

قانون تنظيم المباني رقم 1 لسنة 2009

نحن سعود بن صقر بن محمد القاسمي ولي العهد ونائب الحاكم

بعد الاطلاع على قانون تنظيم المباني رقم (6) لسنة 1969،
وبناء على ما عرضه علينا رئيس دائرة بلدية رأس الخيمة،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة،
فقد أصدرنا القانون التالي:

المادة 1

يسمى هذا القانون "قانون تنظيم المباني في إمارة رأس الخيمة" لسنة 2009.

المادة 2

تطبق أحكام هذا القانون على قطاع المباني في كافة مناطق إمارة رأس الخيمة مع مراعاة ما استثني منها بمرسوم أو قرار خاص.

المادة 3

التعريف

في تطبيق أحكام هذا القانون تكون للكلمات والعبارات المبينة أدناه المعاني الواردة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الإمارة: إمارة رأس الخيمة.

الدائرة/ البلدية: بلدية رأس الخيمة.

الرئيس: رئيس البلدية.

المدير العام: مدير عام البلدية.

الإدارة المختصة: إدارة المباني والهندسة.

الإدارة المعنية: الإدارة التي تطلب منها الإدارة المختصة إبداء الرأي الفني في مسألة معينة.

دوائر الخدمات: دوائر الخدمات المختصة بإمارة رأس الخيمة وتشمل:

– دائرة الأشغال والخدمات العامة برأس الخيمة.

– الهيئة الاتحادية للكهرباء والمياه.

- مؤسسة الإمارات للاتصالات - اتصالات.

- إدارة الدفاع المدني في رأس الخيمة.

- أي دوائر أخرى مختصة بالمرافق والخدمات.

المالك: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الخاص أو العام المسجل باسمه الأرض أو البناء.

اللجنة الفنية: اللجنة المشكلة في الإدارة المختصة بقرار من الرئيس أو المدير العام لدراسة طلبات تراخيص الحالات الخاصة واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.

المهندس: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المكلف بمهام التصميم أو الإشراف على أعمال البناء أو كليهما والمرخص له بمزاولة مهنة الاستشارات الهندسية في الإمارة وفق التشريعات السارية.

المقاول: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المكلف بتنفيذ أعمال البناء والمرخص له بمزاولة أنشطة مقاولات المباني أو أي جزء منها في الإمارة وفق التشريعات السارية.

المفتش: مهندس أو مراقب في الإدارة المختصة.

ترخيص البناء: التصريح الصادر عن الإدارة المختصة بإجازة أعمال البناء المزمع تنفيذها على قطعة أرض محددة وفقاً للمخططات والمواصفات والشروط المعتمدة.

لجنة فض المنازعات: هي لجنة تشكل بقرار من الرئيس أو المدير العام لحل النزاع الحاصل بين المالك والمقاول و/ أو الاستشاري وتتكون من ثلاثة أعضاء على الأقل على أن يكون من بينهم خبيراً فنياً وآخر قانونياً.

لجنة التظلمات: هي لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الرئيس للنظر في التظلمات من القرارات التي تصدرها الإدارة المختصة أو لجنة فض المنازعات في البلدية وتشكل اللجنة برئاسة الرئيس وعضوية المدير العام واثنين آخرين على الأقل على أن يكون من بينهم خبيراً فنياً ومستشاراً قانونياً ويشترط ألا يكون في عضويتها من سبق له الاشتراك في إصدار القرار المتظلم منه.

المادة 4

أعمال البناء المطلوب الترخيص لها

لا يجوز لأي شخص تشييد المباني أو إقامة أي أعمال إضافة عليها أو توسعتها أو هدمها كلياً أو جزئياً أو إجراء أي تعديل فيها سواء كان ذلك في الواجهات الخارجية أو التوزيعات الداخلية إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الإدارة المختصة في البلدية.

