

قرار وزير البلدية والبيئة رقم (81) لسنة 2020 بشأن فرز وضم العقارات والوحدات العقارية /81

2020

عدد المواد: 11

فهرس الموضوعات

المواد

وزير البلدية والبيئة،

بعد الاطلاع على القانون رقم (4) لسنة 1985 بشأن تنظيم المباني، والقوانين المعدلة له،
وعلى القانون رقم (6) لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري،
وعلى القرار الأميري رقم (11) لسنة 2019 بالهيكل التنظيمي لوزارة البلدية والبيئة،
وعلى اعتماد مجلس الوزراء لمشروع هذا القرار في اجتماعه العادي (24) لعام 2019 المنعقد بتاريخ 3/7/2019،
قرر ما يلي:-

المواد

المادة 1

في تطبيق أحكام هذا القرار ، تكون للكلمات والعبارات التالية، المعاني الموضحة قرين كل منها، ما لم يقتض السياق معنى آخر:
الوزارة: وزارة البلدية والبيئة.
الوزير: وزير البلدية والبيئة.
الإدارة المختصة: الوحدة الإدارية بالوزارة.

العقار: قطعة أرض ذات إحدائيات معينة وفقاً للدليل المساحي لدولة قطر ، تكون مخصصة لتشييد بناء عليها وإنشاء مرافقه وخدماته، حسب المخطط الهندسي المعتمد.
المجمع العقاري: عقار محاط بشوارع على الأقل ويحتوي على مبنى أو عدة مباني ووحدات عقارية وشوارع داخلية وخدماتها.
الوحدة العقارية: المبنى أو الدار ، أو الطيقة، أو الشقة، أو المحل ، أو المكتب، أو المرآب، أو أي جزء من بناء ذو إحدائيات معينة، وفقاً للدليل المساحي لدولة قطر .
الدليل المساحي لدولة قطر: دليل يحدد المواصفات المحدثة لجميع أنواع أعمال المساحة والخرائط في دولة قطر والمتوافقة مع الممارسات والمبادئ المتعارف عليها.
دليل التصنيف الوطني الموحد للمباني لدولة قطر: دليل يحدد المفاهيم والتعاريف العامة لتصنيف المباني المختلفة في دولة قطر .
شهادة إتمام البناء: شهادة تصدرها البلدية المختصة تفيد مطابقة البناء أو الأعمال للترخيص الصادر في شأنها.
قرار الإجازة بالإفراز: بقرار تصدره الإدارة المختصة يسمح بفرز العقار وفقاً لضوابط معينة، وذلك بعد التنسيق مع الجهات المختصة بالخدمات.
شهادة المطابقة: شهادة تصدرها الإدارة المختصة تفيد بأن عملية الفرز تتطابق مع قرار الإجازة بالإفراز وفقاً للضوابط المحددة بهذا القرار .
شهادة الفرز: شهادة تصدرها الإدارة المختصة تسمح بفرز الوحدات العقارية.

الرقم المساحي للعقارات: الرقم التعريفي للقسيمة.
الرقم المساحي للوحدة العقارية (. No) SUN (STRATA) : رقم مميز لكل وحدة عقارية تصدره الإدارة المختصة متضمناً البيانات التالية (:رقم العقار ، رقم المبنى، رقم الوحدة، رقم الوحدة ضمن الدور).

المادة 2

ينقسم الفرز والضم إلى ما يلي:-

1. فرز العقار: يقصد به عملية تقسيم العقار إلى قطع وفقاً للمتطلبات التخطيطية للمنطقة التي يقع ضمنها العقار ، وذلك لإصدار قرار إجازة بالإفراز مع مخطط هندسي يحدد تقسيم القطع وتحديد مقاساتها ومساحتها وأرقامها وإحدائياتها والشوارع المحيطة بها والخدمات الواجب تنفيذها إن وجدت، وذلك وفقاً للدليل المساحي لدولة قطر والاشتراطات التخطيطية المعتمدة في المنطقة. على ذلك تصدر الإدارة المختصة شهادة المطابقة.
2. ضم العقارات: يقصد به عملية دمج عقارين أو أكثر ليصبح عقاراً واحداً يتوافق مع المتطلبات التخطيطية للمنطقة التي يقع ضمنها العقار ، وذلك لإعداد مخطط هندسي يحدد مقاس ومساحة ورقم وإحدائيات هذا العقار والشوارع المحيطة به، وذلك وفقاً للدليل المساحي لدولة قطر والاشتراطات التخطيطية المعتمدة في المنطقة. على ذلك تصدر الإدارة المختصة شهادة ومخططاً هندسياً معتمداً منها.
3. ضم وفرز العقارات: يقصد به دمج عقارين أو أكثر ليصبح عقاراً واحداً ثم إعادة فرزه وفقاً للمتطلبات التخطيطية للمنطقة.
4. فرز الوحدات العقارية: يقصد به تقسيم المبنى أو المجمع العقاري إلى وحدات سكنية أو إدارية أو تجارية أو مهنية، أو غير ذلك (إلى وحدات عقارية وفقاً لرخصة البناء المعتمدة وشهادة إتمام البناء وتحدد من خلاله كافة المعلومات عن الوحدات العقارية ونصيبها من مساحة الأرض ومساحة المناطق المشتركة في العقار وحقوق الاستخدام، ورقمها التسلسلي في البناء والدور (سفلي أو علوي) وذلك وفقاً للدليل المساحي لدولة قطر ودليل التصنيف الوطني الموحد للمباني لدولة قطر ، والاشتراطات التخطيطية المعتمدة في المنطقة. على ذلك تصدر الإدارة المختصة شهادة الفرز ومخططاً هندسياً.
5. ضم الوحدات العقارية: دمج وحدتين عقارين أو أكثر في ذات المبنى أو مبني ملاصق ليصبح وحدة عقارية واحدة، وذلك وفقاً لرخصة البناء المعتمدة ولشهادة إتمام البناء وتحدد من خلالها كافة المعلومات عن الوحدات العقارية المدمجة ونصيبها من مساحة الأرض ومساحة المناطق المشتركة في العقار وحقوق الاستخدام، ورقمها التسلسلي في البناء والدور (سفلي أو علوي) وذلك وفقاً للدليل المساحي لدولة قطر ودليل التصنيف الوطني الموحد للمباني لدولة قطر ، والاشتراطات التخطيطية المعتمدة في المنطقة. على ذلك تصدر الإدارة المختصة شهادة ومخططاً هندسياً بذلك.
6. ضم وفرز الوحدات العقارية: دمج وحدتين أو أكثر لتصبح وحدة عقارية واحدة ثم إعادة فرزها وفقاً لرخصة البناء المعتمدة وشهادة إتمام البناء.

بشترط لضم العقارات والوحدات العقارية ما يلي:-

1. أن تكون في ذات المنطقة التخطيطية.
2. أن تكون متلاصقة.
3. أن تكون الوحدات العقارية ذات استخدام واحد.

يتم فرز العقارات وفقاً لما صدر بشأنها من مخططات معتمدة من الإدارة المختصة، وفقاً لقرار الإجازة بالإفراز وشهادة المطابقة. ويتم فرز البناء الى وحدات عقارية وفقاً لما صدر بشأنها من مخططات وتراخيص معتمدة من البلدية المختصة وتكون مطابقة لشهادة إتمام البناء. أما المباني التي لم يسبق إصدار مخططات أو تراخيص بشأنها أو التي لم يحدد الترخيص إمكانية فرزها أو التي لم يسبق فرزها من قبل فيتم فرزها بعد عمل رفع مساحي للمبنى وللوحدات داخله مع تقديم شهادة مصدقة من مكتب هندسي معتمد بسلامة المبنى إنشائياً وذلك للمباني التي مضى على إنشائها عشر سنوات فأكثر.

المادة 5

تشمل المناطق المشتركة: العقار المشيد عليه البناء، والحدائق، والارتدادات، وهيكال البناء، والسطح، والمداخل، والسلم، وجميع أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك، ملتصقة أو منفصلة، كالمواقف، والممرات، والنوافير، والمصاعد، وغرفة الحارس وغرف العاملين في خدمة المبنى، وغرف الخدمات (الميكانيكا - الكهرباء - المخلفات - المخازن المشتركة)، ما لم يتفق على خلاف ذلك، ويكون للمناطق المشتركة نظام خاص بها وإدارتها وبحقوق استخدامها وتنقسم المناطق المشتركة الى:-

1. الأجزاء المشتركة: يقصد بها مساحة المناطق والخدمات التي يشترك فيها ملاك الوحدات العقارية ضمن نطاق المبنى الواحد مثل (المناور، السطح، المصعد، بيت الدرج، الارتدادات، المواقف، الواجهات الخارجية للمبنى، أو غير ذلك).
2. الأجزاء المشتركة الحصرية: يقصد بها مساحة المناطق والخدمات ذات الاستخدام الحصري على بعض الوحدات العقارية فقط داخل العقار الواحد.
3. العناصر المشتركة: يقصد بها مساحة المناطق والخدمات المشتركة التي يكون لكل الوحدات العقارية الحق في استخدامها.
4. العناصر المشتركة الحصرية: يقصد بها مساحة المناطق والخدمات المشتركة التي يكون حق استخدامها لأكثر من وحدة عقارية وليس لكل الوحدات العقارية.
5. الجزء الخاص: يقصد به المساحة التي تتبع الوحدة العقارية المتصلة بها فقط ولا يوجد بها خدمات مشتركة.

المادة 6

يكون فرز العقارات والوحدات العقارية وضمها او ضمها وفرزها وفقاً للإجراءات التالية:-

1. يتم تقديم ملف الفرز أو الضم أو الفرز سواء للعقارات أو الوحدات العقارية من خلال مكاتب استشارية معتمدة من الوزارة يدوياً أو الكترونياً أو بأي وسيلة تحددها الإدارة المختصة الى البلديات المختصة.
2. يتم التحقق من المستندات والرسومات الهندسية ضمن ملف الإفراز أو الضم أو الفرز ومن ثم يتم تحويلها من قبل البلدية المختصة الى الإدارة المختصة لدراستها واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.

المادة 7

يجب أن يرفق بطلب الفرز أو الضم أو الفرز لكل من العقارات أو الوحدات العقارية المستندات التالية:-

1. صورة عن البطاقة الشخصية للمالك، أو صورة من السجل التجاري للأشخاص المعنوية.
2. صورة عن سند الملكية.
3. كتاب تفويض من المالك إلى المكتب الهندسي المعتمد الذي سيتولى عملية الفرز أو الضم أو الفرز بالنسبة للوحدات العقارية والعقارات ضمن المشروعات الكبرى وفقاً لما تحدده الإدارة المختصة.
4. إفادة من إدارة التسجيل العقاري تفيد باستلامها سندات الملكية الأصلية للعقار أو الوحدات العقارية المطلوب فرزها أو ضمها او ضمها وفرزها، على أن تتضمن هذه الإفادة إمكانية السير بإجراءات الفرز أو الضم أو الفرز، وبيان التصرفات أو الحقوق المدونة في الصحيفة العقارية على العقار أو الوحدة العقارية.
5. صورة طبق الأصل عن رخصة البناء.
6. صورة طبق الأصل عن شهادة إتمام البناء.
7. صورة طبق الأصل عن شهادة المطابقة بالنسبة للعقارات التي سبق فرزها في حال وجودها.
8. إفادة هندسية من مكتب هندسي مرخص له تتضمن حالة المبنى والمرافق والخدمات فيه وسلامته إذا كان قد مر على إنشائه أكثر من عشر سنوات.
9. نسخ من المخططات المعمارية والتفصيلية للمبنى مطابقة لشهادة إتمام البناء وتكون بصيغة ورقية و إلكترونية.
10. نسخ أصلية أو طبق الأصل عن مخططات الفرز أو الضم أو الفرز للعقارات أو الوحدات العقارية موضوع الطلب.
11. مخطط مساحي معتمد للعقار محدداً عليه البيانات اللازمة من رقم ومساحة وإحداثيات العقار أو العقارات موضوع الطلب.
12. مخطط للمنطقة التي يقع فيها العقار أو الوحدات العقارية المطلوب فرزها أو ضمها او ضمها وفرزها يبين فيه رقم القسيمة ومساحة الأرض المقام عليها البناء ورقم المخطط ومساحته وفقاً للنموذج والمقاس المعتمد لدى الإدارة المختصة.
13. صور فوتوغرافية للعقار أو المبنى أو المجمع العقاري المراد فرزها أو ضمها او ضمها وفرزها من جميع الجهات ومحدد عليها تاريخ ووقت التقاطها، حيث يظهر ضمن هذه الصور حالة العقار والمباني الموجودة ضمنه والارتدادات وغيرها من البيانات اللازمة، وغير ذلك من أوصاف العقار.
14. مخطط يبين تركيز البناء على القسيمة وأبعاده الخارجية بالنسبة لحدود القسيمة وفقاً للمقاسات المعتمدة لدى الإدارة المختصة.
15. المساقط الأفقية للطابق الأرضي وللأدوار السفلية إن وجدت، مبيناً عليها مواقف السيارات وغرفة الحارس والمصاعد وغرف الخدمات والمخازن وكافة الأجزاء المشتركة وكذلك الوحدات العقارية في حال وجودها.
16. مساقط أفقية للميزانين والأدوار المتكررة والسطح موضح عليها كافة الوحدات العقارية والأجزاء المشتركة.
17. مخطط تفصيلي يوضح الوحدات المطلوب فرزها وأرقامها، ومساحتها، والأجزاء المشتركة ومسمياتها ومساحتها ونسبها وأرقام المواقف التابعة لها والأجزاء المشتركة ونسبها.
18. رخصة بناء معدلة وشهادة إتمام بناء، إذا تطلب الفرز أو الضم او الضم وفرز ذلك.

المادة 8

يجب أن يكون ملف طلب الإفراز أو الضم أو الفرز مستوفياً للبيانات التالية:-

- أ) بالنسبة للعقارات أو المجمع العقاري:
1. الرقم المساحي للعقار أو العقارات.
 2. مخطط هندسي تفصيلي للمقترح الجديد يحتوي على رقم المخطط ومحدد عليه أرقام وأبعاد ومساحات الناتج الجديد للعقارات والجداول التفصيلية والتي تكون وفقاً للنماذج المرفقة بالدليل المساحي لدولة قطر.
 3. تحديد المناطق المشتركة في حال وجودها وحقوق استخدامها.
 4. أي بيانات أخرى تطلبها الإدارة المختصة.
 - ب) وبالنسبة للوحدات العقارية:
 1. الرقم المساحي للعقار.
 2. رقم المخطط (SPD).
 3. البيانات اللازمة لإصدار الرقم المساحي لكل وحدة عقارية (SUN (No) (Strata)). وتشمل (رقم العقار ، رقم المبنى، رقم الدور ، رقم الوحدة ضمن الدور).
 4. رقم الكهرباء.
 5. رقم الماء.
 6. موقف السيارات المحدد للوحدة العقارية ويشمل (رقم الموقف، مساحة الموقف، المساحة الكلية للمواقف التابعة للوحدة العقارية)
 7. مساحة الوحدة العقارية.
 8. مساحة البلكنات.
 9. مساحة التراسات.
 10. مساحة المناطق المشتركة.
 11. نصيب الوحدة العقارية من المناطق المشتركة.
 12. نصيب الوحدة العقارية من مساحة العقار.
 13. النسبة المئوية لنصيب الوحدة من مساحة العقار.
 14. مقاطع رأسية للمباني الموجودة ضمن العقار محدد عليها الارتفاعات والمناسيب.
 15. الواجهات المعمارية للمباني الموجودة ضمن العقار محدد عليها الفتحات والمواد المستخدمة.
 16. المخطط المعماري التفصيلي لكل وحدة عقارية والجداول التفصيلية وفقاً للنماذج المعتمدة طبقاً للدليل المساحي لدولة قطر .

المادة 9

بالنسبة للوحدات العقارية، يعطى لكل وحدة عقارية مفروزة شهادة فرز تتضمن البيانات التالية وفقاً للدليل المساحي لدولة قطر:

1. رقم العقار المقام عليه المبنى المفروز .
 2. الرقم المساحي لكل وحدة عقارية (SUN (No) (Strata)) .
 3. الأبعاد والمساحات.
 4. الجداول التفصيلية وفقاً للنماذج المعتمدة.
 5. العناصر المشتركة.
 6. الحقوق والتصرفات الجارية على المبنى في حال وجودها.
- وبالنسبة للعقارات، يعطى لكل عقار مفروز قرار الاجازة بالإفراز وبعده شهادة مطابقة يتضمنان البيانات التالية وفقاً للدليل المساحي لدولة قطر:-
1. الرقم المساحي للعقار أو العقارات الناتجة عن التقسيم.
 2. الأبعاد والمساحات.
 3. احداثيات العقار أو العقارات الناتجة عن التقسيم.
 4. الجداول التفصيلية وفقاً للنماذج المعتمدة.
 5. العناصر المشتركة في حال وجودها.
 6. الحقوق والتصرفات الجارية على المبنى في حال وجودها.

المادة 10

يجوز فرز المباني ضمن المجمع العقاري الجاري بناؤه على مراحل، والمباني التي اكتمل بناؤها، إلى وحدة عقارية واحدة أو عدة وحدات عقارية، وفقاً للأحكام الواردة في هذا القرار . ويكون تحديد نصيب هذه الوحدات من العناصر المشتركة ومن الأرضهاًب على المساحة البنائية الكلية المعتمدة من الإدارة المختصة.

المادة 11

تعد الإدارة المختصة الدليل الفني لفرز وضم العقارات والوحدات العقارية ويعتمده الوزير.

المادة 12

على جميع الجهات المختصة، كلٌ فيما يخصه، تنفيذ هذا القرار ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

الرجاء عدم اعتبار المادة المعروضة أعلاه رسمية
الميزان | البوابة القانونية القطرية