دولة قطر

قانون بشأن تنظيم المباني (4 / 1985)

عدد المواد: 23

تاريخ الطباعة: 2011/01/03

المادة 1

"لا يجوز تشييد بناء ، أوإقامة أعمال أوتوسيعها أوتعليتها أوتدعيمها أو هدمها أو صيانتها ، أو تغيير معالم أي عقار بحفره أو ردمه أوتسويته ، أو القيام بأي عمل من أعمال تمديد الخدمات أو توصيلها للمباني ، أوصبغها ، إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من البلدية المختصة .

ولايجوز لأي مهندس أومقاول أو عامل أن يقوم بأي عمل من الأعمال المتقدمة مالم يكن مالك العقار حاصلاً على ترخيص بذلك من البلدية المختصة.

ويستثنى من حكم الفقرتين السابقتين ، أعمال الصيانة البسيطة التي يصدر بتحديدها قرار من وزير البلدية والتخطيط العمراني ".

المادة 2

" تتولى البلديات ، كل في نطاق اختصاصها ، إصدار تراخيص البناء والأعمال المنصوص عليها في المادة السابقة ، ومراقبة تنفيذ أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له".

المادة 3

يحدد بقرار من وزيرالبلدية والتخطيط العمراني الشروط المعمارية والمواصفات الفنية التي تلزم توافرها بالمباني والأعمال الخاضعة للترخيص ، وبوجه خاص نسبة مساحة البناء للأرض التي يقام عليها ، والارتفاعات والارتدادات والشرفات والمناور والأبراج والبروزات والسراديب والملحقات الإضافية ، وسائر المواصفات الأخرى المتعلقة بأمن البناء وسلامته وجماله .
ويجوز للوزير استثناء المباني العامة التي تقيمها الدولة أو هيئاتها ومؤسساتها العامة من بعض هذه الشروط والمواصفات أو أن يحدد شروطاً ومواصفات خاصة مناسبة لتلك المباني بما يتفق والأغراض التي تقام لتحقيقها .

المادة 4

" يقدم طلب الترخيص إلى البلدية المختصة على النموذج المعد لذلك ، موقعاً من المالك أومن يمثله قانوناً، ومصحوباً بالمستندات والبيانات والمخططات والرسومات المعمارية والإنشائية ، على أن تكون معتمدة من مكتب استشارات هندسية مرخص له بمزاولة المهنة في الدولة".
ويحدد وزير البلدية والتخطيط العمراني بقرار منه بيانات النماذج الخاصة بطلبات الترخيص وكافة المستندات والبيانات والرسومات والمخططات التفصيلية الواجب ارفاقها بالطلب ، كما يحدد الإدارات الحكومية الواجب أخذ رأيها في طلب الترخيص قبل الموافقة عليه .

المادة 5

تبت البلديةالمختصة في طلب الترخيص خلال أربعين يوماً من تاريخ تقديمه إليها وإذا رأت الإدارة تعديل أو تصحيح الرسومات أو المخططات المقدمة أو استكمال المستندات أو البيانات ، أعلنت الطالب بذلك بكتاب مسجل خلال تلك المدة ، على أن تبت في الطلب بعد تقديم المخططات المعدلة أو المصححة أو المستندات والبيانات المستكملة خلال عشرين يوماً من تقديمها .

فإذا انقضى أي من هذين الأجلين دون أن تصدر الإدارة قرارها أعتبر الترخيص صادراً .

وإذا اقتضى تطبيق المخططات المعدة من قبل جهات التخطيط أو التنظيم ، الحاق جزء من أملاك الدولة أو أملاك الآخرين بأراض مطلوب الترخيص ببناء أو أعمال عليها مما نصت عليه المادة (1) من هذا القانون ، وجب ألا يصدر الترخيص إلا بعد إنهاء الإجراءات القانونية اللازمة لهذا الإلحاق .
ويجوز للإدارة المختصة ، خلال شهرين من تاريخ إصدار التراخيص ، إلغاؤه أو تعديله بما يتفق مع التخطيط الجديد ، وبشرط ألا يكون المالك المرخص له قد باشر فعلاً الأعمال المرخص بها .

