### «بنايات» ينص على خمسة أيام فقط

# تراخيص البناء بين شكوى التأخر.. والتزام الجهات الرسمية

تحقيق: محمد الساعي

لا شك أن تدشين نظام بنايات كان خطوة ذكية ونقلة نوعية في تسهيل الإجراءات المتعلقة بإصدار تراخيص البناء لجميع أنواع المشاريع في المملكة استثمارية كانت أو سكنية أو صناعية أو غيرها. ويتلخص النظام بتقديم المكاتب الهندسية طلبات رخص البناء آليا ومراجعة حالة الطلب والحصول على خدمات استشارية ودفع الرسوم ومعرفة الاشتراطات والتشريعات المتعلقة برخص البناء للحصول على كثير من المعلومات الخرائط والاستشارات، كل ذلك في منصة واحدة متطورة.

ووفقا للنظام، يستغرق الطلب عند الجهات الحكومية لإبداء أي ملاحظات ٥ أيام عمل كأحد أقصى.

هو رقم قياسي بالفعل. ولكن.. المكاتب الهندسية لها ملاحظاتها التي خلصت إليها من واقع التجربة العملية، وهي ملاحظات تأمل أن تصل إلى الجهات المعنية، من باب التكامل في الأدوار من أجل الارتقاء بالمنظومة وبالخدمات المقدمة.

وخلاصة الملاحظات إنه على الرغم من تحديد ٥ أيام كحد أقصى، إلا أن الواقع العملي يثبت أن الإجراءات في الوضع الطبيعي ومن دون وجود مخالفات أو تعديلات تتطلب أكثر من ذلك بكثير، وقد تصل إلى عدة أشهر. فيما يبلغ متوسط مدة الانتظار في أفضل الأحوال ٥٢ يوما!.

ولكن بالمقابل، تؤكد وزارة شؤون البلديات والزراعة أن إصدار رخص البناء لا تتطلب أكثر من خمسة أيام فقط، بل إن الواقع يثبت أن متوسط المدة لا يتجاوز اليومين، وأي تعطيل عدا هذه المدة يرجع في الغالب إلى مخالفات أو نقص في الوثائق والاشتراطات والمستندات.

### اختلاف المعايير

«أخبار الخليج» التقت عددا من أصحاب ومسؤولي المكاتب الهندسية في البحرين للوقوف على طبيعة هذه الملاحظات وتفاصيلها، لإيصالها إلى الجهات المعنية التي لا تألو جهدا في تطوير مختلف الخدمات بالمملكة.

في الواقع -يقول أصحاب المكاتب الهندسية- تصدر التراخيص وحسب النظام الآلي في مدة لا تتجاوز خمسة أيام، ولكن علينا أن ننظر إلى المنظومة ككل، بمعنى أن ننظر إلى الإجراءات من البداية إلى النهاية، هنا نجد أن المدة المستغرقة هي أضعاف هذه الأيام، وقد تصل إلى أشهر خاصة في المشاريع التجارية وليس السكنية، والسبب في ذلك أن هناك إجراءات تسبق التقديم الآلي، وإجراءات تعقب التقديم، هذا فضلا عن التأخير الذي يحدث بسبب أي طلب إضافي أو تعديل معين. وبالتالي فإنه عندما يقال إن الترخيص يصدر في خمسة أيام، فإن هذا الترخيص هو محطة واحدة فقط ضمن محطات عديدة يمر بها الطلب، وهذه الأيام الخمسة هي جزء من إجراءات ومدد أطول بكثير تستغرقها الرحلة منذ تقديم طلب الترخيص حتى تسلمه. وهذا يعني أنه من الناحية العملية يجب أن نحتسب فترة المراجعة كاملة وليس مرحلة واحدة فقط ضمن إجراءات المراجعة.

