

حدود وأسس الحفاظ على منطقة مصر الجديدة 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
منطقة مصر الجديدة – محافظة القاهرة
المعتمدة من المجلس الاعلى للتخطيط والتنمية العمرانية
بقرار رقم 27/06/22/14

الاصدار الثاني
الطبعة الاولى 2022

جميع الحقوق محفوظة
للجهاز القومي للتنسيق الحضارى

تصميم الغلاف والجرافيك
وحدة الجرافيك بالجهاز

1 - حدود المنطقة ذات القيمة المتميزة بمصر الجديدة ونطاقات الحماية:

1-1 توصيف الحدود:

• الحد الشمالي:

يبدأ من تقاطع شارع فريد سميكة مع شارع الفريق عزيز المصري (جسر السويس) حتى تقاطعه مع شارع الخليفة المأمون.

• الحد الشرقي:

يبدأ من تقاطع شارع العروبة مع شارع الدكتور عبد الحميد بدوي، حتى الوصول إلى شارع عمار بن ياسر ثم شارع فريد سميكة، وصولاً إلى شارع عزيز المصري (جسر السويس).

• الحد الجنوبي:

يبدأ من نهاية شارع عبد الوهاب القاضي ثم إلى شارع احمد تيسير ثم شارع السيد الميرغني حتى ميدان عمر بن الخطاب ثم شارع النزهة وميدان عاطف السادات ثم شارع العروبة، وصولاً إلى شارع عبد الحميد بدوي.

• الحد الغربي:

يبدأ من شارع الخليفة المأمون حتى شارع منشية الطيران وصولاً إلى شارع أبو المحاسن خلف نادي هليوبوليس وصولاً إلى شارع صلاح سالم (شارع العروبة) ثم إلى شارع عبد الوهاب القاضي.

2-1 نطاقات الحماية:

تتضمن هذه الحدود ثلاثة نطاقات حماية هي:

▪ نطاق (أ):

▪ نطاق (ب):

▪ نطاق (ج):

كما هو موضح في الخريطة المرفقة (شكل 1).

نطاق (أ):

يبدأ من ميدان عاطف السادات إلى شارع العروبة حتى نفق الثورة ثم إلى شارع الثورة ثم شارع السيد المرغنى إلى شارع البارون ثم شارع حسن صادق، ثم شارع السيد المرغنى إلى شارع الخليفة المأمون مروراً بميدان روكسى ثم شارع المعهد الاشتراكي ثم شارع الحجاز إلى شارع كوم امبو إلى شارع ورشة الرباط إلى شارع اسوان ثم شارع ادفو إلى شارع الرياض ثم شارع سوهاج إلى شارع هارون الرشيد إلى شارع ابو بكر الصديق.

نطاق (ب):

القطاع الشمالى:

يبدأ من ميدان سانت فاتيما ثم شارع النزهة إلى ميدان عاطف السادات إلى شارع ابو بكر الصديق ثم شارع هارون الرشيد إلى شارع سوهاج ثم شارع الرياض إلى شارع ادفو ثم شارع اسوان إلى شارع ورشة الرباط ثم شارع كوم امبو إلى شارع الحجاز حتى ميدان هليوبوليس ثم شارع عبد العزيز فهمى.

القطاع الجنوبي:

يبدأ من ميدان عاطف السادات ثم إلى شارع النزهة ثم إلى ميدان عمر بن الخطاب ثم شارع الميرغنى ثم شارع الثورة ثم شمالاً شارع العروبة.

القطاع الغربى:

يبدأ من ميدان روكسى ثم شارع المقريزى ثم شارع الخليفة المأمون ثم غرباً بشارع منشية الطيران إلى شارع ابو المحاسن ثم إلى شارع عبد الوهاب القاضى ثم شارع احمد تيسير ثم شرقاً بشارع السيد الميرغنى ثم شارع البارون إلى شارع حسن صادق ثم غرباً بشارع العروبة ثم شمالاً بشارع السيد الميرغنى ثم شارع المعهد الاشتراكى.

نطاق (ج):

يبدأ من ميدان عاطف السادات ثم شارع العروبة مروراً بشارع الدكتور عبد الحميد بدوى ثم شارع عمار بن ياسر ثم شارع فريد سمكة إلى شارع جسر السويس ثم شارع الخليفة المأمون إلى شارع المقريزى إلى ميدان روكسى ثم شارع المعهد الاشتراكى ثم شارع الحجاز مروراً بميدان هليوبوليس إلى شارع عبد العزيز فهمى إلى ميدان سانت فاتيما ثم شارع النهة مروراً بميدان تريومف ثم شارع النزهة.

2 - الاشتراطات العامة:

1-2 طبقاً للباب الثاني الخاص بالتنسيق الحضاري في القانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية - المادة (33) من الفصل الثاني من القانون الخاصة بالمناطق ذات القيمة المتميزة.

• " 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 (في 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 بتحديددها ."

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 بالأنشطة الملوثة الضارة بالعقارات مثل الورش والمخازن إلا في الأماكن المصممة لذلك أصلاً. مع السماح بإعادة توظيف العقارات ذات القيمة المتميزة في الأغراض التي لا تتطلب تغييرات تؤثر على عناصر العقار المعمارية وفق مايرد في شأنها بالدليل، وبما لا يخل بالضوابط المنظمة 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 التكييف على الواجهات المطلّة على الشارع. ويتم حجبها عند الضرورة، بواسطة معالجات معمارية متوافقة مع التصميم المعماري أو وضعها على 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.

7-2 لا يجوز البروز فى واجهات أو لافتات المحلات عن خط البناء بالدور الأرضي.

8-2 يجوز عمل الكرانيش البارزة مع الإلتزام بما ورد فى المادة 103 من قانون 119 لسنة 2008

3 - اشتراطات خاصة خاصة:

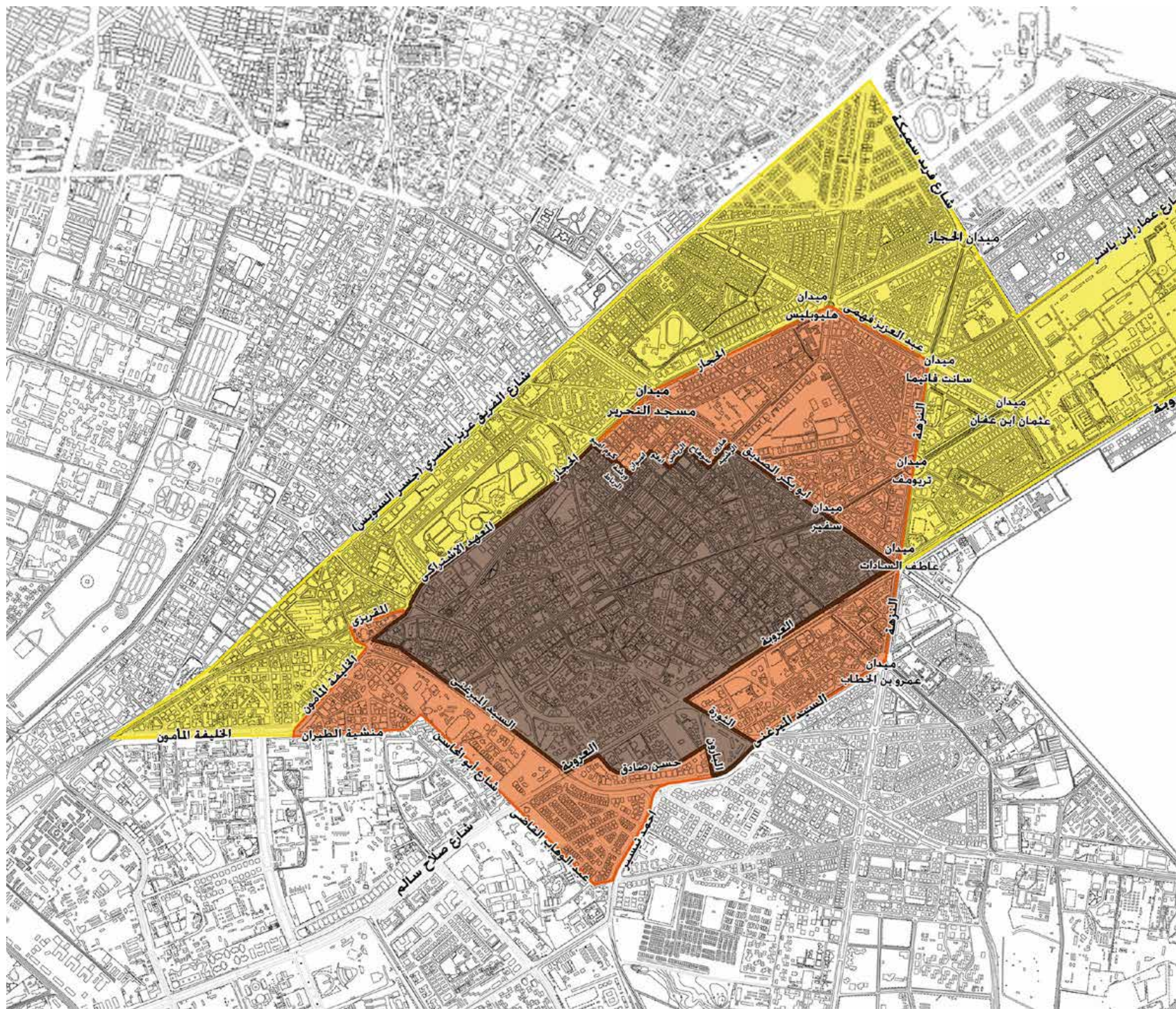
1-3 الأندية والحدائق العامة:

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



المناطق ذات القيمة المتميزة
طبقاً للقانون رقم ١٩٩ لسنة ٢٠٠٨
حدود المناطق ذات القيمة المتميزة
مصر الجديدة

- نطاق (أ) 
- نطاق (ب) 
- نطاق (ج) 



4 - النسيج العمراني:

- 1-4** لا يجوز تقسيم أو تجزئة قطع الأراضي في نطاق (أ) و (ب).
- 2-4** يحظر الاستقطاع بغرض البناء أو أي غرض آخر لأي أجزاء من المسطحات الخضراء والحدائق سواء الخاصة أو العامة أو الفراغات البينية والممرات التي تفصل بين المباني، أو تغيير استخدامها.
- 2-4** لا تزيد مسطحات المباني عن 50 % فقط من مسطح قطعة الأرض ويمكن إضافة 10% للمباني الغير مقفلة كالاروقة والشرفات والسلالم و السلالم الخارجية .

5 - هدم وإعادة بناء المباني :

- 1-5** لا يجوز الترخيص بأعمال هدم قبل مراجعة موقف العقار 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 متكاملاً قبل هدمه والاحتفاظ بالصور في أرشيف الوحدة المحلية وتسليم نسخة من الصور الي الجهاز القومي للتنسيق الحضاري. وتحديد الجهة المنوط بها الاحتفاظ بالصور الخاصة بالتوثيق المعماري.
- 3-5** وفي حالة إعادة بناء تم هدمه في نطاق (أ) يتم الالتزام بالوجهات الاصلية لشركة مصر الجديدة.

6 - الطابع المعماري :

- يجب الحفاظ على الطابع المعماري التراثي لمصر الجديدة.

1-6 الواجهات :

- 1-1-6** لا يجوز عمل واجهات ستائر معلقة curtain walls بكامل الواجهة ولا يجوز استخدام المواد المصقولة اللامعة فيها.
- 2-1-6** تستخدم مواد نهو وتشطيب خارجية متوافقة لتلك المستخدمة بالمباني المسجلة طبقا للقانون 144 لسنة 2006 ، مثل بياض الحجر الصناعي أو بياض خارجي بألوان الطبيعة (بيج بدرجاته / رمادي بدرجاته \ والطوبي بدرجاته (Earth Colours).

2-6 الفتحات:

- لا يجوز أن يزيد مسطح الفتحات عن نصف مسطح الواجهة.
- تكون فتحات الشبابيك بالواجهات الرئيسية في الاتجاه الرأسي.
- يتم توحيد ألوان الزجاج و إطارات الفتحات في كامل واجهة المبنى. و يفضل استخدام الزجاج الشفاف أو الزجاج المدخن البنى (فيميه) ، ولا يسمح باستخدام الزجاج العاكس والملون.
- لا يسمح باستخدام فتحات الواجهة في الأدوار فوق الأرضي والميزانين في العرض التجاري.

3-6 الأسوار:

- لا يجوز بناء أسوار مصمتة حول الحدائق الخاصة بارتفاع أكثر من 1 متر ويجوز أن تستكمل بأسوار حديدية أو نباتية بحد أقصى 2.5 متر لكامل ارتفاع السور.

7 - المباني الجديدة :

1-7 اشتراطات عامة للارتفاعات

تطبق اشتراطات الارتفاعات الواردة في هذا البند بما لا يتعارض مع الضوابط الواردة في قراراي رئيس مجلس الوزراء رقمي 207 لسنة 2005 و 526 لسنة 2008 وتلك الصادرة عن هيئة عمليات القوات المسلحة او سلطات الطيران المدني ودون الاخلال بقانون حماية الاثار رقم 117 لسنة 1983 ولائحته التنفيذية .

- قياس الارتفاع يكون من مستوى الرصيف إلى أعلى سطح بلاطة السقف الأخير
- في حالة وجود المبني علي أكثر من شارع مختلفة العروض يتم الالتزام بالارتفاع المسموح به بالنسبة لأكبر الشارعين عرضاً.

- لا يزيد ارتفاع الزخارف والدرابي عن 1,3 متر.

- 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 إلا يزيد مسطحها عن 25% من مسطح الدور الأرضي، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبني.

1-1-7 ارتفاعات المباني بنطاق أ، ب :

- مرة ونصف عرض الشارع علي الا يزيد ارتفاع المبني عن 20 متر أيهما أقل.

2-1-7 الارتفاعات بنطاق ج:

- مرة ونصف عرض الشارع علي الا يزيد ارتفاع المبني عن 23 متر أيهما أقل.

2-7 يجب توفير أماكن لإيواء السيارات وفقاً لأحكام القانون 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية.

3-7 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 المطلة 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 على التصميم قبل البدء في التنفيذ.
- 2 - يتم الحفاظ على المبنى ويسمح بالامتداد الافقي على الأراضي الفضاء التابعة للمبنى طبقاً للاشتراطات البنائية لكل منطقة مع عدم البناء امام واجهات المبنى الأصلي المطلة على شوارع.
- 3 - يسمح بالامتداد الراسي على المبنى الأصلي على الا يزيد هذا الامتداد عن دور واحد ولا يزيد ارتفاع هذا الدور عن ارتفاع دور المبنى الأصلي مع ترك مسافة ردود افقية على جميع واجهات المبنى المطلة على 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، وبناءً على حالة المبنى معمارياً وإنشائياً وموقعه في النسيج العمراني يمكن اقتراح بدائل أخرى للتعامل مع المبنى مع مراعاة الحفاظ على شكل الواجهات الخارجية لتتكامل مع الصورة البصرية للمنطقة عمرانياً وتراثياً ويتم عرض المقترح على اللجنة النوعية للثقافة والتنسيق الحضاري ، وإذا 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 المعمارى المصمم وسبب ورقم تسجيله.

9 - المباني القائمة غير المسجلة

9-1 ترميم و تعديل الواجهات:

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

9-2 الإمتداد الرأسى:

يسمح للمبني القائمة غير المسجلة التى يقل ارتفاعها عن الحد الأقصى المسموح به، أن ترتفع إلى الحد المسموح بالنطاق المتواجده به.

10 - واجهات المحلات:

10-1 الالتزام بالفتحات الأصلية المخصصة للمحلات طبقا للتصميم الأصلي لواجهة العقار. مع ضرورة الاحتفاظ بالحوائط

الخارجية الأصلية للمبنى من حيث الخامات والألوان والتشطيب وعدم تغطية جوانب الأكتاف للمبنى.

10-2 يجب ترميم عند تلف أي أجزاء أصلية من واجهة المبنى قبل أو أثناء تجهيز المحل يجب ترميمها وإعادةها لما كانت عليه

محاكاة للشكل الأصلي للعقار وعناصره المعمارية.

10-3 يجب وضع اللافتات الخاصة بأسماء المحلات في المكان المخصص لها داخل مساحة فتحة واجهة المحل.

11 - التشجير

يجوز تشجير الساحات والميادين والشوارع على أن يراعى استخدام وسائل مناسبة لحماية المباني التراثية من تأثير مياه

الري ، وألا تحجب هذه الأشجار واجهات المباني التراثية.

12 - الأرصفة والطرق:

1-12 لا يزيد ارتفاع الرصيف عن 15 سم .

2-12 توحيد معالجة الأرصفة من حيث نوع التشطيب و المواصفات و القياسات. ولا يجوز معالجة الأرصفة من حيث نوع التشطيب بمواد ذات أسطح مصقولة وناعمة مع الاعتماد على المواد المصنوعة خصيصاً للأرصفة والمعالجة لمنع الانزلاق وتسمح بتصريف مياه الأمطار. (مثل بلاطات استيل كريت ...وغير ذلك). كما لا يسمح بعمل البر دورات الخرسانية المصبوبة في الموقع (مع استخدام البر دورات من الحجر أو البازلت).

3-12 يحظر علي أصحاب المباني والمحلات أو شاغليها تشطيب الأرصفة الموجودة أمام مبانيهم بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

4-12 معالجة وإصلاح المطبات بالأرصفة والشوارع (المرممات) دون تشويه أو إتلاف لما حولها، على أن يكون ذلك باستخدام نفس مواد التشطيب لنفس العناصر الأصلية بالموقع.

5-12 يحظر علي أصحاب المباني والمحلات أو شاغليها زرع أشجار أو نباتات أمام مبانيهم بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

6-12 الحفاظ على جميع عناصر الفرش الأصلية للمنطقة من أعمدة إضاءة وغير ذلك.

7-12 يتم تنفيذ أماكن لعبور المشاة وذوي الاحتياجات الخاصة علي الأرصفة طبقاً للمواصفات القياسية لها.

8-12 يرجع إلى دليل أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية، فيما لم يرد فيه نص في هذه الاشتراطات.

13 - البواكي بالشوارع :

1-13 يجب الحفاظ على البواكي القائمة التي تغطي الأرصفة والمخصصة لتظليل حركة المشاة.

2-13 عند هدم مباني ذات بواكي آيلة للسقوط يجب بناء بواكي طبقاً للأصل.

14 - اشتراطات إجرائية

بالنسبة للمباني الواقعة داخل نطاق أ ، تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم المنصوص عليها في قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 بالحصول علي موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضارى قبل إصدار الترخيص بالمنطقة.