

وزارة الإسكان والبلديات والبيئة

قرار رقم (2) لسنة 1997

باللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994

بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير

وزير الإسكان والبلديات والبيئة:

بعد الإطلاع على المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، وعلى المرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1994 بشأن التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (1) لسنة 1994،

وعلى المرسوم بقانون رقم (8) لسنة 1970 بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة المعدل بالمرسوم بقانون رقم (24) لسنة 1975 والمرسوم بقانون رقم (7) لسنة 1984، وعلى المرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 بإصدار قانون المباني والمعدل بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1993،

وعلى المرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979 بإصدار قانون التسجيل العقاري، وعلى المرسوم بقانون رقم (5) لسنة 1981 بتنظيم صيد الأسماك، وعلى المرسوم بقانون رقم (21) لسنة 1996 بشأن البيئة، وبناءً على عرض وكيل الوزارة المساعد للمساحة والتخطيط الطبيعي،

قرر ما يلي:

الباب الأول

مادة - 1 -

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالكلمات والعبارات ما يقابلها من معانٍ:

الوزير:

وزير الإسكان والبلديات والبيئة.

الوزارة:

وزارة الإسكان والبلديات والبيئة.

الإدارة:

إدارة التخطيط الطبيعي.

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 بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة.

التعمير:

القيام بعملية البناء أو الإعداد له أو تجزئة الأرض لإقامة منشآت عليها أو الردم لأجل التعمير 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:

الإشتراطات التنظيمية للتعمير في مختلف مناطق الدولة والتي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء المنصوص عليها في المادة (20) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 والمعدل بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1993.

مناطق التعمير:

المناطق التي يصدر بتحديددها قرار من وزير الإسكان والبلديات والبيئة والتي تطبق عليها الاشتراطات التنظيمية للتعمير المنصوص عليها في المادة (20) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 والمعدل بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1993.

المناطق المغمورة:

المناطق البحرية والساحلية أو المناطق المنخفضة عن منسوب الشارع المعتمد أو هي الأرض التي تغمرها المياه بصورة دائمة أو جزئية.

المخططات المعتمدة:

المخططات الهيكلية أو العامة أو التفصيلية التي يتم اعتمادها من قبل وزير الإسكان والبلديات والبيئة بموجب الصلاحيات الممنوحة له في المرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1994 بشأن التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية والقرارات الوزارية اللاحقة.

مناطق التخطيط:

أ - المناطق المخططة:

تلك المناطق التي تم اعتماد مخططاتها التفصيلية من قبل وزير الإسكان والبلديات والبيئة والتي يتم فيها تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير وكذلك تحديد شبكة الحركة الرئيسية فيها.

ب- المناطق تحت التخطيط:

تلك المناطق التي يصدر قرار من وزير الإسكان والبلديات والبيئة بتحديد لها ووقف التعمير عليها والأمر بتخطيطها حيث تقوم إدارة التخطيط الطبيعي بموجبه بالتنسيق مع الجهات المختصة كل فيما يعنيه بإعداد الدراسات والمخططات اللازمة لتلك المناطق تمهيداً لإعداد مخططاتها التفصيلية المستقبلية.

ج- المناطق المحظورة:

تلك المناطق التي يحظر فيها الحفر أو الردم أو البناء أو التقسيم ويصدر بتحديد كل منها قرار من وزير الإسكان والبلديات والبيئة.

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 وزير الإسكان والبلديات والبيئة.

حرم الطريق:

ويقصد به ذلك الحيز المحصور بين الملكيات المتقابلة والمطلّة 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:

ويقصد 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 يتردد عن حد الطريق أو الشارع أو الحديقة أو ممر مشاة بإرتدادات تحددها الاشتراطات التنظيمية للتعمير في المنطقة للواجهات المطلّة 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 إدارة التخطيط الطبيعي بغرض الحصول على الموافقة المبدئية للتقسيم من أجل التعمير والتطوير.

الموافقة المبدئية لمشروع التقسيم:

ويقصد بها الموافقة التي تصدرها إدارة التخطيط الطبيعي 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 إدارة التخطيط الطبيعي والجهات المختصة الأخرى.

الباب الثاني

الأهداف العامة لمشروعات التقسيم

الفصل الأول: القواعد العامة

مادة - 2 -

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 - 3 -

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 - 4 -

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

مادة - 5 -

يجب أن يراعى في تحديد أطوال وعروض وأشكال البلوكات في التقسيم ما يأتي:

- 1- توفير الشروط والمتطلبات الواردة في الاشتراطات التنظيمية للتعمير في مختلف مناطق الدولة.
- 2- إمكان تحديد المواقع المناسبة للمباني في القطع بما يتفق مع الاحتياجات الخاصة بنوع الاستعمال المتعلق بالمبنى.
- 3- توفير متطلبات الاتصال بين الشوارع والطرق والمباني مع تأمين حركة المرور.
- 4- الطبيعة الطبوغرافية لموقع التقسيم.

