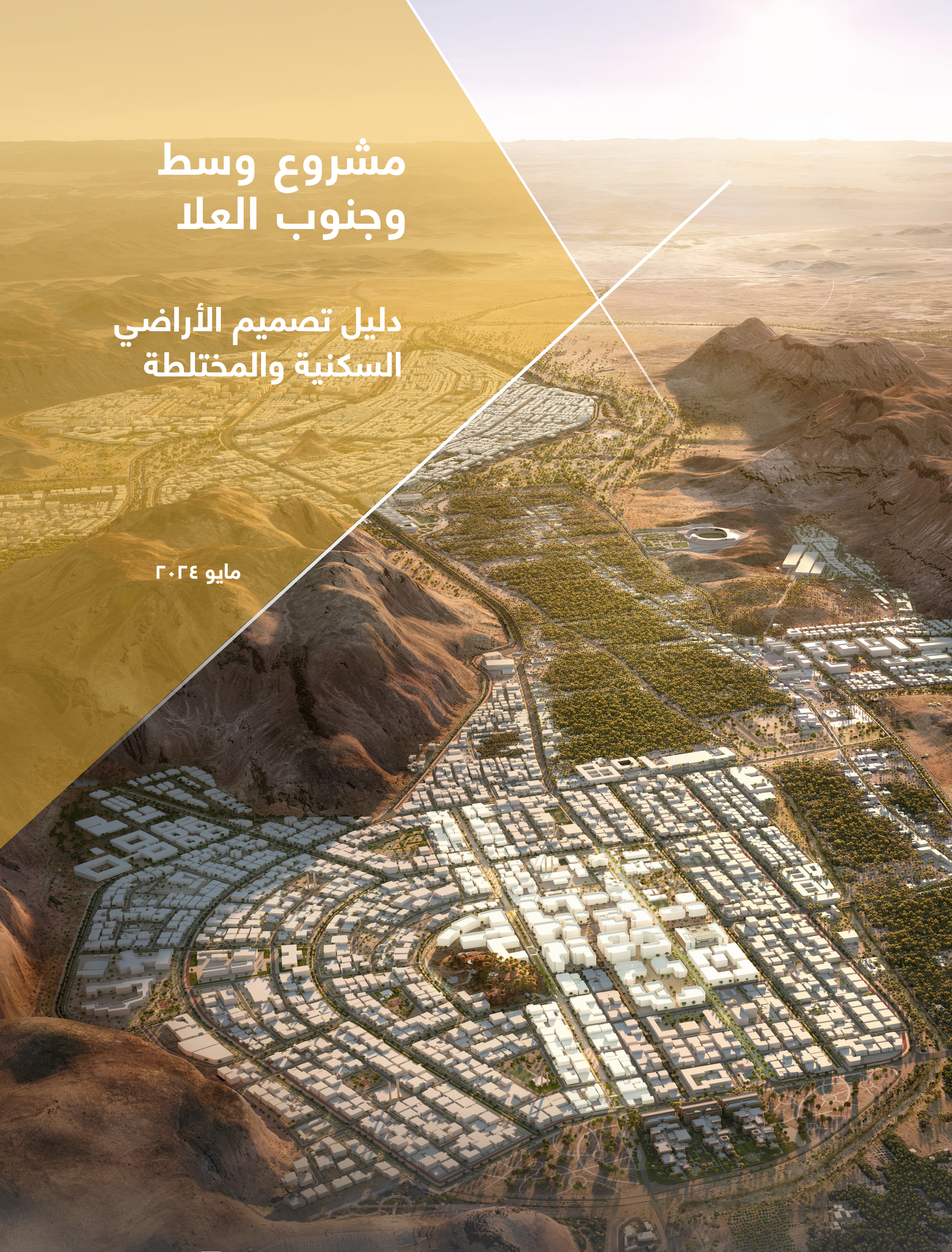
مشروع وسط وجنوب العلا

دليل تصميم الأراضي السكنية والمختلطة

مايو ٢٠٢٤



الهيئة الملكية لمحافظة العلا
Royal Commission for AlUla

تحديث المراجعة

الاصدار الأول

المراجعة الأولى

اسم الوثيقة	الإصدار	تاريخ الإصدار	المراجعة	تاريخ المراجعة
مشروع وسط وجنوب العلا: دليل تصميم الأراضي السكنية والمختلطة	٠١	٢٠٢٤/٠٥/١٠	٠١	٢٠٢٤/٠٥/١٠

دليل تصميم الأراضي السكنية والمختلطة

المحتويات

١	المقدمة	٤
٢	الغرض من الوثيقة	٦
٣	توزيع الأراضي السكنية والمختلطة	٨
٤	اشتراطات تصميم الأراضي مختلطة الاستخدام	١٠
٥	اشتراطات تصميم الأراضي السكنية	١٢

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، ومغيراء، 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 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



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

٢. الغرض من الوثيقة

يهدف هذا الدليل إلى تنظيم تصاميم الأراضي السكنية والمختلطة في محافظة العلا، ووضع الاشتراطات الإلزامية لتلك التصاميم كما هو موضح في الدليل.

وتصنف 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 2 استخدامات الأراضي الموزعة في تلك المناطق. وتم تحديد الاشتراطات الإلزامية المتعلقة بتصميم الأراضي السكنية والمختلطة المقرر تشييدها في هذه المناطق، على النحو المبين في الجدول أدناه.

الجدول ١: قائمة تصنيفات استخدامات الأراضي السكنية والمختلطة (الأحياء الأساسية)

كود استخدام الأراضي	المستوى الثاني من كود استخدامات الأراضي	المستوى الأول من استخدامات الأراضي	المستوى الثاني من استخدامات الأراضي
مختلطة الاستخدامات	MU	مختلط الاستخدامات	تطوير الوحدات المخططة
	RU	مختلط الاستخدامات	سكني مختلط الاستخدامات عالي الكثافة
	MUR1	مختلط الاستخدامات	سكني مختلط الاستخدامات منخفض إلى متوسط الكثافة
سكنية	MUR2	سكني	سكني عالي الكثافة
	R1	سكني	سكني متوسط الكثافة ٢
	R2	سكني	سكني متوسط الكثافة ١
	R3	سكني	سكني منخفض الكثافة
	R4a	سكني	سكني منخفض الكثافة - فاخر
	R5	سكني	سكني خاص
	R6	سكني	سكني زراعي
	R7	سكني	سكني ميسر



مفتاح الخريطة

- R1 - سكني عالي الكثافة
- R2 - سكني متوسط الكثافة ٢
- R3 - سكني متوسط الكثافة ١
- R4 - سكني منخفض الكثافة
- R4a - سكني منخفض الكثافة - فاخر
- R5 سكني خاص
- R6 - سكني زراعي
- R7 - سكني ميسر
- MU - تطوير الوحدات المخططة
- MUR1- سكني مختلط الاستخدامات عالي الكثافة
- MUR2- سكني مختلط الاستخدامات منخفض إلى متوسط الكثافة
- H1 - فندق (كثافة منخفضة)
- H2 - فندق (كثافة متوسطة)
- H3 - فندق (كثافة عالية)
- H4 - منتجع
- MUO - مكاتب مختلطة الاستخدامات
- O - مكاتب
- BP- مجمع أعمال
- RT1 - منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات في مركز المنطقة
- RT2 - منافذ التجزئة والمأكولات والمشروبات الصغيرة/ المحلية
- RT3 - مستودعات البيع بالتجزئة
- CS - خدمات ثقافية
- HI - أصول تراثية
- ED2 - روضة أطفال
- ED2 - مدرسة
- ED3- جامعة
- 4DE - معهد خاص
- GS1 - مكاتب حكومية
- HF1 - مستشفى
- HF2 - مركز صحي/ عيادة
- FR1 - مسجد جامع
- FR1 - مسجد
- FR3 - 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 إيدج
- OS6- الميدان
- OS7 - أزقة
- AW - الوادي
- AG - المزارع
- EC - مقابر
- SS1 - خدمات الدعم
- SS2 - خدمات دعم المدينة
- PU1 - مرفق عام
- PU2 - مرفق نقل
- SP - مشاريع خاصة
- EN1 - مناطق يُحظر فيها البناء
- EN2 - قنوات ري

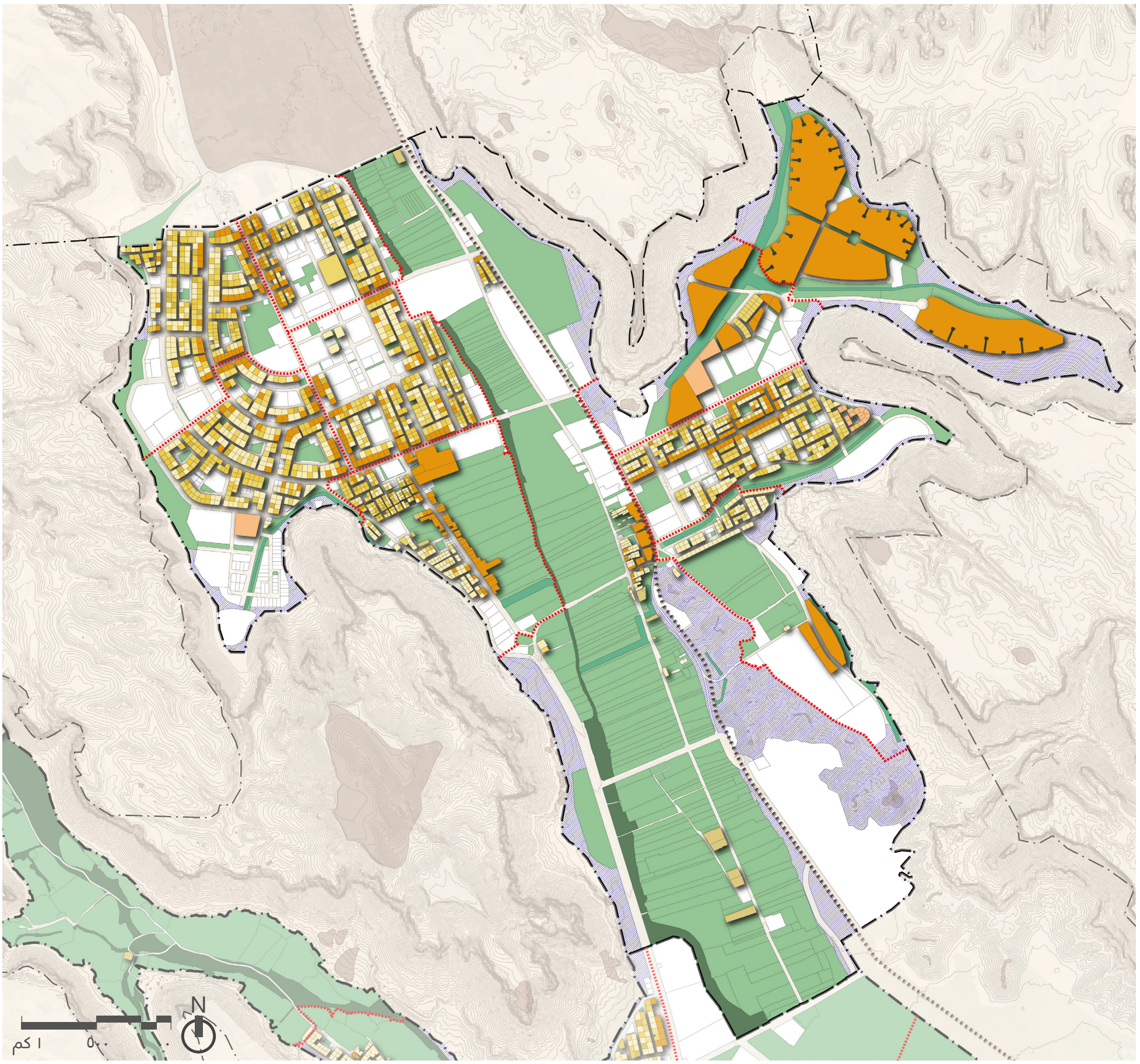
N

٠ ٥٠٠ ١ كم

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

٣. توزيع الأراضي السكنية والمختلطة

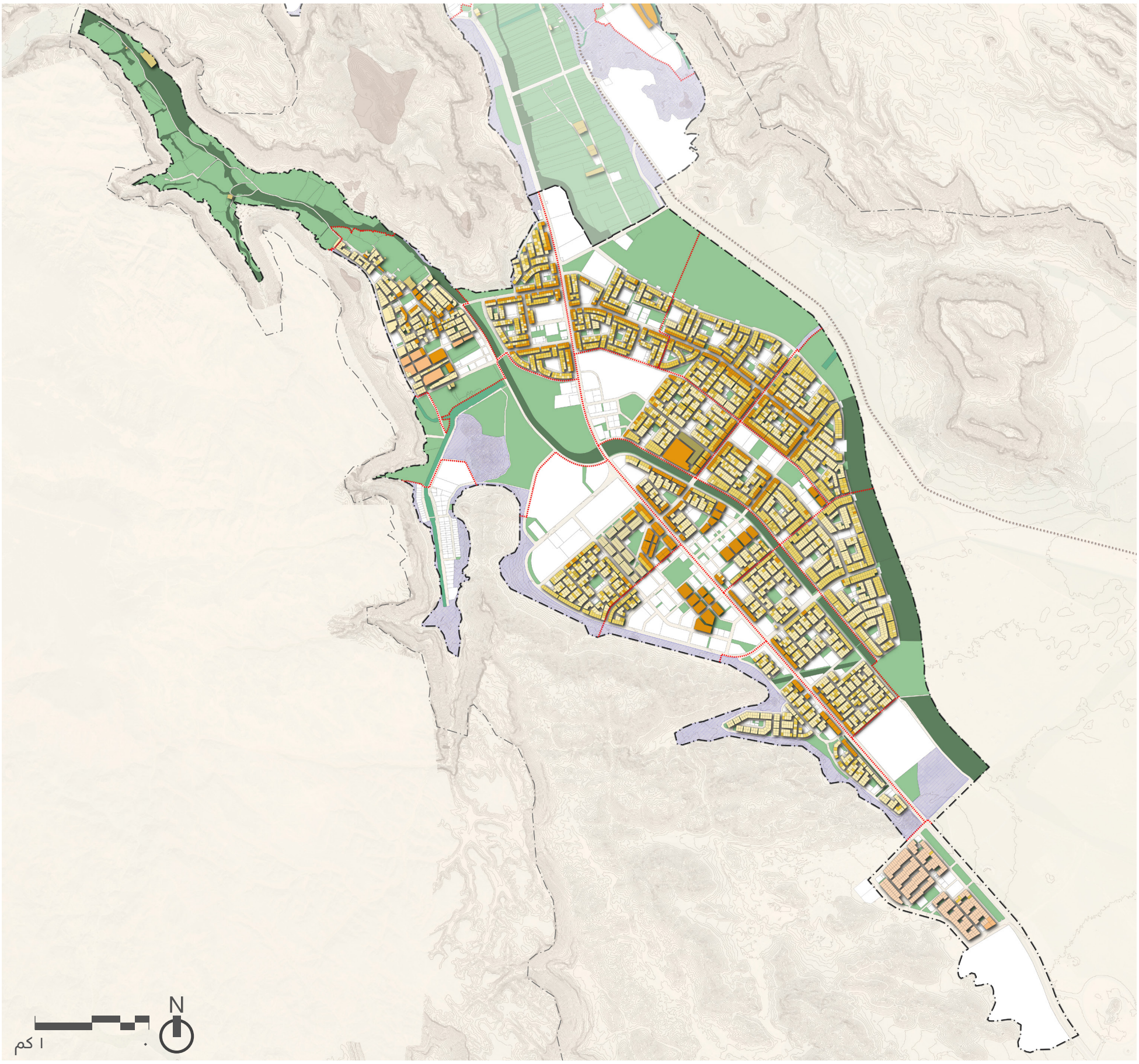
مخطط استخدامات الأراضي السكنية والمختلطة في وسط العلا



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
- MUR1 - سكني مختلط الاستخدامات عالي الكثافة
- MUR2 - سكني مختلط الاستخدامات منخفض إلى متوسط الكثافة
- WA - الوادي
- المزارع والمساحات المفتوحة
- EN2 - قنوات ري
- EN1 - مناطق يُحظر فيها البناء

مخطط استخدام الأراضي السكنية والمختلطة في جنوب العلا



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
- MUR1 - سكني مختلط الاستخدامات عالي الكثافة
- MUR1 - سكني مختلط الاستخدامات منخفض إلى متوسط الكثافة
- WA - الوادي
- المزارع والمساحات المفتوحة
- EN2 - قنوات ري
- EN1 - مناطق يُحظر فيها البناء

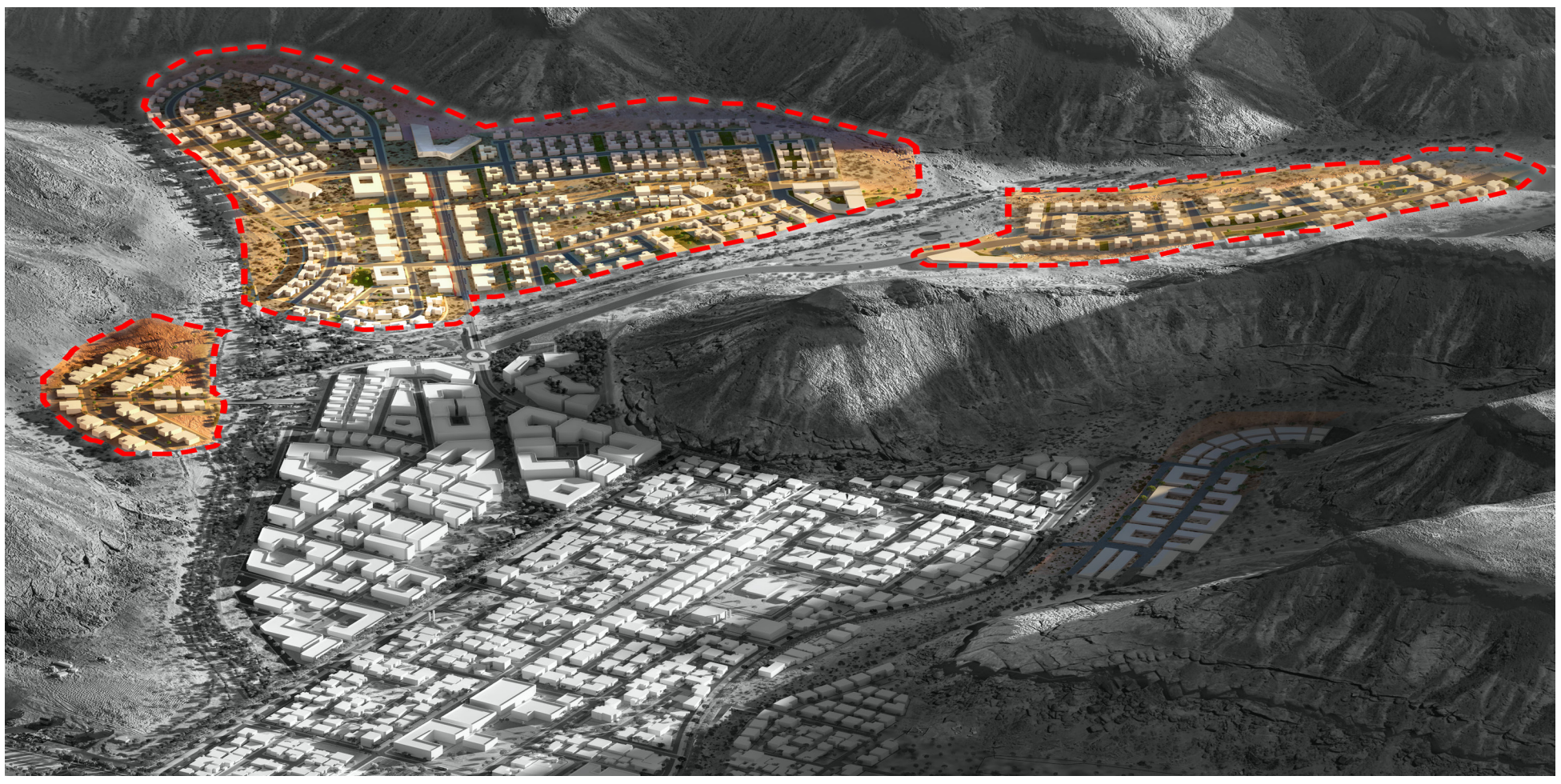
٤. الاشتراطات التصميمة للأراضي مختلطة الاستخدام

الفئة (MU): تطوير الوحدات المخططة

الوصف: مناطق تطوير الوحدات المخططة هي قطع أراضي كبيرة للتطوير محددة بوصفها أراضي احتياطية داخل مناطق وسط وجنوب العلا مخصصة لتخطيط الاستخدامات السكنية وخدمات الضيافة بناءً على متطلبات السوق والاحتياج المحلي. ولا يتم تقدير سوى إجمالي معامل مسطح البناء لهذه الأراضي. ويجب إنشاء لجنة مختصة بمراجعة التصاميم لمراجعة مقترحات تصميم تلك الأراضي.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	مختلطة الاستخدامات
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	تطوير الوحدات المخططة
الاستخدامات المصرح بها	• استخدام تجاري/ منافذ التجزئة، المطاعم وغيرها من الاستخدامات المولدة للنشاط في الطابق الأول. • استخدام سكني/ مكاتب منزلية في الطوابق فوق الطابق الأول • شقق سكنية منفصلة • استخدام الوحدات السكنية في الضيافة
الاستخدامات المحظورة	• المجمعات التجارية الضخمة • جميع أنواع الأنشطة الصناعية ومحطات البنزين • تركيبات البنية التحتية الكبيرة/ أ • لا يسمح بالاستخدامات التجارية التي تزعج أو من المرجح أن تزعج السكان على سبيل المثال، لا يُسمح بالملاهي الليلية وصالات الكاريوكي إلا حسب كل حالة على حدة
الاستخدامات المشروطة	• المرافق العامة • الشقق المخدومة • الفنادق
الاستخدامات المساعدة	• محطة كهرباء فرعية • مكب نفايات
متوسط حجم قطعة الأرض	غير محدد
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٥٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	٠,٥٪
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٧٥٪- سكني، ٢٥٪ منافذ تجزئة
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي التي يصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٥٥٪- سكني، ٢٠٪- ضيافة، ٢٥٪- منافذ تجزئة
المبنى	
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)
شكل المبنى	غير محدد
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	للمباني شبه المنفصلة: أمامي - ٦ م، وجانبي من ٠ إلى ٦ م وخلفي - ٦ م للمباني المنفصلة: أمامي - ٦ م، وجانبي من ٣ إلى ٦ م وخلفي - ٦ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• لا يوجد

اشتراطات التطوير	
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• ٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,٥ م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي)
مناطق الخدمة والمعدات	
أرصفة التحميل	• تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى أو في المواقع المحددة لها • 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	• لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
مساحات تخزين النفايات	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	• 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	مساحة موقف مركبة لكل ١٥٠ م٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات مساحات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير حارات 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)



الشكل ٣: منظر تطوير الوحدات المخططة في جنوب العلا

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

٢. تنبغي مراجعة تصاميم مشاريع تطوير الوحدات المخططة بما يضمن مراجعة التقسيمات الفرعية المقترحة واستخدامات المباني والنمط المعماري من جانب لجنة تعينها الهيئة الملكية لمحافظة العلا لضمان تحقيق رؤية المشروع.

الاشتراطات التصميمة للأراضي مختلطة الاستخدام

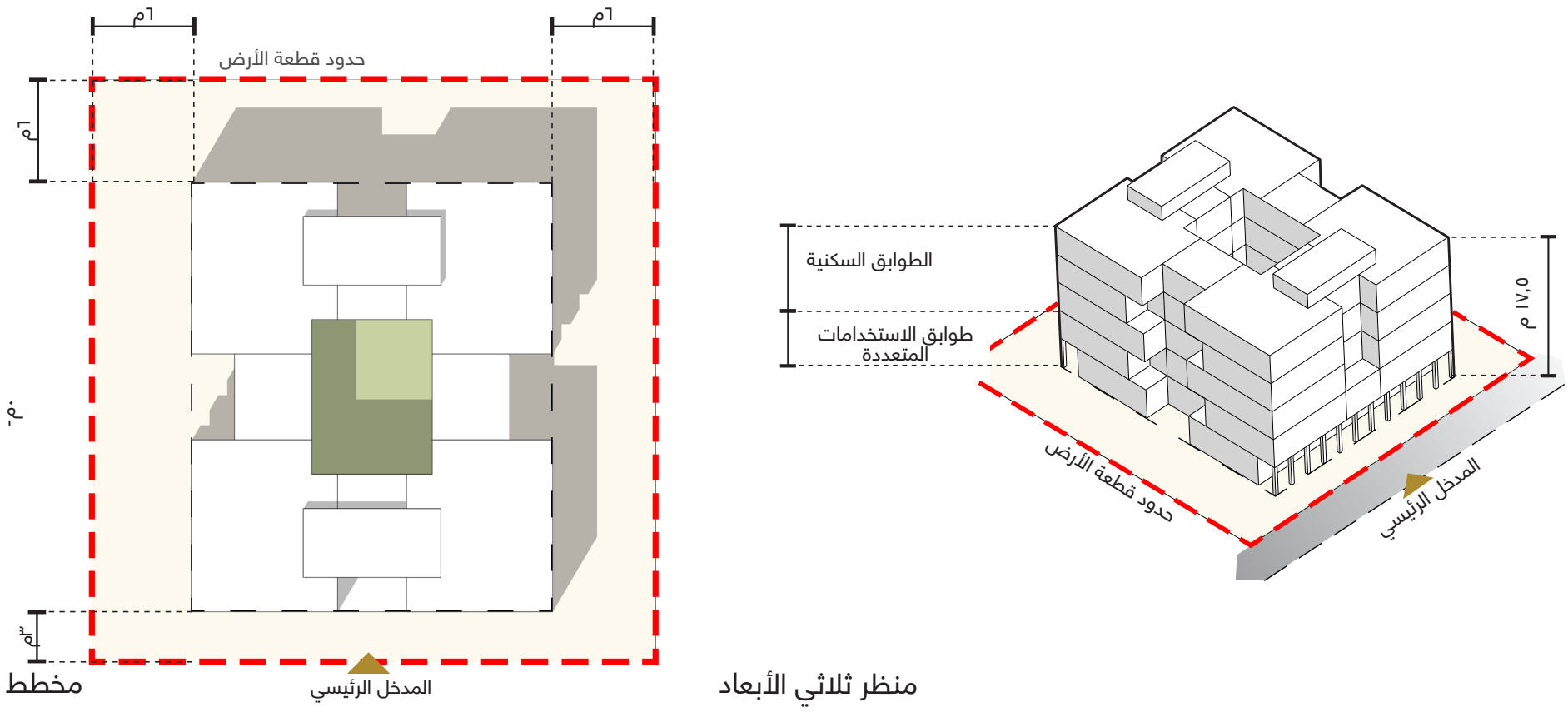
الفئة (MUR1): سكني مختلط الاستخدامات عالي الكثافة

الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص لتطوير مشروع سكني يضم وحدات تجارية في الطابق الأرضي من أجل ضمان استمرارية تلك الأنشطة التجارية. وتضم المنطقة أماكن لبيع السلع والخدمات وأخرى للمعيشة من أجل خلق حي تجاري حيوي مختلط الاستخدامات. وبصفة عامة، تقع قطع الأراضي المخصصة لهذه الفئة من الاستخدامات في مراكز المدينة وعلى امتداد محاور النقل العام.

وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول التالي على جميع المشاريع ذات الاستخدامات التجارية والسكنية الجديدة والمعاد تطويرها التي تقع في فئة استخدامات الأراضي مختلطة الاستخدامات مرتفعة الكثافة.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	مختلطة الاستخدامات
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	سكني مختلط الاستخدامات عالي الكثافة
الاستخدامات المصرح بها	• استخدام تجاري/ منافذ التجزئة، المطاعم وغيرها من الاستخدامات المولدة للنشاط في الطابق الأول. • استخدام سكني/ مكاتب منزلية في الطوابق فوق الطابق الأول • شقق سكنية منفصلة • استخدام الوحدات السكنية في الضيافة
الاستخدامات المحظورة	• المجمعات التجارية الضخمة • جميع أنواع الأنشطة الصناعية ومحطات البنزين • تركيبات البنية التحتية الرئيسية • لا يسمح بالاستخدامات التجارية التي تزعج أو من المرجح أن تزعج السكان. على سبيل المثال، لا يُسمح بالملاهي الليلية وصالات الكاريوكي إلا حسب كل حالة على حدة
الاستخدامات المشروطة	• المرافق العامة • الشقق المخدومة • الفنادق
الاستخدامات المساعدة	• محطة كهرباء فرعية • مكب نفايات
متوسط حجم قطعة الأرض	١٠٠٠- ٢٠٠٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٦٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٢٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٨
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٧٥٪- سكني، ٢٥٪ منافذ تجزئة
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي التي يصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٥٥٪- سكني، ٢٠٪- ضيافة، ٢٥٪- منافذ تجزئة
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	أمامي - ٠-٦ م، وجانبي ٦ م وخلفي ٦ م للمباني شبه المنفصلة: أمامي - ٠ م، وجانبي ٦ م وخلفي - ٦ م للمباني المنفصلة: أمامي - ٦ م، وجانبي من ٣ م إلى ٦ م وخلفي - ٦ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد

اشتراطات التطوير	
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	غير محدد
مناطق الخدمة والمعدات	
أرصفة التحميل	• تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. • في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فيجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع
منطقة التخزين الخارجية	• لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
مساحات تخزين النفايات	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	• الخزان الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى • خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يجب تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية
مواقف المركبات	
معدلات مواقف المركبات	مساحة موقف مركبة لكل ١٥٠ م٢ من إجمالي المساحة الطابقية ومساحة موقف مركبة واحدة لكل وحدة سكنية (بمتوسط ٢٠٠م٢) (يجب نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مساحة مواقف المركبات	يجب توفير حارات مواقف المركبات اللازمة داخل حدود قطعة الأرض أو توفير ساحات عامة مخصصة لمواقف المركبات
الأسوار والحوائط	
الموقع	أمامي- غير مسموح، خلفي وجانبي- لا يحبذ
ارتفاع حائط السور	غير محدد



الشكل ٤: مخطط ومنظر مشروع سكني مختلط الاستخدامات عالي الكثافة 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 المشاريع السكنية المختلطة الاستخدامات عالية الكثافة، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم شريطة الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي.

الاشتراطات التصميمة للأراضي مختلطة الاستخدام

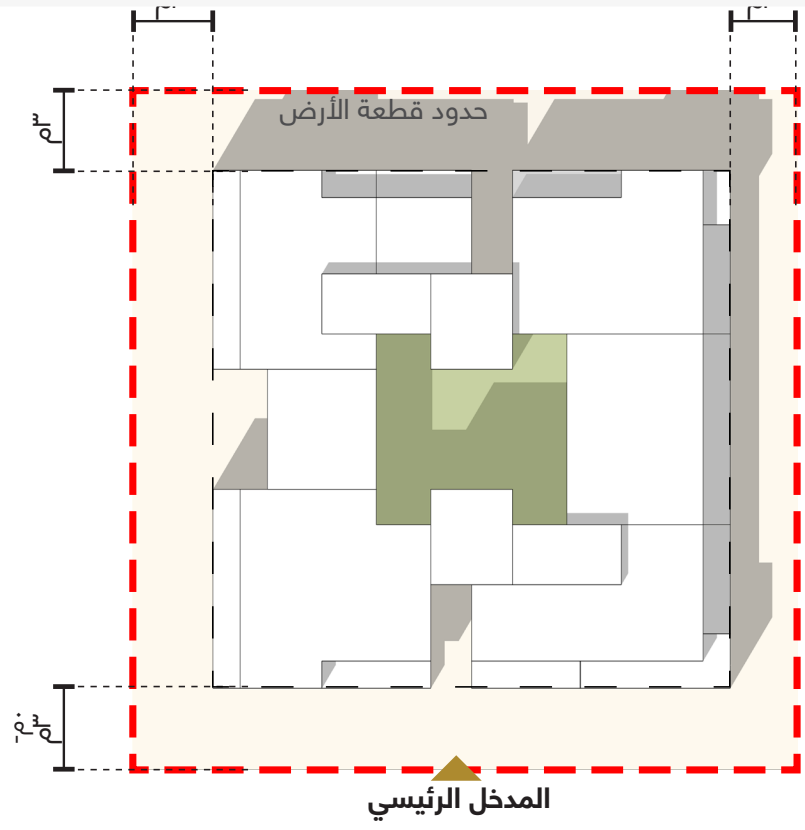
الفئة (MUR2):استخدام سكني مختلط الاستخدامات منخفض إلى متوسط الكثافة

الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص لتطوير مشروع سكني ملحق به وحدات تجارية في الطابق الأرضي وهذا لضمان استمرار تلك الأنشطة التجارية. وتضم المنطقة أماكن لبيع السلع والخدمات وأخرى للمعيشة من أجل خلق حي تجاري حيوي مختلط الاستخدامات. وبصفة عامة، تقع قطع الأراضي لهذه الفئة من الاستخدامات على امتداد محاور النقل العام وبالقرب من الأنوية الحضرية.

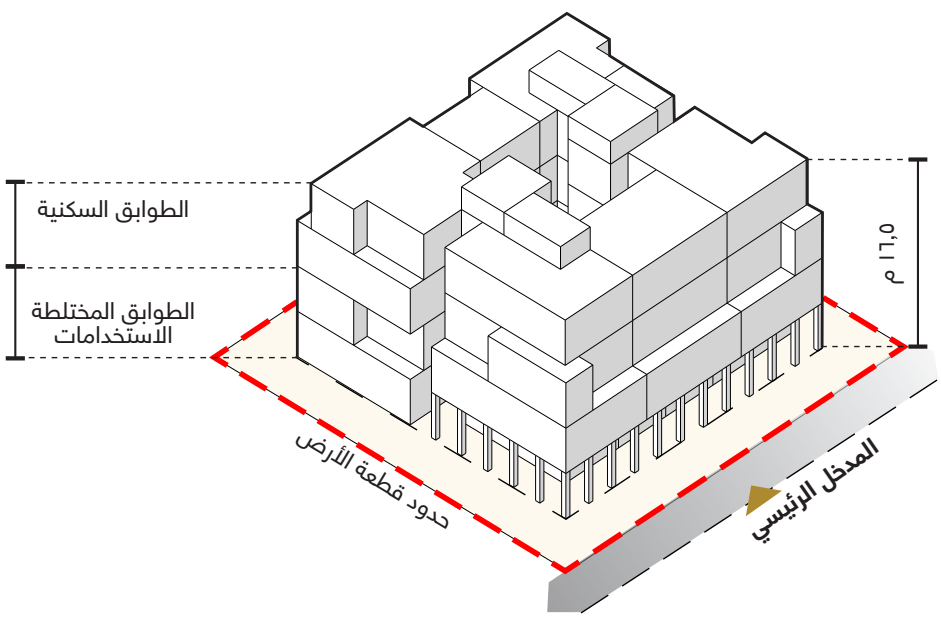
وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول التالي على جميع الاستخدامات التجارية والسكنية الجديدة والمعاد تطويرها التي تقع في فئة الاستخدام المتعدد منخفض إلى متوسط الكثافة.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	مختلطة الاستخدامات
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	سكني مختلط الاستخدامات عالي الكثافة
الاستخدامات المصرح بها	• استخدام تجاري/ منافذ التجزئة، المطاعم وغيرها من الاستخدامات المولدة للنشاط في الطابق الأول. • استخدام سكني/ مكاتب منزلية في الطوابق فوق الطابق الأول • شقق سكنية منفصلة • استخدام الوحدات السكنية في الضيافة
الاستخدامات المحظورة	• المجمعات التجارية الضخمة • جميع أنواع الأنشطة الصناعية ومحطات البنزين • تركيبات بنية تحتية ضخمة • لا يسمح بالاستخدامات التجارية التي تزعج أو من المرجح أن تزعج السكان. على سبيل المثال، لا يُسمح بالملاهي الليلية وصالات الكاريوكي إلا حسب كل حالة على حدة
الاستخدامات المشروطة	• المرافق العامة • الشقق المخدومة • الفنادق
الاستخدامات المساعدة	• محطة كهرباء فرعية • مكب نفايات
متوسط حجم قطعة الأرض	١٠٠٠- ٢٠٠٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٦٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٢٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٢
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٧٥٪- سكني، ٢٥٪ منافذ تجزئة
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي التي يصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٥٥٪- سكني، ٢٠٪- ضيافة، ٢٥٪- منافذ تجزئة
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)

اشتراطات التطوير	
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	أمامي - ٦-٠ م، وجانبي ٦ م وخلفي ٦ م للمباني شبه المنفصلة: أمامي - ٠ م، وجانبي ٦ م وخلفي - ٦ م للمباني المنفصلة: أمامي - ٦ م، وجانبي من ٣ م الى ٦م وخلفي - ٦ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• غير محدد
مناطق الخدمة والمعدات	
أرصفة التحميل	• تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. • في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فيجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع
منطقة التخزين الخارجية	• لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
مساحات تخزين النفايات	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	• الخزان الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى • خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يجب تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية
مواقف المركبات	
معدلات مواقف المركبات	مساحة لموقف مركبة واحدة لكل ١٥٠ م٢ من إجمالي المساحة الطابقية ومساحة لموقف مركبة واحدة لكل وحدة سكنية (بمتوسط ٢٠٠ م٢) (يجب نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يجب توفير حارات المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض أو توفير ساحات عامة مخصصة لمواقف المركبات



مخطط



منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل ٥: مخطط ومنظر مشروع سكني مختلط الاستخدامات منخفض إلى متوسط الكثافة 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 المشاريع السكنية المختلطة الاستخدامات ، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم شريطة الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي.

٥. اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

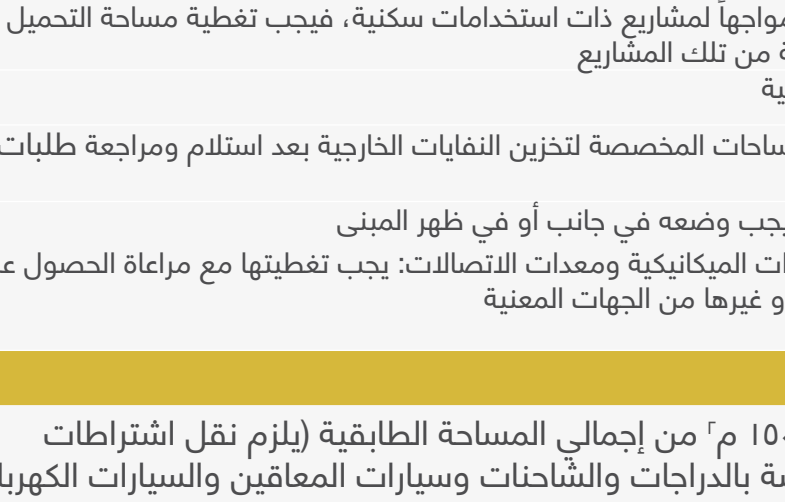
الفئة (R1): استخدام سكني عالي الكثافة

الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص للأراضي الواقعة بالقرب من مراكز المدينة ومحاور النقل العام الرئيسية في وسط وجنوب العلا. وتوفر هذه المشاريع مستوى معيشة عالي الجودة في منطقة عالية الكثافة السكانية لعشاق أسلوب حياة الحضرية النابضة بالحياة مع سهولة الوصول إلى السلع والخدمات في المنطقة. ويحبذ إقامة مرافق مشتركة بمساحة مفتوحة رحبة للارتقاء بجودة المعيشة في هذه البيئة ذات الكثافة العالية.

وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول التالي على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها وقطع الأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة الاستخدام السكني مرتفع الكثافة.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	استخدام سكني عالي الكثافة
الاستخدامات المصرح بها	شقق سكنية منفصلة في عمارات منخفضة ومتوسطة الارتفاع متجر ضمن مجمع للشقق السكنية ولا تتجاوز مساحته ٦٠ م٢ أو ٥٪ من إجمالي المساحة الطابقية كلوب هاوس (نادي اجتماعي)
الاستخدامات المحظورة	الاستخدامات التجارية العامة الاستخدامات الصناعية البنية التحتية الرئيسية مشاريع تطوير وحدات سكنية لأسرة واحدة
الاستخدامات المشروطة	منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعد الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) المرافق العامة مكاتب منزلية
الاستخدامات المساعدة	مرأب موقف المركبات مقر الحرس غرف الخدم مطبخ خارجي مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٨٠٠ - ١٠٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٦٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٣٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٨
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	١٠٠٪- سكني
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي التي يصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٥٠٪- سكني، ٥٠٪- ضيافة
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٧,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٤ طوابق
الطوابق السفلية	٢
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا

اشتراطات التطوير	
شكل المبنى	منفصل
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	أمامي - ٣ الى ٦م، وجانبي ٣ الى ٦م وخلفي ٦ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• ٢/١ إجمالي ارتفاع البناء لأطول مبنى
مناطق الخدمة والمعدات	
أرصفة التحميل	• تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. • في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فيجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع
منطقة التخزين الخارجية	• لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
مساحات تخزين النفايات	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير
المعدات الميكانيكية	• الخزان الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى • خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يجب تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية
مواقف المركبات	
معدلات مواقف المركبات	مساحة موقف مركبة واحدة لكل ١٥٠ م٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات مساحات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يجب توفير حارات مواقف المركبات اللازمة داخل حدود قطعة الأرض أو مواقف مركبات مخصصة مشتركة مع امكانية استيعاب مركبات الزوار في ساحات المواقف العامة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا.
الأسوار والحوائط	
الموقع	على جميع محيط المبنى
ارتفاع حائط السور	٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,٥ م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي)



مخطط



منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل ٦: مخطط ومنظر مشروع سكني عالي الكثافة 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 المشاريع السكنية عالية الكثافة، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم شريطة الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي.

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

تصنيف البلوكات المحتمل إقامتها: **استخدام سكني عالي الكثافة**

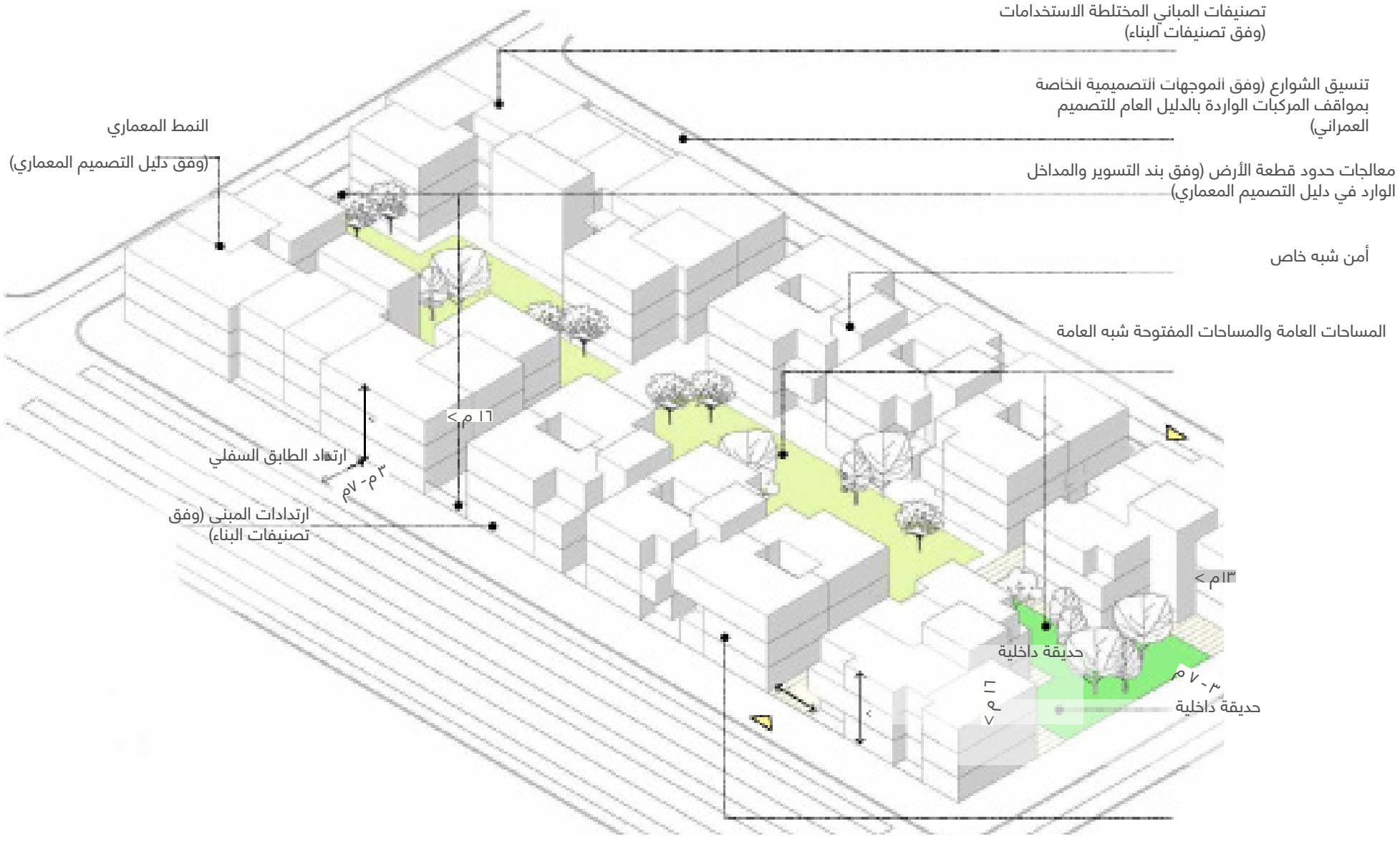
في حالة رغبة المطور أو مجموعة من السكان/ ملاك الأراضي في دمج أراضيهم السكنية عالية الكثافة، يمكن اعتماد اشتراطات التالية لتصنيف البلوكات، إذ يمكن أن يساهم ذلك في تحقيق كثافة سكانية تبلغ حوالي ٣٥٠ شخصاً في الهكتار.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	استخدام سكني عالي الكثافة
الاستخدامات المصرح بها	• شقق سكنية منفصلة في عمارات منخفضة ومتوسطة الارتفاع • متجر ضمن مجمع للشقق السكنية ولا تتجاوز مساحته ٦٠ م٢ أو ٥٪ من إجمالي المساحة الطابقية • كلوب هاوس (نادي اجتماعي)
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات التجارية العامة • الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية • مشاريع تطوير وحدات سكنية لأسرة واحدة
الاستخدامات المشروطة	• منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • المرافق العامة • مكاتب منزلية
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
حجم البلوك النموذجي	٧,٨٠٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٥٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٣٠٪
متوسط النسبة البنائية لبلوك المدينة	مرتفع (معامل مسطح البناء: ١,٥ - ٢,٠)
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	١٠٠٪- سكني
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي التي يصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٥٠٪- سكني، ٥٠٪- ضيافة
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٧,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٤ طوابق
الطوابق السفلية	٢
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	أمامي - ٣ م، وجانبي من ٣ م إلى ٦ م وخلفي ٣ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد

المثال النموذجي

فيما يلي مثال نموذجي لتوضيح طبيعة البلوك السكني عالي الكثافة حيث جرى التخطيط لمزيج من فئات البناء جنباً إلى جنب لتحقيق إجمالي معامل مسطح البناء والكثافة السكانية الموصى بها.





الشكل ٧: نموذج لتصنيف البلوكات السكنية عالية الكثافة

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

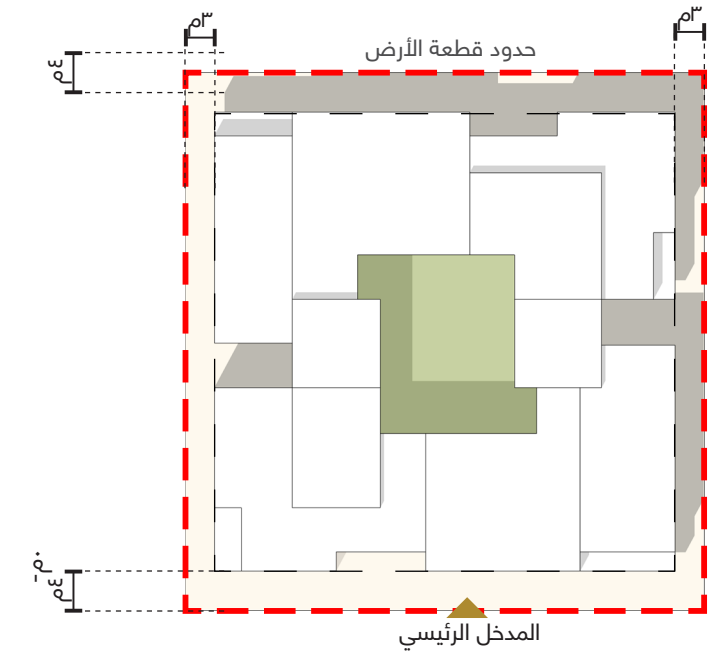
الفئة (R2): استخدام سكني متوسط الكثافة ٢

الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص للأراضي الواقعة بالقرب من محاور النقل العام الرئيسية وداخل الأنوية الحضرية في وسط وجنوب العلا. وتوفر هذه المشاريع مستوى معيشة في منطقة عالية الكثافة السكانية لعشاق أسلوب الحياة الحضرية النابضة بالحياة مع سهولة الوصول إلى السلع والخدمات الإقليمية. ويحبذ إقامة مرافق مشتركة بمساحة مفتوحة رحبة للارتقاء بجودة المعيشة في هذه البيئة ذات الكثافة العالية.

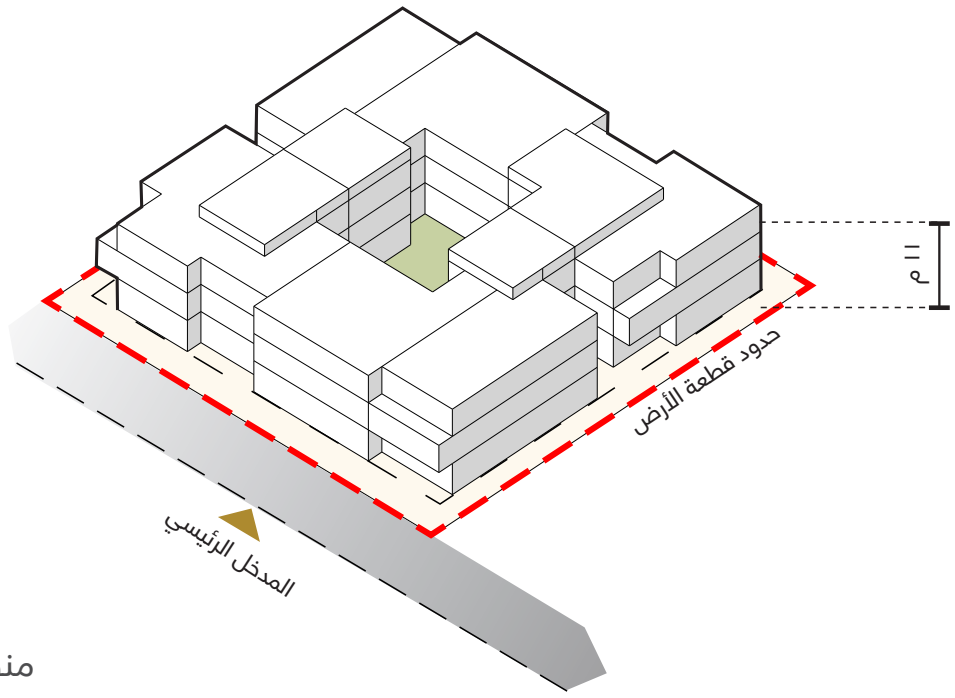
وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول التالي على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها وقطع الأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة الاستخدام السكني متوسطة الكثافة ٢.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	استخدام سكني متوسط الكثافة ٢
الاستخدامات المصرح بها	• شقق سكنية في عمارات منخفضة ومتوسطة الارتفاع ومنازل تاون هاوس تتسع لأسر متعددة • متجر ضمن مجمع للشقق السكنية ولا تتجاوز مساحته ٦٠ م٢ أو ٥٪ من إجمالي المساحة الطابقية • كلوب هاوس (نادي اجتماعي)
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات التجارية العامة • الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية • مشاريع تطوير وحدات سكنية لأسرة واحدة
الاستخدامات المشروطة	• منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • المرافق العامة • مكاتب منزلية
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٨٠٠ - ١٠٠٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٦٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٢٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٥
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	١٠٠٪- سكني
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي التي يصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٥٠٪- سكني، ٥٠٪- ضيافة
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٣,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق
الطوابق السفلية	٢

اشتراطات التطوير	
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	أمامي - ٣ م، وجانبي من ٣ م الى ٦م وخلفي ٣ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• ١/٢ إجمالي ارتفاع البناء لأطول مبنى
مناطق الخدمة والمعدات	
أرصفة التحميل	• تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. • في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فيجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع
منطقة التخزين الخارجية	• لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
مساحات تخزين النفايات	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	• الخزان الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى • خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يجب تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية
مواقف المركبات	
معدلات مواقف المركبات	موقف مركبة واحدة لكل ١٥٠ م٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يجب نقل اشتراطات مساحات 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 حارات مواقف المركبات اللازمة داخل حدود قطعة الأرض أو مواقف مخصصة مشتركة مع امكانية استيعاب مركبات الزوار في ساحات المواقف العامة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا.
الأسوار والحوائط	
الموقع	على جميع محيط المبنى
ارتفاع حائط السور	٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,٥ م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي)



مخطط



منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل ٨: مخطط ومنظر الاستخدام السكني متوسط الكثافة ٢

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

٢. فيما يخص أشكال المشاريع السكنية متوسطة الكثافة، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم شريطة الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي.

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

تصنيف البلوكات المحتمل إقامتها: استخدام سكني متوسط الكثافة ٢

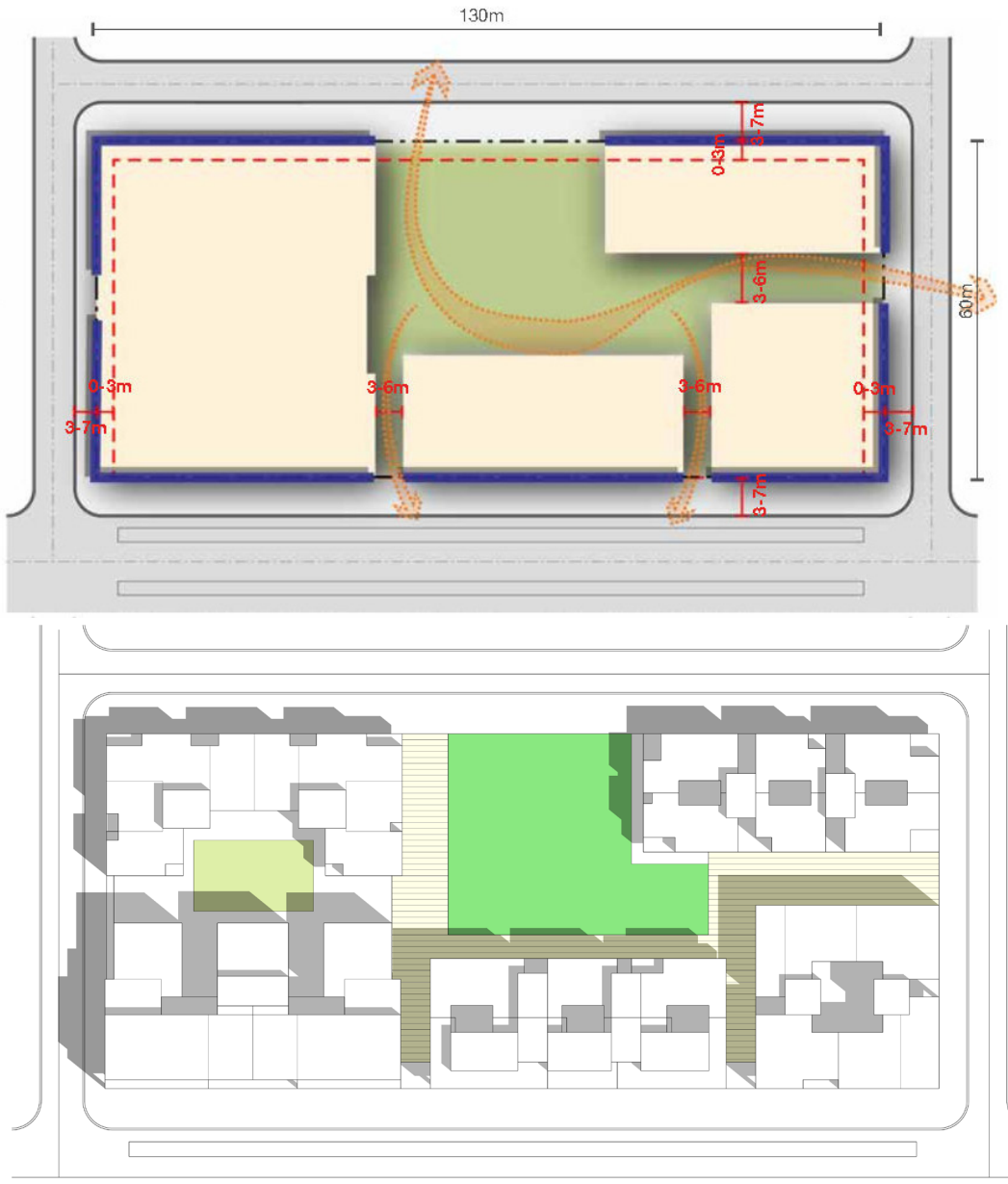
في حالة رغبة المطور أو مجموعة من السكان/ ملاك الأراضي في دمج أراضيهم السكنية متوسطة الكثافة يمكن اعتماد الاشتراطات التالية لتصنيف البلوكات.

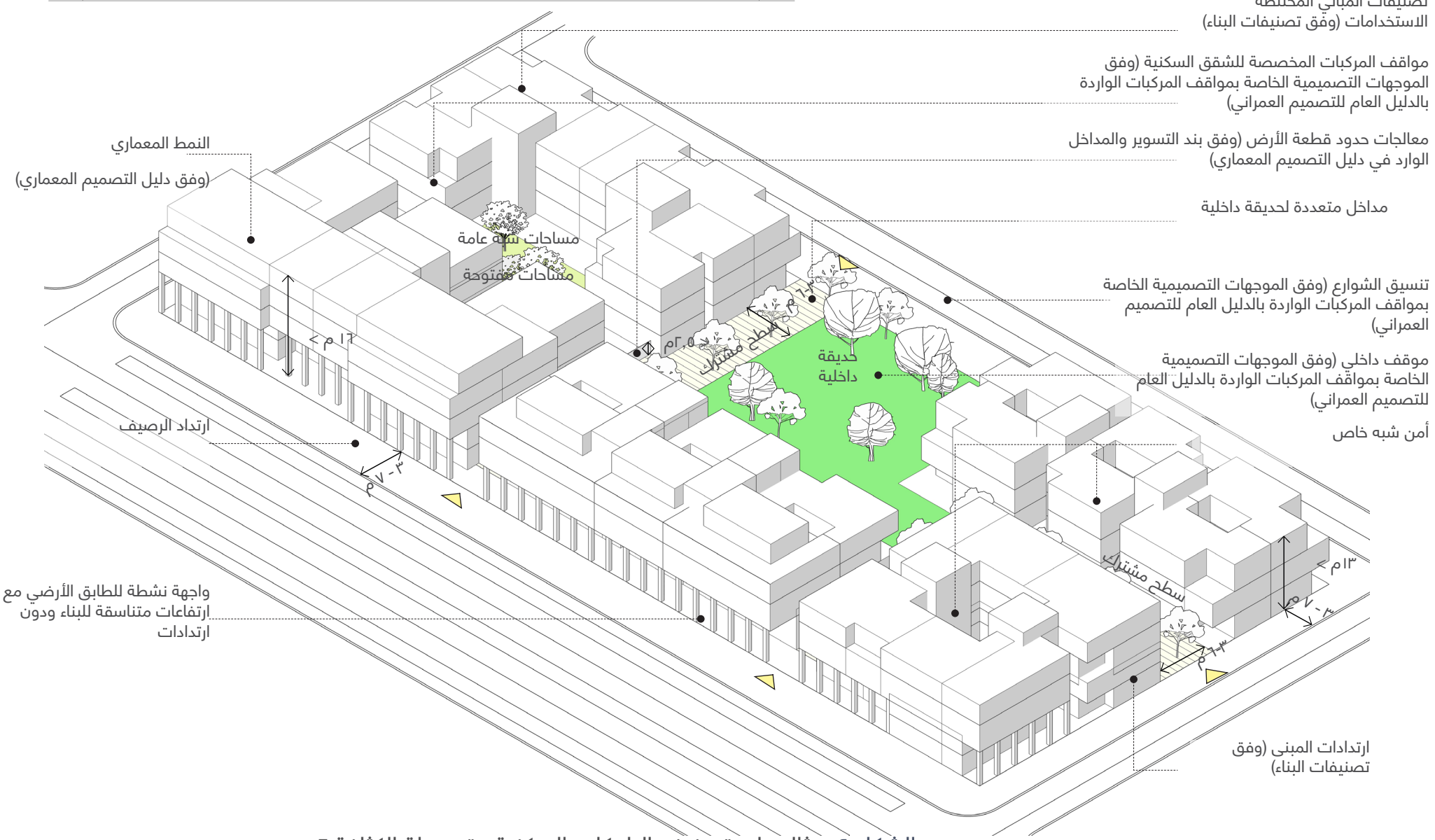
ويمكن أن يساهم ذلك في تحقيق كثافة سكانية تبلغ حوالي ٣٤٠ شخصاً في الهكتار.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	سكني متوسط الكثافة ٢
الاستخدامات المصرح بها	• شقق سكنية منفصلة في عمارات منخفضة ومتوسطة الارتفاع ومنازل تاون هاوس • متجر ضمن مجمع للشقق السكنية ولا تتجاوز مساحته ٦٠ م٢ أو ٥٪ من إجمالي المساحة الطابقية • كلوب هاوس (نادي اجتماعي)
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات التجارية العامة • الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية • مشاريع تطوير وحدات سكنية لأسرة واحدة
الاستخدامات المشروطة	• منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • المرافق العامة • مكاتب منزلية
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
حجم البلوك النموذجي	٧,٨٠٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٥٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٣٠٪
متوسط معامل مسطح البناء لبلوك المدينة	متوسط (معامل مسطح البناء: ١,٣-١,٧)
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	١٠٠٪- سكني
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي التي يصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٥٠٪- سكني، ٥٠٪- ضيافة
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٣,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق
الطوابق السفلية	٢
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	أمامي - ٣ م، وجانبي من ٣م الى ٦م وخلفي ٣ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد

المثال النموذجي

فيما يلي مثال نموذجي لتوضيح طبيعة البلوك السكني متوسط الكثافة حيث جرى التخطيط لمزيج من فئات البناء جنباً إلى جنب لتحقيق الإجمالي المنشود لمعامل مسطح البناء والكثافة السكانية.





الشكل ٩: مثال على تصنيف البلوكات السكنية متوسطة الكثافة ٢

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

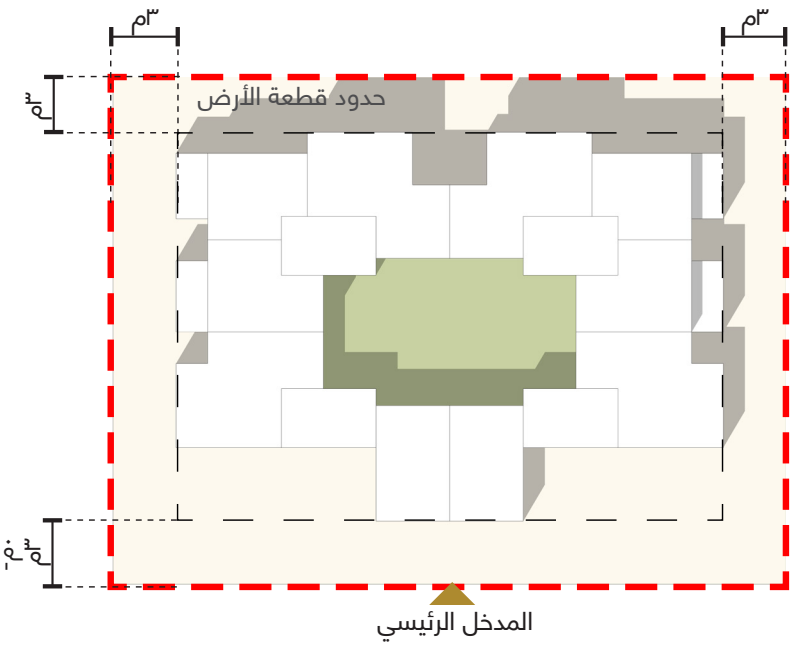
الفئة (R3): استخدام سكني متوسط الكثافة ١

الوصف العام:هذا الاستخدام مخصص للأراضي الواقعة بالقرب من محاور النقل العام الرئيسية وداخل الأنوية الحضرية في وسط وجنوب العلا. وتوفر هذه المشاريع مستوى معيشة في منطقة عالية الكثافة السكانية لعشاق أسلوب الحياة الحضرية النابضة بالحياة مع سهولة الوصول إلى السلع والخدمات الإقليمية. ويحبذ إقامة مرافق مشتركة بمساحة مفتوحة رحبة للارتقاء بجودة المعيشة في هذه البيئة ذات الكثافة العالية.

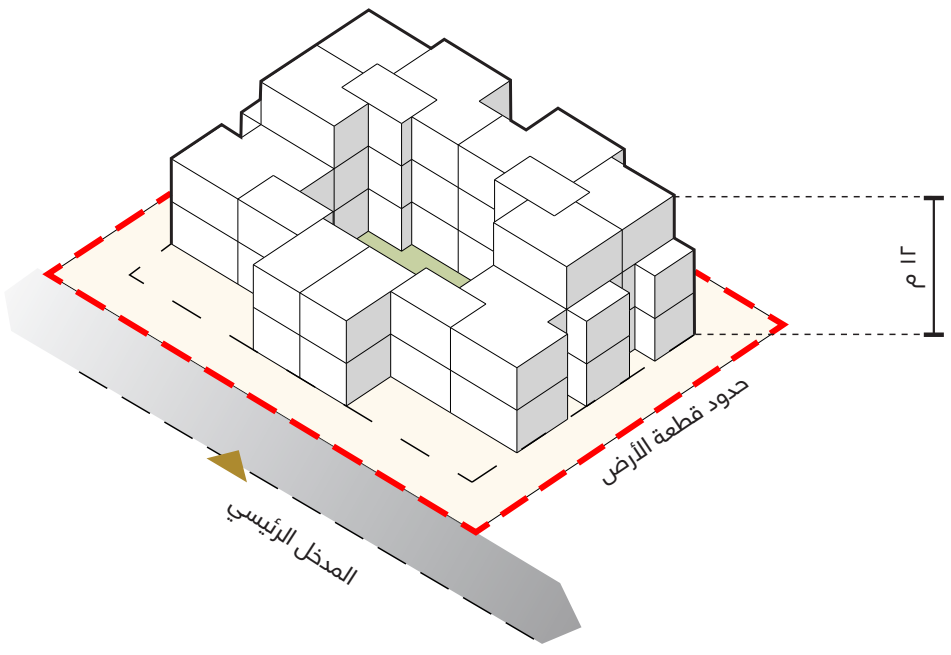
وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول التالي على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها وقطع الأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة الاستخدام السكني متوسطة الكثافة ١.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	استخدام سكني متوسط الكثافة ١
الاستخدامات المصرح بها	• شقق سكنية منفصلة في عمارات منخفضة ومتوسطة الارتفاع ومنازل تاون هاوس • متجر ضمن مجمع للشقق السكنية ولا تتجاوز مساحته ٦٠ م٢ أو ٥٪ من إجمالي المساحة الطابقية • كلوب هاوس (نادي اجتماعي)
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات التجارية العامة • الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية • مشاريع تطوير وحدات سكنية لأسرة واحدة
الاستخدامات المشروطة	• منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • المرافق العامة • مكاتب منزلية
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٤٠٠ - ٩٠٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٦٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٢٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٢
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	١٠٠٪- سكني
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي التي يصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٥٠٪- سكني، ٥٠٪- ضيافة
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٣,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق
الطوابق السفلية	٢
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	

اشتراطات التطوير	
المبنى الرئيسي	أمامي - ٣ م، وجانبي ٣ الى ٦م وخلفي ٣ م
ارتداد الطابق السفلي	أمامي - ٣ م، وجانبي ٣ إلى ٦م وخلفي ٣ م
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• ٢/١ إجمالي ارتفاع البناء لأطول مبنى
مناطق الخدمة والمعدات	
أرصفة التحميل	• تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. • في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فيجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع
منطقة التخزين الخارجية	• لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
مساحات تخزين النفايات	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	• الخزان 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	مساحة موقف مركبة واحدة لكل ١٥٠ م٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات مساحات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير حارات المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض أو مساحات مواقف مخصصة مشتركة مع امكانية استيعاب مركبات الزوار في ساحات المواقف العامة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا.
الأسوار والحوائط	
الموقع	على جميع محيط المبنى
ارتفاع حائط السور	٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,٥ م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي)



مخطط



منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل ١٠: مخطط ومنظر الاستخدام السكني متوسط الكثافة ١

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

٢. فيما يخص أشكال المشاريع السكنية متوسطة الكثافة، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم شريطة الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي.

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

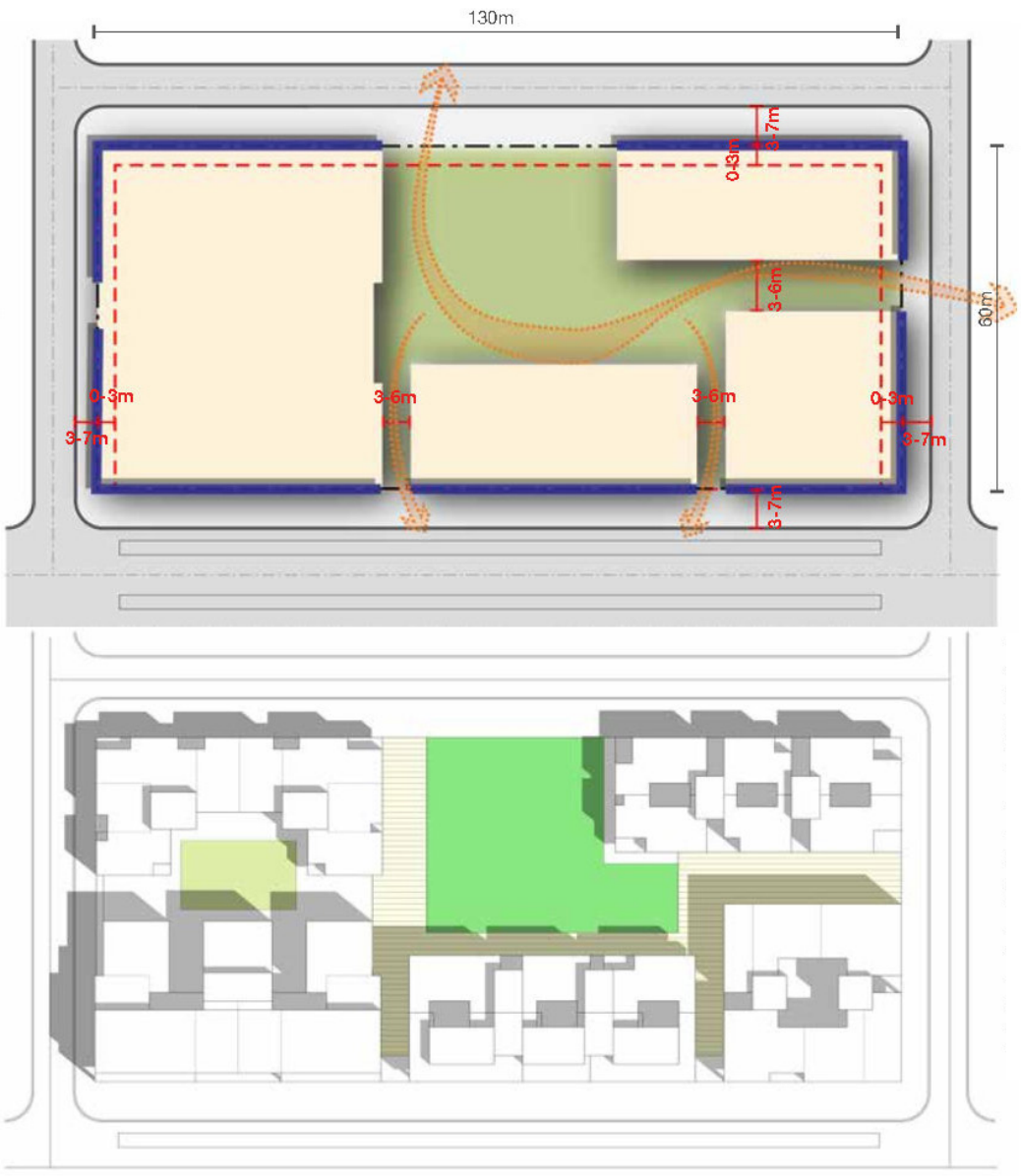
تصنيف البلوكات المحتمل إقامتها: **استخدام سكني متوسط الكثافة ا**

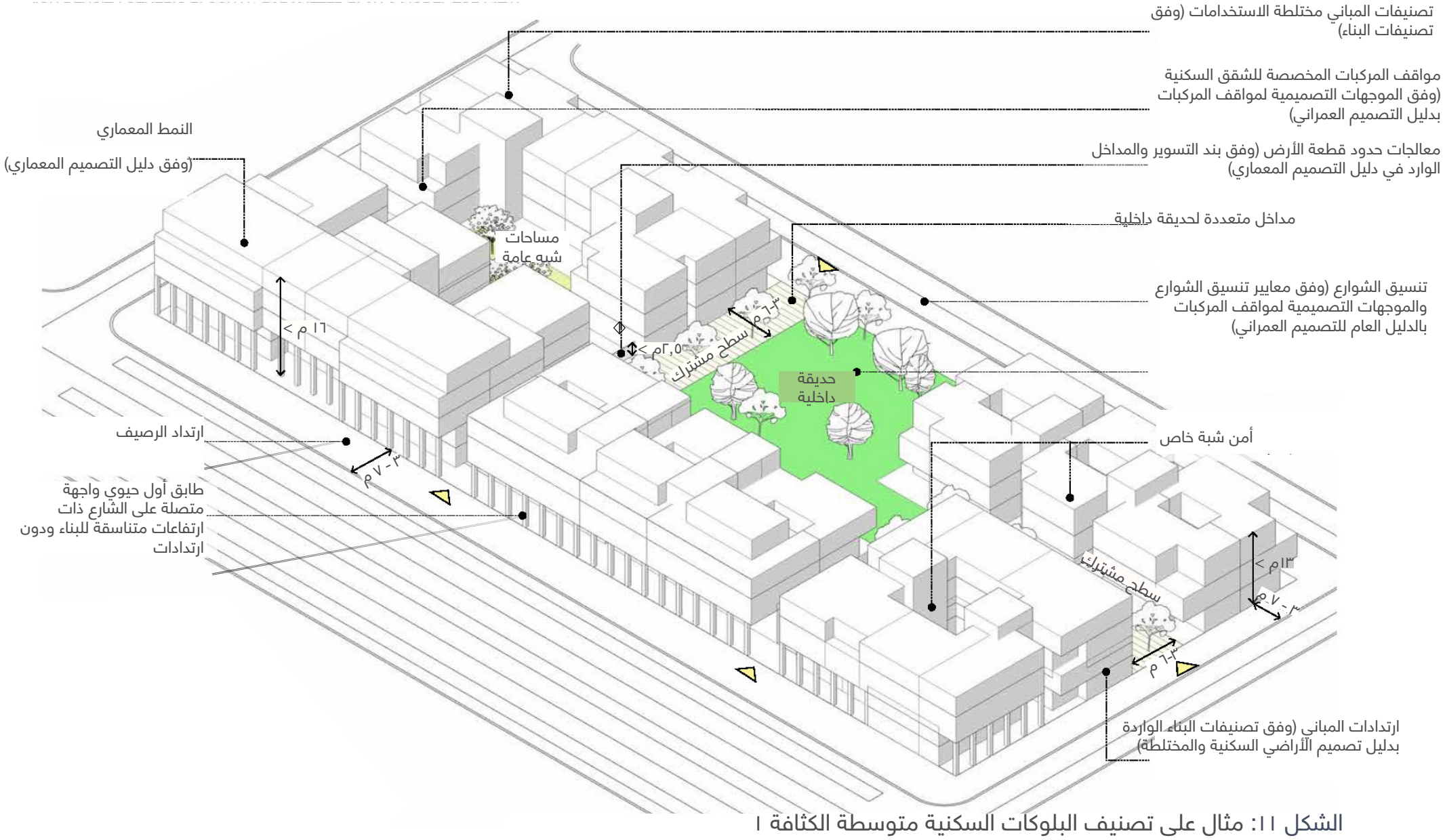
في حالة رغبة المطور أو مجموعة من السكان/ ملاك الأراضي في دمج أراضيهم السكنية متوسطة الكثافة يمكن اعتماد الاشتراطات التالية لتصنيف البلوكات. ويمكن أن يساهم ذلك في تحقيق كثافة سكانية تبلغ حوالي ٣٤٠ شخصاً في الهكتار.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	سكني متوسط الكثافة ا
الاستخدامات المصرح بها	• شقق سكنية منفصلة في عمارات منخفضة ومتوسطة الارتفاع ومنازل تاون هاوس • متجر ضمن مجمع للشقق السكنية ولا تتجاوز مساحته ٦٠ م٢ أو ٥٪ من إجمالي المساحة الطابقية • كلوب هاوس (نادي اجتماعي)
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات التجارية العامة • الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية • مشاريع تطوير وحدات سكنية لأسرة واحدة
الاستخدامات المشروطة	• منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • المرافق العامة • مكاتب منزلية
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
حجم البلوك النموذجي	٧,٨٠٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٥٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٣٠٪
متوسط النسبة البنائية لبلوك المدينة	متوسط (معامل مسطح البناء: ١,٢)
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	١٠٠٪- سكني
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي التي يصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٥٠٪- سكني، ٥٠٪- ضيافة
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٣,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق
الطوابق السفلية	٢
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ا بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	أمامي - ٣ م، وجانبي من ٣ م إلى ٦م وخلفي ٣ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد

المثال النموذجي

فيما يلي مثال نموذجي لتوضيح طبيعة البلوك السكني متوسط الكثافة حيث جرى التخطيط لمزيج من فئات البناء جنباً إلى جنب لتحقيق الإجمالي الموصى به لمعامل مسطح البناء والكثافة السكانية.





الشكل ١١: مثال على تصنيف البلوكات السكنية متوسطة الكثافة ١

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

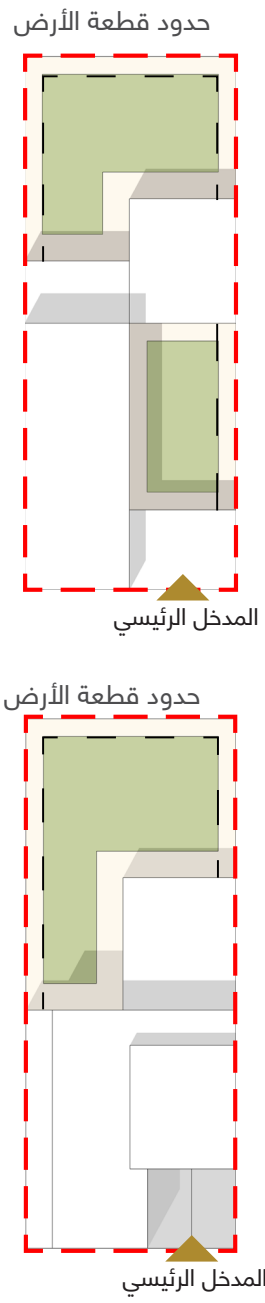
الفئة (R4): استخدام سكني منخفض الكثافة

الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص للأراضي الواقعة داخل الأحياء لتعزيز الشعور بالحياة المجتمعية.

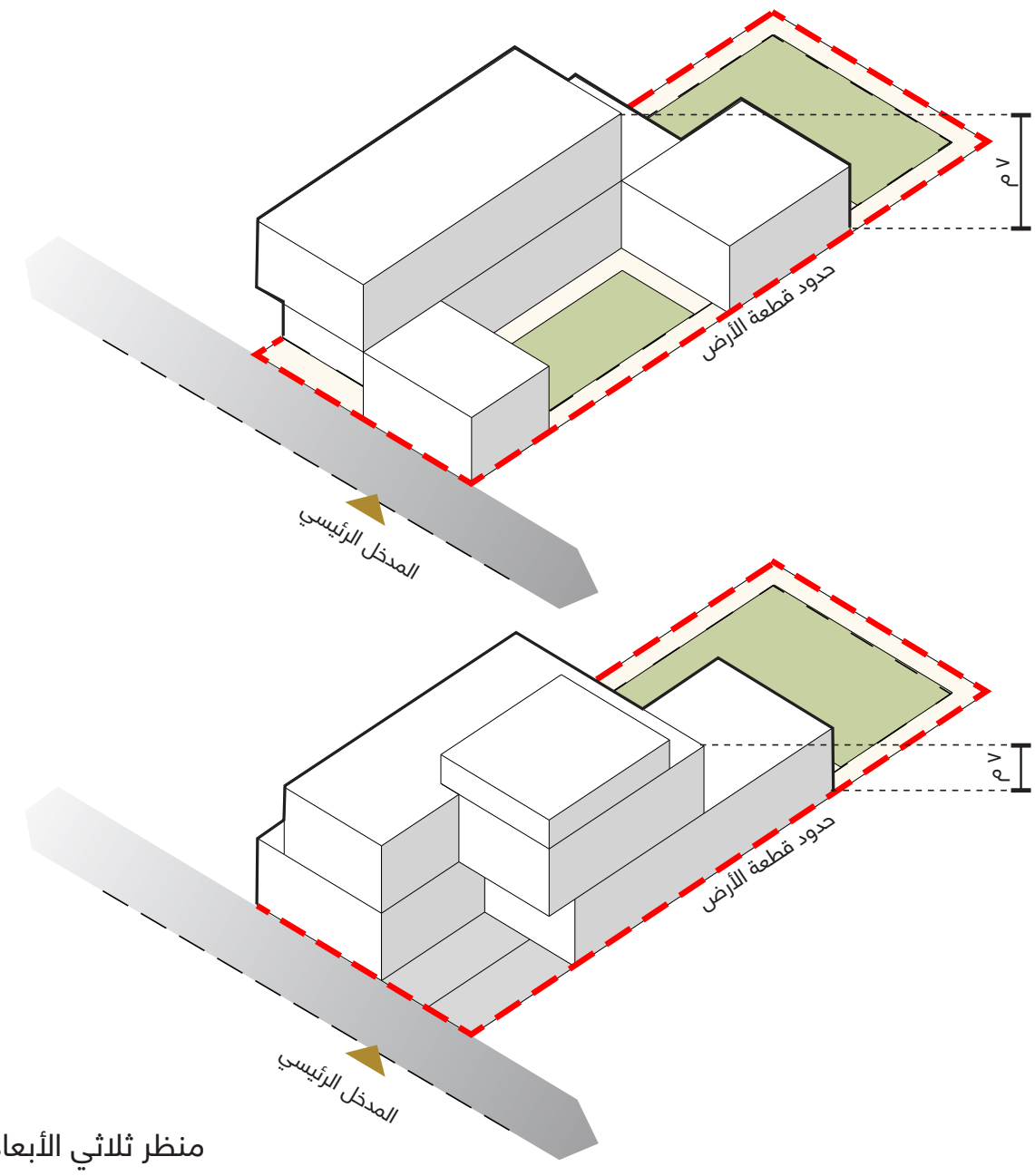
وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول التالي على جميع قطع الأراضي السكنية الجديدة والمعاد تطويرها وقطع الأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة الاستخدام السكني منخفض الكثافة.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	سكني منخفض الكثافة
الاستخدامات المصرح بها	• منازل لأسرة واحدة (بجميع أنواعها) • عمارات سكنية منخفضة الارتفاع
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية • الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المشروطة	• منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • المرافق العامة • مكتب منزلي
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٤٠٠- ٧٥٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٥٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٣٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٠
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	١٠٠٪- سكني
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي التي يصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٥٠٪- سكني، ٥٠٪- ضيافة
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٣,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق
الطوابق السفلية	٢
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	المباني المنفصلة: أمامي - ٦ م، وجانبي ٦ م وخلفي ٦ م المباني المتصلة: أمامي - من ٠ إلى ٦ م، وجانبي من ٠ م وخلفي ٦ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد

اشتراطات التطوير	
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• غير محدد
مناطق الخدمة والمعدات	
أرصفة التحميل	لا توجد
منطقة التخزين الخارجية	• يجب تغطية مناطق التخزين الخارجية
مساحات تخزين النفايات	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	• الخزان الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى • خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يجب تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية
مواقف المركبات	
معدلات مواقف المركبات	عدد ٢ موقف مركبة لكل وحدة (يجب نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يجب توفير حارات المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض
الأسوار والحوائط	
الموقع	على جميع محيط المبنى
ارتفاع حائط السور	٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,٥م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي)



مخطط



منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل ١٢: مخطط ومنظر الاستخدام السكني منخفض الكثافة

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

٢. فيما يخص أشكال المشاريع السكنية منخفضة الكثافة، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم شريطة الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي.

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

تصنيف البلوكات المحتمل إقامتها: **استخدام سكني منخفض الكثافة**

في حال رغبة المطور أو مجموعة من السكان/ ملاك الأراضي في دمج أراضيهم السكنية منخفضة الكثافة يمكن اعتماد الاشتراطات التالية لتصنيف البلوكات. ويمكن أن يساهم ذلك في تحقيق كثافة سكانية تبلغ حوالي ٢٠٠ شخص في الهكتار.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	استخدام سكني منخفض الكثافة
الاستخدامات المصرح بها	• منازل لأسرة واحدة (بجميع أنواعها) • عمارات سكنية منخفضة الارتفاع
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية • الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المشروطة	• منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • المرافق العامة • مكتب منزلي
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
حجم البلوك النموذجي	٧,٨٠٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٥٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٥٠٪
متوسط النسبة البنائية لبلوك المدينة	منخفض (معامل مسطح البناء: ١,٠ - ١,٢)
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	١٠٠٪- سكني
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي التي يصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٥٠٪- سكني، ٥٠٪- ضيافة
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٧,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٤ طوابق
الطوابق السفلية	٢
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	أمامي - ٣ م، وجانبي من ٣م الى ٦م وخلفي ٣ م
ارتداد الطابق السفلي	غير محدد

المثال النموذجي

فيما يلي مثال نموذجي لتوضيح طبيعة البلوك السكني عالي الكثافة حيث جرى التخطيط لمزيج من فئات البناء جنباً إلى جنب لتحقيق إجمالي معامل مسطح البناء والكثافة السكانية الموصى بها.





الشكل ١٣: مثال على تصنيف البلوكات السكنية منخفضة الكثافة

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

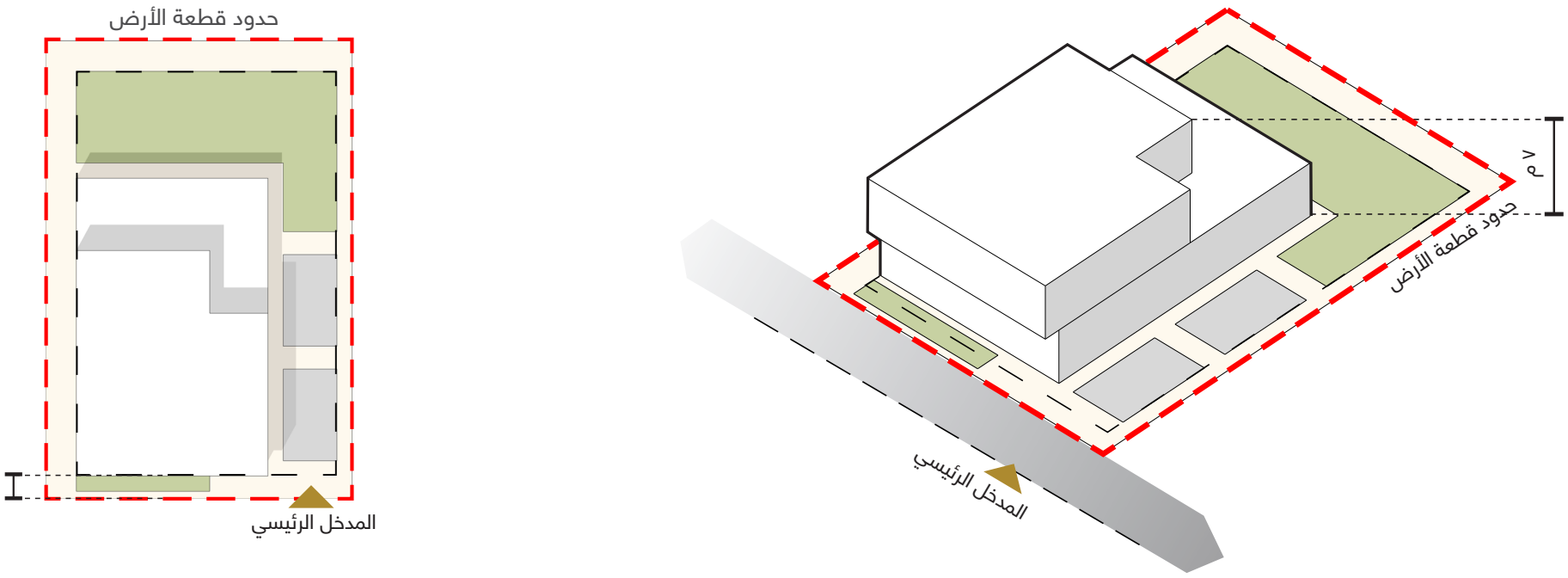
الفئة (R4a): استخدام سكني منخفض الكثافة - فاخر

الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص للأراضي الواقعة داخل الأحياء يهدف إلى تعزيز الشعور بالحياة المجتمعية.

وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول التالي على جميع قطع الأراضي السكنية الجديدة والمعاد تطويرها وقطع الأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة الاستخدام السكني منخفض الكثافة - الفاخر.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	سكني منخفض الكثافة - فاخر
الاستخدامات المصرح بها	• منازل منفصلة لأسرة واحدة
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية • الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المشروطة	• منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • المرافق العامة • مكتب منزلي
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٧٥٠- ١٥٠٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٥٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٣٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	١٠٠٪- سكني
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٣,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق
الطوابق السفلية	لا يوجد
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	أمامي - ٦ م، وجانبي ٦ م وخلفي ٦ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد
المبنى الملحق	• لا يوجد

اشتراطات التطوير	
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• غير محدد
مناطق الخدمة والمعدات	
أرصفة التحميل	لا توجد
منطقة التخزين الخارجية	• يلزم تغطية مناطق التخزين الخارجية
مساحات تخزين النفايات	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	• الخزان 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	عدد ٢ موقف مركبة لكل وحدة (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير حارات 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)



منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل ١٤: مخطط ومنظر الاستخدام السكني منخفض الكثافة- الفاخر

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

٢. فيما يخص أشكال المشاريع السكنية منخفضة الكثافة، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم شريطة الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي.

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

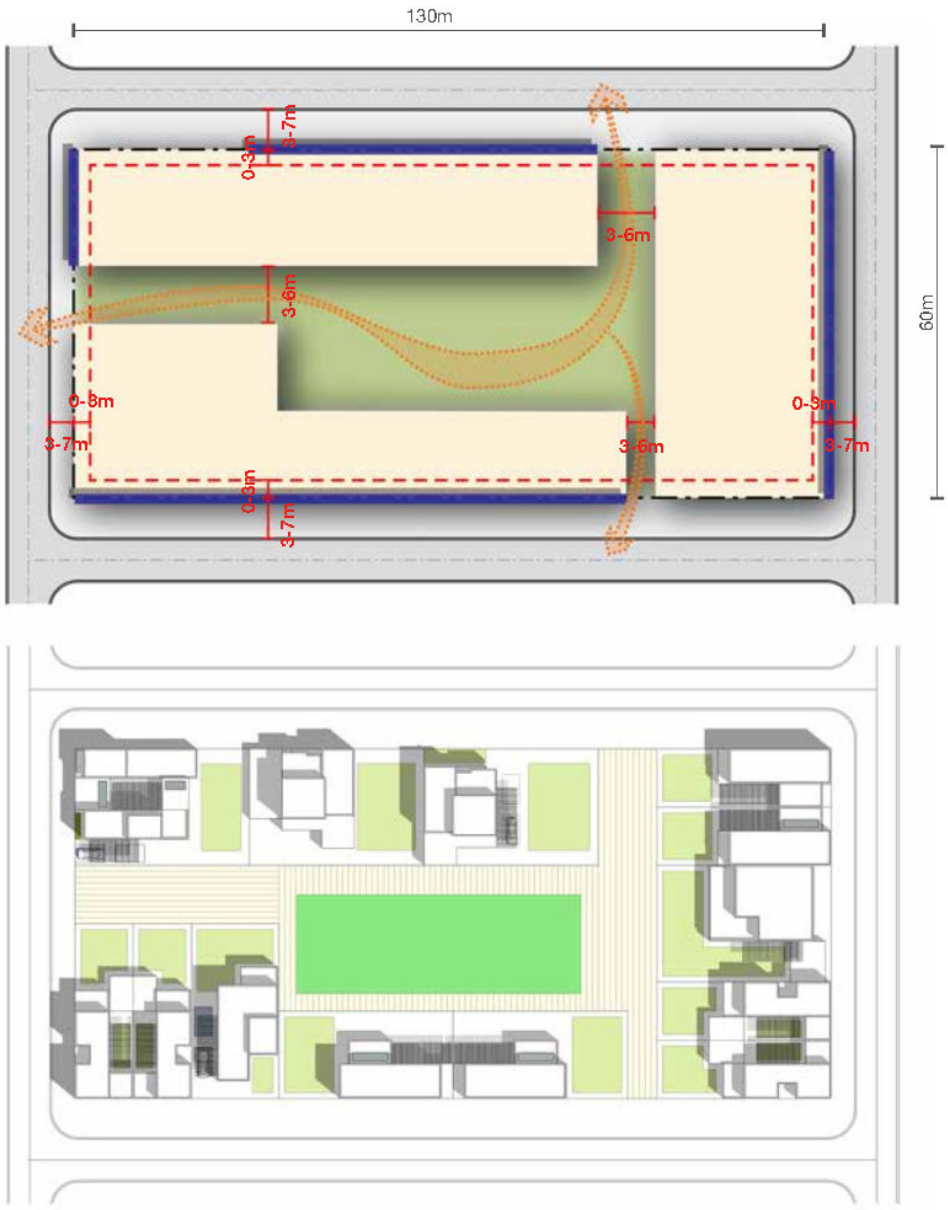
تصنيف البلوكات المحتمل إقامتها: **استخدام سكني منخفض الكثافة - فاخر**

في حالة رغبة المطور أو مجموعة من السكان/ ملاك الأراضي في دمج أراضيهم السكنية منخفضة الكثافة يمكن اعتماد الاشتراطات التالية لتصنيف البلوكات. ويمكن أن يساهم ذلك في تحقيق كثافة سكانية تبلغ حوالي ٨٠ شخصاً في الهكتار.

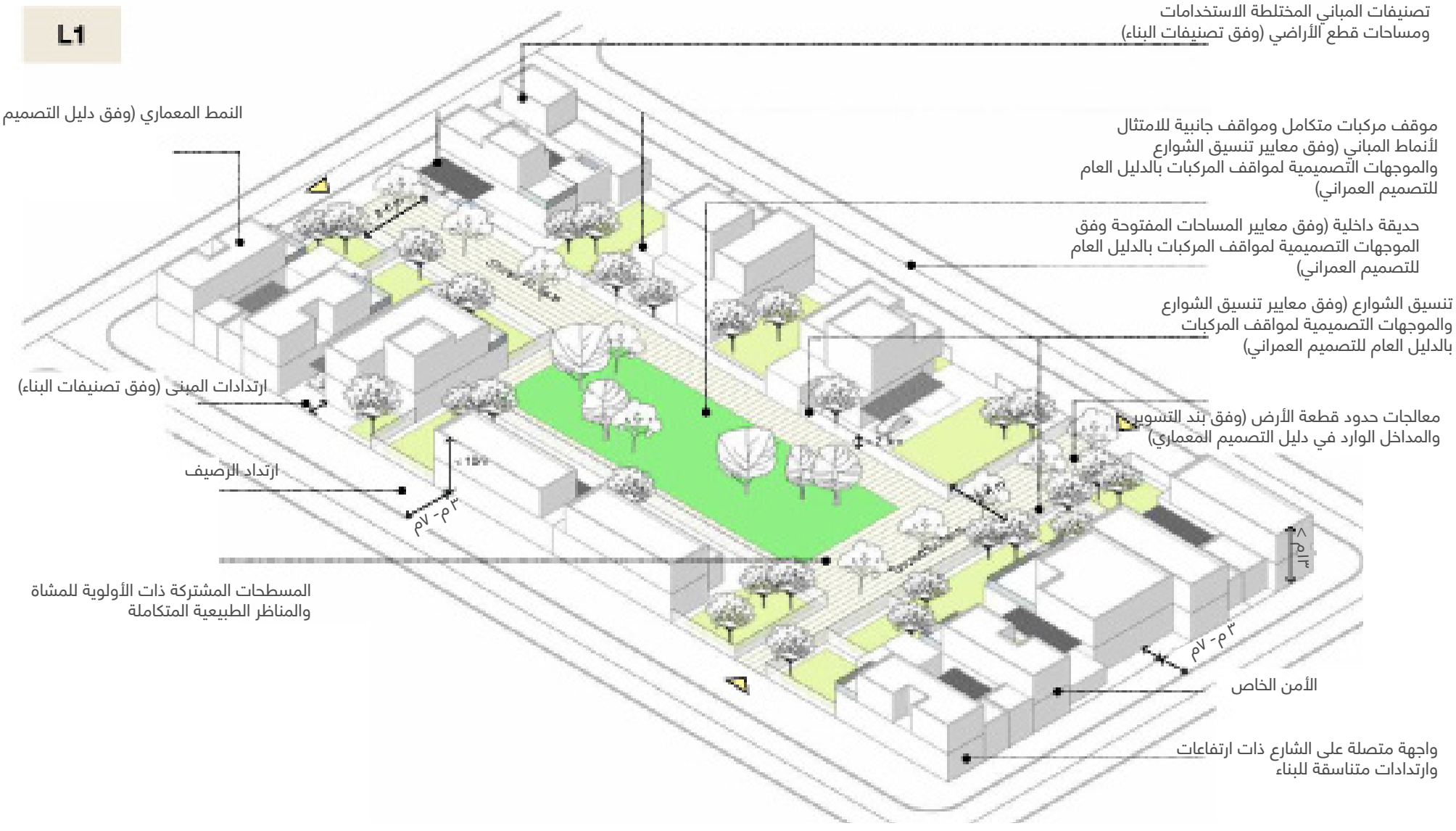
اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	استخدام سكني منخفض الكثافة
الاستخدامات المصرح بها	• منازل لأسرة واحدة (بجميع أنواعها) • عمارات سكنية منخفضة الارتفاع
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية • الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المشروطة	• منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • المرافق العامة • مكتب منزلي
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
حجم البلوك النموذجي	٧,٨٠٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٥٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٣٠٪
متوسط النسبة البنائية لبلوك المدينة	منخفض (معامل مسطح البناء: ٠,٥ - ٠,٧)
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	١٠٠٪- سكني
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٧,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٤ طوابق
الطوابق السفلية	٢
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	أمامي - ٦ م، وجانبي ٦ م وخلفي ٦ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد

المثال النموذجي

فيما يلي مثال نموذجي لتوضيح طبيعة البلوك السكني منخفض الكثافة - الفاخر حيث جرى التخطيط لمزيج من فئات البناء جنباً إلى جنب لتحقيق إجمالي معامل مسطح البناء والكثافة السكانية.



L1



الشكل ١٥: مثال على تصنيف البلوكات السكنية منخفضة الكثافة- مناطق راقية

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

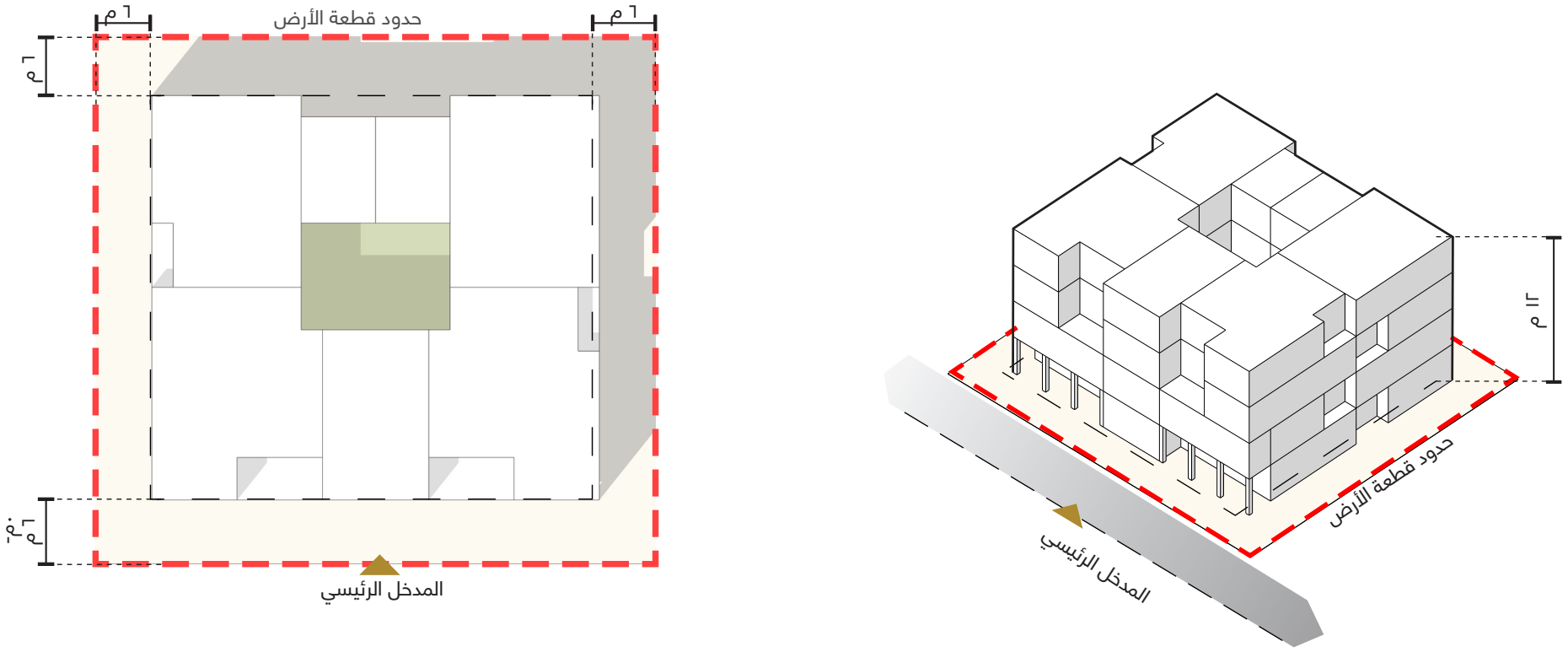
الفئة (R5): استخدام سكني خاص

الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص للأراضي الواقعة داخل الأحياء وبالقرب من المباني التجارية وخدمات دعم المدينة، لاستيعاب سكن للعاملين بقرب مرافق الضيافة والمرافق التجارية العامة الواقعة ضمن حدود منطقة وسط وجنوب العلا.

وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها والأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة الاستخدام السكني الخاص.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	سكني خاص
الاستخدامات المصرح بها	• شقق سكنية منفصلة في عمارات منخفضة ومتوسطة الارتفاع • منازل تاون هاوس شبه منفصلة وفيلات منفصلة • متجر ضمن مجمع للشقق السكنية ولا تتجاوز مساحته ٦٠ م٢ أو ٥٪ من إجمالي المساحة الطابقية • كلوب هاوس (نادي اجتماعي)
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات التجارية العامة • الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية
الاستخدامات المشروطة	• منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • المرافق العامة • مكاتب منزلية
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	غير محدد - تحتاج قطع الأراضي ضمن هذه الفئة إلى إعادة تقسيم/ دمج بناءً على متطلبات الهيئة الملكية لمحافظة العلا
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٦٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٢٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	٢,٠
إجمالي المساحة الطابقية	
إجمالي المساحة الطابقية السكنية بدون وحدات الضيافة والفنادق	١٠٠٪
إجمالي المساحة الطابقية السكنية مع وحدات الضيافة والفنادق	٥٠٪
الضيافة السكنية	٥٠٪
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٧,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٤ طوابق
الطوابق السفلية	٢
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
شكل المبنى	شبه منفصل - منفصل
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	

اشتراطات التطوير	
المبنى الرئيسي	للمباني شبه المنفصلة: أمامي - ٦ م، وجانبي من صفر إلى ٦ م وخلفي - ٦ م للمباني المنفصلة: أمامي - ٦ م، وجانبي من ٣ إلى ٦م وخلفي - ٦ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• غير محدد
مناطق الخدمة والمعدات	
أرصفة التحميل	• تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. • في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فيجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع
منطقة التخزين الخارجية	• لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
مساحات تخزين النفايات	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	• الخزان 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	يتوقف على التصنيف السكني المعتمد (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير حارات 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)



الشكل ١٦: مخطط ومنظر الاستخدام السكني الخاص

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

٢. فيما يخص أشكال المشاريع السكنية الخاصة، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم شريطة الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي أو التصنيفات المتفق عليها مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا.

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

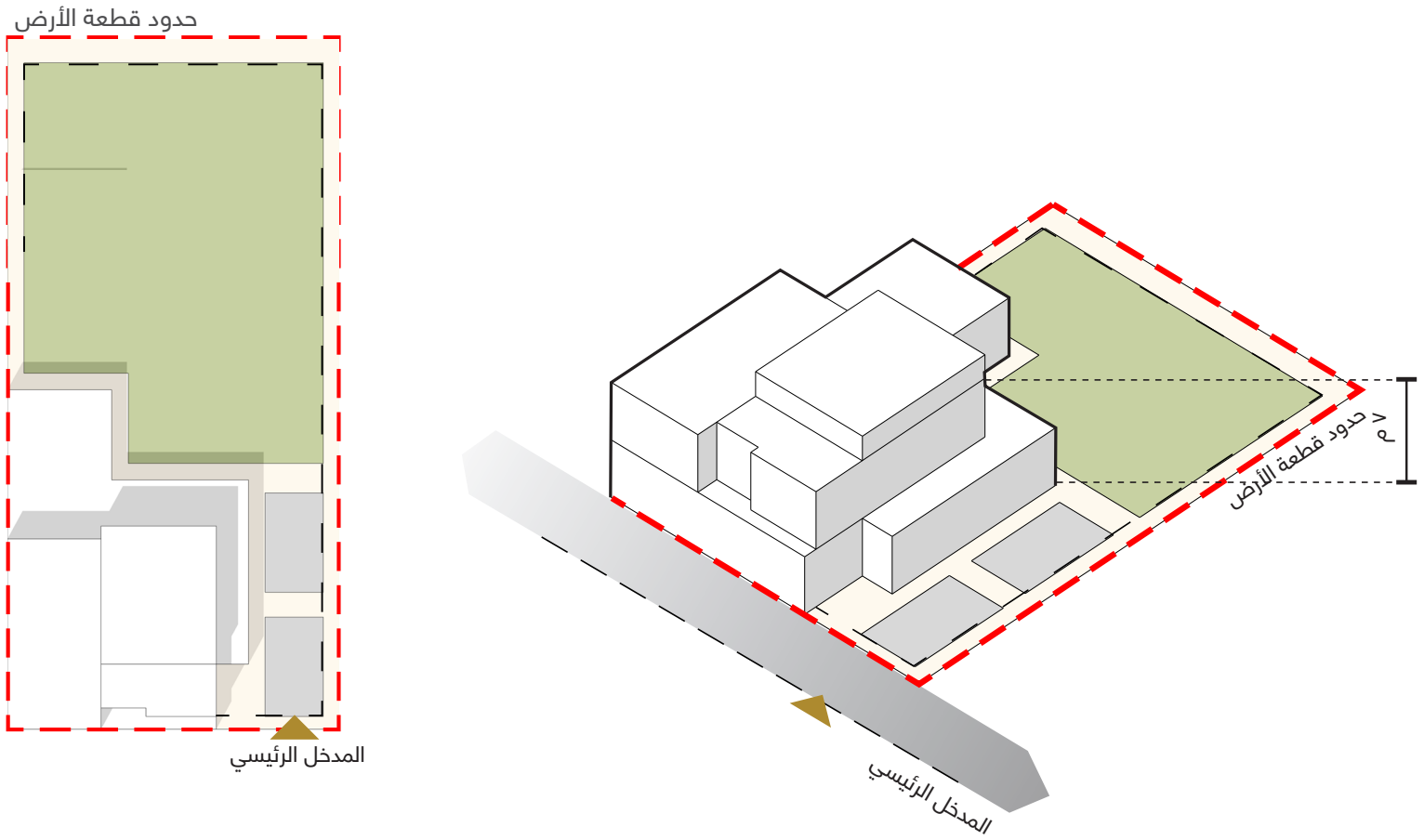
الفئة (R6): استخدام سكني زراعي

الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص للأراضي الواقعة داخل الأحياء وبالقرب من المباني التجارية وخدمات دعم المدينة، لاستيعاب سكن للعاملين بقرب مرافق الضيافة والمرافق التجارية العامة الواقعة ضمن حدود منطقة وسط وجنوب العلا.

وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها والأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة الاستخدام السكني الخاص.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	سكني زراعي
الاستخدامات المصرح بها	• منازل منفصلة لأسرة واحدة/ أسر متعددة
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية • الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المشروطة	• منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • المرافق العامة • مكتب منزلي
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	غير محدد
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٥٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٣٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	٠,٤
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	١٠٠٪- سكني
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	٩,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) طابقان
الطوابق السفلية	لا توجد
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	المباني المنفصلة: أمامي - ٦ م، وجانبي ٦ م وخلفي ٦ م المباني المتصلة: أمامي - ٠ م، وجانبي ٠ م وخلفي ٣ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد
المبنى الملحق	• لا يوجد

اشتراطات التطوير	
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• غير محدد
مناطق الخدمة والمعدات	
أرصفة التحميل	لا توجد
منطقة التخزين الخارجية	• يلزم تغطية مناطق التخزين الخارجية
مساحات تخزين النفايات	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	• الخزان 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	عدد ٢ موقف مركبة لكل وحدة (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير حارات 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)



مخطط

منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل ١٧: مخطط ومنظر الاستخدام السكني الزراعي

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

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

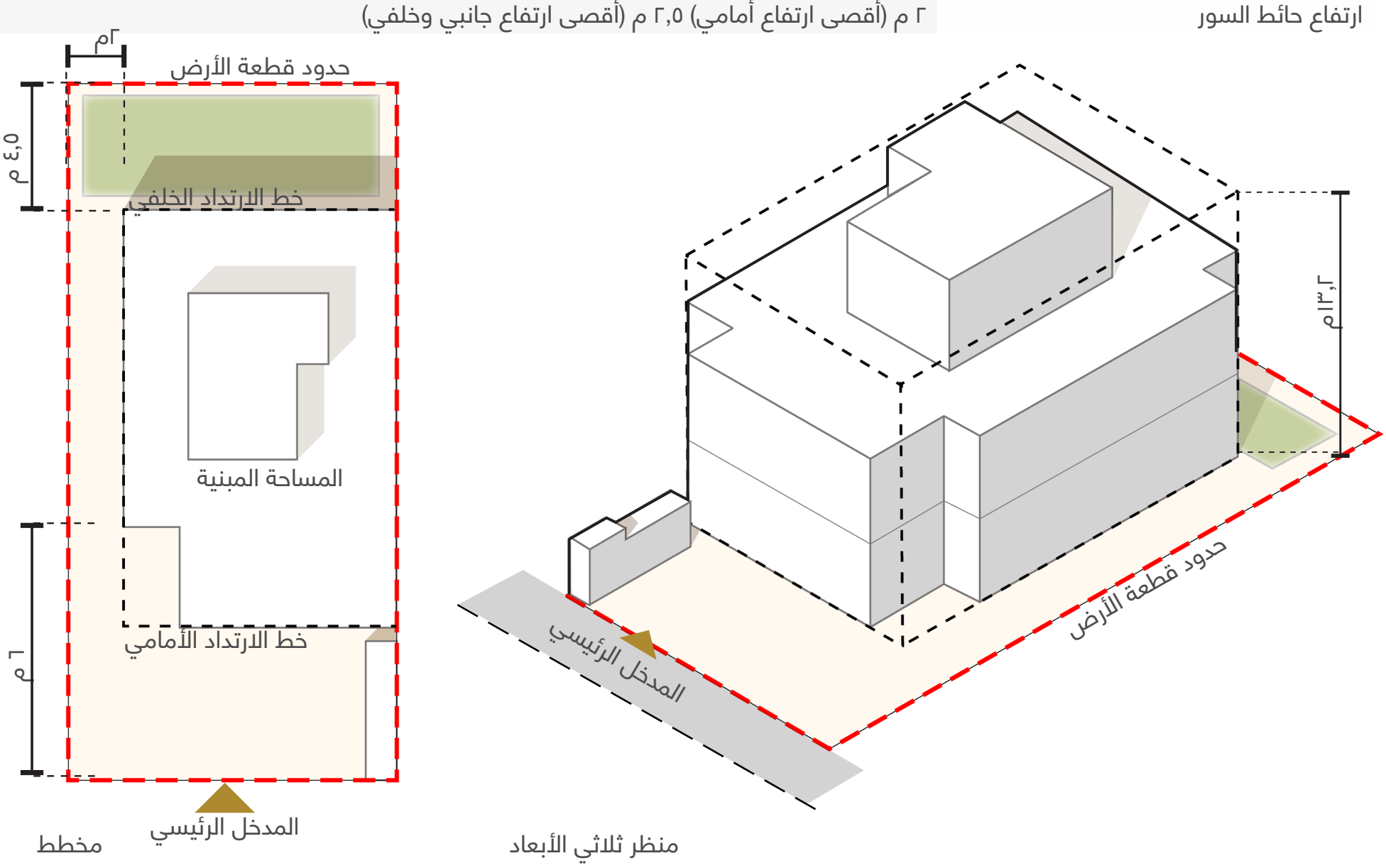
الفئة (R7): الإسكان الميسر

النموذج التجريبي (٧) - فيلا شبه متصلة

الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص للأراضي الواقعة داخل الأحياء يهدف إلى تعزيز الشعور بالحياة المجتمعية. وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول التالي على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها وقطع الأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة الاستخدام السكني الخاص.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	الإسكان الميسر (٧)
الاستخدامات المصرح بها	• منازل لأسرة واحدة (بجميع أنواعها) • عمارات سكنية منخفضة الارتفاع
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية • الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المشروطة	• المرافق العامة • مكتب منزلي • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٢٥٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٤٨٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٣٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٠
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	١٠٠٪- سكني
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي التي يصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٥٠٪- سكني، ٥٠٪- ضيافة
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٣,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق
الطوابق السفلية	٢
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	شبه منفصل - متصل: أمامي- ٦ م (لخدمة هياكل أماكن مواقف المركبات)، جانبي ٢ م إذا كان مواجهاً لبلوك سكني أو حافة الشارع مع جانب آخر به ارتداد ٠ م وارتداد خلفي - ٤,٥ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد

اشتراطات التطوير	
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• غير محدد
مناطق الخدمة والمعدات	
أرصفة التحميل	لا توجد
منطقة التخزين الخارجية	• يلزم تغطية مناطق التخزين الخارجية
مساحات تخزين النفايات	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	• الخزان 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	عدد ٢ موقف مركبة لكل وحدة (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) لا يسمح بأي مساحات مواقف إضافية.
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير حارات المواقف 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)



الشكل ١٨: مخطط ومنظر الاستخدام السكني الميسر (النموذج التجريبي ٧)

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

٢. فيما يخص أشكال النموذج التجريبي للفيلا شبه المتصلة، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم شريطة الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي.

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

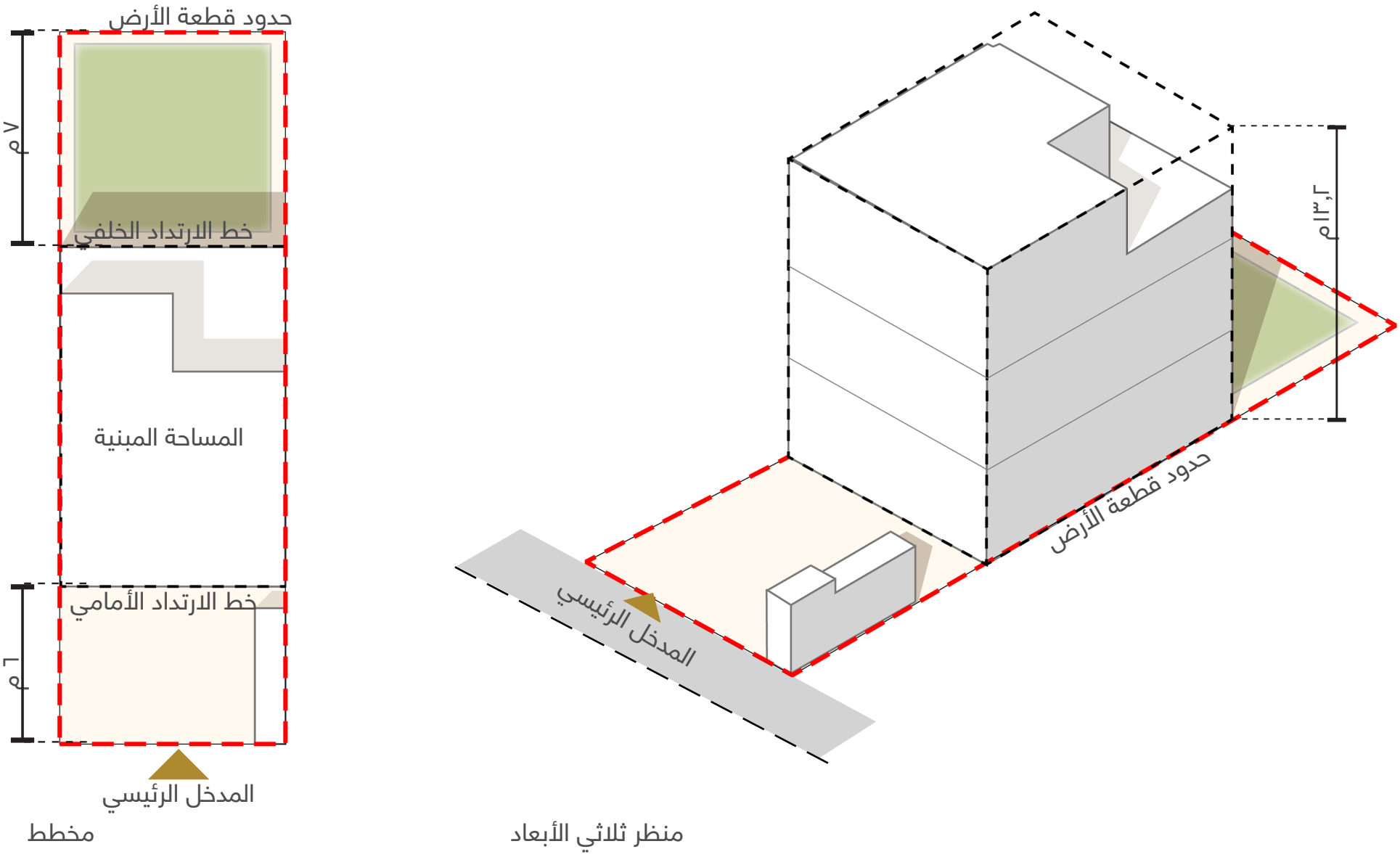
الفئة (R7): الإسكان الميسر

نموذج تجريبي (TH)- تاون هاوس

الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص للأراضي الواقعة داخل الأحياء ويهدف إلى تعزيز الشعور بالحياة المجتمعية. وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول التالي على جميع قطع الأراضي السكنية الجديدة والمعاد تطويرها وقطع الأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة النموذج التجريبي (TH) للإسكان الميسر السكني.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	الإسكان الميسر (HT)
الاستخدامات المصرح بها	• منازل لأسرة واحدة (بجميع أنواعها) • عمارات سكنية منخفضة الارتفاع
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية • الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المشروطة	• المرافق العامة • مكتب منزلي • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٢٠٠ م٢
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٤٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٣٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٠
إجمالي المساحة الطابقية	
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي غير المصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	١٠٠٪- سكني
توزيع إجمالي المساحة الطابقية على قطع الأراضي التي يصرح لها بالعمل في الضيافة والفنادق	٥٠٪- سكني، ٥٠٪- ضيافة
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٣,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق
الطوابق السفلية	٢
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	شبه منفصل - متصل: الارتداد الأمامي - ٦ م (لخدمة مباني امواقف المركبات) سيكون لجانبي قطعة الأرض ارتداد ٠م وارتداد خلفي- ٧م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد

اشتراطات التطوير	
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• غير محدد
مناطق الخدمة والمعدات	
أرصفة التحميل	لا توجد
منطقة التخزين الخارجية	• يلزم تغطية مناطق التخزين الخارجية
مساحات تخزين النفايات	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	• الخزان 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	عدد ٢ مواقف مركبات لكل وحدة (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) لا يسمح بأي مساحات مواقف إضافية.
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير حارات 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)



الشكل ١٩: مخطط ومنظر الاستخدام السكني الميسر (النموذج التجريبي TH)

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

٢. فيما يخص أشكال النموذج التجريبي للتاون هاوس، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم شريطة الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي.

اشتراطات تصميم الأراضي السكنية

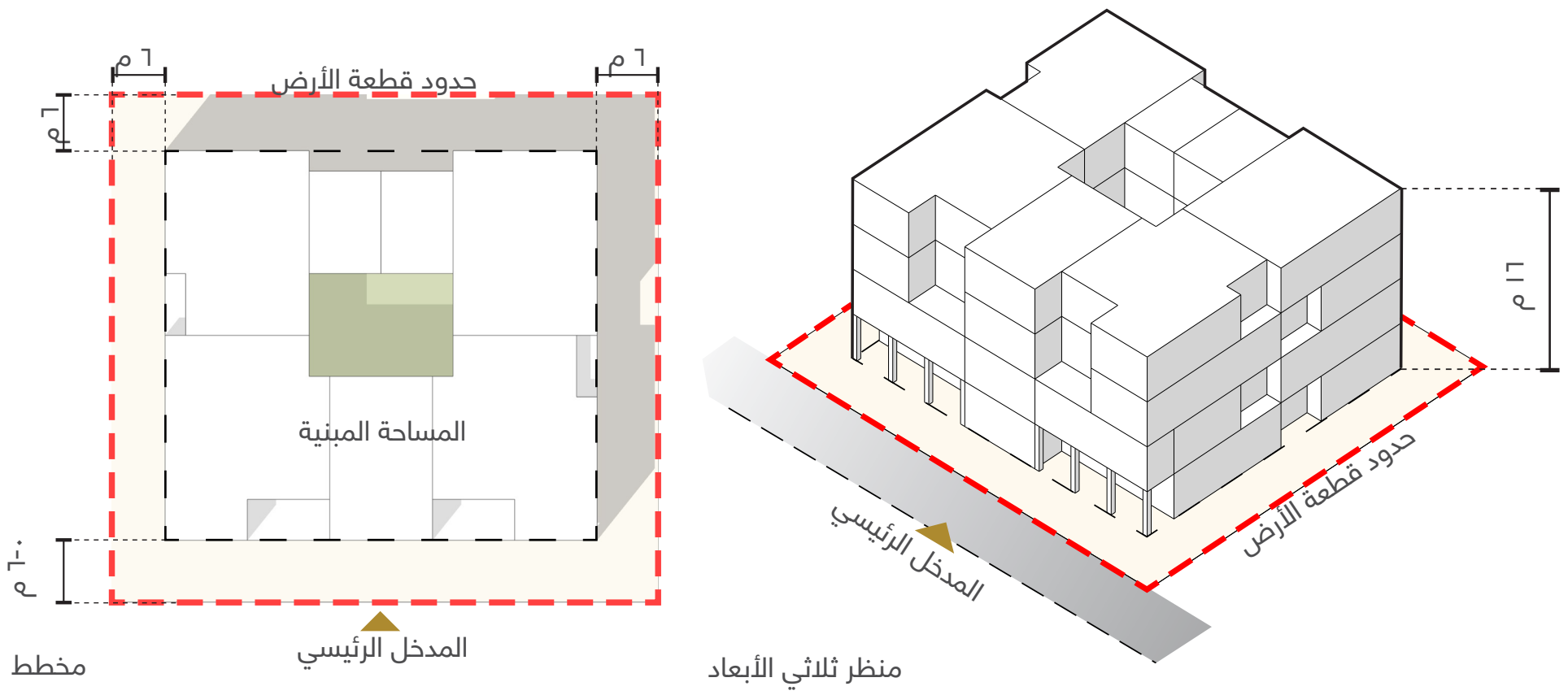
الفئة (R7): الإسكان الميسر

النموذج التجريبي (APT) - للأسر المتعددة

الوصف العام: هذا الاستخدام مخصص للأراضي الواقعة داخل الأحياء ويهدف إلى تعزيز الشعور بالحياة المجتمعية. وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول التالي على جميع قطع الأراضي السكنية الجديدة والمعاد تطويرها وقطع الأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة النموذج التجريبي (APT) للإسكان الميسر.

اشتراطات التطوير	
الاستخدامات	
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	سكني
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	الإسكان الميسر (TPA)
الاستخدامات المصرح بها	• شقق سكنية منفصلة في عمارات منخفضة ومتوسطة الارتفاع • منازل تاون هاوس شبه منفصلة وفيلات منفصلة • متجر ضمن مجمع للشقق السكنية ولا تتجاوز مساحته ٦٠ م٢ أو ٥٪ من إجمالي المساحة الطابقية • كلوب هاوس (نادي اجتماعي)
الاستخدامات المحظورة	• الاستخدامات التجارية العامة • الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية
الاستخدامات المشروطة	• منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً • الفنادق (بما فيها استخداماتها المساعدة) • المرافق العامة • مكاتب منزلية
الاستخدامات المساعدة	• مرأب موقف المركبات • مقر الحرس • غرف الخدم • مطبخ خارجي • مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	غير محدد
نسبة البناء	
الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٦٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٢٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	٢,٠
إجمالي المساحة الطابقية	
إجمالي المساحة الطابقية السكنية بدون وحدات الضيافة والفنادق	١٠٠٪
إجمالي المساحة الطابقية السكنية مع وحدات الضيافة والفنادق	٥٠٪
الضيافة السكنية	٥٠٪
المبنى	
الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	٢١,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م بحد أقصى) ٥ طوابق
الطوابق السفلية	٢
أقصى ارتفاع للمباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
شكل المبنى	شبه منفصل - منفصل
ارتداد المبنى (الحد الأدنى)	
المبنى الرئيسي	للمنازل شبه المنفصلة: أمامي - ٦ م، وجانبي ٠ إلى ٦ م وخلفي - ٦ م للمباني المنفصلة: أمامي - ٦ م، وجانبي (من ٣م إلى ٦م) وخلفي - ٦ م

اشتراطات التطوير	
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• غير محدد
مناطق الخدمة والمعدات	
أرصفة التحميل	• لا توجد
منطقة التخزين الخارجية	• لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
مساحات تخزين النفايات	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
المعدات الميكانيكية	• الخزان 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	يتوقف على التصنيف السكني المعتمد (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير حارات 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)



الشكل ٢٠: مخطط ومنظر الاستخدام السكني الميسر (النموذج التجريبي APT)

الملاحظات:

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

٢. فيما يخص أشكال النموذج التجريبي، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم شريطة الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدام الأراضي.

الهيئة الملكية لمحافظة العلا
Royal Commission for AlUla

