



# مشروع وسط وجنوب العلا

## الدليل التطبيقي لتصميم المرافق المجتمعية



تحديث المراجعة

الإصدار الأول

المراجعة الثانية

| اسم الوثيقة                                                     | الإصدار | تاريخ الإصدار | المراجعة | تاريخ المراجعة |
|-----------------------------------------------------------------|---------|---------------|----------|----------------|
| مشروع وسط وجنوب العلا: الدليل التطبيقي لتصميم المرافق المجتمعية | ١٠      | ٤٢٠٢/٥٠/٠١    | ١٠       | ٤٢٠٢/٥٠/٠١     |
| مشروع وسط وجنوب العلا: الدليل التطبيقي لتصميم المرافق المجتمعية | ١٠      | ٤٢٠٢/٥٠/٠١    | ٢٠       | ٥٢٠٢/٢٠/١٢     |
|                                                                 |         |               |          |                |
|                                                                 |         |               |          |                |



# الدليل التطبيقي لتصميم المرافق المجتمعية

## المحتويات

|   |                                     |     |
|---|-------------------------------------|-----|
| ١ | المقدمة                             | ٤   |
| ٢ | الغرض من الوثيقة                    | ٦   |
| ٣ | إشتراطات تصميم الخدمات الثقافية     | ٨   |
| ٤ | إشتراطات تصميم الخدمات التعليمية    | ١٠  |
| ٥ | إشتراطات تصميم الخدمات الحكومية     | ٤١  |
| ٦ | إشتراطات تصميم مرافق الرعاية الصحية | ٢٢  |
| ٧ | إشتراطات تصميم المباني الدينية      | ٦٢  |
| ٨ | إشتراطات تصميم المرافق الترفيهية    | ١٠٣ |



# 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، ومغبراء، 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 تقدم مختلف أنحاء المحافظة.

ويعد مشروع تطوير المخطط الرئيسي لمناطق وسط وجنوب العلا (٣٢٠٢) مخططاً شاملاً لهذه المناطق.

فيلا الحجر

فندق أولد هاوس

الوحدات السكنية التابعة لبرنامج تملك المنازل

محطة ترام وسط العلا

المركز الحضري للوادي الشرقي

النواة الحضرية

مستودع الترام

الملعب

محطة ترام الحجاز

محطة قطار الحجاز

سايا بارك

النواة الحضرية

النواة الحضرية

النواة الحضرية

مركز العلا للرياضة والألعاب الخارجية

النواة الحضرية



مقر الهيئة الملكية  
لمحافظة العلا

المنطقة المركزية في وسط  
العلا

منطقة خدمات دعم المدينة

المزارع النباتية

حي الأعمال

منطقة خدمات دعم المدينة

النواة الحضرية - وادي صدر

الجامعة

محافظة العلا

منطقة الترفيه والتجزة  
والأعمال

مجمع نادي العلا الرياضي

الشكل ١: المخطط الرئيسي التوضيحي للتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا (٣٢٠٢)



## ٢. الغرض من الوثيقة

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

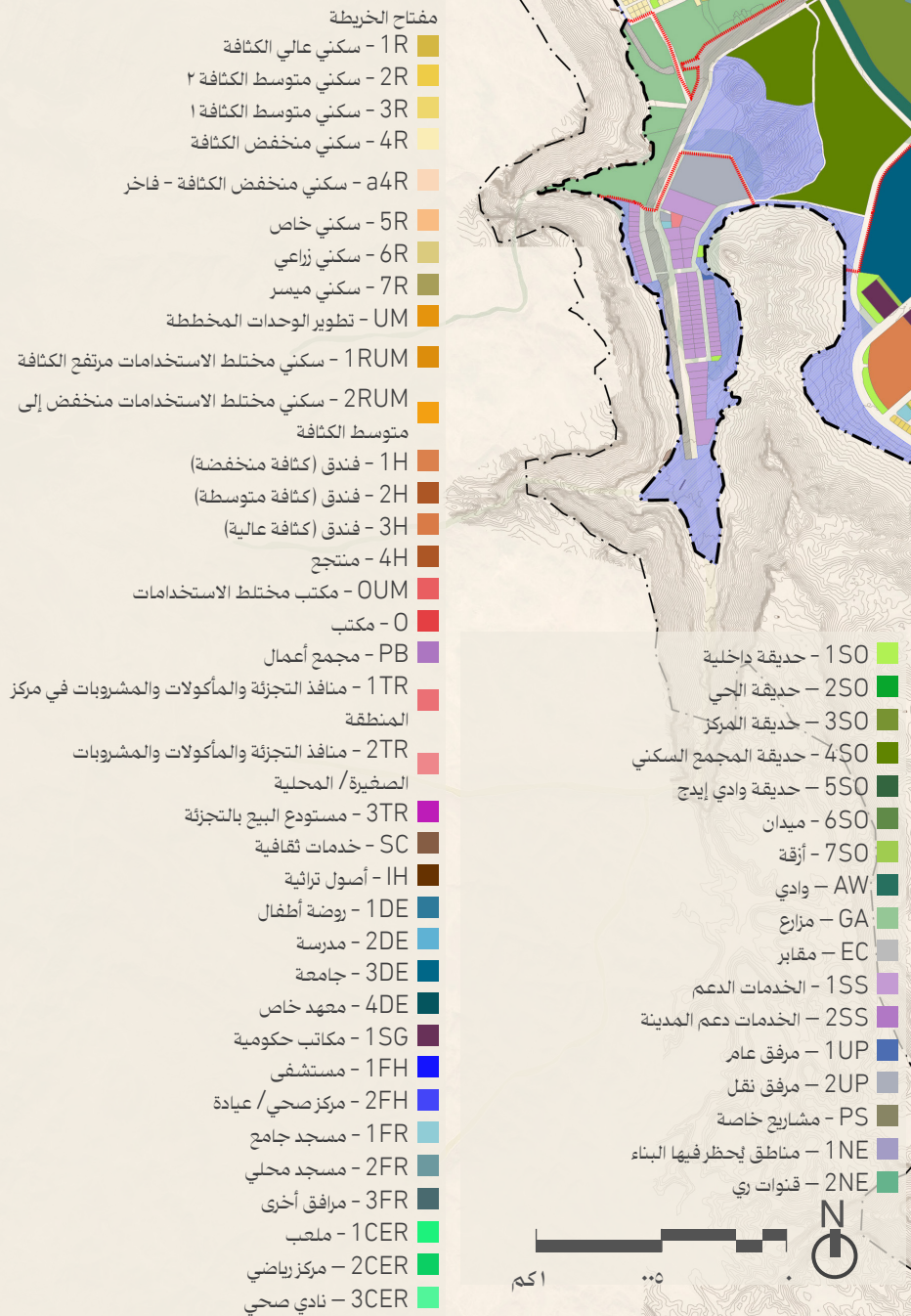
ويبين الشكل ٢ استخدامات الأراضي الموزعة في تلك المناطق. ويقدم هذا الكتيب الدليل التطبيقي لتصميم المرافق المجتمعية المقرر تطويرها في هذه المناطق، على النحو الموضح في الجدول أدناه.

الجدول ١: قائمة لتصنيفات استخدامات أراضي المرافق المجتمعية (الأحياء الأساسية)

| المستوى الأول من كود استخدامات الأراضي | المستوى الثاني من كود استخدامات الأراضي | المستوى الأول من استخدامات الأراضي | المستوى الثاني من استخدامات الأراضي |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| الخدمات الثقافية                       | CS                                      | خدمات ثقافية                       | خدمات ثقافية                        |
| مرافق حكومية                           | HI                                      | مرافق حكومية                       | أصول تراثية                         |
| المرافق التعليمية                      | GS1                                     | مرافق تعليمية                      | مكاتب حكومية                        |
| مرافق رعاية صحية                       | ED1                                     | مرافق تعليمية                      | روضة أطفال                          |
| مباني دينية                            | ED2                                     | مرافق تعليمية                      | مدرسة                               |
| مرافق ترفيهية                          | ED3                                     | مرافق تعليمية                      | جامعة                               |
|                                        | ED4                                     | مرافق تعليمية                      | معهد خاص                            |
|                                        | HF1                                     | مرافق رعاية صحية                   | مستشفى                              |
|                                        | HF2                                     | مرافق رعاية صحية                   | مركز صحي / عيادة                    |
|                                        | RF1                                     | مباني دينية                        | مسجد جامع                           |
|                                        | RF2                                     | مباني دينية                        | مسجد محلي                           |
|                                        | RF3                                     | مباني دينية                        | مرافق أخرى                          |
|                                        | REC1                                    | مرافق ترفيهية                      | ملعب                                |
|                                        | REC2                                    | مرافق ترفيهية                      | مركز رياضي                          |
|                                        | REC3                                    | مرافق ترفيهية                      | نادي صحي                            |





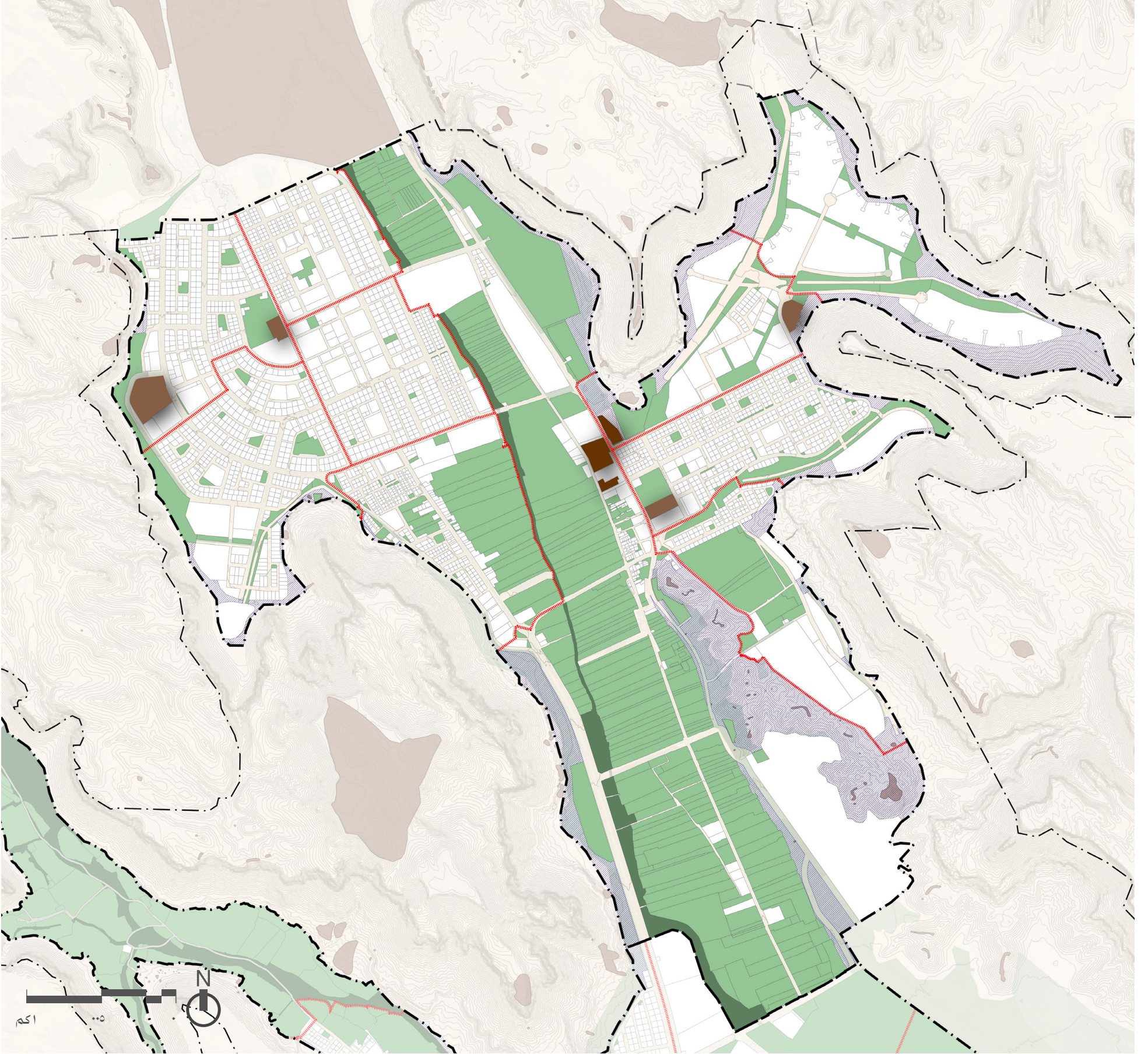


الشكل ٢: مخطط المستوى الثاني من استخدامات الأراضي في وسط وجنوب العلا (٤٢٠٢)



## ٣. إشتراطات تصميم الخدمات الثقافية

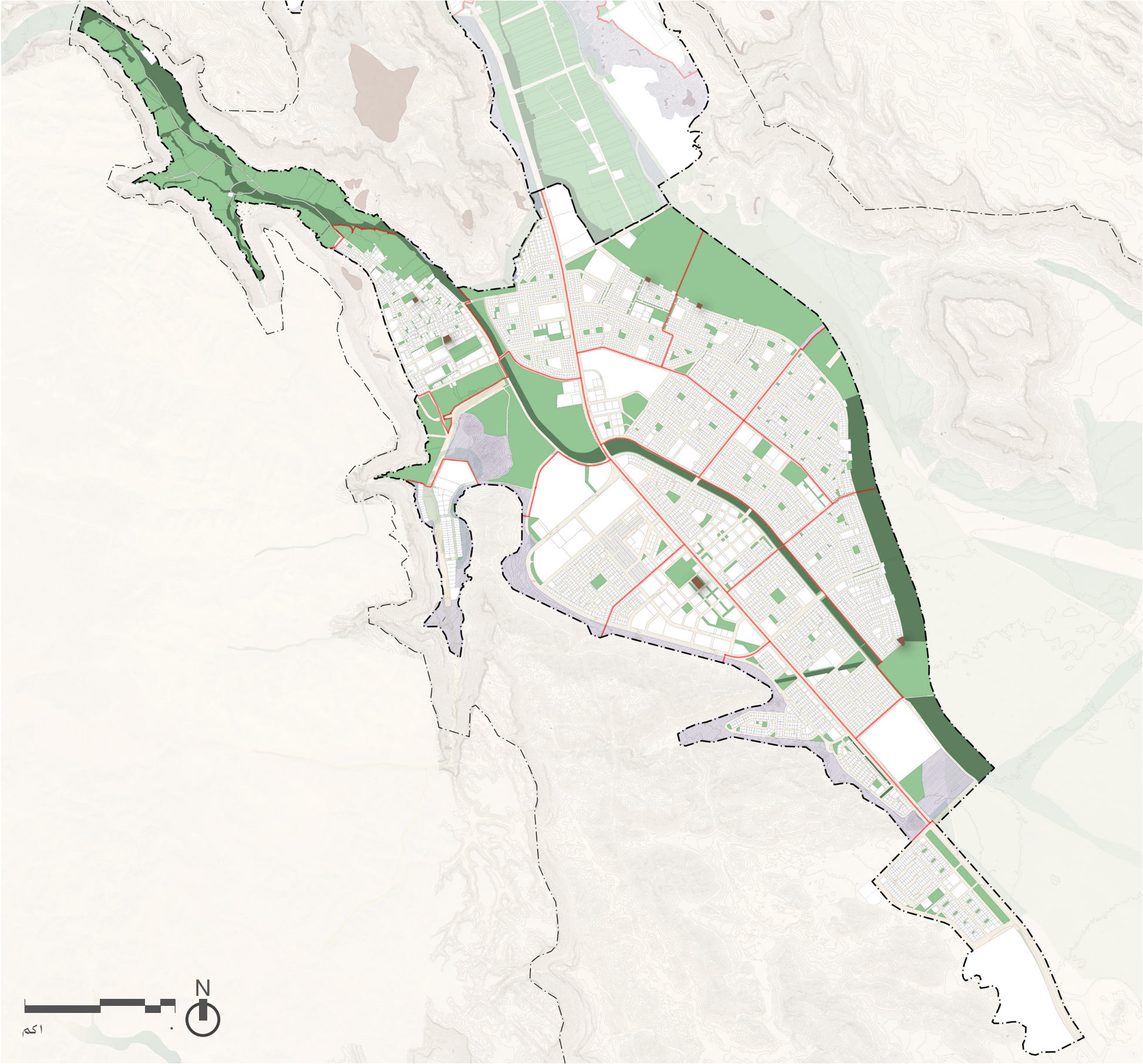
مخطط استخدامات أراضي الخدمات الثقافية في منطقة وسط العلا



مفتاح الخريطة  
SC - خدمات ثقافية  
IH - أصول تراثية  
AW - وادي  
مساحات مفتوحة ومزارع  
1NE - مناطق يحظر فيها البناء  
□ قطع أراضي



مخطط استخدامات أراضي الخدمات الثقافية في منطقة جنوب العلا



- مفتاح الخريطة
- SC - خدمات ثقافية
  - IH - أصول تراثية
  - AW - وادي
  - مساحات مفتوحة ومزارع
  - 1NE - مناطق يُحظر فيها البناء
  - قطع أراضي



