

وزارة شؤون البلديات والزراعة

قرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩

بإصدار اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير

وزير شؤون البلديات والزراعة:

- بعد الاطلاع على قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ المعدل بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٣،
وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٦،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ١٩٩٦ بشأن البيئة المعدل بالمرسوم بقانون رقم (٨) لسنة ١٩٩٧،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٢ بشأن تنظيم صيد واستغلال وحماية الثروة البحرية،
وعلى القانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة وتنظيم المباني والتخطيط العمراني وتقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير وإشغال الطرق العامة،
وعلى المرسوم رقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٣ بتنظيم وزارة شؤون البلديات والزراعة وتعديلاته،
وعلى المرسوم رقم (٥٤) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء هيئة التخطيط والتطوير العمراني،
وعلى الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة الصادرة بالقرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩،
وعلى القرار رقم (١) لسنة ١٩٩٤ باللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني،

وعلى القرار رقم (٢) لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير،
وبعد أخذ رأي هيئة التخطيط والتطوير العمراني،
وبناءً على عرض وكيل الوزارة المساعد لشئون التخطيط العمراني،

قرر الآتي:

المادة الأولى

يُعمل بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، المرافقة لهذا القرار.

المادة الثانية

يُلغى القرار رقم (٢) لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير.

المادة الثالثة

يُنشر هذا القرار واللائحة المرافقة له في الجريدة الرسمية، ويُعمل بهما من اليوم التالي لتاريخ النشر.

وزير شئون البلديات والزراعة

الدكتور جمعة بن أحمد الكعبي

صدر بتاريخ: ٩ ذي القعدة ١٤٣٠هـ

الموافق: ٢٨ أكتوبر ٢٠٠٩م

اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤

بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير

الباب الأول

مادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة قرين كلٍّ منها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

الوزير: الوزير المعني بشؤون البلديات والزراعة.

الوزارة: وزارة شؤون البلديات والزراعة.

الإدارة: شؤون التخطيط العمراني.

البلدية المختصة: بلدية المنطقة التي يقع فيها العقار.

الجهات المختصة: الجهات الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة التي يتعين الرجوع إليها في حدود اختصاصاتها المبينة في القوانين والقرارات ذات العلاقة.

المكاتب الاستشارية المتخصصة: المكاتب أو المؤسسات أو الشركات ذات الاختصاص والتي تقوم بأعمال التخطيط العمراني وتقسيم الأراضي أو الهندسة أو العمارة أو المساحة وغيرها والمعتمدة لدى الجهات المختصة.

التعمير: القيام بعملية البناء أو الإعداد له أو تجزئة الأرض لإقامة منشآت عليها أو الردم لأجل البناء أو الحفر لأجل التعدين أو أية عمليات فوق أو في باطن الأرض أو إجراء تغيير أساسي في استعمال المباني أو الأرض أو الفراغات.

الرقابة التعميرية:

أ - الموافقة أو السماح أو التنظيم أو الحد أو المنع للتعمير أو أي عمل يتصل به سواء بشروط محددة أو بغير شروط.

ب - وضع شروط على أداء الجهة المسؤولة لوظيفتها للموافقة أو السماح أو التنظيم أو الحد أو المنع للتعمير أو أي عمل يتصل به سواء وفقاً لشروط محددة أو بغير شروط.

الاشتراطات التنظيمية للتعمير: الاشتراطات التنظيمية للتعمير في مختلف مناطق الدولة والتي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء المنصوص عليها في المادة (٢٠) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته.

مناطق التعمير: المناطق التي يصدر بتحديداتها قرار من الوزير والتي تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية للتعمير.

المناطق المغمورة: هي الأراضي التي تغمرها المياه بصورة دائمة أو جزئية.

المخططات المعتمدة: المخططات الهيكلية أو العامة أو التفصيلية التي يتم اعتمادها من قبل الوزير بموجب الصلاحيات الممنوحة له في المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني ولأئحته التنفيذية والقرارات الوزارية اللاحقة.

مناطق التخطيط:

أ - المناطق المخططة: المناطق التي تم اعتماد مخططاتها التفصيلية من قبل الوزير والتي يتم فيها تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير وشبكة الحركة الرئيسية فيها.

ب- المناطق تحت التخطيط: تلك المناطق التي يصدر قرار من الوزير بتحديد ووقف التعمير فيها والأمر بتخطيطها حيث تقوم الإدارة بموجبه بالتنسيق مع الجهات المختصة كل فيما يعنيه بإعداد الدراسات والمخططات اللازمة لتلك المناطق تمهيداً لإعداد مخططاتها التفصيلية المستقبلية.

الشارع المعتمد: يقصد به الحيز الذي يفصل بين الأملاك لغرض المرور أو الاستخدام العام والذي تحدده المعايير التخطيطية والوثائق القانونية المعتمدة سواء ضمن مناطق مخططة أو تحت التخطيط أو محظورة، ويشترط أن تكون هذه الشوارع مرتبطة بشبكة الطرق الرئيسية المعتمدة ضمن المخططات المعتمدة من الوزير .

حرم الطريق: يقصد به الحيز المحصور بين الملكيات المتقابلة والمطللة على الطريق ويشمل زوايا الرؤية والتقاطعات والمساحات المحجوزة للمرافق العامة على طول الطريق.

