



Ref.: الإشارة:

Date: ٣٠.٠٧.٢٠٢٣التاريخ:

قرار وزاري رقم (٣٣٥) / ٢٠٢٣

بشأن القواعد والإجراءات المتعلقة بتنظيم القطع التنظيمية تطبيقاً
لأحكام المرسوم بالقانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تنظيم القطع
التنظيمية.

وزير الدولة لشؤون البلدية
وزير الدولة لشؤون الاتصالات .

- بعد الاطلاع على القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ في شأن بلدية الكويت وتعديلاته .
- وعلى القانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تنظيم القطع التنظيمية .
- وعلى قرار المجلس البلدي رقم (م ب/١٨٠/٧٨٢٠) المتخذ بتاريخ ١٩٧٨/١١/٢٠ بشأن
القواعد والإجراءات المتعلقة بتنظيم القطع التنظيمية تطبيقاً لأحكام المرسوم بالقانون رقم ٤٠ لسنة
١٩٧٨ بشأن تنظيم القطع التنظيمية .
- وعلى قرار المجلس البلدي رقم (م ب/م ق ٢٥/٠٨/٢٠٢٣/٢٠٢٣) المتخذ باجتماعه رقم
(٢٥ ٢٠٢٣/٢) لدور الانعقاد الثاني للفصل التشريعي الثالث عشر المنعقد بتاريخ
٢٠٢٣/٦/٢٦
- ولمقتضيات المصلحة العامة .

ف---ر {

مادة (١) :

في تطبيق أحكام هذا النظام تطلق عبارة (تنظيم القطع التنظيمية) على القرار النهائي
ال الصادر من المجلس البلدي بالموافقة على المشروع التي تبادر الدولة في تقديمها الخاص
بعملية تقسيم قطعة أرض أو أراضي خام غير منظمة مملوكة للدولة أو الأفراد إلى قطعة
واحدة (بلوك) أو عدة قطع (بلوكات) تتكون من قسائم ذات مساحات محددة وفق النظم
واللوائح المرعية ، تفصل بينها طرق أو شوارع رئيسية أو فرعية أو ممرات أو ميادين ، ويتم





Ref.: الإشارة:

Date: ٣٠ تموز ٢٠٢٣ التاريخ:

استقطاع مساحات من هذه الأرض الخام لدواعي تحسين العقار / العقارات محل مشروع التنظيم تؤول للدولة بدون ثمن وفق النسب المقررة في هذا النظام وما زاد عن تلك النسبة تكون بثمن ، تستغل كقصائم ومساحات ومرافق عامة (ساحات - شوارع وأرصفة - ميادين - ممرات - محولات كهرباء - حدائق وغيرها من موقع المرافق العامة) ملكاً للدولة وما يستلزم ذلك من ضم واقتطاع الجيوب والزوائد للقصائم المترتبة على التنظيم ، لتكون صالحة لإقامة مبان عليها وفقاً لأنظمة ولوائح المعامل بها في البلدية.

مادة (٢) :

تبدأ الإدارات الفنية المختصة بالبلدية بالسير في إجراءات تنظيم القطعة التنظيمية بناء على متطلبات التنظيم وموافقة وزارات الخدمات المعنية ومخاطبة التسجيل العقاري لموافاتها باخر التصرفات على العقارات المتأثرة بمشروع التنظيم ، والالتزام بالشروط الفنية والمساحات وأطوال القصائم والشوارع وفقاً للاستعمال المقرر للمنطقة الواقع بها مشروع القطعة التنظيمية الواردة بالمرسوم الصادر بشأن فرز ودمج القصائم بمناطق السكن الخاص والاستثماري والتجاري والشريط الساحلي والصناعي والحرفي ، ووفقاً لشروط الجهات المعنية (وزارة الأشغال العامة - الهيئة العامة للطرق والنقل البري - قسم الطرق بالبلدية - وزارة الداخلية (الإدارة العامة للمرور) وغيرها من الجهات المعنية ، على أن يراعى بقدر الإمكان عند تنظيم القطعة وتوزيع قصائمه ما يلي :

أ- أن تكون المواقع المخصصة للمرافق العامة ضمن الأجزاء العائدة للدولة في القطعة التنظيمية.

ب- العمل قدر الإمكان على إبقاء المالك في موقع عقاره الأصلي، فإذا تعذر ذلك يتم نقله إلى موقع آخر في القطعة ذاتها وإذا تعذر ذلك فإلى قطعة أخرى ثم إلى أقرب موقع منه ثم إلى موقع يماثله أو يقاربه من حيث المزايا .



