

## وزارة البلديات الإقليمية وموارد المياه

### قرار وزاري

رقم ٢٠١١/٤٣

### بتعديل بعض أحكام لائحة تنظيم المباني

استنادا إلى قانون تنظيم البلديات الإقليمية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٠/٩٦ ،  
وإلى لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٠٠٠/٤٨ ،  
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

### تقرر

#### المادة الأولى

تجرى التعديلات المرفقة على لائحة تنظيم المباني المشار إليها .

#### المادة الثانية

يلغى كل ما يخالف هذا القرار أو يتعارض مع أحكامه .

#### المادة الثالثة

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر في : ٢٣ من ربيع الثاني ١٤٣٢ هـ

الموافق : ٢٨ من مارس ٢٠١١ م

أحمد بن عبدالله بن محمد الشحي

وزير البلديات الإقليمية وموارد المياه

نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية رقم (٩٣٣)

الصادرة في ١٦/٤/٢٠١١ م

## تعديلات بعض أحكام لائحة تنظيم المباني

أولاً : يستبدل بنصوص المواد أرقام ( ٤ ، ٧ ، ١٤ ، ٤٣ ، ٥٢ ، ٩٤ ، ٩٨ ) من لائحة تنظيم المباني النصوص الآتية :

### المادة ( ٤ )

تكون إباحة البناء الكبرى سارية لمدة سنتين ، وتكون إباحة البناء الصغرى سارية لمدة سنة واحدة ، من تاريخ صدور الإباحة وينتهي العمل بهما إذا لم تجددا ، ويكون تجديدهما لمدد مماثلة في حالة الاستمرار في البناء أو عند الرغبة في إجراء أية تعديلات أو إضافات ، وذلك بعد أداء الرسوم المقررة ما لم تكن هناك أسباب تمنع من التجديد وفي هذه الحالة تخاطر البلدية صاحب الشأن كتابة بذلك مع توضيح أسباب الرفض ، ويكون تصريح الحفر ساري المفعول لحين انتهاء الأعمال .  
وفي حالة فقد الإباحة يجوز لصاحب الشأن استخراج بدل فاقد وفقا للشروط التي تضعها الوزارة .

### المادة ( ٧ )

لا يجوز إصدار إباحة بناء صغرى لقطعة أرض صدرت لها إباحة بناء كبرى ، ويجوز إصدار إباحة بناء كبرى لقطعة أرض صدرت لها إباحة بناء صغرى ، ولا يجوز أن تصدر أكثر من إباحة من ذات الفئة لقطعة الأرض الواحدة ، كما لا يجوز إجراء أية إضافات على الإباحة الصغرى إلا في الحدود المسموح بها .

### المادة ( ١٤ )

أ - يشترط لكل من صدرت له إباحة بناء كبرى قبل الشروع في التنفيذ أن يقدم تعهدا موقعا من استشاري بالتزامه بالإشراف على التنفيذ ومتابعة المشروع للتأكد من تقييد المقاول بالخرائط والشروط والمواصفات الفنية المعتمدة وذلك في الحالات الآتية :

١ - إذا كان المبنى يتكون من أكثر من طابق أيا كانت مساحته وتكلفته ، أو إذا كانت

أساساته صممت لأكثر من طابق .

٢ - إذا كان المبنى يتكون من طابق واحد تزيد تكلفته على (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف

ريال عماني ، ويتم التقدير بمعرفة مهندس البلدية في ضوء أسعار السوق

السائدة ، ويكون مسؤولاً مسؤولية كاملة عند حدوث أى تجاوز فى هذا

التقدير .

ب - يكون الاستشارى مسؤولاً مسؤولية كاملة عن أية مخالفة فى التنفيذ .

ج - يلتزم الاستشارى المشرف على تنفيذ أى مشروع بأن يقدم تقارير دورية للبلدية

طبقاً لمراحل العمل .

د - يحق للجهات العامة القيام بالإشراف على مشاريعها .

#### المادة ( ٤٣ )

يجب عند إجراء الإضافات فى طابق السطح ألا تكون فى واجهة المبنى الرئيسى مع مراعاة الشروط الآتية :

أ - بالنسبة لمباني السكن الخاص والمباني السكنية الاستثمارية ( شقق ) والسكنية التجارية والتجارية والسياحية ( ثلاثة طوابق فأقل ) أن تكون فى حدود ( ٥٠ % ) من مساحة السطح ويجوز زيادة هذه النسبة إلى ( ٧٠ % ) وفى هذه الحالة تحدد الرسوم عن المساحة التى تزيد على ٥٠ % وفقاً للرسوم المقررة .

