

إجراءات إستخراج رخص البناء والتشغيل

ماهى متطلبات الحصول على ترخيص البناء؟

➤ **أولاً: الحصول على شهادة صلاحية:**

التقدم بطلب للجهة الإدارية للحصول على شهادة بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والإشتراطات البنائية محدداً به عنوان الموقع وحدوده ومرفقاً به بعض المستندات الآتية:

١. صورة بطاقة الرقم القومى.

٢. إيصال سداد الرسوم المستحقة.

استلام ما يفيد تقديم الطلب من الجهة الإدارية فى نفس اليوم.

استلام شهادة الصلاحية خلال أسبوع من تاريخ الطلب.

فى حالة وجود موانع بالموقع تقوم الجهة الإدارية بإصدار بيان موضحاً به الموانع التى تمنع إصدار شهادة الصلاحية فى خلال أسبوع من تاريخ تقديم 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) المبانى الإدارية أو التجارية التى لا يزيد ارتفاعاتها عن ٢٢ متر.

* يجوز للمالك أن يعهد لمهندس نقابى له سجل هندسى بالتقدم لإستخراج الترخيص لأى من فئات الاعمال على أن يتم الأستعانة بالخبرات والتخصصات المطلوبة طبقاً لفئات الأعمال.

إشتراطات المهندس للأعمال:

• الفئة (أ) مهندس معمارى نقابى لا تقل خبرته عن عشر سنوات.

- مهندس مدنى نقابى لا تقل خبرته عن عشر سنوات.

- مهندس نقابى تخصص أعمال كهروميكانيكية.

• الفئة (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 يلى:**

١. مستندات ملكية الأرض.

٢. صورة من بطاقة الرقم القومى.

٣. يحضر المالك بنفسه والذي سيصدر بإسمه الترخيص للتفويض أو تقديم توكيل رسمى باسمه أو من ينوب عنه للمهندس أو المكتب الهندسى للسير فى إجراءات استخراج الترخيص.
٤. بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والإشتراطات البنائية والصادرة من الجهة الإدارية.

➤ رابعاً: استلام 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.

* 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 ويقوم المالك او من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ على يدمحضر بعزيمة على البدء فى التنفيذ بمدة لا تقل عن أسبوعين مع الالتزام بأن يكون الملف المقدم لطلب الترخيص مطابقاً لما ورد فى القانون واللائحة التنفيذية بئند طلب الترخيص .

➤ خامساً: مدة سريان الترخيص.

- مدة سريان الترخيص سنة واحدة من تاريخ استلام الترخيص.
- إذا لم يشرع المالك فى البناء خلال سنة من تاريخ استلام الترخيص وجب عليه التقدم للجهة الإدارية بطلب لمد سريان الترخيص مرفقاً به الآتى :-
- يجب أن تكون مدة الصلاحية لشهادة سريان الترخيص سنة واحدة.
- لا تعتبر أعمال الحفر أو أعمال سند جوانب الحفر شروعاً فى التنفيذ.

➤ سادساً : التزامات المالك قبل الشروع فى التنفيذ.

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

➤ سابعاً " التزامات المالك أثناء التنفيذ.

- وضع لافتة في مكان ظاهر بموقع البناء تكتب عليها البيانات الخاصة بترخيص العقار.
- إيقاف الأعمال فوراً في حالة تخلى أى من المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ عن القيام بمهامه لحين تكليف غيرهم مع إعادة التقدم بطلب للجهة 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 الإدارية بذلك ويلتزم بإبقاء لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار.
- في حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد عن ٩٠ يوم يتعين على المالك إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتوقف وكذلك يلتزم بإخطارها عند استئناف الأعمال بخطاب موصى عليه بعلم الوصول.

➤ ثامناً : صلاحية المبنى للإشغال.

- يصدر المهندس المشرف على التنفيذ شهادة صلاحية المبنى للإشغال تفيد انه تم التنفيذ طبقاً للترخيص الصادر ولأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية والكودات المنظمة والمواصفات القياسية على أن تودع الشهادة في الجهة الإدارية.

➤ تاسعاً : التعديلات بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال.

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

➤ عاشراً: التزامات المالك بعد التنفيذ.

- يلتزم المالك بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال في مكان ظاهر بمدخل العقار مع الإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدورها .
- يلتزم المالك بإدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي المبنى وعدم إستخدام هذا المكان في غير الغرض المخصص له .
- إتخاذ الإجراءات الكفيلة بتركيب وتشغيل وصيانة المصعد ، على أن يتم التركيب من خلال الشركات المتخصصة والمسجلة بالإتحاد المصرى لمقاولى التشيد والبناء .
- عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغلية ضد أخطار الحريق .

➤ **حادى عشر : الإشغال الجزئى .**

- فى حالة رغبة المالك فى إشغال العقار قبل إستكماله يجوز 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 حال التوقف عن إستكمال الأعمال بعد صدور شهادة الإشغال الجزئى بمدة تزيد عن عام يجب على المالك الحصول على موافقة الجهة الإدارية قبل إستكمال الأعمال .
- الجهة المختصة :

الهيئة العامة للتنمية الصناعية وتفوض المحليات (الحى المختص) وأجهزة المدن الجديدة فى إصدار الترخيص .

