

فرص



وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان  
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



## بطاقة الفرصة الإستثمارية

الترفيه (متحف، إلخ) وملعب سياحي  
والتجزئة (مطاعم راقية تطل على  
المناظر الجميلة)

أهلا

قطعة الأرض م. 307

المملكة العربية السعودية

خاص وسري

تعاون عدة جهات حكومية حالياً على تمكين عدة إستثمارات في عسير لتحقيق رؤية المنطقة

**حالات الاستثمار المرتبطة بالقطاعات السياحية المستهدفة حسب إستراتيجية تطوير المنطقة**

عامةً للإستراتيجية الموضوعة لتطوير منطقة عسير، من المتوقع أن يتحقق ما يقارب 50 مليار ريال سعودي من خلال عدة مشاريع تعتبر عظمها ضمن مجالات الاستثمار المستهدفة لتنمية القطاع سياحي<sup>1</sup> والموضحة أدناه:



التجزئة



لِسْتِ شَفَاءٌ



خیافہ



الثقافة والترا



التفه



سياحة الزراعية

**اللحظة: حدود ووجهات التطوير السياحي غير دقيقة وهي تعتبر  
وضيئية فقط في الخارطة فقط**

ات أخرى مستهدفة

التطوير السياحي

شارع صندوق الاستثمار  
عامة

مطابع أئمة الدول

نحو المتنطعة بالـ 25 فضة

المفتاح منطقة عسقلان

المفتاح

1

**ملاحظات:**

# تقع قطعة الأرض على جبل ذرة بأبها

**وصف البلدية:** تمثل أبها مقر الأماراة في منطقة عسير وتضم مشاريع حيوية ومتعددة ذات قيمة مضافة وخدمات متكاملة. علاوة على ذلك، تصنف في المرتبة الأولى في عسير من حيث عدد السكان.



## تحليل الموقع

### خصائص الموقع



**61,319** متر مربع



مرتفعة

مساحة الأرض



إمكانية الوصول



مرتفعة

الرؤية



المنطقة المحيطة تتكون من إستخدامات متعددة  
القطاعات

الأراضي المجاورة



غير منتظم

شكل الأرض



%60

نسبة البناء

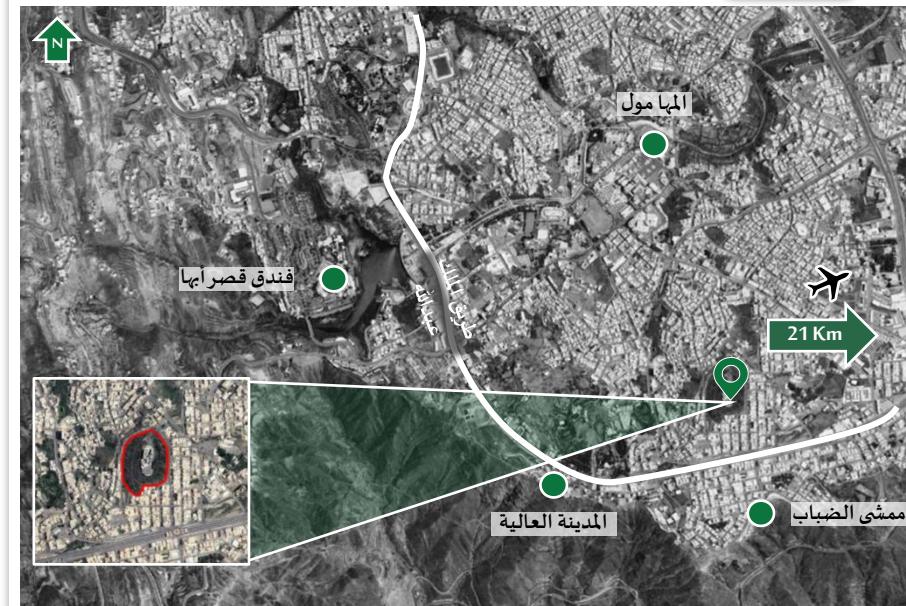


2

عدد الأدوار المسروحة

## نظرة على الموقع في بلدية أبها

### موقع الأرض على الخارطة



المفتاح



موقع الأرض



أبرز المعالم المحيطة



مسافة إلى المطار



حدود الأرض

ملاحظات:

(١) عدد الأدوار المسروحة ونسبة البناء الموضحة أعلاه تعتبر استرشادية وعلية المستوى ومبنية على مناقشات مختلفة مع الهيئة بالإضافة إلى الممارسات المحلية المتعارف عليها في منطقة عسير. تعمل الهيئة حالياً على تطوير أنظمة البناء والمخطط الهيكلي للمنطقة. وبالتالي يجب على المستثمر / المطور اتباع أنظمة البناء المحدثة عند صدورها.

# يتكون المشروع من متحف أو مرفق ترفيهي ومعلم سياحي ومطاعم راقية تطل على المناظر الجميلة بأهـ

**وصف الفرصة:** تهدف الفرصة إلى تطوير مشروع إستثماري تجاري على أرض تابعة لبلدية أهـا يتضمن مكونات عقارية تهدف إلى تحسين جودة الحياة والمشهد الحضري في المدينة من خلال التركيز على تقديم خدمات متميزة تعزز تجربة الأفراد والأسر في المجتمع المحلي والزوار.



## توصيات المشروع

المكون	معلم سياحي	تجزئة	ترفيه	مكونات المشروع المقترن	خيار التطوير الأمثل
ترفيه (متحف)	لا ينطبق	مساحة الأرض لكل مكون	ترفيه (متحف)	مثال توضيعي لارتفاع وشكل وحجم التطوير المقترن	
معلم سياحي	6,132 متر مربع	50%	تجزئة (مطاعم راقية)	تجزئة (مطاعم راقية)	
تجزئة (مطاعم راقية)	12,264 متر مربع	40%	معلم سياحي	معلم سياحي (ترفيه)	
	7,665	10%			
لا ينطبق	8,830				

## مؤشرات إستثمارية متوقعة



## الأثر الاقتصادي المتوقع



## نتائج تحليل السوق



ملاحظات:

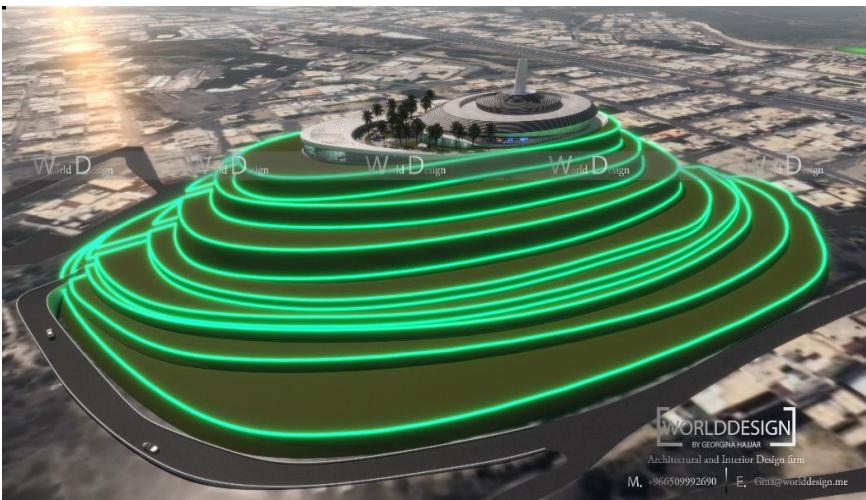
(1) تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدية قبل الآئنة للمستثمر تعادل 28 سنة (3 سنوات للتطوير + 25 سنة للتشغيل)

(2) يمكن للمستثمر تأمين وتعيين المشغلين المطلوبين حسب الفرصة ذات الصلة

(3) المؤشرات الواردة في البطاقة مبنية على إفرازيات علمية وتعبر توقعات إسترشادية

# يتكون المشروع من متحف أو مرفق ترفيهي ومعلم سياحي ومطاعم راقية تطل على المناظر الجميلة بأبهىها

## تصاميم مبدئية إسترشادية



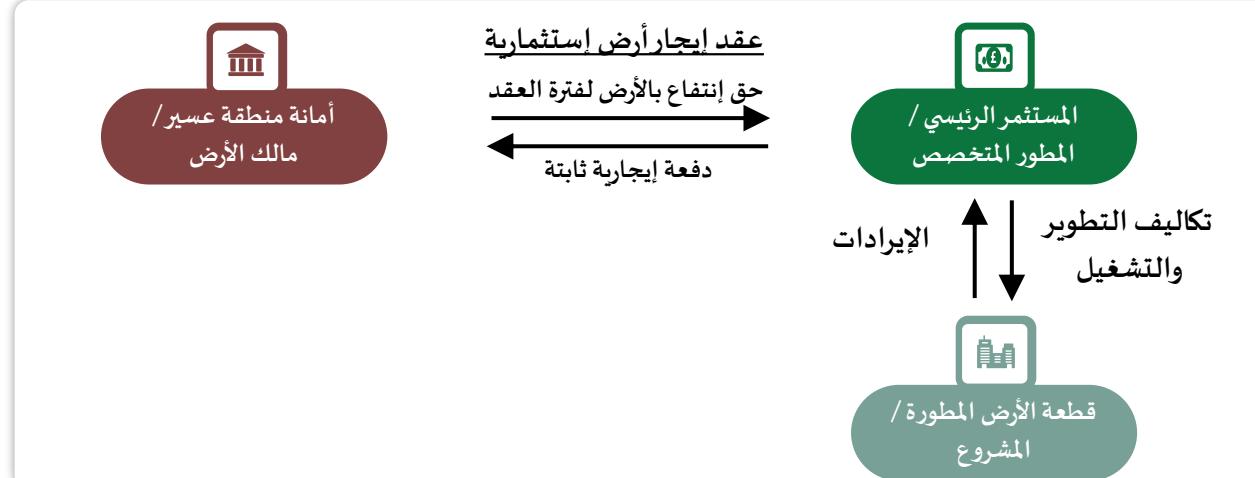
## القيمة المضافة من الفرصة



- يتكون المشروع المقترن من قطعة أرض سيتم تأجيرها لمطور / مشغل متحف أو أي مرفق ترفيهي آخر والمعلم السياحي بالإضافة إلى مجموعة متنوعة من المطاعم الراقية التي تكمل المرافق الترفيهية المقترنة.

- يقدم المشروع قيمة مضافة كبيرة من خلال تسويق رموز منطقة عسير التراثية والثقافية والبيئية والتاريخية من خلال المعلم السياحي المقترن على المستوى الوطني والعالمي بهدف جذب الزوار إلى قطعة الأرض وبالتالي تعظيم الاستفادة من المكونات الأخرى المقترنة كالمتحف أو المرافق الترفيهية والمطاعم الراقية.

## هيكل الصفقة



ملاحظات:

(1) تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدية بناءً على الأذانة للمستأجر تعادل 28 سنة (3 سنوات للتطوير + 25 سنة للتشغيل)

(2) يمكن للمستأجر تأهيل وتعيين المشغلين المطلوبين حسب الفرصة ذات الصلة

(3) المؤشرات الواردة في البطاقة مبنية على إفتراضات علمية وتعبر توقعات إسترشادية

# للشخص الأدوار الرئيسية للأطراف ذات العلاقة في المملكة ومنطقة عسير على وجه الخصوص



- إستثمر في السعودية: هي المنصة التسويقية الرسمية الوطنية المعتمدة لدى وزارة الإستثمار الداعمة لاستقطاب قطاع الاستثمار والأعمال العالمي إلى المملكة

- رعاية منتدى الاستثمار في عسير
- تقوم الوزارة بتقديم دراسات عن وضع السوق المحلي ومختلف القطاعات فيه بالاعتماد على الخطط الحكومية وذلك للشركات الراغبة في الدخول لأول مرة أو من تفكير التوسع في عملها الحالي. تعمل وزارة الاستثمار مع الجهات الحكومية لخلق وتطوير وتسيير الفرص التجارية



- تحقيق التنمية الإقليمية المتكاملة وضمان التنسيق الفعال بين الجهات الإنمائية الفاعلة وتنسيق عالي الجودة لمشاريع البنية التحتية الرئيسية في المنطقة وتحفيز ودعم الاستثمار



- هو الصندوق المعتمد لدى وزارة السياحة لتمكين القطاع السياحي في المملكة بالحلول التمويلية اللازمة وجذب الاستثمارات السياحية وتحفيز التنمية في هذا القطاع للحصول على مشاريع أكثر ربحية ينتج عنها تطوير ووجهات سياحية مميزة



- هي بوابة الاستثمار البلدي المعتمدة لدى الأمانات لطرح الفرص الاستثمارية على مستوى المملكة

- تعزيز الإستدامة المالية في المنطقة عن طريق تمكين وطرح المشاريع الاستثمارية على منصة فرص والموائمة مع لائحة التصرف بالعقارات البلدية تحسين المشهد الحضري والمرافق العامة ووإصدار التراخيص وواقية الصحة البيئية العامة وأسوق النفع العام والخدمات البلدية الأخرى في المنطقة



- تنظيم المنظومة السياحية في المملكة العربية السعودية ومدّها بالمقومات التي تجعلها مهداً ومحفزاً لفرص المستدامة

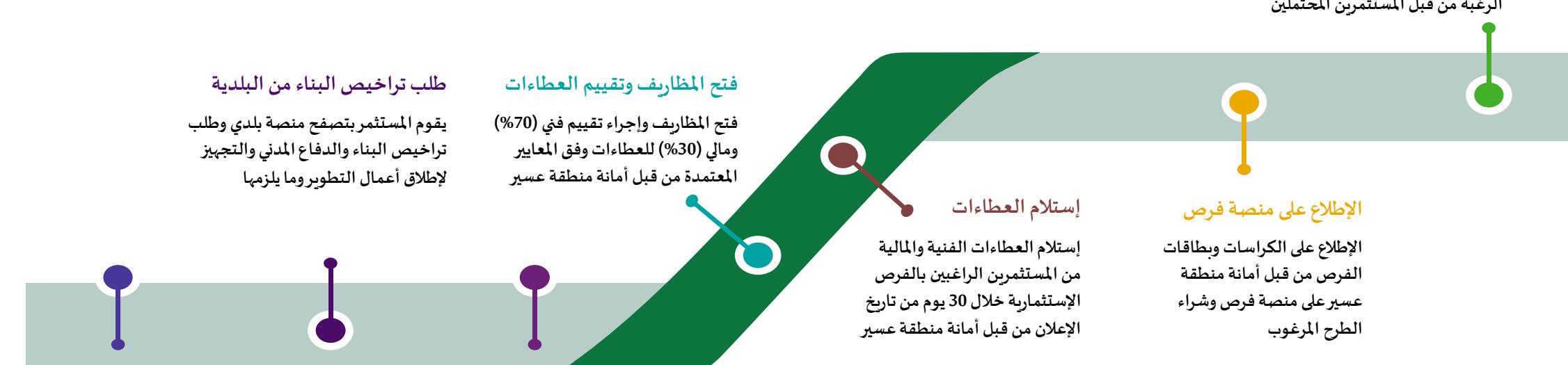
# خارطة طريق الفرص بعد تجهيز الحقائب الاستثمارية

- ٠ -  
- ٠ -  
- ٠ -

خارطة طريق الفرص بعد تجهيز الحقائب الاستثمارية

## الإعلان عن الفرص ضمن منتدى الاستثمار في عسير

إنعقاد منتدى الاستثمار في عسير برعاية هيئة تطوير منطقة عسير بالشراكة مع أمانة منطقة عسير وبدء إسلام خطابات إبداء الرغبة من قبل المستثمرين المحتملين



