

قرار

وزير البلدية والتخطيط العمراني رقم (٢٣) لسنة ٢٠٠٨
بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٢٩) لسنة ٢٠٠٦
بشأن مراقبة المباني

وزير البلدية والتخطيط العمراني ،

بعد الاطلاع على القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٠٥ بتنظيم وزارة الشؤون البلدية والزراعة وتعيين اختصاصاتها ، المعدل بالقانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٦ ،
وعلى القانون رقم (٢٩) لسنة ٢٠٠٦ بشأن مراقبة المباني ،
وعلى القرار الأميري رقم (٢٩) لسنة ١٩٩٦ بشأن قرارات مجلس الوزراء التي ترفع للأمر للتصديق عليها وإصدارها ،
وعلى اعتماد مجلس الوزراء لمشروع هذا القرار في اجتماعه العادي الأول لعام ٢٠٠٨ المنعقد بتاريخ ٢/١/٢٠٠٨ ،

قرر ما يلي :

مادة (١)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٢٩) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه ،
المرفقة بهذا القرار .

مادة (٢)

على جميع الجهات المختصة ، كل فيما يخصه ، تنفيذ هذا القرار . وينشر في
الجريدة الرسمية .

عبد الرحمن بن خليفة بن عبد العزيز آل ثاني
وزير البلدية والتخطيط العمراني

صدر بتاريخ : ١١ / ٩ / ١٤٢٩ هـ

الموافق : ١١ / ٩ / ٢٠٠٨ م

اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٢٩) لسنة ٢٠٠٦
بشأن مراقبة المباني

مادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة ، تكون للكلمات والعبارات التالية ، المعاني الموضحة
قرين كل منها، ما لم يقتض السياق معنى آخر :

الوزير	: وزير البلدية والتخطيط العمراني
اللجنة	: لجنة صيانة وهدم المباني .
البلدية المختصة	: البلدية الواقع في دائرتها المبنى محل الصيانة أو الهدم .
المالك	: كل شخص طبيعي أو معنوي تملك البناء بأي سبب من أسباب كسب الملكية .
مبنى آيل للسقوط	: كل مبنى يخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه لأي سبب من الأسباب ، بما يعرض للخطر حياة ساكنيه أو الجيران أو المارة ،أو المباني المجاورة
مبنى مهجور	: أي مبنى يترك بدون استكمال أو استغلال ، لمدة لا تقل عن ستة أشهر ، ويشكل خطراً على الأمن العام أو الصحة العامة ، أو يكون من شأن تركه تشويه الوجه الحضاري أو المنظر العام .
الإخطار بالطريق الإداري	: إخطار صاحب الشأن بالقرارات المتعلقة بتنفيذ أحكام القانون رقم (٢٩) لسنة ٢٠٠٦ بشأن مراقبة المباني أو لائحته التنفيذية ، بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول بواسطة أحد موظفي البلدية المختصة.
صيانة المبنى	: ترميم المبنى أو طلاؤه بلون معين ، بحسب الأحوال .

مادة (٢)

تتولى البلدية المختصة ، مراقبة المباني الواقعة ضمن حدودها الجغرافية ، فإذا تبين لها من واقع المعاينة الظاهرية أن وضع المبنى يهدد السلامة العامة أو يشوه الوجه الحضاري أو المنظر العام ، تخطر اللجنة بذلك .

مادة (٣)

تقوم اللجنة ، بدراسة أوضاع المباني المحالة إليها من البلدية المختصة ، ومعاينتها وتقرير ما يلزم لها من صيانة أو هدم ، في ضوء متطلبات السلامة التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير .

مادة (٤)

على اللجنة أن تحدد في قرارها الصادر بصيانة المبنى أو بهدمه ، الأعمال التي يلزم القيام بها ، والمدة اللازمة لتنفيذها ، وما إذا كانت الصيانة أو الهدم يستلزمان إخلاء المبنى من شاغليه ، أو جواز إجرائها في وجودهم ، والاحتياطات اللازمة لضمان سلامتهم ، وأن تخطر البلدية المختصة بذلك .

مادة (٥)

تقوم البلدية المختصة ، بإعلان قرار اللجنة بصيانة المبنى أو بهدمه إلى المالك بالطريق الإداري .

