

العنوان:	تفاصيل اشتراطات البناء ومنظومة التراخيص الجديدة
المصدر:	مجلة المال والتجارة
الناشر:	نادي التجارة
مؤلف:	هيئة التحرير(معد)
المجلد/العدد:	ع626
محكمة:	لا
التاريخ الميلادي:	2021
الشهر:	يونيو
الصفحات:	4 - 5
رقم MD:	1161955
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	EcoLink
مواضيع:	التنمية العمرانية، التخطيط العمراني، تراخيص البناء، القوانين والتشريعات
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/1161955

تفاصيل اشتراطات البناء ومنظومة التراخيص الجديدة

(١٤) خطوة للترخيص .. و(٥) ضوابط لا تطبق على المشروعات القومية وأراضى «المجتمعات العمرانية» .

أصدر اللواء محمود شعراوى ، وزير التنمية المحلية ، الكتاب الدورى رقم ٨٦ لسنة ٢٠٢١ ، المرسل للمحافظين (١٠) أبريل الجارى ، الخاص بالاشتراطات البنائية ومنظومة تراخيص البناء الجديدة ، وذلك بعد اعتمادها من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية والموافقة عليها في جلسة مجلس الوزراء بتاريخ ٣١ مارس الماضى ، في ضوء التكاليف الصادرة بضبط منظومة العمران وحوكمة منظومة التراخيص ، وذلك للقضاء على البناء العشوائى ووقف فوضى التراخيص .

الاجتماعى ، وغيرها .

كما لا تسرى هذه الاشتراطات على الأراضى الخاضعة لولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، أو أراضى القوات المسلحة ، ولا على المحاور الرئيسية بالمدن التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص واعتمادها من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية ، وأخيراً ، تسرى هذه الضوابط والاشتراطات على تراخيص البناء التى ستصدر بداية من تاريخ العمل بها .

ثانياً: لا تسمح الضوابط والاشتراطات الجديدة بالتراخيص الجديدة للإشغالات والأنشطة غير السكنية بالمباني السكنية ، كما لا يسمح بتغيير نشاط الوحدات السكنية غير الاستخدام السكنى .

ثالثاً: الارتفاعات ، على ألا يسمح بالإخلال بالضوابط المنظمة الصادرة من جهات الاختصاص للأنشطة المختلفة ، وتحدد ارتفاعات المباني السكنية المطلة على الشوارع بحيث «في حالة الشوارع أقل من (٨) أمتار ، يكون الحد الأقصى لارتفاع المبنى (١٠) أمتار ، بما يعادل أرضى ودورين ، وفي حالة الشوارع من (٨ - ١٢) متراً ، الحد الأقصى للارتفاع (١٣) متراً ، بما يعادل أرضى و(٣) أدوار ، وفي حالة الشوارع أكبر من (١٢) متراً ، يكون الحد الأقصى للارتفاع (١٦) متراً ، بما يعادل أرضى و(٤) أدوار ، على أن يكون الارتفاع الأقصى لسقف البدروم (١,٢) متر ، من الصفر المعمارى .

وفي حالة قطع الأراضى التى مساحتها حتى (١٧٥) متراً ، يتم البناء بنسبة (١٠٠٪) ، وبدون ردود ، وما يزيد على (١٧٥) متراً ، تكون نسبة البناء (٧٠٪) كحد أقصى ، مع الالتزام بحقوق الارتفاق بمسافات الارتداد الجانبي (من جانب واحد على الأقل) ، بما لا يقل عن (٢,٥) متر ، على أن تحمل قطعة الأرض الملاصقة حق الارتفاق بضلع التماس بما لا يقل عن (٢,٥) متر ، على ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض عن (٨,٥) أمتار ، ويكون الحد الأقصى لمساحة قطعة الأرض للمبنى السكنى الواحد (٤٢٠٠) متر مربع ، والحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض للخدمات المجتمعية العامة والخاصة يتم الرجوع فيها للضوابط والاشتراطات المنظمة لكل نشاط .

ويأتى القرار الوزارى الجديد إلحاقاً للقرار الوزارى رقم ٣١٨ لسنة ٢٠٢٠ بوقف أعمال البناء في عواصم المحافظات والمدن الرئيسية بها ٦ أشهر ، وتوجيهات رئيس الوزراء باستئناف أعمال البناء حتى الدور الرابع بجلسة مجلس المحافظين رقم (٢١) بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٠ ، لحين الانتهاء من الاشتراطات البنائية ومنظومة التراخيص الجديدة .

