

قانون رقم (4) لسنة 1985 بشأن تنظيم المباني 4 / 1985

عدد المواد: 23

رمز النجمة يرمز الى وجود مواد معدلة



فهرس الموضوعات

المواد (1-23)

نحن خليفة بن حمد آل ثاني أمير دولة قطر
بعد الاطلاع على النظام الأساسي المؤقت المعدل، وبخاصة المواد (34) ، (34) ، (51) منه،
وعلى القانون رقم (2) لسنة 1966م بتنظيم السياسة المالية العامة لدولة قطر،
وعلى القانون رقم (11) لسنة 1963م بشأن تنظيم بلدية الدوحة والقوانين المعدلة له،
وعلى المرسوم رقم (2) لسنة 1966م بشأن تنظيم المباني والقوانين المعدلة له،
وعلى القانون رقم (5) لسنة 1970م بتحديد صلاحيات الوزراء وتعيين اختصاصات الوزارات والأجهزة الحكومية الأخرى، والقوانين المعدلة له،
وعلى القانون رقم (14) لسنة 1971م بإصدار قانون عقوبات قطر،
وعلى القانون رقم (19) لسنة 1972م بإنشاء بلديات جديدة،
وعلى المرسوم بقانون رقم (24) لسنة 1972م بتحديد اختصاصات وزارة الشؤون البلدية،
وعلى القانون رقم (2) لسنة 1976م بتعيين حدود مدينة الدوحة،
وعلى القانون رقم (11) لسنة 1979م بشأن حماية المنشآت الكهربائية والمائية العامة،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 1983م بشأن نظام الصلح في حالات مخالفة قوانين البلدية،
وبناء على اقتراح وزير الشؤون البلدية،
وبعد أخذ رأي مجلس الشورى،
قررنا القانون الآتي:

المواد

المادة 1 (عدلت بموجب قانون 5/2009) ★

لا يجوز تشييد بناء، أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها أو صيانتها، أو تغيير معالم أي عقار بحفره أو ردمه أو تسويته، أو القيام بأي عمل من أعمال تمديد الخدمات أو توصيلها للمباني، أو صيغها، إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من البلدية المختصة.
ولا يجوز لأي مهندس أو مقاول أو عامل أن يقوم بأي عمل من الأعمال المتقدمة ما لم يكن مالك العقار حاصلًا على ترخيص بذلك من البلدية المختصة.
ويستثنى من حكم الفقرتين السابقتين، أعمال الصيانة البسيطة التي يصدر بتحديد قرار من وزير البلدية والتخطيط العمراني.

المادة 2 (عدلت بموجب قانون 5/2009) ★

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 (عدلت بموجب قانون 5/2009) ★

يحدد بقرار من وزير البلدية والتخطيط العمراني الشروط المعمارية والمواصفات الفنية التي تلتزم توافرها بالمباني والأعمال الخاضعة للترخيص، وبوجه خاص نسبة مساحة البناء للأرض التي يقام عليها، والارتفاعات والارتدادات والشرفات والمناور والأبراج والبروزات والسرديب والملحقات الإضافية وسائر المواصفات الأخرى المتعلقة بأمن البناء وسلامته وجماله.
وبجوز 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 (عدلت بموجب قانون 5/2009) ★

يقدم طلب الترخيص إلى البلدية المختصة على النموذج المعد لذلك، موقعاً من المالك أو من 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 إرفاقها بالطلب، كما يحدد الإدارات الحكومية الواجب أخذ رأيها في طلب الترخيص قبل الموافقة عليه.

المادة 5 (عدلت بموجب قانون 5/2009) ★

تبت البلدية المختصة 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 اعتبر الترخيص صادراً.

المادة 6 (عدلت بموجب قانون 5/2009) ★

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، أو توقف إصدار التراخيص فيها أو توقف التراخيص التي لم يُشرع في البناء بموجبها، حتى يتم التخطيط خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ صدور القرار، فإذا انقضت هذه المدة، تتولى البلدية المختصة البت في طلبات التراخيص الموقوفة، أو التصريح للمرخص له بالتنفيذ. وإذا اقتضى تطبيق المخططات المعدة من قبل جهات التخطيط أو التنظيم، إلحاق جزء من أملاك الدولة أو أملاك الآخرين بأراضٍ 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 (عدلت بموجب قانون 5/2009) ★

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 شروعا في تنفيذ البناء أو الأعمال بالمعنى المقصود في هذه المادة.

المادة 8 (عدلت بموجب قانون 5/2009) ★

يجوز لطالبي الترخيص أو المرخص لهم، حسب الأحوال، التظلم إلى وزير البلدية والتخطيط العمراني من القرارات التي تصدرها البلدية المختصة 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 عمله بالمخالفة. ويكون قرار الوزير بالبت في التظلم نهائياً.

المادة 9 (عدلت بموجب قانون 5/2009) ★

تحدد بقرار من وزير البلدية والتخطيط العمراني الرسوم المستحقة عن:
1- فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص.
2- منح الترخيص أو تجديده.
ولا يكون قرار الوزير نافذاً إلا بعد اعتماده من مجلس الوزراء.

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.

لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بالأرض المبينة في الترخيص. كما لا يترتب أية مسؤولية على البلدية 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 الأضرار بما في ذلك ما قد يصيب العقارات الملاصقة للبناء والمرافق العامة.

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 تم الترخيص على أساسها، ووفقاً للمواصفات والمعايير الخاصة بالبناء المعتمدة في الدولة، مع الالتزام بخطط 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.

يكون لموظفي البلدية المختصة، والإدارة المختصة بتنظيم المباني، الذين يصدر بتحويلهم 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 بضغط المخالفات التي تقع في هذه المواقع واتخاذ الإجراءات القانونية المقررة بشأنها.

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.

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

يجب على المالك المرخص له، فور إتمام 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 الإخطار. ويحظر على المالك إشغال المبنى قبل تمام هذه المعاينة وتسلمه من البلدية المختصة شهادة بمطابقة البناء أو الأعمال للترخيص الصادر في شأنها.

المادة 17 (عدلت بموجب قانون 5/2009) ★

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 على نفقته وتحصيل مصاريفها بالطريق الإداري.

المادة 18

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

المادة 19 (عدلت بموجب قانون 5/2009) ★

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يُعاقب 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 أي من أحكام المواد (1 /فقرة ثانية (،) 10 (،) 15 (،) 16 (،) 17) من هذا القانون.

المادة 20 (عدلت بموجب قانون 5/2009) ★

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 (عدلت بموجب قانون 5/2009) ★

يصدر وزير البلدية 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

الرجاء عدم اعتبار المادة المعروضة أعلاه رسمية
الميزان - البوابة القانونية القطرية