المادة 5

الأعمال التي لا تحتاج إلى ترخيص

مع مراعاة أحكام المادة (23) تستثنى من أحكام هذا القانون أعمال الصيانة الدورية مثل التجيبس والأصباغ الخارجية والداخلية للمباني على أن يسند تنفيذها إلى مقاول، بشرط ألا تؤدي هذه الأعمال إلى زيادة في المساحة المبنية أو تغيير الشكل الخارجي للمبنى، كما تستثنى من أحكامه المباني التي تقام على مناطق يخضع ترخيصها لجهة أخرى بموجب مرسوم أو قرار يصدره الحاكم أو من ينوب عنه.

المادة 6

تقديم طلب الترخيص

يقدم طلب الترخيص إلى البلدية من قبل المالك أو من ينوب عنه وفق النموذج المعتمد لدى الإدارة المختصة مرفقاً به المستندات التالية:

1. مستندات القسيمة (ملكية الأرض، كروكي، مخطط).
 2. مخطط الاستشاري المعتمد من قبل البلدية ودوائر الخدمات المعنية.
 3. خطاب تكليف الاستشاري.
 4. الشروط التخطيطية الصادرة من إدارة التخطيط والمساحة بالبلدية.
 5. شهادة خلو الموقع من الخدمات.
 6. نسخة من عقد المقاوله وعقود المقاولين من الباطل إن وجدت ونسخة من عقد الاستشاري.
- هذا ويجوز للرئيس إعفاء طالب الترخيص من واحد أو أكثر من هذه الشروط بصورة مؤقتة أو نهائية.

المادة 7

مطابقة شروط ومواصفات البناء

لا يجوز ترخيص المباني إلا إذا كانت الرسومات والتصاميم المقدمة مطابقة لشروط ومواصفات البناء المنصوص عليها في اللائحة الخاصة بذلك ويشترط أن تكون الرسومات والتصاميم معتمدة من مهندس. وفي حال كان البناء غير المرخص به مقبولاً من الناحية الفنية فيتم الترخيص وتطبق الغرامات والجزاءات الواردة في المادة (28) ما لم يقرر الرئيس خلاف ذلك.

المادة 8

التدقيق والبت في المخططات

على الإدارة المختصة التدقيق والبت في المخططات المقدمة من المهندس خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام.

المادة 9

البت في طلب الترخيص

1. على الإدارة المختصة أن تبت في طلب الترخيص خلال خمسة (5) أيام من تاريخ تقديمه أو من تاريخ استكمال المرفقات فإذا رأت الإدارة المختصة تعديل أو تصحيح المخططات أخطر الطالب بذلك خلال تلك المدة وتبت البلدية في المخططات المعدلة خلال خمسة (5) أيام من إعادة تقديمها، فإذا انقضى أي من هذين الأجلين دون أن تبدي البلدية رأيها في الطلب اعتبر الطلب موافقاً عليه، وفي جميع الأحوال يجب أن يكون القرار الصادر من الإدارة المختصة بالرفض أو التعديل مسبباً.
2. يجوز التظلم من القرار الصادر من الإدارة المختصة برفض الترخيص أو بتعديله خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغ الطالب بالقرار.
3. يقدم التماس التظلم إلى لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة (3) ويكون القرار الصادر من اللجنة نهائياً ولا يخضع للطعن إلا من قبل الحاكم أو من ينوب عنه، ويبلغ به المتظلم.

المادة 10

الرسوم الخاصة بالترخيص

- أ- في حال كان طلب الترخيص متماشياً وأحكام القانون ولائحته التنفيذية وكان الطلب مستوفياً لجميع الشروط؛ يدفع الطالب رسوم ترخيص البناء وذلك حسب الجدول المرفق باللائحة التنفيذية للقانون.
- ب- ولا يجوز استرجاع رسوم الترخيص في حال قام طالب الترخيص بسحب طلبه لأي سبب كان ما لم يرى الرئيس مبرراً لذلك.

المادة 11

مدة الترخيص وتجديده

تسري صلاحية ترخيص البناء لمدة سنة من تاريخ إصداره ويعتبر لاغياً إذا لم يتم الشروع في أعمال البناء خلال هذه المدة أو إذا توقف العمل في البناء لمدة تزيد على ستة أشهر دون إبداء أسباب مقبولة.

ويجوز تجديد الترخيص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ انتهائه شريطة ألا يتعارض التجديد مع التخطيط في ذلك الوقت ولا مع الأنظمة السارية، وإذا رفضت الإدارة المختصة التجديد، وجب عليها إبلاغ هذا الرفض لصاحب الشأن الذي له حق التظلم عبر الرئيس من قرار الرفض. ويكون ترخيص البناء صالحاً طوال فترة التنفيذ بشرط الاستمرار في سير العمل بطريقة مرضية ما لم توافق البلدية على وقف المشروع بناءً على طلب المالك لمسوغات قانونية.

المادة 12

استلام المناسيب من البلدية

يتسلم المقاول الحدود الخاصة بالقسيمة موضوع الترخيص من البلدية والتي يتوجب عليها تحديد المناسيب وخط البناء ويجوز للبلدية التنسيق مع الجهات المعنية إن لزم الأمر في هذا الشأن. كما يتحمل المقاول مسئولية المحافظة على العلامات الخاصة بحدود القسيمة والتأكد من البناء داخل حدودها، وفي حال البناء خارج حدود القسيمة؛ توقع الغرامات والجزاءات وفقاً لما هو وارد في المادة (28) من هذا القانون، كما يلتزم المقاول بإزالة المخالفة خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ قرار الإزالة وإلا قامت البلدية بإزالة المخالفة على نفقته.

المادة 13

المباشرة بالعمل في الموقع

يلتزم المهندس والمقاول، كل فيما يخصه، بالتأكد من سلامة تحديد الموقع، وخلوه من كافة خطوط الخدمات وفقاً لما ورد في مستندات الاعتماد، وإخطار الدائرة ببدء التنفيذ، وذلك وفقاً للشروط الواردة باللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المادة 14

طلب الموافقة على التعديلات

يخضع إدخال أي تغيير أو تعديل يقدمه المهندس في نطاق القانون ولائحته التنفيذية، على المخططات والمواصفات المعتمدة والصادر بموجبها ترخيص البناء لموافقة الإدارة المختصة التي

يخضع قرارها بالرفض إلى التظلم. وفي جميع الأحوال يجوز للرئيس إلغاء قرار الإدارة المختصة إذا ارتأى بأنه لم يستند إلى أسس صحيحة، وفي حالة مخالفة ذلك توقع الغرامات والجزاءات الواردة في المادة (28) من هذا القانون.

المادة 15

الإشراف الهندسي

يلتزم المرخص له بأن يعهد إلى مهندس مصرح له بمزاولة المهنة بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، ويكون المهندس مسئولاً مع المقاول مسئولية كاملة عن تنفيذ الأعمال بحسب المخططات والرسومات التفصيلية والأصول الفنية والمواصفات وترخيص البناء. ويتوجب على المهندس إبلاغ الإدارة المختصة كتابياً في حالة وجود مخالفات جوهرية تهدد سلامة البناء قد تحدث أثناء التنفيذ بدون علمه ورفض المقاول تصحيحها. وللرئيس أو المدير العام بناء على تنسيب الإدارة المختصة الحق في إيقاف أعمال البناء لحين التحقق من وقوع هذه المخالفات على وجه السرعة بما لا يضر بمصلحة المالك. كما يتوجب على المهندس إبلاغ الإدارة المختصة عن أي تقصير في تنفيذ الأعمال من قبل المقاول، وعلى الإدارة المختصة توجيه إنذار إلى المقاول بعد التحقق من ذلك، وإذا لم يستجب المقاول لإخطار الإدارة المختصة كان لها اتخاذ ما تراه مناسباً من تدابير وإجراءات على أن يخضع قرارها للتظلم.

المادة 16

1. يكون المهندس مسئولاً عن أية أضرار تحدث للمبنى وتمس سلامته، بسبب أخطاء في أعمال التصميم التي عهد إليه بها، أو نتيجة لتعليمات خطية تكون قد صدرت منه أثناء مرحلة إشرافه على تنفيذ الأعمال.
2. ويكون مسئولاً عن ضمان سلامة المبنى لمدة عشر سنوات من تاريخ الاستلام النهائي وذلك في الحالات المشار إليها في الفقرة السابقة.

المادة 17

على المقاول أن يتقدم للبلدية بطلب موعد معاينة العناصر الإنشائية قبل الشروع في مراحل صب الهيكل الخرساني وذلك بعد اعتماد الأعمال من قبل مهندس الإشراف وفي حال مضي يوم من تاريخ الموعد دون حضور المفتش كان للمقاول أن يشرع في أعمال صب الهيكل الخرساني دون الالتزام بحضوره شريطة أن يتواجد كل من مهندس المقاول ومهندس الإشراف في الموقع خلال

عملية صب الهيكل الخرساني. في حال تغيب مهندس المقاول والإشراف أو أحدهما عن الموقع خلال عملية صب الهيكل الخرساني فيتوجب على المفتش إيقاف عملية الصب وتوقع الغرامات والجزاء المنصوص عليها في المادة (28) من هذا القانون.

المادة 18

1. يضمن المقاول الأعمال وحسن تنفيذها على الوجه الأكمل، مع صيانتها لمدة سنة من تاريخ الاستلام الابتدائي للأعمال كلها، وهو مسئول عن بقاء جميع الأعمال سليمة خلال هذه المدة.
2. فإذا ظهر بالأعمال أي خلل أو عيب يقوم المقاول بإصلاحه على نفقته في الموعد الذي يحدده المهندس، وذلك لحين صدور شهادة الاستلام النهائي للأعمال.

المادة 19

على الرغم من صدور شهادة الاستلام النهائي بعد انتهاء فترة الصيانة وتسوية كافة الحسابات المتعلقة بالمبنى، يبقى المقاول مسئولاً لمدة عشر سنوات من تاريخ الاستلام الابتدائي عن أي عيب أو خلل قد يظهر على الأجزاء الأساسية من المبنى سواء الأساسات أو الجدران أو الهيكل الخرساني أو غيرها من جراء أي غش أو إهمال أو خطأ من قبل المقاول، وعن أي ضرر قد ينجم عن هذا العيب أو هذا الخلل.

المادة 20

تطبيق إجراءات الأمن والسلامة في مواقع البناء

يتوجب على جميع شركات المقاولات ومكاتب الاستشارات الهندسية الالتزام بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة، شاملاً عناصر أحكام السلامة العامة والصحة المهنية واللوحات الإرشادية والتحذيرية والحواجز الواقية ومعدات الحماية والوقاية الشخصية للعاملين والسقالات والسلالم ومنصات العمل ومعدات وأجهزة الرفع والأدوات والمعدات والتمديدات الكهربائية، وورش العمل والحفريات وعمل الدعامات وشفط المياه والتنفيذ الآمن لأعمال الهدم باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لسلامة المباني المجاورة والمارة والقائمين على التنفيذ. كما يجب إقامة سياج حول مواقع العمل وفقاً لما تقرره اللائحة التنفيذية.

المادة 21

يجب على المقاول إصلاح الحفر والتلف الذي يصيب الطريق العام والمغروسات أو أي من المرافق العامة. كما يجب عليه إزالة مخلفات الأشغال الناتجة عن الأعمال موضوع الترخيص خلال أسبوعين من إنهاء الأعمال وقبل تقديم طلب الحصول على شهادة إنجاز للمبنى، وللإدارة المختصة بعد إنذاره بأية وسيلة، القيام بهذه الإصلاحات وإزالة مخلفات الأشغال والأعمال على نفقته وتحصيل مصاريفها، دون حاجة إلى أي إجراء قانوني أو قضائي.

