

## مرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977

### بإصدار قانون تنظيم المباني

نحن عيسى بن سلمان آل خليفة أمير دولة البحرين .

بعد الإطلاع على الدستور،

وعلى الأمر الأميري رقم (4) لسنة 1975،

وعلى النظام الأساسي للبلدية الصادر سنة 1951،

وعلى المرسوم رقم (7) لسنة 1970 بالقانون المؤقت لتنظيم تطوير الأراضي المعدل بالمرسوم بقانون رقم (16) لسنة 1971،

وعلى المرسوم بقانون رقم (16) لسنة 1973 بشأن إنشاء هيئة بلدية مركزية مؤقتة لإدارة شئون البلديات، وعلى القانون رقم (3) لسنة 1975 بشأن الصحة العامة،

و بناء على عرض رئيس مجلس الوزراء،

وبعد موافقة مجلس الوزراء، رسمنا بالقانون الآتي:

#### المادة الأولى

يعمل بقانون تنظيم المباني المرافق لهذا القانون.

#### المادة الثانية

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون، ويعمل به بعد أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أمير دولة البحرين

عيسى بن سلمان آل خليفة

صدر في قصر الرفاع

بتاريخ 26 جمادى الأولى 1397هـ

الموافق 14 مايو 1977م

## قانون تنظيم المباني

### مادة - 1 -

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ( 3 ) لسنة 1975 بشأن الصحة العامة لا يجوز تشييد بناء أو إقامة أعمال أو إضافة أي جزء إليها أو هدم أي قسم منها أو إجراء أي تعديل فيها بالتوسعة أو التعلية أو الدعم سواء في الشكل الخارجي للبناء أو في العمل أو نفي ترتيبه الداخلي، كما لا يجوز تغيير معالم أية أرض بحفرها أو ردمها إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من البلدية.

### مادة - 2 -

كل بناء أو عمل خاضع للترخيص بموجب هذا القانون يجري بدون ترخيص أو خلافاً لأحكام التراخيص المعطى يكون للبلدية الحق أن تأمر بوقفه فوراً و ذلك مع عدم الإخلال بتوقيع الغرامة أو إزالة ما تم بالمخالفة لهذا القانون ولا يؤذن للمخالف بمواصلة العمل وفقاً لشروط التراخيص إلا بعد إزالة آثار المخالفة في مدة لا تزيد على ثلاثة شهور من يوم النطق بالحكم بها، و يكون على نفقته و إلا قامت البلدية بإزالتها على حسابه.

### مادة - 3 -

يقدم عمل التراخيص إلى إدارة الشؤون الفنية و الهندسية بالبلدية على النموذج المقرر مصحوباً بالرسومات و البيانات و المستندات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، و على البلدية أن تعطي طالب الترخيص إيصالاً مؤرخاً باستلام الطلب و مرفقاته.

### مادة - 4 -

لا يجوز إعطاء الترخيص إلا بعد التحقق من :-

#### 1- علاقة طالب الترخيص بالعقار.

إن الرسومات المقدمة معدة و معتمدة من قبل مهندسين معماري و إنشائي معترف بهما من جهة رسمية. 3 إقرار من المهندس المشرف على التنفيذ توافق عليه البلدية يتضمن استعداده لتحمل المسؤولية عند وقوع ما يستوجبها.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الأحوال التي يعفى فيها طالب الترخيص من أحكام البندين الثاني و الثالث على أن يكون سبب الإعفاء هو صغر مساحة الأرض المزمع إقامة البناء عليها و انخفاض قيمة البناء أو قلة تكاليف حفر الأرض أو للأسباب الأخرى التي تقرها اللائحة التنفيذية و تتعلق بالظروف الخاصة بكل طلب.

#### مادة - 5 -

لا يجوز إعطاء الترخيص إلا بعد تقديم الرسومات التالية:-

1- رسم للموقع العمومي موضح عليه العقارات المتاخمة ضمن دائرة نصف قطرها 100 متر على الأقل، و ذلك باستثناء البيانات الصغيرة التي تحددها اللائحة التنفيذية.

2- رسم يبين عليه موقع البناء بالنسبة للأرض و كذلك المنشآت القائمة عليها وقت تقديم الطلب.  
3- الرسومات المعمارية للبناء و المذكرة الحسابية الإنشائية.

4- الرسومات الإنشائية للأساسات و جميع الطوابق.

5- أن يقدم طالب الترخيص ما يبين صفته أو علاقته بموقع البناء أو العمل.

و تصدر البلدية الأنظمة الخاصة بالمقاييس الواجبة الاتباع في الرسومات السالفة الذكر و بالرسومات الأخرى و الوثائق التي تراها ضرورية.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون أحوال الإعفاء من تقديم الرسومات المبينة في البنود 1، 2، 3، 4 من هذه المادة على أن يكون سبب الإعفاء هو صغر مساحة الأرض المزمع أو ردمها أو للأسباب الأخرى التي تقرها اللائحة التنفيذية و تتعلق بالظروف الخاصة بكل طلب.

#### مادة - 6 -

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 - 7 -

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

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

فإذا لم يتلق الطالب أي أخطار خلال هذه المدة كان له أن يسلم البلدية كتاباً أو يخطر بها بخطاب مسجل يعزمه على البدء في العمل المطلوب الترخيص به بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ تسليم الكتاب أو إرسال الخطاب المسجل إلى البلدية، و يعتبر الطالب حاصلاً على الترخيص المطلوب إذا لم يتلق رداً مسبباً من البلدية خلال الخمسة عشر يوماً المشار إليها.

#### مادة - 8 -

إذا اقتضى التنظيم إلحاق جزء من الأملاك العامة بأراضٍ مطلوب الترخيص بها. أو إلحاق جزء من أراضٍ خاصة طبقاً لما تبينه المخططات المعدة من قبل جهة التخطيط. فلا يمنح الترخيص إلا بعد إنهاء الإجراءات المالية والقانونية اللازمة على أنه إذا اقتضى التنظيم إلحاق جزء من عقار خاص بمرفق عام فيلحق هذا الجزء بالأملاك العامة دون انتظار لصدور الترخيص، وتتم إجراءات التعويض بعد ذلك.

#### مادة - 9 -

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ( 3 ) لسنة 1975 بشأن الصحة العامة لا يجوز إقامة بناء أو القيام بأعمال ما نص عليه في هذا القانون ولا منح ترخيص بذلك إلا إذا كانت مطابقة للأصول الفنية و المواصفات العامة و مقتضيات المن و السلامة و المتانة و الجمال الفني المنصوص عليها في هذا القانون وفي اللوائح التي تصدر تنفيذاً له.

#### مادة - 10 -

لا يترتب على الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بالأرض المبينة في الترخيص، كما لا يترتب على ذلك أية مسؤولية على البلدية في شأن تنفيذ الأعمال موضوع الترخيص إلا إذا وقع خطأ من البلدية في بيان الحدود و المناسيب .

#### مادة - 11 -

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال طبقاً للرسومات و المستندات و البيانات التي منح على أساسها الترخيص، ولا يجوز إجراء أي تعديل جوهري على الرسومات و التصاميم المرخص بها و المعتمدة إلا بعد موافقة البلدية.

#### مادة - 12 -

يتسلم المرخص له أو مهندس من الجهة بالبلدية الحدود الخاصة بالقسيمة موضوع الترخيص و المناسيب و كذلك خط التنظيم قبل الشروع في البناء.

وعلى المرخص له أو من ينوب عنه أن يسلم للبلدية كتاباً أو يخطر بها بخطاب مسجل قبل أن يشرع في صب الأساسات ليقوم المهندس المختص بالبلدية خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الكتاب أو الإخطار بالمعاينة لتحديد خط التنظيم أو حد الطريق، و يلتزم المرخص له أو من ينوب عنه بالتوقيع على المحضر الذي تعدده البلدية لهذا الغرض.

فإذا مضى على الكتاب أو الإخطار دون حضور المهندس المختص بالبلدية كان للمرخص له أن يشرع في البناء دون التزام بحضوره.

#### مادة - 13 -

أ- مع عدم تحميل البلدية أية مسؤولية تقصيرية في الشأن، يسأل المرخص له و المهندس و المقاول - إن وجد - مسؤولية كاملة عن تنفيذ الإنشاءات المرخص بها على أكمل وجه و المهندس و المقاول هما المسؤولان الرئيسيان عن الالتزام بتنفيذ الحدود و الارتفاعات.

ب- وكذلك تكون مسؤوليتهم عن سلامة البناء خلال فترة التنفيذ ولمدة خمس سنوات على الأقل بعدها، وتمتد مسؤوليتهم إلى المباني الملاصقة للبناء و إلى أي مرفق عام عما قد يصيبها من أضرار بسبب التنفيذ لموضوع الرخصة و تنظيم هذه المسؤولية أحكام القوانين المرعية.

#### مادة - 14 -

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

#### مادة - 15 -

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 - 16 -

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

#### مادة - 17 -

يتعين على المرخص له اتخاذ الإجراءات الضرورية والكافية لضمان سلامة العمال والقائمين بالعمل على التنفيذ والمارة، وذلك بإقامة السياج اللازم أو غيره حول المبنى، بقصد حصر عمليات التنفيذ ولمنع دخول من لا عمل له إلى موقع الأعمال.

#### مادة - 18 -

في حالة التوقف عن التنفيذ على المرخص له أو المفاوض أو المهندس المشرف على حسب الأحوال اتخاذ الإجراءات الكافية لمنع الإخطار التي يمكن أن تنشأ عن البناء أو الأعمال التي تم تنفيذها من تاريخ التوقف، فإذا قصر أي منهم

في ذلك فإنه يجوز للبلدية أن تقوم مقامه في اتخاذ تلك الإجراءات وعلى نفقته وتحت مسؤوليته كل ذلك مع عدم الإخلال لما يفرضه هذا القانون أو أي قانون آخر من جزاءات أو عقوبات أخرى عليه.

#### مادة - 19 -

عند اكتمال البناء يكون للمرخص له أو من ينوب عنه التقدم بطلب إلى البلدية للحصول على تصريح بالسكني أو بالاستغلال وعلى البلدية أن تمنح هذا التصريح بعد التثبت من مطابقة البناء للترخيص و استيفائه كافة الشروط المنصوص عليها في القوانين و اللوائح المعمول بها، وذلك في خلال أسبوعين من تاريخ تقديم الطلب، وعند الرفض على البلدية إخطار الرخص له بكتاب مسجل خلال المدة المذكورة، و يكون للرخص له إذا لم يتلق ردا بعد مضي الأسبوعين المشار إليهما الحق في استعمال البناء أو استغلاله بالسكن.

ولا توصل الخدمات العامة للبناء كالكهرباء و الماء و المجاري إلا بعد استيفاء ما نص عليه في هذه المادة أو انقضاء المواعيد المنصوص عليها فيها.

#### مادة - 20 -

يصر مجلس الوزراء قرارات بتحديد المناطق المختلفة في الدولة و بالاشتراطات التنظيمية للتعوير.

#### مادة - 21 -

تصدر البلدية قرارات تتضمن الاشتراطات الخاصة بالمباني و الأعمال التي ترخص بها، ويشمل ذلك الاشتراطات و المواصفات العامة و الأمن و السلامة و المتانة و الحمال الفني.

#### مادة - 22 -

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

#### مادة - 23 -

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

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

فإذا لم يتم المخالف بتقديم هذه الرسومات في المدة المحددة حكم عليه بغرامة لا تقل عن خمسين ديناراً 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 - 24 -

إذا لم يتم الشأن بتنفيذ الحكم أو القرار الصادر بتصحيح أو باستكمال أو بهدم الأعمال المخالفة في المدة التي تحددها له البلدية، يجوز لها إزالة أسباب المخالفة على نفقتهم.

#### مادة - 25 -

1- مع عدم الإخلال بأحكام المادة 20 من هذا القانون تسرى أحكامه على جميع البنية الخاصة و العام في المناطق التي يصدر بها قرار من رئيس الهيئة البلدية، ولا تسرى على البنية المنشأة قبل العمل بأحكامه.  
2- ومع عدم الإخلال بأحكام المادة الأولى من قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم 15 لسنة 1976، تسرى أحكام هذا القانون على المباني المرخص بإقامتها قبل العمل به فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص.

#### مادة - 26 -

تسري أحكام المرسوم رقم 7 لسنة 1970 بالقانون المؤقت لتنظيم تطوير الأراضي المعدل بالمرسوم بقانون رقم 16 لسنة 1971 فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون. ويلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون في شأن تنظيم المباني.

#### مادة - 27 -

يصدر رئيس الهيئة البلدية القرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون.



صدر بتاريخ 14 مايو 1977 م  
الموافق 26 جمادى الأولى 1397هـ