PETRA
FOR REAL ESTATE INVESTMENTS
شركة البترا للاستثمارات العقارية
DAMASCUS · SYRIA



دراسة جدوى · أيلول ٢٠٢٦ · العقار رقم ١٤

الملعب

مركز ترفيهي داخلي يضم سينما بثماني قاعات عرض، وألعابا عائلية، ومنطقة ألعاب مائية، وشارعا للمطاعم، وساحة عروض في الهواء الطلق. وجهة لعاصمة يسكنها الملايين وتحتاج إلى أماكن حديثة تقضي فيها العائلات وقتها معا، ضمن تصور أعدت له دراسة جدوى.

عاصمة بالملايين،
ومساحة لوقت العائلة

103,066 م²	7 كم	10 كم	1.2 كم
المساحة المسجلة · صحيفة واحدة · مالك واحد	مركز دمشق	مطار دمشق الدولي	جرمانا

يسكن دمشق ملايين الناس، لكن الخيارات الحديثة لقضاء وقت عائلي فيها تكاد تكون غائبة. وتقترح دراسة «الملعب» منطقة ترفيهية متكاملة، لا مدينة ألعاب ضخمة. فالعشرة هكتارات لا تناسب ألعاب القطارات السريعة والمنشآت العملاقة، لكنها تناسب تماما ما تفتقر إليه المدينة: مركزا ترفيهيا داخليا مكيفا مع سينما من ثماني قاعات، ومنطقة ألعاب خارجية للعائلات لا لهواة المغامرات القصوى، ومنطقة ألعاب مائية لأشهر الصيف الطويلة، وشارع مطاعم في الوسط، وساحة مفتوحة للحفلات والمهرجانات وليالي رمضان.

يستمد الموقع قوته من محيطه. فمدينة المعارض، على بعد أربعة كيلومترات، تستقطب الزوار بالفعل، بينما تشكل عائلات جرمانا والسيدة زينب قاعدة للزيارات اليومية. ويتيح طريق المطار الوصول إلى الوجهة من مختلف أنحاء العاصمة، ومن المطار في عشر دقائق.

تتوجه الدراسة إلى مشغلي الترفيه الإقليميين، ولا سيما المجموعات التي تدير مراكز الترفيه العائلي والحدائق المائية في الخليج ومصر، وسلاسل السينما التي تبحث عن مشروع رئيسي في دمشق، والمجموعات الاستثمارية العائلية الراغبة في أصل بارز يحقق تدفقات نقدية.



مدينة شابة
تستعيد حياتها

3.3 M
عائدون منذ كانون الأول ٢٠٢٤ — عائلات بأطفال

3.52 M
وافدون في النصف الأول من ٢٠٢٦

~1,000
عارض في معرض دمشق الدولي على بعد ٤ كم

0
أحياء ترفيه عائلي حديثة في العاصمة

يعد المجتمع السوري من بين الأكثر فتوة في العالم، وقد عاد أكثر من ٣,٣ مليون شخص منذ كانون الأول ٢٠٢٤؛ عائلات معها أطفالها، وعدد متزايد منها يحمل مدخرات كسبها في الخارج. وبلغ عدد الوافدين ٣,٥٢ مليون في النصف الأول من ٢٠٢٦، وعاد الدفع بالبطاقات الدولية، بما يتيح شراء التذاكر والاشتراكات الموسمية إلكترونيا للمرة الأولى منذ خمسة عشر عاما.

لكن ما تجده هذه العائلات هو مرافق ألعاب قديمة، وعدد محدود من صالات السينما المتقادمة، ومراكز تسوق تضم بعض أجهزة الألعاب. والإنفاق على الترفيه من أول أوجه الإنفاق غير الأساسي التي تستعيد عافيتها في اقتصاد يعاود الانفتاح، ويكون تعافيه أسرع حين تقل البدائل. لذلك تدخل أول وجهة ترفيهية حديثة في العاصمة سوقا لا منافس لها فيها.


دمشق

خمسة
أسباب لاختيارها

- **جمهور قريب من الموقع.** تبعد جرمانا ١,٢ كيلومتر والسيدة زينب أربعة كيلومترات، وهما من أكثر المناطق السورية كثافة سكانية وفتوة، بينما يبعد مركز دمشق ربع ساعة بالسيارة.
- **سهولة الوصول ومواقف كافية.** واجهة على الطريق تتسع معها الأرض لـ١,٤٠٠ موقف سيارة ومواقف للحافلات؛ وهما عاملان حاسمان في نجاح الوجهات الترفيهية أو تعثرها.
- **قرب من مدينة المعارض.** أربعة كيلومترات تفصل المشروع عن مصدر موسمي للزوار، يمكن لساحة العروض وشارع المطاعم استقطابهم.
- **مساحة تناسب البرنامج.** عشرة هكتارات لا تكفي لمدينة ألعاب ضخمة، لكنها تلائم مركزا داخليا ومنطقة ألعاب مائية وساحة عروض، ضمن وجهة تنفذ على مرحلتين وتسمح بالتوسع.
- **أرض خالية من المباني وصحيفة عقارية واحدة.** لا حاجة إلى الهدم، وتوقيع واحد لإتمام الصفقة، مع إمكانية إعلان اسم العلامة عند التوقيع.



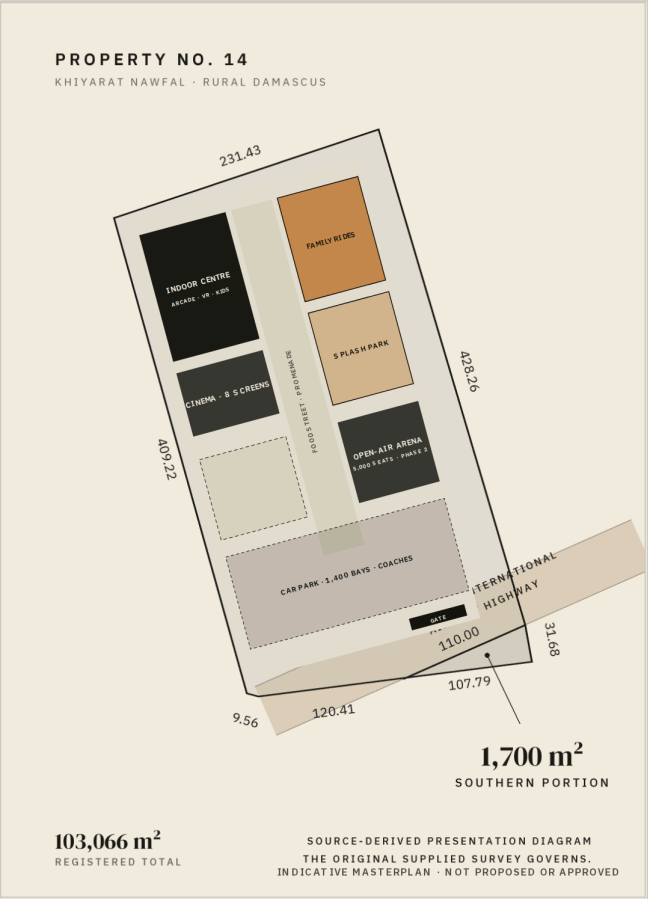
ماذا يمكن أن تضم الأرض؟

العنصر	الحجم الاسترشادي	ملاحظة
مركز الترفيه الداخلي	١٤,٠٠٠ م²	ألعاب وواقع افتراضي وألعاب داخلية وبولينغ وتعليم ترفيهي للأطفال؛ مكيف طوال العام
السينما	ثماني قاعات عرض · ٥,٠٠٠ م²	ضمن المركز الداخلي؛ تؤجر لمشغل
الألعاب العائلية الخارجية	نحو ١٥,٠٠٠ م²	دوامة وعجلة وألعاب عائلية — لا أفعوانيات إثارة
المنطقة ألعاب مائية	نحو ١٢,٠٠٠ م²	مرساة الصيف؛ مظلات وفلترة وإعادة تدوير
شارع الطعام والمقاهي والتجزئة	٦,٠٠٠ م²	الممشى بين النصفين؛ يؤجر لمشغلين
المدرج المفتوح	٥,٠٠٠ مقعد · المرحلة الثانية	حفلات ومهرجانات وبرنامج رمضان وحفلات التخرج
المواقف ومواقف الحافلات	نحو ١,٤٠٠ موقف	جهة الطريق مع منطقة إنزال
المساحة المبنية الاسترشادية	**نحو ٢٥,٠٠٠ م² مبنية + نحو ٢٧,٠٠٠ م² فعاليات خارجية**	**تغطية نحو ٢٥٪ — رهن التنظيم وتراخيص التجمع**

