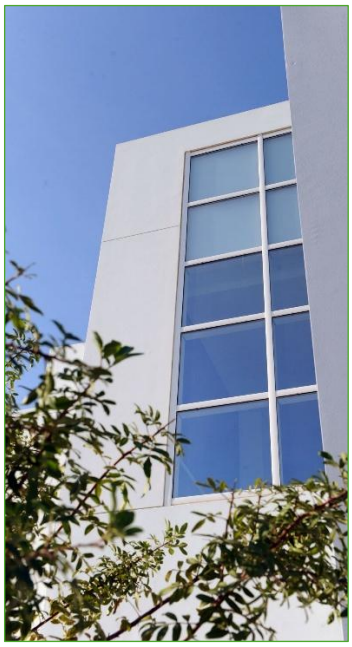
RIFFA VIEWS OWNERS ASSOCIATION
اتحاد مُلاك الرفاع فيوز

لائحة اشتراطات البناء
Building Requirements By-Law



لائحة اشتراطات البناء هي لائحة تنظيمية مكملة للنظام الرئيسي لاتحاد مُلاك الرفاع فيوز، وتهدف إلى تنظيم أعمال البناء والإضافة والتعديل والتجديد داخل الوحدات، بما يضمن السلامة الإنشائية ويحافظ على الطابع المعماري للمجتمع ويحمي الأجزاء المشتركة وحقوق الملاك.

وتحدد اللائحة المتطلبات والإجراءات الواجب اتباعها قبل وأثناء تنفيذ الأعمال، بما في ذلك الموافقات والتصاريح اللازمة، والاشتراطات الفنية والمعمارية، والأحمال الكهربائية الإضافية، ومبلغ التأمين المسترد، وآليات الإشراف والمتابعة، إلى جانب الضوابط المتعلقة بنسب البناء والارتدادات والارتفاعات والواجهات وموافقة الجيران في الحالات التي تستدعي ذلك .

The Building Requirements By-Law is a supplementary regulation to the Riffa Views Owners Association By-Laws. It regulates construction, extension, modification, and renovation works within properties to ensure structural safety, preserve the architectural character of the community, and protect the common areas and owners' rights.

The By-Law sets out the requirements and procedures to be followed before and during construction works, including the necessary approvals and permits, technical and architectural requirements, additional electrical loads, refundable construction deposits, and supervision and follow-up procedures. It also covers building ratios, setbacks, heights, façades, and neighbour consent where required.

By-Law 3.9 Building Requirements:

During the General Assembly meeting held on 16 May 2026, the Riffa Views Owners Association approved the adoption and incorporation of the Building Requirements By-Law into the Association's By-Laws.

1.3.9 Purpose

This By-Law aims to regulate construction, addition, and alteration works within the Riffa Views community, ensure structural safety, preserve the community's architectural character, and prevent any harm to the public interest, the common areas, or the rights of other owners.

2.3.9 Scope of Application

This By-Law applies to all construction, addition, modification, alteration, renovation, and any structural or architectural works carried out within the boundaries of the units or affecting the common areas, including - without limitation - fences, annexes, setbacks, façades, external finishing works, swimming pools, landscaping works, and any structural expansions of the units or their ancillary facilities, including glass rooms and tents.

3.3.9 Compliance with Approved Regulations

In accordance with the provisions of this By-Law, the Unit Owner shall comply with the following:

1- Full compliance with all applicable laws and regulations in the Kingdom of Bahrain, including the requirements of the competent official authorities, in addition to the Association's requirements approved under this By-Law and any supplementary by-laws or guidelines issued from time to time.
2- Obtaining all necessary approvals and permits for construction or modification works from the competent municipality, through an accredited engineering office, which shall be responsible for submitting the engineering drawings and providing engineering supervision of the works, in accordance with the procedures and regulations in force with the competent authorities.
3- Compliance with the conditions, standards, and specifications determined by the Association Manager in relation to construction works applications, in accordance with the provisions of this By-Law, including - without limitation - the specified timeframes for completing reviews, inspections, and issuing the required approvals or permits, and any related fees or financial charges.

اللائحة 9.3: اشتراطات البناء:

وافق الاتحاد، في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 16 مايو 2026، على اعتماد وإضافة لائحة اشتراطات البناء إلى النظام الرئيسي للاتحاد.

9.3.1 الغرض

تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم أعمال البناء والإضافة والتعديل داخل مجتمع الرفاع فيوز، وضمان السلامة الإنشائية، والحفاظ على الطابع المعماري للمجتمع، ومنع الإضرار بالمصلحة العامة أو بالأجزاء المشتركة أو بحقوق الملاك الآخرين.

9.3.2 نطاق التطبيق

تُطبَّق هذه اللائحة على جميع أعمال البناء، والإضافة، والتعديل، والتجديد، وأي أعمال إنشائية أو معمارية تُنفَّذ داخل حدود الوحدات أو تؤثر على الأجزاء المشتركة، بما في ذلك – دون حصر – الأسوار، والملاحق، والارتدادات، والواجهات، وأعمال التشطيب الخارجي، وبرك السباحة، وأعمال تنسيق الحدائق، وأي توسعات إنشائية للوحدات أو مرافقها التابعة، بما فيها الغرف الزجاجية والخيام.

9.3.3 الالتزام بالأنظمة المعتمدة

وفقًا لأحكام هذه اللائحة، يلتزم مالك الوحدة بما يأتي:

1- الامتثال لكافة الأنظمة واللوائح المعمول بها في مملكة البحرين، وبما في ذلك اشتراطات الجهات الرسمية المختصة، إضافةً إلى اشتراطات الاتحاد المعتمدة بموجب هذه اللائحة وأي لوائح أو أدلة إرشادية مكملة تصدر لاحقًا.

2- استخراج جميع الموافقات والتصاريح اللازمة لأعمال البناء أو التعديل من البلدية المختصة، على أن يتم ذلك من خلال مكتب هندسي معتمد، ويتولى المكتب تقديم الرسومات الهندسية، والإشراف الهندسي على الأعمال، وذلك وفقًا للإجراءات والأنظمة المعمول بها لدى الجهات المختصة.

3- الالتزام بالاشتراطات والمعايير والمواصفات التي يحددها مدير الاتحاد فيما يتعلق بطلبات أعمال البناء، وذلك وفقًا لأحكام هذه اللائحة، بما في ذلك دون حصر المدد الزمنية المحددة للانتهاء من أعمال المراجعة، والتفتيش، وإصدار الموافقات أو التصاريح، وما يترتب على ذلك من أي رسوم أو نفقات مالية.

4.3.9 Additional Electrical Load Requirements

Any requests related to increasing the electrical load of a unit or adding new electrical loads shall be subject to prior approval by the Association, in coordination with the Electricity and Water Authority (EWA) and any other competent authorities. The Unit Owner shall be required to submit all forms and technical drawings approved by the Authority for this purpose and shall bear all fees and expenses arising therefrom.

The Association may impose any additional technical requirements, including conducting site visits or requiring reinforcement or modification works to the electrical network or related facilities, at the Unit Owner's sole expense, whenever necessary and in accordance with the regulations, by-laws, and instructions approved by the Authority and the Association.

5.3.9 Refundable Security Deposit Requirements for Construction Works

All applications for construction, addition, or modification works within the units shall be subject to the payment of a refundable security deposit, to be paid by the applicant prior to the commencement of any works, in accordance with the amount determined by the Association from time to time.

The security deposit shall be collected to ensure:

1- Compliance with the approved specifications and requirements.
2- Protection of the common areas.
3- Rectification of any damages or violations that may result from the construction works.

The security deposit shall be refunded after completion of works and final inspection by the Association or its authorized representative, upon verification of the following:

1- The works comply with the approved specifications and drawings.
2- No damage has occurred to the common areas.
3- No outstanding violations or unresolved technical observations exist.

In the event that any damages or violations are identified, the Association shall have the right to deduct the cost of repair or rectification from the security deposit, or to retain the deposit in whole or in part until the matter is fully remedied, without prejudice to the Association's right to take any other actions in accordance with the approved by-laws.

9.3.4 اشتراطات الحمل الكهربائي الإضافي

تخضع أي طلبات تتعلق بزيادة الحمل الكهربائي للوحدة، أو إضافة أحمال جديدة، لموافقة مسبقة من الاتحاد، وبالتنسيق مع هيئة الكهرباء والماء والجهات المختصة الأخرى، ويُشترط تقديم جميع الاستمارات والمخططات الفنية المعتمدة من الهيئة لهذا الغرض، مع تحمّل المالك لكافة الرسوم والنفقات المترتبة على ذلك.

