

قرار إداري رقم (109) لسنة 2022

بشأن

تنظيم ترخيص أعمال الصيانة

مدير عام بلدية دبي

بعد الاطلاع على المرسوم رقم (45) لسنة 2021 بشأن كود دبي للبناء، وعلى أمر تأسيس مجلس بلدية دبي لسنة 1961، وعلى الأمر المحلي رقم (3) لسنة 1999 بشأن تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي وتعديلاته، وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (15) لسنة 2021 باعتماد الهيكل التنظيمي لبلدية دبي، وعلى القرار الإداري رقم (10) لسنة 2019 باعتماد إجراءات تغيير المكاتب الهندسية وشركات المقاولات وإصدار شهادات الإنجاز، وعلى التشريعات المنظمة لأعمال البناء والتخطيط المعمول بها في إمارة دبي،

قررنا ما يلي:

التعريفات

المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القرار، المعاني المبينة إزاء كلٍّ منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

البلدية : بلدية دبي.

الإدارة العامة : الإدارة العامة للدفاع المدني بالإمارة.

المبنى : المبنى الدائم أو المؤقت، أيًّا كان الغرض من استعماله، أو الطريقة أو النظام المتبع في تشييده، أو تشييد عناصره الإنشائية، أو المواد المستخدمة في إنشائه، ويشمل كل ما فيه من عناصر إنشائية، كالأساسات والأعمدة والجدران والسقوف والتكسية والتمديدات والبروزات والأسوار، وأي عناصر إنشائية أخرى متعلقة به.

أعمال الصيانة : وتشمل أعمال الصيانة البسيطة وأعمال الصيانة الإنشائية وأعمال الصيانة التخصصية.

أعمال الصيانة البسيطة : الأعمال التي تهدف إلى الحفاظ على المبنى، من خلال إصلاح أي عيوب غير إنشائية فيه، وتشمل دونما حصر، أعمال الصبغ الداخلية والخارجية، وتغيير الأرضيات والأبواب والأسقف المعلقة، وصيانة أعمال الكهرباء والصرف الصحي والتمديدات الصحية والتكييف وأنظمة مكافحة الحريق، وأعمال العزل والصرف الصحي، ولا يتطلب القيام بأي من هذه الأعمال الحصول على رخصة من البلدية لتنفيذها أو شهادة إنجاز عند إتمامها.

أعمال الصيانة الإنشائية : الأعمال التي تهدف إلى إصلاح العيوب الإنشائية للمبنى، والتي من شأنها أن تؤثر على ديمومته، ولا تشكل خطورة على سلامته الإنشائية، وتشمل دونما حصر، إصلاح التشققات في عناصر الهيكل الرئيسي للمبنى أو إصلاح العيوب في الواجهات الخارجية له، ويتم ترخيص هذه الأعمال وإصدار شهادة إنجازها ذاتياً.

أعمال الصيانة التخصصية : الأعمال التي تهدف إلى إصلاح العيوب الإنشائية للمبنى، والتي تشكل خطورة على سلامته الإنشائية، وتشمل دونما حصر، وجود هبوط أو تصدعات بالأسقف والجسور والأعمدة، وتساقط الغطاء الخرساني، وصدأ كبير بحديد التسليح، أو التعديل على عناصر الهيكل الرئيسي للمبنى، بما فيها تقوية أو تدعيم أو إضافة عناصر إنشائية أخرى.

الرخصة : الوثيقة الصادرة عن البلدية، التي يسمح بموجبها القيام بأعمال الصيانة الإنشائية أو أعمال الصيانة التخصصية، وفقاً للشروط والإجراءات المنصوص عليها في الأمر المحلي رقم (3) لسنة 1999 المشار إليه، وهذا القرار.

شهادة الإنجاز : الوثيقة الصادرة عن البلدية، والتي تعيد إتمام أعمال الصيانة الإنشائية أو أعمال الصيانة التخصصية للمبنى، وفقاً للشروط والإجراءات المعتمدة لدى البلدية في هذا الشأن.

نظام دبي لتراخيص البناء : نظام إلكتروني معتمد لدى البلدية، يتيح الحصول على رخص البناء وشهادات الإنجاز بأنواعها المختلفة، بما فيها رخص أعمال الصيانة وشهادات إنجازها.

أعمال الصيانة البسيطة

المادة (2)

يجب التقيد عند القيام بأعمال الصيانة البسيطة بما يلي:

1. تنفيذها من خلال مقاول معتمد لدى البلدية.
2. عدم إجراء أي تعديلات معمارية أو إنشائية تؤثر على سلامة المبنى أو أي من واجهاته.
3. أحكام تشريعات البناء والتخطيط المعمول بها لدى البلدية، بما فيها من مواصفات واشتراطات.
4. اشتراطات ومتطلبات السلامة العامة التي تناسب حجم العمل، وفقاً لما هو معتمد لدى البلدية في هذا الشأن.
5. المتطلبات والاشتراطات المعتمدة لدى الإدارة العامة، والدوائر الحكومية الأخرى، إذا اقتضت تشريعات أي من هذه الدوائر ذلك بحسب أعمال الصيانة البسيطة المطلوب القيام بها.
6. استخدام الألوان التي تتسجم مع البيئة المحلية والمباني المجاورة للمبنى، عند القيام بأعمال صبغ واجهاته الخارجية، ووفقاً لما هو مصرّح به من البلدية.

أعمال الصيانة الإنشائية

المادة (3)

أ- يُشترط لإصدار الرخصة للقيام بأعمال الصيانة الإنشائية ما يلي:

1. قيام المهندس الاستشاري أو المقاول المعتمدين لدى البلدية بتقديم طلب للحصول على الرخصة ذاتياً من خلال نظام دبي لتراخيص البناء.
 2. تقديم صور لجميع العيوب الإنشائية بالمبنى وتحديد أماكنها.
 3. تقديم التصور المقترح لطريقة تصليح العيوب الإنشائية للمبنى، والمعلومات الخاصة بالمواد التي سيتم استخدامها في طريقة إصلاح هذه العيوب.
 4. سداد الرسوم المقررة على إصدار الرخصة.
- ب- يتم إصدار شهادة الإنجاز بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال الصيانة الإنشائية ذاتياً من خلال نظام دبي لتراخيص البناء.

ج- يجب التقيد عند القيام بأعمال الصيانة الإنشائية بما يلي:

1. عدم إجراء أي تعديلات معمارية أو إنشائية من شأنها أن تؤثر على سلامة المبنى.
2. أحكام تشريعات البناء والتخطيط المعمول بها لدى البلدية، بما فيها من مواصفات واشتراطات.

3. اشتراطات ومتطلبات السلامة العامة التي تتناسب حجم العمل، وفقاً لما هو معتمد لدى البلدية في هذا الشأن.
4. المتطلبات والاشتراطات المعتمدة لدى الإدارة العامة، والدوائر الخدمية الأخرى، إذا اقتضت تشريعات أي من هذه الدوائر ذلك بحسب أعمال الصيانة الإنشائية المطلوب القيام بها.

أعمال الصيانة التخصصية

المادة (4)

- أ- يشترط لإصدار الرخصة للقيام بأعمال الصيانة التخصصية ما يلي:
1. قيام المهندس الاستشاري المعتمد لدى البلدية بتقديم طلب الحصول على الرخصة من خلال نظام دبي لتراخيص البناء.
 2. تقديم المخططات لأعمال الصيانة التخصصية المطلوبة لاعتمادها من البلدية.
 3. تقديم صور لجميع العيوب الإنشائية بالمبنى وتحديد أماكنها.
 4. إجراء الفحوصات المخبرية اللازمة للخرسانة وحديد تسليح عناصر الهيكل الرئيسي للمبنى، قبل القيام بأعمال الصيانة التخصصية.
 5. تقديم التصور المقترح والمعتمد من المهندس الاستشاري لطريقة الصيانة المطلوبة للمبنى، بناءً على نتائج الفحوصات المخبرية، وجميع التفاصيل والحسابات الإنشائية اللازمة، ومواصفات المواد التي سيتم استخدامها في تنفيذ أعمال الصيانة التخصصية، لضمان السلامة الإنشائية للمبنى وديمومته طيلة مدة استخدامه.
 6. سداد الرسوم المقررة على إصدار الرخصة.
- ب- يتم إصدار شهادة الإنجاز بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال الصيانة التخصصية، من خلال نظام دبي لتراخيص البناء، شريطة اعتماد البلدية لهذه الأعمال قبل إصدارها لشهادة الإنجاز.
- ج- يجب التقيد عند القيام بأعمال الصيانة التخصصية بما يلي:
1. أحكام تشريعات البناء والتخطيط المعمول بها لدى البلدية بما تتضمنه من مواصفات واشتراطات.
 2. اشتراطات ومتطلبات السلامة العامة التي تتناسب حجم العمل، المعتمدة لدى البلدية.
 3. المتطلبات والاشتراطات المعتمدة لدى الإدارة العامة، والدوائر الخدمية الأخرى، إذا اقتضت تشريعات أي من هذه الدوائر ذلك بحسب أعمال الصيانة التخصصية المطلوب القيام بها.

4. تنفيذها من قبل مقاول معتمد لدى البلدية.

د- مع عدم الإخلال بأحكام المسؤولية، ووفقاً للتشريعات السارية في الإمارة، يكون المهندس الاستشاري والمقاول المعين لتنفيذ أعمال الصيانة التخصصية مسؤولين بالتضامن عن صحة جميع البيانات المقدمة للبلدية، وضمان سلامة أعمال الصيانة التخصصية المنفذة، ومطابقتها للمخططات والمواصفات المقدمة للبلدية.

الرقابة والتدقيق

المادة (5)

يتولى قطاع الهندسة والتخطيط في البلدية الرقابة والتدقيق على أعمال الصيانة التي يتم تنفيذها في الإمارة، للتأكد من مدى التزام المقاول المعين، لتنفيذ هذه الأعمال، بالمواصفات الفنية والشروط والإجراءات المنصوص عليها في التشريعات المنظمة لأعمال البناء والتخطيط المعمول بها في الإمارة، وهذا القرار، واتخاذ الإجراءات اللازمة بحق المخالف.

إصدار التعليمات التنفيذية

المادة (6)

يُصدر المدير التنفيذي لقطاع الهندسة والتخطيط في البلدية التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

النشر والسريان

المادة (7)

يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من تاريخ نشره.

داوود عبد الرحمن الهاجري

المدير العام

صدر في دبي بتاريخ 20 أبريل 2022م

الموافق 19 رمضان 1443هـ