

بلدية ظفار
أمر محلي رقم ٨٩/١٥
لتنظيم البناء

وزير الدولة ووالي ظفار

- استنادا الى لائحة بلدية ظفار الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٦/١٨ .
وبعد الاطلاع على الأمر المحلي رقم ٧٨/١ لتنظيم البناء .
وبناء على ماتقتضيه المصلحة العامة .
نصدر الأمر المحلي التالي لبلدية ظفار .

مادة (١) : يسمى هذا الأمر بالأمر المحلي لتنظيم البناء رقم ٨٩/١٥ .

الفصل الأول
تعريف

مادة (٢) : في هذا الأمر المحلي يكون للعبارات والألفاظ الآتية المعاني المبينة امام كل منها :

- الوزير** : وزير الدولة ووالي ظفار .
البلدية : بلدية ظفار .
الرئيس : رئيس بلدية ظفار .
سلطات البلدية : الجهاز الاداري والفني لبلدية ظفار .
السلطات الفنية : الجهاز الفني المختص بتنظيم البناء بالشؤون الهندسية في البلدية و يشمل ذلك المدير ومن ينوب عنه ورؤساء الاقسام والمهندسين ومساعدتهم والمراقبين والمفتشين وأي شخص ينتدبه رئيس البلدية أو المدير التنفيذي .
المالك : الشخص الذي صدر باسمه صك الملكية أو شهادة اثبات الحقوق .
وكسبيل المالك : الشخص المنتدب من قبل المالك و يشمل ذلك مهندس المالك أو مقاول المالك .
المبنى : أى بناء من مواد ثابتة أو غير ثابتة ، مشيدة أو مركبة ، و يشمل الأساس والهيكل الانشائي والجدران والشرفات وكذلك أى جدار أو سياج يحيط بأرض ، وأى أعمال مجارى أو بئر أو طريق داخل قطعة أرض .
المبنى الثابت : البناء المشيد من الطابوق أو الأسمنت المسلح أو الطوب أو الحجر أو أى مواد بناء أخرى ثابتة .
المبنى المؤقت : البناء المشيد من أى مواد بناء بسيطة وذلك

بترخيص بناء من السلطات الفنية بالبلدية لفترة زمنية محددة .

الطريق العام : هو حيز أو أى فضاء مملوك للدولة مبين على المخطط الهيكلي للمدينة أو القرية والمخصص للمرور العام ويشمل ذلك أى شارع أو درب أو زقاق أو ممشى أو قنطرة .

الطريق الخاص : هو الشارع المملوك للأفراد والذي يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم .

خط التنظيم : هو الخط المعتمد الذي يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة .

محور الطريق : هو مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق .

عرض الطريق : هو المسافة ما بين خطي التنظيم على جانبي الطريق .

خط البناء : هو الخط الذي يسمح بالبناء عليه سواء كان مطابقاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو راداً عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المسئولة عن التخطيط .

الرسومات الهندسية : هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها من قبل المكتب الهندسي الاستشاري .

طابق التسوية : هو طابق يقع تحت الطابق الأرضي ويكون الانحدار الطبيعي داخل حدود البناء سبباً في وجوده ، ويشترط أن تكون مساحته أقل من مساحة الطابق الأرضي وتظهر واجهته كلية فوق منسوب الأرض الطبيعية من الناحية الأكثر انخفاضاً في المنسوب .

الطابق السفلي : هو الطابق الذى يقع تحت منسوب الأرض الطبيعية أو تحت طابق التسوية أن وجد .

الطابق الداخلي : هو الطابق الثانوى الذى يكون جزءاً من طابق أساسى في البناء ، ومتصلاً به مباشرة ويكون الوصول اليه من خلاله فقط .

طابق السطح : هو الطابق الذى يقع فوق سطح آخر طابق علوى .

البناء الفرعي : هو بناء ملحق بالبناء الرئيسي ومنفصلاً عنه ويكون الغرض منه خدمة البناء الرئيسي .

السيور : هو جدار من مواد بناء ثابتة أو سياج من مواد بناء بسيطة ينشأ على حدود أى قطعة أرض .

- الشرففة** : هى جزء من بناء ، مكشوف على الأقل من جانب واحد أو غير مسقوف و يسمح بدخول الاضاءة والتهوية الطبيعية بصفة مستديمة .
- الشرففة والغرفة البارزة** : هى أى شرفة أو غرفة تطل على طريق وتقع خارج حدود البناء .
- المنور** : هو مساحة مفتوحة من أعلى على الفضاء السماوى داخل البناء المطل عليها ولايجوز تغطية أى جزء منه .
- البروز الزخرفى المعماري** : هو جزء من البناء غير مأهول و يشمل ذلك النتوءات والاطارات الجمالية والمظلات الواقية من العوامل الطبيعية وأحواض الزهور المعلقة .
- مظلة تعريش** : هو كل سقف ذى فراغات شرط الاتقل مساحة هذه الفراغات عن ٥٠% من مساحة المظلة .
- السشقة** : هى جزء من بناء يؤلف فى مجموعة سكتنا مستقلا واحدا .
- ارتفاع البناء** : هو المسافة الرأسية محسوبة من منسوب رصيف الطريق العام المقابل لواجهة البناء الى أعلى نقطة من مستوى سطح آخر طابق علوى ، وفي حالة عدم وقوع البناء على طريق عام يحسب الارتفاع من منسوب الصفر المساحي للمنطقة والمحدد من قبل السلطة المسئولة عن التخطيط ولا يدخل فى ذلك الارتفاع طابق السطح .
- ارتفاع الطابق** : هو المسافة الرأسية محسوبة من منسوب التشطيبات النهائية لأرضية الطابق الى منسوب باطن السقف .
- نسبة البناء** : هى النسبة المئوية لمساحة الجزء المسقوف منسوباً الى اجمالى مساحة قطعة الأرض الكليه التى يقع عليها البناء ولايدخل فى تلك النسبة البروز الزخرفى المعماري ومظلة السيارة خارج البناء وداخل حدود قطعة الأرض .
- استخدامات الأرض** : هو غرض الاستعمال الذى من أجله منحت الأرض أو صنفت حسب النظم والمخططات الصادرة من السلطات المسئولة عن التخطيط .
- المساحة الطابقية** : هى اجمالى المساحات المسقوفة لجميع طوابق البناء ويستثنى من ذلك الشرففة البارزة والبروز الزخرفى المعماري ومظلة السيارة خارج البناء وداخل حدود قطعة الأرض .

- الارتداد** : هو فناء او فراغ يترك بين خط البناء وحدود قطعة الأرض ولايسمح بالبناء فيه .
- سور مشترك** : هو سور يفصل بين قطعتي أرض متلاصقتين .
- حاجز السطح** : هو حاجز واق يشيد على المحيط الخارجي لسطح آخر طابق علوى للبناء من أجل السلامة العامة .
- السلم الرئيسي** : هو السلم الأساسي للبناء و يستخدم في التوصيل الى جميع طوابق البناء .
- السلم الثانوي** : هو السلم الاضافي لبناء فيه سلم رئيسي ، و يستخدم أيضا في التوصيل الى جميع طوابق البناء .
- السلم الخارجي المكشوف** : هو السلم الغير مسقوف من أعلاه ، والمكشوف من جانب واحد على الأقل .
- خزان التحليل** : هو خزان يشيد من مواد بناء ثابتة وتحت منسوب الأرض الطبيعية وبمواصفات خاصة بغرض تحليل ومعالجة مخلفات الصرف الصحي قبل التخلص منها .
- خزان الاحتجاز** : هو خزان محكم يشيد تحت منسوب الأرض الطبيعية من مواد لا تسمح بنفاذ ما بداخله الى الخارج و يفضل أن يكون من الخرسانة المسلحة .
- حفرة الامتصاص** : هي حفرة تنشأ بمواصفات خاصة من أجل استقبال وتصريف المواد السائلة والمتحللة من خزان التحليل .
- حجرة التفتيش** : هي غرفة تشيد تحت منسوب الأرض الطبيعية ، وفي خط الصرف بأبعاد وأعماق مختلفة بغرض نظافة وصيانة خط الصرف الصحي .
- خزان المياه** : هو مستودع محكم لحفظ المياه ومصنوع من مواد غير قابلة للصدأ أو التآكل و يكون ملؤه وتفريغه بأسلوب ذاتي .
- المصد الأرضي** : هو مصب تصب فيه أنابيب الصرف الصحي الرأسية ليكون حلقة اتصال بين هذه الأنابيب و بين أنابيب الصرف الصحي الأفقية الأرضية .
- المرصيف** : هو جزء من طريق عام و يخصص لمرور المشاة .
- ترخيص بناء** : هو ترخيص بمزاولة البناء ، يصدر من البلدية لمرء واحدة فقط لكل قطعة أرض وذلك بعد أن يتم التدقيق على المستندات الرسمية والرسومات الهندسية المستوفاة لشروط البناء .
- ملحق ترخيص بناء** : هو ترخيص بمزاولة البناء يصدر من البلدية في كل مرة يتطلب فيها البناء أعمال تكميلية أو

اضافات أو تعديلات . وذلك في اطار ترخيص البناء
وبذات شروطه .

ترخيص هدم بناء : هو ترخيص يصدر من البلدية بغرض هدم وازالة البناء
الآيل للسقوط أو المراد اعادة بنائه وذلك طبقا
للشروط والاحتياطات اللازمة .

ترخيص ترميم بناء : هو ترخيص يصدر من البلدية لترميم البناء الذى
يخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه مما يعرض
الأرواح والممتلكات للخطر . كما يصدر لترميم
البناء الذى يحتاج الى صيانة لتأمين سلامته أو
الحفاظ عليه في حالة جيدة دون تعديل جوهري
في البناء .

