

دليل طلب استخراج تصريح بناء منزل مكون من وحدتين (Two-Unit Dwelling) وتسجيله

تُعرّف الوحدة الثانية بأنها وحدة سكنية قائمة بذاتها تقع داخل المنزل. قد تكون الوحدة في أي جزء من المنزل، بما في ذلك الطابق السفلي (البدروم). توفر الوحدات الثانية خياراً للسكن بأسعار معقولة لكثير من الناس في "برامبتون".

تعد الوحدة الثانية غير قانونية ما لم يتم تسجيلها في "مجلس المدينة"، والموافقة على أي أعمال يتم تنفيذها والتفتيش عليها من قبل "مجلس المدينة". تهدف هذه السياسات إلى جعل الوحدات آمنة وقانونية وصالحة للإقامة.

يوضح هذا الدليل بمزيد من التفاصيل الإجراءات العملية والمتطلبات الخاصة بتقديم طلب تسجيل مسكن مكون من وحدتين، وطلب استصدار تصريح بناء (رخصة بناء) لإنشاء وحدة سكنية ثانية.

يتم قبول طلبات التسجيل وتصاريح بناء مسكن من وحدتين من خلال التوجه شخصياً إلى "فلاور سيتي كومينيوني كامبس" Flower City Community Campus، الوحدة رقم 1 (Unit#1)، 8850 "ماكولجولين رود" 8850 McLaughlin Road.

يتم دمج طلب تسجيل وطلب استصدار تصريح بناء لمسكن مكون من وحدتين في طلب واحد كما هو موضح أدناه.

مراجعة قبل تقديم الطلب للتحقق من الامتثال لقواعد التقسيم الهندسي وتنظيم الأراضي

يسمح بإنشاء الوحدات الثانية في المنازل المنفصلة وشبه المنفصلة والمنازل الريفية (Townhouse)، بشرط الامتثال لمتطلبات وقيود تقسيم المناطق. ولكي تكون هذه الوحدات الثانية قانونية، يجب تسجيلها في "مجلس مدينة برامبتون". يرجى مقابلة "مفتش التنظيم" (Zoning Examiner) في مكتب خدمة عملاء إدارة البناء (Building Division Customer Service Counter) لإجراء مراجعة ما قبل تقديم الطلب وتحديد مدى الامتثال بالتنظيم وتقسيم المناطق.

وفقاً للوائح تقسيم المناطق، تنطبق الشروط التالية على الوحدات السكنية الثانية:

- يُسمح بوحدة ثانية واحدة فقط لأغراض السكن في منزل يتكون من وحدتين.
 - يجب توفير ما مجموعه ثلاثة أماكن لوقوف السيارات بمساحات 2.6 م × 5.4 م تقع جميعها داخل مساحة العقار.
 - يجب أن تكون مساحة سطح الطابق للوحدة الثانية أصغر من مساحة سطح الطابق للوحدة الرئيسية.
 - يمكن تصميم مكان مدخل الوحدة الثانية في الفناء الجانبي أو الخلفي بشرط أن يكون هناك ممر بعرض 1.2 متر دون عوائق للتحرك من وإلى المدخل الرئيسي الموجود بالكامل في العقار المعني. يجب أن تكون بسطة الدرج المؤدية إلى مدخل الوحدة الثانية على ارتفاع أقل من 0.6 متر فوق مستوى الأرض ولا يزيد طولها وعرضها عن 0.9 متر. يجوز تركيب درجات أمام وخلف بسطة الدرج.
 - لا يُسمح بإقامة مسكن مؤلف من وحدتين في أراضي مخصصة للساحات المفتوحة، أو في السهول المعرضة للإنغمار بمياه الفيضانات، أو داخل المنطقة المحددة على أنها منطقة مخرات فيضانات وسط المدينة.
- متى تم التحقق من الامتثال للوائح التنظيم في مرحلة مراجعة ما قبل التقدم بالطلب، يمكن المضي قدماً وتسليم طلب استصدار تصريح بناء وتغيير الترخيص ليكون مسكن مكون من وحدتين.

يجب أن يتضمن طلب تصريح البناء الآتي:

يتم تقسيم طلبات تصريح البناء إلى 3 متطلبات رئيسية:

- نماذج الطلب
- الرسومات الإنشائية
- الأتعاب والرسوم المقررة

نماذج الطلبات

1. طلب تصريح بناء أو هدم

يجب استيفاء بيانات جميع أقسام النموذج، بما في ذلك عنوان البريد الإلكتروني. (هذه هي وسيلة الاتصال الرئيسية المستخدمة لدينا).

2. الملحق 1 نموذج المصمم

يكون هذا النموذج مطلوباً عندما يتحمل شخص آخر غير المهندس المعماري أو مهندس مؤهل معتمد مسؤولية تصميم الوحدة السكنية الثانية. سيكون هذا الشخص إما:

- مُصمّم مسجل يحمل رقم تعريفي بموجب قانون البناء (BCIN) ومؤهل لبناء المنازل أو المباني الصغيرة
- يتحمل مالك المنزل المسؤولية القانونية عن التصميم، شريطة أن يتفهم ويتقبل تحمل مسؤولية المتطلبات المنصوص عليها في "قانون البناء في أونتاريو".

3. قائمة مراجعة التحقق من تطبيق بنود القانون المعمول به

4. ورقة بيانات أعمال السباكة متضمنة أقطار وأطوال أنابيب المياه – مسكن من وحدتين – يتم استيفاء بياناتها عبر الإنترنت وطباعتها.

الرسومات الإنشائية للمبنى

يرجى ملاحظة: أنه يجب تضمين مسح قانوني مع رسومات البناء. يمكن الحصول على عينة من الرسومات الإنشائية من [هنا](#).

من أجل تغيير رخصة الاستخدام، هناك ثلاث مجموعات مطلوبة من الرسومات التالية لمسكن من وحدتين:

1. المسح القانوني

2. خريطة الموقع كاملة الأبعاد – نماذج رسومات A101

3. مخططات الطوابق الحالية – نماذج رسومات A102، مع الاستخدام المخصص لكل غرفة أو مساحة داخل المبنى

4. مخططات الطوابق المقترحة – نماذج رسومات A103 إلى A105 (الطابق السفلي "البدروم")، A106 (الطابق الرئيسي) و A107 (الطابق الثاني)،

• تحديد خيار مخرج الطوارئ الذي سيتم تنفيذه، (يرجى الرجوع إلى نماذج الرسومات)

• تحديد نمط استخدام كل مساحة، والأبعاد، وارتفاع السقف

• بيان أماكن النوافذ والأبواب مع تحديد أحجامها

• بيان وسائل حماية المباني من انتشار النيران

• التفريق بوضوح بين البناء "الحالي" و "المقترح" في تصميم مخطط الطوابق

• بيان موقع جميع منافذ إمداد التدفئة وفتحات الهواء المرتد، وفتحات خروج هواء العادم وموقع كاشفات الدخان ذات المجاري الهوائية، في إطار نظام إمداد الهواء الذي يخدم المبنى بأكمله

• بيان أماكن تركيبات السباكة

• بيان الإضاءة الكهربائية، ومفاتيح التحكم والمقابس، وأجهزة إنذار الدخان المتصلة بعضها ببعض، وعند الاقتضاء، موقع وحدات الإضاءة في حالات الطوارئ التي تعمل بالبطارية ضمن الوسائل المعتادة في إخلاء المبنى في حالات الطوارئ

5. رسومات المستوى الرأسي تبين مدخل الوحدة الثانية ومخارج الطوارئ / الخروج – نماذج رسومات A201 و A202

6. تفاصيل المقاطع والجدران / السقف / وسائل منع انتشار الحريق، بما في ذلك مجموعات الأبواب المقاومة للحريق – نموذج A301 و A303

7. تفاصيل البناء الخاصة بمخرج الطوارئ والهروب – نموذج رسومات A401

8. التصميم التخطيطي لأعمال السباكة – نموذج P101، P102 – الرسم التخطيطي للسباكة مع تحديد أقطار وأطوال الأنابيب، ومكان تركيب عداد المياه، ورؤوس الرشاشات المقترحة وصمامات التحكم، بما في ذلك محابس الغلق لعزل كل وحدة سكنية، وهي للإشارة فقط ولا يلزم تضمينها مع طلب التصريح.

