

# عام كامل تستغرقه رخصة البناء بأمانة جدة لبناء مساحة ٢٠٠ متر مربع

جدة - عبدالهادي المالكي



عبر العديد من المواطنين في مدينة جدة عن استغرابهم لتأخر حصولهم على تصاريح البناء والترميم. بعد أن قاموا بكل الإجراءات القانونية و عملوا على وضع ملفاتهم للحصول على هذه الرخص التي ظلت حبيسة مكاتب الموظفين بدعوى أن مسطرة الحصول على الترخيص تحتاج لبعض الوقت بسبب ضغط الملفات المعروضة على هذه المصلحة. وفي محاولة من صحيفة البلاد لمعرفة السبب في تأخر حصول المواطنين على رخص بناء مساكنهم أو ترميمها ، التقت مع مواطنين ومكاتب هندسية :

## الزهراني : المعاملة تظل بالأشهر في أدرج الأمانة إذا لم يتابعها المواطن بنفسه التوني : مساحو الأمانة في السابق ليسوا مؤهلين للتعامل مع التكنولوجيا الحديثة

الكروكيات والموقع أما البناء من جديد فهو يستغرق وقت أطول. فالكروكي التنظيمي فقط إذا دخلت معاملته الأمانة ففي تستغرق من شهر إلى ثلاثة أشهر. لكن إذا كان عن طريق البلدية الفرعية فهو يستغرق عشرة أيام إلى عشرين يوماً كحد أقصى. والتأخير أغلب ما يكون في أراضي النجف لأن المعاملة ترسل للقاضي للتأكد من صحة الصك بالنسبة لتصريح الترميم فلا يؤخره سوى المخالفة التي أحدثها المالك لأن المعاملة بتأخذ تصحيح وضع في الأمانة أما الأمانة فتفكك المشكلة حول عدم وجود موافق بنفس العدد الذي خصصته البلدية والذي يتناسب مع عدد الوحدات السكنية في العماره. عندما قدمنا واجتماع مع المهندس عادل فقيه عندما كان أميناً لجهة اقتراحنا ان تقوم المكاتب الهندسية باصدار الرخص بدلا من الامانة والبلديات الفرعية ويكون هذا المكتب مسؤول مسؤولية تامة في حال ظهور أي خطأ في الترخيص فان المكتب الهندسي يشطب من هيئة المهندسين نهائياً ويوقف نشاطه ونحن نضمن خلال اربعة وعشرين ساعة يحصل المواطن على رخصته لان المكتب تولى المسؤولية كاملة.



ابو عمار يتحدث للزميل المالكي



## المالكي : مركزية الرخص أكبر سبب للتعثر واصدارها من الفرعيات افضل واسرع



## احسان : اقترحنا اصدار الرخص وتحمل جميع تبعاتها من قبل المكاتب الهندسية يسرع العملية في الاستخراج ولكن شيئاً لم يكن

واربد المهندس فيصل محمد المالكي ان مسؤولية تأخر التصاريح مرتبط بأكثر من جهة منها الكروكيات التي تصدر من الامانة ثم ادارة رخص البناء ومن الممكن ان يكون بسبب نقص الكادر الهندسي لديهم كذلك تغيير النظام واعتماد الالكتروني وارتباطها بشركة الكهرباء. كانت في السابق تدخل المعاملة تدقيق اداري ويعدها فني اما الآن فلا بد ان تمر على شركة الكهرباء وتستغرق وقتاً طويلاً قد تمتد الى اسبوعين ثم تعود للأمانة. التأخير في الكهرباء يعود بسبب الضغط عليهم بعدما اعتمد تنفيذ المعازل الحراري في المباني وكذلك تحديد مواقع غرف كهرباء الضغط العالي. العائق الثاني ان يكون ارسلت المعاملة على نظام معين وقد تم تغيير ذلك النظام او صارت فيه تعديل فيصعب هناك اذواجية ما بين المواطن والمكتب والامانة فمن هنا تصير الاشكالية. هناك في رخص البناء الكادر بعد كل فترة للاسف يتغير ولا يوجد طاقم معروف ومختص لهذا الغرض ويبقى ثابت حتى يكون تعود على طريقة العمل والنظام بالامانة. ولا تتدخل المعاملة وتستغرق عدة شهور. في الوقت الذي لا تستغرق سوى اسبوع او اسبوعين في البلديات الفرعية. اصحاب الأراضي المنح هم اكثر الناس عرضة للتأخير لان معاملاتهم تحتاج ان تكون في الامانة فقبل ان جميع الاجراءات والمراكز التابعة لمحافظة جدة كلها تصب في الامانة. للاسف تجرى الكروكيات لا يوجد لديها اي تجاوب ولا تستطيع ان تستفسر لديهم عن المعاملة بعكس ادارة رخص البناء فهناك تعاون مع المواطن حيث تعرف منهم ما هو المطلوب وتقوم بعمله. رخص الترميم تعتمد على ثلاث نقاط انها تتبع للبلدية الفرعية كذلك مبلغ التأمين للترميم وهذه تعتبر نقطة خلاف بين البلدية والمكاتب الهندسية. فالرخصة تصدر من البلدية الفرعية ولكن السداد عن طريق المكتب ثم تذهب المعاملة للامانة ويصدر السند منها ثم تعود للبلدية مرة اخرى فكان من المفترض تخصيص موقع واحد. كذلك يوجد بعض الاشخاص يطلب رخصة ترميم وهو في الاصل ليس لديه رخصة للبناء من السابق اما ان تكون تالفة او مفقودة ومن هنا يبدأ التأخير فالرخصة القديمة شرط اساسي.

