

## وزارة الدولة لشئون البلدية

قرار وزاري رقم (322 / 2023)

بشأن نظام تقسيم وتجزئة الأراضي المعدة للبناء

وزير الدولة لشئون البلدية

ووزير الدولة لشئون الاتصالات .

-بعد الاطلاع على القانون رقم (33) لسنة 2016 في شأن بلدية الكويت وتعديلاته.

-وعلى قرار المجلس البلدي رقم ( م ب / ل م / 66/8/99) المتخذ بتاريخ 1966/7/15 بشأن نظام تقسيم وتجزئة الأراضي المعدة للبناء وتعديلاته.

- وعلى قرار المجلس البلدي رقم (م ب/م ق 2023/02/08/1 د 2 /ثانياً) المتخذ باجتماعه رقم (2023/2 د 2) لدور الانعقاد الثاني للفصل التشريعي الثالث عشر المنعقد بتاريخ 2023/6/26 .  
-ولمقتضيات المصلحة العامة .

المحامي مسفر عايش قرر

mesferlaw.com مادة (1) :

في تطبيق أحكام هذا النظام تطلق عبارة (تقسيم وتجزئة الأراضي) على القرار النهائي الصادر من المجلس البلدي بالموافقة على الدراسة المرفوعة من الجهاز التنفيذي بالبلدية على المشروع المقدم من المالك / الملاك بشأن تقسيم وتجزئة قطعة أرض أو أراضي خام غير منظمة إلى قطعة واحدة (بلوك) أو عدة قطع (بلوكات) تتكون من قسامات ذات مساحات محددة وفق النظم واللوائح المرعية ، تفصل بينها طرق أو شوارع رئيسية أو فرعية أو ممرات أو ميادين ، ويتم استقطاع مساحات من هذه الأرض الخام لدواعي تحسين مشروع التقسيم والتجزئة تؤول للدولة بدون ثمن وفق النسب المقررة في هذا النظام وما زاد عن تلك النسب تكون بثمن تستغل كقسائم ومساحات ومرافق عامة ( ساحات - شوارع وأرصفة -ميادين -ممرات -محولات كهرباء- حدائق وغيرها من مواقع المرافق العامة ) ملكاً دولة وما يستلزم ذلك من ضم واقتطاع الجيوب والزوائد المترتبة على التقسيم والتجزئة ، لتكون صالحة لإقامة مبان عليها وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في البلدية .

مادة (2) :

يتقدم مالك / ملاك الأراضي الخام أو من يمثلهم قانوناً إلى الجهة المختصة بالبلدية بطلب كتابي بشأن الموافقة على مشروع التقسيم والتجزئة طبقاً للشروط والأوضاع المقررة بموجب هذا النظام ، ويرفق بالطلب المستندات التالية:

أ- الوثائق الرسمية المثبتة للملكية والشهادات المثبتة لخلو الارض من أي حق عيني للغير(مثل الرهن -الوقف ..إلخ) ، والوكالات الرسمية



سواء كانت مملوكة لمالك واحد أو عدة ملاك ، وتمثلها وثائق رسمية مختلفة ، تعامل معاملة العقارات المنفصلة وتحسب نسب استقطاع المساحة التي تؤول للدولة بدون ثمن من إجمالي المساحة الثابتة في الوثيقة الرسمية لكل عقار منها على حدة .

ج- العقارات التي يفصل بينها بالكامل ملك الدولة أو الغير ، وتمثلها وثيقة رسمية واحدة ، سواء كانت مملوكة لمالك واحد أو عدة ملاك ، تعامل معاملة العقارات المنفصلة وتحسب نسب استقطاع المساحة التي تؤول للدولة بدون ثمن من إجمالي مساحة كل عقار منها على حدة .

د- إذا اشتملت الوثيقة الرسمية الواحدة على عقارات متلاصقة وعقارات يفصل بينها بالكامل ملك الدولة أو الغير سواء كانت مملوكة لمالك واحد أو عدة ملاك ، فيتم معاملة العقارات المتلاصقة وفقاً للبند (ب) أعلاه والعقارات التي يفصل بينها بالكامل ملك الدولة أو الغير وفقاً للبند (ج) أعلاه .