يجب تسليم جميع الرسومات بمقياس رسم مناسب (الحد الأدنى "3/16" = 1' أو ما يعادلها بالوحدات المترية)، ومقروءة بوضوح. يجب عمل نسخة مصورة من اللوحات المرسومة بالقلم الرصاص قبل التقديم، مع ضبط الكثافة الضوئية بحيث تكون جميع المعلومات واضحة ومقروءة. يجب رسم جميع الجدران كخطوط مزدوجة (تُظهِر بدقة سمك الجدار)، ويجب أن تبين الرسومات بوضوح الفرق بين الإنشاءات الحالية والمقترحة. يجب أن تتضمن كل صفحة من الرسومات عنوان المشروع ومعلومات عن المصمم على النحو التالي:

تصميم مالك المنزل	- اسم ملك المنزل بخط واضح، وتوقيعه وتاريخ التوقيع
تصميم من أحد المصممين المؤهلين من ذوي الرقم التعريفي طبقاً لقانون البناء BCIN	- اسم المصمم المعتمد بخط واضح، فرد / شركة (إن أمكن) أرقام BCIN، التوقيع والتاريخ
مهندس معماري أو تصميم مهندس متخصص ومؤهل	- ختم المهندس المعماري أو المهندس المتخصص مع التوقيع والتاريخ

* **نظراً للتعقيد الذي ينطوي عليه تصميم وبناء مسكن مؤلف من وحدتين وفقاً لقانون البناء، نوصي بشدة أن يتولى مصمم مؤهل إعداد الرسومات المقدمة مع الطلب.**

رسوم تسجيل تصريح البناء

في وقت تقديم الطلب، رسم التسجيل المستحق هو: 200 (مائتان) دولاراً
في وقت تقديم الطلب، رسم الترخيص المستحق: 1061.21 (ألف) دولاراً

إصدار تصريح البناء

1. بمجرد الموافقة على الطلب المُقدَّم منكم، سيتم دعوتكم لاستلام تصريح (رخصة) البناء الخاصة بك. لن يتم العمل بالتصريح إلى أن يتم دفع الرسوم المستحقة واستلامه.
2. عندما يستلزم الأمر رفع قدرات طاقة الإمداد بالمياه الحالية لتلبية الطلب المتزايد للمنزل، يلزم الحصول على موافقة مرفق بلدية المياه لتوصيل خط مياه للعقار. اتصل بـ "خدمات التطوير الهندسي" (Engineering Development) في إقليم بيبل (Region of Peel)، على العنوان: siteplanservicing@peelregion.ca للحصول على معلومات، وترتيب توصيل خط مياه الجديد.
3. ملاحظة بشأن نماذج الرسومات: لا تغطي نماذج الرسومات جميع متطلبات الشقق الإضافية. يجب على الشخص المسؤول عن التصميم الرجوع إلى "قانون بناء أونتااريو لعام 2012" (المحدث حتى 1 يوليو 2017) للحصول على قائمة مفصلة بجميع المتطلبات. يمكن الاطلاع على أحدث "قانون بناء" من الرابط: e-Laws – Ontario Building Code.
4. يجب أن تتم أعمال البناء وفقاً للرسومات الواردة في تصريح البناء المعتمد، بما في ذلك أي تغييرات مطلوبة والتي يتم تحديدها أثناء إجراءات مراجعة الطلب.
5. يجب الاحتفاظ برسومات ووثائق تصريح البناء المعتمد في الموقع في جميع الأوقات أثناء الإنشاءات ويجب أن تكون متاحة أثناء عمليات التفتيش.

