

قانون رقم (٤) لسنة ١٩٨٣ في شأن تنظيم أعمال البناء

نحن خليفة بن زايد آل نهيان - نائب حاكم أبو ظبي،

بناءً على الصلاحيات المخولة لنا من قبل حاكم أبو ظبي، وبعد الاطلاع على القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٤ في شأن إعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبو ظبي المعدل بالقانون رقم (٥) لسنة ١٩٨٢، وعلى القانون رقم (٢) لسنة ١٩٧١ في شأن المجلس الاستشاري الوطني المعدل بالقانون رقم (٢) لسنة ١٩٨٠، وعلى الأمر المحلي رقم (١) لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم المباني، وبناءً على ما عرضه رئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبو ظبي ووافق عليه المجلس المذكور والمجلس الاستشاري الوطني، أصدرنا القانون الآتي :

مادة (١):

في تطبيق أحكام هذا القانون تكون للكلمات والعبارات التالية، المعاني الواردة أمام كل منها:

- ١ - الدائرة دائرة بلدية أبو ظبي وتخطيط المدن، أو دائرة البلدية والزراعة بالعين بحسب الأحوال.
- ٢ - رئيس الدائرة رئيس دائرة بلدية أبو ظبي وتخطيط المدن، أو رئيس دائرة البلدية والزراعة بالعين، بحسب الأحوال.
- ٣ - البلدية بلدية أبو ظبي، أو بلدية العين، بحسب الأحوال.
- ٤ - تخطيط المدن تخطيط المدن بأبو ظبي، أو تخطيط المدن بالعين، بحسب الأحوال.
- ٥ - الجهات المعنية بالخدمات أية جهة لديها خطوط خدمات في موقع العمل.
- ٦ - الشخص أي شخص طبيعي أو معنوي، يرغب في إقامة أي مبنى أو أي عمل من الأعمال التي ينظمها هذا القانون.
- ٧ - المقاول أي شخص طبيعي أو معنوي يتعهد بأن يقيم بناءً أو يؤدي عملاً من الأعمال التي ينظمها هذا القانون.
- ٨ - المكتب الهندسي المكتب المرخص له بمزاولة المهنة في مجال هندسة البناء والإنشاءات المدنية في إمارة أبو ظبي، أو الذي يعهد إليه بإعداد التصميمات والرسومات لأي مبنى من المباني أو أي عمل من الأعمال والقيام بالإشراف على تنفيذها، أو يعهد إليه بإعداد التصميمات والرسومات فقط دون الإشراف على التنفيذ، أو يعهد إليه بالإشراف على تنفيذ البناء أو الأعمال التي صممت بمعرفة غيره من المكاتب الهندسية.

مادة (٢):

لا يجوز لأي شخص تشييد مبنى أو إضافة أي جزء إليه، أو إجراء أي تعديل في شكله الخارجي، أو تقسيمه الداخلي، أو هدم أي جزء منه، أو تغيير معالم الأرض المخصصة له بحفرها أو ردمها أو تسويتها، إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الدائرة .

مادة (٣):

- ١ - يقدم طلب الترخيص من المالك، أو من ينوب عنه، إلى مدير تخطيط المدن، مصحوباً بالمستندات والرسومات والتصميمات المتعلقة بالمباني أو الأعمال موضوع الترخيص، على أن تكون مستوفية للشروط والأحكام المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية لهذا القانون .
- ٢ - ويشترط أن تكون الرسومات والتصميمات المتعلقة بموضوع الترخيص والمشار إليها في الفقرة السابقة معتمدة من مكتب هندسي .

مادة (٤):

- ١ - على الدائرة البت في طلب الترخيص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استكمال الشروط والأحكام والمستندات المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية لهذا القانون .
- ٢ - وفي جميع الأحوال يجب أن يكون القرار الصادر من الدائرة بالرفض أو بالتعديل مسبباً .
- ٣ - ويعتبر انقضاء المدة المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة، دون أن يصدر الترخيص رفضاً له .

مادة (٥):

- ١ - يجوز التظلم من القرار الصادر برفض الترخيص أو بتعديله، خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغ المتظلم بالقرار .
- ٢ - ويقدم التظلم إلى لجنة يصدر بتشكيلها قرار من رئيس الدائرة، على أن لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، ولا يجوز أن يشترك في عضويتها من سبق له الاشتراك في إصدار القرار المتظلم منه .
- ٣ - ويكون القرار الصادر من اللجنة نهائياً ويبلغ به المتظلم .

مادة (٦):

- 1 - في حالة عدم المباشرة في التنفيذ، تسري صلاحية رخصة البناء لمدة ستة أشهر من ثوبخ صدور ها، ويجوز تجديدها خلال ثلاثين يومًا من تاريخ انتهائها لفترة واحدة مماثلة، بشرط ألا يتعارض التجديد مع أي تخطيط في ذلك الوقت .
- 2 - وتكون رخصة البناء صالحة طوال فترة التنفيذ، بشرط الاستمرار في سير العمل بطريقة مرضية .
- 3 - وفي حالة توقف المرخص له عن البناء نهائيًا لمدة تزيد على ستة أشهر متتالية، يجوز للدائرة إلغاء الترخيص إذا لم يبد المرخص له أسبابًا مقبولة .

مادة (٧):

- في حالة تعديل التخطيط في منطقة الترخيص، يجوز للدائرة سحب الرخصة أو تعديل شروطها بما يتفق والتخطيط الجديد، على أن يعوض المرخص له تعويضًا مناسبًا في حالة قيامه بتنفيذ أعمال البناء في الموقع .

مادة (٨):

- 1 - لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بالأرض المبنية بالترخيص .
- 2 - ولا يترتب على الدائرة أية مسؤولية تنشأ عن الأعمال موضوع الترخيص .

مادة (٩):

- يلتزم المكتب الهندسي والمقاول - كل فيما يخصه - بالتأكد من سلامة تحديد الموقع، وخلوه من كافة خطوط الخدمات، وإخطار الدائرة ببده التنفيذ، وذلك وفقًا للشروط الواردة باللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (١٠):

- 1 - يجب أن يشرف على أعمال التنفيذ مكتب هندسي، على أن تشمل مستندات رخصة البناء على البيانات الخاصة بهذا المكتب .
- 2 - ويقوم المكتب الهندسي بمتابعة مراحل تنفيذ الأعمال، للتأكد من حسن تنفيذها طبقًا للمخططات والرسومات المرخصة .

مادة (١١):

- 1 - يكون المكتب الهندسي مسؤولاً عن أية أضرار تحدث للمبنى وتمس سلامته، بسبب أخطاء في أعمال التصميم التي عهد إليه بها، أو نتيجة لتعليمات تكون قد صدرت منه أثناء مرحلة إشرافه على تنفيذ الأعمال .
- 2 - ويكون مسؤولاً عن ضمان سلامة المبنى لمدة عشر سنوات من تاريخ الاستلام النهائي وذلك في الحالات المشار إليها في الفقرة السابقة .

مادة (١٢):

- 1 - يضمن المقاول الأعمال وحسن تنفيذها على الوجه الأكمل، مع صيانتها لمدة سنة من تاريخ الاستلام الابتدائي للأعمال كلها، وهو مسؤول عن بقاء جميع الأعمال سليمة خلال هذه المدة .
- 2 - فإذا ظهر بالأعمال أي خلل أو عيب يقوم المقاول بإصلاحه على نفقته في الموعد الذي يحدده المكتب الهندسي، وذلك لحين صدور شهادة الاستلام النهائي للأعمال .

مادة (١٣):

- على الرغم من صدور شهادة الاستلام النهائي بعد انتهاء فترة الصيانة وتسوية كافة الحسابات المتعلقة بالمبنى، يبقى المقاول مسؤولاً لمدة عشر سنوات من تاريخ الاستلام الابتدائي عن أي عيب أو خلل قد يظهر على الأجزاء الأساسية من المبنى سواء الأساسات أو الجدران الحاملة أو الهيكل الخرساني أو غيرها من جراء أي غش أو إهمال من قبل المقاول، وعن أي ضرر قد ينجم عن هذا العيب أو هذا الخلل .

مادة (١٤):

- يلتزم المقاول باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لضمان السلامة العامة للقائمين على التنفيذ وحماية المارة والمباني المجاورة طبقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

مادة (١٥):

- لا يجوز توصيل الخدمات والمرافق العامة إلى البناء المرخص بإقامته، إلا بعد الحصول على شهادة تفيد أن البناء مطابق للترخيص الصادر من الدائرة .

مادة (١٦):

- 1 - يكون لمهندسي ومراقبي الدائرة المنوط بهم مراقبة تنفيذ أحكام هذا القانون صفة الضبطية القضائية، ولهم حق دخول موقع العمل للتحقق من صحة تنفيذ أحكام وشروط الترخيص وإثبات كل ما يقع بالمخالفة لأحكامه .
- 2 - ويجوز في حالة ثبوت المخالفة إصدار أمر كتابي مؤقت من مدير البلدية أو من يخوله، بوقف الأعمال المخالفة، وذلك حتى البت في المخالفة من المحكمة المختصة .

مادة (١٧):

1 - للدائرة أن توقف بالطريق الإداري تنفيذ المباني والأعمال المخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، مع التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في البناء .

2 - ويبلغ القرار الصادر في هذا الشأن إلى المالك أو من ينوب عنه .

3 - ويجوز التظلم من هذا القرار إلى رئيس الدائرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغ المتظلم بالقرار المتظلم منه، ويكون القرار الصادر في التظلم نهائياً ويبلغ به المتظلم .

مادة (١٨):

يُلغى ترخيص البناء الممنوح في حالة منحه نتيجة تقديم بيانات أو مستندات غير صحيحة .

مادة (١٩):

في حالة مخالفة المقاول والمكتب الهندسي أو أيهما، للحكم الوارد في المادة الثانية من هذا القانون، تقوم الدائرة بإلغاء رخصة مزاوله المهنة للمخالف .

مادة (٢٠):

1 - تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من رئيس الدائرة .

2 - وتحدد اللائحة التنفيذية الرسوم المقررة على منح الترخيص وتجديده وحالات الإعفاء منها .

مادة (٢١):

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يُعاقب كل من يخالف أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف درهم، ولا تزيد على خمسين ألف درهم، أو بالسجن لمدة لا تزيد على سنة، أو بالعقوبتين معاً مع الحكم بإزالة المخالفة على نفقة المتسبب، ويجوز للمحكمة الأمر بإخلاء المبنى من شاغليه .

مادة (٢٢):

يُلغى الأمر المحلى رقم (١) لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم المباني، وكل حكم آخر يخالف أحكام هذا القانون .

مادة (٢٣):

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من أول الشهر التالي لتاريخ نشره.

خليفة بن زايد آل نهيان

نائب حاكم أبو ظبي

صدر عنا في أبو ظبي،

بتاريخ: ١ ذي الحجة ١٤٠٣ هـ،

الموافق: ٨ سبتمبر (أيلول) ١٩٨٣ م.