

الوقائع المصرية - العدد ٢٤٨ - في ٤ نوفمبر سنة ٢٠٠٦

قرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات رقم ٢٦٦ لسنة ٢٠٠٦ بشأن إصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري.

(وفقاً لأخر تعديل في ١٨ من مارس سنة ٢٠٢٠)

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري،

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية،

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية،

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية،

وعلى قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية،

وعلى قانون حماية الآثار الصادرة بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣،

وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ولائحته التنفيذية،

قرار: **(المادة الأولى)**

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري المرفقة.

(المادة الثانية)

يلغي القرار الوزاري رقم ٤٠٢ لسنة ١٩٦١ بشأن إجراء تنظيم هدم المباني بالمحافظات والقرار الوزاري رقم ٢٧٤ لسنة ١٩٩٨ وما يخالف هذه اللائحة من أحكام.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية, ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر في ٢٠٠٦/١٠/٢٢

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

أحمد المغربي

اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦
بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط
والحفاظ على التراث المعماري
الفصل الأول
في شأن الحفاظ علي التراث المعماري

مادة (١)

تتولى لجنة حصر المباني والمنشآت الصادر بها قرار من المحافظ المختص حصر المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبطة بالتاريخ القومي أو شخصية تاريخية أو التي تمثل حقبة تاريخية أو التي تعتبر مزارا سياحيا وذلك لبيان مدى مطابقتها للمعايير ومواصفات المباني والمنشآت الصادر بها قرار رئيس مجلس الوزراء.

وللجنة في سبيل إنجاز مهامها الرجوع إلى المعلومات الوثائقية وقواعد البيانات لهذه المباني لدى الجهات ذات الصلة.

مادة (٢)

تقوم لجنة حصر المباني والمنشآت بقيد العقارات المحظور هدمها في سجلات يوضح بها أسباب القيد للمباني والمنشآت, وذلك على النحو التالي:

- ١- المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز.
- ٢- المباني والمنشآت المرتبطة بالتاريخ القومي.
- ٣- المباني والمنشآت المرتبطة بشخصية تاريخية.
- ٤- المباني والمنشآت التي تمثل حقبة تاريخية .
- ٥- المباني والمنشآت التي تعتبر مزارا سياحيا.

ويدون في السجلات البيانات الخاصة بالمباني والمنشآت، وعلى الأخص:

- ١- موقع المباني والعقارات بالتفصيل.
 - ٢- مكونات المبنى وتفاصيله.
 - ٣- اسم المالك والشاغلين.
 - ٤- الحالة القانونية للمباني والمنشآت.
 - ٥- استخدام المبنى ووظيفته.
 - ٦- نوعية الإنشاء.
 - ٧- الحالة الإنشائية الظاهرية للمبنى.
 - ٨- العناصر والأجزاء التي تستوجب الحفاظ عليها.
- وتدعم السجلات بالصور الفوتوغرافية للمباني والمنشآت المحظور هدمها.
- كما تقوم اللجنة بقيد ما يستجد من عقارات أو حذفها إذا دعت الحاجة.

مادة (٣)

تجتمع لجنة حصر المباني والمنشآت بدعوة من المحافظ المختص مرة واحدة كل عام على الأقل أو كلما دعت الضرورة وتحدد الدعوة مكان وموعد انعقاد الاجتماع.

ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور أكثر من نصف أعضائها وتصدر قراراتها مسببة.

ويكون للجنة أمانة فنية من عناصر ذوي كفاءة في النواحي الفنية والقانونية والإدارية ويصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص.

وتدون إجراءات اللجنة ومناقشاتها وقراراتها بالقيد أو الإضافة أو الحذف في محاضر توقع من رئيسها ومن حضرها من أعضائها.

ويرفع المحافظ المختص قرارات اللجنة إلى رئيس مجلس الوزراء ليصدر قرارا بشأنها بالقييد أو الحذف أو الإضافة.

