

خطوات الحصول على ترخيص البناء

أولاً : الحصول على شهادة صلاحية الموقع للبناء :

• يتقدم المواطن بطلب للجهة الإدارية للحصول على بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية محددًا به عنوان الموقع وحدوده ومرفقاً به الآتي :

- صورة الرقم القومي .
- الإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة .

- يحصل المواطن من الجهة الإدارية على ما يفيد استلام الطلب يوم تقديمه .
- يحصل الطالب على البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وفي حالة وجود موانع بالموقع يتسلم المواطن من الجهة الإدارية بيان موضح به الموانع التي تمنع إصدار بيان الصلاحية في خلال أسبوع من استلام الطلب .

ثانياً : التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي :

• يقوم المالك بالتعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي لإعداد ملف الترخيص حسب فئة الأعمال الآتية :

فئة (أ)

- جميع الأعمال .

فئة (ب)

- المباني السكنية التي لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها على ٣٤ متر
- المباني الإدارية أو التجارية التي لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها عن ٢٢ متر.

• اشتراطات المهندسين للأعمال :

فئة (أ) :

- مهندس معماري نقابي لا تقل خبرته عن عشر سنوات .
- مهندس مدني نقابي لا تقل خبرته عن عشر سنوات .
- مهندس نقابي تخصص أعمال كهروميكانيكية .

فئة (ب):

- أن يكون مهندس نقابي معماري أو مدني له سجل هندسي في مجال الهندسة المعمارية أو المدنية يمكن للمالك أن يعهد لأي مهندس نقابي له سجل هندسي التقدم لاستخراج التراخيص لأي من فئات الأعمال على أن يتم الاستعانة بالخبرات والتخصصات المطلوبة طبقاً لفئات الأعمال .

ثالثاً : يوافق المالك المهندس أو المكتب الهندسي بما يلي :

- ١.المستندات الدالة على ملكية الأرض .
- ٢.صورة الرقم القومي .
- ٣.يقوم المالك بنفسه والذي سيصدر باسمه الترخيص بالتقدم للجهة الإدارية للتفويض أو تقديم توكيل رسمي باسمه أو من ينوب عنه للمهندس أو المكتب الهندسي للسير في إجراءات الترخيص .
- ٤.بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية والصادر من الجهة الإدارية .

رابعاً : استلام الترخيص :

يتسلم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة من الجهة الإدارية وذلك في خلال ٣٠ يوم من تاريخ ورود ملف الترخيص .

خامساً : في حالة عدم الت في طلب الترخيص خلال المدة القانونية :

- إذا لم تقم الجهة الإدارية بالت في طلب الترخيص خلال ٣٠ يوم يكون ذلك بمثابة الموافقة عليه .
- يقوم المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ على يد محضر بعزمه على البدء في التنفيذ بمدة لا تقل عن أسبوعين مع الالتزام بأن يكون الملف المقدم لطلب الترخيص مطابقاً لما ورد بالقانون واللائحة .

سادسا : مدة سريان الترخيص :

- مدة سريان الترخيص سنة واحدة من تاريخ استلام المالك للترخيص .
- إذا لم يشرع المالك بالبناء خلال سنة من تاريخ استلام الترخيص وجب عليه التقدم للجهة الإدارية بطلب لسريان الترخيص مرفقا به الآتي :
- الترخيص السابق صدوره .
- نسخة من الرسومات المعتمدة .
- تكون مدة صلاحية شهادة سريان الترخيص سنة واحدة .
- لا تعتبر أعمال الحفر أو أعمال سند جوانب الحفر شروعا في التنفيذ.

سابعا : التزامات المالك قبل الشروع في التنفيذ :

- يقوم المالك بإخطار الجهة الإدارية بخطاب موصى عليه بعلم الوصول طبقا للنموذج الوارد باللائحة وذلك قبل البدء في أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقا به الآتي :
- صورة من عقد مقاوله مع مقاول وفي حالة ما إذا ساوت أو زادت قيمة الأعمال عن ٢٥٠٠٠٠٠ جنييه يكون العقد مع أحد ا لمقاولين المقيدين بالإتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء .
- صورة من شهادة الإشراف من المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ معتمدة من نقابة المهندسين .
- لا يجوز البدء في أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر إلا بعد الحصول على الترخيص.

ثامنا : التزامات المالك أثناء التنفيذ :

- وضع لافتة في مكان ظاهر بموقع البناء تكتب عليها البيانات الخاصة بترخيص العقار طبقا للنموذج الوارد باللائحة .
- إيقاف الأعمال فوراً في حالة تخلى أي من المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ عن القيام بمهامه لحين تكليف غيرهم مع إعادة التقدم إلى الجهة الإدارية .
- إيقاف الأعمال في حالة رفع التغطية التأمينية مع عدم استئناف الأعمال إلا بعد عودة التغطية التأمينية .
- في حالة وجود مخالفات يتعين على المالك إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية له بذلك ويلتزم بإبقاء لافتته المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار .
- في حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد عن ٩٠ يوم يتعين على المالك إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بخطاب موصى عليه بعلم الوصول .

تاسعا : التزامات المالك بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال :

- يلتزم المالك بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال في مكان ظاهر بمدخل العقار مع الإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدورها .
- يلتزم المالك بإدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي المبنى وعدم استخدام هذا المكان في غير الغرض المخصص له .
- اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتشغيل وصيانة المصعد .
- عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .
- الالتزام عند تحرير عقود بيع أو إيجار للوحدات الخاضعة لأحكام القانون بأن تتضمن هذه العقود كافة البيانات المتعلقة بالترخيص ورقمه والجهة الصادر منها وعدد الأدوار المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد .

عاشرا : التعديلات بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال :

- بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال والحاجة لإجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية ولا تعتبر جوهرية في الرسومات المعتمدة فإنه يتعين على المهندس أو المكتب الهندسي التقدم بطلب للجهة الإدارية مرفقا به الرسومات المعمارية المعتمدة من الجهة الإدارية موقعا عليها التعديلات.

أحدى عشر : الإشغال الجزئي :

- في حالة رغبة المالك في إشغال العقار قبل استكمالها يجوز له الحصول على شهادة إشغال جزئي مالم يكن ذلك يؤثر على استكمال المبنى فيما بعد وفقا للتقرير المقدم من المهندس المشرف على أن يتم تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج .
- في حالة التوقف عن استكمال الأعمال بعد صدور شهادة الإشغال الجزئي بمدة تزيد عن عام يجب على المالك الحصول على موافقة الجهة الإدارية قبل استكمال الأعمال .