وإذا اقتضى تطبيق المخططات المعدة من قبل جهات التخطيط أو التنظيم ، الحاق جزء من أملاك الدولة أو أملاك الآخرين بأراض مطلوب الترخيص ببناء أو أعمال عليها مما نصت عليه المادة (1) من هذا القانون ، وجب ألا يصدر الترخيص إلا بعد إنهاء الإجراءات القانونية اللازمة لهذا الإلحاق .
ويجوز للبلدية المختصة ، خلال شهرين من تاريخ إصدار التراخيص ، إلغاؤه أو تعديله بما يتفق مع التخطيط الجديد ، وبشرط ألا يكون المالك المرخص له قد باشر فعلاً الأعمال المرخص بها .

المادة 6

يصدر الترخيص متى ثبت أن مشروع البناء أو الأعمال المطلوب القيام بها لا تخالف أحكام هذا القانون أو لوائحه أو قراراته التنفيذية ، أو الشروط والمواصفات الصادرة بقرار وزير البلدية والتخطيط العمراني وفقاً للمادة (3) من هذا القانون ويحدد في الترخيص بصفة مبدئية خط التنظيم بالنسبة للطرق المقرر لها خطوط تنظيم ، أو حد الطريق ، أو خط البناء في غيرها من الطرق التي لم يتقرر لها خطوط تنظيم .
" ويجوز للبلدية المختصة ، في المناطق التي يصدر قرار من الجهة المختصة بتخطيطها أو إعادة تخطيطها ، أن تُوقف إصدار التراخيص فيها أوتوقف التراخيص التي لم يُشرع في البناء بموجبها ، حتى يتم التخطيط خلال مدة لاتجاوز سنه من تاريخ صدور التراخيص الموقوفة ، أو التصريح للمرخص له بالتنفيذ".

وإذا اقتضى تطبيق المخططات المعدة من قبل جهات التخطيط أو التنظيم ، الحاق جزء من أملاك الدولة أو أملاك الآخرين بأراض مطلوب الترخيص ببناء أو أعمال عليها مما نصت عليه المادة (1) من هذا القانون ، وجب ألا يصدر الترخيص إلا بعد إنهاء الإجراءات القانونية اللازمة لهذا الإلحاق .
ويجوز للبلدية المختصة ، خلال شهرين من تاريخ إصدار التراخيص ، إلغاؤه أو تعديله بما يتفق مع التخطيط الجديد ، وبشرط ألا يكون المالك المرخص له قد باشر فعلاً الأعمال المرخص بها .

المادة 7

مدة الترخيص سنة واحدة . ويجوز تجديده بناء على طلب صاحبه بموافقة كتابية من البلدية المختصة ، وإذا رفضت الإدارة التجديد ، وجب عليها إخطار صاحب الشأن بأسباب الرفض بكتاب مسجل .
ويسقط الترخيص بعدم شروع المرخص له في العمل المرخص به خلال مدة سريان الترخيص ، أو بتوقف العمل مدة سنة كاملة .
ولا يعتبر إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات شروعاً في تنفيذ البناء أو الأعمال بالمعنى المقصود في هذه المادة .

المادة 8

يجوز لطالبي الترخيص أو للمرخص لهم ، حسب الأحوال ، التظلم إلى وزير البلدية والتخطيط العمراني من القرارات التي تصدرها البلديةالمختصة برفض إصدار الترخيص أو برفض تجديده أو بإلغاء الرخصة أو إيقافها ، وذلك في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بكتاب مسجل بهذه القرارات والأسباب التي بنيت عليها .
كما يجوز لكل ذي شأن التظلم إلى الوزير من إصدار الترخيص بالمخالفة لأحكام القانون أو لوائحه أو قراراته التنفيذية ، خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بالمخالفة .
" ويكون قرار الوزير بالبت في التظلم نهائياً ".

المادة 9

" تحدد بقرار من وزير البلدية والتخطيط العمراني الرسوم المستحقة عن :

1- فحص الرسومات والبيات المقدمة من طالب التراخيص.

2- منح الترخيص أوتجديده.