ممرات المشاة والخدمات: يقصد بها الحيز الذي يفصل بين الأملاك أو الموازي للطرق ويستخدم لمرور المشاة أو الخدمات أو كليهما ولا يسمح بمرور العربات الآلية من خلاله.

التقسيم: يقصد به كل تجزئة لقطعة أرض تطل على شارع معتمد إلى قطعتين أو أكثر داخل نطاق المناطق المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة وذلك بقصد تعميرها أو تطويرها.

خط البناء: الخط الذي يحدد المساحة المسموح بالبناء فيها بالدور الأرضي داخل قطعة الأرض وقد يتطابق مع خط التنظيم إن وجد، كما قد يرتد عن حد الطريق أو الشارع أو الحديقة أو ممر مشاة بارتدادات تحددها الاشتراطات التنظيمية للتعمير في المنطقة للواجهات المطللة عليها.

البلوكات: ويقصد بها المساحات المحصورة بين ثلاثة شوارع أو أكثر وتتكون من مجموعة أراضٍ في مشروع التقسيم.

المشروع الابتدائي للتقسيم: المشروع الأولي الذي يتقدم به المالك أو من ينوب عنه إلى الإدارة بغرض الحصول على الموافقة المبدئية للتقسيم من أجل التعمير والتطوير.

الموافقة المبدئية لمشروع التقسيم: ويقصد بها الموافقة التي تصدرها الإدارة على مشروع التقسيم الابتدائي ضمن شروط محددة.

المشروع النهائي للتقسيم: ويقصد به مشروع التقسيم المعد من المالك أو من ينوب عنه وذلك بعد حصوله على الموافقة المبدئية والذي يلتزم بكافة الشروط والأنظمة والمتطلبات المحددة من قبل الإدارة والجهات المختصة.

الباب الثاني

الأهداف العامة لمشروعات التقسيم

الفصل الأول: القواعد العامة

مادة (٢)

يجب أن تقع الأراضي محل التقسيم ضمن مناطق المخططات التفصيلية المعتمدة وخاضعة للاشتراطات التنظيمية للتعمير والمعايير والمعدلات والأسس التي تتطلبها عملية التقسيم سواء فيما يتعلق بالمعايير التخطيطية والاشتراطات التنظيمية للتعمير أو متطلبات الجهات المختصة وذلك فيما يختص بأبعاد القسائم والمعايير الهندسية للطرق والأماكن المخصصة للمرافق والخدمات وغيرها.

مادة (٣)

يجب أن يحقق مشروع التقسيم المقترح المعايير والقواعد والشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذه اللائحة وذلك بتوفير مساحات الشوارع والطرق بما فيها متطلبات الرؤية والممرات والخدمات والمرافق العامة والمساحات المفتوحة وغيرها من الخدمات التي تحقق الأهداف العامة للتخطيط الهيكلي أو العام أو التفصيلي للمنطقة مع الحفاظ على المقومات الصحية والبيئية وملاءمتها للاحتياجات الفعلية للمنطقة أو للمدينة أو للقرية وفقاً لما تتطلبه السياسة التخطيطية العامة للدولة.

مادة (٤)

يجب أن تكون الشوارع والطرق المبينة في وثيقة الملكية الخاصة بالأرض محل التقسيم مرتبطة بشبكة الطرق المحلية ضمن المخطط التفصيلي المعتمد للمنطقة.

مادة (٥)

- يجب أن يراعى في تحديد أطوال وعروض وأشكال البلوكات في التقسيم ما يأتي:
- أ- توفير الشروط والمتطلبات الواردة في الاشتراطات التنظيمية للتعمير في مختلف مناطق الدولة.
 - ب- إمكان تحديد المواقع المناسبة للمباني في القطع بما يتفق مع الاحتياجات الخاصة بنوع الاستعمال المتعلق بالمبنى.
 - ج- توفير متطلبات الاتصال بين الشوارع والطرق والمباني مع تأمين حركة المرور.
 - د- الطبيعة الطبوغرافية لموقع التقسيم.

مادة (٦)

يجب أن يراعى عند تخطيط الشوارع والطرق في الأراضي محل التقسيم المتطلبات المستقبلية لتسهيل تقسيم الأملاك المجاورة في المستقبل.

مادة (٧)

يحدد مشروع التقسيم الاشتراطات التنظيمية للتعمير التي تطبق على قطع أراضي التقسيم بما يتمشى مع متطلبات التخطيط التفصيلي المعتمد.

الفصل الثاني**الأسس والمعايير****مادة (٨)**

- يجب أن تراعى في مشروعات التقسيم الأسس والمعايير التالية:
- أ- أن تكون أبعاد ومساحات البلوكات والقطع، وغيرها من المساحات المخصصة للاستعمالات السكنية أو التجارية أو الصناعية أو الخدمات أو المرافق العامة - مصممة بحيث توفر القدر المناسب من التهوية والإضاءة - وكذا المساحات المفتوحة وأماكن انتظار السيارات خارج حدود الشوارع وأماكن الشحن والتفريغ.
 - ب- أن يتم تخطيط الشوارع والبلوكات والقطع في التقسيم بحيث تتناسب مع الطبيعة الطبوغرافية لموقع التقسيم مع المحافظة على المصادر الطبيعية.
 - ج- يجب الالتزام بالأسس التخطيطية والتصميمية التي تصدرها الإدارة بالتنسيق مع الجهات المختصة مع الأخذ في الاعتبار الاستشارات الفنية المقدمة من تلك الجهات بما يتناسب مع الأهداف التخطيطية العامة.

