

مادة (٣) : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من تاريخ نشره .

د. خميس بن مبارك بن عيسى العلوي

وزير البلديات الإقليمية والبيئة

صدر في : ١١ من محرم ١٤٢١هـ

الموافق : ١٦ من ابريل ٢٠٠٠م

نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية رقم (٦٧١)
الصادرة في ١٥/٥/٢٠٠٠م

قرار وزاري

رقم ٢٠٠٠/٤٨

بإصدار لائحة تنظيم المباني

استناداً إلى قانون تنظيم البلديات الإقليمية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٦/٨٧ ،
وإلى القرارات الوزارية أرقام (٨١/٤٠ ، ٨٦/٥ ، ٨٦/٩ ، ٨٦/١٠ ، ٨٦/٣٥ ، ٨٧/٢ ،
٩٠/٢٢ ، ٩٣/١٥٣ ، ٩٤/٢٢ ، ٩٧/٢٧٧ ، ٩٨/٢٣ ، ٩٨/٣١٧ ، ٩٨/٤٢١) ،

وبناءً على ما تقتضيه المصلحة العامة .

تقرر

مادة (١) : تسرى في شأن تنظيم المباني أحكام اللائحة المرافقة .

مادة (٢) : تلغى القرارات الوزارية أرقام (٨١/٤٠ ، ٨٦/١٠ ، ٨٧/٢ ، ٩٣/١٥٣ ،

٩٤/٢٢ ، ٩٧/٢٧٧ ، ٩٨/٢٣ ، ٩٨/٣١٧) ، كما يلغى كل ما يخالف اللائحة المرافقة

أو يتعارض مع أحكامها .

مادة (٣) : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من تاريخ نشره .

د. خميس بن مبارك بن عيسى العلوي

وزير البلديات الإقليمية والبيئة

صدر في : ١٩ من محرم ١٤٢١هـ

الموافق : ٢٤ من ابريل ٢٠٠٠م

نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية رقم (٦٧١)
الصادرة في ١٥/٥/٢٠٠٠م

لائحة تنظيم المباني

الباب الأول

أحكام عامة

مادة (١) : يقصد فى تطبيق أحكام هذه اللائحة بالكلمات والعبارات التالية المعانى المبينة قرين كل

منها ما لم يقتض سياق النص غير ذلك :

الوزير : وزير البلديات الإقليمية والبيئة .

البلدية : البلدية الإقليمية .

الجنة : لجنة البلدية .

المدير : مدير البلدية .

المالك : الشخص الذى صدر باسمه سند الملكية أو شهادة إثبات الحقوق .

الاستشارى : كل مهندس أو مجموعة من المهندسين يقومون بإعداد الخرائط

للتصميمات المعمارية والإنشائية والكهربائية والصحية والميكانيكية

للمباني والأعمال المدنية ، وكذلك الإشراف على تنفيذها بشرط أن

يكون مرخصاً لهم بمزاولة المهنة من قبل الجهات الحكومية

المختصة .

المقاول : كل شخص أو شركة تقوم بتنفيذ مباني أو أعمال مدنية وفقاً

للخرائط والشروط والمواصفات التى يضعها الاستشارى لحساب

المالك طبقاً لعقد الاتفاق بين المالك والمقاول .

إباحة بناء كبرى : ترخيص بالبناء يصدر من البلدية طبقاً للمستندات والخرائط المعتمدة

من قبلها .

إباحة بناء صغرى : ترخيص بالبناء يصدر من البلدية يقتصر على الإضافات الثانوية

على بناء قائم بدون إباحة بناء كبرى سابقة ، ويشمل أيضاً الترميم

والصيانة والمباني المؤقتة وبناء الأسوار وأية أعمال أخرى مشابهة ،

مع تقديم خرائط إذا لزم الأمر .

تصريح حفر : ترخيص بالحفر يصدر من البلدية لتنفيذ أعمال مدنية خارج حدود

قطع الأراضى طبقاً للمستندات والخرائط المعتمدة من جهات

الاختصاص .

شهادة إتمام بناء : شهادة تصدر بعد اكتمال البناء أو الأعمال المدنية جزئياً أو كلياً

وفق الترخيص الصادر من البلدية .

الطريق : أى شارع مبين على المخطط الهيكلى للمدينة من أجل مسار السيارات والمشاة .

السكة : ممرات للمشاة أو لعدد محدود من السيارات .

الرصيف : جزء يقع على جانب الطريق مخصص لمرور المشاة بمنسوب مساو أو مختلف عن منسوب الطريق ويعرض معين .

المبنى : بناء يتكون من طابق واحد أو عدة طوابق يشتمل على مجموعة العناصر الإنشائية بغرض السكن أو أغراض أخرى .

المبنى الثابت : بناء يقام بمواد صلبة ودائمة مثل (الخرسانة المسلحة أو الطابوق أو الحجر أو غير ذلك) .

المبنى المؤقت : بناء يقام من مواد غير صلبة أو غير دائمة ، ويشمل المباني التى تقام بصفة مؤقتة ولفترة زمنية محددة .

البناء الفرعى : بناء تابع للمبنى الرئيسى ولا يلتصق به ، ويكون مخصصا لخدمة ذلك المبنى .

مستودع : مكان مخصص للتخزين .

العازل الحرارى : مواد تضاف إلى أى جزء من أجزاء البناء فى السقف أو الأرضية أو الحوائط لعزل المبنى داخلياً من أى تأثير حرارى خارجى .

السور : حاجز يقام بأية مادة من مواد البناء بارتفاع معين على حدود قطع الأرضى .

التخطيط الهيكلى : دراسة تنسيقية لمشروع تخطيط عام فى ضوء آراء الخبراء المختصين .

المخططات : رسومات لمساقط أفقية مرسومة بمقياس رسم معين لعدد من الوحدات تكون فى مجموعها مشروعاً متكاملأ .

الاستعمال : الغرض الذى أعدت من أجله قطعة الأرض طبقاً للنظم والمخططات الصادرة من الجهات المختصة .

نسبة البناء : النسبة المئوية بين مساحة المسقط الأفقى للأجزاء المسقوفة من المبنى مقارنة بمساحة قطعة الأرض التى يقع عليها البناء ، ولا يدخل فى تلك النسبة البروزات المعمارية ومظلات مواقف السيارات .

المساحة الطابقية : مجموع المساحات المسقوفة للمساقط الأفقية للطوابق ، ويستثنى من ذلك البروزات المعمارية ومظلات مواقف السيارات .

حدود قطعة الأرض : الأطوال بالوحدات الهندسية المحددة لقطعة الأرض والفاصلة بينها وبين حدود الأملاك الأخرى المجاورة أو الشوارع المحيطة بها وما فى حكمها .

حد البناء : الخط الذى يحدد واجهة المبنى المطل على الطريق وقد يكون هو الخط المحدد لقطعة الأرض أو مرتداً عنه طبقاً لشروط التخطيط .

الارتداد : المسافة بين حد البناء وحدود قطعة الأرض .

السكن الخاص : وحدة سكنية (فيلا أو شقة) مكونة من عدة غرف مع خدماتها .
شقة سكنية : وحدة من وحدات البناء تتكون من غرفة أو أكثر بالإضافة إلى المرافق تستعمل لغرض السكن .

بطنية السقف : المستوى أو المنسوب الأفقى السفلى لأى جزء من المكونات الإنشائية للمبنى الذى يحدد بداية أو نهاية ارتفاع رأسى إلى أى مستوى أفقى آخر .

ارتفاع البناء : المسافة الرأسية من مستوى رصيف الشارع الرئيسى إلى أعلى نقطة من مستوى أرضية طابق السطح ، ولا يدخل فى ذلك الدروة أو سقف بيت الدرج والمعدات الميكانيكية وخزانات المياه ، ويحسب الارتفاع من الشارع الأعلى مستوى إذا تعددت الشوارع المحيطة بالمبنى .

طابق التسوية : الطابق الذى يقع أسفل الطابق الأرضى ، ويكون الانحدار الطبيعى الواضح داخل حدود قطعة الأرض سببا فى وجوده ، ويشترط أن تكون مساحته أقل من مساحة الطابق الأرضى ، وتظهر واجهته كاملة فوق مستوى الأرض الطبيعى من الجهة الأكثر انخفاضاً .
ارتفاع الغرفة : المسافة الرأسية من أرضية الغرفة حتى بطنية السقف .

القـبـو : الطابق الذى يبنى أسفل مستوى الأرض الطبيعى (السرداب) أو أسفل طابق التسوية إن وجد .

السدة التجارية (الميزانين) : الطابق الثانوى الذى يكون جزءاً من المحل التجارى ومتصلاً به مباشرة، ويمكن الوصول إليه من خلاله .

مظلة تعريش (برجولا) : مظلة بسقفها فراغات لا تقل مساحة هذه الفراغات عن (٥٠٪) من مساحة المظلة .

الشرفة : بروز ممتد خارج حد واجهة البناء متصل بأية وحدة من وحدات البناء بواسطة باب ، وقد تكون مسقوفة أو غيره مسقوفة ولا يجاوز بروزها حدود الارتدادات .

الغرفة البارزة : الغرفة التى تطل على شارع ويقع جزء منها خارج حدود قطعة الأرض فى الطوابق العلوية فقط .

المنور : مساحة مكشوفة على الفضاء الخارجى وتقع داخل مساحة المبنى المطلة عليه ، ولا يجوز تغطية أى جزء منه .

البروز المعماري : جزء من المبنى ، ويشمل أجزاء الأعمدة والإطارات التجميلية والمظلات الواقية من العوامل الطبيعية وأحواض الزهور .

المصاعد : وسيلة ميكانيكية لتسهيل حركة المستخدمين بين المستويات الرأسية بالبناء بمعدات وآلات خاصة .

سطح المبنى : المسطح النهائي المغطى لفراغ المبنى باستثناء بيت الدرج وغرف المصاعد وما فى حكمها .

الدروة (الوارش) : حاجز واق يقام على المحيط الخارجى لسطح المبنى من أجل السلامة العامة والمحافظة على خصوصية السكن .

الحمام : وحدة من وحدات البناء بمساحة لا تقل عن (٤) متر مربع ، والحد الأدنى لأى ضلع (١.٨٠) متر ، بها حوض غسيل ومرحاض وحوض للاستحمام .

دورة مياه : وحدة من وحدات البناء بمساحة لا تقل عن (١.٣٥) متر مربع والحد الأدنى لأى ضلع (٩٠) سم ، وبها مرحاض .

خزان التحلل اللاهوائى : خزان يقام بمواصفات خاصة أسفل منسوب الأرض الطبيعية ، ويتم فيه معالجة المخلفات السائلة لفصل أكبر قدر من المواد الصلبة وتحليلها بواسطة البكتيريا اللاهوائية .

خزان الاحتجاز : خزان يقام بمواصفات خاصة أسفل منسوب الأرض الطبيعية ، والغرض منه تجميع المخلفات السائلة بداخله دون أى تسرب أو رشح هذه السوائل إلى البيئة المحيطة بها ، وعندما يمتلئ يتم شفط المخلفات ونقلها إلى الأماكن التى تحددها البلدية .

