

<p style="text-align: center;"><b>Law No. (2) of 2021 on Land Use Change &amp; Planning Requirements and Permitted Use for Buildings</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>قانون رقم (2) لسنة 2021 بشأن تغيير صفة استعمال الأراضي واشتراطاتها التخطيطية والاستعمال المصرح به للمباني</b></p>
<p><b>We, SAUD BIN SAQR BIN MUHAMED AL QASSIMI, Ruler of Ras Al Khaimah,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- After perusal of Constitution;</li> <li>- And Law of Ras Al Khaimah Municipality of 1981, as amended;</li> <li>- And Law No. (2) of 2007 on Establishing Environment Protection and Development Authority in Ras Al Khaimah (EPDA RAK), as amended;</li> <li>- And Law No. (6) of 2008 on Regulating Real Estate Offices in emirate of Ras Al Khaimah;</li> <li>- And Law No. (1) of 2009 on Regulating Buildings in emirate of Ras Al Khaimah;</li> <li>- And Law No. (7) of 2012 on Establishing Executive Council in emirate of Ras Al Khaimah;</li> <li>- And Law No. (8) of 2016 on Regulating Practicing Economic Activities in emirate of Ras Al Khaimah, as amended;</li> <li>- And Law No. (2) of 2017 on Establishing Ras Al Khaimah Economic Zones and Supervising Authority thereof;</li> </ul>	<p>نحن سعود بن صقر بن محمد القاسمي حاكم رأس الخيمة،</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— بعد الاطلاع على الدستور،</li> <li>— وعلى قانون بلدية رأس الخيمة لسنة 1981 وتعديلاته،</li> <li>— وعلى القانون رقم 2 لسنة 2007 بشأن إنشاء هيئة حماية البيئة والتنمية برأس الخيمة وتعديلاته،</li> <li>— وعلى القانون رقم 6 لسنة 2008 بشأن تنظيم المكاتب العقارية بإمارة رأس الخيمة،</li> <li>— وعلى القانون رقم 1 لسنة 2009 بشأن تنظيم المباني في إمارة رأس الخيمة،</li> <li>— وعلى القانون رقم 7 لسنة 2012 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي في إمارة رأس الخيمة،</li> <li>— وعلى القانون رقم 8 لسنة 2016 بشأن تنظيم مزاوله الأنشطة الاقتصادية في إمارة رأس الخيمة وتعديله،</li> <li>— وعلى القانون رقم 2 لسنة 2017 بشأن إنشاء مناطق رأس الخيمة الاقتصادية والهيئة المشرفة،</li> <li>— وعلى القانون رقم 3 لسنة 2017 بشأن إنشاء دائرة الخدمات العامة وتعديله،</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- And Law No. (3) of 2017 on Establishing Public Services Department, as amended;</li> <li>- And Law No. (8) of 2019 on Regulating the Profession of Construction;</li> <li>- And Law No. (10) of 2019 on Regulating the Profession of Engineering Consultancy;</li> <li>- And after the approval of Executive Council,</li> </ul> <p>have promulgated the following law:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— وعلى القانون رقم 8 لسنة 2019 بشأن تنظيم مهنة المقاولات،</li> <li>— وعلى القانون رقم 10 لسنة 2019 بشأن تنظيم مهنة الاستشارات الهندسية،</li> <li>— وبعد موافقة المجلس التنفيذي،</li> </ul> <p>فقد أصدرنا القانون التالي:</p>
Article (1)	المادة (1)
<p>The following words and phrases shall have the meanings assigned hereto unless otherwise required by context:</p> <p><b>Department:</b> Ras Al Khaimah Municipality Department.</p> <p><b>Authority:</b> Administrative Authority upon which consideration for real estates improvement shall be devolved.</p> <p><b>Director General:</b> Director General of the Department.</p> <p><b>Sector:</b> Sector of Technical Affairs at the Department.</p> <p><b>Lands Classifications:</b> Approved sorting or use of lands permitted by Department, including residential, commercial, agricultural, industrial, investment residential, commercial residential, governmental or any other use determined by Department.</p>	<p>يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بخلاف ذلك:</p> <p><b>الدائرة:</b> دائرة بلدية رأس الخيمة.</p> <p><b>الجهة:</b> الجهة الإدارية التي يؤول إليها مقابل تحسين العقارات.</p> <p><b>المدير العام:</b> مدير عام الدائرة.</p> <p><b>القطاع:</b> قطاع الشؤون الفنية بالدائرة.</p> <p><b>تصنيفات الأراضي:</b> الفرز المعتمد أو الاستعمال المصرح به من الدائرة للأراضي ويشمل السكني، والتجاري، والزراعي، والصناعي، والسكني الاستثماري، والسكني التجاري، والحكومي، أو أي استعمال آخر تقررره الدائرة.</p>