وقال المهندس اسامة جمال ان السبب الرئيسي في التأخير يعود لاصدار الكروكي التنظيمي من الامانة وهناك اختلاف حسب توجه المعاملة فاذا كانت المخطط معاملات عن طريق البلدية الفرعية فان المعاملة لا تتأخر ايا كانت اما اذا كانت بالامانة فهنا تقع مشكلة التأخير فنحن ندرنا اجراء ترتيبات طلبات المعاملة من حيث الكروكي وتصميم الموقع ومجرد موافقة العميل على التصميم تأخذ المعاملة مجراها بعدما نقوم بتوجيهها للجهة المختصة سواء كانت البلدية الفرعية او الامانة واسباب تأخر بعض التصاريح وخاصة في المنح يكون لعدم وجود رقم للمخطط او بعضهم يرغب في دمج صكوك مع بعضها او تقسيمها حيث تدور المعاملة ما بين الامانة وكتابة عدل.



فدائماً المكتب الهندسي. ليس في صالحه تأخير المعاملة حتى لا يخسر مكانته في سوق العمل. فيه هناك مواطنين يقومون بمراجعة المعاملة بأنفسهم لانهم يكون لهم كلمتهم عندما يوافقوا امام المهندس بالبلدية على عكس مندوب المكتب الهندسي الذي قد يهيس في بعض الحالات. كذلك المواطن يحق له مراجعة معاملته يوماً ما بالنسبة لنا مكاتب ممتنوع لنا ذلك. وبالنسبة لاختلاف المواقع ما بين شمال جدة وجنوبها لا يوجد هناك اي اختلاف لدينا فكل المعاملات سواء ولكن قد يكون على حسب البلدية الفرعية التي يتبع لها المخطط وازداد المهندس احسان ابراهيم ان التصاريح ثلاثة انواع بناء وترميم وهم ومن المفترض ان الترميم والهدم لا تستغرق سوى اسبوعين فقط لانها اجراءات روتينية معروفة والاوراق تكون مكتملة من حيث

مساحين الامانات ليسوا بالكفاءة المؤهلة للتعامل مع التكنولوجيا الحديثة مثل "الجي بي اس" والنترسيتيشن حيث كانت اعمالهم يدوية مما اثر حالياً على العمول به في الامانة. بالنسبة للتصريح الذي يخص الترميم فهو لا يستغرق وقت طويل سواء كان لدينا او لدى الامانة واذا كان هناك تأخير فهو بسبب مشكلة لدى المالك من حيث مخالفات سابقة علمية اثناء البناء وقد سجلت سابقة لديه في الامانة كثير من هذه المشاكل يكون ضحيتها الذي اشترى عمارة او فلة جاهزة وبنفاجاً بأن عليها مخالفة من مالكا السابق فيضطر هو يدفع المخالفة.

يوجد فرق بينها في خروج التصريح لكن بعد هذه المساحة يختلف الوقت وخاصة الشوارع الرئيسية لانها تعتبر واجهة للمدينة وكذلك المشاريع الكبيرة لان فيها دراسة للحركة المرورية. بالنسبة للكروكيات التنظيمية كانت تعمل بطريقة خاطئة ولكن في الونة الاخيرة تعدلت وصارت الامانة تعمل ذاتا بيس كذلك بعض التأخير يكون بسبب تدخل الأراضي فيضنها تجد لها صكوك وبعضها ثلاثة صكوك او تجد بعضها متعددة على الارض الثانية بنصف متر كذلك الأراضي المنح هي التي يكون فيها مشاكل التأخير بسبب عدم توزيع المساحات بدقة لانه كان في السابق

صرف الترخيص تماماً بالرغم من استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات والرسومات المطلوبة. ومن الممكن ان يظل الملف بالأرشيف لعام او اكثر من ذلك اذا لم يتابع المالك الترخيص بنفسه (توجد حالات فعلية لذلك) في حين ان مسؤولية مهندس التنظيم التابع له الترخيص ان يقوم بالمعاينة واستكمال اجراءات إنهاء الترخيص واعتماده دون انتظار لحضور المالك لأن المالك المفروض ان يحضر بعد شهر طالما الأوراق مستوفاة ويستلم الترخيص طبقاً لنص القانون.

بالاضافة الى انه لا توجد رقابة فعلية على المهندسين بالنسبة لتعليمهم اثناء اجراءات صرف التراخيص حتى لو استغرقت اكثر من عام ولابد من حل حازم لهذه المشكلة حيث ان التعطيل يكون لأغراض شخصية بحته ومطالبة المالك بمبالغ مالية لإنهاء تراخيصهم. في البداية يقول ياسر التوني مدير احد المكاتب الهندسية ان التأخر يكون في الامانة فعندما يأتي المواطن لأي عرض سواء كان بناء من جديد أو ترميم فان المعاملة تستغرق اسبوعين كحد أقصى في المكتب نقوم خلالها بعمل الكروكيات والخرائط ثم بعدما نقوم بارسالها الى الامانة تدق في الامانة بدون وقت محدد قد تجلس يوم واحد فقط وقد تستغرق أشهر لديهم.. وذلك بسبب قصور في الامانة من ناحية المهندس ففي بعض المعاملات نضطر ان نقوم نحن بعملها والسعي وراها حيث تجدنا متوقفة عند احد المهندسين لديهم.. طبعاً بالنسبة لمساحة البناء الى الفين متر نفس الفترة لا

قال المواطن ملفي الجدعاني لماذا من الأساس تجبر الامانة المواطن على الاستعانة بالمكاتب الهندسية. فقد كلفتني الاستعانة بمكتب هندسي مبلغ عشرة الاف ريال قبل ان استلم الترخيص - وقد كان في السابق كل شخص يقدم معاملته بنفسه ويحصل على الترخيص بمجرد تدقيمه المخططات المطلوبة - وقال انه لم يعد اختصاراً للوقت، بل اصبح المرجع لا يعلم من هو المسؤول عن التأخير. هل هو المكتب الهندسي الذي يلقي اللوم على الامانة؟ أم هي الدوائر الحكومية لا يستغرق اكثر من خمس الى عشر دقائق في خدمة الراجع، بعكس الامانة، فقد استغرقت اكثر من ثلاثة اسابيع كلما راجعت المكتب نجد عبارة "جاري التنفيذ" والامانة يريدون راجع المكتب. واريد قائل ان الراجع لقسمة رخص البناء يصاب بالإحباط والتشتت بين المكتب والامانة، حيث ان رخص البناء تصل بعضها الى عام كامل من اجل بنا غرفة واحدة.

حمد الرويلي انتقد التأخير في البت في طلبات التصريح لبعض التعديلات، مثل بناء سور فيلا أو بناء غرفة أو بناء فواصل داخلية، واعتبرها من الأمور التي لا تحتاج إلى مراجعة وتدقيق كبيرين، ويمكن البت فيها سريعاً، إلى جانب بعض الاشتراطات التي يجب إعادة النظر فيها لتسهيل على المواطنين وتساهل الرويلي من عدم منح الصلاحيات للبلديات الفرعية لإصدار تلك الرخص واعتماد تلك والبعد عن المركزية في الاصدار. لأن ذلك يلعب دوراً كبيراً في تسهيل مصالح المواطنين والإسراع في إنهاءها وفقاً للتوجيهات ولاة الأمر. وطلب الجهات ذات العلاقة، كوزارة الشؤون البلدية والقروية إلى أخذ آراء المواطنين عن الخدمات المقدمة اليهم والبحث في وعين أسباب ذلك وإيجاد حلول عاجلة للحد من تعطل مصالح المواطنين والوقوف على معاناتهم التي يعاني الكثيرون منها والعمل على سرعة تسهيل كافة الخدمات المقدمة للمواطنين.

ويروي ابو عمار حيث يقول انه تقدم الى مكتب هندسي للحصول على ترخيص لبناء مساكنهم الا ان رغب المساحة والمواصفة البنائية بلغا لدى البعض منهم شهراً تقريبا، وقال بعد الحصول على الموافقة البنائية يتم الرفع بالمخططات من المكتب الهندسي للامانة، لتظل حبيسة ادراج مكاتب الامانة من دون ان يتم البت فيها او اعدادتها بعد نحو شهرين لوجود بعض الملاحظات، وما إن يتم تدقيق تلك الملاحظات حتى يتم التأخير مرة أخرى لمدة تتجاوز الشهر أيضاً. ويتابع بقوله "وعند مراجعة المكتب الهندسي يقولون انه لم يتم البت فيها من قبل المشرفين في إدارة الرخص نتيجة قلة الموظفين وكثرة المعاملات. .