متطلبات التفتيش

1. يتعين عليك الاتصال لترتيب جميع عمليات التفتيش المطلوبة. ستم الإشارة إلى عمليات التفتيش المطلوبة في قائمة التفتيش التي يتم الحصول عليها عند إصدار تصريح البناء. يتم حجز توقيت لإجراء التفتيش من خلال الاتصال بشعبة البناء (Building Division) على الرقم: 3700-874 (905).
يمكن أن تشمل عمليات التفتيش النمطية للوحدة السكنية الثانية (حسب نطاق العمل):
 - أعمال السباكة المدفونة تحت الأرض
 - أعمال السباكة الظاهرة فوق الأرض
 - التأطير
 - العزل وحواجز الهواء
 - نظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء (HAVC) بعد اكتمال الإطار الأساسي والتركيب وقبل التشطيب النهائي (Rough in)
 - المباني السكنية، HVAC، السباكة
 - المبني النهائي، HVAC، السباكة
2. بعد الانتهاء بنجاح من جميع عمليات التفتيش المطلوبة، سيتم إصدار تصريح باستغلال الوحدة السكنية الثانية ("تصريح استخدام سكني"). سيتطلب الأمر الحصول على "تصريح استخدام سكني" لاستكمال إجراءات "التسجيل النهائي" لمسكنك المكون من وحدتين.

3. في حالة إتمام عملية البناء دون الحصول على تصريح بناء مسبقاً، فقد يتطلب الأمر تعرية وكشف ما تم عمله حتى يتمكن المفتش من التحقق من امتثال مواصفات البناء لقانون البناء، وتنفيذاً لواجبات المفتش في تحري الحرص والعناية.

هيئة السلامة الكهربائية

يرجى العلم بأنه يتعين إلزامياً التحقق من الامتثال لمتطلبات هيئة السلامة الكهربائية (ESA) قبل التسجيل النهائي لجميع الوحدات السكنية الثانية في "مدينة برامبتون". يكمن الغرض من إجراءات مراجعة ESA والفحص في التأكد من أن الأسلاك الكهربائية التي تخدم الوحدة الثانية آمنة وجميع التوصيلات الخاصة بها تمت بشكل صحيح.

واعتماداً على عمر المنزل، يجب طلب نوع معين من الفحص على الدوائر والتوصيلات الكهربائية من هيئة السلامة الكهربائية (ESA). انقر على الرابط [هنا](#) لمساعدتك في تحديد أنسب نوع من التفتيش الكهربائي لمنزلك.

يمكن الاتصال بمركز خدمة عملاء هيئة السلامة الكهربائية (ESA) على الرقم: (1-877-372-7233) (1-877-ESA-SAFE). كما يمكن تنزيل استمارات الفحص الكهربائي من موقع هيئة السلامة الكهربائية على <http://www.esasafe.com/consumers/permits-and-inspections/inspection-forms>. قد تشكل عملية التنقل للتعرف على إجراءات الفحص الكهربائي صعوبة لمالك المنزل. من المستحسن أن تتشاور مع فني كهربائي معتمد لمساعدتك في التنقل وفهم إجراءات الفحص.

التسجيل النهائي

يجب الانتهاء من عملية التسجيل كي تضيفي على المسكن المكون من وحدتين صفة التسجيل القانوني. يتطلب التسجيل النهائي الآتي:

- "تصريح الاستخدام السكني"
- تقرير فحص هيئة السلامة الكهربائية (ESA)

يرجى تقديم الأوراق المذكورة أعلاه إلى مفتش التنظيم (Zoning Examiner) في مكتب خدمة العملاء في إدارة المباني. بمجرد استلام هذه المستندات، سيتم إصدار "شهادة التسجيل".

لمزيد من المعلومات، بادر بالاتصال:

لمتطلبات التسجيل

خدمات التقسيم (Zoning Services)
هاتف: 905-874-2090

لمتطلبات تصريح البناء (رخصة البناء)

إدارة المباني (Building Division)
هاتف: 905-874-2401

لمتطلبات التفتيش والفحص

التفتيش والفحص (Inspection)
هاتف: 905-874-3700

للحصول على معلومات عبر الإنترنت: <http://www.brampton.ca/EN/residents/Building-Permits/second-dwelling>