

مكوك وأسس الحفاظ على المناطق ذات القيمة المتميزة بمدينة الإسكندرية - محافظة الإسكندرية

المعمدة من المجلس الاعلى للتخطيط والتنمية العمرانية
طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية

جمهورية مصر العربية
وزارة الثقافة
الجهاز القومي للتنسيق الحضاري

حدود وأسس الحفاظ على المناطق ذات القيمة المتميزة
بمدينة الإسكندرية - محافظة الإسكندرية
المعتمدة من المجلس الاعلى للتخطيط والتنمية العمرانية
طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية

الإصدار الأول
الطبعة الأولى ٢٠١٧

جميع الحقوق محفوظة
للجهاز القومي للتنسيق الحضاري

تصميم الغلاف والجرافيك
هدير مزمل عبد الخالق

خرائط: م/ ميادة عبد السلام شرباص

المحتوى

- 7 -	1 - حدود الإسكندرية
- 7 -	1-1 توصيف حدود مناطق الحماية
- 7 -	1-1-1: المنطقة الغربية
- 8 -	1-1-2: المنطقة الشرقية
- 13 -	2 - الاشتراطات العامة
- 13 -	1-2 تمهيد
- 15 -	2-2 الأندية والحدائق
- 15 -	3-2 النسيج العمراني
- 15 -	4-2 هدم وإعادة بناء المباني
- 16 -	5-2 الطابع المعماري
- 17 -	6-2 المباني الجديدة
- 17 -	7-2 المباني القائمة المسجلة طبقاً للقانون رقم 144 لسنة 2006
- 18 -	8-2 المباني القائمة غير المسجلة
- 18 -	9-2 الاستعمالات والأنشطة
- 19 -	10-2 واجهات المحلات
- 19 -	11-2 الطابع العمراني
- 20 -	12-2 التشجير
- 21 -	13-2 الطرق والأرصفة
- 22 -	14-2 الشواطئ الرملية على طول ساحل البحر المتوسط داخل حدود محافظة الإسكندرية
- 23 -	15-2 البواكي التي تغطي الأرصفة

3 - اشتراطات خاصة بالمناطق

1-3 المنطقة الغربية

1-1-3: الحي اليوناني والحي اللاتيني, فؤاد 1 (منطقة رقم 1)

2-1-3: المنطقة البنينة بوسط البلد (منطقة رقم 2)

3-1-3: المنشية وشارع فؤاد 2 (منطقة رقم 3 أ - 3 ب)

4-1-3: كوم الدكة (منطقة رقم 4)

5-1-3: الميناء الشرقي (منطقة رقم 5 أ - 5 ب)

6-1-3: الميناء الغربي وقصر رأس التين (منطقة رقم 6 أ, 6 ب)

7-1-3: منطقة المساجد (منطقة رقم 7)

8-1-3: منطقة المدينة التركية (منطقة رقم 8)

9-1-3: المناطق التعليمية (منطقة رقم 9 أ - 9 ب - 9 ج)

10-1-3: الحدائق والمقابر (منطقة رقم 10 أ - 10 ب)

11-1-3: وأبور المياه (منطقة رقم 11)

2-3 المنطقة الشرقية

1-2-3: زيزينيا (منطقة رقم 12)

2-2-3: سابا باشا (منطقة رقم 13)

3-2-3: فلمنج (منطقة رقم 14)

4-2-3: بولكلي (منطقة رقم 15)

5-2-3: كفر عبده (منطقة رقم 16)

6-2-3: مصطفى باشا (منطقة رقم 17)

7-2-3: رشدي (منطقة رقم 18)

8-2-3: سموحة (منطقة رقم 19)

9-2-3: حدائق وقصر المنتزه (منطقة رقم 20)

4 - الاشتراطات الإجرائية



مدينة الاسكندرية - المنطقة الغربية

1:7,500



مدينة الإسكندرية - المنطقة الغربية

1 - الحدود :

1-1 توصيف حدود مناطق الحماية

1-1-1 المنطقة الغربية

1-1-1-1 توصيف الحدود المناطق أرقام(1،2،3،4،5،6،7،8،9،10،11):

■ الحد الشمالي: شارع بورسعيد بداية من تقاطعه مع شارع محمد شفيق غربال حتى تقاطعه مع شارع سليم حسن، مروراً به حتى تقاطعه مع شارع عمر لطفى مروراً به حتى تقاطعه مع شارع قناة السويس مروراً به حتى تقاطعه مع طريق الكورنيش (26 يوليو) على امتداد ساحل البحر الأبيض المتوسط حتى قلعة قايتباى.

■ الحد الشرقى: شارع محطة الحضرة البحرية بداية من تقاطعه مع خط السكك الحديدية، حتى تقاطعه مع شارع أبو قير مروراً به حتى تقاطعه مع شارع أحمد قمحة مروراً به حتى تقاطعه مع شارع عمر لطفى، ومن ثم شارع محمد شفيق غربال مروراً به حتى تقاطعه مع شارع بورسعيد.

■ الحد الجنوبى: خط السكك الحديدية بداية من تقاطعه مع شارع محطة الحضرة البحرية حتى تقاطعه مع شارع الرصافة، ثم مروراً بشارع جرنفيل حتى تقاطعه مع شارع عمر طوسون مروراً به حتى تقاطعه مع شارع صفيية زغلول مروراً به حتى تقاطعه مع امتداد شارع ملجأ سان جوزيف عبر خط السكك الحديدية، ثم شارع محمود سلامة بداية من تقاطعه مع شارع ملجأ سان جوزيف حتى تقاطعه مع شارع ابن الخطاب مروراً به حتى ميدان الشهداء حتى شارع بن زيتونة بداية من تقاطعه مع شارع شريف حتى شارع الزيتون،

مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع أحمد مرسى مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع سليم، ثم حارة الجوهرى مرورًا بها حتى تقاطعه مع شارع ابن خلدون مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع محمد محمد آدم مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع صلاح الدين مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع إسماعيل مهنا مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الفراهدة مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع البيضاوى مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع أبو الدرداء مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الشيخ على شلبي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الجزائر مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع عبد المنعم الشرقاوي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الكوبري القديم مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع سلامه موسى مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الباب الأخضر مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الكوبري القديم مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع اسكال مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الألفي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع سلامة موسى مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع النجع القديم مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع العناني مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع ابن طولون مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع مكابس مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع سيدي عماد مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع شريف مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الرحمة مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع ابن طولون مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع عثمان أباطة مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع المكس مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع ناصر الدولة مرورًا به حتى بوابة الميناء، ثم على طول سور الميناء الغربي حتى شارع عبد الوهاب يوسف مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع المكس مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الترعة، وصولاً حتى ساحل البحر الأبيض المتوسط.

■ **الحد الغربي:** ساحل البحر الأبيض المتوسط بداية من شارع الترعة حتى قلعة قايتباي.

2-1-1 المنطقة الشرقية:

تتضمن هذه الحدود ستة مناطق حماية، هي:

1-2-1-1 توصيف الحدود الخارجية لمنطقتي زيزينيا وسابا باشا (المنطقتان رقمًا 12، 13):

■ **الحد الشمالي:**

طريق الكورنيش (26 يوليو) بداية من تقاطعه مع شارع ابن حوقل حتى تقاطعه مع شارع عدلي يكن مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع



مدينة الإسكندرية - المنطقة الشرقية

1:6000

0.4 0.2 0 0.4 0.8 1.2 Miles



مدينة الإسكندرية - المنطقة الشرقية

محمود الديب مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع إبراهيم العباني مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع عبد السلام عارف مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع رسمي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع مصطفى باشا ماهر حتى تقاطعه مع شارع اللواء يسرى قمحة.

■ الحد الشرقي:

شارع ابن حوقل بداية من طريق الكورنيش حتى شارع أبو قير مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع شاكر الخياط.

■ الحد الجنوبي:

شارع شاكر الخياط بداية من تقاطعه مع شارع أبو قير وحتى تقاطعه مع شارع عبد السلام عارف مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع ابن مرزوق.

■ الحد الغربي:

شارع ابن مرزوق بداية من تقاطعه مع شارع عبد السلام عارف حتى تقاطعه مع شارع الدكتور إبراهيم رفعت، مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع تاج الرؤساء، مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع غزة مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع اللواء يسرى قمحة.

1-1-2-2 توصيف الحدود الخارجية لمناطق: فلمنج، بولكلي، كفر عبده، مصطفى باشا، رشدي (المناطق أرقام 14، 15، 16، 17،

18).

■ الحد الشمالي:

شارع مصطفى كامل (القاسم) بداية من تقاطعه مع شارع عبد الفتاح الطويل حتى تقاطعه مع شارع لافيزون، مرورًا به حتى تقاطعه مع طريق أبو قير حتى تقاطعه مع شارع رشدي اباطة، مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع عبد السلام عارف مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع مصطفى لطفي المنفلوطي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع عبد الحميد العبادي، مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع جابر عبد

المعطي الغزالي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع أحمد يوسف مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع رشدي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع المقدم مدحت المليجي، مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع المعسكر الروماني.

■ الحد الشرقي:

شارع عبد الفتاح الطويل بداية من تقاطعه مع شارع مصطفى كامل (القاسم) حتى تقاطعه مع شارع تكلا بك، مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع فؤاد إبراهيم مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الشهيد أحمد صالح مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع محمد فريد (وينجت).

■ الحد الجنوبي:

شارع محمد فريد (وينجت) بداية من تقاطعه مع شارع الشهيد أحمد صالح حتى تقاطعه مع شارع الدكتور برجى مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع حسن باشا طاهر، مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع معروف الرصافي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع يسرى نبيل الخضري، مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع نبيل شاكر حسان مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع كفر عبده حتى خطوط السكك الحديدية حتى شارع عبد المنعم رياض، مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع خليل المصري مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع سانت جيني مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع مصطفى كامل مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع عبد القادر رجب، مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع محمد درويش الديب مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع أبو قير.

■ الحد الغربي:

شارع المعسكر الروماني بداية من تقاطعه مع شارع المقدم مدحت المليجي وحتى تقاطعه مع شارع دكتور موريسون مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع عبد السلام عارف مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع المعسكر الروماني مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع أبو قير، مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع محمد درويش الديب.

1-1-2-3 توصيف الحدود الخارجية لمنطقة سموحة (منطقة رقم 19).

■ الحد الشمالي:

شارع رقم 4 بداية من تقاطعه من شارع كمال الدين مصطفى وحتى تقاطعه مع شارع إسماعيل باشا سري.

■ الحد الشرقي:

شارع إسماعيل باشا سري بداية من تقاطعه مع شارع نمرة 4 وحتى تقاطعه مع شارع زكي رجب.

■ الحد الجنوبي:

شارع زكي رجب بداية من تقاطعه مع شارع إسماعيل باشا سري وحتى تقاطعه مع شارع نمرة 289.

■ الحد الغربي:

شارع نمرة 289 بداية من تقاطعه مع شارع زكي رجب وحتى تقاطعه مع شارع كمال الدين مصطفى.

2 - الإشتراطات العامة

1-2 تمهيد

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:

1-1-2:

" تحدد المناطق ذات القيمة المتميزة بناءً 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 تعليية 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 على 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".

2-1-2:

" يُحظر إقامة أي إنشاءات في الفراغات العامة والمفتوحة، أو في 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".

3-1-2:

" لا يجوز الترخيص بالاستعمالات الملوثة الضارة بالعقارات ذات القيمة المتميزة؛ مثل الورش والمخازن والمحلات التجارية، إلا في الأماكن المصممة لذلك أصلاً، مع السماح بإعادة توظيف تلك العقارات في الأغراض التي لا تتطلب تغييرات تؤثر على عناصر العقار المعمارية".

4-1-2:

" لا يجوز الترخيص بإنشاء أية وحدات إدارية أو تجارية جديدة على ما هو قائم بالفعل في كل من المناطق المذكورة، ما لم يذكر خلاف ذلك".

- يجب ألا تظهر هوائيات وأطباق الاستقبال، وأي تركيبات فنية على السطح من الشارع، حيث يجب أن يكون ارتفاعها أقل من ارتفاع الدروة، وأن تثبت على أرضية السطح. وفي حالة الاضطرار لاستخدام هوائيات أكبر، تثبت بعيداً عن حافة السطح بحيث لا تُرى من الشارع.
- 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.
- يتم الالتزام بأسس ومعايير التنسيق الحضاري الواردة في دليل أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمناطق التراثية، والمعتمد من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.
- يجوز عمل الكرائيش البارزة مع الالتزام بما ورد في المادة 103 من اللائحة التنفيذية للقانون 119 لسنة 2008.
- لا تزيد مسطحات المباني بالسطح- للغرف والخدمات- عن خمسة وعشرين بالمائة من مسطح الدور الأرضي.

منع إضافة أي مبان جديدة على ما هو قائم، ويجب الرجوع إلى جهاز التنسيق الحضارى عند التعامل على منطقتي (قصر رأس النين- حدائق وقصر المنتزه) مع الحفاظ على المناطق الخضراء والمفتوحة بهما. الحفاظ على جميع عناصر الفرش الأصلية للمنطقة من أعمدة إضاءة وغير ذلك.

2-2: الأندية والحدائق العامة

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

3-2: النسيج العمراني

1-3-2 لا يجوز تقسيم أو تجزئة قطع الأراضي، ولا يجوز بناء أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض الواحدة.

2-3-2 يحظر الاستقطاع، بغرض البناء أو أي غرض آخر، لأى أجزاء من المسطحات الخضراء والحدائق، سواء الخاصة أو العامة أو الفراغات البنينة والممرات التي تفصل بين المباني، أو تغيير استخدامها.

4-2: هدم وإعادة بناء المباني

1-4-2 لا يجوز الترخيص بأعمال هدم قبل مراجعة موقف العقار من التسجيل في قوائم حصر العقارات طبقاً للقانون 144 لسنة 2006 ولائحته التنفيذية.

2-4-2 يجب على الوحدة المحلية المختصة تصوير وتوثيق واجهات أي مبنى آيل للسقوط ومحصور طبقاً للقانون 144 لسنة 2006، بالتصوير الفوتوغرافي قبل هدمه، والاحتفاظ بالصور في أرشيف الوحدة المحلية، وتسليم نسخة من الصور إلى الجهاز القومي للتنسيق الحضاري. وتحديد الجهة المنوط بها الاحتفاظ بالصور الخاصة بالتوثيق المعماري.

5-2: الطابع المعماري

1-5-2 الواجهات

- مواد النهو والتشطيب الخارجية تكون بمواد مماثلة للمستخدمة في المباني التراثية، مثل بياض الفطيسة أو بياض حجر صناعي، أو طوب واجهات، أو حجر طبيعي، أو الدهانات بالألوان الترابية (الأبيض والبنّي والبيج، والألوان الطبيعية Earth Colors... إلخ) أو باستخدام مواد تكسية أو تشطيب طبيعية أخرى متوافقة مع المبنى.
- لا يجوز عمل واجهات ستائر زجاجية أو معدنية معلقة Curtain Walls بكامل الواجهة، كما لا يجوز تغطية الواجهات ببيانهات الألومونيوم والزجاج وغيرها من المواد المصقولة اللامعة.

2-5-2 الأسوار

- لا يجوز بناء أسوار مصممة حول الحدائق الخاصة بارتفاع أكثر من متر، ويجوز أن تستكمل بأسوار حديدية أو نباتية بحد أقصى مترين ونصف المتر (2.5 متر) لكامل ارتفاع السور.

3-5-2 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.

6-2: المباني الجديدة

1-6-2 اشتراطات عامة للارتفاعات

- قياس الارتفاع يكون من مستوى الرصيف إلى أعلى سطح بلاطة السقف الأخير.
- في حالة وجود المبنى على أكثر من شارع مختلفة العروض؛ يتم الالتزام بالارتفاع المسموح به بالنسبة لأكبر الشوارع عرضاً، على أن يستمر هذا الارتفاع على الواجهات الأخرى بعمق لا يزيد عن عشرة أمتار (10 م) من واجهة الشارع العريض.
- لا يزيد ارتفاع غرفة السطح أو بئر السلم أو غرفة المصعد عن مترين وستين سنتيمترا (2.60 م).

7-2 : المباني القائمة المسجلة طبقاً للقانون رقم 144 لسنة 2006

1-7-2:

- العقارات المسجلة يطبق عليها مستويات التصنيف الواردة في دليل أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية، وهي:
- مستوى (أ): مبانٍ ومنشآت يتم الحفاظ على جميع عناصرها الداخلية والخارجية مع السماح بترميمها وتوظيفها.
 - مستوى (ب): مبانٍ ومنشآت يتم الحفاظ على واجهاتها، ويُسمح بعمل بعض التعديلات في الواجهات غير المطلّة على شوارع، كما يسمح بعمل تعديلات داخلية لازمة لإعادة تأهيل وتوظيف المبنى ورفع كفاءته، بشرط عدم الإخلال بسلامة الإنشائية.
 - مستوى (ج): مبانٍ ومنشآت يتم الحفاظ على واجهاتها فقط، ويسمح فيها- طبقاً لوضع المبنى- بأحد التصرفات الثلاثة التالية:
 - إجراء تعديلات شاملة للأجزاء خلف الواجهات، يمكن أن تصل إلى الإزالة الكاملة وإعادة البناء بما لا يزيد عن ارتفاع الواجهات الأصلية، بشرط عدم الإخلال بالسلامة الإنشائية لها، وبعد موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري على التصميم

قبل البدء في التنفيذ.

- يُسمح بالامتداد الأفقي على الأراضي الفضاء التابعة للمبنى طبقاً للاشتراطات البنائية لكل منطقة، مع عدم البناء أمام واجهات المبنى الأصلي المطلة على شوارع.
- يُسمح بالامتداد الرأسي على المبنى الأصلي، على ألا يزيد هذا الامتداد عن دور واحد، ولا يزيد ارتفاعه عن ارتفاع دور المبنى الأصلي، مع مسافة ردود أفقية على جميع واجهات الشوارع بنفس مسافة ارتفاع الدور، بشرط عدم الإخلال بالسلامة الإنشائية للمبنى.

2-7-2:

يتم تمييز المباني والعقارات المسجلة بلوحة مناسبة تدل عليها، ويمكن أن تحمل هذه اللوحة اسم المبنى وتاريخ إنشائه، واسم المعماري المصمم، وسبب ورقم تسجيله.