مادة - 6 -

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

مادة - 7 -

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

الفصل الثاني**الأسس والمعايير****مادة - 8 -**

يجب أن تراعى في مشروعات التقسيم الأسس والمعايير التالية:

- 1- 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.
- 2- أن يتم تخطيط الشوارع والبلوكات والقطع في التقسيم بحيث تتناسب مع الطبيعة الطبوغرافية لموقع التقسيم مع المحافظة على المصادر الطبيعية.
- 3- يجب الالتزام بالأسس التخطيطية والتصميمية التي تصدرها إدارة التخطيط الطبيعي بالتنسيق مع الجهات المختصة مع الأخذ في الاعتبار الاستشارات الفنية المقدمة من تلك الجهات بما يتناسب مع الأهداف التخطيطية العامة.

مادة - 9 -

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

- 1- 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 والميادين والحدائق والمرافق العامة ويلتزم الملاك بتوفير هذا الحيز دون مقابل.
- 2- إذا كان التقسيم يطل أو يحتوي على شارع رئيسي قائم أو مفتوح كان لإدارة التخطيط الطبيعي 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.
- 3- يجب أن يكون تخطيط الشوارع الداخلية على نحو لا يشجع حركة المرور الرئيسية على اختراقها.
- 4- 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.
- 5- إذا كان التقسيم يطل على شارع قائم عرضه أقل من الحد الأدنى المسموح به حسب المخطط العام أو التفصيلي للمنطقة، كان لإدارة التخطيط الطبيعي أن تلزم طالب أو طالبي التقسيم بتوسعة الشارع القائم على أن تحتسب المساحات المقطوعة ضمن النسبة المخصصة للطرق والمنصوص عليها في المادة (5) من المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير.

مادة - 10 -

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 إدارة التخطيط الطبيعي بالتنسيق مع الجهات المختصة وتحسب ضمن النسبة المخصصة للطرق والخدمات.

مادة - 11 -

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

مادة - 12 -

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

- 1 (6 أمتار في المناطق السكنية القديمة ومناطق القرى القائمة.
- 2 (9 أمتار في المناطق السكنية المجاورة للمناطق القديمة ومناطق امتداد القرى.
- 3 (5 12 متراً في مناطق السكن الخاص ومناطق السكن الريفي.
- 4 (25 متراً في المناطق متعددة الاستعمالات بواجهات تجارية.
- 5 (15 متراً في مناطق السكن الاستثماري فئة " ب " .
- 6 (18 متراً في مناطق السكن الاستثماري فئة " أ " .

7 (15 متراً في المناطق الصناعية ومناطق الخدمات والصناعات الخفيفة.

مادة - 13 -

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

- 1- 200 متر مربع في مناطق القرى القائمة بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن عشرة أمتار.
- 2- 250 متراً مربعاً في مناطق امتداد القرى بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن اثني عشر متراً.
- 3- 300 متر مربع في مناطق السكن الخاص بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن خمسة عشر متراً.
- 4- 900 متر مربع في مناطق السكن الاستثماري (ب) وبشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن خمسة وعشرين متراً.
- 5- 1200 متر مربع في مناطق السكن الاستثماري (أ) بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ثلاثين متراً.
- 6- 3000 متر مربع في مناطق السكن الريفي بشرط أن لا يقل طول أصغر أبعادها عن خمسين متراً.
- 7- 1000 متر مربع في المناطق الصناعية بشرط أن لا يقل طول أصغر أبعادها عن خمسة وعشرين متراً.

مادة - 14 -

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

- 1- رسم التصميم المقترح لمشروع التقسيم النهائي على خارطة قياس 2A أو 1A بمقياس رسم 1:1000 أو 1:2000 حسب مساحة الأرض محل التقسيم على النموذج المعد من قبل إدارة التخطيط الطبيعي لهذا الغرض.
- 2- بيان المداخل على كل قسيمة حسب المعايير الهندسية والتخطيطية المعتمدة.
- 3- يجب أن يشمل مشروع التقسيم النهائي على:
 - أ- رقم المقدمة ورقم التسجيل والموقع.
 - ب- مقياس الرسم/ اتجاه الشمال/ تاريخ التقسيم/ رقم التقسيم.
 - ج- اسم وعنوان المالك.
 - د - اسم وعنوان طالب التقسيم مع ذكر رقم التوكيل إذا كان طالب التقسيم غير المالك.
 - هـ- الجهة التي أعدت التقسيم (المكتب الاستشاري).
 - و - رقم وتاريخ شهادة صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية.
- 3- توضيح الاستعمالات القائمة للعقار وتحديد مواقع المباني إن وجدت.
- 4- توضيح الاستعمالات المقترحة للتقسيم (الأغراض السكنية/ التجارية/ الصناعية/ الخدمات.. الخ) مع تحديد نسب كل استعمال.

