

حدود وأسس الحفاظ على جزيرة الزمالك ذات القيمة المتميزة

المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية
بقرار رقم 27 / 06 / 22 / 14

جمهورية مصر العربية
وزارة الثقافة
الجهاز القومي للتنسيق الحضارى

حدود وأسس الحفاظ على المناطق ذات القيمة المتميزة
جزيرة الزمالك – محافظة القاهرة
المعتمدة من المجلس الاعلى للتخطيط والتنمية العمرانية
بقرار رقم 27/06/22/14
ووفق اعتماد التعديلات بجلسته رقم 33 بتاريخ 2024-12-5

الإصدار الثانى
الطبعة الأولى 2022

جميع الحقوق محفوظة
للجهاز القومي للتنسيق الحضارى

تصميم الغلاف والجرافيك
وحدة الجرافيك بالجهاز

1- حدود جزيرة الزمالك ونطاقات الحماية:

1-1 توصيف الحدود

- تشمل الزمالك طبقاً للحدود المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية في الجلسة بتاريخ 29 / 7 / 2009 جزيرة الزمالك كاملةً محاطة بنهر النيل من جميع الجهات، كما هو موضح بالخريطة.

2-1 نطاق الحماية:

- نطاق (أ) ويضم القطاع الجنوبي من الجزيرة الذي يمتد من الطرف الجنوبي لها حتى شارع الصالح أيوب (من جهة الغرب) ، ثم شارع بهاء الدين قرة قوش، ثم شارع حسين باشا صبرى، ثم شارع الجزيرة، ثم شارع الشيخ المرصفي، ثم شارع ابن ميسر، ثم شارع الشهيد زكريا رزق، ثم شارع 26 يوليو (كوبري 15 مايو) في الشمال. ثم شرقاً حتى شارع الموسيقار محمد عبد الوهاب، ثم شارع الشهيد كمال خليل، ثم شارع الجزيرة.

- نطاق (ب) ويضم القطاع الشمالي من الجزيرة من الحد الشمالي للقطاع الجنوبي حتى شارع أبو الفدا شمالاً، والمنطقة الشرقية جنوب شارع كمال خليل وشرق شارع الجزيرة، كما هو موضح في الخريطة.

2- اشتراطات عامة

1-2 طبقاً للباب الثاني الخاص بالتنسيق الحضاري في القانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية - المادة (33) من الفصل الثاني ، الخاص بالمناطق ذات القيمة المتميزة التي تنص علي «تحدد المناطق ذات القيمة المتميزة بناء على اقتراح الجهاز وطبقاً للاشتراطات التي يضعها للحفاظ على هذه المناطق ، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية. لا يجوز إقامة أو تعديل أو تعلية أو ترميم أي مبان أو مشروعات أو منشآت ثابتة أو متحركة ، ولا وضع إشغالات مؤقتة أو دائمة ، ولا تحريك أو نقل عناصر

معمارية أو تماثيل أو منحوتات أو وحدات زخرفية في الفراغات العمرانية العامة في المناطق المشار إليها بالفقرة السابقة (فى القانون) إلا بعد الحصول علي ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة ، وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية أن يشترط الحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري في بعض المناطق التي يصدر قرار بتحديدھا .

2-2 يحظر إقامة أي إنشاءات في الفراغات العامة والمفتوحة أو الشوارع والميادين داخل المنطقة ينتج عنها تداخل مع الصورة البصرية لواجهات المباني مثل كباري المشاة والطرق العلوية للسيارات أو الإعلانات واللافتات الإرشادية التي تقطع الشوارع والميادين.

3-2 لا يجوز الترخيص بالاستعمالات الملوثة الضارة بالعقارات مثل الورش والمخازن إلا فى الأماكن المصممة لذلك أصلاً، مع السماح بإعادة توظيف العقارات ذات القيمة المتميزة في الأغراض التي لا تتطلب تغييرات تؤثر على عناصر العقار المعمارية وفق ما يرد فى شأنها بالدليل، وبما لا يخل بالضوابط للنشاط المطلوب تغييره ومتطلباته.

4-2 يجب ألا تظهر هوائيات وأطباق الاستقبال وأى تركيبات فنية على السطح من الشارع، حيث يجب أن يكون ارتفاعها أقل من ارتفاع الدروة وأن تثبت على أرضية السطح. وفى حالة الاضطرار لاستخدام هوائيات أكبر، تثبت بعيداً عن حافة السطح بحيث لا تري من الشارع.

5-2 لا توضع مواسير الصرف الصحي والمياه والغاز وأجهزة ودكتات التكيف على الواجهات المطلّة على الشوارع الرئيسية. ويتم حجبها عند الضرورة، بواسطة معالجات معمارية متوافقة مع التصميم المعماري أو وضعها علي أسطح المباني بالنسبة للدور الأخير.

6-2 يتم الالتزام بأسس ومعايير التنسيق الحضارى الواردة فى دليل أسس ومعايير التنسيق الحضارى للمباني والمناطق التراثية وذات القيمة المتميزة والمعتمد من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

3-اشتراطات خاصة

1-3 اشتراطات البناء فى النطاق (أ)

1-1-3 نسبة البناء

يكون الترخيص بالبناء على مساحة لا تتجاوز خمسون بالمئة 50% من المساحة الإجمالية للأرض فيما عدا الأندية والحدائق العامة يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بها .

2-1-3 الأندية والحدائق العامة

الأندية والحدائق العامة ، هى مناطق حماية بيئية يتحتم حمايتها عن طريق تقليل مساحات إشغال المباني بحيث يكون البناء على مساحة لا تتجاوز خمسة بالمئة (5 %) للأندية واثنان بالمئة (2%) للحدائق العامة من سطح الأرض. ولا يصرح بفتح أي مبني من مباني النادي علي الشوارع المحيطة.

2-3 اشتراطات البناء فى النطاق (ب)

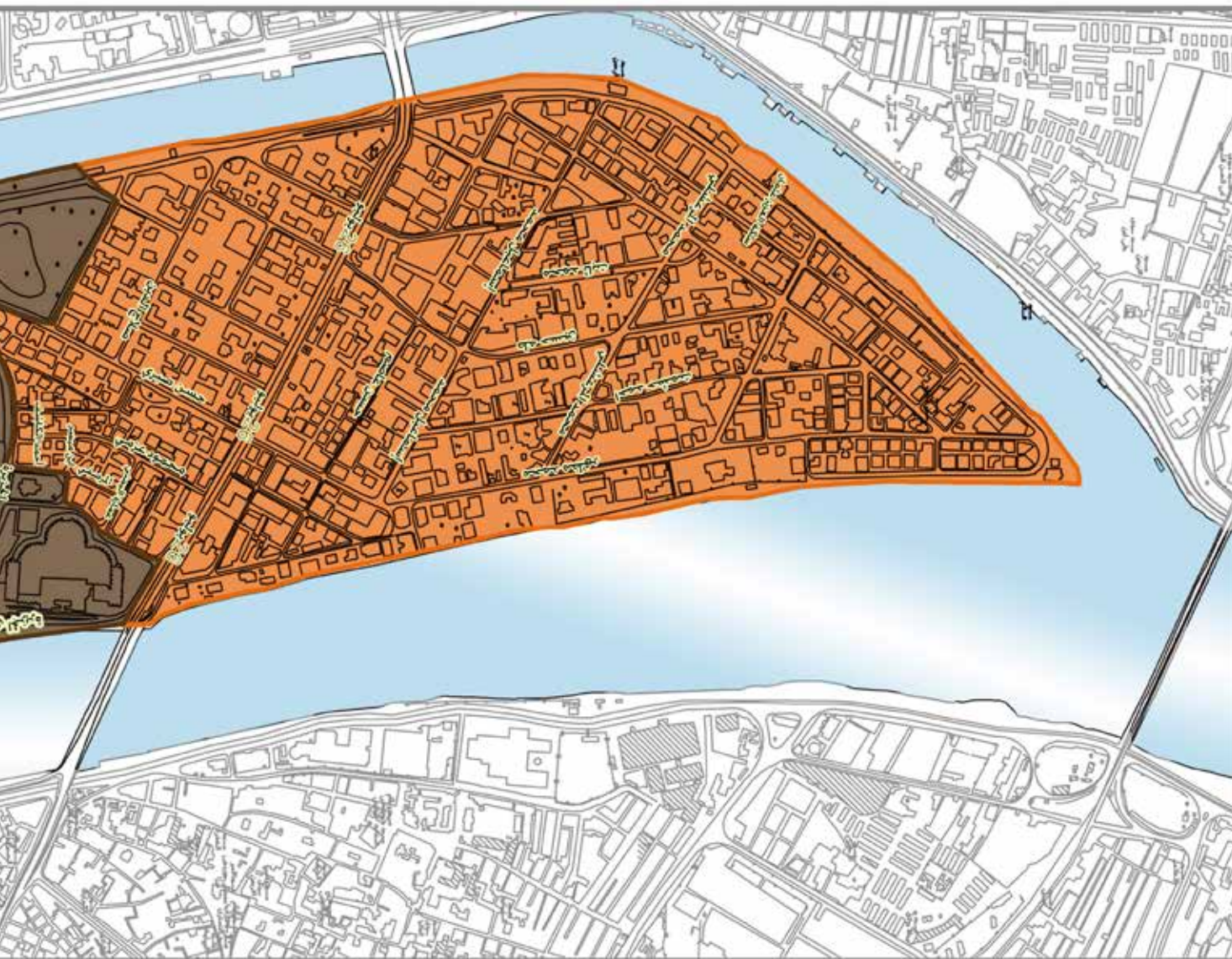
1-2-3 نسبة البناء

لا تتجاوز مساحة المباني 60 % من المساحة الإجمالية للأرض.

4 - النسيج العمرانى:

1-4 لا يجوز تقسيم أو تجزئة الأراضي بالمنطقة إلى قطع تقل مساحتها عن 1500 متر2.

2-4 يحظر الاستقطاع بغرض البناء أو أي غرض آخر لأي أجزاء من المسطحات الخضراء والحدائق العامة أو الفراغات البينية والممرات التي تفصل بين المباني.



المناطق ذات القيمة المتميزة

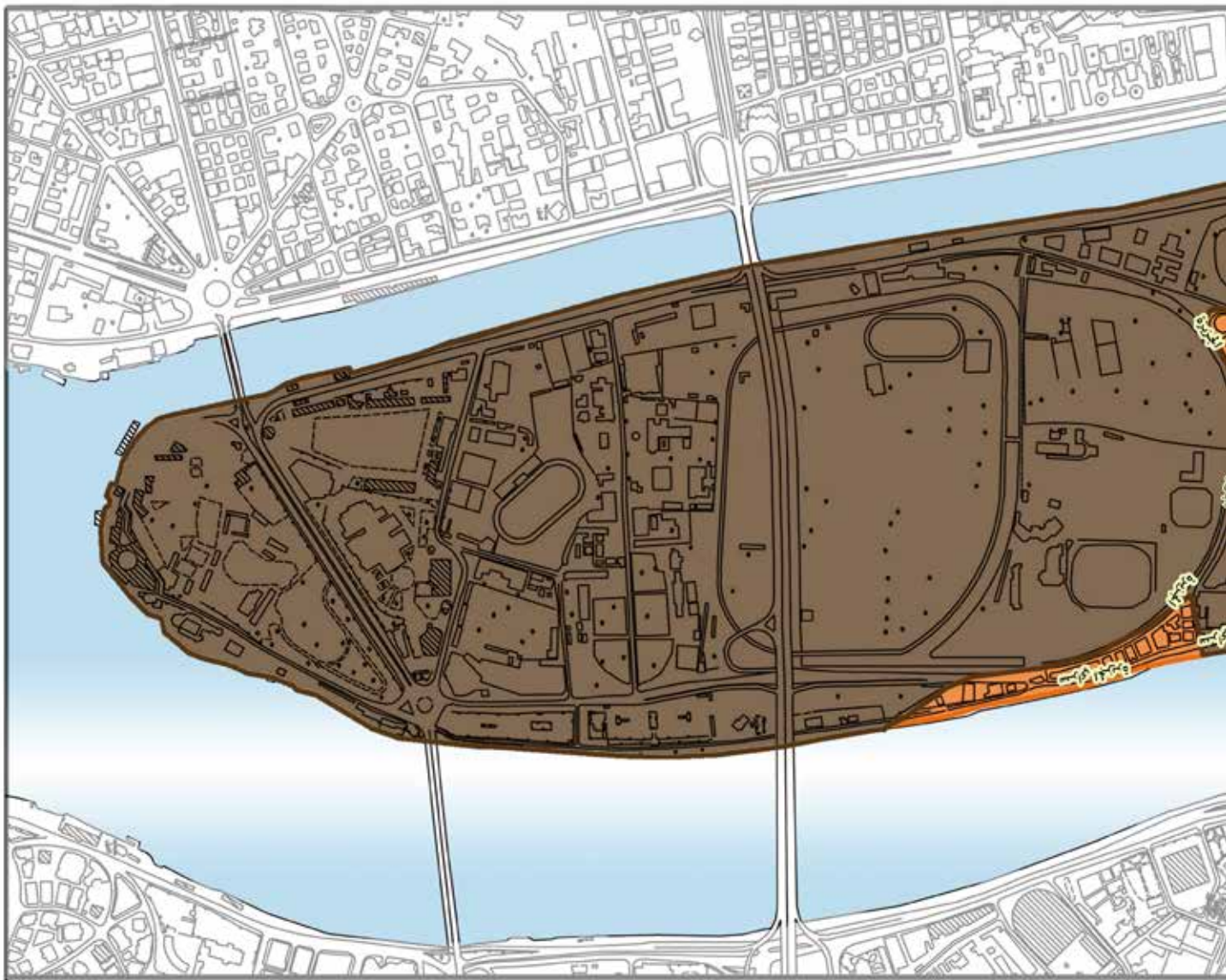
طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

حدود جزيرة الزمالك

نطاق الحماية القصوي

نطاق ذو قيمة متميزة





5- هدم المباني وإعادة البناء

1-5 لا يجوز الترخيص بأعمال هدم مباني أو منشآت قبل مراجعة موقعها من التسجيل في قوائم حصر العقارات طبقاً للقانون 144 لسنة 2006 ولائحته التنفيذية.

2-5 يجب علي الوحدة المحلية المختصة تصوير واجهات أي مبني آيل للسقوط ومحصور طبقاً للقانون 144 لسنة 2006، تصويراً فوتوغرافياً متكاملًا قبل هدمه والاحتفاظ بالصورة في أرشيف الوحدة المحلية وتسليم نسخة من الصور إلي الجهاز القومي للتنسيق الحضاري. وتحديد الجهة المنوط بها الاحتفاظ بالصورة الخاصة بالتوثيق المعماري.

6- الطابع المعماري:

1-6 الواجهات:

● مواد النهو والتشطيب الخارجية تكون بمواد مماثلة المستخدمة في المباني التراثية مثل بياض الحجر الصناعي أو بياض خارجي بالألوان الطبيعية Earth Colours (بيج بدرجاته / الرمادي بدرجاته) أو باستخدام مواد تكسية أو تشطيب أخرى متوافقة مع المبنى.

● لا يجوز عمل واجهات ستائر زجاجية معلقة Curtain Walls بكامل الواجهة، كما لايجوز تغطية الواجهات ببيانونات الألومنيوم والزجاج وغيرها من المواد المصقولة اللامعة.

2-6 الأسوار

لا يجوز بناء أسوار مصمتة حول الحدائق الخاصة بارتفاع أكثر من متر ويجوز أن تستكمل بأسوار حديدية أو نباتية بحد أقصى 2.5 متر لكامل ارتفاع السور.

3-6 الفتحات

- يتم توحيد ألوان الزجاج وإطارات الفتحات في كامل واجهة المبنى باستخدام الزجاج الشفاف أو الزجاج المدخن.
- لا يسمح باستخدام فتحات الواجهة في الأدوار فوق الأرضي والميزانين في العرض التجاري.