Ref.: الإشارة:

Date: 30.07.2023 التاريخ:

- ج - أن تكون المساحة المخصصة للملك مساوية بقدر الإمكان لصافي مساحة عقاره الناتجة بعد التنظيم واستقطاع ما يقول للدولة بدون ثمن أو بثمن حسب الأحوال ، وإذا استلزم الأمر وجود زيادة أو نقص فيكون في أضيق الحدود.
- د- إذا كان البناء المقام على العقار مرخصاً ، يحافظ على بقائه في موقعه وعدم الإضرار به وإذا استلزم الأمر المساس بالبناء فيتم ذلك في أضيق الحدود.

مادة (٣) :

تقطع من العقار الخام الخاضع للتنظيم في القطعة التنظيمية مساحات تؤول للدولة بدون ثمن تحسب من مساحتها الإجمالية الواردة بالوثيقة الرسمية التي تمثله ، سواء كان مملوكاً لشخص واحد أو عدة أشخاص تستغل كقصائم ومساحات ومرافق عامة (ساحات - شوارع وأرصفة - ميادين - ممرات - محولات كهرباء - حدائق وغيرها من مواقع المرافق العامة) ملكاً للدولة، وإذا احتجت الدولة إلى مساحات من العقار تزيد عن النسب المذكورة فإنه يتم استقطاعها من العقار بثمن وفقاً للتقدير الذي تحدده لجنة التثمين الرسمية المنصوص عليها في قانون نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة وتعديلاته .

إذا تعددت العقارات الخام الخاضعة للتنظيم في القطعة التنظيمية يجب احتساب نسبة استقطاع المساحة التي تؤول للدولة بدون ثمن وفقاً للاستعمال المقرر بمرسوم المخطط الهيكلي العام للمنطقة الواقع بها مشروع التنظيم وذلك على النحو التالي :

- ١- العقارات المتلاصقة التي لا يفصل بينها ملك الدولة أو الغير، التي تمثلها وثيقة رسمية واحدة ، سواء كانت مملوكة لمالك واحد أو عدة ملوك ، 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 (سكنى ، استثماري ... إلخ) يتم تطبيق نسبة الاستقطاع وفقاً لل التالي :





Ref.: الإشارة:

Date: ٣٠-٧-٢٠٢٣ التاريخ:

أ- تخصم المساحة المغفاة وفقاً لما هو مقرر بهذا النظام من كامل إجمالي مساحة عقار / عقارات الوثيقة .

ب- يتم توزيع المساحة المغفاة 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 المغفاة.

٢- العقارات المتلاصقة التي لا يفصل بينها ملك الدولة أو الغير ، سواء كانت مملوكة لمالك واحد أو عدة ملوك ، وتمثلها وثائق رسمية مختلفة ، تعامل معاملة العقارات المنفصلة وتحسب نسب استقطاع المساحة التي تؤول للدولة بدون ثمن من إجمالي المساحة الثابتة لكل عقار منها على حدة.

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

٤- إذا اشتملت الوثيقة الرسمية الواحدة على عقارات متلاصقة وعقارات يفصل بينها بالكامل ملك الدولة أو الغير سواء كانت مملوكة لمالك واحد أو عدة ملوك ، فيتم معاملة العقارات المتلاصقة وفقاً للبند رقم (٢) أعلاه والعقارات التي يفصل بينها بالكامل ملك الدولة أو الغير وفقاً للبند رقم (٣) أعلاه.



Ref.: الإشارة:

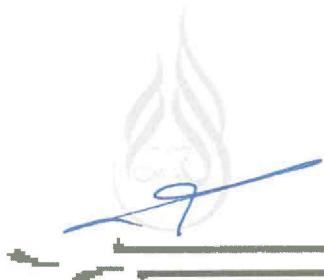
Date: ٣٠ مارس ٢٠٢٣ التarih :

مادة (٤) :