مادة (٤)

على المحافظ المختص اتخاذ الإجراءات اللازمة لإخطار ذوي الشأن بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بخضوع العقار للحظر الصادر بناء على قرار رئيس مجلس الوزراء بتحديد المباني والمنشآت المحظور هدمها وأسباب الحظر.

وتقوم الوحدات المحلية بالإعلان عن هذا القرار بوضعه في مقرها في مكان ظاهر ليطلع عليه ذوي الشأن.

مادة (٥)

لذوي الشأن التظلم من القرارات النهائية للجنة الحصر بعد اعتمادها من رئيس مجلس الوزراء بالقييد ضمن العقارات المحظور هدمها وذلك بالتقدم بطلب للجنة التظلمات المشكلة بقرار رئيس مجلس الوزراء خلال ستين يوما من تاريخ استلام الإخطار بعد سداد رسم لا يجاوز ألفي جنيه يسدد نقدا أو بأي وسيلة دفع إلكتروني وذلك طبقا لفئات الرسم الآتية:

إجمالي مسطح المبنى	فئة الرسم
حتى ٢٤٠٠ م	٤٠٠
أكثر من ٢٤٠٠ م حتى ٢٦٠٠ م	١٢٠٠
أكثر من ٢٦٠٠ م حتى ٢١٠٠٠ م	٨٠٠
أكثر من ٢١٠٠٠ م حتى ٢١٥٠٠ م	١٦٠٠
ما يزيد على ٢١٥٠٠ م	٢٠٠٠

ويجوز زيادته سنويا بنسبة لا تتجاوز (٥%) وبما لا يجاوز ضعف مبلغ فئة الرسم.

على أن يشمل طلب التظلم، على الأخص البيانات التالية:

- (أ) اسم المتظلم وعنوانه وصفته.
 - (ب) تاريخ صدور القرار المتظلم منه.
 - (ج) تاريخ إعلام المتظلم بالقرار بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.
 - (د) موضوع القرار المتظلم منه، والأسباب التي بني عليها التظلم.
- مع إرفاق المستندات التي يرى المتظلم تقديمها. (٢)

مادة (٦)

على لجنة التظلمات البت في التظلم خلال ستين يوما من تاريخ وروده من خلال مراجعة المستندات المقدمة والرجوع لسجلات الحصر ولها إجراء المعاينة اللازمة على الطبيعة إذا اقتضى الأمر.

وعليها إخطار مقدم التظلم بقرارها

مادة (٧)

تقوم الدولة على نفقتها بالإعمال اللازمة لتدعيم وترميم وصيانة المباني والمنشآت المحظور هدمها على ضوء تقرير لجنة الحصر التي تحدد فيه الحالة الفنية للعقار وعلى الأخص العقارات التي تتطلب المحافظة عليها تدخلا عاجلا، على أن يبين التقرير الإجراءات التي يلزم اتخاذها للحفاظ عليها وأولويات التدخل وتتولى الجهة الإدارية المختصة إعداد مستندات الطرح ويجوز لها الاستعانة بمن تراه من المهندسين أو المكاتب الهندسية المتخصصة وترفع تقريرها بنتيجة عملها للمحافظ المختص لاعتماده واتخاذ الإجراءات المناسبة بالتنسيق مع وزارة الثقافة لتكليف الجهة التي ستقوم بتنفيذ الأعمال طبقا للاعتمادات المالية التي توفرها الدولة في هذا الشأن، على أن تتولى الجهة الإدارية المختصة إخطار المالك والشاغلين بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بالإجراءات اللازمة والأعمال التي سيتم تنفيذها والمدة الزمنية اللازمة لانتهاء منها.

مادة (٨)

على الجهة الإدارية المختصة في حالة وجود خطر يهدد بقاء أحد العقارات المحظور هدمها أن تتبادر باتخاذ الاحتياطات والتدابير اللازمة للحفاظ على بقاء المبنى بواسطة إحدى شركات المقاولات المتخصصة والمسجلة في هذا المجال, ذلك إلى أن يتم الترميم أو التدعيم الدائم طبقاً للمادة السابعة من هذه اللائحة وذلك بالتنسيق مع وزارة الثقافة.

