



## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

# الدليل الإرشادي للجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم (إصدار التراخيص)

طبقاً لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩/٢٠٠٨  
ولأحكامه التنفيذية رقم ١٤٤/٢٠٠٩  
وتعديلاتهما

### التزامات الجهة الإدارية

- أولاً: إصدار بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية .
- ثانياً: إصدار تراخيص البناء .
- ثالثاً: مراقبة الاشتراطات البنائية والتخطيطية أثناء التنفيذ .
- رابعاً: صلاحية المبنى للإشغال

### أولاً: إصدار بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية

#### ١. تقديم الطلب

- استلام الطلب المقدم من المواطن لاستخراج بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية مرفقاً به الاتي :
- رسم كروكي يبين الموقع والطرق المؤدية إليه موقع من مقدم الطلب .
  - صورة الرقم القومي.
  - الإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة.

#### ٢. بيان استلام الطلبات

إعطاء طالب البيان ما يفيد استلام الطلب يوم التقديم .

#### ٣. معاينة الموقع

معاينة الموقع ومراجعة الموقف من خلال البيانات التي لدى الجهة الإدارية .

#### ٤. إصدار البيان

إصدار بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية خلال أسبوع من تقديم الطلب طبقاً للنموذج المحدد باللائحة .

### ٥. رفض الطلب

إصدار بيان في حالة وجود موانع بالموقع يذكر به الأسباب التي تمنع إصدار بيان الصلاحية (مثل صدور قرار من المحافظ المختص بإيقاف الترخيص، ... ) في خلال أسبوع من تقدم الطلب

### ثانياً : إصدار تراخيص البناء

#### مستندات الترخيص بالبناء

- المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص. عقد ملكية مسجل أو عقد ابتدائي مشمول بحكم ونفاذ أو صحة توقيع أو خطابات التخصيص أو كشف مشتملات أو عقد القسمة والتجنيب الشهر). .
  - صورة من بطاقة الرقم القومي لمن سيصدر باسمه الترخيص .
  - حضور من سيصدر باسمه الترخيص للتفويض أو تقديم توكيل رسمي باسمه أو من ينوب عنه للمهندس أو المكتب الهندسي للسير في إجراءات استخراج الترخيص.
  - حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق باللائحة.
  - شهادة صلاحية الأعمال للترخيص طبقاً للنموذج المنصوص عليه باللائحة مرفقاً بها صورة بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسي .
  - ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسي .
- وفي حالة المباني التي تخضع لوثيقة التأمين طبقاً للمادة ٤٦ من القانون يتعين بالإضافة للمستندات السابق ذكرها تقديم وثيقة تأمين مرفقاً بها نسخة الرسومات الانشائية المعتمدة من مكتب الجمعية المصرية لتأمين المسؤولية المدنية عن أخطار أعمال البناء ودراسة التربة والنوثة الحسابية طبقاً للنماذج باللائحة .

## ١. تسجيل الطلب

- استلام ملف الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي مصحوباً بشهادة صلاحية الأعمال المطلوبة للترخيص وكامل المستندات والرسومات المطلوبة مرفقاً بها الإيصال الدال على سداد الرسوم .
- استلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان محتوياته وقت التقدم بالملف .

## ٢. فحص الطلب

التأكد من استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات المطلوبة ومطابقة الرسومات المعمارية للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع المعتمد طبقاً للنموذج المرفق باللائحة .

## ٣. صلاحية الأعمال

- اعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص .
- إصدار الترخيص في مدة لا تتجاوز ٣٠ يوم من تاريخ ورود ملف الترخيص وبعد سداد الرسوم .
- تسليم المالك نسخة من الرسومات الأصلية .

## في حالة عدم استيفاء ملف الترخيص

### طلب ومدة الاستيفاء

مخاطبة مقدم ملف الترخيص خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء الملف من مقدم الترخيص على العنوان المختار للمراسلات وطبقاً للنموذج المرفق باللائحة والمدون بطلب الترخيص على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد عن ٢١ يوم .

