



Front Cover



Back Cover

تعتبر المملكة العربية السعودية من أكبر الدول العربية ضخاً للأموال في القطاع العمراني والعقاري وتدعيم مشروعات البنية التحتية العملاقة وفق أحدث الأنظمة العالمية. ومن المتوقع أن تصبح المملكة العربية السعودية خلال الأعوام المقبلة من ضمن أعلى ١٠ قوى اقتصادية بالعالم حيث تضع المملكة كل ما يتعلق بتطوير البنية التحتية، كالكهرباء والطاقة ووسائل النقل والتعليم والبيع بالتجزئة والعقارات والغاز وغيرها، على قمة أولوياتها؛ ويبرز ذلك من خلال الخطط التنموية والتطويرية المعتمدة من قبل حكومتها الرشيدة والمنوي تطبيقها في غضون السنوات القادمة ولاسيما التركيز على المناطق الهامة والحيوية في معظم أرجائها و خصوصاً المنطقة الشرقية وذلك بالنظر إلى ما تتمتع به من موقع متميز يجمع بين قريها من سائر دول الخليج العربية وقربها من المنطقة الوسطى، بالإضافة إلى وجود ميناء الملك عبد العزيز في مدينة الدمام ومطار الملك فهد الدولي وتمركز نسبة كبيرة من استثمارات المملكة بالمجال الصناعي في قلب هذه المنطقة التي تستقطب أيضاً العديد من المستثمرين الذي يسعون لإنشاء مشاريع ضخمة في مختلف المجالات والأصعدة.

لماذا واحة الأعمال؟

حيث تترىح واحة الأعمال في وسطها وكان من شأن هذه الدراسة بشكل عام تشجيع خلق بيئة عمرانية جاذبة للاستثمار مع توفير أكبر قدر ممكن من التنوع في مساحات الأراضي متعددة الاستخدام والتي تمثل حجر الأساس لحيوية مناطق التجارة والأعمال ضمن اشتراطات وضوابط البناء للمخططات المحلية لحاضرة الدمام والخاصة بمناطق التجارة والأعمال بالإضافة إلى توفير الأنشطة المدنية والتجارية والخدمية ضمن استعمالاتها المتعددة وليس عزلها في مناطق أحادية الاستعمال ودراسة شبكة الطرق بالمنطقة باقتراح بدائل وكيفية امتدادها وربطها بالمناطق المجاورة بحيث تحقق منظومة متكاملة يراعى فيها وسائل النقل المستقبلية.

وقد أثمرت هذه الدراسة بالخروج باشتراطات مركز التجارة و الأعمال و الذي بدورها أضافت مميزات إستراتيجية للواحة وأضافت لها القيمة القصوى كالتالي:

- (١) تنوع الاستعمالات والأنشطة المسموح بها:
- (١) مؤسسات وشركات خاصة
- (٢) مؤسسات خدمات العامة
- (٣) مؤسسات تجارة الجملة
- (٤) مكاتب إدارية وبنوك
- (٥) الخدمات الإقليمية (الجامعات الخاصة - المستشفيات الخاصة)
- (٦) الفنادق

من هنا ارتأت شركة سمو العقارية وشركة عجلان وأخوانه ضرورة المساهمة في طرح مشاريع مميزة تختلف كلياً عن ما هو مقدم في وقتنا الحاضر ما من شأنه إثراء المنطقة بما يلزمها من المشاريع المجدية وأن نسمو بإيجاد مشاريع متميزة تقدم الحلول العقارية وتلبي الاحتياجات التجارية والسكنية على حد سواء، وتترك البصمة الفريدة في المنطقة. ومن هذا المنطلق،

قامت سمو والعجلان بالتنسيق مع أمانة المنطقة الشرقية ودعمها بتكليف شركات عالمية كشركة **DPZ** الأمريكية وبالمشاركة مع شركات وطنية رائدة للقيام بدراسة ميدانية لمنطقة التجارة والأعمال المحصورة بين طريق الملك فهد بن عبدالعزيز (طريق المطار) شمالاً وطريق الدمام - الرياض جنوباً وطريق أبو حدرية السريع شرقاً، وحرم الضغط العالي غرباً بمدينة الدمام على مساحة قدرها ١٠ مليون متر مربع

(٢) تطبيق أنظمة واشتراطات بناء محفزة للمستثمرين تتمثل في تنوع مساحات الأراضي ٢٠٠ - ٢٥٠ - ٣٥٠ وارتفاعات مختلفة تتراوح من ١٨ طابق إلى ارتفاعات غير محددة وفق الجدول التالي

رمز الاستعمالات	نوع الاستعمال	الاشتراطات والصوابط التخطيطية		أنظمة البناء			معمل كتلة البناء (FAR)
		الحد الأدنى للمساحة القسمة	الحد الأدنى للواجهة	نسبة البناء	ارتفاع الواجهة	ارتفاع الجوانب الخلفي	
م-٤ ع	مركز تجارة وأعمال	٢م ١٠,٠٠٠	١٠٠م	٤٠٪	الارتفاعات طبقاً لدراسة المشروع	١٥ ط (٦٥,٥م) ارتفاعاً	١٥ بدون تحديد حد أقصى (لارتفاع)
م-٤ ع (أ)	مركز تجارة وأعمال	٢م ٣٥٠٠	٥٠م	٥٠٪	الارتفاعات طبقاً لدراسة المشروع	١٥ ط (٦٥,٥م) ارتفاعاً	٧,٥ بدون تحديد حد أقصى (لارتفاع)
م-٤ ع (ب)	مركز تجارة وأعمال	٢م ٢٥٠٠	٤٠م	٥٠٪	الارتفاعات طبقاً لدراسة المشروع	١٥ ط (٦٥,٥م) ارتفاعاً	٧,٥ (بملا يزيد عن ٣٠ طابقاً)
م-٤ ع (ج)	مركز تجارة وأعمال	٢م ٢٠٠٠	٣٠م	٥٠٪	الارتفاعات طبقاً لدراسة المشروع	١٥ ط (٦٥,٥م) ارتفاعاً	٧,٥ (بملا يزيد عن ١٨ طابقاً)

(٣) دراسة الحركة المرورية وتصميم شبكات الطرق الداخلية وربطها بشبكة الطرق الإقليمية والدولية مما يسهل الوصول للمناطق الهامة والمراكز الحيوية والإسهام في توزيع حركة المرور وتقليل المسافات

ومن هنا نستنتج أن واحة الأعمال قد حققت معادلة استثمارية ناجحة ذات نتائج مربحة حيث أنها ترضي جميع أطراف المعادلة بدءاً من المستخدم النهائي الذي يسعى لإقامة مشروع ناجح ومروراً بالمستثمرين والشركاء، وانتهاءً بتمثيلها منتج عقاري متميز يضيف للمنطقة مقومات النجاح في الحياة العملية والتجارية التي تخدم الوطن وأبناءه.



قمنا بتحديد طريقنا نحو النجاح خطوة بخطوة بعد وضع أهدافنا المستقبلية التي مكنتنا من تخطيط رؤيتنا الاستثمارية بوضوح. فمن خلال دمج الخبرات واستثمارها، استطعنا في شركة سمو العقارية وشركة العجلان وإخوانه تشكيل الرؤية وتبنيها من خلال إنشاء العديد من المشاريع التطويرية الهادفة نظراً لالتزامنا بأهدافنا وعملنا على تحقيقها.

تمتاز مشاريعنا بتفديها بأرقى المعايير على مستوى الجودة ضمن مختلف الأنماط تلبية لأذواق عملائنا ومراعاة لاحتياجات المجتمع. لما في ذلك من أهمية في تطوير مشاريع متكاملة بكافة الخدمات السكنية والتجارية والسياحية والأكاديمية والطبية وغيرها على غرار المجتمعات العصرية والتي تتسم بالمثالية وكافة سبل العيش الرغد. وانطلاقاً من اهتمامنا بالدور الذي التزمنا به، فإننا نعمل جنباً إلى جنب مع عدد من الشركات الوطنية التي ارتأت ضرورة المساهمة في تطوير المجتمع وتنميته في ظل حرص خادم الحرمين الشريفين ودعمه المتواصل لضمان رخاء وازدهار وطننا الغالي.



فكرة واحدة الأعمال

يقع مشروع واحة الأعمال في مدينة الدمام وفي قلب مركز التجارة والأعمال وهي تلك المنطقة التي أولتها حكومتنا الرشيدة جل الاهتمام لتسخيرها لخدمة المستثمرين والشركات الوطنية والأجنبية بتطويرها وضمان مستوى القيمة الاستثمارية بها من خلال تطبيق أرقى أساليب التخطيط والخدمات الداعمة للأعمال والاستثمار. بتوفير شبكة طرق مدروسة تقدم أفضل المداخل والمخارج إلى الواحة حيث يحدها من الغرب شارع عرض ٨٠ متر والمرتبطة مباشرة بطريق الملك فهد شمالاً وطريق الرياض جنوباً ويحدها من الشرق شارع بعرض ٤٠ متر ومن الشمال والجنوب شوارع بعرض ٣٠ متر وترتبط مباشرة بطريق أبو حدربة شرقاً مما يسهل التنقل منها وإليها.

ومن الجدير بالذكر أن واحة الأعمال تتميز بقربها من عدة طرق دولية وإقليمية من شأنها الربط بينها وبين خدمات تشغيل ودعم التجارة والأعمال كطريق المطار، طريق ميناء الملك عبدالعزيز، طريق الجبيل الظهران، طريق أبو حدربة وطريق الرياض من الناحية الإقليمية. ومن ناحية دولية، تعتبر قريبة من جسر الملك الفهد المؤدي إلى البحرين وطريق الكويت أيضاً.

وهي تلك المنطقة





من الموعود أن يصبح مشروع واحة الأعمال أحد أفضل المشاريع الاستثمارية في المنطقة حيث يجسد التناغم بين الأوساط المتباينة من حوله ويقدم بتكامله مختلف المزايا التي تفتقر إليها المنطقة بشكل عام. يتميز المشروع باحتوائه وإشرافه على شبكة طرق ذكية تسهل بدورها التنقل بداخله وإليه وذلك باتصاله بالطرق الرئيسية الهامة مثل طريق الملك فهد بن عبدالعزيز وطريق أبو حدرية السريع الأمر الذي يعني سهولة الوصول إلى المشروع باستخدام عدة طرق، إلى جانب وقوعه على طريق الدمام - الرياض وحرم الضغط العالي غرب مدينة الدمام وقره من عدة طرق دولية مؤدية إلى البحرين والكويت.

علاوة على وجود واحة الأعمال على مقربة من عدد من المواقع الحيوية كشركة أرامكو السعودية، والمدن الرئيسية كالدمام و الظهران، والأراضي الاستثمارية التي سرعان ما ستسهم واحة الأعمال في تحفيز ملاكها للإسراع بتطويرها ضمن مجموعة كبيرة من المنشآت الخدمية التي تعمل المملكة على تزويد المناطق الحيوية بها في ظل اعتماد الدراسات والاشتراطات الخاصة التي تباينت بين الدراسات البيئية والعمرانية والمرورية ودراسات الطاقة الاستيعابية للخدمات والمرافق في تلك المنطقة. بالإضافة إلى دراسة التربة للوقوف على الحد الأقصى لارتفاع الأبنية وآلية توزيعها التي تتمثل بارتفاعات تبدأ من ١٨ طابقاً إلى ارتفاعات شاهقة وغير محددة وفقاً للاشتراطات المعتمدة.

مميزات واحة الأعمال

من جهة أخرى، تمثل واحة الأعمال باقعة من الأهداف الرئيسية التي نسعى لتحقيقها وتمثل في تقديم نموذج مثالي للمجمعات العملية المتكاملة في المنطقة. وانطلاقاً من حرصنا على إنشاء البنية التحتية وفق أعلى وأدق المقاييس، تم توفير جميع الخدمات الأساسية والثانوية التالية لتزهر هذه الواحة بالمقومات المثالية لجعلها البيئة الأفضل لإقامة المشاريع التجارية والاستثمار الناجح:

- شبكة المياه
- شبكة الكهرباء
- إنارة المخطط
- شبكة الهاتف
- الصرف الصحي
- تصريف مياه الأمطار
- سفلتة الطرق
- تنسيق المواقع والحدائق
- رصف المخطط
- الترقيم المساحي
- تسوية ودفان الطرق



مميزات واحة الأعمال

واحة الأعمال هو أحد النماذج العصرية ذات المعايير عالية الجودة والتي روعيت فيها الدقة خلال كافة مراحل تنفيذها بدءاً بالتخطيط الميداني ومروراً بتصاميم البنية التحتية وهندسة المساحات وانتهاءً بالمعايير الفنية النهائية للمشروع. و بيد أن للمشروع عدة أبعاد عملية ومستقبلية. فقد ارتأينا ضرورة توفير شبكة طرق داخلية متطورة تحسباً لفرص التوسع العمراني المستقبلية في المناطق المحيطة بالمشروع. فعملنا على تخصيص طرق منفصلة وخاصة تتيح لمرتادي المشروع التمتع بدرجة عالية من الفاعلية.

كما تتوزع المساحات العامة وممرات المشاة الآمنة في كافة أرجاء الواحة لتؤمن سهولة التنقل وسرعته. يضم المشروع نسيجاً متناسقاً من الاستخدامات الاستثمارية بمساحات وارتفاعات متفاوتة استجابة لاحتياجات ورغبات مختلف الأنشطة والمجالات. كما وُزعت الكتل السكنية بطريقة مدروسة على مختلف مناطق المشروع والمرافق المتعددة الاستخدامات من محلات تجارية ومكاتب وخدمات حيوية متنوعة. مما يجعل واحة الأعمال الفرصة المناسبة للاستثمار التجاري المتعدد الأدوار ضمن المدن العصرية المتمنعة بذكاء التخطيط وجودة التنفيذ.



واحة الأعمال..
نموذج عصري

يسعدنا أن نكون اليوم في طليعة شركات التطوير العقاري في المملكة، فمشروعنا لا تدعم الاقتصاد المحلي فحسب، بل تساهم في خلق بيئة متكامل فيها أهم مقومات الحياة. إدراكنا لاحتياجات عملائنا الذين نعتز بخدمتهم هو أساس نمونا والالتزامنا. من هنا فإننا وفي كل خطوة نعتد على أوجه التكامل في البناء والتخطيط مع أفضل الكفاءات المعمارية المحلية والعالمية لتطوير مشاريع تعكس ثقافة المدينة وتراثها لتلبي بذلك احتياجات المجتمع الذي نقوم على خدمته بأفضل صورة ممكنة.

إستراتيجيتنا هذه أثمرت نتائج ملموسة في سنوات قليلة بتوفيق من الله، ونعتقد أننا على موعد مع مزيد من الفرص في المستقبل، استناداً على النمو الكبير للمملكة والوتيرة العمرانية المتزايدة في شتى أرجائها. ونحن اليوم نطمح إلى استكمال خطوات النجاح التي حققناها وإضافة خطوة جديدة نحو نجاح آخر من خلال تقديم واحة الأعمال الذي يجمع كل مقومات النجاح والاستثمار العقاري الأمثل.

رؤيتنا. واحة
لعملائنا