**المراحل الرئيسية لأي عملية بناء تحتاج إلى فهمها كمالك أو مستثمر من البداية إلى النهاية ،**

كثير من الناس لا يعرفون ما هي مراحل عملية البناء سواء كانت لفيلاتهم الخاصة أو استثماراتهم أو غيرها من المباني ، لذلك سنشرح هنا بإيجاز مع المعلومات الكافية المطلوبة لذلك

سنأخذ فيلا كمثال هنا للتوضيح ، تبدأ العملية عادة كفكرة في ذهن المالك ،

. يبدأ المالك بفكرة أنه يريد بناء منزله الخاص ، فلديه بعض الأفكار مثل الاحتياجات والمتطلبات الخاصة ، لأنه رجل أعمال يريد أن يكون له مكتب في الفيلا ، كما يحتاج إلى صالة ألعاب رياضية خاصة به ، وفي الوقت نفسه يحب يسبح ، لذلك يرغب في الحصول على حمام سباحة ، وفي الوقت نفسه تريد زوجته غرفة نوم رئيسية كبيرة مع المشي فيها

خزانة ، كما أنها بحاجة إلى مطبخ صناعي بينما عادة ما تقوم بالعديد من الدعوات والحفلات ، كما أنها تريد أن يكون لديها مطبخ معروض للمناسبات الخاصة ، مع صالون صغير ، ولديهما طفلان ، صبي وفتاة لكل منهما متطلبات مختلفة لغرفهم

الآن المالك لديه كل هذه الأفكار والمتطلبات وبالتأكيد ، لقد اختار بالفعل قطعة أرض لموقع الفيلا ، والآن يحتاج أولاً إلى البدء واختيار شركة تصميم ومعماري لفيلته ، وبالتأكيد يحتاج إلى اختيار واحدة من العديد من الخيارات المتاحة على السوق ، فكيف سيختار أولاً ، ستكون قاعدة الاختيار في الغالب قائمة على السمعة والأعمال السابقة المعروضة له ، وبالتأكيد يفضل الأشخاص المختلفون أيضًا موضوعات مختلفة للمنازل هناك ، يفضل بعض الأشخاص المباني الفاخرة التقليدية ، والبعض الآخر مثل المباني البسيطة والمعاصرة ، والبعض الآخر مثل الجمع بين كليهما ، ويمكن أن يكون هذا هو أساس الاختيار ، كما أن الخبرة للشركة في المنطقة التي تنوي البناء فيها مهمة جدًا ، وكذلك الميزانية ،

الآن اختار شركة استشارات الهندسة المعمارية وبدء العملية.

ستبدأ العملية كأي عمل آخر ، من خلال توقيع العقد بين الطرفين ، وعادة ما ينقسم العقد إلى عدة أجزاء ، بما في ذلك جميع مراحل التصميم ثم الإشراف على البناء

المرحلة النهائية من التصميم هي التصميم التفصيلي ، في هذه المرحلة سيتم تنقيح التصميم وخطط ورسومات مفصلة للجميع وسيتم تطوير كل منطقة ، وتحديد مواصفات المواد التي سيتم استخدامها في الفيلا ، ونماذج 2 D و 3 D بما في ذلك تقديم التصميم ، سيتم تحديد تكلفة المشروع أيضًا من قبل الاستشاري ، بعد أن يناقش العميل تقديم تعليقاته والموافقة على تصميم التفاصيل ، سيتم طرح العطاء لاختيار المقاول الأفضل الأكثر تأهيلاً لتنفيذ المشروع ، على أساس من عدة جوانب ، أعماله السابقة ، وسعره ، وتجربته ، إلخ ،

في غضون ذلك ، ستبدأ الشركة الاستشارية مع العميل عملية التعامل مع عدة جهات لبدء عملية البناء والحصول على رخصة البناء المطلوبة من البلدية أو المطور للمنطقة.

أيضًا شهادات عدم الممانعة (شهادات عدم الممانعة) من هيئة الكهرباء والمياه اتصالات ، وفي بعض الأحيان تعتمد في المنطقة على السلطات الأخرى مثل الهيئة العسكرية والآثار ،

عندما يحصلون على جميع الموافقات سيتم فتح العطاءات ، للمقاولين الذين دعوا أو قدموا عطاءاتهم بناءً على وثائق العقد ، بما في ذلك التصميم المطلوب ، ومساحة البناء ، ومواصفات المواد ، وسيُدرج كل عارض في عرضه سعره ، وفترة التأهيل المسبق لتنفيذ المشروع و بعض المستندات الأخرى مثل بيانه المالي ، وهذه المستندات تختلف من مشروع لآخر ،

ثم يتم اختيار المقاول وسيبدأ تنفيذ الفيلا ، وسيتم شرح هذه المرحلة في المادة التالية