- 5- 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.
- 6- توقيع المالك واعتماد المكتب الاستشاري.

مادة - 15 -

يجب أن تدون الشروط الخاصة بالتقسيم وذلك طبقاً للنماذج المعدة من قبل إدارة التخطيط الطبيعي على أن تشمل التالي:

- (1) استعمالات المباني.
- (2) الاشتراطات التنظيمية للتعمير.
- (3) أية أحكام أخرى تحقق الأهداف العامة المذكورة.

الباب الثالث

إجراءات اعتماد مشاريع مخططات التقسيم

الفصل الأول

إجراءات تقديم طلبات التقسيم

مادة - 16 -

يتقدم المالك أو من ينوب عنه بطلب إلى إدارة التخطيط الطبيعي بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة للحصول على الموافقة المبدئية لمشروع التقسيم وذلك على النموذج المعد من الإدارة المذكورة لهذا الغرض ويرفق بالطلب ما يلي:

- 1- شهادة الموافقة التخطيطية على صلاحية الموقع للتعمير والتطوير بموجب الإجراءات المنصوص عليها في المواد من (34) إلى (38) من اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1994 بشأن التخطيط العمراني.
- 2- نسخة من وثيقة الملكية أو شهادة الملكية المؤقتة على أن تكون متضمنة للخارطة المترية المعتمدة من قبل إدارة المساحة بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة.
- 3- الموقع العام للعقار بمقياس رسم مناسب.
- 4- شهادة المسح المعتمدة مبيناً عليها مواقع الخدمات الهندسية إن وجدت.
- 5- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق للنظر في الطلب.
- 6- مقترح مبدئي للتقسيم بمقياس رسم 1:1000 أو 1:2000 حسب مساحة الأرض.
- 7- صورة من التوكيل الرسمي في حالة إنابة المالك للغير مصدقاً عليها من وزارة العدل والشئون الإسلامية مع إبراز الأصل عند تقديم الطلب.

- 8- اعتماد كل من المكتب الاستشاري المتخصص والمالك أو من ينوب عنه لمشروع التقسيم المقترح.
- 9- ثلاث نسخ من مشروع التقسيم المقترح مع بيان الطبيعة الطبوغرافية للموقع (الخطوط الكنتورية) ويجوز لإدارة التخطيط الطبيعي أن تطلب التفاصيل الآتية:
- (أ) قطاعات رأسية للأرض على مسافات يتم تحديدها من قبل الإدارة المذكورة حسب الحاجة.
- (ب) تصور عام لوضع المباني والمنشآت المقترحة على هذه المقاطع (القطاعات) لدراسة أثر الفروق في الارتفاعات على كل أرض ودراسة مناسيب الشوارع والطرق المقترحة.
- (ج) أية معلومات أو دراسات متعلقة بالمشروع.
- (د) أي عدد إضافي من النسخ لمشروع التقسيم المقترح بعد إجراء التعديلات عند الفحص.

مادة - 17 -

تقوم إدارة التخطيط الطبيعي بفحص طلب التقسيم على النحو التالي:

- 1- فحص الوثائق والمستندات المقدمة مع الطلب.
- 2- دراسة مشروع التقسيم المقترح من الناحية التخطيطية.
- 3- يتم عرض مشروع التقسيم المقترح على الوكيل المساعد للمساحة والتخطيط الطبيعي للموافقة المبدئية أو التأجيل أو الرفض وذلك تمهيداً لاستكمال الإجراءات مع الجهات المختصة.
- 4- 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 عن 30 يوماً من تاريخ استلامها لمشروع التقسيم المقترح. وفي حالة عدم إخطار إدارة التخطيط الطبيعي في الفترة المحددة يعد ذلك موافقة ضمنية على مشروع التقسيم المقترح.

