

قانون رقم (4) لسنة 1985 بشأن تنظيم المباني

• استبدلت بعبارتي "وزير الشؤون البلدية" و "الإدارة المختصة" عبارتا "وزير البلدية والتخطيط العمراني" و "البلدية المختصة" على التوالي, أينما وردتا في هذا القانون وفقاً للقانون رقم (5) لسنة 2009

أمير دولة قطر

نحن خليفة بن حمد آل ثاني

بعد الاطلاع على النظام الأساسي المؤقت المعدل , وبخاصة المواد (24) , (34) , (51) منه

وعلى القانون رقم (2) لسنة 1966 م بتنظيم السياسة المالية العامة لدولة قطر ,
وعلى القانون رقم (11) لسنة 1963 م بشأن تنظيم بلدية الدوحة والقوانين المعدلة له ,
وعلى المرسوم رقم (2) لسنة 1966 م بشأن تنظيم المباني والقوانين المعدلة له ,
وعلى القانون رقم (5) لسنة 1970 م بتحديد صلاحيات الوزراء وتعيين اختصاصات الوزارات والأجهزة الحكومية الأخرى والقوانين المعدلة له ,
وعلى القانون رقم (14) لسنة 1971 م بإصدار قانون عقوبات قطر ,
وعلى القانون رقم (19) لسنة 1972 م بإنشاء بلديات جديدة ,
وعلى المرسوم بقانون رقم (24) لسنة 1972 م بتحديد اختصاصات وزارة الشؤون البلدية ,
وعلى القانون رقم (2) لسنة 1976 م بتعيين حدود مدينة الدوحة ,
وعلى القانون رقم (11) لسنة 1979 م بشأن حماية المنشآت الكهربائية والمائية العامة ,
وعلى القانون رقم (7) لسنة 1983 م بشأن نظام الصلح في حالات مخالفة قوانين البلدية ,
وبناء على اقتراح وزير البلدية والتخطيط العمراني ,
وبعد أخذ رأي مجلس الشورى ,
قررنا القانون الآتي:

مادة (1)

مستبدلة وفقاً للقانون رقم (8) لسنة 2014
ومعدلة وفقاً للقانون رقم (5) لسنة 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، إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من البلدية المختصة
ولا يجوز للمرخص له طلاء واجهات المباني والجدران الخارجية للبناء بغير الألوان التي تحددها البلدية المختصة
ولا يجوز للمقاولين وغيرهم القيام بأي عمل من الأعمال المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين، ما لم يكن مالك العقار حاصلاً على ترخيص بذلك من البلدية المختصة
ويُستثنى مما تقدم، أعمال الصيانة البسيطة التي يصدر بتحديددها قرار من وزير البلدية والتخطيط العمراني."

مادة (2)

معدلة وفقاً للقانون رقم (5) لسنة 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.

مادة (3)

يحدد بقرار من وزير البلدية 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.

مادة (4)

معدلة وفقاً للقانون رقم (5) لسنة 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 فيل الموافقة عليه .

مادة(5)

تبت البلدية المختصة في طلب الترخيص خلال أربعين يوماً من تاريخ تقديمه إليها وإذا رأت البلدية 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 .

مادة(6)

معدلة وفقاً للقانون رقم(5) لسنة 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 التراخيص 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 توقف إصدار التراخيص فيها أو توقف التراخيص التي لم يُشرع في البناء بموجبها ، حتى يتم التخطيط خلال مدة لا تجاوز 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 بأرض مطلوب التراخيص ببناء أو أعمال مما نصت عليه المادة (1) من هذا القانون ، وجب ألا يصدر التراخيص 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 .

(مادة 6 مكرراً)

مضافة بالقانون رقم 8 لسنة 2014

- يحدد بقرار من وزير البلدية والتخطيط العمراني، الشروط والضوابط الواجب مراعاتها في تقسيم الأراضي المعدة للبناء والتعمير، وبوجه خاص ما يلي
- 1- نسبة المساحة اللازم تخصيصها للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات، وغيرها من المرافق والخدمات العامة، دون مقابل، من أرض التقسيم، على ألا تتجاوز النسبة المذكورة ثلث المساحة الكلية منها، وتُتبع إجراءات نزع الملكية فيما يجاوز هذه النسبة ويترتب على صدور قرار اعتماد مشروع التقسيم وقائمة الشروط الخاصة به، اعتبار هذه المساحة من أملاك الدولة
 - 2- عروض الشوارع بالتقسيم، مع مراعاة الزيادة المحتملة للسكن وحركة المرور، وغيرها من الاعتبارات العمرانية بمنطقة التقسيم والمناطق المجاورة لها، على ألا تقل عن عروض الشوارع التي تكون امتداداً لشوارع قائمة أو صدر بها قرار من البلدية المختصة
 - 3- الاشتراطات المتعلقة بالارتدادات وارتفاعات المباني وكثافتها السكانية والبنائية وعدد الوحدات وعرض الواجهات.

