



قرار رقم : (٥٤)

وتاريخ : ٢١/٢/١٤٣٧ هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ١٩٨٠ ب وتاريخ ١٤٢٧/١/١٤ ،
المتعلقة برقية وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ٧٤٥٢٨ وتاريخ ٢٩/١٢/١٤٢٦ هـ ، في
شأن مشروع اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات لمنفعة العامة ووضع اليده المؤقت
على العقار ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ .

وبعد الاطلاع على مشروع اللائحة المشار إليه .

وبعد الاطلاع على نظام نزع ملكية العقارات لمنفعة العامة ووضع اليده المؤقت على العقار ،
ال الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ .

وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (٤١٧) وتاريخ ٢٣/١٠/١٤٢٨ هـ ورقم (٦٤) وتاريخ
٢١/٢/١٤٣٢ هـ ورقم (٥٢١) وتاريخ ٧/١٢/١٤٣٢ هـ ورقم (٢٩٦) وتاريخ ١٩/٥/١٤٣٣ هـ ورقم
(٤٧٩) وتاريخ ٨/١٤٣٦ هـ ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء .

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٢١٧٥) وتاريخ
٢٨/١٢/١٤٣٦ هـ .

يقرر

الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات لمنفعة العامة ووضع اليده المؤقت
على العقار ، بالصيغة المرفقة

رئيس مجلس الوزراء

رقم الصادر: ٨٢٣٩
تاريخ الصدور: ١٤٣٧/٢/١٤
المرفقين: ١ (الف) + فرض



المملكة العربية السعودية
الديوان الملكي

(٠٦١)

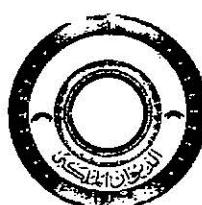
برقية

- تعميم -

سيدي صاحب السمو الملكي ولي العهد
نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الداخلية
حفظه الله
نسخة لكل وزارة ومصلحة حكومية
وعلى كل جهة إبلاغ الجهات التابعة لها أو المرقبطة بها

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:
أبعث لسموكم صورة من قرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١٤٣٧/٢/١١ مـ
القاضي بالموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات لمنفعة العامة ووضع
اليد المؤقت على العقار، بالصيغة المراقبة للقرار.
وحيث تمت الموافقة الكريمة على القرار.. أرجو تعفضل سموكم بالأمر بإكمال
اللازم بموجبه.. وتقبلوا سموكم أطيب تحياتي وتقديرني.

رئيس الديوان الملكي المكلف



خالد بن عبد الرحمن العيسى

الرقم :
التاريخ : ١٤ / / ٢٠١٣
الرفقات :

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المُسَلِّكُ الْعَرَبِيُّ لِلْسَّيِّجُورِيَّةِ
هُبُطُتُ الْبَرَاعَةُ بِجَلِيلِ الْوَزَارَةِ

اللائحة التنفيذية

نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار

تعريفات

المادة الأولى:

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتضي السياق

خلاف ذلك :

- ١ - **النظام**: نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.
- ٢ - **الأجهزة ذات الشخصية المعنوية العامة**: أي جهة حكومية تدير مرفقاً عاماً في الدولة أو تشرف عليه.
- ٣ - **نزع الملكية للمنفعة العامة** : استملك العقارات - سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية - من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة، لتحقيق منفعة عامة.
- ٤ - **المشروع المعتمد في الميزانية**: الاعتماد المالي المرصود في ميزانية الجهة المستفيدة لنزع ملكية عقارات للمنفعة العامة.
- ٥ - **المرافق والخدمات العامة** : مسارات الطرق والقطارات وشبكات المياه والكهرباء والغاز والبترول والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول وما شابهها، وكذلك المساجد والمدارس التعليمية والصحية والأمنية وما شابهها ، التي لا تشملها النسبة النظامية.
- ٦ - **التعويض** : المقابل النقدي أو العيني الذي يقدّر وفقاً لاحكام النظام.
- ٧ - **التنمية** : إحداث أي نوع من أنواع الأنشطة، سواء أكان زراعياً أو عمرانياً أو غيره - عدا التسوير سواء أكان بناءً أم زراعة - لموقع ما أدى إلى تغيير معالم هذا الموقع سواء أكان للاستثمار أو غير ذلك.
- ٨ - **الاراضي المنمّة** : الاراضي المقام فيها أي نوع من أنواع التنمية.
- ٩ - حد حماية التنمية: الخطوط الموضحة في خرائط وثائق النطاق العمراني التي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ.
- ١٠ - **الاراضي البيضاء (الفضاء)**: الاراضي التي لم تستثمر أو تعمّر بأي نوع من أنواع التنمية، مهما كان نوع الملكية (صك زراعي، سكني، أو غيرها) والعبرة في حالة الوضع الراهن للأرض وقت نشر قرار الموافقة بالبلد، في إجراءات نزع الملكية .



الرقم :
التاريخ : / / ١٤٢٦
المرفات :

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المُمْلَكَةُ الْعَرَبِيَّةُ السُّعُودِيَّةُ
هُبُطَتِ الْجَبَرَاءُ بِجَلِيلِ الْوَزَارَةِ

- ١١ - النسبة النظامية : المساحة المجانية التي تقطع من كامل مساحة الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها.
- ١٢ - النسبة التخطيطية : المساحة المقطعة من الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها، وتحسب نسبة مئوية من المساحة الكلية للأرض وقد تكون متساوية للنسبة النظامية أو أقل منها أو أكبر.
- ١٣ - تقسيم الأرض : تجزئة الأرض إلى جزأين أو أكثر بما يتطلب إيجاد شارع أو أكثر لخدمتها.
- ١٤ - تخطيط الأرض: إعداد تقسيم للأرض وتحديد شبكة الطرق والمرافق العامة وغيرها لخدمتها.
- ١٥ - المخطط المعتمد: المخطط التنظيمي للأرض، المستكملاً فيه الإجراءات النظامية المعتمدة.
- ١٦ - الفكرة التخطيطية الأولى: المخطط التنظيمي الأولي - المعد من المالك - الشامل لكامل الأرض والطرق موضحاً عليه النسبة النظامية المقطعة من الأرض المملوكة.
- ١٧ - الطرق الرئيسية: هي الطرق المصممة لاستيعاب أكبر جزء من حركة العروض الداخلة للمدينة أو الخارجة منها ومعظم الحركة العابرة وكذلك ربط أجزاء المدينة.
- ١٨ - تاريخ قرار التقدير: تاريخ اعتماد الجهة صاحبة المشروع لمحضر لجنة التقدير.

