

13- مذكرة

مشروع قانون خاص بشروط البناء بالمناطق التاريخية  
واستخراج التراخيص

\*\*\*\*\*

تطبق هذه الاشتراطات الخاصة بالبناء بمنطقة القاهرة التاريخية على المنطقة التي تم تحديدها بالقرار الصادر من رئيس مجلس إدارة هيئة الآثار المصرية برقم 1481 بتاريخ 1993/6/22 والمرفق به الكشوف والخرائط الموضحة لهذه الحدود.

ولتطبيق هذه الاشتراطات يجب مراعاة الآتي:

**أولاً :** الحفاظ على النسيج العمراني التاريخي وعدم المساس بالطبيعة الخاصة المميزة للمنطقة.

- 1) الإبقاء على الطرق والمحاوور الموجودة بالطبيعة وعرضها وذلك للاحتفاظ بالطابع المميز للمنطقة.
- 2) العقارات التي تجاور أو تحجب المباني الأثرية يتم دراسة كل حالة على حدة في اللجنة العليا لهيئة الآثار.

**ثانياً :** الاشتراطات الخاصة بمجال شروط الهدم بالمناطق التاريخية.

- 1) يحظر هدم العقارات المبنية قبل خمسون سنة إلا بعد عرضها على لجنة المباني ذات القيمة المعمارية وتحديد مستوى المبنى واتخاذ القرار المناسب وذلك للمباني التي لم تسجل في قائمة خاصة بهذا الشأن.

- 2) يجب تقديم شهادة من مهندس استشاري تخصص إنشائي للإشراف على الهدم.

- 3) عمل دراسة تفصيلية لعملية الهدم للمباني المجاورة للمباني الأثرية مباشرة لتجنب انهيار المبنى الأثري.

- 4) في حال عدم الموافقة على هدم المباني ذات القيمة يجب مراعاة الآتي:

أ- عمل صيانة دورية للمباني الأثرية والتراثية وذات القيمة وإعداد برنامج لتدعيمها حتى لا تنهار.

ب- تشجيع إصدار رخص ترميم المباني ذات القيمة المعمارية دون تغيير في طابعها المعماري وواجهاتها بصفة عامه.

- 5) مراجعة قرارات اللجان ومهندس الأحياء التي تقضي بهدم المباني القديمة.

**ثالثاً :** الاشتراطات الخاصة بمجال المباني المستجدة بالمناطق التاريخية

1- الالتزام بمنطقة الحرم التي تحيط بكل مبنى أثري بحيث لا يحجب المبنى المجاور للأثر أو

المقابل له أي زاوية من زوايا الرؤية حفاظاً على خطوط تجميل الأثر.

2- ارتفاع المباني لا يتجاوز أبعده أودار بالأرضي - على أن لا يزيد ارتفاع المبنى المجاور

- للأثر عن ارتفاع الأثر ولا يزيد عن 13 متراً.
- وفي جميع الحالات يجب إلا يجاوز ارتفاع البناء بالنسبة لعرض الشارع ما نص عليه قانون التخطيط العمراني واللوائح التنفيذية وتطبيق أيهما أقل.
- 3- إلا يزيد ارتفاع المباني بالحارات والأزقة والدروب والعطوف بالمناطق التاريخية عن تسعة أمتار.
- 4- يترك مسافات لا تقل عن 2,5 متر من حدود الأثر الملاصق للجار وتزيد المسافة إلى 4 أمتار في حالة ما يكون الجار ملاصق لمنارة أو قبة أو إيوان مغطى بعقد.
- 5- الواجهات تكون ألوانها قريبة لألوان المباني الأثرية - فيما يكون بيح أو كريم أو بياض فطيسه بلون الحجر.
- 6- تحدد ألوان ضلف الشبابيك والأبواب الخارجية فتكون باللون البني ودرجاته.
- 7- عدم استخدام الحديد الكريстал والالومنيوم في الشبابيك أو الأبواب في الواجهات أو في تكسيه واجهات المخازن.
- 8- يجب أن يراعى استخدام خامات تتناسب مع الطابع المميز للمنطقة.
- 9- عدم استخدام الإضاءة الفلورسنت والنيون الظاهر في الواجهات.
- 10- الأساسات للمباني تكون عادية ولا يسمح بعمل أساسات ميكانيكية.
- 11- بالنسبة للخارجيات والبلكونات يجب أن يكون الحد الأدنى بين أول المبنى وأول البلكونة متر وربع المتر ( 1,25 ) وهذه من جهة الجار على أن لا يتعدى بروزها عن 10% من عرض الطريق وبعد أقصى ( 1,25 ).
- 12- أن يكون سمك الحوائط الخارجية 25 سم.
- 13- يراعى أبعاد الفتحات من الواجهات ونسبتها بالنسبة للجزء المصمط .
- 14- لا يسمح بالبناء إلا في الأماكن التي كانت مخصصة للبناء مثل المناطق السكنية على أن راجع موقع البناء طبقاً لمخطط المنطقة.