كراسة الحسابات الانشائية : هى الكراسة التى يسجل بها الحسابات النموذجية
لتصميم الهيكل الانشائي للبناء مع بيان مقدار قوة
تحمل التربة والأحمال الثابتة والمتحركة التى على
أساسها تم تصميم الهيكل الانشائي للبناء .

الفصل الثاني أحكام عامة

مادة (٣) : تسرى أحكام هذا الامر المحلي على كافة المباني فيما عدا المباني التى تقام في المناطق غير
المخططة بالجبل والجربيب ، وايضا المباني التى تقام بغرض الترويج في الاماكن
المخصصة لذلك بتصاريح مؤقتة من سلطات البلدية .

مادة (٤) : لايجوز انشاء بناء أو اقامة وتشبيد أية أعمال به ، أو تعليته أو توسيعه أو ترميمه أو
هدمه ، الا بعد الحصول على ترخيص بذلك من السلطات الفنية بالبلدية . و يكون
مستوفيا للشروط والأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات السلامة والقواعد
الصحية ونظم تصريف مياه الامطار .

مادة (٥) : يقدم طلب الترخيص باسم مدير الشؤون الهندسية على النموذج المعد لذلك . على أن
يرفق مع الطلب المستندات الرسمية والرسومات الهندسية التالية :

أولا : شهادة اثبات الحقوق أو صك الملكية .

ثانيا : خريطة مساحية بموقع البناء (كروكي الموقع) و يمنح بواسطة السلطة
المسئولة عن التخطيط .

ثالثا : خمس نسخ من هذه الرسومات بمقاس ٧٠ × ٥٠ سم أو ٧٠ × ١٠٠ سم
موقعا عليها من مكتب هندسي أو مكتب هندسي استشاري معتمد لدى البلدية
على أن تشمل الرسومات الهندسية الآتي :

(١) رسم تخطيطي للموقع العام بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٢٠٠ .

- (٢) رسومات معمارية بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠ وتشتمل على :
- أ - مساقط أفقية لجميع طوابق البناء .
 - ب - قطاع رأسى واحد على الأقل يبين جميع مناسيب طوابق البناء منسوبة الى منسوب الأرض الطبيعية لموقع البناء .
 - ج - واجهتين على الأقل تكون احدهما للمدخل الرئيسي للبناء .
 - د - جداول نماذج جميع فتحات البناء .
 - هـ - جدول نسبة البناء .

- (٣) رسومات انشائية وتشتمل على :
- أ - مسقط أفقي للأساسات والجسور الأرضية بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠ .
 - ب - مسقط أفقي لتسليح جميع طوابق البناء بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠ .
 - ج - قطاعات رأسية توضح التفاصيل الانشائية لعناصر البناء بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .
 - د - كراسة الحسابات الانشائية .

- (٤) رسومات صحية وتشتمل على :
- أ - مساقط أفقية لجميع طوابق البناء مبينا عليها مسارات خطوط التغذية والصرف الصحي ووسائل صرف مياه الامطار ، بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠ .
 - ب - تفاصيل الصرف الصحي بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .
- (٥) رسومات كهربائية تشمل مساقط أفقية لجميع طوابق البناء مبينا عليها مسارات التمديدات الكهربائية وتوزيع الاضاءة والهاتف . وكذلك التمديدات والتوصيلات الميكانيكية ان وجدت .

رابعا : موافقات الجهات التالية :

- (١) موافقة دائرة الاطفاء بشرطة عمان السلطانية للمباني الآتية :
- أ - المباني السكنية والتجارية التى تتكون من ثلاثة طوابق فأكثر .
 - ب - المباني الصناعية والمباني العامة .
 - ج - المباني التى تزيد مساحة الطابق فيها عن ١٠٠٠ متر مربع أو مجموع مساحة طوابقها أكثر من ٣٠٠٠ متر مربع .
- (٢) موافقة الطيران المدني بالنسبة للارتفاعات . وأيضا الاحتياطات الأمنية الواجب اتباعها بخصوص المباني الواقعة في مجال صعود وهبوط الطائرات .

- (٣) موافقة المديرية العامة للكهرباء على مصدر التيار الكهربائي للبناء .
(٤) موافقة الهيئة العامة للمواصلات السلكية واللاسلكية على حفر الاساسات .

خامسا : يجب الالتزام بالطراز المعماري العماني العربي الاسلامي في تصميم الواجهات الخارجية والبروز الزخرفي المعماري .

سادسا : تقدم الرسومات الهندسية معتمدة وموثقة من مكتب هندسي أو مكتب هندسي استشاري معترف به ومسجل لدى البلدية والجهات المختصة على أن تعبأ جميع المعلومات الخاصة بالمكتب على النموذج المعد بالبلدية ويرفق مع الرسومات الهندسية اقرار يشتمل على اسم المهندس المصمم متضمنا مسؤوليته عن سلامة البناء ولا تتحمل البلدية أى مسؤولية عن أى خطأ في التصميمات يؤدي الى عدم سلامة البناء .

سابعا : أى معلومات أو تفاصيل أو مواصفات أو مستندات أو رسومات هندسية ترى سلطات البلدية لزومها لمنح ترخيص بناء .

مادة (٦) : تتولى السلطات الفنية بالبلدية فحص طلب ترخيص البناء ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على خمسة عشرة يوما من تاريخ استيفاء البيانات والمستندات والموافقات الواردة بالمادة (٥) .

مادة (٧) : يجوز للسلطات الفنية بالبلدية منح ترخيص بناء لاقامة مباني مؤقتة لاستخدامها لفترة محدودة ولغرض معين . ويكون انشاء هذه المباني بمواد بناء بسيطة . ويتم ازالتها فور انتهاء الغرض من اقامتها . كما تكون اقامة هذه المباني طبقا للأوضاع والمواصفات التي يصدر بها قرار من السلطات الفنية بالبلدية . كما يكون الترخيص باقامة هذه المباني لمدة لا تزيد عن عام واحد . على أنه يجوز لمبررات قوية تجديد هذه المدة بقرار من السلطات الفنية بالبلدية .

مادة (٨) : يشترط عند اجراء الحسابات الانشائية لجميع المباني مهما كانت ارتفاعاتها اتباع المواصفات القياسية الدولية المعترف بها ، شريطة مراعاة استعمال الضغط الأدنى من سلسلة الاجهادات وقوة تحمل التربة في حسابات الهيكل الانشائي للبناء ، مع الالتزام بوضع واتباع أسلوب مناسب لتغطية أسياخ التسليح البارزة في حالة عدم استكمال البناء .

مادة (٩) : في حالة البناء الذي يزيد ارتفاعه عن خمسة طوابق يشترط تدعيم المستندات الرسمية والرسومات الهندسية المقدمة بتقرير فحص التربة لموقع قطعة أرض البناء معتمد من مكتب استشاري متخصص وايضا من معمل الفحص واختيار التربة معترف به .

مادة (١٠) : لايجوز الموافقة على طلبات ملحق ترخيص بناء لاضافة طوابق أعلى البناء الا اذا كان الهيكل الانشائي للبناء واساساته تسمح بهذه الاضافة وفي حالة طلب اذا ارتفاع البناء في مجموعة لاكثر من ثلاثة طوابق بعد الاضافة ، يلزم تقديم شهادة من مكتب هندسي

استشارى معتمد تفيد بأن اساسات البناء تتحمل اضافة الطوابق المطلوبة مع ارفاق كراسة الحسابات الانشائية بالمستندات الرسمية والرسومات الهندسية .

مادة (١١) : يشترط في مواد البناء المستخدمة ان تكون مطابقة للمواصفات القياسية العمانية المقررة لها .

مادة (١٢) : يجوز لسلطات البلدية عدم الموافقة على طلبات ترخيص بناء أو ملحق ترخيص بناء لاية اضافات أو تعديلات . كما يجوز الغاء ترخيص البناء أو ملحق ترخيص البناء الصادر طالما لم يشرع المالك في البناء . كما يجوز أيضا ايقاف المالك من الاستمرار في أعمال البناء . وذلك في المناطق التى يصدر بشأنها قرار من السلطة المسؤولة عن التخطيط باعادة تخطيطها . و يصدر بعد ذلك ترخيص بناء أو ملحق ترخيص بناء وفقا للتخطيط الجديد المعتمد .

مادة (١٣) : اذا مضى عام واحد على منح ترخيص البناء أو ملحق ترخيص البناء دون ان يشرع المالك في تنفيذ الاعمال المرخص بها أو توقف بعد أى مرحلة ، وجب على المالك تجديد الترخيص بعد دفع الرسم المقرر و يكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من تاريخ طلب التجديد . و يتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام الواردة في هذا الامر المحلي .

مادة (١٤) : يكون طالب ترخيص البناء مسئولاً عما يقدمه من بيانات أو مستندات للبلدية ، كما لايعتد بترخيص البناء كسند ملكية .

مادة (١٥) : يعتبر ترخيص البناء الصادر ترخيصاً شخصياً ولايجوز تحويله أو التنازل عنه باسم شخص آخر في حالة انتقال ملكية الأرض . وعلى المالك الأصلي الغاء الترخيص الصادر باسمه و يقدم المالك الجديد طلب ترخيص بناء جديد باسمه .

الفصل الثالث

الشروط الفنية

(نسبة البناء)

مادة (١٦) : تختلف نسب البناء بين كل منطقة وأخرى حسب ظروف كل منطقة ونوعية البناء فيها . ومع ضرورة الالتزام بالحد الأدنى للارتدادات . ولايسمح بتجاوز نسبة البناء التى تحددها السلطة المسؤولة عن التخطيط لكل منطقة وفقاً للمخطط التفصيلي لتلك المنطقة .

مادة (١٧) : لا تشمل نسبة البناء البروز الزخرفي المعماري وخزان المياه والسلالم الخارجية المكشوفة والمعدات الميكانيكية اللازمة لخدمة البناء وملاعب الأطفال .

