

نظام الطرق والمباني

مقدمة

- 1- يسمى هذا النظام (نظام الطرق والمباني).
- 2- تكون للألفاظ الواردة في هذا النظام المدلولات الآتية :-
 - أ – يقصد بكلمة سلطة المباني التي وردت في هذا النظام برئاسة أمانة العاصمة والبلديات ومهندسيها وأعضاء الهيئات المخول لها بموجب نظام البلديات مباشرة كل أو بعض السلطات والواجبات الممنوحة لسلطة المباني بموجب هذا النظام.
 - ب- يقصد بعبارة (أرض مبان) جميع الأراضي المقررة لذلك بموجب نصوص المادة (6) من هذا النظام.
 - ج – تشمل لفظة (معمل) كل مكان مغطى أو مكشوف تشتغل فيه آلة تسير بالكهرباء أو البخار بأية قوة ميكانيكية لعمل أي منتج أو أي صناعة.
 - د – يقصد بجملة (منطقة سكن الأهالي) كل المناطق المختصة لذلك بموجب نص الفقرة (د) من المادة (6) من هذا النظام.
 - هـ- يقصد بجملة (أرض فضاء) جميع الأراضي الخالية الغير مسورة والغير مأهولة منطقة البلدة .
 - و – يقصد بكلمة (القانون) نظام الطرق والمباني.
 - ز – يقصد بكلمة (الطرق) جميع الشوارع والطرق العامة والخاصة والميادين والأرصعة الواقعة ضمن حدود البلدية .
 - ح – يقصد بلفظ (البناء) كل إنشاء حديث بما في ذلك حفر الأساسات أو أي أعمال إنشائية بمادة واحدة أو أكثر من مواد الإنشاء سواء كان معروفاً استعمالها أو غير معروف أو إقامة رواشين أو مشارف (براندات) أو مظلات .
 - ط – يقصد بكلمة الترميم إزالة أي خراب طراً على بعض أو كل بناء قائم وإصلاحه على الوضع الذي كان عليه قبل وقوع الخراب به بشرط لا يصل لهدم ما يقرب ذراعاً من سطح الأرض.
 - ي – يقصد بعبارة (تصريح البناء) الورقة التي تنظم بالتصريح بالبناء المطلوب وفق الشروط والأحكام المبينة في هذا النظام أو غيره من القوانين والأنظمة الأخرى المعمول بها.
 - ك – يقصد بعبارة (صاحب الملك) الشخص المالك له أو القائم بأمره بالوكالة أو الوليه أو الوصاية أو الولاية أو غيرها.
 - ل – يقصد بكلمة (التصميم) الوضع المقرر المرسم للبلدة وطرقها وإنشاءاتها حسب الأصول المنصوص عليها في هذا النظام .
 - م – تطلق كلمة (المهندس) على الشخص الحائز على شهادة من مدرسة هندسية معترف بها أو على من سبق له الأشغال أو التمرين بهذه الحرفة وتوفرت فيه الشروط اللازمة لهذه الحرفة واعترف له بها من قبل الدوائر الهندسية الرسمية .
 - ن – يقصد بلفظة (معماري) الشخص الذي يحمل رخصة من إدارة البلدية تخوله ممارسة مهنة البناء.
 - س – يطلق (الذراع المعماري) على مفاص طوله 75سم.
 - ع – يقصد بجملة (حد التخطيط) الخط الفاصل بين منطقة وأخرى حسب مساحتها وحدودها المقررة بمقتضى التصميم المقرر .
 - ف – يقصد بالسلطة الصحية – طبيب صحة البلدة أو من يقوم مقامه فرداً كان أو جماعة يختارهم أمين العاصمة أو رئيس البلدية بالاشتراك مع مدير الصحة ويعهد إليها أمر كل أو بعض السلطات والواجبات المنوطة بسلطة الصحة العامة وفق هذا النظام.
 - ص – يقصد بجملة (شارع عام أو ميدان عام أو جنيبة أو بستان عمومي أو منتزه) المنطقة المختصة لذلك بموجب الفقرة (أ) من المادة (6) من هذا النظام .

- ق – يقصد بجملة (النشر المحلي) النشر بالطريقة التي تنتشر بها الإعلانات المحلية ذوات الاختصاص المحلي في منطقة البلدة أو بطريقة أخرى كافية يقررها أمين العاصمة أو رئيس البلدية .
- 3- تبليغ الإنذارات أو الإعلانات إلى صاحب الملك أو من يقوم مقامه يجوز أن يكون بواسطة مراسل الدائرة أو عن طريق البريد المسجل بعنوانه المعروف أخيراً إن وجد وإلا فعلى البلدية أن تقوم بالصاق الصورة بشكل ظاهر في المكان المملوك للمنذر أو في المكان الظاهر من البلدة ويعلن عن ذلك في الصحف المحلية .
- 4- موظفو سلطة المباني مكلفون بعدم دخول أي مكان بقصد التأكد من أنه قد رعى فيه تطبيق جميع التعليمات والأوامر الخاصة بإقامة بناء أو هدمه أو إصلاحه أو شروطه الهندسية والصحية إلا بعد الاستئذان وإذا كان المراد دخول حجرة أو جزء من منزل مخصص للنساء فيجب إعطاء مهلة كافية للسكان ليستطيع خلالها نقلهن أو ليتخذن مايراهن من الوسائل لتوفير راحتهن.

فهرس المستند

- الفصل الأول : تخطيط البلدة
- الفصل الثاني : استعمال المناطق حسب التقسيم
- الفصل الثالث : أحكام خط البناء
- الفصل الرابع : إقامة المباني على أرض البناء
- الفصل الخامس : في البنائين : المعماريين الأهليين والمهندسين الفنيين والمقاولين
- الفصل السادس : أحكام خاصة بالبناء
- الفصل السابع : التهوية – الضياء – دورة المياه . المداخن ، أسلاك الكهرباء
- الفصل الثامن : إيجاد مناطق للسكن وشروط البناء عليها
- الفصل التاسع : في التدابير الممكنة لمنع الحريق والفيضان
- الفصل العاشر : في الاحتياطات الصحية.
- الفصل الحادي عشر : في تذكرة الرخصة
- الفصل الثاني عشر : في رسوم الإنشاء والترميم
- الفصل الثالث عشر : في رسم الكشفيات
- الفصل الرابع عشر : أحكام عامة
- الفصل الخامس عشر : الأماكن المعفاة من الرسوم

الفصل الأول : تخطيط البلدة

- 5- تؤلف لجنة خاصة فنية ويعهد إليها أمر وضع الخرائط وتصميمها تدريجياً بقياس لا يقل عن 1/10000 حسب الإيجاب وتقديم هذه الخرائط إلى المراجع المختصة لدرستها بحضور هذه الهيئة لدى هيئات الأمانات والبلديات بما في ذلك المجلس وبعد اتخاذ قرار بالموافقة عليها يبادر برفعها إلى المراجع العليا لإجراء ما يجب على أن تبدأ هذه اللجنة بوضع خرائط العاصمة أولاً ثم تنتقل إلى أمهات المدن شيئاً فشيئاً .
- 6- يلاحظ في رسم الخرائط بصورة خاصة مواقع المجازر واصطبلات الخيل والبقر وغيرها وكذلك المعامل والمصانع ومخازن المواد الابتدائية والإنشائية والمحروقات وما مائلها ويجب تعيين تلك المواقع بالنسبة لدور السكنى كما يلاحظ أيضاً في الخرائط المذكورة الاعتبارات الآتية :-
- أ – تقرير موضع واتساع الطرق واتجاهها وكذلك الأزقة وموقع وأبعاد المساحات العمومية لمنطقة البلدة بما في ذلك الشوارع العامة والميادين والجنائين والبساتين العمومية وما في ذلك التكنات العسكرية وما يتبعها بالاتفاق مع جهات الاختصاص فيها.
- ب- تقرير المناطق التي تقام عليها المباني طبق هذا النظام وإعادة تقسيم تلك المناطق المنوه عنها إلى درجة أولى وثانية وثالثة بما في ذلك أراضي المباني.

ج - تقرير تلك المناطق أو مناطق أراضي المباني التي تستعمل للسكنى والدكاكين الأسواق وساحات المزاد العلني والمعامل والأماكن التي يشغل فيها بالحرف المضرة بالصحة وغير ذلك ، ولا يسوغ استعمال أي بناء ضمن هذه المناطق إلا للأغراض المقررة ومع مراعاة نصوص المادة (6) من هذا النظام.

د - أن تخصص منطقة أو مناطق من الأراضي المراد تحكيها سواء كان ذلك من قبل المالية أو البلديات لسكن الأهالي في الضواحي ويشار إلى هذه المناطق بمناطق سكن الأهالي .

هـ- يلاحظ في وضع خرائط البلدية التثبيت التام عن أبعاد المباني والإنشاءات والأراضي...الخ طبق الحجج والمستندات التي بيد أربابها ولجنة الفنية أن تستعين في مهمتها هذه بلجنة مخصوصة تولفها الأمانة أو البلديات لدرس ذلك وتثبيته واتخاذ قرار بذلك حسب أصوله على أن تشمل الخرائط المذكورة على البيانات الآتية :

1- وضع خط يفصل بين الأراضي العائدة لوزارة المالية والأراضي العائدة للبلدية والأراضي التي تستقطع منهما للأهالي .

2- مناطق أراضي المباني المقامة من قبل أو الآن سواء كانت مملوكة للحكومة أو للأشخاص يجب تقسيمها إلى مباني درجة أولى وثانية وثالثة وتقسيمها أرضاً إلى مناطق سكن ومناطق دكاكين وأسواق وساحات للمزاد العلني والحرف المضرة بالصحة مقسمة على قطع مباني.

3- المنطقة أو مناطق أراضي الحكومة والمناطق سكنى الأهالي .

4- الأراضي المحجوزة للسلطات الحربية أو محجوزة لاستعمال الحكومة.

5- الأراضي الفاضية والتي لا تقع ضمن الأقسام السابق ذكرها ، ويجب أن يكون ذلك الرسم مطابقاً بقدر امکان لوضعية ش البلاد وملائماً لطبيعتها ما لم تدعو المصلحة الحكومية غير ذلك ويجب أن يكون هذا الرسم عرضة لإطلاعه الجمهور عليه كلما اقتضت الحالة.

7- استقامات الطرق وتصميمها تعين بمقتضى الخارطة التي تضعها اللجنة الفنية بموجب هذا النظام وتكون نافذة بعد التصديق عليها من المراجع العليا.

8- يجري تخطيط الطرق بمقتضى التصميم المقرر على أن ينفذ هذا التصميم تدريجياً إما عند إعادة إنشاء الأبنية المهدمة أو التي تنشأ حديثاً ويستثنى من ذلك ما تقضي المصلحة العامة بإزالته فيجري تنفيذه مع ضمان ما يلحق أصحاب الملك من أضرار بسبب ذلك.

9- يشترط في تنفيذ التصاميم إعلان أصحاب لملك بالكيفية طبق خارطة هندسية مفصلة يجب أن تصحب بهذا الإعلان مع إعطائهم مدة للاعتراض عليها لا تقل على خمسة عشر يوماً واستعداد الجهات المختصة بتعويضهم بمقتضى النظام قبل القيام بأي عمل تنفيذي تجاه ذلك.

