

## مرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ باصدار قانون تنظيم المباني

نحن عيسى بن سلمان آل خليفة أمير دولة البحرين .  
بعد الاطلاع على الدستور ،  
وعلى الامر الاميرى رقم ( ٤ ) لسنة ١٩٧٥ ،  
وعلى النظام الاساسى للبلدية الصادر سنة ١٩٥١ ،  
وعلى المرسوم رقم ( ٧ ) لسنة ١٩٧٠ بالقانون المؤقت لتنظيم تطوير الاراضى المعدل بالمرسوم بقانون رقم (١٦) لسنة ١٩٧١ ،  
وعلى المرسوم بقانون رقم ( ١٦ ) لسنة ١٩٧٣ بشأن انشاء هيئة بلدية مركزية مؤقتة لادارة شئون البلديات ،  
وعلى القانون رقم ( ٣ ) لسنة ١٩٧٥ بشأن الصحة العامة ،  
وبناء على عرض رئيس مجلس الوزراء ،  
وبعد موافقة مجلس الوزراء ،

### رسمنا بالقانون الآتى :

#### المادة الاولى

يعمل بقانون تنظيم المباني المرافق لهذا القانون .

#### المادة الثانية

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ، ويعمل به بعد اربعة اشهر من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

امير دولة البحرين

عيسى بن سلمان آل خليفة

صدر فى قصر الرفاع

بتاريخ ٢٦ جمادى الاولى ١٣٩٧هـ

الموافق ١٤ مايو ١٩٧٧م

## قانون تنظيم المباني

### مادة - ١ -

مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ( ٣ ) لسنة ١٩٧٥ بشأن الصحة العامة ، لا يجوز تشييد بناء أو اقامة أعمال أو اضافة أى جزء إليها أو هدمها أو هدم أى قسم منها أو اجراء أى تعديل فيها بالتوسعة أو التعلية أو الدعم سواء فى الشكل الخارجى للبناء أو فى العمل أو فى ترتيبه الداخلى ، كما لا يجوز تغيير معالم أية أرض بحفرها أو ردمها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك من البلدية .

### مادة - ٢ -

كل بناء أو عمل خاضع للترخيص بموجب هذا القانون يجرى بدون ترخيص أو خلافا لاحكام الترخيص المعطى يكون للبلدية الحق أن تأمر بوقفه فوراً وذلك مع عدم الاخلال بتوقيع الغرامة أو ازالة ما تم بالمخالفة لهذا القانون ولا يؤذن للمخالف بمواصلة العمل وفقاً لشروط الترخيص الا بعد ازالة آثار المخالفة فى مدة لا تزيد على ثلاثة شهور من يوم النطق بالحكم بها ، ويكون ذلك على نفقته والا قامت البلدية بازالتها على حسابه .

### مادة - ٣ -

يقدم طلب الترخيص الى ادارة الشئون الفنية والهندسية بالبلدية على النموذج المقرر مصحوباً بالرسومات والبيانات والمستندات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، وعلى البلدية أن تعطى طالب الترخيص ايضاً مؤرخاً باستلام الطلب ومرفقاته .

### مادة - ٤ -

لا يجوز اعطاء الترخيص الا بعد التحقق من :

١ - علاقة طالب الترخيص بالعقار .

٢ - ان الرسومات المقدمة معدة ومعتمدة من قبل مهندسين معماريين وانها على معترف بهما من جهة رسمية .

٣ - اقرار من المهندس المشرف على التنفيذ توافق عليه البلدية يتضمن استعداده لتحمل المسؤولية عند وقوع ما يستوجبها .

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الاحوال التى يعفى فيها طالب الترخيص من احكام البندين الثانى والثالث على أن يكون سبب الاعفاء هو صغر مساحة الارض المزمع اقامة البناء عليها وانخفاض قيمة البناء أو قلة تكاليف حف الارض أو ردمها أو للاسباب الاخرى التى تقرها اللائحة التنفيذية وتعلق بالظروف الخاصة بكل طلب .

### مادة - ٥ -

لا يجوز اعطاء الترخيص الا بعد تقديم الرسومات التالية :

١ - رسم للموقع العمومى موضح عليه العقارات المتاخمة ضمن دائرة نصف قطرها ١٠٠ متر على الاقل ، وذلك باستثناء البنايات الصغيرة التى تحددها اللائحة التنفيذية .

