قانون رقم 12 لسنة 2021
بشأن تنظيم أعمال الهدم والإزالة بإمارة رأس الخيمة

نحن سعود بن صقر بن محمد القاسمي حاكم رأس الخيمة

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى القانون الاتحادي رقم (35) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات الجزائية، وتعديلاته،

وعلى القانون الاتحادي رقم (24) لسنة 1999 في شأن حماية البيئة وتنميتها، وتعديلاته،

وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 2017 بشأن الآثار، وتعديله،

وعلى قانون بلدية رأس الخيمة لسنة 1981، وتعديله،

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

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 (3) لسنة 2017 بشأن إنشاء دائرة الخدمات العامة وتعديله،

وعلى القانون رقم (8) لسنة 2019 بشأن تنظيم مزاولة مهنة المقاولات،

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

وبعد موافقة المجلس التنفيذي.

أصدرنا القانون التالي:

المادة (1)

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

الدولة	:	دولة الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة	:	إمارة رأس الخيمة.
المجلس	:	المجلس التنفيذي للإمارة
الدائرة	:	دائرة بلدية رأس الخيمة.
الإدارة	:	إدارة المباني بالدائرة.

ص.ب : ١ – رأس الخيمة – الإمارات العربية المتحدة – هاتف : ٢٢٢٢٢٢٢ / ٠٧ – فاكس : ٢٢٨٨٥٥٥ / ٠٧
P.O. Box : 1 - Ras Al Khaimah - United Arab Emirates - Tel. : 07/2222222 - Fax : 07/2288555
E-mail : rakdiwan@emirates.net.ae

القسم	:	قسم التفتيش بالدائرة.
المدير العام	:	مدير عام الدائرة.
مدير الإدارة	:	مدير إدارة المباني بالدائرة.

المادة (2)

تسري أحكام هذا القانون على كامل إقليم الإمارة بما في ذلك مناطق رأس الخيمة الاقتصادية ومناطق التطوير الخاص ومناطق الاستثمار، ويجوز للمجلس بناء على طلب الدائرة استثناء جهات معينة من أحكامه.

المادة (3)

يقصد بأعمال الهدم والإزالة في تطبيق أحكام هذا القانون هدم وإزالة المبنى كاملًا، أو إزالة جزء من الأجزاء الواردة بالجدول الصادر عن اللجنة والمعتمد من المدير العام.

المادة (4)

تعد أعمال الهدم والإزالة من أعمال المقاولات وتسري على المنشآت التي تزاول تلك الأعمال والمهندسين العاملين بها أحكام القانون رقم (8) لسنة 2019 بشأن تنظيم مزاولة مهنة المقاولات.

المادة (5)

تنشأ بالدائرة لجنة تسمى "اللجنة الفنية لأعمال الهدم والإزالة" ويشار إليها في هذا القانون باسم "اللجنة" وتتكون من رئيس وأربعة أعضاء من العاملين بقطاع الشؤون الفنية، ويصدر المدير العام قرارًا بتشكيلها، ونظام عملها، وتتولى بالتنسيق مع القسم، الاختصاصات التالية:

1. إصدار قرارات الهدم والإزالة والترخيص بهما.
3. التحقيق في المخالفات المتعلقة بأعمال الهدم والإزالة.
4. وضع معايير للأمن المهني، واحتياطات السلامة الوقائية للأرواح والممتلكات خلال عملية الهدم.
5. أي مهام يعهد بها إليها من المدير العام.

ص.ب : ١ – رأس الخيمة – الإمارات العربية المتحدة – هاتف : ٢٢٢٢٢٢٢ / ٠٧ – فاكس : ٢٢٨٨٥٥٥ / ٠٧
P.O. Box : 1 - Ras Al Khaimah - United Arab Emirates - Tel. : 07/2222222 - Fax : 07/2288555
E-mail : rakdiwan@emirates.net.ae

المادة (6)

تنشأ لجنة عليا للنظر في الطعون الواردة على القرارات الصادرة عن اللجنة ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها والإجراءات اللازمة لعملها قرار من المدير العام، ويكون قرارها في الطعن نهائيًا.

