

مرسوم رقم 119 لسنة 2010

في شأن نظام فرز ودمج القسائم بمناطق السكن الخاص والإستثماري والتجاري والشريط الساحلي والصناعي والحرفي

- بعد الإطلاع علي الدستور.
- وعلي القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلي القانون رقم 56 لسنة 1996 في شأن إصدار قانون الصناعة،
- وعلي القانون رقم 5 لسنة 2005 في شأن بلدية الكويت،
- وعلي المرسوم رقم 255 لسنة 2008 بإصدار المخطط الهيكلي العام لدولة الكويت،
- وبناء علي عرض وزير الدولة لشئون البلدية،
- وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالاتي

مادة أولى

تسري أحكام هذا المرسوم علي القسائم المنظمة دون سواها.

مادة ثانية

في تطبيق أحكام هذا المرسوم يكون لكل من المصطلحات التالية المعني المبين

قرين كل منها:

1- الفرز: هو تجزئة القسيمة المنظمة إلي قسيمتين منطمتين أو عدة قسائم منظمة لا تقل

مساحتها عن الحد الأدنى للمساحة المقررة وفقاً لأحكام هذا المرسوم ويصدر بكل

قسيمة ناتجة عن التجزئة وثيقة تملك خاصة بها.

- 2- **الدمج:** هو دمج قسيمتين أو عدة قسائم منظمة متجاورة لتصبح قسيمة واحدة ويصدر بها وثيقة تملك بإجمالي المساحة بعد الدمج.
- 3- **صاحب العلاقة:** هو مالك العقار فرداً أو عدة أفراد أو شركة أو مؤسسة أو هيئة أهلية أو حكومية أو من يمثلهم قانوناً.
- 4- **الشوارع الرئيسية:** هي الشوارع التي تفصل بين المناطق.
- 5- **الشوارع الرئيسية التخديمية:** هي الشوارع التي تفصل بين القطع التنظيمية داخل المنطقة الواحدة ويجوز تمديد خدمات للقسائم المطلة عليها في حال توافر الشروط اللازمة لذلك.
- 6- **الشوارع الفرعية:** هي الشوارع القائمة ضمن القطعة التنظيمية ويتوافر فيها جميع المرافق التخديمية من تمديدات صحية ومياه وكهرباء وهاتف وخلافه.
- 7- **زاوية الرؤية:** هي الجزء المقتطع من القسيمة التنظيمية الواقع علي تقاطع شارعين وتكون بأبعاد (5م×5م) بمساحة (12.50م²).
- 8- **الواجهة الرئيسية للقسيمة:** هي ضلع القسيمة التنظيمية المطل علي الشارع الرئيسي التخديمي أو الشارع الفرعي الذي بواسطته يتم تمديد الخدمات.
- 9- **الضلع الجانبي:** هو طول ضلع القسيمة المطل علي عقار مجاور أو ممر مشاه أو ساحة أو شارع أو أمان طريق، بخلاف الشارع الذي تطل عليه الواجهة الرئيسية للقسيمة.
- 10- **الارتداد الداخلي:** هو البعد الفاصل بين البناء داخل القسيمة عن حدود أضلاع القسيمة وفق نظام البناء بالمنطقة.
- 11- **ارتداد القسيمة:** هو البعد الفاصل بين الواجهة الرئيسية للقسيمة والشارع المطلة عليه.
- 12- **الخدمات:** هي التمديدات الصحية والمياه والكهرباء والهاتف وغيرها من الخدمات الأخرى الخاصة بالقسيمة.

13- المناطق المخصصة للسكن الخاص والنموذجي: هي المناطق المخصصة لأبنية السكن العائلي التي أقامتها أو وزعت أراضيها الدولة أو أقامها الأفراد أو القطاع الخاص.

14- المناطق المخصصة للسكن الاستثماري: هي المناطق المخصصة للاستعمال السكني الاستثماري وغير ذلك من الاستعمالات المقررة وفق نظام البناء وتستغل بطريق الإيجار أو التملك.

15- المناطق المخصصة للاستعمال التجاري: هي المناطق التي يسمح فيها باستغلال المباني ضمنها كمحلات تجارية أو مكاتب أو معارض تجارية وغير ذلك من الاستعمالات المقررة وفق نظام البناء وتستغل بطريق الإيجار أو التملك.

16- المناطق المخصصة للاستعمال الصناعي: هي المناطق المخصصة لمزاولة الأنشطة الصناعية والحرفية والخدمية.

17- الشريط الساحلي: هي المنطقة المحصورة بين دوار البدع شمالاً وطريق الفحيحيل الأحادي جنوباً والبحر من جهة الشرق إلى الطريق الرئيسي جهة الغرب ويسمح فيها ببناء فلل سكنية أو مشاريع ترفيهية وفندقية.

مادة ثالثة

الفرز والدمج في مناطق السكن الخاص والنموذجي

1- يسمح بفرز ودمج وإعادة فرز القسائم علي الشوارع الفرعية بحيث لا نقل مساحة أي قسيمة ناتجة عن الفرز عن (2م375) ثلاثمائة وخمسة وسبعون متر مربع علي أن لا يقل طول الواجهة عن (15م) خمسة عشر متراً. (ملحق رقم 1).

2- يسمح بفرز القسائم التي عليها بناء قائم وينطبق عليها شروط الفرز شريطة أن تكون المباني مفصولة تماماً من الناحية الإنشائية والمعمارية وينطبق علي كل قسيمة ناتجة عن الفرز شروط ونظام البناء ضمن المنطقة من ناحية نسبة البناء والارتدادات الداخلية الواقعة داخل حدود القسيمة شريطة اخذ

موافقة وزارات الخدمات المسبقة (الكهرباء والماء - الأشغال العامة - المواصلات - الجهات الأخرى المختصة).

3- يسمح بفرز القسائم المطلة علي الشوارع الفرعية والتي أمامها ارتداد بشرط أن ينطبق عليها شروط الفرز دون أن تتحمل البلدية ادني مسؤولية نتيجة لذلك وشريطه اخذ موافقة وزارات الخدمات المسبقة (الكهرباء والماء - الأشغال العامة - المواصلات - والجهات الأخرى المختصة) علي أن يتحمل صاحب العلاقة كافة النفقات الفعلية الأزيمة لتوفير الخدمات (ملحق رقم 2 + ملحق رقم 2 مكرر) .

4- القسائم المتقطع منها زاوية رؤوية أو أكثر وينطبق عليها شروط الفرز يسمح بفرزها بالشروط التالية :

أ- يجب أن لا تقل مساحة القسيمة ذات زاوية الرؤوية الواحدة والنااتجة عن الفرز عن (2362.5م²) ثلاثمائة واثان وستون متراً مربعاً ونصف المتر المربع وان لا يقل طول الواجهة الفعلي الذي به زاوية الرؤوية عن (10م) عشرة أمتار ولا يؤخذ في الاعتبار الجزء المتقطع لزاوية الرؤوية (ملحق رقم 3) .

ب- يجب أن لا تقل مساحة القسيمة ذات زاويتي رؤوية والنااتجة عن الفرز عن (2350م²) ثلاثمائة وخمسون متراً مربعاً وان لا يقل عن طول الواجهة الفعلي الذي زاويتي الرؤوية عن (10م) عشرة أمتار والطول الفعلي لأي ضلع جانبي به زاوية عن (10م) عشرة أمتار ولا يؤخذ في الاعتبار الجزء المتقطع لزاويتي الرؤوية . (ملحق رقم 4) .

5- يجوز فرز القسائم الواقعة علي انحناء شارع تخديمي المستوفاة لشروط الفرز وفق هذا النظام شرط أن لا يقل طول الجزء المطل علي الشارع التخديمي عند الانحناء عن (10 م) عشرة أمتار . (ملحق رقم 5) .

6- يسمح بفرز القسائم المطلة علي الشوارع الرئيسية التخديمية ضمن المناطق المستوفاة لشروط الفرز وفقاً لهذا النظام بشرط الحصول علي الموافقة المسبقة لوزارات الخدمات ذات الصلة (الكهرباء والماء - الأشغال العامة - المواصلات - الداخلية - الإدارة العامة لتنظيم المرور) .