حفرة الامتصاص : حفرة تقام بمواصفات خاصة أسفل منسوب الأرض الطبيعية من

أجل استقبال المواد السائلة والمتحللة من خزان التحلل اللاهوائى لتسريبها إلى باطن الأرض بفعل النفاذية .

غرفة التفتيش : غرفة تقام بمواصفات خاصة تصب فيها مسارات أنابيب التصريف وعند كل تغير فى مسار الأنابيب بغرض الكشف على التوصيلات وتنظيف الأنابيب المتصلة بها على أن لا تزيد المسافة بين الغرفة والأخرى على (١٢) متر.

مصيد أرضى داخلى (فلور تراب) : مصيد أرضى به مانع مائى داخل الحمامات أو دورات المياه أو المطابخ يستقبل المخلفات السائلة القادمة من أجهزة الصرف قبل وصولها إلى المصيد الأرضى الخارجى .

مصيد أرضى خارجى (جالى تراب) : مصيد أرضى به مانع مائى خارج البناء يستقبل مخلفات الصرف السائلة القادمة من المصيد الأرضى الداخلى إضافة إلى مياه تصريف الأمطار وما فى حكمها قبل وصولها إلى غرفة التفتيش .

التوصيلات : عبارة عن تمديدات داخلية أو خارجية لأية أعمال كهربائية أو صحية .

مداد تصريف : ماسورة لتصريف المخلفات السائلة الناتجة من الأجهزة الصحية بالحمامات ودورات المياه والمطابخ إلى أقرب مصيد أرضى .

أنبوب تصريف الفضلات : ماسورة لتصريف الفضلات الآدمية الناتجة من المراض إلى أقرب غرفة تفتيش مباشرة ومنها إلى خزانات التحلل اللاهوائى أو شبكات الصرف الصحى العامة .

أنبوبة التهوية : ماسورة رأسية تلتقى بماسورة متصلة بأنبوب تصريف الفضلات بغرض التهوية لتلافى انخفاض الضغوط الهوائية الداخلية لمواسير صرف الفضلات .

مصرف المياه السطحية : مجرى أو قناة مكشوفة أو مغطاة تستعمل لنقل المياه السطحية إلى مواقع التخلص منها ويجب أن تكون ذات سعة مناسبة وطبقاً للمواصفات الفنية المعتمدة فى السلطنة .

مادة (٢) : لا يجوز إقامة أى بناء أو إضافة جزء إليه أو إجراء تعديل فى شكله الخارجى أو

الداخلي أو هدمه جزئياً أو كلياً أو القيام بأية أعمال مدنية إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من البلدية سواء كانت الأعمال عامة أو خاصة إلا ما استثنى بنص خاص وذلك كله بمراعاة أحكام قانون حماية التراث .

مادة (٣) : يقدم طلب استخراج إباحة بناء أو تصريح حفر إلى البلدية وفقاً للنماذج المعدة لذلك .

مادة (٤) : تكون إباحة البناء الكبرى سارية المفعول لمدة سنتين ، وتكون إباحة البناء الصغرى لمدة سنة واحدة من تاريخ صدور الإباحة وتنتهى صلاحية العمل بها إذا لم تجدد ، ويجب التجديد فى حالة الاستمرار فى البناء أو الإضافة لمدة سنة وذلك بعد أداء الرسوم المقررة ما لم تكن هناك أسباب تمنع من التجديد ، وفى هذه الحالة تخطر البلدية صاحب الشأن كتابة بذلك مع توضيح أسباب الرفض ، ويكون تصريح الحفر سارى المفعول لحين انتهاء الأعمال .

مادة (٥) : يتعين قبل إصدار إباحة البناء أو تصريح الحفر الحصول على موافقة الجهات المعنية .

مادة (٦) : لا تكون البلدية مسؤولة بما قد يترتب على منح الإباحة أو تجديدها من مساس بحقوق الغير المتعلقة بقطعة الأرض المبينة فى الإباحة .

مادة (٧) : لا يجوز إصدار أكثر من إباحة بناء واحدة سواء كانت (كبيرة أو صغرى) لقطعة الأرض الواحدة ، كما لا يجوز إجراء أية إضافات على الإباحة الصغرى إلا فى الحدود المسموح بها .

مادة (٨) : يشترط فى حالة إقامة بناء يزيد ارتفاعه على ثلاثة طوابق تقديم تقرير فحص التربة لموقع البناء معتمد من مكتب استشارى متخصص ، أو من معمل لفحص التربة معترف به ، ويجوز الاكتفاء بتقديم تقرير الفحص من الاستشارى المصمم إذا كان عدد الطوابق ثلاثة فأقل .

مادة (٩) : يشترط فى المواد المستعملة فى أى بناء جديد أو إضافة أو تعديل لمبنى قائم أن تكون ذات جودة عالية ، طبقاً للمواصفات الفنية المعتمدة فى السلطنة .

مادة (١٠) : يشترط فى كل مبنى يتجاوز عدد طوابقه أربعة طوابق أن يحتوى على غرفة لتجميع الفضلات بالطابق الأرضى ، وذلك وفقاً لما يأتى :

أ - أن تكون مساحتها (٧٥ متر مربع) ولا يقل أصغر ضلع فيها عن (٢٥ متر) .

ب - أن تقام بمواد غير قابلة للاحتراق .
ج - أن تكون أرضيتها وجدرانها ذات سطح متين و أملس وعازل للرطوبة .
د - أن تزود بوسائل للتغذية بالمياه وتصريفها لغسيل الغرفة وصندوق تجميع القمامة.

هـ - أن يكون الدخول إليها من مدخل خلفى أو شارع جانبي .
و - أن تزود كل وحدة من وحدات المبنى بفتحة لكل طابق متصلة بأنبوب رئيسي ممتد بكامل ارتفاع المبنى متصل بغرفة تجميع الفضلات .
ز - أن تكون أنابيب الفضلات فى المباني دائرية الشكل وأن لا يقل قطرها عن (٦٠ سم) ومصنوعة من مواد غير قابلة للاحتراق والصدأ ومزودة بفتحات تهوية أعلى السطح على أن تغطى بغطاء من السلك .

مادة (١١) : تراعى عند وضع التصميمات للمباني اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من الجهات المختصة .

مادة (١٢) : يجب أن تكون الخرائط المقدمة لأية أعمال معتمدة من مكتب استشارى متخصص مرخص له من الجهات المختصة ويستثنى من ذلك مشاريع الجهات العامة .
ولا تتحمل البلدية أية مسؤولية عن خطأ فى تصميم المبنى يؤدي الى عدم سلامته ومستخدميه .

مادة (١٣) : يجب الالتزام باللوائح والشروط الصحية والبيئية والفنية واشتراطات الأمن والسلامة للأنشطة الصحية أو الخدمات أو المصانع عند إعداد الخرائط .

مادة (١٤) : أ - يشترط لكل من صدرت له إباحة بناء كبرى قبل الشروع فى التنفيذ أن يقدم تعهداً موقعاً من استشارى بالتزامه بالإشراف على التنفيذ ومتابعة المشروع للتأكد من تقييد المقاول بالخرائط والشروط والمواصفات الفنية المعتمدة وذلك فى الحالات الآتية :

- ١ - إذا كان المبنى يتكون من أكثر من طابق واحد أى كانت قيمته .
- ٢ - إذا كان المبنى يتكون من طابق واحد تزيد تكلفته على (١٠.٠٠٠) عشرة آلاف ريال عمانى ، ويتم التقدير بمعرفة مهندس البلدية فى ضوء أسعار السوق السائدة ، ويكون مسؤولاً مسؤولية كاملة عند حدوث أى تجاوز

فى هذا التقدير .
تسرى الأحكام السابقة على المباني التى صممت أساساتها لأكثر من طابق واحد .

ويكون الاستشارى مسؤولاً مسؤولية كاملة عن أية مخالفة فى التنفيذ .

ب - يلتزم الاستشارى المشرف على تنفيذ أى مشروع بأن يقدم تقارير دورية للبلدية طبقاً لمراحل العمل .

ج - يحق للجهات العامة القيام بالإشراف على مشاريعها .

مادة (١٥) : يراعى لسلامة السكان بالمباني السكنية الخاصة والمجمعات السكنية والسكنية التجارية ذات الطوابق المتعددة تخصيص مكان توضع به أسطوانه الغاز مع مراعاة اشتراطات الأمن والسلامة .

مادة (١٦) : يسمح بوضع أو عمل خزانات مياه شرب أرضية أو علوية لأى بناء مع مراعاة الاشتراطات الفنية والصحية .

مادة (١٧) : يجب أن تكون جميع التوصيلات الخاصة بالخدمات العامة داخل المباني والأعمال المدنية وفقاً للشروط والمواصفات الفنية التى تحددها الجهات المختصة .

مادة (١٨) : تكون إباحة البناء داخل حرم البحر وفقاً لقرار اللجنة العليا لتخطيط المدن .

مادة (١٩) : لا يجوز نقل مخلفات البناء أو الأنقاض من أى موقع إلى موقع آخر إلا بترخيص من البلدية .

مادة (٢٠) : يراعى فى تصميم سارية العلم فى المباني الحكومية المراد إنشاؤها التقيد بالضوابط والشروط التى تقررها الجهة المختصة ، وطبقاً للنظم المعمول بها .

الباب الثانى

الاشتراطات المعمارية والفنية للمباني

مادة (٢١) : تقوم البلدية بإعداد خرائط هندسية لنماذج البيوت العربية للمواطنين المستفيدين من نظام الضمان الاجتماعى ، وتصرف لهم مجاناً .

مادة (٢٢) : لا يسمح بإنشاء مبان تشابه أو تماثل القلاع والأبراج العمانية فى المباني والأسوار .

مادة (٢٣) : يراعى عند وضع التصميمات المعمارية لجميع المباني أن تكون وفق الطراز المعمارى الإسلامى العربى .

مادة (٢٤) : يشترط عند إجراء الحسابات الإنشائية لجميع المباني مهما كان ارتفاعها إتباع المواصفات الفنية المعتمدة فى السلطنة .

مادة (٢٥) : يراعى عند التصميم المعماري للوحدة السكنية التقيد بالقيم والتقاليد الاجتماعية للأسرة الإسلامية والعربية التي تحدد العلاقات المكانية داخلها مع مراعاة الخصوصية الداخلية .

مادة (٢٦) : لا يسمح بإقامة أى مبانى مخصصة للسكن العائلى فى المناطق الصناعية بأنواعها المختلفة أو مناطق التخزين أو المناطق المخصصة لمسكرات العمال .

مادة (٢٧) : يكون المكتب الاستشارى المصمم واستشارى فحص التربة والاستشارى المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ - كل فى مجال اختصاصه - مسؤولاً مسؤولية تامة عن سلامة المبانى التى يكون له علاقة بها وذلك طبقاً للقوانين المعمول بها فى السلطنة .

مادة (٢٨) : يجب أن تتضمن خرائط البناء نظام العازل الحرارى وفقاً للقواعد المقررة فى هذا الشأن للمبانى والمنشآت الآتية :

- أ - المبانى الحكومية .
- ب - المنشآت السياحية كالفنادق والمسارح والمعارض .
- ج - المبانى المكونة من أربعة طوابق أو أكثر أو تلك التى تزيد تكلفتها الإنشائية عن (٢٥٠) ألف ريال عمانى أو تتطلب طاقة أحمال أكثر من (٢٥) طن .
- د - المنشآت الصناعية الكبيرة .