ب - بالنسبة للمباني السكنية الاستثمارية ( شقق ) والسكنية التجارية والتجارية والسياحية ( أربعة طوابق فأكثر ) أن تكون فى حدود ( ٧٠ % ) من مساحة السطح ويجوز زيادة هذه النسبة إلى ( ٨٥ % ) وفى هذه الحالة تحدد الرسوم عن المساحة التى تزيد على ٧٠ % وفقاً للرسوم المقررة .

ج - لا يسمح بإضافة طابق سطح بقطع الأراضى ذات الاستعمال الصناعى .

#### المادة ( ٥٢ )

تعتبر السدة التجارية ( الميزانين ) طابقا كاملا فى حالة وجودها ضمن اشتراطات التخطيط بالرسم المساحى ، ويمكن استخدامها لأغراض السكن شريطة الالتزام بالاشتراطات الفنية والصحية ويكون مدخلها منفصلا عن مدخل المحلات والمعارض .

#### المادة ( ٩٤ )

لبلدية إصدار أمر بوقف البناء مؤقتا بناء على طلب أية جهة حكومية مختصة على أن تبدى هذه الجهة الأسباب التى دعته لطلب الوقف والتنسيق مع الجهة ذات العلاقة لوضع الحلول المناسبة فى هذا الشأن ، وتكون مدة الوقف بما لا يجاوز شهرا ، ويجوز زيادة هذه المدة بناء على طلب الجهة طالبة الوقف بحد أقصى شهر .

#### المادة ( ٩٨ )

أ - يسمح ببناء ملحق خارجى لسكن العاملين والخدمات الخارجية للمبنى الرئيسى فى الأراضى السكنية شريطة أن يكون الملحق من طابق أرضى وبنسبة لا تقل عن ١٥% ولا تزيد على ٢٥% من المساحة المصرح بها بعد سداد الرسوم المقررة ، وفقا للشروط الآتية :

- ١- ألا يزيد ارتفاعه الكلى على ارتفاع الطابق الأرضى للمبنى الرئيسى .
- ٢- ألا يتجاوز ارتفاعه الكلى على ( ٣,١٠ متر ) من مستوى أرضية القطعة إذا كان ملاصقا لجهة الجار ( ١٥ سم ارتفاع مستوى الأرضية + ٢٦٥ سم الارتفاع من مستوى الأرضية الداخلية إلى سطح السقف الخارجى + ٣٠ سم ارتفاع الدروة " الوارش " ) .
- ٣- لا يسمح بأن يكون الملحق الخارجى من جهة الشارع أو فضاء عام إلا إذا تم الالتزام بشروط الارتدادات الواردة بالرسم المساحى .
- ٤- أن يكون منفصلا عن المبنى الرئيسى بما لا يقل عن متر واحد .
- ٥- لا يجوز فتح أية نوافذ أو وضع مكيفات أو مراوح شفط أو مواسير على السور الخارجى .

ب - فى حالة الإضافات الكبيرة ( كمنزل آخر ) فى ذات قطعة الأرض فإنه لا يسمح بذلك إلا إذا كانت المسافة بين المبنيين لا تقل عن (٦) ستة أمتار، أو يتم إلصاق المبنى المضاف بالمبنى القائم، وفى كلتا الحالتين يتم ذلك وفق نسبة البناء المسموح بها بالرسم المساحى مع التقيد بشروط التخطيط، وفى حالة الإضافات داخل الأراضى الزراعية لابد من موافقة الوزارة المختصة على هذه الإضافات .

**ثانياً :** يضاف إلى نهاية المادة (٤٤) من لائحة تنظيم المباني فقرة نصها الآتى :  
وفى حالة وجود حمامات أو مراحيض فقط تطل على المنور، يجب ألا تقل مساحة المنور عن ( ١,٥ متر مربع ) على ألا يقل طول أى من أضلاعه عن متر واحد .

**ثالثاً :** يضاف إلى نهاية المادة (٨٣) من لائحة تنظيم المباني بند نصه الآتى :  
د - يجب أخذ موافقة البلدية على لون طلاء الجدران الخارجية والبروزات المعمارية والسور إذا كان بخلاف اللون الأبيض وكذلك فى حالة تغطية الواجهات الخارجية للمباني والأسوار بالطوب والأحجار .