<p><b>Conditional Uses:</b> Types of lands uses and buildings occupancies authorized to be executed or practiced within definite conditions as they are not originally compatible with the permitted use in an area.</p> <p><b>Planning Requirements:</b> A set of requirements under which percentage of construction, heights, required car parking and other services shall be determined and they are issued by a resolution from the Director General and based on proposal of the Sector.</p> <p><b>Grievance Committee:</b> The Committee stipulated in Law No. 1 of 2009 on Regulating Buildings in emirate of Ras Al Khaimah.</p>	<p><b>الاستعمالات المشروطة:</b> أنواع استعمالات الأراضي وإشغالات المباني التي يصرح بتنفيذها أو ممارستها ضمن شروط محددة لعدم توافقتها من حيث الأصل مع الاستعمال المصرح به في منطقة ما.</p> <p><b>الاشتراطات التخطيطية:</b> مجموعة الاشتراطات التي يتم بموجبها تحديد نسبة البناء والارتفاعات ومواقف السيارات المطلوبة والخدمات الأخرى، والتي يصدر بتحديداتها قرار من المدير العام بناء على اقتراح القطاع.</p> <p><b>لجنة التظلمات:</b> اللجنة المنصوص عليها في القانون رقم 1 لسنة 2009 بشأن تنظيم المباني في إمارة رأس الخيمة.</p>
<p><b>Article (2)</b></p>	<p><b>المادة (2)</b></p>
<p>Provisions of this Law shall be applicable to the entire territory of the Emirate including Ras Al Khaimah Economic Zones. However, Executive Council may, upon the Department request, exclude certain bodies from provisions thereof.</p>	<p>تطبق أحكام هذا القانون على كامل إقليم الإمارة بما في ذلك مناطق رأس الخيمة الاقتصادية، ويجوز للمجلس التنفيذي بناء على طلب الدائرة استثناء جهات معينة من أحكامه.</p>
<p><b>Article (3)</b></p>	<p><b>المادة (3)</b></p>
<p>A Committee called "Planning Requirements Committee" shall be established consisting of a president and three members from the Sector, appointed by Director General, in addition to a representative of Public Services Department; to be nominated by Director General of the same and representative of EPDA RAK; to be nominated by Director</p>	<p>تنشأ لجنة تسمى "لجنة الاشتراطات التخطيطية" تتكون من رئيس وثلاثة أعضاء من القطاع يعينهم المدير العام ويشارك في عضويتها ممثل عن كل من دائرة الخدمات العامة يسميه مدير عام تلك الدائرة وهيئة</p>