مادة (٢٩) : يجب أن تكون الحوائط السائدة من الخرسانة المسلحة وفقاً للشروط والمواصفات الفنية المعتمدة فى السلطنة .

مادة (٣٠) : يسمح بتوصيل الخدمات للبناء فور انتهاء العمل جزئياً أو كلياً بعد صدور شهادة إتمام البناء على أن يكون صالحاً للاستخدام . كما يسمح بتوصيل الخدمات المؤقتة لموقع البناء وفق متطلبات العمل .

مادة (٣١) : تراعى الشروط الفنية الخاصة بالاستخدامات المختلفة عند تصميم وإنشاء المبانى العامة من المدارس والوزارات والمستشفيات ومواقف السيارات والحدائق ، وكذلك المبانى التجارية والسكنية ودور السينما والمسارح والأسواق والمكتبات ، وما فى حكمها .

مادة (٣٢) : لا يسمح بتجاوز نسبة البناء التى تحددها الجهات المعنية بالتخطيط لكل قطعة أرض

وفق الرسم المساحى التفصيلى لها ، ويستثنى منها البروز المعمارى وخزان المياه والسلالم الخارجية المكشوفة والمعدات الميكانيكية اللازمة لخدمة المبنى وملاعب الأطفال ومظلات مواقف السيارات وأحواض السباحة وما فى حكمها .

مادة (٣٣) : لا تحسب المساحة الطابقية ضمن النسبة المئوية للبناء إلا إذا نصت شروط التخطيط صراحة على ذلك .

مادة (٣٤) : تحدد الإرتدادات لحدود قطع الأراضى الملاصقة لبعضها بالمناطق السكنية والتجارية والصناعية طبقاً لاشتراطات التخطيط .

مادة (٣٥) : يكون الحد الأدنى لمساحات الغرف والمحلات وأبعادها الداخلية وفقاً للجدول الآتى :

المواصفات	الحد الأدنى للمساحة (م . م)	الحد الأدنى لأى بعد (م . ط)
الغرفة المزدوجة	١٢ر٠٠	٣ر٠٠
المكتب	٨ر١٠	٢ر٧٠
المطبخ	٥ر٠٠	٢ر٠٠
الحمام	٤ر٠٠	١ر٨٠
دورة مياه	١ر٣٥	٠ر٩٠
الحل	٨ر١٠	٢ر٧٠

مادة (٣٦) : يجب أن تزود كل غرفة أو مرفق من مرافق المبنى يطل على شارع أو طريق أو فناء داخلى بنوافذ للتهوية والإضاءة الطبيعية على أن تكون مساحة النافذة بحد أدنى وفقاً للنسب الآتية :

أ - ١٠٪ من مسطح أرضية الغرفة أو المكتب .

ب - ٧٪ من مسطح أرضية الحمام أو دورة مياه .

ج - ١٠٪ من مسطح أرضية المطبخ أو فراغ السلم بالطابق .

مادة (٣٧) : يحدد الارتفاع الرأسى للطابق الواحد وفقاً لنوع المبنى والغرض من استغلاله ، ويشترط أن يكون مستوى رصيف الطريق المجاور هو المستوى الذى تقاس منه الارتفاعات ، وفى الحالات الأخرى يحدد ذلك بواسطة الجهة المعنية بالتخطيط .

مادة (٣٨) : يشترط بالنسبة للمناطق السكنية أن يكون الحد الأدنى للارتفاع الداخلى على النحو الآتى :

أ - الطابق الأرضى أو المبنى المقامة من طابق واحد (٣ر٠٠ متر) .

ب - الطوابق الأخرى (٨٠ ر متر) .

مادة (٣٩) : يشترط بالنسبة للمناطق السكنية التجارية أن يكون الحد الأدنى للارتفاع الداخلى على النحو الآتى :

أ - الطابق الأرضى ، فى حالة عدم وجود سده تجارية يكون الحد الأدنى للارتفاع (٤٠٠ متر) و (٦٠٠ متر) فى حالة وجود سدة تجارية .

ب - الطوابق الأخرى فى حالة استغلالها مكاتب أو غرف سكنية يكون الحد الأدنى للارتفاع (٨٠ ر متر) .

مادة (٤٠) : يشترط بالنسبة للمناطق التجارية والمحددة بطابق واحد أن يكون الحد الأدنى للارتفاع (٤٠٠ متر) فى حالة عدم وجود سدة تجارية ، و (٦٠٠ متر) فى حالة وجود سدة تجارية .

مادة (٤١) : لا يجوز فى حالة ما إذا اقتضت ظروف التصميم الإنشائى للمبنى وجود جسر مسلح بارز من هيكل السقف داخل الغرفة بالوحدات السكنية أو المكاتب أو المحلات التجارية أن يزيد عمق الجزء البارز من الجسر على (٤٠ ر متر) فى حالة حساب الحد الأدنى للارتفاع .

مادة (٤٢) : يستثنى من حساب الحد الأقصى لارتفاعات المباني ما يأتى :

أ - المباني العامة من مدرجات دور العلم والمسارح المغطاة وقاعات المؤتمرات وما فى حكمها طبقاً للمواصفات الفنية المعتمدة فى السلطنة .

ب - قاعات الرياضة وفقاً للمتطلبات الإنشائية .

ج - غرف الدرج وخزانات المياه وأجهزة التكييف فوق أسطح المباني شريطة تغطيتها وفقاً للنموذج المعد والمعتمد من البلدية .

د - الدروة (الوارش) بما لا يزيد على متر واحد من الحد الأقصى لارتفاع المبنى .

مادة (٤٣) : يجب عند إجراء الإضافات فى طابق السطح أن لا تكون فى واجهة المبنى الرئيسية مع مراعاة الشروط الآتية :

أ - أن يستغل لأغراض خدمة المبنى كغرفة الدرج وهوائى التلغاف المركزى وما فى حكمها .

ب - بالنسبة لمباني السكن الخاص أن تكون فى حدود ٥٠٪ من مساحة السطح .

ج - بالنسبة للمباني السكنية أو السكنية التجارية أو التجارية متعددة الطوابق (ثلاثة طوابق فأكثر) أن تكون فى حدود (٧٠٪) من مساحة السطح .

مادة (٤٤) : يشترط فى حالة وجود منور تطل عليه غرف سكنية أو مكاتب أو حمامات أو دورات مياه أو مطابخ أو سلالم بالنسبة للمباني السكنية والسكنية التجارية متعددة الطوابق أن تكون مساحته وأبعاده وفقاً للجدول التالى على أن لا يزيد عدد الغرف السكنية المطلة على المنور الواحد على غرفة واحدة .

٢	عدد الطوابق	نوعية الجزء من المبنى على المنور	الحد الأدنى لمساحة المنور (م . م)	الحد الأدنى لضلع المنور (م . ط)
١	أ - طابق واحد إلى ثلاثة	غرفة سكنية أو مكتب	٧ ر ٥	٢ ر ٥
	ب - أكثر من ثلاثة طوابق	غرفة سكنية أو مكتب	مربع خمسى الارتفاع (٢/٥ × ٢)	٢ ر ٥
٢	من واحد إلى ثلاثة طوابق	مطابخ وسلالم وحمامات ودورات مياه	٧ ر ٥	٢ ر ٥
٣	أكثر من ثلاثة طوابق إلى ستة طوابق	مطابخ وسلالم وحمامات ودورات مياه	١٠	٢ ر ٥
٤	أكثر من ستة طوابق	مطابخ وسلالم وحمامات ودورات مياه	١٢ ر ٥	٢ ر ٥

مادة (٤٥) : تستثنى الحمامات والمرافق العامة كالمستشفيات والمدارس من الشروط الواردة بالبند (٢ ، ٣ ، ٤) من الجدول سالف الذكر كما يجوز أن تستثنى الحمامات ودورات المياه للمباني السياحية ، وكذلك بعض المباني العامة التى تتكون من أكثر من ثلاثة طوابق شريطة توفير الطرق الصناعية الصحيحة للتهوية وطرد الروائح الكريهة مع تزويد الأبواب بفتحات مناسبة من الخشب أو الألمنيوم ، على أن يقدم الاستشارى خرائط توضيحية ومواصفات فنية لذلك .

مادة (٤٦) : يجوز وضع مظلة التعريش فوق سطح المبنى سواء بالمواد الثابتة الخرسانية أو الخشبية فى حدود (١٠٪) من مساحة السطح شريطة أن لا يقل ارتفاعها عن (٢٣٠ متر) مقاساً من أرضية السطح إلى بطنية الجسر الخرسانى أو الخشبى مع مراعاة عدم ظهورها فى الواجهة الرئيسية للمبنى ، كما يجوز أن تكون داخل فناء قطعة الأرض ، وفى هذه الحالة تنطبق عليها شروط الإرتدادات إن كانت بالمواد الثابتة ، ويشترط أن تترك جوانب المظلة مفتوحة من جميع الجهات إلا ما كان منها ملاصقا لجدار خاص بجزء من المبنى أو السور .

مادة (٤٧) : تعتبر الشرفات والغرف البارزة جزءاً لا يتجزأ من المبنى الرئيسى ، وتطبق عليها الاشتراطات الخاصة بالإرتدادات إن وجدت فى المناطق المخططة حديثاً ، أما إذا كانت المناطق القديمة غير المخططة أو المناطق التى تم تخطيطها جزئياً فإنه تطبق

أ - يسمح ببروز الشرفات بالطوابق العلوية خارج حدود القطعة بمقدار (١٠٪) من عرض الشارع على أن لا يزيد البروز عن (١٢٠ متر) مهما كان عرض الشارع .

ب - يشترط أن لا يقل عرض الشرفة عن (٧٥٪ متر) .
ج - يشترط أن لا تقل المسافة الرأسية من مستوى سطح رصيف الشارع المجاور إلى بطنية بلاطة الشرفة أو الغرفة البارزة عن (٤ أمتار) .
د - لا يجوز أن يكون البروز بأية شرفة أو أية وحدة من وحدات البناء على شارع يقل عرضه عن (٧٥٠ متر) ، ويجب مراعاة ما يأتي :

١ - فى حالة وجود شرفات بالمباني السكنية التى تطل على شوارع عامة وتستخدم فى نشر وتجفيف الملابس يجب تغطيتها بأحد العناصر الساترة المعتمدة من البلدية .

٢ - أى مبنى سكنى متعدد الطوابق به أكثر من (٣) شقق يجب توفير شرفة واحدة لكل شقة لنشر أو تجفيف الملابس ، وأن تكون فى المكان المناسب طبقاً للتصميم المعماري على أن تغطى بإحدى العناصر الساترة المعتمدة من البلدية.

مادة (٤٨) : تراعى الاشتراطات المعمارية فى المباني وذلك على النحو الآتى :

أ - يسمح بالبروز المعماري من جهة الشارع المجاور بما لا يجاور (٦٠ متر) خارج حدود قطعة الأرض .

ب - لا يسمح بظهور الأسقف المائلة فى المباني ، ولا باستعمال البلاط الفخارى بها إلا فى حدود ضيقة بالواجهات ، كمدخل المباني والمظلات فوق النوافذ .