نزع الملكية

المادة الثانية :

على الجهة صاحبة المشروع - قبل البدء بإجراءات نزع الملكية - التأكد من أنه ليس هناك أراضٍ أو عقارات حكومية تفي بحاجة المشروع في الموقع المقرر إقامته فيه.

المادة الثالثة :

- ١ - تُنزع ملكية العقارات لمنفعة العامة لتنفيذ المشروعات المعتمدة في الميزانية، وذلك في الحالات الآتية:
 - أ - لمصلحة المرافق والخدمات العامة.
 - ب - لتوسيعة المواقع الحكومية القائمة أو المواقع المخصصة لها في المخططات المعتمدة، وذلك بعد التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية.
 - ج - لمصلحة إقامة مشروعات الجهات الحكومية في ظل عدم وجود موقع معتمدة تفي بحاجة تلك المشروعات.
- ٢ - يكون نزع الملكية في الحالتين (أ) و(ج) من الفقرة (١) من هذه المادة بعد مراعاة اتخاذ ما يأتي :
 - أ - قيام الجهة المستفيدة بالاختيار المبدئي للموقع المناسب مع إبلاغ ملاكيها بذلك.



الرقم :
التاريخ : / / ١٤٢٩
الرفقات :

بيان العزبة الجديدة



المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بجليس الوزراء

بـ- تنسق الجهة صاحبة المشروع مع وزارة الشؤون البلدية والقروية لاختيار أنساب الموقع المقترن نزع ملكيتها واستكمال ما يلزم لتنظيم الموقع واعتماد مخططه وذلك وفق الإجراءات المنظمة في هذا الشأن، وعلى الجهة صاحبة المشروع إبلاغ ملاك العقارات المشار إليها في الفقرة (أ) أعلاه بما س يتم في شأن عقاراتهم خلال مدة لا تتجاوز (٦) أشهر من تاريخ إبلاغهم بالاختيار المبدئي.

جـ - يصار إلى نزع ملكية الموقع الذي جرى اعتماده وفقاً للفقرة (ب) من قبل الجهة المستفيدة، وفقاً للإجراءات المتبعة.

المادة الرابعة :

- ١ - على وزارة الشؤون البلدية والقروية إبلاغ وزارة المالية - مصلحة أملاك الدولة - بالموقع المخصص للاستعمالات العامة في المخططات التي تعتمد، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ الاعتماد النهائي للمخطط.
- ٢ - يكون نزع ملكية الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة التي لا تشملها النسبة النظامية وفقاً لاحكام النظام، على أن تقدر لجنة التقدير التعويض المستحق عنها وفقاً لما يأتي:
 - أـ وفق سعر المتر المربع لهذه الأرضي مثاعماً (قبل التخطيط)، بشرط أن يصرف التعويض خلال سنتين من تاريخ التخصيص .
 - بـ وفق سعر المتر المربع في حينه إذا كان التعويض سيصرف بعد مضي سنتين من تاريخ التخصيص.

المادة الخامسة :

- ١ - على الجهات التي تتفق شبكات المرافق العامة التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية أو وزارة النقل - كل فيما يخصه - عند تحديد مسار هذه الشبكات؛ لكي تتفق - قدر الإمكان - ضمن مسارات الطرق المنفذة أو المحددة على الطبيعة.
- ٢ - يجب تنفيذ شبكات المرافق العامة وفقاً للمخطط العام المعتمد الموضح عليه شبكة الطرق الرئيسية التي يتم تنفيذها طبقاً لهذا المخطط، وفي حالة عدم توافره تقوم الجهة صاحبة المشروع باقتراح مسار خطوط المرافق الرئيسية ، وتقديمه إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية أو وزارة النقل - كل فيما يخصه - للموافقة عليه .
- ٣ - إذا اتضحت الحاجة تنفيذ مسار هذه الشبكات ضمن مناطق ليس فيها مسارات طرق أو لا يمكن تحديد مساراتها، فعلى الجهة صاحبة المشروع دفع تعويض مقابل المساحات المقطعة لصاحب الأرضي التي تتفق فيها مسار شبكات المرافق العامة ، وذلك وفقاً لاحكام النظام.
- ٤ - بالنسبة إلى مسارات خطوط كهرباء الضغط العالي (الابراج) التي يتطلب وجودها أحراضاً محددة تتجاوز عرض مسار



ٍشُرْكَةِ الْعَرَبِ الْمُتَّحِدَةِ

الرقم :
التاريخ : / / ١٤٣٥
المرفات :



المَمْلَكَةِ الْعَرَبِيَّةِ السُّعُودِيَّةِ
هُبُطُوكَمِ الْمُجَاهِدِ بِرَأْيِهِ جَلِسُ الْوَزَارَةِ

الطريق القائم على الطبيعة أو المقترن على المخطوطات، على الجهة صاحبة المشروع دفع التعويض المستحق عن المساحات المقطعة وفقاً لاحكام النظام.