## » المكاتب الهندسية: متوسط إصدار الرخصة ٥٢ يوما وبعض المشاريع تصل إلى أشهر

## » «٥ أيام» هي محطة واحدة فقط ضمن إجراءات سابقة ولاحقة للرخصة

## » نضطر إلى العودة إلى نقطة الصفر عند أي تعديل.. واختلاف تفسير القوانين ببعض الإدارات يسهم في التأخير

ويوضح أصحاب المكاتب الهندسية ذلك بقولهم: هناك إجراءات تسبق تقديم الطلب آليا، وهي إجراءات تتبع الرخصة مباشرة ولكن تحتاج إلى وقت طويل. فمثلا وحسب تقييمنا للمشاريع خلال الفترات السابقة يستغرق الأمر مع التخطيط العمراني ما بين ٤٢ يوما و٥٢ يوما. وهذا له أسبابه، فمثلا المشاريع التي تقع على أراض غير مصنفة أو ذات طبيعة خاصة تتطلب دراسات وإجراءات وخطوات ولجانا خاصة. وهنا تختلف الإجراءات من مشروع إلى آخر، سواء كان مدرسة أو مجمعا تجاريا أو مستشفى أو مؤسسة صناعية أو غيرها. وفي الواقع بذل الأخوة في التخطيط العمراني مجهودا مشكورا في وضع الاشتراطات الواضحة لأغلب أنواع المشاريع من الخبرة المتراكمة. ولكن من الناحية التنفيذية نواجه بطئا في اتخاذ القرارات بالنسبة إلى هذه المشاريع. والإشكالية هي إنه بعد انتظار فترة ٤٥ يوما مثلا، ثم تظهر ملاحظة من قبل التخطيط العمراني، علينا أن نعود من البداية ونقدم طلبا جديدا وننتظر مدة أخرى.

لذلك عندما نقدم الطلب على الترخيص، تحدد أيام للبت فيه، ولكن في النهاية تمتد المدة أضعاف ذلك في التخطيط. وهذا في جهة واحدة فحسب، ليبدأ بعدها المشوار في الجهات والإدارات الأخرى مثل الطرق. وفي الواقع نشعر نحن كمكاتب هندسية بأنه لا توجد معايير واضحة وصريحة لإدارة الطرق على الرغم من أن الإجراء هنا هندسي تنفيذي بحت، في حين أن الإجراءات في التخطيط قد تتطلب كما ذكرنا دراسات أعمق مثل الدراسات المرورية والمنطقة والمسح الميداني. ولكننا نواجه تأخيرا مطولا في إدارة الطرق، بل حتى المعايير والاشتراطات التي توضع لا تكون متناسبة مع طبيعة المشروع، وهذه المعايير ليست ثابتة بل متغيرة حسب طبيعة المشروع.

وبعد الانتهاء من هذه الجهات، تأتي مرحلة التدقيق من قبل المكاتب المتخصصة، وهي أيضا من الإجراءات التي تسبق الترخيص. وقد تستغرق أكثر من خمسة أيام.

### إجراءات لاحقة

وبالتالي -يضيف أصحاب المكاتب الهندسية- نجد أن الأمر يتطلب أكثر من شهر للوصول إلى مرحلة التقديم على الطلب من خلال النظام الآلي والتي وفقا للقانون تستغرق خمسة أيام كحد أقصى، وتكون موافقة مشروطة. وهذا ما يعني أننا نبدأ هنا إجراءات لاحقة للموافقة. حيث يحال المشروع إلى فريق التدقيق في وزارة البلديات، وفي هذه المرحلة قد تصل مدة الانتظار إلى ٣ أو ٤ أشهر، وأحيانا أطول من ذلك. وللأمانة في الفترة الأخيرة ومع تغيير فريق التدقيق لمسنا تحسنا كبيرا في المدة، فأحيانا يتم الانتهاء في مدة لا تتجاوز أسبوعا أو عشرة أيام.

ولكن هناك مشكلة أخرى نواجهها وهي الاختلاف في تفسير القوانين. فهناك نصوص ومعايير عائمة قد يسبب تفسيرها خلافا وجدالا بين مكاتب التدقيق ومكاتب التصميم والبلديات، وهذا ما يؤثر سلبا في سير الترخيص ويسبب في الوقت نفسه إحراجا بين مكاتب التصميم والتدقيق والمطور وصاحب المشروع.