ج - يجب تغطية الأسقف الهيكلية للمباني أو المظلات ذات الهيكل الخشبي أو المعدنى والتي تقام بالمناطق الصناعية ، ويمكن أن تكون التغطية بمواد ثابتة أو معدنية أو خشبية .

د - يشترط تغطية الأجزاء البارزة من مكيفات الهواء خارج واجهات المباني بأحد العناصر الساترة المعتمدة من قبل البلدية .

مادة (٤٩) : لا يدخل فى حساب ارتفاع طابق التسوية فى الواجهات ضمن الحدود المسموح بها فى ارتفاعات المباني ، كما لا يسمح بأكثر من طابق تسوية واحد ، ويتعين توفير جميع الاشتراطات الخاصة بالتهوية والإنارة الطبيعية .

مادة (٥٠) : لا يسمح بأكثر من قبو واحد لكل مبنى ما لم يكن هناك عوائق فنية ، ويستخدم لأغراض تخزين المواد غير القابلة للاحتراق ومواقف السيارات والخدمات والأغراض

الأمنية ، ويجوز استغلاله لأغراض السكن حيث يشترط أن لا يقل ارتفاع سقف طابق القبو عن (١٠٠ متر) من مستوى الفناء الداخلى لقطعة الأرض أو مستوى رصيف الطريق ، ويشترط توفير تهوية طبيعية مباشرة أو غير مباشرة ، ويكون الحد الأدنى لارتفاع القبو (٢٨٠ متر) ، ويقاس الارتفاع من مستوى أرضيته حتى بطنية بلاطة السقف ويجوز إقامة دورة مياه واحدة أو اثنتين بالقبو بشرط توفير طريقة للصرف الصحى .

وتطبق الأحكام الخاصة بالإرتدادات بالمبنى الرئيسية على هذا القبو ، مع مراعاة جميع الاحتياطات الخاصة بمنع تسرب المياه له من خلال الجدران والأرضيات ، وكذلك وسائل تصريف المياه .

كما تطبق جميع الاشتراطات والاحكام الخاصة بالسلامة والوقاية من الحريق على هذا القبو ، ويشترط أن لا تزيد مساحته على مساحة الطابق الأرضى .

مادة (٥١) : يسمح بإنشاء السدة التجارية بالمعارض والمحلات التجارية طبقاً لاشتراطات التخطيط وفقاً للشروط الآتية :

أ - أن لا يجاوز مساحة السدة التجارية والسلم الموصل إليها عن (٥٠٪) من مساحة المعرض أو المحل الواحد .

ب - عدم بروز السدة التجارية خارج حدود المسقط الأفقى للمعرض أو المحل .

ج - أن توفر للسدة التجارية وسائل التهوية والإنارة الطبيعية .

د - أن يكون فراغ السدة التجارية متصلاً بباقى فراغ المعرض أو المحل .

هـ - يقتصر استعمال السدة التجارية على الخدمة المباشرة للمعرض أو المحل أو يكون جزءاً مكملًا له .

و - يحدد ارتفاع السدة التجارية وفقاً للشروط الخاصة بارتفاعات المباني .

مادة (٥٢) : يجب فى حالة طلب إلغاء السدة التجارية (الميزانين) واستبدالها بطابق مراجعة الجهات المعنية بالتخطيط للحصول على موافقتها .

مادة (٥٣) : يشترط فى المباني مراعاة الآتى :

أ - أن يتوفر عدد من السلالم بالإضافة إلى الخارج فى كل مبنى متعدد الطوابق ، وذلك على النحو الآتى :

١ - سلم واحد على الأقل لكل مبنى لا تزيد مساحة الطابق الواحد فيه على

(٣٠٠ متر مربع) ، على أن لا يزيد مجموع مساحات الطوابق عن (١٠٠٠

متر مربع) للمبنى ككل .

٢ - سلم إضافى لكل (٥٠٠ متر مربع) إضافية فى مساحة الطابق الواحد أو

لكل (١٥٠٠ متر مربع) إضافة فى مساحة المبنى الإجمالية .

ب - أن تقام السلالم الرئيسية من الخرسانة المسلحة أو أية مادة أخرى غير قابلة للاحتراق ، ويستثنى من ذلك المساكن الخاصة والمتاجر الصغيرة .

ج - أن يكون الحد الأدنى لضافى عرض الدرج فى الاتجاه الواحد وفقاً للآتى :

١ - المباني السكنية (١٠٠ متر) .

٢ - المباني التجارية والصناعية (١٢٠ متر) .

٣ - المباني العامة - مستشفيات ومدارس وفنادق وغيرها (١٥٠ متر) .

د - أن يكون الحد الأقصى للمسافة التى يخدمها السلم (٢٠ متر) .

هـ - أن لا يقل عرض الدرجة الواحدة عن (٢٨ سم) ، كما لا يجوز أن يقل ارتفاع

الدرجة عن (١٥ سم) ولا يزيد على (١٨ سم) .

و - أن تحدد حسابات الدرج وفقاً للمعادلة الآتية :

ز - (ضعف ارتفاع الدرجة الواحدة + عرض الدرجة الواحدة) = (٦٠ سم إلى ٦٥ سم) .

ح - أن لا يزيد عدد الدرجات فى الاتجاه الواحد على (١٤) درجة .

مادة (٥٤) : يشترط عند تقديم الخرائط لأى مبنى مكون من أربعة طوابق فأكثر بما فى ذلك

الطابق الأرضى أن يزود بمصعد كهربائى واحد على الأقل ، وأن يوضح عددها

وحمولة كل منها مع أية بيانات ضرورية طبقاً للشروط والمواصفات الفنية المعتمدة فى

السلطنة .

مادة (٥٥) : يشترط أن تكون المصاعد الكهربائية بالمباني صالحة للاستعمال على مدار العام

وبصورة جيدة ، كما يجب على المالك أن يتقدم بشهادة من شركة متخصصة تؤكد

أن المصعد بحالة جيدة أو تمت صيانته ، على أن تقدم تلك الشهادة للبلدية مرة كل

عام على الأقل ، ويرخص المصعد سنوياً بعد مراجعة تلك الشهادات ، وفى حالة عدم

تجديد الترخيص يتم وقف استعمال المصعد وذلك دون إخلال باتخاذ الإجراءات

اللازمة وتوقيع العقوبات الواردة بهذه اللائحة .

مادة (٥٦) : يجب فى كل مبنى مجهز بمصعد تعيين شخص مختص يتواجد بصورة مستمرة فى

المبنى يتولى مسؤولية مواجهة الطوارئ، مع توفير وسائل الإنذار اللازمة لذلك .

مادة (٥٧) : على جميع المقاولين والشركات المتخصصة فى أعمال المصاعد ، أن تتقدم بطلبات

التسجيل للبلدية المختصة مرفقاً بها جميع المستندات التى تثبت الخبرة وكفاءة

الجهاز الفني بها حتى يتسنى النظر فى الطلبات واتخاذ إجراءات التسجيل .

مادة (٥٨) : يشترط أن يكون الحد الأدنى لعرض الممرات بالمباني وفقا لما يأتى :

أ - المباني السكنية :

١ - ممرات داخل الوحدة السكنية (١٢٠ متر) ، وممر رئيسى بين صفين من

الوحدات السكنية المختلفة بعرض (١٥٠ متر) لممر طوله حتى (١٥ متر) أما

إذا زاد طوله على ذلك يزيد العرض بحد أقصى (٢٢٠ متر) .

٢ - ممر رئيسى أمام صف واحد من الوحدات السكنية المختلفة بعرض (٤٠ متر)

وذلك لعدد خمس وحدات ، أما إذا زاد عدد الوحدات فإنه يجب زيادة العرض

بنسبة (٥٪) لكل وحدة زيادة ، على أن يكون أقصى عرض للممر (٢ متر) .

ب - المباني التجارية :

١ - ممر رئيسى أمام صف واحد من المعارض أو المحلات التجارية بعرض

(٨٠ متر) ما لم تكن هناك اشتراطات خاصة للمنطقة التجارية من الجهات

المعنية بالتخطيط .

٢ - ممر رئيسى بين صفين من المعارض أو المحلات التجارية (٢٥٠ متر) .

ج - المستشفيات والمدارس :

الممر الرئيسى (٢٥٠ متر) .

د - الفنادق وما فى حكمها :

الممر الرئيسى (٢٢٠ متر) .

هـ - المباني العامة الأخرى :

كدور الرياضة والسينما وما فى حكمها تتبع الاشتراطات والمواصفات الفنية

المعتمدة فى السلطنة .

مادة (٥٩) : يجب تحديد مواقف السيارات على خرائط البناء لأى مبنى داخل حدود قطعة

الأرض ، ويستثنى من ذلك قطع الأراضى ذات المساحات الصغيرة فى الأحياء

القديمة ، وقطع الأراضى ذات الإشتراطات التخطيطية الخاصة ، وذلك على النحو

الآتى :

أ - المناطق السكنية :

كحد أدنى موقف واحد لكل شقة سكنية أو سكن خاص .

ب - المناطق التجارية والتجارية السكنية :

يحدد موقف واحد لكل شقة سكنية أو مكتب أو محل ، وإذا زادت مساحة المكتب أو المحل التجارى على (١٠٠ متر مربع) يجب زيادة موقف إضافى لكل (١٠٠ متر مربع) من مساحة المكتب أو المحل التجارى .
كما يجب أخذ موافقة الجهة المختصة أمام المحلات التجارية طبقاً للأنظمة المتبعة مع مراعاة الآتى :

١ - تبليط مسافة (٦) أمتار أمام المحلات التجارية الواقعة على الطرق الرئيسية المسفلطة بطول الواجهة .

٢ - تبليط مسافة (٤) أمتار أمام المحلات التجارية الواقعة على الطرق الفرعية المسفلطة بطول الواجهة .

٣ - إلزام أصحاب المباني الجديدة الواقعة على الطرق الرئيسية والفرعية المسفلطة بإدراج مساحات التبليط أعلاه فى الخرائط .

٤ - يعفى أصحاب المباني والمحلات فى القرى والأحياء والأزقة الواقعة على الطرق الرئيسية والفرعية غير المسفلطة من تبليط المساحات أعلاه الواقعة أمام محلاتهم .

ج - المناطق الصناعية :

كحد أدنى موقف واحد لكل عشرة مستخدمين .

د - دور السينما وأماكن التسلية والمسارح :

كحد أدنى موقف واحد لكل (٢٠ مقعد) ، أو بنسبة (٥٠٪) من المساحة المتبقية

أيهما كان أوفر مساحة للمواقف .

هـ - النوادى والمطاعم :

كحد أدنى موقف واحد لكل (١٢ متر مربع) من مساحة البناء .

و - الفنادق :

١ - خمسة نجوم موقف لكل ثلاثة أسرة .

٢ - أربعة نجوم موقف لكل خمسة أسرة .

٣ - ثلاثة نجوم موقف لكل عشرة أسرة .

ز - المباني العامة كالمدارس والمستشفيات :

تطبق المواصفات الفنية الخاصة بمواقف السيارات المعتمدة فى السلطنة .

