



مشروع وسط وجنوب العلا

الدليل التطبيقي لتصميم خدمات دعم المدينة

تحديث المراجعة

الإصدار الأول

المراجعة الثانية

اسم الوثيقة	الإصدار	تاريخ الإصدار	المراجعة	تاريخ المراجعة
مشروع وسط وجنوب العلا: الدليل التطبيقي لتصميم خدمات دعم المدينة	٠١	٢٠٢٤/٠٥/١٠	٠١	٢٠٢٤/٠٥/١٠
مشروع وسط وجنوب العلا: الدليل التطبيقي لتصميم خدمات دعم المدينة	٠١	٢٠٢٤/٠٥/١٠	٠٢	٢٠٢٥/٠٢/٢١

الدليل التطبيقي لتصميم خدمات دعم المدينة

المحتويات

٤	المقدمة	١
٦	الغرض من الوثيقة	٢
٨	اشتراطات تصميم خدمات دعم المدينة	٣

١. المقدمة

رؤية المخطط الرئيسي

«تحقيق تحول عمراني مستدام - توفير المرونة والمعرفة المستقبلية للمجتمع المحلي والعالمي».

المخطط الرئيسي الثاني: مشروع وسط وجنوب العلا

تضم مناطق المخطط الرئيسي الثاني للتطوير الحضري لمحافظة العلا (وهي وسط العلا، وجنوب العلا، ومغیراء، وأبو زريب، والضواحي) أكبر عدد من السكان، وتمثل ركائز قوية للنمو الحضري.

والغرض من منطقة المخطط الرئيسي الثاني هو تقديم الدعم والمساندة إلى المناطق الثلاثة الأخرى ضمن المخطط الرئيسي، إذ تعتبر هذه المنطقة هي المدخل إلى محافظة العلا. وتضم منطقة المخطط الرئيسي الثاني المناطق الحضرية والخدمات الأساسية التي تخدم مختلف أنحاء المحافظة.

ويعد مشروع تطوير المخطط الرئيسي لمناطق وسط وجنوب العلا (٢٠٢٣) مخططاً شاملاً لهذه المناطق.

فيلا الحجر

فندق أولد هاوس

الوحدات السكنية التابعة لبرنامج تملك المنازل

محطة ترام وسط العلا

المركز الحضري للوادي الشرقي

النواة الحضرية

مستودع الترام

الملعب

محطة ترام الحجاز

محطة قطار الحجاز

سايا بارك

النواة الحضرية

النواة الحضرية

النواة الحضرية

مركز العلا للرياضة والألعاب الخارجية

النواة الحضرية

مقر الهيئة الملكية
لمحافظة العلا

المنطقة المركزية في وسط
العلا

منطقة خدمات دعم المدينة

المزارع النباتية

حي الأعمال

منطقة خدمات دعم المدينة

النواة الحضرية - وادي صدر

الجامعة

محافظة العلا

منطقة الترفيه والتجزة
والأعمال

مجمع نادي العلا الرياضي

الشكل ١: المخطط الرئيسي التوضيحي للتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا (٢٠٢٣)