3- تحسب نسب استقطاع المساحة التي تؤول للدولة بدون ثمن وفقاً للجدول التالي :

نسب الاستقطاعات من العقار					
الاستعمال	من 2,500 وأقل	تزيد عن 2,500 إلى 2,3000	تزيد عن 2,3000 إلى 2,20000	تزيد عن 2,20000 إلى 2,100000	تزيد عن 2,100000 إلى 2,000000
سكن خاص	0,0%	0,0%	20%	30%	50%
استثماري ، تجاري	0,0%	0,0%	30%	40%	60%
صناعي ، حرفي	0,0%	20%	40%	50%	70%

وفي حالة الأراضي الخام الخاضعة لمشروع التقسيم والتجزئة الواقعة مباشرة على البحر يجب اقتطاع نسبة 10% من واجهتها البحرية تدخل ضمن إجمالي نسب الاستقطاع التي تؤول للدولة بدون ثمن .

4- الالتزام بالشروط الفنية والمساحات وأطوال القسائم والشوارع وفقاً للاستعمال المقرر للمنطقة الواقع بها المشروع الواردة بالمرسوم الصادر بشأن فرز ودمج القسائم بمناطق السكن الخاص والاستثماري والتجاري والشريط الساحلي والصناعي والحرفي ووفقاً لشروط الجهات المعنية (وزارة الأشغال العامة - الهيئة العامة للطرق والنقل البري - قسم الطرق البلدية - وزارة الداخلية (الإدارة العامة للمرور)

إذا كان الطلب مقدم من الممثل القانوني للمالك / الملاك .

ب- موافقة كتابية من صاحب الحق العيني في حال وجود أي حقوق عينية على العقار .

ج- مخططات معتمدة من مكتب هندسي أو دار استشارية مرخصين من البلدية شارحة لمشروع التقسيم و التجزئة ومدون عليها جداول بالقسائم والمساحات والاستقطاعات والإضافات العائدة للدولة وللملاك وجميع البيانات الخاصة بالمشروع وموقعه من المالك / الملاك .

د- قائمة يبين فيها الشروط العامة أو الخاصة التي يرى المالك / الملاك فرضها على المشتريين أو المستأجرين أو الموهوب إليهم إن وجدت وذلك التزاماً بنظام مشروع التقسيم والتجزئة المقدم .

مادة (3) :

يلتزم كل من مقدمي مشروع التقسيم والتجزئة عند إعداد المشروع والإدارات الفنية المختصة بالبلدية عند دراسة المشروع بالتالي :

1- تقتطع من العقار الخام الخاضع للمشروع مساحات تؤول للدولة بدون ثمن تحسب من مساحته الإجمالية الواردة بالوثيقة الرسمية التي تمثله ، سواء كان مملوكاً لشخص واحد أو عدة أشخاص ، تستغل كقسائم ومساحات ومرافق عامة ( ساحات - شوارع وأرصفت - ميادين - ممرات - محولات كهرباء - حدائق وغيرها من مواقع المرافق العامة ) ملكاً للدولة ، وإذا احتاجت الدولة إلى مساحات من العقار تزيد عن النسب المقررة في هذا النظام فإنه يتم استقطاعها بثمن وفقاً لأحكام قانون نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة وتعديلاته

2- يجب احتساب نسبة استقطاع المساحة التي تؤول للدولة بدون ثمن وفقاً للاستعمال المقرر للمنطقة الواقع بها المشروع وذلك على النحو التالي :

أ- العقارات المتلاصقة التي لا يفصل بينها ملك الدولة أو الغير ، التي تمثله وثيقة رسمية واحدة ، سواء كانت مملوكة لمالك واحد أو عدة ملاك ، تعامل معاملة العقار الواحد وتحسب نسب استقطاع المساحة التي تؤول للدولة بدون ثمن من المساحة الإجمالية الثابتة في الوثيقة الرسمية التي تمثل العقارات مجتمعة ، وفي حال اختلاف استعمال أجزاء من العقار أو العقارات الخاضعة لأحكام هذا البند (سكني ، استثماري ... إلخ) يتم تطبيق نسبة الاستقطاع وفقاً للتالي :

-تحصم المساحة المعفاة وفقاً لما هو مقرر بهذا النظام من كامل إجمالي مساحة عقار / عقارات الوثيقة .

-يتم توزيع المساحة المعفاة على كل استعمال وفقاً لنسبة ما تشكله مساحته من إجمالي مساحة الوثيقة ومن ثم تطبق نسب الاستقطاعات المقررة لكل استعمال على المساحة المتبقية بعد خصم المساحة المعفاة .

ب- العقارات المتلاصقة التي لا يفصل بينها ملك الدولة أو الغير ،

وغيرها من الجهات المعنية الأخرى .

5- أن تكون المواقع المخصصة للمرافق العامة ضمن الأجزاء العائدة للدولة في مشروع التقسيم والتجزئة .