مادة (٦٠) : يشترط أن لا تقل أبعاد موقف السيارة الواحدة عن (٧٥ متر) للطول ،

و (٢٥ متر) للعرض ، ولا يجوز أن يقل عرض الممرات الداخلية لمواقف السيارات

عن الآتى :

أ - ثلاثة أمتار إذا كانت مواقف السيارات فى اتجاه مواز للطريق .

ب - ثلاثة أمتار ونصف إذا كانت مواقف السيارات فى اتجاه يشكل زاوية (٤٥)

درجة مع اتجاه الطريق .

ج - ستة أمتار إذا كانت مواقف السيارات باتجاه يشكل زاوية قائمة مع اتجاه

الطريق .

كما يجب رصف أو تبليط وإنارة الأماكن المخصصة لمواقف السيارات فى المجمعات

التجارية والصناعية والفنادق وما فى حكمها .

مادة (٦١) : يشترط فى حالة تطبيق الحد الأدنى للممرات الداخلية لحركة السيارات داخل

المواقف أن تكون فى اتجاه واحد وذلك من أجل تأمين سهولة الدخول والخروج

منها .

الباب الثالث

مواصفات الصرف الصحى للمباني

مادة (٦٢) : يشترط فى كل وحدة سكنية تضم عائلة واحدة وتحتوى على غرفتين للنوم أن تكون

مزودة بحمام واحد على الأقل ، على أن لا يفتح مباشرة على أى غرفة نوم ، ويسمح

فى حالة تعدد الحمامات فى أى وحدة سكنية أن تفتح الحمامات الإضافية على

الغرف كلما أمكن ذلك .

مادة (٦٣) : يشترط فى المحلات التجارية والمكاتب والورش ، توفير حنفية مياه داخل كل مرفق

وتحدد الأجهزة الصحية وفقا للآتى :

م	الجنس	عدد المنتفعين	المنافع الصحية المطلوبة	ملاحظات
١	رجال	١ : ١٠٠	عدد (١) مرحاض و (١) حوض غسيل يد لكل (١٠) أفراد .	فى حالة عدم توفر مبادل
	رجال	أكثر من ١٠٠	إضافة عدد (١) مرحاض ، و (١) حوض غسيل يد لكل (٢٠) فرد .	فى حالة عدم توفر مبادل
٢	رجال	١ : ١٠٠	عدد (١) مرحاض لكل (٢٥) فرد و (١) مبللة و (١) حوض غسيل يد لكل (١٠) أفراد .	فى حالة توفر مبادل
	رجال	أكثر من ١٠٠	إضافة (١) مرحاض لكل (٤٠) فرد و (١) مبللة و (١) حوض غسيل يد لكل (٢٠) فرد .	فى حالة توفر مبادل
٣	نساء	١ : ١٠٠	عدد (١) مرحاض وعدد (١) حوض غسيل يد لكل (١٠) أفراد .	بدون مبادل
	نساء	أكثر من ١٠٠	إضافة عدد (١) مرحاض وعدد (١) حوض غسيل يد لكل (٢٠) فرد .	بدون مبادل

مادة (٦٤) : بالنسبة للأماكن والمباني العامة تحدد الأجهزة الصحية كحد أدنى بما يلى شريطة

توفير حنفية ماء داخل كل حمام مع مراعاة توفير دورات مياه ذات تجهيزات خاصة

للمعوقين .

أ - الفنادق :

١ - الصالات :

- عدد (١) مرحاض و (٢) مبللة و (٢) حوض غسيل يد لكل (٨٠ - ١٠٠) رجل .

- عدد (٣) مرحاض و (٢) حوض غسيل يد لكل (١٠٠) امرأة .

٢ - الغرف :

- عدد (١) مرحاض و (١) حوض غسيل يد و (١) حوض استحمام لكل (١٠) أسرة .

ب - المسارح والسينما :

١ - عدد (١) مرحاض و (١) مبللة لكل (٢٠٠) رجل .

٢ - عدد (٢) حوض غسيل يد لكل (٣٠٠) رجل .

٣ - عدد (١) مرحاض لكل (١٥٠) امرأة .

٤ - عدد (١) حوض غسيل يد لكل (٢٠٠) امرأة .

ج - المستشفيات :

١ - عدد (١) مرحاض لكل (١٨) سرير للرجال .

٢ - عدد (١) مبلولة لكل (٣٠) سرير للرجال .

٣ - عدد (١) حوض غسيل يد لكل (٢٥) سرير للرجال .

٤ - عدد (١) مرحاض لكل (١٢) سرير للنساء .

٥ - عدد (١) حوض غسيل يد لكل (١٥) سرير للنساء .

كما يجب توفير عدد آخر من المراحيض للزوار والموظفين .

د - دور الرياضة وما فى حكمها :

تتبع الاشتراطات والمواصفات المعمارية المعتمدة فى السلطنة .

هـ - المساجد :

عدد (١) مرحاض و (٤) حنفيات للوضوء لكل (١٠٠) مصلى ، ويجب مراعاة ما
يأتى :

١ - فى حالة وجود مصلى للنساء يجب أن يكون هناك مكان وضوء مستقل
للنساء مرتبط بالمصلى به عدد (١) مرحاض و (٤) حنفيات للوضوء لكل
(١٠٠) امرأة .

٢ - لا يسمح بوضع دورات المياه ومكان الوضوء بالجهة الأمامية للمسجد
وباتجاه القبلة ، وعند اختيار موقعه بالجهات الأخرى يجب أن يكون ذلك
بمنتهى العناية ، مع الأخذ فى الاعتبار اتجاه الرياح ، وإمكانية الوصول إليه
من الخارج ومنه إلى داخل المسجد عن طريق مدخل فرعى غير مباشر .

٣ - يجب أن يكون مكان الوضوء ودورات المياه على درجة عالية من الخصوصية
بحيث لا يمكن النظر من الخارج إلى الداخل من خلال الأبواب أو النوافذ .

و - يجب توفير عدد (٢) دورة مياه ضمن المبنى الرئيسى لمحطة تعبئة الوقود بخلاف
دورات مياه العاملين بالمحطة واحدة للرجال مزود بمرحاض وحوض غسيل يد
وعدد (٢) مبلولة وأخرى للنساء مزود بمرحاض وبحوض غسيل يد .

مادة (٦٥) : أ - بالنسبة للمدارس دون الثانوية يكون الحد الأدنى للأجهزة الصحية ما يأتى :

عدد (١) مرحاض و (١) حوض غسيل يد لكل (٨) تلاميذ .

ب - بالنسبة للمدارس الثانوية يكون الحد الأدنى للأجهزة الصحية كما يأتى :

م	الجنس	عدد المنتفعين	المنافع الصحية المطلوبة كحد أدنى	ملاحظات
١	أولاد	١ : ١٠٠	عدد (١) مرحاض و (١) حوض غسيل يد لكل (١٠) طلاب.	بدون مباول
		أكثر من ١٠٠	إضافة عدد (١) مرحاض و (١) حوض غسيل يد لكل (٢٠) طالب .	بدون مباول
٢	أولاد	١ : ١٠٠	عدد (١) مرحاض لكل (٢٥) طالب و (١) مبلولة و (١) حوض غسيل يد لكل (٢٠) طالب .	فى حالة توفر مباول
		أكثر من ١٠٠	إضافة عدد (١) مرحاض لكل (٣٠) طالب و (١) مبلولة و (١) حوض غسيل يد لكل (٢٠) طالب .	فى حالة توفر مباول
٣	بنات	١ : ١٠٠	عدد (١) مرحاض و (١) حوض غسيل يد لكل (١٠) طالبات .	بدون مباول
		أكثر من ١٠٠	إضافة عدد (١) مرحاض و (١) حوض غسيل يد لكل (٢٠) طالبة .	بدون مباول

ويطبق هذا الجدول فى حالة وجود أقسام داخلية وذلك مع إضافة حمام واحد على العدد الوارد بكل بند .

مادة (٦٦) : يزود كل مبنى بالتركيبات الصحية اللازمة طبقاً للمواصفات المعتمدة فى السلطنة

كما يجب تنفيذ هذه التركيبات بطريقة لا تسمح بحدوث أى تسرب ، كما يتم توصيل هذه التركيبات فى أنابيب صرف على النحو الآتى :

أ - يتم تصريف المراض على أنبوب صرف للفضلات لا يقل قطره الداخلى عن (١٠سم) .

ب - يتم تصريف حوض الحمام وحوض غسيل الأيدي وما فى حكم ذلك لمصيد أرضى داخلى ومنه لأنبوب صرف مياه لا يقل قطره الداخلى عن (٧.٥سم) على أن يصب فى مصيد أرضى خارجى قبل التوصيل إلى غرفة التفتيش .

ج - يتم تصريف حوض غسيل الأوانى بالمطبخ على أنبوب صرف المياه مباشرة ثم إلى مصيد أرضى داخلى ومنه إلى مصيد أرضى خارجى إلى غرفة التفتيش .

د - يتم تهوية صرف المراض بواسطة أنبوب تهوية لا يقل قطره عن (٥سم) على أن يرتفع إلى أعلى المبنى بمقدار مقبول ، ولا يستخدم فى تصريف مياه الأمطار .

هـ - لا يقل قطر أنابيب الصرف الصحى (المدادات الأرضية) عن (١٥ سم) ، ويجب

تجنب مرور أنابيب الصرف تحت المبنى ، وإذا اقتضت الضرورة مرور جزء منها يراعى أن تكون من الحديد الزهر أو أى مواد أخرى معتمدة مع تغليفها بالخرسانة بسبك لا يقل عن (١٢سم) ، وكما يجب تدعيمها على أبعاد وعند الوصلات .

و - فى حالة عدم وجود حمامات أو دورات مياه أو مطابخ تطل على شارع رئيسى أو فرعى بالواجهات الخارجية لأى مبنى يجب تغطية الفراغات المخصصة لمسارات أنابيب الصرف بالمواد المسموح بها طبقاً للأنظمة ، على أن تكون هناك أبواب فى الأماكن المناسبة تسمح بالكشف والصيانة الدورية .

ز - يجب أن تكون جميع الأنابيب المستعملة فى التوصيلات الصحية (سواء رأسية أو أفقية) بالمبنى أو تحت الأرض ذات جودة عالية ومتينة وغير قابلة للاحتراق أو التأثير بالرطوبة ، ومطابقة للمواصفات المعتمدة فى السلطنة .
مادة (٦٧) : يشترط أن لا يقل عمق أنبوبة الصرف أسفل سطح الأرض عن (٦٠سم) ولا تزيد على درجة الانحدار عن :

- أ - (٤٠/١) للأنبوبة قطر (٧٥سم) .
 - ب - (٦٠/١) للأنبوبة قطر (١٠سم) .
 - ج - (٩٠/١) للأنبوبة قطر (١٥سم) .
- مع مراعاة أن تصرف أنبوبة الصرف قطر (٧٥سم) إلى مصيد أرضى خارجى قطر (١٠سم) قبل وصولها لغرفة التفتيش .

مادة (٦٨) : يجب المحافظة على قنوات تصريف المياه السطحية سواء الخاصة منها أو العامة وصيانتها وتنظيفها بصفة دورية للمحافظة على الصحة العامة ، ويحظر إلقاء المخلفات الصلبة فيها .