٢. الغرض من الوثيقة

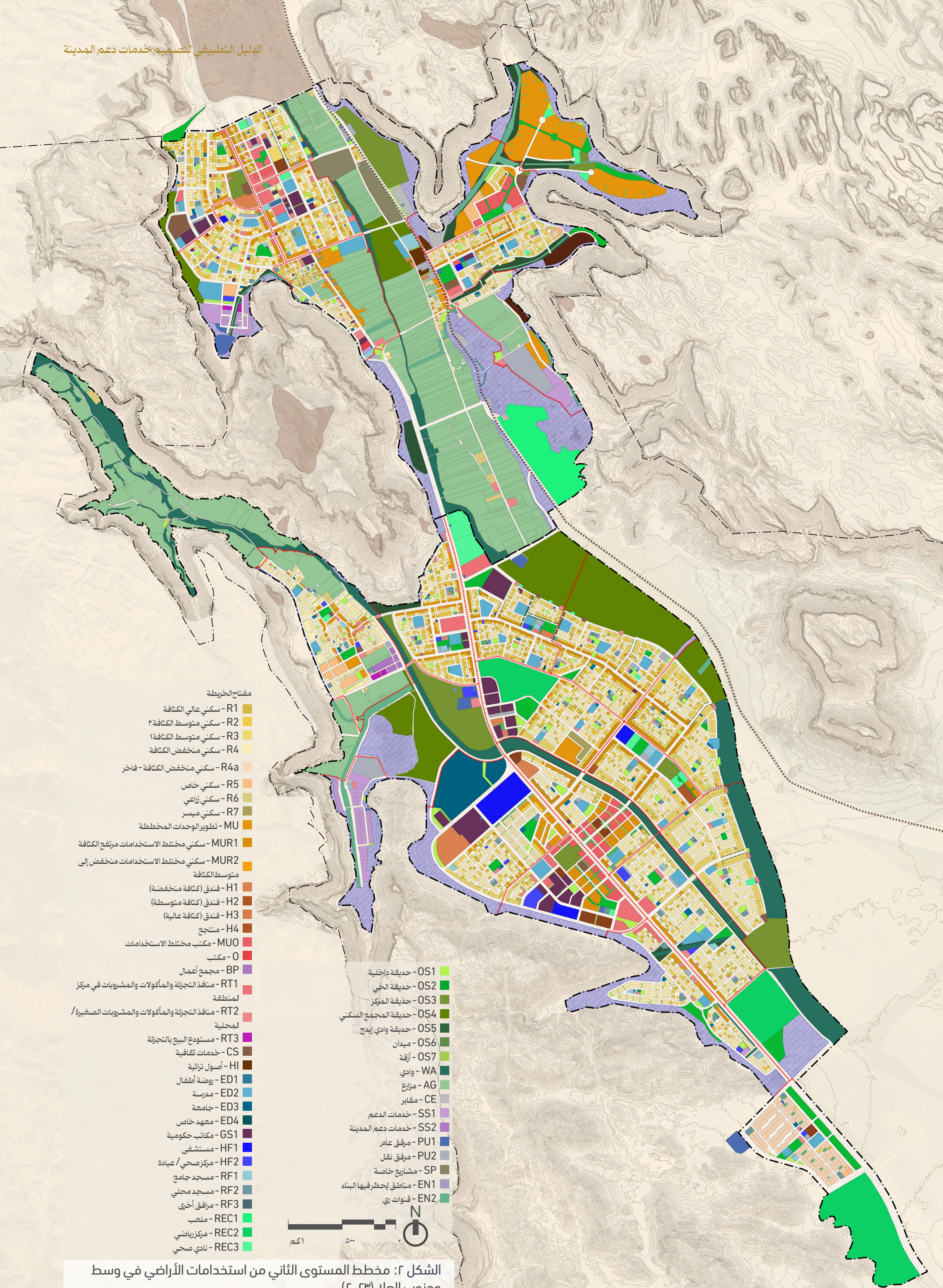
تصنف استخدامات الأراضي في مناطق وسط وجنوب العلا حسب النوع (المستوى الأول من استخدامات الأراضي) ومن ثم حسب الاستخدام (المستوى الثاني من استخدامات الأراضي)، ولكل استخدام من تلك الاستخدامات الكود الخاص به.

ويبين الشكل ٢ استخدامات الأراضي الموزعة في تلك المناطق. ويقدم هذا الكتيب الدليل التطبيقي لتصميم خدمات دعم المدينة المقرر تطويرها في هذه المناطق، على النحو المبين في الجدول أدناه.

الجدول ١: قائمة لتصنيفات استخدامات أراضي خدمات دعم المدينة

المستوى الأول من كود استخدامات الأراضي	المستوى الثاني من كود استخدامات الأراضي	المستوى الأول من استخدامات الأراضي	المستوى الثاني من استخدامات الأراضي
خدمات دعم المدينة	SS1	خدمات دعم المدينة	خدمات الدعم
	SS2	خدمات دعم المدينة	خدمات دعم المدينة

