

اللائحة التنفيذية
للمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977
بتنظيم المباني

رئيس الهيئة البلدية المركزية المؤقتة:

بعد الاطلاع على المرسوم بقانون رقم (16) لسنة 1973 بشأن إنشاء هيئة بلدية مركزية مؤقتة المعدل بالمرسوم بقانون رقم (14) لسنة 1975.

وعلى قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977. قرر الآتي:

المادة الأولى

يجب أن يكون طلب الحصول على ترخيص لإجراء الأعمال المنصوص عليها في المادة الأولى من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 موقفاً عليه من الطالب على أنه في حالة طلب الترخيص بأعمال هدم فيجب أن يوقع على الطلب المالك أو وكيله على أن يدون بالطلب اسم ولقب كل من الطالب والمالك وصناعة ومحل إقامة كل منهما.

ويرفق بطلب الحصول على ترخيص ببناء الرسومات والوثائق الآتية:-

- 1- رسم للموقع العمومي بقياس رسم (1/2500 متر) موضح عليه العقارات المتاخمة.
- 2- رسم مبين عليه موقع البناء بالنسبة للأرض. وكذلك المنشآت القائمة عليها وقت تقديم الطلب بمقياس رسم (1/500 متر) على الأقل.
- 3- الرسومات المعمارية للبناء بقياس رسم (1/100 متر) على الأقل وتشمل:-
 - أ- الواجهات المعمارية (مبيناً عليها المواد المستعملة).
 - ب- المساقط الأفقية لجميع الطوابق.
 - ج- القطاعات الرأسية مبيناً عليها الارتفاعات والمناسيب.
 - د- الرسومات الإنشائية للأساسات وجميع الطوابق، مرفقاً بها المذكرة الحسابية الإنشائية.
 - هـ- رسومات التجهيزات الصحية مبيناً عليها التغذية بالمياه.
 - و- رسومات التجهيزات الكهربائية مرفقاً بها الاستمارة الخاصة بطلب الكهرباء.
 - ز- رسم مبين عليه المساحات لجميع الأدوار ونسبتها إلى مساحة الأرض المراد إقامة البناء عليها.
- 4- مستند مثبت للملكية صادر من إدارة التسجيل العقاري.
- 5- موافقة إدارة الصحة العامة إذا كان الطلب خاصاً ببناء فندق أو مطعم أو مقهى أو محل عام لتحضير أو تعبئة

المشروبات أو الألبان إذا كان من المحلات العامة التي ترد في القرار الصادر من رئيس البلدية ووزارة الصحة. أما عن طلب إقامة حظيرة للحيوان أو مزرعة للدواجن أو الطيور فيشترط فيه إرفاق موافقة من الأقسام المختصة بوزارة التجارة والزراعة. وذلك بالاشتراك مع إدارة الصحة العامة.

6- موافقة من إدارة الآثار عند الاقتضاء.

ويقد طلب الرخصة على النموذج المعد لذلك مصحوباً بما تقدم من الرسومات ووثائق ويراعى تقديم الرسومات والوثائق المذكورة من ثلاث نسخ داخل ثلاث ملفات منفصلة. وإذا كانت الأرض مؤجرة ترفق صورة من عقد الإيجار وكذلك موافقة مالك الأرض أو صاحب الحق في إعطاء الموافقة على ما يراد إقامته عليها من بناء وإذا كانت الأرض مدفونة، يرفق ما يفيد سداد قيمة الدفان ببنك البحرين الوطني.

ويعفى من تقديم الرسومات الهندسية - وحدها - والمشار إليها طالب الترخيص لبناء المسكن الخاص الذي لا يزيد مجموع مساحات طوابقه على 140 متراً مربعاً بحد أقصى طابقين. ويكتفى في هذه الحالة بتقديم الرسم الهندسي المناسب للبناء مع مراعاة كافة الاشتراطات المقررة في هذه اللائحة.

المادة الثانية

يراعى في ضبط ارتفاعات المباني القواعد العامة الآتية:

- 1- تقاس الارتفاعات أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسة من منسوب سطح الرصيف - إن وجد - وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق وإلى ظهر سقف الطابق الأخير.
- 2- فإذا كان حداً الطريق غير متوازيين. كان مدى الارتفاع مرة ونصف مثل المسافة المتوسطة بين حدي الطريق أمام واجهة البناء وعمودياً عليها.
- 3- إذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين يختلف عرضاهما، جاز أن يصل الارتفاع في جزء الواجهة المطلّة على أقل الطريقين عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة لأكبر الطريقين عرضاً ويكون الارتفاع المسموح به هو بعمق ثلاثين متراً على الأكثر مقاساً من نقطة تلاقي الطريقين.
- 4- وإذا كان البناء يقع على طريقين متوازيين يختلف عرضاهما، جاز أن يصل الارتفاع في الواجهة التي تقع على أقل الطريقين عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به على عرض - الطريقين ويكون ذلك في حالة ما إذا كانت هذه الواجهة في حدود عمق يمتد بما لا يزيد على ثلاثين متراً من واجهة الطريق الأوسع، ويكون ارتفاع البناء فيما يزيد عمقه على ذلك محسوبة وفقاً لقاعدة عرض الطريق الضيق.
- 5- وإذا كان البناء يقع على طريق، وتبين وجود طريق آخر يتقاطع معه ويكون عمودياً على واجهته، فإن الارتفاع الذي يسمح به في هذه الحالة يكون مساوياً على الأكثر لارتفاع المباني التي تقع على ذات الطريق.

