**مرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994**

**بشأن تـقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير**

نحن عيسى بن سلمان آل خليفة            أمير دولة البحرين.

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى الأمر الأميري رقم (4) لسنة 1975،

وعلى المرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 بتـنظيم المباني،

وعلى المرسوم رقم (7) لسنة 1970 بالقانون المؤقت لتـنظيم تطوير الأراضي،

وعلى المرسوم بقانون رقم (16) لسنة 1971 بتمديد العمل بأحكام القانون المؤقت لتـنظيم تطوير الأراضي،

وعلى المرسـوم بقانون رقم (8) لسنة 1970 بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة المعدل بالمرسوم بقانون رقم (24) لسنة 1975 وبالمرســوم بقانون رقم (7) لسنة 1984،

وعلى المرسوم بقانون رقم (16) لسنة 1973 بـشأن 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 -**[[1]](#footnote-1)

في تطبيق أحكام هذا القانون، تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبيَّنةَ قرين كُل منها، ما لم يقتضِ سياق النص خلاف ذلك:

**الوزارة[[2]](#footnote-2):** الوزارة التي يصدر بتسميتها مرسوم.

**الوزير**([[3]](#footnote-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 طبقا للمادتين 11، 13 من هذا  القانون.

**مادة – 2 مكررأً-[[4]](#footnote-4)**

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 فــي كل قطعة أرض يراد تـقسيمها طبقاً لأحكام هذا القانون أن تكون مطلة على طريق أو شارع معتمد من الوجهة التـنظيمية.

وكل قطعة في تـقسيم معد للتعمير والتطوير يجب أن يحدها طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل.

**مادة - 4 -**

لا يجــوز إنشاء مشروع تـقسيم أو إدخال تعديل في تـقسيم معتمد إلا بعد اعتماده من الوزير، وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التـنفيذية.

**مادة - 5 -**

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

1 -    نسبة المساحة اللازم تخصيصها دون مقابل للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة وغيرها من المرافــق والخدمات العامة، على ألا تجاوز هذه النسبة 30٪ من المساحة الكلية لأرض التـقسيم، وتتبع إجراءات الاستملاك فيما يجاوز هذه النسبة إذا رأت الوزارة زيادتها على ذلك.

2 -   عرض كل شارع بالتـقسيم مع مراعاة ما يحتمل مع ازدياد السكن وحركة المرور وغيرها من الاعتبارات المتصلة بالعمران بالمنطقة التي يقع بها التـقسيم والمناطق المجاورة لها، وفي حالة الشارع الذي يعتبر امتداداً لشارع قائم يجب أن يكون عرضه مساوياً لعرض الشارع القائـــــم على ألا يقل عرضه على أي حال عما تنص عليه الأنظمة المقررة أو التي تقرر في هذا الشأن.

3 - الاشتراطــات الأخــرى المتعلقة بالمساحات التي تشغلها المباني من مساحة القطعة التي  تقام عليها، واشتراطات البناء في الأراضي المقسمة.

**مادة - 6 -**

يقدم طلب اعتماد مشروع التـقسيم من المالك إلى الوزارة مصحوباً بالمستـندات والرسومات والبيانات التي تحددها اللائحة التـنفيذية لهذا القانون.

# **مادة - 7 -**

على الوزارة أن تبت في طلب اعتماد مشروع التـقسيم والتحقق من مطابقته لأحكام القانون ومقتضيات التعمير وذلك خلال أربعة أشهر من تاريخ تقديمه إليها.

وإذا رأت الوزارة استيفاء المستـندات المقدمة أو إدخال تعديل أو تصحيح على الرسومات أخطرت الطالب بذلك خلال شهرين من تاريخ تقديم الطلب، على أن يـبت في الطلب خلال شهرين من تاريخ استيفاء المستـندات أو تـقديم الرسومات المعدلة.

وفي جميع الأحوال يتعين إخطار المالك بقبول طلبه أو رفضه مع إحاطته بأسباب الرفض.

**مادة - 8 -**

تـثبت الموافقة على التـقسيم باعتماده من الوزير، ويترتب على اعتماد مشروع التـقسيم إلحــاق الطــرق والميادين والحدائق والساحات الشعبـية 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 التـقسيم من الوزير، وإيداع صورة مصدق عليها من اعتماد مشروع التـقسيم بإدارة التسجيـــل العقاري برسالة من الوزير.

