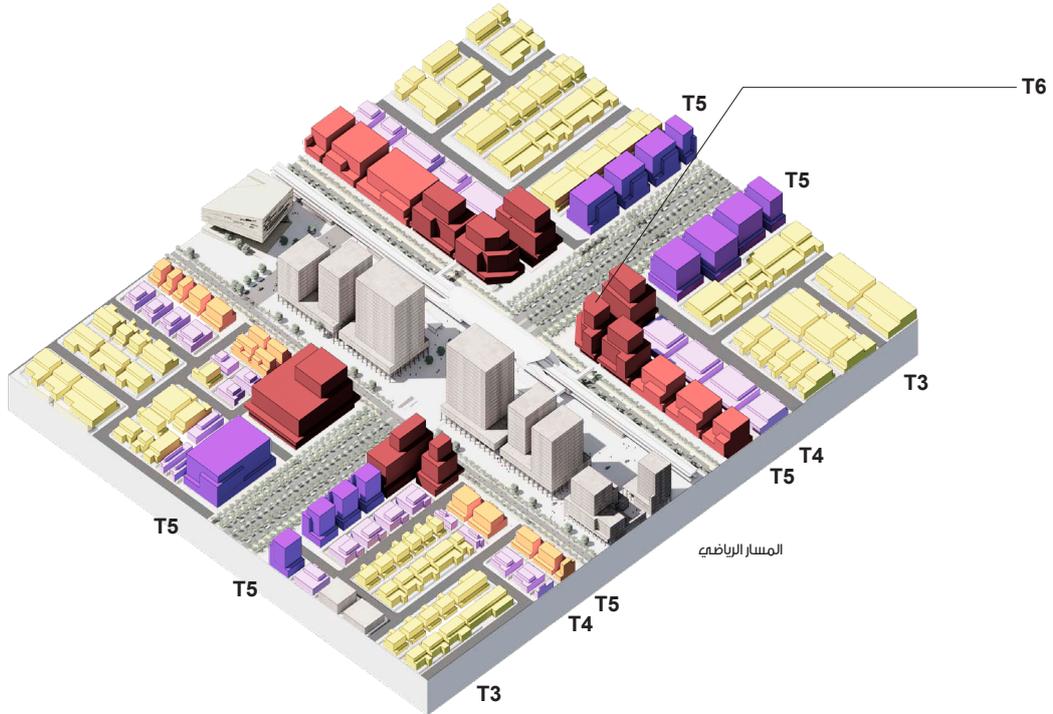




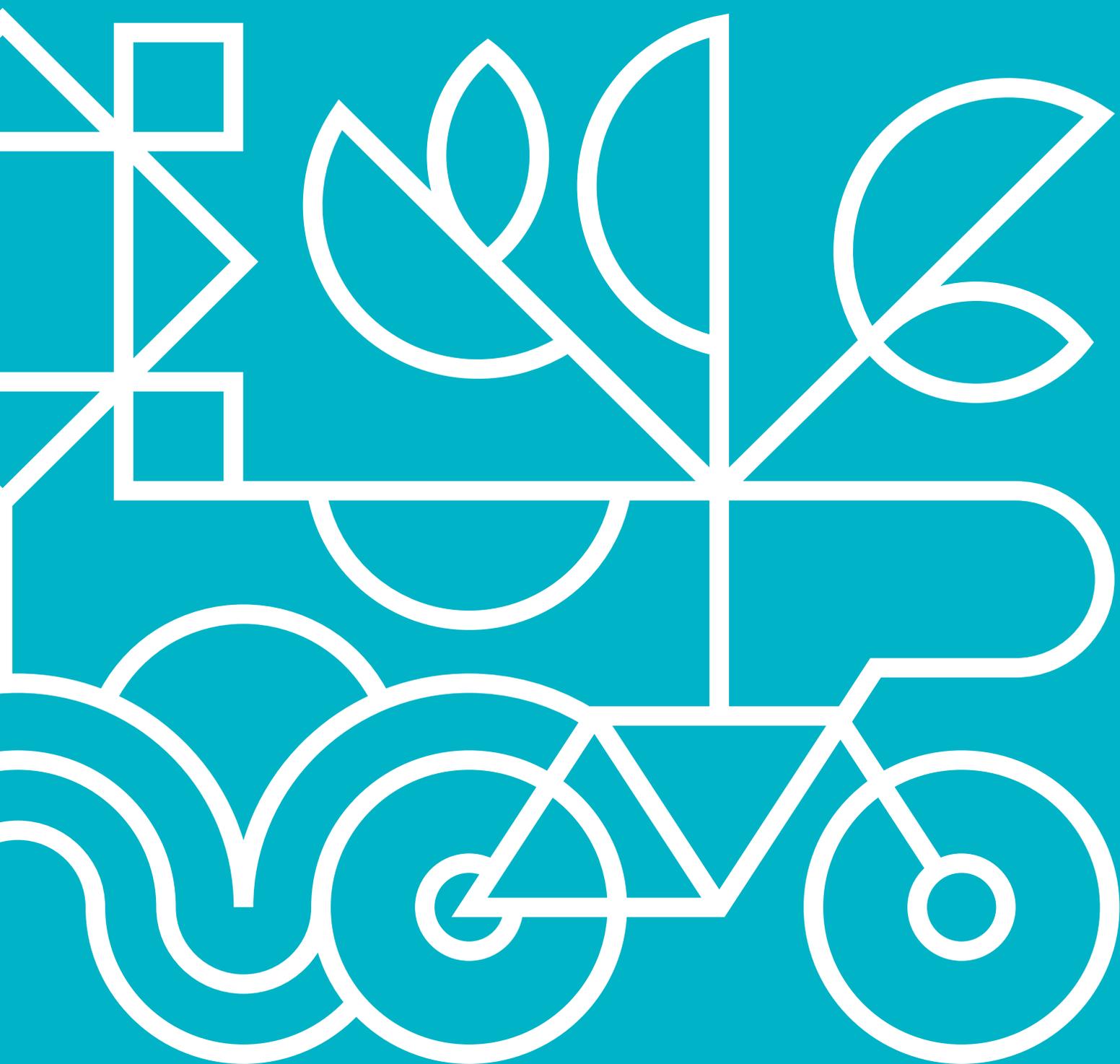


٢٨	٣. نماذج إرشادية لأنماط التطوير	٤	١. ضوابط البناء
٣٠	٣.١. برج متعدد الاستخدامات.	٦	١.١. موقع
٣٢	٤. قائمة المراجعة	٦	٢.١. أنماط التطوير
		٦	٣.١. الارتفاعات
		٦	٤.١. الاستخدامات
		٧	٥.١. الارتدادات
		٩	٦.١. مواقف السيارات
		١٢	٧.١. أحكام عامة
		١٤	٢. الضوابط المعمارية
		١٦	١.٢. مقدمة المبنى
		١٦	٢.٢. اللافات
		١٧	٣.٢. ضوابط الدور الأرضي
		١٧	٤.٢. بوابات الدخول لمواقف السيارات السفلية
		١٨	٥.٢. واجهات المباني
		٢٠	٦.٢. المواد المسموح باستخدامها
		٢٠	٧.٢. المواد الممنوعة
		٢١	٨.٢. الألوان
		٢٢	٩.٢. أسطح المباني
		٢٣	١٠.٢. إشتراطات الإنارة
		٢٤	١١.٢. إشتراطات الفراغات و المساحات المفتوحة
		٢٥	١٢.٢. إشتراطات الرصف
		٢٦	١٣.٢. السور الخارجي
		٢٦	١٤.٢. إرشادات الاستدامة



الشروط و الأحكام

١. يعد الكود العمري للمسار الرياضي المرجع الأساسي للمتطلبات والضوابط والإشتراطات العمرانية و المعمارية، كما يلغى هذا الكود أية ضوابط و إشتراطات سابقة تتعارض معه، مع التأكيد على الالتزام بالإشتراطات و الضوابط الخاصة بالأمن و السلامة 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 لا يُنشأ أنه حق الرجوع على مؤسسة المسار الرياضي للمطالبة بأي مطالبات أو تعويضات على أي خسائر أو أضرار نتيجة ذلك.





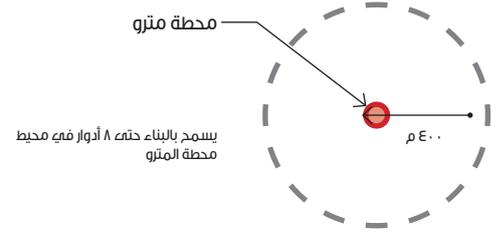
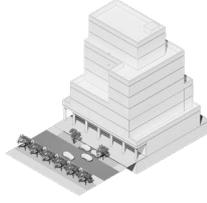
١ برج متعدد الاستخدامات

الحد الأقصى للإرتفاع: ٨ أدوار

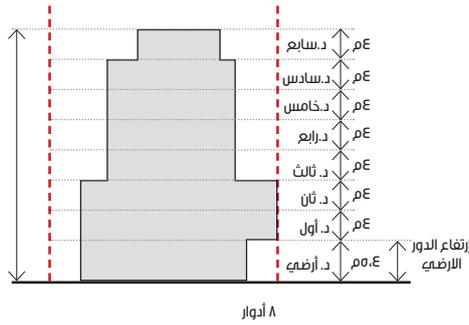
مواقف السيارات: سفلية

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

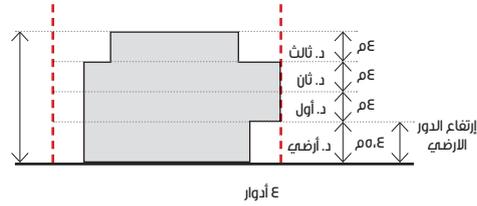
* قطع الأراضي الأصغر من الحد الأدنى تتطلب موافقة مشروطة



الإرتفاعات



الحد الأقصى للإرتفاع



الحد الأدنى للإرتفاع

الإستخدامات

الرموز:

● الإستخدامات المسموح بها / المنشآت العامة
○ الإستخدامات المشروطة / المنشآت العامة

٧ منشآت / المرافق الحكومية

منشآت حكومية
● الدور الأرضية
○ الدور العلوية

٤ المرافق الصحية

مستشفى (> ١٠٠ سرير فقط) ● ●
مستشفى تخصصي (> ١٠٠ سرير فقط) ● ●
مراكز رعاية صحية (محلية) ○ ○
مركز رعاية صحية (مركزية) ● ●
مركز إسعافات ومساعدات ○ ○
مركز العناية بالأسنان ○ ○

١ الوحدات السكنية

● مبنى ذو وحدات سكنية متعددة
○ الدور الأرضية
○ الدور العلوية

٨ المرافق الترفيهية

نادي رياضي (محلي) ● ●
المساحات المفتوحة ○ ○

٥ المرافق الثقافية

معرض / متحف فني (عام) ● ●
مركز مجتمعي / ثقافي (محلي) ● ●
مركز مجتمعي / ثقافي (مركزية) ● ●
مكتبة (محلية) ● ●
مكتبة (مركزية) ● ●
مسرح ● ●

٢ الخدمات التعليمية

مدارس ابتدائية ○ ○
مدارس متوسطة ○ ○
مدارس ثانوية ○ ○
مدارس تحفيظ القرآن ○ ○
كلية / جامعة ○ ○

٩ النقل والبنية التحتية

الخدمات والمرافق العامة ○ ○
مواقف عامة للسيارات ○ ○
مرافق ○ ○

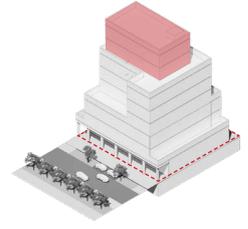
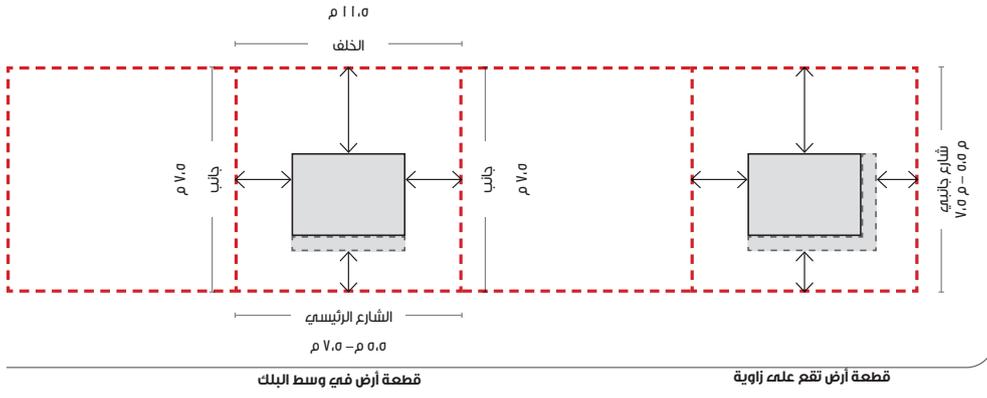
٦ المنشآت التجارية

مكاتب ● ●
الخدمات الفندقية والضيافة ● ●
محلات البيع بالتجزئة / الأسواق المكشوفة ○ ○
مطاعم ● ○
محلات البيع بالتجزئة ● ○
الصيدليات ● ●

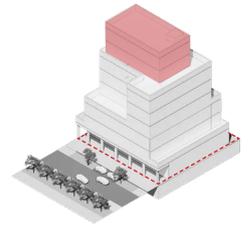
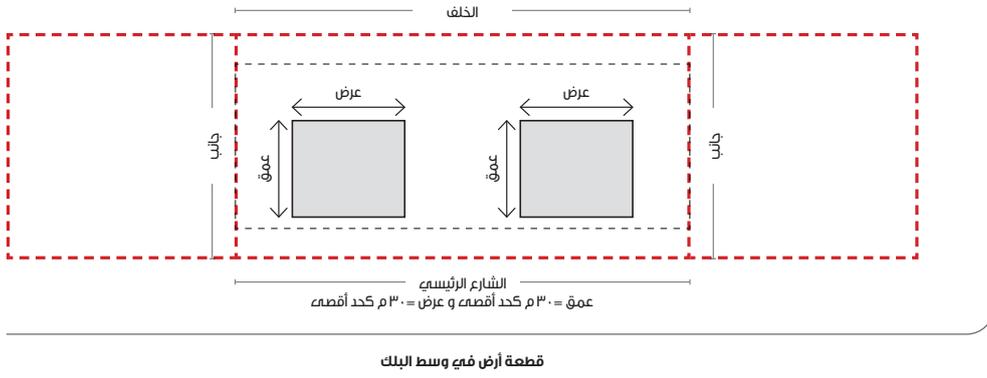
٣ المرافق الإجتماعية

○ ●
○ ●
○ ●

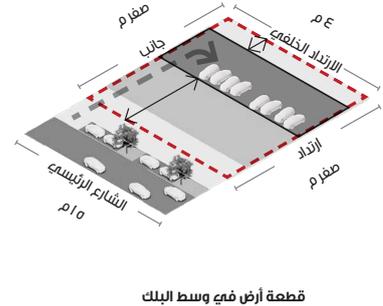
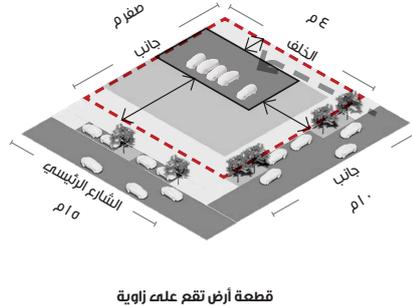
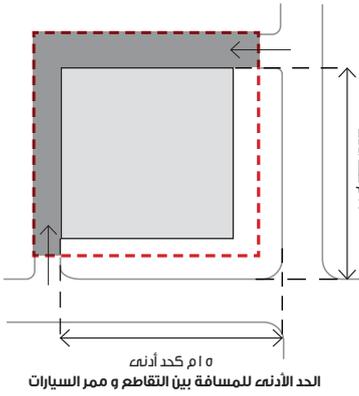
① إرتدادات الدور السابع و الثامن



⑦ الحد الأقصى لأبعاد الأدوار العليا (بعد تطبيق الإرتدادات)



١ موضع مواقف السيارات داخل قطعة الأرض



ملاحظات:

1. في حال كانت قطعة الأرض تقم علم شارعين أو أكثر فيجب أن يكون دخول السيارات من الشارع الجانبية.
2. يجب أن تقم مواقف السيارات داخل محيط المبنى