7- يسمح بفرز قسائم المطلة علي الشوارع الرئيسية بين المناطق المستوفاة لشروط الفرز وفقاً لهذا النظام شريطة إمكانية توفير شارع فرعي يخدم القسائم المراد فرزها وشريطه الحصول علي الموافقة المسبقة لوزارات الخدمات ذات الصلة (الكهرباء والماء - الأشغال العامة - المواصلات - الداخلية [الإدارة العامة لتنظيم المرور])

مادة رابعة

الفرز والدمج في مناطق السكن الاستثماري والتجاري

يسمح بفرز ودمج وإعادة فرز القسائم ضمن مناطق السكن الاستثماري والتجاري وفقاً لما يلي :

- 1- يجب ألا تقل مساحة القسيمة الناتجة عن الفرز (2م500) خمسمائة متر مربع .
- 2- ألا يقل طول أي ضلع للقسيمة الناتجة عن الفرز عن (20م) عشرون متراً بما فيها طول الواجهة .

3- يسمح بفرز القسائم التي بها زاوية الرؤية أو أكثر وفق التالي :

أ- يجب أن لا تقل مساحة القسيمة الناتجة عن الفرز ومنقطع منها زاوية رؤية واحدة عن (2م487.50) أربعمائة وسبعة وثمانون متراً مربعاً ونصف المتر المربع ،وان لا يقل طول الضلع الفعلي للواجهة الواقع به زاوية الرؤية عن (15م) خمسة عشر متر وان لا يقل طول بقية الأضلاع عن (20م) عشرون متراً ماعدا الضلع الجانبي الواقع به زاوية الرؤية فلا تقل عن (15م) خمسة عشر متراً .

ب- يجب أن لا تقل مساحة القسيمة الناتجة عن الفرز ومنقطع منها زاويتي رؤية عن (2م475) أربعمائة وخمسة وسبعون متراً مربعاً وان لا يقل طول الضلع الفعلي للواجهة الواقع به زاويتي الرؤية عن (10م) عشرة أمتار وأن ولا يقل

طول بقية لأضلاع عن (20م) عشرون متراً ، ماعدا الضلع الجانبي الواقع به زاوية الرؤية فلا يقل عن (15م) خمسة عشر متراً

4- يسمح بدمج قسيتين متجاورتين أو أكثر ذات استعمالات مختلفة (تجاري - استثماري) وذلك وفقاً للاشتراطات التالية:

أ- الالتزام بنسب البناء المسموح بها لكل استعمال قبل الدمج.

ب- يجب ألا تزيد مساحة القسائم الاستثمارية علي مرة ونصف من إجمالي مساحة القسائم التجارية المطلوب دمجها معاً كقسمة واحدة.

ج- يقدم أصحاب العلاقة مخططات تفصيلية مبيناً عليها جميع الاستعمالات المقررة علي القسمة بعد الدمج المقترح وذلك وفقاً للأنشطة والاستعمالات المكونة لكامل المشروع مع الالتزام بالنسب والمساحات والاستعمالات المسموح بها للقسائم قبل الدمج لاعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية شريطة الالتزام في تصميم الأبنية علي هذه القسائم بعد دمجها بالشروط التالية:

- يسمح بتصميم المباني علي القسمة بعد الدمج كمبني واحد أو عدة مباني منفصلة وذلك للطابق المتكررة شريطة أن يتم الالتزام بالنسب الإجمالية المسموح بها والاستعمالات لجميع الطوابق وفق نظام البناء الخاص بكل قسمة قبل الدمج.

- في حالة تصميم الطوابق المتكررة في مبني واحد يجب فصل الاستعمالات التجارية عن الاستعمالات الاستثمارية بطوابق منفصلة عن بعضها البعض مع مراعاة عدم تكرار الاستعمال ويجب عمل مداخل ومخارج منفصلة لكل استعمال بدءاً من السرايب في حالة إنشاء موافق سيارات.

- يسمح باستغلال طوابق السرداب والأراضي والميزانين تجارياً علي كامل مساحة القسمة بعد الدمج وفق النسب المسموح بها حسب هذا النظام وذلك لمساحة القسمة التجارية فقط قبل الدمج علي أن يضاف إلي المساحة التجارية بالطابق الأرضي المساحة التجارية المسموح

بها للقسيمة الاسـتثمارية قبل الدمج ولا تكرر هذه المساحة بالسرداب أو الميزانين.
- وتطبق شروط نظام السكن الخاص والنموذجي فيما لم يرد بشأنه نص خاص.

مادة خامسة

فرز ودمج وإعادة فرز القسائم في المناطق الشريط الساحلي

- 1- يسمح بفرز ودمج وإعادة فرز القسائم علي الشوارع التخديمية بحيث لا تقل مساحة أي قسيمة ناتجة عن الفرز عن (2م750) سبعمائة وخمسون متراً مربعاً وطول الواجهة عن (20م) عشرون متراً وطول أي ضلع من بقية الأضلاع عن (20م) عشرون متراً.
- 2- القسائم المققطع منها زاوية رؤية أو أكثر وينطبق عليها شروط الفرز يسمح بفرزها شريطة ما يلي:
 - أ- يجب أن لا تقل مساحة القسيمة المققطع منها زاوية رؤية واحدة والنااتجة عن الفرز عن (2م737.50) سبعمائة وسبعة وثلاثون متراً مربعاً ونصف المتر المربع وأن لا يقل طول الواجهة الفعلي بدون زاوية الرؤية عن (15م) خمسة عشر متراً.
 - ب- يجب أن لا تقل مساحة القسيمة المققطع منها زاويتي رؤية الناتجة عن الفرز عن (2م725) سبعمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً وأن لا يقل طول الواجهة الفعلي بدون زوايا الرؤية عن (10م) عشرة أمتار والطول الفعلي لأي ضلع جانبي به زاوية عن (15م) خمسة عشر متراً.
- 3- فيما عدا البندين (1و2) المشار إليهما في هذه المادة تطبق باقي شروط الفرز بمناطق السكن الخاص والنموذجي.

مادة سادسة

فرز ودمج وإعادة فرز القسائم في المناطق الصناعية

يسمح بفرز ودمج وإعادة فرز القسائم في المناطق الصناعية المخصصة لأغراض صناعية وحرفية وخدمية شريطة موافقة الهيئة العامة للصناعة وذلك علي النحو التالي:

أولاً: المناطق المخصصة للاستعمال الصناعي:

- أ- يسمح بفرز القسائم علي الشوارع التخديمية شريطة أن لا تقل مساحة القسيمة الناتجة عن الفرز عن (2م500) خمسمائة متراً مربعاً.
- ب- لا يقل طول واجهة القسيمة الناتجة عن الفرز عن (2م20) عشرون متراً.
- ج- لا يؤخذ في الاعتبار الجزء المقطع لزاوية الرؤية بالنسبة لمساحة القسيمة أو طول الواجهة .

ثانياً : المناطق المخصصة للاستعمال الحرفي والخدمي :

- أ- يسمح بفرز القسائم علي الشوارع التخديمية شريطة أن لا تقل مساحة القسيمة الناتجة عن الفرز (2م250) مائتان وخمسون متراً مربعاً .
- ب- لا يقل طول واجهة القسيمة الناتجة عن الفرز عن (12.5م) اثني عشر متراً ونصف المتر .
- ج- لا يؤخذ في الاعتبار الجزء المقطع لزاويا الرؤية إن وجدت بالنسبة لمساحة القسيمة أو طول الواجهة .

مادة سابعة

أحكام عامة

- 1- يسمح بدمج القسائم المنظفة المتجاورة الخالية من البناء والمقرر لها الاستعمال ذاته .

2- يسمح بدمج قسيتين متجاورتين أو أكثر المقرر لهم الاستعمال ذاته وعليها أبنية قائمة وفي حالة إضافة أبنية جديدة استكمالاً للنسبة المقررة يجب ربط الأبنية جميعاً .

3- يسمح بدمج قسيتين متجاورتين أو أكثر مقرر لهم الاستعمال ذاته علي بعضها بناء قائم والأخرى خالية وفي حال إنشاء بناء جديد يجب الالتزام بالنسب والارتفاعات المسموح بها مع ربط الأبنية جميعاً .

4- وفي حال طلب المالك دمج قسيتين متجاورتين أو أكثر المقرر لهم الاستعمال ذاته وبينهما ممر مشاة يسمح بنقل الممر ويسمح بالدمج بعد موافقة وزارات الخدمات ذات الصلة وفي حال وجود أي خدمات ضمن الممر يشترط نقل هذه الخدمات علي نفقة المالك وتحت مسؤوليته وذلك قبل إتمام إجراءات الدمج .

5- البلدية غير مسؤولة عما ينتج من أضرار المباني أو أي إشكالات أخرى في أي من المرافق العامة وخلافة نتيجة الفرز أو الدمج أو إعادة الفرز ، كما إنها غير مسؤولة عن إخلاء المباني الناتجة عنها .

مادة ثامنة

يتم تطبيق أحكام هذا المرسوم بما يتفق مع الاشتراطات الواردة بالمرسوم رقم 255 لسنة 2008 بشأن المخطط الهيكل العام لدولة الكويت والخطة التنفيذية الهيكلية لمدينة الكويت .

مادة تاسعة

تلتزم الجهات المختلفة والجهات الحكومية بالشروط والضوابط الواردة بهذا المرسوم عند تقديمها لمشاريع التقسيم الخاصة الجديدة أو مشاريع إعادة تنظيم المناطق أو تنظيم مشاريع المدن والضواحي الجديدة أو استثناء من ذلك يجب أن لا تقل مساحة القسائم الواقعة في مناطق السكن الخاص والنموذجي عن (2400م²) أربعمائة متر مربع علي أن لا يقل طول الواجهة عن (15م) خمسة عشر متراً .

مادة عاشر

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له تستثني المشروعات التي تتولاها المؤسسة العامة للرعاية السكنية من تطبيق أحكام هذا المرسوم .

مادة حادية عشر

تعتبر الملاحق المرفقة بهذا المرسوم جزءاً لا يتجزأ منه .

مادة ثانية عشر

توقف عمليات الفرز فقط دون الدمج بمنطقة السرة .

مادة ثالثة عشر

يلغي كل حكم يخالف أحكام هذا المرسوم .

مادة رابعة عشر

علي الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا المرسوم ، وينشر في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

أمير الكويت

صباح الأحمد الجابر الصباح

رئيس مجلس الوزراء

ناصر المحمد الأحمد الصباح

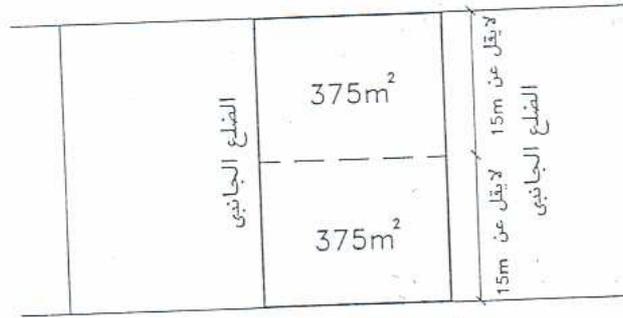
وزير الدولة لشئون البلدية

د. فاضل صفر علي صفر

الملاحق المرفقة بالمرسوم

شارع فرعى تخديمى

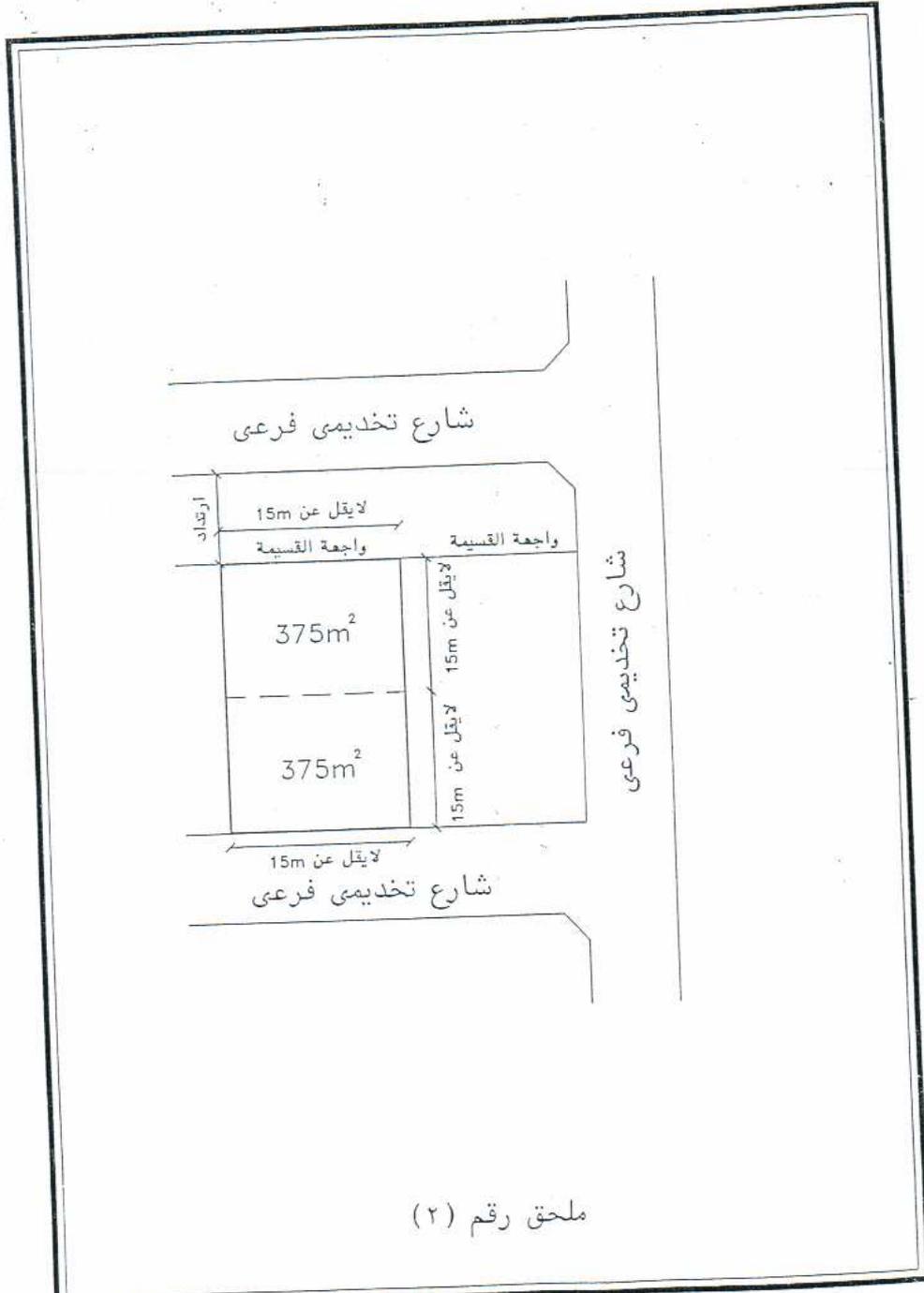
لا يقل عن 15m



الواجهة لا تقل عن 15m

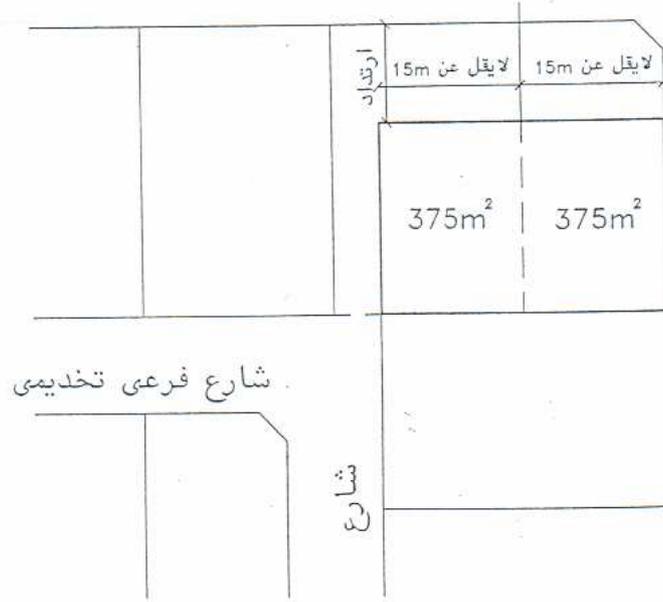
شارع فرعى تخديمى

ملحق رقم (1)



ملحق رقم (٢)

شارع فرعى تخديمي

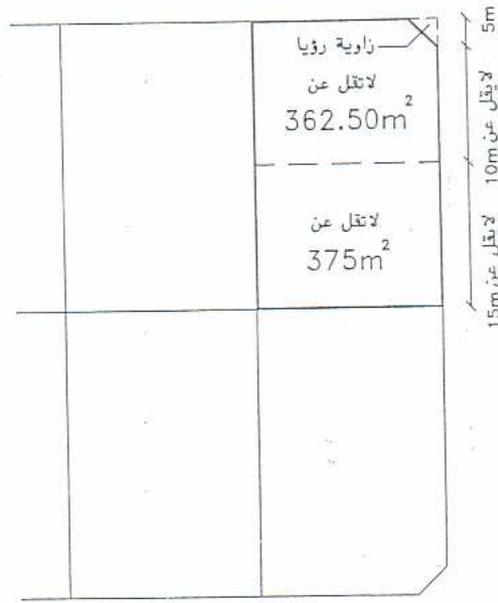


شارع فرعى تخديمي

ملحق رقم (٢) مكرر

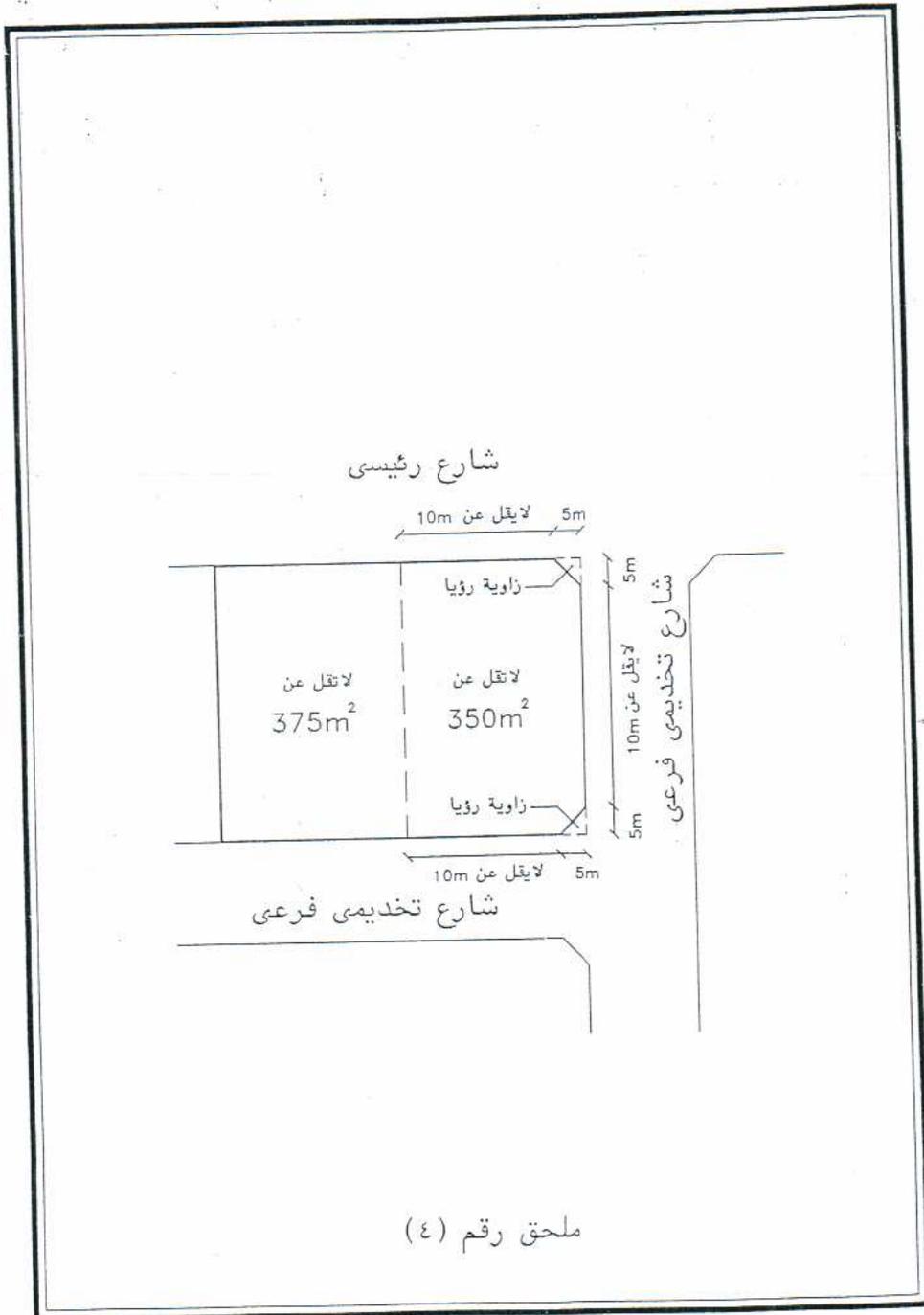
شارع تخدميى فرعى

لا يقل عن 10m (الطول الفعلى للواجهة) 5m



شارع تخدميى فرعى

ملحق رقم (٣)



شارع تخديمى فرعى

لا يقل عن 15m

375m²

375m²

لا يقل عن 15m
لا يقل عن 15m

لا يقل عن 10m

5m

شارع تخديمى فرعى

شارع تخديمى فرعى

شارع رئيسى

ملحق رقم (٥)