المادة السادسة :

مع مراعاة الأحكام الواردة في المادة (الخامسة) من هذه اللائحة، دون الإخلال بما تقتضيه الأنظمة الأخرى، فإنه عند حاجة الشركة التي تتولى إدارة مرفق عام إلى عقارات تعترض مسار شبكات المرفق الذي تديره؛ يجوز لها - وفقاً لاحكام النظام - نزع ملكية تلك العقارات بالقدر الذي يتفق وطبيعة عملها، على أن يقتصر ذلك على حاجة الشبكات الفنية والتقنية، وذلك وفقاً للإجراءات الآتية:

- ١- تقدم الشركة طلب نزع الملكية إلى الجهة الحكومية المشرفة على نشاط المرفق العام، ويصبح الطلب بتفاصيل كامل للمشروع، والعقار المراد نزع ملكيته، ومدى الحاجة الفعلية إلى نزعه.
- ٢- تزود الجهة الحكومية المشرفة على نشاط المرفق بتقرير يتضمن تقديرأً أولياً لمجموع التعويضات التي سوف تدفعها عن العقار أو العقارات المراد نزعها.
- ٣- تقدم الشركة إلى الجهة الحكومية المشرفة على نشاط المرفق العام ما يثبت مقدرتها المالية على دفع التعويضات المستحقة عن نزع الملكية.
- ٤- تصدر قرارات الموافقة على نزع الملكية من الوزير المشرف على نشاط المرفق العام.

المادة السابعة :

الأراضي المملوكة بالبالغة مساحتها (٢٠٠٠٠ م٢) عشرة آلاف متر مربع فأقل يتم التعويض عن كامل المساحة المقطعة لتنفيذ شبكات الطرق الرئيسية من قبل الجهة صاحبة المشروع.

المادة الثامنة :

الأراضي البيضاء (القضاء) المملوكة التي سبق أن اعتمدت وزارة الشؤون البلدية والقروية مخطوطتها وأخذت النسبة النظامية منها، ثم مر بها طريق رئيس معتمد، يوضع مالكيها عن المساحة المقطعة للطريق من قبل الجهة صاحبة المشروع، ما لم تكن المساحة المتبقية غير المنماة تزيد على عشرة آلاف متر مربع؛ فيتم التعامل مع المساحة المتبقية وفق مقتضى المادة (الحادية عشرة) من هذه اللائحة.

المادة التاسعة :

في حالة مرور طريق رئيس ضمن أراض منامة - أيًا كان نوع التنمية - يتم التعويض عن المساحات المقطعة وما يوجد عليها من مبانٍ ومنشآت وغرس.



الرقم :
التاريخ : / /
المرفات :

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المُمَلَّكَةُ الْعَرَبِيَّةُ السُّعُودِيَّةُ
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
هُبَّتَةُ الْجَبَرِ بِنِيَّةُ الْوَزَّاعِ

المادة العاشرة :

إذا طلب مالك الأرض المنماة تخطيطها أو تقسيمها فلا يعوض عما يقتطع منها لذلك في حدود النسبة النظامية، ولا يعوض إذا كان تجاوز النسبة النظامية بناءً على طلبه أو موافقته.

المادة العادية عشرة :

يستحق مالك الأرض التعويض عما يقتطع لمصلحة التخطيط أو لتحديد وتنفيذ شبكات الطرق الرئيسية، وفقاً

لما يأتي:

أولاً : بالنسبة إلى ما هو واقع داخل حدود حماية التنمية :

١ - الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي لم يسبق أخذ النسبة النظامية منها وفق مخطط معتمد، ومر بها طريق رئيس معتمد؛ على الجهة صاحبة المشروع عمل فكرة تخطيطية أولية شاملة الطريق الرئيس، بعد أخذ موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على ذلك، مع مراعاة الأخذ بما يأتي:

١/١ لا يعوض المالك في جميع الحالات عما يقتطع من ملكه إذا كانت الزيادة في النسبة التخطيطية لمصلحة التخطيط بناءً على طلبه.

١/٢ لا يعوض المالك عما يقتطع من ملكه إذا لم تتجاوز المساحة المقطعة النسبة النظامية، بشرط أن يكون الباقى من مساحة الأرض بعد الاقتطاع (٢٠م٠٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع فأكثر.

٢/١ إذا كانت المساحة الباقي من الأرض بعد الاقتطاع (٢٠م٠٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع فأكثر فتعوض الجهة صاحبة المشروع المالك عما زاد من المساحة المقطعة عن النسبة النظامية .

٤/١ يعوض المالك عن المساحة الناقصة عن (٢٠م٠٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع إذا كانت المساحة المقطعة من ملكه لا تتجاوز النسبة النظامية .

٥/١ يعوض المالك عما يقتطع من أرضه إذا كانت النسبة المقطعة لمصلحة المشروع أكبر من النسبة النظامية ، وكان الباقى من مساحة الأرض بعد الاقتطاع أقل من (٢٠م٠٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع ، وذلك بتعويضه عن فرق المساحة الناقصة عن (٢٠م٠٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق النسبة النظامية مطروحاً منها ما عوض به عن فرق المساحة الناقصة عن (٢٠م٠٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع .

٢ - الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي سبق أخذ جزء من النسبة النظامية منها لمصلحة طريق رئيس، ومر بها طريق رئيس آخر معتمد؛ ثُمَّ فكرة تخطيطية أولية للأرض شاملة الطريقين المعتمدين، بعد أخذ



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم :
التاريخ : / / ١٤٢
الصفات :



المُسَلَّكُ الْعَرَبِيُّ السُّعُودِيُّ
هِيَلَّةُ الْجَبَرِيِّ الْمُجَلِّسُ الْوَزَارَى

موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على ذلك، مع مراعاة الآخذ بما يأتي:

١/٢ لا يغوض مالك الأرض عما يقتطع منها بعد ذلك، إذا كان المقطوع منها في السابق واللاحق لم

يتجاوز النسبة النظامية، بشرط أن يكون الباقى من مساحة الأرض بعد الاقتطاعين (السابق واللاحق)

(٢٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع فأكثر.