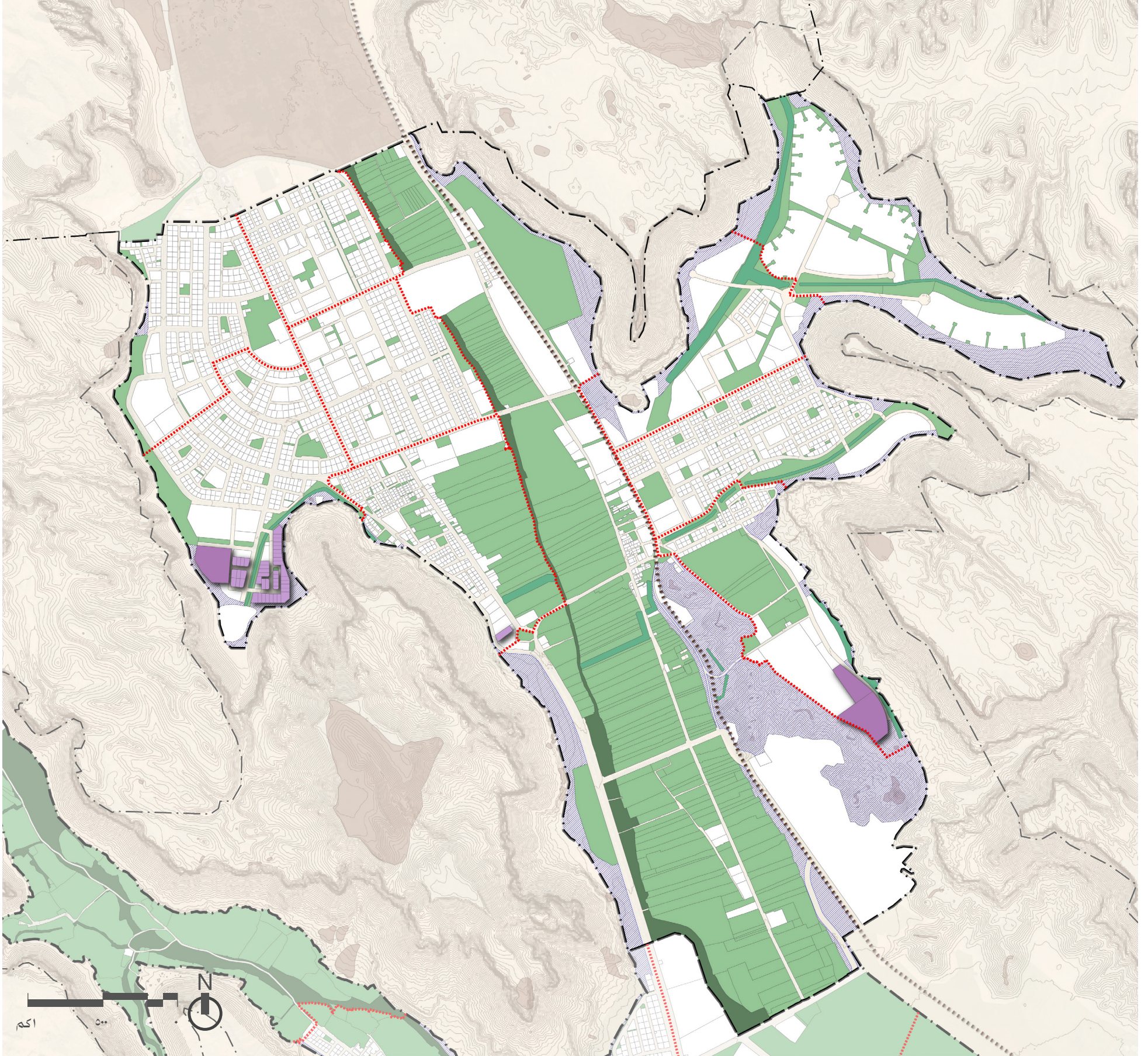




الشكل ٢: مخطط المستوى الثاني من استخدامات الأراضي في وسط وجنوب العلا (٢٠٢٣)

٣. إشتراطات تصميم خدمات دعم المدينة

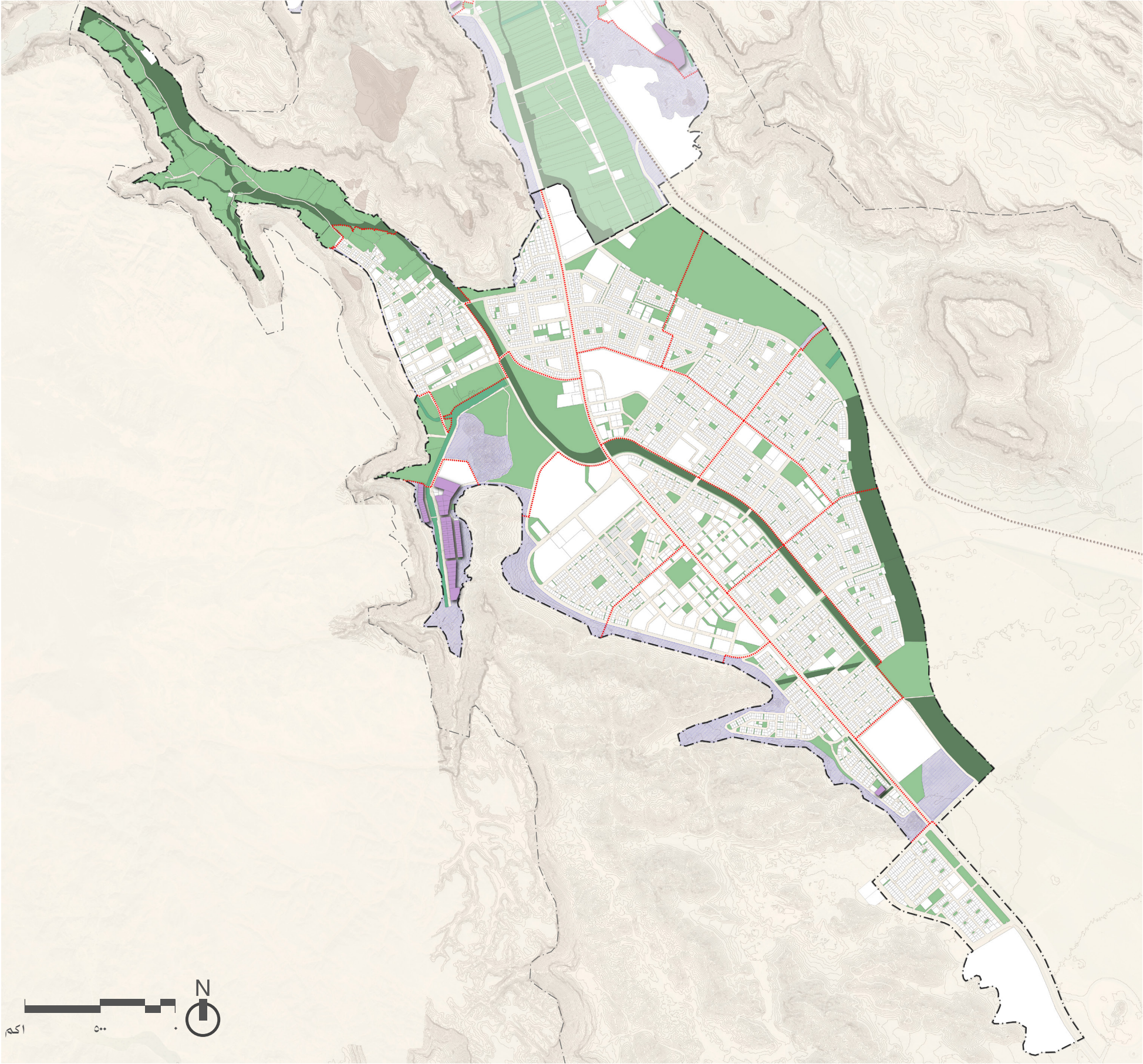
مخطط استخدامات أراضي خدمات دعم المدينة في منطقة وسط العلا



مفتاح الخريطة

- SS1 - خدمات الدعم
- SS2 - خدمات دعم المدينة
- مساحات مفتوحة ومزارع
- WA - وادي
- EN1 - مناطق يحظر فيها البناء
- قطع أراضي

مخطط استخدامات أراضي خدمات دعم المدينة في منطقة جنوب العلا



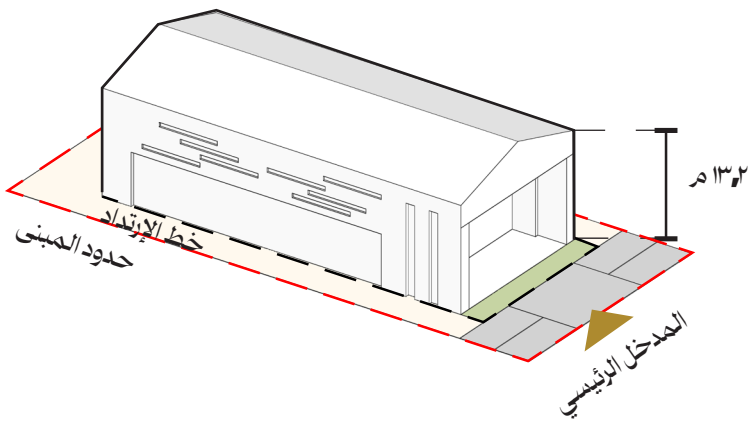
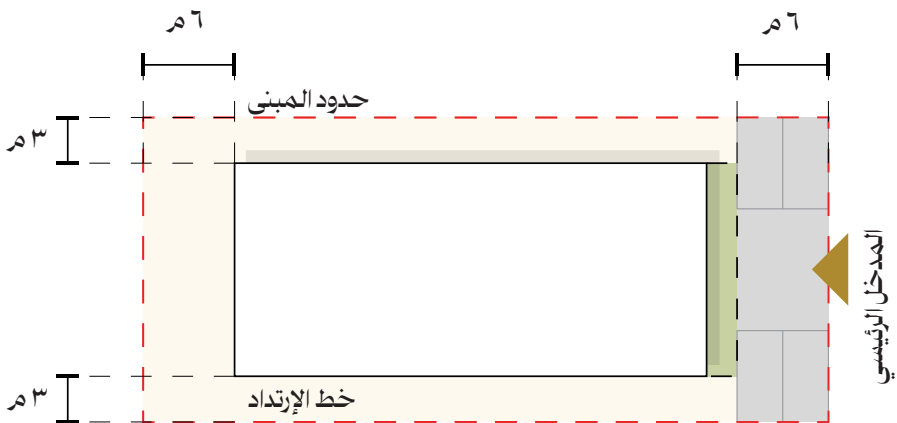
- مفتاح الخريطة
- SS1 - خدمات الدعم
 - SS2 - خدمات دعم المدينة
 - مساحات مفتوحة ومزارع
 - وادي - WA
 - EN1 - مناطق يحظر فيها البناء
 - قطع أراضي

إشتراطات تصميم خدمات دعم المدينة

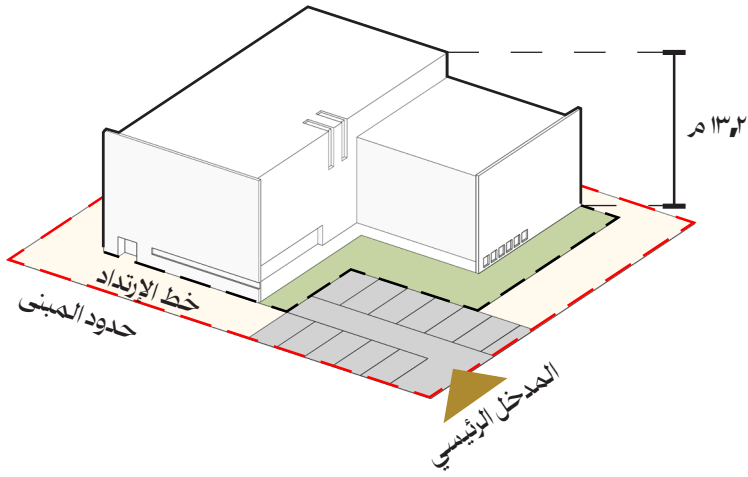
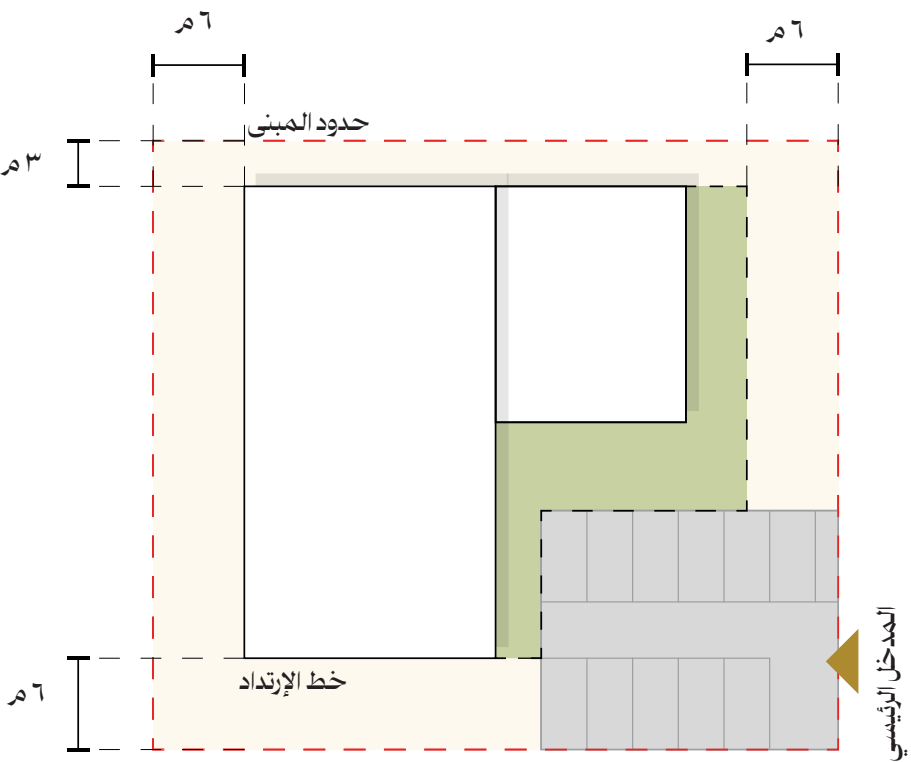
الفئة (SS): خدمات الدعم

