

مرسوم رقم (7) لسنة 1970
بالقانون المؤقت لتنظيم تطوير الأراضي

نحن عيسى بن سلمان آل خليفة حاكم البحرين وتوابعها ،

بعد الاطلاع على المادة (6) من المرسوم رقم (1) لسنة 1970. وبناء على عرض رئيس دائرة البلديات والزراعة، وبعد موافقة مجلس الدولة، رسمنا بالقانون التالي: -

التعريف: -

المادة - 1 -

يقصد بالعبارات والألفاظ التالية لأغراض هذا القانون المعاني المبينة إزاءها، ما لم تدل القرينة على خلافها.

المجلس:

مجلس التخطيط والتنسيق التابع لحكومة البحرين وتوابعها .

المبنى:

كل منشأة من بناء أو نصب أو أي جزء مما يعرف بالمبنى سواء كان هذا الجزء مؤقتاً أو دائماً، رئيسياً أو تابعا لطريق أو مدرج مطار أو لخط سكة حديدية أو مجرى تمديدات أنابيب المياه. أو خزانات المياه. وكذلك أيضا خطوط التلغراف و الكهرباء باستثناء التجهيزات الآلية المثبتة داخل المبنى.

عمليات البناء:

إحداث أو إعادة البناء، أو إجراء تغيير جزئي في أجزاء البناء سواء بالتقسيم أو بالإضافة أو الهدم أو الترميم، أو العمليات الأخرى التي يجريها عادة شخص يقوم بالبناء. كما تشمل أيضا الأعمال الموضعية التمهيدية المؤقتة اللازمة لعملية إنشاء المبنى.

التطوير:

القيام بعملية البناء أو الإعداد له، أو تجزئة الأرض لإقامة منشآت عليها أو الحفر لأجل التعدين، أو أي عمليات أخرى فوق أو في باطن الأرض. أو إجراء أي تغيير أساسي في استعمالات البناء أو الأرض بحيث يكون القصد منه تحسين أو زيادة في سعر البناء أو الأرض، وذلك باستثناء الأعمال أو الاستعمالات المدرجة بالجدول الأول الملحق بهذا القانون.

الأرض:

جميع الأراضي من أي نوع كانت بما فيها الأراضي المرتفعة عن سطح الأرض أو المغمورة بالمياه ضمن حدود المياه الإقليمية لحكومة البحرين وتوابعها، كما تشمل حق التصرف فيها. وأي بناء أو شجر أو أي شيء آخر ثابت فيها. وكذلك الشواطئ ومصادر المياه الطبيعية كما تشمل أيضا الحقوق العينية الواقعة على الأرض.

المالك:

كل شخص أو أشخاص أو مؤسسة تملك حق نقل ملكية الأرض سواء كان هذا الحق مطلقا أو مقيدا. وكذلك كل من يدعي بمثل هذا الحق أو أي حق عيني آخر. كما يشمل الحائز الذي انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية الأرض أو أي حق عيني عليها. ويعتبر مالكا لأغراض هذا القانون الشخص المخول بجباية الإيرادات أو الأرباح من المبنى أو الأرض بموجب عقد أو اتفاقية سارية المفعول لأكثر من عشر سنوات.

مجلس الدولة:

مجلس دولة حكومة البحرين وتوابعها.

التقسيم الجزئي :

تقسيم الأرض أو المبنى إلى قسمين أو أكثر سواء كان التقسيم عن طريق نقل الملكية أو الحيازة أو التنازل أو التجزئة بقصد التطوير.

المادة- 2 -

يجب الحصول على إذن خطي من قبل المجلس قبل القيام بأي تطوير للأرض في البحرين وتوابعها، وذلك ابتداء من اليوم المحدد لسريان مفعول هذا القانون .

المادة- 3 -

- أ- يقدم الطلب لتطوير الأرض إلى المجلس .
- ب- يجب أن يكون الطلب لتطوير الأرض بموجب النموذج المدرج بالجدول الثاني المرفق بهذا القانون.
- ج- يجب أن يرفق بالطلب لتطوير الأرض الخرائط التوضيحية الضرورية.

المادة - 4 -

- أ- للمجلس دون غيره صلاحية النظر في طلبات تطوير الأرض.
- ب- بعد النظر في طلب الإذن لتطوير الأرض من قبل المجلس، يجوز له أن يعطي الإذن الذي قد يكون مطلقا أو مقيدا بشروط يعتبرها المجلس واجبة الإلتباع.
- ج- يجوز للمجلس أن يطلب من مقدم الطلب إدخال تعديلات على مشروعه. كما يجوز له أن يرفض إعطاء الإذن بتطوير الأرض.
- د- يقوم المجلس بإبلاغ مقدم الطلب كتابة مع إبداء الأسباب في حالة الإذن بتطوير الأرض أو رفضه أو في حالة طلب إدخال تعديلات على المشروع أو رفضه بعد التعديل .

المادة - 5 -

- أ- لمجلس الدولة دون غيره صلاحية النظر في التظلم من قرار المجلس.
- ب- يجب أن يرفع التظلم خلال مدة لا تتجاوز الثلاثين يوما من تاريخ تسلم قرار المجلس كتابة.
- ج- لمجلس الدولة قبول أو رفض التظلم .

المادة- 6 -

- أ- إذا قدم طلب الإذن بتطوير الأرض، وأرقت به الخرائط والرسوم التوضيحية وصدر قرار من المجلس بالإذن. في هذه الحالة يجب تنفيذ التطوير بصورة مطابقة للخرائط والرسوم الموافق عليها كما يجب أن يتم تنفيذ التطوير خلال المدة المحددة من قبل المجلس.
- ب- إذا اعتبر مقدم الطلب بعد الإذن له بالتطوير سواء قبل أو أثناء التنفيذ أن مشروعه غير عملي أو ليس من مصلحته القيام به أو إتمامه . في هذه الحالة يجوز له أن يتقدم للمجلس بطلب الإذن بتعديل الخرائط و

الرسوم وللمجلس أن يأذن أو يرفض أو يطلب تعديلات أخرى.

ج- تطبق المادة-5- من هذا القانون في حالة رفض المجلس الإذن بتعديل الخرائط والرسوم .

المادة- 7 -

تنتهي صلاحية الإذن بالتطوير بعد مضي 6 شهور من تاريخ إعطائها وذلك إذا لم يباشر في التنفيذ أو بوشر ولكن ليس بالصورة المرضية بالنسبة للزمن المستغرق على أن يبلغ المجلس مقدم الطلب كتابة .

مادة - 8 -

يرتكب مخالفة بمقتضى هذا القانون : -

أ- كل مالك لأرض أو مبنى - حسب تعريف المادة الأولى للمالك وللأرض - يشرع في التطوير أو ينفذه دون الحصول على إذن كتابي بذلك.

ب- كل مالك لأرض أو مبنى يشرع في التطوير أو ينفذه بصورة لا تطابق الخرائط والرسوم الموافق عليها بداءة أو بعد التعديل.

ج- كل شخص يشرع في تطوير الأرض أو المبنى أو ينفذه بنفسه أو بواسطة وكيله أو مستخدمه دون الحصول على إذن كتابي من المجلس وكذلك كل من يقوم بتنفيذ أو الشروع في التطوير بصورة لا تطابق الخرائط والرسوم عليها بداءة أو بعد التعديل.

د- كل شخص أو مؤسسة تعجز عن الشروع أو إتمام التنفيذ خلال المدة المحددة أو خلال أية مدة إضافية يأذن بها المجلس.

المادة - 9 -

أ- يعاقب مرتكب المخالفة بمقتضى المادة الثامنة بغرامة لا تتجاوز مائة دينار وفي حالة استمرار المخالفة بغرامة قدرها عشرة دنائير عن كل يوم ابتداء من التاريخ الذي يحدده حكم المحكمة لإزالة المخالفة.

ب- لا يكون عرضة للغرامة الشخص المدعى عليه بتنفيذ التطوير بصورة لا تطابق الخرائط والرسوم الموافق عليها بداءة أو بعد التعديل إذا استطاع أن يثبت للمحكمة بأن الاختلاف في التنفيذ لا يتعدى نسبة العشرة بالمائة. وللحكمة أن تلزمه بإزالة المخالفة على حسابه الخاص و التزام مطابقة التنفيذ للخرائط والرسوم.

المادة - 10 -

يعتبر هذا القانون ساري المفعول لمدة اثني عشر شهراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، ما لم يصدر مرسوم بخلاف ذلك.

المادة - 11 -

على رئيس دائرة البلديات والزراعة ورئيس مجلس التخطيط والتنسيق، كل في اختصاصه، تنفيذ هذا القانون، اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

حاكم البحرين وتوابعها

عيسى بن سلمان آل خليفة

صدر في قصر الرفاع

بتاريخ 5 جمادى الأولى 1390 هـ

الموافق 8 يوليو 1970 م

الجدول الأول

الأعمال والاستعمالات التي لا تعتبر تطويراً للأرض

بمقتضى هذا القانون

-1-

- أ- أعمال الصيانة، والتحسين، التي ليس لها تأثير أساسي على المظهر الخارجي للمبنى. وكذلك التغييرات في الأجزاء الداخلية فيه.
- ب- الأعمال اللازمة لصيانة أو تحسين الشوارع بحيث تجري تلك الأعمال فوق الأرض وضمن حدود ذلك الشارع.
- ج- قيام أية سلطة عامة أو وكلاؤها المفوضون بأعمال الفحص أو التصليح أو التجديد في المجاري، أنابيب المياه، خطوط الكهرباء والأجهزة الأخرى. وكذلك أعمال الحفر في أي شارع أو أي أرض للأغراض السابقة.
- د- استعمال الأرض لأغراض الزراعة أو التشجير بما في ذلك زراعة الغابات.
- هـ- استعمال أي مبنى أو أي أرض تكون جزء من فناء السكن وذلك بغية توفير الراحة والتسوية لهذا السكن وذلك باستثناء استعمالها كراجات ومنعا للشك تعتبر الاستعمالات التالية تطويراً للأرض بمقتضى هذا القانون.

-2-

- أ- يعتبر تغييراً أساسياً استحداث منزلين أو أكثر كمساكن منفصلة بعد أن كانت منزل واحد.

ب- يعتبر تغييرا أساسيا استعمال الجزء الخارجي من المبنى لعرض الإعلانات والمعروضات ما لم يكن المبنى قد استعمل لهذا الغرض.

الجدول الثاني

استمارة طلب الإذن لتطوير الأرض :-

اسم مقدم الطلب :

العنوان (إذا كانت شركة فعنوان المكتب المسجل):

أوصاف الأرض المطلوب لها إذن التطوير في ذلك الموقع

والمساحة :

هل الأرض مملوكة أو مؤجرة من قبل الطالب:

في حالة الإيجار تذكر المدة المتبقية لعقد الإيجار:

الغرض من إجراء التطوير:

بيان الخرائط والرسوم المرفقة بالطلب:

التكاليف المقدرة للتطوير:

دينار

التاريخ :

التوقيع