

الحائط البنائي
البروز
الفناء

:سطح الحائط قبل تغطيته بالبياض.

:أي بروز خارج من الحائط البنائي ويطل على الشارع .

:الفراغ المتصل بالفضاء الخارجي من أعلاه والمخصص لتهوية
وإنارة غرف ومرافق المبنى ولا يفصل بين أسفله وأعلاه أي حاجز بخلاف
البروز المسموح به.

المنور المفتوح

:المسافة المفتوحة على فضاء داخل المبنى وتتطلبها الشروط المعمارية
والصحية لأغراض التهوية والإضاءة ويكون متصلاً بالفضاء الخارجي من
أحد جهاته ومن أعلاه ولا يجوز تغطيته أو فصل أعلاه عن أسفله بأي
حاجز.

الشوارع

:جميع الشوارع والساحات العامة داخل المدينة أو المديرية أو الحي سواء
كانت عامة أو مداخل بما في ذلك الميادين والأرصفة أمام المباني.

:الطابق الذي لا يتجاوز منسوب السطح الخرساني فيه(١.٢٥م)

طابق التسوية

متراً وربع عن منسوب الطريق.

:الطابق أو جزء من الطابق أعلى طابق القبو مباشرة وفي حالة عدم وجود

الطابق الأرضي

قبو يكون الطابق الأرضي هو الطابق الذي يلي طابق التسوية مباشرة.

اللوحة البيانية

:اللوحة التي يتم وضعها أمام المبنى والمكتوب عليها بشكل واضح وظاهر
المعلومات الكافية عن المنشأة المزمع إنشاؤها ورقم الترخيص الصادر من
المكتب المختص.

الفصل الثاني الأهداف

- مادة (٣) تهدف هذه اللائحة إلى بيان الشروط والإجراءات المنظمة لأعمال البناء والهدم والترميم وأشغالات الطرق ومتطلبات الحصول على التراخيص تنفيذاً لأحكام القانون وبما يكفل تحقيق الآتي:
١. تنظيم عملية البناء في جميع مناطق الجمهورية من حيث الشكل والنوع والحجم والاستخدام.
 ٢. إيجاد مناطق عمرانية ذات طابع حضري تلبى أغراض التنمية الوطنية في إطار الخطط الاقتصادية والاجتماعية للدولة.
 ٣. ترك الفراغات المناسبة بين المباني والتي تساعد في عملية التهوية المطلوبة وزيادة المناطق الخضراء مما يساهم في إيجاد بيئة خالية من التلوث والازدحام السكاني.
 ٤. الحد من ظاهرة البناء العشوائي.
 ٥. رفع مستوى الجودة في التنفيذ على ضوء مقاييس ومعايير فنية وهندسية.
 ٦. اتخاذ احتياطات السلامة والأمان أثناء عملية البناء أو الهدم.
 ٧. حصر المنشآت العامة والخاصة وتوثيقها.
 ٨. توافق أعمال البناء والهدم المطلوب الترخيص بها مع أحكام قانون التخطيط الحضري ولائحته التنفيذية.
 ٩. المحافظة على طابع المدن السكنية النموذجية بحسب النمط الذي أنشئت عليه .
 ١٠. المحافظة على المدن التاريخية من التشوهات العمرانية من حيث الشكل والوظيفة والقيمة التاريخية.

الباب الثاني

القواعد والضوابط المتعلقة بالمهندس و التصاميم

الفصل الأول

القواعد والضوابط المتعلقة بالمهندس

- مادة (٤) يجب أن يقوم بإعداد التصاميم مكتب هندسي أو مهندس إنشائي مع مهندس معماري تتوافر فيهما الشروط الآتية:
- ١- أن يكون المكتب الهندسي أو المهندس مصنفاً في الوزارة او في احد مكاتبها المختصة بامانة العاصمة والمحافظات وفق اللوائح والتشريعات المنظمة لذلك .
 - ٢- أن يكون المكتب الهندسي أو المهندس معتمداً من نقابة المهندسين اليمنيين أو أحد فروعها بالأمانة والمحافظات.
- مادة (٥) يجب موافقة الوزارة على التصاميم المعمارية والإنشائية الكبرى التي تعد من قبل مهندسين او مكاتب هندسية خارج الجمهورية .
- مادة (٦) يجوز أن يقوم المهندس الذي أعد التصاميم بالإشراف على أعمال البناء ويكون مسئولاً مسئولية مباشرة مع المقاول المنفذ عن سلامة تنفيذ الأعمال.

مادة (٧) يلتزم المرخص له بأن يعهد إلى مهندس أو مكتب هندسي بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا كانت المباني تزيد عن دورين وتتجاوز أربع شقق.

مادة (٨) مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٥,٤) من هذه اللائحة يتعين عند إسناد مهمة الإشراف على تنفيذ أعمال البناء إلى مهندس أو مكتب هندسي تفيد المكتب أو المهندس المشرف بمراعاة الآتي:

١- أن يتم تنفيذ الأعمال وفقاً للتصاميم المعتمدة والترخيص الممنوح من المكتب المختص ويتحمل المسؤولية الكاملة في حال مخالفة ذلك.

٢- أن يخطر المالك والمكتب المختص والمهندس أو المكتب الهندسي المصمم كتابياً بأي تعديلات تطرأ أثناء التنفيذ.

٣- اخذ موافقة المكتب المختص عند إدخال أي تعديلات جوهرية على التصاميم واعتمادها كجزء من الترخيص ، أما التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فيها بموافقة المهندس أو المكتب الهندسي الذي اعد التصاميم وتوقيع عليها.

مادة (٩) يكون المهندس أو المكتب الهندسي المصمم أو المشرف مسئولاً مسؤولية كاملة عما يقدمه للمكتب المختص من بيانات أو معلومات أو مخططات أو تصاميم أو رسومات هندسية إنشائية أو معمارية تخالف المخططات الحضرية المعتمدة وفي حالة ظهور أي غش أو تزوير أو تقديم بيانات غير صحيحة فالمكتب المختص أن يطلب شطب اسمه من النقابة ومن سجلات التصنيف والتسجيل ، وذلك مع عدم الإخلال بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في القوانين النافذة .

مادة (١٠) يلتزم المرخص له والمهندس أو المكتب الهندسي المشرف بوضع اللوحة البيانية في مكان مناسب من موقع البناء مبيناً فيها ما يلي:

١. نوع ومستوى البناء وعدد الوحدات فيه ومساحته والغرض المستخدم فيه.

٢. رقم الترخيص وتاريخه.

٣. اسم المالك.

٤. المهندس أو المكتب الهندسي الذي أعد التصاميم.

٥. المهندس أو المكتب الهندسي المشرف.

٦. تاريخ الانتهاء من أعمال البناء والأعمال الإنشائية.

٧. اسم المقاول المنفذ.

٨. أي تعديلات طرأت على الترخيص.

٩. اسم شركة التأمين وعنوانها في حالة ضرورة وجود وثيقة تأمين.

الفصل الثاني

القواعد والضوابط المتعلقة بالتصاميم

مادة (١١) يجب عند إعداد التصاميم مراعاة الآتي :

١. خصائص البيئة الحضرية اليمينية .

٢. طبيعة البناء والغرض المستخدم فيه .
٣. المواصفات والمعايير الخاصة بالسكن الصحي الملائم .
٤. البروزات ،الأحمال ،الكثافة البنائية ،المساحة البنائية ، النسبة المئوية للبناء ، الارتدادات ، الفراغات بين المباني ، والمساحات الخضراء .
٥. مواد البناء المستخدمة .
٦. التوزيع المناسب لمرافق وخدمات المبنى .
٧. التأثيرات المتبادلة بين المبنى والبيئة المحيطة به .
٨. المحافظة على النسيج والطابع المعماري للمنطقة .
٩. أن تكون التصاميم منسجمة مع المتطلبات الحديثة في التصاميم والبناء ولا تؤدي إلى شذوذ المبنى عن المباني المجاورة في الحي أو المنطقة أو مخالفته لما هو محدد في المخططات العمرانية للمنطقة أو الحي .
١٠. أن تكون التصاميم معدة بطريقة تضمن حسن التنفيذ في مراحلها وفي نتائجه والابتعاد عن التصاميم العشوائية .

مادة (١٢) يجب إعداد التصاميم من ثلاث نسخ (نسخه تسلم للمرخص له للاحتفاظ بها مع الترخيص في موقع التنفيذ ونسخة يحتفظ بها لدى المكتب المختص والنسخة الثالثة يحتفظ بها لدى المهندس / المكتب الهندسي الذي أعد التصاميم) ويتم اعتماد نسخ التصاميم من المكتب المختص وتعتبر بعد تعميدها مكتملة للترخيص وجزء لا يتجزأ منه.

الباب الثالث

الترخيص

الفصل الأول

شروط وإجراءات الحصول على الترخيص

مادة (١٣) لا يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري إنشاء أي مبنى أو توسيعه أو تعديله أو تدعيمه أو هدمه أو إجراء أي تعديل أو تغيير في شكله أو معالمه الخارجية إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من المكتب المختص طبقاً للشروط والإجراءات المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة.

مادة (١٤) ١- يقدم طلب الحصول على الترخيص على النموذج المعد لذلك مبيناً فيه ما يلي:

أ- أسم مقدم الطلب وصفته (مالك ، وكيل).

ب- الأعمال المطلوب الترخيص بها وموقع تنفيذها.

ج- نوع العقار- المساحة الكلية للأرض - مساحة الدور الأرضي - المساحة الكلية للبناء - عدد الأدوار.

د- أسم المهندس أو المكتب الهندسي المصمم.

هـ- أسم المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على تنفيذ الأعمال المراد الترخيص بها.

و- تاريخ تقديم الطلب - توقيع مقدم الطلب.

ز- أي بيانات أخرى يشتمل عليها النموذج.

٢- يجب أن يرفق بطلب الحصول على الترخيص المستندات والوثائق الآتية:

أ- صورة طبق الأصل من وثيقة ملكية الأرض أو العقار او عقد التأجير لاي منهما معتمدة من السجل العقاري والمحكمة المختصة.

ب- الرسومات و التصاميم الهندسية التالية:

أولاً: بالنسبة للإشياء:

١. المخطط العام للموقع المطلوب الترخيص بالبناء فيه بمقياس رسم ١:٥٠٠ مبيناً عليه المبني المراد إنشاؤه وحدوده وأبعاده واتجاه الشمال والشوارع والمداخل التي تطل عليه وكذلك الارتدادات المطلوبة بحسب القانون وهذه اللائحة.

٢. نسخة من المخطط التفصيلي المعتمد للمنطقة مسقط عليه المشروع المراد ترخيصه.

٣. ثلاث نسخ من الرسومات التنفيذية للمساكن الأفقية للأدوار المختلفة وللواجهات المعمارية مبيناً عليها الأدوار والأبعاد وكذا القطاعات الرأسية أحدها يمر بالسلم الأساسي مبيناً عليه الأبعاد والمناسيب ومنسوب صفر الطريق بمقياس رسم ١:١٠٠.

٤. ثلاث نسخ من الرسومات الإنشائية للمشروع تشمل الأساسات والأعمدة و الميّد مبيناً عليها المحاور والأبعاد والبلاطات والجسور شاملاً جداول التسليح وملاحظات التنفيذ لجميع الرسومات للأدوار المختلفة بمقياس رسم ١:١٠٠.
٥. تقرير فحص التربة من أي مختبر معتمد لدى الوزارة للمباني التي تزيد عن خمسة أدوار لتحديد قدرة تحملها للضغوط والأحمال.
٦. ثلاث نسخ من رسومات الأعمال الصحية ، مكونة من مخطط لشبكة الصرف الصحي والتغذية للمبنى ، والخزانات الأرضية وخزانات الصرف ، وكذا ميول الأسطح وصرفها.
٧. ثلاث نسخ من الرسومات الكهربائية مكونة للوحة التوزيع العام وأخرى لأعمال الإنارة والمأخذ بجميع أنواعها بكل دور.
٨. ثلاث نسخ من رسومات الأعمال الميكانيكية تشمل تفاصيل المصاعد والسلالم المتحركة والأماكن المخصصة لها وكذا أعمال التمديدات للتكييف المركزي للأعمال ذات الطابع الخاص.
٩. جداول تبين مساحات البناء المراد إنشاؤه ومجموعها والمساحة الإجمالية للأرض وكذلك جداول الكميات للمبنى.

ثانياً: بالنسبة للتعلية أو التوسعة أو التعديل أو التغيير أو الهدم :

- ١- نسخة من الرسومات الخاصة بالمبنى المراد الترخيص به.
 - ٢- نسخة من التصاميم الجديدة المقترحة للمبنى المراد الترخيص به أو - في حال عدم وجود التصاميم - تقرير فني من مهندس إنشائي معتمد يؤكد فيه قابلية المبنى للتعلية أو التوسعة المراد تنفيذها.
 - ٣- تقرير فني من مهندس مختص معتمد يؤكد حالة المبنى المراد الترخيص بهدمه.
- مادة (١٥) على الإدارة المختصة باستلام الطلب تسجيل الطلب ومرفقاته في السجل الخاص بالطلبات ويتسلم مقدم الطلب إيصالاً بالاستلام مبيناً فيه مرفقات الطلب ونوعها وعددها ومن ثم رفع الطلب بمرفقاته في نفس اليوم إلى المدير.
- مادة (١٦) أ- يقوم المكتب المختص بالبت الأولي في طلب الترخيص بالموافقة أو الرفض أو طلب استكمال البيانات أو الوثائق أو المخططات (التصاميم أو الرسومات) الناقصة وذلك خلال أسبوعين من تاريخ استكمال شروط طلب الترخيص فإذا انقضت هذه المدة دون البت في الطلب اعتبر ذلك في حكم الموافقة عليه وفقاً لنص المادة (٧) من القانون.
- ب- في حال التحقق من أن الأعمال المطلوب الترخيص بها مطابقة لجميع المعايير والمواصفات الواردة في هذه اللائحة والقوانين واللوائح والقرارات الأخرى النافذة وكان الطلب مستوفياً للبيانات والمرفقات ومسداً الرسوم المستحقة قانوناً يقوم المكتب بعد مراجعة واعتماد أصول التصاميم و الرسومات وثلاث صور منها - وتعتبر الأصول والصور المعتمدة مكتملة للترخيص وجزء لا يتجزأ منه - بإصدار الترخيص خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب.

ج- على مقدم الطلب استيفاء الوثائق أو البيانات الناقصة خلال مدة لا تزيد على ثلاثة شهور من تاريخ أخطاره بذلك من قبل المكتب المختص و إلا اعتبر طلبه لاغياً ما لم يستوف كامل الإجراءات ، وعلى المكتب المختص في حال استيفاء الطلب للنواقص خلال المدة المذكورة إصدار الترخيص خلال مدة أسبوعين من تاريخ استيفاء الطلب للنواقص وتسديد الرسوم المقررة.

مادة (١٧) لا يجوز للمكتب المختص الامتناع أو التأخر في البت بالطلب أو إصدار الترخيص خلال المدد المحددة في المادة (١٦) من هذه اللائحة دون سبب قانوني ويخضع الموظف المتسبب في ذلك للمساءلة القانونية طبقاً للتشريعات النافذة.

مادة (١٨) للمكتب المختص رفض طلب الحصول على الترخيص إذا وجد انه يتعارض مع أحكام القانون وهذه اللائحة أو القوانين الأخرى النافذة أو انه يتضمن معلومات أو وثائق مضللة أو ناقصة ، وفي جميع الأحوال لا يجوز للمكتب إصدار الترخيص إذا لم يسدد مقدم الطلب الرسوم المقررة لقاء منح الترخيص.

مادة (١٩) يستثنى من الحصول على التراخيص ما يلي:
أ- الأعمال التالية:

١. الأعمال المتعلقة بالتلييس والدهانات الداخلية والخارجية للمبنى بشرط أن لا تؤدي هذه الأعمال إلى زيادة المساحة المبنية أو تغيير الشكل الخارجي للمبنى.
٢. التعديلات الداخلية للمباني السكنية بشرط إلا يترتب عليها هدم جدران أو أعمدة أو هيكل أساسي من هياكل المبنى.
٣. تعديل خدمات ومرافق المبنى بشرط ألا تخالف المعايير والضوابط الفنية المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة .
٤. أعمال السدة التجارية داخل المحلات التجارية بشرط ألا تؤدي إلى استخدام أي بروز خارجي .
٥. الأعمال الجمالية لواجهات المباني بشرط الحفاظ على النسيج المعماري والحضري للحي أو المنطقة .
٦. استبدال التركيبات والتمديدات والتوصيلات الداخلية في المباني للمياه والصرف الصحي والكهرباء بشرط ألا تؤثر على سلامة المبنى .
٧. إصلاح وترميم الأرضيات وتغيير البلاط .

