

وزارة شؤون البلديات والزراعة

قرار رقم (٢٥) لسنة ٢٠٢٦

بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني

الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧

وزير شؤون البلديات والزراعة:

بعد الاطلاع على قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، وتعديلاته، وعلى القانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ في شأن تنظيم مزاوله المهن الهندسية، المعدل بالمرسوم بقانون رقم (١٨) لسنة ٢٠٢١،

وعلى اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، وتعديلاتها، وعلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ في شأن تنظيم مزاوله المهن الهندسية الصادرة بالقرار رقم (٢٧) لسنة ٢٠٢٣،

وبناءً على عرض وكيل الوزارة لشؤون البلديات،

قرر الآتي:

المادة الأولى

يُستبدل بنصي المادتين الأولى (مكرر)، والأولى (مكرر ٣)، من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، النصان الآتيان:

المادة الأولى (مكرر):

يجب على المتقدم لطلب رخصة بناء أن يعهد إلى مهندس أو مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة، بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، ويكون المهندس أو المكتب الهندسي مسؤولاً مسؤولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال.

وعلى طالب الترخيص أن يقدم قبل البدء في التنفيذ إلى أمانة العاصمة أو البلدية المختصة، وعلى النموذج المعد لذلك، تعهداً كتابياً من المهندس أو المكتب الهندسي يلتزم فيه بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها.

ويعفى طالب الترخيص من شرط الإشراف الهندسي الإلزامي المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة في

الحالات الآتية:

- ١- التعديلات البسيطة في المبنى سواء بالتوسعة أو بالإضافة الرأسية أو الجانبية بما لا تزيد مساحته على ٥٠ متراً مربعاً ولا يجاوز ارتفاعه طابقين بما فيها الطابق الأرضي، وبشرط ألا تحتاج هذه التعديلات إلى أية تصميمات إنشائية خاصة.

٢- جميع أعمال الدعم أو الصيانة أو الترميم التي تصدر بها موافقة كتابية من أمانة العاصمة أو البلدية المختصة.

٣- أعمال الإنشاءات الخفيفة فوق سطح الأرض فيما لا تزيد مساحته على (٥٠٠) خمسمائة متر مربع بشرط ألا تحتاج هذه الأعمال إلى تصميمات إنشائية خاصة.

المادة الأولى (مكرر ٣):

يجوز للوزير المعني بشئون البلديات أن يعهد بمهمة القيام بفحص البناء المكتمل الذي يرغب المرخص له أو من ينوب عنه في الحصول على تصريح بالسكنى أو بالاستغلال، إلى مكاتب مرخص لها وفقاً للقانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية، ويكون المكتب الهندسي مسؤولاً مسؤولية كاملة عن مطابقة البناء المكتمل للترخيص واستيفائه كافة الشروط المنصوص عليها في القوانين واللوائح المعمول بها.

ويجب على المكتب الهندسي عقب الانتهاء من مهمة فحص البناء المكتمل إصدار استمارة بذلك وتسليمها لأمانة العاصمة أو البلدية المختصة لتقرر منح التصريح من عدمه وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (١٩) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧.

وفي جميع الأحوال، تلتزم المكاتب الهندسية بكافة القواعد والاشتراطات والتعليمات التي تضعها الجهات ذات العلاقة.

وتُحدد بقرار من الوزير المعني بشئون البلديات ضوابط وصلاحيات هذه المكاتب، وذلك بعد أخذ رأي الجهات ذات العلاقة.

المادة الثانية

تُضاف مواد جديدة بأرقام الأولى (مكرر ٤)، والأولى (مكرر ٥)، والأولى (مكرر ٦)، إلى اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، نصوصها الآتية:

المادة الأولى (مكرر ٤):

أ- يُتبع في شأن طلب تغيير الإشراف الهندسي على تنفيذ الأعمال المرخص بها، الإجراءات والشروط الآتية:

١- يُقدم طلب التغيير إلى أمانة العاصمة أو البلدية المختصة، موقعاً عليه من المالك متضمناً موافقته على تغيير المهندس أو المكتب الهندسي، وموافقته على تكليف المهندس أو المكتب الهندسي البديل، وبصحة البيانات الواردة في الطلب.

٢- يجب على المهندس أو المكتب الهندسي البديل إعداد تقرير فني يتضمن المراحل التي وصلت إليها أعمال البناء في المشروع وبيان مدى مطابقتها لخصة البناء.

ب- في حال استكمال الإجراءات والشروط المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، تُصدر أمانة العاصمة أو البلدية المختصة رخصة بناء محدثة، موضحاً فيها اسم المهندس أو المكتب الهندسي البديل.

المادة الأولى (مكرر ٥):

في حال صدور قرار بشطب المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على تنفيذ الأعمال المرخص بها أو وجود مانع قانوني من استمراره في أعمال الإشراف، يلتزم المرخص له بتقديم مهندس أو مكتب هندسي بديل، وفقاً لذات الشروط والإجراءات المنصوص عليها في هذه اللائحة، وذلك لاستكمال الإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها.

المادة الأولى (مكرر ٦):

يجب على المرخص له أو من ينوب عنه التقدم بطلب إلى أمانة العاصمة أو البلدية المختصة للحصول على تصريح بالسكنى أو بالاستغلال للبناء المكتمل، وعلى الأمانة أو البلدية المختصة أن تمنح هذا التصريح بعد التثبت من مطابقة البناء للترخيص واستيفائه كافة الشروط المنصوص عليها في القوانين واللوائح المعمول بها، ولا يجوز إجراء أي تعديل جوهري على الرسومات والتصاميم المرخص بها والمعتمدة إلا بموافقة أمانة العاصمة أو البلدية المختصة، وتُعد التعديلات التالية تعديلات غير جوهرية:

١- وجود تغييرات في التكسيات (CLADDING) أو شكل الواجهات الخارجية للمبنى أو السور دون إجراء أي تعديل فيها بالتوسعة أو التعلية أو الدعم، وذلك بما لا يتعارض مع الاشتراطات التصميمية والوظيفية الخاصة التي تصدرها الجهات الرسمية ذات العلاقة أو تتطلب موافقة الدفاع المدني.

٢- إضافة بروزات تجميلية بواجهات المبنى أو السور الخارجي وبشكل لا يساهم في التوسعة أو التعلية في الشكل الخارجي للبناء.

٣- وجود تغييرات بسيطة في أحجام أو تصميم أو أشكال النوافذ والأبواب والفتحات ومواقعها، وذلك بما لا يتعارض مع الاشتراطات التصميمية والوظيفية الخاصة التي تصدرها الجهات الرسمية ذات العلاقة، أو تتطلب موافقة الدفاع المدني.

٤- إضافة أبواب أو نوافذ أو فتحات على أسطح منطقة الخدمات أو المرافق التي تطل مباشرة على عقارات مجاورة، وذلك في المناطق السكنية فقط وبشرط إقامة جدار بارتفاع لا يقل عن مترين جهة العقار المجاور وفقاً للاشتراطات التنظيمية للتعمير والبناء المطبقة على هذه المنطقة.

٥- التغيير في ارتفاع الوارش العلوي للمبنى على ألا يزيد في جميع الأحوال عن الحد المبين في الاشتراطات المعتمدة، ويجب فيها الالتزام بالحد الأدنى لارتفاع الوارش وذلك عند الملاصقة مع الجار.

٦- التغيير في حجم ومواقع فتحات المكيفات (DUCTING) بما يشمل عمل التوصيلات والخدمات الخارجية لنظام التكييف.

٧- إضافة أو إلغاء النوافذ أو الفتحات أو الأبواب الداخلية على أن يتم تركيب جميع الأبواب الخارجية للمداخل والمخارج بحيث تكون المباني محكمة الإغلاق، وذلك بما لا يتعارض مع الاشتراطات التصميمية والوظيفية الخاصة التي تُصدرها الجهات الرسمية ذات العلاقة أو تتطلب موافقة الدفاع المدني.

٨- إغلاق مداخل وفتحات المصاعد (قنوات الهواء) بمواد مؤقتة محكمة الإغلاق.

٩- تغيير في موقع الأبواب الخارجية المرخصة للمبنى بنفس الواجهة، بشرط ألا تتعارض مع اشتراطات إدارة الطرق المنصوص عليها في الترخيص.

١٠- عدم تركيب الأبواب الجرارة لمواقف السيارات للفلل والمباني السكنية للمشاريع السكنية أو ذات الطبيعة الخاصة.

١١- عدم إنشاء السور الخارجي للمبنى أو جزء منه بين عقارين متلاصقين، متى كان العقارات لنفس المالك.

١٢- إضافة عناصر إنشائية أو تجميلية داخل أو خارج العقار دون أن يؤدي ذلك إلى التقسيم أو الفصل، وبشكل لا يساهم في التوسعة، ودون أن يؤثر ذلك على المساحات المخصصة لمواقف السيارات (جدران داخلية تجميلية، أعمدة تجميلية داخلية أو خارجية، فواصل داخلية وغيرها).

١٣- تسقيف خزانات المياه بأسطح المباني حسب اشتراطات هيئة الكهرباء والماء، على أن تكون بمواد مؤقتة.

١٤- عدم تركيب السلالم الحديدية المؤدية إلى منطقة الميزانين للمحلات التجارية بشرط الالتزام بالمساحة المرخصة للميزانين.

١٥- وجود أعمدة خرسانية أو أسياخ حديدية بالسطح للبناء المستقبلي، بحيث لا يزيد طول الأعمدة الخرسانية عن متر واحد فقط، ولا يزيد طول الأسياخ الحديدية على (٣٠ سم)، وبشرط أنه يسمح للبناء مستقبلاً في هذه المنطقة حسب الاشتراطات التنظيمية للتعمير.

١٦- وضع مظلات بمواد مؤقتة كالقماش أو ألواح خشبية أو حديدية في المنطقة المخصصة لمواقف السيارات أو الارتداد الأمامي أو الجانبي بشرط عدم إحكام إغلاق الارتدادات.

١٧- عدم تركيب حامي السلم أو البلكونات أو الوارش للفلل السكنية الخاصة فقط.

١٨- عدم الانتهاء من بعض التشطيبات النهائية والتي ليس لها تأثير على الجوانب الإنشائية (مثال: أعمال الجبس أو الديكور الداخلي أو التجميل الزراعي أو التكسيات (CLADDING) أو بعض أعمال الصباغة النهائية أو التهينة الداخلية لجميع أنواع المباني.

- ١٩- عدم تشييد برك سباحة غير مسقوفة أو في حال تغيير شكلها أو عدم الانتهاء من تكسيته أو تبليطها.
- ٢٠- عدم الانتهاء من تركيب بعض الأرضيات مع تجهيز التشطيبات النهائية لمرحلة ما قبل التركيب.
- ٢١- عدم صباغة الجدران أو الأسوار الخارجية بالجهة الملاصقة إلى عقارات مملوكة لنفس المالك أو في حال وجود صلة قرابة من الدرجة الأولى لملاك العقارات على أن يكون بموافقة خطية من جميع الملاك.

المادة الثالثة

على وكيل الوزارة لشئون البلديات تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير شئون البلديات والزراعة
المهندس وائل بن ناصر المبارك

صدر بتاريخ: ٢١ رمضان ١٤٤٧ هـ
الموافق: ١٠ مارس ٢٠٢٦ م