

## مشروع النظام العمراني لمدينة دمشق القديمة

### 1- التخطيط

- 1-1- تعتبر المصورات الكداستراتيية مصوراً تنظيمياً تفصيلياً للمدينة القديمة ضمن السور
- 1-2- يجوز بقرار من المكتب التنفيذي، تعرض الدخلات أو تشديب الشوارع والدخلات، وذلك بناءً على اقتراح من اللجنة الفنية
- 1-3- يجوز أحداث فراغات عامة (حدائق، ساحات) في الأماكن التي يقتنيها اظهار واجهات صروح أثرية أو في الأماكن التي يظهر فيها التقيب آثار منشآت قديمة ويتم تصديق مخططات تظهر الصفة العمرانية لهذه الأماكن وفق أحكام المرسوم رقم 5 لعام 1982

### 2- المساحات والافراز والتوحيد

- 2-1- يسمح في المدينة القديمة المحاطة بالسور، بالترخيص بالترميم أو إعادة البناء أو بكليهما معاً في العقار الواحد وذلك شريطة التقيد بحدود العقارات الأصلية كما وردت على المصورات الكداستراتيية على أن لا تقل مساحة العقار الواحد عن المساحة المسموح بها في مناطق الأحياء القديمة ((ك))
- 2-2- لا يسمح بافراز العقارات القابلة للترميم
- 2-3- يسمح بافراز العقارات التي يرخص فيها باعادة البناء أو باعادة البناء والترميم معاً شريطة أن لا تقل مساحة المقسوم المفرز عن 200 م<sup>2</sup>
- 2-4- يسمح بتوحيد العقارات للمشاريع المتميزة (المدارس، الأندية، المراكز الثقافية، المراكز الصحية، الفنادق، ... الخ) إذا كانت من العقارات التي يرخص فيها بإعادة البناء
- 2-4-1- إذا شمل التوحيد جزءاً من عقار أو عقاراً كاملاً أو عدة عقارات لا يرخص فيها بإعادة البناء فيشترط المحافظة على الأجزاء القابلة للترميم من التصميم العام للعقار الناتج عن التوحيد
- 2-4-2- تحدد المساحة القصوى المسموح ببنائها في الطابق الأرضي بنسبة 70% من مساحة العقار بعد التوحيد
- 2-4-3- لا تدخل مساحة الركوب على الأملاك العامة في حساب مساحة البناء المسموح بها
- 2-5- يجوز الإبقاء على حقوق الركوب بين العقارات وفي حالة الإبقاء على هذه الحقوق تعالج أولوية البناء الزمنية بين المالكين
- 2-6- تزداد المساحة المسموح ببنائها في حال إعادة البناء في الطابق العلوي بشكل يؤمن بروز الطابق على الفسحة السماوية بعرض لا يجاوز 0.70م
- 2-7- تضاف إلى المساحة المسموح ببنائها غرفة (طيارة) فوق السطح الأخير تحدد مساحتها بنسبة 2% من مساحة العقار أو 25م<sup>2</sup> أيهما أقل

### 3- الارتفاعات

- 3-1- الارتفاع الأقصى المسموح به هو طابقان أو ارتفاع المبنى الأثري المجاور (على بعد 25م) أيهما أقل. ويعتبر أسفل رتبة القبة، في حال وجودها، هو ارتفاع المبنى الأثري.
- 3-2- يسمح بتجاوز الارتفاع لبناء غرفة (طيارة) على السطح وفق أحكام الفقرة (2-7)
- 3-3- تفرض على العقارات المجاورة لمبنى أثري وجيبة عدم ارتفاع عن ارتفاع المبنى الأثري ضمن المثلثين المجاورين له بزاوية 30° امتداد خط واجهة المبنى الأثري وبين أبعد نقطتين من المبنى الأثري عن الواجهة. وتقتصر تحديد المباني الأثرية في معرض تطبيق هذه الفقرة المنصوص عليها في الفقرة (2-6) من هذا النظام
- 3-4- يحدد الارتفاع الكلي والارتفاعات الجزئية لكل عقار بقرار يصدر وفق الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (3-3)
- 3-5- تطبق الارتفاعات المنصوص عليها في هذا القرار على جميع عقارات المدينة القديمة ضمن الصور حتى ولو كانت ناتجة عن تنظيم أو كان بجوارها بناء رخص بارتفاعات مغايرة.

### 4- الشروط المعمارية

- 1-4- يشترط للاستفادة من أحكام هذا النظام:
- 1-1-4- إزالة جميع الشوائب الدخيلة على بناء العقار كالتوابق الإضافية والتقطيعات والأبنية في الباحات ... وغيرها.
- 2-1-4- إعادة عناصر البناء التي سبق أن أزيلت كالبحرات وغيرها.
- 2-4- يسمح باستعمال جميع أنواع مواد البناء الإنشائية
- 3-4- يجب أن تكون مواد الإكساء مواد تقليدية كالحجر والخشب والكلسة، ويمكن استعمال الحجر كعنصر زخرفي
- 4-4- يمنع استعمال مواد الكساء الحديثة وخاصة الألمنيوم والبلاستيك والسيراميك والبورسلان
- 5-4- يسمح باستعمال السيراميك والبورسلان في الأماكن المعرضة للرطوبة حصراً (الحمام، المطبخ، المراوض، أرضية وجدان البحرات من الداخل) ويخضع تحديد نوع المادة وشكلها الزخرفي لموافقة اللجنة المنصوص عليها في الفقرة ( 2-6 )
- 6-4- يمنع هدم أي بناء حجري أو أي جزء حجري من بناء، ويتوجب عند إعادة البناء إرجاع الأجزاء الحجرية إلى ما كانت عليه

#### 5- استعمال المباني

- 1-5- يسمح باستعمال أبنية المدينة القديمة لأغراض السكن، والأغراض التجارية، والثقافية والتعليمية والصحية، والسياحية، وللحرف التقليدية
- 2-5- يسمح بفتح واغلاق محلات تجارية في جميع واجهات عقارات المدينة القديمة المتصلة بالأماكن العامة باستثناء الواجهات ذات الجدران الحجرية
- 3-5- يسمح بفتح محلات تجارية (أسواق داخلية) في أبنية المدينة القديمة ويشترط لذلك أن لا تؤثر تقسيمات وديكور المحلات على العناصر المعمارية والزخرفية في فراغات وجدان المباني
- 4-5- يمنع استعمال أبنية المدينة القديمة للصناعات التي تنتج الرائحة والدخان والضجيج والاهتزازات

#### 6- إجراءات الترخيص والبناء

- إضافة لما هو منصوص عليه في نظام البناء، تتبع في الترخيص بالترميم، أو بإعادة البناء، أو بكليهما معاً في العقار الواحد الإجراءات التالية:
- 1-6- يتضمن طلب الترخيص الأولي مصورات ومذكرة وصفية للوضع الراهن، وصورة فوتوغرافية للأجزاء التي سيحافظ عليها وللأجزاء التي ستهدم لإعادة بنائها وتقريراً معللاً لطلب إعادة البناء الكلية أو الجزئية
- 2-6- تقوم لجنة تشكل بناء على اقتراح من مدير الشؤون الفنية بإجراء الكشف على العقار أو العقارات وتضع تقريراً مفصلاً مع اقتراحات معللة، ويجب أن يتضمن التقرير، إضافة إلى تدقيق المذكرة الوصفية المنصوص عليها في الفقرة ( 1-6 ) الأمور التالية:
- 1-2-6- بيان الأجزاء التي تخضع للترميم والأجزاء التي يسمح بإعادة بنائها
- 2-2-6- بيان بالشوائب الدخيلة التي يجب إزالتها
- 3-2-6- بيان بعناصر البناء التي سبق أن أزيلت والتي يتوجب إعادة بنائها
- 4-2-6- اقتراح بتخصيص جزئي يهدف إلى تعريض الأملاك العامة أمام العقار أو إلى إبراز عنصر عمراني أو معماري متميز، أو إزالة نتوء لا مبرر لوجوده، أو اظهار مبنى أثري مجاور
- 5-2-6- اقتراح بالارتفاع الاجمالي والارتفاع الجزئية للبناء، وذلك بما يتفق مع الارتفاعات القائمة على العقار وارتفاعات الأبنية الأثرية المجاورة.
- 6-2-6- اقتراح بالتنسيق مع قطاع الهندسة الصحية بحول الحفاظ على الأبنية المارة تحت العقار
- 7-2-6- بيان بالمصورات التفصيلية التي تراها ضرورية
- 3-6- يعرض الطلب على اللجنة المنصوص عليها في الفقرة ( 2-6 ) على اللجنة الفنية لتتخذ التوصية المطلوبة من الشروط التي تراها ضرورية لمتابعة إجراءات الترخيص
- 4-6- تتضمن إضبارة الترخيص التي تقدم بعد الحصول على الموافقة وقص الفقرة ( 3-6 )، إضافة لما هو منصوص عليه في نظام البناء وأنظمة نقابة المهندسين، المصورات التفصيلية اللازمة التي تحدد وفق البند ( 7-2-6 ) وتشمل العناصر المتميزة التالية على سبيل المثال لا الحصر:

- 1-4-6- اكساء الأرضيات والجدران والسقوف ومواد هذا الاكساء
- 2-4-6- الأبواب والأغلاق والنوافذ والمشربيات وغيرها
- 3-4-6- البحرات
- 4-4-6- إعادة توظيف العناصر الزخرفية والمعمارية
- 5-6- يوقع رئيس اللجنة على إجازة البناء بدلاً من رئيس دائرة الترخيص والبناء
- 6-6- تخضع أعمال الحفر في حالة إعادة البناء الكلية أو الجزئية، لإشراف المديرية العامة للأثار والمتاحق
- 7-6- تتم أعمال الاكساء تحت إشراف مهندس معماري موظف مقيم في الورشة يعينه مدير الشؤون الفنية
- بناءً على اقتراح اللجنة المنصوص عليها في الفقرة ( 2-6 )
- 1-7-6- يقدم المهندس المشرف تقريراً أسبوعياً إلى رئيس اللجنة المنصوص عليها في الفقرة ( 2-6 )
- (، وتقارير أنية عند اللزوم
- 2-7-6- يبت رئيس اللجنة في الخلافات التي تقع بين المهندس وأصحاب العلاقة