ب- المباني المؤقتة التي تنشأ بقصد استخدامها لفترة محددة لحين الانتهاء من أعمال البناء المرخص بها أو الاستعمال المؤقت المسموح به وذلك بالشروط الآتية :

- (١) الحصول على موافقة كتابية من المكتب المختص تحدد نوع المبنى المؤقت ومساحته والغرض المستخدم فيه.
- (٢) تقديم التزام كتابي من المرخص له بإزالة أو نقل المبنى المؤقت خلال المدة المنصوص عليها في البند (٤) من هذه الفقرة.

٣) أن تكون المواد المستخدمة في بناء المبنى المؤقت من المواد التي يسهل هدمها أو نقلها.
٤) أن يتم إزالة أو نقل المبنى المؤقت خلال مدة لا تزيد عن شهر من تاريخ الانتهاء من أعمال بناء المبنى الرئيسي ما لم فللمكتب المختص أن يقوم بإزالة أو نقل المبنى المؤقت على نفقة المرخص له وذلك بالخصم من ضمان رفع المخلفات.

مادة (٢٠) لا يجوز إصدار تراخيص بناء إلا إذا كانت وثيقة الملكية مسجلة في السجل العقاري وفي حالة تعدد المالكين للأرض المزمع البناء عليها فيجب أن يكون الترخيص باسم جميع المالكين.

مادة (٢١) على المكتب المختص إعداد سجل دفنري وإلكتروني لتسجيل طلبات الترخيص تدون فيه البيانات الآتية:
١. تاريخ تقديم الطلب.

٢. اسم مقدم طلب الترخيص - صفته (مالك-وكيل).

٣. مالك أو مالكي العقار وطبيعة وثيقة الملكية ورقم وتاريخ تسجيلها في السجل العقاري.

٤. أوصاف العقار ونوعه وحدوده ومساحته.

٥. اسم المهندس أو المكتب الهندسي الذي أعد التصاميم.

٦. اسم المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على تنفيذ الأعمال.

٧. مرفقات الطلب.

٨. الإقرارات والتعهدات المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة.

٩. ضمان رفع المخلفات وإعادة الإسفلت والأرصفة.

مادة (٢٢) لا يجوز للمكتب المختص أن يوافق على طلبات الترخيص في أي من الحالات التالية :-

١- إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المناطق أو المواقع التي صدر قرار من الوزير بوقف البناء فيها لحين الانتهاء من إعداد مخططاتها الهيكلية أو التفصيلية خلال المدة المحددة في قانون التخطيط الحضري.

٢- إذا كان المبنى المطلوب الترخيص بإنشائه مخالفاً لنوع استعمال الأرض في المنطقة أو الحي باستثناء المبنى المؤقت أو المبنى المكمل .

مادة (٢٣) لا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلب الترخيص في التعلية ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائي والمعماري للمبنى وأساساته تسمح بتحمل الأعمال المطلوب الترخيص لها مع الأخذ في الاعتبار النسق المعماري للمبنى ، والحي وفقاً لما جاء في التصاميم و الرسومات المعتمدة من قبل المكتب المختص.

مادة (٢٤) لايجوز باي حال من الاحوال منح تراخيص بناء في مناطق ابراج الضغط العالي للكهرباء او مناطق خطوط النقل والالتزام بالمسافات والابعاد في هذه المناطق والتي تحددها الجهة المختصة.

مادة (٢٥) على المكتب المختص عند منح الترخيص لأي بناء أن يوضح مواقع الخدمات في أماكن البناء من أنابيب مياه وكهرباء وتلفونات وغيرها ، ويجب على الجهات المختصة بالخدمات موافاة المكتب بجميع المخططات التي توضح أماكن ومواقع هذه الخدمات.

مادة (٢٦)

لا يجوز في المناطق السكنية والتجارية إصدار تراخيص بناء لمصانع أو ورش أو معامل بلك أو كسارات أو مناشير أحجار أو أي منشأة أخرى مضرة بالصحة العامة أو مقلقة لراحة السكان ، كما لا يجوز استخدام المباني المشار إليها أعلاه إلا للأغراض المحددة في رخصة البناء.

مادة (٢٧)

مدة الرخصة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ إصدارها ويجوز تجديدها لمدة أخرى مماثلة وفقاً للشروط والإجراءات المنصوص عليها في الفصل الثاني من هذا الباب.

الفصل الثاني

تجديد الترخيص

مادة (٢٨)

مدة رخصة البناء ثلاث سنوات للدور الواحد وعلى المرخص له التجديد للدور الثاني قبل انتهاء المدة المحددة برسوم تحدد بـ ٢٠% من الرسوم الأساسية أما التجديد بعد مضي المدة المحددة فيتم تجديد الترخيص بنفس الدور أو الترخيص لأدوار تالية برسوم أساسية مساوية لأول ترخيص أي بنسبة ١٠٠%.

مادة (٢٩)

يشترط لتجديد التراخيص ما يلي:

١. ألا يترتب على التجديد أي تعديلات جوهرية في التصاميم أو ترخيص البناء أو في المساحات المبنية أو يتم احتساب الرسوم وفقاً للتصاميم الجديدة .
٢. أن يقدم طلب التجديد على النموذج المعد لذلك قبل انتهاء مدة الترخيص السابقة بثلاثين يوماً على الأقل.
٣. أن يكون التجديد لمدة مماثلة لمدة الترخيص السابقة ولمرة واحدة فقط.
٤. تسديد الرسوم المقررة لتجديد الترخيص.
٥. ألا تكون هناك أسباب فنية طارئة تحول دون تجديد الترخيص مثل:

أ- استملاك الأرض أو المبنى للمنفعة العامة

ب- تغيير أو تعديل نوع استعمال الأرض بحسب تصنيف الأراضي في المخططات الحضرية.

ج- أن تثبت نتائج اختبارات التربة استحالة تنفيذ البناء الذي كان مرخصاً به على هذه الأرض لأسباب تتعلق بطبيعة الأرض وطبوغرافيتها .

د- تعديل حد الطريق أو خط التنظيم بحيث أصبح تنفيذ البناء المرخص به على

الأرض مستحيلاً أو غير صحي أو غير ملائم للغرض الذي سيستخدم فيه .

يتبع في تجديد الترخيص الإجراءات الآتية:

مادة (٣٠)

١- على المرخص له تقديم طلب تجديد الترخيص إلى المكتب المختص على النموذج المعد لهذا

الغرض مرفقاً بأصل الترخيص والوثائق المرفقة به.

٢- يسجل الطلب في السجل الخاص بذلك ويبين فيه ساعة وتاريخ تقديمه.

٣- على المكتب المختص دراسة طلب التجديد فور تقديمه، فإذا تبين له عدم توافر شروط التجديد

المنصوص عليها في المادة (٢٩) من هذه اللائحة، عليه أن يخطر طالب التجديد أو المرخص له

كتابياً بأسباب عدم التجديد وذلك خلال مدة أسبوع من تاريخ تقديم طلب التجديد أما إذا وجد المكتب أن الطلب مستوفٍ لشروط التجديد فعليه إصدار تجديد الترخيص خلال أسبوعين من تاريخ استيفاء الطلب لكامل الشروط.

يجوز لمن رفض طلب تجديد ترخيصه أن يتظلم من قرار رفض التجديد أمام لجنة التظلمات خلال مدة لا تزيد عن شهر من تاريخ استلامه للإخطار بعدم قبول طلب تجديد ترخيصه. مادة (٣١)

الفصل الثالث

تعديل الترخيص وسحبه وإلغاؤه

مادة (٣٢) إذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم للمصلحة العامة وفقاً لقانون الاستملاك للمنفعة العامة أثناء القيام بالبناء جاز للمكتب المختص أن يسحب رخصة البناء ومرفقاتها لتعديلها وفقاً لخطوط التنظيم الجديدة ولا يجوز للمرخص له أن يقوم بالبناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم الجديدة ويعوض عن الأضرار التي قد تلحق به بسبب ذلك تعويضاً عادلاً.

مادة (٣٣) مع مراعاة ما ورد في المادة (٣٤) من هذه اللائحة يجب على المكتب المختص سحب التراخيص وإلغائها ووقف أعمال البناء في الأحوال الآتية :

١- إذا ثبت مخالفة أحكام القانون أو شروط الترخيص أو المخططات المعتمدة أو ثبت أن الوثائق التي صدر الترخيص بناءً عليها مزورة.

٢- إذا استخدم المرخص له الرخصة استخداماً غير مشروع في أغراض أخرى غير الغرض الذي صدرت من أجله أو قام بالبناء في أرض غير الأرض المحددة في الترخيص ، وللمكتب المختص أن يقوم بإزالة المباني أو أجزاء المباني المخالفة على نفقة المخالف مع إلزامه بدفع غرامة قدرها (٥%) من قيمة الأعمال المزالة إذا لم يقم المخالف بإزالتها ، ولذوي الشأن التظلم أمام لجنة التظلمات من قرارات المكتب بسحب الترخيص أو إلغائه أو تقرير الإزالة خلال مدة عشرة أيام من تاريخ سحب أو إلغاء الترخيص أو إخطاره بوقف أعمال البناء.

مادة (٣٤) على المكتب المختص وقف بناء المنشأة المخالفة أو إغلاق المنشأة التي تم تغيير استخدامها وإخطار المجلس المحلي رسمياً بذلك ويجوز للمكتب المختص الاستعانة بالجهات الأمنية لوقف البناء أو الإغلاق.

الباب الرابع

ضوابط البناء

الفصل الأول

الضوابط المتعلقة بالأرض

مادة (٣٥) ١- يجب أن تكون الأرض مخططة ويحظر إصدار تراخيص بناء في المناطق غير المخططة.

٢- يجب قبل إصدار تراخيص البناء التأكد من نتائج اختبارات التربة وأن الأرض التي سيتم البناء عليها سوف تتحمل جميع الأحمال الإنشائية التي ستقام عليها والغرض المستخدمة فيه.

مادة (٣٦) يجب أن تقع الأرض على طريق أو شارع عام ولا يجوز إصدار تراخيص للأرض التي لا تقع على طريق عام إلا بالشروط الآتية :

(١) أن يكون للأرض ممر يصل بينها وبين الطريق العام ولا يجوز إغلاقه لأي سبب من الأسباب.

٢) إذا كان الوضع الطبوغرافي للأرض يقتضي تسويتها أو ردم بعض أجزاء منها أو إذا كانت مرتفعة عن سطح الأرض فيجب على مالك الأرض تأمين ارتدادات خلفية وجانبية وفقاً للأصول الفنية المحددة في شهادة نتائج اختبارات التربة .

٣) يجب عمل أسوار ودعائم بالمواصفات التي يحددها المكتب المختص .
مادة (٣٧) يجب أن يكون صاحب الترخيص مالكاً للأرض أو منتفعا بها ومأذونا له بالبناء عليها وأن يتم استخدام المبنى في الغرض المحدد له في الترخيص .

مادة (٣٨) ١- لا يجوز للمرخص له أن يشرع في أعمال البناء على الأرض المحددة في الترخيص ، إلا بعد تحديد حد الطريق وخط التنظيم على الطبيعية من قبل المكتب المختص .
٢- يقدم المرخص له طلباً إلى المكتب المختص بتحديد خط التنظيم وحد الطريق على الطبيعية خلال ثلاثة أيام من تاريخ حصوله على رخصة البناء .

ويجب على المكتب أن يقوم بالتحديد خلال مدة أقصاها عشرة أيام من تاريخ منح الترخيص ويحرر محضراً بذلك يوقع عليه المهندس المختص والمهندس المشرف وصاحب الترخيص ويعتمد من المدير .

٣- إذا لم يتم المكتب المختص بتحديد خط التنظيم وحد الطريق على الطبيعية خلال المدة المحددة في الفقرة السابقة فللمرخص له أن يشرع في أعمال البناء وفقاً لحدود خط التنظيم وحد الطريق المحددة في المخططات العمرانية أو التصاميم المرفقة بالترخيص وعلى مسؤوليته عند مخالفة خط التنظيم أو حد الطريق .

مادة (٣٩) إذا تبين أن المرخص له لم يلتزم بخط التنظيم أو حد الطريق المحدد في التصاميم والترخيص يقوم المكتب المختص بالآتي :

١) وقف أعمال البناء للأجزاء المخالفة .
٢) إلزام المخالف بتعديل وتصحيح البناء وفقاً لخط التنظيم أو حد الطريق خلال المدة التي يحددها المكتب المختص .

٣) إذا أمتنع المرخص له عن إزالة المخالفة وتصحيح الوضع أو إذا انقضت المدة التي حددها المكتب المختص دون تصحيح الوضع يقوم المكتب بإزالة المخالفة على نفقة المخالف مع إلزامه بدفع الغرامة المحددة في المادة (١٢) من القانون .

الفصل الثاني

الضوابط والمعايير الأساسية الخاصة بالبناء

للمباني السكنية ، والمباني التجارية في المناطق

التي صدرت مخططاتها وتم البناء فيها قبل صدور هذه اللائحة

مادة (٤٠)

يجوز أن تستعمل الأراضي في المناطق التجارية لأغراض السكن والخدمات العامة والمساجد وتسرى عليها الأحكام المتعلقة بالمباني السكنية فيما عدا الارتفاعات حيث تسرى عليها الارتفاعات المقررة للمنطقة التجارية ، ويجوز بالنسبة للمناطق السكنية أن تستعمل لأغراض الفنادق والمدارس والمستشفيات بعد موافقة الجهات المختصة ، أما بالنسبة للمناطق الصناعية فلا يجوز إنشاء مباني سكنية فيها ويستثنى من ذلك مساكن العاملين في هذه المناطق .

مادة (٤١)

تحدد الشروط والمعايير الأساسية للمباني السكنية كالتالي :-
١- النسبة المئوية للبناء :- لا يجوز أن تزيد مساحة البناء بأي حال من الأحوال عن ٧٠% من إجمالي مساحة الأرض .

٢- الكثافة البنائية : تتحدد الكثافة البنائية بحسب الارتفاع المسموح به و يتم حساب الارتفاع المسموح به بحسب الارتدادات لجوانب المبنى الأربعة وبحسب عرض الشارع الذي يقع عليه المبنى فيكون الحد الأعلى لارتفاع المبنى معادلاً : (عرض الشارع المقام عليه ، مضافاً إليه معدل مجموع الارتدادات في جميع الجوانب) .

٣- الارتدادات:

أ- في الطابق الأرضي :- لا يقل الارتداد بأي حال من الأحوال عن حدود الأرض في جميع الجوانب عن متر فيما عدا الواجهة التي على الشارع والجانب الذي لن يتم فيه فتح نوافذ ، وبحيث لا يزيد ارتفاع سقف الطابق الأرضي عن (٥) خمسة أمتار مقياساً من مستوى منسوب الرصيف لأعلى الشوارع ارتفاعاً .

ب- في الطابق الأول :- يجب الارتداد في جميع الجوانب وفي جميع الحالات عن حدود الأرض بمسافة لا تقل عن (١) واحد متر (عدا الواجهة على الشارع) .

ج- في المباني التي يتم الترخيص فيها لأكثر من أربعة أدوار : يجب الارتداد في جميع جوانب المبنى مسافة ٥٠ سم إضافية بعد الطابق الثاني بحيث يكون الارتداد الكلي في كل جانب مساوياً ١.٥ متر .

مادة (٤٢)

يجوز السماح بالترخيص لأجزاء من الأبنية التي أنشئت قبل صدور هذه اللائحة أثناء التعلية أو الهدم أو التوسعة إذا كانت هذه المخالفات لا تتجاوز نسبة ٣ % من الارتداد المقرر، ٣% من الارتفاع المقرر .

مادة (٤٣)

تحدد الشروط والمعايير الأساسية للمباني التجارية كالتالي :

١- النسبة المئوية للبناء: لا تتجاوز مساحة البناء ٨٥ % من إجمالي مساحة الأرض .

٢- الكثافة البنائية: تنطبق عليها القواعد المنصوص عليها في الفقرة (٢) من المادة (٤١) من هذه اللائحة.

٣- الارتدادات:

أ- في المباني التجارية الواقعة على الشوارع الرئيسية: يجب ارتداد المبنى عن الشارع فيها بعرض

لا يقل عن ٣ متر بطول الواجهة .

ب- في المباني التي تلتصق جوانب أرضيتها مع أراضي لمباني سكنية مرخصة سابقاً وغير مرتفعة أكثر من دورين: يجب الارتداد بضعف الارتداد في المبنى السكني ويطبق في جميع الأدوار .

ج- في المباني التي لا تلتصق جوانب أرضيتها مع أراضي لمباني سكنية وتكون جميع المباني المجاورة تجارية : يتم تطبيق نفس الارتدادات المنصوص عليها في الفقرة (٣) من المادة (٤١) من هذه اللائحة.

٤- الارتفاعات :-

تحدد ارتفاعات المباني التجارية بعد تطبيق نظام الارتدادات في جميع الأدوار وفقاً للقواعد المنصوص عليها في الفقرة (٢) من المادة (٤١) من هذه اللائحة.
وفي جميع الأحوال لا يجوز الارتفاع لأكثر من خمسة أدوار دون إيجاد مواقف للسيارات بحسب المعايير والشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة أو اية معايير أو شروط أخرى تنص عليها التشريعات النافذة.