٢/٢ يغوض المالك عن المساحة الناقصة عن (٢٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، إذا كانت المساحة المقطوعة من الأرض سابقاً ولاحقاً لم تتجاوز النسبة النظامية.

٣/٢ يغوض المالك عن فرق الزيادة في المساحة عن النسبة النظامية السابقة واللاحقة إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاعين أكبر من (٢٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع.

٤/٢ إذا كانت المساحة الباقية من الأرض بعد الاقتطاعين أقل من (٢٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، وكانت المساحة المقطوعة أكبر من النسبة النظامية؛ فتعوض الجهة صاحبة المشروع المالك عن فرق المساحة الناقصة عن (٢٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق النسبة النظامية مطروحاً منها ما عوض به عن فرق المساحة الناقصة عن (٢٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع.

٣- إذا طلب مالك أرض اعتماد مخطط أرضه (الفكرة التخطيطية الأولية الموافق عليها سابقاً)، فيراعى الآخذ بما يأتي:

١/٣ إذا طلب مالك أرض تعديل الفكرة التخطيطية الأولية التي سبق أن وافق عليها، وترتب على هذا التعديل زيادة النسبة التي تقتطع عن النسبة الماخوذة في الفكرة التخطيطية الأولية؛ فلا يغوض عن الزيادة المترقبة على هذا التعديل.

٢/٣ إذا عدلت وزارة الشؤون البلدية والقروية الفكرة التخطيطية الأولية التي سبق أن وافق المالك عليها، وترتب على هذا التعديل زيادة النسبة التي تقتطع عن النسبة الماخوذة في الفكرة التخطيطية الأولية؛ يغوض المالك عن الزيادة المترقبة على هذا التعديل.

٤- عند تغدر عمل الفكرة التخطيطية الأولية من قبل المالك أو في حال عدم موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية عليها، يُعمل مخطط مساحي للأرض كاملاً لتوضيح الطريق الرئيس. وإذا زادت نسبة الطريق على (٦٪) من مساحة الأرض الكلية، تقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض المالك عن هذه الزيادة.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْمُسَلَّكُ الْعَرَبِيُّ لِلْسَّيِّعِ وَرِتَابِ
هِيَاتِ الْجَنْبَرِ بِمِنْجَلِسِ الْوَزَارَةِ



الرقم :
التاريخ : / /
الوفقات :

ثانياً : بالنسبة إلى ما هو واقع خارج حدود حماية التنمية :

١ - الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة الواقعة خارج حدود التنمية التي تزيد مساحتها على (٢٠٠٠٠م٢) عشرة آلاف متر مربع ولم يسبقأخذ النسبة النظمية منها، ومر بها طريق رئيسي معتمد؛ فلا يعوض المالك عما يقتطع منها في حدود ما نسبته (١٢٪) من مساحتها، مع مراعاة الأخذ بما يأتي:

١/١ الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي سبق أن مر بها طريق رئيسي، وكانت نسبتها أكثر من (١٢٪) من مساحتها؛ تعوض الجهة صاحبة المشروع المالك عما زاد على تلك النسبة.

١/٢ لا يعوض المالك عما يقتطع من أرضه إذا لم تتجاوز المساحة المقاطعة نسبة الـ (١٢٪)، بشرط أن يكون الباقى من مساحة الأرض بعد الانقطاع (٢٠٠٠٠م٢) عشرة آلاف متر مربع فأكثر.

٢/١ يعوض المالك عن المساحة الناقصة عن (٢٠٠٠٠م٢) عشرة آلاف متر مربع إذا لم تتجاوز المساحة المقاطعة من أرضه نسبة الـ (١٢٪).

٤/١ إذا كانت المساحة الباقية بعد الانقطاع من الأرض (٢٠٠٠٠م٢) عشرة آلاف متر مربع فأكثر، يعوض المالك عما زاد من المساحة المقاطعة على نسبة الـ (١٢٪).

٥/١ يعوض المالك عما يقتطع من أرضه إذا كانت النسبة المقاطعة لمصلحة المشروع أكبر من نسبة الـ (١٢٪)، وكان الباقى من مساحة الأرض بعد الانقطاع أقل من (٢٠٠٠٠م٢) عشرة آلاف متر مربع، وذلك بتعويضه عن فرق المساحة الناقصة عن (٢٠٠٠٠م٢) عشرة آلاف متر مربع، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق نسبة الـ (١٢٪) مطروحاً منها ما عُوض به عن فرق المساحة الناقصة عن (٢٠٠٠٠م٢) عشرة آلاف متر مربع .

٢ - الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي مر بها طريق رئيسي وأخذت منها نسبة أقل من الـ (١٢٪) لمصلحة الطريق الرئيس، ثم مر بها بعد ذلك طريق رئيس آخر معتمد، فيتم مراعاة الأخذ بما يأتي:

١/٢ لا يعوض المالك الأرض عما يقتطع منها بعد ذلك إذا لم يتتجاوز المقاطع منها في السابق واللاحق نسبة الـ (١٢٪)، بشرط أن يكون الباقى من مساحة الأرض بعد الانقطاعين السابق واللاحق (٢٠٠٠٠م٢) عشرة آلاف متر مربع فأكثر.

٢/٢ يعوض المالك عن المساحة الناقصة عن (٢٠٠٠م٢) عشرة آلاف متر مربع إذا لم تتجاوز المساحة المقاطعة من الأرض سابقاً ولا حتاً نسبة الـ (١٢٪).

