

## قانون رقم (٤) لسنة ١٩٨٥م

### بشأن تنظيم المباني<sup>(١)</sup>

نحن خليفة بن حمد آل ثاني أمير دولة قطر

بعد الاطلاع على النظام الاساسي المؤقت المعدل ، وبخاصة المواد (٣٤) ، (٣٤) ، (٥١) منه ،

وعلى القانون رقم (٢) لسنة ١٩٦٦م بتنظيم السياسة المالية العامة لدولة قطر ،  
وعلى القانون رقم (١١) لسنة ١٩٦٣م بشأن تنظيم بلدية الدوحة والقوانين المعدلة له ،  
وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٦٦م بشأن تنظيم المباني والقوانين المعدلة له ،  
وعلى القانون رقم (٥) لسنة ١٩٧٠م بتحديد صلاحيات الوزراء وتعيين اختصاصات الوزارات  
والأجهزة الحكومية الأخرى ، والقوانين المعدلة له ،  
وعلى القانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧١م بإصدار قانون عقوبات قطر ،  
وعلى القانون رقم (١٩) لسنة ١٩٧٢م بإنشاء بلديات جديدة ،  
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢٤) لسنة ١٩٧٢م بتحديد اختصاصات وزارة الشؤون البلدية ،  
وعلى القانون رقم (٢) لسنة ١٩٧٦م بتعيين حدود مدينة الدوحة ،  
وعلى القانون رقم (١١) لسنة ١٩٧٩م بشأن حماية المنشآت الكهربائية والمائية العامة ،  
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ١٩٨٣م بشأن نظام الصلح في حالات مخالفة قوانين البلدية ،  
وبناء على اقتراح وزير الشؤون البلدية ،  
وبعد أخذ رأي مجلس الشورى ،  
قررنا القانون الآتي :

#### مادة ( ١ )

لا يجوز تشييد بناء ، أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها ، أو تغيير معالم أي عقار بحفره أو ردمه أو تسويته ، إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من السلطة المختصة ، ويصدر هذا الترخيص باسم المالك .  
ولا يجوز لأي مهندس أو مقاول أو عامل أن يقوم ببناء أو بأي عمل من الأعمال المتقدمة ما لم يكن مالك العقار حاصلاً على ترخيص بذلك من الجهة المختصة .

#### مادة ( ٢ )

تتولى إدارة التخطيط العمراني بوزارة الشؤون البلدية ، بالإضافة إلى اختصاصاتها الأصلية ، وعن طريق قسم ينشأ بها باسم (قسم التنظيم والمباني) ، اختصاص متابعة ومراقبة تنفيذ القوانين المتعلقة بشؤون التنظيم والمباني ، وإصدار تراخيص إنشاء الأبنية أو القيام بالأعمال الواردة بالمادة

(١) نشر بالجريدة الرسمية عدد (٣) لسنة ١٩٨٥م .

السابقة بالنسبة لما يتم منها خارج حدود مدينة الدوحة ، وذلك نقلاً من اختصاص البلديات التي تقع هذه الأعمال داخل حدودها الجغرافية .  
أما ما يقع منها داخل الحدود الجغرافية لمدينة الدوحة فيظل الاختصاص بإصدار التراخيص بها للادارة المختصة ببلدية هذه المدينة .

### مادة ( ٣ )

يحدد بقرار من وزير الشؤون البلدية 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 الاضافية ، 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 .

### مادة ( ٤ )

يقدم طلب الترخيص إلى الادارة المختصة بوزارة الشؤون البلدية أو بلدية الدوحة حسب الأحوال على النموذج المعد لذلك ، موقعاً من المالك أو من يمثله قانوناً ومصحوباً بالمستندات والبيانات والمخططات والرسومات المعمارية والانشائية الموقع عليها من مهندس معماري مرخص له بمزاولة المهنة في قطر .  
ويحدد وزير الشؤون البلدية بقرار منه بيانات النماذج الخاصة بطلبات الترخيص وكافة المستندات والبيانات والرسومات والمخططات التفصيلية الواجب ارفاقها بالطلب ، كما يحدد الادارات الحكومية الواجب أخذ رأيها في طلب الترخيص قبل الموافقة عليه .

### مادة ( ٥ )

تبت الادارة المختصة في طلب الترخيص خلال أربعين يوماً من تاريخ تقديمه إليها وإذا رأت الادارة 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 الادارة قرارها أعتبر الترخيص صادراً .

### مادة ( ٦ )

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 الشؤون البلدية وفقاً للمادة (٣) 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 في المناطق التي يصدر قرار من وزير الشؤون البلدية بتخطيطها أو بإعادة تخطيطها أن يوقف صرف الترخيص حتى يتم التخطيط في مدة لا تتجاوز عامين من تاريخ صدور ذلك القرار . فإذا انقضت هذه المدة تتولى الإدارة المختصة البت في طلبات الترخيص الموقوفة .

وإذا اقتضى تطبيق المخططات المعدة من قبل جهات التخطيط أو التنظيم ، الحاق جزء من أملاك الدولة أو أملاك الآخرين بأراضٍ مطلوب الترخيص ببناء أو أعمال عليها مما نصت عليه المادة (١) من هذا القانون ، وجب ألا يصدر الترخيص إلا بعد إنهاء الاجراءات القانونية اللازمة لهذا الحاق .

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 .

#### مادة ( ٧ )

مدة الترخيص سنة واحدة . ويجوز تجديده بناء على طلب صاحبه بموافقة كتابية من الإدارة 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 .

#### مادة ( ٨ )

يجوز لطالبي الترخيص أو للمرخص لهم ، حسب الأحوال ، التظلم إلى وزير الشؤون البلدية من القرارات التي تصدرها الإدارة المختصة برفض إصدار الترخيص أو برفض تجديده أو بالغاء 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 لوائح أو قراراته التنفيذية ، خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بالمخالفة . ويكون قرار الوزير في التظلم نهائياً ، ولا يجوز الطعن فيه أمام أي جهة .

#### مادة ( ٩ )

تحدد ، بمرسوم ، الرسوم المستحقة عن :-

- أ - فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص .
- ب - منح الترخيص أو تجديده .

#### مادة ( ١٠ )

يجب على المالك المرخص له أن يعهد إلى مهندس ، مصرح له بمزاولة المهنة في قطر ، بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وأن يبلغ الادارة المختصة كتابة باسم ومحل إقامة المهندس الذي اختاره . وعلى المهندس في حالة تركه الاشراف على التنفيذ أن يخطر الادارة المختصة بذلك ، كتابة . وعلى المالك أن يتوقف عن متابعة الأعمال المرخص بها حتى يعين مهندساً آخر لمتابعة الاشراف .

#### مادة ( ١١ )

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

كما لا تترتب أية مسؤولية على الادارة المختصة بالنسبة للأضرار التي تنجم عن تنفيذ البناء أو الأعمال موضوع الترخيص . ويتحمل المالك المرخص له أو مهندسه أو المقاول ، حسب الأحوال ، المسؤولية عن هذه الاضرار بما في ذلك ما قد يصيب العقارات الملاصقة للبناء أو المرافق العامة .

#### مادة ( ١٢ )

لا يجوز للمرخص له أن يشرع في البناء بوضع الأساسات ، أو في القيام بالأعمال الأخرى المنصوص عليها في المادة (١) من هذا القانون ، إلا بعد أن يخطر الادارة المختصة بكتاب مسجل ويتسلم منها مخططاً وبياناتاً بالحدود المعتمدة للأرض موضوع الترخيص ، وبعد أن يقوم المهندس المختص بالمعاينة ويحدد على الطبيعة وبصفة نهائية خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء ، حسب الأحوال ، بمقتضى محضر يوقع عليه المالك أو من يمثله . ويراعى أن يتم التحديد خلال ثلاثة أسابيع من وصول الاخطار إلى الادارة . فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم به طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسؤوليته .

ويجب أن يجري تنفيذ البناء أو الأعمال طبقاً للمخططات والبيانات التي منح على أساسها الترخيص مع الالتزام بخط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء المشار إليه .