الفصل الثالث

تصنيف المناطق بحسب الاستخدامات

للمناطق التي تصدر مخططاتها بعد صدور هذه اللائحة

مادة (٤٤) أ- يتم تصنيف المناطق بحسب استخداماتها بما يتوافق مع اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط الحضري النافذ ويتم تدوين المعايير المنصوص عليها في هذه اللائحة بحسب الاستخدام والنوع على المخططات التفصيلية لكل منطقة .

ب- يقوم المكتب المختص في المنطقة التي لها ظروف مناخية وبيئية خاصة بتحديد المعايير والأسس بحسب طبيعة المنطقة وظروفها ويصدر بذلك قرار من الوزير .

ج- مع مراعاة ما ورد في أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة يتم تصنيف المناطق بحسب استخداماتها إلى :

١- مناطق سكنية .

٢- مناطق تجارية .

٣- مناطق صناعية .

٤- مناطق سياحية .

مادة (٤٥) يتم تحديد أعلى كثافة بنائية وارتفاعات يمكن السماح بها للمباني في المناطق السكنية والتجارية بحسب المعادلة المنصوص عليها في الفقرة (٢) من المادة (٤١) من هذه اللائحة.

مادة (٤٦) تنقسم المناطق السكنية إلى ثلاثة أنواع :-

أولاً: مناطق السكن الخاص:

وهي المناطق التي يقيمها الأفراد أو القطاع الخاص باستخدام تصاميم معمارية مختلفة باختلاف المالك وتتنقسم إلى أربعة أنواع من حيث المساحة : (أ ، ب ، ج ، د) :

[1] النوع (أ) تتحدد مساحة القطعة فيها بما هو ٢١٠٠٠م أو أكثر وتحدد المعايير الفنية للبناء فيها كالتالي:

١- نسب البناء : لا تزيد نسبة مساحة الأرض المقام عليها البناء عن ٤٠% من المساحة الإجمالية للأرض .

٢- الكثافة البنائية : لا تزيد الكثافة البنائية فيها عن ٢٥٠% من مساحة الأرض المقام عليها البناء ، خارجاً منها بيت الدرج والشرفات والبروزات المعمارية والملحقات .

٣- الارتدادات : لا يقل الارتداد في جميع الجوانب عن ٣متر .

٤- الارتفاعات :

- لا يزيد ارتفاع البناء عن طابقين .

- يمكن السماح للمرخص بإضافة ٥٠% من مساحة الدور الأخير فوق الطابق الثاني بما في ذلك مساحة بيت الدرج .

- يمكن السماح بإضافة ملحقات للمبنى مثل غرفة حارس ، غرفة حربية ، غرفة مولد ، أو ما شابه ذلك ، وبما لا يزيد عن ٧% من مساحة الأرض وبشرط تقديم مخططات لها واستخدامها للغرض الذي رخصت له .

[٢] النوع (ب) تتحدد مساحة القطعة فيها بين ٢٥٠٠م – ٢١٠٠٠م وتحدد المعايير الفنية للبناء فيها كالتالي:

١- نسب البناء : لا تزيد نسبة مساحة الأرض المقام عليها البناء عن ٥٠% من المساحة الإجمالية للأرض .

٢- الكثافة البنائية : لا تزيد الكثافة البنائية فيها عن ٣٠٠% من مساحة الأرض المقام عليها البناء خارجاً منها بيت الدرج والشرفات والبروزات المعمارية .

٣- الارتدادات : لا يقل الارتداد في جميع الجوانب عن ٢متر .

٤- الارتفاعات : لا يزيد ارتفاع البناء عن ثلاثة طوابق .

- يمكن السماح بإضافة ملحقات للمبنى مثل غرفة حارس ، غرفة حربية ، غرفة مولد ، أو ما شابه ، وبما لا يزيد عن ٥% من مساحة الأرض وبشرط تقديم مخططات لها واستخدامها للغرض الذي رخصت له .

[٣] النوع (ج) تتحدد مساحة القطعة فيها بين ٢٢٠٠م – ٢٥٠٠م وتحدد المعايير الفنية للبناء فيها كالتالي:

١. نسب البناء : لا تزيد نسبة مساحة الأرض المقام عليها البناء عن ٦٠% من المساحة الإجمالية للأرض .

٢. الكثافة البنائية : لا تزيد الكثافة البنائية فيها عن ٤٠٠% من مساحة الأرض المقام عليها البناء ، خارجاً منها بيت الدرج والشرفات والبروزات المعمارية .

٣. الارتدادات : لا يقل الارتداد في جميع الجوانب عن ١.٢متر .

ويمكن البروز من الدور الأول عن الشارع تطبيقاً للمادة رقم (٦٧) من هذه اللائحة.

٤. الارتفاعات : لا يزيد ارتفاع البناء عن أربعة طوابق .

[٤] النوع (د) تتحدد مساحة القطعة فيها بما هو ٢٠٠م أو أقل وتتحدد المعايير الفنية للبناء فيها كالتالي :

١- نسب البناء : لا تزيد نسبة مساحة الأرض المقام عليها البناء عن ٧٠ % من المساحة الإجمالية للأرض .

٢- الكثافة البنائية : لا تزيد الكثافة البنائية فيها عن ٥٠٠ % من مساحة الأرض المقام عليها البناء .

٣- الارتدادات : لا يقل الارتداد في جميع الجوانب عن ١ متر ، وتطبق قواعد الارتداد الرأسي المنصوص عليها في الفقرة (٣) من المادة (٤١) من هذه اللائحة.

٤- الارتفاعات : لا يزيد ارتفاع البناء عن خمسة طوابق بشرط تقديم مخططات الأساسات وقواعد المبنى .

ثانياً: مناطق السكن النموذجي:

وهي التي تبني على شكل وحدات سكنية ضمن قطاع خاص أو توزيعها ضمن برنامج حكومي معين وتبنى إما بنظام التوسع الأفقي أو التوسع الرأسي وتبنى منشأتها باستخدام تصاميم معمارية بنموذج موحد وتتحدد الشروط والمعايير الفنية للبناء فيها بذات الشروط والمعايير الفنية المتبعة في مناطق السكن الخاص بالإضافة الى الشروط والمعايير التالية:

١- نظام التوسع الأفقي:

يتم البناء فيه بنظام الوحدة السكنية الواحدة إما أن تكون منفصلة أو أن تكون كل وحدتين سكنيتين متصلتين بجدار واحد وتطبق عليه نفس الشروط المتعلقة بنسب البناء، والارتفاعات المحددة في السكن الخاص كل بحسب النوع الذي ينتمي إليه (أ ، ب ، ج ، د) ، مع إضافة الشروط والمعايير البنائية التالية :

أ- الالتزام بالارتفاع المحدد في النموذج في جميع الوحدات السكنية للمنطقة .

ب- الالتزام بنفس مواد البناء والواجهات الموحدة المحددة في التصاميم .

ج- عدم إضافة أية ملحقات أو إضافات ، من شأنها أن تغير من شكل النموذج العام للوحدة السكنية .

٢- نظام التوسع الرأسي:

يتم البناء فيه بنظام المبنى الذي يتكون من عدة طوابق، يحتوي كل طابق على أكثر من وحدة سكنية على أن يتم الالتزام بالشروط والمعايير الآتية :

أ- الالتزام بالارتفاع المحدد في النموذج الذي رخصت على ضوءه في جميع المباني في المشروع.

ب- الالتزام بنفس مواد البناء والواجهات الموحدة المحددة في التصاميم.

ج- عدم إضافة أية ملحقات أو إضافات خارجية في الوحدة السكنية الواحدة .

د- توفير مناطق لمواقف السيارات لجميع الوحدات السكنية بحسب المعايير المنصوص عليها في هذه اللائحة.

هـ- ألا تقل الفراغات بين كل مبنى وآخر عن (٦م) متر في المباني التي تزيد ارتفاعاتها عن خمسة طوابق وحتى عشرة ادوار ،، اما ما يقل او يزيد عن ذلك فإنه يؤخذ نسبة من ذلك وبحسب تعليمات المكتب المختص.

و- تطبيق شروط ومواصفات المناور المنصوص عليها في هذه اللائحة.
ز- توفير مناشر للغسيل تكون في جهة المنور بحيث لا تستخدم واجهات المباني لنشر الغسيل.
ح- تطبيق شروط ومواصفات السلالم المنصوص عليها في هذه اللائحة.
ط- توفير مصاعد لما يزيد عن خمسة أدوار وتطبق عليها الشروط ومواصفات المنصوص عليها في هذه اللائحة.

ي- توفير مساحات بين المباني تستغل كمتنفسات للأطفال .
ك- توفير مرافق خدمية لكل مشروع سكني (جامع ، مدرسة ، مستوصف ، سوبر ماركت .. الخ).

ثالثاً: مناطق السكن الاستثماري :

ويقصد بالسكن الاستثماري :المبنى المكون من عدة وحدات سكنية والتي تستعمل للإيجار بالطوابق المتعددة ويجوز السماح ببعض الاستعمالات التجارية فيه إما في جزء من المبنى أو يستغل المبنى بالكامل وتحدد الشروط والمعايير الفنية للبناء فيها كالتالي:

١-نسب البناء والكثافة البنائية:

- يكون مجموع مساحة البناء بنسبة ٤٠٠% من مساحة الأرض موزعة على أساس ٥٠% كحد أقصى لكل طابق بدءاً من الطابق الأرضي شريطة توفير موقف سيارة لكل وحدة سكنية (موقف لمساحة ٢١٥٠م) داخل حدود الأرض ويجب توضيح أماكن المواقف على المخططات المرفقة بطلب الترخيص مع مراعاة مداخل ومخارج المبنى ومداخل ومخارج حركة السيارات ووصولها إلى الشارع الداخلي للمنطقة مع التقيد بالأحكام المتعلقة بمواقف السيارات المنصوص عليها في هذه اللائحة .

- يجب توفير غرفة حارس وحمام تخديم له بالطابق الأرضي بمساحة لا تزيد عن ٢٥م^٢.

- يجب توفير مناشر للغسيل تكون مخفية داخل المناور بدون أرضيات .

- لا تحتسب الفراغات المخصصة للمصاعد والأدراج من ضمن مساحة البناء .

٢- الارتدادات :-

- لا يقل ارتداد البناء عن خط تنظيم الشارع الرئيسي عن مسافة ٥ متر .

- لا يقل ارتداد البناء عن خط تنظيم الشوارع الداخلية للمنطقة وكذلك الجيران عن مسافة ٣متر.

٣- الارتفاعات :-

- في حالة القطع التي تتراوح مساحتها ما بين ٢٥٠٠-٢١٠٠٠م^٢ يكون الحد الأقصى لارتفاع البناء هو ٥٠متر بعدد ١٥ طابق .

- في حالة القطع التي تزيد مساحتها عن ٢١٠٠٠م^٢ يكون الحد الأقصى لارتفاع البناء هو ٨٠ متر بعدد ٢٠ طابق .

٤- ارتفاعات الطوابق :-

- الحد الأدنى لارتفاع الطابق الواحد ٣متر ، والأقصى ٤متر .

- الحد الأقصى لارتفاع البدروم فوق مستوى خط التنظيم ١.٥ متر من جهة أكثر الشوارع ارتفاعاً ولا يجوز بأي حال من الأحوال استخدام الرصيف كدرج .
 - الحد الأدنى لصافي ارتفاع البدروم ٢.٧٠ متر ، والأقصى هو ٤ متر .
 - يجب ألا يتجاوز ارتفاع سطح بيت الدرج عن سطح المبنى عن ٣ متر ، ولا يحتسب ارتفاع بيت الدرج من ضمن ارتفاع المبنى المسموح به للترخيص .
 - الحد الأقصى لارتفاع ذروة السقف ٢متر ، والحد الأدنى ١ متر .
 - الحد الأقصى لارتفاع السور الخارجي المقام عليه المبنى من جهة الجيران ٣ متر .
- مادة (٤٧) تتحدد معايير ومواصفات البناء في المناطق التجارية وفقاً لما يلي :
- أ- المباني التجارية التي تقع ضمن المناطق السكنية بجميع أنواعها (خاص، نموذجي ، استثماري): تنطبق عليها نفس معايير البناء من نسب البناء ، الكثافة البنائية ، الارتدادات و الارتفاعات للمنطقة التي تقع فيها .
- ب- المباني التجارية التي تقع على الشوارع الرئيسية :
- ١- تتحدد المعايير ومواصفات لجميع المباني في هذه المناطق في ضوء الدراسات ويتم توضيحها على المخططات التفصيلية وتطبقها المكاتب المختصة في كل منطقة تتحدد فيها نسب البناء ،الكثافة البنائية ، الارتفاعات والارتدادات بناء على مساحة قطعة الأرض التي يقع عليها المبنى .
 - ٢- يتم توحيد وتحديد أنواع تشطيبات الواجهات وألوانها إما على المخططات التفصيلية أو يحددها المكتب المختص .
 - ٣- يلتزم أصحاب المباني بالتبليط أمام مبانيهم وعلى نفقتهم الخاصة بالمساحة ومواصفات الفنية التي يحددها المكتب المختص .
 - ٤- تتحدد ارتفاعات المباني على حسب المناطق ومساحات القطع كالتالي :
- بالنسبة للعقارات التي تزيد مساحتها عن ٢١٠٠٠م^٢ فإنه يسمح بأن تصل عدد الطوابق فيها إلى ٢٠ دور مع مراعاة تطبيق الارتدادات المقررة لكل مبنى بحسب معايير المنطقة وارتفاع المبنى وحجمه ومساحته .
 - بالنسبة للعقارات التي تتحصر مساحتها بين ٢٥٠٠م^٢ - ٢١٠٠٠م^٢ فإنه يسمح بأن تصل عدد الطوابق فيها إلى ١٥ دور مع مراعاة تطبيق الارتدادات المقررة لكل مبنى بحسب ما ورد في هذه اللائحة .
 - بالنسبة للعقارات التي تتحصر مساحتها بين ٢٢٠٠م^٢ — ٢٥٠٠م^٢ فإنه يسمح بأن تصل عدد الطوابق فيها إلى ١٠ أدوار مع مراعاة تطبيق الارتدادات المقررة لكل مبنى بحسب ما ورد في هذه اللائحة .
 - بالنسبة للعقارات التي تقل مساحتها عن ٢٢٠٠م^٢ فإنه يسمح بأن تصل عدد الطوابق فيها إلى خمسة أدوار مع مراعاة تطبيق الارتدادات المقررة لكل مبنى بحسب ما ورد في هذه اللائحة.

- بالنسبة لمنطقة الأسواق داخل المدن فتتحدد ارتفاعاتها بثلاثة طوابق وما زاد عن ذلك فإنه يشترط إيجاد سلم كهربائي صعوداً وهبوطاً ، وعلى أن تطبق شروط مواقف السيارات الواردة في هذه اللائحة.

ج- ارتفاعات الطوابق في المباني التجارية :-

- الحد الأقصى لكامل ارتفاع الطابق الأرضي (شاملة السدة التجارية) ٨ متر وبدون السدة التجارية ٤متر بحيث لا يقل ارتفاع السدة التجارية عن ٣ متر .
- الحد الأدنى الصافي لارتفاع الطابق المنكرر ٣متر والحد الأقصى له ٤متر .
- الحد الأقصى لارتفاع ذروة السطح ٢متر .
- الحد الأقصى لارتفاع بيت الدرج ٣متر .
- تتحدد الارتفاعات في الأسواق التجارية : البدروم ٣.٥ م ، أرضي ٣.٧متر ، طابق أول أو ثاني ٣.٤متر ، ذروة السطح ١.٢متر ، بيت الدرج ٢.٨متر.

مادة(٤٨)١- تحدد المناطق الصناعية على المخططات بحيث تكون بعيدة عن المناطق السكنية والتجارية ويتم ذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة مع توضيح مناطقها في المخططات التفصيلية.

٢-يتم الموافقة على ترخيص البناء للغرض المحدد في طلب الترخيص بناءً على عدة معايير لكل نوع .

٣-يتم الموافقة على طلب الترخيص من الجهة المختصة بهذه الأنشطة.

٤-لا يجوز الترخيص ببناء مصانع أو معامل أو ورش مواد بناء إلا بعد موافقة الإدارة المختصة بالوزارة أو مكاتبها وتأكدتها من جودة المواد المستخدمة واستيفاء جميع الشروط المحددة في لائحة الضوابط والمعايير الفنية.

مادة (٤٩) أ- تحدد المناطق السياحية على المخططات وتكون خارج النمو العمراني ويسري على بناء المنشآت السياحية فيها الاشتراطات والمواصفات المنصوص عليها في لائحة مواصفات التصنيف السياحي للمنشآت السياحية مع عدم الإخلال بأية اشتراطات اخرى تصنفها الوزارة.

٢-لا يجوز الترخيص لمثل هذه الأنشطة إلا بعد موافقة الجهة المختصة بالسياحة.

- يكون المهندس المصمم مسؤولاً من الناحية الإنشائية عن أي عيوب قد تنشأ نتيجة لاستخدام هذه المواد خلال المدة التي تعقد بها بالعقد المبرم بينه والمالك.

- يجب الحصول على موافقة الإطفاء على المواد المستخدمة في الإنشاء والتشطيب للوقاية من الحريق.

الفصل الرابع

الضوابط والمعايير والاشتراطات الخاصة

بذوي الاحتياجات الخاصة (المعاقين حركياً)

يجب عند القيام بأعمال التصميم للمباني الحكومية والمباني العامة والخدمية والترفيهية أو ما شابه ذلك من المباني التي يتردد إليها المعاقين وضع اشتراطات خاصة لاستعمالات المعاقين حركياً بحيث يراعى عند التصميم الالتزام بالموصفات التالية :-

١- العوائق :-

- إزالة العوائق والحواجز التي تعيق حركة المعاقين بحيث يتاح لهم سهولة التنقل والحركة من خارج البناء إلى الداخل والعكس .

٢- المنحدرات و الممرات :

يجب عمل منحدرات أو فتحات بالأرصفة وعند أماكن العبور المحيطة بالمباني على اختلاف استعمالاتها، لتسهيل مرور المعاقين حركياً طبقاً لما يلي:

أ- الممرات :-

- لا يزيد ميل الممشى عن ١ : ٢٠ فإذا زاد عن ذلك يعامل معامل المنحدر .

- تخصيص ممشى واحد على الأقل خالي من الأدراج أو الانتقال الكبير في المنسوب بين مواقف السيارات وإحدى المداخل الرئيسية مع وجوب توفير ممشى يربط الأبنية في موقع مشترك .

- لا يقل عرض الممشى عن ١.٢٠ متر .

ب- المنحدرات :-

- لا يزيد ميل المنحدر عن ١ : ١٢ ولا يقل عرضه عن ٩٠ سم .

- تعمل بسطة لكل ١٥ متر طولي من المنحدر .

- تجهيز جميع المنحدرات بدرابزينات على الجانبين ، ويستمر الدرابزين قبل وبعد المنحدر بمسافة لا تقل عن ٣٠ سم .

٣- تخصيص أماكن للمعاقين :-

- تخصص أماكن كافية في المباني لوقوف المعاقين بكراسيهم ، مع توفير أسباب الراحة ، وسهولة الوصول إليها .

٤- مواقف السيارات :-

- تخصص مواقف لسيارات المعاقين ذات مواصفات ومقاييس محددة دولياً لتسهيل حركة المعاق

في المواقف العامة ويحظر استعمالها لغير المعاقين ويشترط فيها مايلي :-

أ- أن تكون نسبة مواقف السيارات الخاصة بالمعاقين ٢% من المجموع الكلي لمواقف السيارات .

ب- أن تكون هذه المواقف قريبة من أحد المداخل الرئيسية ومتصلة بممشى واحد على الأقل .

ج- أن لا يقل عرض موقف السيارات عن ٢.٨ متر ، يجاوره ممشى بعرض ١.٥ متر .

٥- دورات المياه :-

- تخصيص دورات مياه للجنسين تكفي لدخول الكرسي المتحرك وعمل مواصفات خاصة لسهولة الانتقال من الكرسي إلى مقعد المراض، ويشترط في دورة المياه ما يلي:
- أ- أن يكون ارتفاع المراض من ٤٠-٥٠ سم .
- ب- أن لا يزيد ارتفاع سطح المغسلة عن ٨٥ سم ، ولا يقل بطن المغسلة عن ٧٥ سم .
- ج- أن لا تزيد ارتفاع حنفيات المياه عن ٩٠ سم ، ولا يقل عن ٧٥ سم .
- د- تزويد دورة المياه بمماسك لمساعدة مستخدمي الكرسي المتحرك مثبتة على الحائط بجانب المراض بارتفاع واحد متر.

٦- المصاعد :-

- تجهيز مصعد واحد على الأقل بالتسهيلات اللازمة لاستعمال المعاقين بحيث تتوفر فيه جميع الاشتراطات والمواصفات المتبعة دولياً في هذا الشأن .

الفصل الخامس

الاشتراطات والمعايير الخاصة ببعض المباني الخدمية

الفرع الأول

المباني التعليمية

مادة (٥١)

أ- يجب الحصول على موافقة وزارة التربية والتعليم المسبقة على الترخيص بالسماح بفتح مدرسة مع بيان نوعها (بنين أو بنات) ومستواها التعليمي (رياض أطفال – ابتدائي – متوسط ثانوي).

ب- يجب ألا تقل المساحة المخصصة للمدرسة عن ٢٠٠٠ م^٢ على أن يضاف ما مساحته ١٠٠٠ م^٢ لكل مرحلة إضافية .

ج- مع عدم الإخلال بأي اشتراطات أو مواصفات فنية توجبها تشريعات الجهة المختصة بالتربية والتعليم تتحدد الاشتراطات والمعايير التصميمية للمدارس كالتالي:

١- نسب البناء:

- تطبق نسبة البناء الكلية المقررة في المنطقة ، بشرط ألا تزيد نسبة الاستغلال في الأرض عن ٣٠% ، على أن لا يحسب الجزء المعلق وكذا مساحة الدرج ونصف مساحة الممرات من ضمن النسبة ، ولا تزيد في أي طابق علوي عن ٥٥% .

٢- الارتفاعات :

- يجب أن لا يزيد ارتفاع البناء عن ثلاث طوابق بما فيها الطابق الأرضي .

٣- الساحات :

- يجب توفير ساحات مفتوحة بحيث يمكن استغلالها كملاعب للتلاميذ .

٤- الفصول :

- يجب أن لا تقل مساحة الفصل عن ٣٠ م^٢ ، كما يجب توفير التهوية والإضاءة الطبيعية فيه

٥- البدروم :

- يسمح باستغلال البدروم لأغراض تخدمية مثل المخازن وغرف التخديم والمطابخ ومواقف السيارات ، والملاعب وغيرها .

٦- الممرات :

- يجب أن لا يقل عرض الممرات الداخلية والتي تخدم الفصول عن ٢ متر .

٧- التصميم المعماري :

- يسمح بأن تكون المدرسة مؤلفة من عدة مباني منفصلة أو من مبنى واحد حسب التصميم.

٨- سكن المدرسين :

- يسمح بعمل سكن للمدرسين ضمن حدود المدرسة بحيث لا تزيد مساحته عن ٢٠% من مساحة المباني الكلية على أن يكون السكن منفصلاً تماماً عن مباني المدرسة .

٩- السلالم :

- يجب أن لا يقل العرض الصافي للسلم عن ١.٥ متر و أن لا تقل عرض البسطة عن عرض الدرجة، وأن لا يقل ارتفاع القائم عن ١٥سم ولا يزيد عن ١٧سم وأن لا يقل عرض النائم عن ٣٠سم.

١٠ - دورات المياه :

- يجب توفير دورات المياه الكافية بحيث لا تقل عن ٦ مراحيض + ٤مغاسل لكل ٢٠٠ تلميذ فأقل أما إذا زاد عدد الطلاب عن ذلك فيخصص مرحاض ومغسلة لكل ٤٠ طالب.

- يجب توفير حنفيات للشرب كافية للتلاميذ في كل طابق وكذلك في الحوش ويجب عمل المراحيض للجنسين في المدارس المختلطة.

١١- الملحقات الأرضية :-

- يسمح بعمل غرفة للمستخدمين بنسبة لا تزيد عن ٣% من مساحة الأرض بحد أقصى ٢م^٢ في الساحة الأرضية ولا تحسب ضمن النسبة المسموح بها .

١٢- مواقف السيارات :-

- يجب توفير أماكن لوقوف السيارات سواء الباصات أو السيارات الخاصة داخل حدود الموقع أو تحديد مكان قريب من المدرسة ولا يستغل إلا لمواقف السيارات ويجب أن لا يقل عدد مواقف السيارات عن ١ باص + ٣ سيارات لكل ١٥٠ طالب وتتحدد مقاسات مواقف السيارات بحسب المعايير المنصوص عليها في هذه اللائحة.

الفرع الثاني

المستشفيات

مادة(٥٢) أ- يجب الحصول على موافقة وزارة الصحة المسبقة على الترخيص بالسماح بفتح مستشفى خاص مع بيان طبيعة نشاطه (عاماً أو تخصصياً) .

ب- يجب ألا تقل المساحة المخصصة للمستشفى عن ٥٠٠٠ م^٢ إذا كانت لأكثر من تخصص ، وعن ٣٠٠٠ م^٢ إذا كانت لنوع واحد من التخصص.

ج- مع عدم الإخلال بأي اشتراطات أو مواصفات فنية توجبها تشريعات الجهة المختصة بالصحة تتحدد الاشتراطات والمعايير الفنية لبناء المستشفيات كالتالي:

١- نسب البناء:

- تطبق نسبة البناء الكلية المقررة في المنطقة ، مع زيادة مقدار ٥٠% على النسبة المحددة.

٢- الارتفاعات :

- يجب التقيد بالارتفاعات المقررة في المنطقة وإذا كانت المساحة تسمح بعمل مجمع طبي

ويحتاج المجمع إلى ارتفاع فوق الارتفاع المسموح به في المنطقة فيجب الموافقة على ذلك من

وزارة الصحة والمجلس المحلي .

٣- التصميم :

- يجوز إقامة المستشفى من مبنى واحد أو عدة مباني منفصلة حسب التصميم المعماري على أن يؤخذ في الاعتبار الاشتراطات الخاصة بالمعوقين بحسب ما هو منصوص عليه في هذه اللائحة.

٤- سكن الأطباء :-

- يجوز إقامة سكن للأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود المستشفى بحيث لا تزيد مساحته عن ٢٠% من مساحة المباني الكلية ، وتحسب ضمن نسبة البناء .

٥- مواقف السيارات :

- تحسب مواقف السيارات بحسب المعايير والمواصفات المنصوص عليها في هذه اللائحة.

٦- البدروم :

- لا يسمح باستعمال دور البدروم إلا للأغراض التخديمية مثل المخازن والمطابخ ودورات المياه وفي حالة الزيادة عن دور واحد تحت الأرض فلا يسمح به إلا كمواقف سيارات .

٧- الممرات :

- يجب أن لا يقل العرض الصافي للممرات الداخلية والتي تخدم غرف المرضى عن ٢.٤ متر

٨- السلالم :

- تطبق بشأنها مواصفات ومقاييس السلالم المنصوص عليها في هذه اللائحة.

الفرع الثالث

محطات المحروقات

مادة (٥٣) أ- لا يجوز لأي شخص أو جهة إنشاء محطة بترول أو توسيعها أو تعديلها أو إضافة أي مبان إليها أو هدمها أو الشروع في ذلك إلا بعد الحصول على ترخيص بهذه الأعمال من المكتب المختص ،، وترفق إلى جانب الوثائق المذكورة في المادة (١٤) من هذه اللائحة موافقة وزارة النفط أو مكاتبها بالوحدات الإدارية .

ب- تتحدد الاشتراطات والمعايير الفنية لإنشاء محطات المحروقات كالتالي :

١. ألا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه المحطة عن ٢٠متر ولا تزيد نسبة انحداره عن (٥%) .

٢. ألا تقل مساحة قطعة الأرض المزمع إنشاء المحطة عليها عن ٢م١٥٠٠ وألا تقل واجهتها عن ٣٠متر .

٣. ألا تزيد نسبة البناء عن ٣٠% من مساحة قطعة الأرض .

٤. أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام أحدهما لدخول المركبات والآخر لخروجها .

٥. ألا يقل بعد المحطة عن أي تقاطع أو منعطف حاد عن مئة متر (١٠٠متر) .

٦. ألا يقل البعد بين المحطة ومنحنيات الجسور والتقاطعات العلوية عن ٣٠٠متر .

٧. أن تبعد المضخة عن الحد الأمامي للقطعة أو الشارع مسافة لا تقل عن ١٠متر .

٨. يجب ألا يقل الارتداد الأمامي للمباني والملحقات عن ١٥ متر وألا تقل الارتدادات الجانبية والخلفية عن ١٠ متر من أقرب مضخة أو خزان .
٩. أن تكون جميع خزانات المحروقات تحت أرضية المحطة وأن تغطي بطبقة ترابية لا يقل سمكها عن ٥٠ سم بالإضافة إلى طبقة خرسانة لا يقل سمكها عن ٢٠ سم .
١٠. أن يتوافر في المحطة جميع الخدمات من (كهرباء ، مياه ، أدوات الإطفاء السائلة والغازية والرملية بحسب تعليمات سلطات الدفاع) وكذا الخدمات السياحية والترويحية من الحمامات وكافتريا الطعام ، ووسائل اتصالات وبقالة
١١. لا يجوز الترخيص بإنشاء محطات على الساحات والبيادين العامة .
١٢. ألا يقل البعد بين كل محطة وأخرى في الاتجاه الواحد من الطريق عن ٢ كم وألا يقل عن ١ كم من النقطة الموازية للمحطة من الطريق إذا كانت المحطة الأخرى على الجهة المقابلة من الطريق وذلك في حالة ماتكون المحطات خارج المدن ، أما في الحالة التي تكون داخل المدن فلا يقل البعد بين كل محطة وأخرى في الاتجاه الواحد من الطريق عن ٥٠٠ م وألا يقل عن ٢٥٠ م من النقطة الموازية للمحطة من الطريق إذا كانت المحطة الأخرى على الجهة المقابلة من الطريق.
١٣. أن يكون هناك مجال لموقف سيارات النقل المحملة بالوقود داخل المحطة بعيداً عن الخزانات بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار .
١٤. أن يكون طالب الترخيص مالكاً للأرض التي ستقام عليها المحطة أو يكون صاحب حق انتفاع عليها لمدة لا تقل عن عشرة سنوات .
١٥. ألا تقع المحطة بالقرب من أحواض المياه الجوفية و مساقط المياه .
١٦. توفير وسائل الأمن والسلامة التي تحددها سلطات الدفاع المدني .

الفصل السادس

الضوابط المتعلقة

بالمساحات و الارتفاعات الداخلية للمباني

لا يجوز بأي حال من الأحوال الترخيص بإنشاء مباني سكنية لا تتوافر للوحدات السكنية فيها المرافق والخدمات الرئيسية لكل وحدة أو لا تتوافر لكل غرفة من غرف الوحدة السكنية فتحات للتهوية والإنارة الطبيعية. (مادة ٥٤)

أ- تحدد المساحات الداخلية للوحدات السكنية على النحو الآتي :

- (١) يجب ألا تقل مساحة غرفة السكن عن ٢م٩ في الوحدة السكنية التي تتكون من أكثر من غرفة . أما الوحدة السكنية التي تتكون من غرفة واحدة فيجب ألا تقل مساحة هذه الغرفة عن ٢م١٢ .
- (٢) يجب ألا تقل مساحة غرفة المكتب في الوحدة السكنية إن وجدت عن ٢م٨ .
- (٣) يجب ألا تقل مساحة الحمام الكامل (الرئيسي) عن ٢م٤ .

(مادة ٥٥)

٤) يجب ألا تقل مساحة المطبخ في الوحدة السكنية عن (٢م٥) سواء كانت الوحدة تتكون من عدة غرف أو من غرفة واحدة .

٥) يجب ألا تقل مساحة الحمام المنفرد عن ٢م١.٥ .

٦) يجب ألا تقل مساحة فتحات النوافذ عن ١٥:١ من إجمالي مساحة الحائط البنائي للغرفة السكنية وبالنسبة للحمامات والمطابخ ودورات المياه فيجب ألا تقل مساحة النوافذ عن ٢٠:١ من إجمالي مساحة الحائط البنائي لها.

ب-يستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة المباني ذات الطابع الخاص.

يحدد الارتفاع الصافي في المباني على النحو الآتي :

مادة(٥٦)

١) يجب ألا يقل الارتفاع الصافي لغرف الوحدات السكنية عن ٢.٨ متر للمناطق الباردة ، ٣.٢٠متر للمناطق الحارة .

٢) يجب ألا يقل الارتفاع الصافي لغرف الدور الأرضي في المباني التجارية عن ٤م وفي حالة وجود سدة تجارية فيجب ألا يقل ارتفاع الغرفة عن ٦متر .

٣) يجب ألا يقل ارتفاع الحمامات والمراحيض عن ٢.٢٠متر وفي الأماكن العامة عن ٢.٧٠متر أما البدروم عن ٢.٥٠متر وطابق السطوح عن متر .

٤) بالنسبة للمداخل والطرق الداخلية وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف يجب ألا يقل ارتفاعها عن ٢.٣٠متر وتقاس المسافة من منتصف أرض الغرفة قبل تغطيتها بالبلاط أو الرخام وغيره إلى منتصف سقف الغرفة الصافي قبل تغطيته بالبياض أو أي مادة أخرى .