2-8: المباني القائمة غير المسجلة

الامتداد الأفقي والرأسي: يُسمح بالامتداد الأفقي والرأسي للمباني القائمة؛ طبقاً للحد الأقصى المسموح به في اشتراطات المنطقة التابع لها المبنى.

2-9: الاستعمالات والأنشطة

لا يجوز الترخيص بالاستعمالات الملوثة للبيئة، أو الضارة بالطابع العمراني للمنطقة.

10-2: واجهات المحلات

1-10-2:

الالتزام بالفتحات الأصلية المخصصة للمحلات طبقاً للتصميم الأصلي لواجهة العقار. مع ضرورة الاحتفاظ بالحواط الخارجية الأصلية للمبنى، وعدم تغطية جوانب الأكتاف للمبنى. وللمباني المسجلة يتم الالتزام من حيث الخامات والألوان والتنشيط الأصلي للمبنى.

2-10-2:

يجب ترميم أية أجزاء من واجهة المبنى عند تلفها، قبل أو أثناء تجهيز المحل، وإعادتها لما كانت عليه محاكاة لشكل العقار الأصلي وعناصره المعمارية.

3-10-2:

يجب وضع اللافتات الخاصة بأسماء المحلات في المكان المخصص لها في تصميم واجهة العقار، أو داخل مساحة فتحة واجهة المحل.

4-10-2:

لا يجوز البروز في واجهات أو لافتات المحلات عن خط البناء بالدور الأرضي.

11-2: الطابع العمراني

يجب الحفاظ على الطابع العمراني المميز؛ كما سيرد ذكره في الشروط الخاصة بكل منطقة.

12-2: التشجير

1-12-2:

يجوز تشجير الساحات والميادين والشوارع، على أن يُراعى استخدام وسائل مناسبة لحماية المباني التراثية من تأثير مياه الري، على ألا تحجب هذه الأشجار واجهات المباني التراثية.

2-12-2:

يحظر قطع الأشجار التي يزيد عمرها عن عشرين عامًا أو التي يزيد قطرها عن خمسة وعشرين سننيمترًا (25 سم)، سواء في الشوارع أو الحدائق العامة أو الخاصة. ويتم إصدار تصريح خاص من الجهة المنوطة بالحدائق حال كونها تمثل خطورة على سلامة المارة، على أن يتم أخذ التعهدات اللازمة بزراعة شجرة أخرى مماثلة في النوع في نفس المكان.

3-12-2:

يحظر التقليم الجائر للأشجار.

4-12-2:

يقتصر التقليم على إزالة الأفرع المصابة أو التالفة؛ للحفاظ على توازن الأشجار ومنع التداخل الضار لها.

5-12-2:

لا يسمح بوضع أية أسوار حول المساحات الخضراء العامة والمفتوحة بالشوارع والميادين وحدائق أرصفة الشوارع السكنية.

6-12-2:

عند إحلال أية أشجار، تجب زراعة نفس نوع الشجرة الأصلية. وعند إضافة أشجار جديدة، تُراعى زراعة أشجار من نفس النوعيات الأصلية المتواجدة بالشارع والمنطقة.

13-2: الأرصفة والطرق

1-13-2:

لا يزيد ارتفاع الرصيف عن خمسة عشر سنتيمتراً (15 سم).

2-13-2:

توحيد معالجة الأرصفة من حيث نوع التشطيب والمواصفات والقياسات لكل منطقة على حدة. ولا تجوز 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 البردورات الخرسانية المصبوبة في الموقع (مع استخدام البردورات من الحجر أو البازلت او وحدات خرسانية سابقة التجهيز).

3-13-2:

يحظر على أصحاب المباني والمحلات أو شاغليها تشطيب الأرصفة الموجودة أمام مبانيهم بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

4-13-2:

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

5-13-2:

يحظر على أصحاب المباني والمحلات أو شاغليها زرع أشجار أو نباتات أمام مبانيهم بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

6-13-2:

يتم تنفيذ أماكن لعبور المشاة وذوي الاحتياجات الخاصة بالأرصفة طبقاً للمواصفات القياسية لها.

2-13-7:

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

2-14-14: الشواطئ الرملية على طول ساحل البحر المتوسط داخل حدود محافظة الإسكندرية

2-14-1:

يجب حماية الآثار الغارقة أمام هذه الشواطئ وعدم التعدي على خط الساحل الحالي بالحفر أو الردم بالميناء الشرقي ومنطقة قلعة قايتباي وقصر رأس التين.

2-14-2:

يمثل شاطئ البحر منطقة حماية بيئية تتحصر بين طريق الكورنيش البحر والحد المائي.

2-14-3:

يحظر البناء بأي شكل من الأشكال على شاطئ ومسطح البحر. ويسمح بإقامة برجولات خفيفة ومقاعد لخدمة المشاة.

2-14-4:

يجب ألا يقل عرض الرصيف على شاطئ البحر عن ثمانية أمتار (8 متر) مع تخصيص الشاطئ للمشاة فقط.

2-14-5:

يراعى تسهيل الوصول الآمن إلى رصيف شاطئ البحر للمشاة من خلال إشارات المرور.

2-14-6:

لا يصرح بالمراسي لأي نوع من المراكب الثابتة التي تحجب رؤية البحر عن المشاة.

:7-14-2

يجب ألا يحجب سور الكورنيش رؤية البحر.

:8-14-2

يتم الالتزام بدلائل أسس ومعايير التنسيق الحضاري.

15-2: البواكي التي تغطي الأرصفة

:1-15-2

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

:2-15-2

في حالة هدم مبانٍ ذات بواكٍ آيلة للسقوط، يجب إعادة بناء بواكٍ أخرى طبقاً للأصل.

3 - الاشتراطات الخاصة بالمناطق

1-3 المنطقة الغربية

1-1-3: الحي اليوناني والحي اللاتيني, فؤاد 1 (منطقة رقم 1):

1-1-1-3 توصيف الحدود:

الحد الشمالي: شارع صلاح مصطفى.

الحد الشرقي: شارع صلاح مصطفى.

الحد الجنوبي: شارع عمر طوسون.

الحد الغربي: من تقاطع شارع عمر طوسون مع شارع الأمامين مروراً فيه حتى شارع الحرية ثم شارع المتحف.

2-1-1-3 نسبة البناء:

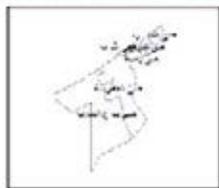
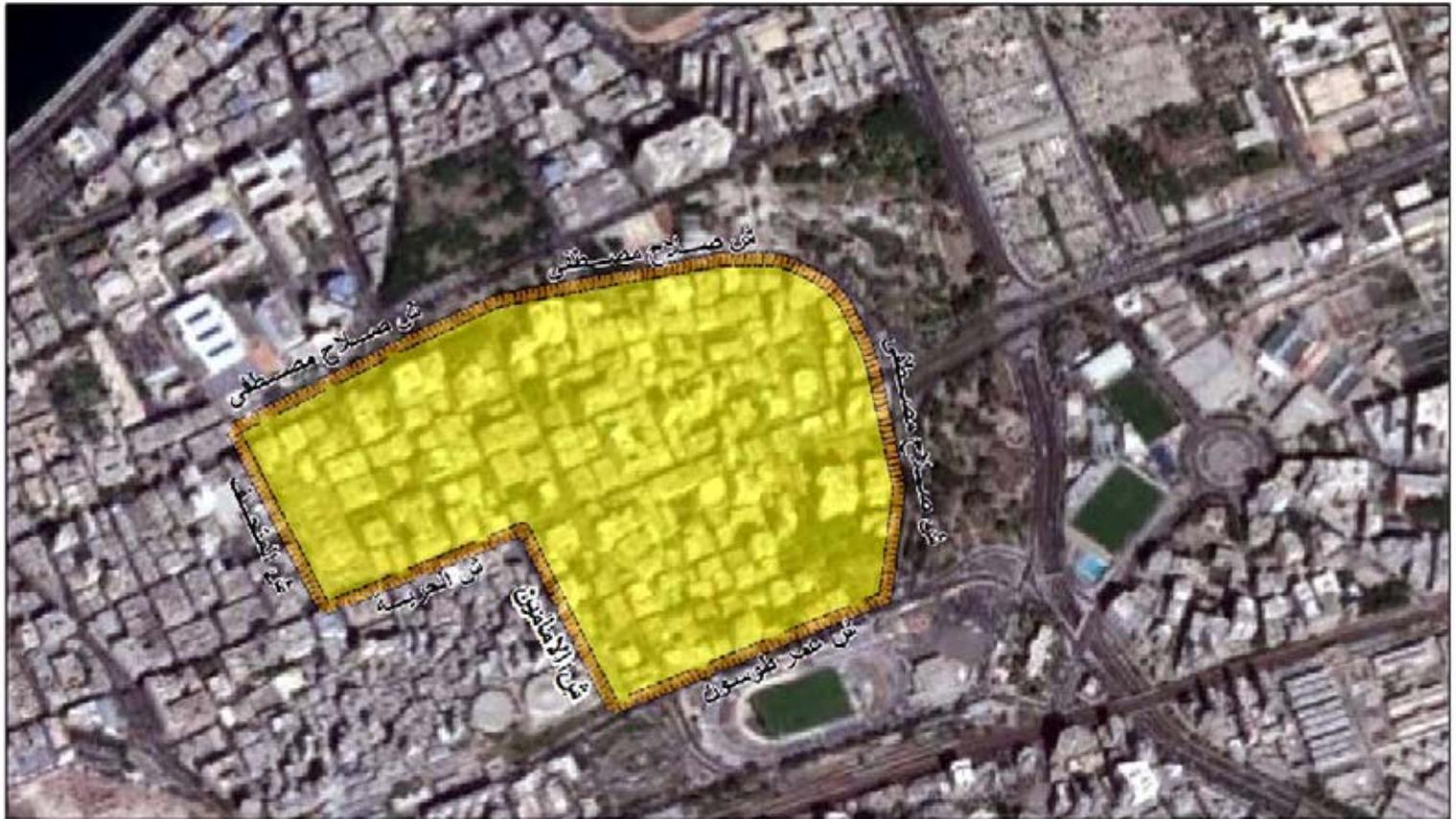
بحد أقصى ستين بالمائة (60%). ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف المتر (2.5 متر) من جميع الجهات. ما عدا المباني المطلة على شارع صلاح مصطفى، فيكون بحد أقصى مائة بالمائة (100%).

3-1-1-3 الارتفاعات:

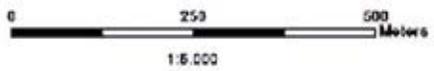
مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى تسعة عشر متراً (19 متر). ما عدا العقارات المطلة على شارع صلاح مصطفى، فلا يزيد الارتفاع عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى خمسة وعشرين متراً (25 م).

4-1-1-3 الاستعمالات:

- يسمح بالاستخدام السكني/ التجاري/ الإداري/ الثقافي/ الترفيهي.



الحى اليونانى واللاتينى (1)



3-1-1-5 الطابع المعماري:

- لا يجوز أن يزيد مسطح الفتحات عن نصف مسطح الواجهة.
- تكون فتحات الشبابيك بالواجهات في الاتجاه الرأسي.
- بروز البلكونات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50%) طول الواجهة.

3-1-2: المنطقة البيئية بوسط البلد (منطقة رقم 2):

3-1-2-1 توصيف الحدود:

الحد الشمالي: ميدان سعد زغلول بداية من تقاطعه مع شارع ميدان الخرطوم مروراً بشارع سعد زغلول حتى تقاطعه مع شارع اللواء عبد الفتاح الحضري.

الحد الشرقي: شارع المتحف بداية من تقاطعه مع شارع فوزي فهمي حتى تقاطعه مع شارع ميدان الخرطوم مروراً به حتى بلوغ ميدان سعد زغلول.

الحد الجنوبي: شارع فوزي فهمي بداية من تقاطعه مع شارع المتحف حتى تقاطعه مع شارع صافية زغلول مروراً به حتى تقاطعه مع شارع أبو القاسم الشابي مروراً به حتى تقاطعه مع شارع سان باسا.

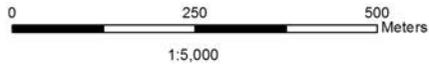
الحد الغربي: شارع سان سابا بداية من تقاطعه مع شارع أبو القاسم الشابي وحتى تقاطعه مع شارع صلاح مصطفى مروراً به حتى تقاطعه مع شارع اللواء عبد الفتاح الحضري مروراً به حتى تقاطعه مع شارع سعد زغلول.

3-1-2-2 نسبة البناء:

الحد الأقصى مائة بالمائة (100%).



منطقة بينية (2)



3-2-1-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى اثنين وعشرين مترًا (22 م).

3-2-1-4 الاستعمالات:

يسمح بالاستخدام السكني/ التجاري/ الإداري/ الثقافي/ الترفيهي.

3-2-1-5 الطابع المعماري:

- لا يجوز أن يزيد مسطح الفتحات عن نصف مسطح الواجهة.
- تكون فتحات الشبائيك بالواجهات في الاتجاه الرأسي.
- بروز البلكونات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50%) طول الواجهة.

3-1-3: المنشية وشارع فؤاد2 (منطقة رقم 3 أ - 3 ب):

1-3-1-3 توصيف الحدود

منطقة محطة مصر وميدان الشهداء (3 أ):

الحد الشمالي: شارع كوم الدكة بداية من تقاطعه مع شارع سيدي الخباشي وحتى تقاطعه مع شارع الشوا مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع النبي دانيال مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع سيدي عبد الرازق مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع أحمد موسى.

الحد الشرقي: شارع سيدي الخباشي بداية من تقاطعه مع شارع كوم الدكة مرورًا بشوارع صفية زغول بداية من تقاطعه مع شارع

سليمان يسري حتى تقاطعه مع شارع جرنفيل مروراً به حتى تقاطعه مع امتداد شارع ملجأ سان جوزيف مروراً به عبر خطوط السكك الحديدية حتى تقاطع شارع ملجأ سان جوزيف مع شارع محمود سلامة.

الحد الجنوبي: شارع ابن زيتونة بداية من تقاطعه مع شارع الزيتون وحتى تقاطعه مع ميدان الشهداء مروراً به حتى تقاطعه مع شارع ابن الخطاب مروراً به حتى تقاطعه مع شارع محمود سلامة مروراً به حتى تقاطعه مع شارع ملجأ سان جوزيف.

الحد الغربي: شارع أحمد موسى بداية من تقاطعه مع شارع سيدي عبد الرازق حتى تقاطعه مع شارع الزيتون مروراً به حتى تقاطعه مع شارع ابن زيتونة.

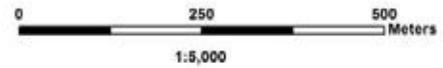
منطقة المنشية ووسط البلد (3 ب):

الحد الشمالي: طريق الكورنيش (شارع 26 يوليو) بداية من تقاطعه مع شارع أمين فكري وحتى تقاطعه مع ميدان الجندي المجهول، مروراً به حتى تقاطعه مع شارع عمر لطفي مروراً به حتى تقاطعه مع شارع السيد محمد كريم مروراً به حتى تقاطعه مع شارع إسحاق أفندي.

الحد الشرقي: شارع أمين فكري بداية من تقاطعه مع طريق الكورنيش وحتى تقاطعه مع ميدان سعد زغلول، مروراً به حتى تقاطعه مع شارع سعد زغلول مروراً به حتى تقاطعه مع شارع اللواء عبد الفتاح الحضري مروراً به حتى تقاطعه مع شارع صلاح مصطفى مروراً به حتى تقاطعه مع شارع شان باسا مروراً به حتى تقاطعه مع شارع أبو القاسم الشابي مروراً به حتى تقاطعه مع شارع صافية زغلول مروراً به حتى تقاطعه مع شارع فوزي فهمي مروراً به حتى تقاطعه مع شارع المتحف مروراً به حتى تقاطعه مع شارع الحرية مروراً به حتى تقاطعه مع شارع الامامين ومروراً به.



محطة مصر وميدان الشهداء (3/أ)



الحد الجنوبي: خلف المباني الواقعة أول نمرة من شارع الحرية بين شارع الدمامين وشارع سيدي الخباشي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع كوم الدكة مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الشوا مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع النبي دانيال مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع سيدي عبد الرازق مرورًا به وبشارع سليم ثم حارة الجوهرية حتى تقاطعها مع شارع ابن خلدون، مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع محمد محمد آدم مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع صلاح الدين مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع إسماعيل مهنا مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الفراهدة مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع البيضاوي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع أبو الدرداء مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الشيخ على شلبي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع المغاربة.

الحد الغربي: شارع إسحاق أفندي بداية من تقاطعه مع شارع السيد محمد كريم وحتى تقاطعه مع شارع فرنسا مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الدكتور عبد المنعم الرباح مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع محمود فهمي النقراشي مرورًا به حتى تقاطعه مع ميدان النصر مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع أحمد عرابي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الباب الأخضر مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع محمود النقراشي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع جامع الشيخ مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع المغاربة مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع الشيخ على شلبي.

2-3-1-3 نسبة البناء:

الحد الأقصى مائة بالمائة (100 %).

3-3-1-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى تسعة عشر مترًا (19 متر).

4-3-1-3 الاستعمالات:

يسمح بالاستخدام السكني/ التجاري/ الإداري/ الثقافي/ الترفيهي.

5-3-1-3 الطابع المعماري:

- لا يجوز أن يزيد مسطح الفتحات عن نصف مسطح الواجهة.
- تكون فتحات الشبابيك بالواجهات في الاتجاه الرأسي.
- بروز البلكنات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50%) طول الواجهة.

4-1-3: كوم الدكة (منطقة رقم 4):

1-4-1-3 توصيف الحدود:

الحد الشمالي: ظهر المباني الواقعة أول نمرة من شارع الحرية بين شارع الامامين وشارع سيدي الخباشي.

الحد الشرقي: شارع الامامين.

الحد الجنوبي: شارع عمر طوسون.

الحد الغربي: شارع سيدي الخباشي.

2-4-1-3 نسبة البناء:

الحد الاقصى مائة بالمائة (100%).

3-4-1-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة عشر مترًا (16 م).

4-4-1-3 الاستعمالات:

- يسمح بالاستخدام السكني/ التجاري/ الحرف اليدوية/ الثقافي.



3-1-4-5 الطابع المعماري:

- لا يجوز أن يزيد مسطح الفتحات عن نصف (50%) مسطح الواجهة.
- تكون فتحات الشبابيك بالواجهات في الاتجاه الرأسي.
- بروز الأبراج بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50%) طول الواجهة.

3-1-5: الميناء الشرقي (منطقة رقم 5 أ- 5 ب):

3-1-5-1 توصيف الحدود:

المنطقة الخامسة (5أ) (القوس الأيمن من الميناء الشرقي)، وحدودها كالتالي:

الحد الشمالي: ساحل البحر المتوسط وساحل الميناء الشرقي.

الحد الشرقي: الحد الفاصل بين حدود مستشفى الشاطبي الجامعي ومكتبة الإسكندرية.

الحد الجنوبي: امتداد شارع الدكتور عبد الحميد سيد ثم مروراً بشارع الدكتور عبد الحميد سيد ثم شارع شامبليون ثم شارع عمر لطفي.

الحد الغربي: شارع أمين فكري.

المنطقة الخامسة (5ب) (القوس الغربي من الميناء الشرقي)، وحدودها كالتالي:

الحد الشمالي: ساحل البحر المتوسط وساحل الميناء الشرقي.

الحد الشرقي: ميدان الجندي المجهول.

الحد الجنوبي: شارع عمر لطفي ثم شارع السيد محمد كريم ثم شارع قصر التين ثم شارع قصر الثقافة.



الميناء الشرقي (ب/5)

0 250 500 1,000 Meters

1:8,000



الحد الغربي: ساحل البحر المتوسط.

3-1-5-2 نسبة البناء:

الحد الاقصى مائة بالمائة (100 %).

3-1-5-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى خمسة وعشرين مترًا (25 م).

3-1-5-4 الاستعمالات:

يسمح بالاستخدام السكني/ التجاري/ السياحي/ الترفيهي/ الفندقية.

3-1-5-5 الطابع المعماري:

- لا يجوز أن يزيد مسطح الفتحات عن نصف مسطح الواجهة.

- تكون فتحات الشبابيك بالواجهات في الاتجاه الرأسي.

- بروز الأبراج بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50 %) طول الواجهة.

3-1-6: الميناء الغربي وقصر رأس التين (منطقة رقم 6 أ، 6 ب):

3-1-6-1 توصيف الحدود:

المنطقة السادسة (6 أ) (الميناء الغربي)، وحدودها كالتالي:

الحد الشمالي: شارع قصر الثقافة.

الحد الشرقي: شارع قصر التين ثم ميدان إبراهيم الأول، ثم شارع الترسانة ثم شارع صقر باشا، ثم شارع موتش ثم شارع البحرية

ثم شارع عصمت أم البحرية ثم شارع عبد المنعم شرقاوي ثم شارع الكوبري القديم ثم شارع سلامة موسى ثم شارع الباب الأخضر



الميناء الغربي (أ/6)

0 250 500 1,000 1,500 2,000 2,500 Meters

1:20,000



ثم شارع الكوبري القديم ثم شارع اسكال ثم شارع الألفى ثم شارع سلامة موسى ثم شارع النجع القديم ثم شارع العناني ثم شارع ابن طولون ثم شارع مكابس ثم شارع سيدي عماد.

الحد الجنوبي: شارع شريف ثم شارع الرحمة ثم شارع ابن طولون ثم شارع عثمان أباطة ثم شارع المكس، ثم شارع ناصر الدولة حتى بوابة الميناء الغربي ثم مع سور الميناء حتى شارع المفروزة ثم بمحاذاة سور الميناء حتى شارع عبد الوهاب يوسف ثم شارع المكس حتى شارع التريعة حتى ساحل البحر المتوسط.
الحد الغربي: ساحل الميناء الغربي وساحل البحر المتوسط.

المنطقة السادسة (6 ب) (قصر رأس التين)، وحدودها كما هي موضحة بالخريطة المرفقة.

3-6-1-2 نسبة البناء:

الحد الأقصى مائة بالمائة (100 %) للمنطقة الواقعة من حدود الميناء الشرقي إلى حد قصر وحدائق رأس التين.
بحد أقصى أربعين بالمائة (40 %) لباقي منطقة الميناء الغربي.

3-6-1-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى اثنين وعشرين مترًا (22 م) للمنطقة الواقعة من حدود الميناء الشرقي إلى حد قصر وحدائق رأس التين.

لا يزيد عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ثلاثة عشر مترًا (13 م) لباقي منطقة الميناء الغربي.

3-6-1-4 الاستعمالات:

الاحتفاظ بالشون والمخازن التي تحتويها قوائم الحصر، دون المساس بالطابع العام للمنطقة، ويجب الحفاظ على الهناجر وعدم المساس بها.

توظيف المنشآت القائمة في الأنشطة المرتبطة بالميناء والتجارة والنواحي السياحية.

3-1-6-5 الطابع المعماري:

يجب الالتزام بنسبة ستين بالمائة (60%) كحدائق في حالة تحويل استعمالات الأراضي للمناطق الصناعية أو الخدمية إلى أي استخدام آخر وفق المخطط الاستراتيجي.

3-1-7: منطقة المساجد (منطقة رقم 7):

3-1-7-1 توصيف الحدود

الحد الشمالي: شارع طاهر بك ثم شارع السبالة ثم شارع هدية.

الحد الشرقي: شارع السيد محمد كريم.

الحد الجنوبي: شارع مسجد المرسي أبو العباس.

الحد الغربي: شارع الصحف ثم شارع سيدي ياقوت.

3-1-7-2 نسبة البناء:

الحد الأقصى مائة بالمائة (100%).

3-1-7-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى عشرة أمتار (10 م) للمنطقة المحيطة مباشرة بميدان المساجد، فيما لا يزيد عن مرة ونصف



المساجد
7

0 25 50 100 150 Meters

1:1,250



عرض الشارع بحد أقصى تسعة عشر متراً (19م) لباقي منطقة المساجد بما لا يتعارض مع القوانين المنظمة لحرم العقارات الأثرية الواقعة في المنطقة.

4-7-1-3 الاستعمالات:

يسمح بالاستخدام السكني/ التجاري/ السياحي/ الديني.

5-7-1-3 الطابع المعماري:

- لا يجوز أن يزيد مسطح الفتحات عن نصف مسطح الواجهة.
- تكون فتحات الشبابيك بالواجهات في الاتجاه الرأسي.
- يمكن بروز البلكونات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50 %) طول الواجهة ولا يجوز بروز أبراج.

8-1-3: منطقة المدينة التركية (منطقة رقم 8):

1-8-1-3 توصيف الحدود

الحد الشمالي: شارع قصر التين.

الحد الشرقي: شارع السيد محمد كريم ثم شارع طاهر بك ثم شارع السبالة ثم شارع هدية ثم شارع سيدي ياقوت ثم شارع الصحف ثم شارع مسجد المرسي أبو العباس ثم شارع السيد محمد كريم ثم شارع إسحاق أفندي ثم شارع فرنسا ثم شارع الدكتور عبد المنعم رباح ثم شارع محمود فهمي النقراشي ثم ميدان النصر ثم شارع الباب الأخضر ثم شارع محمود النقراشي ثم شارع جامع الشيخ ثم شارع المغاربة ثم شارع الشيخ علي شلبي.

الحد الجنوبي: شارع الجزائر ثم شارع عبد المنعم الشرقاوي ثم شارع عصمت أم البحرية ثم شارع البحرية ثم شارع موتش ثم شارع صقر باشا ثم شارع الترسانة.

الحد الغربي: شارع ميدان إبراهيم الأول ثم شارع قصر التين.

3-8-1-2 نسبة البناء:

الحد الأقصى مائة بالمائة (100 %).

3-8-1-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى خمسة وعشرين مترًا (25 م).

3-8-1-4 الاستعمالات:

يسمح بالاستخدام السكني/ التجاري/ الإداري/ الثقافي.

3-8-1-5 الطابع المعماري:

- لا يجوز أن يزيد مسطح الفتحات عن نصف مسطح الواجهة.

- تكون فتحات الشبابيك بالواجهات في الاتجاه الرأسي.

- بروز البلكونات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50 %) طول الواجهة

3-1-9: المناطق التعليمية (منطقة رقم 9أ - 9ب - 9ج):

3-1-9-1 توصيف الحدود:

(9 أ) (المنطقة التعليمية الشرقية) وحدودها كالتالي:

الحد الشمالي: شارع أحمد قمحة ثم شارع محمد شفيق غربال ثم شارع بورسعيد.

الحد الشرقي: شارع أبو قير ثم شارع محطة الحضرة البحرية.

الحد الجنوبي: من شارع محطة الحضرة البحرية وبمحاذاة خط قطار سكك حديد مصر ، حتى شارع المدافن وامتداده ثم شارع أبو قير

ثم شارع المنارة ثم شارع الدكتور أحمد زكى أبو شادي حتى ميدان أحمد زويل.

الحد الغربي: ميدان أحمد زويل ثم شارع حافظ إبراهيم ثم شارع أبو قير ثم شارع أفلاطون ثم شارع سليم حسن.

(9 ب) (المنطقة التعليمية الوسطى خلف مكتبة الإسكندرية) وحدودها كالتالي:

الحد الشمالي: طريق الجيش .

الحد الشرقي: شارع قناة السويس.

الحد الجنوبي: شارع حسني حماد.

الحد الغربي: شارع على مصطفى مشرفة ثم امتداد شارع الدكتور عبد الحميد سيد ثم بمحاذاة الحد الفاصل بين مستشفى الشاطبي

الجامعي وبين مكتبة الإسكندرية.

(9 ج) (المنطقة التعليمية الغربية) وحدودها كالتالي:

الحد الشمالي: شارع عمر لطفى.

الحد الشرقي: شارع شامبليون.

الحد الجنوبي: شارع صلاح مصطفى.

الحد الغربي: شارع المتحف ثم شارع ميدان الخرطوم حتى ميدان سعد زغول.

2-9-1-3 نسبة البناء:

بحد أقصى أربعين بالمائة (40 %) ويجب الرجوع للتنسيق الحضاري عند التعامل مع أي من هذه المناطق.



الميناء الشرقى

مكتبة الاسكندرية

طريق الجيش

مستشفى الشاطبي الجامعي

شعشع

امتداد ش الدكتور عبدالحميد سيد

ش علي مصطفى مشرفة

ش قناة السويس

ش حسني حنا

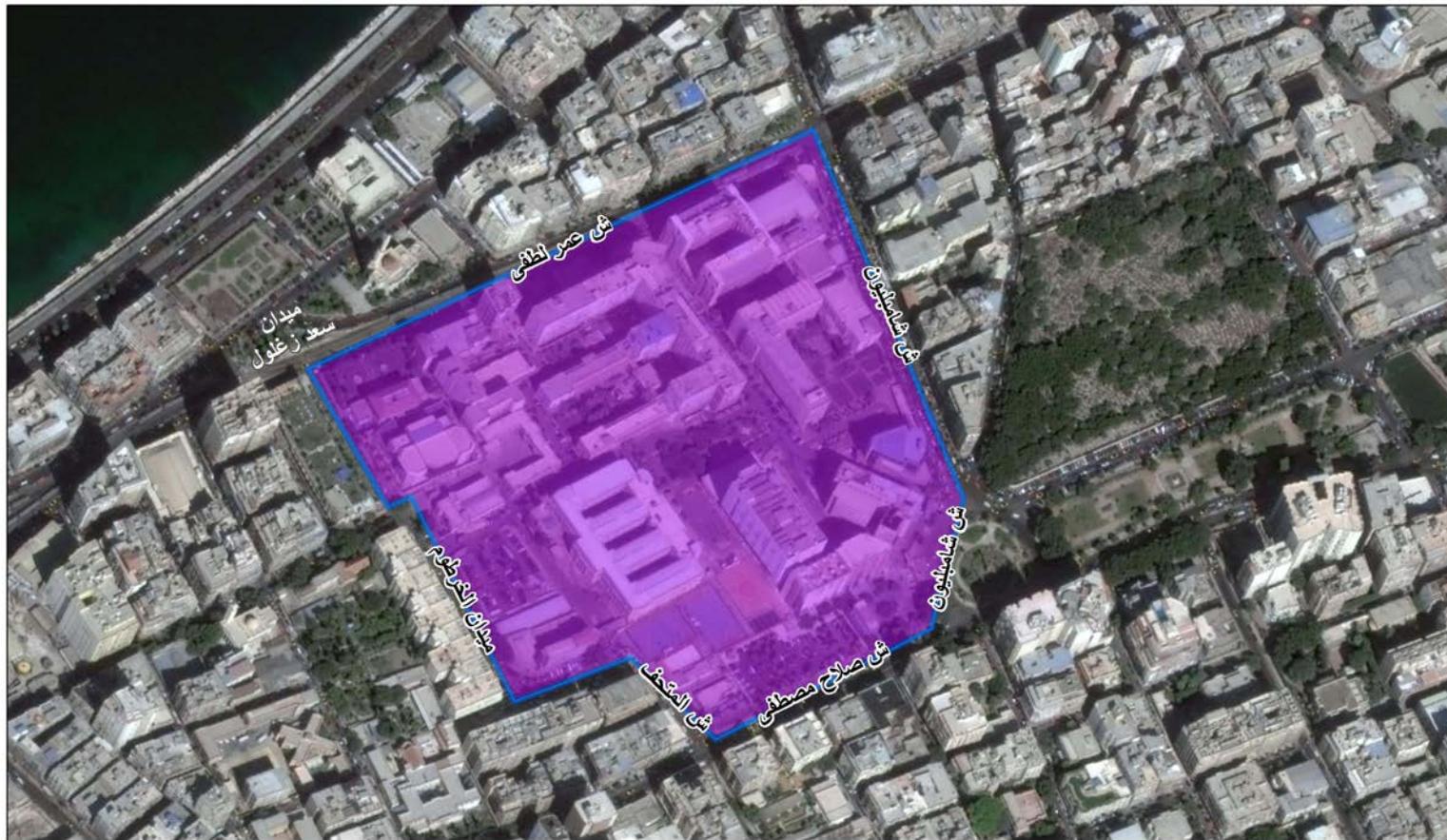


منطقة تعليمية (9/ب)

0 125 250 500 Meters

1:3,500





منطقة تعليمية (9/ج)

0 125 250 Meters

1:2,500



3-9-1-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى اثنين وعشرين متراً (22 م).

3-9-1-4 الاستعمالات:

يسمح بالاستخدام التعليمي / الثقافي / الإداري / الخدمات العامة.

3-9-1-5 الطابع المعماري:

يجب الالتزام بنسبة ستين بالمائة (60%) كحداق في حالة تحويل استعمالات الأراضي للمناطق التعليمية أو الخدمية إلى أي استخدام آخر وفق المخطط التفصيلي.

3-10-1: الحدائق والمقابر (منطقة رقم 10 أ - 10 ب):

3-10-1-1 توصيف الحدود:

(10/أ) (مقابر اليهود) وحدودها كالتالي:

الحد الشمالي: شارع أبو قير .

الحد الشرقي: شارع المدافن

الحد الجنوبي: خط قطار سكك حديد مصر ثم شارع الشهيد جلال الدسوقي.

الحد الغربي: شارع المنارة.

(10 ب) (جبانات المسلمين والمسيحيين وحديقة الشلالات) وحدودها كالتالي:



المقابر (أ/10)

0 125 250 Meters

1:2,500





المقابر والحدائق (ب/10)

0 125 250 500 750 Meters

1:7,000



الحد الشمالي: شارع عمر لطفي ثم شارع حسني حماد ثم شارع محمد مطاوع ثم شارع ابن حزم.

الحد الشرقي: شارع أفلاطون ثم شارع أبو قير ثم شارع حافظ إبراهيم ثم ميدان أحمد زويل.

الحد الجنوبي: شارع أحمد إسماعيل ثم شارع الترسانة ثم شارع جرنفيل ثم بمحاذاة سور ستاد الإسكندرية حتى شارع عمر طوسون.

الحد الغربي: شارع عمر طوسون ثم شارع صلاح مصطفى ثم شارع شامبليون ثم شارع طاغور.

3-10-1-2 نسبة البناء:

بحد أقصى اثنين بالمائة (2%) للمناطق الخضراء، ويجب الرجوع للتنسيق الحضاري عند التعامل مع أي من هذه المناطق.

3-10-1-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى سبعة أمتار (7 م) للمناطق الخضراء.

3-10-1-4 الاستعمالات:

المحافظة على المناطق الخضراء والمفتوحة، ومنع إضافة أي مبانٍ جديدة. وذلك عن طريق تقليل مسطحات إشغال المباني.

بالنسبة للمقابر، لا يتم تغيير الاستخدام الحالي، وكذلك عدم استخدام أسوار المقابر في أي نشاط، ولا يتم البناء داخل المقابر إلا مدافن فقط.

3-11-1: وأبور المياه (منطقة رقم 11)

3-11-1-1 توصيف الحدود:

الحد الشمالي: ميدان أحمد زويل ثم شارع الدكتور أحمد زكى أبو شادي.

الحد الشرقي: شارع المنارة ثم شارع الشهيد جلال الدسوقي.



وابور المياة (11)

0 125 250 Meters

1:2,500



الحد الجنوبي: خط قطار سكك حديد مصر من شارع تقاطعه مع شارع الشهيد جلال الدسوقي وحتى تقاطعه مع شارع الرصافة.

الحد الغربي: شارع الرصافة ثم شارع أحمد إسماعيل حتى ميدان أحمد زويل.

3-11-1-2-1-1-2-3 نسبة البناء:

بحد أقصى خمسين بالمائة (50%). ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف المتر (2.5م²) من جميع الجهات.

3-11-1-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة عشر متراً (16 م).

3-11-1-4 الاستعمالات:

يسمح بالاستخدام السكني / الثقافي.

3-11-1-5 الطابع المعماري:

- لا يجوز أن يزيد مسطح الفتحات عن نصف مسطح الواجهة.

- تكون فتحات الشبابيك بالواجهات في الاتجاه الرأسي.

- بروز البلكونات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50%) طول الواجهة.

2-3 المنطقة الشرقية

3-2-1: زيزينيا (منطقة رقم 12)

3-1-1-2-3 توصيف الحدود:

الحد الشمالي: طريق الكورنيش (26 يوليو) بداية من تقاطعه من شارع عدلي يكن حتى تقاطعه مع شارع ابن حوقل.

الحد الشرقي: شارع ابن حوقل بداية من طريق الكورنيش حتى شارع أبو قير.

الحد الجنوبي: طريق أبو قير (الحرية) بداية من تقاطعه مع شارع ابن حوقل وحتى تقاطعه مع شارع عدلي يكن.