تضمن الكتاب الدورى عدة توجيهات وإجراءات يجب الالتزام بها ، منها أن الاشتراطات في منظومة التراخيص الجديدة ستطبق على المدن والأحياء المصرية ، ولن يسمح بقبول طلبات التراخيص الجديدة إلا بعدد شهر .

وتضمن الكتاب الدورى (٥) ضوابط واشتراطات تخطيطية وبنائية على مستوى المدينة .

وتسرى أحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية فيما لم يرد به نص ، والالتزام باشتراطات الجهات الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم ، والالتزام بالقيود والارتفاع الواردة بهذه الاشتراطات وبما لا يتجاوز الحد الأقصى للارتفاع الصادر عن وزارة الدفاع ، واشتراطات الطيران المدنى الواردة في المخططات الاستراتيجية العامة المعتمدة للمدن ، والالتزام بأسس التصميم وشروط تنفيذ المباني والمنشآت بالأكواد المصرية ، والالتزام بضوابط واشتراطات التقسيمات المعتمد وقوائم الشروط المرفقة بقرارات اعتماد ذلك التقسيم ، والالتزام بأسس وضوابط الحفاظ على المناطق والأماكن ذات القيمة المتميزة المعدة من الجهاز القومى للتنسيق الحضارى والمعتمد من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية ، والالتزام بخطوط التنظيم المعتمدة من الجهة الإدارية المختصة ، على أن تحل هذه الاشتراطات والضوابط محل الاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة بالمخططات الاستراتيجية والتفصيلية المعتمدة للمدن كما تحل هذه الاشتراطات والضوابط محل الاشتراطات التخطيطية والبنائية المؤقتة الصادرة من المحافظين للمدن التى ليس لها مخططات استراتيجية معتمدة .

ولا تسرى هذه الاشتراطات على المشروعات القومية التى تنفذها الدولة «سكن كل المصريين - الإسكان البديل - الإسكان

الترخيص قبل بدء الأعمال بأسبوعين ، ثم يعاين مهندس الجهة الإدارية على الطبيعة ، لتحديد خط التنظيم بمرافقة المهندس المشرف وجهة الرفع المساحي لبيان الصلاحية ، مع إلزامه بعمل الصلبات والتحفظات اللازمة لتأمين المارة والجيران ، وإعداد محضر تنسيقى بذلك من مهندس الجهة الإدارية والمهندس المشرف ، ويرفق المحضر بملف الترخيص .

يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ من قبل صاحب الشأن بتقديم شهادة بالإشراف على النموذج المؤمن والمعتمد من نقابة المهندسين ، وكذلك تقديم تقرير ربع سنوى (حتى إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال) إلى المركز التكنولوجى بالأعمال التى تم تنفيذها خلال الفترة وبيان مدى مطابقتها للترخيص من عدمه ، وتتولى نقابة المهندسين أعمال الرقابة على هذه الشهادات ، وحسب جدول التصنيف وقواعد المزاولة .

بعد انتهاء الأعمال ، يقوم المهندس المشرف بتقديم شهادة صلاحية المبنى للإشغال معتمدة من نقابة المهندسين إلى المركز التكنولوجى.

يتولى المركز التكنولوجى إخطار وحدة التراخيص والتفتيش والمتابعة لمراجعة الأعمال المنفذة على الطبيعة ، على أن تتم موافاة المركز التكنولوجى من وحدة التراخيص والتفتيش والمتابعة ، بكتابه «شهادة مطابقة» ، وهى (موافقة نهائية / رفض) على دخول المرافق للعقار ، وكذا خطابات مؤمنة لتوصيل المرافق محدد بها عدد العدادات ونوع الاستخدام لكل وحدة بالعقار ، حيث يتولى المركز التكنولوجى تسليمها للمواطن وإخطار شركة التأمين الصادرة منها وثيقة التأمين باستمرار التغطية التأمينية .

وتطبيق المنظومة على (١١) حياً و(١٦) مدينة ..