وعندما ننتهي من كل هذه الإجراءات، تبدأ مرحلة أخرى من الصعوبات أمام المطور والمكتب الهندسي، وهي الإجراءات التي تتعلق بجهات أخرى مثل الدفاع المدني ووزارة الكهرباء والحصول على العناوين. والمشكلة الأساسية هنا هي أن تفسير الأخوة في الاشتراطات التعميرية يختلف عن تفسير الأخوة في الإدارة المعنية بالعناوين بالحكومة الإلكترونية فيما يتعلق باستعمارات الأراضي.

فعلى سبيل المثال، إذا كان المشروع مكونا من بناية استثمارية وتضم مرافق وخدمات من ضمنها مرفق ترفيهي للبناية كناد صحي أو صالون أو صالة احتفالات وغيرها، وفي هذه الحالة لابد أن يكون لهذا المرفق عنوان. وهنا يتشرط في إدارة «العناوين» أن يصنف هذا المرفق تجاريا أو أن يتم ربط المرفق بعنوان المدخل، في حين أن تسميته بالتجاري مخالف للاشتراطات التعميرية، حيث إن الدور الترفيهي غير محسوب ضمن نسبة البناء ويعد خدمة إضافية لسكان البناية الاستثمارية.

وإذا أردنا تطبيق الخيار الآخر وهو ربط المرفق بمدخل البناية، هنا يتطلب الأمر أن نعدل الطلب بالكامل ونعود إلى المربع الأول! بمعنى أن نلغي الترخيص السابق من نظام بنايات وندخل العنوان من جديد ونقدم طلبا جديدا!

أضف إلى ذلك كثيرا ما نواجهه من إشكاليات تتعلق بتصنيف الوحدات أو المداخل أو نقطة العنوان. وأي تعديل ولو جزئيا نضطر إلى العودة إلى نقطة الصفر في تقديم الطلب.

وحتى لو تمكنا من إصدار العناوين ندخل في معضلة أخرى وهي تحديث العناوين عند مرحلة الإشراف الفني والهندسي من قبل المكتب المشرف. وإذا وجدت أي مشكلة في العنوان تتعطل الإجراءات مرة أخرى. وكما ذكرنا في أي مرحلة تعديل يجب أن نعود إلى نقطة الصفر لتعديل المعلومات أو العناوين أو الاشتراطات. ولا يوجد إجراء بيني يجنبنا العودة إلى نقطة البداية، بحيث نصحح المطلوب ونكمل المشوار لا أن نبدأ من جديد.

ثم إنه في بعض الحالات، إذا طلبت إدارة التخطيط العمراني مثلا مراجعة بنايات من دوائر حكومية أخرى أو بيانات محددة بشأن بعض التعديلات أو الإضافات المطلوبة على المشروع، هنا لابد من تقديم الطلب كطلب جديد في النظام القديم وليس بنايات، لأن بعض الجهات ليست ضمن النظام.

ومن خلال متابعتنا أخبرونا أن إمكانية التعديل والتطوير في نظام بيانات محدودة، ويتطلب الأمر نظاما جديدا وهو مكلف.

لذلك قد نتقبل أن تصل إجراءات التدقيق والفحص والتراخيص إلى شهر، ولكن ليس من المعقول أن تصل إلى ستة أشهر!

* إجمالا.. كم يبلغ متوسط المدة المطلوبة لإصدار التراخيص حاليا؟

** يختلف الأمر باختلاف طبيعة المشاريع والاشتراطات والمتطلبات أو العقبات التي تظهر خلال الإجراءات. ولكن وفقا لحساباتنا في مجموع المكاتب الهندسية، يبلغ المعدل ٥٢ يوما لصدور الترخيص وهذا ما يشمل الإجراءات القبلية واللاحقة. طبعا هذا إذا لم تمر بعقبات ومفاجآت. وهي تعد مدة طويلة خاصة وأن البحرين تتميز بامتلاك اشتراطات متكاملة لمعظم الاستعمالات، لذلك يفترض ألا يتطلب كل هذه المدة ولا تتأخر الإجراءات. وفي تصورنا إن المدة المثالية لإصدار الترخيص هي ٣٠ يوما بحد أقصى. والغريب أن القانون القديم (لسنة ٧٧)، يعطي المطور حق مباشرة العمل إذا لم يتم الرد عليه من قبل البلدية خلال ٣٠ يوما من تقديم الطلب.