6- أن تكون القسائم المخصصة للمالك / الملاك في موقع عقارهم الأصلي، وأن تكون المساحة المخصصة لهم مساوية بقدر الإمكان لصافي مساحة عقارهم الناتجة عن مشروع التقسيم والتجزئة بعد استقطاع ما يؤول للدولة بدون ثمن أو بتمن حسب الأحوال وإذا استلزم الأمر وجود زيادة أو نقص فيكون في أضيق الحدود.

#### مادة (4)

يجب على الإدارات الفنية المختصة بالبلدية عند دراسة مشروع التقسيم والتجزئة المقدم من المالك/ الملاك التأكد من استيفاء المشروع للشروط والضوابط الواردة في هذا النظام والتنسيق مع وزارات الخدمات المعنية (وزارة الأشغال العامة - وزارة الكهرباء والماء - الهيئة العامة للطرق والنقل البري ... وغيرها من الجهات المعنية ) وأخذ موافقاتها فيما يتعلق بخدماها الواردة بالمشروع قبل رفعه للمجلس البلدي .

يجب على هذه الإدارات إخطار الإدارات المعنية في قطاع المساحة وفرع البلدية بالمحافظة الواقع بها العقار بوجود مشروع تقسيم وتجزئة تحت الدراسة مقدم بشأنه وعلى هذه الجهات الالتزام بتدوين هذا البيان على المخططات والكروكيات المساحية الخاصة بالعقار وفي جميع المعاملات الصادرة منها داخل البلدية أو خارجها .

#### مادة (5)

إذا تبين عند إعداد مشروع التقسيم والتجزئة وجود مساحة للمالك / الملاك تقل عن الحد الأدنى المقرر للقسيمة في المنطقة ، فيمكن استكمال هذه المساحة من أملاك الدولة وعليه / عليهم دفع ثمنها الذي يتم تقديره من قبل لجنة التثمين الرسمية وفقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نافذ من المجلس البلدي بالموافقة على مشروع التقسيم والتجزئة .

وفي حال تعذر استكمال مساحة القسيمة من أملاك الدولة فيتم نزع ملكية المساحة التي تعود للمالك وفقاً لأحكام قانون نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة وتعديلاته .

#### مادة (6)

ترفع دراسة مشروع التقسيم والتجزئة مرفقاً بما المستندات الواردة بالمادة الثانية من هذا النظام والمخططات والجداول الشارحة له إلى المجلس البلدي لنظرها وإصدار قراره بشأنها .

#### مادة (7)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (25) من القانون رقم (33) لسنة 2016 المشار إليه بمجرد صدور قرار المجلس البلدي بالموافقة على مشروع التقسيم والتجزئة تؤول إلى الدولة ملكية جميع الأجزاء

والمساحات التي تم استقطاعها بتمن أو بدون ثمن من عقارات مشروع التقسيم ( قسائم ، مساحات ، مرافق عامة : ساحات - طرق وأرصفة - ميادين - ممرات - حدائق وغيرها من مواقع المرافق العامة ) وفقاً لأحكام هذا النظام ،

ولا يُوقف نفاذ هذا القرار أي اعتراض أو طعن أو قيام نزاع قضائي بين ذوي الشأن وتنتقل حقوق هؤلاء إلى القسائم والمساحات المخصصة أو الأثمان أو التعويضات أو الفروق المستحقة بحسب الأحوال .

ويجب على البلدية في جميع الأحوال اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ القرار بما في ذلك إجراءات الإخلاء بالطريق الإداري للمباني الواقعة على أملاك الدولة نتيجة لإقرار مشروع التقسيم والتجزئة على أن يسبق هذا الإخلاء قرار من مدير عام البلدية .

#### مادة (8)

على الإدارات المعنية بالبلدية كل فيما يخصه اتخاذ اللازم لتنفيذ قرار المجلس البلدي النافذ الصادر بالموافقة على مشروع التقسيم والتجزئة ونشره بالجريدة الرسمية وإخطار وزارة العدل (إدارة التسجيل العقاري) ووزارة المالية (إدارة أملاك الدولة ) بالقرار لاستكمال الإجراءات المالية والإدارية الخاصة بتنفيذه وتسجيل الأجزاء التي آلت إلى الدولة باسمها .