المادة 22

شهادة الإنجاز وتوصيل الخدمات

بعد الانتهاء من جميع أعمال البناء يتقدم المقاول و/ أو المهندس المشرف بطلب شهادة إنجاز للمبنى لتوصيل الخدمات إليه، مرفقاً به موافقة خطية من المهندس على انتهاء الأعمال، على أن تجري الإدارة المختصة معاينة للموقع للتأكد من مطابقة شروط ومواصفات البناء وفقاً للمخططات و/ أو ترخيص البناء الصادر بموجبها. وتصدر الإدارة المختصة بعد التنسيق مع الدوائر المعنية شهادة إنجاز للمبنى خلال مدة لا تتجاوز خمسة (5) أيام، وإلا كان للمالك أو مقدم الطلب التظلم لدى الرئيس أو المدير العام.

المادة 23

طلاء واجهات المباني

1. يلتزم أصحاب المباني بالمحافظة على نظافة واجهات المباني الخاصة بهم وإعادة طلاء وصبغ هذه الواجهات كلما دعت الحاجة إلى ذلك حفاظاً على الطابع الجمالي للإمارة. ويجوز للإدارة المختصة بعد إخطار أصحاب هذه المباني بإعادة صبغ واجهات مبانيهم وإخفاقهم في القيام بذلك في آجال تحددها بالإخطار، اللجوء إلى كافة الوسائل بما فيها فرض غرامات لإجبارهم على ذلك.
2. يلتزم المالك أو من ينوب عنه باختيار ألوان مناسبة لصبغ واجهات المبنى الخارجية بما يتناسب مع طبيعة المناطق والبيئة وبما ينسجم مع ألوان المباني المجاورة إذا كانت مناسبة ويمنع استخدام ألوان شاذة عن النسق العام.

المادة 24

نطاق عمل المفتش وصلاحياته

يكون لموظفي الإدارة المختصة صفة رجال الضبطية القضائية في تنفيذ أحكام هذا القانون واللوائح والقرارات المنفذة له، ولهم حق الدخول إلى مواقع البناء للتحقق من سلامة تنفيذ أحكام هذا القانون والتأكد من صحة تنفيذ المخططات وشروط الترخيص الصادر بموجبها ولإثبات المخالفات.

المادة 25

تدخل البلدية في حالة عدم الالتزام بتصحيح أو إزالة المخالفة

يجوز للرئيس أو المدير العام بناء على تنسيب الإدارة المختصة إلغاء و/ أو وقف أو تعديل الترخيص وإيقاف أعمال البناء في الحالات الآتية:

1. إذا ثبت مخالفة أحكام هذا القانون أو شروط الترخيص أو المخططات المعتمدة ولم يصار إلى إزالة المخالفة أو تعديل الترخيص بعد إخطار المالك بذلك.
2. إذا استخدم المرخص له الرخصة استخداماً مخالفاً في أغراض أخرى غير الغرض الذي صدرت من أجله.
3. في حال صدور قرار في المناطق التي تم تخطيطها يعدل تنظيم المباني والغرض من استخدامها على أن يمنح المالك التعويض المناسب إذا شرع في أعمال البناء.

المادة 26

- 1- يحظر إنشاء أو إقامة أو بناء العزب والمنازل المؤقتة (الكرفانات) العشوائية بدون الحصول على ترخيص من الإدارة المختصة.
- 2- يحق للرئيس أو المدير العام الإيعاز للجهات المختصة بإزالة جميع العزب والمنازل المؤقتة (الكرفانات) والحظائر غير المرخصة بعد إخطار أصحابها بالإزالة وانقضاء مدة الإخطار دون قيامهم بالتنفيذ.

المادة 27

1. يجوز للرئيس بناء على تقرير لجنة يشكلها لهذا الغرض الأمر بهدم وإزالة أي أبنية أو إنشاءات آيلة للسقوط أو متهاكة أو تشكل خطراً على مشغلي تلك الأبنية أو المارة أو قد تشكل وكراً أو خطورة بيئية أو صحية.
2. يبلغ المالك أو من ينوب عنه بموجب إخطار خطي بوجوب إزالة هذه الأبنية أو الإنشاءات المشار إليها.

3. إذا رفض المالك أو من ينوب عنه إزالة تلك الأبنية أو الإنشاءات أو لم يعثر عليه خلال شهر من تاريخ الإعلان يجوز للبلدية أن تقوم بهدمها وإزالتها على نفقة المالك وتحصل منه تلك النفقات وكأنها حكم قطعي صادر من المحكمة.
4. يجوز لمن تبلغ الإنذار المشار إليه في الفقرة الثانية أعلاه أن يتظلم من قرار الرئيس خلال مدة أسبوعين من تاريخ الإخطار لسمو الحاكم أو من ينوب عنه ويكون قرار سموه بهذا الشأن قطعياً.
5. لا يحق للمالك أو الشاغل مطالبة البلدية أو من قام بالهدم والإزالة بأي عطل أو تعويض متى تم هدم البناء أو الإنشاءات وإزالتها على الوجه المبين في هذه المادة.

المادة 28

الغرامات

يعاقب كل من يخالف أحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له بالغرامات والجزاءات تبعاً لنوع المخالفة المبينة في الجدول المرفق في اللائحة التنفيذية، ولا يحق للمخالف مواصلة تنفيذ أعمال البناء إلا بعد إزالة آثار المخالفة خلال مدة لا تزيد عن الشهر من تاريخ الإخطار وذلك إما بتعديل الترخيص إن كان ذلك مقبولاً من الناحية الفنية أو الإزالة وإلا قامت البلدية بذلك وعلى حساب المخالف ما لم يقرر الرئيس خلاف ذلك.

المادة 29

المنازعات

إذا حصل نزاع بين المالك و/ أو المقاول و/ أو الاستشاري والمقاول بشأن مشروع البناء محل الترخيص فيحال النزاع إلى لجنة فض المنازعات المشار إليها في المادة (3) ما لم يتم تسويته ودياً خلال أسبوع من تاريخ إثارته من قبل أي منهم. ويتوجب على اللجنة أن تفصل في النزاع بصفة عاجلة وتصدر قراراتها بأغلبية أعضاء اللجنة.

المادة 30

لجنة التظلمات

يحق للمالك و/ أو المهندس و/ أو المقاول، التظلم إلى لجنة التظلمات عبر الرئيس أو المدير العام حسب الأحوال من القرارات التي تصدرها لجنة المنازعات أو تلك التي تصدرها الإدارة المختصة برفض إصدار الترخيص أو رفض تجديده أو إيقاف أو إلغاء الترخيص وذلك خلال (30) يوماً من تاريخ إخطاره بذلك من الإدارة المختصة.

ويقدم التماس التظلم إلى مكتب الرئيس الذي يحيله إلى لجنة التظلمات.

المادة 31

يصدر الرئيس اللائحة والقرارات التنفيذية لهذا القانون.

المادة 32

يلغى قانون تنظيم المباني رقم 6 لسنة 1969 وكل ما يخالف أحكام هذا القانون.

المادة 33

يسري مفعول هذا القانون بعد شهر من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

سعود بن صقر بن محمد القاسمي

ولي العهد ونائب الحاكم

صدر عنا في هذا اليوم السادس من شهر رجب لسنة 1430هـ

الموافق لليوم التاسع والعشرين من شهر يونيو لسنة 2009م