<p>General of the same, and the Director General shall issue resolution of the Committee's work system and procedures to be followed before it and the Committee shall undertake the following competences:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Review new planning projects and verify the availability of environment requirements therein.</li> <li>2. Decide on the applications to change the planning requirements of plots; permitted use of buildings and verify conformity of the same with environment requirements.</li> <li>3. Any other tasks required under the nature of the Committee's work or assigned thereto by Director General.</li> </ol>	<p>حماية البيئة والتنمية يسميه مدير عام الهيئة، ويصدر المدير العام قراراً بنظام عمل اللجنة والإجراءات التي تتبع أمامها وتتولى الاختصاصات التالية:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- مراجعة مشروعات التخطيط الجديدة والتحقق من توافر الاشتراطات البيئية فيها.</li> <li>2- الفصل في طلبات تغيير الاشتراطات التخطيطية للقسائم والاستعمال المصرح به للمباني والتحقق من توافقها مع الاشتراطات البيئية.</li> <li>3- أي مهام أخرى تقتضيها طبيعة عمل اللجنة، أو توكل إليها من المدير العام.</li> </ol>
<p><b>Article (4)</b></p>	<p><b>المادة (4)</b></p>
<p>Only, under a resolution from Planning Requirements Committee, planning requirements may be changed for real estates and their conditional uses. However, upon a proposal from the Sector, Director General shall resolve the change and controls conditions.</p>	<p>لا يجوز تغيير الاشتراطات التخطيطية، للعقارات أو استعمالاتها المشروطة، إلا بقرار من لجنة الاشتراطات التخطيطية، ويصدر المدير العام بناء على اقتراح القطاع قراراً بشروط التغيير وضوابطه.</p>
<p><b>Article (5)</b></p>	<p><b>المادة (5)</b></p>
<p>A Committee, consisting of a president and three members from the Sector, appointed by Director General in addition to a representative of Public Services Department; to be nominated by Director General of the same and representative of EPDA RAK; to be nominated by Director General of the same, shall be established to consider appeals against resolutions</p>	<p>تنشأ لجنة للنظر في الطعون الواردة على القرارات الصادرة عن لجنة "الاشتراطات التخطيطية" تتكون من رئيس وثلاثة أعضاء من القطاع يعينهم المدير العام ويشترك في عضويتها ممثل عن كل من دائرة الخدمات العامة يسميه مدير عام تلك الدائرة وعن هيئة حماية البيئة والتنمية يسميه مدير عام الهيئة، ويصدر المدير</p>

issued by the committee of "Planning Requirements". Therefore, Director General shall issue resolution of the Committee's work system and procedures to be followed before it.	العام قراراً بنظام عمل اللجنة والإجراءات التي تتبع أمامها.
<b>Article (6)</b>	<b>المادة (6)</b>
Changing the planning requirements of plots and authorized utilization of buildings may be applied. However, if this change entails an increase in its value, an improvement consideration at 30% of increase shall be levied thereon.	يجوز طلب تغيير الاشتراطات التخطيطية للقسائم، والاستعمال المصرح به للمباني، وإذا طرأ على هذا التغيير زيادة في قيمتها يفرض مقابل تحسين عليها بمقدار 30% من قيمة الزيادة.
<b>Article (7)</b>	<b>المادة (7)</b>
It is permissible, by resolution from the Executive Council, to impose improvement consideration on built properties and lands which value increases due to public benefit works. The resolution shall determine the public benefit works that cause such consideration to be collected and the percentage thereof from the increase occurred to the property and the authority upon which the consideration shall devolve.	يجوز بقرار من المجلس التنفيذي فرض مقابل تحسين على العقارات المبنية والأراضي التي يطرأ على قيمتها زيادة بسبب أعمال المنفعة العامة، ويحدد القرار أعمال المنفعة العامة التي يحصل بسببها المقابل ونسبته من الزيادة التي طرأت على العقار والجهة التي يؤول إليها المقابل.
<b>Article (8)</b>	<b>المادة (8)</b>
Owner shall assume fees at 1% of land value to be paid to Department after being sorted or plotted whether the same is performed amicably or under a judicial judgment. In case of multi-owners, each of them shall commit to the fee in proportion to what devolved upon him, in addition to fees of transactions conducted by Sector related to changing	تستوفي الدائرة من المالك رسماً مقداره 1% من قيمة الأرض بعد فرزها أو تقسيمها سواء تم الفرز أو القسمة بصفة رضائية أو بناءً على حكم قضائي، فإذا تعدد الملاك التزم كل منهم بالرسم بنسبة ما آل إليه، فضلاً عن رسوم المعاملات التي يجريها القطاع والمتعلقة بتغيير