مادة (٦٩) : تقام غرفة التفتيش فى المواقع بالشروط الآتية :

- أ - عند نقطة تغيير اتجاه أو منسوب أو انحدار أنبوبة الصرف .
- ب - فى حالة اتصال أنبوبتى صرف أو أكثر .
- ج - عند الطرفين المكشوفين لأنبوبة الصرف الأرضية فى حالة مرورها أسفل المبنى .
- د - عند اتصال الأنابيب الرأسية بالتوصيلات الأرضية .
- هـ - عند نهاية أنبوبة الصرف الأفقية وقبل توصيلها بأنبوبة الصرف الرئيسية أو بخزان التحلل اللاهوائى .

و - تكون أرضية غرفة التفتيش من الخرسانة بسمك لا يقل عن (٢٠ سم) ، وتقام حوائطها من الطابوق أو الخرسانة بسمك يتناسب مع عمق الغرفة على ألا يقل عن (٢٠ سم) مع بياض جميع الأسطح الداخلية والأرضية بحيث تكون ملساء وعازلة للماء والرطوبة .

ز - تكون الأرضيات مائلة حول القنوات بحيث تنحدر نحوها بميل نسبته (١:٢) .

ح - ألا تزيد المسافة بين غرفتي التفتيش على (١٢ متر) .

ط - تحدد أبعاد غرفة التفتيش بحيث لا تقل عن (٦٠ سم × ٦٠ سم) ، ولا تقل فتحة الكشف عن (٤٥ سم × ٤٥ سم) ، وتغطي تلك الفتحة بغطاء محكم من الحديد الزهر أو الخرسانة المسلحة طبقاً للمواصفات المعتمدة فى السلطنة .

مادة (٧٠) : يشترط فى حالة عدم توفر خطوط صرف صحى عامة بالمنطقة إقامة خزان تحلل لاهوائى على أن تصرف السوائل الفائضة من الخزان إلى خزان احتجاز أو حفرة امتصاص ، وذلك طبقاً لطبيعة التربة بموقع المبنى والمواصفات الفنية ، ووفقاً للقواعد والجداول المقررة لذلك وبالشروط الآتية :

أ - خزان التحلل اللاهوائى :

١ - تكون سعته كافية لا استيعاب المخلفات الأدمية بالمبنى وذلك طبقاً للاشتراطات والمواصفات المعتمدة فى السلطنة .

٢ - يشيد فى موقع مكشوف ويسهل الوصول إليه بغرض الصيانة أو التفريغ وخلافه أو فى موقع قريب من الجهة المحتمل مستقبلاً تنفيذ شبكة صرف صحى عامة بها .

٣ - يقام على بعد لا يقل عن (٣ متر) من أى مبنى بذات قطعة الأرض أو مبنى الجار الملاصق على أن يزود بالطبقات العازلة بالقاعدة والجوانب مع بياضه من الداخل بمونة الأسمنت والرمل بطريقة جيدة ، ويمكن إعادة النظر فى شرط المسافة المذكورة بالنسبة للمناطق القديمة والقطع ذات المساحات الصغيرة بما لا يؤثر على السلامة العامة وحقوق الغير .

٤ - يقام الخزان على أرضية من الخرسانة العادية أو المسلحة وتكون الحوائط الجانبية من الطوب الإسمنتى (الطابوق) المصمت أو الخرسانة العادية أو المسلحة أو أى مادة مانعة للتسرب ويكون سقفه من الخرسانة المسلحة بسمك لا يقل عن (١٥ سم) مع عمل فتحات كافية للكشف بمقاس (٦٠ سم × ٦٠ سم) ذات غطاء محكم .

- ٥ - يحتسب طول الخزان (من ثلاثة إلى أربعة) أمثال عرضه ، ولا يقل عمقه عن (١٢٠ متر) ، و (١٥٠ متر) فى حالة خدمته لأكثر من عشرة أفراد .
- ٦ - يتم تهوية الخزان بطريقة مناسبة وفق الاشتراطات المتبعة فى هذا الشأن .
- ٧ - يجوز استعمال خزانات التحلل اللاهوائى سابقة التجهيز المعتمدة من البلدية .
- ٨ - يجب اتباع كل الاشتراطات والمواصفات الفنية فى إنشاء خزانات التحلل اللاهوائى ، ويتم احتساب أحجامها طبقاً للقياسات المعتمدة فى السلطنة .

ب - خزان الاحتجاز :

فى حالة عدم سماح خواص التربة بإنشاء حفرة الامتصاص لتصريف السوائل القادمة من خزان التحلل اللاهوائى ، يجب عمل خزان احتجاز لتجميع الفضلات على أن يراعى توافر الاشتراطات الآتية :

- ١ - تحسب سعته على اساس تخزين لا يقل عن مدة يومين بواقع (٢٠٠ لتر) لكل فرد على أن لا تقل سعة الخزان عن (٢٠٠٠ لتر) .
- ٢ - تقام الحوائط من الطابوق بسمك لا يقل عن (٢٠سم) أو من الخرسانة المسلحة لضمان تحمله لحركة مرور السيارات فوقه أو أى مادة مانعة للتسرب .

٣ - يقام الخزان على قاعدة خرسانية بميل (١ إلى ٤) فى اتجاه مكان الشفط الذى يكون بمقاس (٦٠سم × ٦٠سم) وبعمق (٣٠سم) من قاع الخزان وتحت فتحة الخزان الموجودة بسقفه .

- ٤ - يتم تهوية الخزان بطريقة مناسبة وفق الاشتراطات والمواصفات المعتمدة .
- ٥ - لا يقل عمق الخزان عن (١٥) متر ولا يزيد على (٢) متر .
- ٦ - فى حالة إنشاء أكثر من خزان يكون البعد بين الخزان والآخر بحد أدنى ثلاثة أمثال عرض أو قطر أكبر خزان .

٧ - يغطى الخزان بسقف من الخرسانة المسلحة ، به فتحة لا تقل عن (٦٠سم × ٦٠سم) ذات غطاء محكم ويتم الشفط من خلالها .

٨ - يقام الخزان فى موقع مكشوف ويسهل الوصول إليه بغرض الصيانة والتفريغ ، وفى مكان مناسب يسهل عملية التوصيل منه للمجارى العمومية

المستقبلية فى حالة توفرها على أن يبعد عن أى مصدر للمياه بأكثر من

(١٥ متر) .

٩ - يجوز استعمال خزانات الاحتجاز سابقة التجهيز المعتمدة .

ج - حفرة الامتصاص :

١ - تصرف سوائل خزان التحلل اللاهوائى إلى حفرة الامتصاص فى حالة التربة المسامية القابلة لامتصاص السوائل وتكون مناسيب المياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة يسمح بالصرف ، ويجوز الصرف إلى نظام يقام تحت الأرض يسمح بالتسرب بعد موافقة البلدية .

٢ - تقام الحوائط من الطابوق أو الأحجار الجيرية ، والتي ترص بدون خلطة أسمنتية فى بعض الفواصل مع عمل فتحات بالحوائط تسمح بالصرف من خلالها ، على أن لا يقل سمك الحوائط بالأحجار عن (٥٠سم) وبالطابوق عن (٣٥سم) ولا يتم صب أرضية القاع .

٣ - تتم تغطية الحفرة بسقف من الخرسانة المسلحة بسمك لا يقل عن (١٥سم) مع عمل فتحه به بمقاس (٦٠سم × ٦٠سم) للتفتيش وغطاء محكم .

٤ - لا يقل عمق الحفرة عن (٢) متر .

٥ - يحدد عمق الحفرة على أساس معدلات ومسطحات الامتصاص طبقاً لطبيعة التربة .

٦ - تقام على بعد لا يقل عن (٣) أمتار عن أى مبنى .

٧ - يجب أن تتم عملية الإقامة وطريقة الصرف من خزان التحلل اللاهوائى إلى حفرة الامتصاص طبقاً للشروط الفنية المعتمدة .

يجب أن تتوفر فى خزانات التحلل اللاهوائى وحفرة الامتصاص التى تتبعها الشروط الآتية :

١ - أن تبعد أكثر من (١٠٠) متر من مصادر المياه العامة أو الآبار العامة أو الافلاج و (٣٠) متراً من الآبار الخاصة ويمكن للبلدية أن تعدل هذه الأبعاد وفقاً لطبيعة الموقع بالتنسيق مع الجهات المختصة .

٢ - أن لا يزيد منسوب سطحها العلوى بأى حال من الأحوال على منسوب فوهات الآبار القريبة وذلك منعا لوصول الملوثات إلى تلك الآبار ، وينبغى مراعاة أن تكون فى مكان مناسب يسمح بسهولة ربطها بالشبكة العامة للصرف الصحى فى حالة توفرها مستقبلاً .

ويجب فى حالة استخدام وسيلة بديلة لمعالجة الصرف الصحى الحصول على موافقة الجهات المختصة .

مادة (٧١) : يشترط أن تكون جميع تمديدات الصرف الصحى وخزانات التحلل اللاهوائى وخزانات الاحتجاز وحفر الامتصاص وما فى حكمها داخل حدود قطعة الأرض ولا يسمح بوضعها خارج تلك الحدود إلا فى الحالات الاستثنائية بالمناطق القديمة ذات المساحات الضيقة أو المناطق ذات الطبيعة الوعرة شريطة أخذ موافقة الجهة المختصة .

مادة (٧٢) : فى حالة هدم المبنى وإعادة بنائه تقام خزانات التحلل اللاهوائى والاحتجاز وحفرة الامتصاص فى المواقع التى تحددها البلدية وفقاً للإباحة الصادرة للمبنى .

مادة (٧٣) : يجب شطف محتويات خزانات الصرف الصحى بصورة دورية وتفريغها فى الأماكن التى تخصصها البلدية .

مادة (٧٤) : يجب مراعاة الاشتراطات والمواصفات البيئية والصحية الخاصة بالصرف الصحى ، وتقوم البلدية بتوصيل أنابيب الصرف إلى شبكة الصرف الصحى العامة ، على أن يتحمل المالك مصروفاتها .

مادة (٧٥) : على البلدية حصر وتسجيل قنوات التصريف الخاصة والعامة ، ولا يحق لأى جهة تغيير مسارها أو ردمها أو إغلاقها إلا بعد موافقة البلدية .

مادة (٧٦) : يشترط لمن يرغب فى إنشاء مجرى أو قناة تصريف داخل أو خارج أملاكه ، التقدم بطلب إلى البلدية للحصول على موافقتها .

مادة (٧٧) : للبلدية أن تعلن عن أى مجرى خصوصى أقيم طبقاً لاشتراطاتها أصبح مجرى عمومياً سواء كان ذلك بناءً على موافقة المالك أو بعد انقضاء شهر من تاريخ الإعلان عن ذلك دون اعتراض من المالك على أن تتحمل البلدية مسؤولية صيانته ولا تحول معارضة المالك دون ذلك إذا كان هذا الإعلان يحقق المصلحة العامة .

مادة (٧٨) : لا يسمح بتصريف مخلفات المصانع والمتاجر والمطاعم وورش ومغاسل السيارات وغيرها إلى قنوات تصريف المياه السطحية أو أى مصرف عام إلا بعد موافقة البلدية وذلك طبقاً للأنظمة والمواصفات الفنية المعتمدة فى السلطنة .

