مرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤
بشأن تقسيم الاراضي المعدة للتعمير والتطوير

نحن عيسىٰ بن سلمان آل خليفة أمير دولة البحرين.

بعد الإطلاع على الدستور،

وعلى الأمر الأميري رقم (٤) لسنة ١٩٧٥،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ بتنظيم المباني،

وعلى المرسوم رقم (٧) لسنة ١٩٧٠ بالقانون المؤقت لتنظيم تطوير الأراضي،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٦) لسنة ١٩٧١ بتمديد العمل بأحكام القانون المؤقت لتنظيم تطوير الأراضي،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٨) لسنة ١٩٧٠ بشأن إستملاك الأراضي للمنفعة العامة المعدل بالمرسوم بقانون رقم (٢٤) لسنة ١٩٧٥ وبالمرسوم بقانون رقم (٧) لسنة ١٩٨٤،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٦) لسنة ١٩٧٣ بشأن إنشاء هيئة بلدية مركزية مؤقتة لإدارة شئون البلديات المعدل بالمرسوم بقانون رقم (٤) لسنة ١٩٧٥ والمرسوم بقانون رقم (٨) لسنة ١٩٧٦،

وبناءً على عرض وزير الاسكان،

وبعد أخذ رأي مجلس الشورى،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالقانون الآتي:

مادة ـ ١ ـ

في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالتقسيم كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المناطق المنصوص عليها في المادة (٢) من هذا القانون الى قطعتين فأكثر بقصد تعميرها أو تطويرها.

مادة ـ ٢ ـ

يطبق هذا القانون على ما يلي:

١ ـ المناطق المخططة.

٢ ـ المناطق التي تحت التخطيط.

٣ ـ المناطق التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان طبقاً للمادتين ١١ ،١٣ من هذا القانون.

مادة ـ ٣ ـ

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 معدٍ للتعمير والتطوير يجب أن يحدها طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل.

مادة ـ ٤ ـ

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

مادة ـ ٥ ـ

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

١ ـ نسبة المساحة اللازم تخصيصها دون مقابل للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة وغيرها من المرافق والخدمات العامة، على ألا تجاوز هذه النسبة ٣٠٪ من المساحة الكلية لأرض التقسيم، وتتبع إجراءات الإستملاك فيما يجاوز هذه النسبة إذا رأت وزارة الإسكان زيادتها على ذلك.

٢ـ عرض كل شارع بالتقسيم مع مراعاة ما يحتمل مع إزدياد السكن وحركة المرور وغيرها من الإعتبارات المتصلة بالعمران بالمنطقة التي يقع بها التقسيم والمناطق المجاورة لها، وفى حالة الشارع الذى يُعتبر امتداداً لشارع قائم يجب ان يكون عرضه مساوياً لعرض الشارع القائم على ألا يقل عرضه على أي حال عما تنص عليه الأنظمة المقررة أو التي تقرر في هذا الشأن.

٣ ـ الإشتراطات الأخرى المتعلقة بالمساحات التي تشغلها المباني من مساحة القطعة التي تقام عليها، وإشتراطات البناء في الأراضي المقسمة.

مادة ـ ٦ ـ

يقدم طلب إعتماد مشروع التقسيم من المالك إلى وزارة الإسكان مصحوباً بالمستندات والرسومات والبيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة ـ ٧ ـ

على وزارة الإسكان أن تبت فى طلب اعتماد مشروع التقسيم والتحقق من مطابقته لأحكام القانون ومقتضيات التعمير وذلك خلال أربعة أشهر من تاريخ تقديمه إليها.

وإذا رأت وزارة الإسكان إستيفاء 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 إستيفاء المستندات أو تقديم الرسومات المعدلة.

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

مادة ـ ٨ ـ

تثبت الموافقة على التقسيم بإعتماده من وزير الإسكان، ويترتب على إعتماد مشروع التقسيم الحاق الطرق والميادين والحدائق والساحات الشعبية وغيرها من المرافق العامة، بأملاك الدولة العامة.

مادة ـ ٩ ـ

يحظر بيع أو تأجير الأراضي المقسمة أو التصرف فيها بأي وجه من الوجوه قبل إعتماد مشروع التقسيم من وزير الإسكان، وايداع صورة مُصَدَّقٍ عليها من اعتماد مشروع التقسيم بادارة التسجيل العقاري برسالة من وزير الإسكان.

ويحظر أيضاً اقامة مبانٍ أو تنفيذ أعمال على الاراضي المشار اليها قبل اعتماد مشروع التقسيم. ومع ذلك يجوز لوزير الإسكان في حالة الضرورة ووفقاً لمقتضيات المصلحة العامة أن يأذن بإجراء أي تصرف قانوني في الأراضي محل طلب التقسيم.

مادة ـ ١٠ ـ

يجوز لإعتبارات تتعلق بتوجيه الإمتداد العمراني أو لضبط الكثافات السكانية أو البنائية أو بقدرة المرافق العامة أو للحفاظ على الرقعة الزراعية أن يحدد وزير الإسكان 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 إلتزم طالب التقسيم بتوفير المرافق على نفقته الخاصة خلال أجل يحدده له الوزير وفقاً للشروط الفنية المقررة والأحكام التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة ـ ١١ ـ

يجوز لوزير الإسكان 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 إنقضت المدة

المحددة دون البدء في التنفيذ جاز إتخاذ إجراءات الإستملاك وفقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم (٨) لسنة ١٩٧٠ المعدل بالمرسوم بقانون رقم (٢٤) لسنة ١٩٧٥.

وإذا رفض المشروع بعض أصحاب الأراضي وقبله البعض الآخر، إقتصر إتخاذ إجراءات الإستملاك على أراضي من رفض المشروع، وفي هذه الحالة يتم تنفيذ المشروع بالإشتراك بين وزارة الإسكان وبين من قبل المشروع، وفقاً لما تم الإتفاق عليه معهم.

كل ذلك مع مراعاة أحكام المادة (٥) من هذا القانون.

مادة ـ ١٢ ـ

في حالة فتح شارع في منطقة لا تخضع لأحكام هذا القانون تطبق أحكام المادة (١١) السابقة.

مادة ـ ١٣ ـ

يجوز لوزير الإسكان أن يصدر قراراً بوقف طلبات التقسيم المقدمة عن أراض تقع في مناطق تتناولها مشروعات تخطيط عمرانية يجري إعدادها ويتم النظر فى طلبات التقسيم فور إعتماد مشروعات التخطيط المشار اليها.

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

مادة ـ ١٤ ـ

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 ـ ١٥ ـ

يكون للمسئولين الذين يصدر بتعيينهم قرار من وزير الاسكان فيما يختص بتطبيق أحكام هذا القانون الحق فى دخول الأماكن الخاضعة لهذا القانون وإثبات ما يقع فيها من مخالفات.

وعليهم متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة.

مادة ـ ١٦ ـ

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

مادة ـ ١٧ ـ

يجوز لذوي الشأن التظلم من القرارات التي تصدرها وزارة الإسكان 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 وزير الإسكان 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.

ولا تكون قرارات اللجنة نهائية إلا بعد إعتمادها من وزير الإسكان.

مادة ـ ١٨ ـ

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 وزارة الإسكان.

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

مادة ـ ١٩ ـ

يصدر وزير الاسكان اللائحة التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون.

مادة ـ ٢٠ ـ

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

صدر في قصر الرفاع
بتاريخ ٢٩ شعبان ١٤١٤هـ
الموافق ٩ فبرايـــر ١٩٩٤م

أمير دولة البحرين
عيسى بن سلمان آل خليفة