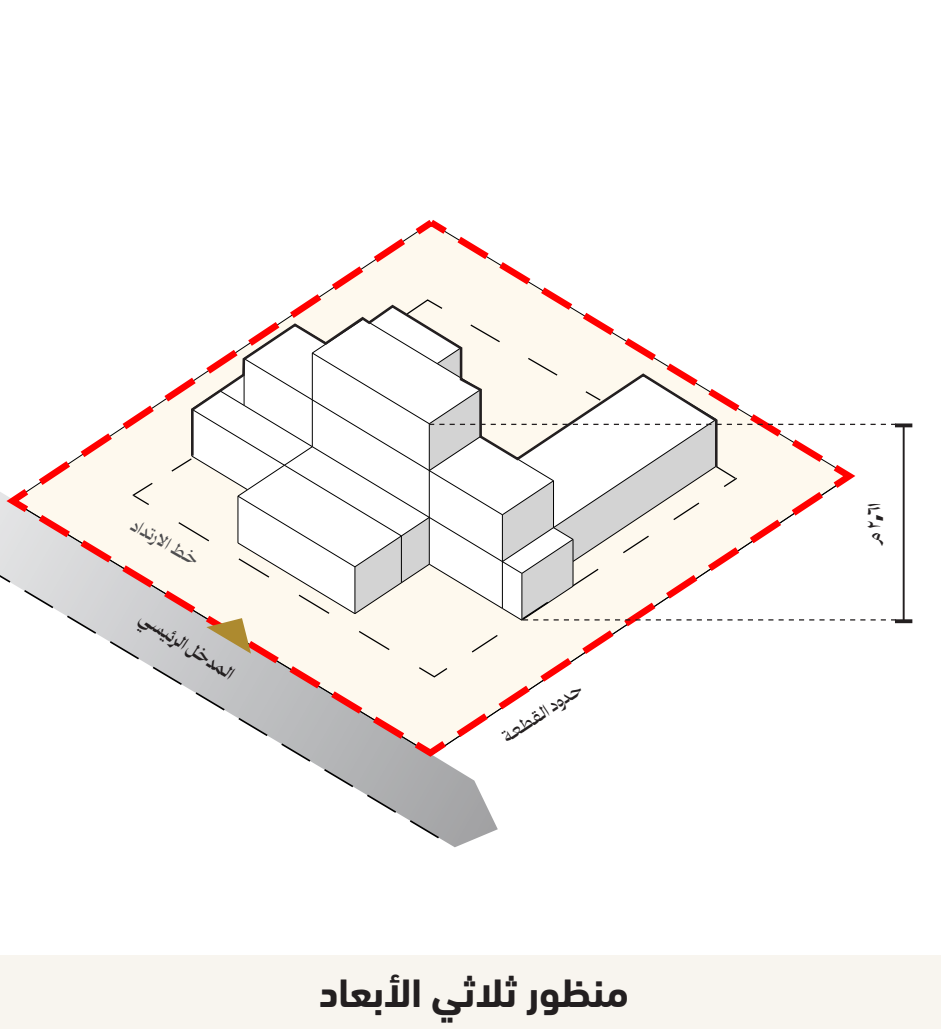
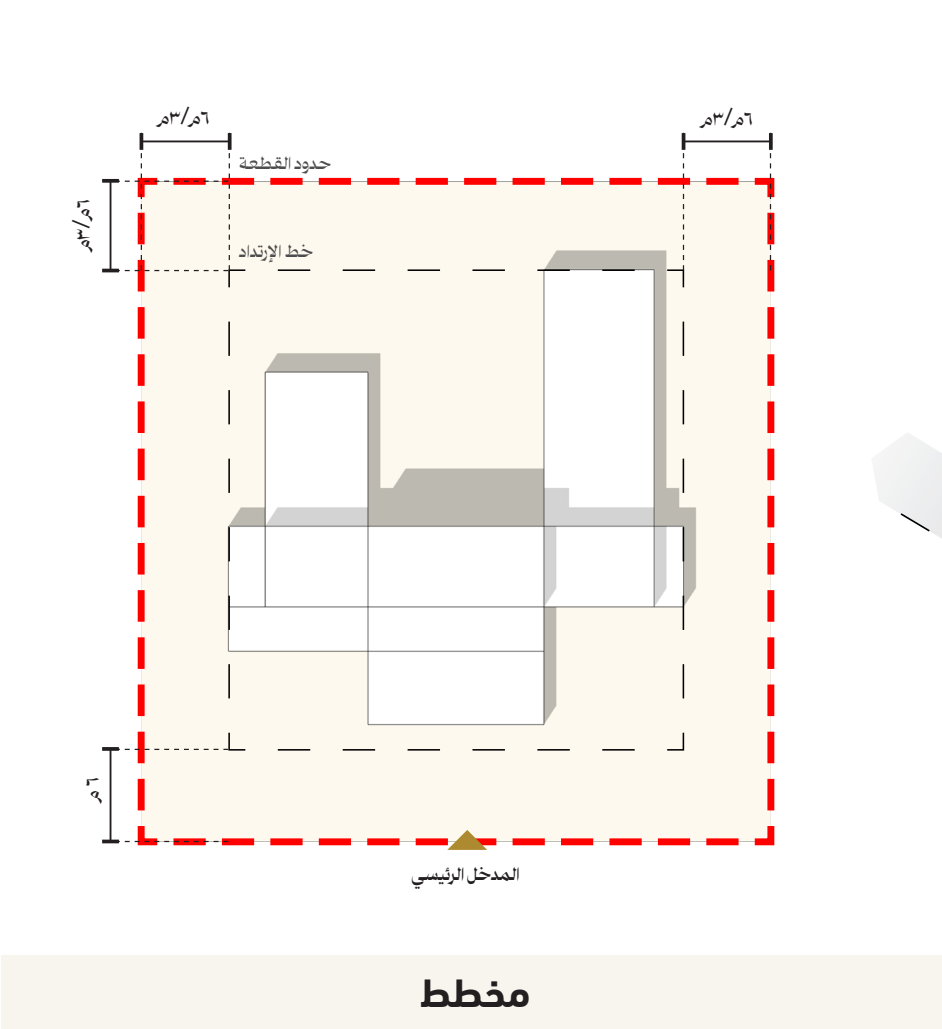
# إشتراطات تصميم الخدمات الثقافية

## الفئة (SCE): الخدمات الثقافية

|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| الوصف: الخدمات الثقافية (SCE) هي وظائف متخصصة للمدينة والمجتمع تشمل المتاحف والمراكز الثقافية والمكتبات والنوادي الاجتماعية وما إلى ذلك. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| لوائح التطوير                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| الاستخدامات                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| المستوى الأول من استخدامات الأراضي                                                                                                       | خدمات ثقافية                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| المستوى الثاني من استخدامات الأراضي                                                                                                      | خدمات ثقافية                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| الاستخدامات المصرح بها                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>متاحف</li><li>أندية اجتماعية</li><li>مكتبات</li><li>مراكز مجتمعية</li><li>مركز ثقافي / مجلس المدينة</li></ul>                                                                                                                                                        |  |
| الاستخدامات المحظورة                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>تركيبات البنية التحتية الرئيسية</li><li>الاستخدامات الصناعية العامة والاستخدامات الصناعية الخاصة</li><li>سكن العمال، الاستخدامات الدينية، موقف مركبات (سيارات/ شاحنات)</li><li>جميع أنواع الاستخدامات التجارية الأخرى</li></ul>                                      |  |
| الاستخدامات المشروطة                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>لا تتجاوز الاستخدامات التكميلية نسبة ٥٣٪ من إجمالي المساحة الطابقية وتخضع لموافقة الهيئة</li></ul>                                                                                                                                                                   |  |
| الاستخدامات المساعدة                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>محطة كهرباء فرعية</li><li>مكب نفايات</li><li>مكاتب إدارة وغرف اجتماعات</li><li>منطقة عرض</li></ul>                                                                                                                                                                   |  |
| متوسط حجم قطعة الأرض                                                                                                                     | ٨,٠٠٠ م <sup>٢</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| نسبة البناء                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض                                                                                                  | ٥٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية                                                                                                       | ١٥٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء                                                                                                           | ٠,٤                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| المبنى                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)                                                                                                   | ١٦,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة                                                                                                      | غير محدد                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| الارتفاع بين الطوابق                                                                                                                     | ٥ م                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| ارتداد المبنى (الحد الأدنى)                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| المبنى الرئيسي                                                                                                                           | الأمام - ٦ م؛ الجوانب - ٦/٣ م والخلف - ٦/٣ م                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| مناطق الخدمة والمعدات                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| أرصعة التحميل                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى.</li><li>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.</li></ul>                                       |  |
| منطقة التخزين الخارجية                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية</li></ul>                                                                                                                                                                                                                        |  |
| مساحات تخزين النفايات                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العُلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.</li></ul>                                                                                                                                             |  |
| المعدات الميكانيكية                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى.</li><li>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</li></ul> |  |



| لوائح التطوير         |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مواقف المركبات        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| معدلات مواقف المركبات | يخصص موقف واحد لكل ٢٥ م <sup>٢</sup> من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) |
| موقع مواقف المركبات   | يلزم توفير المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض                                                                                                                                                                                                        |
| الأسوار والحوائط      |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| الموقع                | لا يُوصى بها                                                                                                                                                                                                                                           |
| ارتفاع حائط السور     | ٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,٥ م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي)                                                                                                                                                                                                |



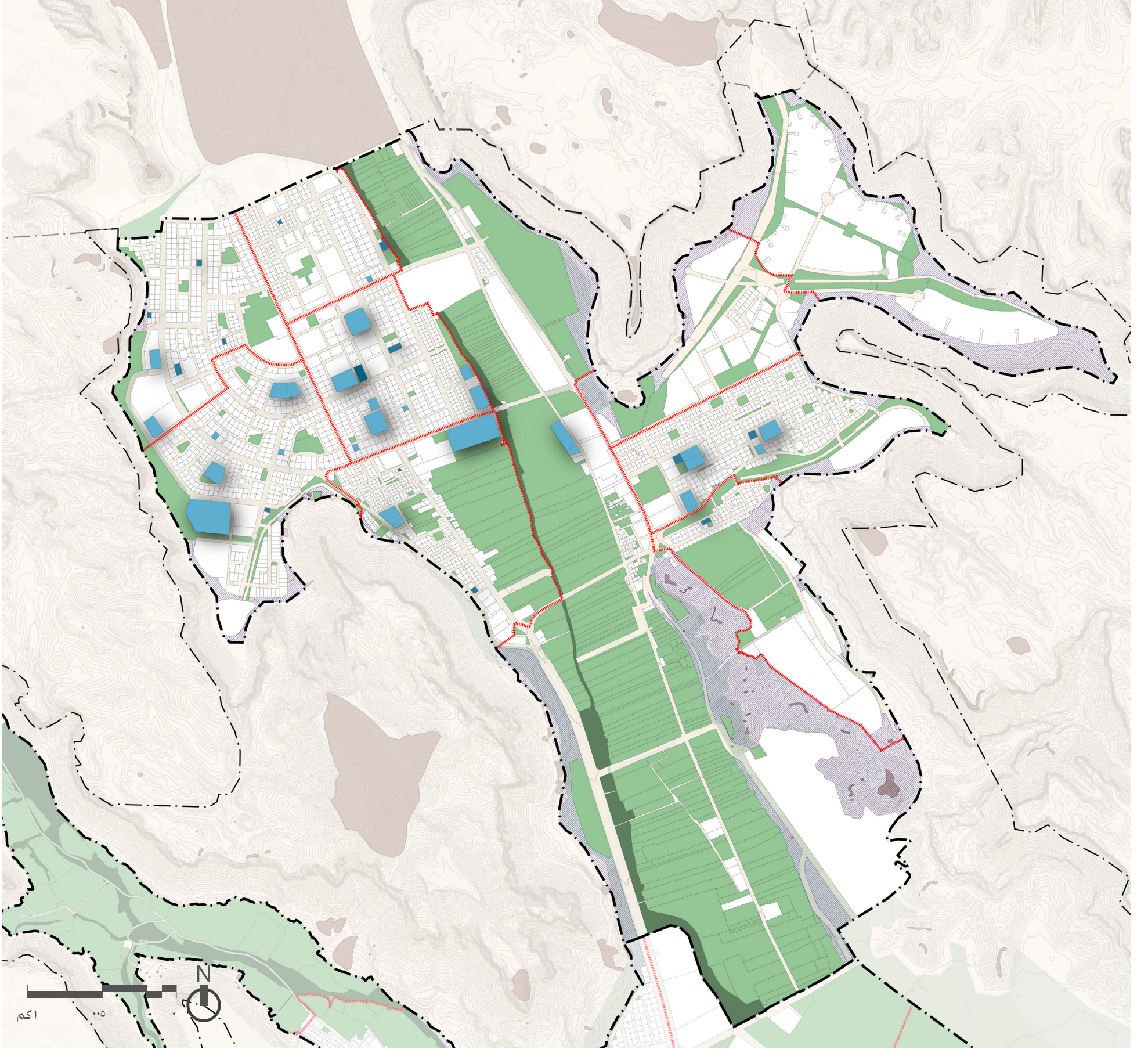
الشكل ٣: مخطط ومنظور قطع الخدمات الثقافية في منطقة جنوب العلا

**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 شريطة الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي أو التصنيفات المتفق عليها مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا.



## ٤. إشتراطات تصميم المرافق التعليمية

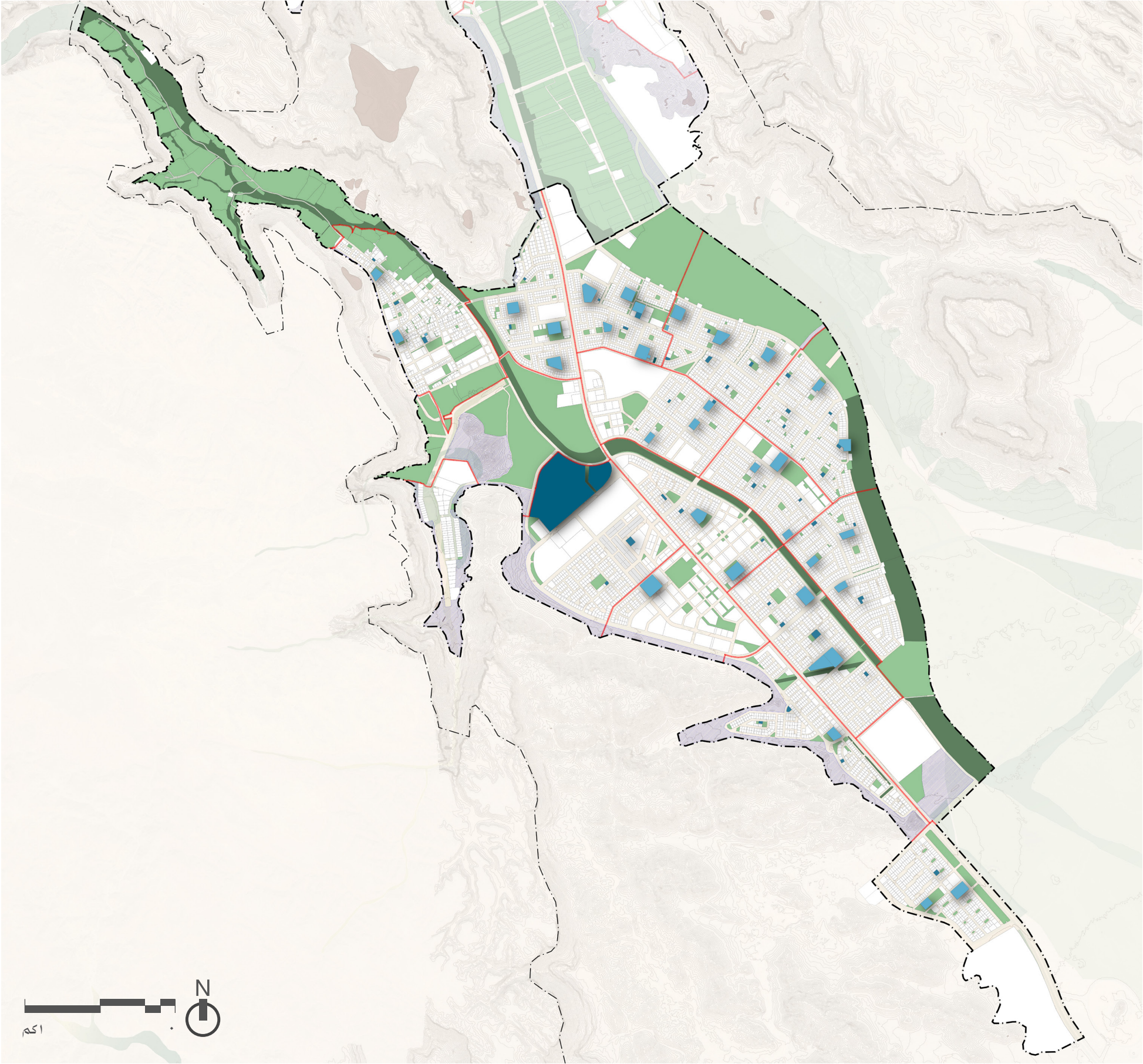
مخطط استخدامات أراضي الخدمات التعليمية في منطقة وسط العلا



- مفتاح الخريطة
- 1DE - روضة أطفال
  - 2DE - مدرسة
  - 3DE - جامعة
  - 4DE - معهد خاص
  - AW - وادي
  - ممساحات مفتوحة ومزارع
  - 1NE - مناطق يحظر فيها البناء
  - قطح أراضي



مخطط استخدامات أراضي الخدمات التعليمية في منطقة جنوب العلا



مفتاح الخريطة  
1DE - روضة أطفال  
2DE - مدرسة  
3DE - جامعة  
4DE - معهد خاص  
1NE - مناطق يحظر فيها البناء  
1DE - مساحات مفتوحة ومزارع  
AW - وادي  
قطع أراضي



# إشتراطات تصميم المرافق التعليمية

## الفئة (1 DE): روضة الأطفال

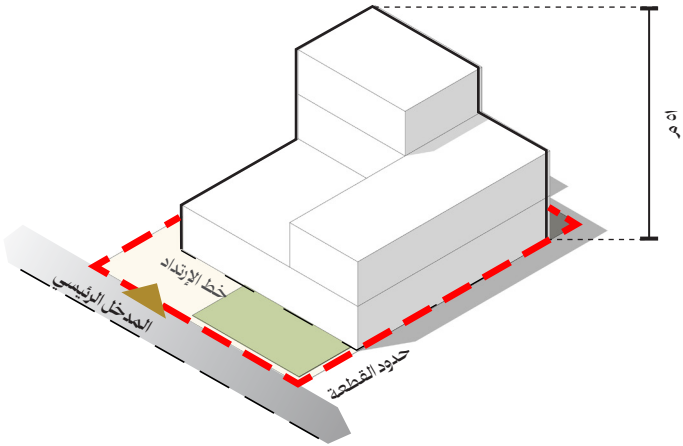
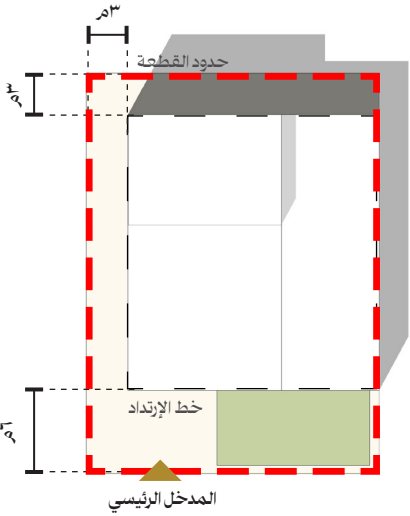
**الوصف:** يشمل استخدام الأراضي لرياض الأطفال (1DE) جميع دور الحضانة ومراكز التعلم المبكر المخطط لها بالقرب من الأنوية الحضرية.

| لوائح التطوير                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| الاستخدامات                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| المستوى الأول من استخدامات الأراضي      | مرافق تعليمية                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| المستوى الثاني من استخدامات الأراضي     | رياض أطفال                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| الاستخدامات المصرح بها                  | <ul style="list-style-type: none"><li>الاستخدامات التعليمية</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| الاستخدامات المحظورة                    | <ul style="list-style-type: none"><li>جميع الاستخدامات التجارية والسكنية والصناعية</li></ul>                                                                                                                                                                                                                    |  |
| الاستخدامات المشروطة                    | <ul style="list-style-type: none"><li>كافتيريا خاصة</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| الاستخدامات المساعدة                    | <ul style="list-style-type: none"><li>مقر الحرس</li><li>المباني الإدارية</li><li>متجر بيع الملابس المدرسية الموحدة/ مكتبة</li></ul>                                                                                                                                                                             |  |
| متوسط حجم قطعة الأرض                    | منازل شبه منفصلة: من ٦٠٠ إلى ١,٠٠٠ م <sup>٢</sup><br>منازل منفصلة: ١,٠٠٠ م <sup>٢</sup> فأكثر                                                                                                                                                                                                                   |  |
| نسبة البناء                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض | ٦٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية      | ٢٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| الحد الأقصى لمعامل سطح البناء           | ١,٠                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| المبنى                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)  | ١0 م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة     | غير محدد                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| الارتفاع بين الطوابق                    | ٤,0 م                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| ارتداد المبنى (الحد الأدنى)             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| المبنى الرئيسي (شبه منفصل)              | الأمام - ٦ م؛ الجوانب - ٣/٠ م؛ الخلف - ٣ م                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| المبنى الرئيسي (منفصل)                  | الأمام - ٦ م؛ الجوانب - ٦/٣ م؛ الخلف - ٦/٣ م                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| مناطق الخدمة والمعدات                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| أرصعة التحميل                           | <ul style="list-style-type: none"><li>تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى.</li><li>في حال كان الجزء الخلفي من المبنى موجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فتجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع.</li><li>لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية</li></ul> |  |
| منطقة التخزين الخارجية                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| مساحات تخزين النفايات                   | <ul style="list-style-type: none"><li>تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.</li></ul>                                                                                                                                                   |  |
| المعدات الميكانيكية                     | <ul style="list-style-type: none"><li>خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى.</li><li>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</li></ul>       |  |
| مواقف المركبات                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| معدلات مواقف المركبات                   | يخصص موقف واحد لكل ٣٠ تلميذ (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 المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض أو في الساحات العامة المخصصة لمواقف المركبات                                                                                                                                                                                                                    |  |



| لوائح التطوير     |                                                         |  |
|-------------------|---------------------------------------------------------|--|
| الأسوار والحوائط  |                                                         |  |
| الموقع            | على جميع محيط المبنى                                    |  |
| ارتفاع حائط السور | ٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,٥ م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي) |  |

منزل شبه منفصل: ٦٠٠ - ١,٠٠٠ م²

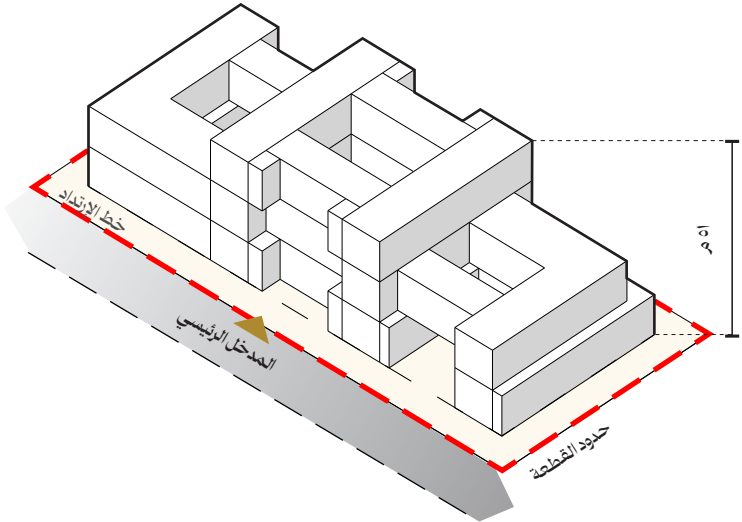
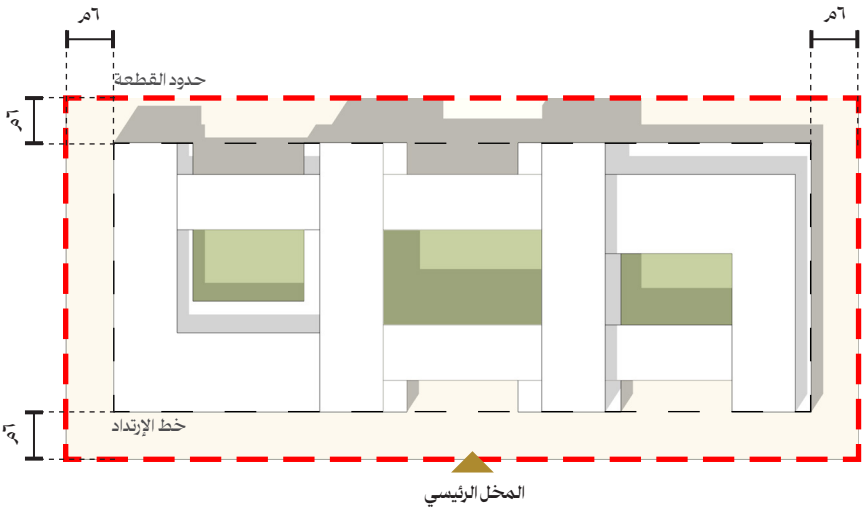


مخطط

منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ٤: مخطط ومنظور روضة الأطفال

منازل منفصلة: ١,٠٠٠ م² فأكثر



مخطط

منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ٥: مخطط ومنظور روضة الأطفال

**الملاحظات:** ١- يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات. ٢. استكشاف نماذج أنماط التجزئة، ويمكن استخدام تنويعات أخرى منها طالما أنها تلتزم بالمعايير المحددة لأنماط استخدام الأراضي أو الأنماط المتفق عليها مع وحدة تنسيق المناطق. ٣. يجب تقييم قطع الأراضي التي تقل مساحتها عن ٠٠٦ م² على أساس كل حالة على حدة فيما يتعلق بتجاوز مساحة الأرض والارتدادات الإنشائية.



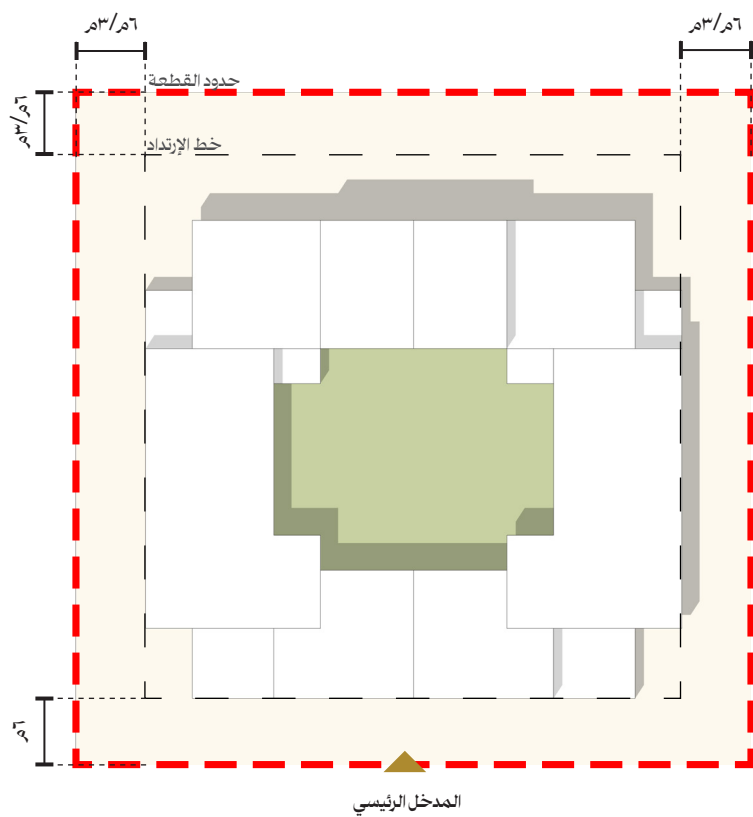
# إشتراطات تصميم المرافق التعليمية

## الفئة (2DE): المدرسة

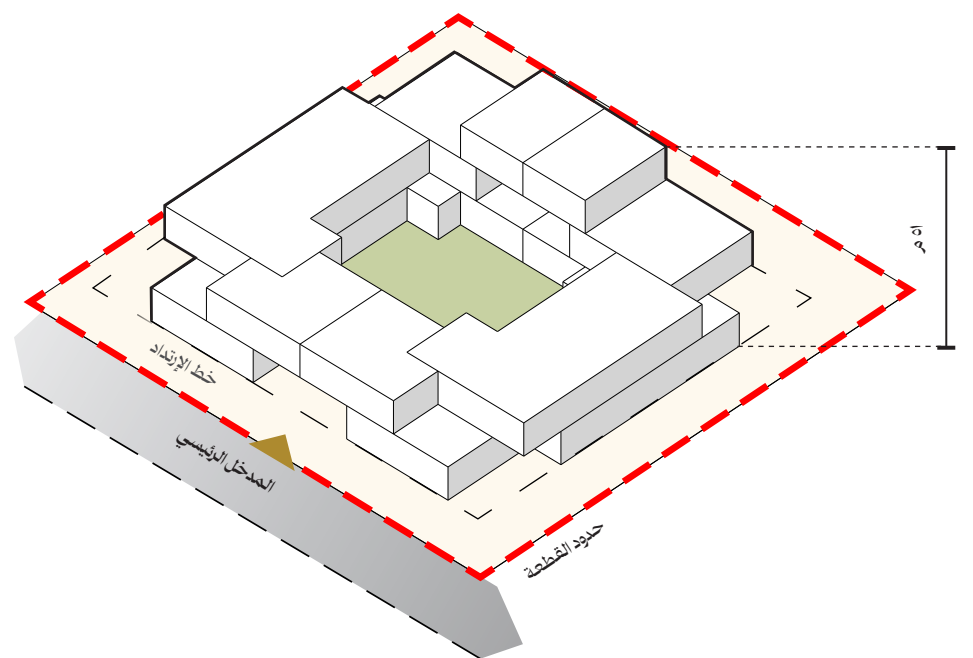
**الوصف:** يشمل تصنيف استخدام الأراضي للمدارس (2DE) جميع أنواع المدارس ويقدم إرشادات عامة حول تصميمها. أما فيما يتعلق بالخصائص المعمارية، فيتم اعتماد الإرشادات الواردة في الفصل ٧.

| لوائح التطوير                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الاستخدامات                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| المستوى الأول من استخدامات الأراضي      | مرافق تعليمية                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| المستوى الثاني من استخدامات الأراضي     | مدرسة                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| الاستخدامات المصرح بها                  | الاستخدامات التعليمية                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| الاستخدامات المحظورة                    | جميع الاستخدامات التجارية والسكنية والصناعية                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| الاستخدامات المشروطة                    | كافتيريا خاصة                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| الاستخدامات المساعدة                    | مقر الحرس<br>المباني الإدارية<br>متجر بيع الملابس المدرسية الموحدة/ مكتبة                                                                                                                                                                                                                                       |
| متوسط حجم قطعة الأرض                    | ٨0٠ م <sup>٢</sup> فأكثر                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| نسبة البناء                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض | ٦٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية      | ٢٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| الحد الأقصى لمعامل سطح البناء           | ٠,٨                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| المبنى                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)  | ١0 م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق                                                                                                                                                                                                                                                        |
| الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة     | غير محدد                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| الارتفاع بين الطوابق                    | ٤,0 م                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ارتداد المبنى ( الحد الأدنى)            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| المبنى الرئيسي                          | الأمام - ٦ م؛ الجوانب ٦/٣ م والخلف - ٦/٣ م                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| مناطق الخدمة والمعدات                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| أرصعة التحميل                           | <ul style="list-style-type: none"><li>تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى.</li><li>في حال كان الجزء الخلفي من المبنى موجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فتجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع.</li><li>لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية</li></ul> |
| منطقة التخزين الخارجية                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| مساحات تخزين النفايات                   | <ul style="list-style-type: none"><li>تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.</li></ul>                                                                                                                                                   |
| المعدات الميكانيكية                     | <ul style="list-style-type: none"><li>خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى.</li><li>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</li></ul>       |
| مواقف المركبات                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| معدلات مواقف المركبات                   | يخصص موقف واحد لكل ٦ تلاميذ (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 المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض أو في الساحات العامة المخصصة لمواقف المركبات                                                                                                                                                                                                                    |
| الأسوار والحواظ                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| الموقع                                  | على جميع محيط المبنى                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ارتفاع حائط السور                       | ٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,0 م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي)                                                                                                                                                                                                                                                         |





مخطط



منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ٦: مخطط ومنظور نموذج المدرسة في منطقة العلا

**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 لأنماط التجزئة، مع إمكانية استخدام تنويعات أخرى منها شريطة الالتزام بالمعايير المحددة لأنماط استخدام الأراضي أو الأنماط المتفق عليها مع وحدة تنسيق استخدام الأراضي.  
٣. يجب تقييم قطع الأراضي التي تقل مساحتها عن ٠.٥٨ م<sup>٢</sup> على أساس كل حالة على حدة فيما يتعلق بتجاوز مساحة الأرض والارتدادات الإنشائية.



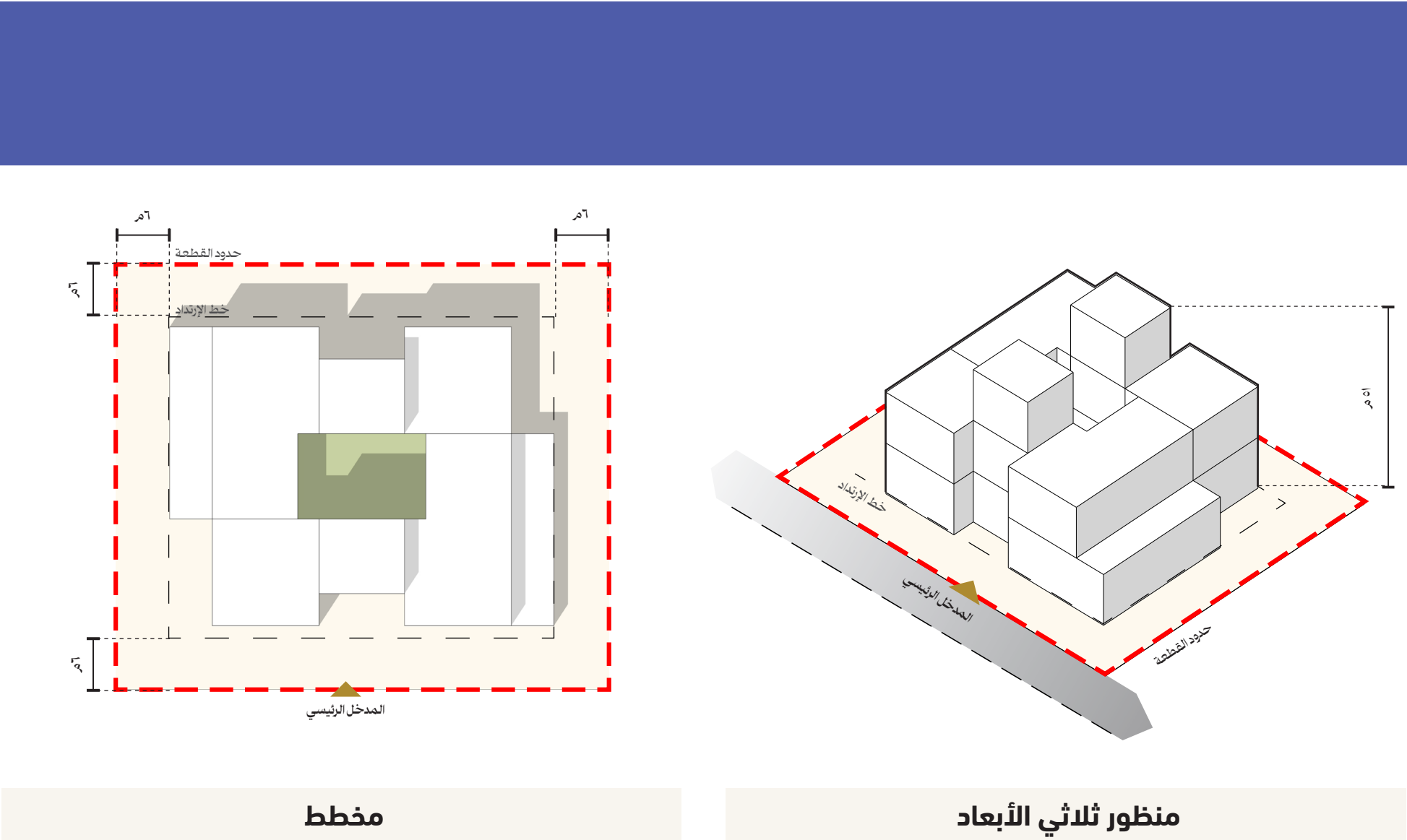
# إشتراطات تصميم المرافق التعليمية

## الفئتان (3DE) و(4DE): الجامعات والمعاهد الخاصة

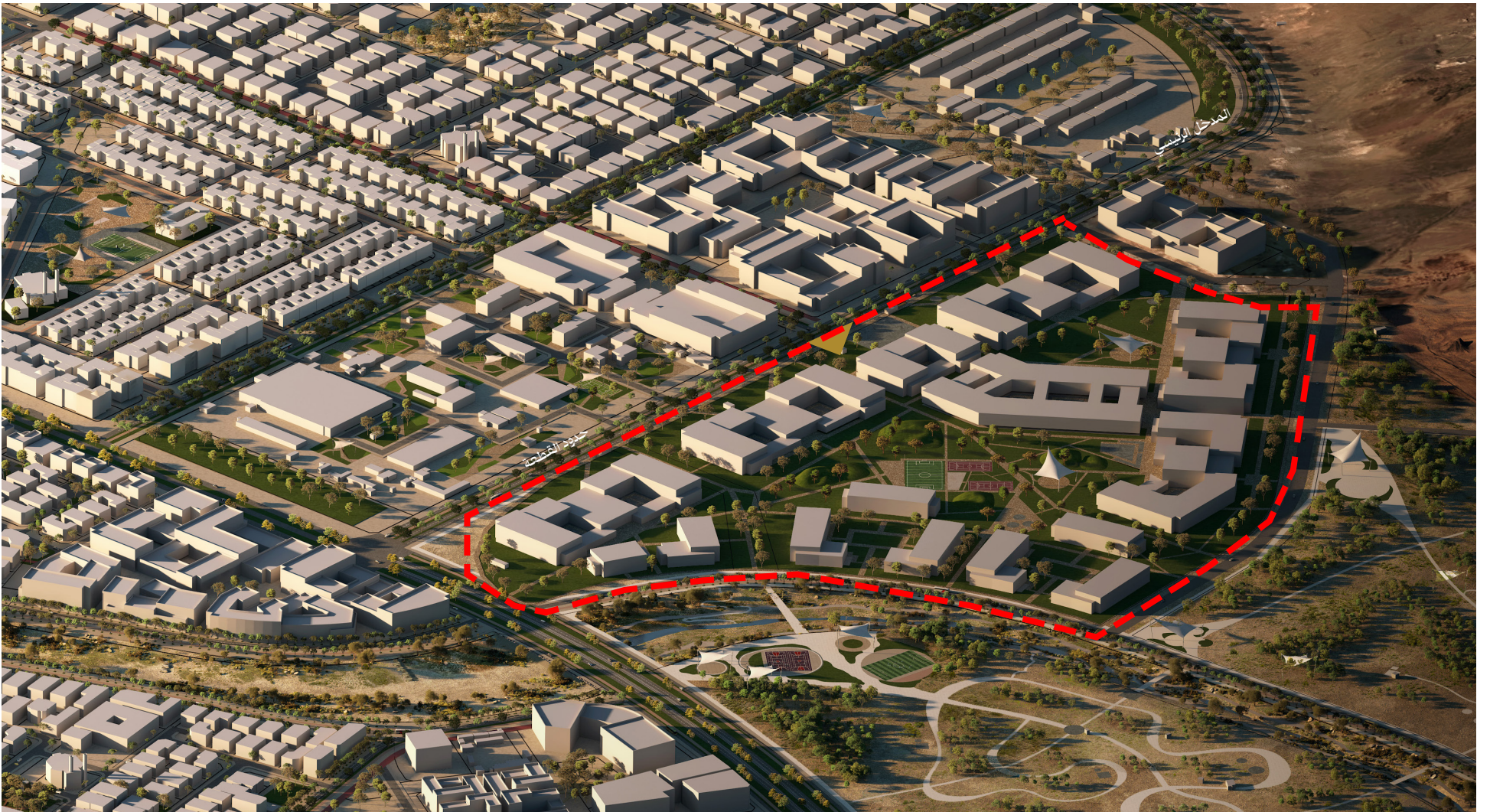
**الوصف:** من المخطط إنشاء جامعة ومعهد متخصص (3DE) و (4DE) في منطقة العلا الجنوبية بالقرب من منطقة ABRE. يجب أن تخضع التصميم المعمارية لهذا المشروع الهام في المدينة لعملية مراجعة من قبل لجنة التصميم، وأن تلتزم بالمعايير المعمارية الواردة في الفصل السابع.

| لوائح التطوير                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الاستخدامات                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| المستوى الأول من استخدامات الأراضي      | مرافق تعليمية                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| المستوى الثاني من استخدامات الأراضي     | جامعة                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| الاستخدامات المصرح بها                  | الاستخدامات التعليمية                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| الاستخدامات المحظورة                    | جميع الاستخدامات التجارية والسكنية والصناعية                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| الاستخدامات المشروطة                    | كافتيريا خاصة، وسكن الموظفين، وسكن الطلاب                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| الاستخدامات المساعدة                    | مقر الحرس<br>المباني الإدارية<br>متجر بيع الملابس المدرسية الموحدة/ مكتبة                                                                                                                                                                                                                                        |
| متوسط حجم قطعة الأرض                    | ٣,٠٠٠ م <sup>٢</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| نسبة البناء                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض | ٦٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية      | ٢٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء          | ٠,٨                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| المبنى                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)  | ١0 م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق                                                                                                                                                                                                                                                         |
| الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة     | غير محدد                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| الارتفاع بين الطوابق                    | ٤,0 م                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ارتداد المبنى (الحد الأدنى)             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| المبنى الرئيسي                          | الأمام - ٦ م، والجانب ٦ م والخلف ٦ م                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| مناطق الخدمة والمعدات                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| أرصعة التحميل                           | <ul style="list-style-type: none"><li>تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى.</li><li>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.</li><li>لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية</li></ul> |
| منطقة التخزين الخارجية                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| مساحات تخزين النفايات                   | <ul style="list-style-type: none"><li>تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.</li></ul>                                                                                                                                                    |
| المعدات الميكانيكية                     | <ul style="list-style-type: none"><li>خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى</li><li>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</li></ul>         |
| مواقف المركبات                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| معدلات مواقف المركبات                   | يخصص موقف واحد لكل ٦ تلاميذ (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 المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض أو في الساحات العامة المخصصة لمواقف المركبات                                                                                                                                                                                                                     |
| الأسوار والحوائط                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| الموقع                                  | على جميع محيط المبنى                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ارتفاع حائط السور                       | ٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,0 م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي)                                                                                                                                                                                                                                                          |





الشكل ٧: مخطط ومنظور المعهد الخاص



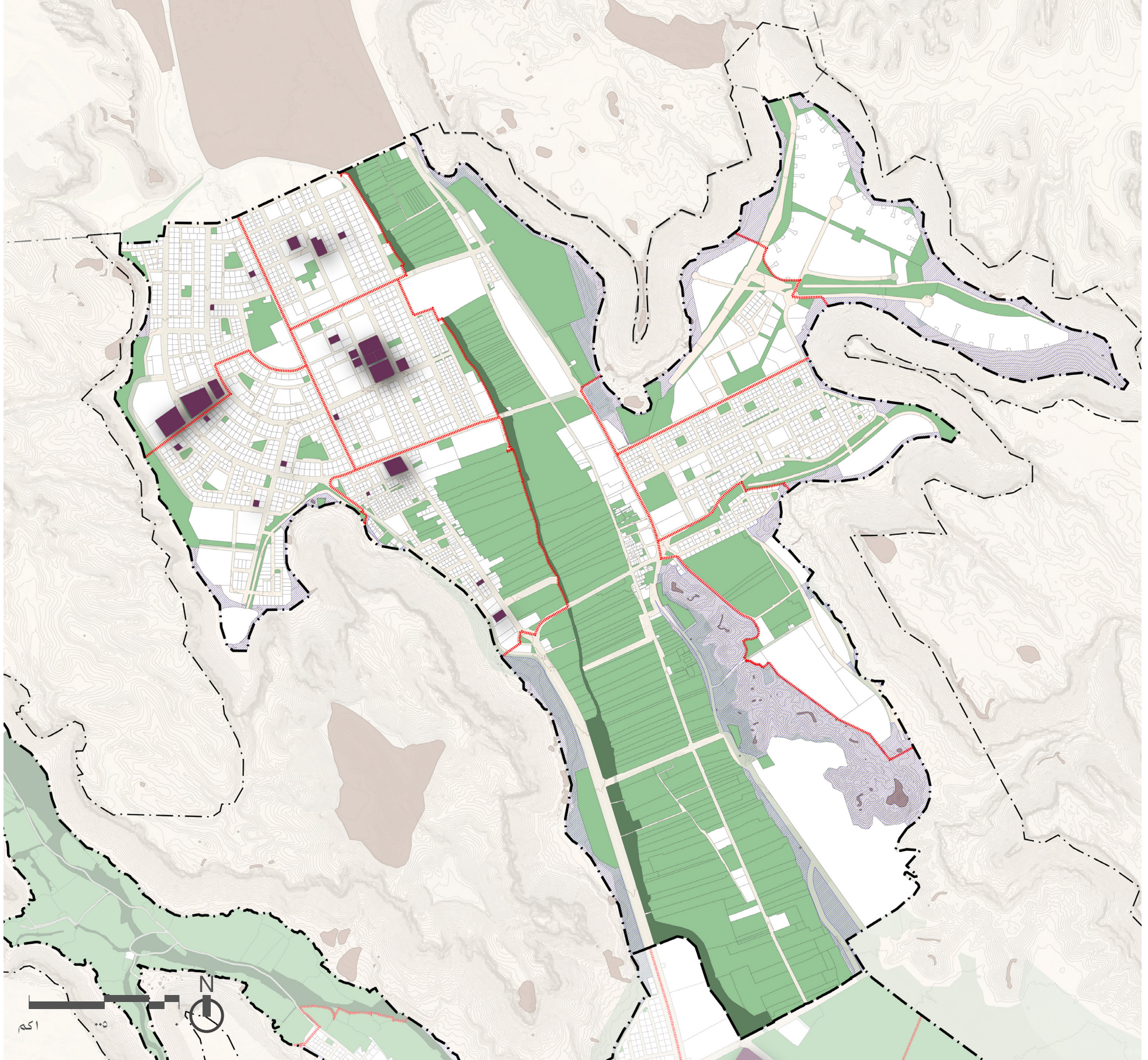
الشكل ٨: منظر جامعة العلا

**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 شريطة الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي أو التصنيفات المتفق عليها مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا.



## ٥. إشتراطات تصميم المرافق الحكومية

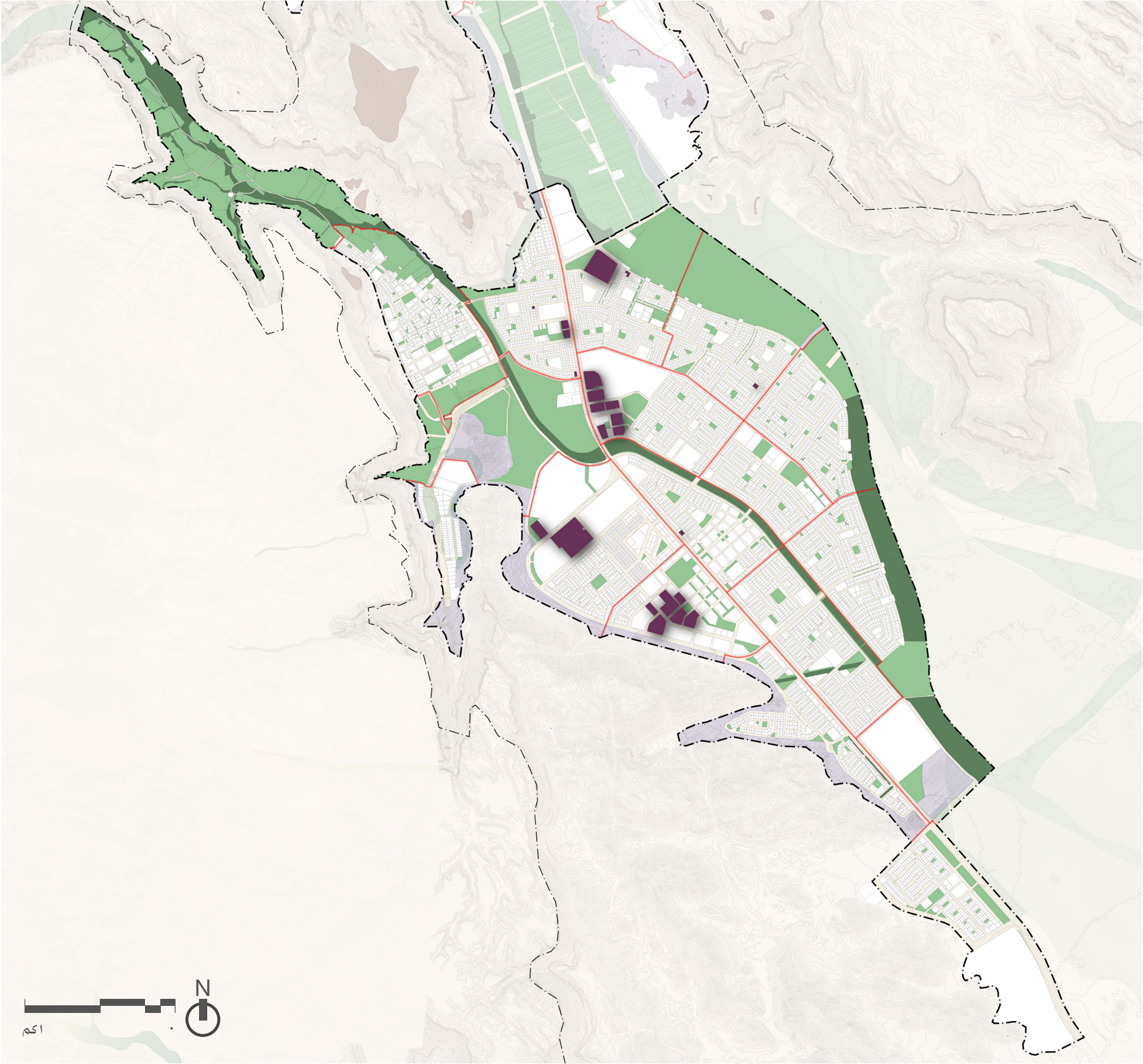
مخطط استخدامات أراضي المرافق الحكومية في منطقة وسط العلا



مفتاح الخريطة  
 1SG - مكاتب حكومية  
 AW - وادي  
 مساحات مفتوحة ومزارع  
 1NE - مناطق يحظر فيها البناء  
 قطع أراضي



مخطط استخدامات أراضي المرافق الحكومية في منطقة جنوب العلا





# إشتراطات تصميم المرافق الحكومية

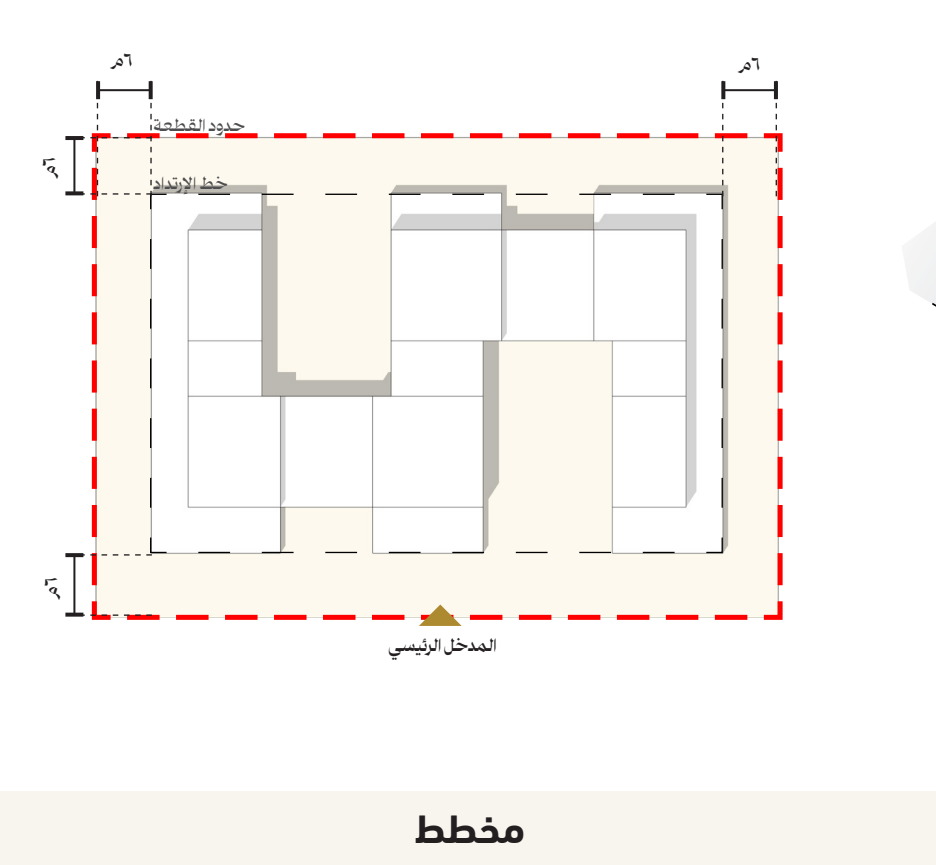
## الفئة (SG): مكاتب حكومية

**الوصف:** يشير استخدام أراضي الخدمات الحكومية (SG) إلى جميع قطع الأراضي المملوكة للحكومة والمخصصة للمكاتب الحكومية. وقد تم تخصيص عدد من قطع أراضي المكاتب الحكومية كجزء من موجز التصميم لإدراجها ضمن منطقة ABRE. بالإضافة إلى هذه الاستخدامات، يشمل استخدام أراضي الخدمات الحكومية أيضا استخدامات داعمة للمدينة مثل الدفاع المدني، ومركز الشرطة، والقوات الخاصة، ووحدة إدارة المرور، ومكتب البريد.

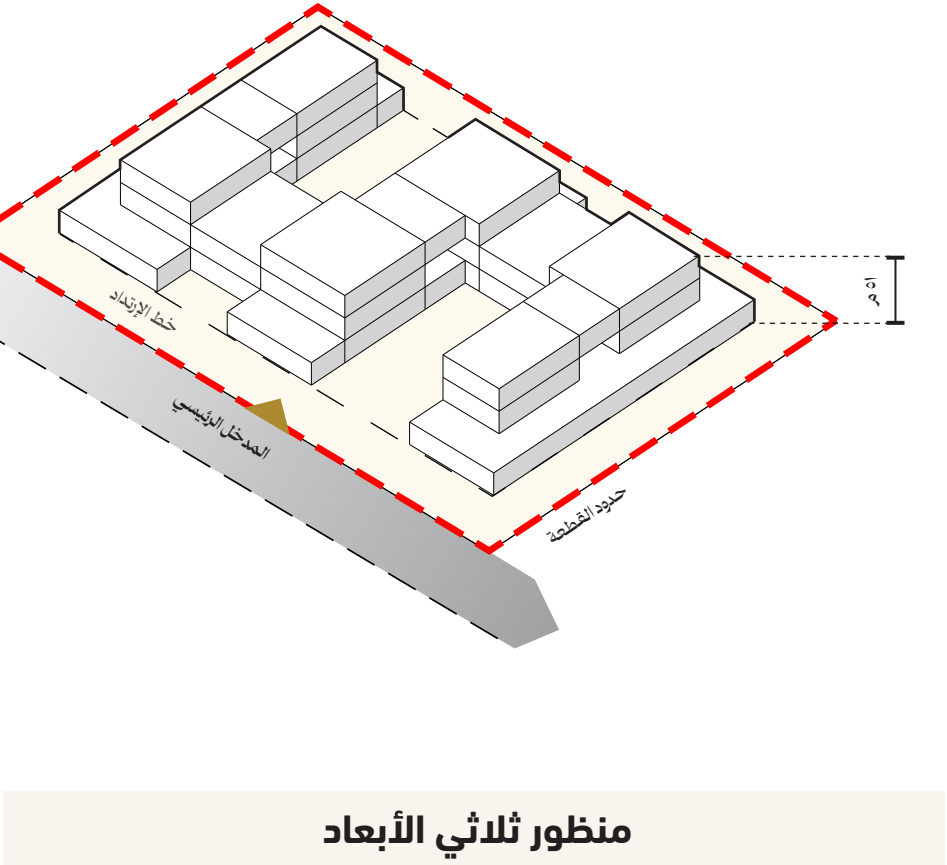
| لوائح التطوير                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الاستخدامات                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| المستوى الأول من استخدامات الأراضي      | الخدمات التجارية - مكتب                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| المستوى الثاني من استخدامات الأراضي     | مكتب حكومي                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| الاستخدامات المصرح بها                  | <div><div><div>مكاتب حكومية</div><div>خدمات مدنية</div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                   |
| الاستخدامات المحظورة                    | <div><div><div>الاستخدامات الصناعية</div><div>البنية التحتية الرئيسية</div></div></div>                                                                                                                                                                                                               |
| الاستخدامات المشروطة                    | <div><div><div>منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً</div><div>المرافق العامة</div></div></div>                                                                                                                                                                                      |
| الاستخدامات المساعدة                    | <div><div><div>مرآب انتظار السيارات</div><div>مقر الحرس</div><div>مخازن</div></div></div>                                                                                                                                                                                                             |
| متوسط حجم قطعة الأرض                    | ٤,٠٠٠ م <sup>٢</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| نسبة البناء                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض | ٦٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية      | ٢٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ارتداد المبنى (الحد الأدنى)             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| المبنى الرئيسي                          | الأمام - ٦ م، والجانب ٦ م والخلف ٦ م                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| مناطق الخدمة والمعدات                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| أرصعة التحميل                           | <div><div><div>تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى.</div><div>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.</div><div>لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية</div></div></div> |
| منطقة التخزين الخارجية                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| مساحات تخزين النفايات                   | <div><div><div>تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العُلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.</div></div></div>                                                                                                                                                       |
| المعدات الميكانيكية                     | <div><div><div>خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى.</div><div>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</div></div></div>         |



| لوائح التطوير         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مواقف المركبات        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| معدلات مواقف المركبات | يخصص موقف واحد لكل ٢0 م <sup>٢</sup> من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا). 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                | لا يُوصى بها (تُنفذ لبعض المكاتب فقط حسب اشتراطات الجهة المعنية)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ارتفاع حائط السور     | ٢ م على جميع محيط المبنى                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



مخطط



منظور ثلاثي الأبعاد

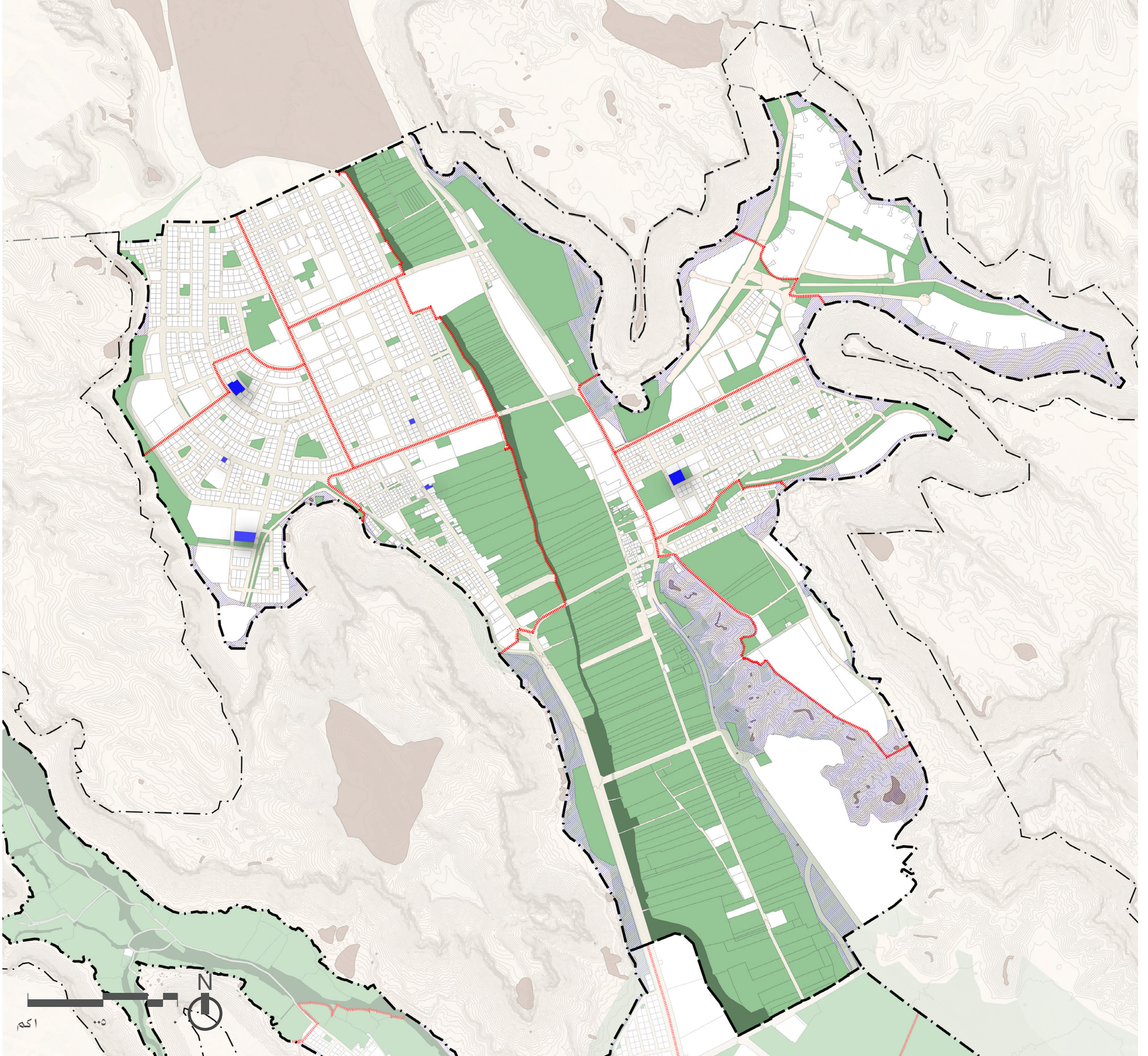
الشكل ٩: مخطط ومنظور (بحجم متوسط) للخدمات المساندة في منطقة جنوب العلا

- الملاحظات: ١- يرجى ملاحظة أن هذه الموجهات مستخلصة من وثيقة الموجهات التصميمية للمخطط الرئيسي للتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا.
- ٢- يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.



## ٦. إشتراطات تصميم مرافق الرعاية الصحية

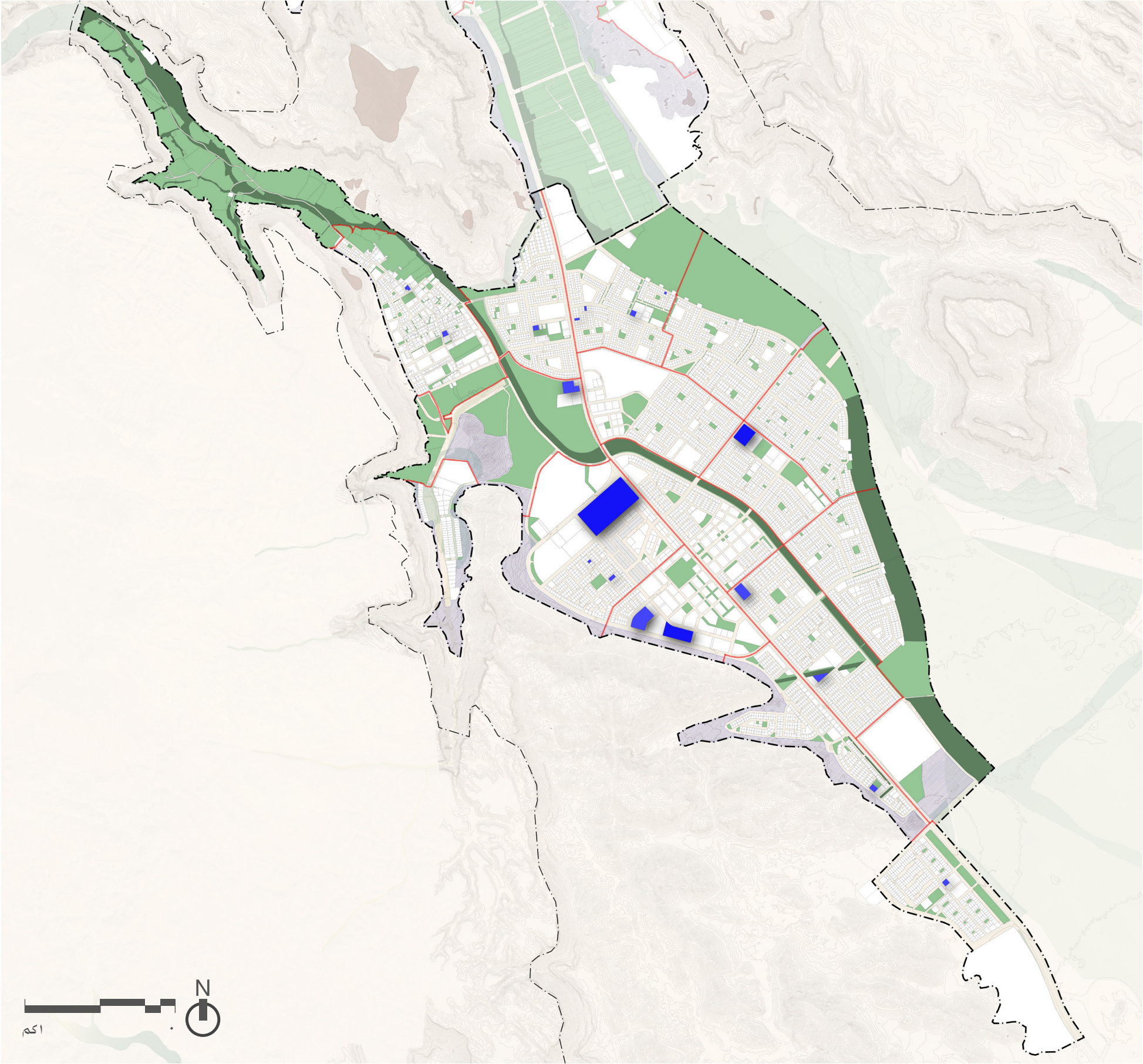
مخطط استخدامات أراضي مرافق الرعاية الصحية في منطقة وسط العلا



مفتاح الخريطة  
 1FH - مستشفى  
 2FH - مركز صحي / عيادة  
 AW - وادي  
 مساحات مفتوحة ومزارع  
 1NE - مناطق يحظر فيها البناء  
 قطع أراضي



مخطط استخدامات أراضي مرافق الرعاية الصحية في منطقة جنوب العلا



- مفتاح الخريطة
- 1FH - مستشفى
  - 2FH - مركز صحي / عيادة
  - AW - وادي
  - مساحات مفتوحة ومزارع
  - 1NE - مناطق يحظر فيها البناء
  - قطع أراضي



# إشتراطات تصميم مرافق الرعاية الصحية

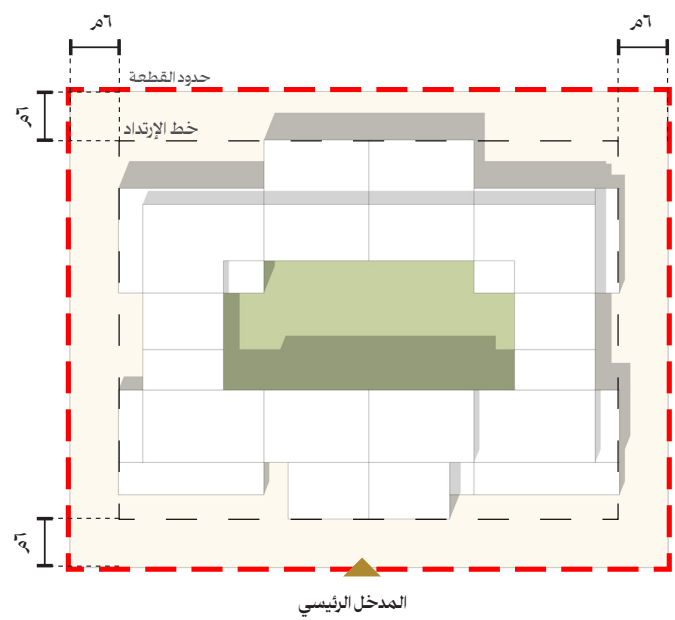
## الفئة (1FH): المستشفيات

**الوصف:** تُعدّ المستشفيات (1FH) استخدامات مدنية للأراضي مخصصة للخدمات الصحية. ونظرًا لأهميتها كموارد حضرية هامة، ينبغي مراجعة تصميم مبانيها من قبل لجنة مختصة. ويُقدّم الجدول أدناه إرشادات عامة فقط بشأن هذا التطوير.

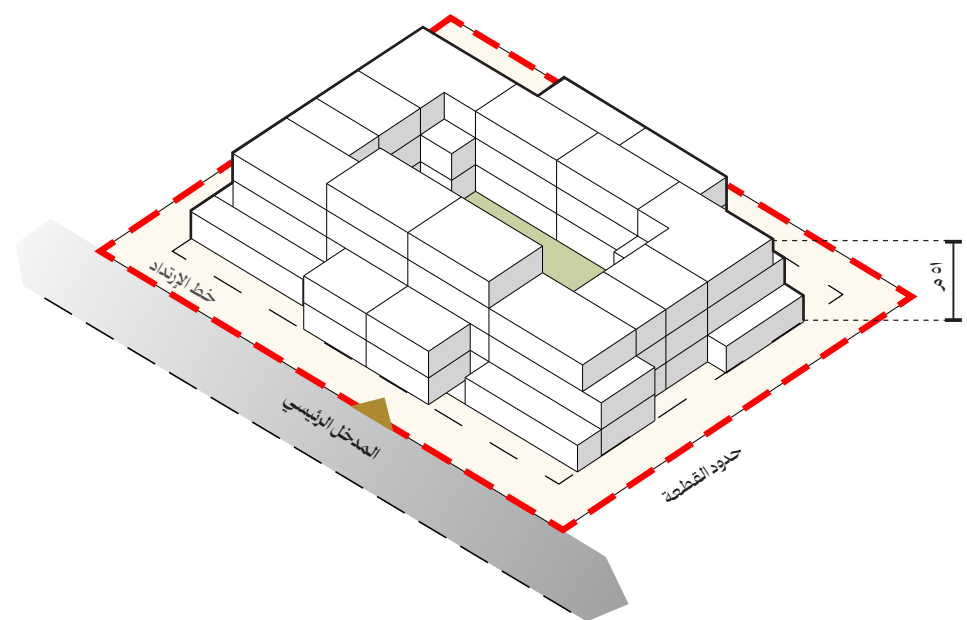
| لوائح التطوير                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| الاستخدامات                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| المستوى الأول من استخدامات الأراضي      | مرافق رعاية صحية                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | المستشفيات |
| المستوى الثاني من استخدامات الأراضي     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| الاستخدامات المصرح بها                  | <ul style="list-style-type: none"><li>استخدامات الرعاية الصحية</li><li>سكن الموظفين</li></ul>                                                                                                                                                                                                                    |            |
| الاستخدامات المحظورة                    | <ul style="list-style-type: none"><li>الاستخدامات الصناعية</li><li>البنية التحتية الرئيسية</li></ul>                                                                                                                                                                                                             |            |
| الاستخدامات المشروطة                    | <ul style="list-style-type: none"><li>منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٥٠ مقعداً</li><li>المرافق العامة</li></ul>                                                                                                                                                                                    |            |
| الاستخدامات المساعدة                    | <ul style="list-style-type: none"><li>مرآب انتظار السيارات</li><li>مقر الحرس</li><li>مخازن</li></ul>                                                                                                                                                                                                             |            |
| متوسط حجم قطعة الأرض                    | غير محدد                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |
| نسبة البناء                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض | ٧٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |
| الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية      | ١٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| الطابق السفلي                           | ٢                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |
| الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة     | ٤ م                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |
| الارتفاع بين الطوابق                    | ٤,٥ م                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |
| ارتداد المبنى (الحد الأدنى)             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| المبنى الرئيسي                          | الأمامي - ٦ م، والجانب ٦ م والخلف ٦ م                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |
| مناطق الخدمة والمعدات                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| أرصعة التحميل                           | <ul style="list-style-type: none"><li>تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى.</li><li>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.</li><li>لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية</li></ul> |            |
| منطقة التخزين الخارجية                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| مساحات تخزين النفايات                   | <ul style="list-style-type: none"><li>تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العُلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.</li></ul>                                                                                                                                                   |            |
| المعدات الميكانيكية                     | <ul style="list-style-type: none"><li>خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى.</li><li>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</li></ul>       |            |



| لوائح التطوير                                                                                                                                                                                                                                           |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| مواقف المركبات                                                                                                                                                                                                                                          | معدلات مواقف المركبات |
| يخصص موقف واحد لكل ١0٠ م <sup>٢</sup> من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) | موقع مواقف المركبات   |
| الأسوار والحوائط                                                                                                                                                                                                                                        | الموقع                |
| ٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,٥ م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي)                                                                                                                                                                                                 | ارتفاع حائط السور     |
| مشروط للمستشفيات وغير مصرح به للعيادات                                                                                                                                                                                                                  |                       |



مخطط



منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ١٠: مخطط ومنظور مرافق الرعاية الصحية في العلا



الشكل ١١: منظر جوي للمستشفى في جنوب العلا

- الملاحظات:** ١- يرجى ملاحظة أن هذه الموجهات مستخلصة من وثيقة الموجهات التصميمية للمخطط الرئيسي للتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا.
- ٢- يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.



# إشتراطات تصميم مرافق الرعاية الصحية

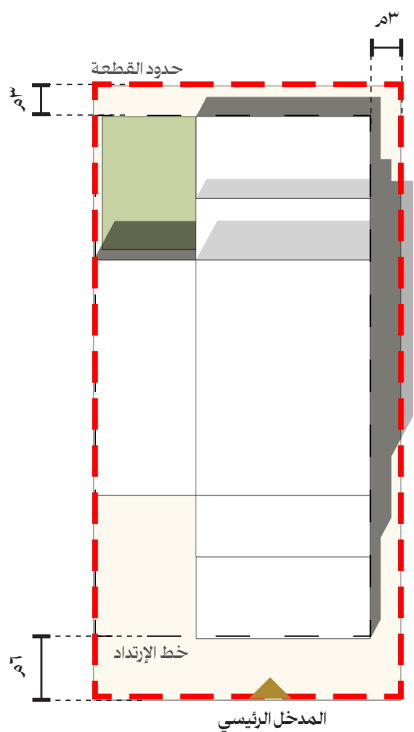
## الفئة (2FH): مراكز الرعاية الصحية

**الوصف:** مراكز الرعاية الصحية (2FH) هي استخدامات للأراضي المدنية مخصصة للخدمات الصحية. ونظرًا لأهميتها كموارد حضرية هامة، ينبغي مراجعة تصميم مبانيها من قبل لجنة مختصة. الجدول أدناه يقدم إرشادات عامة فقط حول هذا النوع من التطوير.

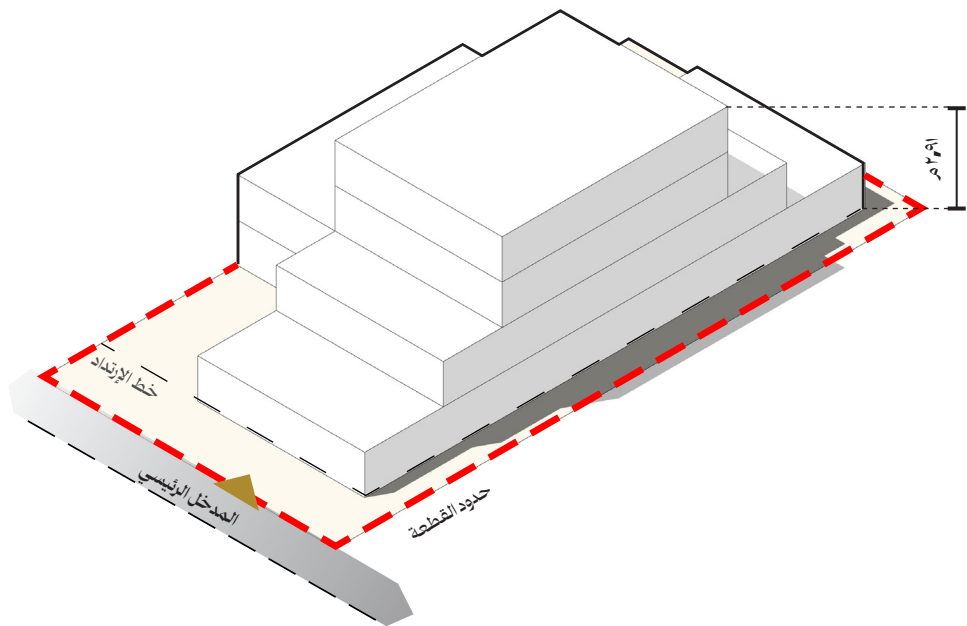
| لوائح التطوير                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| الاستخدامات                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| المستوى الأول من استخدامات الأراضي      | مرافق رعاية صحية                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | مراكز الرعاية الصحية |
| المستوى الثاني من استخدامات الأراضي     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| الاستخدامات المصرح بها                  | <ul style="list-style-type: none"><li>استخدامات الرعاية الصحية</li><li>سكن الموظفين</li></ul>                                                                                                                                                                                                                    |                      |
| الاستخدامات المحظورة                    | <ul style="list-style-type: none"><li>الاستخدامات الصناعية</li><li>البنية التحتية الرئيسية</li></ul>                                                                                                                                                                                                             |                      |
| الاستخدامات المشروطة                    | <ul style="list-style-type: none"><li>منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من ٠0 مقعداً</li><li>المرافق العامة</li></ul>                                                                                                                                                                                    |                      |
| الاستخدامات المساعدة                    | <ul style="list-style-type: none"><li>مرآب انتظار السيارات</li><li>مقر الحرس</li><li>مخازن</li></ul>                                                                                                                                                                                                             |                      |
| متوسط حجم قطعة الأرض                    | غير محدد                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |
| نسبة البناء                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض | ٧٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية      | ١٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| الطابق السفلي                           | ٢                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |
| الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة     | ٤ م                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| الارتفاع بين الطوابق                    | ٤,0 م                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |
| ارتداد المبنى (الحد الأدنى)             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| المبنى الرئيسي (شبه منفصل)              | الأمام - ٦ م؛ الجوانب - ٣/٠ م؛ الخلف - ٣ م                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| المبنى الرئيسي (منفصل)                  | الأمام - ٦ م؛ الجوانب - ٦/٣ م؛ الخلف - ٦/٣ م                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |
| مناطق الخدمة والمعدات                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| أرصعة التحميل                           | <ul style="list-style-type: none"><li>تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى.</li><li>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.</li><li>لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية</li></ul> |                      |
| منطقة التخزين الخارجية                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| مساحات تخزين النفايات                   | <ul style="list-style-type: none"><li>تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.</li></ul>                                                                                                                                                    |                      |
| المعدات الميكانيكية                     | <ul style="list-style-type: none"><li>خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى.</li><li>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</li></ul>        |                      |
| مواقف المركبات                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| معدلات مواقف المركبات                   | يخصص موقف واحد لكل ١0٠ م <sup>٢</sup> من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط الرئيسي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)                                                          |                      |
| موقع مواقف المركبات                     | يلزم توفير المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |



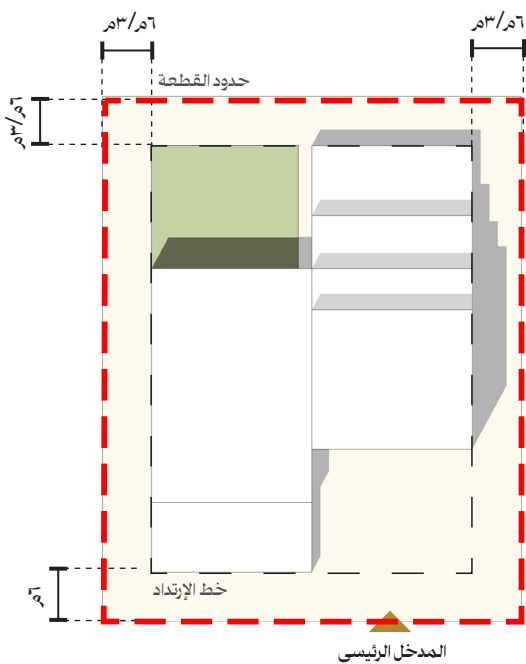
| لوائح التطوير     |                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------|
| الأسوار والحوائط  |                                                         |
| الموقع            | مشروط للمستشفيات وغير مصرح به للعيادات                  |
| ارتفاع حائط السور | ٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,٥ م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي) |



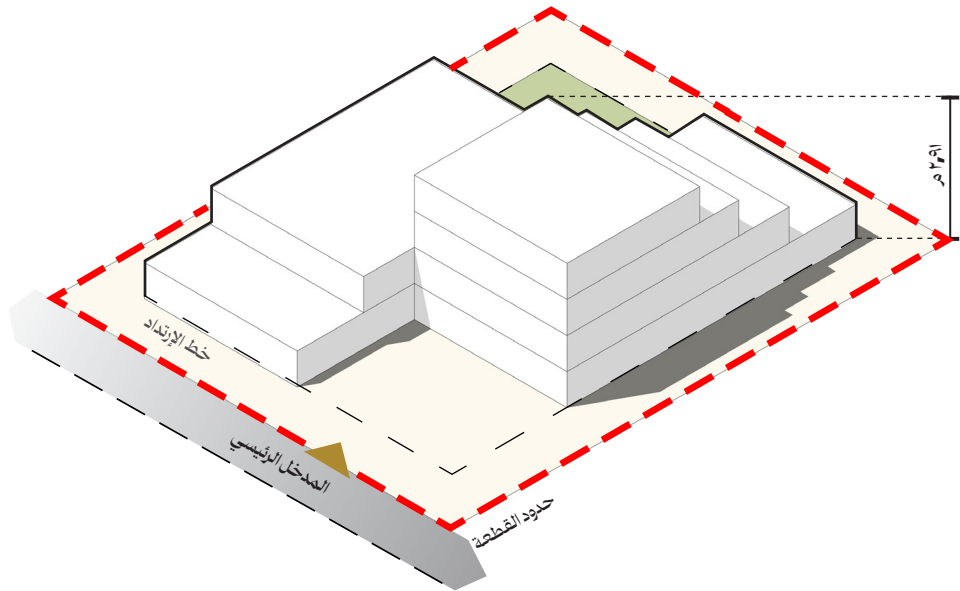
مخطط



منظور ثلاثي الأبعاد



مخطط



منظور ثلاثي الأبعاد

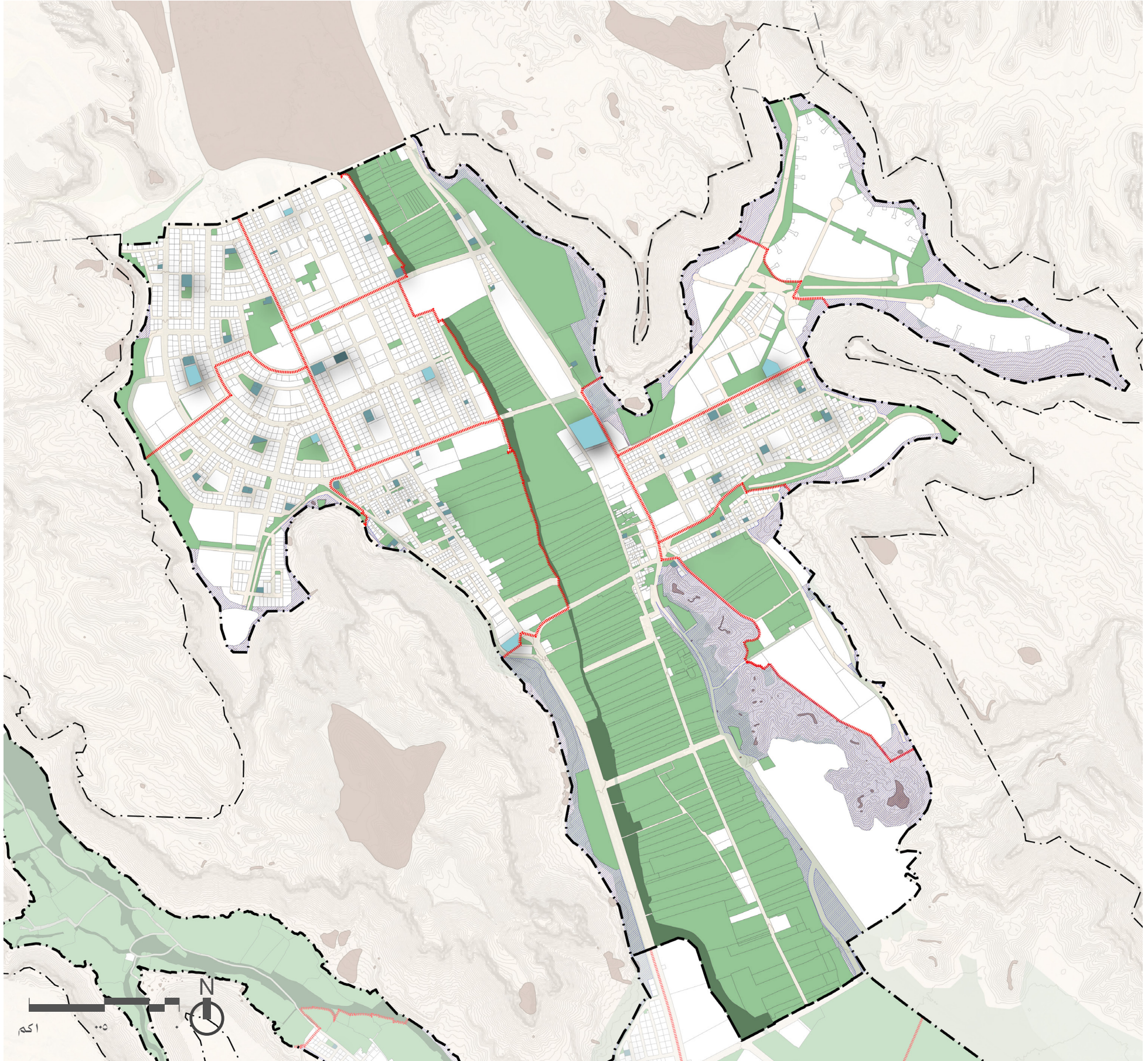
الشكل ٢١: مخططات ومناظير مرافق الرعاية الصحية في العلا

- الملاحظات: ١-** يرجى ملاحظة أن هذه الموجهات مستخلصة من وثيقة الموجهات التصميمية للمخطط الرئيسي للتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا.
- ٢-** يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة المجاورة وتصميم الطرق لتحديد مستويات البوابات.
- ٣-** يجب تقييم قطع الأراضي التي تقل مساحتها عن ٠٠٠,١ م<sup>٢</sup> على أساس كل حالة على حدة لتحديد مساحة الأرض الزائدة والارتدادات المسموح بها للبناء.



## ٧. إشتراطات تصميم المباني الدينية

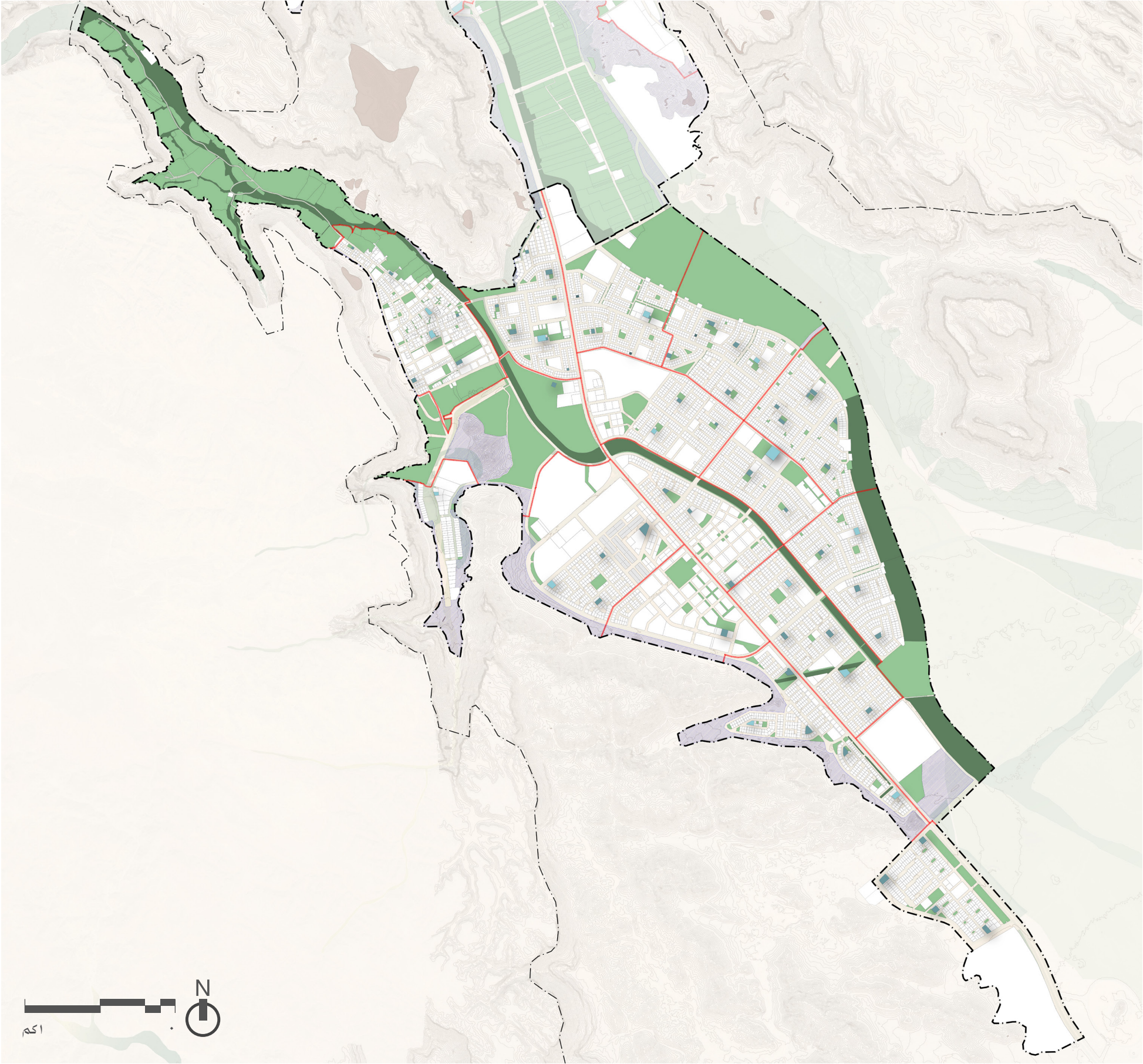
مخطط استخدامات أراضي المباني الدينية في منطقة وسط العلا



| مفتاح الخريطة    |                              |
|------------------|------------------------------|
| 1FR - مسجد جامع  | مساحات مفتوحة ومزارع         |
| 2FR - مسجد محلي  | 1NE - مناطق يحظر فيها البناء |
| 3FR - مرافق أخرى | قطع أراضي                    |
| AW - وادي        |                              |



مخطط استخدامات أراضي المباني الدينية في منطقة جنوب العلا



- مفتاح الخريطة
- 1FR - مسجد جامع
  - 2FR - مسجد محلي
  - 3FR - مرافق أخرى
  - AW - وادي
  - مساحات مفتوحة ومزارع
  - 1NE - مناطق يحظر فيها البناء
  - قطع أراضي



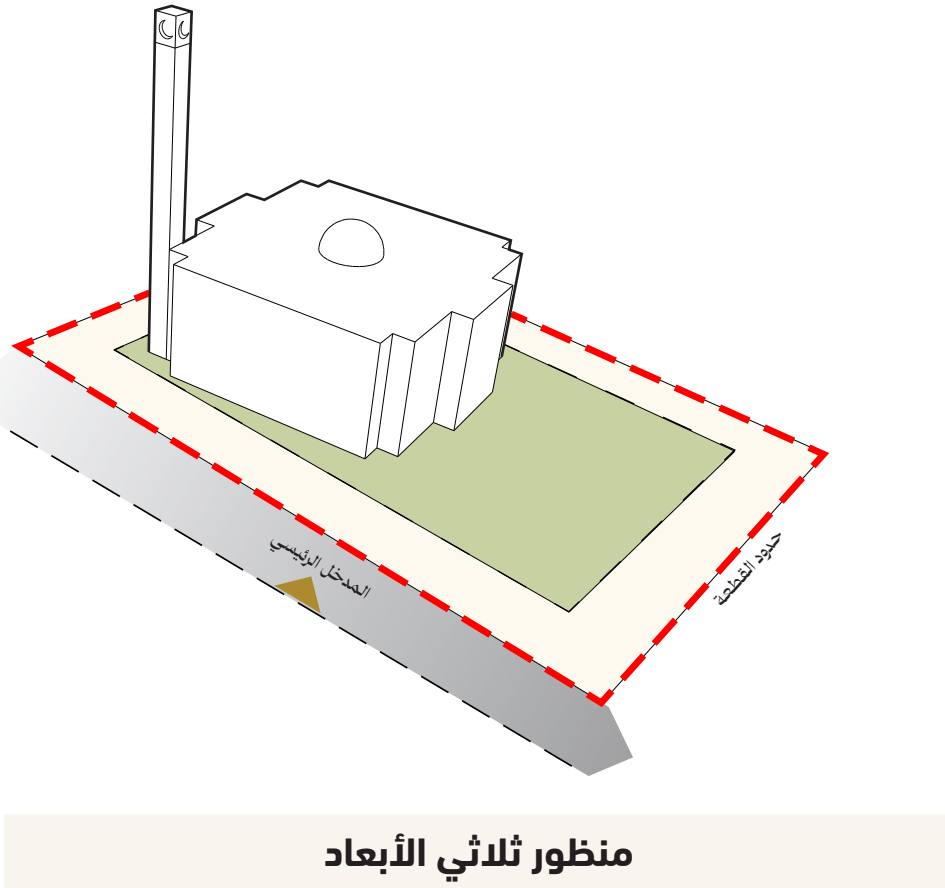
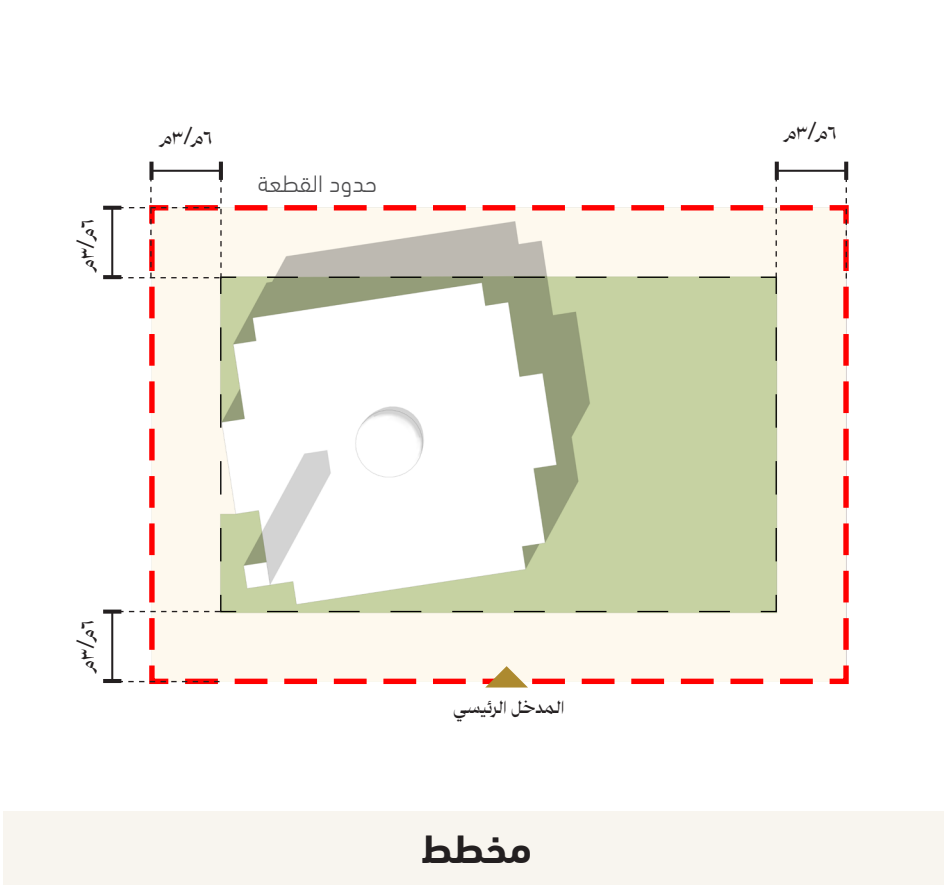
# إشتراطات تصميم المباني الدينية

## الفئات (1FR) و(2FR) و(3FR): المسجد الجامع والمساجد المحلية والمباني الدينية الأخرى

**الوصف:** تُشكّل المرافق الدينية ركيزة أساسية في الثقافة السعودية. ويُقدّم هذا القسم إرشادات تخطيطية عامة لهذه المرافق الحيوية. ويجب أن تلتزم جميع المباني بمعايير ومتطلبات الجهات المختصة لاستخدامات الأراضي هذه.

| لوائح التطوير                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الاستخدامات                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| المستوى الأول من استخدامات الأراضي      | مباني دينية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| المستوى الثاني من استخدامات الأراضي     | المسجد الجامع والمسجد المحلي والمباني الدينية الأخرى                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| الاستخدامات المصرح بها                  | استخدامات الأراضي الدينية على النحو الذي حددته وزارة الداخلية                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| الاستخدامات المحظورة                    | جميع استخدامات الأراضي الأخرى                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| الاستخدامات المشروطة                    | لا توجد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| الاستخدامات المساعدة                    | مسكن الإمام<br>منطقة مخصصة لصلاة العيد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| متوسط حجم قطعة الأرض                    | غير محدد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| نسبة البناء                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض | ٧٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية      | ١٠٪                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء          | ٠,٨                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| المبنى                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)  | غير محدد؛ طابق واحد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة     | ٤ م                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| الارتفاع بين الطوابق                    | غير محدد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ارتفاع المبنى (الحد الأدنى)             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| المبنى الرئيسي                          | الأمام - ٦/٣ م؛ الجوانب - ٦/٣ م والخلف - ٦/٣ م                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| مناطق الخدمة والمعدات                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| أرصعة التحميل                           | تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                            |
| مواقف المركبات                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| معدلات مواقف المركبات                   | يخصص موقف واحد لكل ٥ مصليين بالنسبة للمساجد ومساحة انتظار واحدة لكل ٦٠ م <sup>٢</sup> من إجمالي المساحة الطابقية بالنسبة لاستخدامات أراضي المباني الدينية الأخرى (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 المواقف اللازمة في القطع المخطط تطويرها لساحات عامة لمواقف المركبات.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| الأسوار والحوايط                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| الموقع                                  | غير مصرح بها                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ارتفاع حائط السور                       | غير محدد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

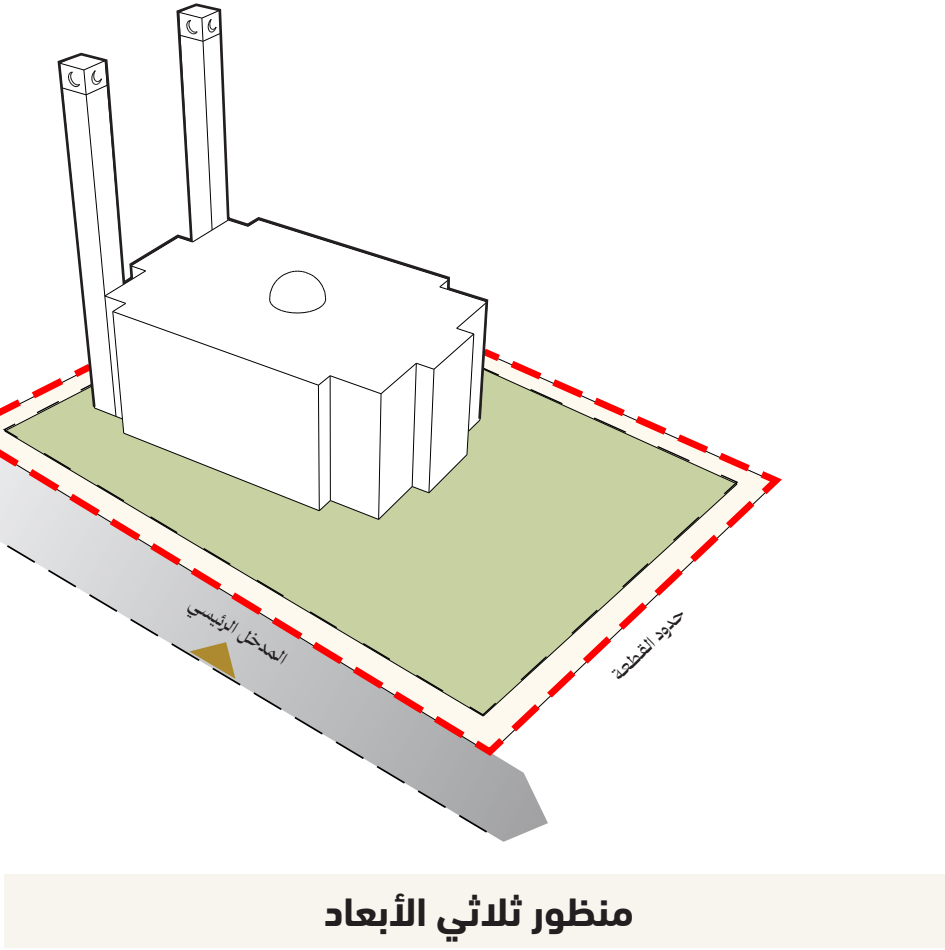
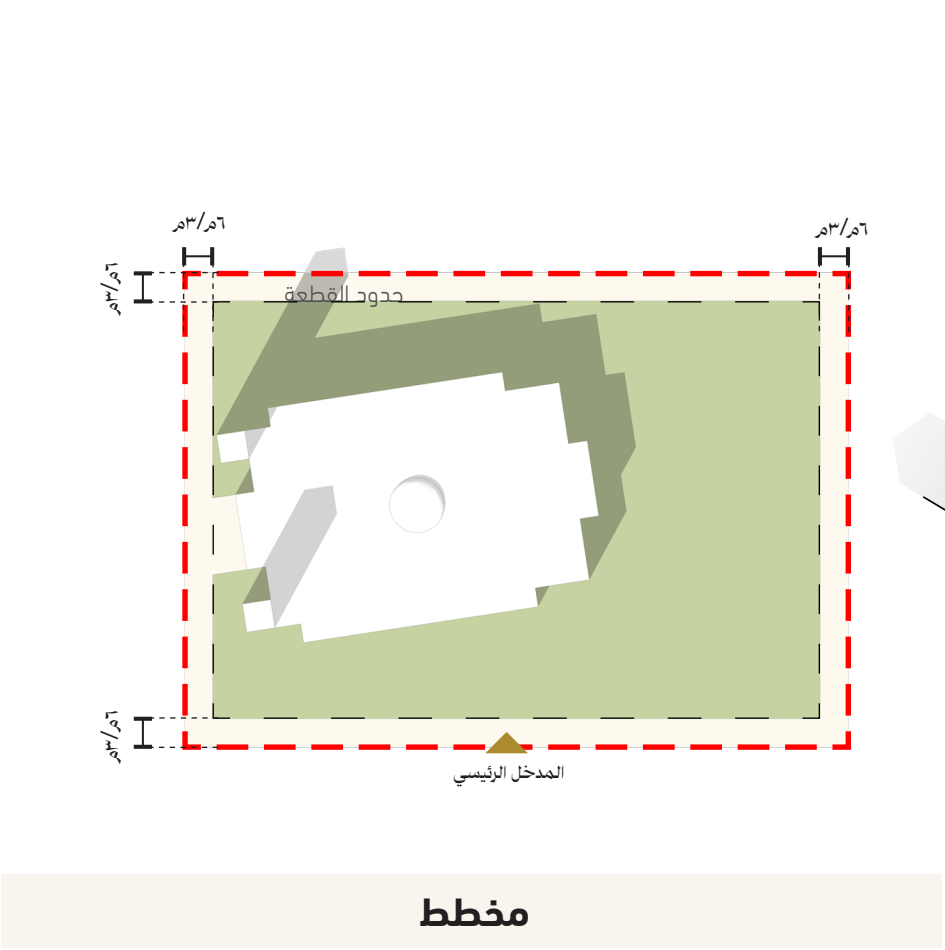




مخطط

منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ٣١: مخطط ومنظور المسجد المحلي



مخطط

منظور ثلاثي الأبعاد

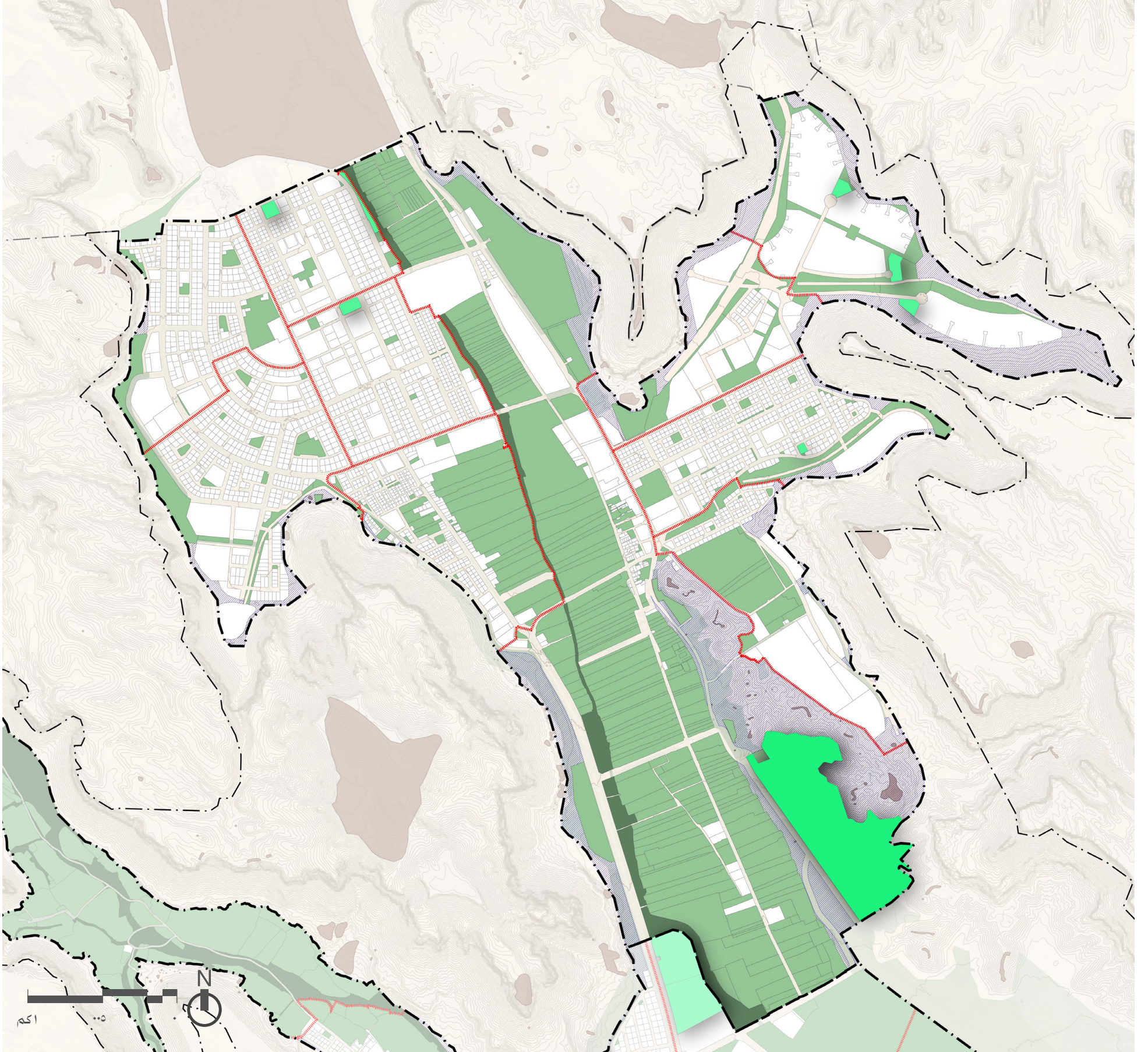
الشكل ٤١: مخطط ومنظور المسجد الجامع

**الملاحظات:** ١- يرجى ملاحظة أن هذه الموجهات مستخلصة من وثيقة الموجهات التصميمية للمخطط الرئيسي للتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا.  
٢- يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.



## ٨. إشتراطات تصميم المرافق الترفيهية

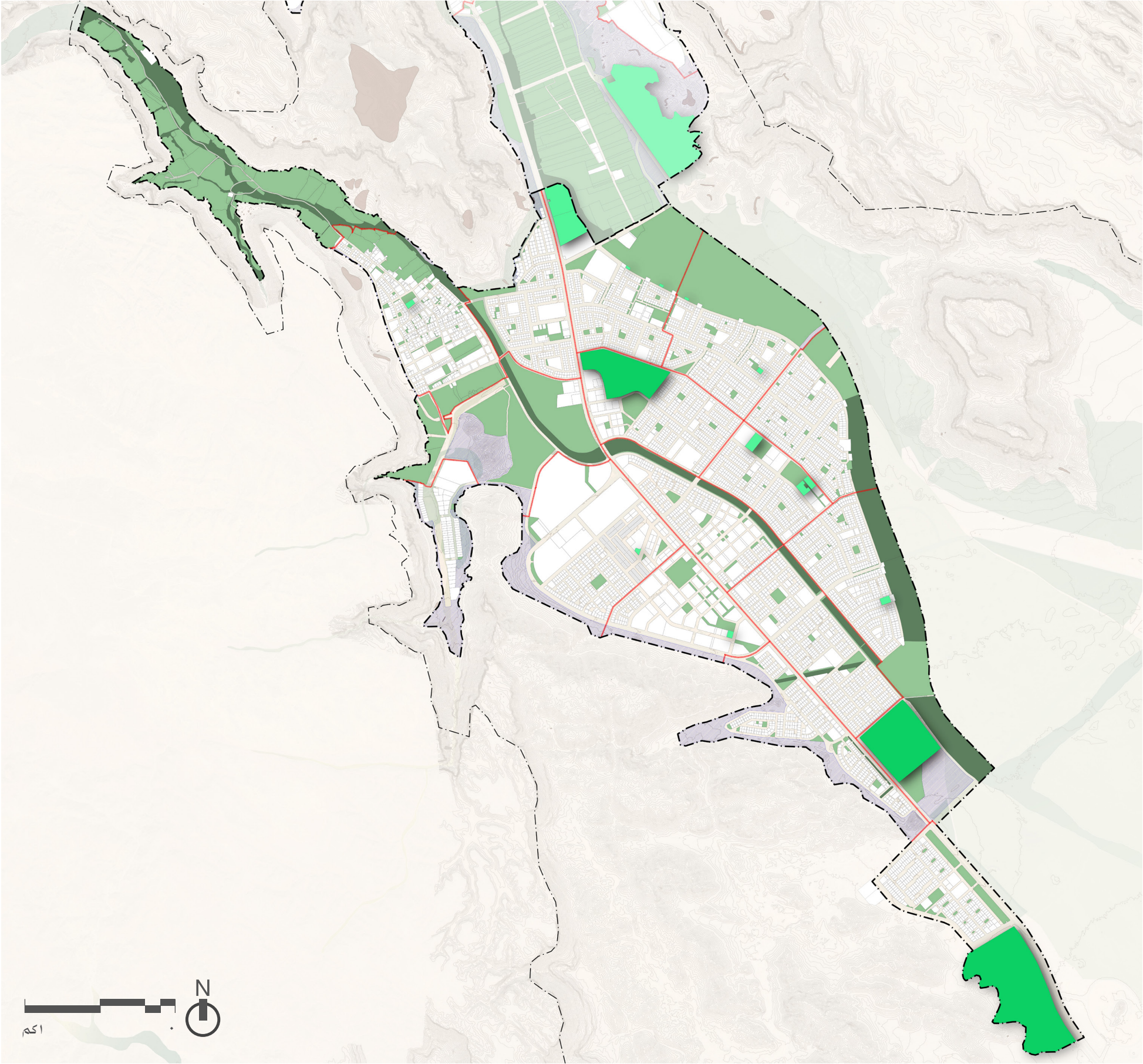
مخطط استخدامات أراضي المرافق الترفيهية في منطقة وسط العلا



- مفتاح الخريطة
- 1 CER - ملعب
  - 2 CER - مركز رياضي
  - 3 CER - نادي صحي
  - AW - وادي
  - ممساحات مفتوحة ومزارع
  - 1 NE - مناطق يحظر فيها البناء
  - قطع أراضي



مخطط استخدامات أراضي المرافق الترفيهية في منطقة جنوب العلا



- مفتاح الخريطة
- 1CER - ملعب
  - 2CER - مركز رياضي
  - 3CER - نادي صحي
  - AW - وادي
  - مناطق يحظر فيها البناء - 1NE
  - مناطق مفتوحة ومزارع
  - قطع أراضي



# إشتراطات تصميم المرافق الترفيهية

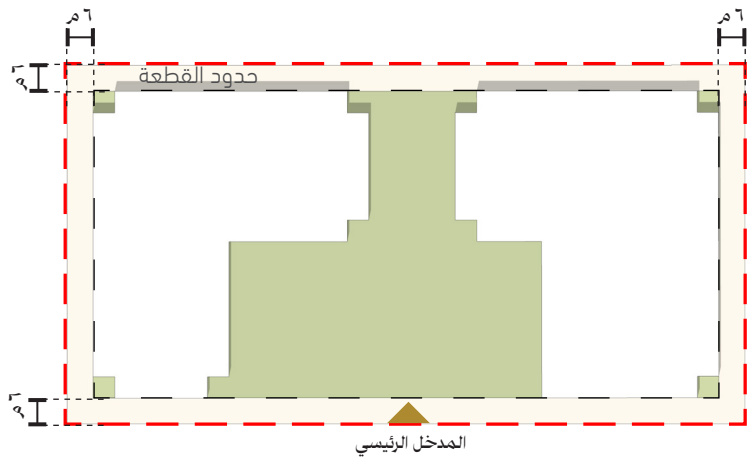
## الفئات (1 CER) و(2CER) و(3CER): المرافق الترفيهية

**الوصف:** تشمل المرافق الترفيهية، بما فيها الملعب والمركز الرياضي والمركز الترفيهي، الاستخدامات الترفيهية النشطة المخطط لها في منطقتي العلا الوسطى والجنوبية. يجب أن يكون تصميم هذه المرافق مُصمماً خصيصاً لكل منطقة، وأن يخضع لموافقة لجنة التخطيط العمراني، مع الالتزام بالإرشادات العامة للتطوير. يوضح الجدول أدناه إرشادات استخدامات الأراضي الترفيهية الثلاثة.

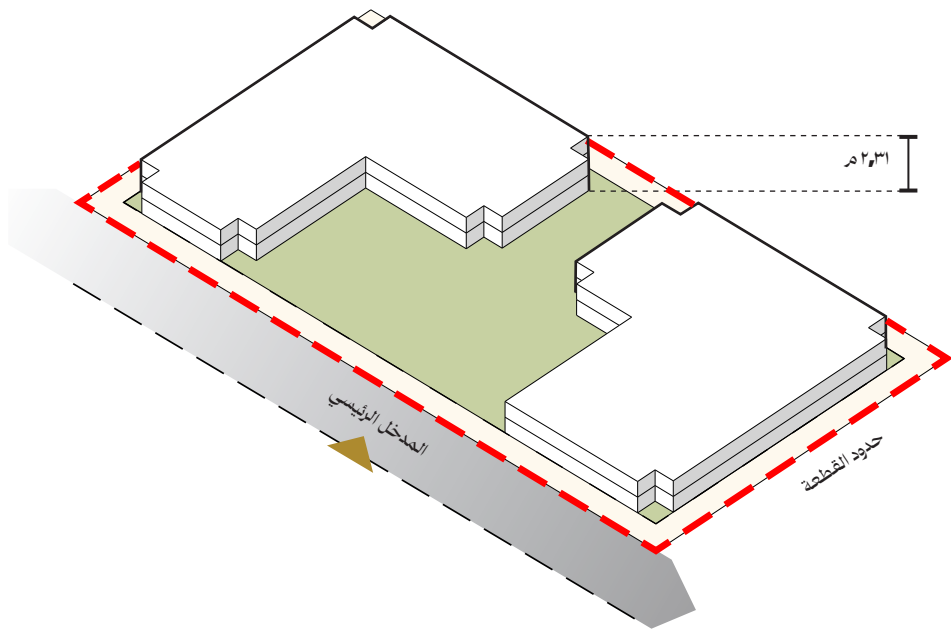
| لوائح التطوير                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الاستخدامات                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| المستوى الأول من استخدامات الأراضي      | مرافق ترفيهية                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| المستوى الثاني من استخدامات الأراضي     | الملاعب والمركز الرياضي والمركز الترفيهي                                                                                                                                                                                                                                                              |
| الاستخدامات المصرح بها                  | <div><div></div><div>الاستخدامات الرياضية والترفيهية</div><div>المأكولات والمشروبات</div><div>المكاتب الإدارية</div></div>                                                                                                                                                                            |
| الاستخدامات المحظورة                    | <div><div></div><div>جميع الاستخدامات التجارية والسكنية والصناعية</div></div>                                                                                                                                                                                                                         |
| الاستخدامات المشروطة                    | <div><div></div><div>منافذ التجزئة</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| الاستخدامات المساعدة                    | <div><div></div><div>المرافق العامة</div><div>منطقة العمل الداخلية</div></div>                                                                                                                                                                                                                        |
| 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          | ٠,٥                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| المبنى                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)  | ١٣,٢ م (بما في ذلك حاجز بارتفاع أقصى ١,٢ م)، طابقان                                                                                                                                                                                                                                                   |
| الطوابق السفلية                         | ٢ (في مواقع محدودة)                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة     | ٨ م                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| الارتفاع بين الطوابق                    | ٦ م                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ارتداد المبنى (الحد الأدنى)             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| المبنى الرئيسي                          | الأمام - ٦ م، والجوانب ٦ م والخلف ٦ م                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| مناطق الخدمة والمعدات                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| أرصعة التحميل                           | <div><div></div><div>تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى.</div><div>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.</div><div>لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية</div></div> |
| منطقة التخزين الخارجية                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| مساحات تخزين النفايات                   | <div><div></div><div>تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.</div></div>                                                                                                                                                        |
| المعدات الميكانيكية                     | <div><div></div><div>خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعه في جانب أو في ظهر المبنى.</div><div>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</div></div>          |
| مواقف المركبات                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| معدلات مواقف المركبات                   | يخصص موقف واحد لكل ١٠٠م <sup>٢</sup> من إجمالي المساحة الطابقية                                                                                                                                                                                                                                       |
| موقع مواقف المركبات                     | يلزم توفير المواقف اللازمة داخل حدود قطعة الأرض                                                                                                                                                                                                                                                       |



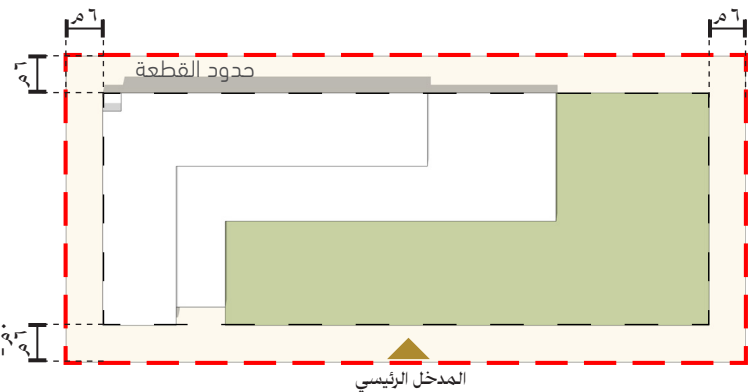
| لوائح التطوير     |                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------|
| الأسوار والحوائط  |                                                         |
| الموقع            | مشروط                                                   |
| ارتفاع حائط السور | ٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,٥ م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي) |



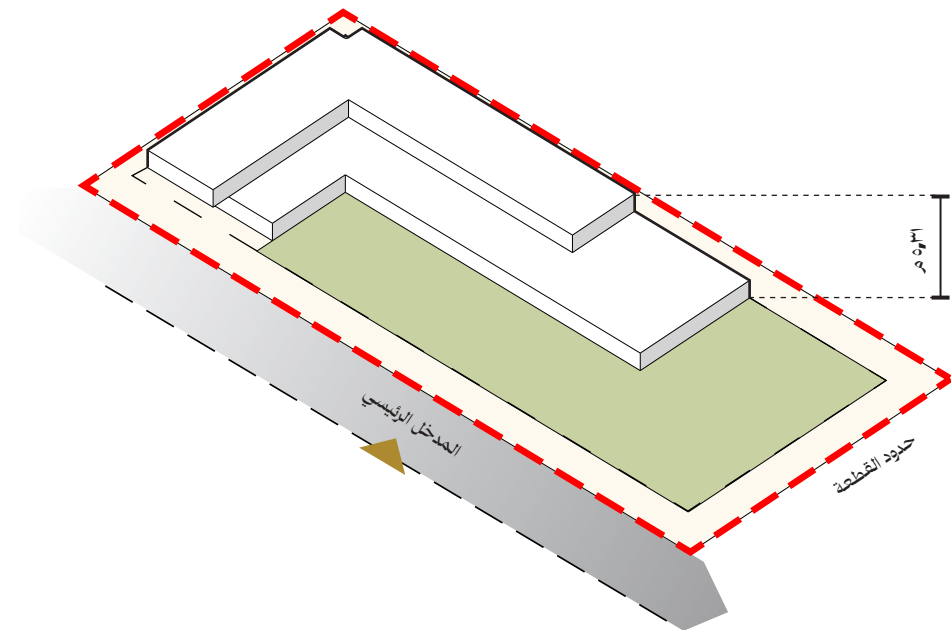
مخطط



منظور ثلاثي الأبعاد



مخطط



منظور ثلاثي الأبعاد

الشكل ٥١: مخططات ومناظير المراكز الترفيهية

- الملاحظات:** ١- يستثنى الاستاد الرياضي المقترح من الاشتراطات المذكورة على أن يلتزم تصميم الملعب بالموجهات التصميمية الخاصة به الصادرة كمشروع مستقل.
- ٢- يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.



