بسم الله الرحمن الرحيم

Palestinian National Authority
Ministry of Local Government

السلطة الوطنية الفلسطينية
وزارة الحكم المحلي

الرقم:..... No. .....

التاريخ : ..... Date.....

التوجهات العامة لحماية المناطق التاريخية والمباني التاريخية المنفردة

تعتبر هذه الورقة بمثابة التوجهات والسياسات العامه لحماية المناطق التاريخية والمباني التاريخية المنفردة في المدن والقرى الفلسطينية والتي يمكن الأخذ بها من قبل اللجان التنظيمية المختصة عند اعدادها للمخططات الهيكلية للتجمعات السكانية من قبل فريق التخطيط واعتمادها كاحكام خاصه عند اقرار تلك المخططات حسب احكام قانون التنظيم الساري المفعول وبما يتناسب مع خصوصية كل تجمع سكاني عن الاخر.

اهداف التوجهات العامة:

1. تنظيم أعمال البناء ضمن المناطق التاريخية والمباني التاريخية المنفردة داخل حدود المخططات الهيكلية، بما يضمن حمايتها والحفاظ عليها وعلى المشهد الحضري العام لمراكز المدن والقرى التاريخية.
2. عدم السماح بهدم أي مبنى تاريخي أو التغيير في معالم أي من العناصر المشكلة للنسيج المعماري التقليدي بقدر الإمكان.
3. المحافظة على الهوية والمشهد العام للمناطق التاريخية والنسيج الحضري التقليدي المكون لها.
4. الحفاظ على خط الأفق للمناطق التاريخية بتحديد الارتفاعات المسموح بها لأعمال البناء والإضافة.
5. تنظيم أعمال الإضافات الحديثة داخل المنطقة التاريخية بحيث تكون أقل ما يمكن.
6. السماح عند الحاجة فقط ولاعتبارات الوضع الاقتصادي العام وضمان استمرارية الحياة في المنطقة بإضافة الخدمات الأساسية غير المتوفرة.
7. تقليص أعمال البناء في الأراضي الفارغة داخل المناطق التاريخية قدر الإمكان، وتحديد قطع الأراضي التي لا يجوز القيام بأعمال بناء عليها.

القانونية(أ. اسلام ابو زياد)

Ramallah (Tel) 2401092 Fax: 2401091
Gazza :(Tel.) : 08-2820273, Fax: 08-2867509
Address:Ramallah /Al--Balou' P.O.Box : 731

رام الله : ت:02-2401092 ، فاكس:02-2401091
غزة:ت:08-2820273 ، فاكس:08-2867509
العنوان: رام الله/البالوع ص. ب:731

تعـــميم/ بناءً على قرار مجلس التنظيم الأعلى رقم (٢٠١١/٥/٦٥)
التوجهات العامة لحماية المناطق التاريخية والمباني التاريخية المنفردة

التعريفات:

أ- **المناطق التاريخية:** وهي المواقع أو المستقرات البشرية ذات النسيج المعماري المميز كمراكز المدن والقرى، أو أجزاء منها، وكمجموعات المباني المتصلة أو المنفردة أو الأحياء، والتي تحتوي على عناصر مميزة كالشوارع والأزقة والساحات والقناطر وتشكل بسبب تاريخها وترابطها وتجانسها وموقعها في المشهد وعمارتها وتكوينها منطقة معرّفة طبوغرافيا.

ب- **المباني التاريخية المنفردة:** وهي المباني والتي تقع بالعادة خارج المناطق التاريخية وتكون غير متصلة بمباني تاريخية أخرى وذات قيمة تاريخية او معمارية او انسانية أو حضارية أو ثقافية خاصة .

ج- **الساحات العامة:** وهي مساحات أو فراغات، ذات الملكية العامة التي بالعادة تتمركز في قلب المنطقة التاريخية، استخدمت سابقاً كمكان للتجمع وللمناسبات الأجتماعية والاقتصادية.

د- **الأحواش:** فراغ خاص أو شبه خاص، تابع لمبنى أو مجموعة مباني تاريخية تحيط بها، استخدم في السابق لممارسة جميع الأعمال المنزلية من طبخ، وغسيل...الخ، والنشاطات المجتمعية للعائلات. عادة ما كان محاط بسلاسل أو جدار حجري بمداخل أو بوابة تفصله عن الأزقة.

هـ- **الأزقة:** هي مساحات عامة تشكلت بين المباني وعناصر النسيج المعماري الأخرى كطرق ضيقة تنتشر في المنطقة التاريخية.

أحكام حماية المناطق التاريخية والمباني التاريخية المنفردة:

أ- لدى إعداد المخطط الهيكلي، يحق للهيئة المحلية ذات العلاقة والمكاتب الإستشارية المتعاقد معها وبالتنسيق مع ((دائرة الآثار والتراث الثقافي)) والجهات المختصة بحماية المناطق التاريخية والمباني التاريخية المنفردة أو مع من ترغب، القيام بما يلي :

١. تحديد وتعيين حدود المناطق التاريخية (وما تحتويه من مباني تاريخية وساحات عامة وأحواش وأزقة وشوارع) والمباني التاريخية المنفردة، بحيث يتم تسميتها بمفتاح الخرائط بهذا الاسم.
٢. تصنيف المباني التاريخية المنفردة وفق البند "ج" من هذه التوجهات.
٣. ارفاق أحكام للمناطق التاريخية وفق البند "ب" و كذلك للمباني التاريخية المنفردة وفق البند "ج" من هذه التوجهات.

ب- بالنسبة للمناطق التاريخية ، يشتمل المخطط الهيكلي على أحكام تحدد ما يلي:

١. الحد الأدنى المسموح به في مشاريع الإفراز والتقسيم.
٢. النسبة المئوية للبناء الحديث.
٣. النسبة المئوية المسموح بها للاضافات بجوار المباني التاريخية بما يتناسب مع بند "ط" من هذه التوجهات.
٤. عدد الطوابق بما يتناسب ويتناغم مع خط الأفق.
٥. الارتدادات.
٦. مواد البناء.
٧. أو أية أمور أخرى.

ج- بالنسبة للمباني التاريخية المنفردة ، يشتمل المخطط الهيكلي ما يلي:

١- دراسة وصفية أولية أو شمولية (تقييم المبنى التاريخي) توضح كل من القيم الجمالية والتاريخية ومدى أصالة البناء والندرة والتميّز ،وقد تشتمل على القيمة الحسية للمشهد المحيط ومدى تعرض المبنى للأخطار ومدى تمثيل المبنى لنمط معماري أو حياتي معين ..إلخ.
٢- تصنيف للمباني بناءً على التقييم وتحديدها على المخطط وفق التصنيف.
٣- الأحكام التنظيمية الخاصة (مدى التدخل) بكل تصنيف بما يتعلق بمعيار الافراز، الهدم، نسبة البناء والاضافات،المواد المستخدمة، عدد الطوابق...)

د- للهيئة المحلية بعد المصادقة على المخطط الهيكلي، الشروع بإعداد مخططات تفصيلية للمناطق التاريخية، والتي تم تعيين حدودها في المخطط الهيكلي، لتشمل ما يلي:

١- الأحكام الخاصة بالحماية وأي أحكام تفصيلية أخرى.
٢- مسار شبكات البنية التحتية من مياه وكهرباء وصرف صحي ومواقع تجميع النفايات الصلبة وربطها بمناسيب واضحة بما يخدم هذه المناطق من جهة وبما لا يؤثر سلباً على مكونات وعناصر النسيج المعماري التقليدي.
٣- خرائط ترقيم المباني وحالتها.
٤- قائمة متسلسلة للمباني تحدد أعمارها ومميزاتها الأساسية المعمارية والتاريخية وطبيعة الحاجة للخدمات بها ونوع التدخل المسموح وطبيعة الإزالة الملحّة وطبيعة المواد المستخدمة للإضافة المقترحة وطبيعة وآلية أعمال الصيانة والترميم المطلوب لكل منها.

٥- الاحكام الخاصة بالمحافظة على المشهد الحضري والمناطق العازلة بها.

هـ- منع هدم أو إزالة أي من المباني التاريخية المعرفة داخل المناطق التاريخية لا يتم إلا بحالات استثنائية والحصول على موافقة خطية من دائرة الآثار والتراث الثقافي و بعد اعداد المخططات التفصيلية التي تحدد مدى أهمية المباني التاريخية ومدى صلاحيتها.

و- منع هدم أو إزالة أو تشويه أي من العناصر المكونة للنسيج المعماري التقليدي المعرفة في المخططات الهيكلية والتفصيلية مثل القناطر أو السقايف أو الأشجار أو أي عنصر له قيمة تاريخية أو اجتماعية.

ز- منع البناء في أو التعدي على الساحات العامة والأحواش والممرات والأزقة والشوارع في المناطق التاريخية.

ح- منع الإضافة العمودية فوق المباني التاريخية أو أي جزء منها في المناطق التاريخية وذلك للحفاظ على خط الأفق والشكل والنسيج المعماري التقليدي للمناطق التاريخية.

ط- في حال عدم توفر الخدمات الأساسية في المباني التاريخية داخل المنطقة التاريخية يجوز إضافتها وفق الشروط التالية فقط:

١. أن لا تكون الإضافة داخل الأحواش التقليدية والساحات العامة والأزقة
٢. أن لا تتجاوز نسبة الإضافة ما تم تحديده في الأحكام الخاصة المرفقة بالمخططات الهيكلية والتفصيلية.
٣. أن تكون الإضافة أفقية وعلى مستوى الطابق المراد الإضافة له، وعلى مستوى الطابق الأرضي فقط في حال أن البناء التاريخي مكون من طابقين كوحدة سكنية واحدة.
٤. أن لا يتجاوز ارتفاع الإضافة ٣ متر أو ارتفاع المبنى التاريخي أيهما اقل.
٥. أن لا تؤثر الإضافة سلبا على الحالة الإنشائية للبناء.

ي- تدعيم وصيانة المباني التاريخية أو أجزاء منها والتي تهدد السلامة العامة منعا من انهيارها وحسب التوجيهات الخطية من دائرة الآثار والتراث الثقافي والتي تحدد الطريقة و المدة الزمنية اللازمة، وتحت الرقابة الدائمة لها.

ك- يجب استعمال المباني التاريخية على نحو يتفق وحمايتها، وفي حال استعمالها على نحو مخالف لحمايتها أو الإضرار بها فيزيائيا و/أو إنشائيا و/أو في المباني المحيطة له، للجنة التنظيم المختصة منع ذلك الإستعمال، ولها طلب تغيير الإستعمال بما يتفق والحفاظ على التراث وحمايته.

ل- يسمح إجراء تعديلات داخلية للجدران الداخلية الفاصلة في المباني التاريخية شريطة أن لا يؤثر ذلك على الحالة الإنشائية أو المظهر المعماري الخارجي للمباني ،وذلك تبعا للتصنيف وأن يكون الهدف من ذلك هو توسعتها لإستضافة استخدامات إعادة الأحياء .

م- لدى مخالفة أي بند من البنود أعلاه، يطبق عليها أحكام القانون لإجراءات مراقبة الاعمار والأبنية وإخطارات التنفيذ.

م. هاني نجوم
أمين سر مجلس التنظيم

د.خالد فهد القواسمي
رئيس مجلس التنظيم الأعلى