







مدينة جدة

تترجّع جدة على واجهة البحر الأحمر بوصفها بوابة المملكة الاقتصادية والسياحية الأولى، مدينةً يتسارع فيها الامتداد العمراني نحو الساحل الشمالي بوتيرة تعكس طموحًا تنمويًا واسعًا. تنبض عروس البحر الأحمر بمشروعات التطوير الساحلي والسياحي التي تعيد رسم خارطة الاستثمار العقاري، وتؤسس لحاضرٍ استثنائي يواكب رؤية المملكة 2030 ويصنع لغدٍ يستحق أن يُوثّق ويُخلّد.

ديوان DIWAN

تُعلن ديوان العقارية عن بيع أصل عقاري نوعي في مدينة جدة، يقع بحي البحيرات في أبحر الشمالية، أحد أكثر مواقع الساحل الشمالي حراً استثمارياً وسياحياً وازدهاراً اقتصادياً.



أرض خام بمساحة تتجاوز 149 ألف متر مربع، باستخدام مزدوج تجاري وسكني، تمنح المستثمر المؤسسي مساحة تخطيطية واسعة لصياغة مشروع تطويري متكامل. تفاصيل العقار كاملة فيما يلي:

المساحة
149,018.75 م²

النوع
أرض خام تجاري - سكني

رقم الصك
320211012549

الحي
البحيرات أبحر الشمالية

رقم القطعة
533

رقم المخطط
100/ج/س المعدل

شيك الدخول 5,000,000 ج.د



للوصول للموقع
الرجاء مسح QR



تم إنشاء هذا المخطط باستخدام الذكاء الاصطناعي لأغراض توضيحية فقط.

أبرز معالم الموقع

▶ **طريق الملك سعود**
المدخل الجنوبي المباشر للموقع

▶ **طريق المدينة المنورة السريع**
المدخل الشرقي المباشر للموقع

▶ **كورنيش أبحر الشمالية**
ضمن نطاق الجي

▶ **3 كم**
طريق الملك عبدالعزيز

▶ **19 كم**
مطار الملك عبدالعزيز الدولي

▶ **36 كم**
كورنيش ووسط مدينة جدة

المسافات تقديرية بحسب المعرفة الجغرافية العامة بالمنطقة.





◀ **شمالاً:** شارع بعرض 32م، بطول 282.5م

◀ **جنوباً:** شارع بعرض 52م، بطول 282.5م

◀ **شرقاً:** قطعة رقم 527 شمالاً وقطعة رقم 621 جنوباً،
بطول 527.5م

◀ **غرباً:** ممر مشاة بعرض 5م، يحاذيه من الشمال
إلى الجنوب حديقة موقع مخصص لمسجد، موقع
مخصص لملاعب، مواقف سيارات موقع مخصص
لمدرسة ثانوية بنين، مواقف سيارات، بطول 527.5م

★ يوجد اختلاف محتمل في الحدود والأطوال والمساحة بين الصك
والصحيفة العقارية والبوابة المكانية، ويلزم المشتري عمل الرفوعات
المساحية اللازمة والتحقق من الجهات ذات العلاقة.



سيناريوهات التطوير المقترحة

تتيح المساحة الكبرى للأرض وموقعها الاستراتيجي على مدخلين رئيسيين من الساحل الشمالي لجدة مسارات تطويرية متعددة تتجاوز الاستخدام الفردي إلى مشروعات نوعية متكاملة. يستعرض هذا القسم أبرز هذه المسارات بصفتها نماذج استثمارية أولية لاستلهم القيمة الكامنة في الأرض، على أن يخضع اعتماد أي نموذج منها لاشتراطات الجهات المختصة والموافقات النظامية اللازمة قبل التنفيذ.

01 مخطط نوعي

تجزئة الأرض إلى نسيج عمراني متكامل من القطع السكنية والتجارية المطورة، يربطها محور بنية تحتية وخدمية واحد، بما يحوّل الأرض الخام إلى مخطط استثماري جاهز للبيع أو التطوير على مراحل.

- **تصميم المخطط:** تجزئة الأرض إلى قطع سكنية وتجارية متعددة المقاسات تخدم شرائح مستثمرين ومطورين متنوعة.
- **البنية التحتية:** شبكة طرق داخلية وبنية تحتية متكاملة (كهرباء، مياه، صرف صحي، اتصالات) تتصل بالشارعين الحدوديين بعرض 32م و52م.
- **التكامل العمراني:** محور خدمي يربط القطع بالمرافق المخصصة على الحد الغربي للأرض (حديقة، مسجد، ملاعب، مدرسة).
- **نموذج الطرح:** بيع القطع على الخارطة أو التطوير التدريجي بما يحسّن التدفقات النقدية ويوسّع قاعدة المستثمرين.

جهات التنسيق النظامي: أمانة جدة (اعتماد المخطط التفصيلي وكروكي التقسيم)، والهيئة العامة للعقار (تسجيل المخطط وفق نظام البيع والإيجار على الخارطة عند الحاجة).

02 مجمع تجاري

مجمع تجاري وحياتي يستثمر الواجهتين المباشرتين للأرض على طريق الملك سعود وطريق المدينة المنورة السريع، ليقدم الكثافة السكانية المتنامية في أبهر الشمالية والحراك السياحي على امتداد الساحل الشمالي لجدة.

- **المكونات المقترحة:** محال تجارية ومطاعم ومقاهٍ ومساحات ترفيهية عائلية، مع إمكانية تضمين صالات رياضية أو سينمائية.
- **الموقع التجاري:** واجهات تجارية مباشرة على الشارعين الحدوديين الرئيسيين، بما يعزز الظهور والوصول لقاعدة الزوار.
- **خدمات الزوار:** مواقف سيارات سطحية أو متعددة المستويات تستوعب الكثافة الزائرة في موسمي الذروة والانتظام.

جهات التنسيق النظامي: أمانة جدة (رخص البناء التجاري والاشتراطات البلدية)، المديرية العامة للدفاع المدني (كود البناء السعودي ومتطلبات السلامة)، ووزارة التجارة (تراخيص الأنشطة).



03 مشاريع نوعية

تتسع الأرض لاحتضان مشروع علامة فارقة يعزز مكانة الموقع، عبر ثلاثة نماذج نوعية متكاملة:

برج

برج متعدد الاستخدامات (سكني، فندق، مكتبي) يُشكّل معلماً بصرياً على الساحل الشمالي، مستفيداً من انفتاح الأرض البصري واتساع محيطها العمراني.

- **النموذج التطويري:** استخدام مختلط يعزز القيمة الإيجارية والرأسمالية للموقع على المدى الطويل.
- **البعد السياحي:** إمكانية تضمين شقق فندقية أو مخدومة تخدم الحراك السياحي المتصاعد في أبحر الشمالية.

جهات التنسيق النظامي: أمانة جدة، الهيئة العامة للطيران المدني (تنسيق الارتفاعات نظراً للقرب النسبي من مطار الملك عبدالعزيز الدولي)، والمديرية العامة للدفاع المدني.

مجمع تعليمي

مجمع تعليمي يمتد طبيعياً من التخصيص القائم لقطعة مدرسة ثانوية بنين على الحد الغربي للأرض، ليؤسس امتداداً تعليمياً متكاملاً يخدم النسيج السكني المحيط.

- **النموذج التطويري:** استيعاب مرحلة أو مراحل تعليمية متعددة (أهلية أو عالمية) ضمن حرم واحد متكامل المرافق.
- **المرافق المصاحبة:** مرافق مصاحبة من ملاعب وقاعات أنشطة ومواقف خاصة بأولياء الأمور وحافلات النقل.

جهات التنسيق النظامي: وزارة التعليم (ترخيص المؤسسة التعليمية)، أمانة جدة، والمديرية العامة للدفاع المدني.

مجمع رياضي

مجمع رياضي يكمل التخصيص القائم لمنطقة ملاعب على الحد الغربي للأرض، بما يدعم تكامل الاستخدام الرياضي والصحي في الموقع ويخدم السكان والمنشآت التعليمية المجاورة.

- **المكونات المقترحة:** صالات رياضية متعددة الأغراض، ملاعب خارجية، ومسارات جري ومشى، إلى جانب مرافق صحية ولباقة.
- **السوق المستهدف:** قاعدة مستفيدين واسعة من السكان المحليين والمنشآت السكنية والتعليمية المجاورة.

جهات التنسيق النظامي: الهيئة العامة للرياضة، أمانة جدة، والمديرية العامة للدفاع المدني.





للوصول للموقع
الرجاء مسح QR



تم إنشاء هذا المخطط باستخدام الذكاء الاصطناعي لأغراض توضيحية فقط.

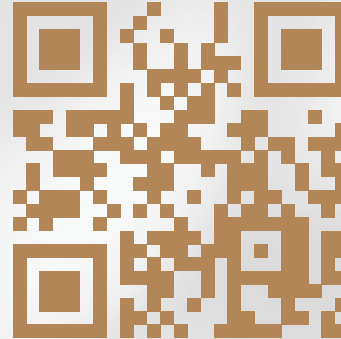
موعد المزاد

الساعة ⌚ | يبدأ الإثنين 📅
05 أكتوبر 2026
5:00 مساءً

حضورياً قاعة قلوريا



إلكترونياً عبر منصة



- التسجيل في منصة مباشر للمزادات.
- سداد مبلغ المشاركة بالقيمة المحددة للأصل عن طريق منصة مباشر للمزادات، ويعتبر المبلغ جزءًا من الثمن لمن يرسو عليه المزاد ولا يحق له استرداده، وفي حال رسو المزاد يُحرر شيك بباقي قيمة البيع باسم البائع.
- من يرغب في المزايدة حضورياً عليه احضار شيك مصدق بأسم شركة ديوان العقارية بقيمة 5,000,000 ريال سعودي
- عند رسو المزاد على المشتري يتم سداد المبلغ فوراً، وفي حال تعذر السداد خلال ثلاثة أيام عمل يُعاد المزاد على حساب المشتري، ويتحمل جميع ما نقص عن المبلغ وجميع تكاليف المزاد.
- يقر من يرغب في دخول المزاد بأنه عاين العقار بنفسه معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، ورضي به، وأنه يشتري من المزاد بعد الوقوف على طبيعة الأرض، وأنه تعرف على استخداماتها بنفسه، وأن السيناريوهات المروج لها من المسوق هي سيناريوهات مقترحة غير معتمدة وتتطلب المراجعة والتأكد من الجهات المختصة، ولا يتحمل البائع أو الشركة المسوقة أي نقص أو اختلاف قد يحصل على طبيعة الأرض بعد الرفع المساحي أو أي إجراءات أخرى تطبقها أمانة المنطقة.
- المعاينة للأصل خلال فترة الإعلان.
- يسقط خيار المجلس حال رسو المزاد.
- يحرر من يرسو عليه المزاد بعد اعتماد الترسية شيك السعي شامل الضريبة بقيمة 2.5% باسم / شركة ديوان العقارية.
- يلتزم المشتري بسداد ضريبة التصرفات العقارية بقيمة 5% من ثمن البيع.
- يتم البيع بالإفراغ وفقاً لقواعد وزارة العدل.
- آلية استلام أموال المتنافسين في المزاد العقاري عن طريق شحن المحفظة.
- آلية حفظ أموال المتنافسين في المزاد العقاري عن طريق المحفظة الإلكترونية.
- المدة الزمنية لاستلام أموال المتنافسين قبل إقامة المزاد العقاري ثلاثة أيام.
- آلية استرجاع أموال المتنافسين عن طريق تأمين مسترد.
- المدة الزمنية لاسترجاع أموال المتنافسين يومين.
- المدة الزمنية المحددة للترسية على السعر الأعلى بعد المزايدة دقيقتان.
- الحد الأدنى لبداية المزاد العقاري: 99,000,000 ريال سعودي.
- يتحمل المشتري السعي بنسبة 2.5% من قيمة البيع، مع مراعاة ما نصت عليه المادة الرابعة عشر من نظام الوساطة العقارية