فإذا امتنع المالك عن تسلم الإعلان أو تعذر تسليمه إليه ، تعلق نسخة من القرار على باب المبنى الذي تقرر صيانته أو هدمه ، وعلى لوحة الإعلانات بمبنى البلدية المختصة لمدة ثلاثين يوماً على الأقل .

وينشر قرار اللجنة المشار إليه ، في صحيفتين يوميتين محليتين مرتين على الأقل خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدوره .

مادة (٦)

يجوز للمالك أو من يمثله قانوناً ، التظلم من القرار الصادر من اللجنة بصيانة المبنى أو بهدمه إلى الوزير خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه بالقرار أو من تاريخ فوات مدة تعليق نسخته على النحو المبين بالمادة السابقة .
وعلى الوزير البت في التظلم خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه ، ويعتبر فوات هذه المدة دون البت في التظلم رفضاً ضمناً له .

مادة (٧)

يلتزم المالك ، بتنفيذ جميع أعمال الصيانة أو الهدم المحددة في قرار اللجنة ، وذلك خلال المدة التي تحددها .

مادة (٨)

على المالك، أن يعهد إلى مهندس مقيد بسجل المهندسين بالدولة، بالإشراف على تنفيذ الأعمال الصادر في شأنها قرار اللجنة، وأن يبلغ البلدية المختصة كتابة باسم وعنوان المهندس الذي اختاره، ويقوم المهندس بوضع التوصيات الأساسية المتعلقة بطرق الترميم والمواد المستعملة فيها وإجراءات السلامة المتبعة وفقاً للنظم والقواعد الفنية والإجراءات المقررة في هذا الشأن ، ويلتزم المقاول والمهندس بمتطلبات السلامة التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير .

مادة (٩)

يلتزم المالك والمهندس والمقاول ، بإتخاذ الإحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة الأشخاص والممتلكات ضمن محيط المبنى أثناء عمليات الصيانة أو الهدم .
ويكون المالك أو المهندس أو المقاول ، بحسب الأحوال ، مسئولاً عن الأضرار التي قد تصيب الأشخاص أو الممتلكات العامة، أو الخاصة ، أو المباني الملاصقة للمبنى أو المرافق العامة بسبب تنفيذ الأعمال محل الصيانة أو الهدم .

مادة (١٠)

على المهندس في حالة تركه الإشراف على التنفيذ أن يخطر البلدية المختصة بذلك كتابة، وعلى المالك أن يتوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص له بها لحين تعيين مهندس آخر لمتابعة الإشراف على تنفيذها .

مادة (١١)

تتولى البلدية المختصة ، مراقبة تنفيذ المهندس والمقاول لأعمال الصيانة أو الهدم التي قررتها اللجنة ، وعليها إبلاغ المقاول والمهندس بملاحظاتهما ، ولها أن تأمر بوقف تنفيذ الأعمال بعد أخذ رأي اللجنة ، إذا ارتأت أنها على خلاف الأعمال التي يتضمنها القرار الصادر بالصيانة أو الهدم .

مادة (١٢)

إذا لم يحم المالك بتنفيذ قرار اللجنة الصادر بالصيانة أو الهدم خلال المدة المحددة له ، تتولى البلدية المختصة تنفيذ تلك الأعمال بالطريق الإداري على نفقة المالك مع إضافة (٢٥%) من قيمة التكلفة الفعلية لأعمال الصيانة أو الهدم بالإضافة إلى رسوم الكهرباء والماء وأي رسوم أخرى مستحقة .

مادة (١٣)

تقوم البلدية المختصة إذا كان المبنى آيلاً للسقوط بعرض الموضوع على الوزير بصفه عاجلة لاتخاذ التدابير اللازمة للهدم الكلي أو الجزئي للمبنى ، ويتم إخطار الجهات الأمنية لإخلاء المبنى من شاغليه مع إخطار المالك بذلك بالطريق الإداري ، على أن يتضمن الإخطار التاريخ المحدد لتنفيذ قرار الهدم ، وما يلتزم به المالك من إجراءات بهذا الشأن .

مادة (١٤)

يعتبر المبنى المهجور في حالة تضرر بالأمن العام أو الصحة العامة إذا توفرت فيه إحدى الحالات التالية :

١. إذا ترك دون استغلال بأي شكل ، أو بدون حراسة ، أو تحكّم يمنع الغير من استغلاله .
٢. إذا ترك غير مكتمل ، بدون حراسة أو تحكّم ، وكان من شأن ذلك تمكين الغير من استغلاله .
٣. إذا ارتاده الأطفال أو المتشردين أو المجرمين ، أو استغل للقيام بممارسات مخلة بالآداب العامة .
٤. إذا انبعثت منه روائح أو أبخرة كريهة من شأنها مضايقة الجيران أو انتشار الأمراض .
٥. إذا أصبح مأوى للحيوانات الضالة أو المفترسة أو مأوى للقوارض والحشرات والزواحف الضارة .
٦. إذا وجدت به مواد خطيرة على الصحة العامة ، أو أستغل لتحضير المواد الكيميائية أو السامة .
٧. إذا وجدت به أسلحة أو ذخائر أو متفجرات .

مادة (١٥)

يعتبر المبنى مشوهاً للوجه الحضاري أو المنظر العام في إحدى الحالات التالية :

١. إذا وجدت به تشققات أو انتفاخات أو التواءات أو هبوط واضح أو كانت توصيلات الخدمات مخالفة للمواصفات .
٢. إذا تضرر بسبب حريق أو أي عوامل طبيعية أخرى .
٣. إذا ترك دون اكتمال لمدة لا تقل عن ستة أشهر لمبرر غير معقول .

مادة (١٦)

تقوم البلدية المختصة بإخطار اللجنة عن المباني المهجورة التي من شأنها الإضرار بالأمن العام أو الصحة العامة أو تشويه الوجه الحضاري أو المنظر العام، مع توصياتها في هذا الشأن ، وعلى اللجنة إصدار قرارها بالإجراءات الواجب مراعاتها لتفادي الأضرار الناشئة عن ذلك، وتقوم البلدية بإخطار المالك بها بالطريق الإداري .
وعلى المالك الإلتزام بتنفيذ الإجراءات التي تضمنها قرار اللجنة ، وذلك خلال المدة التي تحددها .

مادة (١٧)

للجنة في سبيل تفادي الأضرار التي تنشأ عن ترك المباني مهجورة في حالة تضرر بالأمن العام أو الصحة العامة أو تشويه الوجه الحضاري أو المنظر العام ، اتخاذ أحد الإجراءات التالية حسب حالة المبنى :

١. إخطار المالك بضرورة استغلال المبنى ، أو تعيين حراسة عليه أو تزويده بأدوات التحكم التي تحددها اللجنة أو إكمال بناءه أو تنفيذ الأعمال التي تحددها اللجنة لصيانة المبنى .
٢. تعيين حراسة على المبنى على نفقة المالك ، وتحصيل النفقات بالطريق الإداري .
٣. تنفيذ أعمال الصيانة اللازمة على نفقة المالك .
٤. هدم المبنى بالطريق الإداري على حساب المالك ، وتحصيل النفقات بالطريق الإداري .

مادة (١٨)

إذا رأت البلدية المختصة ، أن واجهات المباني أو الحوائط والجدران الخارجية من شأنها تشويه المنظر العام ، فعليها إخطار المالك للقيام بالأعمال التي تراها لازمة بما فيها أعمال الطلاء حسب اللون الذي تحدده البلدية المختصة .

مادة (١٩)

على المالك الالتزام بطلاء واجهات المباني والحوائط والجدران الخارجية باللون الذي تحدده البلدية المختصة وخلال الفترة الزمنية التي تحددها .
وفي حالة عدم قيام المالك بالطلاء خلال الفترة المحددة ، تتولى البلدية المختصة تنفيذه بالطريق الإداري على نفقته ، مع إضافة (٢٥%) من قيمة التكلفة الفعلية لأعمال الطلاء .

مادة (٢٠)

ينشأ في كل بلدية السجلات الآتية :

١. سجل المباني الصادر بشأنها قرارات الصيانة .
٢. سجل المباني الصادر بشأنها قرارات بالهدم .
٣. سجل المباني المهجورة .

ويخصص بهذه السجلات ، صفحة أو أكثر لكل عقار تدون فيها جميع المعلومات والبيانات الخاصة به ، والقرارات التي صدرت بشأنه ، والأعمال التي تم تنفيذها والمخالفات التي وقعت من المالك ، وغير ذلك من البيانات الخاصة بالمبنى .

مادة (٢١)

تقوم البلدية المختصة بإخطار إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل ، بوقف إجراءات تسجيل أي تصرف على المباني المحملة بتكاليف الصيانة أو الهدم أو الطلاء لحين سداد تلك التكاليف إلى البلدية المختصة .