يجب ألا يقل ارتفاع دارابزين الشرفات عن ٩٠سم بالنسبة للدوار الخمسة الأولى ويزداد هذا الارتفاع ٢٠سم لكل دور بعد الدور الخامس.

مادة(٥٧)

في حالة إنشاء دكاكين بالمبنى يجب أن يتوافر بها دورات مياه .

مادة(٥٨)

وبالنسبة للمباني التي تزيد عدد طوابقها عن خمسة طوابق يجب توفير غرفة لحارس المبنى مزوده بدورة مياه بها مرحاض وحوض لغسل الأيدي.

يجوز بقرار من الوزير بناء على عرض المدير تحديد الارتفاعات والمساحات الداخلية للمباني في المناطق والمدن الآتية :

مادة(٥٩)

أ- المناطق والمدن ذات المناخ الحار .

ب- المناطق والمدن الساحلية .

ج- الجزر اليمنية .

د- المباني ذات الطبيعة الخاص من حيث البناء أو الاستخدام .

هـ- المباني السياحية مع مراعاة المعايير والشروط المنصوص عليها في لائحة التصنيف السياحي للمنشآت السياحية.

الفصل السابع

الضوابط المتعلقة

بالإضاءة والتهوية من الأفنية أو المناور

مادة (٦٠) ١- لا يجوز الترخيص لأي بناء معد للسكن أو بإعادة إنشائه إلا إذا كانت كل غرفة من غرفة مطلة من أحد جوانبها على شرفه أو فناء أو ميدان أو شارع أو منور مع توفير فتحات التهوية والإنارة الطبيعية للأماكن الأخرى مثل المطابخ والحمامات و تأمين أسطح المباني والشرفات والمناور والبروزات بحواجز لا يقل ارتفاعها عن ١ متر.

٢- تتحدد الشروط والمواصفات الواجب توافرها في المناور كالتالي:-

أولاً: الشروط:

- أ- أن تكون أرضيته مرصوفة ، وأن تصرف المياه منه بطريقة مناسبة .
- ب- أن يكون له مدخل في الطابق الأسفل حتى يسهل الدخول إليه وتنظيفه .
- ج- أن يبقى مكشوفاً لكل طوابق البناء .
- د- أن لا يسمح بإنشاء شرفات أو نتوءات أخرى داخله .
- هـ- أن يزود بالوسائل اللازمة للوقاية من الحريق .

ثانياً: المواصفات الهندسية:

أ- أن لا تقل مساحة منور غرف السكن عن ٢م^{١٠} ، وأن لا يقل عرضه عن ثلث ارتفاع المنور الفعلي ، أو عن ٢.٥ متر أيهما أكبر .

ب- أن لا تقل مساحة المنور للمطابخ والأدراج وغرف الغسيل والحمامات والمراحيض عن ٢م^٥ وأن لا يقل عرضه عن عشر الارتفاع الفعلي الذي يخدمه المنور وبشرط أن لا يقل هذا الضلع عن ١.٥ متر .

ج- يجب أن لا يقل الحد الأدنى لعرض المنور المفتوح الذي تطل عليه الحجرات عن عمقه ، وإذا زاد العمق عن ٣متر فيحسب عرض المنور بمقدار عشر الارتفاع الذي يخدمه المنور أو بمقدار عمق المنور (أيهما أكبر) ويقصد بعرض المنور المفتوح البعد بين الجدارين المتقابلين .

د- يجب تركيب شبك نور لجميع شبابيك الحمامات والمطابخ وفتحات التهوية التي تطل على المنور لمنع إلقاء النفايات فيها .

مادة (٦١) يستثنى من أحكام المادة السابقة المباني التي تعتمد على وسائل الإضاءة والتهوية الصناعية فيما عدا المطابخ بشرط موافقة المكتب المختص على التصميم المتعلقة بالمبنى.

مادة (٦٢) تقاس الأبعاد المحددة في المادتين (٥٥ ، ٥٦) من هذه اللائحة من سطح الحائط البنائي إلى سطح الحائط المواجه له عند منسوب متر واحد أعلى من أرضية الطابق لأية نافذة مطلة على الفناء.

مادة (٦٣) لا يجوز تغطية أي فناء أو منور بأي طريقة ، ويجوز عمل كرانش أو بروز لا يتجاوز ٣٠سم في الأفنية الخارجية فقط .

مادة (٦٤)

كما لا يجوز بناء سلالم أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل كمية الضوء أو التهوية فيها أو إنقاص أبعاد أو تقليل مساحتها عن الحدود المنصوص عليها في هذه اللائحة .
لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة يتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة ولا يجوز فصل هذه الأفنية إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء وألا يزيد ارتفاعه عن خمسة أمتار و يجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق في السجل العقاري وتقديمه قبل منح الترخيص لأي منهم .

الفصل الثامن

الضوابط المتعلقة

بالسالام والمصاعد

الفرع الأول

السالام

مادة (٦٥)

يجب أن تتوفر في السالام الشروط الآتية:
أولاً: الشروط العامة:

- ١) توفير سلم لكل مبنى مكون من طابق واحد غير الطابق الأساسي سواء كان سكني أو تجاري أو إداري أما المباني السكنية أو التجارية أو الإدارية التي تتكون من أكثر من طابق ويشغلها أكثر من (١٠٠)مئة شخص فيجب توفير سلمين لها (درجين) أحدهما رئيسي والآخر ثانوي.
- ٢) أن يكون هيكل ودرج السالام من مادة غير قابلة للاحتراق أو زلق.
- ٣) توفير سلم واحد على الأقل للطوارئ متصل بالمبنى من الخارج ، مصنوعاً من مادة غير قابلة للاحتراق .

ثانياً: الشروط الخاصة:

١. أن لا يقل مجموع المساحة الصافية لببيت الدرج عن (٢م١٢) وأن لا يقل العرض الصافي للقلبه الواحدة عن (٩٠سم)
 ٢. لا يجوز إقامة الأدراج في اتجاه واحد لأكثر من (٤ درجة)
 ٣. توفير الإنارة والتهوية الطبيعية عن طريق نوافذ تفتح على الهواء الخارجي مباشرة .
 ٤. الا يزيد ارتفاع القائم عن (١٧سم) ، ولا يقل عرض النائم عن (٣٠سم) .
 ٥. أن يكون عرض البسطة مساوياً لعرض الدرج.
- عند عمل درجين للمبنى يجب أن يكونا منفصلين ، وأن يؤدي أحدهما مباشرة إلى شارع أو فسحة كبيرة مكشوفة وأن يكون الحد الأدنى لعرض كل منها وفقاً للجدول الآتي:-

م	سعة المكان	الدرج الأول	الدرج الثاني
١-	حتى ٣٥٠ شخصاً	عرض القلبية الواحدة ١.٢٥متر	عرض القلبية الواحدة ٩٠سم

عرض القلبة الواحدة ١.٠٠ متر	عرض القلبة الواحدة ١.٤٠ متر	حتى ٥٤٠ شخصاً	٢-
عرض القلبة الواحدة ١.١٠ متر	عرض القلبة الواحدة ١.٥٥ متر	حتى ٥٥٠ شخصاً	٣-
عرض القلبة الواحدة ١.١٠ متر	عرض القلبة الواحدة ١.٧٠ متر	حتى ٦٥٠ شخصاً	٤-
عرض القلبة الواحدة ١.٢٥ متر	عرض القلبة الواحدة ١.٨٥ متر	حتى ٧٥٠ شخصاً	٥-

الفرع الثاني

المصاعد

مادة (٦٦) ١- يجب توفير مصعد واحد على الأقل لكل مبنى مكون من خمسة طوابق فأكثر على أن يتناسب عدد المصاعد مع حجم المبنى وعدد سكانه والغرض من استخدامه.

٢- لا يجوز إصدار ترخيص البناء إلا إذا بينت التصاميم مواقع وحجم هذه المصاعد

٣- يجب أن يتناسب عدد المصاعد مع عدد الشاغلين للمبنى بحيث لا يقل عن الآتي :

أ - عدد المصاعد المطلوبة = المساحة الكلية للمبنى مقسوماً على ٣٦٠٠ .

ب- في حالة تجاوز ناتج العملية الحسابية عن (٠.٥) يضاف مصعد زيادة لناتج العملية الحسابية

٤- يجب تطبيق الاشتراطات والمواصفات التي تحددها وزارة الكهرباء والجهات الأخرى المعنية بالسلامة في حالة تشغيل المصاعد وما يتعلق بالمواد المصنوعة منها والحمولة المسموح بها لكل مصعد بحسب حجمه وكل ما يتعلق بصيانته .

مادة (٦٧) يتم تخصيص عامل واحد على الأقل لتشغيل المصعد ونظافته يومياً ، كما يجب إجراء أعمال الصيانة عن طريق شركة أو شخص فني متخصص مرة كل شهر على الأقل وكلما دعت الحاجة إلى ذلك.

الفصل التاسع

الضوابط المتعلقة بالبروز

مادة (٦٨) ١- إذا لم تحدد المخططات التفصيلية طابعا معمارياً خاصاً يجوز للمكتب المختص أن يسمح بوجود بروز للمباني السكنية لا يزيد عن ٧٥ سم شريطة ألا يقل عرض الشارع عن (١٠متر).

٢- يسمح بالبروز للمباني التجارية وفقاً للأسس الآتية :

أ- إذا كان عرض الشارع الواقع عليه المبنى التجاري يزيد عرضه عن ١٦ متر ، فيجوز السماح بالبروز حتى ١٨٠سم

ب- إذا كان عرض الشارع الواقع عليه المبنى التجاري يتراوح بين (١٠) إلى (١٦) متر فيسمح بالبروز حتى متر واحد .

ج- إذا كان عرض الشارع الواقع عليه المبنى التجاري يقل عن (١٠) متر فلايجوز السماح بأي بروز تجاري .

د- في جميع الأحوال ، لا يسمح بأي بروز يتجاوز حد الرصيف وألا يقل البعد العمودي بين سقف الدور الأول وأي نقطة من الرصيف عن ٣متر .

مادة (٦٩)

يلتزم جميع مالكي المباني بعمل رصيف محاذي للمباني التي شيدها بطول واجهة المبنى بحسب الشروط والمواصفات المحددة من المكتب .

مادة (٧٠)

إذا لم يتم المالك بتبليط الرصيف فور الانتهاء من أعمال التنشيطيات ، فعلى مدير المكتب أن يحدد له مهلة لا تزيد عن ١٥ يوماً يقوم خلالها المالك بعمل الرصيف شريطة أن يكون الشارع قد تمت سفلنته فإذا انقضت هذه المهلة دون أن يقوم المالك بذلك فعلى المكتب أن يقوم بها على نفقة المالك مضافاً إليها المصاريف التي تكبدها وتحصل منه بالطرق الإدارية.

مادة (٧١)

لا يجوز أن تزيد بروز الفترينات ، أمام واجهات المحلات لعرض البضائع وكذلك بروزات الأبواب والزينات الجمالية أيّاً كان نوعها عن ٢٠% من عرض الرصيف أمام المحل ولا يزيد بأي حال عن ٣٠سم عن حائط المبنى . وأن تكون مرتفعة عن سطح الأرض بمسافة لا تقل عن ٤٠سم .

الفصل العاشر

الشروط المتعلقة بالمباني العامة الكبرى بأنواعها

وصالات الأفراح

الفرع الأول

المباني العامة الكبرى

مادة (٧٢) أ- تضع الوزارة القواعد المنظمة للمباني العامة الكبرى كالمعارض الدولية ودور السينما وقاعات المؤتمرات

وصالات المحاضرات والمجالس النيابية والمباني الحكومية بحيث تتبع القواعد التالية :

١. ألا تقل مساحة المبنى عن ثلاثة آلاف متر مربع وأن يتوافر له مواقف سيارات بحسب ما هو منصوص عليه في هذه اللائحة.

٢. أن يكون المبنى على شارع لا يقل عرضه عن ١٦ متر.

٣. أن يتوافر بالمبنى ملجأاً ووسائل السلامة العامة بالشروط والمواصفات المنصوص عليها في هذه اللائحة.

٤. ألا ينبعث منها ضوضاء مقلقة للسكان المجاورين.

٥. ألا يزيد ارتفاع المبنى عن عشرة طوابق بخلاف طابق التسوية.

ب- تتحدد المعايير والاشتراطات الهندسية لبناء المباني العامة الكبرى كالتالي :

١- تحسب جميع المساحات المستغلة للممرات والموزعات وغرف العرض من ضمن النسبة التجارية ماعدا أكشاك التذاكر فلا يتم احتسابها من ضمن النسبة شريطة ألا تزيد مساحة الكشك عن (٢متر × ٢متر) لدار العرض الواحد.

٢- لا يقل الممر ما بين صفوف الكراسي عن ٤٥سم صافي للحركة .

٣- تصميم ممر لا يقل عرضه عن ١.٢٥متر بين المقاعد وعند تقاطع صفوف المقاعد ، بحيث لا يبعد فيها أول مقعد عن الممر بأكثر من ٧ مقاعد ويكون هو الفاصل بين ممر وآخر.

- ٤- تحدد مساحة صالة العرض فقط بنسبة الطول إلى العرض بحيث يكون طول الجزء الخاص بالكراسي ٣ طول : ٢ عرض ، مع السماح بإضافة نسبة ٢٠ % من المساحة إلى الطول لعمل الجزء الخاص بالمسرح وشاشة العرض .
- ٥- أن لا تستعمل درجات للتغلب على اختلاف المستوى في الممرات إلا إذا كان انحدارها يزيد عن ١٠/١ .
- ٦- أن لا يكون سطح دواسات الدرج منزلقاً وأن تضاء أطراف الدرج على مستوى الدرجات.
- ٧- أن لا يزيد انحدار صفوف المقاعد عن ٣٠ درجة هندسية.
- ٨- أن لا يقل البعد بين أول صف مقاعد من جهة المسرح وبين حد المسرح عن ٣متر.
- ٩- أن لا يقل عرض الردهات أو الأروقة أو الممرات المعدة لاستعمال الحضور خارج قاعة العرض عن ٢متر.
- ١٠- أن تكون جميع أبواب الخروج والأبواب التي يجتازها الجمهور موصلة إلى الشارع أو فسحة مكشوفة وتفتح مغاليقها إلى الخارج بالدفع من الداخل وعلى أن تزود مثل هذه المباني بوسائل إنذار .
- ١١- يجب توفير دورات مياه كافية للجنسين خاصة بدور العرض وفقاً للشروط والمواصفات المنصوص عليها في هذه اللائحة.
- ١٢- ينبغي عدم فتح شباك التذاكر على أي شارع عام يعرقل حركة المرور.

الفرع الثاني

صالات الأفراح

- مادة (٧٣) لا يجوز الترخيص ببناء صالات أفراح كجزء من المباني السكنية متعددة الطوابق أو في المناطق ذات الكثافة السكانية المرتفعة.
- مادة (٧٤) تطبق بشأن بناء صالات الافراح ذات المعايير والاشتراطات الهندسية المتعلقة ببناء المباني العامة الكبرى بالإضافة إلى الشروط الآتية :
١. أن يكون موقع الصالة على شارع لا يقل عرضه عن ١٦متر.
 ٢. أن تستوعب الصالة الواحدة لعدد (٢٠٠) شخص على الأقل .
 ٣. أن لا يقل عرض الردهات أو الأروقة أو الممرات المعدة لاستعمال الحضور خارج القاعة عن (٣) متر .
 ٤. أن لا تكون الأبواب متصلة بالشارع مباشرة ، وإنما بفناء مكشوف.
 ٥. أن يتوافر في المبنى وسائل السلامة المنصوص عليها في هذه اللائحة.
- مادة (٧٥) يمنع استخدام مكبرات الصوت الخارجية في صالات الأفراح .

الباب الخامس
الشروط المتعلقة بالملاجئ واحتياطات السلامة والأمان
الفصل الأول

الملاجئ

مادة (٧٦) يجب توفير ملجأ مناسب لمواجهة حالات الطوارئ في المباني الآتية :

- ١) المباني السكنية التي يزيد عدد الطوابق فيها عن عشرة طوابق .
- ٢) المباني التجارية .
- ٣) المباني الاجتماعية والمباني الثقافية والنوادي .
- ٤) الفنادق والمستشفيات والمدارس
- ٥) المباني الحكومية والإدارية
- ٦) أي مباني أخرى يحددها الدفاع المدني .

مادة (٧٧) أ- تتحدد الشروط والمواصفات الفنية للملاجئ على النحو الآتي:

- ١) يجب أن يتسع الملجأ للعدد المتناسب مع نوع المبنى والغرض المستخدم فيه والذي سيشغل المبنى سواء كان سكني أو تجاري أو اجتماعي أو ثقافي .
- ٢) أن تتوفر بالملجأ وسائل التهوية والإضاءة الطبيعية والصناعية طبقاً للشروط و المعايير المنصوص عليها وفقاً لأحكام القانون.
- ٣) أن يكون للملجأ مخرجين أحدهما داخل المبنى والآخر خارجه وأن تتوفر له فتحات الخروج والدخول بعرض لا يقل عن مترين .
- ٤) أن تتوفر بالملجأ دورات مياه للعدد المتوقع أو المناسب.