مادة (٩)

يجب أن يراعى عند تخطيط الشوارع والطرق وتصميمها بيان عروضها وانحدراتها وفقاً للأوضاع المقررة في التخطيط التفصيلي والأسس والمعايير التخطيطية والتصميمية وعلى الأخص الأمور التالية:

أ- في حالة استحداث شارع أو طريق يمر بأراضي التقسيم في أي منطقة يطبق عليها القانون فإن الحيز الذي يشغله هذا الشارع أو الطريق المستحدث يحتسب ضمن الحيز المخصص للطرق والبيادين والحدائق والمرافق العامة ويلتزم الملاك بتوفير هذا الحيز دون مقابل.

ب- إذا كان التقسيم يطل أو يحتوي على شارع رئيسي قائم أو مفتوح كان للإدارة أن تطلب من طالب التقسيم توفير شوارع خدمة أو قطع ذات واجهات مزدوجة أو قطع كبيرة العمق أو أي حلول أخرى تحقق الفصل بين حركة المرور الرئيسية وبين حركة المرور المحلية والمشاة.

ج- يجب أن يكون تخطيط الشوارع الداخلية على نحو لا يشجع حركة المرور الرئيسية على اختراقها.

د- إذا كان التقسيم يشتمل على قطع ذات مساحات كبيرة تزيد على المساحات المعتمدة أو المبينة بهذه اللائحة وجب على طالب التقسيم أن ينظم وضع هذه القطع وترتيبها بحيث يمكن في المستقبل إنشاء الشوارع اللازمة لها عند إعادة تقسيمها مع توفير حق الارتفاق لمرور المرافق العامة.

هـ- إذا كان التقسيم يطل على شارع قائم عرضه أقل من الحد الأدنى المسموح به حسب المخطط العام أو التفصيلي للمنطقة، كان للإدارة أن تلزم طالب التقسيم بتوسعة الشارع القائم على أن تحتسب المساحات المقطوعة ضمن النسبة المخصصة للطرق.

مادة (١٠)

يتم تحديد عروض الشوارع والطرق حسب الاستعمالات المقترحة للقوائم والكثافات السكانية والسكنية المتوقعة حسب الوضعية القائمة لشبكة الطرق، ويجوز تجاوز الحد الأدنى لعروض الطرق في المنطقة إن استلزم الأمر ذلك لاعتبارات تخطيطية أو تصميمية تحددها الإدارة بالتنسيق مع الجهات المختصة وتحسب ضمن النسبة المخصصة للطرق والخدمات.

مادة (١١)

تتولى الإدارة إعداد الكتيب الإرشادي للمعايير التخطيطية والتصميمية والمتطلبات الفنية للطرق والمرافق والخدمات العامة لمشاريع تقسيم الأراضي وذلك بالتنسيق مع الجهات المختصة.

مادة (١٢)

يجب أن لا تقل عروض الشوارع والطرق في مشاريع التقسيم المختلفة عن الآتي:

- (أ) ١٢,٥ متراً في مناطق السكن الخاص «أ»
- (ب) ١٢,٥ متراً في مناطق السكن الخاص «ب»
- (ج) ١٢,٥ متراً في مناطق السكن المتصل «أ»
- (د) ٦ أو ٨ أو ١٠ أمتار في مناطق السكن المتصل «ب» حسب المخطط:
- (هـ) ١٢,٥ متراً في مناطق السكن الحداثي
- (و) ٢٥ متراً في مناطق العمارات الاستثمارية "أ"
- (ز) ٢٠ متراً في مناطق العمارات الاستثمارية "ب"
- (ح) ٢٠ متراً في مناطق العمارات الاستثمارية "ج"
- (ط) ١٨ متراً في مناطق العمارات الاستثمارية "د"
- (ي) ١٥ متراً في مناطق العمارات ٤ طوابق
- (ك) ١٥ متراً في مناطق العمارات ٣ طوابق
- (ل) ١٨ متراً في مناطق العمارات المتصلة
- (م) ٢٠ متراً في مناطق المعارض التجارية
- (ن) تحدد عروض طرق مناطق المشاريع الصناعية الإنتاجية "أ" و "ب" بالتنسيق مع الجهات المختصة

- (س) ١٥ متراً في مناطق المستودعات والمخازن
- (ع) ١٥ متراً في مناطق الصناعات الخفيفة
- (ف) ١٥ متراً في مناطق الورش وخدمات الصيانة
- (ص) ١٥ متراً في المناطق الخدمية
- (ق) ١٢,٥ متراً في المناطق الزراعية.

