

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٢٥٥٧ لسنة ٢٠٢٦

بإصدار نظام عمل لجنة تقدير التعويض عن حظر الترخيص بالهدم
أو الإضافة للمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز
وأسس تقديره والجهة المعنية بأدائه

رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون المدنى ؛

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ؛

وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ؛

وعلى القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير

الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى قانون تنظيم استخدام وسائل الدفع غير النقدي الصادر بالقانون رقم ١٨

لسنة ٢٠١٩ ؛

وعلى قانون المالية العامة الموحد الصادر بالقانون رقم ٦ لسنة ٢٠٢٢ ؛

وعلى قانون التصالح فى بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها الصادر بالقانون

رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٣ ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٢٧٩ لسنة ٢٠٢١ بتشكيل لجنة

التظلمات المنصوص عليها بالفقرة الأخيرة من المادة الثانية مكرراً والفقرة الأولى من

المادة الخامسة من القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه ؛

وعلى قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ١٢٠٥ لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل لجنة تقدير التعويض المنصوص عليها فى المادة الثانية مكرراً من القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه ؛

وبناءً على ما عرضه وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية والمالية ؛

قرار :

(المادة الأولى)

يعمل بنظام عمل لجنة تقدير التعويض عن حظر الترخيص بالهدم أو الإضافة للمبانى والمنشآت ذات الطراز المعمارى المتميز المشكلة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه وأسس تقديره والجهة المعنية بأدائه وفقاً للقواعد المرفقة ، ويشار إليها فى تطبيق أحكام القواعد المرفقة باللجنة .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٧ ربيع الأول سنة ١٤٤٨ هـ

(الموافق ٢٠ أغسطس سنة ٢٠٢٦ م) .

رئيس مجلس الوزراء

دكتور/ مصطفى كمال مدبولى

**نظام عمل لجنة تقدير التعويض عن حظر الترخيص بالهدم
أو الإضافة للمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز،
وأسس تقديره، والجهة المعنية بأدائه**

مادة (١)

يقدم طلب التعويض إلى اللجنة من مالك المبنى أو المنشأة ذات الطراز المعماري المتميز الصادر بتحديد لها قرار من رئيس مجلس الوزراء طبقاً لحكم المادة الثانية من القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه ، أو من يمثله قانوناً على النموذج رقم (١) المرفق بهذا القرار، مرافقاً له ما يلي :

صورة بطاقة الرقم القومي .

المستند الدال على صفة مقدم الطلب .

المستندات الدالة على ملكية مقدم الطلب للمبنى أو المنشأة وقت صدور قرار رئيس مجلس الوزراء بتحديد ضمن المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز .

الإفادة الصادرة طبقاً للنموذج رقم (٢) المرفق بهذا القرار بشأن موقف التظلم من القرار الصادر بتحديد المبنى أو المنشأة ضمن المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز .

رفع مساحي من جهة مساحية معتمدة (هيئة المساحة العسكرية - مديرية المساحة - مركز شبكات المرافق بالمحافظة - وحدة المتغيرات المكانية) متضمناً إحداثيات الموقع وأبعاد ومساحات الدور الأرضي والأدوار المتكررة للمبنى أو المنشأة موضوع الطلب .

مادة (٢)

يتولى ممثل المحافظة الواقع في دائرتها المبنى أو المنشأة موافاة اللجنة بما يلي :

١- تقرير فني معتمد محدد به الاشتراطات التخطيطية والبنائية لموقع المبنى

أو المنشأة محل الدراسة والاستخدام المقرر لقطعة الأرض طبقاً للنموذج رقم (٣) المرفق بهذا القرار .

- ٢- تقرير معاينة للعقار على الطبيعة يشمل وصف للمبني أو المنشأة وعلى الأخص ما يلي (عدد الأدوار - الردود - المساحة - الحالة الظاهرية) .
- ٣- بيان بالمخالفات البنائية بالمبني أو المنشأة والإجراءات المتخذة بشأنها إن وجدت، ومن ذلك (محضر مخالفة - قرار تصحيح أعمال - أحكام قضائية صادرة بشأن المخالفات - طلب تصالح) .
- ٤- صورة معتمدة من القرار الصادر بتحديد المبني أو المنشأة ضمن المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز طبقاً لحكم المادة الثانية من القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه مرفقاً به صورة من استمارة التوثيق الخاصة به .
- ٥- إخطار اللجنة بأية مستجدات تطرأ على المبني أو المنشأة موضوع الطلب قبل الانتهاء من أعمالها، وبصفة خاصة أية تعديلات (معمارية أو إنشائية أو تغيير في استخدامات وحدات المبني أو المنشأة) أو إجراء إضافة أو تعلية أو هدم أجزاء من المبني أو المنشأة .
- ٦- أية مستندات أو بيانات أخرى يرى لزومها لدراسة الطلب .

