

ضاحية الفاضل

الموقع : العقارات ذات الأرقام (٩٠٧٥ - ٨ - ٩ - ١٠ - ١١ - ١٢ - ٣٨٠٤ - ٧٧١٩ - ١٠١٢١ - ٩٣٤٢) وجزء العقار رقم/ ٩٣٢٢ / من منطقة طرطوس العقارية المتوضع عليها ضاحية الفاضل ومقصف الأحلام والجزيرة والشاليهات الملحقة بهما .

المادة الثانية - وصف الموقع:

١ _ يتوضع موقع المشروع على العقارات ذات الأرقام (٩٠٧٥ - ٨ - ٩ - ١٠ - ١١ - ١٢ - ٣٨٠٤ - ٧٧١٩ - ١٠١٢١ - ٩٣٤٢) وجزء العقار رقم/ ٩٣٢٢ / من منطقة طرطوس العقارية يطل على البحر المتوسط من الجهة الغربية بواجهة بحرية يبلغ طولها حوالي / ٥٠٠ م / ويجاوره شرقاً طريق طرطوس - طرابلس وفي الجهة الشمالية شارع الربيع وشاليهات المنارة. وفي الجهة الجنوبية شارع الأحلام.

ويتمتع الموقع بعدة مزايا هامة تجعله في مقدمة المواقع الجاذبة للاستثمار السياحي في الساحل السوري فقرب الموقع من مركز المدينة مع الإطلالة الرائعة على البحر بشاطئ رملي عريض نسبياً إضافة إلى الخدمات التي ستقدمها فعاليات المشروع مما يوفر للسائحين العديد من أنماط السياحة (استجمام وترفيه، تسوق ، ألعاب بحرية) وبالتالي سيساهم المشروع في جذب الكثير من السائحين على اختلاف ميولهم ورغباتهم ومستوياتهم مما يجعل للمشروع جدوى اقتصادية.

٢ _ تبلغ مساحة أرض الموقع حوالي / ٢٢١٦٥١٢ م^٢ / مائتين وستة عشر ألفاً وخمسمائة واثنان عشر متراً مربعاً ويتوضع على الأرض آنفة الذكر ما يلي :

آ- **مجمع الضاحية :** و هو يضم ١٠٤ فيلا سكنية بنيت على رقعة أرض مساحتها / ١٥٧٠١٢ م^٢ / و هي تتكون من ثلاثة نماذج:

_ **النموذج الأول / V13 /** يتكون من ٤٦ فيلا سكنية المساحة الإجمالية للفيلات الواحدة / ٢١٦٢.٩٢ م^٢ / و هي تتألف من :
طابقين :

- الطابق الأرضي : صالون + مطبخ + تواليت عربي

- الطابق الأول : ثلاث غرف صغيرة + حمام مشترك

_ النموذج الثاني / V2 / يتكون ٤٨ فيلا سكنية بمساحة إجمالية للفيلا الواحدة / ٢١٥.٨٤م^٢ / وهي تتألف من :

- الطابق الأرضي : صالون + مطبخ + تواليت عربي

- الطابق الأول : ثلاث غرف + مكتب + ركن مطبخ + حمام مشترك

_ النموذج الثالث / V10 / يتكون من ١٠ فيلات سياحية بمساحة إجمالية للفيلا الواحدة / ٢٤٨.٦٣م^٢ / وتتألف من : قبو - طابق أرضي - طابق أول - طابق ثاني.

- القبو : يحوي مدخل مستقل ويتألف من غرفتين مفردتين إحداهما للتجهيزات الفنية للفيلا والأخرى يمكن استخدامها كصاله رياضية وصحية خاصة بالفيلا

- الطابق الأرضي : يتكون من مطبخ مع حمام و غرفة نوم مع خدماتها مع منسوبيين الأول يستخدم غرفة معيشة والثاني يستخدم ركن طعام.

- الطابق الأول : يتألف من غرفتي نوم مع حمام خاص بإحدى الغرف.

- الطابق الثاني : غرفتي نوم مع حمام مشترك.

إضافة لما سبق يحتوي المجمع العديد من المساحات المخصصة كمرآب لسيارات نزلاء الضاحية كذلك مساحات كبيرة خالية من أية إشغالات يمكن توظيفها سياحياً.

ب _ الشريط الساحلي المقابل لضاحية الفاضل بمساحة إجمالية تبلغ / ٢٥٩٥٠٠م^٢ / ويحتوي على :

- مطعم كازينو المهندسين في الجهة الشمالية للشريط الساحلي مع ثلاث وحدات حيث يتألف كل واحدة من ست شاليهات

ذات الغرفة الواحدة مع خدماتها.

- **مطعم شاطئ الأحلام** ويتوضع في الجهة الجنوبية للشريط مع ست وحدات مبيت منفصلة حيث تحوي كل وحدة على ثلاثة شاليهات ذات الغرفة الواحدة مع خدماتها.

ج _ **الطريق الفاصل بين الضاحية والشريط الساحلي** وهو امتداد للكورنيش البحري لمدينة طرطوس بمساحة تقريبية / ٢٠٠٠م^٢ / و هو من الأملاك العامة يمكن ضمه إلى المشروع ليصبح الموقع كوحدة متكاملة.

المادة الثالثة - هدف المشروع :

الاستثمار السياحي بإشادة فندق و ملحقاته من سووية لا نقل عن أربع نجوم مع مجموعة من الشاليهات الطابقية مع العديد من الفعاليات السياحية والخدمية للموقع وتحويل الفيلات السكنية إلى شاليهات سياحية مع إضافة فعاليات أخرى و استثمار المجمع كمنشأة سياحية بسوية لا نقل عن أربع نجوم.

المادة الرابعة - برنامج المشروع :

يتحدد برنامج المشروع بما يلي :

١ - يحتوي المشروع المراد إقامته في موقع الشريط الساحلي ما يلي :

أ - إشادة فندق سياحي بسوية لا نقل عن أربع نجوم وبطاقة استيعابية لا نقل عن ٥٠ غرفة مع كافة ملحقاته وذلك في الجهة الشمالية للشريط الساحلي .

ب - مارينا للزوارق واليخوت.

ج - مطعم رئيسي بانورامي مع صالة متعددة الاستعمالات + كافيتيريا لتخديم رواد الشاطئ و نزلاء الضاحية + مسرح مكشوف

د - تجهيز الشاطئ بالعديد من الفعاليات لتخديم رواد الشاطئ على سبيل المثال : كبائن لخدمة الهاتف - أكشاك بيع - مظلات - أبراج منقذين - نقطة طبية -

هـ - شاليهات طابقين من الدرجة الدولية و بما لا يقل عن ٣٠ شاليه

و - مواقف سيارات خاصة برواد الشاطئ

- يحتوي المشروع المراد إقامته في موقع الضاحية مايلي :

١- تحويل الفيلات السكنية ذات النموذج (V2-V13) و البالغ عددها ٩٤ فيلا إلى شاليهات سياحية طابقية و ذلك من خلال إعداد دراسة معمارية لتعديل المساقط الأفقية للفيلات السكنية مع ملاحظة إمكانية الفصل الداخلي لنموذج الفيلات (V2) والفصل الخارجي من خلال تنفيذ درج خارجي للفيلات ذات النموذج (V13) .

٢- الاستفادة من المساحات المتوفرة بالموقع العام للضاحية و ذلك للقيام بتنفيذ الفعاليات التالية :

- مركز تجاري (مول) مع كافيتيريا و تراسات صيفية .

- نادي صحي رياضي يتضمن مسبح صيفي و مسبح شتوي و مسبح للأطفال بالإضافة إلى (ساونا - جاكوزي - مساج - لياقة بدنية) .

- مسطحات خضراء مع بحيرات مياه و نوافير مع حديقة ألعاب للأطفال .

- مبنى إداري يضم فعاليات خدمية لنزلاء الضاحية (خدمة الغرف ، مصبغة ، خدمة صيانة) .

- مدينة ألعاب صغيرة .

- القيام بجميع أنواع الصيانات اللازمة للفيلات و تجهيزها بأفخر أنواع الأثاث و المفروشات .

- المحافظة على الوضع الحالي للفيلات ذات النموذج (V10) بدون أي تعديل على مساقطها الأفقية و إكسائها بالشكل اللائق ثم تجهيزها بالأثاث اللازم لاستثمارها (مفتاح باليد) .

٥_ يراعى تخطيطا ما يلي :

أ_ المحددات السياحية لمكونات المشروع .

ب_ مسافة التباعد الدنيا بين الكتل (٦ م) .

ج_ المساحات الإجمالية المخصصة لكل من الحدائق و
المسطحات الخضراء و الطرق و موقف السيارات .