برنامج استرشادي للنقاش. يجب اختبار مزيج الألعاب والطاقات والتراخيص مع التنظيم وتراخيص السينما والتجمع العام ومعايير سلامة الألعاب.



ممشى واحد
يجمع الداخل والخارج



مركز الترفيه الداخلي · السينما · المدرج
المركز والسينما غربا؛ المدرج شرقا، المرحلة الثانية

الألعاب العائلية
الجهة الشرقية بمحاذاة الممشى

المنطقة ألعاب مائية
مرساة الصيف مع مظلات

شارع الطعام والممشى · مرج الفعاليات
العمود الفقري بين النصفين

المواقف ومواقف الحافلات — ١،٤٠٠
جهة الطريق مع إنزال عند البوابة

القسم الجنوبي — ١،٧٠٠ م²
اللافتة وعلامة المدخل، رهن موافقة الوصول

المخطط التخطيطي مرسوم فوق الرسم المستمد من المخطط المساحي المزود؛ الكتل استرشادية ومرسومة للنقاش لا غير. المرحلة الأولى: المركز الداخلي والسينما والألعاب والألعاب المائية وشارع الطعام والمواقف. الثانية: المدرج.

ثلاثة مسارات
لتنفيذ المشروع

المسار (أ)

المشغل يشتري ويبني.

مجموعة ترفيه إقليمية تشتري الأرض وتبني وتشغل الحي على مرحلتين، فتملك وجهة حرة بلا منافس في العاصمة ومع متسع للتوسع.

المسار (ب) · الموصى به

أرض بحصة مع مشغل.

تساهم البترا بالعقار رقم ١٤ بحصة؛ يمول مستثمر ترفيهي البناء وتدير مجموعة إقليمية الحي باتفاقية إدارة بأتعاب أداء. تحتفظ البترا بحصة في الوجهة الترفيهية الحديثة الوحيدة في العاصمة.

المسار (ج)

مستأجرون مرساة وبناء على مراحل.

تؤجر السينما وشارع الطعام والمنطقة ألعاب مائية مسبقا لمشغلين يجهزون مساحاتهم بأنفسهم؛ ويبني المطور الهيكل والألعاب والممشى فقط، ويضيف المدرج بعد أن يثبت الصيف الأول الأرقام. أقل رأس مال معرض.

٣ مراس

مؤجرة قبل البناء



تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

ما الذي
يقدمه لمجموعة الترفيه؟

- **سوق بلا منافس.** أول وجهة ترفيهية حديثة في عاصمة يسكنها الملايين، ضمن مجتمع هو الأكثر فتوة في المنطقة.
- **نشاط على مدار العام.** تستقطب منطقة الألعاب المائية الزوار صيفا، بينما يقود المركز المكيف والسينما النشاط شتاء، لتتكامل مواسم التشغيل.
- **مواقف ووصول مباشر.** ١,٤٠٠ موقف سيارة، مع منطقة لإنزال ركاب الحافلات على الطريق السريع؛ حلول لقيد تشغيلي قد يتسبب في فشل مشروعات الترفيه داخل المدن.
- **برنامج فعاليات متجدد.** ساحة العروض، ومدينة المعارض التي تبعد أربعة كيلومترات، وليالي رمضان، وحفلات التخرج، والعروض الموسيقية؛ مصادر دخل لا تعتمد على الألعاب.
- **شريك، لا مجرد مالك أرض.** بترا مستعدة لقبول حصة في المشروع بدلا من النقد.


تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

ما الذي
قد يواجه المشروع؟

الخطر	المعالجة
الاستخدام المسموح للترفيه والتجمع العام؛ تراخيص السينما والألعاب والفعاليات	التأكد من الاستخدام والتراخيص قبل أي التزام؛ تأجيل المدرج — صاحب أثقل متطلبات التجمع — إلى المرحلة الثانية.
الزيارات غير مختبرة	اشتراكات موسمية وبرامج مدرسية؛ عقود المستأجرين المراسي تنقل جزءا من المخاطرة.
القدرة الشرائية والموسمية	برمجة رمضان والعطل المدرسية؛ المركز الداخلي يغطي الشتاء والألعاب المائية الصيف.
إمداد المياه ومعالجتها للمنطقة ألعاب مائية	فلترة وإعادة تدوير في الموقع وتخزين؛ كتب سعة قبل الالتزام — وهذا أكبر قيد فني في المشروع.
سلامة الألعاب والتأمين ومعايير الإدارة	شراء بقيادة المشغل وفق معايير سلامة دولية؛ فحص طرف ثالث؛ تأمين قبل الافتتاح.
الحركة في أمسيات الذروة وليالي الفعاليات	موافقة الوصول من مديرية الطرق؛ مسرب تباطؤ ومواقف حافلات و١٬٤٠٠ موقف وخروج متدرج.
المخاطر السياسية والامتثال	فحص الأطراف؛ تحكيم دولي؛ تأمين ضد المخاطر السياسية حيثما توفر.

مراجع
البيانات والأرقام

1. المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين، آذار ٢٠٢٦ — عودة أكثر من ٣,٣ مليون لاجئ ونازح منذ كانون الأول ٢٠٢٤؛ والمجتمع السوري من بين الأكثر فتوة في العالم.
2. «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ — بلغ عدد الوافدين ٣,٥٢ مليون في النصف الأول من ٢٠٢٦؛ وعودة الدفع بالبطاقات الدولية في سياق التذاكر والمدفوعات غير النقدية.
3. سانا، ٢٩ آب ٢٠٢٦ — الدورة ٦٣ من معرض دمشق الدولي، بمشاركة نحو ألف جهة من ٦٠ دولة، في مدينة المعارض التي تبعد أربعة كيلومترات عن الموقع.
4. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ — أول منتدى استثماري سوري إماراتي؛ والسياحة والخدمات والترفيه من القطاعات المستهدفة.
5. وزارة الخارجية الأمريكية — إلغاء العقوبات الشاملة في حزيران ٢٠٢٥، وإلغاء قانون قيصر في كانون الأول ٢٠٢٥، في سياق تجهيزات الألعاب وتراخيص السينما والمشغلين الدوليين.

لا شيء في هذه الصفحة يشكل عرضا أو مشورة استثمارية. تلزم مراجعة قانونية وتخطيطية وفنية ومالية مستقلة.

من الاهتمام إلى التحقق

القرار المدروس يبدأ بالتحقق.

تعرف إلى تفاصيل الأرض، وراجع مستنداتها قبل أي التزام استثماري. يبدأ المسار بتوقيع اتفاقية السرية، ثم الوصول إلى غرفة البيانات، لإجراء مراجعة مستقلة للجوانب القانونية والتخطيطية والمالية والفنية ومتطلبات الامتثال.

01	توقيع اتفاقية السرية
02	الاطلاع على المستندات في غرفة البيانات
03	زيارة الموقع
04	مراجعة قانونية / ملكية / تخطيطية / فنية
05	اهتمام أولي + هيكل
06	التوثيق + الموافقات
07	النقل / الإغلاق

خط مباشر

د. خلدون ملكاوي

علاقات المستثمرين والشراكات الاستراتيجية

جهة الاتصال الاستثمارية لشركة البترا للاستثمارات العقارية

invest@petrasyria.com

+962 77 754 4455

petrasyria.com/ar/possibilities/entertainment-district

لمشغلي الترفيه ومجموعات السينما