مادة (١٣)

يجب أن لا تقل مساحة قطع الأراضي بمخطط التقسيم المقترح في المناطق المختلفة عن الآتي:

- أ) ٤٥٠ متراً مربعاً في مناطق السكن الخاص "أ" بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ثمانية عشر متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٥٠٠ متر مربع بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن عشرين متراً.
- ب) ٣٠٠ متر مربع في مناطق السكن الخاص "ب" بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ستة عشر متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٣٦٠ متراً مربعاً بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ثمانية عشر متراً.
- ج) ٢٢٠ متراً مربعاً في مناطق السكن المتصل "أ" بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن عشرة أمتار ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٢٤٠ متراً مربعاً بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن اثني عشر متراً.
- د) ١٢٠ متراً مربعاً في مناطق السكن المتصل "ب" بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ثمانية أمتار.
- هـ) ١٥٠٠ متر مربع في مناطق السكن الحداثي بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ثلاثين متراً.
- و) ٢٠٠٠ متر مربع في مناطق العمارات الاستثمارية "أ" بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن خمسة وثلاثين متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٢٢٠٠ متر مربع بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن أربعين متراً.
- ز) ١٥٠٠ متر مربع في مناطق العمارات الاستثمارية "ب" بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ثلاثين متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ١٨٠٠ متر مربع بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن خمسة وثلاثين متراً.
- ح) ١٢٠٠ متر مربع في مناطق العمارات الاستثمارية "ج" بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ثلاثين متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ١٤٠٠ متر مربع بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن خمسة وثلاثين متراً.
- ط) ٨٠٠ متر مربع في مناطق العمارات الاستثمارية "د" بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن اثني وعشرين متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٩٠٠ متر مربع بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن خمسة وعشرين متراً.
- ي) ٦٠٠ متراً مربعاً في مناطق العمارات ٤ طوابق بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن عشرين متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٧٠٠ متر مربع بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن اثني وعشرين متراً.

- (ك) ٤٥٠ متراً مربعاً في مناطق العمارات ٣ طوابق بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ستة عشر متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٥٠٠ متر مربع بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ثمانية عشر متراً.
- (ل) ٦٠٠ متر مربع في مناطق العمارات المتصلة بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن عشرين متراً.
- (م) ١٠٠٠ متر مربع في مناطق المعارض التجارية بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن خمسة وعشرين متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ١٢٠٠ متر مربع بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ثلاثين متراً.
- (ن) تحدد مساحات قطع مناطق المشاريع الصناعية الإنتاجية "أ" و "ب" بالتنسيق مع الجهات المختصة.
- (س) ١٠٠٠ متر مربع في مناطق المستودعات والمخازن بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن خمسة وعشرين متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ١٢٠٠ متر مربع بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ثلاثين متراً.
- (ع) ١٠٠٠ متر مربع في مناطق الصناعات الخفيفة بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن خمسة وعشرين متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ١٢٠٠ متر مربع بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ثلاثين متراً.
- (ف) ٤٥٠ متراً مربعاً في مناطق الورش وخدمات الصيانة بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ثمانية عشر متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٥٠٠ متر مربع بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن عشرين متراً.
- (ص) ٢٨٠ متراً مربعاً في المناطق الخدمية بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن أربعة عشر متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٣٠٠ متر مربع بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ستة عشر متراً.
- (ق) ٦٠٠٠ متر مربع في المناطق الزراعية بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن خمسين متراً.

مادة (١٤)

يجب أن تكون نماذج الخرائط والمخططات النهائية لمشاريع التقسيم المختلفة متناسبة مع مساحة الأرض محل التقسيم على أن تشمل على البيانات التالية:

أ- رسم التصميم المقترح لمشروع التقسيم النهائي على خارطة قياس ٢A أو ١A بمقياس رسم ١: ١٠٠٠ أو ١: ٢٠٠٠ حسب مساحة الأرض محل التقسيم على النموذج المعد من قبل الإدارة لهذا الغرض.

- ب- بيان المداخل على كل قسيمة حسب المعايير الهندسية والتخطيطية المعتمدة.
- ج- يجب أن يشتمل مشروع التقسيم النهائي على البيانات التالية:
 - رقم المقدمة ورقم التسجيل والموقع.
 - مقياس الرسم / اتجاه الشمال / تاريخ التقسيم / رقم التقسيم.
 - اسم وعنوان المالك.
 - اسم وعنوان طالب التقسيم مع ذكر رقم التوكيل إذا كان طالب التقسيم غير المالك.
- د- توضيح الاستعمالات القائمة للعقار وتحديد مواقع المباني إن وجدت.
- هـ- توضيح الاستعمالات المقترحة للتقسيم (الأغراض السكنية / التجارية / الصناعية / الخدمات.. الخ) مع تحديد نسب كل استعمال.
- و- وضع جدول يبين فيه عروض ومجموع المساحات المخصصة للقطع وكذلك عروض ومساحات الشوارع والمناطق المفتوحة ومساحاتها وكذلك المساحات المخصصة للمرافق والخدمات العامة حسب المعايير المعتمدة من الجهات المختصة مع بيان الاستعمالات المقترحة ومساحاتها الإجمالية والنسب المئوية المخصصة لكل فئة.
- ز- توقيع المالك أو من ينوب عنه.

مادة (١٥)

- يجب أن تدون الشروط الخاصة بالتقسيم وذلك طبقاً للنماذج المعدة من قبل الإدارة على أن تشمل التالي:
 - أ- استعمالات المباني.
 - ب- الاشتراطات التنظيمية للتعمير.
 - ج- أية أحكام أخرى تحقق الأهداف العامة المذكورة.