ويحظـــر أيضاً إقامة مبان أو تـنفيذ أعمال على الأراضي المشار إليها قبل اعتماد مشروع التـقسيم. ومع ذلك يجوز للوزير[[5]](#footnote-5) في حالة الضرورة ووفقاً لمقتضيات المصلحة العامة أن يأذن بإجراء أي تصرف قانوني في الأراضي محل طلب التـقسيم.

## 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 التـقسيم إلا وفقاً لها.

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

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

**مادة - 11 -**

يجوز للوزير[[6]](#footnote-6) مراعاة لمقتضيات تنسيق العمران أن يضع مشروع تـقسيم يضم بعض الأراضي المتجاورة وأن يعرض على أصحاب الأراضي الداخلة فيه البدء في تـنفيذه بمعرفتهم خلال مدة يحددها لهم فإذا رفضوه أو انقضت المدة المحددة دون البدء في التـنفيذ جاز اتخاذ إجراءات الاستملاك وفقا 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 تـنفيذ المشروع بالاشتراك بين الوزارة وبين من قبل المشروع، وفقا لما تم الاتفاق عليه معهم.

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

**مادة - 12 -**

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

**مادة - 13 -**

يجوز للوزير[[7]](#footnote-7) أن يصدر قرارا بوقف طلبات التـقسيم المقدمة عن أراض تقع في مناطق تتناولها مشروعات تخطيط عمرانية يجري إعدادها ويتم النظر في طلبــات التـقسيم فور اعتماد مشروعات التخطيط المشار إليها.

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

**مادة - 14 -**

فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون تسري على أي تـقسيم القوانين واللوائح التـنفيذية والقرارات الخاصة بتـنظيم المباني والصحة الـعامة والأمن العام والمرور وغيرها من القوانين واللوائح والقرارات المتصلة بالتـنظيم والتعـمير.

**مادة - 15 -**

يكون للمسئولين الذين يصدر بتعيـينهم قرار من الوزير فيما يختص بتطبيق أحكام هذا القانون الحق في دخول الأماكن الخاضعة لهذا القانون وإثبات ما يقع فيها من مخالفات.

وعليهـم متابعة تـنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة.

**مادة - 16 -**

توقف الأعمال المخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التـنفيذية 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 القـانون، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات بكتاب مسجل بعلم الوصول أو فوات ميـعاد إصدارها.

 وتختص بنظر هذه التظلمات لجنة يصدر بتـشكيلها قرار من الوزير وأن تكون مكونة من القطاعين الحكومي والأهلي من ذوي الخبرة، وتبين اللائحة التـنفيذية 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.

ولا تكون قرارات اللجنة نهائية إلا بعد اعتمادها من الوزير .

**مادة - 18 -**

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبـات أو أي قانون آخر يعاقب كل من يخالــف أحــكام هذا القانون ولائحته التـنفيذية والقرارات الصادرة تـنفيذاً له بغرامة لا تزيد على ألف دينار.

وفي جميع الأحوال يجب الحكم فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيـح الأعمال المخالفة مما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التـنفيذية والقرارات الصادرة تـنفيذاً له.

وعلى ذوي الشأن أن يبادروا إلى تـنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التي تحددها الوزارة.

فإذا امتنعوا أو تراخوا في التـنفيذ كان للوزارة أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف النفقات وجميع المصروفات.

**مادة - 19 -**

يصدر الوزير اللائحة التـنفيذية والقرارات اللازمة لتـنفيذ هذا القانون.

**مادة - 20 -**

علــى الوزير تـنفيذ هذا القانون، ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**أمير دولة البحرين**

**عيسى بن سلمان آل خليفة**

**صدر في قصر الرفاع:**

**بتاريـخ 29 شعبـان1414 هـ**

**الموافق 9 فبراير 1994 م**

1. استُبدلت بموجب المرسوم بقانون رقم (32) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن تنظيم المباني والتخطيط العمراني وتقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير. [↑](#footnote-ref-1)
2. استبدلت 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. [↑](#footnote-ref-2)
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. [↑](#footnote-ref-3)
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.** [↑](#footnote-ref-4)
5. استبدلت كلمة "للوزير" 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. [↑](#footnote-ref-5)
6. استبدلت كلمة "للوزير" 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 [↑](#footnote-ref-6)
7. استبدلت كلمة "للوزير" 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 [↑](#footnote-ref-7)