- 6- وإذا كان البناء واقعاً خلف حد الطريق بمسافة ما، اعتبر من حيث ارتفاعه كما لو كان واقعاً على طريق يزيد عرضه بمقدار المسافة المذكورة بشرط أن لا تقل هذه المسافة عن (1.20) متر.
- 7- يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة بالفقرات السابقة بالنسبة لأبواب السلالم أو غرف ماكينات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة التكييف بمقدار سبعة أمتار بشرط أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض.
- ويصرح كذلك في دور العبادة والمباني الحكومية والبلدية، بتجاوز الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج والمآذن بموجب إذن مسبق.

المادة الثالثة

في الارتفاعات الداخلية:

يكون الحد الأدنى للارتفاع الداخلي بداخل أي بناء وفقاً لما يأتي:-

1- في المباني التجارية:

- السرداب 2.20 متر
- السنكرة 2.20 متر
- المحلات والدكاكين 3.60 متر
- المكاتب 2.75 متر

2- في المباني السكنية:

- السرداب 2.20 متر
- الغرف السكنية 2.75 متر

3- في المباني الصناعية:

- السرداب 2.70 متر
- المصنع 3.60 متر

- السندرة 2.50 متر

المادة الرابعة:

في تحديد المساحات:-

- 1- الحد الأدنى لمساحة الغرفة السكنية هو 9 متر مربع.
- 2- الحد الأدنى لمساحة المطبخ هو 5 متر مربع.
- 3- الحد الأدنى لمساحة الحمام هو 3 متر مربع.
- 4- الحد الأدنى لمساحة المراض هو 1.5 متر مربع.

المادة الخامسة

الحد الأدنى لعرض الممرات داخل الأبنية السكنية هو متر واحد، وفي الأبنية التجارية والصناعية والعامية هو متر ونصف.

المادة السادسة:

لا يجوز أن يتجاوز عمق الغرفة المعدة للسكنى والمنارة من جهة واحدة عن ثلاثة أضعاف صافي ارتفاعها.

المادة السابعة

عن ما تنار الغرفة وتهوى من جهة واحدة تحت شرفة أو سطح مسقوف يعتبر عمق الغرفة من جهة الشرفة أو واجهة السطح المسقوف.

المادة الثامنة

يجب ألا يقل مجموع مساحة نوافذ الغرفة الواحدة عن (12/1) من مساحتها.

الأدراج

المادة التاسعة

يشترط أن يجهز كل مبنى مؤلف من أكثر من طابق واحد، ولا تزيد مساحة الطابق الواحد فيه عن (600) متر مربع أو عن (1800) متر مربع للبناء كله، بدرج رئيسي واحد كحد أدنى. فإذا زادت المساحة على (600) ولم

تتجاوز 1200) متر مربع للطابق الواحد أو زادت على (1800 ولم تتجاوز 3600) متر مربع للبناء ككل فيجب استحداث درج إضافي لكل زيادة مماثلة وذلك مع مراعاة لوائح إدارة إطفاء الحريق وانتقاص مساحة الجراجات.

المادة العاشرة

يكون الحد الأدنى لعرض الدرج الرئيسي في الأبنية السكنية متراً واحداً وفي التجارية والعامة متراً ونصف المتر، ويكون الحد الأدنى لعرض الراحة مساوياً لعرض الدرج على الأقل.

المادة الحادية عشرة

يكون الحد الأقصى لارتفاع الدرجة الواحدة في البناء السكني هو (17) سم وفي سلالم الخدمة (19) سم.

المادة الثانية عشرة

يكون الحد الأدنى لاصافي الفراغ بين دوسة الدرج وسقف (2.20) متر.

المادة الثالثة عشرة

تحدد دوسات الأدرج الرئيسية وفقاً للقاعدة الآتية:-

ضعف ارتفاع الدرجة + عرض الدرجة = من 60 إلى 64 سم.

المادة الرابعة عشرة

يكون الحد الأقصى لعدد الدرجات المستمر في طلعة واحدة هو (15) درجة فإذا اقتضى الوضع استمرار الدرج تترك راحة بين الطلعتين ولا يجوز مد عتبات خارجة عن حدود الملكية.

المادة الخامسة عشرة

في الأبنية التي يزيد ارتفاعها عن (15) متراً، يجب استحداث مصاعد كهربائية بدءاً من الطابق الأرضي وحتى أرضية الطابق النهائي.

ويكون ذلك وفقاً للمواصفات التي تقررها الدوائر الفنية والإطفاء العام وبحيث يستبدل الدرج الواحد بمصعد واحد، وبحيث يبقى درج واحد على الأقل في كل بناء.

ويجب استحداث مصعد كهربائي إذا زاد البناء على أربعة طوابق.

