



الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم
في مركز تبالة

خطة التنفيذ والتشغيل الإستراتيجية للمشروع الاستثماري

الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم بمركز تبالة (ترخيص رقم: ٣٥١٤)

الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم
في مركز تبالة

المدير الإداري / 0555748785

المدير التنفيذي / 0503967571

رئيس الجمعية / 0505761335

الرمز البريدي / 61992 بيشة - تبالة ص.ب / 8 quran_az92 quran_tbalh quran.az92@gmail.com

الحساب الرسمي / 8888 1035 6080 0130 8000 SA09



1. خلاصة وبنية المشروع الأساسية

تهدف خطة المشروع هذه إلى رسم المسار التنفيذي والزمني لتطوير قطعة الأرض رقم (٩٢) بالمخطط (٧/١/٨) الواقعة بمركز تبالة (الثنية)، والمملوكة بالكامل للجمعية بموجب وثيقة التملك رقم (٩٦٠٦٤٨٠٠٦٤٩٨). تركز الخطة على تحويل الأرض الفضاء البالغة مساحتها ٦٠٠ متر مربع إلى أصل استثماري وقفي مدر للدخل، وتحديدًا "مجمع محلات تجارية" متكامل يستهدف الأنشطة الخدمية والتجارية الحيوية في المنطقة، لتأمين تدفقات نقدية مستدامة لحلقات الجمعية ومناشطها القرآنية.

المؤشر العقاري	البيان التنفيذي في الخطة
الهدف الاستثماري	إنشاء مجمع محلات تجارية (شريط تجاري) دور أرضي يضم ٤ إلى ٥ محلات بمساحات مرنة.
ميزة الموقع التنفيذية	واجهة غربية بطول ٢٤ متراً على شارع رئيسي بعرض ٣٥ متراً، تتيح ارتداداً مثالياً لمواقف السيارات وسهولة الحركة.
النموذج التعاقدي المستهدف	عقد تسليم مفتاح (Turnkey Contract) بسعر مقطوع ومحدد لتفادي تضخم التكاليف أثناء البناء.

المؤشر العقاري	البيان التنفيذي في الخطة
الجهة المشرفة	لجنة الاستثمار بجمعية تحفيظ القرآن الكريم بتبالة مع مكتب استشاري هندسي معتمد.

2. المراحل التنفيذية والجدول الزمني للمشروع

تم تقسيم دورة حياة المشروع إلى أربع مراحل متسلسلة ومحددة زمنياً لضمان المتابعة والالتزام بمواعيد التسليم والتشغيل:

المرحلة التنفيذية	المهام والأنشطة الرئيسية	المدة الزمنية المتوقعة
المرحلة الأولى: التخطيط والتراخيص	- التعاقد مع مكتب هندسي لتصميم المخططات المعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية وفق الكود السعودي للمباني. - الرفع المساحي وتأكيد حدود الأرض (شمالاً قطعة ٩٠، جنوباً قطعة ٩٤، شرقاً قطعة ٩١، غرباً شارع ٣٥م). - استخراج رخصة البناء التجارية الرسمية عبر منصة (بلدي) بالتنسيق مع بلدية تبالة.	الشهر الأول (1)

المرحلة التنفيذية	المهام والأنشطة الرئيسية	المدة الزمنية المتوقعة
المرحلة الثانية: الترسية والتعاقد	- إعداد كراسة الشروط والمواصفات وجدول الكميات (BOQ). - دعوة مقاولين مؤهلين وجمع عروض الأسعار وفحصها فنياً ومالياً. - اختيار المقاول الأنسب وتوقيع عقد البناء، وتعيين مكتب هندسي استشاري للإشراف المستقل على التنفيذ.	الشهر الثاني (2)
المرحلة الثالثة: التنفيذ والإنشاء	- أعمال الحفر، والدمك، وصب القواعد الخرسانية العادية والمسلحة. - بناء الهيكل الخرساني (الأعمدة، الأسقف، المبد العلوية). - أعمال المباني (الجدران والتقسيمات الداخلية للمحلات). - التمديدات الأساسية لشبكات المياه، الكهرباء، الصرف الصحي، وأنظمة مكافحة الحريق والإنذار المبكر.	الأشهر (3 - 7) [مدة 5 أشهر]

المرحلة التنفيذية	المهام والأنشطة الرئيسية	المدة الزمنية المتوقعة
	-التشطيبات الخارجية (الواجهات الكلادينج أو الزجاجية الحجازية) والتشطيبات الداخلية للمحلات، وسفلة المواقف الأمامية.	
المرحلة الرابعة: التسليم والتشغيل	-الفحص الفني النهائي وإصدار شهادة إتمام البناء من البلدية. -تقديم طلبات إدخال العدادات المستقلة للكهرباء والمياه لكل محل تجاري. -إنهاء توقيع عقود الإيجار المبرمة مسبقاً وتسليم المفاتيح للمستأجرين لبدء أعمال الديكورات الخاصة بهم.	الشهر الثامن (8)

3. خطة المشتريات والتعاقدات الإنشائية

لضمان الشفافية وحوكمة المصروفات المالية الوقفية للجمعية، تخضع كافة مشتريات وتعاقدات
المشروع للقواعد التالية:

اشتراطات تأهيل المقاول :يجب أن يكون المقاول المتقدم حاصلاً على سجل تجاري ساري المفعول في مجال المقاولات العامة، وشهادة تصنيف معتمدة، وشهادة الالتزام بالتوطين (نطاقات)، وشهادة سداد الزكاة والدخل، ولديه سابقة أعمال مماثلة في منطقة عسير.

آلية الدفع (مراحل صرف المستحقات): لا يتم صرف أي مبالغ مالية إلا بموجب مستخلصات شهرية معتمدة وموقعة من المهندس المشرف المستقل تثبت نسبة الإنجاز الفعلي على أرض الواقع. يتم حجز نسبة ٥٪ كضمان حسن تنفيذ حتى التسليم النهائي للمشروع.

المواد المعتمدة:تلتزم الكراسة بتحديد مواد بناء ذات جودة عالية وضمن المواصفات القياسية السعودية (مثل الخرسانة الجاهزة من مصانع معتمدة، حديد التسليح الوطني، العوازل الحرارية والمائية المعتمدة للأسقف والجدران).

4.الخطة التسويقية والتشغيلية للمجمع التجاري

تهدف الخطة التسويقية إلى الوصول لنسبة إشغال تبلغ ١٠٠٪ فور انتهاء أعمال البناء، وذلك عبر تطبيق الإستراتيجيات التالية:

التسويق المبكر المتوازي:تبدأ الحملة الإعلانية للمشروع في الشهر الخامس من أعمال البناء (أي قبل الجاهزية بـ ٣ أشهر) من خلال تركيب لوحة إعلانية ضخمة على واجهة الأرض (على الشارع ذوال ٣٥ متراً) تتضمن أرقام التواصل ومساحات المحلات، بالإضافة إلى نشر الإعلان في المنصات الرقمية المحلية الموثوقة بمركز تبالة ومحافظة بيشة.

استهداف الأنشطة المستقرة ماليًا: تُمنح الأولوية في التأجير للأنشطة التجارية ذات العقود طويلة الأجل والتي تمثل حاجة مستمرة لأهالي الحي (مثل: الصيدليات، مراكز التموينات الغذائية "السوبرماركت"، مغاسل الملابس الآلية الحديثة، أو المقاهي ذات الهوية الفريدة).

الحوكمة القانونية عبر شبكة (إيجار): تلتزم إدارة الجمعية بإبرام كافة العقود الإيجارية بصيغ موحدة وإلزامية عبر منصة "إيجار" التابعة لوزارة الإسكان، باعتبارها عقوداً موثقة وسندات تنفيذية تحمي الجمعية وتسهل تحصيل الحقوق المالية قضائياً في حال تأخر أي مستأجر عن السداد.

5. نظام المتابعة، الجودة وحوكمة المشروع

يتطلب الطابع الوقفي للمشروع تطبيق نظام صارم للرقابة والمتابعة من خلال الهيكلية التنفيذية والرقابية التالية:

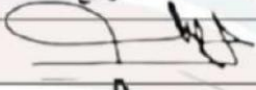
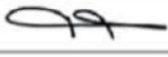
التقارير الميدانية الأسبوعية: يقوم المكتب الاستشاري الهندسي برفع تقرير فني مصور أسبوعياً للجنة الاستثمار بالجمعية يوضح تقدم الأعمال، وملاحظات ضبط الجودة (مثل نتائج اختبار تكسير مكعبات الخرسانة، ومطابقة حديد التسليح).

إدارة الأوامر التغييرية: يُمنع منعاً باتاً اعتماد أي أمر تغيير في المخططات أو المواد يترتب عليه زيادة مالية في ميزانية المشروع المعتمدة، إلا بعد الرفع بمبررات فنية قاهرة لمدير الجمعية والحصول على موافقة خطية مسبقة من مجلس الإدارة.

الصيانة الوقائية اللاحقة: تخصص الخطة نسبة (٥٪ إلى ٧٪) من الإيرادات الإيجارية السنوية المحصلة للمجمع مستقبلاً وتوضع في حساب مستقل يسمى "صندوق الصيانة الوقائية الطارئة"، ويُعنى هذا الصندوق بأعمال التجديد السنوية للواجهات، صيانة شبكات الصرف والمياه العامة، ونظام الإضاءة الخارجي، للمحافظة على القيمة السوقية العالية للعقار على المدى الطوي

يبلغ هذا القرار إلى كل من يلزم في الجمعية لاعتماده وتنفيذه.

وعلى هذا جرى التوقيع :-

م	الاسم	عمله بالجمعية	التوقيع	الملاحظات
١	د/ علي سعييد محمد الشمراني	رئيس الجمعية		
٢	أ/ حامد عبد الله محمد الشمراني	نائب الرئيس		
٣	أ/ علي محمد علي الشمراني	المسؤول المالي		
٤	د/ سعيد فايز محمد السعدي	عضو		
٥	أ/ مبارك محمد سعد الشمراني	عضو		
٦	م/ محمد خزام محمد الشمراني	عضو		
٧	أ/ مطلق دخيل مفلح السعدي	عضو		
٨	أ/ سعييد عايض مسلط الشمراني	عضو		
٩	أ/ هياف فايز محمد الشمراني	عضو		

رئيس مجلس الإدارة
علي سعييد محمد الشمراني



