



قرار إداري رقم (٦١) لسنة ٢٠١١م

بشأن

المباني غير المرخصة والآيلة للسقوط والمهجورة في إمارة دبي

مدير عام البلدية :-

- بعد الاطلاع على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً بموجب مرسوم تأسيس بلدية دبي.
- وعلى الأمر المحلي رقم (٢) لسنة ١٩٩٩م بشأن تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في إمارة دبي.
- وعلى الأمر المحلي رقم (٣) لسنة ١٩٩٩م بشأن تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي.
- وعلى القرار الإداري رقم (١٢٥) لسنة ٢٠٠١م باعتماد لائحة شروط ومواصفات البناء.
- وعلى القرار الإداري رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠١م بشأن تأمينات البناء وتعديلاته.
- وعلى القرار الإداري رقم (٦٦) لسنة ٢٠٠٧م بشأن ضوابط التعديل على بعض المحددات التخطيطية والبنائية.
- وإنطلاقاً من دور بلدية دبي في الرقابة والإشراف على قطاع التشييد والبناء في إمارة دبي، وإيجاد أرشيف موحد لمعايير ومواصفات ووثائق البناء في إمارة دبي.

قررنا ما يلي :-

المادة (١): تُطبق على المباني غير المرخصة والمباني الآيلة للسقوط والمباني المهجورة في إمارة دبي الأحكام المنصوص عليها في هذا القرار.

المادة (٢): لغايات هذا القرار، يُقصد بعبارة "شهادة مبنى قائم" هي الشهادة التي تصدرها إدارة المباني لمالك المبنى عوضاً عن "شهادة انجاز مبنى"، كما يُقصد بعبارة "تصريح بناء" هو التصريح الذي تُصدره إدارة المباني لمالك المبنى عوضاً عن "ترخيص البناء" والمنصوص عليهما في الأمر المحلي رقم (٣) لسنة ١٩٩٩م بشأن "تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي".



- ٢ -

تابع: قرار إداري رقم (٦١) لسنة ٢٠١١م
بشأن المباني غير المرخصة والآيلة
للسقوط والمهجورة في إمارة دبي

الفصل الأول المباني غير المرخصة

المادة (٣): يجوز لإدارة المباني إصدار (شهادة مبنى قائم) للمباني التي تم إنشاؤها قبل العمل بهذا القرار من قبل بعض المطورين العقاريين دون ترخيص أو إشراف أو رقابة من البلدية متى:-

- ١- إطمأنت إلى أن الحالة الإنشائية للمبنى تدل على أنه مقبول من الناحية الفنية ولا يشكل خطراً على السلامة العامة.
- ٢- رأت أن الرسومات والتصاميم الخاصة بالمبنى مطابقة للأصول الهندسية والمهنية المتعارف عليها.
- ٣- قدّم مالك المبنى تقريراً فنياً من جهة استشارية هندسية معتمدة من البلدية بصلاحيّة المبنى للإشغال، وكذلك إقراراً من المقاول والمهندس الاستشاري بأن تنفيذهما للمبنى قد تم وفق المخططات والرسومات والتصاميم الخاصة بالمبنى والأصول الهندسية والمواصفات الفنية المتعارف عليها.

أما المباني التي لا تزال تحت الإنشاء، فإنه يجوز لإدارة المباني إصدار "تصريح بناء" لها متى توافرت بشأنها الاشتراطات المذكورة في هذه المادة.

المادة (٤): يُمنح المطورون العقاريون مهلة سنة واحدة من تاريخ العمل بهذا القرار للتقدم لإدارة المباني بطلبات استصدار الشهادات والتصاريح المذكورة في المادة (٣) منه.

المادة (٥): يُستوفى من مالك المبنى نظير الشهادة أو التصريح المنصوص عليهما في المادة (٣) من هذا القرار البدلات والرسوم التالية:-

- بدل معاينة وكشف موقعي مقداره (١ درهم) عن كل قدم مربع واحد من مساحة البناء على أن لا يقل البدل المستوفى عن



- ٣ -

تابع: قرار إداري رقم (٦١) لسنة ٢٠١١م
بشأن المباني غير المرخصة والآيلة
للسقوط والمهجورة في إمارة دبي

- (١٠٠٠ درهم) ألف درهم وأن لا يزيد على (٥٠٠٠٠ درهم)
خمس مائة ألف درهم للمبنى الواحد.
- الرسوم المقررة على معاملة ترخيص أعمال البناء والمنصوص
عليها في الأمر المحلي رقم (٣) لسنة ١٩٩٩م بشأن تنظيم أعمال
البناء في إمارة دبي.
- الرسوم المقررة على طلبات التعديل على أنظمة التخطيط والبناء
المفروضة بمقتضى النظام رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٦م في حال
اشتغال المبنى على أي تعديل على محدد تخطيطي أو بنائي
معتمد، ويتم تقدير الرسوم من قبل اللجنة المشكلة لهذا الغرض
بمقتضى القرار الإداري رقم (٦٦) لسنة ٢٠٠٧م بشأن ضوابط
التعديل على بعض المحددات التخطيطية والبنائية.

الفصل الثاني

المباني الآيلة للسقوط والمباني المهجورة

المادة (٦): يكون لمدير إدارة المباني وبناءً على تقرير فني يعدّ من قبل لجنة
يشكلها لهذا الغرض إصدار قرار بهدم وإزالة أي مبنى أو ترميمه إذا
رأت اللجنة:-

- ١- أن المبنى آيل للسقوط أو متصدع أو متهاك أو متهدم سواءً
بصورة كلية أو جزئية أو أنه تم إنشاؤه دون الحصول على
ترخيص بذلك أو يشكل خطراً على شاغليه أو على المارة أو
المباني المجاورة أو على السلامة العامة.
 - ٢- أن المبنى مهجور لخلوه من شاغليه أو لعدم استكمال بنائه بحيث
أصبح في الحالتين في حالة يشوّه معها المظهر الجمالي العام
لإمارة دبي أو يشكل مكرهة صحية أو خطورة أمنية.
- ويُعتبر تقرير اللجنة تقريراً قطعياً في إثبات حالة المبنى.



- ٤ -

تابع: قرار إداري رقم (٦١) لسنة ٢٠١١م
بشأن المباني غير المرخصة والآيلة
للسقوط والمهجورة في إمارة دبي

١- المادة (٧): تُمنح إدارة المباني مالك المبنى بعد إخطاره بالقرار الصادر عن اللجنة وفقاً للإجراءات المتبعة لديها في هذا الخصوص مهلة لا تزيد على ستة أشهر لتنفيذ قرار الهدم والإزالة أو الترميم أو استكمال البناء.

٢- يُحصل من مالك المبنى تأمين مالي لضمان تنفيذ القرار الصادر عن اللجنة خلال المهلة الممنوحة له، ويتم تحصيل هذا التأمين وفقاً لما هو منصوص عليه في القرار الإداري رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠١م بشأن تأمينات البناء.

٣- إذا لم يقيم مالك المبنى بتنفيذ القرار الصادر عن اللجنة، تتولى إدارة المباني تنفيذه بالطرق التي تراها مناسبة ويُصادر مبلغ التأمين المودع ويلزم المالك بسداد كافة تكاليف الهدم والإزالة أو الترميم والمصاريف الإدارية بواقع (٢٥٪) من قيمة تلك التكاليف.

المادة (٨): يُعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره، وعلى مدير إدارة المباني اتخاذ الإجراءات اللازمة للتنفيذ.

مدير

م. حسين ناصر لوتاه
المدير العام

صدر في الثاني والعشرين من مارس ٢٠١١م
الموافق لـ السابع عشر من ربيع الآخر ١٤٣٢هـ