



قرار المجلس التنفيذي رقم (7) لسنة 2024
بشأن إصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 12 لسنة 2021
بشأن تنظيم أعمال الهدم والإزالة بإمارة رأس الخيمة

نحن محمد بن سعود بن صقر القاسمي ولي العهد ورئيس المجلس التنفيذي لإمارة رأس الخيمة
بعد الاطلاع على قانون بلدية رأس الخيمة لسنة 1981 وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2012 بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة رأس الخيمة،
وعلى القانون رقم (12) لسنة 2021 بشأن تنظيم أعمال الهدم والإزالة بإمارة رأس الخيمة،
وبعد موافقة المجلس التنفيذي.
فقد أصدرنا القرار التالي:

المادة (1)

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

الإمارة	:	إمارة رأس الخيمة
الدائرة	:	دائرة بلدية رأس الخيمة
الإدارة	:	إدارة المباني بالدائرة
القسم	:	قسم التفتيش بالدائرة
اللجنة:		اللجنة الفنية لأعمال الهدم والإزالة
المدير العام	:	مدير عام الدائرة
مبنى آيل للسقوط:		كل بناء، أو سياج، أو نصب، أو غير ذلك من منشآت إذا كان يُخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه ما يُعرض للخطر حياة السكان، أو الجيران، أو المارة، أو المنتفعين بالطريق، أو أصحاب حقوق الارتفاق، أو غيرهم.
مبنى مهجور:		مبنى خالي من شاغليه، أو متروك دون استعمال أو غير مُكتمل البناء بحالة تشوه الوجه الحضاري أو المنظر العام أو تشكل خطورة صحية أو أمنية.
صاحب العلاقة:		طالب ترخيص الهدم والإزالة، أو مالك العقار، أو من يمثله، أو شاغل العقار، أو كل من له علاقة بالعقار محل الهدم.



المادة (2)

يجب لإصدار قرار بالهدم والإزالة، أو الترخيص بهما الالتزام بالإجراءات والضوابط والاشتراطات المذكورة بهذه اللائحة.

المادة (3)

يجب الاستعانة باستشاري متخصص في جميع حالات أعمال الهدم والإزالة للمباني التي تتجاوز ارتفاعاتها أكثر من طابقين، والمنشآت ذات الطبيعة الخاصة، وعلى وجه الخصوص الفنادق، والمستشفيات، والمباني التجارية متعددة الأغراض، والمنشآت الصناعية، والمباني التي تحتوي على تجهيزات ذات طبيعة خاصة، أو التي تشكل خطورة على المنشآت المجاورة لها، أو على المارة.

المادة (4)

يجب للترخيص بأعمال هدم المباني وإزالتها، أو إصدار قرار بهما إتباع الإجراءات، والالتزام بالشروط والضوابط الآتية:

أولاً: الترخيص بهدم المباني وإزالتها.

تُقدم طلبات الحصول على ترخيص الهدم والإزالة على النظام الإلكتروني لتراخيص البناء الخاص بالدائرة وفقاً للإجراءات التالية:

1. تقديم الطلب	يُقدم طلب الهدم والإزالة من مالك العقار أو من يمثله قانوناً، أو الاستشاري الهندسي المخول بذلك مُستوفياً البيانات والمستندات الآتية: 1- بيانات التواصل مع مُقدم الطلب والجهات والأشخاص ذوي الصلة بإجراءات الهدم والإزالة وعلى وجه الخصوص أرقام الهواتف، وعنوان المراسلات، والبريد الإلكتروني. 2- موقع المبنى المطلوب هدمه ونوعه ومواصفاته، وما إذا كان الهدم جزئي أم كلي. 3- شهادة من هيئة حماية البيئة والتنمية بخلو المبنى من المواد التي تتطلب معاملة بيئية خاصة، وفي حالة احتواء المبنى على تلك المواد، يجب الحصول على تصريح بيئي بهدم المبنى وإزالته والتخلص من مخلفاته.
----------------	---