ويجوز للاتحاد، فرض أي متطلبات فنية إضافية، بما في ذلك إجراء زيارات ميدانية للموقع، أو اشتراط تنفيذ أعمال تعزيز أو تعديل على الشبكة الكهربائية أو المرافق المرتبطة بها، وذلك على نفقة المالك بالكامل، ومتى ما دعت الحاجة، ووفقًا للأنظمة واللوائح والتعليمات المعتمدة لدى الهيئة والاتحاد.

9.3.5 اشتراطات التأمين المسترد لأعمال البناء

تخضع جميع طلبات البناء أو الإضافة أو التعديل داخل الوحدات لدفع مبلغ تأمين مسترد يلتزم به صاحب الطلب قبل البدء في تنفيذ أي أعمال، وذلك وفقًا للقيمة التي يحددها الاتحاد من وقت لآخر.

يُستوفى مبلغ التأمين لضمان:

1- الالتزام بالمواصفات والاشتراطات المعتمدة.
2- حماية الأجزاء المشتركة.
3- معالجة أي أضرار أو مخالفات قد تنتج عن أعمال البناء.

ويتم استرداد مبلغ التأمين بعد الانتهاء من كافة الأعمال، وإجراء المعاينة النهائية من قبل الاتحاد أو من يفوضه، والتأكد من:

1- مطابقة الأعمال للمواصفات والرسومات المعتمدة.
2- عدم وجود أي أضرار على الأجزاء المشتركة.
3- عدم وجود مخالفات قائمة أو ملاحظات فنية غير معالجة.

وفي حال وجود أضرار أو مخالفات، يحق للاتحاد خصم تكلفة الإصلاح أو التصحيح من مبلغ التأمين، أو حجزه كليًا أو جزئيًا إلى حين استكمال المعالجة، وذلك دون الإخلال بحق الاتحاد في اتخاذ أي إجراءات أخرى وفقًا للوائح المعتمدة.

6.3.9 Architectural and Structural Requirements

All construction works shall be subject to the approved architectural and structural requirements, which shall include, without limitation, the following. The details and dimensions thereof shall be specified in approved schedules and appendices maintained by the Technical Interface Office (TIO):

- **Building Ratios:**

  Additions to the existing original unit shall be permitted, provided that the approved building ratios are not exceeded, for the purpose of executing additional expansions, constructing an additional floor, adding service facilities, or an external majlis.

  Where service facilities or external majlis are constructed separately from the existing unit, the building height shall not exceed one (1) floor only, with a maximum height of four meters (4 m) measured from the sidewalk level, inclusive of the parapet and any other structural or architectural elements.

- **Setbacks:**

  The original unit setbacks shall be maintained. In all cases, exceeding the approved front, side, or rear setback distances is strictly prohibited.

- **Heights:**

  The total building height shall not exceed three (3) floors, with a maximum height of twelve and a half meters (12.5 m), inclusive of residential facilities.

  The height of the front fence shall not exceed one meter and eighty centimeters (1.8 m), and the height of the side and rear fences shall not exceed two meters (2 m), measured from the sidewalk level, inclusive of any structural or architectural elements.

  Where a fence wall is located on sloped land, stepped construction shall be implemented while adhering to the permitted height limits.

- **Façades:**

  Regardless of the type of construction, façades shall comply with the following controls:

  1- Preserve the approved architectural character of the façades according to the estate, to achieve visual harmony within the community.
  2- No material alterations shall be made to the façades as compared to the original construction of the unit.
  3- Adhere to the approved materials, colors, and finishes, including wall colors and window frames.

9.3.6 الاشتراطات المعمارية والإنشائية

تخضع جميع أعمال البناء للاشتراطات المعمارية والإنشائية المعتمدة، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي، على أن تُحدَّد تفاصيلها ومقاساتها في جداول وملاحق معتمدة لدى مكتب التنسيق الفني:

- **نسب البناء:**

  يُسمح بإضافة بناء إلى الوحدة الأصلية القائمة، شريطة ألا تتجاوز نسب البناء المعتمدة، وذلك لتنفيذ أعمال توسعة إضافية، أو إنشاء دور إضافي، أو إضافة مرافق خدمية، أو مجلس خارجي.

  وفي حال إنشاء مرافق خدمية أو مجلس خارجي منفصل عن الوحدة القائمة، يجب ألا يزيد ارتفاع البناء على دور واحد فقط، وبحد أقصى أربعة أمتار (4 م) محسوبة من منسوب سطح الرصيف، على أن يدخل في احتساب هذا الارتفاع الدرابزين وأي عناصر إنشائية أو معمارية أخرى.

- **الارتدادات:**

  يجب الحفاظ على ارتدادات الوحدة الأصلية، وفي جميع الأحوال يُحظر تجاوز مسافات الارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية المعتمدة.

- **الارتفاعات:**

  يشترط ألا يزيد الارتفاع الكلي للبناء على ثلاثة (3) طوابق، وبحد أقصى قدره اثنا عشر مترًا ونصف (12.5 م)، شاملًا مرافق السكن.

  كما يجب ألا يزيد ارتفاع السور الأمامي على متر وثمانين سنتيمترًا (1.8 م)، وألا يزيد ارتفاع السور الجانبي والخلفي على مترين (2 م)، محسوبة من منسوب سطح الرصيف، على أن يدخل في احتساب هذا الارتفاع أي عناصر إنشائية أو معمارية أخرى.

  وفي حالة وقوع جدار السور على أراضٍ منحدرة يجب عمل تدرجات في جدار السور مع الالتزام بالارتفاعات المسموح بها.

- **الواجهات:**

  بغض النظر عن نوع البناء المطلوب، يشترط في الواجهات الالتزام بالضوابط الآتية:

  1- الحفاظ على الطابع المعماري المعتمد للواجهات بحسب المنطقة، بما يحقق الانسجام البصري للمجتمع.
  2- عدم إجراء أي تعديل جوهري على الواجهات بحسب البناء الأصلي للوحدة.
  3- الالتزام بالمواد والألوان والتشطيبات المعتمدة، بما في ذلك ألوان الحوائط وإطارات النوافذ.

4- Do not add any visible elements to the façades other than those approved in the original construction of the units.
5- Do not install units that affect the external appearance of the unit, such as air-conditioning units, water heaters or tanks, ventilation openings, water and electrical service connections, and the like.
6- The installation of thresholds, steps, or any similar structural elements outside the unit boundaries is prohibited where the unit has other exits, whether overlooking internal roads or communal gardens. In all cases, such elements must be located within the unit boundaries.

4- عدم إضافة أي عناصر ظاهرة على الواجهات بخلاف العناصر المعتمدة في البناء الأصلي للوحدات.
5- عدم تركيب وحدات تؤثر على المظهر الخارجي للوحدة مثل المكيفات وسخانات أو خزانات المياه وفتحات التهوية وإمدادات توصيلات المياه والطاقة الكهربائية، وغيرها.
6- يُحظر تركيب عتبات أو درجات أو أي عناصر إنشائية مماثلة خارج حدود الوحدة، متى ما كانت للوحدة مخارج أخرى، سواءً كانت مطلة على الطرق الداخلية أو الحدائق المشتركة، ويُشترط في جميع الأحوال أن تكون ضمن حدود الوحدة.

7.3.9 Management and Monitoring of Construction Works

The Association Manager, acting on behalf of the Association, shall be responsible for supervising the implementation of the provisions of this By-Law and monitoring compliance therewith. These duties shall be carried out through the Technical Interface Office (TIO) approved by the Association.

9.3.7 إدارة ومتابعة أعمال البناء

يتولى مدير الاتحاد، ممثلًا عن الاتحاد، الإشراف على تطبيق أحكام هذه اللائحة ومتابعة الالتزام بها، ويمارس هذه المهام من خلال مكتب التنسيق الفني المعتمد لدى الاتحاد.

8.3.9 Prior Approval Procedures

No construction or alteration works may commence unless and until prior written approval is obtained from the Association, in accordance with the approved procedures and forms, and upon submission of the required plans and documents, including architectural and structural drawings approved by the competent official authorities.
Based on a technical or administrative report issued by the Association Manager, the Association shall have the right to reject any application for construction, addition, or modification if it is determined that the application affects the public interest or has a negative impact on the community, without any obligation or liability on the part of the Association arising therefrom.

9.3.8 إجراءات الموافقة المسبقة

لا يجوز البدء بأي أعمال بناء أو تعديل إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الاتحاد، وذلك وفق الإجراءات والنماذج المعتمدة، وتقديم المخططات والمستندات اللازمة، بما في ذلك المخططات المعمارية والإنشائية المعتمدة من الجهات الرسمية المختصة.

ويكون للاتحاد، بناءً على تقرير فني أو إداري صادر عن مدير الاتحاد، الحق في رفض أي طلب بناء أو إضافة أو تعديل، متى ما تبيّن أن الطلب يمس المصلحة العامة أو يؤثر سلبًا على المجتمع، دون أن يترتب على ذلك أي التزام أو مسؤولية على الاتحاد.

9.3.9 Documentation and Site Visits

The staff of the Technical Coordination Office, or any persons appointed or instructed by the Association Manager, shall be entitled to carry out site visits to work locations and to document construction or alteration works being carried out on the units, by means of photographic documentation or any other appropriate methods, for the purpose of monitoring and verifying compliance with the provisions of this By-Law.
Such visits and documentation shall be conducted from outside the boundaries of the unit property, without entering the unit and without the need to obtain prior consent from the Unit Owner, provided that the property boundaries are not infringed and the privacy of the occupants is respected.

9.3.9 التوثيق والزيارات الميدانية

يحق لموظفي مكتب التنسيق الفني، أو من يتم تعيينه أو الإيعاز لهم من قبل مدير الاتحاد، القيام بزيارات ميدانية لمواقع العمل، وتوثيق أعمال البناء أو التعديل التي تُجرى على الوحدات، وذلك من خلال التصوير الفوتوغرافي أو أي وسائل توثيق مناسبة، لغرض المتابعة والتحقق من الالتزام بأحكام هذه اللائحة.
وفي جميع الأحوال، يُشترط أن يتم ذلك من خارج حدود عقار الوحدة ودون الدخول إليها، ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة من مالك الوحدة، مع مراعاة عدم التعدي على حدود العقار أو المساس بخصوصية الشاغلين.

10.3.9 Requirements Related to Neighbor Consent

Where any construction or alteration application involves non-compliance with the permitted setbacks or proximity thereto, exceeds the permitted heights, or results in any harm to an adjacent owner or affected neighbors - including, without limitation, obstruction or adverse impact on views - the Association may require the submission of an explicit written consent from the affected neighbor or neighbors.

This shall be without prejudice to the Association's right to reject the application where it determines that the proposed modification affects the public interest or has a negative impact on the community, even if neighbor approvals have been obtained.

11.3.9 Execution and Safety

The Unit Owner shall ensure that all construction, addition, or alteration works are carried out by duly licensed contractors, in a manner that ensures public safety, complies with applicable laws and regulations, and prevents any damage to the common areas, adjacent units, or community facilities.

The Unit Owner shall bear full responsibility for all construction works carried out within the unit and for any damages, violations, or breaches arising therefrom, whether committed by the Unit Owner himself or by contractors, subcontractors, or any other parties appointed or engaged by him, as he is deemed the contracting party thereto.

Accordingly, any violation, penalty, or obligation resulting from such works shall be imposed on the Unit Owner, without prejudice to the Association's right to take any regulatory or actions in accordance with the approved by-laws, including the suspension of works or requiring the removal or rectification of any violation at the Unit Owner's expense.

12.3.9 Inspection and Suspension of Works

The Association reserves the right to inspect construction works at any reasonable time to verify compliance with the provisions of this By-Law, all other Association by-laws, approved construction requirements, and operational rules. The Association shall have the right to temporarily or permanently suspend the works in the event of any violation thereof, until the situation is rectified in accordance with the approved procedures.

13.3.9 Violations and Removal of Encroachments

In the event that any construction works are carried out in violation of the provisions of this By-Law or without obtaining the required approvals, the Unit Owner shall be obligated to remove or rectify the violation at his own expense, without prejudice to the Association's right to take any regulatory actions or impose the penalties stipulated in the approved by-laws.

9.3.10 الاشتراطات المتعلقة بموافقة الجار

في حال تضمّن أي طلب بناء أو تعديل عدم الالتزام بالارتدادات المسموح بها أو الاقتراب منها، أو تجاوز الارتفاعات المسموح بها، أو ترتّب عليه أي ضرر على الجار أو الجيران المتأثرين، بما في ذلك انعدام أو تأثّر الرؤية، يحق للاتحاد اشتراط الحصول على موافقة خطية صريحة من الجار أو الجيران المتأثرين.

وذلك دون الإخلال بحق الاتحاد في رفض الطلب، متى رأى أن التعديل يمس المصلحة العامة أو يؤثر سلبًا على المجتمع، حتى في حال تقديم موافقات الجيران.

9.3.11 التنفيذ والسلامة

يلتزم مالك الوحدة بتنفيذ جميع أعمال البناء أو الإضافة أو التعديل بواسطة مقاولين ومتعهّدين مرخّصين ومعتمدين، وبما يضمن السلامة العامة، والالتزام بالأنظمة واللوائح المعمول بها، وعدم الإضرار بالأجزاء المشتركة أو الوحدات المجاورة أو مرافق المجتمع.

ويُعد مالك الوحدة مسؤولًا مسؤولية كاملة عن جميع أعمال البناء المنفذة داخل وحدته، وعن أي أضرار أو مخالفات أو تجاوزات تنتج عنها، سواءً ارتكبها بنفسه أو من قبل المقاولين أو أي أطراف أخرى تم تعيينهم من قبله، وذلك باعتباره الطرف المتعاقد معهم.

ويترتب على ذلك احتساب أي مخالفة أو جزاء أو التزام ناتج عن تلك الأعمال على مالك الوحدة، دون إخلال بحق الاتحاد في اتخاذ أي إجراءات أخرى وفقًا للوائح المعتمدة، بما في ذلك إيقاف الأعمال أو إلزام المالك بإزالة المخالفة أو تصحيحها على نفقته الخاصة.

9.3.12 التفتيش وإيقاف الأعمال

يحتفظ الاتحاد بحق التفتيش على أعمال البناء في أي وقت معقول للتحقق من الالتزام بأحكام هذه اللائحة، وبكافة لوائح الاتحاد الأخرى، واشتراطات البناء، والقواعد التشغيلية المعتمدة. ويجوز للاتحاد إيقاف الأعمال مؤقتًا أو نهائيًا في حال وجود أي مخالفة لأيٍ من ذلك، إلى حين تصحيح الوضع وفقًا للإجراءات المعتمدة.

9.3.13 المخالفات وإزالة التجاوزات

في حال تنفيذ أي أعمال بناء بالمخالفة لأحكام هذه اللائحة أو دون الحصول على الموافقات اللازمة، يلتزم المالك بإزالة المخالفة أو تصحيحها على نفقته الخاصة، دون الإخلال بحق الاتحاد في اتخاذ أي إجراءات نظامية أو فرض الجزاءات المنصوص عليها في اللوائح المعتمدة.

14.3.9 Calculation of Additional Area and Its Impact on Annual Contributions

Where approval is granted for the execution of any construction, addition, or expansion works to a unit, the additional built-up area shall be added to the existing built-up area of the unit, and the total built-up area of the unit shall be recalculated accordingly.

Consequently, Annual Contributions shall be calculated based on the updated total built-up area of the unit, effective from the date of completion of the construction works, and in accordance with the Annual Contributions calculation mechanism approved by the Association.

15.3.9 Relationship with Other By-Laws

This By-Law shall be complementary to the other by-laws of the Association. In the event of any conflict, the more stringent provisions shall apply, in a manner that serves the public interest of the community and preserves its safety and overall appearance.

9.3.14 احتساب المساحة الإضافية وأثرها على الاشتراكات السنوية

في حال الموافقة على تنفيذ أي أعمال بناء أو إضـافة أو توسـعة للوحدة، تُضـاف مسـاحة البناء الإضـافية إلى مسـاحة البناء القائمة للوحدة، ويُعاد احتساب مساحة البناء الإجمالية للوحدة على هذا الأساس.

ويترتب على ذلك احتساب الاشتراكات السنوية وفقًا للمساحة الإجمالية المحدثة للوحدة، وذلك اعتبارًا من تاريخ الانتهاء من الأعمال الإنشـائية، ووفقًا لآلية احتساب الاشتراكات المعتمدة لدى الاتحاد.

9.3.15 العلاقة مع اللوائح الأخرى

تُعد هذه اللائحة مكملة لبقية لوائح الاتحاد، وفي حال التعارض، تُطبَّق الأحكام الأكثر صـرامة بما يحقق المصـلحة العامة للمجتمع ويحافظ على سلامته ومظهره العام.