

أمر محلي

رقم ٩٦/٢

في شأن تنظيم البناء

إستناداً إلى لائحة بلدية ظفار الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٦/١٨ .
وإلى الأمر المحلي رقم ٨٩/١٥ في شأن تنظيم البناء .
وبناءً على ماتقتضيه المصلحة العامة .
نصدر الأمر المحلي التالي لبلدية ظفار :

الفصل الأول

تعريفات

مادة (١) : يكون للألفاظ والعبارات التالية حيثما وردت في هذا الأمر المعنى الموضح قرين كل منها مالم ينص على خلافه أو يقتض سياق النص معنى آخر :

الوزير : وزير الدولة ومحافظ ظفار.

البلدية : بلدية ظفار.

الرئيس : رئيس بلدية ظفار.

سلطات البلدية : الجهاز الاداري والفني ببلدية ظفار .

السلطات الفنية : الجهاز الفني المختص بتنظيم البناء بالشؤون الهندسية في البلدية ويشمل ذلك المدير أو من ينوب عنه ، ورؤساء الأقسام والمهندسين ومساعدتهم والمراقبين والمفتشين وأي شخص ينتدبه رئيس البلدية أو المدير التنفيذي .

المالك : الشخص أو الاشخاص الذين صدر باسمهم سند الملكية أو شهادة إثبات الحقوق.

وكيل المالك : الشخص المحدد من قبل المالك ويشمل ذلك مهندس أو مقاول المالك .

المنفذ : كل شخص أو أكثر يقوم بعمل من أعمال الاعمار ويشمل ذلك المقاولين والفنيين والحرفيين والعمال .

منزل (فيلا) : وحدة سكنية مستقلة مكونة من طابق واحد أو أكثر متصلين بسلم داخلي .

الشقة : جزء من بناء يؤلف في مجموعه سكناً مستقلاً واحداً .

المبنى : أي بناء من مواد ثابتة أو غير ثابتة ، مشيدة أو مركبة ويشمل ذلك الاساس والهيكال الانشائي والجدران والشرفات وكذلك أي جدار أو سياج يحيط بالارض .

المبنى الثابت : البناء المشيد من الطابوق أو الاسمنت المسلح أو الحجر أو أية مواد بناء أخرى ثابتة .

المبنى المؤقت : البناء المشيد من أية مواد بناء بسيطة وذلك بترخيص بناء من السلطات الفنية بالبلدية ولفترة زمنية محددة .

البناء الفرعي : بناء ملحق بالبناء الرئيسي ومنفصل عنه ويكون الغرض منه خدمة البناء الرئيسي .
الطريق العام : الحيز أو الفضاء المملوك للدولة مبين على المخطط الهيكل للمدينة أو القرية
والمخصص للمرور العام ويشمل ذلك أي شارع أو درب أو زقاق أو ممشى أو
قنطرة .

الطريق الخاص : الشارع المملوك للأفراد والذي يعده شخص أو أكثر للوصول إلى أملاكهم .

الرصيف : جزء من الطريق العام يخصص لمرور المشاة .

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

محور الطريق : مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق .

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

خط البناء : الخط الذي يسمح بالبناء عليه سواء كان مطابقاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو راداً

على أي منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة بالتخطيط .

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

وما في حكمها .

طابق التسوية : طابق يقع تحت الطابق الأرضي ويكون الانحدار الطبيعي داخل حدود البناء سبباً

في وجوده وتظهر واجهته كلية فوق منسوب الأرض الطبيعية من الناحية الأكثر

إنخفاضاً في المنسوب .

الطابق السفلي : الطابق الذي يقع تحت منسوب الأرض الطبيعية أو تحت طابق التسوية إن وجد .

«السرداب»

الطابق الداخلي : الطابق الثانوي الذي يكون جزءاً من طابق أساسي في البناء ، ومتصلاً به

«الميزانين» مباشرة ويكون الوصول إليه من خلاله فقط .

طابق السطح : الطابق الذي يقع فوق سطح آخر طابق علوي .

السور : جدار من مواد بناء ثابتة أو سياج من مواد بناء بسيطة ، ينشأ على حدود أية قطعة

أرض .

سور مشترك : سور يفصل بين قطعتي أرض متلاصقتين .

الشرفة البارزة : المساحة الممتدة خارج خط واجهة المبنى تكون مسقوفة أو مكشوفة .

«البلكون»

الغرفة البارزة : الغرفة التي يكون جزء منها مغلقاً وممتداً خارج خط واجهة المبنى .

البروز الزخرفي المعماري : جزء من بناء غير مأهول ويشمل ذلك النتوءات والإطارات الجمالية

والمظلات الواقية من العوامل الطبيعية واحواض الزهور المعلقة .

مظلة التعريش : كل سقف ذي فراغات شريطة ألا تقل مساحة هذه الفراغات عن ٥٠٪ من مساحة «برجولا» المظلة .

المنزور : مساحة مفتوحة من أعلى على الفضاء السماوي داخل البناء المطل عليها ولا يجوز تغطية أي جزء منه .

إرتفاع البناء : المسافة الرأسية محسوبة من منسوب رصيف الطريق العام المقابل لواجهة البناء إلى أعلى نقطة من مستوى سطح آخر طابق علوي ، وفي حالة عدم وقوع البناء على طريق عام يحسب الارتفاع من منسوب الصفر المساحي للمنطقة والمحدد من قبل السلطة المختصة بالتخطيط .

إرتفاع الطابق : المسافة الرأسية محسوبة من منسوب التشطيبات النهائية لرضية الطابق إلى منسوب باطن السقف .

نسبة البناء : النسبة المئوية لمساحة الجزء المسقوف منسوبة لاجمالي مساحة قطعة الأرض الكلية التي يقع عليها البناء ولا يدخل في تلك النسبة البروز الزخرفي المعماري ومظلة السيارة .

النسبة الطابقية : النسبة ما بين جملة مسطحات جميع الطوابق بالمبنى ومساحة قطعة الأرض المقام «الكثافة البنائية» عليها .

المساحة الطابقية : هي إجمالي المساحات المسقوفة لجميع طوابق البناء فيما عدا الشرفة البارزة والبروز الزخرفي المعماري ومظلة السيارة .

إستخدامات الأرض : غرض الاستعمال الذي من أجله منحت الأرض أو صنفت حسب النظم والمخططات الصادرة من السلطات المسؤولة عن التخطيط .

الارتداد : فناء أو فراغ يترك بين خط البناء وحدود قطعة الأرض ولا يُسمح بالبناء فيه .

حاجز السطح : حاجز واقٍ يُشيد على المحيط الخارجي لسطح آخر طابق علوي للبناء من أجل السلامة العامة .

السلم الرئيسي : هو السلم الأساسي للبناء ويُستخدم في الوصول إلى جميع طوابق البناء .

السلم الثانوي : السلم الإضافي لبناء فيه سلم رئيسي ، ويستخدم أيضاً في الوصول إلى جميع طوابق البناء .

السلم الخارجي المكشوف : سلم غير مسقوف من أعلاه ومكشوف من جانب واحد على الأقل .

خزان التحليل : خزان يشيد من مواد بناء ثابتة تحت منسوب الأرض الطبيعية بمواصفات خاصة بغرض تحليل ومعالجة مخلفات الصرف الصحي قبل التخلص منها .

خزان الاحتجاز : خزان محكم يشيد تحت منسوب الأرض الطبيعية من مواد لا تسمح بنفاذ ما بداخله إلى الخارج .

خزان التجميع : خزان ينشأ بمواصفات خاصة من أجل إستقبال وتصريف المواد السائلة والمتحللة من خزان التحليل .

غرفة التفتيش : غرفة تشيد تحت منسوب الأرض الطبيعية فى خط الصرف بابعاد وأعماق مختلفة لغرض نظافة وصيانة خط الصرف الصحي .

خزان المياه : مستودع محكم لحفظ المياه مصنوع من مواد غير قابلة للصدأ أو التآكل ويكون ملؤه وتفريغه بأسلوب ذاتي .

المصب الأرضي : مصب تصب فيه أنابيب الصرف الصحي الرأسية ليكون حلقة إتصال بين هذه الأنابيب وبين أنابيب الصرف الصحي الأفقية والأرضية .

ترخيص بناء : ترخيص بمزاولة البناء ، يصدر من البلدية لمرة واحدة فقط لكل قطعة أرض ، وذلك بعد أن يتم التدقيق على المستندات الرسمية والرسومات الهندسية المستوفاه لشروط البناء .

ملحق ترخيص بناء : ترخيص بمزاولة البناء يصدر من البلدية فى كل مرة يتطلب فيها البناء أعمال تكميلية أو إضافات أو تعديلات وذلك فى إطار ترخيص البناء وبذات شروطه .

ترخيص هدم بناء : ترخيص يصدر من البلدية بغرض هدم وإزالة البناء الأيل للسقوط أو المراد إعادة بنائه وذلك طبقاً للشروط والاحتياطات اللازمة .

ترخيص ترميم بناء: ترخيص يصدر من البلدية لترميم البناء الذي يخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه مما يعرض الارواح والممتلكات للخطر ، كما يصدر لترميم البناء الذى يحتاج إلى صيانة لتأمين سلامته أو الحفاظ عليه فى حالة جيدة دون تعديل جوهري فى البناء .

ترخيص تسوير : ترخيص يصدر من البلدية ولمرة واحدة فقط لكل قطعة أرض وذلك بعد أن يتم التدقيق على المستندات الرسمية الخاصة بالأرض .

الرسومات الهندسية : النسخ المطبوعة التى يتم التوقيع عليها من قبل المكتب الهندسي الاستشاري .

الفصل الثاني

أحكام عامة

مادة (٢) : تسري أحكام هذا الأمر المحلي على كافة المباني فيما عدا المباني التى تقام فى المناطق غير المخططة بالجبل والجرييب ، وأيضاً المباني التى تقام بغرض الترويج فى الأماكن المخصصة لذلك بتصاريح مؤقتة من سلطات البلدية .

مادة (٣) : لا يجوز الشروع فى تشييد أو إضافة أو ترميم أو هدم أي جزء من مبنى أو تعديل فى شكله الخارجي أو تغيير معالنه الداخليه أو فتح نافذه أو باب إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من السلطات المختصة بالبلدية ، كما يجب الالتزام فى حالة دهانه أو إعادة صبغه بالالوان المعتمدة من البلدية .

مادة (٤) : يجب قبل الشروع فى تشييد أي مبنى إزالة كافة المواد العضوية والشوائب - أن وجدت - من موقع البناء واستبدالها إذا دعت الضرورة بمواد توافق عليها السلطات الفنية ، كما يجب رش ومعالجة الموقع بالمواد الكيماوية المناسبة من أجل وقاية المبنى من النمل الابيض وبقية الحشرات الاخرى .

مادة (٥) : يقدم طلب ترخيص البناء إلى السلطات الفنية وفقاً للإجراءات المتبعة وعلى النماذج المعدة لذلك والتي يجب إستيفاء بياناتها بواسطة المالك أو إستشاري المالك على أن يرفق مع الطلب المستندات الرسمية والرسومات الهندسية التالية :

(أ) صورة من شهادة إثبات الحقوق أو سند الملكية وللبلدية طلب الاصل للأطلاع عليه إذا لزم الأمر .

(ب) أصل الرسم المساحي (كروكي الموقع) الصادر من الجهة المختصة أو صورة معتمدة منه على أن يكون قد صدر حديثاً .

(ج) أية نماذج أو إستثمارات أو إشتراطات تقتضي مصلحة العمل إستحداثها من حين لآخر بواسطة البلدية أو أية جهة حكومية مختصة .

(د) أربع نسخ من المخططات موقعاً عليها من قبل المكتب الاستشاري المعتمد لدى البلدية ، وتشمل تلك المخططات ما يلي :

١ - مخطط الموقع العام بمقياس رسم تحدده مساحة القطعة ويتراوح ما بين (١ : ٢٠٠) و (١ : ٥٠٠) مبيناً عليه موقع البناء المقترح وأية مباني أخرى قائمة (إن وجدت) ، كما يبين فيه أبعاد الارتدادات وسلك السور الخارجي وموقع وعرض ابواب السور ومواقع الخدمات بالقطعة ، وجميع الشوارع أو القطع المجاورة الاخرى كما يشترط أيضاً توضيح حسابات نسبة البناء والنسبة الطابقيه (فى حالة وجود أكثر من دور للمبنى) وتحديد إتجاه الشمال .

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

- مسقط افقى لكل طابق موضحاً عليه سلك الحوائط الخارجية والداخلية، والفتحات ، كذلك أبعاده واستعمالات كل العناصر والوحدات

والفراغات المكونة للطابق ، ويجوز فى بعض الحالات تقديم مسقط أفقي نصفي للطابق فى حالة مبنى متماثل تماماً أي يكون محور تماثله مساراً بمدخله العام .

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

- قطاع رأسي معماري يمر بالمبنى من أعلى منسوب فيه حتى منسوب تحت سطح الأرض موضحاً عليه مناسيب الاسقف والفتحات والارضيات ، والمواد الاساسية الداخلة فى إنشاء المبنى والتي يمر بها القطاع ، ويلزم تقديم أكثر من قطاع واحد إذا رأت الجهة الفنية بالبلدية ضرورة ذلك .

ويكتفي بعمل جداول لابعاد جميع فتحات المبنى (الابواب ، النوافذ) كما يلزم تقديم خرائط لتفاصيل معمارية إذا رأت الجهة الفنية بالبلدية ضرورة ذلك .

٣ - المخططات الانشائية التالية بمقياس رسم لا يقل عن (١ : ١٠٠) :

- مسقط أفقي للأساسات والاعمدة والجسور الارضية موضحاً كل الابعاد اللازمة وكل جداول الحسابات والبيانات وأي تفاصيل أخرى ضرورية تساعد فى عملية التدقيق والتنفيذ .

- مخططات لقطاعات تفصيلية للجسور والاعمدة والأساسات والسلالم وبلاطات السقف وأي تفاصيل إنشائية أخرى ضرورية .

- حسابات نموذجية لأعمال الخرسانة المسلحة - إن رأت الجهات الفنية بالبلدية ضرورة ذلك - وفى هذه الحالة يتم توضيح مقدار تحمل التربة الذى حسبت بموجبه الاساسات .

- مواصفات المواد المستعملة فى العملية الانشائية للمبنى .

٤ - مخطط بمقياس رسم لا يقل عن (١ : ١٠٠) للمساقط الافقية للتوصيلات الكهربائية والإنارة والهاتف ومتطلبات مكافحة الحريق - إذا لزم الأمر - لكل طابق .

٥ - مخطط بمقياس رسم لا يقل عن (١ : ١٠٠) للمساقط الافقية مبيناً عليها

مسارات خطوط التغذية والصرف الصحي كذلك ميل السطح والارضيات للتخلص من مياه الامطار ، وتقديم مخططات بمقياس رسم لا يقل عن (١ : ٥٠) تبين تفاصيل خزان التحليل أو خزان التجميع وغرف التفريش وما فى حكمها أو أي تفاصيل وبيانات أخرى ضرورية .

٦ - مخطط بمقياس رسم لا يقل عن (١ : ٥٠) يبين مقاطع الاسوار وتفاصيلها .
٧ - أية معلومات أو تفاصيل أخرى ترى البلدية ضرورة تقديمها مع طلب الترخيص .

هـ) موافقات الجهات التالية إذا لزم الأمر ذلك :

١ - إدارة الدفاع المدني بشرطة عمان السلطانية .

٢ - الطيران المدني .

٣ - المديرية العامة للكهرباء .

٤ - الهيئة العامة للمواصلات السلكية واللاسلكية .

٥ - المديرية العامة للاسكان .

٦ - أية جهات أخرى مختصة تراها سلطات البلدية .

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

بوضعها القائم بدون تعديل وذلك مع عدم الاخلال بأي احكام صدرت أو تصدر

بشأن تلك المباني بمراعاة توضيح مقاسات المباني القائمة بمخطط الموقع العام .

ب) يجب أن يتم رسم المخططات بالطريقة الفنية الصحيحة ، وأن يكون الرسم ذا مستوى جيد وواضح .

ج) يجب أن تكون أحجام الخرائط حسب المقاسات والأحجام الفنية المتعارف عليها

، كما يجب أن يتم توزيع المخططات بالخريطة الواحدة بطريقة عملية مقبولة

وبمستوى طباعة جيد على أن تتبع الطريقة الفنية الصحيحة فى الإخراج العام

للخريطة بما فى ذلك جداول البيانات والاطار .

مادة (٧) : يجوز للسلطات الفنية منح ترخيص بناء لإقامة مباني مؤقتة لاستخدامها لفترة

محددة ولغرض معين ويكون إنشاء هذه المباني بمواد بناء بسيطة ويتم إزالتها

فور إنتهاء الغرض من إقامتها ، كما تكون إقامة هذه المباني طبقاً للاوضاع

والمواصفات التي يصدر بها قرار من السلطات الفنية ، ويكون الترخيص بإقامة

تلك المباني لمدة لا تزيد على عام واحد قابل للتجديد إذا اقتضت الضرورة ذلك .

مادة (٨) : يشترط عند إجراء الحسابات الانشائية لجميع المباني مهما كانت ارتفاعاتها إتباع

المواصفات القياسية الدولية المعترف بها شريطة مراعات استعمال الضغط الأدنى من سلسلة الاجهادات وقوة تحمل التربة فى حسابات الهيكل الإنشائي للبناء ، مع الالتزام بوضع وإتباع أسلوب مناسب لتغطية أسياخ التسليح البارزة فى حالة عدم إستكمال البناء .

مادة (٩) : فى حالة المبنى الذي يزيد إرتفاعه على خمسة طوابق يشترط تدعيم المستندات والمخططات المقدمة بتقرير لفحص التربة للموقع الذي يشيد عليه المبنى من مكتب إستشاري أو مؤسسة متخصصة أو من معمل معترف به لفحص التربة ، ويجوز للجهة الفنية بالبلدية أن تطلب تقريراً عن فحص التربة للمباني التي تقل عن هذا الارتفاع إذا أستدعت طبيعة الموقع أو المبنى ذلك ، ويكتفي فى هذه الحالة بتقرير مكتوب يقدم من المكتب الاستشاري المصمم للمبنى يوضح طبيعة موقع المبنى ونوعه وحالة التربة ، وينطوي هذا التقرير على إقرار ضمني من المكتب بمسؤوليته التامة عن طبيعة التربة ومقدار تحملها .

مادة (١٠) : لا يجوز الموافقة على طلب ملحق ترخيص بناء لأضافة مباني أعلى البناء إلا إذا كان الهيكل الانشائي للبناء واساساته يسمح بهذه الاضافة ، وفى حالة طلب إرتفاع البناء بحيث يكون فى مجموعه أكثر من ثلاثة طوابق بعد الاضافة يلزم تقديم شهادة من مكتب هندسي إستشاري معتمد تفيد بأن اساسات البناء تتحمل إضافة الطوابق المطلوبة مع إرفاق كراسة الحسابات الانشائية بالمستندات الرسمية والرسومات الهندسية .

مادة (١١) : يشترط فى مواد البناء المستخدمة أن تكون مطابقة للمواصفات القياسية العُمانية المقررة لها .

مادة (١٢) : يجوز لسلطات البلدية عدم الموافقة على طلبات ترخيص بناء أو ملحق ترخيص بناء لاية إضافات أو تعديلات. ويجوز الغاء ترخيص البناء أو ملحق ترخيص البناء الصادر إذا لم يشرع المالك فى البناء خلال المدة المحددة بالترخيص . كما يجوز أيضاً إيقاف المالك عن الاستمرار فى أعمال البناء وذلك فى المناطق التي يصدر بشأنها قرار من السلطة المسؤولة عن التخطيط بإعادة تخطيطها ، ويصدر بعد ذلك ترخيص بناء أو ملحق بناء أو ملحق ترخيص بناء وفقاً للتخطيط الجديد المعتمد .

مادة (١٣) : يعمل بترخيص البناء لمدة عامين من تاريخ صدوره وتنتهي صلاحيته إذا لم يجدد ويكون التجديد لفترة مائة بعد دفع الرسم المقرر إلا إذا كانت هناك من

الاسباب ما يمنع تجديده ، وفى هذه الحالة يخطر صاحب الشأن كتابة باسباب
رفض التجديد .

مادة (١٤) : يكون طالب ترخيص البناء مسؤولاً عما يقدمه من بيانات أو مستندات لجهة
الترخيص بالبلدية ، ولا يترتب على منح ذلك الترخيص أو تجديده أي مساس
بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بالارض المبينة فى الترخيص كما لا يترتب على
البلدية أية مسؤولية فى هذا الشأن إذا اتضح أن هناك وثائقاً لم تكن معلومة
لديها وقت الترخيص أو أن هناك حقوقاً شرعية قد نُسخت أو عدلت .

مادة (١٥) : يعتبر ترخيص البناء الصادر ترخيصاً شخصياً ولا يجوز تحويله أو التنازل عنه
باسم شخص آخر وفى حالة انتقال ملكية الأرض يجب على المالك الاصلي الغاء
الترخيص الصادر باسمه ويقدم المالك الجديد طلب ترخيص بناء جديد باسمه .

الفصل الثالث

الشروط الفنية للمباني

نسبة البناء

مادة (١٦) : تختلف نسبة البناء بين كل منطقة وأخرى حسب ظروف كل منطقة ونوعية البناء
فيها مع ضرورة الالتزام بالحد الأدنى للارتدادات ، ولا يُسمح بتجاوز نسبة
البناء التي تحددها الجهة المسؤولة عن التخطيط بكل منطقة وفقاً للمخطط
التفصيلي لها .

مادة (١٧) : لا تشمل نسبة البناء ما يأتي :

- أ) البروز المعماري .
- ب) غرفة خزانات المياه والمعدات الميكانيكية (إذا دعت الضرورة إلى إقامتها
منفصلة عن المبنى الرئيسي) .
- ج) غرفة الحارس وملحقاتها (إذا دعت الضرورة إلى إقامتها منفصلة عن المبنى
الرئيسي) .
- د) الملحق المخصص لسكن العاملين والخدمات الخارجية للمبنى الرئيسي
شريطة أن يكون الملحق من طابق واحد ونسبة ٢٠٪ من مساحة المبنى
الاساسي على أن لا تزيد على (٥٠) خمسين متراً مربعاً .
- هـ) مظلة التعريش (برجولا) سواء لجلسة خارجية أو لاستعمالها كموقف
سيارات .
- و) المناور .

ن) المظلات البارزة عند مداخل المباني .

مادة (١٨) : يستثنى من حسابات النسبة الطابقية الآتي :

أ) السدة التجارية .

ب) طابق الخدمات .

ج) غرفة السلم والمصاعد بسطح المبنى وأي غرفة يسمح بالترخيص بها بسطح المبنى .

د) المنشآت المنصوص عليها في البنود (ج ، د ، هـ ، و ، ز) من المادة السابقة .

النهج الواجب إتباعه في التصميم المعماري الداخلي للوحدة

السكنية ومواد البناء المستعملة ومساحات الغرف وأبعادها

مادة (١٩) : أولاً : الخصوصية الداخلية للوحدة السكنية :

أ) يجب أن يخضع التصميم المعماري للقيم والتقاليد الاجتماعية للأسرة

الإسلامية والعربية التي تحدد العلاقات المكانية داخل الوحدة السكنية،

كمراعاة أن يكون مدخل الوحدة السكنية من خلال حركة إنتقال غير

مباشر 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 .

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 إنتقال الصوت أو

تخفيفه ، كما يجب على الاستشاري تقديم طرق المعالجة الفنية الصحيحة

للحوائط لتحقيق ذلك الغرض .

ثانياً : مواد البناء :

أ) يجب أن تكون جميع مواد البناء المستعملة بأي مبنى مطابقة للمواصفات

والمقاييس المعتمدة من قبل الجهة المختصة ، كما يجب أن تكون مواد

البناء الرئيسية بالمباني مقاومة للحريق .

ب) يطبق نظام العزل الحراري الصادر من الجهة المختصة .

ثالثاً : مساحات الغرف والمرافق وأبعادها :

أ) يكون الحد الأدنى لمساحات الغرف وأبعادها بالمباني ومختلف مرافق

البناء وفقاً للجدول الآتي :

البيانات	الحد الأدنى للمساحة متر مربع (م ²)	الحد الأدنى لاي بُعد (م. ط)
الغرفة السكنية	١٢ر -	٣ر -
المطبخ	٥ر -	٢ر -
حمام كامل	٤ر -	١ر٨٠
دورة مياه (مرحاض)	١ر٦٥	١ر -
المكتب	٨ر١٠	٢ر٧٠
المعرض	١٦ر٧٥	٣ر٥٠
الدكان	١٠ر٥٠	٣ر -
موقف السيارة	١٥ر -	٣ر -

(ب) تحدد مساحات الغرف بمباني المرافق العامة كالمدارس والمستشفيات والفنادق وما في حكمها وفقاً للنظريات وأنظمة الممارسة القياسية العالمية المعترف بها في السلطنة .

(ج) يجوز إستثناء غرفة الحارس أو الخادم أو المطبخ الصغير لخدمة مكتب أو ورشة أو ما في حكم ذلك من الاحكام المبينة في الفقرة (ا) .

النوافذ والابواب

مادة (٢٠) : ١ : تزود كل غرفة أو مرفق من مرافق البناء بفتحة أو عدة فتحات (نوافذ) للتهوية والاضاءة الطبيعية تطل على شارع أو طريق أو فناء داخلي ويجب أن تستوف تلك الفتحات الاشتراطات المبينة في هذا الامر وبمراعاة أن يكون مسطح الفتحة بحد أدنى كما يأتي:

١ - (٧٪) من مسطح أرضية الغرفة السكنية أو المكاتب .