ولايكون قرار من الوزير نافذاً إلا بعد اعتماده من مجلس الوزراء".

ب- منح الترخيص أو تجديده .

المادة 10

" يجب على المرخص له أن يعهد بتنفيذ الأعمال المرخص بها إلى شركة مقاولات لديها مهندس تنفيذ مرخص له بمزاولة المهنة في الدولة ، وأن يعهد بالإشراف على تنفيذ هذه الأعمال إلى مكتب استشارات هندسية مرخص له بمزاولة المهنة في الدولة ، وأن يبلغ البلدية المختصة باسم وعنوان شركة المقاولات ومكتب الاستشارات اللذين اختارهما .

ويجب على مكتب الاستشارات التأكد من أن تنفيذ الأعمال المرخص بها ، قد تم طبقاً للمخططات والرسومات والبيانات التي منح على أساسها الترخيص وكذلك المواصفات والمعايير المعتمدة لدى الدولة ، وأن يخطر البلدية المختصة كتابة في حالة تركه الإشراف على التنفيذ ، وعلى المرخص له في هذه الحالة وقف تنفيذ الأعمال لحين إسناد الإشراف على التنفيذ لمكتب استشارات آخر.

ويجوز للبلدية المختصة استثناء بعض الأعمال من حكم هذه المادة، وحكم الفقرة الأولى من المادة (4) من هذا القانون ، وفقاً للضوابط التي يصدر بها قرار من وزير البلدية والتخطيط العمراني".

المادة 11

لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بالأرض المبينة في الترخيص.

كما لا تترتب أية مسئولية على البلدية المختصة بالنسبة للأضرار التي تنجم عن تنفيذ البناء أو الأعمال

موضوع الترخيص . ويتحمل المالك المرخص له أو مهندسه أو المقاول ، حسب الأحوال ، المسئولية عن هذه الأضرار بما في ذلك ما قد يصيب العقارات الملاصقة للبناء أو المرافق العامة .

ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير على المخططات المعتمدة إلا بعد الحصول على موافقة الإدارة المختصة .

ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير على المخططات المعتمدة إلا بعد الحصول على موافقةالبلديةالمختصة .

المادة 12

" لا يجوز للمرخص له أن يشرع في القيام بالأعمال المنصوص عليها في المادة (1) من هذا القانون ، إلا بعد إخطار البلدية المختصة بذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول قبل أسبوعين على الأقل من البدء في تنفيذها.
ويجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال طبقاً للمخططات والبيانات التي منحُ الترخيص على أساسها ، ووفقاً للمواصفات والمعايير الخاصة بالبناء المعتمدة في الدولة ، مع الالتزام بخط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء ، بحسب الأحوال . ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير على المخططات المعتمدة إلا بعد الحصول على موافقة البلدية المختصة".

المادة 13

" يكون لموظفي البلدية المختصة ، والإدارة المختصة بتنظيم المباني ، الذين يصدر بتخويلهم صفة مأموري الضبط القضائي ، قرار من النائب العام بالاتفاق مع وزير البلدية والتخطيط العمراني ، ضبط وإثبات المخالفات التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، ويكون لهؤلاء

الموظفين الدخول إلى مواقع الأعمال للتحقق من الالتزام بهذه الأحكام ، ومطابقة التنفيذ لشروط الترخيص ، وتحرير محاضر بضبط المخالفات التي تقع في هذه المواقع واتخاذ الإجراءات القانونية المقررة بشأنها".

المادة 14

يجوز للبلدية المختصة وقف الأعمال المخالفة للترخيص مؤقتاً ولحين الفصل في الدعوى التي ترفع بشأنها . ويتضمن الأمر الصادر بالوقف بياناً بالأعمال المخالفة . ويحظر مخالفة أمر الوقف قبل إزالة أسباب المخالفة .

المادة 15

مع مراعاة أحكام القانون رقم (11) لسنة 1979م المشار إليه ، يجب على المالك المرخص له ومهندسه والمقاول ، كل فيما يخصه ، اتخاذ الاجراءات والاحتياطات اللازمة لضمان سلامة العمال والمارة والمباني المجاورة والمرافق العامة .
كما يجب إقامة سياج حول مواقع العمل وفقاً للمواصفات التي يحددها وزيرالبلدية والتخطيط العمراني بقرار منه .