مادة (١٨) : لا تدخل المساحة الطابقية في حسابات النسبة المئوية للبناء الا اذا نصت شروط القطعة صراحة على ذلك .

(مساحة الغرف والمرافق)

مادة (١٩) : يجب أن يكون الحد الأدنى لمساحات الغرف ومختلف مرافق البناء وفقاً للجدول التالي :

الحد الأدنى لاقل بعد متر(م)	الحد الأدنى للمساحة متر مربع (م ^٢)	البيان
٣ر-	١٢ر-	الغرفة السكنية
٢ر-	٥ر-	المطبخ
١ر٨٠	٤ر-	حمام كامل
١ر-	١ر٦٥	دورة مياه (مرحاض)
٢ر٧٠	٨ر١٠	المكتب
٣ر٥٠	١٦ر٧٥	المعرض
٣ر-	١٠ر٥٠	الدكان
٣ر-	١٥ر-	موقف السيارة

مادة (٢٠) : يشترط الا تقل مساحة النوافذ في الشقة عن ١ : ٨ من مساحة الغرفة السكنية و ١٢ : بالنسبة للمطبخ والحمامات ودورات المياه .

(ارتفاعات المباني)

مادة (٢١) : يحدد أقصى ارتفاع للبناء مسموح به حسب شروط كل منطقة وفقاً للمخططات التفصيلية لها الصادرة من السلطات المسئولة عن التخطيط ويكون رصيف الطريق العام المجاور هو المنسوب الذي يقاس منه الارتفاع . وفي حالة عدم وقوع البناء على طريق عام يقاس الارتفاع من منسوب الصفر المساحي للمنطقة والمحدد من قبل السلطة المسئولة عن التخطيط .

مادة (٢٢) : بالنسبة للمباني السكنية يشترط أن يكون الحد الأدنى لارتفاعات الطوابق على النحو التالي :

- أ - الطابق الأرضي أو البناء المشيد من طابق واحد - ٣ متر .
- ب - الطوابق الأخرى ٢ر٨٠ متر .

مادة (٢٣) : بالنسبة للمباني السكنية التجارية . يشترط أن يكون الحد الأدنى لارتفاعات الطوابق على النحو التالي :

- أ - الطابق الأرضي المستخدم تجارياً بدون طابق داخلي تجاري - ٤ متر .
- ب - الطوابق الأخرى المستخدمة كمكاتب أو شقق سكنية ٢ر٨٠ متر .

مادة (٢٤) : بالنسبة للمباني التجارية والمحددة بطابق واحد يشترط ان يكون الحد الأدنى لارتفاع الطابق على النحو التالي :

أ - في حالة عدم وجود طابق داخلي تجارى - ٤ متر .

ب - في حالة وجود طابق داخلي تجارى - ٦ متر .

مادة (٢٥) : اذا اقتضى التصميم الداخلي المعماري أو التصميم الانشائي للبناء تكو بين جسر مسلح من الهيكل الانشائي للسقف داخل الغرف السكنية أو المكتب أو الدكان فلا يجوز ان يزيد الجزء البارز من الجسر عن ٤٠ سم في حالة تطبيق الحد الأدنى لارتفاع الطابق .

مادة (٢٦) : فيما يتعلق بارتفاعات المباني العامة (المساجد - المباني الحكومية - قاعات المؤتمرات والمعارض الدولية - المنشآت الرياضية والسياحية والترفيهية الخ) يجوز تجاوز الحد الأقصى لارتفاع البناء المسموح به بعد الحصول على موافقات السلطات المختصة .

(طابق السطح)

مادة (٢٧) : يشمل طابق السطح غرف خدمات البناء (غرف السلالم - خزانات مياه - ماكينات أجهزة تكييف - ماكينات مصاعد) و يجوز للسلطات الفنية بالبلدية السماح بمظلة تعريش . وفي الحالات الاضطرارية التصريح بغرفة أو أكثر لخدمة البناء . بحيث لا تتجاوز النسبة المئوية لمساحة طابق السطح ٤٠% من مساحة آخر طابق علوى بما في ذلك مظلة التعريش . ويشترط الا يزيد ارتفاع حاجز السطح عن ١٢٠ متر . كذلك ارتفاع طابق السطح عن ٢٧٠ متر .

ولا يدخل هذا الارتفاع في حساب ارتفاع البناء الا اذا نصت شروط السلطة المسئولة عن التخطيط على غير ذلك .

مادة (٢٨) : يجب تغطية غرف خدمات البناء (خزانات مياه - ماكينات أجهزة تكييف - ماكينات مصاعد ... الخ) وفقا لنماذج التغطية المعمارية المعدة والمعتمدة من قبل السلطة الفنية للبلدية .

(المنور)

مادة (٢٩) : بالنسبة للمباني السكنية والمباني السكنية التجارية المتعددة الطوابق يجوز تكو بين وتصميم منور تطل عليه المطابخ والحمامات ودورات المياه واضطرابيا بعض غرف النوم والمكاتب وذلك في حالة عدم وجود مصدر اضاءة وتهوية طبيعية ، بشرط الا تزيد الغرف المطلة عليه عن غرفة سكنية واحدة للشقة الواحدة . و يجب ان تكون مساحته وأبعاده وفقا للجدول التالي . ولا تشمل تلك المساحة والابعاد الشرفة التى تطل عليه والمخصصة لوضع انابيب الغاز لتكون خارج المطابخ من أجل السلامة العامة . ويشترط أن تكون تشطيبات أرضية المنور من الخرسانة أو البلاط . كما يجب تأمين وسيلة تصريف لمياه الغسيل والامطار من داخله وان يزود بمدخل طوارئ من الطابق الارضى لتسهيل عملية

الصيانة والنظافة والانقاذ . كما لا يقل ارتفاع حاجز امان المنور عن - ١ متر . ويجوز مد الانابيب والتوصيلات الصحية رأسيا وافقيا في المنور بشرط ان تمر خطوط الصرف الصحي الارضية له في مسارات مخصصة لذلك .

ملاحظة : يستثنى من شروط بنود الجدول التالي المباني العامة التي يتطلب تصميمها المعماري دورات مياه جماعية (فنادق - مدارس - مستشفيات ... الخ) .

الحد الأدنى لاقبل بعد (م)	الحد الأدنى لمساحة المنور (م ^٢)	استخدام الجزء المطل من المبنى على المنور	عدد الطوابق	
٢ر-	١٢ر-	غرف سكنية ومكاتب	١ - طابق واحد الى ثلاثة	١
٢ر-	مربع خمس الارتفاع ($\frac{1}{5} \times ع$) ^٢	غرف سكنية ومكاتب	ب - أكثر من ثلاثة طوابق	٢
٢ر٥٠	٧ر٥٠	مطابخ وسالام حمامات - مراحيض	من طابق واحد الى ثلاثة طوابق	٣
٢ر٥٠	١٠ر-	مطابخ - سالام حمامات - مراحيض	أكثر من ثلاثة طوابق الى ستة طوابق	٤
٢ر٥٠	١٢ر٥٠	مطابخ - سالام حمامات - مراحيض	أكثر من ستة طوابق	٥

مادة (٣٠) : في حالة ما يتطلب البناء تصميم فناء داخلي تطل عليه غرف ومرافق البناء يجب الا يقل الحد الأدنى لاقبل بعد عن - ٤ر متر . ولايسمح بتغطيته الا اذا كان هناك مصدر بديل للتهوية والاضاءه الطبيعية .

(الارتدادات)

مادة (٣١) : تحدد الارتدادات عن حدود قطعة أرض البناء طبقا للاشتراطات التي تقرها السلطة المسئولة عن التخطيط . على أن يكون الحد الأدنى للارتداد في حالة وجود جار ملاصق هو ١ر٥٠ متر وفي قطعة أرض البناء التي لايشترط فيها ارتداد يجب ان تكون جميع

خطوط الصرف الصحي الارضية داخل حدود القطعة .

(المناطق الصناعية)

- مادة (٣٢) : مالم تكن هناك اشتراطات اخرى من السلطة المسئولة عن التخطيط مشترطة في قطع أرض البناء المخصصة للصناعات ، وكذلك القطع التي تتجاوز مساحتها عن ١٥٠٠ متر مربع في حالة وجود فتحات بالبناء أو عدم وجودها . يشترط ترك الارتدادات التالية :
- ٣ متر على الاقل بين البناء وبين حدود القطعة من ناحية الجار الملاصق .
 - ١٥٠ متر بين البناء وبين حدود القطعة من ناحية الطريق الجانبي ان وجد .
 - ٥ متر بين البناء وبين حدود القطعة من ناحية الطريق العام .

مادة (٣٣) : في حالة قطع ارض البناء المخصصة للصناعات والتي تقل مساحتها عن ١٥٠٠ متر مربع يشترط ترك مسافة لا تقل عن ١٥٠ متر بين البناء وبين حدود القطعة من ناحية الجار الملاصق .

(الشرفات والغرف البارزة)

مادة (٣٤) : في المناطق المخططة تخطيطا حديثا لايسمح ببروز الشرفات والغرف البارزة خارج خط التنظيم .

مادة (٣٥) : في المناطق غير المخططة أو المخططة قديما والتي تقل مساحة قطع أرض البناء بها عن ٦٠٠ متر مربع يجوز السماح ببروز الشرفة والغرفة البارزة عن حدود القطعة بنسبة ١ : ١٠ من عرض الطريق الذي تطلان عليه وبالشروط التالية :

أ — الا يزيد البروز عن ١٢٠ متر مهما كان عرض الطريق .

ب — الا يقل صافي عرض الشرفة عن ٧٥٠ متر .

ج — الا يقل الارتفاع بين باطن بلاطة الشرفة والغرفة البارزة وبين مستوى رصيف الطريق عن ٤٠٠ متر .

د — لايجوز البروز بالشرفة وبالغرفة على طريق يقل عرضه عن ٧٥٠ متر .