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

#### مادة ( ١٣ )

يكون لموظفي الادارة المختصة وملفتش المباني الذين يصدر بهم قرار من وزير الشؤون البلدية صفة رجال الضبطية القضائية في تنفيذ أحكام هذا القانون واللوائح والقرارات المنفذة له . ولهم حق الدخول إلى مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون للتحقق من الالتزام بهذه الأحكام ، ومطابقة التنفيذ لشروط الترخيص ، وإثبات ما يقع من مخالفات ، واتخاذ ما هو مقرر من اجراءات في شأنها . وفي حالة المخالفة ، يحرر الموظف المختص مذكرة تتضمن البيانات الواجب ذكرها في المحاضر وفقاً للنموذج الذي يقرره وزير الشؤون البلدية ، ويسلم صورة من هذا النموذج إلى مركز الشرطة المختص لاتخاذ اللازم بشأنها طبقاً للقانون .

#### مادة ( ١٤ )

يجوز للادارة 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 .

#### مادة ( ١٥ )

مع مراعاة أحكام القانون رقم (١١) لسنة ١٩٧٩ 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 وزير الشؤون البلدية بقرار منه .

#### مادة ( ١٦ )

يجب على المالك المرخص له ، فور اتمام البناء أو إنهاء الأعمال ، اخطار الادارة المختصة بذلك ، بكتاب مسجل ، ويجب على هذه الادارة 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 الادارة 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 .

#### مادة ( ١٧ )

يجب على المالك المرخص له إصلاح الحفر أو التلف الذي يصيب الطريق العام أو الرصيف أو المغروسات أو معدات المجاري أو المياه أو الكهرباء والإنارة العامة أو غيرها من وسائل ومعدات المرافق العامة الأخرى . كما يجب عليه إزالة مخلفات الاشغال الناتجة عن الأعمال موضوع الترخيص ، خلال ثلاثين يوماً من إنهاء الأعمال وقبل تقديم طلب الحصول على شهادة اتمامها ، المنصوص عليها في المادة السابقة .

وللادارة المختصة بعد انذاره بكتاب مسجل القيام بهذه الاصلاحات وإزالة مخلفات الأشغال والأعمال على نفقته وتحصيل مصاريفها بالطريق الإداري .

#### مادة ( ١٨ )

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

#### مادة ( ١٩ )

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحكام المواد (١) ، (١٢) ، (١٤) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين ريالاً لكل متر مربع يخالف لهذه المواد والقرارات

المنفذة لها بكل من منطقة بلدية الدوحة وبلدية الريان ، وغرامة لا تقل عن ثلاثين ريالاً عن كل متر مربع مخالف في باقي مناطق دولة قطر الأخرى ، وبالحبس مدة لا تتجاوز سنة ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، مع تصحيح أو استكمال أو إزالة الأعمال المخالفة أو أداء الرسوم المستحقة عن الترخيص حسب الأحوال .  
ويعاقب بغرامة لا تقل عن مائتي ريال ولا تزيد على خمسة آلاف ريال وبالحبس مدة لا تتجاوز ثلاثة شهور أو بإحدى العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد (١٠) ، (١٥) ، (١٦) ، (١٧) من هذا القانون<sup>(١)</sup> .

#### مادة ( ٢٠ )

للإدارة المختصة أن توقف بالطريق الإداري ودون الحاجة لاستصدار حكم من القضاء ، كل بناء أو عمل من الأعمال الواردة في المادة (١) 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 (٤٨) من قانون العقوبات .

#### مادة ( ٢١ )

يصدر وزير الشؤون البلدية واللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون ، با يتفق وأحكامه ويحقق أغراضه .

#### مادة ( ٢٢ )

يلغى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٦٦ 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 .

#### مادة ( ٢٣ )

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

خليفة بن حمد آل ثاني  
أمير دولة قطر

صدر في قصر الدوحة بتاريخ : ١٤ / ٧ / ١٤٠٥ هـ

الموافق : ٤ / ٤ / ١٩٨٥ م

(١) معدلة بالقانون رقم (١٨) لسنة ١٩٨٧ م - الجريدة الرسمية عدد (٧) لسنة ١٩٨٧ م .