الوصف: منطقة خدمات الدعم هي أراضٍ مخصصة لخدمات معينة، وقد اختيرت تلك الأراضي بعناية في مناطق معزولة، ولكن على مقربة من المراكز الحضرية وتتميز بسهولة وصول المركبات إليها لتوفر للسكان مجموعة من الخدمات الصناعية غير الملوثة على مقربة منهم. كما جُهزت تلك الأراضي لتوفير مستودعات وخدمات لوجستية وصناعية خفيفة ونظيفة وصديقة للبيئة تتماشى مع المنطقة السكنية المحيطة بها.		
لوائح التطوير		
الاستخدامات		
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	خدمات دعم المدينة	
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	خدمات الدعم و خدمات دعم المدينة	
الاستخدامات المصرح بها	- غسيل وصيانة السيارات - ورش إصلاح أعطال السيارات الصغيرة - جميع أنواع الصناعات النظيفة والخفيفة المعتمدة - السيارات - المستودعات (غير متكاملة مع الخدمات التجارية)، والخدمات اللوجستية - الاتصالات ومراكز البيانات - معامل الفحوصات والمطابخ السحابية ومختبرات التصنيع الرقمي - الغسيل الصناعي - تصميم وتطوير المنتجات - مرافق تجهيز وتعبئة المواد الغذائية صغيرة الحجم	
الاستخدامات المحظورة	- جميع أنواع الاستخدامات السكنية أو استخدامات الضيافة - تركيبات البنية التحتية الرئيسية - الاستخدامات الصناعية العامة والاستخدامات الصناعية الخاصة (أي استخدامات ملوثة)	
الاستخدامات المشروطة	لا تتجاوز الاستخدامات التكميلية نسبة ٣٥٪ من إجمالي المساحة الطابقية وتخضع لموافقة الهيئة	
الاستخدامات المساعدة	- محطة كهرباء فرعية - مكب نفايات - مكاتب إدارة وغرف اجتماعات - منطقة عرض (المنتجات الخاصة)	
متوسط حجم قطعة الأرض	٩٠٠ م ^٢ فأكثر	
نسبة البناء		
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٥٠٪	
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	١٠٪	
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	٠,٥	
المبنى		
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٣,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) طابق (١) واحد	
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	٦ م؛ طابق واحد	
الارتفاع بين الطوابق	غير محدد	
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)		
المبنى الرئيسي	الأمام - ٦ م، والجانب ٣ / ٦ م والخلف - ٦ م	
مناطق الخدمة والمعدات		
أرصعة التحميل	- تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. - في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فتجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع. - لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية	
منطقة التخزين الخارجية		

لوائح التطوير	
مساحات تخزين النفايات	تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	- خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى. - خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يلزم تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية
مواقف المركبات	
معدلات مواقف المركبات	يخصص موقف واحد لكل ٣٠ م ^٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) ويمكن استيعاب مواقف المركبات المخصصة للزوار في المناطق المحددة والمعتمدة كمواقف عامة للمركبات.
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض
الأسوار والحوائط	

الموقع	على جميع محيط المبنى
ارتفاع حائط السور	٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,٥ م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي)
	
	
منظور ثلاثي الأبعاد	مخطط

الشكل ٣: مخطط ومنظور (بحجم صغير) لخدمات دعم المدينة في منطقة جنوب العلا

	
	
منظور ثلاثي الأبعاد	مخطط

الشكل ٤: مخطط ومنظور (بحجم متوسط) لخدمات دعم المدينة في منطقة جنوب العلا

الملاحظات: ١ - تنبغي مراجعة تصميم جميع القطع بناءً على تصميم الساحات العامة المتاخمة وتصميم الطرق لتحديد مناسيب البوابات.