مادة (٣٦) : يجب الا يقل ارتفاع حاجز امان الشرفة عن ١٠٠ متر بالنسبة للطوابق الاربعة الاولى ويزاد هذا الارتفاع الى ١٢٠ متر ابتداء من الطابق الخامس وحتى الطابق الثامن .

(البروز الزخرفي المعماري)

مادة (٣٧) : لايسمح بالبروز الزخرفي المعماري في واجهات البناء المشيدة على خط التنظيم بالطابق الأرضي الا طبقا للشروط الآتية :

أ — ٧ سنتيمتر بالنسبة لأسفال البناء . على الا يتجاوز ارتفاع السفل عن ٢٥٠ متر من

منسوب رصيف الطريق المطل على واجهات البناء .
ب - ٤٥ سنتيمتر بالنسبة لزخارف وحليات الشرفات والنوافذ . وعلى ارتفاع لا يقل عن ٢ر٥٠ متر من منسوب رصيف الطريق .

(طابق التسوية)

مادة (٣٨) : في الأراضي المنحدرة طبيعياً يجوز للسلطة الفنية بالبلدية السماح بإنشاء طابق تسوية واحد فقط واستثناءه من شروط ارتفاعات البناء . وذلك في حالة عدم إنشاء طابق سفلي .
مادة (٣٩) : تنطبق على طابق التسوية جميع الاشتراطات الخاصة بالتهوية والاضاءة الطبيعية .
مادة (٤٠) : يجب أن تكون الحوائط الساندة لطابق التسوية من الخرسانة المسلحة وفقاً للتصميم الإنشائي ويؤخذ في الاعتبار جميع الاحتياطات الخاصة بمنع تسرب المياه من الجدران والأرضيات ، وكذلك توفير وسائل تصريف المياه .

(الطابق السفلي)

مادة (٤١) : مالم تكن هناك مشاكل هندسية أو اعتراضات فنية يشترط الا يزيد عن طابق سفلي واحد في كل مبنى .
مادة (٤٢) : يستغل الطابق السفلي لأغراض تخزين المواد غير قابلة للاشتعال ، ومواقف للسيارات وخدمات البناء ولايسمح باستخدامه لأغراض السكن .
مادة (٤٣) : يشترط الا يقل ارتفاع باطن الجسور المسلحة للهيكل الإنشائي لسقف الطابق السفلي عن ١ متر من منسوب الفناء الداخلي لقعطة أرض البناء أو منسوب رصيف الطريق .
مادة (٤٤) : يشترط الا يقل الحد الأدنى لصافي ارتفاع الطابق السفلي عن ٢ر٨٠ متر .
مادة (٤٥) : تطبق الأحكام الخاصة بارتدادات البناء على الطابق السفلي .
مادة (٤٦) : تؤخذ في الاعتبار جميع الاحتياطات الخاصة بمنع تسرب المياه من جدران - وحوائط الطابق السفلي وكذلك توفير وسائل تصريف المياه . وتطبق أيضاً جميع الاشتراطات والأحكام الخاصة بوسائل الوقاية من الحريق وشروط السلامة والتهوية .

(مظلة التعريش)

مادة (٤٧) : يشترط أن تترك جوانب مظلة التعريش مفتوحة من جميع الجهات ، الا ما كان منها ملاصقاً لجدار من البناء وذلك من جانبيين فقط على الأكثر .

(الطابق الداخلي)

مادة (٤٨) : يصرح بإنشاء الطابق الداخلي وفقاً للشروط الآتية :

- أ - لا تتجاوز مساحته مع السلم الداخلي الموصل اليه عنه ٥٠٪ من مساحة الطابق المنشأ به .
- ب - لا يسمح ببروزه خارج حدود الطابق المنشأ به .
- ج - تطبق عليه جميع اشتراطات التهوية والاضاءه الطبيعية .
- د - أن يكون فراغ الطابق الداخلي متصلا بباقي فراغ الطابق المنشأ به .
- هـ - يقتصر استخدام الطابق الداخلي على ذات استخدام الطابق المنشأ به والخدمة المباشرة له وأن يكون جزءا مكمل له .
- و - يحدد ارتفاع الطابق الداخلي وفقا للشروط الواردة بهذا الامر المحلي والخاصة بارتفاعات المباني .

(السـلام)

- مادة (٤٩) : يشترط في كل بناء مكون من أكثر من طابق واحد أن يتوفر له عددا من السلالم خلافا لمخارج وسلالم الحريق وفقا للاتى :
- أ - سلم رئيسي واحد على الأقل لكل بناء لا تزيد مساحة الطابق الواحد فيه عن ٥٠٠ متر مربع ولا تزيد عن ١٥٠٠ متر مربع للبناء في مجموعه .
- ب - سلم ثانوى اضافى لكل ٥٠٠ متر مربع اضافة في مساحة الطابق الواحد أو لكل ١٥٠٠ متر مربع اضافة في مساحة البناء في مجموعه .
- مادة (٥٠) : يشترط أن تشيد السلالم الرئيسية من الخرسانة المسلحة ، أو من مواد بناء أخرى غير قابلة للاحتراق . ويستثنى من ذلك بناء السكن الخاص (الفيلات) والمباني التجارية الصغيرة .
- مادة (٥١) : يشترط الا يقل الحد الأدنى لصافي طول درج السلم الرئيسي عن الآتى حسب الاستخدام الوظيفي للبناء :
- أ - المباني السكنية من ١٠ متر الى ٣٠ متر
- ب - المباني التجارية والصناعية من ١٥٠ متر الى ١٨٠ متر
- ج - المباني العامة من ٢١٠ متر الى ٢٤٠ متر
- كما يشترط الا يقل الحد الأدنى لصافي طول درج السلم الثانوى عن ٩٠ متر .
- مادة (٥٢) : يشترط أن يكون الحد الأدنى للمسافة الافقية التى يخدمها السلم هو - ٢٧ متر .
- مادة (٥٣) : يشترط الا تزيد مجموعة عدد الدرجات المتوالية في اتجاه واحد والمحصورة بين بادىء السلم والصدفة (استراحة السلم) عن ١٤ درجة و يستثنى من ذلك السلالم الخارجية المكشوفة لبناء بارتفاع طابق واحد ، وأيضا السلالم التى تستخدم لأغراض خاصة (سلالم المآذن والابراج - السلالم الدائرية والمروحية .. الخ) .

- مادة (٥٤) : يشترط الا يقل عرض درجة السلم عن ٢٨ سنتيمتر . ولايزيد عن ٣٢ سنتيمتر كما يشترط الا يقل ارتفاع الدرجة عن ١٤ سنتيمتر ولايزيد عن ١٧ سنتيمتر .
- مادة (٥٥) : تحدد حسابات أبعاد عرض وارتفاع درجة السلم وفقا للمعادلة التالية :
- $٢ \times \text{ارتفاع الدرجة} + \text{عرض الدرجة} = \text{من } ٦٠ \text{ الى } ٦٤ \text{ سنتيمتر}$
- مادة (٥٦) : لايجوز ان يقل صافي الارتفاع بين بلاطة الصدفية (استراحة السلم) وبين بلاطة الصدفية التي تليها أو بلاطة الطابق عن ٢٢٥ متر .
- مادة (٥٧) : يشترط الا يقل عرض الصدفية (استراحة السلم) عن طول درج السلم وذلك في حالة السلالم الرئيسية أو مايوازى ثلاثة امثال عرض الدرجة في حالة السلالم الثانوية .
- مادة (٥٨) : يشترط الا يقل ارتفاع حاجز امان السلم عن ٩٠ سنتيمتر وهي المسافة الرأسية محسوبة من منتصف عرض درج السلم الى أعلى .
- مادة (٥٩) : يقاس عرض درج السلالم الدائرية والمروحية على بعد ٤٥ سنتيمتر من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلي للسلم .

(الممرات)

- مادة (٦٠) : يشترط الا يقل الحد الأدنى لعرض الممرات الداخلية للبناء عن الابعاد التالية :

استخدام البناء	ممر فرعي (متر)	ممر رئيسي (متر)
سكني	١-١	١٥٠
تجاري	١٥٠	٢٥٠
منشآت الخدمات العامة	١٨٠	٢٥٠

(المصاعد الكهربائية)

- مادة (٦١) : يتحتم تزويد كل بناء مكون من خمسة طوابق فأكثر بما في ذلك الطابق الأرضي بمصعد كهربائي واحد على الاقل ، على ان يتناسب عدد المصاعد مع حجم البناء وعدد سكانه ونوعية استخدامه كما يشترط تدعيم الرسومات الهندسية والمستندات الرسمية الخاصة بترخيص البناء برسومات هندسية تخصصية تفصيلية توضح عدد المصاعد وحمولة كل منها ، وذلك وفقا للشروط والمواصفات الخاصة بالمصاعد الكهربائية .
- مادة (٦٢) : يشترط ان تعمل المصاعد بصورة آمنة جيدة وفعاله على مدار العام . لذا يجب على مالك البناء أن يقدم مره كل عام على الاقل للسلطة الفنية بالبلدية شهادة من شركة

متخصصة مسجلة أو مقبول معتمد تؤكد ان المصعد بحالة جيدة وأنه قد تمت صيانته الدورية .

وعلى جميع الشركات المتخصصة والمقاولين الذين يعملون في هذا المجال التقدم بطلبات تسجيل للسلطة الفنية البلدية مرفقا معها جميع المستندات الرسمية التي تثبت الخبرة وكفاءة الجهاز الفنى العامل بها ، حتى يتسنى النظر في هذه الطلبات وأكمال اجراءات التسجيل .

مادة (٦٣) : يرخص المصعد للاستخدام سنويا من قبل السلطة الفنية البلدية بعد فحص الشهادات المقدمة وفي حالة عدم تجديد ترخيص المصعد يجوز للسلطة الفنية البلدية اصدار الامر بايقاف المصعد ومنع استخدامه وتطبيق أية عقوبات أخرى تتخذها البلدية ضد المالك .