٢ إشتراطات مواقف السيارات

الإستخدامات السكنية

الإستخدامات	عدد مواقف السيارات	موقف /وحدة
الإستخدامات وحدات متعددة	نصف موقف/وحدة	

الإستخدامات التجارية

الإستخدامات	عدد مواقف السيارات	موقف /وحدة
خدمات فندق / ضيافة	موقف نصف واحد / غرفة واحدة	
مكاتب	موقف واحد / ٤٣ م ^٢	موقف
الخدمات الطبية والصحية (مستشفى)	موقف واحد / ٣٠٠ م ^٢	موقف
الخدمات الطبية والصحية (مستشفى)	موقف واحد / ٣٠٠ م ^٢	موقف
مطاعم	موقف ٥/ مقعد	موقف
أماكن التجمع	موقف واحد / ٧ مقاعد ثابتة	موقف
محلات تجارية (سوبر ماركت)	٥ موقف / ٣٠٠ م ^٢	موقف
محلات تجارية (جميع الإستخدامات)	٣ موقف / ٣٠٠ م ^٢	موقف

المرافق العامة

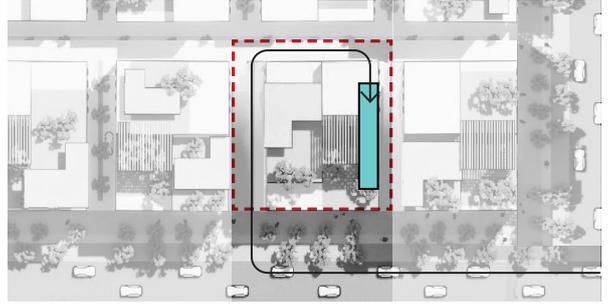
يتم إتباع ضوابط و إشتراطات وزارة الشؤون البلدية و القروية و أمانة منطقة الرياض
--

كافة الإستخدامات الأخرى

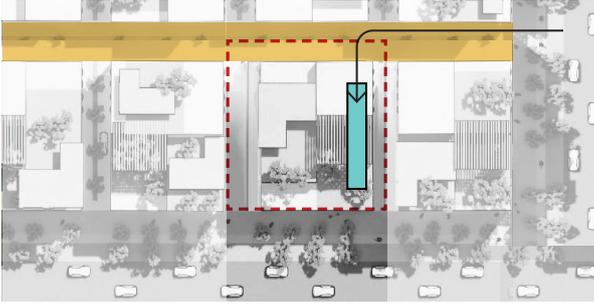
٢ موقف / ١٠٠ م ^٢	موقف
-----------------------------	------

٣ ممر السيارات و مدخل مواقف السيارات

النوع الأول

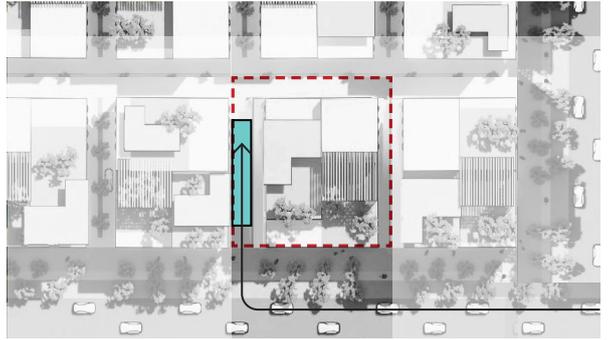


ممر السيارات في حال عدم وجود ممر خلفي

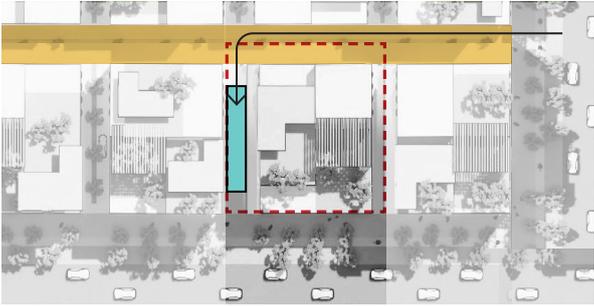


ممر السيارات بعد توفر ممر خلفي

النوع الثاني

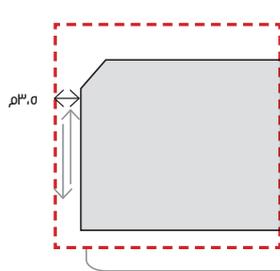


ممر السيارات من الشارع الرئيسي في حال عدم وجود ممر خلفي

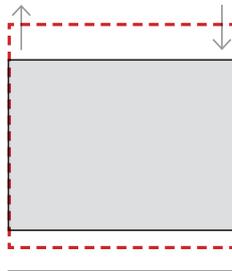


ممر السيارات في حال وجود ممر خلفي

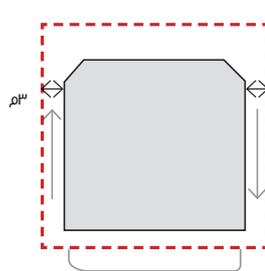
٤ ممر السيارات في قطع الأراضي الواقعة في منتصف البلك



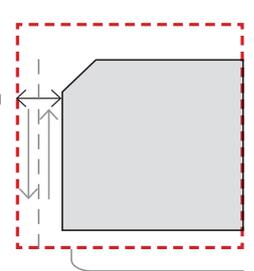
الخيار الرابع:
ممر سيارات واحد بعرض ٣.٥ م على جانب واحد من حد البناء (استعمال مشروط) (أقل من ١٠ مواقف للسيارات)



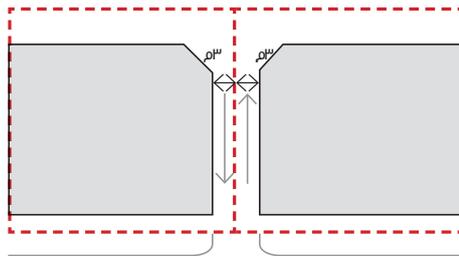
الخيار الثالث:
مدخل من خلال الممر الخلفي



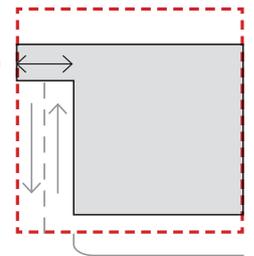
الخيار الثاني:
ممر سيارات أحادي الاتجاه بعرض ٣م



الخيار الأول:
ممر سيارات مزدوج الاتجاه بعرض ٦م

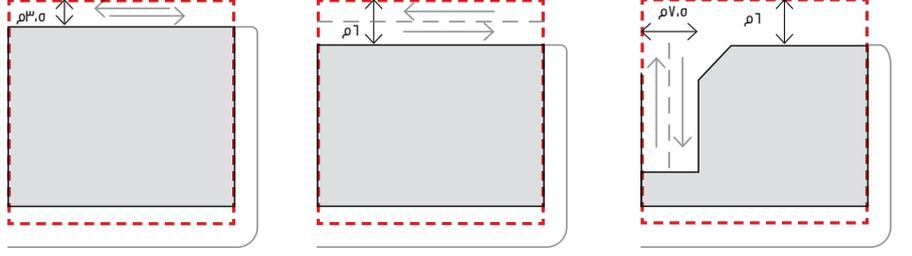


الخيار السادس:
مدخل مشترك



الخيار الخامس:
مدخل المنحدر ثنائي الاتجاه بعرض ٧.٥ م

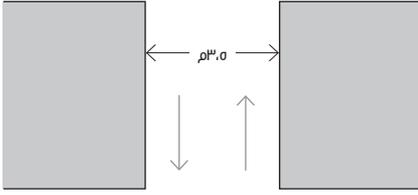
⑤ ممر السيارات في قطع الأراضي الواقعة في الزاوية



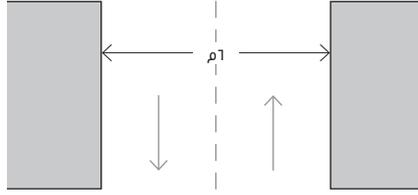
الخيار الثالث:
ممر سيارات بعرض ٣.٥ م (استعمال مشروط)
(أقل من ١ موقف للسيارات)

الخيار الثاني: ممر سيارات مزدوج الاتجاه بعرض ٦ م
الخيار الأول: الدخول المشروط من الشارع الرئيسي إلى المنحدر

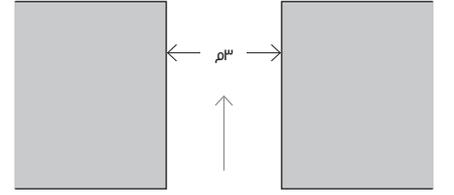
⑥ ممر السيارات و عرض المنحدرات



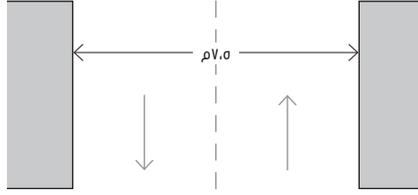
ممر سيارات باتجاهين
(عندما تكون مواقف السيارات أقل من ١٠ مواقف)



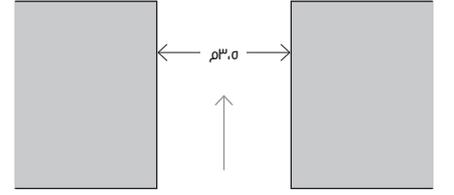
ممر سيارات باتجاهين



ممر سيارات باتجاه واحد

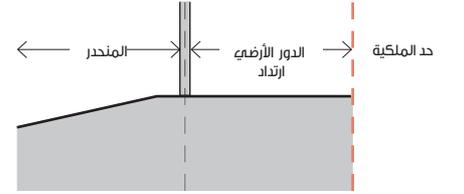


منحدر باتجاهين



منحدر باتجاه واحد

⑦ موقع المنحدر على مستوى الأرض



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

١ أنماط مقدمة المبنى المسموح بها

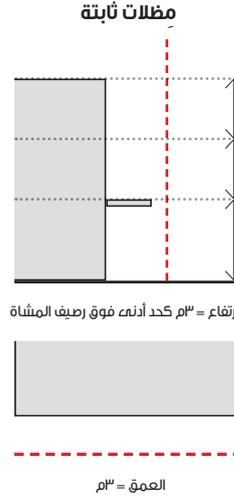
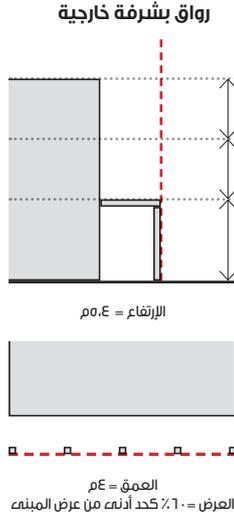
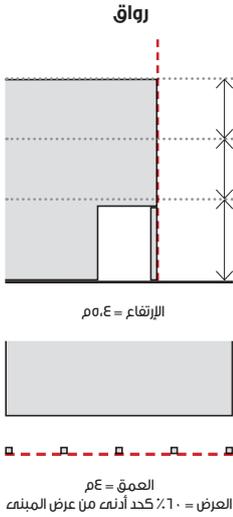
الارتفاع العنبري

- شرفات
- فناء أمامي
- فناء داخلي
- الأروقة
- رواق (بشرفة خارجية)
- مظلات ثابتة
- جلوس خارجي

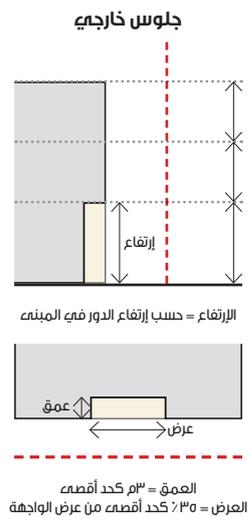
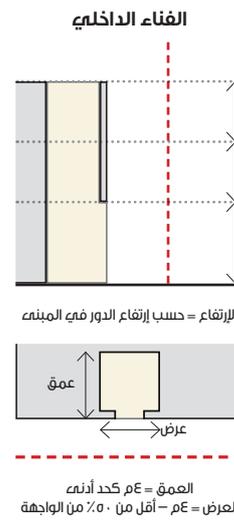
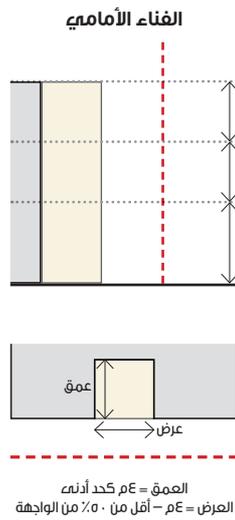
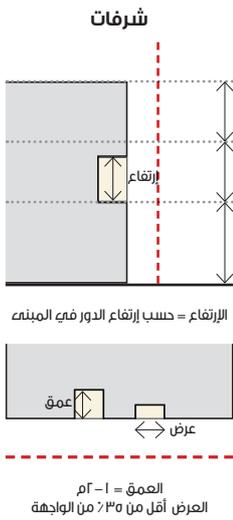
ملاحظات:

١. يجب أن تتضمن المبانى واجهة رئيسية واحدة على الأقل.

الواجهات الرئيسية

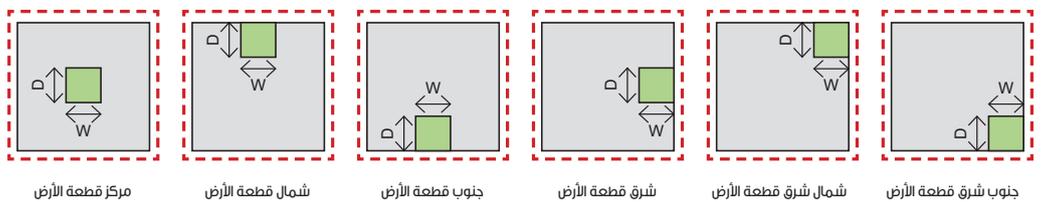


الواجهات الثانوية



٢ الفناء الداخلي (الإستخدامات المتعددة)

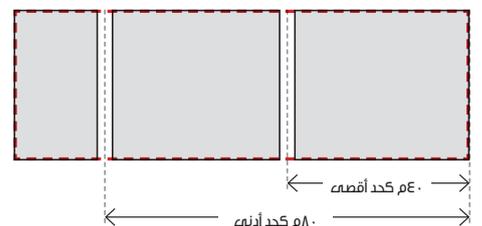
4م كحد أدنى = (W) العرض
4م كحد أدنى = (D) العمق



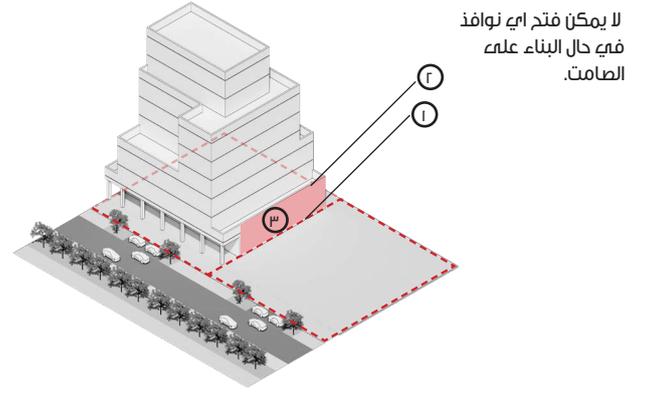
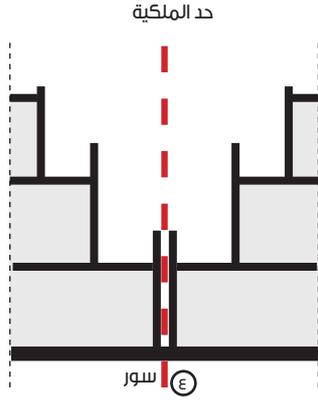
٣ المسافة الفاصلة بين ممرات المشاة

ملاحظات:

بالنسبة لقطع الأراضي التي يتجاوز عرضها 80م يتم فصل المبنى بإنشاء ممر مشاة في المساحة الفاصلة على أن يتم استيفاء الشروط التالية:
- أدنى عرض لممر المشاة 8م.
- يجب أن يربط ممر المشاة واجهتي الشارع الرئيسية.

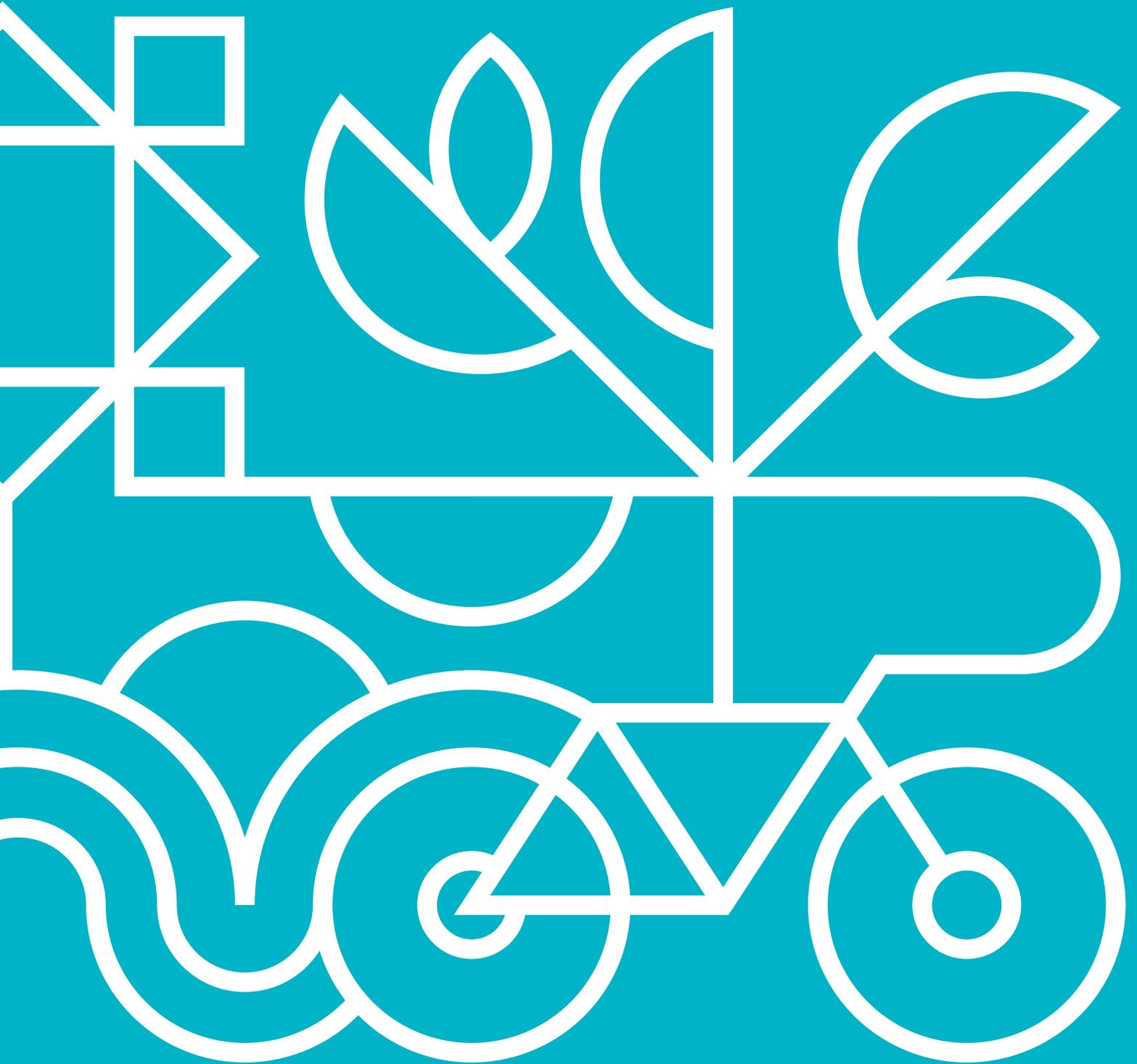


④ شروط البناء على حد الملكية



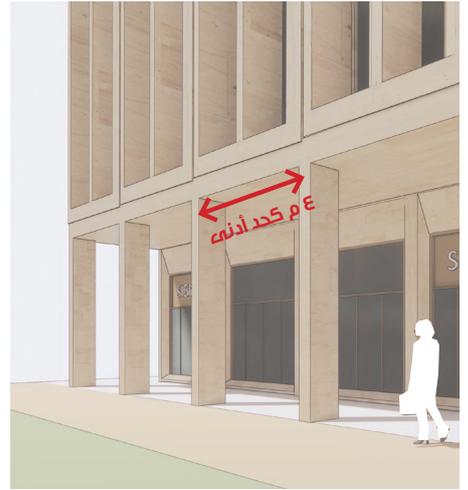
E- عند البناء على الصامت ، يجب أن يبنى كل مبنى جدار منفصل للواجهة الجانبية.

1- أن تكون الواجهة كاملة ضمن حدود الأرض.
2- أن يتم تشطيب الواجهة المطلة على الجار بشكل كامل ولا يترك أي جزء منها غير تشطيب.
3- عدم الاعتماد على السور المجاور لبناء الواجهة ، و يجب أن يكون للواجهة أساسات منفصلة تماماً عن الجار.





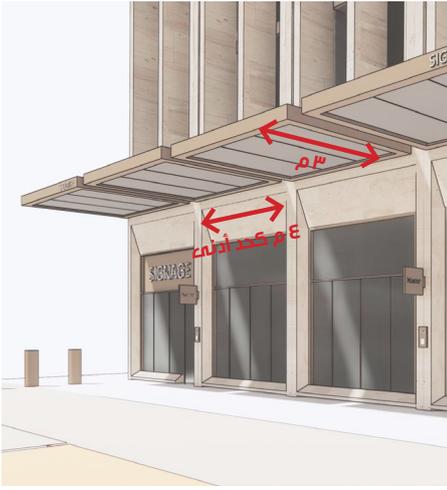
١ رواق



٢ رواق بشرفات خارجية



٣ مظلات ثابتة

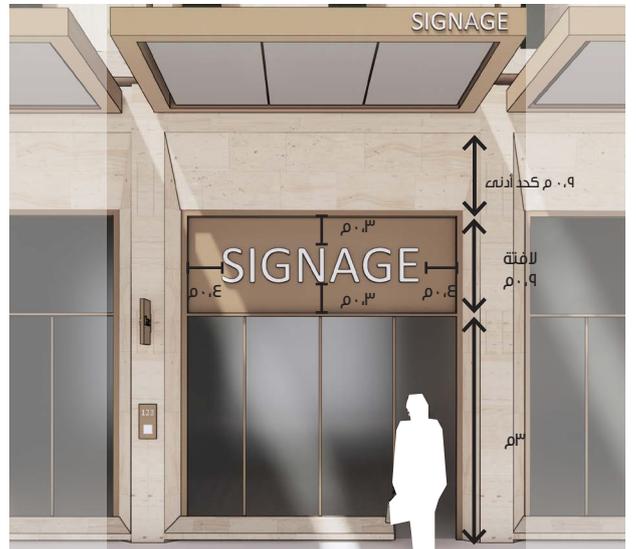


٤ أمثلة على مكونات و أجزاء مقدمة المبنى

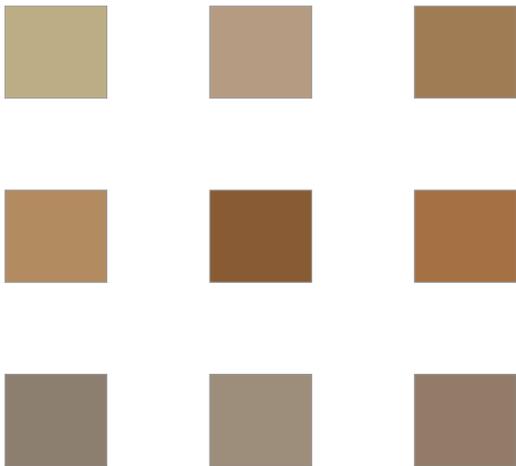


الافتات

١ فوايط الافتات



٢ ألوان خلفية الافتات





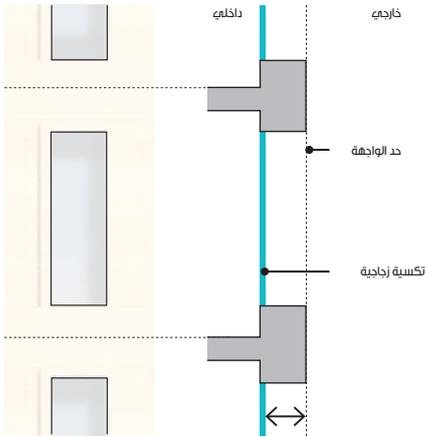
١ نسبة الجزء المصمت إلى نسبة الزجاج في الواجهة هي من (٦٠ إلى ٤٠) إلى (٧٠ إلى ٣٠)



ملاحظات:

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

٢ عمق زجاج النوافذ

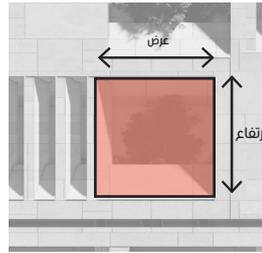


ارتداد التكسية الزجاجية بحد أدنى ٠.٥ م

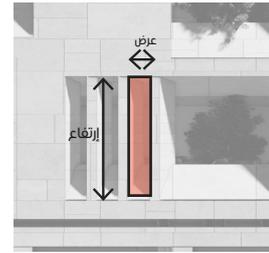
٣ نسب الفتحات و النوافذ



نسبة العرض (٢.٥) : الارتفاع (١) كحد أدنى

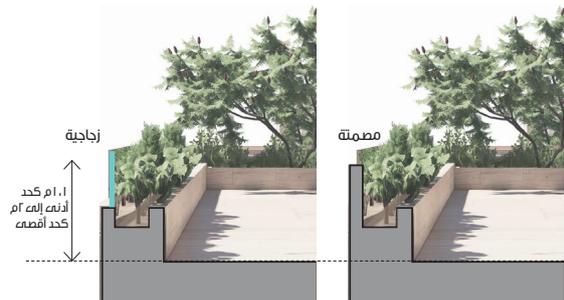
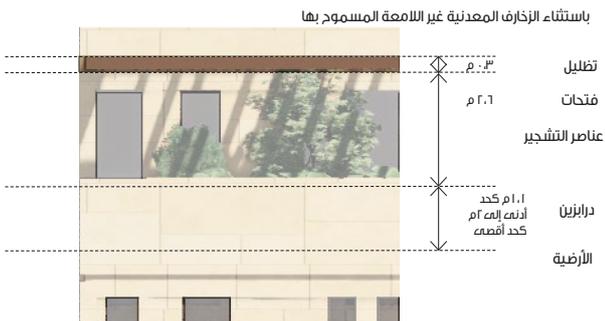


نسبة العرض (١) : الارتفاع (١)



نسبة العرض (١) : الارتفاع (٢.٥) كحد أقصى

٤ دروة السطح



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



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

٢. يُنصح باستخدام النوافذ المائلة ووضعها في زاوية لتوجيه الرؤية

١. يُنصح بالألوان المتعاقب للنوافذ مع نوافذ الجار

٦ أمثلة على الفتحات و النوافذ



٧ أمثلة على الواجهات



مثال ٣



مثال ٢



مثال ١

١ ممنوع استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة علمه واجهات المباني



٢ ممنوع استخدام الزجاج الملون أو العاكس



٣ ممنوع ترك الأسطح الخارجية للمباني دون تشطيبها



علمه سبيل المثال، يجب عدم ترك الخرسانة أو الأسمنت علمه الأسطح دون دهان انتشيط

٤ ممنوع استخدام الخلمه المعدنية العاكسة



٥ ممنوع استخدام التكبسية المعدنية (الكلاندق)



٦ يجب عدم استخدام طرز معمارية غير محلية



١ المواد الرئيسية المستخدمة في واجهات المباني



الحجر الجيري

الحجر الرملي

الحجر الطبيعي



الحجر الجيري

الحجر الطبيعي

الحجر الطبيعي



و ما يمثل هذه المواد من حيث اللون و الملمس

الحجر الطبيعي

٢ الزجاج الشفاف و الزجاج الضبابي



الزجاج الشفاف و الزجاج الضبابي لإضفاء مزيد من الخصوصية

٣ الخشب



يجب استخدام أنواع خشب محلية مع مراعاة الألوان المطلوبة

٤ المعادن



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 ٢٠٪ 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 6013	RAL 1020	RAL 1000	RAL 1013	RAL 9001
RAL 1002	RAL 1017	RAL 1018	RAL 1021	RAL 1016
RAL 1036	RAL 1011	RAL 1001	RAL 1034	RAL 1014
RAL 8007	RAL 8003	RAL 1024	RAL 8001	RAL 1034
RAL 1035	RAL 1019	RAL 1001	RAL 7044	RAL 7047
RAL 8025	RAL 3012	RAL 1014	RAL 1015	RAL 1015
RAL 7034	RAL 7032	RAL 1013	RAL 9001	RAL 9010
RAL 7035	RAL 7047	RAL 9012	RAL 9003	RAL 9016

مثال ١



مثال ٢



مثال ٣





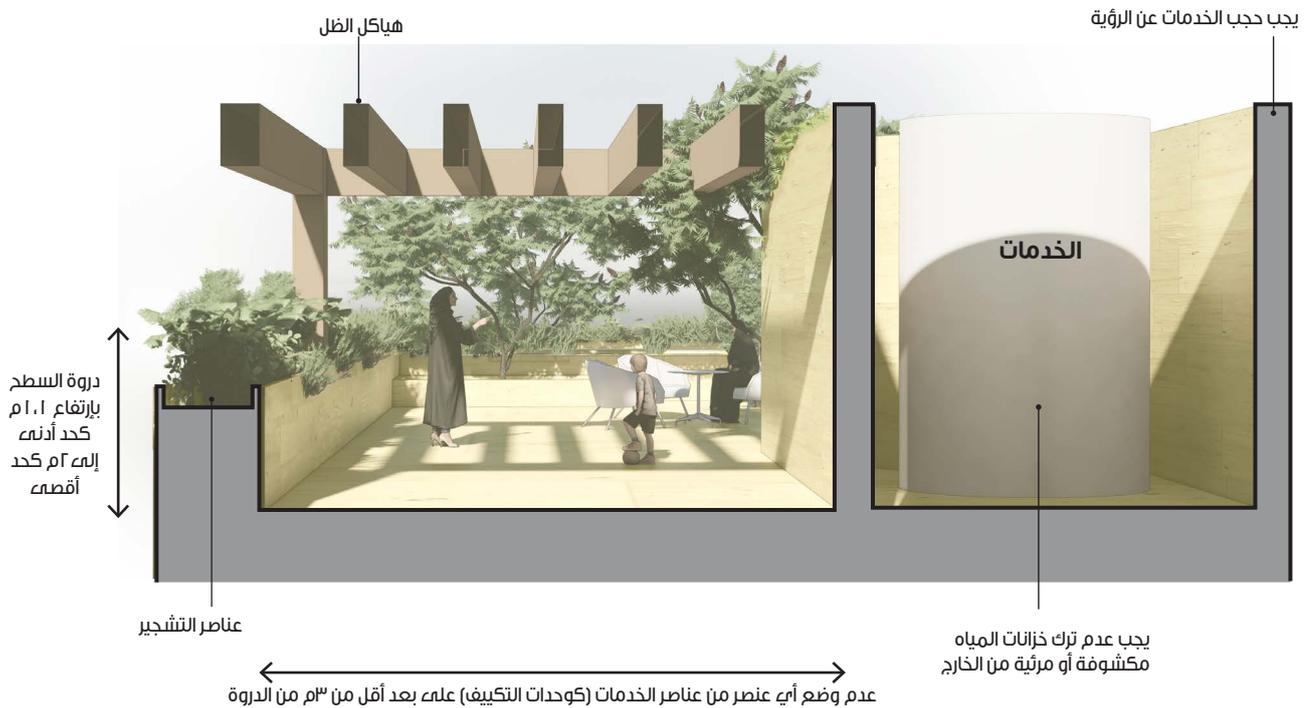
أمثلة لأسطح المباني

١



التظليل و الخدمات

٢

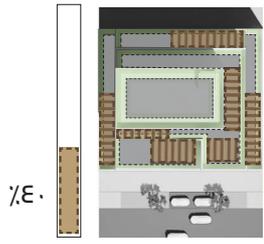




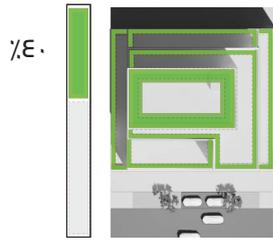
استراتيجية الإنارة ١



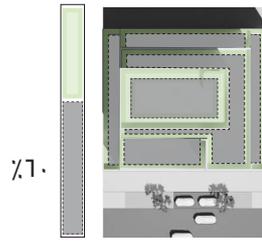
١ نسبة مساحة الفراغات و المساحات المفتوحة



٤٠٪ كحد أدنى لنسبة
المساحات المظللة
من مساحة الفراغات
المفتوحة



٤٠٪ كحد أدنى لمساحات
السوفت سكيب
(البستنة)



