



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



## بطاقة الفرصة الإستثمارية

الضيافة (منتجع تراثي) والترفيه  
(أنشطة خارجية ومغامرات، إلخ)  
والتجزئة (مجمع مطاعم)

تنومة

قطعة الأرض م. 44

المملكة العربية السعودية

خاص وسري

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

مجالات الإستثمار المرتبطة بالقطاعات السياحية المستهدفة حسب إستراتيجية تطوير المنطقة

وفقاً للإستراتيجية الموضوعة لتطوير منطقة عسير، من المتوقع أن يتم ضخ ما يقارب 50 مليار ريال سعودي من خلال عدة مشاريع تعتبر معظمها ضمن مجالات الإستثمار المستهدفة لتنمية القطاع السياحي<sup>1</sup> والموضحة أدناه:



التجزئة



الإستشفاء



الضيافة



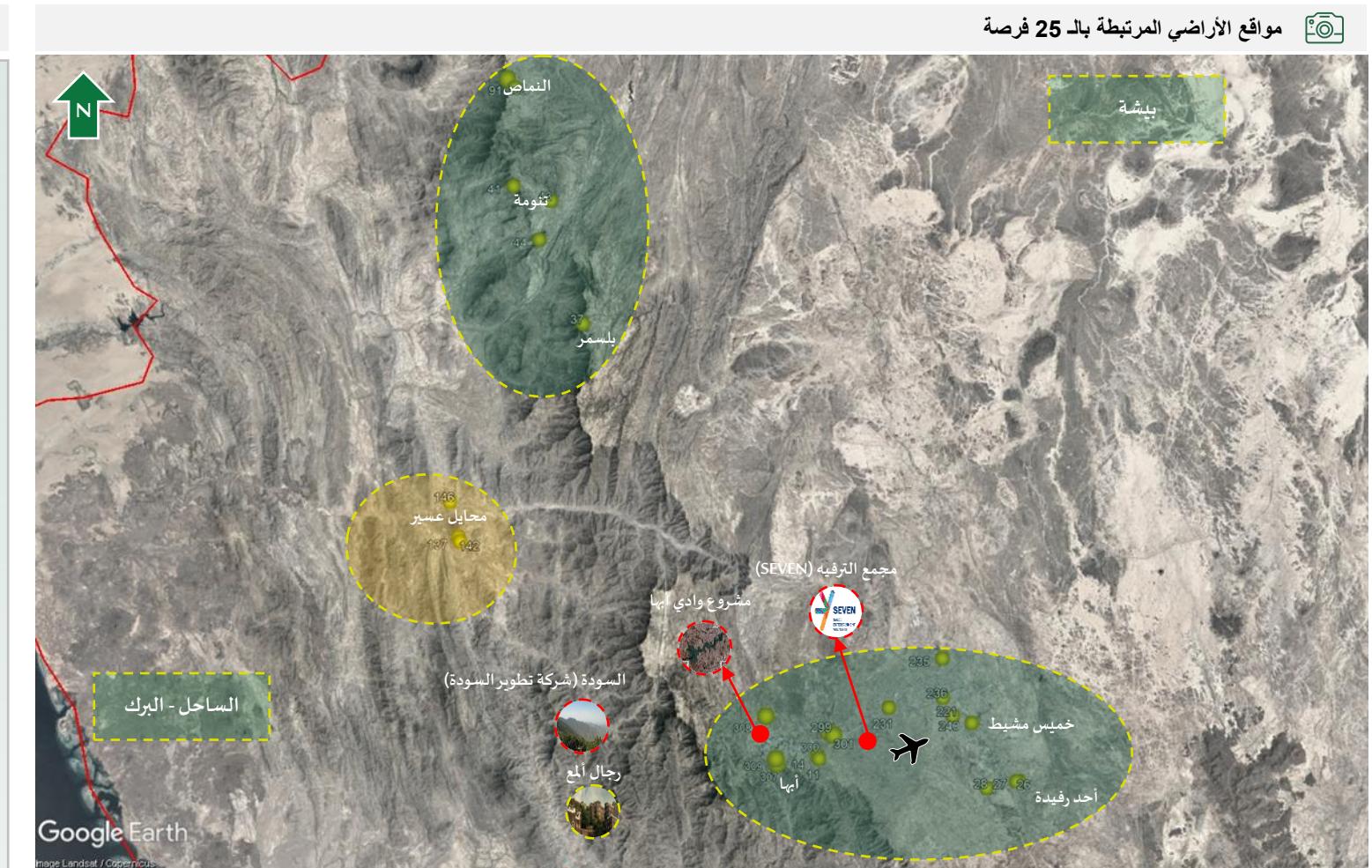
الثقافة والتراث



الترفيه



السياحة الزراعية



ملاحظة: حدود وجهات التطوير السياحي غير دقيقة وهي تعتبر توضيحية فقط في الخارطة فقط

# تقع قطعة الأرض بالقرب من منتزه الحيفة في تنومة

**وصف البلدية:** تعتبر تنومة من المحافظات التي تمتاز بمناظر طبيعية وجبلية خلابة إلى جانب توفر بنية تحتية جيدة وشبكة طرق ممتازة.



## تحليل الموقع

### خصائص الموقع



24,351 متر مربع



مرتفعة

مساحة الأرض



إمكانية الوصول

مرتفعة



الرؤية

تعتبر في الغالب أراضي شاغرة تميز بوجود التضاريس الجبلية



مع بعض المباني السكنية

الأراضي المجاورة

