

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٩٦٣ لسنة ٢٠٠٣

بشأن تحديد ارتفاعات المباني لبعض المناطق

بمحافظة جمهورية مصر العربية

رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور :

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٠٦٨ لسنة ١٩٩٩ بشأن استكمال الطابق الأخير

لبعض المباني ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٢٥ لسنة ٢٠٠٠ ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٧٢ لسنة ٢٠٠٢ ؛

وبناء على ما عرضه وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

قرر :

(المادة الاولى)

تكون ارتفاعات المباني ببعض مناطق محافظة القاهرة ، على النحو التالى :

أولاً - ١ - المنطقة الواقعة بين شارع عثمان بن عفان وشارع الأهرام شمالاً وشارع عبد العزيز فهمى شرقاً وشارع العروبة فى اتجاه المطار حتى ميدان عاطف السادات ثم شارع النهضة ميدان عمر بن الخطاب ثم شارع الميرغنى حتى تقاطعه مع شارع الأهرام جنوباً

(المنطقة المحددة بالخط الأسود السميك على الخريطة المرفقة) تحدد فيها الارتفاعات على الوجه التالى :

(أ) المربعات المظلة على جانبى شارع العروبة مباشرة بعمق قطعتين بما لا يجاوز ٨٠ متراً (ثمانون متراً) لا يجوز أن يزيد الارتفاع عن طابقين بما لا يجاوز ثمانية أمتار ويكون البناء بمسطح مطابق لاشتراطات ومحضر القياس الخاص بالمنطقة .

(ب) باقى المنطقة المحددة بالخط السميك الأسود يكون فيها الارتفاع مرة ونصف عرض الطريق بحد أقصى ٢٥ متراً (خمس وعشرون متراً) .

٢ - المربعات المظلة على جانبى شارع صلاح سالم (امتداد العروبة حتى تقاطعه مع شارع الفنجرى) مباشرة بعمق قطعتين بما لا يجاوز ٨٠ متراً (ثمانون متراً) لا يجوز أن يزيد الارتفاع عن طابقين بحد أقصى ثمانية أمتار ويكون البناء بمسطح مطابق لاشتراطات المنطقة .

٣ - تكون ارتفاعات المباني الواقعة بالمربعات أرقام (٤٥٢ ، ٤٥٤ ، ٤٥٥) بشارع العروبة أمام الكلية الحربية فى حدود دور واحد بارتفاع ٣ أمتار (ثلاثة أمتار) .

ثانياً - منطقة المقطم :

تكون الارتفاعات بمنطقة المقطم على النحو التالى :

يترك مائة متر من حافة الهضبة حتى واجهة المبنى .

يكون الارتفاع اثنى عشر متراً فى المنطقة التى تلى المائة متر وإلى مسافة مائتين وخمسين متراً .

يكون الارتفاع ١٥ متراً (خمس عشرة متراً) فى عمق الهضبة بعد المسافة المتروكة والمائتين وخمسين متراً المشار إليها .

ثالثاً - فى مناطق الزمالك وجاردن سيتى :

يكون الحد الأقصى للارتفاع الكلى للبناء مثل عرض الطريق ولا يحسب عرض نهر النيل ضمن عرض الطريق .

رابعاً - كورنيش النيل يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الطريق بحد أقصى ٣٦ متراً (ستة وثلاثون متراً) .

خامساً - فى منطقتى المعادى القديمة والجديدة :

يكون الحد الأقصى للارتفاع الكلى للبناء ثلاثة أذوار متكررة فوق دور أرضى أو مثل عرض الطريق أيهما أقل .

(المادة الثانية)

تكون ارتفاعات المباني ببعض مناطق محافظة الجيزة ، على النحو التالى :

اولاً - منطقة شارع الاهرام :

(أ) من ترعة الزمر إلى ترعة المربوطية ، يكون الحد الأقصى لارتفاع البناء ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً) بالنسبة لما يبنى على بعد مائتين وخمسين متراً من حدى شارع الأهرام .

(ب) من ترعة المربوطية إلى ترعة المنصورة يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً) بالنسبة لما يبنى على بعد ٢٥٠٠ متر (ألفان وخمسمائة متر) من حدى شارع الأهرام .

(ج) من ترعة المنصورة إلى الطريق الصحراوى يكون الحد الأقصى للارتفاع ١٢ متراً (اثنا عشر متراً) بالنسبة لما يبنى على بعد ٢٥٠٠ متر (ألفان وخمسمائة متر) من حدى شارع الأهرام .

ثانياً - طريق مصر / إسكندرية الصحراوى داخل كردون محافظة الجيزة :

يكون البناء بحد أقصى دورين للمباني التى تقام على الأراضى المعدة للبناء على جانبى طريق مصر / إسكندرية الصحراوى داخل كردون محافظة الجيزة .

ثالثاً - كورنيش النيل :

يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الطريق بحد أقصى ٣٦ متراً (ستة وثلاثون متراً) .

(المادة الثالثة)

تكون ارتفاعات المباني ببعض مناطق محافظة الإسكندرية ، على النحو التالى :

١ - يحتفظ فى الشوارع الموضحة فيما بعد بقواعد ارتفاعات المباني المعمول بها حالياً فيما لا يتعارض مع ما يقرره القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته التنفيذية :

(أ) طريق الحرية ابتداء من قسم باب شرقى حتى شارع مسجد العطارين .

(ب) شارع صلاح سالم (شارع شريف سابقاً) .

(ج) شارع أحمد عرابى .

(د) شارع سيزوستريس .

(هـ) ميدان عرابى .

(و) المباني المطلة على ميدان التحرير وساحة الميدان ذاته .

(ز) محطة الرمل ابتداء من الصحة العالمية وحتى سعد زغلول .

٢ - كورنيش الإسكندرية : يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الطريق بعد أقصى ٣٦ متراً .

٣ - يحتفظ بارتفاعات المباني والطابع التشكيلي والتخطيط القائم لشوارع منطقة كوم الدكة كنموذج للمدينة القديمة ويكون الارتفاع فيها مرة ونصف عرض الطريق بعد أقصى ١٣ متراً - وهذه المنطقة موضحة بالحدود الآتية :

الحد البحرى : طريق الحرية فيما عدا المباني المطلة عليه والصف الثانى من المباني .

الحد الشرقى : شارع الدماميلى (الحد الغربى منه) ثم شارع الجبرتى حتى تقابله مع

شارع رستم أفندى - ثم شارع رستم أفندى ابتداء من تقاطعه مع شارع الجبرتى حتى تقابله مع شارع سليمان يسرى .

الحد القبلى : شارع سليمان يسرى .

الحد الغربى : شارع سيدى الخياشى ابتداء من المبنى الواقع به ضريح سيدى الخياشى

حتى تقابله مع شارع صفية زغلول فيما عدا المباني المطلة على شارع سيدى الخياشى .

٤ - تكون ارتفاعات المباني في المناطق والشوارع الموضحة فيما بعد على النحو التالي :

(أ) المنطقة المحددة بشارع ٢٦ يوليو شمالاً وشارع قناة السويس شرقاً وشارع بورسعيد

ثم شارع السلطان عبد العزيز ثم محطة الرمل ثم شارع الغرفة التجارية ثم شارع

السيد محمد كريم جنوباً - وشارع قصر رأس التين غرباً يكون الارتفاع فيها

مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٢٢ متراً (اثنان وعشرون متراً) .

(ب) شارع قايتباي - لا يصرح بأى إنشاءات على جانبيه حفاظاً على الأثر

الإسلامي الهام وهو قلعة قايتباي - مع الالتزام بقانون الآثار للحفاظ عليها

وعلى منطقة الشارع كحرم للقلعة .

(ج) شارع سليمان يسرى ابتداء من تقابله من شارع لومومبا وحتى تقابله مع شارع

إبراهيم عبد السيد في الجزء المواجه لاستاد المحافظة ويكون الارتفاع مرة

ونصف عرض الشارع بحد أقصى عشرة أمتار ويلزم ترك شريط من الأرض

الفضاء بعرض مترين ونصف حول كافة حدود الموقع .

(د) المنطقة المحيطة بميدان المساجد ، وحدودها كالتالي :

الحد البحري : شارع السيد محمد كريم .

الحد الشرقي : شارع إسماعيل صبرى حتى مسجد سيدى قمران ثم شارع

رأس التين حتى شارع سيدى الحجازى .

الحد القبلى : شارع سيدى الحجازى حتى تقابله مع شارع خير الله .

الحد الغربى : شارع خير الله ثم شارع الناضورى .

ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٦ متراً

(ستة عشر متراً) .

(هـ) المنطقة المحددة بالحدود الآتية :

الحد البحري : طريق الكورنيش .

الحد الشرقي : قصر المنتزه .

الحد القبلي : شارع قناة السويس .

الحد الغربي : شارع جمال عبد الناصر وطريق الحرية .

يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٢٢ متراً
(اثنان وعشرون متراً) .

(و) المنطقة المحددة بالحدود الآتية :

الحد البحري : على بعد ٢٠٠ متر (مائتى متر) من خط المياه .

الحد الشرقي : وهو الحد الغربي لميناء الدخيلة .

الحد القبلي : وهو الحد الغربي لمحافظة الإسكندرية .

الحد الغربي : طريق إسكندرية مطروح .

يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٦ متراً
(ستة عشر متراً) .

٥ - فيما عدا المناطق المحددة بالمواد السابقة يصرح بالبناء بارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً (ستة وثلاثون متراً) مع الالتزام بقائمة الشروط الخاصة الواردة بقرارات اعتماد التقاسيم إن وجدت .

٦ - يحتفظ بالطراز العربى المبسط لواجهات المباني بمنطقة كوم الناصورة الأثرية الكائنة بقسم اللبان بمحافظة الإسكندرية وحرمها ، وحدودها كالاتى :

الحد البحري : شارع ورشة الطوبجية .

الحد الجنوبي : شارع بحري بك .

الحد الشرقي : شارع الجزائر .

الحد الغربي : شارع الباب الأخضر .

يكون الارتفاع فى هذه المنطقة مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى عشرة أمتار على ألا تزيد المباني عن ثلاثة طوابق .

(المادة الرابعة)

تكون ارتفاعات المباني ببعض مناطق محافظة أسوان ، على النحو التالى :

أولا - مدينة أسوان :

١ - يكون البناء بحد أقصى ٧ أمتار (سبعة أمتار) لارتفاعات المباني التى تقام على الأراضى المعدة للبناء فى المناطق الآتية :

(أ) منطقة طريق المطار : تبدأ من مطار أسوان حتى المدخل الغربى لخزان أسوان وتضم يمين الطريق من بدايته حتى نهايته ومن حرم الطريق حتى بحيرة ناصر وحوض الخزان ، كما تضم يسار الطريق من بدايته حتى نهايته ، ومن حرم الطريق حتى عمق ثلاثة كيلو مترات منه .

(ب) المنطقة من المدخل الشرقى لخزان أسوان إلى فندق كترأكت الجديد ، وحدودها كالاتى :

الحد القبلى : المدخل الشرقى لخزان أسوان .

الحد البحرى : فندق كترأكت الجديد .

الحد الغربى : حرم النيل .

الحد الشرقى : ٢٥٠ متراً (مئتان وخمسون متراً) غرب طريق السادات .

(ج) مناطق التوسعات العمرانية الجديدة شرق مصرف السيل .

٢ - يكون البناء بحد أقصى ١٢ متراً (اثنا عشر متراً) لارتفاعات المباني التى تقام على الأراضى المعدة للبناء على جانبى طريق السادات (الممتد من المدخل الشرقى لخزان أسوان جنوباً إلى تمثال العقاد شمالاً) ، ويعرض ٢٥٠ متراً (مئتان وخمسون متراً) غرب الطريق ، ويعرض ٥٠٠ متر (خمسمائة متر) شرق الطريق .

٣ - يكون البناء بحد أقصى ١٥ متراً (خمس عشرة متراً) لارتفاعات المباني التى

تقام على الأراضى المعدة للبناء فى المنطقة المحددة بالحدود الآتية :

الحد القبلى : شارع شركة الغازات الصناعية .

الحد البحرى : مدخل كسارة الحديد والصلب .

الحد الغربى : طريق الكورنيش الممتد من شمال العقاد جنوباً وحتى مدخل كسارة الحديد والصلب شمالاً .

الحد الشرقى : خط السكة الحديد من مدخل كسارة الحديد والصلب شمالاً حتى النفق وشارع الحدادين وشارع شرق البندر وامتداده جنوباً .

٤ - يكون البناء بارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٨ متراً (ثمانية عشر متراً) فى باقى مدينة أسوان .

ثانياً - مدينة أبو سمبل السياحية :

١ - يكون البناء بحد أقصى دور واحد ٤ أمتار (أربعة أمتار) لارتفاعات المباني التى تقام على الأراضى المعدة للبناء ، لمسافة ٥ كيلومترات (خمسة كيلومترات) من مركز المعبد الكبير .

٢ - يكون البناء بحد أقصى دورين ٧ أمتار (سبعة أمتار) لارتفاعات المباني التى تقام على الأراضى المعدة للبناء فى المسافة من ٥ كيلومترات (خمسة كيلومترات) حتى ١٠ كيلومترات (عشرة كيلومترات) من مركز المعبد الكبير .

٣ - يكون البناء بارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٢ متراً (اثنا عشر متراً) على الأراضى المعدة للبناء بعد مسافة ١٠ كيلومترات (عشرة كيلومترات) من مركز المعبد الكبير .

ثالثاً - مدينة ادفو :

يكون البناء بحد أقصى ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) لارتفاعات المباني التى تقام على الأراضى المعدة للبناء ، والمظلة على شارع كورنيش النيل شرق وغرب مدينة ادفو كالاتى :

١ - ادفو غرب : على طول شارع الكورنيش الممتد من مرشح ادفو القديم جنوباً حتى عزبة الكشاف شمالاً .

٢ - ادفو شرق : على طول شارع الكورنيش الممتد من كوبرى ادفو جنوباً حتى محطة ظلمبات رفع وادى عبادى شمالاً .

رابعاً - مدينة السباعية :

يكون البناء بحد أقصى ١٥ متراً (خمسة عشر متراً) لارتفاعات المباني التى تقام على الأراضى المعدة للبناء والمطلّة على شارع كورنيش النيل بمدينة السباعية ، والممتد من طريق الفنان جنوباً حتى محطة طلّبات النمسا شمالاً .

خامساً - يكون البناء بحد أقصى ٧ أمتار (سبعة أمتار) لارتفاعات المباني التى تقام على الأراضى المعدة للبناء حول ضفتى النيل شرقه وغربه ، فيما عدا السابق ذكره بعمق كيلومتر واحد شرقاً و٣ كيلومترات (ثلاثة كيلومترات) غرباً من حرم النيل ، وكذلك فى الجزر المأهولة بالسكان داخل محافظة أسوان .

سادساً - فيما عدا المناطق المحددة سابقاً يصرّح بالبناء بارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً (ستة وثلاثون متراً) فى المحافظة ، وعند حساب عرض الشارع لا يضاف إليه أى فراغ متصل به سواء حديقة أو سكة حديد أو نهر أو خلافه له صفة الدوام فى نطاق محافظة أسوان .

(المادة الخامسة)

يكون الارتفاع بنطاق مدينة الأقصر القديمة بحد أقصى ١٣ متراً (ثلاثة عشر متراً) ، وحدودها كالتالى :

الحد الغربى : كورنيش النيل من العشى حتى البغدادى .

الحد الشرقى : شريط السكة الحديد .

الحد الشمالى : الحدود الإدارية الجنوبية لقرية العشى .

الحد الجنوبى : الحدود الإدارية الجنوبية لمدينة البياضية .

(المادة السادسة)

يتم الالتزام بالارتفاعات المحددة للمناطق بالمواد السابقة ما لم تكن هناك اشتراطات بنائية معتمدة لهذه المناطق تنص على ارتفاعات للمباني خلاف ذلك ، وفى غير هذه المناطق يتم تطبيق الارتفاعات الواردة بالاشتراطات البنائية المعتمدة إن وجدت ، وفى حالة عدم وجودها يتم تطبيق الارتفاعات الواردة بقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية .

(المادة السابعة)

يحظر الموافقة على طلب الترخيص فى التعليق فى جميع أنحاء الجمهورية ،
صراحة أو ضمناً ، بالنسبة للمبانى التى بدئ فى إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون
رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه ، «إلا فى الحدود التى كان مسموحاً بها قانوناً»
قبل هذا التاريخ .

(المادة الثامنة)

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 توجد اشتراطات بنائية معتمدة لموقع العقار تنص على ارتفاعات أقل فيطبق
الارتفاع الأقل ، وذلك فى جميع أنحاء جمهورية مصر العربية .

(المادة التاسعة)

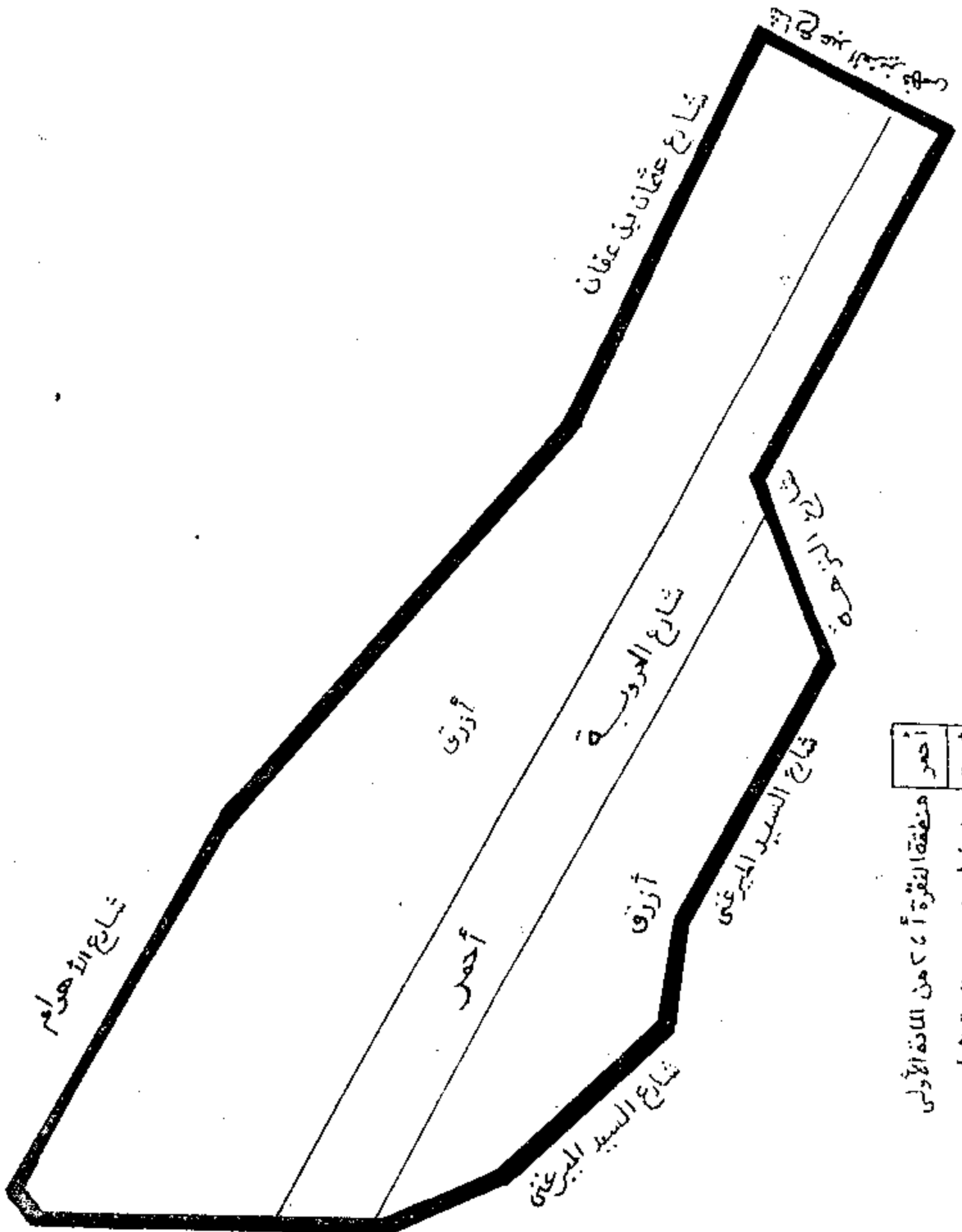
ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من تاريخ نشره ،
ويلغى كل ما يخالفه من أحكام .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٩ ربيع الآخر سنة ١٤٢٤ هـ

(الموافق ٩ يونية سنة ٢٠٠٣ م) .

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / عاطف عبيد



جدول مرفق

بمشروع قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٩٦٣ لسنة ٢٠٠٣

المربعات المطلة على جانبي شارع العروبة مباشرة

بعمق قطعتين بما لا يجاوز ٨٠ متراً

الحد الأقصى للارتفاع طابقان بما لا يجاوز ٨ أمتار .

المربعات أرقام ٤٥٢ ، ٤٥٤ ، ٤٥٥ بشارع

العروبة أمام الكلية الحربية

الحد الأقصى دور واحد بما لا يجاوز ٣ أمتار .

المربعات المطلة على جانبي شارع صلاح سالم

امتداد العروبة حتى تقاطعه مع شارع الفنجرى

بعمق قطعتين بما لا يجاوز ٨٠ متراً

الحد الأقصى للارتفاع طابقان بما لا يجاوز ٨ أمتار .

باقي المناطق التي يجاوز العمق فيها ٨٠ متراً

الحد الأقصى للارتفاع ٢٥ متراً .