المادة (7)

يتولى القسم المهام الآتية:

1- وضع المعايير والإجراءات الخاصة بتحديد المباني الواجب هدمها.
2- دراسة حالة الموقع المطلوب هدمه أو إزالته وإعداد التقارير الفنية اللازمة، والتأكد من عدم وجود ملكيات أو رخص أو تصاريح ذات صلة به، أو كونه من الآثار الثابتة.
3- التنسيق مع الجهات الخدمية لضمان خلو الموقع من وسائل الخدمات.
4- إعلان المخالف بقرار الإزالة الصادر عن اللجنة.
5- تحديد موعد تنفيذ أعمال الهدم والإزالة والإشراف عليها، وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.
6- أي مهام أخرى تسند إليه بقرار من المدير العام.

المادة (8)

يحظر إجراء أعمال الهدم والإزالة بغير ترخيص يصدر من اللجنة بعد أخذ رأي القسم.

المادة (9)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم (8) لسنة 2009 بشأن تنظيم المباني في إمارة رأس الخيمة للجنة إصدار قرار بهدم البناء وإزالته سواء من تلقاء نفسها، أو بناء على طلب إحدى الجهات الحكومية، وذلك في الحالات التالية:

1. وقوع البناء ضمن الأملاك العامة أو متجاوزًا عليها.
2. المباني التي يرد عليها الاستملاك.
3. إذا كانت حالة البناء يحتمل معها تعرضه للانهيار أو تهديده للأرواح والممتلكات، أو كان مشوهًا للصورة الجمالية أو المنظر العام للإمارة، ويعود تقدير ذلك كله إلى القسم.

ص.ب : ١ - رأس الخيمة - الإمارات العربية المتحدة - هاتف : ٢٢٢٢٢٢٢ / ٠٧ - فاكس : ٢٢٨٨٥٥٥ / ٠٧
P.O. Box : 1 - Ras Al Khaimah - United Arab Emirates - Tel. : 07/2222222 - Fax : 07/2288555
E-mail : rakdiwan@emirates.net.ae

4. إذا شكل البناء تهديدًا أمنيًا أو وكرًا لتجمع الخارجين على القانون ويعود تقدير ذلك إلى القسم بناء على تقرير من القيادة العامة لشرطة رأس الخيمة.

المادة (10)

يخطر ذوو الشأن بقرارات الإزالة بعد اعتمادها من المدير العام بإحدى الوسائل المعتمدة لدى الدائرة، فإذا تعذر إخطار أي منهم يتم الإخطار بوضع نسخة من القرار في لوحة إعلاناتها، أو على موقعها الإلكتروني وفي جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار، ويجوز الطعن على هذا القرار خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ الإخطار.

المادة (11)

يشترط للحصول على ترخيص الهدم والإزالة توفر الشروط التالية:

1- أن يقدم مالك المنشأة أو من يمثله قانونًا طلب الترخيص.

2- أن يودع طالب الترخيص خزينة البلدية تأمينًا نقديًا وفقا للقيمة التي تحددها اللجنة.

3- أن يقدم طالب الترخيص تقريرًا يوضح طريقة الهدم والإزالة وتأمين الموقع، والمدة الزمنية اللازمة لإتمام عملية الهدم. وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الأخرى للحصول على الترخيص.

المادة (12)

على اللجنة البت في طلب الترخيص خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تقديمه إليها وإلا اعتبر عدم الرد رفضًا للطلب، ويكون لطالب الترخيص اللجوء إلى اللجنة العليا المنصوص عليها في المادة (9) من هذا القانون.

وفي حالة رفض منح الترخيص يتعين أن يكون القرار مسببًا، وتبين اللائحة التنفيذية وسيلة إخطار طالب الترخيص.