مادة - 18 -

- تتولى إدارة التخطيط الطبيعي دراسة وبحث طلب التقسيم بعد استلام احتياجات وملاحظات الجهات المختصة. ويتم الرد على المالك أو من ينوب عنه بخطاب مسجل بعلم الوصول حسب العنوان الوارد في استمارة تقديم الطلب في مدة لا تزيد عن شهرين من تاريخ تقديم الطلب وتكون الإفادة حسب الحالات التالية:
- 1- الموافقة: حيث يتم إفادة صاحب الطلب بإعداد المشروع النهائي حسب الأنظمة والشروط التي تقرها إدارة التخطيط الطبيعي على النموذج المعد من قبلها.
 - 2- طلب إجراء تعديلات جزئية أو كلية على مشروع التقسيم المقترح خلال مدة لا تزيد عن 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.
 - 3- الرفض ويكون مسبباً وذلك بخطاب مسجل بعلم الوصول على العنوان المبين في استمارة تقديم الطلب.

مادة - 19 -

تعتبر الموافقة المبدئية على مشروع التقسيم ملغاة بعد انقضاء فترة الثلاثة أشهر المنصوص عليها في المادة

(20) من هذه اللائحة ويجوز تجديد هذه الموافقة مرة واحدة لفترة لا تزيد عن ثلاثة أشهر أخرى معتمدة من مدير إدارة التخطيط الطبيعي.

مادة - 20 -

يتولى المكتب الاستشاري المتخصص والمكلف من قبل المالك بإعداد المخطط النهائي لمشروع التقسيم المقترح، تقديم طلب الاعتماد على النموذج المعد لذلك في مدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ الحصول على الموافقة المبدئية مع إرفاق المستندات التالية:

- 1- الموافقة المبدئية لمشروع التقسيم المقترح.
- 2- خارطة تبين الموقع العام للأرض وعلاقته بشبكة الطرق والتجمعات العمرانية المحيطة بأرض المشروع بمقياس رسم مناسب.
- 3- نسخة من وثيقة الملكية أو شهادة الملكية المؤقتة على أن تكون متضمنة للخارطة المترية المعتمدة من قبل إدارة المساحة بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة.
- 4- شهادة مسح حديثة ومعتمدة من إدارة المساحة.
- 5- نسخة من التوكيل الرسمي المصدق مع إبراز الأصل عند تقديم الطلب.
- 6- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق للنظر في الطلب.
- 7- مشروع التقسيم النهائي مرسوماً على النموذج المعد وموقعاً من قبل المالك أو من ينوب عنه ومعتمداً من قبل المكتب الاستشاري المتخصص.

الفصل الثاني

إجراءات اعتماد مشروعات تقسيم الأراضي

مادة - 21 -

لا يجوز تنفيذ مشروع تقسيم إلا بعد اعتماده وفقاً للشروط والقواعد والأسس والمعايير المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية والقرارات الوزارية.

مادة - 22 -

تتولى إدارة التخطيط الطبيعي فحص المخطط النهائي لمشروع التقسيم بعد التأكد من استيفاء جميع المتطلبات وإخطار المالك بقرارها خلال 30 يوماً من تاريخ قبول الطلب وذلك بخطاب مسجل بعلم الوصول على العنوان المبين في طلب التقسيم النهائي. وفي حالة التعديل أو التأجيل يكون الخطاب مسبباً، وفي حالة موافقة إدارة التخطيط الطبيعي على مشروع التقسيم النهائي تستكمل إجراءات اعتماد المشروع بالتنسيق مع إدارة المساحة.

مادة - 23 -

يقوم المالك أو من ينوب عنه بتسجيل معاملة التقسيم لدى إدارة المساحة وفتح المعاملات المساحية لتحديد قطع أراضي مشروع التقسيم مع إيداع الوثيقة الأصلية للعقار المقسم في خزينتها واستلام الوصل الدال على الإيداع.

مادة - 24 -

تتولى إدارة المساحة تزويد المكتب الاستشاري المتخصص بالبيانات المتعلقة بمشروع التقسيم المقترح وأرقام قطع أراضي التقسيم.

مادة - 25 -

يتولى المكتب الاستشاري المتخصص القيام بحساب المساحات وعمل الإحداثيات المحددة لكل قطعة وذلك حسب شروط وإجراءات إدارة المساحة.

مادة - 26 -

تتولى إدارة المساحة 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 - 27 -

يحول مشروع التقسيم النهائي المعتمد من قبل إدارة المساحة مع جميع مستنداته الفنية والقانونية إلى إدارة التخطيط الطبيعي للمراجعة والتوقيع.

مادة - 28 -

تتولى إدارة التخطيط الطبيعي عرض مشروع التقسيم النهائي مع جميع المستندات والوثائق الفنية والقانونية على الوكيل المساعد للمساحة والتخطيط الطبيعي للمراجعة والتوقيع تمهيدا للاعتماد.

مادة - 29 -

يتم عرض مشروع التقسيم النهائي مع جميع المستندات والوثائق الفنية والقانونية على وزير الإسكان والبلديات والبيئة للاعتماد النهائي وفي حالة ما إذا كان عدد قطع التقسيم خمس قطع فأقل ولا يشتمل المشروع على شوارع داخلية فيعتمد المشروع في هذه الحالة من قبل الوكيل المساعد للمساحة والتخطيط الطبيعي مع تطبيق الاشتراطات التنظيمية للتعمير بالمنطقة.

مادة - 30 -

يتم تحويل مخطط التقسيم المعتمد بكتاب إلى إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل والشئون الإسلامية، على أن يشتمل الكتاب على المرفقات التالية:

- 1- وثيقة الملكية الأصلية للأرض محل التقسيم.
- 2- مخطط التقسيم المعتمد.
- 3- إقرار التنازل من المالك أو من ينوب عنه عن الأراضي المخصصة للمنفعة العامة بمخطط التقسيم المعتمد.

مادة - 31 -

تتولى إدارة التخطيط الطبيعي تسليم المالك نسخة واحدة من مخطط التقسيم المعتمد من أجل تسجيل قطع أراضي التقسيم بإدارة التسجيل العقاري وحسب الإجراءات المتبعة لديها.

مادة - 32 -

يتقدم المالك إلى إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل والشئون الإسلامية بطلب تسجيل أراضي مخطط التقسيم المعتمد للحصول على أرقام المقدمات لتلك الأراضي بما فيها الأراضي المخصصة للمنفعة العامة وإفادة إدارة التخطيط الطبيعي بها كتابيا خلال مدة لا تزيد عن 30 يوما من تاريخ استلامه لمخطط التقسيم المعتمد.

مادة - 33 -

تقوم إدارة المساحة بإصدار الخرائط المترية الخاصة بوثائق الملكية المنفردة لقطع أراضي مشروع التقسيم وإرسالها إلى إدارة التسجيل العقاري، وذلك بعد التأكد من وضع العلامات المساحية من قبل المكتب الاستشاري المتخصص وإصدار شهادات المسح لكل قسيمة على حدة مبينا عليها الإحداثيات والمداخل حسب مخطط التقسيم المعتمد.

مادة - 34 -

على إدارة المساحة إخطار البلدية المختصة بالتقسيم المعتمد مرفقاً به شهادات المسح لمشروع التقسيم المعتمد.

مادة - 35 -

على إدارة التخطيط الطبيعي إرسال نسخ من قرار الاعتماد والمستندات المصدقة لمخطط التقسيم إلى الجهات المسؤولة عن تنفيذه وذلك في فترة لا تتجاوز 45 يوماً من تاريخ الاعتماد.

مادة - 36 -

تتولى إدارة التخطيط الطبيعي إخطار جهات الخدمات والمرافق العامة بالدولة بالأراضي المخصصة لكل جهة على حدة لمتابعة إجراءات تسجيل الأراضي.

الفصل الثالث**إجراءات اعتماد مشروعات تقسيم المساحات المغمورة****مادة - 37 -**

1- يتقدم المالك إلى البلدية المختصة للحصول على رخصة بدفن الأرض البحرية بعد حصوله على الموافقة المبدئية على مشروع تقسيم الأرض المغمورة التي يعتزم تقسيمها وذلك تنفيذاً للمادة (1) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 والمعدل بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1993، كذلك على المالك الحصول على تصريح من إدارة الثروة السمكية تنفيذاً للمادة (14) من المرسوم بقانون رقم (5) لسنة 1981 بتنظيم صيد الأسماك مع مراعاة أحكام المرسوم بقانون رقم (21) لسنة 1996 بشأن البيئة، وتقوم البلدية المختصة بالتنسيق في هذا الشأن مع إدارة الثروة السمكية وشئون البيئة.

2- بعد حصول المالك على رخصة دفن الأرض يقوم بدفنها طبقاً للمواصفات والشروط الفنية بمواد مناسبة غير عضوية مع الالتزام بما يلي:

أ) أن لا يقل منسوب السطح النهائي للأرض موضوع الطلب بعد دفنها عن 2 متر (متران) من منسوب سطح البحر " منسوب الصفر المعتمد بدولة البحرين ".