٧٠٪ كحد أقصى
لمساحات الهارد سكيب
(مثل مواقف السيارات
والممرات)



٢ الأشجار



سنط بروينكاربا



هجليح مصري



طلح نجدية



سنط أنورا



سنط صفصافية الأوراق

٣ أشجار الحدائق



الحلفا (النافورة)



شجرة الزيتة



بيتونيا الصدراء



بنزور الجعد



شجرة الدلب



السنا الفضية



المرامية الفضية



عشبة الزقة



الأمقوان الإفريقي



زلف الماعز (ست الحسن)



شجرة الثمام



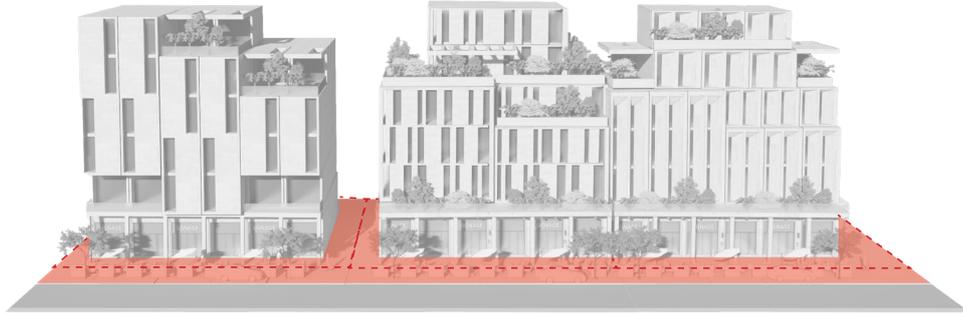
القطف (الرغل) الملحية

إشتراطات التشجير:

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

يجب أن تكون مواد و ألوان و أشكال أرضفة المشاة والممرات داخل قطع الأراضي مشابهة لأرضفة المشاة العامة بحرم الطريق.

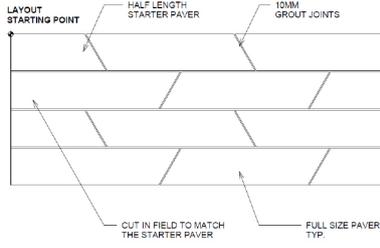
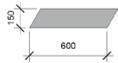
--- حد قطعة الأرض
 رصيف الرصيف



طريق الملك خالد طريق الأمير تركي الأول طريق سويد بن حارثة طريق الربع الخالي طريق أبي بكر الصديق الطريق الدائري الشرقي

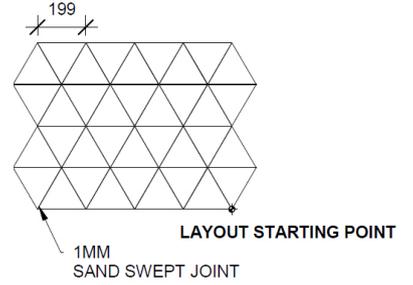
٢ طريق سويد بن حارثة – طريق الربع الخالي

يجب أن تطابق أشكال و ألوان البلاطات الخرسانية سابقة الصب الأتماط التالية:



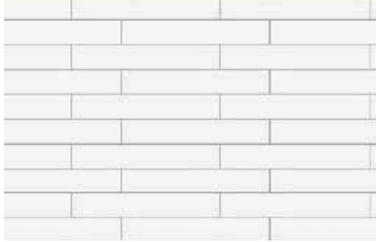
١ طريق الملك خالد – طريق الأمير تركي الأول

يجب أن تطابق أشكال و ألوان البلاطات الخرسانية سابقة الصب الأتماط التالية:



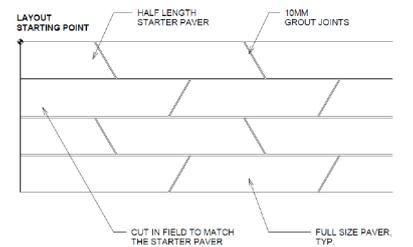
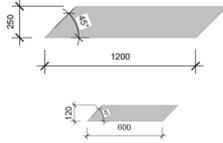
٤ طريق الربع الخالي – الدائري الشرقي

يجب أن تطابق أشكال و ألوان البلاطات الخرسانية سابقة الصب الأتماط التالية:



٣ طريق الأمير تركي الأول – طريق سويد بن حارثة

يجب أن تطابق أشكال و ألوان البلاطات الخرسانية سابقة الصب الأتماط التالية:

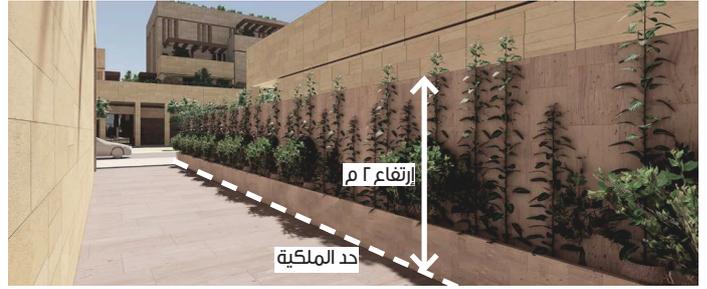


٥ طريق أبي بكر – الدائري الشرقي

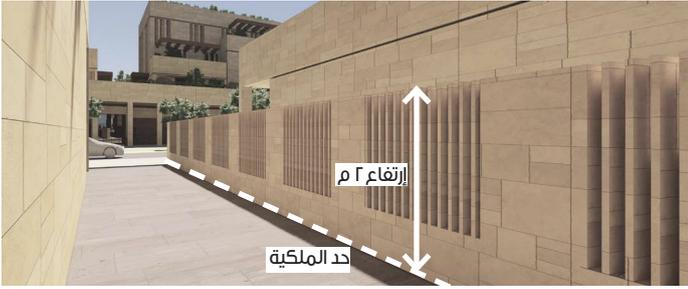
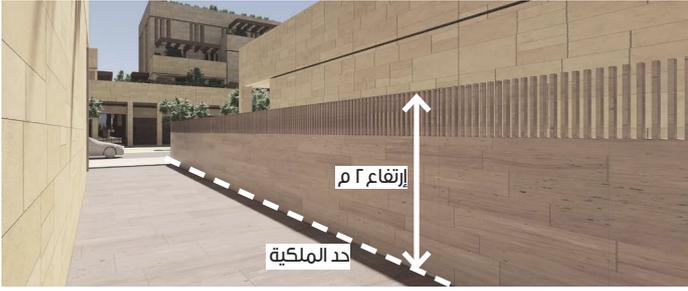
يجب أن تطابق أشكال و ألوان البلاطات الخرسانية سابقة الصب الأتماط التالية:



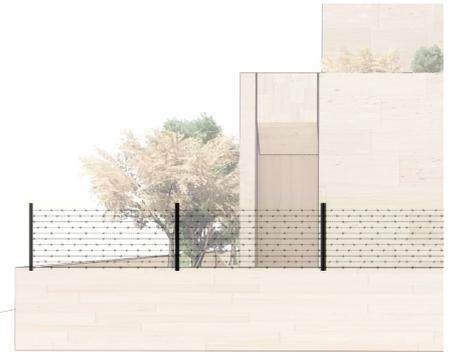
١ نوع أ: سور باستخدام عناصر التشجير



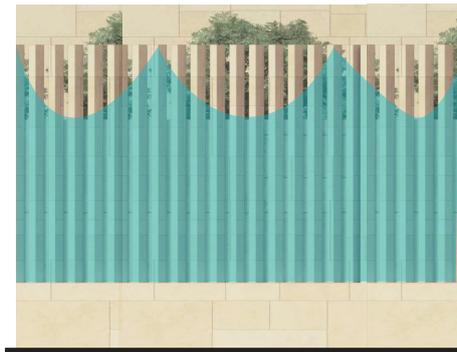
٢ نوع ب: سور باستخدام عناصر ديكورية



٣ يمنع عمل التالي



يمنع استخدام الزجاج المهشم أو الأسلاك الشائكة على السور



يمنع تغطية السور بالأقمشة



يمنع وضع درج أو منحدر خارج حد الملكية

إرشادات الاستدامة

١ استهلاك المياه



- تقليل الفاقد في المياه وإعادة استخدام المياه المعالجة باستخدام أجهزة الاستشعار الذكية و أجهزة القياس
- استخدام نباتات أقل استهلاكاً للمياه و استخدام النباتات الصحراوية الأصلية.