غير منتظم



شكل الأرض

%60



نسبة البناء

2



عدد الأدوار المسماحة

## نظرة على الموقع في بلدية تنومة

### موقع الأرض على الخارطة



المفتاح

موقع الأرض



أبرز المعالم المحيطة



مسافة إلى المطار حدود الأرض

# يتكون المشروع من منتج تراثي وأنشطة خارجية ومغامرات ومجمع مطاعم

وصف الفرصة: تطوير مشروع إستثماري فندي، تجاري وترفيهي على أرض تابعة لبلدية تنومة 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

تجزئة	ترفيه	ضيافة	مكونات المشروع المقترن	خيار التطوير الأمثل	
<b> المساحة التجارية (GLA) / عدد الغرف</b>	<b>مسطح البناء (BUA)</b>	<b>المكون</b>			
62 غرفة	6,696 مترمربع	الضيافة (منتجع تراثي)			
6,088 مترمربع	لا ينطبق	الترفيه (أنشطة خارجية ومغامرات)			
2,630 مترمربع	2,922 مترمربع	التجزئة (مجمع مطاعم)			

**مساحة الأرض لكل مكون**

مكون	نسبة (%)
ضيافة (منتجع تراثي)	55%
ترفيه (مغامرات خارجية)	25%
تجزئة (مجمع مطاعم)	20%

مثال توضيعي لارتفاع وشكل وحجم التطوير المقترن

ضيافة (منتجع تراثي)      ترفيه (أنشطة خارجية ومغامرات)      تجزئة (مجمع مطاعم)

## مؤشرات إستثمارية متوقعة

بنود إستثمارية متوقعة مرتبطة بالفرصة	معدل المصاريف التشغيلية السنوية
معدل الإيراد السنوي	معدل التكاليف الرأسمالية الإجمالية
10.4 مليون ريال سعودي بالسنة	23.8 مليون ريال سعودي بالسنة
77 سعودي	77 سعودي

## الأثر الاقتصادي المتوقع

الناتج المحلي غير النفطي	التوظيف	الناتج المحلي غير النفطي	اجمالي التوظيف	محركات الطلب وإتجاهات السوق المستهدف
	24 وظيفة		222 وظيفة	تكمن مشاريع التجزئة العالية الجودة داخل المناطق ذات التجمعات السكنية العالية لتلبية الطلب من الزوار والساكنين.
	126 مليون ريال سعودي		126 مليون ريال سعودي	يستقطب سوق الضيافة عدد قليل من السياح حالياً، تطوير المشاريع النوعية سيكون له تأثير إيجابي من خلال جذب المزيد من السياح. يمكن الاستفادة من التضاريس الجبلية التي تتمتع بها تنومة لتطوير قطاع السياحة.
				بالنسبة للقطاع الترفيهي، من المتوقع أن يساهم موقع بلدية تنومة وتضاريسها المتميزة في قدرتها على استقطاب المزيد من الزوار

ملاحظات: (1) لدى المؤشرات أدلة دلالات مرتبطة بأهداف استراتيجية خاصة بالمسؤولية المجتمعية المؤسسية التي عادة ما يعتمدها المستثمرون ضمن استراتيجياتهم في مجال التطوير العقاري والسياحي (2) لا ينطبق تقييم المساهمة الاقتصادية المنقولة من الناتج المحلي غير النفطي على مرحلة التشغيل حيث يعتمد ذلك على عدة عوامل مرتبطة بنشاطات المستأجرين والإيرادات وغيرها. كما أن تقييم عدد الوظائف خلال مرحلة التشغيل يمكن أن يتم عن عدد فرص العمل حسب المساحة الموجزة وموظفي المشاريع وعقود التشغيل والتي لم يتم احتسابها نظراً لطبيعة التحليل الاسترشادي

## نتائج تحليل السوق

تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدية بناءً على الأذان للمستأجر تعادل 28 سنة (3 سنوات للتطوير + 25 سنة للتشغيل)
يمكن للمستأجر تأمين وتعيين المشغلين المطلوبين حسب الفرصة ذات الصلة
المؤشرات الواردة في البطاقة مبنية على إفرازيات علمية وتعبر توقعات إسترشادية

# يتكون المشروع من منتج تراثي وأنشطة خارجية ومغامرات ومجمع مطاعم

## تصاميم بدئية إسترشادية



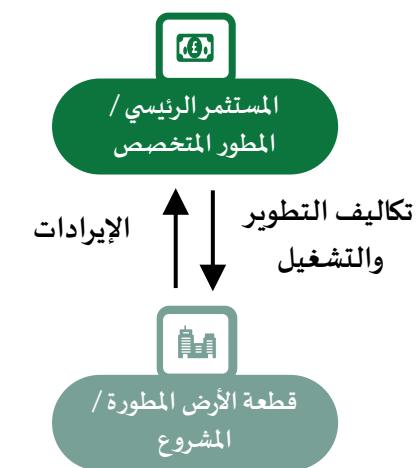
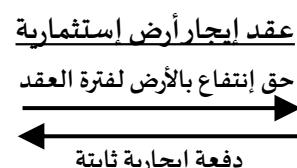
## القيمة المضافة من الفرصة

يعكس تصميم مزيج مميز مكون من منتج تراثي بتصميم ثقافة منطقة عسير ومجمع مطاعم مع توفير مساحات للنشاطات الترفيهية الخارجية لخلق وجهة سياحية بمكونات متكاملة للسياح والسكان على مدار السنة.

- يقدم المنتج تراثي مراافق ووسائل راحة متميزة تتضمن مسبح، نادي رياضي، جلسات خارجية ومساحات مفتوحة للنزلاء.

## جذب مزيج مميز من المطاعم المحلية والعالمية لجذب وخلق محركات طلب بين المكونات للمشروع

## هيكل الصفقة



# 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 والمأئمة 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 يجعلها مهداً ومحفزاً لفرص المستدامة

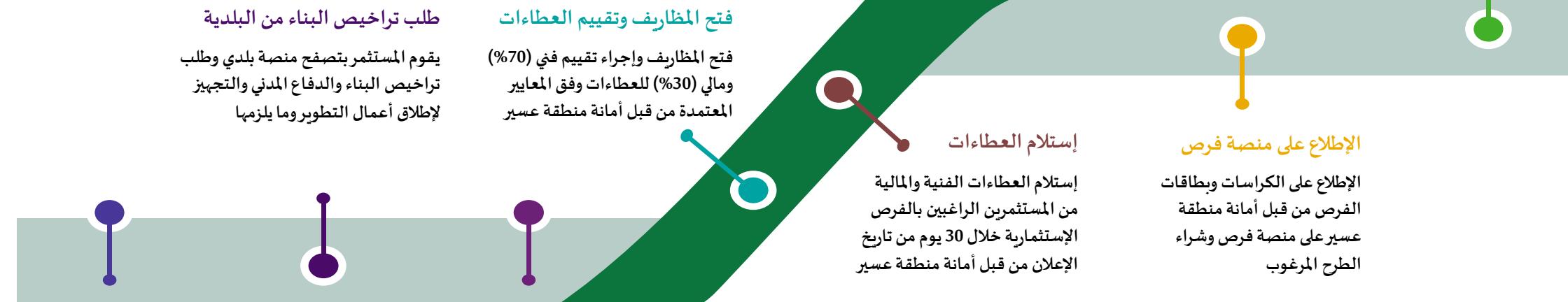
# خارطة طريق الفرص بعد تجهيز الحقائب الاستثمارية

- 0 -  
- 0 -  
- 0 -

## 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 وبإذن إسلام خطابات إبداء  
الرغبة من قبل المستثمرين المحتملين



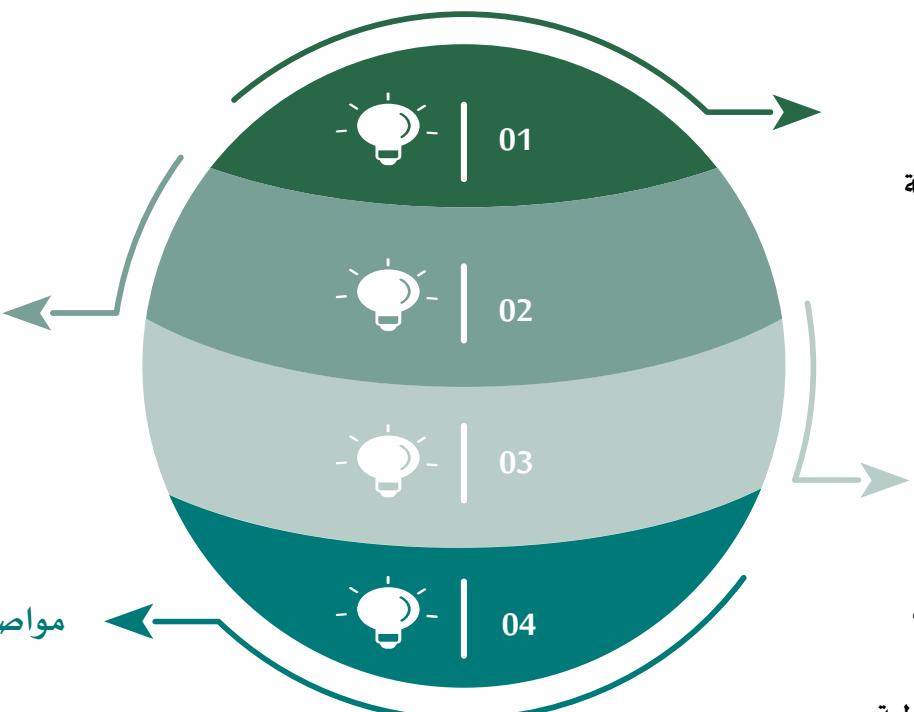
### طلب تراخيص التشغيل من البلدية

يقوم المستثمر بطلب تراخيص التشغيل اللازمة عبر منصة بلدي والإدارات المعنية

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

- فيما يلي مجموعة إسترشادية 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