<p>4- إفادة بعدم ممانعة الجهات الحكومية ذات الصلة المبيّنة على الموقع الإلكتروني للدائرة.</p> <p>5- خطاب تكليف استشاري أعمال الهدم والإزالة.</p> <p>6- تعيين مقاول أو أكثر من المقيدین بالدائرة لتنفيذ أعمال الهدم والإزالة.</p> <p>7- التصاريح اللازمة في حالة إغلاق الطريق أو جزء منه.</p> <p>8- مخطط لتجهيز الموقع ويشمل رسم هندسي مُبسّط للموقع مُبيّنًا عليه المبنى المطلوب هدمه وأسماء الشوارع والمنشآت المجاورة.</p> <p>9- تقرير يتضمن خطة الهدم والإزالة والأسلوب الفني الذي سيُتبع في تنفيذها وخطوات التنفيذ وطريقته، والمدة الزمنية اللازمة لإتمامه، والأسلوب المتبع في تأمين سلامة المنشآت المجاورة والمارة.</p> <p>10- وثيقة تأمين صادرة عن إحدى شركات التأمين؛ للتعويض عن الأضرار والخسائر التي قد تنجم عن أعمال الهدم والإزالة، أو إيداع تأمين نقدي في خزانة الدائرة وفقًا للقيمة التي تحددها اللجنة.</p>	<p>2. حالة رفض طلب الترخيص</p>
<p>على اللجنة البت في طلب الترخيص خلال ثلاثين يومًا من تاريخ استيفائه المستندات والبيانات والتحقق من مطابقتها للاشتراطات الموضوعية والشكلية المقررة، وإلا اعتبر عدم الرد رفضًا للطلب، وفي حالة رفض منح الترخيص يتعين أن يكون القرار مُسببًا ويُخطر به صاحب العلاقة خلال عشرة أيام بإحدى الوسائل المبينة في المادة رقم (7) من هذه اللائحة.</p>	

ثانياً: الهدم الإجباري والإزالة

<p>أ- للجنة إصدار قرار بهدم البناء وإزالته سواء من تلقاء نفسها، أو بناء على طلب إحدى الجهات الحكومية، وذلك في الحالات الآتية:</p> <p>1. إذا كان البناء يعيق تنفيذ أحد المشروعات الحكومية أو التطويرية.</p> <p>2. إذا أقيم البناء دون ترخيص، أو بمخالفة تشريعات البناء وأنظمتها.</p>	<p>1. قرار الهدم الإجباري</p>
---	-------------------------------



<p>3. إذا كانت حالة البناء يُحتمل معها تعرضه للانهييار أو تهديد سلامة الأرواح والممتلكات أو الصحة العامة أو البيئة، أو كان مُشوِّهاً للمنظر العام للإمارة.</p> <p>4. في حالة صدور قرار استملاك للمنفعة العامة، أو لمقتضيات التنظيم والمعايير التخطيطية.</p> <p>5. إذا قدر القسم بناءً على تقرير من القيادة العامة لشرطة رأس الخيمة أن المبنى مهجوراً ويشكل تهديداً أمنياً أو وكراً لتجمع الخارجين على القانون.</p> <p>6. أي أسباب أخرى تعتمدها اللجنة.</p> <p>ب- يتم إعداد تقرير موقعي عن طلب الهدم الإجباري على النحو الآتي:</p> <p>1- قيام مأمور الضبط القضائي المختص بإعداد تقرير عن المبنى المراد هدمه مُوضحاً به موقعه ووصفه وحالته.</p> <p>2- قيام لجنة فنية من الإدارة بإعداد تقرير فني عن الموقع وذلك في حالات المباني المهجورة أو الآيلة للسقوط.</p> <p>ت- يجب على الدائرة أن تصدر قراراً بالإزالة الفورية للمبنى إذا اقتضت الضرورة ذلك.</p>	
<p>يجب على الإدارة أو القسم حسب الأحوال القيام بالآتي:</p> <p>1. الحصول على شهادة من هيئة حماية البيئة والتنمية بخلو المبنى من المواد التي تتطلب معاملة بيئية خاصة، وفي حالة احتواء المبنى على تلك المواد، يجب الحصول على تصريح بيئي قبل هدم المبنى وإزالته والتخلص من مُخلفاته.</p> <p>2. مراجعة قرار الهدم الصادر من اللجنة والتأكد من حالة المبنى ومراجعة الأقسام المعنية كل حسب اختصاصه.</p> <p>3. التنسيق مع الجهات المعنية ومنها القيادة العامة لشرطة رأس الخيمة لتنفيذ وتأمين عملية الهدم.</p>	<p>2. الضوابط والاشتراطات العامة</p>



المادة (5)

تقوم كل إدارة من إدارات الدائرة بدورها بشأن الهدم والإزالة بالتنسيق مع قسم التفتيش بالدائرة وذلك على النحو المبين بالجدول الآتي:

