

الدليل الارشادى للمالك لإستخراج ترخيص البناء

طبقاً للقانون ١١٩ / ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ / ٢٠٠٩

خطوات الحصول على ترخيص البناء

أولاً: الحصول على شهادة صلاحية

- يطلب المواطن بطلب للجهة الإدارية للحصول على بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والإشتراطات البنائية محدداً به عنوان الموقع وحدوده ومرقفاً به الآتى:
 - صورة الرقم القومى .
 - الإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة .
- يحصل المواطن من الجهة الإدارية على ما يفيد إستلام الطلب يوم تقديم الطلب
- يحصل الطالب على البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب
- فى حالة وجود موانع بالموقع يتسلم المواطن من الجهة الإدارية بيان موضحاً به الموانع التى تمنع إصدار بيان الصلاحية فى خلال أسبوع من إستلام الطلب .

ثانياً: التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسى

- يقوم المالك بالتعاقد مع مهندس أو مكتب هندسى لإعداد وتقديم ملف الترخيص حسب فئة الأعمال الآتية :

فئة (أ) جميع الأعمال

فئة (ب): - المباني السكنية التى لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها عن ٣٤ متر المباني الإدارية أو التجارية التى لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها عن ٢٢ متر.

يمكن للمالك أن يعهد لى مهندس نقابى له سجل هندسى التقدم لإستخراج التراخيص لى من فئات الأعمال على أن يتم الإستعانة بالخبرات والتخصصات المطلوبة طبقاً لفئات الأعمال .

- إشتراطات المهندسين للأعمال :
- فئة (أ): - مهندس معمارى نقابى لا تقل خبرته عن عشر سنوات .
- مهندس مدنى نقابى لا تقل خبرته عن عشر سنوات .
- مهندس نقابى تخصص أعمال كهروميكانيكية .

فئة (ب): أن يكون مهندس نقابى معمارى أو مدنى له سجل هندسى فى مجال الهندسة المعمارية أو المدنية .

ثالثاً: يوافق المالك المهندس أو المكتب الهندسى بما يلي:

- المستندات الدالة على ملكية الأرض .
- صورة الرقم القومى .
- يقوم المالك بنفسه والذى سيصدر باسمه الترخيص بالتقدم للجهة الإدارية للتفويض أو تقديم توكيل رسمى باسمه أو من ينوب عنه للمهندس أو المكتب الهندسى للسير فى إجراءات الترخيص .
- بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والإشتراطات البنائية والصادر من الجهة الإدارية .

رابعاً: إستلام الترخيص

يتسلم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة من الجهة الإدارية وذلك فى خلال ثلاثون يوماً من تاريخ تسليم ملف الترخيص

خامساً:

فى حالة عدم البت فى طلب الترخيص خلال المدة القانونية

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

سادساً:

مدة سريان الترخيص

- مدة سريان الترخيص سنة واحدة من تاريخ إستلام المالك للترخيص .
- إذا لم يشرع المالك بالبناء خلال سنة من تاريخ إستلام الترخيص وجب عليه التقدم للجهة الإدارية بطلب لسريان الترخيص مرفقاً به الآتى:
 - 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 فى التنفيذ .

سابعاً:

إلتزامات المالك قبل الشروع فى التنفيذ:

- يقوم المالك بإخطار الجهة الإدارية بخطاب موسى عليه يعلم الوصول طبقاً للنموذج الوارد باللائحة وذلك قبل البدء فى أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقاً به الآتى:
 - صورة من عقد مقاوله مع مقاول وفى حالة ما إذا ساوت أو زادت قيمة الأعمال عن ٣٥٠٠٠٠ جنيته يكون العقد مع أحد المقاولين المقيدين بالإتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء .
 - صورة من شهادة الإشراف من المهندس أو المكتب الهندسى المشرف على التنفيذ معتمدة من نقابة المهندسين .
- لا يجوز البدء فى أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر إلا بعد الحصول على الترخيص .

ثامناً:

إلتزامات المالك اثناء التنفيذ :

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

تاسعاً:

صلاحية المبنى للإشغال

يصدر المهندس المشرف على التنفيذ شهادة صلاحية المبنى للإشغال تفيد أنه تم التنفيذ طبقاً للترخيص الصادر وإحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية والكودات المنظمة والمواصفات القياسية على أن تودع الشهادة بالجهة الإدارية .

عاشراً:

التعديلات بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال

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

أحد عشر:

إلتزامات المالك بعد التنفيذ :

- يلتزم المالك بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال فى مكان ظاهر بمدخل العقار مع الإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدورها .
- يلتزم المالك بإدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلى المبنى وعدم إستخدام هذا المكان فى غير الغرض المخصص له .
- إتخاذ الإجراءات الكفيلة بتركيب وبتشغيل وصيانة المصعد، على أن يتم التركيب من خلال احدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالإتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء .
- عدم الإخلال بإشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .
- الإلتزام عند تحرير عقود بيع او إيجار للوحدات الخاضعة لأحكام القانون بأن تتضمن هذه العقود كافة البيانات المتعلقة بالترخيص ورقمه والجهة الصادر منها و عدد الادوار والوحدات المرخص بها و البيانات الخاصة بامكان إيواء السيارات و تركيب المصاعد

أثنى عشر: الإشغال الجزئى

- فى حالة رغبة المالك فى إشغال العقار قبل إستكماله يجوز له الحصول على شهادة إشغال جزئى مالم يكن ذلك يؤثر على إستكمال المبنى فيما بعد وفقاً للتقرير المقدم من المهندس المشرف على أن يتم تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج .
- فى حالة التوقف عن إستكمال الأعمال بعد صدور شهادة الإشغال الجزئى بمدة تزيد عن عام يجب على المالك الحصول على موافقة الجهة الإدارية قبل إستكمال الأعمال .