الباب الثالث

إجراءات اعتماد مشاريع مخططات التقسيم

الفصل الأول

إجراءات تقديم طلبات التقسيم

مادة (١٦)

- يتقدم المالك أو من ينوب عنه بطلب إلى الإدارة للحصول على الموافقة المبدئية لمشروع التقسيم وذلك على النموذج المعد لهذا الغرض ويرفق بالطلب ما يلي:
 - أ- شهادة الموافقة التخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير والتطوير بموجب الإجراءات المنصوص عليها في المواد من (٣٤) إلى (٣٨) من اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني.

- ب- نسخة من وثيقة الملكية أو شهادة الملكية المؤقتة على أن تكون متضمنة للخارطة المترية المعتمدة من قبل الإدارة العامة للمساحة بجهاز المساحة والتسجيل العقاري .
- ج- الموقع العام للعقار بمقياس رسم مناسب.
- د- شهادة مسح معتمدة مبيناً عليها مواقع الخدمات الهندسية إن وجدت.
- هـ- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق للنظر في الطلب.
- و- مقترح مبدئي للتقسيم بمقياس رسم ١: ١٠٠٠ أو ١: ٢٠٠٠ حسب مساحة الأرض.
- ز- صورة من التوكيل الرسمي في حالة إنابة المالك للغير مصدقاً عليها من وزارة العدل والشئون الإسلامية مع إبراز الأصل عند تقديم الطلب.
- ح- توقيع المالك أو من ينوب عنه لمشروع التقسيم المقترح.
- ط- ثلاث نسخ ورقية و رقمية من مشروع التقسيم المقترح مع بيان الطبيعة الطبوغرافية للموقع (الخطوط الكنتورية) ويجوز للإدارة أن تطلب التفاصيل الآتية:
- قطاعات رأسية للأرض على مسافات يتم تحديدها من قبل الإدارة حسب الحاجة.
 - تصور عام لوضع المباني والمنشآت المقترحة على هذه المقاطع (القطاعات) لدراسة أثر الفروق في الارتفاعات على كل أرض ودراسة مناسيب الشوارع والطرق المقترحة معدة من قبل شركة متخصصة في الأعمال المساحية ومعتمدة من قبل إدارة المسح الطبوغرافي بجهاز المساحة والتسجيل العقاري.
 - أية معلومات أو دراسات متعلقة بالمشروع.
 - أي عدد إضافي من النسخ لمشروع التقسيم المقترح بعد إجراء التعديلات عند الفحص.

مادة (١٧)

- تقوم الإدارة بفحص طلب التقسيم على النحو التالي:
- أ- فحص الوثائق والمستندات المقدمة مع الطلب.
- ب- دراسة مشروع التقسيم المقترح من الناحية التخطيطية.
- ج- يتم عرض مشروع التقسيم المقترح على الوكيل المساعد للإدارة للموافقة المبدئية أو التأجيل أو الرفض وذلك تمهيداً لاستكمال الإجراءات مع الجهات المختصة في حالة الموافقة.
- د- مخاطبة الجهات المختصة بالخدمات والمرافق العامة والجهات ذات العلاقة كتابياً لمعرفة احتياجاتها وملاحظاتها على مشروع التقسيم المقترح على أن تقوم تلك الجهات بالرد على ذلك في مدة لا تزيد على ٣٠ يوماً من تاريخ استلامها لمشروع التقسيم المقترح، وفي حالة عدم إخطار الإدارة في الفترة المحددة يعد ذلك موافقة ضمنية على مشروع التقسيم المقترح.

مادة (١٨)

تتولى الإدارة دراسة وبحث طلب التقسيم بعد استلام احتياجات وملاحظات الجهات المختصة. ويتم الرد على المالك أو من ينوب عنه في مدة لا تزيد على شهرين من تاريخ تقديم الطلب وتكون الإفادة حسب الحالات التالية:

- أ- الموافقة: يتم إفادة صاحب الطلب بأنه سوف يتم إعداد المشروع النهائي.
- ب- طلب إجراء تعديلات جزئية أو كلية على مشروع التقسيم المقترح خلال مدة لا تزيد على شهرين من تاريخ تقديم الطلب ويتم تأجيل البت في الطلب لحين استكمال جميع المستندات الناقصة والمطلوبة ولا تحتسب هذه المدة ضمن الفترة المحددة لمراجعة الطلب والبت فيه.
- ج- الرفض مع بيان أسباب الرفض.

مادة (١٩)

تتولى الإدارة إعداد المخطط النهائي لمشروع التقسيم المقترح.

الفصل الثاني

إجراءات اعتماد مشروعات تقسيم الأراضي

مادة (٢٠)

لا يجوز تنفيذ مشروع تقسيم إلا بعد اعتماده وفقاً للشروط والقواعد والأسس والمعايير المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير وهذه اللائحة والقرارات الوزارية.

مادة (٢١)

تتولى الإدارة فحص المخطط النهائي لمشروع التقسيم بعد التأكد من استيفاء جميع المتطلبات وإخطار المالك بقرارها خلال ٣٠ يوماً من تاريخ قبول الطلب. وفي حالة التعديل أو التأجيل يجب أن يذكر في الإخطار أسباب ذلك، وفي حالة موافقة الإدارة على مشروع التقسيم النهائي تستكمل إجراءات اعتماد المشروع.