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

نسب الاستقطاعات من العقار						
الاستعمال	من ٢٥٠٠ متر مربع وأقل	تزيد عن ٢٥٠٠ متر مربع	تزيد عن ٢٣٠٠ متر مربع	تزيد عن ٢١٠٠ متر مربع	تزيد عن ٢٠٠٠ متر مربع	من مليون متر مربع وما فوق تقطيع منه
	إلى ٢٥٠٠ متر مربع	إلى ٢٣٠٠ متر مربع	إلى ٢١٠٠ متر مربع	إلى ٢٠٠٠ متر مربع	إلى ٢٠٠٠ متر مربع	إلى أقل من مليون متر مربع
سكن خاص	%٠٠٠	%٢٠	%٣٠	%٣٠	%٤٠	%٥٠
استثماري ، تجاري	%٠٠٠	%٠٠٠	%٤٠	%٦٠	%٦٠	%٦٠
صناعي ، حرفى	%٠٠٠	%٢٠	%٥٠	%٧٠	%٧٠	%٧٠

الأراضي الخام الخاضعة للتنظيم الواقعة مباشرة على البحر يتم اقتطاع نسبة ١٠٪ من واجهتها البحرية تدخل ضمن اجمالي نسب الاستقطاع التي تؤول للدولة بدون ثمن .





Ref.: الإشارة:

Date: ٢٠٢٣ / ٠٧ / ٣٠ التاریخ:

مادة (٥) :

إذا لم تكفل القوائم التنظيمية المتوفرة في القطعة للتوزيع على جميع ملوك القطعة يخصص لكل ملك عدد منها بحسب نسبة صافي المساحات المستحقة له ، بشرط ألا تقل مساحة أية قسمة عن الحد الأدنى المقرر للقسمة في المنطقة فإن قلت مساحتها عن ذلك يتم إضافة مساحة من أملاك الدولة لها وإذا تعذر ذلك يجب نزع ملكيتها وفقاً لأحكام القوانين المنظمة لنزع الملكية لمنفعة العامة .

مادة (٦) :

يعرض مشروع تنظيم القطعة مرفقاً به المستندات والمخططات والجداول الشارحة له على المجلس البلدي للحصول على الموافقة المبدئية عليه .
بعد صدور موافقة المجلس البلدي المبدئية على مشروع تنظيم وتوزيع قوائم القطعة التنظيمية تعرض نسخة منه مرفقاً بها المخططات والجداول الشارحة له في مكان بارز في الطابق الأرضي من مبنى البلدية الرئيسي كما تعرض نسخة منه في فرع بلدية المحافظة الواقعة بها المنطقة التي تقع فيها القطعة التنظيمية .

ويدعى ذوي شأن بموجب إعلان ينشر في الجريدة الرسمية وفي موقع البلدية الإلكتروني الرسمي ومنصات التواصل الرسمية للبلدية للتقدم كتابةً بملحوظاتهم واعتراضاتهم إلى مدير عام البلدية خلال فترة (٣٠ يوم) من تاريخ نشر الإعلان .

تتولى الأجهزة المعنية في البلدية بعد انتهاء المهلة القانونية الوارددة في الفقرة أعلاه نظر اعتراضات وملحوظات ذوي شأن وإعادة دراسة مشروع القطعة التنظيمية على ضوئها والنظر في إمكانية تعديل المشروع من عدمه ، ثم يتم إعداد تقرير نهائي في شأن مشروع تنظيم القطعة التنظيمية مرفقاً به المستندات والمخططات والجداول الشارحة له ويرفع للمجلس البلدي لإصدار قرار نهائي بشأنه .



Ref.: الإشارة:

Date: ٣٠ JUL 2023 التاریخ:

ماده (٦) :

بمجرد صدور قرار نهائي نافذ من المجلس البلدي بالموافقة على مشروع تنظيم القطعة التنظيمية وفقاً لأحكام المادة (٢٥) من القانون ٣٣ لسنة ٢٠١٦ في شأن بلدية الكويت تؤول إلى الدولة ملكية جميع الأجزاء والمساحات التي تم استقطاعها بثمن أو بدون ثمن من العقارات الخاضعة للتنظيم (قسائم ، مساحات ، مراافق عامة : ساحات - طرق وأرصفة - ميادين - ممرات - حدائق وغيرها من مواقع المرافق العامة)

يخطر قطاع المساحة والإدارات المعنية بالبلدية بقرار المجلس البلدي لإعداد اللازم تمهدأً لوضع قرار التنظيم موضع التنفيذ وتعديل واعتماد المخططات وإخطار وزارة العدل (إدارة التسجيل العقاري) ووزارة المالية (إدارة أملاك الدولة) بالقرار لاستكمال الإجراءات المالية والإدارية الخاصة بتنفيذ القرار وتسجيل القسمات التي تؤول للدولة باسمها .