ب) عمل وإنشاء حاجز (جسر) على حدود الملك المواجهة للماء بمواد مقاومة للأمواج والمد بحيث يكون منسوبه أعلى من مستوى الدفان المحدد في الفقرة السابقة بما لا يقل عن 5 ر0 متر على الأقل وذلك حفاظاً على عدم تسرب مواد الدفان بفعل المد والجزر والأمواج والرياح ويجب أن ينشأ الحاجز بميل مناسب وأن يتناسب تصميمه مع عمق المياه المقابلة وحركة المد والجزر والأمواج والتيارات البحرية وغيرها من العوامل المؤثرة.

3- يخطر المالك البلدية المختصة بإتمام عملية دفن الأرض التي يعتزم تقسيمها بموجب شهادة فنية معتمدة من أحد المكاتب الاستشارية المتخصصة.

4- بعد التحقق من صحة البيانات المقدمة تصدر البلدية المختصة شهادة إتمام دفن الأرض المراد تطويرها بعد

التنسيق مع إدارة الثروة السمكية وشئون البيئة.

5- يتقدم المالك إلى إدارة المساحة بالوزارة بطلب مصحوب بشهادة إتمام دفن الأرض للحصول على شهادة مسح صالحة للتعمير والتطوير.

6- 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 - 38 -

في حالة رغبة المالك تعديل أو إلغاء مخطط التقسيم المعتمد من وزير الإسكان والبلديات والبيئة فعليه التقدم بطلب كتابي من المالك أو من ينوب عنه حسب النموذج المعد لهذا الغرض إلى إدارة التخطيط الطبيعي موضحاً فيه الأسباب المؤدية إلى التعديل أو الإلغاء ويكون الطلب مرفقاً بالبيانات التالية:

- 1- صورة عن التقسيم المعتمد.
- 2- نسخة من وثيقة الملكية (وثائق الملكية المنفردة) أو شهادة الملكية المؤقتة على أن تكون متضمنة للخارطة المترية المعتمدة من إدارة المساحة بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة.
- 3- شهادة إثبات ملكيته لجميع قطع أراضي مشروع التقسيم المعتمد أو موافقة ملاك قطع أراضي التقسيم التي تم التصرف بها.
- 4- التعديل المقترح إن وجد.
- 5- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق للنظر في الطلب.
- 6- موافقة إدارة التسجيل 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 (54) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979.

مادة - 39 -

تتولى إدارة التخطيط الطبيعي البت في طلب إلغاء أو تعديل مخطط التقسيم المعتمد بالتنسيق مع الجهات المختصة خلال مدة لا تتجاوز أربعة أشهر من تاريخ تقديم الطلب وتتبع الإجراءات التالية:

- 1- استشارة الجهات المختصة بالخدمات والمرافق.
- 2- إخطار إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل والشئون الإسلامية بوقف التصرف والتداول لأراضي التقسيم المؤقتة لحين الانتهاء من البت في طلب التعديل أو الإلغاء.
- 3- إخطار البلدية المختصة بإيقاف صرف أية تراخيص بناء لحين الانتهاء من البت في الطلب.
- 4- عرض الطلب على الوكيل المساعد للمساحة والتخطيط الطبيعي تمهيداً لرفع توصية إلى وزير الإسكان والبلديات والبيئة لاتخاذ القرار المناسب.

- 5- إخطار المالك بخطاب مسجل بعلم الوصول بقرار وزير الإسكان والبلديات والبيئة بالموافقة مع بيان الشروط أو الرفض مع بيان الأسباب.
- 6- إخطار الجهات المختصة بالخدمات والمرافق والجهات ذات العلاقة بالقرار النهائي وذلك خلال فترة لا تتجاوز 45 يوما من صدور القرار.

الباب الرابع

الأحكام العامة

الفصل الأول

أحكام تخطيطية

أولاً: في المناطق التي تنطبق عليها

أحكام المادة (2) من المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994

بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير

مادة - 40 -

تعتبر جميع الشوارع والطرق والممرات والمساحات المفتوحة والأراضي المخصصة للمرافق والخدمات وأماكن الترويج وغيرها من المساحات ملكاً للدولة بمجرد اعتماد مخطط التقسيم من قبل وزير الإسكان والبلديات والبيئة ويتم العمل بإجراءات تسجيلها.

مادة - 41 -

يجوز لاعتبارات تخطيطية اتفاق المالك أو الملاك مع وزارة الإسكان والبلديات والبيئة ممثلة في إدارة التخطيط الطبيعي على إنشاء طريق يصل الأرض المراد تقسيمها بطريق عام معتمد على أن يلتزم طالبو التقسيم " الملاك " بتسديد كافة تكاليف استملاك العقارات اللازمة لإنشاء هذا الطريق وتكاليف الإنشاء وتزويده بالمرافق العامة حسب المعايير التصميمية والفنية المعتمدة لدى الجهات المختصة كل فيما يعنيه.

