

مرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير

نحن عيسى بن سلمان آل خليفة
بعد الاطلاع على الدستور،
وعلى الأمر الأميري رقم (4) لسنة 1975،
وعلى المرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 بتنظيم المباني،
وعلى المرسوم رقم (7) لسنة 1970 بالقانون المؤقت لتنظيم تطوير الأراضي،
وعلى المرسوم بقانون رقم (16) لسنة 1971 بتمديد العمل بأحكام القانون المؤقت لتنظيم تطوير
الأراضي،
وعلى المرسوم بقانون رقم (8) لسنة 1970 بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة المعدل بالمرسوم
بقانون رقم (24) لسنة 1975 وبالمرسوم بقانون رقم (7) لسنة 1984،
وعلى المرسوم بقانون رقم (16) لسنة 1973 بشأن إنشاء هيئة بلدية مركزية مؤقتة لإدارة شئون
البلديات المعدل بالمرسوم بقانون رقم (4) لسنة 1975 والمرسوم بقانون رقم (8) لسنة 1976،
وبناءً على عرض وزير الإسكان،
وبعد أخذ رأي مجلس الشورى،
وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالقانون الآتي:

مادة 1 - 1¹

في تطبيق أحكام هذا القانون، تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:
الوزارة²: الوزارة التي يصدر بتسميتها مرسوم.

¹ استُبدلت بموجب المرسوم بقانون رقم (32) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن تنظيم المباني والتخطيط العمراني وتقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير.

² استُبدلت كلمة (الوزارة) بعبارة (الوزارة المختصة بشئون البلديات) أينما وردت في القانون بموجب المرسوم بقانون رقم (32) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن تنظيم المباني والتخطيط العمراني وتقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير.

الوزير⁽³⁾: الوزير الذي يصدر بتسميته مرسوم.

التقسيم: كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المناطق المنصوص عليها في المادة (2) من هذا القانون إلى قطعتين فأكثر بقصد تعميرها أو تطويرها.

مادة - 2 -

يطبق هذا القانون على ما يلي:

- 1 - المناطق المخططة.
- 2 - المناطق التي تحت التخطيط.
- 3 - المناطق التي يصدر بها قرار من الوزير طبقاً للمادتين 11، 13 من هذا القانون.

مادة - 2 مكرراً⁴ -

يجب الالتزام بالقواعد والاشتراطات المتعلقة بتقسيم الأراضي المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه، عند قسمة الأراضي والعقارات سواء أمام المحاكم والهيئات القضائية المختصة أو عن طريق الاتفاق بين الشركاء. ويتعين عند طلب القسمة أمام المحاكم والهيئات القضائية المختصة اختصام الجهات المعنية بالتخطيط العمراني والتسجيل العقاري وإلا كانت الدعوى غير مقبولة. ولا تكون القسمة نافذة في مواجهة الجهات المعنية بالتخطيط العمراني والتسجيل العقاري، إذا كانت مخالفة للقواعد والاشتراطات المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة.

مادة - 3 -

يشترط في كل قطعة أرض يراد تقسيمها طبقاً لأحكام هذا القانون أن تكون مطلة على طريق أو شارع معتمد من الوجهة التنظيمية. وكل قطعة في تقسيم معد للتعمير والتطوير يجب أن يحدها طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل.

مادة - 4 -

لا يجوز إنشاء مشروع تقسيم أو إدخال تعديل في تقسيم معتمد إلا بعد اعتماده من الوزير، وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية.

(3) استبدلت كلمة (الوزير) بعبارة (الوزير المختص بشئون البلديات) أينما وردت في القانون بموجب المرسوم بقانون رقم (32) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن تنظيم المباني والتخطيط العمراني وتقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير.

⁴ أضيفت بموجب مرسوم بقانون رقم (43) لسنة 2022 بإضافة مادة جديدة برقم (2 مكرراً) إلى المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير.

