

قانون رقم (2) لسنة 2021

بشأن تغيير صفة استعمال الأراضي واشتراطاتها التخطيطية والاستعمال المصرح به للمباني

حاكم رأس الخيمة

نحن سعود بن صقر بن محمد القاسمي

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون بلدية رأس الخيمة لسنة 1981 وتعديلاته،

وعلى القانون رقم 2 لسنة 2007 بشأن إنشاء هيئة حماية البيئة والتنمية برأس الخيمة وتعديلاته،

وعلى القانون رقم 6 لسنة 2008 بشأن تنظيم المكاتب العقارية بإمارة رأس الخيمة،

وعلى القانون رقم 1 لسنة 2009 بشأن تنظيم المباني في إمارة رأس الخيمة،

وعلى القانون رقم 7 لسنة 2012 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي في إمارة رأس الخيمة،

وعلى القانون رقم 8 لسنة 2016 بشأن تنظيم مزاوله الأنشطة الاقتصادية في إمارة رأس الخيمة وتعديله،

وعلى القانون رقم 2 لسنة 2017 بشأن إنشاء مناطق رأس الخيمة الاقتصادية والهيئة المشرفة،

وعلى القانون رقم 3 لسنة 2017 بشأن إنشاء دائرة الخدمات العامة وتعديله،

وعلى القانون رقم 8 لسنة 2019 بشأن تنظيم مهنة المقاولات،

وعلى القانون رقم 10 لسنة 2019 بشأن تنظيم مهنة الاستشارات الهندسية،

وبعد موافقة المجلس التنفيذي،

فقد أصدرنا القانون التالي:

المادة (1)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بخلاف ذلك:

الدائرة: دائرة بلدية رأس الخيمة.

الجهة: الجهة الإدارية التي يؤول إليها مقابل تحسين العقارات.

المدير العام: مدير عام الدائرة.

القطاع: قطاع الشؤون الفنية بالدائرة.

تصنيفات الأراضي: الفرز المعتمد أو الاستعمال المصرح به من الدائرة للأراضي ويشمل السكني، والتجاري، والزراعي، والصناعي، والسكني الاستثماري، والسكني التجاري، والحكومي، أو أي استعمال آخر تقرره الدائرة.

الاستعمالات المشروطة: أنواع استعمالات الأراضي وإشغالات المباني التي يصرح بتنفيذها أو ممارستها ضمن شروط محددة لعدم توافقها من حيث الأصل مع الاستعمال المصرح به في منطقة ما.

الاشتراطات التخطيطية: مجموعة الاشتراطات التي يتم بموجبها تحديد نسبة البناء والارتفاعات ومواقف السيارات المطلوبة والخدمات الأخرى، والتي يصدر بتحديددها قرار من المدير العام بناء على اقتراح القطاع.

لجنة التظلمات: اللجنة المنصوص عليها في القانون رقم 1 لسنة 2009 بشأن تنظيم المباني في إمارة رأس الخيمة.

المادة (2)

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.

المادة (3)

تتشأ 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 و هيئة حماية البيئة والتنمية يسميه مدير عام الهيئة، ويصدر المدير العام قراراً بنظام عمل اللجنة والإجراءات التي تتبع أمامها وتتولى الاختصاصات التالية:

1- مراجعة مشروعات التخطيط الجديدة والتحقق من توافر الاشتراطات البيئية فيها.

2- الفصل في طلبات تغيير الاشتراطات التخطيطية للقسائم والاستعمال المصرح به للمباني والتحقق من توافقها مع الاشتراطات البيئية.

3- أي مهام أخرى تقتضيها طبيعة عمل اللجنة، أو توكل إليها من المدير العام.

المادة (4)

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.

المادة (5)

تتشأ لجنة للنظر في الطعون الواردة على القرارات الصادرة عن 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 وعن هيئة حماية البيئة والتنمية يسميه مدير عام الهيئة ، ويصدر المدير العام قراراً بنظام عمل اللجنة والإجراءات التي تتبع أمامها.

المادة (6)

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.

المادة (7)

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 يُحصّل بسببها المقابل ونسبته من الزيادة التي طرأت على العقار والجهة التي يؤوّل إليها المقابل.

المادة (8)

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 الاشتراطات التخطيطية للقسائم، والاستعمال المصرح به للمباني.

المادة (9)

يقدر القطاع مقابل التحسين والرسوم المستحقة بموجب أحكام هذا القانون بناءً 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 نهائياً.

المادة (10)

للمالك خلال سنتين 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 التصرف في العقار كاملا ونسبة ما تم التصرف فيه إذا كان التصرف في جزء منه.

3- أداء المقابل كله أو بعضه عينا إذا كان العقار أرضا فضاء وذلك بالشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من المدير العام للجهة.

المادة (11)

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.

ويكون مقابل التحسين دينا ممتازا على العقار ويأتي في المرتبة بعد المصروفات القضائية ويكون تحصيله بأمر على عريضة من القاضي المختص.

المادة (12)

يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الامتناع عن الترخيص بإقامة المباني أو الإنشاءات أو تعليقها أو تعديلها إذا لم يتم ذوو الشأن بأداء ما يكون مستحقا من مقابل التحسين أو أقساطه.

المادة (13)

يجب على الجهات الحكومية إخطار الدائرة بأي تغيير يطرأ على استعمال أي عقار تشغله خلافا للتصنيف المعتمد لدى إدارة التخطيط والمساحة بالدائرة.

المادة (14)

للدائرة في سبيل تطبيق أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له الاستعانة بالجهات الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة، والقيادة العامة لشرطة رأس الخيمة.

المادة (15)

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.

المادة (16)

يخول موظفو القطاع صفة مأمور الضبط القضائي في ضبط الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

المادة (17)

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في قانون آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرة آلاف درهم ولا تزيد على مليون درهم كل من خالف الاشتراطات التخطيطية للقوائم، والاستعمال المصرح به للمباني، قبل صدور قرار بذلك من لجنة الاشتراطات التخطيطية، فضلاً 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.

المادة (18)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة 15 يصدر المجلس التنفيذي بناء على اقتراح الدائرة جدولاً بالرسوم وآخر بالمخالفات والغرامات المترتبة على مخالفة أحكام هذا القانون، وتؤول حصيلة هذه الرسوم والغرامات إلى خزينة الدائرة.

المادة (19)

يجوز التصالح في الجرائم المترتبة على مخالفة تطبيق أحكام هذا القانون وفقاً للشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية، وللمخالف التظلم إلى لجنة التظلمات من العقوبة الصادرة بحقه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بها، وعلى اللجنة أن تبت في التظلم بقرار مسبب خلال شهر من تاريخ وروده، وفي حال عدم قبول المتظلم لقرار اللجنة يحال الأمر إلى النيابة العامة.

المادة (20)

يلغى كل حكم آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة (21)

يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

سعود بن صقر بن محمد القاسمي

حاكم رأس الخيمة

صدر عنا في هذا اليوم السادس والعشرين من شهر جمادى الآخرة سنة 1442هـ.

الموافق لليوم الثامن من شهر فبراير سنة 2021 م