مادة - 42 -

يجوز لإدارة التخطيط الطبيعي 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 (5) من المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير من كل ملكية، على أن يعاد تجميعها في أرض واحدة أو أكثر حتى وإن استدعى الأمر أن تكون هذه الأراضي مقطوعة من مالك واحد على أن تلتزم الإدارة بتخصيص أرض أخرى له ضمن هذا المشروع.

مادة - 43 -

تتولى إدارة التخطيط الطبيعي عرض التقسيم الجديد المعد من قبل الإدارة على الملاك لأخذ موافقاتهم

والبدء بالتنفيذ بموجب قرار صادر عن وزير الإسكان والبلديات والبيئة يحدد فيه الفترة الزمنية لتنفيذه.

مادة - 44 -

على الملاك الموافقين على مشروع التقسيم المعتمد من وزير الإسكان والبلديات والبيئة توثيق موافقتهم أمام كاتب العدل وإيداع النسخة الأصلية لدى إدارة التخطيط الطبيعي ضمن المستندات الرسمية لمشروع التقسيم، أما في حالة رفض بعض الملاك لمشروع التقسيم المذكور فإنه يحق للملاك التقدم بكتاب إلى وزير الإسكان والبلديات والبيئة مبين فيه أوجه عدم الموافقة وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إشعارهم بالمشروع المذكور. وفي حالة عدم تلقي كتاب الموافقة أو عدم الموافقة في المدة المحددة للإشعار فإن ذلك يعتبر موافقة ضمنية على المشروع.

مادة - 45 -

يتولى الملاك استكمال إجراءات تنفيذ مخطط التقسيم المعتمد من وزير الإسكان والبلديات والبيئة على النحو التالي:

- 1- إزالة الأملاك المنقولة والمنشآت الواقعة ضمن المناطق المتأثرة.
- 2- إخلاء وتسليم المناطق الواقعة ضمن مسارات الطرق والمناطق المخصصة للمرافق والخدمات.
- 3- تجهيز الموقع بإزالة جميع العوائق المادية وذلك تمهيداً لمسحه وتثبيت العلام المساحية من أجل إصدار الخرائط المترية لوثائق الملكية الجديدة.

ثانياً: في المناطق التي لا تخضع لأحكام

المادة (2) من المرسوم بقانون

رقم (3) لسنة 1994

بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير

مادة - 46 -

في حالة فتح شارع أو طريق في منطقة لا تخضع لأحكام المادة (2) من المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتطوير والتعمير للوصول إلى الأملاك المطلة على جانبيه أو لخدمة منطقة ما فإنه يتم تطبيق التالي:

- 1- يجب أن لا يقل عرض الشارع أو الطريق عن تسعة أمتار ويجوز إنشاء طرق فرعية متصلة به لخدمة المنطقة ويصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والبلديات والبيئة وفقاً للتخطيط الهيكلي أو العام للمنطقة.
- 2- تقتطع المساحات المخصصة للشوارع المذكورة بالبند (1) من الملكيات ويعاد تنظيم حدود ومساحات وأوضاع الملكيات بالمنطقة لكي يستفاد من شبكة الطرق المقترحة لها على أن يتم ذلك مع مراعاة ألا تقل القيمة التقديرية للأراضي بعد التعديل واستقطاع الشوارع منها عن قيمتها قبل التعديل وقبل استقطاع الشوارع منها.
- 3- في حالة ما إذا كانت القيمة التقديرية للأرض أو الملكية بعد التعديل أقل من قيمتها قبل التعديل يحق للمالك

تعويض يساوي الفرق بينهما وذلك بموجب المرسوم بقانون رقم (8) لسنة 1970 بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة المعدل بالمرسوم بقانون رقم (24) لسنة 1975 والمرسوم بقانون رقم (7) لسنة 1984.

مادة - 47 -

يجوز منح موافقة مبدئية لمشاريع تجزئة الأراضي منخفضة المستوى أو المعمورة بشرط أن لا تقل مساحة الواحدة منها عن عشرة آلاف متر مربع على أن يحظر تقسيمها من أجل التطوير والتعمير قبل استكمال الإجراءات الواردة في المادة (35) من هذه اللائحة.

الفصل الثاني

الرسوم

مادة - 48 -

تحدد رسوم النظر التي تحصل على طلبات الموافقة على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية وعلى الموافقة المبدئية والنهائية لمشاريع التقسيم واعتمادها أو تعديلها وإلغائها وذلك على النحو التالي:

1- عشرة دنانير على طلب الموافقة على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية أو البيانات والاشتراطات اللازمة لإعداد مشروع التقسيم.