- ٢ - رسم مبين عليه موقع البناء بالنسبة للأرض وكذلك المنشآت القائمة عليها وقت تقديم الطلب .
- ٣ - الرسومات المعمارية للبناء والمذكرة الحسابية الإنشائية .
- ٤ - الرسومات الإنشائية للأساسات وجميع الطوابق .
- ٥ - ان يقدم طالب الترخيص ما يبين صفته أو علاقته بموقع البناء أو العمل .
- وتصدر البلدية الانظمة الخاصة بالمقاييس الواجبة الاتباع في الرسومات السالفة الذكر وبالرسومات الأخرى والوثائق التي تراها ضرورية .

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون احوال الاعفاء من تقديم الرسومات المبينة في البنود ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ من هذه المادة على ان يكون سبب الاعفاء هو صغر مساحة الأرض المزمع اقامة البناء عليها أو انخفاض قيمة البناء أو قلة تكاليف حفر الأرض أو ردمها أو للأسباب الأخرى التي تقرها اللائحة التنفيذية. وتتعلق بالظروف الخاصة بكل طلب .

#### مادة - ٦ -

تصدر البلدية الترخيص بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها قرار من رئيس الهيئة البلدية ، على أن يمثل في هذه اللجنة جميع الجهات الرسمية ذات العلاقة .

#### مادة - ٧ -

أ - على البلدية أن تبث في طلب الترخيص في خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً على تقديم الطلب، فإذا رأت اجراء تعديل أو تغيير في الرسومات أو المستندات المقدمة اخطرت الطالب بها بخطاب مسجل خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الرسومات أو المستندات المعدلة .

ب - وفي حالة رفض طلب الترخيص يجب على البلدية اخطار الطالب برفض الطلب واسبابه خلال مدة الثلاثين يوماً المبينة في الفقرة السابقة .

فإذا لم يتلق الطالب أى اخطار خلال هذه المدة كان له ان يسلم البلدية كتاباً أو يخطرها بخطاب مسجل بعزمه على البدء في العمل المطلوب الترخيص به بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ تسليم الكتاب أو ارسال الخطاب المسجل الى البلدية ، ويعتبر الطالب حاصلًا على الترخيص المطلوب اذا لم يتلق رداً مسبباً من البلدية خلال الخمسة عشر يوماً المشار إليها .

#### مادة - ٨ -

إذا اقتضى التنظيم الحاق جزء من الاملاك العامة بأراضٍ مطلوب الترخيص بها ، أو الحاق جزء من أراضٍ خاصة طبقاً لما تبينه المخططات المعدة من قبل جهة التخطيط ، فلا يمنح الترخيص الا بعد انتهاء الاجراءات المالية والقانونية اللازمة .

على انه اذا اقتضى التنظيم الحاق جزء من عقار خاص بمرفق عام فيلحق هذا الجزء بالاملاك العامة دون انتظار لصدور الترخيص ، وتتم اجراءات التعويض بعد ذلك .

#### مادة - ٩ -

مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ( ٣ ) لسنة ١٩٧٥ بشأن الصحة العامة ، لا يجوز اقامة بناء أو القيام بأعمال مما نص عليه في هذا القانون ولا منح ترخيص بذلك الا اذا كانت مطابقة للاصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الامن والسلامة والمتانة والجمال الفني المنصوص عليها في هذا القانون وفي اللوائح التي تصدر تنفيذها له .

#### مادة - ١٠ -

لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالارض الميينة في الترخيص ، كما لا يترتب على ذلك أية مسئولية على البلدية في شأن تنفيذ الاعمال موضوع الترخيص الا اذا وقع خطأ من البلدية في بيان الحدود والمناسيب .

#### مادة - ١١ -

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الاعمال طبقا للرسومات والمستندات والبيانات التي منح على اساسها الترخيص ، ولا يجوز اجراء أى تعديل جوهري على الرسومات والتصاميم المرخص بها والمعتمدة الا بعد موافقة البلدية .

