٢٠٢٤

الـدليل الإرشـادي للتصميم العمراني على الشريط الساحلي

حاضرة الدمام



النسخة الأولى

هيئـة تطويـر المنطقـة الشرقيـة
Sharqia Development Authority

أمانة المنطقة الشرقية
Eastern Province Municipality

الإعداد

هذا المستند عبارة عن دليل إرشادي ، يشتمل على معايير ومبادئ توجيهية للتخطيط والتصميم العمراني لقطاع الشريط الساحلي لحاضرة الدمام ، أعدته هيئة تطوير المنطقة الشرقية لأغراض تعزيز جودة تخطيط وتصميم البيئات العمرانية ، وتحسين المشهد الحضري في قطاع الشريط الساحلي ، وتتكامل مع الضوابط والاشتراطات الأخرى الواردة في التقرير الفني العاشر "ضوابط وإشتراطات التطوير العمراني المطبقة حالياً في حاضرة الدمام الكبرى" الصادر عن أمانة المنطقة الشرقية ، وزارة البلديات والاسكان.

وتعتبر الإرشادات والمواد الأخرى في هذا المستند ذات طبيعة توجيهية بما لا يتعارض مع الأنظمة واللوائح والتعليمات المنظمة لتلك الإرشادات.

ويعتبر هذا المستند نسخة ابتدائية إرشادية لما تضمنته من معايير ومبادئ ينبغي الالتزام بها ، تمهيداً لصدور النسخة النهائية التي سيتم تعميمها لاحقاً.

هيئة تطوير المنطقة الشرقية
Sharqia Development Authority

الدليل الإرشادي للتصميم العمراني على الشريط الساحلي
حاضرة الدمام الكبرى

النسخة الأولى ٢٠٢٤

SALFO ENGINEERING & MANAGEMENT
ae7
CODE STUDIO
BRYAN CAVE LEIGHTON PAISNER BCLP

قائمة المحتويات

١ مقدمة

١,١ نطاق تطبيق الدليل الإرشادي ١٢
١,٢ الغرض من الدليل الارشادي ١٢
١,٣ المبادئ التوجيهية ١٣
١,٤ هيكل الدليل الإرشادي ١٤
١,٥ كيفية استخدام الدليل الإرشادي ١٦

٢ الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى

٢,١ حدود الشريط الساحلي وموقعه ٢٠
٢,٢ لمحة عن الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى ٣٢
٢,٣ معالم الجذب الحضري ٣٨
٢,٤ حالة خط الساحل / الحافة المائية ٤٠
٢,٥ حوكمة الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى ٤٣
٢,٦ التقرير الفني العاشر ٤٤

٣ المباني

٣,١ انماط المباني ٤٨
٣,٢ ضوابط وإرشادات عامة (لجميع الأنماط) ٥٠
٣,٣ النمط الأول – الاستعمال الحضري المختلط ٦٦
٣,٤ النمط الثاني – سكني حضري ٧٤
٣,٥ النمط الثالث – سكني منخفض الكثافة ٨٢
٣,٦ النمط الرابع – المنتجعات ٨٨
٣,٧ النمط الخامس – الخدمات العامة ٩٤
٣,٨ النمط السادس- المباني العامة ١٠٢

٤ الطرق والحركة

٤,١ أنماط الطرق والحركة ١٠٨
٤,٢ إرشادات و معايير التصميم (لجميع الأنماط) ١١٠
٤,٣ النمط الأول - ممر المشاة ١١٤
٤,٤ النمط الثاني - طريق محلي ١١٨
٤,٥ النمط الثالث - طريق تجميعي ١٢٢
٤,٦ النمط الرابع - طريق شرياني ١٢٦
٤,٧ النمط الخامس - الطرق الغير معبدة ١٣٠

٥ المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة

٥,١ أنماط المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة ١٣٦
٥,٢ الإرشادات والمعايير التصميمية (لجميع الأنماط) ١٣٧
٥,٣ النمط الأول - المناطق الطبيعية ١٤٨
٥,٤ النمط الثاني - الحدائق العامة ١٥٠
٥,٥ النمط الثالث - الساحات والميادين العامة ١٦٠

٦ خط الساحل

٦,١ أنماط خط الساحل / الحافة المائية ١٦٦
٦,٢ إرشادات ومعايير التصميم (لجميع الأنماط) ١٦٧
٦,٣ النمط الأول - الحواف المائية الطبيعية ١٨٦
٦,٤ النمط الثاني - الشواطئ ١٨٨
٦,٥ النمط الثالث - المنشآت ١٩١

٧ اشتراطات وإرشادات تكميلية

٧,١ تقسيم الأراضي ١٩٦
٧,٢ المخطط التفصيلي ١٩٩
٧,٣ المرافق العامة ١٩٩
٧,٤ الخدمات العامة ٢٠٠
٧,٥ التفاصيل المعمارية ٢٠٢
٧,٦ وسائل التظليل ٢٠٥
٧,٧ الأسوار والأسيجة ٢٠٦
٧,٨ لوحات الدعاية والإعلان ٢٠٧
٧,٩ عناصر تنسيق الموقع والتجميل البيئي ٢٠٨
٧,١٠ أثاث الطرق والحدائق العامة ٢٠٨
٧,١١ الفن العام ٢١٠
٧,١٢ الإنارة ٢١٤
٧,١٣ مواقف الانتظار خارج الطرق ٢١٥
٧,١٤ التصميم البيئي المستدام ٢١٥
٧,١٥ الأمن ٢١٦
٧,١٦ الوصول الشمولي ٢١٦
٧,١٧ حماية الموارد الطبيعية ٢١٧
٧,١٨ الارتياح الحراري الخارجي ٢١٨

٨ تعريفات

٢١٧

٩ الملاحق

٩,١ تطبيق المواصفات والمبادئ التوجيهية في الدليل الإرشادي ٢٣٠
٩,٢ التقرير الفني العاشر ٢٤١

الملخص التنفيذي

أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية ٢٠٣٠ كمنهج وخارطة طريق بهدف تحديث المجتمع وتنويع الاقتصاد الوطني وتقليل اعتماده على النفط.

وفي إطار السعي لتحقيق الأهداف الطموحة لهذه الرؤية، تم إطلاق مجموعة من البرامج التنفيذية ترتكز على ثلاثة محاور رئيسة وهي (أ) مجتمع حيوي (ب) إقتصاد مزدهر ، و(ج) وطن طموح ، وفي نفس الوقت العمل على توفير ظروف معيشية جاذبة للسكان والأعمال على حد سواء بالإضافة للتصدي لتحديات اليوم في قطاعي الطاقة والمناخ.

تتمتع المنطقة الشرقية عموماً **وحاضرة الدمام على وجه الخصوص** بخصائص جغرافية وتاريخية واستراتيجية فريدة، كما يجعلها موقعها الجغرافي على الخليج العربي وإمكانية ارتباطها مع بقية دول العالم من خلال المنافذ البحرية والجوية والبرية، إلى جانب أهميتها التاريخية كأقدم وأكبر مصدر للنفط في العالم، واحدة من أهم المراكز التنموية الاستراتيجية في المملكة، ومنصة مثالية لتمكين تحقيق الأهداف الطموحة لرؤية ٢٠٣٠.

تضم حاضرة الدمام ثماني بلديات، وتتشكل من ثلاث مدن رئيسة متجاورة هي الخبر والدمام والظهران، وبالإضافة إلى مزاياها الاستراتيجية المذكورة أعلاه، أحد أهم الأصول الطبيعية في حاضرة الدمام هو **الشريط الساحلي المطل على الخليج العربي بطول يزيد عن ٣٨٠ كم تقريبا** والذي يسهم بشكل كبير في تعزيز جودة حياة السكان وأداء البيئة العمرانية. من الجدير بالذكر أن معظم الاستعمالات الواقعة على هذا الشريط الساحلي هي استعمالات حضرية يعود تواجدها إلى عدة عقود.

عالميا، غالباً ما تهدف **مشاريع إعادة تطوير المناطق الساحلية** إلى رفع منسوب الكتل العمرانية لمواجهة الارتفاع في منسوب سطح البحر، وتحسين جودة واستدامة البيئة العمرانية، وتعزيز الاتصالية ومحاور التنقل، وحركة وعبور المشاة ، وكذلك تجميل وتحسين المنظر الحضري في كل من مواقف السيارات والأسوار والحواجز والأماكن المفتوحة والأراضي البيضاء الواقعة على الشريط الساحلي.

وبفضل الموقع الساحلي المميّز لحاضرة الدمام ، ارتأت هيئة تطوير المنطقة الشرقية ضرورة تطوير وتحديث الواجهة البحرية لحاضرة الدمام من خلال خلق بيئة عمرانية جديدة ومستدامة مواكبة لتطلعات القرن الحادي والعشرين، وبناء عليه، فقد عمدت هيئة تطوير المنطقة الشرقية إلى إعداد هذا **الدليل الإرشادي** لاشتراطات وضوابط و مواصفات التصميم و البناء للاستعمالات المطلة على الشريط الساحلي للمناطق العمرانية في حاضرة الدمام. بحيث يضمن الدليل جودة التصميم العمراني للشريط الساحلي والمناطق المجاورة له ، بما يعزز عناصر جودة الحياة والعمل والسياحة.

يبدأ الدليل الإرشادي بتعريف **"الشريط الساحلي"** الذي ستطبق فيه ضوابط واشتراطات ومواصفات التصميم والبناء، والممتد من رأس تنورة شمالاً إلى شاطىء نصف القمر في الظهران جنوباً، والذي يتكون في معظمه من أراض خاصة وعامة، و يضم أيضاً مشاريع حكومية تنموية واسعة النطاق، مثل محطة تحلية المياه، ومرافق الميناء، ومصافي تكرير النفط، والقواعد البحرية. وأراضي شركة أرامكو.

وعليه، سيخضع أي تطوير ضمن الشريط الساحلي (يتم تعريف التطوير هنا على أنه أي أنشطة وأعمال بنائية، واستعمال للمبنى أو الأرض، وتقسيم أو دمج قطع الأراضي أو أي أعمال أخرى مماثلة تؤدي لتغيير شكلها) لضوابط واشتراطات الدليل الإرشادي المنظمة في **أربعة وحدات/ أقسام رئيسية** هي "المباني"، "الطرق والحركة"، "المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة"، و"خط الساحل / الحافة المائية"؛ ويتألف نطاق كل وحدة/ قسم من مجموعة **"أنماط"**.

ويتضمن هذا الدليل **ضوابط ملزمة مرتبطة** بالمخطط الإرشادي العام لحاضرة الدمام ومحافظتي القطيف ورأس تنورة كما جاء في التقرير العاشر، والذي يعد الأداة التنظيمية الحالية المعتمدة والمتبعة للتنمية العمرانية للاستعمالات الواقعة على الشريط الساحلي، كما يتضمن هذا الدليل أيضاً **معايير ومبادئ توجيهية** خاصة بكل وحدة من الوحدات الأربعة المكونة لهذا الدليل.

الغرض من هذا الدليل هو أن يكون أداة داعمة **لجميع الشركاء في عملية التنمية**، بما في ذلك الهيئات الحكومية وشبه الحكومية ذات الصلة ، واستخدامه في عملية التحكم والمراقبة. بالإضافة إلى استخدامه من قبل المطورين العقاريين وملاك الأراضي والمكاتب الاستشارية والمصممين المتعاقدين في عملية تطوير الأراضي.

و بعد اعتماد هيئة تطوير المنطقة الشرقية لهذا الدليل الإرشادي، يجب مراعاة ما يلي عند تقديم أي **طلب** على سبيل المثال لا الحصر؛ تطوير لقطعة أرض (قطعة أرض فردية) أو تقسيم قطع الأراضي أو تطوير مخطط شامل:

أولاً: مراعاة ما ورد في المادة الرابعة من التقرير الفني العاشر فيما يخص استعمالات الأراضي المسموح بها والضوابط الأخرى والتي تنطبق على موقع أعمال التطوير محل الطلب. **وثانياً:** الامتثال قدر المستطاع لجميع المعايير والإرشادات المدرجة في هذا الدليل.

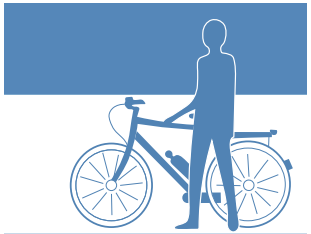
ومن المؤمل أن يساهم هذا الدليل في ضمان تهيئة **بيئة عمرانية فاعلة وظيفيا، حيوية، متفاعلة، يسهل التنقل والوصول إليها ، وملائمة لتطلعات ورغبات واحتياجات المجتمع**، على امتداد الشريط الساحلي.






الاقسام	المباني	الطرق والحركة	المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة	خط الساحل / الحافة المائية
الأنماط	١ الحضري المختلط	١ ممر المشاة	١ المناطق الطبيعية	١ الحواف المائية الطبيعية
	٢ السكني الحضري	٢ طريق محلي	٢ الحدائق عامة	٢ الشواطئ
	٣ السكني منخفض الكثافة	٣ طريق تجميعي	٣ الساحات والميادين العامة	٣ المنشآت
	٤ المنتجعات	٤ طريق شرياني		
	٥ الخدمات العامة	٥ الطرق الغير معبدة		
	٦ المباني العامة			





١ مقدمة

١,١ نطاق تطبيق الدليل الإرشادي ١٢

١,٢ الغرض من الدليل الارشادي ١٢

١,٣ المبادئ التوجيهية ١٣

١,٤ هيكل الدليل الإرشادي ١٤

١,٥ كيفية استخدام الدليل الإرشادي ١٦

١,١ نطاق تطبيق الدليل الإرشادي

يعد هذا الدليل الإرشادي متمماً للاشتراطات والضوابط المنصوص عليها في التقرير الفني العاشر لادارة وضبط جميع أعمال التنمية العمرانية الواقعة على الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى.

ولا يتعارض في أحكامه مع أية أنظمة أو ضوابط أو تعليمات أخرى صادرة عن هيئة تطوير المنطقة الشرقية أو هيئات تطوير المدن، أو الجهات التخطيطية الأخرى المختصة بشؤون **التخطيط والتنمية العمرانية** في الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى.

و بعد اعتماد هيئة تطوير المنطقة الشرقية لهذا الدليل الإرشادي، يجب مراعاة ما يلي عند تقديم أي **طلب** على سبيل المثال لا الحصر؛ تطوير لقطعة أرض (قطعة أرض فردية) أو تقسيم قطع الأراضي أو تطوير مخطط شامل: **أولاً:** مراعاة ما ورد في المادة الرابعة من التقرير الفني العاشر فيما يخص استعمالات الأراضي المسموح بها والضوابط الأخرى والتي تنطبق على موقع أعمال التطوير محل الطلب. **وثانياً:** الامتثال قدر المستطاع لجميع المعايير والإرشادات المدرجة في هذا الدليل.

١,٢ الغرض من الدليل الارشادي

تم إعداد هذا الدليل الارشادي تجاوباً مع رؤية ٢٠٣٠ والمبادرات الوطنية لتعزيز جودة تخطيط وتصميم البيئات العمرانية في المملكة عموماً والمنطقة الشرقية على وجه الخصوص، للارتقاء بأعمال التطوير العمراني على طول الشريط الساحلي إلى معايير الجودة المأمولة.

ويهدف تطبيق هذا الدليل الإرشادي إلى المساهمة في **تحسين المشهد الحضري لحاضرة الدمام الكبرى** وتعزيز هوية وتراث المنطقة من خلال تهيئة بيئة حضرية ساحلية مستدامة مواكبة لتطلعات القرن الحادي والعشرين.

كما يسعى الدليل إلى أن يكون إطاراً للتخطيط والتصميم التكاملي، و يتناول القضايا الرئيسة التي تشكل **"صورة المدينة "**، مثل الشكل والهيكل العمراني، الطراز المعماري، التصميم المستدام، وتعزيز الهوية التراثية وخلق فراغات عمرانية عامة نشطة وصديقة للسكان والزوار على حد سواء. وسيعمل الدليل الارشادي على حماية القيمة الطبيعية والبيئية للمنطقة الساحلية وسيكون بمثابة أداة لتحسين المشهد البصري للواجهة البحرية لحاضرة الدمام الكبرى. ضمن إستراتيجية هيئة تطوير المنطقة الشرقية في تنفيذ أهداف التنمية المستدامة وأنسنة المدن.

و تسعى هيئة تطوير المنطقة الشرقية إلى استخدام هذا الدليل كوثيقة إرشادية مرجعية رئيسية **لجميع متطلبات تقديم المشورة الفنية ومواصفات وضوابط واشتراطات** أعمال التصميم والبناء، ودراسة واعتماد مشروعات تنفيذ المباني والبنية التحتية في نطاق الشريط الساحلي، مقدمة و مصنفة بشكل واضح و مبسّط، ومدعمة بجميع وسائل التوضيح من مخططات، وصور، و رسومات، ومساقط أفقية وقطاعات تفصيلية، ومناظير يؤمل أن تسهم بمجموعها في ضبط وتوجيه أعمال التطوير في الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى.

نأمل أن يحقق هذا الدليل الأهداف المرجوّة منه، وأن يكون أداة داعمة **لجميع الشركاء في عملية التنمية**، بما في ذلك الهيئات الحكومية وشبه الحكومية ذات الصلة لاستخدامها في عملية التحكم والمراقبة. بالإضافة إلى استخدامه من قبل المطورين العقاريين وملاك الأراضي والمكاتب الاستشارية والمصممين في عملية تطوير الأراضي.

١,٣ المبادئ التوجيهية

تم وضع المبادئ التوجيهية التالية لتوجيه مستخدمي هذا الدليل الارشادي ضماناً لتحقيق بيئة عمرانية متجانسة وحالمة تجاوبا مع الأهداف الشاملة لهيئة تطوير المنطقة الشرقية و رؤية ٢٠٣٠ لتهيئة وتطوير بيئات عمرانية وظيفية، مفعمة بالحيوية والنشاط والتفاعل، ملائمة لتطلعات ورغبات واحتياجات المجتمع، يسهل التنقل والوصول فيها ، محققة للكفاءة، عادلة، وذات قيمة جمالية. على امتداد الشريط الساحلي. ويتم تطبيق المبادئ التوجيهية كمرجعية أساسية في حال الحاجة لاتخاذ قرارات للموازنة بين الموجهات الإرشادية المختلفة الواردة ضمن هذا الدليل.

صناعة المكان

النسيج العمراني الناجح يتم خلقه من خلال إنشاء فراغات عمرانية عامة تعطي الأولوية لحركة المشاة وتكون آمنة ومريحة لجميع مستخدميها ومرتاديها، وتسهم في تعزيز طابع المكان و هويته.

تنوع الاستعمالات والأنشطة

يعد توفير مجموعة متنوعة من الاستخدامات والأنشطة في البيئة العمرانية أمراً أساسيا لخلق أماكن صالحة للعيش ونابضة بالحياة، إذ تعمل الاستعمالات المختلطة على رفع كفاءة الأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية ليلاً ونهاراً.

الأمان

ينبغي أن تكون الأماكن والفراغات العمرانية العامة آمنة و مريحة لجميع مستخدميها و مرتاديها في كل الأوقات من خلال التصميم المدروس الشمولي باستخدام عناصر الإنارة وتنسيق الموقع واللافتات وعناصر التصميم الأخرى.

التصميم البيئي المستدام

التصميم الذي يحقق التكامل مع الطبيعة، والعمليات الأيكولوجية، وتصميم البنية الأساسية المستدامة، وكفاءة الطاقة بما يتماشى مع أهداف رؤية ٢٠٣٠ ومبادراتها.

المظهر البصري والصيانة

للمظهر البصري، والحالة الوظيفية والنظافة تأثير مباشر في مستوى جودة الفراغات العمرانية، وهو ما يمكن تحقيقه باتباع تصميم بصري قوي وسياسات صارمة للصيانة.

التوافق والتناغم مع الطبيعة

تناغم العمران مع الطبيعة لتحقيق جودة الحياة المنشودة هي أحد الضروريات الأساسية، والتي يمكن تحقيقها عن طريق توفير فراغات عمرانية تتيح للإنسان التواصل مع الطبيعة في جميع أنماط المناطق العمرانية.

شبكة الحركة

يعد توفير شبكة حركة متعددة الخيارات أمرا هاماً في تحسين المشهد الحضري، وبناء عليه فإنه يجب دعم أنظمة نقل متعددة الوسائط، وإعطاء الأولوية لمرافق المشاة والدراجات الهوائية.

التصميم الشمولي

ينبغي تصميم الفراغات العمرانية العامة بما يضمن تحقيق الراحة وسهولة الاستخدام للجميع على اختلاف الأعمار والقدرات والخلفيات، حيث يفرض هذا الدليل الارشادي اشتراطات مانعة للتمييز ضد فئة معينة من فئات المجتمع بناء على الإعاقة الجسدية.

١,٤ هيكل الدليل الإرشادي

تم هيكلة هذا الدليل الإرشادي في تسع فصول كما يلي:

١

الفصل الأول
المقدمة

ينبغي الاطلاع على هذا الجزء التمهيدي كي يتسنى لمستخدم الدليل فهم مضمونه بشكل عام والتعرف على الغرض الذي أعد من أجله.

٢

الفصل الثاني
الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى

يوضح هذا الفصل الحدود الدقيقة للشريط الساحلي لحاضرة الدمام ، مع وصف موجز للخصائص المكانية، وللاستعمالات والأنشطة الساحلية والأماكن الجاذبة في حاضرة الدمام والتي أدت إلى إعداد هذا الدليل الإرشادي.، كما يوضح الفصل منظومة الحوكمة الحضرية ويقدم التقرير الفني العاشر الذي يعتبر الوثيقة التخطيطية الرئيسية الموجهة والمنظمة لجميع قضايا التنمية العمرانية وضوابط التخطيط في الشريط الساحلي.

٣-٦

الفصول من الثالث إلى السادس
الأقسام الأربعة

تتمثل الأقسام الأربعة في المباني، الطرق والحركة، المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة، و خط الساحل / الحافة المائية، والتي تشكل بمجملها المكونات العمرانية للشريط الساحلي. حيث يحدد الدليل ضوابط وإرشادات تنظيمية عامة تطبق على مجمل القسم ، وضوابط وإرشادات تنظيمية أخرى يقتصر تطبيقها على أنماط محددة داخل كل قسم ، وفيما يلي تعريف للأقسام الأربعة:

المباني: يشمل المباني أو المنشآت.

يجب أن تكون المباني على الشريط الساحلي بارزة وذات قيمة مرتفعة نظراً لموقعها المتميز كما يجب أن يكون لها معايير مختلفة للبناء عن تلك المطبقة في المناطق الداخلية (غير الساحلية). كما يجب أن تساهم في تعزيز المجال العام بما يحقق رفاهية السكان المحليين والزوار على حد سواء.

الطرق والحركة: يشمل حرم الطرق بكافة انواعها، كالطرق الشريانية و التجميعية والمحلية، ومسارات المشاة. وتتدرج الطرق من مسارات للمشاة فقط تحظر فيها حركة المركبات إلى طرق حضرية عريضة رئيسة بست حارات (طرق شريانية)

المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة: غالباً ما تقع على الواجهة المائية، حيث تعتبر المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة من اساسيات المجتمع الحيوي الصحي، ولديها القدرة على إثراء الحياة في البيئة العمرانية، وتحسين الصحة العامة وصحة البيئة وتعزيز هوية المجتمع ، وتوفير العديد من الفوائد الاقتصادية والاجتماعية.

خط الساحل / الحافة المائية: ويتكون من المنطقة الواقعة بين المياه والقسم التالي الأقرب (المباني، الطرق والحركة، المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة) ويشمل شواطئ حاضرة الدمام الكبرى وحدائق المانجروف ، والطرق بمحاذاة بمحاذاة الساحل أو شاطئ البحر (الكورنيش)، وتهدف موجهات ومعايير التصميم في هذا الدليل الخاصة بـ" خط الساحل / الحافة المائية" إلى توجيه جهود التنمية العمرانية والحفاظ على المناطق الطبيعية على امتداد الشريط الساحلي بما يضمن استمرارية نموه وازدهاره دون الإضرار بموارده الطبيعية و واجهته البحرية.

٧

الفصل السابع
الضوابط والإرشادات التكميلية

يشمل الفصل عدداً من الشروط والأحكام التي يسري تطبيقها على كافة أقسام هذ الدليل الأربعة، كما سيتم التطرق إلى مجموعة من الارشادات والمعايير الخاصة والتي تشمل: المبادئ التخطيطية التي يلزم مراعاتها في مشروعات تقسيمات الأراضي الخاصة وإعداد المخططات الرئيسية (المخططات الشاملة)، التفاصيل المعمارية، وسائل التظليل ، الجدران والأسوار ، اللوحات الإعلانية ، عناصر تنسيق الموقع ، مواقف المركبات ، الفن العام ، الإنارة، الحفاظ على الطبيعة، مع الأخذ في الاعتبار الطبيعة الخاصة لمنطقة الدراسة عند إعداد وصياغة المعايير و الموجهات الإرشادية.

٨

الفصل الثامن
تعريفات

يشمل تعريف المصطلحات الرئيسية الواردة في هذا الدليل، مع المراجعة والتعديل والاضافة للمصطلحات الواردة في التقرير الفني العاشر. وترد التعريفات هنا حسب ورودها في السياق وليس بحسب ترتيبها الأبجدي.

٩

الفصل التاسع
الملاحق

يشمل الوثائق الأساسية الكاملة لأغراض إعداد هذا الدليل وهي : أمثلة توضح ما يمكن ولا يمكن فعله في مشروعات التنمية العمرانية (ملحق ١) ، التقرير الفني العاشر (ملحق ٢).

١,٥ كيفية استخدام الدليل الإرشادي

هذا الدليل موجّه إلى الفئات التالية من المستخدمين:

- جهات التخطيط (المعنية برقابة أعمال التنمية العمرانية).
- الأجهزة الحكومية (مزودي خدمات البنية الأساسية والخدمات المجتمعية).
- الاستشاريين.
- أصحاب الأراضي.
- المطورين العقاريين.

مشروعات التنمية العمرانية التي يغطيها هذا الدليل هي:

- تطوير قطع أراضي خاصة (عملية واحدة على قطعة أرض واحدة لا تحتاج إلى تقسيم)
- مخططات تقسيمات أراضي (تجزئة أراضي كبيرة المساحة إلى قطع أصغر للاستعمالات السكنية والتجارية، وغيرها من الاستعمالات الأخرى)
- تطوير على مستوى المخطط الشامل (تطوير شامل على نطاق واسع للأرض بعد إعداد مخطط تقسيمات أراضي أو دون ذلك).
- المشروعات الكبرى ذات الطابع المميز (في الأراضي التي تتعدى مساحتها كحد أدنى مائة ألف م٢) ، انظر المادة العاشرة في التقرير الفني العاشر.
- المشروعات الاستثمارية الهامة (بمساحة عشرة آلاف م٢ كحد أدنى؛ بارتفاع ٦ أدوار أو أكثر)؛ أنظر المادة الحادية عشرة من التقرير الفني العاشر.

يقصد بالمصطلحات التنظيمية التالية الواردة في الدليل:

- **إشتراط:** تعني متطلباً ينبغي استيفاؤه، معمول به في التقرير الفني العاشر ولا اعتراض على ذلك في هذا الدليل.
- **موجّه إرشادي :** مفهوم ينبغي اتباعه ما أمكن في تخطيط وتصميم أعمال التطوير لخدمة الأهداف، ويدخل الإرشاد هنا في فلك التوجيه، وهو ما ينبغي تشجيعه والأخذ به؛ ويمكن هنا موازنة درجة تحقّق إرشاد معيّن مع تحسّن إنجاز الهدف الشامل لجميع الإرشادات المرعية.
- **معيار:** مواصفة تحدد القياسات او النطاقات لتحديد الاحتياجات أو لتصميم عناصر معينة مثل "٣٠ م ارتفاع"، أو "شخص لكل هكتار" ، أو "مدرسة واحدة لكل ٦٠٠٠ – ٨٠٠٠ نسمة".

الإجراءات الواجب اتباعها لدى استخدام الدليل لأغراض تطوير وتفعيل الشريط الساحلي لمنطقة الدمام الحضرية

١

تحديد طبيعة عملية التنمية المطلوبة

١	**تطوير قطع أراضي خاصة** (عملية واحدة على قطعة أرض واحدة لا تحتاج إلى تقسيم)
٢	**مخططات تقسيمات الأراضي** تجزئة أراضي كبيرة المساحة إلى قطع أصغر للاستعمالات السكنية والتجارية، وغيرها من الاستعمالات الأخرى
٣	**تطوير على مستوى المخطط الشامل** (تطوير شامل على نطاق واسع للأرض بعد إعداد مخطط تقسيمات أراضي أو دون ذلك)

٢

هل موقع أعمال التطوير ضمن حدود الشريط الساحلي؟

١	**نعم،** انتقل للإجراء التالي
٢	**لا،** انتفاء الحاجة لاستخدام الدليل.

٣ تحديد منطقة وفئة التنظيم حيث موقع أعمال التطوير (حسب التقرير الفني العاشر)

س ١	منطقة سكنية / ترفيهية	(دوران)
س ٢	منطقة سكنية / ترفيهية	(دوران)
س ١ أ	منطقة سكنية	(دوران)
س ١ ب	منطقة سكنية	(٣ أدوار)
س ٢ أ	منطقة سكنية	(٤ أدوار)
س ٣ أ	منطقة سكنية	(٦ أدوار)
س ٨	منطقة سكنية	(٨ أدوار)
س ١٦	منطقة سكنية	(١٦ دور)
ت ٣	منطقة تجارية	(٣ أدوار)
ت ١ أ	منطقة تجارية	(٤ أدوار)
ت ١ ب	منطقة تجارية	(٦ أدوار)
ت ٢ أ	منطقة تجارية	(٨ أدوار)
ت ١٠	منطقة تجارية	(١٠ أدوار)
م خ م	مركز خدمات محلي	(٤ أدوار)
ص ١	منطقة مستودعات	(دور واحد)
ص ٢	منطقة صناعات خفيفة	(دور واحد)
م	منطقة مرافق	
ح	منطقة إستخدامات حكومية	
م ت	منطقة ترفيهية	
ز	منطقة زراعية	

٤ تحديد القسم الذي يتبع له المشروع من أقسام هذا الدليل

القسم الأول	المباني
القسم الثاني	الطرق والحركة
القسم الثالث	المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة
القسم الرابع	خط الساحل / الحافة المائية

٥ تحديد "نوع" التنمية المطلوبة في المشروع

نمط ١	استعمالات حضرية مختلطة
نمط ٢	سكني حضري
نمط ٣	سكني منخفض الكثافة
نمط ٤	المنتجعات
نمط ٥	الخدمات العامة
نمط ٦	المباني عامة
نمط ١	ممر المشاة
نمط ٢	طريق محلي
نمط ٣	طريق تجميعي
نمط ٤	طريق شرياني
نمط ٥	الطرق الغير معبدة
نمط ١	المناطق الطبيعية
نمط ٢	الحدائق العامة
نمط ٣	الساحات والميادين عامة
نمط ١	الحواف المائية الطبيعية
نمط ٢	الشواطئ
نمط ٣	المنشآت

٦ الاشارة الى الفصل والبند المعني في هذا الدليل

البند ٣,٣	(مع مراعاة البند ٣,٢ والفصل ٧)
البند ٣,٤	
البند ٣,٥	
البند ٣,٦	
البند ٣,٧	
البند ٣,٨	
البند ٤,٣	(مع مراعاة البند ٤,٢ والفصل ٧)
البند ٤,٤	
البند ٤,٥	
البند ٤,٦	
البند ٤,٧	
البند ٥,٣	(مع مراعاة البند ٥,٢ والفصل ٧)
البند ٥,٤	
البند ٥,٥	
البند ٦,٣	(مع مراعاة البند ٦,٢ والفصل ٧)
البند ٦,٤	
البند ٦,٥	

٢ الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى



٢,١ حدود الشريط الساحلي وموقعه ٢٠

٢,٢ لمحة عن الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى ٣٢

٢,٣ معالم الجذب الحضري ٣٨

٢,٤ حالة خط الساحل / الحافة المائية ٤٠

٢,٥ حوكمة الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى ٤٣

٢,٦ التقرير الفني العاشر ٤٤

٢,١ حدود الشريط الساحلي وموقعه

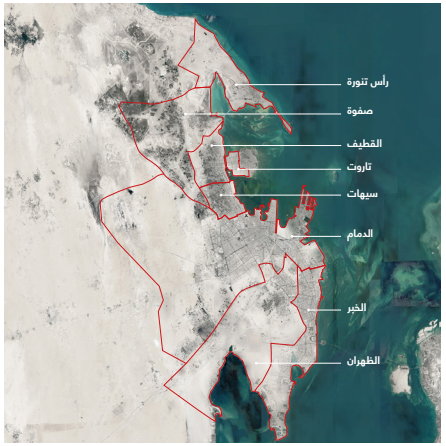
يطبق هذا الدليل في الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى امتداداً من رأس تنورة شمالاً إلى شاطئ نصف القمر التابع للظهران جنوباً، باستثناء الأنشطة الحكومية الكبرى ذات الطبيعة الخاصة مثل محطة التحلية ومرافق الميناء ، مصافي النفط ، القواعد البحرية ، و محجوزات أرامكو من الأراضي.

ويمتد الشريط الساحلي عبر بلديات عديدة في منطقة الدمام الحضرية تشمل بلديات رأس تنورة، صفوى، تاروت، القطيف، سيهات، بلدية الدمام، بلدية الخبر وبلدية الظهران. وتوضح خارطة الموقع البلديات التي يغطيها هذا الدليل في الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى.

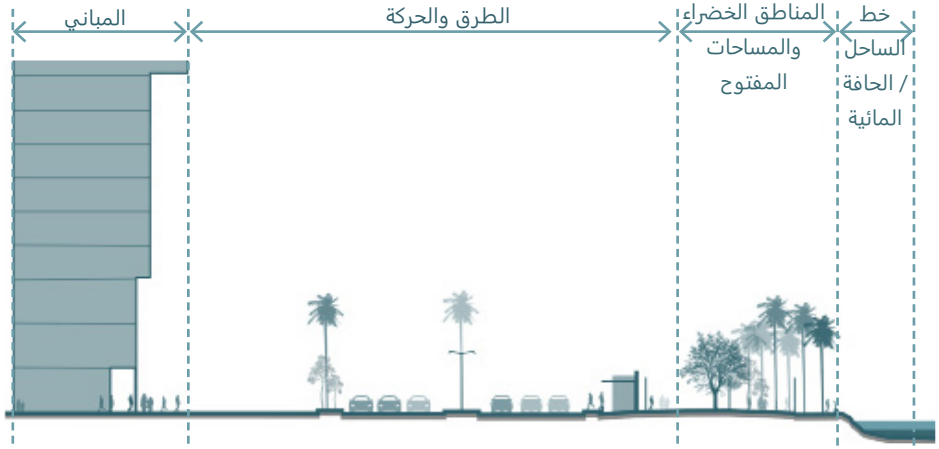
ويسري الدليل في قطاع الأراضي الواقعة بين خط الساحل / الحافة المائية وأقرب موقع تطوير قائم أو مستقبلي ، ويحدد ما يجب تواجده حالياً ومستقبلياً فيما يخص التنمية الساحلية لهذه الأراضي .

وتضم هذه الأراضي جميع المكونات العمرانية الرئيسة كالمشروعات ، والمباني ، والمرافق ، والطرق، والفراغات العمرانية العامة على امتداد الشريط الساحلي.

وفيما يلي سلسلة من الخرائط المحددة للشريط الساحلي (باللون الأحمر)



البلديات التي يغطيها الدليل الإرشادي للشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى



القطاع الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى الذي يسري فيه هذا الدليل الإرشادي

يضم الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى خمس مناطق مميّزة بمكوناتها الطبيعية، وبتشكيلها وطابعها العمراني ، وبمعالمها وهويتها التاريخية، مع واجهة بحرية رائعة وخصائص بيئية أخرى تميز كل منطقة عن الأخرى.

والمناطق الخمسة هي:

أ- **رأس تنورة**: شبه جزيرة تحيط بها المياه من ثلاث جهات، وتلتف حول مجمع أرامكو وجزء من منتزه المانجروف البيئي ومركز الزوار.

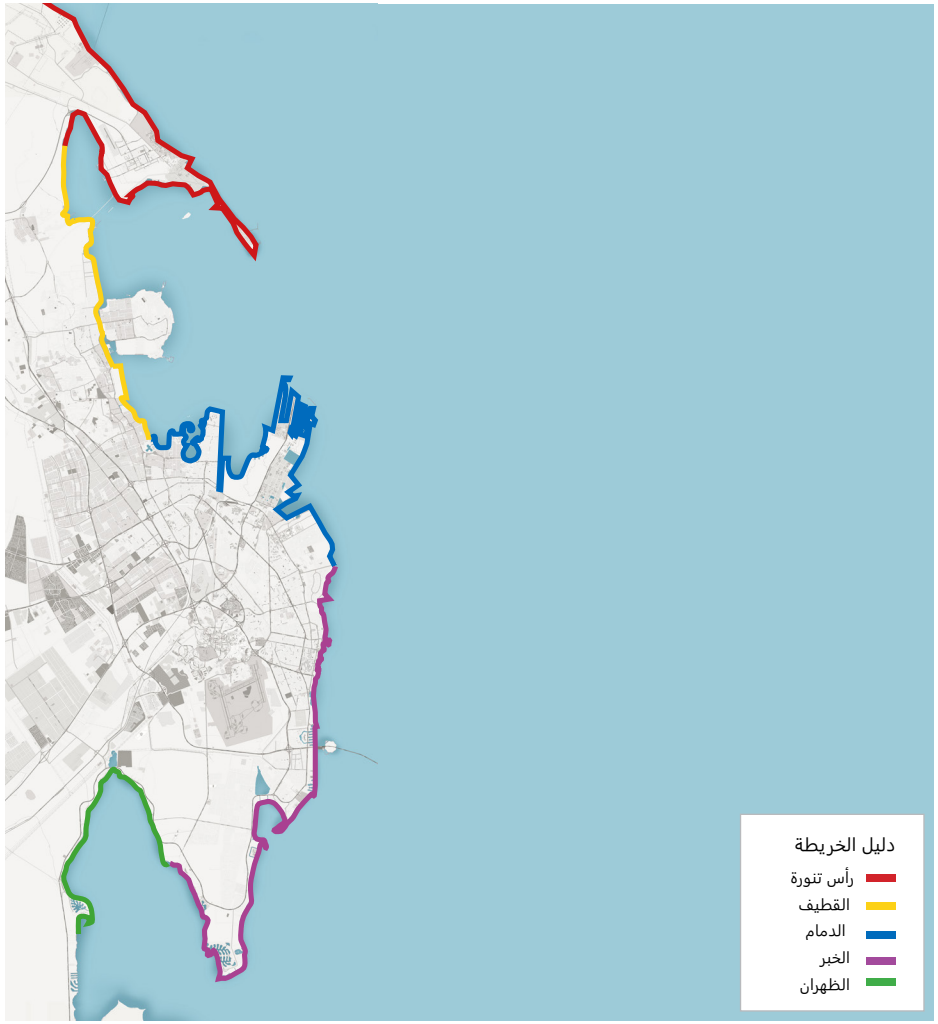
ب- **القطيف:** تمتد خطياً على طول الساحل بالإضافة إلى بعض الاراضي الداخلية ، كما تضم جزيرة تحتوي على قلعة ومستوطنة قديمة، بالإضافة إلى بعض الأراضي الزراعية مما أضفى علي القطيف بعداً تاريخياً.

ج- **الدمام:** أكثر المناطق تحضراً في الشريط الساحلى لحاضرة الدمام الكبرى، وتضم جزء من المنطقة الشمالية لمدينة الخبر ، حيث يتميز هذا الجزء من الشريط الساحلي باحتوائه على العديد من الحدائق والأنشطة العمرانية.

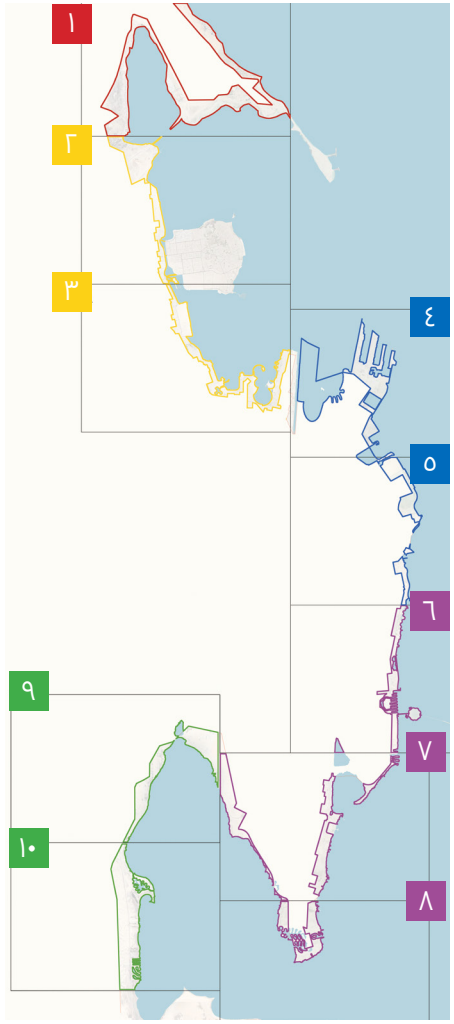
د- **الخبر:** وتشمل الشريط الساحلي المحيط بالمدينة والذي يتمتع بتعدد الاستعمالات والأنشطة. كما يوجد سلسلة من الأراضي الفراغة، الصناعية، والسكنية المتتابعة، مع شواطئ عامة متفرقة على الشريط الساحلي في هذه المنطقة,فيما عدا الشواطئ العامة، تعتبر الواجهة المائية منفصلة عن الاستعمالات الحضرية السكنية.

هـ- **الظهران :** على نحو أكثر تحديداً خليج نصف القمر الذي يقع في الجزء الجنوبي من منطقة الدراسة، ويضم عدداً من الشواطئ العامة التي تفصل بين المنشآت العامة والمناطق السكنية الخاصة أو مناطق الضيافة.

يرجى الاطلاع على ٢,٣ لمحة عن الشريط الساحلي لحاضر الدمام الكبرى للحصول على فهم أوسع لكل منطقة



المناطق المكونة للشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى



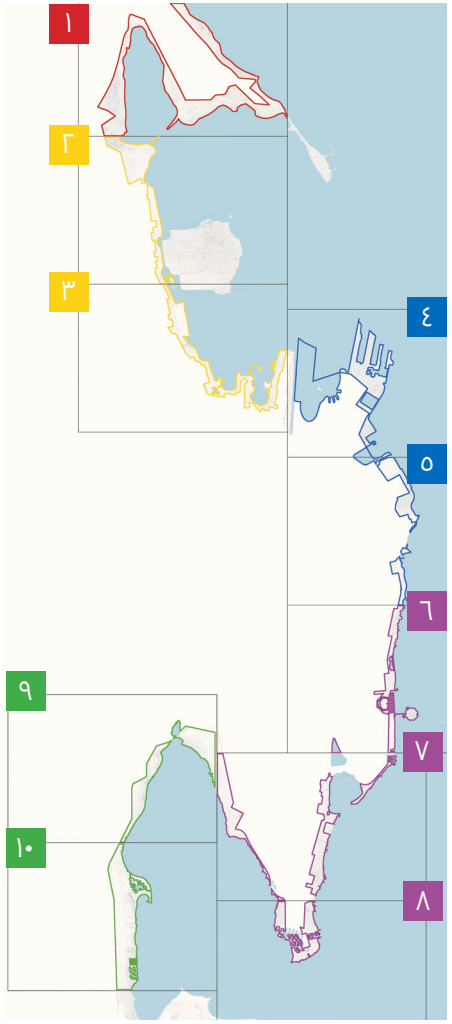
خريطة الشريط الساحلي



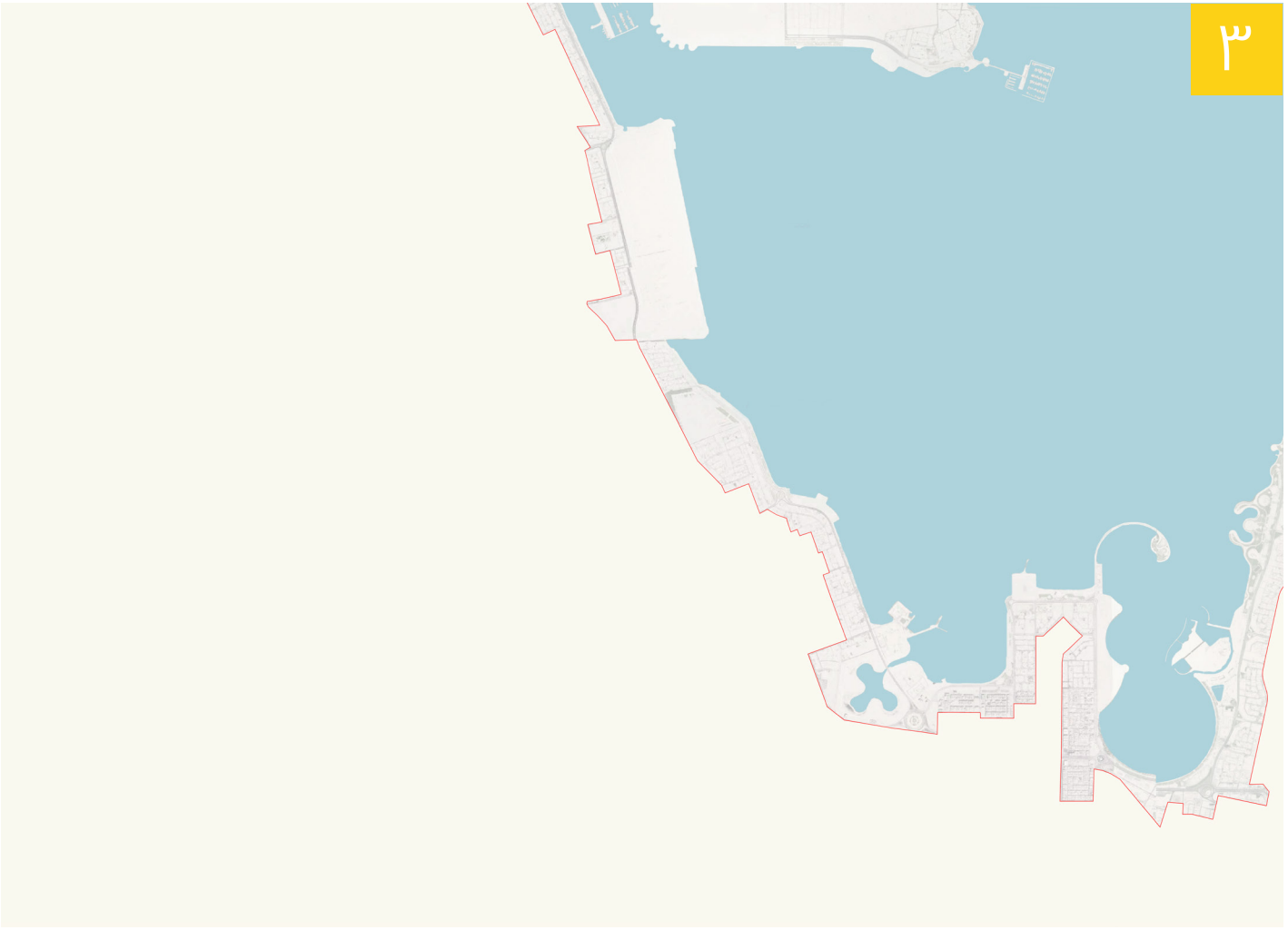
عرض تفصيلي للمنطقة ١ ضمن الشريط الساحلي الذي يغطيه الدليل

خريطة الشريط الساحلي

عرض تفصيلي للمنطقة ٢ ضمن الشريط الساحلي الذي يغطيه الدليل



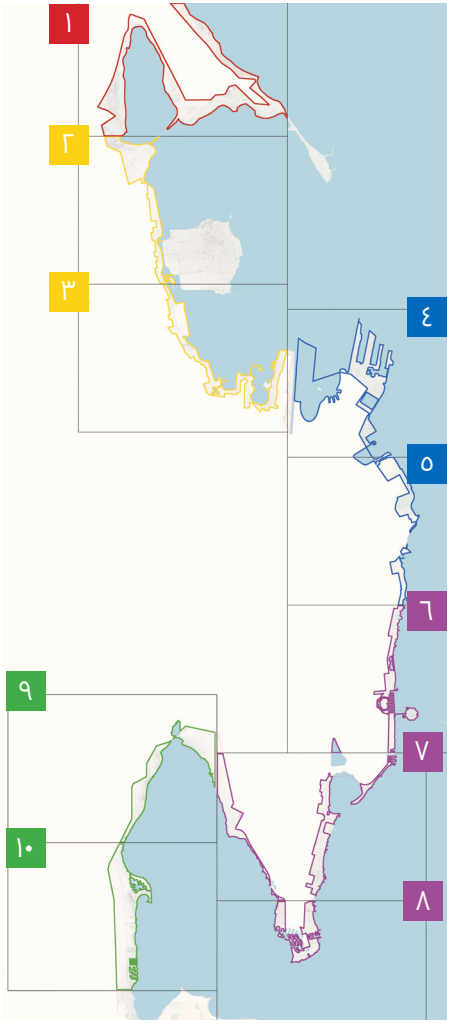
خريطة الشريط الساحلي



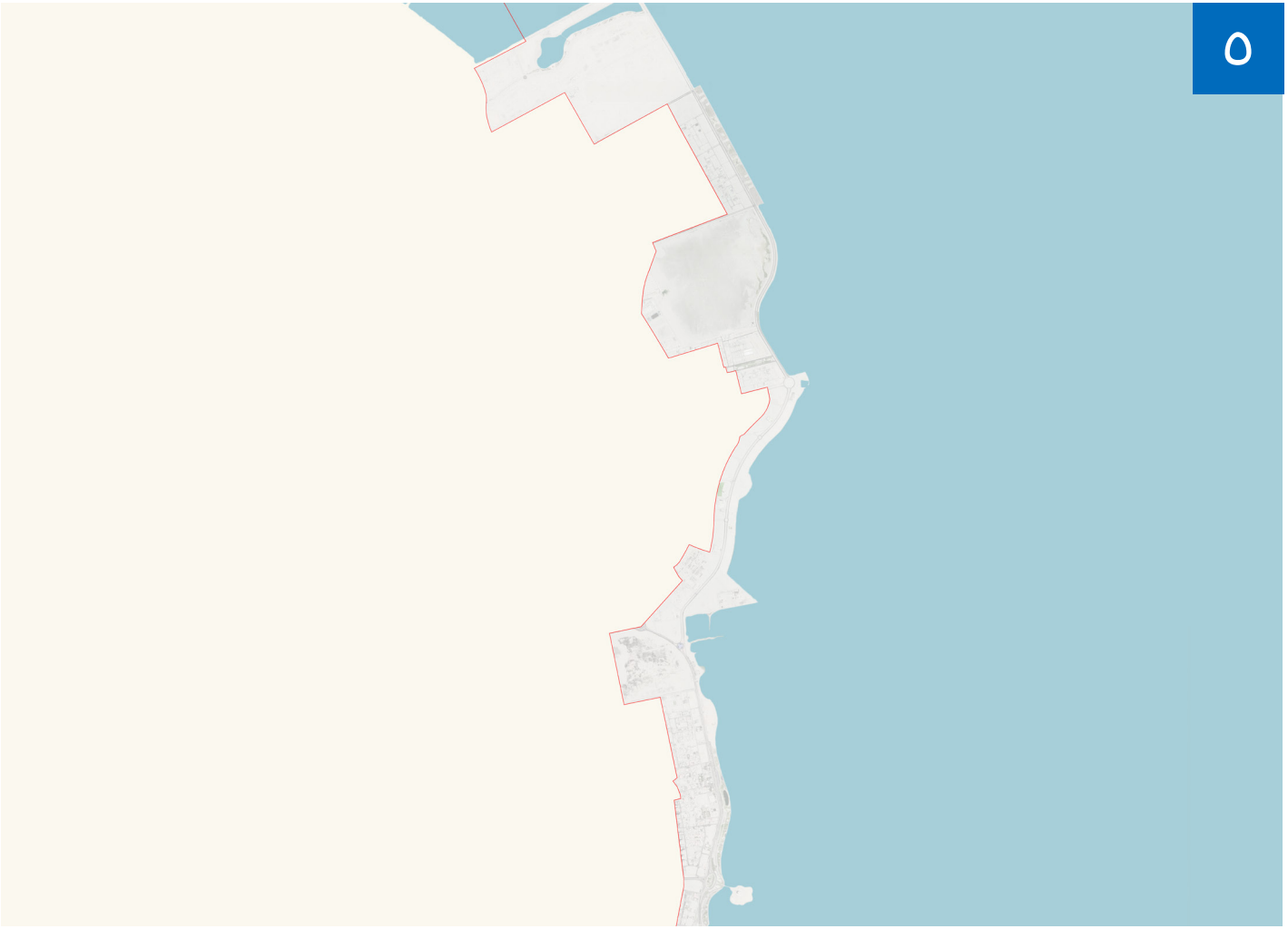
عرض تفصيلي للمنطقة ٣ ضمن الشريط الساحلي الذي يغطيه الدليل

خريطة الشريط الساحلي

عرض تفصيلي للمنطقة ٤ ضمن الشريط الساحلي الذي يغطيه الدليل



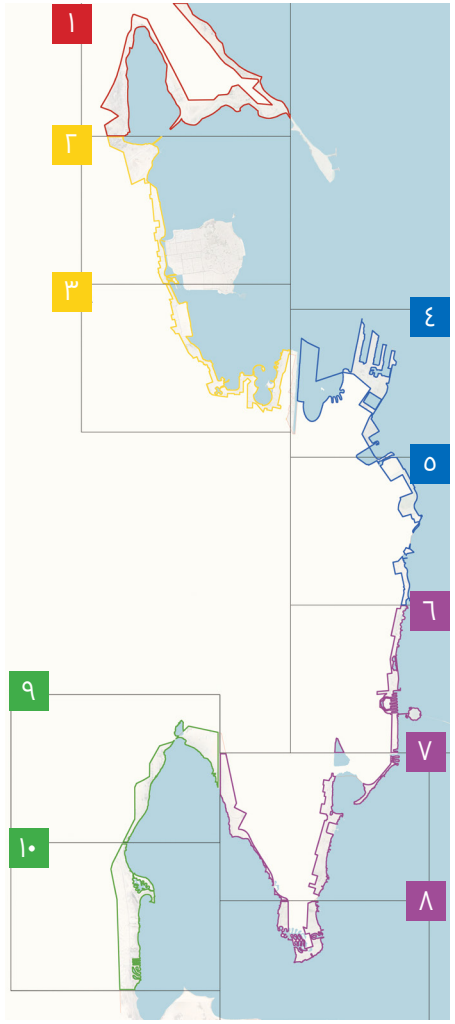
خريطة الشريط الساحلي



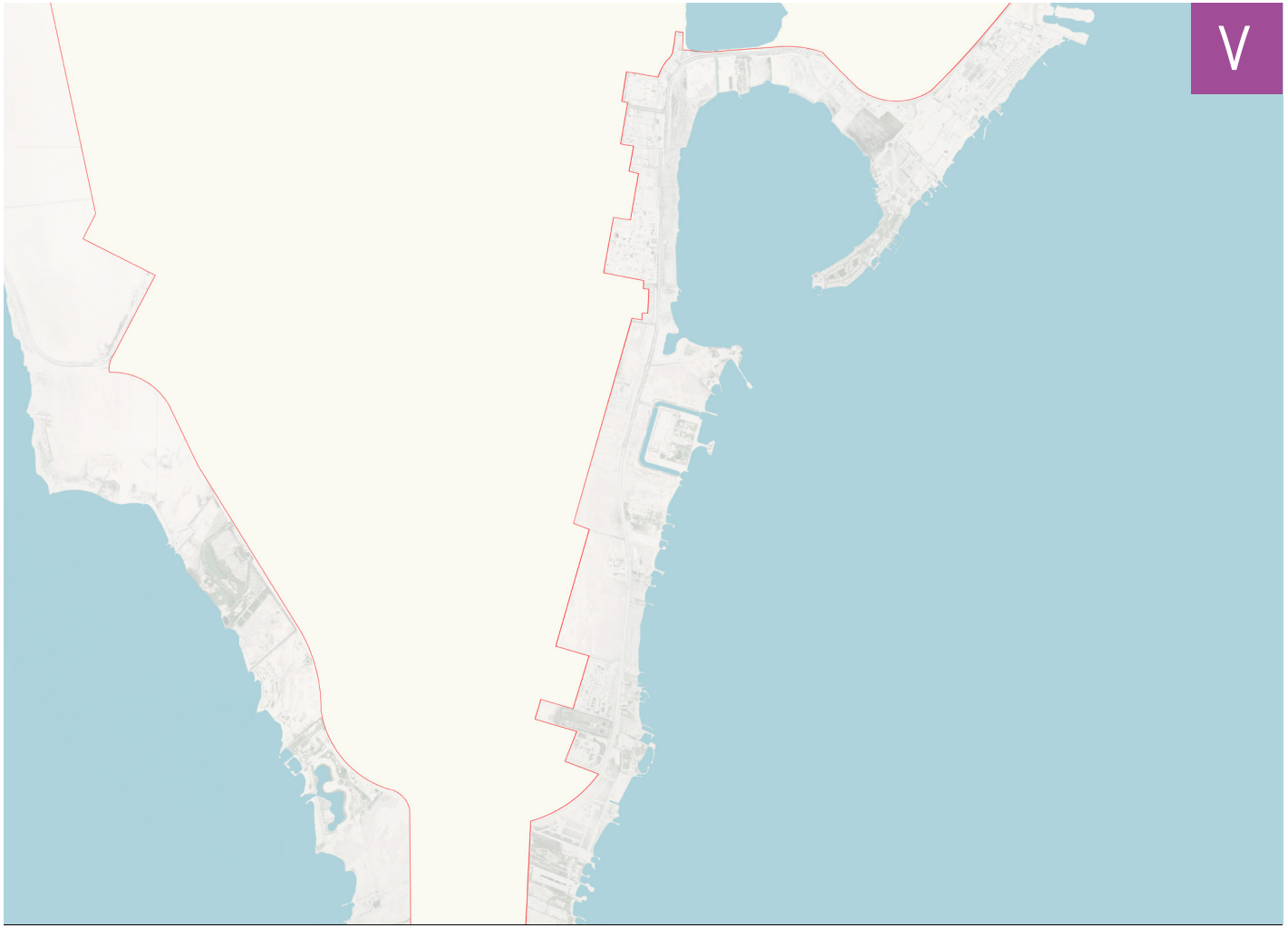
عرض تفصيلي للمنطقة ٥ ضمن الشريط الساحلي الذي يغطيه الدليل

خريطة الشريط الساحلي

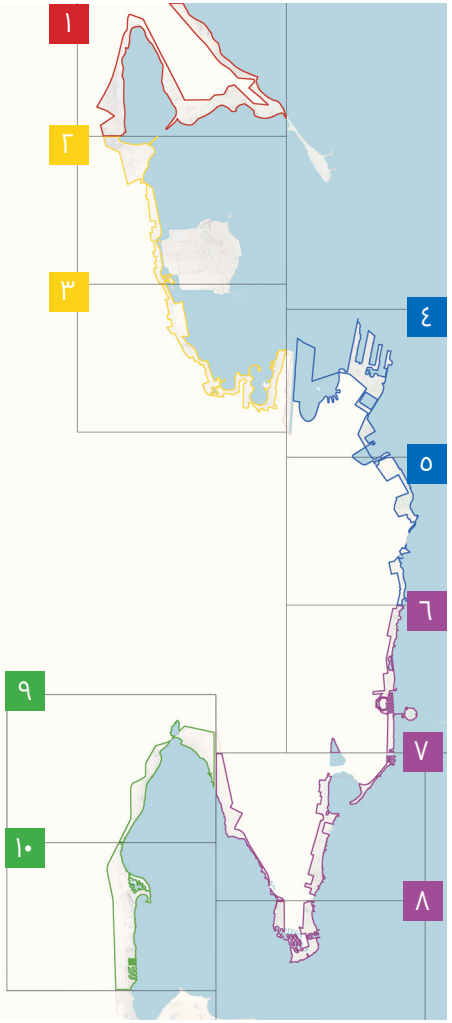
عرض تفصيلي للمنطقة ٦ ضمن الشريط الساحلي الذي يغطيه الدليل



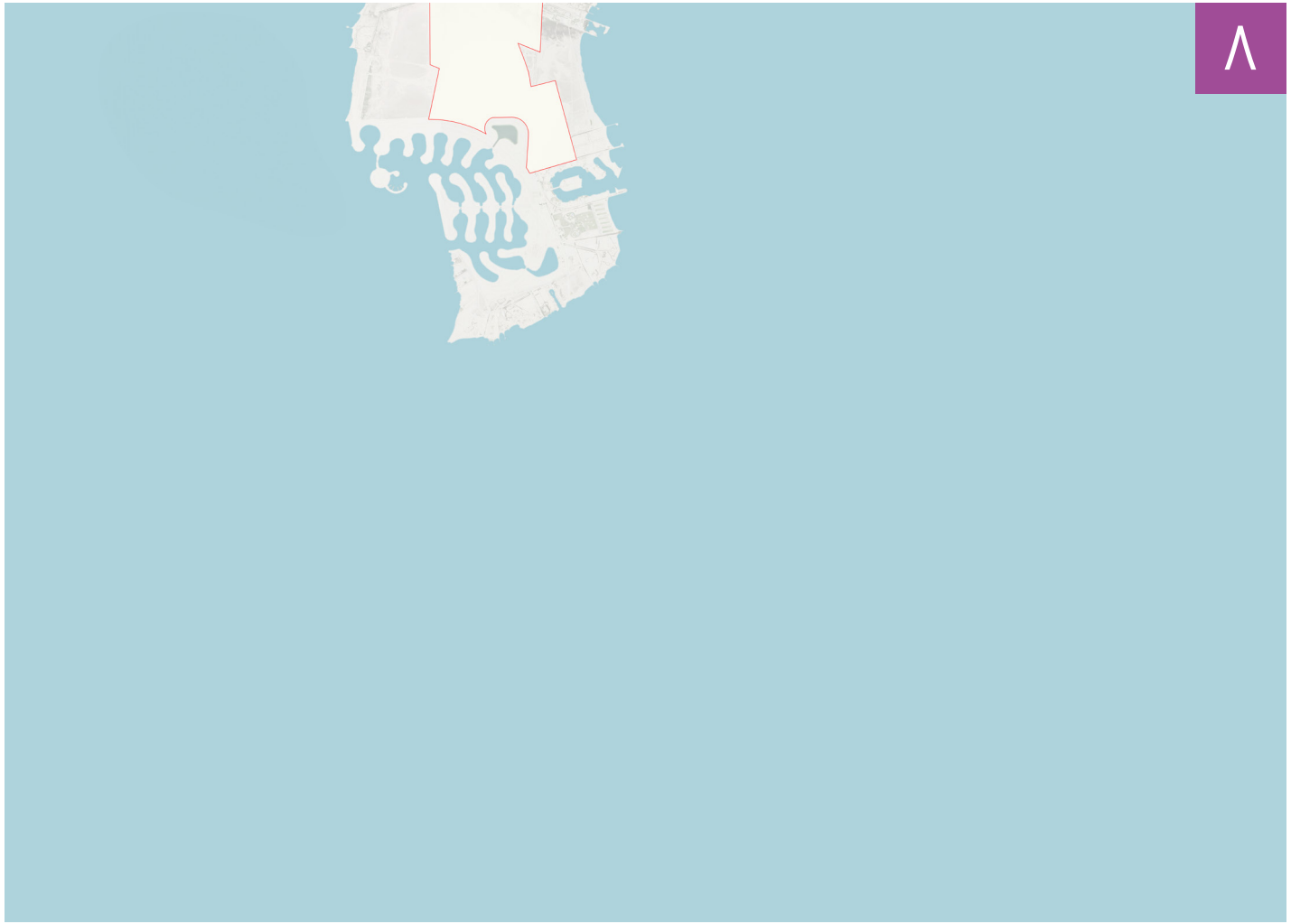
خريطة الشريط الساحلي



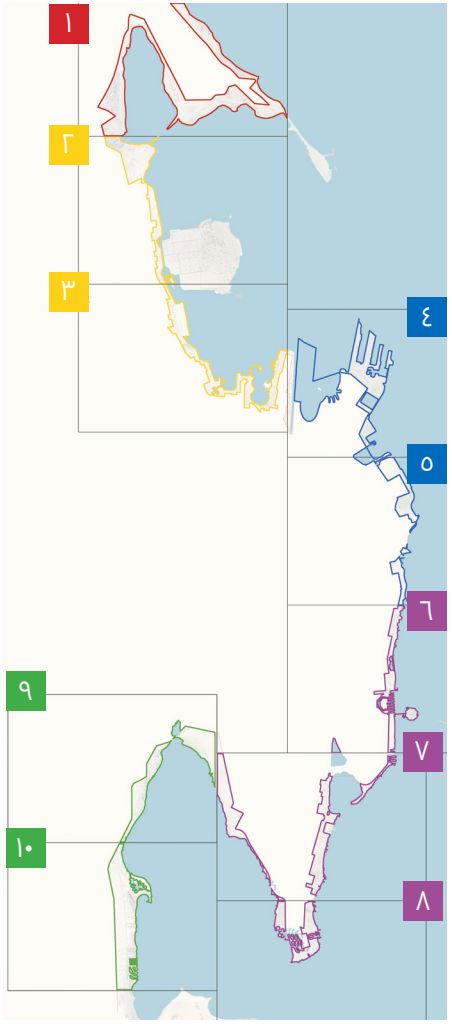
عرض تفصيلي للمنطقة ٧ ضمن الشريط الساحلي الذي يغطيه الدليل



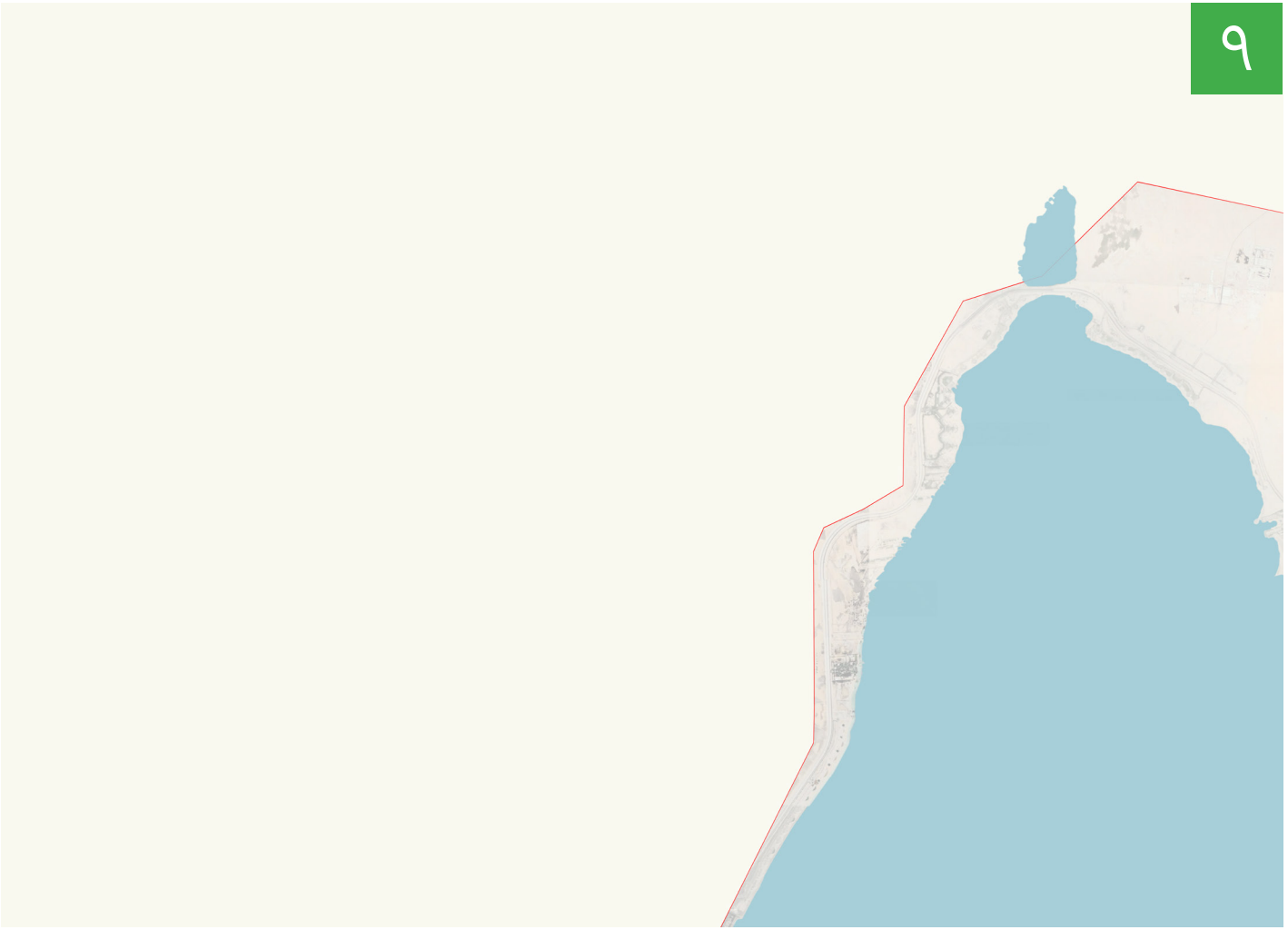
خريطة الشريط الساحلي



عرض تفصيلي للمنطقة ٨ ضمن الشريط الساحلي الذي يغطيه الدليل



خريطة الشريط الساحلي



عرض تفصيلي للمنطقة ٩ ضمن الشريط الساحلي الذي يغطيه الدليل

خريطة الشريط الساحلي

عرض تفصيلي للمنطقة ١٠ ضمن الشريط الساحلي الذي يغطيه الدليل

٢,٢ لمحة عن الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى

٢,٢,١ رأس تنورة

شبه جزيرة تتبع لأرامكو ، وتحتضن في أراضيها مصفاة تكرير النفط وملحقاتها (خطوط الأنابيب، المنطقة اللوجستية ومرسى القوارب) إضافة إلى المجمعات السكنية لموظفي أرامكو ، ما يجعل الوصول للجزء الأكبر من الشريط الساحلي محظوراً، ولهذا فإن هذا الجزء غير مشمول في هذا الدليل الإرشادي.

كورنيش رأس تنورة يقع كورنيش رأس تنورة إلى الشمال من شبه جزيرة راس تنورة وهو منفصل عن مجمع أرامكو السكني. ، ومخطط له أن يكون متنزهاً عاماً يضم ساحات لعب، ممشى، و وسائل راحة واستجمام وأماكن وخدمات للصلاة بالإضافة إلى مواقف السيارات ، وتضم خط الساحل / الحافة المائية مزيجا من الشواطىء والحواجز البحرية ،

على النقيض من ذلك، تشكل غابات المانجروف في الطرف الغربي للتجويف الساحلي متنزها بيئياً مذهلاً يضم مركزاً للزوار أقامته شركة أرامكو يقدم عروضاً تعليمية ويتوافر فيه العديد من المطلات وحضانة لأشجار المانجروف، بالإضافة لمسارات المشاة.

الطول التقريبي للساحل

٩٠ كم

* يتأثر طول الساحل بعدة عوامل مثل أنماط المد والجزر ومنهجيات وطرق القياس، وما هي العناصر التي تم تضمينها او استبعادها. لذلك فإن طول الساحل المذكور هنا هو طول تقريبي من الممكن ان يتغير بناء على تغير العوامل السابق ذكرها.



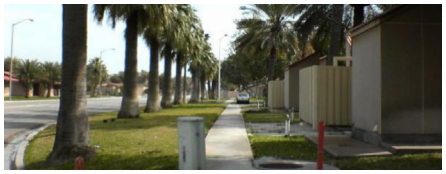
١ متنزه المانجروف البيئي



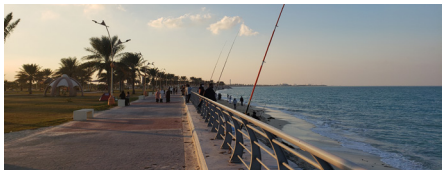
٢ منطقة أشجار المانجروف



٣ مصفاة رأس تنورة



٤ مخيم نجمة الشتوي



٥- كورنيش رأس تنورة



رأس تنورة

٢,٢,٢ القطيف

تعتبر منطقة القطيف منطقة تاريخية وهي إحدى مدن منطقة الدمام الحضرية ، تمنحها الأجهزة المحلية أولوية لتعزيز القيمة التراثية لأصولها التاريخية وتعظيم العائد الاستثماري الناتج عن تواجد مثل هذه الأصول في المنطقة.

هناك عدد من القرى التاريخية الواقعة في جزيرة تاروت وفي مدينة القطيف، ويتم الوصول إلى الجزيرة من ثلاثة نقاط.

المنطقة مغطاة بالتساوي بالمباني والمزارع الممتدة على مساحات خضراء واسعة، ما يشير إلى وفرة المياه الجوفية العذبة , مع تباين التشكيل العضوي للطرق المتعرجة مقارنة بالنمط الشبكي الحديث.

يستعرض المخطط الشامل لمحافظة القطيف عدة سيناريوهات للتكثيف العمراني ويقدم مجموعة مبادئ وأسس للتخطيط الشامل وتصميم المناظر الطبيعية معمول به في مواقع متعددة وفق معايير تخطيطية سليمة.

الطول التقريبي للساحل

٥٠ كم

* يتأثر طول الساحل بعدة عوامل مثل أنماط المد والجزر ومنهجيات وطرق القياس، وما هي العناصر التي تم تضمينها او استبعادها. لذلك فإن طول الساحل المذكور هنا هو طول تقريبي من الممكن ان يتغير بناء على تغير العوامل السابق ذكرها.



١- غابة المانجروف في سيهات



٢- النايفة



٣- سوق السمك – القطيف



٤- جزيرة تاروت – خط الساحل / الحافة المائية



٥- كورنيش الناصرة



القطيف

٢,٢,٣ الدمام

يضم ساحل الدمام ميناء الملك عبد العزيز أحد أكبر موانىء الخليج العربي ، ويعتبر الميناء و الأراضي المستصلحة مؤخراً بمساحة ١٧٠٠ هكتاراً مستثناة من حدود الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى نظرا لأهميته الوطنية وخاضع لمستوى أعلى من مستويات التخطيط والتحكم من مستوى هذا الدليل الإرشادي ، وسيجري تناول بقية الشريط الساحلي خارج نطاق الميناء كجزء من نسيج الدمام الحضري بما يضمن إتاحة وصول السكان بشكل عام إلى خط الساحل / الحافة المائية. وتتفاوت الحدائق وأماكن التنزه من حيث الحجم ومستوى توافر وسائل الراحة والاستجمام. ويتم الوصول إليها بالسيارة بشكل رئيس مع توافر مساحات واسعة للمواقف تعمل على فصل الفراغات العمرانية المفتوحة عن المدينة.

كما يوجد انقطاع في الاتصالية بين خط الساحل / الحافة المائية والمناطق العمرانية بسبب نتيجة لقلة المرافق ووسائل عبور المشاة على الطريق الرئيسي من وإلى الساحل.

الطول التقريبي للساحل

٩٥ كم

* يتأثر طول الساحل بعدة عوامل مثل أنماط المد والجزر ومنهجيات وطرق القياس، وما هي العناصر التي تم تضمينها او استبعادها. لذلك فإن طول الساحل المذكور هنا هو طول تقريبي من الممكن ان يتغير بناء على تغير العوامل السابق ذكرها.



١- جزيرة المرجان



٢- قرية الدولفين



٣- القرية الشعبية



٤- كورنيش الدمام



٥- جامعة الإمام عبد الرحمن بن فيصل



حاضرة الدمام الكبرى

٢,٢,٤ الخبر

يمتد ساحل الخبر من دوار سكاي هايتس إلى متنزه تالا في شاطئ نصف القمر مرورا بجسر البحرين .. بداية من أراضي شركة سفن لمشاريع الترفيه السعودية مروراً بأرض الشبيلي المطله على البحر بمساحة ١٥٠ هكتار من الأراضي غير المطورة و واجهة بحرية بطول ٢ كم؛ وفي أقصى الجنوب توجد محطة الخبر لتحلية المياه بطول ١,٥ كم. مبعد ذلك، يمتد ساحل الخبر مسافة ١٤ كم جنوب خليج العزيزية. ومعظم شاطىء الخبر غير متاح للسكان إما لعدم توافر مرافق الوصول إلى الشاطئ أو بسبب المِلْكية الخاصة للأراضي.

الطول التقريبي للساحل

٨٥ كم

* يتأثر طول الساحل بعدة عوامل مثل أنماط المد والجزر ومنهجيات وطرق القياس، وما هي العناصر التي تم تضمينها او استبعادها. لذلك فإن طول الساحل المذكور هنا هو طول تقريبي من الممكن ان يتغير بناء على تغير العوامل السابق ذكرها.



١- متنزه سفن الترفيهي



٢- برج مياه الخبر



٣- كورنيش الخبر



٤- الخور



٥- ارض الشبيلي



الخبر

٢,٢,٥ الظهران

يبلغ طول الساحل الذي يلتف حول خليج نصف القمر، وهو جزء من القطاع الساحلي، ٥٠ كيلومترًا دون النظر في المسافة الفاصلة التي تم تشكيلها حديثًا نتيجة لمشروعات التنمية المختلفة في الجزء الجنوبي من مشروعنا، هذه المنطقة عبارة عن مزيج من الشواطئ العامة والشواطئ المخصصة للمنتجعات وغيرها من مشروعات التنمية العمرانية.

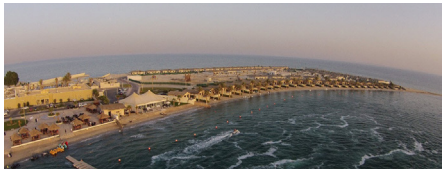
الطول التقريبي للساحل

٦٠ كم

* يتأثر طول الساحل بعدة عوامل مثل أنماط المد والجزر ومنهجيات وطرق القياس، وما هي العناصر التي تم تضمينها او استبعادها. لذلك فإن طول الساحل المذكور هنا هو طول تقريبي من الممكن ان يتغير بناء على تغير العوامل السابق ذكرها.



١- مشروع منتجع أمواج



٢- متنزه خليج دانا المائي



٣- منتجع شاطئ النخيل



٤- شاطئ نصف القمر – الرياضات الصحراوية



٥- شاطىء أرامكو على خليج نصف القمر



الظهران

هذه الصفحة تركت فارغة عمدا

٢,٣ معالم الجذب الحضري

يزخر الشريط الساحلي بمعالم جذب حضرية هامة، حيث يساعد التعرف على موقعها الاستراتيجي وعلى مدى أهميتها في إبراز ما يمكن للواجهة البحرية الحالية أن تقدمه للمدينة فيما يتعلق بجودة الحياة والطابع والعلاقة المكانية بين معالم الجذب الحضرية المختلفة.

بعض معالم الجذب الحضرية/ العمرانية يشمل ما يلي:

أ- **رأس تنورة :** كورنيش رأس تنورة ، ومتنزه المانجروف البيئي:

المتنزه فريد من نوعه ومميز في تصميمه بالقرب من شاطئ رأس تنورة، ويستحق الزيارة، حيث يسهم في حماية منظومة البيئة الطبيعية الساحلية من الأنشطة البشرية، ويعتبر الاستمتاع بقضاء يوم في التنزّه وسط أشجار المانجروف والبحر تجربة لا تنسى تبعث على الانتعاش والحيوية والاسترخاء.

ب- **الدمام :** حديقة الملك عبدالله، كورنيش الدمام، وجزيرة المرجان:

جزيرة المرجان جزيرة اصطناعية تضم حديقة عامة مفتوحة وأماكن للتنزه، وملعباً وخدمة تأجير القوارب للرحلات البحرية، وتتصل بكورنيش الدمام عن طريق جسر، كما تعرف الجزيرة ببرجها الأيقوني وتصميمه الفريد.

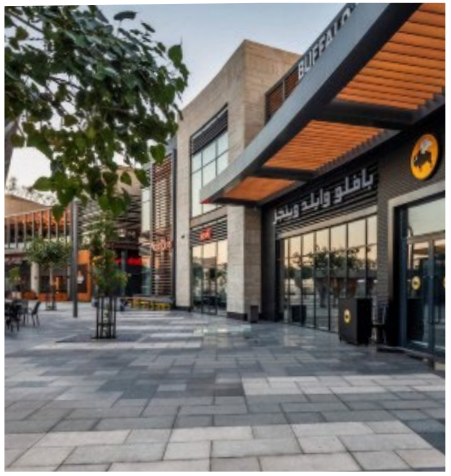
ج- **الخبر** : برج مياه الخبر، كورنيش الخبر، مشاريع أجدان التطويرية:

مثل أجدان رايز- مجمع سكني راقي على خط الساحل / الحافة المائية، ومجمع أجدان ووك التجاري الترفيهي ويحتوي على "المطاعم الراقية" الأولى في المنطقة الشرقية، ويتسم المجمع بتصميم انساني ومسارات مشاة نشطة وأماكن عالية الجودة للراحة والاستجمام ، كما تحتوي منطقة المطاعم على العديد من أشهر المطاعم الدولية في المملكة يتركز معظمها في طريق البوليفارد، حيث يجري العمل حالياً في أعمال توسعة تطويرية في ووك أجدان لربط المجمّع بخط الساحل / الحافة المائية.

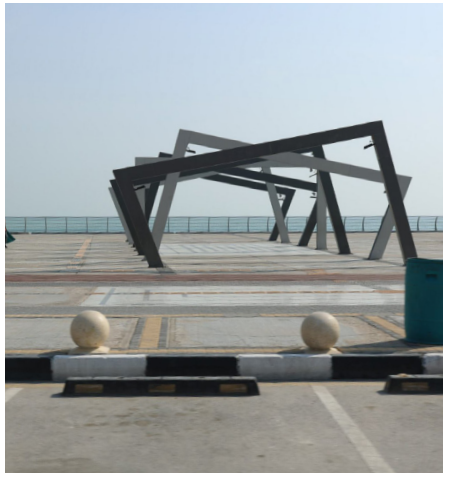
ولم يسجل في القطاع الجنوبي من الشريط الساحلي أنماط جذب هامة ، بما فيها الظهران، ما يوضّح حالة النقص في أعمال التنمية العمرانية في هذا القطاع باستثناء أعمال تطوير منتجعات صغيرة خاصة متفرقة على نطاق صغير.



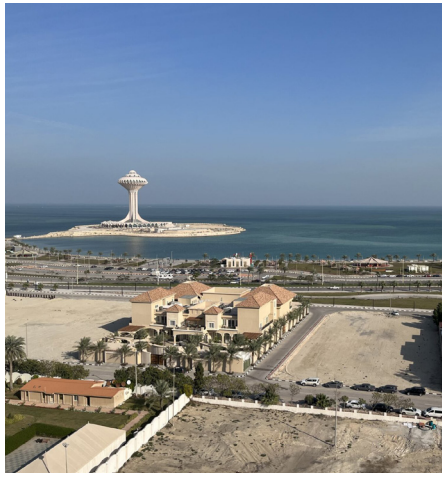
الخبر



١- مجمع أجدان



٢- كورنيش الخبر



٣- برج مياه الخبر



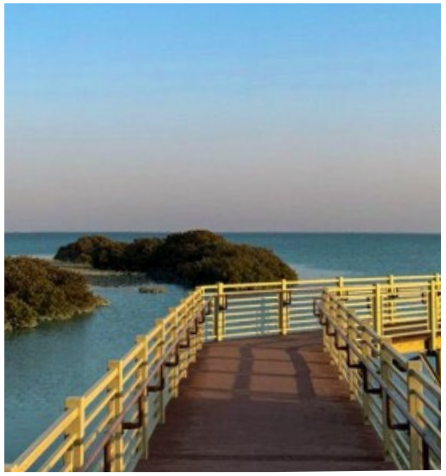
٤- جزيرة المرجان



٥- كورنيش الدمام



٦- حديقة الملك عبدالله



٧- متنزه المانجروف البيئي



٨- كورنيش رأس تنورة

٣,٤ حالة خط الساحل / الحافة المائية

يشير خط الساحل / الحافة المائية لحاضرة الدمام الكبرى للخصائص البيئية والعمرانية والإيكولوجية للتخوم الفاصلة بين البحر واليابسة. و تتباين هذه الحالات اعتمادا على عدة عوامل كموقع الساحل، عمق المياه، سرعة واتجاه التيارات البحرية، نمط الوسط البيئي (مثل الرمل والصخور أو أشجار المانغروف)، و وجود الحياة البحرية.

وفيما يلي توضيح لحالة خط الساحل / الحافة المائية في الشريط الساحلي:

أ- **حالة الشاطئ :** أن يكون هناك شاطئ طبيعي مع حد أدنى من التداخل في منظومته الطبيعية ، وهي الحالة الثانية السائدة على امتداد الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى ، تتيح تفاعلاً مباشراً مع مياه البحر، والغالبية منها، لا سيما في جنوب الشريط الساحلي، عبارة عن أراضي فراغ غير مطوّرة، بالإضافة لبعض المواقع على الحافة البحرية المقامة فيها خدمات حضرية.

ب- **حالة الحواجز البحرية** يتم تشييد هذه الحواجز في الغالب من الخرسانة، أو الحجارة، او مواد أخرى قابلة للتحمل، وذلك لحماية الشاطئ من النحر الناتج عن الموجات البحرية. تعتبر الحواجز البحرية أحد أكثر الأنماط السائدة على طول خط الساحل / الحافة المائية لحاضرة الدمام الكبرى.

ج- **حالة أشجار المانجروف / والمناطق الطبيعية على خط الساحل / الحافة المائية :** تشمل المناطق الطبيعية على خط الساحل / الحافة المائية أشجار المانجروف والتي شكلت بمجملها غابات كثيفة ونظم بيئية هامة تعتبر موائل لأنواع عديدة من الكائنات الحية كما تعتبر خط حماية للساحل البحري، وهذا النمط يغطي في غالبيته معظم القطاع الشمالي من الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى.

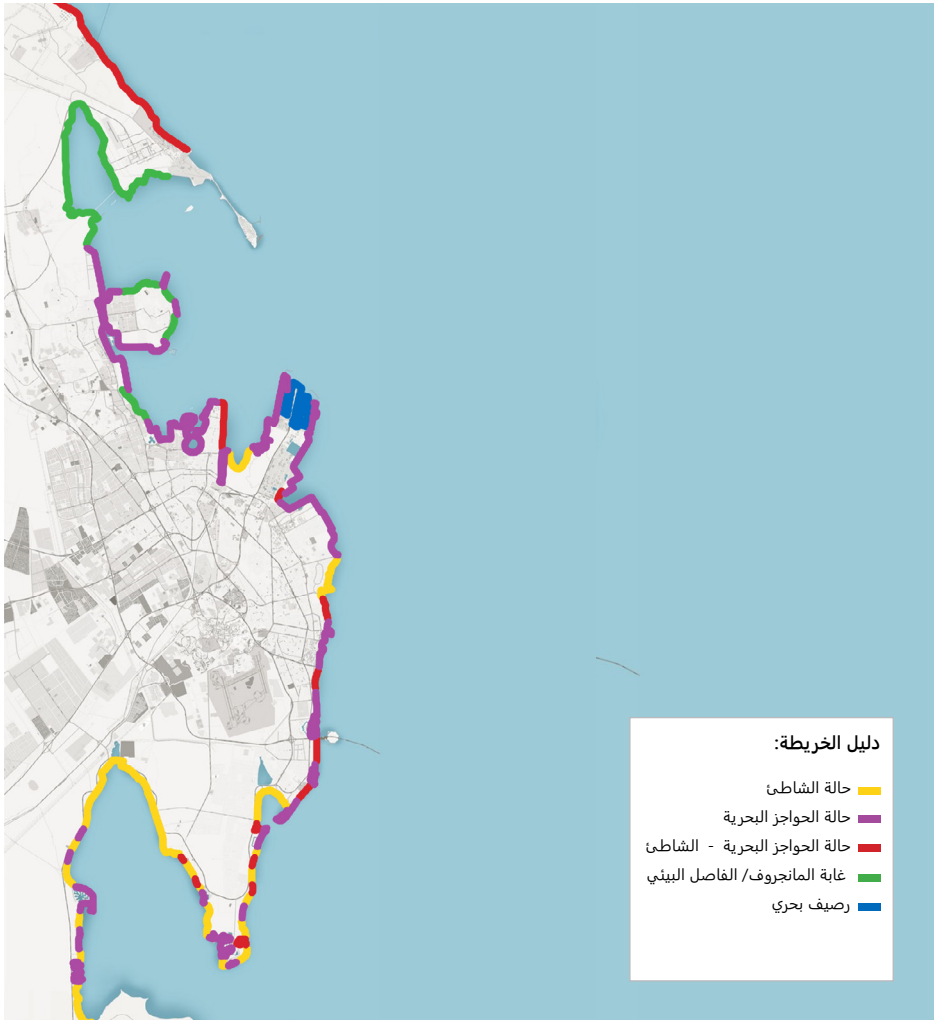
د- **الرصيف البحري:** إنشاءات بحرية لرسو وتحميل وتفريغ السفن و القوارب كما في حالة ميناء الملك عبد العزيز

الوصول إلى خط الساحل / الحافة المائية

توضح الخريطة مواقع الحافات العامة والخاصة وفي الأماكن التي يكون فيها التصنيف غير واضح، يتم وصفها بأنها مناطق غير مطورة؛ و الاستعمال العام السائد في خط الساحل / الحافة المائية هو الاستعمال العام، وتحديداً في رأس تنورة والقطيف والدمام والخبر حيث الحدائق العامة، في إشارة إلى الجهود الحكومية التي تبذل لجعل خط الساحل / الحافة المائية متاحة للجميع.

تنطبق هذه الحالة أيضاً على قطاعات كبيرة على امتداد شاطئ نصف القمر في شكل شواطئ عامة تتوافر فيها العديد من الخدمات كوسائل الراحة والاستجمام، والمواقف، و دورات المياه وأماكن الصلاة ومرافق الإقامة القصيرة.

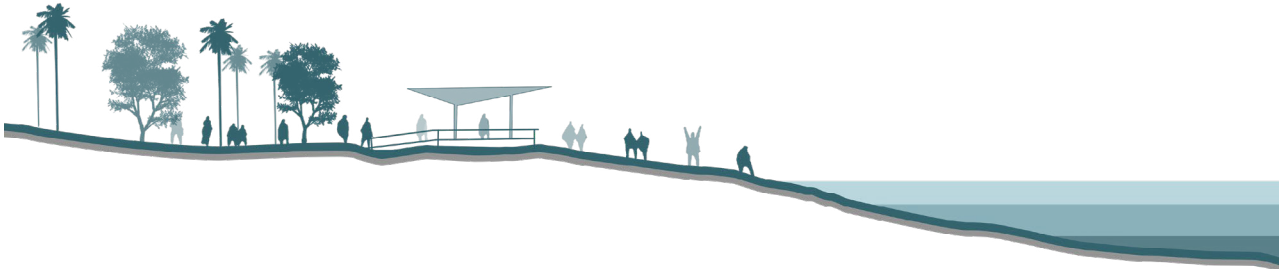
أما الجزء الخاص من الساحل، ويشمل مرافق الميناء البحري، ومناطق صناعية (أبرزها محطات تحلية المياه)، ومنتجعات، ومباني سكنية ممتدة باتجاه الشاطئ.



حالة الواجهة البحرية لشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى



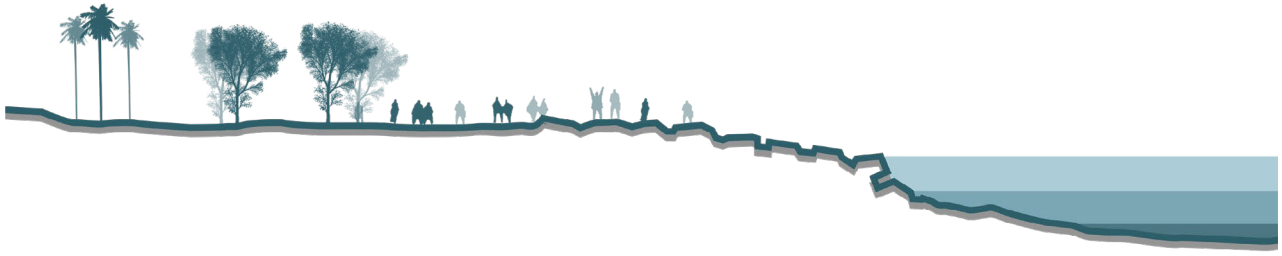
حالة الشاطئ



حالة الشاطئ



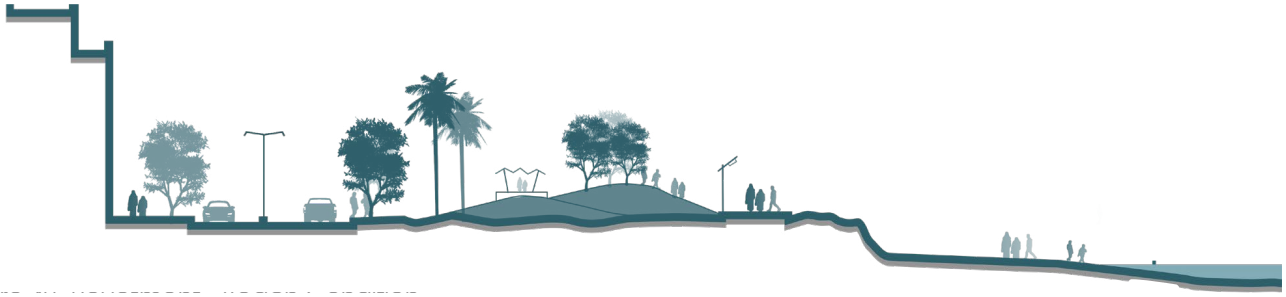
حالة الحواجز البحرية



حالة الحواجز البحرية



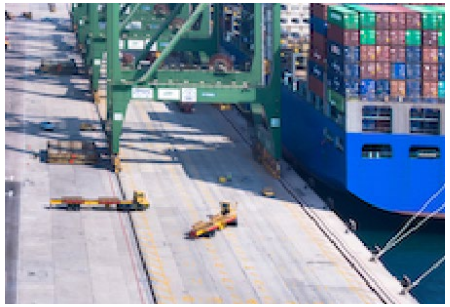
حالة الحواجز البحرية- الشاطئية



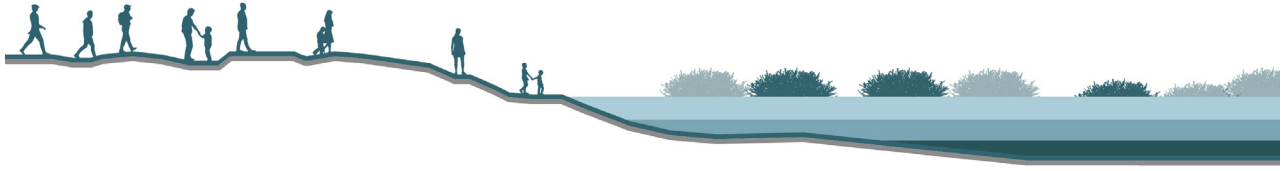
حالة الحواجز البحرية- الشاطئية



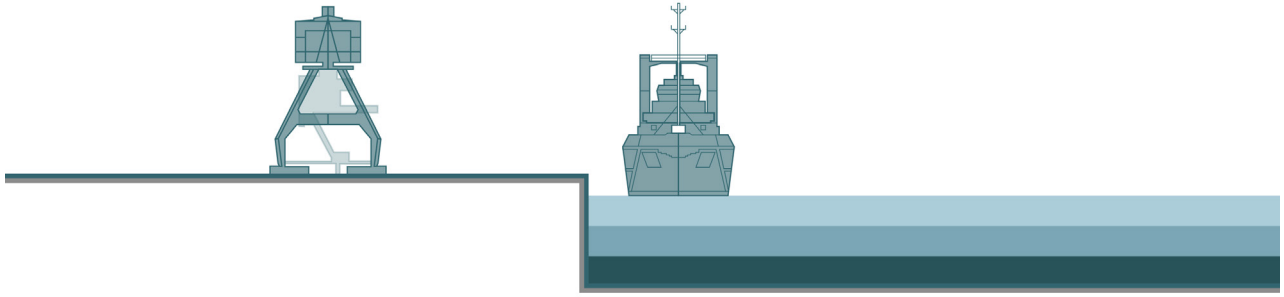
غابة المانجروف و/ المناطق الطبيعية على خط الساحل / الحافة المائية



حالة الرصيف البحري



غابة المانجروف و/ الحواف المائية الطبيعية على خط الساحل / الحافة المائية



حالة الرصيف البحري

٢,٥ حوكمة الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى

٢,٥,١ هيئة تطوير المنطقة الشرقية

تتولى هيئة تطوير المنطقة الشرقية حوكمة **الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى،** حيث أُسِّست الهيئة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٤٧٥ في ١٤٣٩/٩/٧هـ الناظم لدور وصلاحيات هيئات تطوير المناطق والمدن،

وبحسب تنظيم هيئات تطوير المناطق والمدن، تشمل اختصاصات هيئة تطوير المنطقة الشرقية التخطيط والتطوير الشامل للمنطقة الشرقية في المجالات البيئية والاجتماعية والعمرانية والبنية الأساسية والنقل، وتتولى في نطاق إشرافها الإداري قيادة **التخطيط العمراني والتنفيذ** بالتعاون مع الجهات الأخرى مثل أمانة المنطقة الشرقية والبلديات الفرعية بالمنطقة لضمان التنفيذ السليم لمبادراتها وإنفاذها.

وضمن الصلاحيات أعلاه، تتولى الهيئة اعتماد **المخططات التفصيلية ومخططات تقسيم الأراضي**، كما تحرص الهيئة على تحسين المجال الحضري العام وتمكين سهولة الوصول إلى خط الساحل / الحافة المائية ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري، وحماية جماليات وطابع الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى وجعله مكاناً مميزاً وفريداً.

٢,٥,٢ أمانة المنطقة الشرقية

تتولى أمانة المنطقة الشرقية إصدار **الموافقات التخطيطية،** حيث يوفر الدليل الإرشادي إجرائات ملزمة على الأمانة أن تأخذها في الاعتبار لدى البت في طلبات الموافقة التخطيطية.

ويجوز **للأمانة ولهيئة تطوير المنطقة الشرقية** وضع اشتراطات على الموافقة التخطيطية استناداً إلى المعايير والارشادات الواردة في هذا الدليل والتي يجب الامتثال لها قبيل المباشرة بتنفيذ أعمال التطوير.

٢,٥,٣ الإطار المؤسسي والتنظيمي للأراضي الساحلية

يضع **قرار مجلس الوزراء رقم ٤٣٣** ضوابط تأجير أراضي السواحل والشواطىء المملوكة للدولة لجعلها مفتوحة للعامة.

و لأهمية حماية الشواطئ البحرية وجعلها متاحة للعامة تم اعتماد التالي"

(١) عدم تمليك أو منح الأراضي الساحلية أو إصدار تراخيص بناء على عموم الشواطئ بالمملكة بعمق ٤٠٠ م على الأقل من الشاطئ من أعلى نقطة يصل إليها المد.

(٢) استثناء ما تستدعيه الضرورات الأمنية مثل خفر السواحل ، القوات البحرية على أن يكون للاستخدام الرسمي فقط

(٣) تبقى هذه المنطقة (٤٠٠ م) من الأراضي الساحلية بيد البلديات لتأجيرها عن طريق المزايدة لإنشاء مناطق ترفيهية وسياحية عليها.

(٤) يجب على الأمانات والبلديات التنسيق مع وزارة الداخلية قبل تأجير هذه الأراضي أو إقامة أية منشآت فيها.

(٥) تقسم هذه المنطقة (٤٠٠م) إلى قسمين :

أ- أولا: حرم الشاطئ (١٠٠ م) ويستخدم كمنطقة مفتوحة لا يجور التأجير فيها ما عدا:

١- الملكيات الخاصة الصادر في شأنها صكوك نظامية قبل صدور الأمر السامي ١٠٠٤

٢- ما تستدعيه الضرورة الأمنية

٣- مواقع الخدمات العامة التي تقدم بالمجان على ان تكون أقرب لليابسة

٤- الأنشطة التجارية بما لا يتجاوز (١٠٪) من إجمالي المساحة الكلية لحرم الشاطئ (١٠٠م)

٥- مشاريع الإيواء السياحي (خارج الكتلة العمرانية)

٦- مشاريع الاستثمار السمكي: تؤجر في أضيق الحدود

٧- مشاريع تحلية المياه المالحة

ب- ثانياً: المساحة المتبقية من الـ (٤٠٠م) السابق الإشارة إليها بعد استقطاع مساحة حرم الشاطئ (١٠٠م)، بإجمالي عمق ٣٠٠م تحسب من نهاية حرم الشاطئ؛ يسمح بتأجير مواقع ذات مساحة صغيرة لإقامة أنشطة ترويحية وترفيهية والمقاهي والكافتريات والخدمات التابعة لهذه الأنشطة ومنشآت الإيواء السياحي ذات المساحات الصغيرة طبقاً للاشتراطات الآتية :

١- ألا يزيد إجمالي المساحة المؤجرة (داخل الكتلة العمرانية) عن ٢٠٪ من إجمالي مساحة المواقع الساحلية بعمق ٣٠٠ م تحسب من نهاية حرم الشاطئ.

٢- ألا يزيد إجمالي المساحة المؤجرة (خارج الكتلة العمرانية) عن ٣٥٪ من إجمالي مساحة المواقع الساحلية بعمق ٣٠٠ م تحسب من نهاية حرم الشاطئ.

٣- لا يجوز إغلاق الواجهة البحرية في جميع الحالات.

٤- لا يزيد طول الموقع المؤجر على امتداد الساحل عن ٧٥٠ م (للمشاريع المغلقة عن العامة)

(٦) لا تجدّد عقود الأراضي الساحلية المؤجرة قبل صدور هذا القرار – إلا بعد استيفاء جميع الاشتراطات المطلوبة.

٢,٦ التقرير الفني العاشر

يعد هذا الدليل الإرشادي داعماً ومكملاً لوثيقة المخطط الارشادي العام والمخططات المحلية للمنطقة الشرقية (التقرير الفني العاشر) التي تعد المرجعية الأساسية فيما يتعلق بضوابط أعمال التطوير في الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى.

أرسى التقرير الفني العاشر المعد في العام ٢٠٠٤ ترتيبات إعداد المخطط الهيكلي لحاضرة الدمام الكبرى ومحافظتي القطيف و رأس تنورة واستكماله بمجموعة من **ضوابط واشتراطات البناء** على قطع الأراضي بقصد استخدام المطورين له في تخطيط وتصميم مشروعاتهم، وتأمين قاعدة لضوابط ومعايير التنمية العمرانية.

يشير التقرير الفني العاشر إلى **المخطط الإرشادي** الذي في شكل خريطة (انظر الشكل المقابل) يشرح بالتفصيل استعمالات الأراضي لـ **٣٦ منطقة أو "حي"**، ويستكمل بنظم تحديد المناطق التي تشمل مساحة قطع الأراضي، مساحة البناء، الارتدادات، المواقف واللافتات الإعلانية.

كما ينص التقرير الفني العاشر على جوانب هامة تفيد في قراءة و متابعة ضوابط وإرشادات هذا الدليل:

أ- تحديد الاستعمالات المشروطة ونطاقها (البند ا من المادة الخامسة).

ب- تحديد "المناطق المركزية" ، المحاور(الأعصاب) التجارية، و"الطرق التجارية في البلوكات العمرانية واشتراطات البناء الخاصة على قطع الأراضي (المواد السادسة والسابعة والثامنة).

ج- الاستعمالات الخاصة، واشتراطات البناء على قطع الأراضي المطلة على طريق الكورنيش. (المادة التاسعة).

د- "المشروعات الكبرى المميزة ذات الطبيعة الخاصة" على قطع الأراضي التي تتعدى مساحتها مائة ألف م٢ أو "المشروعات الاستثمارية الهامة" على قطع الأراضي التي تتعدى مساحتها عشرة آلاف م٢ والتي يكون لها ضوابط تطوير خاصة بها (المادة العاشرة والمادة الحادية عشرة).

هـ- الإشتراطات التفصيلية لارتفاعات البناء، والارتدادات، والملاحق (الأرضية والعلوية) (المواد الخامسة عشرة، السادسة عشرة، السابعة عشرة، والثامنة عشرة من التقرير العاشر).

و- المواقف خارج الطرق. (المادة العشرون).

ز- اشتراطات أخرى متنوعة.

هناك ملاحظة عامة مؤداها أن التقرير الفني العاشر **غير مرتبط بأي مخطط محدّث للواجهة البحرية** (كمخطط رئيس شامل) مما يحد ما يمكن لهذا الدليل إنجازه وتحقيقه. عموماً؛ تعمل ضوابط التطوير على نحو أفضل في حال كان القصد منها تنفيذ المخطط، وخلافاً لذلك لن تقوى على تحقيق الضبط المنشود، فهي أدوات مؤثرة حين استخدامها في دعم المخططات ، لكنها ليست كذلك في التعبير من تلقاء نفسها عن أفكار أو إجبار القبول بها.

يتبنى التقرير الفني العاشر على سبيل **الحصر النهج** القائم على تطوير قطعة الأرض المفردة في الأحياء ولا يُعنى مباشرة بالقضايا المتعلقة بتحسين وأنسنة المجال "الفراغ" الحضري العام.

يمكن تبرير العمل بهذا النهج في حالة المجاورات السكنية النمطية في المدينة حيث الأرض مجزأة مسبقاً إلى قطع فردية للبناء عليها، لكن الوضع ليس كذلك في حال كان الموضوع تطوير واجهة بحرية والالتزام بإتقان تصميم مجالها **"فراغها" العمراني العام على نحو متناغم.**

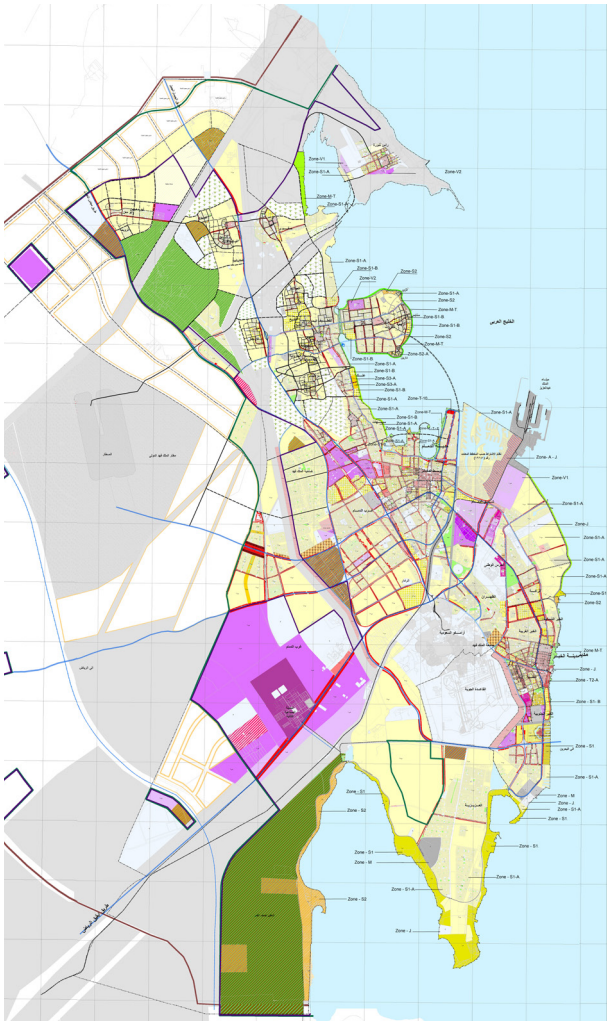
على النقيض من ذلك، يهدف هذا الدليل إلى **التعامل مع الفراغ العمراني العام** للواجهة البحرية والتنسيق الجمالي بين مختلف مكوناتها من شواطئ وحواجز بحرية صادة للأمواج، وكورنيشات، وحدائق و متنزهات، ومماشي وطرق ساحلية، والتعامل أيضاً بنفس القدر من الأهمية مع تصميم قطع الأراضي والمباني.

الواقع أن عناصر موقع خط الساحل / الحافة المائية تتطلب عدداً من الاعتبارات الخاصة، وحيث أن التقرير الفني العاشر يتناول إلى حد معين هذا الجانب (كما في اشتراطاته المتعلقة بالأراضي المطلة على طريق الكورنيش) هناك الكثير الذي يمكن قوله فيما يتعلق بتنوع **الأوضاع والحالات المختلفة في خط الساحل / الحافة المائية** من حيث الارتدادات الخاصة في خط الساحل / الحافة المائية، المواقع الملائمة لمواقف المركبات، خلق فراغ عام ومحاور حركة و وصلات ربط واتصال مع النسيج العمراني الداخلي.

لم يقدم التقرير الفني العاشر تصميماً لطابع الواجهات المعمارية وهو الجانب المهم جداً بالنسبة **للواجهة البحرية باعتبارها واجهة المدينة،** ما يتطلب إيلاء اهتمام خاص للموقع، لتصميم المداخل، لجودة وعدد الفتحات، للمواد الانشائية والألوان ، ولجوانب أخرى عديدة.

تم تناول **اللافتات** في التقرير الفني العاشر، حيث اقتصرت الضوابط هنا على اللوحات الإعلانية فقط، وكان ينبغي أن تشمل الضوابط اللافتات التجارية الأخرى.

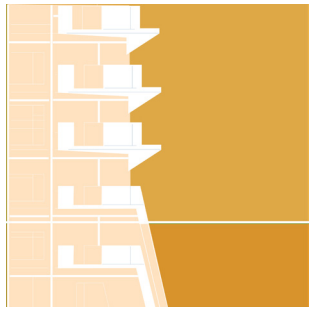
وإضافة لما ورد أعلاه، يعد **التظليل** عنصراً هاماً في و لم يتم تناوله بشكل كامل في التقرير العاشر.



خريطة استعمالات الأراضي



٣ المباني



٣,١ انماط المباني	٤٨
٣,٢ ضوابط وإرشادات عامة (لجميع الأنماط)	٥٠
٣,٣ النمط الأول – الاستعمال الحضري المختلط	٦٦
٣,٤ النمط الثاني – سكني حضري	٧٤
٣,٥ النمط الثالث – سكني منخفض الكثافة	٨٢
٣,٦ النمط الرابع – المنتجعات	٨٨
٣,٧ النمط الخامس – الخدمات العامة	٩٤
٣,٨ النمط السادس- المباني العامة	١٠٢

٣,١ انماط المباني

يشير قسم المباني في هذا الدليل للتنمية العمرانية شاملة المباني والمنشآت على امتداد الشريط الساحلي ، و يوجد ستة أنماط من المباني المفضل تواجدها على امتداد الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى.

ولكل نمط منها ضوابط وإرشادات خاصة به تضمن بمجملها بأن يأتي تصميم جميع المباني ملبّياً لأهداف ومبادئ هذا الدليل.

النمط الأول : مباني الاستعمالات الحضرية المختلطة

- يوجد هذا النمط في القطاعات المطورة على نحو كثيف في الشريط الساحلي المجاورة عادة للعقد الحضرية الداخلية، أو على جوانب الطرق التجارية.
- يتسم بخليط واسع من الاستعمالات المسموح بها وتشمل الاستعمالات السكنية التجارية بالإضافة إلى بعض الاستعمالات النشطة في الدور الأرضي مع محدودية في توافر المواقف السطحيةً.
- يجب على المباني في هذا النمط تحقيق تصميم عالي المستوى، يسهم بايجابية في جودة الفراغ العمراني العام المجاور.
- يغلب على هذا النمط التفاوت في ارتفاعات المباني حسب منطقة وفئة التنظيم، وعادة ما تتراوح الارتفاعات في هذا النمط ما بين متوسطة إلى مرتفعة.



مثال لمباني الاستعمالات الحضرية المختلطة

النمط الثاني: سكني حضري

- يقتصر بشكل حصري او شبه حصري على الاستعمالات السكنية مع محدودية في الاستعمالات التجارية والعامة والتي يسمح بها فقط في الدور الأرضي.
- يلاحظ تواجده على نحو متوسط إلى كثيف في القطاعات المطورة من الشريط الساحلي.
- هناك تفاوت في ارتفاعات المباني حسب منطقة وفئة التنظيم، وعادة ما تكون متوسطة أو مرتفعة.
- ينبغي أن تتسم المباني في هذا النمط بتصميم عالي المستوى ، يسهم بإيجابية في خلق فراغات عمرانية شبه خاصة للسكان و تشكيل الفراغ العام المجاور والتفاعل معه.



مثال لمبنى حضري سكني

النمط الثالث :سكني منخفض الكثافة

- مباني سكنية منخفضة الارتفاع، تضم على وجه الحصر فيلات ومباني شقق صغيرة.
- يوجد هذا النمط من المباني في مناطق الشريط الساحلي الداخلية ذات الكثافات السكنية المنخفضة.

النمط الرابع : المنتجعات

- لا يسمح في مباني المنتجعات سواء العامة أو الخاصة بالاستعمالات غير المرتبطة بالمنتجع.
- يشمل هذا النمط أعمال تطوير بأحجام متنوعة من مباني متوسطة إلى عالية الارتفاع، قريبة في العادة من العقد الحضرية الرئيسة إلى مباني منتجعات شاطئية منخفضة ومتوسطة الارتفاع على امتداد خط الساحل / الحافة المائية وخارج العقد الحضرية المكثفة، مشيدة في أراض خاصة منعزلة.

النمط الخامس : الخدمات العامة

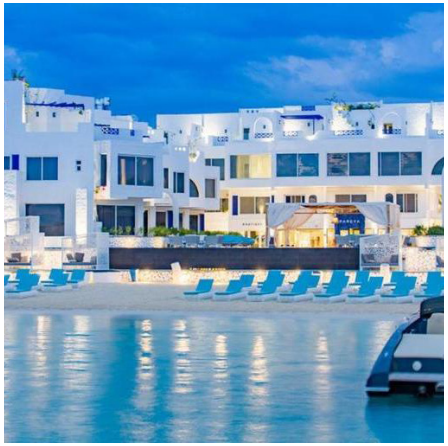
- مباني خدمات اجتماعية كالمسجد أو المدرسة أو المركز الصحي.
- يجب أن تلبي مباني الخدمات العامة معايير أقل فيما يتصل بحجم وشكل وتوزيع كتل المباني ومعايير تنشيطها مقارنة بأنماط المباني الأخرى، لكن يتوجب فيها أن تلبي مستوى أعلى من المعايير المعمارية.
- قد تتفاوت مباني الخدمات العامة بشكل كبير في أحجامها، لكنها مع ذلك تؤدي دوراً هاماً ، وينبغي أن تكون بمثابة معالم بارزة في محيطها المجاور.

النمط السادس : المباني العامة

- وهي المباني أو المنشآت المفتوحة للعموم كالاستراحات وخدمات الصيانة والمصليات وأكشاك البيع ، وغير ذلك للاستخدام التجاري أو لاستعمالات أخرى.
- تشاهد في الحدائق والمتنزهات، وفي الشاطئ، و جوانب طريق الكورنيش، أو في الأماكن العامة الأخرى.
- وجوب سهولة الوصول إليها بدرجة عالية، وأن تكون مطلة في عمومها على الفراغ العمراني العام.



مثال لمبنى سكني منخفض الكثافة



مثال لمباني المنتجعات



مثال لمباني الخدمات العامة "المتحف الوطني"



مثال للمباني العامة "كشك لتقديم الأطعمة والمشروبات"

٣,٢ ضوابط وإرشادات عامة (لجميع الأنماط)

٣,٢,١ إستعمالات الأراضي

تسري الضوابط والإرشادات المتعلقة باستعمالات الأراضي في هذا الجزء على جميع أنماط المباني

(١) لأغراض هذا الجزء، يعمل بالتعريفات الإضافية التالية:

أ- **الاستعمال الرئيس:** وجوب النص على الاستعمال الرئيس لمبنى ما بوضوح كاستعمال مرخّص له أو مشروط نظاماً بموجب المادة الرابعة من التقرير الفني العاشر وذلك لكل منطقة وفئة تنظيم.

ب- **الاستعمال المسموح به:** ويضم الاستعمالات المنصوص عليها في المادة الرابعة من التقرير الفني العاشر، والتي لا تتطلب موافقة إضافية أثناء الرقابة التخطيطية.

ج- **الاستعمال المشروط:** وتعني الاستعمالات الملائمة أو المطلوبة لغرض معين في منطقة مختارة والتي تخضع لاشتراطات معينة بسبب موقعها أو خصائصها المميزة ، وتتم دراستها والبت فيها من الجهة التخطيطية المعنية، وكذلك تنظيمها بموجب المادة الخامسة المنصوص عليها في التقرير الفني العاشر.

د- **الاستعمال الثانوي:** ويكون متزامناً مع استعمال رئيس ويسمح به مشروطاً (انظر الاستعمال المشروط).

هـ- **الاستعمال المؤقت:** استعمالات يُسمح بها في مناطق التنظيم شريطة ألا تؤثر سلباً في الأملاك المجاورة أو تشوّه التطوير المنظم أو استمرارية تنفيذ الاستعمالات المرخّصة. ويسمح بها فقط للمدة الزمنية المحددة ، مع منح الموافقة على تمديد الوقت.

(٢) وجوب مراعاة الضوابط التنظيمية التالية في الاستعمالات الثانوية:

أ- يسمح بإقامة استعمالات ثانوية فقط بالتوافق مع الاستعمالات أو الانشاءات الرئيسة.

ب- لا يجوز إقامة استعمال أو إنشاء ثانوي في قطعة الأرض قبل إقامة الاستعمال الرئيس.

ج- لجهة التخطيط الحق في تقويم أو البت في مدى توافق استعمال أو إنشاء ما مع تعريف الاستعمال الثانوي، على أن تؤخذ الاعتبارات التالية في الحسبان:

١- تبعية الاستعمال او الانشاء الثانوي للاستعمال الرئيس من حيث المساحة والحجم والغرض.

٢- إسهام الاستعمال أو الإنشاء الثانوي في تعزيز راحة ورفاهية أو تلبية احتياجات شاغلي الاستعمال الرئيس.

٣- وقوع الاستعمال أو الإنشاء الثانوي في نفس موقع الاستعمال الرئيس، أو في قطعة متجاورة مملوكة لنفس المالك.

٤- ألا يحتوي الاستعمال أو الانشاء الثانوي على عمليات غير متوافقة مع طبيعة الاستعمال الرئيس.

٥- ألا تكون طبيعة الانشاء الثانوي من النمط الذي يرجح أن يجذب زائرين باعداد تفوق ما يتوقع عادة أن يجذبه الاستعمال الرئيس.

د- تسري الضوابط الإضافية التالية على استعمالات ثانوية محددة:

١- يسمح بمرافق خدمة طلبات السيارات: في المطاعم ومحلات بيع العصائر والمرطبات، وأجهزة الصراف الآلي فقط في مباني الاستعمالات المختلطة.

٢- مواقف المركبات: لا يتم احتساب الطوابق المخصصة لمواقف المركبات (في المباني أو في جوارها أو على حدودها) من ضمن ارتفاعات المبنى ، وفي حالة تواجد الطوابق المخصصة لمواقف المركبات داخل المبنى ، يتم تطبيق ما سبق فقط في المناطق السكنية والمناطق التجارية المصرح لها بالإرتفاع ثلاثة طوابق فأكثر (حسب نص البند ٣ من المادة الحادية والعشرين في التقرير الفني العاشر)

٣- مواقف المركبات المنفردة: وجوب حجب مواقع المواقف المنفردة عن النظر على المستوى الأرضي من الفراغات النشطة لقطعة الأرض (سكنية كانت أم تجارية).

٤- اللافتات (اللوحات الإعلانية/ الشعارات): يسمح باللافتات المنفردة (غير المثبتة على حوائط المبنى) فقط كاستعمال مشروط (بموجب نص البند ٤ من المادة الخامسة في التقرير الفني العاشر).

(٣) وجوب مراعاة الضوابط التالية في **الاستعمالات المؤقتة:**

أ- يجوز أن يبقى اللاستعمال المؤقت نشطاً لمدة سنتين كحد أقصى/ ما لم ينص على خلاف ذلك في هذه المادة لبعض الاستعمالات المؤقتة الخاصة.

ب- وجوب تنظيف الموقع من جميع المخلفات خلال/ وعند الانتهاء من الاستعمال المؤقت وإزالة جميع الانشاءات المؤقتة في غضون (٣٠) يوماً من انتهائها.

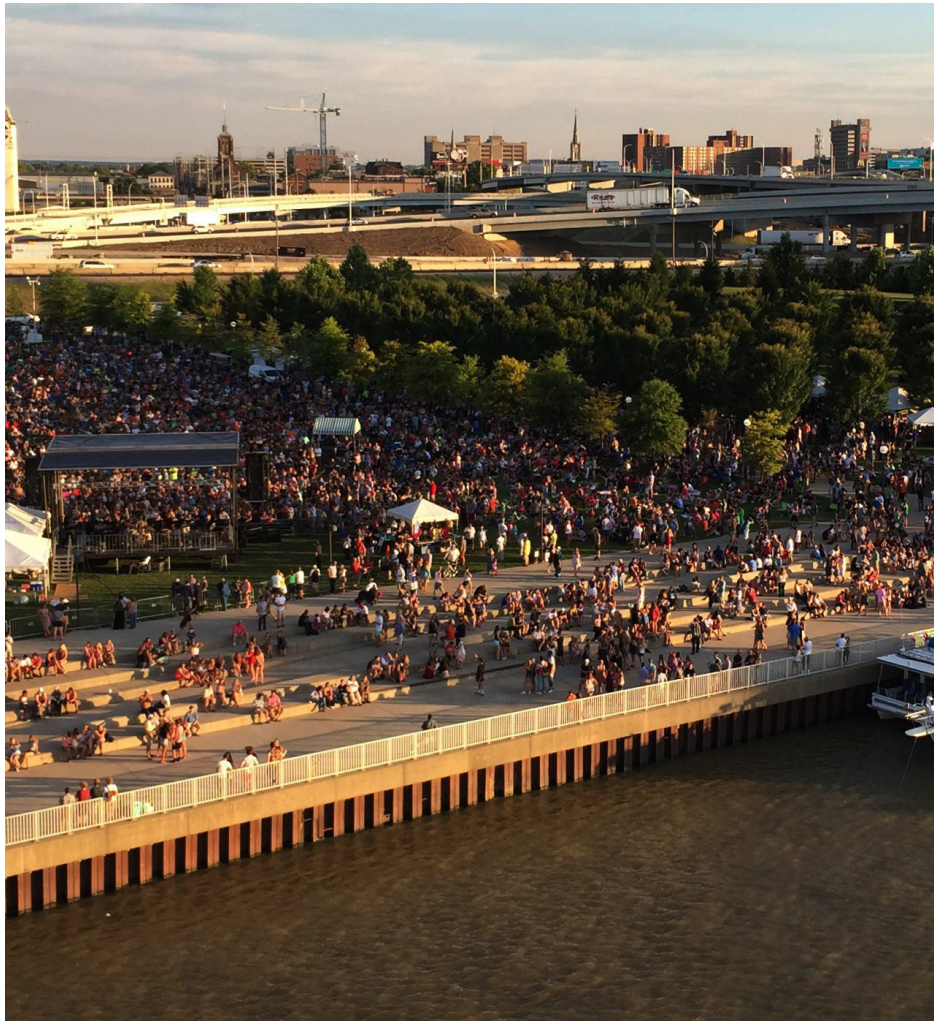
ج- تسري الضوابط التالية على الاستعمالات المؤقتة الخاصة:

١- **المناسبات والفعاليات والعروض العامة:** تكون أقصى مدة لها عشرة (١٠) أيام.

٢- **المخيمات الترويحية**: يسمح بها في مناطق الترويح ، مع جواز اشتمالها على مرفق أو مبنى بارتفاع دور واحد لاستعمالات مرتبطة بنشاط التخييم.

٣- **مواقف المركبات في المخيمات الترويحية :** لا يجوز أن تكون في حدود (١٠٠)م من حافة مياه البحر، ويجوز أن تشمل مرفقاً أو مبنى بدور واحد للاستعمالات المرتبطة بمواقف مركبات التخييم، على أن يتم تزويدها بتوصيلات وقوابس الشحن الكهربائية وتوصيلات مياه ونظم كافية للتخلص من النفايات.

٤- **مكاتب إدارة وبيع الأملاك العقارية:** لا يسمح بتوفير مرافق نوم فيها أو أدوات طهي الطعام؛ ويجوز استخدام منزل ما كمكتب بيع أملاك عقارية مؤقت، ويبقى قائماً لمدة سنة.



مثال على الاستخدامات المؤقتة، مثل المناسبات أو الاحتفالات العامة

٣,٢,١ استعمالات الأراضي (تابع)

(٤) الجدول التالي يبين استعمالات الأراضي المسموح بها والمشروطة والموصى بها حسب مناطق وفئات التنظيم بموجب المادة الرابعة في التقرير الفني العاشر:

الاستعملات المسموح بها (حسب التقرير الفني العاشر)

استعمالات مشروطة (حسب التقرير الفني العاشر)

الاستعملات المسموح بها (توصيات إضافية)

استعمالات مشروطة (توصيات إضافية) (على أساس تقييم احتياجات النطاق الأشمل)

مناطق وفئات التنظيم القائمة في حدود الشريط الساحلي، حسب التقرير الفني العاشر

استعمالات المباني	ترويحي/سكني	سكني						تجاري						مركز خدمة محلي	مستودعات	صناعي خفيف	مرافق	حكومي	ترويحي	زراعي
عدد الأدوار	٢	٢	٣	٤	٦	٨	١٦	٣	٤	٦	٨	١٠		٤	١	١				
استعمالات الأراضي (منطقة وفئة التنظيم)	س ١	س ٢	س ١ أ	س ١ ب	س ٢ أ	س ٣ أ	س ٨	س ١٦	ت ٣	ت ١ أ	ت ١ ب	ت ٢ أ	ت ١٠		م خ م	ص ١	ص ٢	م	ح	م ت	ز
سكني																				
طبقاً للمسموح به في كل نمط.								(١)	(١)	(١)	(١)	(١)		(١)						
تجاري (تجزئة)																				
متاجر - بوتيك - صيدليات - مراكز تجارية - أسواق - مركز تجاري - تجارة جملة					(٢)	(٢)	(٢)													
الأغذية والعصائر والمرطبات																				
كافيهات - مخبز - حلويات - وجبات سريعة - مطاعم					(٢)	(٢)	(٢)													
خدمات شخصية																				
صالون حلاقة - تنظيف جاف - مغاسل - جمنازيوم أو منتجع صحي- محل خياطة.					(٢)	(٢)	(٢)													
تصليحات صغيرة																				
تصليح أحذية وملابس - تصليح أجهزة منزلية					(٢)	(٢)	(٢)													

ملاحظات

(١) في غير الطابق الأرضي. (٢) الدور الارضي والأول فقط.

فئات تنظيم المناطق القائمة في حدود الشريط الساحلي، حسب التقرير الفني العاشر

استعمالات المباني	ترويحي/سكني	سكني						تجاري				مركز خدمة محلي	مستودعات	صناعي خفيف	مرافق	حكومي	ترويحي	زراعي
عدد الأدوار	٢	٢	٣	٤	٦	٨	١٦	٣	٤	٦	٨	٤	١	١				
استعمالات الأراضي (منطقة وفئة التنظيم)	س ١	س ٢	س ١ أ	س ١ ب	س ٢ أ	س ٣ أ	س ٨	س ١٦	ت ١ أ	ت ١ ب	ت ٢ أ	ت ١٠	م خ م	ص ١	ص ٢	م	ح	م ت	ز
بنوك - مكاتب - حكومي					(٢)	(٢)	(٢)												
ترفيه																			
مراكز ترفيهية - دور سينما - مسارح - قاعات حفلات موسيقية - صالات رياضية مغلقة - صالات عرض						(٢)	(٢)												
استعمالات صناعية																			
مباني صناعية - مناطق التخزين - المستودعات - التوزيع بالجملة - مواقف الشاحنات والثلاجات - بيع وصيانة المعدات الثقيلة.																			
استعمالات أخرى																			
الفنادق.																			
المراكز الصحية - العيادات - المستشفيات.																			
المدارس والمباني التعليمية.																			
المباني الدينية والمدنية.																			
المتاحف والمكتبات.																			
محطات الوقود.																			

٣,٢,١ استعمالات الأراضي (تابع)

(٥) الاستعمالات المجاورة : تشمل جميع الاستعمالات في قطع الأراضي المشتركة مع حدود قطعة الأرض الجاري تطويرها (موقع مشروع التطوير) بالإضافة إلى جميع قطع الأراضي المنفصلة عن موقع أعمال التطوير بوجود طريق :

أ- وفقا لما ورد في البند ١٥ من المادة الثانية؛ فى حالة وجود الإستخدام السكنى مقابلاً أو مجاوراً للإستخدام الصناعي فإنه يصرح للقسائم المطلة على الطريق الفاصل بينهما بالإستخدام التجاري وبالإرتفاع الأعلى لعدد الطوابق المسموح به في أي من الإستخدامين.

ب- بما لا يتعارض مع البند ١٥ من المادة الثانية في التقرير الفني العاشر، يوصى في حالة الاستثناء أو التعديل و التغيير في نظم وضوابط استعمالات الأراضي ، أن تحترم الاستعمالات الجديدة المصرح بها في موقع التطوير جميع الاستعمالات المجاورة والتوافق معها وفقا للجدول التالي.

ج- يوصى بترابط وانسجام وتناغم الفراغات العمرانية القائمة في الأراضي المجاورة مع فراغات موقع أعمال التطوير.

د- بما لا يتعارض مع مضمون البند ١٩ من المادة الثانية في التقرير الفني العاشر، على الطرق وممرات وأرصفة المشاة القائمة في الأراضي المجاورة، يجب استمرار جميع الطرق عبر موقع أعمال التطوير.

الاستعمالات المسموح بها في موقع أعمال التطوير وفقا لأفضل الممارسات العالمية

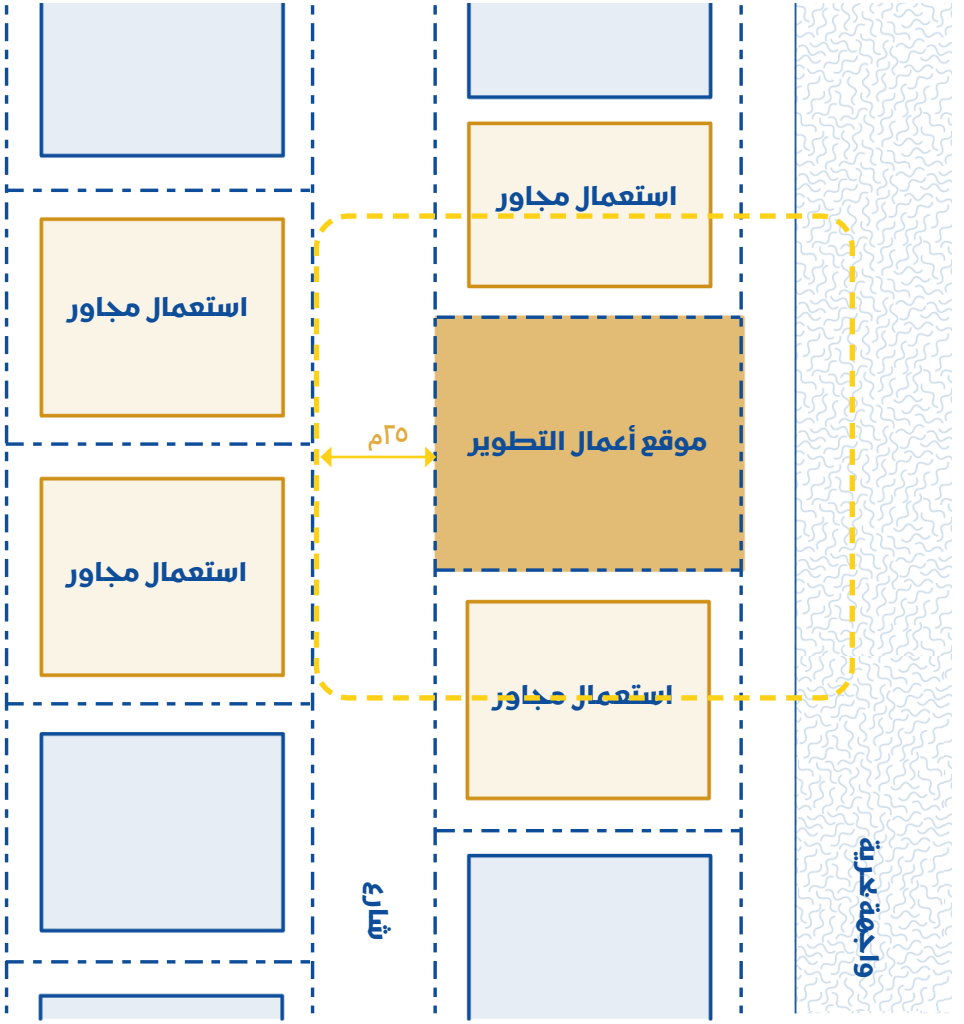
الاستعمالات في قطع الأراضي المجاورة (في محيط ٢٥ م من موقع أعمال التطوير)	سكني	تجاري (تجزئة)	الأغذية والعصائر والمرطبات	خدمات شخصية	تصليحات صغيرة	بنوك - مكاتب - حكومي	ترفيه	استعمالات صناعية	مناطق خضراء ومفتوحة
سكني	نعم	نعم	نعم (١)	نعم (١)	نعم (١)	نعم	نعم (١)	لا	نعم
تجاري (تجزئة)	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم
الأغذية والعصائر والمرطبات	نعم (١)	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم
خدمات شخصية	نعم (١)	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم
تصليحات صغيرة	نعم (١)	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم
بنوك - مكاتب - حكومي	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	لا	نعم
ترفيه	نعم (١)	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم
استعمالات صناعية	لا	نعم	نعم	نعم	نعم	لا	نعم	نعم	نعم
استعمالات أخرى	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	لا (٢)	نعم

* الاستعمالات وفقا للجدول الموضح في صفحة ٥٢ و ٥٣

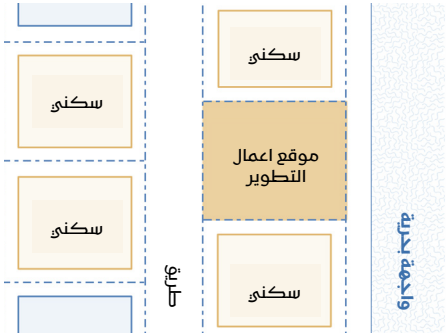
ملاحظات:

(١) مع مراعاة ملاءمة الاستخدام المستقبلي وفقا للطلب والتأثير المجتمعي ومستويات الضوضاء وحركة المرور ومواقف السيارات وساعات التشغيل.

(٢) باستثناء محطات الوقود

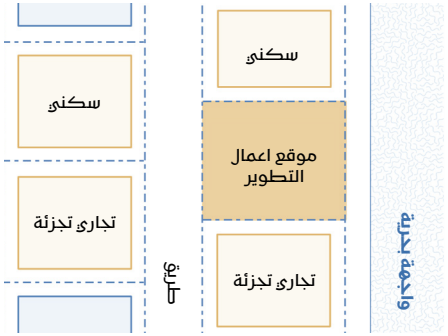


الاستعمالات المجاورة (موجّه إرشادي (٥) ٣,٢,١)



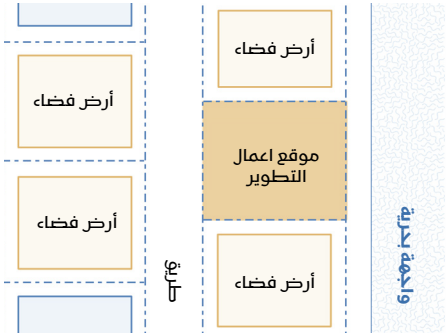
استناداً إلى الاستخدامات المجاورة لموقع أعمال التطوير، فإن الاستخدام المفضل في هذه الحالة هو الاستعمال **السكني** بالإضافة إلى الاستخدامات المسموح بها حسب الجدول السابق.

يكون ذلك مرهونا بموافقة الجهة المنوطة على أساس مخططات النطاق الأشمل للمشروع



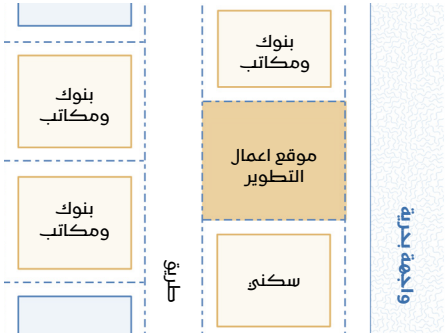
استناداً إلى الاستخدامات المجاورة لموقع أعمال التطوير، فإن الاستخدام المفضل في هذه الحالة هو أحد الاستعمالات التالية؛ **سكني، تجاري (تجزئة) ، والبنوك والمكاتب** ، بالإضافة إلى الاستخدامات المسموح بها حسب الجدول السابق.

يكون ذلك مرهونا بموافقة الجهة المنوطة على أساس مخططات النطاق الأشمل للمشروع.



استناداً إلى الاستخدامات المجاورة لموقع أعمال التطوير، فإن الاستخدام المفضل في هذه الحالة يحدد حسب الجدول السابق.

يكون ذلك مرهونا بموافقة الجهة المنوطة على أساس مخططات النطاق الأشمل للمشروع.



استناداً إلى الاستخدامات المجاورة لموقع أعمال التطوير، فإن الاستخدام المفضل في هذه الحالة هو أحد الاستعمالات التالية **البنوك والمكاتب ، و السكني** ، بالإضافة إلى الاستخدامات المسموح بها حسب الجدول السابق.

يكون ذلك مرهونا بموافقة الجهة المنوطة على أساس مخططات النطاق الأشمل للمشروع.

٣,٢,٢ مساحات قطع الأراضي

(١) يبين الجدول التالي ضوابط تنظيم مساحات قطع الأراضي و واجهاتها الأمامية حسب منطقة وفئة التنظيم وفق المادة الرابعة من التقرير الفني العاشر.

(٢) قطع الأراضي القائمة في جميع الحالات قبل صدور التقرير الفني العاشر ، و التي تقل مساحتها عن الحد الأدنى لأحجام قطع الأراضي التي يبيّنها الجدول مؤهلة للتطوير في حال تعدّت مساحتها (١٠٠)م٢. وفي حال قلّت عن ذلك، يصبح تطويرها "مشروطاً" يستوجب الحصول على موافقة جهة التخطيط . (البند ٢ من المادة ٢٣ من التقرير الفني العاشر)

فئات تنظيم المناطق القائمة في حدود الشريط الساحلي، حسب التقرير الفني العاشر

	ترويحي/سكني	سكني						تجاري						مركز خدمة محلي	مستودعات	صناعي خفيف	مرافق	حكومي	ترويحي	زراعي
عدد الأدوار	٢	٢	٢	٣	٤	٦	٨	١٦	٣	٤	٦	٨	١٠	٤	١	١				
استعمالات الأراضي (منطقة وفئة التنظيم)	س ١	س ٢	س ١ أ	س ١ ب	س ٢ أ	س ٣ أ	س ٨	س ١٦	ت ٣	ت ١ أ	ت ١ ب	ت ٢ أ	ت ١٠	م خ م	ص ١	ص ٢	م	ح	م ت	ز
أدنى مساحة لقطعة الأرض (م٢) (حسب التقرير الفني العاشر)	(١)	(١)	٥٠٠	٦٠٠	٩٠٠	١,٠٠٠	٢,٠٠٠	٤,٠٠٠	٦٠٠	٩٠٠	١,٨٠٠	٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	٢,٥٠٠	١,٠٠٠	٢,٠٠٠	(٢)	(٢)	(٢)	٥٠,٠٠٠
الحد الأدنى لطول واجهة قطعة الأرض (م) (حسب التقرير الفني العاشر)	(١)	(١)	٢٠	٢٠	٢٥	٢٥	٤٠	٤٠	٢٠	٣٠	٣٦	٤٠	٤٠	٤٠	٢٥	٤٠	(٢)	(٢)	(٢)	

ملاحظات:

(١) حسب المخطط الشامل المعتمد، ولا يسمح بتجزئة قطعة الأرض إلى قطع أصغر .

(٢) يتم البت فيه من الجهة التخطيطية

٣,٢,٣ مساحة البناء

(١) يتم حساب المساحة التي يحق البناء فيها (مساحة البناء) نسبة إلى مساحة قطعة الأرض الكليّة (النسبة المئوية للبناء). ويبين الجدول التالي الضوابط المتعلقة بالحد الأقصى للمساحة المبنية في قطعة الأرض حسب منطقة وفئة التنظيم وفق المادة الرابعة في التقرير الفني العاشر.

(٢) لا تتعدى مساحة البناء في قطع الأراضي بموجب نص البند ٢ من المادة الثانية في التقرير الفني العاشر الرقم المذكور في الجدول أدناه.

(٣) إضافة إلى الضوابط أعلاه، يوصى باتباع الارشادات التالية لجميع أنماط المباني:

أ- التشجيع بشدة على توفير فراغ عام مكشوف ضمن قطعة الأرض على أن يكون بحجم وتصميم يستفاد منه وليس مجرد فراغ زائد.

ب- يمكن أن يتخذ الفراغ المكشوف شكل الفناءات، الساحات ومناطق النشاط على ألا يقتصر على ذلك.

ج- ينبغي اعتبار الفراغ المكشوف على طول الواجهة الأمامية لقطعة الأرض توسعة للمجال (الفراغ) العمراني العام بحيث يشكل بمجمله واجهة جاذبة على الطريق.

فئات تنظيم المناطق القائمة في حدود الشريط الساحلي، حسب التقرير الفني العاشر

	ترويحي/سكني		سكني						تجاري					مركز خدمة محلي	مستودعات	صناعي خفيف	مرافق	حكومي	ترويحي	زراعي
عدد الأدوار	٢	٢	٢	٣	٤	٦	٨	١٦	٣	٤	٦	٨	١٠	٤	١	١				
استعمالات الأراضي (منطقة وفئة التنظيم)	س ١	س ٢	س ١أ	س ١ب	س ٢أ	س ٣أ	س ٨	س ١٦	ت ٣	ت ١أ	ت ١ب	ت ٢أ	ت ١٠	م خ م	ص ١	ص ٢	م	ح	م ت	ز
الحد الأقصى للمساحة المبنية ٪ (حسب التقرير الفني العاشر)	٢٠٪	٤٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٥٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	١٠٠٪	٦٠٪	٦٠٪	(٥)	(٥)	(٥)	١٠٪
ضوابط إضافية (حسب التقرير الفني العاشر)	(١)	(٢)	١٠٠٪ لـ *س١أ	١٠٠٪ لـ *س١ب	١٠٠٪ لـ *س٢أ				١٠٠٪ لـ *ت ٣	١٠٠٪ لـ *ت ١أ	١٠٠٪ لـ *ت١ب	١٠٠٪ لـ *ت٢ب	١٠٠٪ لـ *ت١٠		(٣)	(٤)				(٦)

ملاحظات الجدول

(١) ٤ وحدات/هكتار كحد أقصى، ولا يسمح بتجزئة قطع الأراضي إلى قطع أصغر

(٢) ٦ وحدات/هكتار كحد أقصى، ولا يسمح بتجزئة قطع الأراضي إلى قطع أصغر

(٣) مراعاة الارتدادات النظامية. الحد الأدنى لمساحة المستودع ٢٥٠م٢ ؛ ولا يسمح بتجزئة الأرض إلى قطع أصغر.

(٤) الحد الأدنى لمساحة الوحدة الصناعية ١٠٠٠م٢؛ ولا يسمح بتجزئة الأرض إلى قطع أصغر.

(٥) تتولى جهة التخطيط البت في ذلك

(٦) يسمح بالاستخدام السكني فقط، بمساحة لا تزيد عن ١٠٠٠ م ٢.

٣,٢,٤ الارتدادات

(١) بما لا يتعارض مع المادة السادسة عشرة من التقرير الفني العاشر فيما يخص ضوابط الارتدادات تكون الارتدادات بموجب المادة الرابعة من التقرير الفني العاشر و كما هو موضح في الجدول التالي:

	فئات تنظيم المناطق القائمة في حدود الشريط الساحلي، حسب التقرير الفني العاشر																					
	ترويحي/سكني		سكني						تجاري					مركز خدمة محلي	مستودعات	صناعي خفيف	مرافق	حكومي	ترويحي	زراعي
عدد الأدوار	٢	٢	٢	٣	٤	٦	٨	١٦	٣	٤	٦	٨	١٠	٤	١	١				
استعمالات الأراضي (منطقة وفئة التنظيم)	س ١	س ٢	س ١ أ	س ١ ب	س ٢ أ	س ٣ أ	س ٨	س ١٦	ت ٣	ت ١ أ	ت ١ ب	ت ٢ أ	ت ١٠	م خ م	ص ١	ص ٢	م	ح	م ت	ز
أدنى ارتداد أمامي (م) (حسب التقرير الفني العاشر)	(٦)	(٦)	(٢)	(٢)	(٢)	(٢)	(٢)	(٢)	(٢)	(٢)	(٢)	(٢)	(٢)	(٢)	(٣)	(٣)	(٤)	(٤)	(٤)	(٥)
أدنى ارتداد جانبي (م) (حسب التقرير الفني العاشر)	٤	٤	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٣	٣	(٤)	(٤)	(٤)	(٥)
أدنى ارتداد خلفي (م) (حسب التقرير الفني العاشر)	(١)	(١)	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٢	٣	٣	(٤)	(٤)	(٤)	(٥)

ملاحظات الجدول:

(١) يكون أدنى ارتداد خلفي مساوياً لـ ربع عمق قطعة الأرض (٠٠ام كحد أقصى)

(٢) يكون أدنى ارتداد خلفي مساوياً لـ خمس عرض الطريق (٦م كحد أقصى)

(٣) ٦م أو ارتفاع البناء أيهما أكبر

(٤) حسبما تقرّه جهة التخطيط

(٥) نفس ارتفاع البناء.

(٦) وفي حالة إقامة مشروع تجاري لا يقل الارتداد عن عشرين متراً (٢٠ م) عن الطريق.

٣,٢,٥ ارتفاعات البناء و معامل كتلة البناء

(١) يبين الجدول التالي الضوابط والإشتراطات الناظمة لارتفاعات المباني ومعيار معامل كتلة البناء لفئات تنظيم المناطق بموجب المادة الرابعة من التقرير الفني العاشر:

فئات تنظيم المناطق القائمة في حدود الشريط الساحلي، حسب التقرير الفني العاشر

	ترويحي/سكني		سكني						تجاري					مركز خدمة محلي	مستودعات	صناعي خفيف	مرافق	حكومي	ترويحي	زراعي
عدد الأدوار	٢	٢	٢	٣	٤	٦	٨	١٦	٣	٤	٦	٨	١٠	٤	١	١				
استعمالات الأراضي (منطقة وفئة التنظيم)	س ١	س ٢	س ١ أ	س ١ ب	س ٢ أ	س ٣ أ	س ٨	س ١٦	ت ٣	ت ١ أ	ت ١ ب	ت ٢ أ	ت ١٠	م خ م	ص ١	ص ٢	م	ح	م ت	ز
اقصى عدد أدوار المبنى (أرضي+)	أرضي +١	أرضي +١	أرضي +١	أرضي +٢	أرضي +٣	أرضي +٥	أرضي +٧	أرضي +١٥	أرضي +٢	أرضي +٣	أرضي +٥	أرضي +٧	أرضي +٩	أرضي +٣	أرضي	أرضي				أرضي +١
اقصى ارتفاع بالأمتار (أيهما أقل)	١٠,٠	١٠,٠	١٠,٠	١٢,٠	١٥,٥	٢٢,٥	٢٩,٥	٥٧,٥	١٥,٥	١٩,٠	٢٦,٠	٣٣,٠	٤٠,٠	١٩,٠	(١)	(١)	(١)	(١)	(٣)	١٠,٠
المحلات التجارية (م)	٦,٠	٦,٠																		
أدنى مساحة لقطعة الأرض (م٢) (الفقرة ٣,٢,٣ من هذا التقرير)			٥٠٠	٦٠٠	٩٠٠	١,٠٠٠	٢,٠٠٠	٤,٠٠٠	٦٠٠	٩٠٠	١,٨٠٠	٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	٢,٥٠٠	١,٠٠٠	٢,٠٠٠				
أقصى مساحة بناء (٪) (الفقرة ٣,٢,٣ من هذا التقرير)			٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٥٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٥٠٪	٦٠٪	١٠٠٪	٦٠٪				
اقصى مسطح البناء (م٢) (مساحة الأرض مضروبا في معامل الكتلة البنائية)			٦٠٠	١,٠٨٠	٢,١٦٠	٣,٦٠٠	٩,٦٠٠	٣٢,٠٠٠	١,٠٨٠	٢,١٦٠	٦,٤٨٠	٩,٦٠٠	١٠,٠٠٠	٦,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٢٠٠				
أقصى معامل لكتلة البناء (إجمالي مساحة أدوار المبنى مقسوماً على اجمالي مساحة الأرض)			١,٢	١,٨	٢,٤	٣,٦	٤,٨	٨,٠	١,٨	٢,٤	٣,٦	٤,٨	٥,٠	٢,٤	١,٠	٠,٦				
										(٢)					(٤)	(٤)		(٥)		

ملاحظات الجدول

(١) تُقرّه جهة التخطيط

(٢) ٦ أدوار كحد أقصى

(٣) ٨م كحد أقصى بين خط الساحل / الحافة المائية وطريق الكورنيش. والمتطلبات الإضافية تقرها جهة التخطيط

(٤) يجوز انشاء دور ميزانين مستقطع يعادل ١٠٪ من مساحة البناء

(٥) لا يتعدى الارتفاع الأقصى دورين من الارتفاع المعتمد

(٢) بموجب البند ١٢ من المادة الثانية من التقرير الفني العاشر, تطبق ضوابط معامل كتلة البناء في الحالات التالية:

أ- المشروعات الاستثمارية الهامة (المادة الحادية عشرة من التقرير الفني العاشر)

ب- المشروعات المميزة الكبرى (المادة العاشرة من التقرير الفني العاشر)

ج- المناطق المركزية (المادة السادسة من التقرير الفني العاشر)

د- قطع الأراضي المطلة على المحاور و الطرق التجارية وعلى طريق الكورنيش ذات الإرتفاع ٤ أدوار فيمكن تطبيق معامل كتلة البناء (FAR) على أن لا يتجاوز الإرتفاع ستة ٦ أدوار بما في ذالك الطابق الأرضي.

(٣) في ضوء البند٣ من المادة الثالثة والعشرين من التقرير الفني العاشر، لا يتم احتساب مسطح البناء فوق المستوى الأرضي المخصص لأغراض مواقف المركبات ضمن مسطح البناء أو عدد الأدوار في المباني السكنية والتجارية بارتفاع ٣ أدوار أو أكثر.

(٤) بموجب البند ١٤ من المادة الثانية من التقرير الفني العاشر، لا يتم احتساب أدوار الخدمات في مباني الـ ٦ أدوار وأكثر ضمن مسطح البناء أو عدد الأدوار. ويسمح للمباني التي يتراوح ارتفاعها بين ٦ إلى ١٥ دوراً بدور خدمات واحد وبدورين للخدمة للمباني التي يتعدى ارتفاعها ١٦ دوراً.

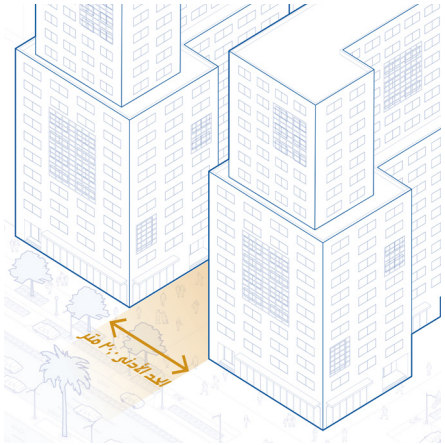
(٥) بما لا يتعارض مع البنود ١٦ و ١٧ و ١٨ من المادة الثانية من التقرير الفني العاشر، يوصى بأن تراعي المباني الجديدة في موقع مشروع التطوير ارتفاعات المباني في الأراضي المجاورة، مع الالتزام قدر الإمكان بالجدول التالي.

الارتفاعات المسموح بها للمباني الجديدة في موقع أعمال التطوير وفقا لأفضل الممارسات العالمية

المباني القائمة في الأراضي المجاورة (ضمن حدود ٢٥م من موقع مشروع التطوير)		ارتفاعات منخفضة ١-٣ أدوار	متوسطة الارتفاع ٤-٨ أدوار	متوسطة الارتفاع ٩-١٢ أدوار	عالية ١٣ وما فوق
ارتفاعات منخفضة	١-٣ أدوار	نعم	نعم	لا	لا
متوسطة الارتفاع	٤-٨ أدوار	نعم	نعم	نعم	لا
متوسطة الارتفاع	٩-١٢ دور	لا	نعم	نعم	نعم
عالية	١٣ وما فوق	لا	لا	نعم	نعم

٣,٢,٦ تشكيل وتوزيع وتوجيه كتل المباني

(أ) لتعزيز الخصوصية ، و توفير الاضاءة الطبيعية والإطلالة لكامل المبنى، و تقليل الإعتماد على أنظمة وأجهزة التبريد كثيفة الطاقة وفقا لأفضل الممارسات؛ يوصى بأن تحافظ المباني عالية الارتفاع سواء كانت متلاصقة أو مستقلة (منفصلة) على مسافة ٢٠ متراً بحد أدنى عن بعضها البعض ، كما يراعى في توجيه المباني العناصر المناخية كالاشعاع الشمسي واتجاهات الرياح.



وجوب ترك مسافة ٢٠ م فاصلة بين المباني العالية المتجاورة
(موجّه إرشادي (أ) ٣,٢,٦)

٣,٢,٧ التفاصيل المعمارية

التوصية باتباع الإرشادات التالية في أنماط الأشكال البنائية:

(١) يجب في جميع أنماط البناء الالتزام بأساليب ومبادئ العناصر المعمارية المحلية المحيطة.

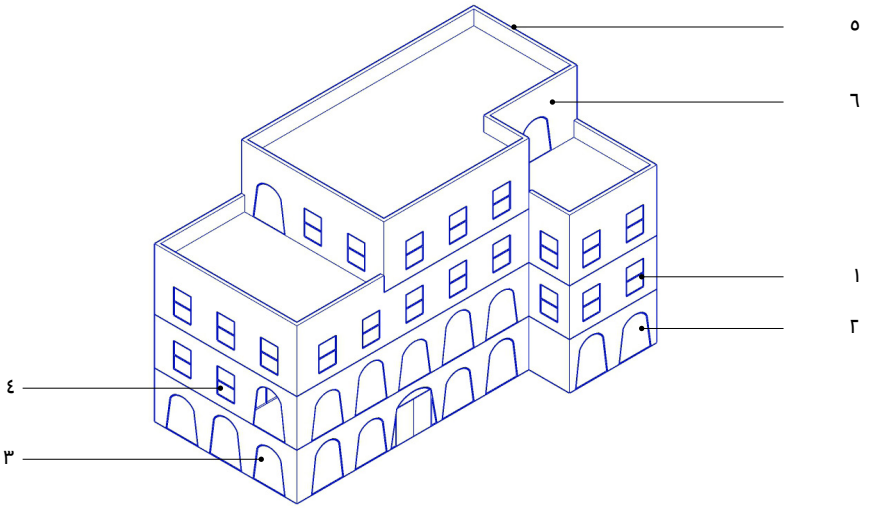
(٢) تفضيل طراز المعمار المحلي لجميع الأنماط في قسم المباني ببساطة تشكيلاته واستقامتها، وسهولة الإنشاء و زيادة الكثافة.

(٣) وجوب توافر بروزات معمارية في واجهات المباني كالمظلات ودروة (وارش) السطح .

(٤) ينبغي من خلال النوافذ والحليات والزخارف المعمارية خلق أنساق أفقية منسجمة مع طابع العمارة المحلية في المنطقة و في بيئة الشريط الساحلي و خط الساحل / الحافة المائية لحاضرة الدمام الكبرى.

(٥) ينبغي أن تكون أسطح المباني منبسطة بدون انحدارات.

العناصر المعمارية للمباني المحيطة بمنطقة القطيف



١ | يمكن أن تختلف نسب وأحجام الفتحات ، إذ يمكن أن تتراوح بين حوائط زجاجية أفقية متصلة ، أو فتحات مربعة أو مستطيلة الشكل.

٢ | يمكن للفتحات المكونة للواجهة أن تصطف بشكل غير متماثل في جميع مستويات المنبى

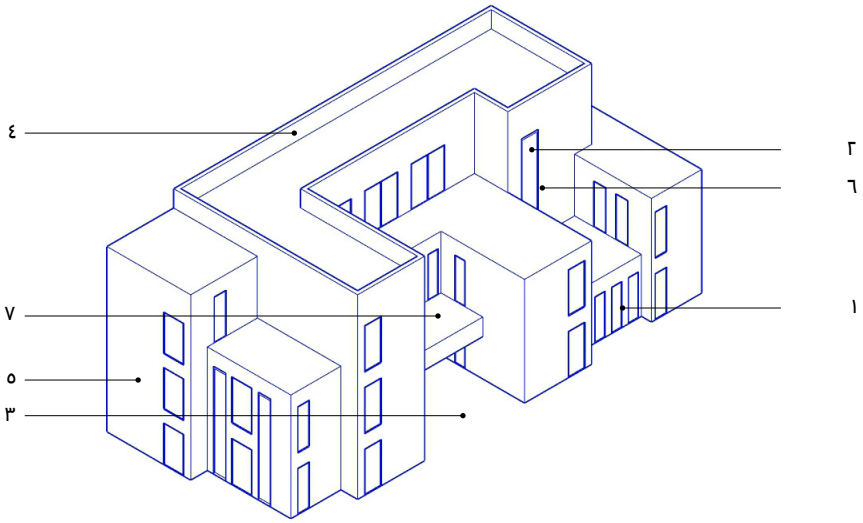
٣ | يتم ابراز الأروقة عبر الأقواس المنحنية المختلفة في العرض ، ترتكز على أعمدة مصطفة على طول الواجهة الرئيسية.

٤ | ينبغي أن تصمم المستويات الوسطى من المبنى بحيث تلقي ظلاً على الطابق الأرضي، مع امكانية بروز بعض النوافذ من الواجهة الرئيسية بحيث تسقط ظلا على الحائط.

٥ | في حال تسوير الأسطح ، ينبغي أن تكون الأسوار متدرجة ، أو تحتوي على الحد الأدنى من التفاصيل بحيث تكون مدمجة بشكل متناغم مع عناصر الواجهة

٦ | الأنماط الزخرفية : يمكن إعادة توظيفها كفتحات للتهوية كلما تجاوز الارتفاع طابقًا واحدًا. كما يمكن دمج بعض العناصر الهندسية الزخرفية في نوافذ الواجهة الرئيسية.

العناصر المعمارية للمباني المحيطة بكامل حاضرة الدمام باستثناء منطقة القطيف



١ | استخدام مجموعة واسعة من الفتحات العمودية بأبعاد وارتفاعات متنوعة، ويجب أن تشكل نسبة النوافذ إلى الواجهة الرئيسية من ٤٠٪ إلى ٦٠٪.

٢ | تكون فتحات الواجهة الرئيسية غير متماثلة على جميع المستويات

٣ | يحتوي المدخل على حائط زجاجي طولي مع أدنى حد لعناصر الربط ويمتد من الواجهة الرئيسية إلي الداخل لإنشاء عتبة مظللة. لخلق تسلسلًا هرميًا بصريًا يحدد المدخل الرئيسي. و يجب تهيئة مساحة أمامية مسطحة مع الحد الأدنى من الزخارف للوحات التعريفية/الإرشادية.

٤ | تصمم الأسطح بشكل مسطح محاط بأسوار زجاجية

٥ | تبرز النوافذ الأشكال الزخرفية للواجهة الرئيسية

٦ | تتبع الواجهة الرئيسية نظامًا رأسيًا من خلال فتحات رأسية غائرة مع سلسلة من النوافذ الممتدة على طول مستوى واحد أو أكثر من مستويات المبنى.

٧ | يتضمن التصميم شرفات بارزة، مثل المشربيات، التي تمزج بين العناصر القديمة والجديدة.

٣,٢,٨ مواقف المركبات والمداخل والمخارج

(أ) بحسب المادة العشرين في التقرير الفني العاشر، يتم تطبيق المعايير التخطيطية التالية للمواقف لفئات استعمالات الأراضي المنصوص عليها في الفقرة الفرعية ٣,٢,١(٤) في هذا الدليل كما في الجدول التالي:

معدلات المواقف في حدود الشريط الساحلي، حسب التقرير الفني العاشر و دليل اشتراطات المدارس و دليل اشتراطات مباني الصحة والخدمات الاجتماعية الأهلية

الاستعمال الرئيس	عدد المواقف
سكني	موقف/وحدة سكنية
تجارة تجزئة	موقف/٣٠م٢
أغذية وعصائر ومرطبات	موقف/٣٠م٢
خدمات شخصية	موقف/٣٠م٢
تصليحات صغيرة	موقف/٣٠م٢
بنوك ومكاتب	موقف/٧٥م٢
مبنى حكومي	موقف/موظف
ترفيه	موقف/٧٥م٢
فنادق و نُزل	موقف/غرفة (أول أربعين غرفة) ، موقف/غرفتين (لأي غرفة بعد الأربعين الأولى)
المستشفيات	٢,٥ موقف/ سرير
المجمع الطبي	٣ مواقف/ عيادة
عيادة ، مركز أشعة ، مختبر طبي ، صيدليات	موقف/٢٥م٢
مدارس و مباني تعليمية ابتدائية ومتوسطة	موقفان/فصل (بنين) ، موقف/فصل (بنات)
مدارس و مباني تعليمية ثانوية	٤ مواقف/فصل (بنين) ، موقفان/فصل (بنات)
مباني دينية و مدنية، متاحف، و مكتبات	موقف/٧٥م٢
مستودع	موقف/١٠٠م٢
مصنع	موقف/موظف

٣,٢,٨ مواقف المركبات والمداخل والمخارج (تابع)

(٢) يجب توفير المواقف داخل حدود البناء (باستثناء المواقف في قبو المبنى ، وحارات الانتظار لمدد قصيرة).

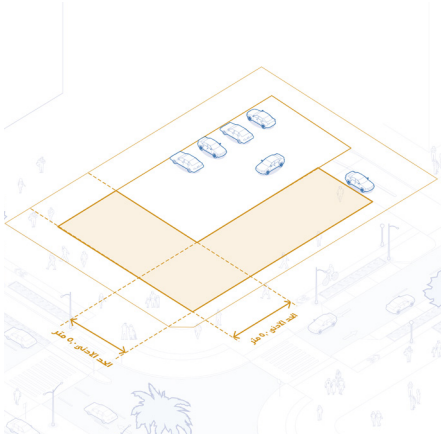
(٣) يجب دمج مواقف الانتظار السطحية أو العلوية مع استعمال آخر بعرض ٥م على الأقل في أي جانب من جوانب المبنى المواجه لطريق رئيس أو جانبي، مقاساً من خط تنظيم الواجهة المواجهة للطريق.

(٤) يجب عدم وضع المواقف السطحية بين المبنى والطريق الرئيس أو الجانبي، على أن تكون جميع المواقف السطحية ومناطق التحميل والتفريغ في الجهة الخلفية أو الجانبية للمبنى

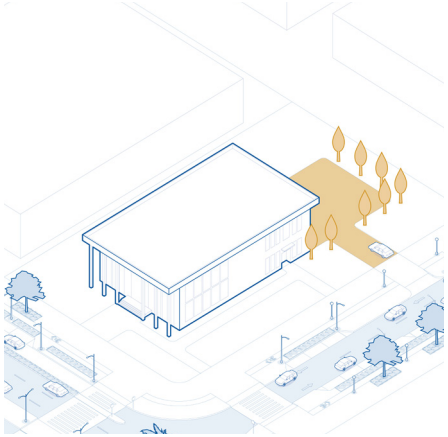
(٥) يجب أن تكون مواقف السيارات جيدة التهوية، مظللة بشكل جيد، ومضاءة بإضاءة قوية.

(٦) يجب تقليل عروض الممرات أو المداخل المؤدية إلى المواقف إلى الحد الأدنى لتحسين حركة المشاة وتعزيز سلامتهم.

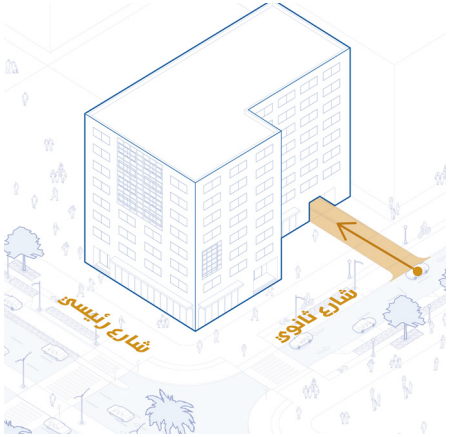
(٧) يوصى في حالة المباني الركنية تحديد مداخل ومخارج المواقف من الطريق الرئيس.



موقف داخلي مختلط محاط باستعمال منفصل بعرض ٥م على الأقل (موجّه إرشادي (٣) ٣,٢.٨)



موقف سطحي خلف أو بجانب المبنى محجوب عن نظر العموم (موجّه إرشادي (٤) ٣,٢.٨)



يوصى في حالة المباني الركنية تحديد مداخل ومخارج المواقف من الطريق الرئيس.(موجّه إرشادي (٧) ٣,٢.٨)

٣,٣ النمط الأول – الاستعمال الحضري المختلط

التعريف

تندرج المباني التالية ضمن نمط "الاستعمال الحضري المختلط"

أ- **مباني الاستعمال المختلط:** مباني تضم وحدات سكنية / تجارية/ إدارية (مكتبية) بالإضافة إلى الاستخدامات العامة (تجاري مختلط). الوحدات السكنية تتواجد في الطوابق التي تعلو الدور الأرضي وتكون متصلة أفقيا أو رأسيا أو كلاهما. .

ب- **مباني الاستعمال الحصري** (بدون وحدات سكنية)،حيث يشمل ذلك الاستعمالات التجارية، المكاتب والاستعمالات العامة، وتحديداً:

١- المتاجر متعددة الأقسام، المولات، المراكز التجارية، المراكز التجارية..إلخ ، مع أو بدون محلات التجزئة الصغيرة.

٢- منشآت المعاملات البنكية والخدمات المصرفية.

٣- مكاتب للشركات الخاصة ، او للاستعمال الحكومي.

٤- منشآت بيع وخدمة المركبات الخاصة، الدراجات الهوائية، السكوترات، أو مركبات التنقل الصغيرة الأخرى.

٥- الفنادق بسعة قصوى تصل إلى ٢٠٠ سرير، داخل مبنى لا يقل ارتفاعه عن ٤ أدوار.

٦- المطاعم، المقاهي ، الكافتريات ، والمنشآت المشابهة والتي تشمل خدمة طلبات السيارات.



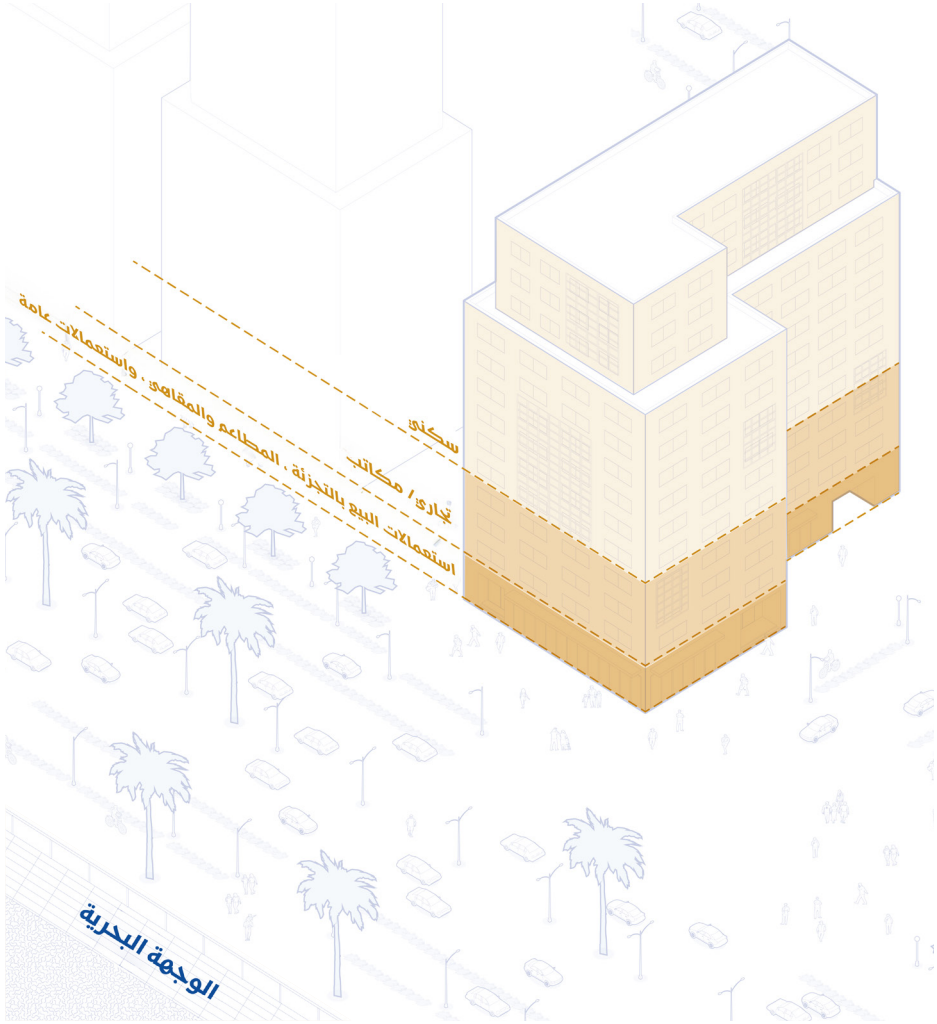
أمثلة لمباني استعمالات حضرية مختلطة



أمثلة لمباني استعمالات حضرية مختلطة-



أمثلة لمباني استعمالات حضرية مختلطة



يضم هذا النمط من المباني استعمالات سكنية وتجارية/ مكاتب، مع محلات البيع بالتجزئة في الدور الأرضي.

٣,٣,١ نطاق التطبيق

(١) مع مراعاة ما يسمح به حسب التقرير العاشر ، أو في حالة تقييم طلب الاستثناء / التعديل و التغيير في نظم وضوابط استعمالات الأراضي ، يوصى بتطبيق النمط ١ في المباني (الاستعمال الحضري المختلط) على مناطق وفئات التنظيم في التقرير الفني العاشر حسب الجدول أدناه.

(٢) يشجع الدليل على تشييد مباني الاستعمال الحضري المختلط في المناطق ذات الكثافة المرتفعة ، والتي تتواجد عادة قرب نقاط التقاط الطرق ، ولمناطق الخدمة الإقليمية، ومراكز خدمة الأحياء، ومراكز الخدمية الإقليمية، والأحياء المركزية، أو على الطرق التجارية ، والمحاور والأعصاب التجارية.

(٣) يشجع الدليل على تنويع الاستعمالات، بوحدات سكنية أو بدونها.

(٤) تُشجع مباني الاستعمال المختلط قبالة خط الساحل / الحافة المائية على تخصيص الدور الأرضي للاستعمالات التجارية المختلطة الصغيرة كالمتاجر أو المطاعم مع استعمالات تجارية مختلطة أكبر حجماً مواجهة لطرق شريانية وتجميعية داخلية.

فئات تنظيم المناطق القائمة ضمن حدود الشريط الساحلي، التقرير الفني العاشر

	ترويحي/سكني	سكني						تجاري						مركز خدمة محلي	مستودعات	صناعي خفيف	مرافق	حكومي	ترويحي	زراعي
عدد الأدوار	٢	٢	٣	٤	٦	٨	١٦	٣	٤	٦	٨	١٠		٤	١	١				
استعمالات الأراضي (منطقة وفئة التنظيم)	س ١	س ٢	س ١ أ	س ١ ب	س ٢ أ	س ٣ أ	س ٨	س ١٦	ت ٣	ت ١ أ	ت ١ ب	ت ٢ أ	ت ١٠	م خ م	ص ١	ص ٢	م	ح	م ت	ز
نمط ١ : استعمال حضري مختلط	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	
نمط٢ : سكني حضري	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						
نمط ٣ : سكني منخفض الكثافة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓												✓	✓*
نمط ٤ : منتجع	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓*
نمط ٥ : خدمات عامة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
نمط ٦ : مباني عامة			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

٣,٣,٢ مساحة قطعة الأرض

(١) يجب في جميع مباني النمط ١ (الاستعمال الحضري المختلط) مراعاة الضوابط المتعلقة بمساحة قطعة الأرض والواجهة الأمامية لقطعة الأرض في جميع فئات مناطق التنظيم وذلك بموجب الفقرة ٣,٢,٢ من هذا الدليل، ولا يلزم هنا تطبيق مزيد من التوصيات الإرشادية.

٣,٣,٣ مساحة البناء

(١) يجب في جميع مباني النمط ١ (الاستعمال الحضري المختلط) مراعاة الضوابط المتعلقة بمساحة البناء والواجهة الأمامية لقطعة الأرض لجميع فئات مناطق التنظيم بموجب الفقرة ٣,٢,٣ من هذا الدليل.

(٢) إضافة إلى الضوابط المذكورة أعلاه، يوصى بمراعاة المبادئ والإرشادات التالية في مباني النمط ١ (الاستعمال الحضري المختلط) :

أ- يجب ألا تتجاوز مباني الاستعمال الحضري المختلط والأسطح الصلبة والغير منفذه للمياه الملحقة بها (مثل الأرصفة وممرات المشاة والأفنية) ٩٠٪ من مساحة قطعة الأرض والسماح بمساحات خارجيه لتوفير العناصر اللازمة لتنسيق الموقع على أراضي ترابية.

ب- ينبغي، في حالة قطع الأراضي الكبيرة، استغلال الطابق الأرضي في موقع أعمال التطوير في توفير فراغات مفتوحة جيدة التصميم.. عامة، شبه عامة، أو خاصة، وتنسيق تلك الفراغات في هيئة أفنية داخلية، ساحات أمام مداخل المباني، أو أماكن للجلوس والترويح أو حدائق خلفية.



ألا تتجاوز مساحة البناء ٩٠٪ من مساحة الأرض.
(موجّه إرشادي (أ) (٢) ٣.٣.٣)

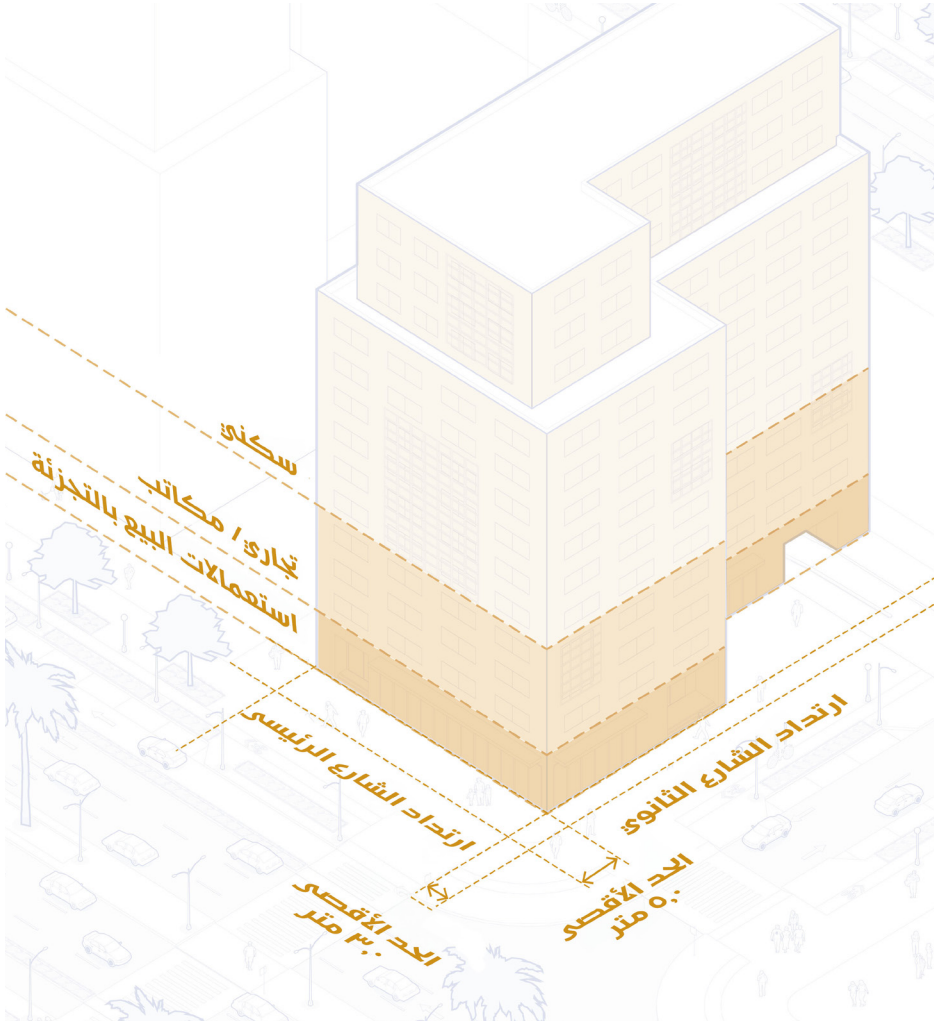
٣,٣,٤ الارتدادات

(١) يجب في جميع مناطق التنظيم مراعاة تطبيق الارتدادات التالية في مباني النمط ١ (الاستعمال الحضري المختلط) بموجب نص الفقرة ٣,٢,٤ من هذا الدليل.

(٢) علاوة على الضوابط أعلاه، يوصى بالموجهات الإرشادية التالية لمباني النمط ١ (الاستعمال الحضري المختلط):

أ- ارتداد أمامي ٥م عن الطرق الرئيسة كفراغ ترويحي عام يسهم في تعزيز جودة الفراغ العام المقابل:

ب- ارتداد جانبي من الطريق : ٣م كحد أقصى؛ ذلك أن زيادة الإرتداد عن ذلك قد يفقد الشعور باستمرارية النسيج الحضري.



الارتدادات الدارجة في مباني الاستعمال الحضري المختلط
(موجّه إرشادي (١) ٣,٣,٤)

٣,٣,٥ ارتفاعات المباني ومعيار معامل كتلة البناء

(١) يجب في جميع مباني النمط ١ (الاستعمال الحضري المختلط) مراعاة الضوابط والإرشادات المتعلقة بارتفاعات المباني و معيار معامل كتلة البناء لجميع فئات تنظيم المناطق حسب الفقرة ٣,٢,٥ من هذا الدليل.

(٢) بالإضافة لضوابط الواردة أعلاه، يوصى بمراعاة المبادئ والإرشادات التنظيمية التالية في مباني النمط ١ (الاستعمال الحضري المختلط):

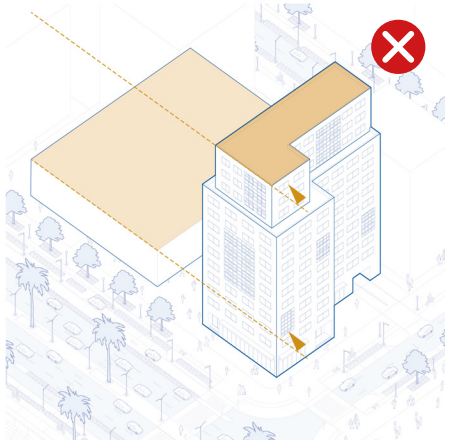
أ- في حال طلب استثناء أو التغيير في مناطق استعمالات الأراضي؛ ينبغي أن تكون الارتفاعات متّسقة في محيطها المحلي، من حيث تشجيع الارتفاع الأقصى للمباني في القطاعات المطورة على نحو كثيف في الشريط الساحلي، و الارتفاع الأقل في القطاعات الأقل كثافة.

ب- وجوب مراعاة المباني الجديدة لمحتوى الفقرة الفرعية (٥) ٣,٢,٥ من هذا الدليل فيما يتعلق باشتراطات الحد الأقصى للارتفاعات الانتقالية.

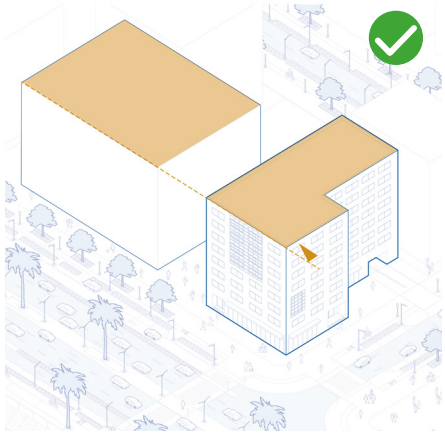
ج- ارتداد الأدوار التي تعلو الدور العاشر بعمق٣م كحد أدنى من خط الواجهة الأمامية للمبنى، وجواز استعمال عمق الارتداد كفراغ ترويحي خارجي.

د- لا ينصح بتشييد مباني عالية بنظام البلاطات المسطحة على طول خط الساحل / الحافة المائية لأنها قد تحد من التمتع بمشهدية خط الساحل / الحافة المائية، وإنما بتشجيع إقامة مباني ضيقة تتيح المجال لتوفير طرق أكثر نشاطاً وحيوية، يسهل التنقل فيها، يمنحها مشهدية عامة رائعة.

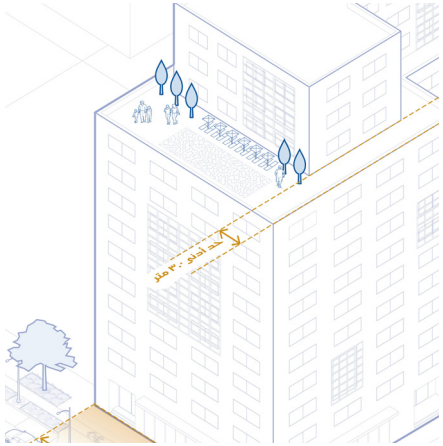
هـ- امتثالاً لنص الفقرة ٣,٢,٦ من هذا الدليل، يجب ألا تتسبب ارتفاعات المباني في فقدان الترابط البصري.



مراعاة اشتراطات الحد الأقصى للارتفاعات الانتقالية
(موجّه إرشادي (ا) ٣,٣,٥)



تجانس وتناسق ارتفاعات المباني مع سياقها المحلي
(موجّه إرشادي (أ) (٢) ٣.٣.٥)



ارتداد الأدوار العلوية واستغلاله كفراغ ترويحي
(موجّه إرشادي (ج) (٢) ٣.٣.٥)

٣,٣,٦ تشكيل وتوزيع وتوجيه كتل المباني

بالإضافة للإرشادات الموصى بها في الفقرة ٣,٢,٦ من هذا الدليل، يوصى التقيد بالإرشادات التالية لمباني النمط ١ (الاستعمال الحضري المختلط):

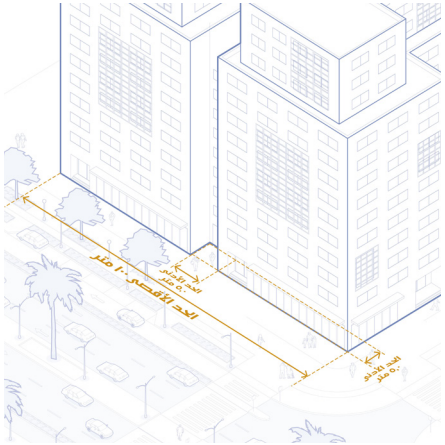
(١) لتعزيز الخصوصية ، و توفير الاضاءة الطبيعية والإطلالة لكامل المبنى، و تقليل الإعتماد على أنظمة وأجهزة التبريد كثيفة الطاقة وفقا لأفضل الممارسات؛ يوصى بأن تحافظ المباني عالية الارتفاع سواء كانت متلاصقة أو مستقلة (منفصلة) على مسافة ٢٠ متراً بحد أدنى عن بعضها البعض ، كما يراعى في توجيه المباني العناصر المناخية كالاشعاع الشمسي واتجاهات الرياح.

(٢) يكون الحد الأدنى لنسبة البناء على قطعة الأرض ٧٠٪ لتحقيق الإحساس بالاستمرارية الحضرية المرغوب بها؛ ولا تحقق الارتدادات الأمامية التي تزيد عن تلك المسموح بها بنص الفقرة ٣,٢,٤ من هذا الدليل المعيار المطلوب.

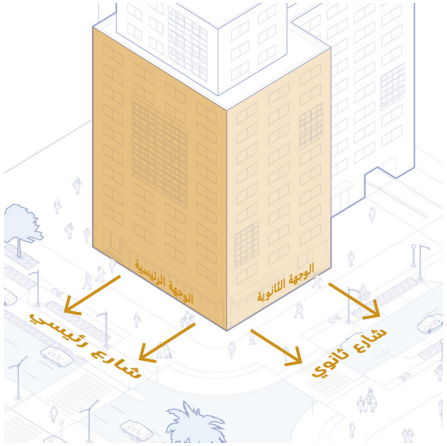
(٣) وجوب توجيه المباني كافة نحو الطريق المواجه لها بحيث تكون واجهاتها موازية لذلك الطريق ومداخلها الرئيسية مواجهة له، على أن تتميز تلك المداخل بالوضوح التام والجمالية المثيرة للإعجاب.

(٤) يجب أن تكون المباني المشيدة في قطع الأراضي الركنية (والتي تطل على طريقين) على تقاطع طريقين متسقة معهما في نوافذها ومداخلها وعناصرها المعمارية الأخرى بما يسهم في تعزيز جودة الفراغ الحضري العام المجاور لها، يجب على الأقل تصنيف أحد الطريقين " كطريق رئيسي" ويجب أن يفي بمتطلبات تنظيم الطرق الرئيسة، والطرق الأخرى (بما فيها الطرق الخلفية حسب الاقتضاء) تكون "جانبية" يتوجب أن تحقق المتطلبات التنظيمية للطرق الجانبية.

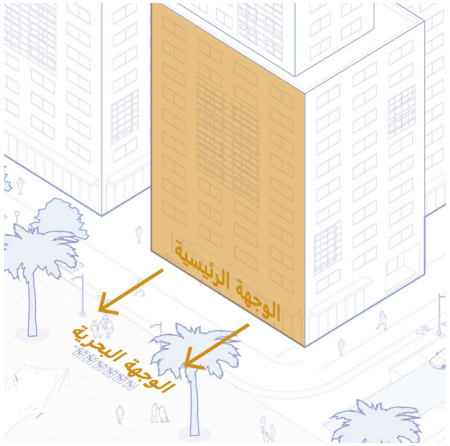
(٥) يجب ، في حال تجاور أحد المباني لحديقة عامة أو لفراغ مفتوح، أو متاخمه لواجهة بحرية، أن تفي واجهة المبنى الأمامية بالتنظيمات المطلوبة للطرق الرئيسة.



عرض واجهة المبنى ١٠٠م كحد أقصى مع فواصل بصرية
(موجّه إرشادي (١) ٣.٣.٦)



وجوب استيفاء قطع الأراضي الركنية على طريقين لتنظيمات الطرق الرئيسة والثانوية (موجّه إرشادي (٤) ٣.٣.٦)



وجوب معاملة واجهة المبنى المقابلة للواجهة البحرية كواجهة رئيسة
(موجّه إرشادي (٥) ٣.٣.٦)

٣,٣,٧ التفاصيل المعمارية

بالإضافة للإرشادات الموصى بها في الفقرة ٣,٢,٧ من هذا الدليل ، يوصى بالإرشادات التالية لمباني النمط ١ (الاستعمال الحضري المختلط):

(١) يجب تحقيق مستوى عال من التصميم والتنفيذ في واجهات المباني المقابلة للفراغ العمراني العام، خاصة المقابلة للواجهة البحرية.

(٢) يكون أقصى حد لتباعد المداخل في مباني الاستعمال الحضري المختلط ٢٠م مقيساً من الحد الخارجي للمدخل إلى الحد الأقرب للمدخل التالي ، أو إلى حد واجهة المبنى.

(٣) استخدام النوافذ والأبواب لخلق شفافية عالية، وفيما يلي توضيح الحد الأدنى لاشتراطات تحقيق الشفافية لاستعمالات الدور الأرضي:

أ- ٦٠٪ كحد أدنى من الشفافية فيما يخص الاستعمالات غير السكنية الواقعة على طرق رئيسية

ب- ٣٠٪ من الشفافية فيما يخص الاستعمالات السكنية الواقعة على طرق رئيسية

ج- ٣٠٪ من الشفافية فيما يخص جميع الاستعمالات الواقعة على طرق جانبية.

(٤) تزويد واجهات الدور الأرضي بمظلات وفتحات وعناصر معمارية ملائمة أخرى لتوفير حماية من أحوال الطقس وإضفاء الحيوية والنشاط والجاذبية.

(٥) تظليل بنسبة ٧٠٪ من طول واجهة المبنى الأمامية بعرض ٣م على الأقل، والتشجيع على تظليل الفراغ العمراني العام بالمظلات والستائر أو البواكي لتحفيز الناس على المشي، امتثالاً لنص البند ٧,٦ من هذا الدليل.

(٦) يجب إخفاء حاويات النفايات والمعدات الميكانيكية بشكل مناسب في حالة قربها من الأماكن العامة المفتوحة بأعمال تجميلية أو أي عناصر حاجبة أخرى.

(٧) تصمم أرصفة وبوابات الاستلام والتحميل والشحن بحيث تكون مطلة على الطرق الثانوية ، وتستخدم عناصر تنسيق الموقع لحجب تلك المناطق ، كما يجب ان تتناسق الأبواب الخلفية مع التصميم المعماري للمبنى

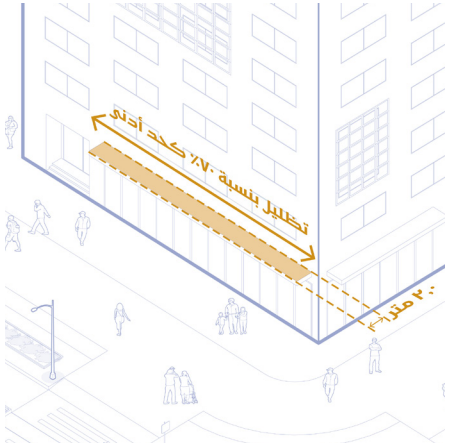
(٨) يجب اتخاذ التدابير والتقنيات اللازمة للحد من الضوضاء ، مثل الحوائط والنوافذ العازلة للصوت ، واختيار المواد بعناية للمساهمة في الحد من الضجيج ، كما يجب إعطاء أولوية قصوى لحماية أماكن السكن والعمل من الضوضاء والروائح الناتجة عن أنشطة الشحن والتخلص من النفايات.



٢٠م كحد أقصى لابتعاد المدخل عن حد واجهة المبنى
(موجّه إرشادي (٣) ٣,٣,٧)



تزجيج معماري كحد أدنى عند مستوى الدور الأرضي
(موجّه إرشادي (٣) ٣,٣,٧)



تظليل حماية من أحوال الطقس (موجّه إرشادي (٥) ٣,٣,٧)

٣,٣,٨ المواقف والمداخل والمخارج

(١) انظر الفقرة الفرعية (١) ٣,٢,٨ من هذا الدليل بشأن المعايير التخطيطية لمواقف المركبات.

(٢) ينبغي تشجيع توفير المواقف السفلية لتعظيم الاستفادة من الموقع في أغراض أخرى كأعمال التنسيق وإنشاء الساحات وتوفير فراغات عمرانية حيوية.

(٣) وجوب حجب المواقف السطحية عن الفراغ العمراني العام باستخدام تشكيلات بنائية، حوائط، أسيجة أو عناصر تجميلية أخرى.

(٤) لا يجوز تحديد مواقع التحميل أو التفريغ من الطريق الرئيسي وإنما يتم ذلك من الطرق الخلفية والجانبية فقط.

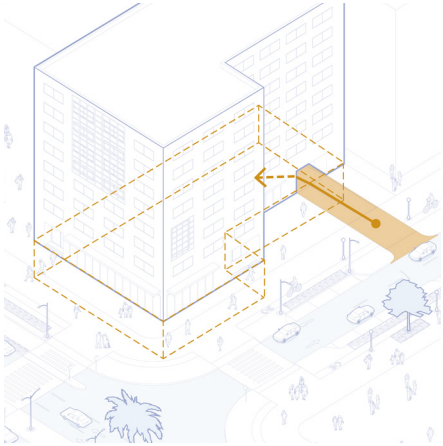
(٥) وجوب تقليل عدد الممرات أو مداخل المركبات إلى المواقف لتحسين قابليتها للمشي وتعزيز سلامة المشاة

(٦) بما يخص مباني الركنية/ قطع الزاوية (التي تقع على طريقين)، ينبغي ألا يكون مدخل مواقف المركبات من الطريق الرئيسي.

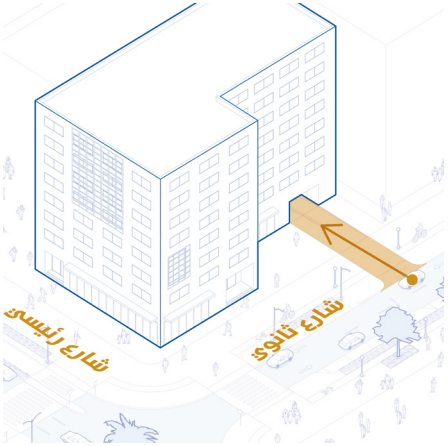
(٧) ينبغي في المواقف العامة ضمن المباني أن تستوعب زوار المنطقة المجاورة.

(٨) وجوب تصميم المواقف ومداخلها ومخارجها بحيث تسمح بمرور سليم وآمن لمركبات الصيانة والطوارىء حسب الاحتياج الفعلي.

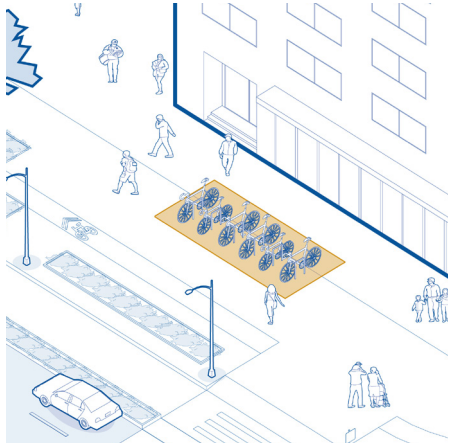
(٩) ينبغي توفير مواقف مجانية لوسائط التنقل الخفيفة بين المبنى والطريق.



تشجيع المواقف أسفل المباني (موجّه إرشادي (٢) ٣,٣,٨)



ينبغي أن تكون مداخل المواقف بعيدة عن الطرق الرئيسة في قطع الأراضي الركنية (موجّه إرشادي (٦) ٣,٣,٨)



توفير مواقف امنة لوسائل التنقل الخفيفة بين المبنى والطريق (موجّه إرشادي (٩) ٣,٣,٨)

٣,٤ النمط الثاني – سكني حضري

التعريف

تندرج المباني التالية ضمن نمط "سكني حضري" :

أ- **المباني منخفضة ومتوسطة وعالية الارتفاع:** (مباني الشقق) المخصصة للاستعمال السكني فقط.

ب- **المباني متوسطة وعالية الارتفاع:** (مباني الشقق / مخصصة تقريباً للاستعمال السكني بجانب استعمالات تجارية وعامة في الدور الأرضي فقط.

ج- **مجمعات سكنية:** مجمعات وحدات سكنية مزودة ببوابات ومداخل ومخارج محددة.

د- **الفنادق:** سعة ٣٠ سرير كحد أقصى في مبنى بارتفاع ثلاثة أدوار كحد أقصى.



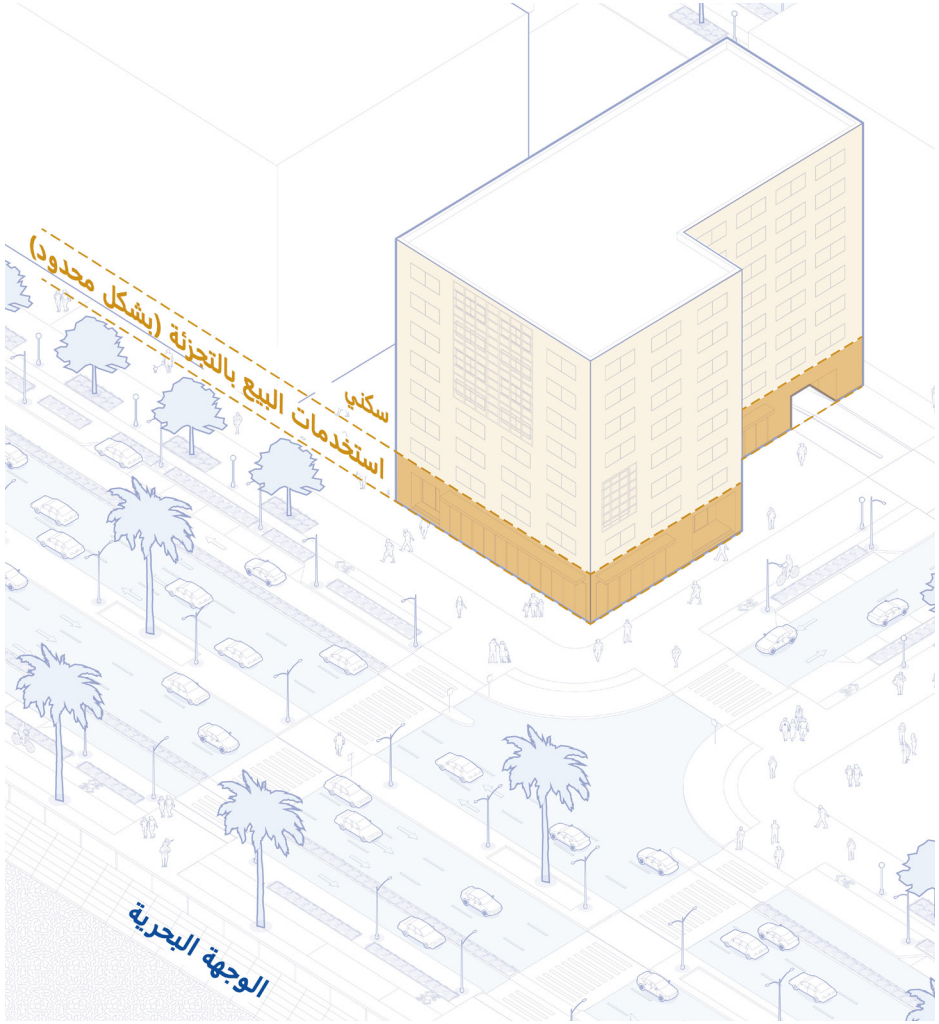
مثال نمطي لمبنى سكني حضرى



مثال نمطي لمبنى سكني حضرى



مثال نمطي لمبنى سكني حضرى



يشمل نمط البناء السكني الحضري مباني متوسطة وعالية الارتفاع مقصورة تحديداً (أو تقريباً) على الاستعمال السكني/ مع السماح باستعمالات تجارية وعامة محدودة في الدور الأرضي فقط

٣,٤,١ نطاق التطبيق

(١) مع مراعاة ما يسمح به حسب التقرير العاشر ، أو في حالة تقييم طلب الاستثناء / التعديل و التغيير في نظم وضوابط استعمالات الأراضي ، يوصى بتطبيق النمط ٢ في المباني (سكني حضري) على مناطق وفئات التنظيم في التقرير الفني العاشر حسب الجدول أدناه.

فئات تنظيم المناطق القائمة ضمن حدود الشريط الساحلي، التقرير الفني العاشر

	ترويحي/سكني	سكني						تجاري					مركز خدمة محلي	مستودعات	صناعي خفيف	مرافق	حكومي	ترويحي	زراعي
عدد الأدوار	٢	٢	٣	٤	٦	٨	١٦	٣	٤	٦	٨	١٠	٤	١	١				
استعمالات الأراضي (منطقة وفئة التنظيم)	س ١	س ٢	س ١ أ	س ١ ب	س ٢ أ	س ٣ أ	س ٨	س ١٦	ت ٣	ت ١ أ	ت ١ ب	ت ٢ أ	ت ١٠	م خ م	ص ١	ص ٢	م	ح	م ت	ز
نمط ١ : استعما ل حضري مختلط	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓					✓	✓	
نمط٢ : سكني حضري	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓							
نمط ٣ : سكني منخفض الكثافة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓												✓	✓*
نمط ٤ : منتجع	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓					✓	✓	✓*
نمط ٥ : خدمات عامة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	
نمط ٦ : مباني عامة			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	

٣,٤,٢ مساحة قطعة الأرض

(١) يجب في جميع مباني النمط ٢ (سكني حضري) مراعاة الضوابط التنظيمية المتعلقة بمساحة قطعة الأرض والواجهة الأمامية لقطعة الأرض في كافة مناطق وفئات التنظيم حسب الفقرة ٣,٢,٢ من هذا الدليل، ولا يلزم هنا تطبيق المزيد من التوصيات.

(٢) إضافة إلى الضوابط المذكورة أعلاه، يوصى بمراعاة المبادئ والإرشادات التالية في مباني النمط ٢ (سكني حضري) :

أ- لا تزيد نسبة مباني الاستعمال السكني الحضري والأسطح المرصوفة (كالمعابر وممرات المشاة والأفنية) عن ٨٠٪ من مساحة قطعة الأرض.

ب- استغلال قطع الأراضي الكبيرة للموقع على منسوب الأرضية في توفير فراغات عامة وشبه عامة أو خاصة مفتوحة جيدة التصميم، وتنسيق تلك الفراغات في هيئة ساحات وأماكن للجلوس والترويح.

٣,٤,٣ مساحة البناء

(١) يجب في جميع مباني النمط ٢ (السكني الحضري) مراعاة الضوابط الناظمة لمساحة البناء والواجهة الأمامية لقطعة الأرض لكافة فئات مناطق التنظيم وفق نص الفقرة ٣,٢,٣ من هذا الدليل. ولا يلزم هنا تقديم توصيات أكثر بهذا الصدد.

٣,٤,٤ الارتدادات

(١) يجب على مباني النمط ٢ (السكني الحضري) تطبيق اللوائح ذات العلاقة بالارتدادات وفقا لمناطق التنظيم في مباني النمط حسب الفقرة ٣,٢,٤ من هذا الدليل.

(٢) وعلاوة على الضوابط أعلاه، يوصى بالموجهات الإرشادية التالية لمباني النمط ٢ (السكني الحضري):

أ- ارتداد أمامي ٣م عن الطرق الرئيسة كفراغ ترويحي عام يسهم في تعزيز جودة الفراغ العام .

ب- ارتداد جانبي من الطريق : ٢م كحد أقصى؛ ذلك أن زيادة الإر تداد عن ذلك قد يفقد الشعور باستمرارية النسيج الحضري.



نمط ارتداد مبنى سكني حضري
(موجّه إرشادي ٣,٤,٢)

٣,٤,٥ ارتفاعات المباني ومعيار معامل كتلة البناء

(١) يجب في جميع مباني النمط ٢ (سكني حضري) مراعاة الضوابط الناظمة لارتفاعات المباني و معيار مسطح البناء لجميع فئات تنظيم المناطق حسب الفقرة ٣,٢,٥ من هذا الدليل.

(٢) بالإضافة إلى الضوابط أعلاه، يوصى بمراعاة المبادئ والإرشادات التالية في مباني النمط ٢ (سكني حضري):

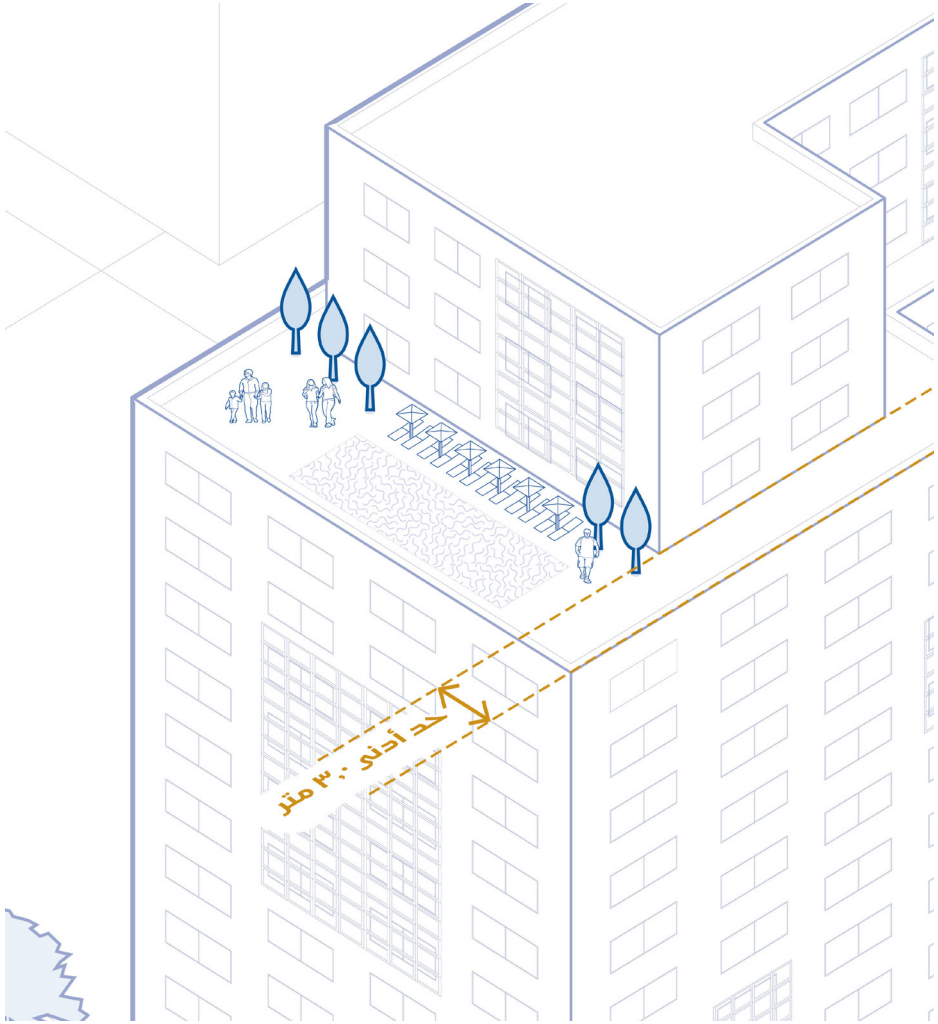
أ- ينبغي أن تكون الارتفاعات متسقة ومتجانسة مع محيطها المحلي، من حيث تشجيع الارتفاع الأقصى للمباني في القطاعات المطورة التي تتسم بالاستعمال المختلط وكثافة الإشغال الأعلى للأراضي في الشريط الساحلي ، والارتفاع الأقل في المناطق الهادئة.

ب- وجوب مراعاة المباني الجديدة لمحتوى الفقرة الفرعية (٥) ٣,٢,٥ من هذا الدليل فيما يتعلق باشتراطات الحد الأقصى للارتفاعات الانتقالية.

ج- ارتداد الأدوار التي تعلو الدور العاشر بعمق٣م كحد أدنى من خط الواجهة الأمامية للمبنى، وجواز استعمال عمق الارتداد كفراغ ترويحي خارجي.

د- لا ينصح بتشييد مباني عالية بنظام البلاطات المسطحة على طول خط الساحل / الحافة المائية لأنها قد تحد من التمتع بمشهدية خط الساحل / الحافة المائية، وإنما بتشجيع إقامة مباني ضيقة تتيح المجال لتوفير طرق أكثر نشاطاً وحيوية، يسهل التنقل فيها، يمنحها مشهدية عامة رائعة.

هـ- امتثالاً لنص الفقرة ٣,٢,٦ من هذا الدليل، يجب ألا تتسبّب ارتفاعات المباني في فقدان الترابط البصري.



ارتداد الأدوار العلوية ٣م كحد أدنى،واستغلاله كفراغ ترويحي
(موجّه ارشادي (ج) (٢) ٣,٤,٥)

٣,٤,٦ تشكيل وتوزيع و توجيه كتل المباني

بالإضافة للإرشادات الموصى بها في الفقرة ٣,٣,٦ من هذا الدليل، يوصى التقيد بالإرشادات التالية لمباني النمط ٢ (الاستعمال السكني الحضري):

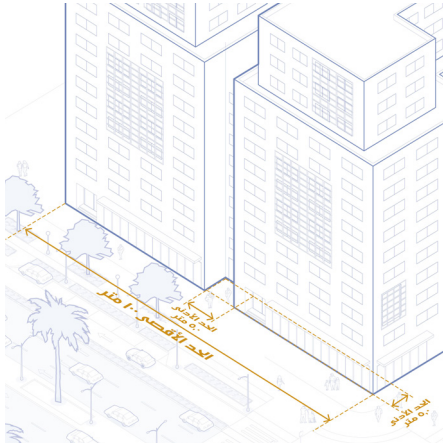
(١) لتعزيز الخصوصية ، و توفير الاضاءة الطبيعية والإطلالة لكامل المبنى، و تقليل الإعتماد على أنظمة وأجهزة التبريد كثيفة الطاقة وفقا لأفضل الممارسات؛ يوصى بأن تحافظ المباني عالية الارتفاع سواء كانت متلاصقة أو مستقلة (منفصلة) على مسافة ٢٠ متراً بحد أدنى عن بعضها البعض ، كما يراعى في توجيه المباني العناصر المناخية كالاشعاع الشمسي واتجاهات الرياح.

(٢) يكون الحد الأدنى لنسبة إشغال البناء للواجهة الأمامية لقطعة الأرض ٧٠٪ لتحقيق الإحساس بالاستمرارية الحضرية المرغوب بها؛ ولا تحقق الارتدادات الأمامية التي تزيد عن تلك المسموح بها بنص الفقرة ٣,٣,٤ من هذا الدليل المعيار المطلوب؛

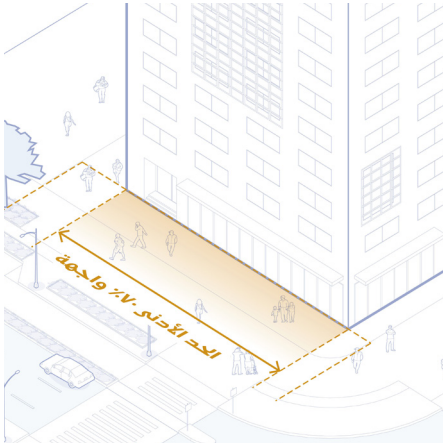
(٣) وجوب توجيه المباني كافة نحو الطريق المواجه لها بحيث تكون واجهاتها موازية للطريق ومداخلها الرئيسية مواجهة له، على أن تتميز تلك المداخل بالوضوح التام والجمالية المثيرة للإعجاب كونها المدخل الأكثر أهمية.

(٤) يجب أن تكون المباني المشيدة في قطع الأراضي الركنية على تقاطع طريقين متّسقة معهما في نوافذها ومداخلها وعناصرها المعمارية الأخرى بما يسهم في تعزيز جودة الفراغ الحضري العام المجاور لها، يجب على الأقل تصنيف أحد الطريقين " كطريق رئيسي" ويجب أن يفي بمتطلبات تنظيم الطرق الرئيسة، والطرق الأخرى (بما فيها الطرق الخلفية حسب الاقتضاء) تكون "جانبية" يتوجب أن تحقق المتطلبات التنظيمية للطرق الجانبية.

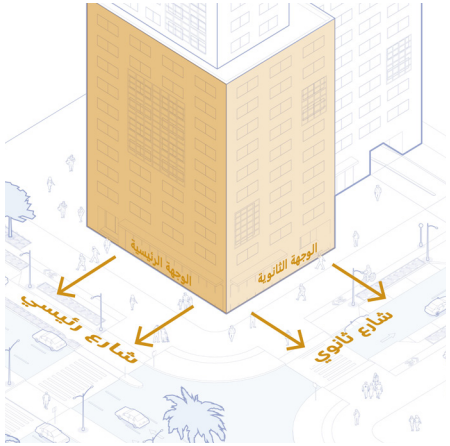
(٥) يجب ، في حال تجاور أحد المباني لحديقة عامة أو لفراغ مفتوح، أو متاخمته لواجهة بحرية، أن تفي واجهة المبنى الأمامية باشتراطات الطرق الرئيسة.



عرض واجهة المبنى ١٠٠م كحد أقصى مع فواصل بصرية للواجهات التي يزيد طولها عن ٥٠م (موجّه إرشادي (١) ٣,٤,٦)



٧٠٪ أدنى نسبة إشغال البناء للواجهة الأمامية لقطعة الأرض (موجّه إرشادي(٣) ٣,٤,٦)



وجوب استيفاء قطع الأراضي الركنية على طريقين لتنظيمات الطرق الرئيسة والثانوية ، (موجّه إرشادي (٥) ٣,٤,٦)

٣,٤,٧ التفاصيل المعمارية

بالإضافة للإرشادات الموصى بها في الفقرة ٣,٣,٧ من هذا الدليل ، يوصى بالإرشادات التالية لمباني النمط ٣ (السكني الحضري):

(١) يجب تحقيق مستوى عال من التصميم والتنفيذ في واجهات المباني للفراغ العمراني العام، خاصة المطلة على خط الساحل / الحافة المائية..

(٢) استخدام النوافذ والأبواب لتحقيق شفافية معمارية عالية حيث يجب تحقيق شفافية معمارية بنسة ٣٠٪ كحد أدنى ، في واجهات الدور الأرضي الواقعة على طرق رئيسة أو جانبية، أو للواجهة البحرية، أو لحديقة أو لأي فراغ عام آخر ، مع عدم السماح بوجود أي حوائط مصمتة يتجاوز عرضها الـ ١٠ أمتار .

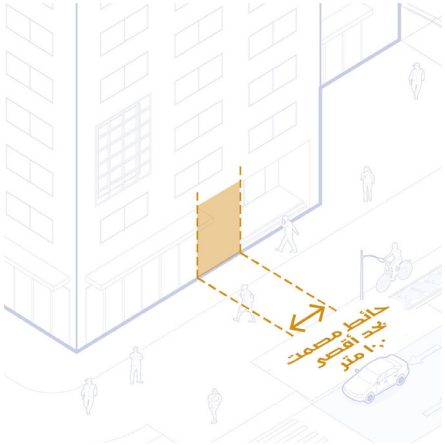
(٣) تزويد واجهات الدور الأرضي بمظلات وفتحات وعناصر معمارية ملائمة أخرى لتوفير حماية من أحوال الطقس وإضفاء الحيوية والنشاط والجاذبية في جميع الأوقات.

(٤) تظليل بنسبة ٧٠٪ من طول واجهة المبنى الأمامية بعرض٢م على الأقل، والتشجيع على تظليل الفراغ العمراني العام بالمظلات والستائر أو البواكي لتحفيز الناس على المشي، امتثالاً لنص البند ٧,٦ من هذا الدليل.

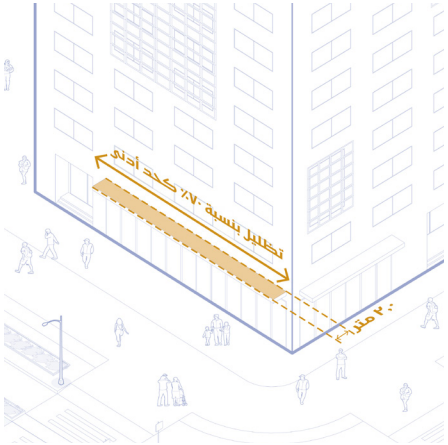
(٥) يجب إخفاء حاويات النفايات والمعدات الميكانيكية بشكل مناسب في حالة قربها من الأماكن العامة المفتوحة بأعمال تجميلية ، أو أي عناصر حاجبة أخرى.



٣٠٪ تزجيج معماري كحد أدنى على منسوب الدور الأرضي (موجّه إرشادي (٣) ٣,٤,٧)



١٠ م كحد أقصى ابتعاد الحائط المصمت عن الطرق الرئيسة أوالجانبية أو الفراغات العامة (موجّه إرشادي (٣) ٣,٤,٧)



تظليل الواجهة الأمامية بنسبة ٧٠٪ وبعرض ٢م كحد أدنى حماية من أحوال الطقس (موجّه إرشادي (٤) ٣,٤,٧)

٣,٤,٨ المواقف والمداخل والمخارج

(١) انظر الفقرة الفرعية (١) ٣,٣,٨ من هذا الدليل بشأن المعايير التخطيطية لمواقف المركبات.

(٢) ينبغي تشجيع توفير المواقف السفلية لتعظيم الاستفادة من سطح الأرض في أغراض أخرى وإبراز جماليات المكان كتنسيق الموقع وإنشاء الساحات و توفير فراغات عمرانية حيوية.

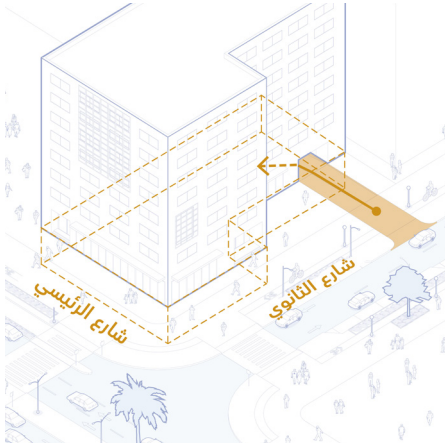
(٣) يجب إخفاء المواقف السطحية عن الأماكن العامة المفتوحة في حال قربها منها باستخدام تشكيلات بنائية، حوائط، أسيجة أو عناصر تجميلية أخرى.

(٤) لا يجوز تحديد مواقع التحميل أو التفريغ من الطريق الرئيسي وإنما يتم ذلك من الطرق الخلفية والجانبية فقط.

(٥) يجب تقليل عروض الممرات إلى المواقف لتحسين قابلية المشي وتعزيز سلامة المشاة.

(٦) ينبغي في المواقف العامة ضمن المباني أن تستوعب زوّار المنطقة المجاورة.

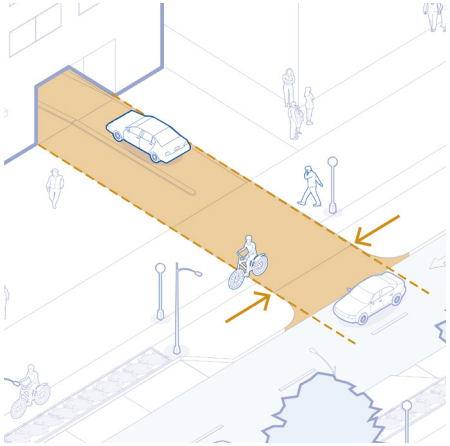
(٧) يجب تصميم المواقف ومداخلها ومخارجها بحيث تسمح بسهولة مرور مركبات الصيانة والطوارىء.



تشجيع المواقف السفلية على ألا يكون الدخول إليها من طريق رئيس (موجّه إرشادي (٢) ٣,٤,٨)



حجب المواقف السطحية عن أنظار العامة بتشكيلات بنائية، حوائط، سياجات، أو عناصر تجميلية أخرى (موجّه إرشادي (٣) ٣,٤,٨)



تقليل عروض الممرات إلى المواقف لتحسين قابلية المشي وتعزيز سلامة المشاة(موجّه إرشادي (٥) ٣,٤,٨)

هذه الصفحة تركت فارغة عمدا

٣,٥ النمط الثالث – سكني منخفض الكثافة

التعريف

تندرج المباني التالية ضمن فئة تنظيم "سكني منخفض الكثافة":

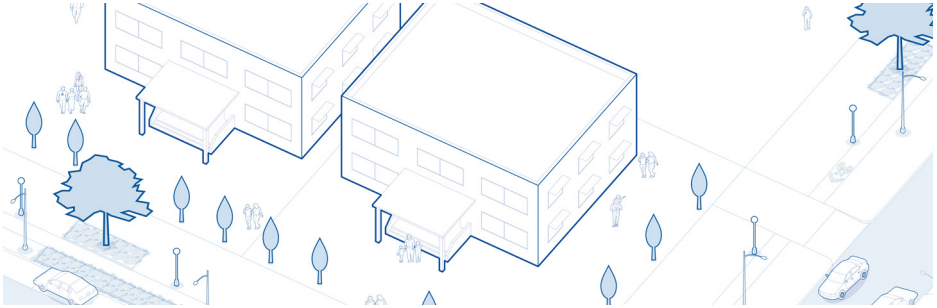
أ- الفلل المنفصلة : وحدة سكنية مستقلة غير متلاصقة.

ب- الفلل المتلاصقة: وحدات سكنية متلاصقة أفقياً من جانب واحد أو أكثر ، ويمكن أن تشمل منازل "التاون هاوس" المتلاصقة في أسوارها الجانبية مع الجيران.

ج- مباني الشقق السكنية: مبنى يصل إلى ارتفاع ٣ أدوار ، يضم وحدات سكنية متلاصقة مع بعضها أفقياً أو رأسياً أو كلاهما معاً.



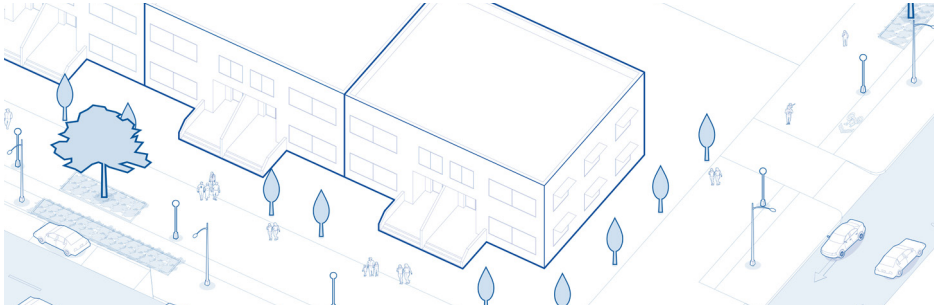
نمط أ : فيلا منفصلة "مستقلة"



نمط أ : فيلا منفصلة "مستقلة"



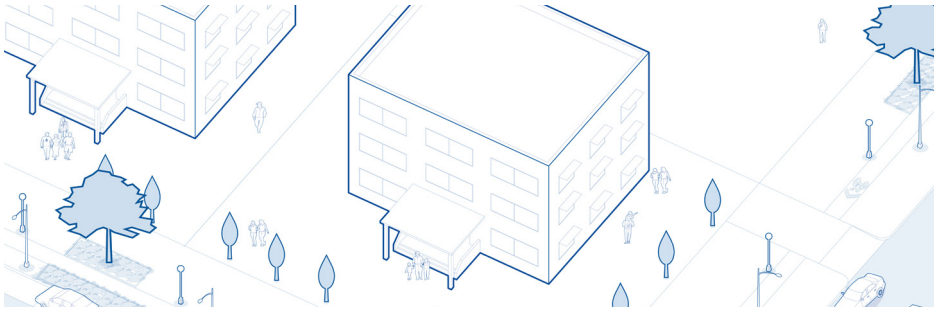
نمط ب : فيلا متلاصقة



نمط ب : فيلا متلاصقة



نمط ج : مباني الشقق السكنية



نمط ج : شقة سكنية

٣,٥,١ نطاق التطبيق

(١) مع مراعاة ما يسمح به حسب التقرير العاشر ، أو في حالة تقييم طلب الاستثناء / التعديل و التغيير في نظم وضوابط استعمالات الأراضي ، يوصى بتطبيق النمط ٣ في المباني (سكني منخفض الكثافة) على مناطق وفئات التنظيم في التقرير الفني العاشر حسب الجدول أدناه.

فئات تنظيم المناطق القائمة ضمن حدود الشريط الساحلي، التقرير الفني العاشر

	ترويحي/سكني		سكني						تجاري					مركز خدمة محلي	مستودعات	صناعي خفيف	مرافق	حكومي	ترويحي	زراعي
عدد الأدوار	٢	٢	٢	٣	٤	٦	٨	١٦	٣	٤	٦	٨	١٠	٤	١	١				
استعمالات الأراضي (منطقة وفئة التنظيم)	س ١	س ٢	س ١أ	س ١ب	س ٢أ	س ٣أ	س ٨	س ١٦	ت ٣	ت ١أ	ت ١ب	ت ٢أ	ت ١٠	م خ م	ص ١	ص ٢	م	ح	م ت	ز
نمط ١ : استعمال حضري مختلط	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	
نمط٢ : سكني حضري	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						
نمط ٣ : سكني منخفض الكثافة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓											✓	✓*
نمط ٤ : منتجع	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓*
نمط ٥ : خدمات عامة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
نمط ٦ : مباني عامة			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

* بما لا يتعارض مع النسب البنائية المسموحة والارتفاعات المقررة في التقرير العاشر

٣,٥,٢ مساحة قطعة الأرض

(١) يجب في جميع مباني النمط ٣ (سكني منخفض الكثافة) مراعاة الضوابط التنظيمية المتعلقة بمساحة قطعة الأرض والواجهة الأمامية لقطعة الأرض في كافة فئات مناطق التنظيم حسب الفقرة ٣,٢,٢ من هذا الدليل، ولا يلزم هنا تقديم توصيات أكثر بهذا الصدد.

٣,٥,٣ مساحة البناء

(١) يجب في جميع مباني النمط ٣ (سكني منخفض الكثافة) مراعاة الضوابط الناظمة لمساحة البناء والواجهة الأمامية لقطعة الأرض لكافة فئات مناطق التنظيم وفق نص ٣,٢,٣ من هذا الدليل. ولا يلزم هنا تقديم توصيات أكثر بهذا الصدد.

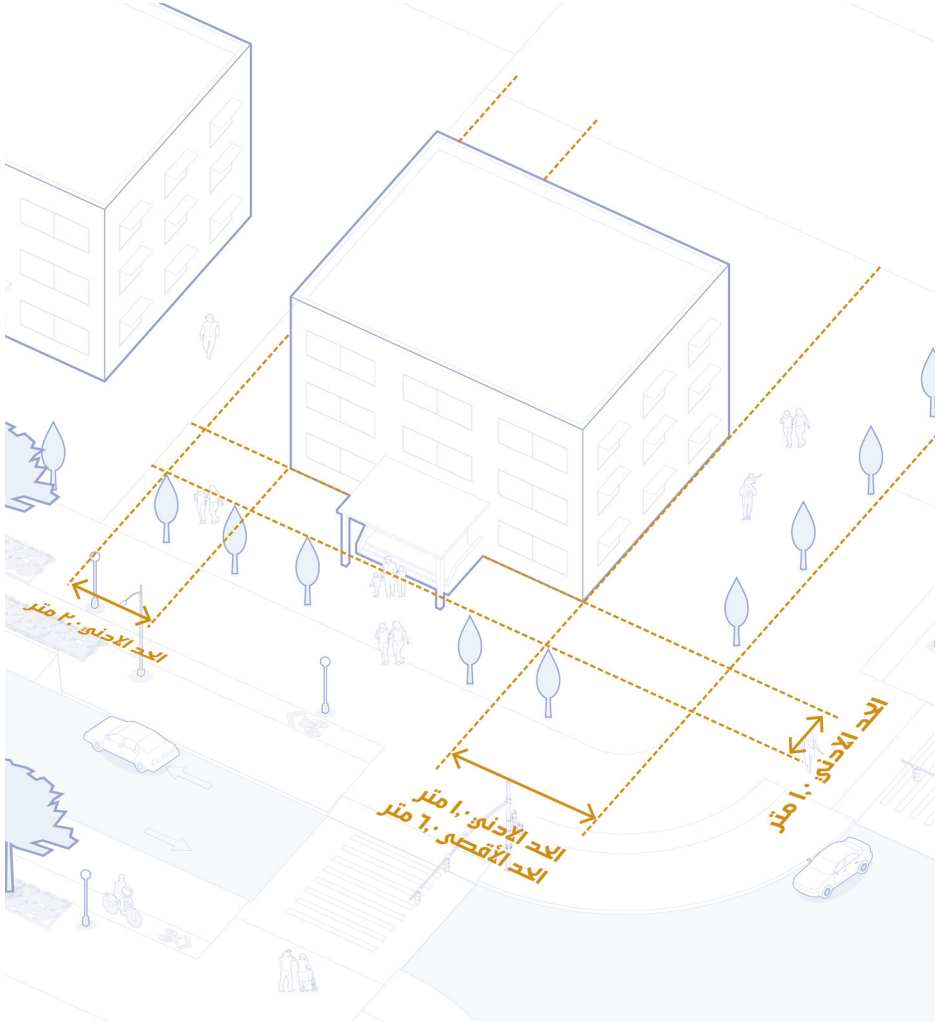
(٢) إضافة إلى الضوابط المذكورة أعلاه، يوصى بمراعاة المبادئ والإرشادات التالية في مباني النمط ٣ (سكني منخفض الكثافة) :

أ- لا تزيد نسبة مباني الاستعمال السكني منخفض الكثافة والأسطح المرصوفة (كالمعابر وممرات المشاة والأفنية) عن ٧٠٪ من مساحة قطعة الأرض في حالةقطع الأراضي التي تضم وحدة سكنية واحدة، و ٨٠٪ من مساحة الأرض التي تضم وحدتين سكنيتين أو أكثر لإتاحة مجال لتوفير فراغات ترويحية خارجية.

ب- استغلال قطع الأراضي الكبيرة للموقع على منسوب الأرضية في توفير فراغات عامة مفتوحة جيدة التصميم ، و شبه عامة أو خاصة وتنسيق تلك الفراغات في هيئة ساحات ومسطحات خضراء للجلوس والترويح.

٣,٥,٤ الارتدادات

(١) يجب في جميع مباني النمط ٣ (سكني منخفض الكثافة) مراعاة الضوابط الناظمة للإرتدادات لجميع فئات تنظيم المناطق حسب الفقرة ٣,٢,٤ من هذا الدليل.



نمط الارتداد في "سكني منخفض الكثافة" (موجّه إرشادي (١) ٣,٥,٤)

٣,٥,٥ ارتفاعات المباني ومعيار معامل كتلة البناء

(١) يجب في جميع مباني النمط ٣ (سكني منخفض الكثافة) مراعاة الضوابط الناظمة لارتفاعات المباني لجميع مناطق وفئات تنظيم المناطق حسب الفقرة ٣,٢,٥ من هذا الدليل؛ ولا يلزم هنا تقديم توصيات أكثر بهذا الصدد.

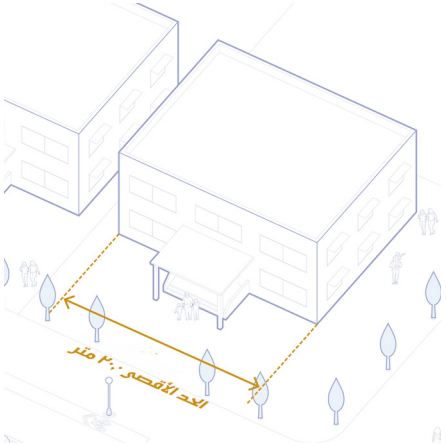
٣,٥,٦ تشكيل وتوزيع وتوجيه كتل المباني

بالإضافة للإرشادات الموصى بها في الفقرة ٣,٢,٦ من هذا الدليل، يوصى التقيد بالإرشادات التالية لمباني النمط ٣ (سكني منخفض الكثافة)

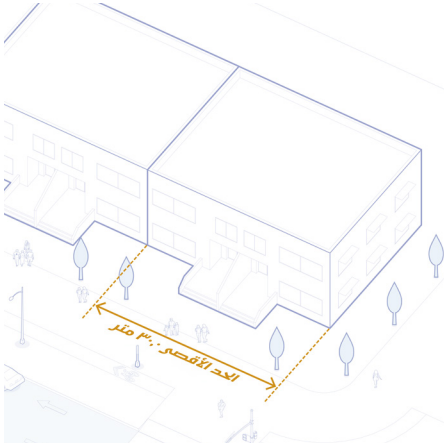
(١) ينبغي أن يكون عرض مباني النمط ٣ (سكني منخفض الكثافة) ٢٠م كحد أقصى، ما لم يكن هناك أكثر من وحدة سكنية ضمن المبنى، ويمكن للمباني التي تضم أكثر من وحدة واحدة أن تكون بعرض ٣٠م كحد أقصى.

(٢) يكون الحد الأدنى لنسبة إشغال البناء للواجهة الأمامية لقطعة الأرض ٥٠٪ لتحقيق الإحساس باستمرارية النسيج الحضري.

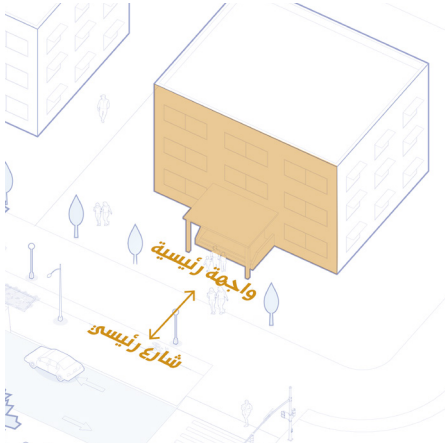
(٣) وجوب توجيه المباني كافة نحو الطريق المواجه لها بحيث تكون واجهاتها الرئيسة موازية لذاك الطريق، ومداخلها الرئيسة مواجهة له.على أن يتسم المدخل بالوضوح التام كونه المدخل الأكثر أهمية.



٢٠م كحد أقصى عرض الواجهة الأمامية للوحدات السكنية الفردية
(موجّه إرشادي (١) ٣.٥.٦)



واجهة ٣٠م كحد أقصى للمباني متعددة الوحدات السكنية
(موجّه إرشادي (٢) ٣.٥.٦)



توجيه الواجهة الرئيسة على الطريق الرئيس
(موجّه إرشادي (٣) ٣.٥.٦)

٣,٥,٧ التفاصيل المعمارية

بالإضافة للإرشادات الموصى بها في الفقرة ٣,٢,٧ من هذا الدليل ، يوصى بالموجهات التنظيمية التالية لمباني النمط ٣ (سكني منخفض الكثافة)

(١) يجب الاهتمام بأدق التفاصيل المتعلقة بشكل ووظيفة واجهات المباني للتخفيف من آثار الإشعاع الشمسي على الفراغ الداخلي للمبنى باستخدام الوسائل التالية، على سبيل الذكر وليس الحصر:

أ- توفير نوافذ أكثر في الأدوار المنخفضة لزيادة التهوية.

ب- تصغير النوافذ في الواجهات الجنوبية والشرقية والغربية.

ج- تثبيت مظلات فوق النوافذ.

(٢) لا يوصى عموماً بإقامة حوائط وأسيجة لمباني النمط ٣ (سكني منخفض الكثافة)، وفي حال تنفيذها، ينبغي فيها استيفاء المتطلبات التالية:

أ- ينبغي عمل بوابة أو باب على طول الجدار أو السياج يكون متسقاً مع مدخل المبنى.

ب- ينبغي في تصميم السياج والمواد المستخدمة أن يكون متسقاً مع شخصية المجاورة السكنية وشخصية المبنى والبيئة المحيطة (أنظر البند ٧,٥ من هذا الدليل لاختيار مواد الإنشاء والألوان المناسبة)

٣,٥,٨ المواقف والمداخل والمخارج

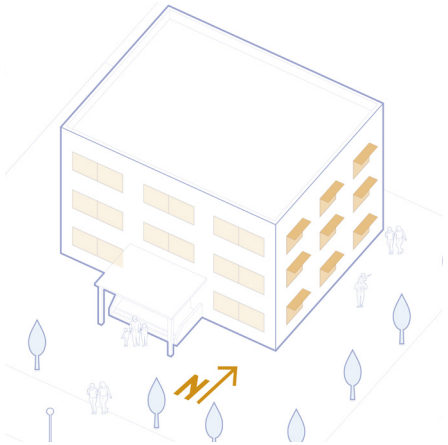
(١) يكون الحد الأدنى المطلوب للمواقف:

- موقف / وحدة سكنية

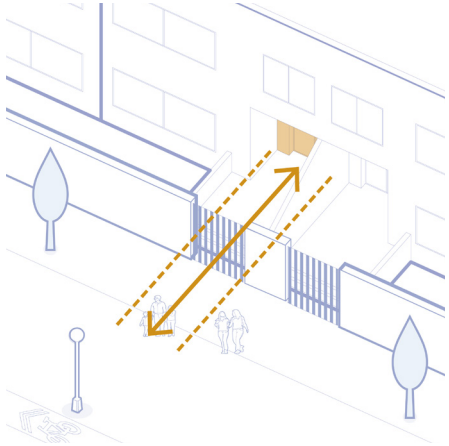
(٢) يجب عدم توفير المواقف السطحية بين المبنى والطريق الرئيس.

(٣) يجب تقليل عروض الممرات إلى المواقف لتحسين امكانية المشي وتعزيز سلامة المشاة.

(٤) ينبغي أن لا يكون هناك أكثر من مدخل واحد للسيارات في قطعة الأرض المفردة.



نوافذ أصغر في الواجهات الشرقية والغربية والجنوبية، وتظليل النوافذ للحماية من الأشعة الشمسية (موجّه إرشادي (١) ٣.٥.٧)



تعكس البوابات أهمية المدخل الرئيس (موجّه إرشادي (أ) (٢) ٣.٥.٧)



تحديد مواقع المواقف بعيداً عن الطرق الرئيسة والجانبية (موجّه إرشادي (٢) ٣.٥.٨)

هذه الصفحة تركت فارغة عمدا

٣,٦ النمط الرابع – المنتجعات

التعريف

تندرج المباني التالية ضمن نمط "المنتجعات":

أ- **فنادق، نزل، بيوت ضيافة، وشقق فندقية** (إقامة قصيرة (أقل من شهر في العادة) .

ب- **شقق، نُزل وأنماط أخرى من المساكن الجماعية تضم وحدات سكنية** (بيوت عطلات في العادة) متلاصقة مع بعضها إما افقياً أو رأسياً أو كلاهما معاً.

ج- **مراكز الترفيه المغلقة والمفتوحة و دور العرض** مثل دور السينما، المسارح، قاعات الموسيقى، الحلبات، شاملة مراكز ترفيه، صالات ألعاب/ألعاب الفيديو، ميادين تزلج، ملاعب جولف مصغّرة، مدن ألعاب ، وصالات السيرك.

د- **المرافق الرياضية المغلقة والمفتوحة خلاف الخدمات العامة** (انظر الفقرة ٣,٧ من هذا الدليل) مثل ستاد كرة القدم، المراكز الرياضية، برك السباحة، ركوب القوارب الشراعية، ومراسي القوارب السياحية ..إلخ

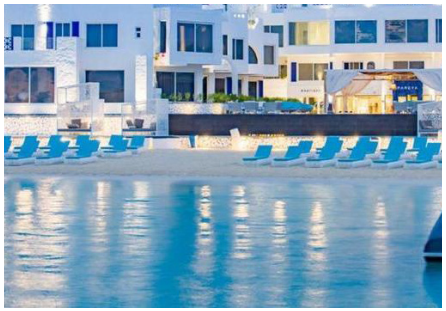
هـ- **شاليهات ومجمعات العطلات المسوّرة** (بيوت وأكواخ عطلات في العادة) بمداخل ومخارج محددة.



مثال نمطي لمبنى منتجع



مثال نمطي لمبنى منتجع



مثال نمطي لمبنى منتجع



مثال لمنتجع في خط الساحل / الحافة المائية.

٣,٦,١ نطاق التطبيق

(١) مع مراعاة ما يسمح به حسب التقرير العاشر ، أو في حالة تقييم طلب الاستثناء / التعديل و التغيير في نظم وضوابط استعمالات الأراضي ، يوصى بتطبيق النمط ٤ في مباني (المنتجعات) على مناطق وفئات التنظيم في التقرير الفني العاشر حسب الجدول أدناه.

(٢) التوجيه بتشجيع إقامة نمط ٤ الخاص (بالمنتجعات) على امتداد خط الساحل / الحافة المائية.

فئات تنظيم المناطق القائمة ضمن حدود الشريط الساحلي، التقرير الفني العاشر

	ترويحي/سكني		سكني						تجاري						مركز خدمة محلي	مستودعات	صناعي خفيف	مرافق	حكومي	ترويحي	زراعي
عدد الأدوار	٢	٢	٢	٣	٤	٦	٨	١٦	٣	٤	٦	٨	١٠		٤	١	١				
استعمالات الأراضي (منطقة وفئة التنظيم)	س ١	س ٢	س ١ أ	س ١ ب	س ٢ أ	س ٣ أ	س ٨	س ١٦	ت ٣	ت ١ أ	ت ١ ب	ت ٢ أ	ت ١٠		م خ م	ص ١	ص ٢	م	ح	م ت	ز
نمط ١ : استعمال حضري مختلط	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓				✓	✓	
نمط٢ : سكني حضري	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓						
نمط ٣ : سكني منخفض الكثافة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓												✓	✓*
نمط ٤ : منتجعات	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓				✓	✓	✓*
نمط ٥ : خدمات عامة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	
نمط ٦ : مباني عامة			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	

* بما لا يتعارض مع النسب البنائية المسموحة والارتفاعات المقررة في التقرير العاشر

٣,٦,٢ مساحة قطعة الأرض

(١) يجب في جميع مباني النمط ٤ (منتجعات) مراعاة الضوابط التنظيمية المتعلقة بمساحة قطعة الأرض والواجهة الأمامية لقطعة الأرض في جميع مناطق وفئات التنظيم حسب الفقرة ٣,٢,٢ من هذا الدليل، ولا يلزم هنا تقديم توصيات أكثر بهذا الصدد.

٣,٦,٣ مساحة البناء

(١) يجب في جميع مباني النمط ٤ (منتجعات) مراعاة الضوابط الناظمة لمساحة البناء في قطعة الأرض لكافة مناطق وفئات التنظيم وفق الفقرة ٣,٢,٣ من هذا الدليل. ولا يلزم هنا تقديم توصيات أكثر بهذا الصدد.

٣,٦,٤ الارتدادات

(١) يجب في جميع مباني النمط ٤ (منتجعات) مراعاة الضوابط الناظمة للإرتدادات لجميع مناطق وفئات التنظيم حسب الفقرة ٣,٢,٤ من هذا الدليل.

(٢) لتحقيق مرونة أكبر في تصميم الموقع، يوصى باستثناء مباني المنتجعات من اشتراطات الارتدادات في مناطق التنظيم طبقاً الفقرة ٣,٢,٤ من هذا الدليل.ويوصى بشدة بان تكون مواقع مباني المنتجعات أقرب ما يمكن للطريق الرئيس المجاور لها، خاصة في المناطق المركزية.

٣,٦,٥ ارتفاعات المباني ومعيار معامل كتلة البناء

(١) يجب في جميع مباني النمط ٤ (منتجعات) مراعاة الضوابط الناظمة لارتفاعات المباني ومعامل كتلة البناء لجميع مناطق وفئات التنظيم حسب الفقرة ٣,٢,٥ من هذا الدليل.

(٢) بالإضافة للإرشادات أعلاه ، يوصى بالاشتراطات التنظيمية التالية لمباني النمط ٤ (المنتجعات):

أ- ينبغي أن تكون الارتفاعات متّسقة مع سياقها المحلي من حيث تشجيع العدد الأقصى من الأدوار في المناطق المطورة على نحو كثيف ضمن الشريط الساحلي، وتخفيض الارتفاعات في المناطق الأقل كثافة.

ب- وجوب مراعاة المباني الجديدة لمحتوى الفقرة الفرعية (٥) ٣,٢,٥ من هذا الدليل فيما يتعلق باشتراطات الارتفاعات الانتقالية.

ج- ارتداد الأدوار التي تعلو الدور العاشر بعمق ٣م كحد أدنى من خط الواجهة الأمامية للمبنى، وجواز استعمال عمق الارتداد كفراغ ترويحي خارجي.

د- لا يُنصح بتشييد مباني عالية بنظام البلاطات المسطحة على طول خط الساحل / الحافة المائية لأنها قد تحد من التمتع بمشهدية خط الساحل / الحافة المائية، وإنما بتشجيع إقامة مباني ضيقة تتيح المجال لتوفير طرق أكثر نشاطاً وحيوية، يسهل التنقل فيها، ويمنحها مشهدية عامة رائعة.

هـ- امتثالاً لفقرة ٣,٢,٦ من هذا الدليل، يجب ألا تتسبّب ارتفاعات المباني في فقدان الترابط البصري.

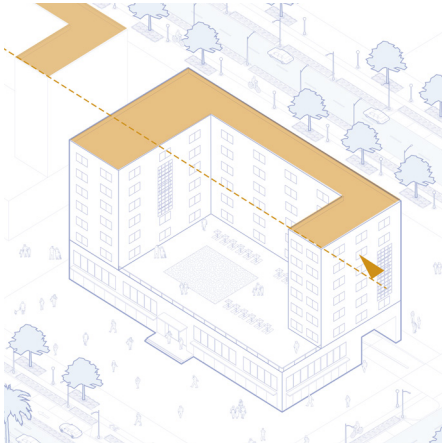
٣,٦,٦ تشكيل وتوزيع و توجيه كتل المباني (نمط ٤ : المنتجعات)

بالإضافة للإرشادات الموصى بها في الفقرة ٣,٢,٦ من هذا الدليل، يوصى التقيد بالإرشادات التالية لمباني النمط ٤ (المنتجعات):

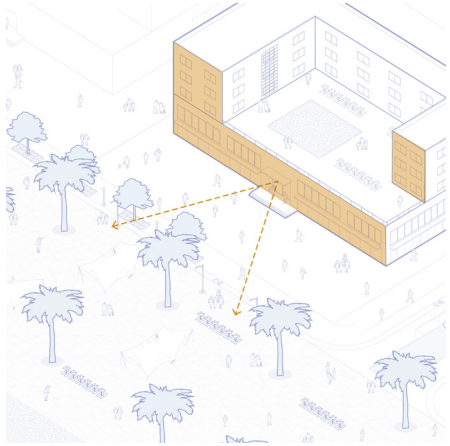
(١) يوصى بالاخذ في الاعتبار التدابير اللازمة لحماية المشهدية والوصولية لخط الساحل / الحافة المائية والمعالم البارزة (كالميادين العامة الرئيسة).



عدد أقل من الأدوارفي المناطق الهادئة
(موجّه إرشادي (أ) (٢) ٣.٦.٥)



عدد أدوار أعلى متسقة مع سياقها المحلي
(موجّه إرشادي (أ) (٢) ٣.٦.٥)



حماية مشهدية خط الساحل / الحافة المائية
(موجّه إرشادي (١) ٣.٦.٦)

٣,٦,٧ التفاصيل المعمارية

بالإضافة للإرشادات الموصى بها في الفقرة ٣,٢,٧ من هذا الدليل ، يوصى بالإرشادات التالية لنمط البناء ٤ (مباني المنتجعات):

(١) يجب تحقيق مستوى عال من التصميم والتنفيذ في واجهات المباني المقابلة لفراغ عمراني عام، خاصة المقابلة للواجهة البحرية.

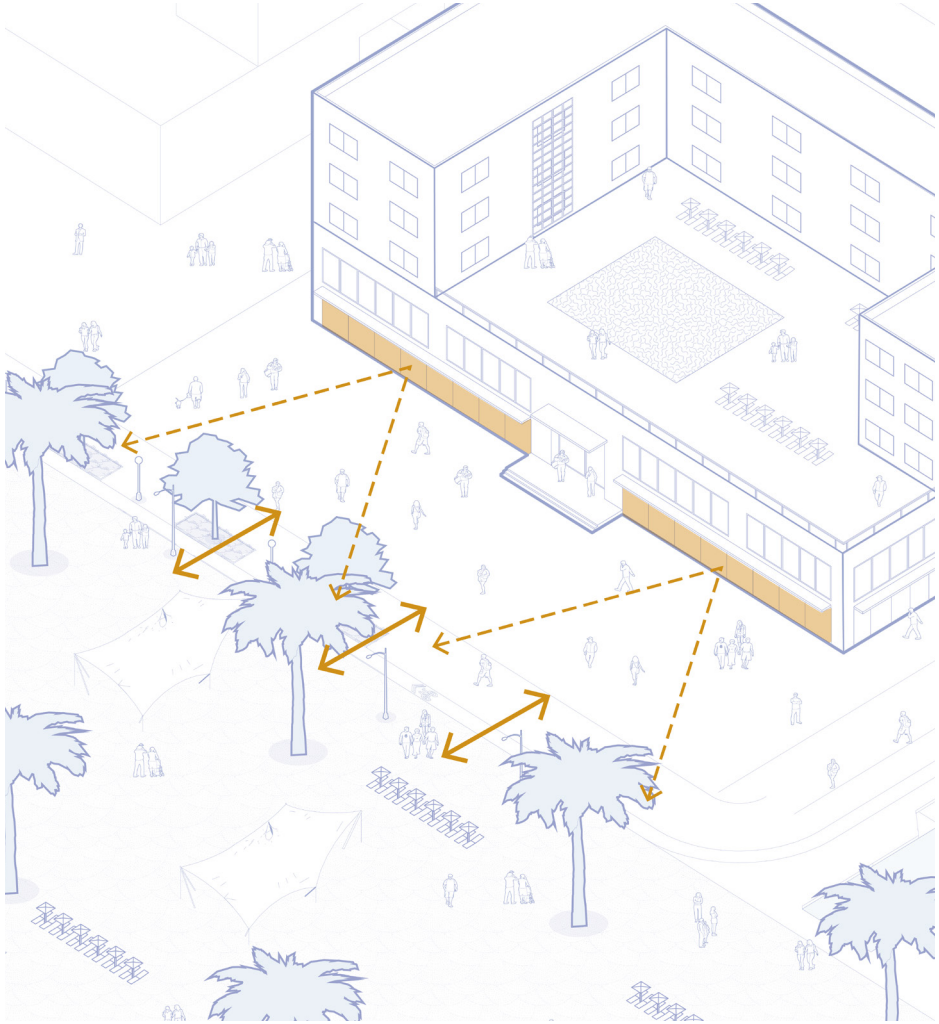
(٢) استخدام النوافذ والأبواب لخلق شفافية عالية، مع وجوب تحقيق شفافية بنسبة ٣٠٪ كحد أدنى في واجهات الدور الأرضي الواقعة على طرق رئيسة أو جانبية، أو لواجهة بحرية، أو لحديقة أو لأي فراغ عمراني عام آخر، وجواز السماح بوجود حائط مصمت فيها بعرض ١٠م كحد أقصى.

(٣) تزويد واجهات الدور الأرضي بمظلات وفتحات وعناصر معمارية ملائمة أخرى لتوفير حماية من أحوال الطقس وإضفاء الحيوية والنشاط والجاذبية.

(٤) لا يسمح داخل المدن ببناء أسوار و أسيجة، ويقتصر السماح ببناءها في المناطق المتطرفة حيث المواقع أكبر وأقل في الكثافة العمرانية، لكن لا يشجّع عليها، وينبغي عند بناء هذه الأسوار والأسيجة استخدام مواد طبيعية وعدم طلاءها، مع مراعاة ٧,٥ و ٧,٧ من هذا الدليل لتحديد مواد البناء والألوان المناسبة.

(٥) يجب إخفاء حاويات النفايات والمعدات الميكانيكية بشكل مناسب في حالة قربها من الأماكن العامة المفتوحة بأعمال تجميلية، أو أي عناصر حاجبة أخرى.

(٦) التخفيف من تأثيرات الإضاءة االاصطناعية في البيئة الساحلية عبر تبني مبادئ "ظلمة السماء" وتقليل التلوث الضوئي فيها، وحماية الحياة الفطرية في البيئات المحلية.



تعزيز الشفافية في الواجهات المجاورة للواجهة البحرية أو لطرق رئيسة (موجّه إرشادي (٢) ٣.٦.٧) وتفادي بناء حواجز وسياجات داخل المدن (موجّه إرشادي (٤) ٣.٦.٧)

٣,٦,٨ المواقف والمداخل والمخارج

(١) انظر ٣,٢,٨ بشأن المعايير التخطيطية لمواقف المركبات.

(٢) ينبغي تشجيع توفير المواقف السفلية لتعظيم الاستفادة من سطح الأرض في أغراض أخرى تعزز من جماليات المكان كتنسيق الموقع وإنشاء الساحات و توفير فراغات عمرانية حيوية.

(٣) مواقف السيارات السطحية يجب ان تكون محاطة باستعمالات أخرى بعمق لا يقل عن 5 متر وينطبق على أي واجهة من واجهات المبنى المواجهة لطرق رئيسية أو جانبية.

(٤) يجب إخفاء المواقف السطحية عن الأماكن العامة المفتوحة في حال قربها منها باستخدام تشكيلات بنائية، حوائط، أسيجة أو عناصر تجميلية أخرى.

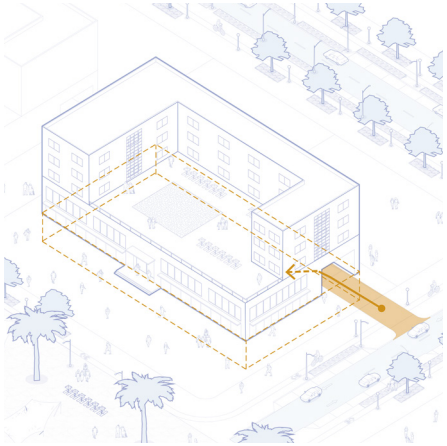
(٥) لا يجوز أن تكون مواقع التحميل أو التفريغ من الطرق الرئيسية وإنما يتم ذلك من الطرق الخلفية والجانبية فقط..

(٦) يجب تقليل عروض الممرات و الطرق المؤدية إلى مواقف السيارات لتحسين قابلية المشي وتعزيز سلامة المشاة.

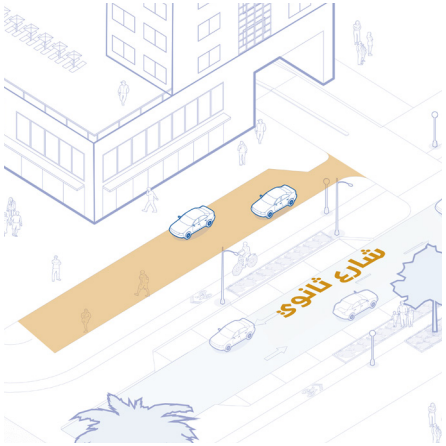
(٧) في حال المباني المباني الركنية (الواقعة على طريقين)، يشجع على ألا يكون مدخل الموقف من الطريق الرئيس.

(٨) يجب تصميم المواقف والمداخل إليها والمخارج منها بحيث تستوعب مركبات الصيانة والطوارىء حسب الحاجة.

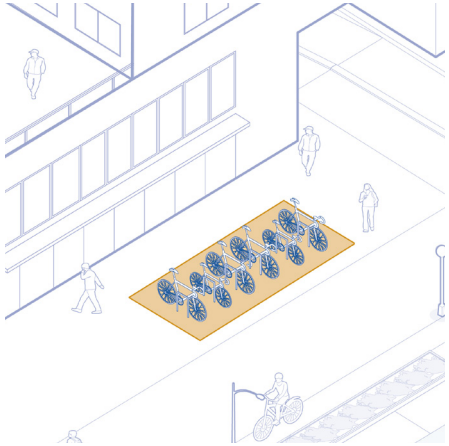
(٩) ينبغي توفير مواقف آمنة مجانية لوسائط التنقل الخفيفة بين المبنى والطريق.



تشجيع المواقف السفلية (موجّه إرشادي (٢) ٣.٦.٨)



تحديد مواقف التنزيل والتفريغ بعيداً عن الطرق الرئيسة (موجّه إرشادي (٥) ٣.٦.٨)



توفير مواقف لوسائط التنقل الخفيفة (موجّه إرشادي (٩) ٣.٦.٨)

٣,٧ النمط الخامس – الخدمات العامة

التعريف

تندرج المباني التالية ضمن مباني "الخدمات العامة":

أ- **المباني التعليمية** كالمدارس على اختلاف مستوياتها.

ب- **الخدمات الصحية** كالمراكز الصحية، المستوصفات والمستشفيات.

ج- **دور العبادة** كالمساجد.

د- **أماكن الأنشطة الثقافية** كالمسارح، ودور السينما وقاعات العروض الموسيقية.

هـ- **مباني مدنية أخرى** كالمتاحف، والمكتبات وأقسام الشرطة.



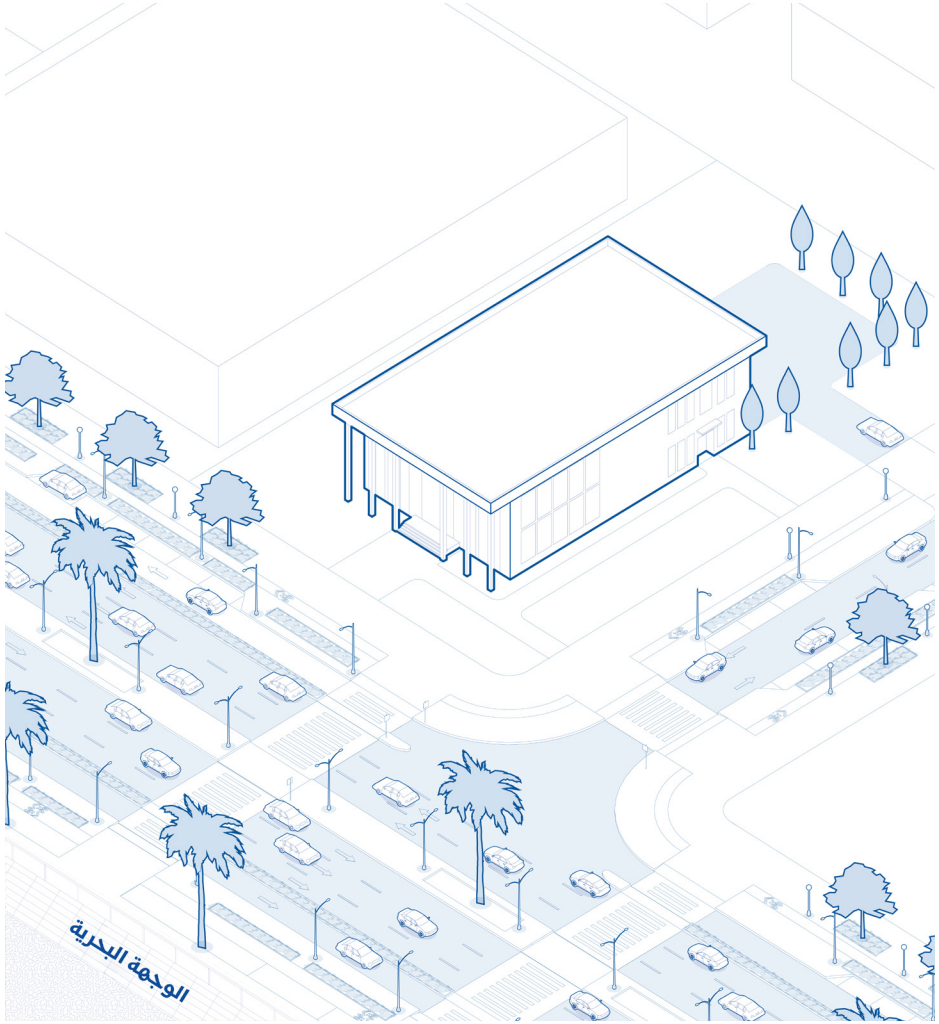
مثال نمطي لمبني خدمة عامة "روضة أطفال ومدرسة ابتدائية"



مثال نمطي لمبني خدمة عامة "مسجد"



مثال نمطي لمبني خدمة عامة "المتحف الوطني- الرياض، المملكة العربية السعودية"



مثال لمبنى خدمات عامة

٣,٧,١ نطاق التطبيق

(١) مع مراعاة ما يسمح به حسب التقرير العاشر ، أو في حالة تقييم طلب الاستثناء / التعديل و التغيير في نظم وضوابط استعمالات الأراضي ، يوصى بتطبيق النمط ٥ (الخدمات العامة) على مناطق وفئات التنظيم في التقرير الفني العاشر حسب الجدول أدناه.

فئات تنظيم المناطق القائمة ضمن حدود الشريط الساحلي، التقرير الفني العاشر

	ترويحي/سكني		سكني						تجاري					مركز خدمة محلي	مستودعات	صناعي خفيف	مرافق	حكومي	ترويحي	زراعي
عدد الأدوار	٢	٢	٢	٣	٤	٦	٨	١٦	٣	٤	٦	٨	١٠	٤	١	١				
استعمالات الأراضي (منطقة وفئة التنظيم)	س ١	س ٢	س ١ أ	س ١ ب	س ٢ أ	س ٣ أ	س ٨	س ١٦	ت ٣	ت ١ أ	ت ١ ب	ت ٢ أ	ت ١٠	م خ م	ص ١	ص ٢	م	ح	م ت	ز
نمط ١ : استعمال حضري مختلط	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	
نمط٢ : سكني حضري	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						
نمط ٣ : سكني منخفض الكثافة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓											✓	✓*
نمط ٤ : منتجعات	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓*
نمط ٥ : خدمات عامة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
نمط ٦ : مباني عامة			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

٣,٧,٢ مساحة قطعة الأرض

(١) يجب في جميع مباني نمط ٥ (مباني الخدمات العامة) مراعاة الضوابط الناظمة لمساحة قطعة الأرض والواجهة الأمامية لقطعة الأرض في كافة مناطق وفئات التنظيم حسب الفقرة ٣,٢,٢ من هذا الدليل، ولا يلزم هنا تقديم توصيات أكثر بهذا الصدد.

٣,٧,٣ مساحة البناء

(١) يجب في جميع مباني نمط ٥ (مباني الخدمات العامة) مراعاة الضوابط الناظمة لمساحة البناء في قطعة الأرض لجميع فئات مناطق التنظيم وفق الفقرة ٣,٢,٣ من هذا الدليل. ولا يلزم هنا تقديم توصيات أكثر بهذا الصدد.

٣,٧,٤ الارتدادات

(١) يجب في جميع مباني نمط ٥ (مباني الخدمات العامة) مراعاة الضوابط الناظمة للإرتدادات لجميع فئات تنظيم المناطق حسب الفقرة ٣,٢,٤ من هذا الدليل.

(٢) لتحقيق مرونة أكثر في تصميم الموقع، ينبغي استثناء مباني الخدمات المجتمعية من اشتراطات الارتدادات في مناطق التنظيم طبقاً لنص الفقرة ٣,٢,٤ من هذا الدليل. ويوصى بشدة بان تكون مواقع مباني الخدمات العامة أقرب ما يمكن للطريق الرئيس المجاور لها، خاصة في المناطق المركزية.

٣,٧,٥ ارتفاعات المباني ومعيار معامل كتلة البناء

(١) يجب في جميع مباني نمط ٥ (مباني الخدمات المجتمعية) مراعاة الضوابط الناظمة لمساحة البناء لجميع مناطق وفئات التنظيم حسب الفقرة ٣,٢,٥ من هذا الدليل. ولا يلزم هنا تقديم توصيات أكثر بهذا الصدد.

٣,٧,٦ تشكيل وتوزيع وتوجيه كتل المباني

بالإضافة للإرشادات الموصى بها في الفقرة ٣,٢,٦ من هذا الدليل، يوصى التقيد بالإرشادات التالية لمباني النمط ٥ (مباني خدمات عامة):

(١) يجب حماية مشهدية خط الساحل / الحافة المائية والمعالم البارزة (كالميادين العامة الرئيسة) عبر الحد من ارتفاعات المباني،أو تفادي تشييد مباني على محاور قطع الأراضي البينية.

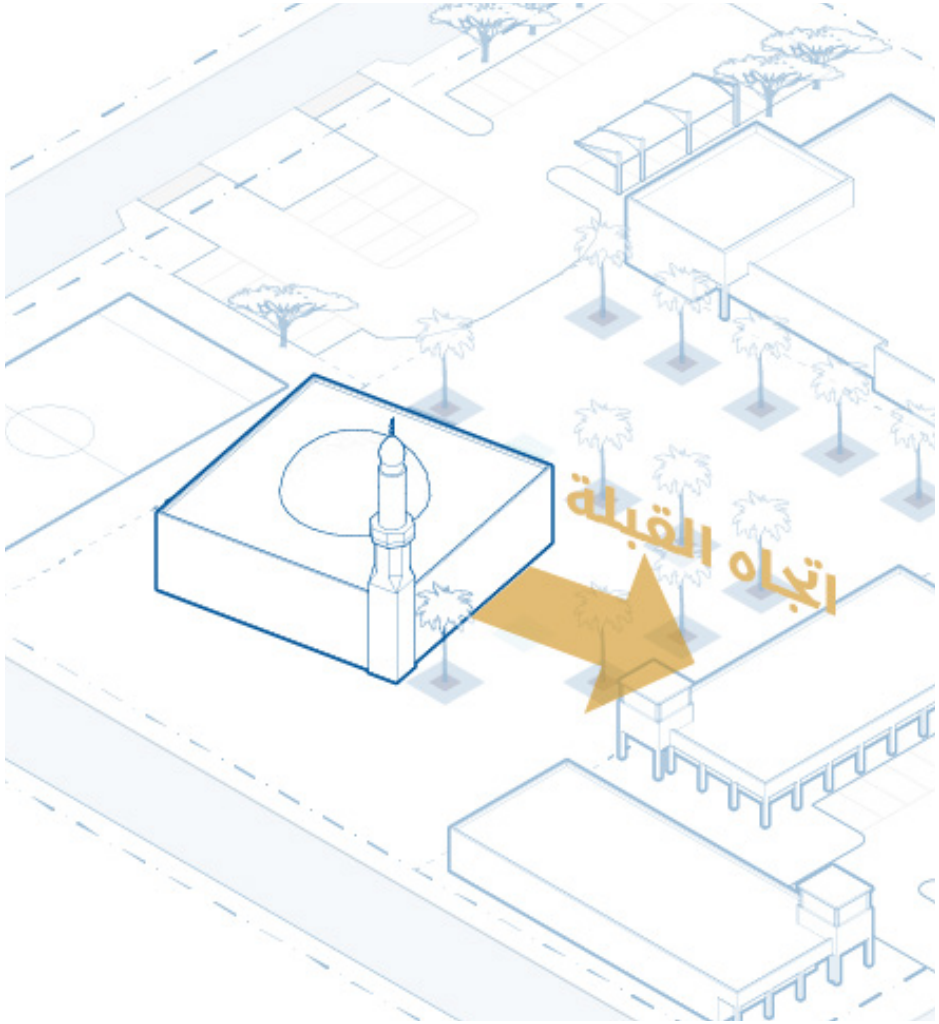
(٢) يجب توفير مناطق عازلة كافية تفصل الملاعب والساحات والمدارس والاستعمالات الأخرى وأنشطتها الترويحية عن المساكن الخاصة.

(٣) ينبغي توفير ساحات لعب الأطفال و مناطق ممارسة الأنشطة على مبعدة من الطرق المرورية ومواقف المركبات.

(٤) بالنسبة للمساجد المحلية والجامعة ، يجري تطبيق الإرشادات الإضافية التالية:

أ- ينبغي اختيار مواقع المساجد بحيث تسهل رؤيتها بوضوح وكذلك الوصول إليها من الطرق الرئيسة وطرقات المشاة.

ب- يجب توجيه المساجد في اتجاه القبلة (مكة المكرمة)



ينبغي رؤية مباني المساجد بوضوح (موجّه إرشادي (أ) (٤) ٣.٧.٦) و وجوب توجيه محراب المسجد نحو مكة المكرمة
(موجّه إرشادي (ب) (٤) ٣.٧.٦)



مثال لمسجد

٣,٧,٧ التفاصيل المعمارية

بالإضافة للإرشادات الموصى بها في الفقرة ٣,٢,٧ من هذا الدليل ، يوصى بالإرشادات التالية لنمط المباني ٥ (مباني الخدمات العامة):

(١) ينبغي في التصميم المعماري لمباني الخدمات العامة التأكيد على إبراز الطابع والهوية العمرانية لمنطقة القطيف وباقي مناطق حاضرة الدمام.

(٢) يجب تحقيق مستوى عال من التصميم والتنفيذ في واجهات المباني المقابلة لفراغ عمراني عام، خاصة المقابلة للواجهة البحرية.

(٣) استخدام النوافذ والأبواب لخلق شفافية عالية، مع وجوب تحقيق شفافية بنسبة ٣٠٪ كحد أدنى في واجهات الدور الأرضي المقابلة لطرق رئيسة أو جانبية، لواجهة بحرية، لحديقة أو لأي فراغ عمراني عام آخر، وجواز السماح بوجود حائط مصمت فيها بعرض ١٠م كحد أقصى.

(٤) تزويد واجهات الدور الأرضي بمظلات وفتحات وعناصر معمارية ملائمة أخرى لتوفير حماية من أحوال الطقس وإضفاء الحيوية والنشاط والجاذبية.

(٥) لا يسمح داخل المدن ببناء أسوار وأسيجة، ويقتصر السماح ببناءها في المناطق الواقعة على أطراف المدن حيث المواقع أكبر والكثافة العمرانية أقل، لكن لا يشجّع عليها، وينبغي عند بناء هذه الأسوار والأسيجة استخدام مواد طبيعية وعدم طلاءها، مع مراعاة ٧,٥ و ٧,٧ من هذا الدليل لتحديد مواد البناء والألوان المناسبة.

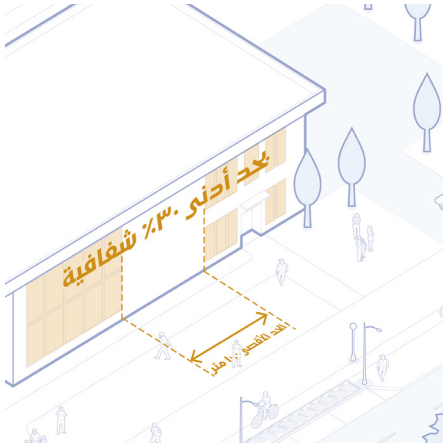
(٦) يجب إخفاء حاويات النفايات والمعدات الميكانيكية بشكل مناسب في حالة قربها من الأماكن العامة المفتوحة بأعمال تجميلية، أو أي عناصر حاجبة أخرى.

(٧) بالنسبة لمباني المدارس الابتدائية، يتم تطبيق الارشادات التالية:

أ- ينبغي تظليل الملاعب المفتوحة بشكل كاف لتخفيف التعرض لأشعة الشمس والحرارة.

ب- ينبغي اختيار مواقع الملاعب المفتوحة بعيداً عن الطرق.

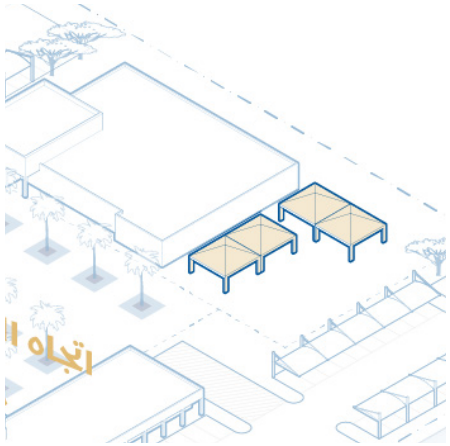
ج- ينبغي إحاطة الملاعب المفتوحة بسياج أو سور.



تحقيق شفافية بنسبة ٣٠٪ كحد أدنى لواجهات المباني العامة مع جدار مصمت مستمر بطول ١٠م
(موجّه إرشادي (٣) ٣.٧.٧)



لا تسييج أو بناء حواجز في البيئات الحضرية
(موجّه إرشادي (٥) ٣.٧.٧)



تظليل كافي للملاعب المفتوحة بالمدارس
(موجّه إرشادي (أ) (٩) ٣.٧.٧)

(٨) بالنسبة لمباني المدارس المتوسطة والثانوية، يتم تطبيق الارشادات التالية:

أ- ينبغي توفير ساحة داخلية منسقة و مظللة لتوفير فراغ خاص آمن وبارد لأغراض التجمع والترويح وممارسة أنشطة خارجية أخرى.

ب- يسمح ببناء أسوار وسياجات، ومع ذلك ، ينبغي ألا تكون مواقف مركبات العاملين والزوار والمداخل والمخارج داخل السور .

(٩) بالنسبة لساحات لعب ولهو الأطفال، يجري تطبيق الإرشادات الإضافية التالية:

أ- ينبغي في جميع تجهيزات ساحات لعب الأطفال أن تتماشى مع / أو تفوق المتطلبات الأساسية للمواصفات ٧٦٧-٧٦٦-٧٥٥ الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة الخاصة بمعدات وتجهيزات حدائق الأطفال .

ب- ينبغي إحاطة ملاعب الأطفال بسياج أمان لايزيد ارتفاعه عن متر ونصف المتر.

(١٠) بالنسبة لمباني المساجد، يوصى بتطبيق المعايير والموجّهات التصميمية الإضافية التالية:

أ- إنشاء رواق من البواكي المحيطة بصحن المسجد قبل دخول المسجد لأداء الصلاة؛

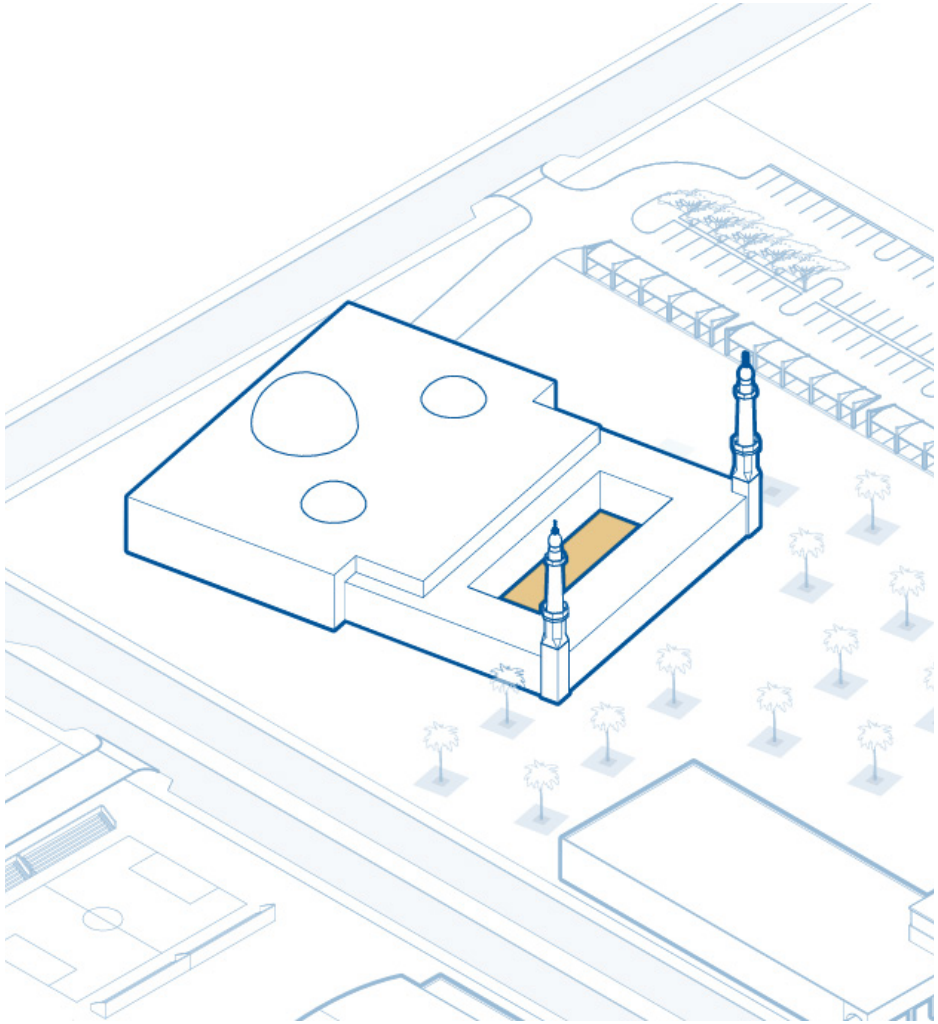
ب- تهيئة ساحة للأنشطة الثقافية والدينية المرتبطة بالمسجد بتنظيم هندسي وتنسيق جمالي مع نافورة مياه في وسطها ؛

ج- ينبغي اشتمال الجوامع الكبيرة على قباب و مآذن.

(١١) بالنسبة لمباني المستشفيات، تسري الإرشادات التالية:

أ- وجوب إنشاء بواكي مظللة على منسوب الدور الأرضي لحماية المشاة عند الدخول والخروج من مبنى المستشفى؛

ب- وجوب تصميم المداخل إلى مبنى المستشفى بحيث تسهل رؤيتها وتمييزها كمدخل لمبنى المستشفى.



ينبغي أن يشتمل بناء المسجد على فناء دخول محفوف بالبواكي مع ساحة عامة منسقة بالعناصر تنسيق الموقع الطبيعية من أشجار ونوافير
(موجّه إرشادي (أ) (١٠) ٣.٧.٧)

٣,٧,٨ المواقف والمداخل والمخارج

(١) راجع الفقرة ٣,٢,٨ من هذا الدليل

(٢) يجب ترابط أرصفة المشاة في الطرق وأعمال التطوير المجاورة لتوفير دخول مشاة مباشر للمباني؛

(٣) ينبغي ما أمكن توفير مواقف على جوانب الطرق ؛ وقد لا تستدعي الخدمات العامة الصغيرة ضرورة توفير مواقف لها خارج الطرق؛

(٤) ينبغي أن تكون الخدمات العامة مثالاً يحتذى في التشجيع على استخدام وسائط نقل بديلة، شريطة اختيار مواقعها في مجاورات سكنية يسهل المشي فيها بالقرب من مواقف النقل العام، واشتمالها على مواقف كافية لخدمة وسائط التنقل الخفيفة؛

(٥) يجب حجب مواقف الخدمات العامة عن الأنظار، ما يعني في العادة توفير مواقف سفلية ، أو مواقف سطحية محجوبة جيداً عن الأنظار بالأشجار والنباتات أو بعناصر إنشائية؛

(٦) ينبغي تنسيق ساحات المواقف لحجبها عن الأ نظار وتوفير الظلال و تحقيق فوائد بيئية؛

(٧) بالنسبة لمناطق التحميل والخدمة، تكون مواقعها خلف أو في جانب المباني، مع حجبها جيداً عن الأنظار المرتادين للفراغات العامة المجاورة؛

(٨) وجوب استخدام طريقة البردورات المنحدرة والخالية من حافة الرصيف عند نقاط دخول وخروج المركبات من وإلى المواقف.

(٩) بالنسبة للمدارس، يتم تطبيق الإرشادات الإضافية التالية:

أ- وجوب الفصل بين مدخل الحافلات و مدخل المركبات الأخرى؛

ب- يؤخذ في الاعتبار استخدام مسار الحافلات لتحديد مواقع تنزيل الركاب و مداخل المباني؛

ج- وجوب الفصل بين مناطق المواقف و نقاط تنزيل الركاب.

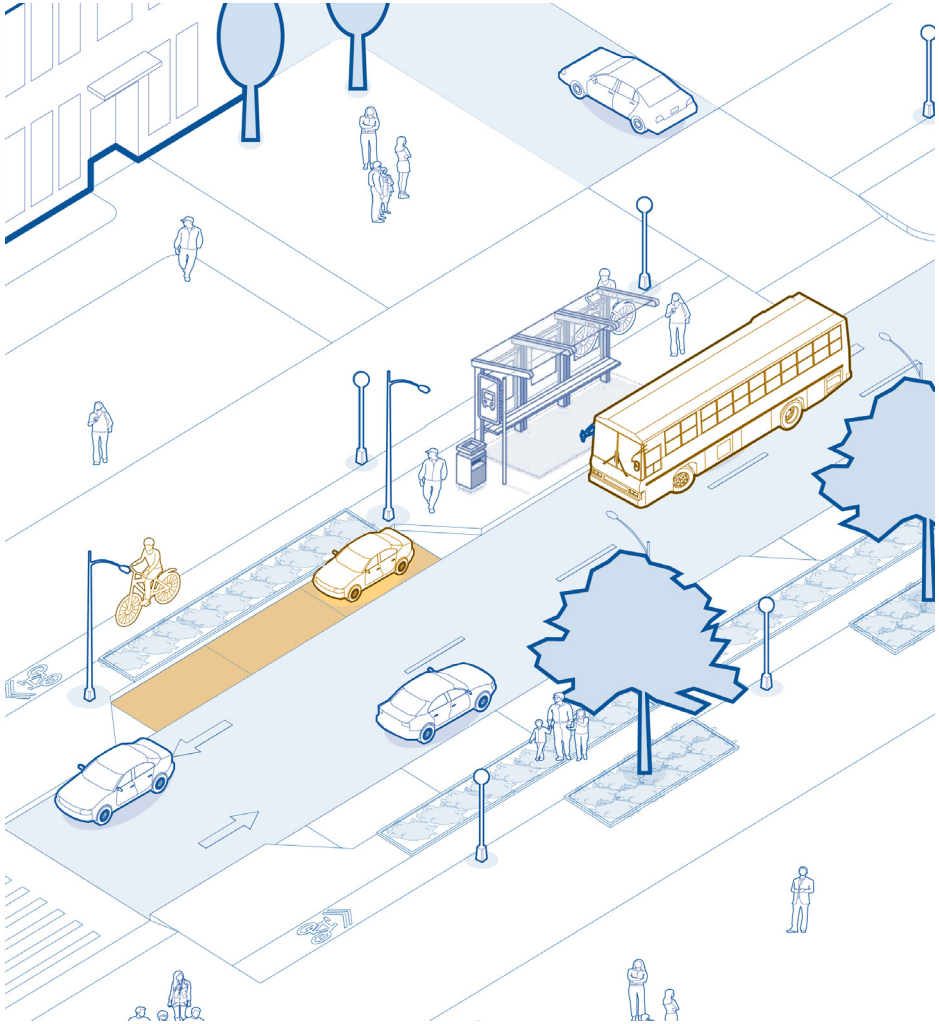
(١٠) ينبغي في مباني الخدمات العامة التي تحوي الاستعمالات التالية أن يكون لديها ساحة إنزال بالقرب من المدخل و مداخل مزدوجة باتجاهين إلى الموقع لتسهيل الدخول إلى :

أ- المساجد الجامعة

ب- المراكز الرياضية

ج- المدارس

د- المستشفيات



الاعتماد على مواقف الطريق (موجّه إرشادي (٣) ٣.٧.٨) ، و وسائط النقل البديلة (موجّه إرشادي (٤) ٣.٧.٨)

هذه الصفحة تركت فارغة عمدا

٣,٨ النمط السادس- المباني العامة

التعريف

تندرج المباني التالية ضمن نمط "مباني عامة":

أ- **أكشاك بيع السلع** الميسرة ، الورود ، الهدايا التذكارية، الفخاريات، التحف وإطارات الصور، ولعب الأطفال.. إلخ

ب- **أكشاك بيع الطعام والمشروبات** (قهوة، عصائر، مثلجات، وجبات سريعة) للاستهلاك المباشر في الهواء الطلق.

ج- **مراكز حماية الزوار** كمحطات خفر السواحل، وقوارب النجاة، والاسعافات الأولية وغيرها من الخدمات المماثلة.

د- **مرافق الصحة العامة** مثل دورات المياه.

هـ- **مرافق الترفيه** كمجمعات الترفيه ومدن الملاهي والألعاب وقاعات السيرك.

و- **المصليات** ومرافق الوضوء.

ز- **أماكن تجمع عام وأسري** - أجنحة المعارض

ح- **مراكز الزوار** والاستعلامات



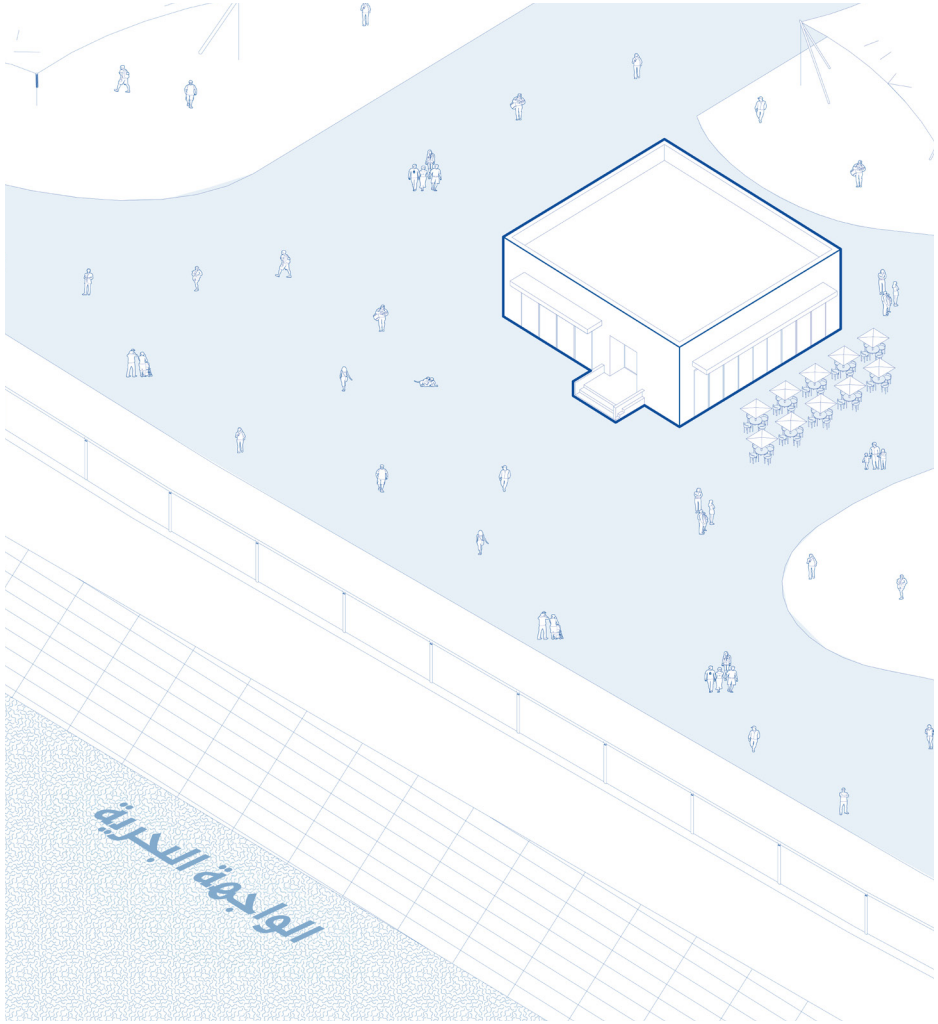
كشك عام لبيع الطعام للناس .



دورة مياه عامة



مصلّى عام



مثال لمبنى عام.

٣,٨,١ نطاق التطبيق

(١) مع مراعاة ما يسمح به حسب التقرير العاشر ، أو في حالة تقييم طلب الاستثناء / التعديل و التغيير في نظم وضوابط استعمالات الأراضي ، يوصى بتطبيق النمط ٦ (المباني العامة) على مناطق وفئات التنظيم في التقرير الفني العاشر حسب الجدول أدناه.

(٢) يجب أن يكون نمط المباني ٦ (المباني العامة) مفتوحاً للعامة بدون قيود على الدخول، يسهل إدماجها في نسيج عمراني قائم أو إلحاقها بفراغ عمراني عام مفتوح، واستغلال شبكة الطرق القائمة، وممرات المشاة وشبكات المواقف، أو شبكات تنقل عامة أخرى.

فئات مناطق التنظيم في التقرير الفني العاشر (ضمن نطاق الشريط الساحلي)

	ترويحي/سكني	سكني						تجاري						مركز خدمة محلي	مستودعات	صناعي خفيف	مرافق	حكومي	ترويحي	زراعي
عدد الأدوار	٢	٢	٣	٤	٦	٨	١٦	٣	٤	٦	٨	١٠		٤	١	١				
استعمالات الأراضي (منطقة وفئة التنظيم)	س ١	س ٢	س ١ أ	س ١ ب	س ٢ أ	س ٣ أ	س ٨	س ١٦	ت ٣	ت ١ أ	ت ١ ب	ت ٢ أ	ت ١٠	م خ م	ص ١	ص ٢	م	ح	م ت	ز
نمط ١ : استعمال حضري مختلط	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	
نمط٢ : سكني حضري	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						
نمط ٣ : سكني منخفض الكثافة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓												✓	✓*
نمط ٤ : منتجعات	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓*
نمط ٥ : خدمات عامة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
نمط ٦ : مباني عامة		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

٣,٨,٢ مساحة قطعة الأرض

(١) نظراً لطبيعة المباني العامة (نمط ٦)، ليس هناك من ضوابط أو إرشادات للتطبيق خاصة بمساحة قطعة الأرض و الواجهة الأمامية لقطعة الأرض.

٣,٨,٣ مساحة البناء

(١) يجب في العموم أن تكون مساحة البناء مكمّلة للفراغ العام المجاور و لمحيطه المحلي، وينبغي ألا تتعدى مساحة البناء الـ ١٠٠م٢ .

٣,٨,٤ الارتدادات

(١) نظراً لطبيعة المباني العامة (نمط ٦)، ليس هناك من ضوابط أو إرشادات للتطبيق خاصة بمساحة قطعة الأرض و الواجهة الأمامية لقطعة الأرض.

٣,٨,٥ ارتفاعات المباني و معامل كتلة البناء

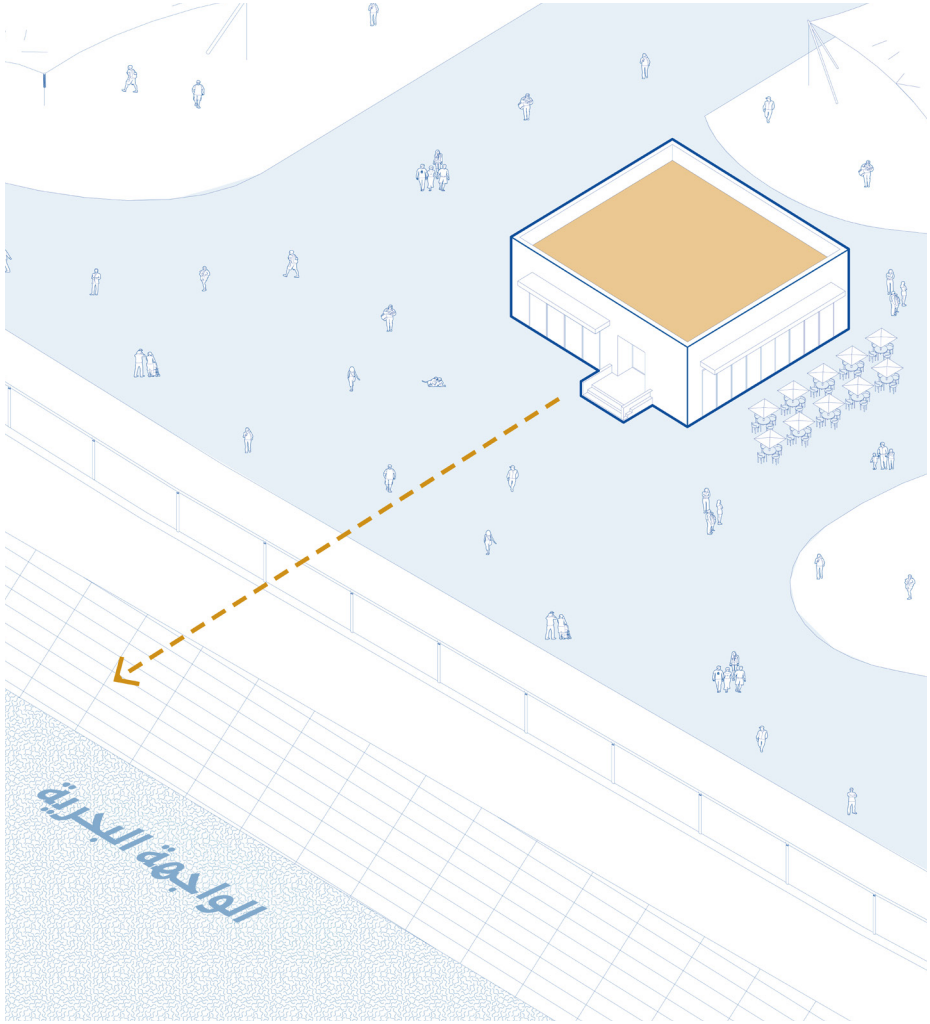
(١) يجب ألا تتعدى ارتفاعات المباني العامة ارتفاع الدور الأرضي.

٣,٨,٦ تشكيل وتوزيع وتوجيه للمباني

بالإضافة للإرشادات الموصى بها في ٣,٢,٦ من هذا الدليل، يوصى بالإرشادات التالية لنمط المباني ٦ (المباني العامة):

(١) طبقاً لاستعمالات المباني، ينبغي توجيه المباني العامة نحو حديقة أو واجهة بحرية مجاورة ، أو نحو الفراغات العامة الأخرى، وربطها حصرياً بممرات.

(٢) مراعاة الترتيب والتوجيه الأفضل المباني بحيث تكون في العموم متّسقة ومتناغمة مع محيطها (سياقها) المحلي.



توجيه المبنى نحو واجهة بحرية، مع تفضيل الأسقف المسطحة
(موجّه إرشادي (١) ٣.٨.٦)

٣,٨,٧ التفاصيل المعمارية

بالإضافة للإرشادات الموصى بها في الفقرة ٣,٣,٧ من هذا الدليل ، يوصى بالإرشادات التالية لنمط المباني ٦ (المباني العامة):

(١) ينبغي دعم مشاريع تظليل المجال العام باستخدام المظلات والستائر والشمسيات والبروزات ووسائل التظليل الخارجية الأخرى المماثلة.

(٢) لا يوصى عموماً ببناء الأسوار و الأسيجة.

(٣) يجب إخفاء حاويات النفايات والمعدات الميكانيكية بشكل مناسب في حالة قربها من الأماكن العامة المفتوحة بأعمال تجميلية، أو أي عناصر حاجبة أخرى.

٣,٨,٨ المواقف والمداخل والمخارج

(١) لا تستوجب طبيعة نمط المباني العامة (نمط ٦) تطبيق إشتراطات أو إرشادات متعلقة بالمواقف والواجهات الأمامية لقطع الأراضي.



وسائل تظليل بالمظلات والشمسيات، إلخ
(موجّه إرشادي (١) ٣.٨.٧)

٤ الطرق والحركة



٤,١ أنماط الطرق والحركة ١٠٨

٤,٢ إرشادات و معايير التصميم (لجميع الأنماط) ١١٠

٤,٣ النمط الأول - ممر المشاة ١١٤

٤,٤ النمط الثاني - طريق محلي ١١٨

٤,٥ النمط الثالث - طريق تجميعي ١٢٢

٤,٦ النمط الرابع - طريق شرياني ١٢٦

٤,٧ النمط الخامس - الطرق الغير معبدة ١٣٠

٤,١ أنماط الطرق والحركة

يضم قسم الطرق والحركة خمسة أنماط من الطرق لتطبيقها في الشريط الساحلي حسب المعايير والإرشادات التصميمية الخاصة بكل نمط منها.

ويجري تطبيق الأنماط هنا وفق معايير التصميم الوطنية* مع بعض التوصيات التى تعكس الاوضاع الحضرية والاحتياجات للشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى.

*دليل التصميم الهندسي للطرق (٢٠٠١)، وزارة البلديات والإسكان

النمط الأول : ممر المشاة

• ممر مصنوع من مواد صلبة على شكل طريق (مثل الانترلوك)، ومن الممكن أن يبدو كحديقة طولية ولكنه في العادة لا يزيد عرضه عن ١٠ أمتار شاملاً عناصر تنسيق الموقع المختلفة.

• يستخدمه المشاة و راكبوا الدراجات الهوائية، وهو مغلق أمام حركة المركبات.

• يجب رصفه وتعبيده وتأثيثه بمقاعد وإنارة، ويجوز أيضاً أن يشتمل على عناصر طبيعية لتنسيق الموقع.

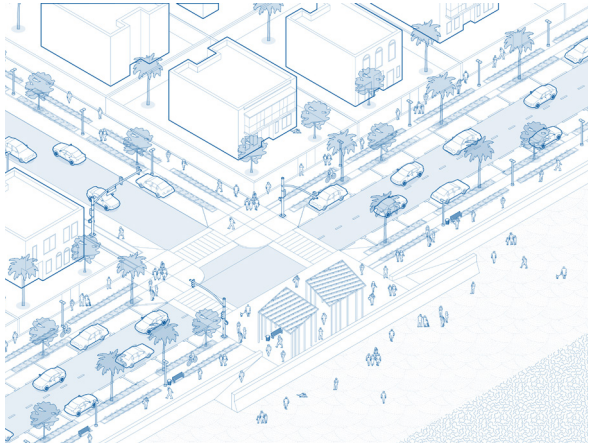
النمط الثاني : طريق محلي

• توجد على جانبيه في العادة استعمالات قليلة الكثافة ، ويقل فيه مستوى الحركة المرورية مقارنة بالطرق التجميعية أو الشريانية.

• أجواء الطريق هادئة، مع بساطة التصميم مقارنة بأنماط الطرق الأخرى.



ممر مخصص فقط للمشاة .



طريق محلي.

النمط الثالث : طريق تجميعي

• يوجد في البيئات العمرانية عالية الكثافة.

• أعرض من الطرق المحلية، وأقل عرضاً عن الطرق الشريانية.

• ينبغي تصميمها في ضوء السياقات المجاورة لها، لاستيعاب حركة مشاة كبيرة، ومستوى مناسب من عناصر الراحة والترويح، وتتسم إجمالاً، خلافاً للطرق المحلية، بترابطية عالية.

النمط الرابع : طريق شرياني

• يوجد في العموم في المناطق التي تشهد كثافات تطوير عالية أو المصممة لهذه الكثافات.

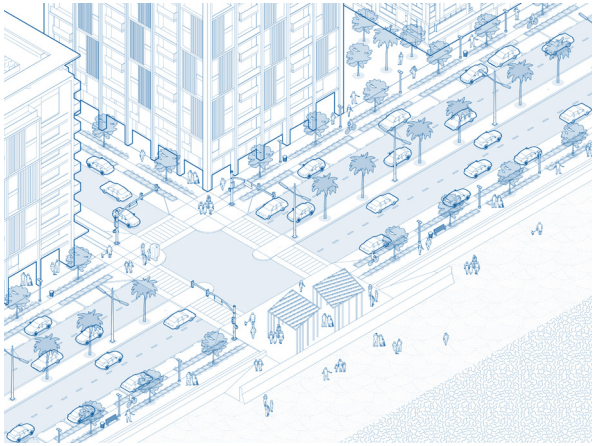
• يعتبر الطريق الشرياني أكبر أنماط الطرق المسموح بها في الشريط الساحلي، ويمتاز بعدد أكبر من الحارات المرورية، وبأرصفة مشاة عريضة، واشتراطات عديدة هامة لمسارات الدراجات الهوائية، ومواصفات وإرشادات أخرى لضمان سلامة وراحة مستخدمي الطريق الشرياني.

النمط الخامس : الطرق الغير معبدة

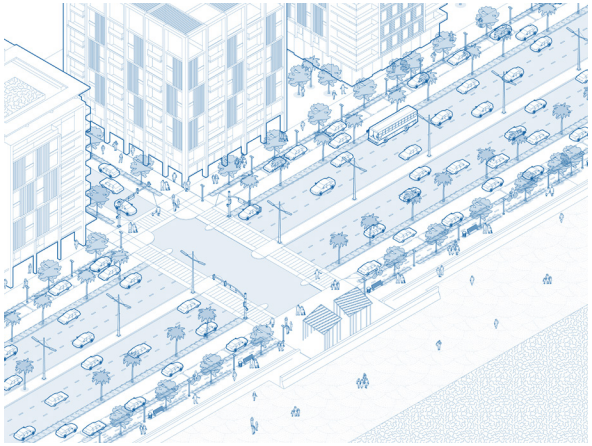
• تتواجد الطرق الغير معبدة خارج المراكز الحضرية ، و تتفاوت في أحجامها وكثافة الاستعمال.

• تستخدم للانتقال والوصول إلى المناطق الداخلية النائية والمنعزلة محدودة التطوير ضمن الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى، ويجوز انشاؤها بمواد ترابية مدكوكة.

• لا يلزم رصفها.



طريق تجميعي



طريق شرياني



طريق طبيعي

٤,٢ إرشادات و معايير التصميم (لجميع الأنماط)

تشير مشهدية الطريق إلى مكونات الطريق بما في ذلك أرصفة المشاة والجزر الوسطية وأثاث الطريق والأشجار والمساحات المفتوحة التي تشكل الطابع العام للطريق.

تعتبر الطرق موارد عامة مهمة وجزء أساسي من الأماكن المفتوحة.

وتعكس عناصر تنسيق الطريق حيوية وقابلية العيش في المدن والمناطق شبه الحضرية.

ينبغي تطبيق الإرشادات التالية في تصميم جميع أنماط الطرق ، والعمل بمقتضاها حيثما أمكن ذلك.

٤,٢,١ الأداء الوظيفي الشامل

(١) يتم تصميم الطرق لتكون عادلة وشمولية في تلبية احتياجات ووظائف مستخدميها، مع إيلاء اهتمام خاص لذوي الهمم ، وكبار السن والأطفال.

(٢) تعمل حارات المرور الضيقة والتصاميم المحكمة للتقاطعات على تعزيز السلامة المرورية، والقدرة على المشي، وينبغي استخدامها حيثما يمكن ذلك.

(٣) يتم تصميم الطرق لتكون آمنة و مريحة لجميع مستخدميها، والأولوية في ذلك تكون لسلامة الفئات الأكثر عرضة للخطر وهم المشاة وراكبي الدراجات، ولهذا تصمم الطرق بحيث تكون حدود السرعة المرورية أقل ما يمكن.

(٤) يجب تقليل حرم الطريق قدر الامكان (المنطقة الواقعة بين الارصفة) وذلك للحد من الاسطح المانعة للحركة وكذلك من الارض المخصصة لحركة المركبات فقط .

(٥) ينبغي تدعيم التنقل النشط والنقل العام وإعطاء أولوية لهما على جميع الطرق ، شاملاً ذلك التنقل بالدراجات الهوائية، والمشي، و وسائط التنقل "المرن".

(٦) ينبغي التقليل من عدد وعرض منحدرات العبور في بردورات رصيف الطرق لتحسين القدرة على المشي وتعزيز السلامة العامة.

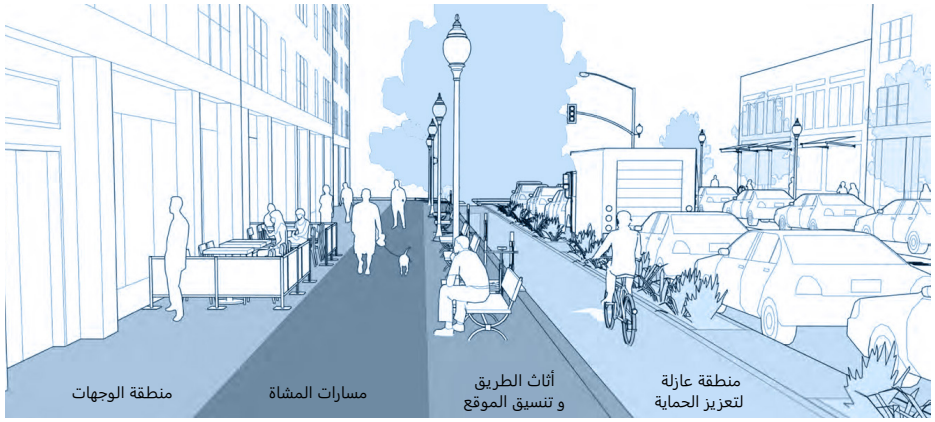
(٧) لا يسمح بالشوارع المسيجة بشكل عام . و يجب أن تكون جميع الشوارع متاحة للحركة وذلك للمساهمة في تدعيم شبكة الاتصالية الشاملة.

(٨) يجب في جميع أنماط الطرق مراعاة حقوق ذوي الهمم بحيث تكون عناصر الطرق متاحة لأصحاب الهمم وكبار السن.

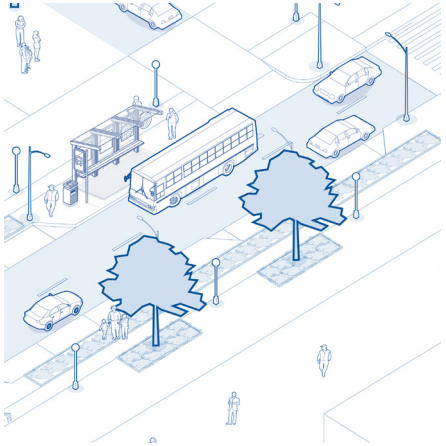
٤,٢,٢ حارات المرور

(١) يجب توفير الحد الأدنى المطلوب من حارات المرور لتلبية الاحتياجات المرورية.

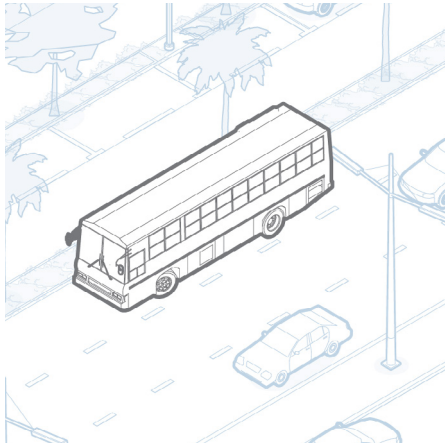
(٢) ينبغي أن يكون عرض حارة المرور هو العرض الأدنى المطلوب لتلبية الاحتياجات المرورية.



مشهدية الطريق



تصميم طرق مريحة لجميع مستخدميها
(موجّه إرشادي (٣) ٤.٢.١)



تشجيع استخدام وسائل نقل بديلة (موجّه إرشادي (٥) ٤.٢.١)

٤,٢,٣ مواقف الانتظار على الطريق

(١) ينبغي توفير مواقف الانتظار على الطريق حيثما أمكن باستثناء الطرق الغير معبدة.

(٢) تفضيل مواقف الانتظار الموازية للطريق عن مواقف الانتظار المائلة.

(٣) ينبغي، في حالة مواقف الانتظار على الطريق، أن يبرز رصيف المشاة إلى جسم الطريق لتوسعة الرصيف عند الاقتراب من التقاطعات أو بين أماكن وقوف المركبات.

(٤) عمل التشجير المناسب واستخدام وسائل التظليل في مواقف المركبات.

(٥) تزويد مواقف الانتظار بخدمات واستعمالات أخرى كجزر مرور المشاة الوسطية، وأماكن إنتظار الحافلات المظللة، ومحطات مشاركة الدراجات، وحدائق مطرية لتخفيف جريان المياه السطحي في مواقف المركبات ونقاط التحميل.

٤,٢,٤ مرافق الدراجات الهوائية

(١) يجب أن يكون عرض الحارة المخصصة للدراجات الهوائية باتجاه واحد ١,٥م على الأقل.

(٢) يجب أن يكون عرض حارة الدراجات الهوائية باتجاهين ٣م على الأقل.

(٣) ينبغي دائماً فصل حارات الدراجات الهوائية عن حركة مرور المشاة و المركبات بحواجز مادية.

(٤) ينبغي تظليل حارات الدراجات قدر الإمكان.

(٥) تحديد حارات الدراجات بعلامات واضحة على الأرض عند نقاط التعارض كمعابر منتصف الطريق، منحدرات العبور في بردورات الرصيف، التقاطعات، وإعطاء الأولوية لراكبي الدراجات والمشاة.

(٦) يجب إنارة حارات الدراجات بصورة منتظمة لتحسين رؤية الطريق و راكبوا الدراجات.

(٧) ينبغي توفير مرافق إضافية لراكبي الدراجات تشمل مواقف انتظار الدراجات وأماكن تخزينها ومحطات الصيانة.

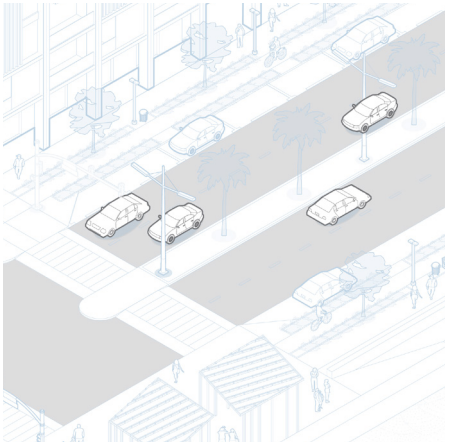
(٨) في حال مجاورة طريق لواجهة بحرية أو لمسطح أخضر مع وجود مسار دراجات باتجاهين، يتم تحديد مسار الدراجات في جانب الطريق الأقرب للواجهة البحرية او للمسطح الأخضر.

٤,٢,٥ أرصفة المشاة و وسائل سلامتهم وسهولة وصولهم

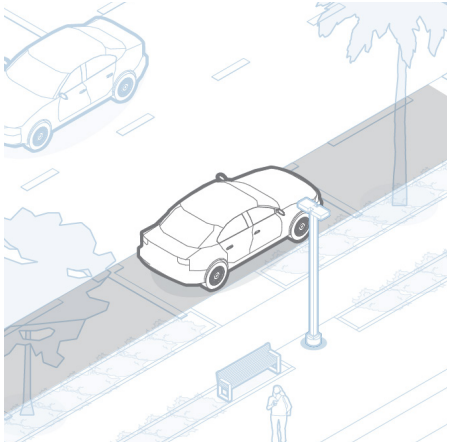
(١) يجب أن تكون أرصفة المشاة عريضة قدر الإمكان لتسهيل الاستخدام المتزامن لها من مختلف فئات المستخدمين بما فيهم أصحاب الهمم وكبار السن، لزيادة النشاط وبعث الحيوية في الفراغ العمراني العام، وتعزيز سلامة المشاة (درابزينات حماية، مواد رصف مناسبة، و منحدرات ومتطلبات أصحاب الهمم..إلخ).

(٢) تشمل وسائل راحة وسلامة ورفاهية المشاة عناصر عديدة مثل أماكن الجلوس وأثاث الطرق، حاويات النفايات، مظلات انتظار الحافلات، أكشاك البيع، أماكن انتظار الدراجات، الأعمال الفنية داخل الفراغات العامة، أماكن الصحف والمجلات .. وغير ذلك.

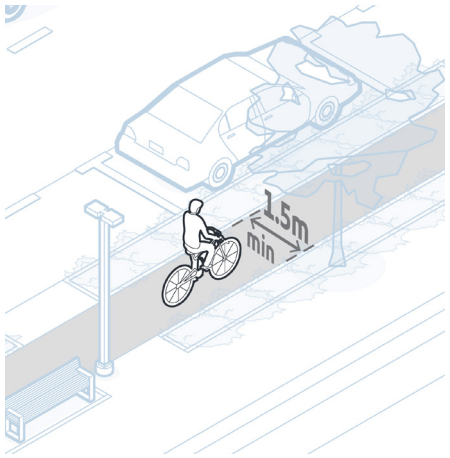
(٣) يجب توفير وسائل راحة و رفاهية المشاة ضمن عناصر تأثيث رصيف المشاة - المنطقة بين رصيف المشاة وحد حرم الطريق .



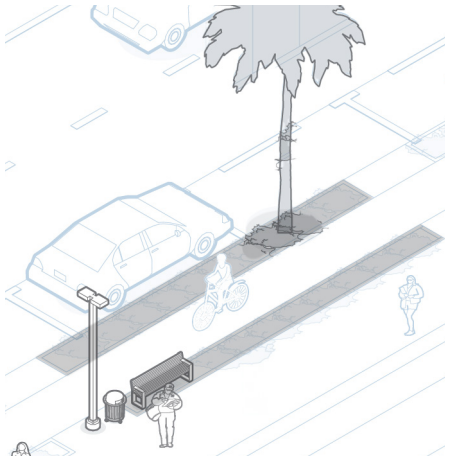
تكون عروض وأعداد حارات المرور مستجيبة لاحتياجات حركة المرور (موجّه إرشادي (١) ٤.٢.٢)



تفضيل مواقف الانتظار الموازية للطريق (موجّه إرشادي (١) ٤.٢.٣)



عرض الحارة المخصصة للدراجات الهوائية باتجاه واحد ١,٥م على الأقل. (موجّه إرشادي (١) ٤.٢.٤)



حارات الدراجات الهوائية معزولة بحواجز مادية (موجّه إرشادي (٣) ٤.٢.٤)

(٤) يجب توفير المقاعد و حاويات النفايات بشكل منتظم في جميع أنواع الطرق.

(٥) وجوب تظليل أماكن الجلوس قدر الإمكان.

(٦) وجوب تظليل أماكن انتظار الحافلات.

(٧) تصميم منحدرات وأشرطة توجيه وتحذير لمسيّة في ارصفة ومعابر المشاة لجعلها أكثر سهولة في التنقل الآمن للمشاة.

(٨) ينبغي في تصميم وسائل راحة وسلامة المشاة تحقيق تكامل وانسجام مع الطراز والطابع المعماري المحلي السائد.

(٩) يجب إعطاء الأولوية لممرات و معابر المشاة، في حال تقاطعها مع مرافق الدراجات الهوائية، عبر العلامات الأرضية و مواد الرصف، واللافتات، أو الإضاءة.

(١٠) يجب على أي عملية تطوير جديدة ضمان سهولة وصول المشاة من خلال محاذاة مستوى الطابق الأرضي بالأرصفة المجاورة، من خلال استخدام المنحدرات والميول وتوفير مسارات دخول واضحة. كما يجب على المباني القائمة دمج هذه العناصر خلال أي عملية إعادة تطوير، وذلك لضمان وصولية عالية وتنقل سلس.

(١١) يجب ضمان مسارات رؤية واضحة و وصولية إلى مداخل المباني و وحدات البيع بالتجزئة.

(١٢) يسمح بإقامة الجلسات الخارجية الصغيرة وإشغال الأرصفة بغرض توسعة رصيف المشاة أو نطاق أثاث الطريق ضمن الحرم العام للطريق، وذلك في المناطق التي تجذب أحجام مشاة عالية وتعاني في نفس الوقت من نقص في فراغ الرصيف، وذلك عبر تحويل أماكن الانتظار على الطريق إلى فراغات عامة صغيرة قد تكون دائمة أو مؤقتة، بشرط الإلتزام بالمعايير والموجهات الارشادية التالية:

أ- يجب إقامة الجلسات الخارجية الصغيرة في أماكن مواقف الانتظار على الطرق المتاخمة مباشرة للرصيف أو ضمن المساحة المخصصة لأثاث الطريق.

ب- يتراوح حجم الجلسة الخارجية الصغيرة ، ما بين واحد إلى ٤ أماكن مواقف انتظار متجاورة.

ج- إدراج عناصر التصميم الرأسية كالأعمدة أو مصدّات المركبات بحيث تكون الجلسات الخارجية الصغيرة مرئية بوضوح لحركة المرور.

د- يجب أن تكون مسافة موقع الجلسة الخارجية الصغيرة ٥م على الأقل من أي تقاطع ، على أن يتم تحليل حجم حركة المرور المنعطفة، وحجم حركة المشاة، وخطوط النظر ، و مسافة الرؤية.

هـ- يجب عزل الجلسة الخارجية الصغيرة باستخدام مصدات المركبات بمسافة ٢,١م من الجلسة الخارجية لضمان الرؤية لحركة المرور ، وحركة المشاة، والمركبات المنتظرة.

و- توفير قنوات صغيرة بين الأرض والجلسة الخارجية الصغيرة ، لتسهيل عمليات تصريف مياه السيول والأمطار وبحيث لا يعيق تصميم الجلسة الخارجية جريانها.

ز- ضمان تساطح أرضية الجلسة الخارجية الصغيرة مع ملائمة منسوب الرصيف وبردورة حافة الرصيف لتسهيل عمليات الدخول وتجنب مخاطر التعثر.

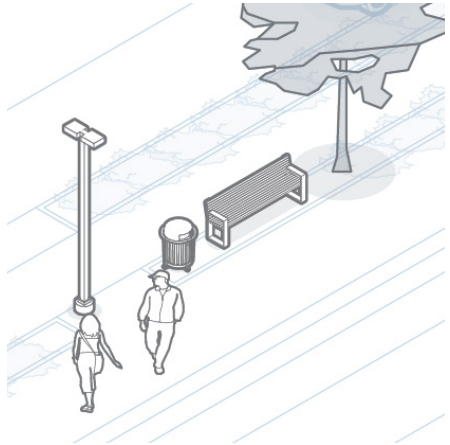
٤,٢,٦ أعمال تنسيق الموقع

(١) يجب زراعة أشجار وشجيرات ومغطيات تربة على امتداد جميع الطرق لتوفير الظلال، وتحسين صحة البيئة، وتعزيز راحة و رفاهية المشاة.

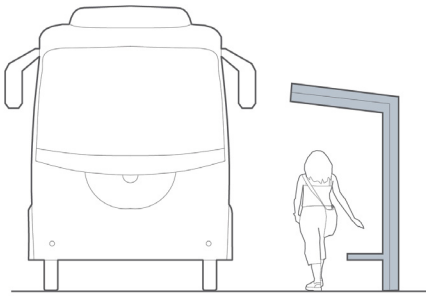
(٢) تجري أعمال تنسيق الموقع بين الأرصفة و حرم الطرق، مع توفير وسائل راحة المشاة و راكبي الدراجات الهوائية في هذه المنطقة.

(٣) يتم تصميم أعمال التنسيق والتشجير الحضري بحيث تعمل المناطق المنسقة و المشجّرة على إعادة توزيع مياه الأمطار و السيول لتفادي الحاجة إلى إنشاء بنية تحتية إضافية.

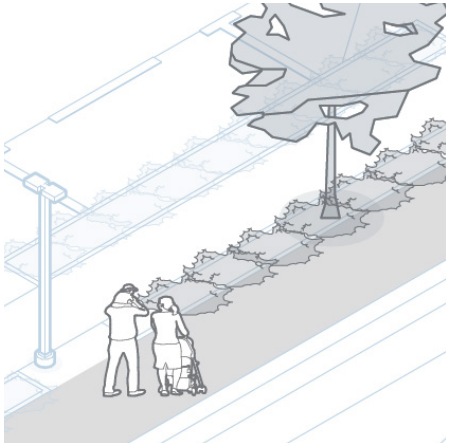
(٤) يجب أن تتوائم أعمال التنسيق والتشجير الحضري مع متطلبات الضوابط و المواصفات في الفقرة ٧,٩ من هذا الدليل.



تأثيث ممرات المشاة بانتظام على طول الطرق
(موجّه إرشادي (٢) ٤.٢.٥)
الدليل الإرشادي للتصميم العمراني على الشريط الساحلي **لحاضرة الدمام**



تظليل أماكن انتظار الحافلات
(موجّه إرشادي (٦) ٤.٢.٥)



تشجير وزراعات أخرى لتعزيز راحة ورفاه المشاة
(موجّه إرشادي (١) ٤.٢.٦)

٤,٢,٧ اللافتات

(١) تثبيت لوحات الاستدلال المكاني على امتداد جميع الطرق.

(٢) ضرورة اتساق المعلومات المقدمة من حيث حجم الخط ونوعه و وضوحه وتباين الألوان بين الحروف وخلفية اللوحة ما يمكّن من سهولة قراءة المعلومات المقدمة.

(٣) لغرض التشجيع على المشي و ركوب الدراجات، يؤخذ في الاعتبار اختيار اللافتات الموجهة للمشاة والتي تبيّن زمن الوصول بالدقائق مشياً أو بالدراجة إلى المواقع الرئيسة.

(٤) سهولة تنظيف وصيانة المواد المستخدمة في اللافتات.

(٥) يجب في تصميم اللافتات، وكذلك المواد المستخدمة، توخي المواءمة مع الطابع و الهوية المعمارية للسياق المحيط.

(٦) ينبغي أن تكون اللافتات مُنارة ليلا.

(٧) يجوز ألا تكون اللافتات رقمية أو مُنارة من الداخل.

٤,٢,٨ الإنارة، المرافق وتصريف مياه الأمطار و السيول

(١) ينبغي إنارة جميع الطرق ليلاً لضمان السلامة والتنقل الآمن.

(٢) يجب توفير إضاءة منفصلة للمشاة لإضاءة الأرصفة. يجب أن يتراوح ارتفاع أعمدة الإنارة للمشاة بين ٣ و ٦ أمتار.

(٣) تتراوح المسافة بين أعمدة الإنارة ضعفي ونصف إلى ثلاثة أضعاف ارتفاع العمود، وتقصر هذه المسافة كلما قل ارتفاع العمود، أيضاً تؤثر الكثافة وسرعة الرحلة المرورية و نوع مصدر الإنارة على امتداد الطريق في تحديد الارتفاع المثالي والمسافات بين أعمدة الإنارة.

(٤) يجب إضاءة درجات السلالم والمنحدرات وحواف مسارات المشاة من أجل ضمان السلامة العامة.

(٥) يجب تقليل الإنارة الصاعدة نحو السماء، وكذلك الإنارة باتجاه الملكيات المجاورة، مع تجنب الإضاءة الساطعة التي تخلق وهجاً يعمي الأبصار أو ظلال كثيفة.

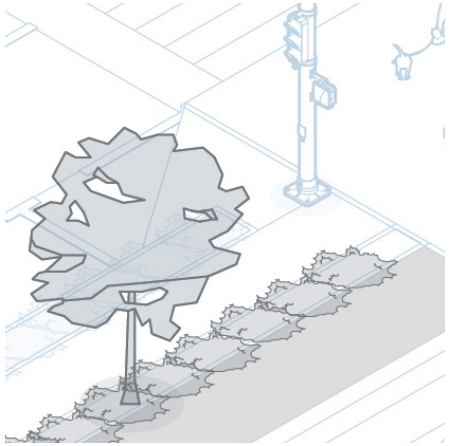
(٦) ينبغي النظر حيثما أمكن في استخدام الطاقة الشمسية في تشغيل تجهيزات الإنارة.

(٧) يجب دفن كابلات الكهرباء والاتصالات في الأرض حيثما أمكن ذلك.

(٨) ينبغي حجب صناديق الكهرباء والمرافق الأرضية الكبيرة عن نظر العامة بتنسيق مواقعها، تسييجها أو تسويرها؛

(٩) تبني العمل باستراتيجيات وسياسات وتجهيزات البنية التحتية الخضراء مثل إنشاء الحدائق المطرية والأرصفة المنفذة للمياه لتحسين إدارة المياه وتقليل ركود المياه في المناطق المنخفضة؛

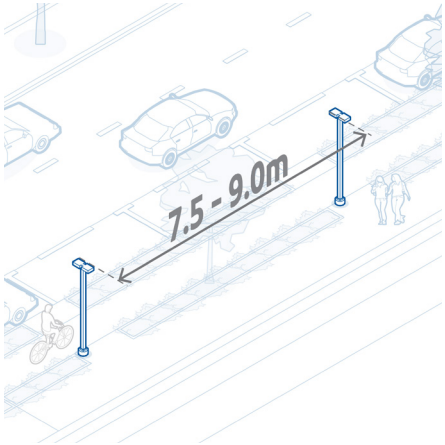
(١٠) يؤخذ في الاعتبار توفير مصدر احتياطي لتوليد الطاقة الكهربائية في الحالات الطارئة على الطرق الرئيسة ، خاصة في الحالات التي يكون فيها إمداد الكهرباء غير ثابت أو التي قد تتسبب فيها العواصف المطرية في انقطاع التيار الكهربائي.



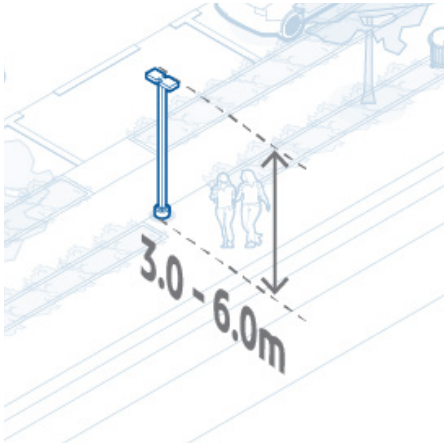
تنسيق أعمال التشجير بين الرصيف وحرم الطريق
(موجّه إرشادي (٢) ٤.٢.٦)



تركيب اللافتات ولوحات الاستدلال المكاني
(موجّه إرشادي (٢) ٤.٢.٧)



المسافة بين أعمدة الإنارة ضعفي ونصف إلى ثلاثة أضعاف ارتفاع العمود، (موجّه إرشادي (٣) ٤.٢.٨)



ارتفاع أعمدة إنارة ممرات المشاة
(موجّه إرشادي (٢) ٤.٢.٨)

٤,٣ النمط الأول - ممر المشاة

تعتبر طرق المشاة ممرا مخصّصاً بشكل حصري لحركة المشاة وراكبي الدراجات الهوائية، ولا يسمح للمركبات بالمرور فيها. تكون مصنوعة في العادة من مواد تنسيق الموقع الصلبة (مثل الانترلوك)، ومن الممكن أن تبدو كحديقة طولية.
و لكنه في العادة لا يزيد عرض الممر عن ١٠ أمتار ، و يضم عناصر تنسيقية وأثاث طرق ، و مرافق للراحة وسلامة و رفاه المشاة.

يوجز الجدول التالي المعايير والإرشادات التصميمية المطلوبة والموصى بها لطرق المشاة. وفيما يتعلق بتفاصيل ما هو وارد في الجدول، وكذلك المعايير والإرشادات الإضافية التي تنطبق على طرق المشاة، فقد تم توضيحها في الأجزاء التي تلي.

ممر المشاة	وفقا لأفضل الممارسات العالمية		
المعايير	المواصفات	حارة دراجات مخصصة	ممنوع الانتظار
السرعة التصميمية (القصوى)	-	-	-
الأبعاد الأساسية للطريق			
فراغ المشاة الترويحي	١٠م	١٠م	١٠م
الارتداد (اختياري)	٢م	٢م	٢م + ٢م
رصيف المشاة (أدنى عرض)	-	-	-
نطاق أثاث الرصيف (اختياري)	١م	١م	١م
مسار الدراجات	متاح	متاح	متاح
حافة الطريق (أدنى عرض)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
الجزر الفاصلة (أدنى عرض)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
حارة الخدمة	غير متاح	غير متاح	غير متاح
حارة النقل العام (أدنى عرض)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
الانتظار (بالظبط)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
حارة المرور	غير متاح	غير متاح	غير متاح
الجزيرة الوسطية (أدنى عرض)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
عرض الحارة (بالظبط)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
حارة الطوارئ	غير متاح	غير متاح	غير متاح
الحارة القريبة من الرصيف ، الحافلات، قطار خفيف/ حافلات سريعة (اختياري)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
دراجة هوائية	حيز مشترك	حيز مشترك	حيز مشترك
انتظار/حارة إضافية	غير متاح	غير متاح	غير متاح
النقل العام			
مسار الحافلات	غير متاح	غير متاح	غير متاح
القطار الخفيف	غير متاح	غير متاح	غير متاح
مسار الحافلات (بالظبط)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
القطار الخفيف (بالظبط)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
مواد تنسيق المظهر العام للطريق			
فراغ المشاة الترويحي	رصف خرساني، طوب، حجارة تجميلية	رصف خرساني، طوب، حجارة تجميلية	رصف خرساني، طوب، حجارة تجميلية
منطقة انتظار	رصف خرساني	رصف خرساني	غير متاح
مسار الطريق	رصف خرساني	رصف خرساني	غير متاح
معابر مشاة	غير متاح	غير متاح	غير متاح
إنارة تجميلية وأثاث رصيف الطريق			انظر الارشادات
تشجير			انظر الارشادات

مثال لقطاع ومخطط ارشادي لممر مشاة

مثال لممر مشاة

٤,٣,١ الأداء الوظيفي الشامل

(١) يجب أن يكون لطرق المشاة حرم اجمالي يتراوح بين ٥ إلى ١٠ م ، وفي حالة الطرق المخصصة للمشاة فقط (بخلاف الأرصفة)، يجب أن يكون طريق المشاة بعرض كافي بحيث يسمح لمرور مركبات الطوارئ عند الحاجة.

(٢) لأغراض السلامة وسهولة الوصول، يجب ألا يكون لطرق المشاة نهايات غير نافذة، ويجب ربطها بشبكة الطرق والتنقل العامة.

(٣) ينبغي أن تكون ملكية طرق المشاة عامة، ولا مانع من أن تكون خاصة شريطة أن تكون متاحة للجميع. ولا يسمح بأن تكون مسوّرة.

(٤) يجب أن يكون المسار المخصص للمشاة عريضاً قدر الإمكان لأغراض الاستخدام السهل والمتزامن للمستخدمين على تنوّعهم.

(٥) ينبغي رصف طرق المشاة بمواد يسهل على الجميع السير عليها بما فيهم أصحاب الهمم ممن يستخدمون الكراسي المتحركة.

(٦) تشجيع تنشيط جنبات طرق المشاة بمحلات البيع أو المداخل السكنية، ويجوز اعتبار طريق المشاة "طريقاً رئيساً" لتطوير عمراني.

(٧) يمكن للطرق المخصصة للمشاة أن تضم في جنباتها عناصر حدائق عامة، مع تشجيع توفير أماكن جلوس، وساحات لعب الأطفال، و فراغات عمرانية لتجمعات الناس و تعزيز التشارك و التفاعل الاجتماعي.

٤,٣,٢ حارات المرور

(١) لا يسمح لحركة المرور العابر باستخدام طرق المشاة، باستثناء مركبات الطوارئ حسب الاقتضاء.

(٢) في حالة ضرورة استعمال ممر المشاة كمدخل لسيارات الطوارئ ، يجب أن يكون الممر خالياً من أي معوقات تعوق مرور مركبات الطوارئ.

٤,٣,٣ مواقف الانتظار في جوانب الطرق

(١) لا يسمح بانتظار السيارات في الطرق المخصصة للمشاة فقط.

٤,٣,٤ مرافق الدراجات الهوائية

(١) يجوز تشارك الدرّاجين والمشاة في الطرق المخصصة للمشاة فقط، ولكن يشجع في حال توقع وجود أعداد كبيرة من الدرّاجين أن يُعمل على تخصيص مسار مستقل خاص بهم.

٤,٣,٥ أرصفة المشاة ومرافقها

(١) أن تكون مجهزة بالوسائل اللازمة للمشي وللتنقل بدون أي عوائق.

(٢) ينبغي امتثال تصميم طرق المشاة للمعايير الدولية المتعلقة بسهولة الوصول واستخدام أصحاب الهمم وكبار السن لها.

(٣) الحارة المخصصة للمشي لا تقل عن ٢م مع خلوها من العوائق.

٤,٣,٦ تنسيق الموقع

(١) يشجع بشدة على تنسيق وتجميل بيئة طرق المشاة.

(٢) يشجع بشدة على التشجير وعناصر التنسيق التظليلية الأخرى.

(٣) يجب في أعمال تنسيق بيئة طرق المشاة المحافظة على ممرات المشاة والدراجات الهوائية خالية من أية عوائق.

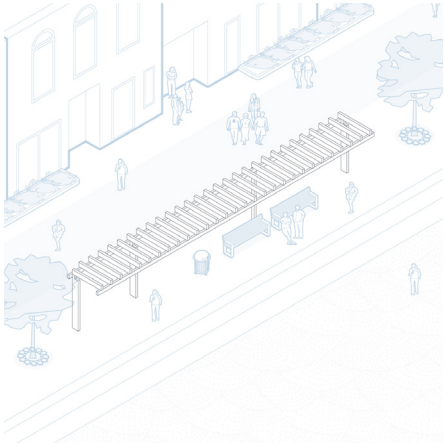
٤,٣,٧ اللافتات

(١) ينبغي ألا يزيد ارتفاع لافتات الاستدلال المكاني في طرق المشاة عن ٢م.

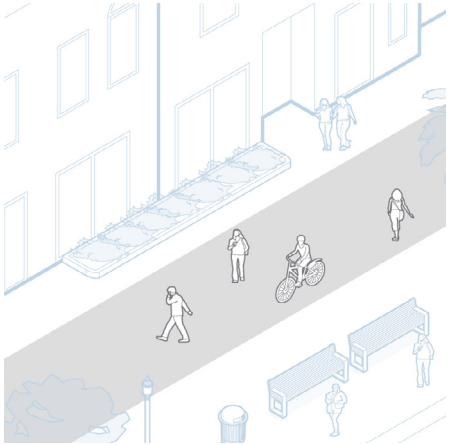
(٢) التشجيع بشدة في لافتات الاستدلال المكاني في طرق المشاة على بيان زمن الوصول بالدقائق مشياً أو بالدراجة إلى المواقع الرئيسة.



تنشيط الطريق بالمحلات التجارية أو المداخل السكنية
(موجّه إرشادي (٦) ٤.٣.١)
الدليل الإرشادي للتصميم العمراني على الشريط الساحلي **لحاضرة الدمام**



توفير جلسات (موجّه إرشادي (٧) ٤.٣.١)



ممرات تشاركية – مشاة و دراجين
(موجّه إرشادي (١) ٤.٣.٤)

٤,٣,٨ الإنارة، المرافق العامة وتصريف مياه الأمطار والسيول

(١) يلزم توفير الإضاءة اللازمة لاحتياجات المشاة لتعزيز سلامتهم وإطالة ساعات استخدام طرق المشاة.

(٢) ينبغي توفير الإضاءة اللازمة لطرق المشاة بانتظام بما يكفي لإنارة ممر المشاة بكاملها.

(٣) يؤخذ في الاعتبار استخدم الإضاءة كعنصر فني في صناعة الأماكن وإبراز جمالياتها.

٤,٣,٩ مشهدية الطرق

تعتبر مشهديّة الطريق جزءًا من المجال العمراني العام، فوجود بيئة عمرانية يسهل المشي والتجوال فيها يفيد بتوافر بيئة آمنة ومريحة تحوي وسائل راحة كالمقاعد والإضاءة المناسبة والمظلات وعناصر تنسيق وتجميل تسهم في تحقيق أنماط حياة صحية لكافة الأعمار. فتعزيز مشهدية الطرق في قطاع الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى، وتحديداً طرق المشاة حيث يتجمع الناس فيها لابد وأن يسهم في تحقيق فراغ حضري عام عالي الجودة في ضوء الطقس اللطيف في خط الساحل / الحافة المائية.

(١) ينبغي في تصميم مشهدية الطرق أخذ جوانب السياق المحلي والحجم في الاعتبار.

(٢) تؤثر الاستعمالات المجاورة للأراضي كثيراً في تصميم مشهدية الطريق، فتصميم أرصفة ومسارات طرق المشاة يجب أن يرتبط مباشرة بأنماط المباني والاستعمالات المصطفّة على جوانب الطريق، ويتلاءم معها.

(٣) ينبغي أن يتيح تصميم مشهدية الطريق المجال لوسائط نقل متنوعة، بما فيها التنقل الخفيف والنقل العام.

(٤) يلعب اختيار أنواع النباتات واستخدام الأساليب السليمة في إدارة المياه دوراً في تلطيف الطقس المحلي وخلق بيئة عمرانية مرنة في المدى الطويل.

٤,٣,١٠ مواد الرصف

(١) ينبغي اختيار مواد الرصف طبقاً لعوامل العاكسيّة، والتصنيع الأخضر، وتوافرها محلياً، ومساميتها، حيث ينبغي أن تكون ناعمة، ثابتة، ومانعة للإنزلاق.

(٢) تتكون المواد الرئيسة للرصف التي يمكن استخدامها في شريط الدمام الساحلي من مواد رصف خرسانية وبلاط، حيث تشكل الخرسانة مادة الرصف الرئيسة.

(٣) ينبغي اختيار مواد الرصف الصلبة بما يضمن امتصاص التربة للحرارة وتخزينها لحرارة أقل، ما يخفف من تأثير الجزر الحرارية الحضرية.

(٤) ينبغي استخدام بلاط الأرصفة المحلي في تعزيز جودة الفراغات العمرانية العامة.



ممر مشاة (صورة من أعلى)

٤,٤ النمط الثاني - طريق محلي

الطرق المحلية طرق ربط تنقل مستخدميها بين طرق المستوى الأعلى كالطرق التجميعية والطرق الشريانية، وتتراوح من طرق ضيقة على مستوى المجاورات السكنية إلى طرق ربط حضرية صغيرة.

وعادة ما تصطف على جوانب الطرق المحلية استعمالات قليلة الكثافة مثل مسكن العائلة الواحدة أو تجاري على مستوى المجاورة السكنية، مع مستويات مرورية أقل حجماً مقارنة بالطرق التجميعية أو الطرق الشريانية، فطابع الطرق المحلية أكثر هدوءاً وأكثر حميمية و أبسط تصميماً من الطرق الأخرى.

يوجز الجدول التالي المعايير و الإرشادات التصميمية المطلوبة والموصى بها للطرق المحلية استناداً إلى دليل التصميم الهندسي للطرق(٢٠٠١). وفيما يتعلق بتفاصيل ما هو وارد في الجدول، وكذلك المعايير والإرشادات الإضافية التي تنطبق على الطرق المحلية، فقد تم توضيحها في الأجزاء التي تلي وذلك لأغراض تنفيذها قدر الإمكان.

طريق محلي	وفقا لدليل التصميم الهندسي للطرق		
المعايير	المواصفات	حارة دراجات مخصصة	ممنوع الانتظار
السرعة التصميمية (القصوى)	٣٠كم/ساعة	٣٠كم/ساعة	٣٠كم/ساعة
الأبعاد الأساسية للطريق			
فراغ المشاة الترويحي	**٦م (لكل جانب)**	**٧,٥م (على كل جانب)**	**٦م (على كل جانب)**
الارتداد (اختياري)	**١,٥م**	**١,٥م**	**١,٥م**
رصيف المشاة (أدنى عرض)	**٣م**	**٣م**	**٣م**
نطاق أثاث الرصيف (اختياري)	**٣م**	**٣م**	**٣م**
مسار الدراجات (أدنى عرض)	**غير متاح**	**١,٥م**	**غير متاح**
حافة الطريق (أدنى عرض)	**٠,٥م**	**٠,٥م**	**٠,٥م**
الجزر الفاصلة (أدنى عرض)	**غير متاح**	**غير متاح**	**غير متاح**
حارة الخدمة	**غير متاح**	**غير متاح**	**غير متاح**
حارة النقل العام (أدنى عرض)	**غير متاح**	**غير متاح**	**غير متاح**
الانتظار (بالظبط)	**غير متاح**	**غير متاح**	**غير متاح**
حارة المرور	**٣,٥م (على كل جانب)**	**٣م (على كل جانب)**	**٤م (على كل جانب)**
الجزيرة الوسطية (أدنى عرض)	**غير متاح**	**غير متاح**	**غير متاح**
عرض الحارة (بالظبط)	**٣,٥م**	**٣م**	**٤م**
حارة الطوارئ	**غير متاح**	**غير متاح**	**غير متاح**
الحارة القريبة من الرصيف ، الحافلات، قطار خفيف/ حافلات سريعة (اختياري)	**غير متاح**	**غير متاح**	**غير متاح**
دراجة هوائية	**حيز مشترك**	**غير متاح**	**حيز مشترك**
انتظار/حارة إضافية	**٢,٥م**	**٢,٥م**	**غير متاح**
النقل العام			
مسار الحافلات	غير متاح	غير متاح	غير متاح
القطار الخفيف	غير متاح	غير متاح	غير متاح
مسار الحافلات (بالظبط)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
القطار الخفيف (بالظبط)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
مواد تنسيق المظهر العام للطريق			
فراغ المشاة الترويحي	رصف خرساني، طوب معشّق، حجارة تجميلية	رصف خرساني، طوب معشّق، حجارة تجميلية	رصف خرساني، طوب معشّق، حجارة تجميلية
منطقة انتظار	رصف خرساني	رصف خرساني	غير متاح
مسار الطريق	رصف خرساني	رصف خرساني	غير متاح
معابر مشاة	رصف خرساني مع ٧٠٪ تباين لوني	رصف خرساني مع ٧٠٪ تباين لوني	رصف خرساني مع ٧٠٪ تباين لوني
إنارة تجميلية وأثاث رصيف الطريق	انظر الارشادات		
تشجير	انظر الارشادات		

مثال لقطاع و مخطط ارشادي لطريق محلي

مثال لطريق محلي

٤,٤,١ الأداء الوظيفي الشامل

(١) تصمم الطرق المحلية لتستوعب رحلات مرورية بسرعة تصميمية حتى ٣٠كم/ساعة.

(٢) يتراوح إجمالي عرض حرم الطرق المحلية بين ٨-١٦م (عرض المنطقة بين حافتي الرصيف)، ويجب أن يكون الطريق عريضاً لاستيعاب مركبات الطوارئ عند الاقتضاء.

٤,٤,٢ حارات المرور و الانتظار على جانب الطريق

(١) تصمم الطرق المحلية لتستوعب حركة مرور باتجاه مفرد أو اتجاهين.

(٢) يمكن توفير حارتين للمرور في الطرق المحلية.

(٣) ينبغي أن يتراوح عرض حارة المرور بين ٢,٤ إلى ٣,٦م، مع تفضيل أن تكون أضيق من ذلك لضبط السرعة المرورية.

٤,٤,٣ مواقف الانتظار في جوانب الطرق

(١) التشجيع بشدة على توفير مواقف انتظار على الطريق.

(٢) يجوز أن تكون حارات الانتظار على الطريق موازية لرصيف الطريق أو مائلة بزاوية ٤٥ درجة.

(٣) لا يجوز أن تكون مواقف الانتظار على الطريق ضمن مسافة ٧م من بداية الرصيف في اتجاه حركة السيارات من أي تقاطع طرق وذلك لإتاحة مجال لرؤية واضحة لجميع مستخدمي التقاطع.

٤,٤,٤ مرافق الدراجات الهوائية

(١) تكون مرافق الدراجات الهوائية اختيارية على الطرق المحلية، ولكن يشجع بشدة على توفيرها. وفي حال عدم توافرها، فيجب مشاركة حارة المرور مع الدراجين، مع وجوب توضيح مسارها بعلامات أرضية ولافتات.

(٢) ينبغي، في حالة وجود مناطق لانتظار السيارات في الطريق مع السماح بركوب الدراجات في مسار المشاة ، يجب أن يكون مسار الدراجات في الجهة الأقرب للطريق وليس للمبنى.

٤,٤,٥ أرصفة المشاة ومرافق راحتهم وسلامتهم و رفاههم

(١) ينبغي أن تكون أرصفة الطرق المحلية عريضة بما يكفي لتحسين القدرة على المشي، وسهولة الوصول، وتنشيط الفراغ العام.

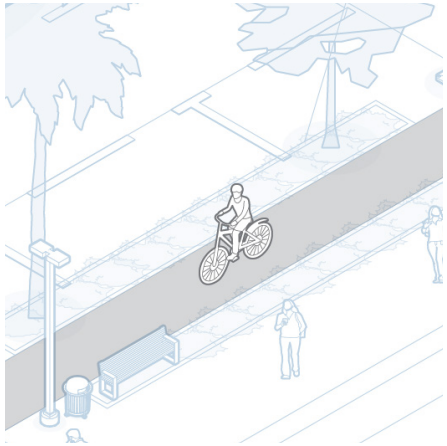
(٢) ينبغي أن تكون مسارات المشاة على جوانب الطرق المحلية بعرض ١,٥م على الأقل، شريطة ألا تتداخل وسائل راحة وسلامة و رفاه المشاة مع مسار المشاة المطلوب.

(٣) ينبغي توفير وسائل راحة وسلامة و رفاه المشاة شاملة أماكن الجلوس، وحاويات النفايات ضمن أثاث الرصيف (المنطقة الواقعة بين الرصيف وبردورة الطريق).

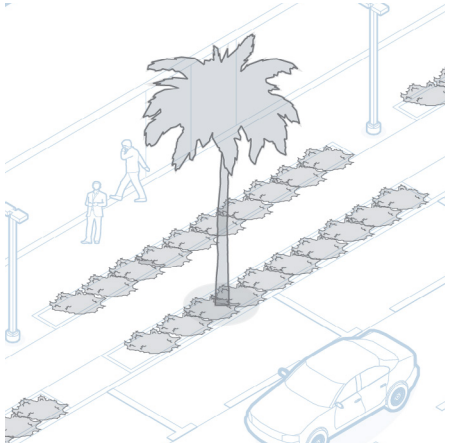
(٤) يشترط توفير نطاق لأثاث الرصيف بعرض ١م على الأقل.

(٥) يؤخذ في الاعتبار توفير معابر مشاة سطحية عند التقاطعات، وفي حال التقاطعات المتباعدة، يُعمل على توفير معابر مشاة سطحية بينها حسب الحاجة.

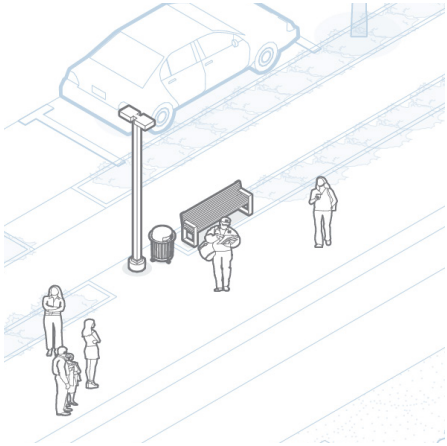
(٦) في حال كثرة أعداد المشاة، يتم عمل معابر سطحية مرتفعة متقاطعة مع طريق السيارات لتسهيل رؤيتها ضمن مجال الرؤية لقائدي المركبات، وتمكينهم من العبور المتساطح من نفس منسوب الرصيف وتباطؤ سرعة المركبات قبيل الاقتراب منها ضماناً لسلامة عبور المشاة.



حارات الدراجات بين مواقف الانتظار ورصيف المشاة (موجّه إرشادي (٢) ٤.٤.٤)



أشجار الطرق للتظليل ، واحواض زراعة للتنسيق (موجّه إرشادي (٢) ٤.٤.٥)



أثاث الطرق خارج مسار المشاة (موجّه إرشادي (٣) ٤.٤.٥)

٤,٤,٦ تنسيق الموقع

(١) يشجع على تشجير الطرق المحلية في المنطقة الواقعة بين الرصيف وبردورة الطريق لتوفير الظلال للمشاة والدراجين والمركبات المنتظرة.

(٢) حيثما كان مناسبا ، يؤخذ في الاعتبار توفير أحواض الزراعة بهدف تنوع عناصر تنسيق و جمالية الرصيف.

٤,٤,٧ اللافتات

(١) ينبغي ألا يزيد ارتفاع لافتات الاستدلال المكاني في الطرق المحلية عن ٣م.

(٢) التشجيع بشدة في لافتات الاستدلال المكاني في الطرق المحلية على بيان زمن الوصول بالدقائق مشياً أو بالدراجة إلى المواقع الرئيسة.

٤,٤,٨ الإنارة، المرافق العامة وتصريف مياه الأمطار والسيول

(١) ليس هناك إرشادات أو معايير إضافية تنطبق على الإنارة، المرافق العامة وتصريف مياه الأمطار والسيول. أنظر للفقرة ٤,٣,٨ من هذا الدليل بشأن الارشادات والمعايير العامة لإدارة شؤون الإنارة، والمرافق العامة وتصريف مياه الأمطار والسيول لجميع أنواع الطرق.



منظر من أعلى لطريق محلي

٤,٥ النمط الثالث - طريق تجميعي

الطرق التجميعية طرق ربط تنقل مستخدميها بين الطرق الشريانية الحضرية العريضة، وتشاهد في البيئات الحضرية متوسطة وعالية الكثافة.

وتعمل الطرق التجميعية على الربط بين خليط من استعمالات الأراضي وتسهيل حركة النقل الآمن والمريح عبر وسائط النقل المتعددة. ونتيجة لمحيطها المجاور لها ، ينبغي تصميمها بحيث تستوعب حركة مشاة عالية وكماً مناسباً من وسائل راحة و سلامة و رفاه المشاة.

يوجز الجدول التالي المعايير والإرشادات التصميمية المطلوبة والموصى بها للطرق التجميعية استناداً إلى دليل التصميم الهندسي للطرق(٢٠٠١). وفيما يتعلق بتفاصيل ما هو وارد في الجدول، وكذلك المعايير والإرشادات الإضافية التي تنطبق على الطرق التجميعية، فقد تم توضيحها في الأجزاء التي تلي وذلك لأغراض تنفيذها قدر الإمكان.

طريق تجميعي	وفقا لدليل التصميم الهندسي للطرق		
معايير التصميم	المواصفات	بدون طريق خدمة	حارة النقل
السرعة التصميمية (القصوى)	٦٠ كم/ساعة	٦٠ كم/ساعة	٦٠ كم/ساعة
الأبعاد الأساسية للطريق			
فراغ المشاة الترويحي	٩م (لكل جانب)	٩م (على كل جانب)	٧م (على كل جانب)
الارتداد (اختياري)	٣م	٣م	٣م
رصيف المشاة (أدنى عرض)	٣,٦م/٤,٢م	٣,٦م/٤,٢م	٣,٦م/٤,٢م
نطاق أثاث الرصيف (اختياري)	١م	١م	غير متاح
مسار الدراجات (أدنى عرض)	٣م	١,٥م	١,٥م
حافة الطريق (أدنى عرض)	١م	١م	١م
الجزر الفاصلة (أدنى عرض)	٣م	٣م	١,٥م
حارة الخدمة	٨م (على كل جانب)	٦م (على كل جانب)	٩م (اجمالي)
حارة النقل العام (أدنى عرض)	٣,٥م	٤م (مسار حافلة)	٣,٥م (على كل جانب)
الانتظار (بالظبط)	٢,٥م	غير متاح	غير متاح
حارة المرور	٦م (على كل جانب)	٩م (على كل جانب)	٦م (على كل جانب)
الجزيرة الوسطية (أدنى عرض)	١م	١م	٣م
عرض الحارة (بالظبط)	٣x٢م	٣x٣م	٣x٢م
حارة الطوارئ	غير متاح	غير متاح	غير متاح
الحارة القريبة من الرصيف ، الحافلات، قطار خفيف/ حافلات سريعة (اختياري)	٤م	غير متاح	غير متاح
دراجة هوائية	غير متاح	غير متاح	غير متاح
انتظار/حارة إضافية	غير متاح	غير متاح	غير متاح
النقل العام			
مسار الحافلات	نعم	غير متاح	نعم
القطار الخفيف	نعم (مرتقب)	غير متاح	نعم
مسار الحافلات (بالظبط)	٤م	غير متاح	٣,٥م
القطار الخفيف (بالظبط)		غير متاح	
مواد تنسيق المظهر العام للطريق			
فراغ المشاة الترويحي	رصف خرساني، طوب معشّق، حجارة تجميلية	رصف خرساني، طوب معشّق، حجارة تجميلية	رصف خرساني، طوب معشّق، حجارة تجميلية
منطقة انتظار	رصف خرساني	غير متاح	غير متاح
مسار الطريق	أسفلت	أسفلت	أسفلت
معابر مشاة	رصف خرساني مع ٧٠ ٪ تباين لوني	رصف خرساني مع ٧٠ ٪ تباين لوني	رصف خرساني مع ٧٠ ٪ تباين لوني
إنارة تجميلية وأثاث رصيف الطريق	انظر الارشادات		
تشجير	انظر الارشادات		

مثال لقطاع ومخطط ارشادي لطريق تجميعي

مثال طريق تجميعي

٤,٥,١ الأداء الوظيفي الشامل

(١) تصمم الطرق التجميعية لتستوعب رحلات مرورية بسرعة تصل حتى ٤٠كم/ساعة.

(٢) يتراوح إجمالي عرض الحارات المرورية في الطرق التجميعية بين ١٦ - ٢٥م

٤,٥,٢ حارات المرور

(١) تصمم الطرق التجميعية لتستوعب حركة مرورية باتجاهين، وينبغي أن تكون حارة المرور باتجاه واحد محدودة.

(٢) وجو ب توفير العدد الأدنى المطلوب من حارات المرور بما يكفي لسد الاحتياجات المرورية، حيث يجوز في الطرق التجميعية توفير حارتين مروريتين في كل اتجاه، ولا يسمح هنا بأكثر من أربع حارات مرورية.

(٣) يتراوح عرض حارات المرور في الطرق التجميعية بين ٢,٧ إلى ٣,٦م ، مع تفضيل أن تكون أضيق من ذلك لضبط السرعة المرورية.

(٤) ينبغي أن تكون عروض حارات الطرق لأغراض النقل العام ٤م (يشمل ذلك حافلات المسار السريع، والقطار الخفيف وحافلات النقل العام).

(٥) يؤخذ في الاعتبار تنسيق وتشجير وتجميل الجزر الوسطية في الطرق التجميعية لتسهيل عبور المشاة ، و إبطاء سرعات سير المركبات، و توفير الظلال و تحسين إدارة تصريف مياه الأمطار و السيول.

٤,٥,٣ مواقف الانتظار في جوانب الطرق

(١) التشجيع بشدة على توفير مواقف انتظار في الطريق (طولية، موازية ، مائلة).

(٢) يجوز أن تكون حارات الانتظار في الطريق موازية للرصيف أو مائلة بزاوية ٤٥ درجة.

(٣) لا يجوز أن تكون حارات الانتظار ضمن ٧م من تقاطع طرق كي يكون مجال الرؤية واضحاً لكافة مستخدمي التقاطع.

٤,٥,٤ مرافق الدراجات الهوائية

(١) يجب توفير مرافق الدراجات الهوائية على الطرق التجميعية.

(٢) مرافق ومسارات الدراجات الهوائية يجب ان تكون مفصولة عن حارات السيارات عن طريق حاجز مادي بعرض لا يقل عن ١ أمتار.

(٣) ينبغي ، في حالة وجود مواقف لانتظار السيارات في الطريق مع السماح بركوب الدراجات في مسار المشاة ، يجب أن يكون مسار الدراجات بين مواقف الانتظار والرصيف.

٤,٥,٥ أرصفة المشاة ووسائل راحتهم وسلامتهم و رفاههم

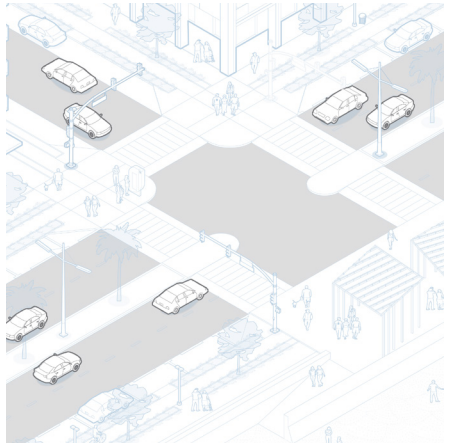
(١) ينبغي أن تكون أرصفة الطرق التجميعية عريضة بما يكفي لتحسين القدرة على المشي، وسهولة الوصول، وتنشيط الفراغ العام.

(٢) ينبغي أن تكون مسارات المشاة على جوانب الطرق التجميعية بعرض ٢م على الأقل، شريطة ألا يكون هناك تداخل بين وسائل راحة وسلامة و رفاه المشاة مع مسار المشاة المطلوب.

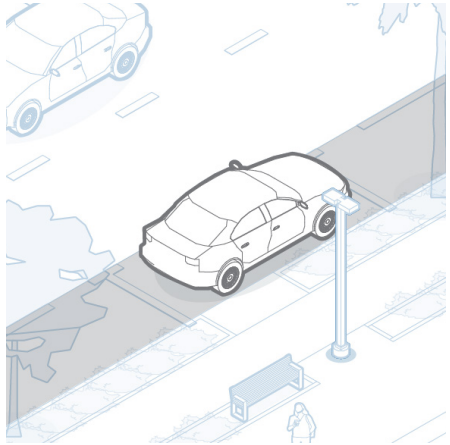
(٣) ينبغي توفير وسائل راحة وسلامة و رفاه المشاة شاملة أماكن الجلوس، وسلال المهملات، ضمن أثاث الرصيف (المنطقة الواقعة بين الرصيف وبردورة الطريق).

(٤) يشترط توفير نطاق لأثاث الرصيف بعرض ام.

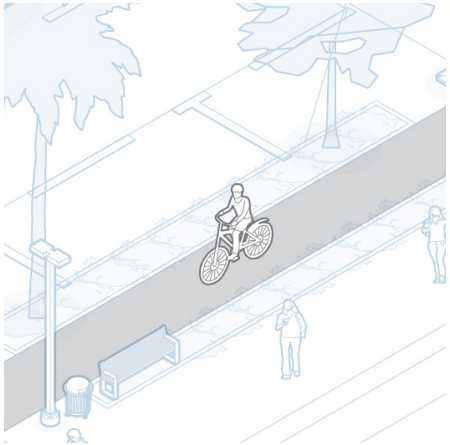
(٥) يؤخذ في الاعتبار توفير معابر مشاة سطحية عند التقاطعات، وفي حال التقاطعات المتباعدة، يصار إلى توفير معابر مشاة سطحية بينها حسب الحاجة.



تصميم لحركة مرور ثنائية الاتجاه
(موجّه إرشادي (١) ٤.٥.٢)



تفضيل الانتظار على الطريق
(موجّه إرشادي (١) ٤.٥.٣)



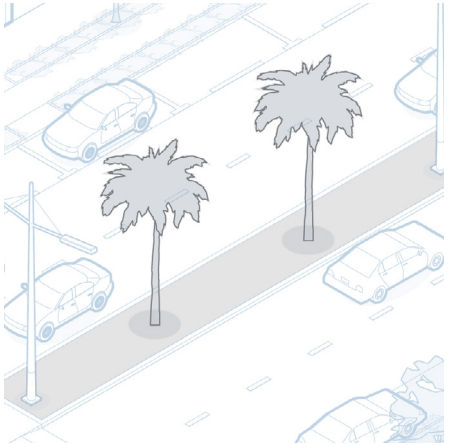
مسار دراجات هوائية بين مكان انتظار المركبات على الطريق والرصيف (موجّه إرشادي (٣) ٤.٥.٤)

٤,٥,٦ تنسيق الموقع

(١) يشجع على تشجير الطرق التجميعية في المنطقة الواقعة بين الرصيف وبردورة الطريق لتوفير الظلال للمشاة والدراجين والمركبات المنتظرة.

(٢) ينبغي مراعاة التنوع في اختيار عناصر التنسيق والتجميل المختلفة (أحواض الزراعة) حيثما كان ذلك مناسبا .

(٣) تشجيع التشجير في الجزيرة الوسطية في حال توافرها.



تنسيق جزيرة وسطية حيثما يلزم
(موجّه إرشادي (٣) ٤.٥.٦)

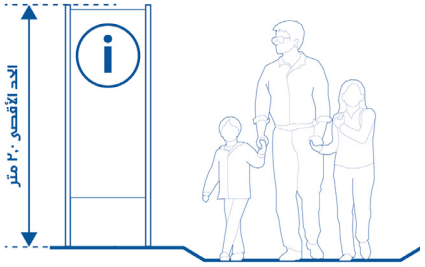
٤,٥,٧ اللافتات

(١) ينبغي ألا يزيد ارتفاع لافتات الاستدلال المكاني في الطرق التجميعية عن ٣م.

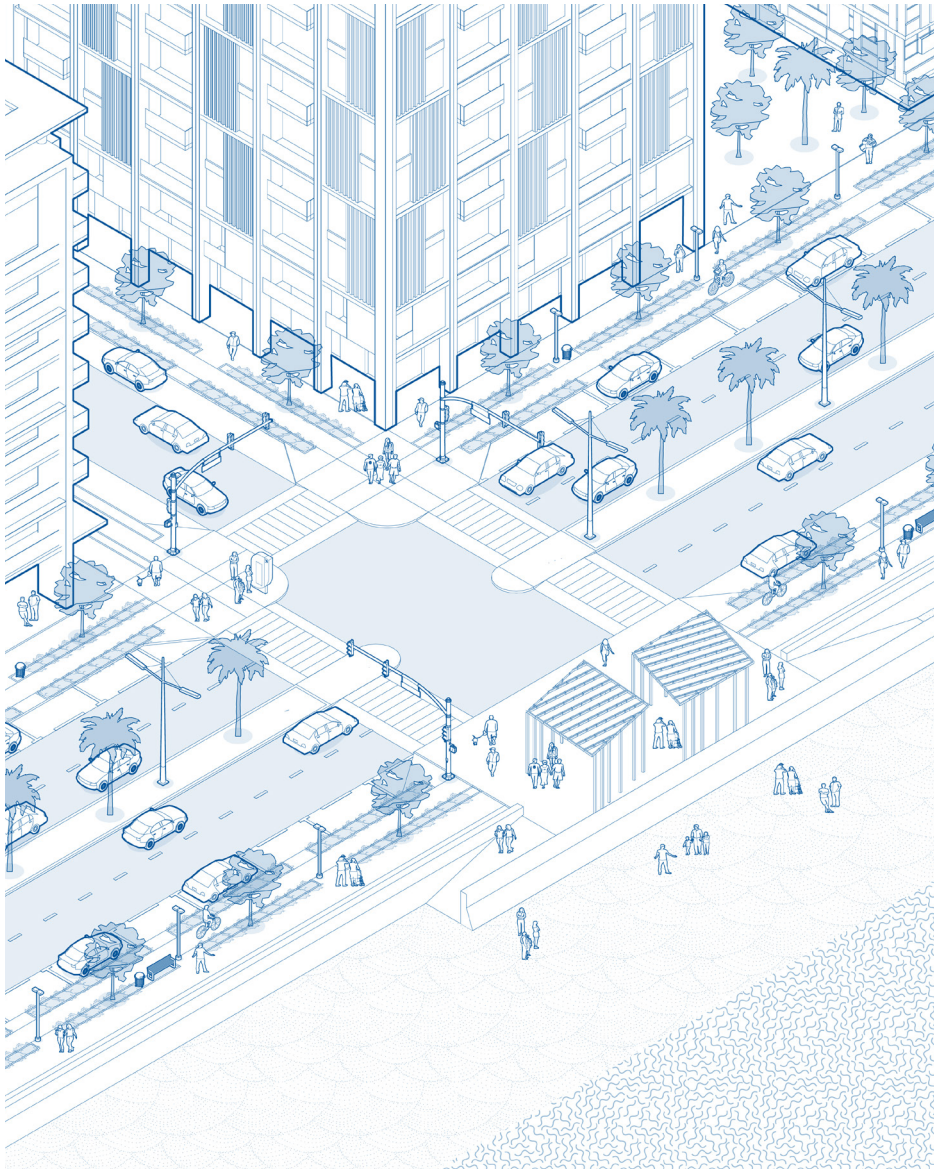
(٢) التشجيع بشدة في لافتات الاستدلال المكاني في الطرق التجميعية على بيان زمن الوصول بالدقائق مشياً أو بالدراجة إلى المواقع الرئيسة.

٤,٥,٨ الإنارة، المرافق العامة وتصريف مياه الأمطار والسيول

(١) لا يوجد هناك إرشادات أو معايير إضافية خاصة بالإنارة والمرافق العامة وتصريف مياه الأمطار والسيول لتطبيقها في الطرق التجميعية (أنظر للفقرة ٤,٣,٨ من هذا الدليل) بشأن الارشادات والمعايير العامة لإدارة شؤون الإنارة والمرافق العامة وتصريف مياه الأمطار والسيول لجميع أنواع الطرق.



لا يزيد ارتفاع لافتة الاستدلال المكاني عن ٣م
(موجّه إرشادي (١) ٤.٥.٧)



مثال لمنظور من الأعلى لطريق تجميعي

٤,٦ النمط الرابع - طريق شرياني

تعتبر الطرق الشريانية أكبر أنواع الطرق الحضرية في هذا الدليل الإرشادي، وتشاهد في البيئات الحضرية التي تضم، أو مصمّمة لتضم تطوير عالي الكثافة.

يمكن تمييز الطرق الشريانية من خلال العدد الكبير من الحارات المرورية فيها، والسرعات التصميمية العالية، والأرصفة الواسعة، ووجود معايير وإرشادات إضافية أخرى تضمن سلامة المستخدمين كأولوية قصوى، وكذلك تعزيزها للقدرة على المشي وتنشيطها للفراغ العمراني العام.

وتتسم الطرق الشريانية بكثافة عالية إلى متوسطة من المباني متعددة الأدوار ، وكذلك بمعايير تصميمية عالية لفراغات حركة المشاة، والأماكن المفتوحة المتكاملة مع مشهدية الطرق الشريانية والبنية التحتية للتنقل الحضري الخفيف. وينبغي أن تكون خدمة النقل العام متواترة وبأعلى طاقتها مع تفضيل استخدام حافلات المسار السريع.

يوجز الجدول التالي المعايير والإرشادات التصميمية المطلوبة والموصى بها للطرق الشريانية استناداً إلى دليل التصميم الهندسي للطرق (٢٠٠١) المعد من وزارة البلديات والإسكان.

وفيما يتعلق بتفاصيل ما هو وارد في الجدول، وكذلك المعايير والإرشادات الإضافية التي تنطبق على الطرق الشريانية، فقد تم توضيحها في الأجزاء التي تلي وذلك لأغراض تنفيذها قدر الإمكان.

طريق شرياني	وفقا لدليل التصميم الهندسي للطرق		
معايير التصميم	المواصفات	حارة الدراجات (مشتركة)	بدون حارات نقل عام
السرعة التصميمية (القصوى)	٨٠كم/ساعة	٨٠كم/ساعة	٨٠كم/ساعة
الأبعاد الأساسية للطريق			
فراغ المشاة الترويحي	٧م (على كل جانب)	٥,٥م (على كل جانب)	٧م (على كل جانب)
الارتداد (اختياري)	١,٥م	١,٥م	١,٥م
رصيف المشاة (أدنى عرض)	٢,٥م	٣م	٣,٥م
نطاق أثاث الرصيف (اختياري)	١م	١م	١م
مسار الدراجات (أدنى عرض)	١,٥م	غير متاح	١,٥م
حافة الطريق (أدنى عرض)	٠,٥م	٠,٥م	٠,٥م
الجزر الفاصلة (أدنى عرض)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
حارة الخدمة	غير متاح	غير متاح	غير متاح
حارة النقل العام (أدنى عرض)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
الانتظار (بالظبط)	غير متاح	غير متاح	غير متاح
حارة المرور	٩,٥م (على كل جانب)	٨م (على كل جانب)	٩,٥م (على كل جانب)
الجزيرة الوسطية (أدنى عرض)	١م	١م	١م
عرض الحارة (بالظبط)	٣x٢م	٣م	٣x٣م
حارة الطوارئ	غير متاح	غير متاح	غير متاح
الحارة القريبة من الرصيف ، الحافلات، قطار خفيف/ حافلات سريعة (اختياري)	٣,٥م	٤م	غير متاح
دراجة هوائية	غير متاح	حارة مشتركة	غير متاح
انتظار/حارة إضافية	غير متاح	غير متاح	٣,٥م
النقل العام			
مسار الحافلات	نعم	نعم	غير متاح
القطار الخفيف	غير متاح	غير متاح	غير متاح
مسار الحافلات (بالظبط)	٣,٥م	٤م	غير متاح
القطار الخفيف (بالظبط)			غير متاح
مواد تنسيق المظهر العام للطريق			
فراغ المشاة الترويحي	رصف خرساني، طوب معشّق، حجارة تجميلية	رصف خرساني، طوب معشّق، حجارة تجميلية	رصف خرساني، طوب معشّق، حجارة تجميلية
منطقة انتظار	غير متاح	غير متاح	غير متاح
مسار الطريق	أسفلت	أسفلت	أسفلت
معابر مشاة	رصف خرساني مع ٧٠٪ تباين لوني	رصف خرساني مع ٧٠٪ تباين لوني	رصف خرساني مع ٧٠٪ تباين لوني
إنارة تجميلية وأثاث رصيف الطريق	انظر الارشادات		
تشجير	انظر الارشادات		

مثال لقطاع و مخطط ارشادي لطريق شرياني

مثال لطريق شرياني

٤,٦,١ الأداء الوظيفي الشامل

(١) تصمم الطرق الشريانية لتستوعب رحلات مرورية بسرعة تصميمية حتى ٥٠ كم/ ساعة.

(٢) يتراوح إجمالي عرض الحارات المرورية في الطرق الشريانية بين ٣٥- ٤٥م (عرض الحارات المرورية في الطرق الشريانية) .

٤,٦,٢ حارات المرور

(١) تصمم الطرق الشريانية لتستوعب حركة مرورية باتجاهين، ولا يسمح باتجاه واحد لحركة المرور.

(٢) وجو ب توفير العدد الأدنى المطلوب من حارات المرور بما يكفي لسد الاحتياجات المرورية، حيث يجوز في الطرق الشريانية توفير ثلاث حارات مرورية في كل اتجاه، ولا يسمح هنا بأكثر من ست حارات مرورية.

(٣) يتراوح عرض حارات المرور في الطرق الشريانية بين ٣,٧ إلى ٤م، مع تفضيل أن تكون أضيق من ذلك لضبط السرعة المرورية.

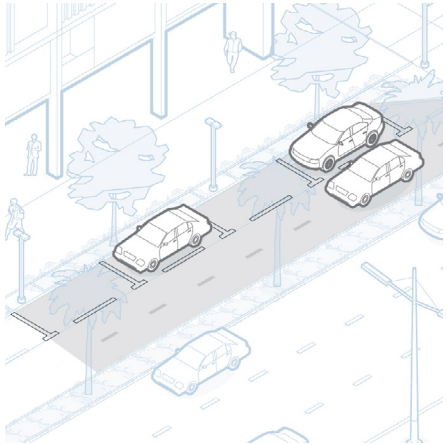
(٤) ينبغي أن تكون عروض حارات الطرق لأغراض النقل العام ٤م (يشمل ذلك حافلات المسار السريع، والقطار الخفيف وحافلات النقل العام).

(٥) يؤخذ في الاعتبار تنسيق وتشجير وتجميل الجزر الوسطية بعرض ٣م على الأقل في الطرق الشريانية لتسهيل عبور المشاة ، وإبطاء سرعات سير المركبات، وتوفير الظلال وتحسين إدارة تصريف مياه الأمطار والسيول.

٤,٦,٣ مواقف الانتظار في جوانب الطرق

(١) يجب الدخول إلى موقف الانتظار في جانب الطريق الشرياني عبر حارة مرورية مخصصة لذلك تكون منفصلة عن حارات المرور الأخرى بجزيرة فاصلة مشجّرة بعرض يتراوح بين ٣,٤م - ٤,٢م.

(٢) يجوز أن تكون حارات الانتظار على الطريق موازية أو مائلة بزاوية ٤٥ درجة.



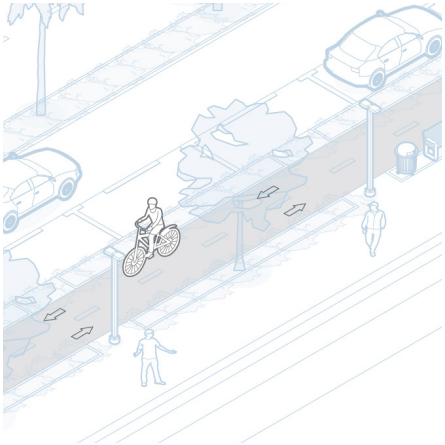
حارات دخول منفصلة لمواقف الانتظار في جوانب الطرق (موجّه إرشادي (١) ٤.٦.٣)

٤,٦,٤ مرافق الدراجات الهوائية

(١) يشترط توفير مرافق الدراجات الهوائية على طول الطرق الشريانية.

(٢) يجب فصل مرافق الدراجات الهوائية عن حارات مرور المركبات بحاجز مادي بعرض ام على الأقل.

(٣) ينبغي في مواقف الانتظار على الطريق تحديد مواقع حارات الدراجات بين مواقف الانتظار على الطريق و رصيف الطريق.



تخصيص حارتين باتجاهين في جانب خط الساحل / الحافة المائية لمرور الدراجات الهوائية (موجّه إرشادي (٢) ٤.٦.٤)

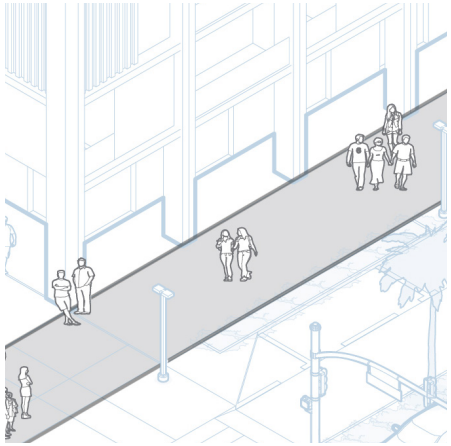
٤,٦,٥ أرصفة المشاة ووسائل راحتهم وسلامتهم و رفاههم

(١) ينبغي أن تكون أرصفة الطرق الشريانية عريضة بما يكفي للتشجيع على المشي، وسهولة الوصول، وتنشيط الفراغ العام. وينبغي أن تكون مسارات المشاة على جوانب الطرق الشريانية بعرض ٢,٥م على الأقل، شريطة ألا يشكل أثاث الرصيف عائقاً لحركة المشاة شاملاً أماكن الجلوس، وسلال المهملات، ضمن أثاث الرصيف (المنطقة الواقعة بين الرصيف وبردورة الطريق).

(٢) ينبغي توفير وسائل راحة وسلامة ورفاهية المشاة شاملة أماكن الجلوس، وسلال المهملات، ضمن أثاث الرصيف (المنطقة الواقعة بين الرصيف وبردورة الطريق).

(٣) يشترط توفير نطاق لأثاث الرصيف بعرض ١,٥م.

(٤) يؤخذ في الاعتبار توفير معابر مشاة سطحية عند التقاطعات، وفي حال التقاطعات المتباعدة، يراعى توفير معابر مشاة سطحية بينها حسب الحاجة.



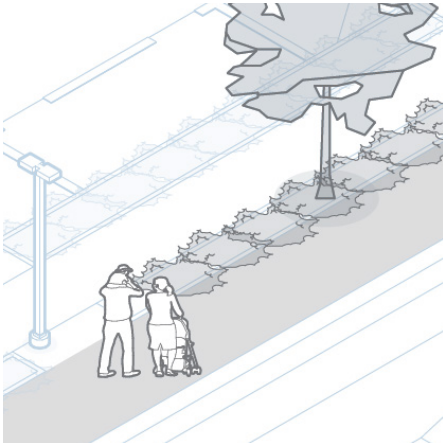
تخصيص ممرات مشاة عريضة ما أمكن في أرصفة المشاة (موجّه إرشادي (١) ٤.٦.٥)

٤,٦,٦ تنسيق الموقع

(١) ينبغي تشجير الطرق الشريانية في المنطقة الواقعة بين الرصيف وبردورة (حافة) الطريق لتوفير الظلال للمشاة والدراجين والمركبات المنتظرة.

(٢) يؤخذ في الاعتبار أن تضيف أحواض الزراعة جمالية أكثر للرصيف.

(٣) لأغراض تنسيق وتجميل الجزيرة الوسطية، تتم زراعة الأشجار المناسبة داخل الجزيرة الوسطية.



تنسيق وتجميل الأرصفة بالأشجار والنباتات يعزز من استمتاع المشاة بالرصيف الذي يمشون عليه (موجّه إرشادي (١) ٤.٦.٥)

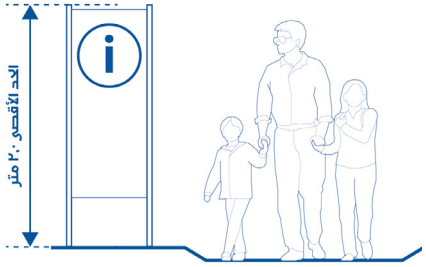
٤,٦,٧ اللافتات

(١) ينبغي ألا يزيد ارتفاع لافتات الاستدلال المكاني في الطرق الشريانية عن ٣م.

(٢) التشجيع بشدة في لافتات الاستدلال المكاني في الطرق الشريانية على بيان زمن الوصول بالدقائق مشياً أو بالدراجة إلى المواقع الرئيسة.

٤,٦,٨ الإنارة، المرافق العامة وتصريف مياه الأمطار والسيول

(١) ليس هناك إرشادات أو معايير إضافية تنطبق على الإنارة، المرافق العامة وتصريف مياه الأمطار والسيول. أنظر للفقرة ٤,٣,٨ من هذا الدليل بشأن الارشادات والمعايير العامة لإدارة شؤون الإنارة، والمرافق العامة وتصريف مياه الأمطار والسيول لجميع أنواع الطرق.



لا يزيد ارتفاع لافتة الاستدلال المكاني عن ٣م (موجّه إرشادي (١) ٤.٦.٧)



منظور من أعلى لطريق شرياني

٤,٧ النمط الخامس - الطرق الغير معبدة

تتفاوت الطرق الغير معبدة في الحجم وكثافة الاستعمال ، إذ يتراوح عرضها بين ٥,٥م إلى ٨م، ويجري استخدامها في خارج المدن و في الضواحي لخدمة المناطق الداخلية النائية بعمرانها المحدود في الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى؛ ويشجع هنا بشدة على إنشاء ممرات متعددة الاستعمال للدراجين والمشاة بموازاة هذا النمط من الطرق.

يوجز الجدول التالي المعايير والإرشادات التصميمية المطلوبة والموصى بها لطرق الطبيعية، استناداً إلى دليل التصميم الهندسي للطرق(٢٠٠١). وفيما يتعلق بتفاصيل ما هو وارد في الجدول، وكذلك المعايير والإرشادات الإضافية التي تنطبق على الطرق الغير معبدة، فقد تم توضيحها في الأجزاء التي تلي لأغراض تنفيذها قدر الإمكان.

الطرق الغير معبدة وفقا لأفضل الممارسات العالمية	
معايير التصميم	المواصفات
السرعة التصميمية (القصوى)	**٥٠كم/ساعة**
إجمالي العرض الأقصى والأدنى بين حواف بردورات الطريق	**٥,٥م / ٨م**
حارات المرور	-
عدد حارات المرور (أقصى عدد)	**٢م**
عرض الحارة (أدنى)	**٢,٧م**
عرض حارة النقل العام	-
اتجاهات المرور	**اتجاه مفرد، اتجاهان**
الجزيرة الوسطية (أدنى عرض)	**غير مطلوبة**
عرض الجزيرة الوسطية(أدنى عرض)	-
مواقف انتظار في جوانب الطرق	**محدود**
حارة انتظار بزاوية	**متوازي أو بزاوية ٤٥ درجة**
حارة مرور مخصصة (أدنى/أقصى)	-
أدنى مسافة ابتعاد عن التقاطع	**٧م**
مرافق الدراجات الهوائية	**يوصى به**
الأرصفةو مرافق راحة وسلامة المشاة	**يوصى به**
ممر متعدد الاستعمال	**غير مطلوب**
نطاق أثاث الرصيف	**غيرمطلوب**
التنسيق والتجميل	**يوصى به**
تشجير الطرق ضمن نطاق أثاث الطريق	**يوصى به**
تشجير الجزيرة الوسطية	-

مثال لقطاع ومخطط اشادي لطريق طبيعي

مثال لطريق طبيعي

٤,٧,١ الأداء الوظيفي الشامل

(١) تصمم الطرق الغير معبدة لتستوعب رحلات مرورية بسرعة تصميمية حتى ٥٠كم/ساعة، ينبغي تخفيضها كلما قلت عروض الطرق، وكلما كان التطوير المجاور لها أكثر اندماجاً.

(٢) يتراوح إجمالي عرض حرم الطرق الغير معبدة بين ٥,٥ - ٨م (عرض المنطقة بين حافتي الرصيف)؛ وقد يتعدى العرض الحد الأقصى له في حارات الإنعطاف.

٤,٧,٢ حارات المرور

(١) تصمم الطرق الغير معبدة لتستوعب حركة مرورية باتجاهين أو باتجاه واحد.

(٢) وجو ب توفير العدد الأدنى المطلوب من حارات المرور بما يكفي لتلبية الاحتياجات المرورية، ولا يسمح هنا بأكثر من حارتين لحركة المرور، لكن يجوز عند الضرورة توفير حارة انعطاف إضافية واحدة.

(٣) يتراوح عرض حارات المرور في الطرق الغير معبدة بين ٢.٧ إلى ٤م، مع تفضيل أن تكون أضيق من ذلك لضبط السرعة المرورية.

٤,٧,٣ مواقف الانتظار في جوانب الطرق

(١) يسمح بالانتظار في جوانب الطرق الغير معبدة.

(٢) يجوز أن تكون حارات الانتظار على الطريق موازية للرصيف أو مائلة بزاوية ٤٥ درجة.

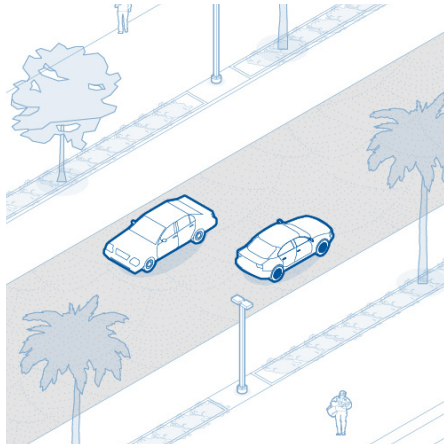
(٣) ينبغي في حالة وجود مناطق لانتظار السيارات في الطريق مع السماح بركوب الدراجات في مسار المشاة ، يجب أن يكون مسار الدراجات في الجهة الأقرب للطريق وليس للمبنى.

٤,٧,٤ مرافق الدراجات الهوائية ومرافق راحة وسلامة و رفاه المشاة

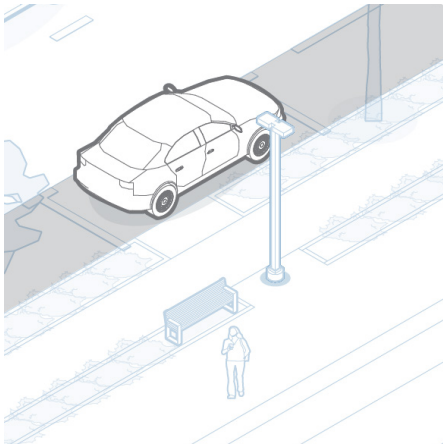
(١) يشجع على توفير مرافق الدراجات الهوائية على طول الطرق الغير معبدة.

(٢) يشجع على توفير مرافق الدراجات و ممرات المشاة في ممر مفرد متعدد الاستعمالات يتقاسمه المشاة و الدرّاجون، شريطة أن يكون الممر متعدد الاستعمالات بعرض ٢,٢٥م.

(٣) يجب فصل مرافق الدراجات الهوائية عن حارات مرور المركبات بحاجز مادي بعرض ام على الأقل، يتم فيه توزيع مرافق المشاة أو الدرّاجين كمقاعد الجلسات وسلات المهملات ومظلات انتظار وسائط النقل.



لا يسمح بأكثر من حارتي مرور مركبات (موجّه إرشادي (٢) ٤.٧.٢)



موقع انتظار في جوانب الطريق بين حارات المرور والرصيف (موجّه إرشادي (٣) ٤.٧.٣)

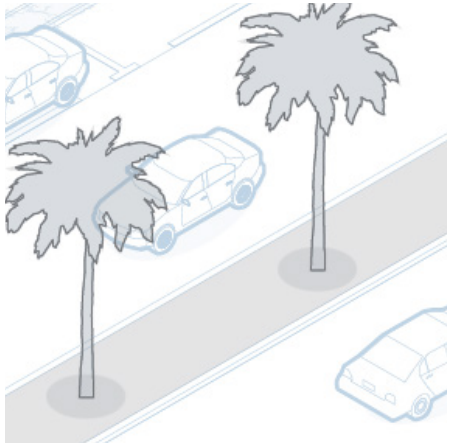


تفضيل الممرات المشتركة متعددة الاستعمالات ((موجّه إرشادي (٢) ٤.٧.٤)

٤,٧,٥ تنسيق الموقع

(١) ينبغي تشجير المنطقة الواقعة بين الرصيف وبردورة (حافة) الطريق لتوفير الظلال.

(٢) لأغراض تنسيق وتجميل الجزيرة الوسطية، تتم زراعة الأشجار المناسبة داخل الجزيرة الوسطية.



زراعة الأشجار ضمن أعمال تنسيق الجزيرة الوسطية
(موجّه إرشادي (٢) ٤.٧.٥)

٤,٧,٦ اللافتات

(١) ينبغي ألا يزيد ارتفاع لافتات الاستدلال المكاني في الطرق الغير معبدة عن ٢م.

(٢) التشجيع بشدة في لافتات الاستدلال المكاني في الطرق الغير معبدة على بيان زمن الوصول بالدقائق مشياً أو بالدراجة إلى المواقع الرئيسة.

٤,٧,٧ الإنارة، المرافق العامة وتصريف مياه الأمطار والسيول

(١) ليس هناك إرشادات أو معايير إضافية تطبق على الإنارة أو المرافق العامة أو إدارة تصريف مياه الأمطار والسيول في الطرق القروية. (أنظر للفقرة ٤,٣,٩ من هذا الدليل).



منظور من أعلى لطريق طبيعي



٥ المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة



٥,١ أنماط المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة ١٣٦

٥,٢ الإرشادات والمعايير التصميمية (لجميع الأنماط) ١٣٧

٥,٣ النمط الأول - المناطق الطبيعية ١٤٨

٥,٤ النمط الثاني - الحدائق العامة ١٥٠

٥,٥ النمط الثالث - الساحات والميادين العامة ١٦٠

٥,١ أنماط المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة

يمكن للمناطق الخضراء والمساحات المفتوحة جيدة التصميم بجميع مستوياتها أن تستوعب وتشجع التفاعل الإيجابي بين جميع الناس على اختلاف أطيافهم الاجتماعية والثقافية والاقتصادية. وتهدف الأسس والموجهات التصميمية الواردة في هذا الجزء إلى توجيه إنشاء وتنسيق الحدائق والفراغات العمرانية المفتوحة التي تلبي هذه الأهداف.

ومن بين الأنماط الخمسة للأماكن العامة والتشكيلات الطبيعية التي حددتها وزارة الشئون البلديةوالقروية والإسكان*، يحدّد هذا الدليل ثلاثة أنماط من الحدائق والفراغات المفتوحة للشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى، لكل منها خصائص وميزات فريدة قد تناسب بيئة معينة على نحو أفضل. وبالنسبة للجهات الحكومية والمصممين والمخططين والمطورين، فإن فهم نمط الحديقة أو الفراغ المفتوح و اتخاذ أي قرار يختص بنطاق التطبيق سيسهم في تطبيق الإرشادات والمعايير التصميمية الواردة في هذا الجزء على أفضل وجه.

النمط الأول - المناطق الطبيعية

• تتكون بشكل رئيس من أماكن طبيعية وفراغات مخصصة لأنشطة الترويح السلبي.

• تحتوي بشكل عام على حد أدنى من التخطيط للأنشطة أو لا تحتوي على أي تخطيط لها ، وغالباً ما تستخدم هذه الحدائق المزيد من التخضير والتشجير في تصميمها باستخدام مواد نباتية، مع محدودية عناصر تنسيق الموقع الصلبة.

النمط الثاني - الحدائق العامة

• غالباً ما تصمم وتنسّق بنظام هندسي أو منتظم لمجموعة متنوعة من الأنشطة والاستخدامات.

• غالباً ما تتميز هذه الحدائق بكثرة استخدامها لعناصر تنسيق الموقع الصلبة والنباتات والأشجار و الشجيرات والنباتات القابلة للقص والتشكيل مقارنة بالحدائق التي يراعي محاكاة الطبيعة في تصميمها وتنسيقها.

النمط الثالث - الساحات والميادين العامة

• الأماكن العامة المفتوحة تقع عادةً في المناطق الحضرية و تكون محاطة من معظم الجوانب بمباني أو طرق.

• الساحات العامة وتتسم في معظمها بعناصر تنسيق الموقع الصلبة، ما يسمح باستخدامها كفراغات عمرانية مرنة وأماكن تجمّع تسهم في تحقيق التواصل والتفاعل الاجتماعي.

*الدليل الإرشادي الوطني لتصميم المجال الحضري العام

النمطان الآخران هما الفراغات العمرانية الدينية كساحات المساجد، والفراغات الخطية (فراغات اتصال للربط والدخول والخروج) ، والفراغات الخطية مماثلة هنا لنمط المنشآت الواقعة على خط الساحل / الحافة المائية (قسم ٤)



مثال لمناطق طبيعية



مثال لحديقة عامة



مثال لساحة عامة (بلازا)

٥,٣ الإرشادات والمعايير التصميمية (لجميع الأنماط)

تعتبر إرشادات و معايير التصميم الواردة في هذا الجزء بمثابة توصيات لجميع أنواع الحدائق و الفراغات المفتوحة، و التي سوف تسهم بتحقيق مستقبل أفضل للبيئة العمرانية في الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى ، كونها تكمل إرشادات التصميم الواردة في الدليل الإرشادي لتصميم المجال العام ٢٠٢٢، و التي ينبغي اتباعها قدر الإمكان.

٥,٣,١ التفاعل مع سياق البيئة المحيطة

يقصد بالسياق هنا تموضع وتوجيه الحدائق والمتنزهات والفراغات المفتوحة، وكيفية تواصلها وتفاعلها مع محيطها العمراني والتشكيلات الطبيعية المجاورة ضمن نطاق الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى.

(١) يجب الأخذ في الاعتبار الترابط مع استعمالات الأراضي والأنشطة المجاورة والنسيج الحضري العام.

(٢) يجب الأخذ في الاعتبار الترابط والاتصال بالشبكات الخضراء الحالية أو المقترحة، بما في ذلك المتنزهات والممرات وخط الساحل / الحافة المائية (انظر الفصل ٦)، وتوسيع الشبكة الخضراء الشاملة، وكذلك شبكة المشاة.

(٣) تحديد وتوجيه الحدائق والمساحات المفتوحة لحماية والقاء الضوء على المناظر أو خطوط الرؤية ذات الأهمية للواجهة البحرية، بالإضافة لأي معالم أو مكونات تصميمية مميزة أو غيرها من النقاط المحورية على الشريط الساحلي أو المناطق المحيطة.

(٤) توفير إطلالة بانورامية جميلة من الحدائق باتجاه خط الساحل / الحافة المائية أو المباني المميزة والرموز الشهيرة في المنطقة من خلال الممرات أو التشكيلات والتنسيقات الطبيعية أو صفوف الأشجار او من خلال اختلاف المستويات الطبوغرافية.

٥,٣,٢ تشكيل هوية

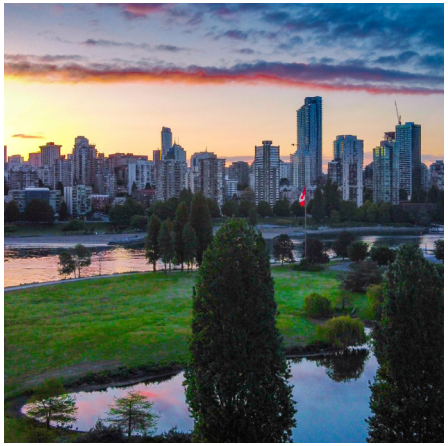
يشير تشكيل الهوية إلى تحديد الميزات الخاصة والاحتفاء بها - سواء كانت مادية أو تاريخية أو ثقافية أو طبيعية - والتي تجعل الحدائق والفراغات العامة المفتوحة مساحة مفتوحة فريدة من نوعها، لخلق الشعور بالانتماء للمكان الذي يحفز المجتمع على المشاركة والتواصل والتعلم.

(١) دمج السمات المادية والاجتماعية والثقافية والطبيعية للشريط الساحلي في تصميم الحديقة أو الفراغ المفتوح لجذب الناس، وتشكيل هوية خاصة بالحديقة والفراغ العام وجعلهما وجهة جاذبة يقصدها الناس.

(٢) يمكن تصميم مكونات الحدائق والفراغات المفتوحة بطريقة تعزز وتعكس الهوية الفريدة للمنطقة. وقد تشمل هذه المكونات: اللافتات، الفن العام، أثاث الحديقة، مواد البناء، الألوان، والزراعات، وما إلى ذلك.



مثال لحديقة طولية ساحلية تضمن إطلالة على خط الساحل / الحافة المائية ، وشبكات مشاة ممتدة (موجّه إرشادي (٢) ٥,٣,١)



مثال لتوجيه حديقة لضمان تأطير الأفق لمرتادي الحديقة بامتداد خط الساحل / الحافة المائية (موجّه إرشادي (٣) ٥,٣,١)



مثال لتصميم حديقة تستلهم جمالياتها من القيم الثقافية والتراثية لأهل المنطقة (موجّه إرشادي ٥,٣,٢)

٥,٢,٣ تنظيم أنشطة وفعاليات الحدائق والفراغات العامة

يشار إلى تنظيم برامج فعاليات الحدائق والمتنزهات هنا إلى الأنشطة أو الاستخدامات التفصيلية المقترح إستضافتها في الحدائق أو الفراغات العامة. وهي تحدد بشكل كبير كيفية توظيف الفراغ العمراني، وتعد من الأساسيات التي تسهم في توفير مكان حيوي، نشط وآمن لمرتادي الحديقة.

(١) تنظيم مجموعة متنوعة من فعاليات وأنشطة الترويح الحركية وغير الحركية في الصالات المغلقة والمفتوحة على حد سواء، ما يتيح للزائر أو المستخدم اختيار نمط الفعالية التي يرغب في حضورها وجعله مشاركاً فيه ، مع توفير فرص للتجارب التفاعلية.

(٢) تشكيل فراغات ترويحية متعددة الوظائف ومرنة توفر فرصاً للتواصل والتفاعل الاجتماعي.

(٣) تشكيل فراغات صغيرة ضمن الفراغات الأكبر، و تصميم بيئة مفتوحة لتعظيم وضوح الرؤية ضمن الفراغ العمراني وجعله أكثر أماناً عبر وسائل المراقبة الطبيعية ، مع تفادي إنشاء مناطق منعزلة أو "مخفيّة".

(٤) استخدام المواد التي تضيف قيمة إلى الفعاليات والأنشطة المقترحة - مثل الارضيات المطاطية الآمنة لممارسة الأنشطة الرياضية للكبار والصغار.

(٥) يؤخذ في الاعتبار تحديد حركة الشمس والظل واتجاه الرياح لأغراض تحديد مواقع إقامة الفعاليات المتنوعة في الحدائق والمتنزهات.

(٦) يؤخذ في الاعتبار دمج الفن العام في أعمال تنسيق الحدائق والفراغات العامة. ولمزيد من التفصيل في هذا الشأن، (أنظر الفصل ٧,١١ من هذا الدليل).



تحديد فراغات الحديقة بعناصر إنشائية يخلق "غرفة معيشة حضرية" (موجّه إرشادي (١) ٥,٢,٣)



استخدام المواد التي تضفي حيوية على المكان - مثل الأسطح الناعمة لباحات لعب ولهو الأطفال (موجّه إرشادي (٤) ٥,٢,٣)



دمج الفن العام التفاعلي في أعمال تنسيق الحدائق لأضفاء حيوية على الأماكن الحضرية (موجّه إرشادي (٣) ٥,٢,٣)

٥,٢,٤ الممرّات

تشير الممرات إلى شبكة من المسارات المرصوفة أو الخضراء في جميع أنحاء المتنزه أو الفراغ المفتوح. وهي تشير في العموم إلى مسارات المشاة لكنها يمكن أن تشمل مسارات للدراجات الهوائية، ومسارات للنقل متعدد الوسائط.

(١) توفير مسارات مرصوفة تعبر المتنزه أو الفراغات المفتوحة وترتبط بالوجهات الرئيسة المقصودة والعناصر التصميمية مثل خط الساحل / الحافة المائية (الشواطئ على وجه الخصوص)، الملاعب الرياضية، البرجولات، أماكن الجلوس، ملاعب الأطفال، والتجهيزات المماثلة.

(٢) يتم استخدام مواد غير مسامية حيثما أمكن للمساعدة في إدارة مياه الأمطار والسيول.

(٣) تشكيل تسلسل هرمي للمسارات باستخدام المسارات الرئيسة كعناصر تنظيمية والمسارات الثانوية لربط العناصر التنسيقية في جميع أنحاء المتنزه أو الفراغ المفتوح .

(٤) قد تتفاوت عروض الممرات الرئيسة تبعاً لمدى تقاربها، مع ملاحظة ألا يقل العرض الأدنى لها عن ٣م، وألا تكون الأرضيات من النوع الزلق لاستيعاب جميع المستخدمين، بما فيهم مستخدمي الكراسي المتحركة ، ويراعى استخدام عناصر تنسيق الموقع الصلبة بصورة اكثر رسمية عن الممرات الفرعية.

(٥) يراعى تنوع الخامات والمواد المختلفة حيث يساهم تنوع الألوان و أنماط التبليط في توجيه أتجاه شكل الحركة البصرية و حركة الأفراد ، كما يُنصح في الأماكن شبه المظللة وغير المظللة باختيار ألوان فاتحة لتحسين المناخ ، ويفضل التنويع في أشكال وأنواع التبليط في الأماكن المختلفة بما يساهم في توضيح نوع النشاط أو تغيّره.

(٦) دمج مسارات الدراجات ومسارات التنقل متعدد الوسائط عبر المتنزه أو الفراغ المفتوح المتصلة بشبكة مسارات الدراجات والتنقل متعدد الوسائط المتوافرة في المنطقة المجاورة، مع تحديد جميع مسارات ومعابر المشاة وراكبي الدراجات.

(٧) خلق اهتمام بصري عبر توجيه تركيز المُشاهد نحو العناصر الجمالية على طول المسارات؛ على أن تكون هناك حواجز وسياجات وحوائط لتحديد المسارات عند الضرورة.

(٨) ينبغي ألا تتسبب أعمدة الإنارة أو اللافتات أو الزراعات أو غير ذلك من الأثاث أو العناصر التصميمية في عرقلة حركة المشاة في الممرات.



ممرات مشاة في الخط الساحلي / الحافة المائية
(موجّه إرشادي (١) ٥,٢,٤)



دمج مسارات الدراجات و وسائط التنقل المتعددة
(موجّه إرشادي (٥) ٥,٢,٤)



توفير ممرات مرصوفة خالية من العوائق
(موجّه إرشادي (٧) ٥,٢,٤)

(٩) ضرورة تفادي الاختلافات في ميول السطح على طول المسارات لتفادي الإصابة المحتملة. وكذلك تفادي وضع درجات مفردة على طول المسارات؛ مع توفير المنحدرات حسب الحاجة.

(١٠) توفير مداخل ومخارج متعددة يمكن تمييزها بوضوح على طول المتنزه، أو في محيط الفراغ المفتوح للمشاة.

(١١) تكون مداخل المشاة منفصلة بحيث يمكن تمييزها بوضوح عن مداخل المركبات (مركبات الخدمة والطوارئ وما إلى ذلك).

(١٢) تكون مداخل المشاة قريبة من مراكز النقل (محطات توقف الحافلات) لتشجيع استخدام وسائط التنقل البديلة إلى المتنزه أو الفراغ المفتوح.

(١٣) يعد الوصول الشامل أحد الاعتبارات التصميمية في جميع المسارات؛ ويسترشد هنا بالعناصر التصميمية في اتفاقية حقوق الأشخاص أصحاب الهمم و قانون الأمريكيين ذوي الإعاقة (أصحاب الهمم).

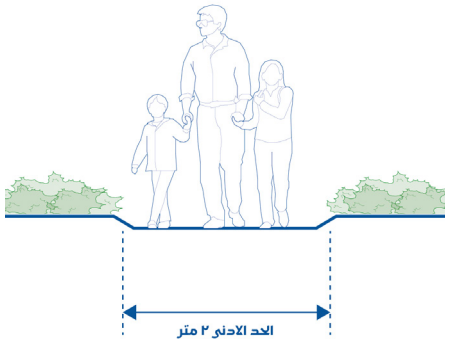
(١٤) ينبغي ألا يقل عرض ممرات المشاة عن ٢م. بينما تكون عروض الممرات المشتركة بين المشاة والدراجين ٣,٥م على الأقل.

(١٥) ينبغي أن يكون الميل الأقصى للمنحدرات ١ : ٢٠ لجميع مسالك المشاة، كما ينبغي في حال تعدّت الميول ذلك استخدام الدرجات والبسطات المتكاملة.

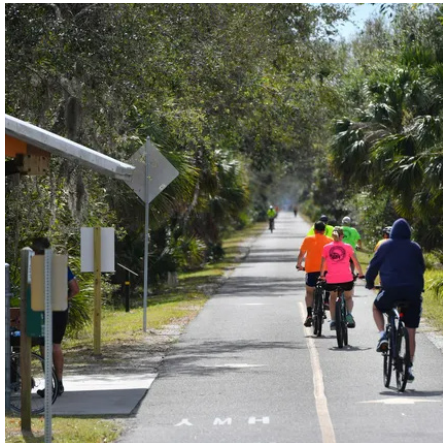
(١٦) يتم تثبيت أثاث الممرات على جوانبها (أعمدة الإنارة، اللافتات، حاويات النفايات، المصدّات، ومقاعد الجلوس، وغيرها)



ينبغي توفير أرصفة عريضة قدر الإمكان وتنسيق جمالي لكل طريق (موجّه إرشادي (٦) ٥,٢,٤)



يكون عرض ممرات المشاة الرئيس ٢م على الأقل مع وجوب خلوها من عوائق سير المشاة كأعمدة الإنارة، مقاعد الجلوس وأنواع أخرى من أثاث الرصيف أو العناصر التصميمية (موجّه إرشادي (١٣) ٥,٢,٤)



تنسيق ممرات الدراجات وممرات وسائط التنقل المتعددة (موجّه إرشادي (١٣) ٥,٢,٤)



توفير أثاث على طول الممرات (موجّه إرشادي (١٥) ٥,٢,٤)

٥,٢,٥ الجلسات

توفر إرشادات الجلسات توصيات بشأن توفير الأثاث أو عناصر التصميم الأخرى لأغراض الجلسات لتعزيز مرونة المكان والتمتع بفراغات الحديقة.

تلعب مقاعد الجلوس دورًا مهمًا في تشكيل تجربة مستخدمي الحدائق والأماكن العامة - أماكن للتجمع غير الرسمي والاجتماع والراحة والاسترخاء.

(١) توفير أماكن وأنماط جلوس متنوعة للجميع من مختلف الأحجام و القدرات، وإتاحة المجال للتواصل والتفاعل الاجتماعي على تنوّعه.

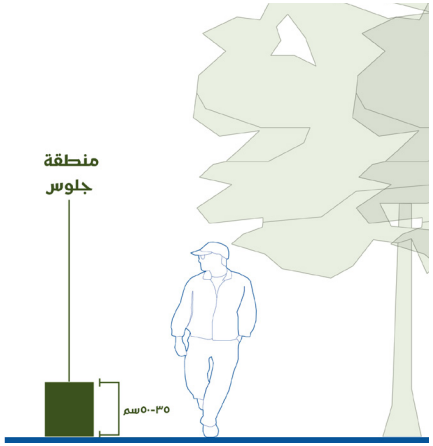
(٢) ينبغي تحديد أماكن الجلوس على مسافات منتظمة في المواقع المحتملة لتجمعات الناس أو انتظارهم، ، مع الأخذ في الاعتبار أنماط الاشعاع الشمسي وتوافر الظلال.

(٣) توفير خيارات جلوس مريحة متحركة وثابتة لزيادة مرونة الحيّز ، بحيث يكون الحد الأدنى لارتفاع مقاعد الجلوس ٠,٣٤ م والحد الأقصى ٠,٥٠م.

(٤) في اختيار نمط جلوس ثابت ، تكون ظهور المقاعد على طول حواف الفراغ لتحسين أدائية مقاعد الجلوس وتعزيز راحة وسلامة المستخدم.

(٥) يجب أن تكون مقاعد الجلوس متسقة في طابعها التصميمي مع عناصر الحديقة الأخرى، باستخدام مواد وأساليب مماثلة.

(٦) لتجنب اكتساب الحرارة وعدم الراحة، ينبغي تصميم مقاعد الجلسات باستخدام مواد طبيعية وطلاء فاتح اللون و وجوب اختيار أنواع المواد المقاومة لطبيعة المناخ ، وسهله الصيانة وتجنب المواد التى تفسد الملابس للمستخدمين.



تراوح ارتفاع جدار الجلسة بين ٣٥ إلى ٥٠ سم
(موجّه إرشادي (٣) ٥,٢,٥)



توفير خيارات جلوس ثابتة ومتنقلة لتعزيز مرونة الفراغ العمراني العام (موجّه إرشادي (٣) ٥,٢,٥)



توفير خيارات جلوس ثابتة ومتنقلة لتعزيز مرونة الفراغ العمراني العام (موجّه إرشادي (٣) ٥,٢,٥)

٥,٢,٦ أعمال تنسيق الموقع والاعمال الانشائية

تحدد الأسس المتعلقة باعمال تنسيق الموقع والاعمال الانشائية إرشادات عامة للحدائق والأماكن المفتوحة، علماً بأن جميعها لن تكون قابلة للتطبيق في كل حالة.

(١) ينبغي أن يكون التصميم دائماً متوائماً مع السياق المحلي، من حيث ارتباطه باستعمالات الأراضي المجاورة وتشجيعه على سهولة الوصول.

(٢) ينبغي استخدام مواد وتصاميم تتلاءم مع تغير المناخ ، وقادرة على تحمل الحرارة الشديدة، كما ينبغي في تصميم البنى التحتية الخضراء (المسطحات الخضراء والزرقاء (المسطحات المائية) أن يتناسب مع الظروف البيئية المحلية والايكولوجية.

(٣) ينبغي أيضاً مراعاة تطبيق هذه الإرشادات في الزراعات القائمة ضمن حرم الطريق العام (انظر ارشادات قسم التنقل والحركة)، كما في الطرق الشريانية والجزر الوسطية.

(٤) يؤثر تنسيق مشهدية الفراغ الخارجي في الحياة اليومية للمواطنين والزوار، من حيث تحقيق الرفاه المادي والنفسي لهم ، وتعزيز الطقس المحلي ، وتوفير موائل للحياة الفطرية المحلية، وتخفيف الانبعاثات الكربونية في المنطقة، والتخفيف من خطر الفيضانات.

(٥) يعد تعزيز شبكة الفراغات العامة الحالية والجودة في تخطيط وتصميم الفراغات العمرانية العامة في المناطق السكنية الجديدة هدفاً بالغ الأهمية.

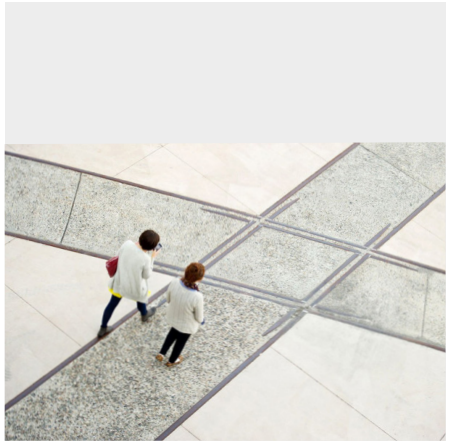
(٦) من المهم في الطقس الحار و الجاف كطقس المملكة العربية السعودية، أن تتحمل المواد الانشائية المستخدمة درجات الحرارة العالية، و الإشعاع الشمسي وقلة الأمطار ,حيث تركز الموجهات الإرشادية على متطلبات العناصر من حيث الخامات و التموضع و الأداء.



تعزيز شبكة الفراغات العامة الحالية والجودة في تخطيط وتصميم الفراغات العمرانية العامة في المناطق السكنية الجديدة.
(موجّه إرشادي (٥) ٥,٢,٦)



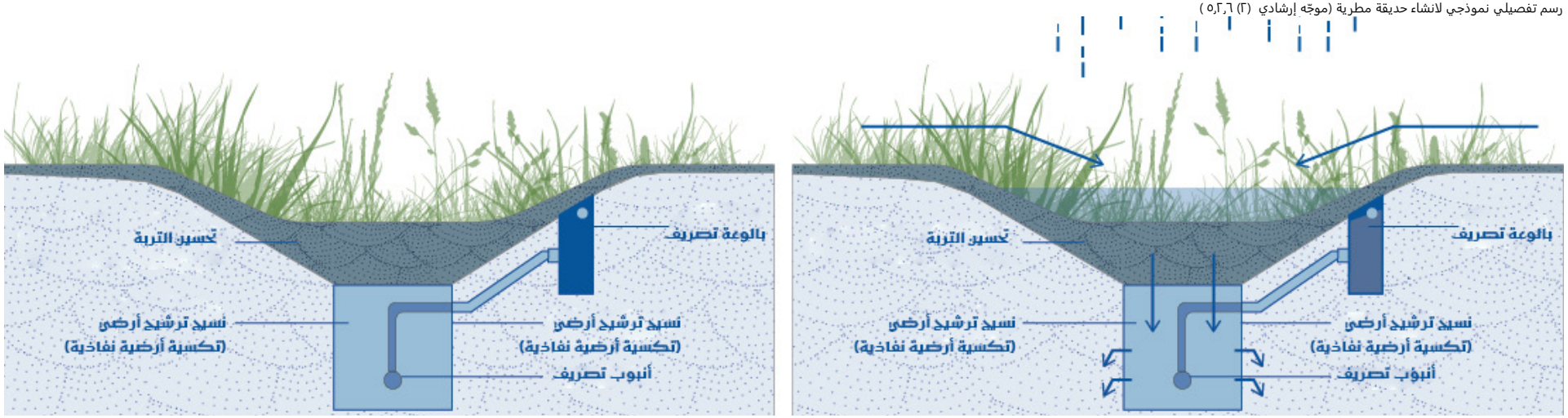
تعزيز شبكة الفراغات العامة الحالية والجودة في تخطيط وتصميم الفراغات العمرانية العامة في المناطق السكنية الجديدة.
(موجّه إرشادي (٥) ٥,٢,٦)



تعزيز شبكة الفراغات العامة الحالية والجودة في تخطيط وتصميم الفراغات العمرانية العامة في المناطق السكنية الجديدة.
(موجّه إرشادي (٥) ٥,٢,٦)



رسم تفصيلي نموذجي لانشاء حديقة مطرية (موجّه إرشادي (٢) ٥,٢,٦)



رسم تفصيلي نموذجي لقناة مزروعة (موجّه إرشادي (٢) ٥,٢,٦)

٥,٢,٧ العناصر الإنشائية

يقصد بالعناصر الإنشائية في الحدائق والمساحات المفتوحة المباني والعناصر الأخرى بما في ذلك المقصورات، ودورات المياه، ، ومرافق الصيانة و التخزين، والمناطق المغطاة، وتجهيزات ملاعب الأطفال والمصليّات والأكشاك وغيرها.

(١) ينبغي في تشييد المباني الواقعة في الحدائق والأماكن المفتوحة اتباع الضوابط المعمول بها فيما يتعلق بأنماط المباني (انظر الفصل ٣)، خصوصاً المباني العامة (نمط ٦).

(٢) ينبغي تحديد مواقع جميع العناصر الإنشائية بما يعزز خطوط الرؤية أو الإطلالات ولا تتداخل معها. ويجب أن تكون مداخل العناصر الانشائية متصلة بممرات مرصوفة لا يقل عرضها عن ١,٢٥م لتسهيل الوصول إليها

(٣) إنشاء مناطق خارجية مظللة تعزز الاستمتاع بالجمال العام للحدائق و الفراغات المفتوحة .

(٤) يؤخذ في الاعتبار عند تصميم العناصر الإنشائية مراعاة الطرز المعمارية المحيطة ، مع استخدم عناصر معمارية موحدة (من حيث المواصفات والألوان والمواد وما إلى ذلك) لجميع العناصر الإنشائية في الحديقة أو الفراغ المفتوح ،مع تفضيل استخدام مواد مستدامة من مصادر محلية قدر الإمكان.

(٥) ينبغي تحديد مواقع دورات المياه العامة على طول الممرات الرئيسة لتسهيل الوصول إليها واستخدامها بالنسبة للعائلات التي لديها أطفال ولأصحاب الهمم وكبار السن.

(٦) يجب صيانة جميع العناصر الإنشائية للحفاظ على مظهرها وأداءها الوظيفي.

(٧) إرشادات إضافية للمصليات:

أ- ينبغي تسوير أماكن الصلاة بحوائط، سياجات نباتية أو أي مواد حاجبة.

ب- ينبغي تغطية مناطق الصلاة لتوفير منطقة مريحة ومظللة للمستخدمين.

ج- يجب تحديد مواقع مناسبة للمصليات في الفراغات المفتوحة بمنأى عن مراكز النشاط لتأمين بيئة مريحةوهادئة لأداء الصلوات.



مناطق ألعاب لتعزيز النشاط البدني
(موجّه إرشادي ٥,٢,٧)



مناطق مظللة مع عناصر إنشائية تحاكي الطراز المعماري المجاور
(موجّه إرشادي (٤) ٥,٢,٧)



استخدام أنواع محلية من النباتات (موجّه إرشادي (١) ٥,٢,٨)

٥,٢,٨ أعمال التشجير

يشير التشجير إلى استخدام المواد النباتية الطبيعية في تصميم الفراغ الخارجي، حيث يمكن استخدام النباتات لتعزيز المنفعة الشاملة وتحقيق الأبعاد البصرية والجمالية والوظيفية للحديقة أو الفراغ المفتوح.

(١) استخدام مجموعة متنوعة من النباتات المحلية لتوفير مزيج من الألوان والتشكيلات والارتفاعات والروائح العطرية. ولا يسمح هنا بانواع النباتات غير المحلية.

(٢) التأكد من أن التربة والظروف البيئية الأخرى مناسبة للنباتات المختارة لتشجيع النمو الصحي لها، مع تشكيل فراغات صغيرة مميزة ضمن الفراغات الأكبر كجانب تصميمي

(٣) لدى اختيار النباتات ، يراعى استخدم مجموعة متنوعة من النباتات التي تزهر في أوقات مختلفة على مدار العام لتكوين منظر طبيعي على مدار العام؛ ويؤخذ في الاعتبار الخصائص الشكلية للنبات، وكذلك التوظيف الجمالي له في عملية التصميم

(٤) لدى اختيار النباتات، يؤخذ في الاعتبار حجم النبات وكيف يمكن أن يؤثر النبات في خطوط الرؤية، وتوفير الظل، والوظائف الأخرى عند وصوله للحجم الكامل.

(٥) في حالة مجاورة الحدائق أو الأماكن المفتوحة للطرق، يجب ألا يتداخل توجيه النباتات مع خطوط الرؤية للسائقين أو المشاة.

(٦) في الحدائق العامة، ينبغي الحفاظ على تقليم وتشذيب النباتات حسب الحاجة للحد من النمو والارتفاع الزائد لها. أما في الطبيعة، فتقل الحاجة إلى ذلك.



استخدام الإضاءة لتعزيز السلامة وتوسيع نطاق الاستخدام اليومي.
(موجّه إرشادي (١) ٥,٢,٩)

٥,٢,٩ الإنارة

تعتبر الإنارة عنصراً رئيساً في تصميم وتشكيل فراغات آمنة وجذابة بصرياً، كما تعمل على إطالة وقت الانتفاع والاستمتاع بتشكيلات وجماليات الفراغات الخارجية.

(١) ينبغي في تصميم الإنارة ضمان إنارة جميع المناطق القابلة للاستخدام بشكل جيد، لتعزيز السلامة وتوسيع نطاق الانتفاع بالمساحة.

(٢) اعتبار الإنارة أداة لصناعة المكان، حيث تبين حدود الفراغات وسياقاتها.

(٣) يجب إنارة الممرات . ولهذا ينبغي أن تكون أعمدة الإضاءة متباعدة من أجل إنارة الممرات بكاملها.



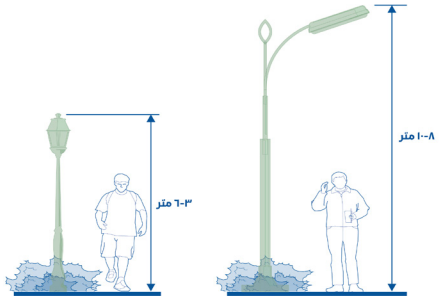
إنارة ممرات المشاة لتعزيز السلامة و وضوح الرؤية.
(موجّه إرشادي (٣) ٥,٢,٨)

(٤) يجب تثبيت أعمدة الإضاءة على ارتفاع يتراوح بين ٣م و ٦م.

(٥) يجب تحسين طريق استخدام الإضاءة الاصطناعية للتقليل من وهج سماء المدن ليلاً وذلك بتقليل الإضاءة الموجهة نحو الأعلى.

(٦) تجنب الإضاءة البيضاء الساطعة جداً التي ينتج عنها وهجاً ليلياً ضاراً بالعين أو ضعفاً في القدرة على الرؤية في الظل الدامس.

(٧) استخدام الإضاءة المناسبة في تعزيز جماليات التصميم العام، أو تحقيق رؤية واضحة لدورات المياه والملاعب والأشجار، وتوجيه الضوء نحو الأعمال الفنية والعناصر المائيةوالسمات المعمارية لتعزيز قيمتها الجمالية، مع وجوب إنارة لافتات الإرشاد المكاني.



تثبيت أعمدة الإنارة على ارتفاع يتراوح بين ٣ - ٦م
(موجّه إرشادي (٤) ٥,٢,٩)

٥,٢,١٠ الحواجز والأسوار

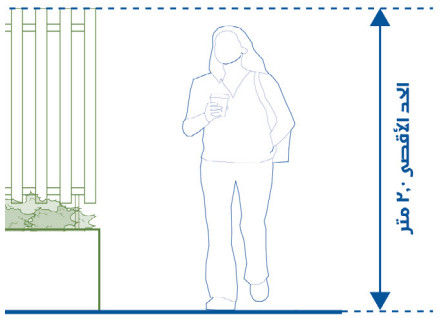
يقصدبذلك إنشاء حواجز مادية بين الفراغات المفتوحة للتخفيف أو الحد من التأثيرات البصرية أو السمعية المزعجة أو غيرها من التأثيرات في فراغات المناطق المجاورة.

(١) يمكن إنشاء الحواجز والأسوار باستخدام النباتات أو الجدران أو الأسيجة أو غيرها من الهياكل، ويمكن استخدامها لتشكيل "فراغات فرعية" داخل فراغات الحدائق الأكبر حجماً بحيث لا يتعدى الحد الأقصى لارتفاع الحواجز والأسوار ٢م.

(٢) استخدام الحواجز والأسوار لتحديد مناطق المرافق، وحظر وصول العامة إليها قدر الإمكان ؛ وكذلك تقليل التسييج الكامل لمحيط الحدائق العامة لتعزيز جوانب السلامة وسهولة الوصول إليها.

(٣) ينبغي أيضاً استخدام الحواجز والأسيجة لتقليل تأثير الفعاليات التي يجري تنظيمها في الحدائق العامة في أي استخدامات حساسة للأراضي المجاورة، كالمساكن على سبيل المثال.

(٤) استخدام مواد تتناسب مع المواد الأخرى المستخدمة في جميع أنحاء الحديقة، سواء كانت صنعيّة أو طبيعيّة.



يكون الحد الأقصى لارتفاع الحواجز والأسوار ٢م (موجّه إرشادي (١) ٥,٢,١٠)



مثال على حواجز و أسوار استخدمات لخلق مساحات فرعية (موجّه إرشادي (١) ٥,٢,١٠)



مثال على حواجز و أسوار استخدمات لخلق مساحات فرعية (موجّه إرشادي (١) ٥,٢,١٠)



يمكن عمل حواجز وأسوار باستخدام النباتات، الجدران، الأسيجة، أو هياكل أخرى (موجّه إرشادي (١) ٥,٢,١٠)



مثال على حواجز و أسوار استخدمات لخلق مساحات فرعية (موجّه إرشادي (١) ٥,٢,١٠)



مثال على حواجز و أسوار استخدمات لخلق مساحات فرعية (موجّه إرشادي (١) ٥,٢,١٠)

٥,٣,١١ لافتات الاستدلال (الإرشاد) المكاني

توفر الإرشادات المتعلقة بلافتات الاستدلال المكاني موجّهات حول نوع وموضع تثبيت اللافتات لتحديد هويات المباني والعلامات التجارية واستدلال الطريق بشكل متجانس ما يجعل التنقل والتجوال في الحديقة والفراغات الخارجية العامة سهلاً وآمناً و ممتعاً لجميع المستخدمين.

(١) توفير خرائط أو معلومات إرشادية عند المداخل وتقاطعات المسارات، مع التأكيد على المداخل الرئيسة، ودورات المياه، وعناصر التصميم الرئيسة.

(٢) تجنب وضع اللافتات في المواقع التي تتداخل مع مسارات المشاة أو راكبي الدراجات وخطوط الرؤية.

(٣) توفير تسلسل هرمي متسق لعناصر اللافتات والاستدلال على الطريق، باستخدام حجم مناسب من الخطوط والكتابة وألوان وعناصر مماثلة متسقة،، مع إنارة اللافتات في المناطق ذات الاستخدام الليلي الطويل.

(٤) استخدام مواد محلية متينة معاد تدويرها ومعتمدة، تسهل صيانتها مع تشطيبات نهائية غير لامعة وغير عاكسة في جميع اللافتات.

(٥) يجب توفير لافتات استدلال إرشادي مكاني واضحة لإعطاء معلومات كافية للسائقين و الدراجين و المشاة لتحديد مساراتهم.

(٦) يجب أن لا تسبب لافتات الاستدلال أي تشويه في مشهدية الطرق. حيث يجب ان يتم الاعتماد على تخطيط موضوعي يراعي المشهد العام مع الأخذ بعين الاعتبار استخدام أعمدة تثبيت مشتركة.



توفير خرائط أو دليل مرشد عند المداخل وتقاطعات الممرات (موجّه إرشادي (١) ٥,٣,١١)



تسلسل هرمي مناسب ومتسق (٣) ٥,٣,١١)



تسلسل هرمي مناسب ومتسق (٣) ٥,٣,١١)



تنسيق مميز وبارز (٣) ٥,٣,١١)



استخدام مواد متنيه وسهلة الصيانة (٤) ٥,٣,١١)



توفير خرائط أو دليل مرشد في مواقع هامة. (موجّه إرشادي (١) ٥,٣,١١)

٥,٣ النمط الأول - المناطق الطبيعية

غالباً ما تمتاز المتنزهات الطبيعية بممرات عضوية تنساب عفوياً ، تتيح للناس فرص إعادة اتصالهم بالطبيعة وتفاعلهم معها واستمتاعهم بها. يمكن ان تتوفر في أي مكان ولكنها غالباً ما تكون موجودة في الأماكن الطبيعية القائمة أو بالقرب منها. ويتفاوت هنا الحجم المثالي تبعاً لتوافر مثل هذه الأماكن الطبيعية.

يعتبر المتنزه الطبيعي حديقة خارجية تلقائية يتم ممارسة الانشطة الترفيهية فيها في أي وقت ومن أكبر أنواع الحدائق وأكثرها حساسية حيث يشكل عامل جذب إقليمي ، إذ يرتاده الناس من بلديات متعددة، وله قيمة طبيعية وبيئية نظراً لمجاورته لحافة الشاطىء .. تشمل المتنزهات الطبيعية بيئات طبيعية غير مطوّرة، تقتصر في عمومها على الاستخدام العام ، أو زيارتها وفق ضوابط واشتراطات مشدّدة.

وتندرج حدائق المحميات الطبيعية أيضاً ضمن هذا التصنيف لما تحويه من قيم بيئية، وتسهيلها في نفس الوقت مزاولة العديد من الأنشطة الترويحية.

٥,٣,١ التفاعل مع سياق البيئة المحيطة

(١) لا تحتاج النباتات في المتنزه الطبيعي إلى أعمال تقليم وتشذيب حيث تترك لتنمو على طبيعتها خلافاً للنباتات والأشجار في الحدائق والساحات العامة حيث يجري تقليمها وتشذيبها لخلق تشكيلات جمالية منتظمة تصلح لطرق المدن وللحدائق هندسية الطراز في المدن

(٢) يؤخذ في الاعتبار إمكانية الربط مع استخدامات وأنشطة الأراضي المجاورة والنسيج الحضري الشامل.

(٣) يؤخذ في الاعتبار الربط مع الشبكات "الخضراء" الحالية أو المقترحة، بما في ذلك المتنزهات والممرات وخط الساحل / الحافة المائية (انظر الفصل ٦)، وتوسعة الشبكة الخضراء الشاملة، و شبكة المشاة.

(٤) تحديد وتوجيه المتنزه الطبيعي غير المتناظر هندسياً لحماية وإبراز أي مناظر أو خطوط رؤية مهمة للواجهة البحرية ولأي معالم بارزة أو تصميمات أخرى.

٥,٣,٢ تنظيم برنامج عناصر المشروع

(١) قد يشتمل المتنزه الطبيعي التلقائي في الغالب على فراغات ترويح سلبي ، وفرص للتواصل مع الطبيعة، وبعض المرافق أو الوسائل التعليمية.

(٢) يجب تخطيط الفراغات مع الحفاظ على المظاهر الطبيعية كأولوية أولى. ولا يشجع أبداً على أي تطوير يتضمن إزالة الأشجار أو يؤثر بشدة في المشهد الطبيعي.

(٣) ينبغي تخصيص الفراغات الترويحية في المقام الأول لأنشطة الترويح السلبي ، أو أنشطة الترويح الفني الابتكاري.

(٤) النظر في إدماج المزيد من المواد والألوان الطبيعية في تصميم التجهيزات الترويحية وساحات لعب ولهو الأطفال.



متنزه المانجروف البيئي-الدمام (موجّه إرشادي (١) ٥,٣,١)



أنشطة منظمة وغير منظمة (موجّه إرشادي (١) ٥,٣,٢)



إستخدام مواد خام وألوان طبيعية في تصميم تجهيزات الترويح (موجّه إرشادي (٤) ٥,٣,٢)

٥,٣,٣ الممرات

(١) تتسم الممرات الموجودة في متنزه طبيعي غير متناظر هندسياً بتشكيلها العضوي والعفوي المحاكي للطبيعة مقارنة بالمتنزهات الأخرى، حيث تنساب الممرات فيها انسياباً طبيعياً.

(٢) ضرورة دمك الحصى المستخدم في رصفية الممرات بدرجة كافية ليسهل على مستخدمي الكراسي المتحركة التنقل عليها.

(٣) بالنسبة للممرات الثانوية، يفضل استخدام مواد نباتية مكملة للبيئة الطبيعية، مثل التراب أو الحصى المدكوك



تنسيق نباتي يحاكي البيئة الطبيعية (موجّه إرشادي (٣)٥,٣,٣)

٥,٣,٤ العناصر الإنشائية

(١) يجب أن تكون المباني والعناصر الإنشائية محدودة قدر الإمكان للحفاظ على التشكيل والنسق الطبيعي.

٥,٣,٥ زراعة النباتات

(١) تحتاج النباتات الموجودة في متنزه طبيعي غير متناظر للقليل من أعمال التشذيب والقص ، حيث تترك لتنمو بشكل طبيعي أكثر مما في الحدائق والساحات العامة المتناظرة هندسياً التي يمكن قص وتشكيل الأشجار والشجيرات فيها.



النباتات والأشجار في المتنزه الطبيعي غير المتناظر هندسياً تكون أقل احتياجاً للتشذيب والقص (موجّه إرشادي (١) ٥,٣,٥)

٥,٣,٦ الحواجز والأسوار

(١) ينبغي في حالة الضرورة لسياج أن يكون ارتفاعه في حده الأدنى بحيث لا يتجاوز ٢م على الإطلاق.

(٢) ينبغي استخدام النباتات والعناصر الأخرى الطبيعية في تشكيل حواجز وأسوار للحد من التأثيرات البصرية والسمعية المزعجة حيثما أمكن ذلك، بدلاً من العناصر الصناعيّة.



زراعة نباتات تسهم في تعزيز التنوع الحيوي (موجّه إرشادي (١) ٥,٣,٧)

٥,٣,٧ التصميم البيئي المستدام

(١) ينبغي أن يكون تشييد المباني والعناصر الإنشائية والأسطح غير المسامية محدوداً للحفاظ على نظم البيئة الطبيعية وحمايتها، وتحسين إدارة مياه الأمطار والسيول في المنطقة.



مثال لمتنزه طبيعي غير متناظر

٥,٤ النمط الثاني - الحدائق العامة

٥,أ٤ الحدائق العامة

يمكن توفير الحدائق العامة في أي مكان، لكنها غالباً ما تكون في المناطق الحضرية أو بالقرب منها . ويمكن أن تتراوح من "حديقة مجاورة سكنية" صغيرة إلى "متنزّه حي" بمساحة متعددة الهكتارات تستوعب مجموعة كبيرة من الأنشطة الترويحية.

و قد تشتمل الحدائق العامة على خليط من أعمال تنسيق الموقع الصلبة (كالانترلوك .. وغيرها) وعناصر التشجير بالإضافة إلى العناصر المائية، وإستضافة مجموعة متنوعة من الفعاليات والأنشطة في الفراغات العمرانية المفتوحة.

٥,أ٤,١ التفاعل مع سياق البيئة المحيطة

(١) يشير السياق المحلي إلى إقامة حديقة عامة داخل الشريط الساحلي وكيفية ارتباطها وتفاعلها مع البيئة الحضرية والأماكن الطبيعية المحيطة بها.

(٢) يجب اختيار مواقع الحدائق العامة بشكل عام في حدود مسافة قريبة من المناطق أو الأحياء الحضرية. وينبغي حيثما أمكن ربطها بالحدائق المجاورة أو المناطق الطبيعية أو شبكات المشاة.

(٣) ينبغي توجيه الحدائق العامة لدمج أي خدمات أو استعمالات عامة مجاورة (مكتبات ، مراكز ترفيه، وما إلى ذلك) في التصميم العام للحديقة.

(٤) ينبغي في الحديقة العامة، في حالة مجاورتها للواجهة البحرية، أن تتعامل مع خط الساحل / الحافة المائية كعنصر تصميمي ، وتسمح بسهولة وصول العموم إلى حافة الشاطئ والاستمتاع بإطلالة خط الساحل / الحافة المائية.

٥,أ٤,٢ برنامج عناصر المشروع

(١) العمل على تجهيز ميادين وساحات شعبية مفتوحة متنوعة لأغراض الترويح الإيجابي النشط والسلبي عبر تنظيم الفعاليات الرياضية والترويحية والمجتمعية الكبيرة، وما إلى ذلك.

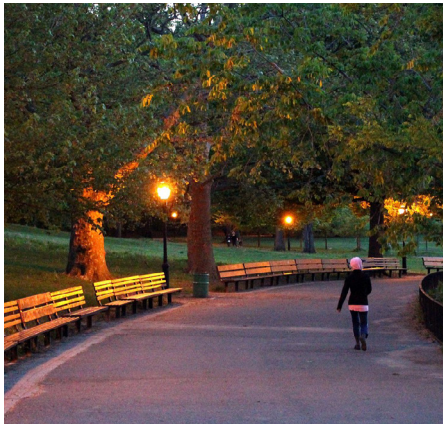
(٢) خلق فراغات عمرانية تتسم بمرونة استخدامها، سواء أكانت مخططة أو عفوية، لاستخدامها في مجموعة متنوعة من الأنشطة لجميع الفئات العمرية، بما في ذلك باحات لعب ولهو الأطفال.



التعامل مع خط الساحل / الحافة المائية كعنصر تصميم
(موجّه إرشادي (٤) ٥,أ٤,١)



توفير فراغات متنوعة لممارسة أنشطة متنوعة
(موجّه إرشادي (١) ٥,أ٤,٢)



توفير أنماط جلوس متنوعة للترويح السلبي
(موجّه إرشادي (١) ٥,أ٤,٤)

(٣) تسري الضوابط والمبادئ التوجيهية التالية على الفراغات المبرمجة للرياضة، بما في ذلك الملاعب والمضامير الرياضية:

أ- يتم ، حيثما يمكن، تصميم الملاعب الرياضية والمضامير لأنشطة رياضية متعددة، بحيث لا يقتصر استخدام المكان على استعمال واحد. على سبيل المثال، يمكن تصميم ملعب عشبي واحد لاستخدامه في مباريات كرة القدم واللاكروس والكريكيت؛ كما يمكن أيضاً استخدام ملاعب التنس لملاعب رياضة البيكل بول وكرة السلة.

ب- يؤخذ في الاعتبار تحديد ملاعب الأطفال ضمن مرمى البصر من الملاعب الرياضية بما يتيح للعائلات التي لديها أطفال يمارسون الرياضة مشاهدة المباراة بينما يستمتع الأطفال بلعبهم

ج- يؤخذ في الاعتبار توفير أماكن جلوس مظللة للاعبين والمتفرجين.

د- يؤخذ في الاعتبار تحديد أماكن أكشاك الطعام أو البائعين بالقرب من الملاعب الرياضية.

هـ- يؤخذ في الاعتبار وضع معدات الطوارئ الطبية وكباين الهواتف في مكان قريب يمكن الوصول إليه بشكل عام، بما في ذلك أجهزة تنظيم ضربات القلب ومعدات الإسعافات الأولية.

و- ضمان توفير مياه الشرب المجانية في مكان قريب.

ز- ضمان تصميم ميول الموقع، ومواد السطح، وأنظمة التصريف بما يحقق الجودة المطلوبة في إدارة مياه الأمطار والسيول في الموقع.

٥,٤أ,٣ الممرات

(١) ينبغي رصف الممرات الرئيسة وتوفير مسارات مباشرة إلى المعالم البارزة والمرافق العامة.

٥,٤أ,٤ الجلسات

(١) توفير مجموعة متنوعة من أنواع المقاعد ومواقعها لتشكيل فراغات لأنواع متعددة من الترويح السلبي، بما في ذلك المناسبات الاجتماعية.

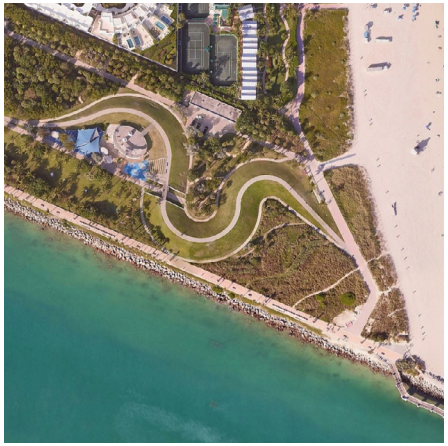
٥,٤أ,٥ العناصر النباتية

(١) ينبغي عمل الصيانة اللازمة للنباتات والأشجار وتشذيبها.

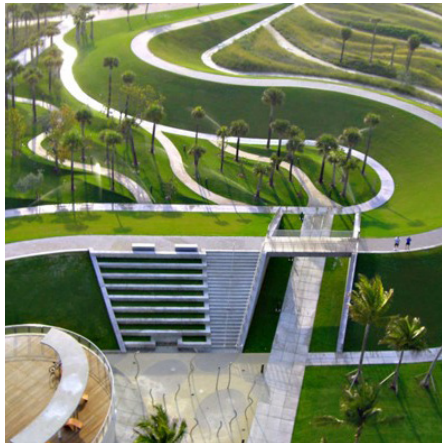
(٢) وجوب صيانة المناطق العشبية المخصصة للملاعب الرياضية والأنشطة الترويحية الأخرى لتكون جاهزة على الدوام لاحتضان الأنشطة الرياضية/الترويحية المستهدفة.

٥,٤أ,٦ الحواجز والأسوار

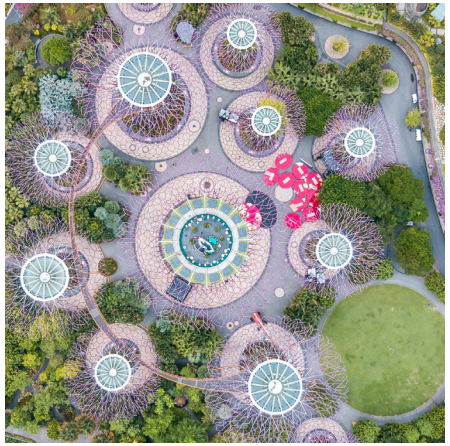
(١) لا يوصى بالتسوير والتسييج للحدائق العامة، لكن ينبغي ، في حال الضرورة لها ، ألا يتعدى ارتفاع السور أو السياج ٢م، (باستثناء متطلبات رياضات أو أنشطة ترويحية معينة)



مثال لحديقة مصممة هندسيا



مثال لحديقة مصممة هندسيا



مثال لحديقة مصممة هندسيا

ب٥,٤ حدائق الأحياء السكنية

تستخدم بشكل رئيس من السكان المحليين في المدينة، وتخدم عدة مجاورات سكنية ضمن الحي السكني الواحد ، وتوفر وسائل راحة على نطاق أوسع مما توفره حديقة المجاورة السكنية؛ فهي تجمع بين الاستخدام اليومي والأداء الوظيفي العام على مستوى الحي، مع ما تقدمه من خدمات الترويح الإيجابي والسلبي ؛ كما توفر أيضاً مجموعة متنوعة من التجهيزات الأساسية للأنشطة الرياضية والترويحية والاحتفالية، وساحات للعب ولهو الأطفال، وخدمات النزهات المنظمة وغير المنظمة (كأماكن الشواء ومعداته ... إلخ).

ا,ب٥,٤ إرشادات الحجم والموقع وسهولةالوصول

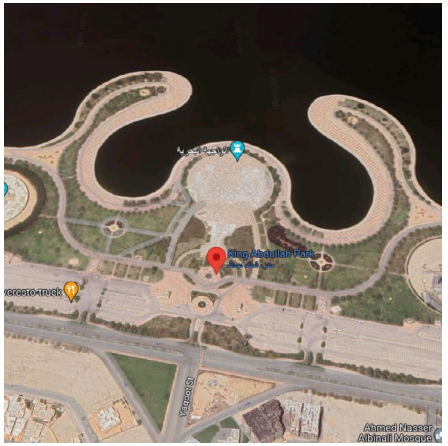
(١) ينبغي أن تتراوح مساحة حدائق الأحياء عموماً بين ٥ هكتار و ١٠ هكتار، على الرغم من أن الحجم قد يتفاوت وفقاً لموقع ومحتوى مناطق الجذب على مستوى الحي أو نقاط (عقد) التنقل المركزية.

(٢) في تحديد الموقع يلزم ضمان إمكانية الوصول على مستوى الحي والمدينة.

(٣) ينبغي أن تلبي حدائق الأحياء في المقام الأول احتياجات المقيمين ضمن مسافة ٢ كم سيراً على الأقدام. علاوة على أن بعض المرافق والخدمات ستجذب أشخاصاً من خارج الحي.

(٤) ينبغي أن يقع المدخل الرئيس للحديقة على طريق شرياني أو تجميعي أو طريق محلي.

(٥) ينبغي، قدر الإمكان، أن تكون مداخل ومخارج الحديقة قريبة من وسائل النقل العام.



مثال حديقة الحي : حديقة الملك عبدالله، الدمام

٢,ب٥,٤ إرشادات تصميم وتهيئة حدائق الأحياء السكنية

(١) ينبغي في حدائق الأحياء استيعاب مجموعات كبيرة من المستخدمين.

(٢) ينبغي أن تسهم حدائق الأحياء في عزل استعمالات الأراضي المجاورة عن تأثيرات الطرق الرئيسة، وبخاصة السكنيّة منها.

(٣) ينبغي الحرص في المرافق والخدمات على ضمان تحقيق الجودة، والتفرّد والمرونة لمجموعة متنوعة من الاستعمالات في استيعاب الأنشطة الترويحية المختلفة.

(٤) ينبغي أن تكون الاستعمالات متعددة الوظائف، تستهدف عدة مستخدمين، وتكون ذات صلة بطابع وخصائص الأحياء.

(٥) ينبغي أن تشتمل حدائق الأحياء على الأشجار والتنسيق عالي الجودة لغايات توفير الظلال.



مثال لحديقة حي عامة بمستوى النظر

(٦) إقامة ممشى ساحلي لتحقيق إطلالات مباشرة على البحر يشتمل على مسارات للمشي، ومسارات للدراجات والتنقل، وأماكن للجلوس، ومقصورات للاستراحة، وعناصر تظليل، وسلسلة من أكشاك البيع الصغيرة حيثما أمكن ذلك.

(٧) يتم توفير مقعد واحد على الأقل لكل ١٠٠ م من المسار.

(٨) توفير ساحتي ألعاب على الأقل للفئات العمرية المختلفة.

(٩) توفير مواقف للمركبات عند المداخل الرئيسة والفرعية.

(١٠) التأكد من أن جميع النباتات من الأنواع القوية التي تتحمل الجفاف والرياح، مع تفضيل مغطيات التربة والشجيرات والمتسلقات المحلية. ويؤخذ في الاعتبار ريّ النباتات بعد زراعتها مباشرة.

(١١) زراعة شجرة واحدة على الأقل لكل ٥٠ م٢ من المساحة الخضراء.

(١٢) ينبغي مراعاة تحقيق نسبة ٢٠:٨٠ بين الاستعمالات النشطة وغير النشطة.

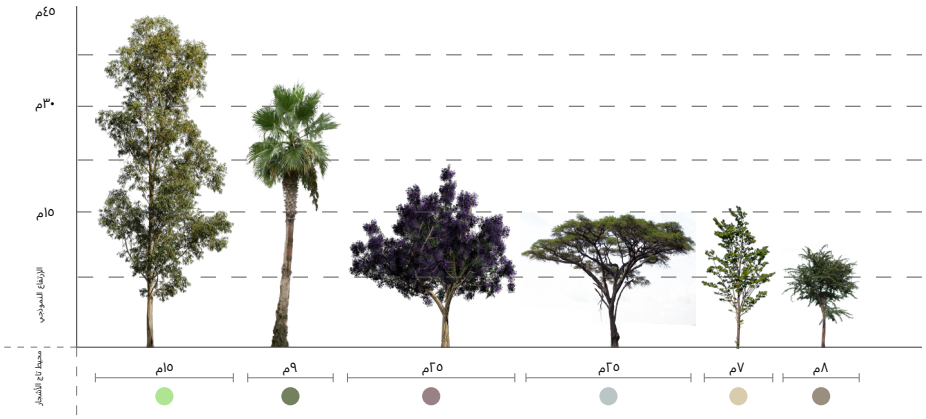


دليل الخريطة

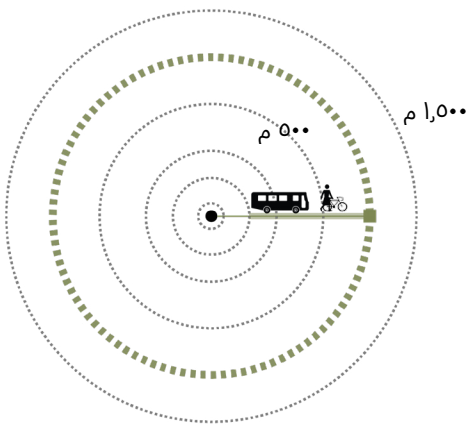
١ مدخل رئيس
٢ مركز استعلامات زوار
٣ سوق
٤ ميدان
٥ ساحة لعب ولهو أطفال
٦ نباتات حسيّة
٧ منطقة التأمل
٨ ملعب كرة قدم
٩ ساحة ألعاب
١٠ منطقة عروض
١١ مسرح مدرّج
١٢ حديقة طبيعية (ذات طبيعة خاصة)
١٣ متنزه طبيعي (ذو طبيعة عامة)
١٤ مزرعة خلايا شمسية
١٥ مواقف
١٦ حديقة جافة (صباريات وعصاريات تتحمل قلة الري)
١٧ ممشى مطل على البحر
١٨ مواقف

مثال لمسقط أفقي لحديقة حي سكني

٥,٤ب,٣ زراعة النباتات والأشجار والزهور



رسم توضيحي لنمط إرتفاعات الأشجار



سهولة التنقل والوصول للحديقة



أنشطة واستعمالات رئيسة



نباتات مائية



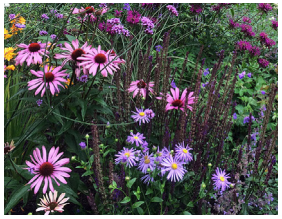
نباتات قصبية



خليط عشبي



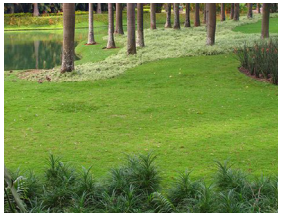
عشبيات معمرة



نباتات معمرة



مسطحات خضراء



مغطيات تربة



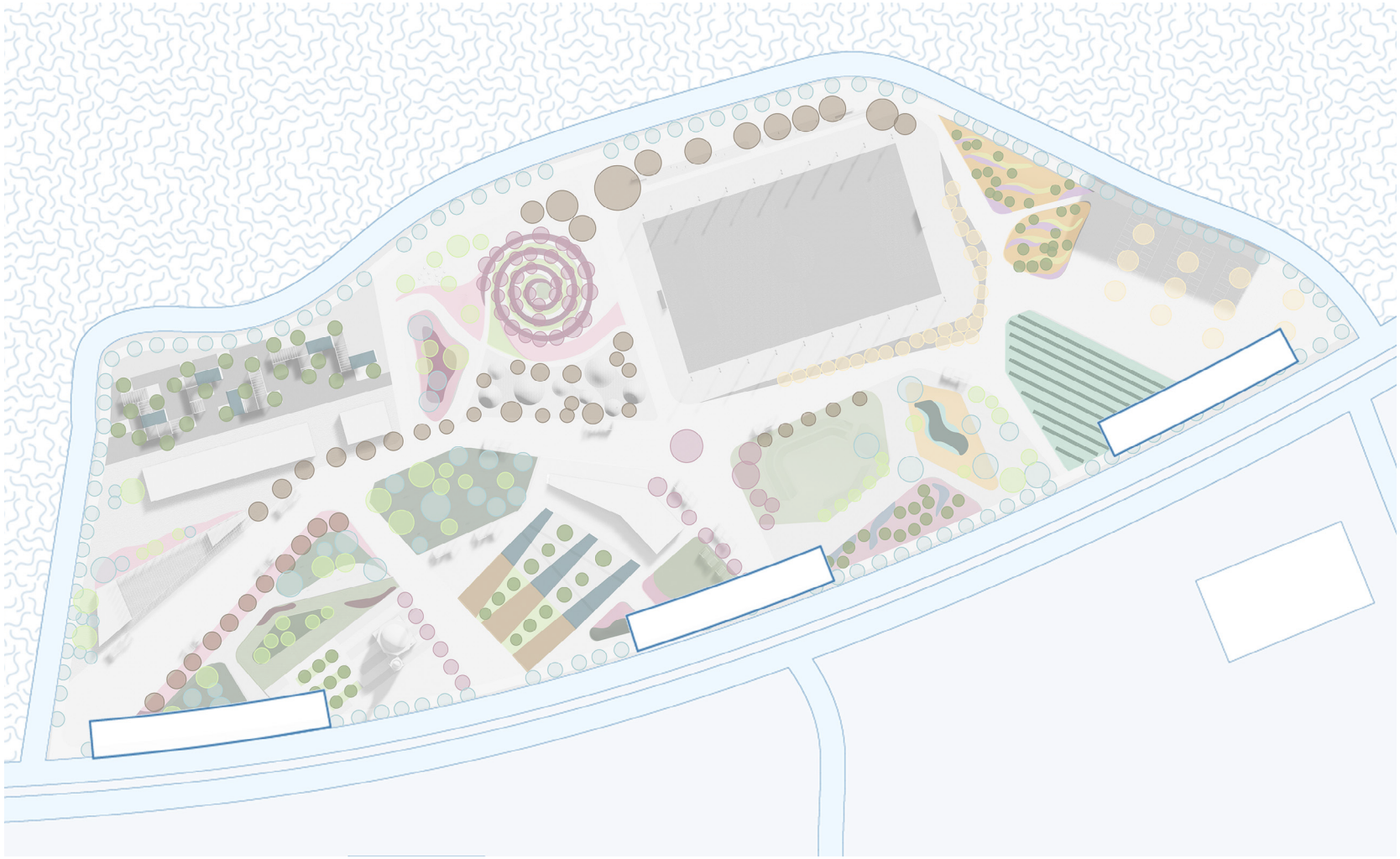
شجيرات طويلة



شجيرات قزمية



جاكرندة



مسقط أفقي لحديقة حي

ج٥,٤ حدائق المجاورات السكنية

ستكون حدائق المجاورات السكنية داخل منطقة الشريط الساحلي بشكل عام حدائق مغلقة داخل كتل سكنية أو متعددة الاستخدامات. قد تكون أو لا تكون على الواجهة البحرية.

و بشكل عام ، تقع حدائق المجاورات السكنية على مسافة قصيرة سيرا على الأقدام من المنزل وهي كبيرة بما يكفي لتوفير نشاطين على الأقل في المناطق المفتوحة.

يجب أن تحتوي على عناصر اللعب ومناطق جلوس مفتوحة. ومع ذلك ، فهي لا تتطلب بالضرورة مرافق خاصة مثل مواقف السيارات أو المرافق الصحية.

١,ج٥,٤ إرشادات الحجم والموقع والمداخل

(١) تبلغ مساحة حدائق المجاورات السكنية في عمومها١٠,٠٠٠ متر مربع على الأكثر من حيث الحجم ، برغم تفاوتها عادةً في الحجم حسب موقعها والبيئة العمرانية المحيطة بها.

(٢) ينبغي أن يضمن موقع الحديقة سهولة التحكم في دخول زوار الحديقة، بما في ذلك التدابير اللازمة للإلتزام بالآداب العامة والحد من التطفل والإزعاج.

(٣) توافر تدابير السلامة والأمن بما في ذلك التحكم في الدخول والمخاطر المحتملة على الصحة والسلامة.

(٤) يؤخذ في الاعتبار الارتباط بأي شبكة "خضراء" قائمة أو مقترحة، بما في ذلك حدائق الأحياء، والممرات و خط الساحل / الحافة المائية (انظر الفصل ٦)، وتوسيع الشبكة الخضراء الشاملة، بالإضافة إلى شبكة المشاة. كما ينبغي أن تكون مداخل حدائق المجاورات السكنية قريبة من وسائل النقل العام، حيثما كان ذلك مناسباً.

٢,ج٥,٤ إرشادات البرمجة والتصميم

(١) يجب أن توفر حدائق المجاورات بشكل أساسي ملاعب للأطفال، مصممة لجعل الأحياء التي تقع فيها مكتفية ذاتياً إلى حد ما على الأقل.

(٢) يجب أن تشتمل التركيبات على احواض رمل خشبية، ومنزلقات، وترامبولينات ومعدات مماثلة (يكون لكل ساحة لعب ألعابها الخاصة بها لتحقيق تنوع في التفاعل بين المجاورات السكنية ضمن فراغ مفتوح واسع للألعاب في الهواء الطلق (ملاعب كرة مصغرة).

(٣) يجب أيضاً توفير أماكن جلوس مغطاة مع استخدام قليل للنباتات، وذلك من أجل الآباء الموجودين هناك لمراقبة أطفالهم.

(٤) يجب أن تكون حدائق المجاورات السكنية أيضاً بمثابة مركز الجيرة السكنية (مع مسجد وأكشاك ومقاعد لتجمع الشباب أو لدردشة الكبار).

(٥) اعتماداً على التواتر والطلب، يمكن أيضاً تشجيع توفير أكشاك (بيع الصحف والمشروبات والوجبات الخفيفة والحلويات والألعاب وما إلى ذلك)



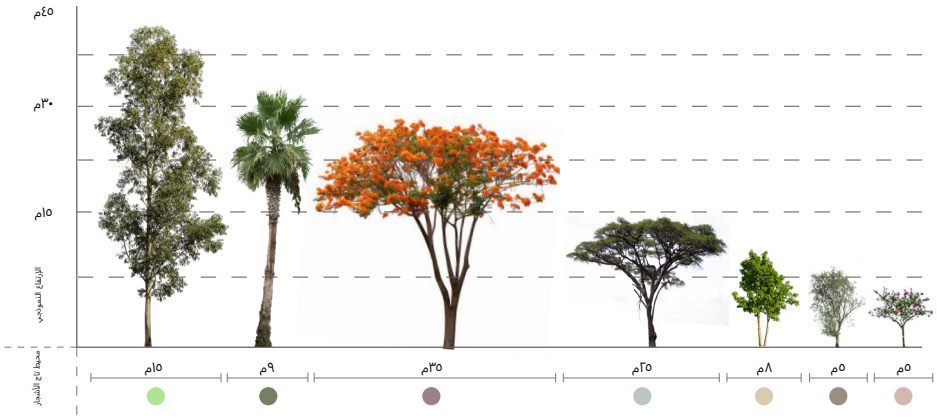
حديقة مجاورة سكنية – منظور بمستوى النظر



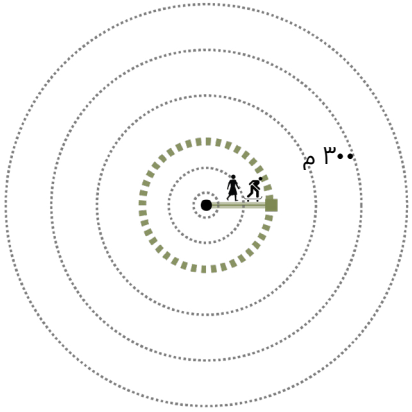
حديقة مجاورة سكنية – منظور بمستوى النظر

مثال لمسقط أفقي لحديقة مجاورة سكنية

٥,٤ج,٣ زراعة النباتات والأشجار والزهور



رسم توضيحي لنمط إرتفاعات الأشجار



سهولة التنقل والوصول للحديقة



أنشطة واستعمالات رئيسة



نباتات مائية



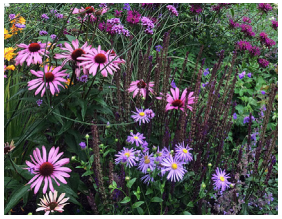
نباتات مائية



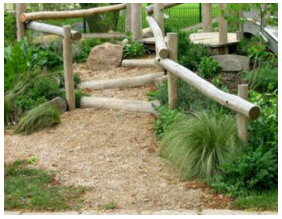
نباتات جافة (صباريات وعصاريات)



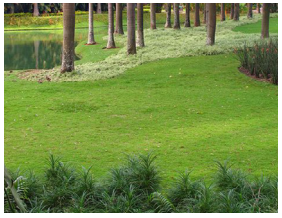
عشبيات



نباتات معمرة



رمل



مسطحات خضراء

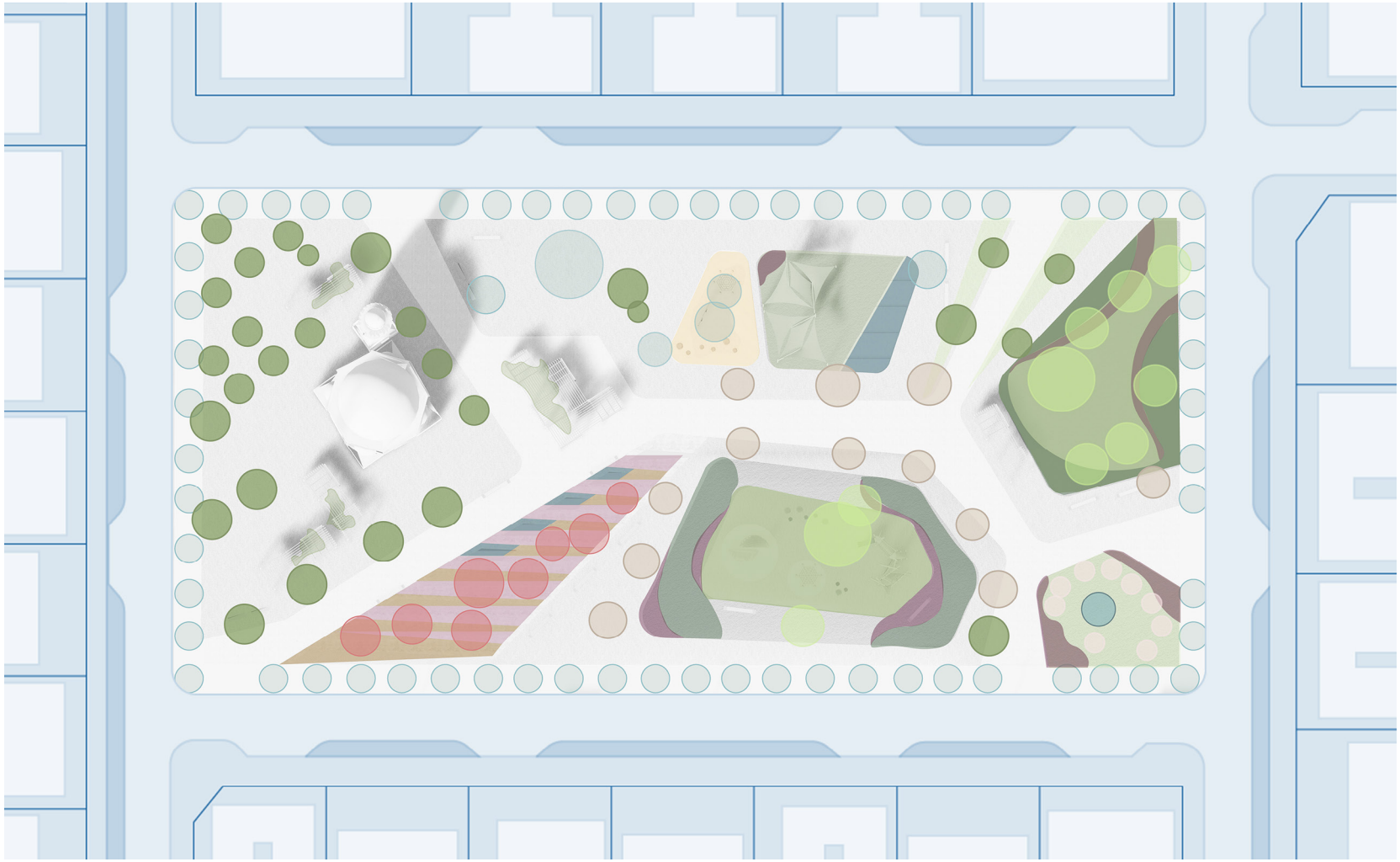


شجيرات قزمية



شجيرات





رسم توضيحي للزراعات

٥,٥ النمط الثالث - الساحات والميادين العامة

عادة ما تكون مواقع الساحات والميادين العامة ضمن البيئة العمرانية أو بجوارها. وغالباً ما تكون مرصوفة ومحاطة بالطرق أو بالاستعمالات التجارية أو الاستخدامات العامة الأخرى. و تتراوح المساحة المُثلى لها بين ١٠٠٠ و١٠٠٠٠ م٢.

ولا يُسمح في الساحات بأماكن الانتظار المركبات، وإنما يُسمح فقط بانتظار مركبات الخدمة أو التحميل للأنشطة التجارية في الساحات ، شريطة أن يكون انتظارها خلف المبانى المرتبطة بها، وأن تكون مخفية عن الأنظار قدر الإمكان.



ينبغي تصميم - الساحات الكبيرة بما يكفي - لاستيعاب الفعاليات (موجّه إرشادي (٢) ٥,٥,٢)

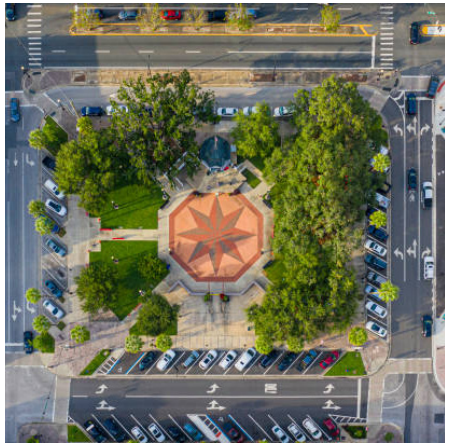
٥,٥,١ التفاعل مع سياق البيئة المحيطة

(١) ينبغي إدماج الساحات العامة مع الاستعمالات التجارية المختلطة والمراكز التجارية والأسواق ومراكز التسوق والخدمات الإجتماعية العامة أو الاستخدامات العامة الهامة (مكتبات ومراكز ترفيه، إلخ)، ومراكز النقل وما إلى ذلك.

(٢) من الأهمية بمكان هنا ربط الساحة بمعالم بارزة في البيئة العمرانية المجاورة، سواء كانت صلبة (مثل المباني والمجسّمات الفنية) أو خضراء (مثل حديقة منتظمة)، أو نباتية (مثل حديقة متناظرة هندسياً)

(٣) ينبغي ،حيثما أمكن، الربط بالأرصفة المجاورة أو شبكات المشاة الأخرى.

(٤) عندما تكون الساحة مجاورة للواجهة البحرية، يجب أن تعامل خط الساحل / الحافة المائية كعنصر تصميمي، وتسمح بسهولة الوصول العام والاستمتاع بإطلالات خط الساحل / الحافة المائية.



ينبغي رصف جميع الممرات، سواء الرئيسة أو الثانوية (موجّه إرشادي (١) ٥,٥,٣)

٥,٥,٢ تصميم وتهيئة الساحات والميادين العامة

(١) ينبغي تصميم الساحات العامة في المقام الأول للإلتقاء والألفة والود والتواصل بين أفراد المجتمع، وثانياً للترويح السلبي. ويجب أن تكون مرنة، مما يسمح بمجموعة متنوعة من الاستخدامات في كل فراغ؛ على أن تكون الفراغات مصممة لاستعمالات فردية محدودة.

(٢) ينبغي تصميم - الساحات الكبيرة بما يكفي - لاستيعاب التجمعات و اللقاءات المجتمعية الكبيرة، مثل المهرجانات و الأسواق و غيرها من الفعاليات المؤقتة.

(٣) ينبغي قدر الإمكان إنشاء ساحات وميادين متاخمة لحافة الشاطئ وعدم الفصل بينها بطرق سريعة؛ وبذلك، تتصل الساحات مباشرة بممشى خط الساحل / الحافة المائية وتستفيد من الإقبال الواسع وسهولة الوصول.

(٤) يجب إسناد الساحات والميادين باستعمالات تجارية على مستوى الطابق الأرضي لتعزيز نشاط وحيوية الواجهات البحرية. ويمكن لمحلات البيع الصغيرة والمقاهي والمطاعم أن تسهم برفع مستوى جودة الفراغات المفتوحة.

٥,٥,٣ الممرات

(١) ينبغي رصف جميع الممرات، سواء الرئيسة أو الثانوية.

٥,٥,٤ الجلسات

(١) ينبغي توفير أماكن جلوس متنوعة (مظللة وغير مظللة) للمجموعات والزوار من جميع الأعمار والقدرات لخلق فراغات للتفاعل والتواصل الاجتماعي.

(٢) ينبغي توفير العناصر التكنولوجية حيثما أمكن ذلك.

٥,٥,٥ التشجير

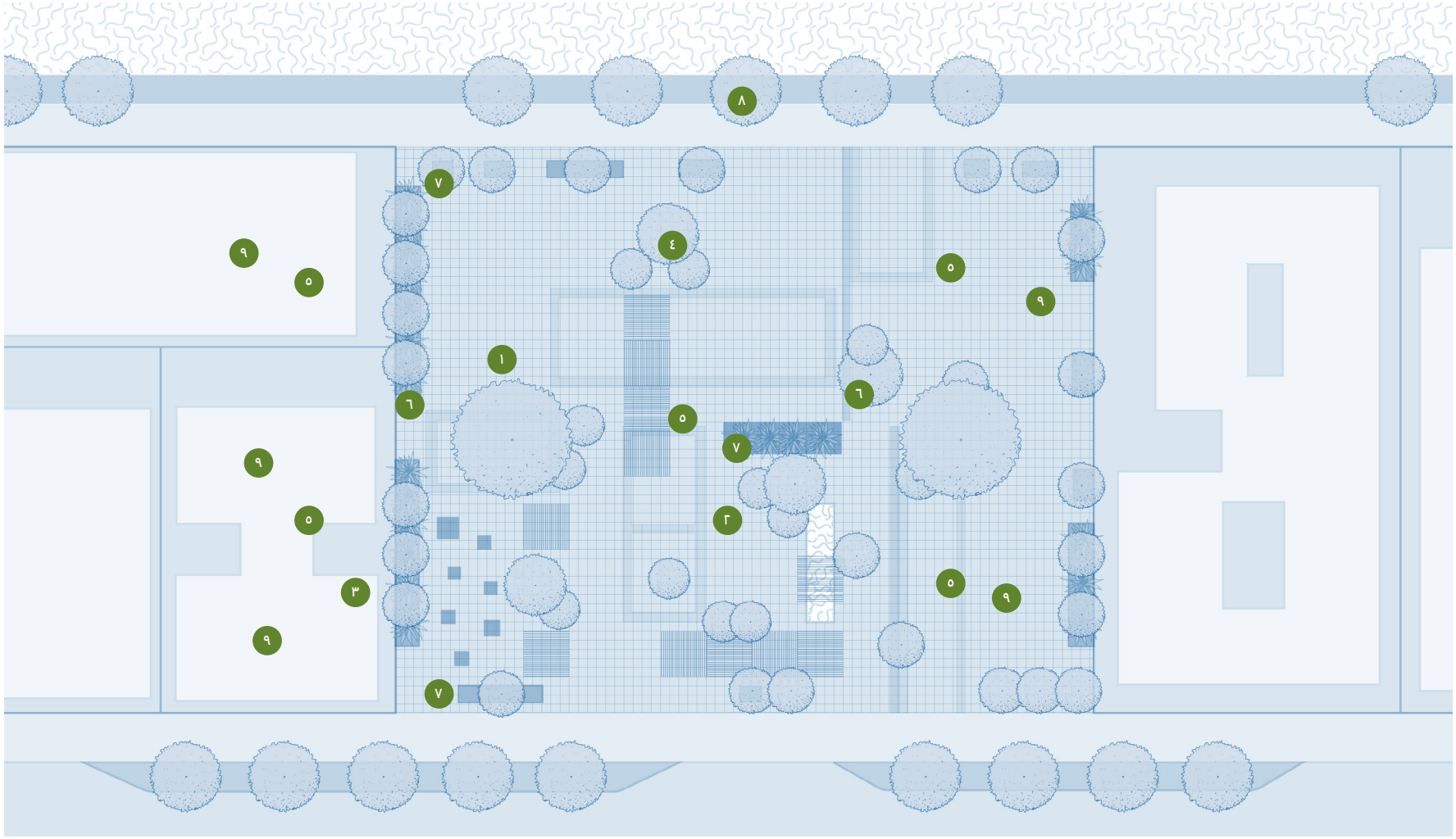
(١) ينبغي صيانة النباتات وتشذيبها بدرجة عالية.

(٢) ينبغي تصميم الأشجار والمناظر الطبيعية خصيصاً لحماية الميدان من رياح البحر.

(٣) ينبغي التأكيد في الخدمات على عوامل الجودة والتفرّد والمرونة لمجموعة متنوعة من الاستعمالات، واستيعاب مختلف الأنشطة الترويحية.

(٤) ينبغي أن تشتمل الساحات العامة على أشجار تامة النمو ومناظر طبيعية عالية الجودة تهدف إلى توفير الظلال.

(٥) مراعاة عدم وجود نباتات شوكية في المناطق المخصصة للعب الأطفال



مثال لمسقط أفقي لساحة عامة

دليل الخريطة

١ وسائل تظليل

٢ عناصر مائية

٣ منطقة جلوس

٤ مساحات للتبليط (إنترلوك)

٥ شجيرات مزهرة

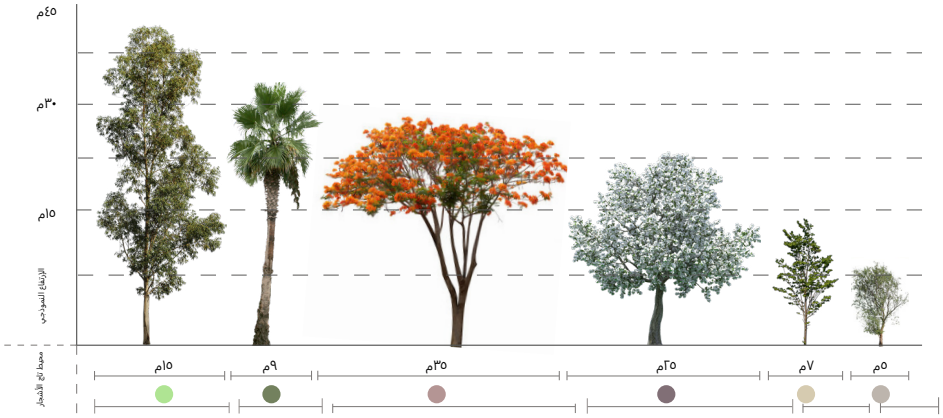
٦ أشجار طويلة

٧ عشبيات

٨ أسوار تجميلية

٩ واجهات نشطة

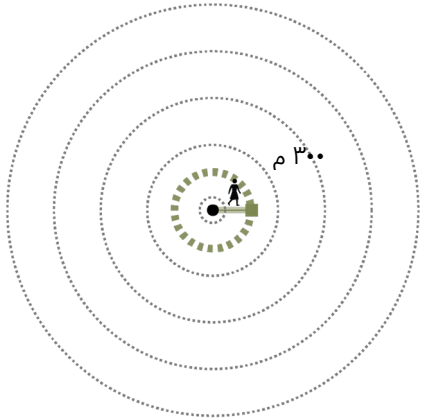
٥,٥,٦ التشجير والغطاء النباتي



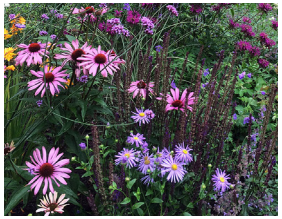
رسم توضيحي لنمط إرتفاعات الأشجار



الأنشطة الرئيسة في الساحة العامة



متوسط المسافة للوصول إلى الساحة من السكن



نباتات معمرة



عشبيات



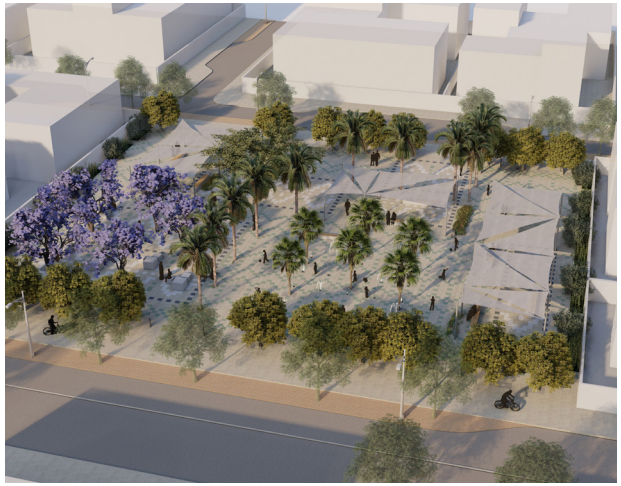
شجيرات



متسلقات عرائش



منظر ساحة بزاوية مستوى النظر

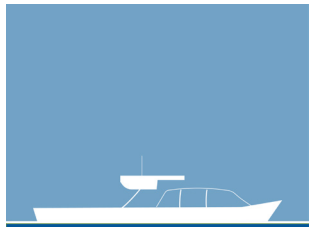


ساحة ثلاثية الأبعاد

رسم توضيحي للزراعات



٦ خط الساحل / الحافة المائية



٦,١ أنماط خط الساحل / الحافة المائية	١٦٦
٦,٢ إرشادات ومعايير التصميم (لجميع الأنماط)	١٦٧
٦,٣ النمط الأول - الحواف المائية الطبيعية	١٨٦
٦,٤ النمط الثاني - الشواطئ	١٨٨
٦,٥ النمط الثالث - المنشآت	١٩١

٦,١ أنماط خط الساحل / الحافة المائية

خط الساحل / الحافة المائية هي ذلك الجزء من الشريط الساحلي شاملا المياه و الشريط المحاذي للمياه مباشرة، ويضم شواطئ الدمام ومتنزّه المانجروف البيئي وطرق الكورنيش الساحلية ، و مماشي الواجهات البحرية.

تهدف موجهات ومعايير التصميم في هذا الجزء إلى توجيه مشروعات التطوير الحضري والحفاظ على طبيعة خط الساحل / الحافة المائية لتمكين قطاع الشريط الساحلي من الاستمرار في النمو والازدهار دون المساس بموارده الطبيعية.

في هذا الجزء، هناك تركيز على تسهيل وصول الجميع إلى الحافة المائية في القطاع الساحلي - وهو عنصر تصميم ذو أولوية من شأنه تحسين جودة الحياة الشاملة للسكان والزوار ، وتعزيز الحيوية الاقتصادية في حاضرة الدمام الكبرى عبر ضمان استمتاع الجميع بأحد أهم الموارد في المنطقة الشرقية.

ويمكن هنا تمييز ثلاثة أنماط للحافة المائية الممتدة على طول الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى.. يتسم كل نمط منها بخصائص وميزات فريدة. وبالنسبة للجهات الحكومية المركزية و المحلية والمصممين والمخططين والمطورين، فإن أي قرار يختص بنطاق التطبيق وفقا لكل نمط منها سيساعد في تطبيق إرشادات ومعايير التصميم المنصوص عليها في هذا الجزء على أفضل وجه.

النمط ١ - الحواف المائية الطبيعية

وتضم الحواف المائية الطبيعية، مثل غابات المانغروف الطبيعية التي توجد بشكل رئيس في الجزء الشمالي من الشريط الساحلي، حيث الأولوية للحفاظ عليها، ما يستوجب أن تكون أعمال التطوير فيها محدودة للغاية.

النمط ٢ - الشواطئ

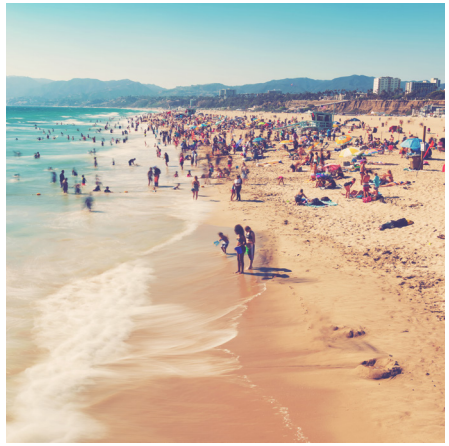
شواطئ رملية، سواء طبيعيّة أو اصطناعية ، حيث يتمثل محور التصميم الأساسي هنا في تأمين وصول الجميع إلى المياه بطريقة مسؤولة بيئياً. ويعد الشاطىء النمط الذي يسمح بالاتصال والتفاعل المباشر مع البحر.

النمط ٣ - المنشآت

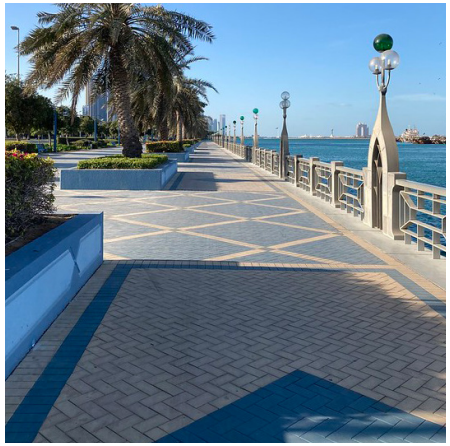
تشمل جميع المنشآت الهندسية على خط الساحل / الحافة المائية مباشرة ، شاملة حواجز مشيدة من الخرسانة أو الحجارة أو أي مواد أخرى قابلة للتحمل، وطرق كورنيش و مماشي واجهة بحرية لحماية الشاطىء من الانجرافات البحرية.



مثال لحافة طبيعية



مثال لحافة شاطئية مثال لحافة شاطئية



مثال لحافة انشائية

٦,٢ إرشادات ومعايير التصميم (لجميع الأنماط)

تعتبر المبادئ التوجيهية والمعايير الواردة في هذا الجزء توصيات لجميع الأنماط على خط الساحل / الحافة المائية لدعم التطلعات في تحقيق مستقبل أفضل للشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى ، ويلزم اتباعها والعمل بها قدر الإمكان.

٦,٢,١ الاتصال المادي والبصري مع خط الساحل / الحافة المائية

(١) ينبغي أن تكون خط الساحل / الحافة المائية بكاملها متاحة للعامّة في جميع الأوقات، واتباع العناصر التصميمية الواردة في نظام "قانون" الأمريكيين ذوي الإعاقة "أصحاب الهمم" حيثما لزم.

(٢) للمساهمة في تطوير المجتمع الأوسع ، وعملاً بالمعايير التخطيطية السليمة، يمكن السماح ، ولكن في حدود ضيقة جداً ، بتطوير وتجميل شواطئ خاصة أو شبه خاصة.

(٣) ينبغي توفير المداخل العامة في نهاية الطرق الرئيسة المؤدية إلى الحافة المائية.

(٤) يجب توجيه التطوير على طول الحافة المائية بما لا يحجب الإطلالة البانورامية على البحر؛ مع تحديد مواقع المطلات المهمة على امتداد خط الساحل / الحافة المائية، وضرورة إتاحتها للجميع.

(٥) ينبغي في الممرات بشكل عام اتباع إرشادات ومعايير التصميم الواردة في الفقرة ٥,٢,٤.

٦,٢,٢ التصميم الشامل

(١) ينبغي تحقيق تنوع في المعالجات التصميمية لجميع الأنماط على خط الساحل / الحافة المائية للحفاظ على خطوط اتصال بصري مهمة معها وإتاحة المجال لتنفيذ مجموعة من الأنشطة والاستعمالات على امتداد الشريط الساحلي وفق الاشتراطات والموجهات الإرشادية الخاصة بالنمط ٦ (المباني العامة) في المباني (أنظر ٣,٦).

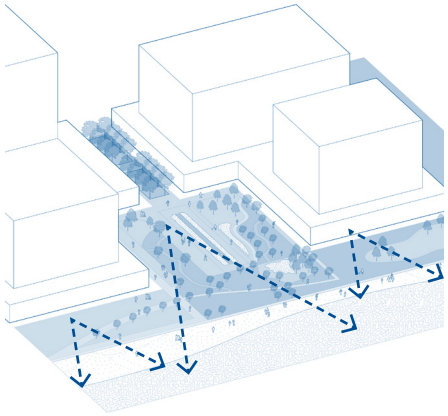
(٢) يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و ضمان سهولة الوصول من خلال الممرات والأرصفة البحرية، وزيادة الإطلالات على الواجهة البحرية من خلال تنسيق وتصميم المكان.



ينبغي تسهيل وصول الجميع إلى خط الساحل / الحافة المائية (موجّه إرشادي (١)٦,٢,١)



يسمح بإقامة مناطق خاصة أو شبه خاصة ، ولكن في أضيق الحدود (موجّه إرشادي (٢)٦,٢,١)



وجوب توجيه أعمال التطوير على طول الحافة المائية للاستمتاع بجماليات البحر (موجّه إرشادي (٤)٦,٢,١)

(٣) يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية التالية:

أ- الوصولية للماء

١- السلالم المخصصة للتنزه

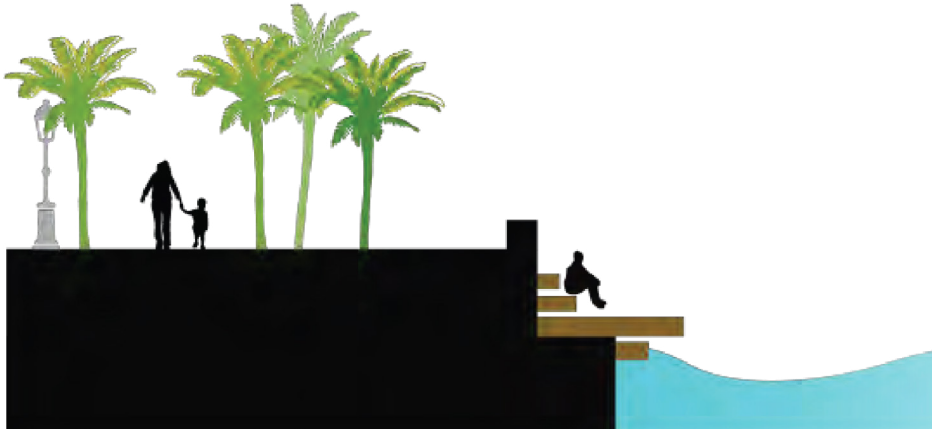
٢- كاسرات الأمواج والرياح

٣- الواجهة البحرية كصانع للأصوات





يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦،٢،٢(٢) و (٣)٦،٢،٢)





يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦،٢،٢(٢) و (٣)٦،٢،٢)

٤- الأرصفة الخشبية

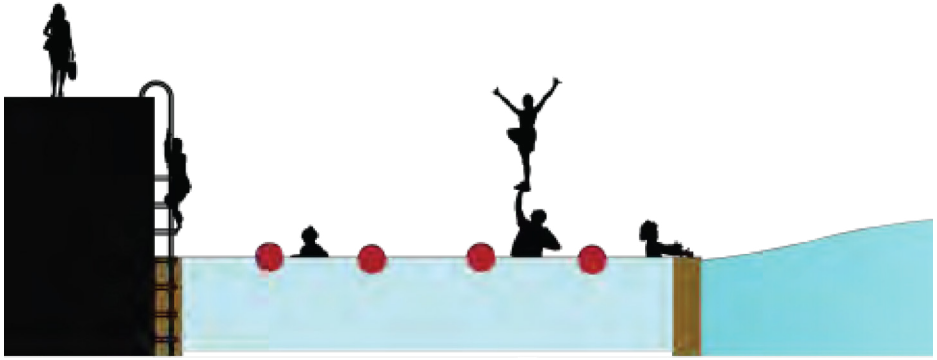
٥- المسابح العامة

٦- الأنشطة المائية





يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦,٢.٢(٢) و (٦,٢.٢(٣)





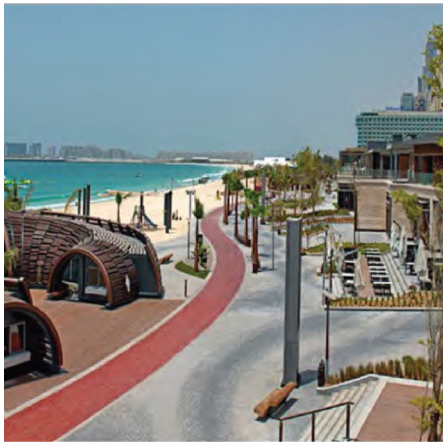
يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦,٢.٢(٢) و (٦,٢.٢(٣)

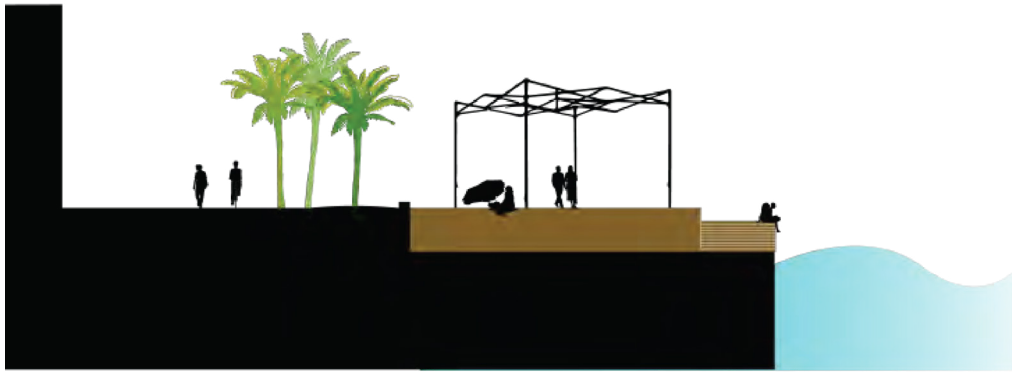
ب- واجهة بحرية عامة

١- مسارت التنزه والأرضفة الخشبية

٢- الشاطئ المتنزه

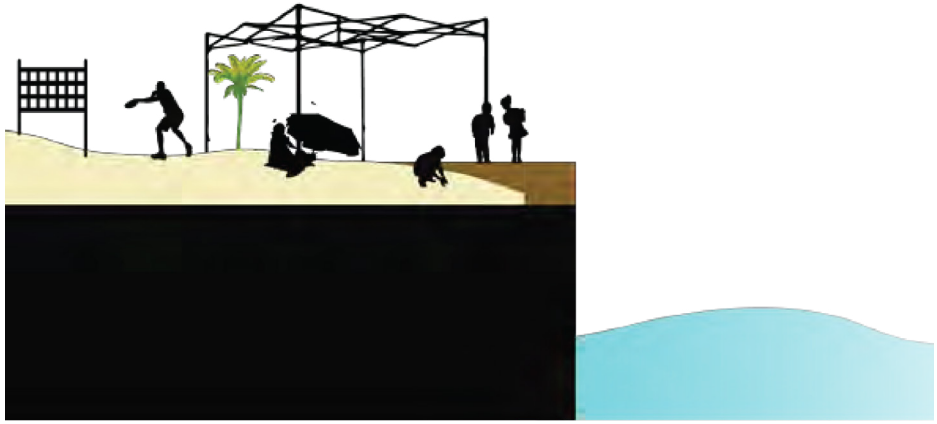
٣- أنشطة الركض وركوب الدرجات





يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦,٢.٢(٢) و (٦,٢.٢(٣)

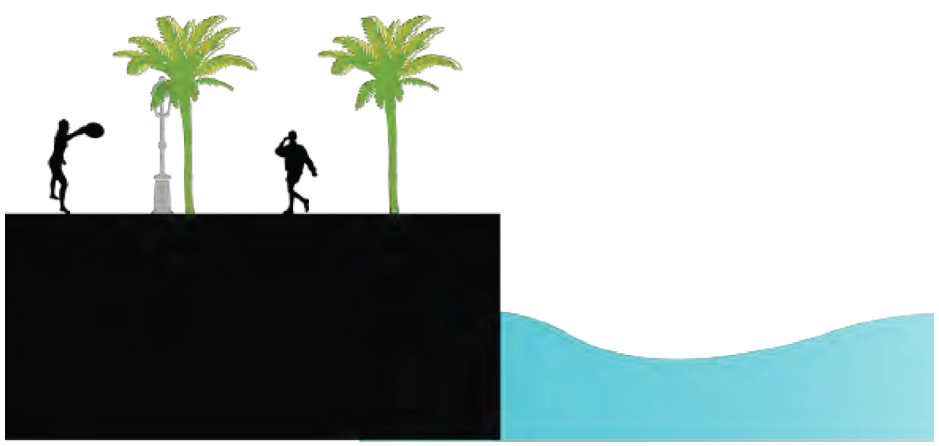




يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦,٢.٢(٢) و (٦,٢.٢(٣)

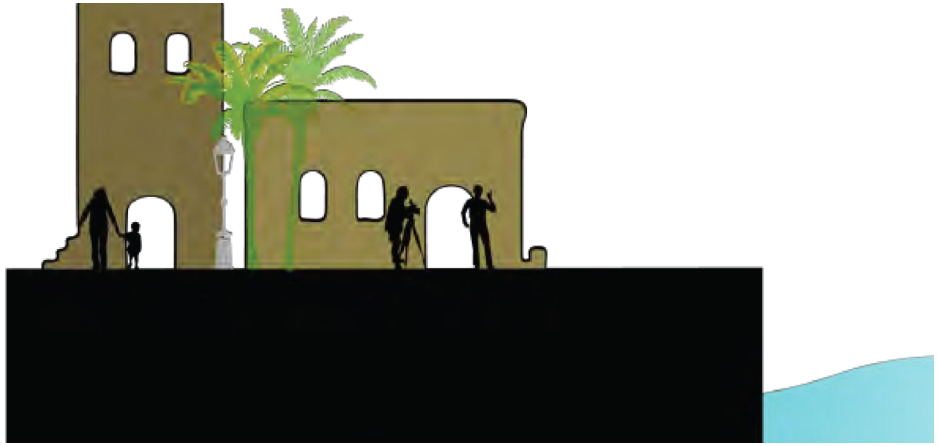
٤- المتنزهات ومسارات المناظر الطبيعية

٥- الحواف المائية الطبيعية المحمية والأماكن الثقافية وأماكن التجمعات.





يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦,٢.٢(٢) و (٦,٢.٢(٣)





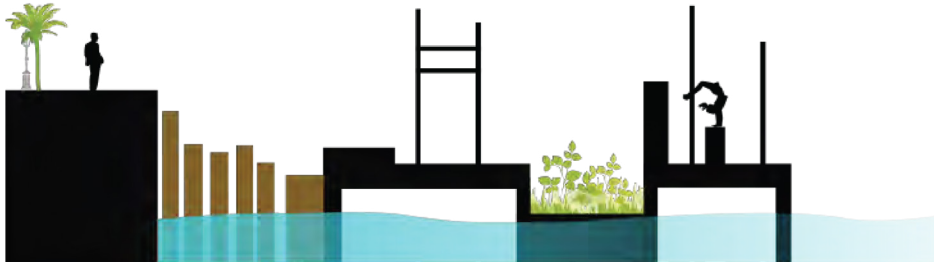
يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦,٢.٢(٢) و (٦,٢.٢(٣)

ج- الأنشطة الموصى بها للوجهات البحرية

١- الرياضات

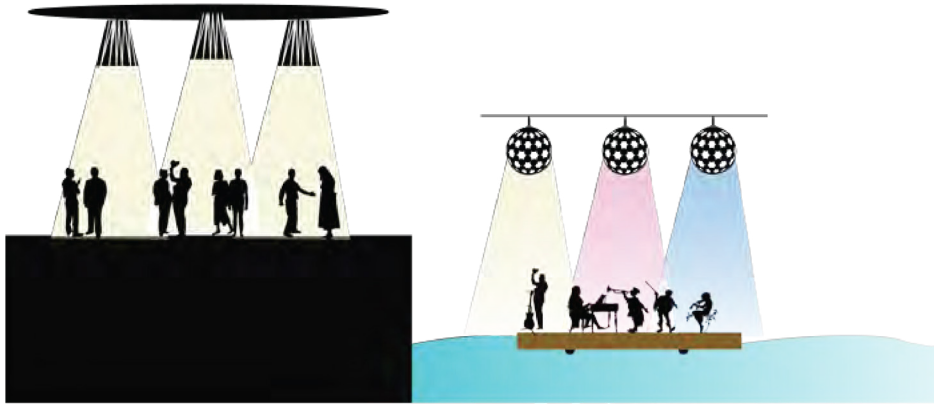
٢- الفعاليات والتجمعات





يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦,٢.٢(٢) و (٦,٢.٢(٣)

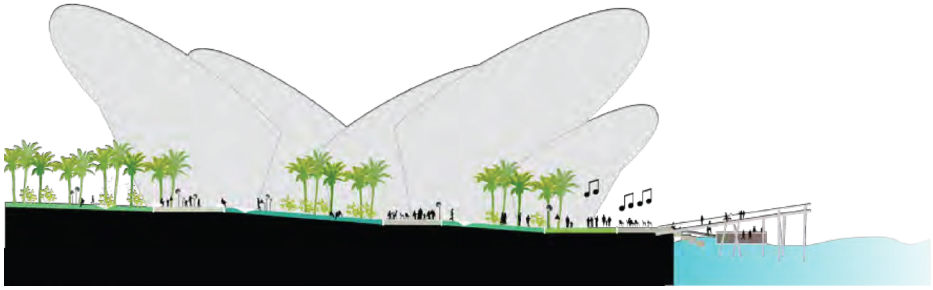


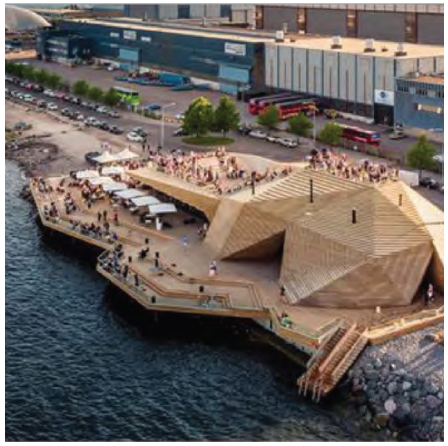


يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦,٢.٢(٢) و (٦,٢.٢(٣)

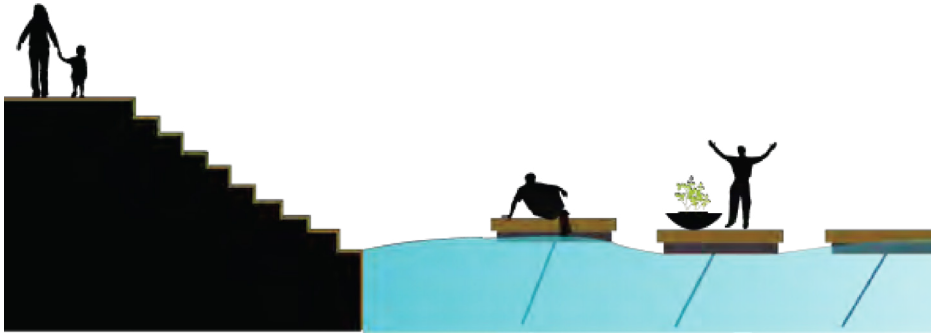
٣- المساحات الثقافية متعددة الاستخدام ، والفعاليات.

٤- الهياكل الدائمة التي تسضيف الأحداث والعروض الحية.





يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦,٢.٢(٢) و (٦,٢.٢(٣)





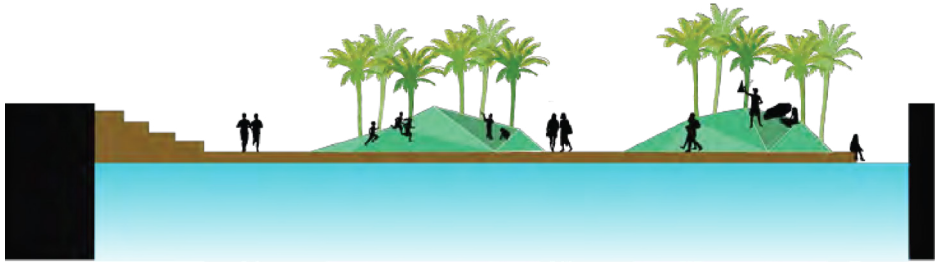
يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦,٢.٢(٢) و (٦,٢.٢(٣)

د- الاستعمالات المؤقتة

١- والحدائق العائمة ، المناظر الطبيعية المائية والنباتية.

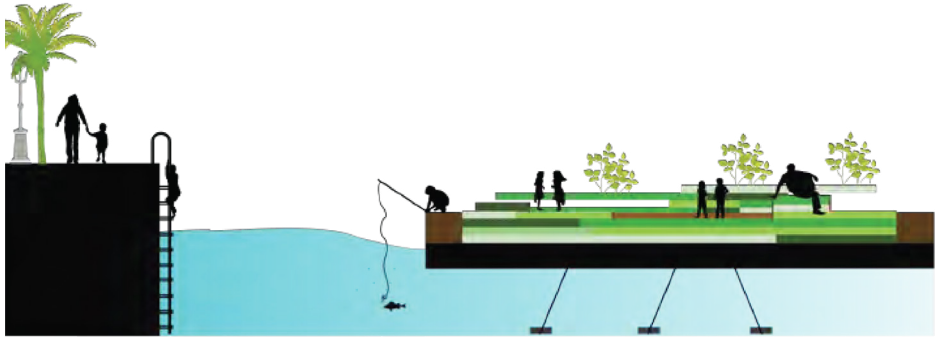
٢- الجزر الترفيهية العائمة





يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦,٢.٢(٢) و (٦,٢.٢(٣)





يجب أن يخلق تنوع الأنماط مساحات عامة ناجحة وجذابة يسهل من خلالها "التفاعل مع الماء"، مع إعطاء الأولوية لربط الناس بالمياه. و يوصى بالأخذ في الاعتبار امكانية دمج واحد أو أكثر من استراتيجيات تصميم الوجهات البحرية موجه إرشادي (٦,٢.٢(٢) و (٦,٢.٢(٣)

هذه الصفحة تركت فارغة عمدا

٦,٢,٣ الاستعمالات، الأنشطة والعناصر الإنشائية

(١) ينبغي في الاستعمالات والمنشآت الوفاء بالاشتراطات والإرشادات السارية المتعلقة بنمط ٦ (المباني العامة) أنظر ٣,٨.

(٢) ينبغي أن تسهم أعمال التطوير في تعزيز الذائقة البصرية وجاذبية خط الساحل / الحافة المائية، مع تعزيز قيمة المرافق في المنطقة.

(٣) ينبغي تصميم المنشآت وتشييدها لتكون مرنة في مواجهة الفيضانات، دونما حاجة إلى إعادة توجيه مياه الفيضانات إلى المنشآت أو الاستعمالات المجاورة.

(٤) ينبغي حجب مواقف المركبات عن النظر من المناطق العامة للاستعمالات الواقعة على خط الساحل / الحافة المائية بأعمال تنسيق وتشجير أو أي عناصر حاجبة أخرى.

(٥) ينبغي اتساق وتجانس الطراز المعماري لجميع المنشآت في الحافة المائية مع الطابع الوظيفي والجمالي و الهوية المحلية.

٦,٢,٤ الشواطىء الخاصة و شبه الخاصة

(١) يجب ألا يتم قطع اتصالية المسارات الشاطئية العامة بأية شواطئ خاصة ، وعند حدوث ذلك ، يجب استمرارية المسار عبر منطقة الشاطئ الخاص،

(٢) ينبغي ألا يكون اتصال الشواطئ الخاصة وشبه الخاصة مباشراً مع مياه البحر ، إذ يجب توفير ممر عام مستمر على امتداد الخط الساحلي/ الحافة المائية على أن تؤخذ في الاعتبار التغيرات في منسوب مياه المد والجزر البحري في تصميم الممر العام.

(٣) يشترط في حواجز وأسيجة الشواطئ الخاصة أو شبه الخاصة في خط الساحل / الحافة المائية أن تكون مؤقتة و قابلة للإزالة؛

(٤) ويجوز للشواطىء الخاصة المرتبطة بالمنتجعات إقامة حواجز دائمة مصنوعة من:

أ- القماش،

ب- الحبال،

ج- الخشب،

د- النباتات.

(٥) يجب ألا تتداخل حواجز وأسيجة وأثاث الشواطئ الخاصة مع الممرات العامة أو حجب المشهدية الجمالية العامة للواجهة البحرية،

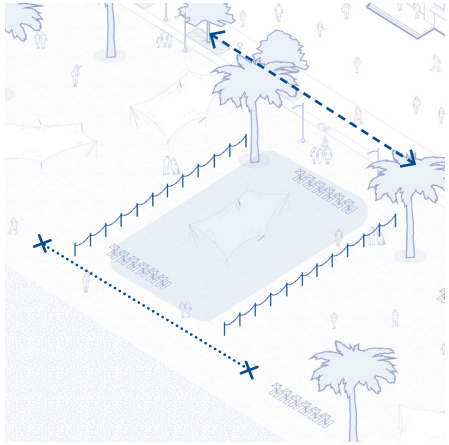
(٦) يجب حظر إقامة الحواجز التي تمنع وصول العامة إلى مياه البحر، إلا لدواعي حماية البيئة أو السلامة العامة.



ينبغي تصميم وتنفيذ العناصر الإنشائية المقاومة للفيضانات والسيول (موجّه إرشادي (٣) ٦,٢.٣)



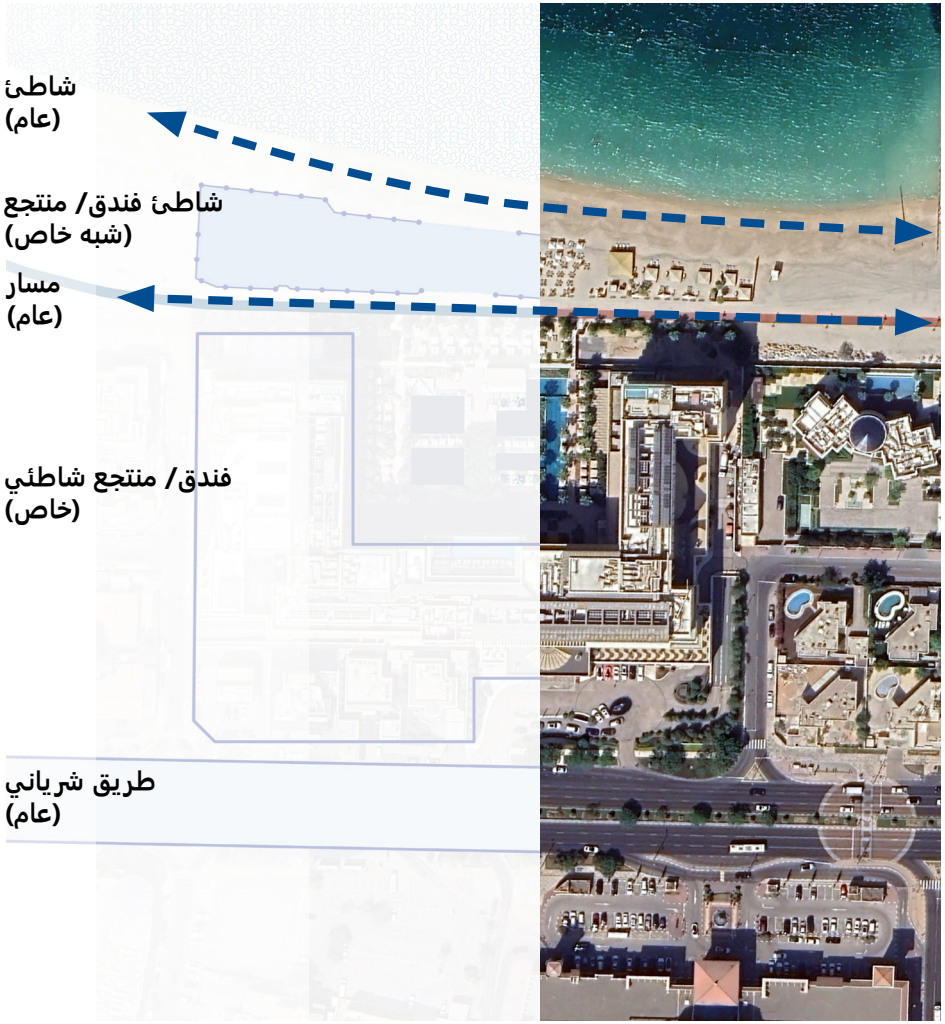
توافق الطراز المعماري للعناصر الإنشائية والأثاث مع طبيعة الجوار المحيط (موجّه إرشادي (٥) ٦,٢.٣)



وجوب استمرارية الممرات المحاذية للشواطئ الخاصة , مع عدم الحاجة للاتصال بمياه البحر (موجّه إرشادي (٣)/(١)٦,٢,٤)

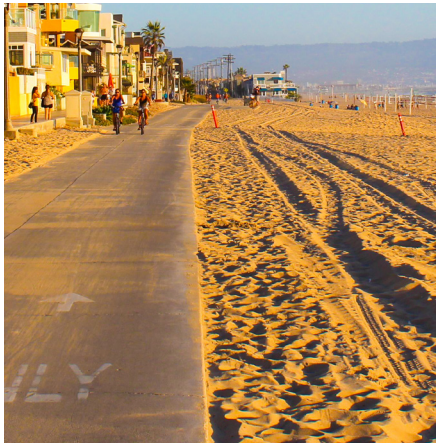


مثال لحاجز مناسب لشاطىء خاص (موجّه إرشادي (٣)٦,٢.٤)





ماندرين اورينتال ، جميرة ، دبي - مثال للعلاقة الملائمة بين الفراغات الخاصة ، شبه الخاصة ، والعامة " الدليل الإرشادي (٣) ٦,٣,٤





يجب توفير طريق عام مستمر على طول الساحل الدليل الإرشادي (٣) ٦,٣,٤

٦,٢,٥ المنشآت الطافية (العائمة) على سطح الماء وشبه الطافية فوق سطح الماء

ينبغي في المنشآت الطافية/العائمة على سطح الماء مثل مراسي قوارب التجديف واليخوت والأرصفة البحرية ومنصات السباحة ، والمنتجعات شبه الطافية فوق سطح الماء مراعاة الإرشادات التالية:

(١) ينبغي ألا تحجب هذه المنشآت والقوارب واليخوت الراسية الإطلالة البانورامية على خط الساحل / الحافة المائية ، أو وصول العامة إلى المياه.

(٢) ينبغي ألا تهيمن هذه المنشآت على الحافة المائية؛

(٣) يجب أن تكون عروض الممرات على امتداد المنشآت الطافية ٢م على الأقل؛ مع تركيب الدرابزينات الواقية و حواجز تأمين السلامة حيثما أمكن ذلك؛

(٤) تحديد حواف المنشآت الطافية على سطح الماء بشريط متباين في لونه وبعرض أدنى ٥٠ ملم على كامل امتداد حواف الرصيف البحري ، إلا في حال توافر درابزين كحاجز.

(٥) ينبغي تصميم المنحدرات والممرات الطافية بأقل الميول الممكنة، واستخدام مواد غير زلقة؛

(٦) ينبغي في تصميم المنشآت الطافية مراعاة التخفيف من تأثيرها في النظم البيئية الساحلية والبحرية؛ ويجب عدم تشييد المنشآت الطافية على سطح الماء و شبه الطافية فوق سطح الماء بجوار الموائل البحرية أو الساحلية الهامة مباشرة. على سبيل المثال لا الحصر السهول الطينية التي تتأثر بتدفق مياه البحر والمد والجزر، وغابات المانجروف، والأعشاب البحرية أو الشعاب المرجانية؛

(٧) ينبغي أن يأخذ التصميم في الاعتبار تعزيز المرونة في مواجهة خطر ارتفاع منسوب مياه البحر؛

(٨) ينبغي توفير معدات وتجهيزات السلامة كالسلالم، والإطارات الطافية وخطافات الأمان؛

(٩) توفير أماكن مظللة وأماكن جلوس حيثما أمكن؛

(١٠) ضمان سهولة الوصول إلى القوارب لجميع المستخدمين، مع تأمين رافعات، وكراسي ومقاعد طفو، أو منحدرات لأغراض الوصول الشامل.

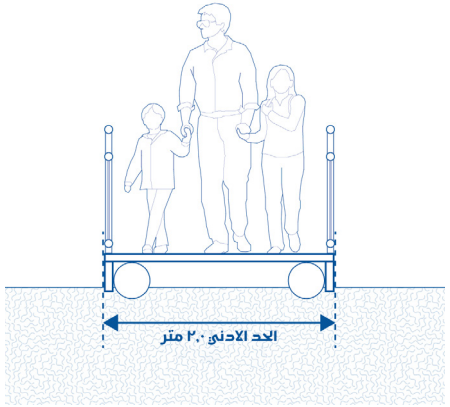
٦,٢,٦ قوارب التجديف "الكانو و الكياك" الترفيهية

(١) ضمان سهولة وصول الجميع على اختلاف قدراتهم لقوارب النزهات الكانو و الكياك الترفيهية من نقاط دخول مزودة بمقابض ، ومنحدرات، ومقاعد طافية لركوب قوارب الكياك والكانو المعدّلة؛

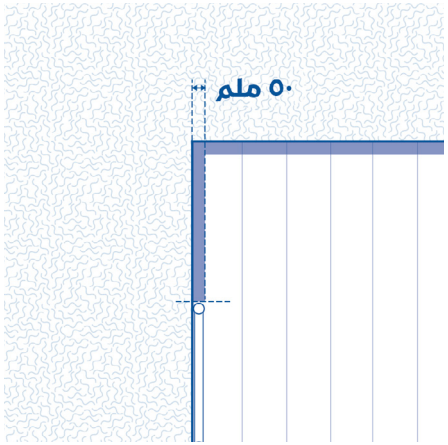
(٢) يجب توفير نقاط انطلاق ذات وصولية عالية لجميع الفئات بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالي نقاط الانطلاق المقترحة ضمن أي مشروع تطوير ، على أن لا تقل عن نقطة إنطلاق ميسورة واحدة لكل مشروع.

(٣) توفير ممر يوصل إلى نقطة الإنطلاق بالقوارب؛

(٤) وسم/تمييز نقطة الدخول بتباين لوني أو بتشكيل بصري مميز.



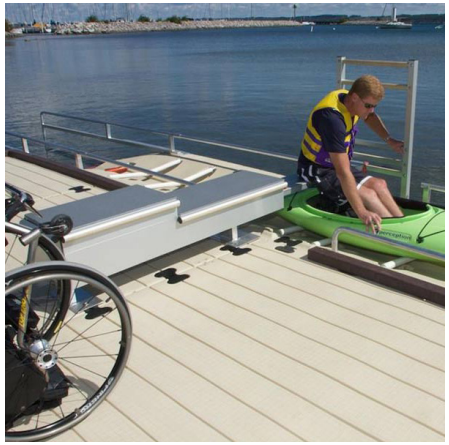
يجب أن يكون عرض الممرات على امتداد المنشآت الطافية ٢م على الأقل (موجّه إرشادي (٣)٦,٢,٥)



لصق شريط متباين لونياً بعرض ٥٠ ملم لتمييز حافة المنشآت الطافية (موجّه إرشادي (٤)٦,٢,٥)



ينبغي توفير معدات وتجهيزات السلامة – سلالم، وسائل طفو، وخطافات أمان (موجّه إرشادي (٨)٦,٢,٥)



توفير نقاط دخول ميسورة للجميع (موجّه إرشادي (١)٦,٢,٦)

٦,٢,٧ رياضة صيد السمك

(١) تخصيص مناطق لمزاولة رياضة صيد السمك على امتداد الحافة المائية؛

(٢) ينبغي الوفاء بالموجهات الإرشادية في الفقرة ٦,٢,٥(٦) بخصوص الأرصفة البحرية، والممرات الخشبية، والمنشآت الطافية على سطح الماء والأخرى شبه الطافية فوق سطح الماء.

(٣) توفير ممرات يسهل الوصول إليها إلى مواقع صيد السمك؛

(٤) توفير وسائل راحة في مواقع صيد السمك كحاويات النفايات وأماكن جلوس ودورات مياه؛

(٥) توفير تجهيزات تمكن أصحاب الهمم من ممارسة رياضة صيد السمك، كمقابض الصنارات، والدرابزينات المنخفضة.

٦,٢,٨ الدراجات المائية وقوارب الأجرة المائية

ستكون هناك شبكة من قوارب الأجرة المائية لربط أعمال التطوير الرئيسة والأماكن العامة و مواقع الجذب الترفيهي على امتداد الشاطئ ، مع تعميم نجاح التجربة لاحقا عبر كامل المنطقة

(١) يؤخذ في الاعتبار وجود نقاط إنزال لقارب الأجرة المائي في مشروعات تطوير خط الساحل / الحافة المائية أو بالقرب منها؛

(٢) توفير مواقف لانتظار وتخزين و ركوب الدراجات في مشروعات تطوير خط الساحل / الحافة المائية أو بالقرب منها؛

(٣) ينبغي أن تسهم مواقع الدراجات وقارب الأجرة المائي في بناء الشبكة الكبرى الإقليمية الوظيفية للدراجات وقوارب الأجرة المائية والمشاة.

٦,٢,٩ الأثاث و وسائل الراحة والإنارة

(١) يلزم توفير عدد كافٍ من الأثاث و وسائل الراحة بما يتناسب مع موقع، ومدى وطبيعة كل نمط من أنماط الاستعمالات الواقعة على خط الساحل / الحافة المائية،

(٢) مراعاة أن تكون مواقع هذه المرافق والخدمات في الحد الأدنى قريبة من جميع مواقف المركبات وعند المطلات وبالقرب من المناطق عالية النشاط.

(٣) يجوز اشتمال الأثاث و وسائل الراحة المناسبة في الحافة المائية على:

أ- الأشجار وأحواض الزراعة وغيرها من أعمال تنسيق الموقع العام في الحافة المائية.

ب- وسائل التظليل المصنوعة من قماش أشرعة الظل، والخرسانة، والخشب، ومن مواد أخرى مقاومة للظروف البيئية وألوان تضيف البهجة والجمال للموقع.

ج- مرافق الدراجات الهوائية.

د- مواقف النقل العام

هـ- الحوائط والأسيجة والدرابزينات لتوجيه المشاة..

و- لافتات الاستدلال المكاني، ولوحات توعية وتثقيف مرتادي خط الساحل / الحافة المائية.

ز- المقاعد ووسائل الجلوس الأخرى.

ح- حاويات وسلال النفايات.

ط- السمات المدنية والفن العام مثل الساعات والأعلام واللافتات والخيام والمجسمات التذكارية والمنحوتات والجداريات والفسيفساء الجدارية وفن الطرق والمعالم المائية والنوافير ، وما شابه.

(٤) الاتساق في اختيار مواد تصميم الأثاث و وسائل الراحة لتحسين المشهد الحضري.

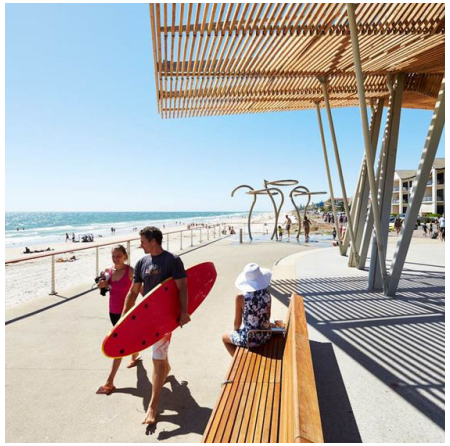
(٥) توظيف عناصر و مواد التصميم في توفير الظلال و درجات حرارة مريحة للمستخدمين (انظر الموجهات الإرشادية التفصيلية في الفقرة ٧,١٨ من هذا الدليل حول الارتياح الحراري الخارجي).

(٦) ينبغي تفادي الأدراج والتغيرات في انحدار الميول، وينبغي في حال الضرورة لها أن تكون مُنارة كي يسهل تمييزها.

(٧) ينبغي توفير الإنارة المخصصة للمشاة على السلالم أو المنحدرات أو الممرات المرتفعة.

(٨) ينبغي إنارة ممرات المشاة، ولافتات الاستدلال المكاني، المنشآت العامة، نقاط التركيز ، مباني المنشآت والخدمات العامة، وساحات التواصل والتفاعل والنشاط الاجتماعي؛

(٩) ينبغي أن تكون الإنارة محدودة في الحواف المائية الطبيعية لتفادي أي تأثيرات سلبية في نظم الحياة الفطرية.



توفير الأثاث و وسائل الراحة بجوار المواقع النشطة كممرات المشاة (موجّه إرشادي (٢)٦,٢,١٠)



تصميم موجه لتوفير ظلال و درجات حرارة مريحة لمرتادي خط الساحل / الحافة المائية (موجّه إرشادي (٥)٦,٢,١٠)



إنارة ملائمة للمشاة على الأدراج،المنحدرات أو الأرصفة المرتفعة (موجّه إرشادي (٧)٦,٢,١٠)

٦,٢,١٠ الحدائق والفراغات المفتوحة

بالإضافة للمعايير والإرشادات الواردة في الفصل الخامس، ينبغي التزام الحدائق العامة والأماكن المفتوحة الواقعة على الحافة المائية مباشرة بالإرشادات الإضافية التالية:

(١) الأماكن الطبيعية والتنسيق والتخضير الجمالي في الحافة المائية:

أ- حماية المناطق المعرضة للإنجرافات البحرية وفقدان موائلها البيئية وذلك بالتقليل من عنصر الخرسانة أو التدخل البشري في الساحل، ما لم يكن ذلك ضرورياً لحماية الأراضي من خطر الانجرافات البحرية أو السيول عبر استخدام المنشآت الطبيعية لتعزيز تثبيت الضفاف الشاطئية وانعاش التنوع الحيوي؛

ب- يمكن أن يتكامل تثبيت الضفاف الشاطئية بتقنيات الهندسة النباتية التي تدمج بين مبادئ النظم البيئية والهندسة باستخدام النباتات كعناصر إنشائية؛

ج- يؤخذ في الاعتبار اختيار مسارات الممرات الرئيسة بحيث تكون مجاورة للحافة المائية من أجل تعزيز فرص وصول العموم إلى المياه والتمتع بالإطلالات البحرية.

(٢) الحدائق والساحات العامة على خط الساحل / الحافة المائية

أ- توفير و تعزيز وسائل الراحة حيثما أمكن على طول الحافة المائية، وذلك بإزالة المخلفات والنفايات وعمل التنسيقات الجمالية لتمكين المشاة من الوصول إلى خط الساحل / الحافة المائية؛

ب- تؤخذ في الاعتبار في عملية التصميم جوانب السلامة فيما يتعلق بالسيول، والرياح، وتأمين سهولة الوصول؛

ج- يؤخذ في الاعتبار في عملية التصميم تحديد مواقع الممرات الرئيسة بجوار الحافة المائية لتعزيز الفرص للعامة للوصول إلى للمياه والتمتع بالإطلالة البحرية.



أمثلة لأماكن طبيعية على امتداد الحافة البحرية



توفير عدد كاف من الأثاث و وسائل الراحة بما يتناسب مع موقع وطابع قطاعات الحافة المائية (موجّه إرشادي (١)٦,٢,١٠)



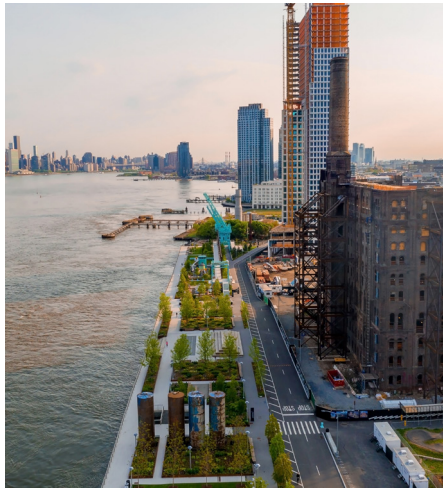
أمثلة لحدائق عائمة مصممة هندسياً على امتداد الحافة البحرية





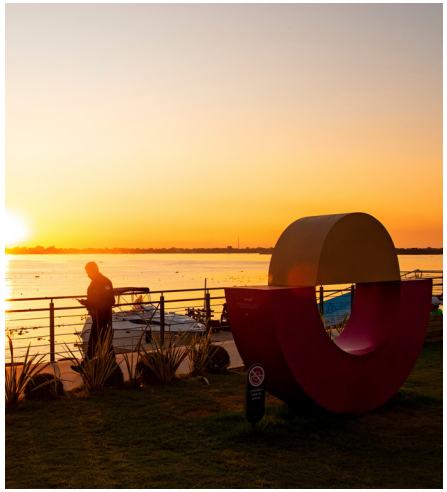

حديقة على الواجهة المائية ، مدينة بالم كوست ، الحواف المائية الطبيعية على طول الحافة المائية ، عناصر انشائية محدودة وباستخدام المواد الطبيعية والمستدامة والتي تناسب وتحافظ على طبيعة المكان وتعزز من الوصولية والأمان



حديقة دومينو ، مدينة نيويورك ، حديقة عامة على طول الحافة المائية ، استغلال مثالي للمساحة و خلق مساحات لأنشطة متعددة ، تناسب جميع الآعمار ، مع وجود هوية تصميمة فريدة ومتناسقة خاصة بالمكان



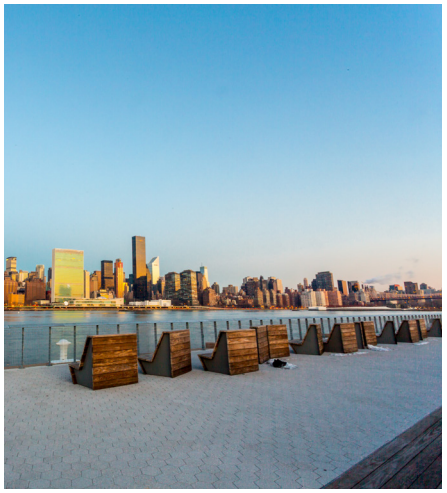



جويبا اورلا بارك ، مدينة ريو جراند دو سول، الحدائق العامة على امتداد الحافة المائية ، تنوع أنماط المساحات العامة على امتداد الواجهة البحرية مما يخلق مساحات تناسب أنشطة متنوعة



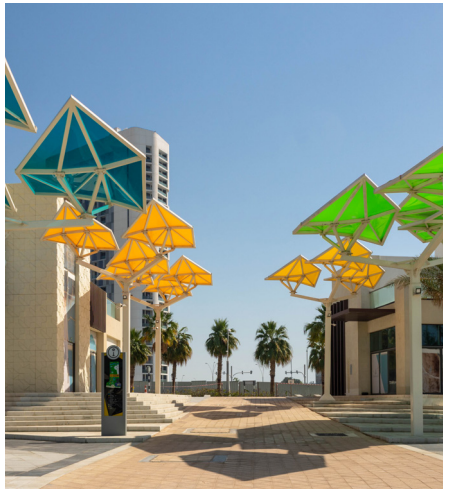
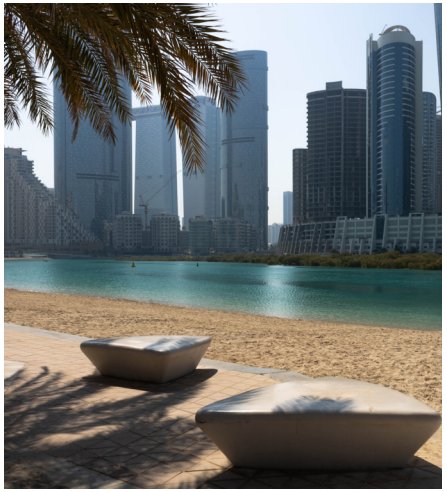



حديقة هيسايا أودوري- مدينة ناغويا - الحدائق العامة على طول العناصر المائية ، تعظيم دور العنصر المائي في الحدائق العامة مما يصنع هوية للمكان ويحقق مسارات حركة غنية ومتنوعة على امتداده



حديقة هانتر بوينت جنوب حديقة ووتر فرونت - مدينة نيويورك الحواف المائية الطبيعية على امتداد الحافة المائية ، متعددة الاستخدام توفر اطلالة بانورمية للمدينة كما توفر حماية للمدينة من الفيضانات



ريم سنترال بارك - أبو ظبي ، الحدائق العامة على امتداد الحافة المائية ، اطلالة على المانغروف بجزيرة الريم ، مساحات متنوعة لاستخدامات متعددة تناسب مختلف الأعمار ، عناصر تظليل فريدة تعزز من الهوية البصرية للمكان ، توفر أسوار حجب مع مراعاة العنصر الجمالي.

٦,٢,١١ التصميم البيئي الشمولي والمستدام

(١) ينبغي أن تكون إزالة الأشجار والنباتات الحالية في أضيق الحدود. مع استبدال النباتات التي تتأثر بأعمال البناء في أسرع وقت وإعادة زراعتها على مقربة من موقعها الأصلي قدر الإمكان.

(٢) لا يوصى ببناء الجدران والسواتر الحاجزة الصلبة لمياه البحر التي تؤثر سلباً في النظم البيئية والعمليات الحيوية.

(٣) يوصى في العموم ، بأن يكون هناك دمج بين المواد المحلية والخضراء المعتمدة، وأن يؤخذ التصميم المرن في الاعتبار لمواجهة خطر ارتفاع منسوب مياه البحر.

(٤) لا ينبغي التقليل ، بل التعزيز ما أمكن، من جودة مياه البحر.

(٥) تطبيق الممارسات والإجراءات المسؤولة في مجال إدارة النفايات لمنع التخلص العشوائي (غير النظامي) من النفايات على طول خط الساحل / الحافة المائية لأغراض حماية المنظومة البيئية البحرية.

(٦) يؤخذ في الاعتبار أثناء تصميم الممرات والمباني والإنشاءات الأخرى على طول خط الساحل / الحافة المائية مراعاة مرونتها في التصدي لمخاطر الفيضانات والسيول.

(٧) يؤخذ في الاعتبار تخزين مياه الأمطار في موقع التطوير من خلال بنية تحتية خضراء و زرقاء تضم حدائق مطرية (مستجمعات /أحواض مائية) في الحدائق ، أسطح خضراء، صهاريج، ومواد سطحية مساميّة ، ومسطحات طبيعية مفتوحة.

(٨) ينبغي استخدام مواد بناء وتشطيب مقاومة للماء وأشعة الشمس والتخريب وغيرها من مسببات التلف.

(٩) ينبغي تجنب استخدام السلالم، وفي حال الضرورة يصار إلى توفير منحدرات آمنة.

(١٠) توفير ما يلزم من درابزينات و وسائل السلامة الأخرى على جوانب ممرات المشاة لجميع المستخدمين (بما فيهم كبار السن، وأصحاب الهمم، والأطفال).

(١١) تؤخذ في الاعتبار متطلبات جميع المستخدمين من جميع الفئات العمرية أثناء تصميم اللافتات، والممرات والفن العام، والأثاث و وسائل راحة و رفاه المستخدمين.

٦,٢,١٢ المواد المستخدمة

(١) التشجيع بشدة على استخدام المواد الطبيعية القابلة للتحمل والتي تعكس مناخ البحر والطابع والهوية المحلية.

(٢) التشجيع بشدة على استخدام مواد محلية وخضراء معتمدة.

(٣) استخدام مواد مقاومة لأشعة الشمس والماء ، تسهل صيانتها وإصلاحها.



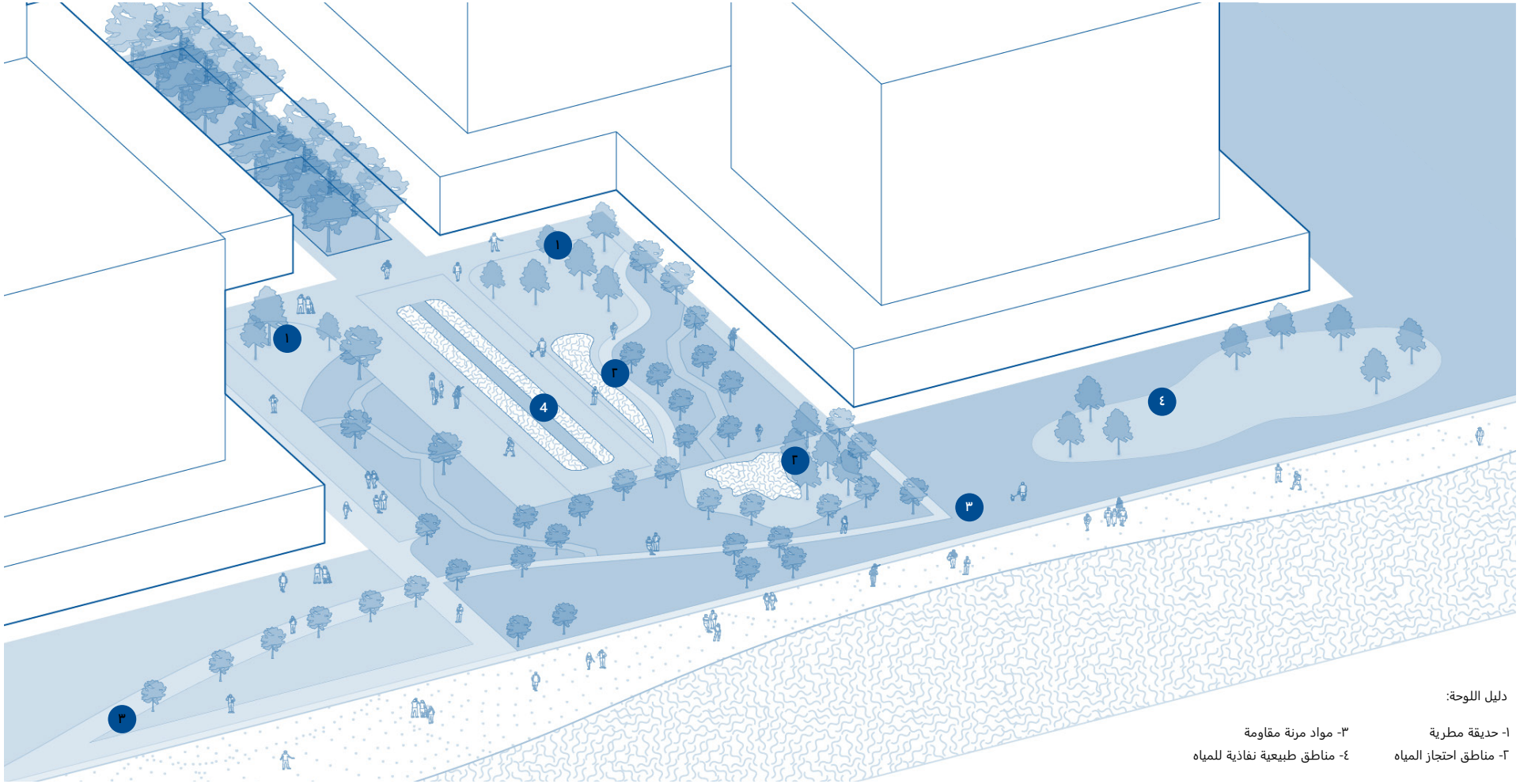
تصميم مناطق خط الساحل / الحافة المائية بحيث تكون مقاومة لتأثير العواصف والمد والجزر والأمواج (موجّه إرشادي (٣)٦,٢,١١)



تعزيز الممرات والدرابزينات ولافتات الاستدلال المكاني لسلامة مرتادي خط الساحل / الحافة المائية (موجّه إرشادي (٩)٦,٢,١١)



استخدام مواد متينة ودائمة تعكس أجواء البحر والطابع المحلي (موجّه إرشادي (١)٦,٢,١٢)



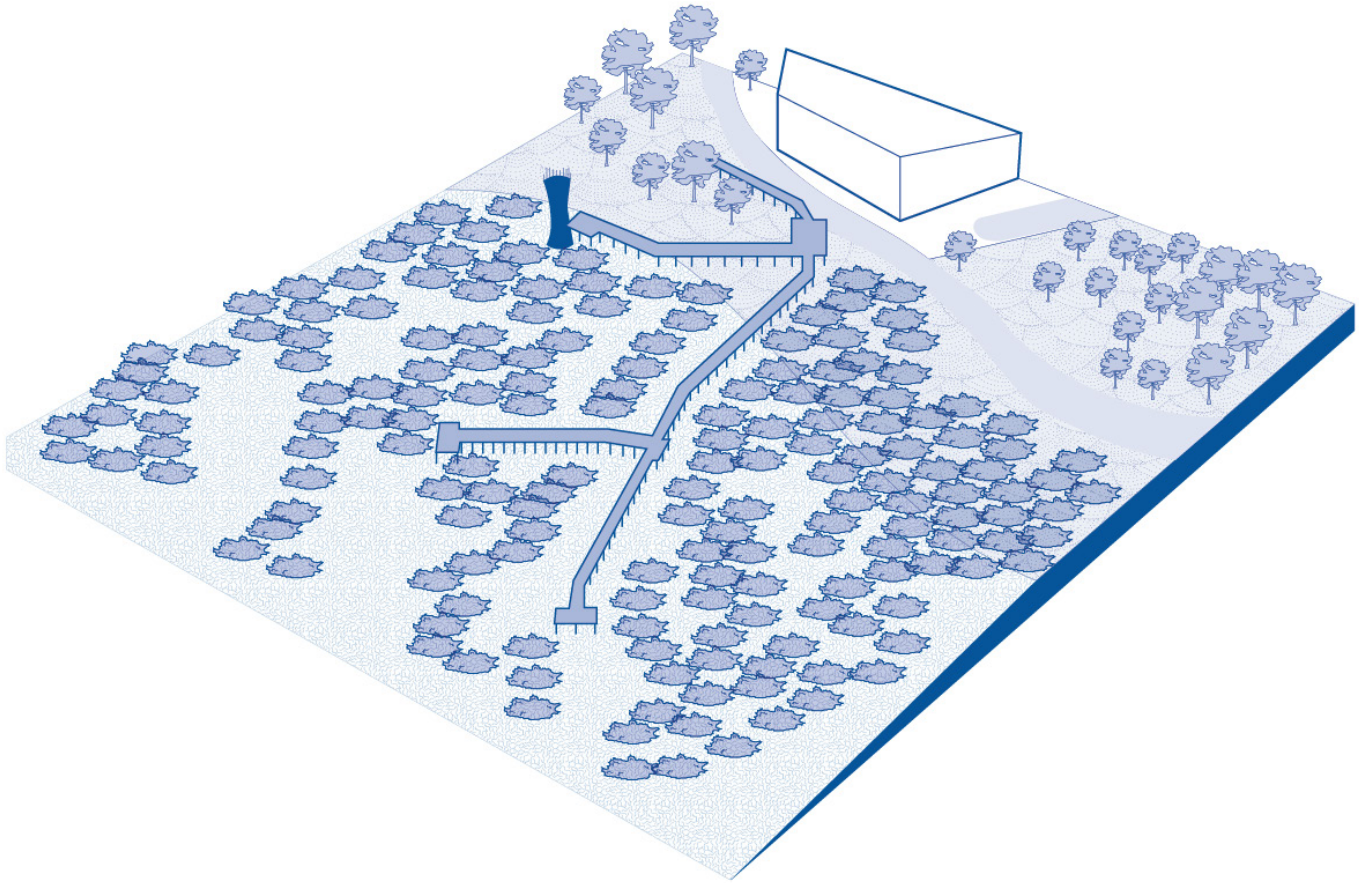
دليل اللوحة:

١- حديقة مطرية
٢- مناطق احتجاز المياه
٣- مواد مرنة مقاومة
٤- مناطق طبيعية نفاذية للمياه

عناصر تصميم تسهم في تصريف مياه الأمطار والسيول

٦,٣ النمط الأول - الحواف المائية الطبيعية

يقصد بنمط الحواف المائية الطبيعية الواقعة على خط الساحل / الحافة المائية إلي المناطق ذات المناظر الطبيعية ، والتي لم تتأثر بأي نشاط بشري والواقعة ضمن الشريط الساحلي، والتي توفر فرصا للتعلم والتثقف من البيئة.



مثال لحافة مائية طبيعية

٦,٣,١ الاتصال المادي والبصري

(١) ينبغي أن تكون الممرات الواقعة في الحواف المائية الطبيعية محدودة مع تقليل عروضها الدنيا إلى ٢متر.

(٢) ينبغي لشبكة الممرات في الحواف المائية الطبيعية ضمان إمكانية الوصول إلى مواقف الانتظار ، وإلى مركز معلومات الزوار، ودورات المياه العامة والخدمات والمواقع التي تهم الزوار.

٦,٣,٢ الاستعمالات، الأنشطة والمنشآت

(١) ينبغي أن يكون نشاط البناء الخاص في أضيق الحدود في مناطق الحواف المائية الطبيعية حفاظاً على البيئة الطبيعية، ويسمح في حالة الضرورة فقط بالإنشاءات العامة.

(٢) يسمح بالأكشاك واللوحات التثقيفية ويشجع على توفيرها في جوانب ممرات المشاة.

٦,٣,٣ الأثاث و وسائل الراحة والإنارة

(١) يؤخذ في الاعتبار ان يكون التصميم موحداً لجميع أثاث الممرات و وسائل الراحة المدرجة في الفقرة ٦,٢,١٠ من هذا الدليل.

٦,٣,٤ التصميم البيئي والشمولي المستدام

(١) وجوب الحفاظ على البيئة في مناطق الحافة المائية الطبيعية ، مما يستدعي بالتالي ألا يتم فيها تطوير حافة شاطئية أو إنشائية.

(٢) لا يسمح بإزالة مناطق المانجروف الحالية، وإنما يشجع على التوسع فيها وغيرها من الحواف المائية الطبيعية على طول خط الساحل / الحافة المائية.

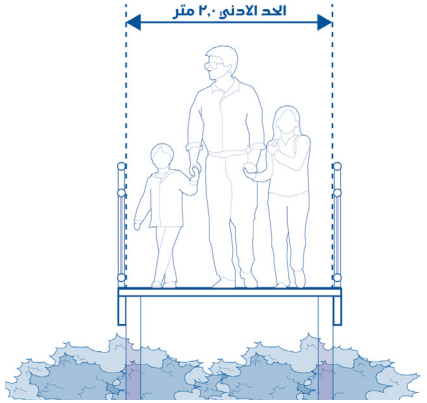
(٣) لا يوصى بإنشاء حوائط وسواتر بحرية حاجبة، وغيرها من التكسيات و الانشاءات الصلبة التي تتداخل مع تشكيل النظم البيئية والحيوية للحياة البحرية.

(٤) ينبغي ما أمكن تبني حلول التصميم "القائمة على الطبيعة" التي تستخدم أو تحاكي النظم البيئية و الحيوية الطبيعية، خلافاً لإقامة بنية تحتية أصطناعية جديدة. على أن يتم قدر الإمكان استخدام مواد محلية معتمدة للبناء الأخضر.

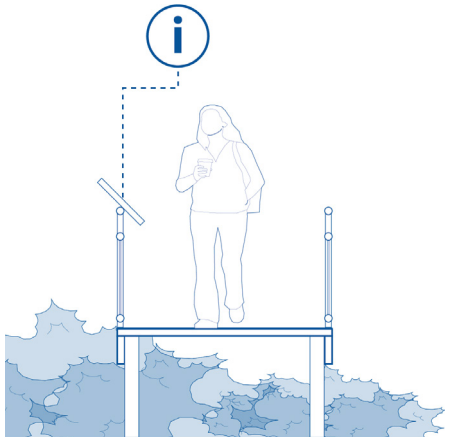
(٥) ينبغي إعطاء الأولوية للحفاظ على الحواف المائية الطبيعية وإحياءها، كما يوصى باستخدام البنية التحتية لإدارة المياه كعنصر تصميم طبيعي.

(٦) يُنصح بالعمل مع الخبراء في هذا المجال لتحديد أفضل تصميم للحد من أي تأثيرات سلبية في النظم البيئية والحيوية الطبيعية المحيطة.

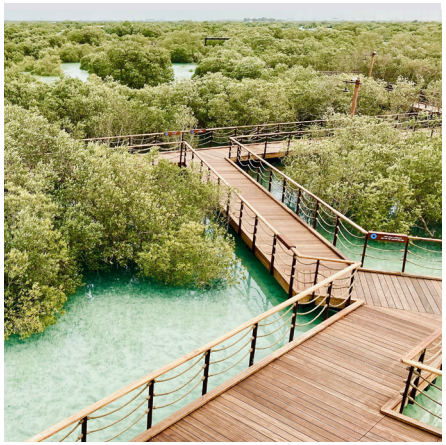
(٧) توفير الدرابزينات و وسائل السلامة الأخرى لجميع المستخدمين (بما فيهم كبار السن وأصحاب الهمم والأطفال).



ممرات بعرض٢م كحد أدنى (موجّه إرشادي (١)٦,٣,١)



يسمح بإقامة أكشاك الوسائط المتعددة واللوحات التفاعلية لتوفير المعلومات على جوانب ممرات المشاة (موجّه إرشادي (٢)٦,٣,٢)



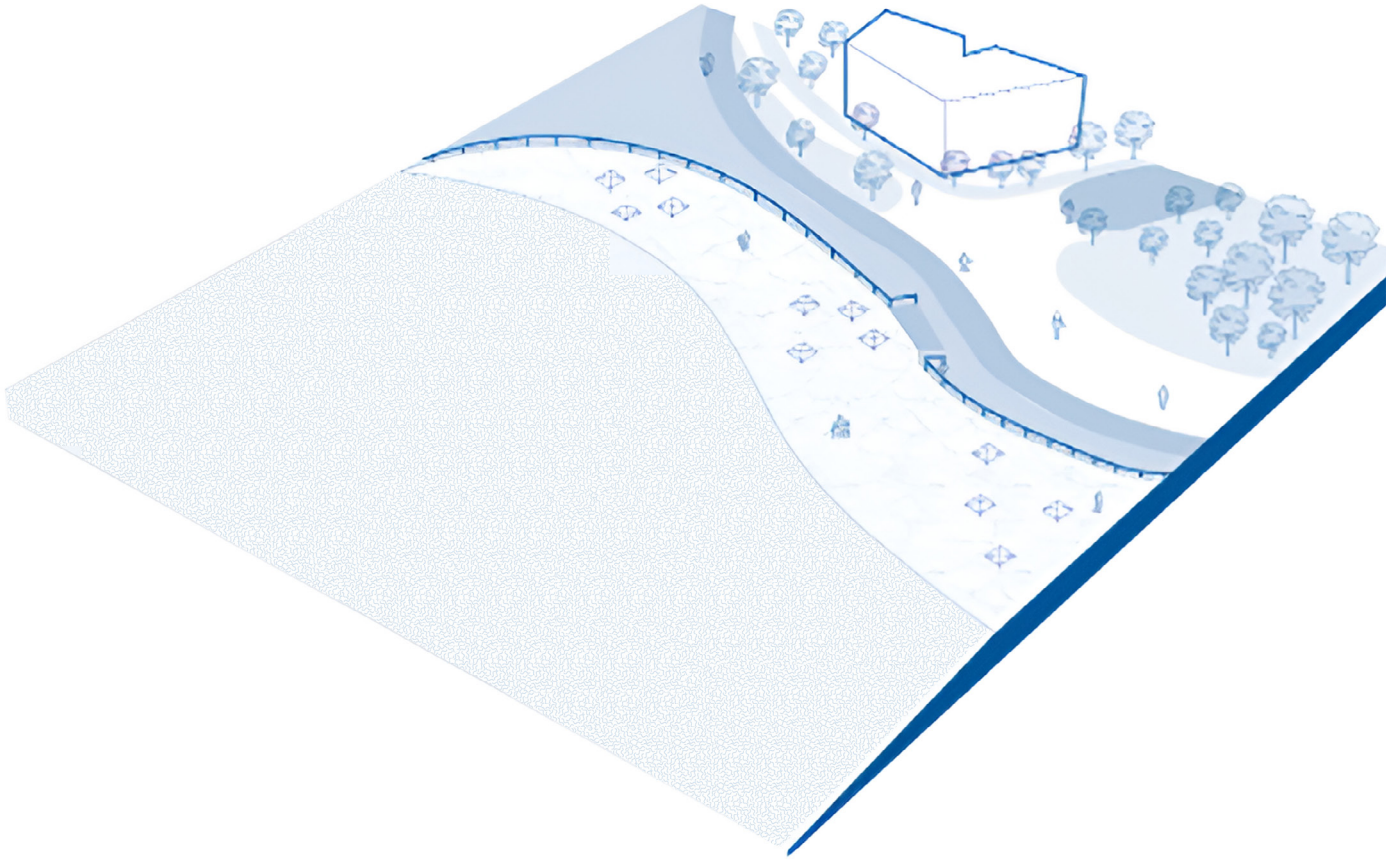
متنزه المانجروف البيئي في رأس تنورة يشكل منظومة ايكولوجية يجب حمايتها (موجّه إرشادي (٢)٦,٣,٤)



لا يسمح بإزالة أشجار المانجروف الحالية
(موجّه إرشادي (٢)٦,٣,٤)

٦,٤ النمط الثاني - الشواطئ

يقصد بمناطق الشواطئ الواقعة على خط الساحل / الحافة المائية الشواطئ الرملية و الأراضي الأخرى غير المطورة في هيئتها الطبيعية (لكن ليست حافة مائية طبيعية)، حيث تتوافر هنا فرص وإمكانات للرياضات المائية وممارسة الأنشطة الترويحية العامة (كرة الطائرة الشاطئية، ركوب القوارب الآلية، والشراعية، والشواء).



منظر نمطي لحافة شاطئية

٦,٤,١ الاتصال المادي والبصري

(١) ينبغي إتاحة جميع الشواطىء بأكملها للعامّة في جميع الأوقات؛ ولا يشجع عموماً على إقامة شواطئ خاصة أو شبه خاصة، ولا يسمح بها إلا في أضيق الحدود شريطة ارتباطها بنمط المنتجعات.

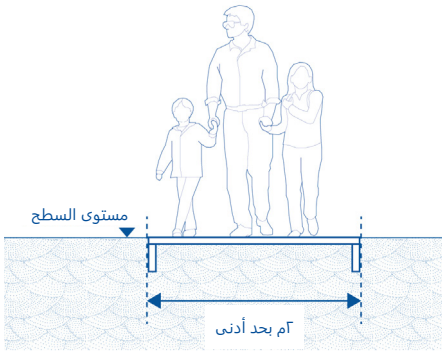
(٢) ينبغي العمل وفق الارشادات الواردة في الفقرة ٦,٢,٣ من هذا الدليل في حالة الشواطئ الخاصة و شبه الخاصة.

(٣) توفير ممرات باتجاه البحر يسهل الوصول إليها مع الأخذ في الاعتبار تغيّرات المد البحري لدى إنشاء هذه الممرات وفق المواصفات التالية:

أ- أن تكون دائمة، مستوية و مستقرة.

ب- استخدام مواد مقاومة للإنزلاق في أرضياتها.

ج- أن تكون بعرض ٢م على الأقل.



وجوب أن تكون الممرات مستوية، ثابتة وغير زلقة بعرض ٢م على الأقل (موجّه إرشادي (٣)٦,٤,١)

(٤) توزيع الأشجار على امتداد الشاطئ بحيث لا تحجب أغصانها و فروعها المتشابكة مشهدية البحر.

٦,٤,٢ الاستعمالات، الأنشطة والمنشآت

(١) ينبغي أن تكون الاستخدامات والأنشطة وإقامة المنشآت لغير الأنشطة الترويحية الشاطئية (مثل الاستخدامات التجارية) محدودة للغاية ، لحماية للشاطى بحالته الطبيعية.

(٢) تشمل الأنشطة الشاطئية:

أ- السباحة

ب- الراحة والاستجمام على الشاطئ

ج- ممارسة الرياضات الشاطئي

د- ركوب العربات والدراجات الشاطئية



تشجيع السباحة في الشواطئ الآمنة (موجّه إرشادي (٣)٦,٤,٢)

هـ- رياضة صيد السمك

و- رياضة ركوب القوارب

ز- ركوب قوارب التجديف الكانو والكياك الترفيهية

(٣) يتم تشجيع السباحة متى ما كانت آمنة للسبّاحين وللبيئة.

(٤) بالإضافة إلى المباني المسموح بها بموجب الفقرة الفرعية (١)٣,٨,١ ، تشمل الإنشاءات التي قد يُسمح بها على الشواطئ، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

أ- مناطق جلوس وتجمّع مغطاة.

ب- دورات مياه عامة و دوشات استحمام.

ج- أقسام خفر السواحل ومراكز الإنقاذ والإسعافات الأولية.

د- كبائن تغيير وتعليق الملابس والمرافق المماثلة.

هـ- أكشاك التذاكر وأكشاك إدارية صغيرة.



دوش مياه مكشوف (موجّه إرشادي (ب)(٤)٦,٤,٢)

و- مراسي القوارب والتزود بالمحروقات،

ز- تخزين معدات ومستلزمات الرياضات المائية،

ح- منشآت إيواء سياحي عائمة ، أو طافية فوق سطح الماء.

(٥) ينبغي في أية إنشاءات مرتبطة بأنشطة ترفيهية أن تكون مؤقتة وقابلة للإزالة.

(٦) ينبغي أن تكون الجدران المصمتة على طول واجهات المباني المجاورة للشاطئ محدودة.

(٧) يُسمح بإقامة المنشآت العائمة على سطح الماء، والطافية فوق الماء الممتدة من الشاطىء إلى الماء، بما في ذلك الأرصفة ومنصات السباحة و المنتجعات السياحية فوق الماء، مع وجوب استيفاء متطلبات الإرشادات التنظيمية الواردة في الفقرة الفرعية (٦)٦,٣,٥ من هذا الدليل.



يسمح بإنشاء مراسي بحرية طافية (موجّه إرشادي (٧)٦,٤,٢)

(٨) ينبغي في مواقف الدراجات الشاطئية أن تكون:

أ- بعيدة ما أمكن عن الماء،

ب- محجوبة عن الأنظار من المناطق العامة على الشاطئ،

ج- مرصوفة برصفيات شبكية خرسانية؛

د- يمكن تمييزها وتحديدها بعناصر تصميمية كاللافتات والسياجات الحاجزة

(٩) يؤخذ في الاعتبار أن تكون مناطق ومسارات تنقل العربات والدراجات الشاطئية محدودة لتقليل التأثيرات السلبية بالنسبة لمرتادي الشاطئ والبيئة الطبيعية،

(١٠) ينبغي تحديد مواقع محطات الإنقاذ حسب الحاجة، واعتماداً على مستوى ممارسة الأنشطة داخل مياه البحر وعلى الشاطئ.

٦,٤,٣ الأثاث ، وسائل الراحة، والإنارة

(١) ينبغي توفير الحد الأدنى من المتطلبات التالية لضمان تحقيق تجربة ممتعة ، آمنة ونظيفة لمرتادي الشاطئ ، وتعزيز الاستدامة البيئية والإدارة المسؤولة للشاطىء. توزيع محطات الإنقاذ في المواقع الهامة

أ- تحديد استراتيجي لمواقع محطات الإنقاذ .

ب- توفير دوشات استحمام في الهواء الطلق في مواقع مختارة على طول الشاطئ.

ج- توفير عدد كافي من دورات المياه العامة مع المغاسل.

د- توفير سلال نفايات.

هـ- توفير مناطق مظللة للوقاية من أشعة الشمس، وملاذ من أحوال الطقس القاسية.

(٢) يؤخذ في الاعتبار توفير وسائل راحة إضافية اعتماداً على حجم الشاطئ وموقعه، والخصائص الديموغرافية لزواره.

(٣) يؤخذ في الاعتبار لدى توفير الأثاث و وسائل الراحة مراعاة أن تكون بعيدة عن الماء قدر الإمكان لإبقاء غالبية الشاطئ مفتوحاً ، وبالقرب من المناطق الحيوية ومناطق التطوير.

(٤) تؤخذ في الاعتبار حركة الشمس واتجاه الرياح والمد البحري في تحديد مواقع الأثاث و وسائل راحة و رفاه مرتادي الشاطئ.

(٥) ينبغي توفير سلال النفايات على مسافات منتظمة على طول الشاطئ.

(٦) النظر في توفير محطات للاستحمام بالدوش، ونوافير الشرب بالقرب من أماكن تجمعات الزوار.

٦,٤,٤ التصميم البيئي والشمولي المستدام

(١) ينبغي الحفاظ على الحافة الشاطئية وصيانتها ؛ بحيث لا يتم تطوير حافة إنشائية؛ ولا يجوز إجراء أي تغيير دائم على الشاطئ لأي سبب من الأسباب.

(٢) يجب الأخذ في الاعتبار تغذية وتجديد الشاطئ بالرمال الشاطئية، وحماية الكثبان الرملية والأراضي العشبية والحواف البحرية الطبيعية على طول الساحل لأغراض الاستدامة والصيانة.

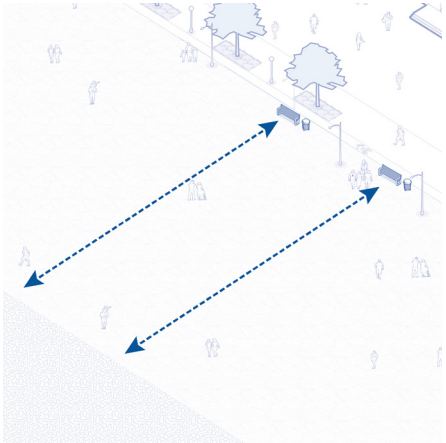
(٣) يجب توفير البنية التحتية اللازمة لضمان وصول أصحاب الهمم إلى خط الساحل / الحافة المائية، وكذلك إلى المياه نفسها حيثما أمكن.



يسمح بإقامة محطات انقاذ على الشواطئ
(موجّه إرشادي (١٠)٦,٤,٢)
الدليل الإرشادي للتصميم العمراني على الشريط الساحلي **لحاضرة الدمام**



مناطق مظللة (موجّه إرشادي (هـ)(١)٦,٤,٣)



إبعاد تجهيزات وسائل الراحة عن المياه
(موجّه إرشادي (١)٦,٤,٣)



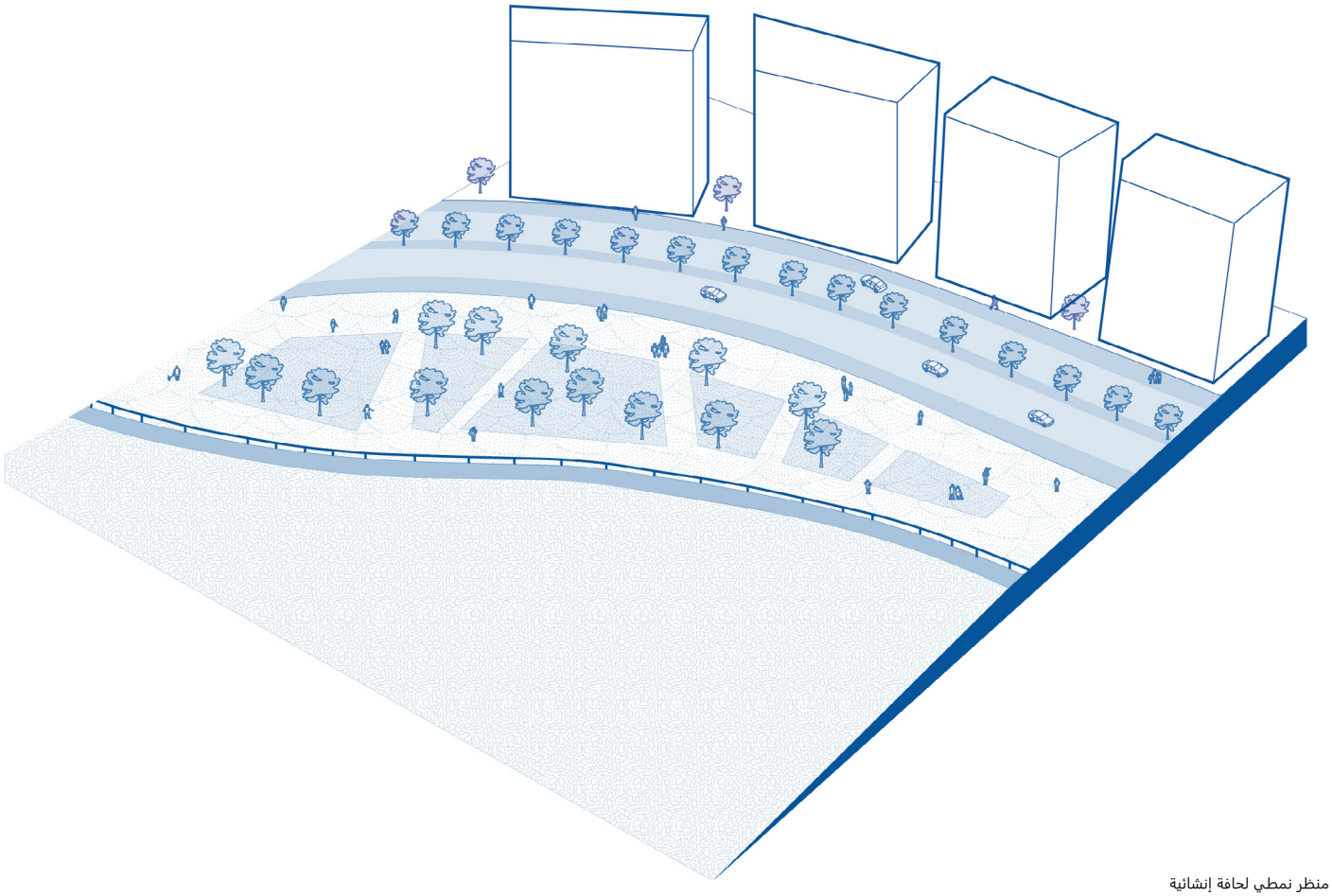
تجهيزات مساعدة أصحاب الهمم في الوصول إلى خط الساحل / الحافة المائية (موجّه إرشادي (٣)٦,٤,٤)

٦,٥ النمط الثالث - المنشآت

يقصد بنمط المنشآت لخط الساحل/الحافة المائية إلى العمليات الانشائية الاصطناعية بين الساحل والبر. وغالباً ما تشتمل على ممرات وإنشاءات مرتفعة على طول خط الساحل / الحافة المائية باستخدام مواد صلبة أو مصنّعة، ومن الأمثلة على نمط المنشآت الكورنيش والأرصفة والمنصات العائمة وأرصفة التحميل والتفريغ والمراسي.

تنطبق الإرشادات والمعايير التالية في هذا الفصل فقط على حالة وأوضاع الحافة الإنشائية، إضافة إلى إرشادات ومعايير التصميم العامة التي تنطبق على جميع الأنماط في خط الساحل / الحافة المائية (انظر البند ٦,٢ من هذا الدليل)؛

وحيثما توجد هناك حافة شاطئية مع سواتر حاجزة أو مع أي وضع من أوضاع الحافة الإنشائية، فيجب عندئذٍ أخذ المعايير العامة والإرشادات للحواف المائية (البند ٦,٤ من هذا الدليل) في الاعتبار.



منظر نمطي لحافة إنشائية

٦,٥,١ الاتصال المادي والبصري

(١) ينبغي أن تكون ممرات الحافة الإنشائية والتي تشمل طرق الكورنيش، ومماشي التنزّه , والممرات الخشبية متاحة للجميع؛

(٢) ينبغي توفير ممر مشاة مع تنسيق صلب وبعرض ٣م على الأقل بمحاذاة الحافة المائية، ويفي عن ذلك ممر حديقة أو رصيف جانبي حالي مجاور؛

(٣) ينبغي استمرار ممرات المشاة بعد نهاية الحافة الإنشائية كي ترتبط بشبكة المشاة الحالية أو المقترحة.



توفير ممرات مشاة بعرض ٣م على الأقل على طول الواجهة المائية (موجّه إرشادي (٦,٥,١(٢)

٦,٥,٢ التصميم الشامل

(١) ينبغي توفير تنوع في عناصر الحافة الإنشائية وفي المعالجات التصميمية بحيث يكون هناك جذب بصري وفرص لمجموعة من الأنشطة والاستعمالات الموزعة على امتداد الشريط الساحلي.

(٢) تشمل العناصر المتنوعة للحافة الإنشائية التي يمكن تطبيقها ما يلي:

أ- كورنيش، ممشى تنزّه، أو ممر من الألواح الخشبية. المستعرضة

ب- منصة سباحة

ج- مارينا (مرسى قوارب ويخوت)

د- رصيف صيد السمك

هـ- جسر مشاة



مثال لحافة إنشائية مطلة مباشرة على ماء البحر

٦,٥,٣ الاستعمالات، الأنشطة، والمنشآت

(١) لا يوجد سقف محدد لممارسة العامة لمختلف الاستعمالات وأنشطة التنزّه في الحافة الإنشائية، شريطة توافقها مع طابع خط الساحل / الحافة المائية للحافة الإنشائية وعدم إضرارها بالآخرين.

(٢) وتشمل أنشطة التنزّه المناسبة في الحافة الانشائية:

أ- التجوال.

ب- المشي لمسافات طويلة.

ج- ركوب الدراجات.

د- الاسترخاء .

هـ- صيد السمك.

و- ركوب القوارب والتجديف.

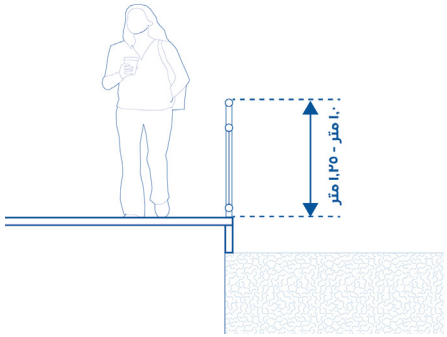
ز- السباحة.



توفير مناطق للراحة والتجمع على طول ممرات المشاة (موجّه إرشادي (٦,٥,٣(٣)

(٣) العمل ، حيثما يمكن، على توفير نقاط توقف واستراحة وتجمع على جوانب ممرات المشاة، على أن تكون قريبة من المطلات البحرية؛

(٤) يسمح بالهياكل الطافية على سطح الماء وشبه الطافية فوق سطح الماء والممتدة من خط الساحل / الحافة المائية نحو مياه البحر، ويشمل ذلك الأرصفة البحرية، مرسى القوارب واليخوت، ومنصات السباحة ومنشآت الإيواء السياحي "المنتجعات" الطافية على سطح المياه أو شبه الطافية فوق سطح المياه، على أن تفي بالمعايير والارشادات الوارد في الفقرة ٦,٣,٥.



توفير حائط أو درابزين بارتفاع ام - ١,٢٥م في الحافة الانشائية المرتفعة عن سطح المياه لسلامة المرتادين للحافة الإنشائية (موجّه إرشادي (٦,٥,٤(١)

٦,٥,٤ الأثاث ، وسائل الراحة والإنارة

(١) توفير حائط أو درابزين بارتفاع ١م - ١,٢٥ م في الحافة الانشائية المرتفعة عن سطح المياه لسلامة المرتادين للحافة الإنشائية؛

(٢) توفير ظل كافي وحماية من الشمس بوسائل تظليل أو بتنسيق الموقع العام؛

(٣) وجوب إنارة طرف الحافة الانشائية على طول امتدادها مع الحافة المائية لأغراض السلامة؛

(٤) استخدم إضاءة منخفضة الانعكاس و ذات استهلاك منخفض للطاقة أو تولد بالطاقة الشمسية حيثما كان مناسبا.

٦,٥,٥ التصميم الشمولي المستدام

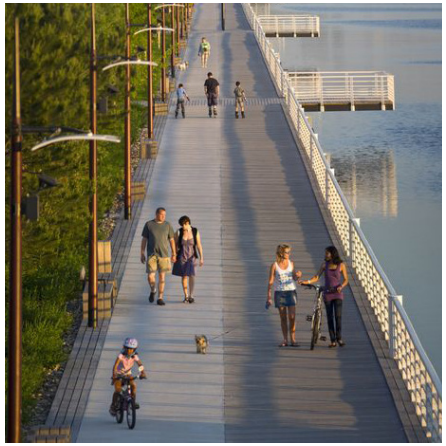
(١) ينبغي في تصميم الحواف الإنشائية التخفيف من تأثيراتها في الموائل الساحلية والبحرية والنظم البيئية والحيوية؛

(٢) أن يستهدف التصميم المرونة في مواجهة خطر ارتفاع منسوب مياه البحر؛

(٣) توفير الدرابزينات و وسائل السلامة الأخرى لجميع المستخدمين (بما في ذلك كبار السن، وأصحاب الهمم، والأطفال).

(٤) في حال عدم توافر درابزينات أو أي وسائل حماية أخرى على طول الحافة المائية، يتم تحديد وإظهار طرف الحافة الانشائية بلون و مواد وإنارة متباينة.

(٥) توفير معدات و تجهيزات السلامة على طول الحافة الانشائية ، شاملاً ذلك إطارات الطفو والسلالم وصناديق الاتصال الطارئ.



توفير إنارة وأماكن جلوس و درابزينات حماية و وسائل راحة أخرى على امتداد الحافة الإنشائية (موجّه إرشادي (٣)٦,٥,٤)



تحديد واضح لطرف الحافة الإنشائية بلون ومواد وإنارة متباينة (موجّه إرشادي (٤)٦,٥,٤)

٧ اشتراطات وإرشادات تكميلية



٧,١ تقسيم الأراضي ١٩٦
٧,٢ المخطط التفصيلي ١٩٩
٧,٣ المرافق العامة ١٩٩
٧,٤ الخدمات العامة ٢٠٠
٧,٥ التفاصيل المعمارية ٢٠٢
٧,٦ وسائل التظليل ٢٠٥
٧,٧ الأسوار والأسيجة ٢٠٦
٧,٨ لوحات الدعاية والإعلان ٢٠٧
٧,٩ عناصر تنسيق الموقع والتجميل البيئي ٢٠٨
٧,١٠ أثاث الطرق والحدائق العامة ٢٠٨
٧,١١ الفن العام ٢١٠
٧,١٢ الإنارة ٢١٤
٧,١٣ مواقف الانتظار خارج الطرق ٢١٥
٧,١٤ التصميم البيئي المستدام ٢١٥
٧,١٥ الأمن ٢١٦
٧,١٦ الوصول الشمولي ٢١٦
٧,١٧ حماية الموارد الطبيعية ٢١٧
٧,١٨ الارتياح الحراري الخارجي ٢١٨

٧,١ تقسيم الأراضي

لأغراض هذا الدليل، يقصد بـ "تقسيم الأراضي" تجزئة الأراضي ذات المساحات الكبيرة إلى مساحات أصغر بواسطة مخطط تقسيم أراضي، يتم إعداده من مطوّر عقاري أو مالك منفرد لاستعمالها للأغراض السكنية أو التجارية أو غيرها من الاستعمالات، مع أخذ التقرير الفني العاشر وهذا الدليل في الاعتبار.

يتم إعداد مخطط تقسيم الأرض للأراضي التي تزيد مساحتها عن ١٠,٠٠٠ م٢، وبناءً على المادة ٢١ من قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧٠ بتاريخ ١٣٩٢/١٢/١١ هـ يجب اقتطاع ما نسبته نظاماً ٣٣٪ كحد أدنى من كامل مساحة الأرض المقسّمة لصالح الطرق والطرق والحدائق والساحات العامة.

وفي حال قلّت مساحة الأرض عن ١٠,٠٠٠ م٢، فيمكن تقسيمها مع مراعاة الاشتراطات المتعلقة بمساحة قطعة الأرض ، مساحة البناء، واجهة المبنى الأمامية، الارتدادات، ارتفاع المباني، تشكيل وتوزيع وتوجيه المباني، التفاصيل المعمارية، ومواقف المركبات، وفق المادة ٤ من التقرير الفني العاشر، وهذا الدليل الإرشادي.

وبالنسبة للأراضي التي تزيد مساحتها عن ١٠٠,٠٠٠ م٢، يجب أن تُدرج مشاريع تقسيمها ضمن فئة المشاريع الكبرى المميّزة (المادة ١٠ من التقرير العاشر) مما يستوجب مراعاة جميع الضوابط والاشتراطات التخطيطية ذات الصلة.

٧,١,١ عرض الموقع وعمقه

(١) المواقع الضيقة والواسعة:

أ- تتفاوت مواقع التطوير على طول ساحل حاضرة الدمام الكبرى في عروضها على طول خط الساحل / الحافة المائية أو على طول طريق رئيس.

ب- تسمح مواقع التطوير الواسعة بمزيد من خيارات الوصول من الطريق الرئيس إلى البحر. ويمكن إقامة البلوكات (المربعات) الفردية في مواقع التطوير الواسعة، كما يسمح في مواقع التطوير الواسعة بتعدد أنماط المباني واستعمالات الأراضي وكثافتها في مواقع التطوير الواسعة، مع التشجيع على ذلك.

ج- يكون اتصال مواقع التطوير الضيقة بالطريق الرئيس والبحر محدوداً ، إذ تحتوي هذه المواقع عادةً على منطقة تطوير طويلة واحدة فقط تمتد من الطريق الرئيس نحو البحر.

(٢) المواقع الضحلة والعميقة:

أ- تتفاوت مواقع التطوير على طول ساحل حاضرة الدمام الكبرى في العمق (تمتد من البحر إلى أول طريق رئيسي).

ب- تسمح مواقع التطوير العميق بخيارات لمباني واستخدامات الأراضي وأنماط تنمية متعددة.

ج- يسمح موقع أعمال التطوير العميق بإنشاء طرق جديدة وكتل متعددة بين البحر وأول طريق رئيسي.

د- يوصى في مواقع التطوير العميقة بإنشاء حديقة أو مساحة مفتوحة بين البحر والطريق الرئيسي. يجب أن تكون الكتل المبنية خلف هذه الحديقة او المساحة المفتوحة.

هـ- تؤدي مواقع التنمية الضحلة التي تسمح فقط بقطعة أرض واحدة أو اثنتين بين الطريق الرئيسي والبحر إلى تقليل خيارات التنمية.



المواقع الضيقة والواسعة

٧,١,٣ الطرق و (بلوكات) المباني

(١) عام

أ- يلزم في قطع الأراضي الكبيرة بما يكفي لاستيعاب عدة بلوكات، وجود شبكة من الطرق. ولمزيد من التفاصيل حول أنماط الطرق المختلفة، أنظر الفصل ٤ - قسم الطرق والحركة.

ب- ينبغي أن توفر الطرق مجموعة متنوعة من المسارات التي تنشئ شبكة منطقية من الوصلات تسهم في سهولة التنقل.

ج- تعتبر الصلات البصرية مهمة في محاذاة الطرق ومربعات المباني، ما يتطلب توفير اتصال بصري مستمر من الموقع نحو الساحل.

د- يتم تحديد الحد الأدنى لعرض حرم الطريق حسب نمط الطريق (انظر الفصل ٤- قسم الطرق والحركة).

هـ- يجب أن توفر الطرق خيارات لجميع وسائل التنقل (المركبة، الدراجة، المشي) للعمل بأمان ضمن حرم الطريق ، ويسمح بالمسارات الموازية للدراجات والمشاة، شريطة توفيرها اتصالاً مباشراً مماثلاً للطرق.

و- يجب توفير وصول سهل ومباشر من أكبر طريق داخلي إلى الساحل، ومن مواقف الحافلات ومناطق التسوق والمدارس ومناطق العمل والحدائق العامة وغيرها من المرافق والخدمات القائمة في الموقع أو المجاورة له.

(٢) إنشاء شبكة الطرق:

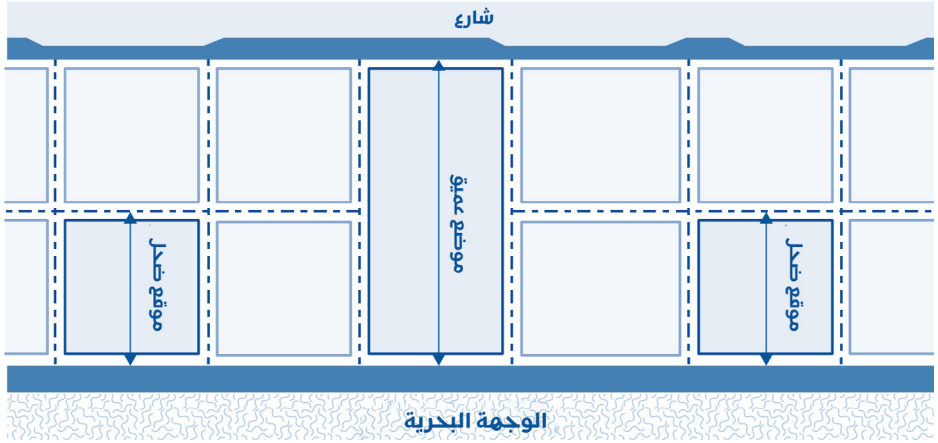
أ- تعمل شبكة الطرق المتصلة على توفير خيارات وظيفية تقلل الازدحام داخل الموقع وهي ضرورية للوصول إلى مشروع التطوير.

ب- تعمل الوصلات المباشرة على تقليل مسافات التنقل ويجب توفيرها داخل الموقع.

ج- يجب ربط الطرق المجاورة بموقع أعمال التطوير؛ وفي حال لا يوفر التطوير المجاور الحالي أو المواقع الفراغ المجاورة وصلات طرق إلى خط الملكية، يجب توفير وصلة طريق مؤقتة لخدمة التطوير المستقبلي في الأرض المجاورة.

د- لا يسمح بتسوير الطرق. ويكون للعقارات الفردية مواقف مسورة في الملكيات الخاصة.

هـ- يجب ألا تهيمن الطرق على مساحة الأرض المحاذية للساحل.



المواقع الضحلة والعميقة

٧,١,٢ الطرق والبلوكات

(٣) التدرج الهرمي للطرق

يعد التدرج الهرمي لأنماط الطرق التي تتراوح من الطرق الشريانية الكبيرة وصولاً إلى طرق المشاة فقط عنصرا مهمّاً في تقسيم وتجزئة الأراضي وإعداد مخطط تقسيم الأراضي.

أ- الطرق الشريانية هي أكبر أنماط الطرق ويجب توفيرها فقط على حافة الموقع.

ب- الطرق التجميعية هي ثاني أكبر أنماط الطرق ويجب توفيرها فقط في قطع الأراضي العميقة التي يمكنها استيعاب ٤ مربعات تطويرية أو أكثر. ولا ينبغي أن تقع الطرق التجميعية داخل البلوكات منخفضة الارتفاع، ولكنها قد تكون مجاورة لتطوير مجاور منخفض الإرتفاع.

ج- يجب أن تكون الطرق المحلية أكثر أنماط الطرق انتشاراً، ويجب أن تفصل بين البلوكات داخل الموقع. وقد تخدم الطرق المحلية أعمال التطوير على اختلاف أحجامها.

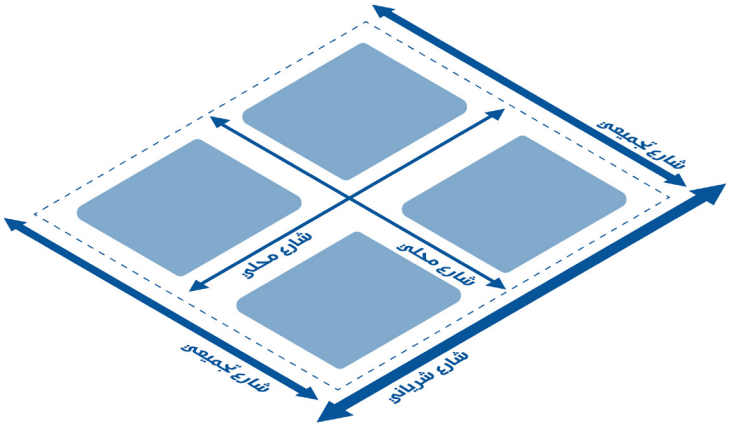
د- قد تخدم طرق وممرات المشاة أعمال التطوير على اختلاف أحجامها التنمية وتوفر مسارات بديلة آمنة بعيداً عن الطريق للدراجات والمشاة.

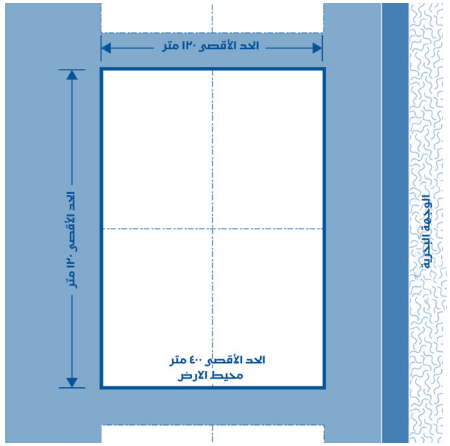
(٤) حجم (البلوك)

أ- يجب ألا يتجاوز المحيط الإجمالي للبلوكات داخل الموقع ٤٠٠ م، و١٢٠ م من طول أي واجهة من واجهات "البلوك" .

ب- ضمان وصول العامة إلى خط الساحل / الحافة المائية (مدخل واحد لكل مسافة تتراوح بين ٣٠٠ ٥٠٠ م من خط الساحل / الحافة المائية) إما من خلال الطرق أو حقوق الارتفاق العامة وممرات المشاة.

(٥) ينبغي توفير محطات شحن المركبات الكهربائية في مواقع مختارة ضمن مواقف المركبات خارج الطرق والطرق لتشجيع التنوع في استخدام وسائط التنقل (مركبات، دراجات هوائية، سكوترات) ضمن الشريط الساحلي والمساهمة في تحسين الجودة البيئية بصفة مستمرة، مع وجوب اتباع المعايير المناسبة الموصى بها من وزارة البلديات والإسكان لهذا الغرض.





٧,٢ المخطط التفصيلي

لأغراض هذا الدليل الإرشادي، يقوم المطور العقاري أو المالك المنفرد (فرد أو عدة أفراد) بإعداد "المخطط التفصيلي" للمباشرة بأعمال تطوير الأرض ، بتجزئة الأراضي أو بدون ذلك ، للأغراض السكنية أو التجارية أو الترويحية أو السياحية أو غيرها، مع مراعاة التقرير الفني العاشر وهذا الدليل الإرشادي.

ويجب إعداد المخطط التفصيلي فقط للأراضي التي تزيد مساحتها عن ٥٠٠٠ م٢، ووفقاً للمادة ٣١ من قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧٠ بتاريخ ١٣٩٢/١٢/١١ هـ يجب اقتطاع النسبة النظامية ٣٣٪ كحد أدنى من كامل مساحة الأرض للطرق (الفصل٤)، وللخدمات العامة وللمرافق العامة.

وبرغم مراعاة أغراض التخطيط السليمة و وضوح الفكرة التصميمية للمخطط الشامل، وحمايتة للمصلحة العامة، فقد لا يكون المخطط التفصيلي متوافقاً تماماً مع التقرير الفني العاشر أو هذا الدليل، وفي هذه الحال، يجوز للمطور أو المالك الفرد عندئذ إعداد مخطط شامل آخر لتتم دراسته وتقويمه والموافقة عليه ومن ثم اعتماده وفقا للعملية التخطيطية المعتمدة.

٧,٣ المرافق العامة

(١) لأغراض هذا الدليل الإرشادي، يقصد بالبنية التحتية:

أ- إمداد المياه

ب- الصرف الصحي (المياه العادمة)

ج- تصريف مياه الأمطار والسيول

د- إمداد الطاقة

هـ- تبريد المناطق

و- الهاتف والاتصالات اللاسلكية

ز- الري

(٢) وجوب تطبيق المعايير التخطيطية الموصى بها من وزارة وزارة البلديات والإسكان في أعمال التخطيط والتصميم الهندسي للمرافق العامة والتجهيزات الأساسية.

(٣) لضمان كفاءة توفير المرافق العامة، يجب تطبيق المعايير والمبادئ التوجيهية التالية في أعمال التطوير الجديدة، وكذلك في أي تحسينات للمرافق:

أ- يجب أن تؤخذ في الإعتبار في مخطط تقسيم الأراضي أو المخطط التنظيمي الشامل للأراضي الفراغ متطلبات التطوير المقترح من المرافق العامة وتوفيرها. وهذا مهم بشكل خاص في حالة الاستعمال الكثيف للأراضي.

ب- لضمان المرونة والتكيّف والكفاية، يجب ربط شبكات مرافق التطوير المقترح مع توصيلات المرافق الحالية أو المخططة في المواقع المجاورة.

ج- ينبغي التواصل مع الجهات المحلية القائمة على شبكات المرافق العامة في وقت مبكر من عملية التخطيط لضمان توفير المرافق الكافية لتطوير الموقع.

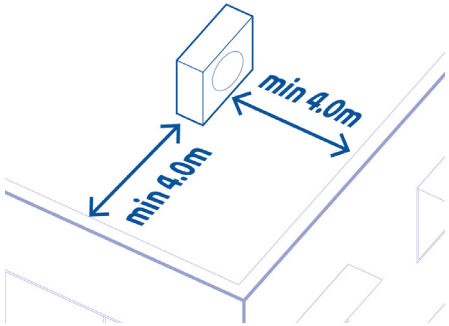
د- يجب أن تتناسب كثافة التطوير مع طاقة المرافق المتاحة للموقع.

(٤) ينبغي ،حيثما أمكن، وضع التجهيزات الأساسية للمرافق تحت الأرض.

(٥) ينبغي حجب معدات المرافق (صناديق المحولات او الأنابيب العمودية العامة) عن الأنظار على طول المجال العام بالمباني أو بالمناظر الطبيعية أو أي عناصر أخرى حاجبة.

(٦) يجب حجب المعدات الميكانيكية على السطح وفتحات تهوية السقف بإبعادها مسافة ٤ أمتار على الأقل من حافة الواجهة الرئيسة والثانوية للمبنى، وحجبها بشكل صحيح خلف دروة (وارش) السطح، أو تسييجها، لتجنب رؤيتها من الطريق الرئيس والطرق العامة الأخرى، أو من المباني الشاهقة الأخرى.

(٧) يجب صيانة وتنظيف جميع المعدات الميكانيكية وفتحات التهوية للحفاظ على جودة الهواء ومنع الأتربة والبقع الخارجية.



ارتداد المعدات الميكانيكية على سطح المبنى (موجّه إرشادي (٥)٧,٣)

٧,٤ الخدمات العامة

(١) يجب توفير الخدمات العامة في الشريط الساحلي لخدمة سكانه و زواره والمناطق المجاورة.

(٢) التوضيحات التالية متعلقة بنمط مباني الخدمات العامة الواقع ضمن "المباني":

أ- يشير تعبير "السكان المخدومون" إلى السكان القاطنين بصفة دائمة في الشريط الساحلي وخارج حدوده المستفيدين من الخدمات العامة المتوافرة فيه.

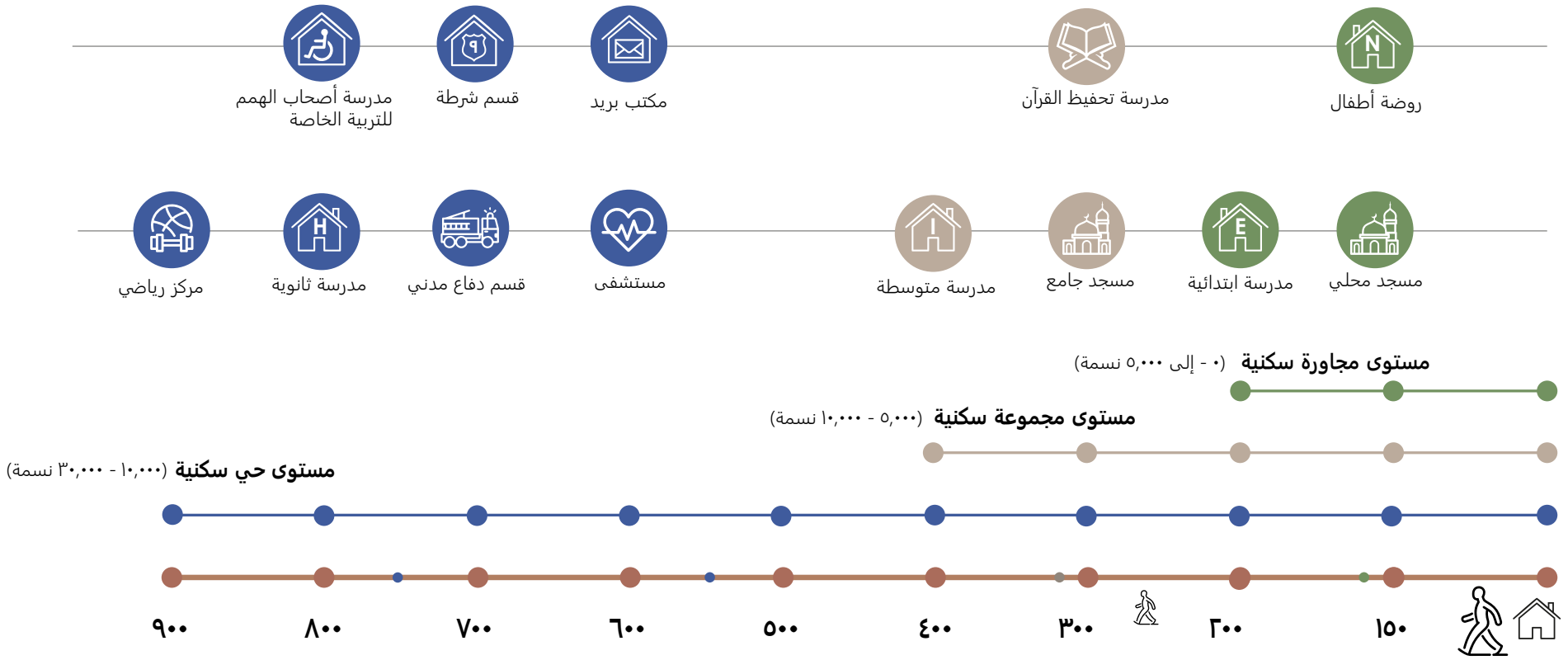
ب- ينبغي ألا تقتصر "مساحة قطعة أرض الخدمة العامة" على خدمة عامة مفردة، وقد يتطلب الأمر عند الحاجة تخصيص مواقع إضافية لمباني نفس الخدمة العامة لتقديم خدمة عامة أفضل للسكان في نطاق الخدمة.

(٣) الاستفادة من المواقع الاستراتيجية المجاورة للطرق التجميعية والتقاطعات لتطوير مراكز محلية تضم استعمالات وأنشطة متنوعة. كمحلات البيع بالتجزئة، و توفير فرص عمل.

(٤) في حال زيادة مساحة موقع مشروع التطوير عن ٤ هكتارات، ستكون هناك حاجة لتخصيص مواقع متعددة للخدمات العامة لتحقيق مستوى خدمة أفضل لمنطقة المشروع.

ضوابط الخدمات العامة حسب دليل المعايير التخطيطية للخدمات العامة الإقليمية والمحلية ومستوياتها المختلفة

نوع الخدمة	السكان المخدومون			نطاق الخدمة(م)	أدنى مساحة/ شخص (م٢)			مساحة قطعة الأرض/ مبنى الخدمة العامة (م٢)		
مسجد محلي	١٥٠٠	إلى		٣٠٠	٠,٥	إلى	٠,٧	٧٥٠	إلى	٢,٨٠٠
مسجد جامع	٥,٠٠٠	إلى	٢٠,٠٠٠	٦٠٠	٠,٣	إلى	٠,٤	٢,٠٠٠	إلى	٦,٠٠٠
مدرسة تحفيظ القرآن	٨,٠٠٠	إلى	١٢,٠٠٠	٦٠٠	٠,٠٩	إلى	٠,١٦	٧,٥٠	إلى	٢,٠٠٠
روضة أطفال	٢,٠٠٠	إلى	٣,٠٠٠	٣٠٠	١٥	إلى	٢٠	٩٠٠	إلى	٣,٦٠٠
مدرسة ابتدائية	٣,٢٠٠	إلى	٤,٠٠٠	٤٠٠	١٥	إلى	٢٠	٣,٦٠٠	إلى	٦٨٠٠
مدرسة متوسطة	٦,٠٠٠	إلى	٨,٠٠٠	٨٠٠	٢٠	إلى	٢٥	٤,٠٠٠	إلى	٩,٠٠٠
مدرسة ثانوية	١١,٠٠٠	إلى	١٣,٠٠٠	١,٦٠٠	٢٥	إلى	٣٠	٧,٠٠٠	إلى	١,٤٠٠٠
مدرسة أصحاب الهمم للتربية الخاصة				١,٦٠٠	يختلف					
مستشفى	١٠,٠٠٠	إلى	٢٥,٠٠٠	١,٢٠٠	٠,١٢	إلى	٠,٢	٢,٠٠٠	إلى	٣,٠٠٠
قسم دفاع مدني	٥,٠٠٠	إلى	٢٥,٠٠٠	١,٥٠٠	٠,٣	إلى	٠,٩	٤,٥٠٠	إلى	٦,٥٠٠
قسم شرطة	١٠,٠٠٠	إلى	٣٠,٠٠٠	١,٥٠٠	٠,٢٣	إلى	٠,٥	٥,٠٠٠	إلى	٧,٠٠٠
مكتب بريد	١٠,٠٠٠	إلى	٢٠,٠٠٠	١,٢٠٠	٠,٠٣	إلى	٠,٠٤	٤٠٠	إلى	٦٠٠
مركز رياضي	٢٠,٠٠٠	إلى	٥٠,٠٠٠	١,٨٠٠	١	إلى	١,٥	٣٠,٠٠٠	إلى	٥٠,٠٠٠



نطاق توافر جميع الخدمات العامة لجميع المستويات

٧,٥ التفاصيل المعمارية

بما لا يتعارض مع أي أحكام آخرى وردت في الفصل ٣ قسم " المباني" و مبادئ العناصر المعمارية المحلية لمنطقة القطيف وباقي مناطق حاضرة الدمام ، يجب تطبيق الاشتراطات والموجهات الإرشادية التالية على أي تطوير في الشريط الساحلي فيما يتعلق بالتفاصيل المعمارية:

٧,٥,١ الواجهات

(١) يجب تنشيط وكسر الرتابة في الواجهات المواجهة للطريق الرئيس وللواجهة البحرية بالمداخل،والنوافذ، والعناصر المعمارية الأخرى. راجع المعايير والإرشادات المعمول بها لقسم المباني لمعرفة المتطلبات المحددة (الفصل ٣).

(٢) ينبغي أن تحتوي الواجهات عادة على بروزات، مثل وسائل التظليل. وقد تكون هناك ارتدادات متداخلة وتجاويف (شرفات) غائرة في أجزاء من الواجهة لتوفير الظل وكسر الرتابة فيها.

(٣) ينبغي تصميم المداخل بحيث تعكس أهميتها؛ وأن تظهر المداخل الرئيسة على أنها المدخل الأكثر أهمية وأن تكون مرئية بوضوح تام. كما ينبغي أن تكون مواجهة للطريق الرئيس ، وإذا أمكن، للواجهة البحرية أو غيرها من الفراغات العامة المجاورة.

(٤) ينبغي توفير مظلات أو عناصر تظليل أخرى فوق المداخل.

(٥) ينبغي الاهتمام بتفاصيل الواجهات للتخفيف من تأثير الشمس في داخلية المبنى باستخدام الطرق التالية (القائمة ليست مفصّلة)):

أ- وضع المزيد من النوافذ في الأدوار السفلية لزيادة التهوية،

ب- توفير نوافذ أصغر في الواجهات الجنوبية والشرقية والغربية،

ج- توفير وسائل التظليل، مثل المظلات، فوق النوافذ.

(٦) ينبغي في النوافذ والزخارف والحليات المعمارية استخدام عناصر متكررة ومتناوبة لإنشاء مجموعات رأسية بشكل عام تكون مكملة لطابع و طراز العمارة المحلية في المنطقة الشرقية.

٧,٥,٢ الأسطح

(١) يجب أن تكون الأسطح بشكل عام مسطحة وغير مائلة.

(٢) من أجل تعزيز التحكم بطقس المبنى، يجب أن تكون أسطح المباني مظللة جزئياً على الأقل، مما يوفر غرفة إضافية للساكن دون زيادة المساحة الكلية لمسطح الأدوار.

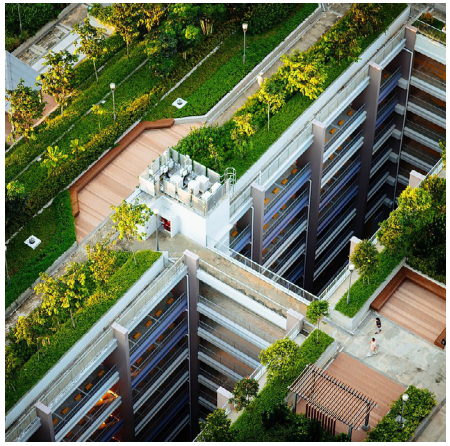
(٣) لا ينبغي أن يكون الجدار المحيط بالسطح معتماً تماماً. إذ يمكن توفير حلول تصميمية مختلفة لتحقيق ما لا يقل عن ٣٠٪ من الشفافية في جزء الجدار الذي يزيد ارتفاعه عن ١,١٠ م. على ألا يزيد ارتفاع الجدار المحيط بالسطح عن ١,٧٥ م.

(٤) يتم تشجيع الأسطح الخضراء لتعزيز التحكم بمناخ المبنى، والمساعدة في حصاد وإعادة استخدام مياه الأمطار، والحد من تأثيرات الحرارة الشاملة على المنطقة.

(٥) وجوب تجنب توجيه الهواء العادم من وحدات الأطعمة والمشروبات ووحدات التهوية نحو الممرات أو الأروقة أو مساحات التنزه العامة.



ينبغي توفير تظليل جزئي على الأقل لأسطح المباني
(موجّه إرشادي (٢) ٧,٥,٢)



تخضير أسطح المباني لتعزيز التحكم بطقس المبنى
(موجّه إرشادي (٤) ٧,٥,٢)

٧,٥,٣ مواد البناء والألوان

(١) ينبغي استخدام مواد بناء متينة، عالية الجودة. كما ينبغي في مواد البناء أن تنقل إحساساً بالجودة والمتانة، وأن تكون قادرة على الاحتفاظ بمظهرها بمرور الوقت.

(٢) نظراً لأن الأجزاء السفلية من المبنى .. عادةً المستويات الأربعة الأولى، تتمتع بأكبر قدر من الرؤية على مستوى الأرض، وتشكل جزءًا مباشراً من تجربة المشاة، فيجب أن تكون موادها ذات جودة ومتانة معززة.

(٣) يحظر عمل الطوب الخرساني غير المكتمل أو غير المطلي و كذلك ألواح الألمنيوم.

(٤) يجب أن تكون جميع المواد المستخدمة مستدامة بيئيًا.

(٥) يشجع على استخدام المواد المحلية.



أمثلة الألوان المستخدمة في منطقة القطيف

(٦) يجب أن يكون ما لا يقل عن ٥٠٪ من معالجة الواجهة بمادة واحدة متجانسة.

(٧) فيما يلي أمثلة لمواد البناء والألوان التي تتوافق مع الهوية المعمارية للمنطقة والمناسبة للتطوير على طول الشريط الساحلي



امثلة مواد البناء المستخدمة في منطقة القطيف

(٨) وعند النظر في الألوان الخارجية للمباني أو الجدران الحدودية، ينبغي مراعاة الموجهات الإرشادية التالية:

أ- الصحراء الرملية والألوان الترابية والألوان الرقيقة هي الأكثر قبولا كونها تكمل البيئة الطبيعية.

ب- يجب أن يكون استخدام الألوان الزاهية الشديدة محدوداً.

ج- لزوم تحقيق التناغم والتناسق في استخدام الألوان.

د- استخدام نفس الألوان أو ألوان مشابهة في المباني الجديدة والقائمة يمكن أن يسهم في توحيد مجموعة المباني.

هـ- يمكن استخدام الألوان والمواد المتباينة لإبراز الأبواب والنوافذ والبوابات وغيرها من العناصر المعمارية، أو لتقسيم مساحات كبيرة من مناطق الجدران لتقليل الحجم الظاهري. ومع ذلك، ينبغي أن يكون استخدامها محدوداً.



امثلة مواد البناء المستخدمة في جميع مناطق حاضرة الدمام باستثناء منطقة القطيف



أمثلة الألوان المستخدمة في جميع مناطق حاضرة الدمام باستثناء منطقة القطيف

٧,٥,٤ مواقع الإنشاءات و الوحدات الشاغرة

(١) الإرشادات الواجب اتباعها لمواقع الإنشاء:

أ- الالتزام بالمعايير والمواصفات السعودية الخاصة بتغطية مواقع الإنشاءات وفقا لدليل تغطية المباني تحت الإنشاء الصادر عن وزارة البلديات والاسكان في عام ٢٠٢٣.

ب- التأكد من تغطية جميع مناطق الإنشاءات بالكامل بالمواد المناسبة مثل البوليستر أو البولي إيثيلين.

ج- الالتزام بالمعايير والمواصفات السعودية لتغطية مواقع الإنشاءات.

د- اتخاذ تدابير السلامة من الحرائق لحماية مناطق الإنشاءات.

هـ- الامتثال للوائح السلامة من الحرائق أثناء مرحلة البناء.

و- وجوب الدراسة الدقيقة للخصائص المكانية لموقع الإنشاءات ، واتخاذ التدابير اللازمة والمتطلبات الفنية لضمان استقرار وسلامة غطاء موقع الإنشاءات

ز- وجوب إخفاء دعامات هيكل الغطاء والتأكد من طلاء الغطاء النهائية للحفاظ على جمالية و وظيفية التغطية.

ح- يجب توفير تغطية و مظهر موحد في جميع أنحاء موقع الإنشاءات للحد من التلوث البصري.

ط- يجب استخدم مواد عالية الجودة تلبي معايير البناء من حيث المتانة والسلامة.

(٢) الإرشادات الواجب اتباعها لوحدات البيع بالتجزئة الشاغرة:

أ- تثبيت تغطية بارتفاع لا يقل عن ٣,٠ أمتار أمام وحدات البيع بالتجزئة الشاغرة أثناء مراحل التجهيز.

ب- وضع التغطية على بعد ١,٠ متر أمام خط الانتفاع الوحدة، لضمان خلو مسافة ٢,٠ متر من العوائق.

ج- تعزيز المظهر العام بالرسومات والصور ومحتوى دعائي عالي الجودة مثبت على الغطاء.

د- يوصى بمواءمة التصميمات مع هوية العلامة التجارية و أن تساهم بشكل ايجابي في المشهد العام .

هـ- العمل علي تصميمات موجهة لتحقيق الخصوصية اللازمة لبعض الأنشطة مثل صالونات السيدات وبعض وحدات البيع بالتجزئة.

و- ينبغي أن تكون جميع التصاميم المواجهة متوافقة مع الهوية الخاصة بالعلامة التجارية وتعزز الأنشطة التجارية.

ز- وجوب الفحص الدوري بانتظام للتأكد من الجودة والسلامة.

ح- وجوب تثبيت الغطاء بشكل آمن لمنع الحوادث وضمان سلامة المشاة حول الوحدة الشاغرة.



تغطية موقع إنشاءات



تغطية وحدة بيع بالتجزئة تحت التطوير

٧,٦ وسائل التظليل

بما لا يتعارض مع أي أحكام آخرى وردت في الفصل ٣ قسم "المباني" وأي إرشادات بشأن التصميم المعماري الداعم لهوية المنطقة والعناصر المعمارية المحلية لمنطقة القطيف وباقي مناطق حاضرة الدمام ، يجب تطبيق الاشتراطات والموجهات الإرشادية التالية على أي تطوير في الشريط الساحلي فيما يتعلق بوسائل التظليل:

(١) تعتبر وسائل التظليل عنصراً أساسياً في طابع التصميم المعماري في المنطقة لتحسين الراحة وتعزيز حيوية الفراغ العام، وتقليل تأثير ظاهرة الجزر الحرارية في المدن ينبغي إدماجها في جميع مشاريع التطوير. وتشمل أجهزة التظليل على سبيل المثال لا الحصرما يلي:

أ- الستائر،

ب- المظلات،

ج- البروزات المعمارية،

د- الشمسيات،

هـ- أباجورات وستائر النوافذ

(٢) يجب أن تكون وسائل التظليل مصنوعة من مواد عالية الجودة، متينة ومقاومة للماء، ولها عامل حماية عالي من الأشعة فوق البنفسجية، سهلة الصيانة، مكمّلة ومتوافقة مع مواد البناء الأخرى المستخدمة في موقع أعمال التطوير.

(٣) يجوز استخدام مواد مثل الأقمشة، وأغشية الشد (المطابقة للموجهات الإرشادية المذكورة أعلاه)، والهياكل الفولاذية والإطارات الخشبية.

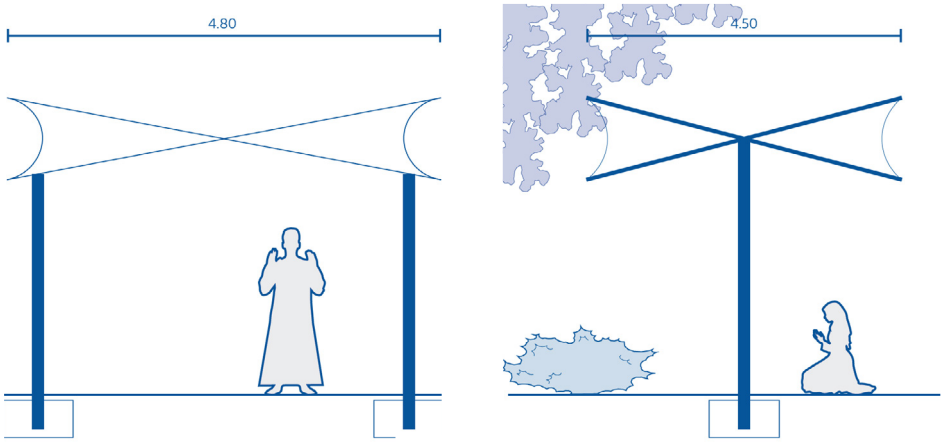
(٤) ينبغي ألا تعيق وسائل التظليل الحركة واستمرارية الإتصال البصري ضمن المجال العام أو حرم الطرق.

(٥) يمكن تصميم واجهات المباني بارتدادات وبروزات كوسائل تظليل للمناطق الخارجية المجاورة للواجهة، وتعزيز للهوية المعمارية للمنطقة.

(٦) ينبغي دمج المظلات وسواتر النوافذ في تصميم المبنى للسماح بتدفق الهواء والضوء، مع توفير الظل وتخفيف تأثيرات أشعة الشمس المباشرة داخل المباني.

(٧) حدّد كود البناء السعودي المواصفات الفنية لوسائل التظليل، والتي يُشجّع بشدة بدمج هذه الوسائل في تصميم المبنى لخلق جذب بصري، وتعزيز الطابع المعماري للمنطقة الشرقية، وإضفاء تنوع جمالي في واجهات المبنى الخارجية.

(٨) ينبغي دمج أحدث التقنيات التي تعمل على توفير الحماية من أشعة الشمس المباشرة على مدار اليوم في تصميم وسائل التظليل المختلفة.



تعتبر وسائل التظليل عناصر تصميم جوهرية لتعزيز راحة الفرد وإضفاء حيوية في المجال العام والتخفيف من تأثيرات الجزر الحرارية في المدن



مظلة مقبولة على مستوى الدور الأرضي



وسائل التظليل مصنوعة من مواد عالية الجودة، متينة ومقاومة للماء، ولها عامل حماية عالي من الأشعة فوق البنفسجية (موجّه إرشادي٧.٦.٢)

٧,٧ الأسوار والأسيجة

بما لا يتعارض مع أي أحكام آخرى وردت في الفصل ٣ قسم "المباني" وأي إرشادات بشأن التصميم المعماري المعزز لهوية المنطقة و العناصر المعمارية المحلية منطقة القطيف وباقي مناطق حاضرة الدمام ، يجب تطبيق الاشتراطات والموجهات الإرشادية التالية في أي تطوير ضمن الشريط الساحلي فيما يتعلق بالحوائط والأسوار:

(١) لا يُنصح عموماً ببناء الأسوار والأسيجة، ولكن عندما تكون ضرورية، فيجب فيها اتباع المعايير والإرشادات المتعلقة بهذا القسم

(٢) راجع الإرشادات والمعايير المعمول بها بشأن الاشتراطات المحددة للأسوار والأسيجة لكل نمط من أنماط المباني.

(٣) التأكد من أن تصميم ونوع السياج أو السور مكمل لطابع الجيرة السكنية امجاورة له.

(٤) يجب أن تكون الحوائط والأسوار متكاملة مع البيئة الطبيعية المحيطة.

(٥) التأكد من أن الجدران والأسوار لا تسبب أي آثار سلبية على العقارات المجاورة أو الفراغ العمراني العام.

(٦) لا يجوز أن يزيد ارتفاع أي جدار أو سياج عن ٢,٥ م. وسيتم منح الاستثناءات فقط للمباني والمرافق التي تتطلب تدابير أمنية خاصة.

(٧) تشجيع استخدام مجموعة متنوعة من المواد في تصميم الجدران والسياج.

أ- ألا يكون جزء من الجدار أو السياج معتماً، مع وجود فتحات منتظمة لخطوط الرؤية عبر الجدار أو السياج، أو

ب- استخدام مادة واحدة بارتفاع ٢ .١ م ، ومن ثم استخدام مجموعة من المواد لجزء الجدار أو السياج الذي يزيد ارتفاعه عن ١,٢ م، شريطة ألا تتعدى نسبة تعتيمه ٥٠٪.

(٨) في حال استخدام أحواض النباتات كحواجز أو أسوار في الحالات التي تتطلب ذلك، يجب تطبيق ما يلي:

أ- يجب وضعها في مواقع واضحة لتجنب إعاقة حركة المشاة.

ب- يجب تجنب استخدام الأحواض الصغيرة المعلقة.

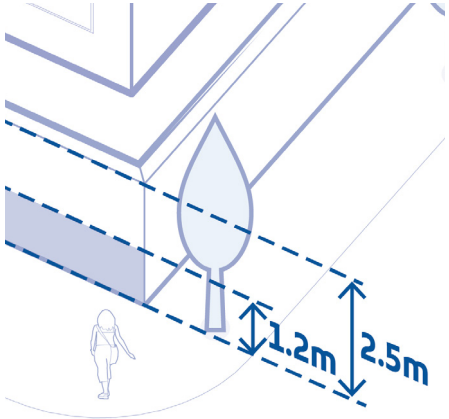
ج- يجب ألا يتجاوز ارتفاع قاعدة الحوض ١,٢ متر، وأن تكون مصنوعة من مواد عالية الجودة ومتينة، ومتناسقة في الحجم واللون للحد من التلوث البصري.

د- يجب ألا يتجاوز ارتفاع النباتات ١,٢ متر.

هـ- يجب أن تكون الأحواض عميقة بما يكفي لتصريف المياه الزائدة و ضمان عدم تدفقها إلى المجال العام.

و- يجب أن تحترم الأحواض تصميم المباني المحيطة دائما ، وألا تعيق أي عناصر معمارية أو لافتات إرشادية.

ز- يجب أن تحتوي جميع الأحواض على نباتات داخلها، وأن تتم رعاية وعناية النباتات بشكل جيد ودوري لتكون ذات مظهر جذاب في جميع الأوقات.



أقصى ارتفاع للسور ٢,١ م باستخدام مادة بناء واحدة، مع مواد أخرى بعد هذا الارتفاع (موجّه إرشادي (ب)٧,٧,٧)

٧,٨ لوحات الدعاية والإعلان

تنطبق المعايير والإرشادات لقسم المباني على لوحات الدعاية والإعلان

المرتبطة بالأعمال التجارية أو المباني، ولا تنطبق على لافتات الاستدلال المكاني.

(١) يجب أن تكون اللافتات الإعلانية محدودة لمنع التلوث البصري غير الضروري.

(٢) بما لا يتعارض مع اللوائح والمبادئ التوجيهية التي وضعتها وزارة البلديات والاسكان بخصوص لوحات الدعاية والإعلان ، والبند ٤ من المادة الخامسة من التقرير الفني العاشر، وأي اشتراطات مدرجة في الفصل ٣ الخاص بقسم المباني في هذا الدليل؛ يجب تطبيق الاشتراطات والموجهات الإرشادية التالية:

أ- يجب ألا تزيد مساحة اللوحات على واجهات المباني عن ٥م٢ لكل متر من عرض الواجهة.

ب- يجب ألا تتجاوز مساحة اللوحات المنفصلة عن واجهات المباني ٣ م٢ بارتفاع ٨م.

ج- يجب ألا يعيق وضع اللوحات الطريق المخصص للأرصفة ومسارات المشاة المطلوبة.

د- يجب ألا تعيق اللوحات الموجودة على زاوية قطعة الأرض رؤية السائقين وراكبي الدراجات.

هـ- يفضل أن تكون اللوحات مبنية بمواد تتطابق أو تكمّل مواد البناء المحيطة ولا يصدر عنها ضوء أو صوت.

(٣) منع وضع لوحات الدعاية والإعلان في المناطق التالية أو على العناصر التالية:

أ- في المناطق المحمية أو المحافظ عليها طبيعياً (مثل غابات المانجروف أو الكثبان الرملية)،

ب- في الحدائق العامة والساحات العامة والأماكن العامة الأخرى،

ج- على الأشجار على اختلاف أحجامها،

د- على العلامات أو البنية التحتية المتعلقة بالنقل، بما في ذلك الجسور والقناطر والأنفاق وأنوار الطرق،

هـ- على الجدران المصمتة أو السياجات ،

و- على الأعمال الفنية العامة أو بجوارها.

(٤) يحظر استخدام الأنواع التالية من لوحات الدعاية والإعلان:

أ- اللوحات الإعلانية الكبيرة المثبتة على عمود واحد - اليونيبول

ب- اللوحات الإعلانية الكبيرة من نوع البيل بوردس،

ج- اللوحات الإعلانية الكبيرة من نوع الميجاكوم،

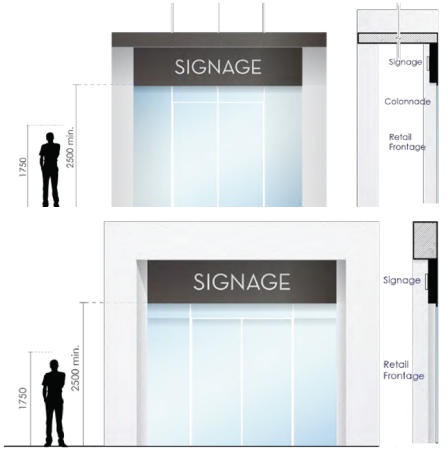
د- اللوحات الإعلانية الطويلة من نوع الهوردينج.

(٥) يجوز وضع لافتات إعلانية على مظلات وأكشاك النقل، على ألا تشغل أكثر من ٣٠٪ من إجمالي مساحة السطح المتاح، وألا تحجب الرؤية لسائقي الحافلات ومستخدمي وسائل النقل.

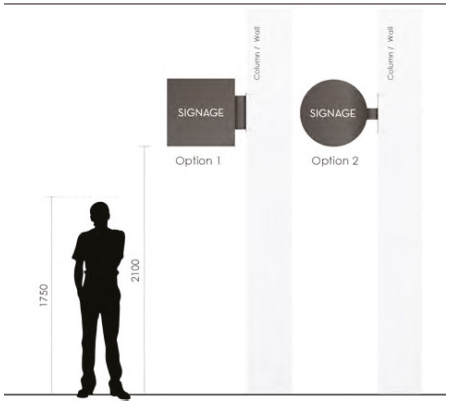
(٦) لا يُسمح بوضع لوحات الدعاية والإعلان على المقاعد العامة أو أحواض الزراعات التجميلية.

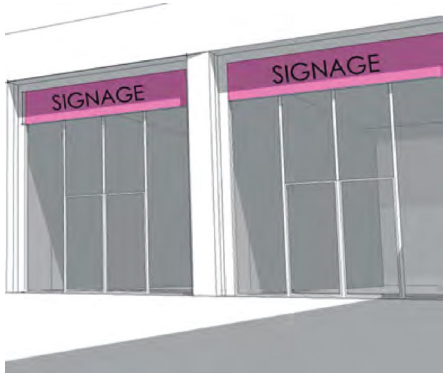
(٧) يجب أن تكون المواد المستخدمة للافتات الإرشادية متينة ومقاومة للحريق.

(٨) يجب أن تحجب أسلك اللوحات الإرشادية عن المجال العام وان تكون معزولة بشكل كافٍ لضمان السلامة وتجنب أي مخاطر.

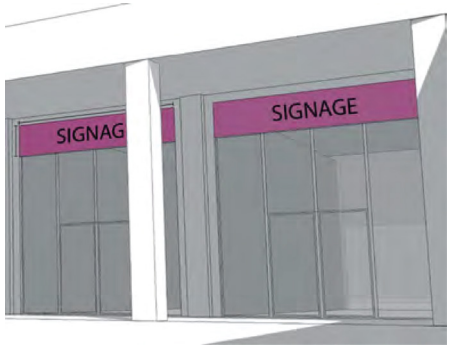


واجهة البيع بالتجزئة؛ صور التصميم هي لأغراض التوضيح فقط.





واجهة التجزئة المسطحة (بدون أعمدة)



واجهة بيع بالتجزئة غائرة مع أعمدة

٧,٩ عناصر تنسيق الموقع والتجميل البيئي

بما لا يتعارض مع أي أحكام آخرى واردة في الفصل ٥ قسم " الحدائق والفراغات العمرانية المفتوحة" يجب تطبيق الاشتراطات والموجهات الإرشادية التالية على أي من أعمال التنسيق والتجميل البيئي في الشريط الساحلي:

(١) يجب الموافقة على جميع النباتات والمواد النباتية المستخدمة في تنسيق الحدائق وفقاً لإرشادات قائمة النباتات المحلية المقاومة لملوحة التربة.

(٢) يجب صيانة جميع أعمال التنسيق والتشجير والتشذيب والتجميل البيئي بانتظام لتحسين المشهد البصري، ومنع النمو الزائد للنباتات وتعزيز صحتها.

(٣) يجب أن تتوافق أعمال التنسيق والتجميل البيئي التي تم إنشاؤها لتلبية متطلبات حجب مواقف السيارات أو التحميل أو مناطق الخدمة مع الموجهات الإرشادية التالية:

أ- يجب استخدام مجموعة من الشجيرات التي لا يقل ارتفاعها عن متر واحد في ٧٠٪ على الأقل من عرض المنطقة الحاجبة، وكذلك استخدام شجيرات أقل ارتفاعاً من ذلك.

ب- ينبغي استخدام مجموعة من الأنواع النباتية ذات مواعيد تزهير متنوعة على مدار العام لضمان تحقيق حجب مستمر طيلة فصول السنة.

(٤) يجب استخدام أشجار تسمح بإعطاء مساحة من الظل باختيار الأشجار ذات الشكل التاجي المستدير أو الممتدة ذات الجذع المستقيم الخالي من الأغصان بطول ٢,٥ م

(٥) يجب أن تبتعد الاشجار عن مناطق عبور المشاة ونقاط انتقال المركبات من و إلى الطريق مسافة لا تقل عن ٦ متر، ويمكن زراعة هذه المسافة بشجيرات لايزيد ارتفاعها عن ١ م.

(٦) يجب مراعاة وضوح الرؤية بالنسبة للمشاة وسائقي الدراجات الهوائية وقائدي السيارات أثناء تحديد أماكن وضع الأشجار وطول جذعها وأماكن عمل الصيانة الدورية.

(٧) يجب اختيار أنواع النباتات الملائمة للبيئة المحلية والمقاومة للتلوث، لا تتساقط ثمارها، موفرة للظل، سريعة النمو، حاجتها متوسطة إلى قليلة للماء وذلك لترشيد الري.



فصل بين الاستعمالات بتنسيق وتجميل المكان

٧,١٠ أثاث الطرق والحدائق العامة

تشير إرشادات الأثاث الأخرى إلى أي أثاث للطرق أو عناصر تصميم ذات استخدام عملي في قطاعات المتنزه الرئيسة وعلى طول الممرات، شريطة ألا تعيق سهولة الوصول الواضح إلى عناصره أو منشآته.

(١) قد يشتمل الأثاث هنا على عناصر مدنية تجمع أحياناً بين الفن العام، مثل الساعات والأعلام واللافتات والخيام والنُصُب التذكارية والمنحوتات والجداريات والفسيفساء الجدارية وفن الطرق والعناصر المائية والنوافير والمقاعد وحاويات النفايات، وما شابه.

(٢) ينبغي توفير نوافير المياه بالقرب من مناطق النشاط العالي، وعلى طول المسارات الرئيسة، بما في ذلك ملاعب الأطفال والملاعب الرياضية ومناطق التجمعات الرئيسة.

(٣) ينبغي،كحد أدنى، وضع حاويات النفايات بالقرب من جميع أماكن وقوف السيارات، وعند مداخل المباني الرئيسة، وبالقرب من المناطق عالية النشاط.

(٤) توفير الاتساق في تصميم أثاث الحديقة ليتناسب مع الطابع العام للحديقة وأسلوبها.

(٥) استخدام مواد يسهل صيانتها ومقاومة للتخريب أو التلف العرضي.

(٦) استخدام المواد المعتمدة الخضراء والمحلية قدر الإمكان.



أماكن ومقاعد جلوس

يشمل الأثاث العناصر الإضافية المضافة إلى المجال العام والتي توفر خدمة أو وسيلة راحة للمستخدمين، مثل المقاعد، وحاويات النفايات، ونوافير الشرب، ومواقف الدراجات الهوائية، وغيرها.

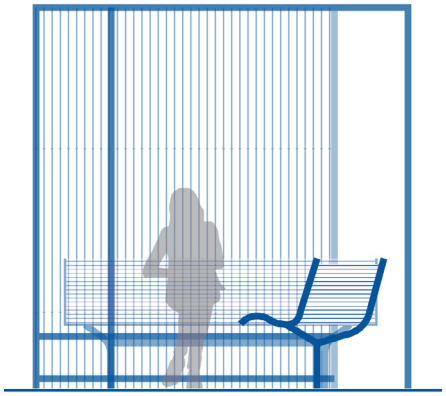
(٧) يتم تصميم الأثاث بأسلوب معزّز لطابع وهوية المجتمع.

(٨) يجب ألا يتعارض تموضع الأثاث مع حقوق المرور المطلوبة للمشاة أو راكبي الدراجات أو سائقي المركبات أو مركبات الطوارئ.

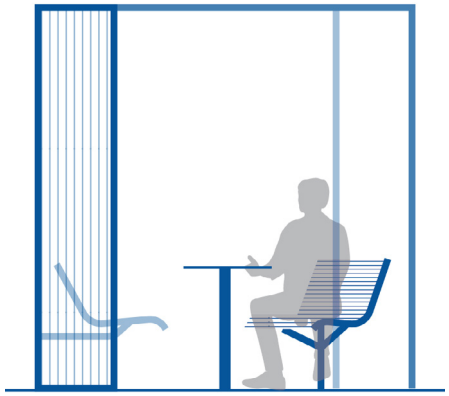
(٩) يجب تصميم الأثاث بحيث يسهل وصول العامة إليه بغض النظر عن العمر أو القدرة.

(١٠) يجب إخفاء حاويات النفايات عن الأنظار في المجال العام باستخدام عناصر بنائية أو مناظر طبيعية أو عناصر حاجبة أخرى

(١١) يجب تصميم أماكن ومقاعد الجلوس لتكون جذابة وتوفر إطلالات غير محجوبة، كما يجب تجنب تصميم مناطق منغلقة بشكل كامل أو تثبيت الأثاث على البنية التحتية.



يجب ألا تتعارض مواقع الأثاث مع حقوق المرور المطلوبة للمشاة (موجّه إرشادي ٧,٩,٨)



يجب ألا تتعارض مواقع الأثاث مع حقوق المرور المطلوبة للمشاة (موجّه إرشادي ٧,٩,٨)



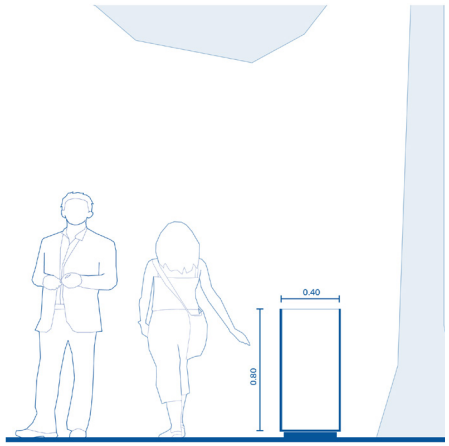
عناصر مدنية في الفراغات العامة (موجّه إرشادي ٧,١٠,١)



الاتساق في تصميم الأثاث (موجّه إرشادي ٧,١٠,٤)



المقاعد من العناصر المدنية في الفراغات العامة (موجّه إرشادي ٧,١٠,١)



توفير عناصر مدنية في الفراغات العامة (موجّه إرشادي ٧,١٠,٣)

٧,١١ الفن العام

يشمل الفن العام مجموعة واسعة من الممارسات الفنية كتعبير عن تقاليد الفنون البصرية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر المنحوتات والجداريات و فن الطرق والكتابة على الجدران والفيديو والوسائط الرقمية. ويمكن أن تشمل أيضاً جوانب الأداء أو المسرح أو الموسيقى أو الاحتفالات الثقافية أو غيرها من التجارب الفنية المؤقتة.

وفيما يلي الاعتبارات الأساسية لتحقيق التأثير الأمثل من الفن العام:

(١) اعتبار الفن العام منجزاً دائماً يتم تصميمه ليستمر في المستقبل المنظور، أو كممارسة "مؤقتة" قصيرة المدى، مصمّمة لتجربتها واختبارها جمالياً على مدى أيام، أو أسابيع، أو أشهر، أو عدة سنوات.

(٢) اعتبار الفن العام منصةً للفنانين المحليين والمنظمات الفنية الذين يجب أن يشاركوا في أقرب وقت ممكن في خلق تحفة فنية.

(٣) مراعاة إشراك أفراد المجتمع المحلي في إنشاء أعمال فنية عامة، لإنشاء مشروع وثيق الصلة بالمجتمع ومتصل به.

(٤) إنشاء أعمال فنية تفاعلية لتحقيق درجة أعلى من التفاعل مع المجتمع.

(٥) يؤخذ في الاعتبار استعمالات الأراضي المحيطة والسكان المخدومين بتصميمات الفن العام، وإنشاء أعمال فنية مطابقة للواقع أو للطبيعة. على سبيل المثال، إذا كان الفن العام قريباً من مدرسة، يؤخذ في الاعتبار إنشاء عمل فني مصمّم خصّيصاً للأطفال أو يتفاعل معهم بما يحقق لهم المتعة.

(٦) يتم تشجيع مشاركة الفنانين المحليين والفنون التي تعتبر امتداداً للتاريخ أو الثقافة أو الهوية المحلية.

(٧) يؤخذ في الاعتبار إبتكار أعمال فنية كـ"وجهات" جاذبة يقصدها متذوقو الفنون.

(٨) يمكن أن تسهم الأعمال الفنية بجذب سياحي يعود بفوائد اقتصادية على المنطقة.

(٩) يجب صيانة الفن العام والعناية به بشكل منتظم لضمان استمراريته في إحداث تأثير إيجابي في حياة المجتمع.



تشكيلات دائمة (موجّه إرشادي ٧,١٠,١)



منصة للفنانين المحليين (موجّه إرشادي ٧,١٠,٢)



تشكيل فني مؤقت، البرازيل



جدارية السمك الطائر - مهرجان دبي للرسم

يمكن للفن العام أن يعمق مشاعر الفخر بالهوية الوطنية و الثقافية، ويعزز تماسك المجتمع، ويكون حافزاً للتفاعل والاندماج الاجتماعي ويعمّق إحساس الفرد بالانتماء إلى المكان، كما يمكنه إنشاء اتصال مرئي وحوار ملموس بين مرتادي الحدائق العامة والتاريخ والثقافة المحلية عبر بثه الحياة والألوان في الفراغات والأماكن العامة. ويشمل الفن العام المنحوتات، والتركيبات الإنشائية، والجداريات والأشكال الأخرى من الفن العام التي يمكن دمجها في تشكيلات وظيفية مثل أثاث الطرق، استدلال الطريق، وتصاميم الرصفيات.

بالإضافة إلى الاعتبارات الأساسية السابقة، هناك إرشادات عملية يجب اتباعها في إطار تحقيق الفائدة المثلى من الفن العام.

(١٠) توفير خرائط أو معلومات استدلالية عند المداخل وتقاطعات الممرات؛ والتأكيد على المداخل الرئيسة، ودورات المياه، وعناصر التصميم الرئيسة.

(١١) تجنب وضع اللافتات في المواقع التي تتداخل مع مسارات المشاة أو راكبي الدراجات وخطوط الرؤية.

(١٢) توفير تسلسل هرمي متسق لعناصر اللافتات والاستدلال على الطريق، باستخدام أحجام خطوط خطوط ونصوص كتابية وألوان وعناصر مماثلة متسقة/ مع إنارة اللافتات في مناطق الاستخدام الليلي العالي.

(١٣) استخدام مواد متينة وسهلة الصيانة، مع تشطيبات مطفيّة غير عاكسة على جميع اللافتات، واستخدام مواد خضراء معتمدة، ومحلية.

(١٤) يجب مراعاة ملاءمة حجم العمل الفني مع محيطه.

(١٥) ينبغي الحفاظ على الطابع المعماري الموجودة والمعالم التي تمتاز بالحرفية العالية وتبرز العناصر الفريدة للموقع . كما ينبغي ترميم العناصر التاريخية المميزة بدلاً من استبدالها، مع ضمان مطابقة العناصر الجديدة أثناء الترميم للتصميم الأصلي. علاوة على ذلك، يجب أن تكون أي إضافات جديدة متوافقة مع العناصر التاريخية، ولكن من الممكن تمييزها بوضوح عنها.



فن عام تفاعلي (موجّه إرشادي ٧,١٠,٤)



فن تشكيلي تفاعلي (موجّه إرشادي ٧,١٠,٤)



ضرورة استخدام مواد متينة، سهلة الصيانة
(موجّه إرشادي ٧,١٠,١٣)



شيفتنج يوتوبيا كندا، ٢٠١٩



الاتصال والتوائم مع الطبيعة ، قطر (٢٠٢٢)



أمثلة لعناصر فن عام تفاعلي



أمثلة لعناصر فن عام تفاعلي



أمثلة لعناصر فن عام تفاعلي



أمثلة لعناصر فن عام تفاعلي



أمثلة لعناصر فن عام تفاعلي



أمثلة لعناصر فن عام تفاعلي



أمثلة لعناصر فن عام تفاعلي



أمثلة لعناصر فن عام تفاعلي

٧,١٣ الإنارة

بما لا يتعارض مع أي أحكام آخرى مدرجة في الفصل ٥- الحدائق والفراغات العمرانية المفتوحة، يجب تطبيق الاشتراطات والمبادئ التوجيهية التالية على أي إنارة في الشريط الساحلي.

(١) ينبغي تصميم الإنارة بحيث يتسنى ضمان إنارة جميع المناطق الصالحة للاستخدام، بما في ذلك الطرق والأرصفة، لأغراض تعزيز السلامة وتوسيع نطاق استخدام الفراغ العام.

(٢) ينبغي إنارة جميع الممرات المطلوبة، مع مباعدة مصادر الإنارة من أجل إنارة الممرات بأكملها.

(٣) ينبغي أن تكون معدات الإنارة ذات تصميم وطابع مكمل للتصميم أو الطابع المجاور.

(٤) ينبغي أن يتراوح ارتفاع أعمدة الإنارة المخصصة لإنارة ممرات المشاة والدراجات الهوائية ما بين ٣ إلى ٦ م.

(٥) ينبغي أن يتراوح ارتفاع أعمدة الإنارة المخصصة لإنارة مسارات سير المركبات بين ٨ و١٢م.

(٦) ينبغي أن تكون المسافة بين عمودين إنارة حوالي ٣,٥ إلى ٣ أضعاف ارتفاع عمود الإنارة. وينبغي تركيب أعمدة إنارة أقصر على فترات متقاربة. وستحدد الكثافة والسرعة ونوع مصدر الإنارة على طول الممر أيضاً الارتفاع والتباعد المثالي.

(٧) يجب التقليل من توهج السماء الليلية وتقليل الإنارة الصاعدة نحو السماء.

(٨) ضرورة تجنب الإضاءة الساطعة التي تخلق وهجاً يعمي الأبصار.

(٩) استخدام الإضاءة الإصطناعية لإنشاء خطوط نظر واضحة نحو دورات المياه أو الملاعب أو الفنون العامة أوالأجسام المائية أو العناصر المعمارية أو عناصر التصميم الأخرى.

(١٠) ينبغي إنارة لافتات الاستدلال المكاني.

(١١) يجب إضاءة نوافذ العرض لجذب الانتباه وتعزيز رؤية واجهات المطاعم والمتاجر.

(١٢) ينبغي إنارة الدرجات والمنحدرات وحواف ممرات المشاة حفاظاً على السلامة العامة.

(١٣) حيثما أمكن ، ينبغي استخدام الطاقة الشمسية لتوليد الإضاءة.



ينبغي أن يكون تصميم الإنارة مكملاً للطابع المحلي (موجّه إرشادي ٧,١١,٣)



يجب إضاءة نوافذ العرض لجذب الانتباه وتعزيز رؤية واجهات المطاعم والمتاجر. (موجّه إرشادي ٧,١١,١١)



ينبغي إنارة الدرجات والمنحدرات وحواف ممرات المشاة حفاظاً على السلامة العامة. (موجّه إرشادي ٧,١١,١٢)



حيثما أمكن ، ينبغي استخدام الطاقة الشمسية لتوليد الإضاءة. (موجّه إرشادي ٧,١١,١٣)

٧,١٣ مواقف الانتظار خارج الطرق

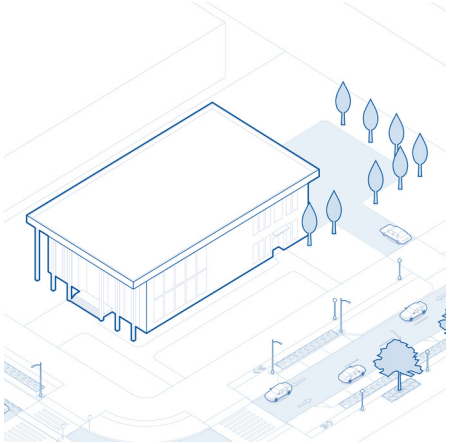
(١) تكون المعايير التفصيلية لمواقف المركبات خاصة بكل نمط من أنماط المباني المطبقة، بالصيغة الموصوفة في الفصل ٣.

(٢) ينبغي أن تكون مواقف المركبات السطحية محدودة، وعند الضرورة ينبغي حجبها عن المجال العام بالتنسيق الطبيعي، أو التسوير، أو التسييج، أو المباني، أو عناصر أخرى.

(٣) ينبغي تقليل عدد حارات الانتظار داخل قطعة الأرض قدر الإمكان.

(٤) ينبغي تحديد مسارات المشاة عبر مناطق انتظار المركبات بشكل واضح باستخدام مواد رصف وطلاء ولافتات وغيرها من العناصر المتباينة.

(٥) يجب أن تكون مواقف المركبات محددة بوضوح ويسهل التنقل فيها ، مع توفير لافتات إرشادية واضحة لعرض جميع المعلومات الخاصة بالمكان ، إضافة إلى ترقيم أماكن الوقوف ومستويات الطوابق (باللغتين العربية والانجليزية)



مواقف سطحية محجوبة عن أنظار العامة بتنسيق وتشجير الموقف (موجّه إرشادي ٧,١٣,٢)

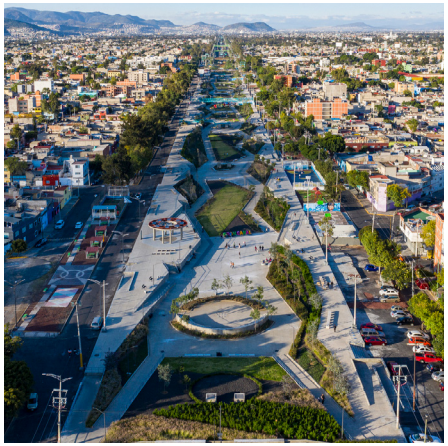


ينبغي حجب المواقف عن المجال العام بالتنسيق الطبيعي ، كما يوجد مسارات للمشاة أمام أماكن الوقوف.

٧,١٤ التصميم البيئي المستدام

يقصد بالتصميم البيئي إنشاء بيئة عمرانية مستدامة. مسؤولة بيئياً لتقليل التأثير البيئي السلبي المحتمل لتطوير الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى في البيئة الطبيعية؛

حيث يركز على سبيل المثال على التصميم لصالح هيئة تطوير المنطقة الشرقية المعنية بتطوير الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى، وعلى الأنماط السائدة لحركة الشمس والظل واتجاه الرياح والعواصف المطرية، و المرونة تجاه العناصر الطبيعة واستلهام قيّمها والتكيف معها عوضاً عن مقاومتها، والتقليل من استخدام المواد الصلبة في أعمال التنسيق للحد من تأثير ظاهرة الجزر الحرارية بالمدن، واستخدام المواد المحلية الخضراء المعتمدة قدر المستطاع في أعمال البناء.



مشروع الإحياء البيئي للقنوات التاريخية الكبيرة في مكسيكو سيتي



مسابقة"نسيم أبو ظبي" - تحدي تبريد مدينة أبوظبي، ماسك آركيتكتس

٧,١٥ الأمن

تم وضع إرشادات السلامة والأمن للمساهمة في ضمان تحقيق حدائق وفراغات مفتوحة آمنة ومريحة لجميع مستخدميها، ومعزّزة للتواصل والتفاعل الاجتماعي الإيجابي. حيث نصت معظم الموجهات الإرشادية السابقة على مثل هذه المبادئ.

تعد جوانب الأمن والسلامة من العناصر الأساسية في التصميم الحضري، خاصة في الفراغات العمرانية المفتوحة، لضمان راحة وطمأنينة و رفاه السكان والزوار على السواء.

(١) ينبغي تأمين خطوط نظر واضحة نحو دورات المياه والملاعب، والتأكد من توفير إطلالات خالية من العوائق عبر الأماكن العامة من خلال تقليل النباتات الطويلة أو الهياكل أو العوائق التي يمكن أن توفر ملاذاً لمرتكبي المخالفات المحتملين، إذ تعمل خطوط الرؤية الواضحة على تعزيز المراقبة الطبيعية وردع الأفعال الإجرامية.

(٢) تصميم الأماكن العامة بخصائص تتيح للعامة مراقبة المناطق المحيطة بهم بسهولة.

(٣) إمكانية استخدام الحوائط والأسوار والحواجز التي لا تعترض خطوط النظر للحفاظ على أمن الحديقة وتعزيز سلامة مرتاديها.

(٤) تركيب إنارة كافية موزعة بالتساوي في جميع أنحاء الأماكن العامة، شاملة الممرات والساحات ومواقف المركبات، حيث تقلل إنارة الفراغات العمرانية من مخاطر الحوادث وتثبيط السلوك الإجرامي.

(٥) استخدام النباتات بشكل استراتيجي لتحديد الفراغات والممرات، وإبقاء خطوط النظر مفتوحة على بيئة ممتعة و مريحة.

(٦) تنفيذ أنظمة إرشاد مكاني في الأماكن العامة ما يقلل بالتالي من حالة الارتباك ويعزز السلامة الشخصية.

(٧) التحكم في مداخل ومخارج الأماكن العامة، مثل الحدائق أو المناطق الترويحية لمنع الدخول غير المصرح به خلال ساعات الإغلاق، وذلك باستخدام الحواجز المادية أو البوابات أو البوابات الدوارة حسب الاقتضاء.

(٨) تركيب وصيانة شبكة شاملة من كاميرات المراقبة في المناطق العامة مثل الطرق والساحات والحدائق ومحطات النقل العام.

(٩) ينبغي وضع صناديق اتصال الطوارئ (محطات المساعدة) في جميع الحدائق.

٧,١٦ الوصول الشمولي

يشير الوصول الشمولي والتصميم الشمولي إلى قدرة الجميع بغض النظر عن العمر أو الحجم أو القدرة أو الإعاقة على الوصول إلى الفراغ العام واستخدامه إلى أقصى حد ممكن.

(١) ينبغي توخي المزيد من الحرص لدى تصميم كل جانب من جوانب المجال العام للتأكد من أنها مصممة و متاحة لجميع المستخدمين ، ووفقا لأفضل الممارسات و المعايير المحلية والدولية ، مثل الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل في المنشآت الصادر عن هيئة الأشخاص ذوي الإعاقة والقانون الأمريكي لذوي الإعاقة (ADA)



توفير عناصر التصميم لجميع المستخدمين
(موجّه إرشادي ٧,١٦,١)



ممر مشاة مرشد لذوي الإعاقة البصرية في غابة مارشال، جورجيا٧-١٥-١)

٧,١٧ حماية الموارد الطبيعية

تم وضع المعايير والموجهات الإرشادية التالية لحماية التكوين الطبيعي للحفاظ على الطابع الفريد للشريط الساحلي للأجيال القادمة.

(١) ينبغي حماية المناطق الطبيعية التي تساهم في توفير بيئات حيوية هامة، أو في معلم أو منطقة طبيعية ذات أهمية حضارية خاصة - ثقافية أو تاريخية.

(٢) ينبغي بشكل عام، حظر و /أو الحد من إقامة أي منشآت على طول خط الساحل / الحافة المائية حمايةً للصحة البيئية وإطلالات المنطقة. وكما هو منصوص عليه في قرار مجلس الوزراء رقم ٤٣٣ في ١٤٣٦/١٠/١٨هـ ، لا يجوز التأجير أو إقامة أي منشأة في حرم الـ ١٠٠م من حد المياه المخصص لكل شاطئ.

(٣) لا يجوز إزالة المناطق الساحلية الطبيعية القائمة، بما في ذلك غابات وشواطئ المانجروف؛ بل التشجيع على التوسع في هذه المناطق الطبيعية على طول خط الساحل / الحافة المائية.

(٤) لا يوصى بإنشاء حوائط وسواتر بحرية وغيرها من الهياكل الصلبة التي تتداخل مع النظم البيئية والعمليات الحيوية.

(٥) ينبغي اتباع حلول التصميم "القائمة على الطبيعة" التي تستخدم أو تحاكي النظم البيئية والعمليات الطبيعية الحيوية حيثما أمكن ذلك.

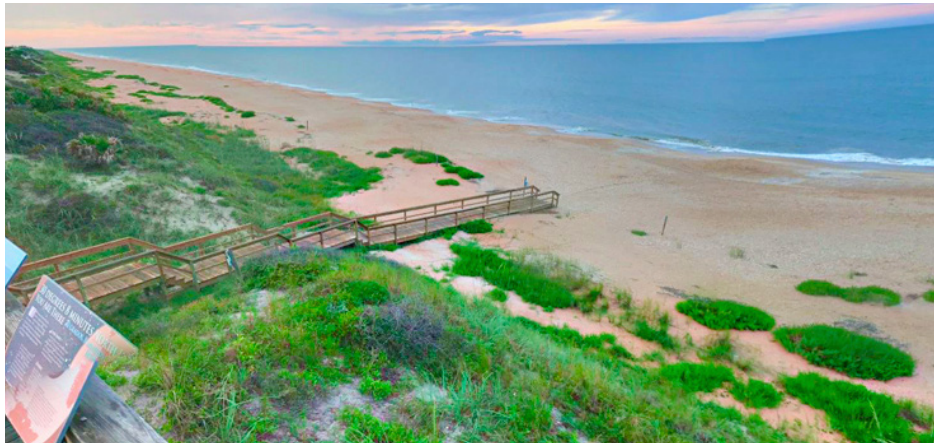
(٦) ينبغي استخدام المواد المعتمدة الخضراء والمحلية حيثما أمكن ذلك.

(٧) ينبغي إعطاء الأولوية للحفاظ على المناطق الطبيعية واستعادة حيوية النظم البيئية فيها، والتوصية باستخدام البنية التحتية لإدارة المياه كعنصر تصميم طبيعي.

(٨) ينصح بالعمل مع الخبراء في هذا المجال لتحديد التصميم الأفضل للمشاريع التطويرية للحد من أي تأثيرات سلبية في النظم البيئية الطبيعية المجاورة.



وجوب حماية متنزه المانجروف البيئي (موجّه إرشادي ٧,١٧,٣)



ينبغي استخدام المواد المعتمدة الخضراء والمحلية حيثما أمكن ذلك
(موجّه إرشادي ٧,١٧,٦)

٧,١٨ الارتياح الحراري الخارجي

تعتبر الوسائل التظليلية أمراً بالغ الأهمية لتشجيع حركة المشاة في البيئة الحرارية المحيطة، وخاصة أثناء موجات الحر في فصل الصيف.

لا يتأثر الارتياح الحراري في المناطق الحضرية الكثيفة في قطاع الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى فقط بدرجات الحرارة الطبيعية، وإنما بالتأثيرات الحرارية الإضافية الناجمة عن الجزر الحرارية الحضرية.

يمكن الحد من الحرارة المكتسبة في المناطق الحضرية من خلال استخدام المواد التي تمتص وتحتفظ بالحرارة وتشع حرارة أقل.

(١) ينبغي الأخذ في الاعتبار في قطاع الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى التعرّض لتأثيرات الرياح والمياه لدى تصميم وتركيب وسائل التظليل بحيث تكون مرنة في مواجهة العوامل المناخية المعاكسة و آمنة للمستخدمين.

(٢) استخدام وسائل التظليل مثل البرجولات أو المظلات أو أشرعة الظل فوق مناطق الجلوس والممرات ومناطق الانتظار لحماية الزوار من أشعة الشمس المباشرة.

(٣) تصميم ممرات وأروقة مغطاة تربط أجزاء مختلفة من المجال العام لحماية المشاة من أشعة الشمس.

(٤) استخدام عناصر المياه مثل النوافير أو المرشات أو البرك الضحلة لخلق تأثير ملطّف والمساعدة في تقليل درجات الحرارة المحيطة.

(٥) استخدام مواد لا تمتص الحرارة الزائدة وتوفير أماكن للجلوس والاستراحة في المناطق المظللة أو المبرّدة.

(٦) اختيار مواد ذات ألوان فاتحة أو عاكسة للأرصفة والممرات لتقليل امتصاص الحرارة وتحسين راحة المشاة الحرارية.

(٧) اختيار المواد المستدامة والمقاومة للحرارة والتي يمكنها تحمل المناخ القاسي والمساهمة في خلق بيئة أكثر راحة.

(٨) استخدام تركيبات إنارة موفّرة للطاقة وخفيضة الإشعاع الحراري للإنارة الليلية لتفادي إضافة حرارة غير ضرورية إلى الفراغ العام.

(٩) ينبغي تخطيط وتصميم أحياء صديقة للمشاة والدراجين من خلال توفير ممرات مظللة وممتعة بين الوجهات. إضافة إلى العمل على خفض درجات الحرارة الجوية وخلق مناخ بارد.



مطل لوك آوت دي كوفا الطبيعي – أسباني



ميدان هينيللي، استراليا



ممشى جودس لاين في سدني، استراليا (ستوديو أسبكت، ٢٠١٥)



لا رامبلا ، برشلونة: تخطيط وتصميم أحياء صديقة للمشاة من خلال توفير ممرات مظللة وممتعة بين الوجهات.

(١٠) ينبغي أن تضيف النباتات اللون والملمس والتباين والحركة والروائح إلى البيئة العمرانية،

(١١) من الممكن أن تحمل بعض أنواع النباتات دلالات ثقافية التي ينبغي في كيفية استخدامها.

(١٢) يجب العمل على تقليل عدد رحلات السيارات.

(١٣) ينبغي تشجيع المشي وركوب الدراجات من خلال شبكة تنقل آمنة ومظللة تصل إلى الوجهات الرئيسية مثل المساجد والمناطق التجارية والمدارس ومرافق الترفيه والجامعات.

(١٤) ينبغي أن تكون الطرق والمسارات الخضراء على مقربة من الأحياء السكنية والتجارية.

(١٥) ينبغي للنباتات أن تحدد حدود المناطق أو تبرز الأماكن الخاصة، كما ينبغي أن تضيف طابعًا مبهجا للطرق.

(١٦) ينبغي للمواقع العرضة للعواصف الرملية، استخدام الأسوار والحواجز الخضراء لالتقاط الغبار مع السماح بتدفق الهواء البارد، إضافة إلي الحد من الضوضاء والتلوث في المناطق السكنية.

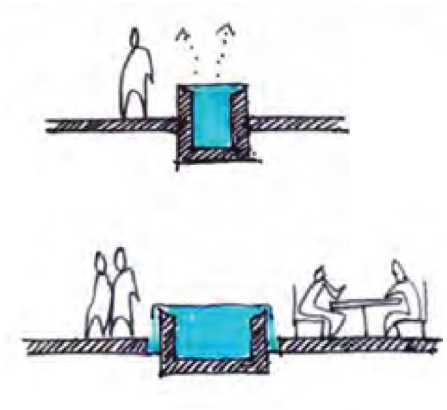
(١٧) يجب تصميم العناصر المائية لخلق مناخ بارد وتعزيز الأجواء باتباع المبادئ التالية:

أ- المياه المتحركة: استخدام عناصر مائية ، تشمل مياه متحركة لترطيب وتبريد الهواء عن طريق التبخر.

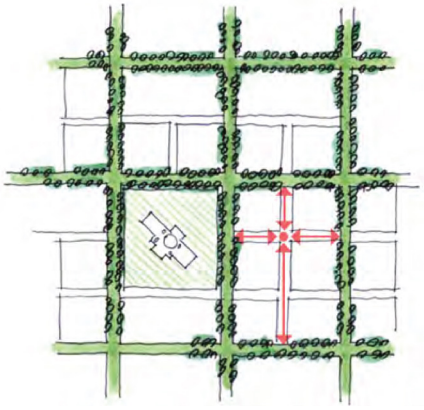
ب- الموقع الاستراتيجي: وضع العناصر المائية في مناطق مظللة لتقليل فقدان المياه بسبب التبخر.

ج- القرب من الأماكن السكنية : وضع العناصر المائية بالقرب من المنازل أو المساحات التي يتجمع فيها الناس لتعزيز استخدمها والاستمتاع بها.

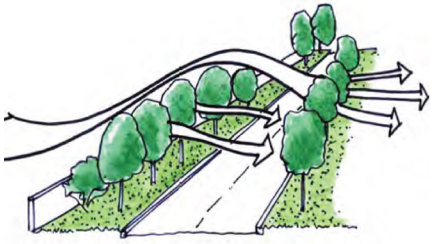
د- جذب الحياة البرية: تصميم عناصر لجذب الطيور، مما يثري البيئة بالجمال الطبيعي والأصوات التي تحقق السكينة.



ضيق ، عميق ، قريب لأماكن التجمع



ينبغي أن تكون الطرق والمسارات الخضراء على مقربة من الأحياء السكنية والتجارية.



تسهم الأسوار والحواجز الخضراء في التقاط الغبار مع السماح بتدفق الهواء البارد



موما ، متحف الفن الحديث ، الولايات المتحدة الأمريكية (يوشيوا تانجوشي ٢٠٠٤)



خلق فراغ عمراني أخضر جديد -هولندا (لاتز وشركاه ، ٢٠٠٥)

۸ تعریفات



التعريفات

التعريفات التالية عبارة عن مراجعة أو تعديل أو استكمال للتعريفات الواردة في التقرير الفني العاشر لأغراض هذا الدليل، وقد وردت هنا وفق سياقها المحلي، وليست مرتبة ألفبائياً؛ والتعريفات التي تحتها خط ترد أولاً في هذا الدليل:

حاضرة الدمام الكبرى / منطقة الدمام الحضرية	المنطقة الجغرافية شاملة مدن الدمام، الخبر والظهران وجوارها
الهيئة	اختصار لـ "هيئة تطوير المنطقة الشرقية" بالمملكة العربية السعودية
الشريط الساحلي	شريط الأرض المواجهة للخليج العربي، وهو جزء من حاضرة الدمام الكبرى محدد حسب الفصل ٢ من هذا الدليل
خط الساحل / الحافة المائية	المنطقة المجاورة مباشرة لحافة المياه، وقد تشمل أو لا تشمل شاطئ، حديقة، طريق، مبنى أو إنشاءات أخرى
التقرير الفني العاشر	المخطط الإرشادي العام والمخططات المحلية لمدن المنطقة
فئات تنظيم مناطق استعمالات الأراضي	المناطق ("الأحياء")الموضحة في المخطط المحلي بلون و رمز مميزين، وتشير إلى فئات استعمال الأراضي المدرجة في المادة الثالثة من التقرير الفني العاشر والموصوفة بالتفصيل من حيث (قطعة الأرض وضوابط واشتراطات البناء..إلخ) في المادةالرابعة من التقرير الفني العاشر
الدليل الإرشادي أو الدليل	الدليل الإرشادي الحالي للتصميم وضوابط البناء للاستعمالات المطلة على الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى
الموجّه	اشتراطات التطوير النظاميةالتي يجب استيفاؤها والإلتزام بها (انظر الفقرة ١,٥,٣ من هذا الدليل)
إرشادي	مفهوم أو متطلب ينبغي أخذه في الاعتبار في عملية التخطيط والتصميم لأي تطوير
معايير/مواصفات	قواعد وأسس بمقاييس محددة أو مواصفات لعناصر تخطيطية وعمرانيةمحددة في أعمال التطوير؛ (انظر الفقرة ١,٥,٣ من هذا الدليل)
جهة التخطيط	كيان حكومي تابع لبلدية/أمانة و /أو منطقةمعني بشؤون التخطيط العمراني عموماً، و بضوابط التخطيط خصوصاً
تطوير	أعمال أو أنشطةعمرانية تشمل أعمال البناء، إستعمال الأرض، تقسيم أو دمج قطع أراضي، أو أي عمليات أخرى مماثلة لقطعة أرض ما ، بما يؤدي لتغيير في معالم الأرض.

طلب تخطيط أرض	طلب يقدمه شخص طبيعي أو اعتباري لجهةالتخطيط المعنية لتخطيط أرضه
الموافقة التخطيطية	موافقة جهة التخطيط على اعتماد مخطط تقسيم أرض يتبعها استصدار ترخيص بناء للمباشرة بتنفيذ تطوير مقترح
ترخيص بناء	الموافقة الصادرة عن الأمانة أو البلدية لشخص ذي صفة طبيعية أو معنوية (اعتبارية) لبناء، أو هدم، أو تعديل إنشاءات جديدة أو قائمة بموجب نظام الطرق والمباني لعام ١٤٣٦هـ.
اشتراطات تنظيمية	اشتراطات أو إجراءات صادرة عن جهة تخطيطية مختصة لاستصدار موافقة تخطيطية
مالك	فرد أو أفراد أو شخصية اعتبارية(يشمل ذلك أي جهة حكومية) يملك صك ملكية أرض ما
قطعة أرض/ موقع أعمال التطوير / موقع المشروع	أي قطعة أو مساحة محددة من أرض، شاملة المباني والمرافق على سطح الأرض، أو فوقه، أو تحته أو أسفله مملوكة لفرد أو مجموعة أفراد أو أي جهة حكومية بقصد تطويرها (موقع أعمال التطوير)
قطعة أرض ركنية	قطعة أرض مطلة على طريقين أو أكثر.
مساحة قطعة الأرض	إجمالي المساحة الأفقية داخل حدود قطعة الأرض
اشتراطات قطعة الأرض	الاشتراطات المفروضة على قطعة الأرض لتهيئتها للتطوير
حد قطعة الأرض	الحدود الخارجية لقطعة الأرض التي تفصلها عن الملكيات أو الطرق المجاورة
الحد (الضلع) الأمامي(الواجهة الأمامية) لقطعة الأرض	حد القطعة الذي يفصلها عن طريق رئيس للدخول منه إلى قطعة الأرض.
الحد (الضلع) الخلفي لقطعة الأرض	الحد الأبعد لحد قطعة الأرض، وفي حال التشكيل غير النظامي لقطعة الأرض أو المثلثي يكون الضلع الخلفي الأبعد بمسافة ٤م داخل القطعة بموازاة الحد الفاصل بين قطعة الأرض والطريق
الحد (الضلع) الجانبي لقطعة الأرض	أي حد من حدود قطعة الأرض خلافاً للحد الأمامي والحد الخلفي
سياج	أي حاجز حجري، خرساني، معدني ، أو شبك مقام على حدود قطعة الأرض لحمايتها وتخصيصها.

بلوك (مربّع أراضي)	مجموعة من الأراضي محاطة بطرق من جميع جوانبها
مبنى	منشأة لاستيعاب الأنشطة البشرية بشكل عام
مساحة البناء	مساحة الأرض المشغلة بمبنى مقاسة من أقصى الحوائط الخارجية
اجمالي مسطح أدوار البناء	المساحة الكلية المغطاة بجميع أدوار المبنى مقيسة من أقصى الجوانب الخارجية بما فيها الدور السفلي في حال كان أكثر من نصفه فوق مستوى الطريق
معامل كتلة البناء أو نسبة مسطح الأدوار	معامل عددي وهو حاصل تقسيم مسطح أدوار البناء على مساحة قطعة الأرض، مثال ذلك أن يكون معامل كتلة البناء٣ ومساحة قطعة الأرض ٢٠٠٠م٢، وبضربهما معاً يكون مسطح أدوار البناء المسموح به ٦٠٠٠م٢(لجميع الأدوار
نسبة البناء في قطعة الأرض أو النسبة المئوية للبناء	النسبة المئوية لمساحة المبنى عند منسوب الدور الأرضي على قطعة الأرض
ارتفاع البناء	البعد العمودي لمبنى مقيساً من منسوب الدور الأرضي حتى أعلى نقطة في المبنى
عرض البناء	البعد الأفقي لمبنى مقيساً بالأمتار
المستوى الأرضي	النقطة من منتصف الحد الرابط بين أقصى الجدران الخارجية والمتعامدة مع الواجهة الأمامية لقطعة الأرض
القبو	دور واحد أو أكثر من دور تحت منسوب بلاط الدور الأرضي، على ألا يتعدى ارتفاعه ١٫٥م عن منسوب الأرض
دور الميزانين	دور مفرد وسيط فوق منسوب الدور الأرضي التجاري، ولا يحسب ضمن مسطح أدوار المبنى، أو ضمن العدد الأقصى لأدوار المبنى، يخلو من البروزات خارج حدود الدور الأرضي
الدور الخدمي	دور يوفر خدمات للمبنى كغرف للميكانيك والتكييف، الكهرباء، المصليّات ومرافقها، ولا تحسب ضمن مسطح أدوار المبنى، أو ضمن العدد الأقصى لأدوار المبنى

أقصى عدد الأدوار	العدد الأقصى للأدوار التي تسمح بها الموجّه التنظيمية، شاملا الدور الأرضي والأدوار العلوية، والتعريف هنا لا يشمل دور الميزانين، القبو، الأدوار المخصصة لخدمة المبنى(مواقف المركبات أو أدوار خدمات الكهرباء ، الميكانيك والتكييف ، إلخ)، أو الملاحق العلوية أو سلم المبنى، أ و خزانات المياه العلوية.
الملحق الأرضي	مبنى منفصل عن المبنى الرئيس عند مستوى الدور الأرضي مكمّل لاستخدامات المبنى الرئيس
الملحق العلوي	جزء المبنى المشيد على سطح المبنى الرئيس مكمّل لاستخدمات المبنى الرئيس
مبنى منخفض الارتفاع	مبنى بارتفاع ٣ أدوار أو أقل.
مبنى متوسط الارتفاع	مبنى بارتفاع ٤-١٢ دور
مبنى عالي الارتفاع	مبنى بارتفاع يزيد عن ١٣ دور
واجهة المبنى الأمامية	جانب المبنى المواجه للواجهة الأمامية لقطعة الأرض
إرتداد	المسافة الأفقية الفاصلة بين حدود قطعة الأرض وجدران البناء أو بين البناء وخط الطريق الملاصق لقطعة الأرض
ارتداد أمامي	المسافة الأفقية الدنيا أو القصوى المطلوبة بين حد القطعة الأمامي وجدار المبنى المقابل له
ارتداد خلفي	المسافة الأفقية الدنيا أو القصوى المطلوبة بين حد القطعة الخلفي وجدار المبنى المقابل له
ارتداد جانبي	المسافة الأفقية الدنيا أو القصوى المطلوبة بين حد القطعة الجانبي وجدار المبنى المقابل له
المدخل	نقطة دخول المبنى
مواقف المركبات أو أماكن الانتظار	حارات أو أماكن انتظار المركبات

مواقف المركبات أسفل المباني	مواقف مركبات مقامة تحت الدور الأرضي للمبنى ، وترتبط بالمستوى الأرضي عبر رامبات دخول وخروج مناسبة
مواقف مركبات متعددة الأدوار	مواقف مركبات مكونة من عدة أدوار فوق مستوى سطح الأرض ضمن المبنى نفسه، أو في مبنى منفصل، ولا يحسب ضمن مسطح أدوار المبنى أو ضمن العدد الأقصى لأدوار المبنى
استعمال الأراضي	استعمال موقع ما بقصد الانتفاع العام أو الخاص
الاستعمال المشروط	استعمال قد يكون مناسباً في منطقة معينةلكن بشروط بسبب الموقع أو بسبب خصائص مميزة أخرى (انظر ا الفقرة ٣,٢,١ من هذا الدليل
الاستعمال السكني	استعمال أراضي لسكنى الإنسان كالبيوت، الشقق ومساكن التاون هاوس ومساكن المعيشة المشتركة
وحدة سكنية	مبنى مكون من غرفة أو أكثر لغرض سكنى وعيش أسرة واحدة، ملحق بها مطبخ؛ ولا ينطبق تعريف الوحدة السكنية على المباني ذات الاستعمال المؤقت كالفنادق مثلاً ،
فيلا مستقلة	وحدة سكنية منفصلة قائمة بذاتها
فلل متلاصقة	وحدات سكنية متلاصقة أفقياً من جانب واحد أو عدة جوانب ، تشمل نمط فيلا دوبلكس (دورين)، فيلا تريبلكس (ثلاثة أدوار)، و مساكن التاون هاوس (متصلة بجدار مشترك من جانبين)
مبنى شقق	مبنى بثلاثة أدوار كحد أقصى، يضم وحدات سكنية متلاصقة افقياً أو رأسياً أو كلاهما معاً، لا يشمل سكن طلبة، نزل أو مساكن معيشة مشتركة
مجمع مباني سكنية أو كومباوند سكني	مجمع مباني سكنية منفصلة ، وعادة ما يكون محاط بسور ، مع بوابة دخول وخروج، مع توافر خدمات شخصية ومراكز ترفيه وألعاب للساكنين فقط
استعمال غير سكني	يشمل جميع استعمالات الأراضي عدا السكنية
منطقة سكنية	منطقة مخصصة للاستعمال السكني على تنوع أنماطه، تضم استعمالات استعمالات عامة وخدمات مجتمعية تبعاً لعدد سكانها
استعمال تجاري	أنشطة وخدمات تشمل تجارة التجزئة، خدمات شخصية، تصليحات، أغذية وعصائر

الاستعمال التجاري المختلط	أستعمال أراضي يضم التجاري، والمكاتب والأنشطة والخدمات الإدارية في مناطق استعمال مختلط
طرق تجارية أو طرق أعمال تجارية	طرق تجارية رئيسة داخل الكتل العمرانية تضم استعمالات تجارية متنوعة كالمحددة في البند٢ من المادة السابعة من التقرير الفني العاشر.
محاور تجارية	طريق شرياني يربط بين المراكز الحضرية الرئيسة، ويعبر الأراضي المناسبة للتطوير الحالي والمستقبلي عبر استعمالات متنوعة، مشكّلاً بذلك مناطق جاذبة للعيش والعمل بقصد تخفيف الضغط عن أواسط المدن
مراكز أو مولات تجارية	أسواق تجارية مفتوحة أو مغلقة تضم محلات تجارية متعددة (ومؤسسات أخرى مماثلة) في مكان واحد
فنادق	بناء يوفر إقامات سكنية قصيرة (لأقل من شهر في العادة) تعتمد في حجمها وعدد أدوارها على فئة تنظيم الأحياء التي توجد بها، وتوفر خدمات شخصية فقط لنزلائها تشمل على سبيل المثال لا الحصر مطعماً، ركن هدايا، غرف اجتماعات، منتجع "سبا" صحي وصالات ألعاب ولياقة بدنية
استعمال عام	استعمالات أراضي مثل مراكز مجتمعية، مباني حكومية، مكتبات، مساجد، حدائق عامة، واستعمالات أخرى للعموم
مركز خدمي على مستوى المنطقة السكنية	منطقة مخصصةللخدمات العامةوالمجتمعية (كالتعليمية، الصحية، الأمنية، الترويحية، وخدمات أخرى) على مستوى المنطقة السكنية
مركز خدمي على مستوى الحي السكني	مراكز خدميةعلى مستوى الأحياء السكنية، حيث الأنشطة والاستعمالات مخصصة بشكل رئيس لخدمة سكان الأحياء السكنية
المنطقة المركزية	وهي المنطقة المحددة في المادة السادسة من التقرير الفني العاشر ، وتشمل المناطق الخدمية الرئيسة على المستوى المحلي أو الإقليمي أو كليهما معاً وتضم استعمالات سكنية وتجارية، استعمالات مختلطة، استعمالات إدارية وحكومية، ومتطلبات خدمية على مستوى المدينة والإقليم
الخدمات المجتمعية	وتشمل المباني والمعدات والأراضي أو الخدمات التي يوفرها القطاع العام أو الخاص؛ ويشمل المصطلح على سبيل المثال لا الحصر الخدمات الصحية، التعليمية، الترويحية، الدينية، الثقافية، الخدمات البلدية و/ الطوارئ، والأماكن المفتوحة لأغراض الترويح والرياضة، و وسائل الراحة والاستجمام . أنظر البند ٧- ٣ من هذا الدليل

مركز ترفيهي	مكان يضم مجموعة ألعاب وأنشطة ترويحية معدة خصيصاً للترفيه والراحة والاستجمام
مشروعات تطويرية مميزة	مشروعات مميزة على نطاق كبير تقام على مساحة لا تقل عن مائة ألف م٢ ضمن منطقة حضرية (انظر المادة العاشرة من التقرير الفني العاشر)
مشروعات استثمار مهمة	مشروعات متعددة الأدوار (٦ أدوار فما فوق)، أو مشروعات مقامةفي أراضي تتعدى مساحاتها عشرة ألاف م٢
حرم الطريق ، أو خط تسجيل الطريق	المسافة الأفقية بين جانبي الطريق
طريق	مسار حركةمخصص لمرور المركبات و/أو المشاة
رصيف جانبي	جزء من من الطريق مرتفع قليلاً عن رصفية الطريق لأغراض حركة المشاة والدخول إلى المباني المجاورة
طريق مشاة فقط	شارع مصمم خصيصاً للمشاة في بيئة كثيفة العمران
استدامة	القدرة على تحقيق تنمية والاستمرار فيها عبر الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والبشرية والاقتصادية والحضرية، وخفض تكاليف التشغيل والصيانة ، وتحسين البيئة الطبيعية، وتعزيز جودة التخطيط والتصميم الهندسي والمعماري والحضري لتفادي الأضرار بالبيئةالمحيطة.
اشتراطات الأمن والسلامة	اشتراطات لتحقيق الأمن والسلامة ومنع الحريق يجب الإلتزام بها في أعمال تصميم وتنفيذ وتشغيل وصيانة المرافق أو المباني المطلوب ترخيصها بالصورة التي تعتمدها المديرية العامة للدفاع المدني
الشفافية	خاصية في البناء والتصميم الحضري تسهل على الناس رؤية ما يحدث خلف حدّ أو حائط معين، وتعبر الشفافية عن روح الانفتاح على العامة والاتصال والتفاعل بين الداخل والخارج
لوحات الدعاية والإعلان	أي لافتة، إنشاء، سياج، أو لوحة دعاية وإعلان بالكتابة عليها أو بالرسومات ، سواء لوحة دعائية مثبتة على عمود أو جزء من بناء
لوحات الاستدلال (الإرشاد) المكاني	لوحة إرشادية تساعد على سهولة التنقل والوصول للوجهة المقصودة داخل موقع ما

سبل راحة و رفاه المشاة	عناصر تصميم لاستخدامات المشاة كأماكن الجلوس، نوافير مياه الشرب، سلال النفايات، لوحات الإرشاد المكاني، وعناصر الإنارة
تنسيق بالمواد الصلبة	باستخدام مواد صلبة بنائية لا تتلف في العموم بمرور الوقت كحجارة الرصف والأسفلت والخشب أو البلاط
تنسيق نباتي	باستخدام عناصر نباتية قابلة للتغير أو التمدد مع الوقت كالحصى والتراب والغطاء العضوي (نشارة, قش) أو أحواض النباتات في أرصفة الطرق
مانغروف	أراضي رطبة (أيكة ساحلية) تسود فيها أشجار وشجيرات المانجروف
نفاذي	مادة تتيح للمياه أن تنفذ من خلالها
تكسية حجرية	تكسية حجرية صنعيّة على امتداد الحافة المائيةلحماية الشاطئ والكتلة العمرانية من الانجرافات البحرية وارتفاع موجات المد العاتية

قائمة المراجع

تم الاعتماد في إعداد هذا الدليل على الأكواد والدراسات الوطنية والمناطقية، ومراجعة افضل الممارسات في المنطقة ودول الجوار.

المراجع الوطنية و الاقليمية

- مجلس الوزراء – المملكة العربية السعودية، نظام الطرق والمباني، ١٩٧٤م
- وزارة البلديات والاسكان، دليل التصميم الهندسي للطرق، ٢٠٠٠م
- أمانة المنطقة الشرقية، التقرير الفني العاشر، ٢٠٠٤م
- الهيئة الملكية لمدينة الرياض، الدليل الإرشادي للتصميم العمراني لمدينة الرياض – محاور النقل العام ، الطرق والطرق الرئيسة، ٢٠١٤م
- وزارة البلديات والاسكان، المعايير التخطيطية للخدمات العامة والاقليمية والمحلية ومستوياتها المختلفة، ٢٠١٥م
- وزارة البلديات والاسكان، دليل التصميم الهندسي للطرق، ٢٠١٩م.
- وزارة البلديات والاسكان ، اشتراطات مباني الصحة والخدمات الاجتماعية الأهلية ، ٢٠١٩م
- وزارة البلديات والاسكان ، اشتراطات المدارس الاهلية ، ٢٠١٩م
- وزارة البلديات والاسكان، تصنيف الشركات والمكاتب الاستشارية الهندسية، ٢٠٢٠م
- الهيئة الملكية لمدينة الرياض، الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة، ٢٠٢٠م
- وزارة البلديات والاسكان، دليل تحسين المجال الحضري العام، ٢٠٢٢م
- وزارة البلديات والاسكان، دليل تغطية المباني تحت الانشاء، ٢٠٢٣م
- الهيئة الملكية لمحافظة العلا، القواعد الإرشادية المعمارية لمناطق العلا الحضرية، ٢٠٢٠م
- أبو كورين،السايل، أ، عبد الفتاح، حاضرة الدمام الكبرى: مدينة المشروعات الضخمة مجموعة البنك الدولي، ٢٠٢٠م
- وزارة البلديات والاسكان، موئل الأمم المتحدة، الرؤية العمرانية الشاملة لمدينة الرياض، ٢٠١٩م
- وزارة الاقتصاد والتخطيط، تقرير الاستعراض الوطني الطوعي الثاني لقياس التقدم المحرز للمملكة في تحقيق أهداف أجندة الأمم المتحدة للتنمية المستدامة ٢٠٢٢م

المراجع الدولية

- سلطة دبي للتطوير، الإمارات العربية المتحدة، الدليل الإرشادي للمخطط العام، ٢٠١٩
- دائرة البلديات والنقل، ابوظبي، الامارات العربية المتحدة-دليل تصميم الطرق الحضرية، ٢٠١٧م
- دائرة البلديات والنقل، ابوظبي، الامارات العربية المتحدة-دليل تصميم المجال العام، ٢٠١٧م
- دائرة البلديات والنقل، ابوظبي، الامارات العربية المتحدة- اشتراطات عمليات المراسي البحرية في إمارة أبوظبي، ٢٠١٥م
- وزارة البلدية والتخطيط العمراني، قطر ، دليل التطوير الساحلي، ٢٠١٣م
- مدينة لوسيل- قطر ، دليل تخطيط وتصميم الحي السكني في الواحة البحرية، ٢٠١٦م
- مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني، دليل تصميم خط الساحل / الحافة المائية لمرسى البطين، ٢٠١٩م
- واجهة تورونتو البحرية، دليل تصميم سهولة الوصول للواجهة البحرية " خلق واجهة بحرية يسهل الوصول إليها، مسودة، سبتمبر ٢٠٢٣.
- The Lego Foundation et al, (2023)Playful Cities Design Guide
- National Association of City Transportation Officials, Urban Street Design Guideline.
- National Association of City Transportation Officials, Urban Bikeway Design Guideline.
- National Association of City Transportation Officials, Global Street Design Guideline
- National Association of City Transportation Officials, Design Streets for Kids.
- City of Boston, (2013) Boston Complete Streets design Guidelines
- Keller, G., & Sherar, J. (2003). Low-Volume Roads Engineering: Best Management Practices Field Guide.

هذه الصفحة تركت فارغة عمدا

٩ الملاحق

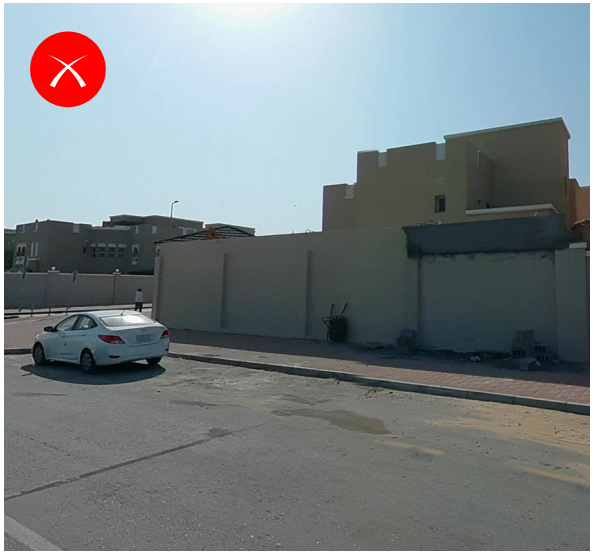
٩,١ تطبيق المواصفات والمبادئ التوجيهية في الدليل الإرشادي ٢٣٠

٩,٢ التقرير الفني العاشر ٢٤١

٩,١ تطبيق المواصفات والمبادئ التوجيهية في الدليل الإرشادي

المباني

فيما يلي أمثلة لأماكن لم تأخذ مواصفات و موجهات التصميم في هذا الدليل، نسوقها هنا كأمثلة لما ينبغي تجنّبه في المشروعات التطويرية.



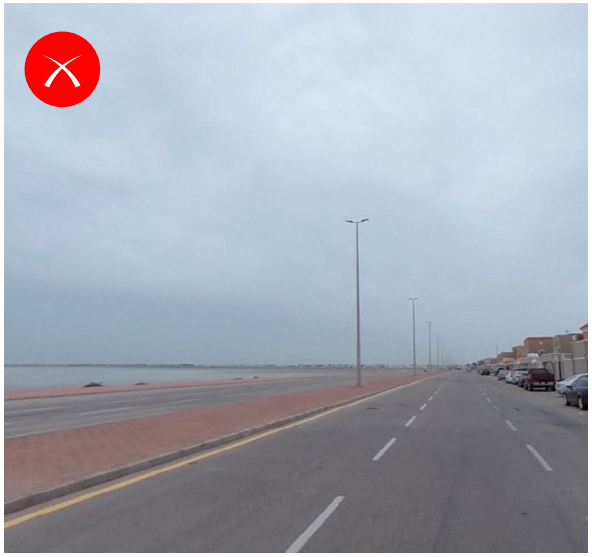
- جدران مصمتة ممتدة (موجه إرشادي ٦-٧)
- غياب التنسيق أو وسائل التظليل
- غياب وسائل راحة ورفاهية المشاة
- غياب مرافق الدراجات الهوائية



- غياب النوافذ والأبواب والمكونات المعمارية التي تخلق بمجملها هوية بصرية للمكان (موجهات ارشادية ٣,٢,٧ و ٧,٥,١)
- عدم وجود مداخل تسهم في تنشيط الفراغ العام (موجهات ارشادية ٧,٥,١ و ٧,٦)
- الحاجة إلى تنسيق وتجميل وتظليل مناسب لخلق تجربة مشاة ممتعة (موجهات ارشادية ٧,٦و ٧,٩)

الطرق والحركة

فيما يلي أمثلة لأماكن لم تأخذ مواصفات و موجهات التصميم في هذا الدليل، نسوقها هنا كأمثلة لما ينبغي تجنّبه في المشروعات التطويرية.



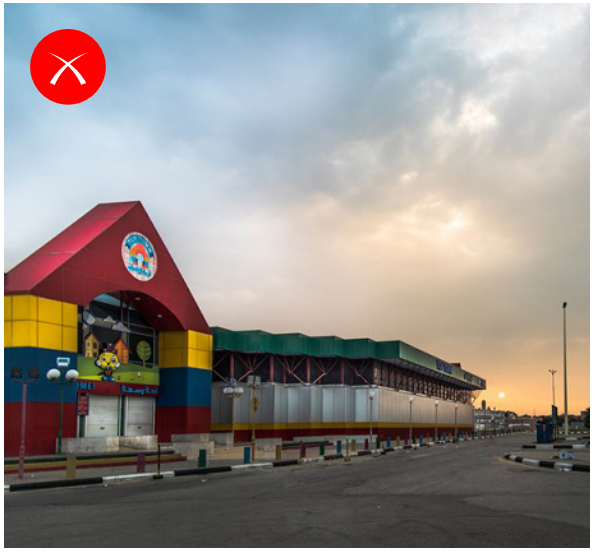
- تجربة نمطية مملة
- لا تمنح شعوراً بالمكان أو التفاعل معه
- غياب التنسيق والتجميل وكذلك غياب وسائل راحة ورفاه المشاة
- غياب مرافق الدراجات الهوائية
- غياب معابر مشاة آمنة



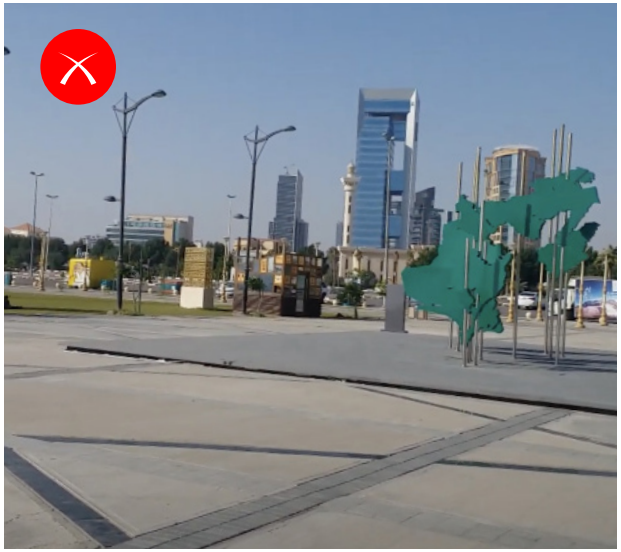
- ضعف مرافق المشاة و الدراجات هوائية التي من شأنها تعزيز الترابطية والآمان (موجه إرشادي (٣) ٤,٢,١)
- غياب التنسيق والأشجار المناسبة كوسائل حاجبة وتعزيز للنظم الطبيعية والحيوية (موجه إرشادي ٤,٢,٦)
- ضعف العناصر المعززة للشعور بالمكان والتفاعل معه (موجه إرشادي ٤,٣,٩)
- غياب بيئة مشاة آمنة وممتعة (موجه إرشادي (٣) ٤,٢,١)

المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة

فيما يلي أمثلة لأماكن لم تأخذ مواصفات و موجهات التصميم في هذا الدليل، نسوقها هنا كأمثلة لما ينبغي تجنّبه في المشروعات التطويرية.



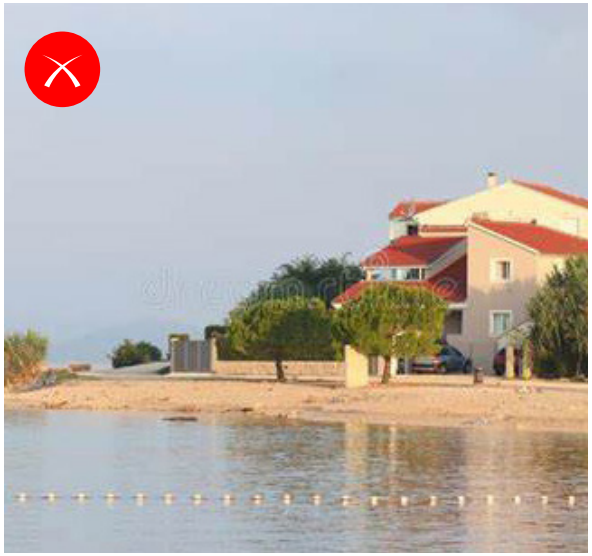
- فوضى الأداء الوظيفي (إفراط في خليط الاستعمالات)
- برمجة غير واضحة
- قلة التشجير
- ممرات مشاة غير محددة



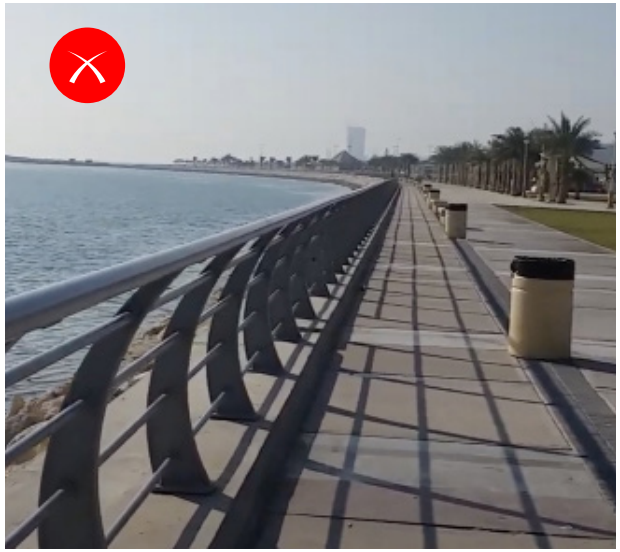
- عدم استخدام تنسيق المواقع في خلق سلسلة من الفراغات العمرانية (موجّهات إرشادية ٥,٢,١ و٥,٢,٢)
- غياب تنظيم وتنسيق أماكن لمختلف الأنشطة (موجه إرشادي٥,٢,٣)
- غياب الغطاء النباتي الطبيعي الذي يسهم في تحسين النظم البيئيةوالحيوية (موجه ارشادي٥,٢,٦)
- ضعف إتاحة وصول الجميع إلى الحدائق العامة والفراغات العامة (موجه ارشادي ٥,٢,١٥)

خط الساحل / الحافة المائية

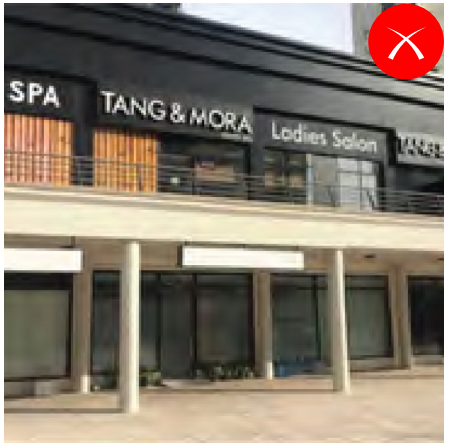
فيما يلي أمثلة لأماكن لم تأخذ مواصفات و موجهات التصميم في هذا الدليل، نسوقها هنا كأمثلة لما ينبغي تجنّبه في المشروعات التطويرية.



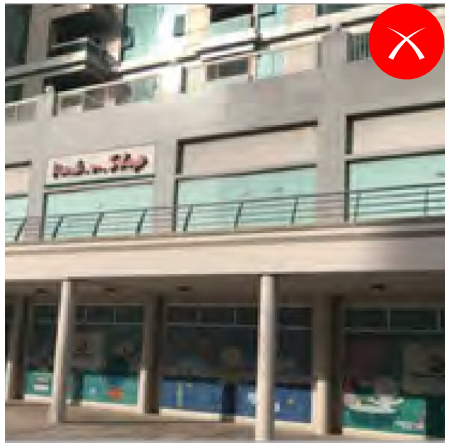
- واجهة بحرية غير مفتوحة للعامة
- مشهد ممل و غير ممتع
- حرمان من الفراغ العمراني العام
- برمجة غير واضحة
- غياب لممرات المشاة



- ضعف الوصولية للواجهة بحرية (موجهات ارشادية ٦,٢,١ و ٦,٤,١)
- غياب اللافتات الإرشادية التي من شأنها تعزيز سلامة مستخدم الطريق وإرشاده لوجهته المقصودة (موجه ارشادي (ف)(٣) ٦,٢,١٠
- ضعف تنسيق وتجميل و توافر وسائل راحة ورفاه المشاة (موجه إرشادي ٦,٢,١٠)



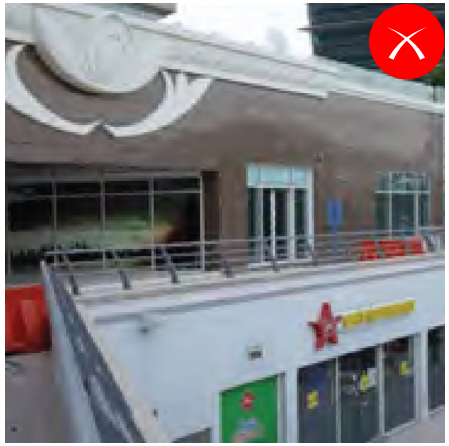
استخدام مواد متضادة وغير متناسقة



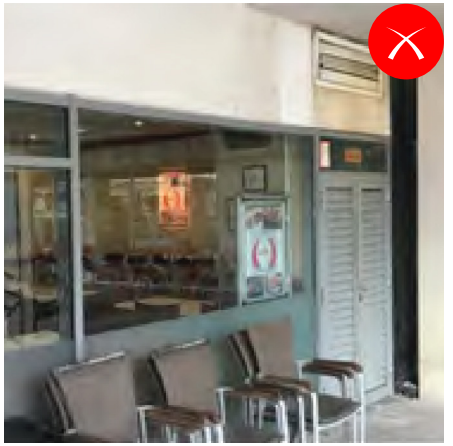
حوائط مصمتة وفارغة



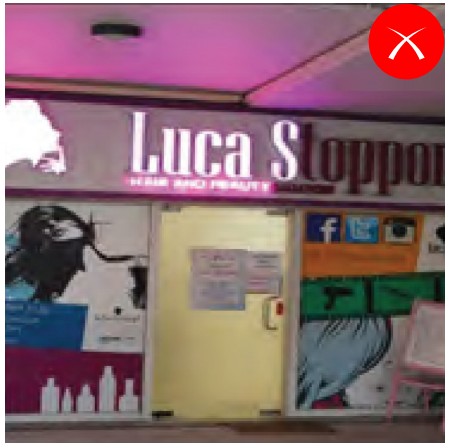
مواد ذات جودة منخفضة ، غياب التفاصيل



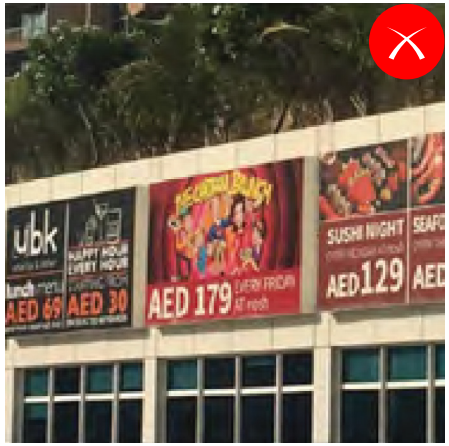
تجنب تعدد خصائص الوجهات غير المتسقة



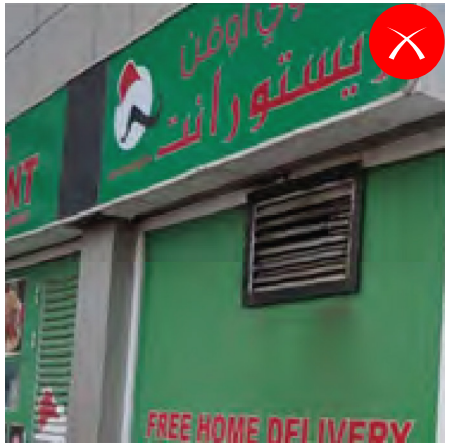
غياب وجود لافتة دعائية أو تعريفية بالمكان



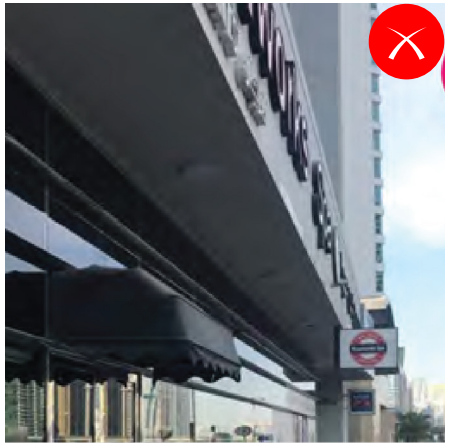
غياب وجود لافتات دعائية متسقة ومنظمة



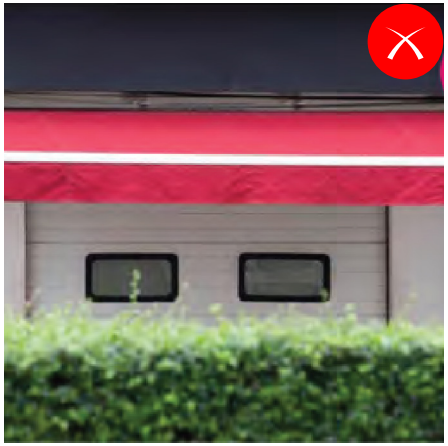
غياب تناسق ودمج اللافتات مع الواجهات



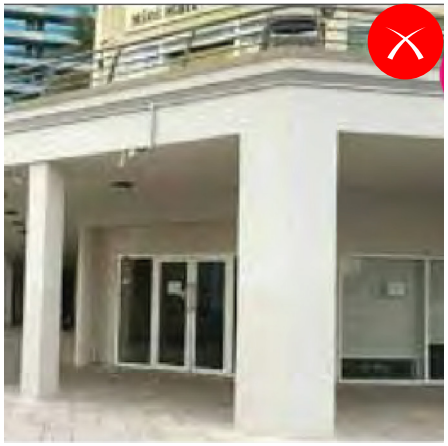
غياب تناسق الألوان



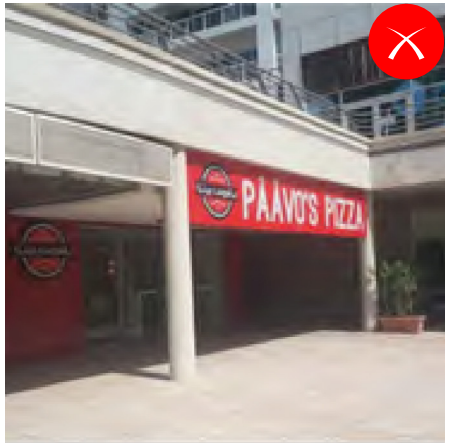
استراتيجية تظليل غير مناسبة



تصميم غير مناسب لعناصر التظليل



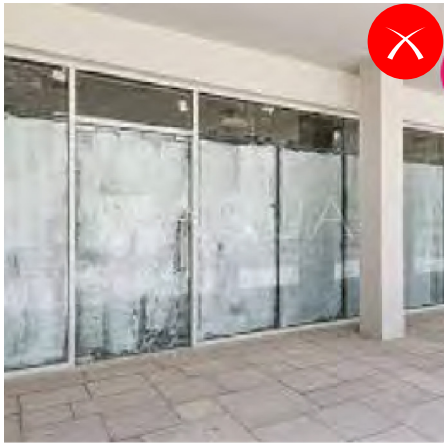
عدم معالجة الوحدة الشاغرة بشكل يسهم في جمالية المنظر العام للموقع.



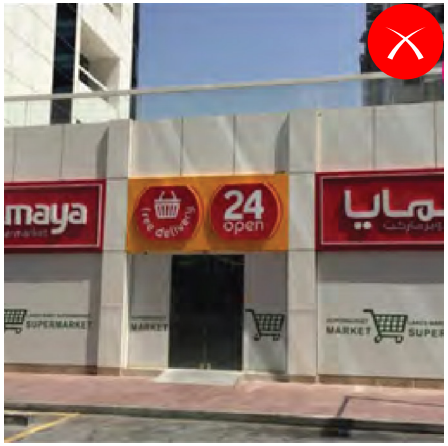
يجب ان تحتوي اللافتات على معلومات ذات علاقة بالموقع



تجنب المظلات الزجاجية



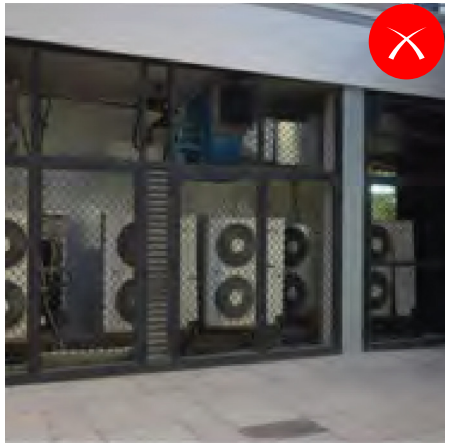
معالجة الوحدات الشاغرة



يجب ان تحتوي اللافتات على معلومات ذات علاقة بالموقع



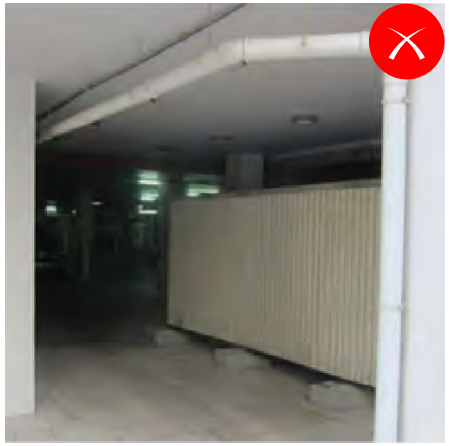
يجب ان تحتوي اللافتات على معلومات ذات علاقة بالموقع



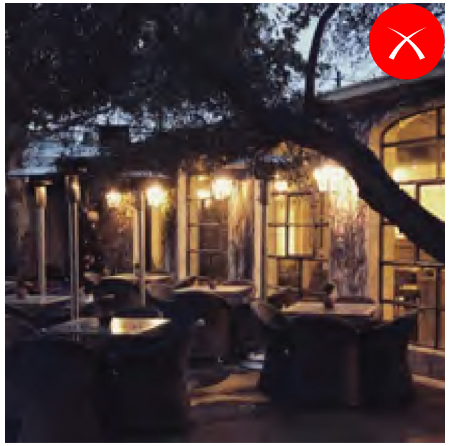
يجب ان يتم حجب المعدات والأجهزة لتعزيز المظهر الجمالي للموقع



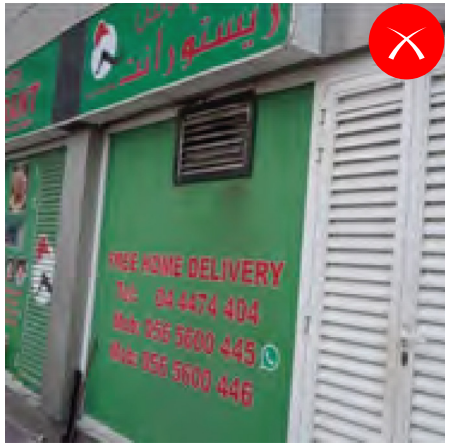
يجب ان يتم حجب المعدات والأجهزة لتعزيز المظهر الجمالي للموقع



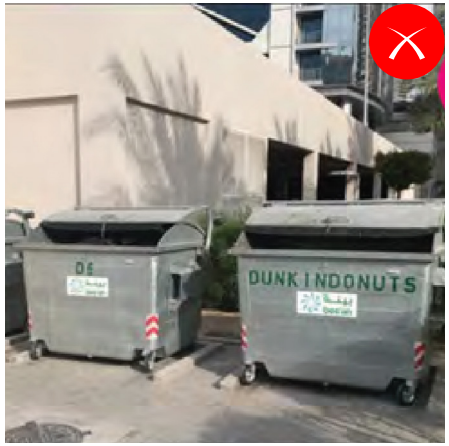
يجب ان يتم حجب المعدات والأجهزة لتعزيز المظهر الجمالي للموقع



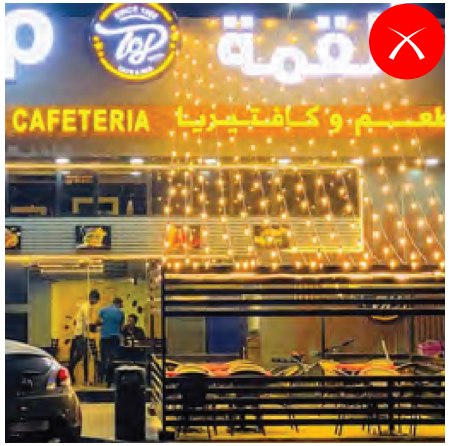
غياب الإضاءة الخارجية المناسبة



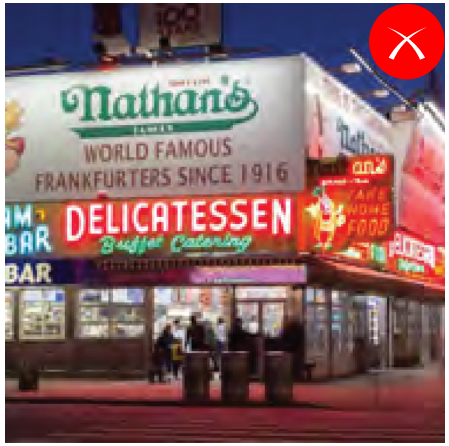
يجب ان يتم حجب الأجهزة لتعزيز المظهر الجمالي للموقع



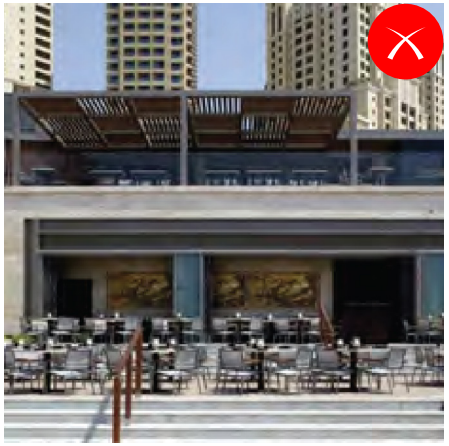
يجب ان يتم حجب الصناديق لتعزيز المظهر الجمالي للموقع



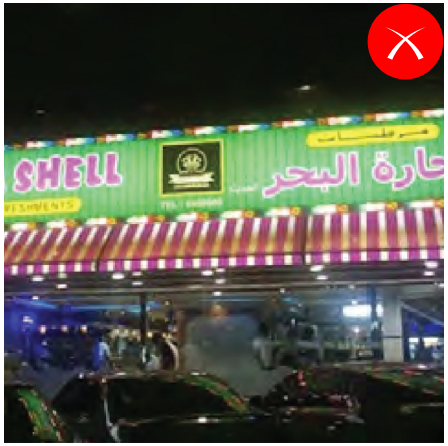
إضاءة عشوائية غير مصممة جيدا



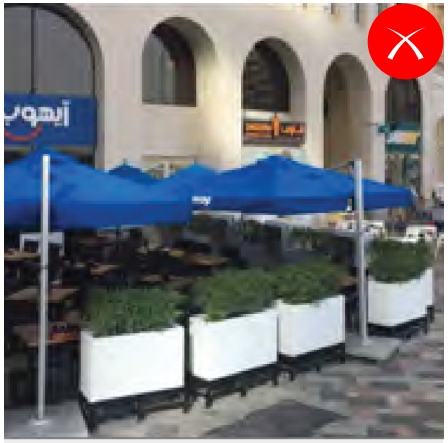
تلوث بصري



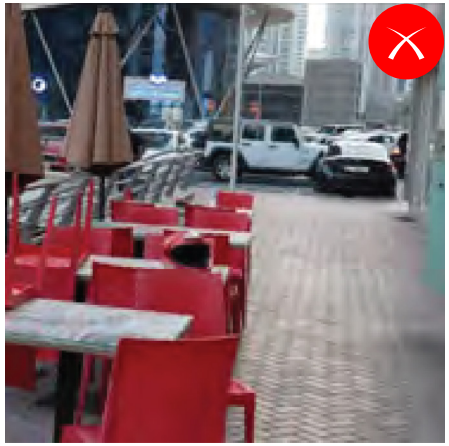
غياب اللافتات الدعائية والتعريفية



تجنب تعدد الألوان الغير متناسقة



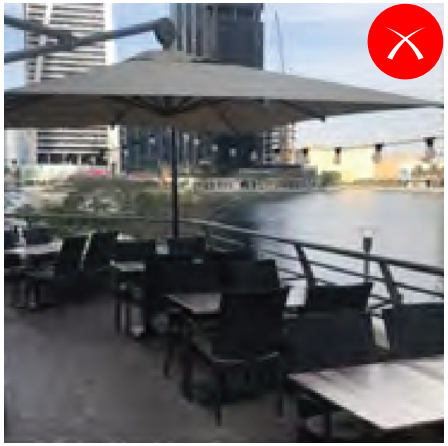
الجلسات الخارجية ينبغي أن تكون مفتوحة للعامة



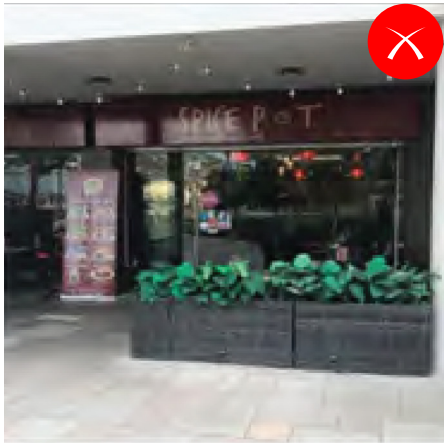
الجلسات ضمن المجال العام



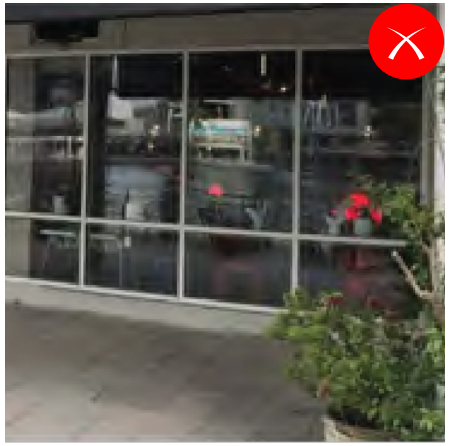
تجنب اللافتات الغير المصممة جيدا والعشوائية.

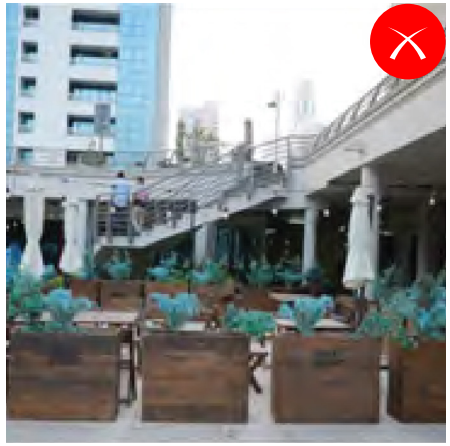


مسار حركة غير واضح وغير محدد

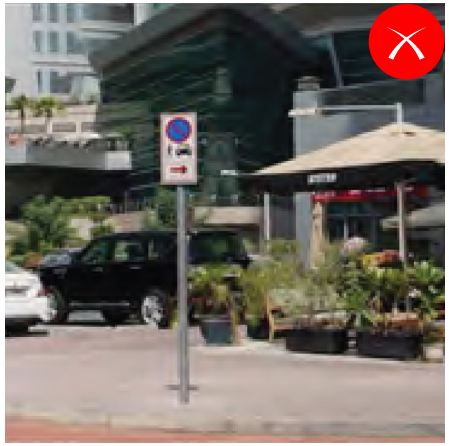


الحواجز تسبب اعاقة لمسار الحركة

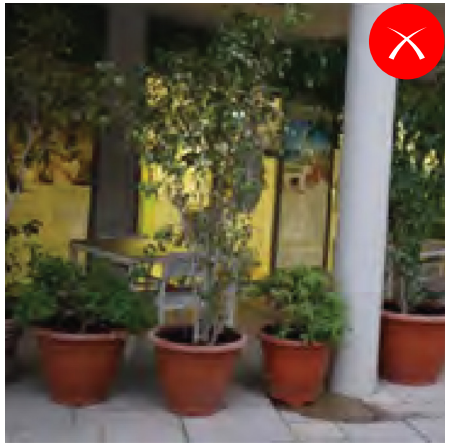




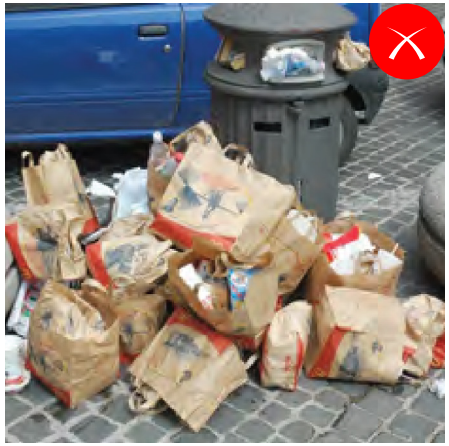
عدم وجود تصميم وترتيب مناسب للحواجز



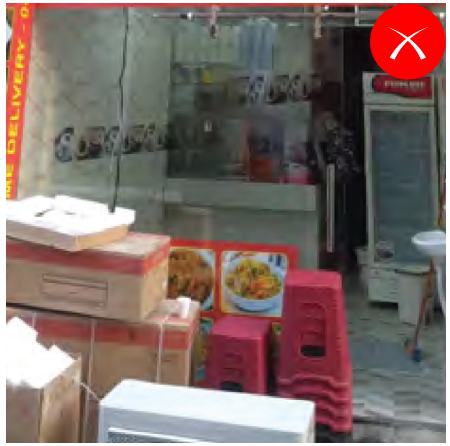
عدم وجود تصميم وترتيب مناسب للحواجز



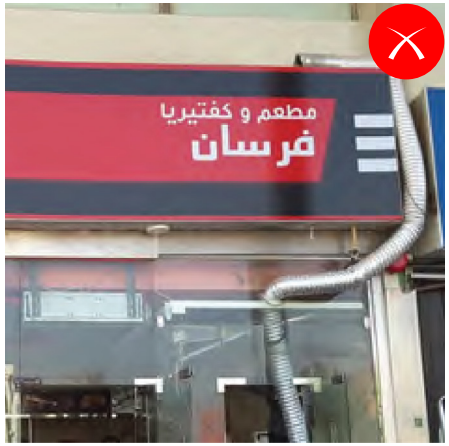
عدم وجود تصميم وترتيب مناسب للحواجز



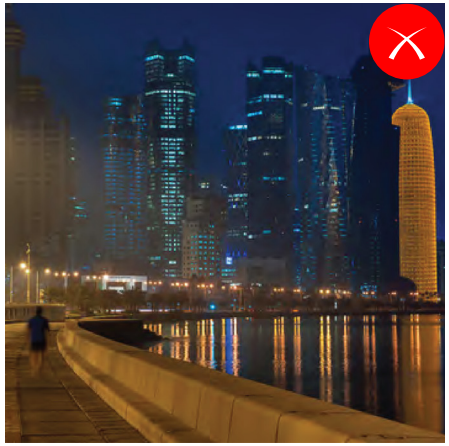
غياب صناديق القمامة المناسبة لاحتياجات الموقع



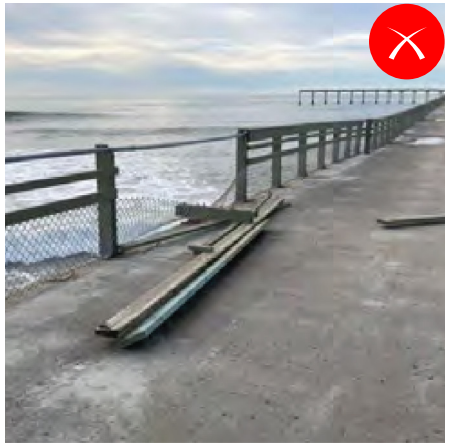
عدم حجب الجزء الخلفي للوحدة



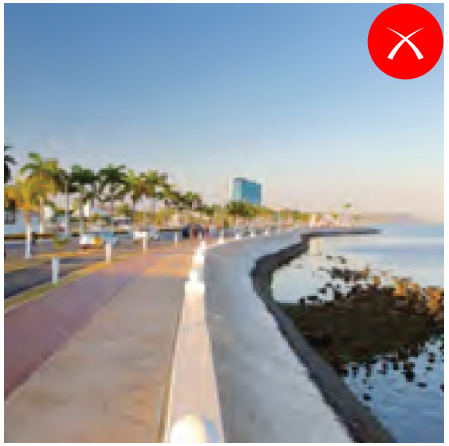
عدم حجب الأسلاك والأنابيب



ضعف الاتصال البصري والمادي بالمياة



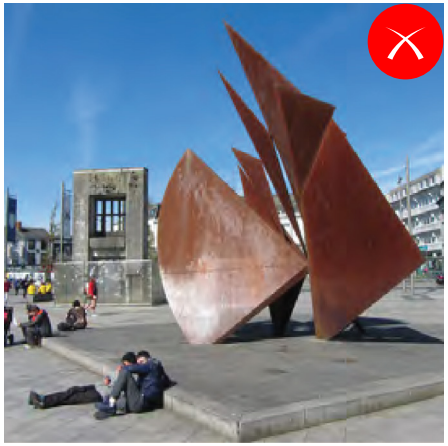
مواد ضعيفة ومتآكلة ولم يتم صيانتها



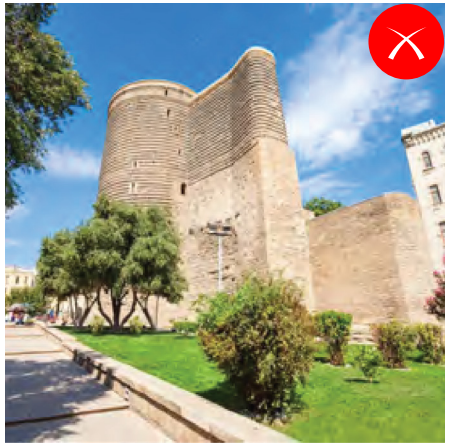
مساحة عامة غير مرنة



مقياس غير مناسب للموقع



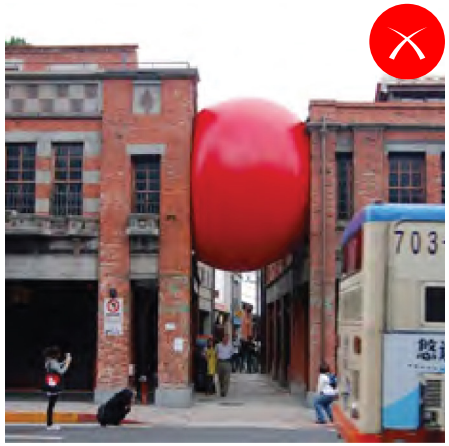
غياب مناطق الجلوس



غياب اللافتات الإرشادية والخرائط الايضاحية والمعلومات اللازمة.



غير مناسب للسياق



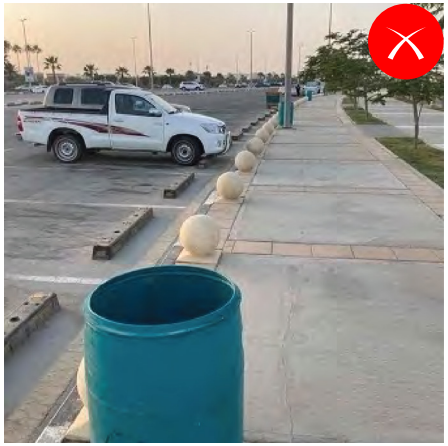
غياب التفاعل



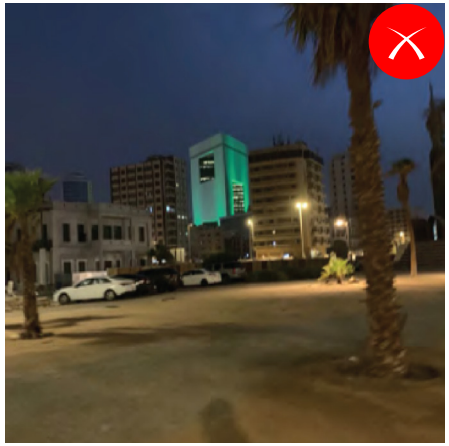
انعدام الشمولية و الوصولية



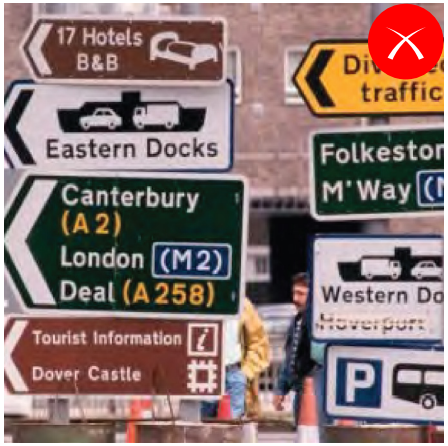
مساحات وقوف مركبات غير فارغة وغير مصممة



غياب مواقف السيارات التي تحقق الوصولية والشمولية



ضعف الإضاءة وغياب مسارات حركة واضحة



لافتات ارشادية فوضوية وغير واضحة



لافتات ارشادية فوضوية وغير واضحة

٩,٣ التقرير الفني العاشر

يرجي الاطلاع على التقرير العاشر في نسخته الأصلية

الدليل الإرشادي للتصميم العمراني على الشريط الساحلي

لحاضرة الدمام

يعد هذا الدليل الإرشادي متمماً للاشتراطات والضوابط المنصوص عليها في التقرير الفني العاشر لادارة وضبط جميع أعمال التنمية العمرانية الواقعة على الشريط الساحلي لحاضرة الدمام الكبرى.

تم إعداد هذا الدليل الإرشادي تجاوباً مع رؤية ٢٠٣٠ والمبادرات الوطنية لتعزيز جودة تخطيط وتصميم البيئات العمرانية في المملكة عموما والمنطقة الشرقية على وجه الخصوص.

يعد تطبيق هذا الدليل الإرشادي فرصة للمساهمة في تحسين المشهد الحضري لحاضرة الدمام الكبرى وتعزيز هوية وتراث المنطقة من خلال تهيئة بيئة حضرية ساحلية مستدامة ومواكبة لتطلعات القرن الحادي والعشرين.

كما يسعى الدليل أن يكون إطاراً للتخطيط والتصميم التكاملي ، يتناول القضايا الرئيسية التي تشكل " صورة المدينة" مثل الشكل والهيكل العمراني، الطراز المعماري، التصميم المستدام وتعزيز الهوية التراثية وخلق فراغات عمرانية عامة نشطة وصديقة للسكان والزوار على حد سواء. وسيعمل الدليل الإرشادي على حماية القيمة الطبيعية والبيئية للمنطقة الساحلية وسيكون بمثابة أداة لتحسين المشهد البصري للواجهة البحرية لحاضرة الدمام الكبرى.

٢٠٢٤

www.sda.gov.sa

أمانة المنطقة الشرقية
Eastern Province Municipality

هيئة تطوير المنطقة الشرقية
Sharqia Development Authority