مادة (٩)

إذا اقتضت الأعمال اللازمة للحفاظ على العقار إخلاء المبنى مؤقتاً جزئياً أو كلياً من شاغليه تطبق الأحكام الواردة بالمادتين (٦٣,٥٥) من الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة (١٠)

ينشأ بكل محافظة سجل لقيد المكاتب الهندسية المتخصصة المقيدة بنقابة المهندسين, التي يمكن الاستعانة بها لمباشرة أعمال تحديد حالة المبنى والعقارات وإجراءات التدخل المطلوب وأولوياتها, كما يجوز للجهة الإدارية إسناد الأعمال لتلك المكاتب الهندسية.

مادة (١١)

يقدم طلب الترخيص بالهدم من المالك أو وكيل عنه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على النموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:

عقد مسجل يثبت ملكية الطالب للمبنى المطلوب هدمه.

تقديم شهادة من مأمورية الشهر العقاري تفيد عدم وجود رهونات على العقار أو خلافه.

كشف من مأمورية الضرائب العقارية التابع لها المبنى المطلوب هدمه.

تقديم إقرار من المالك موثق بالشهر العقاري يفيد عدم وجود مستأجرين بالمبنى.

رسم مبسط للموقع مبينا عليه المبنى المطلوب هدمه وأسماء الشوارع والمباني المجاورة معتمدا من مهندس نقابي مدني أو عمارة.

ويعطى الطالب إيصالا مبينا به تاريخ تقديم الطلب.

ويلتزم مقدم طلب الترخيص بوضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تفيد تقدمه بطلب استخراج ترخيص هدم للعقار وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها, وتنثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة بما يحقق علم الكافة ويكون مسئولا عن بقائها ثابتة في مكانها وواضحة اعتبارا من تاريخ تقديم الطلب وحتى استلامه الترخيص ولمدة لا تقل عن شهر. (١)

مادة (١٢)

رسم المعاينة المشار إليه بالمادة السادسة من القانون بحد أقصى ٨٠٠ جنيه, وذلك على النحو التالي:

اجمالي مسطحات المبنى	قيمة الرسم
حتى ٤٠٠ م ^٢	١٠٠ جنيه
من ٤٠٠ م ^٢ حتى ٦٠٠ م ^٢	٢٠٠ جنيه
من ٦٠٠ م ^٢ حتى ١٠٠٠ م ^٢	٤٠٠ جنيه
من ١٠٠٠ م ^٢ حتى ١٥٠٠ م ^٢	٦٠٠ جنيه
ما يزيد على ١٥٠٠ م ^٢	٨٠٠ جنيه
رسم الإصدار بمبلغ	٢٠٠ جنيه.

مادة (١٣)

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص بالهدم ومرفقاته متى كان الطلب مستوفيا المستندات المشار إليها بالمادة (١١) من هذه اللائحة والتأكد من أن العقار غير مدرج بكشوف حصر المباني والمنشآت المحظور هدمها والمنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون, مع قيام الجهة الإدارية بعمل المعاينة اللازمة للتأكد من صحة البيانات المقدمة وخلو المبنى من المستأجرين والتأكد من قيام ذوي الشأن

بوضع اللائحة على واجهة العقار وبقائها حتى انتهاء المدة المنصوص عليها في المادة (١١) من هذه اللائحة.

وتصدر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم الترخيص على النموذج المرفق بهذه اللائحة مبينا به تاريخ صدور الترخيص والمدة الواجب إنهاء الأعمال خلالها بحد أقصى سنة من تاريخ بدء الأعمال. (١)

مادة (١٤)

يتعين على المرخص له قبل الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بطلبه بشخصه أو وكيل عنه بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها مرفقا به ما يلي:

- تعهدا من (مهندس نقابي أو مكتب هندسي) إنشائي أو معماري بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة التنفيذ.
- تقرير هندسي مشتملا على الأسلوب الفني الذي سيتبع في تنفيذ أعمال الهدم وخطوات وطريقة التنفيذ والأسلوب المتبع في تأمين سلامة المباني المجاورة.
- تقديم ما يفيد التعاقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها، فإذا كانت قيمة الأعمال تقل عن القيمة المحددة في قانون الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء يقدم المالك ما يفيد التعاقد مع أحد المقاولين.
- ولا يجوز البدء في تنفيذ أعمال الهدم قبل مضي أسبوعين على الأقل من إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

