**مرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977**

**بإصدار قانون تنظيم المباني**

**نحن عيسى بن سلمان آل خليفة أمير دولة البحرين.**

بعد الاطلاع 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،

وبناء 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 أربعة 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 هدمها أو هدم أي قسم منها أو إجراء أي تعديل فيها بالتوسعة أو التعلية أو الدعم سواء في الشكل الخارجي للبناء أو في العمل أو في ترتيبه الداخلي، كما لا يجوز تغيير معالم أية أرض بحفرها أو ردمها إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من البلدية.

**مادة -2- ([[1]](#footnote-1))**

توقف البلدية بالطريق الإداري كل بناء أو عمل بموجب هذا القانون يجرى بدون ترخيص أو خلافاً لأحكام الترخيص المعطى، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب ويعلن هذا القرار إلى شخص المالك أو المرخص له والمهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول – إن وجد – فإذا تعذر إعلان أي منهم بشخصه يتم إخطاره بخطاب مسجل بعلم الوصول على آخر محل إقامة له معلوم لدى البلدية، ويتم تحرير محاضر بالأعمال المخالفة وترسل إلى النيابة العامة. وتضع البلدية لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها البناء أو العمل المخالف وما اتخذ من إجراءات أو قرارات في شأنه، وعلى ذوي الشأن المذكورين المحافظة على بقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح أو استكمال أو إزالة البناء أو العمل المخالف. ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، يجوز للبلدية أن تصدر خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف البناء أو العمل المخالف قراراً مسبباً بإزالة ما تم إيقافه وذلك إذا كان البناء أو العمل المخالف قد أقيم بدون ترخيص أو خلافاً لأحكام الترخيص المعطى متى كان يؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران، ويخطر ذوي الشأن المشار إليهم بهذا القرار بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول، وعليهم المبادرة إلى تنفيذ القرار الصادر من البلدية خلال المدة المناسبة التي تحددها، فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة المحددة دون إتمامه تتولى البلدية التنفيذ بالطريق الإداري وبالقوة الجبرية، ويتحمل المخالف جميع النفقات.

**مادة -3-**

يقدم طلب الترخيص إلى ادارة الشئون الفنية والهندسية بالبلدية على النموذج المقرر مصحوباً بالرسومات والبيانات والمستندات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وعلى البلدية أن تعطي طالب الترخيص إيصالا مؤرخا باستلام الطلب ومرفقاته.

**مادة -4-**

لا يجوز إعطاء الترخيص إلا بعد التحقق من:

1. علاقة طالب الترخيص بالعقار.
2. أن الرسومات المقدمة معدة ومعتمدة من قبل مهندسين معماري وإنشائي معترف بهما من جهة رسمية.
3. إقرار من المهندس المشرف على التنفيذ توافق عليه البلدية يتضمن استعداده لتحمل المسئولية عند وقوع ما يستوجبها.

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

**مادة -5-[[2]](#footnote-2)**

لا يجوز إعطاء الترخيص إلا بعد تقديم الرسومات والوثائق الآتية:

1. رسم للموقع العمومي موضحاً عليه العقارات المتاخمة ضمن دائرة نصف قطرها (100) متر على الأقل، وذلك باستثناء البنايات الصغيرة التي تحدِّدها اللائحة التنفيذية.
2. رسْم مبيَّن عليه موقع البناء بالنسبة للأرض وكذلك المنشآت القائمة عليها وقت تقديم الطلب.
3. الرسومات المعمارية للبناء والمذكرة الحسابية الإنشائية.
4. الرسومات الإنشائية للأساسات وجميع الطوابق.
5. شهادة فحَّص للتربة التي سيتم البناء عليها.
6. أن يقدم طالب الترخيص ما يبيِّن صفته أو علاقته بموقع البناء أو العمل.

وتُصدِر البلدية الأنظمة الخاصة بالمقاييس الواجبة الاتِّباع في الرسومات والوثائق سالفة الذكر وبالرسومات الأخرى والوثائق التي تراها ضرورية.

وتبيِّن اللائحة التنفيذية لهذا القانون شروط وإجراءات قبول شهادة فحص التربة المبيَّنة في البند (5) من الفقرة الأولى من هذه المادة، وكذلك أحوال الإعفاء من تقديم الرسومات المبيَّنة في البنود (4،3,2,1) من الفقرة الأولى من هذه المادة على أن يكون سبب الإعفاء هو صغَر مساحة الأرض المزمع إقامة البناء عليها أو انخفاض قيمة البناء أو قلة تكاليف حفْر الأرض أو ردمها أو للأسباب الأخرى التي تقرِّرها اللائحة التنفيذية وتتعلق 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-**

1. على البلدية أن تبت في طلب الترخيص في خلال مدة لا تجاوز ثلاثين يوما على تقديم الطلب، فإذا رأت إجراء تعديل أو تغيير في الرسومات أو المستندات المقدمة أخطرت الطالب بها بخطاب مسجل خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم الرسومات أو المستندات المعدلة.
2. وفي حالة رفض طلب الترخيص يجب على البلدية إخطار الطالب برفض الطلب وأسبابه خلال مدة الثلاثين يوما المبينة في الفقرة السابقة.

فإذا لم يتلق الطالب أي إخطار خلال هذه المدة كان له أن يسلم البلدية كتاباً أو يخطرها بخطاب مسجل بعزمه على البدء في العمل المطلوب الترخيص به بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ تسليم الكتاب أو إرسال الخطاب المسجل إلى البلدية، ويعتبر 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 بأراض مطلوب الترخيص بها، أو إلحاق جزء من أراض 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 مما نص عليه في هذا القانون ولا منح ترخيص بذلك إلا إذا كانت مطابقة للأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والسلامة والمتانة والجمال الفني المنصوص عليها في هذا القانون وفي اللوائح التي تصدر تنفيذاً له.

**مادة -10-**

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

**مادة -11-**

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال طبقاً للرسومات والمستندات والبيانات التي منح على أساسها الترخيص، ولا يجوز إجراء أي تعديل جوهري على الرسومات والتصاميم المرخص بها والمعتمدة إلا بعد موافقة البلدية.

**مادة -12-**

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

وعلى المرخص له أو من ينوب عنه أن يسلم للبلدية كتاباً أو يخطرها 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، ويلتزم المرخص له أو من ينوب عنه بالتوقيع على المحضر الذي تعده البلدية لهذا الغرض. فإذا مضى على الكتاب أو الإخطار أسبوع دون حضور المهندس المختص بالبلدية كان للمرخص له أن يشرع في البناء دون التزام بحضوره.

**مادة -13-**

1. مع عدم تحميل البلدية أية مسئولية تقصيرية في هذا الشأن، يسأل المرخص له والمهندس والمقاول - إن وجد - مسئولية كاملة عن تنفيذ الإنشاءات المرخص بها على أكمل وجه، والمهندس والمقاول هما المسئولان الرئيسيان عن الالتزام بتنفيذ الحدود والارتفاعات.
2. وكذلك تكون مسئوليتهم عن سلامة البناء خلال فترة التنفيذ ولمدة خمس سنوات على الأقل بعدها، وتمتد مسئوليتهم إلى المباني الملاصقة للبناء وإلى أي مرفق عام عما قد يصيبها من أضرار بسبب التنفيذ لموضوع الرخصة، وتنظم هذه المسئولية 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 بالأساسات شروعاً 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 التعديلات والترميمات الداخلية يجب على الموظف المفوض الحصول على إذن مسبق من شاغلي المبنى المراد تعديله أو ترميمه، وفي حالة رفض الإذن بالدخول أو عدم الرد على الطلب في ميعاد معقول يكون لهم الحق في الدخول بعد الحصول على إذن بذلك من القاضي المنتدب للتحقيق بناءً على طلب يقدم إليه من الموظف المختص في البلدية.

ويصدر الإذن 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 المقاول أو المهندس المشرف على حسب الأحوال اتخاذ الإجراءات الكافية لمنع الأخطار 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 مسئوليته كل ذلك مع عدم الإخلال بما 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 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 أسبوعين من تاريخ تقديم الطلب، وعند الرفض على البلدية إخطار المرخص له بكتاب مسجل خلال المدة المذكورة، ويكون للمرخص له إذا لم يتلق رداً بعد مضي الأسبوعين المشار إليهما الحق في استعمال البناء أو استغلاله بالسكن.

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

**مادة -20- )**[[3]](#footnote-3)**)**

1. يُصدِر مجلس الوزراء قرارات بالاشتراطات التـنظيمية للتعمير بمختلف المناطق بالمملكة بناءً على عرض الوزير الذي يصدر بتسميته مرسوم ويُشار له في هذه المادة بكلمة "الوزير".
2. يُصدِر الوزير قرارات باعتماد الخرائط التفصيلية لمناطق التعمير التي تطبَّق عليها الاشتراطات التـنظيمية للتعمير بالمملكة الصادرة عن مجلس الوزراء.
3. يُصدِر الوزير قرارات بتحديد المعالم العمرانية المميزة ذات الطابع التاريخي أو الأثري أو الديني أو ذات الطابع الخاص، ولـه أن يحدد الاشتراطات التـنظيمية للتعمير في الأراضي المتاخمة لهذه المعالم العمرانية المميزة.
4. يُصدِر الوزير الاشتراطات التـنظيمية التي تطبَّــق على مشروعات الإسكان التي تـنشؤها الوزارة المعنية بشئون الإسكان.

**مادة -21-**

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

**مادة -22-**

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 لإبداء وجهة نظره أمام اللجنة، ويجوز الطعن في قرارات اللجنة أمام المحكمة الكبرى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدورها وذلك بدعوى ترفع بالطرق المعتادة.

**مادة -23- ([[4]](#footnote-4))**

يعاقب بالغرامة التي لا تقل عن ألف دينار ولا تتجاوز عشرة آلاف دينار كل من أقام بناءً أو عملاً دون الحصول على ترخيص بذلك من البلدية وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويعاقب بالغرامة التي لا تقل عن خمسمائة دينار ولا تتجاوز خمسة آلاف كل من أقام بناءً أو عملاً بالمخالفة للشروط الممنوح على أساسها الترخيص.

ويعد ظرفاً مشدداً قيام المخالف باستئناف ما سبق إيقافه بالطريق الإداري على الرغم من إخطاره بذلك، فإذا كان من قام باستئناف البناء أو العمل المخالف شخصاً آخر غير المخالف فيعاقب بذات العقوبة المقررة للمخالف في الفقرتين السابقتين، وفي جميع الأحوال تحكم المحكمة بتصحيح أو استكمال أو إزالة البناء أو العمل المخالف على نفقة المخالف.

ويعاقب كل من يخالف أحكام المواد (2، 4 الفقرة الأولى، 5 الفقرة الأولى، 6، 8 الفقرة الأولى، 12 الفقرة الثانية، 13) من هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له بغرامة لا تتجاوز ألف دينار، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

وفي جميع الأحوال تخطر لجنة مزاولة المهن الهندسية بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين وفقاً لأحكام هذا القانون لاتخاذ ما يلزم بشأنهم.

**مادة -24- ([[5]](#footnote-5)(**

يعاقب المخالف بغرامة لا تتجاوز عشرة دنانير عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من البلدية بتصحيح أو استكمال أو إزالة البناء أو العمل المخالف، وذلك بعد انتهاء المدة المحددة لتنفيذ الحكم أو القرار.

كما تسري أحكام الغرامة المشار إليها في حالة استئناف البناء أو العمل الموقوف، وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإخطار ذوي الشأن بقرار الإيقاف.

**مادة -25-**

1. مع عدم الإخلال بأحكام المادة (20) من هذا القانون تسري أحكامه على جميع الأبنية الخاصة والعامة في المناطق التي يصدر بها قرار من رئيس الهيئة البلدية، ولا تسري على الأبنية المنشأة قبل العمل بأحكامه.
2. ومع عدم الإخلال بأحكام المادة الأولى مـن قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1976، تسري 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.

1. (( استُبدلت بموجب القانون رقم (42) لسنة 2014 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977. [↑](#footnote-ref-1)
2. استُبدلت بموجب القانون رقم (20) لسنة 2022 بتعديل المادة (5) من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977. [↑](#footnote-ref-2)
3. (( استُبدلت بموجب المرسوم بقانون رقم (32) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن تنظيم المباني والتخطيط العمراني وتقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير. [↑](#footnote-ref-3)
4. (( استُبدلت بموجب القانون رقم (42) لسنة 2014 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977. [↑](#footnote-ref-4)
5. (( استُبدلت بموجب القانون رقم (42) لسنة 2014 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977. [↑](#footnote-ref-5)