ب_ الشروط والمواصفات الخاصة بالملاجئ:

مع مراعاة ما ورد في الفقرة (أ) يجب أن تتوفر في الملاجئ الشروط والمواصفات الخاصة التي يحددها الدفاع المدني .

الفصل الثاني

احتياطات السلامة والأمان.

مادة (٧٨) تتحدد احتياطات السلامة والأمان التي يتعين على المرخص له اتخاذها أثناء البناء أو الهدم على النحو الآتي:

- ١- على المرخص له اتخاذ احتياطات السلامة والأمان أثناء البناء أو الهدم لوقاية وسلامة الجيران وممتلكاتهم والمارة و الشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من آثار وأنابيب وأسلاك وأجهزة و يتعين عليه في الحالة التي يكون فيها البناء بدون الارتداد القانوني سواء كان من جهة الجيران أو من الواجهة الرئيسية على الشارع ، عمل سياج أو سور على حدود الأرض

- أو حدود البناء في حالة التعلية ويجب أن يعلو هذا السياج ارتفاع منسوب سقف الدور الذي يتم البناء فيه وذلك لمنع تساقط مواد البناء أو خرسانة الصب أو ماء الرش ، على الجيران أو المارة ويمنع منعاً باتاً تشوين أو تخزين المواد أو توضيب الحديد خارج هذا السياج .
- ٢- على المرخص له إصلاح أي ضرر أو تلف قد يحدث بسبب تنفيذ الأعمال المرخص بها على نفقته مع دفع غرامة (١٠%) من قيمة الضرر وتحصيل قيمة المخالفة وفقاً لأحكام قانون تحصيل الأموال العامة .
- ٣- على المقاول تحديد مسؤولية تطبيق برنامج السلامة والأمان بحيث يكون مدير المشروع هو المسئول الأول ويعهد بدوره بهذه المسؤولية إلى مهندس سلامة أو مشرف إذا كان عدد العاملين في المشروع مائة عامل أو أكثر ، أو إلى أحد المراقبين إذا كان عدد العاملين أقل من مائة عامل .
- ٤- على المقاول أن يذكر في برنامج السلامة والأمان المعلومات والإجراءات اللازمة للمحافظة على البيئة ، ويشمل الطرق المؤدية إلى منطقة العمل ، تأمين المرافق الصحية ، تأمين التهوية والإنارة ، تخزين المواد ، إجراءات النظافة والتخلص من النفايات ، الوقاية من الحرائق ومكافحتها ، أماكن إعداد الطعام وتناوله ، أماكن مياه الشرب والاعتسال .
- ٥- على المقاول توضيح برنامج العناية الطبية ويشمل :وجود عيادة أو صندوق إسعافات أولية وتعيين طبيب أو ممرض أو تدريب أحد العاملين في الموقع على الإسعافات الأولية لفحص العمال عند تعيينهم والفحص الدوري و كيفية نقل المصابين إلى أقرب مستشفى أو مستوصف أو عيادة .
- ٦- على المقاول ذكر كميات وأنواع أجهزة الحماية اللازم توفيرها في الموقع على ضوء الأخطار المتوقعة وتشمل أجهزة الإنذار و مكافحة الحرائق و وسائل الوقاية من الحر والبرد و وسائل حماية السمع ووسائل الوقاية من الغاز .

مادة (٧٩) يجب أن تتوافر بالمباني المحددة في المادتين (٧٢) ، (٧٣) من هذه اللائحة وسائل السلامة الآتية :

- ١- جهاز إنذار ضد الحوادث أو الحالات الطارئة.
- ٢- أجهزة إطفاء وفقاً للمواصفات التي يتم تحديدها من قبل الدفاع المدني.
- ٣- مصادر مياه لمواجهة حالات الإطفاء تتوافر فيها المواصفات المحددة من الدفاع المدني.

الباب السادس

مواقف السيارات

الفصل الأول

الشروط العامة لمواقف السيارات

- مادة (٨٠) لا يجوز الموافقة على طلب الترخيص لأي بناء سواء كان خاصاً أو عاماً تجاري أو استثماري أو سكني يزيد عن خمسة طوابق أو عشر شقق إلا إذا حددت التصاميم الخاصة به مواقف للسيارات داخل حدود الأرض.
- مادة (٨١) يجب أن تكون مواقف السيارات وأماكن الشحن والتفريغ في أماكن خارج الطرقات العامة ويسهل الوصول إليها واستعمالها وأن لا تعرقل حركة المرور العام كما يجب أن تكون هذه الأماكن مرصوفة أو مسفلتة .
- مادة (٨٢) لا يجوز استعمال الأفنية الداخلية والمناور كمواقف للسيارات وأماكن للشحن والتفريغ.
- مادة (٨٣) يجوز توفير مواقف السيارات وأماكن الشحن والتفريغ على قطعة الأرض نفسها أو في المبنى بمختلف طوابقه ، على أنه لا تحسب هذه المساحات من المساحات الإجمالية المسقوفة.
- مادة (٨٤) لا يجوز تعديل أي منشأة أو مبنى قائم أو تعليته أو توسعته إلا بعد توفير المساحة المطلوبة لمواقف السيارات وأماكن الشحن والتفريغ.

الفصل الثاني الشروط الخاصة بمواقف السيارات

مادة (٨٥)

تحدد الشروط التي يجب مراعاتها عند توفير مواقف السيارات بحسب نوع المبنى على النحو الآتي:

١. أن تكون المواقف المطلوب توفيرها داخل حدود الأرض التي يقام عليها المبنى .
٢. أن تكون مداخل ومخارج السيارات واضحة ضمن مخطط الموقع العام في الرسومات المقدمة من طالب الترخيص .
٣. في حالة تخصيص البدروم موقف للسيارات يجب مراعاة الشروط الآتية:
 - أ- تزود أرضية المواقف بعلامات أرضية وعلامات مرورية مثبتة في أماكن واضحة تبين اتجاه الدخول والخروج وحركة السير داخل المواقف ، وكذلك وضع المرايا العاكسة على الأماكن التي لا تتوفر فيها رؤية كاملة .
 - ب- يجب تحديد أماكن وقوف السيارات وإرفاقها طبقاً للمخططات المعتمدة من المكتب المختص.
 - ج- أن يكون ميول المداخل والمخارج ١٥% كحد أقصى يسمح به على أن تكون ميول عادية ومستقيمة ، وأن يكون الميول الحزونية في المواقف متعددة الأدوار ٨.٥% ، وهو كحد أقصى يسمح به .
 - د- يجب أن تكون المواقف في البدروم جيدة التهوية وذلك بواسطة التكييف أو التهوية الصناعية.
 - هـ- يلزم عزل منطقة الدرج والمصاعد بمباني و تركيب باب يغلق آلياً (هيدروليك) على أن تؤمن أماكن للجلوس في المنطقة ، وتكون مكيفة.
 - و- يجب إضاءة المواقف إضاءة صناعية.

مادة (٨٦)

يتم تحديد المواقف حسب الشروط والمعايير الهندسية السليمة التي تضمن حرية حركة السيارة والوقوف وبحسب استعمالات المبنى وفقاً لما يلي:

١. المباني السكنية : مكان لسيارة واحدة لكل شقة لا تزيد مساحتها عن ١٥٠ م^٢ من مساحة البناء.
٢. المباني التجارية : سيارة واحدة لكل ١٠٠ م^٢ من مساحة البناء .
٣. المباني الصناعية : سيارة واحدة لكل ٢٠٠ م^٢ من مساحة البناء .
٤. الفنادق بحسب تصنيفها وفق الاشتراطات والمواصفات المحددة في لائحة مواصفات التصنيف السياحي
٥. النوادي والمراكز الرياضية والثقافية والاجتماعية والترفيهية وصالات الأفراح وما في حكمها : سيارة واحدة لكل ٢٤٠ م^٢ من مساحة البناء .
٦. المستشفيات : موقف واحد لكل ١٥ م^٢ من مساحة الغرف والأجنحة الخاصة بالنزلاء وإن وجد سكن للأطباء وهيئة التمريض ضمن المستشفى يحتسب موقف لكل ١٠٠ م^٢ من المساحة .

٧. المدارس : سيارة واحدة لكل ١٠٠م ٢ من مساحة البناء.
٨. دور السينما والمسرح أو ما شابه : سيارة واحدة لكل عشرين مقعداً.
٩. مشاريع البناء التجاري متعدد الاستعمالات والتي يكون لها موقف مشترك : سيارة واحدة لكل ٨٠ م ٢ من مساحة البناء .
١٠. المطاعم : وسائر منشآت الطعام وفق الاشتراطات والمواصفات المحددة في لائحة التصنيف السياحي.

مادة (٨٧)

يشترط عند تحديد المواقع اعتماد الأبعاد التالية كأساس لمقاسات السيارة :

- ١- أن لا يقل الطول عن ٥.٤٠ متر .
- ٢- أن لا يقل العرض عن ١.٩٠ متر .
- ٣- المسافة الجانبية الفاصلة بين سيارة وأخرى ٥٠سم على الأقل .
- ٤- لا يجوز أن يقل طول موقف السيارة عن ٥.٢٥ متر وعرض الموقف عن ٢.٧٠ متر.
- ٥- يشترط أن لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن ٢٥ م ٢ وسيارات الشحن و التفرغ عن ٢٤٠م ٢ متضمنة الطرق الموصلة بين حدود القطعة وموقف السيارة دخولاً وخروجاً.

مادة (٨٨)

يجوز قبول مواقف مكشوفه للسيارات بكافة الارتدادات للأبنية بشرط تأمين حرية الحركة والوقوف فيها وفقاً للأصول والمعايير الفنية لذلك .

الباب السابع

الشروط الصحية والبيئية

الفصل الاول

الشروط والمواصفات المتعلقة بدورات المياه

مادة (٨٩)

يجب أن يكون لكل مبنى دورة مياه خاصة به تتوفر فيها الشروط والمواصفات التالية:

١. أن يتم تحديد مواقع الأجهزة الصحية بدورة المياه والمطابخ بما لا يتعارض مع الشبايك أو وسائل التهوية والإضاءة ، وأن لا تعرقل الحركة داخل دورة المياه مع تزويدها بالإضاءة والتهوية الصناعية في حالة عدم كفاية الوسائل الطبيعية .
٢. أن تكون أرضيات دورات المياه والمطابخ مغطاة بطبقة من مادة عازلة للمياه لمنع تسرب المياه ويفضل أن يكون من طبقتين متعامدتين وترفع على الحوائط الجانبية بمقدار ٢٠ سم أعلى مستوى الأرضية .
٣. أن تكون الأرضيات مغطاة بمادة صلبه لا تمتص المياه ويسهل غسلها وتنظيفها دون إتلافها مثل السراميك وغيره وترفع على الحوائط بارتفاع ١.٥ متر على الأقل .

٤. أن لا يتم فتح دورات المياه مباشرة على أي غرفة من غرف الوحدة السكنية أو المطبخ أو أن تكون متصلة بأماكن حفظ أو تخزين المواد الغذائية ، باستثناء الحمامات الملحقة بغرف النوم .
٥. أن يتم في المباني العامة فصل المراحيض المتجاورة في دورة المياه الواحدة بقواطع ويراعى فصل دورات مياه الرجال عن دورات مياه النساء.
٦. أن لا تقل المسافة بين كل حنفية وأخرى عن ٤٥سم.
٧. أن يتم تغطية الحوائط أعلى الأحواض بأي مادة (البلاط - القشاني) بارتفاع ٤٥سم من حافته العليا وبطول الحوض لمنع تسرب المياه ، بالنسبة للمطابخ و يراعى أن تكون التغطية للجدران بطول الحوض والصفاية .
٨. الا يتم إعداد دورات مياه في البدروم إلا إذا كان منسوب أرضيتها بالانحدار الطبيعي إلى المجاري العامة أو خزانات التحليل.

الفصل الثاني

الشروط والمواصفات المتعلقة

بالتمديدات الخاصة بالصرف الصحي

يجب أن تتوفر في أعمدة الصرف الرأسية الشروط الآتية :

مادة (٩٠)

- (١) أن تكون مطابقة للمواصفات القياسية العالمية أو تلك التي تعتمدها الهيئة العامة للمواصفات والمقاييس.
- (٢) أن تكون بكامل ارتفاعها بقطر مناسب وأن تكون باستقامة لا ميول فيها أو انحناء أو تغيير في الاتجاه ، وأن يغطي أعلى العمود الرأسي بالسلك أو المعدن .
- (٣) ألا يقل قطر العمود عن ١٠٠مم .
- (٤) أن تصرف الأحواض إلى العمود الرئيسي في ماسورة لا يقل قطرها عن ٧٥مم . ويكون اتصاله بالعمود الرئيسي عن طريق مصدر أرضي .
- (٥) أن يتم تهوية مصدر المرحاض بواسطة عمود تهوية لا يقل قطره الداخلي عن ٥٠مم . ويرتفع عمود التهوية أعلى المبنى بمقدار متر واحد على الأقل.

مادة (٩١)

يتم وضع التمديدات الأرضية تحت سطح الأرض لتوصيل مياه الصرف الصحي من المبنى إلى المجاري العامة وفقاً للضوابط الآتية :

- (١) أن تكون مطابقة للمواصفات والشروط المعتمدة .
- (٢) أن تكون المواسير خالية من أي عيوب في التصنيع وخالية من الشروخ.
- (٣) أن تكون بسماكة و قطر كاف لكميات الصرف الصحي.
- (٤) أن تتحمل بعد تركيبها ضغط عمود ماء لا يقل ارتفاعه عن متر واحد لمدة لا تقل عن ١٥ دقيقة .
- (٥) أن توضع على فرشاة رملية بحسب المواصفات الفنية المتبعة وتثبت بكمية مناسبة من الخرسانة.

٦) أن تثبت على الجدار بحسب الشروط والمواصفات الفنية المتبعة منه.

الفصل الثالث

الشروط والمواصفات المتعلقة

بغرف التفتيش و مصدر الأرضية

مادة (٩٢) تتحدد الشروط والمواصفات المتعلقة بغرف بناء تفتيش مياه الصرف الصحي بالآتي:

أ- أن يتم بناء غرف التفتيش في المواقع التالية:

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

٢- عند موقع اتصال أنابيب الصرف.

٣- عند الطرفين المكشوفين لأنبوبة الصرف الأرضية التي تمر تحت المباني .

٤- عند اتصال الأعمدة بالإمدادات الأرضية.

٥- عند نهاية أنبوبة الصرف الأفقية وقبل اتصالها بالأنبوبة العمودية أو الخزان .

ب- يجب ألا تزيد المسافة بين أي غرفتي تفتيش عن ١٥ متر .

ج- يجب أن لا تزيد زوايا التقابل بين كل أنبويتين أفقيتين أو جزئيين داخل غرفة التفتيش على ٤٥ درجة

هندسية في التقابلات بحيث لا تقل الزاوية بين كل مجرى أو مداد وبين مداد أو مجرى ومخرج الغرفة عن

(٩٠) درجة هندسية .

الفصل الرابع

الشروط والمواصفات المتعلقة بأعمال الصرف الصحي

مادة (٩٣)

تحدد الشروط و المواصفات الفنية لإنشاء الحفرة الامتصاصية (البيارة) على النحو التالي:

١. أن يتم تنفيذ الحفرة الامتصاصية بقطر لا يقل عن ٣متر وتبنى حوائطها بالحجر البازلتى أو الخرسانة المسلحة وبسمك لا يقل عن ٥٠سم ، والفتحة السفلى بقطر لا يقل عن ١.٥متر ، وبعمق لا يقل عن ١٢متر ، وبحسب طبيعة الأرض .
٢. أن تكون المسافة بين دخول السوائل إلى البيارة وأعلى منسوب لمياه الرشح تسمح لصرف كمية المخلفات السائلة اليومية .
٣. في حالة إنشاء أكثر من بيارة يجب ألا تقل المسافة بين كل بيارة وأخرى عن ثلاثة أمثال قطر البيارة الأكبر .
٤. ألا تقل المسافة بين البيارة وأساسات المبنى عن ٦متر ويجوز تقليل هذه المسافة إلى النصف إذا أنشئت حوائط البيارة أو عزلت بمادة عازلة (معتمدة من الجهة المختصة) بحيث لا تسمح بتسرب السوائل من جدرانها حتى منسوب منخفض عن منسوب الأساس بمتر واحد .
٥. أن يغطى سقف البيارة بخرسانة مسلحة بحيث تتحمل مرور السيارات وان تكون به فتحة مناسبة لا تقل عن ٦٠سم ومزودة بغطاء حديدي للتفتيش والشفط .

مادة (٩٤)

لا يسمح بإنشاء البيارات في وسط الشوارع الرئيسية أو الداخلية أو الجزر الوسطية ولكن يجب أن يتم إنشائها داخل الأرض الخاصة بالمرخص له أو طرف الشارع جوار الرصيف وقريبة من السور الخاص بأرضيته.

مادة (٩٥)

يجب أن تتوفر في خزان التحليل المواصفات الفنية التالية :

- ١- أن يكون ذا سعة كافية لاستيعاب كمية السوائل المستعملة لمدة لا تقل عن ١٨ ساعة ويزود مدخل الخزان ومخرجه بمشترك من الفخار أو الحديد الزهر أو ما يماثله بقطر ١٢٥مم ويجوز الاستعاضة عنه بحاجز من مادة مناسبة في واجهة المدخل أو المخرج على أن يكون ساقطاً تحت سطح السائل بحوالي ٣٠% من عمق السائل وأن يكون منسوب قاع أنبوبة المخرج أدنى من قاع أنبوبة المدخل بمقدار ٥٠مم على الأقل .
- ٢- ألا تقل سعة الخزان عن ٣م^٢ ولا تزيد عن ٣م^٣ فإذا زاد التصريف عن ٣م^٣ فيعمل أكثر من خزان واحد من هذا الطراز .
- ٣- أن يقام في مكان يسهل الوصول إليه للتنظيف والصيانة والتفريغ ، وكذا سهولة التوصيل بشبكة الصرف الصحي العامة مستقبلاً ، ولا يترتب عن وجوده أية أضرار بالمنشآت .
- ٤- أن يكون لكل خزان حجرتا تفتيش للمدخل والمخرج على أن تعمل حجرة التفتيش عند المدخل كغرفة ترسيب مبدئية .

٥- أن يعمل بسقف الخزان فتحات كافية للكشف وتزود هذه الفتحات بغطاءات محكمة من الحديد الزهر والخرسانة على أن يتم الكشف على الخزان دورياً .

٦- أن يتم بناء الخزان فوق فرشاة من الخرسانة العادية أو المسلحة بسمك مناسب ويكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة بسمك لا يقل عن ١٥ سم وأن تقام جوانبه من الخرسانة العادية أو المسلحة أو الطوب أو البلك بسمك مناسب مع تزويده بالطبقات العازلة للمياه للقاع والجوانب .

الفصل لخامس

الشروط والمواصفات المتعلقة

بتوصيل المياه

مادة (٩٦) يجب أن تكون أنابيب (مواسير) توصيل المياه مطابقة للمواصفات المعتمدة لدى الهيئة العامة للمواصفات والمقاييس .

مادة (٩٧) لا يسمح بوجود أي اتصال أو تداخل بين الأنبوبة و أي توصيله أخرى ناقله لمياه غير نقية.

مادة (٩٨) يتم تثبيت الأنابيب في المبنى على النحو الآتي :

(١) أن تكون الأنابيب تحت الأرض على عمق يحميها من أخطار الكسر بسبب الأحمال الناشئة عن حركة المرور أو الاهتزازات . وعند ما تكون الأنابيب في أراض رخوة أو معرضة للهبوط يجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لذلك .

(٢) يجب أن تكون الأنابيب مستقيمة للتقليل من فاقد الاحتكاكات وخالية من الانحناءات التي تسمح بتراكم الرواسب أو الهواء وتربط مع بعضها بطريقة محكمة ومانعة للمياه وأن تظلي الأنابيب المركبة على الحوائط بأي مادة مانعة للصدأ .

مادة (٩٩) يراعى في خزانات المياه النقية الأرضية والعلوية الشروط الآتية :

١- ألا يقل ارتفاع أرضية الخزان العلوي عن ثلاثة أمتار من أعلى سطح الوحدة السكنية.

٢- ألا يترتب على تنفيذها أي أضرار بسلامة المبنى من الناحية الإنشائية .

٣- أن تتوافر في الخزان خاصية عدم الرشح من جوانبه ، وأن يكون السقف محكماً بحيث لا يسمح بدخول الأتربة أو الحشرات .

٤- أن تكون أجهزة الخزان معالجة وبحالة جيدة ، صالحة للاستعمال دوماً .

٥- أن يملأ الخزان بطريقة ذاتية ويكون له عوامه وماسورة لتغذية المبنى بالمياه وأنبوب تهوية

٦- أن تكون الخزانات غير قابلة للصدأ .

٧- أن يكون غطاء الخزان محكم من جميع جوانبه منعاً من دخول الحشرات أو الأوساخ.

الباب الثامن

الهدم

مادة (١٠٠) لا يجوز هدم أي بناء (غير مؤقت) أو أي جزء منه إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من المكتب المختص وفقاً للشروط والإجراءات الواردة في هذه اللائحة ويقدم الطلب على النموذج المعد لذلك موقفاً عليه من قبل المالك أو وكيله أو من يمثله قانوناً .

مادة (١٠١)أ-تشكل بقرار من الوزير بناء على عرض أمين العاصمة أو المحافظ لجان فنية في مكاتب الوزارة تختص بالآتي :

- ١- فحص طلبات الترخيص بهدم المباني والتأكد من أسباب الهدم .
 - ٢- معاينة المباني الآيلة للسقوط وإجراء الاختبارات اللازمة عليها للتأكد من مدى قدرتها وسلامتها ومدى تحملها للاستخدام في الغرض المخصص لها .
 - ٣- تحديد معايير وضوابط السلامة في حالة تقرير هدم المبنى - والاحتياطات الواجب اتخاذها للحفاظ على ممتلكات الجيران وحقوق الآخرين .
 - ٤- رفع تقرير فني بحالة المبنى والأجزاء المطلوب إزالتها أو ترميمها أو تدعيمها وتحديد المدة الزمنية اللازمة لذلك ومواد البناء التي يجب استخدامها في حالة الترميم أو التدعيم.
- ب- يجب أن تشكل اللجنة من خمسة أعضاء على الأقل على أن يكون من بينهم مهندس إنشائي وآخر معماري ومهندس صحي على أن يرأس اللجنة أكثر المهندسين الإنشائيين كفاءة وخبرة وأقدمية .
- ج- يجب على المدير تكليف اللجنة في اليوم التالي مباشرة لتاريخ تقديم الطلب لإجراء معاينة المبنى وفحصه على الطبيعة وإجراء الاختبارات الفنية عليه.
- فإذا أُنقذ جميع أعضاء اللجنة على إزالة المبنى أو تدعيمه أو ترميمه يتم رفع تقريرها إلى المدير خلال مدة ثلاثة أيام على الأكثر.
- أما في حالة اختلاف أعضاء اللجنة فيجب على المدير الانتقال إلى المبنى مع أعضاء اللجنة لإجراء الفحص والمعاينة والاختبارات الفنية مرة ثانية واتخاذ القرار المناسب لذلك.
- ويجوز لأي عضو من أعضاء اللجنة أن يتحفظ على أياً من قرارات اللجنة ولا يحول ذلك دون تنفيذ القرار .

د- يصدر الترخيص بهدم المبنى بناء على قرارات اللجنة أو بعد انقضاء مدة الطعن في هذه القرارات دون أن يتم الطعن فيها أو موافقة لجنة التنظيمات على القرار .

مادة (١٠٢) يجب أن يتضمن الترخيص بهدم المبنى تحديد المدة اللازمة لتنفيذ أعمال الهدم بحسب طبيعة ونوع المبنى وعلى صاحب المبنى مباشرة إجراءات الهدم خلال المدة المحددة في الترخيص فإذا امتنع عن ذلك أو انتهت المدة دون مباشرة تنفيذ أعمال الهدم يقوم المكتب المختص بعد الحصول على إذن المحكمة المختصة بهدم المبنى وعلى نفقة صاحبه.

مادة (١٠٣)

يجوز للمكتب المختص أن يزيل فوراً المبنى أو بعض أجزائه في حالة حصول تصدع أو انهيار مفاجئ في المبنى أو احد أجزائه من شأنه أن يعرض سلامة شاغليه أو الغير للخطر وذلك بعد قيام اللجنة الفنية بمعاينة المبنى وعمل تقرير بحالته بعد الحصول على إذن كتابي بذلك من المحكمة المختصة وتستوفي الجهة المختصة نفقات الهدم أو الإزالة من صاحب المبنى.

مادة (١٠٤)

لا يجوز إصدار تراخيص هدم إلا بعد دفع ضمان رفع المخلفات تعاد للمرخص له بعد قيامه بإزالة مخلفات الهدم ونقلها بالطرق القانونية إلى الأماكن المخصصة من قبل المكتب المختص فإذا لم يتم صاحب المخلفات بنقل هذه المخلفات إلى الأماكن المحددة لها فيتم مصادرة الضمان ونقل المخلفات إلى أماكنها على نفقه المخالف مع دفع المصاريف الإدارية.

الباب التاسع

إشغالات الطرق

الفصل الأول

الإشغالات المسموح الترخيص بها

مادة (١٠٥)

لا يجوز إشغال الطرق والشوارع إلا بموجب ترخيص بذلك من المكتب المختص ويحدد الغرض من الإشغال ومساحة الإشغال ومدته وفقاً للأحكام المنصوص عليها في هذه اللائحة.

مادة (١٠٦) ١- لا يجوز الترخيص بإشغال الطرق للأغراض الآتية :

أ- مواقف السيارات.

ب- أعمال السمكرة واللحام والميكانيك وإصلاح السيارات .

ج- الورش من أي نوع .

د- الأغراض التجارية (موازين ، ثلاجات) .

٢- يجوز الترخيص بإشغال الطرق لمدد محددة لأعمال الآتية :

أ- أعمال البناء والهدم ومخلفاتها ، وأعمال الردم والحفر والسفلته والتبليط ومد الأسلاك والأنابيب والصرف الصحي والبيارات .

ب- وضع طاولات ، أو تخصيص أماكن للتشوين وتخزين البضائع بالمدد والشروط المحددة في هذه اللائحة .

ج- وضع بضائع أو فترينات أو مقاعد ثابتة أو صناديق أو أكشاك أو معدات أو آلات.

د- وضع المعدات اللازمة للحفلات والزيينات والأفراح والمناسبات وفقاً لأحكام القوانين النافذة.

٣- لا يجوز ترك منقولات خارج المحلات العامة أو المصانع والورش والمخازن والمسكن إلا للمدد

والشروط المحددة من قبل المكتب المختص وبشرط عدم تعطيل حركة المرور أو السير في الشوارع.

الفصل الثاني

حالات إشغال الطرق للأغراض التجارية

مادة (١٠٧)

لا يجوز الترخيص بأشغال الطرق والأرصفة للأغراض التجارية ويستثنى من ذلك :

١- الفترينات الموضوعة في واجهات المتاجر والمخصصة لعرض البضائع بشرط ألا تزيد عن ٢٠% من عرض الرصيف على ألا يزيد خروج الفاترينة عن مسافة ٣٠ سم من الرصيف وبشرط ألا يقل عرض الرصيف عن مترين .

٢- وضع أكشاك في الشوارع على الأرصفة التي تزيد عرضها عن مترين ونصف مع توافر الشروط التالية :

أ- أن لا يزيد طول الكشك من الداخل عن ١.٥٠ متر وعرضه على متر واحد وألا يتجاوز ارتفاعه عن ١.٨ متر .

ب- أن لا يعرقل قيام الكشك حركة السير والمشاة او يحجب الرؤية أمام السيارات .

ج- أن لا تقل المسافة بين الأكشاك المقامة عن ٣٠٠ متر .

د- أن لا يقام الكشك على نواص الشوارع والطرق أو في نقطة تقابل شارعين أو مداخل الجسور .

هـ- ألا تشوه المنظر الجمالي للشارع أو المنطقة ، وأن يكون من مواد سهلة الفك والتركيب .

لا يجوز إشغال الطرق والشوارع بعربات متقلبة أو بمفارش أو بعربات يد لعرض وبيع البضائع . مادة (١٠٨)

الفصل الثالث

إشغال الطرق بالخيام

مادة (١٠٩) يجب عند إشغال الطرق بالخيام لغرض الأفراح أو غيرها الحصول على ترخيص بذلك من المكتب المختص بعد دفع الرسوم المقررة لذلك .

مادة (١١٠) يراعى عند الترخيص بإشغال الطرق بالخيام ما يلي :

- ١- أن يترك فراغ كاف في الشارع أو الطريق لمرور السيارات .
- ٢- استيفاء سداد تأمين لضمان إصلاح الطريق أو الشارع المسفلت من أي أضرار قد يسببها تثبيت الخيام بأوتاد في الشارع أو إتلاف أي ممتلكات عامة بحيث يتم إرجاعها إلى المرخص له بعد رفع الخيام وعدم حدوث أضرار أو إتلاف أما إذا حدث إتلاف أو أضرار فيجب إصلاحه على نفقة المخالف .
- ٣- أن لا تزيد مدة الترخيص عن ثلاثة أيام .

الفصل الرابع

إشغالات الطرق بمواد البناء والهدم

مادة (١١١) يجوز الترخيص بإشغال الطرق بمواد البناء أو الهدم وفقاً للضوابط والشروط التالية:

أولاً: ضوابط ومعايير إشغالات الطرق بمواد البناء :

- ١- ألا يزيد عرض ما يتم شغله عن ثلث عرض الطريق بما في ذلك أسوار حماية المارة في الشوارع التي لا تزيد عرضها عن ١٦ متر .
- ٢- ألا تزيد مدة الأشغال عن مدة الترخيص الممنوح للبناء .
- ٣- أن تستغل مسافة الأشغال في عمل سور مؤقت لحماية المشاة والسيارات والممتلكات العامة والخاصة وتشوين مواد البناء وتجهيزها .
- ٤- عمل سياج أو سور على أن يتم إصلاح أي تلف أو ضرر بالطريق أو الشارع على نفقة المخالف.

ثانياً: ضوابط إشغالات الطرق بمخلفات الهدم:

١. أن يتم عمل سور أو سياج حول المبنى الذي سيتم هدمه كلياً أو جزئياً لحماية الممتلكات الخاصة أو العامة ودفع الضمانات المقررة لذلك .
٢. أن يتم نقل مخلفات الهدم أول بأول على نفقة المخالف .
٣. أن يتم تنظيف الشارع أو الطريق فور الانتهاء من عملية الهدم .

ثالثاً: ضوابط احتساب قيمة ضمان رفع المخلفات :

١. مساحة المبنى وعدد طوابقه .
٢. طبيعة المخلفات .
٣. المسافة بين أماكن المخلفات وأماكن التخلص منها .

٤. عرض الشارع وحركة المرور عليه والكثافة المرورية .

٥. المدة التي ستستغرقها عملية رفع المخلفات .

٦. الآليات والمعدات المستخدمة في عملية الهدم و رفع المخلفات .

رابعاً: إذا قام المرخص له برفع مخلفات الهدم يتم إرجاع قيمة الضمان إليه بالكامل .

أما إذا أمتنع المرخص له عن رفع المخلفات ونقلها كلياً أو جزئياً إلى الأماكن المخصصة لها فيتم مصادرة الضمان ، ويقوم المكتب المختص برفع المخلفات على نفقة المخالف يضاف إليها المصاريف الإدارية التي يحددها المكتب وتعفى دور العبادة من دفع قيمة هذا الضمان ويجب على المكتب المختص التنسيق مع وزارة الأوقاف.

مادة (١١٢) ١- على المكتب المختص البت في طلبات تراخيص إشغالات الطرق خلال مدة خمسة أيام من تاريخ تقديم الطلب ، فإذا انقضت هذه المدة دون البت في الطلب اعتبر ذلك بمثابة الموافقة عليه من المكتب المختص على الأشغال .

٢- للمكتب المختص إن يعدل في الطلبات بإشغال الطرق وفقاً لمقتضيات السلامة والأمن والصحة العامة أو حركة السير والمرور أو جمال وتنسيق المدينة.

٣- يحدد في الترخيص مدة صلاحيته ، والشروط التي يجب على المرخص له إتباعها والرسوم المستحقة قانوناً ، ولا يستخدم الترخيص إلا في الغرض الذي صدر من أجله ، وفي حالة المخالفة يعتبر الترخيص لاغياً ، ويجوز في حالات الضرورة تمديد مدة صلاحية الترخيص لمدة أخرى بحيث لا تزيد عن ستة أشهر ويتم عند كل تجديد دفع (٢%) من قيمة الترخيص الأول كرسوم تجديد .

٤- للمكتب المختص تجميد صلاحية التراخيص الصادرة عنه بإشغالات الطرق إذا طرأت ظروف أو مبررات تستدعي ذلك .

٥- على المرخص له فور انتهاء مدة صلاحية الترخيص أو عند إخطاره بتجميد الترخيص الممنوح له أن يبادر بإزالة المخالفات من الشوارع خلال مدة خمسة أيام من تاريخ انتهاء الصلاحية أو الإبلاغ بتجميد الترخيص . فإذا انقضت هذه المدة دون أن يقوم بإزالة المخلفات يقوم المكتب المختص بإزالة المخلفات على نفقته مع إلزام المخالف بدفع غرامة مالية لا تزيد عن ضعف نفقات الإزالة .