الحد الغربي: شارع عدلي يكن من طريق الكورنيش حتى تقاطعه مع شارع محمود الديب مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع إبراهيم العباني مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع عبد السلام عارف مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع مصطفى فهمي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع أبو قير.

2-1-2-3 نسبة البناء:

بحد أقصى ستين بالمائة (60%). ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف المتر (2.5 م²) من جميع الجهات.

3-1-2-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ثلاثة عشر مترًا (13 م).

4-1-2-3 الاستعمالات:

يسمح بالاستخدام السكني/ الثقافي/ جراجات متعددة الأدوار.

5-1-2-3 الطابع المعماري:

- لا يجوز أن يزيد مسطح الفتحات عن نصف مسطح الواجهة.

- تكون فتحات الشبابيك بالواجهات في الاتجاه الرأسي.

- بروز البلكنات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50%) طول الواجهة.



زینیا (12)

0 125 250 Meters

1:3,292



2-2-3: سابا باشا (منطقة رقم 13)

1-2-2-3 توصيف الحدود:

الحد الشمالي: شارع مصطفى ماهر بداية من تقاطعه مع شارع رسمي حتى تقاطعه مع شارع اللواء يسري قمحة مروراً به حتى تقاطعه مع شارع غزة مروراً به تقاطعه مع شارع تاج الرؤساء.

الحد الشرقي: شارع رسمي بداية من تقاطعه مع شارع مصطفى باشا ماهر حتى تقاطعه مع شارع عبد السلام عارف مروراً به وحتى تقاطعه مع شارع مصطفى فهمي مروراً به وحتى تقاطعه مع شارع أبو قير.

الحد الجنوبي: شارع أبو قير بداية من تقاطعه مع شارع مصطفى فهمي وحتى تقاطعه مع شارع شاكر الخياط مروراً به حتى تقاطعه مع شارع عبد السلام عارف مروراً به حتى تقاطعه مع شارع ابن مرزوق.

الحد الغربي: شارع ابن مرزوق بداية من تقاطعه مع شارع عبد السلام عارف حتى تقاطعه مع شارع الدكتور إبراهيم رفعت مروراً به حتى تقاطعه مع شارع تاج الرؤساء مروراً به حتى تقاطعه مع شارع غزة.

2-2-2-3 نسبة البناء:

الحد الأقصى خمسين بالمائة (50%). ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف المتر (2.5م) من جميع الجهات.

3-2-2-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة عشر متراً (16م).

4-2-2-3 الاستعمالات:

- يسمح بالاستخدام السكني.



سابا باشا (13)

0 125 250 Meters

1:3,000



3-2-2-5 الطابع المعماري:

- بروز البلكونات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50 %) طول الواجهة.

3-2-3: فلمنج (منطقة رقم 14)

3-2-3-1 توصيف الحدود:

الحد الشمالي: شارع مصطفى كامل (القاسم) بداية من تقاطعه مع شارع محمد فريد (وينجت) حتى تقاطعه مع شارع عبد الفتاح الطويل.

الحد الشرقي: شارع عبد الفتاح الطويل بداية من تقاطعه مع شارع مصطفى كامل (القاسم) وحتى تقاطعه مع شارع تكلا بك.

الحد الجنوبي: شارع تكلا بك بداية من تقاطعه مع شارع عبد الفتاح الطويل حتى تقاطعه مع شارع فؤاد إبراهيم جرجس حتى تقاطعه

مع شارع الشهيد احمد صالح مروراً به حتى تقاطعه مع شارع محمد فريد (وينجت).

الحد الغربي: شارع محمد فريد (وينجت) بداية من تقاطعه مع شارع الشهيد أحمد صالح وحتى تقاطعه مع شارع مصطفى كامل (القاسم).

القاسم).

3-2-3-2 نسبة البناء:

بحد أقصى خمسين بالمائة (50 %). ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف المتر (2.5م) من جميع الجهات.

الحد الأقصى مائة بالمائة (100 %) فيما يخص العقارات المطلة على شارع مصطفى كامل.

3-2-3-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة عشر متراً (16 م).

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين متراً (36 م) للعقارات المطلة على شارع مصطفى كامل.



فليمنج (14)

0 30 60 120 180 240 Meters

1:2,000



4-3-2-3 الاستعمالات:

يسمح فقط بالاستخدام السكني، ما عدا العقارات المطلة على شارع مصطفى كامل يسمح فيها بالاستخدام السكني/ التجاري.

5-3-2-3 الطابع المعماري:

- بروز البلكونات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50%) طول الواجهة.

4-2-3: بولكلي (منطقة رقم 15)

1-4-2-3 توصيف الحدود:

الحد الشمالي: طريق أبو قير بداية من شارع لافيزون حتى تقاطعه مع شارع القاسم مروراً به وصولاً لشارع صادق الدريني.

الحد الشرقي: شارع محمد فريد بداية من تقاطعه مع شارع الدكتور برجى وحتى تقاطعه مع شارع القاسم ومروراً به حتى تقاطعه مع شارع لافيزون مروراً به حتى تقاطعه مع شارع أبو قير.

الحد الجنوبي: شارع الدكتور برجى بداية من تقاطعه مع شارع محمد فريد (وينجت) وحتى تقاطعه مع شارع صادق الدريني.

الحد الغربي: شارع صادق الدريني بداية من تقاطعه مع شارع الدكتور برجى وحتى تقاطعه مع شارع القاسم.

2-4-2-3 نسبة البناء:

بحد أقصى خمسين بالمائة (50%). ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف المتر (2.5م) من جميع الجهات.

الحد الأقصى مائة بالمائة (100%) فيما يخص العقارات المطلة على شارع أبو قير.

3-4-2-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة عشر متراً (16م).



بولكلى (15)

0 125 250 Meters

1:3,000



مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين متراً (36 م) للعقارات المطلة على شارع أبو قير.

4-4-2-3 الاستعمالات:

يسمح فقط بالاستخدام السكني، ما عدا العقارات المطلة على شارع أبو قير يسمح بالاستخدام السكني/ التجاري.

5-4-2-3 الطابع المعماري:

- لا يجوز أن يزيد مسطح الفتحات عن نصف مسطح الواجهة.

- تكون فتحات الشبائيك بالواجهات في الاتجاه الرأسي.

- بروز البلكونات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50%) طول الواجهة.

5-2-3: كفر عبده (منطقة رقم 16)

1-5-2-3 توصيف الحدود:

الحد الشمالي: شارع أبو قير بداية من تقاطعه مع شارع كفر عبده حتى شارع القاسم مروراً به وصولاً لشارع صادق الدريني.

الحد الشرقي: شارع صادق الدريني مروراً به وبشارع حسن باشا طاهر حتى تقاطعه شارع معروف الرصافي مروراً به حتى تقاطعه

مع شارع يسري نبيل الخضري حتى تقاطعه مع شارع نبيل شاكر.

الحد الجنوبي: شارع نبيل شاكر بداية من تقاطعه مع شارع كفر عبده وحتى تقاطعه مع شارع يسري نبيل الخضري.

الحد الغربي: شارع كفر عبده بداية من تقاطعه مع شارع أبو قير وحتى تقاطعه مع شارع نبيل شاكر.

2-5-2-3 نسبة البناء:

بحد أقصى خمسين بالمائة (50%). يلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف المتر (2.5م) من جميع الجهات.

الحد الأقصى مائة بالمائة (100%) للعقارات المطلة على شارع أبو قير.



كفر عبده (16)

0 125 250 Meters

1:3,000



3-5-2-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة عشر مترًا (16 م).
مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين مترًا (36 م) للعقارات المطلة على شارع أبو قير.

4-5-2-3 الاستعمالات:

يسمح فقط بالاستخدام السكني، ما عدا العقارات المطلة على شارع أبو قير يسمح بالاستخدام السكني/ التجاري.

5-5-2-3 الطابع المعماري:

- لا يجوز أن يزيد مسطح الفتحات عن نصف مسطح الواجهة.
- تكون فتحات الشبابيك بالواجهات في الاتجاه الرأسي.
- بروز البلكنات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50%) طول الواجهة.

6-2-3: مصطفى باشا (منطقة رقم 17)

1-6-2-3 توصيف الحدود:

الحد الشمالي: شارع أبو قير بداية من تقاطعه مع شارع كفر عبده حتى تقاطعه مع شارع محمد درويش الديب مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع عبد القادر رجب.

الحد الشرقي: شارع كفر عبده بداية من تقاطعه مع شارع أبو قير وحتى تقاطعه مع خط السكة الحديد.

الحد الجنوبي: خط السكة الحديد بداية من تقاطعه مع شارع كفر عبده وحتى تقاطعه مع شارع عبد المنعم رياض.

الحد الغربي: شارع مصطفى كامل بداية من تقاطعه مع شارع عبد القادر رجب وحتى تقاطعه مع شارع سانت جيني مرورًا به وحتى



(17) مصطفى باشا

0 125 250 Meters

1:3,000



تقاطعته مع شارع خليل المصري مرورًا به وحتى تقاطعه مع شارع عبد المنعم رياض مرورًا به وحتى تقاطعه مع خط السكة الحديد.
2-6-2-3 نسبة البناء:

بحد أقصى ستين بالمائة (60%) ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف المتر (2.5 م) من جميع الجهات.
3-6-2-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة عشر مترًا (16 م).

4-6-2-3 الاستعمالات:

يسمح بالاستخدام السكني فقط.

