

بلدية الكويت

قرار وزاري رقم (439 / 2025)

بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم (206) لسنة
(2009)

بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقه به

وزير الدولة لشئون البلدية

ووزير الدولة لشئون الإسكان

- بعد الاطلاع على المادة 72 من الدستور.

- وعلى القانون رقم 33 لسنة 2016 في شأن بلدية الكويت وتعديلاته.

- وعلى قرار مجلس الوزراء رقم 1358 لسنة 2018 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 33 لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت المشار إليه.

- وعلى القرار الوزاري رقم 363 لسنة 2009 بشأن الهيكل التنظيمي للجهاز التنفيذي للبلدية وفروعها بالمحافظات وتعديلاته.

- وعلى القرار الوزاري رقم 206/2009 بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقه به وتعديلاته.

- وبناء على قرار المجلس البلدي رقم (م ب / ف 24 / 319 / 2025/19 د 3) المتخذ بتاريخ 2025/5/26.

- ول مقتضيات المصلحة العامة.

قرر

المادة الأولى

يستبدل الجدول رقم (16) المرفق بهذا القرار ، بالجدول رقم (16) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية القطاع الخدمي (16) بمنطقة الشويخ والري الخدمية الحرفية التجارية الملحق بالقرار الوزاري رقم 206 لسنة 2009 بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقه به.

المادة الثانية:

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام الجدول المرفق ، على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار وينشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

عبداللطيف حامد حمد المشاري

وزير الدولة لشئون البلدية

ووزير الدولة لشئون الإسكان

نسخة إلى :

-السيد / مدير عام البلدية.

-السيد / مدير الإدارة القانونية .

- السيد / رئيس المكتب الفني لوزير الدولة لشئون البلدية .

- السيد/ رئيس مكتب المتابعة التابع لوزير الدولة لشئون البلدية .

- إدارة العلاقات العامة لنشره بالجريدة الرسمية .

- السجل العام لتعميمه بعد النشر .

جدول رقم (16) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية القطاع الخدمي

رقم (16) بمنطقة الشويخ والري الخدمية الحرفية التجارية"

البند الأول: تعاريف

القطاع رقم 16: هو قطاع خدمي متعدد الأغراض ممثل بالمخطط المساحي رقم (م/39191) تابع لمنطقة الشويخ والري يحمل رقم (16) يلحق بقرار المجلس البلدي رقم (م) ب/ف/181/4/14/2014) المتخذ بتاريخ 2014/7/14 وتعديلاته.

القسيمة: هي الجزء من الأرض المنظمة، والمحددة بنقاط إحداثيات معينة ينشأ عنها شكلا هندسياً معرّفاً برقم طبوغرافي موحد.

الوحدة التجارية: هي حيز من الفراغ محدود بمساحة معينة قابلة للزيادة أو النقصان يسمح بممارسة أي نوع من أنواع الأنشطة التجارية حسب ما تقتضيه القوانين واللوائح المنظمة للتراخيص التجارية في دولة الكويت.

الارتفاع الإجمالي للبناء: هو المسافة من منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع المحيطة بالقسيمة ارتفاعاً، إلى منسوب سطح الطابق الأخير ولا تحسب من ضمنها تصويبة السطح.

ارتفاع الطابق الواحد: هو أدنى منسوب في مستوى الطابق إلى أدنى منسوب في مستوى الطابق الذي يليه مباشرة.

المنسوب التنظيمي: هو متوسط منسوب أكثر الشوارع الداخلية أو الفرعية المحيطة بالقسيمة ارتفاعاً.

المظلات: عناصر إنشائية تستغل لأغراض تجميلية أو بيئية يمكن إقامتها في أي طابق من البناء متصلة أو منفصلة عن البناء الرئيسي يمكن أن تكون من مواد خفيفة لا يزيد ارتفاعها عن 2.5م ولا تحسب من نسبة البناء الإجمالية.