#### مادة - ١٢ -

يتسلم المرخص له أو مهندس من الجهة المختصة بالبلدية الحدود الخاصة بالقسيمة موضوع الترخيص والمناسيب وكذلك خط التنظيم قبل الشروع في البناء .

وعلى المرخص له أو من ينوب عنه ان يسلم للبلدية كتابا أو يخطر بها بخطاب مسجل قبل أن يشرع في صب الاساسات ليقوم المهندس المختص بالبلدية خلال اسبوع على الاكثر من تاريخ الكتاب أو الاخطار بالمعاينة لتحديد خط التنظيم أو حد الطريق ، ويلتزم المرخص له أو من ينوب عنه بالتوقيع على المحضر الذى تعده البلدية لهذا الغرض . فاذ مضى على الكتاب أو الاخطار اسبوع دون حضور المهندس المختص بالبلدية كان للمرخص له أن يشرع في البناء دون التزام بحضوره .

#### مادة - ١٣ -

أ - مع عدم تحميل البلدية أية مسئولية تقصيرية في هذا الشأن ، يسأل المرخص له والمهندس والمقاول - ان وجد - مسئولية كاملة عن تنفيذ الانشاءات المرخص بها على اكمل وجه ، والمهندس والمقاول هما المسئولان الرئيسيان عن الالتزام بتنفيذ الحدود والارتفاعات .

ب - وكذلك تكون مسئوليتهم عن سلامة البناء خلال فترة التنفيذ ولمدة خمس سنوات على الاقل بعدها ، وتمت مسئوليتهم الى المباني الملاصقة للبناء والى أى مرفق عام عما قد يصيبها من اضرار بسبب التنفيذ لموضوع الرخصة وتنظم هذه المسئولية احكام القوانين المرعية .

#### مادة - ١٤ -

مدة الترخيص سنة واحدة ، ويبطل مفعول الترخيص اذا لم يشرع في البناء خلال هذه المدة أو اذا توقف العمل في البناء لمدة سنة كاملة . ويجوز تجديد الترخيص بموافقة كتابية من البلدية . ولا يعتبر اتمام اعمال الحفر المتعلقة بالاساسات شروعا في اعمال البناء بالمعنى المقصود في هذه المادة .

#### مادة - ١٥ -

تحدد البلدية الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص كما تحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده ، ويصدر في هذا الشأن قرار من رئيس الهيئة البلدية بعد موافقة مجلس الوزراء .

#### مادة - ١٦ -

لموظفي البلدية المفوضين حق الدخول الى مواقع العمل للتحقق من تنفيذ البناء أو العمل طبقاً لشروط الترخيص، وفي حالة التعديلات والترميمات الداخلية يجب على الموظف المفوض الحصول على اذن مسبق من شاغلي المبنى المراد تعديله أو ترميمه ، وفي حالة رفض الاذن بالدخول أو عدم الرد على الطلب في ميعاد معقول يكون لهم الحق في الدخول بعد الحصول على اذن بذلك من القاضي المنتدب للتحقيق بناءً على طلب يقدم اليه من الموظف المختص في البلدية . ويصدر الاذن على وجه السرعة ودون حاجة الى سماع اقوال شاغلي المبنى . ولا تحصل رسوم على هذا الطلب .

#### مادة - ١٧ -

يتعين على المرخص له اتخاذ الاجراءات الضرورية والكافية لضمان سلامة العمال والقائمين بالعمل على التنفيذ والمسارة ، وذلك باقامة السياج اللازم أو غيره حول المبنى ، بقصد حصر عمليات التنفيذ ومنع دخول من لا عمل له الى موقع الاعمال .

#### مادة - ١٨ -

في حالة التوقف عن التنفيذ على المرخص له أو المفاوض أو المهندس المشرف على حسب الاحوال اتخاذ الاجراءات الكافية لمنع الاخطار التي يمكن أن تنشأ عن البناء أو الاعمال التي تم تنفيذها من تاريخ التوقف ، فاذا قصر أى منهم في ذلك فانه يجوز للبلدية أن تقوم مقامه في اتخاذ تلك الاجراءات وعلى نفقته وتحت مسؤوليته كل ذلك مع عدم الاخلال بما يفرضه هذا القانون أو أى قانون آخر من جزاءات أو عقوبات أخرى عليه .

#### مادة - ١٩ -

عند اكتمال البناء يكون للمرخص له أو من ينوب عنه التقدم بطلب الى البلدية للحصول على تصريح بالسكنى أو بالاستغلال وعلى البلدية أن تمنح هذا التصريح بعد التثبت من مطابقة البناء للترخيص واستيفائه كافة الشروط المنصوص عليها في القوانين واللوائح المعمول بها، وذلك في خلال اسبوعين من تاريخ تقديم الطلب ، وعند الرفض على البلدية اخطار المرخص له بكتاب مسجل خلال المدة المذكورة ، ويكون للمرخص له اذا لم يتلق ردا بعد مضي الاسبوعين المشار اليهما الحق في استعمال البناء أو استغلاله بالسكن .

ولا توصل الخدمات العامة للبناء كالكهرباء والماء والمجاري الا بعد استيفاء ما نص عليه في هذه المادة أو انقضاء المواعيد المنصوص عليها فيها .

#### مادة - ٢٠ -

يصدر مجلس الوزراء قرارات بتحديد المناطق المختلفة في الدولة وبلاشتراطات التنظيمية للتعمر .

#### مادة - ٢١ -

تصدر البلدية قرارات تتضمن الاشتراطات الخاصة بالمباني والاعمال التي ترخص بها ، ويشمل ذلك اشتراطات المواصفات العامة والامن والسلامة والمتانة والجمال الفني .

#### مادة - ٢٢ -

تشكل بقرار من رئيس الهيئة البلدية لجنة للتظلمات من القرارات التي تصدرها البلدية في شأن تنظيم المباني ويكون مقرها البلدية ، ويستدعى أمام اللجنة مندوب البلدية كما يدعى صاحب التظلم لابداء وجهة نظره أمام اللجنة ، ويجوز الطعن في قرارات اللجنة امام المحكمة الكبرى خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدورها وذلك بدعوى ترفع بالطرق المعتادة .

#### مادة - ٢٣ -

كل مخالفة لاحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن عشرة دنانير ولا تزيد على مائة دينار، ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الاعمال المخالفة .

كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن التراخيص في الاحوال التي يكون موضوع المخالفة هو القيام بالاعمال بدون ترخيص ، وكذلك بحكم بناء على طلب البلدية بتقديم الرسومات المنصوص عليها في القانون أو القرارات المنفذة له في المدة التي يحددها الحكم .

فاذا لم يتم المخالف بتقديم هذه الرسومات في المدة المحددة حكم عليه بغرامة لا تقل عن خمسين دينارا ولا تزيد على خمسمائة دينار مع منحه مهلة أخرى لتقديم الرسومات ويتكرر الحكم بالغرامة في كل مرة لا يقدم فيها المخالف الرسومات في المهلة المحددة .

#### مادة - ٢٤ -

اذا لم يتم ذوو الشأن بتنفيذ الحكم أو القرار الصادر بتصحيح أو باستكمال أو بهدم الاعمال المخالفة في المدة التي تحددها له البلدية ، يجوز لها ازالة اسباب المخالفة على نفقتهم .

#### مادة - ٢٥ -

١ - مع عدم الاخلال بأحكام المادة ٢٠ من هذا القانون تسرى احكامه على جميع الابنية الخاصة والعامة في المناطق التي يصدر بها قرار من رئيس الهيئة البلدية ، ولا تسرى على الابنية المنشأة قبل العمل بأحكامه .  
٢ - ومع عدم الاخلال بأحكام المادة الاولى من قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٦ ، تسرى أحكام هذا القانون على المباني المرخص باقامتها قبل العمل به فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص .

#### مادة - ٢٦ -

تسرى احكام المرسوم رقم ٧ لسنة ١٩٧٠ بالقانون المؤقت لتنظيم تطوير الاراضى المعدل بالمرسوم بقانون رقم ٦ لسنة ١٩٧١ فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون .  
ويلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون في شأن تنظيم المباني .

#### مادة - ٢٧ -

يصدر رئيس الهيئة البلدية القرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون .