



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

الدليل الإرشادي للمالك لاستخراج ترخيص البناء

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

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 ومرفقا به الاتي :

١. رسم كروكي يبين الموقع والطرق المؤدية إليه موقع من مقدم الطلب .
 ٢. صورة الرقم القومي.
 ٣. الإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة.
- يحصل المواطن من الجهة الإدارية على ما يفيد استلام الطلب يوم تقديم الطلب.
 - يحصل الطالب على البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب.
 - في حالة وجود موانع بالوقع (مثل صدور قرار من المحافظ المختص بإيقاف الترخيص، ...) يتسلم المواطن من الجهة الإدارية بيان موضحا 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) :- جميع الأعمال فيما عدا المنشآت والمشروعات الوارد ذكرها بالمادة ١٢٤ مكرر .

- أعمال التعلية والتعديل والتدعيم والترميم .

فئة (ج) : المباني السكنية حتى ارتفاع ٢٨ متراً ، والمباني غير السكنية حتى ارتفاع ٢٢ متراً ، ومساحة الدور لا تزيد على ٢١٠٠٠ م^٢ .

فئة (د) : المباني السكنية والإدارية والتجارية حتى ارتفاع ١٦ متراً ، ومساحة الدور لا تزيد على ٢٥٠٠ م^٢ .

اشتراطات المهندسين للأعمال :

أولاً : الأعمال فئة (أ) : بيت خبرة هندسي ، أو مكتب استشاري هندسي خبرته لا تقل عن ٥ سنوات ، أو مهندس استشاري خبرته لا تقل عن ١٠ سنوات .

ثانياً : الأعمال فئة (ب) : مكتب استشاري هندسي ، أو مهندس استشاري .

ثالثاً : الأعمال فئة (ج) : مهندس متخصص في الهندسة المعمارية أو المدنية ، خبرته لا تقل عن ٧ سنوات على الأقل .

رابعاً : الأعمال فئة (د) : مهندس متخصص في الهندسة المعمارية أو المدنية ، خبرته لا تقل عن سنتين .

وفى جميع الأحوال يجب أن تكون التصميمات معتمدة من مهندس من ذات التخصص ، علي أن تكون التصميمات الإنشائية معتمدة من مهندس إنشائي طبقاً لفئة الأعمال ونوعيتها .

ويمكن للمالك أن يعهد لأي مهندس نقابي له سجل هندسي التقدم لاستخراج التراخيص بشرط أن يكون مستوفياً ذات الاشتراطات على أن يستعين بالخبرات والتخصصات المطلوبة طبقاً لفئات الأعمال المتقدم لها .

ثالثاً : يوافق المالك المهندس أو المكتب الهندسي بما يلي :

١. المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص .

٢. صورة الرقم القومي لمن سيصدر الترخيص باسمه .

٣. يقوم من سيصدر باسمه الترخيص أو من سيمثله قانوناً بالتقدم للجهة الإدارية لتفويض المهندس أو المكتب الهندسي للسير في إجراءات استخراج الترخيص .

٤. صورة بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية والصادر من الجهة الإدارية .

رابعاً : استلام المالك الترخيص :

يتسلم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة من الجهة الإدارية وذلك في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة .

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

إذا لم تقم الجهة الإدارية بالبت في طلب الترخيص خلال ثلاثين يوماً يكون ذلك بمثابة الموافقة عليه. يقوم المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ على يد محضر بعزمه على البدء في التنفيذ قبل البدء فيه بمدة لا تقل عن أسبوعين مع الالتزام بأن يكون الملف المقدم لطلب الترخيص مطابقاً للقانون ولائحته التنفيذية

سادساً : 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 مرفقاً بالآتي :

١. الترخيص السابق صدوره .

٢. الرسومات المعتمدة .

تكون مدة صلاحية شهادة سريان الترخيص سنة واحدة .

• لا تعتبر أعمال الحفر أو أعمال سند جوانب الحفر اللازمة لحماية المنشآت المجاورة شروعاً في التنفيذ .

سابعاً : التزامات المالك قبل الشروع في التنفيذ :

يقوم المالك بإخطار الجهة الإدارية بخطاب موصى عليه بعلم الوصول طبقاً للنموذج الوارد باللائحة وذلك قبل البدء في أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقاً به الآتي :

١. صورة من عقد مقاوله مع مقاول وفي حالة زيادة قيمة الأعمال عن ٣٥٠٠٠٠٠ جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المقيدين بالإتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

٢. صورة من شهادة الأشراف من المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ معتمدة من نقابة المهندسين.

لا يجوز البدء في أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر إلا بعد صدور ترخيص البناء .

ثامناً : التزامات المالك أثناء التنفيذ

- وضع لافتة في مكان ظاهر بموقع البناء تكتب عليها البيانات الخاصة بترخيص العقار طبقاً 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 الادارية له بذلك ويلتزم بإبقاء لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار.

- في حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد عن تسعين يوماً يتعين على المالك والمهندس المشرف إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتوقف وذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وكذلك عند استئناف الأعمال .

تاسعاً : التزامات المالك بعد انتهاء التنفيذ وبعد صدور شهادة

صلاحية المبني للإشغال :

- وضع صورة من شهادة صلاحية المبني للإشغال في مكان ظاهر بمدخل العقار مع الأبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدورها .
- إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي المبني وعدم استخدام هذا المكان في غير الغرض المخصص له .
- اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتشغيل وصيانة المصعد .
- عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبني 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 و عدد الادوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات و تركيب المصاعد .

عاشراً : التعديلات بعد صدور شهادة صلاحية المبني للإشغال

بعد صدور شهادة صلاحية المبني للإشغال والحاجة لإجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية ولا تعتبر تعديلات جوهريّة في الرسومات المعتمدة فإنه يتعين على المهندس أو المكتب الهندسي التقدم بطلب للجهة الإدارية مرفقاً به الرسومات المعمارية المعتمدة من الجهة الإدارية موقعا عليها التعديلات ، ومعتمدة من مهندس إنشائي خبرته لا تقل عن سبع سنوات .

إحدى عشر : الإشغال الجزئي

في حالة رغبة المالك في إشغال العقار قبل استكمالته يجوز له الحصول على شهادة إشغال جزئي مالم يكن ذلك يؤثر على استكمال المبني فيما بعد وفقاً 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 على عام يجب على المالك الحصول على موافقة الجهة الإدارية قبل استكمال الأعمال