

قرار وزاري رقم (704 لسنة 2025)

بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري

رقم (206) لسنة 2009

بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقة به

وزير الدولة لشئون البلدية ووزير الدولة لشئون الإسكان :

- بالاطلاع 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 لسنة 2009 بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقة به وتعديلاته.

- وبناء على قرار المجلس البلدي رقم (م ب/ف/11/89/8/2025 د 4) المتخذ بتاريخ 2025/10/27.

- وعلى كتاب الإدارة القانونية رقم (00308) المؤرخ في 2025/12/18.

الموافق مسفر عايض

قرّر
mesferlaw.com
المادة الأولى:

يستبدل الجدول رقم (12) المرفق بهذا القرار ، بالجدول رقم (12) بشأن الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية الفنادق والموتيلات في مختلف مناطق الكويت الملحق بالقرار الوزاري رقم 206 لسنة 2009 بشأن تنظيم أعمال البناء والجداول الملحقة 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.

وزير الدولة لشئون البلدية

وزير الدولة لشئون الإسكان

عبد اللطيف حامد حمد المشاري

صدر في: 5 رجب 1447 هـ

الموافق: 25 ديسمبر 2025

جدول رقم (12)

الاشتراطات والمواصفات الخاصة
بأبنية الفنادق في مختلف مناطق الكويت

تعريف :

- أبنية الفنادق: هي الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة للأغراض السياحية والترفيهية وتقديم خدمات عامة للرواد.

- الوحدة الفندقية: مساحات تخصص لسكن الرواد يمكن تصميمها كغرف أو أجنحة عامة أو غرف وأجنحة خاصة بدوي الإعاقه.

- الخدمات العامة: مساحات تتضمن وحدات تجارية متصلة أو منفصلة يمكن توزيعها على كافة طوابق الفندق وتشمل المساحات المخصصة للخدمات الفندقية.

- المرافق الصحية: مساحات متصلة بالغرف والأجنحة الفندقية تخصص لتقديم الخدمات الصحية وتشمل المغاسل ودورات المياه والحمامات والمطابخ المفتوحة والمطابخ.

- الأنشطة التجارية: هي الاستغلالات المسموح بها حسب أنظمة ولوائح بلدية الكويت ضمن الوحدات التجارية في الأبنية التجارية.

- مواقف السيارات: هي الأماكن التي يتم تحديدها لوقوف السيارات (مكشوفة أو مغطاة) داخل حدود القسائم التي يقام عليها المبنى وفق الشروط والمواصفات الواردة بهذا الجدول.

- الخدمات الفندقية: مساحات تتضمن الأنشطة التي تقام في الفنادق لتلبية احتياجات الرواد مثل (مطاعم - كافيتريا - صالة متعددة الأغراض - مطبخ مركزي - صالون - معهد صحي - صالون).

- تطبق ذات التعاريف الواردة في بند التعريف بالجدول الخاص بالأبنية الاستثمارية فيما لم يرد به تعريف في هذا الجدول
أولاً: اشتراطات الترخيص:

1- الحصول على موافقة الجهات الحكومية المختصة بالسياحة.

2- الحصول على الموافقة التنظيمية في بلدية الكويت على موقع العقار وملابته للغرض المطلوب ترخيصه.

3- الحصول على موافقة اللجنة الفنية لشؤون البناء في بلدية الكويت.

4- الحصول على موافقة وزارة الداخلية (الإدارة العامة للمرور).

5- الحصول على موافقة قوة الإطفاء العام.

ثانياً: القسائم المسموح بإقامة الفنادق عليها:

يسمح بإقامة الفنادق على القسائم الاستثمارية والتجارية وقسائم منطقة الشريط الساحلي وقسائم القطاع الخدمي رقم 16 وذلك حسب المساحات التالية:

أ - داخل مدينة الكويت:

يجب ان لا يقل الحد الأدنى لمساحة القسيمة المقام عليها الفندق عن (2م750) للقسائم الاستثمارية و(2م500) للقسائم التجارية.

ب- خارج مدينة الكويت:

يجب ان لا يقل الحد الأدنى لمساحة القسيمة المقام عليها الفندق عن (2م 1000) ألف متر مربع للقسائم الاستثمارية و(2م750) للقسائم التجارية.

ج- قسائم الشريط الساحلي:

يطبق بشأن الفنادق بالشريط الساحلي الشروط والضوابط الخاصة بالفنادق الواردة بالجدول الملحق بلائحة البناء الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية الشريط الساحلي في مختلف مناطق الكويت.

د- قسائم القطاع الخدمي رقم 16:

يطبق بشأن الفنادق بقسائم هذا القطاع، الشروط والضوابط الخاصة بالفنادق الواردة بالجدول الملحق بلائحة البناء الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية القطاع الخدمي رقم (16).

ثالثاً: نسب البناء:

أ-نسب الفنادق داخل المدينة:

1- القسائم الاستثمارية

لجميع القسائم الاستثمارية تكون نسبة البناء مساوية لنسبة البناء الإجمالية المسموحة للقسيمة الاستثمارية في المنطقة، تخصص للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية فقط، وتحدد نسبة الخدمات العامة لكل قسيمة كالتالي:

-القسائم ذات المساحات أقل من (2م1500): تضاف لها نسبة لا تتجاوز (50%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

-القسائم ذات المساحات من (2م 1500) وأكبر: تضاف لها نسبة لا تتجاوز (100%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة .

2- القسائم التجارية

لجميع القسائم التجارية تكون نسبة البناء مساوية للنسبة الإجمالية المسموحة للقسيمة التجارية في المنطقة وتخصص للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية فقط، وتحدد نسبة الخدمات العامة كالتالي:

-القسائم ذات المساحات أقل من (2م1500): تضاف لها نسبة (50%) من مساحة مسطح بناء الوحدات ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة .

-القسائم ذات المساحات من (2م1500) وأكبر: تضاف لها نسبة (100%) من مساحة مسطح بناء وحدات والفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

-تحسب مساحة الوحدات التجارية بالطابق الأرضي من ضمن النسبة المقررة للخدمات العامة للفندق.

ب- نسب الفنادق خارج المدينة:

1- القسائم الاستثمارية

لجميع القسائم الاستثمارية تكون نسبة البناء مساوية للنسبة الإجمالية المسموحة للقسيمة الاستثمارية في المنطقة، وتخصص للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية فقط، وتحدد نسبة الخدمات العامة كالتالي:

-القسائم ذات المساحة أقل من (2م1500): تضاف لها نسبة لا تتجاوز (40%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

-القسائم ذات المساحات من (2م1500) وأكبر: تضاف لها نسبة لا تتجاوز (70%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

2- القسائم التجارية

لجميع القسائم التجارية تكون نسبة البناء مساوية للنسبة الإجمالية المسموحة للقسمة التجارية في المنطقة تخصص للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية فقط، وتحدد نسبة الخدمات العامة كالتالي :

-القسائم ذات المساحة أقل من (2م1500): تضاف لها نسبة لا تتجاوز (70%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

-القسائم ذات المساحات من (2م1500) وأكبر: تضاف لها نسبة لا تتجاوز (100%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة .

-تحسب مساحة الوحدات التجارية بالطابق الأرضي من ضمن النسبة المقررة للخدمات العامة للفندق.

ج- نسب الاستعمال المختلط :

1-يسمح بإقامة فندق مع أنشطة تجارية أخرى برخص تجارية منفصلة على القسائم الاستثمارية الواقعة داخل مدينة الكويت التي تكون نسبة البناء فيها 400% من مساحة القسمة وفقاً للبند الثالث عشر والخاص بنظام أبنية السكن الاستثماري المختلط (سكني + تجاري) داخل مدينة الكويت فقط من الجدول الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها وفقاً للتالي:

أ-لا تتجاوز النسبة التجارية (120%) من مساحة القسمة توزع كالتالي:

-محلات تجارية فقط في الأدوار الأرضي والأول.

-مكاتب تجارية فقط في الأدوار الثاني والثالث.

وتكون النسبة المتبقية مخصصة للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية.

ب-القسائم ذات المساحات أقل من (2م1500): تضاف لها نسبة لا تتجاوز (50%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

ج-القسائم ذات المساحات من (2م 1500) وأكبر: تضاف لها نسبة لا تتجاوز (100%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

د- يجب فصل الاستعمالات التجارية عن الوحدات الفندقية بعمل مداخل ومخارج منفصلة لكل استعمال بدءاً من السرايب في حالة إنشاء مواقف سيارات.

هـ- الالتزام بالشروط الأخرى الواردة في البند الثالث عشر "نظام أبنية السكن الاستثماري المختلط (سكني +تجاري) داخل مدينة الكويت فقط" من الجدول الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها فيما لم يرد به نص في هذا الجدول.

2-يجوز إقامة فندق أو أكثر مع أنشطة تجارية أخرى برخص تجارية منفصلة فقط على القسائم التجارية داخل وخارج مدينة الكويت، على أن توزع الأنشطة التجارية في السرداب والأرضي والميزانين والأدوار التجارية المتكررة في المبنى الواحد، أو تكون في مباني منفصلة حسب الشروط التالية:

أ- لا تقل مساحة القسمة داخل مدينة الكويت عن 2م1500

ب- لا تقل مساحة القسمة خارج مدينة الكويت عن 2م3000

ج- لا تزيد مساحة الأنشطة التجارية التي تصدر لها رخص تجارية منفصلة عن (40%) من النسبة المئوية المقررة للقسمة، وما تبقى من النسبة المئوية المقررة يكون للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية وتضاف لها نسبة لا تتجاوز (100%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

د- في حال زادت مساحة الأنشطة التجارية التي تصدر لها رخص تجارية منفصلة عن (40%) من النسبة المئوية المقررة للقسمة تحسب مساحة الأنشطة التجارية التي تصدر لها رخص تجارية منفصلة والوحدات الفندقية ومرافقها الصحية من النسبة المئوية المقررة للقسمة وتضاف لها نسبة لا تتجاوز (30%) من مساحة مسطح بناء الوحدات الفندقية ومرافقها الصحية، تخصص للخدمات العامة.

هـ- تحسب مساحة الوحدات التجارية بالطابق الأرضي من ضمن النسبة المسموحة للأنشطة التجارية

و- يجب فصل الاستعمالات التجارية عن الوحدات الفندقية بعمل مداخل ومخارج منفصلة لكل استعمال بدءاً من السرايب في حالة إنشاء مواقف سيارات.

ز- الالتزام بالشروط الأخرى المقررة في هذا الجدول.

د-لا يحسب ضمن نسبة البناء التالي:

1- مساحة الأدراج الرئيسية وأدراج الهروب والمداخل المخصصة

للدوي الإغاثية بحسب شروط التصميم والمساحات والابعاد الواردة في كود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام والممرات والأروعة والمصاعد وموزعات المصاعد في جميع أجزاء مبنى الفندق .

2-مساحة الفراغات المخصصة للمصاعد ولتميرير المجاري والتمديدات الصحية والميكانيكية، والكهربائية والتهوية الميكانيكية والمناور.

3-السرايب.

4-الميزانين الأول والثاني (وذلك للقسائم الواقعة في المناطق التجارية فقط).

5-مواقف السيارات وتحسب الطوابق المخصصة لمواقف السيارات ضمن الارتفاع الكلي المسموح.

6-المحولات الكهربائية، وفقاً لمتطلبات، وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة.

7-غرف الخدمات الخاصة بمتطلبات قوة الإطفاء العام

8-الشرفات شريطة ألا تزيد نسبتها عن 10% من مساحة الوحدة الفندقية المتصلة بها وما زاد عن ذلك يحسب بالنسبة الإجمالية.

9-طابق الحديقة بحيث لا يزيد عن طابق واحد.

10-طوابق الخدمات.

11-طابق الإخلاء حسب اشتراطات قوة الإطفاء العام.

12-غرفة المراقبة الأمنية حسب اشتراطات وزارة الداخلية.

رابعاً: المساحات والتصميم:

1-لا تقل مساحة الوحدة الفندقية مع مرافقها الصحية عن 2م20.

يسمح بالمكاتب.

2- في الفنادق التي تقام على القسائم الاستثمارية داخل مدينة الكويت الوارد ذكرها في الفقرة (1) من البند (ج-نسب الاستثمارات المختلطة) من (ثالثاً: نسب البناء) من هذا الجدول تصدر رخصة تجارية واحدة كفندق وذلك للغرف الفندقية ومرافقها الصحية والخدمات العامة كما يسمح بإصدار رخص تجارية منفصلة للمحلات والمكاتب في الطوابق المسموح استغلالها تجارياً.

3- في الفنادق التي تقام على القسائم التجارية تصدر رخصة تجارية للفندق وذلك للوحدات الفندقية ومرافقها الصحية والخدمات العامة، إضافة إلى رخص تجارية منفصلة للطوابق المسموح استغلالها تجارياً (سرداب+ أرضي+ ميزانين أول + ميزانين ثاني) وفقاً للمنطقة التجارية التي يقع بها الفندق أو الأدوار التجارية المسموحة الوارد ذكرها في الفقرة (2) من البند (ج- نسب الاستثمارات المختلطة) من (ثالثاً: نسب البناء) من هذا الجدول.

4- يسمح بإصدار رخصة تجارية واحدة منفصلة عن الرخص الوارد ذكرها في البندين (1 و2) أعلاه، وذلك لمكتب إدارة الفندق بمساحة لا تتجاوز (2م300) تحسب من ضمن مساحة الخدمات العامة ويسمح بإقامة في أي دور من أدوار الفندق ماعدا في السرداب للقسائم الاستثمارية.

ثالث عشر: مواقف السيارات:

أ- يجوز تخصيص طابق أو أكثر لمواقف السيارات على ألا تحسب من ضمن النسبة الإجمالية للبناء ولكن تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد ارتفاع البناء وعدد الطوابق.

ب- يتم تحديد عدد مواقف السيارات وفقاً للآتي:

1- توفير موقف سيارة واحد لكل (3) غرف.
2- توفير موقف سيارة واحد لكل جناح واحد.
3- توفير موقف سيارة واحد لكل (50م2) من صافي المساحات الإجمالية المستغلة كخدمات عامة للفندق (مطاعم + كافيتريات ... الخ).

4- توفير موقف سيارة واحد لكل 10م2 من المساحة الإجمالية المستغلة للصالات متعددة الأغراض .

5- توفير مواقف سيارات كافية لذوي الإعاقة يتناسب مع عدد الوحدات الفندقية المخصصة لذوي الإعاقة ووفقاً لكود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام.

ج- الشروط الفنية العامة لمواقف السيارات المطلوب توفيرها داخل حدود القسائم في الأبنية المختلفة:

2- لا تقل مساحة الوحدة التجارية عن 12م2 للمحل و30م2 للمكتب.

3- لا يقل عرض الممر بين الوحدات الفندقية عن 2.00م ولا يزيد عن 3.00م وما زاد عن ذلك يحسب ضمن نسبة البناء.