- كيف تحصل على ترخيص بإقامة مشروع صناعى قائم خارج المناطق الصناعية المعتمدة ؟
- إذا كان لديك مشروع صناعى قائم خارج المناطق الصناعية المعتمدة وترغب فى توفيق أوضاعه والحصول على موافقة على مشروعك وترخيص عليك اتخاذ الإجراءات التالية :
- المستندات المطلوبة:

١. رخصة التشغيل الصادرة من الحى التابع له . أو خطاب جارى السير فى استخراج الرخصة طبقاً للقوانين واللوائح والقرارات المنظمة لإستخراج رخصة التشغيل لمنشآت صناعية بالمناطق السكنية والأراضى الزراعية أو خطاب من سكرتير عام المحافظة التابع لها المصنع يفيد بأن المصنع مقام قبل ٢٠٠٥/٢/٥ (يمكن الحصول على خطاب من هيئة التنمية الصناعية لمساعدة المستثمر فى الحصول على رد المحافظة) .
٢. مستخرج من السجل التجارى
٣. البطاقة الضريبية
٤. موافقة الدفاع المدنى
٥. موافقة وزارة الزراعة ورخصة المبانى الخاصة للمشروع (فى حالة إقامة المصنع على ارض زراعية) .
٦. موافقة جهاز حماية شؤون البيئة .
٧. عقد الشركة إذا كان المشروع فى شكل شركة .
٨. توكيل رسمى أو تفويض بصحة توقيع البنك .
٩. إذا كان المشروع خارج الزمام يطلب خطاب من إدارة أملاك الدولة ، وأخر إيصال تسديد .
١٠. نموذج توفيق أوضاع ، الموجود بإدارة الموافقات والتراخيص بالهيئة العامة للتنمية الصناعية .
١١. عقد ملكية الارض .
١٢. سند الحيازة (عقد تمليك أو عقد إيجار) .

رسم هندسى معتمد من إدارة الرخص المختصة.

الإجراءات:

١. يقوم المستثمر بتقديم طلب الحصول على الموافقة على إقامة المشروع إلى إدارة التراخيص الصناعية باستيفاء نموذج توفيق أوضاع (متوافر مجاناً بالإدارة) والمستندات المطلوبة المذكورة عليه.
٢. يتوجه المستثمر لإدارة السجل الصناعى للتقدم بطلب قيد فى السجل الصناعى والمستندات المطلوبة طبقاً لما ورد ببند استخراج السجل الصناعى .
٣. تسدد التكاليف الخاصة بالقيد فى السجل الصناعى وهى ٢٠٥ جنيه مصرى فى حالة إصدار سجل صناعى دائم لمدة خمس سنوات أو ٥٠٠ جنيه مصرى فى حالة إصدار سجل صناعى مؤقت لمدة سنة .
٤. يحول الملف إلى الإدارة المركزية للشئون الفنية لإجراء معاينة عن طريق الإدارة الفنية المختصة بنوع النشاط الصناعى ويتم إعداد تقرير معاينة يرفق بملف المستثمر وبناء على رأى الفنى يتم الآتى :

أ- الموافقة على إقامة المشروع:

١. تقوم إدارة التراخيص الصناعية بتحرير إذن توريد نقدية بالتكلفة المعيارية طبقاً لمساحة المصنع ونوعية النشاط .
٢. يقوم المستثمر بتوريدها فى خزينة الهيئة أو بحوالة بريدية بإسم الهيئة العامة للتنمية الصناعية فى حساب رقم ٥٠٩ بريد مجلس الشعب .
٣. يسلم إيصال الايداع لإدارة التراخيص الصناعية ويرفق بملف المصنع .
٤. يتم إصدار الموافقة على إقامة المشروع ويتم تسليم الموافقة للمستثمر وترسل أصل الموافقة لمجلس المدينة التابع لها المشروع وثلاثة صور الى الهيئة المصرية العامة للمواصفات والجودة ومصلحة الرقابة الصناعية والإدارة العامة للسجل الصناعى بالهيئة.

التكاليف المعيارية للخدمة :-

تحدد التكاليف المعيارية للخدمة طبقاً للمساحة الكلية للمصنع.

ب - قيد السجل الصناعى:

تقوم إدارة السجل الصناعى بإصدار شهادة قيد مؤقتة لمدة عام لحين اتمام المعاينة وبعد ذلك تقدم

المستندات الآتية :-

- صورة السجل الصناعى.
- صورة قيد التأمينات الاجتماعية (استمارة ٢)
- صورة شهادة القيد بالغرفة الصناعية.

- إقرار بصحة البيانات معتمدة من الشهر العقاري أو عليه صحة توقيع من البنك.

الجهة المختصة:

الإدارة المركزية للتراخيص والموافقات الصناعية.

➤ ملاحظات:

١. فى حالة تقديم الطلب من وكيل يجب أن يقدم توكيل قضايا عام أو توكيل خاص من صاحب الشأن يذكر فيه ان للوكيل الحق فى التعامل مع الهيئة العامة للتنمية الصناعية ولم يمر على تاريخ إصداره أكثر من خمس سنوات.
٢. فى حالة تقديم الطلب من مفوض يجب أن يقدم تفويض من صاحب الشأن مؤشر عليه بصحة توقيع البنك بالتعامل مع الهيئة العامة للتنمية الصناعية لم يمر على تاريخ إصداره ثلاثة أشهر.
٣. يجب تقديم أصل المستندات الواردة فى الدليل للإطلاع عليها وتحفظ صورة منها بملف المشروع

أولاً: إصدار رخصة التشغيل للمشروعات الصناعية التى تقام فى المناطق الصناعية التابعة للمحافظات.

المستندات المطلوبة:

١. موافقة الهيئة العامة للتنمية الصناعية على إقامة المشروع.
٢. صورة من إخطار (التخصيص - محضر الاستلام - رخصة المبنى)
٣. تقرير من إدارة تراخيص المبنى يفيد بعدم وجود مخالفات بنائية تستدعى الإزالة.
٤. عدد ٤ نسخ من رسومات الموقع العام للمبنى والمساقط الأفقية موضح عليها خطوط الانتاج ومواقع الماكينات والتكلفة الإجمالية والقوى المحركة معتمدة من مهندس نقابى.
٥. عقد الشركة أو صحيفة الاستثمار أو الوقائع الرسمية فى حالة الشركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة.
٦. صورة (السجل التجارى - البطاقة الضريبية - بطاقة الرقم القومى)
٧. ما يفيد التأمين لدى هيئة التأمينات الاجتماعية للعاملين بالمنشأة.
٨. شهادة بعضوية المنشأة بإتحاد الصناعات.
٩. موافقة إدارة الحماية المدنية على رخصة التشغيل طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق.
١٠. إقرار باستيفاء أى موافقة ملزمة من الجهات المعنية (الحماية المدنية - البيئة - الصحة - الأمن الصناعى - الصرف الصحى - هيئة الطب البيطرى - الزراعة - البترول - التمويل الخ)
١١. إقرار بتقديم شهادة مطابقة أو علامة الجودة للمنتجات التى لها مواصفات قياسية ملزمة.
١٢. صورة من إيصال إستلام لإدارة البيئة بجهاز شؤون البيئة للنموذج التنظيمى ومرفقاته .

مدة السريان :

بعد حصول المستثمر على رخصة تشغيل مؤقتة واسيفاء جميع المستندات والموافقات وسداد الرسوم يتم
منحة رخصة تشغيل دائمة.

الجهة المختصة:

المحليات (الحي المختص)

ثانيا: إصدار سجل صناعي للمشروعات الصناعية التي تقام في المناطق الصناعية التابعة للمحافظات.
المستندات المطلوبة:

١. شهادة القيد بالسجل التجاري.
 ٢. شهادة التأمين على العاملين (استمارة ٢ تأمينات)
 ٣. شهادة عضوية المنشأة باتحاد الصناعات المصرية.
 ٤. إقرار بصحة البيانات معتمد من الشهر العقارى أو مصدق على توقيعه من البنك.
- الإجراءات:

١. استيفاء طلب القيد فى السجل الصناعى خلال ٣٠ يوم من بدء الانتاج.
٢. يرفق بالطلب المستندات المذكورة عالية.
٣. يمنح صاحب المنشأة شهادة مؤقتة بقيدها فى السجل الصناعى سارية لمدة سنة حال استيفاء
طلب القيد وعلى الجهة المانحة للشهادة القيام بزيارة للمنشأة لمراجعة البيانات الخاصة بالسجل
خلال هذة المده.

وبناء على نتائج الزيارة يتم الأتى:

- اصدار شهادة قيد بالسجل الصناعى سارية لمدة خمس سنوات وفقاً للبيانات التى تمت مراجعتها .
- الغاء شهادة القيد المؤقتة اذا ما تبين عدم صحة المستندات المقدمة لطب القيد .
- وفى حالة عدم القيام بزيارة المعاينة خلال فترة سريان الشهادة المؤقتة تلتزم الجهة المصدرة
لشهادة القيد بإصدار شهادة قيد سارية لمدة خمس سنوات .

الرسوم المطلوبة:

تسدد التكاليف الخاصة بالقيد فى السجل الصناعى وهى ٢٠٥ جنيه مصرى فى حالة اصدار سجل صناعى
دائم لمدة خمس سنوات أو ٥٠٠ جنيه مرى فى حالة اصدار سجل صناعى مؤقت لمدة سنة.
الجهة المختصة:

الإدارة العامة للسجل الصناعى بالهيئة العامة للتنمية الصناعية.

**المصدر : الموقع الإلكتروني للهيئة العامة للتنمية الصناعية <https://goo.gl/4eThWq>