مادة (٣)

- تجتمع اللجنة للنظر في الطلبات المقدمة بدعوة من رئيسها مرة على الأقل كل شهر ، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك .
- ويجوز انعقادها أو المشاركة في اجتماعاتها بأية وسيلة من وسائل أو تقنيات الاتصال الحديثة .
- وتوجه الدعوة قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل ، ولا يكون الاجتماع صحيحاً إلا بحضور ثلثي عدد أعضاء اللجنة ، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوي يُرجح الجانب الذي منه الرئيس .
- ويجوز للجنة أن تستعين بمن تراه من ذوي الخبرة والمتخصصين لحضور اجتماعاتها دون أن يكون له صوت معدود في المداولات .

مادة (٤)

تتولى اللجنة بعد استيفاء المستندات اللازمة إحالة الطلب إلى خبيرين من خبراء التقييم العقاري المقيدین لدى الهيئة العامة للرقابة المالية يختارهما رئيس الهيئة لكل حالة تقييم، وتكليف كل منهما على حده بالمهام الآتية :

في حالة نزاع الملكية :

معاينة المبني أو المنشأة موضوع الطلب على الطبيعة .
إعداد تقرير تقييم عقاري للمبنى يتضمن القيمة السوقية للمبنى أو المنشأة وفقاً للأسعار السائدة حال عدم إصدار قرار بتحديد قيمته ضمن المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز .

في حالة حظر الهدم أو الإضافة :

معاينة المبني أو المنشأة موضوع الطلب على الطبيعة .
تقدير القيمة السوقية للمبنى أو المنشأة حال إصدار قرار بتحديد قيمته ضمن المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز .
تقدير القيمة السوقية للمبنى أو المنشأة حال عدم إصدار قرار بتحديد قيمته ضمن المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز .
إعداد تقرير تقييم عقاري للمبنى أو المنشأة يتضمن القيمة الناتجة عن الفرق بين القيمة السوقية للمبنى أو المنشأة حال إصدار قرار بتحديد قيمته ضمن المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز وحال عدم إصداره .
وذلك كله وقت تقدير التعويض .

وفي حالة ما تبين للجنة تجاوز الفرق بين القيمة المدرجة بالتقريرين عن (٢٠٪) ، فيتم تكليف خبير تقييم عقاري ثالث مقيد لدى الهيئة العامة للرقابة المالية ، يختاره رئيس الهيئة - بذات التصنيف - للقيام بذات المهام ، على أن يتم الأخذ بمتوسط أقرب تقديرين واستبعاد الثالث.

وتقدر أتعاب خبراء التقييم وفقاً لللائحة المالية المعتمدة لأتعاب خبراء التقييم الواردة بقرار وزارة المالية رقم ٥٩٠ لسنة ٢٠٢١ بتحديد شرائح أتعاب المقيمين العقاريين، ويتم الصرف من موازنة ديوان عام وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية طبقاً للقواعد المالية المنظمة .

مادة (٥)

تتولى اللجنة تحديد قيمة التعويض على النحو الآتي :

في حالة نزع الملكية :

تكون قيمة التعويض هي متوسط القيمة السوقية للمبني أو المنشأة الواردة بتقرير التقييم العقاري .

في حالة حظر الهدم أو الإضافة :

تكون قيمة التعويض هي متوسط القيمة الواردة بتقرير التقييم العقاري الناتجة عن الفرق بين القيمة السوقية للمبني أو المنشأة حال إصدار قرار بتحديد ضامن المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز وحال عدم إصداره .

مادة (٦)

تتولى اللجنة إرسال تقريرها المتضمن تحديد قيمة التعويض وفقاً لحكم المادة (٥) المشار إليها للمحافظة المختصة التي يقع في دائرتها المبني أو المنشأة محل إجراءات التعويض، لتتولى صرف قيمة التعويض لصالح المالك أو من يمثله قانوناً ، وذلك بعد اتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً بالتنسيق مع وزارة المالية وبمراعاة أحكام التأشيرات العامة للموازنة العامة للدولة .

وتتولى اللجنة إخطار ذوي الشأن بقرارها بشأن قيمة التعويض وذلك بخطاب مسجل بعلم الوصول وذلك خلال أسبوعين من تاريخ إصدار القرار .

مادة (٧)

يكون صرف التعويض على النحو الآتي :

في حالة نزع الملكية :

يكون صرف التعويض بكامل قيمته طبقاً للقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة .

في حالة تقييد الملكية (حظر الهدم أو الإضافة) :

يكون أداء التعويض دفعة واحدة تصرف خلال ستة أشهر من تاريخ صدور قرار اللجنة المشار إليها، ويجوز بالاتفاق مع المالك أو من يمثله قانوناً أداء التعويض على دفعات دورية نصف سنوية وبما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور قرار اللجنة المشار إليها ، مع منح فائدة بالنسبة المعلنه من البنك المركزي . ويجوز أن يكون التعويض عينياً بناءً على طلب المالك أو من يمثله قانوناً وفقاً للقواعد العامة المقررة .

مادة (٨)

يجوز لمالك المبنى أو المنشأة أو من يمثله قانوناً التظلم من قرار اللجنة أمام اللجنة المشكلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٢٧٩ لسنة ٢٠٢١ المشار إليه خلال ستين يوماً من تاريخ الإخطار به بخطاب مسجل بعلم الوصول .

نموذج رقم (١)

طلب تقديم التعويض

طبقاً للمادة الثانية مكرراً من القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦

في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآمنة للسقوط

والحفاظ على التراث المعماري

السيد المهندس / رئيس لجنة تقديم التعويض

المشكلة طبقاً للمادة الثانية مكرراً من القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦

تحية طيبة ... وبعد

مقدمه لسيادتكم / ----- رقم قومي -----

عنوان المراسلة -----

بصفتي (المالك / ممثله قانوناً) للمبني/ المنشأة: الكائن -----

الصادر بتحديد القرار رقم ----- لسنة ----- ضمن المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز لمحافظة -----

يرجاء التفضل بالتنبيه باتخاذ اللازم نحو تحديد قيمة التعويض علي أن يكون التعويض -----

(تعويض مادي / تعويض عيني)

تحديد التعويض العيني في حالة رغبة ذلك -----

مقدمه لسيادتكم: -----

تاريخ: -----/-----/-----

على أن يقدم هذا الطلب مرفقاً به المستندات التالية:

١. صورة بطاقة الرقم القومي.
٢. المستند الدال على صفة مقدم الطلب.
٣. المستندات الدالة على ملكية مقدم الطلب للمبني أو المنشأة وقت صدور قرار رئيس مجلس الوزراء بتحديد ضمن المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز.
٤. الإفادة الصادرة طبقاً للنموذج رقم (٢)، بشأن موقف التنظيم من القرار الصادر بتحديد المبني أو المنشأة ضمن المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز.
٥. رفع مساحي من جهة مساحية معتمدة (هيئة المساحة العسكرية - مديرية المساحة - مركز شبكات المرافق بالمحافظة - وحدة المتغيرات المكانيّة) متضمناً إحداثيات الموقع وأبعاد ومساحات الدور الأرضي والادوار المتكررة للمبني أو المنشأة موضوع الطلب.

نموذج رقم (٢)

إفادة من لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة الخامسة

من القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦

في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط

والحفاظ على التراث المعماري

السيد المهندس/ رئيس لجنة تقدير التعويض

بناءً على الطلب المقدم من السيد/..... بإعطائه إفادة عن موقف التظلم
من القرار الصادر بتحديد المبني أو المنشأة الكائن
ضمن سجلات المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز لمحافظة لتقديمه للجنة
تقدير التعويض المشكلة طبقاً للمادة الثانية مكرراً من القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تنظيم هدم
المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري.

نفيدكم بأن العقار المشار إليه:

☐

• قدم عنه تظلم

تاريخ التظلم:/...../.....

قرار لجنة التظلمات
.....

☐

• لم يقدم عنه تظلم حتى تاريخ الإفادة

التاريخ : / /

رئيس لجنة التظلمات

خاتم الجهاز

محافظة /

الوحدة المحلية /

نموذج رقم (٢)

تقرير فني معده به الاشتراطات التخطيطية والبنائية

لموقع المبني أو المنشأة للعدد

ضمن المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز

بيانات المالك	
الاسم	رقم قومي
بيانات العقار	
عنوان العقار الحالي :	
عنوان العقار السابق :	
العنوان المحدد ضمن المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز :	
وصف العقار من واقع المعاينة علي الطبيعة :	

الاشتراطات التخطيطية والبنائية بالمنطقة الواقعة بها العقار بالوقت الحالي

الحد البحري :	الردود :
الحد الغربي :	نسبة البناء :
الحد الشرقي :	الارتفاع المقرر بالمنطقة :
الحد الجنوبي :	الاستخدامات المقررة للمنطقة :
تروكي لموقع العقار والشوارع المحيطة	
	

الارتفاع الحالي للعقار :

الاستخدامات الحالية بالعقار :

بيان بالمخالفات وتغيير الاستخدام والإجراءات المحررة إن وجدت :

.....

رئيس الجهة الإدارية المختصة

ممثل المحافظ

الاسم :

التوقيع :

ختم الجهة الإدارية