مادة (٢٢)

تتولى الإدارة عرض مشروع التقسيم النهائي مع جميع المستندات والوثائق الفنية والقانونية على الوكيل المساعد للإدارة للمراجعة والتوقيع تمهيداً للاعتماد.

مادة (٢٣)

يتم عرض مشروع التقسيم النهائي مع جميع المستندات والوثائق الفنية والقانونية على الوزير للاعتماد النهائي، وفي حالة ما إذا كان عدد قطع التقسيم خمس قطع فأقل ولا يشتمل المشروع على شوارع داخلية ولا يمكن إعادة تقسيم الأراضي مرة أخرى فيعتمد المشروع من قبل مدير إدارة تخطيط المدن والقرى مع تطبيق الاشتراطات التنظيمية للتعمير بالمنطقة وللإدارة اخذ رأي الجهات الخدمية إذا ما اقتضت الحاجة لذلك.

مادة (٢٤)

يتم تحويل مخطط التقسيم المعتمد بكتاب إلى الإدارة العامة للتسجيل العقاري بجهاز المساحة والتسجيل العقاري، على أن يشتمل الكتاب على المرفقات التالية:

أ- نسخة من وثيقة الملكية للأرض محل التقسيم.

ب- نسخة من مخطط التقسيم المعتمد.

ج- إقرار التنازل من المالك أو من ينوب عنه عن الأراضي المخصصة للمنفعة العامة بمخطط التقسيم المعتمد.

مادة (٢٥)

تتولى الإدارة تسليم المالك نسخة واحدة من مخطط التقسيم المعتمد من أجل تسجيل قطع أراضي التقسيم بالإدارة العامة للتسجيل العقاري بجهاز المساحة والتسجيل العقاري.

مادة (٢٦)

يتقدم المالك إلى الإدارة العامة للتسجيل العقاري بطلب تسجيل أراضي مخطط التقسيم المعتمد للحصول على أرقام المقدمات لتلك الأراضي بما فيها الأراضي المخصصة للمنفعة العامة.

مادة (٢٧)

يقوم المالك أو من ينوب عنه بتسجيل معاملة التقسيم لدى الإدارة العامة للمساحة بجهاز المساحة والتسجيل العقاري وفتح المعاملات المساحية لتحديد قطع أراضي مشروع التقسيم.

مادة (٢٨)

يتولى المكتب الاستشاري المتخصص القيام بحساب المساحات وعمل الإحداثيات المحددة لكل قطعة وذلك حسب شروط وإجراءات الإدارة العامة للمساحة بجهاز المساحة والتسجيل العقاري.

مادة (٢٩)

تتولى الإدارة العامة للمساحة بجهاز المساحة والتسجيل العقاري مراجعة وفحص الرسومات المساحية والمستندات المقدمة من المكتب الاستشاري المتخصص حسب الإجراءات المتبعة لديها، وللإدارة أن تطلب أية معلومات تعتبرها ضرورية لاستكمال إجراء فحص المعلومات المقدمة والتوقيع على مشروع التقسيم.

مادة (٣٠)

تقوم الإدارة العامة للمساحة بإصدار الخرائط المترية الخاصة بوثائق الملكية المنفردة لقطع أراضي مشروع التقسيم وإرسالها إلى الإدارة العامة للتسجيل العقاري، وذلك بعد التأكد من وضع العلامات المساحية من قبل المكتب الاستشاري المتخصص وإصدار الشهادات الجماعية لمخطط التقسيم مبيناً عليها الإحداثيات ومساحة قطع الأراضي حسب مخطط التقسيم المعتمد.

مادة (٣١)

تتولى الإدارة العامة للمساحة إرسال نسخ ورقية و رقمية من شهادة المسح الجماعية لمشروع التقسيم المعتمد إلى الإدارة والبلدية المختصة.

مادة (٣٢)

يجب على الإدارة إرسال نسخ من قرار الاعتماد والمستندات المصدقة لمخطط التقسيم إلى الجهات المسؤولة عن تنفيذه وذلك في مدة لا تزيد على ٤٥ يوماً من تاريخ الاعتماد.

مادة (٣٣)

تتولى الإدارة إخطار الجهات المختصة والمرافق العامة بالدولة بالأراضي المخصصة لكل جهة على حدة لمتابعة إجراءات تسجيل الأراضي.

الفصل الثالث

إجراءات اعتماد مشروعات تقسيم المساحات المغمورة

مادة (٣٤)

أ- يتقدم المالك إلى البلدية المختصة للحصول على رخصة بدفن الشارع المؤدي للأرض بعد حصوله على الموافقة المبدئية على مشروع تقسيم الأرض المغمورة التي يعتزم تقسيمها وذلك تنفيذاً للمادة (١) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، كذلك على المالك الحصول على تصريح من الإدارة العامة لحماية الثروة البحرية بالهيئة العامة لحماية الثروة البحرية والبيئة والحياة الفطرية تنفيذاً للمادة (٢١/هـ) من المرسوم بقانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٢ بشأن تنظيم صيد واستغلال وحماية الثروة البحرية مع مراعاة أحكام المرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ١٩٩٦ بشأن البيئة، وتقوم البلدية المختصة بالتنسيق في هذا الشأن مع الهيئة العامة لحماية الثروة البحرية والبيئة والحياة الفطرية.