٢ - (٥٪) من مسطح أرضية الحمامات والمراحيض .

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

(ب) يفضل إستعمال الزجاج المزدوج أو العاكس في جميع نوافذ غرف النوم والمعيشة والمكاتب والبنائات المتعددة الادوار التي لا يزيد عدد طوابقها على أربعة ، والبنائات التي تزيد عدد الوحدات السكنية بها على (١١) وحدة وكذلك مباني المرافق العامة .

(ج) في حالة وجود فتحات نوافذ لغرفة سكنية بمبنى مواجهة لفتحات نوافذ مبنى

آخر والمسافة بينهما ١٠ أمتار فأقل يفضل أن تزود فتحات النوافذ لكل من المبنين بأحد العناصر الساترة التي تحجب أو تقلل الرؤية من الخارج إلى الداخل وذلك لتوفير الخصوصية الخارجية ، وينطبق ذلك أيضاً على الفتحات المتقابلة بالافنية الداخلية (المنور) سواء كانت نوافذ غرف سكنية أو مطابخ .

والعناصر الساترة التي يمكن إستعمالها هي :

- ١ - مشربية أو شبك للنصف الاعلى من فتحة النافذة ويكون النصف الاسفل من الشيش وفقاً لتصميم مقبول على أن يثبت فى إطار يبعد عن النافذة الالومنيوم والزجاج بمسافة معقولة .
 - ٢ - حصيرة خشبية تفتح وتقفل رأسياً وتفتح أيضاً إلى أعلى بزاوية .
 - ٣ - حصيرة معدنية من رقائق الالومنيوم التي تحتوي على طبقة عازلة ضد الحرارة والرطوبة على أن تثبت من خارج النافذة (خارج إطار النافذة الالومنيوم) وتفتح وتقفل رأسياً وتفتح أيضاً إلى أعلى بزاوية .
 - ٤ - يمكن تقديم أية عناصر أخرى تفي بنفس الغرض على أن تحظى بموافقة الجهة المختصة شريطة الا تكون تلك العناصر من المعدن .
- د) يجب ألا يقل عرض باب مدخل الوحدة السكنية عن (١ متر) وباب غرف النوم عن ٩٠سم وباب المطبخ عن ٨٠سم وباب الحمام ومافى حكمه عن ٧٥سم ، كما يجب الا يقل ارتفاع الباب عن ٢١٠ متر مقاساً من منسوب سطح الارضية حتى بطنية العتب .

إرتفاعات المباني

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

الارتفاعات الداخلية

مادة (٢٢) : بالنسبة إلى المناطق السكنية يكون الحد الأدنى والاقصى لصافي الارتفاع الداخلي على النحو التالي :

١ (الطابق الارضي أو المباني المشيدة من طابق واحد : بحد أدنى ٣ أمتار
وبحد أقصى ٤ أمتار .

ب) الطوابق العلوية : بحد أدنى ٢.٨٠ متر وبحد أقصى ٣.٦٠ متر .

مادة (٢٣) : بالنسبة إلى المباني التجارية والسكنية التجارية يكون الحد الأدنى والأقصى

لصافي الارتفاع الداخلي على النحو التالي :

١ (الطابق الارضي فى حالة عدم وجود سدة تجارية : بحد أدنى ٤ أمتار

وبحد أقصى ٤.٧٥ متر سواء كان الطابق الارضي ضمن مبنى سكني

تجاري متعدد الطوابق أو مبنى تجاري ذو طابق واحد فقط .

ب) الطابق الارضي فى حالة وجود سدة تجارية سواء كان الطابق الارضي

ضمن مبنى سكني تجاري متعدد الطوابق أو مبنى تجاري محدد بطابق

واحد يكون الحد الأدنى للارتفاع ٦ أمتار ويجوز التجاوز بمقدار ٧٠سم

فى حالة وجود جسر مسلح متدلى من السقف مع إستعمال تكييف

مركزي مالم يكن هناك إرتفاع الزامي تخطيطي تنظيمي للمباني بالمنطقة.

ج) السدة التجارية : بحد أدنى ٢.٦٠ متر وبحد أقصى ٣ أمتار .

د) الطوابق العلوية : بحد أدنى ٢.٨٠ متر وبحد أقصى ٣.٦٠ متر .

ويقاس الارتفاع الداخلي من منسوب المسطح النهائي للارضية حتى بطنية السقف .

مادة (٢٤) : بالنسبة إلى المناطق الصناعية تحدد الارتفاعات على النحو التالي :

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

الارتفاع ٨ أمتار بحد أقصى حتى قمة الجمالون ويمكن التجاوز فى

بعض حالات الصناعات الثقيلة ذات المواصفات الخاصة .

ب) فى حالة الورش والمخازن المشيدة بالمواد الثابتة وبدون سدة تجارية

يكون الارتفاع بحد أدنى ٥.٤ متر وبحد أقصى ٦ أمتار أما فى حالة

وجود سدة تجارية فيكون الارتفاع بحد أدنى ٦ أمتار وبحد أقصى ٧

أمتار ويمكن التجاوز بالنسبة للصناعات الثقيلة ذات المواصفات

الخاصة شريطة أن يكون المبنى مشيداً من طابق أرضي فقط .

مادة (٢٥) : إذا اقتضى التصميم الداخلي المعماري أو التصميم الانشائي للبناء تكوين

جسر مسلح من الهيكل الانشائي للسقف داخل الغرف السكنية أو المكتب أو

الدكان فلا يجوز أن يزيد الجزء البارز من الجسر عن ٤٠ سم فى حالة

تطبيق الحد الأدنى لارتفاع الطابق .

مادة (٢٦) : فيما يتعلق بارتفاعات المباني العامة مثل المعارض الدولية والاقليمية وقاعات المؤتمرات والمسارح والسينما وما فى حكمها تطبق المواصفات المعمارية الدولية للارتفاعات ، ويجوز أن تجاوز الجمالونات الحد الاقصى للارتفاع وفقاً للمتطلبات الانشائية .

طابق السطح

مادة (٢٧) : إستعمالات طابق السطح والشروط الخاصة به :

أ) يستغل للاغراض الخاصة بخدمة المبنى مثل غرفة الدرج (السلم) وخزانات المياه وأجهزة التكييف وغرفة ماكينة المصعد وهوائي التلفاز المركزي وما فى حكم ذلك .

ب) يجوز الترخيص بغرفة أو صالة للجلسة الخاصة بالسطح لمباني الفيلات فقط فى حدود ٢٥٪ من مسطح السطح على ألا تزيد المساحة على ٨٠ متراً مربعاً مهما كانت مساحة السطح .

ج) لا يسمح بغرفة السطح فى المبنى السكنى الاستثمارى ذى الطابقين والذي تزيد فيه الوحدات السكنية على وحدتين (شقتين) أما إذا كان المبنى من وحدتين (وحدة بالدور الارضى وأخرى بالدور الاول) فيجوز الترخيص بغرفة واحدة على ألا تزيد مساحتها على ٢٠ متراً مربعاً بشرط أن تتوسط هذه الغرفة سطح البناء ولا تطل على شوارع رئيسية .

د) يجوز بعد أخذ موافقة الجهات التخطيطية المختصة الترخيص بسكن خاص بالسطح (وحدة واحدة) فى المباني السكنية أو السكنية التجارية متعددة الطوابق (ثلاثة طوابق فأكثر) فى حدود ٥٠٪ من مسطح سطح المبنى على ألا تزيد المساحة المبنية للسكن الخاص على ٣٥٠ متراً مربعاً مهما كانت مساحة السطح .

هـ) 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 إرتفاعها ٢٣٠ متر محسوباً من أرضية السطح إلى بطنية الجسر الثابت أو غير الثابت .

و) يشترط تزويد المباني التي تزيد عدد الوحدات السكنية بها على ثلاثة وحدات بهوائي مركزي واحد للارسال التلفزيوني لخدمة جميع الوحدات فى المبنى على أن يوضح ذلك بمخطط اسطح المباني عند تقديمه للاعتماد .

ز) لا يسمح بتشبيد أية غرفة بسطح أي مبنى بالمناطق الصناعية فيما عدا غرفة بيت الدرج (السلم) .

مادة (٢٨) : يجب تغطية غرف خدمات البناء (خزانات المياه ، ماكينات أجهزة التكييف ، ماكينات المصاعد .. الخ) وفقاً لنماذج التغطية المعمارية المعدة والمعتمدة من قبل السلطة الفنية بالبلدية .

المناور الداخلية

مادة (٢٩) : أ) يجوز أن تشتمل المباني السكنية والسكنية التجارية متعددة الطوابق على منور تطل عليه المطابخ والحمامات ودورات المياه وإضطرارياً بعض غرف النوم والمكاتب وذلك في حالة عدم وجود مصدر إضاءة وتهوية طبيعية على أن تكون مساحته وأبعاده وفقاً لما هو موضح بالجدول الآتي :

م	عدد الطوابق	استخدام الجزء المطل من المبنى على المنور	الحد الأدنى لمساحة المنور (م ^٢)	الحد الأدنى لضلع المنور (م)
١	أ) طابق واحد إلى ثلاثة طوابق ب) أكثر من ثلاثة طوابق	غرفة سكنية ومكاتب غرفة سكنية ومكاتب	١٢ - مربع خمس الارتفاع × (٤)	٢ - ٢ر ٢ر - ٢ر
٢	من طابق واحد إلى ثلاثة طوابق	مطابخ ، سلالم حمامات ، مراحيض	٧ر٥٠	٢ر٥٠
٣	أكثر من ثلاثة طوابق إلى ستة طوابق	مطابخ ، سلالم حمامات ، مراحيض	١٠ر -	٢ر٥٠
٤	أكثر من ستة طوابق	مطابخ ، سلالم حمامات ، مراحيض	١٢ر٥٠	٢ر٥

وتستثنى المباني العامة التي يتطلب تصميمها المعماري وجود دورات مياه جماعية بها (فنادق ، مدارس ، مستشفيات .. الخ) من الشروط الواردة في الفقرات ٢ ، ٣ ، ٤ من الجدول .
لا تتضمن تلك المساحات والابعاد الشرفات المخصصة لوضع أنابيب الغاز والتي تطل على المناور .

ب) يشترط ألا يزيد عدد الغرف السكنية المطلة على أي منور في المباني السكنية على غرفة واحدة بكل وحدة سكنية .

ج) في حالة وجود حمامات أو مراحيض فقط تطل على المنور بالمباني السكنية والسكنية التجارية والتجارية متعددة الطوابق يجوز أن يكون المنور المخصص للتهوية والإضاءة بمسطح ١ر٥٠ متر على الأقل أي من بعده عن متر واحد ، كما يجوز أن تستثنى الحمامات والمراحيض

(دورات المياه) بالمباني متعددة الطوابق (من ثلاثة طوابق فما فوق) من شرط توفير المنور شريطة توفير الطرق الصناعية الصحيحة للتهوية وطرده الروائح الكريهة مع تزويد الابواب بفتحات معقولة من شيش الخشب أو الالومنيوم ، على أن يقوم الاستشاري (ممثلاً للمالك) بتقديم رسومات توضيحية ومواصفات لذلك .

(د) يجب رصف أرضية المنور بالخرسانة أو البلاط وتأمين وسيلة مناسبة لتصريف مياه الامطار والغسيل من داخله .

(هـ) يجب تزويد المنور بمدخل لتسهيل عملية الصيانة والنظافة والانقاذ .

(و) لا يجوز إقامة أية منشآت من شأنها تقليل كمية الضوء أو التهوية في المناور أو إنقاص مساحتها .

مباني السكن على الطراز الشرقي

مادة (٣٠) : يسمح بالبناء على الطراز الشرقي وفقاً للآتي :

يجوز وبما لا يتعارض مع الانظمة التخطيطية أن يتم البناء على حدود القطعة مباشرة مع الالتزام بعمل حوش أو فناء داخلي تطل عليه غرف وخدمات المبنى على أن لا يقل أي من أبعاد الفناء عن ٤ أمتار .

مادة (٣١) : لا يسمح بتسقيف أو تغطية الفناء الداخلي .

مادة (٣٢) : تكون الارتدادات في ضوء الاحكام الخاصة بكل منطقة .

الارتدادات

مادة (٣٣) : تحدد الارتدادات عن حدود قطعة أرض البناء طبقاً للاشتراطات التي تقررها الجهة المختصة بالتخطيط ، على أن يكون الحد الأدنى للارتداد في حالة وجود جار ملاصق هو ١.٥٠ متر وفي قطعة أرض البناء التي لا يشترط فيها إرتداد يجب أن تكون جميع خطوط الصرف الصحي الارضية داخل حدود القطعة.

