



هيئة تطوير المنطقة الشرقية
Sharqia Development Authority

حي الخور

إرشادات وضوابط التصميم

كتيب الدليل العمراني

الإصدار (٠١) - يوليو ٢٠٢٤

المعلومات المتضمنة في هذا المستند، هي للاستخدام الحصري من قبل مالك المشروع (هيئة تطوير المنطقة الشرقية) للغرض التي أعدت لأجله، ولا يتحمل المؤلف أي مسؤولية أو يقبل أي التزام تجاه أي طرف ثالث يقوم بالاعتماد على هذا المستند.

لا يجوز حذف أي قسم أو عنصر من هذا المستند، أو إعادة إنتاجه، أو تخزينه أو نقله إلكترونياً بأي شكل من دون الإذن الخطي من المالك.

معلومات المستند

اسم المستند	الرقم المرجعي للمستند	أعد لأجل	أعدته	تاريخ	راجعته
إرشادات وضوابط تصميم حي الخور - الدليل العمراني	HAK-007768A-22-01A	هيئة تطوير المنطقة الشرقية (SDA)	HAK Systemaica Verform	07/2024	HAK

المحتويات

١١	(٠) المقدمة
١٢	١-٠ خلفية المشروع
١٤	٢-٠ استعراض الموقع
١٦	٣-٠ الدليل العمراني لحي الخور
١٨	٤-٠ أحكام عامة
٢١	(١) تطوير الأراضي
٢٢	١-١ مبادئ تطوير الأراضي
٢٣	٢-١ المخطط التنظيمي
٢٤	٣-١ ضوابط استخدام الأراضي
٢٦	٤-١ استراتيجية تنظيم الشكل العمراني
٢٨	٥-١ ضوابط البناء
٢٨	١-٥-١ الارتدادات
٢٨	٢-٥-١ الارتفاعات
٢٨	٣-٥-١ مساحات البناء
٢٨	٤-٥-١ طول الواجهة
٢٩	٥-٥-١ الجسور الرابطة بين المباني
٢٩	٦-٥-١ حدود البناء
٢٩	٧-٥-١ الأفنية
٣٠	٦-١ نماذج تطبيقية لضوابط البناء
٣٣	(٢) التنقل ومواقف السيارات
٣٤	١-٢ المبادئ العامة لمعالجة مواقف السيارات
٣٥	٢-٢ استراتيجية وضوابط مواقف السيارات
٣٥	١-٢-٢ الاستراتيجيات العامة
٣٥	٢-٢-٢ أنواع مواقف السيارات
٣٥	٣-٢-٢ معدلات توفير مواقف السيارات
٣٦	٤-٢-٢ الضوابط العامة لمواقف السيارات
٣٦	٥-٢-٢ ضوابط مواقف السيارات داخل المباني
٣٦	٦-٢-٢ ضوابط المباني المخصصة لمواقف السيارات
٣٧	٧-٢-٢ ضوابط مداخل مواقف السيارات

٣٨	٣-٢ إرشادات تصميم مواقف السيارات
٣٨	١-٣-٢ الحركة الداخلية
٣٩	٢-٣-٢ مداخل مواقف السيارات
٣٩	٣-٣-٢ أبعاد مواقف السيارات ومتطلباتها
٣٩	٤-٣-٢ مواقف السيارات في القبو
٤٠	٥-٣-٢ مواقف السيارات في الطوابق الأرضية والعليا
٤٠	٦-٣-٢ مباني مواقف السيارات
٤١	٧-٣-٢ مواقف السيارات ونقاط التنزيل في الشارع
٤٣	(٣) المساحات المفتوحة
٤٤	١-٣ استراتيجية المساحات المفتوحة
٤٤	١-١-٣ نظرة عامة
٤٥	٢-١-٣ المساحات العامة
٤٥	٣-١-٣ الممشى الساحلي المشترك
٤٦	٤-١-٣ الممرات الجانبية المشتركة
٤٦	٥-١-٣ المساحات الخارجية الخاصة
٤٧	٢-٣ ضوابط المساحات المفتوحة
٤٧	١-٢-٣ رصف واستخدام المساحات الخارجية المشتركة
٤٧	٢-٢-٣ تسوير المساحات الخارجية الخاصة
٤٨	٣-٣ الشبكة الكاملة للمساحات المفتوحة
٥٠	٤-٣ مناسيب المساحات المفتوحة

٥٣	(٤) الطابع المعماري
٥٤	١-٤ نظرة عامة على الهوية المعمارية المحلية
٥٥	١-١-٤ الطابع التاريخي لمدينة الدمام
٥٥	٢-١-٤ الطابع التاريخي لمدينة الخبر
٥٦	٢-٤ الضوابط المعمارية
٥٧	٣-٤ مبادئ ومنهجية التصميم
٥٧	١-٣-٤ مبادئ التصميم
٥٨	٢-٣-٤ تأويل الطابع المعماري المحلي
٦٠	٤-٤ الإرشادات المعمارية
٦٠	١-٤-٤ نظرة عامة على العناصر المعمارية
٦٢	٢-٤-٤ المداخل
٦٣	٣-٤-٤ الأروقة
٦٤	٤-٤-٤ المظلات
٦٥	٥-٤-٤ الجسور
٦٦	٦-٤-٤ الفتحات
٦٧	٧-٤-٤ الهياكل الخارجية الخفيفة
٦٨	٨-٤-٤ جدران الذروة
٦٩	٩-٤-٤ السطوح
٧٢	١٠-٤-٤ الألوان والمواد
٧٣	١١-٤-٤ الزخارف
٧٤	١٢-٤-٤ إضاءة الواجهات
٧٥	١٣-٤-٤ اللوحات واللافتات
٧٧	(٥) ملخص الضوابط
٧٨	١-٥ ملخص الضوابط

٨٧	(٦) الملاحق
٨٨	ملحق أ - المصطلحات والتعريفات
٩٠	١-٦ المصطلحات والتعريفات
٩٤	ملحق ب - رسومات تصويرية لنتائج تطبيق الدليل
٩٦	١-٦ رسومات تصويرية لنتائج تطبيق الدليل
١١٦	ملحق ج - أمثلة تطبيقية لضوابط تطوير الأراضي
١١٨	١-٦ أمثلة تطبيقية لخيارات الاستخدام ومساحات البناء
١٢٠	٢-٦ معايير تطوير الأراضي حسب الفئات التنظيمية
١٢٠	١-٢-٦ الفئة ١
١٢١	٢-٢-٦ الفئة ٢
١٢٢	٣-٢-٦ الفئة ٣
١٢٣	٤-٢-٦ الفئة ٤
١٢٤	٥-٢-٦ الفئة ٥
١٢٥	٦-٢-٦ الفئة ٦
١٢٦	٧-٢-٦ الفئة ٧
١٢٨	ملحق د - إرشادات تصميم المساحات المفتوحة
١٣٠	١-٦ أنواع المساحات المفتوحة ومعايير تصميمها
١٣٠	١-١-٦ الممشى الساحلي
١٣١	٢-١-٦ معالجة الخط الساحلي
١٣٢	٣-١-٦ الطريق الحضري
١٣٣	٤-١-٦ الحدائق الجانبية
١٣٤	٥-١-٦ سكك المشاة
١٣٥	٢-٦ لوحات عناصر تنسيق المواقع
١٣٥	١-٢-٦ لوحات التشجير
١٣٧	٢-٢-٦ مواد الرصف
١٣٨	٣-٢-٦ أثاث الشوارع
١٣٩	٤-٢-٦ الإضاءة الخارجية
١٤٠	ملحق هـ - نماذج معمارية إضافية
١٤٢	١-٦ المفردات المعمارية المحلية التقليدية
١٥٣	٢-٦ نماذج معمارية لمختلف فئات الأراضي

يقدم هذا الفصل خلفية عامة عن المهمة الأساسية للمشروع وأهدافه، إضافة إلى تعريف نطاقه المكاني والأحكام العامة لتطبيقه. كما يستعرض الفصل المبادئ الأساسية التي بني عليها الدليل، مع استعراض التقسيم العام لكتيب الدليل وإرشادات كيفية استخدامه.





ĀMAN

CAFE

CAFE

المقدمة

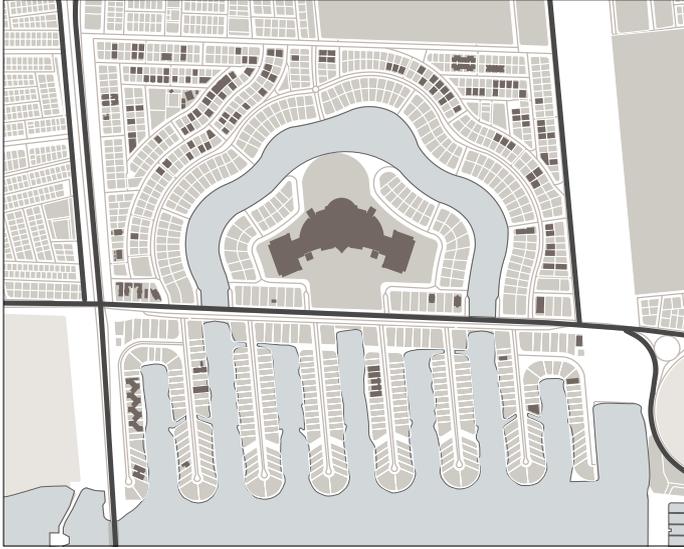
١-٠ خلفية المشروع

وقد تم إقرار الدليل العمراني بموجب قرار مجلس إدارة هيئة تطوير المنطقة الشرقية رقم ٣-٤-م-٢٤ بتاريخ ١٤/٩/١٤٤٥ هـ القاضي «بإقرار توجهات الدليل العمراني لمنطقة الدراسة الواقعة بحي الخور بمحافظة الخبر والعمل على تشكيل لجنة فنية مكونة من أمانة المنطقة الشرقية والهيئة لتطبيق الدليل ومراجعة طلبات رخص البناء بالإضافة إلى قيام الأمانة والهيئة باستكمال الدراسات الفنية اللازمة لتحسينات المقترحة ضمن المناطق العامة المضمّنة بالدراسة واستكمال أعمال ومتطلبات تنفيذ مشروع الجدار الاستنادي الساحلي وتحسين المساحات المفتوحة وأعمال الشوارع والممرات وطلب الميزانيات اللازمة لذلك». وبناء عليه تم طرح الدليل العمراني لحي الخور المتمثل في هذا المستند للتنفيذ من قبل أمانة المنطقة الشرقية، بالتنسيق مع هيئة تطوير المنطقة الشرقية.

أطلقت هيئة تطوير المنطقة الشرقية هذه الدراسة انطلاقاً من أهمية موقع حي الخور كبوابة إقليمية ووطنية، بهدف تحفيز التطوير في الحي على نحو يراعي جودة المشهد الحضري فيه من خلال حزمة من إرشادات وضوابط التصميم. وعليه تم تكليف فريق من الاستشاريين المتخصصين، لدراسة وصياغة الإرشادات والضوابط الجديدة التي تسعى إلى الوصول إلى طابع معماري متميز وبيئة عمرانية ذات جودة عالية للمساحات المفتوحة والمرافق العامة في الموقع. ويمثل هذا الدليل المخرج النهائي للدراسة التي شملت تحليل الموقع وتقييم الوضع الراهن فيه وإعداد الضوابط والإرشادات اللازمة لمعالجة أهم التحديات القائمة فيه. بالإضافة إلى وضع آليات التنفيذ والحوكمة لتطبيق هذه الضوابط والإرشادات.

شكل ١. أحد الأضلاع بحي الخور مع مجمع الشبلي التجاري في الخلفية





شكل ٢. مخطط الشبلي

الرؤية والأهداف

تمت الاستفادة من مخرجات مرحلة تحليل الموقع والنقاشات مع الأطراف المعنية لتكون قاعدة لصياغة الرؤية الشاملة للدليل وأهدافه، بالإضافة إلى تحديد الفرص الرئيسية التي يمكن البناء عليها والتحديات التي ينبغي معالجتها من خلال الدليل.

يمثل هذا الدليل خطوة أولية في تحقيق رؤية التطوير الرامية إلى تحويل حي الخور إلى واجهة بحرية عالية الجودة، بما يتناسب مع إمكانيات الموقع وأهميته.

تحويل حي الخور إلى منطقة تطوير عالية الجودة على الواجهة البحرية لمدينة الخبر، بما يتواءم مع موقعه الاستراتيجي كبوابة وطنية للمنطقة الشرقية والمملكة العربية السعودية.



3

رفع مستوى الجودة

تحسين الجودة الحضرية للموقع بما يخدم سكان وزوار الحي على حد سواء



2

بوابة وطنية وإقليمية

تقديم صورة مناسبة تلائم مكانة الحي وموقعه كبوابة وطنية وإقليمية



1

تحفيز التطوير في الموقع

من خلال تحفيز ملاك الأراضي وتمكينهم للاستفادة من الأهمية الاستراتيجية للموقع

شكل ٣. رؤية المشروع وأهم أهدافه

٢-٠ استعراض الموقع

تبلغ المساحة الكلية للموقع ١,١١٠,٣٣٧ متر مربع، تشكل اليابسة ٦٢٪ منها وتنقسم مساحتها إلى أراضٍ قابلة للتطوير بنسبة ٧٥٪ وطرق وخدمات بنسبة ٢٥٪.

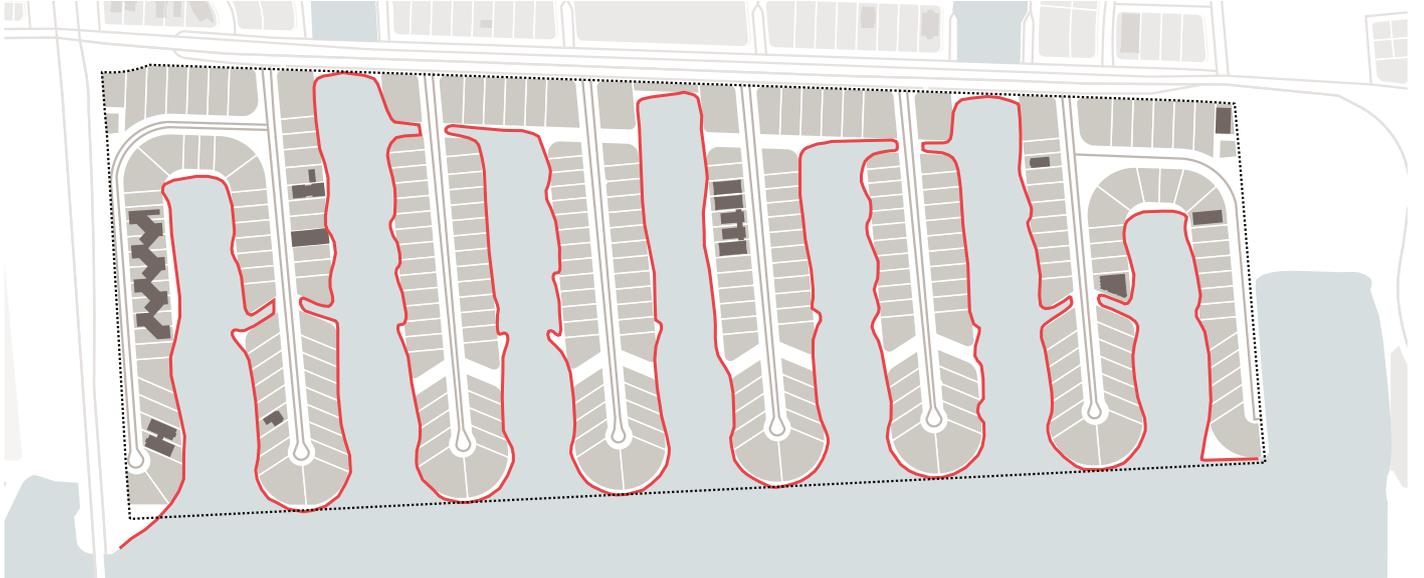
أثناء إعداد هذا الدليل، لم يتم بناء معظم قطع الأراضي في الحي. ويمثل هذا فرصة قيمة لتجاوز أوجه القصور في المخطط التقسيبي القائم، وإعادة النظر في العديد من ممارسات التطوير الحالية التي لا تؤدي إلى نتائج مرضية وتحفيز ممارسات تطوير مثلى تتناسب مع أهمية موقع الحي كبوابة وطنية.

يقع موقع المشروع ضمن شبكة من مشاريع تطوير الواجهات البحرية في المنطقة الشرقية تسعى بمجملها إلى رفع المستوى العام للتطوير الحضري لدعم الدور الهام للمنطقة كبوابة إقليمية. كما يقع المشروع على تقاطع اثنين من أهم محاور التطوير والنقل في حضرة الدمام الكبرى.

يتناول هذا الدليل تحدياً حي الخور بمدينة الخبر، وهو جزء مما يسمى بمخطط الشبلي (المخطط التقسيبي رقم ٢٥١)، الذي يحتوي على ٢٨٢ قطعة أرض خاصة منظمة على امتداد ثمانية أصابع من المسطحات المردومة من البحر تتخللها ألسن مائية.

شكل ٤: موقع حي الخور في سياق حضرة الدمام الكبرى





شكل ٥. حدود حي الخور والمباني القائمة فيه، ويظهر عدم انتظام الحافة الساحلية

نتائج دراسات تحليل الموقع

يسرد الرسم التوضيحي التالي أهم الفرص والتحديات التي تم تحديدها على أساس تحليل الموقع ومرئيات الأطراف المعنية.

الفرص		
٣. المعدلات عالية للمرور من خلال محاور التنقل الرئيسية	٢. نقطة هامة على امتداد المحور التنموي الساحلي	١. الموقع الاستراتيجي كبوابة وطنية وإقليمية
٦. عروض طرق واسعة يمكن أن تستوعب تحسينات في المجال العام	٥. طول امتداد الشريط الساحلي ما يمكن استخدامه لتحسين وزيادة المساحات المفتوحة	٤. كثرة الأراضي الشاغرة مما يقدم فرصة هامة لتغيير معطيات الوضع الراهن

التحديات		
٤. طغيان السيارات على مساحات الشوارع	٣. رتابة الكتلة العمرانية	٢. محدودية خيارات الاستخدام
٧. شح المساحات المفتوحة والخدمات	٦. تداخل الحافة البحرية مع الملكيات وعدم استغلالها	٥. غياب الهوية المعمارية المحلية

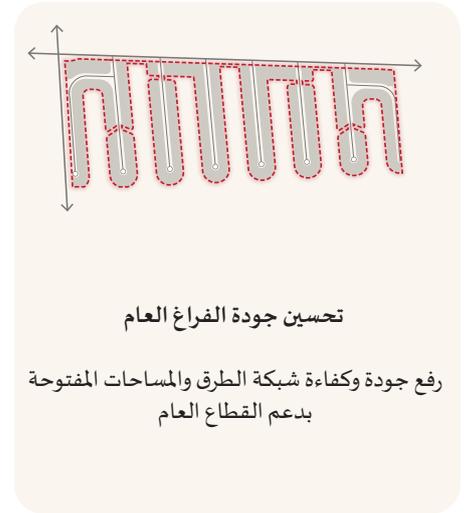
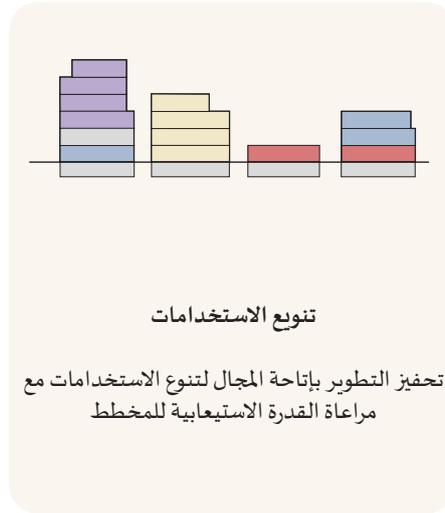
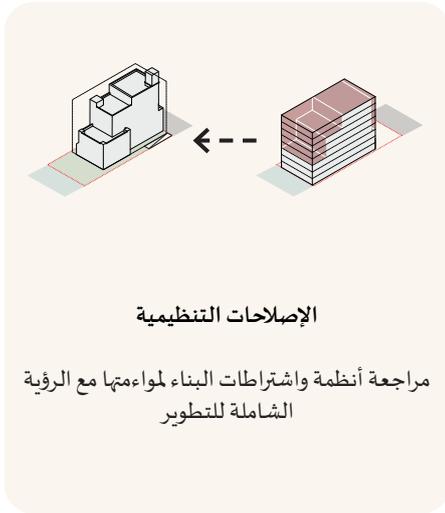
شكل ٦. ملخص الفرص المتاحة والتحديات التي يعالجها الدليل

٣-٠ الدليل العمراني لحي الخور

الغرض والمبادئ الأساسية

تهدف المعايير المراد تطبيقها إلى تشجيع التطوير ورفع جودته لتحقيق حي متعدد الاستخدامات يستوعب تشكيلة حيوية من الاستخدامات، ومساحات مفتوحة تشجع على حركة المشاة، وخيارات متنوعة للتنقل والمواقف تخفف من تأثير السيارات على المجال العام.

يعمل كتيب إرشادات وضوابط التصميم لحي الخور كدليل لمساعدة المصممين والمطورين على إصلاح المشهد العمراني للحي ورفع جودته من خلال الضوابط والإرشادات. ويعمل الدليل على تناول مختلف العوامل التي تشكل نمط التطوير العمراني بدءاً من استخدامات الأراضي وضوابط البناء، ووصولاً إلى معالجة المساحات المفتوحة والتنقل، وذلك بهدف تحقيق نمط تطوير متجذر في الثقافة والطابع المحليين.



شكل ٧. المبادئ الأساسية التي يقوم عليها الدليل

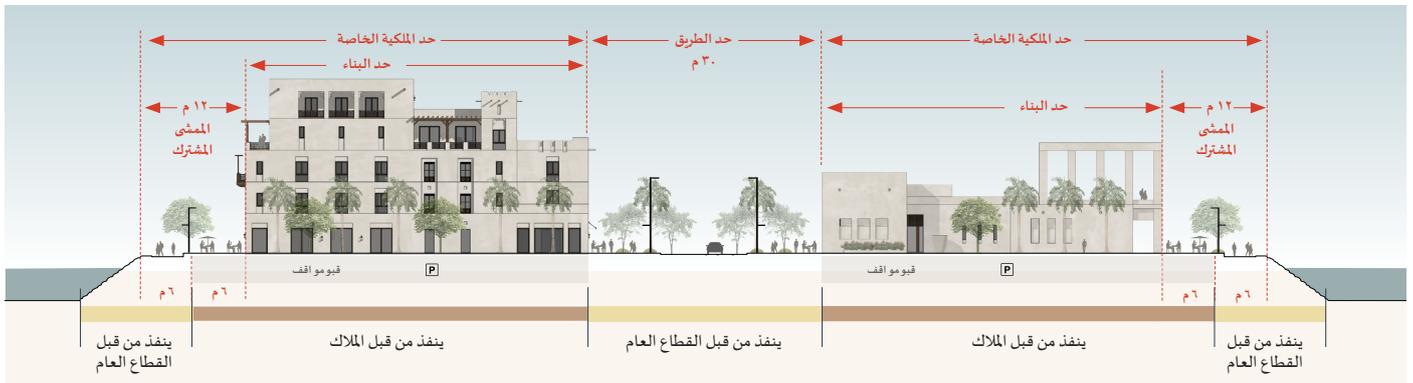
تطبيق الدليل

إضافة إلى الضوابط والإرشادات التي تخاطب مشاريع التطوير الخاص في الموقع، يقدم الدليل أيضاً توصيات وإرشادات لتحسين المجال العام والبنية التحتية المملوكة من قبل الأمانة والمناطق بها تطويرها، وذلك بهدف تحقيق نتيجة متناسقة للتطوير.

تم إطلاق الدليل من قبل هيئة تطوير المنطقة الشرقية وسيتم تطبيقه من خلال أمانة المنطقة الشرقية وبلدية الخبر بالتعاون مع الهيئة، عن طريق مسار خاص لإصدار تراخيص البناء إضافة إلى حزمة من مشاريع تحسين جودة المجال العام.

يعرف هذا الدليل بمسمى إرشادات وضوابط التصميم لحي الخور، وغرضه الرئيسي هو تطبيق الأهداف التطويرية التي حددها هيئة تطوير المنطقة الشرقية للحي وأطلقت الدليل بناء عليها. ويطبق الدليل على كامل مساحة الحي، شاملة الأراضي الخاصة والخدمات العامة مثل الطرق والمساحات المفتوحة.

تنطبق إرشادات وضوابط الدليل على جميع الأراضي الخاصة في حي الخور، وتشكل الأساس التنظيمي لإصدار رخص البناء في الحي من قبل أمانة المنطقة الشرقية وبلدية الخبر، بالتنسيق مع هيئة تطوير المنطقة الشرقية.



شكل ٨. رسم توضيحي لحدود الملكية ونطاقات التنفيذ لتطبيق الدليل

تقسيم الدليل

يقدم هذا الكتيب الدليل العمراني الكامل لحي الخور، شاملاً مجموعة متكاملة من الضوابط والإرشادات مرتبة حسب موضوعاتها وفق التسلسل التالي: تطوير الأراضي، التنقل والمواقف، المساحات المفتوحة، وصولاً إلى الطابع المعماري.

كما يحتوي الدليل على مخططات ورسومات ونماذج توضح تفاصيل الإرشادات والضوابط المقدمة في الأقسام المختلفة، مع ملخص نهائي ومخطط رئيسي توضيحي للموقع مصحوباً بمناظر ثلاثية الأبعاد تستعرض للرؤية الشاملة للدراسة والنتيجة المرجوة لتغيير معطيات الموقع من خلال تطبيق الإرشادات والضوابط المطروحة.

(٠) المقدمة

ملخص لخلفية المشروع ومهمته ومقدمة عامة لأسس الضوابط والإرشادات لحي الخور.

(٤) الطابع المعماري

إرشادات ومبادئ لتحقيق تطوير ذي طابع متجانس ومتجذر في الهوية المعمارية المحلية للمنطقة.

(١) تطوير الأراضي

استعراض للمبادئ الرئيسية لمعالجة نمط تطوير الأراضي والمخطط التنظيمي لفئات الأراضي واعتبارات استخدامها، إضافة إلى ضوابط البناء المختلفة.

(٥) ملخص الضوابط

ملخص للضوابط الإلزامية المقدمة في مختلف أقسام الدليل.

(٢) ومواقف السيارات

استعراض للمبادئ العامة لمعالجة مواقف السيارات، إضافة إلى ضوابط وإرشادات تصميم المواقف واستراتيجيات لتخفيف أثرها على تحسين وأمنية الشوارع.

(٦) الملاحق

مواد بصرية توضيحية إضافية لمقاصد الدليل، واستطراد في بعض الاستراتيجيات الإضافية المساندة فيما يخص المجال العام، ودراسات تأسيسية ومستندات ومراجع إضافية.

(٣) المساحات المفتوحة

ضوابط وإرشادات لتنظيم واستغلال المساحات المفتوحة سواء في النطاق العام أو على الأراضي الخاصة.

استخدام الدليل

يقدم الدليل نوعين متباينين من التوجيهات: الإرشادات والضوابط. وقد تم تمييز المواد التوجيهية للدليل باللون الأحمر للضوابط واللون الأزرق للإرشادات، مع ترقيم الضوابط بأرقام تسلسلية لتسهيل متابعتها والإشارة إليها في الملخص النهائي ومراحل مراجعة الطلبات وإصدار التراخيص. ويوضح الشكل التالي تعريف كل من الضوابط والإرشادات حسب المفهوم المطبق في الدليل.



الإرشادات

توصيات وتوجيهات غير ملزمة بنصها، تهدف إلى تدعيم مقاصد الضوابط المطروحة وتوضيح توجيهات الدليل. وتطبق بالتكامل مع بقية المعايير والضوابط الملزمة مع إتاحة درجة من المرونة في تأويلها لتشكيل هوية عمرانية ومعمارية متنسقة مع طبيعة الموقع وارتباطه مع الهوية المحلية. وتم تمييزها كبنود منقطة باللون الأزرق دون ترقيم. كما تمت صياغتها في الغالب باستخدام مصطلحات ملزمة مثل «يجب» أو «يمنع» حسب ما يقتضيه السياق.



الضوابط

أنظمة ملزمة بنصها تطبق كقوانين ويتم بناءً عليها تقييم طلبات التراخيص والموافقة عليها. يضع هذا الدليل ضوابط تخاطب ملاك الأراضي ومستخدمي الموقع. وقد تم تمييز الضوابط في الدليل باللون الأحمر وبأرقام تسلسلية تشير إلى رقم القسم ورقم البند. كما تمت صياغتها في الغالب باستخدام مصطلحات ملزمة مثل «يجب» أو «يمنع» حسب ما يقتضيه السياق.

شكل ٩. توضيح الفرق بين الضوابط والإرشادات المقدمة في الدليل

٤- أحكام عامة

توضح النقاط التالية مجموعة من الأحكام العامة التي تشكل القاعدة التنظيمية الأساسية التي يقوم عليها الدليل، وتعرف المعطيات الأساسية لتطبيقه.

١. ينطلق الدليل بشكل أساسي من أهمية موقع حي الخور كبوابة وطنية تستدعي مراعاة المشهد الحضري فيه بشكل خاص وفق توجيه مجلس إدارة هيئة تطوير المنطقة الشرقية، وهو ما تمت على أساسه معاملة حي الخور كمخطط نوعي يتم دعم التطوير فيه ووضع ضوابط خاصة له.
٢. يقوم تطبيق الدليل على التكامل بين المساهمات المقدمة من القطاع العام بعمل الدراسات الفنية وتنفيذ أعمال تحسين المساحات المفتوحة المطروحة في الدليل، وبين رفع مستوى تطوير الأراضي الخاصة بتطبيق الضوابط والإرشادات المقدمة في الدليل لتمكين التطوير بالمستوى المتلائم مع موقع الحي وأهميته.
٣. تطبق أحكام هذا الدليل حصراً على الأراضي الواقعة ضمن حدود حي الخور ولا يشمل ذلك الأراضي الواقعة في بقية مخطط الشبيلي أو أي أحياء أخرى.
٤. يستند تطبيق الدليل على قرار مجلس إدارة هيئة تطوير المنطقة الشرقية رقم ٣-٤-م-٢٤ بتاريخ ١٤/٩/١٤٤٥ هـ القاضي «بإقرار توجيهات الدليل العمراني لمنطقة الدراسة الواقعة بحي الخور بمحافظة الخبر والعمل على تشكيل لجنة فنية مكونة من أمانة المنطقة الشرقية والهيئة لتطبيق الدليل ومراجعة طلبات رخص البناء...». وتعد أحكام الدليل بهذا ملزمة لإصدار رخص البناء لكافة الأراضي الواقعة في حي الخور.
٥. يتم بموجب أحكام الدليل تحديث أنظمة واشتراطات البناء لحي الخور من قبل بلدية الخبر وفق الضوابط والإرشادات المقدمة في الدليل. وسيتم النظر في طلبات إصدار رخص البناء للأراضي الواقعة في الحي وفق هذه الضوابط والإرشادات عند استلام الطلبات عبر منصة بلدي وفق ما هو معمول به في إجراءات إصدار التراخيص المعتمدة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، على أن تقوم لجنة فنية مختصة مكونة من كل من هيئة تطوير المنطقة الشرقية وأمانة المنطقة الشرقية وبلدية الخبر بمراجعة كافة الطلبات قبل إصدار رخصة البناء وفق ما تراه اللجنة.
٦. في حال طلب أي استثناءات من الضوابط الواردة في الدليل، يقوم صاحب الطلب برفع الطلب ضمن مستندات التقديم لطلب رخصة البناء، وتقوم لجنة المراجعة الفنية بتقييم طلبات الاستثناء والبت فيها أو التوصية برفعها للإقرار من مجلس إدارة الهيئة وفق آليات عمل اللجنة.
٧. تحل الأحكام الواردة في الدليل محل جميع أنظمة البناء الخاصة بحي الخور المعتمدة قبل إصداره، وذلك في حالة وجود تعارض بين أحكام الدليل وأحكام الأدوات التنظيمية الحالية الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والجهات التابعة لها؛ ويتم تطبيق أحكام الدليل بالتكامل مع بقية الأنظمة والمعايير المطبقة حسب أحكام الإطار التنظيمي الحالي فيما لا يتعارض مع اختصاصات وأحكام الدليل.
٨. تطبق أحكام الدليل على جميع قطع الأراضي في حي الخور من تاريخ اعتماده، ويتم التعامل مع المشاريع التي أصدرت لها رخص البناء وفق أنظمة البناء السابقة كل على حدة لمواءمتها مع أحكام الدليل بقدر الإمكان حسب حالة ومرحلة كل منها من حيث التنفيذ ومدى توافق تصميمها مع متطلبات الدليل، بالتنسيق بين الهيئة والأمانة البلدية.

تركت هذه الصفحة فارغة عمدًا

يتناول هذا الفصل الخطوط العامة لتنظيم الاستخدامات والشكل العمراني في الحي، ويقدم جداول ضوابط وتعريف الاستخدامات والمخطط التنظيمي الذي يشكل الأساس الذي تم حسمه تصنيف الأراضي وتحديد المتطلبات والاستثناءات المناسبة لها. كما يستعرض الفصل ضوابط البناء المختلفة وتطبيقاتها على جميع فئات الأراضي.



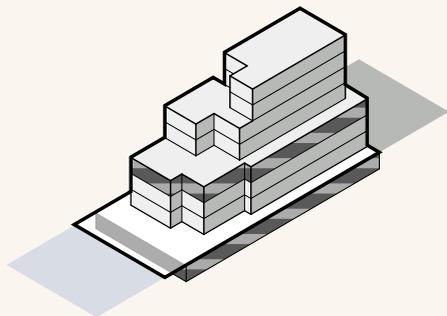


تطوير الأراضي

١-١ مبادئ تطوير الأراضي

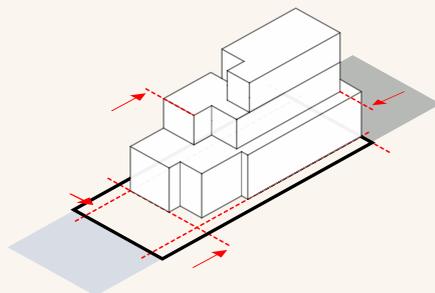
لتحقيق النتيجة المنشودة والوصول إلى تطوير متناسق ومؤنس، تم تحديد عدد من المبادئ التصميمية الأساسية التي تلخص المكونات الجوهرية للدليل على شكل خطوات مترابطة وملموسة تتناول الارتدادات، والمواقف، وكتل البناء، والمواقف ومتطلبات استخدامات الأراضي.

مواقف السيارات



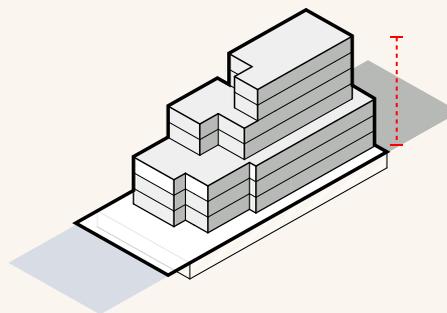
تنظيم مواقف السيارات داخل قطعة الأرض لتناسب المساحات البنائية مع الطاقة الاستيعابية للمواقف

ارتدادات المباني



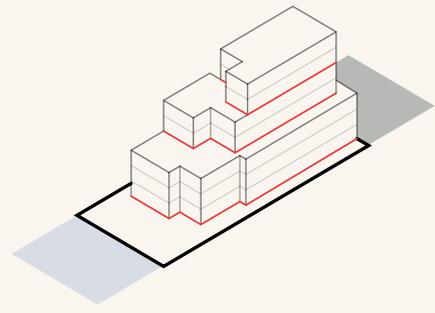
إعادة تعريف ارتدادات المباني للسماح بوجود مساحات مشتركة والوصول إلى تشكيلات بنائية أفضل

كتلة البناء



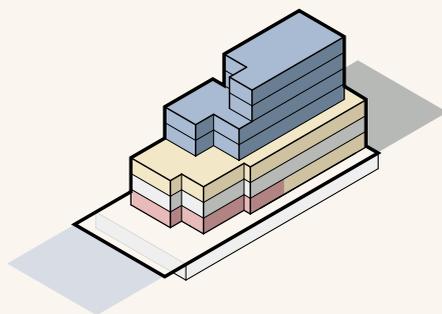
اتباع معامل مسطح بناء متغير بما يتماشى مع متطلبات المواقف والاستخدامات مع الحفاظ على حد أعلى للارتفاع

رقعة البناء



تقليل رقعة البناء بالتناسب مع ارتفاع المبنى بالتدرج في مساحات الأدوار من الأسفل إلى الأعلى

الاستخدامات



السماح بمجموعة متنوعة من الاستخدامات مع وضع ضوابط لها حسب متطلبات وإمكانات كل أرض

٢-١ المخطط التنظيمي

وقد تم تقسيم فئات الأراضي في الموقع بناء على:

١. تشابه الشكل والمساحة: جمع الأراضي التي تتشابه في تشكيلها الهندسي ومتوسط مساحتها.
٢. المجاورة: تصنيف الأراضي بناء على إطلالاتها ومجاورتها للمساحات المفتوحة، أو البحر المفتوح أو القنوات المائية.
٣. الوصلية: التفريق بين قطع الأراضي حسب متطلبات الوصول إليها سواء من الشارع الرئيسي أو الشوارع الداخلية.

للوصول إلى تطبيق ضوابط تراعي المتطلبات التطويرية والخصائص المختلفة لمختلف أجزاء حي الخور، تم تقسيم الموقع إلى سبعة فئات تنظيمية تحدد كيفية تطبيق ضوابط البناء والاستخدامات على مختلف قطع الأراضي على امتداد الحي. ويتيح هذا تجنب التكرار الرتيب في معالجة قطع الأراضي ويسمح بمواءمة خيارات التطوير مع المتطلبات والإمكانيات الخاصة لكل قطعة أرض. وتطبق الضوابط والاستثناءات الخاصة بكل فئة على المباني الواقعة ضمنها.

شكل ١١. مخطط توزيع الفئات التنظيمية لحي الخور وتعريف كل فئة



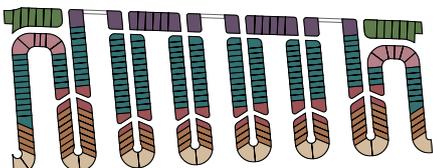
<p>الفئة ٣</p> <p>الأراضي المستطيلة في وسط الحي، وتمثل هذه الفئة الأراضي الأصغر من حيث متوسط مساحة القطع المفردة مع كونها العدد الأكبر من الأراضي في الحي</p>	<p>الفئة ٢</p> <p>الأراضي المائلة غير المتعامدة على الشارع والواقعة في الربع الأخير من الأصابع الداخلية للحي</p>	<p>الفئة ١</p> <p>الأراضي ذات الشكل نصف الدائري الواقعة على نهايات الأصابع الداخلية للحي والتي تتمتع بإطلالات مفتوحة على البحر</p>
<p>الفئة ٦</p> <p>الأراضي المستطيلة الواقعة على الطريق الرئيسي والمرتبطة بممر مائي من جهتها الخلفية</p>	<p>الفئة ٥</p> <p>الأراضي المنحنية والمستطيلة ذات الإطلالة العميقة المفتوحة باتجاه البحر، والتي تتوزع في كل من الجزأين الشمالي والجنوبي للحي</p>	<p>الفئة ٤</p> <p>الأراضي غير منتظمة الشكل التي تقع بمحاذاة إحدى الحدائق العامة التي تم استحداثها فوق قنوات التصريف المائية المردومة</p>
<p>المساجد</p> <p>قطعتا أرض شمال وجنوب المخطط تم تحديدهما كمساجد</p>	<p>المساحات الخضراء</p> <p>حدائق عامة على جانب الطريق ولغالبيتها ضلع واحد على الأقل مجازٍ للمساحات المائية</p>	<p>الفئة ٧</p> <p>الأراضي الواقعة على الطريق الرئيسي والتي يحد واجهتها الخلفية شارع داخلي دون إطلالة بحرية</p>

٣-١ ضوابط استخدام الأراضي

- ١,١ تخضع خيارات الاستخدام المتاحة لكل أرض للاستخدامات المشار إليها كاستخدامات مسموحة أو مشروطة في (جدول ١) تبعاً لتصنيف الأرض في المخطط التنظيمي (شكل ١١).
- ١,٢ يجب تطبيق الاستخدام المنتقى حسب تعريفه واشتراطاته الواردة في (جدول ٢).
- ١,٣ يتم حساب متطلبات المواقع لكل استخدام حسب المساحة التأجيرية المخصصة له وفق معدلات توفير المواقع الواردة في (جدول ١).
- يسمح بدمج عدة استخدامات في المبنى الواحد وفق رغبة المالك مع الالتزام بالضوابط والاشتراطات الخاصة بالأرض والاستخدامات.
- يحدد (جدول ١) أدناه الاستخدامات المتاحة في كل منطقة تنظيمية من الحي على مستوى الدور الأرضي والأدوار العليا، ويقدم (جدول ٢) تعريف وأمثلة كل استخدام مع الاشتراطات التفصيلية التي تنظم تطبيقه. وتلخص النقاط التالية أهم ضوابط وإرشادات استخدامات الأراضي:

الفئة ٧		الفئة ٦		الفئة ٥		الفئة ٤		الفئة ٣		الفئة ٢		الفئة ١		معدل توفير مواقع السيارات	الاستخدامات
الأدوار العليا	الدور الأرضي														
■		■		■		■		■	■	■	■	■	■	موقف سيارة واحد / ٢م ١٠٠	سكني
■	■	■	■	■	■	■	■	□		□		■	■	موقف سيارة واحد / ٢م ٢٠	تجاري (عالي الحركة)
	■		■		□		□		□		□		□	موقف سيارة واحد / ٢م ٣٠	تجاري (منخفض الحركة)
■	■	■	■	■		■		■	■	■	■	■	■	موقف سيارة واحد / ٢م ٢٥	طبي (عيادات)
■	■	■	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	موقف سيارة واحد / ٢م ٢٥	تعليمي / ثقافي
■	■	■	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	موقف سيارة واحد / ٢م ٣٠	خدمات مجتمعية
■	■	■	■	■		■		■	■	■	■	■	■	موقف سيارة واحد / ٢م ٥٠	مكتبي
■	■	■	■	■	□	■	□	■	■	■	■	■	□	موقف سيارة واحد / ٢م ٧٥	فندقي
■	■	■	■	■	□	■	□	□	□	□	□	■	□	موقف سيارة واحد / ٢م ٣٠	رياضي / صحي
□	□	□	□	□	□			□	□	□	□			لا ينطبق	موقف سيارات

■ استخدام مسموح □ استخدام مشروط



جدول ١. الاستخدامات المتاحة ومتطلبات مواقعها لكل من الفئات التنظيمية

جدول ٢. تعريف واشتراطات استخدامات الأراضي

الاستخدام	الوصف	الأمثلة	الاشتراطات
سكني	الشقق السكنية بأنواعها سواءً كانت ملكاً للسكان أو إيجاراً طويل الأجل.	عمارة سكنية مجمع سكني دبلكس	<ul style="list-style-type: none"> مسموح على كل المخطط فيما عدا الأدوار الأرضية للفئات التي ينبغي أن تساهم في تنشيط المجال العام (الفئات ١، ٤، ٥، ٦، و٧). لا يسمح بالمساكن أو الفيلات المنفصلة.
تجاري (عالي الحركة)	المساحات التجارية التي يقبل عليها عدد أكبر من الزوار ويقضون فيها وقتاً أطول.	مطاعم مقاهي محلات تجارية	<ul style="list-style-type: none"> تقتصر فقط على الفئات التي من شأنها أن تساهم في تنشيط المجال العام أكثر من غيرها (الفئات ١، ٤، ٥، ٦، و٧). يسمح بها في الأدوار العليا للمباني المخصصة لمواقف السيارات في المنطقتين ٢ و٣.
تجاري (منخفض الحركة)	المساحات التجارية الأصغر والتي تركز على توفير المتطلبات المجتمعية للسكان	بقالة مخز صيدلية معدات بحرية	<ul style="list-style-type: none"> مسموح به فقط في الدور الأرضي. يجب ألا يتعدى نسبة ١٥٪ من مساحة الدور الأرضي. يجب أن تفتح إما على جانب الطريق أو على الواجهة الساحلية، غير مسموح بها في الممرات الجانبية. يعفى أول مرفق من نوعه على كل من الشوارع الداخلية من متطلبات المواقف.
طبي (عيادات)	مبنى عيادات طبية متخصصة.	عيادة طبية عيادة تجميل عيادة طب أسنان عيادة بيطرية مختبر	<ul style="list-style-type: none"> مسموح على كل المخطط فيما عدا الأدوار الأرضية للفئات ١، ٤، و٥. غير مسموح بالمستشفيات أو بمرافق الرعاية الصحية التي تستقبل المرضى للمبيت أو التي بها أقسام الرعاية الطارئة.
تعليمي / ثقافي	مساحات للأنشطة التعليمية والثقافية والفنية، بما في ذلك مساحات التدريب المتخصصة والمحاضرات والمعارض	معاهد متخصصة كليات بحرية مدارس فنون وحرف يدوية معارض واستوديوهات فنية	<ul style="list-style-type: none"> لا يسمح بمرافق التعليم الرسمية (المدارس، أو الجامعات..). لا يسمح بالمرافق الكبيرة التي تتسع لأكثر من ١٠٠ فرد في التجمع الواحد. لا يجب أن تتعدى مساحة مناطق العروض والمعارض ٣٥٠ متر مربع.
خدمات مجتمعية	مرافق مخصصة لتقديم الخدمات المجتمعية لسكان الحي	حضانات مساجد نوادٍ مجتمعية مكاتب خدمات الحي	<ul style="list-style-type: none"> لا يسمح بالمرافق الكبيرة التي تتسع لأكثر من ١٠٠ فرد في التجمع الواحد. لا يسمح بها على قطع الأراضي التي تقل مساحتها عن ٢٠٠٠ متر مربع. يعفى أول مرفق من نوعه على كل من الشوارع الداخلية من متطلبات المواقف.
مكتبي	أماكن عمل مكتبية للمؤسسات الإدارية أو المهنية ذات النطاقات والتخصصات المختلفة.	مكاتب شركات مساحات مكتبية مشتركة فيلات مكتبية مكاتب خاصة	<ul style="list-style-type: none"> مسموح على كل المخطط فيما عدا الأدوار الأرضية للفئات ١، ٤، و٥. غير مسموح بمساحات العمل غير المكتبية ذات الطبيعة الصناعية أو ما يشابه ذلك
فندقي	المساكن المؤجرة لأجل قصير للزوار. حيث يتناسب الموقع خصيصاً لهذا الاستخدام بسبب موقعه على الواجهة البحرية وعند مدخل جسر الملك فهد.	فنادق شقق مفروشة فنادق خاصة فيلات فندقية	<ul style="list-style-type: none"> مسموح به في كامل الحي. يوصى بأن يجتمع مع استخدامات أخرى يمكن الوصول إليها في الدور الأرضي للفئات ١، ٤، و٥.
رياضي / صحي	المرافق والمساحات المخصصة لممارسة الرياضة وأنشطة الرعاية البدنية.	نادي رياضي سبا صالون التجميل ملاعب رياضية مرافق بحرية	<ul style="list-style-type: none"> مسموح بها فقط في الأراضي التي تتعدى مساحتها ٢,٦٠٠ متراً مربعاً. يُسمح بالمرافق الرياضية الخارجية فقط على سبيل الاستخدامات التكميلية مع الاستخدامات الأخرى التي تتطلب مباني مغلقة. تحتسب مساحات الملاعب الخارجية ضمن حساب المواقف.
مواقف سيارات	المباني التي توفر مساحات لمواقف السيارات مجانية أو مدفوعة للزوار ومستخدمي المباني الأخرى.	مواقف السيارات	<ul style="list-style-type: none"> مسموح بها فقط في الأراضي التي تتعدى مساحتها ٢,٦٠٠ متراً مربعاً. ينبغي أن لا تقل المساحة الفاصلة بين مباني مواقف السيارات الواقعة على نفس الشارع عن ١٥م. يراعى تناسب المعالجة المعمارية للواجهات مع الطابع المحلي مع مراعاة إخفاء السيارات عن الخارج ووضوح طبيعة المبنى كمبنى مواقف.

٤-١ استراتيجية تنظيم الشكل العمراني

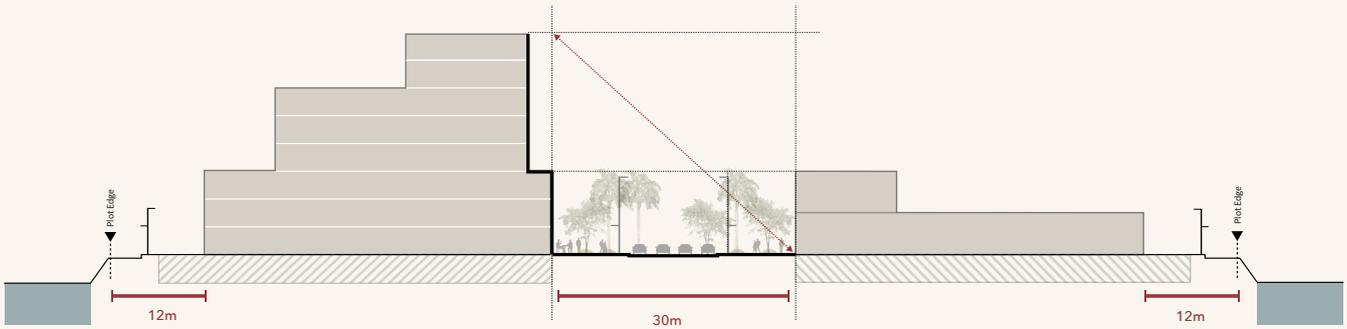
تبين الرسومات التوضيحية أدناه النسب الأولية المنشودة والعلاقات بين الكتل والفراغات على نحو يوازن بين حس الاحتواء العمراني والمقياس الإنساني. وتشكل هذه العلاقات الأساس لضوابط البناء التفصيلية التي تتبع في القسم اللاحق.

وبشكل عام، فإن النسب المتناغمة والمناسبة للمقياس الإنساني بين ارتفاع الكتل والمبينة وعرض المساحات العامة تتراوح ما بين نسبة ١:١ ونسبة ١:٣، كأرقام تقريبية.

لتحقيق التوافق بين الاستخدام، والطابع المعماري، والمشهد الحضري، والمساحات المفتوحة، يجب أن تراعى ضوابط البناء في الحي تمكين جميع هذه العناصر من التكامل بشكل سلس.

يمكن تحقيق هذا التكامل من خلال استراتيجية تبدأ من تأسيس النسب الملائمة بين مقاييس المباني والمساحات المفتوحة. إضافة إلى تفصيل كتلة المبنى على نحو يتجاوب مع تشكيل الموقع وعلاقته مع البحر، ويشجع على تطبيقات معمارية متنوعة تحمل حس الطابع المحلي.

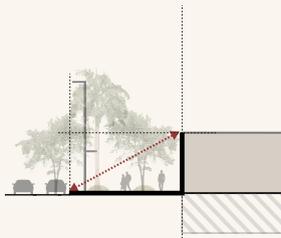
ارتفاع المبنى بالكامل إلى عرض الشارع



١:١

لا يتجاوز ارتفاع المبنى عرض الشارع للحفاظ على المقياس الإنساني بحيث تظل رؤية ذروة المبنى من الشارع ممكنة

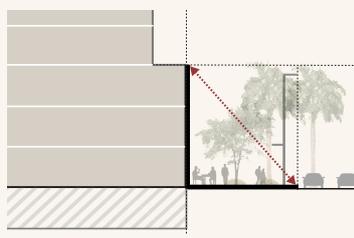
ارتفاع الطابق الأرضي إلى عرض الرصيف



١:٣

نسبة ارتفاع الطابق الأرضي إلى منطقة المشي المجاورة للمبنى من قطاع الشارع لتحقيق الشعور بالاحتواء المكاني

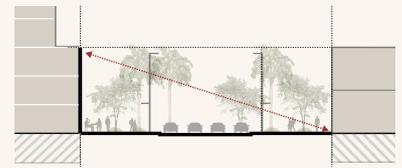
نسبة ارتفاع أول ٣ طوابق إلى عرض الرصيف



١:١

نسبة ارتفاع أول ٣ طوابق إلى منطقة المشي المجاورة للمبنى من قطاع الشارع

نسبة ارتفاع أول ٣ طوابق إلى عرض الشارع



١:٣

نسبة ارتفاع أول ٣ طوابق إلى العرض الكامل للشارع لتحقيق الشعور بالاحتواء المكاني

تركت هذه الصفحة فارغة عمدًا

٥-١ ضوابط البناء

١-٥-١ الارتدادات

١,٤ لا يشترط الارتداد عن حد الشارع من الطابق الأرضي إلى الثاني على جميع الأراضي، مع مراعاة التماس مع حد الشارع حسب متطلبات حد البناء في البند ١,١٩، باستثناء المباني الواقعة على طريق الملك فهد فترتد ٦م عن الطريق.

١,٥ يجب تطبيق ارتداد علوي بمسافة ٣م عن الواجهة الأمامية بدءاً من الطابق الثالث حتى الأخير.

١,٦ يجب الارتداد بمسافة ٣م لجميع الطوابق عن حد الأرض من جهة الجار، وتعامل الحدائق الجانبية معاملة الجار.

١,٧ يجب الارتداد بمسافة ١٢م من الطابق الأرضي إلى الثاني عن حد الأرض من جهة الساحل، ويطبق على الأراضي المجاورة لقنوات المياه الفرعية ارتداد بمقدار ٦م (بدلاً من ١٢م) عن حد الأرض المحاذي للقناة.

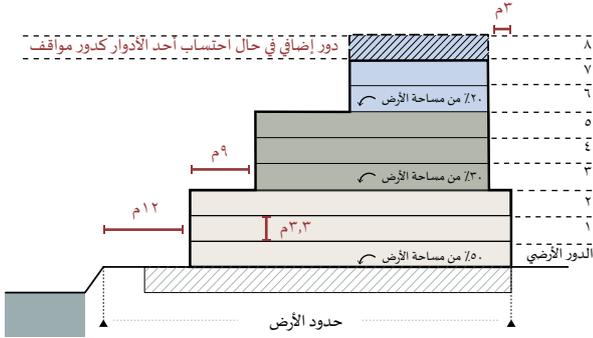
١,٨ يجب تطبيق ارتداد علوي بمسافة ٩م عن الواجهة الخلفية بدءاً من الطابق الثالث حتى الأخير.

٢-٥-١ الارتفاعات

١,٩ يجب ألا يتجاوز ارتفاع المباني ٣٦م أو ٨ طوابق بحد أقصى، بداية من مستوى الرصيف، ويطبق الحد الأقصى حسب ما يتوصل إليه أولاً. مع مراعاة ما يلي:
- يحتسب الارتفاع إلى ذروة جدار تصويته سطح المبني وتستثنى من حد الارتفاع هياكل السطح غير المغلقة.
- تستثنى أدوار القبو بالإضافة إلى دور مواقف واحد من حساب عدد الأدوار.

١,١٠ يجب ألا يقل صافي ارتفاع الدور عن ٣,٣م، ويمكن تخفيض صافي ارتفاع الدور إلى ٣م للقبو.

* تستثنى من ضوابط الارتفاعات المباني المخصصة لمواقف السيارات ويرجع في ضوابطها إلى القسم ٢-٢-٦.



شكل ١٣. قطاع رأسي توضيحي للارتدادات ونسب البناء لجميع الأدوار

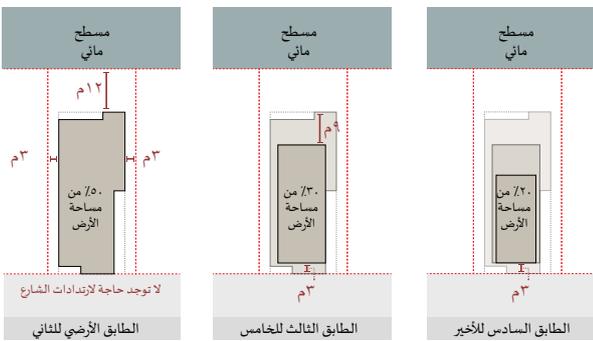
٣-٥-١ مساحات البناء

١,١١ يجب ألا تتجاوز مساحة البناء ٥٠٪ من مساحة الأرض لكل طابق بدءاً من الطابق الأرضي إلى الثاني.

١,١٢ يجب ألا تتجاوز مساحة البناء ٣٠٪ من مساحة الأرض لكل طابق بدءاً من الطابق الثالث إلى الخامس.

١,١٣ يجب ألا تتجاوز مساحة البناء ٢٠٪ من مساحة الأرض لكل طابق بدءاً من الطابق السادس إلى الأخير.

* تستثنى من ضوابط المساحات المباني المخصصة لمواقف السيارات ويرجع في ضوابطها إلى القسم ٢-٢-٦.



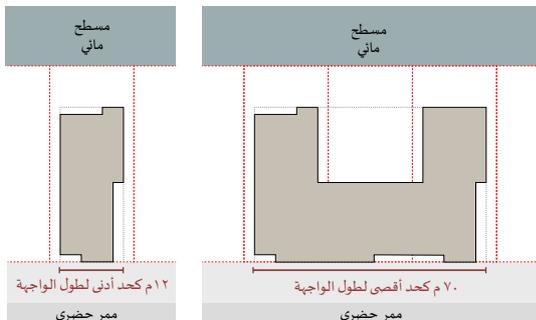
شكل ١٤. قطاعات أفقية توضيحية للارتدادات ونسب البناء لجميع الأدوار

٤-٥-١ طول الواجهة

١,١٤ يجب ألا يقل طول الواجهة الرئيسية للمبنى (واجهة الشارع) عن ١٢م.

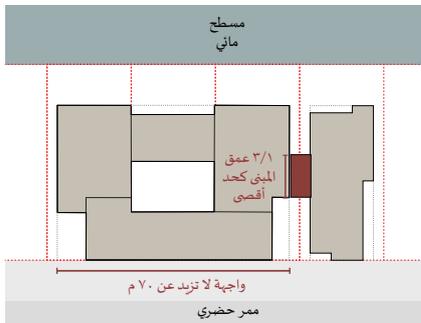
١,١٥ يجب ألا يزيد طول الواجهة المتصلة للمبنى على الشارع عن ٧٠م بدون ممر نافذ إلى الممشى الساحلي.

• يسمح بدمج عدة أراضٍ وإنشاء مبني واحد عليها، وتعامل هذه الأراضي حينئذ كقطعة أرض واحدة تنظيمياً.



شكل ١٥. الحد الأدنى والأقصى لامتداد واجهة المبنى على الشارع

١-٥-٥ الجسور الرابطة بين المباني



شكل ١٦. عمق الجسور الرابطة بين المباني فوق الممرات الجانبية



شكل ١٧. الحد الأدنى لارتفاع الجسور الرابطة بين المباني فوق الممرات الجانبية

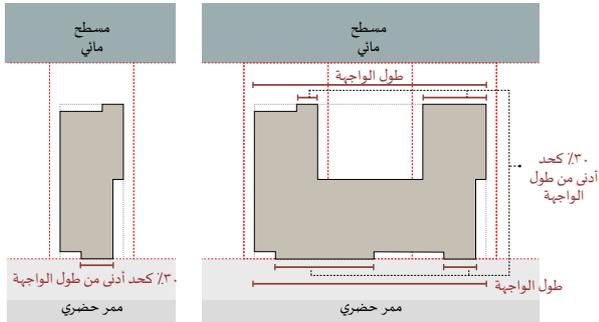
يمكن تطبيقها لربط المباني ببعضها عندما تصل الواجهة المتصلة لأحدها إلى ٧٠ م بدون انقطاع أو في حال رغبة المالك بربط عدة مبانٍ غير متصلة.

١,١٦ يجب ألا يتجاوز طول الضلع الموازي لحد المبنى المجاور من كتلة الجسر ثلث طول الواجهة الجانبية الأطول من المبنيين المحاذيين للجسر كحد أقصى.

١,١٧ يجب ألا يتجاوز ارتفاع كتلة الجسر ثلاثة طوابق وألا تعلو ذروتها عن ذروة المبنيين المرتبطين بالجسر.

١,١٨ يجب ألا يقل ارتفاع أسفل كتلة الجسر عن مستوى أرضية الممر الجانبي عن ٤,٥ م كحد أدنى، وذلك للسماح بمرور عربات الطوارئ بين المباني.

١-٥-٦ حدود البناء



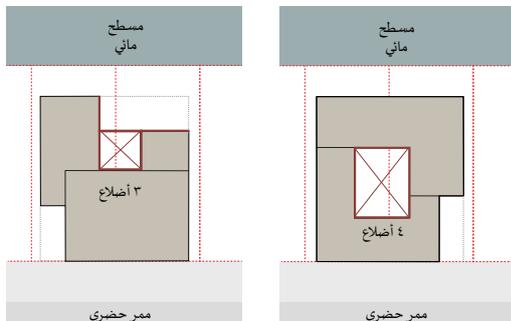
شكل ١٨. نسبة حد البناء من خط الارتداد

ينظم حد البناء العلاقة بين أطراف كتلة المبنى وحدود الأرض للتأكد من تحقيق الحس المكاني المتناسب مع المقياس الإنساني في المساحات المفتوحة في الحي.

١,١٩ يجب أن يقع حد البناء على مالا يقل عن ٣٠٪ من كل خط من خطوط الارتداد لجميع واجهات المبنى على مستوى الدور الأرضي، ويعامل حد الأرض من جهة الشارع معاملة خط الارتداد للأرضي التي لا يشترط عليها الارتداد من جهة الشارع.

* تستثنى الأراضي المصنفة ضمن الفئتين ١ و ٢ من لزوم تطبيق حد البناء للواجهة الأمامية المحاذية للشارع.

١-٥-٧ الأفنية



شكل ١٩. أمثلة لتشكيل الأفنية

١,٢٠ يجب أن تحتوي المباني التي تزيد مساحة رقعتهما عن ١٥٠٠ م^٢ على أفنية داخلية مفتوحة.

١,٢١ يجب ألا تقل أبعاد الفناء الداخلي عن ٥ م لكل ضلع.

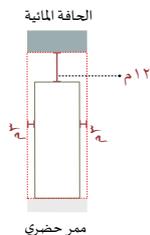
١,٢٢ يجب أن تحدد الفناء جدران مساحات مأهولة من المبنى من ٣ أضلاع كحد أدنى، وأن تتاح إمكانية الوصول إليه من المستوى الأرضي.

* تستثنى المباني المخصصة لمواقف السيارات والدور الأرضي لكافة المباني في حال استخدامه كدور مواقف من لزوم تطبيق الفناء الداخلي.

٦-١ نماذج تطبيقية لضوابط البناء

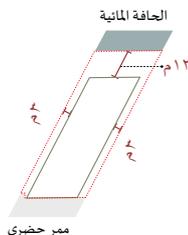
تستعرض النماذج التالية أمثلة متعددة لتطبيق معايير تطوير الأراضي وضوابط البناء في الفئات المختلفة لأراضي الحي، إضافة إلى إظهار أثر التفاعل بين ضوابط البناء والاستخدام في تشكيل الاحتمالات المختلفة للتطوير وفق متطلبات كل مالك، ويمكن الرجوع إلى (الملحق ج) للمزيد من الأمثلة والتطبيقات.

الفئة ٣



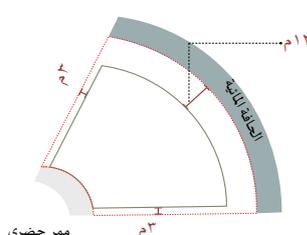
قطع الأراضي في الفئة ٣ ليس لها استثناءات محددة فيما يتعلق بضوابط الارتداد

الفئة ٢



قطع الأراضي في الفئات ١ و٢ معفاة من اشتراط حد البناء على جهة الشارع

الفئة ١



تطبيق الارتدادات

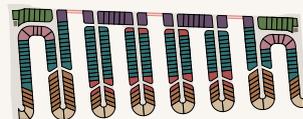
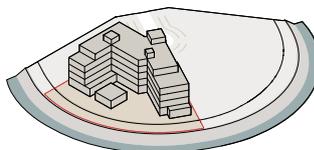
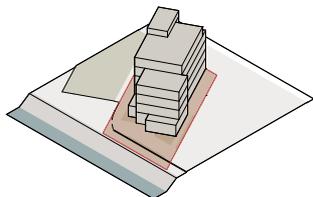
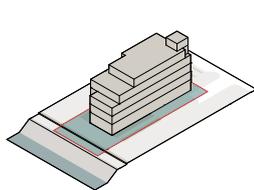
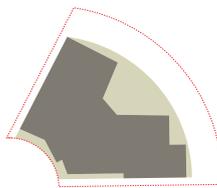
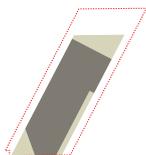
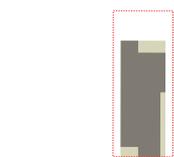
توضح الرسومات التالية تطبيق ضوابط الارتداد الأرضي على مناطق المخطط التنظيمي المختلفة، مع إبراز الاستثناءات عند الاقتضاء

تحقيق رقعة بناء ٥٠٪

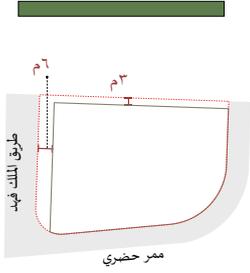
تشكيل الأرض بمساحات خارجية خاصة، وأفنية داخلية للوصول إلى رقعة البناء المطلوبة

نماذج لكتل البناء

لتوضيح كتلة المبنى والتشكيلات البنائية المتنوعة المتاحة على مختلف فئات الأراضي المحددة في المخطط التنظيمي

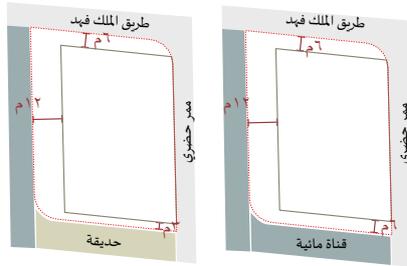


الفئة ٧



قطع الأراضي المجاورة لطريق الملك فهد في المنطقتين ٦ و ٧ يجب أن يكون لها ارتداد ٦م من حد الأرض المجازي للطريق

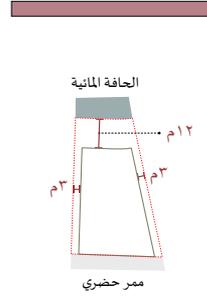
الفئة ٦



يتم التعامل مع حواف الحدائق في الفئة ٦ بشكل مشابه لجواف قطعة الأرض المجاورة

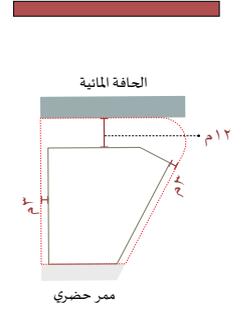
مطلوب ارتداد ٦ أمتار من حواف المياه التي تطل على القنوات الصغيرة لتدفق المياه

الفئة ٥

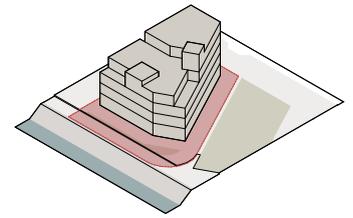
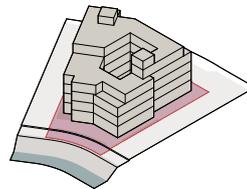
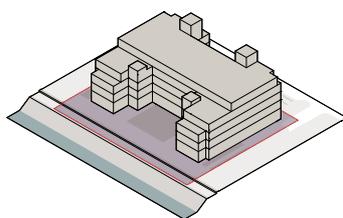
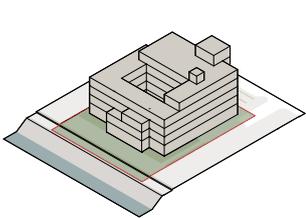
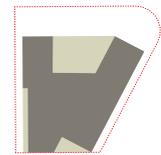
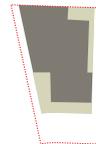
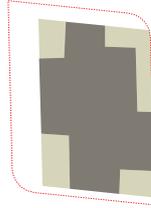
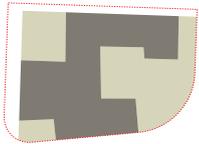


قطع الأراضي في الفئة ٥ ليس لها استثناءات محددة فيما يتعلق بضوابط الارتداد

الفئة ٤



يتم التعامل مع حواف الحدائق في الفئة ٤ بشكل مشابه لجواف قطعة الأرض المجاورة



شكل ٢٠. نماذج تطبيق ضوابط البناء على مختلف قطع الأراضي في الحي

يقدم هذا الفصل استراتيجية وضوابط معالجة مواقف السيارات في حي الخور على مستوى الفضاء العام ومستوى قطع الأراضي لأنواع المواقف المختلفة. كما يستعرض الضوابط والإرشادات المساندة لتنظيم تصميم مواقف السيارات والتخفيف من تأثيرها على المجال العام.





التنقل ومواقف السيارات

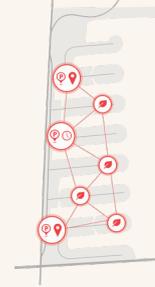
٢-١ المبادئ العامة لمعالجة مواقف السيارات

فيما يلي استعراض أهم عناصر استراتيجية مواقف السيارات والمبادئ المرتبطة بكل منها التي يسعى لتحقيقها الدليل. يركز هذا الفصل بشكل أخص على ضوابط وإرشادات مواقف السيارات على مستوى قطع الأراضي.



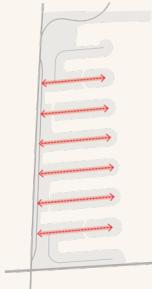
أن تتكيف مباني مواقف السيارات بشكل أفضل مع الاحتياجات المستقبلية

تشجيع مباني مواقف السيارات العامة لتعزيز سياسات الأماكن المشتركة لوقوف السيارات وتوفير حلول مرنة لوقوف السيارات قابلة للتعديل في جميع أنحاء الموقع للتكيف بشكل أفضل مع الاحتياجات المستقبلية لمواقف السيارات.



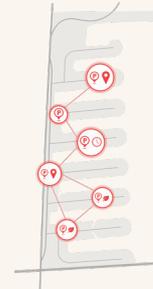
تقليل تأثير السيارات على المجال عام

تعزيز حلول ووقوف السيارات بشكل مخفي مثل مواقف السيارات تحت الأرض ضمن رقعة البناء لتقليل التأثير على المجال العام.



مناطق وقوف سيارات جانبي في الشارع والتطوير بأبعاد مستقبلية

تم تصميم مناطق وقوف السيارات والنزول من السيارات في الشارع على شكل "جيوب" قريبة من الاستخدامات عالية الطلب لزيادة إمكانية الوصول إلى الحد الأقصى وتوفير فرص النزول / الصعود ضمن استراتيجية حركة ذات أبعاد مستقبلية.



أماكن وقوف السيارات المشتركة لتحسين كفاءة الطلب على مواقف السيارات

يتم تشجيع سياسات الأماكن المشتركة لوقوف السيارات بين الاستخدامات المختلفة لرفع كفاءة الطلب على مواقف السيارات على مدار اليوم.

شكل ٢١. المبادئ العامة لاستراتيجية مواقف السيارات

٢-٢ استراتيجية وضوابط مواقف السيارات

١-٢-٢ الاستراتيجية العامة

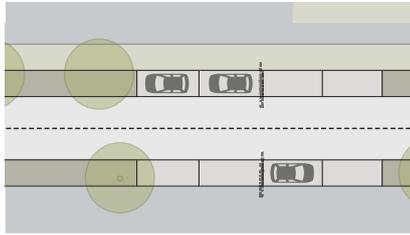


شكل ٢٢. قطاع توضيحي لمعالجة مواقف السيارات بالتكامل مع أنسنة الشوارع الداخلية

- التقليل من تأثير السيارات على المجال العام من خلال تعزيز حلول وقوف السيارات بشكل مخفي مثل مواقف السيارات تحت الأرض و الأدوار العليا.
- التركيز على توفير متطلبات المواقف لكل مبنى ضمن حدود المبنى مع إتاحة إمكانية الاستفادة من مباني المواقف وفق الضوابط المناسبة.
- توفير المواقف لكل استخدام بما يتناسب مع القدرة الاستيعابية للمخطط وبالتكامل مع التوجه الأشمل لأنسنة الشوارع والمساحات العامة.

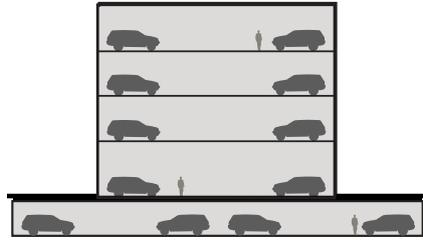
٢-٢-٢ أنواع مواقف السيارات

من أجل تلبية متطلبات مواقف السيارات لمستخدمي الحي مع الحفاظ على جودة الفراغ العام، يقدم الدليل ثلاثة خيارات للمواقف مكتملة لبعضها البعض، مع المعايير والإرشادات اللازمة لكل منها. ويستعرض (الشكل ٢٣) هذه الخيارات بشكل عام.



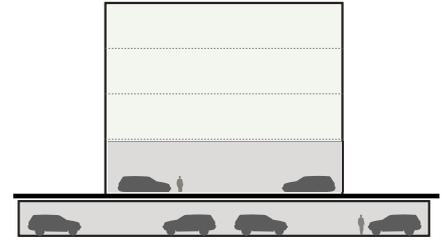
المواقف الجانبية

تم توفير مواقف على جانبي الشوارع الداخلية للحي كخيار إضافي لاحتياجات الوقوف المؤقت دون أن تكون بديلاً للمواقف الدائمة الموفرة ضمن حدود المباني.



مباني مواقف السيارات

وهي مباني مخصصة استخدامها الأساسي كمواقف سيارات، حيث يمكن تأجير هذه المواقف للمباني المجاورة كبديل لحلول المواقف الخاصة بها أو إضافة لها في حال عدم كفايتها.



المواقف الخاصة بالأراضي

وهي المواقف الواقعة ضمن حدود المباني، سواء كانت تحت الأرض أو فوق مستوى الأرض. ويعد توفير هذه المواقف بما يتناسب مع الاستخدام متطلباً أساسياً لجميع مباني الحي.

شكل ٢٣. خيارات مواقف السيارات المتاحة في الدليل

٣-٢-٢ معدلات توفير مواقف السيارات

يتم حساب متطلبات المواقف بناء على الاستخدامات ومساحات البناء المطبقة في كل أرض. ويبين الجدول التالي معدلات المواقف المحددة لكل استخدام.

جدول ٣. معدلات توفير مواقف السيارات لكل استخدام

تقدير نسبة الإشغال حسب الوقت						المواقف المطلوبة (متر مربع/ موقف)	الاستخدامات
الجمعة - السبت			الأحد - الخميس				
٨م - ١٢م	٦م - ١٢م	٨م - ٦م	٨م - ١٢م	٦م - ١٢م	٨م - ٦م		
100%	80%	100%	100%	80%	60%	1/100	سكني
30%	100%	70%	10%	100%	80%	1/20	تجاري (عالي الحركة)
10%	100%	60%	10%	100%	80%	1/30	تجاري (منخفض الحركة)
10%	60%	30%	10%	100%	70%	1/25	طبي (عيادات)
10%	70%	30%	10%	80%	100%	1/25	تعليمي / ثقافي
40%	80%	100%	20%	70%	100%	1/30	خدمات مجتمعية
10%	30%	60%	10%	40%	100%	1/50	مكتبي
100%	80%	70%	100%	100%	70%	1/75	فندقي
20%	100%	30%	20%	100%	50%	1/30	رياضي / صحي

٢-٢-٤ الضوابط العامة لمواقف السيارات

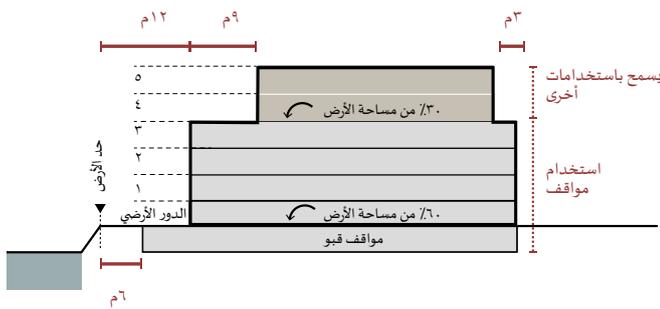
٢,٣ في حال تعدد الاستخدامات في نفس المبنى، يمكن تقليل عدد المواقف الموفرة بتطبيق آلية مشاركة المواقف بين الاستخدامات حسب نسب الإشغال المذكورة في (الجدول ٣)، باستثناء الاستخدام السكني، ويجب في هذه الحالة تقديم دراسة تشغيلية تفصيلية لكيفية تطبيق آلية المشاركة بين المواقف مع ضمان توفر المواقف الكافية لكل استخدام في أوقات إشغاله.

٢,٤ يجب تقديم دراسة مروية تفصيلية للأثر المروري المعدة من قبل استشاري متخصص في الحركة المرورية للموافقة على أي طلب استثناء أو تقليل من عدد المواقف من خلال مشاركة المواقف أو استخدام مبنى خارجي لتوفير جزء من احتياج المواقف.

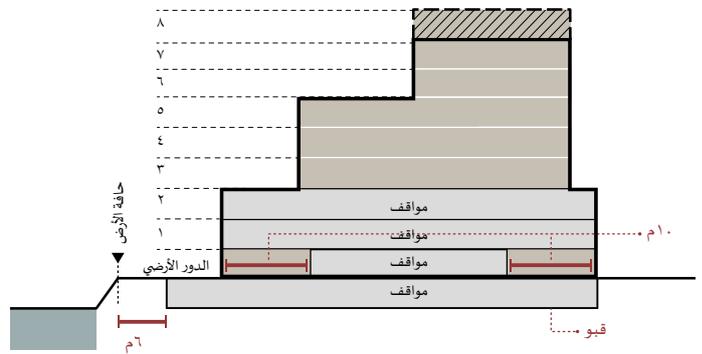
٢,١ يجب توفير المواقف لكل مبنى حسب متطلبات المواقف لكل استخدام وفق (الجدول ١). ويتم حساب إجمالي المساحة الطابقية لكل استخدام على حدة وحساب المواقف بتطبيق معامل المواقف المطلوبة المحدد له في الجدول.

٢,٢ يمكن الاستعانة بمباني مواقف منفصلة لتوفير جزء من متطلبات المواقف لأي مبنى وفق الشروط التالية:

- ألا تستخدم المواقف الخارجية للاستخدامات السكنية.
- ألا تزيد المواقف الموفرة خارج المبنى عن ٥٠٪ من احتياج المبنى.
- ألا يبعد مبنى المواقف الخارجي أكثر من ٢٠٠ م عن المبنى الأساسي.
- أن يتم تصريح المبنى الخارجي كمبنى مخصص للمواقف.
- أن يتم تقديم ما يثبت تخصيص العدد المطلوب من المواقف للمبنى الأساسي حصرياً وعدم اشتراك مباني أخرى فيها.



شكل ٢٥. ضوابط المباني المخصصة لمواقف السيارات



شكل ٢٤. ضوابط مواقف السيارات داخل المباني

٢-٢-٦ ضوابط المباني المخصصة لمواقف السيارات

٢,٩ يجب إتاحة الوصول إلى مالا يقل عن ٥٠٪ من مواقف السيارات في المباني المخصصة لذلك لمستخدمين من خارج المبنى مع إمكانية أن تكون المواقف مدفوعة الأجر.

٢,١٠ يجب ألا يتجاوز ارتفاع مبنى المواقف ٦ أدوار.

٢,١١ يجب ألا تتجاوز رقعة بناء مباني مواقف السيارات ٦٠٪ من مساحة الأرض لما يصل إلى ٤ أدوار من الدور الأرضي إلى الثالث وألا تستخدم هذه الأدوار لغير مواقف السيارات، مع إتاحة دمج استخدامات أخرى مع المواقف في الدور الأرضي.

٢,١٢ يجب ألا تتجاوز المساحة الطابقية لكل من الدورين الرابع والخامس ٣٠٪ من مساحة الأرض، ويمكن وضع استخدامات أخرى غير المواقف فيها حسب لائحة الاستخدامات في (الجدول ١).

٢,١٣ يجب ألا تقل مساحة الأرض للمباني المخصصة لمواقف السيارات عن ٢٦٠٠ م^٢.

٢,١٤ يجب تطبيق ارتداد علوي ٣ م للطوابق من الرابع إلى الخامس من الواجهة الأمامية.

٢,١٥ يجب تطبيق ارتداد علوي ٩ م للطوابق من الرابع إلى الخامس من الواجهة الخلفية.

٢,١٦ يجب أن تطبق مباني وقوف السيارات جميع إرشادات وضوابط البناء الأخرى ما لم ينص على خلاف ذلك.

٢-٢-٥ ضوابط مواقف السيارات داخل المباني

٢,٥ يجب توفير المواقف الخاصة بكل مبنى ضمن حدوده وعزلها بصرياً بشكل تام عن الفضاء العام.

٢,٦ يجب تراجع دور مواقف السيارات في القبو عن حد الأرض من جهة الساحل بمقدار ٦ م.

٢,٧ يجب أن تتراجع مواقف السيارات في الدور الأرضي بما لا يقل عن ١٠ م عن الواجهتين الأمامية والخلفية للمبنى، ليتم وضع استخدامات أخرى مناسبة في هذه المساحات.

٢,٨ يمنع وقوف السيارات على الأرض خارج نطاق المبنى في منطقة الارتداد.

● ينبغي ألا تقل مساحة الأرض عن ٢٦٠٠ م^٢ في حال تخصيص الدور الأرضي أو الأدوار العلوية كأدوار مواقف.

● يوصى بعدم تخصيص الأدوار العلوية فوق الدور الثاني كأدوار مواقف.

● يوصى بالأدوار التي تتجاوز أدوار مواقف السيارات في القبو طابقاً واحداً فقط تحت مستوى الأرض.

٧-٢-٢ ضوابط مداخل مواقف السيارات

٢,١٧ يجب ألا يتجاوز عرض مدخل المواقف ٧م للممرات المجمععة (ذات الاتجاهين) وألا يتجاوز ٣,٥م للممرات المنفصلة (ذات الاتجاه الواحد).

٢,١٨ في حالة وجود منحدر أو بوابة عند مدخل المواقف فيجب ألا تقل المسافة بين مسار السيارات في الطريق وبداية المنحدر أو البوابة عن ٦م، ويكون المنحدر أو البوابة داخل حدود الأرض.

٢,١٩ يجب أن يتم رصف مداخل السيارات بنفس مواصفات رصيف المشاة مع توضيح حدود مسار السيارات والحفاظ على نفس منسوب الرصيف في أرضية المدخل لإعطاء الأولوية للمشاة.

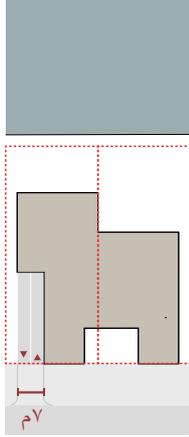
٢,٢٠ يجب ألا تقل المسافة بين مداخل مواقف السيارات وتقاطعات الشوارع عن ١٥م.

• ينبغي ألا تقل المسافة غير المنقطعة من أرصفة المشاة بين مداخل المواقف عن ٢٨م، وفي حال تعذر تحقيق ذلك فيوصى ألا تزيد المسافة بين مداخل المواقف عن ٨م، وذلك للحفاظ على أطول مسافات ممكنة من أرصفة المشاة دون انقطاع على امتداد الشوارع.

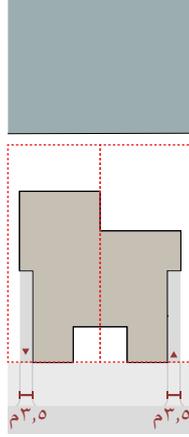
• يُفضل استخدام الممرات المجمععة على المنفصلة لتقليل الانقطاعات في مسارات المشاة على الرصيف.

• يوصى بمشاركة مداخل مواقف قطع الأراضي المتجاورة إن أمكن لتقليل الانقطاعات في مسارات المشاة على الرصيف وتحسين كفاءة مساحات المواقف.

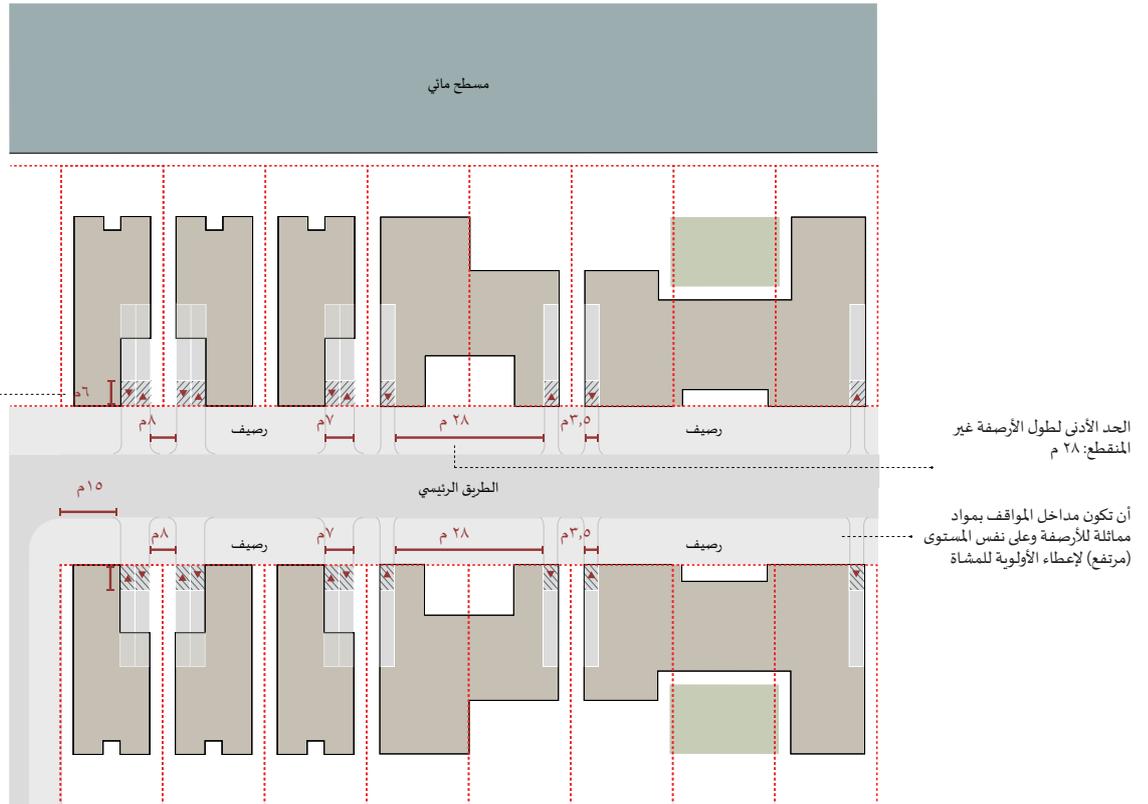
الممرات المجمععة (ذات الاتجاهين)



الممرات المنفصلة (ذات الاتجاه الواحد)



شكل ٢٦. أنواع مداخل مواقف السيارات

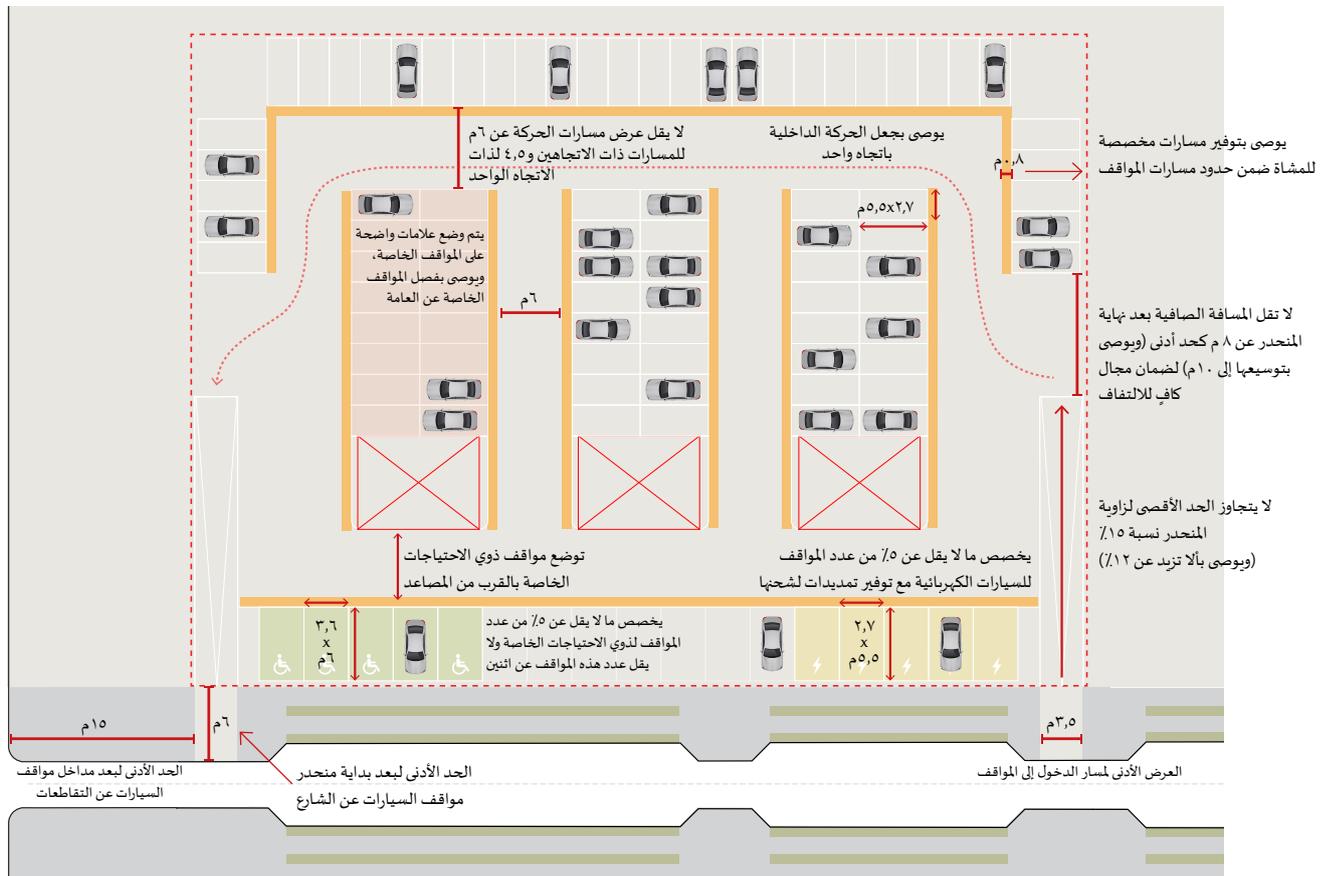


شكل ٢٧. معايير توزيع مداخل مواقف السيارات وعلاقتها باستمرارية الرصيف

٣-٢ إرشادات تصميم مواقف السيارات

١-٣-٢ الحركة الداخلية

- يوصى بآلا تقل ممرات وقوف السيارات عن ٦ م للمرور في اتجاه واحد و ٧,٦ م للمرور في اتجاهين للممرات ذات مواقف ٩٠ درجة. وآلا يقل عرض الممر عن ٤,٥ م للممرات ذات المواقف على اتجاه واحد.
- يوصى بشبكة وقوف السيارات بمسافة لا تقل عن ٩ م بين الأعمدة.
- ينبغي تجنب أماكن وقوف السيارات أمام منحدرات مواقف السيارات. و يبلغ الحد الأدنى للمسافة الخالية بعد (وأيضاً قبل ذلك في حالة موقف السيارات متعدد الطوابق) المنحدر: ٨ م، ويوصى بـ ١٠ م لضمان مساحة مناسبة للمناورة.
- ينبغي تجنب الاستدارة للوصول إلى المنحدرات.
- يعتبر نموذج تصميم المنحدرات الأكثر كفاءة هو النوع المستقيم، نظراً لأن مساحته أقل مقارنةً بالمنحدرات الحلزونية.
- يبلغ الحد الأقصى لميلان منحدر وقوف السيارات: ١٢٪، ويوصى بـ ١٠٪.
- ينبغي تصميم أماكن وقوف السيارات بحيث تكون آمنة وفعالة ومناسبة للاستخدام المشترك.
- يوصى بتوفير ممرات للمشاة (٨ م كحد أدنى) ضمن مساحة صفوف وقوف السيارات.
- ينبغي التقليل من تقاطعات حركة المشاة أو المركبات من خلال توفير ممر للمشاة مجاور لمسارات الدخول / الخروج. و ينبغي وضع أبراج السلالم أو المصاعد بحيث لا يضطر المشاة لعبور مسارات المركبات في طريقهم إلى وجهتهم؛ ويوصى بتوفير أماكن الحركة الرأسية إلى طوابق المبنى كل ٧٥ م كحد أقصى.
- يوصى بالمرور في اتجاه سير واحد داخل مناطق وقوف السيارات لتسهيل حركة المرور.
- بشكل عام، يوصى بأن تكون أماكن وقوف السيارات موجهة بالتوازي مع البعد الأطول للموقع ويفضل أن تكون في الاتجاه السائد لسيير المشاة.
- يوصى بالتقسيم باستخدام الطلاء والتفريق بين مواقف السيارات العامة والخاصة إن أمكن في طوابق مختلفة أو وضع علامات تميز مواقف السيارات الخاصة بوضوح.
- ينبغي ألا يقل ارتفاع دور موقف السيارات عن ٣ م، ويوصى بـ ٣,٥ م عندما يكون ذلك ممكناً لضمان المرونة في حال تغير الاستخدام مستقبلاً.



شكل ٢٨. معايير تصميم مواقف السيارات

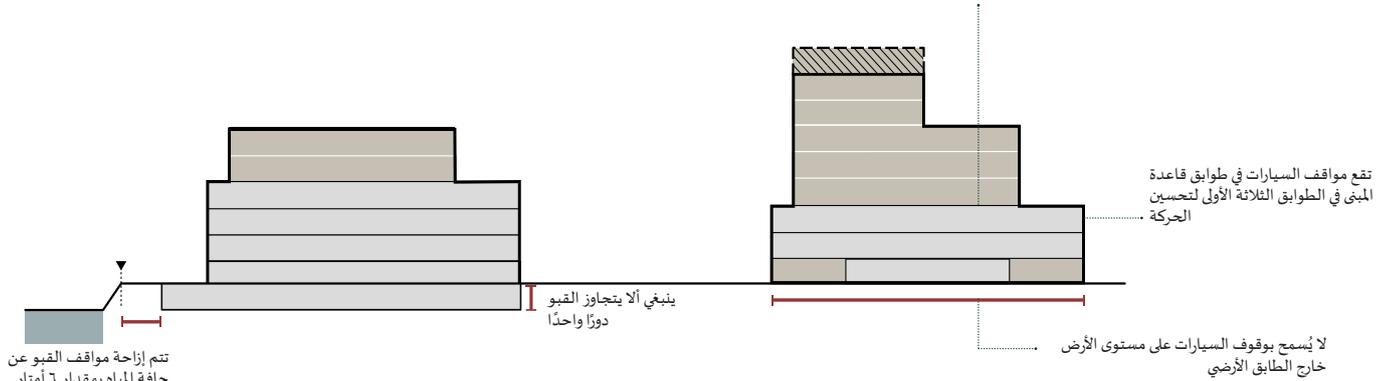
٣-٣-٢ أبعاد مواقف السيارات ومتطلباتها

- لا تقل أبعاد موقف السيارات في المباني عن: $٢,٧ \times ٥,٥$ م.
- لا تقل أبعاد مواقف سيارات ذوي الاحتياجات الخاصة في المباني عن: $٣,٦ \times ٦$ م.
- لتوفير مواقف ذوي الاحتياجات الخاصة، يتم تخصيص ٥٪ من أي موقف للسيارات (متعدد الطوابق أو في مواقف السيارات الأرضية) من أجل ذوي الاحتياجات الخاصة. وينبغي ألا يقل عدد المواقف المخصصة لذلك عن ٢.
- ينبغي أن تكون مواقف ذوي الاحتياجات الخاصة في أماكن تسهل الحركة فيها، وأن تكون قريبة من أماكن المصاعد والأدراج.
- يوصى بتخصيص ٥٪ من عدد مواقف السيارات للسيارات الكهربائية.

٢-٣-٢ مداخل مواقف السيارات

- ينبغي أن تكون مداخل مواقف السيارات ذات تصميم واضح ويمكن التعرف عليها بسهولة.
- ينبغي أن تحتوي المداخل والمخارج على خطوط رؤية واضحة دون وجود عوائق بصرية تحول دون رؤية المركبات المارة في الشارع للمركبات الخارجة من بوابات المواقف والعكس.
- ينبغي توفير مدخل أو مخرج واحد على الأقل لكل ٥٠٠ موقف.
- بالنسبة لمناطق وقوف السيارات المحجوزة، ينبغي التحكم في الوصول باستخدام تقنيات التعرف على اللوحات أو حواجز الأذرع الموجودة عند مدخل موقف السيارات. وفي حالة أماكن وقوف السيارات المحجوزة داخل مباني مواقف السيارات العامة فقد يتم تمييز أماكن وقوف السيارات بلون مختلف.
- ينبغي التقليل من حركة المرور المتقاطعة عند الدخول أو الخروج ويفضل تجنبها.

يوصى بتطبيق مواقف السيارات خارج القبو التي تزيد مساحتها عن ٢٦٠٠م^٢ يوصى ببناء مباني المواقف متعددة الطوابق في قطع الأراضي التي تزيد مساحتها عن ٤٠٠٠م^٢ ولا يسمح به في الأراضي التي تقل عن ٢٦٠٠م^٢ يوصى ألا تتجاوز مواقف السيارات غير تلك التي في القبو ٣٠٪ من إجمالي المساحة المبنية



شكل ٢٩. توضيح بعض معايير مواقف السيارات في المباني

٤-٣-٢ مواقف السيارات في القبو

- يوصى بشكل خاص بمواقف السيارات في القبو لتلبية الطلب الأساسي على مواقف السيارات.
- يوصى بدمج مداخل مواقف القبو في الأراضي التي يقل طول ضلع الشارع فيها عن ٣٠م لتحقيق متطلبات المسافة بين المداخل.
- تقدر مساحة القبو المسموح البناء فيها بـ ٨٥٪ من مساحة الأرض، بافتراض السماح بالبناء تحت مناطق الارتداد مع ترك ٦م من حد الساحل.



شكل ٣٠. محطات شحن السيارات الكهربائية داخل المواقف

٥-٣-٢ مواقف السيارات في الطوابق الأرضية والعلية

- لا يُنصح بمواقف السيارات في الدور الأرضي في الأراضي التي تقل مساحتها عن ٤٠٠ م^٢ لأنها غير فعالة في معظم الحالات وتحد المساحة المطلوبة لأي وظيفة أخرى في الطابق الأرضي (مثل المحلات التجارية).
- يفضل وضع مواقف السيارات فوق الأرض في الطوابق الثلاثة الأولى حيث تكون المساحة أعلى لتحسين حركة المرور وتقليل أوقات السير داخل المبنى.
- يوصى ألا تتجاوز مواقف السيارات بخلاف القبو ٣٠٪ من إجمالي المساحة المبنية.



شكل ٣١. ممرات المشاة داخل مواقف السيارات

٦-٣-٢ مباني مواقف السيارات

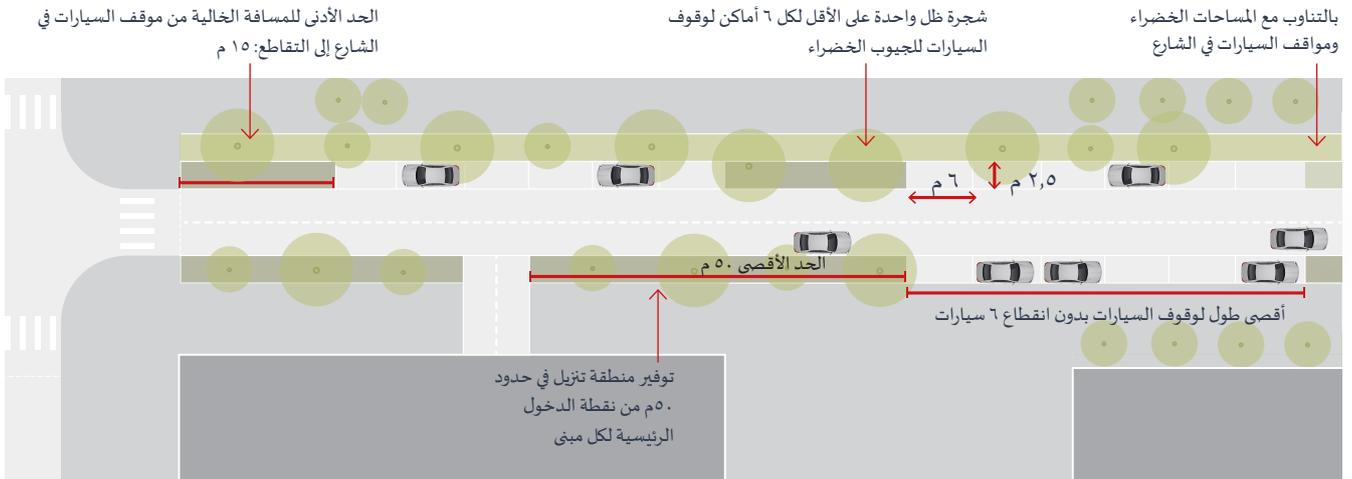
- سيساعد توفير مباني مخصصة لمواقف السيارات بشكل كبير على معالجة التحديات المرورية بشكل كبير، وتم إدراج إرشادات مباني مواقف السيارات أدناه:
- يوصى بتصميم واجهات مباني مواقف السيارات بشكل مستدام عالي الجودة بما يتناسب مع الهوية المحلية.
- يوصى باستخدام مباني مواقف السيارات بشكل أساسي للاستخدامات العامة ومواقف السيارات المشتركة وينبغي أن تكون على مسافة قريبة من الواجهات النهائية للمستخدمين (بعد أقصى ٢٠٠ م).
- يمكن وضع استخدامات تجارية أو خلافها في الأدوار العليا لمباني مواقف السيارات لتوفير مبنى متعدد الوظائف وفعال لوقوف السيارات.
- يمكن تعديل مباني مواقف السيارات وتحولها إذا تغيرت احتياجات ووقوف السيارات، وبالتالي فإن ارتفاع الدور في مبنى مواقف السيارات الموصى به هو ٣,٥ م.
- يوصى بإدارة مواقف السيارات والتوجيه إليها بأجهزة استشعار للإشارة إلى المواقف الشاغرة داخل مباني مواقف السيارات.



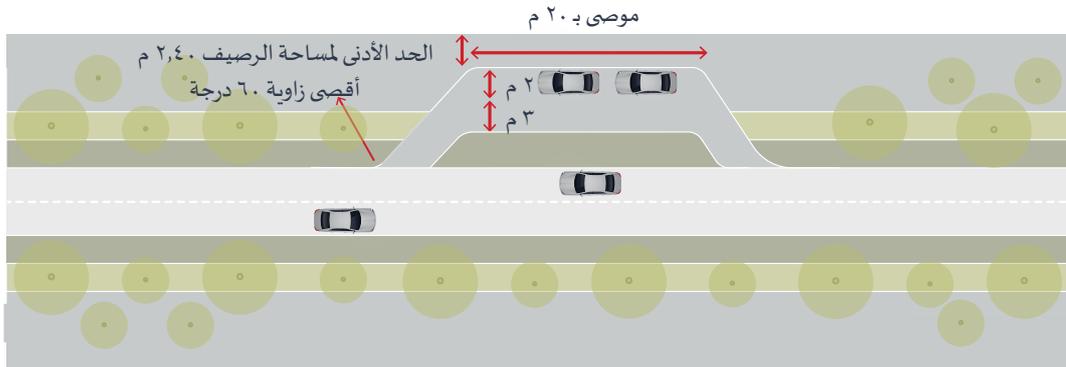
شكل ٣٢. مثال لمعالجة واجهات مباني مواقف السيارات

٢-٣-٧ مواقف السيارات ونقاط التنزيل في الشارع

- يوصى بوقوف السيارة بشكل موازٍ في الشارع (بدلاً عن وقوف السيارات بشكل مائل).
- لا تقل أبعاد مواقف الشارع عن: $٢,٥ \times ٦,٠$ م.
- الحد الأقصى لطول الوقوف في الحارة الجانبية دون انقطاع هو ٦ سيارات للتناوب مع المساحات الخضراء وأماكن التنزيل.
- يوصى بجعل الحد الأدنى للمسافة الخالية من موقف السيارات في الشارع إلى التقاطعات ١٥ م.
- يوصى بتوفير مناطق تنزيل لا تبعد أكثر من ٥٠ م عن نقطة الدخول الرئيسية لكل مبنى. أبعاد منطقة التنزيل: $٨,٠ \times ٢,٥$ م، وهو ما يساعد أيضًا على ضمان مساحات كافية للتنزيل أو ركوب مركبات النقل الترددي عند الطلب.
- ينبغي زراعة الأشجار بمعدل لا يقل عن شجرة ظل واحدة لكل ٦ أماكن لوقوف السيارات.
- في حالات الفنادق أو أماكن التنزيل الأخرى الداخلية على قطعة الأرض، ينبغي أن يظل عرض الرصيف خاليًا على $٢,٤$ م بحد أدنى متصلًا مع الرصيف الحالي.
- يوصى بطريق وصول بعرض ٣ م لتسهيل تنزيل وركوب الزوار عند منطقة التنزيل بالفندق.
- سعة منطقة التنزيل بالفندق الموصى بها هي ٣ مركبات لتجنب حدوث أي اضطراب في الشارع العام.
- ينبغي وضع رسوم على وقوف السيارات في الشارع لتجنب الاستخدامات طويلة المدى أو زيادة معدل الحركة غير الضرورية.
- يوصى بآلا تزيد زاوية مدخل ومخرج منطقة التنزيل بالفندق عن ٦٠ درجة.

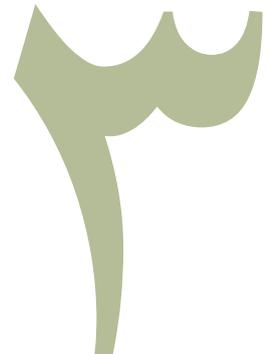


شكل ٣٣. معايير مواقف السيارات في الشارع



شكل ٣٤. معايير مناطق تنزيل الركاب

يقدم هذا الفصل استراتيجية الدليل لتحسين جودة المساحات المفتوحة على مختلف المجالات العامة، والمشاركة، والخاصة في حي الخور. ويستعرض تعريف كل من هذه المجالات وآليات معالجتها لتشكيل شبكة متكاملة من المساحات المفتوحة القابلة للاستخدام على امتداد الحي. ويضع الفصل الضوابط التنظيمية للتعامل مع المساحات المفتوحة الواقعة ضمن قطع الأراضي.





المساحات المفتوحة

١-٣ استراتيجية المساحات المفتوحة

١-١-٣ نظرة عامة

نظرًا لأن الضوابط الحالية لا توفر مساحات مفتوحة كافية، تقوم استراتيجية الدليل على توفير مساحات مفتوحة من خلال تعريف المجالات العامة والمشاركة والخاصة.

- **المساحات المفتوحة العامة:** يمكن معالجتها على مستوى الشارع، بتعديل تشكيل الطريق لتوسيع الأرصفة والحد من مساحات المواقف ومسارات السيارات، بالإضافة إلى تفعيل الجيوب المائية المردومة كحدائق عامة.
- **المساحات المفتوحة المشاركة:** هي المساحات الواقعة داخل حدود الأراضي الخاصة في مناطق الارتداد، وتتيح إمكانية تفعيل الواجهة البحرية على كامل نطاق الحي وربط الشوارع الداخلية بالساحل بممرات مشتركة.
- **المساحات المفتوحة الخاصة:** وهي المساحات الواقعة ضمن منطقة البناء فيما بعد خطوط الارتداد على هيئة ارتدادات يمكن تسويرها أو أفنية داخلية.

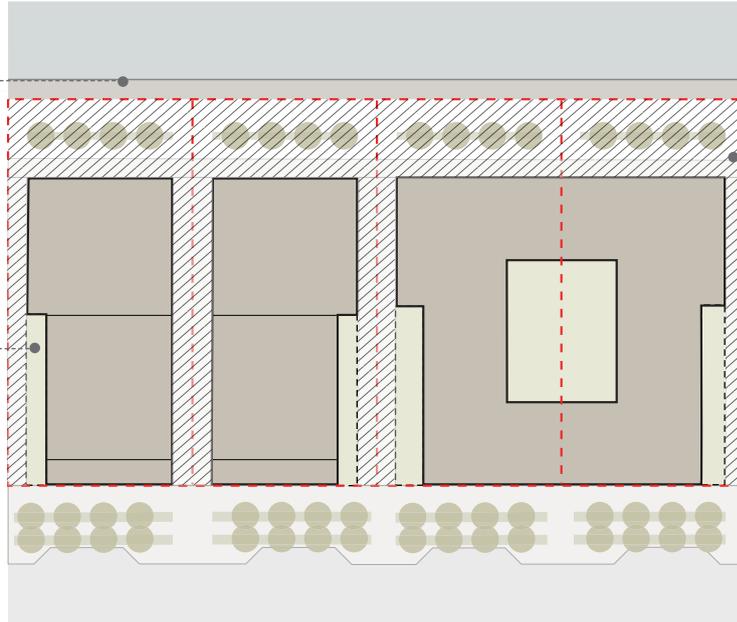
المجال المشترك

التدخل على نطاق قطعة الأرض، في المساحة داخل مناطق الارتدادات الجانبية وارتدادات حافة المياه

ملكية خاصة يمكن للعامة الوصول إليها

الخط الساحلي

التدخل على حافة المياه لبناء جدار ساحلي بعد حد الملكية، لضبط حدود الملكيات ورفع جودة الحافة الساحلية لتصبح مهيئة للاستخدام كمشى مشترك.



المجال العام

التدخل على مستوى الشارع، وزيادة عرض الأرصفة، والحد من أماكن وقوف السيارات وحركة المركبات

مملوكة ملكية عامة ويمكن للعامة الناس الوصول إليها

المجال الخاص

التدخل على نطاق المساحات الخارجية في منطقة البناء ويمكن تسويرها من أجل الخصوصية.

مملوكة ملكية خاصة ويمكن الوصول إليها أو استخدامها فقط من قبل مالكي/مستخدمي المبنى

مفتاح

- رقعة المبنى
- ⋯ حدود الأرض
- ⋯ سور يسمح بالنفاذية
- المساحات المفتوحة لخاصة
- ▨ المجال المشترك

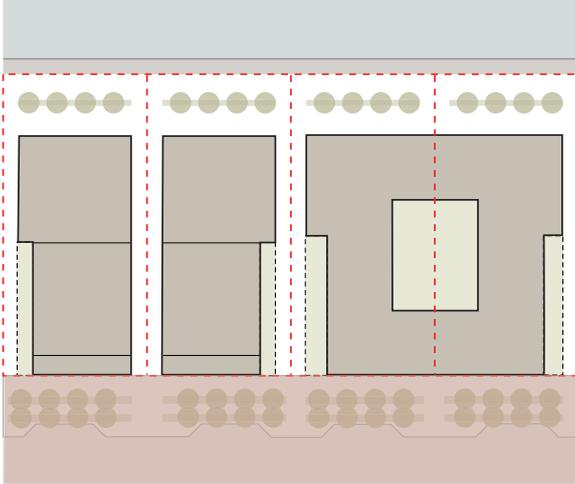
شكل ٣٥. استراتيجية معالجة المساحات المفتوحة على نطاق قطع الأراضي

٣-١-٣ المساحات العامة

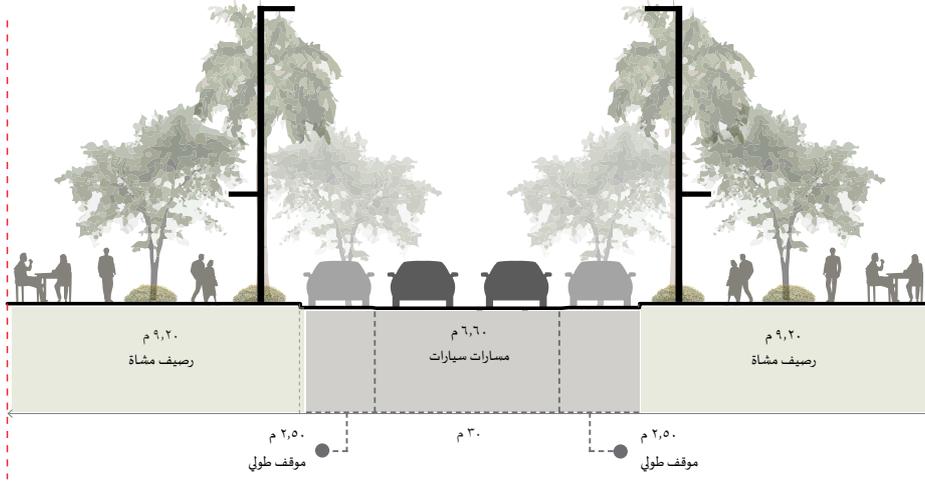
التدخل على مستوى الشارع بزيادة عرض الأرصفة، والحد من أماكن وقوف السيارات وحركة المركبات

المعالجات الرئيسية

- النموذج البديل لتصميم الطريق يجد من مسارات المركبات (مسار ١ + ١) بمعالجة الأرصفة، والتي يمكن أن تستوعب حركة المشاة المحسنة والمساحات النشطة (المشي، وركوب الدراجات، ومناطق الواجهة الأمامية، وما إلى ذلك).
- توفر الأرصفة الواسعة مساحة أكبر لتنسيق المواقع، والتي يمكن أن تستخدم من أجل التظليل والتجميل على حدٍ سواء.
- توفر الحدائق العامة الصغيرة (مداخل المياه المردومة) اتصالاً أقوى وأكثر فعالية بالواجهة البحرية.



شكل ٣٦. علاقة الشارع العام بقطع الأراضي



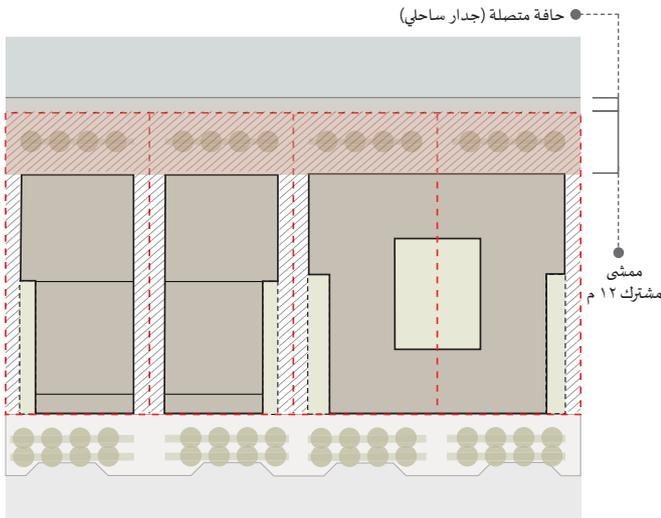
شكل ٣٧. تشكيل قطاع الشوارع الداخلية لحي الخور

٣-١-٣ الممشى الساحلي المشترك

تفعيل الواجهة البحرية كمشى مشترك من خلال ضوابط الارتداد.

المعالجات الرئيسية

- يسمح الارتداد البالغ ١٢ م من حافة المياه بخلق ممشى مشترك والوصول إلى الواجهة البحرية.
- تنسيق الموقع بتشجير ورفع جودة المساحة المشتركة على الواجهة البحرية، مما يشجع على استخدامها وتفعيلها.



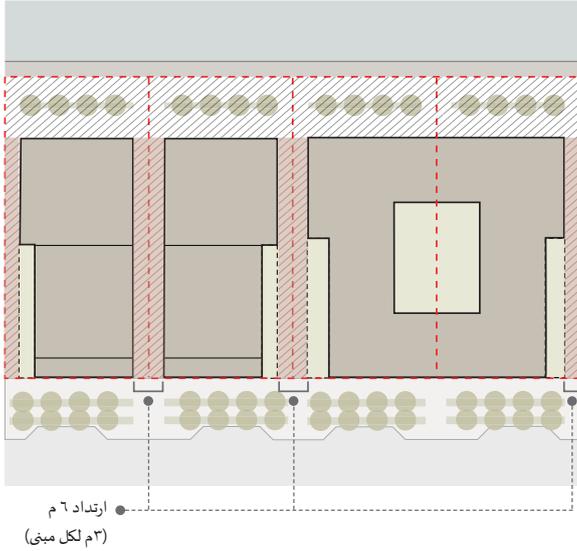
شكل ٣٨. الممشى الساحلي المشترك ومعالجة الحافة الساحلية

٣-١-٤ الممرات الجانبية المشتركة

ممرات مشتركة للمشاة للسماح بالإنفاذية بين الطريق والواجهة البحرية من خلال الارتدادات الجانبية.

المعالجات الرئيسية

- تتيح زيادة الارتدادات إلى ٣ م من كل جانب من قطع الأراضي معالجة ممرات المشاة، والوصول إلى الواجهة البحرية من الشارع العام وتفعيلها.
- يمكن تعزيز ممرات المشاة هذه بإضافة التشجير وأثاث الأرصفة والإضاءة الخارجية.



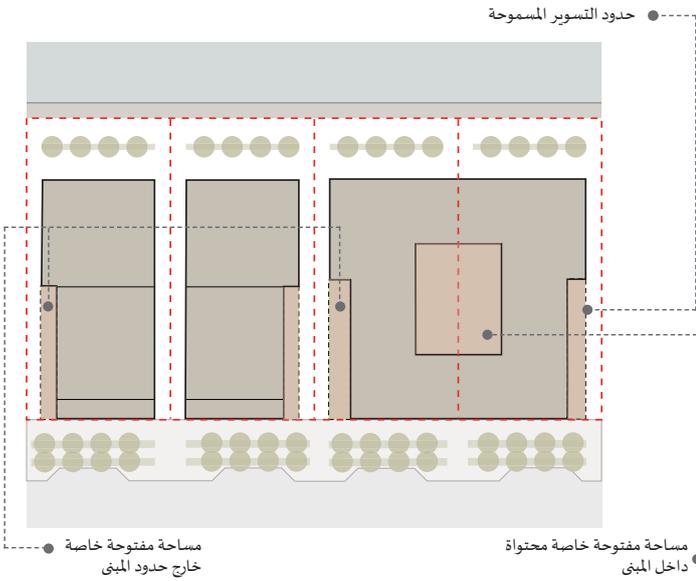
شكل ٣٩. الممرات المشتركة بين المباني

٣-١-٥ المساحات الخارجية الخاصة

مساحات مفتوحة ضمن منطقة البناء، ويمكن تسويرها من أجل الخصوصية.

المعالجات الرئيسية

- لتحقيق ٥٠٪ من مساحة رقعة البناء، يمكن استحداث مساحات مفتوحة إضافية بخلاف الارتدادات المنظمة.
- نظرًا لأن المساحة داخل ارتدادات قطعة الأرض أصبحت مساحة مشتركة يمكن الوصول إليها من قبل عامة الناس، يمكن أن توفر الأفنية مساحة خارجية محتواة تحافظ على خصوصية مستخدمي المبنى.
- يمكن تسوير المساحات المفتوحة الخاصة الغير محتواة داخل المبنى ولكن يجب أن يحافظ السور على مستوى استمرارية الرؤية مع المناطق العامة والمشاركة.



شكل ٤٠. المساحات الخارجية الخاصة

٢-٣ ضوابط المساحات المفتوحة

تشمل الضوابط التالية المعايير التي تطبق من قبل ملاك الأراضي الخاصة للتأكد من تناسم الأجزاء المنفذة من قبلهم مع طابع المساحات المفتوحة المنفذة من قبل القطاع العام. كما تم وضع إرشادات تصميمية لمعالجة مختلف أنواع المساحات المفتوحة في الحي في (الملحق د).

١-٢-٣ رصف واستخدام المساحات الخارجية المشتركة

٣,١ يجب على الملاك تنفيذ رصف الممرات المشتركة في الارتدادات الجانبية بالإضافة إلى عرض ٦م بمحاذاة خط الارتداد الخلفي من الممشى الساحلي المشترك وفق المواصفات الموضحة في (الشكل ٤١) بالتنسيق مع البلدية.

٣,٢ يمنع وضع أي حواجز أو هياكل تعيق الحركة في كافة مساحات الارتداد الجانبية والخلفية، ويمنع وقوف السيارات للحفاظ على إمكانية الدخول إليها.

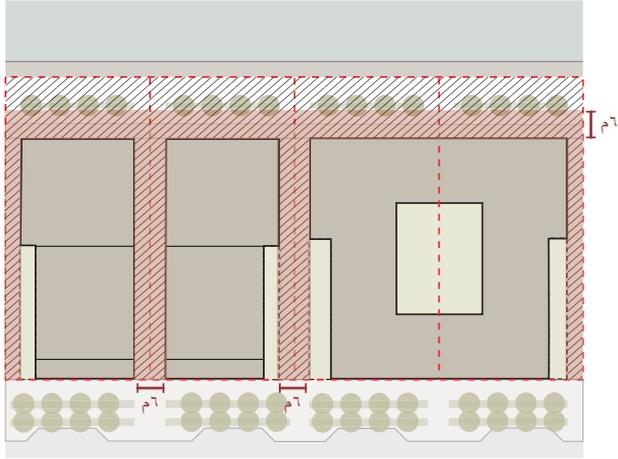
٣,٣ عند تنفيذ رصف المساحات الخارجية المشتركة من قبل الملاك، يجب الحفاظ على منسوب رصيف الشارع العام في هذه المساحات لتسهيل الحركة عبرها.

- يحق للملاك استخدام عرض ٦م بمحاذاة خط الارتداد الخلفي من الممشى الساحلي المشترك كجلسات خارجية أو ما شابه مع عدم إغلاقها أو منع استمرارية الحركة فيها.

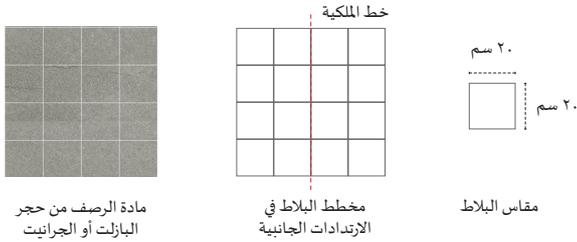
٢-٢-٣ تسوير المساحات الخارجية الخاصة

٣,٤ يسمح للملاك بتسوير المساحات الخارجية الخاصة الواقعة ضمن المساحة المسموح بالبناء فيها بعد خطوط الارتداد، على ألا يتجاوز الارتفاع الإجمالي للسور ٢,١م وألا يتجاوز ارتفاع الجزء المصمت منه ١,٢م عن سطح الأرضية الخارجية.

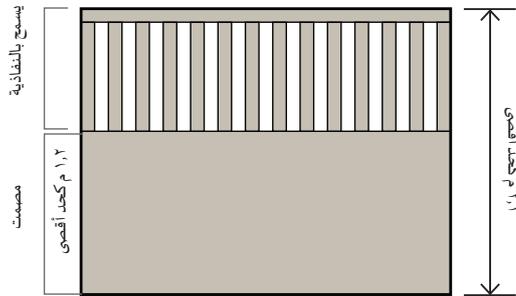
- يمكن عمل السور غير المصمت على شكل جدار بفتحات أو على شكل حاجز من الأشجار طالما أنه يتسق مع الطابع المعماري للمخطط العام
- من المفضل وجود مقاعد الجلوس المبنية بمحاذاة ممرات المشاة ويمكن دمجها مع تصميم السور



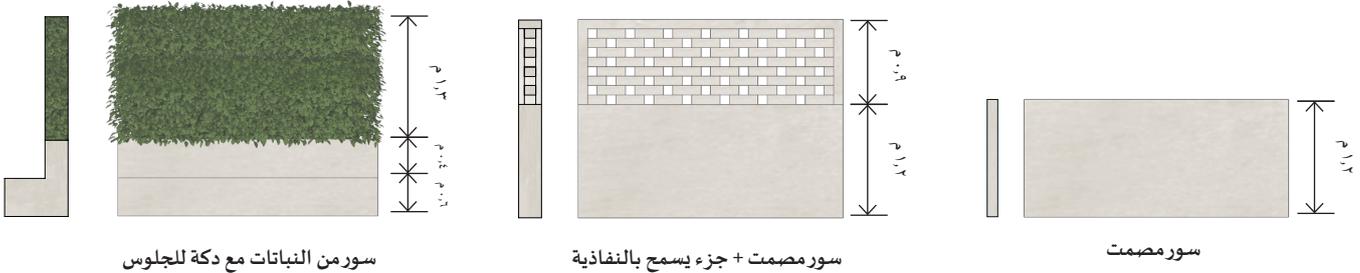
شكل ٤١. المساحات المفتوحة المشتركة الواجب رصفها من قبل الملاك



شكل ٤٢. ضوابط رصف الممرات المشتركة



شكل ٤٣. ضوابط تصميم الأسوار



شكل ٤٤. نماذج لتصميم الأسوار

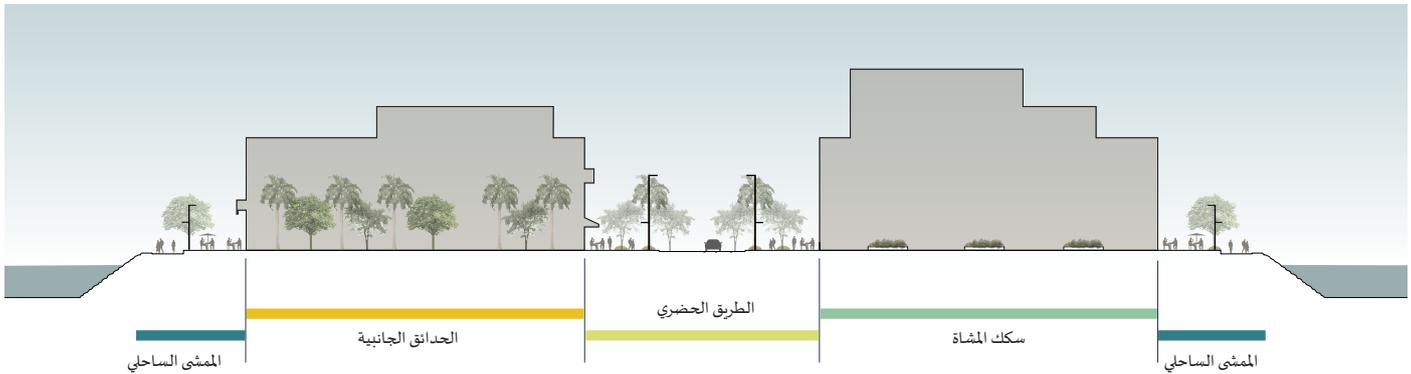
٣-٣ الشبكة الكاملة للمساحات المفتوحة

سيؤدي تطبيق استراتيجيات التدخل المقدمة في الدليل إلى خلق شبكة شاملة ومتراصة من مكونات من أنواع متعددة من المساحات المفتوحة ستساهم في رفع جودة التطوير وتعويض مواطن القصور في المخطط. وتشير الأرقام التالية إلى بعض أهم المؤشرات التي توضح ملامح التحسين المقصود.

إجمالي المساحات المفتوحة المشتركة	مساحة الحدائق العامة	طول الأرصفة الحضرية	طول الممشى المشترك في الواجهة البحرية
١٢٠,٠٠٠+ م ^٢	١٨,٥٠٠+ م ^٢	٦+ كم	١٠+ كم

شكل ٤٥. إحصائيات تقديرية لكميات المساحات المفتوحة المستهدفة في الدليل

كما يوضح الشكل التالي أنواع المساحات المفتوحة التي يهدف الدليل إلى توفيرها في حي الخور لخلق بيئة حضرية متنوعة وتفاعلية للسكان والزوار. وقد تم وضع إرشادات تصميم إضافية لكل من هذه المساحات في (الملحق د).



سكك المشاة

ممرات مشتركة في الارتدادات الجانبية لربط الطريق الحضري بالممشى الساحلي



الطريق الحضري

الشوارع الداخلية للحي بعد أنسنتها وتوفير أرصفة حضرية للمشاة فيها



الحدائق الجانبية

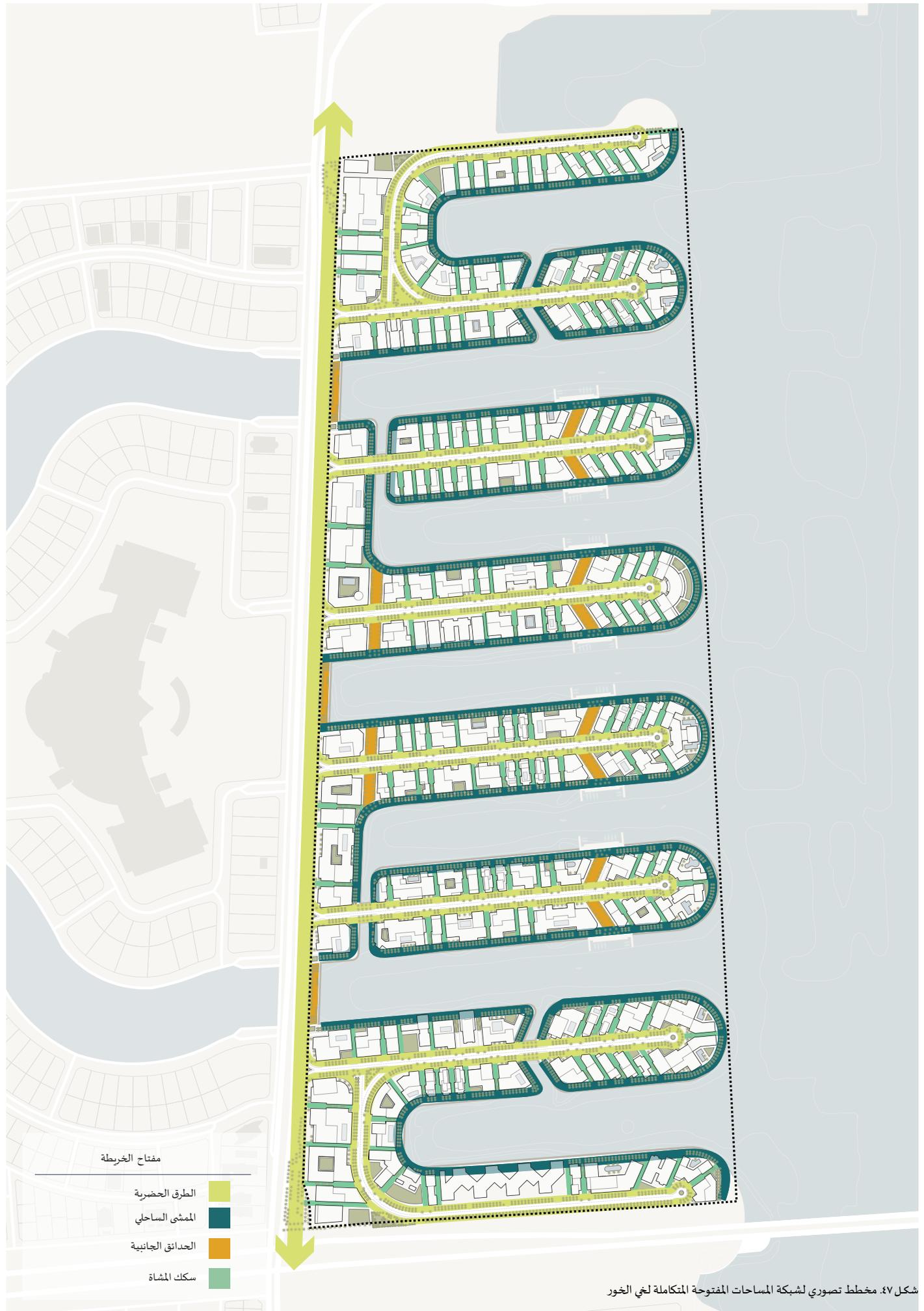
مساحات عامة على جوانب الشوارع الداخلية فوق القنوات المائية المردومة



الممشى الساحلي

مساحة مفتوحة مشتركة تشكل مساراً ممتداً على كامل الشريط الساحلي للحي

شكل ٤٦. أنواع المساحات المفتوحة المستهدفة في الدليل



مفتاح الخريطة

- الطرق الحضرية
- الممشى الساحلي
- الحدائق الجانبية
- سكك المشاة

شكل ٤٧. مخطط تصوري لشبكة المساحات المفتوحة المتكاملة لحي الخور

٣-٤ مناسب المساحات المفتوحة

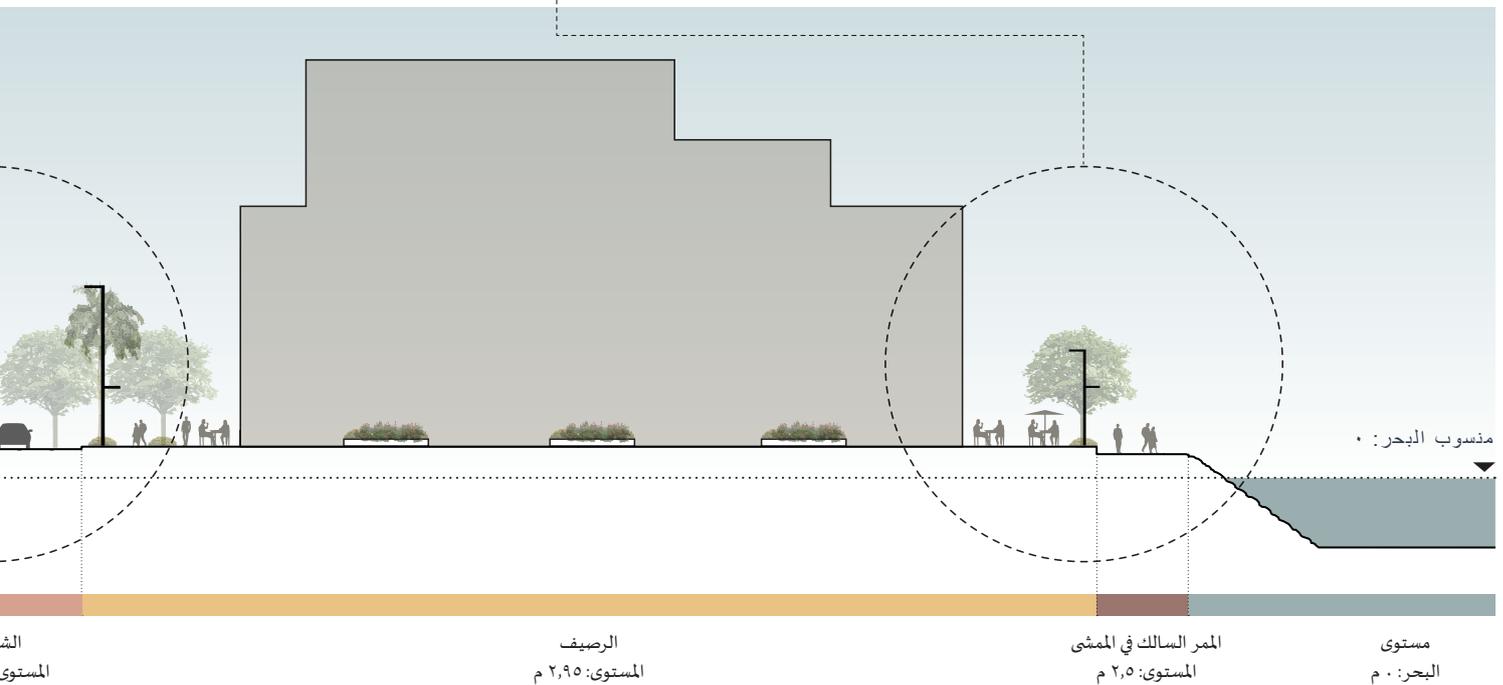
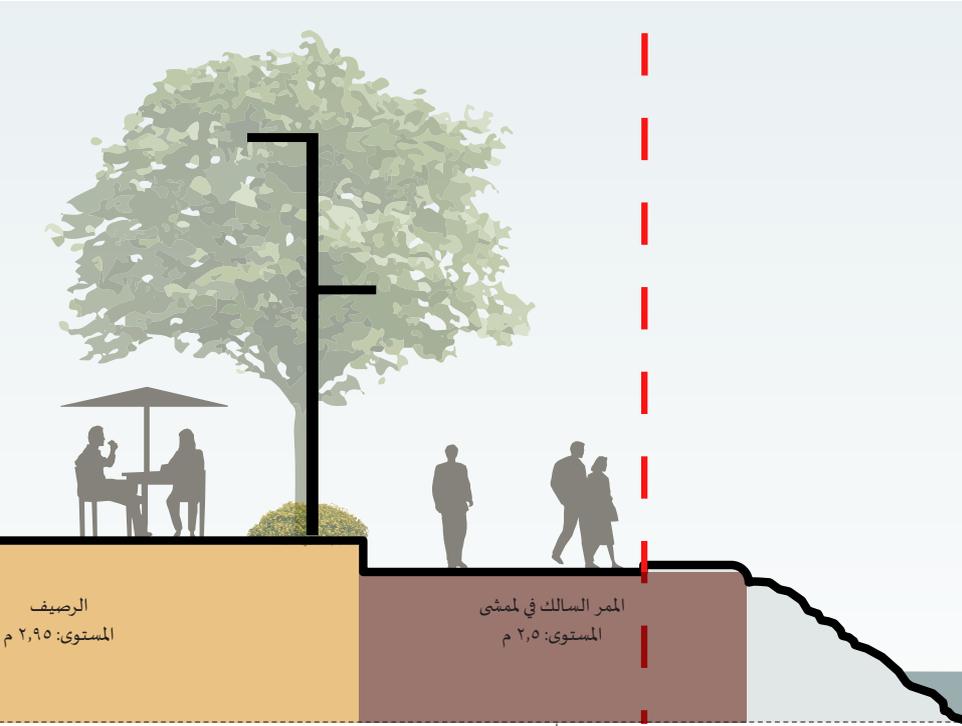
لضمان تسهيل الحركة في الموقع لجميع المستخدمين مع الحفاظ أيضًا على تعيين حدود المساحات المفتوحة عند الحاجة، وضعت الإرشادات التالية لمعالجة مناسب ارتفاعات المساحات المفتوحة الواقعة ضمن حي الخور. مع الأخذ بعين الاعتبار أن هذه الأبعاد أولية وأن الارتفاعات النهائية تحدد ضمن دراسات التصميم التفصيلية للشوارع والممشى الساحلي.

- زيادة ١٥ سم (١ درجة) من مستوى الشارع إلى مستوى الرصيف..

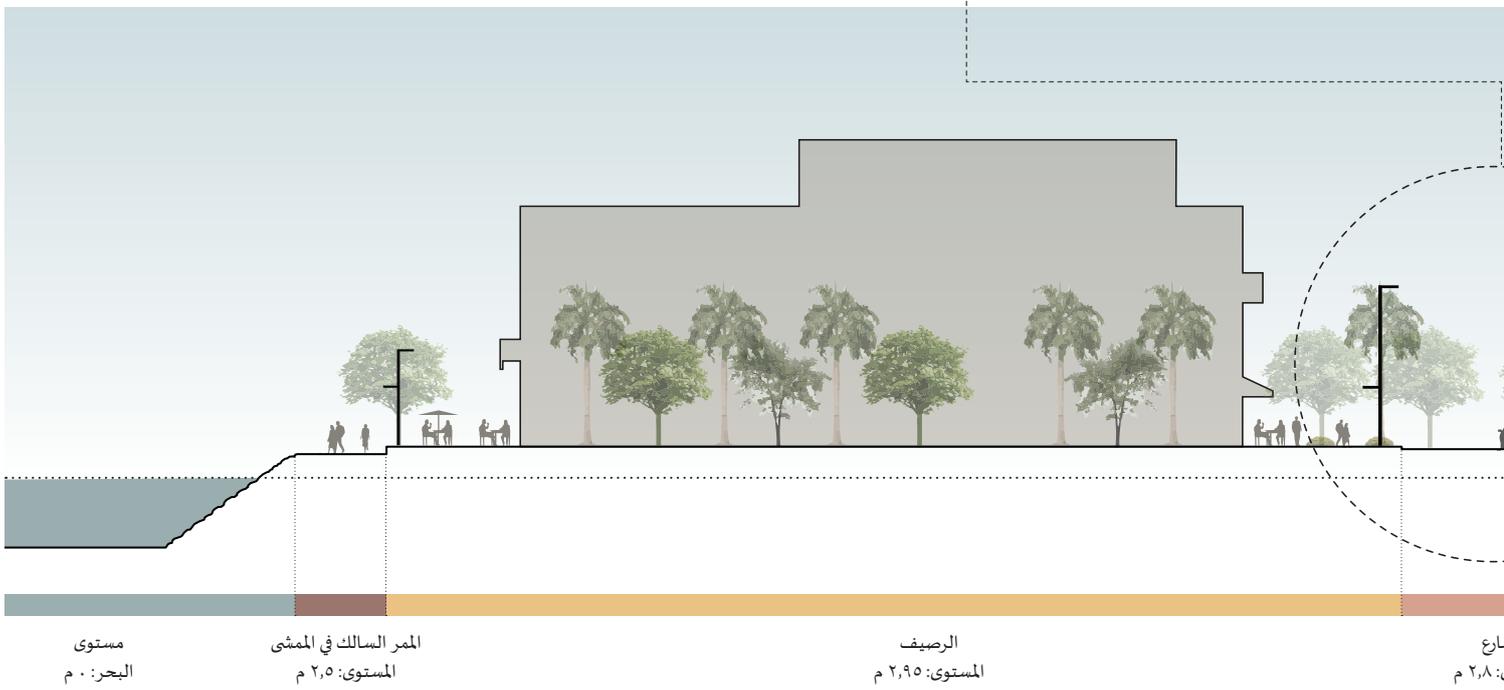
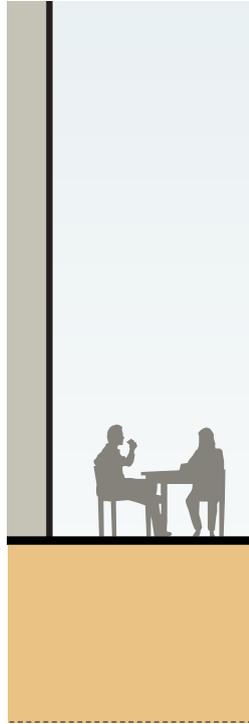
- خفض ٤٥ سم (٣ درجات) في مستوى الممشى المجازي للبحر لفصل منطقة الممر السالك عن مناطق الأنشطة المرتبطة بالمباني ومسارات التشجير.

- ينبغي توزيع المنحدرات على طول حافة الممرات بمسافة فاصلة لا تزيد عن ٣٠ م فيما بينها.

- ينبغي ألا تقل أدنى نقطة في الموقع (الممر السالك للممشى) عن ٢,٥ م فوق مستوى البحر، لضمان حماية الممشى من تأثير المد والجزر.



شكل ٤٨. مناسب ارتفاعات المساحات المفتوحة



يتناول هذا الفصل الجوانب المتعلقة بالطابع المعماري والاعتبارات الجمالية في تصميم المباني في حي الخور. ويؤسس لتعريف الطابع المحلي المتبع في حي الخور مع وضع مبادئ لتأويل الطابع المحلي في تصميم المباني إما من خلال نهج تصميمي تقليدي أو معاصر على مختلف عناصر المبنى.





الطابع المعماري

٤-١ نظرة عامة على الهوية المعمارية المحلية

تقوم الهوية المعمارية المحلية للمنطقة على طبقات من التأثيرات الثقافية، والاجتماعية، والاقتصادية، التي لعبت تاريخيًا دورًا هامًا في تشكيل ثقافة بناء مشتركة في منطقة الخليج العربي والساحل الشرقي للمملكة، تتجلى في أوجه التشابه العديدة في الأشكال المعمارية، واستخدام المواد، والتفاصيل في مختلف حواضر المنطقة.

على ضوء المبادرات الوطنية والإقليمية النشطة مؤخرًا والهادفة إلى تعزيز الهوية المحلية في مشاريع التطوير الحضرية في المملكة، وبالنظر إلى أهمية الموقع كبوابة وطنية، يجب أن يعكس التطوير في حي الخور الطابع المعماري المحلي للمنطقة بتطبيق ملائم.



شكل ٤٩. خريطة لمنطقة الخليج العربي وأهم المدن الواقعة عليها



شكل ٥٠. صور لملاحح الهوية المعمارية التقليدية للمنطقة

٤-١-١ الطابع التاريخي لمدينة الدمام

تأسست مدينة الدمام في زمن حديث نسبيًا في أوائل العشرينات من القرن الماضي. وكانت مبانيها عبارة عن أكواخ بسيطة سرعان ما تطورت إلى منازل ذات فناء على الطراز الخليجي. ومع ذلك، يمكن اعتبار المباني والنسيج الحضري تجسيدًا متأخرًا لثقافة البناء الخليجي التقليدي مع مبانٍ مبسطة ومستقيمة وشوارع أكثر انتظامًا على نحو يقترب من نمط شبكات الطرق الحضرية الحديثة.



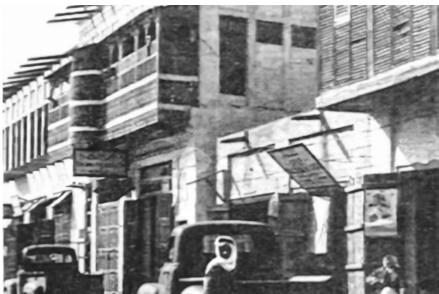
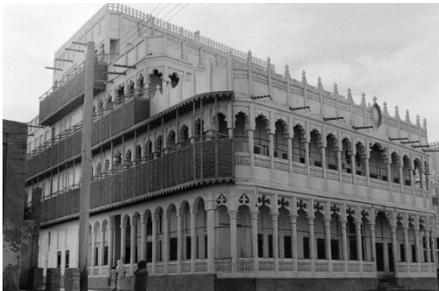
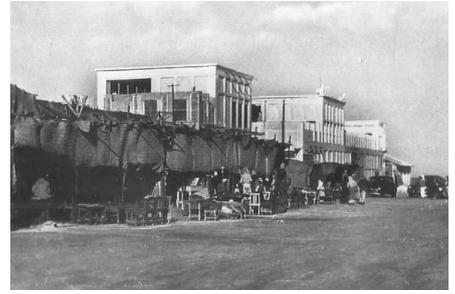
شكل ٥١. مدينة الدمام قديمًا

٤-١-٢ الطابع التاريخي لمدينة الخبر

نظرًا لأن مدينة الخبر تم تأسيسها في وقت متأخر عن الدمام، فقد ظهرت فيها بعض الملامح المتأخرة لثقافة البناء الخليجي التقليدي لفترة وجيزة قبل أن تتحول إلى مدينة حديثة مع اكتشاف النفط وظهور مدن العمال ذات التخطيط المركزي. ويعد مركز مدينة الخبر القديم من بين أقدم الأمثلة على النسيج العمراني الشبكي الحديث في المملكة.



شكل ٥٢. مدينة الخبر قديمًا



شكل ٥٣. صور تاريخية للعمارة التقليدية في مدينتي الخبر والدمام

٤-٢ الضوابط المعمارية

يلخص هذا القسم الضوابط المعمارية الملزمة لتحقيق هوية بصرية متنسقة وبجودة مناسبة على نطاق حي الخور، وتعمل هذه الضوابط كخط أساس للهوية المعمارية للحي، وتتكامل مع الإرشادات التصميمية المقدمة في الأقسام اللاحقة. كما يتم تطبيق الضوابط والإرشادات المعمارية الواردة في الدليل بالتكامل مع موجبات الهوية العمرانية لمنطقة الساحل الشرقي الصادرة عن مركز دعم الهيئات.

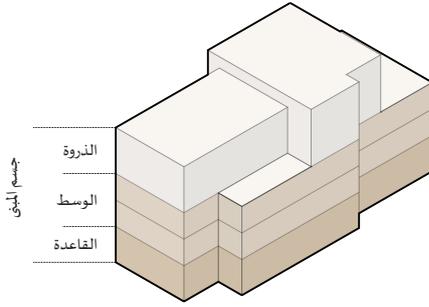
٤,١ يجب على جميع المباني في الحي الالتزام بتطبيق الهوية المعمارية المحلية للساحل الشرقي، ويتجنب وضع أي عناصر أو تفاصيل تقليدية من تقاليد معمارية خارج نطاق منطقة الساحل الشرقي (ينظر في الإرشادات التصميمية المقدمة في الفصل ٤ من الدليل لتوضيح هوية الطابع المعماري المحلي المراد تطبيقه).

٤,٢ يجب حجب المعدات والتمديدات الصحية والكهربائية والميكانيكية ومواقف السيارات وفتحات التهوية وما شابهها من جميع الواجهات الخارجية للمباني.

٤,٣ يجب أن يراعى إبراز الطابع المعماري المحلي في تطبيق العناصر المكتملة مثل الإضاءة واللوحات الإعلانية واختيار المواد والألوان للواجهات الخارجية، وأن تجتنب العناصر المتنافرة مع الهوية المعمارية للمبنى.

٣-٤ مبادئ ومنهجية التصميم

١-٣-٤ مبادئ التصميم

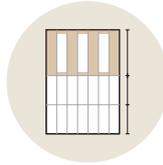


بناءً على دراسة التقاليد المعمارية المحلية والمراجع المعمارية التاريخية، يمكننا تحديد العديد من استراتيجيات التصميم التي يمكن أن تكون بمثابة مبادئ تشكيلية لتأويل الطابع المعماري المحلي في تصميم خاص متوافق مع متطلبات المبنى. لا تعد هذه المبادئ مقيدة وتهدف في جوهرها إلى توفير أساس عام لضمان هوية معمارية متمسكة ومتناسكة في الحي، مع إمكانية تطبيقها سواء وفق نهج تقليدي أو معاصر.

الذروة

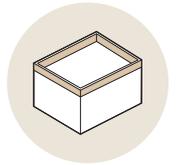
إطالة رأس المبنى

زيادة وتأكيد ارتفاع الجزء العلوي في المبنى مقارنة بمقياس بقية الأدوار.



إبراز الحواف

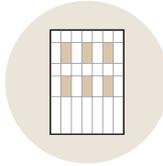
معالجة حواف المبنى العلوية بشكل يبرزها ويمنح نهاية واضحة لكتلة المبنى.



الوسط + جميع جسم المبنى

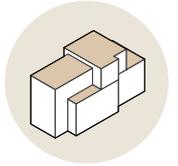
الإيقاع والانتظام

توزيع عناصر الواجهة بإيقاع منتظم ومتناغم



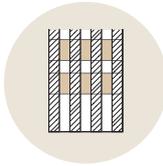
تباين الكتل

تقسيم المبنى إلى كتل متباينة بنسب متناسقة



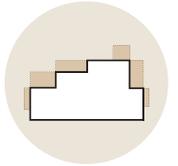
الاستمرارية المصمتة

الاستمرارية الرأسية للمساحات المصمتة بين الفتحات لتعزيز حضور كتلة الجدران الخارجية



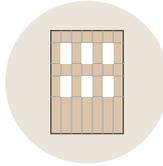
الهياكل المضافة

استخدام العناصر المضافة الخفيفة مثل البروزات والتعريشات الخشبية



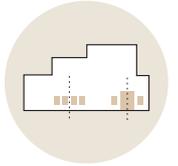
تناسب الأجزاء المصمتة والمفرغة

زيادة نسبة المساحات المصمتة عن المفرغة في الواجهات إجمالاً مع مراعاة التناسب بينهما



التناظر الموضوعي

استخدام التناظر الجزئي في تشكيل مختلف عناصر الواجهات



القاعدة

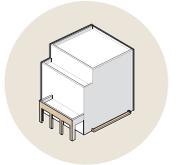
تأكيد المدخل

إبراز مدخل المبنى بوضوح بمعالجته على نحو متباين مع بقية أجزاء القاعدة



الاتصال بالأرض

تعزيز العلاقة بين كتلة المبنى والأرضية المحيطة وتشكيلها بعناصر مثل الأروقة والدكّات

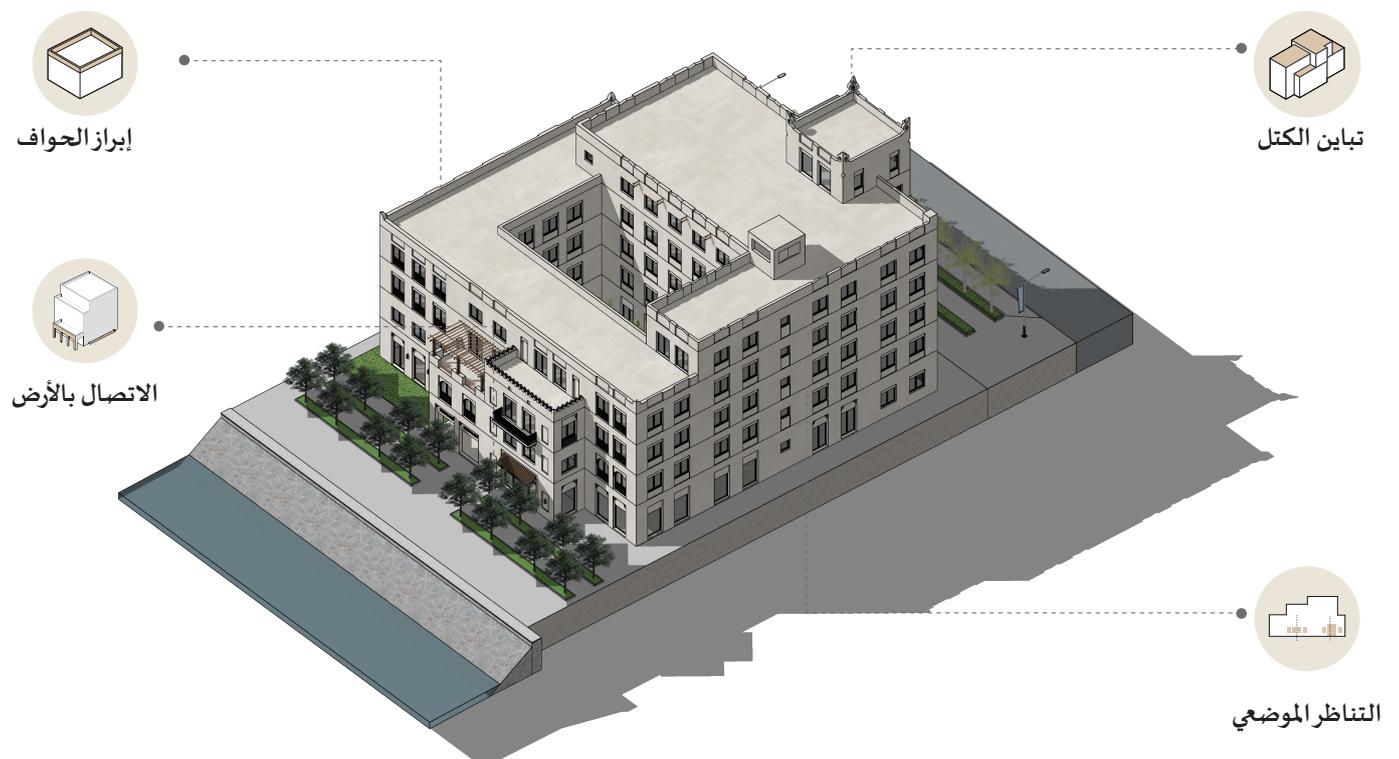


شكل ٥٤. أهم المبادئ التصميمية المستوحاة من دراسة العمارة التقليدية لمنطقة الساحل الشرقي

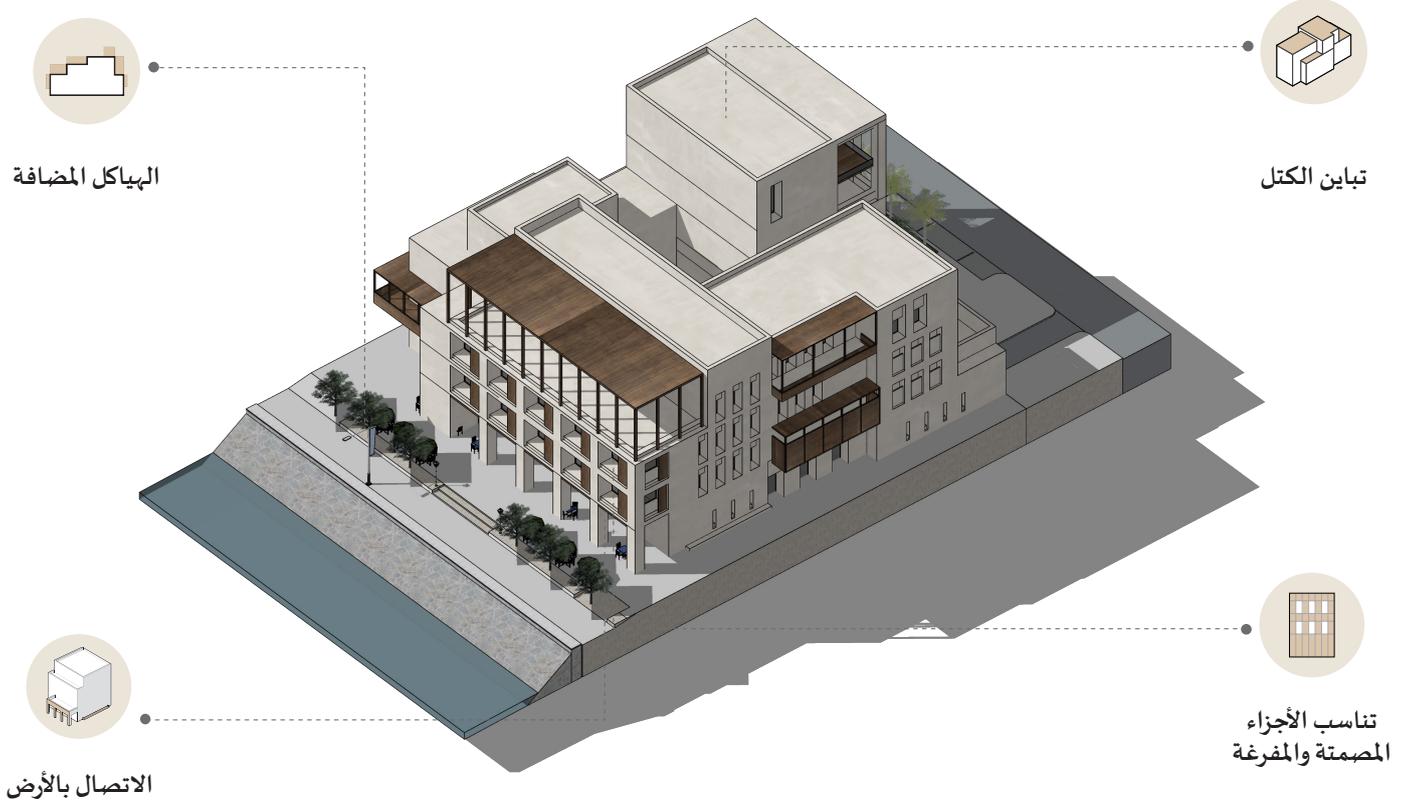
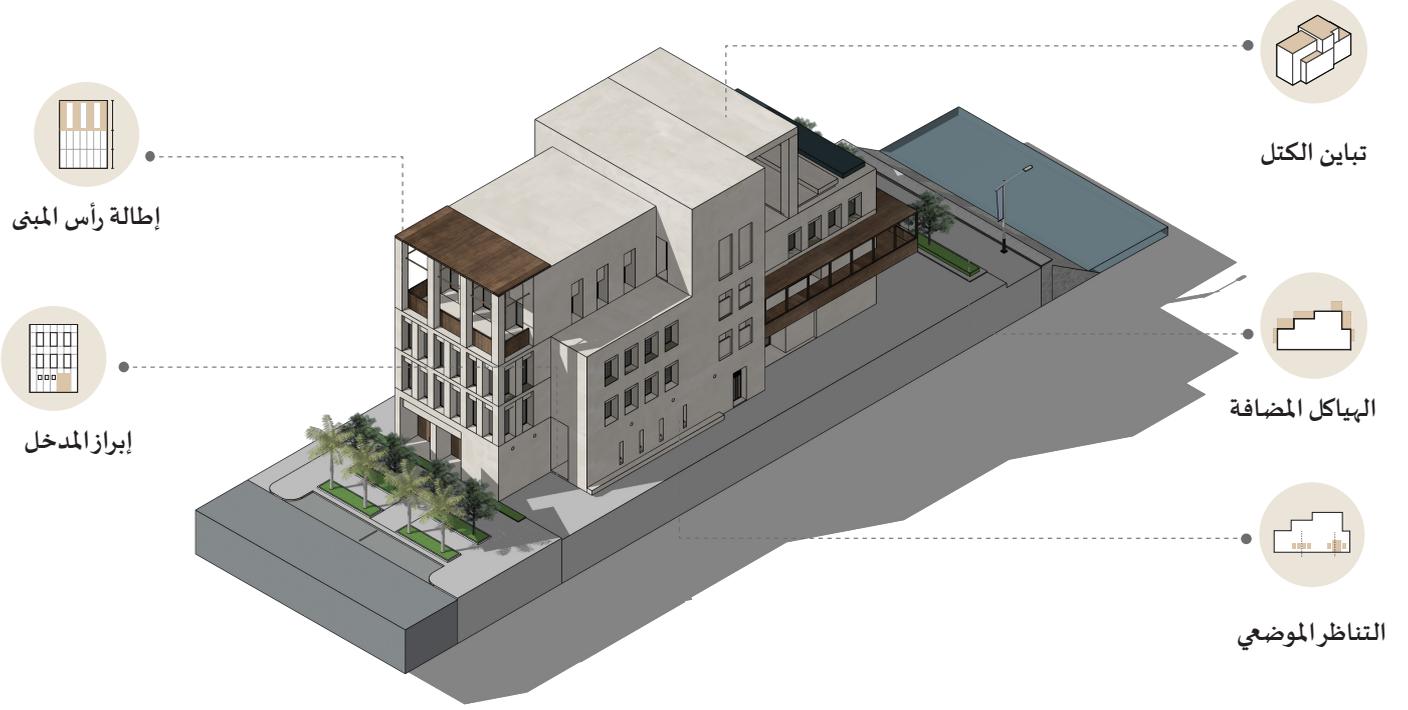
٤-٣-٢ تأويل الطابع المعماري المحلي

يتيح الدليل درجة عالية من المرونة في تأويل الطابع المعماري المحلي وتطبيقه على تصاميم المباني سواء باتباع نهج تقليدي أو معاصر في تأويل المبادئ التصميمية المقدمة آنفًا. وتظهر الرسومات التالية نماذج مختلفة للتأويل بتطبيق نفس المبادئ المعمارية على قطع أراضٍ متشابهة في الحجم والشكل لتبيين مدى المرونة المتاحة في التصميم ضمن إطار الهوية المعمارية المحلية.

النهج التقليدي



النهج المعاصر



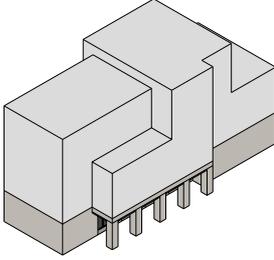
شكل ٥٦. نماذج لتطبيق الطابع المعماري المحلي بنمط معاصر

٤-٤ الإرشادات المعمارية

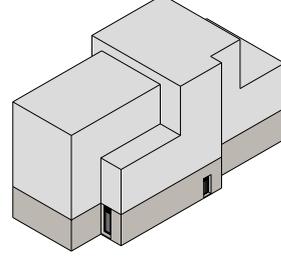
١-٤-٤ نظرة عامة على العناصر المعمارية

تم تقسيم إرشادات التصميم المعماري حسب العناصر الأساسية التي تشكل الطابع المعماري للمبنى، ووضع إرشادات خاصة لتصميم كل عنصر مع أمثلة تطبيقية لتأويلها سواء حسب النهج التقليدي أو المعاصر.

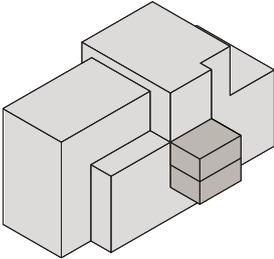
شكل ٥٧. العناصر التي تتناولها الإرشادات المعمارية



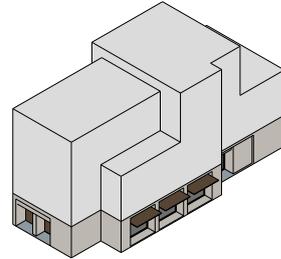
٢. الأروقة
مساحات خارجية مظلمة تتكون من سقف أو بناء علوي مدعوم بصف من الأعمدة



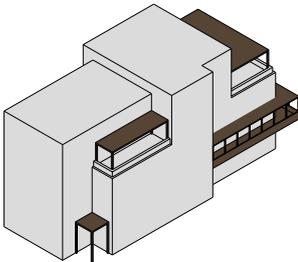
١. المداخل
العتبة الفاصلة بين الأماكن العامة والخاصة، أو المساحات الخارجية والداخلية



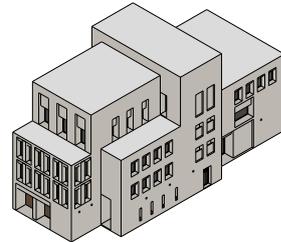
٤. الجسور
مساحات معلقة فوق الارتدادات الجانبية لربط الطوابق العلوية بين المباني. ويمكن أن يحتوي الجسر على مساحات بوظائف مختلفة



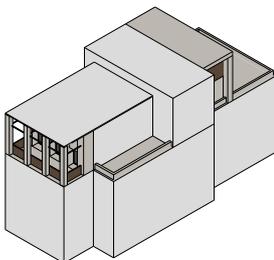
٣. المظلات
عناصر تظليل خفيفة لتقليل تعرض النوافذ والأبواب لأشعة الشمس



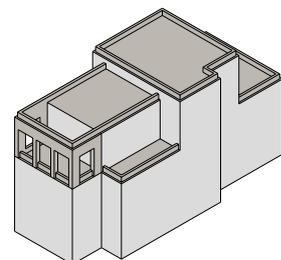
٦. البروزات والهياكل الخفيفة
عناصر تظليل مبنية من هياكل خشبية أو معدنية عادة ما تكون في مساحات السطوح أو كشرفات بارزة عن جسم المبنى



٥. الفتحات
النوافذ والتجويفات المصمتة التي تشكل تقسيم الواجهات الخارجية

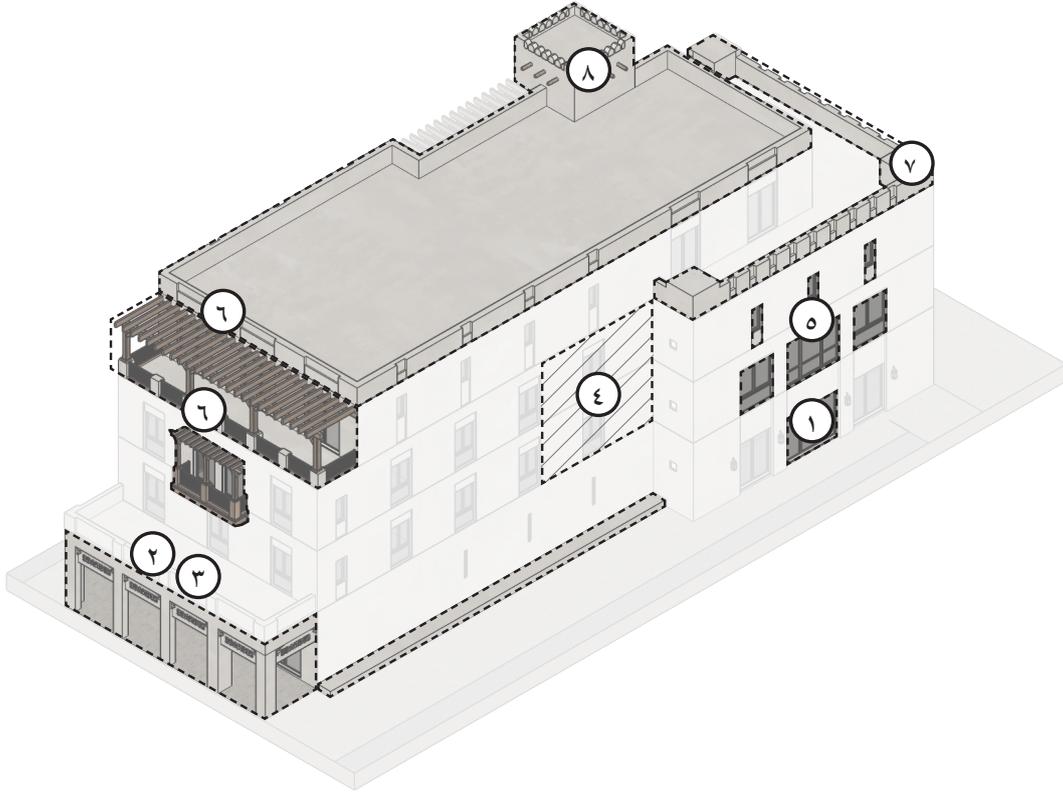


٨. السطوح
المساحات الخارجية العلوية فوق كتل المبنى ويمكن أن تكون مفتوحة للسماء أو مغطاة بمقصورات خارجية

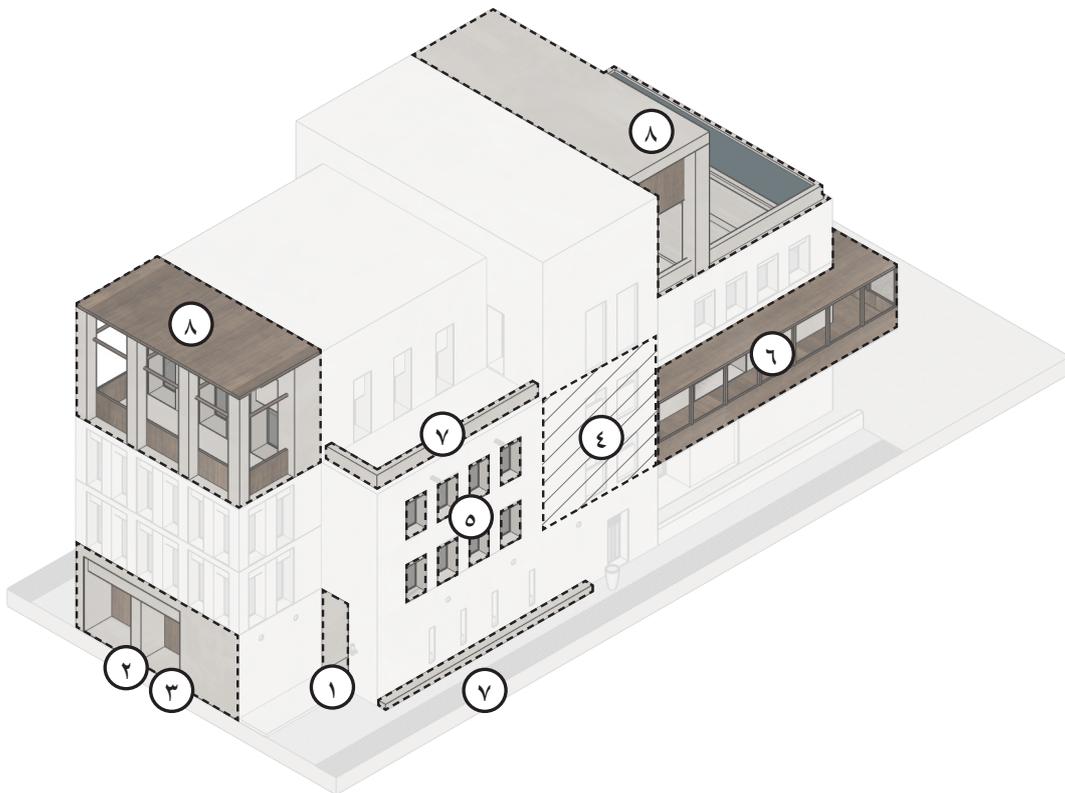


٧. الحواف
تصويينات الأسطح العلوية وجدران ذرى المبنى التي تشكل النهايات العلوية للكتل

النهج التقليدي



النهج المعاصر



شكل ٥٨. مثال على تشابه العناصر المعمارية مع اختلاف معالجتها بالنمطين التقليدي والمعاصر

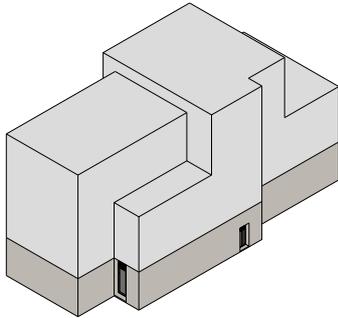
٤-٤-٢ المداخل

العتبة بين المجال العام والخاص، أو بين المساحات الخارجية والداخلية

- تعتبر المداخل عنصرًا أساسيًا على مستوى الدور الأرضي وينبغي التأكيد عليها وتعزيز حضورها بصريًا.

- يمكن التأكيد على مداخل المباني وتعزيزها من خلال:

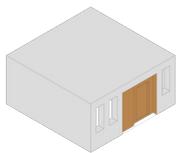
- معالجة الكتل
- معالجة الزوايا
- الحجم
- التناظر الموضعي
- التشكيلات الزخرفية



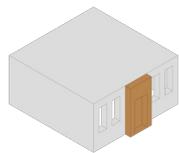
شكل ٥٩. مداخل المباني

نماذج المعالجة

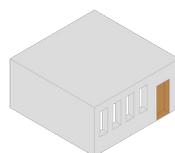
شكل ٦٠. نماذج لمعالجة مداخل المباني



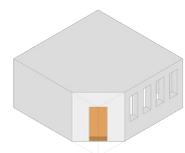
نموذج ا د - مدخل متراجع



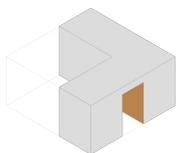
نموذج ا ج - مدخل بارز



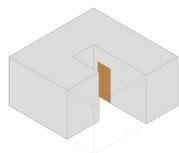
نموذج ا ب - مدخل غير متناظر



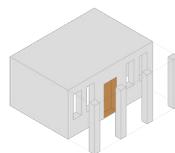
نموذج أ١ - مدخل زاوية



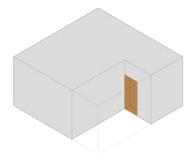
نموذج ا ح - مدخل فناء



نموذج ا ز - مدخل غير مباشر



نموذج ا و - مدخل رواق



نموذج ا هـ - مدخل جانبي

أمثلة



مثال م٣ -
مدخل واسع



مثال م٢ -
مدخل متراجع



مثال م١ -
مدخل طويل



مثال ت٥ -
مدخل واسع



مثال ت٤ -
مدخل متراجع



مثال ت٣ -
مدخل بعتبة
علوية



مثال ت٢ -
مدخل متراجع مع
قوس



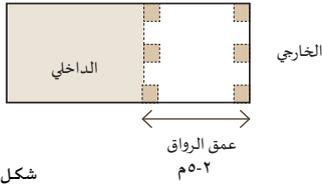
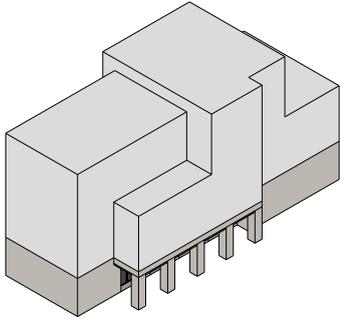
مثال ت١ -
مدخل طويل

شكل ٦١. أمثلة لمداخل المباني بأنماط تقليدية ومعاصرة

٤-٤-٣ الأروقة

مساحة خارجية مظلة تتكون من سقف أو بناء علوي مدعوم بصف من الأعمدة.

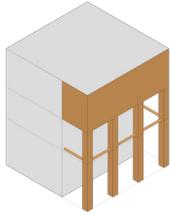
- تعتبر الأروقة مثلاً لمعالجات الواجهات التجارية التي يمكن تنفيذها على كل من الممر الحضري والممشى المشترك على الواجهة البحرية.
- يمكن استخدام الأروقة كعنصر بنائي لتحقيق متطلبات حد البناء وتأطير المساحات الخارجية دون احتسابها ضمن المساحة الطابقية.
- يوصى بألا يقل عمق الرواق عن ٢م وألا يزيد عن ٥م.
- يمكن أن تستخدم الأروقة للسماح بالامتداد الخارجي لوظائف المبنى وتوفير مناطق مظلة للجلوس



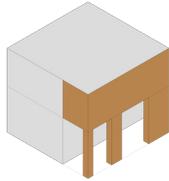
شكل ٦٢. الأروقة الخارجية

نماذج المعالجة

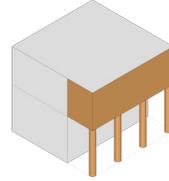
شكل ٦٣. نماذج لمعالجة الأروقة



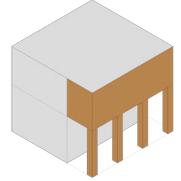
نموذج ٥٢ - أعمدة مزدوجة الارتفاع



نموذج ج٢ - أعمدة ذات تناغم



نموذج ب٢ - الأعمدة الدائرية

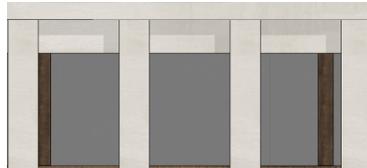


نموذج أ٢ - الأعمدة المثلثة

أمثلة



مثال ج٣ - الأروقة مزدوجة الارتفاع



مثال ج٢ - الأروقة العمودية



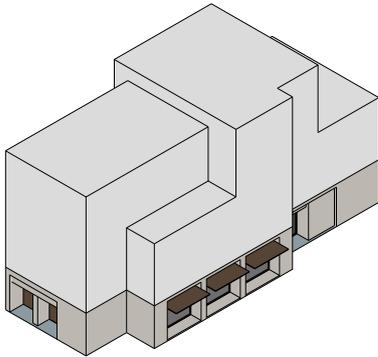
مثال ج١ - الأروقة العريضة

شكل ٦٤. أمثلة لأروقة بأنماط معاصرة

٤-٤-٤ المظلات

هيكل خفيفة لتقليل تعرض النوافذ والأبواب لأشعة الشمس

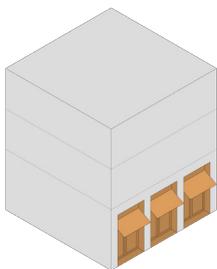
- يمكن وضع المظلات للإشارة إلى الأنشطة والمحلات التجارية.
- يمكن إضافة مواد وتزيينات مختلفة إلى المظلات التي تعكس هوية المكان، بما في ذلك الخشب والأقمشة والمعادن
- يوصى بالحفاظ على ارتفاع متماثل في المظلات المتجاورة على نفس الواجهة.



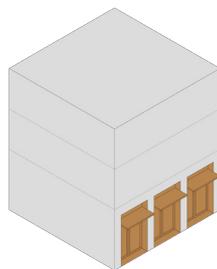
شكل ٦٥. المظلات

نماذج المعالجة

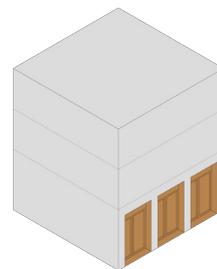
شكل ٦٦. نماذج لمعالجة المظلات



نموذج ٣ ج - مظلات من النسيج



نموذج ٣ ب - مظلات بارزة



نموذج ٣ أ - مظلات متراجعة

أمثلة



مثال ١ - مظلات بارزة

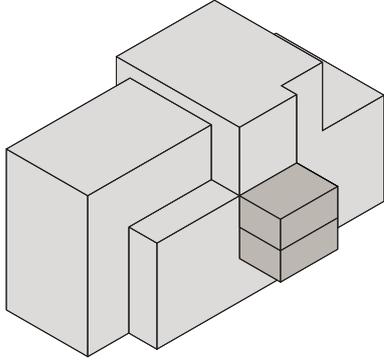


مثال م ١ - مظلات من الخشب

شكل ٦٧. أمثلة للمظلات بأنماط تقليدية ومعاصرة

٤-٤-٥ الجسور

هياكل معلقة تربط الطوابق العلوية بين المباني القائمة على قطع أراض متجاورة تابعة لنفس المالك.

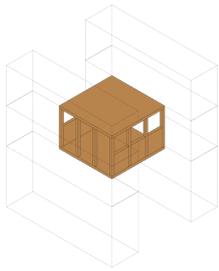


- تراعى في تصميم الجسور ضوابط البناء ذات الصلة الواردة في القسم ٥-١ فيما يخص عمق الجسور وارتفاعها عن سطح الأرض.
- يمكن أن يحتوي الجسر على أجزاء وظيفية.
- يمكن أن يعمل الجسر كرابط بين المباني المختلفة مع تحرير المستوى الأرضي للممرات المؤدية إلى المشى الساحلي من الشارع العام.
- لا يجوز تنفيذ الجسور إلا في الواجهات الجانبية للمباني فوق سكك المشاة المشتركة.
- تكون المعالجة المعمارية للجسر متوافقة مع الإرشادات المعمارية العامة ومعالجات المبنى.

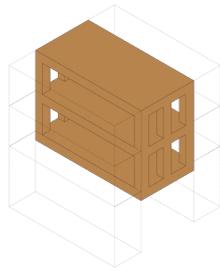
شكل ٦٨. الجسور

نماذج المعالجة

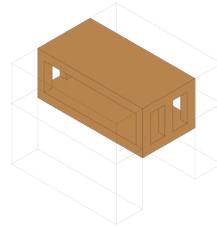
شكل ٦٩. نماذج لمعالجة الجسور



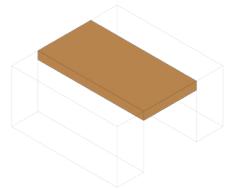
نموذج ٦٤ - جسر الشرفة



نموذج ٦٥ - جسر متعدد الطوابق



نموذج ٦٦ - جسر وظيفي



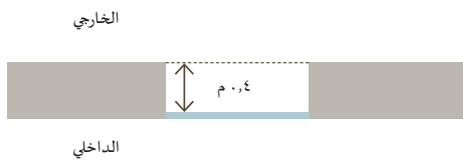
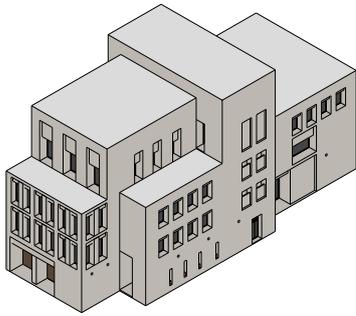
نموذج ٦٧ - جسر مكشوف



شكل ٧٠. معايير تطبيق الجسور بين المباني

٤-٤-٦ الفتحات

تشمل النوافذ والأبواب والتجويفات المصممة. وتساعد على تقسيم الواجهات وخلق الإيقاع والانتظام والتناظر في تشكيلها.

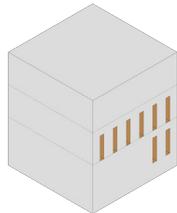


- يوصى أن تكون نسبة فتحات الواجهة على الممر الحضري والممشى الساحلي بحيث تحقق نسبة ٤٠:٦٠ بين المصمت والمفتوح على كامل الواجهة. حيث يؤدي ذلك إلى تعزيز واجهة المبنى على الفراغ العام.
- يوصى أن تكون نسبة الواجهات الجانبية بين المصمت والمفتوح ٣٠:٧٠ لتعزيز الخصوصية بين المباني على امتداد ٦ أمتار من سكك المشاة.
- يوصى أن تتراجع الفتحات عن السطح الخارجي للواجهة بمقدار ٤٠ سم على الأقل للإيحاء بعمق الواجهة واستغلال تأثير الظل في تشكيلها.

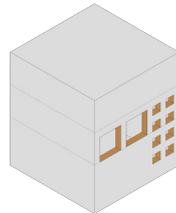
شكل ٧١. الفتحات الخارجية

شكل ٧٢. نماذج لمعالجة الفتحات الخارجية

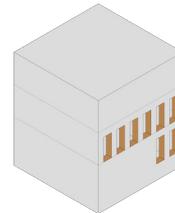
نماذج المعالجة



نموذج ج- فتحات ضيقة



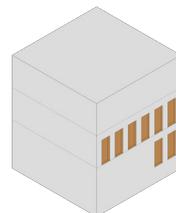
نموذج ب- فتحات واسعة



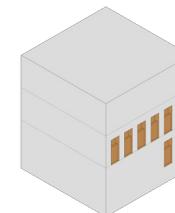
نموذج أ٥ - فتحات طويلة



نموذج و٥ - فتحات دائرية



نموذج هـ - فتحات متراجعة



نموذج د٥ - فتحات غير مباشرة

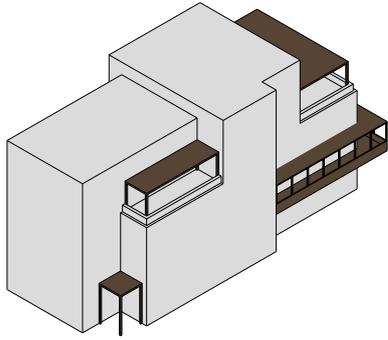
شكل ٧٣. أمثلة للفتحات الخارجية بأنماط تقليدية ومعاصرة

أمثلة

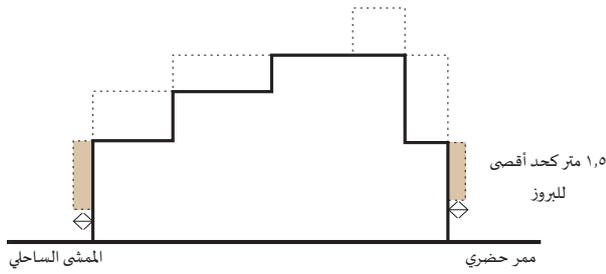


٤-٤-٧ الهياكل الخارجية الخفيفة

بروزات معلقة تبنى كهياكل خفيفة من الخشب أو ما شابهه وتوفر مساحات خارجية مظلمة



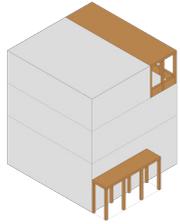
- يتناسب حجم البروزات الخارجية مع الأهمية النسبية له ضمن نطاق المبنى، ويمكن استغلالها لإضفاء تباين تشكيلي في معالجة الواجهات والكتل.
- يعد الخشب المادة المفضلة لاستخدامها في البروزات، ويفضل تمييزها عن باقي جسم المبنى باللون والملمس.
- ينبغي ألا يتجاوز عمق البروز من جهة الممر الحضري والواجهة الساحلية ١,٥ م
- ينبغي ألا تطبق البروزات على الواجهات الجانبية إلا في حالة عمل البروزات في الزوايا.



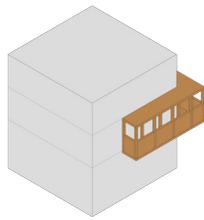
شكل ٧٤. الهياكل الخارجية الخفيفة

نماذج المعالجة

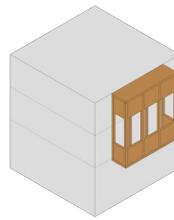
شكل ٧٥. نماذج لمعالجة الهياكل الخارجية الخفيفة



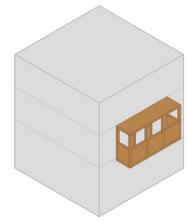
نموذج ٥٦ - تعريشات السطح والأرض



نموذج ٥٦ ج - بروز زاوية



نموذج ٥٦ ب - بروز مزدوج الارتفاع



نموذج ٥٦ أ - بروز جانب واحد

شكل ٧٦. أمثلة للهياكل الخارجية الخفيفة بأنماط تقليدية ومعاصرة

أمثلة



مثال ١ - هيكل خشبي بارز بمعالجة تقليدية



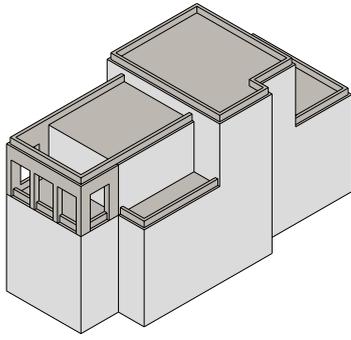
مثال ٢ - هيكل خشبي بارز شبه مصممت



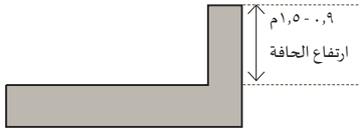
مثال ٣ - هيكل خشبي بارز مزدوج الارتفاع

٤-٤-٨ جدران الذروة

جدران التصوينات العلوية فوق مستوى السطح أو الشرفات والتي تشكل الحواف العلوية للمباني.



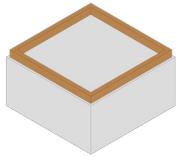
- تعتبر التصوينات عنصرًا أساسيًا في تحقيق النمط المعماري المحلي ومعالجة رأس المبنى.
- يمكن إضافة تصوينات في أي مساحة خارجية على السطح أو الشرفة.
- تعد التصوينات أداة مفيدة لتغطية العناصر والمعدات الميكانيكية الخارجية ووحدات التكييف.
- يوصى ألا يقل ارتفاع جدار الذروة عن ٩٠ سم وألا يزيد عن ١٥٠ سم.



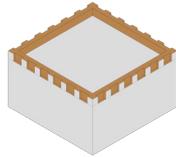
شكل ٧٧. جدران الذروة

شكل ٧٨. نماذج لمعالجة جدران الذروة

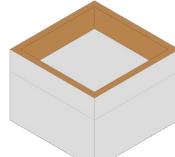
نماذج المعالجة



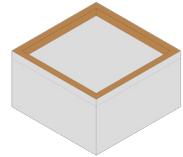
نموذج ٧د - حواف متراجعة



نموذج ٧ج - حواف مزخرفة

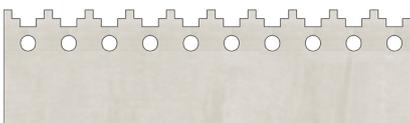


نموذج ٧ب - حواف مرتفعة



نموذج ٧أ - حواف منخفضة

أمثلة



مثال ٣ - حافة مزخرفة



مثال ١ - حافة مزخرفة



مثال ١م - حافة متراجعة



مثال ٤ - حافة مزخرفة



مثال ٢ - حافة مزخرفة



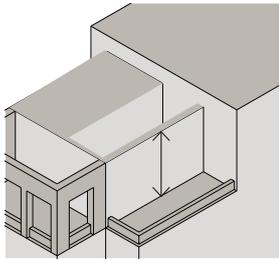
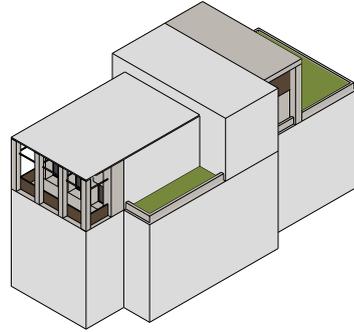
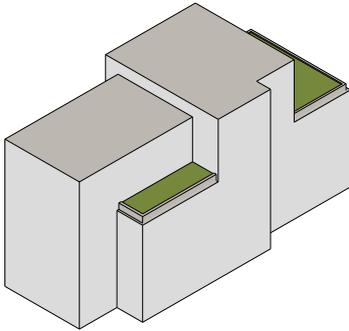
مثال ٢م - حافة مبسطة

شكل ٧٩. أمثلة لجدران الذروة بأنماط تقليدية ومعاصرة

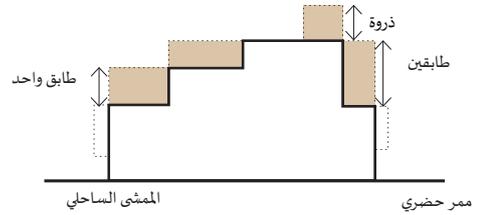
٤-٤-٩ السطوح

معالجة المسطحات الخارجية في أعلى المباني.

- يمكن أن تبرز مقصورات أو هياكل السطح عن كتلة المبنى وتساهم في تحقيق الطابع المعماري المحلي.
- يمكن أن تكون الشرفات غير المأهولة على السطح شبه مغطاة بهياكل خفيفة.
- يؤدي التباين في تشكيل كتل المبنى إلى وجود سطوح وشرفات تعامل كمساحات خارجية خاصة.
- تتيح الإرشادات مجموعة متنوعة من الطرق لتفعيل واستغلال السطوح الخارجية سواء كمساحات جامدة أو نشطة.
 - أمثلة المساحات الجامدة: السطوح الخضراء، الألواح الشمسية، مساحة المعدات الميكانيكية
 - أمثلة المساحات النشطة: مساحة خارجية لمقهى/مكتب، شرفة سكنية خاصة، صالة على السطح للضيافة.
- ينبغي حجب المعدات الميكانيكية في السطوح الخارجية عن نطاق الرؤية في المساحات المفتوحة.

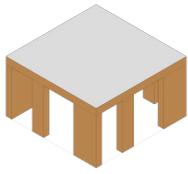


مساحة المعدات الميكانيكية شبه المغلقة

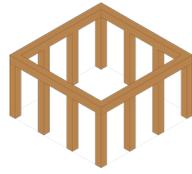


شكل ٨٠. معايير السطوح الخارجية

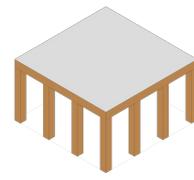
نماذج المعالجة



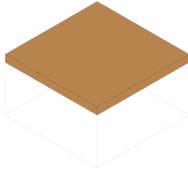
نموذج أ - أعمدة ذات تناغم



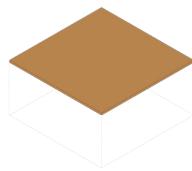
نموذج ب - سطح مفتوح



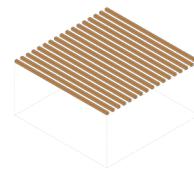
نموذج أ٨ - أعمدة منتظمة



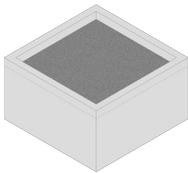
نموذج أ٩ - سطح ثقيل



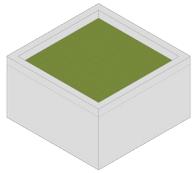
نموذج أ٥ - سطح خفيف



نموذج أ٨ - سطح مظلل



نموذج أ٧ - سطح من الحصى



نموذج أ٦ - سطح أخضر



نموذج أ٩ - سطح مبسط

شكل ٨١. نماذج لمعالجة السطوح الخارجية

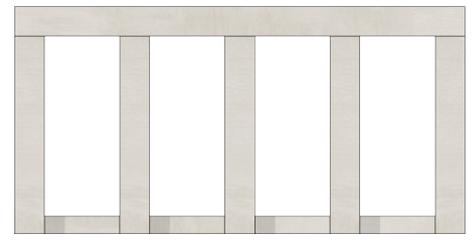
أمثلة



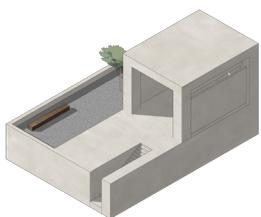
مثال ٣ - هيكل سطح خفيف



مثال ٢ - هيكل سطح مصممت



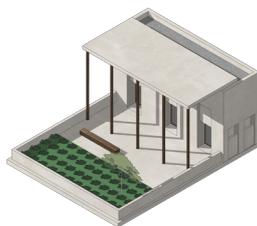
مثال ١ - هيكل سطح مبسط



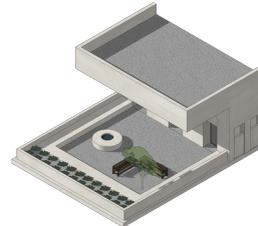
مثال ٥ - سطح مظلل وأخضر



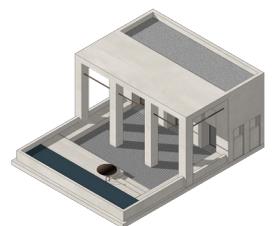
مثال ٤ - سطح مظلل



مثال ٣ - سطح أخضر مع تعريشة



مثال ٢ - سطح من الحصى



مثال ١ - سطح مبسط

شكل ٨٢. أمثلة لمواد وأنماط السطوح الخارجية

تركت هذه الصفحة فارغة عمدًا

٤-٤-١٠ الألوان والمواد

- ينبغي أن تكون مواد البناء المستخدمة عالية الجودة ومتناسقة.
- يمكن تكملة مواد البناء السائدة بمواد ثانوية أخرى قد لا تكون مناسبة في مساحات كبيرة من الواجهة.
- يمكن استخدام المواد الثانوية التي لن تكون مقبولة بشكل عام في مساحات كبيرة من الواجهة في مناطق محدودة من الواجهة لإبراز المعالم المعمارية.
- ينبغي أن تستخدم في المباني مواد أساسية بنسبة لا تقل عن ٦٥٪ من واجهة كل مبنى.
- لا ينبغي استخدام المواد الثانوية كتكسية أساسية لواجهات المباني ولا يزيد استخدامها عن ٣٥٪ من واجهة كل مبنى.



شكل ٨٣. تصنيف المواد الخارجية للمباني

نماذج الألوان



ج ٧٦١١ ج ٧٦٠٤ ج ٧٥٩٠



الجص

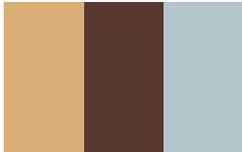


الحجر الرملي



الجير

المواد الرئيسية الحجر والجص



ج ٥٥١ ج ١٦١ ج ١٦١



الخشب المطلي



الخشب القاتم



الخشب الفاتح

الأعمال



ج ٧٥٩٥ ج ٤٤٧ ج ٧٥٣٩



نحاس أو برونز



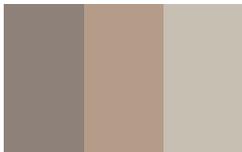
حديد داكن



حديد ستينلس

المعادن

المواد الثانوية



ج ٤٢٨ ج ٧٥٢١ ج ٤٠٣



الخامة ١



الخامة ٢



الخامة ٣

النسيج

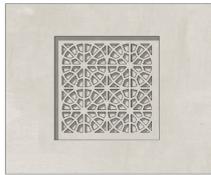
شكل ٨٤. أمثلة للمواد الملائمة للطابع المعماري المحلي



شكل ٨٥. العناصر الزخرفية في المباني

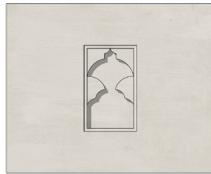
- تعتبر مواد الزخرفة من الحجر والجص والخشب عناصر إضافية يمكن أن تعزز ملامح الهوية المحلية للمبنى وتبرز مختلف عناصره.
- تُعد الحشوات عنصراً مميزاً يتم وضعه فوق الفتحات والمداخل الرئيسية لتعزيز حضور الفتحات على واجهة المبنى.
- يمكن أن تحوي الأعمال الخشبية على ثقوب وزخرفة للسماح بوجود فتحات للإضاءة مع الحفاظ على الخصوصية.
- تكون الزخارف بمثابة لمسة نهائية وتشغل ما يصل إلى ٥٪ كحد أقصى من واجهة المبنى الإجمالية.
- يلائم استخدام الزخارف بشكل أكبر النهج التقليدي في تأويل الطابع المحلي.

نماذج الزخرفة



الزخارف المتكررة

الجص



الحشوات



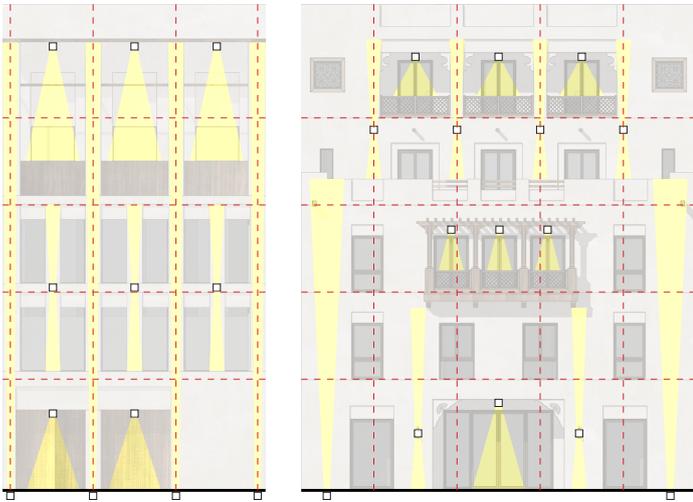
النقوشات المتكررة

الأعمال
الخشبية



شكل ٨٦. أمثلة للزخارف الملائمة للطابع المعماري المحلي

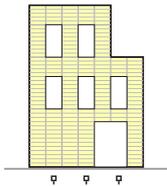
٤-٤-١٢ إضاءة الواجهات



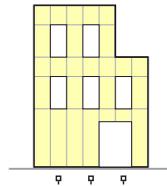
- ينبغي أن يراعى توزيع الإضاءة عبر الواجهة تشكيل العناصر المعمارية وأن يكمل تناغم شكل الواجهة.
- ينبغي استخدام الألوان الفاتحة والطبيعية للإضاءة وتجنب الألوان المتنافرة مع الطابع المعماري المحلي.
- ينبغي استخدام درجات هادئة وموجبة من الإضاءة وتجنب الإضاءة الساطعة والتلوث الضوئي.

شكل ٨٧. أمثلة إضاءة الواجهات

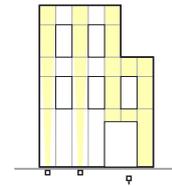
اعتبارات تصميمية



كشف تفاصيل الواجهة من خلال الإضاءة الخافتة على الأسطح



إضاءة الواجهة بشكل موحد

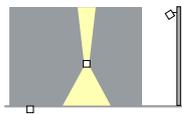


تحديد توزيع الإضاءة المناسب

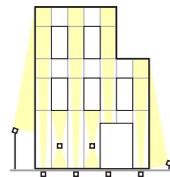
- الإضاءة الخافتة على الأسطح توضح تفاصيل الواجهات بظلال قوية
- الضوء الخافت على الأسطح فعال بشكل خاص في إظهار التداخل للأسطح والنقوش الزخرفية

- تبرز إضاءة الواجهة الموحدة أبعاد المبنى ككل
- تخلق إضاءة الواجهة بشكل موحد انطباعًا عاليًا بالسطوع حتى مع الإضاءة المنخفضة

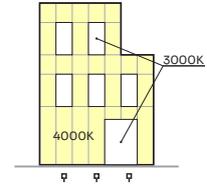
- يمكن تنفيذ مجموعة متنوعة من مفاهيم الإضاءة، بدءًا من الإبراز الدقيق للتفاصيل الصغيرة على الواجهات ذات توزيعات الضوء الضيقة إلى الإضاءة الكاشفة الموحدة للواجهة بواسطة توزيعات الضوء



الاختيار الصحيح للتركيبات ومواقعها



توجيه الضوء بشكل صحيح



الاستخدام الصحيح للإضاءة الألوان والتباينات

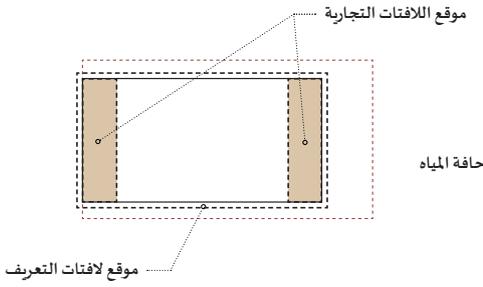
- تحديد موقع وحدات الإنارة على الأرض أو المبنى أو الأعمدة بتفاصيل عالية الجودة
- يُسمح باستخدام المصابيح الأرضية المخفية بينما يتم رؤية تأثير الإضاءة فقط
- يُسمح بمصابيح الواجهة كعنصر تصميم مخفي

- توجيه الضوء إلى المكان المحدد بالضبط - وليس خارجه
- التأكد من محاذاة المصابيح بشكل صحيح بحيث لا يضيء أي ضوء في سماء الليل لتجنب التلوث الضوئي

- تعزز ألوان الإضاءة المختلفة الطبيعة الدقيقة للواجهة
- الألوان الفاتحة الدافئة مثل درجة ٣٠٠٠ كلفن مناسبة للمواد ذات الألوان الدافئة مثل الخشب
- الألوان الفاتحة الباردة مثل درجة ٤٠٠٠ كلفن مناسبة للأسطح ذات الألوان الباردة مثل الجص

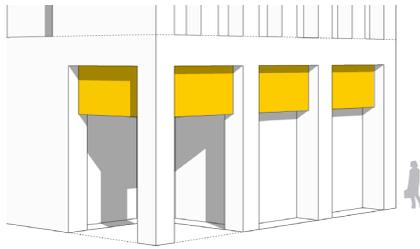
شكل ٨٨. اعتبارات إضاءة الواجهات

- ينبغي تصميم اللافتات ووضعها بشكل متناسب مع التشكيل المعماري للمبنى دون أن تشكل عناصر فاصلة لتشكيل الواجهات.
- ينبغي أن تكون اللافتات متناعمة مع الخامات والألوان المستخدمة في المباني والمرافق العامة وأن تراعي الطابع البصري للهوية المحلية.
- ينبغي أن تقوم اللافتات بإيصال المعلومة بشكل فعال وفي المواقع المناسبة دون أن تغطي على العناصر المعمارية أو عناصر تنسيق المساحات المفتوحة.
- يتركز وضع اللافتات التجارية على الواجهتين الأمامية والخلفية للمبنى ويمكن وضع اللافتات التعريفية والإرشادية على أي من الواجهات.
- تراعى المعايير الواردة أدناه في تصميم واختيار نوع اللافتات الإرشادية والإعلانية.



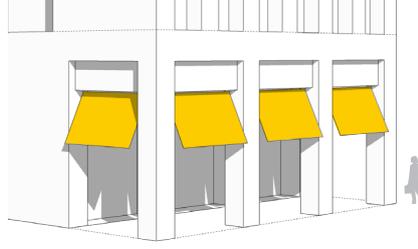
شكل ٨٩. مواقع اللوحات الإرشادية

أنواع اللافتات واعتباراتها التصميمية



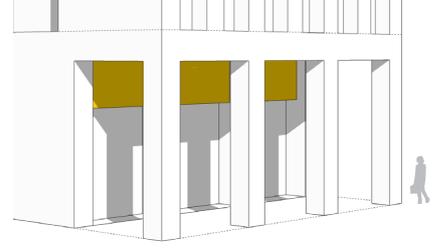
لافتات المظلة المسطحة

- لا تزيد مساحتها عن ٤,٥ م^٢
- لا يزيد ارتفاعها عن ١,٥ م
- ترتفع الحافة السفلية ٢,٦ م على الأقل فوق مستوى الأرض
- غير بارزة خارج واجهة المبنى
- لا تعيق أو تتداخل مع أي لافتة مرورية



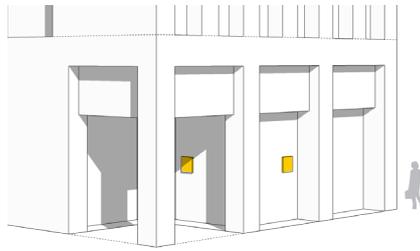
لافتات المظلة الزاوية

- لا تزيد مساحتها عن ٤,٥ م^٢
- لا يزيد ارتفاعها عن ١,٥ م
- ترتفع الحافة السفلية ٢,٦ م على الأقل فوق مستوى الأرض
- بارزة بزوايا مائلة خارج واجهة المبنى
- لا تعيق أو تتداخل مع أي لافتة مرورية



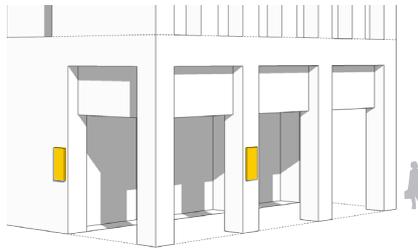
لافتات علوية

- لا تزيد مساحتها عن ٤,٥ م^٢
- لا يزيد ارتفاعها عن ١,٥ م
- ترتفع الحافة السفلية ٢,٦ م على الأقل فوق مستوى الأرض



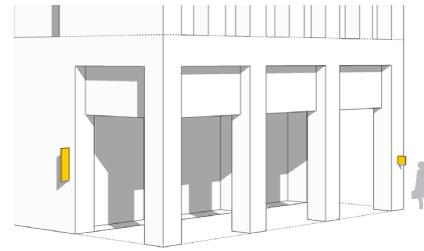
لافتات النوافذ

- لا تزيد مساحتها عن ٠,٧٥ م^٢
- لا يزيد ارتفاعها عن ١,٥ م
- ترتفع الحافة السفلية ١,٦ م على الأقل فوق مستوى الأرض
- لا تغطي أكثر من ٢٠٪ من سطح النافذة
- مثبتة على نوافذ واجهة المبنى
- لا تعيق أو تتداخل مع أي لافتة مرورية



لافتات الجدران المسطحة

- لا تزيد مساحتها عن ٠,٧٥ م^٢
- لا يزيد ارتفاعها عن ١,٥ م
- ترتفع الحافة السفلية ١,٦ م على الأقل فوق مستوى الأرض
- مثبتة على واجهة المبنى
- لا تغطي أي نافذة أو باب أو معالم معمارية
- لا تعيق أو تتداخل مع أي لافتة مرورية

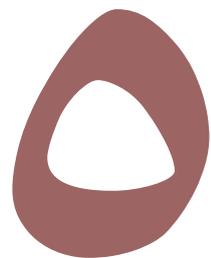


لافتات الجدران البارزة

- لا تزيد مساحتها عن ٠,٧٥ م^٢
- لا يزيد ارتفاعها عن ١,٥ م
- ترتفع الحافة السفلية ١,٦ م على الأقل فوق مستوى الأرض
- بارزة بزوايا قائمة خارج واجهة المبنى
- لا تعيق أو تتداخل مع أي لافتة مرورية

شكل ٩٠. أنواع ومعايير اللوحات الإرشادية

يقدم هذا الفصل ملخصًا موجزًا لجميع الضوابط الإلزامية التي تم استعراضها خلال الأجزاء الأربعة السابقة للدليل مع الرسومات التوضيحية والجداول المصاحبة لها.





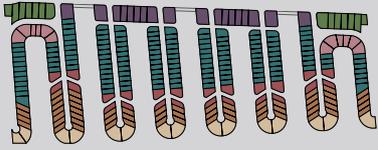
ملخص الضوابط

١-٥ ملخص الضوابط

الفئة ١

الف

الفئات التنظيمية

الأراضي المائلة الشارع والواقعة الأصابع الـ	الأراضي ذات الشكل نصف الدائري الواقعة على نهايات الأصابع الداخلية للحي والتي تتمتع بإطلالات مفتوحة على البحر		المخطط التنظيمي
---	--	--	-----------------

ضوابط استخدامات الأراضي

- ١,١ تخضع خيارات الاستخدام المتاحة لكل أرض للاستخدامات المشار إليها كاستخدامات مسموحة أو مشروطة في (جدول ١) تبعاً لتصنيف الأرض في المخطط التنظيمي (شكل ١١).
- ١,٢ يجب تطبيق الاستخدام المنتقى حسب تعريفه واشتراطاته الواردة في (جدول ٢).
- ١,٣ يتم حساب متطلبات المواقع لكل استخدام حسب المساحة التأجيرية المخصصة له وفق معدلات توفير المواقع الواردة في (جدول ١).

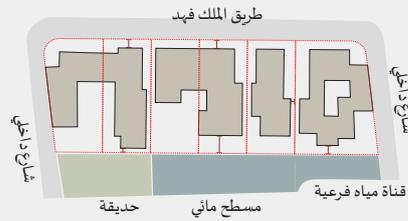
الدور الأرضي	الأدوار العليا	الدور الأرضي	الشروط	متطلبات مواقف السيارات	الاستخدام
■	■		<ul style="list-style-type: none"> مسموح على كل المخطط فيما عدا الأدوار الأرضية للفئات التي ينبغي أن تساهم في تنشيط المجال العام (الفئات ١، ٤، ٥، ٦، ٧). لا يسمح بالمساكن أو الفيلات المنفصلة. 	موقف سيارة واحد/ ١٠٠ م ^٢	سكني
	■	■	<ul style="list-style-type: none"> تقتصر فقط على الفئات التي من شأنها أن تساهم في تنشيط المجال العام أكثر من غيرها (الفئات ١، ٤، ٥، ٦، ٧). يسمح بها في الأدوار العليا للمباني المخصصة لمواقف السيارات في المنطقتين ٢ و ٣. 	موقف سيارة واحد/ ٢٠ م ^٢	تجاري (عالي الحركة)
□		□	<ul style="list-style-type: none"> مسموح به فقط في الدور الأرضي. يجب ألا يتعدى نسبة ١٥٪ من مساحة الدور الأرضي. يجب أن تفتح إما على جانب الطريق أو على الواجهة الساحلية، غير مسموح بها في الممرات الجانبية. يعفى أول مرفق من نوعه على كل من الشوارع الداخلية من متطلبات المواقع. 	موقف سيارة واحد/ ٣٠ م ^٢	تجاري (منخفض الحركة)
■	■		<ul style="list-style-type: none"> مسموح على كل المخطط فيما عدا الأدوار الأرضية للفئات ١، ٤، ٥. غير مسموح بالمستشفيات أو بمرافق الرعاية الصحية التي تستقبل المرضى للمبيت أو التي بها أقسام الرعاية الطارئة. 	موقف سيارة واحد/ ٢٥ م ^٢	طبي (عيادات)
□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> لا يسمح بمرافق التعليم الرسمية (المدارس، أو الجامعات..). لا يسمح بالمرافق الكبيرة التي تتسع لأكثر من ١٠٠ فرد في التجمع الواحد. لا يجب أن تتعدى مساحة مناطق العروض والمعارض ٣٥٠ متر مربع. 	موقف سيارة واحد/ ٢٥ م ^٢	تعليمي / ثقافي
□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> لا يسمح بالمرافق الكبيرة التي تتسع لأكثر من ١٠٠ فرد في التجمع الواحد. لا يسمح بها على قطع الأراضي التي تقل مساحتها عن ٢٠٠٠ متر مربع. يعفى أول مرفق من نوعه على كل من الشوارع الداخلية من متطلبات المواقع. 	موقف سيارة واحد/ ٣٠ م ^٢	خدمات مجتمعية
■	■		<ul style="list-style-type: none"> مسموح على كل المخطط فيما عدا الأدوار الأرضية للفئات ١، ٤، ٥. غير مسموح بمساحات العمل غير المكتبية ذات الطبيعة الصناعية أو ما يشابه ذلك 	موقف سيارة واحد/ ٥٠ م ^٢	مكتبي
■	■	□	<ul style="list-style-type: none"> مسموح به في كامل الحي. يوصى بأن يجتمع مع استخدامات أخرى يمكن الوصول إليها في الدور الأرضي للفئات ١، ٤، ٥. 	موقف سيارة واحد/ ٧٥ م ^٢	فندقي
□	■	□	<ul style="list-style-type: none"> مسموح بها فقط في الأراضي التي تتعدى مساحتها ٢,٦٠٠ متراً مربعاً. يُسمح بالمرافق الرياضية الخارجية فقط على سبيل الاستخدامات التكميلية مع الاستخدامات الأخرى التي تتطلب مبان مغلقة. تحتسب مساحات الملاعب الخارجية ضمن حساب المواقع. 	موقف سيارة واحد/ ٢٥ م ^٢	رياضي / صحي
□			<ul style="list-style-type: none"> مسموح بها فقط في الأراضي التي تتعدى مساحتها ٢,٦٠٠ متراً مربعاً. ينبغي أن لا تقل المساحة الفاصلة بين مباني مواقف السيارات الواقعة على نفس الشارع عن ١٥٠ م. يراعى تناسب المعالجة المعمارية للواجهات مع الطابع المحلي مع إخفاء السيارات عن الخارج ووضوح طبيعة المبنى كمبنى مواقف. 	لا ينطبق	موقف سيارات

□ استخدام مشروط

■ استخدام مسموح

الارتدادات الأرضية

غير مطلوب	غير مطلوب	الشوارع الداخلية
لا ينطبق	لا ينطبق	الطريق الرئيسي
١٢ م	١٢ م	المسطحات المائنية
لا ينطبق	لا ينطبق	القنوات المائنية
لا ينطبق	لا ينطبق	الحدائق الجانبية
٣ م	٣ م	أراضي الجوار



ضوابط البناء

الارتدادات والارتفاعات ومساحات البناء

الارتدادات

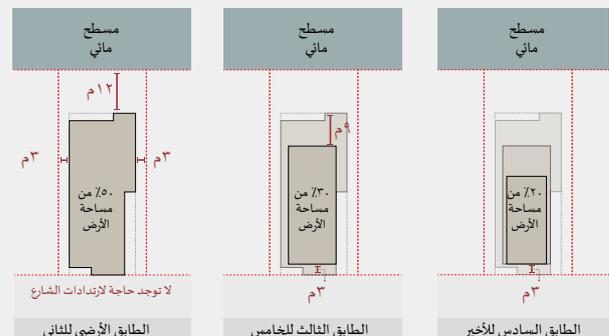
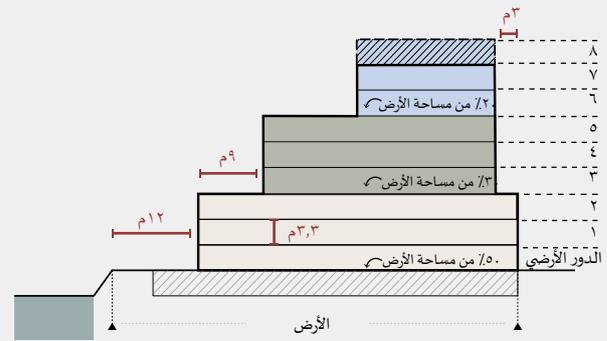
- ١,٤ لا يشترط الارتداد عن حد الشارع من الطابق الأرضي إلى الثاني على جميع الأراضي، مع مراعاة التماس مع حد الشارع حسب متطلبات حد البناء في البند ١,١٩، باستثناء المباني الواقعة على طريق الملك فهد فترتد ٦ م عن الطريق.
- ١,٥ يجب تطبيق ارتداد علوي بمسافة ٣ م عن الواجهة الأمامية بدءاً من الطابق الثالث حتى الأخير.
- ١,٦ يجب الارتداد بمسافة ٣ م لجميع الطوابق عن حد الأرض من جهة الجار، وتعامل الحدائق الجانبية معاملة الجار.
- ١,٧ يجب الارتداد بمسافة ١٢ م من الطابق الأرضي إلى الثاني عن حد الأرض من جهة الساحل، وتطبق على الأراضي المحاذية لقنوات المياه الفرعية ارتداد بمقدار ٦ م (بدلاً من ١٢ م) عن حد الأرض المحاذي للقناة.
- ١,٨ يجب تطبيق ارتداد علوي بمسافة ٩ م عن الواجهة الخلفية بدءاً من الطابق الثالث حتى الأخير.

الارتفاعات

- ١,٩ يجب ألا يتجاوز ارتفاع المباني ٣٦ م أو ٨ طوابق بحد أقصى، بداية من مستوى الرصيف، وتطبق الحد الأقصى حسب ما يتوصل إليه أولاً. مع مراعاة ما يلي:
- يحتسب الارتفاع إلى ذروة جدار تصويينة سطح المبنى وتستنئى من حد الارتفاع هياكل السطح غير المغلقة.
 - تستثنى أدوار القبو بالإضافة إلى دور مواقف واحد من حساب عدد الأدوار.
- ١,١٠ يجب ألا يقل صافي ارتفاع الدور عن ٣,٣ م، ويمكن تخفيض صافي ارتفاع الدور إلى ٣ م للقبو.
- * تستثنى من ضوابط الارتفاعات المباني المخصصة لمواقف السيارات ويرجع في ضوابطها إلى القسم ٢-٦.

مساحات البناء

- ١,١١ يجب ألا تتجاوز مساحة البناء ٥٠٪ من مساحة الأرض لكل طابق بدءاً من الطابق الأرضي إلى الثاني.
- ١,١٢ يجب ألا تتجاوز مساحة البناء ٣٠٪ من مساحة الأرض لكل طابق بدءاً من الطابق الثالث إلى الخامس.
- ١,١٣ يجب ألا تتجاوز مساحة البناء ٢٠٪ من مساحة الأرض لكل طابق بدءاً من الطابق السادس إلى الأخير.
- * تستثنى من ضوابط المساحات المباني المخصصة لمواقف السيارات ويرجع في ضوابطها إلى القسم ٢-٦.



الفئة ٧

الفئة ٦

الفئة ٥

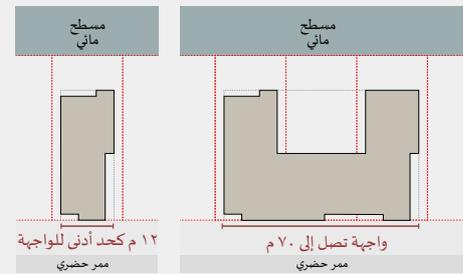
الفئة ٤

الفئة ٣

| غير مطلوب (مع الالتزام بحد البناء) |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| لا ينطبق |
| ٦ م | ٦ م | ١٢ م | ١٢ م | ١٢ م |
| لا ينطبق |
| لا ينطبق |
| ٦ م | ٦ م | ٣ م | ٣ م | ٣ م |
| لا ينطبق |
| لا ينطبق |
| ٣ م | ٣ م | ٣ م | ٣ م | ٣ م |

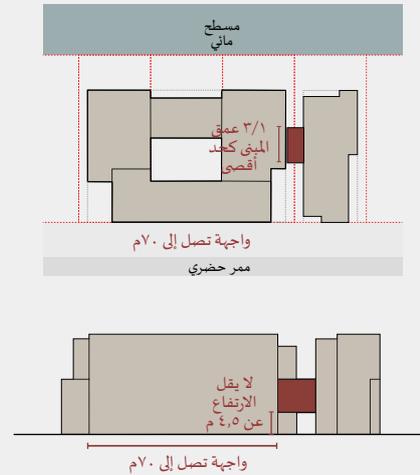
طول الواجهة

١,١٤ يجب ألا يقل طول الواجهة الرئيسية للمبنى (واجهة الشارع) عن ١٢ م.
 ١,١٥ يجب ألا يزيد طول الواجهة المتصلة للمبنى على الشارع عن ٧٠ م بدون ممر نافذ إلى المشى الساحلي.



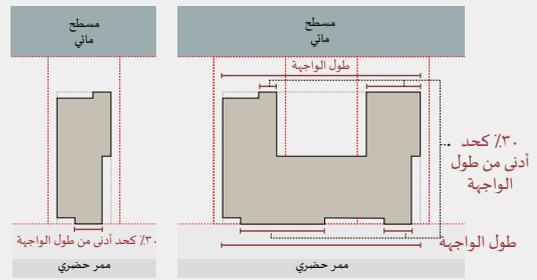
الجسور الرابطة بين المباني

١,١٦ يجب ألا يتجاوز طول الضلع الموازي لحد المبنى المجاور من كتلة الجسر ثلث طول الواجهة الجانبية الأطول من المبنىين المحاذيين للجسر كحد أقصى.
 ١,١٧ يجب ألا يتجاوز ارتفاع كتلة الجسر ثلاثة طوابق وألا تعلو ذروتها عن ذروة المبنىين المرتبطين بالجسر.
 ١,١٨ يجب ألا يقل ارتفاع أسفل كتلة الجسر عن مستوى أرضية الممر الجانبي عن ٤,٥ م كحد أدنى، وذلك للسماح بمرور عربات الطوارئ بين المباني.



حدود البناء

- ١,١٩ يجب أن يقع حد البناء على ما لا يقل عن ٣٠٪ من كل خط من خطوط الارتداد لجميع واجهات المبنى على مستوى الدور الأرضي، ويعامل حد الأرض من جهة الشارع معاملة خط الارتداد للأراضي التي لا يشترط عليها الارتداد من جهة الشارع.
- * تستثنى الأراضي المصنفة ضمن الفئتين ١ و ٢ من لزوم تطبيق حد البناء للواجهة الأمامية المحاذية للشارع.



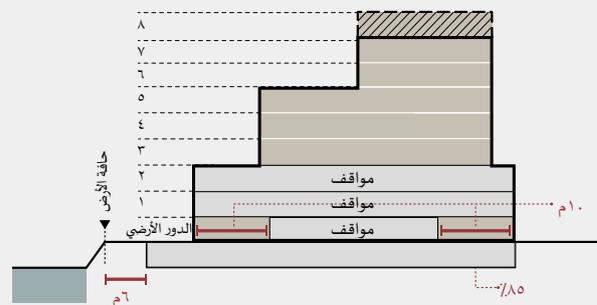
ضوابط مواقف السيارات

الضوابط العامة لمواقف السيارات

- ٢,١ يجب توفير المواقف لكل مبنى حسب متطلبات المواقف لكل استخدام وفق (الجدول ١). ويتم حساب إجمالي المساحة الطابقية لكل استخدام على حدة وحساب المواقف بتطبيق معامل المواقف المطلوبة المحدد له في الجدول.
- ٢,٢ يمكن الاستعانة بمباني مواقف منفصلة لتوفير جزء من متطلبات المواقف لأي مبنى وفق الشروط التالية:
- ألا تستخدم المواقف الخارجية للاستخدامات السكنية.
 - ألا تزيد المواقف الموفرة خارج المبنى عن ٥٠٪ من احتياج المبنى.
 - ألا يبعد مبنى المواقف الخارجي أكثر من ٢٠٠ م عن المبنى الأساسي.
 - أن يتم تصريح المبنى الخارجي كمبنى مخصص للمواقف.
 - أن يتم تقديم ما يثبت تخصيص العدد المطلوب من المواقف للمبنى الأساسي حصرياً وعدم اشتراك مباني أخرى فيها.
- ٢,٣ في حال تعدد الاستخدامات في نفس المبنى، يمكن تقليل عدد المواقف الموفرة بتطبيق آلية مشاركة المواقف بين الاستخدامات حسب نسب الإشغال المذكورة في (الجدول ٣)، باستثناء الاستخدام السكني، ويجب في هذه الحالة تقديم دراسة تشغيلية تفصيلية لكيفية تطبيق آلية المشاركة بين المواقف مع ضمان توفر المواقف الكافية لكل استخدام في أوقات إشغاله.
- ٢,٤ يجب تقديم دراسة مروية تفصيلية للأثر المروري معدة من قبل استشاري متخصص في الحركة المرورية للموافقة على أي طلب استثناء أو تقليل من عدد المواقف من خلال مشاركة المواقف أو استخدام مبنى خارجي لتوفير جزء من احتياج المواقف.

ضوابط المواقف ضمن المباني

- ٢,٥ يجب توفير المواقف الخاصة بكل مبنى ضمن حدوده وعزلها بصرياً بشكل تام عن الفضاء العام.
- ٢,٦ يجب تراجع دور مواقف السيارات في القبو عن حد الأرض من جهة الساحل بمقدار ٦ م.
- ٢,٧ يجب أن تراجع مواقف السيارات في الدور الأرضي بما لا يقل عن ١٠ م عن الواجهتين الأمامية والخلفية للمبنى، ليتم وضع استخدامات أخرى مناسبة في هذه المساحات.
- ٢,٨ يمنع وقوف السيارات على الأرض خارج نطاق المبنى في منطقة الارتداد.



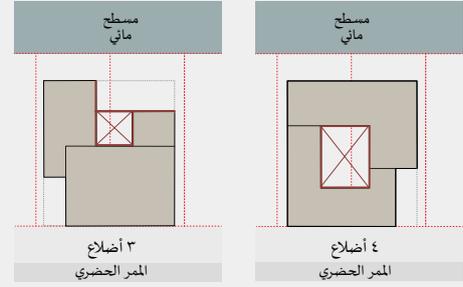
الأفنية

٢٠،١ يجب أن تحتوي المباني التي تزيد مساحة رقعتهما عن ١٥٠٠ م^٢ على أفنية داخلية مفتوحة.

٢١،١ يجب ألا تقل أبعاد الفناء الداخلي عن ٥ م لكل ضلع.

٢٢،١ يجب أن تحدد الفناء جدران مساحات مأهولة من المبنى من ٣ أضلاع كحد أدنى، وأن تتاح إمكانية الوصول إليه من المستوى الأرضي.

* تستثنى المباني المخصصة لمواقف السيارات والدور الأرضي لكافة المباني في حال استخدامه كدور مواقف من لزوم تطبيق الفناء الداخلي.



ضوابط المباني المخصصة لمواقف السيارات

٩،٢ يجب إتاحة الوصول إلى المبنى عن ٥٠٪ من مواقف السيارات في المباني المخصصة لذلك لمستخدمين من خارج المبنى مع إمكانية أن تكون المواقف مدفوعة الأجر.

١٠،٢ يجب ألا يتجاوز ارتفاع مبنى المواقف ٦ أدوار.

١١،٢ يجب ألا تتجاوز رقعة بناء مباني مواقف السيارات ٦٠٪ من مساحة الأرض يصل إلى ٤ أدوار من الدور الأرضي إلى الثالث وألا تستخدم هذه الأدوار لغير مواقف السيارات، مع إتاحة دمج استخدامات أخرى مع المواقف في الدور الأرضي.

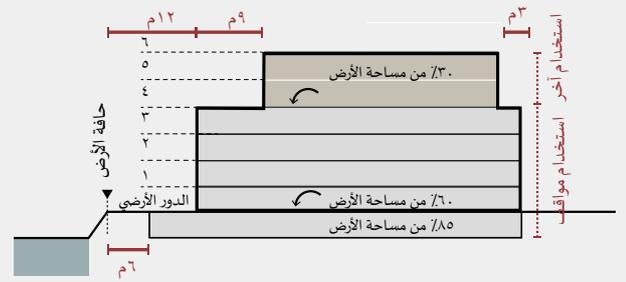
١٢،٢ يجب ألا تتجاوز المساحة الطابقية لكل من الدورين الرابع والخامس ٣٠٪ من مساحة الأرض، ويمكن وضع استخدامات أخرى غير المواقف فيها حسب لائحة الاستخدامات في (الجدول ١).

١٣،٢ يجب ألا تقل مساحة الأرض للمباني المخصصة لمواقف السيارات عن ٢٦٠٠ م^٢.

١٤،٢ يجب تطبيق ارتداد علوي ٣ م للطوابق من الرابع إلى الخامس من الواجهة الأمامية.

١٥،٢ يجب تطبيق ارتداد علوي ٩ م للطوابق من الرابع إلى الخامس من الواجهة الخلفية.

١٦،٢ يجب أن تطبق مباني وقوف السيارات جميع إرشادات وضوابط البناء الأخرى ما لم ينص على خلاف ذلك.



ضوابط مداخل مواقف السيارات

١٧،٢ يجب ألا يتجاوز عرض مدخل المواقف ٧ م للممرات المجمعة (ذات الاتجاهين) وألا يتجاوز ٣،٥ م للممرات المنفصلة (ذات الاتجاه الواحد).

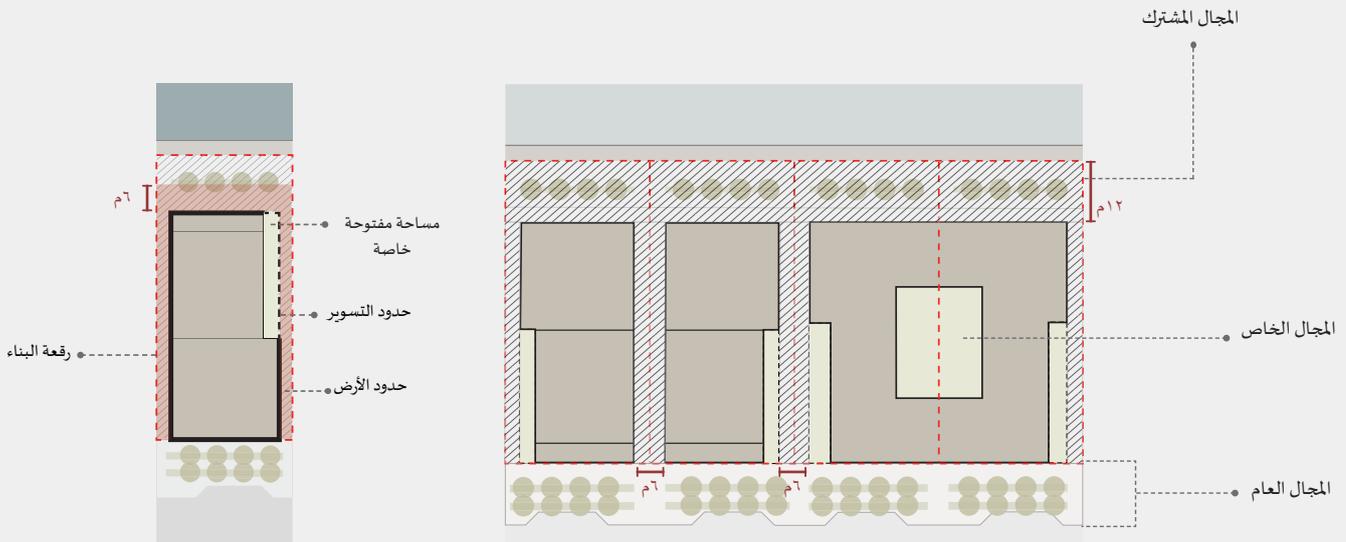
١٨،٢ في حالة وجود منحدر أو بوابة عند مدخل المواقف فيجب ألا تقل المسافة بين مسار السيارات في الطريق وبداية المنحدر أو البوابة عن ٦ م، ويكون المنحدر أو البوابة داخل حدود الأرض.

١٩،٢ يجب أن يتم رصف مداخل السيارات بنفس مواصفات رصيف المشاة مع توضيح حدود مسار السيارات والحفاظ على نفس منسوب الرصيف في أرضية المدخل لإعطاء الأولوية للمشاة.

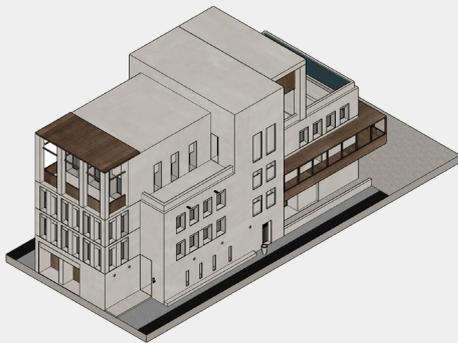
٢٠،٢ يجب ألا تقل المسافة بين مداخل مواقف السيارات وتقاطعات الشوارع عن ١٥ م.



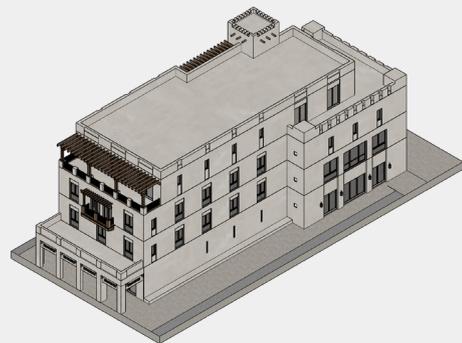
ضوابط المساحات المفتوحة



الضوابط المعمارية



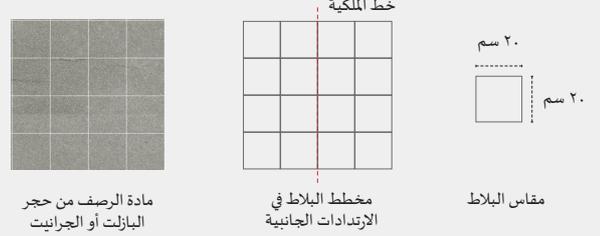
النهج المعاصر



النهج التقليدي

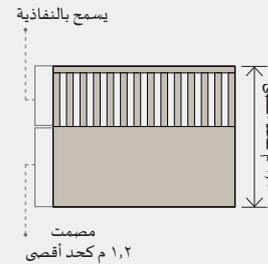
ضوابط رصف المساحات المشتركة

- ٣,١ يجب على الملاك تنفيذ رصف الممرات المشتركة في الارتدادات الجانبية بالإضافة إلى عرض ٦ م بمحاذاة خط الارتداد الخلفي من الممشى الساحلي المشترك وفق المواصفات الموضحة في (الشكل ٤١) بالتنسيق مع البلدية.
- ٣,٢ يمنع وضع أي حواجز أو هياكل تعيق الحركة في كافة مساحات الارتداد الجانبية والخلفية ويمنع وقوف السيارات للحفاظ على إمكانية الدخول إليها.
- ٣,٣ عند تنفيذ رصف المساحات الخارجية المشتركة من قبل الملاك، يجب الحفاظ على منسوب رصيف الشارع العام في هذه المساحات لتسهيل الحركة عبرها.



ضوابط تسوير المساحات الخاصة

- ٣,٤ يسمح للملاك بتسوير المساحات الخارجية الخاصة الواقعة ضمن المساحة المسموح بالبناء فيها بعد خطوط الارتداد، على ألا يتجاوز الارتفاع الإجمالي للسور ٢,١ م وألا يتجاوز ارتفاع الجزء المصمت منه ١,٢ م عن سطح الأرضية الخارجية.



- ٤,١ يجب على جميع المباني في الحي الالتزام بتطبيق الهوية المعمارية المحلية للساحل الشرقي، ويتجنب وضع أي عناصر أو تفاصيل تقليدية من تقاليد معمارية خارج نطاق منطقة الساحل الشرقي (ينظر في الإرشادات التصميمية المقدمة في الفصل ٤ من الدليل لتوضيح هوية الطابع المعماري المحلي المراد تطبيقه).
- ٤,٢ يجب حجب المعدات والتمديدات الصحية والكهربائية والميكانيكية ومواقف السيارات وفتحات التهوية وما شابهها من جميع الواجهات الخارجية للمباني.
- ٤,٣ يجب أن يراعى إبراز الطابع المعماري المحلي في تطبيق العناصر المكملة مثل الإضاءة واللوحات الإعلانية واختيار المواد والألوان للواجهات الخارجية، وأن تتجنب العناصر المتنافرة مع الهوية المعمارية للمبنى.

يقدم هذا الفصل ملاحق مكملة للدليل تفصيل وتوضح بشكل أكبر محتواه الذي قدم في الأجزاء السابقة. وتشمل هذه المواد رسومات توضيحية وأمثلة إضافية، وتوصيات وإرشادات تصميمية لعناصر المجال العام.





الملاحق

ملحق أ

المصطلحات والتعريفات

١٦-١ المصطلحات والتعريفات

<p>ت تنقل خفيف: خيارات الحركة في المساحات الخارجية بدون استخدام المركبات، مثل المشي والدراجات الهوائية.</p> <p>ج جدار ساحلي: الجدار الاستنادي الذي يحدد ويحمي الحافة المائية للأرضي حي الخور. جسر رابط: الكتل الرابطة فوق مستوى الأرض بين المباني المتجاورة المبنية كمشروع واحد. جوار: قطعة الأرض المجاورة لأي من قطع الأراضي في الحي والتابعة للمالك آخر.</p> <p>ح حافة المياه: الحدود الخلفية لقطع الأراضي الممتدة بمحاذاة المسطحات المائية. حد الارتداد: الخط الموازي لكل حد من حدود الأرض، والمتراجع عنه إلى داخل الأرض بمقدار الارتداد النظامي المحدد لكل جهة حسب ضوابط الارتدادات المقدمة في القسم الأول من الدليل. حد الأرض: حدود الملكية لكل قطعة أرض والتي تحدد أطراف القطعة وأبعادها حسب الكروكي التنظيمي المعتمد. حد البناء: الخط الذي تقع عليه الجواف الخارجية لرقعة المبنى على الأرض. حد الجوار: ينظر تعريف "الحد الجانبي". حد الساحل: ينظر تعريف "الحد الخلفي". حد الشارع: ينظر تعريف "الحد الأمامي". حد الواجهة: السطح الخارجي للجدران الخارجية الأقرب إلى حد الارتداد لكل جهة من جهات المبنى. حد أمامي: حد ملكية قطعة الأرض المحاذي للشارع. حد جانبي: حد ملكية قطعة الأرض المحاذي للجوار. حد خلفي: حد ملكية قطعة الأرض المحاذي للخط الساحلي. حديقة جانبية: الحدائق العامة المقترحة في الدليل لتنفيذها فوق القنوات المائية الفرعية المردومة. حرم خارجي: مساحة مفتوحة خاصة داخل منطقة البناء محاطة بما لا يزيد عن ضلعين من جدران المبنى.</p> <p>خ خط ساحلي: ينظر تعريف "حافة المياه".</p>	<p>أ أرض: قطع الأراضي الخاصة الواقعة في حي الخور والمقسمة حسب المخطط التقسيمي لمخطط الشبيلي.</p> <p>ارتداد: الحد الأدنى للمسافة الواقعة داخل حدود الأرض بين الحدود المسموح بالبناء ضمنها وحدود قطعة الأرض، ويحسب الارتداد لكل جهة من جهات الأرض على حدة. ارتداد علوي: الارتدادات النظامية التي تطبق على الأدوار العليا للمبنى.</p> <p>ارتفاع الدور: الارتفاع الداخلي لكل دور من أدوار المبنى من السطح العلوي للأرضية الإنشائية للدور إلى السطح العلوي للأرضية الإنشائية للدور الذي يعلوه.</p> <p>ارتفاع المبنى: الارتفاع الخارجي لكامل المبنى من مستوى الرصيف المقابل له إلى ذروة جدار تصويته السطح العلوي للمبنى.</p> <p>إرشادات: توصيات وتوجيهات غير ملزمة بنصها، تهدف إلى تدعيم مقاصد الضوابط المطروحة وتوضيح توجهات الدليل، ويستند إليها إجمالاً في تقييم مدى توافق طلبات تراخيص البناء مع الرؤية العمرانية الشاملة للدليل.</p> <p>الحي: حي الخور الواقع ضمن مخطط الشبيلي على الواجهة البحرية لمدينة الخبر بجوار مدخل جسر الملك فهد.</p> <p>الدليل: الدليل العمراني لإرشادات وضوابط التصميم لحي الخور.</p> <p>الطريق الرئيسي: طريق الملك فهد المحاذي لحي الخور من جهة الغرب.</p> <p>الفئات التنظيمية: الفئات المحددة في المخطط التنظيمية وجدول توزيع الاستخدامات في القسم الأول من الدليل، والتي تصنف قطع الأراضي في حي الخور حسب معطياتها المكانية لتحديد المتطلبات والاستثناءات التنظيمية لكل أرض.</p> <p>المخطط التنظيمي: مخطط تصنيف الفئات التنظيمية للأراضي الواقعة في حي الخور الوارد في القسم الأول من الدليل، والذي يشكل الأساس المكاني لتحديد المتطلبات والاستثناءات التنظيمية لكل أرض.</p> <p>المساحة البنائية: إجمالي المساحات المبنية لكامل المبنى.</p> <p>المساحة التأجيرية: المساحات المغلقة المؤجرة أو المبيعة المخصصة لكل من الاستخدامات المتضمنة في المبنى، ولا تشمل مساحات الحركة المشتركة بين الاستخدامات المختلفة أو مساحات الخدمات الميكانيكية والهيكل الإنشائي والجدران الخارجية ومواقف السيارات.</p> <p>المساحة الطابقية: كامل المساحة المبنية المغلقة لأدوار المبنى، ولا تشمل المساحات المكشوفة أو المظللة غير المغلقة بالكامل، أو مساحات القبو.</p> <p>المشروع: مشروع إعداد إرشادات وضوابط التصميم لحي الخور بمدينة الخبر الذي تم إطلاقه من قبل هيئة تطوير المنطقة الشرقية.</p> <p>المقياس الإنشائي: التناسب بين أبعاد ومقاييس البيئة المبنية من مباني ومساحات مفتوحة مع أبعاد جسم الإنسان وقدرات حواسه على إدراك البيئة المحيطة به والتفاعل معها.</p> <p>الملاك: ملاك قطع الأراضي الخاصة الواقعة في حي الخور.</p> <p>الموقع: ينظر تعريف "الحي".</p> <p>الهيئة: هيئة تطوير المنطقة الشرقية.</p>
---	--

ق	دمج الأراضي: تنفيذ مشروع على عدة قطع أراضٍ متجاورة واقعة تحت ملكية موحدة، وتعامل حينها هذه القطع كقطعة واحدة تنظيميًا.
ر	دور مواقف: الأدوار الواقعة ضمن أي من مباني الحي والمخصصة بكامل أو معظم مساحتها لمواقف السيارات.
س	سكك مشتركة: الممرات النافذة بين المباني والتي تربط الشارع بالممر الساحلي، وتقع على مساحات الارتدادات الجانبية للأراضي.
ش	شارع داخلي: الشوارع الداخلية غير النافذة لحي الخور والتي تربط قطع الأراضي الداخلية للحي بالطريق الرئيسي.
ص	شارع محلي: ينظر تعريف "شارع داخلي".
ض	ضوابط: أنظمة ملزمة بنصها تطبيق كقوانين ويتم بناء عليها تقييم طلبات تراخيص البناء والموافقة عليها.
ط	طابع محلي: الطابع المعماري المميز الذي يمثل هوية منطقة الساحل الشرقي للمملكة العربية السعودية.
ف	طابع معماري: النمط أو الطراز المعماري للشكل الخارجي للمبنى، والذي تشكله العناصر والمواد والمعالجات المعمارية المستخدمة في تصميم المبنى.
ق	طول الواجهة: إجمالي المسافة الأفقية غير النافذة لأي من واجهات المبنى.
ك	قناة مائية: ينظر تعريف "مجرى مياه".
ل	قناة مائية: ينظر تعريف "مجرى مياه".
م	رقعة البناء: إجمالي المساحات المبنية والمغلقة على مستوى الطابق الأرضي لكل قطعة أرض.
ن	لسان مائي: المسطحات المائية الواسعة التي تفصل بين أصابع المخطط وتطل عليها معظم قطع الأراضي.
هـ	مبنى موافق: المباني المخصصة لمواقف السيارات والتي تشكل مواقف السيارات معظم المساحة المبنية منها، وتخصص جميع أو معظم المواقف ضمن هذه المباني لمستخدمي مباني أخرى.
و	مجرى مياه: القنوات الفرعية الصغيرة التي تفصل بين الأراضي الواقعة على نفس الشارع والمخصصة لتحسين جريان المياه بين أصابع المخطط.
ز	مركبات الخدمة: المركبات المخصصة لنقل وتوصيل البضائع أو المخلفات.
ح	مركبات الطوارئ: المركبات المخصصة لأعمال الأمن أو الإنقاذ مثل عربات الإسعاف أو الدفاع المدني.
ط	مساحات مأهولة: المساحات القابلة للاستخدام ضمن المباني، ولا تشمل مساحات الخدمات الميكانيكية أو مواقف السيارات.
ي	صافي ارتفاع الدور: الارتفاع الداخلي لكل من أدوار المبنى من السطح العلوي للأرضية الإنشائية للدور إلى السطح السفلي للأرضية الإنشائية للدور الذي يعلوه.
ب	مساحة (مفتوحة) خاصة: المساحات المفتوحة الواقعة ضمن حدود الملكيات الخاصة والتي يتحكم المالك بحق إتاحتها، وتقع ضمن مناطق البناء داخل قطع الأراضي.
ج	مساحة (مفتوحة) عامة: المساحات المفتوحة الواقعة ضمن ملكية الدولة والمتاحة لعامة المستخدمين، وتشمل الشوارع والحدائق العامة.
د	مساحة (مفتوحة) مشتركة: المساحات المفتوحة الواقعة ضمن حدود الملكيات الخاصة والمتاحة لعامة المستخدمين، وتقع على مناطق الارتداد داخل قطع الأراضي.
هـ	مسطح مائي: ينظر تعريف "لسان مائي".
و	مشاركة المواقف: تقليل العدد الإجمالي لمواقف السيارات المطلوبة في المباني متعددة الاستخدامات باستعمال مواقف السيارات بشكل مشترك بين مختلف الاستخدامات، بحيث يتم استغلال أوقات عدم إشغال المواقف لأحد الاستخدامات لتغطية احتياج استخدام آخر.
ز	معامل كتلة البناء: نسبة إجمالي المساحات الطابقية للمبنى إلى مساحة قطعة الأرض.
ح	معامل كفاءة المواقف: المساحة المطلوبة لكل سيارة من إجمالي المساحة الطابقية المخصصة لمواقف السيارات.
ط	معايير: متطلبات فنية لضبط مستوى الجودة وتحقيق أهداف التطوير، وقد تشمل أيًا من الضوابط أو الإرشادات.
ي	معايير: متطلبات فنية لضبط مستوى الجودة وتحقيق أهداف التطوير، وقد تشمل أيًا من الضوابط أو الإرشادات.

معدل توفير المواقف: معامل حساب عدد مواقف السيارات المطلوبة لكل من استخدامات الأراضي المتاحة في الدليل، ويتم حسابه بمعدل موقف سيارة واحدة لمساحة محددة حسب الاستخدام.

ممر حضري: الشوارع الداخلية للحي بعد تطويرها وفق المعايير التصميمية المطروحة في الدليل وتحسين التصميم الحضري لها.

ممر ساحلي: ينظر تعريف "ممشى مشترك".

ممرات جانبية: ينظر تعريف "سكك مشتركة".

ممشى مشترك: الممر المشترك بين الأراضي والممتد بمحاذاة الخط الساحلي للحي، ويقع على مساحات الارتدادات الخلفية للأراضي.

منطقة الارتداد: المساحة الواقعة بين حدود الارتدادات وحدود الملكية لكل قطعة أرض، والتي لا يسمح بالبناء فيها.

منطقة البناء: المساحة الواقعة ضمن قطع الأراضي داخل حدود الارتدادات، والتي يسمح فيها بالبناء.

ن

نسبة البناء: نسبة رقعة البناء من المساحة الكاملة للأرض.

نسبة إشغال المواقف: نسبة مواقف السيارات المستخدمة في فترة زمنية محددة من إجمالي عدد المواقف.

نهج تقليدي: تأويل الطابع المحلي في التصميم بمعالجة تقليدية للمواد والعناصر المعمارية.

نهج معاصر: تأويل الطابع المحلي في التصميم مع استهلاك تأثيرات معاصرة في معالجة المواد والعناصر المعمارية.

و

واجهة الجوار: ينظر تعريف "واجهة جانبية".

واجهة أمامية: واجهة المبنى المقابلة للشارع.

واجهة جانبية: واجهة المبنى المقابلة لقطعة أرض مجاورة.

واجهة خلفية: واجهة المبنى المقابلة للمسطحات المائية.

واجهة رئيسية: ينظر تعريف "واجهة أمامية".

واجهة ساحلية: ينظر تعريف "واجهة خلفية".

وصولية: إمكانية الوصول إلى المبنى أو المساحة المفتوحة من خلال مختلف وسائل التنقل.

تركت هذه الصفحة فارغة عمدًا

ملحق ب

رسومات تصويرية لنتائج تطبيق الدليل

٦-١ رسومات تصويرية لنتائج تطبيق الدليل

شكل ٩١. التصور التوضيحي للمخطط العام





شكل ٩٢. لقطة علوية للطابع المنشود للتطوير





شكل ٩٣. لقطة من أحد الشرفات تظهر تشكيل أحد الحدائق الجانبية وتصميم المباني بطراز تقليدي محلي





شكل ٩٤. سكة مشاة مشتركة مع معالجة معاصرة للمباني المحيطة بها





شكل ٩٥. لقطة للمباني المقابلة للممشى الساحلي





شكل ٩٦. لقطة ليلية لأحد الممرات الحضرية في الحي تبين أنسنة الشوارع الداخلية.





شكل ٩٧. لقطة للممشى الساحلي مع معالجة معمارية معاصرة للمباني المقابلة له





شكل ٩٨. لقطة للطابع الحضري في أحد الشوارع الداخلية للحي محاطًا بمبان ذات معالجة معمارية تقليدية





شكل ٩٩. لقطة لمعالجة أحد مداخل الحي من طريق الملك فهد الرئيسي





شكل ١٠٠. لقطة لأحد الجناح الجانبي كما تبدو من جهة الممشى الساحلي

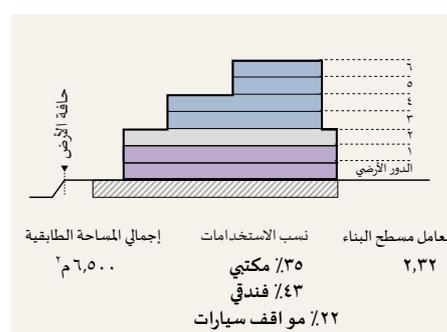
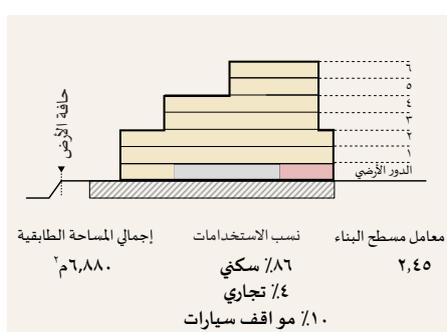
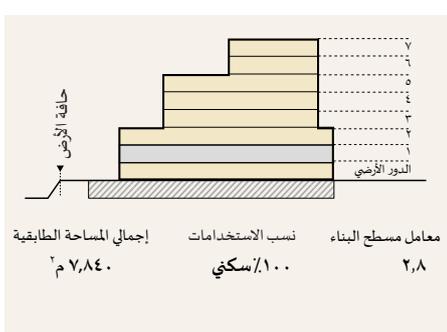
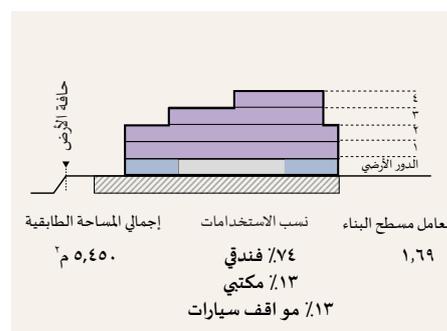
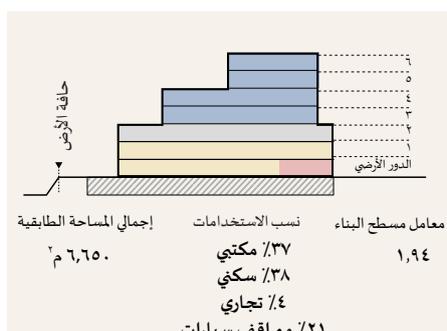
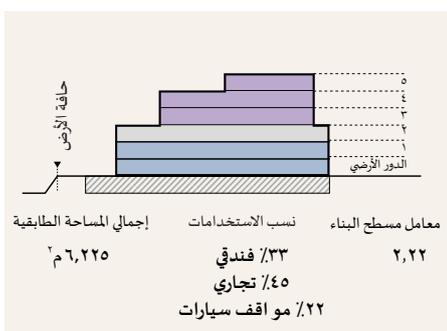
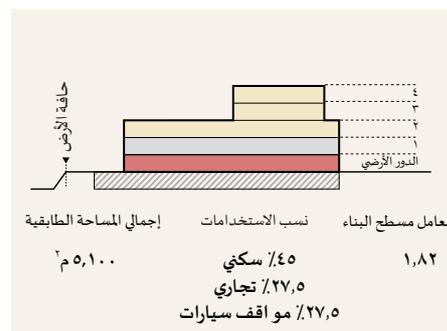
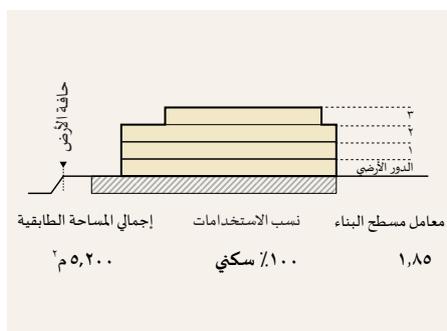
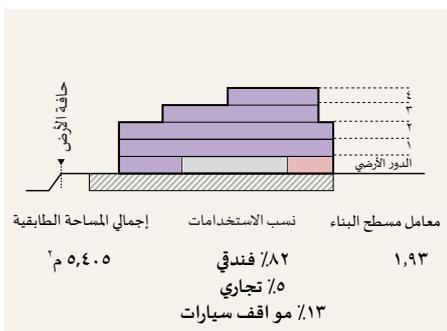
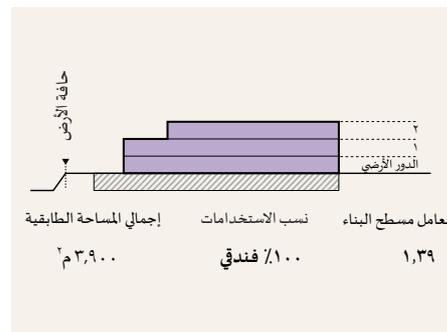
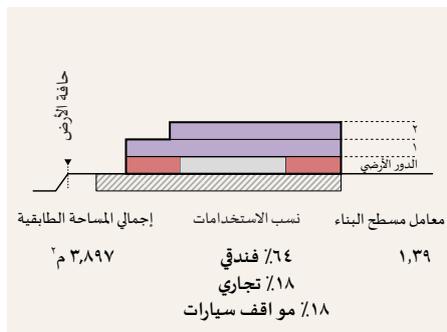
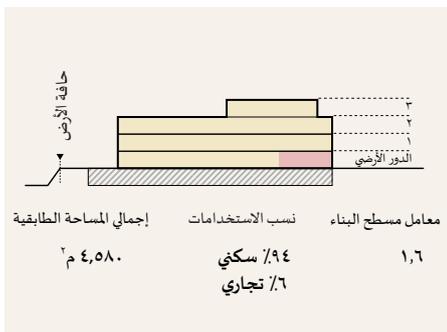
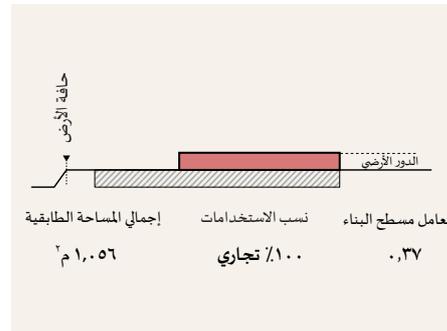
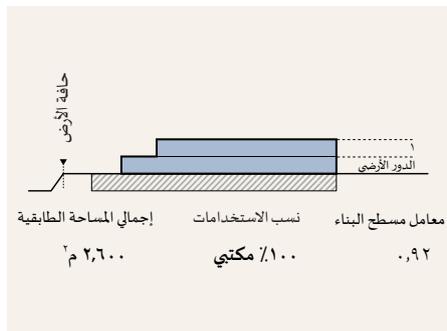
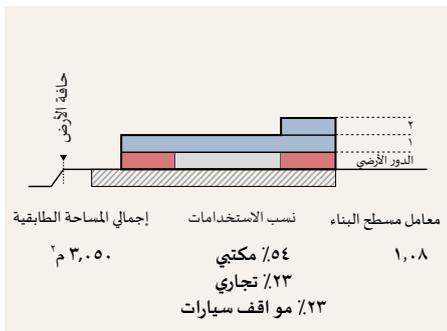




ملحق ج

أمثلة تطبيقية لضوابط تطوير الأراضي

٦-١ أمثلة تطبيقية لخيارات الاستخدام ومساحات البناء



افتراضات الحساب

٥٦٠ م^٢

مساحة الدور (السادس - السابع)

٨٤٠ م^٢

مساحة الدور (الثالث - الخامس)

١,٤٠٠ م^٢

مساحة الدور (الأرضي - الثاني)

٢,٨٠٠ م^٢

مساحة قطعة الأرض

شكل ١٠١. أمثلة تطبيقية لتنوع خيارات الاستخدام وتأثيرها على مساحات البناء



المفتاح

- سكني
- تجاري (منخفض الحركة)
- تجاري (عالي الحركة)
- فندقي
- مكنتي
- مواقف سيارات

٢١,٤٠٠ م^٢

منطقة وقوف السيارات في الطابق العلوي (٥٠٪) من مساحة رقعة البناء (١٠٠٪) من مساحة رقعة البناء

٢٧٠٠ م^٢

منطقة وقوف السيارات في الطابق الأرضي (٥٠٪) من مساحة رقعة البناء

٢٣,٣٨٠ م^٢

مساحة مواقف السيارات في القبو (٨٥٪) من مساحة قطعة الأرض

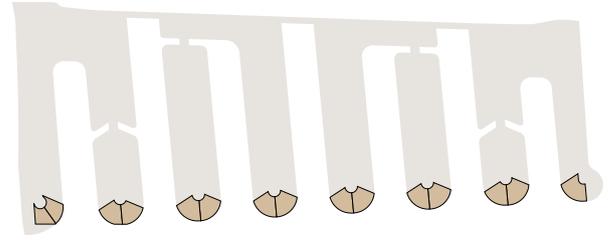
٦-٢ معايير تطوير الأراضي حسب الفئات التنظيمية

٦-٢-١ الفئة ١

ضوابط الفئة

الارتدادات	
ارتداد الشارع	٠ م للدور الأرضي - الدور الثاني ٣ م من الواجهة للدور الثالث فما فوق
الارتداد الجانبي	٣ م لجميع الأدوار
الارتداد المائي	١٢ م للدور الأرضي - الدور الثاني ٩ م من الواجهة للدور الثالث فما فوق
رقعة البناء	
الدور الأرضي إلى الدور الثاني	٥٠٪
الدور الثالث إلى الخامس	٣٠٪
الدور السادس فما فوق	٢٠٪
ارتفاع المبنى	٣٦ م كحد أقصى
عدد الأدوار	٨ أدوار بحد أقصى (شاملة أدوار المواقف العلوية باستثناء دور واحد وباستثناء القبو)
المواقف	حسب متطلبات الاستخدام

جدول ٤: ضوابط البناء الخاصة بالفئة ١



الأرضي ذات الشكل نصف الدائري الواقعة على نهايات الطرق الداخلية للحي والتي تتمتع بإطلالات مفتوحة على البحر تمثل وجهات داخلية للحي ونقطة وصول إلى البحر. يُسمح في هذه الأراضي باستخدامات مثل التجاري عالي الكثافة للاستفادة من إطلالاتها واتصالها بالمشى والممر الحضري.

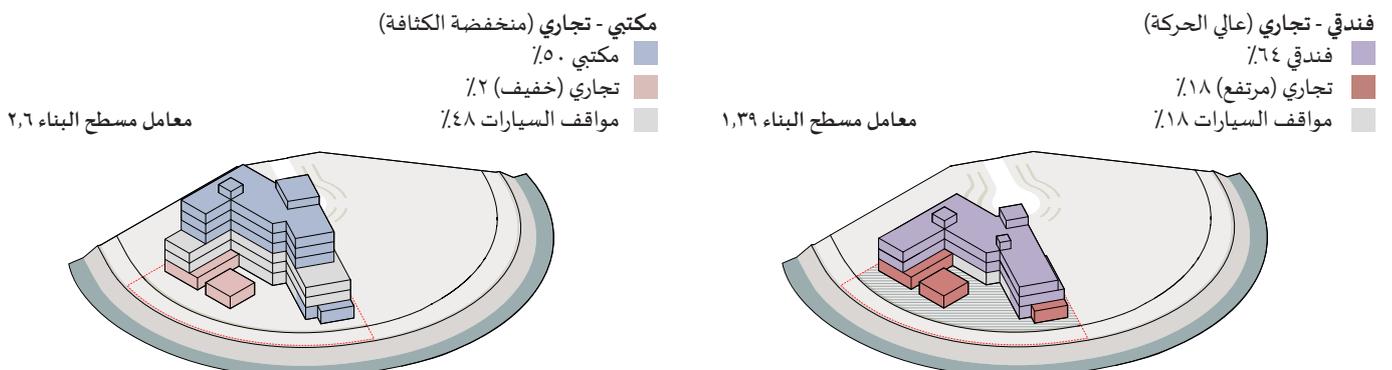
- الشكل: منحني (واجهة قصيرة)
- المجاورة والإطلالة: الحافة المائية والبحر المفتوح
- الوصولية: الطريق الداخلي

الاستخدامات المتاحة

فندقي	تجاري (منخفض الحركة)	تجاري (عالي الحركة)	مكتبي	سكني
مع استخدامات أخرى في الطابق الأرضي	فقط في ١٥٪ من الدور الأرضي		فقط في الطوابق العليا	فقط في الطوابق العليا
مواقف السيارات	خدمات مجتمعية	تعليمي / ثقافي	رياضي / صحي	طبي
	مع استخدامات أخرى في الطابق الأرضي	فقط في الطوابق العليا مع استخدامات أخرى في الطابق الأرضي	مع استخدامات أخرى في الطابق الأرضي	فقط في الطوابق العليا
			غير مسموح به	مسموح جزئياً
				مسموح به بالكامل

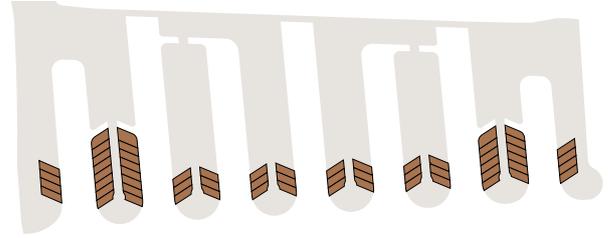
شكل ١٠٢: نماذج تطبيقية لكتل البناء والاستخدامات في الفئة ١

نماذج لكتل البناء



ضوابط الفئة

الارتدادات	
ارتداد الشارع	٠ م للدور الأرضي - الدور الثاني ٣ م من الواجهة للدور الثالث فما فوق
الارتداد الجانبي	٣ م لجميع الأدوار
الارتداد المائي	١٢ م للدور الأرضي - الدور الثاني ٩ م من الواجهة للدور الثالث فما فوق
رقعة البناء	
الدور الأرضي إلى الدور الثاني	٥٠٪
الدور الثالث إلى الخامس	٣٠٪
الدور السادس فما فوق	٢٠٪
ارتفاع المبنى	
عدد الأدوار	٣٦ م كحد أقصى
المواقف	٨ أدوار بحد أقصى (شاملة أدوار المواقف العلوية باستثناء دور واحد وباستثناء القبو)
	حسب متطلبات الاستخدام



الأراضي المائلة غير المتعامدة على الشارع والواقعة في الربع الأخير من الأصابع الداخلية للحي. وتوفر هذه الأراضي إطلالات مائلة على الموقع والبحر، ومن المتصور أن تكون هذه الفئة أقل كثافة من الفئة ١ وأكثر ملاءمة للاستخدامات السكنية والثقافية والتعليمية وكذلك الاستخدامات الفندقية والمكاتب.

- الشكل: مائل
- المجاورة والإطلالة: الحافة المائية
- الوصولية: الطريق الداخلي

جدول ٥. ضوابط البناء الخاصة بالفئة ٢

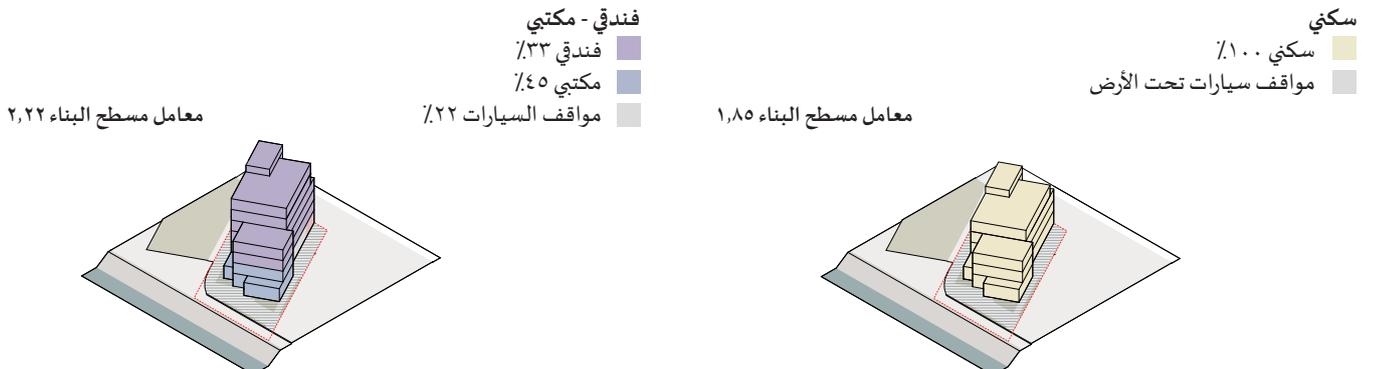
الاستخدامات المتاحة

فندقي	تجاري (منخفض الحركة)	تجاري (عالي الحركة)	مكتبي	سكني
فقط في ١٥٪ من الدور الأرضي	فقط في الطوابق العليا من ميائل مواقف السيارات	مسموح إذا تجاوزت المساحة ٢٦٠٠ متر مربع	مسموح إذا تجاوزت المساحة ٢٦٠٠ متر مربع	مسموح به بالكامل
مواقف السيارات	خدمات مجتمعية	تعليمي / ثقافي	رياضي / صحي	طي
مسموح إذا تجاوزت المساحة ٢٦٠٠ متر مربع	مع شروط الاستخدام	مع شروط الاستخدام	مسموح إذا تجاوزت المساحة ٢٦٠٠ متر مربع	مسموح به بالكامل

مسموح به بالكامل مسموح جزئياً غير مسموح به

شكل ١٠٣. نماذج تطبيقية لكتل البناء والاستخدامات في الفئة ٢

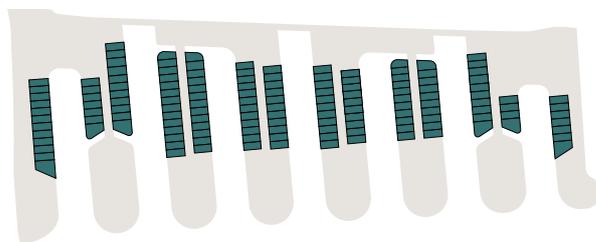
نماذج لكتل البناء



ضوابط الفئة

الارتدادات	
ارتداد الشارع	٠ م للدور الأرضي - الدور الثاني ٣ م من الواجهة للدور الثالث فما فوق
الارتداد الجانبي	٣ م لجميع الأدوار
الارتداد المائي	١٢ م للدور الأرضي - الدور الثاني ٩ م من الواجهة للدور الثالث فما فوق
رقعة البناء	
الدور الأرضي إلى الدور الثاني	٥٠٪
الدور الثالث إلى الخامس	٣٠٪
الدور السادس فما فوق	٢٠٪
ارتفاع المبني	
عدد الأدوار	٨ أدوار بحد أقصى (شاملة أدوار المواقف العلوية باستثناء دور واحد وباستثناء القبو)
المواقف	حسب متطلبات الاستخدام

جدول ٦. ضوابط البناء الخاصة بالفئة ٣



الأراضي المستطيلة في وسط الحي التي تتراوح مساحتها بين ١٠٠٠ و ١٤٠٠ متر مربع، وتشكل هذه الأراضي العدد الأكبر من الأراضي في الحي، وتعتبر هذه الفئة منطقة هادئة مثالية للاستخدامات السكنية والفندقية، مع مساحات محدودة للاستخدامات التجارية منخفضة الكثافة على مستوى الطابق الأرضي لتفعيل المساحات المفتوحة وتقديم خدمات للسكان.

- الشكل: مستطيل
- المجاورة والإطلالة: الحافة المائية
- الوصولية: الطريق الداخلي

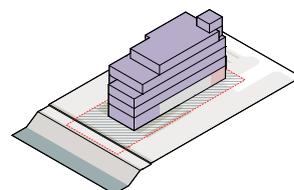
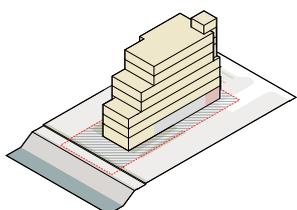
الاستخدامات المتاحة

فندقي	تجاري (منخفض الحركة)	تجاري (عالي الحركة)	مكتبي	سكني
مسموح إذا تجاوزت المساحة ٢٦٠٠ متر مربع				
مسموح جزئياً				
مسموح به بالكامل				

شكل ١٠٤. نماذج تطبيقية لكتل البناء والاستخدامات في الفئة ٣

نماذج لكتل البناء

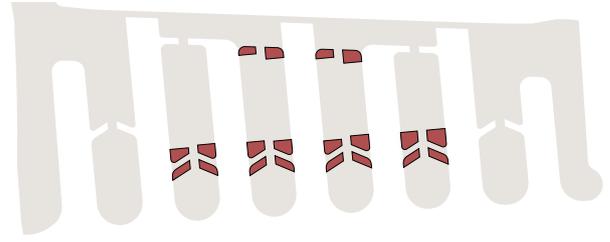
فندقي - تجاري (عالي الحركة)	سكنية - تجاري (منخفضة الكثافة)
فندقي ٨٢٪	سكني ١٠٠٪
تجاري (خفيف) ٥٪	تجاري (خفيف) ٤٪
مواقف السيارات ١٣٪	مواقف السيارات ١٠٪
معامل مسطح البناء ١,٩٣	معامل مسطح البناء ٢,٤٥



ضوابط الفئة

الارتدادات	
ارتداد الشارع	٠ م للدور الأرضي - الدور الثاني ٣ م من الواجهة للدور الثالث فما فوق
الارتداد الجانبي	٣ م لجميع الأدوار
الارتداد المائي	١٢ م للدور الأرضي - الدور الثاني ٩ م من الواجهة للدور الثالث فما فوق
رقعة البناء	
الدور الأرضي إلى الدور الثاني	٥٠٪
الدور الثالث إلى الخامس	٣٠٪
الدور السادس فما فوق	٢٠٪
ارتفاع المبنى	
عدد الأدوار	٣٦ م كحد أقصى
المواقف	٨ أدوار بحد أقصى (شاملة أدوار المواقف العلوية باستثناء دور واحد وباستثناء القبو)
	حسب متطلبات الاستخدام

جدول ٧. ضوابط البناء الخاصة بالفئة ٤



الأراضي غير منتظمة الشكل التي تقع بمحاذاة إحدى الحدائق العامة التي تم استخدامها فوق قنوات التصريف المائية المردومة تتجاوز هذه الفئة مع الجيوب المائية المردومة (الحدائق الجانبية)، وهي فعالة للاستخدام التجاري أو المجتمعي الذي يتطلب إقبلاً أعلى، نظراً لقرنها من رصيف القوارب الصغيرة والحدائق الصغيرة. كما يمكن أن يمتد هذا النوع من الاستخدامات عالية الحركة إلى المساحة المفتوحة وينشط المجال العام.

- الشكل: غير منتظم
- المجاورة والإطلالة: الحافة المائية والحديقة الجانبية
- الوصولية: الطريق الداخلي

الاستخدامات المتاحة

فندقي مع استخدامات أخرى في الطابق الأرضي	تجاري (منخفض الحركة) فقط في ١٥٪ من الدور الأرضي	تجاري (عالي الحركة)	مكتبي فقط في الطوابق العليا	سكني فقط في الطوابق العليا
مواقف السيارات	خدمات مجتمعية مع شروط الاستخدام	تعليمي / ثقافي مع شروط الاستخدام	رياضي / صحي مع استخدامات أخرى في الطابق الأرضي	طبي فقط في الطوابق العليا

■ مسموح به بالكامل □ مسموح جزئياً ■ غير مسموح به

شكل ١٠٥. نماذج تطبيقية لكتل البناء والاستخدامات في الفئة ٤

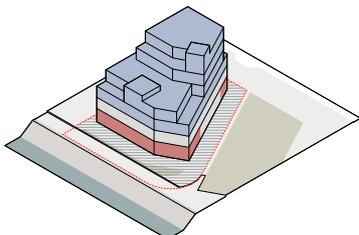
نماذج لكتل البناء

مكتبي - تجاري (عالية الكثافة)
مكتبي ٢٠٪
تجاري (مرتفع) ٤٠٪
مواقف السيارات ٤٠٪

مكتبي - تجاري (عالية الكثافة)
مكتبي ٥٣٪
تجاري (مرتفع) ١٢٪
مواقف السيارات ٣٥٪

معامل مسطح البناء ١,٢٥

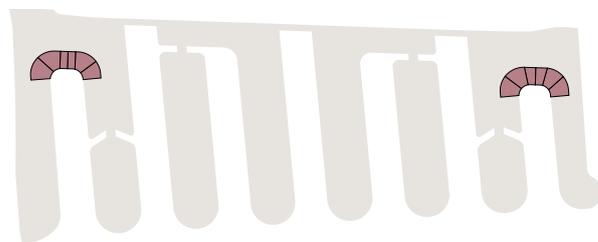
معامل مسطح البناء ٢,١٣



ضوابط الفئة

الارتدادات	
ارتداد الشارع	٠ م للدور الأرضي - الدور الثاني ٣ م من الواجهة للدور الثالث فما فوق
الارتداد الجانبي	٣ م لجميع الأدوار
الارتداد المائي	١٢ م للدور الأرضي - الدور الثاني ٩ م من الواجهة للدور الثالث فما فوق
رقعة البناء	
الدور الأرضي إلى الدور الثاني	٥٠٪
الدور الثالث إلى الخامس	٣٠٪
الدور السادس فما فوق	٢٠٪
ارتفاع المبني	
عدد الأدوار	٣٦ م كحد أقصى
المواقف	٨ أدوار بحد أقصى (شاملة أدوار المواقف العلوية باستثناء دور واحد وباستثناء القبو)
	حسب متطلبات الاستخدام

جدول ٨. ضوابط البناء الخاصة بالفئة ٥



تعد هذه الفئة واحدة من أكبر مساحات الأراضي في المخطط العام، وتتمتع بإمكانية الوصول إلى مناظر مفتوحة على البحر، وفرصة جيدة للأنشطة التجارية عالية الكثافة مع الاستخدامات الفندقية، إلى جانب السكن والمكاتب. كما يتيح قربها من طريق الملك فهد معالجتها بمرونة أكثر من الفئات الداخلية.

- الشكل: منحن (واجهة طويلة)
- المجاورة والإطلالة: الحافة المائية والبحر المفتوح
- الوصولية: الطريق الداخلي

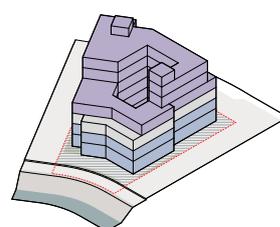
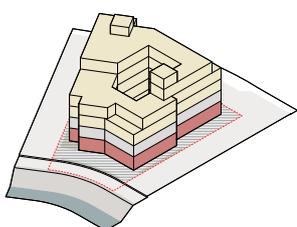
الاستخدامات المتاحة

فندقي	تجاري (منخفض الحركة)	تجاري (عالي الحركة)	مكتبي	سكني
مع استخدامات أخرى في الطابق الأرضي	فقط في ١٥٪ من الدور الأرضي		فقط في الطوابق العليا	فقط في الطوابق العليا
مواقف السيارات	خدمات مجتمعية	تعليمي / ثقافي	رياضي / صحي	طبي
مسموح إذا تجاوزت المساحة ٢٦٠٠ متر مربع	مع استخدامات أخرى في الطابق الأرضي	فقط في الطوابق العليا	مع استخدامات أخرى في الطابق الأرضي	فقط في الطوابق العليا
			غير مسموح به	مسموح جزئياً
				مسموح به بالكامل

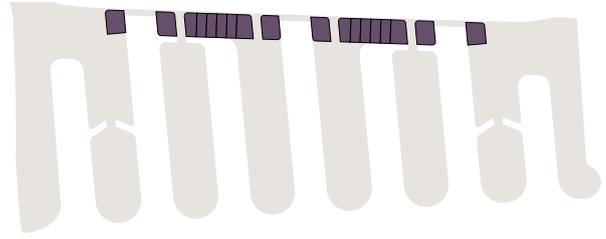
شكل ١٠٦. نماذج تطبيقية لكتل البناء والاستخدامات في الفئة ٥

نماذج لكتل البناء

سكنية - تجاري (منخفضة الكثافة)	فندقي - مكتبي
سكني ٤٥٪	فندقي ٣٣٪
تجاري (مرتفع) ٢٧,٧٪	مكتبي ٤٥٪
مواقف السيارات ٢٧,٥٪	مواقف السيارات ٢٢٪
معامل مسطح البناء ١,٨٢	معامل مسطح البناء ٢,٢٢



ضوابط الفئة



يمكن الوصول إلى قطع الأراضي في الفئة ٦ من طريق الملك فهد، وهي موقع مثالي للاستخدامات المتنوعة نظراً لسهولة الوصول إليها وامتلاكها لواجهة مائية، وهو ما يمنحها ميزة عالية من حيث مرونة الاستخدام.

- الشكل: مستطيل
- المجاورة والإطلالة: الحافة المائية والشارع العام
- الوصولية: الطريق الرئيسي

الارتدادات	
ارتداد الشارع	٦ م للدور الأرضي - الدور الثاني ٣ م من الواجهة للدور الثالث فما فوق
الارتداد الجانبي	٣ م لجميع الأدوار
الارتداد المائي	١٢ م للدور الأرضي - الدور الثاني ٩ م من الواجهة للدور الثالث فما فوق ٦ متر من قنوات جريان المياه
رقعة البناء	
الدور الأرضي إلى الدور الثاني	٥٠٪
الدور الثالث إلى الخامس	٣٠٪
الدور السادس فما فوق	٢٠٪
ارتفاع المبنى	
عدد الأدوار	٨ أدوار بحد أقصى (شاملة أدوار المواقف العلوية باستثناء دور واحد وباستثناء القبو)
المواقف	حسب متطلبات الاستخدام

جدول ٩. ضوابط البناء الخاصة بالفئة ٦

الاستخدامات المتاحة

فندقي	تجاري (منخفض الحركة) فقط في الدور الأرضي	تجاري (عالي الحركة)	مكتبي	سكني فقط في الطوابق العليا
مواقف السيارات مسموح إذا تجاوزت المساحة ٢٦٠٠ متر مربع	خدمات مجتمعية	تعليمي / ثقافي	رياضي / صحي	طبي

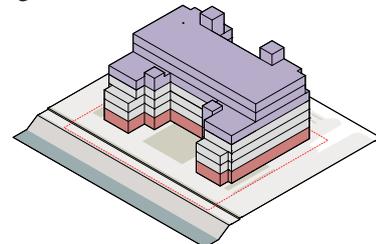
مسموح به بالكامل مسموح جزئياً غير مسموح به

شكل ١٠٧. نماذج تطبيقية لكتل البناء والاستخدامات في الفئة ٦

نماذج لكتل البناء

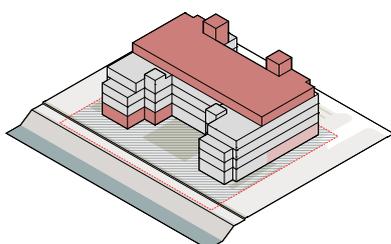
مكتبي - تجاري (عالية الكثافة)
فندقي ٢٧٪
تجاري (مرتفع) ٢٠٪
مواقف السيارات ٥٣٪

معامل مسطح البناء ٢,٤٦



مكتبي - تجاري (عالية الكثافة)
تجاري (مرتفع) ٢٠٪
مواقف السيارات ٨٠٪

معامل مسطح البناء ٢,٢



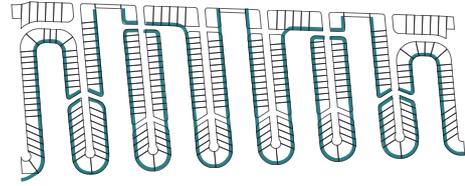
تركت هذه الصفحة فارغة عمدًا

ملحق د

إرشادات تصميم المساحات المفتوحة

١-٦ أنواع المساحات المفتوحة ومعايير تصميمها

١-١-٦ الممشى الساحلي



أمثلة لبرامج التفعيل

الأنشطة:

نشاطات تجارية، لعب الأطفال

مناطق الراحة:

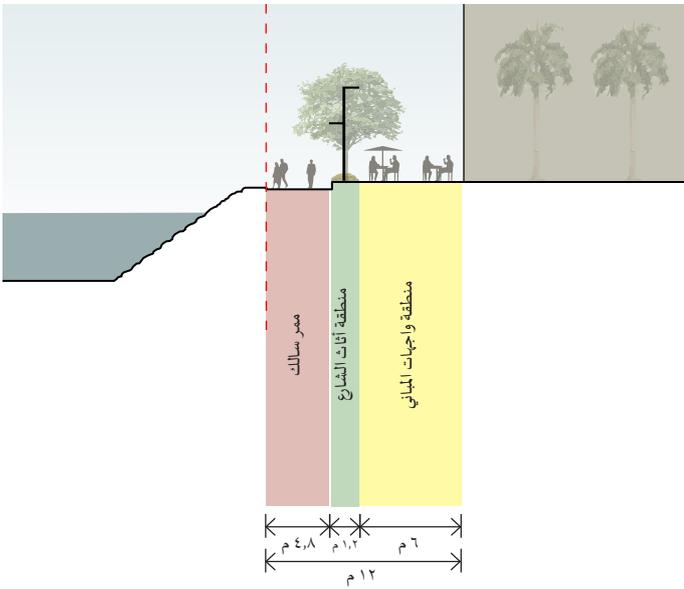
أماكن جلوس مظلمة، شرفات المشاهدة

ممرات الحركة:

المشي / الركض، ركوب الدراجات

الفرص:

محطات التاكسي المائي، المهرجانات الموسمية، المعارض الخارجية، المحلات التجارية



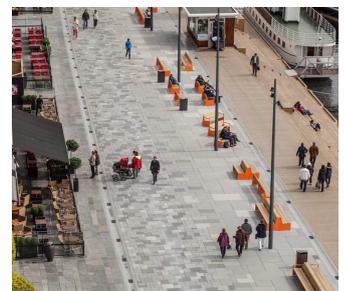
شكل ١٠٩. تقسيم قطاعات الممشى الساحلي

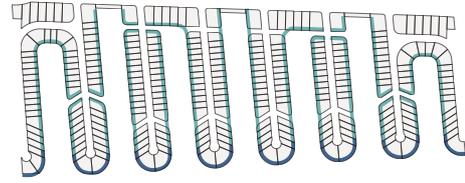
إرشادات التشجير

المسافة الفاصلة	الطول	التغطية العرضية	إرشادات التشجير
<p>٥-٣ م</p>	<p>١٥-٨ م</p>	<p>٨-٥ م</p>	<p>أشجار النخيل ٤٠٪ من المساحة الإجمالية للتشجير</p>
<p>١٢-٩ م</p>	<p>١٢-٥ م</p>	<p>١٢-٨ م</p>	<p>أشجار التظليل ٣٠٪ من المساحة الإجمالية للتشجير</p> <p>٣٠٪ نسبة الأسطح الصلبة</p>
<p>١,٢-٠,٦ م</p>	<p>١-٠,٥ م</p>	<p>١-٠,٥ م</p>	<p>الشجيرات ١٥٪ من المساحة الإجمالية للتشجير</p>
<p>٠,٦-٠,٣ م</p>	<p>١-٠,٢٥ م</p>	<p>١,٥-٠,٥ م</p>	<p>الغطاء الأخضر ١٥٪ من المساحة الإجمالية للتشجير</p>

شكل ١١٠. إرشادات التشجير للممشى الساحلي

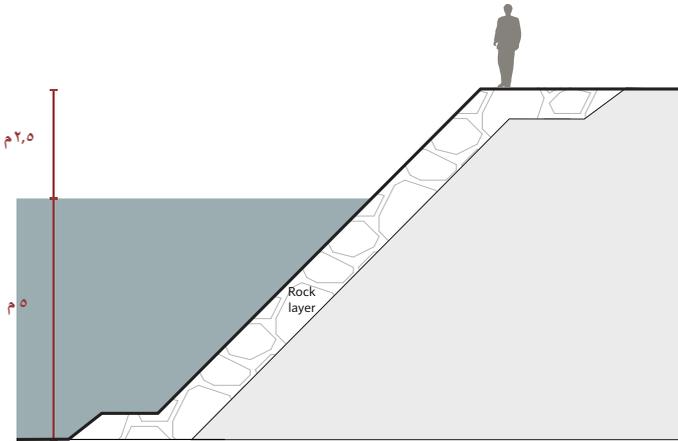
شكل ١١١. أمثلة للطابع العام للممشى الساحلي



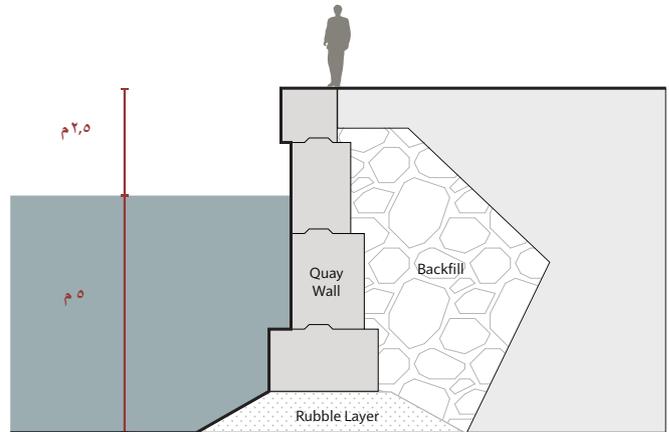


تتطلب الظروف الحالية لحافة المياه تدخلاً ملموساً لتحسين جودتها وبنيتها التحتية. هذا التدخل ضروري لتحديد حدود الممتلكات وتنفيذ الممشى المواجه للبحر. ويمكن تنفيذ ذلك من خلال بناء رصيف ساحلي أو تدعيم حافة المياه أو مزيج منهما على طول حافة المياه بالموقع، مع التنويه على أن الخيار الموصى به هو الرصيف الساحلي إذ أنه الخيار الأعلى جودة والأكثر ديمومة.

(الخيار الموصى به)



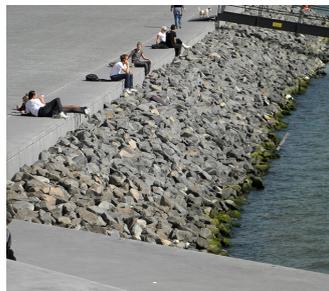
قطاع طولي لتدعيم حافة المياه



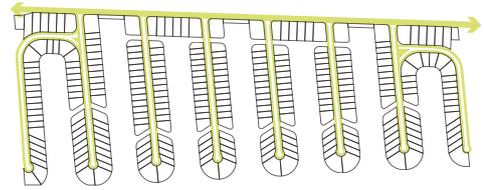
قطاع طولي لرصيف ساحلي

شكل ١١٢. خيارات معالجة الخط الساحلي

شكل ١١٣. أمثلة لمعالجة الخط الساحلي



٣-١-٥٦ الطريق الحضري



أمثلة لبرامج التفعيل

الأنشطة:

أماكن تجارية، واجهات المباني

مناطق الراحة:

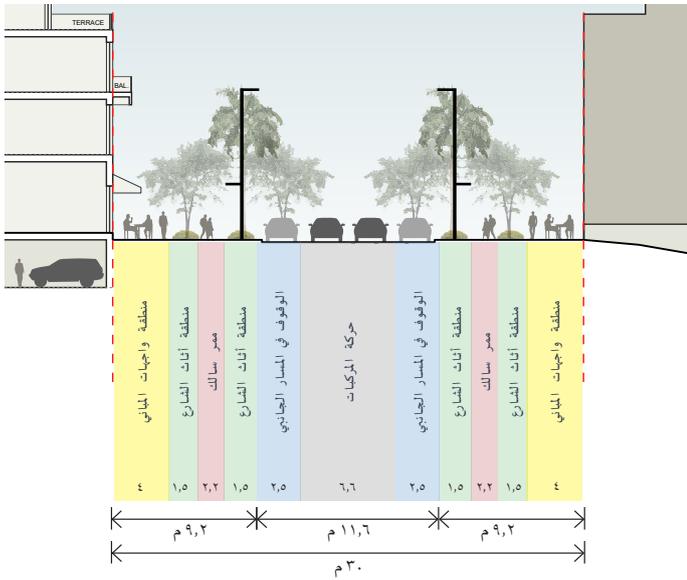
أماكن جلوس مظلة

ممرات الحركة:

المشي / الركض، ركوب الدراجات

الفرص:

المبادرات البيئية، الأعمال الفنية الخارجية، العروض والمهرجانات



شكل ١١٤. تقسيم قطاعات الطريق الحضري

إرشادات التشجير

المسافة الفاصلة	الطول	التغطية العرضية	أشجار النخيل
٥-٣ م	١٥-٨ م	٥-٣ م	٢٥٪ من المساحة الإجمالية للتشجير
١٢-٩ م	٨-٥ م	٨-٣ م	أشجار التظليل ٤٠٪ من المساحة الإجمالية للتشجير
١,٢-٠,٦ م	١٠-٠,٥ م	١-٠,٥ م	الشجيرات ٢٠٪ من المساحة الإجمالية للتشجير
٠,٦-٠,٣ م	١-٠,٢٥ م	١,٥-٠,٥ م	الغطاء الأخضر ١٥٪ من المساحة الإجمالية للتشجير

٣٠٪

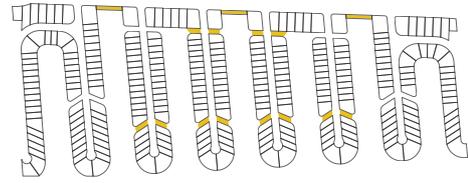
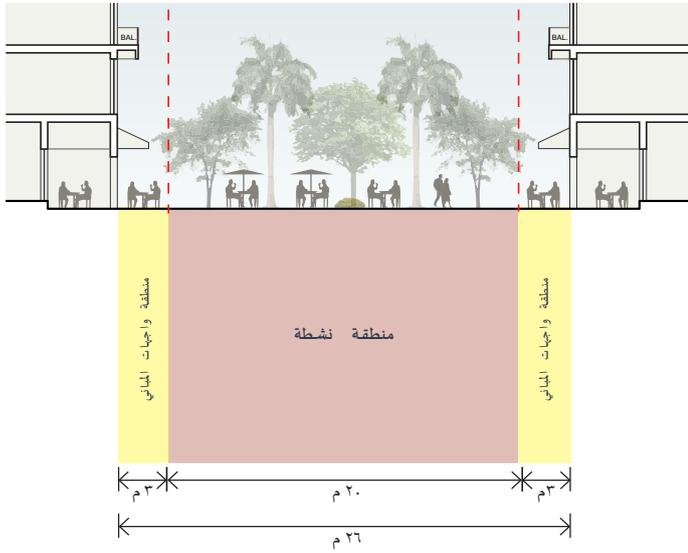
نسبة الأسطح الصلبة

شكل ١١٥. إرشادات التشجير للطرق الحضرية

شكل ١١٦. أمثلة للطابع العام للطرق الحضرية



٤-١-٦ الحدائق الجانبية



أمثلة لبرامج التفعيل

- الأنشطة:
- أكشاك المأكولات والمشروبات, أماكن التنزه / الاسترخاء
- مناطق الراحة:
- أماكن جلوس مظلة
- ممرات الحركة:
- المشي / لعب الأطفال
- الفرص:
- المحلات التجارية المؤقتة والصغيرة, الفعاليات المجتمعية الصغيرة

شكل ١١٧. تقسيم قطاعات الحدائق الجانبية

إرشادات التشجير

المسافة الفاصلة	الطول	التغطية العرضية
		<p>أشجار التظليل ٤٠٪ من المساحة الإجمالية للتشجير</p>
		<p>الشجيرات ٣٠٪ من المساحة الإجمالية للتشجير</p>
		<p>الغطاء الأخضر ٣٠٪ من المساحة الإجمالية للتشجير</p>

٣٠٪

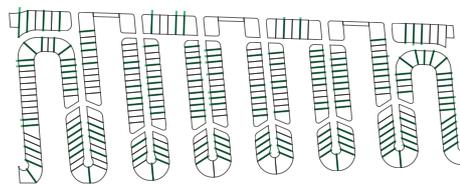
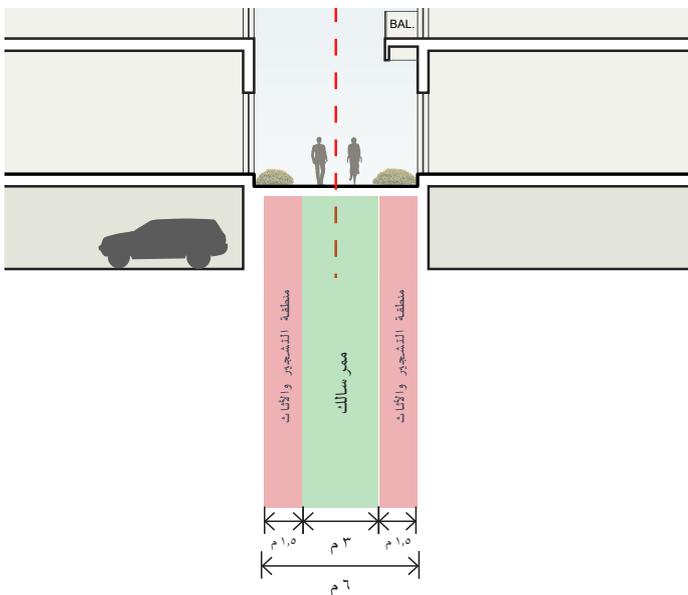
نسبة الأسطح الصلبة

شكل ١١٨. إرشادات التشجير للحدائق الجانبية

شكل ١١٩. أمثلة للطابع العام للحدائق الجانبية



٥-١-٦ سكك المشاة

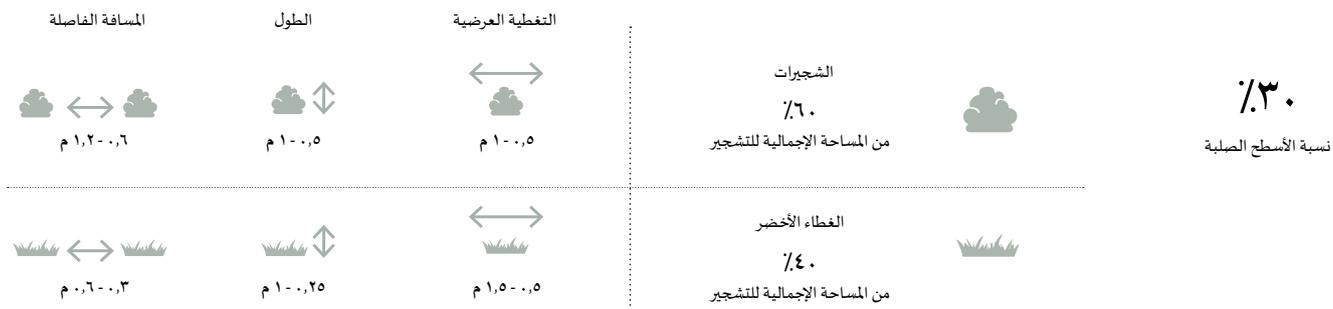


أمثلة لبرامج التفعيل

- مناطق الراحة:
- أماكن جلوس مظلة
- ممرات الحركة:
- المشي

شكل ١٢٠. تقسيم قطاعات سلك المشاة

إرشادات التشجير



شكل ١٢١. إرشادات التشجير لسلك المشاة

شكل ١٢٢. أمثلة للطابع العام لسلك المشاة



٢-٦ لوحات عناصر تنسيق المواقع

١-٢-٦ لوحات التشجير

مفتاح

● الممشى الساحلي ● حديقة صغيرة ● سلك المشاة ● ممر حضري

النخيل



Livistona Decipiens
Fountain Palm



Livistona Chinensis
Chinese Fan Palm



Elaeis Guineensis
African Oil Palm



Cycas Revoluta
Sago Palm



Chrysalidocarpus Lutescens
Bamboo Palm



Bismarckia Nobilis
Bismarck Palm



Washingtonia Robusta
Washington Palm



Washingtonia Filifera
Desert Palm



Sabal Palmetto
Sabal



Roystonea Regia
Roystonea Regia



Phoenix Canariensis
Canary Island Date Palm



Pritchardia Pacifica
Fiji Fan Palm

أشجار الظل



Bauhinia purpurea
Orchid Tree



Bauhinia blakeana
Blake's Butterfly Tree



Azadirachta Indica
Neem



Albizia Lebbeck
Indian Siris



Albizia Julibrissin
Mimosa



Acacia farnesiana
Sweet Acacia



Ziziphus jujuba
Jujube



Plumeria obtusa
Obtuse Frangipani



Parkinsonia aculeata
Jerusalem Thorn



Leucaena leucocephala
White Leadtree



Delonix Regia
Delonix



Bauhinia Variiegata
Orchid Tree

الشجيرات



Breynia disticha
Snowbush



Bassia Scoparia
Summer Cypress



Asclepias Curassavica
Butterfly-Weed



Acalanther Oblongifolia
Dune Poison-Bush



Acalypha Wilkesiana
Copperleaf



Acalypha Hispida
Red foxtail



Thevetia peruviana
Yellow Oleander



Lavandula Angustifolia
English Lavender



Jasminum Sambac Fully
Arabian Jasmine



Iresine herbstii
Bloodleaf



Cassia Didymobotrya
Popcorn Cassia



Caesalpinia pulcherrima
Dwarf Poinciana



الحشائش والأزهار



Lantana Montevicensis
Trailing Lantana



Hymenocallis Narcissiflora
Spider Lily



Gazania rigens
Treasure Flower



Cenchrus Ciliaris
Buffel Grass



Asparagus densiflorus
Foxtail Asparagus



Aptenia cordifolia
Baby Sunrose



Zinnia Elegans
Elegant Zinnia



Zebrina Pendula
Silver Inch Plant



Vinca Rosea
Madagascar Periwinkle



Verbena Tenera
Moss Verbena



Pelargonium Hortorum
Horseshoe Geranium



Pelargonium Crispum
Lemon Granium

مفتاح

● الممضى الساحلي ● حديقة صغيرة ● سلك المشاة ● ممر حضري



النباتات العصارية



Pedilanthus Tithymaloides
Devil's Backbone

Echinocactus Grusonii
Golden Barred Cactus

Aloe Vera
Barbados Aloe

Aloe Arborescens
Torch Aloe

Agave Angustifolia
Variegated Caribbean

Agave Americana
Century Plant



Zygodphyllum Coccineum
Humaz

Yucca Gloriosa
Spanish Dagger

Sansevieria Trifasciata
Snake Plant

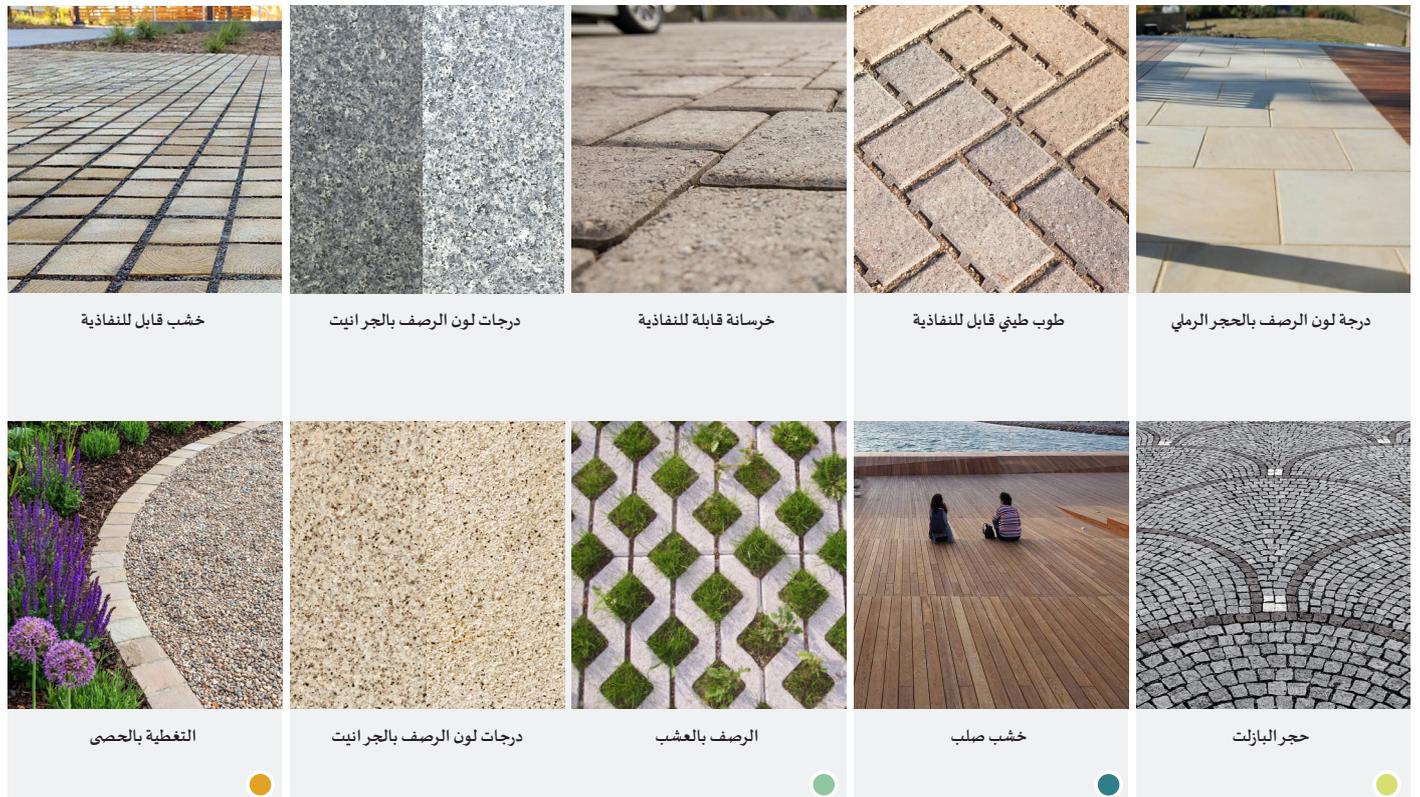
Sansevieria Cylindrica
Snake Plant

Portulacaria Afra
Elephant Bush

Portulaca Quadrifida
Chicken Weed



٢-٢-٤٦ مواد الرصف



خشب قابل للتنفاذية

درجات لون الرصف بالجرانيت

خرسانة قابلة للتنفاذية

طوب طيني قابل للتنفاذية

درجة لون الرصف بالحجر الرملي

التغطية بالحصى

درجات لون الرصف بالجرانيت

الرصف بالعشب

خشب صلب

حجر البازلت

٦-٢-٣ أثاث الشوارع



مواقف الدراجات



مظلات



حواجز



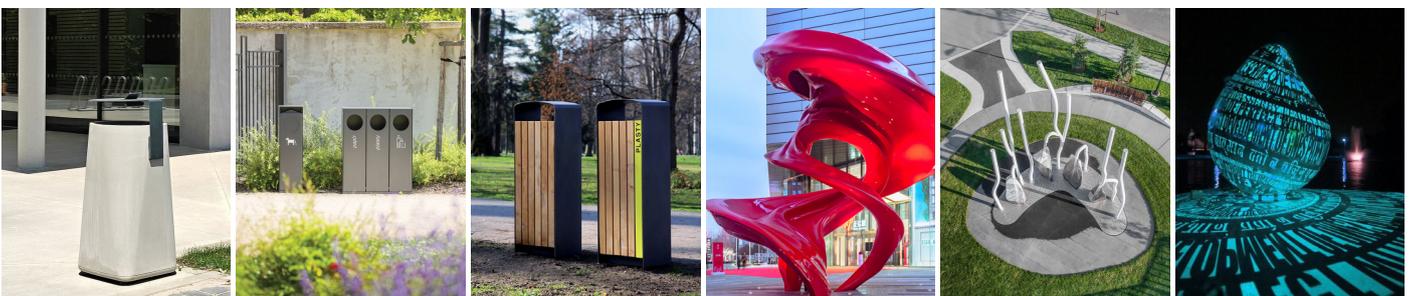
اللافتات



مقاعد



قواعد الأشجار



حاويات النفايات / إعادة التدوير



الأعمال الفنية



مفتاح

● الممشى الساحلي ● حديقة صغيرة ● سكك المشاة ● ممر حضري

٤-٢-٦ الإضاءة الخارجية



إضاءة أرضية

● ● ● ●

إضاءة اتجاهية

● ●

إضاءة المشاة

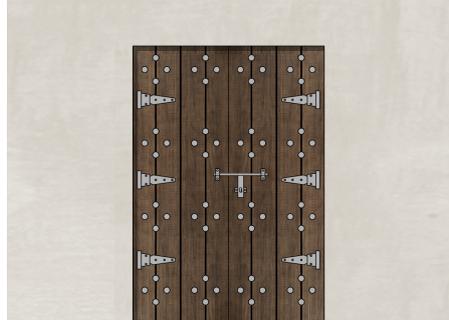
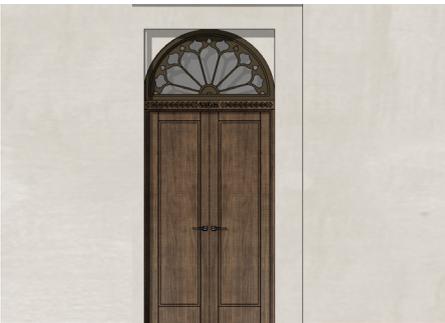
● ● ● ●

ملحق هـ

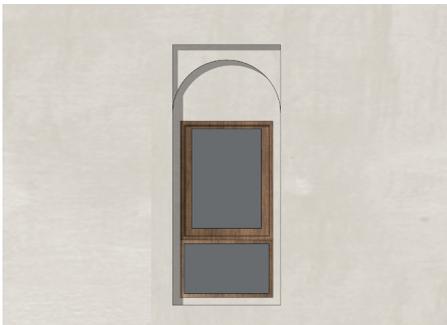
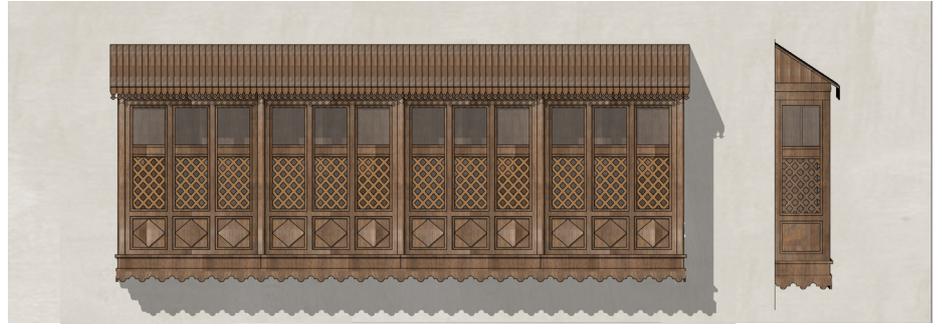
نماذج معمارية إضافية

١-٥٦ المفردات المعمارية المحلية التقليدية

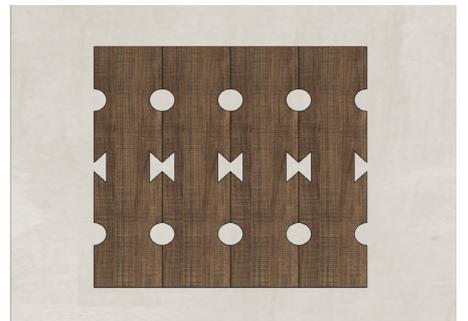
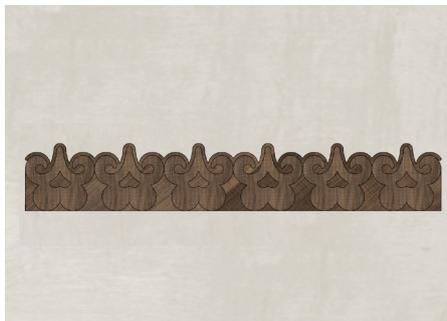
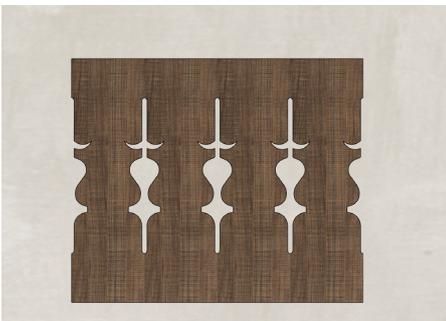
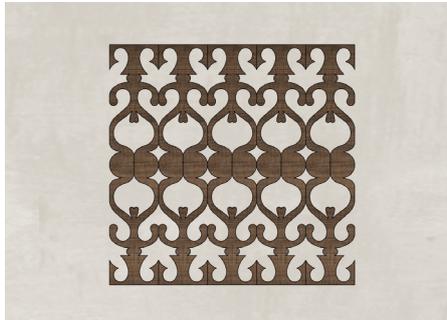
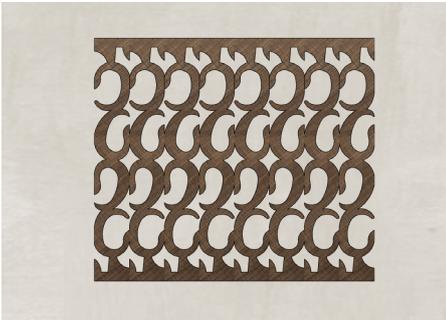
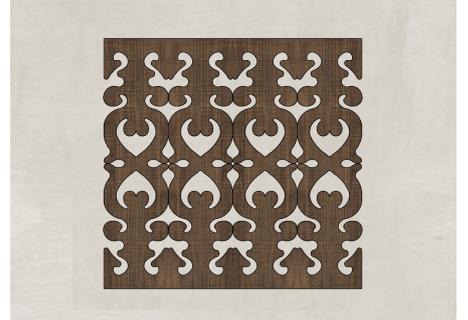
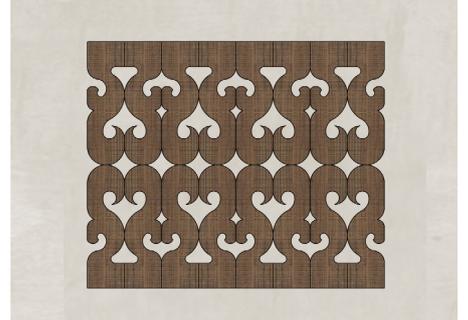
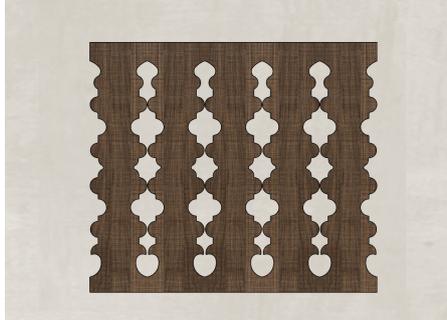
الأبواب



النوافذ والبروزات

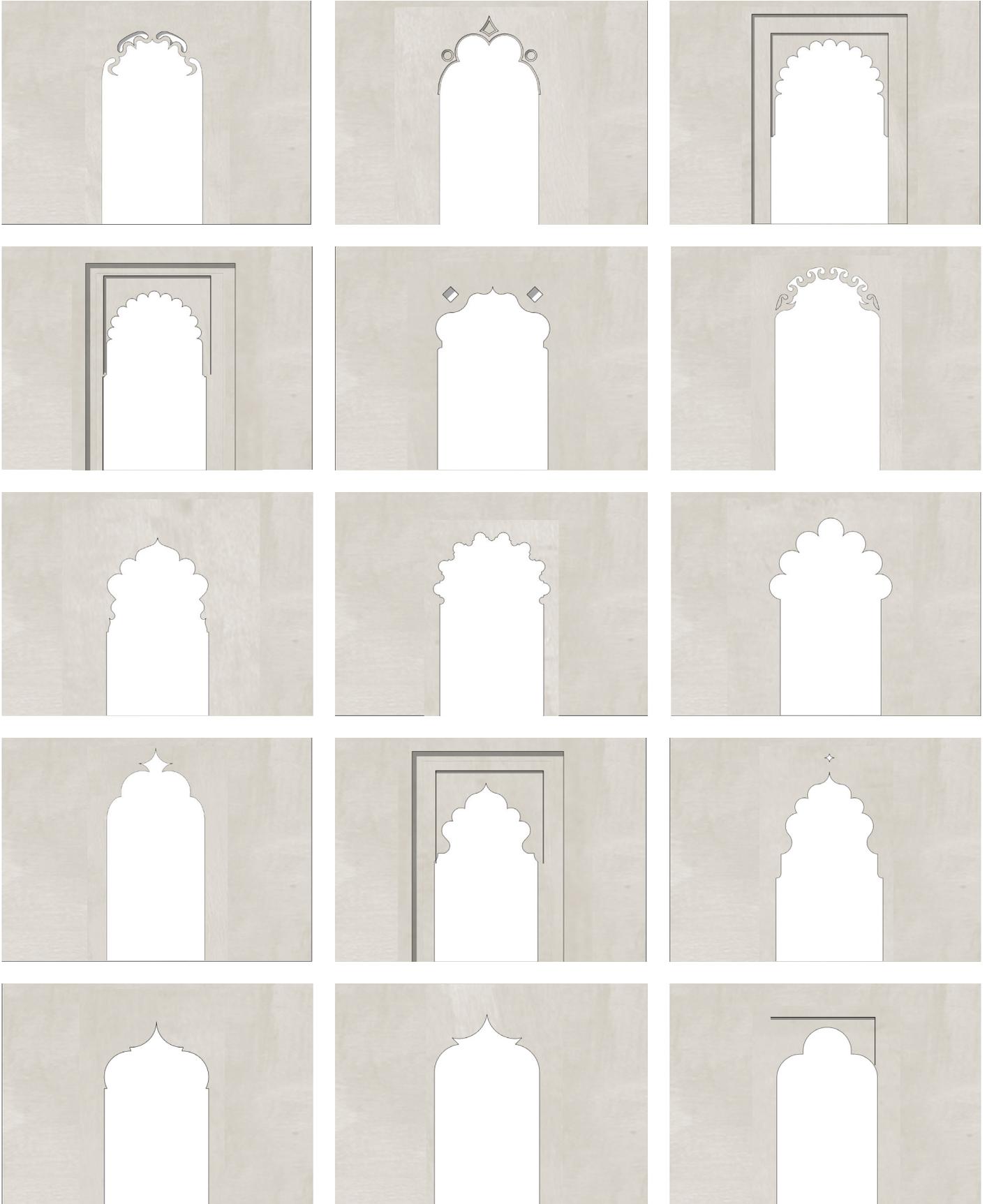


الزخارف والأعمال الخشبية

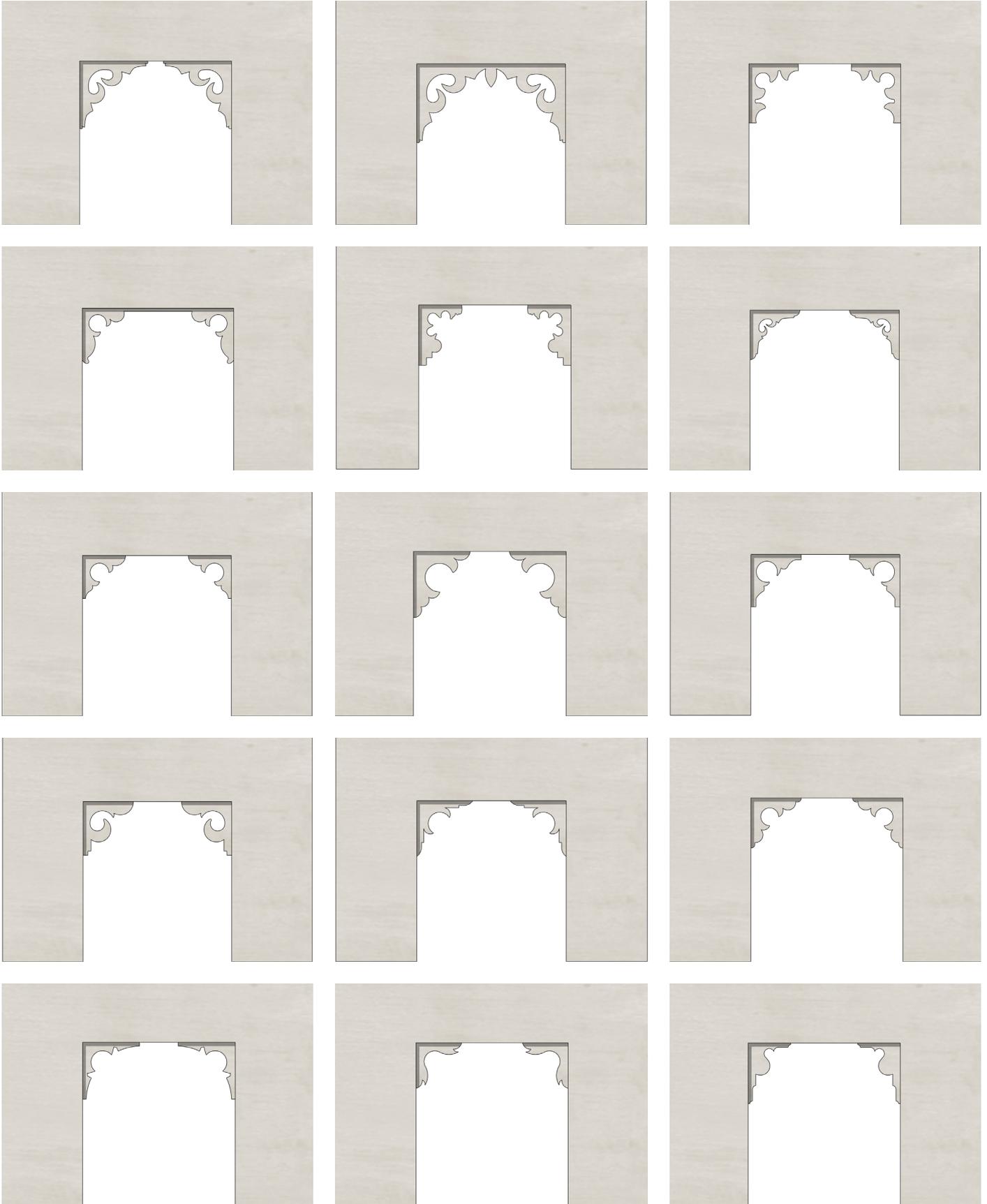


تركت هذه الصفحة فارغة عمدًا

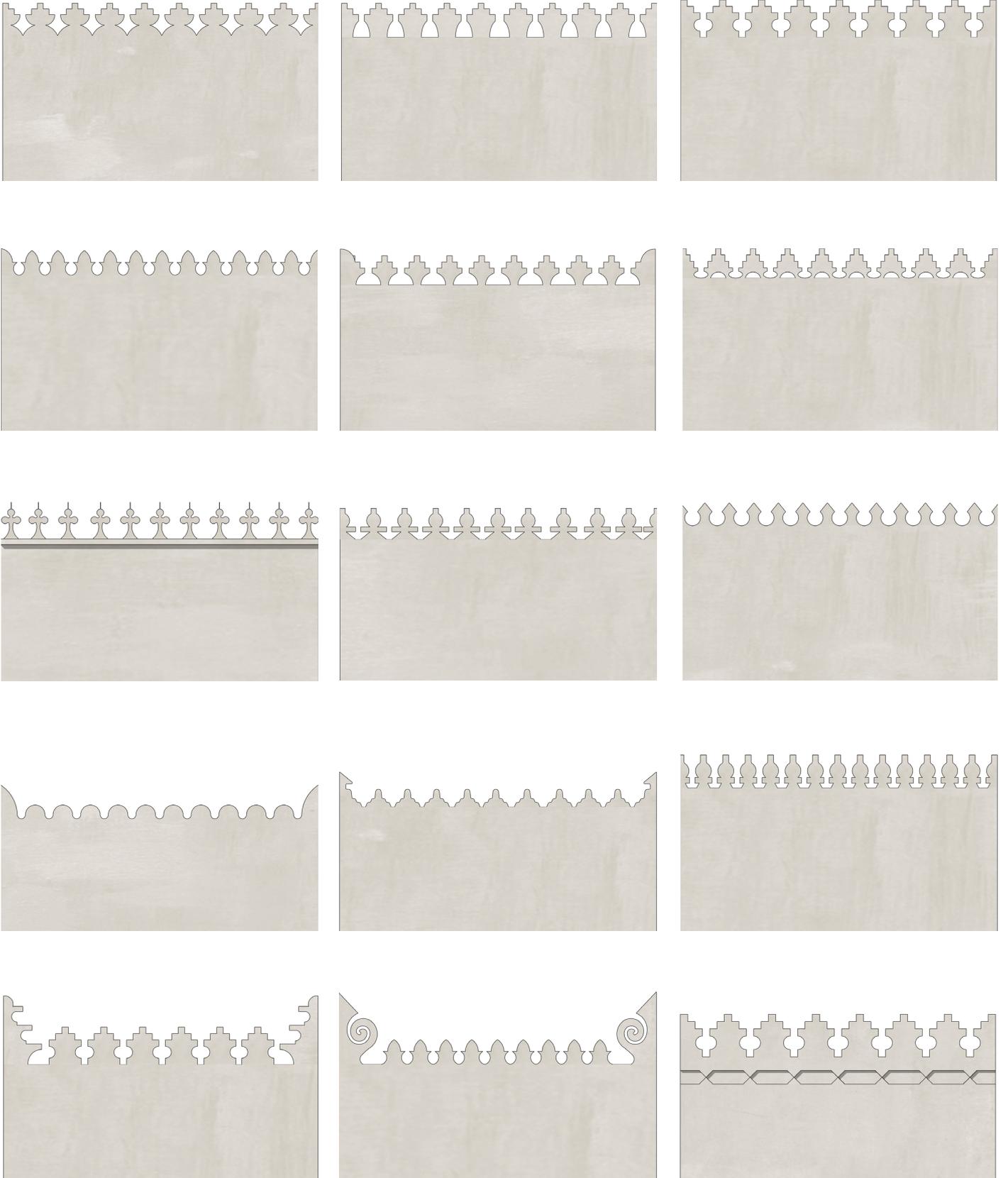
الأقواس

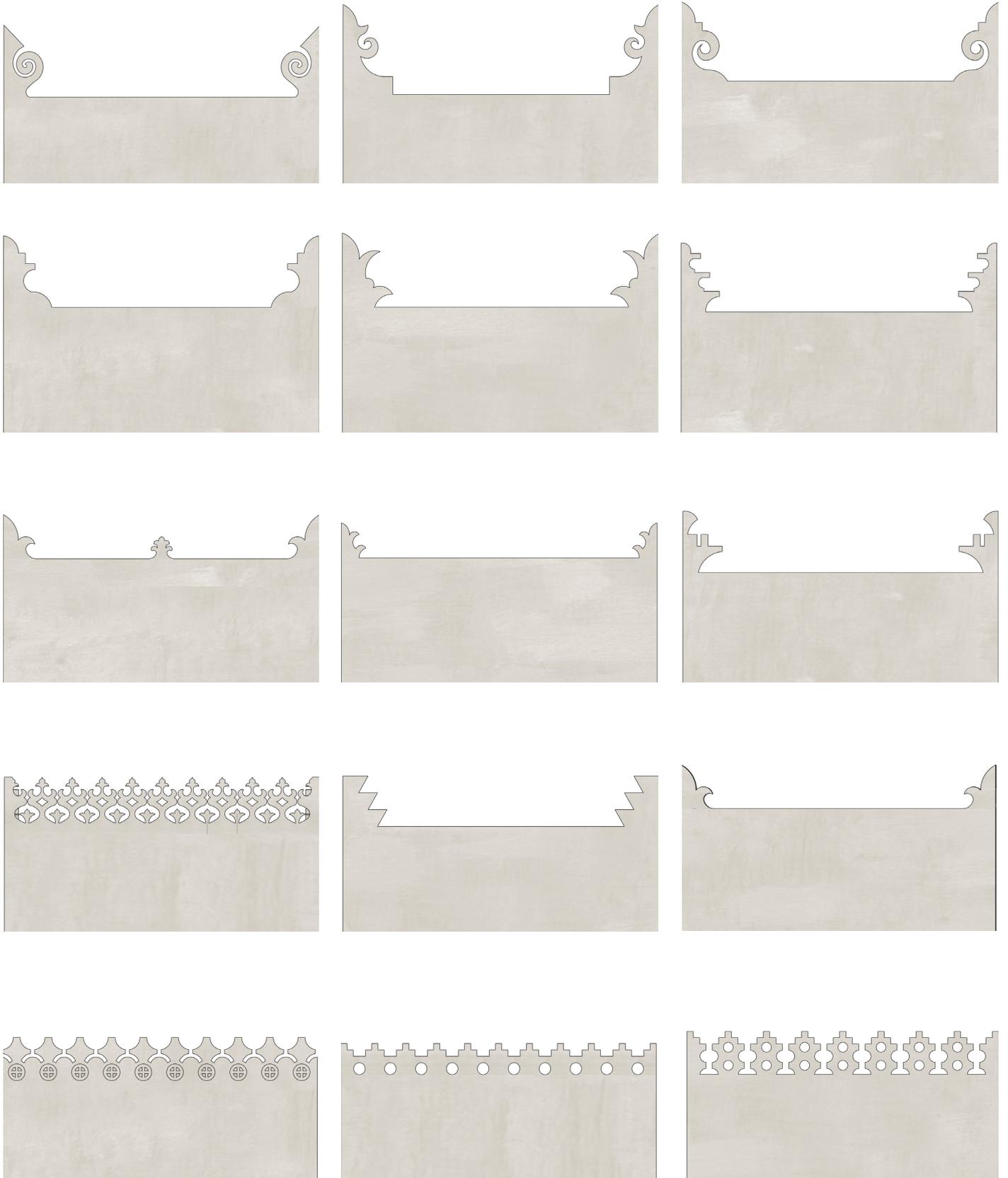


حليات الزوايا

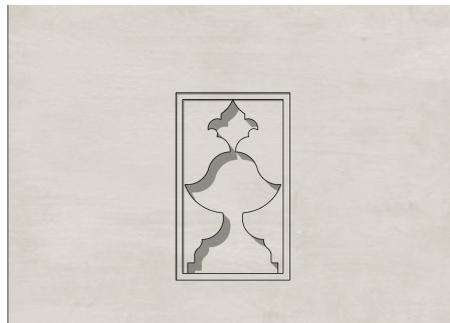
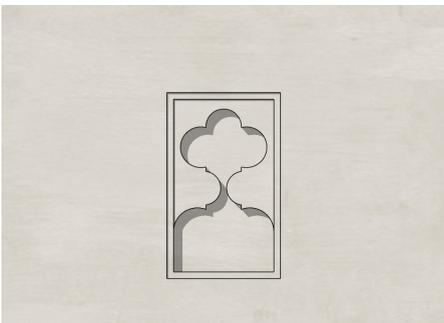
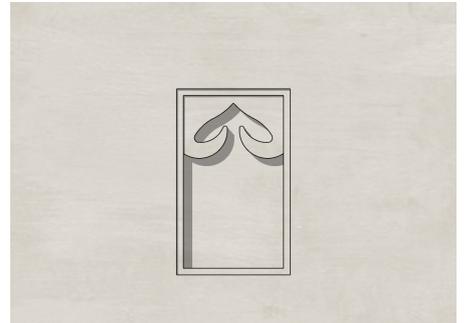
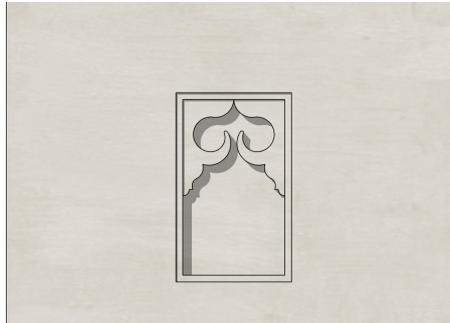
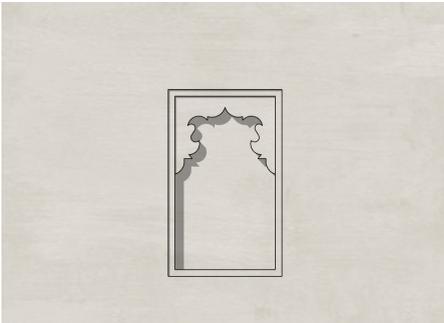
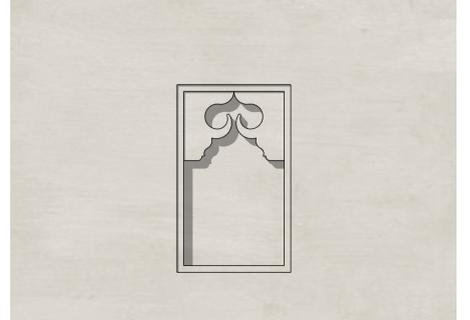
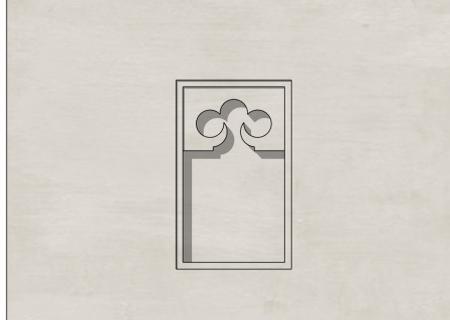
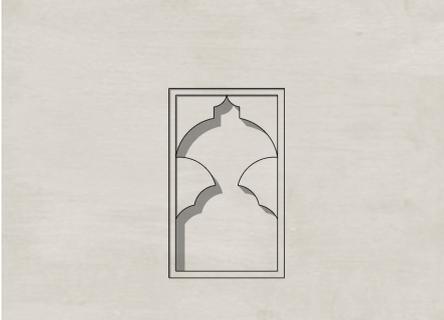
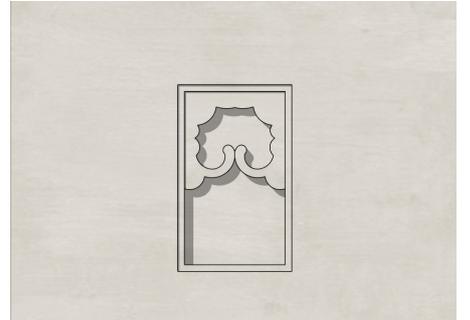
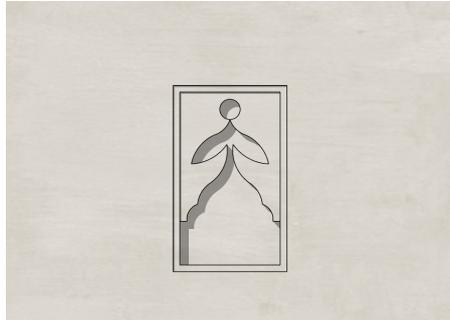
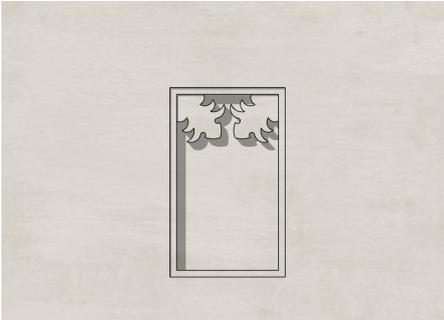
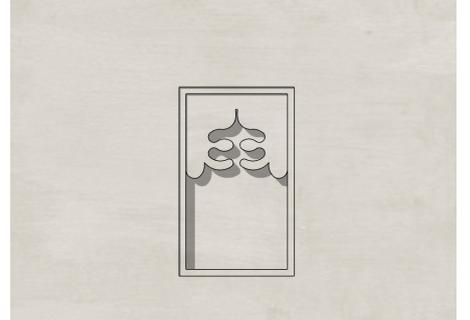
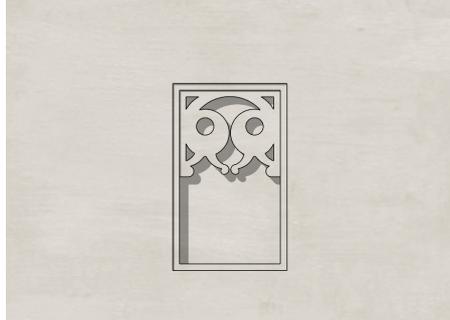
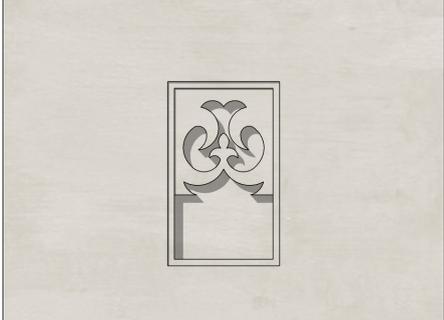


الجواف العلوية

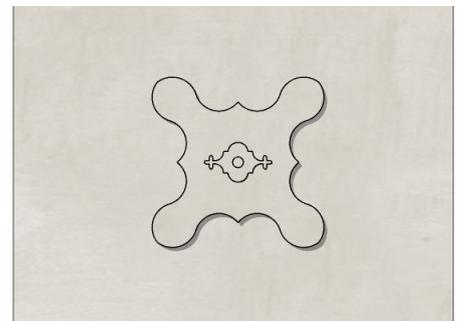
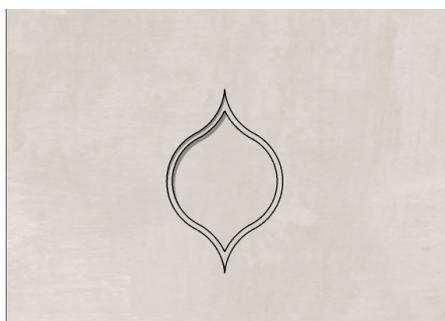
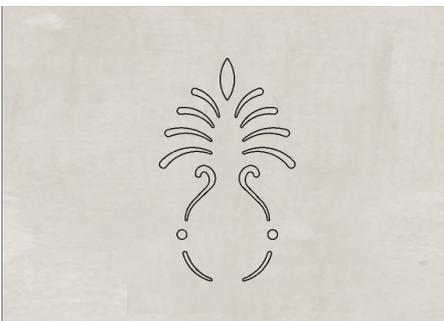
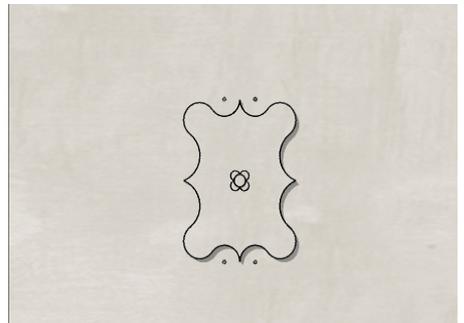
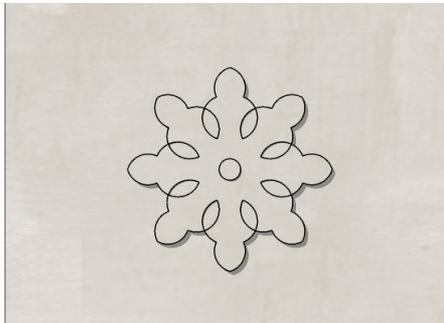
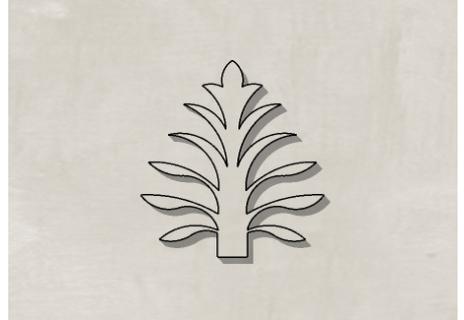
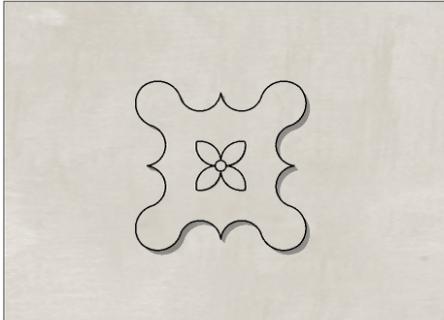
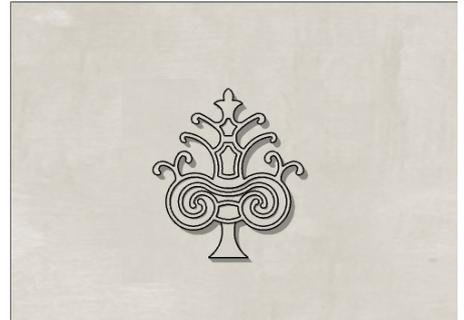
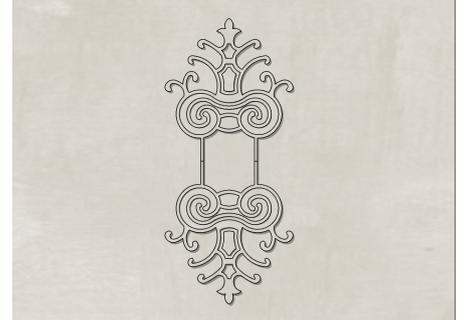




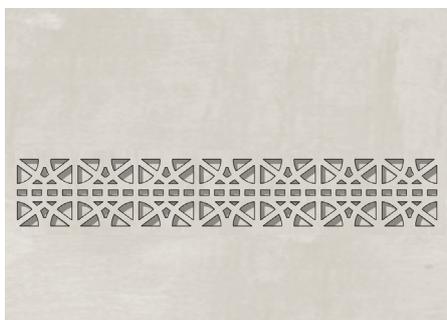
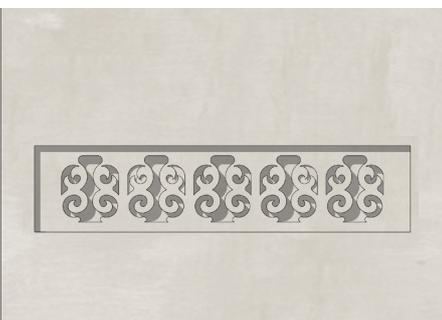
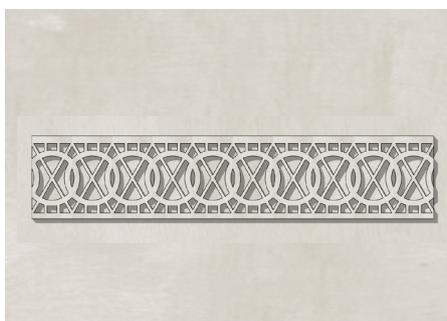
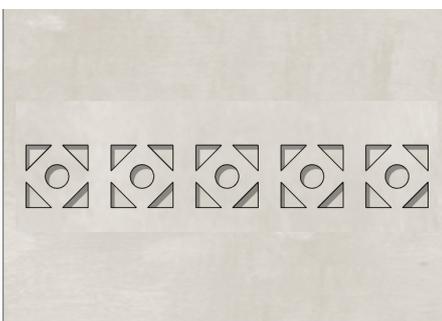
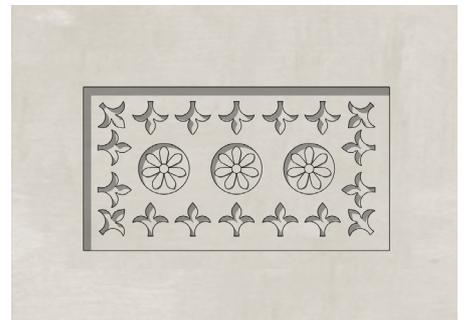
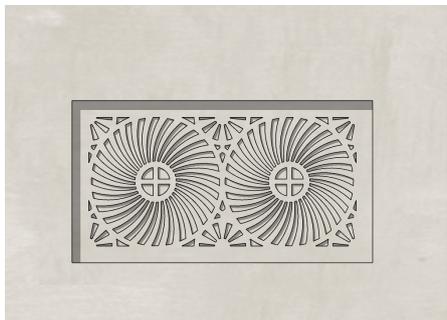
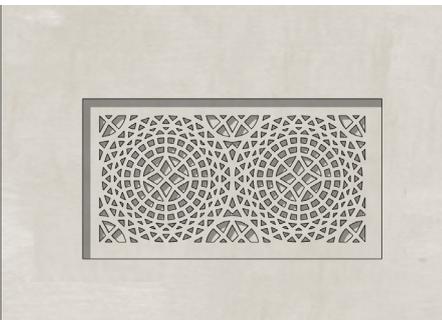
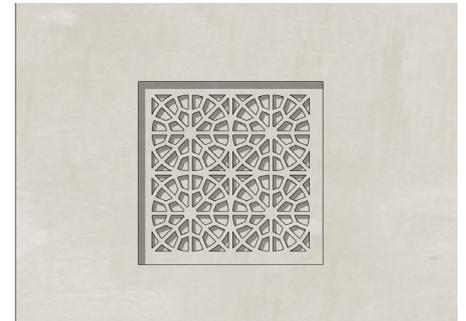
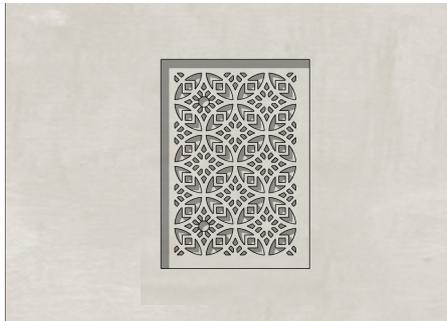
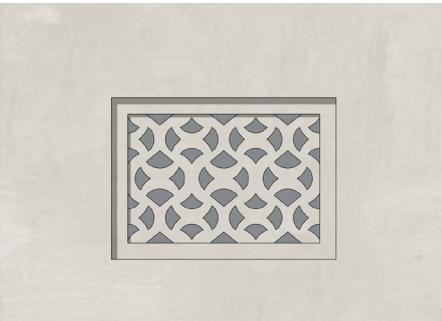
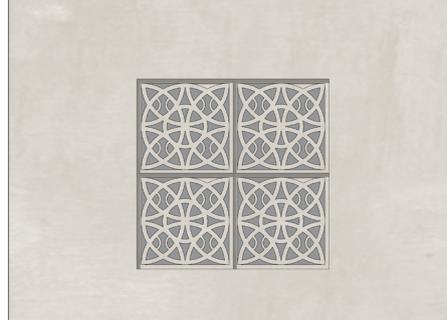
التجاويف



الحلى الزخرفية

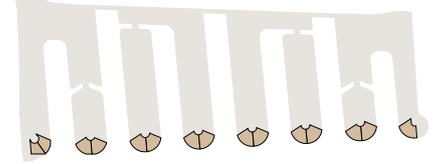
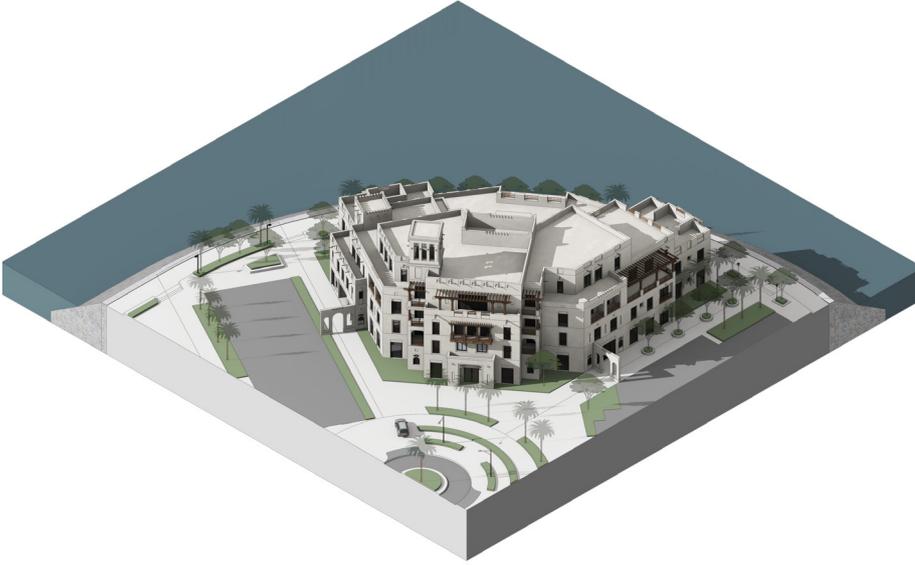


الزخارف الجصية

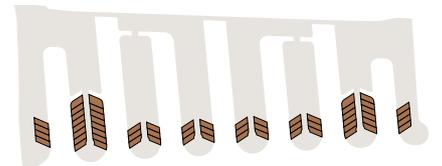


٢-٥٦ نماذج معمارية لمختلف فنات الأراضي

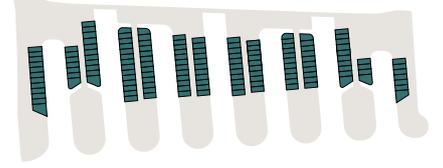
الفئة ١



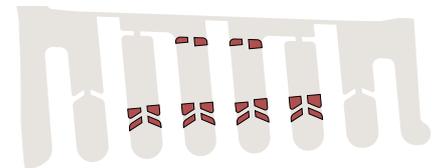
الفئة ٢



الفئة ٣



الفئة ٤

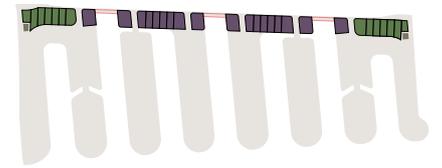




الفئة هـ



الفئة ٦ و ٧





هيئة تطوير المنطقة الشرقية
Sharqia Development Authority