يحظر على الإدارات والجهات المعنية بالبلدية وخارجها بعد صدور قرار المجلس البلدي النهائي النافذ بالموافقة على مشروع تنظيم القطعة التنظيمية التعامل مع العقارات محل المشروع كعقارات خام بالمخالفة لما جاء بقرار المجلس البلدي المشار إليه ويعتبر أي تصرف صادر بالمخالفة لذلك باطلأ وغير منتجأ لآثاره .

ماده (٨) :

تتولى وزارة المالية (إدارة نزع الملكية) تحديد التسويات المالية المترتبة على تنظيم القطعة وفقاً للتالي:

١- يتم تحديد المبالغ التي تلتزم الدولة بدفعها بناء على تنظيم القطعة التنظيمية والتثبت من توافر الاعتمادات المالية اللازمة لمواجهتها وذلك تمهدأً للسير في الإجراءات المالية المطلوبة بمجرد صدور قرار الموافقة النهائية من المجلس البلدي .

٢- يتم تحديد التسويات المالية اللازمة وفقاً للأسس التالية :





Ref.: الإشارة:

Date: ٣٠ JUL ٢٠٢٣ التاریخ:

أ - في حالة وجود نقص أو زيادة في مساحة القسمة أو القسائم المخصصة للملك عن صافي مساحة عقاره الأصلي بعد اقتطاع النسبة المقررة للدولة بدون ثمن تتم التسويات المالية وفقاً للتقدير الذي تحده لجنة التثمين الرسمية بإدارة نزع الملكية ووفقاً للأوضاع والإجراءات المبينة بقانون نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة.

وفي حالة حصول اقتطاع وإضافة في ذات الوقت لعقار واحد تتم محاسبة المالك وفقاً للنتيجة النهائية التي تمثل في الفرق بين صافي المساحة المستحقة له بعد التنظيم واجمالي مساحة القسائم المخصصة له.

ب - لا يعوض إلا عن الأبنية المرخصة المقامة على العقار الخاضع لمشروع تنظيم القطعة التنظيمية التي تتضرر أو تقع خارج حدود القسمة أو القسائم المخصصة وإذا كانت أجزاء البناء المرخص المتبقية لا تصلح للاستغلال يتم التعويض عنها مع مراعاة حكم المادة ٢٣ من القانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٦ في شأن بلدية الكويت بالنسبة للأبنية المخالفة.

ج - يتم تقدير الأثمان في جميع الحالات المشار إليها في البندين (أ ، ب) أعلاه بمعرفة لجنة التثمين الرسمية بإدارة نزع الملكية وفقاً للأسعار السائدة حسب استعمال العقار وقت صدور قرار المجلس البلدي بالموافقة النهائية على مشروع تنظيم القطعة.

مادة (٩) :

ينشر قرار المجلس البلدي بالموافقة النهائية على تنظيم القطعة التنظيمية بالجريدة الرسمية خلال (٣٠ يوم) من تاريخ صدوره نافذاً وفقاً لأحكام المادة (٢٥) من القانون ٣٣ لسنة ٢٠١٦ ، وبعد النشر لا يجوز لذوي الشأن أو الوزارات والجهات الإدارية المعنية اتخاذ أي إجراء أو الاعتداد بأي تصرف على العقار الذي يشمله هذا القرار إلا إذا كان متتفقاً مع أحكامه أو كان مقيداً له طلب تسجيل لدى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل قبل



الإشارة: Date: 30 JUL 2023 التاریخ:

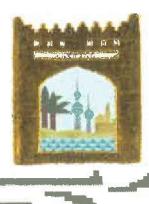
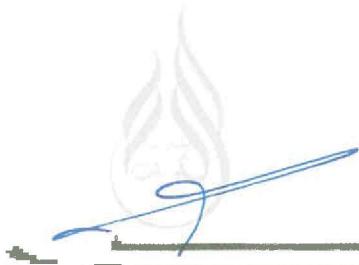
نشره، شريطة أن يباشر ذوي الشأن إجراءات تسجيل التصرف موضوع الطلب خلال ثلاثة أيام من تاريخ النشر وإلا اعتبر كأن لم يكن ويقع باطلًا كل إجراء أو تصرف يخالف ذلك.

وعلى ذوي الشأن القيام بإتمام الإجراءات المالية والإدارية المترتبة على التنظيم خلال ستة أشهر على الأكثر من تاريخ نشر قرار المجلس البلدي بالموافقة النهائية على التنظيم 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 الازمة لتنفيذ القرار المذكور بالتنسيق مع وزارة العدل (إدارة التسجيل العقاري) ووزارة المالية (إدارة أملاك الدولة).