ب- بعد حصول المالك على رخصة دفن الأرض يقوم بدفنها طبقاً للمواصفات وللشروط الفنية بمواد مناسبة غير عضوية مع الالتزام بأن لا يقل منسوب السطح النهائي للأرض موضوع الطلب عن منسوب سطح البحر « منسوب الصفر المعتمد بمملكة البحرين » والمعتمد من قبل البلدية المختصة.

ج- يخطر المالك البلدية المختصة بإتمام عملية دفن الأرض التي يعتزم تقسيمها بموجب شهادة فنية معدة من أحد المكاتب الاستشارية المتخصصة و معتمدة من قبل إدارة المسح الطبوغرافي وذلك حسب شروط ومواصفات الإدارة ، كما ترسل جميع البيانات المساحية الطبوغرافية و المعدة من قبل المكتب الاستشاري إلى إدارة المسح الطبوغرافي و ذلك بحسب شروط ومواصفات الإدارة .

د- بعد التحقق من صحة البيانات المقدمة تصدر البلدية المختصة شهادة إتمام دفن الأرض المراد تطويرها بعد التنسيق مع الهيئة العامة لحماية الثروة البحرية والبيئة والحياة الفطرية.

هـ- يتقدم المالك إلى الإدارة العامة للمساحة بجهاز المساحة والتسجيل العقاري بطلب مصحوب بشهادة إتمام دفن الأرض للحصول على شهادة مسح صالحة للتعمير والتطوير.

و- بعد حصول المالك على شهادة المسح يتقدم بطلب تقسيم أرضه حسب المواد الواردة في هذه اللائحة.

الفصل الرابع

الإجراءات عند طلب تعديل أو إلغاء التقسيم المعتمد

مادة (٣٥)

- في حالة رغبة المالك تعديل أو إلغاء مخطط التقسيم المعتمد من الوزير فعليه التقدم بطلب كتابي منه أو من ينوب عنه قانوناً حسب النموذج المعد لهذا الغرض إلى الإدارة موضحاً فيه الأسباب المؤدية إلى التعديل أو الإلغاء ويكون الطلب مرفقاً بالبيانات التالية:
- أ- صورة عن التقسيم المعتمد.
 - ب- نسخة من وثيقة الملكية (وثائق الملكية المنفردة) على أن تكون متضمنة للخارطة المترية المعتمدة من الإدارة العامة للمساحة بجهاز المساحة والتسجيل العقاري.
 - ج- شهادة إثبات ملكيته لجميع قطع أراضي مشروع التقسيم المعتمد أو موافقة ملاك قطع أراضي التقسيم التي تم التصرف بها.
 - د- التعديل المقترح إن وجد.
 - هـ- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق للنظر في الطلب.
 - و- موافقة الإدارة العامة للتسجيل العقاري بجهاز المساحة والتسجيل العقاري على طلب التعديل أو إرفاق صورة من حكم نهائي صادر عن المحكمة المختصة أو إقرار موثق أمام كاتب العدل من أطراف التصرف وذلك عملاً بالمادة رقم (٥٤) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩.

مادة (٣٦)

- تتولى الإدارة البت في طلب إلغاء أو تعديل مخطط التقسيم المعتمد بالتنسيق مع الجهات المختصة خلال مدة لا تزيد على أربعة أشهر من تاريخ تقديم الطلب وتتبع الإجراءات التالية:
- أ- استشارة الجهات المختصة بالخدمات والمرافق.
 - ب- إخطار الإدارة العامة للتسجيل العقاري بجهاز المساحة والتسجيل العقاري بوقف التصرف والتداول لأراضي التقسيم الموثقة لحين الانتهاء من البت في طلب التعديل أو الإلغاء.
 - ج- إخطار البلدية المختصة بإيقاف صرف أية تراخيص بناء لحين الانتهاء من البت في الطلب.
 - د- عرض الطلب على الوكيل المساعد للإدارة تمهيداً لرفع توصية إلى الوزير لاتخاذ القرار المناسب.
 - هـ- إخطار المالك بقرار الوزير بالموافقة على المشروع مع بيان الشروط أو الرفض مع بيان الأسباب.

و- إخطار الجهات المختصة بالخدمات والمرافق والجهات ذات العلاقة بالقرار النهائي وذلك خلال مدة لا تزيد على ٤٥ يوما من تاريخ صدور القرار.

الباب الرابع الأحكام العامة الفصل الأول قواعد التخطيط مادة (٣٧)

تعتبر جميع الشوارع والطرق والممرات والمساحات المفتوحة والأراضي المخصصة للمرافق والخدمات وأماكن الترويح وغيرها من المساحات ملكاً للدولة بمجرد اعتماد مخطط التقسيم ويتم العمل بإجراءات تسجيلها.