المادة السادسة عشرة

يشترط أن تكون تهوية وإنارة الأدرج متيسرة بصورة كافية بواسطة فتحات ونوافذ تتصل بالهواء الخارجي مباشرة أو على مناوور.

المادة السابعة عشرة

يشترط في كل بناء تزيد مساحة الطابق الواحد فيه على ألف متر مربع أو ثلاثة آلاف متر مربع للبناء كله، استحداث درج واحد للطوارئ، وعلى أن يستحدث درج إضافي لكل زيادة مماثلة، وعلى أن لا يكون الدرج من النوع الحلزوني وعلى أن يكون الحد الأدنى لعرض الدرج (80) سم والحد الأقصى للقائمة هو (20) سم. ولا يجوز استبدال درج الطوارئ بمصاعد كهربائية.

يشترط في درج الطوارئ أن يكون من مواد غير قابلة للاشتعال وأن يؤدي إلى الخارج مباشرة أو إلى ردهة خالية من العوائق.

ويستثنى من القواعد المتقدمة والأدرج التي تستعمل لأغراض صناعية خاصة وسلام المأذن والأبراج.

المادة الثامنة عشرة

يجوز عمل بروزات تجميلية للمبنى بحيث لا يتجاوز (15) سم عن خط البناء بالطابق الأرضي.

الشرفات المكشوفة والشرفات المقفلة - الأبراج

المادة التاسعة عشرة

يجوز إنشاء شرفات مكشوفة وشرفات مقفلة على طول واجهة البناء وفقاً للشروط الآتية:-

- أ- أن تكون الشرفة في الطابق الأول، فما فوق.
- ب- أن تكون الشرفة على ارتفاع (4.5) متر على الأقل من منسوب سطح الرصيف.
- ج- أن يكون الحد الأقصى للبروز عن حد الأرضي (10%) من عرض الشارع ولا يتجاوز متراً واحداً.
- د- ألا تزيد الشرفات المقفلة عن نصف طول الواجهة.

المادة العشرون

في حالة الواجهتين المتلاصقتين، لا يجوز إنشاء شرفات أو بروزات أو نوافذ على مسافة تقل عن (1.50) متر عن حدود الملكية، وإذا كانت الواجهتان تكونان زاوية أقل من (180) درجة فإن المسافة المذكورة يجب أن لا تقل عن مترين مقاسة من منتصف الزاوية.

الفسحات

المادة الحادية والعشرون

يجب ألا يقل الحد الأدنى لأصغر أبعاد الفسحات السماوية الداخلية المطلة عليها غرف سكنية عن ربع أقصى الارتفاع مقاساً من جلسة نافذة الطابق الأرضي وبشرط ألا يقل عن (2.5) متر، وألا تقل المساحة عن:-
أ- 10 أمتار مربعة إذا كان الارتفاع لا يزيد على 12 متراً.
ب- 12.5 متراً مربعاً إذا زاد الارتفاع على 12 متراً.

المادة الثانية والعشرون

يجب ألا يقل الحد الأدنى لأصغر أبعاد الفسحات السماوية التي تطل عليها المطابخ والحمامات والمراحيض والأدراج عن المعدلات الآتية:-
أ- مترين للعرض، وستة أمتار مربعة للمساحة، إذا كان الارتفاع لا يزيد على (12) متراً.
ب- مترين ونصف للعرض، وعشرة أمتار مربعة للمساحة إذا كان الارتفاع يمتد من (12) إلى (24) متراً.
ج- مترين ونصف للعرض، و (12.5) متراً مربعاً للمساحة إذا زاد الارتفاع على (24) متراً.

المادة الثالثة والعشرون

يجب أن تزود جميع الفسحات السماوية بمنافذ أرضية ضماناً لصيانتها وتلبية لأية متطلبات أخرى كالوقاية من الحريق.

المادة الرابعة والعشرون

يجب ألا يقل أصغر أبعاد الفسحات السماوية والمتصلة بالهواء الخارجي من جهة واحدة، والمطلّة عليها غرف سكنية، عن ربع ارتفاع أعلى واجهة مطلة عليها، وألا يقل هذا البعد عن (2.5) متر.

ويدخل في حكم هذه الفسحات المسافات المتروكة ملاصقة للجدران بشرط أن تكون متصلة بالهواء الخارجي من جانب واحد أو أكثر.

وفي حالة ما إذا توافر للغرف المخصصة للسكنى، أو لأي مرفق من مرافق البناء نافذة واحدة في أكثر من حائط واحد، يجب أن تتوافر في إحدى النوافذ المطلية على الطريق أو على فسحة الاشتراطات السابقة.

ويجوز في كل من الحالات السابقة وكذلك في واجهات البناء المطلقة على الطريق العام أو الخاص، عمل ارتدادات (داخلات، جيوب) بقصد إنارة وتهوية غرف معدة للسكنى أو لمرفق آخر من مرافق البناء إذا كانت مما لا يتيسر معه فتح نافذة لها على الطريق أو الفسحة ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه، وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو البناء مباشرة.