planning requirements of plots and permitted use of buildings.	الاشتراطات التخطيطية للقسم، والاستعمال المصرح به للمباني.
<b>Article (9)</b>	<b>المادة (9)</b>
The Sector shall estimate improvement consideration and due fees under provisions of this law based on technical report that includes value of the property before and after improvement or the main chart of prices approved by the Department. The Sector shall notify the property's landlord of such estimation within two weeks from the date of issuing the same. The landlord may file grievance against the estimation before Grievance Committee which shall decide on the grievance within one month from the date of submitting it by reasoned decision after consulting the Sector and the grievant shall be notified of the Committee's decision and reasons thereof immediately upon its issuance and the decision of the Committee shall be final.	يقدر القطاع مقابل التحسين والرسوم المستحقة بموجب أحكام هذا القانون، بناء على تقرير فني يتضمن قيمة العقار قبل التحسين وبعده، أو خريطة الأساس للأسعار المعتمدة لدى الدائرة، ويخطر القطاع مالك العقار بالتقدير خلال أسبوعين من تاريخ صدوره، ويجوز للمالك التظلم من التقدير أمام لجنة التظلمات وتبت اللجنة في التظلم خلال شهر من تاريخ تقديمه بقرار مسبب بعد استطلاع رأي القطاع ويعلن المتظلم بقرار اللجنة وأسبابه فور صدوره ويكون قرار اللجنة نهائيا.
<b>Article (10)</b>	<b>المادة (10)</b>
Within sixty days from the date of serving a notice of final valuation of the property, owner is entitled to choose any of the following methods to pay the improvement consideration: 1. Pay the consideration immediately. 2. Pay the consideration in equal installments within the period determined by the Authority,	للمالك خلال ستين يوما من تاريخ إعلانه بالتقدير النهائي لقيمة العقار أن يختار إحدى الطرق الآتية لأداء مقابل التحسين: 1- أداء المقابل فورا. 2- أدائه على أقساط متساوية خلال المدة التي تحددها الجهة على أن تحل جميع الأقساط في حالة

<p>provided that all installments shall be due in case of dispose of the entire property and in proportion to what had been disposed of in case of disposal of part thereof.</p> <p>3. Pay in rem the full or some of the consideration if the property is a vacant land, under the terms and conditions on which a resolution from Director General of Authority is issued.</p>	<p>التصرف في العقار كاملا ونسبة ما تم التصرف فيه إذا كان التصرف في جزء منه.</p> <p>3- أداء المقابل كله أو بعضه عينا إذا كان العقار أرضا فضاء وذلك بالشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من المدير العام للجهة.</p>
<b>Article (11)</b>	<b>المادة (11)</b>
<p>In all cases, the Authority is entitled to collect improvement consideration by way of deducting the same from the compensation for expropriation for public benefit or improvement that it owes to concerned persons. The improvement consideration shall be preferential debt on the property and shall come after judicial expenses and be collected by order on petition from the competent judge.</p>	<p>للجهة في جميع الأحوال أن تحصل مقابل التحسين عن طريق خصمه مما يستحق في ذمتها لذوي الشأن من تعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين.</p> <p>ويكون مقابل التحسين ديناً ممتازاً على العقار ويأتي في المرتبة بعد المصروفات القضائية ويكون تحصيله بأمر على عريضة من القاضي المختص.</p>
<b>Article (12)</b>	<b>المادة (12)</b>
<p>Authority entrusted with regulatory business may refrain from licensing erection, elevation or modification of buildings or constructions if concerned parties fail to pay the accrued consideration or installments thereof.</p>	<p>يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الامتناع عن الترخيص بإقامة المباني أو الإنشاءات أو تعديلها أو تعديلها إذا لم يقدّم ذوو الشأن بأداء ما يكون مستحقاً من مقابل التحسين أو أقساطه.</p>
<b>Article (13)</b>	<b>المادة (13)</b>

