

السياسة الهندسية وإدارة التعديلات المعمارية والإنشائية

1. المقدمة والغرض

تهدف هذه السياسة إلى تنظيم جميع الأعمال الهندسية والمعمارية داخل الوحدات السكنية والمناطق المشتركة، بما يضمن الحفاظ على السلامة الإنشائية والمعمارية للمباني، والمحافظة على الهوية المعمارية للكمبوند، والامتثال للتشريعات والقوانين المعمول بها في جمهورية مصر العربية.

2. نطاق التطبيق

تسري هذه السياسة على:

1. جميع ملاك الوحدات السكنية والتجارية.
2. جميع الشاغلين والمستأجرين.
3. المقاولين والاستشاريين العاملين داخل الكمبوند.
4. جميع المناطق الخاصة والمشاركة بما في ذلك الواجهات والمناور والأسطح والحدائق.

3. الأساس القانوني

تصدر هذه السياسة وفقاً لما يلي:

- القانون المدني المصري.
- قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية.
- لوائح اتحاد الشاغلين والنظام الأساسي لإدارة الممتلكات.

4. التعريفات

لأغراض هذه السياسة، يقصد بالمصطلحات التالية المعاني المبينة قرين كل منها:

- اتحاد الشاغلين: الجهة القانونية المسؤولة عن إدارة الكمبوند.

- التعديلات الهندسية: أي تغيير معماري، أو إنشائي، أو ميكانيكي، أو كهربائي، أو صحي داخل الوحدة أو في المناطق المشتركة.
- التصريح الهندسي: الموافقة الخطية الصادرة من اتحاد الشاعليين أو الإدارة.
- المنشآت الخفيفة: أي منشآت غير خرسانية مثل البرجولات والهياكل المعدنية أو الخشبية.

5. المبادئ العامة

1. يُحظر إجراء أي تعديل يؤثر على السلامة الإنشائية للمبنى.
2. يجب الحفاظ على الطابع المعماري والواجهات المعتمدة دون أي تغيير.
3. أي أعمال تتطلب تصريحاً مسبقاً يجب ألا تبدأ قبل الحصول على الموافقة الخطية.
4. يتحمل المالك أو الشاغل كامل المسؤولية القانونية والمالية عن أي مخالفة.

6. الأعمال المحظورة

1.6. الواجهات والمناور

1. يُمنع إغلاق أو نقل أو تغيير أبعاد أي فتحات نوافذ أو أبواب أو مناور.
2. يُمنع تغيير ألوان أو مواد دهانات الواجهات أو المناور بخلاف المواد المعتمدة (Dry Mix).
3. يُمنع أي تكسير في الواجهات أو المناور إلا لأعمال كهربائية مع الترميم الفوري وفق المواصفات المعتمدة.

2.6. التراسات والأسطح

1. يُمنع تكبير أو إلغاء أي تراس في الدور الأرضي.
2. يُمنع زيادة مساحة غرف الروف أو المساحات المفتوحة على حساب العناصر الإنشائية.
3. يُمنع إنشاء غرف زجاجية أو PVC أو برجولات مغلقة أو منشآت متصلة بالمبنى.

3.6. الحدائق

1. يُمنع تغيير منسوب الحديقة، أو أعمال الحفر أو الصب الخرساني أو التبليط دون تصريح.
2. يُمنع إنشاء جلسات مبنية، ويُسمح فقط بالجلسات الخشبية أو المعدنية المتحركة.

4.6. الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والصحية

1. يُمنع إجراء أعمال صرف أو تغذية خارجية دون تصريح.
2. يُمنع صرف مكيفات الهواء على الواجهات الخارجية.

3. يُمنع إظهار مواسير المكيفات على الواجهات ويجب دفنها داخل الحوائط.
4. يُمنع تنفيذ فتحات مدخنة السخان يدوياً، ويسمح بالحفر بالكور فقط.

5.6. الأعمال الإنشائية الداخلية

1. يُمنع هدم الحوائط أو التعديلات الداخلية دون تصريح هندسي معتمد.

6.6. المواد والإنشاءات

1. يُمنع إدخال المواد التالية دون تصريح:
 - الطوب
 - الزلط والسن
 - حديد التسليح
 - الإنترلوك
 - الحديد للأسوار أو التأمين
 - أخشاب البرجولات
 - مواسير الصرف بأقطار 3 و 4 بوصة

7. الأعمال المسموح بها بشروط

1.7. فتحات التهوية

- يسمح بعمل فتحة شفاط بحد أقصى 300 مم × 300 مم في المناور.

2.7. الأسوار والبرجولات

1. الحد الأقصى لارتفاع سور الحديقة الحديدي: 1.50 متر من منسوب الشارع.
2. الحد الأقصى لارتفاع سور الروف: 1.20 متر.
3. مواصفات السور: قطاعات 2 × 4 سم وقوائم 4 × 4 سم.
4. البرجولات الخشبية:
 - مساحة قصوى: 9 م²
 - مفتوحة الجوانب
 - سقف مفرغ
 - تبعد 1 متر عن المبنى و 1 متر عن أي سور
 - غير متصلة بالمبنى إنشائياً

3.7. أبواب الحدائق

- يسمح بعمل باب للحديقة بعرض أقصى 1 متر عند الحاجة.

8. إجراءات التصاريح

1. يقدم المالك/الشغل طلباً رسمياً مرفقاً بالرسومات الهندسية المعتمدة من مهندس استشاري.
2. تقوم اللجنة الفنية بمراجعة الطلب خلال مدة لا تتجاوز 10 أيام عمل.
3. يصدر التصريح كتابياً ويكون محدد المدة والنطاق.
4. أي أعمال بدون تصريح تعتبر مخالفة جسيمة.

9. الرقابة والتنفيذ

1.9. إجراءات المخالفة

1. إصدار إخطار كتابي بإيقاف الأعمال فوراً.
2. إيقاف شيك ضمان التشطيبات.
3. إرسال إنذار قانوني مسجل بعلم الوصول لمدة لا تقل عن 7 أيام.
4. في حالة عدم الامتثال، يجوز لرئيس اتحاد الشاعليين استصدار إذن قضائي لدخول الوحدة وتنفيذ الإصلاحات على نفقة المخالف.

2.9. العقوبات

1. تحميل المالك/الشغل كافة تكاليف الإصلاح وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.
2. فرض غرامات إدارية وفق لائحة اتحاد الشاعليين.
3. تعليق الخدمات المشتركة في حالات المخالفات الجسيمة.

10. السلامة والمسؤولية

1. أي تعديل غير مصرح به قد يعرض سلامة المبنى وسكانه للخطر.
2. يتحمل المالك/الشغل المسؤولية المدنية والجنائية عن أي أضرار إنشائية أو مادية أو بشرية.
3. لا تتحمل إدارة الكمبوند أي مسؤولية عن الأعمال غير المصرح بها.

11. الملاحق (Annexes)

- ملحق (A): تفاصيل البرجولات المعتمدة
- ملحق (B): مواصفات الأسوار
- ملحق (C): لوحة ألوان الواجهات
- ملحق (D): تفاصيل إخفاء مواسير التكييف

تُعد هذه السياسة ملزمة قانوناً لجميع الملاك/الشاعليين، ويعد الإخلال بأي بند منها مخالفة تستوجب الإجراءات القانونية والإدارية المنصوص عليها في قانون البناء 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية وإية قوانين أخرى تستجد أو ذات صلة.