يحظر على الإدارات والجهات المعنية بالبلدية وخارجها بعد صدور قرار المجلس البلدي النافذ الصادر بالموافقة على مشروع التقسيم والتجزئة التعامل مع العقار محله كعقار خام بالمخالفة لما جاء بقرار المجلس البلدي المشار إليه ويعتبر أي تصرف صادر بالمخالفة لذلك باطلاً وغير منتجاً لآثاره .

#### مادة (9)

ينشر قرار المجلس البلدي الصادر بالموافقة على مشروع التقسيم والتجزئة بالجريدة الرسمية خلال (30 يوم) من تاريخ صيرورته نافذاً وفقاً لأحكام المادة (25) من القانون 33 لسنة 2016 المشار إليه، وبعد النشر لا يجوز لذوي الشأن أو الوزارات والجهات الإدارية المعنية اتخاذ أي إجراء أو الاعتداد بأي تصرف على العقار الذي يشمل هذا القرار إلا إذا كان متفقاً مع أحكامه .

وعلى ذوي الشأن القيام بإتمام الإجراءات المالية والإدارية المترتبة على مشروع التقسيم والتجزئة خلال ستة أشهر على الأكثر من تاريخ نشر قرار المجلس البلدي بالموافقة على المشروع في الجريدة الرسمية وفي حال تراخيهم بدون عذر يقبله مدير عام البلدية في استكمال هذه الإجراءات بما في ذلك تسجيل الملكية خلال المهلة المحددة فإن البلدية ستتولى نيابة عنهم وعلى نفقتهم إتمام هذه الإجراءات بما فيها إجراءات نقل الملكية اللازمة لتنفيذ القرار المذكور بالتنسيق مع وزارة العدل ( إدارة التسجيل العقاري) ووزارة المالية ( إدارة أملاك الدولة).

## مادة (10)

لا يجوز للبلدية نظر أي طلب يقدم من المالك / الملاك أو الخلف للرجوع عن مشروع التقسيم أو التجزئة أو تعديله بعد صدور قرار نهائي نافذ من المجلس البلدي بالموافقة عليه ، ويقتصر هذا الحق فقط على الطلبات المقدمة من الجهات الحكومية المعنية في حال وجود عوائق فقط تستدعي التعديل.

## مادة (11)

في حالة التصرف بالعقار الخاضع لهذا النظام بأي تصرف يمس عين العقار يجب أن يذكر في العقد والمستندات الرسمية ما يفيد أنه مقدم بشأنه مشروع تقسيم وتجزئة تحت الدراسة لدى البلدية أو صادر بشأنه قرار من المجلس البلدي -بحسب الأحوال- كما يجب أن يذكر في العقد سريان قائمة الشروط العامة أو الخاصة التي يرى المالك فرضها على المشتريين أو المستأجرين أو الموهوب إليهم إن وجدت والتي سبق وأن قدمها المالك / الملاك للبلدية ضمن المستندات المقدمة مع مشروع التقسيم والتجزئة .

## مادة (12)

مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم 92 لسنة 1976 بشأن بعض الأحكام الخاصة بالتصرف في العقارات يحظر بيع حصص مشاعة من الأراضي الخام دون إذن مسبق من البلدية قبل صدور قرار نافذ من المجلس البلدي بالموافقة على مشروع تقسيمها وتجزئتها.

يحظر إقامة أي مباني على الأراضي الخام قبل صدور قرار نافذ من المجلس البلدي بالموافقة على مشروع تقسيمها وتجزئتها ، ويجب على الإدارات المختصة عدم إصدار تراخيص بناء على الأراضي الخام ، وتعتبر المباني المقامة على الأراضي الخام مخالفة يجب إزالتها ولايجوز التعويض عنها .

## مادة (13) :

يلغى قرار المجلس البلدي رقم ( م ب / ل م / 66/8/99 ) المتخذ بتاريخ 1966/7/15 بشأن نظام تقسيم وتجزئة الأراضي المعدة للبناء وتعديلاته .

## مادة (14) :

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار ، وينشر بالجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره ، وتسري أحكامه على مشاريع التقسيم والتجزئة التي لم يصدر قرار مجلس بلدي بشأنها حتى تاريخ العمل به ، كما تسري أحكامه على ما يتم اتخاذه من إجراءات لاحقة على صدوره خاصة باستكمال تنفيذ مشاريع التقسيم والتجزئة الصادر بالموافقة عليها بقرار من المجلس البلدي قبل تاريخ العمل بهذا النظام .

وزير الدولة لشئون البلدية

ووزير الدولة لشئون الاتصالات

فهد علي زايد الشعلة

صدر في تاريخ: 13 محرم 1445 هـ

الموافق: 31 يوليو 2023 م