إصدار الترخيص خلال ٢١ يوم من تاريخ ورود الإستيفاءات المطلوبة

### عدم الاستيفاء

إذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة أو تقديم الإستيفاءات غير كاملة يتم رفض الطلب .

يتم إخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول موضحاً به أسباب الرفض وانقضاء المدة المحددة لاستيفاء الملف والحضور لاستلام الملف

## الترخيص الضمني

في حالة انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه يعتبر بمثابة الموافقة عليه، وعلى طالب الترخيص إعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه على البدء في التنفيذ بمدة لا تقل عن اسبوعين ، مع التزام طالب الترخيص بالشروط والضمانات المنصوص عليها في القانون واللائحة .

( وذلك كله شريطة أن يكون ملف الترخيص مستوفياً جميع المستندات المطلوبة وأن تكون الرسومات المعمارية مطابقة للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع المعتمد )

## ثالثاً : مراقبة الاشتراطات التخطيطية والبنائية أثناء التنفيذ

### ١. استلام إخطار البدء في التنفيذ

التأكد من إخطار المالك لها بعزمه على البدء في تنفيذ الأعمال وذلك قبل الشروع في التنفيذ بمدة لا تقل عن أسبوعين وتقدم ما يلي :

- صورة من عقد مقاوله مع مقاول وفي حالة زيادة قيمة الأعمال عن ٣٥٠ ألف جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء .
- صورة من شهادة الإشراف على التنفيذ من مهندس أو مكتب هندسي بذات الفئة المتقدمة للترخيص ومعتمدة من نقابة المهندسين.

### ٢. في حالة عدم تسليم إخطار بدء الأعمال

إذا بدأ المرخص له في التنفيذ دون إخطار الجهة الإدارية : يتم تحرير قرار إيقاف مع معاينة الأعمال للتأكد من مطابقتها للترخيص المنصرف .

وفي حالة المطابقة : يتم السماح باستئناف الأعمال مع إلزام المالك باستيفاء المستندات المطلوبة .

وفي حالة عدم المطابقة : يتم إصدار قرار تصحيح أو إزالة الأعمال

### ٣. متابعة الأعمال

- استلام التقارير الربع سنوية من المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ .
- المرور على مواقع الأعمال ومتابعتها وتحديد مدي مطابقتها للتقارير الربع سنوية المقدمة من المشرف على التنفيذ والتراخيص المنصرفة .

## رابعاً : شهادة صلاحية المبني للإشغال

### ١. معاينة المبني

- استلام شهادة صلاحية المبني للإشغال معتمدة من المهندس المشرف على الأعمال .
- معاينة المبني للتأكد من إنهاء جميع الأعمال والتشطيبات الخارجية والأفنية والأجزاء المشتركة من المبني وملحقاته، طبقاً لشهادة صلاحية المبني للإشغال المقدمة خلال مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع شهادة صلاحية المبني للإشغال معاينة المبني

### خطابات المرافق وشركة التأمين

بناء على نتيجة المعاينة والتأكد من إتمام الأعمال يتم إصدار الآتي :

١. إصدار خطابات للجهات المختصة لتوصيل المرافق وتسليمها للمالك.
٢. إصدار خطاب إلى شركة التأمين بإتمام الأعمال.

### ٢. شهادة صلاحية المبني للإشغال الجزئي

يجوز إصدار شهادة إشغال جزئي لجزء من المبني أو أحد أدواره قبل استكمالها ، وبعد استيفاء كافة المتطلبات اللازمة، على أن يكون ذلك وفقاً للتقرير المقدم من المهندس المشرف على تنفيذ الأعمال يفيد صلاحية الجزء المراد إشغاله، وألا يتعارض إشغال هذا الجزء مع استكمال باقي أعمال الترخيص ويشترط لإصدار شهادة صلاحية جزئية للمبني تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج .

### ٣. استكمال الأعمال بعد صدور شهادة الإشغال الجزئي

الموافقة على الطلب الذي يتقدم به المالك لاستكمال البناء إذا لم يبدأ في الأعمال بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبني للإشغال الجزئي وذلك في حالة مطابقة الأعمال للترخيص المنصرف وخلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب .