قـــرارات

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٢٠٠٣ لسنة ٢٠٠٧

بشأن تقييد الارتفاعات فى بعض مناطق محافظة القاهرة

رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شـــأن توجيـــه وتنظيـــم أعمـــال البنـــاء والمعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ فى شأن نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ فى شأن حماية الآثار ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٤٨٣ لسنة ١٩٩٩ ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٦٣ لسنة ٢٠٠٣ فى شـــأن تقييـــد الارتفـــاع فى بعض محافظات الجمهورية ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٢٣ لسنة ٢٠٠٤ ؛

وعلى المذكرة الإيضاحية لهذا القرار المقدمة من محافظة القاهرة ؛

قـــــرر :

(المادة الأولى)

تكون ارتفـاعـات المبـانـى بمنطقتـى القاهرة الخديـويـة والقاهرة الفاطمـيـة ، على النحو التالى :

منطقة القاهرة الخديوية :

يكون الارتفـاع بالمنطقـة المسماة بالقاهرة الخديوية والواقعـة بين ميدان التحرير مروراً بشارع رمسيس وميدان رمسيس وشارع الجمهورية وميدان الأوبرا وميدان عابدين وشـارع التحـرير إلى ميدان التحرير مرة أخرى (المنطقة المحددة بالخط الأسود السميك على الخريطة رقم «٢» المرفقة) مثل عرض الطريق بحد أقصى ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً) ، وذلك بالنسبة للأراضى الفضاء الواقعة بها .

فى حالة هدم العقارات يكون البناء على ذات المساحة قبل الهدم .

لا يسمح بأى محـال تجـارية إلا فى الدور الأرضى مع ضرورة تهيئة أماكن كافية لإيواء السيارات ، ويحظر إقامة فنادق أو مراكز تجارية بهذه المنطقة .

منطقة القاهرة الفاطمية :

يقيـد الارتفـاع بالمنطقـة المسماة بالقاهرة الفاطمية والواقعة بين شارع الأزهر وشارع صلاح سالم وقلعة صلاح الدين وشارع بورسعيد حتى حدود منطقة القاهرة الخديوية (المنطقة الملونة باللون الأخضر بالخريطة المرفقة) وذلك على الوجه التالى :

لا يجـوز منـح ترخيـص بالبنـاء فى المناطق المجاورة أو المقابلة لموقـع أثـرى إلا بعـد صـدور تصـريـح بذلك من لجنة تشكل بقرار من محافظ القاهرة ممثلاً فيها المجلس الأعلى للآثار وبالشروط الواردة بذلك القرار .

يكون البناء بارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٤ متراً (أربعة عشر متراً) من منسوب الطريق حتى دروة السطح ، ما لم يكن البناء مجاوراً لمبنى أو موقع أثرى فإنه يتعين أن لا يزيد ارتفاع البناء عن ارتفاع الجسم الرئيسى للأثر ، ويقصد بارتفاع الأثر سطحه دون حساب المآذن والقباب ، وإذا كان البناء بالحارات والأزقة والدروب والعطوف يكون البناء بارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١١ متراً (أحد عشر متراً) وبما لا يجاوز ارتفاع الجسم الرئيسى للأثر المجاور له .

يصدر محافظ القاهرة قراراً بتحديد الاشتراطات الخاصة بالمواد المستخدمة فى البناء وشكل الواجهات والشرفات والأبواب والمطلات .

(المادة الثانية)

يحظر الموافقة على طلب الترخيص فى التعلية صراحة أو ضمناً بالنسبة للمبانى التى بدء فى إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه إلا فى الحدود التى كان مسموحًا بها قانونًا قبل هذا التاريخ .

(المادة الثالثة)

يحظر الموافقة على إقامة بناء فى أرض عقار سبق هدمه أو يشرع فى هدمه بغير ترخيص إلا فى حدود ارتفاعه الذى كان عليه من قبل دون أى تجاوز ما لم تكن توجد اشتراطات بنائية معتمدة أو قرار بتقييد الارتفاع ينص على ارتفاعات أقل فيطبق الارتفاع الأقل .

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى غرة رمضان سنة ١٤٢٨ هـ

(الموافق ١٣ سبتمبر سنة ٢٠٠٧ م) .

رئيس مجلس الوزراء

دكتور/ احمد نظيف

محافظة القاهرة

مذكرة إيضاحية

لقرار رئيس مجلس الوزراء

بتقييد الارتفاع فى بعض مناطق محافظة القاهرة

تضم محافظة القاهرة بعض المناطق فى حاجة ماسة وملحة إلى تقييد الارتفاع أو المساحة بها لأسباب متنوعة ، نظراً لما تعانيه العاصمة من العديد من المشاكل مثل مشكلة التكدس المرورى ومشاكل القدرة التصميمية للمرافق التى لا تتحمل إلا الارتفاعات الواردة بالتقسيم خاصة فى المناطق القديمة ذات الطابع المعمارى المميز والنسيج العمرانى الواحد وتحتاج للحفاظ عليها كثروة عقارية مميزة .

وقد أجازت الفقرة الأخيرة من المادة (١٣) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ لرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقًا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد مدينة أو منطقة أو جزء منها من الحد الأقصى للارتفاع .

أولاً - منطقة القاهرة الخديوية :

تقع هذه المنطقة فى الإطار المحصور بين ميدان التحرير مروراً بشارع رمسيس وميدان رمسيس وشارع الجمهورية وميدان الأوبرا وميدان عابدين وشارع التحرير إلى ميدان التحرير مرة أخرى ، وتضم العديد من المبانى العريقة ذات الطابع المعمارى المميز التى تم بناؤها بداية من عصر الخديوى إسماعيل - حيث أشرف على بنائها المهندس «هوسمان» - مهندس مدينة باريس - وتتميز هذه المبانى بمزجها للعمارة الأوربية والشرقية معاً .

وهذه المنطقة بحاجة ماسة وضرورة ملحة للحفاظ عليها كتراث معمارى وتاريخى متميز إلى تقييد الارتفاع بها إلى مرة مثل عرض الطريق وبحد أقصى ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً) وذلك بالنسبة للأراضى الفضاء الواقعة بها ؛ وبالنسبة للمبانى القائمة حاليًا يتم البناء عليها - إذا هدمت - على ذات المساحة وذات الارتفاع أو مرة مثل عرض الطريق بحد أقصى ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً) أيهما أقل ؛ وأن لا يسمح بأى محال تجارية إلا فى الدور الأرضى فقط مع ضرورة تهيئة أماكن كافية لإيواء السيارات حسب اللوائح والقوانين المنظمة لذلك ؛ كما يحظر إقامة فنادق أو مراكز تجارية بهذه المنطقة .

وعن الاعتبارات التى أدت إلى المطالبة بتقييد الارتفاع فى هذه المنطقة فإنها تتلخص فى الآتى :

إن بهذه المنطقة العديد من العقارات ذات الطابع المعمارى المميز وذات النسيج العمرانى الواحد ، والتى من المؤكد أن يحميها القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ من الهدم ، إلا أنه يتخلل هذه العقارات أو يجاورها عقارات أخرى تم إنشاؤها على غير ذات الطراز ، ويخشى إذا أطلق البناء من القيد فإنها سوف تستحيل إلى ارتفاعات ونشاطات تجارية ربما تشمل البناء بأكمله حيث إن المنطقة ليس بها - حاليًا - شروط بنائية تحميها ، كما أن ترك البناء طبقًا للقانون العام بهذه المنطقة يسىء معماريًا وعمرانيًا لطراز مبانيها الغالب .

وإلى ما تقدم فإن قدرة المرافق واتساع الشوارع بهذه المنطقة لم يعد تتحمل أى ارتفاعات زائدة ، الأمر الذى يُحدث اختناقات مرورية عديدة يهدد بالتوقف المرورى بمنطقة وسط البلد ، مما يؤدى إلى مشكلات عديدة من المناحى البيئية والاقتصادية - زمن الرحلة ذهاب وعودة وتحميل زائد على المرافق ، والتى لا تتحمل قدرتها التصميمية هذا الضغط .

ثانيًا - منطقة القاهرة الفاطمية :

هذه المنطقة محصورة بين شارع الأزهر وشارع صلاح سالم وقلعة صلاح الدين وشارع بورسعيد حتى حدود منطقة القاهرة الخديوية (على النحو المبين بالخريطة المرفقة) .

ومنطقة القاهرة الفاطمية بها العديد من آثار القاهرة الإسلامية ، وتعتبر هذه المنطقة شاهدة على أكثر من عصر بداية من العصر الأيوبى والمملوكى والفاطمى ، والعديد من مبانيها إما مواجه لأثر أو ملاصق له ، أو على مقربة منه .

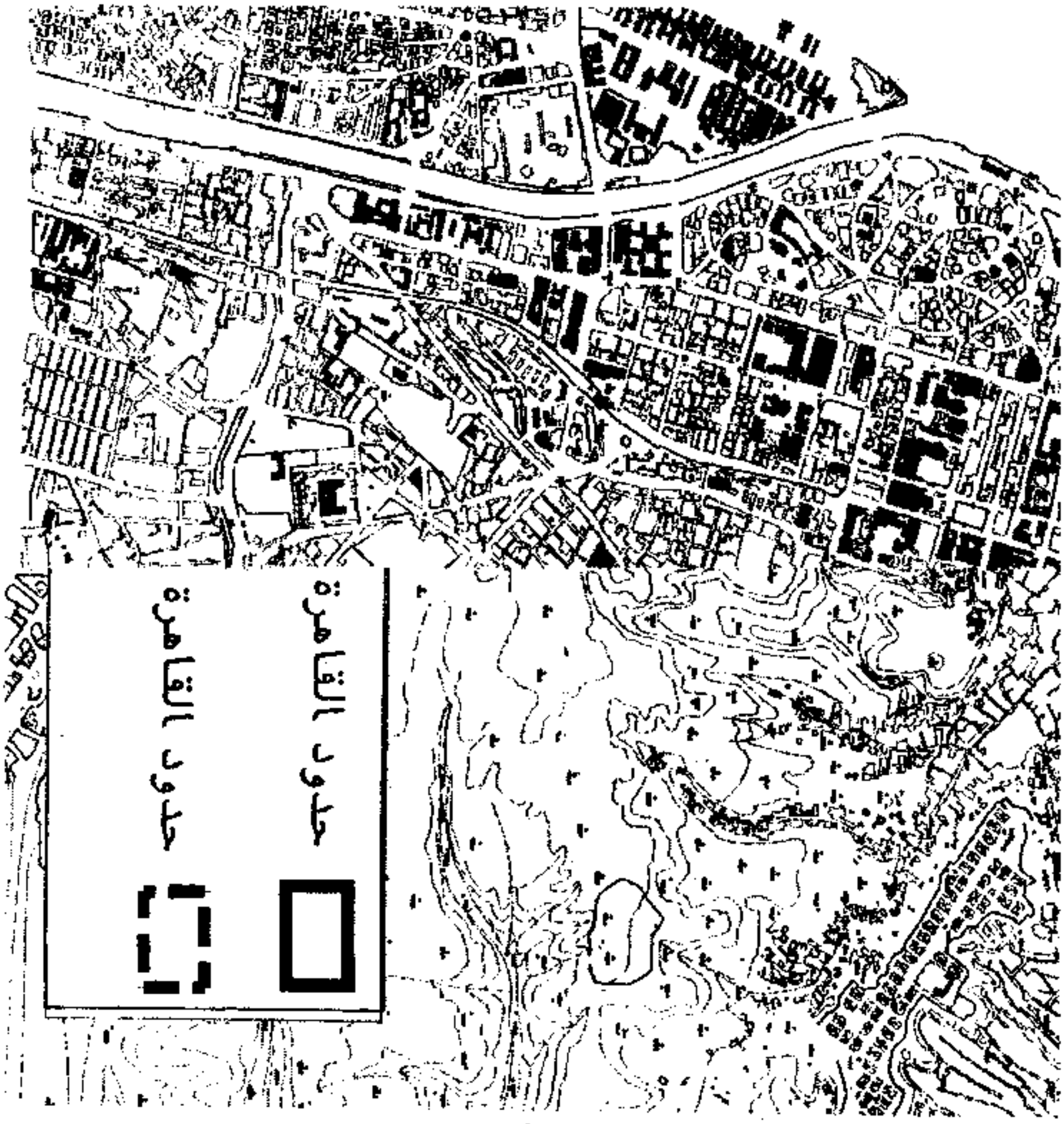
ويتجلى الغرض القومى فى تقييد الارتفاع ووضع اشتراطات بهذه المنطقة فى الحفاظ على منطقة من أهم المناطق التى يتجسد فيها تراث الأمة .

ويتجلى غرض مراعاة ظروف العمران فى ضرورة الحفاظ على النسيج العمرانى لهذه المنطقة ، وذلك من خلال تقييد الارتفاع بها كما أسلفنا ، ومن خلال وضع اشتراطات من ناحية المواد المستخدمة فى البناء وشكل الواجهات والشرفات والأبواب والمطلات وسوف تضطلع بمهمة تحديد الطراز المعمارى ومواد البناء لجنة خاصة من العلماء والخبراء بتكليف من المركز القومى للتنسيق الحضارى .

تحريراً فى ٢٠٠٧/٩/٤

محافظ القاهرة

دكتور/ عبد العظيم وزير


حدود القاهرة
حدود القاهرة

حدود القاهرة الخاطئة

خارطة توضيحية