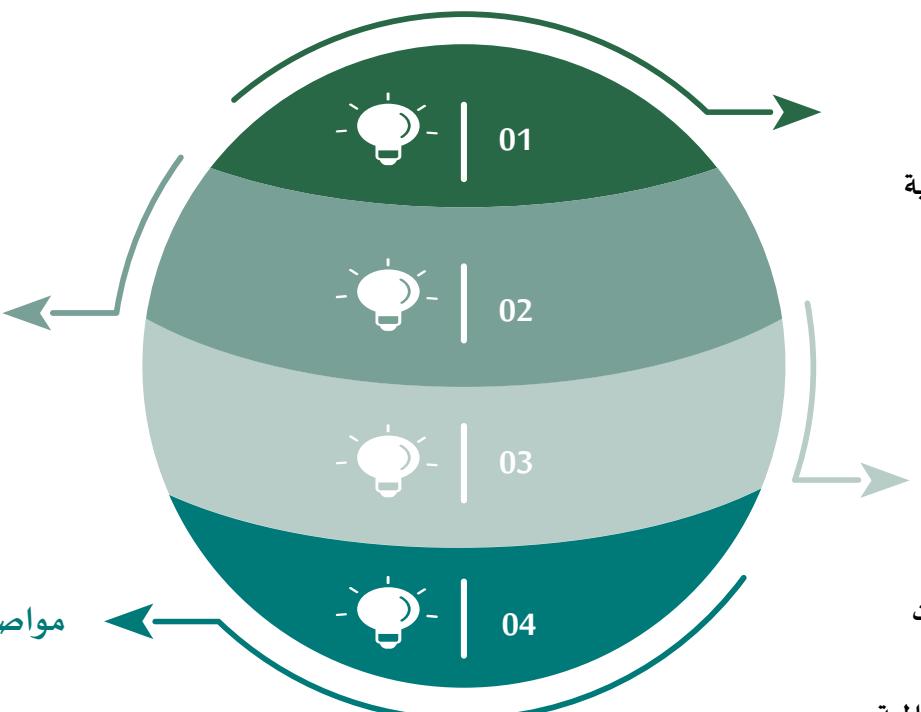
## طلب تراخيص التشغيل من البلدية

يقوم المستثمر بطلب تراخيص التشغيل اللازمة عبر منصة بلدي والإدارات المعنية

# نلخص مواصفات تجارية إرشادية محتملة التي من المتوقع أن تشملها كراسة الشروط والمواصفات

- فيما يلي مجموعة إرشادية من المواصفات والمتطلبات التجارية المطلوبة من المستثمرين المحتملين الذين يرغبون في الشراكة مع القطاع العام في تطوير الفرص الاستثمارية على أراضي البلدية ، للمساهمة في تحسين المشهد الحضري وجودة الحياة في منطقة عسير.
- يمكن أن ينطبق ما يلي على القطاعات العقارية المختلفة كالضيافة ، والتجزئة ، والترفيه ، والسياحة الإستشفائية ، إلخ.

- العلامات التجارية**
- ✓ يجب أن تستقطب مشاريع الضيافة والسياحة الإستشفائية مشغلين للعلامات التجارية العالمية ، أو محلية ذات سمعة وكفاءة جيدة
  - ✓ يجب أن تكون حقوق الامتياز لقطاع التجزئة والترفيه من العلامات التجارية العالمية المعروفة التي تتماشى مع الثقافة المحلية، أو المحلية ذات السمعة الجيدة
- مواصفات أخرى**
- ✓ يجب أن يلتزم المستثمرون المحتملون على أعلى المواصفات الفنية والتجارية والمالية والتصميمية المفصلة التي ستشملها في كراسة الشروط والمواصفات



- أنظمة البناء**
- ✓ إتباع كود البناء السعودي ، وأنظمة البناء المعتمدة من قبل الأمانة وهيئة تطوير المنطقة، والمخطط البيكري Aseer Contextual Architecture Guidelines، وغيرها إلى جانب أفضل الممارسات العالمية
  - ✓ اتباع مواصفات ومتطلبات الأمن والسلامة المطلوبة
- سجل الخبرات**
- ✓ يفضل أن يكون المستثمرون الراغبون قادرين على إثبات خبراتهم المرتبطة بتنفيذ مشاريع مماثلة
  - ✓ يجب توضيح الخبرات للمشاريع المحلية والإقليمية والعالمية

فرص



وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



# للأسئلة والإستفسارات:

## وكالة الإستثمارات وتنمية الإيرادات – أمانة منطقة عسير

Marketing: [info@ars.gov.sa](mailto:info@ars.gov.sa)

Phone: 290008009

Whatsapp: +017 224 6429