مادة (٣٨)

يجوز لاعتبارات تخطيطية اتفاق المالك أو الملاك مع الإدارة على إنشاء طريق يصل الأرض المراد تقسيمها بطريق عام معتمد على أن يلتزم طالبو التقسيم (الملاك) بتسديد كافة تكاليف استملاك العقارات اللازمة لتحديد حرم هذا الطريق وتكاليف الإنشاء وتزويده بالمرافق العامة حسب المعايير التصميمية والفنية المعتمدة لدى الجهات المختصة كل فيما يعنيه، وذلك بعد أخذ موافقة البلدية المختصة والملاك المتأثرين.

مادة (٣٩)

يجوز للإدارة لاعتبارات تخطيطية أن تقوم بعمل مشروع تقسيم أراضٍ يضم أكثر من أرض متجاورة حيث تقوم بتخطيط شبكة الطرق والخدمات والمرافق العامة إن استلزم الأمر ذلك، وتقوم باقتطاع النسب المنصوص عليها في المادة (٥) من المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير من كل ملكية، على أن يعاد تجميعها في أرض واحدة أو أكثر. وإذا استدعى الأمر أن تكون هذه الأراضي مقطوعة من مالك واحد تلتزم الإدارة بتخصيص أرض أخرى له ضمن هذا المشروع.

مادة (٤٠)

تتولى الإدارة عرض التقسيم الجديد المعد من قبلها على الملاك لأخذ موافقاتهم الموثقة لدى كاتب العدل والبدء بالتنفيذ بموجب قرار صادر عن الوزير يحدد فيه الفترة الزمنية اللازمة لتنفيذه.

مادة (٤١)

على الملاك الموافقين على مشروع التقسيم المعتمد من الوزير توثيق موافقتهم أمام كاتب العدل وإيداع النسخة الأصلية لدى الإدارة ضمن المستندات الرسمية لمشروع التقسيم، أما في حالة رفض بعض الملاك لمشروع التقسيم المذكور فإنه يحق للملاك التقدم بكتاب إلى الوزير مبين فيه أوجه عدم الموافقة وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بالمشروع. وفي حالة انقضاء هذه المدة وعدم موافقة بعض الملاك يجوز اتخاذ إجراءات الاستملاك لأراضيهم تطبيقاً للمادة رقم (١١) من المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير.

مادة (٤٢)

يتولى الملاك استكمال إجراءات تنفيذ مخطط التقسيم المعتمد من الوزير على النحو التالي:

أ- إزالة الأملاك المنقولة والمنشآت الواقعة ضمن المناطق المتأثرة.

ب- إخلاء وتسليم المناطق الواقعة ضمن مسارات الطرق والمناطق المخصصة للمرافق والخدمات.

ج- تجهيز الموقع بإزالة جميع العوائق المادية وذلك تمهيداً لمسحه وتثبيت العلامات المساحية من أجل إصدار الخرائط المترية لوثائق الملكية الجديدة.

الفصل الثاني

التظلمات

مادة (٤٣)

يجوز لمن تقدم بطلب للحصول على الموافقة المبدئية أو النهائية لمشروع التقسيم، ورفض طلبه أن يتظلم لدى الوزير خلال فترة لا تزيد على (٣٠) يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار.

مادة (٤٤)

يقدم التظلم كتابة إلى الوزير، ويجب أن يشتمل التظلم على البيانات ويرفق به المستندات التالية:

أ- بيانات المتظلم الشخصية وعنوانه حسبما هو مبين ببطاقة الهوية.

ب- بيانات الطلب الذي تقدم به المتظلم للتقسيم كاملة ومستوفاة وفقاً لهذه اللائحة الخاصة بالموافقة المبدئية أو النهائية لمشروع التقسيم.

ج- أسباب اعتراض المتظلم على القرار.

مادة (٤٥)

تقيد التظلمات في سجل خاص يعد لهذا الغرض ويجب أن يكون السجل مرقماً بأرقام متسلسلة وتنفرد لكل تظلم صفحة أو أكثر تدون بها البيانات المتعلقة به.

مادة (٤٦)

يصدر الوزير قراراً بتشكيل لجنة التظلمات حسبما نصت عليه المادة (١٧) من المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، وتختص هذه اللجنة بالنظر في كافة التظلمات من القرارات التي تصدرها الوزارة.

مادة (٤٧)

تتولى لجنة التظلمات البت في التظلمات المحولة إليها من الوزير وإبداء الرأي بشأنها خلال ستين يوماً من تاريخ تقديم التظلم، ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور ثلثي أعضائها، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة أو من ينوب عنه، وتكون قرارات اللجنة مسببة، ولا تكون قرارات اللجنة نهائية إلا بعد اعتمادها من الوزير.

مادة (٤٨)

تدون أعمال اللجنة ومناقشاتها في سجل خاص يعد لهذا الغرض ويوقع صحائفه من الرئيس والأعضاء وأمين سر اللجنة.

مادة (٤٩)

تخطر لجنة التظلمات المتظلم بقرار الوزير بكتاب مسجل بعلم الوصول على العنوان الموضح بطلب التظلم.

مادة (٥٠)

يجوز لكل ذي شأن الطعن في قرار الوزير في شأن تظلمه أمام المحكمة الكبرى المدنية خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار أو من تاريخ مضي ستين يوماً على تقديم تظلمه دون البت فيه.

مادة (٥١)

كل من يخالف أحكام هذه اللائحة يعاقب بالعقوبات المقررة في المادة (١٨) من المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير.