

# بوليفارد العوالي

Boulevard Al Awali



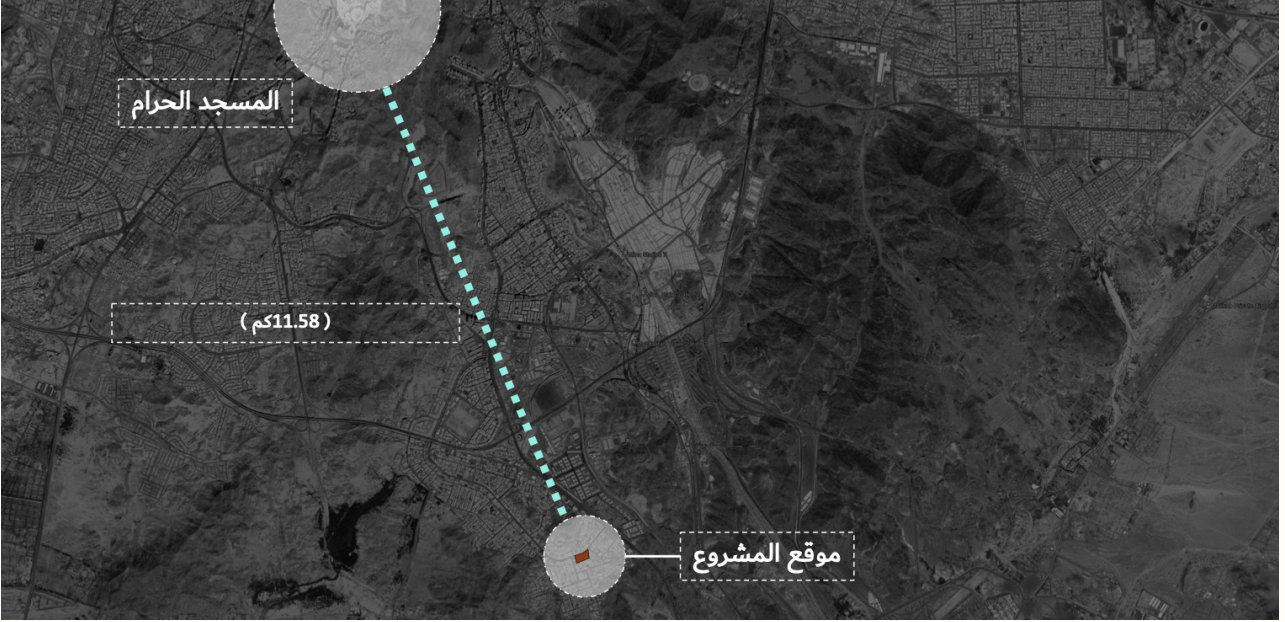


ITA EAT

WOK ARABIA



## Boulevard Al Awali



## الموقع الجغرافي

يقع المشروع في حي العوالي جنوب شرق المسجد الحرام، على بُعد يقارب 11.58 كم (خط مستقيم) من الكعبة المشرفة، ضمن موقع يتميز بسهولة الوصول والارتباط المباشر بشبكة الطرق الرئيسية، عبر طريق الدائري الرابع وطريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز، مما يتيح الوصول إلى الحرم والمناطق الحيوية بكل يسر.

كما يتمتع الموقع بدخول مريح عبر شوارع داخلية بعرض يتراوح بين 35 إلى 40 مترًا، ما يعزز انسيابية الحركة وسهولة التنقل، ويحيط بالمشروع عدد من المراكز التجارية والخدمات القائمة والقيد التطوير، مما يرفع من جاذبيته ويعزز قيمته كموقع استثماري واعد في أحد أبرز أحياء مكة نموًا.

Boulevard Al Awali

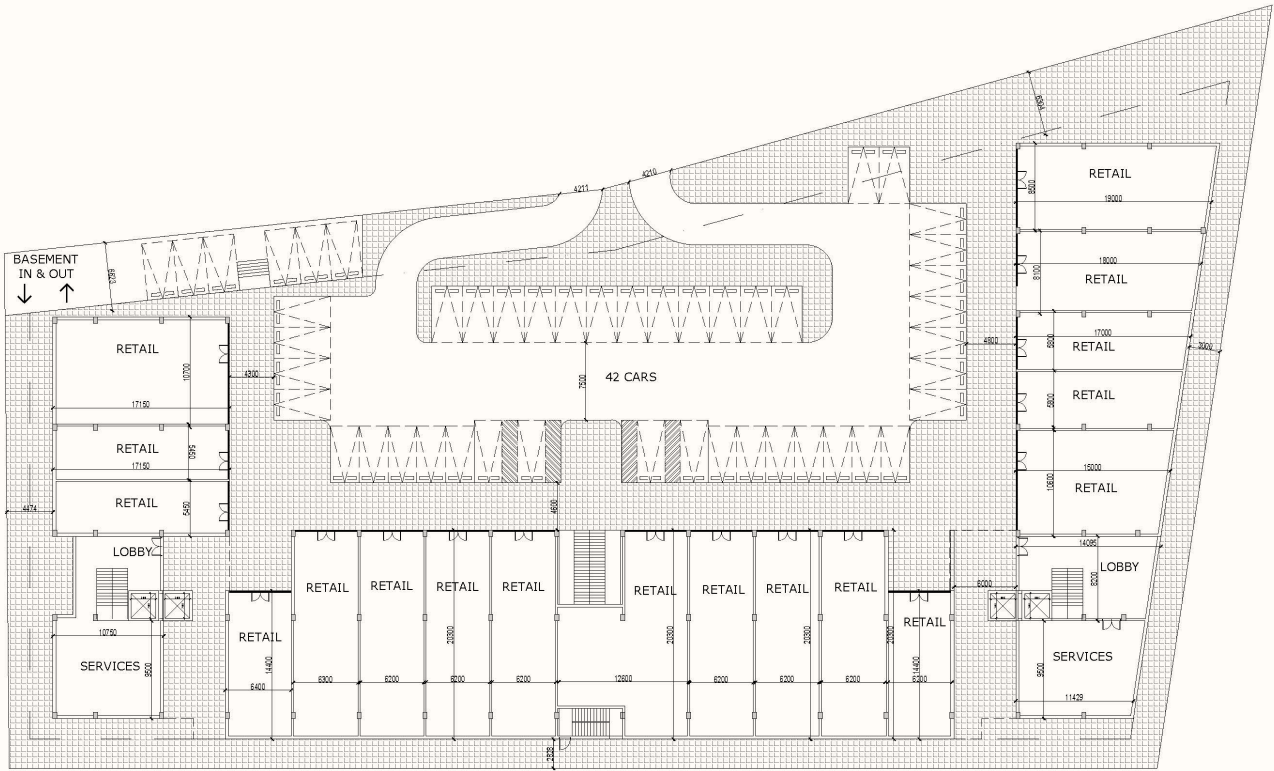


## هوية المشروع

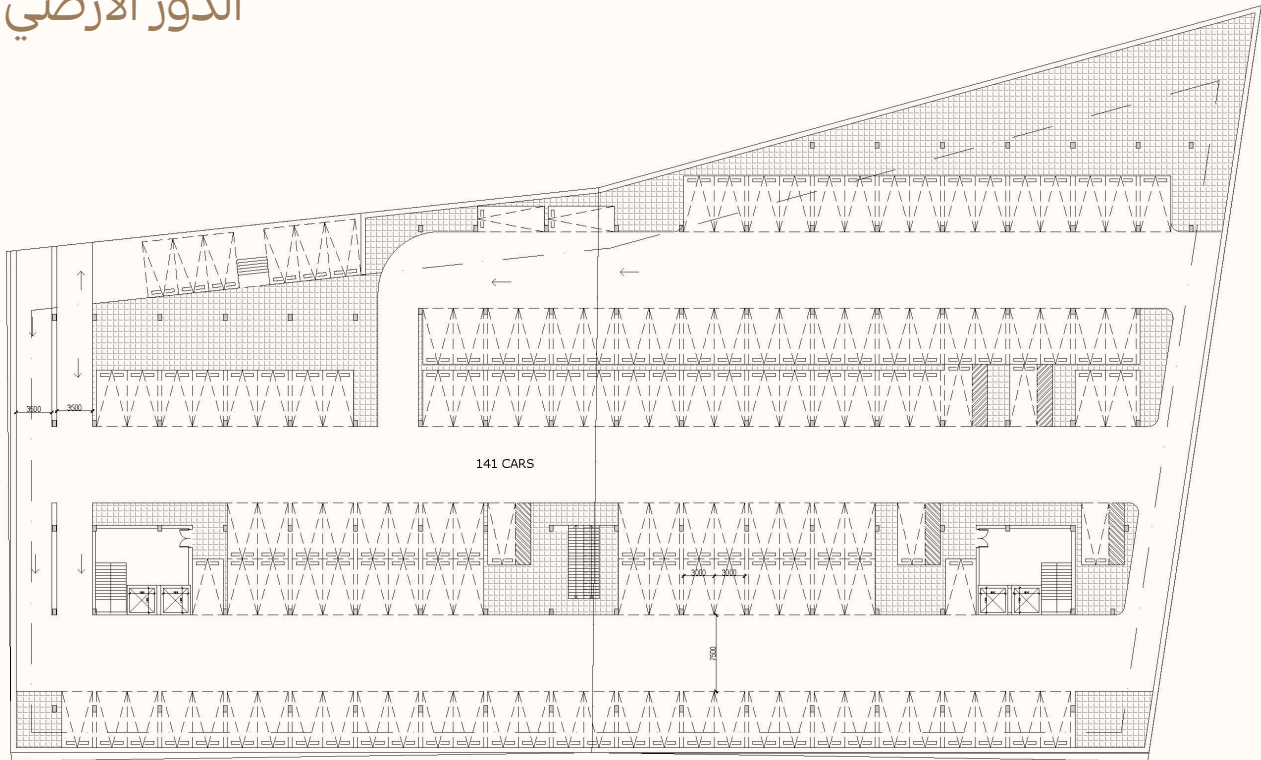
تنتقل فكرة التصميم من ملامح العمارة المكية التقليدية التي تتميز بتفاصيلها الدقيقة وراثتها البصري، حيث تُستحضر عناصر الرواشين الخشبية، والأقواس المنحنية، والزخارف الهندسية بأسلوب يعكس هوية المكان ويمنحه طابعًا دافئًا ومميزًا.

تعتمد الواجهة على دمج المواد الطبيعية مثل الخشب بدرجاته الدافئة مع ألوان ترابية هادئة مستوحاة من بيئة مكة، لتخلق توازنًا بصريًا بين البساطة والعمق، وبين الخصوصية والانفتاح. كما تُعاد صياغة هذه العناصر التراثية بلغة معاصرة تحافظ على روحها الأصلية، مع مراعاة الوظيفة والراحة في الاستخدام.

# مخططات المشروع

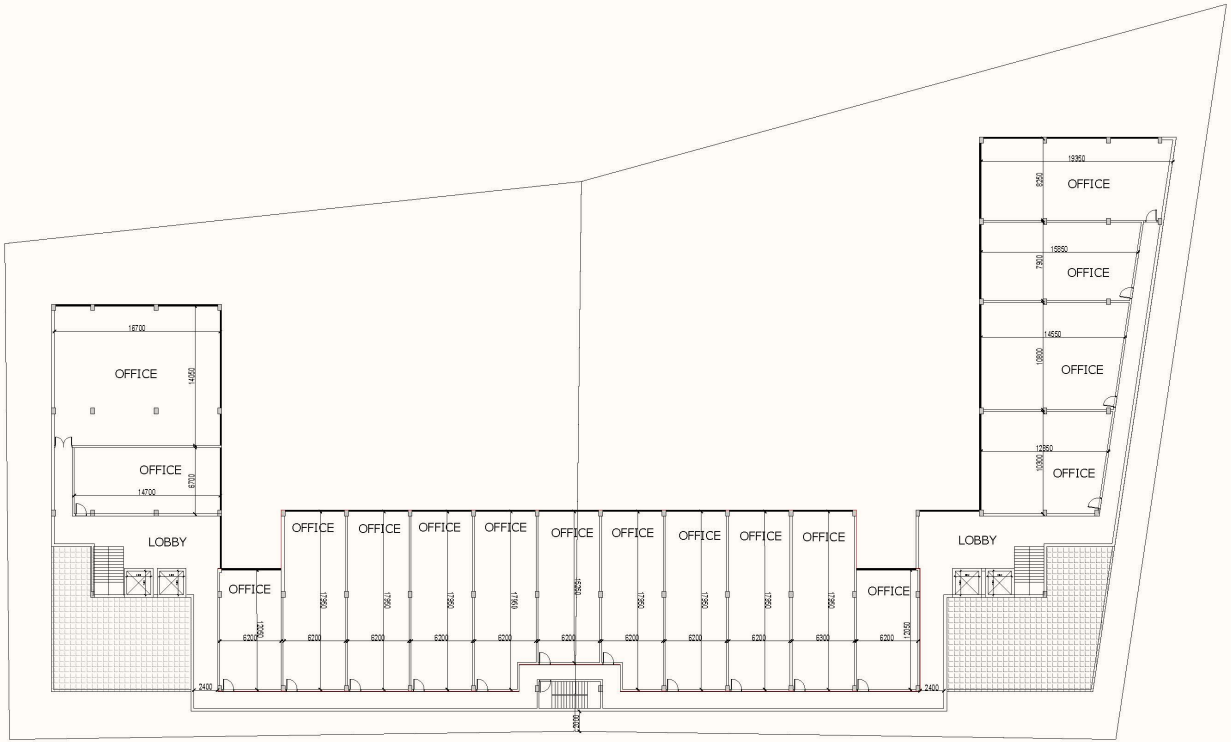


الدور الأرضي

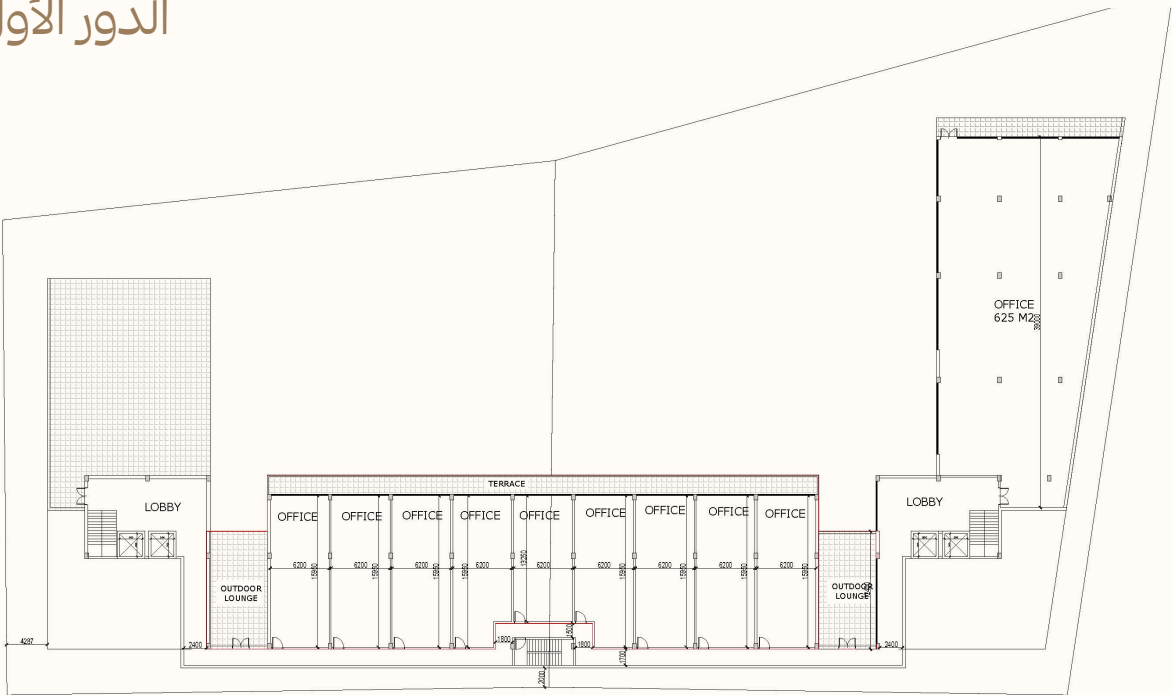


المواقف

# مخططات المشروع



الدور الأول



الدور الثاني



## مكونات المشروع

#	الدور	المساحات القابلة للتأجير	المساحات المبنية
01	الأرضي ( GF )	2335 م <sup>2</sup>	2793 م <sup>2</sup>
02	الأول ( 1ST )	2131 م <sup>2</sup>	2689 م <sup>2</sup>
03	الثاني ( 2ND )	1547 م <sup>2</sup>	2019 م <sup>2</sup>
04	الثالث ( 3RD )	660 م <sup>2</sup>	1136 م <sup>2</sup>
05	الإجمالي	6673 م <sup>2</sup>	8637 م <sup>2</sup>



## الدراسة المالية

مكونات المشروع : دور بدرومات ( 141 موقف ) الموقع العام ( 42 موقف ) دور ارضي ( 18 معرض ) دور 1 ( 17 مكتب ) دور 2 ( 12 مكتب )	6.569	مساحة الأرض
	14.787	اجمالي مسطحات البناء
	2.335	المساحة المتاحة للايجار(محللات )
	4.338	المساحة المتاحة للايجار(مكاتب )
	1.964	مساحة الخدمات
	6.150	مساحة الخدمات(المواقف)
	3.700	الموقع العام

ملاحظات	المبالغ	البيان
2م/ريال/7308	48,0	قيمة الشراء
2,5%	1,2	السعي
56%	49,2	تكلفة الشراء
2م/ريال/1900	16,4	تكاليف المباني
2م/ريال/1500	9,2	تكاليف الخدمات (المواقف)
2م/ريال/400	1,5	تكاليف الموقع العام
	0,15	تكاليف الهدم والازالة
31%	27,3	اجمالي التكاليف المباشرة
1,6%	1,4	تكاليف مهنية (Soft) (5%)
1,6%	1,4	احتياطي طوارئ (5%)
4,9%	4,3	تكاليف التمويل
1,7%	1,5	تكاليف الصندوق (2سنة)
3,1%	2,7	تكاليف المطور
13%	11,2	اجمالي التكاليف غير المباشرة
100%	87,7	اجمالي التكاليف
	99,0	المبيعات المتوقعة(التخارج)

## الدراسة المالية

هيكل رأس المال		
33%	28,8	المساهمة العينية(60% من ثمن الأرض)
33%	28,9	المساهمين ( الاشتراكات النقدية )
34%	30,0	التمويل البنكي(100% من قيمة التطوير)
100%	87,7	إجمالي حجم الصندوق
المؤشرات المالية للصندوق		
19,63%	11,3	العائد على حقوق الملكية ROE
9,81%	5,7	متوسط العائد السنوي (2سنة)
التأجير والتشغيل		
2م/ريال1600	3,7	الإيرادات المتوقعة من المحلات
2م/ريال750	3,3	الإيرادات المتوقعة من المكاتب
15%	-1,0	المصاريف التشغيلية السنوية
المؤشرات المالية التشغيلية		
	6%	العائد على الاستثمار RIO (%)
	16,7	فترة الاسترداد(# بالسنوات)

# محضر اللجنة الفنية



أمانة العاصمة المقدسة  
HOLY MAKKAH MUNICIPALITY

ووكالة التعمير  
الوكيل المساعد لوكيل التعمير للتراخيص  
الإدارة العامة لترخيص البناء  
إدارة رخص المشاريع الحكومية والكبرى

رقم الصادر: .....  
تاريخه: .....  
المرفقات: .....  
الموضوع: محمد سليمان المحبسي

محضر اللجنة الفنية رقم ( ٤٧/٥٩ ) بتاريخ ٤ / ٦ / ١٤٤٧ هـ - ٢٥ / ١١ / ٢٥ م

مشاريع اللجنة الفنية <input checked="" type="checkbox"/> مشاريع اللجنة المميزة <input type="checkbox"/>					
المالك	محمد سليمان المحبسي (ستريب مول العوالي)		رقم المعاملة	---	
رقم البك	٣٢.١٢٩.٠٥٨١٨		تاريخه	١٤٤٣/١٢/٢٩ هـ	
رقم القطعة	٣٦.٦٩٧.٠٢٣٢٧		رقم القطعة	٣٦٨ - ٣٦٩	
نمط النمو	مخطط	الموقع	العزيزة	الشارع	العوالي
الاستعمال	سكني تجاري	المساحة الاجمالي	٢م٦٥٦٨,٦	اشغالات المبنى	R1
نسبة البناء	%٦٥	معامل البناء	---	عدد الأدوار	دورين
مسطحات البناء المسموحة	٢م١٢١٦٥,٥		مسطحات البناء الفعلية		
مكونات المشروع	بدروم + دور تسوية + دور ارضي + دور مرتد + مبيتات				
الدراسة المرورية	الهندسي عدد الرحلات المتولدة ( )		رحلة لكل ساعة ( )		
المكتب الهندسي	شركة منظومة ركاز للاستشارات الهندسية				
المهندس المختص/ امجد حلواني	أمين اللجنة المهندس/ شادي بن صالح قشقرى				
نوصيات اللجنة					
١. تعديل الملاحظات داخل المسترح					
٢. تهيئة المخطط الهندسي لاجراء عملة المتطلبات من استمارة الترخيص					
٣. تقييم دراسة مرورية مستوى اولي المتطلبات من هندسة تخطيط النقل					
الموافق مع تعديل الملاحظات <input checked="" type="checkbox"/>					
إعادة العرض وفقاً للملاحظات <input type="checkbox"/>					
الموافقة على المشروع <input type="checkbox"/>					
العرض على لجنة المشاريع المميزة <input type="checkbox"/>					
اعتماد أعضاء اللجنة					

مدير إدارة رخص المشاريع الحكومية والكبرى  
مهندس/ عبد الله بن علي الشبيبي

مدير إدارة اشتراطات البناء  
مهندس/ بسام حسين الصبيبي

مدير إدارة هندسة تخطيط النقل والجرور  
مهندس/ إبراهيم عبيدة الثبيتي

مدير إدارة استوديو التصميم  
مهندس/ رايه بنت محمد المطيري

مندوب مكتب وكيل الأمين للتعمير  
مهندس/ محمد منصور العتيبي

مدير عام الرخص الاشغالية  
المهندس/ فيصل بن عمر الشريف

يُعتمد:





بولىفارد العوالى  
Boulevard Al Awali



جوار  
JEWAR  
للاستثمار Investment