ويجوز عمل شرفات أخرى مكشوفة لهذه الارتدادات في حدود نصف عرضها الأدنى فقط.

ولا يجوز تغطية أية فسحة سواء كانت مقلدة أو مفتوحة بأية طريقة من طرق التغطية إنما يجوز عمل شرفات مكشوفة بالارتداد في حدود ربع عمقه، وبشرط ألا يتجاوز بروزها (60) سم.

المادة الخامسة والعشرون

يجوز أن يتفق أصحاب الأملاك المجاورة على إنشاء فسحات مشتركة تتوافر فيها كل الاشتراطات المنصوص عليها في هذه اللائحة، ولا تفصل هذه الفسحات إلا بحاجز مما لا يمنع الضوء أو الهواء ولا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار بحيث لا تزيد جلسة بناء الحاجز على ارتفاع 1.80 متر.

ويجب تسجيل العقد المنشئ لهذا الاتفاق في إدارة التسجيل العقاري.

المعرشات (البرجولات)

المادة السادسة والعشرون

يجوز إنشاء معرشات (برجولات) على الأسطح. وفي جميع المناطق وفي جميع المناطق وفقاً للقواعد الآتية:
أ- ألا يزيد مجموع مساحة المعرشة على ثلث مساحة السطح المنشأ عليه.
ب- أن يكون السطح المعرشة مبنياً بشكل لا تقل فيه مساحة الفراغات عن خمسين في المائة من مجموع مساحته.

المادة السابعة والعشرون

تجوز إقامة المعرشات على الأرض وفي المساحة الخالية حول الأبنية وذلك وفقاً للشروط المذكورة في البند (ب) من المادة السابقة وبشروط ألا يزيد مجموع مساحة المعرشات عن خمسة في المائة من مساحة الأرض.

السندرة (الميزانين)

المادة الثامنة والعشرون

يجوز إنشاء سندرة للدكان في المناطق التجارية (والمقررة مخازن) ومناطق السكن بواجهات تجارية وفقاً للشروط الآتية:-

- أ- يكون الحد الأقصى لمساحة السندرة هو 50% من مساحة الدكان.
- ب- ألا يقل الحد الأدنى للارتفاع الحر للسندرة عن (2.15) متر، ولا يقل الارتفاع الحر للدكان أسفل السندرة عن (2.35) متر. ويقصد بالارتفاع الحر، الارتفاع الصافي من أسفل نقطة للكمرة (الجسر) إلى الأرضية.
- ج- يحدد استعمال السندرة وفقاً للخدمة المباشرة للدكان نفسه ويكون مدخلها الوحيد من الدكان. ولا يجوز استحداث أي مدخل لها من الخارج.
- د- أن تكون وسائل التهوية والإدارة الطبيعية كافية من الخارج.
- هـ- ألا يسمح ب بروز السندرة خارج حدود المسقط الأفقي للدكان.
- و- يعمل درج إضافي للسندرة داخل الدكان إذا زادت مساحتها على مائة متر مربع.

المادة التاسعة والعشرون

لا يجوز بناء أي ملحقات إضافية ضمن الارتدادات الخالية.

المادة الثلاثون

يشترط أن تكون التهوية والإدارة الطبيعية أو الميكانيكية والصرف والعزل كافية في كل سرداب. وفقاً للمواصفات التي تقررها الإدارات والجهات المختصة.

المادة الحادية والثلاثون

يجب على كل من يقوم بإنشاء مبان أن يهيئ لمن يستخدمهم من العمال دورات مياه مؤقتة وفقاً للشروط الصحية المقررة ويكون عدد هذه الدوريات متناسباً بحيث يخصص مرحاض واحد على الأقل لكل خمسين عاملاً.

المادة الثانية والثلاثون

تكون جميع أعمال:-

- المجاري والتمديدات الصحية داخل الأبنية المنشأة وخارجها وفقاً للشروط والمواصفات التي تقررها وزارة الأشغال والكهرباء والماء (قسم المجاري) والمبينة بالملحق (أ) بشأن الشروط الصحية والمرفق بهذه اللائحة.
- تمديدات المياه داخل الأبنية المنشأة وخارجها، وفقاً للشروط والمواصفات التي تقررها وزارة الأشغال والكهرباء والماء (إدارة المياه) والمبينة بالملحق (ب) بشأن توصيل المياه والمرفق بهذه اللائحة.
- التمديدات الكهربائية داخل الأبنية المنشأة وخارجها، وفقاً للشروط والمواصفات التي تقررها وزارة الأشغال والكهرباء والماء (إدارة الكهرباء) والمبينة بالملحق (ج) بشأن التمديدات الكهربائية والمرفق بهذه اللائحة.
- تمديدات الهاتف داخل الأبنية المنشأة وخارجها، وفقاً للشروط والمواصفات التي تقررها مؤسسة الهاتف والمبينة بالملحق (د) بشأن تمديدات الهاتف والمرفق بهذه اللائحة.
- الاحتياطات المطلوب توفرها بالمباني للنجاة من الحريق والمبينة بالملحق (هـ) المرفق بهذه اللائحة.