٣/٢ يعوض المالك عن فرق الزيادة في المساحة على نسبة الـ (١٢٪) السابقة واللاحقة إذا كانت المساحة



الرقم :
التاريخ : / / ١٤
المرفات :



المملكة العربية السعودية
هيئة التحبراء بمجلس الوزراء

الباقية بعد الاقطاعين أكبر من (٢٠,٠٠٠م٢) عشرة آلاف متر مربع .

٤/٢ إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقطاعين أقل من (٢٠,٠٠٠م٢) عشرة آلاف متر مربع، وكانت المساحة المقطعة أكبر من نسبة الـ (١٢٪)، يعوض المالك عن فرق المساحة الناقصة عن (٢٠,٠٠٠م٢) عشرة آلاف متر مربع، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق نسبة الـ (١٢٪) مطروحاً منها ما عُوض به عن فرق المساحة الناقصة عن (٢٠,٠٠٠م٢) عشرة آلاف متر مربع .

ثالثاً : بالنسبة إلى المدن والمحافظات والمراكز التي ليس لها حد حماية تنمية :

تقوم وزارة الشؤون البلدية والتقوية بوضع تعليمات مراحل حدود حماية التنمية للمدن والقرى والهجر التي ليس لها حدود تنمية، ويتم تنفيذ ما ورد في البندين (أولاً) و (ثانياً) من هذه المادة وفقاً لتلك التعليمات.

المادة الثانية عشرة :

يراعى أن يكون قرار الموافقة بالبلدء في إجراءات نزع الملكية متضمناً ما يأتي:

- ١ - رقم واسم المشروع المعتمد في الميزانية.
- ٢ - الجهة صاحبة المشروع .
- ٣ - الغرض من نزع الملكية .
- ٤ - المخطط المعتمد للمشروع.

٥ - دعوة الجهات المشاركة في لجنة وصف وحصر العقارات محل النزع وللجنة التقدير؛ لتسمية مندوبيها خلال مدة لا تزيد على خمسة عشر يوماً.

٦ - الطلب من أصحاب العقارات الواقعة ضمن مخطط المشروع تزويد الجهة صاحبة المشروع بنسخ من مستندات تملكهم، وتعبئة جدول المعلومات المتضمن بيان اسم مالك العقار أو ممثله وعنوانه المعتمد ووسيلة الاتصال به.

المادة الثالثة عشرة :

١ - تبلغ الجهة صاحبة المشروع مالكي أو شاغلي العقارات - أو من يمثلونهم - المشمولة بعملية الحصر المشار إليها في الفقرة (٣) من المادة (السادسة) من النظام؛ بموعد دخول لجنة الحصر لعقاراتهم، وذلك من خلال الإعلان على تلك العقارات أو إبلاغهم على عنوانينهم المعتمدة، وإذا تعذر ذلك؛ جاز للجهة صاحبة المشروع استخدام أي وسيلة أخرى ترى مناسبتها.

٢ - بالإضافة إلى ما نصت عليه الفقرة (٣) من المادة (السادسة) من النظام، يضمن في محضر الحصر بيان بالعقارات



الرقم :
التاريخ : / / ١٤٢٦
المرفات :

بيان الخزانة



المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بجليس الوزراء

المجاورة لمحل النزع وكذلك عرض الشوارع المحيطة وأى معلومة يرغب المالك فى إثباتها في محضر الحصر
بشرط أن تكون مدعاة بالوثائق المؤيدة لها.

٣- تعد الجهة صاحبة المشروع مخططاً تفصيلياً لكل عقار من العقارات المشمولة بعملية الحصر على حدة، على أن
يتضمن هذا المخطط نوع العقار وبيانات صك الملكية - إن وجد - والرفع المساحي الخاص به وإجمالي مساحة
العقار الكلية والمساحة المراد تزعمها والباقي منها، وأى معلومة ترى الجهة صاحبة المشروع إدراجها.

المادة الرابعة عشرة :

١- على الجهة صاحبة المشروع قبل مباشرة لجنة التقدير لمهماتها بوقت كافٍ؛ بإبلاغ مالكي أو شاغلي العقارات - أو
من يمثلونهم - بتاريخ ووقت وقوف لجنة التقدير ، وذلك من خلال الإعلان على تلك العقارات أو إبلاغهم على
عناوينهم المعتمدة، وإذا تعذر ذلك ، جاز للجهة صاحبة المشروع استخدام أي وسيلة أخرى ترى مناسبتها.

٢- في حالة امتلاع مالك أو شاغل العقار محل النزع أو من يمثله عن تمكين لجنة التقدير من القيام بأعمالها ، فعلى
اللجنة إعداد محضر بذلك ورفده إلى الجهة صاحبة المشروع لاتخاذ ما يلزم في هذا الشأن ، مع إبلاغ مالك العقار
بذلك قبل أن تتخذ الجهة صاحبة المشروع ما نصت عليه المادة (عشرون) من هذه اللائحة على
العقار محل النزع.

المادة الخامسة عشرة :

١- تتولى الجهة صاحبة المشروع مهمة تنسيق عمل لجنة التقدير والدعوة إلى اجتماعاتها ، ولا تكون اجتماعات اللجنة
صحيبة إلا بحضور جميع أعضائها ، وتتخذ تراياتها بأغلبية أصوات الأعضاء.

٢- تعد لجنة التقدير محضراً تدون فيه جميع المداولات والقرارات التي تتوصل إليها ، وتبين فيه العقارات محل البحث
ومشتملاتها ، وبيان المبلغ الإجمالي للتغويض ، وأسماء الأعضاء المعتبرين على التقدير ومقدار ما يرونه من تقدير
وبسب اعتراضهم ، ويوقعه جميع أعضاء اللجنة.

