وزارة البلديات الإقليمية وموارد المياه

قرار وزارى

رقم ٤٣ / ٢٠١١

بتعديل بعض أحكام لائحة تنظيم المبانى

استنادا إلى قانون تنظيم البلديات الإقليمية الصادر بالمرسوم السلطانى رقم ٩٦/٢٠٠٠ ،

وإلى لائحة تنظيم المبانى الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٤٨/٢٠٠٠ ،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

تقرر

المادة الأولى

تجرى التعديلات المرفقة على لائحة تنظيم المبانى المشار إليها .

المادة الثانية

يلغى كل ما يخالف هذا القرار أو يتعارض مع أحكامه .

المادة الثالثة

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر فى : ٢٣ من ربيع الثانى ١٤٣٢هـ

الموافق : ٢٨ من مارس ٢٠١١م

أحمد بن عبدالله بن محمد الشحى

وزير البلديات الإقليمية وموارد المياه

تعديلات بعض أحكام لائحة تنظيم المبانى

أولا : يستبدل بنصوص المواد أرقام (٤ ، ٧ ، ١٤ ، ٤٣ ، ٥٢ ، ٩٤، ٩٨) من لائحة تنظيم المبانى النصوص الآتية :

المادة (٤)

تكون إباحة البناء الكبرى سارية لمدة سنتين ، وتكون إباحة البناء الصغرى سارية لمدة سنة واحدة ، من تاريخ صدور الإباحة وينتهى العمل بهما إذا لم تجددا ، ويكون تجديدهما لمدد مماثلة فى حالة الاستمرار فى البناء أو عند الرغبة فى إجراء أية تعديلات أو إضافات ، 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 .

وفى حالة فقد الإباحة يجوز لصاحب الشأن استخراج بدل فاقد وفقا للشروط التى تضعها الوزارة .

المادة (٧)

لا يجوز إصدار إباحة بناء صغرى لقطعة أرض صدرت لها إباحة بناء كبرى ، ويجوز إصدار إباحة بناء كبرى لقطعة أرض صدرت لها إباحة بناء صغرى ، ولا يجوز أن تصدر أكثر من إباحة من ذات الفئة لقطعة الأرض الواحدة ، كما لا يجوز إجراء أية إضافات على الإباحة الصغرى إلا فى الحدود المسموح بها .

المادة (١٤)

أ - يشترط لكل من صدرت له إباحة بناء كبرى قبل الشروع فى التنفيذ أن يقدم تعهدا موقعا من استشارى بالتزامه بالإشراف على التنفيذ ومتابعة المشروع للتأكد من تقيد المقاول بالخرائط والشروط والمواصفات الفنية المعتمدة وذلك فى الحالات الآتية :

١ - إذا كان المبنى يتكون من أكثر من طابق أيا كانت مساحته وتكلفته ، أو إذا كانت أساساته صممت لأكثر من طابق .

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 مسؤولا مسؤولية كاملة عند حدوث أى تجاوز فى هذا التقدير .

ب - يكون الاستشارى مسؤولا مسؤولية كاملة عن أية مخالفة فى التنفيذ .

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

د - يحق للجهات العامة القيام بالإشراف على مشاريعها .

المادة (٤٣)

يجب عند إجراء الإضافات فى طابق السطح ألا تكون فى واجهة المبنى الرئيسى مع مراعاة الشروط الآتية :

أ - بالنسبة لمبانى السكن الخاص والمبانى السكنية الاستثمارية (شقق) والسكنية التجارية والتجارية والسياحية (ثلاثة طوابق فأقل) أن تكون فى حدود (٥٠٪) من مساحة السطح ويجوز زيادة هذه النسبة إلى(٧٠٪) وفى هذه الحالة تحدد الرسوم عن المساحة التى تزيد على ٥٠٪ وفقا للرسوم المقررة .

ب - بالنسبة للمبانى السكنية الاستثمارية (شقق) والسكنية التجارية والتجارية والسياحية (أربعة طوابق فأكثر) أن تكون فى حدود (٧٠٪) من مساحة السطح ويجوز زيادة هذه النسبة إلى (٨٥٪) وفى هذه الحالة تحدد الرسوم عن المساحة التى تزيد على ٧٠٪ وفقا للرسوم المقررة .

ج - لا يسمح بإضافة طابق سطح بقطع الأراضى ذات الاستعمال الصناعى .

المـادة (٥٢)

تعتبر السدة التجارية (الميزانين) طابقا كاملا فى حالة وجودها ضمن اشتراطات التخطيط بالرسم المساحى ، ويمكن استخدامها لأغراض السكن شريطة الالتزام بالاشتراطات الفنية والصحية ويكون مدخلها منفصلا عن مدخل المحلات والمعارض .