المادة الثالثة والثلاثون

ويشترط أخذ موافقة:-

- أ- إدارة الصحة العامة في جميع الأبنية الكائنة بالمناطق الصناعية أو التي هي لغرض استعمال صناعي.
- ب- إدارة الإطفاء العام في جميع الأبنية، وتستثنى من ذلك أبنية السكن الخاص وكذلك الأبنية التي لا يزيد ارتفاع البناء فيها على ثلاثة طوابق.

المادة الرابعة والثلاثون

ويشترط أن تزود:-

- أ- أبنية السكن الخاص بمجمع للنفايات داخل حدود القسيمة وسور البناء.
- ب- أبنية مجمعات السكن الاستثماري المتعددة الطوابق بوسيلة مناسبة لتجميع القمامة.
- ج- الأبنية التجارية والصناعية بمجمع للنفايات لخدمة أغراض هذه المباني ويكون ذلك ضمن مساحة هذه الأبنية، وتراعى الشروط والمواصفات التي تصدر بها قرارات بلدية في شأن التخلص من النفايات.
- د- الوحدات السكنية أو المكاتب في جميع الأبنية المتعددة الطوابق بعدد من صناديق البريد.

المادة الخامسة والثلاثون

تنشر هذه اللائحة التنفيذية في الجريدة الرسمية ويعمل بها بعد شهرين من تاريخ نشرها.

قرار رقم (3) لسنة 1990

بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية

لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم

(13) لسنة 1977

وزير الإسكان المفوض في سلطات رئيس الهيئة البلدية المركزية المؤقتة:

بعد الإطلاع على المرسوم بقانون رقم (16) لسنة 1973 بشأن إنشاء هيئة بلدية مركزية مؤقتة والمعدل المرسوم بقانون رقم (14) لسنة 1975،

وعلى بقانون رقم (11) لسنة 1988 بتفويض وزير الإسكان سلطات رئيس الهيئة البلدية المركزية المؤقتة.

وعلى المادة (4) من المرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 بشأن قانون تنظيم المباني، وعلى اللائحة التنفيذية

لقانون تنظيم المباني الصادر بها قرار رئيس الهيئة البلدية المركزية المؤقتة بتاريخ 1977/10/7،

وبناءً على عرض مدير عام الهيئة البلدية المركزية المؤقتة، قرر:

مادة - 1 -

تضاف إلى نصوص اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 مادة جديدة، برقم المادة الأولى (مكرر) نصها الآتي:

المادة الأولى (مكرر):

يجب على المتقدم لطلب رخصة بناء أن يعهد إلى مهندس أو مكتب هندسي مصرح له بمزاولة الأعمال الهندسية، بالأشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، ويكون المهندس أو المكتب الهندسي مسؤولاً مسؤولية كاملة عن الأشراف على تنفيذ هذه الأعمال.

وعلى طالب الترخيص أن يقدم قبل البدء في التنفيذ إلى إدارة الشؤون الفنية والهندسية بالبلدية، وعلى النموذج المعد لذلك، تعهداً كتابياً من المهندس أو المكتب الهندسي يلتزم فيه بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، كما

يلتزم المهندس أو المكتب الهندسي في حالة عدم رغبته في الاستمرار على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك، وفي هذه الحالة توقف الأعمال المرخص بها.

وعلى طالب الترخيص إذا أراد استمرار في التنفيذ أن يختار مهندساً أو مكتباً هندسياً آخر مع تقديم التعهد المشار إليه في الفقرة السابقة.

ويلزم المرخص له بوضع إعلان في مكان ظاهر في موقع العمل يوضح فيه اسم المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ.

ويعفى طالب الترخيص من عملية الإشراف الهندسي الإلزامي المشار إليها بالفقرة السابقة في الأحوال الآتية:

- 1- المبنى الذي لا يزيد ارتفاعه على ثلاثة طوابق بما فيها الدور الأرضي.
- 2- المبنى الذي لا يحتاج في تنفيذه إلى تصميمات إنشائية خاصة.
- 3- المبنى الذي يقل مجموع مساحة البناء فيه عن 700 متر مربع.
- 4- حالة إجراء تعديل بسيط في المبنى بالتعليق بما لا يجاوز ما هو منصوص عليه في البند (1) من هذا القرار أو التوسعة أو الدعم أو الصيانة أو الترميم بناءً على موافقة كتابية من إدارة الشؤون الفنية والهندسية بالبلدية.

مادة - 2 -

على مدير عام الهيئة البلدية المركزية تنفيذ هذا القرار، ويعمل به بعد شهر من تاريخ نشره في الجريد الرسمية.

الملحق (أ)

عن الشروط الصحية

البند الأول: المراض المائي:-

- يجب أن يكون المراض مائياً ذا حاجز مائي لا يقل عن ثلاث بوصات (75 ملم) موصلاً بما سورة العمل.
- ماسورة العمل لا تقل عن (4) بوصات.
- عمود مياه الغسيل لا يقل عن بوصتين.
- جميع أعمدة الصرف ترتفع بـ متر واحد عن حاجر السطح وتنتهي بهوابة.
- الحمامات المواسير يجب أن تكون محكمة.

