

وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني

قرار رقم (١٦٥) لسنة ٢٠١٨

بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤

بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير

الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩

وزير الأشغال شئون البلديات والتخطيط العمراني:

بعد الاطلاع على المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، المعدل بالقانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاتها،

وعلى المرسوم رقم (٥٤) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء هيئة التخطيط والتطوير العمراني، المعدل بالمرسوم رقم (٤٧) لسنة ٢٠١٧،

وبناءً على قرار اللجنة العليا للتخطيط العمراني رقم (٨-١٠-٢٠١٧) الصادر في اجتماعها العاشر بجلستها المنعقدة بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠١٧،
وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لهيئة التخطيط والتطوير العمراني،

قرر الآتي:

المادة الأولى

تُستبدل عبارة (الهيئة) بعبارة (الإدارة) أينما وردت في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩.

المادة الثانية

يُستبدل بتعريف (الإدارة) الوارد بالمادة (١)، وبنصوص المواد: (١٢) و(١٣) و(١٧) و(٢٢) و(٢٣) من اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩، النصوص الآتية:

مادة (١):

الهيئة: هيئة التخطيط والتطوير العمراني.

مادة (١٢):

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

(أ) ٢٥ متراً في مناطق العمارات الاستثمارية «أ».

(ب) تحدّد عروض طرق مناطق المشاريع الصناعية الإنتاجية «أ» و«ب» بالتنسيق مع الجهات المختصة.

(ج) ٢٠ متراً في جميع مناطق التعمير بالمملكة، باستثناء ما ذكر في البندين (أ) و(ب) من هذه المادة. ويجوز خفض أو زيادة عروض الشوارع إلى ما دون ذلك مشفوعاً بالمبررات الفنية.

مادة (١٣):

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

(أ) ٣٠٠ متر مربع في مناطق السكن الخاص «أ»، 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.

(ب) ٣٠٠ متر مربع في مناطق السكن الخاص «ب»، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ١٦ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٣٦٠ متراً مربعاً، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ١٨ متراً.

(ج) ١٦٠ متراً مربعاً في مناطق السكن المتصل «أ»، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٨ أمتار ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ١٨٠ متراً مربعاً، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٨ أمتار.

(د) ٢٠٠ متر مربع في مناطق السكن المتصل «ب»، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ١٠ أمتار.

(هـ) ١٦٠ متراً مربعاً في مناطق السكن المتصل «ج»، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٨ أمتار ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ١٨٠ متراً مربعاً، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٩ أمتار.

(و) ٦٠٠ متر مربع في مناطق العمارات المتصلة، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٢٠ متراً.

(ز) ١٥٠٠ متر مربع في مناطق السكن الحدائقي، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٠ متراً.

(ح) ٢٠٠٠ متر مربع في مناطق العمارات الاستثمارية «أ»، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٥ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٢٢٠٠ متر مربع، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٤٠ متراً.

(ط) ١٥٠٠ متر مربع في مناطق العمارات الاستثمارية «ب»، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٠ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ١٨٠٠ متر مربع، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٥ متراً.

(ي) ١٥٠٠ متر مربع في مناطق العمارات الاستثمارية «ب١»، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٠ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ١٨٠٠ متر مربع، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٥ متراً.

(ك) ١٥٠٠ متر مربع في مناطق العمارات الاستثمارية «ب٢»، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٠ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ١٨٠٠ متر مربع، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٥ متراً.

(ل) ١٢٠٠ متر مربع في مناطق العمارات الاستثمارية «ج»، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٠ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ١٤٠٠ متر مربع، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٥ متراً.

(م) ٨٠٠ متر مربع في مناطق العمارات الاستثمارية «د»، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٢٢ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٩٠٠ متر مربع، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٢٥ متراً.

(ن) ٦٠٠ متر مربع في مناطق العمارات الاستثمارية «هـ»، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٢٠ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٧٠٠ متر مربع، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٢٢ متراً.

(س) ٦٠٠ متر مربع في مناطق العمارات ذات الأربعة طوابق، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٢٠ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٧٠٠ متر مربع، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٢٢ متراً.

(ع) ٤٥٠ متراً مربعاً في مناطق العمارات ذات الثلاثة طوابق، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ١٦ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٥٠٠ متر مربع، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ١٨ متراً.

(ف) ١٠٠٠ متر مربع في مناطق المعارض التجارية، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٢٥ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ١٢٠٠ متر مربع، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٠ متراً.