مادة (٣٤) : مالم تكن هناك إشتراطات أخرى من الجهة المختصة بالتخطيط تخص قطع أراضي البناء المخصصة للصناعات ، وكذلك القطع التي تتجاوز مساحتها ١٥٠٠ متر مربع في حالة وجود فتحات بالبناء أو عدم وجودها يشترط ترك الارتدادات الآتية :

- أ) ٣ أمتار على الأقل بين البناء وحدود القطعة من ناحية الجار الملاصق .
- ب) ١.٥٠ متر بين البناء وحدود القطعة من ناحية الطريق الجانبي أن وجد .
- ج) ٥ أمتار بين البناء وحدود القطعة من ناحية الطريق العام .

مادة (٣٥) : بالنسبة إلى قطع أراضي 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 .

إستعمالات المباني

مادة (٣٦) : أ) لا يسمح بإقامة أية وحدات سكنية للسكن العائلي بالمناطق الصناعية بأنواعها المختلفة ومناطق التخزين والمناطق المخصصة لمعسكرات العمال .
ب) قطع الاراضي الصناعية التي تطل على شوارع رئيسية هامة يجوز إستغلال الجزء الامامي منها للاغراض التجارية شريطة أخذ موافقة مسبقة على ذلك من الجهات المختصة ، وفي هذه الحالة تستثنى من شروط الارتدادات الامامية .

مادة (٣٧) : أ) يسمح بإقامة سكن للعمال العزاب في المناطق الصناعية المختلفة في حدود المعقول حسب نوع الصناعة أو الورشة المقامة داخل القطعة ويجوز إقامة سكن للموظفين أو الفنيين العزاب بالمناطق الصناعية والمخصصة كمخيمات أو معسكرات عمال .

ب) يجوز إقامة معارض لعرض المنتجات الصناعية وقطع الغيار فقط وذلك بمناطق الصناعات الخفيفة على أن تكون المعارض في حدود ٢٠٪ من نسبة البناء المرخص بها للقطعة .

ج) يسمح بإقامة مكاتب بالدور الاول فقط بالمناطق الصناعية ومناطق المخازن بنسبة ٥٠٪ من نسبة البناء المرخص بها للقطعة ، على أن يكون تصميم المكاتب كفراغ مفتوح مع تجميع المرافق العامة لها في مكان واحد .

د) لا يسمح بإقامة مجمعات أو مباني لسكن العمال أو العزاب بالمناطق السكنية أو السكنية التجارية ولا يقبل أي تصميم معماري يوحى بذلك ، كما لا يسمح بإقامة مبنى يجمع بين السكن العائلي وسكن العزاب .

هـ) لا يسمح بإقامة أية منشآت لمزاولة الانشطة الصناعية (صناعات خفيفة أو ثقيلة) بالمناطق السكنية أو السكنية التجارية أو التجارية .

و) أي مبنى سكني تجاري يتكون من أربع طوابق فأكثر ، أو أي مبنى تزيد الوحدات السكنية فيه على عشر وحدات يجب تزويده بغرفة بها حمام لاستعمال الحارس بالطابق الارضي وتكون متصلة بالمدخل الرئيسي .

الشرفات والغرف البارزة

مادة (٣٨) : في المناطق المخططة تخطيطاً حديثاً لا يسمح ب بروز الشرفات والغرف البارزة خارج خط التنظيم .

مادة (٣٩) : فى المناطق غير المخططة أو المخططة قديماً 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 الآتية :

- أ) لا يجوز البروز بالشرفة وبالغرفة على طريق يقل عرضه عن ٧ر٥٠ متر .
- ب) الا يزيد البروز على ١ر٢٠ متر على الطريق الذي يزيد عرضه على ٧ر٥٠ متر.
- ج) ألا يقل صافي عرض الشرفة عن ٧٥ سنتمترأ .
- د) الا يقل الارتفاع بين باطن بلاطة الشرفة والغرفة البارزة وبين مستوى رصيف الطريق عن ٤ أمتار .

مادة (٤٠) : يجب ألا يقل إرتفاع حاجز أمان الشرفة عن ١ر٢٠ متر .

البروز المعماري وواجهات المباني

مادة (٤١) : ١) يسمح بالبروز المعماري من ناحية الشارع المجاور بمقدار ٥٪ من عرض الشارع على ألا يزيد على ٥٠ سم مهما كان عرض الشارع .

ب) يجب إتباع الطابع الاسلامي أو العربي أو المحلي بواجهات المباني السكنية أو السكنية التجارية وذلك حسب النماذج التي تعد بواسطة جهة الاختصاص أو حسب التصور الذي يقدمه الاستشاري ، وشريطة الموافقة عليه من الجهة المختصة .

ج) لا يسمح بالسقوفات المائلة بكاملها ، ولا بإستعمال البلاط الفخاري الاحمر أو أي لون آخر ، ويمكن التجاوز عن تلك الشروط فى حدود ضيقة بالواجهات ، كمداخل المباني والمظلات فوق النوافذ .

د) يجب تغطية أية جمالونات للمباني أو المظلات (شبرات) ذات الهيكل الخشبي أو المعدني التي تقام بالمناطق الصناعية بمختلف إستعمالاتها ويمكن أن تكون التغطية بمواد ثابتة أو مواد معدنية أو خشبية حسب المنطقة التي تقع بها القطعة .

هـ) بالنسبة للمباني السكنية يمكن إستعمال أحجار الزينة على أن تكون متماثلة من حيث اللون مع أنواع الطلاء المعتمدة .

و) بالنسبة للمباني التجارية أو التجارية السكنية لايسمح بإستعمال الرخام إلا بالطابق الارضي وطابق الميزانين - إن وجد - على أن تستعمل أنواع الطلاء المعتمدة فى بقية المبنى .

(ز) يجب تغطية أية مكيفات هواء بارزة أو ظاهرة من واجهات المباني بأحدى العناصر الساترة مثل الشبك الخشبي بعيون لا تزيد على ١٥٠ سم x ١٥٠ سم ، كما يشترط مد مواسير بلاستيكية من المكيفات فى أي طابق كانت حتى الارض وذلك لصرف المياه الفائضة من المكيفات على أن تكون هذه المواسير داخل الحوائط أو ملاصقة لها من الخارج بطريقة لا تشوه الواجهات .

طابق التسوية

- مادة (٤٢) : ١) يستثنى طابق التسوية من الشروط الخاصة بإرتفاعات المباني .
- (ب) لايسمح بأكثر من طابق تسوية واحد ، ولكن يجوز الترخيص بطابق تسوية آخر فى المناطق ذات الانحدار الطبيعي العميق الذي يستدعي هذا التجاوز .
- (ج) فى حالة وقوع طابق التسوية فى الناحية الامامية للقطع لا يسمح بتقفيله .
- مادة (٤٣) : تنطبق على طابق التسوية جميع الاشتراطات الخاصة بالتهوية والاضاءة الطبيعية.
- مادة (٤٤) : تكون الحوائط السائدة لطابق التسوية من الخرسانة المسلحة وفقاً للتصميم الانشائي مع مراعاة الاحتياطات الخاصة بمنع تسرب المياه من الجدران والارضيات ، وتوفير وسائل تصريف المياه .

الطابق السفلي (السرداب)

- مادة (٤٥) : ما لم تكن هناك مشاكل هندسية أو إعتراضات فنية يشترط ألا يزيد على طابق سفلي واحد فى كل مبنى مع عدم جواز إستعماله للسكن .
- مادة (٤٦) : يستعمل الطابق السفلي على النحو الآتي :
- أ) المباني السكنية : لمواقف السيارات ، الخدمات ، لاغراض الطوارئ ، صالات ترفيه والعباب .
- ب) المباني السكنية والسكنية التجارية : لاغراض التخزين للمواد غير القابلة للاحتراق ، الخدمات ، لاغراض الطوارئ ، مواقف السيارات .
- ج) المناطق الصناعية : يجوز الترخيص بطابق سفلي بمباني المعارض فقط والتي تكون عادة من الجهة الامامية للقطعة الصناعية .
- د) مباني الخدمات العامة : يجوز الترخيص بالسرداب كل حسب إحتياجاته ويشترط موافقة الجهات المعنية فى حالة إستعماله كمواقف سيارات . ويجوز فى المراكز التجارية التي تكون الحركة بها من الداخل إستعمال السرداب كمحلات أو معارض تجارية .

مادة (٤٧) : (١) يجب ألا يزيد بروز السرداب على ١٤٠ متر من منسوب الفناء الداخلي للقطعة أو منسوب رصيف الطريق .

ب) يجب توفير تهوية طبيعية مباشرة أو غير مباشرة للسرداب .

مادة (٤٨) : (١) الحد الأدنى لصافي إرتفاع السرداب ٢٧٥ متر على ألا يزيد على ٣٥٠ متر ويقاس الارتفاع من مستوى أرضية السرداب حتى باطنية بلاطة السقف .

ب) يجوز الترخيص بمرحاض واحد أو اثنين بالسرداب إذا وفرت لهما طريقة الصرف الصحيحة مع المجاري العمومية .

مادة (٤٩) : تطبق الاحكام الخاصة بالارتدادات للمباني الرئيسية على طابق السرداب .

مادة (٥٠) : تؤخذ في الاعتبار الاحتياطات الخاصة لمنع تسرب المياه من الجدران والارضيات بالسرداب وكذلك وسائل تصريف المياه وعمل الاحتياطات اللازمة لحماية أي مباني مجاورة عند إنشاء أي سرداب .

مادة (٥١) : تطبق جميع الاشتراطات والاحكام الخاصة بوسائل الوقاية من الحريق وشروط السلامة على الطابق السفلي .

مادة (٥٢) : يجب ألا تزيد مساحة السرداب على مساحة الطابق الارضي .

مظلة التعريش

مادة (٥٣) : مع عدم الاخلال بحكم المادة (٢٧) يجوز أن توضع مظلة التعريش فوق سطح المبنى سواء بالمواد الثابتة أو غير الثابتة ، كما يجوز أن تكون داخل فناء القطعة وفي هذه الحالة تنطبق عليها شروط الارتدادات أن كانت بالمواد الثابتة .

مادة (٥٤) : يجب أن تترك جوانب المظلة مفتوحة من جميع الجهات إلا ما كان منها ملاصقاً لجدار من المبنى أو السور .

مادة (٥٥) : يجب ألا تقل مساحة فراغات مظلة التعريش عن ٥٠٪ من مساحتها الكلية .

الطابق الداخلي (السدة التجارية)

مادة (٥٦) : (١) يرخّص بإنشاء السدة التجارية بالمعارض والمحلات التجارية وفقاً للشروط الآتية :

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

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

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

- ٤ - يحدد إرتفاع السدة التجارية وفقاً للشروط الخاصة بالارتفاعات الداخلية والواردة في هذا الأمر .
- ٥ - لا يسمح ببروز السدة خارج حدود المسقط الأفقي للمعرض أو الدكان .
- ٦ - أن يتوفر للسدة وسائل التهوية والانارة الطبيعية.
- (ب) يرخص بإنشاء السدة التجارية بالمناطق الصناعية (للورش أو المصانع ، ومناطق المخازن) وفقاً للشروط الآتية :
- ١ - بالنسبة إلى الورش والمصانع والمخازن المشيدة من الشببرات (الجمالونات) يسمح بالسدة في حدود ٣٠٪ من المساحة الصافية المستغلة للورشة أو المصنع أو المخزن .
- ٢ - يسري حكم الفقرة ٢/١ من هذه المادة مع جواز قفل فراغ السدة بالزجاج أو شبك خشبي أو الومنيوم .
- ٣ - في حالة الورش المشيدة بالمواد الثابتة يسمح بالسدة في حدود ٢٥٪ من المساحة الصافية للورشة .
- ٤ - يقتصر استعمال السدة للمكاتب أو التخزين .
- ٥ - تسري أحكام الفقرة ٤/١ و٤ من هذه المادة .

السلالم

مادة (٥٧) : يجب توفير عدد من السلالم خلافاً لمخارج وسلالم الحريق في كل بناء مكون من أكثر من طابق وفقاً للآتي :

- ١ (سلم رئيسي واحد على الأقل لكل بناء لا تزيد مساحة الطابق الواحد فيه على ٥٠٠ متر مربع ولا يزيد على ١٥٠٠ متر مربع للبناء في مجموعه .
- (ب) سلم ثانوي إضافي لكل ٥٠٠ متر مربع إضافة في مساحة الطابق الواحد أو لكل ١٥٠٠ متر مربع إضافة في مساحة البناء في مجموعه .

مادة (٥٨) : تشيد السلالم الرئيسية من الخرسانة المسلحة أو من مواد بناء أخرى غير قابلة للاحتراق ، ويستثنى من ذلك السكن الخاص (الفيلات) والمباني التجارية الصغيرة .

مادة (٥٩) : يكون الحد الأدنى الصافي للطول الظاهر لدرجة السلم الرئيسي وفقاً للآتي :

- المباني السكنية أو السكنية التجارية : ١١٠ متر وذلك إذا كان السلم يخدم ٣ وحدات سكنية بالطابق ويحد أقصى ١٢ وحدة في جميع الطوابق ، ١٢٠ متر إذا زاد مجموع الوحدات السكنية 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 وتستثنى السلالم التي تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية
أو سلالم المآذن والأبراج والمباني الشرقية الصغيرة من الشروط
المنصوص عليها فى البنود السابقة كما يجوز استثناء طول درجة السلم
بالمساكن الخاصة والفيلات لحد ادنى (١ متر) .

مادة (٦٠) : يكون الحد الأدنى للمسافة الأفقية التي يخدمها السلم ٢٧ متراً .

مادة (٦١) : يشترط ألا تزيد مجموعة عدد الدرجات المتوالية فى إتجاه واحد والمحصورة بين
بادئ السلم والصدفة (استراحة السلم) على ١٤ درجة ويستثنى من ذلك
السلالم الخارجية المكشوفة لبناء بإرتفاع طابق واحد ، وأيضاً السلالم التي
تستخدم لأغراض خاصة (سلالم المآذن والأبراج - السلالم الدائرية
والمروحية .. الخ) .

مادة (٦٢) : يشترط ألا يقل عرض درجة السلم ٢٨ سنتماً ، ولا يزيد على ٢٢ سنتماً كما
يشترط ألا يقل إرتفاع الدرجة عن ١٤ سنتماً ولا يزيد على ١٧ سنتماً .

مادة (٦٣) : تحدد حسابات أبعاد عرض وإرتفاع درجة السلم وفقاً للمعادلة التالية :
 $٢ \times \text{إرتفاع الدرجة} + \text{عرض الدرجة} = \text{من } ٦٠ \text{ إلى } ٦٤ \text{ سنتماً} .$

مادة (٦٤) : لا يجوز أن يقل صافي الإرتفاع بين بلاطة الصدفة (استراحة السلم) وبين بلاطة
الصدفة التي تليها أو بلاطة الطابق ٢٢٥ متر .

مادة (٦٥) : يشترط ألا يقل عرض الصدفة (استراحة السلم) عن طول درج السلم وذلك
بالنسبة للسلالم الرئيسية أو ما يوازي ثلاثة أمثال عرض الدرجة بالنسبة
للسلالم الثانوية .

مادة (٦٦) : يشترط ألا يقل أرتفاع حاجز أمان السلم عن ٩٠ سنتماً وهي المسافة الرأسية
محسوبة من منتصف عرض درج السلم إلى أعلى .

مادة (٦٧) : يقاس عرض درج السلالم الدائرية والمروحية على بُعد ٤٥ سنتماً من طرف
الدرجة عند المنحنى الداخلي للسلم .

الممرات والطرقات

مادة (٦٨) : يكون الحد الأدنى لعرض الممرات والطرقات بالمباني وفقاً لما يلي :
المباني السكنية :

(أ) ممرات داخل الوحدة السكنية ١٢٠ متر .

(ب) ممر عام (بين صفين من الوحدات) يؤدي إلى الوحدات السكنية
المختلفة : ١٥٠ متر لممر طوله حتى ١٥ متراً وإذا زاد طوله على ذلك
يزيد العرض بحد أقصى ٢٢٠ متر .

(ج) ممر عام (أمام صف واحد من الوحدات) يؤدي إلى الوحدات السكنية
المختلفة : ١٤٠ متر وذلك لعدد خمسة وحدات وإذا زاد عدد الوحدات

على ذلك فيجب زيادة العرض بمقدار ٥٪ لكل وحدة زيادة بحد أقصى
(٢ متر) لعرض الممر .

المباني التجارية :

(أ) ممر رئيسي أمام صف واحد من المعارض والدكاكين التجارية بعرض
١٨٠ متر مالم تكن هناك اشتراطات خاصة للمنطقة التجارية .

(ب) ممر رئيسي بين صفين من المعارض أو المحلات التجارية بعرض ٢٥٠
متر .

المستشفيات والمدارس : الممر الرئيسي بعرض ٢٥٠ متر .

الفنادق وما فى حكمها : الممر الرئيسي بعرض ٢٢٠ متر .

المباني العامة الأخرى : تتبع المواصفات القياسية العالمية المتعارف عليها
والمعترف بها فى السلطنة

(دور الرياضة ودور السينما وما حكم ذلك)

المصاعد الكهربائية

مادة (٦٩) : يجب تزويد كل مبنى مكون من خمسة طوابق فأكثر (بما فى ذلك الطابق
الارضى) بمصعد كهربائي واحد على الأقل ، على أن يتناسب عدد المصاعد مع
حجم البناء ونوعية إستخدامه ، كما يشترط تدعيم الرسومات الهندسية
والمستندات الرسمية الخاصة بترخيص البناء برسومات هندسية تفصيلية
توضح عدد المصاعد وحمولة كل منها وذلك وفقاً للشروط والمواصفات الخاصة
بالمصاعد الكهربائية .

مادة (٧٠) : يجب أن تعمل المصاعد بصورة آمنة وجيدة وفعالة على مدار العام ويجب على
مالك البناء أن يقدم مره كل عام على الأقل للسلطة الفنية بالبلدية شهادة من
شركة متخصصة مسجلة أو مقاول معتمد تؤكد أن المصعد بحالة جيدة وأنه قد
تم إجراء الصيانة الدورية له وعلى جميع الشركات المتخصصة والمقاولين الذين
يعملون فى هذا المجال التقدم بطلبات تسجيل للسلطة الفنية بالبلدية مرفقاً بها
جميع المستندات الرسمية التي تثبت خبرة وكفاءة الجهاز الفني العامل بها حتى
يتسنى النظر فى هذه الطلبات وإكمال إجراءات التسجيل .

مادة (٧١) : يرخص المصعد للاستخدام سنوياً من قبل السلطة الفنية بالبلدية بعد فحص
الشهادات المقدمة وفى حالة عدم تجديد ترخيص المصعد يجوز للسلطة الفنية
بالبلدية إصدار الامر بإيقاف المصعد ومنع إستخدامه دون إخلال بالعقوبات
النصوص عليها فى المادة ١٢٣ من هذا الأمر .

مادة (٧٢) : كل مبنى مُجهز بمصعد ومُعد للاستعمال العام للأغراض التجارية والمجمعات

السكنية والمباني العامة والمكاتب ، يجب تعيين شخص يتواجد بصورة مستمرة فى المبنى ويتولى مسؤولية مواجهة أى طارئ، فيه بما فى ذلك المصعد وتوفر له وسائل الانذار المناسب ويجوز للبلدية طلب توفير هاتف داخل المصعد متصل بغرفة الحارس ، كما يجوز لها اشتراط تزويد المصعد بمولد كهربائي ذاتي لتشغيل المصعد وذلك فى بعض الحالات بحسب حجم المبنى وارتفاعه ونوعية استخدامه .

دورات المياه وتمديدات المجاري

مادة (٧٣) : ١ () تزود كل وحدة سكنية مستقلة تحتوي على غرفة واحدة أو غرفتين للنوم بحمام واحد على الاقل بشرط الا يفتح مباشرة على أية غرفة نوم ويسمح فى حالة تعدد الحمامات فى أية وحدة سكنية أن تفتح الحمامات الاضافية على غرف النوم مباشرة .

ب) لا يسمح بفتح الحمامات مباشرة على المطبخ أو أى مكان لحفظ المواد الغذائية ويجوز وضع الحمامات بجوار غرفة الاكل أو صالة المعيشة شريطة أن يكون الدخول إليها من خلال حركة انتقال غير مباشرة .

مادة (٧٤) : يجب فصل المراحيض المتجاورة فى دورة مياه واحدة مجمعة بفواصل لا يقل ارتفاعها عن ١.٨٠ متر من منسوب تشطيبات الارضيات . كما يشترط تركيب فواصل رأسية بين كل مبنية وأخرى فى مجموعة المبال .

مادة (٧٥) : يجوز تركيب مبال فى دورات مياه الرجال المجمع بالمنشآت و،الاماكن العامة إذا كان من المحتمل أن يتواجد بها أكثر من ١٠ رجال ، ويمكن إحلال المبال بدلاً من بعض المراحيض شريطة الا يزيد عدد المبال على ثلث عدد المراحيض المخصصة .

مادة (٧٦) : يحدد الحد الأدنى لعدد الاجهزة الصحية المركبة فى كل بناء منسوبة إلى عدد الاشخاص وحسب استخدامات البناء على النحو الوارد فى الجدول الآتي :

صنبور مياه شرب	دش	حوض غسيل ايدي	مبولة		مرحاض		إستخدام البناء
			عدد الاجهزة	عدد الرجال	عدد الاجهزة	عدد الاشخاص	
صنبور مياه شرب واحد لكل ٧٥ شخصاً	دش واحد لكل ١٥ شخصاً	من ١ إلى ١٠٠ شخص	١	٣٠ : ١١	١	١٠ : ١	المباني الصناعية
		حوض غسيل ايدي لكل ١٠ اشخاص	٢	٨٠ : ٣١	٢	٢٥ : ١١	مصنع
		اكثر من ١٠٠ شخص	٣	١٦٠ : ٨١	٣	٥٠ : ٢٦	مخزن
		حوض غسيل ايدي لكل ١٥ شخصاً	٤	٢٤٠ : ١٦١	٤	٧٥ : ٥١	مسبك
			٥		٥	١٠٠ : ٧٦	ورشة
					مرحاض واحد اضافي لكل ٢٠ شخصاً اضافياً	ما يماثلهم	
-	-	١ ١٥ : ١	تجهيز	إمكانية المبال	١	١٥ : ١	المنشآت العامة
-	-	٢ ٣٥ : ١٦	مياه	فى دورات الرجال	٢	٣٥ : ١٦	المكاتب
-	-	٣ ٦٠ : ٢٦	شرط عن	المجمعة الا تزيد	٣	٥٥ : ٢٦	ما يماثلها
-	-	٤ ٩٠ : ٦١	للاحيض	١/٣ عدد المطلوبة	٤	٨٠ : ٥٦	
-	-	٥ ١٢٥ : ٩١			٥	١١٠ : ٨١	
		حوض غسيل ايدي واحد لكل ٤٥ شخصاً اضافي			٦	١٥٠ : ١١١	
					مرحاضاً واحد اضافياً لكل ٤٠ شخص اضافي		

المدارس	اولاد	بنات				صنوبر لكل ١٠٠ تلميذ على الاقل او صنوبر لكل طابق دراسي
			الاعدادية	الثانوية	السكن الداخلي	
الاعدادية	مرحاض لكل ٤٠	مرحاض لكل ٣٥	مبولة ٣٠	لكل ولد	حوض لكل ٥٠ تلميذاً وتلميذة	في صالة الالعاب الرياضية او حمام سباحة
الثانوية	مرحاض لكل ٧٥	مرحاض لكل ٤٥	مبولة ٣٠	لكل ولد	حوض لكل ٥٠ تلميذاً او تلميذة	بالفصل الواحد
السكن الداخلي مدارس داخلية بيوت شباب عمال ما يماثلهم	رجال : لكل ١٠	مرحاض : لكل ١٠	من ١ : مبولة لكل ٢٥ اكثر رجل مبولة	١٥٠ رجلاً واحدة رجل من ١٥٠ واحدة	حوض غسيل ايدي واحدة لكل ١٢ شخصاً اكثر من ١٥٠ شخصاً دش لكل شخصاً	من ١ : ١٥٠ شخصاً دش لكل ١٥ شخصاً اكثر من ١٥٠ شخصاً دش لكل شخصاً
	نساء : لكل ٨	مرحاض : لكل	٥٠ رجلاً	واحدة	٢٠ شخصاً	

السكن الداخلي ١) الوحدات السكنية المنفصلة للأشخاص العاديين :

- ١ - لكل وحدة صغيرة : مرحاض واحد وحوض غسيل ايدي واحد ودش واحد وحوض مطبخ واحد .
- ٢ - لكل وحدة مجمعة لعدد ٦ غرف نوم منفصلة : مرحاض واحد وحوض غسيل ايدي واحد ودش واحد .
- ٣ - لكل عنبر نوم ١٥ شخصاً : مرحاض واحد وحوض غسيل ايدي واحد ، ودش واحد .

ب) الوحدات السكنية المجمعّة للأشخاص المسنين أو المعوقين

محدودي الحركة : لكل طابق سكني :

- ١ - مرحاض واحد لكل ٢٥ رجلاً .
- ٢ - مرحاض واحد لكل ٢٠ سيدة .
- ٣ - مبولة واحدة لكل ٥٠ رجلاً .
- ٤ - حوض غسيل ايدي واحد لكل ١٠ أشخاص .
- ٥ - صنوبر مياه شرب لكل ٥٠ رجلاً .

المستشفيات :

- مرحاض واحد ، وحوض غسيل أيدي واحد لكل ١٠ مرضى .
 - دش واحد لكل ٢٠ مريضاً .
 - 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 مريضاً .

السجون :

- مرحاض واحد وحوض غسيل أيدي واحد لكل زنزانة .
 - دش واحد لكل طابق بع مجمع ٢٥ زنزانة .
 - مرحاض واحد وحوض غسيل أيدي واحد لكل ورشه تهذيب وتعليم بالسجن .
- حمامات السباحة العامة والاندية الرياضية :
- مرحاض واحد لكل ٤٠ سيدة أو ٦٠ رجلاً .
 - مبوله واحده لكل ٦٠ رجلاً .
 - حوض غسيل أيدي لكل ٤٠ سيدة أو ٦٠ رجلاً .
 - دش واحد لكل ٤٠ سيدة أو ٤٠ رجلاً .
- ويجب أن يركب فى الوحدات السكنية الجماعية والسكن الداخلي حوض غسيل ملابس لكل ٥٠ شخصاً وحوض تنظيف أواني لكل ١٠٠ شخص وحوض غسيل أيدي منفصل لكل ٥٠ شخصاً .
- وفي مساكن العمال المؤقتة بمواقع العمل فى مجالات البناء والتشييد والترميم والهدم وما يماثلها يجب تركيب دورة مياه واحدة لكل ٣٠ شخصاً .

وفى المسارح واماكن الترفيه المؤقتة يجب عمل الحمامات والمراحيض الكافية للجنسين .

مادة (٧٧) : يشترط ألا يقل قطر أنابيب الصرف عن ١٠ سنتمترات بالنسبة للوحدات السكنية وعن ١٥ سنتمترراً لأنابيب الصرف فى مرحلة التجميع، وعن ١٠ سنتمترات

لأنابيب تهوية الاجهزة الصحية التي يجب أن ترتفع أعلى من منسوب إرتفاع البناء بمقدار ١٢٠ متر على الأقل ، ويشترط في جميع الانابيب أن تكون من مواد متينة وغير قابلة للاحتراق أو التأثر بالرطوبة .

مادة (٧٨) : يجب أن لا يقل عمق تمديد أنابيب الصرف تحت سطح الارض عن ٥٠ سنتمترأ

وأن لا تزيد درجة الانحدار على الآتي :

(أ) ٤٠/١ للأنبوبه قطر ١٠ سنتمترأ

(ب) ٦٠/١ للأنبوبه قطر ١٥ سنتمترأ

(ج) ٨٠/١ للأنبوبه قطر ٢٠ سنتمترأ

(د) فى حالة الضرورة لإجراء عملية الضخ بالمضخات يجوز للجهة المختصة أن

تسمح بميول أقل من ذلك .

مادة (٧٩) : (أ) تُبنى غرفة التفتيش على فرشاة من الخرسانة بسمك لا يقل عن ٢٠سم وتشيد

حوائها من الطابوق ويجوز أن تبنى من الخرسانة مع عمل بياض لجميع

الاسطح الداخلية والارضية للحجرة بحيث تكون ملساء وعازلة للماء والرطوبة

وتبنى أرضيات غرفة التفتيش مائلة نحو المجرى بانحدار ١ : ٢ ويجب ألا

تقل أبعاد غرفة التفتيش عن ٦٠سم x ٦٠سم ولا تقل فتحة الدخول عن

٤٥x٤٥ سم وتغطي الفتحة بغطاء محكم من الحديد الزهر أو الخرسانة

المسلحة .

(ب) تبنى غرف التفتيش فى المواقع الآتية :

١ - عند نقطة تغيير اتجاه أو انحدار أو منسوب أو قطر أنبوبة الصرف .

٢ - عند موقع اتصال أنبويتين صرف أو أكثر .

٣ - عند الطرفين المكشوفين لانبوبة الصرف الارضية التي تحت المباني .

٤ - عند إتصال الانابيب الرأسية بالانابيب الافقية الارضية .

٥ - عند نهاية أنبوبة الافقية وقبل اتصالها بالانبوبة الرئيسية أو بخزان

الاحتجاز .

مادة (٨٠) : إذا لم يتوفر للمنطقة مجار عامة يشترط عمل خزان إحتجاز أو خزان تحليل وذلك

وفقاً للنموذج المعد من قبل السلطات الفنية وبالشروط التالية :

(أ) خزان الاحتجاز

١ - أن تكون سعته كافية لإستيعاب ناتج البناء لمدة إسبوعين كاملين بدون

شفت .

٢ - أن يبنى على قاعدة خرسانية .

٣ - أن تُبنى الحوائط الجانبية من الخرسانة المسلحة أو من الطابوق الاسمنتي المصمت بسمك لا يقل عن ٢٠ سم مع بياضه من الداخل بمونة الاسمنت والرمل بطريقة جيدة وطلائه بمادة عازلة لتسرب المياه .

٤ - أن تعمل فتحة واحدة للشفط في غطاء الخزان بمقاسات ٦٠×٦٠ سم وتغطى بغطاء محكم من الحديد الزهر أو الخرسانة المسلحة.

٥ - يجب أن يكون منسوب سطح الخزان بنفس مستوى الشارع أو الردميات داخل الحوش .

٦ - أن يقام فى مكان مكشوف يسهل الوصول إليه بقصد التفريغ والصيانة.

(ب) خزان التحليل

١ - أن تكون سعته كافية ومتناسبة مع عدد المستعملين على أن لا تقل مدة المكث عن ٢٤ ساعة .

٢ - أن يقام على بعد لا يقل عن (٢ متر) من أقرب مبنى .

٣ - أن يتم بناء الخزان على قاعدة خرسانية وتبنى الحوائط الجانبية من الطوب الاسمنتي (الطابوق المصمت) أو الخرسانة المسلحة ويكون سقفه من الخرسانة المسلحة بسمك لا يقل عن ١٥ سم مع عمل فتحات كافية للكشف بمقاسات ٦٠×٦٠ سم ذات أغطية محكمة .

٤ - يجب إتباع كل الطرق الفنية والصحية الأخرى المتبعة فى إنشاء خزانات التحليل .

٥ - يجوز إستعمال خزانات التحليل سابقة التجهيز المصدق بها .

مادة (٨١) : يجب أن تكون جميع تمديدات الصرف وخزانات الاحتجاز وخزانات التحليل داخل الحدود القانونية لقطعة أرض البناء ، ولا يسمح بوضعها خارج تلك الحدود إلا فى الحالات الاستثنائية بالمناطق القديمة ذات المساحات الصغيرة أو المجمعات السكنية أو المناطق ذات الطبيعة الوعرة شريطة أخذ موافقة مسبقة بذلك من السلطات الفنية المختصة مع مراعاة الشروط الواردة بالمادة (٨٠) .

مادة (٨٢) : جميع خزانات التحليل وخزانات الاحتجاز القديمة القائمة خارج حدود المنازل تظل فى مواقعها ولا يجوز صيانتها أو تنظيفها أو توسيعها الا بترخيص من البلدية وفى حالة هدم المنزل وإعادة بناءه تشيد تلك الخزانات فى المواقع التي توافق عليها البلدية .

مادة (٨٣) : ١) فى جميع توصيلات أنابيب الصرف الصحي الرأسية والأفقية وكذلك جميع خزانات الصرف الصحي وغرف التفطيش ، يراعى إتخاذ الاحتياطات اللازمة

وإتباع المواصفات القياسية لمنع تسرب المياه ، كما يراعى تغطية أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ بطبقة من مادة عازلة للمياه والرطوبة لمنع تسربها وكذا تغطية الحوائط الجانبية بالطبقة العازلة بارتفاع لا يقل عن ٢٠ سم أعلى منسوب التشطيبات النهائية للأرضيات .

(ب) توصيل الوحدات الصحية بالحمامات والمطابخ بالنسبة للمباني الأرضية (طابق أرضي فقط) يكون كالتالي :

- ١ - يوصل المراض مباشرة إلى غرفة التفتيش .
- ٢ - يعمل مصد أرضي في أرضيات الحمامات والمطابخ لتصريف مياه غسيل الأرضيات إلى أقرب غرفة تفتيش .
- ٣ - توصل أحواض غسيل الأيدي والاستحمام إلى المصدات الأرضية قبل التوصيل إلى غرفة التفتيش .
- ٤ - توصل أحواض المطابخ إلى خزان حجز الدهون قبل التوصيل إلى غرفة التفتيش .

(ج) بالنسبة للمباني متعددة الطوابق :

- ١ - يتم تصريف المراحيض على عمود صرف رأسي لا يقل قطره الداخلي عن ١٠ سم يصب في غرفة تفتيش أرضي ثم يوصل إلى أقرب غرفة تفتيش .
- ٢ - يتم تصريف أحواض غسيل الأيدي وأحواض الاستحمام وأحواض المطابخ بواسطة عمود صرف رأسي بقطر لا يقل عن ١٠ سم يصب في مصد أرضي قبل التوصيل إلى غرفة التفتيش .
- ٣ - يتم تهوية مصد المراض بواسطة عمود تهوية لا يقل قطره عن ١٠ سم على أن يرتفع إلى أعلى المبنى بمقدار لا يقل عن ٢٠ متر .
- ٤ - في حالة وجود حمامات أو دورات مياه أو مراحيض أو مطابخ تطل على شارع رئيسي أو فرعي بأي مبنى يجب تغطية أية أنابيب رأسيه خاصة بتوصيل تلك الوحدات إلى التمديدات الأرضية بحيث لا تشوه المظهر العام مع عمل أبواب كشف في أماكن مناسبة تسمح بإجراء الصيانة والنظافة اللازمة لتلك الأنابيب بسهولة .

مادة (٨٤) : يراعى عند البناء تخفيض منسوب أرضية البلاطة الخرسانية المسلحة لدورات

المياه والحمامات عن منسوب أرضية بلاطه الطابق بمقدار يسمح بتركيب وتمديد كافة التوصيلات الصحية .

مادة (٨٥) : تمديدات الصرف الصحي التي تقع في منسوب أقل من منسوب خزانات الصرف الصحي ، يراعي تزويدها عند نقطة تجمعها بمضخات رفع .

مادة (٨٦) : في حالة استخدام أية وسيلة أو نظام بديل لتجميع ومعالجة وتصريف مياه الصرف الصحي يجب الحصول على موافقة الجهات المختصة بذلك .

السلامة والوقاية من الحريق

مادة (٨٧) : أي مبنى تزيد طوابقه على ثلاثة طوابق أو يتجاوز إرتفاعه ١٣ر٥ متر من مستوى رصيف الطريق بما في ذلك الطابق الارضي أو كانت مساحة الطابق فيه تتجاوز ٣٥٠ متراً مربعاً ، يجب تأمينه بوسائل كافية للنجاة وذلك من خلال ممرات ومخارج طوارئ أو سلالم إضافية تقود مباشرة إلى الخارج طبقاً للمواصفات والاشتراطات التي يحددها نظام حماية المباني من الحريق الصادرة عن إدارة الدفاع المدني والاطفاء بشرطة عُمان السلطانية ، ويجوز استثناء أي مبنى سكني حتى ٤ طوابق إذا كانت مساحة الطابق فيه لا تتجاوز (٢م٤٥٠) من السلم الإضافي شريطة أن تتوفر فيه باقي الاحتياطات اللازمة للحماية من الحريق .

مادة (٨٨) : يشترط في المواد المستعملة في إقامة 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 إرتفاع الدرجة الواحدة (قائمة الدرج) ٢٠سم ، كما لا يجوز أن يزيد عدد الدرجات في الاتجاه الواحد على ١٢ درجة .

مادة (٩٠) : ١) يشترط ألا تزيد المسافة من سلم النجاة إلى باب مدخل الوحدة عن ١٠ أمتار.
ب) يشترط أن لا يزيد البُعد من باب أية غرفة نوم إلى باب مدخل الوحدة السكنية عن ٧ر٥٠ متر .

ج) يشترط أن تكون ابواب غرف النوم والمطبخ وابواب مدخل الوحدة مقاومة للحريق لفترة نصف ساعة على الأقل .

د) أية فواصل بين الغرف والصالات الداخلية والطرق الداخلية يجب أن تزود بمواد مقاومة للحريق لفترة نصف ساعة على الأقل وكذلك الحوائط حول

هـ) للحد من المخاطر التي تنجم عن إنتشار الحرائق إلى أجزاء ومناطق غير التي نشأت فيها ولسهولة المكافحة والاخلاء الأمن يجب تجزئة المباني أفقياً ورأسياً إلى قطاعات حريق باطنية وفقاً للمواصفات والاشتراطات التي يحددها نظام حماية المباني من الحريق الصادر عن إدارة الدفاع المدني والاطفاء بشرطة عمان السلطانية .

مادة (٩١) : المباني التي يتواجد فيها عدد كبير من الاشخاص والمناطق التي يتم فيها تصنيع أو تداول أو تخزين المواد القابلة للاحتراق أو الخطرة والإنشاءات غير المألوفة للأفراد أو التي لا يستطيعون التحرك فيها يكون عدد مخارج الطوارئ واتجاهاتها ومسافات الانتقال بين أي منطقة وأقرب مخرج طبقاً للمواصفات والاشتراطات الصادرة من إدارة الدفاع المدني والاطفاء بشرطة عمان السلطانية.

مادة (٩٢) : يجب تأمين السلم بحاجز لا يقل صافي إرتفاعه العمودي عن ٨٠ سم .

مادة (٩٣) : للوقاية ضد السقوط يجب تأمين أسطح المباني والشرفات والمناور بحواجز لا تقل إرتفاعاتها عن ٩٠ سم .

مادة (٩٤) : أ) يجب أن تتوفر بكرات خراطيم الاطفاء أو الانابيب الصاعدة لأغراض مكافحة الحريق بالمباني التي تزيد طوابقها على أربعة أو التي يتجاوز فيها عدد الشقق على أربعة بالطابق الواحد .

ب) يجب تزويد المحلات التجارية الصغيرة بأجهزة إطفاء يدوية أما بالنسبة للمعارض التجارية ذات المساحات الكبيرة (٦٠ متراً مربعاً فأكثر) فإنه يجب تزويدها بأجهزة الاطفاء حسب كل حالة وحسب ماتراه الجهة المختصة .

ج) يجب أن يتم تركيب جميع أجهزة إطفاء الحريق بالمباني فى المكان المناسب وبالطريقة الفنية الصحيحة المقررة فى هذا الشأن .

مادة (٩٥) : كافة المباني ذات الارتفاعات والمساحات التي ورد ذكرها فى المواد من ٨٧ إلى ٩٤ يجب أن تتوفر فيها وسائل إنذار الحريق وفقاً للمواصفات والإرشادات المعتمدة من الجهة المختصة بالاطفاء .

مادة (٩٦) : يجب أخذ موافقة الجهة المختصة بالاطفاء (إدارة الدفاع المدني والاطفاء بشرطة عمان السلطانية) على خرائط المباني التالية قبل إعتمادها نهائياً من البلدية :

١) أي مبنى يتجاوز إرتفاعه أربعة طوابق أو كانت مساحة الطابق الارضي فيه تتجاوز ٣٥٠ متراً مربعاً أو كان الطابق الارضي مستغلاً لا غراض تجارية وتتجاوز مساحة المحل الواحد ٦٠ متراً مربعاً .

(ب) أي مبنى تجاري متعدد الطوابق .

(ج) الفنادق والمستشفيات وما فى حكمها ومباني الاسواق المركزية الخاصة ومباني الجراجات متعددة الادوار أو الواقعة أسفل مستوى الارض «البدروم» إذا تجاوزت مساحتها ٤٥٠ متراً مربعاً ومباني الصناعات الثقيلة أو الصناعات الاخرى التي يعمل فيها أكثر من عشرة أفراد أو التي يدخل فى نشاطها إستخدام مواد خطرة والمباني المخصصة لتخزين أو بيع المواد القابلة للاشتعال ودور العرض السينمائي والمسارح وما فى حكمها .

(د) يجوز للبلدية إشتراط أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني والاطفاء بشرطة عمان السلطانية على خرائط أي مبنى فى حالة الضرورة .

مادة (٩٧) : لسلامة السكان بالمباني السكنية الخاصة والمجمعات السكنية ذات الطوابق

المتعددة يجب تأمين مكان أو شرفة خارج المطبخ لتوضع بها أنبوبة الغاز شريطة أن تكون الشرفة مطلة على مكان مكشوف مثل حوش أو شارع ، على أن توصل الانبوبة إلى داخل المطبخ بالطرق الصحيحة المتبعة فى ذلك الشأن كما يجب أن يؤمن للانبوبة وهي خارج المطبخ كل وسائل التهوية الطبيعية والحماية من الحرارة بطريقة لا تشوه المنظر العام للمبنى من الخارج وتزود بكافة وسائل السلامة كصمامات الغلق السريع وخلافه .

وإذا كانت الظروف التصميمية المعمارية تتطلب أن يطل المطبخ مع شرفته على فناء داخلي (منور) محاط بحوائط من كل الجوانب فلا يجوز وضع أنابيب الغاز بالشرفة ، ويجب توفير مكان مناسب بالطابق الارضي مؤمن من كل الاضرار وذلك لوضع أنابيب الغاز به ثم يتم التوصيل منها إلى المطابخ بالادوار العلوية ، ويجوز إستثناء المباني ذات الطابقين من ذلك الشرط .

مادة (٩٨) : بالنسبة إلى المصانع التي لها مداخن يشترط الا 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 إرتفاع المداخن وتصريف الغازات منها حسب الاحكام واللوائح التي تحددها السلطات المختصة ، وفى بعض الحالات يكون من الضروري تزويدها بمعدات تنقية الغاز حتى تكون مطابقة لمعايير الانبعاث التي تضعها الجهات المختصة .

التمديدات الخاصة بالخدمات العامة داخل المباني

مادة (٩٩) : يجب أن تكون جميع التمديدات الخاصة بالخدمات العامة داخل المباني

والمنشآت وفقاً للشروط والمواصفات التي تصدرها الوزارات المعنية .

مواقف السيارات

مادة (١٠٠) : فى الرسومات الهندسية المقدمة للسلطات الفنية للحصول على ترخيص بناء ، يجب الالتزام باشتراطات السلطة المختصة بالتخطيط فيما يتعلق بتوفير مواقف مخصصة للسيارات يتناسب عددها ومساحاتها مع غرض إستخدام البناء (دينى ، سكنى ، تجارى ، صناعى ، ثقافى ، رياضى ، إجتماعى ، سياحى ، ترفيهى .. الخ) ويستثنى من ذلك قطع إراضى البناء السكنية الصغيرة التي لا تزيد مساحاتها على ٣٣٤ متراً مربعاً بالأحياء والمناطق السكنية القديمة .

مادة (١٠١) : يشترط ألا تقل ابعاد موقف السيارة الواحدة فى المكان المخصص لانتظار السيارات عن ٧٥م متر للطول و ٢٥م متر للعرض ولا يجوز أن يقل عرض الطرق الداخلية لمواقف السيارات عن الآتى :

- ١) ثلاثة أمتار إذا كان إنتظار السيارات فى إتجاه مواز للطريق الداخلى .
- ب) ثلاثة أمتار ونصف إذا كان إنتظار السيارات فى إتجاه يشكل زاوية قدرها ٤٥ درجة مع إتجاه الطريق الداخلى .
- ج) ستة أمتار إذا كان إنتظار السيارات فى إتجاه يشكل زاوية قائمة مع إتجاه الطريق الداخلى .

مادة (١٠٢) : فى حالة تطبيق الحد الأدنى لعرض الطرق الداخلية فى المكان المخصص لإنتظار السيارات يجب أن تكون حركة سير السيارات فى إتجاه واحد فقط على هذه الطرق وذلك لتأمين سهولة دخول وخروج السيارات دون أية عرقلة تقاطعية . وإذا تعذر توفير مواقف للسيارات داخل حدود القطع فى جزء الارض المكشوف لأي سبب من الاسباب يمكن السماح بعمل الدور الارضى من المبنى كموقف سيارات على أن يكون إرتفاعه من مستوى الارضية إلى باطنية السقف ٢٢٥سم ولا يحسب هذا الارتفاع ضمن الارتفاعات المسموح بها ويجب فى هذه الحالة دراسة وضع الاعمدة وطريقة دخول وخروج السيارات بدون عائق وينطبق ذلك على المباني التي تزيد فيها عدد الوحدات والشقق على سبع وحدات سكنية .

مجمعات القمامة

مادة (١٠٣) : فى مباني السكن الخاص والمباني التي لا يتجاوز إرتفاعها الطابقين يجب أن يتم جمع وتصريف القمامة والنفايات وفقاً للاشتراطات التي تحددها السلطات الصحية بالبلدية .

مادة (١٠٤) : يجب أن تزود المباني ذات الأربعة طوابق فأكثر بما فيها الطابق الأرضي أو يزيد مجموع الوحدات بها على ١٠ وحدات بالطابق الواحد بغرفة لتجميع الفضلات بالطابق الأرضي عن طريق أنبوبة رأسية لتجميع القمامة من الطوابق العلوية وذلك وفقاً للشروط التالية :

أ) ألا تقل مساحة الغرفة عن ٤ متر مربع وللبلدية طلب زيادة هذه المساحة إذا زاد عدد الوحدات السكنية على ٧ وحدات بالطابق الواحد .

ب) أن تشيد الغرفة بمواد غير قابلة للاحتراق .

ج) تكون أرضيتها وجدرانها ذات سطح متين وناعم وعازل للرطوبة .

د) أن تزود بوسائل تصريف المياه السائلة .

هـ) أن يكون الدخول إليها لتفريغها من مدخل خلفي أو شارع جانبي .

و) أن تكون أنبوبة تجميع القمامة دائرية المقطع ولا يقل قطرها عن ٦٠ سم

ومصنوعة من مواد غير قابلة للاحتراق ومزودة بفتحات أبواب عند كل طابق

بابعاد ٦٠×٤٥ سنتمترًا وبارتفاع (١ متر) من تشطيبات منسوب أرضية كل

طابق وأن تزود أيضا بفتحة تهوية على السطح مغطاة بغطاء محكم من

السلك لمنع دخول الحشرات .

ز) أن يتم تهويتها بطريقة مناسبة .

ط) الالتزام بأية شروط أخرى ترى البلدية إضافتها .

الفصل الرابع

تفتيش ومراقبة البناء

مادة (١٠٥) : ١) للسلطات الفنية الحق في الدخول إلى موقع البناء في أي وقت أثناء التنفيذ

للتحقق من مطابقة أعمال التنفيذ لترخيص البناء والرسومات الهندسية

المعتمدة، وأنه ليست هناك أية مخالفة لأحكام هذا الامر أو غيره من قرارات

سلطات البلدية .

ب) تتولى السلطات الفنية تحرير المخالفات أن وجدت .

مادة (١٠٦) : لا يسمح بإجراء أي تعديل على ترخيص البناء أو على الرسومات الهندسية

المعتمدة أو أي مستند رسمي إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة بذلك من

السلطات الفنية .

مادة (١٠٧) : لا يجوز القيام بأي عمل من أعمال تنفيذ البناء فيما بين غروب الشمس وشرقها إلا بموافقة السلطات الفنية والشروط التي تحددها .

مادة (١٠٨) : يجب على المالك الحاصل على ترخيص بناء ألا يشرع في البناء إلا بعد إستلام علامات حدود قطعة أرض البناء من السلطة المختصة بالتخطيط وبحضور مفتش البناء ، والتوقيع على النموذج المعد لذلك ، كما يجب على المالك المحافظة على هذه العلامات في مواقعها ظاهرة دون أية عوائق حتى أكمال تشييد البناء والتقييد بها تماماً خلال عملية التنفيذ .

مادة (١٠٩) : ١) لا يجوز لأي مقاول أو جهة منفذة أن يباشر العمل إلا بعد التوقيع على تعهد على النموذج المعد لذلك لدى البلدية بالالتزام بالخرائط المعتمدة والحدود الثابتة والشروط والارشادات الواردة بدفتر الترخيص ، وعلى المقاول أو الجهة المنفذة دفع تأمين لتغطية هذا التعهد حسب ما تحدده البلدية .

ب) يرد مبلغ التأمين للمقاول أو الجهة المنفذة للبناء بعد إكمال المبنى أو جزء منه بعد تنظيف الموقع تنظيفاً تاماً حسب ماتراه سلطات البلدية .

مادة (١١٠) : على المالك والمقاول والمكتب الاستشاري الذي يشرف على تنفيذ أي بناء التقييد بالخرائط المعتمدة والحدود الثابتة والتوقيع على تعهد على النموذج المعد لذلك .

مادة (١١١) : يكون المكتب الاستشاري المصمم وإستشاري فحص التربة - أن وجد - والاستشاري المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ - كل في مجال إختصاصه - مسؤولين مسؤولية تامة عن سلامة المباني التي يكون لهم علاقة بها في أية مرحلة من المراحل ، ولدة عشر سنوات من تاريخ تسلم البناء ، وتنظم هذه المسؤولية أحكام التشريعات المعمول بها .

مادة (١١٢) : يشترط قبل الشروع في تنفيذ البناء عمل سياج مؤقت على حدود قطعة الارض المراد تشييد البناء عليها وذلك وفقاً للشروط والمواصفات التي تحددها السلطات الفنية بالبلدية .

مادة (١١٣) : يجب على المالك والمقاول أن يودع جميع مواد البناء والانقاض داخل السياج المؤقت ، وأن يقوم بنقل مخلفات البناء والانقاض من الموقع أولاً بأول إلى المواقع التي تحددها سلطات البلدية لذلك .

مادة (١١٤) : يجب على المقاول وضع لافتة بمكان العمل بمقياس لا يقل عن ٢٠x٢٠م وتثبيتها على إرتفاع (٢ متر) أو على السياج من الخارج ويكتب عليها بحروف واضحة الآتي :

أ (رقم قطعة أرض البناء والمربع والمنطقة .

ب) رقم ترخيص البناء

ج) اسم المكتب المشرف على التنفيذ .

د) اسم المقاول وعنوانه .

مادة (١١٥) : يجب على المقاول قبل البدء فى تنفيذ عملية حفر الاساسات أو أعمال حفر الطابق السفلي أو طابق التسوية أو إجراء أية أعمال حفر أو هدم إتخاذ جميع إجراءات وإحتياطات الامن اللازمة للوقاية والحفاظة على سلامة الجيران وأملاكهم والمارة والعمال والطريق وماقد يكون فى باطن الارض وظاهرها من أجهزة ومنشآت المرافق العامة ، مع الالتزام بقانون حماية التراث القومي .

مادة (١١٦) : للسلامة والامن العام يجب تأمين أعمال الحفر التي تقام بترخيص من السلطات الفنية بغطاء أو حاجز أمان يحول دون سقوط الماره مع وضع فانوس أحمر فى الوقت بين غروب الشمس وشروقها وذلك بالاضافة إلى أية إجراءات واحتياطات تقررها السلطات الفنية بالبلدية أو أية جهة أخرى ذات إختصاص وترى أنها ضرورية .

مادة (١١٧) : يجب على المالك الحصول على ترخيص صب خرسانات الاساسات من السلطات الفنية بالبلدية بعد إنتهاء المقاول من تنفيذ أعمال حفر الاساسات وقواعدها للتأكد من صحة منسوب عمق الحفر وأبعاده ومطابقتها للرسومات الهندسية وأية نواحي فنية أخرى .

مادة (١١٨) : أي مبنى تتجاوز تكلفه إنشائه مبلغ (عشرين الف ريال عماني) يشترط على مالكة أو من ينوب عنه تكليف مكتب إستشاري معتمد ومسجل ليتولى مسؤولية الاشراف الفني على تنفيذه والتقيد فى ذلك بالمواصفات والخرائط المعتمدة والتوقيع على تعهد على النموذج المعد لذلك ، ويجب إيداع صورة من العقد المبرم بشأن تشييد المبنى لدى البلدية .

مادة (١١٩) : يجب على المالك إختيار الوان طلاء الواجهات الخارجية للبناء وفقاً للالوان المعتمدة من السلطات الفنية والمسجلة فى ترخيص البناء شريطة الا يتعدى الاختيار لونين فقط ، ويسري ذات الحكم عند إعادة طلاء الواجهات الخارجية أو تغيير لونها أو صيانتها .

مادة (١٢٠) : لا يسمح للمالك بتوجيه صرف مياه الامطار لبنائه أو مياه الصرف الصحي أو أجهزة تكييف الهواء على أملاك الغير .

مادة (١٢١) : لا يجوز إشغال طريق عام أو ميدان أو أرض فضاء مملوكة للدولة بصفة دائمة

أو مؤقتة بواسطة أي فرد أو جهة إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة بذلك من سلطات البلدية .

مادة (١٢٢) : لا يجوز إقامة سكن للعمال إلا فى الأماكن التي خططتها السلطة المختصة بالتخطيط وخصصتها لهذا الغرض وبالشروط التي تحددها السلطات الفنية ، ويستثنى من ذلك مساكن العمال الصغيرة والمؤقتة التي تقام للعاملين فقط بموقع البناء شريطة الحصول مسبقاً على ترخيص لتشييدها وإزالتها وفقاً للشروط والمواصفات التي تحددها السلطات الفنية .

مادة (١٢٣) : لا يسمح بتوصيل الخدمات العامة (كهرباء ، ماء ، هاتف ، شبكة الصرف الصحي العام) لأي بناء إلا بعد تنفيذ الآتي :

أ) إكمال البناء وفقاً لترخيص البناء والرسومات الهندسية المعتمدة من السلطات الفنية التي يمكنها فى الحالات الضرورية أن توصى بتوصيل الخدمات العامة لجزء قائم من البناء، إذا وافقت على صلاحيته وشموله . ويجوز عمل عداد مؤقت للمياه أو الكهرباء فى فترة تنفيذ المبنى على حساب المقاول لضمان توفير المياه والكهرباء للبناء .

ب) تغطية أسياخ التسليح البارزة الخاصة بامتداد واستكمال البناء فى المستقبل.

ج) التأكد من أن المصاعد الكهربائية - إن وجدت - قد تم تركيبها وفقاً للرسومات الهندسية والمواصفات المعتمدة ويشار إلى ذلك فى نموذج التوصية بتوصيل الكهرباء .

د) إبراز شهادة عدم ممانعة من إدارة الدفاع المدني والإطفاء بشرطة عمان السلطانية بالنسبة للمباني التي سبق أن قامت الإدارة باعتماد خرائطها .

هـ) إزالة مساكن العمال والمكاتب والمخازن المؤقتة بالموقع إزالة تامة ، وكذلك السياج المؤقت وتنظيف الموقع منها جيداً .

و) إزالة ونقل جميع مخلفات وانقاض البناء من الموقع وتسويته جيداً .

ز) تعبيد الارصفة وممرات المشاة امام المبنى بالنسبة للمباني التجارية والتجارية السكنية وذلك بالمواصفات التي تحددها البلدية .

ط) أية اشتراطات أخرى تقررها سلطات البلدية .

مادة (١٢٤) : لا تمنح شهادة إتمام البناء إلا إذا كان البناء قد اكتمل تماماً وفقاً لترخيص

البناء والرسومات الهندسية المعتمدة من السلطات الفنية ، وأصبح صالحاً ومأموناً للسكن أو العمل فيه .

مادة (١٢٥) : لا يسمح باقامة المباني الصناعية (ورش - مصانع - الخ) والكسارات وجميع الاعمال والحرف التي تضر بالصحة العامة وتسبب الازعاج وتقلق الراحة في الاماكن السكنية والسكنية التجارية ويجب استخدام البناء وفقاً للغرض الذي صدر على اساسه ترخيص البناء وفي الموقع الذي حدده الترخيص .

مادة (١٢٦) : لا يجوز كسر أي جبل أو حفر أو نقل تراب زراعي ومواد كبس بناء أو ترحيل أية مخلفات أو انقاض بناء من أي موقع إلى موقع آخر إلا بترخيص مسبق من السلطات الفنية وبالشروط التي تحددها ويجوز لها الاحتفاظ بتأمين نقدي يحدد بالقدر الذي تراه مناسباً ، ولا يرد هذا التأمين إلا بناءً على شهادة تصدر من الجهة المختصة بعد إنتهاء العمل وفقاً للترخيص الصادر به .

مادة (١٢٧) : على مالكي المباني القديمة والمهجورة تسويرها بجدار من مواد بناء ثابتة أو بسياج مؤقت حسب المواصفات والاشتراطات التي تحددها السلطات الفنية ، وبالنسبة للأراضي الفضاء والمباني القديمة المهجورة التي تهدد الصحة والسلامة العامة وتشوه المظهر العام فسلطات البلدية الحق في إنذار مالكيها بإزالتها وتنظيف مواقعها تنظيفاً كاملاً ، وفي حالة عدم تنفيذ ذلك خلال المدة التي حددها الانذار فإنه يحق للبلدية إزالتها على نفقة أصحاب الشأن بموجب قرار إداري يصدر من رئيس البلدية أو من يفوضه ، أما في الحالات التي يكون فيها أصحاب المباني القديمة المهجورة غير معروفين أو غير متواجدين فتنتشر البلدية إعلاناً بشأنها في الصحف اليومية ثلاث مرات وبعد إنقضاء المدة التي يحددها الاعلان يجوز للبلدية اتخاذ الاجراءات القانونية المناسبة حيالها .

مادة (١٢٨) : يجب على مالكي الاراضي الفضاء المنخفضة عن منسوب الاراضي حولها ردمها وتسويتها إذا قررت سلطات البلدية ذلك للمصلحة العامة وذلك خلال المدة التي تحددها تلك السلطات لهم وإلا قامت بذلك على نفقتهم الخاصة .

مادة (١٢٩) : تتولى السلطات الفنية معاينة وفحص المباني والمنشآت التي يخشى سقوطها أو سقوط جزء أو أجزاء منها ، وتقرر ما يلزم إتخاذه من إجراءات للمحافظة على الارواح والاموال المعرضة للخطر سواء بالهدم الكلي أو الهدم الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لتأمين سلامتها للحفاظ عليها في حالة جيده وجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله على أن يتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة

لتنفيذ الاعمال المطلوبة والمقترحة ، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً كلياً أو جزئياً ، ويجوز للسلطات الفنية فى أحوال الخطر الداهم إخلاء البناء فى مدة لا تقل عن أسبوع وكذلك البناء المجاور عند الضرورة وإتخاذ ماتراه لازماً من الاحتياطات والتدابير، ولها أيضاً إخلاء البناء فى حالة الخشية من الانهيار المفاجيء له ، ولها فى حالة الضرورة القصوى أن تأمر بهدمه ، وعلى المالك إعلان المستأجرين وشاغلي البناء وأصحاب الحقوق بتقرير السلطات الفنية للإخلاء وإتخاذ اللازم ، كما يجب على المالك إخطار السلطات الفنية بموعد البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع فيها بوقت كاف لتقوم بمتابعة التنفيذ والتفتيش عليه ، وفى حالة عدم تنفيذ المالك أعمال الترميم والصيانة المطلوبة منه فى المدة المحددة ، يحق لسلطات البلدية القيام بتنفيذها على نفقته الخاصة .

مادة (١٣٠) : للبلدية الحق فى إلزام المالك أو من ينوب عنه بإصلاح وصيانة عقاره كلما إقتضى الامر ذلك وبالمواصفات التي تراها البلدية مناسبة وعلى المالك تنفيذ ذلك.

مادة (١٣١) : للمالك هدم البناء المملوك له وذلك وفقاً للشروط الآتية :

- أ) الحصول بعد المعاينة على ترخيص بموافقة السلطات الفنية على هدم البناء .
- ب) الحصول على موافقة جميع المستأجرين وشاغلي البناء وأصحاب الحقوق - ان وجدوا - على إخلاء وحدات البناء ، أو إنقضاء مدة الإيجار المتفق عليها ، أو توفير وحدات أخرى مناسبة لهم بأجر مماثل أو تعويضهم .
- ج) على المالك إسناد أعمال هدم البناء إلى مقاول أو جهة متخصصة ويجب أن تتم أعمال الهدم فى مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء البناء كله ، وفى حالة عدم الانتهاء من أعمال الهدم خلال المدة المحددة يحق لسلطات البلدية القيام بها على نفقة المالك ، ويجوز للمالك التقدم للحصول على ترخيص بناء من السلطات الفنية فى حالة ما إذا رغب فى إقامة بناء جديد على ذات قطعة الأرض بعد الانتهاء من أعمال الهدم .

مادة (١٣٢) : للسلطات الفنية الحق فى إصدار أمر مسبب بايقاف أعمال البناء محدد به المخالفات والأعمال الواجب تصحيحها أو إزالتها خلال مدة محددة وفى حالة عدم تصحيح أو إزالة الاعمال المخالفة بعد إنقضاء تلك المدة يحق لسلطات البلدية القيام بذلك على نفقة صاحب الشأن .

الفصل الخامس

العقوبات

مادة (١٣٣) : ١) يعاقب كل من يخالف أحكام هذا الأمر والقرارات المنفذة له بما في ذلك المقاولون والمكاتب الهندسية والاستشارية بغرامة لا تزيد على مائة (١٠٠) ريال عُماني عن المخالفة الاولى أو الثانية ، وبغرامة لا تزيد على ثلاثمائة (٣٠٠) ريال عُماني أو بالسجن مدة لا تزيد على ستة أشهر أو بالعقوبتين معاً عن كل مخالفة تالية .

ب) كل من يستمر في ارتكاب مخالفة لهذا الأمر أو القرارات المنفذة له بعد إستلامه إخطاراً من البلدية بالمخالفة يعاقب بغرامة لا تزيد على خمسين (٥٠) ريالاً عمانياً عن كل يوم تستمر فيه المخالفة وبحد أقصى (١٠٠٠) ريال عُماني ، أو السجن لمدة أقصاها ستة أشهر أو بالعقوبتين معاً .

الفصل السادس

احكام ختامية

مادة (١٣٤) : يلغى الأمر المحلي رقم (٨٩/١٥) المشار إليه .

مادة (١٣٥) : ينشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية ويعمل به إعتباراً من تاريخ نشره .

مسلم بن علي البوسعيدي

وزير الدولة ومحافظ ظفار

صدر في : ٦ من ربيع الثاني ١٤١٧ هـ

الموافق : ٢٠ من أغسطس ١٩٩٦ م

نشر هذا الأمر المحلي في الجريدة الرسمية رقم (٥٨٢) الصادرة في ١/٩/١٩٩٦م

مجلس الخدمة المدنية

قرار رقم ٩٦/٣

بتعديل أحكام المادة (١٤٥) من اللائحة

التنفيذية لقانون الخدمة المدنية

إستناداً إلى قانون الخدمة المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٨ وتعديلاته .

والى اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٤/٥٢

وتعديلاتها .