البند الثاني: تهوية المراض :-

يجب أن تكون تهوية حجرة المراض بواسطة نافذة لا تقل مساحتها عن (10/1) من مساحة أرض المراض أو بواسطة تهوية ميكانيكية طاردة لا تقل عن ثلاث تغييرات هوائية في الساعة.

البند الثالث: شبكة الصرف :-

- المواسير مصنوعة من مادة غير قابلة للامتصاص لمساء صماء لا يتشرب من جدرانها الماء أو الغاز.
- لا يقل قطر المواسير عن أربع بوصات.
- المواسير المارة تحت المباني تكون من الزهر الملحوم بالرصاص، وتوضع على قاعدة خرسانية لا يقل سمكها عن 6 بوصات (15) سم، وتلف هذه المواسير بخرسانة من نفس سماكة القاعدة.
- يجب أن تصمم مواسير الصرف بميول كافية للتصريف.
- وفي حالة التوصيل بغرفة التفتيش مباشرة يجب تهوية المجاري عن طريق ماسورة تهوية لا يقل قطرها عن بوصتين.

ويجب إنشاء غرفة تفتيش عند :-

- كل تغيير في أقطار المواسير.
- كل تغيير في الاتجاه.
- كل تغيير في الانحدار.
- كل تغيير فجائي في المنسوب.
- كل تغيير في أنواع المواسير.
- كل مسافة للمواسير لا تزيد على (20) م (65/7).

البند الرابع: خزان التحليل :-

في الحالات التي يتوجب فيها إنشاء خزانات تحليل يشترط ما يأتي :-

- 1- أن يكون داخل حدود الأرض على أبعد مسافة ممكنة من المبنى الرئيسي.
- 2- أن يكون في موضع يسهل الوصول إليه بقصد تنظيفه وتفريغه وصيانتته.
- 3- أن يجهز بماسورة تهوية لا يقل قطرها عن ثلاث بوصات ترتفع بـ متر واحد عن أعلى السطح أو السور، على أن يكون مدخله، وجميع الفتحات فيه مغطاة بطريقة تمنع دخول الحشرات.
- 4- أن لا يقل مدة المكث فيه عن (24) ساعة ولا يقل العمق المائي عن (120) سم - أربعة أقدام - وأن يكون الخزان على أساس الاستهلاك الشخصي ونوع المبنى.

- 5- يجب أن يكون مخرج الخزان على أبعد نقطة ممكنة من المدخل.
- 6- يجب عمل غطاء محكم على المدخل والمخرج لتسهيل عملية التنظيف بقياس (60×60سم) - (2×2 قدم).
- 7- يجب أن يكون الخزان محكماً مائياً (لا يتسرب منه الماء إلى الأرض المجاورة أو بالعكس).
- 8- يجب أن ينفذ طبقاً للنموذج المعتمد لدى إدارة الأشغال (قسم المجاري).

البند الخامس: حفرة الصرف:

وفي المناطق التي يتعذر فيها توصيل المبنى بالمجاري العامة يجب اتخاذ ما يأتي:

أ- توصيل خزان التحليل بحفر الصرف.

- ب- أن تكون حفرة الصرف على أبعد مسافة ممكنة من خزان التحليل والمبنى الرئيسي وداخل حدود الأرض.
- ج- تصميم حفرة الصرف على أساس مدى تسرب الماء في الأرض.
- د- أن تكون حفرة الصرف على أبعد مسافة ممكنة من أي مصدر مائي طبيعي وبحيث لا تقل عن (22) متراً.

البند السادس: حالات خاصة:

لصرف الفضلات المائية للمباني التجارية والصناعية، كورش السيارات والمصانع والمطاعم يجب أن تكون وفق الشروط التي يحددها قسم المجاري بوزارة الأشغال والكهرباء والماء.

الملحق (ب)

عن توصيل المياه

البند الأول: مد أنبوبة التوصيل:-

يجب على المستهلك أن يقوم بمد أنبوبة التوصيل حتى حدود الأرض في عمق لا يقل عن (30) سم - قدم واحد ويجب لف الأنبوبة بمواد عازلة قبل دفنها لمنع إتلافها كما يجب تركيب صمام عند نقطة التوصيل.

البند الثاني: وضع خزان للمياه:-

يجب وضع خزان للمياه أعلى البناء مع مراعاة الاعتبارات التالية عند تحديد حجم الخزان حتى يمكن مواجهة الاستهلاك لمدة (24) ساعة في حالة حدوث انقطاع الماء لأي سبب.

أ- يراعى في سعة الخزان ما يلي:-

- 1- عدد المستهلكين.
- 2- نوع المبنى.
- 3- عدد المعدات الصحية المستخدمة وأنواعها.

ويعتبر الجدول الآتي بمثابة دليل لتسهيل عملية اختيار حجم الخزان المناسب على ألا تقل سعة الخزان بأي حال عن مائة جالون.