### مقترحات

تستمر ملاحظات المكاتب الهندسية حول مشكلة التراخيص، لافتين إلى أنهم تقدموا باقتراحات عديدة حول هذه الإشكاليات وطلبوا إعادة النظر في إجراءات التدقيق بحيث يتم مراجعة قائمة المستندات والتحقق من سلامتها منذ البداية وقبل التدقيق الأولي، ثم يمنح المدقق الموافقة الفنية حسب الاشتراطات التعميرية فقط ولا يتدخل في العناوين أو الطرق وغيرها، أي يركز على المشروع من الناحية المعمارية وتطبيق أنظمة البلدية والاشتراطات التعميرية. وبالمقابل يكون هناك تدقيق نهائي قبل إصدار الترخيص من قبل فريق البلدية. وهذه الإجراءات وإن تطلبت وقتا نوعا ما لكنها تجنبنا الكثير من المراحل التي يتوقف فيها الترخيص بسبب طلب تعديلات أو إضافة مستندات وما يعني ذلك كما ذكرنا العودة إلى المربع الأول والبدء من جديد. وهو ما يعني أيضا أن الترخيص الذي يصدر من «بنايات» هو محطة ضمن عدة محطات قد تصل مدتها إلى أشهر، خاصة وأن المطور لا يستطيع أن يبدأ العمل بالمشروع إلا بعد الاطمئنان الكامل من تسلم الترخيص النهائي. وقد حصلت حالات أوقفت فيها مشاريع بسبب عدم مطابقة بعض الاشتراطات نتيجة خطأ في تقييم مكتب التدقيق أو التصميم. والأمر الآخر، إننا إذا أردنا إصدار الترخيص خلال خمسة أيام فإن الأمر ممكن أيضا من خلال تغيير الأسلوب المتبع بخصوص الإجراءات السابقة للترخيص، بحيث تحدد لها مدة لا يمكن تعديها ولا تتجاوز في مجملها ٣٠ يوما. ثم تبقى مدة ٥ أيام للترخيص.

## «البلديات»: متوسط مدة إصدار الرخص يومان.. وأي تأخير سببه مخالفات أو عدم الالتزام بالاشتراطات

هذا الموضوع ناقشناه مع بعض المعنيين في وزارة شؤون البلديات والزراعة واستفهمنا حول الإجراءات التي يمر بها طلب الحصول على رخصة البناء والمدة المستغرقة فعلا لإصدار التراخيص.

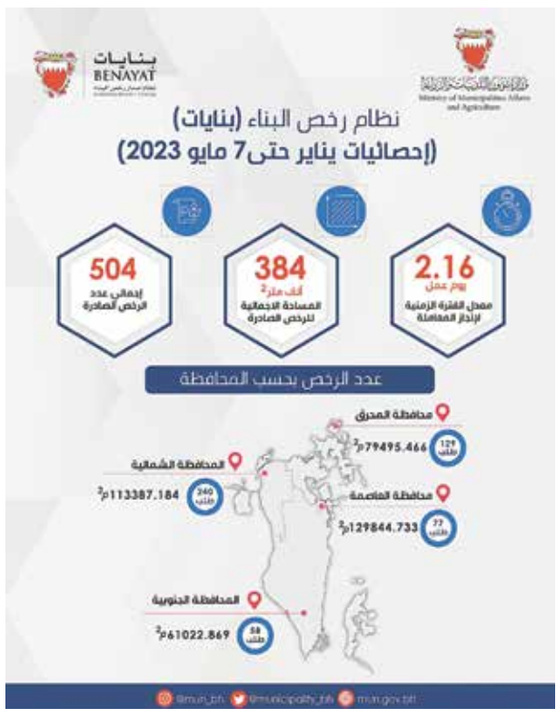
وأوضح لنا المعنيون مشكورين أنه بعد تعاقد المالك مع مكتب هندسي معتمد ومرخص من قبل مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية لإعداد الخرائط والرسومات الهندسية، يقوم المكتب الهندسي بالتأكد في النظام من العقار إن كانت توجد عليه موافقات مسبقة، حيث إن هناك بعض العقارات تتطلب الحصول على موافقات مسبقة محددة بفترات زمنية، وبعد الحصول على الموافقات المسبقة يتحول الطلب إلى المكتب الهندسي المدقق لمراجعة الطلب للحصول على موافقة المكتب الهندسي المدقق والتي تتطلب أن تكون موافقة إلكترونية، ثم يتم تقديم الطلب في النظام وتحويله تلقائياً إلى الجهات الخدمية والمحددة بفترات زمنية (٥ أيام عمل)، وقد بلغ متوسط الفترات الزمنية (٢) يومي عمل، بعد ذلك يتحول الطلب للدفع من قبل المالك ثم الإصدار الإلكتروني للرخصة والتي تصدر من قبل المكتب الهندسي المقدم للطلب.