الباب الرابع

مراقبة تنفيذ المباني

مادة (٧٩) : يكون لكل من مدير ومهندس ومفتش المباني وفنى المباني بالبلدية وكل من له صفة الضبطية القضائية ، حق الدخول فى أى وقت لمكان العمل للتحقق من أن التنفيذ يتم وفقاً للترخيص الصادر من البلدية .

ويكون لمهندس البلدية اعتماد الخرائط والمستندات لجميع الأعمال المدنية فى نطاق البلدية وفقاً للأنظمة المعمول بها .

مادة (٨٠) : لا يسمح باستمرار العمل بأى مشروع بين غروب الشمس وشروقها إلا بعد موافقة الجهات المختصة .

مادة (٨١) : يشترط قبل الشروع فى البناء التأكد من أن علائم حدود قطعة الأرض ظاهرة فى مواقعها الصحيحة ، وعلى المالك المحافظة عليها حتى اكتمال البناء .

مادة (٨٢) : أ - لا يجوز لأى مقاول أو جهة منفذة لمشروع مباشرة العمل إلا بعد التوقيع على تعهد بالتنفيذ والالتزام بالمحافظة على نظافة الموقع وإخلائه تماماً من المخلفات أولاً بأول حتى اكتمال البناء .

ب - يلتزم المقاول أو الجهة المنفذة بإيداع مبلغ نقدى أو ضمان بنكى بنسبة (١٪) من التكلفة الإجمالية للمشروع كتأمين للالتزام بإزالة المخلفات بحد أقصى (عشرة آلاف ريال عمانى) وحد أدنى (ثلاثين ريالاً عمانياً) ، ويكون الضمان البنكى باسم (وزارة البلديات الإقليمية والبيئة) صادراً من أحد البنوك المعتمدة فى السلطنة ، ويكون سارى المفعول لمدة (٦) ستة أشهر تالية لتاريخ إتمام تنفيذ العمل ، ويلتزم المقاول بتجديده فى حالة تأخر التنفيذ عن هذا الموعد وإخطار البلدية بذلك .

ج - على البلدية عدم السماح بالبدء فى تنفيذ أى مشروع إلا بعد استيقاء الإجراءات السابقة ، ولا تمنح شهادة إتمام البناء ولا يرد التأمين إلا بعد تنفيذ المقاول أو الجهة المنفذة لالتزامها بإزالة المخلفات ونقلها إلى الأماكن التى تحددها

البلدية ، ولدير البلدية فى حالة عدم التزام المقاول أو الجهة المنفذة بذلك أن يأمر بإزالة المخلفات خصما من مبلغ التأمين المودع ، وفى حالة عدم كفايته تتم الإزالة على نفقة المقاول أو الجهة المنفذة .

مادة (٨٣) : أ - يشترط على المقاول قبل الشروع فى البناء عمل سياج على حدود قطعة الأرض المراد إقامة البناء عليها وذلك وفقا للشروط والمواصفات الفنية التى تحددها البلدية .

ب - يجب على المقاول وضع لافتة بموقع البناء بأبعاد لا تقل عن (٠.٩٠ × ١.٨ متر) وتثبيتها على ارتفاع لا يقل عن (٢ متر) أو على السياج من الخارج ويكتب عليها بحروف واضحة الآتى :

١ - اسم المشروع .

٢ - اسم وعنوان المكتب الاستشارى المشرف على التنفيذ .

٣ - اسم وعنوان المقاول .

٤ - رقم إباحة البناء .

٥ - رقم قطعة الأرض والمربع والمنطقة .

ج - يجب على المقاول أن يودع جميع مواد البناء والأنقاض والمخلفات داخل السياج ، وان يعمل على نقلها أولاً بأول إلى المواقع التى تحددها البلدية ، كما يجب عليه مراجعة البلدية للتصديق على كل مرحلة من مراحل البناء طبقا لاشتراطات البلدية .

مادة (٨٤) : يجب قبل الشروع فى إقامة أى مبنى إزالة كل المواد العضوية والشوائب من موقع البناء واستبدالها بمواد توافق عليها البلدية ، كما يجب معالجة الموقع بالمواد الكيميائية المناسبة من أجل وقاية المبنى من النمل الأبيض والحشرات الأخرى .

مادة (٨٥) : لا يجوز إقامة مباني مؤقتة لسكن العمال بموقع مشروع البناء إلا بعد أخذ موافقة البلدية ووفقاً للشروط الصحية والفنية المقررة بشرط أن تزال بعد إتمام المشروع .

مادة (٨٦) : يجب تأمين الحفر بغطاء أو سياج يحول دون سقوط المارة مع وضع وحدة إضاءة تحذيرية ليلاً ، وأية احتياطات أخرى ترى البلدية أو أية جهة أخرى معنيه أنها ضرورية حفاظاً على السلامة العامة .

مادة (٨٧) : يجب على المقاول فور الانتهاء من الأعمال أن يتقدم إلى البلدية للحصول على شهادة

إتمام البناء ولا تصدر هذه الشهادة إلا بعد التأكد من استيفاء الآتى :

أ - اكتمال المبنى وفقاً لإباحة البناء والخرائط المعتمدة من البلدية .

ب - إزالة جميع مخلفات البناء من الموقع وتسويته جيداً .

ج - إزالة مساكن العمال والمكاتب والمخازن والسيارات المؤقتة بالموقع إزالة تامة

وتنظيف الموقع منها والتأكد من إلغاء توصيلات الخدمات المؤقتة إن وجدت .

د - التأكد من أن المصاعد الكهربائية قد تم تركيبها وتشغيلها وفقاً للخرائط

والمواصفات الفنية المعتمدة .

هـ - تقديم شهادة من المكتب الاستشاري المشرف على تنفيذ البناء باكتمال البناء .

و - التأكد من عدم وجود هياكل بناء غير مكتملة أو مواد بناء بارزة ومشوهة فى

المبنى .

ز - تقديم شهادة من إدارة الدفاع المدنى أن المبنى الذى قامت الإدارة باعتماد

خرائطه يطابق شروط الأمن والسلامة .

ويحق للمقاول بعد إصدار شهادة إتمام البناء استرداد التأمين .

مادة (٨٨) : لا يجوز استغلال طريق أو ميدان عام أو أرض فضاء مملوكة للدولة أو للغير بصفة

مؤقتة أو دائمة وذلك بوضع مواد أو معدات إلا بعد موافقة البلدية .

كما لا يجوز التعرض لأماكن الدولة بنوعيتها العام والخاص أو تملكها بوضع اليد .

مادة (٨٩) : لا يجوز توجيه مزاريب مياه الأمطار أو مجارى المياه أو مكيفات الهواء وما فى

حكمها على أملاك الغير إلا بعد موافقتهم ، وبشرط عدم الإخلال باشتراطات

التخطيط .

مادة (٩٠) : على أصحاب المباني القديمة والمهجورة وغير مكتملة البناء تسويرها بجدار من المواد

الثابتة طبقاً للمواصفات الفنية التى تحددها البلدية ، أما فى الحالات التى تهدد

الصحة والسلامة العامة فيحق للبلدية إنذار أصحابها بإزالتها وتنظيف الموقع من

المخلفات تنظيفاً كاملاً على نفقة المخالف .

مادة (٩١) : يجب على أصحاب الأراضى الفضاء المنخفضة بالنسبة للأراضى المجاورة لها

والتي من شأنها أن تهدد الصحة والسلامة العامة أو تشوه المنظر العام ردمها وتسويتها .

مادة (٩٢) : يجب على المالك إزالة أى بناء أو جزء منه يكون آيلاً للسقوط يشكل خطراً على السكان أو المباني المجاورة أو المارة .

مادة (٩٣) : للبلدية إلزام المالك بإصلاح وصيانة مبانيه كلما رأت ضرورة لذلك ووفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة .

مادة (٩٤) : للبلدية إصدار أمر بوقف البناء مؤقتاً بناءً على طلب أى جهة حكومية مختصة .

مادة (٩٥) : لا يجوز لملاك قطع الأراضى القيام بأعمال تشجير خارج حدود أملاكهم إلا بموافقة البلدية كما يجب عليهم إزالة الأشجار والنخيل اليابسة الواقعة بأملاكهم والتي من شأنها تشويه المنظر العام .

مادة (٩٦) : لا يسمح بفتح بوابة لدخول وخروج السيارات إلا إذا كان عرض الطريق المؤدى لقطعة الأرض لا يقل عن (٦) متر فى المناطق غير المخططة .

مادة (٩٧) : يراعى أن تكون الواجهات الرئيسية للمباني مطلة على الطرق الرئيسية ما لم تر البلدية خلاف ذلك .

مادة (٩٨) : يمكن إضافة مبنى للخدمات من طابق أرضى فقط للبناء القائم فى الأراضى السكنية بمساحة لا تزيد على (١٥٪) من المساحة المبنية ، ويتكون من مطبخ وحمام وغرفة ويبنى على حد البناء الخلفى بدون إرتدادات ، ويشترط عدم فتح أى نوافذ أو وضع مكيفات أو مراوح شفط أو مواسير على السور الخارجى ، وفى حالة الإضافات الكبيرة (كمنزل آخر) فى ذات قطعة الأرض فإنه لا يسمح بذلك إلا إذا كانت المسافة بين المبنى لا تقل عن (٦) أمتار ، أو يتم إلصاق المبنى المضاف بالمبنى القائم ، وذلك فى حدود نسبة البناء المسموح بها بالرسم المساحى مع التقيد بشروط التخطيط ، وفى حالة الإضافات داخل الأراضى الزراعية لا بد من موافقة الوزارة المختصة على هذه الإضافات .

مادة (٩٩) : يسمح ببناء شقق سكنية فى الجزء الخلفى للمباني السكنية التجارية بحيث تكون ضمن الطابق الأرضى ، وليست منفصلة عنه ، وفى حالة عدم وجود طريق يمر خلف

أو جانب قطعة الأرض فإنه يسمح أن تكون الشقق منفصلة ، وذلك فى حالة عدم استفادة المالك بالمحلات التجارية .

مادة (١٠٠) : يشترط فى حالة السماح ببناء محل تجارى فى الأرض السكنية ألا تزيد مساحته على (٢٠ متر مربع) .

مادة (١٠١) : لا يسمح بتسوير قطع الأراضى الفضاء إلا وفقاً للضوابط التى تتفق مع استغلالها طبقاً للنظم المتبعة .

مادة (١٠٢) : أ - عند تقديم خرائط المساجد إلى البلدية لاستخراج إباحة البناء يجب الحصول على موافقة الجهة المختصة على التصميم المعمارى والعبارات والآيات التى تكتب أو تنحت على الجدران أو الأبواب الداخلية والخارجية .

ب - لا يسمح بوضع مسميات على مباني المجمعات التجارية أو السكنية التجارية أو المزارع إلا بعد موافقة البلدية .

مادة (١٠٣) : يشترط عند التقدم إلى البلدية بطلب الحصول على شهادة لمبنى قائم لم تصدر له إباحة بناء سابقة تقديم ما يأتى :

أ - مستندات الملكية .

ب - خرائط معمارية للمبنى القائم معتمدة من مكتب استشارى ، مع تقرير فنى منه يبين حالة المبنى وصلاحيته .