نوع المبنى	المعدل بالجالونات باللترات
بيوت أو شقق	(30)جالوناً للفرد (137 لتراً)
فنادق	(30)جالوناً للفرد (137 لتراً)
مكاتب	(6)جالوناً للفرد (28 لتراً)
مطاعم	(2)جالوناً للفرد (9 لترات)
مدارس	(5) جالون للفرد (23 لتراً)

- ب- يزود الخزان بعوامة وماسورة للفائض عندما يفيض الخزان ويكون قطر الماسورة ضعف قطر ماسورة التغذية. ويجب أن يركب بطريقة تمنع التلوث، ودخول الحشرات وتوضع في موضع تسهل رؤيته.
- ج- تزود أنابيب تصريف المياه من الخزان بصمامات يمكن إغلاقها عند حدوث أي خلل في مواسير التوزيع في المبنى.
- د- يزود الخزان بحنفية تستعمل لأغراض التنظيف، وغطاء محكم وفتحات كافية للتهوية، على أن يكون المجمع مركباً بطريقة تمنع التلوث ودخول الحشرات.

البند الثالث: استعمال المضخات:-

- الشروط الواجب توفرها عند إيصال الماء بواسطة المضخات إلى الخزان العلوي:-
- أ- يجب توفير خزان أرضي مع وضع مضخات رفع الماء إلى الخزان العلوي الخاص بتوزيع الماء اللازم للاستعمال بالمبنى.
- ب- حجم الخزان الأرضي يجب أن يكون بسعة كافية لتغذية المبنى.
- ج- يجب أن يكون الخزان الأرضي بعيداً عن أي مصدر تلوث، وأن تكون جميع التركيبات فيه موصلة بطريقة تمنع التلوث ودخول الحشرات.

البند الرابع: تزويد كل شقة بأنبوبية:-

- يجب أن تزود كل شقة أو وحدة سكنية على حدة بأنبوبية خاصة من الماسورة الرئيسية الآتية من الخزان العلوي، وأن تكون الأنبوبية مزودة بصمام الرجوع العكسي.

البند الخامس: منع خطر التلوث :-

يجب أن تكون جميع التركيبات بطريقة صحية تمنع خطر التلوث من ارتداد الماء المستهلك من الأواني الصحية إلى شبكة المياه داخل المبنى وخارجه.

البند السادس: فرع للشرب :-

يجوز للمستهلكين أخذ فرع للشرب من الماسورة التي توصل للخزان.

الملحق (ج)

التمديدات الكهربائية

الشروط الأساسية لتزويد المباني الجديدة بالكهرباء :-

- 1- إذا أريد تشييد أي مبنى يتطلب التزويد بالكهرباء فإن يجب أن يقدم طلب التزويد لإدارة الكهرباء بوزارة الأشغال والكهرباء والماء على الأوراق الخاصة قبل الشروع في عملية البناء.
- 2- يجب أن يصحب الطلب خارطة دقيقة بشكل ترضاه إدارة الكهرباء الموقع الصحيح للمبنى المراد تزويده، وإدارة الكهرباء مطلق الحق في إلغاء هذا الطلب والتخلي عنه إذا لم يكن موقع المبنى محدداً تحديداً واضحاً وصحيحاً.
- 3- يجب أن يوفر أنبوب سعته 100 ملليمتر بين الموقع المحدد لأسلاك التوصيل (السرفس) والطريق العام.
- 4- في حالة إقامة أي مبنى بالقرب من خط كهربائي علوي فإن الحد الأدنى للمسافات الأفقية بين المبنى والخط يجب أن يكون كما يلي :-

خط ذو ضغط منخفض	2متر
خط 11 كي.في	5متر
خط 33 كي.في	6متر
خط 66 كي.في	7متر

يستثنى من ذلك الخط الكهربائي ذو الضغط المنخفض في حالة تجاوز ارتفاع المبنى ارتفاع الخط. فإنه يجب زيادة المسافات المذكورة بقدر ما يتجاوز به ارتفاع المبنى ارتفاع الخط.

- إذا تطلب مبنى تزويده بقوة كهربائية تزيد على 100 كيلوات وإذا استلزم الأمر في نظر إدارة الكهرباء إنشاء محطة فرعية لهدف التزويد فإن على مالكة أن يوفر لإدارة الكهرباء بشكل مجاني بناية أو حجرة لتحتوي معدات

وأجهزة المحطة. ويجب أن تتوفر في البناية أو الحجرة الشروط الأساسية التالية:

ألا تقل أبعادها من الداخل عن 6 متر × 4 متر × 3 متر ارتفاعاً.

أن تجهز بباب لا يقل عرضه عن مترين مع مدخل سيارة ممتد من الطريق العام على أن لا تقل سعة كل من المدخل والطريق عن 3 أمتار.

أن تحوي أرضية المحطة قنوات وخنائق طبقاً لمواصفات إدارة الكهرباء بحيث لا يقل عمقها عن 800 ملمتر، تحت مستوى الأرضية.

أن توفى المحطة لتتحمل ثقل الأجهزة والمعدات حسب توصية إدارة الكهرباء (قد تحمل المحطة معدات يصل وزنها إلى 4000 كيلو جرام).

يجب تهوية المحطة بواسطة فتحات ونوافذ مزودة بعوارض منخفضة طبقاً لمواصفات إدارة الكهرباء.

أن تكون المحطة في مستوى الأرض.

أن يكون الموضع المخصص لأسلاك التزويد داخل حجرة مفاتيح الكهرباء محاذياً للمحطة مع قناة لمرور الكابل الذي يربط الحجرتين.

على صاحب المبنى أن يحصل قبل الشروع في العمل في المنطقة على موافقة إدارة الكهرباء بالنسبة لموقع وتصميم بناية المحطة وأن تصميم أي بناء بالأسمنت بوجه خاص يجب أن يتفق مع الشروط الأساسية للمحطة.

الملحق (د)

بشأن تمديدات الهاتف داخل الأبنية المنشأة وخارجها

- أ- من أجل إيصال التليفونات، فإن البنايات ذات الطابق الواحد سوف تمد إليها أسلاك علوية أو أسلاك متصلة بشبكة الأسلاك الأرضية. وبالنسبة للأسلاك الأرضية فإن يتوجب على المالك وضع ماسورة تمر تحت المبنى وحتى حدود الخارجية وذلك على نفقته الخاصة كما يتوجب عليه الاستعانة برأي إدارة التخطيط لمعرفة أفضل السبل بالنسبة لوضع تلك الماسورة.
- ب- إن إدارة التخطيط الخارجي وكذلك مهندسي التسليك يفضلون استشارتهم لدى إعداد المخطط المبدئي للبنايات ذات الطابقين فما فوق، وذلك بغية ضمان تزويد أية بناية بجميع أقسامها بما تحتاجه من خدمة هاتفية.
- ج- ينبغي مراجعة إدارة التخطيط الخارجي، بالنسبة للمشاريع العمرانية وذلك لدى إعداد مخططات المواقع في مراحلها الأولى.

الملحق (هـ)

متطلبات خدمات الإطفاء بالمباني

أ- وسائل النجاة:

يجب أن تكون كل بناية مزودة بوسائل للنجاة من بينها مخارج للهروب من الحريق يكون عددها وحجمها وتصميمها وطريقة تشييدها ملائمة بحيث يتمكن شاغلو المبنى من الوصول إلى مكان أمين عند حدوث أي حريق. ويراعى أن تكون مخارج الهروب مما يمكن استعمال في جميع الأوقات بطريقة آمنة وفعالة.

ب- شروط المباني ذات السلم الواحد في المبنى (الذي يمكن أيضاً استعماله للنجاة من الحريق).

يشترط للموافقة على إقامة سلم واحد (فردى) في المباني ألا تزيد المسافة بين أية غرفة والسلم على 15 متراً. ومع ذلك يشترط في المبنى الذي يسمح له بمدخل واحد لسلم واحد أن تتوافر في المبنى أحد الشروط الآتية:-

- 1- أن تكون هناك شرفات متصلة بالسلم الواحد الذي يجب أن يبني على الواجهات الخارجية.
- 2- أن تكون السلم راحة إضافية تعزل أبواب الوحدات السكنية بحيث يكون الدخول والخروج إلى هذه الراحة الإضافية عن طريق باب يفتح تلقائياً. ويكون عزل هذه الراحة الإضافية عن طريق باب يفتح تلقائياً. ويكون عزل هذه الراحة الإضافية عن طريق جدار يبني بمواد مقاومة للحريق.

ويشترط أن تكون هذه الراحة الإضافية مزودة بتهوية طبيعية إذا زادت طوابق المبنى على أربعة طوابق بما فيها الطابق الأرضي.

ولا يسمح باستعمال الغرف التي تفتح مباشرة على هذه الراحة الإضافية كمخازن أو أن يوضع فيها أية مادة قابلة للاشتعال.

ج- شروط المباني ذات السلالم المتعددة:

إذا كان المبنى مزوداً بسلالم متعددة فيشترط ألا تزيد المسافة بين كل مخرجين من مخارج الهروب من الحريق بكل طابق على المسافات الآتية:-

1- 65 متراً في المباني المخصصة لاستعمالها كمكاتب أو محلات تجارية.

2- 20 متراً في المباني المخصصة للسكن والفنادق.

د- استعمال مواد غير قابلة للاشتعال مقاومة للحريق في البناء:-

يجب أن يتم بناء جميع السلالم والراحتات والممرات التي تعتبر جزءاً من مخارج الهروب من الحريق من مواد غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق، كما يجب أيضاً لا تستعمل مواد قابلة أو طلاء هذه السلالم والراحتات والممرات.

وبصفة عامة يجب أن يتم إقامة أي مبنى بمواد غير قابلة للاشتعال، ويجب الرجوع إلى إدارة الإطفاء بوزارة الداخلية عند تشييد مبنى قد تكون طبيعة استعماله من شأنها أن تعجله أكثر تعرضاً للحريق وكذلك بصفة خاصة إذا كان هيكل البناء مشيداً من الصلب.

هـ- معدات إطفاء الحريق :-
يجب تركيب معدات ومتطلبات الإطفاء في الأماكن الضرورية من البناية حسبما تقرره إدارة الإطفاء بوزارة الداخلية. وتحدد هذه الإدارة نوع هذه المعدات والمتطلبات.