2- عشرون ديناراً عن طلب الحصول على الموافقة المبدئية لمشروع التقسيم.

3- مائة دينار عن طلب الحصول على تجديد الموافقة المبدئية لمشروع التقسيم.

4- تحدد رسوم الحصول على الموافقة النهائية لمشروع التقسيم وذلك حسب الاستعمالات وبموجب الجدول المرفق:

الرسوم

الرسوم / بالدينار (لكل قطعة)	الاستعمالات
100	استثماري (أ، ب، متعدد الاستعمالات تجاري)
50	صناعي
50	سكن ريفي (حدائقي)
25	سكن قديم / امتداد قرى / خاص (أ) و (ب)

5- مائة دينار على طلب النظر في إجراء تعديل على مشروع التقسيم المعتمد على أن يتم تطبيق البند (4) من هذه المادة بعد الموافقة على التعديل.

6- مائة دينار على طلب النظر في إلغاء مشروع التقسيم المعتمد.

الفصل الثالث

شؤون التظلمات

مادة - 49 -

يجوز لمن تقدم بطلب للحصول على الموافقة المبدئية أو النهائية لمشروع التقسيم، ورفض طلبه أن يتظلم لدى الوزير خلال فترة لا تزيد عن 30 يوما من تاريخ إخطاره بالقرار.

مادة - 50 -

يقدم التظلم بكتاب إلى وزير الإسكان والبلديات والبيئة، ويجب أن يشتمل التظلم على البيانات والمستندات التالية:

- 1- بيانات المتظلم الشخصية وعنوانه حسبما هو مبين بالبطاقة السكانية.
- 2- بيانات الطلب الذي تقدم به المتظلم للتقسيم كاملة ومستوفاة وفقاً للمواد من هذه اللائحة الخاصة بالموافقة المبدئية أو النهائية لمشروع التقسيم.
- 3- نص القرار المتظلم منه.
- 4- نواحي اعتراض المتظلم من القرار وأسباب اعتراضه عليه.

مادة - 51 -

تقيد التظلمات في سجل خاص يعد لهذا الغرض ويجب أن يكون السجل مرقماً بأرقام متسلسلة ومفرداً لكل

تظلم صفحة أو أكثر تدون بها البيانات المتعلقة به.

مادة - 52 -

يصدر الوزير قراراً بتشكيل لجنة التظلمات حسبما نصت عليه المادة (17) من المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، وتختص هذه اللجنة بالنظر في كافة التظلمات من القرارات التي تصدرها الوزارة.

مادة - 53 -

تتولى لجنة التظلمات البت في التظلمات المحولة لها من وزير الإسكان والبلديات والبيئة 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 - 54 -

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

مادة - 55 -

تخطر لجنة التظلمات المتظلم بقرار وزير الإسكان والبلديات والبيئة بكتاب مسجل بعلم الوصول على العنوان الموضح بطلب التظلم.

مادة - 56 -

يجوز لكل ذي شأن الطعن في قرارات لجنة التظلمات أمام المحكمة الكبرى المدنية خلال ستين يوماً من إخطاره بالقرار المعتمد أو بفوات الميعاد المنصوص عليه في المادة (17) من المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير.

الفصل الرابع

المخالفات

مادة - 57 -

إدارة التخطيط الطبيعي هي الجهة المختصة بشئون رقابة التعمير، ويكون لموظفيها الذين يصدر بتعيينهم قرار من الوزير الحق دخول الأماكن الخاضعة لهذا القانون وإثبات ما يقع من مخالفات، كما يقومون بتحرير المحاضر اللازمة وإرسالها إلى الادعاء العام.

مادة - 58 -

يصدر الوزير قراراً مسبباً بوقف الأعمال المخالفة لأحكام المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 وهذه

اللائحة، ويتم تنفيذه بالطريق الإداري، ويجب إخطار ذوي الشأن بكتاب مسجل بعلم الوصول بالقرار قبل تنفيذه بستين يوماً على الأقل محسوبة من تاريخ الإخطار، وعلى موظفي الإدارة الذين يقومون بتنفيذ القرار تحرير محضر بإجراءات التنفيذ.

مادة - 59 -

كل من يخالف أحكام هذه اللائحة يعاقب بالعقوبات المقررة في المادة (18) من المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير.

وزير الإسكان والبلديات والبيئة

خالد بن عبد الله الخليفة

صدر بتاريخ 4 صفر 1418 هـ

الموافق 10 يونيو 1997 م