مادة (١٠) :

يكون قرار المجلس البلدي بتنظيم القطع التنظيمية في حال صدوره نهائياً وفقاً لحكم نص المادة (٢٥) من القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ في شأن بلدية الكويت نافذاً ولا يوقف هذا النفيذ أي احتجاج أو طعن أو قيام نزاع قضائي من ذوي الشأن وتنقل حقوق هؤلاء إلى القسم والمساحات المخصصة أو الأثمان أو التعويضات أو الفروق المستحقة بحسب الأحوال .

لا يجوز للبلدية نظر أي طلب يقدم من المالك / المالك والخلف بإعادة التنظيم أو تعديل مشروع القطع التنظيمية بعد صدور قرار نهائي نافذ بشأنه من المجلس البلدي ، ويقتصر هذا الحق فقط على الطلبات المقدمة من الجهات الحكومية المعنية في حال تطوير الموقع أو وجود عوائق فقط تستدعي التعديل أو إعادة التنظيم .





Ref.: الإشارة:

Date: 30 JUL 2023 التاریخ:

مادة (١١) :

ينشر في الجريدة الرسمية والجرائد اليومية وعن طريق وسائل الاعلام المختلفة والموقع الالكتروني الرسمي للبلدية ومنصات التواصل الرسمية للبلدية إعلان لذوي الشأن لحثهم للقيام باستكمال الإجراءات المالية والإدارية المترتبة على التنظيم خلال المدة القانونية المنصوص عليها في المادة السابقة وإلا سوف تتولى البلدية نيابة عنهم وعلى نفقتهم إتمام هذه الإجراءات ، ويعاد نشر هذا الإعلان مرة أخرى في الوسائل المشار إليها بعد ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلان الأول مع التبيه بضرورة إنهاء الإجراءات في خلال المدة المتبقية من المواجهة القانونية.

مادة (١٢) :

تتولى البلدية إخبار الجهات المعنية وزارة العدل (إدارة التسجيل العقاري) ووزارة المالية (إدارة أملاك الدولة) لإيقاف الإجراءات المالية والإدارية الخاصة بالعقار المشمول بالقرار النهائي بتنظيم القطعة التنظيمية الذي توجد بشأنه دعوى متداولة أمام المحاكم وذلك لحين موافاتهم بصدر حكم نهائي أو بات واجب النفاذ لاستكمال تلك الإجراءات على ضوء ما تسفر عنه تلك الأحكام ووفقاً لأحكام هذا النظام.

مادة (١٣) :

تتولى البلدية عند الحاجة وبعد مضي مدة ستة أشهر من نشر قرار المجلس البلدي بتنظيم القطعة التنظيمية بإخلاء الواقع ضمن القطعة التنظيمية بالطريق الإداري على أن يسقى هذا الإخلاء قرار من مدير عام البلدية تحدد فيه مهلة للإخلاء ويخطر به ذوي الشأن، ولا يخل ذلك بحق البلدية في الإخلاء الإداري بالنسبة للعقارات المنزوعة ملكيتها وفقاً لأحكام قانون نزع الملكية والاستيلاء المؤقت لمنفعة العامة وتعديلاته .





Ref.: الإشارة:

Date: التاريخ :

مادة (١٤) :

يلغى قرار المجلس البلدي رقم (م ب / ٢٠ / ١٨٠) المتتخذ بتاريخ ٧٨/١١/٢٠ بشأن القواعد والإجراءات المتعلقة بتنظيم القطع التنظيمية وتعديلاته الصادرة تطبيقاً لأحكام المرسوم بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٧٨ بشأن تنظيم القطع التنظيمية.

مادة (١٥) :

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار ، وينشر بالجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره ، وتسرى أحكامه على مشاريع تنظيم القطع التنظيمية التي لم يصدر قرار مبدئي بشأنها حتى تاريخ العمل به، كما تسرى أحكامه على ما يتم اتخاذه من إجراءات لاحقة على صدوره خاصة باستكمال مشاريع القطع التنظيمية التي صدر بشأنها قرار مبدئي أو نهائياً قبل تاريخ العمل بهذا النظام.

فهد علي زايد الشعلة
وزير الدولة لشئون البلديات

وزير الدولة لشئون الاتصالات

فهد علي زايد الشعلة
وزير الدولة لشئون البلديات
وزير الدولة لشئون الاتصالات