مادة (٦٤) : يلزم وجود حارس بصورة مستديمة في كل بناء مجهز بمصعد ومعد للاستخدام كبناء سكني أو تجارى أو خدمات عامة . وعليه تولى مسئولية البناء ومواجهة أى عطل أو خلل بالمصعد وتوفير له وسائل الانذار المناسبة .

(دورات المياه وتمديدات المجارى)

مادة (٦٥) : يشترط في كل وحدة سكنية مستقلة لايزيد عدد غرف النوم بها عن ثلاث ان تكون مزودة بحمام كامل واحد على الأقل ، شريطه أن لايفتح مباشرة على أى غرفة نوم . و يسمح في حالة تعدد الحمامات ودورات المياه (مراحيض) ان تفتح مباشرة على الغرف .

مادة (٦٦) : يشترط في كل وحدة سكنية ان تكون مزودة بمنشر غسيل ملابس داخلي ملحق مباشرة بالحمام أو بغرفة الغسيل أو منفصلة ، شرط أن تكون بها فتحات تسمح بدخول أشعة الشمس والتهوية الطبيعية ، وذلك للمحافظة على الطابع المعماري لواجهات البناء الخارجية . واحترام المظهر العام الجمالى للمنطقة .

مادة (٦٧) : يشترط فصل المراحيض المتجاورة في دورة مياه واحدة مجمعه بفواصل لا يقل ارتفاعها عن ١٨٠ متر من منسوب تشطيبات الأرضيات . كما يشترط تركيب فواصل رأسية بين كل مبوله وأخرى في مجموعة المبال .

مادة (٦٨) : يجوز تركيب مبال في دورات مياه الرجال المجمععة بالمنشآت والأماكن العامة اذا تواجد بها أكثر من ١٠ رجال . و يمكن احلال المبال بدلا من بعض المراحيض شرط الا تزيد عدد المبال عن ثلث عدد المراحيض المخصصة .

مادة (٦٩) : يجب تطبيق الجدول التالي كحد أدنى لعدد الأجهزة الصحية المركبة في كل بناء . منسوبة الى عدد الاشخاص وحسب استخدامات البناء .

استخدام البناء	مرحاض		مبولة		حوض غسيل أيدي		دش	صنوبر مياه شرب
	عدد الاشخاص	عدد الاجهزة	عدد الرجال	عدد الاجهزة	عدد الاشخاص	عدد الاجهزة		
المباني الصناعية مصنع مخزن مسبك ورشة ما يماثلهم	١٠٠ : ١	١	٣٠ : ١١	١	من ١ الى ١٠٠ شخص	١	دش واحد لكل ١٥ شخص	صنوبر مياه شرب واحد لكل ٧٥ شخص
	٢٥ : ١١	٢	٨٠ : ٣١	٢	حوض غسيل ايدي لكل ١٠ اشخاص	٢		
	٥٠ : ٢٦	٣	١٦٠ : ٨١	٣	اكتر من ١٠٠ شخص	٤		
	٧٥ : ٥١	٤	٢٤٠ : ١٦١	٤	حوض غسيل ايدي واحد لكل ١٥ شخص	٥		
	١٠٠ : ٧٦	٥		٥				
المنشآت العامة المكاتب ما يماثلها	١٥ : ١	١	امكانية تجهيز المباول	١	١٥ : ١	١		
	٣٥ : ١٦	٢	في دورات مياه الرجال	٢	٣٥ : ١٦	٢		
	٥٥ : ٣٦	٣	المجموعة شرط الازيد	٣	٦٠ : ٣٦	٣		
	٨٠ : ٥٦	٤	عن $\frac{1}{4}$ عدد المراحيض	٤	٩٠ : ٦١	٤		
	١١٠ : ٨١	٥	المطلوبة	٥	١٢٥ : ٩١	٥	حوض غسيل ايدي واحد لكل ٤٥ شخص اضافي	
المدارس	اولاد	بنات						صنوبر لكل ١٠٠ تلميذ أو على الأقل صنوبر لكل طابق دراسي
	مرحاض لكل ٤٠	مرحاض لكل ٣٥	مبولة لكل ٣٠ ولد	حوض لكل ٥٠ تلميذ أو تلميذة			في صالة الالعاب الرياضية أو حمام السباحة دش لكل ٥ تلاميذ بالفصل الواحد	
	مرحاض لكل ٧٥	مرحاض لكل ٤٥	مبولة لكل ٣٠ ولد	حوض لكل ٥٠ تلميذ أو تلميذة				
السكن الداخلي مدارس داخلية بيوت شباب عمال ما يماثلهم	رجال : لكل ١٠	نساء : لكل ٨	من ١ : ١٥٠ رجل مبولة واحدة لكل ٢٥ رجل اكتر من ١٥٠ رجل مبولة واحدة لكل ٥٠ رجل	حوض غسيل ايدي واحد لكل ١٢ شخص	من ١ : ١٥٠ شخص دش لكل ٨ أشخاص اكتر من ١٥٠ شخص دش لكل شخص ٢٠			صنوبر لكل شخص ٧٥

السكن الداخلي :

أ - الوحدات السكنية المنفصلة للأشخاص العاديين :

- (١) لكل وحدة سكنية صغيرة : مرحاض واحد - حوض غسيل أيدي واحد - دش واحد - حوض مطبخ واحد .
- (٢) لكل وحدة مجمعة لعدد ٦ غرف نوم منفصلة : مرحاض واحد - حوض غسيل أيدي واحد - دش واحد .
- (٣) لكل عنبر نوم به ١٥ شخص : مرحاض واحد - حوض غسيل أيدي واحد - دش واحد .

ب - الوحدات السكنية المخصصة للمسنين أو المعوقين المحدودى الحركة : لكل طابق سكني :

- مرحاض واحد لكل ٢٥ رجل
- مرحاض واحد لكل ٢٠ سيدة
- مبلولة واحدة لكل ٥٠ رجل
- حوض غسيل أيدي واحد لكل ١٠ أشخاص
- دش واحد لكل ١٠ أشخاص
- صنوبر مياه شرب لكل ٥٠ شخص

المستشفيات :

- مرحاض واحد . وحوض غسيل أيدي واحد لكل ١٠ مرضى .
 - دش واحد لكل ٢٠ مريض .
 - صنوبر مياه شرب لكل ١٠٠ مريض .
- بالنسبة لمستشفيات الامراض النفسية :
- مرحاض واحد وحوض غسيل أيدي واحد ودش واحد لكل ٨ مرضى .
 - صنوبر مياه شرب لكل ٥٠ مريض .

السجون :

- مرحاض واحد وحوض غسيل أيدي واحد لكل زنزانية .
- دش واحد لكل طابق به مجمع ٢٥ زنزانية .
- مرحاض واحد وحوض غسيل أيدي واحد لكل ورشة تهذيب وتعليم بالسجن .

حمامات السباحة العامة والأندية الرياضية :

- مرحاض واحد لكل ٤٠ سيدة أو ٦٠ رجل .
- مبلولة واحدة لكل ٦٠ رجل .
- حوض غسيل أيدي لكل ٤٠ سيدة أو ٦٠ رجل .
- دش واحد لكل ٤٠ سيدة أو ٤٠ رجل .

ملحوظة :

- في الوحدات السكنية الجماعية والسكن الداخلي يركب حوض غسيل ملابس لكل

٥٠ شخص - وحوض تنظيف أواني لكل ١٠٠ شخص . وحوض غسيل أيدي منفصل لكل ٥٠ شخص .

- في مساكن العمال المؤقتة بمواقع العمل في مجالات البناء والتشييد والترميم والهدم أو مايمثلها يجب تركيب دورة مياه واحدة لكل ٢٠ شخص .

مادة (٧٠) : لايجوز أن يقل قطر أنابيب الصرف عن ١٠ سنتيمتر بالنسبة للوحدات السكنية . كذلك لا يقل عن ١٥ سنتيمتر لأنابيب الصرف في مرحلة التجميع كما لا يقل عن ٥ سنتيمتر لأنابيب تهوية الأجهزة الصحية التي يجب أن ترتفع أعلى من منسوب ارتفاع البناء بمقدار ١٢٠ على الأقل . و يشترط في جميع الأنابيب ان تكون من مواد متينة وغير قابلة للاحتراق أو التأثر بالرطوبة .

مادة (٧١) : يشترط الا يقل عمق تمديد أنابيب الصرف تحت سطح الأرض عن ٥٠ سم ولا تزيد درجة الانحدار عن الآتي :

- أ - ٤٠/١ للأنبوبة قطر ١٠ سنتيمتر .
- ب - ٦٠/١ للأنبوبة قطر ١٥ سنتيمتر .
- ج - ٨٠/١ للأنبوبة قطر ٢٠ سنتيمتر .

مع مراعاة أن تصرف أنبوبة الصرف قطر ١٠ سم في مصدر أرضى قطر ١٠ سنتيمتر قبل وصولها للحجرة التفتيش .

مادة (٧٢) : يجب عمل حجرة تفتيش ذات غطاء محكم في المواقع التالية :

- أ - عند نقطة تغيير اتجاه أو انحدار أو منسوب أو قطر أنبوبة الصرف .
- ب - عند موقع اتصال أنبوبتين صرف أو أكثر .
- ج - عند الطرفين المكشوفين لأنبوبة الصرف الأرضية التي تحت المباني .
- د - عند اتصال الأنابيب الرأسية بالأنابيب الأفقية الأرضية .
- هـ - عند نهاية أنبوبة الصرف الأفقية وقبل اتصالها بالأنبوبة العمومية الرئيسية أو بخزان الصرف الصحي .

شريطة الا يزيد البعد بين حجرتين تفتيش عن ١٥ متر . كما لا تزيد زوايا التقابل بين كل أنبوبتين أفقتين أو جزئيين داخل حجرة تفتيش عن ٤٥ درجة ولا تقل الزاوية بين أنبوبة المدخل الى حجرة التفتيش وأنبوبة المخرج منها عن ٩٠ درجة .

مادة (٧٣) : اذا لم يتوفر للمنطقة خطوط صرف عامة يشترط عمل خزان تحليل وحفرة امتصاص أو خزان احتجاز حسب طبيعة المنطقة . وذلك وفقا للنموذج المعد من قبل السلطات الفنية بالبلدية والشروط التالية :

- أ - ان توضع حفرة الامتصاص على بعد لا يقل عن ٢ متر من أى بناء . وبصورة لا تؤثر على الجار الملاصق . ويمكن النظر في هذا الشرط بالنسبة للمناطق القديمة وقطع أراضى البناء ذات المساحة الصغيرة .
- ب - ان تنشأ في موقع سهل الوصول اليه بقصد التنظيف والتفريغ والصيانة .

- ج - يجب توفير وسائل التهوية لها بأنبوبة قطرهما لا يقل عن ١٠ سم مع عمل الاحتياطات اللازمة لعدم دخول الحشرات من خلال تلك الفتحات .
- د - ان تكون سعتها كافية لاستيعاب ناتج البناء لمدة أسبوع كامل بدون شفط ووفقا للمواصفات الهندسية المقررة . و يجوز استخدام خزانات التحليل سابقة التجهيز المصدق بها .
- هـ - يجب أن تكون سعة خزان الاحتجاز كافية لاستيعاب ناتج البناء لمدة ثلاثة أيام بدون شفط، ووفقا للمواصفات الهندسية .
- و - يجب مراعاة الاشتراطات الصحية والفنية في عملية صيانة ونظافة خزانات الصرف الصحي .

مادة (٧٤) : يشترط أن تكون جميع تمديدات الصرف وخزانات التحليل وخزانات الاحتجاز وحفر الامتصاص داخل الحدود القانونية لقطعة أرض البناء . ولا يسمح بوضعها خارج تلك الحدود الا في الحالات الاستثنائية بالمناطق القديمة ذات المساحات الصغيرة أو المجمعات السكنية أو المناطق ذات الطبيعة الوعرة .

مادة (٧٥) : جميع خزانات الصرف الصحي المشيدة قديما خارج حدود قطعة أرض البناء تظل في مواقعها وفي حالة هدم البناء واعادة بنائه يفقد المالك ذلك الحق المكتسب وتشييد في المواقع داخل حدود قطعة أرض البناء وتوضح هذه المواقع بالرسومات الهندسية المقدمة للسلطة الفنية بالبلدية للحصول على ترخيص بناء .

مادة (٧٦) : في جميع توصيلات انابيب التغذية والصرف الصحي الرأسية والأفقية وكذلك جميع خزانات الصرف الصحي وحجر التفتيش ، يراعى اتخاذ الاحتياطات اللازمة واتباع المواصفات القياسية لمنع تسرب المياه . و يجب أن يكون لهذه الأنابيب ابواب كشف مناسبة الابعاد ، وفي المكان المناسب - تسمح بسهولة التنظيف والتسليك والصيانة . كما يراعى تغطية أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ بطبقة من مادة عازلة للمياه والرطوبة لمنع تسربها كما تغطى أيضا الحوائط الجانبية بالطبقة العازلة بارتفاع لا يقل عن ٢٠ سم أعلى منسوب التشطيبات النهائية للأرضيات .

مادة (٧٧) : يراعى عند البناء تخفيض منسوب أرضية البلاطة الخرسانية المسلحة لدورات المياه والحمامات عن منسوب أرضية بلاطة الطابق بمقدار يسمح بتركيب وتمديد كافة التوصيلات الصحية .

مادة (٧٨) : تمديدات الصرف الصحي التي تقع في منسوب أقل من منسوب خزانات الصرف الصحي ، يراعى تزويدها عند نقطة تجمعها بمضخات رفع .

(السلامة والوقاية من الحريق)

مادة (٧٩) : كل المباني التي يزيد ارتفاعها عن طابقين كذلك التي يزيد مساحة الطابق الواحد فيها عن ١٠٠٠ متر مربع أو مساحة الطابقين فيها عن ٣٠٠٠ متر مربع . يجب أخذ موافقة

مسبقة من شرطة عمان السلطانية - دائرة الأطفاء على الرسومات الهندسية قبل تقديمها للسلطة الفنية بالبلدية للحصول على ترخيص بناء ، وذلك لتأمين وسائل كافية للنجاه من ممرات ومخارج طوارئ وسلام نجاه تقود مباشرة الى خارج البناء .

مادة (٨٠) : يشترط في مواد البناء المستعملة في الممرات ومخارج الطوارئ وسلام النجاه ان تكون من مواد غير قابلة للاحتراق . وقادرة على مقاومة النيران لمدة نصف ساعة على الاقل .

مادة (٨١) : يشترط الا يقل درجة سلم النجاه عن ٩٠ سنتيمتر، والا يتجاوز ارتفاع الدرجة الواحدة عن ٢٠ سنتيمتر . كما لا يجوز ان يزيد مجموعة عدد الدرجات المتوالية في اتجاه واحد والمحصورة بين بادىء السلم والصدفة (أستراحة السلم) عن ١٢ درجة . كما يشترط الا تزيد المسافة الافقية التي يخدمها سلم النجاه عن ٢٧ متر . و يجب كذلك تأمين السلم بحاجز أمان لا يقل ارتفاعه عن ٩٠ سنتيمتر .

مادة (٨٢) : البناء الذى يتواجد فيه أو من المحتمل ان يتواجد فيه عدد كبير من الناس يشترط أن يؤمن له مخارج طوارئ وفقاً للجدول التالي ، مع وضع ارشادات ظاهرة وعلامات واضحة باللون الاحمر تقود الى تلك المخارج .

عدد الاشخاص	عدد المخارج	صافي عرض المخرج (سنتيمتر)
في حدود ٢٠٠	٢	٩٠
٢٠٠ - ٣٠٠	٢	١٢٠
٣٠٠ - ٥٠٠	٢	١٥٠
٥٠٠ - ٧٥٠	٣	١٥٠
٧٥٠ - ١٠٠٠	٤	١٥٠

اذا تجاوز العدد ١٠٠٠ شخص يشترط توفير مخرج طوارئ اضافي صافي عرضه ١٥٠ سنتيمتر لكل ٥٠٠ شخص زيادة عن الالف الأولى .

مادة (٨٣) : يشترط في البناء الذى يزيد ارتفاعه عن طابقين ان يزود بأنبوبة تغذية مياه من الحديد المصقول قطرها ٧,٥ سنتيمتر بكامل ارتفاع البناء تتصل بمحبس قطره ٦,٢٥ سنتيمتر عند كل طابق .

مادة (٨٤) : كل المباني التى يزيد ارتفاعها عن طابقين . كذلك التى تزيد مساحة الطابق الواحد فيها عن ١٠٠٠ متر مربع أو تزيد مساحة الطابقين فيها عن ٣٠٠٠ متر مربع ، يجب أن تتوفر فيها وسائل انذار حريق وفقاً للمواصفات والارشادات المعتمدة من شرطة عمان السلطانية ، دائرة الأطفاء .

مادة (٨٥) : لسلامة السكان بالمباني السكنية الخاصة والمجمعات السكنية ذات - الطوابق

المتعددة؛ يشترط تأمين مكان أو شرفة خارج المطبخ لوضع أنبوبة الغاز بها . على أن يوصل الغاز الى داخل المطبخ من خلال فتحة بالحائط أو بالشباك بواسطة أنبوبة من النحاس . كما يجب توفير لأنبوبة الغاز خارج المطبخ وسائل التهوية الطبيعية والحماية من الحرارة بطريقة لا تشوه الواجهات الخارجية للبناء .

مادة (٨٦) : المباني الصناعية التى لها مداخن عادم ، يشترط الا يقل بعد تلك المداخن عن عشرة أمتار من حدود الطريق أو أى قطعة أرض بناء مجاورة . كما يشترط ان يزيد ارتفاعها بثلاثة أمتار عن الحد الاقصى للارتفاع المسموح به في تلك المنطقة وأن تزود بوسائل ميكانيكية لتنقية دخان العادم من المواد المضرة بالصحة وفقا للشروط والمواصفات التى تحددها السلطات الصحية والبيئية المختصة .

(التمديدات الخاصة بالخدمات العامة داخل المباني)

مادة (٨٧) : يشترط أن تكون جميع التمديدات الخاصة بالخدمات العامة داخل المباني والمنشآت وفقا للشروط والمواصفات التى تصدرها وزارات الخدمات المعنية .

(مواقف السيارات)

مادة (٨٨) : في الرسومات الهندسية المقدمة للسلطات الفنية بالبلدية للحصول على ترخيص بناء ، يجب الالتزام باشتراطات السلطة المسئولة عن التخطيط في توفير مواقف مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها ومساحتها مع غرض استخدام البناء (دبنى - سكنى - تجارى - صناعى - ثقافى - رياضى - اجتماعى - سياحي - ترفيهى .. الخ) . ويستثنى من ذلك قطع اراضى البناء السكنية الصغيرة التى لا تزيد مساحتها عن ٣٣٤ متر مربع بالأحياء والمناطق السكنية القديمة .

مادة (٨٩) : يشترط الا تقل أبعاد موقف السيارة الواحدة في المكان المخصص لانتظار السيارات عن ٧٥ متر للطول و ٢٥ متر للعرض . ولايجوز أن يقل عرض الطرق الداخلية لمواقف السيارات عن الآتى :

- أ - ثلاثة أمتار اذا كان انتظار السيارات في اتجاه مواز للطريق الداخلي .
- ب - ثلاثة أمتار ونصف اذا كان انتظار السيارات في اتجاه يشكل زاوية قدرها ٤٥ درجة مع اتجاه الطريق الداخلي .
- ج - ستة أمتار اذا كان انتظار السيارات باتجاه يشكل زاوية قائمة مع اتجاه الطريق الداخلي .

مادة (٩٠) : يشترط في حالة تطبيق الحد الأدنى لعرض الطرق الداخلية في المكان المخصص لانتظار السيارات ان تكون حركة سير السيارات في اتجاه واحد فقط على هذه الطرق ، وذلك لتأمين سيولة دخول وخروج السيارات دون أى عرقلة تقاطعية .

(مجمعات القمامة)

- مادة (٩١) : في مباني السكن الخاص والمباني التي لا يتجاوز ارتفاعها الطابقين يشترط جمع وتصريف القمامة والنفايات وفقا للاشتراطات التي تحددها السلطات الصحية بالبلدية .
- مادة (٩٢) : اذا اشترطت السلطات الصحية بالبلدية على البناء المتعدد الطوابق أن يزود بغرفة لتجميع القمامة بالطابق الأرضي ، وأيضا أنبوبة رأسية لتجميع القمامة من طوابق البناء العلوية الى هذه الغرفة ، فيجب الالتزام بالشروط التالية :
- أ - الا تقل مساحة الغرفة عن ٧٥٠ متر مربع ولا يقل أصغر أبعادها عن ٢٥٠ متر داخليا .
- ب - أن تشيد بمواد بناء غير قابلة للاحتراق .
- ج - أن تكون أرضيتها وجدرانها ذات سطح متين وناعم وعازل للرطوبة .
- د - أن تزود بوسائل لتصريف المياه السائلة .
- هـ - أن يكون الدخول اليها لتفريغها من مدخل خلفي أو طريق جانبي .
- و - يجب أن تكون أنبوبة تجميع القمامة دائرية المقطع ولا يقل قطرها عن ٦٠ سنتيمتر ، ومصنوعة من مواد بناء غير قابلة للاحتراق ومزودة بفتحات أبواب عند كل طابق أبعادها ٤٥ سنتيمتر للارتفاع و ٦٠ سنتيمتر للعرض ، وذلك على ارتفاع ١ متر من تشطيبات منسوب أرضية كل طابق في البناء وأيضا تزود الأنبوبة بفتحة تهوية على السطح مغطاه بغطاء محكم من السلك لمنع دخول الحشرات .
- ز - يجب الالتزام بأية شروط أخرى ترى سلطات البلدية ضرورتها للصحة العامة .

الفصل الرابع

(تفتيش ومراقبة البناء)

- مادة (٩٣) : أ - للسلطات الفنية بالبلدية الصفة الشرعية والحق لدخول موقع البناء في أى وقت أثناء التنفيذ للتحقق من مطابقة أعمال التنفيذ لترخيص البناء وللرسومات الهندسية المعتمدة ، وأنه ليست هناك مخالفة لمواد هذا الأمر المحلى أو غيره من قرارات سلطات البلدية .
- ب - تتولى السلطات الفنية بالبلدية تحرير المخالفة ان وجدت .
- مادة (٩٤) : لا يسمح باجراء أى تعديل على ترخيص البناء المصدق أو على الرسومات الهندسية المعتمدة أو أى مستند رسمى الا بعد الحصول على الموافقة المسبقة بذلك من السلطات الفنية بالبلدية . كما لا يعتمد ذلك التعديل الا اذا كان موثقا بتوقيع وخاتم السلطات الفنية بالبلدية التى أصدرت الترخيص .
- مادة (٩٥) : لا يجوز القيام بأى عمل من أعمال تنفيذ البناء بين غروب الشمس وشروقها الا بعد أخذ

موافقة مسبقة بذلك من السلطات الفنية للبلدية و بالشروط التى تحددها .

مادة (٩٦) : يشترط على المالك الحاصل على ترخيص بناء الا يشرع في البناء الا بعد استلام علامات حدود قطعة أرض البناء من السلطة المسئولة عن التخطيط و بحضور مفتش البناء ، والتوقيع على النموذج المقرر لذلك بواسطة الاطراف الثلاثة كما يجب على المالك المحافظة على هذه العلامات في مواقعها ظاهرة دون أى عوائق حتى اكتمال تشييد البناء والتقييد بها تماما خلال عملية التنفيذ .

مادة (٩٧) : لايجوز للمقاول أو الجهة المنفذة مباشرة العمل في التنفيذ الا بعد توقيع تعهد على النموذج المقرر لذلك والتقييد والالتزام بالرسومات الهندسية المعتمدة و بعلامات الحدود الثابتة والشروط والارشادات الواردة بترخيص البناء . وعلى المقاول أو الجهة المنفذة دفع التأمين المقرر ، و يرد بعد اكتمال تشييد البناء وازالة جميع مخلفات البناء ونقلها الى الموقع التى تحددها سلطات البلدية لذلك .

مادة (٩٨) : على المكتب الهندسي أو المكتب الهندسي الاستشاري المعتمد بالبلدية والذى يشرف على أعمال تنفيذ تشييد البناء ، التقييد تقيدا تاما بالرسومات الهندسية المعتمدة من السلطات الفنية بالبلدية و بعلامات الحدود الثابتة ، والتوقيع بذلك على تعهد بالنموذج المقرر لذلك .

مادة (٩٩) : يشترط قبل الشروع في تنفيذ البناء عمل سياج مؤقت على حدود قطعة الأرض المراد تشييد البناء عليها ، وذلك وفقا للشروط والمواصفات التى تحددها السلطات الفنية بالبلدية .

مادة (١٠٠) : يجب على المالك والمقاول أن يودع جميع مواد البناء والأنقاض داخل السياج المؤقت ، وأن يقوم على نقل مخلفات البناء والانقاض من الموقع أولا بأول الى المواقع التى تحددها سلطات البلدية لذلك ..

مادة (١٠١) : يجب على المقاول وضع لافتة بمكان العمل بمقاس لا يقل عن ٨٠ × ٢٠ سم وتثبيتها على ارتفاع ٢ متر أو على السياج من الخارج و يكتب عليها بحروف واضحة الآتي :

- ١ - رقم قطعة أرض البناء والمربع والمنطقة .
- ب - رقم ترخيص البناء .
- ج - اسم المكتب الهندسي الاستشاري وعنوانه .
- د - اسم المقاول وعنوانه .

مادة (١٠٢) : يجب على المقاول قبل البدء في تنفيذ عملية حفر الأساسات أو أعمال حفر الطابق السفلى أو طابق التسوية أو اجراء أى أعمال حفر أخرى أو أعمال هدم ، اتخاذ جميع اجراءات واحتياطات الامن اللازمة للوقاية والمحافظة على سلامة الجيران وأملاكهم والمارة والعمال والطريق وماقد يكون في باطن الأرض وظاهرها من أجهزة ومنشآت المرافق العامة ، مع الالتزام بقانون حماية التراث القومي .

مادة (١٠٣) : للسلامة والامن العام يجب تأمين أعمال الحفر التى تقام بترخيص من السلطات الفنية

بالبلدية بغطاء أو حاجز أمان يحول دون سقوط المارة مع وضع فانوس أحمر في الوقت بين غروب الشمس وشروقها وأية إجراءات واحتياطات تقررها السلطات الفنية بالبلدية أو أى جهة أخرى ذات اختصاص ترى أنها ضرورية .

مادة (١٠٤) : يجب على المالك الحصول على ترخيص صب خرسانات الاساسات من السلطات الفنية بالبلدية بعد انتهاء المفاوض من تنفيذ أعمال حفر الاساسات وقواعدها للتأكد من صحة منسوب عمق الحفر وأبعاده - ومطابقته للرسومات الهندسية واية نواحي فنية أخرى .

مادة (١٠٥) : يجب على المالك اختيار الوان طلاء الواجهات الخارجية للبناء وفقا للألوان المعتمدة من السلطات الفنية بالبلدية والمسجلة في ترخيص البناء، شرط الا يتعدى الاختيار لوني فقط . وفي حالة الرغبة في إعادة طلاء الواجهات الخارجية أو تغيير لونها أو صيانتها التقييد تماما بما ورد في هذه المادة .

مادة (١٠٦) : لايسمح للمالك بتوجيه صرف مياه الامطار لبنائه أو مياه الصرف الصحى أو أجهزة تكييف الهواء على أملاك الغير .

مادة (١٠٧) : لايجوز اشغال طريق عام أو ميدان عام أو أرض فضاء مملوكة للدولة بصفة دائمة أو مؤقتة بواسطة أى فرد أو جهة الا بعد الحصول على موافقة مسبقة بذلك من سلطات البلدية .

مادة (١٠٨) : لايجوز اقامة سكن للعمال الا في الاماكن التى خططتها السلطة المسئولة عن التخطيط وخصصتها لهذا الغرض ، و بالشروط التى تحددها السلطات الفنية بالبلدية . ويستثنى من ذلك مساكن العمال الصغيرة والمؤقتة التى تقام للعاملين فقط بموقع البناء شرط الحصول المسبق على ترخيص من السلطات الفنية بالبلدية لتشييدها وازالتها وفقا للشروط والمواصفات التى تحددها .

مادة (١٠٩) : لايسمح بتوصيل أى بناء بالخدمات الامة (كهرباء - ماء - هاتف جهاز الصرف الصحى العام) الا بعد تنفيذ الآتي :

أ - اكتمال البناء وفقا لترخيص البناء والرسومات الهندسية المعتمدة من السلطات الفنية بالبلدية التى يمكنها في الحالات الضرورية ان توصي بتوصيل الخدمات العامة لجزء قائم من البناء، اذا وافقت على صلاحيته وشموله .

ب - تغطية أسياخ التسليح البارزة الاضافية الخاصة بامتداد واستكمال البناء في المستقبل .

ج - التأكيد من أن المصاعد الكهربائية ان وجدت قد تم تركيبها وفقا للرسومات الهندسية والمواصفات المعتمدة و يشار الى ذلك في نموذج التوصية بتوصيل الكهرباء .