مادة (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 .

مادة (8)

معدلة وفقاً للقانون رقم (5) لسنة 2009

يجوز لطالبي الترخيص أو للمرخص لهم ، حسب الأحوال ، التظلم إلى وزير البلدية والتخطيط العمراني من القرارات التي تصدرها البلدية المختصة برفض إصدار التراخيص 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.

مادة (9)

معدلة وفقاً للقانون رقم (5) لسنة 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 .

مادة (10)

معدلة وفقاً للقانون رقم (5) لسنة 2009

يجب على المرخص له أن يعهد بتنفيذ الأعمال المرخص بها إلى شركة مقاولات لديها مهندس تنفيذ مرخص له بمزاولة المهنة في الدولة , أن 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.

مادة (11)

لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بالأرض المبنية في الترخيص .
كما لا تترتب أية مسؤولية على البلدية المختصة بالنسبة للأضرار التي تنجم عن تنفيذ البناء أو الأعمال موضوع الترخيص . ويتحمل المالك المرخص له أو مهندس أو المقاول ، حسب الأحوال ، المسؤولية عن هذه الأضرار بما في ذلك ما قد يصيب العقارات الملاصقة للبناء أو المرافق العامة .

مادة (12)

معدلة وفقاً للقانون رقم (5) لسنة 2009

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 مُنح 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 .

مادة (13)

معدلة وفقاً للقانون رقم (5) لسنة 2009

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 ضبط المخالفات التي تقع في هذه المواقع واتخاذ الإجراءات القانونية المقررة بشأنها .

مادة (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

مادة (15)

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

مادة (16)

يجب على المالك المرخص له , فور إتمام البناء أو إنهاء الأعمال , إخطار البلدية المختصة بذلك , بكتاب مسجل , ويجب على هذه البلدية 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 . ولا يجوز لأجهزة المرافق العامة توصيل الكهرباء أو الماء أو المجاري أو غيرها من المرافق العامة إلى المبنى , قبل الإطلاع على الشهادة المذكورة .

مادة (17)

معدلة وفقاً للقانون رقم (5) لسنة 2009

يجب على المرخص له أو المقاول , كل حسب مسؤوليته , ردم الحفر وإصلاح التلّف 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 .

مادة (18)

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

مادة (19)

معدلة بالقانون رقم 8 لسنة 2014

والقانون رقم (18) لسنة 1987

والقانون رقم (5) لسنة 2009

"مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر

1- يُعاقب بالغرامة التي لا تقل عن (250) مائتين وخمسين ريالاً ولا تزيد على (500) خمسمائة ريال لكل متر مربع مخالف، وبالغرامة التي لا تقل عن (200) مائتي ريال ولا تزيد على (400) أربعمائة ريال لكل متر طولي مخالف، كل من خالف أيّاً من أحكام المواد (1/فقرة أولى)، (12)، (14) من هذا القانون

2- يُعاقب بالغرامة التي لا تقل عن (10,000) عشرة آلاف ريال ولا تزيد على (100,000) مائة ألف ريال، كل من خالف حكم المادة (1/فقرة ثالثة) من هذا القانون

3- يُعاقب بالغرامة التي لا تقل عن (3,000) ثلاثة آلاف ريال ولا تزيد على (10,000) عشرة آلاف ريال، كل من خالف أحكام المواد (1/فقرة ثانية)، (10)، (15)، (16)، (17) من هذا القانون

وفي جميع الأحوال، يحكم بتصحيح أو استكمال أو إزالة الأعمال المخالفة، أو أداء الرسوم المستحقة على الترخيص، بحسب الأحوال."

مادة (20)

لبلدية 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 الأعمال لحين الفصل في الدعوى التي تقام بشأن المخالفة . وترد المضبوطات لأصحابها إذا لم يصدر الحكم بالمصادرة طبقاً للمادة (48) من قانون العقوبات .

مادة (21)

يصدر وزير البلدية والتخطيط العمراني اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون ، با يتفق وأحكامه ويحقق أغراضه .

مادة (22)

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

مادة (23)

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 في : 1405/7/14 هـ
الموافق: 1985/4/4 م