ص.ب : ١ - رأس الخيمة - الإمارات العربية المتحدة - هاتف : ٢٢٢٢٢٢٢ / ٠٧ - فاكس : ٢٢٨٨٥٥٥ / ٠٧
P.O. Box : 1 - Ras Al Khaimah - United Arab Emirates - Tel. : 07/2222222 - Fax : 07/2288555
E-mail : rakdiwan@emirates.net.ae

المادة (13)

يكون الترخيص بالهدم والإزالة نافذ المفعول لمدة أقصاها سنة، ويجوز تجديده لمدة أخرى بشرط أن يكون المرخص له قد بدأ فعلًا في أعمال الهدم والإزالة، وأن يبدي أسبابًا جدية لعدم إتمام الأعمال خلال المدة، فإذا انقضت المدتان المشار إليهما بطل مفعول الترخيص، ويجوز للسلطة المختصة استكمال أعمال الهدم والإزالة أو تأمين موقعها بصورة تحافظ على المظهر العام، وذلك على نفقة المرخص له.

المادة (14)

يجب عند تنفيذ أعمال الهدم والإزالة الالتزام بالضوابط التالية:

1- أن تنفذ بمعرفة منشأة مرخص لها بهذا النشاط ومسجلة لدى الجهة المختصة.

2- 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 بهدم المبنى وإزالته والتخلص من مخلفاته.

3- الالتزام بمعايير الأمن والسلامة.

وأية ضوابط أخرى يصدر بتحديدها قرار من المدير العام.

المادة (15)

تنفذ قرارات الإزالة بمعرفة دائرة الخدمات العامة بناء على طلب دائرة البلدية، ويجوز لأي من الدائرتين أن تعهد بالتنفيذ إلى منشأة أو أكثر من منشآت المقاولات.

المادة (16)

على شاغلي العين التي صدر قرار بهدمها كليًا أن يبادروا إلى إخلائها في المدة المحددة في القرار، فإذا امتنعوا عن ذلك كان للدائرة تنفيذ الإخلاء بالقوة الجبرية، ويسري ذلك على حالات الهدم الجزئي إذا اقتضت ذلك ضرورة الحفاظ على أرواح الشاغلين.

ص.ب : ١ - رأس الخيمة - الإمارات العربية المتحدة - هاتف : ٢٢٢٢٢٢٢ / ٠٧ - فاكس : ٢٢٨٨٥٥٥ / ٠٧
P.O. Box : 1 - Ras Al Khaimah - United Arab Emirates - Tel. : 07/2222222 - Fax : 07/2288555
E-mail : rakdiwan@emirates.net.ae

المادة (17)

على جميع المنشآت العاملة في نشاط الهدم والإزالة تصويب أوضاعها وفقا لأحكام هذا القانون خلال مدة لا تزيد على سنة من تاريخ العمل به.

المادة (18)

تسري على المركبات المضبوطة أثناء ارتكاب إحدى المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون أحكام القانون رقم (4) لسنة 2019 بشأن حجز المركبات وإيداعها والتصرف فيها، ويصدر المدير العام قرارًا بضبطها وإيداعها مجمع حجز المركبات التابع لهيئة الموارد العامة، وتعد المركبة متروكة بمرور ثلاثة أشهر من تاريخ إخطار مالكها بزوال سبب الحجز.

المادة (19)

يتم حجز الآلات والأدوات المضبوطة أثناء ارتكاب احدى المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون في مخازن الدائرة بعد إعداد تقرير فني مفصل عنها، ويخطر ملاكها وأصحاب الحقوق الأخرى عليها بواقعة الحجز بالوسائل المعتمدة لدى الدائرة.

المادة (20)

تشكل لجنة لبيع الآلات والأدوات المحجوزة ينظم عضويتها وآلية عملها قرار من المدير العام.

المادة (21)

إذا لم يطلب مالك المضبوطات تسلمها خلال شهر من تاريخ إخطاره بزوال سبب حجزها، تتولى اللجنة المنصوص عليها في المادة (21) بيعها بالمزاد العلني إما بمعرفتها أو بالاستعانة بمؤسسات المزاد العلني المرخص لها بعد استصدار أمر على عريضة بذلك من القاضي المختص، ويعد محضر إيقاع المزاد سندًا لنقل الملكية خالية من أي التزامات مالية مترتبة للغير.

ولمالك المضبوطات استردادها قبل إتمام البيع وذلك بعد سداد نفقات حجزها.

ص.ب : ١ - رأس الخيمة - الإمارات العربية المتحدة - هاتف : ٢٢٢٢٢٢٢ / ٠٧ - فاكس : ٢٢٨٨٥٥٥ / ٠٧
P.O. Box : 1 - Ras Al Khaimah - United Arab Emirates - Tel. : 07/2222222 - Fax : 07/2288555
E-mail : rakdiwan@emirates.net.ae

المادة (22)

تودع الدائرة حصيلة بيع الآلات والأدوات في حساب خاص لدى حكومة رأس الخيمة بعد خصم جميع النفقات المترتبة على عملية حجزها، وإذا لم يكف الثمن المتحصل من البيع لتغطية مستحقات الدائرة يستوفى الفرق من مالكها.

المادة (23)

يسقط حق أصحاب الشأن في المطالبة بثمن البيع بانقضاء خمس سنوات من تاريخ إيداعه بالحساب الخاص، ويؤول إلى حساب الخزانة العامة.

المادة (24)

يكون لموظفي الإدارة والقسم وأعضاء اللجنة صفة الضبطية القضائية في تنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (25)

يصدر بقرار من المجلس، بناء على اقتراح الدائرة، جدول بالرسوم وآخر بالمخالفات والغرامات والتدابير المترتبة على تلك المخالفات، وتؤول حصيلة هذه الرسوم والغرامات إلى خزينة الدائرة.

المادة (26)

تحصل نفقات تنفيذ قرارات الهدم والإزالة أو تأمين مواقعها بمطالبة تصدر عن المدير العام لدائرة البلدية أو دائرة الخدمات العامة حسب الأحوال، مبينًا فيها اسم المدين وممثله القانوني ومقدار المبالغ المستحقة وسبب استحقاقها، وتعد هذه المطالبة سندًا تنفيذيًّا ينفذ بواسطة قاضي التنفيذ المختص وفقا لقانون الإجراءات المدنية.

المادة (27)

يكون للدائرة في سبيل تنفيذ أحكام هذا القانون واللوائح والأنظمة والقرارات الصادرة بمقتضاه حق الاستعانة بالجهات الحكومية المحلية والاتحادية بما في ذلك الشرطة.

ص.ب : ١ - رأس الخيمة - الإمارات العربية المتحدة - هاتف : ٢٢٢٢٢٢٢ / ٠٧ - فاكس : ٢٢٨٨٥٥٥ / ٠٧
P.O. Box : 1 - Ras Al Khaimah - United Arab Emirates - Tel. : 07/2222222 - Fax : 07/2288555
E-mail : rakdiwan@emirates.net.ae

المادة (28)

يصدر المجلس اللائحة التنفيذية لهذا القانون بناء على اقتراح الدائرة.

المادة (29)

يلغى كل حكم آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة (30)

يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

سعود بن صقر بن محمد القاسمي
حاكم رأس الخيمة

صدر عنا اليوم الثالث من شهر ربيع الآخر سنة 1443هـ
الموافق الثامن من شهر نوفمبر سنة 2021م

ص.ب : ١ - رأس الخيمة - الإمارات العربية المتحدة - هاتف : ٢٢٢٢٢٢٢ / ٠٧ - فاكس : ٢٢٨٨٥٥٥ / ٠٧
P.O. Box : 1 - Ras Al Khaimah - United Arab Emirates - Tel. : 07/2222222 - Fax : 07/2288555
E-mail : rakdiwan@emirates.net.ae