

مكوك وأسس الحفاظ على المناطق ذات القيمة المتميزة بمدينة بورفؤاب - محافظة بورسعيد

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

مدينة بورفوأم

المحتوى

1 - حدود المناطق ذات القيمة المتميزة بمدينة بورفؤاد:

- 6- 1-1 توصيف الحدود
- 6- 2-1 مناطق الحماية
- 7-

2 - الاشتراطات العامة

- 10- 1-2 الاشتراطات التنفيذية
- 10- 2-2 النسيج العمراني
- 11- 3-2 هدم وإعادة بناء المباني
- 11- 4-2 المباني القائمة المسجلة طبقاً للقانون رقم 144 لسنة 2006
- 12- 5-2 المباني القائمة غير المسجلة
- 13- 6-2 الاستعمالات والأنشطة
- 14- 7-2 واجهات المحلات
- 14- 8-2 التشجير
- 14- 9-2 الأرصفة والطرق
- 15- 10-2 شاطئ البحر الأبيض المتوسط بواجهة بورفؤاد
- 16-

3 - اشتراطات إجرائية

- 17-
- 17- 4 - المباني الجديدة
- 17- 1-4 اشتراطات البناء بالمنطقة " 1 " (المهندسين)
- 19- 2-4 اشتراطات البناء بالمنطقة " 2 " (منطقة العمال 1)
- 21- 3-4 اشتراطات البناء بالمنطقة " 3 " (منطقة العمال 2)

- 23 -

- 23 -

- 25 -

- 29 -

- 4-4 | اشتراطات البناء بالمنطقة " 4 " (الترسانة)
5-4 | اشتراطات البناء بالمنطقة " 5 " (الرصيف)
6-4 | اشتراطات البناء بالمنطقة " 6 " (المنطقة البينية ببورفواد)

5 - ملحق الدليل

1 - حدود المناطق ذات القيمة المتميزة بمدينة بورفؤاد:

1-1 توصيف الحدود

■ الحد الشمالي: البحر الأبيض المتوسط.

■ الحد الغربي: قناة السويس.

■ الحدان الشرقي والجنوبي: ويبدأ من الشمال من حاجز الأمواج عند شارع البوابة الشمالية (باب رقم 50) لترسانة بورسعيد البحرية (هيئة قناة السويس) متجهًا جنوبًا حتى ميدان الشهيد جواد حسنى، ثم جنوب غرب من شارع الجلاء حتى تقاطعه مع شارع النصر، ثم جنوب شرق حتى تقاطعه مع شارع اللواء محمد نجيب، ثم جنوب غرب حتى تقاطعه مع شارع الشهيد محمد عبد المجيد عثمان، ثم شمال غرب حتى تقاطعه مع شارع الجلاء، ثم جنوب غرب حتى تقاطعه مع شارع الشهيد السيد سليمان عوض، ثم شمال غرب حتى شارع النقوى، ثم شمال شرق حتى تقاطعه مع شارع الشهيد أحمد حسن أبو قوره، ثم شمال غرب حتى تقاطعه مع شارع الجزيرة، ثم شمال شرق حتى تقاطعه مع شارع 23 يوليو، ثم شمال غرب حتى تقاطعه مع شارع العروبة، ثم جنوب غرب حتى شارع الجامعة، ثم شمال غرب حتى شارع التأميم، ثم جنوب غرب حتى شارع القدس وعلى امتداد شارع التأميم داخل المنطقة الجمركية وحتى مجرى القناة، كما هو موضح في الخريطة.

2-1 مناطق الحماية

تتضمن هذه الحدود ست مناطق حماية هي:

1-2-1 منطقة " 1 " (المهندسين):

حدودها كالتالى:

يحدّها شرقاً شارع الجلاء بداية من تقاطعه مع شارع الشهيد جواد حسني وحتى تقاطعه مع شارع محمد شاهين، ثم شمال غرب حتى تقاطعه مع شارع الصاغ مصطفى كمال الصياد، ثم جنوب غرب حتى شارع الجمهورية ثم شمال غرب حتى ميدان الحرية، ثم شارع يحيى القاضى (3 سابقاً) شمال غرب حتى مسافة 38م قبل تقاطعه مع شارع الجيش، ثم شمال شرق على الحد الشمالى الغربى لملاعب التنس وحديقة المنتزه موازيًا لشارع الجيش حتى شارع الشهيد جواد حسني، ثم جنوب شرق حتى شارع الجلاء مرة أخرى.

2-2-1 منطقة " 2 " (العمال 1):

حدودها كالتالى:

تبدأ من تقاطع شارع النصر مع شارع العروبة متجهًا جنوب شرق فى شارع النصر حتى تقاطعه مع شارع اللواء محمد نجيب، ثم جنوب غرب حتى تقاطعه مع شارع الشهيد محمد عبد المجيد عثمان، ثم شمال غرب حتى تقاطعه مع شارع الجلاء، ثم جنوب غرب حتى تقاطعه مع شارع 23 يوليو، ثم شمال غرب حتى تقاطعه مع شارع العروبة، ثم شمال شرق حتى شارع النصر مرة أخرى.

3-2-1 منطقة " 3 " (العمال 2):

حدودها كالتالى:

تبدأ من تقاطع شارع 23 يوليو مع شارع الجزيرة متجهاً جنوب شرق فى شارع 23 يوليو حتى تقاطعه مع شارع الجلاء، ثم جنوب غرب حتى تقاطعه مع شارع الشهيد السيد سليمان عوض، ثم شمال غرب حتى شارع التقوى، ثم شمال شرق حتى تقاطعه مع شارع الشهيد أحمد حسن أبو قورة، ثم شمال غرب حتى تقاطعه مع شارع الجزيرة، ثم شمال شرق حتى شارع 23 يوليو مرة أخرى.

4-2-1 منطقة " 4 " (الترسانة):

حدودها كالتالى:

منطقة ترسانة هيئة قناة السويس، وتبدأ من الشمال من حاجز الأمواج عند شارع البوابة الشمالية (باب رقم 50) لترسانة بورسعيد البحرية (هيئة قناة السويس) متجهاً جنوباً حتى ميدان الشهيد جواد حسنى، ثم شمال غرب فى شارع الشهيد جواد حسنى حتى تقاطعه مع شارع التأميم، ثم مع الحد الفاصل بين الترسانة والنوادي على رصيف قناة السويس.

5-2-1 منطقة " 5 " (الرصيف):

حدودها كالتالى:

تبدأ من الحد الفاصل بين الترسانة والنوادي على رصيف قناة السويس حتى تقاطع شارع التأميم مع شارع الشهيد جواد حسنى، ثم جنوب غرب حتى شارع القدس الشريف، وعلى امتداد شارع التأميم داخل المنطقة الجمركية وحتى مجرى القناة.

6-2-1 منطقة " 6 " (المنطقة البيئية ببورفؤاد):

حدودها كالتالي:

تبدأ من تقاطع شارع النصر مع شارع الجلاء، ثم شمال شرق حتى شارع محمد شاهين، ثم شمال غرب حتى شارع الصاغ مصطفى كمال الصياد، ثم جنوب غرب حتى شارع الجمهورية، ثم شمال غرب حتى ميدان الحرية، ثم شارع يحيى القاضي (3 سابقاً) شمال غرب حتى مسافة 38 م قبل تقاطعه مع شارع الجيش، ثم شمال شرق على الحد الشمالي الغربي للملاعب التنس وحديقة المنتزه موازيًا لشارع الجيش حتى شارع الشهيد جواد حسني، ثم شمال غرب حتى شارع التأميم، ثم جنوب غرب حتى شارع الجامعة، ثم جنوب شرق حتى شارع العروبة، ثم شمال شرق حتى شارع النصر، ثم جنوب شرق حتى تقاطع شارع الجلاء مرة أخرى.

2 - الاشتراطات العامة:

1-2-1-2 الاشتراطات التنفيذية:

1-1-2 طبقاً للباب الثاني الخاص بالتنسيق الحضاري من القانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية- المادة (33) من الفصل الثاني- المناطق ذات القيمة المتميزة، والتي تنص علي " تحدد المناطق ذات القيمة المتميزة بناءً على اقتراح الجهاز وطبقاً للاشترطات التي يضعها للحفاظ على هذه المناطق، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية ".

ولا يجوز إقامة أو تعديل أو تغطية أو ترميم أي مبانٍ 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 بتحديدھا".

2-1-2 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.

3-1-2 لا يجوز الترخيص بالاستعمالات الملوثة الضارة بالعقارات ذات القيمة المتميزة مثل الورش والمخازن 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 أو تشغيل أية وحدات إدارية أو تجارية جديدة على ما هو قائم بالفعل ما لم ينص على غير ذلك.

5-1-2 يجب ألا تظهر هوائيات وأطباق الاستقبال وأى تركيبات فنية على الاسط-ح 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 ترى من الشارع.

6-1-2 لا توضع مواسير الصرف الصحي والمياه والغاز وأجهزة ودكتات التكييف على الواجهات المطلّة على الشوارع الرئيسية. ويتم حجبها عند الضرورة، بواسطة معالجات معمارية متوافقة مع التصميم المعماري أو وضعها على أسطح المباني بالنسبة للدور الأخير وبحيث لا ترى من الشارع.

7-1-2 يتم الالتزام بأسس ومعايير التنسيق الحضاري الواردة في دليل أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمناطق التراثية والمعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

2-2 النسيج العمراني:

1-2-2 لا يجوز تقسيم أو ضم قطع الأراضي في مناطق الحماية ببورفؤاد فيما عدا المنطقتين رقمي " 4 " ، " 5 " ولا يجوز بناء أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض الواحدة.

2-2-2 يحظر الاستقطاع بغرض البناء أو أي غرض آخر لأي أجزاء من المسطحات الخضراء والحدائق سواء الخاصة أو العامة أو الفراغات البيئية والممرات التي تفصل بين المباني، أو تغيير استخدامها وذلك وفقاً لتصنيف المباني بالبند 4-2.

3-2 هدم وإعادة بناء المباني:

1-3-2 لا يجوز الترخيص بأعمال هدم مبان أو منشآت قبل مراجعة موقف العقار من التسجيل في قوائم حصر العقارات طبقاً للقانون رقم 144 لسنة 2006 ولائحته التنفيذية.

2-3-2

في حالة عرض أى مبنى محصور طبقاً للقانون 144 لسنة 2006 على لجنة المنشآت الآيلة للسقوط يجب على الوحدة المحلية المختصة إلزام المالك بالتوثيق المعماري الكامل للمبنى قبل عرضه، ويشمل التوثيق تصويراً فوتوغرافياً متكاملًا مع رسم الموقع العام والمساقط الأفقية والواجهات وقطاعين متعامدين، وذلك بمعرفة مهندس معماري أو مكتب استشاري مسجل بالجهاز القومي للتنسيق الحضاري، على أن تحفظ في ملف المبنى بلجنة تنظيم هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط وتقديم ما يفيد بتقديم نسخة من المتطلبات السابق ذكرها للجهاز القومي للتنسيق الحضاري.

4-2 المبانى القائمة المسجلة طبقاً لقانون رقم 144 لسنة 2006:

1-4-2

- 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 وإعادة توظيفها بالشكل المناسب.
 - مستوى (ب): مبانٍ 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 بالسلامة الإنشائية له.
 - مستوى (ج): مبانٍ ومنشآت يتم الحفاظ على واجهاتها فقط، ويسمح بواحد أو أكثر من التصرفات الثلاثة التالية؛ بشرط الحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري:
 - 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.

- يسمح بالامتداد الأفقي على الأراضي الفضاء التابعة للمبنى طبقاً للاشتراطات البنائية لكل منطقة وطبقاً للاشتراطات الخاصة بكل منطقة حماية طبقاً لهذه الاشتراطات الخاصة مع عدم البناء أمام واجهات المبنى الأصلي المطلة على شوارع.

- يسمح بالامتداد الرأسي على المبنى الأصلي، ذو السطح المستوي 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، وبشرط ألا يتجاوز الارتفاع الاشتراطات الخاصة بكل منطقة حماية طبقاً لهذه الاشتراطات الخاصة.

2-4-2 توضع لافتة على واجهة كل مبنى مسجل، تحمل اسم المبنى وتاريخ إنشائه، واسم المعماري المصمم، وسبب ورقم سجله.

5- المبانى القائمة غير المسجلة:

1-5-2 تعديل الواجهات: في حالة تعديل واجهة المبنى، تطبق اشتراطات المباني الجديدة في المنطقة التابع لها.

2-5-2 الإمتداد الأفقى والرأسى: يسمح بالامتداد الأفقى والرأسى للمباني القائمة طبقاً للحد الأقصى المسموح به في اشتراطات مباني الجديدة في المنطقة التابع لها، وتطبق اشتراطات المباني الجديدة في المنطقة التابع لها ومراعاة التوافق مع تصميم الواجهات لأصلية للمبنى.

6-2 الاستعمالات والأنشطة:

1-6-2 منطقة المهندسين، ومنطقة العمال1، ومنطقة العمال2: لا يجوز الترخيص بالاستعمالات غير السكنية.

2-6-2 منطقة الترسانة: يجب الحفاظ على الاستخدام الحالي مع مراعاة ماورد بالبند 4-2.

3-6-2 منطقة الرصيف: في حالة تغيير الاستعمالات الحالية يقتصر الاستعمال الجديد على الترفيهي والسياحي.

4-6-2 المنطقة البيئية ببورفواد: يجوز الترخيص بالاستعمالات الحرفية والتجارية والإدارية غير الملوثة للبيئة، وغير المسببة

للضوضاء. ويسمح بذلك في الدورين الأرضي والأول فقط، بحيث يخصص باقي المبنى للاستعمال السكني.

7-2 واجهات المحلات:

1-7-2 يجب الالتزام بالفتحات الأصلية المخصصة للمحلات طبقاً للتصميم الأصلي لواجهة العقار. مع ضرورة الاحتفاظ

بالحوائط الخارجية الأصلية للمبنى من حيث الخامات والألوان والتشطيب وعدم تغطية جوانب الأكتاف للمبنى أو الحليات والزخارف.

2-7-2 عند تلف أي أجزاء أصلية من واجهة المبنى، قبل أو أثناء تجهيز المحل، يجب ترميمها وإعادتها لما كانت عليه

محاكاة للشكل الأصلي للعقار وعناصره المعمارية.

3-7-2 يجب وضع اللافتات الخاصة بأسماء المحلات في المكان المخصص لها داخل مساحة فتحة واجهة المحل.

8-2 التشجير:

1-8-2 يحظر قطع الأشجار التي يزيد قطرها عن 25 سنتيمتراً مع استثناء تلك التي تمثل خطورة على سلامة المارة

بشهادة مهندس زراعى مسئول. ويتم زراعة شجرة أخرى مماثلة للنوع وفي نفس المكان.

2-8-2 يحظر التقليم الجائر للأشجار. كما يحظر تقليم الأشجار الواقعة في الفراغات العامة بأشكال هندسية، لتناقض ذلك مع التميز الطبيعي لمدينة بورفؤاد. ويقتصر التقليم على إزالة الأفرع المصابة أو التالفة للحفاظ على توازن الأشجار ومنع التداخل الضار لها.

1-8-2 لا يُسمح بوضع أي أسوار حول المساحات العامة الخضراء والمفتوحة بالشوارع والميادين.

9-2 الأرصفة والطرق:

1-9-2 لا يزيد ارتفاع الرصيف عن 15 سم.

2-9-2 توحيد معالجة الأرصفة من حيث المواصفات والقياسات ونوع التشطيب، ولا يجوز معالجة الأرصفة - من حيث نوع التشطيب - بمواد ذات أسطح مصقولة وناعمة، مع الاعتماد على المواد المصنوعة خصيصًا للأرصفة والمعالجة لمنع الانزلاق وتسمح بتصريف مياه الأمطار (مثل بلاطات السليل كريت... وغير ذلك). كما لا يسمح بعمل البردورات الخرسانية المصبوبة في الموقع (مع استخدام البردورات من الحجر أو البازالت أو الخرسانية سابقة الصب).

3-9-2 الحفاظ على جميع عناصر الفرش التراثية للمنطقة من أعمدة إضاءة وغير ذلك.

4-9-2 يلزم معالجة وإصلاح المطبات بالأرصفة والشوارع (المرمات) دون إتلاف ما حولها، على أن يكون ذلك باستخدام نفس مواد تشطيب العناصر الأصلية بالموقع.

5-9-2 يتم تنفيذ أماكن لعبور المشاة والمعاقين وذوي الاحتياجات الخاصة على الأرصفة.