10- يجري تدقيق الاعتراضات المقدمة من قبل ذوي العلاقة المبحوث عنه في المادة السابقة من قبل المجلس الإداري فالمجلس البلدي وبعد اتخاذ قرار في الموضوع يبلغ للمعترضين وفي حالة عدم قبولهم ذلك تولف هيئة منتخبة من قبل صاحب الملك ومن البلدية ومن أرباب الخبرة ويكون القرار الأخير من هذه الهيئة نافذاً بعد استحصال الموافقة عليه من المراجع الحالية.

11- إذا قضت المصلحة العامة توسيع طريق من الطرقات الضيقة فعلى البلدية تقدير المساحة الواجب أخذها وكذا القيمة التي تدفع مقابلها عرضاً لصاحب الملك عن طريق لجنة من أرباب الخبرة تندبهم البلدية وصاحب الملك على التساوي واتخاذ قرار بالكيفية ورفعها إلى المرجع العالي المختص.

12- الأرض التي تؤخذ بمقتضى المادة (11) إذا زاد ما أخذ منها من ذراع واحد فيقدر لما زاد عن الذراع قيمة تدفع لصاحب الأرض من قبل الأمانة فوراً وإذا كانت الأرض صغيرة وصارت بعد أخذ الذراع المقرر غير قابلة للبناء فيها فيقدر العرض لكامل الأرض ما عدا لذراع الواحد ويدفع لصاحب الأرض على أن يكون العوض بحسب الأوقات والمواقع التي يجري فيها التقدير بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة المخصوصة.

13- لجنة التقدير مكلفة أثناء تقديرها لأي دار لم يكن مالكاها واحد أن تقدر قيمة ما يملكه كل شخص في الدار على حدة .

14- إذا اقتضى الأمر قطع بناء بموجب الخارطة المنوه عنها في المادة (7) فعلى البلدية تعويض صاحب البناء المقطوع بعد تقدير قيمة ما جرى اقتطاعه بواسطة لجنة التقدير بما في ذلك تكاليف إصلاح ما بقي من البناء هذا إذا كان قابلاً للإصلاح أما إذا كان القسم الباقي من البناء غير صالح للاستعمال فيقدر العوض اللازم لكامل الأرض المقطوع منها بتقدير من اللجنة الخاصة أيضاً وتكلف البلدية بدفع التعويض لصاحب الملك ووضع يدها على الباقي والانتفاع به فيما يحفظ انتظام الشارع.

- 15- الأراضي التي جرى أخذها للطرق بصورة قانونية لا يحق لأصحابها أن يدعوا ملكيتها مرة أخرى ولا يسوغ لهم إحداث أي شيء ما عليها بتاتاً.
- 16- إذا احترقت مبان أكثر من عشرة في موقع واحد أو تهدمت وكانت كلها أو البعض منها محاطاً بطرقات فيجب على الأمانة تنظيم خارطتين خارطة بطراز البناء القديم والثانية بالبناء والطرقات الواجب عليها بعد توزيع أقسام الطرقات على المباني بحسب السعة المقررة بموجب هذا النظام .
- 17- أن الطرقات الغير نافذة الواقعة في المحل المحترق فيه الأماكن المنوه عنها في المادة السابقة يجب فتحها في حالة وجود منفعة عامة إن أمكن ذلك على أن يجرى فيه في التعويض بمقتضى الأحكام المخصوصة من هذا النظام .
- 18- أن القسم الذي يؤخذ من الأماكن المحترقة لتوسعة الطريق أو استقامته بحسب الخارطة إذا زاد ما أخذ منها عن ذراع واحد فيقدر للزيادة العوض اللازم ويسلم لصاحب تلك الأماكن وإن اكتفى بالذراع المقرر أخذه للغاية المنوه عنها فيكون بدون مقابل ويدخل ضمن ذلك الساحات والبساتين .
- 19- إذا وجد بعد فتح طريق أو توسعته أو استقامته عرصه أخليت من البناء وكانت العرصة صغيرة ولا تكفي لبناء بيت فيها ولا حانوت ولا مخزن ولا خلافتها فلصاحب العرصة الكبيرة المجاورة لهذه العرصة أن يأخذها ويكون ذلك بطريق التراضي بينهما في الثمن وإذا لم يتفقا فعلى البلدية أن تقدر لتلك العرصة قيمة بمعرفة لجنة من ذوي الخبرة وتشتريها من صاحبها بالثمن المقدر لتجرى فيها ما تقتضيه المصلحة .

الفصل الثاني : استعمال المناطق حسب التقسيم

- 20- يجب أن يراعى في استعمال المناطق الأحكام الآتية :-
- (أ) لا يجوز استعمال أي مباني بمنطقة السكن كدكان أو معمل لأي غرض خاص بأسواق أو بأي حرفة منتنة.
- (ب) لا يجوز استعمال أي مباني بالدكاكين والأسواق كمعمل لأي حرفة منتنة.
- (ج) لا يجوز استعمال أي مباني بمنطقة المعامل للأغراض الخاصة بأي حرفة منتنة على أنه يجوز لرئاسة الأمانة والبلديات إذا دعت الحال أن تأذن بذلك لاستعمالها مدة لا تزيد عن سنة ومع مراعاة الشروط والمدة التي يجري التصديق عليها من المراجع العليا.
- (د) لا يجوز استعمال أبنية المساكن لتقوم مقام الأبنية العامة كالداوين والمساجد والمستشفيات والعيادات والقنادق والمقاهي والاصطبلات والكراجات والحمامات والعكس بالعكس ما لم يستحصل صاحبها على تصريح كتابي من دائرة البلدية أو الأمانة ولا يعطي هذا التصريح إلا بعد إجراء الكشف الدقيق عليه بواسطة سلطة المباني والصحة وإعطاء قرارها لصلاحيه الغرض المطلوب ولا يسوغ إعطاء تصريح في ذلك إلا بعد إجراء التغييرات والإصلاحات التي تجعله صالحاً للاستعمال .
- (هـ) لا يجوز إقامة أي بناء مؤقت أو بصفة مستديمة في هذه المناطق إلا بإذن صريح كتابي من سلطة المباني مع مراعاة القيود التي تراها مناسبة وكل بناء يشاد بدون الرخصة النظامية يهدم وتحصل المصاريف من الشخص الذي أقامه أو تسبب في إقامته إلا إذا كان البناء متناسقاً مع المباني المقامة من تلك المنطقة ولا ضرر منه على المصلحة ولا على مصلحة الجيران فيسمح ببقاء البناء مع مجازات صاحب البناء يدفع ربع قيمة ذلك البناء كجزاء ويجري ذلك من قبل لجنة الأبنية .
- 21- يسوغ إحالة المباني من الأملاك إلى عرصات وعلى أرباب الأملاك الذين يريدون تقسيمها إلى عرصات قصد بيعها أو الانتفاع منها بوضع غير الوضع التي كانت عليه أن يراجعوا البلدية بطلب خاص في ذلك مشفوع بالخارطة التي يرغب المالك التصرف في وضع أملاكه المذكورة على مقتضاها وعلى سلطة المباني اتخاذ الإجراءات النظامية في ذلك طبق مقتضيات المواد المخصوصة من هذا النظام.
- 22- يجوز تعديل ما تقضي المصلحة بتعديله من الخرائط التي سبق تنظيمها وتصديقها بعد موافقة المراجع العليا.
- 23- تبقى الشوارع الحالية على وضعها الحالي ما لم تستدع المصلحة لتوسيعها ضمن التصميم المقرر في خريطة البلدة على أن لا تتجاوز تلك الشوارع التي تفتح حديثاً الاتساعات الآتية :
- الشوارع الرئيسية لا تقل عن 15 متراً.
- الشوارع الثانوية لا تقل عن 8 أمتار إلى اثني عشر متراً.

الأزقة لا تقل عن 4 أمتار إلى ستة أمتار.

الفصل الثالث : أحكام خط البناء

24- أحكام خط البناء :

(أ) يجوز لسلطة المباني أن تضع خطأ للبناء بمساحة لا تزيد عن خمسة عشر متراً من خط التنظيم على أن لا يكون وضع مثل هذا الخط بحالة تحول دون إقامة مباني تناسب حالة المنطقة.
(ب) حينما يوضع خط البناء في أي منطقة للسكنى يجب أن لا تقام أي مباني غير الحائط الفاصل بعد ذلك الخط .

(ج) وعندما يوضع أي خط بناء مثل هذا بأي شارع أو جزء من شارع المنطقة الدكاكين والأسواق فلا تقام أي مباني سوى البواكي (الأقواس) والبراندات (المشارف) بعد ذلك الخط ولا تقام مثل هذه الأقواس والمشارف بدون تصريح من سلطة المباني ويجوز لسلطة المباني عند إعطاء مثل هذا التصريح أن تعين المواد التي تبنى منها تلك الأقواس والمشارف كما يجوز لها وضع شروط لإيداع تصميم الخريطة وطريقة البناء بحسب ما ترى سلطة المباني أنها متناسبة لدرجة المباني التي تشملها تلك المنطقة على أن للجمهور حق المرور من تحت هذه الأقواس والمشارف.

25- على أمانة العاصمة والبلديات أن تضع أسماء للشوارع الرئيسية والفرعية على أن تراعي في ذلك المناسبات والحوادث التاريخية ولا يجوز لأي شخص أن يتلف أو يزيل أو يشوه ذلك الاسم ومن تجرأ على ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسة وعشرون قرشاً أو بالسجن لمدة يوم واحد.

26- على أمانة العاصمة والبلديات ان تعطي لكل بيت أو حانوت في شارع أو زقاق نمرة خاصة بطريقة منظمة بحيث ينتهي تسلسلها ضمنه ولها أن تكتب هذه النمرة على قطع من الصفيح على نموذج واحد ثم يجري وضعها في مكان بارز على الدور أو الحوائث على أن تستحصل ثمنها من الملاك لمرة واحدة عند جباية الرسوم المقررة ولا يجوز للملاك أن يمتنعوا عن الدفع كما لا يجوز لأي شخص أن يتلف أو يزيل أو يشوه هذه النمرة ومن امتنع عن الدفع ينذر أولاً ثم يضاعف عليه ثمن النمرة كما أن من أتلف أو أزال أو شوه هذه النمرة يجازى بغرامة نقدية قدرها عشرة قروش .

27- لا يجوز إقامة أي بناء مؤقت أو بصورة دائمة على مناطق المبينة في الفقرة المدرجة بالمادة (6) إلا طبقاً للقواعد التي تنمى مع أقسام الأراضي التي عينها النظام مع ملاحظة ما يأتي :

(أ) بمقتضى المصلحة وبعد موافقة المراجع السامية لسلطة المباني عدم تطبيق أي مادة من هذا الفصل كله أو جزئه فيما إذا اتضح بأن التطبيق يوجد صعوبة أو أضراراً أو أخطاراً أو مصاريف باهظة .
(ب) عدم شمول القسم المذكور للمباني المقامة بواسطة الحكومة إلا إذا لم تكن ضمن الخارطة المصدقة من المراجع العليا وفي هذه الحالة يجب تطبيق ما تقتضي به المصلحة العامة بعد الحصول على الموافقة السامية.
(ج) لا يجوز إقامة أي بناء مؤقت أو مستديم على المناطق المنوه عنها في الفقرة (أ، ب) من المادة (27) إلا بإذن من سلطة المباني.

28- لا يجوز إقامة مساكن على أية قطعة من أراضي المباني بداخل أي منطقة جديدة ما لم تستوف الشروط الآتية :

(أ) أن لا تكون مساحة القطعة من أرض المباني أقل من (175) ذراعاً مربعاً حسبما تقرره سلطة المباني بالنسبة لمنطقة البلدة أو في أي جزء منها مع الحصول على الموافقة السامية على مساحة القطعة التي خصصت للمباني .

(ب) أن لا يكون مقاس واجهة القطعة عرضاً على أي شارع أقل من ثلث طول القطعة مقاساً طولياً على ذلك الشارع ويجب أن لا يكون بأي حال من الأحوال أقل من تسعة أمتار أو اثني عشر ذراعاً طولياً .

(ج) لا تسري الشروط المدونة في الفقرة (أ) من هذه المادة على أية قطعة من منطقة الدكاكين والأسواق إذا لم تستعمل كحجرة أو بناء بها لمسكن إنسان على أنه يجوز لرؤساء البلديات بعد الموافقات السامية نشر أمر محلي يعين فيه الحد الأدنى للمساحة والواجهة والقطعة أو القطع في أراضي مباني الدكاكين والأسواق ونسبة ما يبني من هذه القطع.

(د) لسلطة المباني عدم التمسك بكل أو جزء الشروط المدونة في الفقرة (1) من هذه المادة في حالة وجود قطعة مملوكة ملكاً خاصاً لم تستكمل الشروط السالفة الذكر حين صدور هذا النظام على أن تقتع السلطة المذكورة

بأنه ليس من السهل أو المعقول أن يطلب إلى صاحب القطعة أن يتحصل على أرض أخرى لاستكمال الشروط أو أن يبيع قطعة إلى مالك مجازر وفي هذه الحالة يجب أن لا تقل المساحة التي ليست عليها مبان عن نصف مساحة القطعة .

29- يتبع في تحوير أراضي البناء أو إقامة اسوار عليها ما يأتي :

(أ) على سلطة المباني أن تعلن كل مالك قطعة أرض بناء داخل منطقة البلدة أن يقيم عليها سوراً ضمن حدوده الشرعية خلال مدة معينة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ الإعلان.

(ب) على مالك أي قطعة بناء متى أعلن من قبل سلطة المباني أن يحدد أرضه بسور أو حائط ضمن حدود تملكه الشرعي بارتفاع لا يزيد عن أربعة أذرع وسمك لا يقل عن نصف ذراع خلال المدة المعينة في الفقرة (أ) .

(ج) على أصحاب الأملاك التي يجب أن تقام حولها اسوار أو حيطاناً يمتضى هذا النظام أو أسواراً أو حيطاناً يراد هدمها وإعادتها أن يراجعوا دائرة البلدية لاستحصال التخطيط الصحيح مع الرخصة الرسمية قبل شروع في العمل وكل من خالف أحكام الفقرة (أ ، ب) من هذه المادة تمدد له المدة شهراً واحداً على أن تفرض عليه غرامة يومية عن كل يوم احدى عشر قرشاً سعودياً وفي حالة عدم قيامه خلال هذه المدة يسجن بقدر ما تحدد عليه من الغرامة بنسبة يوم واحد عن خمسة وعشرين قرشاً ومن يخالف أحكام الفقرة (ج) من هذه المادة يجازى بهدم البناء ويعاد حسب التخطيط أو يغرم صاحبه بمبلغ مائة قرش سعودي أو سجن أربعة أيام.

30- أي ببناء أو جزء منه أصبح خرباً وغير قابل للسكنى وفي بقائه على حالته تلك ضرر على الأبنية

المجاورة وعلى السكان والمارة يتخذ في ذلك قرار من قبل هيئة الأمانة أو البلدية يطلب من سلطة المباني وعلى سلطة المباني بعد ذلك إعلان صاحب ذلك البناء بضرورة هدمه ضمن مدة مناسبة تحدد له في الإعلان نفسه وعلى صاحب البناء أو من يقوم مقامه تنفيذ مقتضيات الإعلان خلال المدة المعينة حالاً.

31- الأبنية الخربة المنذرة بالسقوط والتي تضطر الأمانة أو البلديات إلى إندار أهلها لتقويض بعض منها أو كلها حسب مقتضيات المادة السابقة يجب أن يلاحظ فيها ما يأتي:

(أ) إذا كانت عائدة البناء ملكاً لشخص واحد لم يستطع تنفيذ قرار الأمانة فيما دعت إليه المصلحة من هدم البناء بعضاً أو كلاً فيجب تكليفه من جهة الاختصاص وإذا تحقق امتناعه عن عدم مقدرة فتكلف البلدية بإجراء عملية الهدم من صندوقها على أن تعود فيما صرفته على الملك نفسه فتخصم المقدار المصروف من أنقاض البناء إن خشباً أو حجراً أو ما مائل ذلك على أن تعلن صاحب الملك بذلك مع تكليفه بالحضور حين البيع الذي يجب أن يكون في المزاد العلني عن طريقها بمعرفة شيخ الحجاره وشيخ الدالين.

(ب) إذا كانت عائدة البناء ملكاً إلى أشخاص متعددين مشتركين في الملكية وامتنعوا عن تنفيذ قرار الأمانة في الهدم يكلفون بإجراء ذلك عن طريق جهة الاختصاص وإذا تحقق لدى الجهات المختصة يسر البعض وعسر الباقيين فيخير الموشر في القيام بعملية الهدم على أن يعود فيما صرفه على الأنقاض التي يجب أن يجري بيعها بمقتضى ما توضح في الفقرة السابقة وأن تقوم البلدية بإجراء ما ذكر حسب مقتضيات الفقرة نفسها.

(ج) أما إذا كان البناء وفقاً أهلياً خاصة ومشاركاً أو خيرياً أو وفقاً عاماً فتنبع فيه أحد الطريقتين الآتيتين :

1- إما أن تكلف نظارة الوقف بالقيام بعملية الهدم إن كان له غله وكان الواقف واحداً أو نوع الوقف أهلياً وفي حالة عدم وجود غلة للبناء الموقوف من ذا النوع فتقوم البلدية بإجراء ذلك من صندوقها باسم المصلحة العامة على أن يجري تأمين هذه المصاريف من البند الموصود في ميزانيتها باسم المصاريف فوق العادة.

2- أما إذا كان البناء وفقاً عائداً لاحدى المؤسسات الخيرية فتكلف جهاتها القيام بعملية الهدم وإذا لم تكن لها جهة معينة أو لم يكن لها وجهة تؤمن المبلغ المطلوب صرفه لهذا الغرض فتقوم مديرية الأوقاف العامة بما يجب نحو ذلك من البند المقرر في الفقرة الآتية:-

3- أما إذا كان الوقف عاماً وهو الذي لم تعرف له جهة مخصوصة وكان مربوطاً بمديرية الأوقاف العامة ولم تكن له جهة صرف أو غلة فتقوم مديرية الأوقاف العامة بانفاذ القرار المتخذ بشأن القيام بعملية الهدم لأماكن من هذا القبيل على أن يكون ذلك من البند المخصص باسم (مصاريف فوق العادة) أما إذا كان هذا النوع من الوقف غير مربوط بإدارة الأوقاف ولم يكن له قيد في سجلاتها فتقوم البلدية بإجراء عملية الهدم حسب مقتضيات الفقرة (ج) من هذه المادة.

الفصل الرابع : إقامة المباني على أرض البناء

32- يجب على كل شخص قبل أن يشرع في أي بناء يرغب في إنشائه أن يتقدم إلى البلدية بعريضة رسمية حسب النموذج المشفوع بهذا وأن تكون العريضة مصحوبة برسم البناء المزمع إنشاؤه ويستثنى من ذلك ما كان مطلوباً من قبل البلدية إزالته أو إصلاحه إنشاؤه باسم المصلحة العامة.

33- تعطى الرخصة لمقدم العريضة المنوه عنها في المادة السابقة في أي طلب إنشائي من قبل البلدية ويسري مفعول هذه الرخصة طيلة عملية الانشاء المرخص له به ويلاحظ قبل إعطاء الرخصة ما يأتي :-

(أ) التحري عن ملكية البناء المطلوب إنشاؤه أو ترميمه وكذلك الأرض.

(ب) تطبيق وجه الخارطة على أوشاع أو لأمكنة المطلوب له الترخيص مع ملاحظة دورة المياه بنسبة مجاريها الخاصة .

(ج) ملاحظة ما قد يكون ممنوعاً الترخيص به بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام.

(د) التثبت من أوضاع الشراكة في البناء على اختلاف أنواعها وأخذ موافقة الشركاء.

34- كل خلاف يقع بين المالك وسلطة المباني حين اتخاذ الإجراءات التي قضت بها المواد المخصوصة من هذا النظام ينظر فيها من قبل البلدية وبعد اتخاذ قرار في الموضوع المختلف فيه من قبل المجلس الإداري والمجلس البلدي عند الاقتضاء يبلغ القرار للمالك وفي حالة اعتراضه على القرار المبلغ إليه بيرفع القرار مع الاعتراض إلى المقام السامي على أن لا تتجاوز مدة الاعتراض عشرة أيام من تاريخ تبليغه.

35- كل إنشاء أو ترميم يخرج عن حد الرخصة المعطاة من قبل البلدية على أساس المقاسات والأوضاع الإنشائية المعروضة يعلن صاحب البناء كتابياً بمخالفته للنظام ويكلف بإزالة المخالفة في مدة تحددها له سلطة المباني لا تزيد عن عشرة أيام وفي حالة عدم قيامه بذلك تباشر السلطة المذكورة إنفاذ ذلك من قبلها على أن تعود بما يصرف في هذا السبيل على صاحب الملك المخالف ويعتبر ذلك عقوبة له على مخالفته ويستثنى من ذلك ما نص النظام على أخذ الرسم عليه مضاعفاً فيما لم يحظره النظام .

36- عند انتهاء أي بناء إنشائي رخص به من قبل البلدية حسب أصوله تشعر سلطة المباني من قبل صاحب الملك عن ذلك وعلى سلطة المباني إجراء الكشف الأصولي وتطبيق ما رخص به على الواقع ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن مدة يومين.

الفصل الخامس : في البنائين : المعماريين الأهليين والمهندسين الفنيين والمقاولين

37- البناء هو الشخص الذي تتوفر فيه الشروط الآتية :

1- أن يكون سعودياً حاملاً لحفيظة تسجيله بدائرة النفوس – ويجوز استخدام بنائين غير سعوديين ممن لا يوجد في المملكة العربية السعودية من يقوم مقامهم .

2- أن يكون متحصلاً على شهادة من كبار أهل الخبرة من بني حرفته مصدقة من رئيسها تشهد له بالكفاءة في عمله ومعلمانيته.

3- يدفع بعد ذلك طالب الرخصة الرسم المقرر بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام وتسلم له الرخصة النظامية التي يجب اعتبارها ونفاذها طيلة مزاوله هذه المهنة ويصرح فيها بأنه لا يحق لهذا البناء أن يكون رئيساً للعمل في البناء.

38- يعتبر المعماري الأهلي معمارياً أهلياً متى كان سعودياً حاملاً لحفيظة تسجيله في دائرة النفوس وحائزاً على الشروط الآتية :

(أ) أن يكون قد قضى في مزاوله هذه المهنة بصورة عملية مباشرة مدة لا تقل عن عشر سنوات من تاريخ ترخيصه بمزاوله هذه المهنة بعد صدور هذا النظام مع ملاحظة أن الأشخاص الذي سبقت مزاولتهم لهذه المهنة في الماضي يكتفى فيهم بتطبيق المادة السابقة.

(ب) أن يكون قادراً على تطبيق التعليمات التي تصدرها البلدية بين حين وآخر فيما يتعلق بدرجة مسئولية المعماريين ضمن نطاق عملهم المرخص به لهم.

(ج) أن يجري اختباراه عملياً من قبل سلطة المباني وبحضور المهندس الفني يشاركهما شخصان من كبار رجال الحرفة .

(د) بعد الإجراءات المار ذكرها في الفقرات السابقة يتخذ قرار من قبل الهيئة الفاحصة يكون مداراً للاستناد في ترخيصه رسمياً وحمله شهادة المعماريين الأهليين التي يجب أن تكون منظمة من قبل دائرة البلدية حسب

الأصول ومصرح فيها بأنه يحق له أن يكون رئيساً للعمل في البناء. ويجوز استخدام معماريين أهليين ممن لا يوجد في المملكة العربية السعودية من يقوم مقامهم

39- يشترط في الترخيص للمهندسين الفنيين الأحوال الآتية :-

(أ) أن يكون حاملاً للتابعة العربية السعودية. ويجوز استخدام مهندسين فنيين ممن لا يوجد في المملكة العربية السعودية من يقوم مقامهم.

(ب) أن يكون حاصلاً على شهادة مدرسة هندسية معترف بها رسمياً تبين كفاءته ونوع اختصاصه .

(ج) أن يجري فحص أوراقه هذه نظرياً والتثبت من صحتها من قبل سلطة المباني يشاركهم المهندس الفني للبلدية.

40- المهندس الفني والمهندس المعماري والمقاول مسئول كل واحد منهم مالياً عما يصدر منه من خلل فني في سبب أضراراً في الأعمال التي أخذ على عاتقه مسؤولية القيام بها ضمن دائرة اختصاصه ويجب أخذ كفالة اعتبارية على كل واحد منهم حين الترخيص له بمزاولة عمله.

41- يشترط في قبول المقاولين للأبنية والإنشاءات ما يأتي :-

(أ) أن يكون قادراً على تقديم شهادة رسمية بدرجة اعتباره المالي وفي هذه الحالة يجب حجز مقدار أملاكه بالقدر المناسب لقيمة المقاوله وأن يتقدم كفيلاً مالياً عن ذلك وفي كلا الحالتين يجب تسجيله لدى كاتب العدل على أن تكون مصاريف التسجيل على الشخص المقاول.

(ب) أن يقدم شهادة بحسن سيرته من ناحية الأعمال التي قام بها.

(ج) إذا لم يكن المقاول مهندساً فنياً فعليه أن يقدم عنه من توفرت فيه الشروط السابقة من المماريين الأهلين أو الفنيين بحيث يجوز تصديق سلطة المباني باشتراك المهندس الفني على أهليته في القيام المسند إليه وعلى أن يعود الضرر المالي الناشيء عن عدم تطبيق نصوص المقاوله من جميع الوجوه على شخص المقاول ولهذا حق الرجوع على المعماري المقدم في الأضرار الناشئة من الناحية المعمارية.

(د) كل خلاف يقع بين صاحب البناء أو بين هؤلاء والمعماري الأهلي أو بين صاحب البناء والمهندس أو المقاول ومقدمه من معماري وبناء إلخ يعود أمر درس الخلاف وتحقيقه إلى المجلس الإداري في البلديات فإذا لم يقع التنازع يجري درس القضية في المجلس البلدي ويكون قراره نافذاً على ما لم يعترض ذلك دعوى حقوقية فمرجع الفصل فيها للقضاء وتحال إلى المحاكم المختصة.

الفصل السادس : أحكام خاصة بالبناء

42- يجب قبل البدء في إقامة أي مباني على أية قطعة من أراضي المباني أن تزال كل المواد العضوية والنباتية من موقع البناء وأن تجرى تسويتها الترابية من عين المادة التي تعينها سلطة المباني طبق ما تقتضي به المصلحة.

43- لا يجوز لأي شخص أن يجري فيما يختص بعمليات المباني وغيرها أي حفر أو ردم في أي شارع عام أو ساحة عامة أو جنبنة إلا بموجب تصريح كتابي صادر من سلطة المباني مبين فيه الغرض من الحفر والزمّن الذي يستمر فيه – ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن مدة يومين .

44- يشترط في كل تصريح حفر أو ردم تصليح سطح الأرض تصليحاً مقبولاً لدى سلطة المباني بعد انتهاء مدة التصريح وإن لم يجر ذلك فسلطة المباني أن تجريه وتحصل على نفقاته من الشخص الذي منح التصريح علاوة على مجازاته بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن مدة يومين.

45- يجب أن يوضع على كل مكان جرت فيه حفرة ما غطاء يحول دون وقوع المارة فيه ووضع نور أحمر من غروب الشمس على شروقها ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسين قرشاً أو يسجن مدة يومين مع تكرار العقوبة حين عدم التنفيذ .

46- لسلطة المباني أن تصدر إذناً باستعمال أي شارع عمومي أو ميدان أو جنبنة عامة أو مساحة عمومية حينما تبدو حاجة لأحد بإقامة أو تغيير أو هدم أي بناء ولها أن تطالب عند الحاجة إحاطة ذلك الجزء المستعمل بحاجز أو سياج ترصيه ويلاحظ أن لا يأتي ضرر على المارة من سقوط بعض الأحجار وغيرها من البنائين لذلك يستحسن أن يوضع الحاجز بمسافة مترين ويجب أن يبنر ذلك الحاجز أو السياج بمصباح أحمر من غروب الشمس إلى شروقها ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن لمدة يومين مع تكرار العقوبة حين عدم التنفيذ.

- 47- عندما يكون البناء جارياً في أي مكان داخل منطقة المدينة فيجب أن يكون استعمال أدوات البناء حفظها بحيث لا يتسبب عنها تعطيل الجمهور أو أي طريق عام يجب أن تنصب حول الحيطان أثناء البناء (سقالات) محكمة مجهزة بقضبان متى زاد ارتفاع المباني على عشرة أقدام أي (3.05م أو 4 أذرع) في المحلات الخشبية ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن لمدة يومين.
- 48- يجب على صاحب العمارة عند اتمام البناء أن ينقل من المحل والأرض المحيطة به والشوارع جميع المواد والأنقاض والأفذار وإذا لم يتم بذلك في خلال سبعة أيام من تاريخ إخطاره بذلك فسلطة المباني أن تأمر بنقل هذه الأشياء إلى المحل الذي تراه وأن تحصل تكاليف هذا النقل من صاحب العمارة مع غرامة نقدية قدرها خمسون قرشاً أو يسجن مدة يومين.
- 49- يجب أن لا يقل ارتفاع سطح الأرض السفلي في جميع منازل السكن عن ثلاثين سم عن مستوى الشارع المجاور أو الأرض المحيطة باعتبار الارتفاع على منها إلا بتصريح من سلطة المباني . أما في حالة الدكاكين فيكون ذلك المستوى حسبما تقرره سلطة المباني.
- 50- يجب أن تبنى كل المباني (ما عدى العرش) بحيث تستطيع في النهاية حمل ثقل المباني والأحمال الإضافية بطريقة آمنة لتحمل الأنواء الجوية والتفاعلات الأرضية أو ما شابه ذلك.
- 51- يجب أن تكون السقوف بحيث تستطيع الحد الأدنى ولا تزيد عن قوة الاحتمال الفني كما يلي :
- ” إذا كان السقف مائلاً بزاوية لا تزيد عن عشرين درجة 300 رطلاً عن كل ذراع مربع.
- ” إذا كان السقف مائلاً بزاوية لا تزيد عن أربعين درجة 210 رطلاً عن كل ذراع مربع.
- ” إذا كان السقف مائلاً بزاوية تزيد عن أربعين درجة 240 رطلاً عن كل ذراع مربع.
- 52- يجب أن تكون الأسوار الخارجية لمباني الدرجة الأولى والثانية عن الحجر أو المطلوب بالمونة الطين أو أي مادة أخرى أكثر عملاً.
- 53- أما مباني الدرجة الثانية فيجوز أن تكون من الطوب الأخضر اللبن والجالوس أو أي مادة أكثر تحملاً.
- 54- كل حائط يبنى من الحجر أو الطوب المحروق أو اللبن أو ماشاكلة ذلك يجب أن تربط أجزائه تماماً (وأن تجمع على بعضها تجميعاً مثباً) بالمونة أما جميع الحيطان ذات الاتجاهات المختلفة وجميع الحيطان الفاصلة المبنية من هذه المواد أو ماشاكلها فتربط تماماً بالحيطان المتصلة ويجب أن تغمس قمة كل حائط بالبلاط ويعمل فيها من الرطوبة أو الماء.
- 55- لا يسوع عمل بروزات في أي حائط مواجه للشارع إذا كان في الكرائيش (أطواق) أو القصاصات التحتية أو غير ذلك من الزخارف البنائية على أن يزيد بروزها عن 45 سنتيمتراً وكل أطواق البروزات على أرض جار ملاصق يجب أن تزال عند الضرورة ليتمكن الجار من البناء إن لم تزل فاللجار حق المراجعة في أن يزيلها على مصاريف المالك ويحصل ذلك كدين.
- 56- كل حائط خارجي يجب أن يبنى بموجب البيان الوارد في الجداول الآتية وفي كل حالة يجب أن يكون سمك الحائط المقرر أقل سمك ينبغي بناء الحائط فيه ولسلطة المباني أن تقرر إذا كان الطوب أو المواد الأخرى الصلبة المراد استعمالها في بناء الحائط هي المواد التي يجب اعتبارها منطبقة على الجداول نمرة 1 و 2 و 3 أو بقرار إذا كان يسمح بأن يكون سمك الحائط بين السكان المنصوص عليها بالجدول 1 و 2 و 3.

الجدول رقم (1)

- 57- سمك جدار المباني عندما تبنى من طوب جيد صحيح قوي محروق أو اصطناعي مبني بمونة جير (نورة بلدي) والأسمنت المدرج بالجدول نمرة (3) يجب أن تكون كالاتي :
- 1- البناء الذي ارتفاعه طبقة واحدة يكون سمك جداره 23 سنتيمتراً .
- 2- البناء الذي ارتفاعه طبقتان يكون سمك جداره الطبقة الأولى 35 والثانية 23 سنتيمتراً.
- 3- البناء الذي ارتفاعه ثلاث طبقات يكون سمك جدار الطبقة الأولى (47) والثانية والثالثة (35) سنتيمتراً.
- 4- البناء الذي ارتفاعه أربع طبقات يكون سمك الجدار الطبقة الأولى 59 والثانية 47 والثالثة والرابعة (35) سنتيمتراً.

وإذا بنى فوق ارتفاع 4 طبقات يجب أن يكون سمك الأربع الطبقات العلوية كالبنين المتقدم الذكر وسمك الطبقات السفلية التي ستقع تحته يزداد بنسبة 12 سنتيمتراً عن كل طبقة تزداد أو تقوى حسبما تراه سلطة المباني لازماً على أنه إذا زيد في سمك الجدار عن المقدار المقرر في الطبقة الأولى فيجب أن تراعى النسبة فيما بعدها ولا يجوز أن تقل سماكة قسم من الحيطان عن 35 سنتيمتراً عدا الطبقة العليا التي هي عبارة عن طبقة الأسطح .

الجدول رقم (2)

سمك حيطان المباني المبنية من حجر ومحلي بالحجير (نورة بلدي) تكون بالشكل الآتي:

“ البناء الذي ارتفاعه طبقة واحدة 40 سنتيمتراً .

“ البناء الذي ارتفاعه طبقتان تكون الطبقة الأولى 45 والثانية 40 سنتيمتراً .

“ البناء الذي ارتفاعه ثلاث طبقات تكون الأولى 55 والثانية 45 والثالثة 40 سنتيمتراً.

“ البناء الذي ارتفاعه أربع طبقات تكون الأولى 70 والثانية 55 والثالثة 45 والرابعة 40 سنتيمتراً.

“ وإذا بنى فوق ارتفاع أربع طبقات يجب أن تكون سماكة كل من الأربعة طبقات العلوية كالبنين المتقدم الذكر وسماكة كل الطبقات السفلية يجب أن تزداد بنسبة 15 سنتيمتراً عن كل طبقة تزداد أو تقوى بغير ذلك حسبما ترى سلطة المباني لازماً .

الجدول رقم (3)

سمك حيطان المباني المبنية من قطع خرسان الأسمنت (القطعة) بمونة أسمنت والمصنوعة بالآتي مصدق عليها من سلطة المباني يكون بالشكل الآتي :-

المباني التي ارتفاعها طبقة واحدة 20 سنتيمتراً والمباني التي ارتفاعها طبقتان تكون الطبقة الأولى 30 سنتيمتراً والثانية 20 سنتيمتراً والمباني التي تشاد فوق ارتفاع الطبقتين يجب أن تقوى حيطانها على الوجه الذي تراه سلطة المباني لازماً.

الجدول رقم (4)

سمك حيطان المباني التي تبنى من الطين أو من طوب غير محروق (لبن) تكون بالشكل الآتي:

“ المباني التي يكون ارتفاعها طبقة واحدة 37 سم.

“ المباني التي يكون ارتفاعها طبقتان تكون الطبقة الأولى 50 والثانية 37 سنتيمتراً.

58- لمقتضيات الجدول 1 و 2 و 3 من هذه المادة يجب أن يكون ارتفاع الطبقة 25 و 4 أو 3/2/5 ذراعاً معمارياً تقريبياً ولمقتضيات الجدول 4 من هذه المادة يجب أن يكون ارتفاع الطبقة 25 و 3 متر أو ما يقارب 3/1/4 ذراعاً معمارياً مأخوذاً بقياسه من الأرضية إلى الأرضية أو من الأرضية إلى دعائم السقف وسماكة أية طبقة أعلا أو سماكة الطبقة أو طبقات السفلية يجب أن تزداد زيادة نسبية .

ورغم ما تقدم إذا كان ارتفاع البناء المكون من طبقة واحدة أو حيطان الطبقة الثانية من البناء المكون من طبقتين يتجاوز 3.80 متراً وخمسة أذرع تقريباً يجب زيادة سمكها إلى 35 سنتيمتراً ويجوز تنمته الحيطان بهذا السمك إلى ارتفاع طبقة كما سبق بيان ذلك.

على أن سمك الزيادة المذكورة يجوز أن يحصر في أسياخ توزع توزيعاً نسبياً يكون عرضها في مجموعها متساوياً لربع الحيطان.

59- أي حائط أو جزء منه لا يتجاوز سمكه 35 سنتيمتراً وكان طوله من خارج الحائط المختلف الاتجاه أو من الحائط المتقاطع أو الفاصل إلى الحائط الثاني أكثر من تسعة أمتار يجب أن يزداد سمكه أو تقويته بدعائم أو ركائز على مسافة تسعة أمتار والحائط الذي يحمل السقف على مسافة أكثر من 8 أمتار يجب أن يزداد سمكه أو يقوى على 2/1/4 كما تقدم ومن خالف ذلك تقوم البلدية بإجرائه وتأخذ المصاريف منه مضاعفة.

60- إذا فتح أي منفذ أو مدخل في حائط أي طبقة وكان مقدار امتدادها يزيد عن نصف سطح الحائط وكذلك إذا عملت أو تركت فتحات أو مداخل وكان امتدادها حاصلًا من طبقات فأكثر يجب تقوية الحائط القائم بين تلك الفتحات بركائز وأسناد كافية أو غير ذلك ويجب في كل حالة مما ذكر إيجاد الأسانيد المذكورة عند الناحية أو الزاوية الموجودة في ملتقى أي شارعين . ملتصق بهما البناء أو على بعد 90 سنتيمتراً منها ومن خالف ذلك تقوم البلدية بإجرائه وتأخذ المصاريف منه مضاعفة.

61- يجوز أن تقل أبعاد الحيطان الداخلية والمتقاطعة التي لا تكون حاملة أخشاب سقوف أرضية في الأبعاد المبينة للحيطان الخارجية بالقدر الذي توافق عليه سلطة المباني.

62- عندما يكون أي من الحيطان الداخلية الرئيسية قائماً أو مستنداً على أعمدة حديدية أو كمرات (نفق بسيطة) فيجوز لسلطة المباني أو تطلب تحويط تلك الكمرات والأعمدة بوضع يقيها من النار تماماً بطبقة من أسمنت أو البياض أو أي مادة أخرى تقي من النار يكون سمكها اثنين سنتيمتراً على الأقل.

63- أعواد السقف يجب أن يكون لكل واحد منها متكافئاً في طرفيه ويكون محكم الوضع حتى يتحمل الثقل تماماً ويوزع على الحائط بواسطة عرق أو كتلة أو خلافاً ويسمى هنا بالموردات .

أما أعتاب الخشب يجب أن يكون لها من العمق 2/1/1 من اتساع الفتحة وتكسى بما يقيها من التلف ودودة الأرض وذلك بطلب من سلطة المباني.

64- يجوز لسلطة المباني أن تطلب جعل جميع الأعمدة الخشبية مصنونة بشكل واف من أذى النمل الأبيض أو دودة الأرض بما تراه مناسباً وميسوراً لدى الجمهور.

64- يجوز التصريح بعمل مشاريف على طريق أو ممر يكون عرضه لا يقل عن ستة أذرع وارتفاعه لا يقل عن ستة أذرع عن سطح أرض الممر وعندما تكون المشرفة سفلية قائمة على سواعد مثبتة في الحائط المبني عليها المشرفة يجب أن تكون الأطراف في السفلى من هذه الدعائم على ارتفاع 2/1/2 متراً على الأقل فوق سطح المشى.

66- يجب أن تكون جميع المشارف من حيث المتانة والتنسيق والتنظيم والاستقامة بصفة تتفق وما قضت له سلطة المباني بمقتضى النظام .

67- الأكواك والمشارف التي تعمل في البيوت المتلاصقة بعضها مع بعض يجب أن يكون الفاصل بينها لا يقل عن ثلاثة أذرع وإن حدث بين أصحابها نزاع في ذلك فيجب على كل منهما أن يبتعد عن الآخر مساحة ذراع ونصف .

68- إذا قام أحد بإنشاء دار أو اراد البروز بكشك أو مشروفة وصادف بقربه داراً قديمة ملاصقة لداره فعليه أن يحافظ على التأخر بموجب المادة (67) على أن يكون بعد المسافة بينهما اعتباراً من فتحة الدار القديمة الملاصقة لداره.

69- لا يسوغ التصريح بأحداث روشن في بناء جديد على شارع أو زقاق عام إلا إذا كانت مساحة ذلك الروشن أقل من نصف مساحة الواجهة التي يراد عمله فيها أما مقدار بروز الروشن فإنه يختلف باختلاف سعة الشارع الذي يطل عليه وعلى كل فإنه يجب أن لا يتجاوز البروز متراً واحداً ولا بد أن يراعى ضرورة وجود فراغ بين هذا الروشن وما قبله من أمامه بما لا يقل عن أربعة أذرع.

70- إذا سقط كشك أو مشرفة من بناء قديم وكان ارتفاعها عن سطح الأرض أقل من خمسة أذرع فعليه عند تجديدها المحافظة على مقدار الارتفاع المنصوص عليه في المواد – المتقدمة الخاصة بذلك.

71- الخرجات الكائنة على خط الاستقامة يجب أن تكون على المنوال الآتي :-

(أ) يكون جانب الباب لا يزيد عن ثلاثة قراريط.

(ب) تكون قاعة العمود وكرسيه الحجري لا تزيد عن أربعة قراريط.

(ج) يكون حاجب الشباك أو حديده لا يزيد عن أربعة قراريط.

(د) تكون الواجهات الازجاجية للدكاكين والأماك الخاصة بالشبابيك وما يكون في الدكاكين لأجل التعليق لا تزيد عن ستة قراريط أما ميازيب المطر فتكون بنسبة اتساع الشارع وبحسب مقتضيات الأحوال ويجب في الأبنية التي تنشأ حديثاً أن تستبدل الميازيب بأنايبب تصل إلى سطح الأرض.

72- مصابيح الغاز وما شاكلها التي تعلق على جدران الطرقات ينبغي أن تكون في علو خمسة أذرع ويكون بروزها على الطريق ذراعاً ونصف.

73- أبواب الدكاكين يراعى فيها أن تكون فتحتها من الداخل ولا مانع من جعل ذلك من الخارج بمفصلات خاصة بحيث لا تزيد مجموع طيات الدرفة عن ستة قراريط من خارج جنبي الدكان,

الفصل السابع : التهوية – الضياء – دورة المياه . المداخن ، أسلاك الكهرباء

74- كل غرفة تستعمل للسكنى يجب أن تكون لها نافذة أو نوافذ لا تقل مساحتها عن عشر مساحة الأرضية دون بروزها ويجب أن تكون هذه النوافذ صالحة لمرور الهواء والضياء على وجه يتفق والقواعد الصحية مع تنظيم دورة المياه ومجاريها طبق الأوضاع الصحية.

75- في حالة إنشاء أكثر من بناء واحد في حوش يجب تنظيم هذه المباني بالنسبة لبعضها بحيث يكون مرور للضياء والهواء في المباني تستعمل للسكن وافية على وجه تتحقق معه الشروط الصحية .

76- يجب أن تفتح في أماكن الاجتماعات العامة أبواب ومخارج متعددة بقدر الحاجة لا تقل عن اثنين متباعد بعضها عن بعض وأن تكون سلالها الداخلية (إن كانت هناك سلالم) متصلة بهذه الأبواب والمخارج على أن يكون عرض الباب أو المخرج أو السلم الموصل إليه لا يقل عن مترين لكل عشرين شخصاً يحتمل مرورهم منها.

77- إذا اشترك شخصان في ملكية أرض بيضاء أو في استحكارها وأراد أحدهما إنشاء بناء جديد عليها فيجب على كل منهما أن يترك من أرضه مسافة لا تقل عن ذراع ونصف ويكون الانتفاع من مجموع مسافة المتروك حقاً مشتركاً للطرفين في تأمين ما يلزم لكلا البنائين من ضياء وهواء .

78- جميع المواقد والأفران وموترات الغاز يجب أن تجهز بمداخن أو مواسير خاصة لنقل الدخان وسائر آثار الاشتعال إلى خارج البناء ولا يسوغ أن توضع ماسورة أو مدخنة من هذا القبيل في أي بناء جديد أو موجود إلا إذا كان ارتفاع ماسورة المدخنة يزيد متراً واحداً عن طول بناء مجاور له للبناء الذي به هذه الماسورة ومن خالف ذلك يجازى بجزء نقدي قدره خمسة عشر قرشاً أو يسجن مدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك .

79- جميع أسلاك الكهرباء المارة من مصنوعات حشبية أو على مقربة منها يجب صيانتها تماماً بواسطة غلاف من أنابيب خاصة غير ناقلة للكهرباء أو بأي وسيلة أخرى تحول بينها وبين الخطر ،تقرر ذلك سلطة المباني بمقتضى النظام ومن خالف ذلك يجازى بجزء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

80- لا يجيز هذا الوضع امرارها أو تعليقها بأي حال من الأحوال على الأبنية والمسكن العائدة للغير ويستثنى من ذلك الدور التي يمتد إليها التيار الكهربائي لإنارتها مع وجوب ملاحظة الطريقة الفنية .

81- على صاحب الملك أو من يقوم مقامه أو من كان ذا علاقة بالكهرباء أن يزيل أو يصلح أو يجدد أو يكمل نقصاً في مد أو وضع الأسلاك الكهربائية عند أو إعلان يعلن به من قبل سلطة المباني ومن خالف ذلك يجازى بجزء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

82- لا يسوغ إقامة أي بناء للسكن خاصاً كان أو عاماً بدون أن تؤمن به دورة مياه مستوفاة للشروط الصحية بحيث تتصل قصباتها إلى أعلا المنزل وتغطي بشباك ويكون لكل مرحاض شبك (طاقة) تطل على الشارع لتخلل الهواء وأن يكون كرسبه مجهز بقلاب أو سيفون وان يكون له منفذ هواء (ماسورة) إلى أعلى المنزل وتغطي فوهتها بشباك من السلك وأن يكون مسلطاً على المجاري العمومية أو على مستودع خاص منطبق على الطرق الفنية التي تشير بها سلطة المباني.

83- يجب أن تعمل أرضية دورة المياه (المراحيض الحمامات المطابخ) بالأسمنت وتعمل طبقة من الأسمنت للحوائط الداخلية لدورة المياه وبارتفاع لا يقل عن متر واحد.

84- لا يجوز في المناطق الحديثة حفر أي مرحاض على مسافة تقل عن عشرين متراً من أي بئر أو مجرى مياه للشرب ولا يجوز أن يكون عمق هذه المراحيض المحفورة قل من سبعة أمتار (9) ذراع ولا أن تحفر في أي مكان يحتمل أن تمتد فيه حتى تصل إلى ثلاثة أمتار من سطح المياه التي بباطن الأرض ومن خالف ذلك يجازى بجزء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

85- لا يسوغ وضع أي مادة أو جسم غير قابل للذوبان في مجاري المياه بحيث يعوقها عن سيرها في مجراها المعد لها.

86- يجب أن تصرف جميع المياه المستعملة في دورات المياه إلى خارج المسكن بواسطة أنابيب أو مجار مبلطة بمادة غير قابلة للترشيع تعمل لها مستودعات (بيارة) حسبما تشير به سلطة المباني ومن خالف ذلك يجازى بجزء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

87- يجب أن يكون وصل الأنابيب وربطها ببعضها محكم الصنع كما يجب أن يكون ذلك البناء من الأنابيب الموجودة خارج الحائط الخارجي بشكل يسمح بمرور الهواء منه إذا لزم ذلك ويجوز الاستعاضة عن ذلك الجزء الخارجي من الأنابيب بقناة مكشوفة من البناء منحدره انحدار كافياً ومبلطة بمادة غير قابلة للنفاد والترشيع.

88- على سلطة المباني تكليف صاحب الملك أو من يقوم مقامه بإصلاح كل ما تراه من خلل في مجاري المياه يخل بالشروط الصحية العمرانية وأن تتخذ كل وسيلة في تصريف المياه المستعملة وتجفيف المستنقع منها على أية حالة من الأحوال ومن خالف ذلك يجازى بجزء نقدي قدره خمسة وعشرون قرشاً أو بالسجن مدة يوم واحد مع تكليفه بإجراء ذلك.

89- لا يسوغ وضع مواسير مياه الشرب ملاصقة لأنابيب المياه المستعملة.

90- يكون حفر التطهير بحجم كاف وتشديد بطريقة ترتضيها سلطة المباني ولا يجوز عمل حفرة تطهير بقرب بئر يستخرج منه ماء.

91- يجب أن يعد ما هو مناسب لتصريف مياه الأمطار ومياه الغسيل وكل فائض منه للمنازل والحيشان بقدر ما تشير به سلطة المباني والصحة من الجهة الفنية والصحية.

92- يستبدل في تصريف المياه من الأسطحه وضع الميازيب الحالية بمواسير وتوصل المياه إلى قاع البناء بمسافة ربع ذراع على الأكثر وذلك فيما ينشأ في المباني الحديثة في منطقة السكن والأهالي على أنه من الممكن تطبيقه على المباني القديمة تدريجياً .

الفصل الثامن : إيجاد مناطق للسكن وشروط البناء عليها

- 93- إذا أريد إنشاء مناطق جديدة للسكن في أرض خالية فضاء فعلى سلطة المباني أن تقوم قبل كل شيء بتخطيطها وعمل خارطة بها وتقسيمها إلى قطع مناسبة ولا يجوز البناء بتاتا في هذه المناطق قبل التخطيط.
- 94- إذا كانت الأرض المراد تخطيطها لاتخاذها مساكن هي للمالية فيجب أن يشترك في تخطيطها وتقسيمها مندوب من قبل المالية وإن كانت من الأملاك الأهلية فيجب أن يشترك في ذلك مندوبون من ذوي العلاقة.
- 95- على الشخص الذي خصصت له أرض في هذه المنطقة أن يقيم عليها المباني طبق إشارة سلطة المباني في ذلك بمقتضى المواد المخصصة من هذا النظام .
- 96- تقام المباني في المواضع التي تحددها سلطة المباني على القطعة وإذا تعددت المباني فيجب أن يراعى في إنشائها طريقة تأمين الضياء والهواء الكافيين لها.
- 97- كل حجرة معدة لسكن الانسان يجب أن لا تقل مساحتها الأرضية عن تسعة أمتار أي (16) ذراعاً ولا يقل الفراغ فيها عن 20 متراً مكعباً أي 48 ذراعاً.
- 98- كل غرفة معدة لسكن الإنسان مبنية من طين أو من مادة أقوى منها يجب أن لا تنقص مساحة النوافذ والمناور عن 1/10 من مساحة أرضها.

الفصل التاسع : في التدابير الممكنة لمنع الحريق والفيضان

- 99- تحدد الأمانة أو البلديات كمية الأخشاب التي يجوز تخزينها داخل منطقة البلدة أو في جزء منها على شرط أن تكون بالقرب من هذه المخازن أجهزة لمكافحة النيران حين وقوعها تحددها البلديات.
- 100- استعمال كمية من البترول أو البنزين وما مائل ذلك من المواد المشتعلة مما لا غنى عن استهلاكه يومياً في داخل البلدة وللبلدية تحديد المقادير المستعملة إذا اقتضى اللزوم ذلك.
- 101- لا يسوغ تخزين شيء من المواد الملتهية والقابلة للاشتعال في منطقة البلدة بحال من الأحوال ويشمل هذا المنع تخزين الشفادف والحشيش والبارود والمفرقات بأنواعها بداخل البلدة ضمن العمران على أنه يسوغ في حالة مخصوصة الترخيص لخزن الضروري منها في أمكنة متباعدة عن المساكن متى كانت مخازنها مبنية على الطراز الحديث الذي لا يمكن معه دوام الحريق وامتداد لهيبه إلى غيره من المباني وهذا لا يتعارض مع أحكام نظام البترول ونظام الأسلحة والذخائر والمفرقات أو أي نظام تصدره الحكومة من ذا القبيل.
- 102- كافة المباني الخصوصية وكل بناء تجاري أو معمل صناعي وغير ذلك يجب أن يكون فيه مخرج كاف لإخراج كل من فيه خلال خمس دقائق عند حصول أي حريق وإذا كان في البناء أكثر من دور واحد مسكون فيجب أن يكون هناك مخرجان يلاحظ تأمينهما في بداية الإنشاء تحت نظر سلطة المباني.
- 103- للأمانة والبلديات منع اشعال النيران في أية منطقة سوق إلا في المطابخ وفي أي محل أو محلات أخرى معدة لذلك في داخل منطقة البلدة.
- 104- المطابخ والمقاهي والأفران ودكاكين الحدادين والرواسة يجب أن يكون بناؤها من الحجز وسقفها من الحديد كما يجب أن تكون أبوابها ونوافذها مصفحة بالتوتيا (زنك) ويحظر استعمال وقوف دواليب خشبية فيها قريبة من مواقد النيران.
- 105- لا يسوغ أحداث صناديق خشبية أو تنكية بداخل منطقة العمران ولا مانع من بنائها في منطقة سكن الأهالي في خارج العمران بنظر سلطة المباني.
- 106- كل شخص وجد ليدير حركة الإطفاء وقت الحريق سواء كان موظفاً فنياً أو ضابط شرطة أو إسعاف أو جوازاً تابعاً للبلدية مكلف بما يأتي :-
- (أ) إشعار دوائر البلديات والإسعاف والشرطة بالحادث ومحل وقوعه ويدعوهم إلى الواجب بأسرع واسطة ممكنة.

(ب) إبعاد أي شخص يتعرض أو يعيق سير حركة الإطفاء.

(ج) إقفال أي طريق أو ممر ذو اتصال بموقع الحريق.

(د) هدم أي بناء بقدر ما يمنع انتشار النار.

(هـ) الدخول إلى أي مكان تقضى المصلحة باستعماله للمضخات أو ما مائلها من الأجهزة المختصة بالإطفاء قصد تسليطها على النار أو تقربها منه أو لأخذ ماء من مجرى أو فنتاس أو وعاء أو بئر أو صهريج أو أي منبع من منابع الماء سواء كان ذلك خاصاً أو عاماً.

(و) قفل المواسير الرئيسية والفرعية لتوفير حفظ القوى في جلب الماء واتخاذ أية وسائل غير ذلك تعين على القيام بالواجب.

107- إذا أنقذت أية أموال من الحريق بعمل رجال المطافيء أو غيرهم فعلى الجهات ذات العلاقة مكافأتهم (بنسبة تلك الأموال التي أنقذت وفي حالة عدم الاتفاق على تلك المكافأة فيجب أن تحددها هيئة مختلطة) من البلدية والشرطة وقاضي المستعجلة.

108- في حالة الخطر على حياة الانسان أو الصحة أو المال وتعرضه إلى الحريق أو الفيضان أو الأمطار الغزيرة وما مائل ذلك من أي حادث مفاجيء آخر سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر فعلى المحلات والبلديات وموظفيها ورجال الشرطة والإسعاف أو أي موظف إداري أو قضائي أن يستند على الفور كل من كان حاضراً أمامه وحوله أو بالقرب من محل الحادث من الأشخاص وعليه أيضاً طلب مساعدة أية دائرة رسمية أو خيرية ذات علاقة بالموضوع وكل موظف رسمي له علاقة بهذه المواضيع يتقاعس عن أداء الواجب في هذا السبيل وثبت عليه ذلك يخصم عليه لأول مرة نصف راتبه وفي المرة الثانية يضاعف وفي الثالثة يطرد من الوظيفة.

الفصل العاشر : في الاحتياطات الصحية.

109- يجب على سلطة المباني والصحة أن يعينا ضمن صلاحيتهما لكل بناء إنشاء معد للسكن أضمن طريقة تؤمن لذلك البناء حاجته من الضياء والهواء وذلك في حالة إغفال صاحب البناء ذلك في الخارطة المقدمة.

110- على الأمانة أو البلديات بالاستشارة مع السلطة الصحية تحديد مقادير ما يستوعبه أي بناء.

111- على كل ساكن بناء أو مالك أرض بمنطقة البلدة أن يحافظ على النظافة وأن يراعى قواعد الصحة فيما حول تلك الأرض والمباني من أحواش وغيرها مما هو عائد ملكيته إليه أو الانتفاع به أما الشوارع والأزقة والساحات والميادين فعلى البلدية القيام بمقتضى ذلك حسب نظامها القائم.

112- لا يجوز لأي شخص أن يقذف بأقذار أو غير ذلك من نوافذ داره أو أن يضع في أي زقاق أو سوق أو شارع أو ساحة عامة أو ميدان عام أو حديقة أو فسحة أو مجرى ماء حتى ولو في أرض يملكها ضمن منطقة البلدية أية أقذار أو فضلات أو سوائل منتنة أو عظام بالية إلا في المواضيع التي أعدتها لها بلدية تلك المنطقة ضمن صلاحيتها ومن خالف ذلك يجازى بغرامة نقدية قدرها خمسون قرشاً أو يسجن يومين.

113- على الأمانة أو البلديات نقل جيف الحيوانات والأقذار إلى أماكن مخصوصة تعدها لحرقها في خارج العمران بأسرع وقت ممكن.

114- إذا ساءت الحالة الصحية من جراء طغيان مراحض أو مستنقع أو صهريج أو أنابيب التطهير وكان ذلك بسبب المستأجر يكلف بالتنظيف والتطهير اللازمين وإن لم يكن بسبب المستأجر يكلف المالك بكل ذلك وعلى سلطة المباني أن تحدد الموعد الذي يجب إجراء ذلك فيه ومن خالف ذلك تقوم البلدية بإجرائه وأخذ القيمة منه مضاعفة.

115- للسلطة الصحية أن تطلب إلى البلديات منع استعمال أي مودر ماء إن عاماً أو خاصاً تحقق ضرره بالصحة العامة وعلى البلدية حجز هذا المورد وعدم السماح بالأخذ منه مطلقاً ما دام الضرر باقياً ومن يتجرأ على السقيا منه يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً.

116- لا يسوغ لأي شخص أن يحفر بئراً لاستعماله لخاص أو لعمل خيري إلا بتصريح من سلطة المباني مع ملاحظة الطريقة الفنية التي يجب أن يسار عليها في طوى البئر وتطويقها مع ما تستدعيه الأوضاع الفنية والصحية من شروط تجعل فوهة البئر مصونة وخرمة غير مستنقع ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن مدة يومين مع تطبيق النظام في إعادة البناء .

117- يجب على سلطة المباني والصحة أن تعلن صاحب الملك كتابياً بتطهير أية بئر تحقق أن ماءه مضر بالصحة ضمن مدة تحددها في الإعلان وعدم استعمالها إلى أن يزال الضرر وردم المستنقعات وبعد مضي المدة تقوم البلدية بإجراء ذلك مع الرجوع بالمصاريف على صاحب الملك أو من يقوم مقامه وإذا كانت البئر مرجعها

مؤسسة خيرية أو وقف فتقوم تلك بذلك وإلا فعلى البلدة بعد مضي المدة المذكورة أن تقوم بما يلزم من صندوقها باسم المصلحة العامة.

118- على السلطة الصحية مراقبة الصهاريج والحمامات العامة بما في ذلك البرك ضمن صلاحيتها بحيث تجعلها دائماً مصونة من أي ضرر يخل أو يهدد الصحة العامة كما يجب على سلطة المباني عدم التصريح بإنشاء بناء جديد من هذا النوع ما لم تتوفر في أوضاعه الشروط الصحية والفنية.

119- على سكان الأبنية في منطقة البلدة أن ينفذوا كل ما يطلب إليهم القيام به من احتياطات صحية ووسائل فنية لمنع تفقيس البعوض وأن لا يتركوا في أراضيهم العائدة لهم مياهاً متجمعة أو بركاً أو جداول يترك الماء فيها دون تغييره كل يوم مرة على الأقل مع مراعاة النظام الخاص بذلك.

120- على السلطة الصحية مراقبة الآبار. وجميع المجاري والسيول فنياً وصحياً لمنع تفقيس البعوض (الناموس) فيها وأخطار ذوبها بما يجب.

الفصل الحادي عشر : في تذكرة الرخصة

121- يحق لكل راغب في إحداث بناء أو ترميم محل بعد أخذ الرخصة ودفع الرسم المقرر أن يجري ذلك بمقتضى الرخصة التي أعطيت له وفقاً لمواد هذا النظام.

122- المخالف الذي تفرض عليه غرامة مالية ينذر لمدة خمسة أيام لدفع الغرامة.

123- كل عقوبة فرضت فيها الغرامة المالية أو السجن لا يلجأ إلى السجن إلا إذا لم تدفع الغرامة المالية بعد انتهاء الإنذار .

124- على أمانة العاصمة والبلديات وسلطة المباني تطبيق أحكام هذا النظام وعلى هذه الجهات تلقي مسئولية كل تقصير أو تراخ يقعان في إنفاذه .

125- كل شخص استحصل على رخصة البناء الموضح أحكامها في مواد هذا النظام في الفصل الرابع منه لا يمكن توقيفه من الاستمرار في البناء المرخص له إلا بقرار قضائي من المحكمة الشرعية في قضايا التملك.

126- يسوغ للبلدية أن تنتظر في الخلاف أو التنازع الذي يقع بين شخص رخص له وبين شخص آخر طلب توقيفه عن البناء فيما إذا كان الخلاف إدارياً ولها أن توقف يد المرخص له مؤقتاً إلى أن يجري التحقيق في الأوضاع التي حصل فيها التخالف والتنازع فإن أسفر التحقيق عن أن الخلاف إداري فيجري فصله من قبل سلطة المباني بمقتضى المواد المخصصة من هذا النظام وحق الاعتراض محفوظ للطرفين المتنازعين لدى المجلس البلدي ويكون قراره في الموضوع نهائياً وibatاً .

127- يجب أن لا تتجاوز مدة التوقيف المؤقت بمقتضى المادة السابقة أكثر من خمسة عشر يوماً وفي حالة تجاوز التحقيق المدة المنوه عنها يطبق في موضوع التنازع المذكور مقتضيات المادة 125 من هذا النظام.

128- كل بناء يقدم على إنشائه أو ترميمه قبل استحصل الرخصة الرسمية من قبل البلدية ودفع الرسوم المقررة عليه تنحصر مسئولية ذلك فيما يأتي :

(أ) صاحب الملك يجازى في حالة ما إذا أقدم على البناء بدون رخصة بمضاعفة الرسم لأول مرة وتضاعف العقوبة عند التكرار.

(ب) يشترك البناء في العقوبة فيما إذا كان صاحب الملك أخذ الرخصة على أصولها ولكن البناء تجاوز حد الرخصة فيجازى كل من البناء وصاحب الملك بغرامة نقدية لا تقل عن خمسين قرشاً أو بالسجن مدة يومين لصاحب الملك الرجوع فيما يصيبه من هذه الغرامة على المتسبب.

129- كل مخالفة لأي مادة من هذا النظام لم يحدد النظام عقوبة خاصة بها تقوم هيئة الأمانة في العاصمة والبلديات في الملحقات بتحديد الجزاء اللازم وتستصدر أمراً من مقام النيابة في العاصمة والحكام الإداريين في الملحقات.

130- جميع العقوبات المحددة في هذا النظام لا تنفذ إلا بعد اتخاذ قرار من هيئة الأمانة في العاصمة والبلديات في الملحقات.

الفصل الثاني عشر : في رسوم الإنشاء والترميم

131- يؤخذ في بناء الطبقة الواحدة على كل ذراع معماري مساحتها الأرضية نصف قرش سعودي ومتى زاد البناء عن طبقة واحدة مطلقاً يؤخذ فيما فوق الطبقة بنسبة ذرع الأرض التي يقوم عليها البناء قرش سعودي على ذراع معماري.

132- يؤخذ في بناء الدكاكين والأفران والمقاهي والطواحين على كل ذراع معماري مربع قرشان سعودي بنسبة ذرع الأرض التي يقوم عليها البناء.

133- إذا أريد إنشاء بناء في علو الدكاكين والأفران والمقاهي والطواحين فيعتبر سطح الدكاكين كسطح الأرض ويؤخذ عليه رسم بنسبة ما هو منصوص في المادة السابقة (131).

134- إذا هدم جدار وأريد إعادته في الدكاكين أو المقاهي أو الأفران أو الطواحين يؤخذ على كل ذراع مربع من مساحته الأرضية من نصف قرش سعودي إلى قرشين بالنسبة لأهمية موضع القطعة على أن لا يستوفى الحد الأقصى من هذا الرسم إلا ما كان في المواقع الرئيسية المهمة .

135- رسوم الرواشين والمشارف والصهاريج والحمامات المفصلة القائمة على حدتها يتبع فيها القاعدة الآتية :-

(أ) إن كان الروشن الذي يصنع في أي طبقة من الدار لم يتجاوز طول واجهته ذراعاً واحداً يستثنى من الرسم وإذا زاد على ذلك يؤخذ على كل ذراع عشرون قرشاً سعودياً.

(ب) المشارف يؤخذ على كل ذراع منها عشرون قرشاً سعودياً.

(ج) الحمامات والصهاريج يؤخذ على كل ذراع مربع من كامل مساحتها الأرضية خمسة قروش سعودية.

136- يؤخذ قرشان سعودي على كل ذراع مربع من كامل مساحته الأرضية لسطح الدكاكين والمقاهي والأفران والطواحين والحمامات والمغازات والمصانع التي يرغب في استعمالها بشرط أن يقام على سطح كل منها الستار (الطنف) الكافي.

137- يؤخذ قرش سعودي على كل ذراع معماري من مجموع مساحة البرك المراد إنشاؤها داخل الدور أو في خارجها وكذلك المجاري المائية التي تكون في خارج حدود البناء.

138- يؤخذ قرش سعودي على كل ذراع على الحيطان التي تبنى لتحديد الأحوشة والخرابات وكذلك الحيطان التي تطلب سلطة المباني إقامتها لتحديد قطعة أرض في داخل منطقة البلدة ريثما يراد بناؤها على أن يكون الذراع طولي لا بحساب التربع.

139- يؤخذ على كل ذراع من كامل المساحة الأرضية لأبنية المعامل كمعمل الثلج ومعمل الطحين وخلافهما عشرة قروش سعودية.

140- يؤخذ على كل ذراع مربع من كامل المساحة الأرضية للصناديق التنكية والخشبية التي تنشأ حديثاً نصف قرش سعودي ويؤخذ أيضاً كل ذراع من مجموع طول الحيطان التنكية نصف قرش سعودي ويؤخذ ترفيع على كل ذراع مربع من الدكاكين والمقاهي التنكية قرشاً واحداً سعودياً.

141- يؤخذ على كل موقد (أو جاك) ينشأ أو مراجل أطعمة وكذلك المواقد على اختلاف أنواعها عشرون قرشاً سعودياً ويؤخذ على كل ذراع من كامل المساحة الأرضية لمصانع الأجور (الطوب) والنورة والفخار ثلاثة قروش سعودية .

142- يؤخذ على كل صندوق بارزة تنشأ على مرتفع الحوانيت خمسة عشر قرشاً سعودياً.

143- يؤخذ على كل بئر مملوكة تنشأ أي تحفر لمصلحة خاصة لا خيرية خمسون قرشاً سعودياً.

رسم الترميمات

144- يكون الرسم في الترميم على الذراع الطولي بالصفة الآتية :-

(أ) من ذراع واحد إلى 49 ذراعاً يؤخذ عشرة قروش سعودية.

(ب) من 50 ذراعاً إلى 99 ذراعاً يؤخذ خمسة عشر قرشاً سعودياً .

(ج) من 100 ذراع إلى ما فوق يؤخذ ثلاثون قرشاً سعودياً.

145- يكون رسم ترميم الدكاكين والمقاهي والأفران والطواحين والحمامات والمغازات والمصانع بالصفة الآتية :-

من ذراع واحد إلى تسعة وعشرون ذراعاً يؤخذ 15 قرشاً سعودياً ومن ثلاثين ذراعاً إلى ما فوق يؤخذ ثلاثون قرشاً سعودياً .

- 146- يؤخذ على ترميم كل موقد أو مرجل طعام أو مصنع خمسة عشر قرشاً سعودياً.
- 147- يؤخذ الرسم على ترميم عمل الرفوف والدواليب التي تعمل في الدكاكين بحسب الذراع المنصوص عليه في المادة.
- 142- يؤخذ الرسم على ترميم الصنادق البارزة في سطح الحوانيت حسب الذرع.
- 149- يؤخذ على ترميم المساكن الخشبية والتتكية بالصفة الآتية :-
- (أ) من ذراع واحد إلى احدى عشر ذراعاً يؤخذ خمسة عشر قرشاً سعودياً.
- (ب) من ذراع واحد إلى احدى عشر ذراعاً يؤخذ ثلاثون قرشاً سعودياً.
- 150- يؤخذ على ترميم المخازن من ذراع واحد إلى تسعة وأربعين ذراعاً عشرة قروش سعودية ومن خمسين ذراعاً إلى تسعة وتسعين ذراعاً خمسة عشر قرشاً سعودياً ومن مائة إلى ما فوق ثلاثون قرشاً سعودياً.
- 151- يؤخذ على ترميم الآبار المملوكة أي التي كان حفرها لمنفعة شخصية لا خيرية عشرة قروش أميرية.

الفصل الثالث عشر : في رسم الكشفيات

- 152- يتبع في استحصاا رسم الكشفيات القاعدة التالية :-
- (أ) يؤخذ على الكشوف المختصة بتقدير المصروفات التعميرية من 10 قروش إلى 50 قرشاً.
- (ب) يؤخذ على الكشوف الخاصة بالإنشاءات من 20 قرشاً إلى 50 قرشاً سعودياً
- (ج) يؤخذ على الكشوف المتعلقة بالاستحكامات من 10 إلى 50 قرشاً سعودياً.

الفصل الرابع عشر : أحكام عامة

- 153- كل محل يجدد بعد أن يهدم كلياً ويراد إعادته كما كان يؤخذ عليه رسم إنشاء.
- 154- إذا هدم جدار في أحد جوانب الدار الخارجية هدماً كلياً وأراد إرجاع بنائه كما كان يؤخذ عليه رسم إنشاء نصف قرش سعودي على كل ذراع مسطح أي يضرب الطول في الارتفاع.
- 155- أن كل ما يعمل في داخل أو خارج دار أو حانوت أو ماشاكلهما من إصلاح كلفظ البعاج وترميم القصاب وإصلاح النوافذ والدرج والسقوف والمراحيض ومجاري المياه وما أشبه ذلك مع بقاء عين الوضعية للبناء يعتبر في زمرة المرممات.
- 156- يعمل برخصة الإنشاء إلى حين إتمام البناء ضمن الرخصة كما أشير إلى ذلك في المادة (33) .
- 157- يعمل برخصة الترميمات لمدة ستة أشهر اعتباراً من تاريخ صدورها من البلدية.

الفصل الخامس عشر : الأماكن المعفاة من الرسوم

- 158- الأماكن المعفاة من الرسوم هي :
- (أ) المراكز الحكومية.
- (ب) المساجد والأربطة وما إلى ذلك من الأوقاف الخيرية.
- (ج) المدارس العلمية الحكومية والأهلية والآبار الخيرية .
- (د) الأماكن والمباني الخاصة بعين زريدة والزرقاء وما شاكلهما من المؤسسات الخيرية.
- (هـ) المستشفيات الخيرية وكل مشروع يقصد منه المبرة الخيرية.
- 159- يسرى مفعول هذا النظام من تاريخ تصديقه ونشره .
- 160- على أمانة العاصمة والبلديات تطبيق أحكام هذا النظام.

(تعديل المادتين 21 و 23 من نظام الطرق والمباني) ورد في قرار مجلس الوزراء الموقر 1270 في 12/11/1392 هـ

يقرر ما يلي :-

تتبع القواعد الآتية في تنفيذ المادتين (21 و 23) من نظام المباني .

أولاً : المادة 21

- (أ) يجوز تحويل الأراضي الفضاء أو المغروسة أو المبنية إلى قطع مفرزة قابلة للبناء عليها وذلك بتقسيمها تقسيماً فنياً وفق أحكام الفقرات الآتية ولا يجوز بيع جزء مفرز أو أجزاء مفرزة من الأراضي المذكورة إلا بعد إجراء التقسيم المشار إليه.
- (ب) على مالك الأرض الراغب في إجراء التقسيم للأرض للغرض المشار إليه أن يقدم بطلب لذلك على البلدية التي تقع في مقر اختصاصها الأرض مشفوعاً بمشروع مخطط التقسيم وتتم مراجعة مشروع المخطط من قبل مكتب تخطيط المدن أو أي جهة أخرى مختصة يعينها وزير الداخلية ، ولا يعتبر المخطط نافذاً إلا بعد مراجعته من الجهة المذكورة واعتماده من وزير الداخلية.
- (ج) يجب أن يكون مخطط التقسيم متوافقاً ومتناسقاً مع المخطط التنظيمي العام للبلدة وأحكام نظام الطرق والمباني ، وإذا كانت الأرض تقع خارج المخطط التنظيمي للبلدية. فتربط به وتنسق معه ما أمكن وتسري على الأرض المخططة النظم البلدية.
- (د) يراعى في مخطط التقسيم أن تكون الشوارع والطرق متناسقة مع الشوارع والطرق المجاورة ومتفقة في اتساعها مع أحكام المادة (23) من نظام الطرق والمباني).
- (هـ) لا يعوض مالك الأرض عما يخصص لخدمة أرضه الخاضعة للتقسيم مما يقطع منها عند التقسيم للشوارع والطرق والحدائق والمساحات العامة إذا لم يتجاوز ما خصص لها (33%) من كامل مساحة الأرض المقسمة ويعوض عن ما زاد عن هذه النسبة أو ما زاد عن ما يقتضيه التخصيص لخدمة الأرض ويتم التعويض من البلدية المختصة بالسعر التقديري للمتر المربع من الأرض قبل تقسيمها.
- (و) يعوض المالك عما يخصص من أرضه عند تقسيمها للمساجد وأماكن الدولة كالمدارس والمستشفيات والأسواق العامة ومخافر الشرطة وذلك بالسعر التقديري للمتر المربع من الأرض قبل تقسيمها وتدفع الجهة الإدارية قيمة التعويض عن الأرض المخصصة لانتفاعها.
- (ز) لا يجوز للمحاكم الشرعية ولا لكتاب العدل توثيق نقل ملكية قطعة مفرزة من الأرض الخاضعة لأحكام هذه المادة إلا بموجب مخطط معتمد وفق الأحكام السابقة يبين موقع القطعة وحدودها ومساحتها.
- (ح) تحدد بقرار من وزير الداخلية الإجراءات التنفيذية لكافة مراحل عملية التقسيم .
- (ط) يكون لنائب وزير الداخلية ومن يفوضه وزير الداخلية أو نائبه الصلاحيات المقررة فيما سبق لوزير الداخلية.
- (ي) يجوز بقرار من وزير الداخلية استثناء منطقة أو مناطق معينة من تطبيق أحكام هذه المادة أو بعضها.

ثانياً : المادة 2

- (أ) تبقى الشوارع الحالية في المدن على وضعها الراهن ما لم تقتضي المصلحة توسيعها أو تقويم اعوجاجها أو تنفيذ التصميم المعتمد في المخطط التنظيمي للبلدة ويجب أن لا تقل الشوارع التي تفتح أو تصمم حديثاً عن :-
- (15) متراً للشوارع الرئيسية .
- (12) متراً للشوارع الثانوية في المدن الكبيرة.
- (10) أمتار للشوارع الثانوية في المدن الصغيرة .
- (6) أمتار للطرق الفرعية والأزقة في المدن الكبيرة.
- (5) أمتار للطرق الفرعية والأزقة في المدن الصغيرة.
- وتخصص الطرق الفرعية والأزقة ممرات للمشاة.
- (ب) يراعى في تحديد اتساع الشوارع والطرق الوضع المحلي لكل بلدة وموقعها وتطورها وكثافة السكان وحركة المرور فيها وكل مقتضيات التخطيط والتنظيم.

(ج) وزير الداخلية هو مرجع مختص في تحديد اتساع الشوارع والطرق وله أن يفوض هذا الاختصاص لمن يراه وفق مقتضات العمل.