5-6-2-3 الطابع المعماري:

- بروز البلكنات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50%) طول الواجهة.

7-2-3: رشدي (منطقة رقم 18)

1-7-2-3 توصيف الحدود:

الحد الشمالي: شارع أحمد يوسف بداية من تقاطعه مع شارع جابر عبد المعطي الغزالي حتى تقاطعه مع شارع رشدي باشا مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع المقدم مدحت المليجي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع المعسكر الروماني.

الحد الشرقي: شارع جابر عبد المعطي الغزالي بداية من تقاطعه مع شارع أحمد يوسف وحتى تقاطعه مع شارع عبد الحميد العبادي مرورًا به وحتى تقاطعه مع شارع مصطفى لطفي المنفلوطي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع عبد السلام عارف مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع رشدي مرورًا به حتى تقاطعه مع شارع أبو قير.



(18) رشدي

0 125 250 Meters

1:3,500



الحد الجنوبي: شارع أبو قير بداية من تقاطعه مع شارع رشدي وحتى تقاطعه مع شارع المعسكر الروماني مروراً به حتى تقاطعه مع شارع عبد السلام عارف مروراً به حتى تقاطعه مع شارع سوريا.

الحد الغربي: شارع سوريا بداية من تقاطعه مع شارع عبد السلام عارف وحتى شارع سوريا مروراً به وحتى تقاطعه مع شارع الدكتور موريسون مروراً به حتى تقاطعه مع شارع المعسكر الروماني مروراً به وحتى تقاطعه مع شارع الشهيد المقدم مدحت المليجي.

2-7-2-3 نسبة البناء:

الحد الأقصى ستين بالمائة (60%). ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف المتر (2.5م) من جميع الجهات.

3-7-2-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ثلاثة عشر متراً (13 م).

4-7-2-3 الاستعمالات:

- يسمح بالاستخدام السكني فقط.

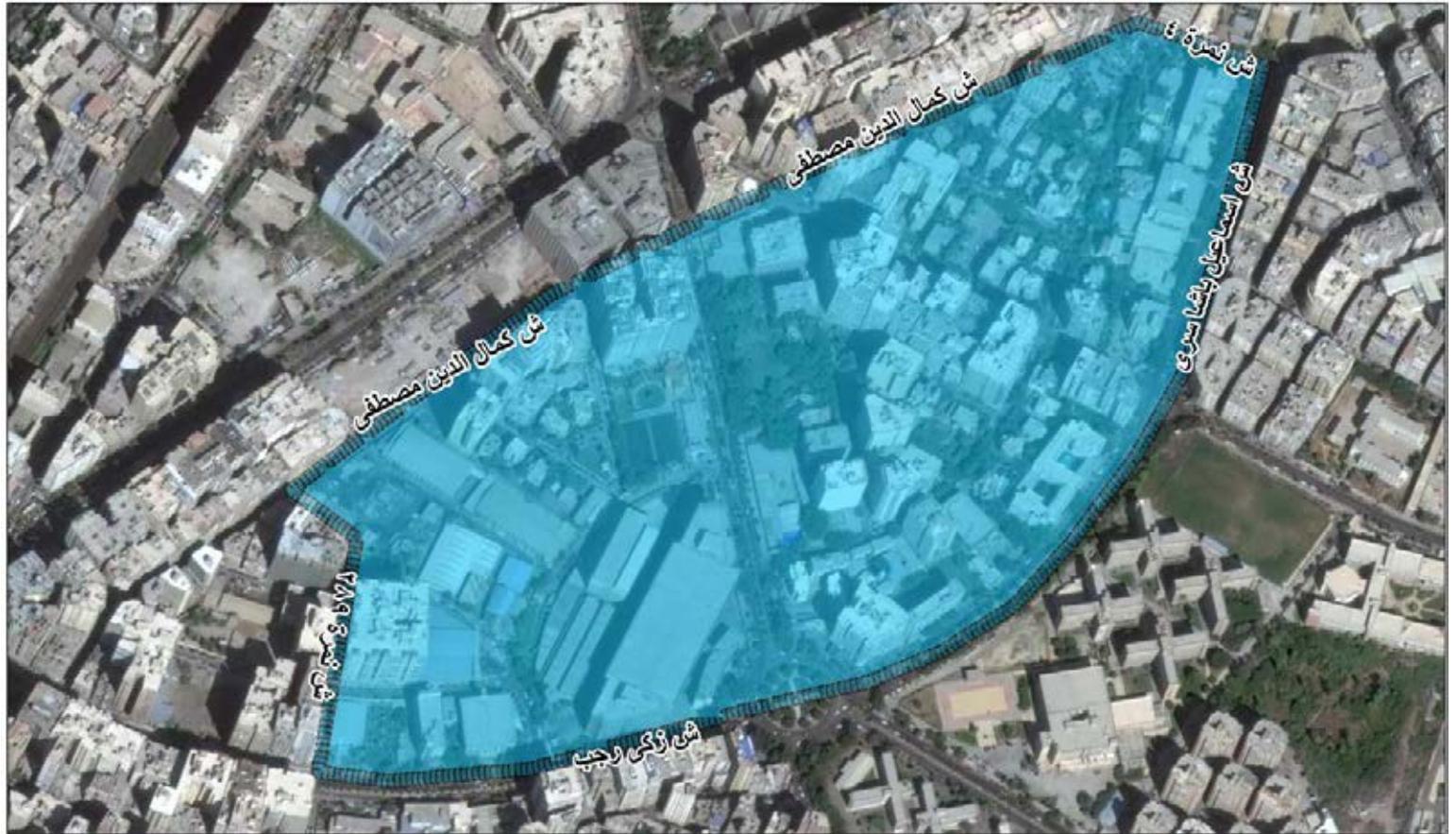
5-7-2-3 الطابع المعماري:

- بروز البلكونات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50%) طول الواجهة.

8-2-3 سموحة (منطقة رقم 19)

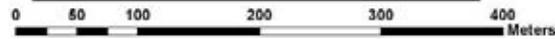
1-8-2-3 توصيف الحدود:

الحد الشمالي: شارع رقم 4 بداية من تقاطعه مع شارع كمال الدين مصطفى وحتى تقاطعه مع شارع إسماعيل باشا سرى.



شركة كمال الدين مصطفى
شركة كمال الدين مصطفى
شركة كمال الدين مصطفى
شركة كمال الدين مصطفى

(19) سموحة



1:3,000



الحد الشرقي: شارع إسماعيل باشا سري بداية من تقاطعه مع شارع نمرة 4 وحتى تقاطعه مع شارع زكي رجب.
الحد الجنوبي: شارع زكي رجب بداية من تقاطعه مع شارع إسماعيل باشا سري وحتى تقاطعه مع شارع نمرة 289.
الحد الغربي: شارع نمرة 289 بداية من تقاطعه مع شارع زكي رجب وحتى تقاطعه مع شارع كمال الدين مصطفى.
2-8-2-3 نسبة البناء:

الحد الأقصى ستين بالمائة (60%). ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف المتر (2.5م) من جميع الجهات.
3-8-2-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ثلاثة عشر متراً (13 م).
4-8-2-3 الاستعمالات:

- يسمح بالاستخدام السكني فقط.

5-8-2-3 الطابع المعماري:

- لا يجوز أن يزيد مسطح الفتحات عن نصف مسطح الواجهة.

- تكون فتحات الشبائيك بالواجهات في الاتجاه الرأسي.

- بروز البلكنات بالواجهات بطول لا يزيد عن نصف (50%) طول الواجهة.

9-2-3 حدائق وقصر المنتزه (منطقة رقم 20)

1-9-2-3 توصيف الحدود:

الحد الشمالي: ساحل البحر الأبيض المتوسط.



حدائق وقصر المنتزه

20

0 125 250 500 750 1,000 Meters

1:7,500



الحد الشرقي: شارع فكري أباطة بداية من تقاطعه مع خط سكك حديد أبو قير وحتى ساحل البحر الأبيض المتوسط.
الحد الجنوبي: خط سكك حديد أبو قير بداية من تقاطعه مع شارع فكري أباطة وحتى تقاطعه مع الشارع المؤدي لشيراتون المنتزه أوتيل.

الحد الغربي: الطريق المؤدي إلى أوتيل شيراتون المنتزه بداية من تقاطعه مع خط سكك حديد أبو قير وحتى ساحل البحر الأبيض المتوسط.

2-9-2-3 نسبة البناء:

بحد أقصى اثنين بالمائة (2%) ويجب الرجوع للتنسيق الحضاري عند التعامل مع أي من هذه المناطق.

3-9-2-3 الارتفاعات:

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى سبعة أمتار (7 م) للمناطق الخضراء.

4-9-2-3 الاستعمالات:

المحافظة على المناطق الخضراء والمفتوحة، ومنع إضافة أي مباني جديدة، وذلك عن طريق تقليل مسطحات إشغال المباني.

4 - الاشتراطات الإجرائية

بالنسبة للمباني الواقعة داخل منطقة "الحي اليوناني واللاتيني، والمنشئية، ووسط البلد، وشارع فؤاد 2،1 والميناء الشرقي، ومنطقة المساجد، والحدائق، ومنطقة قصر المنتزه، ومنطقة قصر التين، والحدائق"، تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، المنصوص عليها في قانون البناء رقم 119 لسنة 2008، بالحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري قبل إصدار الترخيص في تلك المناطق.