البند الثاني: الأنشطة

يسمح بإقامة الوحدات التجارية في القطاع على أن تكون الأنشطة المسموح باستغلالها هي التالية فقط:

1. مكاتب إدارية .

2. محلات ومعارض.

3. خدمات مصرفية (فروع البنوك التجارية).

4. نادي صحي .

5. فندق .

6. أنشطة تكميلية لدعم المنطقة (مطعم/ مقهى)

7. مخزن .

البند الثالث: نسب ومساحات البناء

• تكون نسبة البناء الإجمالية بواقع 130% من مساحة القسيمة

توزع على ثلاثة طوابق بحد أقصى (أرضي وميزانين وأول) .

• نسبة بناء السرداب 100% من مساحة القسيمة وتطبق نفس

النسبة للسراديب الإضافية، ولا تحسب السراديب من نسبة البناء الإجمالية .

• الحد الأقصى لنسبة بناء الطابق الأرضي 80% من مساحة

القسيمة وتحسب من نسبة البناء الإجمالية.

• الحد الأقصى لنسبة بناء السندرة 50% من مساحة الوحدة

التجارية التابعة لها بالطابق الأرضي، ولا تحسب السنادر من نسبة البناء الإجمالية.

• الحد الأدنى لمساحة المكتب: (150م²) .

• الحد الأدنى لمساحة المحل أو المعرض أو المخزن: (100م²) .

• الحد الأدنى لمساحة الخدمات المصرفية: (300م²) .

• الحد الأدنى لمساحة النادي الصحي: (300م²) .

• الحد الأدنى لمساحة الفندق: (10.000 عشرة آلاف م²) .

• الحد الأقصى لنسبة المطعم والمقهى (10%) من مساحة القسيمة.

• الحد الأدنى لعرض الوحدة التجارية: 8م .

البند الرابع: التصميم والاستغلال

1- السرداب:

أ- يسمح بعمل سرداب واحد أو أكثر على أن يستغل السرداب الأول (محلات-معارض-مخازن) أو كمواقف للسيارات أو كلاهما .

ب- في حالة عمل أكثر من سرداب يجب استغلال السراديب الإضافية كمواقف للسيارات فقط .

ج- يجوز استغلال السرداب الأول بالكامل لنشاط واحد برخصة تجارية واحدة، ويجوز تقسيمه إلى عدة وحدات تجارية (محلات ومعارض ومخازن) شرط الالتزام بما ورد في بند نسب ومساحات البناء وتصدر لكل منها رخصة تجارية واحدة.

د- يجوز للوحدات في طابق السرداب الأول اتصالها بالوحدات بالدور الأرضي بدرج داخلي أو مصعد أو كلاهما وفي هذه الحالة تصدر لهم رخصة تجارية واحدة فقط تشملهم.

2- الأرضي:

أ- يجوز استغلال الدور الأرضي بالكامل لنشاط واحد برخصة تجارية واحدة.

ب- يجوز تقسيم الطابق الأرضي إلى عدة وحدات تجارية (محلات

ومعارض ومكاتب) شرط الالتزام بما ورد في بند نسب ومساحات

البناء وتصدر لكل منها رخصة تجارية واحدة.

5.00م.

د- الحد الأقصى لارتفاع سقف السرداب فوق مستوى المنسوب التنظيمي للقسيمة 1.5م.

هـ- الحد الأقصى لارتفاع تصويته سطح المنبى الرئيسي 1.50م

و- الحد الأقصى لارتفاع أرضية الطابق الأرضي 60 سم من منسوب حجر الرصيف وذلك بالنسبة للقوائم التي لا يوجد بها سرداب.

ز- الحد الأقصى لصافي ارتفاع السندرة 2.3م.

ح- الحد الأقصى لارتفاع بيت الدرج والمصعد وغرف المحولات والمعدات الميكانيكية والكهربائية وخزانات المياه على سطح الطابق الأول 3.00م.