10-2 شاطئ البحر المتوسط بواجهة بورفؤاد:

1-10-2 يمثل شاطئ البحر منطقة حماية بيئية تتحصر بين البحر وحدود ملكية الأراضي.

2-10-2 يحظر البناء بأي شكل من الأشكال على شاطئ ومسطح البحر. ويسمح بإقامة برجولات ومنشآت مؤقتة خفيفة،

ومقاعد لخدمة المشاة، وحدود الشاطئ يجب أن تكون مرسمة عمرانياً ومعلنة.

3-10-2 يُراعى تسهيل وصول المشاة الآمن إلى الشاطئ، من خلال إشارات المرور ومن خلال شوارع تصل بين الشاطئ

والشارع الرئيسي بين قطع الأراضي.

4-10-2 يتم الالتزام بدلائل أسس ومعايير التنسيق الحضاري.

11-2 ساحل قناة السويس بواجهة بورفؤاد:

1-11-2 يحظر البناء بأي شكل من الأشكال على رصيف ومسطح القناة. ويُسمح بإقامة برجولات خفيفة ومقاعد لخدمة

المشاة، حسب القواعد الموضوعية من هيئة قناة السويس في حرم القناة.

2-11-2 يتم الالتزام بدلائل أسس ومعايير التنسيق الحضاري.

3 - اشتراطات إجرائية:

بالنسبة للمباني الواقعة داخل مناطق القيمة المتميزة ببورفؤاد، والموضحة بالخريطة، تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم المنصوص عليها في قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 بالحصول على موافقة الجهاز القومي للتسيق الحضاري قبل إصدار التراخيص بالمنطقة.

4 - المباني الجديدة:

1-4 اشتراطات البناء بالمنطقة " 1 " (المهندسين):

1-1-4 ارتفاعات المباني:

لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة في المبنى عن 9 أمتار من منسوب الرصيف. ويجب أن يوجد سقف مائل بزاوية 20 درجة على الأفقى، ومغطى بالقرميد ذي اللون الفخارى، ويسمح بصوارٍ زخرفية ومداخن وأبراج تتجاوز هذا الارتفاع بما لا يزيد عن 3 أمتار ونسبة لا تتعدى (10 %) من مسطح السقف.

2-1-4 نسبة البناء:

لا تزيد نسبة البناء عن (35 %) من مساحة الأرض الكلية.

3-1-4 الردود:

يجب ترك مسافة ردود لا تقل عن ثلاثة أمتار من حد الأرض في جميع الجهات.

4-1-4 الواجهات:

المعالجات المعمارية ومواد النهو والتشطيب الخارجية والألوان السائدة ماثلة ومتوافقة مع تلك المستخدمة بالمباني التراثية المسجلة بالمنطقة، مثل بياض الفطيسة أو بياض حجر صناعي أو طوب واجهات أو حجر طبيعي أو الدهانات بالألوان الترابية (الأبيض والبني والبيج... إلخ) مع أجزاء من اللون الأزرق، ولا يجوز عمل واجهات ستائرية زجاجية أو معدنية معلقة Curtain Walls بكامل الواجهة أو استخدام بانوهات الألومنيوم والزجاج وغيرها من المواد المصقولة اللامعة، ويسمح بعمل سفلى (سوكلو) من الحجر أو الرخام أو الجرانيت غير اللامع لحماية المنشأة من الرطوبة على مستوى الرصيف بحد ارتفاع أقصى 1 م، مع اللاتزام بمراعاة أسس الجماليات المعمارية والعمرانية المتوافقة مع الطابع المعماري في مدينة بورفؤاد.

5-1-4 الفتحات والبلكنات:

يتم توحيد ألوان الزجاج وإطارات الفتحات في كامل واجهة المبنى وتكون الفتحات من ضلف من الخشب وباستخدام الزجاج الشفاف أو الزجاج المدخن، ولا يسمح باستخدام الزجاج العاكس بالإضافة إلى استخدام شيش شمسية من الخشب المدهون بالألوان السائدة والمتوافقة (الترابية)، وتكون نسبة مسطح إجمالي الفتحات إلى مسطح الواجهة (20-30%)، وتكون نسب الفتحات رأسية بما لا يقل عن 2:3، على ألا تقل المسافة الأفقية ما بين الفتحتين عن عرض أصغرهما، ولا يسمح باستخدام فتحات الواجهة في الأدوار فوق الأرضي والميزانين في العرض التجاري.

لا يقل الطول الأفقي للبلكنات عن (40%) من طول الواجهة وسور البلكنة من قطاعات الخشب، ويجب استخدام مفردات مثل الأخشاب وحليات وعناصر زخرفية ماثلة للطراز التاريخي للواجهات بالمنطقة.

6-1-4 الأسوار:

على محيط قطعة الأرض. وتكون عبارة عن أسوار منزوعة من سياج نباتي مستمر ودعامات من الحديد، وأكتاف البوابات من الطوب

المدهون باللون الأبيض، والارتفاع لا يزيد عن مترين من منسوب سطح الرصيف.

7-1-4 الحدائق:

يجب توفير حديقة منزرة للمبنى لا تقل عن (30%) من مساحة الأرض الكلية، ولا يجوز تبليط هذه المساحة، ولا استخدامها كجراج.

8-1-4 البدروم:

يجوز إنشاء بدروم بكامل مسطح المبنى، على ألا يتجاوز أعلى بلاطة سقفه منسوب 1.2 متر من منسوب سطح الرصيف الخارجي ويكون شامل المنحدر الواصل إليه.

2-4 اشتراطات البناء بالمنطقة " 2 " (منطقة العمال 1):

1-2-4 ارتفاعات المباني:

لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة في المبنى عن 9 أمتار من منسوب سطح الرصيف. ويجب أن يوجد سقف مائل بزاوية 20 درجة على الأفقي، ومغطى بالقرميد ذي اللون الفخاري ويسمح بصوارٍ زخرفيةٍ ومداخنٍ وأبراجٍ تتجاوز هذا الارتفاع بما لا يزيد على 3 أمتار وبنسبة لا تتعدى (10%) من مسطح السقف.

2-2-4 نسبة البناء:

لا تزيد نسبة البناء عن (50%) من مساحة الأرض الكلية.

3-2-4 الردود:

يجب ترك مسافة ردود خلفية من حد الجار لا تقل عن ستة أمتار، وإذا وقعت قطعة الأرض على شارع جانبي فيجب أن يرد المبنى عن الشارع الجانبي بمسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار.

4-2-4 الواجهات:

المعالجات المعمارية ومواد النهو والتشطيب الخارجية والألوان السائدة مماثلة ومتوافقة للمستخدم المعماري التراثية المسجلة بالمنطقة مثل بياض الفطيسة أو بياض حجر صناعي أو طوب واجهات أو حجر طبيعي أو دهانات بالألوان الترابية (الأبيض والبنّي والبيج ... إلخ) مع أجزاء من اللون الأزرق، ولا يجوز عمل واجهات ستائرية زجاجية أو معدنية معلقة Curtain Walls على كامل الواجهة أو أجزاء منها أو استخدام بانوهات الألومنيوم والزجاج وغيرها من المواد المصقولة اللامعة، ويسمح بعمل سفلى (سوكلو) من الحجر أو الرخام أو الجرانيت غير اللامع لحماية المنشأة من الرطوبة، يكون ارتفاعه بحد أقصى متراً واحداً من مستوى الرصيف، مع الالتزام بمراجعة أسس الجماليات المعمارية والعمرانية المتوافقة مع الطابع المعماري لمدينة بورفؤاد.

5-2-4 الفتحات والبلكونات:

يتم توحيد ألوان الزجاج وإطارات الفتحات في كامل واجهة المبنى وتكون الفتحات من ضلف خشب وباستخدام الزجاج الشفاف أو الزجاج المدخن، ولا يسمح باستخدام الزجاج العاكس بالإضافة إلى استخدام شيش شمسية من الخشب المدهون بالألوان السائدة والمتوافقة (الترابية)، وتكون نسبة مسطح إجمالي الفتحات إلى مسطح الواجهة (20-30%)، وتكون نسب الفتحات رأسية بما لا يقل عن 2:3، على ألا تقل المسافة الأفقية ما بين الفتحتين عن عرض أصغرهما، ولا يسمح باستخدام فتحات الواجهة في الأدوار فوق الأرضي والميزانين في العرض التجارى.

لا يقل الطول الأفقي للبلكونات عن (30%) ولا يزيد عن (50%) من الطول الواجهي وتكون البلكونة من الخشب على كوابيل زخرفية مماثلة لكوابيل المباني التراثية وتوجد بلكونات بالدور الأول، ولا توجد بلكونات بالدور الأرضي وسور البلكونة من قطاعات الخشب، ويجب استخدام مفردات من المحيط مثل الأخشاب وعمل حليات وعناصر زخرفية مماثلة للطراز التاريخي للواجهات بالمنطقة.

6-2-4 الأسوار:

تكون على محيط قطعة الأرض وتكون عبارة عن مبانٍ من الطوب وأعمدة مكسوة بالطوب المدهون باللون الأبيض، وارتفاع لا يزيد عن مترين من منسوب نهو الرصيف.

7-2-4 الحدائق:

يجب توفير حديقة منزرة للمبنى لا تقل عن (30%) من مساحة الأرض الكلية، ولا يجوز تبليط هذه المساحة أو استخدامها كجراج.

8-2-4 البدروم:

يجوز إنشاء بدروم بكامل مسطح المبنى، على ألا يتجاوز أعلى بلاطة سقفه منسوب 1.2 متر من منسوب سطح الرصيف الخارجي ويكون شامل المنحدر الواصل إليه.

3-4 اشتراطات البناء بالمنطقة "3" (العمال 2):

1-3-4 ارتفاعات المباني:

لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة في المبنى عن 8 أمتار عن منسوب الرصيف.

2-3-4 نسبة البناء:

لا تزيد نسبة البناء عن (55%) من مساحة الأرض الكلية.

3-3-4 الردود:

يجب ترك مسافة ردود خلفية من حد الجار ومن الجوانب المطلة على شوارع لا تقل عن ثلاثة أمتار.

4-3-4 الواجهات:

يجب أن تكون المعالجات المعمارية ومواد النهو والتشطيب الخارجية والألوان السائدة، مماثلة ومتوافقة للمستخدمة بالمباني التراثية المسجلة بالمنطقة مثل الطوب الوردي أو بياض الفطيسة أو الدهانات بالألوان الترابية (الأبيض والبنّي والبيج ... إلخ)، ولا يجوز عمل واجهات ستائرية زجاجية أو معدنية معلقة Curtain Walls بكامل الواجهة أو على أجزاء منها أو استخدام بانوهات الألومنيوم والزجاج وغيرها من المواد المصقولة اللامعة، ويسمح بعمل سفلى (سوكلو) من الحجر أو الرخام أو الجرانيت غير اللامع لحماية المنشأة من الرطوبة يكون أقصى ارتفاعه متراً واحداً من مستوى الرصيف، مع الالتزام بمراعاة أسس الجماليات المعمارية والعمرانية المتوافقة مع الطابع المعماري لمدينة برفواد.

5-3-4 الفتحات والبلكنات:

يتم توحيد ألوان الزجاج وإطارات الفتحات في كامل واجهة المبنى، وتكون الفتحات من ضلف خشب وباستخدام الزجاج الشفاف أو الزجاج المدخن، ولا يسمح باستخدام الزجاج العاكس بالإضافة إلى استخدام شيش شمسية من الخشب المدهون بالألوان السائدة والمتوافقة (الترابية)، وتكون نسبة مسطح إجمالي الفتحات إلى مسطح الواجهة (20-30%)، ولا يسمح باستخدام فتحات الواجهة في الأدوار فوق الأرضي والميزانين في العرض التجاري.

لا يقل الطول الأفقي للبلكنات عن (30%) ولا يزيد عن (50%) من الطول واجهه من عرض المبنى بالدور الأول فقط وسور البلكنة من المباني.

6-3-4 الأسوار:

تكون على محيط قطعة الأرض وتكون عبارة عن مبان من الطوب، وأعمدة مكسوة بالطوب المدهون باللون الأبيض، ولا يزيد ارتفاعها عن مترين من منسوب نهو الرصيف.

7-3-4 الحدائق:

يجب توفير حديقة منزرة للمبنى لا تقل عن (25%) من مساحة الأرض الكلية، ولا يجوز تبليط هذه المساحة، ولا استخدامها كجراج.

8-3-4 البدروم:

يجوز إنشاء بدروم بكامل مسطح المبنى، على ألا يتجاوز أعلى بلاطة سقفه منسوب 1.2 متر من منسوب سطح الرصيف الخارجي ويكون شامل المنحدر الواصل إليه.

4-4 اشتراطات البناء بالمنطقة " 4 " (الترسانة):

يجب الحفاظ على المباني المسجلة، ولا يجوز إضافة أية مبانٍ جديدة بغير الرجوع إلى الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.

5-4 اشتراطات البناء بالمنطقة " 5 " (الرصيف):

يجب الحفاظ على المباني المسجلة، ولا يجوز إضافة أية مبانٍ جديدة دون الرجوع إلى الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.

1-5-4 ارتفاعات المباني:

لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة في المبنى عن 9 أمتار من منسوب الرصيف. ويجب أن يوجد سقف مائل بزاوية 20 درجة على الأفقي، ومغطى بالقرميد ذي اللون الفخاري، ويسمح بصوارٍ زخرفية ومداخنٍ وأبراجٍ تتجاوز هذا الارتفاع بما لا يزيد عن 3 أمتار وبنسبة لا تتعدى (10%) من مسطح السقف.

2-5-4 نسبة البناء:

لا تزيد نسبة البناء عن (20%) من مساحة الأرض الكلية.

3-5-4 الردود:

يجب ترك مسافة ردود من جهة الشارع الرئيسي لا تقل عن 8 أمتار، ومن باقى الجهات لا تقل عن 6 أمتار.

4-5-4 الواجهات:

يشترط استخدام البواكي بطول واجهة القناة، ويسمح بالبناء فوقها دون بروزات على أن تكون بلكونات بنسبة لا تقل عن (40%) من طول الواجهة وتكون المعالجات المعمارية ومواد النهو والتشطيب الخارجية والألوان السائدة مماثلة لتلك المستخدمة بالمباني التراثية المسجلة ببورفؤاد مثل بياض الفطيسة أو طرطشة أو بياض حجر صناعى بدرجات من الألوان الترابية (الأبيض والبيج والبنى... إلخ)، ولا يجوز عمل واجهات ستائر زجاجية أو معدنية معلقة Curtain Walls بكامل الواجهة أو اجزاء منها أو استخدام بانوهات الألومنيوم والزجاج وغيرها من المواد المصقولة اللامعة، ويسمح بعمل سفلى (سوكلو) من الحجر أو الرخام أو الجرانيت غير اللامع لحماية المنشأة من الرطوبة يكون ارتفاعها بحد أقصى 1 متر من مستوى الرصيف، مع الالتزام بمراعاة اسس الجماليات المعمارية والعمرانية المتوافقة مع الطابع المعماري لمدينة بورفؤاد.

5-5-4 الفتحات والبلكونات:

الواجهات خلف البواكي يتم توحيد ألوان الزجاج وإطارات الفتحات فى كامل واجهة المبنى بالألوان السائدة والمتوافقة (الترابية)، ولا يُسمح باستخدام فتحات الواجهة فى العرض التجارى على واجهة القناة، أما الواجهات الجانبية والخلفية تكون الفتحات من ضلف من الخشب وباستخدام الزجاج الشفاف أو الزجاج المدخن وبالألوان السائدة والمتوافقة (الترابية)، ولا يُسمح باستخدام الزجاج العاكس، وتكون نسبة مسطح إجمالي الفتحات إلى مسطح الواجهة (20-30%).

6-5-4 الأسوار:

فى حالة وجود أسوار تكون عبارة عن أسوار منزرعة من سياج نباتي، ودعامات من الحديد بين أعمدة بمواد نهو وتشطيبات بألوان

فاتحة، وارتفاع لا يزيد عن مترين من منسوب نهو الرصيف.

7-5-4 الحدائق:

يجب توفير حديقة منزرعة للمبنى لا تقل مساحتها عن (50%) من مساحة الأرض الكلية، ولا يجوز تبليط هذه المساحة أو استخدامها كجراج.

8-5-4 البدروم:

يجوز إنشاء بدروم بكامل مسطح المبنى، على ألا يتجاوز أعلى بلاطة سقفه منسوب 1.2 متر من منسوب سطح الرصيف الخارجي ويكون شامل المنحدر الواصل إليه.

6-4 اشتراطات البناء بالمنطقة " 6 " (المنطقة البيئية ببورفؤاد):

1-6-4 الواجهات:

المعالجات المعمارية ومواد النهو والتشطيب الخارجية والألوان السائدة تكون مماثلة ومتوافقة لتلك المواد المستخدمة بالمباني التراثية ببورفؤاد؛ مثل بياض الفطيسة أو طرطشة أو بياض حجر صناعي بدرجات من الألوان الترابية (الأبيض والبيج والبنى... إلخ)، ولا يجوز عمل واجهات ستائر زجاجية أو معدنية معلقة Curtain Walls بكامل الواجهة أو على أجزاء منها أو استخدام بانوهات الألومنيوم والزجاج وغيرها من المواد المصقولة اللامعة، ويسمح بعمل سفلى (سوكلو) من الحجر أو الرخام أو الجرانيت غير اللامع لحماية المنشأة من الرطوبة؛ يكون ارتفاعها بحد أقصى متراً واحداً من مستوى الرصيف، مع الالتزام بمراعاة أسس الجماليات المعمارية والعمرانية المتوافقة مع الطابع المعماري لمدينة بورفؤاد.

2-6-4 الفتحات والبلكنات:

يتم توحيد ألوان الزجاج وإطارات الفتحات في كامل واجهة المبنى، وتكون الفتحات من ضلف خشب وبالألوان السائدة والمتوافقة (الترابية)، وباستخدام الزجاج الشفاف أو الزجاج المدخن. ولا يسمح باستخدام الزجاج العاكس، بالإضافة إلى استخدام شيش شمسية من الخشب المدهون باللون البني، وتكون نسبة مسطح إجمالي الفتحات إلى مسطح الواجهة (50-70%)، ولا يسمح باستخدام فتحات الواجهة في الأدوار فوق الأرضي والميزانين في العرض التجاري. لا يقل طول البلكنات عن (50%) من طول الواجهة للأدوار المتكررة، وسور البلكنة من المبانى الطوب مع الحديد أو الخشب.

3-6-4 ارتفاعات المباني ونسبة البناء والردود والبدرود والاسوار:

وفق القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء وتعديلاته

ملحق الدليل



5 - ملحق الدليل

- التطور التاريخي ببورفؤاد:

بعد أن وضعت الحرب العالمية الأولى أوزارها ، قررت إدارة قناة السويس إنشاء مدينة جديدة على الضفة الشرقية "الآسيوية" لبورسعيد، بهدف تسكين العمال والموظفين العاملين بها، فتم إنشاء حوالي 300 مسكن. بدأ تنفيذ إنشاء بور فؤاد في عام 1920، على مساحة 682 فدانا. لم يكن قد أنشئ في هذه الناحية في ذلك الوقت سوى مبنى الحجر الصحي، الذي تم إنشاؤه في عام 1901. وكان الافتتاح الرسمي للمدينة في 21 ديسمبر من عام 1926، وحملت اسم فؤاد، الملك الحاكم وقتئذ.

خطت بورفؤاد على نمط المدن الحدائقية، وهي عبارة عن نسيج عمراني في صورة مربعات، تخرقها خطوط مائلة بزوايا 45 درجة، وفقاً للقواعد التي كانت تدرّس بمدرسة الفنون الجميلة بباريس. وتتميز شوارعها بالاتساع وتكسوها الخضرة، وتزينها الأشجار، كما زودت بمتنزه جميل.

خُصص بها حيّان: الأول حى سكني للعمال والموظفين، عبارة عن مساكن شبه متلاصقة ارتفاعها دوران. وتم تخصيص حديقة صغيرة لكل مسكن منزوعة بالأشجار التي نضجت الآن وتقدمت في العمر، وتكثر بها أشجار المانجو. وكما جرى العرف في كل مدينة عمالية منظمّة، أن المنازل التي تقع على النواصي أو على رأس الشارع تكون مخصصة لرؤساء العمال، بحيث يتمكنون بهذه الطريقة من متابعة العمال التابعين لهم بسهولة أكثر.

كانت هناك مرحلتان لبناء هذه المساكن، فهناك الشريحة الأولى المخصصة لمساكن الموظفين التي بُنيت بالحجر الرملي، تصل بينها فواصل كبيرة ظاهرة، وكانت الشرفات تُبنى بالخشب.

أما الشريحة الثانية المخصصة لمساكن العمال، فتمتد على مساحة أوسع بكثير، وهي مكونة من منازل تبدو متشابهة مع مباني الشريحة الأولى، وإن كانت قد بُنيت من قوالب الطوب الأسمنتي، وهي ذات شرفات تحملها كوابيل من الخرسانة المسلحة، ويفصل هاتين الشريحتين السكنيتين طريق فسيح، تكتفه الأشجار من الجانبين.

بصفة عامة، فإن الثراء في عناصر اللاندسكيب والزراعات، وتميز المباني القائمة، لخير دليل على وجود رغبة صريحة وواضحة لتكوين مجموعة عمرانية ذات سمات متنوعة وتميزة. بما يدل على غنى إمكانيات شركة القناة من جانب، وعلى مدى الاهتمام الذي كانت توليه الشركة لراحة العاملين بها من جانب آخر.

أما الحي الآخر، ويقع على مسافة قريبة من هذه المساكن، فتم تخصيصه لسكنى الكوادر الأعلى من القباطنة والمهندسين والإداريين في الوظائف العليا، وهي عبارة عن فيلات لكل منها تصميم مميز ومختلف عن بعضها البعض، وتُعزل الواحدة عن الأخرى بدائق فسيحة، تحيط بها من كافة الأرجاء، وتصل بينها شوارع تكاد تكون مخصصة لها. أما أجملها، والتي يمكن تمييزها اليوم عن طريق المصنّعات الخشبية الكبيرة التي تحجب شرفة الطابق العلوي، فقد وقع الاختيار عليها كمقر لرئيس الجمهورية الأسبق أنور السادات بغرض الاستجمام.

وعلى نفس المنوال الذي انتهجته الشركة في بورسعيد، فقد أنشأت في عام 1927 جمعية تعاونية ببور فؤاد توفر لهم السلع الأساسية بأسعار مميزة، وقد أنشئت في الشارع العريض الذي يفصل بين الحيين السابقين.

ولما كان السواد الأعظم من طاقم العمل بالشركة من الفرنسيين، فإن "الضفة الآسيوية" باتت بالنسبة للجالية الفرنسية ببورسعيد،

بمثابة أرض الاستقبال المرحّبة، وظلت حتى عام 1945، تعكس صورة واحة النظام والأناقة على الطريقة الفرنسية. كانت شواطئها محمية عند مدخل الميناء وأحواض السفن، وتميزت بالهدوء الشديد. تقع في هذه المنطقة أيضًا النوادي الرياضية، وكانت نوادي خاصة. من ناحية الميناء، وعلى مقربة من المعديات التي تُستخدم كوسيلة انتقال بين الضفتين، منذ عام 1925، يقع نادي الرياضات البحرية، الذي ظل ذائع الصيت لأمد طويل بسبب سباقات الزوارق التي اعتاد النادي أن ينظمها في الرابع عشر من شهر يوليو في كل عام، بمناسبة الاحتفال بالعيد القومي لفرنسا، مما جعله من الأحداث الاحتفالية الكبرى في مجتمع مدينة بورسعيد.

مناطق الحماية

منطقة المهندسين:

تتميز تاريخياً بسكن الطبقة العليا من موظفي ومهندسي وقباطنة هيئة قناة السويس، وهي مجموعة من الفيلات المتفرقة ذات الدورين تتوسط كل منها حديقة منزرة ولها ردود من جميع الجهات، وتتجمع قطع أراضيها على حديقة منزرة وبها ملاعب للتنس، وإنشاء مبانيها من الحوائط الحاملة وأسقفها خشبية، وبها أسقف مائلة مغطاة بالقرميد، واجهاتها تتميز بالحليات الخشبية المتميزة.



منطقة العمال (1):

تمثل نموذجًا متفردًا لسكن الموظفين والعمال بهيئة قناة السويس، وقد استبق بناؤها عمران بورفؤاد بحوالي عشرين عامًا (1908م)، وهي عبارة عن عدد من النماذج المتكررة المتصلة من الفيلات الصغيرة، لكل منها حديقة خاصة. وهي مبنية بأسلوب الحوائط الحاملة من الطوب أو الحجر، وتعلوها أسقف مائلة مغطاة بالقراميد، وواجهاتها محلاة بزخارف من الطوب وبها بلكنات وحليات من الخشب.





منطقة العمال (2):

هي عبارة عن وحدات سكنية صغيرة أحدث نسبياً؛ تتكون من ثلاث وحدات متشابكة على المستوى الأفقي والرأسي، لكل منها حديقة خاصة ولكل منها مدخل خاص من الشارع، مبنية بنظام الحوائط الحاملة من الطوب وتشطيبها من طوب الواجهات الوردي، ومدخل كل منها على هيئة عُقد والسقف النهائي لها بارز، وتتميز الواجهات بتشكيلات من الطوب، ويقطنها عمال هيئة قناة السويس.



مناطق الترسانة ورصيف قناة السويس والمنطقة البيئية ببور فؤاد:
منطقة الترسانة:

تعتبر منطقة ترسانة هيئة القناة من أوائل عناصر التنمية بمدينة بور فؤاد وسبب وجودها، وتعمل تاريخيًا على خدمة السفن التي بالقناة من خدمات إصلاح وتموين، وتعتبر عمارة متميزة للمناطق الصناعية من الهياكل المعدنية من الحديد الزهر، والواجه محلاة بالطوب ذي الألوان الجذابة.



منطقة الرصيف:

تمثل رصيف قناة السويس من الجهة الشرقية وهي ذات كثافة بنائية منخفضة ومعظم عناصرها من النوادي البحرية لهيئة قناة السويس والشرطة وغيرها وكذلك بعض الخدمات مثل المعدية التي تربط المدينة ببورسعيد، بالإضافة إلى بعض الخدمات البحرية من شركات ومناطق جمركية ومخازن.



المنطقة البيئية ببورفؤاد:

هي منطقة حماية تمثل ظهيراً للمنطقة التاريخية، وتتميز بكثافة بنائية أعلى من منطقة الفيلات، سواء للمهندسين أو العمال، وتحتوي على مباني قديمة يتراوح ارتفاعها من 4-6 أدوار، أما المباني الجديدة فقد ارتفعت حتى 12 دوراً، وتتميز بالبلكونات الواسعة، وهي من إنشاء هيكلية ومعظمها مبني على الصامت.

النسيج العمراني:

يتميز النسيج العمراني للمناطق التاريخية بمدينة بورفؤاد بكونه نقطياً في معظمه، وخاصة في منطقة فيلات المهندسين. ويكون شريطياً في منطقة العمال. وتتميز الشوارع بالاتساع والتشجير المنظم، وتتميز الحدائق العامة والخاصة بالتشجير والبستنة.