7 - ارتفاعات المباني الجديدة:

1-7 يجب الحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري على تصميم واجهات المباني الجديدة وخامات ومواد النهو والتشطيب وألوانها قبل الحصول على ترخيص البناء وذلك بناءً على مخاطبة الجهة المسؤولة والمانحة للترخيص.

2-7 الارتفاعات: أقصى ارتفاع مسموح به هو ما يماثل عرض الشارع بحد أقصى 19 متر.

3-7 في حالة وجود المبنى على أكثر من شارع يتم الالتزام بالارتفاع المصرح به للشارع الأكبر عرضاً.

4-7 لا يسمح بالارتفاع أكثر من الحد الأقصى إلا لغرف مرافق الخدمات العامة (مثل غرف المصاعد وأبار السلالم وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي) ويكون ارتفاعها بحد أقصى 4 متر وبحيث لا يقل ارتدادها عن صامت الواجهات المطلّة على الشوارع بقيمة ارتفاعها، ويجب ألا يزيد مسطحها عن 25% من مسطح الدور الأرضي، ولا يسمح باستخدامها لأي اغراض مخالفة لخدمات المبنى.

5-7 تطبق اشتراطات الارتفاعات الواردة في هذا الدليل بما لا يتعارض مع الضوابط الصادرة عن هيئة عمليات القوات المسلحة او سلطات الطيران المدني، ودون الاخلال بقانون حماية الآثار رقم 117 لسنة 1983 وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

6-7 يجب توفير أماكن لإيواء السيارات وفقاً لأحكام القانون 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية.

7-7 يجوز إنشاء بدروم وفقاً لأحكام القانون 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية.

8- المباني القائمة المسجلة طبقاً لقانون رقم 144 لسنة 2006:

1-8 العقارات المسجلة يطبق عليها مستويات التصنيف الواردة في دليل أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية، وهي:

مستوي أ - مباني ومنشآت يتم الحفاظ على جميع عناصرها الداخلية والخارجية مع السماح بترميمها وتوظيفها.

مستوي ب - مباني ومنشآت يتم الحفاظ على واجهاتها ويسمح بعمل بعض التعديلات في الواجهات غير المطلّة على شوارع، كما يسمح بعمل تعديلات داخلية لازمة لإعادة تأهيل وتوظيف المبنى ورفع كفاءته، بشرط عدم الإخلال بسلامته الإنشائية.

مستوي ج - مباني ومنشآت يتاح قدر من المرونة في التعامل ويسمح فيها طبقاً لوضع المبنى بأحد التصرفات التالية:

1 - يتم الحفاظ على الواجهات فقط ويمكن اجراء تعديلات شاملة للأجزاء خلف الواجهات يمكن ان يصل الي الهدم الكامل وإعادة البناء بما لا يزيد عن ارتفاع الواجهات الاصلية بشرط عدم الاخلال بالسلامة الانشائية لها وبعد موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري علي التصميم قبل البدء في التنفيذ.

2 - يتم الحفاظ علي المبنى ويسمح بالامتداد الافقي علي الاراضي الفضاء التابعة للمبنى طبقا للاشتراطات البنائية لكل منطقة مع عدم البناء امام واجهات المبنى الأصلي المطلّة علي شوارع.

3 - يسمح بالامتداد الراسي علي المبنى الأصلي علي الا يزيد هذا الامتداد عن دور واحد ولا يزيد ارتفاع هذا الدور عن ارتفاع دور المبنى الأصلي مع ترك مسافة ردود افقية علي جميع واجهات المبنى المطلّة علي الشوارع بنفس مسافة ارتفاع الدور المضاف، بشرط عدم الاخلال بالسلامة الانشائية للمبنى.

4 - وفق لرأي اللجنة الدائمة لحصر المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز وموافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، وبناء علي حالة المبنى معماريا وانشائيا وموقعه في النسيج العمراني يمكن اقتراح بدائل أخرى للتعامل مع المبنى مع مراعاة الحفاظ على شكل الواجهات الخارجية لتتكامل مع الصورة البصرية للمنطقة عمرانيا وتراثيا ويتم عرض المقترح على اللجنة النوعية للثقافة والتنسيق الحضاري، واذا تعارض المبنى مع أي مشاريع قومية التي تنفذها الدولة بالنطاق المحيط له يتم عرضه (حالة بحالة) على اللجنة النوعية للتنسيق الحضاري على أن يعتمد من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

2-8 توضع لافتة على واجهة كل مبنى مسجل تحمل اسم المبنى وتاريخ إنشائه واسم المصمم وسبب ورقم تسجيله.

9- المباني القائمة غير المسجلة:

1-9 ترميم و تعديل الواجهات:

في حالة ترميم أو تعديل واجهة المبنى، تطبق الاشتراطات الواردة في البند رقم 6 (الطابع المعماري).

2-9 الامتداد الأفقي والرأسي

يسمح بالامتداد الأفقي والرأسي للمباني القائمة طبقاً للحد الأقصى المسموح به في اشتراطات النطاق التابعه له.

10- واجهات المحلات:

- 1-10** يجب الالتزام بحدود واجهة المحل الواردة في التصميم الأصلي لواجهة العقار وعدم تغطية أكتاف المبنى الأصلي أو أي أجزاء منه بأي أعمال ديكور.
- 2-10** يحظر الترخيص بأي بروز للمحلات عن واجهة العقار الأصلية (خط البناء بالدور الأرضي) مع الالتزام بالفتحات الأصلية المخصصة للمحلات.
- 3-10** يجب أن يتوافق أسلوب معالجة واجهة المحل مع الحوائط الخارجية الأصلية للمبنى من حيث الخامات والألوان والتشطيب.
- 4-10** عند تلف أي أجزاء أصلية من المبنى قبل أو أثناء تجهيز المحل يجب ترميمها وإعادة شكلها الأصلي للعقار وعناصره المعمارية.
- 5-10** يجب وضع اللافتات الخاصة بأسماء المحلات في مكان داخل مساحة فتحة واجهة المحل.

11- الأرصفة والطرق:

- 1-11** يحظر إنشاء الطرق العلوية وكباري المشاة.
- 2-11** توحيد معالجة الأرصفة من حيث نوع التشطيب و المواصفات و القياسات .
- 3-11** لا يزيد ارتفاع برودة الرصيف عن 15 سم.
- 4-11** الحفاظ على جميع عناصر الفرش التراثية للمنطقة من أعمدة إضاءة وغير ذلك.
- 5-11** يلزم معالجة وإصلاح المطبات بالأرصفة والشوارع (الممرات) دون تشويه أو إتلاف لما حولها.
- 6-11** يتم تنفيذ أماكن لعبور المشاة والمعاقين وذوي الاحتياجات الخاصة علي الأرصفة.

12- التشجير:

يحظر القطع أو التقليم الجائر للأشجار كما لا يسمح بزراعة أشجار جديدة بالطرق إلا بعد اعتماد النوع والمكان من الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.

13- شاطئ النيل حول جزيرة الزمالك:

1-13 يمثل شاطئ النيل منطقة حماية بيئية تنحصر بين طريق الكورنيش والنهر.

2-13 يحظر البناء بأي شكل من الأشكال على شاطئ ومسطح النيل. ويسمح بإقامة برجولات خفيفة ومقاعد لخدمة المشاة.

3-13 يجب ألا يقل عرض الرصيف على شاطئ النيل عن 4 متراً مع تخصيص الشاطئ للمشاة فقط.

4-13 يراعى تسهيل الوصول الآمن إلى رصيف شاطئ النيل للمشاة من خلال إشارات المرور.

5-13 لا يصرح بالمراسي لأي نوع من المراكب الثابتة التي تحجب رؤية النيل عن المشاة.

6-13 يجب ألا يحجب سور الكورنيش رؤية النيل.

14- الاشتراطات الإجرائية :

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم المنصوص عليها في قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 بالحصول علي موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري قبل إصدار الترخيص بالمنطقة.