

T4.1 الدليل التطبيقي للكود العمراني للمسار الرياضي

مؤسسة المسار الرياضي
Sports Boulevard Foundation



جدول المحتويات

١. ضوابط البناء ٤

١،١. أنماط التطوير ٦

١،٢. الإرتفاعات ٦

١،٣. الإستخدامات ٦

١،٤. الإرتدادات (عام) ٧

١،٥. الإرتدادات (وحدات متلاصقة (تاون هاوس) ٨

١،٦. مواقف السيارات ٩

١،٧. أحكام عامة ١١

٢. الضوابط المعمارية ١٢

٢،١. واجهات المباني ١٤

٢،٢. المواد المسموح بإستخدامها ١٦

٢،٣. المواد الممنوعة ١٦

٢،٤. الألوان ١٧

٢،٥. أسطح المباني ١٨

٢،٦. إشتراطات الإنارة ١٩

٢،٧. السور الخارجي ١٩

٢،٨. إشتراطات الفراغات و المساحات المفتوحة ٢٠

٢،٩. إرشادات الاستدامة ٢١

٣. نماذج إرشادية لأنماط التطوير ٢٢

٣،١. وحدات مفروزة ٢٤

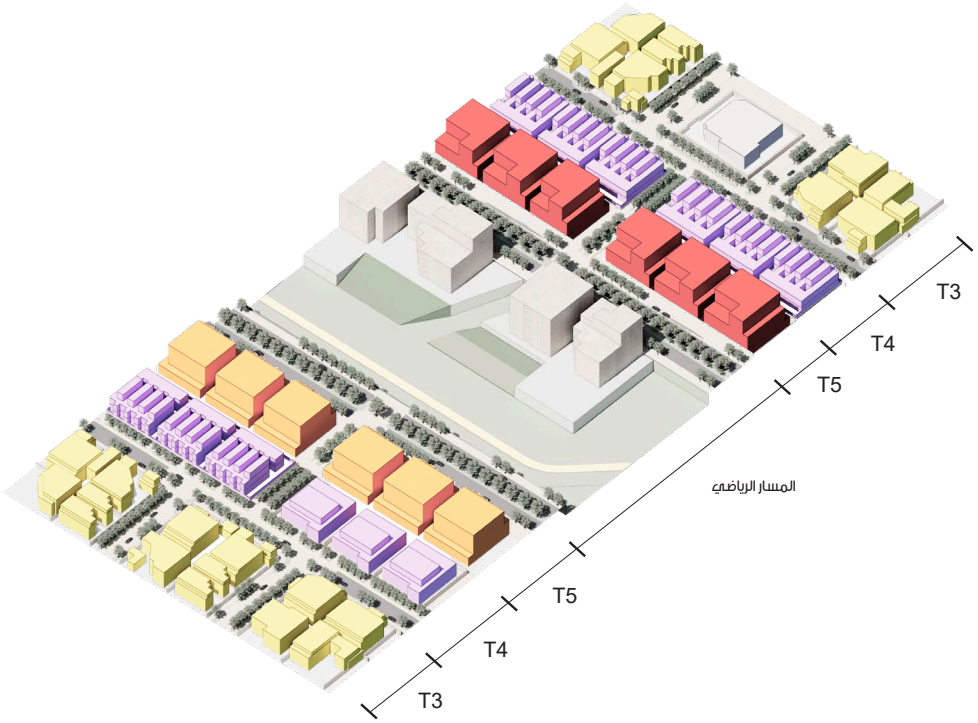
٣،٢. مبنى سكني ٢٥

٣،٣. وحدات متلاصقة (تاون هاوس) ٢٦

٣،٤. وحدتين متلاصقتين ٢٧

٣،٥. منزل بفناء داخلي ٢٨

٤. قائمة المراجعة ٣٠



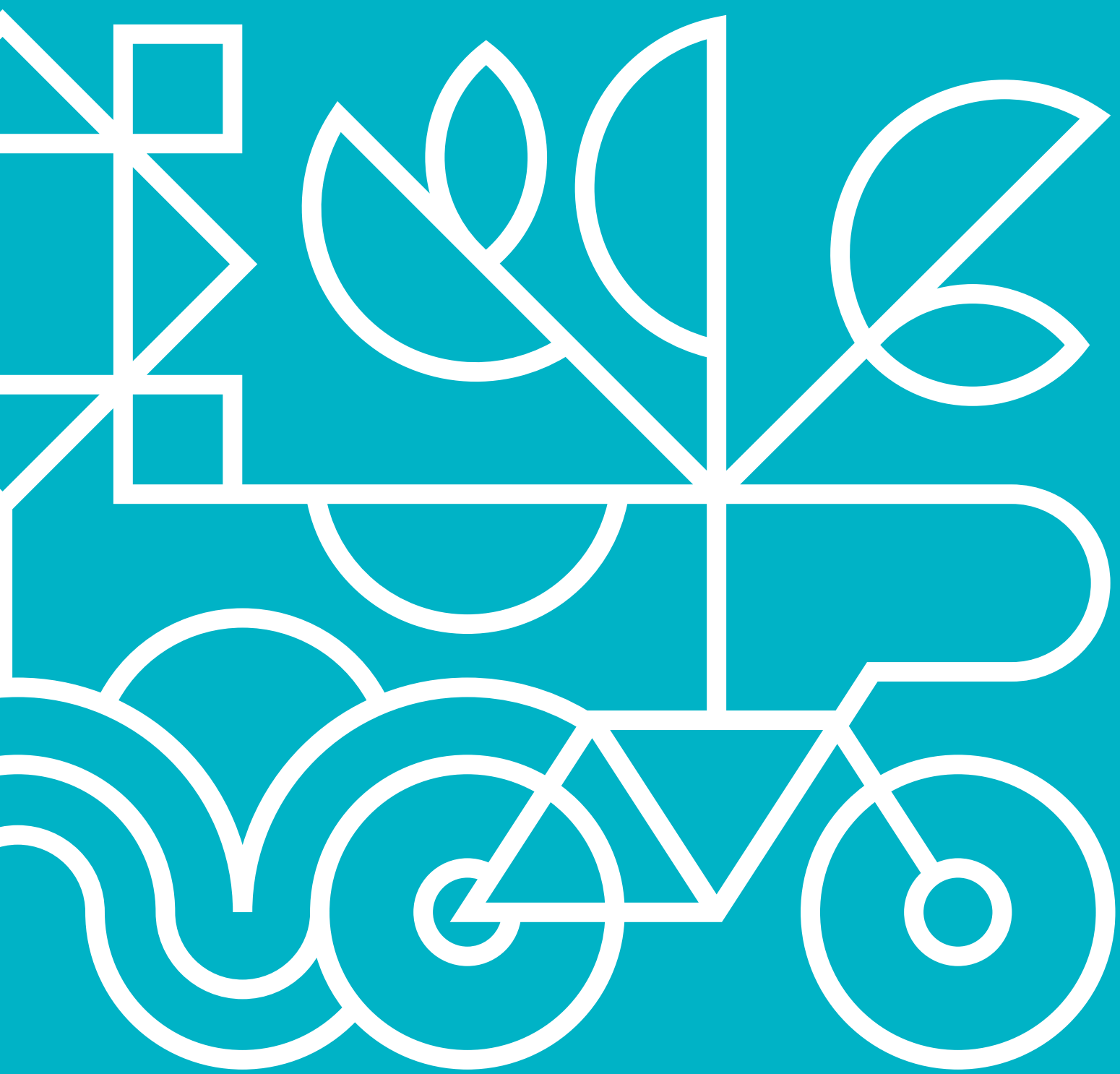
الشروط و الأحكام

١. يعد الكود العمراني للمسار الرياضي المرجع الأساسي للمتطلبات و الضوابط و الإشتراطات العمرانية و المعمارية، كما يلغي هذا الكود أية ضوابط و إشتراطات سابقة تتعارض معه، مع التأكيد على الالتزام بالإشتراطات و الضوابط الخاصة بالأمن والسلامة في كود البناء السعودي و الإشتراطات البلدية.

٢. تخضع متطلبات و إشتراطات الكود العمراني للمسار الرياضي لمراجعة دورية و تطوير و تحديث مستمر.

٣. الالتزام بالضوابط و المتطلبات الخاصة بالكود العمراني للمسار الرياضي لايُنشأ أي حق بالرجوع على مؤسسة المسار الرياضي للمطالبة بأي مطالبات أو تعويضات على أي خسائر أو أضرار نتيجة ذلك.

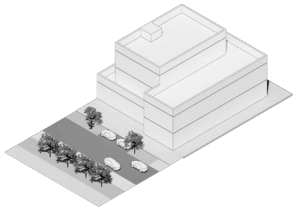
ضوابط البناء





أنماط التطوير

١ وحدات مفروزة



الحد الأقصى للإرتفاع: ٣ أدوار

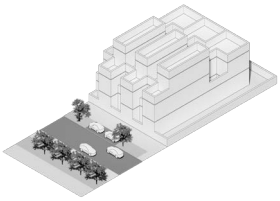
مواقف السيارات: في الخلف

عدد الوحدات: ٢–٣

الحد الأدنى لأبعاد قطعة الأرض: ٢٠ م عرض x ٣٠ م عمق

* قطع الأراضي الغير مطابقة للحد الأدنى تتطلب موافقة مشروطة

٢ وحدات متلاصقة (تاون هاوس)



الحد الأقصى للإرتفاع: ٣ أدوار

مواقف السيارات: في الخلف

عدد الوحدات: ٣ – ٧

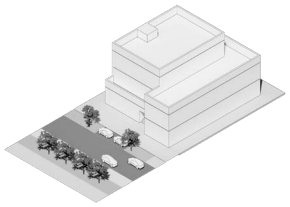
عرض الوحدة: ٦–١٠ م

الحد الأدنى لأبعاد قطعة الأرض: ٢٢ م عرض x ٣٠ م عمق

* قطع الأراضي الغير مطابقة للحد الأدنى تتطلب موافقة مشروطة

مساحة مفتوحة إضافية داخل الوحدة الواحدة: ٨٪ كحد أدنى من نسبة تغطية المبنى (تقع في الدور الأرضي)

٣ مبنى سكني



الحد الأقصى للإرتفاع: ٣ أدوار

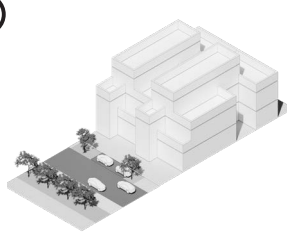
مواقف السيارات: سفلية

عدد الوحدات: ٣ – ٦

الحد الأدنى لأبعاد قطعة الأرض: ٢٠ م عرض x ٣٠ م عمق

* قطع الأراضي الغير مطابقة للحد الأدنى تتطلب موافقة مشروطة

٤ وحدتين متلاصقتين



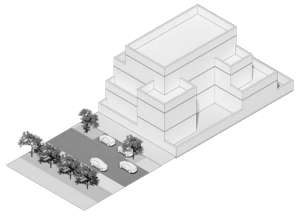
الحد الأقصى للإرتفاع: ٣ أدوار

مواقف السيارات: في المقدمة

عدد الوحدات: ٢

الحد الأدنى لعرض الوحدة الواحدة: ١٠ م

٥ منزل بفناء داخلي

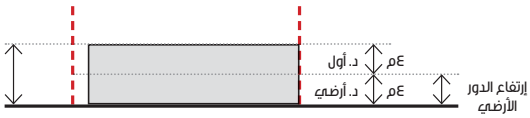


الحد الأقصى للإرتفاع: ٣ أدوار

مواقف السيارات: في المقدمة

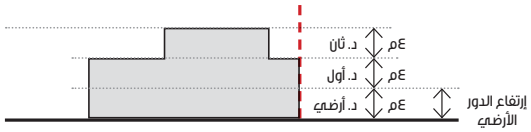
عدد الوحدات: ١

الإرتفاعات



٢ أدوار

الحد الأدنى للإرتفاع



٢،٥ أدوار

الحد أقصى للإرتفاع

الإستخدامات

الرموز:

- الإستخدامات المسموح بها / المنشآت العامة
- الإستخدامات المشروطة / المنشآت العامة

١ الوحدات السكنية

	الدور الأرضي	الأدوار العلوية
وحدات مفروزة	●	●
وحدات متلاصقة (تاون هاوس)	●	●
مبنى سكني	●	●
وحدتين متلاصقتين	●	●
منزل بفناء داخلي	●	●

٢ النقل و البنية التحتية

	الدور الأرضي	الأدوار العلوية
الخدمات و المرافق	●	●

٣ المنشآت التجارية

	الدور الأرضي	الأدوار العلوية
مكاتب		○
الخدمات الفندقية والضيافة	○	○

٤ المرافق الترفيهية

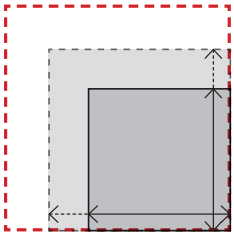
	الدور الأرضي	الأدوار العلوية
المساحات المفتوحة	○	

٥ المرافق الاجتماعية

	الدور الأرضي	الأدوار العلوية
رعاية المسنين	●	●
الرعاية الاجتماعية للأيتام	●	●

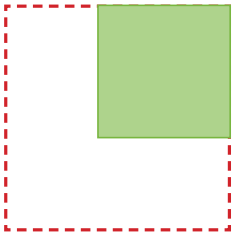
الإرتدادات (عام)

١ نسبة تغطية البناء في قطعة الأرض



٤٠ – ٧٠٪

٢ إشتراطات الفراغات المفتوحة

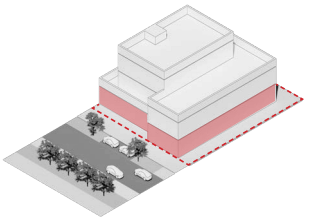


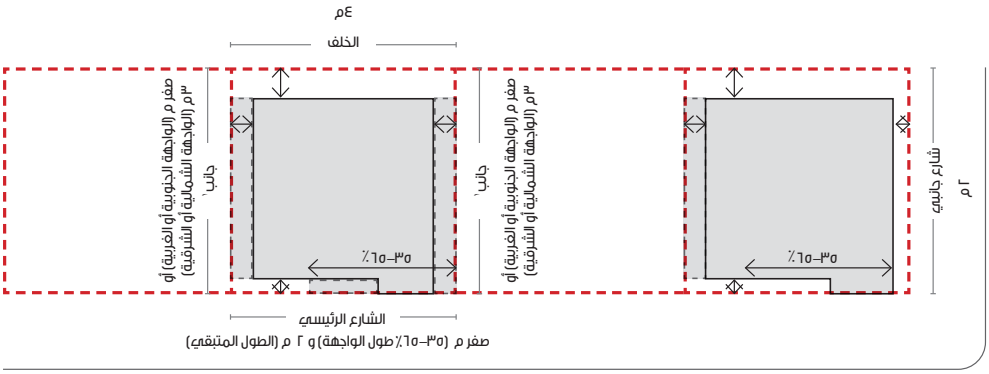
٣٥٪ كحد أدنى

ملاحظات:

١. يتم إحتساب الأسطح كجزء من المساحات المفتوحة في حال تم تخصيصها لذلك

٣ إرتدادات الدور الأرضي





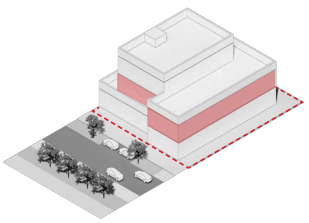
قطعة أرض تقع على زاوية

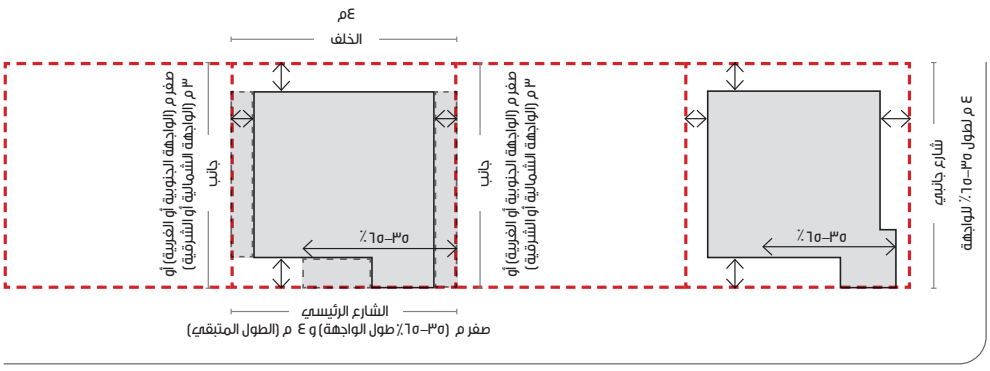
قطعة أرض في وسط البلك

ملاحظات:

١. يُسمح ببناء واحدة (١) فقط من الواجهتين الجانبيتين على حد الملكية.

٤ إرتدادات الدور الأول

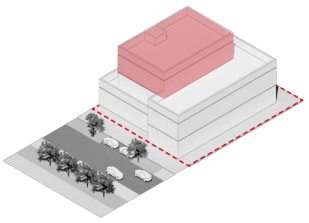


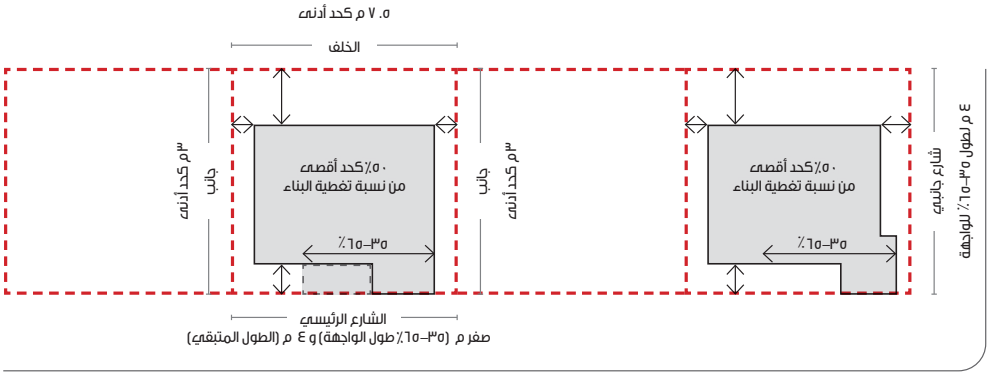


قطعة أرض تقع على زاوية

قطعة أرض في وسط البلك

٥ إرتدادات الدور الثاني



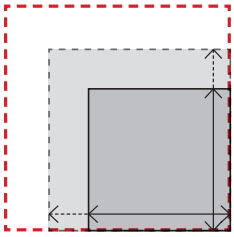


قطعة أرض تقع على زاوية

قطعة أرض في وسط البلك

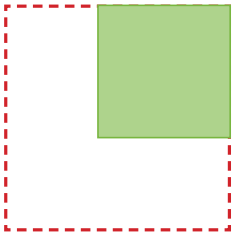
الإرتدادات (وحدات متلاصقة (تاون هاوس)

١ نسبة تغطية البناء في قطعة الأرض



٧٠٪

٢ إشتراطات الفراغات المفتوحة

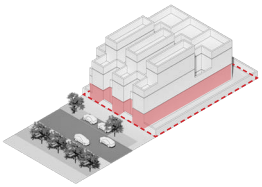


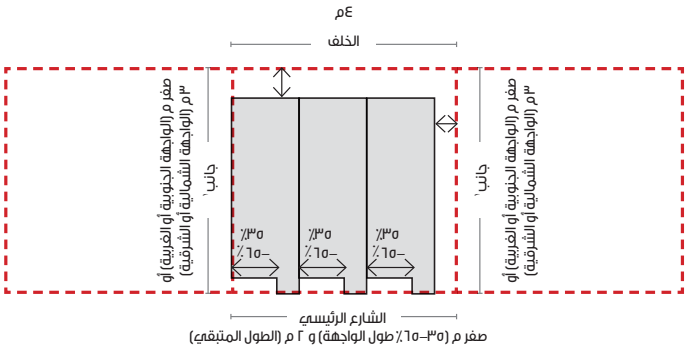
٣٥٪ كحد أدنى

ملاحظات:

١. يتم إحتساب الأسطح كجزء من المساحات المفتوحة في حال تم تخصيصها لذلك

٣ إرتدادات الدور الأرضي



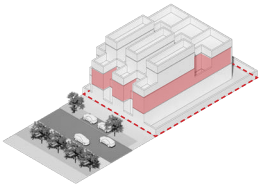


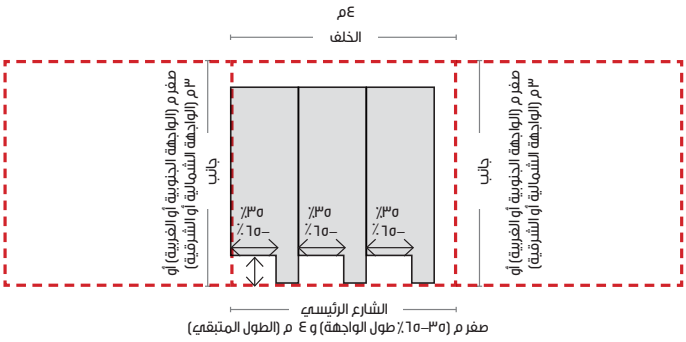
قطعة أرض في وسط البلك

ملاحظات:

١. يُسمح ببناء واحدة (١) فقط من الواجهتين الجانبيتين على حد الملكية.

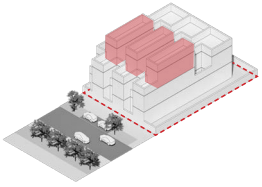
٤ إرتدادات الدور الأول

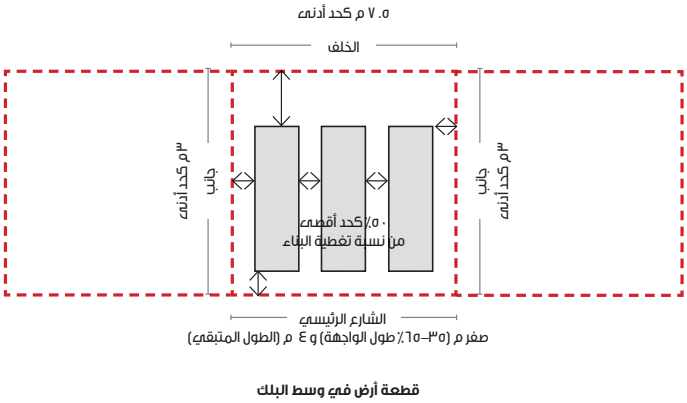




قطعة أرض في وسط البلك

٥ إرتدادات الدور الثاني

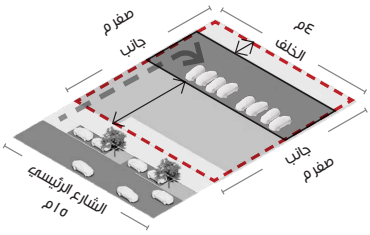




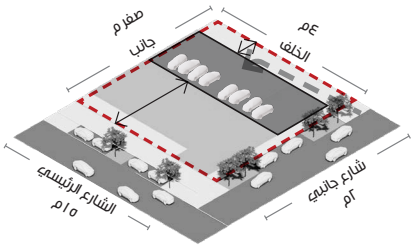
قطعة أرض في وسط البلك

مواقف السيارات

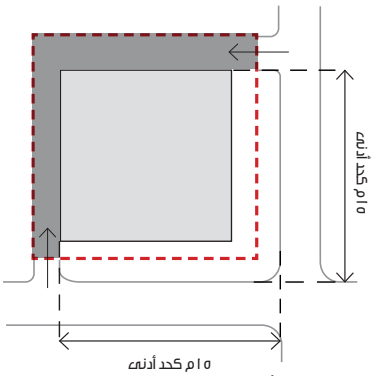
١ موضع مواقف السيارات داخل قطعة الأرض



قطعة أرض في وسط البلك



قطعة أرض تقع على زاوية



الحد الأدنى للمسافة بين التقاطع و ممر السيارات

ملاحظات:

١. في حال كانت قطعة الأرض تقع على شارعين أو أكثر فيجب أن يكون دخول السيارات من الشارع الجانبي.
٢. يجب أن تقع مواقف السيارات داخل محيط المبنى.

٢ إشتراطات مواقف السيارات

الإستخدامات السكنية

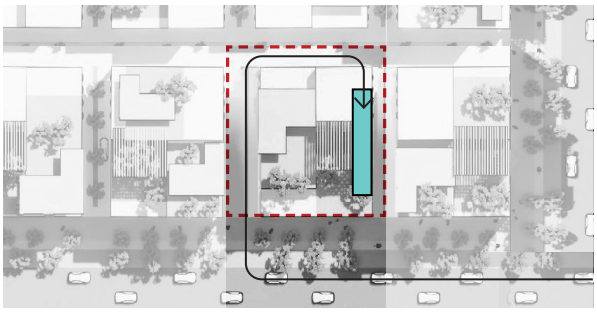
الإستخدامات	عدد مواقف السيارات		
وحدة واحدة	أرض =/< ٤٠٠ م٢: ١ موقف / وحدة	=/< ٤٠٠ م٢	موقف/وحدة
	أرض > ٤٠٠ م٢: ٢ موقف / وحدة	> ٤٠٠ م٢	موقف / وحدة
وحدات متعددة (وحدات مفروزة/وحدات متلاصقة)	موقف واحد / وحدة		موقف / وحدة

المرافق العامة

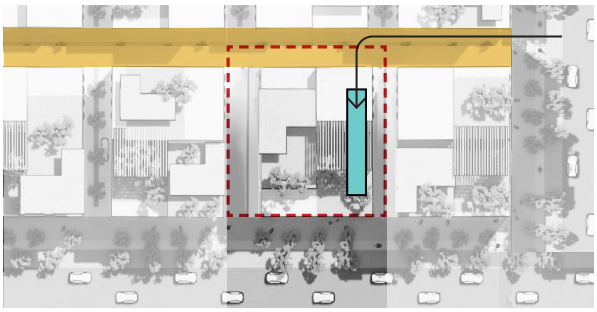
يتم إتباع ضوابط و إشتراطات وزارة الشؤون البلدية و القروية و أمانة منطقة الرياض

٣ ممر السيارات و مدخل مواقف السيارات

النوع الأول

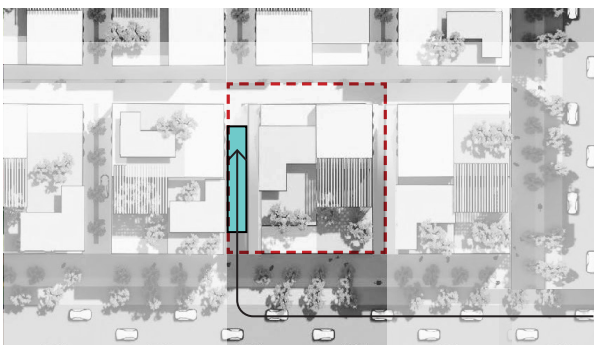


مدخل السيارات في حال عدم وجود ممر خلفي

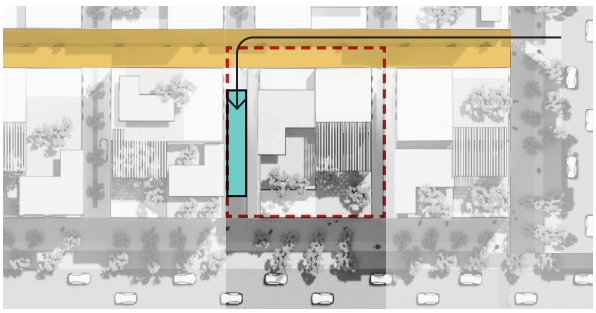


مدخل السيارات بعد توفر ممر خلفي

النوع الثاني

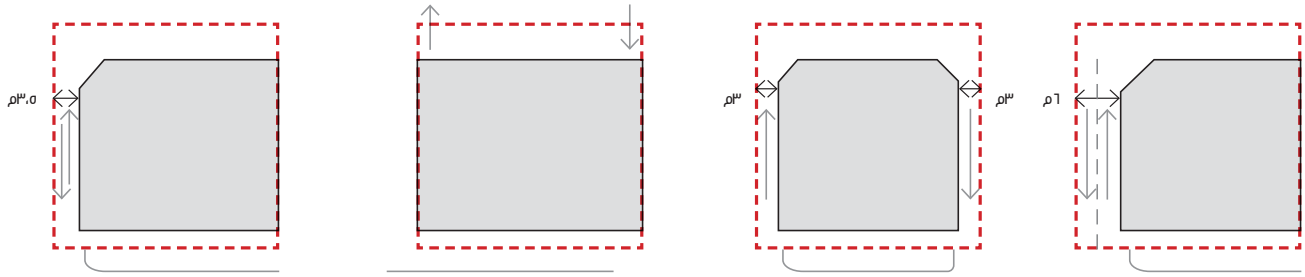


مدخل السيارات من الشارع الرئيسي في حال عدم وجود ممر خلفي



مدخل السيارات في حال وجود ممر خلفي

٤ ممر السيارات في قطع الأراضي الواقعة في منتصف البلك

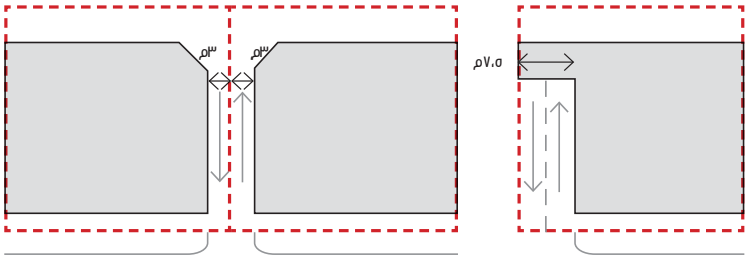


الخيار الأول:
ممر سيارات مزدوج الاتجاه بعرض ٦م

الخيار الثاني:
ممر سيارات أحادي الاتجاه بعرض ٣م

الخيار الثالث:
مدخل من خلال الممر الخلفي

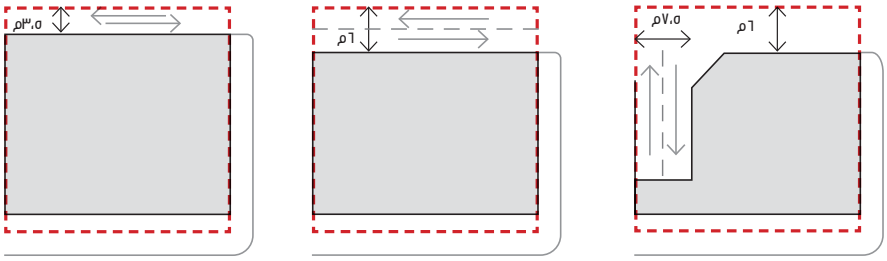
الخيار الرابع:
ممر سيارات واحد بعرض ٣٫٥ م على جانب واحد من حد البناء (إستعمال مشروط)
(أقل من ١٠ مواقف للسيارات)



الخيار الخامس:
مدخل المنحدر ثنائي الاتجاه بعرض ٧٫٥م

الخيار السادس:
مدخل مشترك

٥ ممر السيارات في قطع الأراضي الواقعة في الزاوية

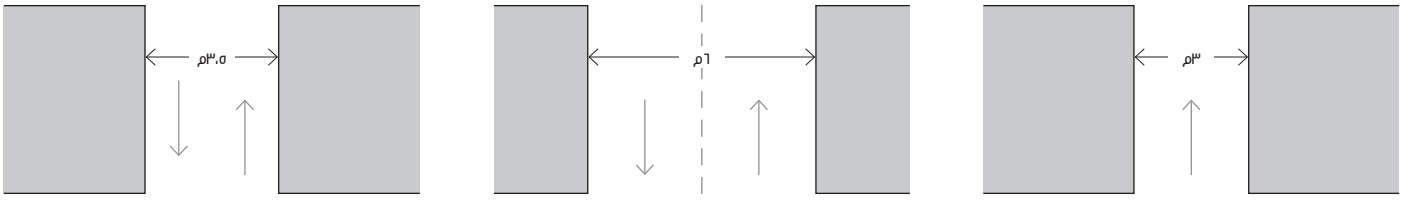


الخيار الأول:
الدخول المشروط من الشارع الرئيسي إلى المنحدر

الخيار الثاني:
ممر سيارات مزدوج الاتجاه بعرض ٦م

الخيار الثالث:
ممر سيارات بعرض ٣٫٥ م (إستعمال مشروط)
(أقل من ١٠ مواقف للسيارات)

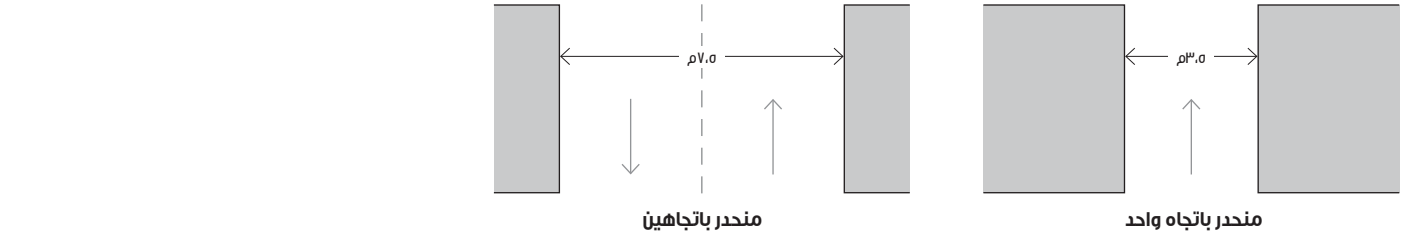
٦ ممر السيارات و عرض المنحدرات



ممر سيارات باتجاه واحد

ممر سيارات باتجاهين

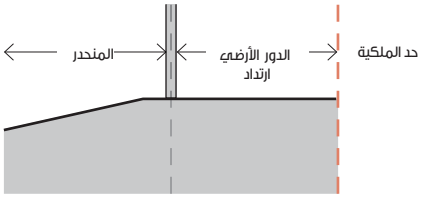
ممر سيارات باتجاهين
(عندما تكون مواقف السيارات أقل من ١٠ مواقف)



منحدر باتجاه واحد

منحدر باتجاهين

٧ موقع المنحدر على مستوى الأرض

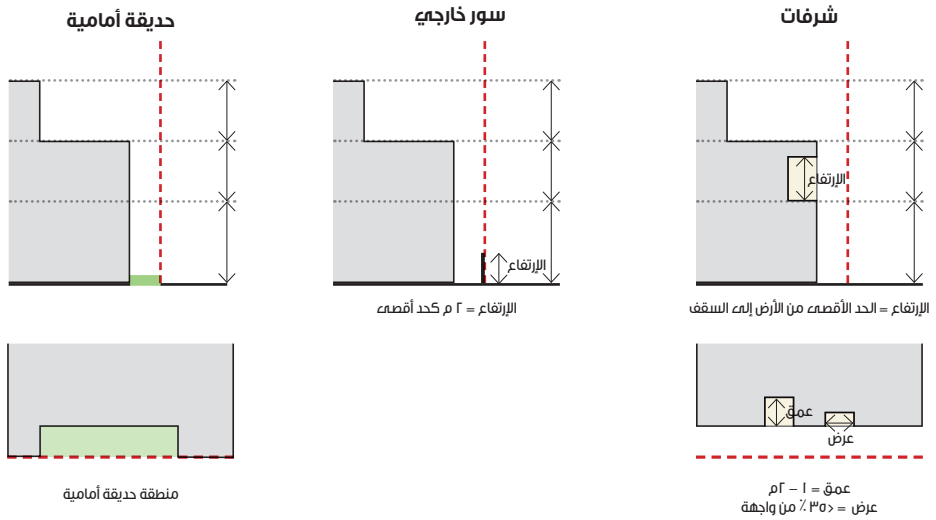


ملاحظات:
١. يجب أن تكون جميع المنحدرات المؤدية إلى مواقف السيارات السفلية داخل حدود الملكية.

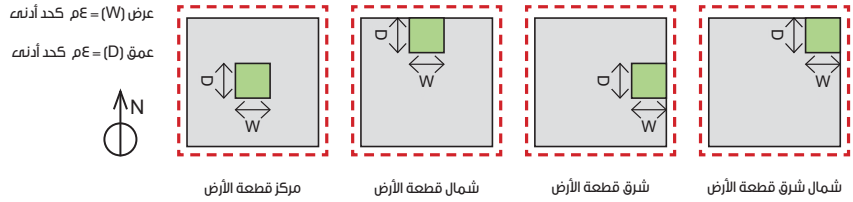
أحكام عامة

١ أنماط الواجهة المسموح بها

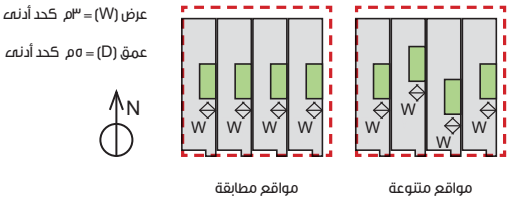
	الدور الأرضي	الأدوار العلوية
سور خارجي	●	●
شرفات		●
حديقة أمامية	●	



٢ الفناء الداخلي

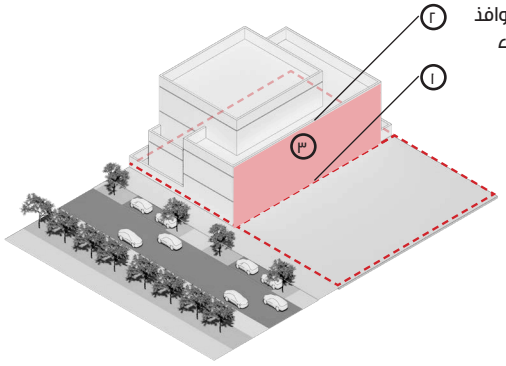


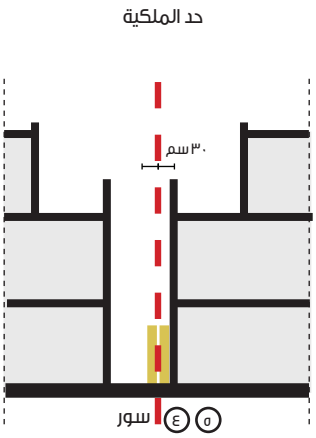
٣ الفناء الداخلي (وحدات متلاصقة (تاون هاوس))



٤ شروط البناء على حد الملكية

لا يمكن فتح اي نوافذ في حال البناء على الصامت.



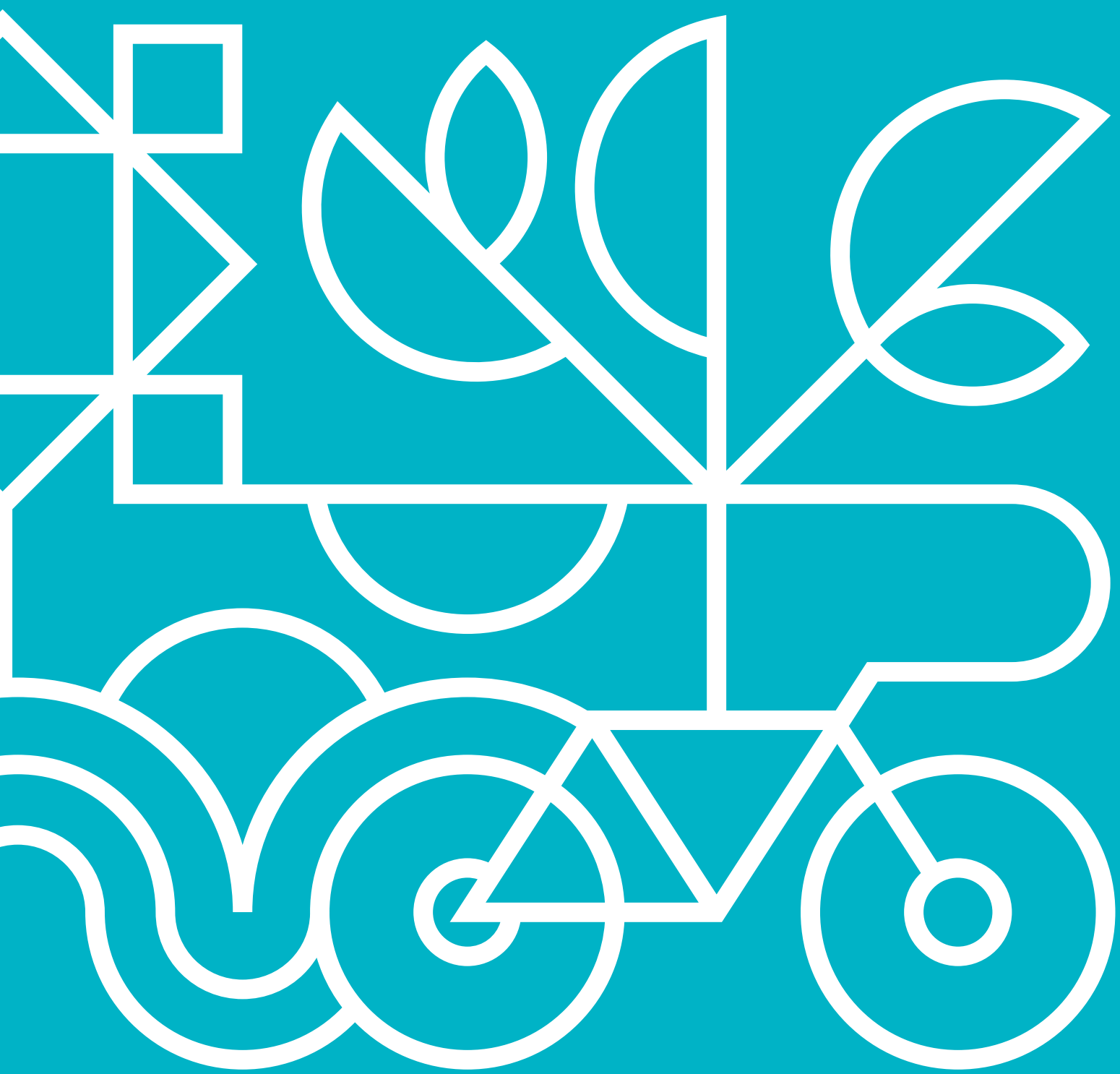


١ – أن تكون الواجهة كاملة ضمن حدود الأرض.
٢ – أن يتم تشطيب الواجهة المطلة على الجار بشكل كامل ولا يترك أي جزء منها من غير تشطيب.
٣– عدم الاعتماد على السور المجاور لبناء الواجهة ، و يجب أن يكون للواجهة أساسات منفصلة تماماً عن الجار.

٤– يجب ان يكون للسور اساسات منفصلة تماما عن اساسات وسور الجار.

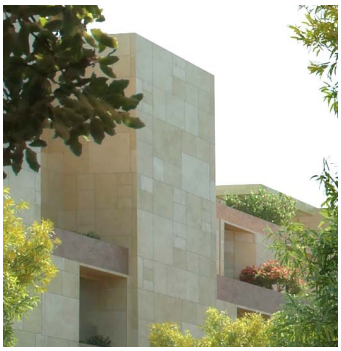
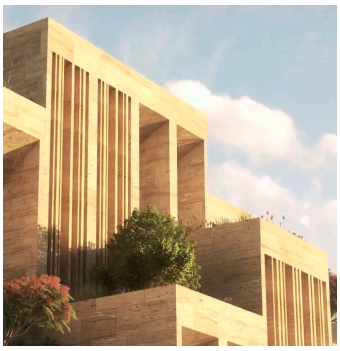
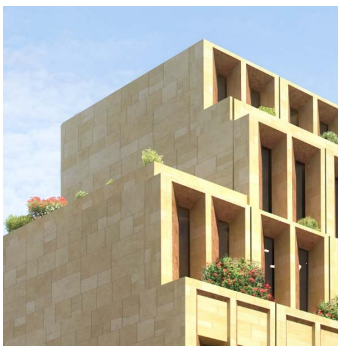
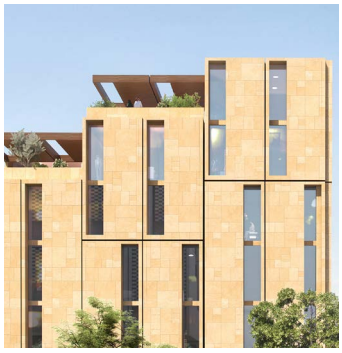
٥–عند البناء على الصامت، يجب وجود سور بحيث ترتد الواجهة المبنية على الصامت ٣٠ سم عن حد الملكية.

الضوابط المعمارية

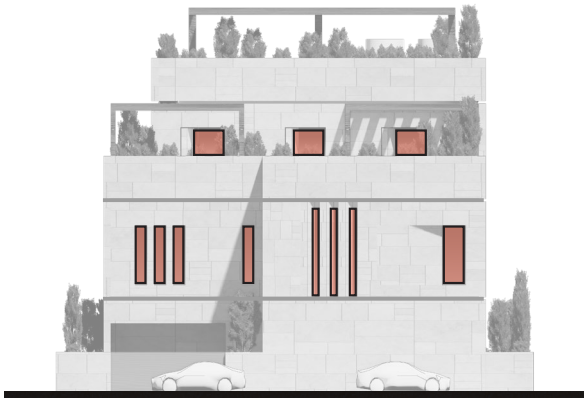




واجهات المباني

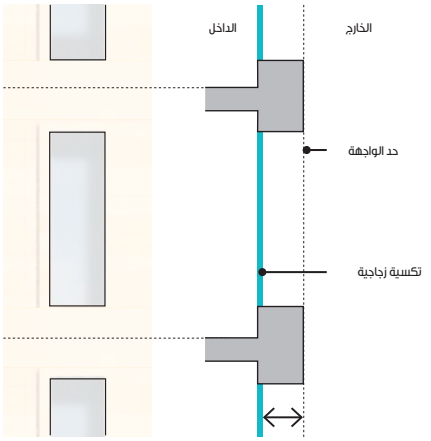
١ نسبة الجزء المصمت إلى نسبة الزجاج في الواجهة هي من (٦٠ إلى ٤٠) إلى (٧٠ إلى ٣٠)



ملاحظات:

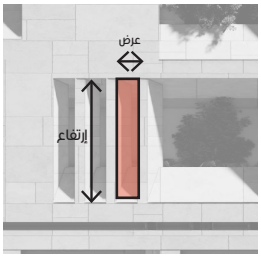
الواجهات الجانبية غير خاضعة للحد الأدنى لنسبة الزجاج ولكنها تخضع للحد الأقصى.

٢ عمق زجاج النوافذ

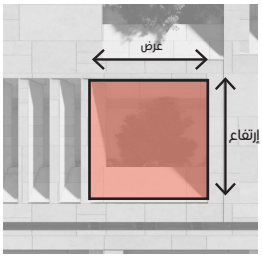


ارتداد التكسية الزجاجية بحد أدنى ٠,٣٠ م

٣ نسب الفتحات و النوافذ



النوع أ:
نسبة العرض (١) / الإرتفاع (٢,٥)
كحد أقصى



النوع ب:
نسبة العرض (١) / الإرتفاع (١)

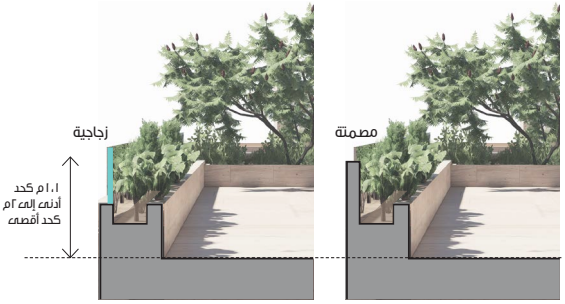


النوع ج:
نسبة العرض (٢,٥) / الإرتفاع (١) كحد أدنى

ملاحظات:

١. يُسمح للفتحات الموجودة في الطابق الأرضي على حد الملكية باتباع النوع أ فقط.

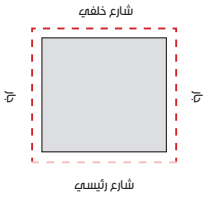
٤ دروة السطح

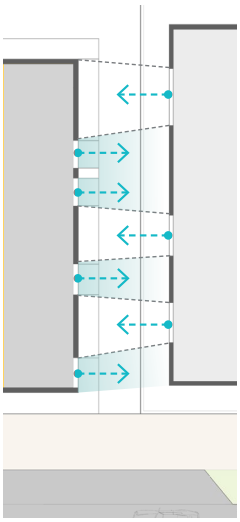




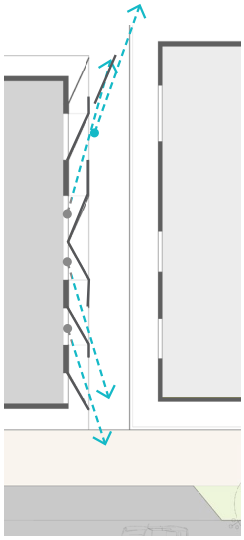
٥ الخصوصيه

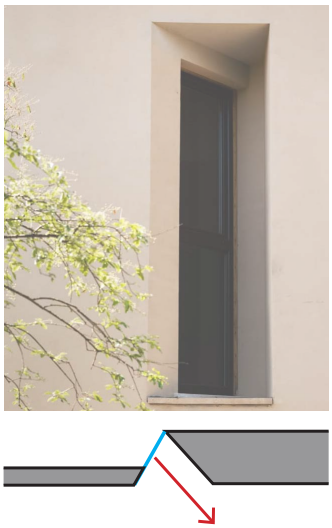
يجب مراعاة خصوصية الجار في الواجهات الخلفية والجانبية و ذلك بتقديم حلول لحجب الرؤية المباشرة عن المباني المجاورة





١. يُنصح بألا تتقابل النوافذ مع نوافذ الجار





٢. يُنصح بإستخدام النوافذ المائلة ووضعها في زاوية لتوجيه الرؤية

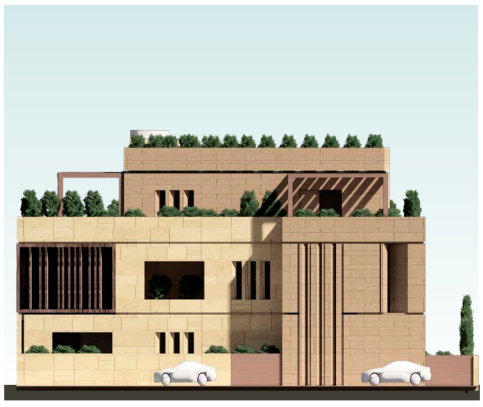


٣. الزجاج الثلجي (الضبابي) يزيد من عوامل الخصوصية (جهة المجاورين)

٦ أمثلة على الفتحات و النوافذ



٧ أمثلة على الواجهات



مثال ١



مثال ٢



مثال ٣

المواد المسموح بإستخدامها

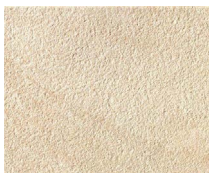
١ المواد الرئيسية المستخدمة في واجهات المباني


الحجر الطبيعي


الحجر الرملي


الحجر الجيري


الحجر الطبيعي


الحجر الطبيعي


الحجر الجيري


الحجر الطيني

و ما يمثل هذه المواد من حيث اللون و الملمس

٢ الزجاج الشفّاف و الزجاج الضبابي







الزجاج الشفّاف و الزجاج الضبابي لإضفاء مزيد من الخصوصية

٣ الخشب



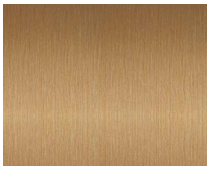


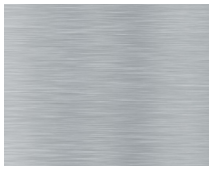


يجب إستخدام أنواع خشب محلية مع مراعاة الألوان المطلوبة

٤ المعادن







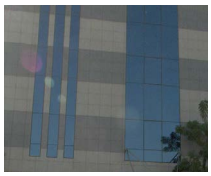
المواد الممنوعة

١ ممنوع إستخدام المواد ذات الأسطح العاكسة على واجهات المباني



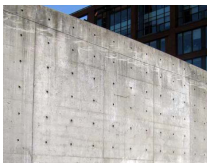


٢ ممنوع إستخدام الزجاج الملوّن أو العاكس





٣ ممنوع ترك الأسطح الخارجية للمباني دون تشطيبها





على سبيل المثال، يجب عدم ترك الخرسانة أو الأسمنت على الأسطح دون دهان أو تشطيب

٤ ممنوع إستخدام الحُلى المعدنية العاكسة



٥ ممنوع إستخدام التكسية المعدنية (الكلادنق)



٦ يجب عدم إستخدام طرز معمارية غير محلية



الألوان

ملاحظات:

- يجب أن تستخدم المباني المطلة على طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود ٨٠٪ من لون واحد من الألوان الأساسية و ١٠٪ من لونين مختلفين من الألوان الثانوية.
- في حال كان المبنى غير مواجه لطريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود فيمكن إستخدام ٨٠٪ من الألوان الأساسية و ٢٠٪ من الألوان الثانوية.
- يجب إستخدام الألوان الثانوية لإبراز ألوان الديكورات فقط.

الثانوية		الأساسية	الثانوية	
RAL 9001	RAL 1013	RAL 1000	RAL 1020	RAL 6013
RAL 1016	RAL 1021	RAL 1018	RAL 1017	RAL 1002
RAL 1014	RAL 1034	RAL 1001	RAL 1011	RAL 1036
RAL 1034	RAL 8001	RAL 1024	RAL 8003	RAL 8007
RAL 7047	RAL 7044	RAL 1001	RAL 1019	RAL 1035
RAL 1015	RAL 1015	RAL 1014	RAL 3012	RAL 8025
RAL 9010	RAL 9001	RAL 1013	RAL 7032	RAL 7034
RAL 9016	RAL 9003	RAL 9012	RAL 7047	RAL 7035

مثال ١



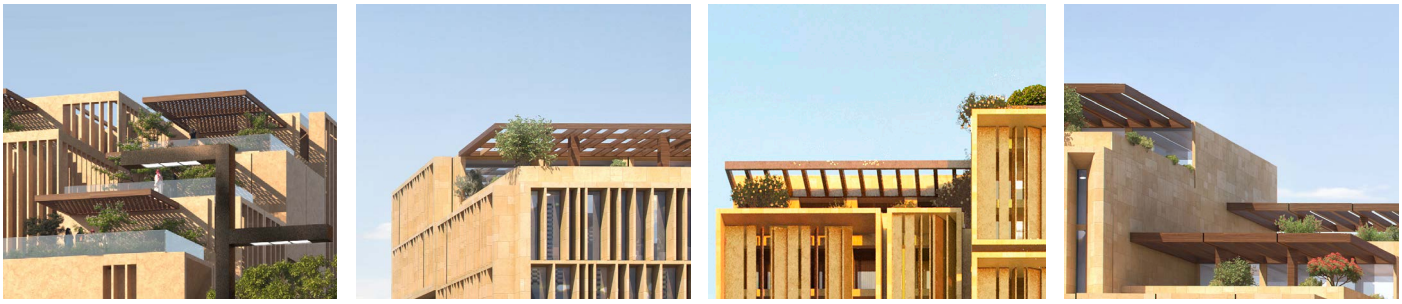
مثال ٢



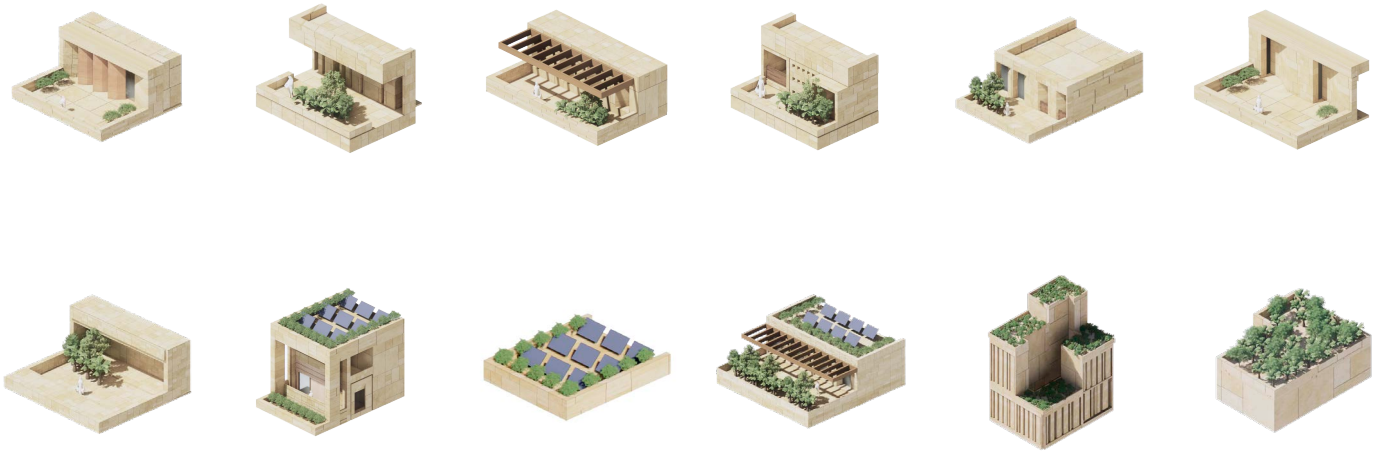
مثال ٣



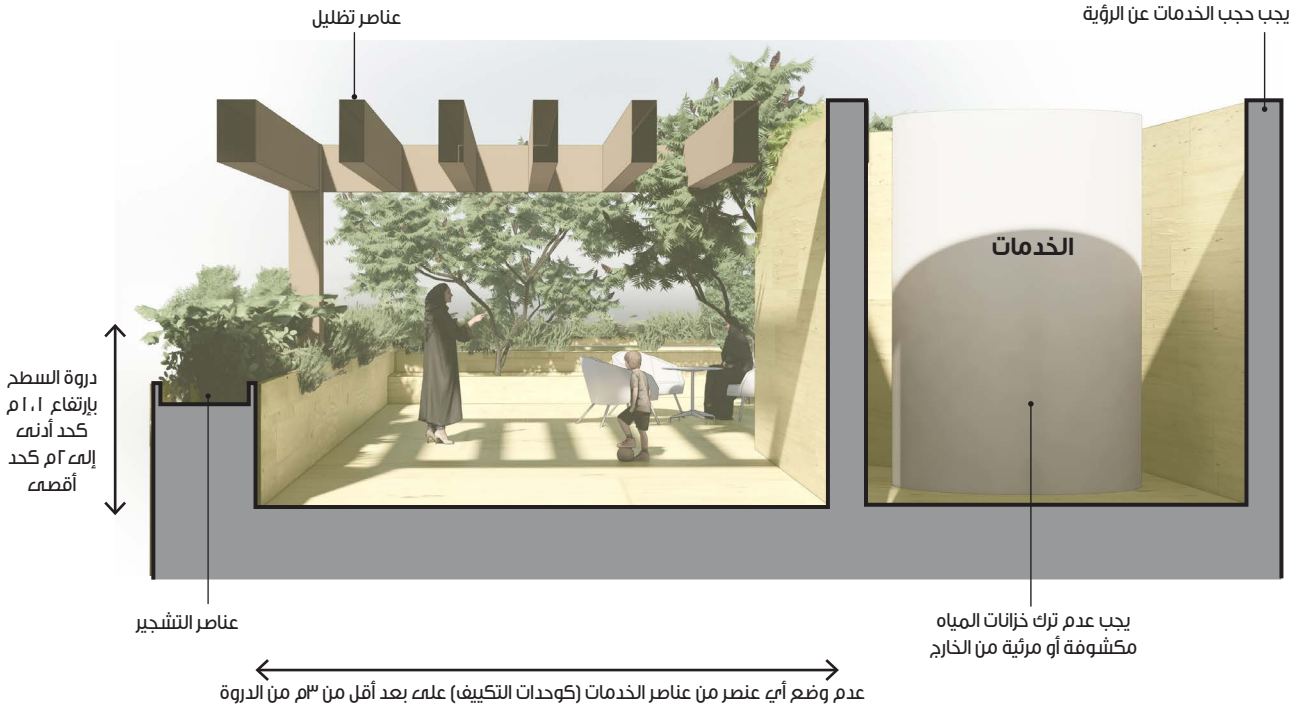
أسطح المباني



١ أمثلة لأسطح المباني



٢ التظليل و الخدمات



إشتراطات الإنارة

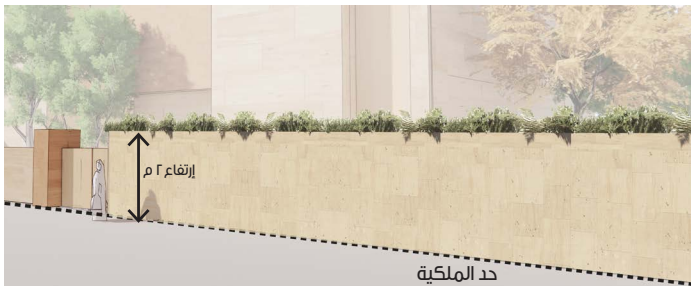






السور الخارجي

١ نوع ١: سور بإستخدام عناصر التشجير



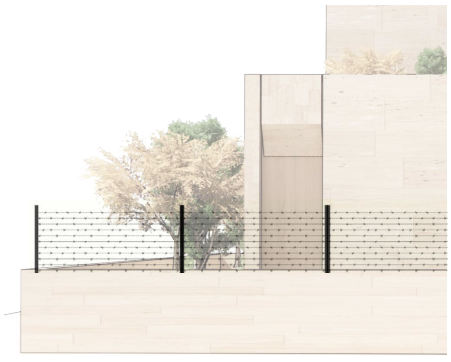


٢ نوع ٢: سور بإستخدام عناصر ديكورية

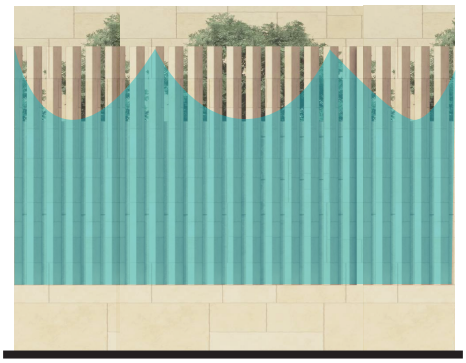




٣ يمنع عمل التالي



يمنع إستخدام الزجاج المهشم أو الأسلاك الشائكة على السور



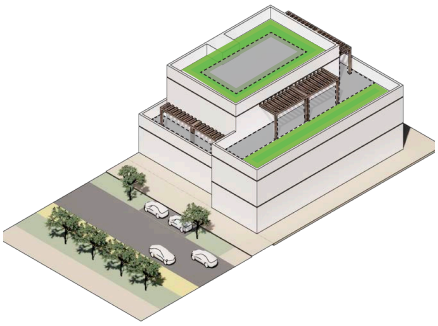
يمنع تغطية السور بالأقمشة

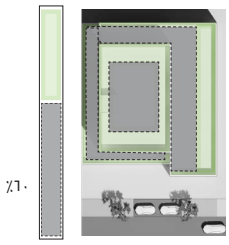


يمنع وضع درج أو منحدر خارج حد الملكية

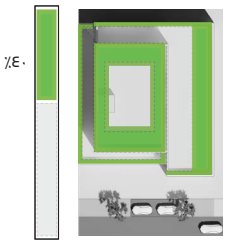
إشتراطات الفراغات و المساحات المفتوحة

١ نسبة مساحة الفراغات و المساحات المفتوحة

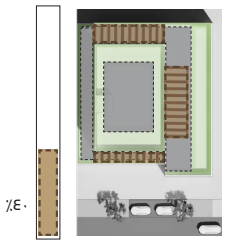




٦٠٪ كحد أقصى لمساحات الهارد سكيب (مثل مواقف السيارات والممرات)



٤٠٪ كحد أدنى لمساحات السوفت سكيب (البستنة)



٤٠٪ كحد أدنى لنسبة المساحات المظللة من مساحة الفراغات المفتوحة

٢ الأشجار



سنط صفصافية الأوراق



سنط أنورا



طلح نجدي



هجليج مصري



سنط بروينكارا

٣ أشجار الحدائق



بذور الجعد



بيتونيا الصحراء



شجرة الزويتة



الحلفا (النافورة)



عشبة الضعة



المرامية الفضية



السنا الفضي



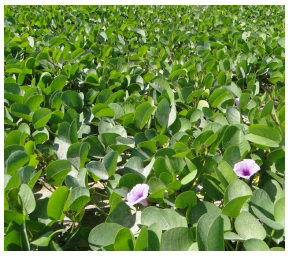
شجرة الدلب



القطف (الرغل) الملحي



شجيرة الثمام



ظلف الماعز (ست الحسن)



الأقحوان الإفريقي

إشتراطات التشجير:

- أن تكون النباتات محلية و ملائمة للبيئة.
- ترشيد استهلاك مياه الري (كميات منخفضة و متوسطة) و مقاومة للجفاف.
- قدرة تظليليه متوسطة إلى عالية لتوفير قدر أكبر من الظل على مستوى الشارع.
- القدرة على النمو في التربة شديدة الحمضية و القلوية و التربة المالحة.

إرشادات الاستدامة

١ استهلاك المياه





- تقليل الفاقد في المياه وإعادة إستخدام المياه المعالجة بإستخدام أجهزة الاستشعار الذكية و أجهزة القياس
- إستخدام نباتات أقل استهلاكًا للمياه و إستخدام النباتات الصحراوية.

٢ استهلاك الطاقة





- استغلال ٥٠٪ من مساحة أسطح المباني لتوليد الطاقة المتجددة عبر ألواح الطاقة الشمسية.

٣ إدارة النفايات





- فرز النفايات في حاويات تخزين مستقلة و مراعاة سياسات إدارة النفايات في الرياض.

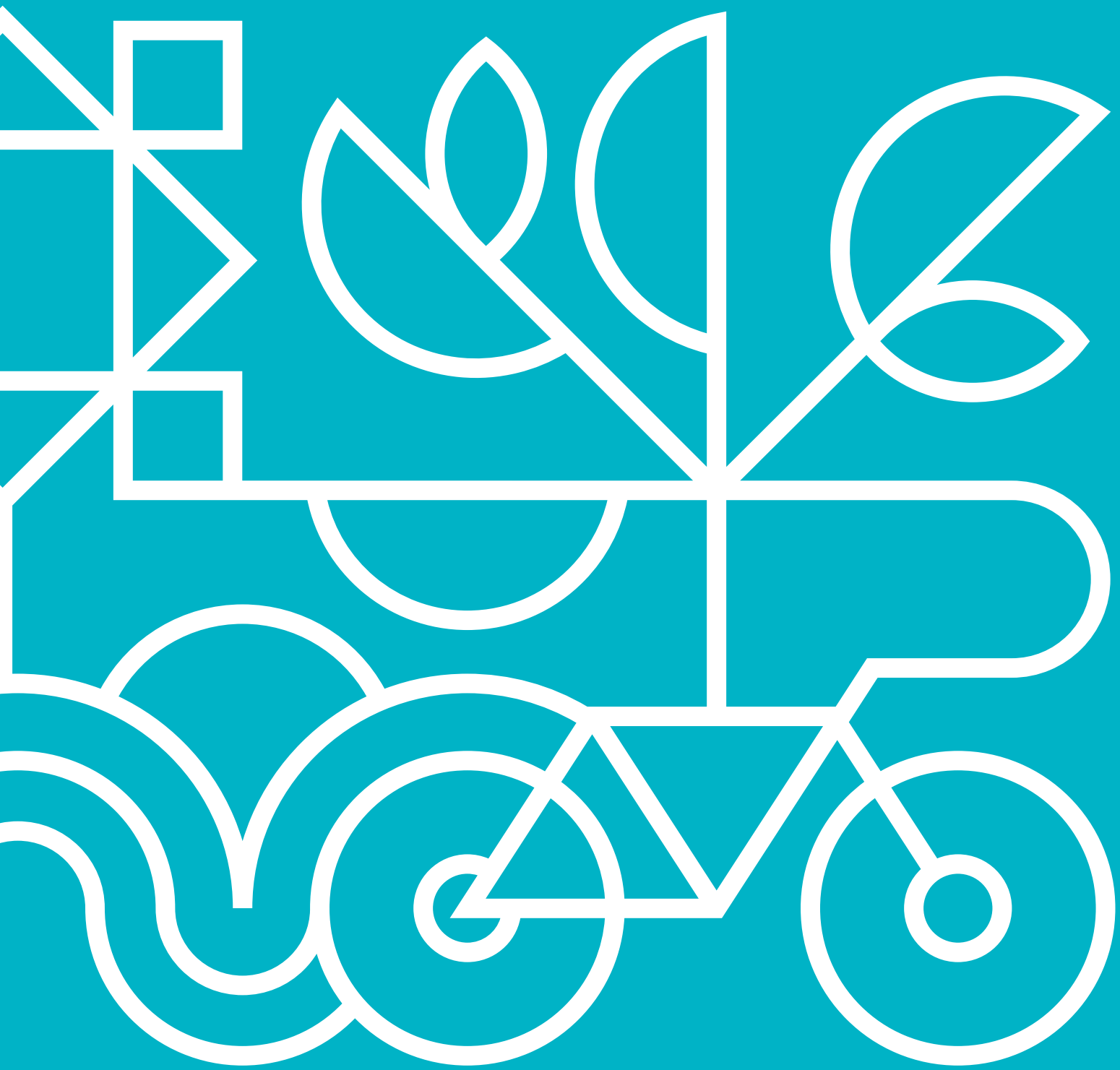
٤ الحركة والتنقل





- يوصى بتوفير أماكن لإيقاف الدراجات الهوائية و مسارات الدراجات و توفير نقاط شحن المركبات الكهربائية للسكان.

نماذج إرشادية لأنماط التطوير





وحدات مفروزة

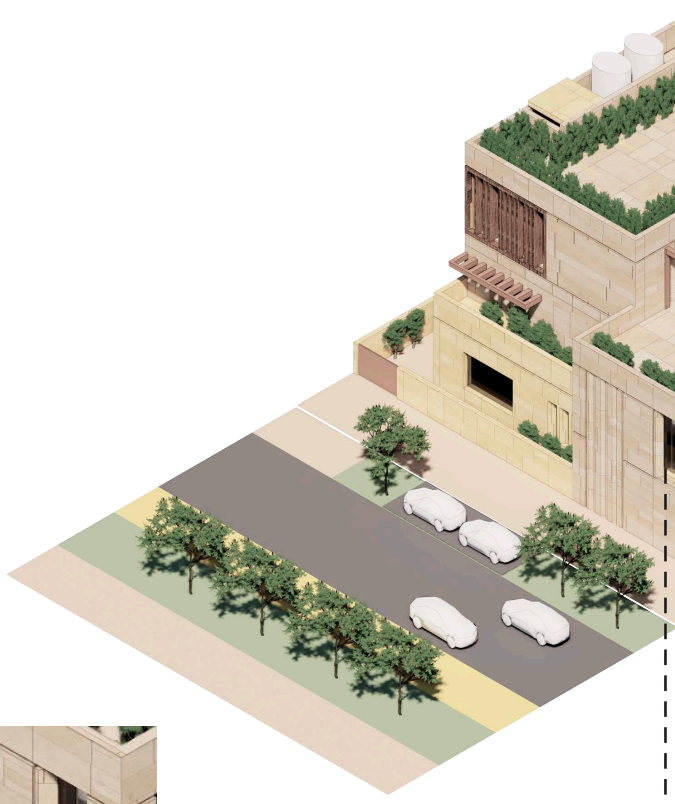
١ منظور



شرفة / دكة

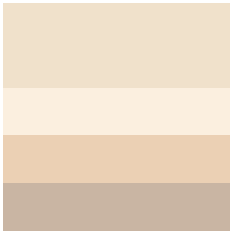


أسطح مباني نشطة





نسب الفتحات و النوافذ

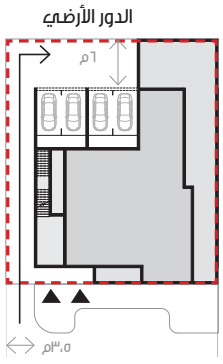


الألوان



حجر الرياض

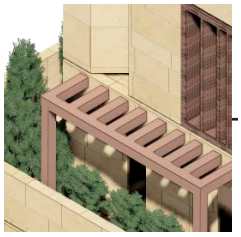
٢ مسقط أفقي



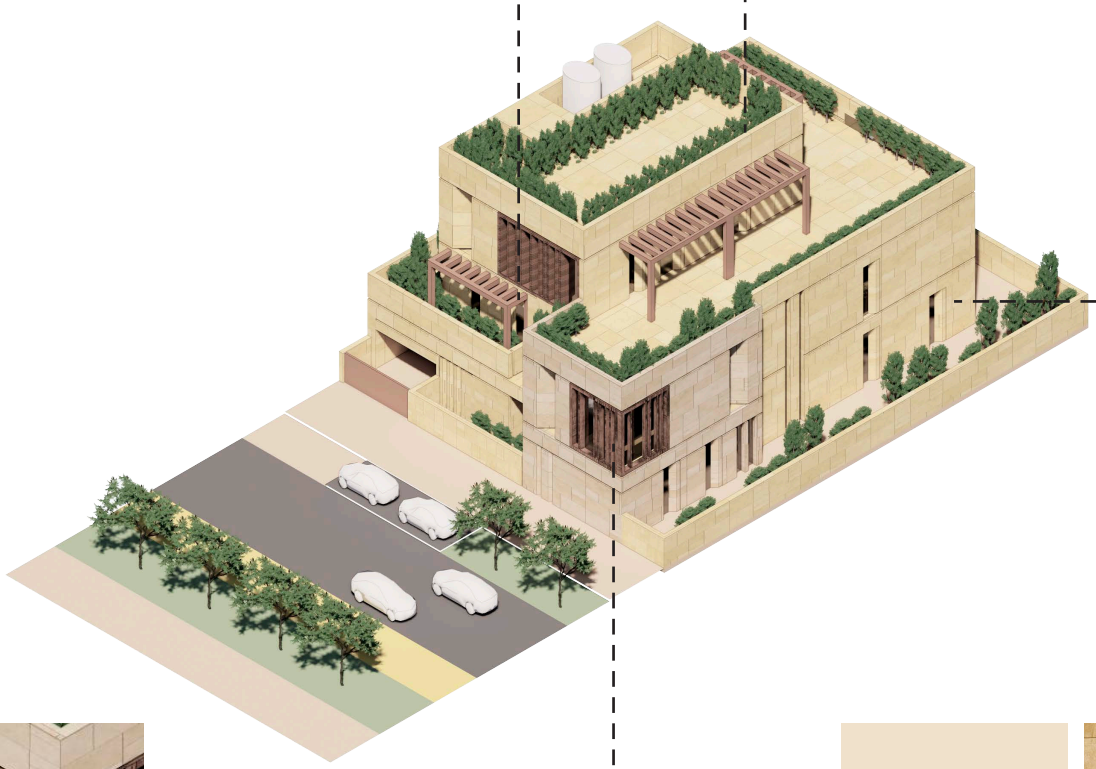
حد قطعة الأرض
مدخل المبنى
مدخل السيارات

مبنى سكني

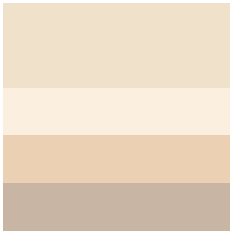
١ منظور


شرفة / دكة


أسطح مباني نشطة

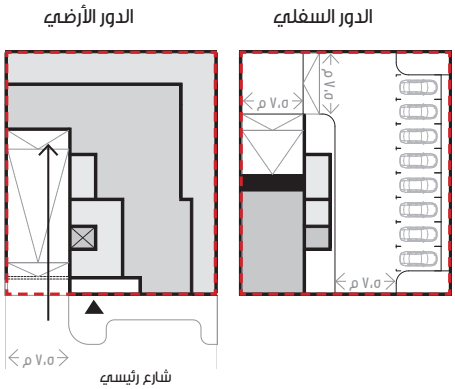



خواص الفتحات


الألوان


حجر الرياض

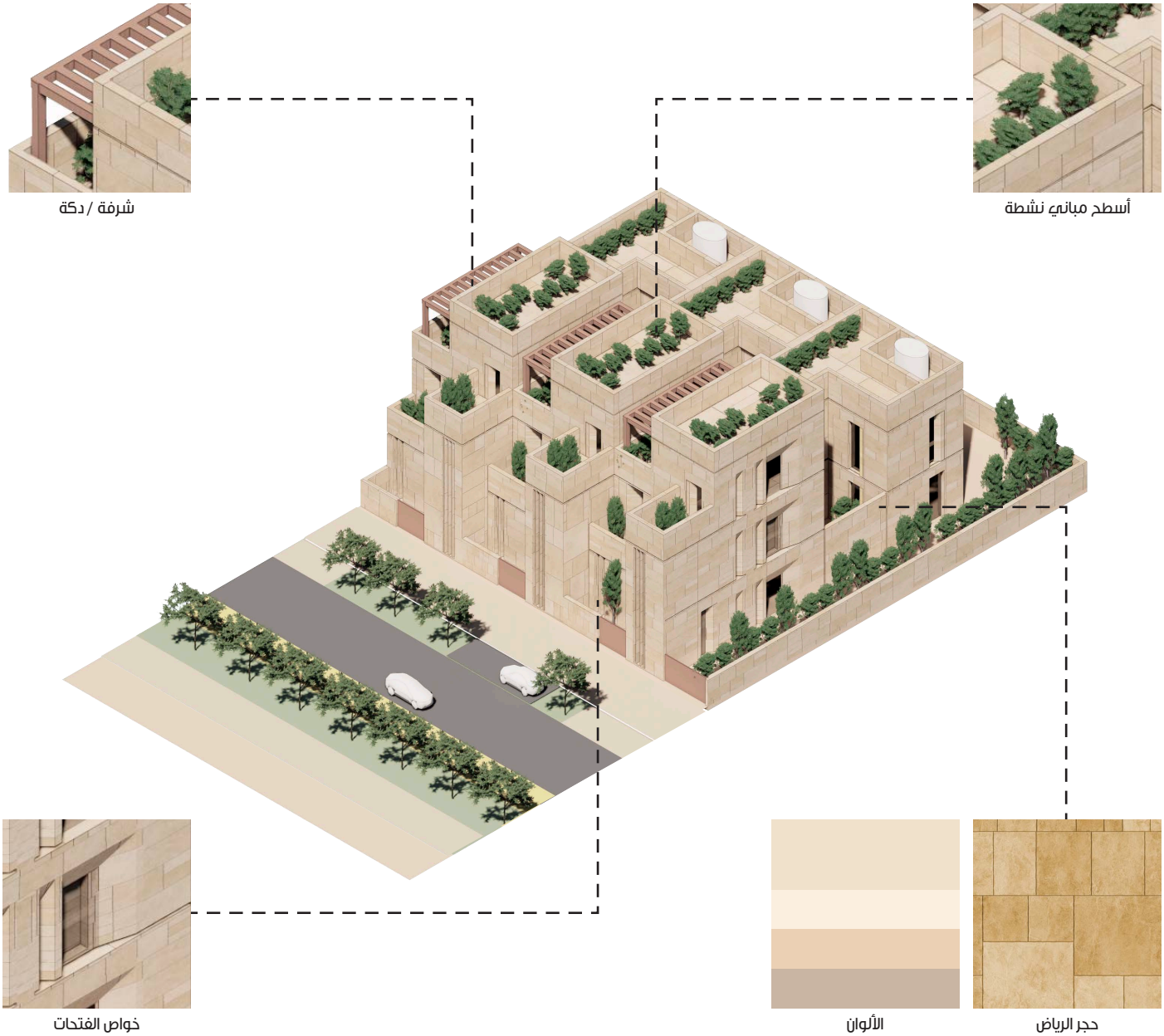
٢ مسقط أفقي



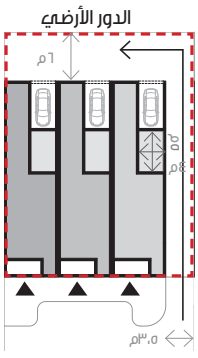
حد قطعة الأرض
مدخل المبنى
مدخل السيارات

وحدات متلاصقة (تاون هاوس)

١ منظور



٢ مسقط أفقي



حد قطعة الأرض
مدخل المبنى
مدخل السيارات

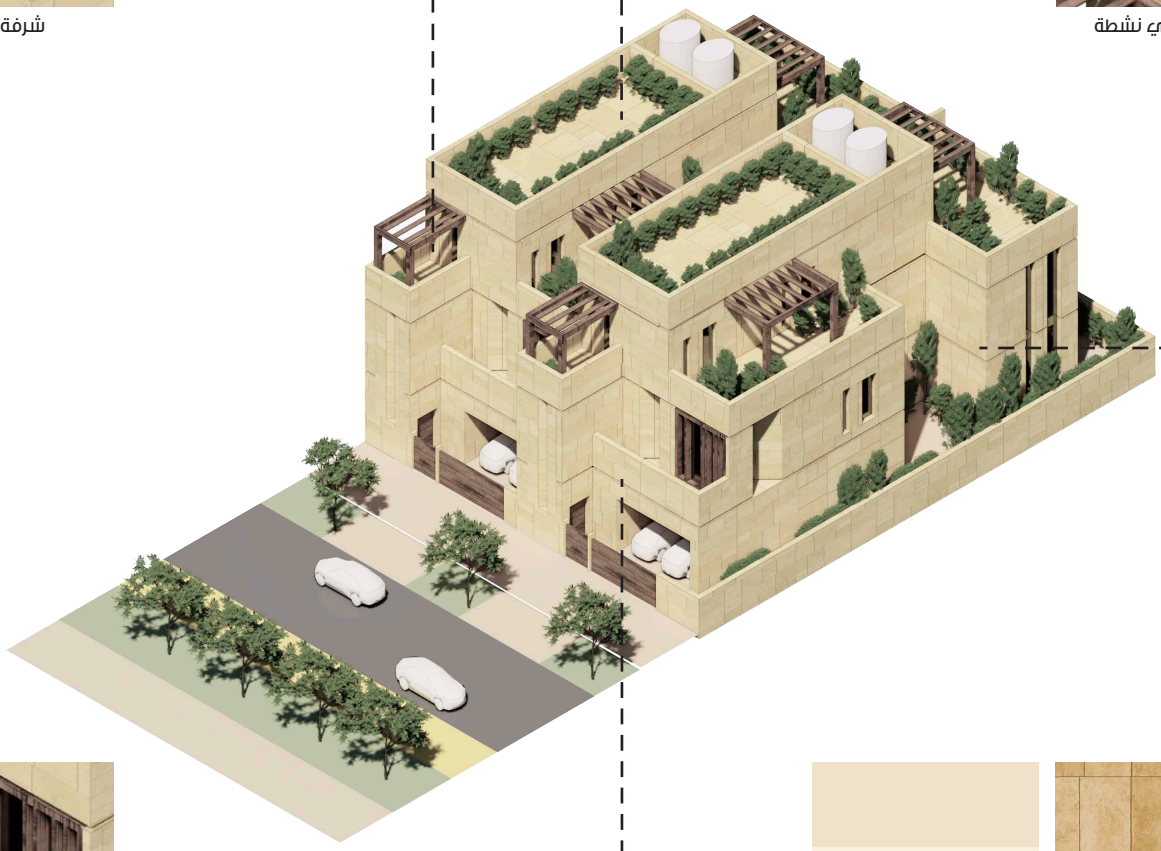
وحدتين متلاصقتين

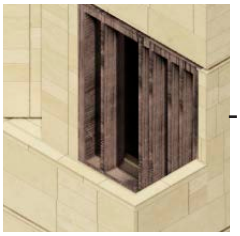


شرفة / دكة

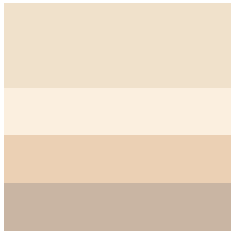


أسطح مباني نشطة





خواص الفتحات



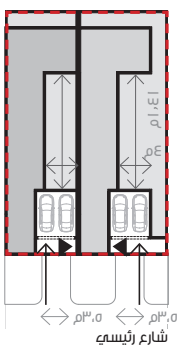
الألوان



حجر الرياض

٢ مسقط أفقي

الدور الأرضي



شارع رئيسي

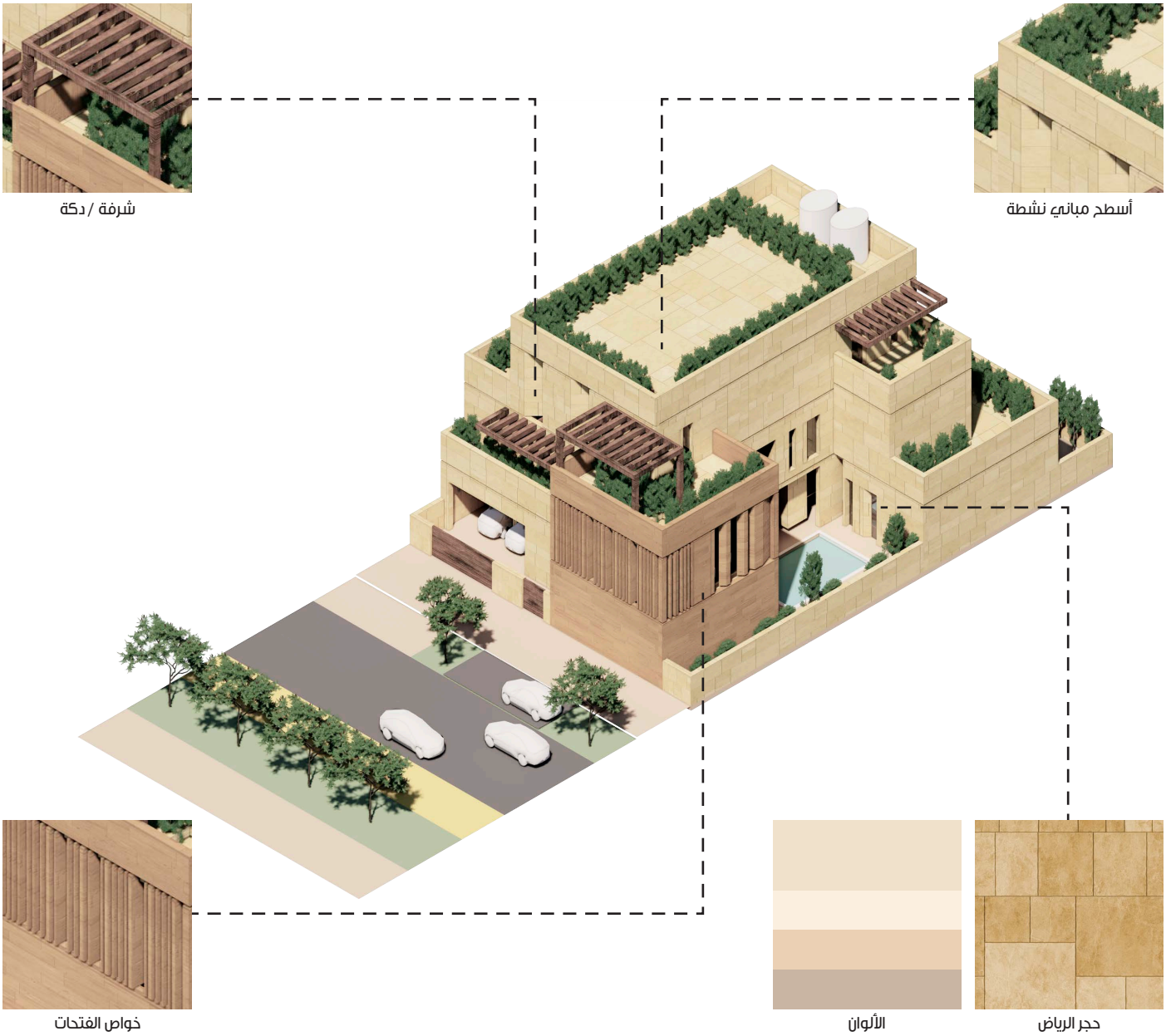
حد قطعة الأرض

مدخل المبنى

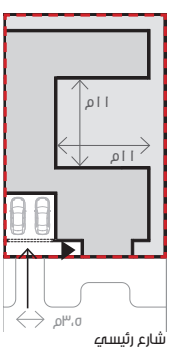
مدخل السيارات

منزل بفناء داخلي

١ منظور



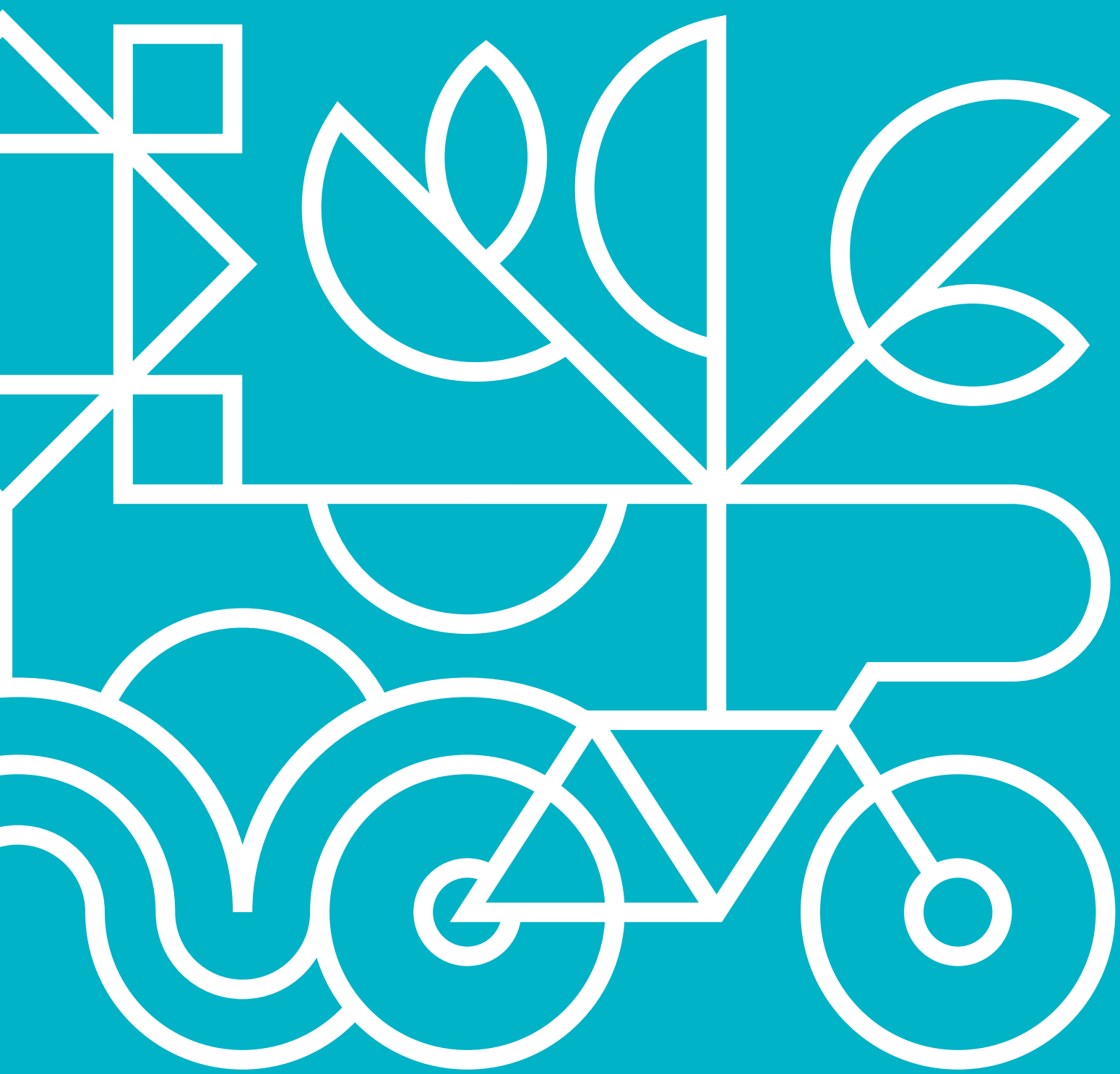
٢ مسقط أفقي



حد قطعة الأرض
مدخل المبنى
مدخل السيارات

هذه الصفحة تُركت فارغة عمدًا

قائمة المراجعة





ضوابط البناء	الحالة
١- أنماط التطوير	
اتباع الحد الأقصى/الحد الأدنى للإرتفاع (٢-٢,٥ أدوار):	
الحد الأدنى لعرض الوحدة الواحدة (١٠ م على الأقل للوحدتين المتلاصقتين/٦-١٠ م للوحدات المتلاصقة (تاون هاوس))	
الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض:	
٢- الإستخدامات	
الاستخدامات المسموح بها فقط:	
٣- الإرتدادات	
نسبة تغطية البناء في قطعة الأرض (٧٠٪ كحد أقصى):	
إشتراطات الفراغات المفتوحة (٣٥٪ كحد أدنى - يتم إحتساب الأسطح كجزء من المساحات المفتوحة في حال تم تخصيصها لذلك)	
اتباع الإرتدادات :	
٤- مواقف السيارات	
الإرتدادات لمواقف السيارات:	
المسافة بين التقاطع و ممر السيارات (قطعة أرض تقع على زاوية فقط):	
الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات:	
٥- ممر السيارات	
إتباع ممر السيارات في قطع الأراضي الواقعة في منتصف البلك أو قطع الأراضي الواقعة في الزاوية	
اتباع أبعاد ممر السيارات:	
اتباع أبعاد ممر السيارات و عرض المنحدرات:	
٦- الواجهات الرئيسية	
اتباع الواجهات المسموح بها:	
٧- الفناء الداخلي	
اتباع موقع و أبعاد الفناء الداخلي المسموحة بها:	
الضوابط المعمارية	
٨- واجهات المباني	
اتباع نسبة الجزء المصمت إلى نسبة الزجاج في الواجهة (من ٦٠-٤٠ إلى ٧٠-٣٠):	
اتباع نسب الفتحات و النوافذ :	
٩- خصوصية الفتحات في الواجهات الخلفية والجانبية	
اتباع إستراتيجية الخصوصية للواجهات الخلفية والجانبية:	
١٠- ضوابط دروة السطح	
اتباع الحد الأدنى لارتفاع دروة السطح:	
١١- إشتراطات الألوان والمواد	
اتباع إشتراطات الألوان والمواد المسموح بها:	
١٢- إشتراطات الإنارة	
اتباع درجة حرارة الإضاءة وموقعها المسموح بهما:	
١٣- إشتراطات الفراغات و المساحات المفتوحة	
اتباع نسب الفراغات المفتوحة ونسب البستنة والتظليل:	
١٤-الأشجار	
استخدام الأشجار وعناصر التشجير المسموح بها:	
١٥- أنواع السور الخارجي	
نوع السور وأبعاده المسموح بها في حال تطبيقه:	
١٦- إرشادات الإستدامة	
تم تحقيق أي من إرشادات الإستدامة:	

هذه الصفحة تُركت فارغة عمدًا

المسار الرياضي
Sports Boulevard