والتعميم أول يوليو

اختارت وزارة التنمية المحلية (٢٧) مدينة وحياً ، بواقع مدينة أو حى لكل محافظة ، لتطبيق الاشتراطات البنائية ومنظومة التراخيص الجديدة كمرحلة أولى للتطبيق التجريبي بداية من (١) مايو ٢٠٢١ لمدة شهرين ، على أن يبدأ التطبيق في باقى المدن بداية من (١) يوليو المقبل . ضمت القائمة الأولية للتطبيق : حى شرق مدينة نصر بالقاهرة ، وحى جنوب الجيزة بمحافظة الجيزة ، ومركز ومدينة قها بالقليوبية ، وحى المنتزه أول بالإسكندرية ، ومركز ومدينة كفر الدوار بالبحيرة ، ومدينة مطروح ، ومركز ومدينة قويسنا بالمنوفية ، وحى ثان طنطا بالغربية ، ومركز ومدينة سيدى سالم بكفر الشيخ ، ومركز ومدينة فارسكور بدمياط ، ومركز ومدينة طلخا بالدقهلية ، ومركز ومدينة العريش بشمال سيناء ، وشم الشيخ بجنوب سيناء ، وحى الشرق ببورسعيد ، وحى ثالث الإسماعيلية ، وحى السويس ، وحى أول الزقازيق بالشرقية ، ومركز ومدينة ناصر ببنى سويف ، ومركز ومدينة المنيا ، ومركز ومدينة الفيوم ، وحى غرب أسيوط ، ومركز ومدينة الخارجة بالوادى الجديد ، وحى شرق سوهاج ، ومركز ومدينة نقادة بقنا ، ومركز ومدينة أسوان ، وجنوب الغردقة بالبحر الأحمر ، وأخيراً ، الأقصر مركز ومدينة البياضية .

وعن أماكن انتظار السيارات ، يكون الالتزام فيها بالكود المصرى لأماكن إيواء السيارات ، ويتم احتساب درجة ميل مداخل ومخارج الجراجات من حد الملكية .

وتضمن الكتاب الدورى الخطوات التنفيذية لبدء تنفيذ منظومة التراخيص الجديدة وتشمل (١٤) خطوة ، وهى : أن يتقدم المواطن بطلب للحصول على بيان الصلاحية للمركز التكنولوجى مرفقة به صورة البطاقة ، وكروكى للموقع وجدول الإحداثيات .

بعد سداد رسوم الرفع المساحى ، يعد المركز التكنولوجى ، الرفع المساحى لقطعة الأرض ومعاينتها بواسطة جهة مساحية معتمدة ، ويتم إرسال الطلب إلى الوحدة ذات الطابع الخاص (الجامعة) ، لإعداد بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ، والطابع المعمارى .

ترسل الجامعة بيان الصلاحية مختوماً إلى المركز التكنولوجى «نسخة ورقية» و «نسخة إلكترونية» ، لاعتماده من الجهة الإدارية وتسليمه في مدة أقصاها أسبوع .

يتقدم المواطن بطلب الترخيص للمركز التكنولوجى ، وبعد التعاقد مع «مهندس استشارى» ، مكتب هندسى استشارى ، ببيت خبرة ، معتمد من نقابة المهندسين ، على أن يتم إعداد ملف الترخيص بالكامل شاملاً شهادة صلاحية أعمال الترخيص ، ونموذج إعداد ملف الترخيص المؤمن والصادر من نقابة المهندسين ، موقع من صاحب الشأن ، وكذا توكيل رسم للمكتب الهندسى أو للمهندس ، علاوة على شمول الملف كل الموافقات والمستندات اللازمة للترخيص .

يرسل المركز التكنولوجى ملف الترخيص إلكترونياً إلى الجامعة لمراجعة الرسومات والتصميمات ومدى مطابقتها للاشتراطات التخطيطية العامة والأكواد ، على أن تقوم الجامعة بإعادة الملف بعد مراجعته واعتماده بخاتم الجامعة خلال (٢١) يوماً ، وفى حال عدم مطابقة الملف ، تعيد الجامعة الملف خلال أسبوع مع ذكر الأسباب ، حيث يتولى المركز إخطار المكتب الهندسى للتعديل والاستكمال .

يسلم المواطن عقد الاتفاق مع المهندس المشرف والمقاول إلى المركز التكنولوجى ، ويوقع المقاول والمشرف على التنفيذ الإقرارات الخاصة بالترخيص ، ولا يصدر الترخيص إلا بتوقيع هذه الإقرارات .

يتم عرض ملف الترخيص على لجنة الفحص لمراجعة مستندات الترخيص وصحة الإجراءات ، وتحديد الرسوم المطلوبة ، وعمل محضر اجتماع المعتمد يودع بملف الترخيص ، على أن يعاد الملف إلى المركز التكنولوجى مرفق به المحضر وقائمة الرسوم خلال أسبوع .

يصدر المركز التكنولوجى الترخيص بعد تسليم عقد الإشراف ، وعقد المقاول ، وقيام المشرف والمقاول بالتوقيع بالمركز التكنولوجى ، ويسجل اسم المهندس أو المكتب المشرف والمقاول بأورنيك الرخصة .

يخطر صاحب الشأن الجهة الإدارية بالعزم على البدء في تنفيذ