٣- ترفع لجنة التقدير محضرها - فور اكتمال توقيع الأعضاء عليه - إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتماده . وعلى الجهة
صاحب المشروع بت فيه وتزويد وزارة المالية بنسخة منه خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشر) يوماً من تاريخه.

٤- يعد قرار لجنة التقدير نهائياً في حالة انقضاء ثلاثين يوماً من تاريخه دون اعتراض الجهة صاحبة المشروع ، أو وزارة
المالية على التقدير ، وفي حالة الاعتراض تستكمل الجهة صاحبة المشروع الإجراءات وفقاً للفقرة (٢) من المادة
(الناسعة) من النظام.

٥- عند تعذر تقدير العقارات المراد نزع ملكيتها ، فعلى لجنة التقدير إعداد محضر تحدد فيه مدة التأجيل ومسوغاته ،





الوقت _____
التاريخ : / / ١٤٢٦
المرفات :

ورفع إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتماده.

- ٦- على كل عضو من أعضاء لجنة التقدير - قبل مباشرة مهامه في اللجنة - تقديم إقرار خطى للجهة صاحبة المشروع يتضمن أنه ليس له أو لزوجته أو لأحد أصهاره أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة حق أو مصلحة - مباشرة أو غير مباشرة - في أي من العقارات المشمولة بعملية نزع الملكية أو المتضررة من تلك العملية، وأنه ليس وكيلًا لأحد أصحاب الحقوق على أي من تلك العقارات أو وصيًّا أو قيًّما عليها، وفي حالة تحقق أيٍّ من تلك الحالات لدى أي عضو من الأعضاء؛ فعلى الجهة صاحبة المشروع أن تطلب من الجهة التي يتبعها هذا العضو تسمية عضو آخر بدلًا منه في اللجنة.
- ٧- مع مراعاة أحكام نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٣) وتاريخ ١٤٢٣/٧/٩، يشترط في عضوي الخبرة في لجنة التقدير أن يكونوا من المختصين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- ٨- للجنة التقدير الاستعانتa بمن تراه من الخبراء أو الموظفين لمساعدتها في أداء مهامها، ويُعد رأيهما في هذه الحالة استشاريًّا.

المادة السادسة عشرة :

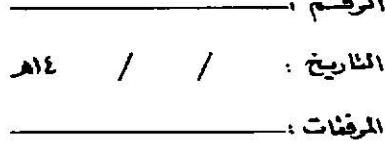
- ١- مع مراعاة المعايير والضوابط التي تضعها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، على لجنة التقدير الأخذ بطريقة أو أكثر من طرق التقدير، على أن توضح في قرار التقدير الطرق التي أخذت بها ، التي من بينها ما يأتي:
 - أ- المقارنة، وذلك باستنتاج قيمة العقار المنزوعة ملكيته عن طريق تحليل أسعار العقارات المماثلة للعقار محل النزع.
 - ب- التكلفة، وذلك بمقارنة كلفة إنشاء عقار جديد مماثل للعقار المنزوعة ملكيته في المواقف والاستخدام مطروحاً منها قيمة الاستهلاك ، وعلى أساس كلفة الإنشاء السائدة وقت صدور قرار بدء إجراءات نزع الملكية.
 - ج- الدخل، وذلك باستنتاج قيمة العقار المنزوعة ملكيته عن طريق حساب الدخل الصافي أو المتوقع للعقار وعلى مدى العمر الإنتاجي الباقي للعقار.
- ٢- تهتم لجنة التقدير في تقدير قيمة المبني والإنشاءات بمواصفاتها وخصائصها الفنية وبأتياها مثل الجديد مطروحاً منه قيمة الاستهلاك ، وبقيمة عقود الإيجار القائمة وأهميتها التجارية.

المادة السابعة عشرة :

يكون تقدير قيمة التعويض لاصحاب العقارات المتضررة من تنفيذ المشروع دون أن يقطع منها شيء، وفقاً

لإجراءات الآتية:





الْمَلِكَةُ الْعَرَبِيَّةُ السُّعُودِيَّةُ

- ١- لمدعي الضرر التقدم إلى الجهة صاحبة المشروع بطلب تعويضه.
 - ٢- على الجهة صاحبة المشروع تشكيل لجنة من مندوب فني منها ومن وزارة الشؤون البلدية والقروية، وإن كانت الأرض زراعية يشترك في اللجنة مندوب من وزارة الزراعة.
 - ٣- على اللجنة الفنية إعداد تقرير فني عن الحالة، يبين فيه نوع الضرر وحجمه وأسباب وقوعه وكيفية معالجته.
 - ٤- ترفع الجهة صاحبة المشروع طلب مدعى الضرر إلى لجنة التقدير مرفاقاً له التقرير الفني المعد عن الحالة لإجراء ما تراه مناسباً وفق الفقرة (٣) من المادة (العاشرة) من النظام.
 - ٥- للجنة التقدير - عند الحاجة - الاستعانة في أداء مهماتها بمن تراه لاتمام عملها، ويعد رأيه في هذه الحالة استشارياً.

المادة الثامنة عشرة :

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتبع ما يأتي:

- ١- إذا كان العقار المقرر نزع ملكيته أرضاً فقط، فتقدر قيمة مساحة هذا الجزء، إذا كان الجزء الباقى منها قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة ، أما إذا كان الجزء الباقى منها غير قابل للانتفاع به فتقدر قيمة كامل مساحة الأرض.

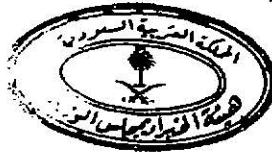
٢- إذا كان العقار المقرر نزع ملكيته أرضاً وبناءً وغرساً فيراعى اتباع الآتي :

١/٢ تقدر قيمة مساحة الجزء المقرر نزع ملكيته من الأرض فقط ، إذا كان الباقى منها قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة في حالة عدم تأثير المباني والغراس.