المادة 16

يجب على المالك المرخص له ، فور اتمام البناء أو إنهاء الأعمال ، إخطار البلدية المختصة بذلك ، بكتاب مسجل ، ويجب على هذه الإدارة أن تجري معاينة ما تم من بناء أو أعمال ، خلال أسبوعين من هذا الاخطار .
ويحظر على المالك إشغال المبنى قبل تمام هذه المعاينة وتسلمه من الإدارة المختصة شهادة بمطابقة البناء أو الأعمال للترخيص الصادر في شأنها .

ولا يجوز لأجهزة المرافق العامة توصيل الكهرباء أو الماء أو المجاري أو غيرها من المرافق العامة إلى المبنى ، قبل الاطلاع على الشهادة المذكورة .

المادة 17

" يجب على المرخص له أو المقاول ، كل حسب مسؤوليته ، ردم الحفر وإصلاح التلف الذي يصيب الطريق العام أو الرصيف أو المغروسات أو توصيلات الصرف الصحي أو المياه أو الكهرباء والإنارة العامة أو غيرها من ممتلكات ومعدات المرافق العامة الأخرى .
كما يجب عليه إزالة مخلفات الأشغال الناتجة عن الأعمال موضوع الترخيص ، خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إنهاء الأعمال ، وقبل تقديم طلب الحصول على شهادة إتمام الأعمال المنصوص عليها في المادة السابقة".
وللبلدية المختصة بعد إنذاره بكتاب مسجل القيام بهذه الإصلاحات وإزالة مخلفات الأشغال والأعمال على نفقته وتحصيل مصاريفها بالطريق الإداري .

المادة 18

لا تسري أحكام هذا القانون على المباني العسكرية والمعدة لأغراض الأمن والدفاع .

المادة 19

" مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أي من أحكام المواد
(1/ فقرة أولى) ،(12) ، (14) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن مائتين وخمسين ريال ولا تزيد على خمسمائة ريال لكل متر مربع مخالف ، وبغرامة لا تقل عن مائتي ريال ولا تزيد على أربعمائة ريال لكل

متر طولي مخالف ، مع تصحيح أو استكمال أو إزالة الأعمال المخالفة ، أو أداء الرسوم المستحقة على الترخيص ، بحسب الأحوال .
ويعاقب بغرامة لا تقل عن ثلاثة آلاف ريال ولا تزيد على عشرة آلاف ريال ، كل من يخالف أيمن أحكام المواد (1/ فقرة ثانية)، (10)،(15)،(16)،(17) من هذا القانون ".

وترد المضبوطات لأصحابها إذا لم يصدر الحكم بالمصادرة طبقاً للمادة (48) من قانون العقوبات .

المادة 20

للبلدية المختصة أن توقف بالطريق الإداري ودون الحاجة لاستصدار حكم من القضاء ، كل بناء أو عمل من الأعمال الواردة في المادة (1) من هذا القانون يقام أو يجري تنفيذه دون الحصول على ترخيص .
كما يجوز لها أن تتحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في هذه الأعمال لحين الفصل في الدعوى التي تقام بشأن المخالفة .
وترد المضبوطات لأصحابها إذا لم يصدر الحكم بالمصادرة طبقاً للمادة (48) من قانون العقوبات

المادة 21

يصدر وزيرالبلدية والتخطيط العمراني اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون ، بما يتفق وأحكامه ويحقق أغراضه .

المادة 22

يلغى المرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1966 المشار إليه وكل حكم يخالف أحكام هذا القانون . ويستمر العمل باللوائح والقرارات والرسوم المعمول بها حالياً والتي لا تتعارض مع أحكام هذا القانون ، وذلك ريثما تصدر اللوائح والقرارات والرسوم الجديدة .

المادة 23

على جميع الجهات المختصة ، كل فيما يخصه ، تنفيذ هذا القانون ، ويعمل به بعد ثلاثة شهور من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .