



مشروع وسط وجنوب العلا

الدليل التطبيقي لاستخدامات الأراضي التجارية

تحديث المراجعة

الاصدار الأول

المراجعة الثانية

اسم الوثيقة	الإصدار	تاريخ الإصدار	المراجعة	تاريخ المراجعة
مشروع وسط وجنوب العلا: الدليل التطبيقي لاستخدامات الأراضي التجارية	٠١	٢٠٢٤/٠٥/١٠	٠١	٢٠٢٤/٠٥/١٠
مشروع وسط وجنوب العلا: الدليل التطبيقي لاستخدامات الأراضي التجارية	٠١	٢٠٢٤/٠٥/١٠	٠٢	٢٠٢٥/٠٢/٢١

الدليل التطبيقي لتصميم الأراضي التجارية

المحتويات

٤.....	المقدمة	١
٦.....	الغرض من الوثيقة	٢
٨.....	إشتراطات تصميم أراضي الضيافة التجارية	٣
١٨.....	إشتراطات تصميم أراضي المكاتب التجارية	٤
٢٦.....	إشتراطات تصميم أراضي منافذ التجزئة التجارية	٥

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، ومغيار، 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 التفصيلي، إذ تعتبر هذه المنطقة هي المدخل إلى محافظة العلا. وتضم منطقة المخطط الرئيسي الثاني المناطق الحضرية والخدمية الأساسية التي تخدم مختلف أنحاء المحافظة.

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

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

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 لاستخدامات الأراضي التجارية المقرر تطويرها في هذه المناطق، على النحو الموضح في الجدول أدناه.

الجدول ١: قائمة تصنيفات استخدامات الأراضي التجارية (الأحياء الأساسية)

كود استخدامات الأراضي	المستوى الثاني من كود استخدامات الأراضي	المستوى الأول من استخدامات الأراضي	المستوى الثاني من استخدامات الأراضي
الضيافة	H1	الضيافة التجارية	H1 - فندق (كثافة منخفضة)
	H2	الضيافة التجارية	H2 - فندق (كثافة متوسطة)
	H3	الضيافة التجارية	فندق (كثافة عالية)
	H4	الضيافة التجارية	منتجع
المكاتب	MU0	الخدمات التجارية - مكتب	مكتب مختلط الاستخدامات
	O	الخدمات التجارية - مكتب	مكتب
	BP	الخدمات التجارية - مكتب	مجمع أعمال
منافذ تجزئة	RT1	الخدمات التجارية - منفذ تجزئة	منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات في مركز المنطقة
	RT2	الخدمات التجارية - منفذ تجزئة	منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات المحلية
	RT3	الخدمات التجارية - منفذ تجزئة	مستودع البيع بالتجزئة



- مفتاح الخريطة
- R1- سكني عالي الكثافة
 - R2- سكني متوسط الكثافة 2
 - R3- سكني متوسط الكثافة 1
 - R4- سكني منخفض الكثافة
 - R4a- سكني منخفض الكثافة - فاخر
 - R5- سكني خاص
 - R6- سكني زراعي
 - R7- سكني ميسر
 - MU - تطوير الوحدات المخططة
 - RUM1- سكني مختلط الاستخدامات عالي الكثافة
 - RUM2- سكني مختلط الاستخدامات منخفض إلى متوسط الكثافة
 - H1- فندق (كثافة منخفضة)
 - H2- فندق (كثافة متوسطة)
 - H3- فندق (كثافة عالية)
 - H4- منتج
 - MU0 - مكاتب متعددة الاستخدامات
 - O - مكاتب
 - PB - مجمع أعمال
 - RT1- منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات في مركز المنطقة
 - RT2 - منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات المحلية
 - RT3 - مستودعات البيع بالتجزئة
 - CS - خدمات ثقافية
 - HI - أصول تراثية
 - ED1- روضة أطفال
 - ED2- مدرسة
 - ED3- جامعة
 - ED4 - معهد خاص
 - GS1- مكاتب حكومية
 - HF1- مستشفى
 - HF2 - مركز صحي / عيادة
 - RF1 - مسجد جامع
 - RF2 - مسجد
 - RF3 - مرافق أخرى
 - REC1- ملعب
 - REC2 - مركز رياضي
 - REC3 - نادي صحي

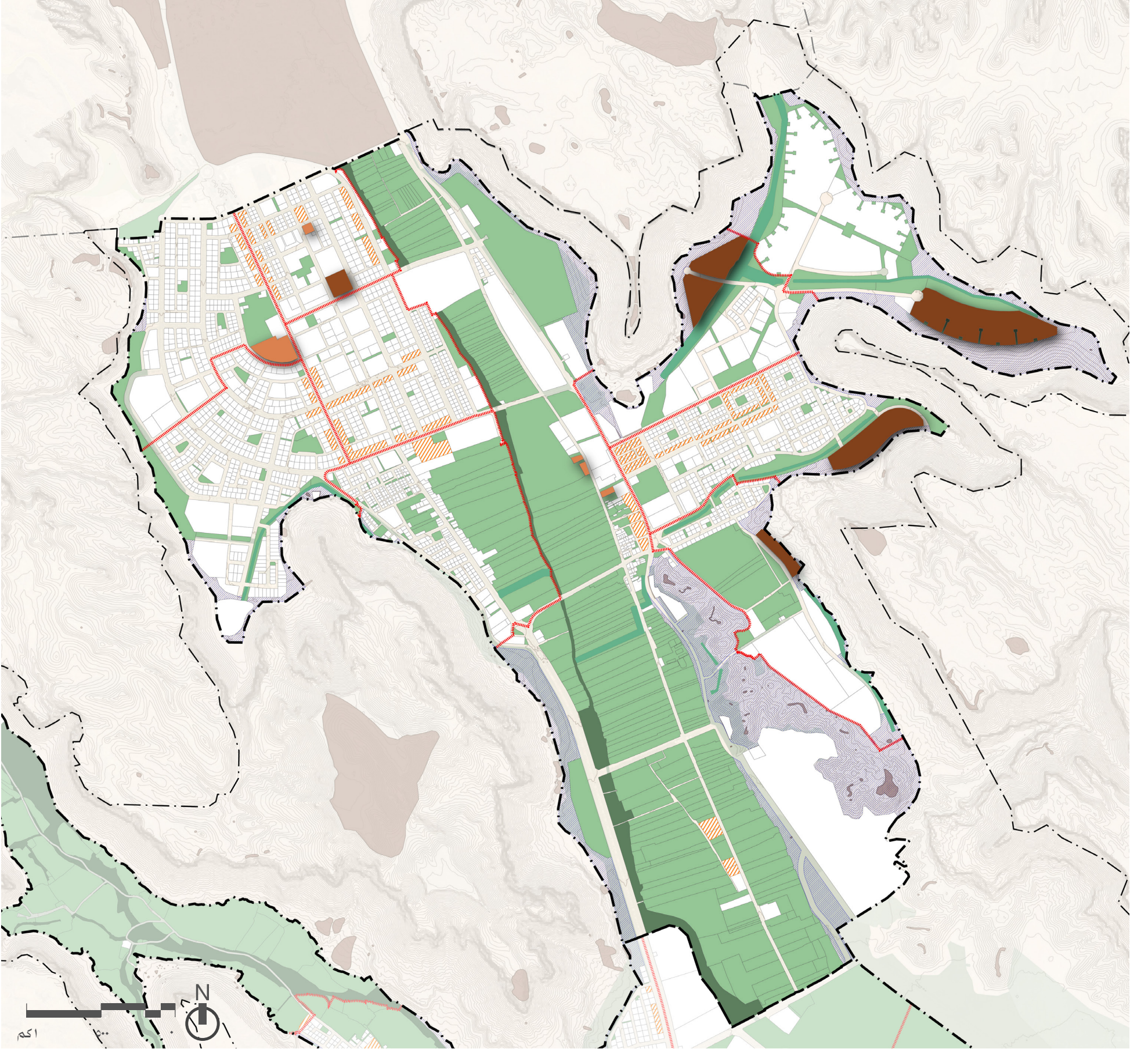
- OS1- حديقة داخلية
- OS2 - حديقة الحي
- OS3 - حديقة المركز
- OS4- حديقة المجمع السكني
- OS5 - حديقة وادي إيديج
- OS6 - الميدان
- OS7 - أزقة
- WA - الوادي
- AG - المزارع
- CE - مقابر
- SS1 - خدمات الدعم
- SS2 - خدمات دعم المدينة
- PU1 - مرفق عام
- PU2 - مرفق نقل
- SP - مشاريع خاصة
- EN1 - مناطق يحظر فيها البناء
- EN1 - قنوات ري



الشكل ٢: مخطط المستوى الثاني من استخدامات الأراضي في وسط وجنوب العلا (٢٠٢٤)

٣. إشتراطات تصميم أراضي الضيافة التجارية

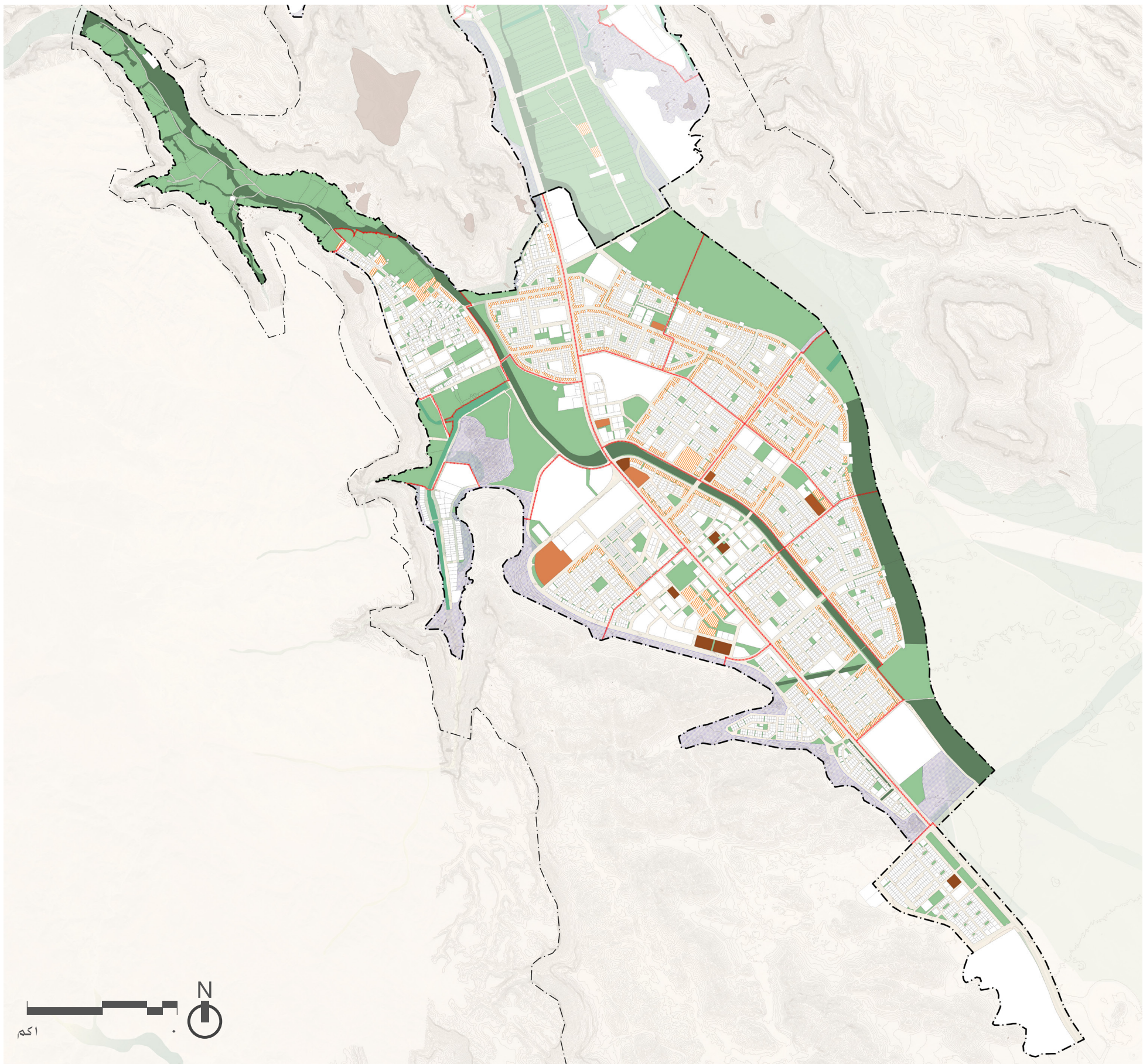
مخطط توزيع استخدامات أراضي الضيافة التجارية في منطقة وسط العلا



مفتاح الخريطة

- خدمات الضيافة السكنية المسموح بها
- H1 - فندق (كثافة منخفضة)
- H2 - فندق (كثافة متوسطة)
- H3 - فندق (كثافة عالية)
- H4 - منتجع
- WA - وادي
- المزارع والمساحات المفتوحة
- EN2 - قنوات ري
- EN1 - مناطق يحظر فيها البناء

مخطط توزيع استخدامات أراضي الضيافة التجارية في منطقة جنوب العلا



- مفتاح الخريطة
- خدمات الضيافة السكنية المسموح بها
 - H1 - فندق (كثافة منخفضة)
 - H2 - فندق (كثافة متوسطة)
 - H3 - فندق (كثافة عالية)
 - H4 - منتجع
 - WA - وادي
 - المزارع والمساحات المفتوحة
 - EN2 - قنوات ري
 - EN1 - مناطق يُحظر فيها البناء

إشتراطات تصميم أراضي الضيافة التجارية

الفئة (H1): فندق منخفض الكثافة

الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص للفنادق منخفضة الكثافة في مناطق وسط وجنوب العلا لتقديم خدمات الضيافة الحيوية لمحافظة العلا. وتنطبق الإشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها والقطع التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي الضيافة.

لوائح التطوير

الاستخدامات

المستوى الأول من استخدامات الأراضي

المستوى الثاني من استخدامات الأراضي

الاستخدامات المصرح بها

الاستخدامات المحظورة

الاستخدامات المشروطة

الاستخدامات المساعدة

متوسط حجم قطعة الأرض

نسبة البناء

الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض

الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية

الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء

المبنى

الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)

الطوابق السفلية

الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة

الارتفاع بين الطوابق

ارتداد المبنى (الحد الأدنى)

المبنى الرئيسي

مناطق الخدمة والمعدات

أرصعة التحميل

منطقة التخزين الخارجية

مساحات تخزين النفايات

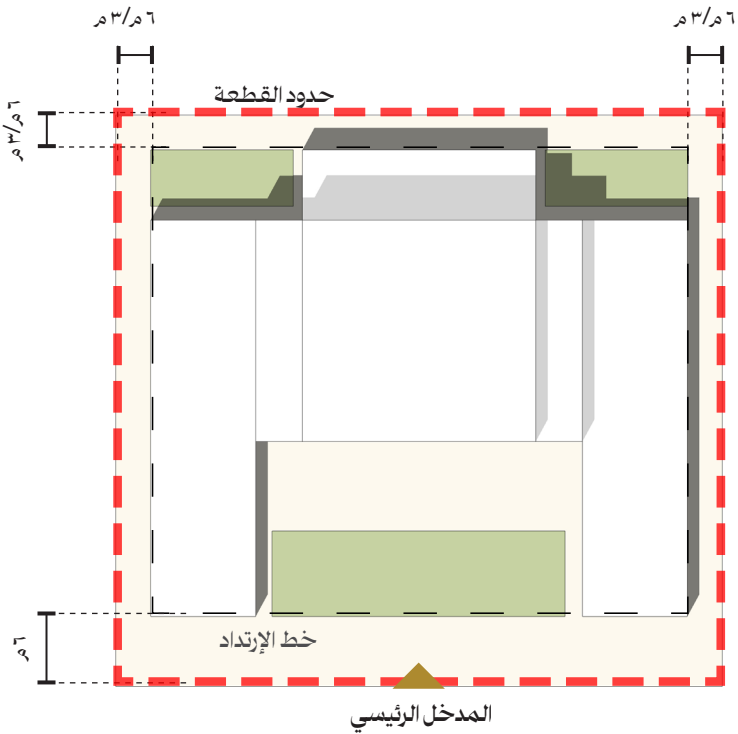
المعدات الميكانيكية

مواقف المركبات

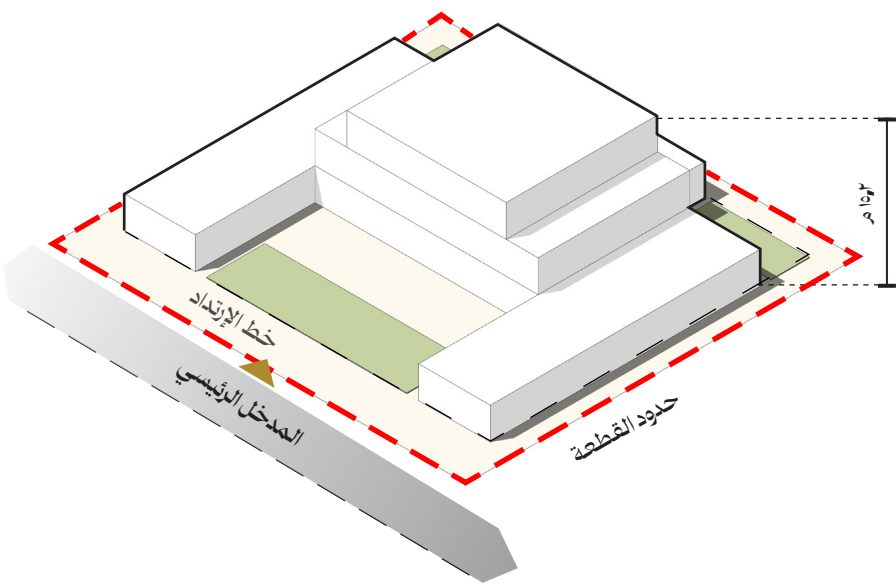
معدلات مواقف المركبات

موقع مواقف المركبات

لوائح التطوير	
الأسوار والحوائط	
الموقع	غير مصرح بها
ارتفاع حائط السور	غير محدد



مخطط



منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ٣: مخطط ومنظور فندق العلا (منخفض الكثافة)

الملاحظات: ١. يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.

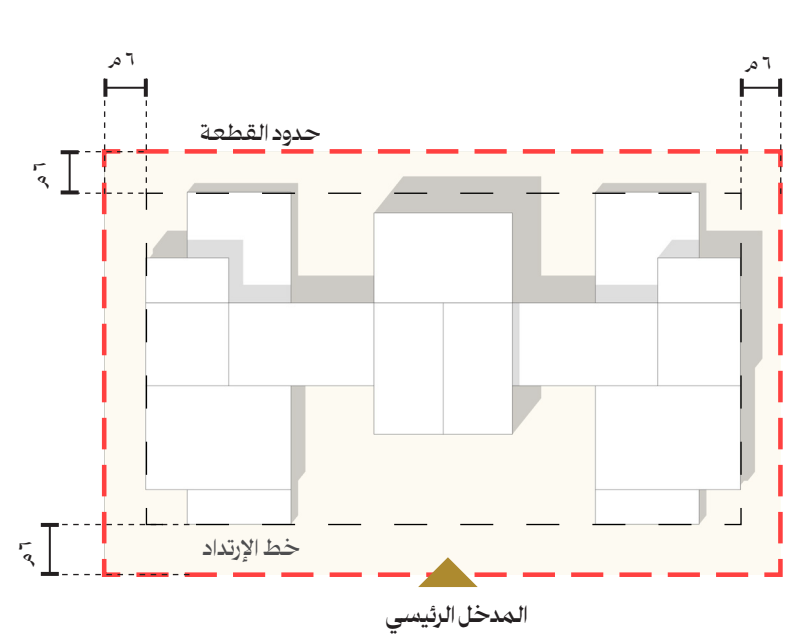
إشتراطات تصميم أراضي الضيافة التجارية

الفئة (H2): فندق متوسط الكثافة

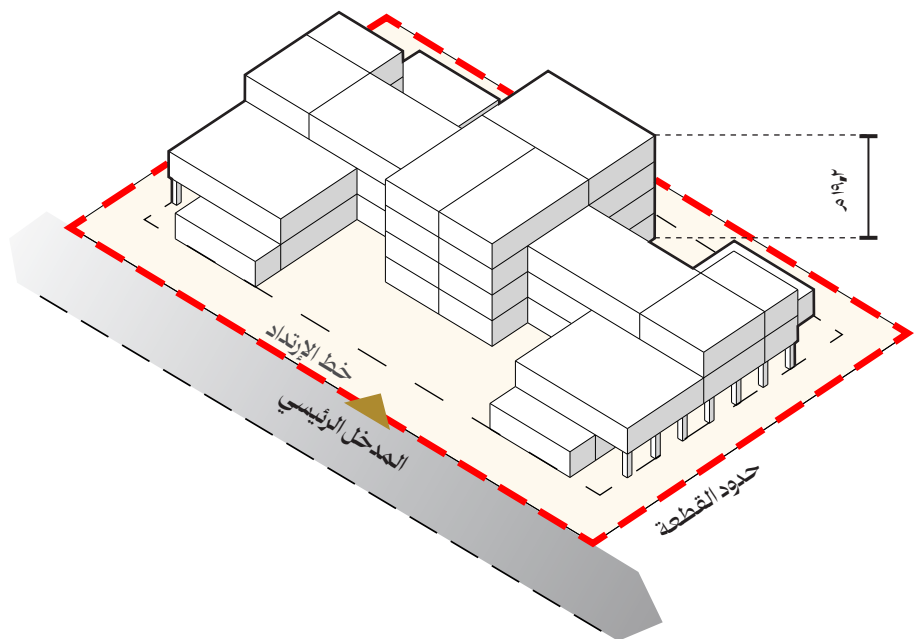
الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص للفنادق متوسطة الكثافة في مناطق وسط وجنوب العلا لتقديم خدمات الضيافة الحيوية لمحافظة العلا. وتنطبق الإشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها والقطع التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي الضيافة.

لوائح التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الضيافة التجارية
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	H2 - فندق (كثافة متوسطة)
الاستخدامات المصرح بها	جميع استخدامات الضيافة المأكولات والمشروبات
الاستخدامات المحظورة	الاستخدامات الصناعية البنية التحتية الرئيسية الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المشروطة	منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً الوحدات السكنية المخدمة المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	مرأب موقف المركبات مقر الحارس مساكن الموظفين مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٦,٠٠٠م²
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٧٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	١٥٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٢
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٩,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٤ طوابق
الطوابق السفلية	٢
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	٤,٥ م
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	الأمام - ٦ م، والجانب 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	
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 وضعها 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	

لوائح التطوير	
معدلات مواقف المركبات	يخصص موقف واحد بواقع ٠,٦ لكل غرفة (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض
الأسوار والحوائط	
الموقع	غير مصرح بها
ارتفاع حائط السور	غير محدد



مخطط



منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ٤: مخطط ومنظور فندق العلا (متوسط الكثافة)

الملاحظات: ا. يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.

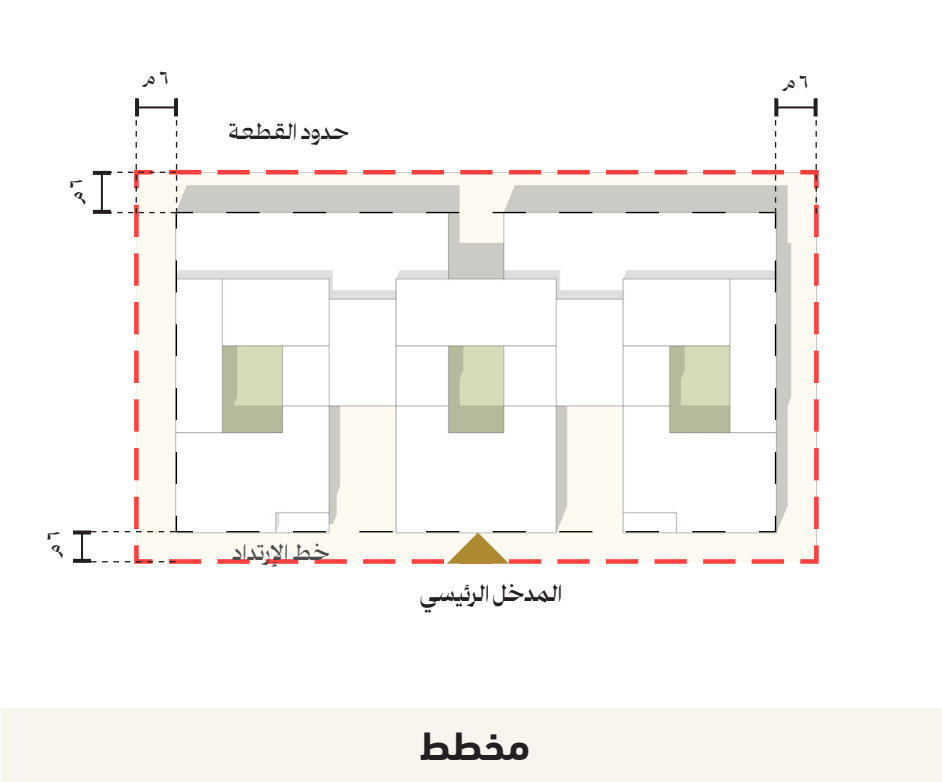
إشتراطات تصميم أراضي الضيافة التجارية

الفئة (H3): فندق عالي الكثافة

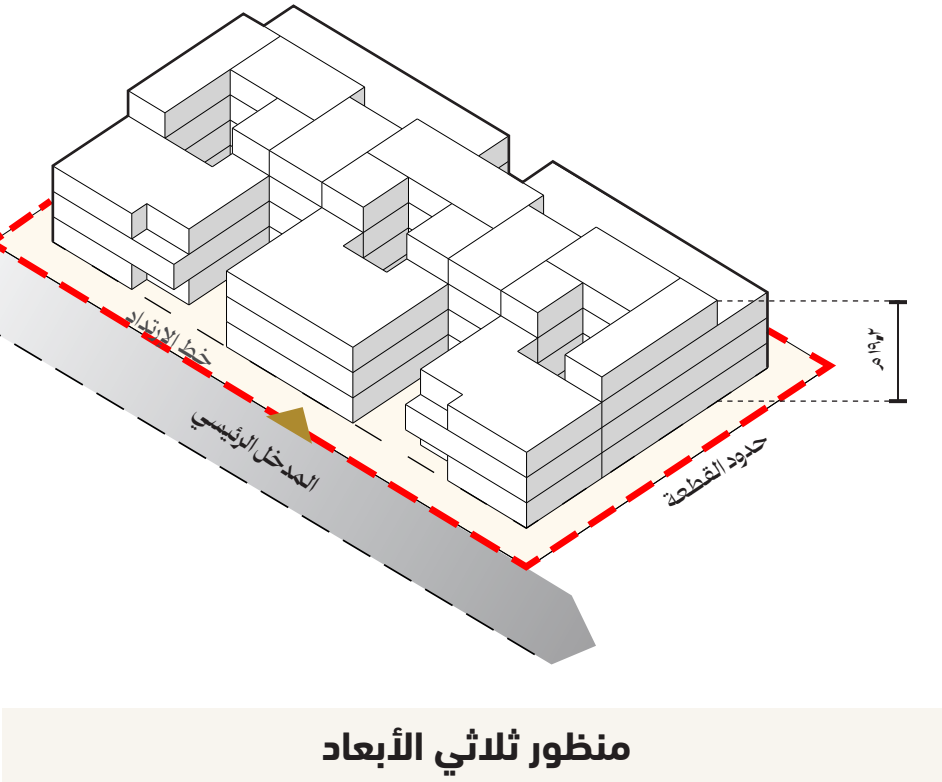
الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص للفنادق عالية الكثافة المخططة بالقرب من مراكز المدينة في مناطق وسط وجنوب العلا لتقديم خدمات الضيافة الحيوية لمحافظة العلا. وتنطبق الإشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها والقطع التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي الضيافة.

لوائح التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الضيافة التجارية
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	فندق (كثافة عالية)
الاستخدامات المصرح بها	جميع استخدامات الضيافة المأكولات والمشروبات
الاستخدامات المحظورة	الاستخدامات الصناعية البنية التحتية الرئيسية الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المشروطة	منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً الوحدات السكنية المخدومة المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	مرأب موقف المركبات مقر الحارس مساكن الموظفين مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض ٩,٠٠٠ م ^٢	
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٧٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	١٥٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	٢,٠
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٩,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٤ طوابق
الطوابق السفلية	٢
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	٤,٥ م
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	الأمام - ٦ م، والجانب 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	
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 وضعها 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	

لوائح التطوير	
معدلات مواقف المركبات	يخصص موقف واحد بواقع ٠,٦ لكل غرفة (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض
الأسوار والحوائط	
الموقع	غير مصرح بها
ارتفاع حائط السور	غير محدد



مخطط



منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ٥: مخطط ومنظور فندق العلا (عالي الكثافة)

الملاحظات: ا. يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.

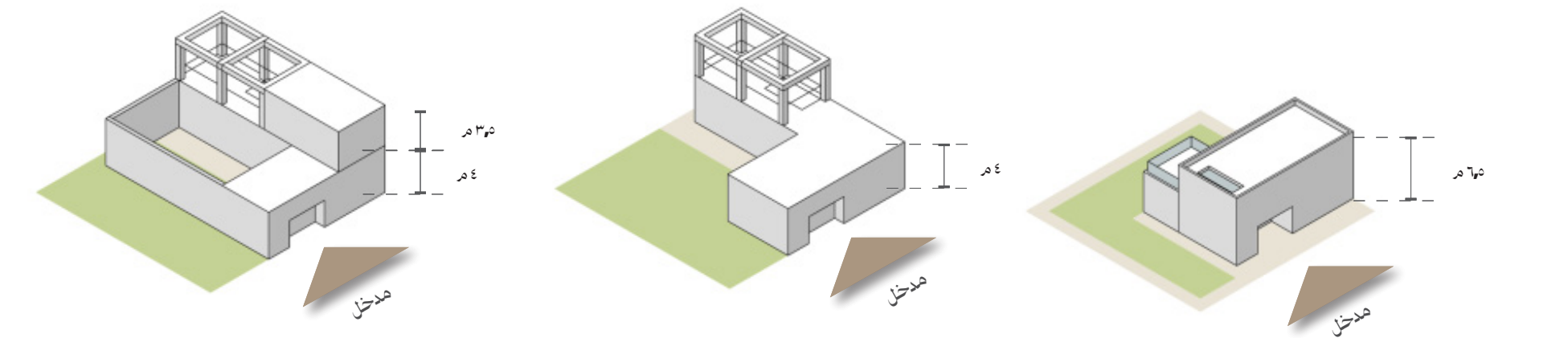
إشتراطات تصميم أراضي الضيافة التجارية

الفئة (H4): منتجع

الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص للفنادق عالية الكثافة المخططة بالقرب من مراكز المدينة في مناطق وسط وجنوب العلا لتقديم خدمات الضيافة الحيوية لمحافظة العلا. وتنطبق الإشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها والقطع التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي الضيافة.

لوائح التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الضيافة التجارية
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	منتجع
الاستخدامات المصرح بها	جميع استخدامات الضيافة المأكولات والمشروبات
الاستخدامات المحظورة	الاستخدامات الصناعية البنية التحتية الرئيسية الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المشروطة	منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً الوحدات السكنية المخدومة المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	مرأب موقف المركبات مقر الحارس مساكن الموظفين مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٥٠,٠٠٠ م ^٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٤٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٣٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	٠,٦
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١١,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) طابقان
الطوابق السفلية	لا توجد
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	٤,٥ م
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	الأمام - ٦ م، والجانب 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	
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 وضعها 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

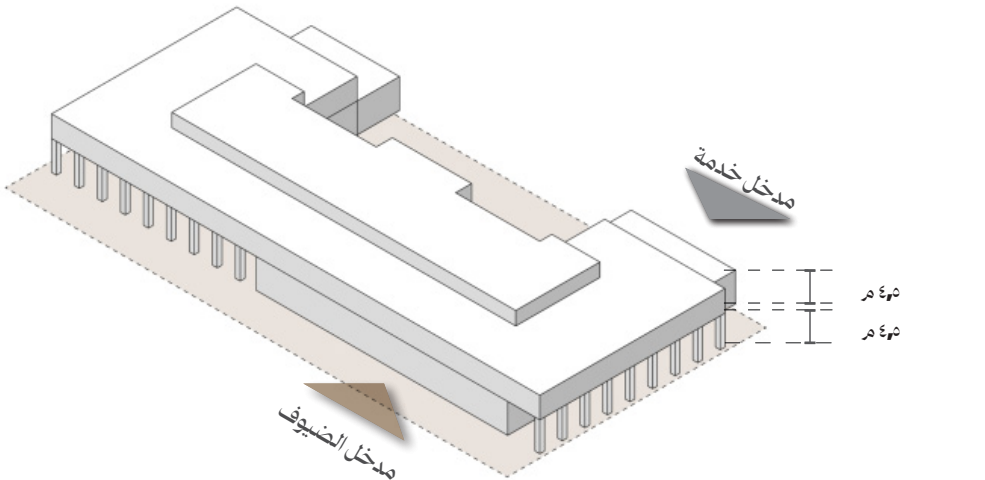
لوائح التطوير	
مواقف المركبات	
معدلات مواقف المركبات	يخصص موقف واحد بواقع ٠,٦ لكل غرفة (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير 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

الشكل ٦: تصنيف الاستقبال في المنتجع

منظور ثلاثي الأبعاد

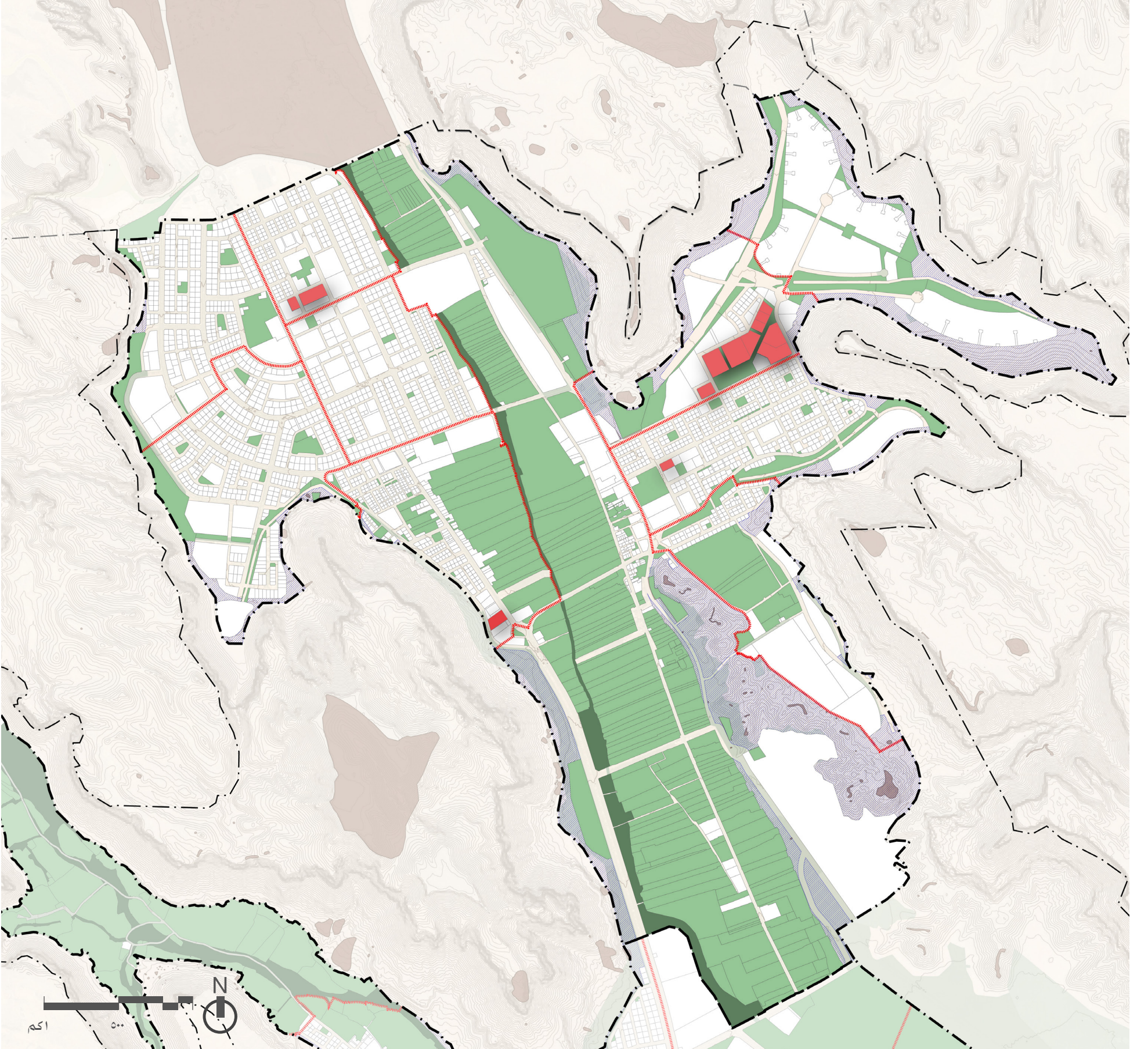


الشكل ٧: منظور منتجع العلا

الملاحظات: ا. يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.

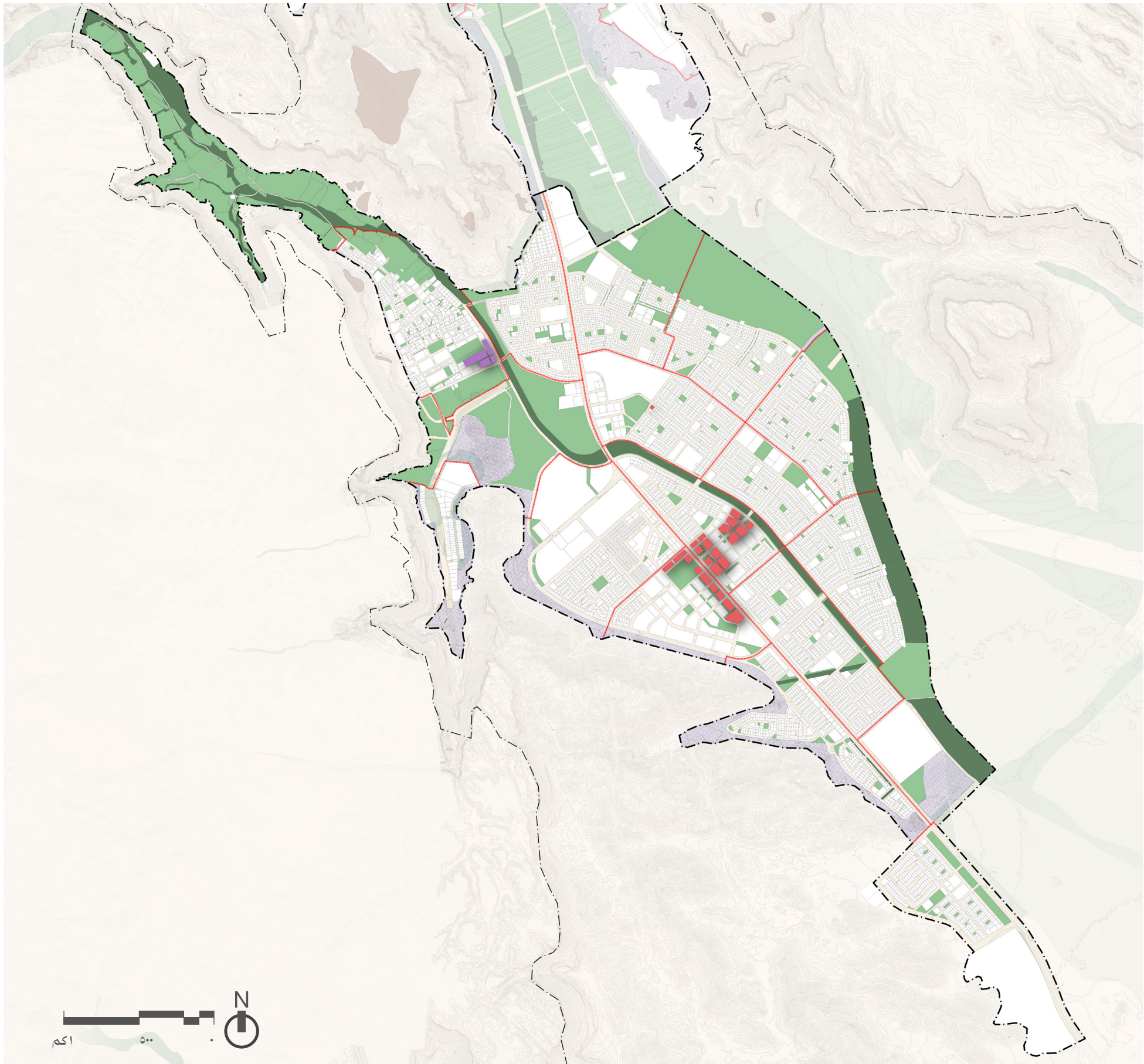
٤. إشتراطات تصميم أراضي المكاتب التجارية

مخطط توزيع استخدامات أراضي مكاتب الخدمات التجارية في منطقة وسط العلا



- مفتاح الخريطة
- MU0 - مكتب مختلط الاستخدامات
 - O - مكتب
 - BP - مجمع أعمال
 - WA - وادي
 - مساحات مفتوحة ومزارع
 - EN1 - مناطق يحظر فيها البناء
 - قطع أراضي

مخطط توزيع استخدامات أراضي مكاتب الخدمات التجارية في منطقة جنوب العلا



- مفتاح الخريطة
- MUO - مكتب مختلط الاستخدامات
 - O - مكتب
 - BP - مجمع أعمال
 - WA - وادي
 - ممساحات مفتوحة ومزارع
 - EN1 - مناطق يحظر فيها البناء
 - قطر أراضي

إشتراطات تصميم أراضي المكاتب التجارية

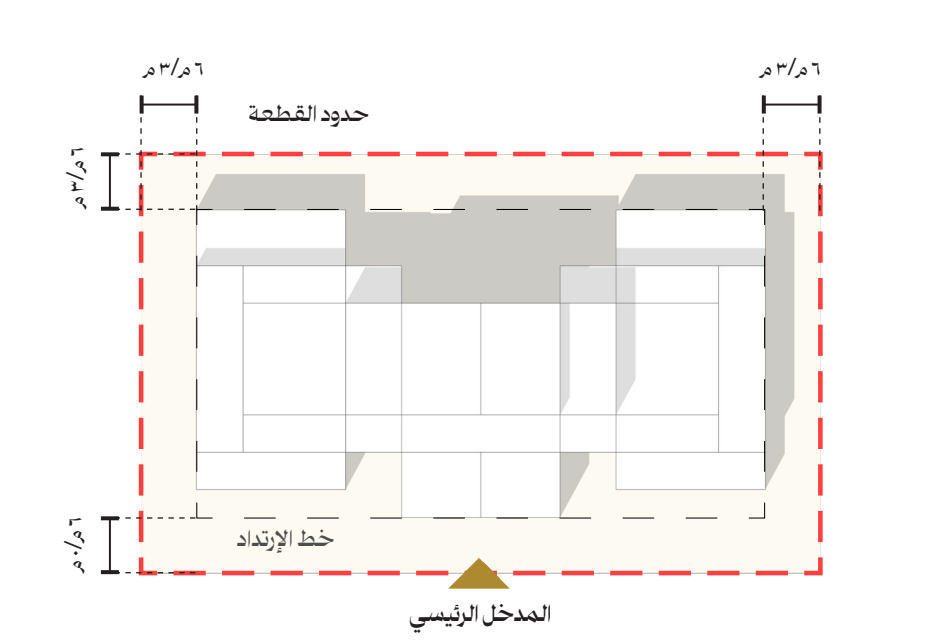
الفئة (MUO): مكاتب متعددة الاستخدامات

الوصف: جرى التخطيط لتكون المكاتب متعددة الاستخدامات في مراكز المدن من أجل توفير المخزون الحيوي من المكاتب داخل المدينة وتوفير استخدامات الأنشطة في الطابق الأول لضمان إضفاء الحيوية على المراكز على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع. وتنطبق الإشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها والقطع التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي المكاتب.

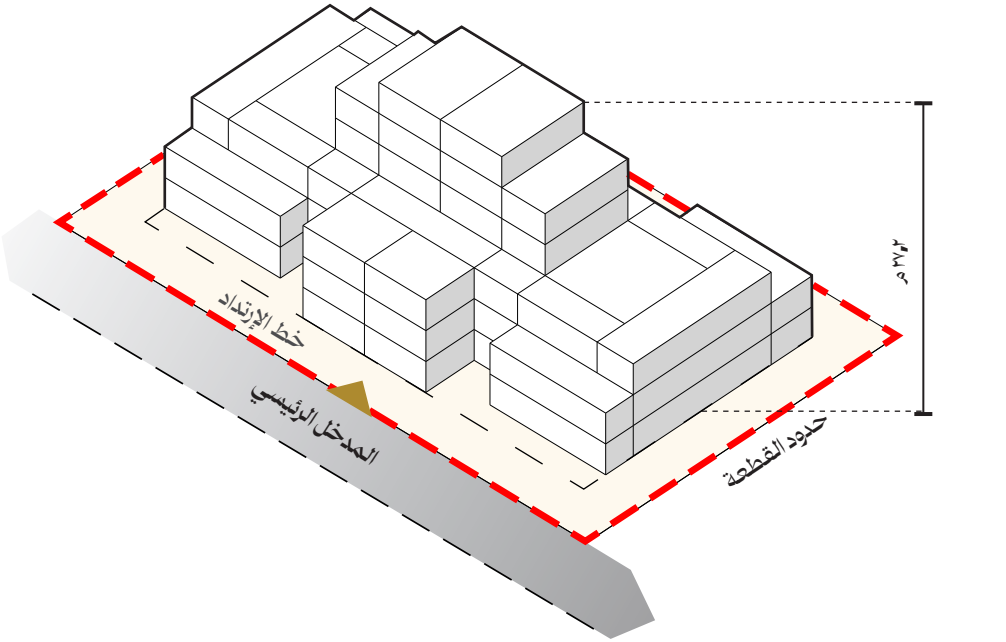
لوائح التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الخدمات التجارية - مكتب
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	مكتب مختلط الاستخدامات
الاستخدامات المصرح بها	- مكاتب تجارية - منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات - المكاتب الأمامية
الاستخدامات المحظورة	- الاستخدامات الصناعية - البنية التحتية الرئيسية
الاستخدامات المشروطة	- منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً - المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	- مرأب موقف المركبات - مقر الحارس - مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٣,٠٠٠ م ^٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٨٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	١٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٨
إجمالي المساحة الطابقية	
نسبة التقسيم	٧٥٪ مكاتب، ٢٥٪ منافذ تجزئة
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	٢٧,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٦ طوابق
الطوابق السفلية	٢
الحد الأقصى للارتفاع المباني الملحقة	غير محدد
الارتفاع بين الطوابق	٦ م (الطابق الأرضي)، ٤ م (جميع الطوابق الأخرى)
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	الأمام - ٦/٠ م؛ الجانب - ٦/٣ م؛ الخلف - ٦/٣ 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	
مساحات تخزين النفايات	تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العُلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	- خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعها 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 العُلا أو غيرها من الجهات المعنية



لوائح التطوير	
المعدات الميكانيكية	- خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعها 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 ٦٠ م ^٢ من إجمالي المساحة الطابقية (ينبغي نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) مع امكانية استيعاب مركبات الزوار في ساحات المواقف العامة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا.
موقع مواقف الركبات	يلزم توفير المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض
الأسوار والحوائط	
الموقع	غير مصرح بها
ارتفاع حائط السور	غير محدد



مخطط



منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ٨: مخطط ومنظور المكاتب المتعددة الاستخدامات في العلا

الملاحظات: ١. يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.

٢. يجوز استخدام نماذج استكشاف مكتب الاستخدام المختلط، أو نماذج أخرى مشابهة، شريطة الالتزام بالمعايير المحددة لتصنيف استخدام الأراضي أو التصنيفات المتفق عليها مع وحدة استخدام الأراضي.

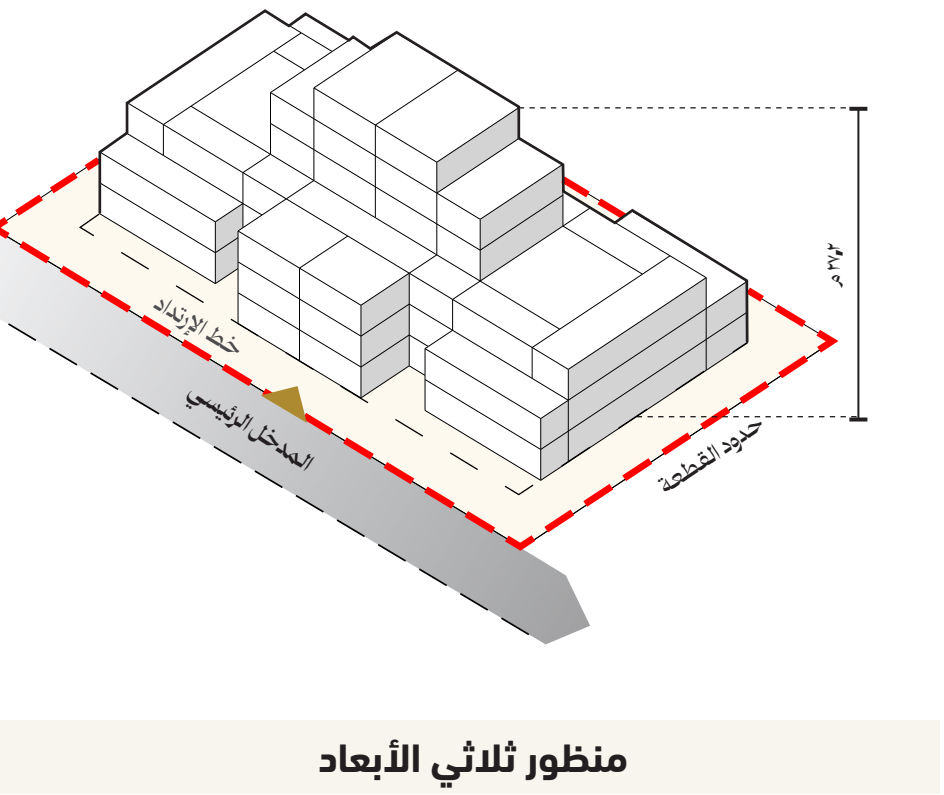
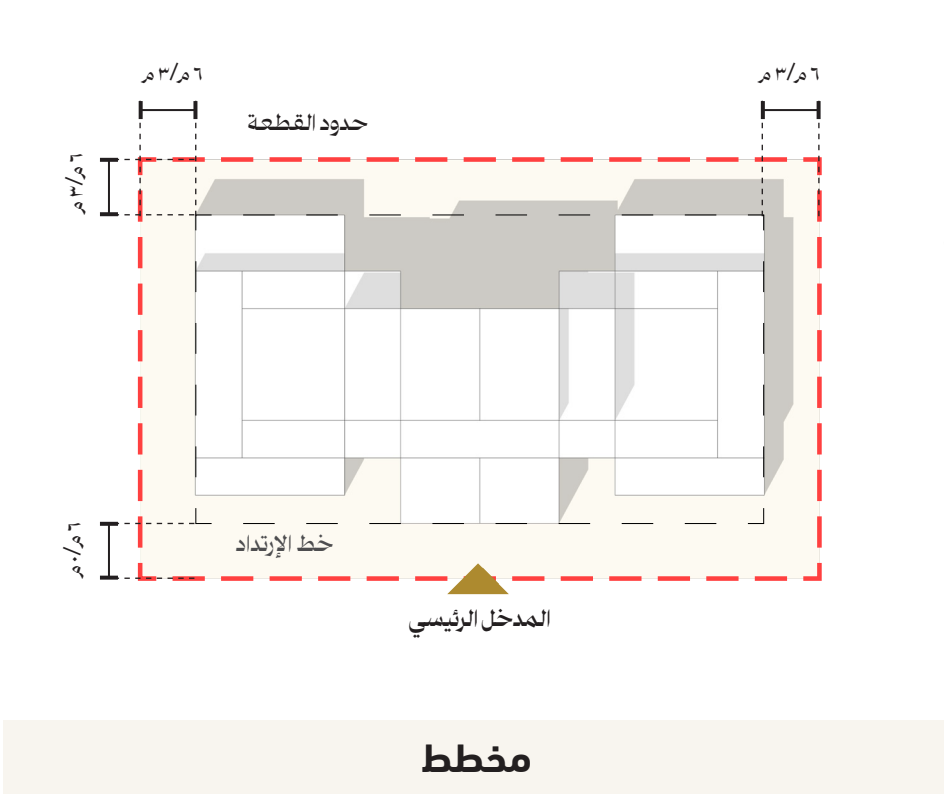
٣. تُقيّم جميع قطع الأراضي التي تصل مساحتها إلى ٣,٠٠٠ م^٢ على أساس كل حالة على حدة، وذلك لتحديد نسبة تغطية الأرض ومسافات الارتداد للمباني.

إشتراطات تصميم أراضي المكاتب التجارية

الفئة (0): المكاتب

الوصف: جرى التخطيط لتكون أراضي المكاتب في مراكز المدن والأنوية الحضرية من أجل توفير المخزون الحيوي من المكاتب داخل المدينة. وتنطبق الإشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها والقطع التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي المكاتب.	
لوائح التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الخدمات التجارية - مكتب
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	مكتب
الاستخدامات المصرح بها	- مكاتب تجارية - المكاتب الأمامية
الاستخدامات المحظورة	- الاستخدامات الصناعية - البنية التحتية الرئيسية
الاستخدامات المشروطة	- منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً - المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	- مرأب موقف المركبات - مقر الحارس - مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٤,٠٠٠ م ^٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٨٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	١٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٨
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٩,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٤ طوابق
الطوابق السفلية	٢
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	غير محدد
الارتفاع بين الطوابق	٦ م (الطابق الأرضي)، ٤ م (جميع الطوابق الأخرى)
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	الأمام - ٦ م، والجانب 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	
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 وضعها 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

لوائح التطوير	
مواقف المركبات	
معدلات مواقف المركبات	يخصص موقف واحد لكل ٦٠ م ^٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) مع امكانية استيعاب مركبات الزوار في ساحات المواقف العامة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا.
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض
الأسوار والحوائط	
الموقع	غير مصرح بها
ارتفاع حائط السور	غير محدد



الشكل ٩: مخطط ومنظور المكاتب

الملاحظات: ١. يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.
٢. فيما يخص أشكال المكاتب، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم بشرط الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي أو التصنيفات المتفق عليها مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا.

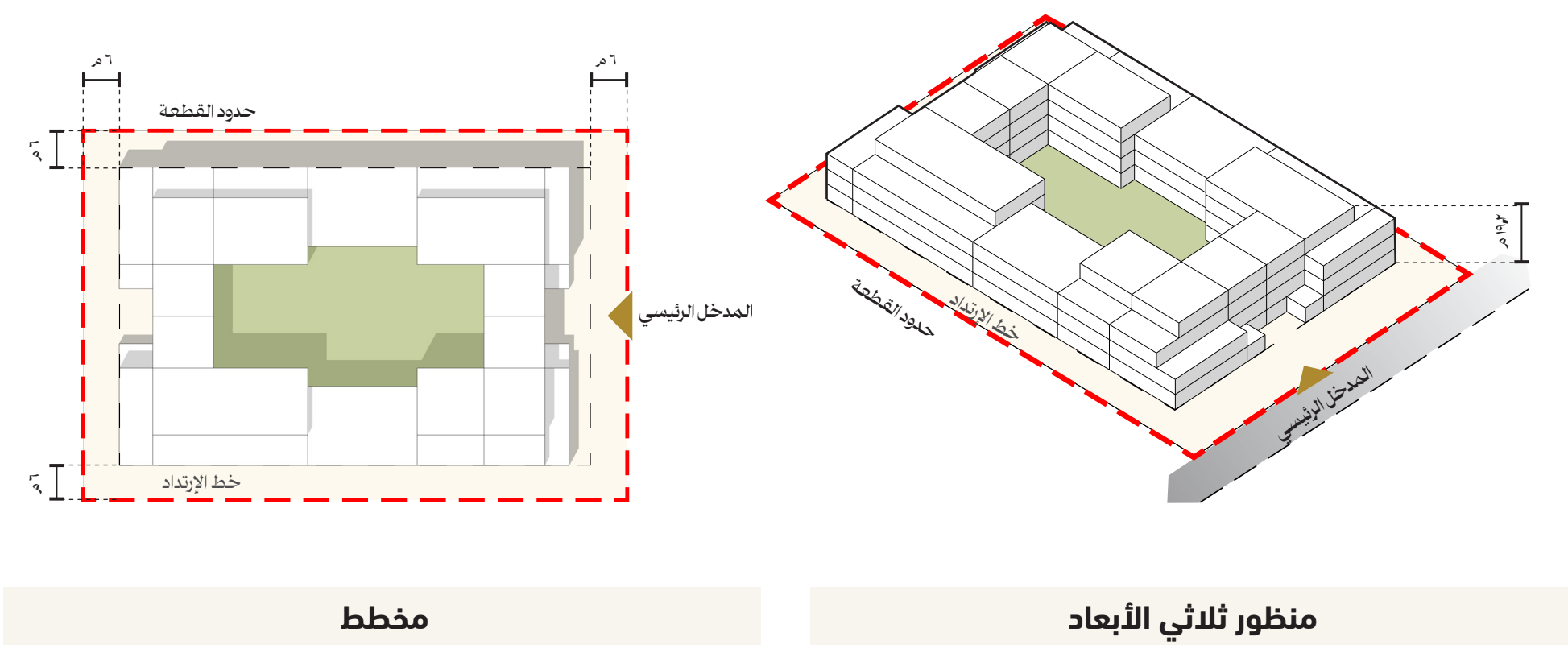
إشتراطات تصميم أراضي المكاتب التجارية

الفئة (BP): مجمع الأعمال

الوصف: جرى التخطيط لتكون أراضي مجمع الأعمال في مواقع استراتيجية بالقرب من الجامعة. وقد جرى تخطيط استخدام هذه الأراضي بحيث تستوعب الشركات الناشئة وحاضنات الأعمال إلى جانب المكاتب التجارية في بيئة تشبه الحرم الجامعي. وتنطبق الإشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها والقطع التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي مجمع الأعمال.

لوائح التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الخدمات التجارية - مكتب
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	مكتب مختلط الاستخدامات
الاستخدامات المصرح بها	مكاتب تجارية المكاتب الأمامية مساحات المكاتب المشتركة
الاستخدامات المحظورة	الاستخدامات الصناعية البنية التحتية الرئيسية
الاستخدامات المشروطة	منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	مرأب موقف المركبات مقر الحارس مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٤,٠٠٠ م ^٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٦٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	١٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٠
ارتدادات المباني	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٥,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق
الطوابق السفلية	٢
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	غير محدد
الارتفاع بين الطوابق	٦ م (الطابق الأرضي)، ٤ م (جميع الطوابق الأخرى)
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	الأمام - ٦ م، والجانب 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	
مساحات تخزين النفايات	تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير. خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعها 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
المعدات الميكانيكية	

لوائح التطوير	
مواقف المركبات	
معدلات مواقف المركبات	يخصص موقف واحد لكل ٦٠ م ^٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) مع امكانية استيعاب مركبات الزوار في ساحات المواقف العامة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا.
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض
الأسوار والحوائط	
الموقع	غير مصرح بها
ارتفاع حائط السور	غير محدد

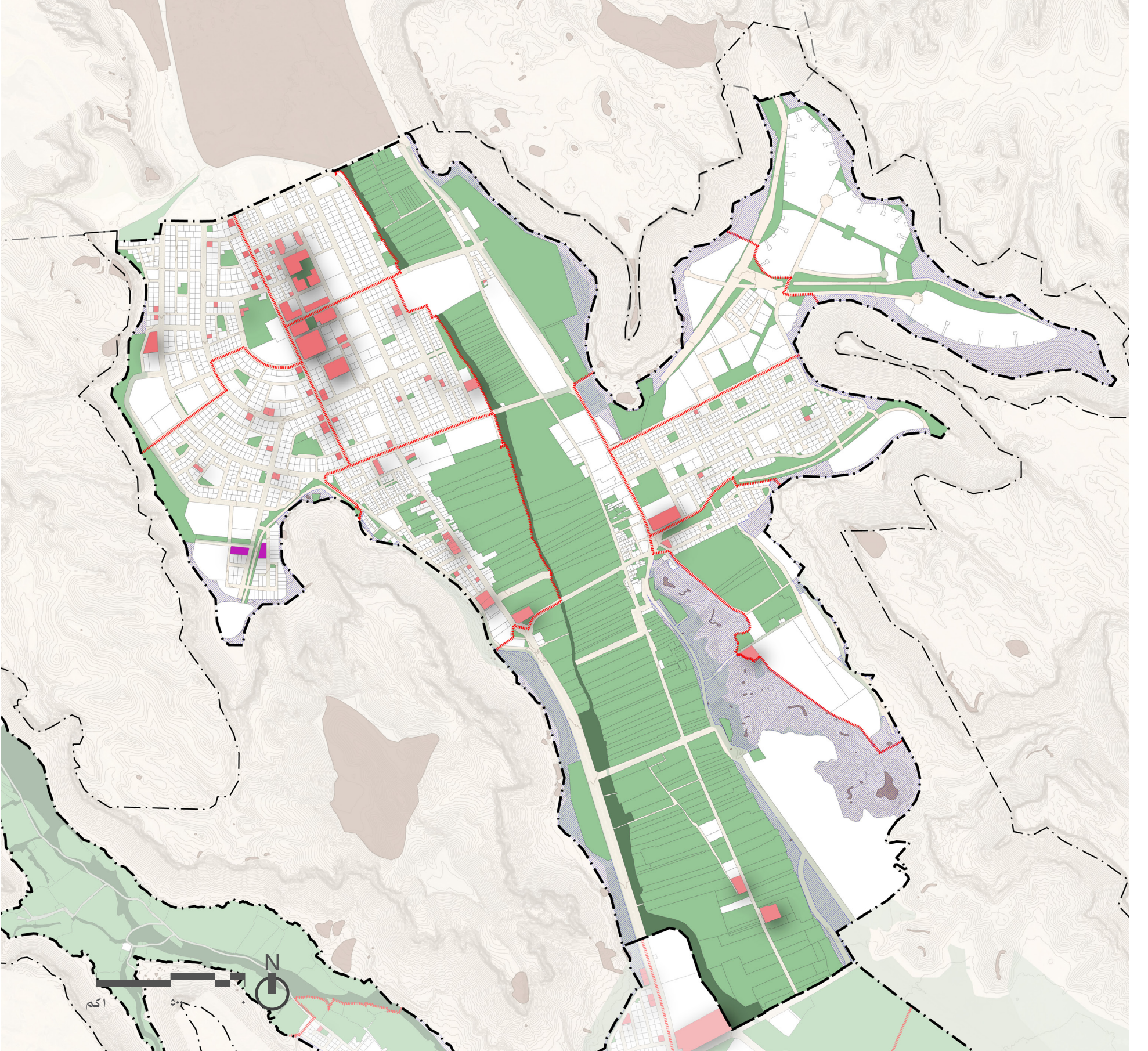


الشكل ١٠: مخطط ومنظور مجمع الأعمال

الملاحظات: ١. يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.
٢. فيما يخص أشكال مجمع الأعمال، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم بشرط الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي أو التصنيفات المتفق عليها مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا.

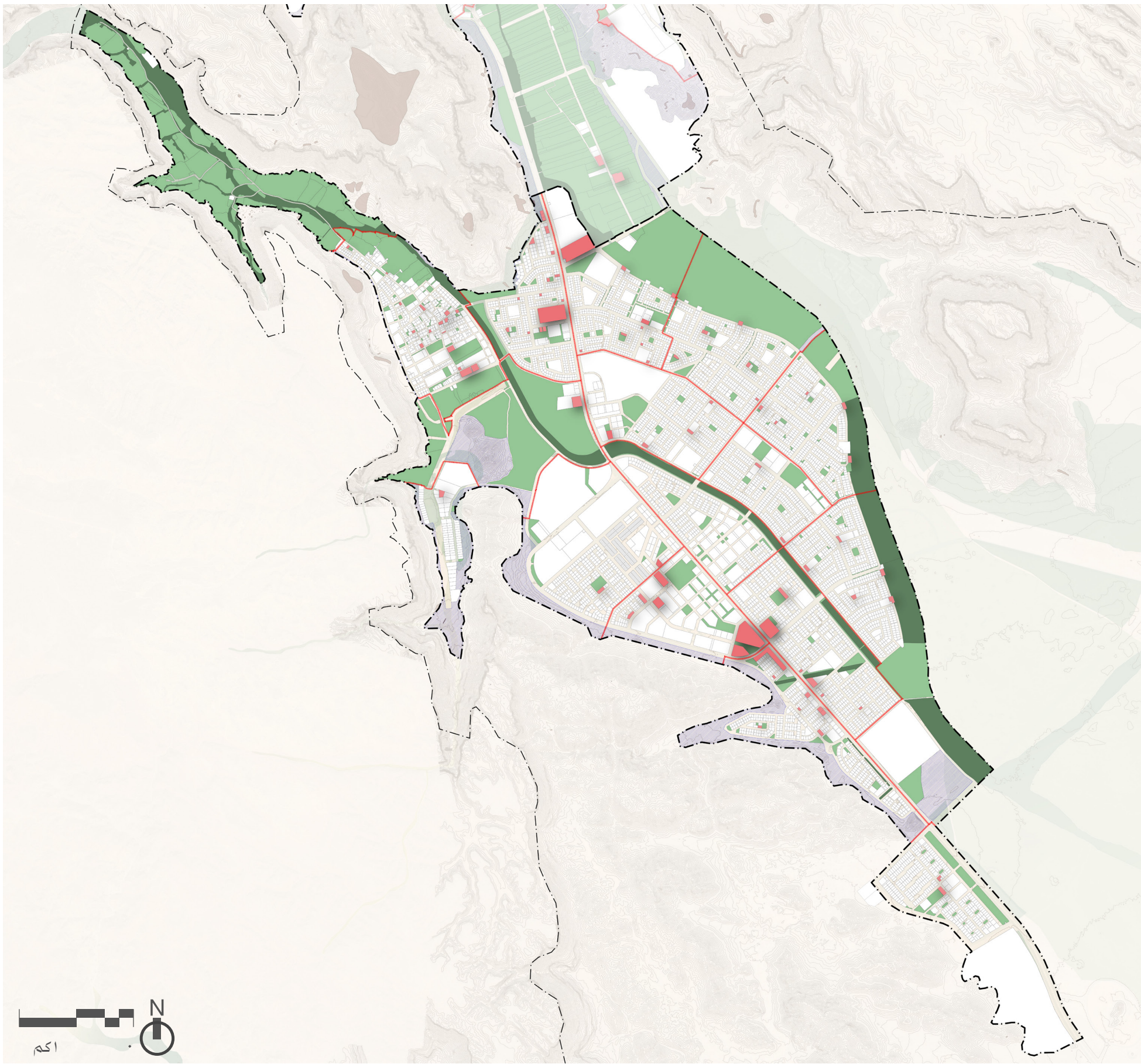
٥. إشتراطات تصميم أراضي منافذ التجزئة التجارية

مخطط استخدامات أراضي منافذ تجزئة الخدمات التجارية في منطقة وسط العلا



- مفتاح الخريطة
- RT1 - منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات في مركز المنطقة
 - RT2 - منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات المحلية
 - RT3 - مستودع البيع بالتجزئة
 - WA - وادي
 - مساحات مفتوحة ومزارع
 - EN1 - مناطق يحظر فيها البناء
 - قطع أراضي

مخطط استخدامات أراضي منافذ تجزئة الخدمات التجارية في منطقة جنوب العلا



- مفتاح الخريطة
- RT1 - منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات في مركز المنطقة
 - RT2 - منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات المحلية
 - RT3 - مستودع البيع بالتجزئة
 - WA - وادي
 - WA - مساحات مفتوحة ومزارع
 - EN1 - مناطق يحظر فيها البناء
 - قطع أراضي

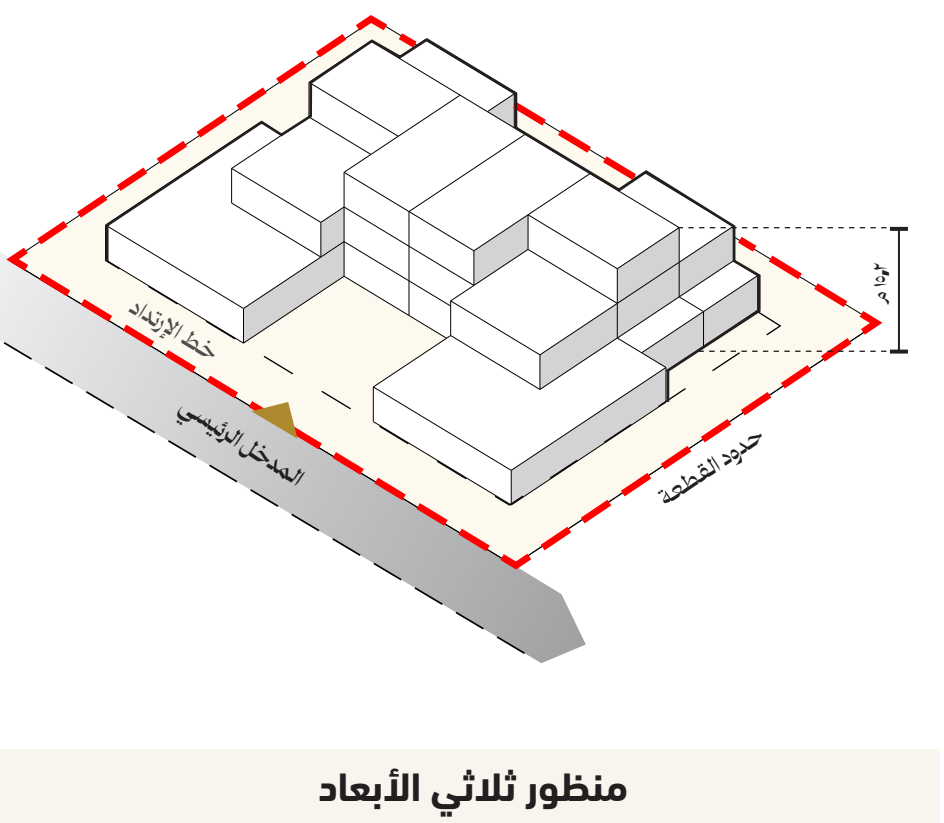
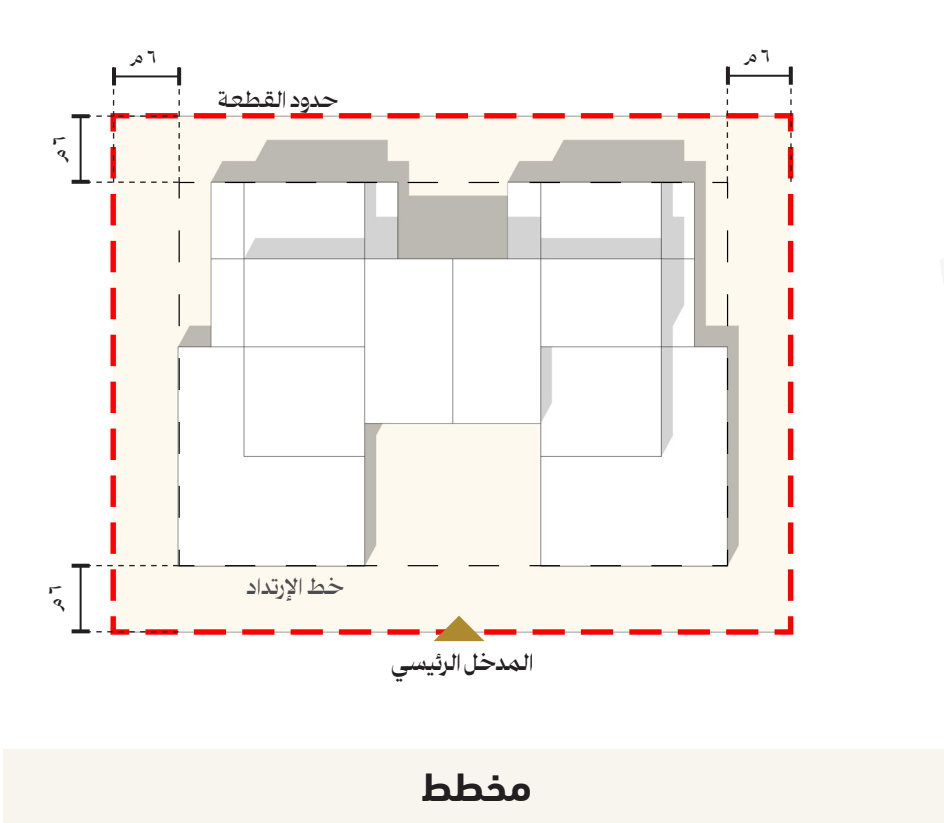
إشتراطات تصميم أراضي منافذ التجزئة التجارية

الفئة (RT1): منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات في مركز المنطقة

الوصف: جرى التخطيط لتكون أراضي منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات في مركز المنطقة في مواقع استراتيجية بالقرب من مراكز المدينة. يشير هذا التصنيف إلى منافذ التجزئة الكبيرة المخطط لها في منطقة الترفيه والتجزئة والأعمال في المنطقة المركزية في وسط العلا والمركز الحضري للوادي الشرقي. وتنطبق الإشرطاطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها والقطع التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي المنطقة المركزية.

لوائح التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الخدمات التجارية - منفذ تجزئة
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات في مركز المنطقة
الاستخدامات المصرح بها	- منفذ تجزئة - المكاتب الأمامية - المأكولات والمشروبات - مركز صحي (نادي صحي) - عيادات خارجية خاصة
الاستخدامات المحظورة	- الاستخدامات الصناعية - البنية التحتية الرئيسية
الاستخدامات المشروطة	- المكاتب - الوحدات السكنية المخدومة - المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	- مرأب موقف المركبات - مقر الحارس - مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٢,٠٠٠ م ^٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٨٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	١٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٠
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	٢٨,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٦ طوابق
الطوابق السفلية	٢
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	غير محدد
الارتفاع بين الطوابق	٤,0 م
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	الأمام - ٦/٠ م؛ الجوانب - ٦/٣ م؛ والخلف - ٦/٣ 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	
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 وضعها 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

لوائح التطوير	
مواقف المركبات	
معدلات مواقف المركبات	يخصص موقف واحد لكل ٥٠ م ^٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) مع امكانية استيعاب مركبات الزوار في ساحات المواقف العامة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا.
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض
الأسوار والحوائط	
الموقع	غير مصرح بها
ارتفاع حائط السور	غير محدد



الشكل ١١: مخطط و منظور منافذ التجزئة في المنطقة المركزية

الملاحظات: ١. يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات. ٢. يمكن استخدام نماذج استكشافية لمركز التسوق والمطاعم والمقاهي في المنطقة، مع إمكانية استخدام نماذج أخرى مشابهة شريطة الالتزام بالمعايير المحددة لتصنيف استخدام الأراضي أو التصنيفات المتفق عليها مع وحدة تنسيق استخدام الأراضي. ٣. تُقيم جميع قطع الأراضي التي تصل مساحتها إلى ٢,٠٠٠ م^٢ على أساس كل حالة على حدة من حيث نسبة تغطية الأرض ومسافات الارتداد للمباني.

إشتراطات تصميم أراضي منافذ التجزئة التجارية

الفئة (RT2) - منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات المحلية

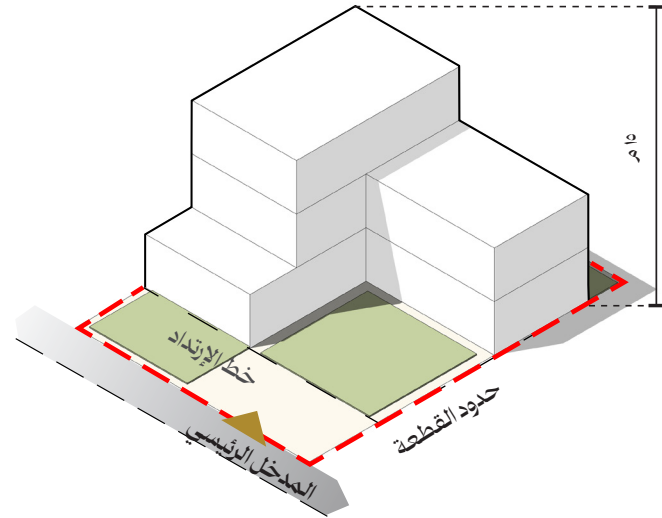
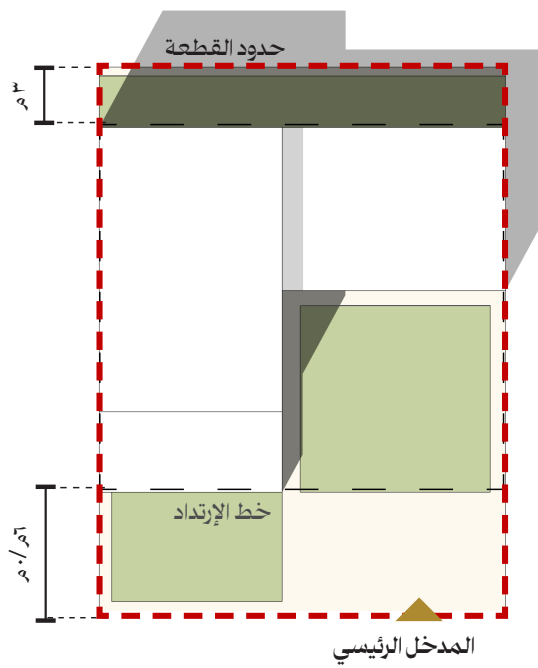
الوصف: جرى التخطيط لتكون أراضي منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات في مراكز التسوق المحلية في مواقع استراتيجية داخل الأنوية الحضرية. يشير هذا التصنيف إلى منافذ التجزئة المحلية، ومنها متاجر السوبر ماركت ومتاجر المستلزمات اليومية. بشكل عام، راعت الخطط الموضوعة أن تكون منافذ التجزئة في المراكز المحلية والمجمعات السكنية في الطابق الأول، ويلزم أن تتبع الهندسة المعمارية لهذه المراكز النمط المعماري للمجمع السكني المحيط بها. وتنطبق الإشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها والقطع التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي مراكز التسوق المحلية.

لوائح التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الخدمات التجارية - منفذ تجزئة
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات في مراكز التسوق المحلية
الاستخدامات المصرح بها	- منفذ تجزئة - المكاتب الأمامية - المأكولات والمشروبات - مركز صحي (نادي صحي) - عيادات خارجية خاصة
الاستخدامات المحظورة	- الاستخدامات الصناعية - البنية التحتية الرئيسية
الاستخدامات المشروطة	- المكاتب - الوحدات السكنية المخدمة - المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	- مرآب موقف المركبات - مقر الحارس - مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	منزل تاون هاوس: ٥٠٠ - ٦٥٠ م ^٢ منزل شبه منفصل: ٦٥٠ - ١,٢٠٠ م ^٢ منزل منفصل: ١,٢٠٠ م ^٢ فأكثر
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٦٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	١٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٠
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٥ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق
الطوابق السفلية	٢
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	غير محدد
الارتفاع بين الطوابق	٤,٥ م
ارتفاع المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	الأمام - ٦/٠ م؛ الجوانب - ٠ م والخلف - ٣ م الأمام - ٦/٠ م؛ الجوانب - ٣/٠ م والخلف - ٣ م الأمام - ٦/٠ م؛ الجوانب - ٦/٣ م والخلف - ٦/٣ 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	
مساحات تخزين النفايات	تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العُلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.

لوائح التطوير	
المعدات الميكانيكية	- خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعها 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 0٠ م ^٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات مواقف المركبات الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) مع امكانية استيعاب مركبات الزوار في ساحات المواقف العامة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا.
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض
الأسوار والحوائط	
الموقع	غير مصرح بها
ارتفاع حائط السور	غير محدد

- الملاحظات:** ١. يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.
٢. تُجرى دراسات استكشافية لنموذج الحي/مركز التسوق المحلي، ويمكن استخدام نماذج أخرى مشابهة شريطة الالتزام بالمعايير المحددة لتصنيف استخدام الأراضي أو التصنيفات المتفق عليها مع وحدة تنسيق استخدام الأراضي.
٣. تُقيّم جميع قطع الأراضي التي تصل مساحتها إلى 0٠٠ م^٢ على أساس كل حالة على حدة من حيث نسبة تغطية الأرض ومسافات الارتداد للمباني.

منزل تاون هاوس: ٥٠٠ - ٦٥٠ م^٢

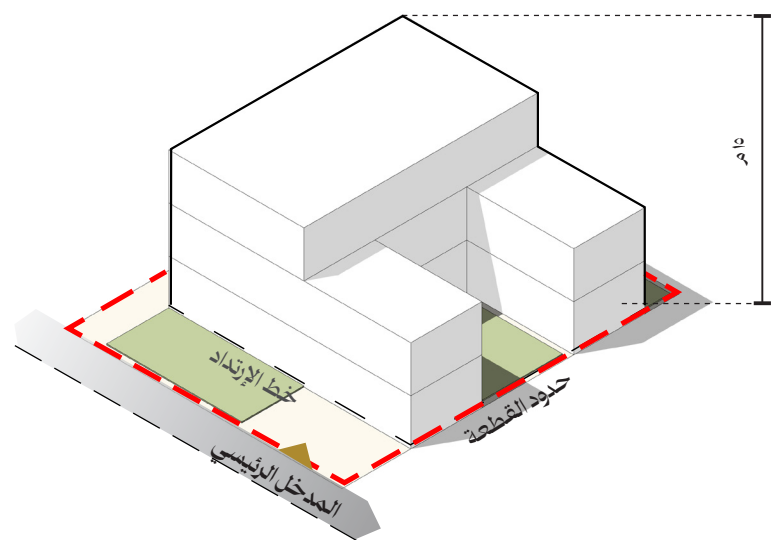
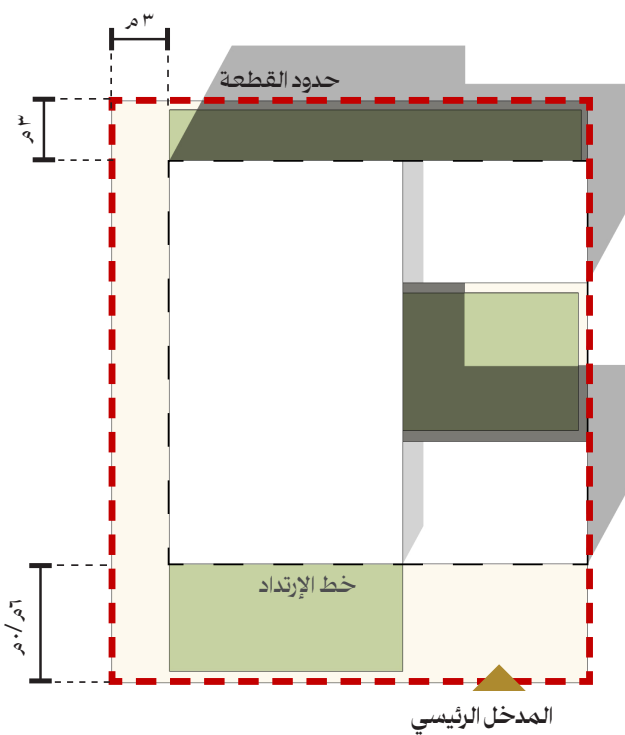


مخطط

منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ١٢: مخطط ومنظور منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات المحلية على نموذج تاون هاوس ١

منازل شبه منفصلة: ٦٥٠ - ١,٢٠٠ م^٢

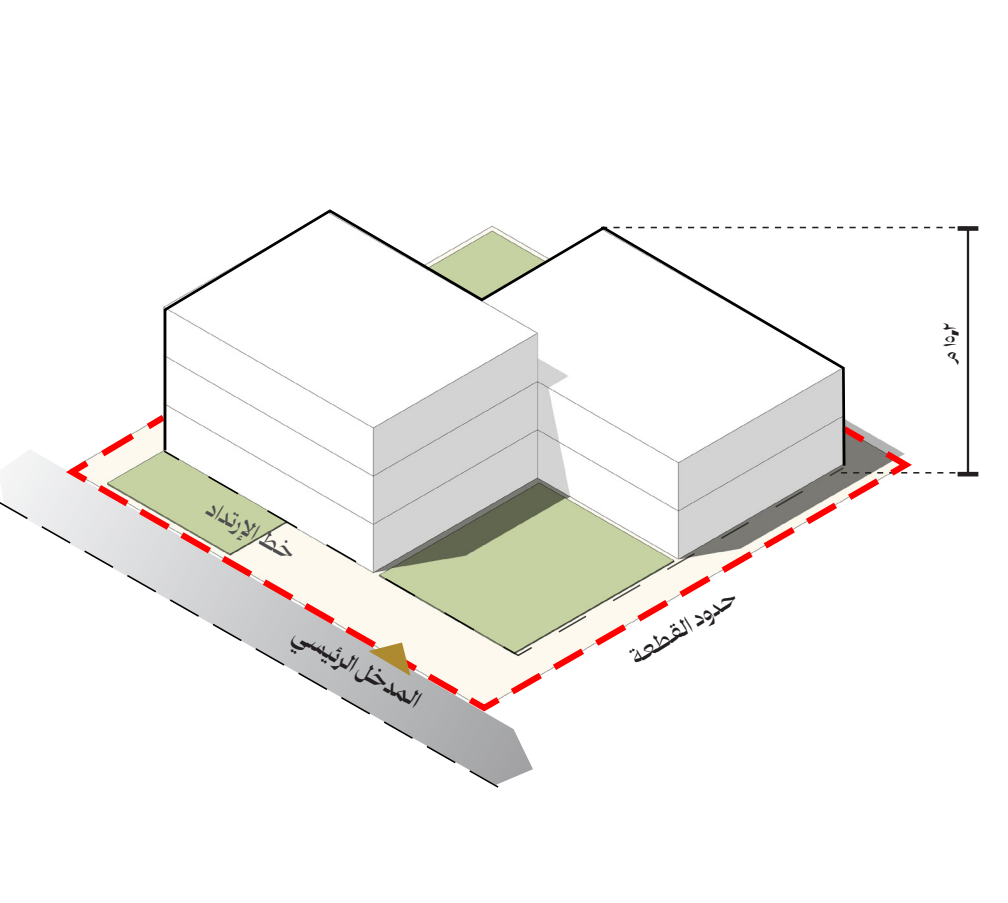
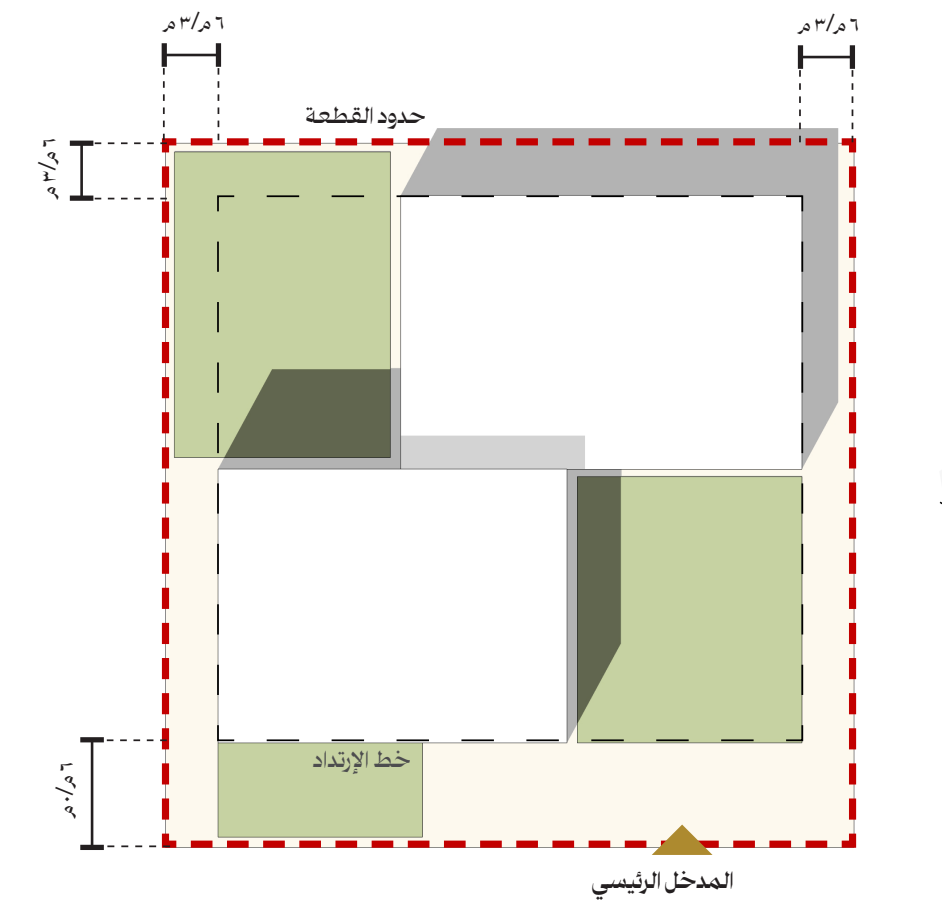


مخطط

منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ١٣: مخطط ومنظور منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات المحلية على نموذج تاون هاوس ٢

منازل منفصلة: ١,٢٠٠ م^٢ فأكثر



مخطط

منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ١٤: مخطط و منظور منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات المحلية على نمط المنازل شبه المنفصلة

إشتراطات تصميم أراضي منافذ التجزئة التجارية

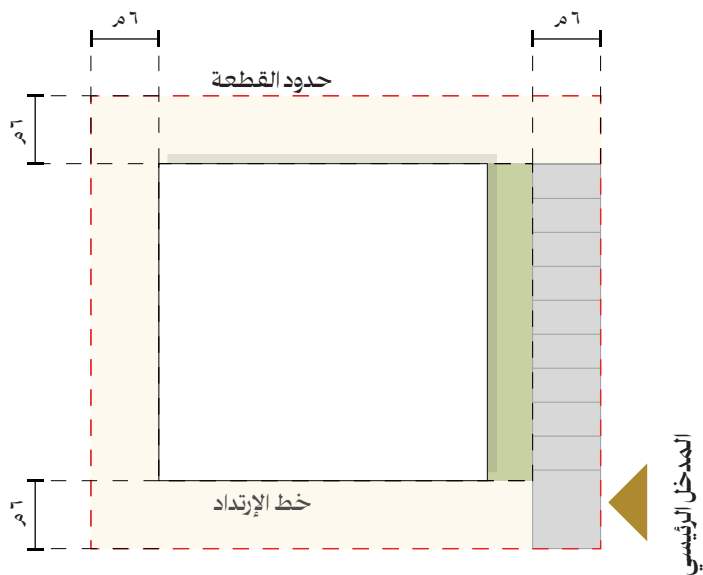
الفئة (RT2) - منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات المحلية

الوصف: تأسست هذه المنطقة لاستيعاب الأعمال التي تجمع بين عناصر البيع بالتجزئة والمخازن والعمليات الصناعية. عادة ما تكون الأنشطة التجارية المسموح بها عبارة عن مشاريع تطوير "مستقلة" أو "كبيرة الحجم" تتطلب قطعاً ذات مساحات كبيرة. ونظراً للتكامل بين أنشطة منافذ التجزئة الكبرى والمستودعات والصناعات الخفيفة، يلزم ضمان اتساق جميع أعمال التطوير داخل هذه المنطقة، ولا يوصى بتأجير أنشطة منافذ التجزئة والمستودعات من الباطن.

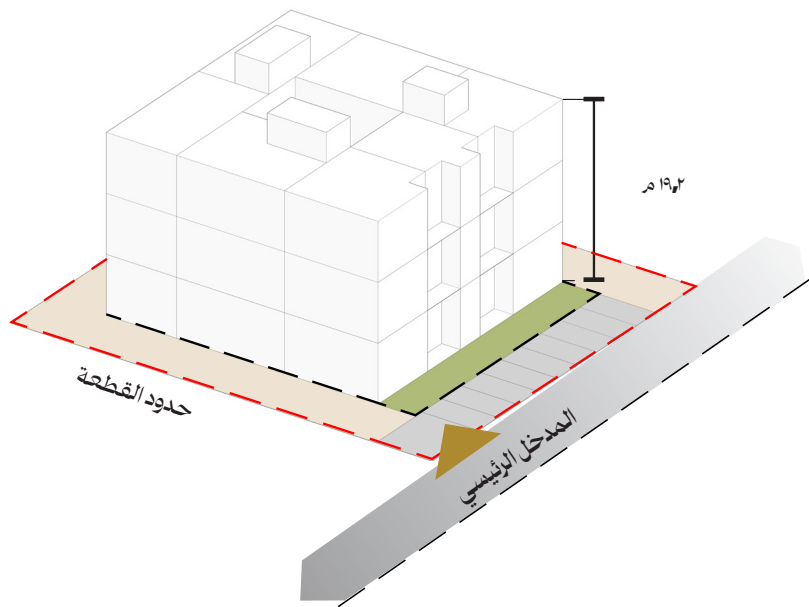
وتنطبق الإشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها والقطع التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي مراكز المستودعات.

لوائح التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الخدمات التجارية - منفذ تجزئة
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	مستودع البيع بالتجزئة
الاستخدامات المصرح بها	▪ منافذ التجزئة والمستودعات الكبرى ▪ جميع أنواع الاستخدامات الصناعية الخفيفة ▪ صالة عرض المنتجات ▪ تركيبات البنية التحتية الرئيسية ▪ الاستخدامات الصناعية العامة والصناعية الخاصة ▪ سكن عمال، الاستخدامات الدينية، موقف مركبات (سيارات/شاحنات) ▪ جميع أنواع الاستخدامات التجارية الأخرى ▪ لا تتجاوز الاستخدامات التكميلية نسبة ٣٥٪ من إجمالي المساحة الطابقية وتخضع لموافقة الهيئة
الاستخدامات المحظورة	
الاستخدامات المشروطة	
الاستخدامات المساعدة	▪ محطة كهرباء فرعية ▪ مكب نفايات ▪ مكاتب إدارة وغرف اجتماعات ▪ منطقة عرض (منتجات خاصة)
متوسط حجم قطعة الأرض	٣,٠٠٠ م ^٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٦٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	١٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٠
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٩,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق
الطوابق السفلية	٢
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	غير محدد
الارتفاع بين الطوابق	٦ م
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	الأمام - ٦ م، والجانب ٦ م والخلف ٦ م
ارتداد الطابق السفلي	▪ الحدود المشتركة للقطعة: ٠ م ▪ جميع حدود القطعة المطلّة على الطرق: ٣ م (كحد أدنى) (للسماح بتنفيذ أي خدمات يمكن طلبها في الطابق السفلي والحرص على تحقيق النمو الحيوي للأشجار)
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.
منطقة التخزين الخارجية	▪ الحدود المشتركة للقطعة: ٠ م ▪ جميع حدود القطعة المطلّة على الطرق: ٣ م (كحد أدنى) (للسماح بتنفيذ أي خدمات يمكن طلبها في الطابق السفلي والحرص على نمو الأشجار بصورة حيوية)
مساحات تخزين النفايات	▪ لا توجد

لوائح التطوير	
المعدات الميكانيكية	لا توجد
مواقف المركبات	
معدلات مواقف المركبات	يخصص موقف واحد لكل ٤٠ م ^٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض
الأسوار والحوائط	
الموقع	على جميع محيط المبنى
ارتفاع حائط السور	٢ م



مخطط



منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ١٥: مخطط ومنظور مستودع البيع بالتجزئة في العلا

الملاحظات: ١. يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.
٢. فيما يخص أشكال منافذ التجزئة، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم بشرط الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي أو التصنيفات المتفق عليها مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا.