الإدارة	القسم	دور القسم
إدارة التخطيط والمساحة	التخطيط التفصيلي	يتولى قسم التخطيط التفصيلي مراجعة موقع الإزالة وإعداد تقرير عن مدى تأثير جميع مراحل تنفيذها على الملكيات المجاورة.
	قسم المساحة	يتولى قسم المساحة إعداد الرفع المساحي للمباني المخالفة.
إدارة المباني	قسم التفتيش	يتولى قسم التفتيش الآتي: - إعداد تقرير فني عن الموقع وإحالته إلى اللجنة الفنية لاعتماد قرار الهدم والإزالة. - مراجعة التقرير الموقعي والتأكد من تحقيق طلب الإزالة لاشتراطات الهدم الإجباري. - مراجعة الملاحظات الواردة من الأقسام المعنية على طلب الإزالة. - التأكد من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائي، وإغلاق مصادر الغاز، والمياه، وتصفية حسابات عداداتها قبل تنفيذ الإزالة.

المادة (6)

بعد صدور قرار الهدم والإزالة وتسليمه إلى المالك أو من يمثله يتم إخطار شاغلي العين التي صدر قرار بهدمها كلياً بالمبادرة إلى إخلائها في المدة المحددة في القرار، فإذا امتنعوا عن ذلك؛ كان للدائرة تنفيذ إخلاء العين بالقوة الجبرية، ويسري ذلك على حالات الهدم الجزئي إذا اقتضت ضرورة الحفاظ على أرواح الشاغلين ذلك.

المادة (7)

1- يتم إخطار صاحب العلاقة أو من يمثله بقرار هدم وإزالة المبنى المراد إزالته عن طريق رسالة نصية على بيانتهما المدرجة على النظام الإلكتروني للدائرة.



- 2- إذا تعذر التوصل إلى بيانات صاحب العلاقة أو من يمثله على النظام الإلكتروني؛ يتم إخطارهما بإحدى الوسائل المعتمدة لدى الدائرة، أو بوضع نسخة من القرار في لوحة الإعلانات الخاصة بها، أو على موقعها الإلكتروني، أو تسليم المالك أو من يمثله قرار الإزالة في موقع البناء وتحرير محضر بالتسليم.
- 3- في جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار.

المادة (8)

يتعين على صاحب العلاقة بالمبني المراد هدمه، أو من يمثله قانوناً تنفيذ قرار الهدم والإزالة خلال المدة التي تحددها اللجنة والتي تبدأ من تاريخ تسلمه قرار الإزالة أو إخطاره به، مع اتخاذ إجراءات الأمن والسلامة اللازمة تجاه المارة والمنشآت المجاورة.

المادة (9)

في حالة عدم مبادرة صاحب العلاقة إلى تنفيذ قرار الهدم والإزالة، يتم تنفيذ القرار على نفقته بمعرفة الدائرة بالتنسيق مع الجهات المعنية كل حسب اختصاصه، مع احتساب تكلفة أعمال الهدم والإزالة على النحو الآتي:

1. رسوم الخدمات التي قدمتها الدائرة لتنفيذ أعمال الهدم والإزالة وعلى وجه الخصوص رسوم خروج المراقب والمساح واللجنة الفنية وأي أعمال أخرى ترى الدائرة ضرورة القيام بها.
2. تكلفة استعانة الدائرة بالجهة التي نفذت أعمال الهدم والإزالة.

وفي حالة امتناع صاحب العلاقة عن سداد رسوم الخدمات وتكلفة أعمال الهدم والإزالة يتم تحصيلها طبقاً للمادة (26) من القانون رقم (12) لسنة 2021 بشأن تنظيم أعمال الهدم والإزالة بإمارة رأس الخيمة.

المادة (10)

أ- يلتزم المقاول قبل البدء في تنفيذ أعمال الهدم والإزالة المرخص بهما أو الصادر بهما قرار من اللجنة وأثناء التنفيذ باتخاذ الإجراءات والاحتياطات الآتية:

1. وضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تفيد بيانات ترخيص الهدم والإزالة أو القرار الصادر بهما من اللجنة، وتثبت هذه اللافتة بطريقة فنية سليمة بما يحقق علم الكافة، ويكون طالب الترخيص مسؤولاً عن بقائها ثابتة في مكانها وواضحة اعتباراً من تاريخ إصدار الترخيص بالهدم والإزالة.