٢/٢ تقدر قيمة مساحة الجزء المقرر نزع ملكيته من الأرض فقط وما تأثر من البناء والغراس المقامة على هذا الجزء المنزوع ، إذا كان الجزء الباقى من الأرض والبناء والغراس قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، على أن تضاف قيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء الباقى من البناء إذا كانت قيمتها مساوية أو أقل من قيمة ذلك الجزء .

٣/٢ تقدر قيمة مساحة الجزء المقرر نزع ملكيته من الأرض فقط ، إذا كان الجزء الباقى منها قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتقدر قيمة كامل البناء أو الغراس إذا كان الجزء الباقى من أي منها بعد اقتطاع ما يحتاج إليه المشروع غير قابل للانتفاع به .

٤/٢ تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبناءً وغرساً إذا كان الجزء الباقى من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاج إليه المشروع غير قابل للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة.



الرقم :
التاريخ : / / ١٤
المرفات :

بيان الخدمة المختصة



المملكة العربية السعودية
هيئة الخدمة المختصة

- ٥/٢ تتولى لجنة - تشكل من الأمانة أو البلدية المختصة والجهة صاحبة المشروع - تقدير قابلية الجزء الباقى من العقار للانتفاع به، وتحيل تقريرها إلى الجهة صاحبة المشروع لإحالته إلى لجنة التقدير لتحديد التعويض المستحق وفق الإجراءات المتتبعة، مع إشراك مندوب (أو أكثر) من وزارة الزراعة في حالة كون الأرض زراعية.
- ٣- تحمل الجهة صاحبة المشروع تكاليف هدم وإزالة الجزء الباقى من البناء إذا كان غير قابل للانتفاع به.
- ٤- يجوز لمالك العقار طلب الاستفادة من الجزء الباقى من عقاره إذا كان هذا الجزء مجاوراً لعقار آخر يملكه بصفة ملكية مستقلة.

المادة التاسعة عشرة :

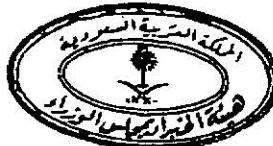
يجوز للجهة صاحبة المشروع أن تعرض على مالك العقار المنزوعة ملكيته للمتفقة العامة تعويضاً عينياً من العقارات المملوكة للدولة بعد استكمال الإجراءات الازمة في هذا الشأن وموافقة الجهة المختصة نظاماً، على أن يكون ذلك وفقاً للضوابط الآتية:

- ١- الحصول على موافقة مالك العقار المنزوعة ملكيته، المتضمنة موافقته الأولية على التعويض العيني بدلاً من التعويض النقدي.
- ٢- أن يكون العقار البديل وفقاً لمخطط معتمد وخالياً من الشوائب والادعاءات وغير مستأجر أو مستأجر.
- ٣- أن تتولى لجنة التقدير تقدير قيمة العقار المنزوعة ملكيته والعقار البديل، وذلك بشكل متزامن وخلال مدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً.
- ٤- لا تتجاوز نسبة الفرق بين القيمة النقدية للعقار البديل والقيمة النقدية للعقار المنزوعة ملكيته نسبة (٣٠٪)، إذا كان الفرق في القيمة لمصلحة الجهة صاحبة المشروع.
- ٥- أن يصدر صاحب الصلاحية - بعد موافقة المالك الخطية على قرار لجنة التقدير - قرار الموافقة على إنهاء إجراءات التعويض العيني، وأن تتخذ الجهة صاحبة المشروع الإجراءات الازمة لنقل ملكية العقار الحكومي البديل باسم المالك، على الأى يترغب للمالك إلا بعد إفراغه لعقاره المنزوعة ملكيته بوساطة كاتب العدل أو المحكمة.

المادة العشرون :

لا يمنع عدم معرفة مالك العقار محل النزع من البدء في تنفيذ المشروع، على أن تلتزم الجهة صاحبة المشروع بتدوين سجل مستقل مؤرخ لكل حالة على حدة، يبين فيه ما يأتي:

١- اسم المشروع، وصورة من قرار الموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية.



الرقم :
التاريخ : / /
المرفات :

بيان لجنة الحصر



المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بجليس الفرز

- ٢ - موقع العقار محل النزع، وإحداثياته.
- ٣ - محضر لجنة الحصر.
- ٤ - المساحة المقطعة من العقار لمصلحة تنفيذ المشروع، والتصوير الفوتوغرافي للموقع محل النزع.
- ٥ - محضر لجنة التقدير.

ويحفظ هذا السجل لدى الجهة صاحبة المشروع، للاستفادة منه في أي مطالبة في المستقبل.

المادة الحادية والعشرون :

يجب أن تشتمل مستندات إنتهاء إجراءات التعويض على نسخة من قرار الموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية ونسخة من مستندات الملكية، والمخطط التفصيلي للعقار المتضمن حدود ومساحات الأجزاء المنزوعة ملكيتها والباقي من مساحتها، ومحضر لجنتي الحصر والتقدير.

المادة الثانية والعشرون :

عند رغبة الجهة صاحبة المشروع الاستغناء عن العقار الذي سبق أن نزعت ملكيته أو جزء منه، ولم يكن من الممكن تخصيصه لمشروع آخر ذي نفع عام، فعليها مراعاة ما يأتي:

- ١ - أن يصدر قرار بالاستغناء من صاحب الصلاحية في كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية ومصلحة أملاك الدولة - كل بحسب اختصاصه - وذلك دون الإخلال بما تقضي به الأنظمة والتعليمات في هذا الشأن.
- ٢ - أن يبلغ قرار الاستغناء خطياً بموجب نسختين، إحداهما تسلم لمن نزعت ملكية العقار منه أو ورثته في محل إقامته أو عمله، والأخرى للجهة صاحبة المشروع.

٣ - يجب أن يشتمل تبليغ قرار الاستغناء على ما يأتي:

أ - اسم الجهة صاحبة المشروع .

ب- موضوع التبليغ وتاريخه باليوم والشهر .

ج - الاسم الكامل لصاحب العقار المنزوعة ملكيته أو ورثته.

د - اسم الموظف - أو من في حكمه - الذي قام بالتبلیغ، والجهة التي يعمل فيها، وتوقيعه على كل من الأصل والصورة.

٤ - في حالة عدم التوصل إلى معرفة عنوان مالك العقار المراد الاستغناء عنه أو ورثته، فيتم إبلاغه بقرار الاستغناء عن طريق النشر في إحدى الصحف المحلية بالإضافة إلى النشر في أي من الوسائل الإلكترونية.

٥ - على من سبق أن نزعت ملكية عقاره - في حالة رغبته في استرداد العقار - أن يتقدم هو أو أحد ورثته خلال ستة



الرقم : / /
التاريخ : ٢٠١٤
المرفات :

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ



المُسْكٰنُ الْعَرَبِيُّ السُّعُودِيُّ
هُبُطُتُ الْجَبَرَاءِ بِجَلِسِ الْوَزَارَاءِ

أشهر من تاريخ التبليغ المنوه عنه اتفاً بطلب خطى إلى الجهة صاحبة المشروع يتضمن رغبته في استرداد العقار مقابل إعادة التعويض المدفوع له سابقاً.

٦- إذا مضت المدة المشار إليها في الفقرة (٥) أعلاه ولم يتقدم من سبق أن نزعت ملكية عقاره أو أحد ورثته إلى الجهة صاحبة المشروع بطلب استرداد العقار وإعادة التعويض المدفوع ؛ جاز للجهة صاحبة المشروع التصرف في العقار بالكيفية التي تراها محققة للمصلحة العامة، وذلك وفقاً لأنظمة المتبعة.

وضع اليد المؤقت على العقار

المادة الثالثة والعشرون :

عند حاجة أي من الجهات الحكومية إلى وضع اليد المؤقت على العقار، يراعى ما يأتي:

- ١- أن يصدر قرار وضع اليد المؤقت من قبل صاحب الصلاحية.
- ٢- على الجهة الحكومية - قبل وضع اليد المؤقت على العقار- أن تعد محضر وصف وحصر للعقار المراد وضع اليد عليه، وتسلم صورة منه لصاحب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم؛ وذلك لمطابقته مع حالة العقار عند انتهاء المدة المحددة لوضع اليد.
- ٣- يتم تقدير التعويض المستحق عن مدة وضع اليد المؤقت على العقار من قبل لجنة التقدير، ويشرط ألا يقل التعويض عن أجرة المثل، بالإضافة إلى ما يترتب على ذلك من تكاليف، وتتحدد لجنة التقدير قراراتها بالأغلبية.

المادة الرابعة والعشرون :

١- على الجهة صاحبة المشروع عند الرغبة في الاستغناء عن العقار الذي تم وضع اليد المؤقت عليه؛ تبليغ مالكه بذلك قبل إخلائه بمدة كافية لا تقل عن (٣٠) يوماً، وذلك بموجب خطاب تعدد من نسختين إحداهما تعطى للمالك أو لورثته في محل إقامته أو عمله والأخرى للجهة صاحبة المشروع .

٢- يجب أن يشتمل التبليغ المشار إليه في الفقرة (١) أعلاه على اسم الجهة صاحبة المشروع، وموضوع التبليغ وتاريخه باليوم والشهر، والاسم الكامل لصاحب العقار محل وضع اليد أو ورثته، واسم الموظف - أو من في حكمه - الذي قام بالتبليغ والجهة التي يعمل فيها وتوقيعه على نسختي التبليغ.

المادة الخامسة والعشرون :

١- تتولى لجنة فنية تشكلها الجهة صاحبة المشروع بمشاركة ممثل من وزارة المالية تقدير التكاليف الازمة لإصلاح التلفيات والاضرار التي أصابت العقار محل وضع اليد، والمدة الازمة لإصلاحه ، وذلك بموجب محضر ثبت فيه



الرقم :
التاريخ : / / ١٤٢٤
المرفات :

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المُسَلَّكُ الْعَرَبِيُّ لِلْسِّعُورِيَّةِ
هِيَلَيْتُ الْجَيْرَاءِ بِجَلِيلِ الْوَزَارَةِ

حالة العقار وما لحق به من أضرار نتيجة الاستعمال، ويوقعه أعضاء اللجنة والمالك أو صاحب الحق على العقار أو من يمثلهم، فإن لم يحضر أي منهم بعد إبلاغه تبليغاً صحيحاً دون إبداء عذر مقبول؛ تستكمل اللجنة الفنية عملها وتوقع محضرها وفقاً للإجراءات المتبعة. وعند اعتراف أي منهم على حجم الضرر أو نوعه، والتكاليف الازمة لذلك المثبتة في المحضر، فله أن يدون تحفظه ويوقع عليه ولا يؤثر ذلك على تسلمه للعقار.

٢- تتولى لجنة التقدير النظر في محضر اللجنة الفنية المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة في حالة الاعتراف عليه، وعليها التتحقق من الأضرار التي أصابت العقار محل وضع اليد، وإعداد محضر تبين فيه نوع الضرر وحجمه وكيفية معالجته والتکاليف المرتبة على ذلك ، ولها أن تستعين بمن تراه من المختصين ، وتشهد قرارها بالأغلبية، على أن تنهي مهمتها خلال مدة لا تتجاوز تسعة أيام من تاريخ تكلفها.

المادة السادسة والعشرون :

نشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ، ويعمل بها من تاريخ نشرها.

