



قانون  
تنظيم المباني  
رقم (١) لسنة ٢٠٠٩



# قانون تنظيم المباني رقم (١) لسنة ٢٠١٩



حكومة رأس الخيمة  
Government of Ras Al Khaimah



بلدية رأس الخيمة  
Ras Al Khaimah Municipality

# قانون تنظيم المباني رقم ١ لسنة ٢٠٠٩

نحن سعود بن صقر بن محمد القاسمي  
ولي العهد ونائب الحاكم

بعد الاطلاع على قانون تنظيم المباني رقم (٦) لسنة ١٩٦٩  
وبناءً على ما عرضه علينا رئيس دائرة بلدية رأس الخيمة  
وبناءً على ما تقتضيه المصلحة العامة  
فقد أصدرنا القانون التالي:



حكومة رأس الخيمة  
Government of Ras Al Khaimah



بلدية رأس الخيمة  
Ras Al Khaimah Municipality



## المادة (1)

“يسمي هذا القانون” قانون تنظيم المباني في إمارة رأس الخيمة

لسنة ٢٠٠٩

## المادة (2)

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

## المادة (3)

### التعريف

في تطبيق أحكام هذه اللائحة تكون الكلمات والعبارات المبينة أدناه المعاني الواردة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

إمارة رأس الخيمة :  
بلدية رأس الخيمة : الدائرة / البلدية :



الرئيس :  
المدير العام :  
الادارة المختصة :  
الادارة المعنية :  
دوائر الخدمات :  
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 المشكلة في الإدارة المختصة بقرار من الرئيس أو المدير العام لدراسة طلبات تراخيص الحالات الخاصة واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.

اللجنة الفنية :

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

المهندس :

القاول :

المفتش :

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



**لجنة فض النزاعات :** هي لجنة تشكل بقرار من الرئيس أو المدير العام لحل النزاع الحاصل بين المالك والمقاول و / أو الاستشاري وتكون من ثلاثة اعضاء على الاقل على ان يكون من بينهم خبيراً غنياً وآخر قانونياً.

هي لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الرئيس للنظر في التظلمات من القرارات التي تصدرها الادارة المختصة أو لجنة فض المنازعات في البلدية وتشكل الجنة برئاسة الرئيس وعضوية المدير العام واثنين آخرين على الاقل على ان يكون من بينهم خبيراً فنياً ومستشاراً قانونياً ويشترط الا يكون في عضويتها من سبق له الاشتراك في إصدار القرار المتظلم منه

**لجنة التظلم :**

## المادة (4)

أعمال البناء المطلوب الترخيص لها لا يجوز لأي شخص تشييد المبني 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) وإزالة المخالفات تستثنى من أحكام هذا القانون أعمال الصيانة الدورية مثل التجفيس والأصباغ الخارجية والداخلية للمبني على أن يسند تنفيذها إلى مقاول ، بشرط ألا تؤدي هذه الأعمال إلى زيادة في المساحة المبنية أو توغيير الشكل الخارجي للمبني ، كما تستثنى من أحكامه المبني 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 و دوائر 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 المقاولة وعقود المقاولين من الباطن  
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 المبني إلا إذا كانت الرسومات والتصاميم المقدمة  
مطابقة لشروط و مواصفات البناء المنصوص عليها في اللائحة  
الخاصة بذلك ويشترط أن تكون الرسومات والتصاميم معتمدة



من مهندس. و في حال كان البناء غير المرخص به مقبولاً من الناحية الفنية فيتم الترخيص و تطبق الغرامات و الجزاءات 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 تقديمها أو من تاريخ استكمال المرافقات فإذا رأت الإدارة المختصة تعديل أو تصحيح المخططات أخطر الطالب بذلك خلال تلك المدة و تبت البلدية في المخططات المعدلة خلال خمسة (5) أيام من إعادة تقديمها ، فإذا انقضى أي من هذين الأجلين دون أن تبدي البلدية رأيها في الطلب أعتبر الطلب موافقاً عليه، وفي جميع



الاحوال يجب ان يكون القرار الصادر من الإدارة المختصة بالرفض أو التعديل مسببا

- 2- يجوز التظلم من القرار الصادر من الادارة المختصة برفض الترخيص أو بتعديله خلال ثلاثة يوماً من تاريخ إبلاغ الطالب بالقرار
- 3- يقدم التماس التظلم إلى لجنة التظلم المنصوص عليها في المادة (3) ويكون القرار الصادر من اللجنة نهائياً ولا يخضع للطعن الا من قبل الحاكم أو من ينوب عنه ، ويبلغ به المتظلم

## المادة (10)

الرسوم الخاصة بالترخيص

- ا- 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 طلب لأي سبب كان ما لم يرى الرئيس مبرراً لذلك.



## المادة (11)

### مدة الترخيص وتجديده

تسري صلاحية ترخيص البناء لمد سنة من تاريخ اصداره ويعتبر  
لا غيّاً إذا لم يتم الشروع في اعمال البناء خلال هذه المدة أو اذا  
توقف العمل في البناء لمدة تزيد على ستة اشهر دون إبداء أسباب  
مقبولة

ويجوز تجديد الترخيص خلال ثلاثة أيام من تاريخ انتهاء شريطة  
الا يتعارض التجديد مع التخطيط في ذلك الوقت ولا مع الانظمة  
السارية، واذا رفضت الادارة المختصة التجديد، وجب عليها ابلاغ  
هذا الرفض لصاحب الشأن الذي له حق التظلم عبر الرئيس من  
قرار الرفض

ويكون ترخيص البناء صالحًا طوال فترة التنفيذ بشرط الاستمرار في  
سير العمل بطريقة مرضية ما لم توافق البلدية على وقف المشروع  
بناء على طلب المالك لمسوغات قانونية



## المادة (12)

استلام المناسيب من البلدية

يتسلم المقاول الحدود الخاصة بالقسيمة موضوع الترخيص من البلدية والتي يتوجب عليها تجديد المناسيب و خط البناء ويجوز للبلدية التنسيق مع الجهات المعنية إن لزم الأمر في هذا الشأن

كما يتحمل المقاول مسؤولية المحافظة على العلائم الخاصة بحدود القسيمة و التأكد من البناء داخل حدودها. وفي حال البناء خارج حدود القسيمة ؛ توقع الغرامات والجزاءات وفقا 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 وفقا اما ورد في مستندات الاعتماد، وخطر الدائرة ببدء التنفيذ، وذلك وفقا للشروط الواردة باللائحة التنفيذية لهذا القانون



## المادة (14)

طلب الموافقة على التعديلات  
يخضع إدخال أي تغيير يقدمه المهندس في نطاق القانون  
ولائحته التنفيذية، على المخططات والمواصفات المعتمدة و  
ال الصادر بوجبه 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 هذه القانون

## المادة (15)

### الإشراف الهندسي

يلتزم المرخص له بأن يعهد إلى مهندس مصرح له بمزاولة المهنة  
بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، ويكون المهندس مسؤولاً  
مع المقاول مسؤولية كاملة عن تنفيذ الأعمال بحسب المخططات  
والرسومات التفصيلية والأصول الفنية والمواصفات وترخيص



البناء. ويتوجب على المهندس إبلاغ الإداره المختصة كتابياً في حالة وجود مخالفات جوهرية تهدد سلامه البناء قد تحدث أثناء التنفيذ بدون علمه ورفض المقاول تصريحها. وللرئيس أو المدير العام بناء على تنسيب الإداره المختصة الحق في إيقاف أعمال البناء لحين التحقيق من وقوع هذه المخالفات على وجه السرعة بما لا يضر بمصلحة المالك. كما يتوجب على المهندس إبلاغ الإداره المختصة عن أي تقصير في تنفيذ الأعمال من قبل المقاول، وعلى الإداره المختصة توجيهه انذار الى المقاول بعد التحقق من ذلك وذا لم يستجب المقاول لـإخطار الإداره المختصة كان لها اتخاذ ما تراه مناسباً من تدابير وإجراءات على أن يخضع قرارها للتنظيم

## المادة (16)

- 1- يكون المهندس مسؤولاً عن أية أضرار تحدث للمنبى 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 مسؤولاً عن ضمان سلامه المنبى لمد عشر سنوات من تاريخ الاستلام النهائي وذالك في الحالات المشار إليها في الفقرة



## المادة (17)

على المقاول أن يتقدم للبلدية بطلب موعد معاينة العناصر الإنسانية 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 مهندسا المقاول والإشراف أو أحدهما عن الموقع عملة صب الهيكل الخرساني فيتوجب على المفتش إيقاف عملية الصب و توقع الغرامات و الجزاءات 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 مسؤول عن بقاء جميع الأعمال سليمة خلال هذه المدة



2- فإذا ظهر بالأعمال أي خلل أو عيب يقوم المقاول بإصلاحه على نفقة 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 بالمبني ، يبقى المقاول مسؤولاً لمدة عشر سنوات من تاريخ الاستلام الابتدائي عن أي عيب أو خلل قد يظهر على الأجزاء الأساسية من المبني سواء الأساسات أو الجدران أو الهيكل الخرساني أو غيرها من جراء أي غش أو إهمال أو خطأ من قبل المقاول ، وعن أي ضرر قد بنجم عن هذا العيب أو هذا الخلل.

## المادة (20)

تطبيق إجراءات الأمن والسلامة في موقع 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 والمهادن والتمديدات الكهربائية، وورش العمل والحفريات وعمل الدعامات وشفط المياه والتنفيذ الآمن لأعمال الهدم باتخاذ الاجراءات والاحتياطات الازمة لسلامة المباني المجاورة والقائمين على التنفيذ. كما يجب اقامة سياج حول موقع العمل وفقاً لما تقرره اللائحة التنفيذية

## المادة (21)

يجب على المقاول إصلاح الحفر والتلف الذي يصيب الطريق العام والمعروضات 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 للمبني. 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 الانجاز توصيل الخدمات  
بعد الانتهاء من جميع أعمال البناء يتقدم المقاول و / أو الهندس المشرف  
بتطلب شهادة انجاز للمبنى لتوصيل الخدمات اليه ، مرفقا به  
موافقة خطية من المهندس على انتهاء الأعمال ، على أن تجري  
الإدارة المختصة معاينة الموقع التأكد من مطابقة شروط  
ومواصفات البناء وفقا 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 للملك أو مقدم الطالب التظلم لدى الرئيس أو المدير العام

## المادة (23)

### طلاء واجهات المباني

1- يلتزم أصحاب المباني بالمحافظة على نظافة واجهات المباني  
الخاصة بهم وبإعادة طلاء وصبغ هذه الواجهات كلما دعت  
الحاجة إلى ذلك حفاظاً على الطابع الجمالي للإمارة  
ويجوز للإدارة المختصة بعد إخبار أصحاب هذه المباني باعادة صبغ



واجهات مبانيهم وآخفاقة في القيام بذلك في آجال تحددها بالإخطار ، اللجوء إلى كافة الوسائل بما فيها فرض غرامات لاجبارهم على ذلك

2- يلتزم المالك أو من ينوب عنه باختيار الوان مناسبة لصبغ واجهات المبنى الخارجية بما يتناسب مع طبيعة المناطق والبيئة وبما ينسجم مع ألوان المباني المجاورة اذا كانت مناسبة وينم استخدام ألوان شاذة عن النسق العام

## المادة (24)

نطاق عمل المفتش و صلاحياته يكون لموظفي الإدارة المختصة صفة رجل الضبطية القضائية في تنفيذ أحكام هذا القانون واللوائح والقرارات المنفذة له، ولهم حق الدخول إلى موقع البناء للتحقق من سلامته تنفيذ أحكام هذا القانون والتأكد من صحة تنفيذ المخططات وشروط الترخيص الصادر بموجبها ولإثبات المخالفات



## المادة (25)

تدخل البلدية في حالة عدم الالتزام بتصحیح او إزالة المخالفة يجوز للرئيس او المدير العام بناء على تنسيب الادارة المختصة إلغاء و/ او وقف او تعديل الترخيص و إيقاف اعمال البناء في الحالات الآتية

- إذا ثبت مخالفة أحكام هذا القانون او شروط الترخيص او المخططات المعتمدة ولم يصار الى إزالة المخالفة او تعديل الترخيص بعد اخطار المالك بذلك
- إذا استخدم المرخص له الرخصة استخداماً في أغراض أخرى غير الغرض الذي صدرت من أجله
- في حال صدور قرار في المناطق التي تم تحديدها يعدل تنظيم المباني والغرض من استخدامها على ان يمنح المالك التعويض المناسب اذا شرع في اعمال البناء

## المادة (26)

- يحظر إنشاء او إقامة او بناء العزب والمنازل المؤقتة (الكرفانات) العشوائية بدون الحصول على ترخيص من الإدارة المختصة
- يحق للرئيس او المدير العام الإيعاز للجهات المختصة بإزالة جميع العزب



والمنازل المؤقتة (الكرفانات) والحظائر غير المرخصة بعد إخطار أصحابها بإزالة 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 متهدلة أو تشكل خطر أعلى مشغلي تلك الأبنية أو الماره أو قد تشكل وكرأ أو خطورة بيئية أو صحية
- 2- يبلغ المالك أو من ينوب عنه بموجب إخطار خطير بوجوب إزالة هذه الأبنية أو الإنشاءات المشار إليها
- 3- اذا رفض المالك أو من ينوب عنه إزالة تلك الأبنية أو الإنشاءات أو لم يعثر عليه خلال شهر من تاريخ الإعلان يجوز للبلدين ان تقوم بهدمها وإزالتها على نفقة المالك وتحصل منه تلك النفقات وકأنها حكم قطعي صادر من المحكمة
- 4- يجوز لمن تبلغ الإنذار المشار إليه في الفقرة الثانية أعلاه أن يتظلم من قرار الرئيس خلال مدة الأسبوعين لسمو الحاكم أو من ينوب عنه ويكون قرار سموه بهذا الشأن قطعياً



5- لا يحق للملك أو الشاغل مطالبة البلدية أو من قام بالهدم والإزالة بأي عطل أو تعويض متى تم هدم البناء أو الانشاءات 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 المخالف المبينة في الجدول المرفق في اللائحة التنفيذية. ولا يحق للمخالف مواصلة تنفيذ اعمال البناء إلا بعد إزالة آثار المخالفة خلال مدة لا تزيد عن الشهر من تاريخ الاخطار وذلك اما بتعديل الترخيص ان كان ذلك مقبولاً من الناحية الفنية أو الازالة و إلاقامت البلدية بذلك وعلى حساب المخالف ما لم يقرر الرئيس خلاف ذلك.



## المادة (29)

### النزعات

اذا حصل نزاع بين المالك و/أو المقاول و/أو الاستشاري والمقاول بشأن مشروع البناء محل الترخيص فيحال النزاع إلى لجنة فض النزعات المشار إليها في المادة (٣) 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 النزعات أو تلك التي تصدرها الإدارية المختصة برفض إصدار الترخيص أو رفض تجديده أو إيقاف أو إلغاء الترخيص وذلك خلال (٣٠) يوماً من تاريخ إخطاره بذلك من الإدارية 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)

بسري مفعول هذا القانون بعد شهر من تاريخ صدوره ونشر في الجريدة الرسمية.

سعود بن صقر بن محمد القاسمي  
ولي العهد ونائب الحاكم

صدر عنا في هذا اليوم السادس من شهر رجب لسنة 1430 هـ  
الموافق لليوم التاسع والعشرين من شهر يونيو لسنة 2009 م



نور العصر



حكومة رأس الخيمة  
Government of Ras Al Khaimah



بلدية رأس الخيمة  
Ras Al Khaimah Municipality