وزارة الإسكان

قرار رقم (48) لسنة 1980
بتحديد شروط الحصول على تراخيص تقسيم وتجزئة الأراضي

وزير الإسكان:

بعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم 18 لسنة 1975 بإعادة التنظيم الإداري للدولة،

وعلى المرسوم رقم 7 لسنة 1970 بالقانون المؤقت لتنظيم تطوير الأراضي المعدل بالمرسوم بقانون رقم 16 لسنة 1971.

وعلى قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 13 لسنة 1977،

وعلى المرسوم رقم 2 لسنة 1978 بإنشاء إدارة جديدة باسم (إدارة المساحة) في وزارة الإسكان،

قرر:

أولا : في الترخيص:

مادة - 1 -

لا يجوز لأحد أن يقوم بتقسيم أو تجزئة الأراضي إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من وزارة الإسكان.

مادة - 2 -

يقدم المالك طلب الترخيص إلى إدارة المساحة بوزراة الإسكان بموجب النموذج المرافق لهذا القرار مصحوبا بما يلي:

أ-مستندات الملكية.

ب-بيان بتحديد الأقسام المطلوبة ومساحتها، مرفقا به الخرائط التوضيحية الضرورية.

مادة - 3 -

تتولى إدارة المساحة مراجعة حدود الأرض على الطبيعة، ووضع العلامات المميزة لهذه الحدود. ثم توضح الأرض على خريطة مساحية حديثة (مقياس1: 1000 أو 1: 2000) وتسلم نسخة من هذه الخريطة إلى إدارة التخطيط الطبيعي.

مادة - 4 -

تقوم إدارة التخطيط الطبيعي بإعداد مشروع التقسيم على النحو التالي:

(أ) بالنسبة للأراضي التي تقع ضمن المناطق ذات المخططات التفصيلية المعتمدة:

1- تقوم إدارة التخطيط بمطابقة حدود الأرض المعتمدة من إدارة المساحة على مخططها، تبين الاستعمالات المقررة للأرض بما في ذلك الطرق وغيرها مع توضيح اشتراطات البناء والأحكام العامة بالموقع.
2- تقوم إدارة المساحة بعد ذلك بوضع الأبعاد لكل قسم على حدة، وعمل حسابات المساحات وتبين ذلك في قائمة مرفقة بالخريطة.
3- تقوم إدارة التخطيط بإطلاع المالك على مشروع التقسيم وعليه أن يوقع بالموافقة على الخريطة المشتملة على الاشتراطات والأحكام العامة.
4- تتولى إدارة التخطيط عرض مشروع التقسيم على وزير الإسكان لاعتماده ويصبح المشروع السالف الذكر بذلك نافذ المفعول، ثم تسلم نسخة منه إلى كل من المالك وإدارة المساحة والهيئة البلدية المركزية والبلدية المعنية.
5- تقوم إدارة المساحة بناء على طلب المالك بوضع الحدود المساحية لكل قطعة وترسل نسخة من التقسيم موضحا بها حدود مساحة كل قطعة إلى إدارة التسجيل العقارى لاتخاذ إجراءات التسجيل.

(ب) بالنسبة للأراضي التي تقع ضمن المناطق ذات المخططات العامة:

تسلم للمالك في هذ الحالة نسخة من الخرائط المساحية، بعد دفع الرسوم المقررة، موضحا بها حدود الأرض ويمكنه أن يعهد إلى إدارة التخطيط الطبيعي بتقسيم أرضه مقابل أجر تحدده الإدارة، أو أن يقوم بإعداد مشروع التقسيم بوسائله الخاصة عن طريق أحد المكاتب الهندسية أو بأي طريق مناسب وذلك على نفقته الخاصة وعلى أن تتخذ الإجراءات المنصوص عليها في الفقرات 2، 3، 4، 5 من البند (أ) السابق.

(ج) بالنسبة للأراضي التي تقع خارج المناطق المخططة:

1- يرسل الطلب من إدارة المساحة إلى إدارة التخطيط الطبيعي لتتولى فحص الطلب على ضوء البيانات والمعلومات والقرارات الخاصة بالمنطقة التي تقع بها الأرض المطلوب تقسيمها أو تجزئتها.
2- تخطر إدارة التخطيط الطبيعي المالك بقرار الإدارة سواء بالموافقة أو الرفض وتخطر الإدارة المالك كذلك بالاشتراطات المقررة للتقسيم في حالة الموافقة على الطلب.
3- تتبع كافة الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (ب) السابقة في حالة الموافقة على تقسيم الأرض.

مادة - 5 -

على إدارة المساحة وإدراة التخطيط الطبيعي أن تبت في طلب الترخيص خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما على تقديم طلب الترخيص بتقسيم الأرض أو تجزئتها.

وفي حالة رفض طلب الترخيص يخطر الطالب بخطاب مسجل بأسباب الرفض خلال مدة الثلاثين يوما المبينة في الفقرة السابقة.

ويجوز لمن رفض طلبه أن يتظلم من قرار الرفض لدى وزير الإسكان خلال ثلاثين يوما من تاريخ استلامه قرار الرفض.

ثانيا: في الأحكام العامة

مادة - 6 -

يجب مراعاة الاشتراطات المبينة فيما يلي في أي مشروع تقسيم توافق عليه الوزارة:

1- ألا يقل عرض أي طريق داخل المناطق السكنية عن عشرة أمتار وعن خمسة عشر مترا داخل المناطق الصناعية المقررة للخدمات والصناعات الخفيفة.

2- التقيد بالأشترطات المقررة للبناء في قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 13 لسنة 1977م.

3- ألا تقل مساحة أية قسيمة عن 300 متر مربع بشرط ألا يقل أصغر أبعاد القطعة عن خمسة عشر مترا إلا في الظروف الإستثنائية الخاصة التي يوافق عليها ويقرها وزير الإسكان.

4- لا يجوز تجزئة القسائم المعتمدة إلا في الظروف الإستثنائية الخاصة التي يوافق عليها ويقرها وزير الإسكان وطبقا للشروط التي تتطلبها الضرورة في نطاق القوانين والأنظمة السائدة.

5- ولا يجوز للمالك أن يطالب بأية تعويضات عن طريق الداخلية أو الخدمات التي ينشئها.

مادة - 7 -

على وكيل وزارة الإسكان تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير الإسكان

خالد بن عبد الله الخليفة

صدر بتاريخ : 10 رمضان 1400 هـ

الموافق : 22 يوليو 1980 م