****

**دولة فلسطين**

****

**بلدية رام الله**

**نظام أحكام الحفاظ على التراث المعماري في مدينة رام الله**

**وتصنيف البلدة القديمة والمباني التراثية المنفردة**

***نسخة معدلة***

**استناداً إلى مشروع تعديل تنظيمي رقم -------------**

**للبلدة القديمة في مدينة رام الله، وتصنيف البلدة القديمة والمباني التراثية المنفردة**

**سنة** 2017**م**

**الفـهرس**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **بلدية رام الله** | .................................................................................................................................................. | | | | | | | **3** |
| **تعاريف وأحكام عامة** | | | .............................................................................................................................. | | | | | **4** |
| **المباني داخل حدود البلدة القديمة الخاضعة للحماية** | | | | | ................................................................. | | | **12** |
| **أحكام خاصة للمباني داخل حدود البلدة القديمة الخاضعة للحماية حسب التصنيف** | | | | | | | ....... | **12** |
| **المباني التراثية المنفردة الخاضعة للحماية** | | | | .................................................................................... | | | | **14** |
| **أحكام خاصة للمباني التراثية المنفردة الخاضعة للحماية حسب التصنيف** | | | | | | .......................... | | **14** |
| **التأمينات النقدية** | | ......................................................................................................................................... | | | | | | **16** |
| **أحكام عامة** | | ........................................................................................................................................ | | | | | | **17** |

**بلدية رام الله:**

استناداً إلى الصلاحيات الممنوحة لمجلس بلدية رام الله، بصفته اللجنة المحلية للتنظيم والبناء في المدينة، بموجب أحكام قانون الهيئات المحلية رقم (1) لسنة 1997م، وقانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966م، ونظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (5) لسنة 2011م،

وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة،

قرر مجلس بلدية رام الله بصفته اللجنة المحلية للأبنية والتنظيم في المدينة، إصدار نظام أحكام الحفاظ على التراث المعماري في مدينة رام الله، وتصنيف البلدة القديمة والمباني التراثية المنفردة، على النحو التالي:

|  |
| --- |
| **تعاريف وأحكـام عامـة** |

**المـادة (1)**

**التسمية**

يطلق على هذا النظـام اسم نظام أحكام الحفاظ على التراث المعماري في مدينة رام الله، ويعتبر جزءاً لا يتجزأ من المخطط الهيكلي (تصنيف البلدة القديمة والمباني التراثية المنفردة) للمدينة.

**المـادة (2)**

**حدود المشروع**

**هي الحدود المعرفة للبلدة القديمة والمباني التراثية المنفردة وذلك حسب المخطط والملاحق المرفقة بهذا النظام .**

**المادة (3)**

**تعريفات**

يكون للكلمات والعبارات الواردة في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه، ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك.

تعتبر التعريفات التالية استكمالاً للتعريفات الواردة في قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966م، وفي نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (5) لسنة 2011م ولقرارات مجلس تنظيم اعلى الصادرة بهذا الخصوص .

**حدود البلدة القديمة:** هي الحدود المعرفة حسب المخطط المرفق بهذا النظام.

**المالك:** كما ورد في نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (5) لسنة 2011م، وفي قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966م مادة رقم 2/26.

**إعمار:** كما وردت في نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (5) لسنة 2011م، وفي قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966م مادة (34) فقرة (4) وتشمل التحسين والتطوير.

**اللجنة المحلية:** لجنة التنظيم المحلية في بلدية رام الله.

**~~لجنة الموروث الثقافي:~~** ~~لجنة استشارية متخصصة بالتراث المعماري تتشكل بموجب أحكام هذا النظام.~~

**مخطط التصنيف:** مخطط تصنيف المباني داخل حدود البلدة القديمة والمباني التراثية المنفردة المرفق بالنظام، ويعتبر جزءاً لا يتجزأ منه.

**التصنيف:**هو تصنيف المباني داخل حدود البلدة القديمة والمباني التراثية المنفردة وفق المعايير الدولية للحماية.

# الدليل: دليل الحفاظ على الموروث الثقافي المعماري في مدينة رام الله المعتمد من قبل اللجنة المحلية للأبنية والتنظيم أو أي تعديل أو ملحق له يصدر عن اللجنة المحلية.

**اللوائح التنفيذية:** اللوائح التنفيذية التي تصدرها اللجنة المحلية بموجب هذا النظام لتنفيذ بنوده.

**الممتلك التراثي:** هو أي ممتلك غير منقول وتوابعه من أملاك منقولة، سواء كان نسيجاً حضرياً، أو ممتلكاً ثقافياً تراثياً، أو معلماً، أو مشهداً ثقافياً وطبيعياً ذا قيم تاريخية، أو جمالية، أو روحية أو ثقافية.

**ارتفاع البناء:** كما ورد في نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (5) لسنة 2011م.

**الارتفاع الكلي للبناء:**هو أقصى ارتفاع للمبنى من الأرضية الأكثر انخفاضاً إلى أعلى نقطة في سطح البناء، شاملاً التسويات إن وجدت، ولا يشمل ارتفاع مكرر بيت الدرج.

**البلدة القديمة:** المواقع التي تقع ضمن حدود البلدة القديمة في رام الله حسب ما تم تحديده بمخطط التصنيف، وتشمل المواقع والمستقرات البشرية ذات النسيج المعماري المميز، كما تشمل مجموعات المباني المتصلة أو المنفردة أو الأحياء التي تحتوي على عناصر تراثية مميزة كالشوارع والأزقة والساحات والقناطر، والتي تشكل منطقة معرّفة طوبولوجيا وذلك بحكم تاريخها، وترابطها، وتجانسها، وعمارتها، وتكوينها وموقعها في المشهد.

**المبنى التراثي :** هو المبنى القائم والمستقل بذاته شيد قبل عام 1940.

**المباني التراثية المنفردة:** هي المباني التراثية الواقعة خارج المناطق التراثية المحددة بمخطط التصنيف، وتكون غير متصلة بمبان تراثية أخرى، كما أنها ذات قيمة تاريخية، أو معمارية، أو إنسانية، أو حضارية، أو ثقافية خاصة، ويزيد عمرها على خمسين عاماً.

**الساحات العامة:** هي مساحات أو فراغات ذات ملكية عامة، تقع عادة في قلب المناطق التراثية، استخدمت في الماضي مكاناً للتجمع، وللمناسبات الاجتماعية والاقتصادية.

**الأحواش:** الحوش هو فراغ خاص أو شبه خاص، تابع لمبنى أو مجموعة مبانٍ تراثية تحيط به، استخدم في السابق لممارسة الأعمال المنزلية من طبخ، وغسيل... إلخ، وللنشاطات المجتمعية العائلية، وكان يحاط عادة بسلاسل حجرية أو بجدار حجري ذي مداخل أو بوابة تفصله عن الأزقة.

**الأزقة:** هي مساحات عامة تشكلت بين المباني وعناصر النسيج المعماري الأخرى، لتكون طرقاً ضيقة تنتشر في البلدة القديمة.

**الطابق:** قسم من المبنى المرتفع بالقياس الرأسي الواقع بين أرضيتين، توجد إحداهما فوق الأخرى، ويشمل ذلك سمك أرضية إحداهما.

**التصوينة:** أي جدار حجري توافق عليه اللجنة المحلية ليكون على محيط سطح أو شرفة، بقصد السلامة العامة، على أن لا يزيد ارتفاعها على100سم.

**~~الإضافة/ زيادة الطوابق/الإضافة على السطح/~~الإشباع للمبنى:** هي زيادة ~~غرفة (حجم) جديدة~~ عنصر اوجزء جديدة، ملاصقة للبناء القائم أو فوقه. ينبغي أن تكون الإضافات متناسبة مع المبنى القائم ومحيطه من ناحية الشكل، و~~الصفات~~  السمات المعمارية، وتقنيات البناء، والمواد المستخدمة... إلخ، سواء أكانت متماثلة أو غير متماثلة.

**العناصر الزخرفية المعمارية:** البوابات، وإطارات الأبواب وعتبات وزرافيل الأبواب والشبابيك والدرابزينات المعدنية والحمايات والبوابات الخشبية والشعارات (النبيلة) وجميع العناصر التجميلية (الديكورية) في المباني والأقواس و التفاصيل الحجرية.

**الشرفات (البلاكين):** تعرف مصطبات تبرز من جدار المبنى، وتكون مدعومة إما ببراويز أو مساند مصنوعة من مواد مختلفة وبأشكال متعددة، مثل براويز حجرية، جسور حديدية، عقدات إسمنتية... إلخ.

**الآبار:** خزانات الماء تحت مستوى الأرض الطبيعية سواء كان اسفل المبنى او خارجه .

**الأدراج والممرات المعلقة**: الأدراج والممرات المعلقة هي عناصر توزيع، تربط المستويات والأجزاء المختلفة من الأبنية ببعضها، وتكون الأدراج والممرات المعلقة عادة في فراغات مفتوحة، ~~ويكون استخدامها جماعياً.~~

**الأنظمة المنزلية**: الأنظمة التي تزود المباني بالخدمات الضرورية، كنظام تزويد المياه، ونظام المجاري، ونظام الهاتف والاتصالات، ونظام الكهرباء، ~~ويتم ربط نظام تزويد المياه عادة بالخزانات والمرايا الشمسية الموجودة على الأسطح.~~

**المادة (4)**

**مستويات التدخل**

1. **الحفاظ**: يشمل الحفاظ على التراث الثقافي، حسب ما ورد في ميثاق الحفاظ على التراث الثقافي في فلسطين (ميثاق فلسطين) لعام 2013، واحدا أو أكثر من التدخلات التالية**:** الحماية،الصيانة، والصون، الترميم، والإحياء. ينبغي أن يحترم أي تدخل أصالة وسلامة الممتلكات الثقافية، وموقعها، ونسيجها، وأن يسمح باستعادة واسترجاع الوضع إلى ما كان عليه قبل التدخل.
2. **الحماية:** تعرف بأنها تدابير يتم إجراؤها، للمحافظة على الممتلكات الثقافية في وضعها القائم وإيقاف تدهورها، دون أي تدخل مباشر في محيطها أو نسيجها. وقد يشمل ذلك أيضا تدابير تنفذ على الممتلكات الثقافية لضمان سلامتها، إلى حين إعداد خطة مناسبة للحفاظ عليها وإدارتها.

يجري تنفيذ حماية الممتلكات الثقافية عندما تدل المؤشرات على أن حالتها العامة معرضة للخطر، ويتطلب الأمر تدخلاً فورياً للسيطرة عليه.

لا يسمح بالقيام بأعمال الحماية إلا بعد إجراء تقييم شامل للحالة المعمارية والإنشائية للممتلك الثقافي ومحيطه ونسيجه.

إذا شملت عملية الحماية إدخال عناصر مؤقتة لتحقيق استقرار وحماية الممتلك الثقافي ومحيطه ونسيجه، فينبغي أن تكون العناصر المؤقتة قابلة للإزالة لاسترجاع الوضع إلى ما كان عليه قبل التدخل، كما ينبغي ألا تؤثر على القيمة الثقافية للممتلك الثقافي أو على محيطه ونسيجه الأصليين.

1. **الصيانة**: تشير الصيانة إلى الأنشطة التي تتم بانتظام، وفق جدول زمني محدد سلفاً، وتهدف إلى حماية الممتلك الثقافي ومحيطه ونسيجه المادي.

تجري الصيانة حيث تُظهر المؤشرات أن الممتلك الثقافي في حالة جيدة عموماً، ولا يحتاج إلا إلى تدخلات طفيفة. كما تجري عمليات الصيانة باستخدام مواد وأساليب وأدوات تقليدية مماثلة للأصل، و/أو متوافقة معه، وتنفّذ من قبل فنيّين مؤهلين ومدربين.

1. **الترميم**: يهدف الترميم إلى الحفاظ و/أو الإبقاء على الممتلك الثقافي ومحيطه ونسيجه الأصليين، وإيقاف تدهوره. ويمكن أن يكون الترميم ترميما جزئياً أو شاملاً.
2. **الترميم الجزئي**: هو إجراء يهدف إلى إعادة الممتلك الثقافي ومحيطه ونسيجه إلى الحالة التي عرف بها سابقا، ويتضمن الحد الأدنى من التدخلات التي تهدف إلى الإبقاء على حالة الممتلك الثقافي المعروفة سابقـًا، وذلك باستخدام مواد تقليدية، و/أو مواد أصلية وتقنيات وأدوات مشابهة، و/أو متوافقة مع الوضع القائم والتصميم العام.
3. **الترميم الشامل**: هو إجراء يهدف إلى إعادة الممتلك الثقافي ومحيطه ونسيجه القائمين إلى حالة معروفة سابقاً، وذلك بإزالة الإضافات و/أو إعادة تجميع العناصر القائمة، ويتضمن تدخلات باستخدام مواد تقليدية و/أو مواد أصلية، وتقنيات وأدوات مشابهة و/أو متوافقة مع الوضع القائم والتصميم العام. وتكون الإضافات، و/أو التغييرات الطفيفة مقبولة، طالما أنها لا تؤثر على قيم الممتلك الثقافي ومحيطه ونسيجه.

إعادة البناء في الموقع فهي إجراء استثنائي يجري اتخاذه في ظروف خاصة فقط، ويجب أن يستند إلى دليل تاريخي، فمن غير المسموح به إعادة البناء استناداً إلى الحدس والتخمين. كما يجب أن يكون التفكير في إعادة البناء، أو النقل في الموقع، أو النقل من المحيط الأصلي إلى موقع آخر، أو تفكيك أجزاء من الممتلك الثقافي، ملجأً أخيراً، وينبغي توثيق أية عملية نقل لممتلك ثقافي، أو إعادة بنائه، أو تجميع أجزائه المفككة.

1. **إعادة التأهيل:** ~~عملية معقدة~~، ينبغي أن تشمل كل قطاعات المجتمع في منطقة عمرانية تراثية، أو في مشهد تراثي ريفي. ينبغي أن تتبع التنمية الحضرية المعايير التي تنسجم مع المحيط والنسيج، وأن تحافظ على سلامة وقيم المنطقة العمرانية التراثية، أو المشهد التراثي الريفي. ينبغي أن تستند كل برامج التجديد في المناطق التراثية إلى مقاربة حفاظ متكامل. يمكن أن يشمل التجديد تعديلا للممتلك الثقافي ليناسب المعايير الوظيفية المعاصرة، التي قد تشمل الملاءمة لاستعمالات جديدة.

**المـادة (5)**

# أهداف نظام الأحكام

**يهدف نظام الأحكام إلى ما يلي:**

1. ~~توفير~~ الحماية للمنطقة التراثية الواقعة ضمن حدود المشروع، ~~والمباني التراثية المنفردة (التراث المعماري)،~~ في مدينة رام الله، والحفاظ على النسيج المعماري التقليدي للمنطقة التراثية والعناصر المختلفة المشكلة له.
2. تنظيم أعمال البناء و التدخل ~~الإضافة والهدم والتدعيم~~ والحفاظ، والاستعمال للمنطقة التراثية ~~وللمباني التراثية المنفردة~~ الواقعة ضمن حدود المشروع.

**المـادة (6)**

**صندوق التراث**

يحق للبلدية إنشاء صندوق يتم من خلاله جمع الموارد المالية اللازمة، لحماية التراث وتطوير أهدافه وغايته، عن طريق جمع التبرعات والغرامات، وفرض عوائد التنظيم العامة والخاصة للبلدة القديمة والمباني التراثية المنفردة (قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966م المادة (52) وغيرها. يكون لهذا الصندوق ميزانيته الخاصة المنفصلة عن ميزانية الهيئة المحلية للتنظيم (البلدية)، وتشرف عليه البلدية من خلال ~~الجنة المحلية~~ المجلس البلدي .

**~~المـادة (5)  
لجنة الموروث الثقافي الاعتماد فقط على التعريف~~**

1. **~~التعريف~~**~~: لجنة تشكل من خمسة أعضاء على النحو التالي:~~
2. ~~ممثل عن اللجنة المحلية يسميه المجلس البلدية - منسقاً للجنة.~~
3. ~~مدير قسم الهندسة في بلدية رام الله أو من ينوب عنه.~~
4. ~~ممثل عن دائرة الآثار - مكتب رام الله.~~
5. ~~ممثل عن نقابة المهندسين / مديرية الحكم المحلي.~~
6. ~~أحد الخبراء العاملين في مجال الترميم.~~
7. **~~المهام~~**~~:~~
8. ~~تقديم الاستشارات والدراسات والتوصيات الفنية إلى اللجنة المحلية للتنظيم والبناء، لإضافة مبان إلى قائمة المباني المنفردة، وتحديد تصنيفها إذا ما ارتأت ضرورة لذلك.~~
9. ~~تقديم الاستشارات والدراسات والتوصيات الفنية المعمارية والإنشائية للإعمار وأعمال الحفاظ في البلدة القديمة والمباني المنفردة.~~
10. ~~ترفع اللجنة التوصيات للجنة المحلية للتنظيم والبناء في المدينة، وللأخيرة قبولها، أو رفضها، أو التعديل عليها وفق مقتضى الحال، أما في حالة الرفض أو التعديل، فيتوجب ذكر الأسباب الموجبة.~~

**المـادة (7)**

**استعمال المباني التراثية**

على المالك أو المتصرف استعمال المباني التراثية على نحو يتفق وحمايتها، ولا يؤثر سلباً على الحالة الفيزيائية أو الإنشائية لها. وفي حال قيام المالك أو ~~الحائز~~ المتصرف بأي استعمال لهذه المباني على نحو مخالف لحمايتها، أو قيامه بما من شأنه الإضرار بها، يحق للجنة المحلية إتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة ~~للتراث المعماري كف يد المالك أو الحائز عن ذلك الاستعمال، ولها أن تقرر وتطلب تغيير الاستعمال~~ بما يتفق والحفاظ على المبنى التراثي وحمايته.

**المـادة (8)**

يجب المحافظة على المباني التراثية في البلدة القديمة، وعلى المباني المنفردة التراثية والمحمية المحددة في الجدول والمخطط الملحق بالنظام ضمن حدود المشروع ، وحمايتها من الدمار والهدم والتخريب، كما يمنع هدم أو تخريب الآبار أو ردمها (طمرها)، أو استخدامها حفراً امتصاصية.

**المـادة (9)**

على المالك أو المتصرف تدعيم وصيانة المباني التراثية أو أجزاء منها والتي تهدد السلامة العامة، وذلك منعاً لانهيارها، وللمحافظة على المبنى بجميع عناصره الإنشائية والمعمارية، وفقا لما تنص عليه الشروط الخاصة والملاحظات المتعلقة بالمباني التراثية، وحسب التوجيهات الخطية للجنة المحلية ~~للتراث المعماري~~، التي تحدد الطريقة والمدة الزمنية اللازمة للتنفيذ. إضافة لصيانة أعمال الحديد والمنجور أينما اقتضت الحاجة وفي حال غياب أو عدم أستجابة المالك يحق للبلدية الطلب من المالك او المتصرف القيام باعمال الصيانة اللازمة .

**المـادة (10)**

تتم جميع أعمال التدخل ~~من إعمار وحفاظ بتوجيه وإشراف اللجنة المحلية للتراث المعماري~~ بموافقة اللجنة المحلية وتحت رقابتها ~~اللجنة المحلية~~ الدائمة وبوجود اشراف هندسي حسب الأصول .

**~~المـادة (10)~~**

~~يجب المحافظة على التراث الطبيعي في البلدة القديمة وفي محيط المباني التراثية المنفردة أينما وجد، وقدر المستطاع.~~

**المـادة (11)**

~~يجب~~  على المالك او المتصرف العمل على تحسين المنظر العام للمباني، ويشمل ذلك إخفاء أو معالجة تمديدات الأسلاك ومواسير المياه ووحدات التكييف والتبريد، إخفاء أو معالجة خزانات المياه والأقمار الصناعية عن أسطح المباني، تنظيف الواجهات والأسطح من النباتات الضارة، معالجة واجهات الكتل الاسمنتية أو الطوابق الحديثة المضافة بمواد تتلاءم مع المبنى التراثي، توحيد الآرمات والمظلات والتغطيات للمحلات التجارية في محيط البلدة القديمة، أو أي أعمال تجميلية أخرى تساهم في الحفاظ على المنظر العام للمباني التراثية أو البلدة القديمة.

**المـادة (12)**

تكون إجراءات الترخيص حسب ما ينص عليه قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966م، ونظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (5) لسنة 2011 م، إذ يسمح البناء و/أو الترميم فقط إذا تم باستخدام مواد وتقنيات مناسبة حسبما ينص عليه دليل الحفاظ على الموروث الثقافي المعماري في مدينة رام الله المعتمد من قبل اللجنة المحلية للتنظيم والبناء، وذلك بعد اجراء الفحوصات الانشائية اللازمة وحسب القوانين السارية بالهيئة المحلية.

**المـادة (13)**

على اللجنة المحلية إصدار رخص الإعمار لترميم وصيانة الأبنية التراثية وفقا لهذا النظام، وإلزام المالك بالمحافظة على العناصر المعمارية والزخرفية القديمة، وصيانتها باستخدام مواد وتقنيات تتناسب مع تلك المستخدمة في المباني التراثية، وفقاً للدليل، ووفقا لما تنص عليه الشروط الخاصة والملاحظات المتعلقة بالمباني التراثية. كما تراعي اللجنة المحلية عند إصدار رخص الإعمار لإضافة شرفات وفقا لهذا النظام، إلزام المالك باستخدام مواد وتقنيات وزخارف تتناسب مع تلك المستخدمة في المبنى التقليدي وفقاً للدليل.

**المـادة (14)**

يجب أن تتضمن طلبات رخص الإعمار للمباني في البلدة القديمة والمباني التراثية المنفردة، ترميم وإعادة استخدام الآبار القائمة إن وجدت، وفي حال عدم وجود آبار في محيط البناء، يشترط بناء بئر جديدة تلبي حاجات السكان إذا تبين للجنة المحلية إمكانية ذلك، مع عدم التأثير على المبنى التراثي والمباني المجاورة.

**المـادة (15) (تم المراجعة)**

يجوز إضافة الخدمات الضرورية في الأبنية التراثية في حال عدم توفرها وفق أحكام المادة 5/ ط من قرار مجلس التنظيم الأعلى رقم (65) في جلسته رقم (5/2011)، وبعد موافقة اللجنة المحلية للأبنية والتنظيم .

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

1. أن لا تكون الإضافة داخل الأحواش التقليدية والساحات العامة والأزقة
2. أن لا تتجاوز نسبة الإضافة ما تم تحديده في الأحكام الخاصة المرفقة بالمخططات الهيكلية والتفصيلية.
3. 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.
4. أن لا يتجاوز ارتفاع الإضافة 3 متر أو ارتفاع المبنى التاريخي أيهما اقل.
5. أن لا تؤثر الإضافة سلبا على الحالة الإنشائية للبناء.

**المـادة (16)**

يتم إنشاء الإضافات على المباني التراثية باستخدام تقنيات بناء ومواد وفق الدليل، بحيث تتناسب مع البناء القائم، وباستخدام التشطيبات والديكورات التقليدية.

**المـادة (17)**

تمنع الإضافات الحديثة في فراغات التوزيع مثل الاحواش والأفنية الداخلية والساحات والإدراج.

**المـادة (18)**

يحق للجنة المحلية طلب تأهيل أو إزالة الإضافات الحديثة المرخصة، ~~وإزالة غير المرخصة~~ قبل سريان هذا النظام لضمان انسجامها مع السياق المعماري القائم**،** إذا كانت هذه الإضافات:

* تؤثر سلباً على الحالة الإنشائية والمعمارية للمباني التراثية.
* تفقد المباني التراثية قيم الأصالة والتكامل.

**المـادة (19)**

إذا قام المالك بإنجاز الأعمال المذكورة أعلاه، بما يخالف المواصفات والطريقة التي حددتها رخصة الإعمار الصادرة عن اللجنة المحلية، فللجنة المحلية الحق في إزالة أو تصحيح الأعمال التي قام بها المالك، والقيام بالأعمال نيابة عن المالك وعلى نفقته الخاصة، وتقوم اللجنة المحلية بتحصيل التكاليف والنفقات من المالك بموجب أحكام الفقرة 3 من المادة 53 من (قانون تحصيل الأموال الأميرية النافذ )

**المـادة (20)**

إذا تخلف المالك عن تنفيذ أعمال الترميم وتحسين المنظر العام للمباني والحدائق بعد إخطاره بموجب المواد (38) و(39) من أحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966م، يحق للجنة المحلية القيام بأعمال الهدم والإزالة، و/أو الترميم والتصليح، و/أو التصحيح اللازم، نيابةً عن المالك على نفقته الخاصة، عملاً بأحكام المواد (42) و(43) و(45) و(61) و(64)، وتقوم اللجنة المحلية بتحصيل التكاليف والنفقات من المالك بموجب أحكام ( قانون تحصيل الأموال الأميرية النافذ) .

|  |
| --- |
| **المباني داخل حدود البلدة القديمة الخاضعة للحماية** |

**المـادة (21)**

يسمح البناء على قطع الأراضي التي لا تحتوي على مبانٍ داخل حدود البلدة القديمة، مع مراعاة الأحكام التنظيمية التالية للقطع غير المصنفة:

1. تراعي اللجنة المحلية عند تحديد الارتداد، توفير الإنارة والتهوية الجيدة للمبنى المقترح والمباني المجاورة، وذلك من خلال توفير ممر بعرض مناسب تسهل حركة المرور عبره.
2. ~~أن لا يزيد ارتفاع البناء عن ثلاثة طوابق بارتفاع 12 متراً من مستوى الشارع الرئيسي، وأن لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء عن 16 متر (لا يشمل التصوينة)، على أن يراعى التدرج الطبيعي للأرض.~~

2.تكون احكام البناء وفق الترسيم بالملحق رقم ( ) المرفق باحكام هذا النظام .

1. تراعي اللجنة المحلية الشكل العام والأحجام والنمط المعماري للأبنية المجاورة عند الترخيص.

|  |
| --- |
| **أحكام خاصة للمباني داخل حدود البلدة القديمة الخاضعة للحماية حسب التصنيف** |

**~~المـادة (22)~~**

###### ~~المباني داخل حدود البلدة القديمة المصنفة "أولى/بلدة قديمة"~~

~~تمنع الإضافة العمودية و/أو الأفقية إلى المباني التراثية المصنفة "أولى/بلدة قديمة" ويمنع عمل أية إضافات حديثة على المباني التراثية، إلا إذا ذكر غير ذلك في الأحكام الخاصة.~~

**~~المـادة (23)~~**

###### ~~المباني داخل حدود البلدة القديمة المصنفة "ثانية/بلدة قديمة "~~

1. ~~يجوز تكملة بناء الطابق غير المكتمل من المبنى التراثي حسب التصميم الأصلي للمبنى، ووفقاً لما تنص عليه الشروط الخاصة حسب مخطط التصنيف.~~
2. ~~تسمح الإضافة الأفقية إلى المباني التراثية بعد الحصول على ترخيص بذلك من اللجنة المحلية، بالشروط التالية:~~
3. ~~أن لا يتجاوز الارتفاع وعدد الطوابق المواصفات المذكورة في الشروط الخاصة للمبنى التراثي.~~
4. ~~أن تراعي اللجنة المحلية عند تحديد الارتداد توفير الخدمات ,الإنارة والتهوية الجيدة للمبنى المقترح، والمباني المجاورة، وذلك من خلال توفير ممر بعرض مناسب تسهل حركة المرور عبره.~~
5. ~~أن لا تغطي الإضافة الواجهة الأمامية، و/أو أي واجهات مميزة في البناء التراثي.~~
6. ~~تراعي اللجنة المحلية الشكل العام والأحجام والنمط المعماري للأبنية المجاورة عند الترخيص.~~

**~~المـادة (24)~~**

###### ~~المباني داخل حدود البلدة القديمة المصنفة "ثالثة/بلدة قديمة "~~

~~تجوز الإضافة إلى مبنى تراثي مصنف "ثالثة/بلدة قديمة" مع مراعاة الشروط التالية:~~

1. ~~تراعي اللجنة المحلية عند تحديد الارتداد، توفيرالخدمات، الإنارة والتهوية الجيدة للمبنى المقترح، والمباني المجاورة، وذلك من خلال توفير ممر بعرض مناسب تسهل حركة المرور عبره.~~
2. ~~أن لا تتجاوز النسبة المئوية للبناء 70% من مساحة القطعة، وأن لا تزيد النسبة الطابقية عن 140%، على أن لا تغطي الإضافة الواجهة الأمامية، و/أو أي واجهات مميزة في البناء التراثي.~~
3. ~~أن لا يزيد ارتفاع البناء عن تسعة أمتار من مستوى الشارع الرئيس، بارتفاع طابقين فقط، وأن لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء عن 16 متراً (لا تشمل التصوينة)، على أن يراعى التدرج الطبيعي للأرض والواجهات المحيطة ومراعاة النسيج العام للمنطقة.~~
4. ~~أن تراعي اللجنة المحلية الشكل العام والأحجام والنمط المعماري للأبنية المجاورة عند الترخيص.~~

**~~المـادة (25)~~**

###### ~~المباني داخل حدود البلدة القديمة المصنفة "رابعة/بلدة قديمة"~~

1. ~~يجوز هدم المبني المصنف "خامسة/بلدة قديمة"، إذا ارتأت~~ بموافقة ~~اللجنة المحلية ذلك، في حال تم توثيق المبنى كاملاً عن طريق مخططات معمارية (مساقط أفقية وعمودية ووجهات)، وتصوير المبنى من الداخل والخارج بالفيديو والصور الفوتوغرافية، وتسليم الصور إلى البلدية.~~
2. ~~إعادة استخدام العناصر المعمارية المكونه للمبنى في المبنى الجديد .~~
3. ~~على اللجنة المحلية الرجوع إلى الشروط الخاصة لكل مبنى، لتحديد شروط البناء المسموح به على القطعة.~~
4. ~~إيداع التأمين حسب بند التأمينات المادة (33) من هذا النظام.~~
5. ~~تراعي اللجنة المحلية الشكل العام والأحجام والنمط المعماري للأبنية المجاورة عند الترخيص.~~

**تخضع جميع المباني التاريخية داخل حدود البلدة القديمة لقانون رقم (11) لسنة 2018 بشأن التراث الثقافي المادي**

|  |
| --- |
| **المباني التراثية المنفردة الخاضعة للحماية** |

**المـادة (26)**

يجوز فرز قطع الأراضي المقام عليها مبانٍ تراثية، وتوضيح ذلك بالترسيم إذا لزم الأمر، ~~وذلك وفقاً لأحكام نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (5) لسنة 2011 م~~ حسب الأحكام الخاصة والملحقة بهذا النظام ضمن منطقة المشروع يراعى في عملية الفرز عدم الإضرار بالمبنى التراثي.

**المـادة (27)**

يخضع استخدام المباني التراثية المنفردة، ~~لأحكام استخدام المنطقة التي تقع فيها المباني، أو كما تحددها لجنة الموروث الثقافي~~.لما تحدده اللجنة المحلية للأبنية والتنظيم .

|  |
| --- |
| **أحكام خاصة للمباني التراثية المنفردة الخاضعة للحماية حسب التصنيف** |

**المـادة ( )**

###### المباني التراثية المنفردة المصنفة "أولى/مباني منفردة"

تمنع الإضافة العمودية و/أو الأفقية إلى المباني التراثية المنفردة المصنفة "أولى/مباني منفردة"، وتمنع أية إضافات حديثة على المباني التراثية، إلا إذا ذكر غير ذلك في الأحكام الخاصة.

###### المـادة ( )

###### المباني التراثية المنفردة المصنفة "ثانية/مباني منفردة"

1. يجوز تكملة بناء الطابق غير المكتمل من المبنى التراثي حسب التصميم الأصلي للمبنى، ووفقا لما تنص عليه الشروط الخاصة حسب مخطط التصنيف.
2. تسمح الإضافة الأفقية إلى المباني التراثية او (الملاصقة و المجاورة) ، بعد الحصول على ترخيص بذلك من اللجنة المحلية، بالشروط التالية:
3. أن لا يتجاوز الارتفاع وعدد الطوابق المواصفات المذكورة في الشروط الخاصة للمبنى التراثي.
4. أن لا تقل الارتدادات من كافة الجهات والنسبة المئوية عما ~~تنص عليه أحكام المنطقة التي يقع فيها المبنى التراثي~~ ورد بالشروط الخاصة للمبنى التراثي (حسب الترسيم المرفق والملحق بهذا النظام )
5. ~~تكون النسبة المئوية للبناء حسب أحكام المنطقة التي يقع فيها المبنى التراثي.~~
6. تراعي اللجنة المحلية الشكل العام والحجم والنمط المعماري للبناء التقليدي عند الترخيص.

**~~المـادة (30)~~**

###### ~~المباني التراثية المنفردة المصنفة "ثالثة/مباني منفردة"~~

~~تجوز الإضافة إلى بناء تراثي قائم مصنف "ثالثة/مباني منفردة" مع مراعاة الشروط التالية:~~

1. ~~أن لا تغطي الإضافة الواجهة الأمامية، و/أو أي واجهات مميزة في البناء التراثي، أو أي أجزاء منها.~~
2. ~~أن لا تقل الارتدادات من كافة الجهات عما تنص عليه أحكام المنطقة التي يقع فيها المبنى التراثي.~~
3. ~~أن تكون النسبة المئوية للبناء حسب ما تنص عليه أحكام المنطقة التي يقع فيها المبنى التراثي~~
4. ~~أن لا يزيد ارتفاع البناء عن 12 مترا من مستوى الشارع الرئيس، بارتفاع ثلاثة طوابق فقط، وأن لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء عن 16 مترا (لا يشمل التصوينة)، على أن يراعى التدرج الطبيعي للأرض.~~
5. ~~أن لا يزيد ارتفاع بيت الدرج عن 2.3 متر من سطح الطابق الأخير.~~
6. ~~لا يسمح ببناء طابق "رووف".~~
7. ~~أن تراعي اللجنة المحلية الشكل العام والحجم والنمط المعماري للبناء التقليدي عند الترخيص.~~

**~~المـادة (31)~~**

###### ~~المباني التراثية المنفردة المصنفة "رابعة/مباني منفردة"~~

~~تجوز الإضافة إلى بناء تراثي قائم مصنف "رابعة/مباني منفردة" مع مراعاة الشروط التالية:~~

1. ~~أن لا تغطي الإضافة الواجهة الأمامية، و/أو أي واجهات مميزة في البناء التراثي، أو أي أجزاء منها.~~
2. ~~أن لا تقل الارتدادات من كافة الجهات عما تنص عليه أحكام المنطقة التي يقع فيها المبنى التراثي.~~
3. ~~أن تكون النسبة المئوية للبناء حسب ما تنص عليه أحكام المنطقة التي يقع فيها المبنى التراثي.~~
4. ~~أن لا يزيد ارتفاع البناء عن 15 مترا من مستوى الشارع الرئيس، بارتفاع أربعة طوابق فقط، وأن لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء عن 19 مترا (لا يشمل التصوينة)، على أن يراعى التدرج الطبيعي للأرض.~~
5. ~~أن لا يزيد ارتفاع بيت الدرج عن 2.3 مترا من سطح الطابق الأخير.~~
6. ~~لا يسمح ببناء طابق "رووف".~~
7. ~~ان تراعي اللجنة المحلية الشكل العام والحجم والنمط المعماري للبناء التقليدي عند الترخيص.~~

**المـادة ( )**

###### المباني التراثية المنفردة المصنفة "ثالثة /مباني منفردة"

1. ~~يجوز~~ يجوز هدم المباني المنفردة المصنفة فئة **" ثالثة "** إذا ارتأت اللجنة المحلية ذلك، ويجب قبل أخذ الموافقة، توثيق المبنى كاملاً عن طريق مخططات معمارية (مساقط أفقية وعمودية وواجهات)، وتصوير المبنى من الداخل والخارج بالفيديو والصور الفوتوغرافية، وتسليمها للبلدية.
2. يحق للبلدية طلب جميع المكونات المعمارية والانشائية للمبنى من ( حجارة ,اقواس ,اعمال منجور ,اعمال حديد وحمايات ,بلاط وجميع العناصر المعمارية ...)
3. تعفى المباني المصنفة "خامسة/مباني منفردة" من بند التأمينات حسب المادة (33) من هذا النظام.

|  |
| --- |
| **التأمينات النقدية** |

**المـادة ( --- )**

يقدم طالب الترخيص في حدود البلدة القديمة، فيما يتعلق بالمباني التراثية المنفردة المحددة بالمخطط والخاضعة لهذا النظام، تأمينا نقدياً وفق الشروط، والمبلغ، والمدة الزمنية التي تحددها اللجنة المحلية، وتجدد الكفالة، إذا لم تنتهِ أعمال الإعمار في الفترة المحددة للتنفيذ، وذلك لضمان التقيد بتعليمات ومواصفات وشروط رخصة الإعمار الصادرة عن اللجنة المحلية، وحسن تنفيذ العمل وفق الجدول التالي:-

1. **نسبة 10%** من القيمة التجارية للأرض التي يقع المبنى التراثي، إذا شملت أعمال الإعمار هدم جزء من المبنى.
2. **نسبة 6%** من القيمة التجارية للأرض التي يقع عليها المبنى القديم، إذا اقتصرت الرخصة على إضافات إلى المبنى.
3. **نسبة 4%** من القيمة التجارية للأرض الواقع عليه المبنى القديم، إذا اقتصرت الرخصة على ترميم المبنى.

تحدد القيمة التجارية للأرض حسب ~~مادة (73) من نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (5) لسنة 2011م~~ حسب التخمين المعتمد من المجلس البلدي بناءا على توصية من اللجنة المحلية للأبنية والتنظيم .

**المـادة ) (**

تعتبر التأمينات الواردة في المادة (---) تعديلا لأحكام المادة (75) من نظام الأبنية وتنظيم الهيئات المحلية رقم (5) لعام 2011، و/أو أي نظام يتعلق بحدود البلدة القديمة والمباني التراثية المنفردة المحددة بالمخطط، وإذا شملت رخصة الإعمار أكثر من نوع عمل واحد، تحتسب قيمة التأمين بحسب البند الأعلى من بين هذه الأعمال.

**المـادة (35)**

تصادر مبالغ التأمين المنصوص عليها في المادة (---) لحساب اللجنة المحلية، إذا لم يقم المالك بالأعمال المطلوبة منه خلال مدة 30 يوما من تاريخ إنذاره للقيام بها.

|  |
| --- |
| **أحكام عامة** |

**المـادة ( )**

تطبق أحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966 وتعديلاته في حال القيام بأي فعل يخالف أحكام هذا النظام.

**المـادة ( )**

~~لا يوجد إضافات للرسوم والتعامل مع مواقف السيارات وقيمة البدل اضافة للاسوار وارتفاعاتها وخزانات المياه والتمديدات.~~ تستوفى اللجنة المحلية الرسوم المقره وحسب ما نص عليه نظام الابنية والتنظيم رق (5) لسنة 2011 باستثناء بدل مواقف السيارات للمباني التي تقع في البلدة القديمة ضمن حدود المشروع.

**المـادة ( )**

تكون محكمة بلدية رام الله صاحبة الصلاحية والاختصاص في النظر في المخالفات المتعلقة بهذا النظام وفي إيقاع العقوبات حسب قانون البلديات والهيئات المحلية.

**المـادة ( )**

يجوز للجنة المحلية تجديد، أو رفض تجديد أية رخصة لم يتم العمل بها صدرت قبل بدء العمل بهذا النظام وتخالف أحكامه، كما يجوز للجنة المحلية، إجراء التعديلات الضرورية على الرخصة لجعل شروطها ومواصفتها مطابقة لأحكام هذا النظام.

**المـادة ( )**

تعتبر أحكام هذا النظام مكملة لأحكام قانون تنظيم المدن والقرى رقم (79) لعام 1966م ونظام الأبنية الفلسطيني رقم (5) لسنة 2011م النافذ.

**انتهـى**