

جمهورية البحرين

مجلس الدولة

مرسوم رقم (٧) لسنة ١٩٧٠م بالقانون المؤقت لتنظيم تطوير الاراضي

وكذلك أيضا خطوط التلغراف والكهرباء
باستثناء التجهيزات الآلية المثبتة داخل
المبنى .

عمليات البناء : احداث أو إعادة البناء ، أو اجراء تغيير
جزئى فى اجزاء البناء سواء بالتقسيم أو
بالإضافة أو الهدم أو الترميم ، أو العمليات
الآخري التى يجريها عادة شخص يقوم
بالبناء . كما تشمل أيضا الاعمال
الموضعية التمهيدية المؤقتة اللازمة لعملية
انشاء المبنى .

التطوير : القيام بعملية البناء أو الاعداد له ، أو
تجزئه الارض لاقامة منشآت عليها أو
الحفر لاجل التعدين ، أو أى عمليات أخرى
فوق أو فى باطن الارض . أو اجراء أى
تغيير أساسى فى استعمال البناء أو الارض
بحيث يكون القصد منه تحسين أو زيادة
فى سعر البناء أو الارض ، وذلك باستثناء
الاعمال أو الاستعمالات المدرجة بالجدول
الاول الملحق بهذا القانون .

: جميع الاراضى من أى نوع كانت بما فيها

نحن عيسى بن سلمان آل خليفة حاكم البحرين
وتابعها ،

بعد الاطلاع على المادة (٦) من المرسوم رقم (١)
لسنة ١٩٧٠ م ،

وبناء على عرض رئيس دائرة البلديات والزراعة ،
وبعد موافقة مجلس الدولة ،
رسنا بالقانون التالى : -

التعاريف

المادة - ١ -

يقصد بالمبارز والالفاظ التالية لاغراض هذا
القانون المعانى المبينة ازاءها ، مالم تدل القرينة على
خلافها .

المجلس : مجلس التخطيط والتنسيق التابع لحكومة
البحرين وتابعها .

المبنى : كل منشأة من بناء أو نصب أو أى جزء مما
يعرف بالمبنى سواء كان هذا الجزء مؤقتا
أو دائما ، رئيسيا أو تابعا لطريق أو مدرج
مطار أو حط سكة حديدية أو مجرى

تمديدات أنابيب المياه . أو خزانات المياه . الارض

ب - يجب أن يكون الطلب لتطوير الارض بموجب النموذج المدرج بالجدول الثاني المرفق بهذا القانون .

ج - يجب أن يرفق بالطلب لتطوير الارض الخرائط التوضيحية الضرورية .

المادة - ٤ -

أ - للمجلس دون غيره صلاحية النظر في طلبات تطوير الارض .

ب - بعد النظر في طلب الاذن لتطوير الارض من قبل المجلس ، يجوز له أن يعطى الاذن الذي قد يكون مطلقا أو مقيدا بشروط يعتبرها المجلس واجبة الاتباع .

ج - يجوز للمجلس أن يطلب من مقدم الطلب ادخال تعديلات على مشروعه . كما يجوز له أن يرفض اعطاء الاذن بتطوير الارض .

د - يقوم المجلس بإبلاغ مقدم الطلب كتابة مع إبداء الاسباب في حالة الاذن بتطوير الارض أو رفضه . أو في حالة طلب ادخال تعديلات على المشروع أو رفضه بعد التعديل .

المادة - ٥ -

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 استلام قرار المجلس كتابة .

ج - لمجلس الدولة قبول أو رفض التظلم .

المادة - ٦ -

أ - إذا قدم طلب الاذن بتطوير الارض ، وأرفقت به الخرائط والرسوم التوضيحية وصدر قرار من

المجلس بالاذن . في هذه الحالة يجب تنفيذ التطوير بصورة مطابقة للخرائط والرسوم الموافق عليها .

الاراضي المرتفعة عن سطح الارض أو المغمورة بالمياه ضمن حدود المياه الانقيمية لحكومة البحرين وتوابعها . كما تشمل حق التصرف فيها . وأى بناء أو شجر أو أى شيء آخر ثابت فيها . وكذلك الشواطئ ومصادر المياه الطبيعية كما تشمل أيضا الحقوق العينية الواقعة على الارض .

المالك : كل شخص أو أشخاص أو مؤسسة تملك

حق نقل ملكية الارض سواء كان هذا الحق مطلقا أو مقيدا . وكذلك كل من يدعى بمثل هذا الحق أو أى حق عيني آخر . كما يشمل الحائز الذي انتقلت اليه بأى سبب من الاسباب ملكية الارض أو أى حق عيني عليها . ويعتبر مالكا لاغراض هذا القانون الشخص المخول بجباية الإيرادات أو الارباح من المبنى أو الارض بموجب عقد أو اتفاقية سارية المفعول لأكثر من عشر سنوات .

مجلس الدولة : مجلس دولة حكومة البحرين وتوابعها .

التقسيم الجزئي : تقسيم الارض أو المبنى الى قسمين أو أكثر سواء كان التقسيم عن طريق نقل الملكية أو الحيازة أو التنازل أو التجزئة بقصد التطوير .

المادة - ٢ -

يجب الحصول على اذن خطي من قبل المجلس قبل القيام بأى تطوير للارض في البحرين وتوابعها ، وذلك ابتداء من اليوم المحدد لسريان مفعول هذا القانون .

المادة - ٣ -

أ - يقدم الطلب لتطوير الارض الى المجلس .

د - كل شخص أو مؤسسة تعجز عن المشروع أو العام
التنفيذ خلال مدة المحددة أو خلال أي مدة إضافية

يأذن بها المجلس .

المادة - ٩ -

١ - يقاب مركب المخالفة بمقتضى المادة الثامنة بمرامة
لا تتجاوز مائة دينار وفي حالة استمرار المخالفة
بغرامة قدرها عشرة دنانير عن كل يوم ابتداء مسن
التاريخ الذي يحدده حكم المحكمة لإزالة المخالفة .

ب - لا يكون عرضة للمرامة الشخص المسمى عليه بتنفيذ
التطوير بصورة لا تطابق الخرائط والرسوم الموافق
عليها بداية أو بعد التعديل اذا استطاع أن يثبت
للمحكمة بأن الاختلاف في التنفيذ لا يعنى نسبة
العشرة في المائة . وللمحكمة أن تلزمه بإزالة المخالفة
على حسابه الخاص والتزام مطابقة التنفيذ للخرائط
والرسوم .

المادة - ١٠ -

يعتبر هذا القانون ساري المفعول لشدة التي عثر
عثرها من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ، مالم يصدر
مرسوم بخلاف ذلك .

المادة - ١١ -

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

عيسى بن سلمان الخليفة

حاكم البحرين وتوابعها

صدر بقصر الرفاع

بتاريخ ٥ جمادى الاولى ١٣٩٠

الموافق ٨ يوليو ١٩٧٠

كما يجب أن يتم تنفيذ التطوير خلال المدة المحددة من
قبل المجلس .

ب - إذا اعتبر مقدم الطلب بعد الاذن له بالتطوير سبوا
قبل أو أثناء التنفيذ ان مشروعه غير عملي أو ليس
من مصلحته القيام به أو اتمامه . في هذه الحالة يجوز
له أن يقدم للمجلس بطلب الاذن بتعديل الخرائط
والرسوم وللمجلس أن يأذن أو يرفض ، أو يطلب
تعديلات اخرى .

ج - تطبيق المادة - ٥ - من هذا القانون في حالة رفض
المجلس الاذن بتعديل الخرائط والرسوم .

المادة - ٧ -

تتبنى صلاحية الاذن بالتطوير بعد مضي ٦ شهور
من تاريخ اعطائها وذلك اذا لم يباشر في التنفيذ أو
يؤخره ولكن ليس بالصورة المرغوبة بالنسبة للزمين
المستوفق على أن يبلغ المجلس مقدم الطلب كتابة .

المادة - ٨ -

يرتكب مخالفة بمقتضى هذا القانون :

أ - كل مالك لأرض أو مبنى - حسب تعريف المادة
الاولى للمالك والأرض - يشرع في التطوير أو يهبطه
دون الحصول على اذن كتابي بذلك .

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

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

الجدول الاول

الاعمال والاستعمالات التي لا تعتبر تطويرا للارض بمقتضى هذا القانون

- ١ -
- أ - أعمال الصيانة ، والتحسين ، التي ليس لها تأثير أساسى على المظهر الخارجى للمبنى .
وكذلك التغييرات فى الاجزاء الداخلية فيه .
- ب - الاعمال اللازمة لصيانة أو تحسين الشوارع بحيث تجرى تلك الاعمال فوق الارض وضمن حدود ذلك الشارع .
- ج - قيام أية سلطة عامة أو وكلاهما المفوضون بأعمال الفحص أو التصليح أو التجديد فى المجارى ، أنابيب المياه ، خطوط الكهرباء والاجهزة الاخرى . وكذلك أعمال الحفر فى أى شارع أو أرض لاغراض السابقة .
- د - استعمال الارض لاغراض الزراعة أو التشجير
- ٢ -
- أ - يعتبر تغييرا أساسيا استحداث منزلين أو أكثر كمساكن منفصلة بعد ان كانت منزلا واحدا .
- ب - يعتبر تغييرا أساسيا استعمال الجزء الخارجى من المبنى لعرض الاعلانات والمعروضات ما لم يكن المبنى قد استعمل لهذا الغرض .

الجدول الثاني

استمارة طلب الاذن لتطوير الارض :

اسم مقدم الطلب :

العنوان (اذا كان شركة فعنوان المكتب المسجل) :

.....

اوصاف الارض المطلوب لها اذن التطوير في ذلك الموقع والمساحة :

.....

.....

هل الارض مملوكة او مؤجرة من قبل الطالب :

.....

في حالة الايجار تذكر المدة المتبقية لعقد الايجار :

الغرض من اجراء التطوير :

.....

.....

بيان الخرائط والرسوم المرفقة بالطلب :

.....

.....

.....

التكاليف المقدرة للتطوير :

التاريخ :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

التوقيع