٦- يجوز لصاحب الشأن التظلم من القرارات التي تصدر من المكتب المختص بشأن تراخيص إشغالات الطرق إلى لجنة التظلمات خلال مدة خمسة أيام من تاريخ إبلاغه بها وله الحق في الطعن في قرارات لجنة التظلمات أمام القضاء .

٧- يجوز للمحافظ بقرار منه استثناء بعض الأحياء أو الشوارع من تطبيق أحكام مواد هذا الفصل لمدة لا تزيد على سنة .

الباب العاشر

الضوابط و الأحكام المتعلقة بالمدن التاريخية

- مادة (١١٣) يراعى عند إصدار الترخيص الالتزام بالضوابط و الأحكام المتعلقة بالمناطق والمدن التاريخية المنصوص عليها في القوانين واللوائح والقرارات النافذة.
- مادة (١١٤) لا يجوز لمكاتب الوزارة الترخيص بإعادة بناء أو ترميم أو تعليه أو تعديل أو هدم أي مبنى أو معلم تاريخي إلا بعد موافقة الهيئة العامة للمدن التاريخية وبالشروط والضوابط التي تحددها الهيئة والدليل الإرشادي ولائحة المعايير القياسية لترميم وإعادة تأهيل المدن والمواقع التاريخية الصادر بها قرار من الوزير .
- مادة (١١٥) على حائزي المباني والمعالم والمواقع التاريخية إتباع الأسلوب السليم في أعمال البناء والترميم على أن يكون تنفيذ أي منها تحت إشراف الهيئة العامة للمحافظة على المدن التاريخية مع التقيد بالمخططات الحضرية المعتمدة .

الباب الحادي عشر

لجنة النظمات

الفصل الأول

- تشكيل اللجنة ومهامها واجتماعاتها وكيفية اتخاذ قراراتها
- مادة (١١٦) تنشأ في كل وحدة إدارية لجنة تسمى (لجنة النظمات) تشكل على النحو التالي:
- ١- رئيس الوحدة الإدارية. رئيساً.
 - ٢- امين عام المجلس المحلي. نائباً.
 - ٣- رئيس لجنة الخدمات بالمجلس المحلي. عضواً .
 - ٤- مدير عام مكتب الوزارة بأمانه العاصمة/المحافظة. عضواً .
 - ٥- مدير عام مكتب وزارة الشؤون القانونية. عضواً .
 - ٦- مدير إدارة التخطيط بمكتب الوزارة(مهندس). عضواً .

مادة (١١٧)

تختص لجنة التظلمات بالنظر في التظلمات الآتية والبت فيها:

- ١- التظلمات المقدمة من ذوي الشأن ضد قرارات المكتب المختص المتعلقة بتنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة والقرارات الصادرة بموجبها.
- ٢- التظلمات المتعلقة برفض إصدار أو تأخير أو تجديد الترخيص.
- ٣- قرارات المكتب المختص المتعلقة بالدراسات و التصاميم المقدمة مع طلب الحصول على الترخيص.
- ٤- التظلمات المتعلقة بخط التنظيم أو حد الطريق .
- ٥- التظلمات المتعلقة بأسباب الهدم أو الإزالة الكلية أو الجزئية للأجزاء المخالفة من المباني.
- ٦- التظلمات المتعلقة بأعمال الترميم والصيانة .
- ٧- التظلمات من قرارات تعديل أو سحب أو إلغاء أو تجميد أو تجديد التراخيص.
- ٨- التظلمات من القرارات الخاصة بالمخالفات والعقوبات التي يقررها المكتب المختص طبقاً للقانون.
- ٩- التظلمات ضد محاضر الوقف أو الإزالة .

مادة (١١٨)

١- تعقد اللجنة اجتماعاتها للنظر في التظلمات المقدمة لها مرتين على الأقل في الشهر أو كل ما دعت الضرورة إلى ذلك.

٢- لا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور رئيسها وحضور ثلاثة من أعضائها الآخرين ، على أن يكون من بينهم مدير عام مكتب الوزارة بالأمانة/ المحافظة.

مادة (١١٩)

على اللجنة البت في التظلمات المقدمة إليها خلال مدة لا تزيد عن شهر من تاريخ تقديم التظلم مسبباً وذلك باستثناء حالة إعادة التظلم إلى المكتب المختص لتسبب قراره فتبدأ مدة الشهر من تاريخ رد المكتب المختص.

مادة (١٢٠)

على مدير عام مكتب الوزارة بالأمانة/ المحافظة تسبب قراره والرد على سكرتارية اللجنة بأسباب القرار خلال مدة تزيد على ثلاثة أيام وتحسب مدة الشهر من تاريخ وصول القرار مسبباً من المكتب المختص ويتحمل المدير مسؤولية ذلك.

مادة (١٢١)

١- تتخذ اللجنة قراراتها المتعلقة بالأعمال الإدارية بأغلبية أصوات أعضائها الحاضرين فإذا تساوت الأصوات يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة.

٢- بالنسبة للقرارات المتعلقة بالمواضيع الفنية تتخذ القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين بشرط أن يكون من بينهم مدير عام مكتب الوزارة بالأمانة/ المحافظة.

مادة (١٢٢)

لمقدم التظلم أو من يمثله قانوناً حضور اجتماعات اللجنة دون أن يكون له صوت معدود في الجلسات ويجوز للجنة التصويت على القرارات بدون حضوره.

الفصل الثاني

إجراءات عمل اللجنة

مادة (١٢٣) يكون للجنة سكرتارية دائمة بمقر مكتب الوزارة ويصدر بتعيينها وتحديد أعضائها قرار من رئيس الوحدة الإدارية.

مادة (١٢٤) تقدم التظلمات إلى سكرتارية اللجنة في المواعيد المحددة في القانون على النموذج المعد لهذا الغرض مبيناً فيه :

١- القرار المتظلم منه.

٢- أوجه الاعتراضات وأسبابها .

٣- الوثائق والأدلة التي يستند إليها ويجب إرفاق أصول هذه الوثائق مع الطلب ويسلم للمتظلم سند بذلك.

مادة (١٢٥) تقوم سكرتارية اللجنة بتسجيل التظلم في السجل الخاص بذلك وساعة وتاريخ تقديمه ونوع الوثائق المرفقة به وعددها وتحفظ هذه الوثائق في ملف خاص مكتوب عليه بخط واضح ، رقم الملف بحسب التسلسل في السجل ، اسم مقدم التظلم و نوع التظلم والمرفقات.

مادة (١٢٦) على سكرتارية اللجنة مراجعة القرار المتظلم منه وأسبابه وموضوع التظلم فإذا كان القرار غير مسبب على رئيس سكرتارية اللجنة إعادة التظلم و القرار إلى المكتب المختص لتسبب قراره.

مادة (١٢٧) ١- على سكرتارية اللجنة إخطار رئيس اللجنة بالتظلمات المقدمة إليها لتحديد موعد لاجتماع اللجنة للنظر فيها.

٢- فور تحديد الموعد من قبل رئيس اللجنة ، على سكرتارية اللجنة إخطار أعضاء اللجنة بموعد الاجتماع وجدول الأعمال كما يجب عليها أن تخطر مقدمي التظلمات بمواعيد اجتماع اللجنة.

٣- إذا لم يحضر المتظلم اجتماع اللجنة أثناء نظر تظلمه يتم نظر التظلم واتخاذ القرار اللازم بشأنه ، أما إذا استدعت الضرورة حضوره فيجب إعادة إخطاره بموعد اجتماع اللجنة ، فإذا تغيب للمرة الثانية يلغى ويشطب تظلمه ولا يلتفت إليه إلا بعد مرور شهر من تاريخ إلغائه أو شطبه إذا قدم المتظلم عذراً مقبولاً.

مادة (١٢٨) على سكرتارية اللجنة التأكد من توقيع رئيس وأعضاء اللجنة على محاضر الاجتماعات في السجل الخاص بالمحاضر ، ويتم إعلان القرار إلى المتظلم والمكتب المختص والجهات المعنية على النموذج المعد لهذا الغرض ويوقع عليه رئيس اللجنة وذلك خلال مدة أسبوع من التاريخ المحدد في محضر الاجتماع.

الفصل الثالث

الطعن في قرارات اللجنة

مادة (١٢٩) أ- يجوز الطعن في قرارات اللجنة أمام المحكمة الابتدائية المختصة كما يجوز اللجوء مباشرة إلى المحكمة المختصة في الحالات الآتية:

١- إذا لم تبت اللجنة في تظلمه خلال المدة المحددة للنظر في التظلمات.

٢- إذا رفضت اللجنة تظلمه بدون إبداء أسباب .

٣- إذا تبين أن هناك غش أو تزوير أو تعديل في التظلم أو تواطؤ من قبل سكرتارية اللجنة أو أحد أعضائها.

ب- يجوز للمتظلم أن يطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية المختصة خلال مدة ستين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار وتكون لقضايا البناء المنظورة أمام المحاكم صفة الاستعجال.

مادة (١٣٠) يجوز للجنة بناءً على طلب المتظلم أن تأمر بوقف أي إجراء يقوم به المكتب المختص بصفة مؤقتة لحين الفصل في التظلم المقدم إليها ويستثنى من ذلك القرارات الصادرة من المكتب المختص بوقف أعمال البناء أو التحفظ على الآلات والمعدات والأدوات التي قد تكون في المبنى المخالف.

الباب الثاني عشر

أحكام ختامية

مادة (١٣١) لا يجوز لأي شخص أو جهة الاحتجاج بالتراخيص كوثيقة دالة على الملكية أو أي حق عيني أصلي أو تباعي على الأرض أو المبنى ، كما لا يترتب عليه أي مساس بأي حق للغير على الأرض أو المبنى.

مادة (١٣٢) مع مراعاة أحكام القوانين والقرارات النافذة ، لا يجوز للجهات المعنية إدخال خدمات الكهرباء والمياه والصرف الصحي والتلفون وغيرها إلى أي مبنى إلا بموجب ترخيص صادر من المكتب المختص وفقاً لأحكام القانون وهذه اللائحة.

مادة (١٣٣) ويعتبر الترخيص وثيقة أساسية يجب طلبه والاحتفاظ بصور طبق الأصل منه لدى الجهات ذات العلاقة . يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقاً للأصول الفنية و الرسومات والبيانات بالمستندات التي منح الترخيص على أساسها وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المعتمدة ويتحمل صاحب المبنى والمهندس أو المكتب المشرف مسؤولية ذلك.

مادة (١٣٤) على المرخص له أن يتخذ احتياطات السلامة والأمان المنصوص عليها في هذه اللائحة أثناء البناء أو الهدم أو إشغالات الطرق للمحافظة على الجيران والمارة وممتلكاتهم وممتلكات الدولة والهيئات والمؤسسات العامة ، ويتحمل مسؤولية إصلاح أي ضرر أو تلف قد يتسبب فيه بسبب تنفيذ الأعمال المرخص لها تحت إشراف الجهة المختصة وعلى المكتب إخطار المتسبب بضرورة إصلاح الضرر أو التلف في الممتلكات العامة خلال مدة لا تزيد على أسبوع من تاريخ إحداث الضرر ، فإذا أمتنع أو رفض فعلى المكتب أو الجهة المختصة القيام بذلك على نفقة المتسبب مع دفع غرامة ١٠% من قيمة الضرر وتحصيل قيمة المخالفة وفقاً لأحكام قانون تحصيل الأموال العامة ، ولا يمنع ذلك من قيام المكتب المختص بوقف أعمال البناء أو سحب الترخيص إذا اقتضت الضرورة ذلك.

مادة (١٣٥) يجب على الجهات المختصة بالمياه والصرف الصحي والكهرباء والتليفونات موافاة مكاتب الوزارة بصور من مخطط التمديدات الأرضية وعلى المكتب المختص توضيح مواقع هذه الخدمات في الرسومات والتصاميم الهندسية للمبنى.

مادة (١٣٦) لا يجوز القيام بأي عمل من أعمال البناء أو الهدم قبل غروب الشمس أو قبل شروقها إلا بتصريح كتابي من المكتب المختص ووفقاً للشروط والضوابط الآتية.

أولاً : الظروف التي تتطلب العمل بعد الغروب وبعد الشروق :

- ١- حالات الاستعجال التي تتطلبها ظروف المبنى ويقدرها المكتب المختص.
- ٢- الأوامر القضائية إذا نصت على ذلك .
- ٣- الاحتفالات الرسمية .
- ٤- الظروف البيئية.

ثانياً : الشروط التي يجب مراعاتها عند منح التراخيص.

- ١- أن تتم هذه الأعمال بأقل عدد من العمال.
- ٢- ألا تستخدم فيها آليات ومعدات تزعج السكان.
- ٣- ألا يتسبب عن هذه الأعمال أضرار بيئية أو اجتماعية.
- ٤- أن تتم الأعمال بوتيرة أسرع من المعتاد.

مادة (١٣٧) إذا اقتضت قوانين الطيران شروط وظروف وضوابط خاصة في المناطق المجاورة للمطارات فيجب مراعاة هذه الشروط.

مادة (١٣٨)

تسري أحكام القانون وهذه اللائحة على أمانة العاصمة وجميع محافظات الجمهورية ويستثنى من ذلك :
القرى والمناطق الريفية.

المناطق الخالية المحددة في قانون التخطيط الحضري.

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقاً لغرض وطني أو مصلحة اقتصادية أو مراعاةً لظروف العمران إعفاء مدينة أو منطقة أو جهة أو مبنى معين من تطبيق اشتراطات البناء المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة والقرارات الصادرة بموجبها وذلك دون المساس بحقوق الغير ويصدر بالإعفاء قرار من الوزير بناء على طلب المحافظ والجهة المعنية والمكتب المختص.

مادة (١٣٩)

لا يجوز استخدام أو استعمال أو إشغال المجمعات السكنية والتجارية والحكومية إلا بعد الحصول على إذن كتابي بذلك من المكتب المختص للتأكد من مطابقة البناء لأحكام القانون وهذه اللائحة وشروط الترخيص.

مادة (١٤٠)

على المكتب المختص عند إصدار قراراته المتعلقة بتنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة أن يقوم بتسييب قراراته ويؤدي عدم التسييب إلى بطلان القرار.

مادة (١٤١)

يكون لمأموري الضبط القضائي وفقاً لأحكام القانون الصلاحيات الآتية :

- ١- دخول المباني تحت الإنشاء في أي وقت من الأوقات .
- ٢- دخول مواقع الأعمال المرخص بها وغير المرخص بها.
- ٣- وقف التجاوزات والأعمال المخالفة .
- ٤- التحفظ على الأدوات والمهمات والآليات الموجودة في مواقع البناء أو الهدم أو نقلها إلى مكان آمن بالمكتب المختص لاستخدامها كدليل ضد المخالف.
- ٥- الاستعانة بالأجهزة الأمنية لوقف الأعمال التي تتم أثناء الليل بالمخالفة لأحكام القانون وهذه اللائحة .

- ٦- أخذ التعهدات اللازمة من المهندس أو المكتب الهندسي المشرف أو صاحب المبنى.
- ٧- يتم إثبات المخالفات في محضر على النموذج الخاص بذلك ويرفع في اليوم الثاني مباشرة إلى المدير الذي عليه أن يستدعي المخالف لمناقشته في المحضر وأخذ التعهدات أو الضمانات أو التأمينات اللازمة وإزالة المخالفة من المباني خلال المدة التي يحددها المكتب ، فإذا أمتنع المخالف من الحضور أو رفض تقديم الضمانات أو التعهدات يتعين على المكتب وقف أعمال البناء أو الهدم ورفع المحضر إلى النيابة العامة ، ويظل العمل موقوفاً لحين صدور قرار قضائي من المحكمة المختصة.

مادة (١٤٢)

يكون ممثل الشخص الاعتباري أو المعهود إليه بإدارته مسئولاً معه عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه عن أي مخالفة لأحكام القانون وهذه اللائحة ويعاقب بالعقوبات والغرامات المنصوص عليها في القانون .

مادة (١٤٣)

على المرخص له فور انتهاء مدة صلاحية الترخيص أو عند إخطاره بتجميد الترخيص الممنوح له أن يبادر بإزالة المخلفات من الشوارع خلال مدة خمسة أيام من تاريخ انتهاء الصلاحية أو الإبلاغ بتجميد

الترخيص فإذا انقضت هذه المدة دون أن يقوم بإزالة المخلفات يقوم المكتب المختص بإزالة المخلفات على نفقة المخالف مع إلزامه بدفع غرامة مالية لا تزيد على ضعف نفقات الإزالة. مادة (١٤٤) يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء

بتاريخ 22 / رمضان / ١٤٢٩هـ

الموافق ٢٢ / ٩ / ٢٠٠٨م

د.علي محمد مجور
رئيس مجلس الوزراء

م.عمر عبد الله الكرشمي
وزير الأشغال العامة والطرق