Government Authorities should notify Department of any change to the use of any property occupied thereby other than the classification approved by the Planning and Survey Division at Department.	يجب على الجهات الحكومية إخطار الدائرة بأي تغيير يطرأ على استعمال أي عقار تشغله خلافا للتصنيف المعتمد لدى إدارة التخطيط والمساحة بالدائرة.
<b>Article (14)</b>	<b>المادة (14)</b>
In implementation of provisions of this Law and resolution issued in implementation thereof, Department is entitled to seek the assistance of Government Authorities, public agencies and organizations and RAK Police General Headquarters.	للدائرة في سبيل تطبيق أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له الاستعانة بالجهات الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة، والقيادة العامة لشرطة رأس الخيمة.
<b>Article (15)</b>	<b>المادة (15)</b>
After serving notification to the concerned parties in the method approved by Director General, staff of Sector and members of committees provided herein are entitled to access real estates and lands located in improvement areas to conduct technical and survey operations and obtain necessary data about those real estates.	يكون لموظفي القطاع ولأعضاء اللجان المنصوص عليها في هذا القانون الحق في دخول العقارات والأراضي الواقعة بمناطق التحسين لإجراء العمليات الفنية والمساحية والحصول على البيانات اللازمة عن تلك العقارات بعد إخطار ذوي الشأن بالوسيلة التي يعتمدها المدير العام.
<b>Article (16)</b>	<b>المادة (16)</b>
Employees of the Sector shall be empowered with capacity of law officer in catching acts committed in violation of provisions of this law and resolutions issued in implementation thereof.	يجوز لموظفو القطاع صفة مأمور الضبط القضائي في ضبط الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له.
<b>Article (17)</b>	<b>المادة (17)</b>
Without prejudice to any severer penalty stipulated by any other law, whoever violates planning requirements of plots and permitted use of buildings shall be	مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في قانون آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرة



<p>punished by a fine not less than ten thousand dirhams nor more than one million dirhams before issuing resolution thereof by Planning Requirements Committee. In addition, reasons behind the violation shall be removed on its cost within a month from the date of imposing the penalty. However, the fine penalty shall be doubled if the same violation repeated within a year from committing the previous violation.</p>	<p>آلاف درهم ولا تزيد على مليون درهم كل من خالف الاشتراطات التخطيطية للقسم، والاستعمال المصرح به للمباني، قبل صدور قرار بذلك من لجنة الاشتراطات التخطيطية، فضلا عن إزالة أسباب المخالفة على نفقته خلال شهر من تاريخ توقيع العقوبة، وتضاعف عقوبة الغرامة في حال تكرار ارتكاب المخالفة ذاتها خلال سنة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة.</p>
<p><b>Article (18)</b></p>	<p><b>المادة (18)</b></p>
<p>Without prejudice to the provisions of Article 15 and based on proposal from Department, Executive Council shall pass a schedule of fees and another of violations and penalties incurred on violation of this Law provisions. However, the proceeds of these fees and penalties shall devolve upon Department's treasury.</p>	<p>مع عدم الإخلال بأحكام المادة 15 يصدر المجلس التنفيذي بناء على اقتراح الدائرة جدولا بالرسوم وآخر بالمخالفات والغرامات المترتبة على مخالفة أحكام هذا القانون، وتؤول حصيلة هذه الرسوم والغرامات إلى خزينة الدائرة.</p>
<p><b>Article (19)</b></p>	<p><b>المادة (19)</b></p>
<p>Crimes incurred in violation of implementing this Law provisions may be conciliated under the conditions determined by the executive regulation. However, violating party is entitled to grieve before Grievances Committee against the imposed upon him within fifteen days from the date of notifying the same. Therefore, reasoned resolution on the grievance shall be rendered by Committee within a month from the date of receiving it. However, if the Committee's resolution is inadmissible by the grievant, the same shall be referred to Public Prosecution.</p>	<p>يجوز التصالح في الجرائم المترتبة على مخالفة تطبيق أحكام هذا القانون وفقا للشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية، وللمخالف التظلم إلى لجنة التظلمات من العقوبة الصادرة بحقه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بها، وعلى اللجنة أن تبث في التظلم بقرار مسبب خلال شهر من تاريخ وروده، وفي حال عدم قبول المتظلم لقرار اللجنة يحال الأمر إلى النيابة العامة.</p>

Article (20)	المادة (20)
Any other provision in contradiction with the provisions of this Law shall be repealed.	يلغى كل حكم آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.
Article (21)	المادة (21)
This law shall come into force as date of its promulgation and be published in Official Gazette.	يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.
SAUD BIN SAQR BIN MUHAMED AI QASIMI Ruler of Ras Al Khaimah	سعود بن صقر بن محمد القاسمي حاكم رأس الخيمة
Promulgated by us on 26 <sup>th</sup> of Jumada 2 <sup>nd</sup> , 1442 A.H.  Corresponding to 8 <sup>th</sup> of February 2021	صدر عنا في 26 من جمادى الآخرة سنة 1442هـ  الموافق من 8 من فبراير سنة 2021