مادة (١٥)

يلتزم المالك المرخص له بالهدم بالاستعانة (بمهندس نقابي أو مكتب هندسي) آخر أو أكثر من التخصصات المطلوبة وفقا لنوعية الأعمال وذلك في حالات هدم المباني والمنشآت الكبرى ذات الطبيعة الخاصة (مثل الفنادق والمستشفيات والمباني التجارية متعددة الأغراض

ومحطات القوى الكهربائية ومحطات مياه الشرب والصرف الصحي والمنشآت الصناعية والمنشآت المعدنية.... إلخ) والتي تحتوي على تجهيزات ذات طبيعة خاصة (مثل الأعمال الكهروميكانيكية أو تكييفات مركزية أو غلايات أو صهاريج لتخزين المياه.... إلخ).

وعلى المالك إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بأسماء المهندسين المشاركين وتخصصاتهم.

ويجب أن يكون المقاول المنفذ مقيدا بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء والفئة التي تناسب حجم الأعمال المسندة إليه.

وفي حالات هدم المباني والمنشآت الكبرى الواردة في الفقرة الأولى تقوم الجهة الإدارية المختصة بتشكيل لجنة أو أكثر طبقا لنوعية وحجم أعمال الهدم وتتولى هذه اللجان معاينة أعمال الهدم الجارية والتأكد من إتباعها للمعايير الفنية السليمة وإعداد تقرير بذلك متضمنا سير الأعمال وأية مخالفات أو معوقات قد تنشأ خلال تنفيذ أعمال الهدم.

وترفع هذه اللجان تقاريرها إلى الجهة الإدارية المختصة لاتخاذ ما يلزم.

مادة (١٦)

يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ بالتضامن فيما بينهما, باتخاذ الإجراءات والاحتياطات الآتية قبل البدء في تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها وأثناء التنفيذ على الأخص ما يلي:

- إحاطة المبنى المراد هدمه بسور ارتفاعه ٢,٠٠م على الأقل من مادة مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة.

- حجب المبنى وتغطيته بمادة مناسبة بكامل ارتفاعه.

- التأكد قبل البدء في التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائي وإغلاق مصادر الغاز والمياه.

- اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المباني المجاورة في جميع مراحل التنفيذ من كافة الأخطار الناتجة عن الهدم طبقاً لأسلوب حماية وتأمين المباني المجاورة من خلال التقرير الهندسي المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بهذا الخصوص.
- وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المباني التي يخشى سقوطها.
- اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين في الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التي يمكن أن توجد في هذا الموقع مثل:
 - ١- تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة.
 - ٢- تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين.
 - ٣- إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل.
 - ٤- تزويد العمال بأجهزة الحماية الفردية مثل (البذل الواقية, الخوذات والقفازات والنظارات الواقية, أحذية السلامة, الأقنعة والكمادات,.....).
 - ٥- إعداد خطة تجارب لمواجهة حالات الطوارئ والحوادث العارضة والتي يلزم أخذها في الاعتبار أثناء عمليات الهدم مثل (سقوط الأشخاص- سوء استخدام المعدات- النار أو الانفجارات- الجروح الطارئة - الحروق والحرائق- الاختناقات من الأتربة أو الغازات أو ما شابهها).
 - ٦- توفير مستلزمات الإسعافات الأولية.

(١) تعديل نص المادتين (١١، ١٣) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٦٦ لسنة ٢٠٠٦ وفقا للقرار رقم ٦٤٩ لسنة ٢٠١٦ بتاريخ ٧-١١-٢٠١٦.

(٢) يعدل نص المادة (٥) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٦٦ لسنة ٢٠٠٦ وفقا للقرار رقم ١٤٧ لسنة ٢٠٢٠ المنشور بتاريخ ١٨-٣-٢٠٢٠.