

ديوان البلاط السلطاني

امر محلي رقم ٢٠٠٠/١

بشان تنظيم المباني بولاية صحار

استناداً الى القانون الخاص بتنظيم مكتب تطوير صحار الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٧/٩ ،
والى توصيات لجنة تطوير ولاية صحار فى اجتماعها الأول لعام ١٩٩٩م المنعقد
بتاريخ ٢٣/١/١٩٩٩م ،
وبناءً على ما تقتضيه المصلحة العامة .

نصدر الأمر المحلى الآتى :-

مادة (١) : يقصد فى تطبيق أحكام هذا الأمر بالألفاظ والعبارات التالية المعنى الوارد أمام كل

منها ما لم يقتض سياق النص معنى آخر :

المكتب : مكتب تطوير صحار .

رئيس المكتب : رئيس مكتب تطوير صحار .

الدائرة : دائرة الشؤون الفنية بالمكتب .

المالك : الشخص الذى صدر بإسمه سند الملكية أو شهادة
إثبات الحقوق .

المبنى : أى بناء من مواد ثابتة أو غير ثابتة مشيدة أو مركبة ،
ويشمل ذلك الأساس والهيكل الإنشائى والجدران
والشرفات والأسوار وغيرها من الأعمال المدنية ،
ويتكون المبنى من طابق واحد أو عدة طوابق .

المبنى الثابت : أى بناء مشيد من الطابوق أو الأسمنت المسلح أو
الحجر أو من الهياكل الحديدية أو من أية مواد ثابتة .

المبنى المؤقت : أى بناء مشيد من المواد غير الواردة فى تعريف المبنى
الثابت ، ويشمل المباني والمنشآت التى تقام بصفة
مؤقتة بترخيص خاص ولفترة زمنية محددة .

المبنى الفرعى : أى بناء تابع للمبنى الرئيسى ومنفصل عنه ، ويكون
الغرض منه خدمة المبنى الرئيسى .

الطريق : الشارع المبين على المخطط الهيكلى للمدينة ،
المخصص للمرور العام والمشاة ، سواء كان باتجاه
واحد أو اتجاهين يتوسطهما رصيف أو جزيرة .

السكة : ممر أو طريق ضيق يتفرع من الشارع (يكون عرض الممر أو الطريق أقل من الشارع ويخصص لمرور المشاة ولعدد محدود من السيارات) .

الزقاق : ممر ضيق مخصص للمشاة ، ويتفرع من السكة ويكون عرضه أقل منها .

الرصيف : جزء من الشارع أو الطريق أو السكة يقع بين مسار السيارات وبين الأملاك الخاصة أو العامة ، ويخصص للمشاة ولسارات خطوط الخدمات الفوقية والتحتية .

الإستشارى : كل مهندس أو مجموعة من المهندسين يقومون بإعداد الخرائط للتصميمات المعمارية والإنشائية والكهربائية والصحية والميكانيكية للمباني والأعمال المدنية والإشراف على تنفيذها بشرط أن يكون مرخصاً لهم بمزاولة المهنة من قبل الجهات الحكومية المختصة .

المنفذ : كل شخص يقوم بعمل من أعمال الإعمار ، ويشمل ذلك المقاولين والفنيين والحرفيين والعمال .

طابق التسوية : طابق يقع تحت الطابق الأرضى ويكون الانحدار الطبيعى الواضح داخل حدود قطعة الأرض سبباً فى وجوده ، وتظهر واجهته كلية فوق مستوى الأرض الطبيعى من الناحية الأكثر انخفاضاً .

الطابق السفلى (سرداب) : طابق يقع تحت الطابق الأرضى ويكون متصلاً به من الداخل أو تحت طابق التسوية إن وجد .

السدة التجارية : الطابق الثانوى الذى يكون جزءاً من المحل التجارى أو (طابق نصفى ميزانين) الصناعى ومتصلاً به مباشرة ، ويكون الوصول إليه من خلاله .

طابق السطح : الطابق الذى يقع فوق مستوى سطح آخر طابق مسموح به .

السيور : حاجز أو جدار ينشأ من مواد ثابتة وبارتفاع مناسب على حدود قطعة الأرض .

الشرفة البارزة : المساحة الممتدة والبارزة خارج خط واجهة المبنى وقد تكون (البلكونة) مسقوفة أو مكشوفة .

الغرفة البارزة : الغرفة التى يكون جزء منها معلق وممتد خارج خط واجهة المبنى .

البروز المعماري : عنصر زخرفى يبرز خارج خط واجهة المبنى ، ويشمل ذلك المظلات الواقية من العوامل الطبيعية وأحواض الزهور والإطارات الجمالية والنتوءات المعمارية .

الشقة : جزء من بناء يؤلف فى مجموعة سكنا مستقلاً واحداً .
منزل (فيلا) : وحدة سكنية مستقلة مكون من طابق واحد أو أكثر متصلين بسلم داخلى .

المنور : فناء أو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلى لإضاءة وتهوية غرف أو مرافق المبنى المطلة عليه ، ويكون محاطاً بحوائط من جميع الجوانب (منور مغلق) أو من ثلاث جوانب أو جانبين (منور مفتوح) .

مظلة التوريش : كل سقف ذى فراغات ذات أشكال هندسية ، على ألا تقل مساحة الفراغات عن ٥٠ ٪ من مساحة المظلة .
(برجولا)

ارتفاع المبنى : المسافة الرأسية للمبنى محسوبة من مستوى رصيف الطريق المقابل لواجهة المبنى إلى أعلى نقطة من المستوى النهائى لسطح المبنى ، وفى حالة عدم وقوع المبنى على طريق يحسب الارتفاع من الطريق الأعلى مستوى إذا تعددت الطرق بالمنطقة .

نسبة البناء : النسبة المئوية لمساحة الجزء المسقوف من المبنى منسوبا لإجمالى مساحة قطعة الأرض المقام عليها البناء .

النسبة الطابقية : النسبة ما بين جملة مسطحات جميع الطوابق بالمبنى (الكثافة البنائية) ومساحة قطعة الأرض المقام عليها المبنى .

فئة الاستعمال : غرض الاستعمال الذى من أجله منحت الأرض أو صنفت فيه حسب النظم والمخططات الصادرة من الجهات المختصة .

الإرتداد : الفناء المكشوف أو الحوش الذى يقع ما بين المبنى وحدود قطعة الأرض ويكون من بعض أو كل جوانب القطعة .

خط البناء : الخط الذى يلزم بالبناء عليه وقد يكون على خط حدود الأرض أو رادا عنه بمسافة تحددها الجهات المختصة .

حدود الأرض : الخط الفاصل بين قطعة أرض معينة وبين الأملاك الأخرى المجاورة لها أو الشوارع وما فى حكمها .

سور مشترك : السور الفاصل بين قطعتى أرض مستقلتين وقد يتم

تشبيده مناصفة بين الجارين .

حمام : غرفة مخصصة للاستحمام مزودة بحوض لغسيل

الأيدي ، حوض استحمام أو حوض دش ، ومرحاض ،

ويشتمل أيضا على حوض للاغتسال والتطهر ، وقد

يكون الحمام فى بعض المنازل للاستحمام فقط

ومنفصلا عن دورة المياه .

مرحاض (دورة مياه) : الغرفة المخصصة للتخلص من الفضلات الآدمية .

أنبوب صرف الفضلات : هو الماسورة الرأسية التى تنقل الفضلات القادمة من

المراحيض والمباول إلى أقرب حجرة تفتيش .

عمود صرف المياه : الماسورة الرأسية التى تنقل المياه المستعملة القادمة

فى أى من الأجهزة الصحية (خلافًا للمراحيض

والمباول) إلى أقرب مصيدة أو مصد أرضى

(جاليتراب) فى المبنى .

عمود التهوية : الماسورة الرأسية التى تنتهى من أسفلها بماسورة

أفقية متصلة بالتركيبات الصحية وذلك بغرض التهوية

ومنع ارتداد السوائل من شبكات الصرف الصحى

وتلافى انخفاض الضغوط الداخلية عن الضغط الجوى

المعتاد .

التوصيلات الأرضية : الأنابيب أو المواسير الأفقية تحت الأرض والتى

تستقبل المخلفات القادمة من المواسير الرأسية للمبنى

وتوصيلها إلى حجرة التفتيش النهائية قبل الصرف

إلى أعمال التنقية الخاصة داخل قطعة الأرض أو إلى

أنبوبة المجارى العامة .

حجرة التفتيش : حجرة خاصة يتم تنفيذها فى مسار المداد الأرضى

بغرض الكشف على التوصيلات وتنظيف المواسير

وتسليكها وتكون عند نهاية عمود صرف الفضلات

وعلى الخطوط المستقيمة .

مصد أرضى : مصد أو مصيدة تستقبل المياه المستعملة القادمة من

الأحواض وسيفونات الأرضية فى أنابيب الصرف قبل

توصيلات المياه إلى غرفة التفتيش ، ومزودة بمصفاة

من الحديد الزهر المجلفن أو من أى مادة أخرى

معتمدة على أن تزود بغطاء محكم .

خزان التحليل : حوض أو خزان مصمت بمدخل ومخرج يشيد تحت
(اللاهوائى)
منسوب الأرض الطبيعى بمواصفات خاصة ، وتتم
فيه معالجة المخلفات السائلة لفصل أكبر قدر من
المواد الصلبة وتحليلها بالتجميد بواسطة البكتيريا
اللاهوائية .

حفرة امتصاص : حفرة تشيد تحت مستوى الأرض الطبيعى بغرض
(بياره)
استقبال وصرف السوائل والمواد المتحللة القادمة من
خزانات التحليل تحت التربة عن طريق الامتصاص .

خزان تجميع : خزان أو حفرة تشيد تحت مستوى الأرض الطبيعى
(بياره صماء)
والغرض منها تجميع النفايات والفضلات الآدمية بها
وعندما تمتلئ يتم تفريغها بعملية النزح أو الشفط .

مستودع : مكان مخصص للتخزين .
إباحة بناء كبرى : ترخيص بالبناء يصدر من الدائرة بعد أن يتم التدقيق
على المستندات والخرائط التفصيلية الخاصة بالمبنى .

إباحة بناء صغرى : ترخيص بالبناء يصدر من الدائرة بعد أن يتم التدقيق
على المستندات الرسمية الخاصة بالمبنى والأرض
المقام عليها ، ويقتصر على الإضافات الثانوية بالمناطق
القديمة وأى أعمال أخرى لا تتطلب خرائط تفصيلية .

إباحة ترميم : ترخيص يصدر من المكتب بعد أن يتم التدقيق على
المستندات الرسمية الخاصة بالمبنى والأرض المقام
عليها ، ويقتصر على صيانة أى مبنى أو منشآت قائمة
على ألا تشمل الصيانة إدخال أى تعديلات فى نوعية
البناء والمواد .

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة (٢) : لا يجوز إقامة أى بناء أو إضافة أو ترميم أو هدم أى جزء منه أو إجراء أى تعديل فى
شكله الخارجى أو ترتيبه الداخلى أو تغيير معالنه أو تسويته أو فتح نافذة أو باب ، إلا
بعد الحصول على إباحة بذلك من الدائرة ، كما يجب الالتزام فى حالة صبغه أو إعادة
صبغه بالألوان التى تقرها الدائرة .

مادة (٣) : يجب قبل إقامة أى بناء إزالة كل المواد العضوية والشوائب إن وجدت من موقع البناء واستبدالها إذا دعت الضرورة بمواد توافق عليها الدائرة ، كما يجب رش ومعالجة الموقع بالمواد الكيميائية المناسبة من أجل وقاية المبنى من النمل الأبيض وبقية الحشرات الأخرى .

مادة (٤) : لا تصدر إباحة البناء الكبرى إلا إذا أرفقت مع الطلب المستندات الرسمية وخرائط المبانى المراد تشييدها ، أما إباحة البناء الصغرى وإباحة الترميم فيجوز أن تصدر بدون خرائط إذا كانت مستوفية للشروط الأخرى .

مادة (٥) : يقدم طلب الإباحة الكبرى إلى الدائرة وفقاً للإجراءات المتبعة وطبقاً للنماذج المعدة لذلك والتي يجب استيفاء بياناتها بواسطة المالك أو الإستشارى ، على أن يرفق مع الطلب المستندات الرسمية والرسومات الهندسية الآتية :

أ - صورة من شهادة إثبات الحقوق أو سند الملكية ، ولدائرة طلب الأصل للاطلاع عليه إذا لزم الأمر .

ب - أصل الرسم المساحى (كروكى الموقع) الصادر من الجهة الفنية المختصة أو صورة معتمدة منه على أن يكون قد صدر حديثاً .

ج - أية استمارات أو نماذج أو شروط تقتضى مصلحة العمل استحداثها من حين إلى آخر بواسطة المكتب أو أى جهة أخرى مختصة .

د - مخطط الموقع العام بمقياس رسم تحدده مساحة القطعة ، ويتراوح ما بين ١ : ١٠٠ و ١ : ٥٠٠ ، يبين فيه موقع البناء المقترح وأية مبان أخرى قائمة إن وجدت ، كما يبين فيه أبعاد الارتدادات من الجهات التى تحددها الجهة المختصة وسمك السور الخارجى وموقع وعرض أبواب السور ومواقع الخدمات بالقطعة ، وجميع الشوارع أو القطع المجاورة الأخرى ، كما يشترط أيضاً توضيح

حسابات نسبة البناء والنسبة الطابقية للمبنى بمخطط الموقع العام وتحديد اتجاه الشمال .

هـ - المخططات المعمارية التالية بمقياس رسم لا يقل عن (١ : ١٠٠) :-

- مسقط أفقى لكل طابق موضحا به سمك الحوائط الخارجية والداخلية والفتحات وكل العناصر والوحدات والفراغات المكونة للطابق ، وابعادها واستعمالاتها وكل المعلومات المعمارية اللازمة للتنفيذ ، ويجوز فى بعض الحالات قبول تقديم مسقط أفقى نصفى للطابق فى حالة مبنى متماثل تماما ، أى يكون محور تماثله مارا بمدخله العام .

- مساقط رأسية (واجهات) موضحا بها الفتحات والبروزات الخارجية والداخلية ، وكل ما يتعلق بالواجهة من عناصر التكوين ، وكذلك جميع التفاصيل والبيانات المطلوب تنفيذها ، على ألا يقل عدد الواجهات المقدمة عن اثنتين تكون إحدهما للمدخل الرئيسى للمبنى .

- قطاع رأسى معمارى واحد (طولى أو عرضى) يمر بالمبنى من أعلى مستوى فيه حتى مستوى تحت سطح الأرض ، موضحا به الأجزاء والعناصر ومستوى الأسقف والفتحات والأرضيات ، والمواد الأساسية الداخلة فى إنشاء المبنى التى يمر بها القطاع ، ويجب تقديم أكثر من قطاع واحد إذا رأت الدائرة ضرورة لذلك .

- ولا يشترط تقديم خرائط لتفاصيل معمارية كالأبواب والنوافذ والسلالم وخلافه إلا إذا طلبت الدائرة ذلك .

و- المخططات الإنشائية التالية (بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠) :-

- مسقط أفقى للأساسات والأعمدة والجسور الأرضية وبلطات السقف لكل طابق ، موضحا به الأبعاد اللازمة وجداول الحسابات والبيانات وأية تفاصيل

أخرى ضرورية تساعد فى عملية التدقيق والتنفيذ .

- مخططات لقطاعات تفصيلية للجسور والأعمدة والأساسات والسلالم وبلطات

السقف وأى تفاصيل إنشائية أخرى ضرورية .

- حسابات نموذجية لاعمال الخرسانة المسلحة مع بيان مقدار تحمل التربة التي احتسبت بموجبها الاساسات .

- مواصفات المواد المستعملة فى العملية الإنشائية للمبنى .

ز - مخططات بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠ للمساقط الأفقية للتوصيلات الكهربائية والإنارة والهاتف ومتطلبات مكافحة الحريق - إذا لزم الأمر - لكل طابق .

ح - مخطط بقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ يبين تفاصيل خزان التحليل وحفرة الامتصاص أو خزان التجميع وغرف التفتيش وما فى حكمها أو أية تفاصيل وبيانات أخرى ضرورية ، وتقديم مسقط أفقى يبين ميل السطح والأرضيات للتخلص من مياه الأمطار بقياس رسم ١ : ١٠٠ .

ط - مخطط بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ يبين فيه مقاطع الأسوار وتفصيلها .

ى - أية معلومات أو تفاصيل أخرى يرى المكتب إنها ضرورية لتقديمها مع طلب الإباحة .

ك - موافقات الجهات المختصة إذا لزم الأمر ذلك .

مادة (٦) : ١ - يستثنى من أحكام المادة السابقة المباني القائمة والتي يراد الإبقاء عليها بوضعها

القائم بدون تعديل ، وذلك مع عدم الإخلال بأية أحكام صدرت أو تصدر بشأن تلك المباني ، وبمراعاة توضيح مقاسات المباني القائمة بمخطط الموقع العام .

ب - يجب أن يتم رسم المخططات بالطريقة الفنية الصحيحة ، وأن يكون الرسم مستواه جيداً وواضحاً .

ج - يجب أن تكون أحجام الخرائط حسب المقاسات والأحجام الفنية المتعارف عليها ، كما يجب أن يتم توزيع المخططات بالخريطة الواحدة بطريقة علمية مقبولة وبمستوى طباعة جيد ، على أن تتبع الطريقة الفنية الصحيحة فى الإخراج العام للخريطة بما فى ذلك جداول البيانات والإطار .

مادة (٧) : يشترط عند إجراء الحسابات الإنشائية لجميع المباني ، مهما كانت ارتفاعاتها ، اتباع

المواصفات القياسية الدولية المعترف بها شريطة مراعاة استعمال الضغط الأدنى من سلسلة الاجهادات والضغط فى حسابات الاساسات .

مادة (٨) : يشترط في المواد المستعملة في أعمال التشييد في أى بناء جديد ، أو إضافة أو تعديل لمبنى قائم ، أن تكون ذات جودة عالية ومطابقة للمواصفات القياسية الدولية والمحلية المعترف بها في السلطنة .

مادة (٩) : يشترط في المبنى الذى يزيد ارتفاعه على ثلاث طوابق تدعيم المستندات والمخططات المقدمة بتقرير لفحص التربة للموقع الذى يشيد عليه المبنى من مكتب استشارى أو مؤسسة متخصصة أو من معمل معترف به لفحص التربة ، إلا إذا رأت الدائرة غير ذلك .

ويجوز للدائرة أن تطلب تقريراً عن فحص التربة للمباني التى تقل عن هذا الارتفاع إذا استدعت طبيعة الموقع أو المبنى ذلك ، ويكتفى فى هذه الحالة بقبول تقرير مكتوب يقدم من المكتب الاستشارى المضمم للمبنى يوضح طبيعة موقع المبنى ونوعية وحالة التربة ، ويعتبر هذا التقرير بمثابة إقرار ضمنى من المكتب الاستشارى بمسؤوليته التامة عن طبيعة تربة الموقع ومقدار تحملها .

مادة (١٠) : تقدم الرسومات والمخططات (الخرائط) من ثلاث نسخ من قبل مكتب استشارى معترف به ومسجل لدى الجهات المختصة ، على أن تعبأ جميع المعلومات عن المكتب الاستشارى على النموذج المعد من قبل الدائرة ، ويرفق مع المستندات إقرار يشتمل على اسم المكتب الاستشارى صاحب التصميم ويتضمن مسؤوليته عن سلامة التصميم الإنشائى للمبنى .

الفصل الثانى

الشروط المعمارية والفنية للمباني

نسبة البناء

مادة (١١) : تكون نسبة البناء بين كل منطقة وأخرى حسب ظروف كل منطقة ونوعية البناء فيها ، ولا يسمح بتجاوز نسبة البناء التى تحددها الجهة المختصة بكل منطقة وفقاً للمخطط التفصيلى لها .

مادة (١٢) : لا يحسب ضمن نسبة البناء ما يأتى :

المادة (٨) : (أ) قاله

- ١ - البروز المعماري .
- ٢ - غرفة خزانات المياه والمعدات الميكانيكية (إذا دعت الظروف إلى إقامتها منفصلة عن المبنى الرئيسي) .
- ٣ - غرفة الحارس وملحقاتها (إذا دعت الحاجة لإقامتها منفصلة عن المبنى الرئيسي) .
- ٤ - الملحق المخصص لسكن العاملين والخدمات الخارجية للمبنى الرئيسي شريطة أن يكون الملحق من طابق واحد ونسبة ٢٠ ٪ من مساحة المبنى الأساسى على ألا تزيد عن (٥٠) خمسين متراً مربعاً .
- ٥ - مظلة التعريش (برجولا) سواء لجلسة خارجية أو لاستعمالها كموقف سيارات .
- ٦ - المظلات البارزة عند مداخل المباني .
- ٧ - المناور .

مادة (١٣) : يستثنى من حسابات النسبة الطابقية ما يأتى :

- أ - السدة التجارية .
- ب - طابق الخدمات .
- ج - غرفة السلم والمصاعد بسطح المبنى وأية غرفة يسمح بالترخيص بها بسطح المبنى .
- د - المنشآت المنصوص عليها فى البنود ٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ من المادة (١٢) من هذا الأمر .

مواد البناء

- مادة (١٤) : أ - يجب أن تكون جميع مواد البناء المستعملة بأى مبنى مطابقة للمواصفات والمقاييس المحلية المعتمدة من قبل الجهة المسؤولة كما يجب أن تكون مواد البناء الرئيسية بالمباني مقاومة للحريق .
- ب - يجب تطبيق نظام العزل الحرارى فى المباني الصادر من الجهة المختصة بالدولة .

التصميم المعماري الداخلي للوحدة السكنية

مادة (١٥) : أ - يجب أن يخضع التصميم المعماري للقيم والتقاليد الاجتماعية للأسرة الإسلامية

والعربية التي تحدد العلاقات المكانية داخل الوحدة السكنية كمرعاة أن يكون مدخل الوحدة السكنية من خلال حركة انتقال غير مباشرة بحيث لا يكشف الداخل حرمة المسكن حتى تتوفر حرية حركة أفراد الأسرة من مكان معيشتهم إلى غرف النوم ومنها إلى أماكن الخدمات المختلفة بالوحدة بدون إزعاج ويجب مراعاة ذلك سواء كان المبنى سكن خاص أو مبنى استثماري متعدد الطوابق والوحدات .

ب - يجب أن لا يقل سمك الحوائط الخارجية لأي مبنى عن (٢٠) سم وكذلك الحوائط الفاصلة بين وحدتين سكنيتين أو بين غرفة المعيشة للأسرة وغرفة الضيوف داخل الوحدة السكنية ، وذلك لمنع انتقال الصوت أو تخفيفه كما يجب على الاستشاري تقديم طرق المعالجة الفنية الصحيحة للحوائط لتحقيق ذلك الغرض .

مساحات الغرف وأبعادها

مادة (١٦) : أ - يكون الحد الأدنى لمساحات الغرف وأبعادها بالمباني وفقاً للجدول الآتي :

المواصفات	الحد الأدنى للمساحة م . م	الحد الأدنى لأي بعد م . ط
الغرف السكنية	١٢ر٠٠	٣ر٠٠
المكتب	٨ر١٠	٢ر٧٠
الدكان أو المعرض	٨ر١٠	٢ر٧٠
المطبخ	٥ر٠٠	٢ر٠٠
الحمام الكامل	٤ر٠٠	١ر٨٠
المرحاض	١ر٥٠	٠ر٩٠

ب - تحدد مساحات الغرف بمباني المرافق العامة كالمدارس والمستشفيات والفنادق

وما في حكمها وفقاً للنظريات وأنظمة الممارسة القياسية العالمية المعترف بها

بالسلطنة .

ج - يجوز استثناء غرفة الحارس أو الخادم أو المطبخ الصغير لخدمة مكتب أو ورشة أو ما فى حكم ذلك من المساحات المبينة بالجدول الوارد بهذه المادة .

النوافذ والأبواب

مادة (١٧) : أ - يجب أن تزود كل غرفة أو مرفق من مرافق البناء بفتحة أو عدة فتحات (نوافذ) للتهوية والإضاءة الطبيعية تطل على شارع أو طريق أو على فناء داخلى ، ويجب أن تستوفى تلك الفتحات الاشتراطات المبينة فى هذا الأمر وبمراعاة أن يكون مسطح الفتحة بحد أدنى كما يأتى : -

١ - ٧٪ من مسطح أرضية الغرف السكنية أو المكاتب .

٢ - ٥٪ من مسطح أرضية الحمامات والمراحيض .

٣ - ٦٪ من مسطح أرضية المطبخ أو بئر السلم بالطابق .

ب - يفضل استعمال الزجاج المزدوج أو العاكس فى جميع نوافذ غرف النوم والمعيشة والمكاتب والبنائيات المتعددة الأدوار والتي تزيد عدد طوابقها على أربعة أو عدد الشقق والمكاتب التي تزيد عن ١١ وحدة وكذلك مباني المرافق العامة .

ج - فى حالة وجود فتحات نوافذ لغرفة سكنية بمبنى مواجهة لفتحات نوافذ مبنى آخر والمسافة بينهما (١٠) أمتار فأقل ، يفضل أن تزود فتحات النوافذ لكلا من المبنىين بإحدى العناصر الساترة التي تحجب أو تقلل الرؤية من الخارج إلى الداخل وذلك لتوفير الخصوصية الخارجية ، وينطبق ذلك أيضا على الفتحات المتقابلة بالأفنية الداخلية (المنور) سواء كانت نوافذ غرف سكنية أو مطابخ . وتستثنى النوافذ المستخدم بها العناصر الساترة من استعمال الزجاج المزدوج أو العاكس وكذلك النوافذ التي تكون داخل شرفات مسقوفة أو المزودة ببروزات معمارية كافية لترمى بظلال عليها .

والعناصر الساترة التي يمكن استعمالها هي :

١ - مشربية أو شبك للنصف الأعلى من فتحة النافذة ويكون النصف الأسفل

من الشيش وفقا لتصميم مقبول ، على أن يثبت فى إطار يبعد عن النافذة

الألومنيوم والزرجاج بمسافة معقولة .

- ٢ - حصىرة خشبىة تفتح وتقفل رأسىا وتفتح أىضا إلى أعلى بزأوىة .
- ٣ - حصىرة معدنىة من رقائى الألومنىوم التى تحتوى على طبقة عازلة ضد الحرارة والرطوبة على أن تثبت من أارى النافذة (أارى إطار النافذة الألومنىوم) وتفتح وتقفل رأسىا وتفتح أىضا إلى أعلى بزأوىة .
- ٤ - أىة عناصر أأرى تفى بنفس الغرض على أن تحظى بموافقة الدائرة شرىطة ألا تكون تلك العناصر من المعدن .

- د - ىجب ألا ىقل عرض باب مدخل أى وحدة سكنىة عن (١) متر وىاب غرف النوم عن (٩٠) سننىمتر وىاب المبخ عن (٨٠) سننىمتر وىاب الحمام وما فى حكمه عن (٧٥) سننىمتر ، كما ىجب ألا ىقل ارىفاع الباب عن (٢١٠) متر مقاساً من منسوب سطح الأرضىة حتى بطنىة العتب .

ارىفاعات المبانى

- مادة (١٨) : ىحدد صافى ارىفاع العمودى للطابق الواحد وفقاً لنوعىة المبنى والغرض من استعماله ، وىقاس ارىفاع من مستوى سطح رصىف الطرىق المأور حتى منسوب سطح بلاطة السقف ، وفى الحالات الأأرى تحدد ذلك الجهة الفنىة المأصنة .

الارىفاعات الداألىة

- مادة (١٩) : ىشترط بالنسبة إلى المناطق السكنىة أن ىكون الحدىن الأدنى والأقصى لصاصى ارىفاع الداألى على النحو الآتى :

أ - الطابق الأرضى أو المبانى المشىدة من طابق واحد : بحد أدنى (٣) أمتار وىحد أقصى (٤) أمتار .

ب - الطوابق العلوىة : بحد أدنى (٢٨٠) متر وىحد أقصى (٣٦٠) متر .

- مادة (٢٠) : ىشترط بالنسبة إلى المبانى التجارىة والسكنىة التجارىة أن ىكون الحدىن الأدنى والأقصى لصاصى ارىفاع الداألى على النحو الآتى :

أ - الطابق الأرضى فى حالة عدم وجود سدة تجارىة : بحد أدنى (٤) أمتار وىحد أقصى (٤٧٥) متر ، سواء كان الطابق الأرضى ضمن مبنى سكنى تجارى

متعدد الطوابق أو مبنى تجارى ذى طابق واحد فقط .

ب - الطابق الأرضى فى حالة وجود سدة تجارية سواء كان الطابق الأرضى ضمن مبنى سكنى تجارى متعدد الطوابق أو مبنى تجارى محدد بطابق ، واحد يكون الحد الأدنى للارتفاع (٦) أمتار ويجوز التجاوز بمقدار (٧٠) سنتيمتر فى حالة وجود جسر مسلح متدلى من السقف مع استعمال تكييف مركزى ما لم يكن هناك ارتفاع إلزامى تخطيطى تنظيى للمباني بالمنطقة .

ج - السدة التجارية : بحد أدنى (٢ر٦٠) متر وبحد أقصى (٢) أمتار .

د - الطوابق العلوية : (٢ر٨٠) متر وبحد أقصى (٢ر٦٠) متر .

وفى جميع الأحوال يقاس الارتفاع الداخلى من مستوى المسطح النهائى للأرضية حتى بطنية السقف .

مادة (٢١) : تحدد الارتفاعات بالنسبة إلى المناطق الصناعية على النحو الآتى :

١ - فى حالة الورش والمخازن والمصانع ذات الجمالونات (شبرات) يكون الارتفاع

(٨) أمتار بحد أقصى حتى قمة الجمالون ، ويجوز التجاوز فى بعض حالات

الصناعات الثقيلة ذات المواصفات الخاصة .

ب - فى حالة الورش والمخازن المشيدة بالمواد الثابتة وبدون سدة تجارية يكون

الارتفاع بحد أدنى (٤ر٥) متر وبحد أقصى (٦) أمتار ، أما فى حالة وجود

سدة تجارية يكون الارتفاع (٦) أمتار وبحد أقصى (٧) أمتار ، ويجوز التجاوز

أكثر من ذلك فى بعض حالات الصناعات الثقيلة ذات المواصفات الخاصة

شريطة أن يكون المبنى مشيداً من طابق أرضى فقط .

مادة (٢٢) : لا يجوز إذا اقتضى ظروف التصميم المعمارى الداخلى أو التصميم الإنشائى للبناء

فى حالة وجود جسر مسلح ظاهر من هيكل السقف داخل المكتب أو الدكان أو

المعرض أن يزيد عمق الجزء البارز من الجسر على (٤٠) سنتيمتر فى حالة تطبيق

الحد الأدنى للارتفاع ، ولا يجوز بروز الجسر المسلح داخل غرف النوم بالوحدات

السكنية .

مادة (٢٣) : تطبق فى شأن ارتفاعات المباني العامة مثل المعارض الدولية والإقليمية وقاعات

المؤتمرات والمسارح والسينما وما فى حكم ذلك ، المواصفات المعمارية الدولية للارتفاعات ،

ويجوز أن تجاوز الجمالونات الحد الأقصى للارتفاع وفقاً للمتطلبات الإنشائية .

مادة (٢٤) : يجوز بالنسبة إلى غرفة الدرج والمصاعد وخزانات المياه وأجهزة التكييف ، وما فى حكم ذلك فوق أسطح المباني أن تتجاوز الحد الأقصى لارتفاع المباني ويشترط تغطيتها وفقا للنموذج المعد والمعتمد من قبل الدائرة ، أو أى تصميم آخر تتم الموافقة عليه ، كما يسمح لوارش السطح (الدورة) أن تتجاوز الحد الأقصى لارتفاع المبني بما لا يزيد على متر ونصف ، كما يجوز للقباب والأبراج الزخرفية وأبراج ملقف الهواء والمداخل بالمباني والمآذن بالمساجد أن تتجاوز الحد الأقصى لارتفاع المبني .

طابق السطح

مادة (٢٥) : الاستعمالات والشروط الخاصة بطابق السطح :-

- ١ - يستغل للأغراض الخاصة بخدمة المبني مثل غرفة الدرج (السلم) وخزانات المياه وأجهزة التكييف وغرفة ماكينة المصعد وهوائى التلفاز المركزى وما فى حكم ذلك .
- ٢ - يكون ملحق السطح بالنسبة إلى المساكن الخاصة والفيلات على مساحة ٣٠٪ من مساحة السطح ، ويجوز زيادة هذه النسبة إلى ٧٠٪ وفى هذه الحالة تحدد رسوم الإباحة عن المساحة التى تزيد على نسبة ٣٠٪ بواقع ريال واحد عن كل متر مربع .
- ٣ - يكون ملحق السطح بالنسبة إلى المباني التجارية والاستثمارية ذات الطابقين على مساحة ٣٠٪ من مساحة السطح ، ويجوز زيادة هذه النسبة إلى ٧٠٪ وفى هذه الحالة تحدد رسوم الإباحة عن المساحة التى تزيد على نسبة ٣٠٪ بواقع ثلاثة ريالات عن كل متر مربع .
- ٤ - يجوز الترخيص بسكن خاص أو أكثر بأسطح المباني السكنية أو السكنية التجارية متعددة الطوابق (ثلاثة طوابق فأكثر) على مساحة ٥٠٪ من مساحة سطح المبني على ألا تزيد المساحة المبنية على (٤٠٠) أربعمئة متر مربع مهما كانت مساحة السطح .
- ٥ - يجوز الترخيص بمظلة تعريش فوق السطح بمواد ثابتة أو غير ثابتة فى حدود

١٠٪ من مسطح السطح على ألا تزيد على (٤٠) متراً مربعاً مهما كانت مساحة

السطح ، شريطة أن يكون ارتفاع مظلة التعريشة ٣٠م محسوباً من أرضية السطح إلى بطنية الجسر الثابت أو غير الثابت .

٦ - يشترط تزويد المباني التي تزيد عدد الوحدات السكنية بها على ثلاث وحدات

بهوائى مركزى واحد للإرسال التلفزيونى لخدمة جميع الوحدات فى كل مبنى ،

على أن يوضح ذلك بمخططات أسطح المباني عند تقديمها للاعتماد .

٧ - لا يسمح بتشديد أى غرفة بسطح أى مبنى بالمناطق الصناعية فيما عدا غرفة

بيت السلم (الدرج) .

الارتدادات

مادة (٢٦) : تحدد الارتدادات عن حدود قطع الأراضى الملاصقة بالمناطق السكنية والتجارية على

النحو التالى ويستثنى من ذلك المناطق التى لها شروط خاصة بالارتدادات صادرة من

الجهة المختصة :-

١ - فى حالة وجود فتحات أو نوافذ تطل على ناحية القطع المجاورة يكون الارتداد

بمقدار لا يقل عن ١٥٠ متر بالنسبة للمباني المكونة من طابق واحد أو بالنسبة

للطابق الأرضى لبنانية متعددة الطوابق .

ب - يجب أن يكون الارتداد بمقدار (٣) أمتار على الأقل لنفس الأغراض المذكورة

بالبند (١) أعلاه وذلك بالنسبة للطوابق العلوية المتكررة حتى (٧) طوابق بخلاف

الطابق الأرضى على أن تكون مساحة الفتحات أقل من ٥٠٪ من سطح الواجهة

المطلّة على الجار وفى حالة الطوابق المتكررة بعد الطابق السابع بخلاف الطابق

الأرضى يكون الارتداد بمقدار (٥) أمتار .

ج - لا يسمح بعمل فتحات أو نوافذ لأى مبنى أكثر من طابق واحد مقام على قطعة

ارض ما ، ما لم تكن مطلة على طريق وما فى حكمه لا يقل عرضه عن ٦ أمتار

وإلا يجب أن تكون واجهة المبنى رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين

عرض الطريق القائم وبين الستة أمتار ، ويستثنى من ذلك عند وجود نوافذ

لحمامات أو دورات مياه أو سلم فقط ، وكذلك المباني بالقطع ذات المساحات

الصغيرة حتى ٢٠٠ متر مربع بالمناطق القديمة .

د - يحسب الارتداد فى كل الحالات من حد البناء الخارجى إلى حد القطعة المجاورة .

مادة (٢٧) : يجب ترك مسافة لا تقل عن ١٥٠ متر من جهة القطعة المجاورة فى حالة وجود مراوح شفط أو مكيفات هواء مطلة عليها على أن ينطبق ذلك على جميع المباني السكنية أو السكنية التجارية مهما كان عدد طوابقها .

مادة (٢٨) : يجب فى المناطق الصناعية ومناطق المخازن ذات القطع التى تتجاوز مساحتها ١٥٠٠ متر مربع (فى حالة وجود فتحات بالمباني أو عدم وجودها) أن يكون الارتداد على النحو الآتى :

- (٨) أمتار بين المبنى وبين حدود القطعة من ناحية الطريق الرئيسى ، وتستثنى من

ذلك غرفة الحارس أو المراقبة التى تشيد عادة جوار المدخل الرئيسى للقطعة .

- (٣) أمتار بين المبنى وبين حدود القطعة من ناحية الطريق الجانبى ان وجد .

- (٥) أمتار على الأقل بين المبنى وبين حدود القطعة من ناحية الجار الملاصق .

مادة (٢٩) : يكون ارتداد القطع المخصصة للصناعات الخفيفة (الورش) والتى تتراوح مساحتها بين ٨٠٠ إلى ١٥٠٠ متراً مربعاً على النحو الآتى :

- (٥) أمتار بين المبنى وبين حدود القطعة من ناحية الطريق الرئيسى .

- (١٥٠) متر على الأقل بين المبنى وبين حدود القطعة من ناحية الجار الملاصق أو من ناحية الشارع أو الطريق المجاور وذلك فى حالة وجود فتحات بالمبنى أو عدم وجودها .

- (٣) أمتار بين المبنى وبين حدود القطعة من ناحية الجار الملاصق فى حالة وجود

فتحات نوافذ بالدور العلوى بالنسبة للمباني ذات الطابقين .

مادة (٣٠) : يكون ارتداد القطع المخصصة للصناعة الخفيفة والتى تقل مساحتها عن (٨٠٠) متر مربع على النحو الآتى :-

- (١٥٠) متر بين المبنى وحدود الجار - فى حالة وجود فتحات مطلة عليه - وذلك بالنسبة للطابق الأرضى .

- (٣) أمتار بين المبنى وحدود الجار فى حالة وجود فتحات نوافذ مكاتب بالدور العلوى إذا كان مرخص به .

وفى كل الأحوال يجب الالتزام بالشروط التخطيطية الخاصة بالارتدادات التى تحددها الجهات الفنية المختصة ، وذلك فى حالة ما إذا كانت تلك الارتدادات أكثر مما هو محدد فى هذا الأمر .

المناور الداخلية

مادة (٣١) : أ - يجوز أن تشمل المباني السكنية والتجارية والسكنية التجارية متعددة الطوابق - إذا تطلبت ظروف التصميم المعماري ذلك - على منور تطل عليه غرف النوم والمكاتب والحمامات ودورات المياه والمطابخ أو سلم ، وفى هذه الحالة يجب أن تكون مساحة المنور وأبعاده وفقاً لما هو مبين بالجدول الآتى :

م	عدد الطوابق	الفراغات الداخلية المطلة على المنور	الحد الأدنى لمساحة المنور م ^٢	الحد الأدنى لضلع المنور (م. ط)
١	أ - طابق واحد إلى ثلاثة	غرفة سكنية أو مكاتب	٧٥٠	٢٥٠
	ب - أكثر من ثلاثة طوابق	غرف سكنية أو مكاتب	مربع خمس الارتفاع x ٤ على الأقل مساحة المنور عن ٢م ^٩	٣٠٠
٢	من واحد إلى ثلاثة طوابق	مطابخ وحمامات ومراحيض وسلالم	٧٥٠	٢٥٠
٣	أكثر من ثلاثة طوابق إلى ستة طوابق	مطابخ وحمامات ومراحيض وسلالم	٩	٣٠٠
٤	أكثر من ستة طوابق	مطابخ وحمامات ومراحيض وسلالم	١٢	٣٠٠

وتستثنى الحمامات ودورات المياه بالمرافق العامة كالمستشفيات والفنادق والمدارس وما فى حكم ذلك من الشروط الواردة بالفقرات (٢ ، ٣ ، ٤) من الجدول المشار إليه ، ولا تشمل تلك المساحات والأبعاد الشرفات التى تطل على المناور ، كما لا يجوز إقامة أى منشآت من شأنها تقليل كمية الضوء أو التهوية فى المناور أو إنقاص مساحتها عما هو مبين بالجدول المشار إليه .

ب - يشترط ألا تزيد عدد الغرف السكنية المطلة على أى منور على غرفة واحدة لكل وحدة سكنية .

ج - يجوز فى حالة وجود حمامات أو مراحيض تطل على المنور بالمبنى السكنية والسكنية التجارية والتجارية متعددة الطوابق أن يكون المنور المخصص للتهوية والإنارة بمسطح (١.٥٠م) على ألا يقل أى من بعديه عن متر واحد ، ويجوز أن تستثنى الحمامات والمراحيض (دورات المياه) بالمبنى متعددة الطوابق (من ثلاثة طوابق فما فوق) من شرط توفير المنور شريطة توفير الطرق الصناعية الصحيحة للتهوية وطرده الروائح الكريهة مع تزويد الأبواب بفتحات معقولة من شيش الخشب أو الألومنيوم ، وعلى أن يقوم الاستشارى (ممثلاً للمالك) بتقديم رسومات توضيحية ومواصفات لذلك .

د - يجب رصف أرضية المنور بالخرسانة أو البلاط وتأمين وسيلة مناسبة لتصريف مياه الأمطار والغسيل من داخله .

هـ - يجب تزويد المنور بمدخل لتسهيل عملية الصيانة والنظافة والإنقاذ .

استعمالات المباني

مادة (٣٢) : أ - لا يسمح بإقامة أى وحدات سكنية للسكن العائلى بالمناطق الصناعية بأنواعها

المختلفة ومناطق التخزين والمناطق المخصصة لمعسكرات العمال .

ب - يجوز بالنسبة إلى قطع الأراضى الصناعية التى تطل على شوارع رئيسية

هامة ، استغلال الجزء الأمامى منها للأغراض التجارية شريطة أخذ موافقة

مسبقة على ذلك من الجهات المختصة . وفى هذه الحالة تستثنى من شروط

الارتدادات الأمامية .

مادة (٣٣) : أ - يجوز السماح بإقامة سكن للعمال العزاب فى المناطق الصناعية المختلفة حسب

نوع الصناعة أو الورشة المقامة داخل القطعة ، ويجوز عمل سكن للموظفين أو

الفنيين (العزاب) بالمناطق الصناعية المخصصة كمخيمات أو معسكرات عمال .

ب - يجوز إقامة معارض لعرض المنتجات الصناعية وقطع الغيار وذلك بمناطق

الصناعات الخفيفة ، على أن تكون المعارض فى حدود ٣٠٪ من نسبة البناء المرخص بها للقطعة .

ج - يسمح بإقامة مكاتب بالطابق الأول فقط بالمناطق الصناعية ومناطق المخازن ، على أن تجمع المرافق العامة فى مكان واحد .

د - لا يسمح بإقامة مجمعات أو مباني لسكن العمال أو العزاب بالمناطق السكنية أو السكنية التجارية ، كما لا يسمح بإقامة مبنى يجمع بين السكن العائلى وسكن العزاب .

هـ - لا يسمح بإقامة أى منشآت لمزاولة الأنشطة الصناعية (صناعات خفيفة أو ثقيلة) بالمناطق السكنية أو السكنية التجارية أو التجارية .

و - يجب فى أى مبنى سكنى أو سكنى تجارى يتكون من أربع طوابق أو أكثر ، أو أى مبنى تزيد الوحدات السكنية فيه على عشر وحدات تزويده بغرفة بها حمام لاستعمال الحارس بالطابق الأرضى وتكون متصلة بالدخل الرئيسى .

الشرفات والغرف البارزة

مادة (٣٤) : ١ - لا يسمح فى المناطق المخططة تخطيطاً حديثاً ببروز الشرفات والغرف خارج حدود القطعة ، وتعتبر الشرفات والغرف البارزة جزءاً لا يتجزأ من المبنى الرئيسى وتطبق عليها المواد الخاصة بالارتدادات إن وجدت .

ب - يجوز السماح فى المناطق القديمة غير المخططة أو المناطق التى تم تخطيطها جزئياً ببروز الشرفات خارج حدود القطعة بمقدار ١٠٪ من عرض الشارع على ألا يزيد البروز على ١٢٠ متر مهما كان عرض الشارع ، ويشترط ألا يقل ممر الشرفة عن ٧٥ متر ، وألا تقل المسافة العمودية من مستوى سطح رصيف الشارع المجاور الى بطنية بلاط الشرفة أو الغرفة البارزة عن ٤ أمتار .

كما لا يجوز البروز بأى شرفة أو غرفة على شارع يقل عرضه عن ٧ مترأ .
ج - يجب فى حالة وجود شرفات بالمباني السكنية التى تطل على طرق عامة وتستخدم فى نشر وتجفيف الملابس تغطيتها بأحد العناصر الساترة مثل المشربيات أو شبك خشبى ، على ألا تزيد عيون الشبك على ١٥٠ سم ×

١٥٠ سم ، أو مخزومات خرسانية ذات عمق لا يقل عن ١٠ سم وعيون لا تزيد

على ٧ سم ٢ ، ويشترط تقديم رسومات توضيحية لذلك .

د - يجب فى أى مبنى سكنى متعدد الطوابق به أكثر من (٣) وحدات سكنية

(شقق) ، توفير شرفة واحدة لكل وحدة سكنية لنشر أو تجفيف الملابس وفى

المكان المناسب حسب الظروف المعمارية للوحدة على أن تغطى بأحد العناصر

الساترة الواردة بالفقرة السابقة .

هـ - لا يجوز نشر أو تجفيف الملابس بالشرفات بأى مبنى إلا من خلال احد

العناصر الساترة الواردة بالفقرة (ج) السابقة .

و - لا يسمح باستعمال أى شبك معدنى كعنصر ساتر للفتحات بالمبنى (شرفات أو

نوافذ)

البروز المعماري وواجهات المباني

مادة (٣٥) : أ - يسمح بالبروز المعماري من ناحية الشارع المجاور بمقدار ٥٪ من عرض

الشارع على ألا يزيد على ٥٠ سم مهما كان عرض الشارع .

ب - يجب اتباع الطابع الإسلامى أو العربى أو المحلى بواجهات المباني السكنية أو

السكنية التجارية وذلك حسب النماذج التى تعد بواسطة جهة الاختصاص أو

حسب التصور الذى يقدمه الاستشارى ، شريطة الموافقة عليه من الجهة

المختصة .

ج - لا يسمح بالسقوفات المائلة بكاملها ، ولا باستعمال البلاط الفخارى الأحمر أو

أى لون آخر ، ويجوز التجاوز عن تلك الشروط فى حدود ضيقة بالواجهات ،

كمداخل المباني والمظلات فوق النوافذ .

د - يجب تغطية أى جمالونات للمباني أو المظلات (شبرات) ذات الهيكل الخشبى أو

المعدنى التى تقام بالمناطق الصناعية بمختلف استعمالاتها ، ويجوز أن تكون

التغطية بمواد ثابتة أو مواد معدنية أو خشبية حسب المنطقة التى تقع بها القطعة .

هـ - يشترط فى مكيفات الهواء البارزة أو الظاهرة من واجهات المباني تغطيتها

بأحدى العناصر الساترة وفقا لما هو وارد بالفقرة (ج) من المادة (٣٣) من هذا

الأمر ، كما يشترط مد مواسير بلاستيكية من المكيفات (فى أى طابق كانت)

حتى الأرض وذلك لصرف المياه الفائضة من المكيفات على أن تكون هذه
المواسير داخل الحوائط أو ملاصقة لها من الخارج بطريقة لا تشوه الواجهات .

طابق الخدمات

مادة (٣٦) : الشروط والاستعمالات الخاصة بطابق الخدمات :-

- أ - يجوز الترخيص بطابق خدمات واحد وذلك بالمباني ذات الارتفاعات الشاهقة (أكثر من ٨ طوابق) ويستغل كمركز تجميع وتحويل مسار التوصيلات الصحية وتوصيلات المياه والمعدات الميكانيكية وما فى حكم ذلك ، وكمواقف للسيارات .
- ب - لا يجوز أن يزيد ارتفاع طابق الخدمات عن ٢٢٠ متر من منسوب الأرضية إلى بطنية السقف .
- ج - يجب أن يترك طابق الخدمات من الداخل كمساحة مفتوحة بدون أى فواصل .

طابق التسوية

مادة (٣٧) : أ - يستثنى طابق التسوية من الشروط الخاصة بارتفاعات المباني .

- ب - لا يسمح بأكثر من طابق تسوية واحد ، ويجوز الترخيص بطابق تسوية آخر بالمناطق ذات الانحدار الطبيعى العميق الذى يستدعى هذا التجاوز .
- ج - فى حالة وقوع طابق التسوية من الناحية الأمامية للقطعة لا يسمح بتفيله .

مادة (٣٨) : تنطبق على طابق التسوية جميع الاشتراطات الخاصة بالتهوية والإنارة الطبيعية والارتدادات .

مادة (٣٩) : يجب أن تكون الحوائط الساندة لطابق التسوية من الخرسانة المسلحة وفقا لشروط وأنظمة الممارسة القياسية الدولية المعترف بها .

السرداب (الطابق السفلى)

مادة (٤٠) : لا يسمح بأكثر من طابق سفلى واحد فى كل مبنى ، على أن يستغل الطابق السفلى

وفقا للآتى :-

- أ - المباني السكنية : لمواقف السيارات - الخدمات - لأغراض الطوارئ - صالات ترفيه وألعاب - ولا يجوز استعماله للسكن .

ب - المباني السكنية التجارية والتجارية : لأغراض التخزين للمواد غير القابلة

للاحتراق - الخدمات - لأغراض الطوارئ، مواقف السيارات .

ج - المناطق الصناعية : يجوز الترخيص بطابق سفلى بمباني المعارض فقط والتي

تكون عادة من الجهة الأمامية للقطعة الصناعية .

د - مباني الخدمات العامة : يجوز الترخيص بالطابق السفلى كل حسب

احتياجاته ، ويشترط موافقة الجهات الأمنية فى حالة استعماله كمواقف

سيارات .

هـ - فى المراكز التجارية التى تكون الحركة بها من الداخل : يجوز استغلال الطابق

السفلى كمحلات أو معارض تجارية .

مادة (٤١) : أ - يشترط ألا يزيد بروز السرداب على ١٤٠ متر من مستوى الفناء الداخلى

للقطعة أو مستوى رصيف الطريق .

ب - يشترط توفير تهوية طبيعية مباشرة أو غير مباشرة للسرداب .

مادة (٤٢) : أ - الحد الأدنى لصفى ارتفاع السرداب ٢٧٥ متر على ألا يزيد على ٣٥٠ متر ،

ويقاس الارتفاع من مستوى أرضية السرداب حتى باطنية بلاطة السقف .

ب - يجوز الترخيص لمرحاض واحد أو اثنين بالسرداب إذا وفرت للمراحيض طريقة

الصرف الصحى الصحيحة مع المجرى العمومية .

مادة (٤٣) : تطبق الأحكام الخاصة بالارتدادات للمباني الرئيسية على طابق السرداب .

مادة (٤٤) : يجب عند إنشاء أى سرداب أن تؤخذ فى الاعتبار الاحتياطات الخاصة لمنع تسرب

المياه من الجدران والأرضيات بالسرداب ، وكذلك وسائل تصريف المياه وعمل

الاحتياطات اللازمة لحماية أية مباني مجاورة .

مادة (٤٥) : تطبق على الطابق السفلى جميع الاشتراطات والأحكام الخاصة بوسائل الوقاية من

الحريق وشروط السلامة .

مادة (٤٦) : يشترط ألا تزيد مساحة السرداب على مساحة الطابق الأرضى .

مظلة التعريش

مادة (٤٧) : يجوز أن توضع مظلة التعريش فوق سطح المبنى سواء بالمواد الثابتة أو غير الثابتة ، كما يجوز أن تكون داخل فناء القطعة وفى هذه الحالة تنطبق عليها شروط الارتدادات أن كانت بالمواد الثابتة .

مادة (٤٨) : يشترط أن تترك جوانب المظلة مفتوحة من جميع الجهات إلا ما كان منها ملاصقا لجدار خاص بجزء من المبنى أو سور .

مادة (٤٩) : يشترط أن لا تقل مساحة فراغات مظلة التعريش عن ٥٠٪ من مساحتها الكلية .

السدة التجارية

مادة (٥٠) : أ - يرخص بإنشاء السدة التجارية بالمعارض والمحلات التجارية وفقا للشروط الآتية :

١ - ألا تزيد مساحة السدة التجارية على ٥٠٪ من مساحة المعرض أو الدكان ، وللدائرة عدم التقيد بتلك النسبة شريطة الالتزام بتوفير قواعد السلامة العامة والوقاية من الحريق .

٢ - أن يكون فراغ السدة متصلا بباقي فراغ المعرض أو الدكان ، وأن تكون السدة مزودة بحاجز (درايزين) بارتفاع ٩٠ سنتيمتر ، وسلم يؤدي إليها من داخل المعرض أو الدكان من الخرسانة أو الخشب أو الحديد .

٣ - يقتصر استعمال السدة على الخدمة المباشرة للمعرض أو الدكان .

٤ - يحدد ارتفاع السدة التجارية وفقا للشروط الخاصة بالارتفاعات الداخلية الواردة بهذا الأمر .

٥ - لا يسمح ببروز السدة خارج حدود المسقط الأفقى للمعرض أو الدكان ، ويجوز الاستثناء فى بعض الحالات الخاصة بعد موافقة الجهات المختصة .

٦ - أن يتوفر للسدة وسائل التهوية والإنارة الطبيعية .

ب - يرخص بإنشاء السدة التجارية بالمناطق الصناعية (للورش أو المصانع ومناطق

المخازن) وفقا للشروط الآتية :-

١ - بالنسبة إلى الورش والمصانع والمخازن المشيدة من الشبرات (الجمالونات)

يسمح بالسدة فى حدود ٥٠٪ من المساحة الصافية المستغلة للورشة أو

المصنع أو المخزن .

٢ - يسرى حكم الفقرة ٢ بالبند (أ) من هذه المادة ، مع جواز قفل فراغ السدة

بالزجاج أو شبك خشبى أو ألنيوم بالنسبة إلى المصانع والمخازن .

٣ - بالنسبة إلى الورش المشيدة بالمواد الثابتة يسمح بالسدة فى حدود ٥٠٪ من

المساحة الصافية للورشة .

٤ - يقتصر استعمال السدة للمكاتب أو التخزين .

٥ - تسرى أحكام الفقرات ٤ ، ٥ ، ٦ بالبند (أ) من هذه المادة .

ج - فى المراكز التجارية التى تكون الحركة بها من الداخل : يجوز استغلال السدة

التجارية كمحلات أو معارض تجارية .

السلالم

مادة (٥١) : يشترط فى كل مبنى مكون من أكثر من طابق واحد أن تتوفر له عدد من السلالم

(خلافًا لمخارج الحريق) وفقا للآتى :-

أ - سلم رئيسى واحد على الأقل لكل مبنى لا تزيد مساحة الطابق الواحد فيه على

٥٠٠ متر مربع ولا يزيد مسطح المبنى ككل على ١٥٠٠ متر مربع .

ب - سلم إضافى لكل ٥٠٠ متر مربع إضافة إلى مساحة الطابق الواحد أو لكل

١٥٠٠ متر مربع إضافة إلى مساحة المبنى ككل .

مادة (٥٢) : يشترط تشييد السلالم الرئيسية من الخرسانة المسلحة أو من أى مادة أخرى غير

قابلة للاحتراق ويستثنى من ذلك أبنية المساكن الخاصة (فيلات) والمتاجر الصغيرة

بالنسبة للسلم المؤدى للسدة التجارية .

مادة (٥٣) : يشترط أن يكون الحد الأدنى الصافى للطول الظاهر لدرجة السلم الرئيسى وفقا

للآتى :

- المباني السكنية أو السكنية التجارية : ١٠ متر وذلك إذا كان السلم يخدم ٣

وحدات سكنية بالطابق ويحد أقصى ١٢ وحدة فى جميع الطوابق ، ١٢٠ متر

إذا زادت الوحدات السكنية بالدور على ١٢ وحدة .

- المباني التجارية : ١٢٠ متر للمباني حتى ٥ طوابق و ١٤٠ متر لما زاد على ذلك .

- المباني العامة : (مستشفيات - مدارس - فنادق وما فى حكم ذلك) : ١٤٠ متر

(تستثنى السلالم التى تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو سلالم المآذن

والأبراج والمباني الشرقية الصغيرة من الشروط المنصوص عليها فى البنود

السابقة) ، ويجوز استثناء طول درجة السلم بالمساكن الخاصة والفيلات لحد

أدنى (١) متر .

مادة (٥٤) : يشترط أن يكون الحد الأدنى للمسافة التى يخدمها السلم ٢٧ متراً .

مادة (٥٥) : يشترط ألا يزيد عدد الدرجات المتوالية (القوائم) فى اتجاه واحد على ١٤ درجة ،

ويستثنى من ذلك السلالم الخارجية المكشوفة بالمباني ذات الطابع الشرقى المكونة

من طابق واحد ، والسلالم التى تستخدم لأغراض خاصة (سلالم المآذن والأبراج -

السلالم الدائرية والمروحية... وغيرها) .

مادة (٥٦) : لا يجوز أن يقل عرض درجة السلم الواحدة (قائمة الدرج) على ٢٨ سم ولا يزيد على

٣٠ سم ، كما لا يجوز أن يقل ارتفاع الدرجة (قائمة الدرج) عن ١٥ سم ولا يزيد على

١٨ سم .

مادة (٥٧) : تحدد أبعاد عرض وارتفاع السلم وفقاً للمعادلة الآتية :

$٢ \times \text{ارتفاع الدرجة الواحدة} + \text{عرض الدرجة الواحدة} = \text{من } ٦٠ \text{ سم إلى } ٦٥ \text{ سم} .$

مادة (٥٨) : لا يجوز أن يقل صافى المسافة بين السطح النهائى لبلاطة تغيير اتجاه السلم وبين

بطنية البلاطة التى تليها عن ٢٢٠ متر .

الممرات والطرق

مادة (٥٩) : يكون الحد الأدنى لعرض الممرات والطرق بالمباني وفقاً لما يأتى :

- المباني السكنية :

١ - ممرات داخل الوحدة السكنية ١٢٠ متر .

ب - ممر عام (بين صفين من الوحدات) يؤدي إلى الوحدات السكنية المختلفة

١٥٠ متر لممر طوله حتى ١٥ متر ، أما إذا زاد طوله على ذلك يزيد العرض

بحد أقصى ٢٢٠ متر .

ج - ممر عام (أمام صف واحد من الوحدات) يؤدي إلى الوحدات السكنية

المختلفة ٤٠م ، وذلك لعدد خمسة وحدات ، أما إذا زاد عدد الوحدات على

ذلك فيجب زيادة العرض بمقدار ٥٪ لكل وحدة زيادة بحد أقصى ٢ متر

عرض للممر .

- المباني التجارية :

أ - ممر رئيسي أمام صف واحد من المعارض أو الدكاكين التجارية بعرض

٨٠م ما لم تكن هناك اشتراطات خاصة للمنطقة التجارية .

ب - ممر رئيسي بين صفين من المعارض أو المحلات التجارية ٢٥٠م .

- المستشفيات والمدارس :

الممر الرئيسي ٢٥٠ متر .

- الفنادق وما في حكمها :

الممر الرئيسي ٢٢٠متر .

- المباني العامة الأخرى : كدور الرياضة وممراتها بين المدرجات ، ودور السينما وما

في حكم ذلك ، تتبع المواصفات القياسية العالمية المتعارف عليها والمعترف بها في

السلطنة .

المصاعد الكهربائية

مادة (٦٠) : يجب تزويد أى مبنى مكون من أربعة طوابق فأكثر بما فى ذلك الطابق الأرضى

بمصعد كهربائى واحد على الأقل ، على أن يتناسب عدد المصاعد ومساحتها

الداخلية مع حجم المبنى وعدد سكانه ونوعية استعماله .

مادة (٦١) : يشترط عند تقديم الخرائط لأى مبنى يزيد ارتفاعه على ثلاثة طوابق توضيح عدد

المصاعد وحمولة كل منها على الخرائط ، مع تدعيم ذلك بأية بيانات أخرى ضرورية ،

وذلك وفقاً للشروط والمواصفات الخاصة بالمصاعد الكهربائية .

مادة (٦٢) : يشترط أن تعمل المصاعد الكهربائية بصورة آمنة وجيدة على مدار العام ، ويجب على المالك أن يقدم للمكتب مرة كل عام على الأقل شهادة من شركة متخصصة مسجلة ومعتمدة تؤكد أن المصعد بحالة جيدة أو تمت صيانته وصالح للاستعمال .

مادة (٦٣) : يجب فى كل مبنى مجهز بمصعد ومعد للاستعمال العام للأغراض التجارية والمجمعات السكنية والمباني العامة والمكاتب ، تعيين شخص يتواجد بصورة مستمرة فى المبنى ليتولى مسؤولية مواجهة أى طارئ، فيه وتزويده بوسائل الإنذار المناسبة ، ويجوز التعاقد مع الشركات المتخصصة للقيام بذلك .

ويجوز للمكتب فى الحالات التى تقتضى ذلك طلب توفير تليفون داخل المصعد متصل بغرفة الحارس واشتراط تزويد المصعد بمولد كهربائى لتشغيله وذلك حسب حجمه أو ارتفاعه وعدد سكانه ونوعية استعماله .

مادة (٦٤) : يجب على جميع المقاولين والشركات المتخصصة فى مجال صيانة المصاعد بالولاية التقدم بطلبات التسجيل لدى المكتب ، وترفق معها جميع المستندات التى تثبت خبرتها وكفاءة الجهاز الفنى العامل بها .

مادة (٦٥) : يرخص المصعد للاستخدام سنويا من قبل المكتب بعد فحص المستندات المقدمة بواسطة لجنة مختصة ، وفى حالة عدم تجديد ترخيص المصعد يجوز للمكتب إصدار أمر بقفل المصعد ومنع استخدامه ، وذلك دون الإخلال بتوقيع العقوبة المناسبة على المالك المنصوص عليها فى هذا الأمر .

مباني السكن على الطراز الشرقى

مادة (٦٦) : يسمح بالبناء على الطراز الشرقى وفقا للاتى :-

أ - يجوز أن يتم البناء على حدود القطعة مباشرة مع الالتزام بعمل حوش أو فناء داخلى تطل عليه غرف وخدمات المبنى على ألا يقل أى من أبعاد الفناء عن ٤

أمتار .

ب - لا يسمح بتسقيف أو تغطية الفناء الداخلى .

ج - تكون الارتدادات فى ضوء الأحكام الخاصة بكل منطقة .

خزانات مياه الشرب

مادة (٦٧) : يجب أن تصنع خزانات مياه الشرب من مواد غير قابلة للصدأ أو التآكل ، وأن لا تؤثر فى الخواص الطبيعية أو الكيميائية للمياه وأن لا تحدث أى تغيير فى لون أو طعم أو رائحة المياه ، وألا تتأثر بالتغيرات المناخية كالحرارة والرطوبة .

مادة (٦٨) : يجب أن يراعى فى تصميم الخزانات عدم وجود زوايا حادة تتسبب فى تراكم الأوساخ أو الجراثيم أو تعيق عمليات النظافة الدورية لها .

مادة (٦٩) : يجب أن تكون الخزانات مزودة بفتحات للملء والتوزيع والتفريغ محكمة القفل ، وأن تصميم هذه الفتحات بحيث تمنع أى احتمال لتلوث المياه أو سقوط الحشرات ، ويراعى فى شأن هذه الفتحات ما يأتى :-

أ - إذا كان الخزان كبير الحجم يجب أن تكون فتحة التعبئة واسعة بحيث تسمح بدخول شخص لإجراء النظافة الدورية داخل الخزان .

ب - فتحة التوزيع يجب أن تكون بارتفاع ٦ سنتيمترات أدنى جانب الخزان وذلك لمنع تسرب الرواسب من الخزان إلى مواسير التوزيع .

ج - فتحة تصريف مياه الغسيل يجب أن تكون بقاع الخزان وأن يكون اتساعها مناسباً لتصريف كل مياه الغسيل .

د - تغطية الخزان بألواح خشبية وفقاً للتصميم الهندسى المحدد من الدائرة ، ويجوز السماح بعدم تغطية الخزان إذا كان شكله من الخارج مقبولاً .

مادة (٧٠) : يجب أن تكون التوصيلات الداخلية للخزان أو الخارجية لتوزيع المياه الى المبنى غير قابلة للصدأ أو التآكل .

مادة (٧١) : يجب وضع الخزان على قوائم مناسبة ترتفع عن الأرضية بمسافة (١) قدم وذلك لتسهيل عمليات النظافة أسفله ، على أن يكون بعيداً عن مصادر التلوث الخارجى .

مادة (٧٢) : يجب أن تنظف خزانات المياه بصورة منتظمة مرة كل ستة أشهر على الأقل مع مراعاة تعقيمها بالمطهرات المسموح بها ، على ألا تحتوى المواد والأدوات التى تستخدم فى التنظيف على مواد سامة أو مواد عضوية ضارة بالصحة ، وللمكتب اتخاذ كافة الإجراءات المنظمة لذلك وفقاً للضوابط التى يضعها فى هذا الشأن .

مادة (٧٣) : للسلطة المختصة بالمكتب دخول مباني المجمعات السكنية فى الأوقات المناسبة ، بغرض التفتيش على خزانات مياه الشرب للتأكد من مطابقتها للشروط الواجب توافرها ، وللتأكد من القيام بأعمال النظافة الدورية للخزانات ، والتأكد من صلاحية المياه للاستهلاك الأدمى .

مادة (٧٤) : يجب عند تطبيق الأحكام السابقة مراعاة النظم والقوانين الأخرى الصادرة من الجهات المختصة فى هذا الشأن .

الحمامات ودورات المياه والأدوات الصحية

مادة (٧٥) : أ - يشترط فى كل وحدة سكنية تحتوى على غرفة واحدة أو غرفتى نوم أن تكون مزودة بحمام واحد على الأقل شريطة ألا يفتح مباشرة على أى غرفة نوم ، ويسمح فى حالة تعدد الحمامات فى أى وحدة سكنية أن تفتح الحمامات الإضافية على غرف النوم مباشرة ، ولا يسمح بفتحها مباشرة على المطبخ أو أى مكان لحفظ مواد غذائية .

ب - يجوز وضع دورة المياه والحمام بجوار غرفة الأكل أو صالة المعيشة شريطة أن يكون الدخول إليه من خلال حركة انتقال غير مباشرة .

مادة (٧٦) : يكون الحد الأدنى لعدد الأدوات الصحية فى المحلات التجارية والمكاتب والورش وفقا

للجدول الآتى :-

م	الجنس	عدد المنتفعين	الأدوات الصحية المطلوبة	ملاحظات
١	رجال	١ : ١٠٠	مرحاض واحد وحوض غسيل أيدي واحد لكل ١٠ أفراد	فى حالة عدم وجود موبولة
٢	رجال	١٠٠ فأكثر	إضافة مرحاض واحد وحوض غسيل أيدي واحد لكل ٢٠ فرد يزيد على ١٠٠	فى حالة عدم وجود موبولة
٣	رجال	١ : ١٠٠	مرحاض واحد لكل ٢٥ فرد ومبولة واحدة وحوض غسيل أيدي واحد لكل ١٠ أفراد	فى حالة توفير مبالول
٤	رجال	١٠٠ فأكثر	إضافة مرحاض واحد لكل ٤٠ فرد ومبولة واحدة وحوض غسيل أيدي واحد لكل ٢٠ فرد يزيد على ١٠٠	فى حالة توفير مبالول
٥	نساء	١ : ١٠٠	مرحاض واحد وحوض غسيل أيدي واحد لكل ١٠ نساء	بدون مبالول
٦	نساء	١٠٠ فأكثر	إضافة مرحاض واحد وحوض غسيل واحد لكل ١٠ نساء تزيد على ١٠٠	بدون مبالول

مادة (٧٧) : يكون الحد الأدنى لعدد الأدوات الصحية فى الأماكن والمرافق العامة على النحو

الآتى :-

١ - الفنادق :-

- الصالات : مرحاض واحد و٢ موبولة و٢ حوض غسيل أيدي لكل ٨٠ - ١٠٠

رجل ، و٣ مراحيض و٢ حوض غسيل أيدي لكل ١٠٠ امرأة .

- الغرف : مرحاض واحد وحوض غسيل أيدي واحد وحوض استحمام واحد

لكل ١٠ أسرة .

ب - المسارح والسينما :-

مرحاض واحد ومبولة واحدة لكل ٢٠٠ رجل .

٢ حوض غسيل أيدي لكل ٣٠٠ رجل .

مرحاض واحد لكل ١٥٠ امرأة .

حوض غسيل أيدي واحد لكل ٢٠٠ امرأة .

ج - المستشفيات :-

مرحاض واحد لكل ١٨ سرير للرجال .

مبولة واحدة لكل ٣٠ سرير للرجال .

حوض غسيل أيدي واحد لكل ٢٥ سرير للرجال .

مرحاض واحد لكل ١٢ سرير للنساء .

حوض غسيل أيدي واحد لكل ١٥ سرير للنساء .

ولا يشمل التحديد المشار إليه مراحيض الزوار والموظفين ، ويجب توفير عدد

مناسب من المراحيض لهم .

د - دور الرياضة وما فى حكمها :-

تتبع النظريات المعمارية الدولية المتعارف عليها .

هـ - المساجد :-

مرحاض واحد و٤ حنفيات للوضوء لكل ١٠٠ مصلى مع مراعاة الآتى :

١ - فى حالة وجود مصلى للنساء يجب أن تكون هناك ميادة مستقلة للنساء

مرتبطة بالمصلى بها مرحاض واحد و٤ حنفيات للوضوء لكل ١٠٠ امرأة .

٢ - لا يسمح بوضع مبنى المراحيض مع الميضة بالجهة الأمامية للمسجد باتجاه القبلة ، وعند اختيار موضعها بالجهات الأخرى يجب الأخذ فى الاعتبار اتجاه الرياح وامكانية الوصول إليها من الخارج ومنها إلى داخل المسجد عن طريق مدخل فرعى .

٣ - يجب أن تكون الميضة (خصوصا دورات المياه) متمتعة بدرجة عالية من المحافظة على الخصوصية بحيث لا يمكن النظر من الخارج إلى داخلها من خلال الأبواب أو النوافذ .

ز - المدارس :-

١ - المدارس أقل من الثانوى :-

مرحاض واحد وحوض غسيل أيدى واحد لكل ٢٠ تلميذ أو نصف فصل .

٢ - المدارس من الثانوى فأعلى :-

مرحاض واحد لكل ٣٠ طالب .

حوض غسيل أيدى واحد لكل ٢٥ طالب .

مبولة واحدة لكل ٢٥ طالب .

مرحاض واحد لكل ٢٠ طالبة .

حوض غسيل أيدى واحد لكل ١٥ طالبة .

٣ - السكن الداخلى للطلبة (الذكور والاناث) :-

تتبع النظريات المعمارية الدولية المتعارف عليها .

ح - محطات الوقود :-

يجب عمل ٢ مرحاض ضمن المبنى الرئيسى لمحطة الوقود بخلاف مراحيض

العاملين بالمحطة ، يكون واحد للرجال مزود بحوض غسيل أيدى واحد و ٢

مبولة وآخر للنساء مزود بحوض غسيل أيدى واحد .

مادة (٧٨) : أ - يجب توفير حنفية ماء للتطهير بأية دورة مياه أو حمام تكون بجوار المرحاض ما

لم يكن هناك حوض غسيل للتطهير .

ب - يجب أن تكون جميع الأدوات الصحية مطابقة للمواصفات والمعايير المعترف بها

بالسلطنة ، وأن تتبع الشروط الفنية الصحيحة الخاصة بطرق التثبيت فى

مواقعها وبالتوصيلات الفنية المختلفة .

الصرف الصحى

مادة (٧٩) : مع عدم الإخلال بالأحكام الواردة بلائحة شبكة الصرف الصحى الخارجى للمباني

الصادرة من الجهة المختصة ، تطبق الأحكام الواردة فى المواد التالية فى شأن

الصرف الصحى بالمباني .

مادة (٨٠) : يكون تصريف الأجهزة الصحية وما يجب توافره فى أعمدة الصرف الرأسية للمياه

والفضلات على النحو الآتى :-

أ - يتم تصريف المراض على عمود صرف للفضلات لا يقل قطره الداخلى عن ١٠ سم .

ب - يتم تصريف حوض الحمام وحوض غسيل أيدي وبالوعة الأرضية وما فى حكم

ذلك على عمود صرف مياه لا يقل قطره الداخلى عن ٧ سم على أن يصب فى

جاليتراب قبل التوصيل إلى غرفة التفتيش .

ج - يتم تصريف حوض غسيل الأواني بالمطبخ على عمود صرف المياه الرأسى

مباشرة ثم إلى جاليتراب ومنه إلى غرفة التفتيش .

د - يتم تهوية مصد المراض بواسطة عمود تهوية لا يقل قطره على ٧ سم على أن

يرتفع إلى أعلى المبنى بمقدار مقبول .

هـ - لا يقل قطر أنابيب المجرى (المدادات الأرضية) عن ١٥ سم ، ويجب تجنب مرور

أنابيب المجرى تحت المباني كلما أمكن ذلك ، وإذا اقتضت الضرورة مرور جزء

منها تحت المباني يراعى أن تكون من الحديد الزهر أو من أى مواد أخرى ذات

مواصفات معترف بها فنيا بسمك لا يقل عن ٦ مم مع تغليفها بالخرسانة بسمك

لا يقل عن ١٢ سم .

و - فى حالة وجود حمامات أو دورات مياه أو مطابخ تطل على شارع رئيسى أو

فرعى بأى مبنى يجب تغطية أى أنابيب رأسية خاصة بتلك المرافق ، على أن

تكون هناك أبواب كشف فى أماكن مناسبة تسمح بإجراء الصيانة اللازمة لتلك

الأنابيب بسهولة .

ز - يجب أن تكون جميع الأنابيب المستعملة فى التوصيلات الصحية (سواء رأسية أو أفقية) بالمبنى أو تحت الأرض ذات جودة عالية وممتينة وغير قابلة للاحتراق أو التأثير بالرطوبة ، ومطابقة مع المواصفات المعترف بها بالسلطنة .

مادة (٨١) : يشترط ألا يقل عمق أنابيب المجرى (التمديدات الأرضية) تحت الأرض عن ٦٠ سم ،

ويجب أن توضع بميول فى الحدود الآتية :

ميول منبسطة	ميول منحدره
قطر ١٥ سم ١ فى ٦٠	١ فى ٨
قطر ٢٠ سم ١ فى ٩٠	١ فى ١٢
قطر ٢٢.٥ سم ١ فى ١٠٠	١ فى ١٤

ويجوز فى حالة الضرورة لإجراء عملية الضخ بالطمبات السماح بميول أقل من ذلك بشرط ألا يتجاوز ما يأتى :-

قطر ١٥ سم ١ فى ١٠٠

قطر ٢٠ سم ١ فى ١٧٥

قطر ٢٢.٥ سم ١ فى ٢٠٠

مادة (٨٢) : تبنى حجرة التفتيش فى المواقع بالشروط الآتية :-

أ - عند نقطة تغيير اتجاه أو منسوب أو انحدار أنبوية الصرف (خط المجرى) .

ب - فى حالة اتصال أنبويتى صرف أو أكثر .

ج - عند الطرفين المكشوفين لأنبوية الصرف الأرضية فى حالة مرورها تحت المبنى .

د - عند اتصال الأعمدة الرأسية بالمدادات الأرضية .

هـ - عند نهاية أنبوية الصرف الأفقية وقبل توصيلها بأنبوية المجرى الرئيسية أو

بخزان التحليل .

و - تبنى حجرة التفتيش على فرشاة من الخرسانة بسمك لا يقل عن ٢٠ سم ،

وتشيد حوائطها من الطابوق بسمك يتناسب مع عمق الحجرة على ألا يقل عن

٢٠ سم ، ويجوز أن تبنى من الخرسانة ، مع بياض جميع الأسطح الداخلية

والأرضية بحيث تكون ملساء وعازلة للماء والرطوبة .

ز - تبنى أرضيات مائلة حول القنوات داخل فتحات الدخول وبحيث تنحدر نحوها

بميل ١ : ٢ .

ح - لا تزيد المسافة بين حجرة التفتيش والتالية لها على ٢٥ متراً .

ط - تحدد أبعاد حجرة التفتيش حسب كل حالة على أن لا تقل أبعادها عن ٦٠ سم ×

٦٠ سم ولا تقل فتحة الدخول عن ٤٥ سم × ٤٥ سم ، وتغطي تلك الفتحة بغطاء

محكم من الحديد الزهر أو الخرسانة المسلحة وحسب المواصفات المعترف بها

بالسلطنة .

مادة (٨٣) : يشترط إذا لم يتوفر في المنطقة مجارى عامة عمل خزان تحليل على أن تصرف

السوائل الفائضة من الخزان إلى حفرة امتصاص أو حفرة صرف أو بيارة وذلك

حسب طبيعة التربة بموقع المبنى وحسب الأصول الفنية ، ووفقاً للقواعد والجداول

المقررة لذلك وبالشروط الآتية : -

أ - خزان التحليل اللاهوائى :

١ - تكون سعته كافية لاستيعاب المخلفات الآدمية بالمباني وذلك حسب القواعد

المقررة والمعايير المعترف بها بالسلطنة .

٢ - يقام فى مكان مكشوف وموقع يسهل الوصول إليه بقصد الصيانة أو

التفريغ وخلافه أو فى موقع قريب من الجهة التى من المحتمل مستقبلاً
عمل مجارى عامة بها .

٣ - يقام على بعد لا يقل عن ٢ متر عن أى مبنى بذات القطعة أو مباني الجار

الملاصق ، على أن يزود بالطبقات العازلة بالقاعدة والجوانب مع بياضه من

الداخل بمونة الأسمنت والرمل بطريقة جيدة ، ويجوز إعادة النظر فى

مقدار البعد بالنسبة للمناطق القديمة والقطع ذات المساحات الصغيرة التى

لا تزيد مساحتها على ١٠٠ متر مربع بما لا يؤثر على السلامة العامة

ويضر بحقوق الغير .

٤ - يتم بناء الخزان فوق طبقة من الخرسانة العادية أو المسلحة والحوائط

الجانبية من الطوب الأسمنتى (الطابوق) المصمت أو الخرسانة العادية أو

المسلحة ، ويكون سقفه من الخرسانة المسلحة بسمك لا يقل عن ١٥ سم

مع عمل فتحات كافية للكشف بمقاس ٦٠ سم × ٦٠ سم ذات غطاء محكم .

- ٥ - لا يقل طول الخزان عن ثلاثة ولا يزيد على أربعة أمثال عرضه .
- ٦ - لا يقل عمق الخزان عن ١.٢٠ متر في حالة خدمته لعشرة أفراد و ١.٥٠ متر في حالة خدمته لأكثر من عشرة أفراد .
- ٧ - تتم تهوية الخزان بطريقة مناسبة حسب الاصول الصحيحة المتبعة في هذا الشأن .
- ٨ - يجوز استعمال خزانات التحليل سابقة التجهيز المصدق بها .
- ٩ - يجب إتباع كل الطرق الفنية الأخرى والصحية المتبعة في إنشاء خزانات التحليل .

ب - حفرة امتصاص (بيارة) :

- ١ - تصرف سوائل خزان التحليل إلى حفرة الامتصاص في حالة التربة المسامية القابلة لامتصاص السوائل ، وتكون منسوب المياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة يسمح بالصرف ، ويجوز الصرف إلى نظام ينشأ تحت الأرض يسمح بالتسرب بعد الحصول على موافقة بذلك من الجهة المختصة .
- ٢ - تنشأ الحوائط من الطابوق أو الأحجار الجيرية ، وترص بدون مونة مع خلق فتحات بالحوائط تسمح بالصرف من خلالها . على ألا يقل سمك الحوائط بالأحجار عن ٥٠ سم وسمك الحوائط بالطابوق عن ٣٥ سم وأن تكون بدون قاع .
- ٣ - تتم تغطية الحفرة بسقف من الخرسانة المسلحة بسمك لا يقل عن ١٥ سم مع عمل فتحة بالسقف الخرساني للتفتيش وبغطاء محكم .
- ٤ - لا يزيد عمق أو ارتفاع الحفرة على ٢ متر .
- ٥ - يحدد طول الحفرة على أساس مسطحات الامتصاص طبقاً لطبيعة التربة ومعدلات الامتصاص .
- ٦ - تملأ الحفرة بمواد قابلة للامتصاص لنصف عمقها .
- ٧ - تقام على بعد لا يقل عن ٣ أمتار عن أى مبنى .
- ٨ - يجب أن تتم عملية التشييد وطريقة الصرف من خزان التحليل إلى حفرة الامتصاص حسب الأصول والشروط الفنية الصحيحة الأخرى المتبعة في هذا الشأن .

ج - خزان (حفرة) تجميع :-

فى حالة عدم سماح ظروف الأرض بإنشاء حفرة امتصاص لتصريف السوائل القادمة من خزان التحليل ، يمكن عمل خزان تجميع لاحتجاز وتجميع الفضلات على أن يراعى توافر الاشتراطات الآتية :-

١ - تحسب سعته على أساس تخزين لا يقل عن مدة يومين بواقع ٢٠٠ لتر لكل فرد على أن لا تقل سعة الخزان عن ٢٠٠٠ لتر .

٢ - يبنى على قاعدة خرسانية .

٣ - تبنى الحوائط من الطابوق بسمك لا يقل عن ٣٠ سم .

٤ - يبنى الخزان من الخرسانة المسلحة لضمان تحمله لحركة مرور السيارات المحتملة عليه .

٥ - يبنى قاع الخزان مائلا ١ إلى ٤ باتجاه مكان الشفط الذى يكون بمقاس ٦٠ سم × ٦٠ سم وبعمق ٣٠ سم من قاع الخزان ، وتعمل فتحة واحدة للشفط بسقف الخزان بمقاس ٦٠ × ٦٠ سم وتغطى بغطاء محكم من الحديد الزهر أو الخرسانة المسلحة ، على أن تكون أعلى مكان الشفط مباشرة .

٦ - تتم تهوية الخزان بطريقة مناسبة حسب الأصول الصحيحة المتبعة والمقررة فى هذا الشأن .

٧ - لا يقل عمق الخزان عن ١ متر ولا يزيد على ٢ متر .

٨ - فى حالة إنشاء أكثر من خزان يكون البعد بين خزانات أو آخر بحد أدنى ثلاثة أمثال بعد أو قطر أكبر خزان .

٩ - يغطى الخزان بسقف من الخرسانة المسلحة ، به فتحة لا تقل عن ٦٠ × ٦٠ سم ذات غطاء محكم مع عمل الاحتياطات اللازمة لعدم دخول الحشرات من خلال أى فتحة .

١٠ - يقام الخزان فى مكان مكشوف وموقع يسهل الوصول إليه بقصد الصيانة والتفريغ وخلافه ، وفى مكان مناسب يسهل عملية التوصيل للمجارى

العمومية .

١١ - يجوز استعمال خزانات التجميع سابقة التجهيز المعتمدة .

مادة (٨٤) : يجب أخذ موافقة الجهات المختصة فى حالة استخدام أية وسيلة بديلة لمعالجة الصرف الصحى ، وفى كل الأحوال يجب مراعاة الجوانب الفنية والقواعد الصحية الأخرى المقررة بشأن أعمال الصرف الصحى .

مادة (٨٥) : يشترط أن تكون جميع تمديدات المجارى وخزانات التحليل وحفر الامتصاص وما فى حكم ذلك داخل الحدود القانونية لقطعة الأرض ، ولا يسمح بوضعها خارج تلك الحدود إلا فى الحالات الاستثنائية بالمناطق القديمة ذات المساحات الضيقة أو المناطق ذات الطبيعة الوعرة شريطة أخذ موافقة مسبقة بذلك من الدائرة ومراعاة الشروط الواردة بالمادة (٨٠) من هذا الأمر .

مادة (٨٦) : جميع خزانات التحليل وحفر الامتصاص القديمة القائمة خارج حدود المنازل تظل فى مواقعها ، ولا يجوز صيانتها أو تنظيفها إلا بترخيص من الدائرة ، وفى حالة هدم المنزل وإعادة بنائه تقام خزانات التحليل وحفر الإمتصاص فى المواقع التى تحددها الدائرة .

السلامة والوقاية من الحريق

مادة (٨٧) : يجب تزويد أى مبنى تزيد طوابقه على ثلاثة طوابق أو يتجاوز ارتفاعه ١٣ر٥ متر من مستوى رصيف الطريق بما فى ذلك الطابق الأرضى أو كانت مساحة الطابق فيه تتجاوز (٣٥٠) متراً مربعاً ، بوسائل كافية للنجاة وذلك من خلال ممرات ومخارج طوارئ، أو سلالم إضافية تقود مباشرة إلى الخارج طبقاً للمواصفات والاشتراطات التى يحددها نظام حماية المباني من الحريق الصادر عن إدارة الدفاع المدنى والإطفاء بشرطة عمان السلطانية .

ويجوز استثناء أى مبنى سكنى لا تزيد طوابقه على أربعة وكانت مساحة الطابق فيه لا تتجاوز (٢٤٥٠) ، من السلم الإضافى شريطة أن تتوافر فيه باقى الاحتياطات اللازمة للحماية من الحريق .

مادة (٨٨) : يشترط فى المواد المستعملة فى السلالم ومخارج الطوارئ والممرات والجدران أن تكون قادرة على مقاومة النيران لمدة نصف ساعة على الأقل أو تكون مصنوعة أو مزودة بمواد غير قابلة للاحتراق .

مادة (٨٩) : يشترط ألا يقل عرض سلم النجاة عن ٩٠ سم ولا يتجاوز ارتفاع الدرجة الواحدة قائمة الدرج) على ٢٠ سم ، وألا يزيد عدد الدرجات فى الاتجاه الواحد على ١٢ درجة .

مادة (٩٠) : أ - يشترط ألا تزيد المسافة من سلم النجاة إلى باب مدخل الوحدة عن ١٠ أمتار .
ب - يشترط ألا يزيد البعد من باب أى غرفة نوم إلى باب مدخل الوحدة السكنية على ٧,٥٠ متر .

ج - يشترط أن تكون أبواب غرف النوم والمطبخ وأبواب مداخل الوحدة مقاومة للحريق لفترة نصف ساعة على الأقل .

د - يجب أن تزود أية فواصل بين الغرف والصالات الداخلية أو الطرقات الداخلية بمواد مقاومة للحريق لفترة نصف ساعة على الأقل ، وكذلك الحوائط حول السلالم .

هـ - للحد من المخاطر التى تنجم عن انتشار الحرائق إلى أجزاء ، ومناطق غير التى نشأت فيها ، ولسهولة المكافحة والإخلاء الآمن ، يجب تجزئة المباني أفقياً ورأسياً إلى قطاعات حريق باطنية وفقاً للمواصفات والاشتراطات التى يحددها نظام حماية المباني من الحريق الصادر عن إدارة الدفاع المدنى بشرطة عمان السلطانية .

مادة (٩١) : يشترط فى المباني التى يتواجد فيها عدد كبير من الأشخاص والمناطق التى يتم فيها تصنيع أو تداول أو تخزين المواد القابلة للاحتراق أو الخطرة والإنشاءات غير المألوفة للأفراد أو التى لا يستطيعون التحرك فيها ، أن يكون عدد مخارج الطوارئ ، واتجاهاتها ومسافات الانتقال بين أى نقطة وأقرب مخرج طبقاً للمواصفات والاشتراطات الصادرة عن إدارة الدفاع المدنى والإطفاء بشرطة عمان السلطانية .

مادة (٩٢) : يجب تأمين السلم بحواجز لا يقل صافى ارتفاعها العمودى عن ٨٠ سم ، كما يجب تأمين أسطح المباني والشرفات والمناور بحواجز لا تقل ارتفاعاتها عن ٩٠ سم .

مادة (٩٣) : أ - يشترط أن تتوفر بكرات خراطيم الإطفاء أو الأنابيب الصاعدة لأغراض مكافحة

الحريق بالمباني التي تزيد طوابقها على أربعة أو التي يتجاوز فيها عدد الشقق

أربعة بالطابق الواحد .

ب - يجب تزويد المحلات التجارية الصغيرة بأجهزة إطفاء يدوية ، أما بالنسبة

للمعارض التجارية ذات المساحات الكبيرة (٦٠ متراً مربعاً فأكثر) فيجب

تزويدها بأجهزة الإطفاء المناسبة حسب كل حالة وحسب ما تراه الجهة

المختصة.

ج - يجب أن يتم تركيب جميع أجهزة إطفاء الحريق بالمباني في المكان المناسب

وبالطرق الفنية الصحيحة المقررة في هذا الشأن .

مادة (٩٤) : يجب أن تتوفر في جميع المباني ذات الارتفاعات والمساحات التي ورد ذكرها في

المواد من (٨٧) إلى (٩٣) من هذا الأمر وسائل إنذار حريق تكون وفقاً للمواصفات

والإرشادات المعتمدة من الجهات المختصة بالأطفاء .

مادة (٩٥) : يجب أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني والأطفاء بشرطة عمان السلطانية على خرائط

المباني التالية قبل اعتمادها نهائياً من الدائرة .

أ - أى مبنى يتجاوز ارتفاعه أربعة طوابق أو كانت مساحة الطابق الأرضى فيه

تتجاوز (٣٥٠) متراً مربعاً أو كان الطابق الأرضى مستغلاً لأغراض تجارية

ويتجاوز فيها مساحة المحل الواحد (٦٠) متراً مربعاً .

ب - أى مبنى تجارى متعدد الطوابق .

ج - الفنادق والمستشفيات وما فى حكمها ومباني الأسواق المركزية الخاصة ومباني

مواقف السيارات متعددة الأدوار أو الواقعة اسفل مستوى الأرض (السرداب)

إذا تجاوزت مساحتها ٢٤٥٠ م^٢ ، ومباني الصناعات الثقيلة أو الصناعات الأخرى

التي يعمل فيها أكثر من عشرة أفراد أو التي يدخل فى نشاطها استخدام مواد

خطرة ، والمباني المخصصة لتخزين أو بيع المواد القابلة للاشتعال ، ودور

العرض السينمائى والمسارح وما فى حكمها .

د - يجوز للدائرة اشتراط أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني والإطفاء بشرطة عمان

السلطانية على خرائط أى مبنى فى حالة الضرورة .

مادة (٩٦) : يجب فى المباني السكنية الخاصة والمجمعات السكنية ذات الطوابق المتعددة

تخصيص مكان أو شرفة خارج المطبخ لوضع أنبوبة الغاز بها شريطة أن تكون الشرفة مطلة على مكان مكشوف مثل حوش أو شارع ، على أن توصل الأنبوبة إلى داخل المطبخ بالطرق الصحيحة المتبعة فى ذلك الشأن ، كما يجب أن يؤمن للأنبوبة وهى خارج المطبخ كل وسائل التهوية الطبيعية والحماية من الحرارة بطريقة لا تشوه المنظر العام للمبنى من الخارج وتزود بجميع وسائل السلامة كصمامات الغلق السريع وخلافه ، وإذا كانت الظروف التصميمية المعمارية تتطلب أن يطل المطبخ مع شرفته على فناء داخلى (منور) محاط بحوائط من كل الجوانب ، فلا يجوز وضع أنابيب الغاز بالشرفة ، ويجب توفير مكان مناسب بالطابق الأرضى مؤمن من كل الأضرار وذلك لوضع أنابيب الغاز به ثم يتم التوصيل منها إلى المطابخ بالأدوار العلوية ، ويجوز استثناء المباني ذات الطابقين من ذلك الشرط .

مادة (٩٧) : يشترط بالنسبة إلى المصانع التى لها مداخن ألا يقل بعد تلك المداخن عن (١٠) أمتار من حدود الطريق أو أية قطعة أرض مجاورة أو فى حدود ما تقرره الجهات المختصة ، كما يجب أن يكون ارتفاع المداخن وتصريف الغازات منها حسب الأحكام واللوائح التى تحددها السلطات المختصة ، وفى بعض الحالات يكون من الضرورى تزويدها بمعدات تنقية الغاز حتى تكون مطابقة للمعايير التى تضعها الجهات المختصة .

التمديدات الخاصة بالخدمات العامة داخل المباني

مادة (٩٨) : يشترط أن تكون جميع التمديدات الخاصة بالخدمات العامة داخل المباني والمنشآت وفقا للشروط والمواصفات التى تصدرها الجهات المختصة .

مواقف السيارات

مادة (٩٩) : يجب توفير أماكن لمواقف السيارات لكل مبنى حسب استعماله وداخل حدود قطعة الأرض ، على أن يحدد ذلك على الرسومات الهندسية المتعلقة بالمبنى ، ويكون الحد الأدنى للمواقف على النحو الآتى :

أ - المناطق السكنية : -

موقف واحد لكل وحدة سكنية (شقة) أو سكن عائلى خاص (فيلا) .

ب - المناطق التجارية أو التجارية السكنية : -

موقف واحد لكل وحدة سكنية (شقة) أو مكتب أو دكان ، وإذا زادت مساحة المكتب أو المحل التجارى على ١٠٠ متر مربع يجب توفير موقف إضافى لكل ٥٠ متراً مربعاً من مساحة المكتب أو المحل التجارى .

ج - المناطق الصناعية ومناطق المخازن :-

موقف واحد لكل خمسة مستخدمين وذلك بخلاف الأماكن المكشوفة أو المغطاة التى توفر للعمل العادى للورش أو للمخازن .

د - دور السينما والمسارح وما فى حكم ذلك : -

موقف واحد لكل ١٥ مقعداً .

هـ - النوادى وما فى حكمها :-

موقف واحد لكل ١٢ متراً مربعاً من مساحة البناء .

و - الفنادق :-

خمسة نجوم موقف واحد لكل ثلاثة أسرة .

أربعة نجوم موقف واحد لكل خمسة أسرة .

ثلاثة نجوم موقف واحد لكل عشرة أسرة .

ز- المبانى العامة كالمستشفيات ودور الرياضة وما فى حكمها : -

تطبق مواصفات أنظمة الممارسة القياسية الدولية الخاصة بمواقف السيارات .

مادة (١٠٠) : يستثنى من شرط توفير مواقف السيارات قطع الأراضى ذات المساحات الصغيرة

فى الأحياء القديمة التى لا تزيد مساحتها على ٣٠٠ متراً مربعاً ، والقطع التى يصعب وصول السيارات إليها ، والقطع ذات الاشتراطات التخطيطية الخاصة .

مادة (١٠١) : أ - يشترط ألا تقل أبعاد مواقف السيارات الصغيرة عن ٥ أمتار للطول و ٢.٤٠

متر للعرض .

ب - يشترط ألا يقل عرض الطرق الداخلية لمواقف السيارات عن الآتى :

- ثلاثة أمتار إذا كانت السيارات متوقفة فى اتجاه مواز للطريق الداخلى .

- ثلاثة أمتار ونصف إذا كانت السيارة متوقفة فى اتجاه يشكل زاوية ٤٥

درجة مع اتجاه الطريق الداخلى .

- ستة أمتار إذا كانت السيارات متوقفة باتجاه يشكل زاوية قائمة مع اتجاه

الطريق الداخلى ، وفى حالة زيادة عرض موقف السيارة بنسبة ٢٥٪ عن المقرر فى هذه المادة يجوز أن يقل عرض الطريق الداخلى بمقدار لا يتجاوز ١٨٪ .

ج - تحدد أبعاد مواقف السيارات الكبيرة كالشاحنات بمختلف أنواعها

حسب مواصفات أنظمة الممارسة القياسية الدولية المتعارف عليها .

د - يحدد تخطيط مواقف السيارات بالجراجات المقفولة والمتعددة الطوابق

حسب مواصفات أنظمة الممارسة القياسية الدولية المتعارف عليها .

مادة (١٠٢) : يشترط فى حالة تطبيق الحد الأدنى لعرض الطرق الداخلية أن تكون حركة سير

السيارات على هذه الطرق فى اتجاه واحد ، وذلك من أجل تأمين سهولة دخول

وخروج السيارات دون أى عرقلة ، وإذا تعذر توفير مواقف للسيارات داخل حدود

قطع الأراضى فى الجزء الفضاء لأى سبب من الأسباب ، يجوز السماح بعمل

الدور الأراضى من المبنى كموقف سيارات على أن يكون ارتفاعه من مستوى

الأرضية إلى باطنية السقف ٢٢٥سم ، ولا يحسب هذا الارتفاع ضمن الارتفاعات

المسموح بها ، ويجب فى هذه الحالة دراسة وضع الأعمدة وطريقة دخول وخروج

السيارات بدون عائق ، ويسرى ذلك على المباني التى تزيد عدد الوحدات والشقق

بها على سبع وحدات سكنية .

مجمعات القمامة

مادة (١٠٣) : يشترط فى المباني ذات الأربعة طوابق فأكثر بما فيها الطابق الأرضى ، أو يزيد

مجموع الوحدات بها على عشر وحدات بالطابق الأول ، أن تزود بغرفة

لتجميع الفضلات بالطابق الأرضى وتكون ضمن المبنى الرئيسى وذلك وفقا

للشروط الآتية : -

أ - ألا تقل مساحة الغرفة عن ٤ أمتار مربعة بالنسبة لمبنى مكون من أربعة

طوابق ، على أن تزيد مساحة الغرفة بنسبة ٢٠٪ لكل طابق آخر بحد أقصى

٨٣٠ مترمربع ، وللمكتب طلب زيادة مساحة الغرفة إذا زاد عدد الوحدات

السكنية على ٧ وحدات بالطابق الواحد ، أما بالنسبة إلى المباني التى تشمل

على أكثر من ٤٠ وحدة (أيا كان عدد طوابقها) فيجب أن تزود الغرفة

بماكينات ضغط القمامة ، وفى هذه الحالة تحدد مساحة الغرفة حسب حجم

الماكينة المستعملة .

ب - أن تشيد الغرفة بمواد غير قابلة للاحتراق ، وتكون أرضيتها وجدرانها ذات

سطح متين وناعم وعازل للرطوبة .

ج - أن تزود أرضيتها ببالوعة أرضية موصلة إلى شبكة الصرف الصحى وذلك

لتصريف المياه الناتجة عن غسلها وتنظيفها .

د - أن يكون الدخول إليها من مدخل خلفى أو شارع جانبي وبطريقة منفصلة

انفصالا تاما عن المدخل الرئيسى للمبنى .

هـ - أن تتم تهويتها بطريقة مناسبة .

و - الالتزام بأية شروط أخرى يرى المكتب إضافتها .

الفصل الثالث

تفتيش ومراقبة المبانى

مادة (١٠٤) : ١ - يكون لموظفى المكتب المختصين صفة الضبطية القضائية فى تنفيذ أحكام هذا

الأمر والتعليمات المنفذة له ، ولهم الحق فى الدخول الى موقع البناء فى أى وقت

أثناء التنفيذ للتحقق من مطابقة أعمال التنفيذ للرسومات الهندسية المعتمدة ،

وأنة ليست هناك مخالفة لأحكام هذا الأمر أو غيره من التعليمات الصادرة من

المكتب .

ب - تتولى الدائرة تحرير المخالفة إن وجدت ، ولها عند اكتشاف مخالفة وقف العمل ،

وفى هذه الحالة يحظر على المالك أو المقاول المنفذ أو الاستشارى مخالفة أمر

الإيقاف قبل إزالة أسباب المخالفة .

ج - يجب الاحتفاظ بالإباحة والخرائط المصدقة بموقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى

يجرى البناء وفقا لها ، ويجب تقديمها لموظفى المكتب المختصين عند طلبها .

مادة (١٠٥) : لا يجوز تشييد أى مبنى أو استعماله إلا للغرض الذى صدرت بموجبه الإباحة

والمتفق مع نوع الاستعمال والهيكل التخطيطى للمنطقة .

مادة (١٠٦) : تكون مدة إباحة البناء عامين من تاريخ صدورهما ، وينتهى سريانها بانتهاء مدتها

إذا لم يطلب تجديدها من الدائرة ، ويكون التجديد لفترة مماثلة بعد أداء الرسم

المقررن إلا إذا رأت الدائرة مانعا لتجديدها ، وفى هذه الحالة يخطر صاحب الشأن

كتابة بذلك مع توضيح أسباب الرفض .

مادة (١٠٧) : لا يسمح بإجراء أى تعديل على الإباحة أو على الرسومات المعتمدة أو على أى مستند رسمى آخر إلا بعد الحصول على موافقة بذلك من الدائرة ، كما لا يعتمد ذلك التعديل إلا إذا كان ممهوراً بتوقيع وختم الجهة التى أصدرته .

مادة (١٠٨) : لا يجوز القيام بأى من أعمال البناء بين غروب الشمس وشروقها إلا بعد الحصول على موافقة بذلك من المكتب وبالشروط التى يحددها .

مادة (١٠٩) : يجب على من يقوم بأعمال الهدم أو البناء أو إنشاء الاساسات اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للمحافظة على سلامة الجيران وأملاكهم وسلامة العمال والمارة والشوارع ، كذلك المحافظة على ما يوجد فى باطن الأرض وظاهرها من أجهزة ومنشآت المرافق العامة ، مع الالتزام بقانون حماية التراث القومى .

مادة (١١٠) : يجب على المالك الحاصل على إباحة بناء ألا يشرع فى البناء إلا بعد أن يتسلم علائم حدود قطعة الأرض من الجهة المختصة وبحضور مفتش المباني المختص بالدائرة ، والتوقيع على النموذج المعد لذلك ، كما يجب على المالك المحافظة على هذه العلائم ظاهرة فى مواقعها حتى اكتمال البناء والتقيد بها تماما خلال عملية التنفيذ .

مادة (١١١) : ١ - لا يجوز لأى مقاول أو جهة منفذة لمشروع بناء أن يباشر العمل إلا بعد توقيعه على تعهد - وفقا للنموذج المعد لذلك - بالالتزام بالخرائط المعتمدة والحدود الثابتة والشروط والإرشادات الواردة بدفتر الإباحة ، والالتزام بالمحافظة على نظافة الموقع وإخلائه من مخلفات البناء بعد تمام التنفيذ ، ويلتزم المقاول أو الجهة المنفذة بأداء تأمين نقدى لتغطية هذا التعهد حسب ما يحدده المكتب .
ب - يرد مبلغ التأمين للمقاول أو الجهة المنفذة للبناء بعد اكتمال المبنى أو جزء منه وبعد تنظيف الموقع من مخلفات البناء تنظيفا تاما حسب ما تراه سلطات المكتب ، وفى حالة عدم الالتزام بإزالة المخلفات يجوز للمكتب إزالتها خصما من مبلغ التأمين المدفوع .

مادة (١١٢) : على المالك والمقاول والاستشارى الذى يشرف على تنفيذ أى بناء التقيد بالخرائط المعتمدة والحدود الثابتة والتوقيع على تعهد وفقا للنموذج المعد لذلك .

مادة (١١٣) : يكون الاستشارى المصمم واستشارى فحص التربة إن وجد والاستشارى المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ - كل فى مجال اختصاصه - مسؤولين مسؤولية كاملة عن سلامة المباني التى يكون لهم علاقة بها فى أية مرحلة من المراحل ، ولمدة عشر سنوات من تاريخ تسليم البناء للمالك ، وتنظم هذه المسؤولية أحكام القوانين والنظم المعمول بها فى هذا الشأن .

مادة (١١٤) : يجب على المالك تكليف مكتب استشارى معتمد ومسجل ليتولى مسؤولية الإشراف الفنى على تنفيذ المبنى والتقيد فى ذلك بالمواصفات والخرائط المعتمدة والتوقيع على تعهد وفقا للنموذج المعد لذلك ، كما يجب إيداع صورة من الاتفاقية أو خطاب التكليف للاستشارى لدى الدائرة ، ويستثنى من ذلك المباني السكنية ذات الطابق الأرضى التى لا تتجاوز تكلفة إنشائها ثمانية آلاف ريال عمانى .

مادة (١١٥) : أ - يشترط قبل الشروع فى أى بناء عمل سياج مؤقت على حدود قطعة الأرض المراد إقامة البناء عليها وذلك وفقا للشروط والمواصفات التى يحددها المكتب .

ب - يجب على المالك أو المقاول عمل دورة مياه مؤقتة للعمال داخل حدود القطعة بغرض استعمالها أثناء فترة تنفيذ المبنى وفقا للشروط المحددة لذلك من المكتب .

ج - لا يجوز الشروع فى إقامة أية مكاتب أو ورش مؤقتة بموقع العمل إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة بذلك من المكتب وأداء الرسم والتأمين المقرر .

مادة (١١٦) : يجب على المالك أو المقاول وضع لافتة بمكان العمل بمقياس لا يقل ٩٠ × ٨٠ متر وتثبيتها على ارتفاع ٣ أمتار أو على السياج من الخارج ويكتب عليها بحروف واضحة الآتى :

- رقم قطعة الأرض والمربع والمنطقة إن وجد .

- رقم إباحة البناء .

- اسم المقاول أو الشركة التى تنفذ العمل وعنوانها .

- اسم المكتب المشرف على التنفيذ إن وجد .

مادة (١١٧) : يجب على المالك أو المقاول أن يودع جميع مواد البناء والأنقاض وفضلات البناء داخل السياج وأن يعمل على نقل الفضلات والأنقاض من الموقع أولا بأول إلى المواقع التى يحددها المكتب .

مادة (١١٨) : يجب على المالك أن يطلب من الدائرة الكشف على مشروع أى مبنى لا يشرف على تنفيذه استشارى ، وذلك عند الانتهاء من حفر الاساسات والقواعد ، للتأكد من مطابقة ذلك للخرائط المعتمدة واثبات ذلك بدفتر الإباحة .

مادة (١١٩) : لا يجوز إقامة الورش والمصانع والكسارات وأماكن بيع مواد البناء وجميع الأعمال والحرف التى تضر بالصحة العامة أو تسبب الإزعاج وتقلق الراحة ، بالأماكن السكنية والسكنية التجارية والزراعية .

مادة (١٢٠) : لا يجوز إقامة معسكرات العمال إلا فى الأماكن التى حددتها السلطة المختصة بالتخطيط وخصصتها لهذا الغرض ، ووفقا للشروط التى يحددها المكتب ، ويستثنى من ذلك معسكرات العمال الصغيرة التى تقام للعاملين فقط بموقع البناء ، شريطة الحصول على ترخيص من المكتب لتشبيدها وإزالتها ووفقا للشروط والمواصفات التى يحددها .

مادة (١٢١) : لا يجوز كسر جبل أو حفر أو قطع أى طريق أو نقل أو ترحيل مخلفات بناء أو أنقاض من أى موقع إلا بترخيص من المكتب بذلك ، وبالشروط التى يحددها ، ويجوز للمكتب أن يحتفظ بتأمين نقدى يحدد بالقدر الذى يراه مناسباً ، ولا يسترد التأمين إلا بعد أن تكون جميع الشروط قد روعيت وصدرت شهادة بذلك من الجهات المختصة .

مادة (١٢٢) : لا يسمح بتوصيل الخدمات العامة (كهرباء ، مياه ، هاتف ، شبكة الصرف الصحى) إلى المبنى إلا بعد تنفيذ الآتى :

- أ - اكتمال المبنى وفقا لإباحة البناء والرسومات المعتمدة من المكتب ، وفى الحالات الضرورية يجوز للمكتب التوصية بتوصيل الخدمات العامة لجزء قائم من المبنى إذا وافق على صلاحيته وشموله .
- ب - إبراز شهادة عدم ممانعة من إدارة الدفاع المدنى بشرطة عمان السلطانية بالنسبة إلى المباني التى سبق ان قامت تلك الإدارة باعتماد بعض خرائطها .
- ج - تعبيد الأرصفة وممرات المشاة أمام المبنى بالنسبة إلى المباني التجارية والسكنية التجارية وفقا للمواصفات التى يحددها المكتب .

د - تركيب هوائى مركزى للإرسال التلفزيونى فوق أسطح المبانى والتي سبق إن

اشتراط توفر ذلك النوع من الهوائى بها بالخرائط المعتمدة .

هـ - تركيب صناديق بريد - فى الحالات التى يحددها المكتب - بمقاس

٣٥ سم × ٣٥ سم وعمق ١٦ سم فى المواقع الآتية :

- عند المدخل الرئيسى للسور الخارجى بالنسبة للفيلات .

- عند مدخل المبنى بالنسبة للمباني التجارية والسكنية التجارية وبعدد الشقق والمكاتب بالمبنى .

و - تركيب رقم للبنية أو المنزل فى المناطق التى تم ترقيمها .

ز - تغطية مفاتيح التأمين وعدادات الكهرباء بصندوق مناسب .

ح - إزالة ونقل جميع مخلفات وفضلات البناء من الموقع وتسويته جيداً .

ط - التأكد من إن المصاعد الكهربائية إن وجدت قد تم تركيبها وفقاً للرسومات

والمواصفات المعتمدة ، على أن يشار إلى ذلك فى نموذج التوصية بتوصيل الكهرباء .

ى - أية اشتراطات أخرى يضعها المكتب .

مادة (١٢٣) : لا تمنح شهادة إتمام البناء إلا إذا كان المبنى قد أكتمل تماماً وفقاً للرسومات المعتمدة وإباحة البناء ، وأصبح صالحاً ومأموناً للسكن أو العمل فيه .

مادة (١٢٤) : لا يجوز طلاء أى مبنى من الخارج إلا بالألوان المعتمدة من المكتب والمسجلة فى إباحة البناء ، ويجب مراعاة ذلك عند إعادة طلاء المبنى من الخارج أو تغيير لونه أو صيانتته .

مادة (١٢٥) : يجب تأمين الحفريات التى تقام بترخيص من المكتب بغطاء أو حاجز يحول دون سقوط المارة ، أو وضع فانوس أحمر بين غروب الشمس وشروقها وأية احتياطات أخرى يرى المكتب أو أى جهة أخرى مختصة أنها ضرورية .

مادة (١٢٦) : لا يجوز لأى شخص أو جهة إجراء أى حفر أو إقامة أية منشآت فى طريق عمومى أو ميدان عام أو أرض حكومية أو أرض الغير بصفة مؤقتة أو دائمة إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من المكتب وموافقة المالك بالنسبة لأرض الغير ووفقاً للشروط التى يحددها المكتب .

مادة (١٢٧) : لا يترتب على منح الإباحة أو تجديدها مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض المبينة فى الإباحة ، كما لا يترتب على المكتب أية مسؤولية فى هذا الشأن إذا اتضح أن هناك وثائق لم تعرض عليه عند طلب الترخيص .

مادة (١٢٨) : لا يجوز للمالك أن يوجه أنابيب صرف مياه الأمطار أو مياه الصرف الصحى أو مكيفات الهواء على أملاك غيره ويستثنى من ذلك أصحاب الحقوق المكتسبة بموجب حكم قضائى ، على أن يضعوا الاحتياطات اللازمة التى تخفف أو تزيل الضرر عن الجار أو صاحب الأرض المجاورة .

مادة (١٢٩) : على مالكى المبانى القديمة والمهجورة تسويرها بجدار من المواد الثابتة أو سياج مؤقت حسب المواصفات والأشتراطات التى يحددها المكتب ، وبالنسبة إلى الأراضى الفضاء والمبانى القديمة والمهجورة التى تهدد الصحة والسلامة العامة أو تشوه المظهر العام ، فللمكتب انذار أصحابها بإزالتها وتنظيف الموقع تنظيفاً كاملاً ، وفى حالة عدم تنفيذ ذلك خلال المدة التى حددها الإنذار فللمكتب إزالتها على نفقة أصحاب الشأن بموجب قرار إدارى من رئيس المكتب ، فضلاً عن توقيع أية عقوبات أخرى ينص عليها هذا الأمر ، أما فى الحالات التى يكون فيها أصحاب تلك الأراضى أو المبانى غير معروفين أو غير متواجدين ، فينشر المكتب إعلاناً بشأنها فى الصحف اليومية ثلاث مرات ، وبعد انقضاء المدة التى يحددها الإعلان يجوز للمكتب إزالة المخالفة واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (١٣٠) : يجب على مالكى الأراضى الفضاء المنخفضة بالنسبة إلى الأراضى المجاورة لها ردمها وتسويتها إذا قرر المكتب ذلك للمصلحة العامة ، وفى حالة عدم قيامهم بذلك فللمكتب بعد إنذارهم وإنهاء المدة المحددة بالإنذار أن يقوم بردمها وتسويتها على نفقتهم الخاصة .

مادة (١٣١) : يجب على المالك إزالة أى بناء أو جزء منه أصبح آيلاً للسقوط ويشكل خطراً على السكان والجيران والمارة ، وفى حالة عدم قيامه بذلك رغم إنذاره بحق للمكتب إخلاء المبنى من سكانه وإزالة المبنى بالطريق الإدارى ، مع إلزام صاحب الشأن بأداء التكاليف فضلاً عن توقيع العقوبات الأخرى المنصوص عليها فى هذا الأمر .

مادة (١٣٢): يجوز للمكتب إلزام المالك بإصلاح وصيانة عقاره كلما اقتضى الأمر ذلك وبالمواصفات التي يراها المكتب مناسبة وعلى المالك تنفيذ ذلك .

مادة (١٣٣): يجوز للمكتب إصدار أمر مسبب بوقف العمل بالبناء وذلك بناءً على طلب من الدائرة المختصة أو أية جهة أخرى مختصة .

الفصل الرابع

العقوبات

مادة (١٣٤): مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد وارادة بالقوانين والأنظمة المعمول بها فى السلطنة يعاقب كل من يخالف أحكام هذا الأمر والتعليمات المنفذة له وفقاً للآتى :

أ - عقوبة أو أكثر من العقوبات التالية فى حالة البناء الجديد أو الإضافة الكبيرة

على بناء سابق بدون الحصول على إباحة بذلك :

١ - غرامة لا تقل عن ١٠٠ ريال عمانى ولا تزيد على ٥٠٠ ريال عمانى .

٢ - غرامة بواقع ٢٥ ريال عمانى عن كل يوم تستمر فيه المخالفة ولدة لا تزيد

على ٣٠ يوماً .

٣ - السجن لمدة لا تزيد على ستة أشهر حسب جسامه المخالفة .

ب - عقوبة أو أكثر من العقوبات التالية فى حالة البناء على أرض حكومية أو أرض

الغير بدون ملكية أو إباحة بذلك :

١ - غرامة لا تقل عن ٢٠٠ ريال عمانى ولا تزيد على ٥٠٠ ريال عمانى فى

حالة ارتكاب المخالفة للمرة الأولى وفى المرة الثانية .

٢ - غرامة بواقع ٥٠ ريال عمانى عن كل يوم تستمر فيه المخالفة .

٣ - السجن لمدة لا تزيد على ستة أشهر حسب جسامه المخالفة .

٤ - الإزالة الفورية للمخالفة .

ج - عقوبة أو أكثر من العقوبات التالية فى حالة المخالفات الأخرى :

١ - غرامة لا تقل عن ٢٥ ريالاً عمانياً ولا تزيد على ٥٠ ريال عمانى .

٢ - غرامة لا تقل عن ٥ ريالات ولا تزيد على ١٠ ريالات عن كل يوم تستمر فيه

المخالفة .

- ٣ - السجن لمدة لا تزيد على ستة أشهر حسب جسامة المخالفة .
- د - يجوز للدائرة فى حالة عدم توقف المخالف عن البناء اعتبار المخالفة متكررة ويعاقب مرتكبها بعقوبة مضاعفة بحيث لا تتجاوز الغرامة مبلغ ألف ريال عمانى أو السجن لمدة لا تزيد على ستة أشهر .
- هـ - فى جميع الأحوال يجوز للجهة المختصة بالمكتب إزالة المخالفة على نفقة المخالف .

مادة (١٣٥) : يعاقب المقاول أو المنفذ أو الاستشارى فى حالة مخالفتهم لأحكام هذا الأمر والتعليمات المنفذة له بغرامة لا تقل عن ٥٠ ريالاً ولا تزيد على ١٠٠ ريال عن المخالفة الأولى ، وبغرامة لا تقل عن ١٠٠ ريال ولا تزيد على ٢٠٠ ريال عن المخالفة الثانية ، وبغرامة لا تقل عن ٣٠٠ ريال ولا تزيد على ١٠٠٠ ريال عن كل مخالفة لاحقة . ويجوز للمكتب فى حالة تكرار المخالفة طلب وقف النشاط وسحب الترخيص بصفة نهائية من الجهات المختصة .

الفصل الخامس

أحكام ختامية

مادة (١٣٦) : يلغى كل ما يخالف هذا الأمر أو يتعارض مع أحكامه .

مادة (١٣٧) : ينشر هذا الأمر فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به إعتباراً من تاريخ نشره .

سيف بن حمد بن سعود

وزير ديوان البلاط السلطانى

صدر فى : ٣ من جمادى الثانية ١٤٢١هـ

الموافق : ٢ من سبتمبر ٢٠٠٠م

نشر هذا الأمر المحلى فى الجريدة الرسمية رقم (٦٧٩) الصادرة فى ١٦/٩/٢٠٠٠م

أمر محلى رقم ٢/٢٠٠٠

بشأن وقاية الصحة العامة بولاية صحار

استناداً الى القانون الخاص بتنظيم مكتب تطوير صحار الصادر بالمرسوم السلطانى رقم ٩٧/٩ ،