4- لا تزيد مساحة المكتب الخاص بإدارة الفندق عن 300م2. خامساً: الارتفاعات:

تطبق الارتفاعات حسب نظام البناء الخاص بكل نوع قسيمة في المنطقة التابعة لها أو الصادر بشأنها قرار خاص من المجلس البلدي. سادساً: الارتدادات:

تطبق الارتدادات حسب نظام البناء الخاص بكل نوع قسيمة في المنطقة التابعة لها أو الصادر بشأنها قرار خاص من المجلس البلدي. سابعاً: السرداب:

يسمح بعمل سرداب أو أكثر في جميع المناطق ولا يحسب ضمن نسبة البناء أو الخدمات العامة، ويسمح باستعمال السرداب الأول كخدمات للفندق أو مواقف للسيارات أو كليهما شريطة عدم استغلاله تجارياً في القسائم الاستثمارية فقط وما زاد عن السرداب الأول يشترط استعماله كمواقف للسيارات.

ثامناً: الميزانين:

يسمح بعمل ميزانين للفنادق التي تقام على القسائم التجارية فقط وفق النظام المعمول به في جدول الأبنية التجارية الملحق بالائحة البناء، ولا يحسب ضمن نسبة البناء أو الخدمات العامة للفندق.

تاسعاً: يمكن إقامة مباني الفنادق من مبنى واحد أو عدة مباني منفصلة حسب التصميم المعماري.

عاشراً: يترك للمالك حرية تصميم الوحدات الفندقية داخل الفندق شريطة التقيد بالاشتراطات الخاصة بكود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام واشتراطات قوة الإطفاء العام.

حادي عشر: يجب توفير غرف لذوي الإعاقة بالفندق، وتكون بنسبة لا تقل عن 10% من مساحة مسطح بناء الغرف والأجنحة العامة، ويتم الالتزام بشروط التصميم والمساحات والأبعاد الواردة في كود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام.

ثاني عشر: الرخص التجارية :

1- في الفنادق التي تقام على القسائم الاستثمارية تصدر رخصة تجارية واحدة كفندق وذلك للغرف الفندقية ومرافقها الصحية والخدمات العامة إضافة إلى رخص تجارية منفصلة للوحدات التجارية بنسبة لا تزيد عن (5%) من مساحة الخدمات العامة للفندق وبحد أقصى (400م2) على أن لا تقل مساحة الوحدة عن (12م2) للمحل ولا

-القوائم الاستثمارية: تطبيق ذات الشروط والمواصفات الواردة في بند مواقف السيارات في الجدول الخاص بالأبنية الاستثمارية والملحق بلائحة البناء.

-القوائم التجارية: تطبيق ذات الشروط والمواصفات الواردة في الجدول الخاص بالأبنية التجارية والملحق بلائحة البناء.

-قوائم منطقة الشريط الساحلي: تطبيق ذات الشروط والمواصفات الواردة في الجدول الخاص بالقوائم الواقعة في الشريط الساحلي والملحق بلائحة البناء.

-قوائم القطاع 16: تطبيق ذات الشروط والمواصفات الواردة في الجدول الخاص بالقوائم الواقعة في القطاع رقم 16 والملحق بلائحة البناء.

-تطبيق الشروط والمواصفات الخاصة بمواقف سيارات ذوي الاعاقة والواردة في كود الكويت لإمكانية الوصول وفق التصميم العام.

رابع عشر: أحكام عامة:

1- تسري أحكام هذا الجدول على جميع الفنادق المقامة سابقا بموجب قرارات صادرة من المجلس البلدي فيما لم يرد به نص خاص في تلك القرارات .

2- تسري أحكام الجدول الخاص بالأبنية الاستثمارية والأبنية التجارية وأبنية الشريط الساحلي وأبنية القطاع الخدمي رقم 16 , الملحقة بلائحة البناء على كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الجدول وفقاً لاستعمال المنطقة الواقع بها الفندق.

3- تظل المباني القائمة وفقاً لتراخيص صادرة عن بلدية الكويت قبل نشر هذا الجدول بالاستمرار بالاستعمالات المسموح بها في ظل النظام السابق الى حين هدمها.

ويجوز ادخال تعديلات عليها بما يتوافق مع نظام البناء والأنشطة الواردة في هذا الجدول.

