

إجراءات الحصول على رخصة البناء



الخطوة ١ تعيين مكتب هندسي

على مالك العقار تعيين مكتب هندسي معتمد لتقديم المستندات والرسومات المطلوبة على البريد الإلكتروني: TIO@diyar.bh

المستندات المطلوبة:

١. نسخة من البطاقة الشخصية لمالك العقار
٢. نسخة من وثيقة الأرض باسم مالك العقار أو البنك
٣. رسالة عدم ممانعة من البنك (في حال تسجيل الوثيقة باسم البنك)
٤. رسالة من المالك بتعيين المكتب الهندسي
٥. ترخيص مزاولة المهن الهندسية سارية الصلاحية

الخطوة ٢ موافقة الرسومات المبدئية

على المكتب الهندسي تصميم الرسومات الهندسية المطلوبة حسب قوانين ديار المحرق وتقديمها لمكتب التنسيق الفني (في صيغة DWG) لاعتمادها.

الرسومات الهندسية المطلوبة:

١. خرائط الموقع العام التي توضح موقع المبنى و المنطقة المحيطة به.
٢. خرائط جميع الأدوار.
٣. رسومات للواجهات الأربعة للمبنى.
٤. رسومات مقطعية للمبنى.
٥. رسومات للواجهات الأربعة لسور المبنى.
٦. منظور خارجي (ثلاثي الأبعاد) ملون واحد للمبنى.
٧. تفاصيل اللوحات الإعلانية (للمشاريع التجارية)

تتم مراجعة الرسومات الهندسية من قبل مكتب التنسيق الفني خلال ٣ أيام عمل*

* قد تتطلب مراجعة المشاريع التجارية والمشاريع متعددة الوحدات ٥ أيام عمل

في حالة الموافقة على الطلب يقوم مكتب التنسيق الفني بإرسال إستمارة رقم ١ معتمدة ومختومة.

على مالك العقار دفع مبلغ مراجعة الرسومات لمكتب التنسيق الفني حسب ما هو مذكور في عقد البيع الخاص بعقاره وإرسال نسخة من التحويل البنكي..

الخطوة ٣ موافقة الرسومات التفصيلية

على المكتب الهندسي تصميم الرسومات التفصيلية المطلوبة حسب قوانين ديار المحرق وتقديمها لمكتب التنسيق الفني (في صيغة DWG) لاعتمادها.

إجراءات الحصول على رخصة البناء

الرسومات التفصيلية المطلوبة:

١. جميع الرسومات الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة لجميع الأدوار.
٢. جدول ملخص حساب الطاقة للمبنى مع عدم تجاوز الحد الأقصى المسموح به للعقار.
٣. طريقة حساب الحد الأقصى للمياه حسب معايير قسم توزيعات المياه.
٤. مخطط إمداد المياه للمبنى مع مراعاة توفير مخزون مياه ل ٣ أيام حسب معايير قسم توزيعات المياه.
٥. مخطط كهربائي مبسط (للمباني ذات الوحدات المتعددة فقط).
٦. رسومات المرسى البحري او العتبات البحرية (للعقارات المطلة على البحر)

تتم مراجعة الرسومات التفصيلية من قبل مكتب التنسيق الفني خلال ٧ أيام عمل*

* قد تتطلب مراجعة المشاريع التجارية والمشاريع متعددة الوحدات ١٠ أيام عمل

في حالة الموافقة على الطلب يقوم مكتب التنسيق الفني بإرسال الرسومات الهندسية وشهادة عدم الممانعة مختومين للمكتب الهندسي

يتم تقديم الرسومات المعتمدة وشهادة عدم الممانعة للبلدية المعنية (نظام بنايات) عن طريق المكتب الهندسي للحصول على رخصة البناء النهائية

الخطوة ٤
موافقة البلدية

يتم تقديم رخصة البناء النهائية المعتمدة من قبل البلدية مع المستندات المطلوبة لمكتب التنسيق الفني (قسم البناء) للحصول على تصريح لبدء العمل في الموقع

الخطوة ٥
موافقة البدء بالبناء

المستندات المطلوبة:

١. تعبئة استمارة رقم ٣ بالمعلومات المطلوبة
٢. نسخة من ترخيص مزاولة المهن الهندسية للمكتب الهندسي و المشرف سارية الصلاحية.
٣. نسخة من شهادة السجل التجاري للمقاول سارية الصلاحية.
٤. نسخة من رخصة البناء والرسومات الهندسية المعتمدة والمختومة من البلدية.
٥. نسخة من خريطة للموقع توضح مكان ونوع وحجم جميع المرافق (التحويط، الحمامات، المكاتب، المخازن، المدخل، حاوية النفايات، اللافتة الاعلانية، إلخ).
٦. نسخة من رسومات اللافتة الإنشائية للمشروع توضح الواجهة الأمامية والجانبية مع المقاسات
٧. توقيع استمارة إقرار التزام المالك والمكتب الهندسي بالرسومات الهندسية المعتمدة من قبل مكتب التنسيق الفني.
٨. مبلغ التأمين بحسب ما هو مذكور في كتيب رقم ١ الخاص باشتراطات التعمير.
٩. مبلغ التأمين قابل للاسترجاع بعد استلام شهادة إتمام العمل
٩. إرسال نسخة من التحويل البنكي.

تتم مراجعة الطلب من قبل مكتب التنسيق الفني خلال ٣ أيام عمل

في حالة الموافقة على يقوم مكتب التنسيق الفني بالتنسيق عقد اجتماع مع المالك والمكتب الهندسي والمقاول لمناقشة إشتراطات البناء والأمن والسلامة على الموقع ومن ثم إصدار التصريح

TIO Building Permit Procedure

Step 1 Appointing Consultant

Property owner to appoint Engineering consultant office to submit required documents and drawings to TIO email: TIO@diyar.bh

Documents required

1. Copy of property owner CPR
2. Tittle Deed showing the property owner's name
3. No objection letter from the Bank (If the Tittle Deed is under the bank's name)
4. A signed letter from property owner appointing Engineering consultant.
5. Valid CRPEP license for Engineering consultant

Step 2 Concept Design Approval

The Engineering consultant to prepare the following required drawings as per Diyar Al Muharraq guidelines and to be submitted for TIO's approval in DWF format.

Required Drawings:

1. Site Plan.
2. All Floors Plans
3. All sides elevations.
4. Building Section.
5. 4 sides Boundary wall elevations.
6. External rendered perspective.
7. Signage details (for commercial projects)

TIO reviews the Architectural drawings in 3 working days*

*Commercial and multi-units projects may take up to 5 working days.

Approved "Concept Design Form" will be issued once application is approved.

TIO review fee should be paid as per the property owner's sale's agreement. and submits a copy of the bank transfer transaction.

Step 3 Detailed Design Approval

The Engineering consultant to develop the Detailed Design drawings for the plot as per Diyar Al Muharraq guidelines and to be submitted for TIO's approval in DWF format.

Drawings required:

1. Full MEP drawings for all floors.
2. Electrical calculation breakdown.
3. Water demand calculation as per WDD standards.
4. Water supply scheme.
5. Electrical single line diagram.
6. Drawings of the sun-deck and the steps on the revetment (for waterfront villas only).

TIO Building Permit Procedure

TIO reviews the Architectural drawings in 7 working days*

*Commercial and multi-units projects may take up to 10 working days.

Once TIO approves the application, stamped drawings and No Objection Certificate (NOC/DD) will be issued to property owner

Step 4 Municipality's Approval

TIO NOC/DD and stamped drawings to be submitted to the Municipality (Benayat System) through the Engineering consultant to grant the building permit approval

Step 5 Commencing Work Approval

Property Owner/Engineering Consultant must submit Municipality Final Building Permit at TIO (Construction Section) with required documents to obtain a "Commencing Work on Site" permit

Required Documents:

1. Form No. 3 filled with all necessary information
2. A valid copy of Engineering Consultant/Supervisor CRPEP License
3. A valid copy of Contractor's CR.
4. A copy of site plan drawing showing location, type and size of all site facilities (fence/hoarding, portable toilet(s), offices, storage, entrance, waste skip, signboard, etc.)
5. A copy of drawing project's signboard drawing showing front and side elevations with dimensions.
6. A copy of Municipality Approved Building Permit and drawings
7. A signed declaration by property owner to comply with approved drawings by Municipality and TIO.
8. Security deposit to be paid as per Booklet-I in Diyar's Building Regulations and Guidelines. Security amount is refundable after receiving Completion Certificate.
9. A copy of bank transfer transaction.

TIO reviews the application in 3 working days.

Once application is approved, a kick off meeting will be arranged between TO, Consultant, Contractor and Property Owner to discuss Construction and Health and Safety Regulations and issue "Commencing Work on Site" approval.