د - ازالة مساكن العمال والمكاتب والمخازن المؤقتة بالموقع ازالة تامة ، وكذلك السياج المؤقت وتنظيف الموقع منها جيدا .

هـ - ازالة ونقل جميع مخلفات وأنقاض البناء من الموقع وتسويته جيدا .

و - أية اشتراطات أخرى تقررها سلطات البلدية .

مادة (١١٠) : لا تمنح شهادة اتمام البناء الا اذا كان البناء قد اكتمل تماماً وفقاً لترخيص البناء والرسومات الهندسية المعتمدة من السلطات الفنية بالبلدية ، وأصبح صالحاً ومأموناً للسكن أو العمل فيه .

مادة (١١١) : لا يسمح باقامة المباني الصناعية (ورش - مصانع .. الخ) والكسارات وجميع الأعمال والحرف التي تضر بالصحة العامة وتسبب الازعاج وتقلق الراحة ، في الاماكن السكنية والسكنية التجارية وان تكون اغراض استخدام البناء وفقاً للغرض الذي صدر بموجبه ترخيص البناء وفي الموقع الذي حدده الترخيص .

مادة (١١٢) : لا يجوز كسر أى جبل أو حفر أو نقل تراب زراعي ومواد كبس بناء أو ترحيل أية مخلفات أو انقراض بناء من أى موقع من المواقع الى موقع آخر الا بتصديق مسبق بذلك من السلطات الفنية بالبلدية وبالشروط التي تحددها و يجوز لها الاحتفاظ بتأمين نقدي يحدد بالقدر الذي تراه مناسباً ولايسترد الا بعد ان تكون جميع الشروط قد روعيت وصدرت شهادة من الجهات المختصة تؤكد ذلك .

مادة (١١٣) : على مالكي المباني القديمة والمهجورة تسويرها بجدار من مواد بناء ثابتة أو بسياج مؤقت حسب المواصفات والاشتراطات التي تحددها السلطات الفنية بالبلدية .. أما في حالات الاراضي الفضاء والمباني القديمة والمهجورة التي تهدد الصحة والسلامة العامة وتشوه المظهر العام فسلطات البلدية لها الحق في اصدار مالكها بازالتها وتنظيف مواقعها تنظيفاً كاملاً .

مادة (١١٤) : يجب على مالكي الأراضي الفضاء المنخفضة عن منسوب الأراضي حولها ردمها وتسويرها اذا قررت سلطات البلدية ذلك للمصلحة والمنفعة العامة . وتوجه المالكها اصدار محدد المدة لتنفيذ ذلك . وفي حالة عدم قيامهم بالتنفيذ لسلطات البلدية الحق في اتخاذ ما تراه مناسباً من القرارات .

مادة (١١٥) : تتولى السلطات الفنية بالبلدية معاينة وفحص البناء والمنشآت التي يخشى من سقوطها أو سقوط جزء أو أجزاء منها . ونقرر مايلزم اتخاذه من اجراءات للمحافظة على الأرواح والأموال المعرضة للخطر ، سواء بالهدم الكلي أو الهدم الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة ، وذلك لتأمين سلامتها وللحفاظ عليها في حالة جيدة وجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله . على أن يتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة والمقترحة ، وما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتاً كلياً أو جزئياً .

يجوز للسلطات الفنية بالبلدية في أحوال الخطر الداهم اخلاء البناء في مدة لا تقل عن اسبوع وكذلك البناء المجاور عند الضرورة ، واتخاذ ما تراه لازماً من الاحتياطات والتدابير . وفي حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل يكون لها في هذه الحالة الحق في اخلائه فوراً ، وفي الضرورة القصوى الأمر بهدم البناء .

على المالك اعلان المستأجرين وشاغلي البناء وأصحاب الحقوق بتقرير السلطات الفنية بالبلدية للاخلاء واتخاذ اللازم . كما يجب على المالك اخطار السلطات الفنية بالبلدية

بمؤعد البدء في تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع بوقت كاف لتقوم
بمتابعة التنفيذ والتفتيش عليه .

في حالة عدم تنفيذ المالك اجراءات تقرير السلطة الفنية بالبلدية وأعمال الترميم
والصيانة المطلوبة في المدة المحددة ، يحق لسلطات البلدية القيام بتنفيذها والزام المالك
بدفع التكاليف وأى عقوبات أخرى ينص عليها القانون وأتخاذ ماتراه مناسباً من
القرارات .

مادة (١١٦) : تمنح السلطات الفنية بالبلدية ترخيص ترميم بناء للأعمال الآتية :

- أ - تدعيم وترميم الأساسات المعيبة .
- ب - ترميم الشروخ بمباني الحوائط وازالة الاجزاء المتآكله أو المهشمة منها .
- ج - تدعيم وتقوية الهيكل الانشائي لأجزاء البناء ..
- د - تدعيم وتقوية الاسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريح أو تأكل مواقع
الارتكاز أو كسر الجسور أو الجسور البارزة الحاملة لها .
- هـ - اصلاح وترميم التلف في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدي الى
تسرب المياه للحوائط واجزاء البناء وبصفة خاصة الاساسات .
- و - اصلاح وترميم التلف من الأرضيات اذا كان التلف من شأنه التأثير على سلامة
البناء وتعريض الطوابق كلها أو أجزاء منها للخطر .
- ز - اصلاح واستبدال درجات السلم المتداعية ، وتدعيم الحوائط والجسور والهيكل
الانشائي الحامل له .
- ح - اصلاح واستبدال التلف من أعمال وتركيبات الكهرباء التى قد تؤدي الى حوادث
حريق أو تعريض الأرواح للخطر .
- ط - اصلاح وترميم خزانات المياه والصرف الصحى والتركيبات الصحية المكشوفة
والمدفونة واستبدال الاجهزة والادوات الصحية والاجزاء التالفة بها .
- ى - تجميل وإعادة طلاء الواجهات الخارجية للبناء والاجزاء التى تناولها الترميم
والصيانة لاعاده الحالة الى ماكانت عليه .

مادة (١١٧) : يجوز للمالك التقدم للسلطات الفنية بالبلدية للحصول على ترخيص هدم البناء المملوك
له ، وذلك وفقاً للشروط الآتية :

- أ - الحصول بعد المعاينة على تقرير بموافقة السلطات الفنية بالبلدية على هدم البناء
لحالته .
 - ب - الحصول على موافقة جميع المستأجرين وشاغلي البناء وأصحاب الحقوق ان
وجدوا باخلاء وحدات البناء ، أو انقضاء مدة الايجار المتفق عليها ، أو توفير
وحدات أخرى مناسبة لهم بأجر مماثل أو تعو يرضهم .
- على المالك اسناد أعمال هدم البناء الى مقاول أو جهة منفذة متخصصة و يجب أن تتم
أعمال الهدم في مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ اخلاء البناء كله . وفي حالة عدم

تنفيذ المالك ذلك في المدة المحددة يحق لسلطات البلدية القيام بتنفيذها والزام المالك بدفع التكاليف وتوقيع أى عقوبات أخرى ينص عليها القانون ، واتخاذ ما تراه مناسباً من القرارات . ويجوز للمالك التقدم للحصول على ترخيص بناء من السلطات الفنية بالبلدية في حالة الرغبة في إعادة تشييد بناء جديد على قطعة أرض البناء بعد الهدم .

مادة (١١٨) : للسلطات الفنية بالبلدية الحق في اصدار أمر مسبب بتوقيف أعمال تنفيذ البناء محدد به الأعمال والمخالفات الواجب تصحيحها أو ازالتها خلال مدة محددة وفي حالة عدم ازالة المخالفة بعد انقضاء هذه المدة يحق لسلطات البلدية ازلتها والزام مرتكبها بتحمل التكاليف والنفقات الخاصة بازالة المخالفة مع توقيع أى عقوبات أخرى ينص عليها القانون واتخاذ ما تراه مناسباً من القرارات .

مادة (١١٩) : تكون الرسوم التى يتم تحصيلها بواسطة بلدية ظفار نظير اصدار رخص البناء والترميم وتأمين ازالة الانقاض والمخلفات وفق الفئات التالية :

- أ - رخصة البناء خمسة ريالاً .
- ب - رسوم الترميم ريالاً .
- ج - تأمين ازالة الانقاض والمخلفات خمسة وسبعون ريالاً .

(العقوبات)

مادة (١٢٠) : أ - يعاقب كل من يخالف أحكام هذا الأمر والقرارات المنفذة له بما في ذلك المقاولين والمكاتب الهندسية والاستشارية بغرامة لا تزيد على مائة (١٠٠) ريال عماني عن المخالفة الأولى أو الثانية ، وبغرامة لا تزيد على ثلاثمائة (٣٠٠) ريال عماني أو بالسجن مدة لا تزيد على ستة أشهر أو بالعقوبتين معا عن المخالفة الثالثة أو أى مخالفة لاحقه .

ب - كل من يستمر في ارتكاب مخالفة لهذا الامر أو القرارات المنفذة له بعد استلامه اخطار من البلدية بالمخالفة يعاقب بغرامة لا تزيد على خمسين (٥٠) ريال عماني عن كل يوم تستمر فيه المخالفة على أن لا تزيد الغرامة في جملتها على ألف (١٠٠٠) ريال عماني ، أو السجن لمدة أقصاها ستة أشهر أو العقوبتين معا .

مادة (١٢١) : ينشر هذا الأمر المحلى في الجريدة الرسمية و يعمل به من تاريخ نشره .

مسلم بن علي البوسعيدي
وزير الدولة ووالي ظفار

صدر في : ١٤ جمادى الآخرة ١٤٠٩ هـ
الموافق : ٢١ يناير ١٩٨٩ م

نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية رقم (٤٠٠)
الصادرة في ١٩٨٩/٢/١ م