

١٥٠
مدرسة استثمار
السياحة



الجمهورية العربية السورية

وزارة السياحة

إدارة الاستثمار السياحي

مديرية المنشآت السياحية

دائرة الرخص

الرقم : ٧٦٥٤
التاريخ : ٢٠٠٨ - ١١ / ٢٥

آلية ترخيص منشآت سياحية على عقارات يعود جزء منها لأملك الدولة أو لجهة عامة والجزء الآخر أملك خاصة

أولاً: يتقدم صاحب العلاقة إلى مديرية السياحة المختصة بالأوراق الثبوتية التالية :

١. طلب يسجل في ديوان المديرية مرفق به صورة عن الهوية الشخصية و يتضمن بصورة خاصة مايلي :

أ- الموضوع المختار للتبليغ .

ب- فكرة مختصرة عن العقارات التي يرغب بإشادة المنشأة السياحية عليها مع تحديد العقارات العائدة بملكيته والعقارات العائدة ملكيتها لجهة عامة أو أملك الدولة المعنية .

ت- موافقة وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي على استثمار عقارات أملك الدولة المعنية أو موافقة الجهة العامة المالكة للعقارات المعنية العائدة إليها .

ث- فكرة عن المشروع السياحي الذي يرغب بترخيصه والنجومية المقترحة .

٢. كافة الأوراق الثبوتية اللازمة للعقارات العائدة بملكيتها لصاحب العلاقة وفق الآلية /٣٧٨/

لعام ٢٠٠٣

ثانياً : يُحال طلب صاحب العلاقة ومرفقاته إلى إدارة التطوير والتسويق السياحي / مديرية التخطيط السياحي للدراسة واتخاذ الإجراءات اللازمة للحصول على موافقة المجلس الأعلى للسياحة على التعاقد بالتراضي على استثمار عقارات أملك الدولة أو العقارات العائدة للجهة العامة المعنية وفق صيغة BOT .

ثالثاً : بعد الحصول على موافقة المجلس الأعلى للسياحة ، يتقدم صاحب العلاقة بالمخططات المقترحة للمشروع مع مراعاة الشروط التالية عند إعداد الدراسات الفنية للمشروع وذلك حسب الحالات التالية :

الحالة الأولى : المشروع / استثماري فقط /

أ- العقار خارج المخطط التنظيمي :

١- يخضع المشروع لنظام ضابطة البناء ومنهاج الوجائب الوارد في القرار رقم /١٩٨/ لعام ١٩٨٧ وتعديلاته .

٢- يتم دراسة وتوزيع كتل المشروع ضمن العقارات المراد الترخيص بالإشادة عليها أملك خاصة - أملك دولة وفقاً لما يلي :

- يتم توزيع كتل المشروع ضمن العقارات (الأملك الخاصة وأملك الدولة) بحيث تحقق الكتل المتوضعة على العقارات الخاصة /بشكل منفرد/ نظام ضابطة البناء ومنهاج الوجائب المفروضة وفق القرار رقم /١٩٨/ لعام ١٩٨٧ و تعديلاته ، وتتم دراسة الكتل الواقعة ضمن أملك الدولة أيضاً وفق نظام ضابطة البناء ومنهاج الوجائب الواردة في القرار رقم /١٩٨/ لعام ١٩٨٧ وتعديلاته .

- أن تكون فعاليات المشروع المقترحة على العقارات العائدة لملكية خاصة تحقق (وبشكل مستقل عن الفعاليات المقترحة على أراضي أملك الدولة) كافة الاشتراطات الفنية والقرارات الصادرة عن وزارة السياحة بالنسبة للمنشآت السياحية المقترحة وبحيث يمكن في حالة انتهاء استثمار العقارات العائدة لأملك الدولة أن تحقق المنشأة التصنيف السياحي المرخصة به وإمكانية التشغيل بشكل مستقل عن الفعاليات الواقعة على أملك الدولة ، ويطبق نفس الاشتراط المذكور على المنشآت السياحية المقترحة على العقارات العائدة لأملك الدولة.

- يسمح بتنظيم المساحات والوجائب المحصورة في نقطة اتصال العقارات بما يسمح بتأمين ممرات وحدائق تخدم المشروع السياحي كما ويسمح بإشادة منشآت غير ثابتة قابلة لل فك والتركيب ضمن هذه المنطقة ولا تؤثر على فعاليات المشروع وبما يسمح بإزالتها عند انتهاء مدة استثمار عقارات أملك الدولة .

ب- العقار داخل المخطط التنظيمي :

تخضع كتل المشروع وتوزعها ضمن العقارات في هذه الحالة من حيث نظام ضابطة البناء ومنهاج الوجائب إلى نظام ضابطة البناء ومنهاج الوجائب المطبقة في منطقة المشروع شريطة مايلي :

- أن تكون فعاليات المشروع المقترحة على العقارات العائدة لملكية خاصة تحقق (وبشكل مستقل عن الفعاليات المقترحة على أراضي أملك الدولة) كافة الاشتراطات الفنية والقرارات الصادرة عن وزارة السياحة بالنسبة للمنشآت السياحية المقترحة وبحيث يمكن في حال انتهاء استثمار العقارات العائدة لأملك الدولة أن تحقق المنشأة التصنيف السياحي المرخصة به وإمكانية التشغيل بشكل مستقل عن الفعاليات الواقعة على أملك الدولة ، ويطبق نفس الاشتراط المذكور على المنشآت السياحية المقترحة على العقارات العائدة لأملك الدولة.

- يتم تنظيم المساحات والوجائب المحصورة في نقطة اتصال العقارات (حدائق - ممرات - منشآت غير ثابتة) بما يتوافق مع نظام ضابطة البناء ومنهاج الوجائب .

الحالة الثانية : المشروع مجمع سياحي / استثماري و تنظيمي/ :

١- بالنسبة للأملك الخاصة : يُسمح بإقامة مجمع سياحي ذا صفة استثمارية خارج المخططات التنظيمية العامة وعلى الأراضي التي لا تقل مساحتها الإجمالية عن /ثلاثين ألف متر مربع وتتألف

من عقار واحد أو مجموعة عقارات متلاصقة باستثناء مايقع منها على الساحل فيكتفى بمساحة إجمالية قدرها/خمسة عشر ألف متر مربع /ضمن الشروط التالية:

- أن يقيم المالك على جزء لا تقل مساحته عن ٤٠% من المساحة الإجمالية (لعقارات الأملاك الخاصة) مشروعاً سياحياً ذا صفة استثمارية .
- يُسمح بتنظيم الجزء الباقي من أرض الأملاك الخاصة بهدف بناء وحدات مبيت للاصطياف والإشياء معدة للإفراز .
- يخضع المشروع المشاد على الأملاك الخاصة إلى القرار رقم /١٩٨/ لعام ١٩٨٧، وتعديلاته .

٢- بالنسبة لعقارات أملاك الدولة ضمن المجمع السياحي : يُسمح بترخيص قسم استثماري فقط للمجمع السياحي على أملاك الدولة وذلك ضمن الشروط الواردة في الفقرة /أ/ من الحالة الأولى ، ولا يُسمح بدراسة القسم التنظيمي على هذه العقارات .

رابعاً: يتم تنظيم عقد بالتراضي لاستثمار أملاك الدولة أو العقارات العائدة للجهة العامة المعنية وفق صيغة BOT متضمناً البرنامج التخطيطي للمشروع وبدلات الاستثمار ولدراسة الجدوى الاقتصادية المعتمدة ، ويُعرض على المجلس الأعلى للسياحة لاعتماده .

خامساً: يتم استكمال الإجراءات اللازمة لصدور رخصة الإشادة السياحية وفق الآلية رقم /٣٧٨/ لعام /٢٠٠٣/، وذلك في حال اعتماد العقد من المجلس الأعلى للسياحة وتصديقه من قبل وزير السياحة.

ملاحظة:

- ١- تصدر رخصة الإشادة السياحية من فئة ثلاث نجوم وما دون من مديرية السياحة المعنية بالتفويض.
- ٢- تصدر رخصة الإشادة السياحية من فئة أربع نجوم وما فوق ع/ط إدارة الاستثمار السياحي/ مديرية المنشآت السياحية.

وزير السياحة

الدكتور المهندس سعد الله آغح القلعة