مادة - 5 -

تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الرسوم والقواعد والشروط والأوضاع الواجب مراعاتها في تقسيم الأراضي وعلى الأخص في المجالات الآتية:

- 1 - نسبة المساحة اللازم تخصيصها دون مقابل للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات العامة وغيرها من المرافق والخدمات العامة، على ألا تجاوز هذه النسبة 30% من المساحة الكلية لأرض التقسيم، وتتبع إجراءات الاستملاك فيما يجاوز هذه النسبة إذا رأت الوزارة زيادتها على ذلك.
- 2 - عرض كل شارع بالتقسيم مع مراعاة ما يحتمل مع ازدياد السكن وحركة المرور وغيرها من الاعتبارات المتصلة بال عمران بالمنطقة التي يقع بها التقسيم والمناطق المجاورة لها، وفي حالة الشارع الذي يعتبر امتداداً لشارع قائم يجب أن يكون عرضه مساوياً لعرض الشارع القائم على ألا يقل عرضه على أي حال عما تنص عليه الأنظمة المقررة أو التي تقرر في هذا الشأن.
- 3 - الاشتراطات الأخرى المتعلقة بالمساحات التي تشغلها المباني من مساحة القطعة التي تقام عليها، واشتراطات البناء في الأراضي المقسمة.

مادة - 6 -

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم من المالك إلى الوزارة مصحوباً بالمستندات والرسومات والبيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة - 7 -

على الوزارة أن تثبت في طلب اعتماد مشروع التقسيم والتحقق من مطابقته لأحكام القانون ومقتضيات التعمير وذلك خلال أربعة أشهر من تاريخ تقديمه إليها. وإذا رأت الوزارة استيفاء المستندات المقدمة أو إدخال تعديل أو تصحيح على الرسومات أخطرت الطالب بذلك خلال شهرين من تاريخ تقديم الطلب، على أن يبت في الطلب خلال شهرين من تاريخ استيفاء المستندات أو تقديم الرسومات المعدلة. وفي جميع الأحوال يتعين إخطار المالك بقبول طلبه أو رفضه مع إحاطته بأسباب الرفض.

مادة - 8 -

تثبت الموافقة على التقسيم باعتماده من الوزير، ويترتب على اعتماد مشروع التقسيم إلحاق الطرق والميادين والحدائق والساحات الشعبية وغيرها من المرافق العامة، بأملاك الدولة العامة.

مادة - 9 -

يحظر بيع أو تأجير الأراضي المقسمة أو التصرف فيها بأي وجه من الوجوه قبل اعتماد مشروع التقسيم من الوزير، وإيداع صورة مصدق عليها من اعتماد مشروع التقسيم بإدارة التسجيل العقاري برسالة من الوزير.

ويحظر أيضاً إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضي المشار إليها قبل اعتماد مشروع التقسيم. ومع ذلك يجوز للوزير⁵ في حالة الضرورة ووفقاً لمقتضيات المصلحة العامة أن يأذن بإجراء أي تصرف قانوني في الأراضي محل طلب التقسيم.

مادة - 10 -

يجوز لاعتبارات تتعلق بتوجيه الامتداد العمراني أو لضبط الكثافات السكانية أو البنائية أو بقدرة المرافق العامة أو للحفاظ على الرقعة الزراعية أن يحدد الوزير مراحل التعمير التي لا يجوز أن تتم أعمال التقسيم إلا وفقاً لها.

كما يجوز بقرار من الوزير تحديد مناطق داخل المدن والقرى يحظر إجراء تقسيم فيها لفترة محددة بسبب عدم قدرة المرافق العامة في المنطقة.

ويجوز رفع الحظر إذا التزم طالب التقسيم بتوفير المرافق على نفقته الخاصة خلال أجل يحدده له الوزير وفقاً للشروط الفنية المقررة والأحكام التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة - 11 -

يجوز للوزير⁶ مراعاة لمقتضيات تنسيق العمران أن يضع مشروع تقسيم يضم بعض الأراضي المتجاورة وأن يعرض على أصحاب الأراضي الداخلة فيه البدء في تنفيذه بمعرفتهم خلال مدة يحددها لهم فإذا رفضوه أو انقضت المدة المحددة دون البدء في التنفيذ جاز اتخاذ إجراءات الاستملاك وفقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم (8) لسنة 1970 المعدل بالمرسوم بقانون رقم (24) لسنة 1975.

وإذا رفض المشروع بعض أصحاب الأراضي وقبله البعض الآخر، اقتصر اتخاذ إجراءات الاستملاك على أراضي من رفض المشروع، وفي هذه الحالة يتم تنفيذ المشروع بالاشتراك بين الوزارة وبين من قبل المشروع، وفقاً لما تم الاتفاق عليه معهم.

كل ذلك مع مراعاة أحكام المادة (5) من هذا القانون.

مادة - 12 -

⁵ استبدلت كلمة "الوزير" محل عبارة "للوزير المختص بشئون البلديات"، أينما وردت في القانون بموجب المرسوم بقانون رقم (32) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن تنظيم المباني والتخطيط العمراني وتقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير.

⁶ استبدلت كلمة "الوزير" محل عبارة "للوزير المختص بشئون البلديات"، أينما وردت في القانون بموجب المرسوم بقانون رقم (32) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن تنظيم المباني والتخطيط العمراني وتقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير.

في حالة فتح شارع في منطقة لا تخضع لأحكام هذا القانون تطبق أحكام المادة (11) السابقة.

مادة - 13 -

يجوز للوزير⁷ أن يصدر قراراً بوقف طلبات التقسيم المقدمة عن أراض تقع في مناطق تتناولها مشروعات تخطيط عمرانية يجري إعدادها ويتم النظر في طلبات التقسيم فور اعتماد مشروعات التخطيط المشار إليها.

ولا يجوز أن تزيد مدة وقف الطلبات عن سنتين، يجوز مدتها سنة ثالثة بقرار من مجلس الوزراء.

مادة - 14 -

فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون تسري على أي تقسيم القوانين واللوائح التنفيذية والقرارات الخاصة بتنظيم المباني والصحة العامة والأمن العام والمرور وغيرها من القوانين واللوائح والقرارات المتصلة بالتنظيم والتعمير.

مادة - 15 -

يكون للمسؤولين الذين يصدر بتعيينهم قرار من الوزير فيما يختص بتطبيق أحكام هذا القانون الحق في دخول الأماكن الخاضعة لهذا القانون وإثبات ما يقع فيها من مخالفات. وعليهم متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة.

مادة - 16 -

توقف الأعمال المخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية بالطريق الإداري، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الوزير يتضمن بياناً بهذه الأعمال ويعلن إلى ذوي الشأن بالطريق الإداري.

مادة - 17 -

يجوز لذوي الشأن التظلم من القرارات التي تصدرها الوزارة أو المتعين عليها إصدارها في ميعاد معين وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات بكتاب مسجل بعلم الوصول أو فوات ميعاد إصدارها.

وتختص بنظر هذه التظلمات لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير وأن تكون مكونة من القطاعين الحكومي والأهلي من ذوي الخبرة، وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التي تسير عليها اللجنة في أعمالها، ويجب أن تبت اللجنة في التظلم خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه. ولأي من ذوي الشأن الطعن في قرارات هذه اللجنة أمام المحكمة الكبرى المدنية خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار أو فوات الميعاد المنصوص عليه في الفقرة السابقة.

⁷ استبدلت كلمة "الوزير" محل عبارة "الوزير المختص بشئون البلديات"، أينما وردت في القانون بموجب المرسوم بقانون رقم (32) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن تنظيم المباني والتخطيط العمراني وتقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير

ولا تكون قرارات اللجنة نهائية إلا بعد اعتمادها من الوزير .

مادة - 18 -

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب كل من يخالف أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له بغرامة لا تزيد على ألف دينار .
وفي جميع الأحوال يجب الحكم فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة مما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له .
وعلى ذوي الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التي تحددها الوزارة .
فإذا امتنعوا أو تراخوا في التنفيذ كان للوزارة أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف النفقات وجميع المصروفات .

مادة - 19 -

يصدر الوزير اللائحة التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون .

مادة - 20 -

على الوزير تنفيذ هذا القانون، ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

أمير دولة البحرين

عيسى بن سلمان آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:

بتاريخ 29 شعبان 1414 هـ

الموافق 9 فبراير 1994 م