(ص) تحدّد مساحات قطع مناطق المشاريع الصناعية الإنتاجية «أ» و«ب» بالتنسيق مع الجهات المختصة.

(ق) ١٠٠٠ متر مربع في مناطق الصناعات الخفيفة، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن

٢٥ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ١٢٠٠ متر مربع، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٣٠ متراً.

(ر) ٤٥٠ متراً مربعاً في مناطق الورش وخدمات الصيانة، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ١٨ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٥٠٠ متر مربع، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٢٠ متراً.

(ش) ٢٨٠ متراً مربعاً في المناطق الخدمية، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ١٤ متراً ولا تقل مساحة قطع النواصي عن ٣٠٠ متر مربع، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ١٦ متراً.

(ت) ٦٠٠٠ متر مربع في المناطق الزراعية، بشرط أن لا يقل طول أصغر ضلع فيها عن ٥٠ متراً. (ث) تحدّد مساحات قطع المشاريع الإسكانية بحسب ما تراه الهيئة لكل مشروع على حدة بالتنسيق مع الجهات المختصة حسب الحاجة لذلك.

(خ) تحدّد مساحات قطع مناطق الخدمات والمرافق العامة حسب ما تراه الهيئة لكل حالة على حدة وفق الدراسة الفنية والتخطيطية، وبالتنسيق مع الجهات المختصة حسب الحاجة لذلك.

(ذ) تحدّد مساحات قطع مناطق المشاريع ذات الطبيعة الخاصة حسب ما تراه الهيئة لكل حالة على حدة وفق الدراسة الفنية والتخطيطية.

ويجوز خفض الحد الأدنى لمساحات الأراضي وأطوال الأضلاع المحددة بهذه المادة بما نسبته ١٠٪ كحد أقصى، وذلك بعد إجراء الدراسات التخطيطية والفنية اللازمة، وبعد أخذ موافقة الجهات المعنية حسب الحاجة لذلك.

مادة (١٧):

تقوم الهيئة بفحص طلب التقسيم على النحو الآتي:

أ - فحص الوثائق والمستندات المقدمة مع الطلب.

ب - دراسة مشروع التقسيم المقترح من الناحية التخطيطية.

ج - 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 تسلمها لمشروع التقسيم المقترح. وفي حالة عدم إخطار الهيئة في الفترة المحددة يعد ذلك موافقة ضمنية على مشروع التقسيم المقترح.

مادة (٢٢):

يتولى الرئيس التنفيذي للهيئة بعد موافقة الوزير تحديد صلاحية الإدارة المعنية بإصدار

الموافقة، أو التأجيل، أو الرّفْض، أو التعديل لمشاريع التقسيم، وذلك تمهيداً لاستكمال الإجراءات مع الجهات المختصة في حالة الموافقة.
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، أو تطلب المشروع توفير مواقع لمرافق خدمات البنية الأساسية، فيُعتمد المشروع من قبل الإدارة المختصة التي يحددها الرئيس التنفيذي للهيئة، مع تطبيق الاشتراطات التنظيمية للتعمير بالمنطقة. وللهيئة أخذ رأي الجهات الخدمية إذا ما اقتضت الحاجة ذلك.

المادة الثالثة

تُضاف إلى اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدّة للتعمير والتطوير الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩ مادتان جديدتان برقمي (١٩) مكرراً و(٣٥) مكرراً (١)، نصهما الآتي:
مادة (١٩) مكرراً:

في غير الحالات المنصوص عليها في القانون واللائحة تتولى الهيئة البتّ في مشروعات التقسيم طبقاً للدراسات التخطيطية والفنية المقرّرة في هذا الشأن، والتي لا تنطبق عليها الاشتراطات التنظيمية للتعمير أو الأسس والمعايير المنصوص عليها وفقاً لأحكام مواد هذه اللائحة التنفيذية.
مادة (٣٥) مكرراً (١):

يُسمح بدمج العقارات سواءً كانت ناتجة من مشاريع التقسيم أو غيرها، والواقعة ضمن ذات التصنيف المعتمد في وثيقة ملكية واحدة.

المادة الرابعة

على الرئيس التنفيذي لهيئة التخطيط والتطوير العمراني تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني

عصام بن عبدالله خلف

صدر بتاريخ: ٥ ربيع الأول ١٤٤٠هـ
الموافق: ١٣ نوفمبر ٢٠١٨م