* ولكن الملاحظة التي أجمعت عليها المكاتب الهندسية هي أنه في حالة وجود أي تعديل أو طلب إضافي، فإن ذلك يستوجب التقدم بالطلب من جديد ومن البداية؟

** أي تعديل في رخصة البناء الصادرة والمعتمدة يعتبر تغييرا في الرخصة الأساسية، وعليه يتوجب على المالك أو المكتب الهندسي تقديم طلب آخر لتعديل المطلوب سواء كان التعديل إضافة أو تعديلات لتتم دراسته من قبل الجهات الحكومية وفق الفترات الزمنية المحددة لهم، بالإضافة إلى أنه في حال كانت المدخلات في النظام غير صحيحة على سبيل المثال: العناوين، فإن ذلك يتطلب تصحيح المدخلات من قبل المكتب الهندسي بإعادة تقديم الرخصة حيث إن التعديل يؤثر في تعليق الجهات الأخرى.

* من الملاحظات أيضا أن بعض الجهات المعنية مازالت غير مرتبطة بنظام بنايات، وهذا ما يعني اللجوء إلى النظم القديمة في تقديم الطلبات.

** جميع الجهات الحكومية المتعلقة بتراخيص البناء مدرجة ضمن نظام بنايات، كما أن الدليل الموحد لتراخيص البناء يتضمن جميع الاشتراطات الفنية والتقنية والهندسية والقوانين اللازمة والتي يحتاجها المكتب الهندسي المصمم أثناء تصميم المشروع، ومن ضمنها الدفاع المدني وغيرها من الجهات الأخرى التي تحدد شروطها وقوانينها حسب ما تراه مناسباً ووفق القوانين والأنظمة، ويعتبر المكتب الهندسي المدقق مسؤول قانونياً عن تطبيق الاشتراطات والقوانين حسب الصلاحيات التي منحت له بموجب القرارين رقم ١٥٧ و ١٥٨ لسنة ٢٠١٨م.

* ولكن في النهاية يجمع أصحاب المكاتب الهندسية على أن رخص البناء وعلى الرغم من أن المدة المقررة لإصدار الترخيص لا تتجاوز أيام، إلا أن التطبيق العملي يثبت أن المدة تصل إلى أشهر.

** عملية إصدار إجازة البناء كما ذكرنا سابقاً لا تتجاوز ٥ أيام عمل في حال التزام المكتب الهندسي المصمم والمدقق بجميع الاشتراطات والقوانين المذكورة في الدليل الموحد، بالإضافة إلى صحة المدخلات والبيانات للطلب في النظام مثل (بيانات الكهرباء والعناوين وغيرها)، أما في حال أن المكتب الهندسي لم يلتزم بالقوانين حسب الدليل الموحد أو أن مدخلات الطلب في النظام غير صحيحة، فهذا يجعل عملية إعادة تصحيح الوضع من مخالفات أو مدخلات في النظام تأخذ وقتا لدى المكتب الهندسي أكثر من الفترة الزمنية المقررة، هذا وتشير جميع الإحصائيات إلى أن متوسط الفترة الزمنية لإصدار رخصة البناء هي ٢ يوما عمل فقط.