ط- في حال تطلبت اشتراطات وزارة الكهرباء والماء، قوة الإطفاء العام أو إحدى وزارات الخدمات وجود غرف للمحولات أو المعدات الميكانيكية والكهربائية أو خزانات المياه على سطح الطابق الأول يجوز إقامة هذه المخططات مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع الإجمالي للبناء على

ألا يزيد ارتفاع سطحها عن 3.00م.

ي- يستثنى من ذلك الحالات التي تتطلب توجيهات الهيئة العامة للصناعة فيها مراعاة ارتفاعات خاصة شرط إحضار موافقة الهيئة العامة للصناعة على الارتفاع المطلوب مع بيان الأسباب الفنية لذلك وموافقة اللجنة الفنية لشئون البناء.

البند السادس: مواقف السيارات

يجب توفير مواقف سيارات داخل حدود القسيمة وفقاً للتالي:

أ- موقف سيارة واحد لكل (60م²) من صافي المساحة الإجمالية المستغلة كمكاتب.

ب- موقف سيارة واحد لكل (50.00م²) من صافي المساحة الإجمالية المستغلة كمحلات ومعارض.

ج- يجوز عمل مواقف سيارات سطحية بالسطح الواقع بالميزانين والطابق الأول، ويجوز عمل مظلات لها وفقاً لتعريف المظلات في البند الأول.

البند السابع: الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية الفنادق

أولاً: نسب ومساحات البناء:

الحد الأقصى لنسبة البناء الإجمالية (150%) من مساحة القسيمة توزع كحد أقصى على ثلاث طوابق (أرضي + ميزانين + أول) تخصص لغرف السكن ومرافقها الصحية فقط وتضاف لها نسبة لا تتجاوز (50%) من مساحة مسطح بناء الغرف ومرافقها الصحية تخصص للخدمات العامة.

ولا يحسب من ضمن نسبة البناء التالي:

أ- مساحة الأدرج الرئيسية وأدرج الهروب والممرات والموزعات والمصاعد وموزعات المصاعد في جميع أجزاء مبنى الفندق، شريطة ألا يزيد عرض الممرات بين الوحدات الفندقية عن (0.3م).

ج- يجوز للوحدات التي مساحتها (100م²) وأكبر بالدور الأرضي اتصالها بالوحدات بالميزانين فقط أو بالميزانين والسرداب أو جزء منهما بمساحة تتناسب معها شريطة ألا تزيد مساحة الوحدة بالميزانين أو بالسرداب عن مساحة الوحدة في الأرضي ويكون اتصالهم بدرج داخلي أو مصعد أو كلاهما وتصدر رخصة تجارية واحدة فقط تشملهم.

3- السناد:

يجوز إقامة سناد للتخزين من المواد الخفيفة بالطابق الأرضي فقط وفقاً للشروط التالية:

أ- تحدد مساحة وارتفاع السندرة وفقاً لما ورد في بند نسب ومساحات البناء، وبند الارتفاعات.

ب- يجب أن تكون السندرة داخل الوحدة بالطابق الأرضي وتحتديها من داخل الوحدة بدرج غير متصل بالسرداب أو الميزانين ولا يسمح ببروزها خارج الوحدة المستغلة بالأرضي.

4- الميزانين:

أ- يسمح باستغلال الميزانين وحدات تجارية (محلات ومكاتب) شرط الالتزام بما ورد في بند نسب ومساحات البناء وتصدر لكل وحدة رخصة تجارية منفصلة.

ب- يجوز للوحدات التي مساحتها (100م²) وأكبر بدور الميزانين اتصالها بالوحدات بالأرضي أو بالسرداب أو جزءاً منهما بمساحة تتناسب معها شرط ألا تزيد مساحة الوحدة بالميزانين أو بالسرداب عن مساحة الوحدة في الأرضي ويكون اتصالهم بدرج داخلي أو مصعد أو كلاهما وتصدر لهم رخصة تجارية واحدة فقط تشملهم.

ج- يجوز استغلال الأرضي والميزانين بالكامل لنشاط واحد وتصدر رخصة تجارية واحدة فقط تشمل الميزانين والأرضي والميزانين، وفي حالة وجود سرداب في القسيمة يجوز ضم السرداب الأول إلى الطابق الأرضي والميزانين شريطة أن يستغلوا لنشاط واحد وتصدر رخصة تجارية واحدة فقط تشملهم.

5- الأول:

أ- يسمح باستغلال الطابق الأول مكتب للمنتفع باستغلال القسيمة على أن يصدر ترخيص تجاري واحد فقط لكامل الطابق.

ب- لا يسمح بربط الطابق الأول بالميزانين إلا في حال استغلال القسيمة بالكامل لنشاط واحد يستغل من قبل المنتفع باستغلال القسيمة وتصدر للقسيمة بالكامل رخصة تجارية واحدة فقط.

ج- يجوز استغلال الأرضي والميزانين بالكامل لنشاط واحد وتصدر رخصة تجارية واحدة فقط تشملهم.

د- يجوز استغلال الأرضي والميزانين بالكامل لنشاط واحد وتصدر رخصة تجارية واحدة فقط تشملهم.

5- الأول:

أ- يسمح باستغلال الطابق الأول مكتب للمنتفع باستغلال القسيمة على أن يصدر ترخيص تجاري واحد فقط لكامل الطابق.

ب- لا يسمح بربط الطابق الأول بالميزانين إلا في حال استغلال القسيمة بالكامل لنشاط واحد يستغل من قبل المنتفع باستغلال القسيمة وتصدر للقسيمة بالكامل رخصة تجارية واحدة فقط.

ج- يجوز استغلال الأرضي والميزانين بالكامل لنشاط واحد وتصدر رخصة تجارية واحدة فقط تشملهم.

البند الخامس: الارتفاعات.

أ- الحد الأقصى للارتفاع الإجمالي للبناء المكون من أرضي وميزانين وأول لا يزيد عن 12.00م.

ب- الحد الأقصى لصافي ارتفاع الطابق الواحد 6.00م والحد الأدنى 3.00م.

ج- الحد الأدنى لصافي ارتفاع طابق السرداب 2.75م والحد الأقصى

- السيد / رئيس المكتب الفني لوزير الدولة لشئون البلدية .

- السيد/ رئيس مكتب المتابعة التابع لوزير الدولة لشئون البلدية .

- إدارة العلاقات العامة لنشره بالجريدة الرسمية .

- السجل العام لتعميمه بعد النشر .

جدول رقم (16) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية القطاع الخدمي

رقم (16) بمنطقة الشويخ والري الخدمة الحرفية التجارية"

البند الأول: تعاريف

القطاع رقم 16: هو قطاع خدمي متعدد الأغراض ممثل بالمخطط المساحي رقم (م/39191) تابع لمنطقة الشويخ والري يحمل رقم (16) يلحق بقرار المجلس البلدي رقم (م) ب/ف/181/4/14/2014) المتخذ بتاريخ 2014/7/14 وتعديلاته.

القسيمة: هي الجزء من الأرض المنظمة، والمحددة بنقاط إحداثيات معينة ينشأ عنها شكلا هندسياً معرّفاً برقم طبوغرافي موحد.

الوحدة التجارية: هي حيز من الفراغ محدود بمساحة معينة قابلة للزيادة أو النقصان يسمح بممارسة أي نوع من أنواع الأنشطة التجارية حسب ما تقتضيه القوانين واللوائح المنظمة للتراخيص التجارية في دولة الكويت.

الارتفاع الإجمالي للبناء: هو المسافة من منسوب حجر الرصيف لأكثر الشوارع المحيطة بالقسيمة ارتفاعاً، إلى منسوب سطح الطابق الأخير ولا تحسب من ضمنها تصوية السطح.

