

إعادة تنظيم قواعد استخراج تراخيص البناء لخدمة المستثمرين

الأهرام الإقتصادي ١٩٩٧/٨/٤

دكتور عبد الباقي إبراهيم

رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

وكبير خبراء الأمم المتحدة في التنمية العمرانية

وأستاذ التخطيط ورئيس قسم العمارة بجامعة عين شمس

نظراً للتعقيدات الكثيرة التي يواجهها المستثمرون في قطاع الإسكان عند استخراج تراخيص البناء والمتطلبات، وفي ضوء التعديلات التي طرأت على اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء الخاصة بطريقة استخراج تراخيص البناء. فقد جاء في الفصل السابع من اللائحة التنفيذية (مادة ١٢) أنه بالإضافة إلى إيصال تسديد رسم فحص الرسومات والبيانات ورسم لموقع العقار يطلب من طالب الترخيص تقديم ثلاث ملفات يحتوي كل منها على التصميمات المعمارية والإنشائية للأساسات والأعمدة والأسقف والنوتة الحسائية الإنشائية على أن تكون جميعها موقعة من مهندس نقابي متخصص، وكذا تقرير مهندس استشاري إنشائي يفيد بتحمل الأساسات لأحمال الأعمال المطلوبة، وفي حالة التعليق والتعديل يلزم تقديم تقرير استشاري له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاماً. وهكذا بالنسبة لأعمال التدعيم والتزيم. وتطلب الرسومات في جميع الأحوال بمقياس ١ : ٥. ويتم بعد ذلك إجراءات فحص الطلبات خلال ثلاثة أيام لبيان صحة الطلب ومرفقاته ومطابقته لأحكام القانون (مادة ٢٣) ثم إصدار الترخيص خلال ثلاثين يوماً. تم مدها لأربعة أسابيع أخرى لاستيفاء البيانات. وجاءت المادة (٢٥) في الفصل الثامن تشرح واجبات المرخص له، والمادة (٢٦) شاملة محتويات عقود البيع أو الإيجار. وتشرح المادة (٢٧) من الفصل التاسع متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية وذلك دون تمييز بين النوعيات المختلفة من المباني سواء السكنية أو الإدارية أو العامة أو المتخصصة.

ولما كان الأسلوب الوارد في البنود السابقة يعطل من إجراءات استخراج تصاريح البناء، نجد إنه من الصعب مراجعة الأوراق المقدمة في طلب الترخيص والرد عليها خلال ثلاثة أيام كما أن تقديم التصميمات التنفيذية المعمارية والإنشائية والصحية مع مستندات الطلب قد تتطلب بعض التعديلات المعمارية الأمر الذي سوف يؤثر بالتالي على جميع التصميمات الأخرى. وهو ما يحمل طالب الترخيص وقتاً إضافياً. كما أنه من الممارسة والتطبيق يتضح أن مهندسي التنظيم ليس في مقدورهم مراجعات كافة التصميمات التنفيذية والمواصفات إلا في حدود المباني البسيطة. الأمر الذي يتطلب البحث عن أسلوب جديد لتقديم التصميمات ومراجعتها وإصدار الترخيص بالبناء خاصة مع وجود اختلافات كثيرة في تحديد المهندس الاستشاري المصمم و المهندس الاستشاري المشرف على التنفيذ ومع اختلاف تقييم المؤهلات العلمية من ناحية وعدد سنوات الخبرة من ناحية أخرى.

وبناء على ما سبق يمكن إتباع الخطوات التالية:

١) على الجهة الإدارية القائمة على شؤون التنظيم إعداد خرائط تفصيلية بمقياس رسم ١:١٠٠٠ للمنطقة العمرانية المسئولة عنها بحيث يوضح على الخريطة شروط البناء لجميع القطع المهيأة للبناء بحيث تعتمد هذه الخريطة من الجهات الرسمية كوثيقة لتوجيه شروط البناء في المنطقة ويجرى العمل بمقتضى البيانات الواردة عليها بخصوص نظم وشروط البناء.

- ٢) على طالب الترخيص التقدم بطلب في خطاب مسجل للجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم مصحوباً بخريطة موقع العقار المطلوب الترخيص بالبناء عليه يطلب فيه موافاته بشروط البناء المعتمدة لقطعة الأرض على أن ترد الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم بهذه الشروط خلال أسبوع من تقديم الطلب.
- ٣) يتقدم طالب الترخيص بناء على شروط البناء الواردة إليه من الجهة الإدارية بطلب الترخيص المبدئي للمنشأ مصحوباً بثلاث نسخ من التصميمات المعمارية فقط بمقياس ١:٠٠١ مبيناً بها المساقط والقطاعات والواجهات معتمدة من مهندس معماري استشاري مصمم وذلك لمراجعتها من ناحية نظم وشروط البناء المعتمدة و إبداء أي ملاحظة عليها وذلك خلال أسبوعين من تقديم الطلب ويأخذ طالب الترخيص الموافقة الأولية من الجهة الإدارية على التصميمات المعمارية ويعطى صورة من الرسومات معتمدة من الجهة الإدارية.
- ٤) يقوم صاحب الطلب بتقديم ثلاث نسخ من التصميمات التنفيذية المعمارية والإنشائية للمباني السكنية التي تزيد عن أربعة أدوار معتمدة من مهندس استشاري تصميم معماري وبمقياس رسم ١:٠٠٥ أو ١:٠٠١ مع النوتة الحاسوبية و نتائج الجسات وتقرير من مهندس استشاري تصميم إنشائي وإقرار يفيد بتطبيق الكود المصري فيما يختص بجوانب سلامة التصميم الإنشائي والأساسات وذلك في حالة الإنشاء أو التعلية أو الإضافة أو التعديل.
- ٥) تقدم اللجنة الفنية التي تعينها الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم كل سنة ثلاثة من المتخصصين من ذوى الخبرة (٢٥ سنة) في العمارة والهندسة الإنشائية والصحية أو الكهربائية، ممن ليس لهم مكاتب استشارية خاصة وذلك لفحص التصميمات التنفيذية المقدمة وعرض النتيجة على مدير عام الجهة الإدارية لاعتمادها وإصدار الترخيص بناء عليها. ويتم ذلك خلال ثلاثة أسابيع من تقديم المستندات بالنسبة للمباني السكنية و خمسة أسابيع بالنسبة للمباني العامة أو المتخصصة.
- ٦) في حالة المباني السكنية البسيطة التي يقل الارتفاع المسموح به عن أربعة أدوار في الريف والحضر، فيقوم مهندس الجهة الإدارية القائمة على أعمال التنظيم بالمراجعة والاعتماد خلال ثلاثة أسابيع من تقديم الطلب و المستندات.
- ٧) في جميع الحالات يقدم صاحب الطلب إقراراً بأنه في حالة البدء بالتنفيذ يقوم بإخطار الجهة الإدارية بخطاب مسجل يفيد تعيين مهندس نقابي مدني أو عمارة للإشراف على التنفيذ مصحوباً بإقرار من المهندس المذكور بأنه مسئول مسؤولية قانونية تضامنية عن تنفيذ الأعمال بالصورة المرخص بها، وفي حالة قيامه بدلا من المالك في تنفيذ الأعمال السكنية البسيطة بدلا من المقاول يقدم إقراراً آخر بمسئوليته الجنائية حسب القانون المدني ١٠٦ عن الأعمال التي يقوم بتنفيذها والإشراف عليها بموافقة صاحب الطلب.
- ٨) يقوم المقاول أو من في حكمه بإعداد دفتر متابعة الأعمال محتوم من نقابة المهندسين لتدوين مراحل تنفيذ الأعمال ومراجعتها ونتائج اختبارات الجودة على المواد المورددة للموقع مع ذكر التعديلات التي قد تطرأ على تنفيذ الأعمال ويعتمد دفتر المتابعة من المهندس المشرف والمقاول وصاحب الطلب ليكون معداً للرقابة والمراجعة في أي وقت بواسطة مفتش التنظيم.
- ٩) تقوم الجهة الإدارية القائمة على أعمال التنظيم بعمل سجل تفصيلي لكل عملية موضحا عليه جميع الرسومات والإجراءات التي تمت وتتم أثناء التنفيذ من واقع المراجعة والمتابعة والرقابة، وذلك باستعمال الحاسب الآلي في المدن الكبيرة وعواصم المحافظات ليكون مرجعا إداريا أو حسابيا أو إحصائيا لتراخيص البناء وتنفيذها.

١٠) في المواقع ذات الأهمية الخاصة أو في حالة المباني ذات الطابع القومي تعرض التصميمات المعمارية للمبنى بعد اعتمادها مبدئياً من الجهة المسؤولة عن استخراج التراخيص على لجنة خاصة لمراجعة الطابع المعماري للمبنى وإبداء الرأي بشأنها.