مادة (١٠٤) : يلتزم مالك المبنى القائم المراد تعليته تقديم ما يأتى :

أ - مستندات الملكية .

ب - خرائط تفصيلية من مكتب استشارى .

ج - تقرير فنى من مكتب استشارى بسلامة المبنى القائم وصلاحيته للتلية .

د - إستكمال باقى الإجراءات لاستخرج إباحة البناء طبقاً للأنظمة المتبعة .

مادة (١٠٥) : أ - يسمح بإقامة سكن للعمال فى المناطق الصناعية المختلفة فى الحدود المناسبة

طبقاً لنوع الصناعة أو الورشة المقامة داخل قطعة الأرض ، كما يجوز إقامة

سكن للموظفين أو الفنيين (العزاب) فى قطع الأراضى ذات المساحات الكبيرة

والمخصصة كمخيمات أو معسكرات للعمال ، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة .

ب - يجوز إقامة معارض (لعرض المنتجات الصناعية وقطع الغيار فقط) بمناطق الصناعات الخفيفة على أن تكون المعارض فى حدود (٣٠٪) ضمن نسبة البناء المسموح بها لقطعة الأرض .

ج - يسمح بإقامة مكاتب فقط بالطابق الأول بالمناطق الصناعية ومناطق المخازن بنسبة (٥٠٪) ضمن نسبة البناء المسموح بها لقطعة الأرض .

د - لا يسمح بإقامة مجمعات أو مباني لسكن العمال أو العزاب بالمناطق السكنية أو السكنية التجارية ، ولا يقبل أى تصميم معمارى بذلك ، كما لا يسمح بإقامة مبنى يجمع بين السكن العائلى وسكن العزاب .

مادة (١٠٦) : يشترط بالنسبة إلى قطع الأراضى السكنية التجارية والتجارية عمل رواق (ممر) أمام المحلات التجارية بالطابق الأرضى فى حدود اشتراطات الرسم المساحى لقطعة الأرض ، وفى حالة عدم وجود هذه الاشتراطات يراعى وجود الرواق بما يتناسب مع المحلات التجارية القائمة بقطعة الأرض المجاورة بالواجهة الرئيسية .

مادة (١٠٧) : فى حالة التقدم إلى البلدية بطلب بناء مبنى من طابق واحد فقط ، وكان موضحاً بالخرائط بناء من عدة طوابق فإنه يسمح بإصدار إباحة بناء على أن يبين بالخرائط أن الطوابق الأخرى العلوية سوف يتم تنفيذها فى المستقبل ، ولا بد أن تتضمن هذه الخرائط جميع الواجهات المعمارية للطابق المراد إنشاؤه طبقاً للبيان الوارد بالإباحة ، وفى هذه الحالة يتم حساب رسوم تأمين إزالة المخلفات طبقاً للبيان الوارد بإباحة البناء على أساس طابق واحد فقط .

الباب الخامس

العقوبات

مادة (١٠٨) : مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد واردة بالقوانين والأنظمة واللوائح المعمول بها فى السلطنة ، توقع غرامة على كل من يخالف أحكام هذه اللائحة لا تقل عن (٢٥) ريال

ولا تزيد على (٣٠٠) ريال عمانى مع إزالة المخالفة على نفقة المخالف ، وتحدد
الغرامة بالنسبة للمخالفات التالية على النحو الآتى :

١ - البناء بدون إباحة :

غرامة لا تقل عن (٢٠٠) ريال ولا تزيد على (٣٠٠) ريال عمانى بعد إنذار المخالف
بالتوقف عن العمل مع إزالة المخالفة على نفقته .

٢ - هدم المنشآت والمباني بدون تصريح :

غرامة لا تقل عن (١٠٠) ريال ولا تزيد على (٣٠٠) ريال عمانى .

٣ - الإضافات على بناء قائم أو بناء محلات تجارية فى الأحياء السكنية بدون إباحة :

غرامة لا تقل عن (١٠٠) ريال ولا تزيد على (٣٠٠) ريال عمانى بعد إنذار المخالف
لتصحيح الوضع خلال اسبوعين من تاريخ إنذاره مع إزالة المخالفة على نفقته .

٤ - بالنسبة للمخالفات الآتية :

أ - الاستمرار فى البناء بإباحة غير سارية المفعول أو تأمين إنتهت صلاحيته أو عدم
وجود الخرائط والإباحة فى الموقع .

ب - عدم التقيد بالأصباغ أو التكسية المصدق عليها من البلدية .

ج - عدم إزالة المخلفات من الموقع أولاً بأول .

د - عدم إقامة السياج ولوحة المشروع طبقاً للاشتراطات المطلوبة .

هـ - شروع المقاول فى العمل بدون أداء التأمين المقرر .

و - مخالفة النماذج والرسومات المعتمدة للأسوار ومواقف السيارات والمظلات .

ز - إقامة سكن مؤقت فى موقع العمل بدون تصريح .

ح - أعمال الصيانة والترميمات بدون استخراج إباحة .

ط - إلقاء مخلفات البناء فى الأماكن غير المخصصة لها .

غرامة لا تقل عن (٥٠) ريال ولا تزيد على (١٠٠) ريال عمانى بعد إنذار المخالف

بالتوقف وتصحيح الوضع خلال اسبوع من تاريخ إنذاره وإزالة المخالفة على نفقته .

٥ - عدم تغطية أعمال الحرفيات أو تسييجها لتفادى سقوط المارة أو عدم وضع وحدات

إضاءة تحذيرية ليلاً وأى احتياطات أخرى ترى البلدية بأنها ضرورية :

غرامة لا تقل عن (٥٠) ريال ولا تزيد على (٢٠٠) ريال عماني بعد إنذار المخالف بتصحيح الوضع.

٦ - التجاوز في الإرتدادات أو في نسب البناء :

غرامة لا تقل عن (٢٠٠) ريال ولا تزيد على (٣٠٠) ريال عماني بعد إنذار المخالف بتصحيح الوضع طبقاً للأنظمة المعمول بها خلال اسبوعين مع إلزامه بإزالة المخالفة .

٧ - حفر الأساسات بالمخالفة للخرائط والمواصفات :

غرامة لا تقل عن (١٠٠) ريال ولا تزيد على (٣٠٠) ريال عماني بعد إنذار المخالف بتصحيح الوضع طبقاً للأنظمة المعمول بها خلال اسبوعين مع إلزامه بإزالة المخالفة .

٨ - استغلال الطرق والميادين وأماكن الغير بوضع الأشغال أو المخالفات أو العلام بدون تصريح :

غرامة لا تقل عن (١٠٠) ريال ولا تزيد على (٣٠٠) ريال عماني بعد إنذار المخالف بإزالتها خلال اسبوعين من تاريخ إنذاره .

٩ - وضع المشوهات وتجميع هياكل السيارات والأجهزة الكهربائية وأي مواد أخرى في غير الأماكن المخصصة لها وتوجيه مزاريب المياه ومكيفات الهواء وعتبات الأبواب والنوافذ وأنابيب الصرف الصحي تجاه أملاك الغير :

غرامة لا تقل عن (٢٥) ريال ولا تزيد عن (١٠٠) ريال عماني بعد إنذار المخالف بإزالتها خلال اسبوعين من تاريخ إنذاره .

١٠ - عدم إزالة المزروعات والأشجار اليابسة :

غرامة لا تقل عن (٢٥) ريال عماني ولا تزيد عن (١٠٠) ريال عماني بعد إنذار المخالف بالإزالة خلال فترة (من ٧ - ١٤ يوماً) ثم إنذاره مرة أخرى ومنحه مهلة مدتها (٧) أيام .

١١ - عدم ردم وتسوية الأراضي المنخفضة الصادرة لها سند ملكية والتي تهدد الصحة والسلامة العامة :

يتم إنذار المخالف بإجراء اللازم خلال اسبوعين ثم إنذاره مرة أخرى ومنحه مهلة مدتها (٧) أيام وإلا قامت البلدية بتنفيذ المطلوب على نفقته .

١٢ - إنشاء وإقامة بناء للحظائر التجارية (الدواجن - المواشي) بدون ترخيص :

غرامة لا تقل عن (١٠٠) ريال ولا تزيد على (٣٠٠) ريال عماني بعد إنذار المخالف بالتوقف عن العمل .

١٣ - عدم تجديد ترخيص المصعد الكهربائي من البلدية :

غرامة (٥٠) ريال عماني عن كل يوم بعد إنذار المخالف بتجديد الترخيص خلال اسبوع من تاريخ إنذاره .

١٤ - كتابة عبارات على المساجد بدون ترخيص من جهة الاختصاص أو بالمخالفة للترخيص الصادر في هذا الشأن :

غرامة لا تقل عن (٢٥) ريال ولا تزيد على (١٠٠) ريال عماني مع إلزام المخالف بتقديم الترخيص خلال اسبوعين من تاريخ إنذاره أو إزالة المخالفة .

١٥ - عدم إزالة المباني الآيلة للسقوط :

غرامة (٣٠٠) ريال عماني مع عدم الإخلال بالمسؤولية الجزائية ، وذلك بعد إعداد تقرير فني من البلدية مع الصور الفوتوغرافية وتحرير محضر بالمخالفة وإرساله إلى شرطة عمان السلطانية ، والإنذار بإخلاء المبنى فوراً ، فإذا لم يتم الإخلاء خلال الفترة المحددة بالإنذار تتم الإزالة على نفقة المالك .

١٦ - عدم التزام أصحاب الأملاك بصيانة مبانيهم وتركيب أغطية المكيفات وخزانات المياه :

غرامة لا تقل عن (٢٥) ريال ولا تزيد على (١٠٠) ريال عماني مع إلزام المخالف بأجراء الصيانة المطلوبة أو التركيب خلال اسبوعين من تاريخ إنذاره .

١٧ - مخالفة الاشتراطات والمواصفات الخاصة بخزانات الصرف الصحي :

غرامة لا تقل عن (١٠٠) ريال ولا تزيد على (٣٠٠) ريال عماني مع إلزام المخالف بتصحيح الوضع أو إزالة المخالفة على نفقته .

١٨ - البناء على أراضي حكومية أو أراضي الغير بدون سند ملكية وإباحة :

غرامة لا تقل عن (٢٠٠) ريال ولا تزيد على (٣٠٠) ريال عماني وإلزام المخالف بإزالتها .

مادة (١٠٩) : مع عدم الإخلال بأحكام المسؤولية الجزائية طبقاً للقوانين المعمول بها ، توقع

الغرامات التالية على المكاتب الاستشارية عند ارتكاب أية مخالفة طبقاً للإجراءات

المتبعة وذلك على النحو الآتي :

أ - غرامة لا تقل عن (٥٠) ريال ولا تزيد على (١٠٠) ريال عماني في حالة ارتكاب المخالفة للمرة الأولى .

ب - غرامة لا تقل عن (١٠٠) ريال ولا تزيد على (٢٠٠) ريال عماني في حالة ارتكاب ذات المخالفة للمرة الثانية .

ج - غرامة (٣٠٠) ريال عماني في حالة ارتكاب المخالفة للمرة الثالثة . وللبلدية إيقاف المخالف عن مواصلة العمل فضلاً عن طلب سحب الترخيص بصفة

نهائية من الجهة المختصة . ٥٨٢ -