2. إحاطة المبنى المراد هدمه بسور مؤقت بارتفاع مترين على الأقل من مادة مناسبة وتزويده بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة.
3. التأكد قبل البدء في تنفيذ أعمال الهدم والإزالة من قيام الجهات المختصة بفصل التيار الكهربائي وإغلاق مصادر الغاز والمياه وتصفية حسابات العدادات.
4. تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة.
5. توفير الإرشادات والعلامات التحذيرية للسائقين والمارة في حالة إغلاق الطريق أو جزء منه.
6. إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية سلامة المارة والعاملين وعلى وجه الخصوص أثناء الليل.
7. اتخاذ التدابير والاحتياطات اللازمة لحماية المارة والعاملين بالموقع والمنشآت المجاورة من جميع الأخطار الناتجة عن الهدم والإزالة في جميع مراحل تنفيذها.
8. تأمين موقع الهدم والإزالة وتعيين مراقبين لملاحظة سير العمل فيه والإشراف على دخول آلات الهدم والإزالة، واستخدامها بواسطة المتخصصين.
9. تزويد العمال بأجهزة الحماية الفردية وعلى وجه الخصوص البدل الواقية، والخوذات، والقفازات، والنظارات الواقية، وأحذية السلامة، والأقنعة والكمادات الواقية.
10. إعداد خطة تجارب لمواجهة حالات الطوارئ والحوادث العارضة والإخلاء والتي يلزم أخذها في الاعتبار أثناء عمليات الهدم وعلى وجه الخصوص سقوط الأشخاص، وسوء استخدام الآلات، والانفجارات، والجروح الطارئة، الحروق، والحرائق، والاختناقات من الأتربة أو الغازات أو ما شابهها.
11. توفير مستلزمات الإسعافات الأولية بموقع الهدم والإزالة.
12. إزالة الأنقاض ومخلفات الهدم بشكل مستمر بما يضمن عدم تراكمها في الموقع.
13. الحصول على شهادة إنجاز أعمال الهدم والإزالة بعد التأكد من إزالة جميع الأنقاض والمخلفات والسور المؤقت والآلات والأدوات من الموقع.

ب- في حالات الهدم والإزالة التي تستلزم تعيين استشاري متخصص يكون الاستشاري والمقاول ملتزمان بالتضامن فيما بينهما بالإجراءات والاحتياطات السابق ذكرها بالبند رقم (أ) من هذه المادة.



المادة (11)

تسري أحكام القانون رقم (10) لسنة 2023 بشأن حجز المركبات وإيداعها والتصرف فيها على المركبة المحجوزة بسبب استخدامها في ارتكاب إحدى المخالفات المنصوص عليها في القانون رقم (12) لسنة 2021 المشار إليه، والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ويصدر المدير العام قراراً بضبط المركبة وإيداعها مجمع حجز المركبات التابع لهيئة الموارد العامة متضمناً سبب حجزها ومستحقات الدائرة على مالكيها، وتعد المركبة متروكة بمرور شهر من تاريخ إخطار مالكيها بزوال سبب الحجز.

المادة (12)

تشكل لجنة من رئيس وأربعة أعضاء من العاملين بالدائرة؛ لبيع الآلات والأدوات المحجوزة بمناسبة ارتكاب إحدى مخالفات أحكام القانون رقم (12) لسنة 2021 بشأن تنظيم أعمال الهدم والإزالة بإمارة رأس الخيمة والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ويصدر المدير العام قراراً بتشكيلها وآلية عملها وتتولى الاختصاصات الآتية:

1. معاينة الآلات والأدوات المضبوطة وإعداد تقرير بذلك وحجزها في موقع المخالفة، أو في مخازن الدائرة حسب الأحوال.
 2. إخطار ملاك الآلات والأدوات المحجوزة أو من كانت في حوزتهم حسب الأحوال بواقعة الحجز الآلات عن طريق الوسائل المعتمدة لدى الدائرة.
 3. اعتماد آلية لاحتساب تكلفة نقل الآلات والأدوات إلى مكان حجزها، ونفقات حراستها، وحفظها.
 4. بيع الآلات والأدوات التي لم يتقدم مالكيها أو من كانت في حوزته لتسلمها خلال شهر من تاريخ إخطاره باتخاذ إجراءات تسليمها بالمزاد العلني.
 5. أي مهام أخرى تقتضيها طبيعة عمل اللجنة، أو تُوكل إليها من المدير العام.
- وللجنة الاستعانة بالجهات العامة والخاصة المرخص لها في الإمارة؛ لأداء بعض المهام الواردة في هذه المادة.

المادة (13)

يُصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

المادة (14)

يُعمل بأحكام هذه اللائحة اعتباراً من تاريخ صدورها، وتُنشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن سعود بن صقر القاسمي
ولي العهد
رئيس المجلس التنفيذي

صدر عَنَّا في هذا اليوم الثامن عشر من شهر ذو الحجة لسنة 1445هـ
الموافق لليوم الرابع والعشرين من شهر يونيو لسنة 2024م