المـادة (٩٤)

للبلدية إصدار أمر بوقف البناء مؤقتا بناء على طلب أية جهة حكومية مختصة على أن تبدى هذه الجهة الأسباب التى دعتها لطلب الوقف والتنسيق مع الجهة ذات العلاقة لوضع الحلول المناسبة فى هذا الشأن ، وتكون مدة الوقف بما لا يجاوز شهرا ، ويجوز زيادة هذه المدة بناء على طلب الجهة طالبة الوقف بحد أقصى شهر .

المـادة (٩٨)

أ - يسمح ببناء ملحق خارجى لسكن العاملين والخدمات الخارجية للمبنى الرئيسى فى الأراضى السكنية شريطة أن يكون الملحق من طابق أرضى وبنسبة لا تقل عن ١٥٪ ولا تزيد على ٢٥ ٪ من المساحة المصرح بها بعد سداد الرسوم المقررة ، وفقا للشروط الآتية :

١- ألا يزيد ارتفاعه الكلى على ارتفاع الطابق الأرضى للمبنى الرئيسى .

٢- ألا يتجاوز ارتفاعه الكلى على (٣,١٠ متر) من مستوى أرضية القطعة إذا كان ملاصقا لجهة الجار (١٥ سم ارتفاع مستوى الأرضية + ٢٦٥ سم الارتفاع من مستوى الأرضية الداخلية إلى سطح السقف الخارجى + ٣٠ سم ارتفاع الدروة " الوارش") .

٣- لا يسمح بأن يكون الملحق الخارجى من جهة الشارع أو فضاء عام إلا إذا تم الالتزام بشروط الارتدادات الواردة بالرسم المساحى .

٤ - أن يكون منفصلا عن المبنى الرئيسى بما لا يقل عن متر واحد .

٥ - لا يجوز فتح أية نوافذ أو وضع مكيفات أو مراوح شفط أو مواسير على السور الخارجى .

ب - فى حالة الإضافات الكبيرة (كمنزل آخر) فى ذات قطعة الأرض فإنه لا يسمح بذلك إلا إذا كانت المسافة بين المبنيين لا تقل عن (٦) ستة أمتار، أو يتم إلصاق المبنى المضاف بالمبنى القائم ، وفى كلتا الحالتين يتم ذلك وفق نسبة البناء المسموح بها بالرسم المساحى مع التقيد بشروط التخطيط ، وفى حالة الإضافات داخل الأراضى الزراعية لابد من موافقة الوزارة المختصة على هذه الإضافات .

ثانيا : يضاف إلى نهاية المادة (٤٤) من لائحة تنظيم المبانى فقرة نصها الآتى :

وفى حالة وجود حمامات أو مراحيض فقط تطل على المنور ، يجب ألا تقل مساحة المنور عن (١,٥ متر مربع) على ألا يقل طول أى من أضلاعه عن متر واحد .

ثالثا : يضاف إلى نهاية المادة (٨٣) من لائحة تنظيم المبانى بند نصه الآتى :

د - يجب أخذ موافقة البلدية على لون طلاء الجدران الخارجية والبروزات المعمارية والسور إذا كان بخلاف اللون الأبيض وكذلك فى حالة تكسية الواجهات الخارجية للمبانى والأسوار بالطوب والأحجار .

مـادة (٨)

يحق للمختصين بالوزارة مباشرة ما يأتى :

١ - القيام بزيارات تفقدية للمتاحف وبيوت التراث الخاصة وإعداد تقارير عنها وفحص المعروضات والمقتنيات الموجودة بها .

٢ - تسجيل قطع الآثار الوطنية المعروضة فى المتاحف وبيوت التراث الخاصة فى سجل الآثار بالوزارة .

مـادة (٩) : يشكل الوزير لجنة للمتاحف وبيوت التراث الخاصة برئاسة مدير عام الآثار والمتاحف وعضوية كل من :

- مدير دائرة المتاحف .
- مدير دائرة المخطوطات .
- مدير دائرة التنقيب والدراسات الأثرية .
- مقرر اللجنة .

وتختص اللجنة بالآتى :

١ - متابعة تنفيذ السياسة العامة التى تضعها الوزارة للمتاحف وبيوت التراث الخاصة .

٢ - اقتراح الآليات المناسبة والإجراءات لتطوير المتاحف وبيوت التراث الخاصة وتشجيع القطاع الخاص للاستثمار فى القطاع الثقافى المتمثل فيها .

٣ - دراسة طلبات التراخيص بإنشاء متاحف وبيوت التراث الخاصة ورفعها للوزير للاعتماد .

٤ - الموافقة على المعروضات من المقتنيات والقطع الأثرية المقرر عرضها فى المتحف وبيت التراث الخاص .

٥ - النظر فى مخالفات المتاحف وبيوت التراث الخاصة واتخاذ الإجراءات المناسبة بشأنها .

٦ - أية مهام أخرى يكلفها بها الوزير أو من يفوضه .

مـادة (١٠) : تعقد اللجنة اجتماعات دورية بناء على دعوة من رئيسها أو من ينوب عنه

مرة كل ثلاثة أشهر كما يجوز للجنة الانعقاد فى غير الأوقات المحددة إذا اقتضت الضرورة بناء على دعوة من رئيس اللجنة .

مادة (١١) : يشترط فى طالب الترخيص بإنشاء متحف أو بيت تراثى خاص إن كان شخصا طبيعيا ما يلى :

١ - أن يكون عمانى الجنسية .

٢ - أن يكون حاصلا على مؤهل علمى مناسب أو لديه من الخبرة والعلم والثقافة ما يجعله قادرا على تقديم الخدمة بشكل علمى مناسب .

٣ - أن يكون حسن السير والسلوك ، متمتعا بحقوقه المدنية .

٤ - ألا يكون قد سبق الحكم عليه فى جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يرد إليه اعتباره .

ويجوز استثناء أن يكون طالب الترخيص غير عمانى الجنسية بعد أخذ موافقة الوزارة مسبقا .

مادة (١٢) : يشترط فى طالب الترخيص بإنشاء متحف أو بيت تراثى خاص إن كان شخصا اعتباريا خاصا ما يلى :

١ - أن يكون عمانى الجنسية .

٢ - أن يكون مقيدا فى السجل التجارى .

مادة (١٣) : يقدم طلب الترخيص بإنشاء متحف أو بيت تراثى خاص إلى الدائرة على أن يرفق بالطلب البيانات الآتية :

- اسم المتحف أو بيت التراث الخاص (على أن يكون اسما عاما لا يختص بفئة أو جهة معينة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر) - تحديد الموقع - بيان الأهداف - تحديد الفئة المستهدفة - خطة الإدارة - مصدر التمويل - نوعية ومصادر المقتنيات وعلى الدائرة رفع الطلب إلى اللجنة مصحوبا بتقرير يتضمن الموافقة المبدئية على الطلب أو رفضه .

مادة (١٤) : فى حالة الموافقة المبدئية على الطلب يوافى طالب الترخيص الدائرة

خلال مدة أقصاها ستة أشهر بالآتى :

١ - رسم هندسى يوضح موقع ومواصفات المبنى المقترح موضحا أبعاد الغرف والمرافق والمساحات المقررة .

٢ - إرفاق كشف متكامل عن المعروضات والمقتنيات التى سوف تعرض فى المتحف أو بيت التراث الخاص مع بيان معلوماتها الكاملة والفترات التاريخية التى تعود إليها .

٣ - إرفاق مستندات الموافقة من الجهات المعنية .

مادة (١٥) : يتم تحصيل الرسوم على النحو التالى :

أ - (١٠) عشرة ريالات عمانية عند طلب ترخيص المتحف أو بيت التراث الخاص .

ب - (١٥٠) مائة وخمسون ريالا عمانيا لإصدار ترخيص المتحف الخاص .

ج - (١٥٠) مائة وخمسون ريالا عمانيا لتجديد ترخيص المتحف الخاص .

د - (١٠٠) مائة ريال عمانى لإصدار ترخيص بيت التراث الخاص .

هـ - (١٠٠) مائة ريال عمانى لتجديد ترخيص بيت التراث الخاص .

و - (١٠) عشرة ريالات عمانية عن كل شهر فى حالة التأخر عن تجديد ترخيص المتحف أو بيت التراث الخاص .

مادة (١٦) : يكون للموظفين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير صفة الضبطية القضائية فى تطبيق أحكام هذه اللائحة .

مادة (١٧) : مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد تنص عليها القوانين المعمول بها تتخذ الوزارة الإجراءات التالية فى حالة مخالفة أى من أحكام هذه اللائحة :

أ - الإنذار الكتابى .

ب - إيقاف المتحف أو بيت التراث الخاص لمدة لا تزيد على عام .

ج - إلغاء ترخيص المتحف أو بيت التراث الخاص .