#### رابعاً : الاشتراطات الخاصة بمجال ترخيص لإشغال المحال العامة والورش

##### 1- أنشطة لا يصرح بتجديد ترخيصاتها أو التراخيص لها.

- أ- يمنع إنشاء الحظائر والإسطبلات.
- ب- يمنع إنشاء الورش الميكانيكية بأنواعها.
- ج- يمنع إنشاء المخازن الكبيرة والتي تقع على شوارع ضيقة.
- د- يمنع إنشاء المصانع التي ينتج عنها:-
  - كميات مياه كبيرة تحتاج لصرف.
  - ضوضاء واهتزازات.
  - تلوث بيئي سواء أدخنة أو أتربه أو عوادم.
  - مواد كيميائية تؤثر على الصرف.

## 2- أنشطه يسمح بها بشروط

أ- محطات البنزين فقط والخدمة للسيارات على أساس أن تكون على الطرق الخارجية مع وجود اشتراطات الأمن.

ب- الورش البسيطة للحرفين ( مع مراعاة الاشتراطات الصحية والعمرانية والبيئة بالمنطقة ).

## 3- أنشطة يصرح بها.

أ- النشاط التجاري.

ب- معارض المنتجات اليدوية.

ج- مباني الخدمات مقاهي - كافيتريات - مطاعم - عيادات - حلاقة - بقالة - خردوات - فنادق سياحية.

د- ورش الحرف اليدوية أو التي تستخدم آلات بسيطة مثل:-

- صناعة الزجاج اليدوية.

- الصناعات النحاسية مع تجنب استعمال الأحماض.

- صناعة الفخار .

- صناعات الخيامية.

- صناعات السجاد والحصير .

- الأعمال الخشبية والمشغولات.

- أعمال الصدف والرخام والتماثيل.

## خامساً : الاشتراطات الخاصة بمجال أعمال ترخيص الإعلانات

يرخص لأماكن الإعلانات خارج حرم الأثر كما يجب أن يتوفر فيها الشروط التالية:-

1- أن تحدد أماكن الإعلان بحيث لا يسمح بوضعه أو لصقه على الجدران أو وضع إعلانات ضخمة على أسطح المنازل أو الإعلانات المرسومة بالألوان على الأسطح المصمطة من واجهات المباني أو الموضوعة معلقة بعرض الطريق.

2- أن يكون مادة وموضوع الإعلان مناسبة للمنطقة.

3- يمنع استخدام الألوان الفاقعة أو الفسفورية.

4- تمنع الإعلانات المتحركة أو مضاءة بالفلورسنت أو الإضاءة الومضه.

5- أن يكون شكل الإعلانات معمارية يتناسب مع المباني المحيطة.

6- أن تستخدم المواد المناسبة للبيئة والمنطقة.

## سادساً : الاشتراطات الخاصة بمجال أعمال الترخيص بإقامة كشك

1- الالتزام بمنطقة الحرم التي تحيط بكل مبنى أثري بحيث لا يحجب الكشك المجاور للأثر أو المقابل له زاوية من زوايا الرؤية حفاظاً على خطوط تجميل الأثر.

2- ارتفاع الكشك لا يتجاوز عن ثلاث أمتار .

3- يترك مسافات لا تقل عن 2,5 متر من حدود الأثر الملاصق للجدار وتزيد المسافة إلى 4

- أمتار في حالة ما يكون الكشك ملاصق لمنارة أو قبة أو إيوان مغطى بعقد.
- 4- الواجهات تكون ألوانها قريبة لألوان المباني الأثرية - فإما يكون بيج أو كريم أو بياض فطيسه بلون الحجر.
  - 5- تحدد ألوان ضلف الشبابيك والأبواب الخارجية فتكون باللون البني ودرجاته.
  - 6- عدم استخدام الحديد الكريثال والألومنيوم في الأبواب أو هيكل الكشك.
  - 7- عدم استخدام الإضاءة الفلورسنت والنيون الظاهر في الواجهات.
  - 8- يراعى أبعاد الفتحات في الواجهات ونسبتها بالنسبة للجزء المصمط.
  - 9- يراعى التعبير المعماري للكشك والتوازن بين القديم والجديد وإن يكون الطابع المعماري للواجهات هو الطراز الإسلامي المبسط.

سابعاً : الاشتراطات الخاصة بمجال التعامل مع الأراضي الخربة والفضاء

- 1- يتم تشجير وإقامة الحدائق الصغيرة كلما أمكن من الخرابيات والأراضي الفضاء التي تمتلكها هيئة الآثار والأوقاف أو الدولة أو الأفراد لحين الحصول على رخصة بناء.
- 2- لا يسمح للبناء في الأراضي الخربة والفضاء إلا اذا كانت هذه الأرض بها مباني من خمسون عام وذلك للرجوع إلى المصادر الموثقة بها هذه الأراضي.