ارتفاع الطابق الواحد: هو أدنى منسوب في مستوى الطابق إلى أدنى منسوب في مستوى الطابق الذي يليه مباشرة.

المنسوب التنظيمي: هو متوسط منسوب أكثر الشوارع الداخلية أو الفرعية المحيطة بالقسيمة ارتفاعاً.

المظلات: عناصر إنشائية تستغل لأغراض تجميلية أو بيئية يمكن إقامتها في أي طابق من البناء متصلة أو منفصلة عن البناء الرئيسي يمكن أن تكون من مواد خفيفة لا يزيد ارتفاعها عن 2.5م ولا تحسب من نسبة البناء الإجمالية.

البند الثاني: الأنشطة

يسمح بإقامة الوحدات التجارية في القطاع على أن تكون الأنشطة المسموح باستغلالها هي التالية فقط:

1. مكاتب إدارية .
2. محلات ومعارض.
3. خدمات مصرفية (فروع البنوك التجارية).
4. نادي صحي .
5. فندق .
6. أنشطة تكميلية لدعم المنطقة (مطعم/ مقهى)

7. مخزن .

البند الثالث: نسب ومساحات البناء

• تكون نسبة البناء الإجمالية بواقع 130% من مساحة القسيمة

توزع على ثلاثة طوابق بحد أقصى (أرضي وميزانين وأول) .

• نسبة بناء السرداب 100% من مساحة القسيمة وتطبق نفس النسبة للسراديب الإضافية، ولا تحسب السراديب من نسبة البناء الإجمالية .

• الحد الأقصى لنسبة بناء الطابق الأرضي 80% من مساحة القسيمة وتحسب من نسبة البناء الإجمالية.

• الحد الأقصى لنسبة بناء السندرة 50% من مساحة الوحدة التجارية التابعة لها بالطابق الأرضي، ولا تحسب السنادر من نسبة البناء الإجمالية.

• الحد الأدنى لمساحة المكتب: (150م²) .

• الحد الأدنى لمساحة المحل أو المعرض أو المخزن: (100م²) .

• الحد الأدنى لمساحة الخدمات المصرفية: (300م²) .

• الحد الأدنى لمساحة النادي الصحي: (300م²) .

• الحد الأدنى لمساحة الفندق: (10.000 عشرة آلاف م²) .

• الحد الأقصى لنسبة المطعم والمقهى (10%) من مساحة القسيمة.

• الحد الأدنى لعرض الوحدة التجارية: 8م .

البند الرابع: التصميم والاستغلال

1- السرداب:

أ- يسمح بعمل سرداب واحد أو أكثر على أن يستغل السرداب الأول (محلات-معارض-مخازن) أو كمواقف للسيارات أو كلاهما .

ب- في حالة عمل أكثر من سرداب يجب استغلال السراديب الإضافية كمواقف للسيارات فقط .

ج- يجوز استغلال السرداب الأول بالكامل لنشاط واحد برخصة تجارية واحدة، ويجوز تقسيمه إلى عدة وحدات تجارية (محلات ومعارض ومخازن) شرط الالتزام بما ورد في بند نسب ومساحات البناء وتصدر لكل منها رخصة تجارية واحدة.

د- يجوز للوحدات في طابق السرداب الأول اتصالها بالوحدات بالدور الأرضي بدرج داخلي أو مصعد أو كلاهما وفي هذه الحالة تصدر لهم رخصة تجارية واحدة فقط تشملهم.

2- الأرضي:

أ- يجوز استغلال الدور الأرضي بالكامل لنشاط واحد برخصة تجارية واحدة.

ب- يجوز تقسيم الطابق الأرضي إلى عدة وحدات تجارية (محلات ومعارض ومكاتب) شرط الالتزام بما ورد في بند نسب ومساحات البناء وتصدر لكل منها رخصة تجارية واحدة.