

## التشريعات الناظمة لتخطيط المشاريع السياحية.

### القرار رقم /163/ لعام 2006

#### (الخاص بتعديل القرار رقم /198/ لعام 1987)

#### أولاً- عرض لأهم مواد القرار:

المادة 1- تضمنت المادة (1) من القرار رقم /163/ تعديل القرار رقم /198/ لعام 1987 على النحو الآتي:

#### 1-- منهاج الوجائب الخاص بمنشآت الاستثمار السياحي:

- ألا تزيد نسبة البناء عن 25% من مساحة القسم الاستثماري.
- ألا يزيد عامل الاستثمار عن 75% (0.75) من مساحة القسم الاستثماري.
- نسبة المساحات الخضراء بما فيها الوجائب المحيطة لا تقل عن 40% من مساحة القسم الاستثماري.
- نسبة الممرات والمساحات المرصوفة والفعاليات المفتوحة سماوياً ومواقف السيارات المكشوفة وكافة الاستعمالات المختلفة لا تزيد عن 35% من مساحة القسم الاستثماري، منها 15% لمواقف السيارات.
- يحدد الارتفاع الأعظمي للبناء في المنشآت السياحية من سوية ثلاث نجوم بـ /19/ م من منسوب الترخيص على ألا تزيد عن خمسة طوابق.
- يسمح للمنشآت السياحية من سوية أربع وخمس نجوم بارتفاع أعظمي /29/ م من منسوب الترخيص على ألا تزيد عن ثمانية طوابق.

#### 2- منهاج الوجائب الخاص بالقسم التنظيمي في المجمعات السياحية:

##### أ- حالة تقسيم القسم التنظيمي إلى مقاسم معدة لبناء وحدات مبيت منفصلة:

- تحدد نسبة البناء على كل مقسم بما لا يزيد عن 25% من مساحة المقسم.
- يحدد عامل الاستثمار لكل مقسم بما لا يزيد عن 75% (0,75) من مساحة المقسم.
- يحدد الارتفاع الأعظمي للبناء بـ /10,5/ م عن منسوب الترخيص على ألا يزيد عن ثلاثة طوابق.

##### ب- حالة بناء القسم التنظيمي على شكل تجمع أو تجمعات طابقية متصلة:

- تحدد نسبة البناء على كل مقسم بما لا يزيد عن 25% من مساحة المقسم.
- يحدد عامل الاستثمار لكل مقسم بما لا يزيد عن 75% (0,75) من مساحة المقسم.
- يحدد الارتفاع الأعظمي للبناء بـ /13,5/ م عن منسوب الترخيص على ألا يزيد عن أربعة طوابق.

ت - نظام الوجائب للمقسم التجاري في القسم التنظيمي:

- ألا تزيد نسبة البناء عن 50% من مساحة المقسم التجاري.
- ألا يزيد عامل الاستثمار عن 1/ من مساحة المقسم التجاري.
- عدد الطوابق /3/ طوابق كحدٍ أعظمي.

### ثانياً- نظرة تقييمية للقرار:

يتبين من مواد القرار المعدل بأن التعديلات تناولت نسب البناء وعامل الاستثمار في القسمين التنظيمي والاستثماري، وإضافة فقرات جديدة تتعلق بنسب استعمالات الأراضي في القسم الاستثماري، وتعلق بتخصيص مقسم تجاري في القسم التنظيمي...

#### 1-3- التعديلات:

- تعديل نسبة البناء من 15% إلى 25% من مساحة القسم التنظيمي.
- تعديل نسبة المساحة الطابقية من 25% إلى 75% من مساحة القسم التنظيمي.
- تعديل نسبة البناء من 15% إلى 25% من مساحة القسم الاستثماري.
- تعديل نسبة المساحة الطابقية من 40% إلى 75% من مساحة القسم الاستثماري.
- تعديل الارتفاعات الأعظمية للمنشآت السياحية 3 نجوم من 15/ م (4 طوابق) إلى 19/ م (5 طوابق).
- تعديل الارتفاعات الأعظمية للمنشآت السياحية الدولية والممتازة (4, 5 نجوم) من 25/ م (7 طوابق) إلى 29/ م (8 طوابق).

#### 2-3- الإضافات:

- تحديد نسبة المساحات الخضراء في القسم الاستثماري بما فيها الوجائب الخضراء المحيطة بما لا يقل عن 40% من مساحة هذا القسم.
- تحديد نسبة الممرات والساحات المرصوفة والفعاليات المفتوحة سماوياً ومواقف السيارات المكشوفة وكافة الاستعمالات المختلفة في القسم الاستثماري، بحيث لا تزيد عن 35% من مساحة هذا القسم منها 15% لمواقف السيارات.
- تخصيص مقسم تجاري في القسم التنظيمي يطبق عليه الاشتراطات الآتية: نسبة البناء لا تزيد عن 50% من مساحة المقسم التجاري، عامل الاستثمار لا يزيد عن 1/ من مساحة هذا المقسم، عدد الطوابق الأعظمي /3/ طوابق.