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.

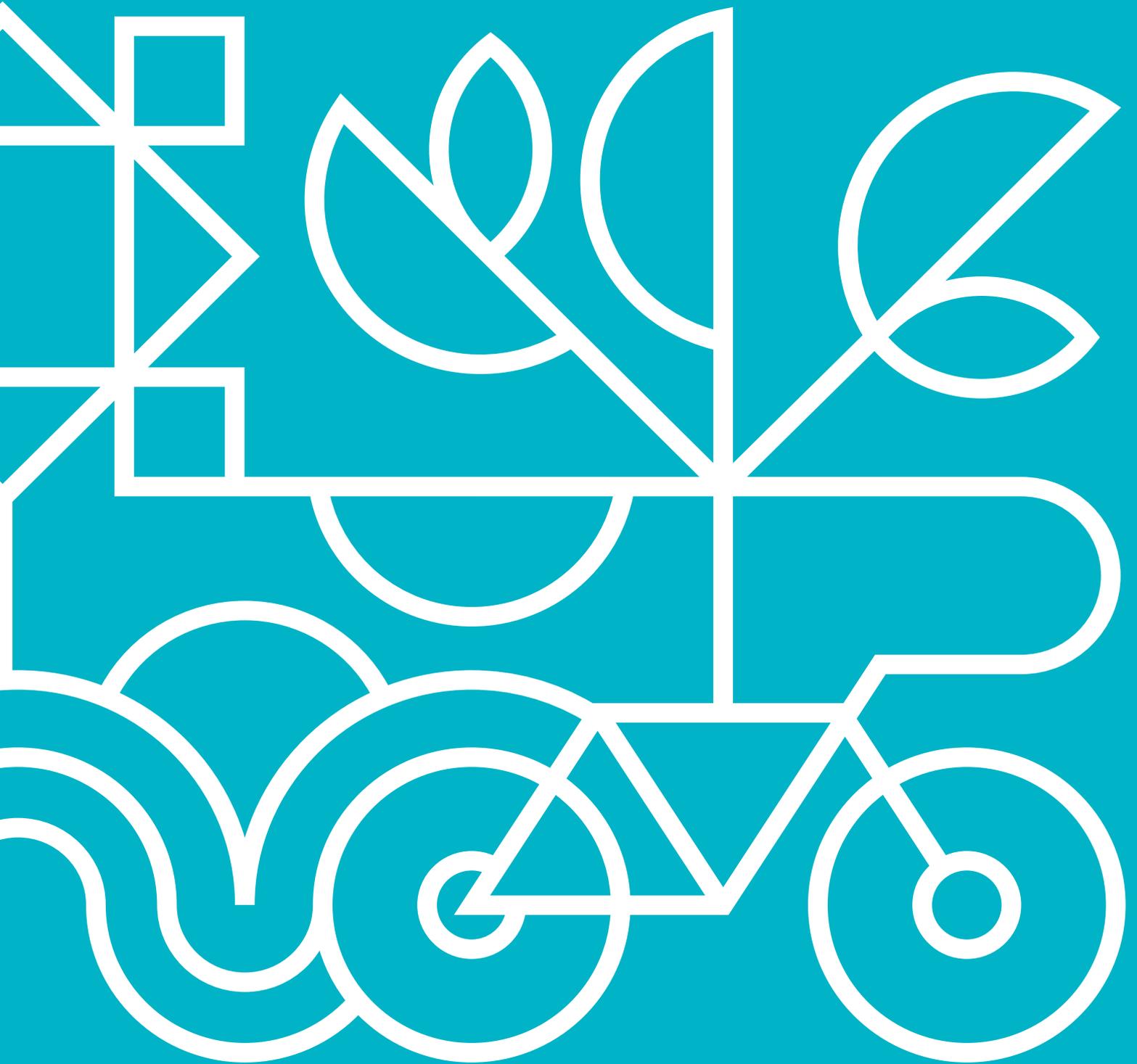
٤ الحركة والتنقل



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

هذه الصفحة تُركت فارغة عمدًا

نماذج إرشادية لأنماط التطوير





١ منظور



شرفة / دكة



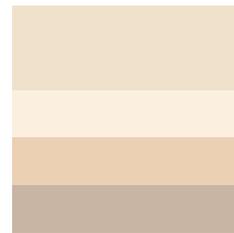
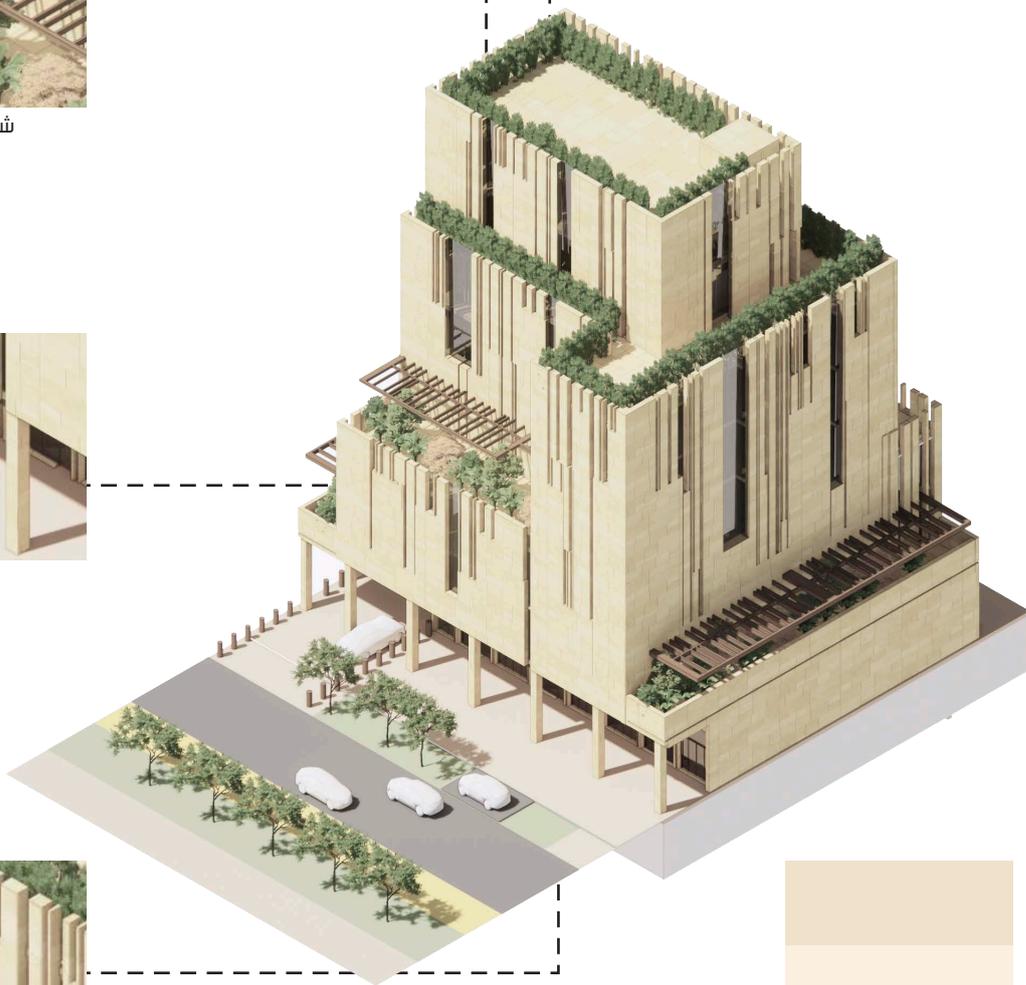
أسطح مبانئ نشطة



رواق



نسب الفتحات والنوامذ



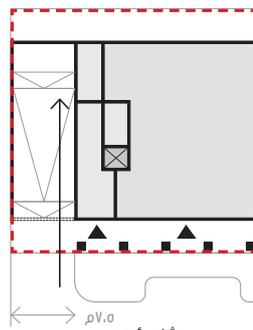
الألوان



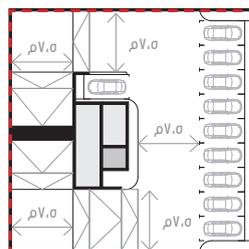
حجر الرياض

٢ مسقط أفقي

الدور الأرضي



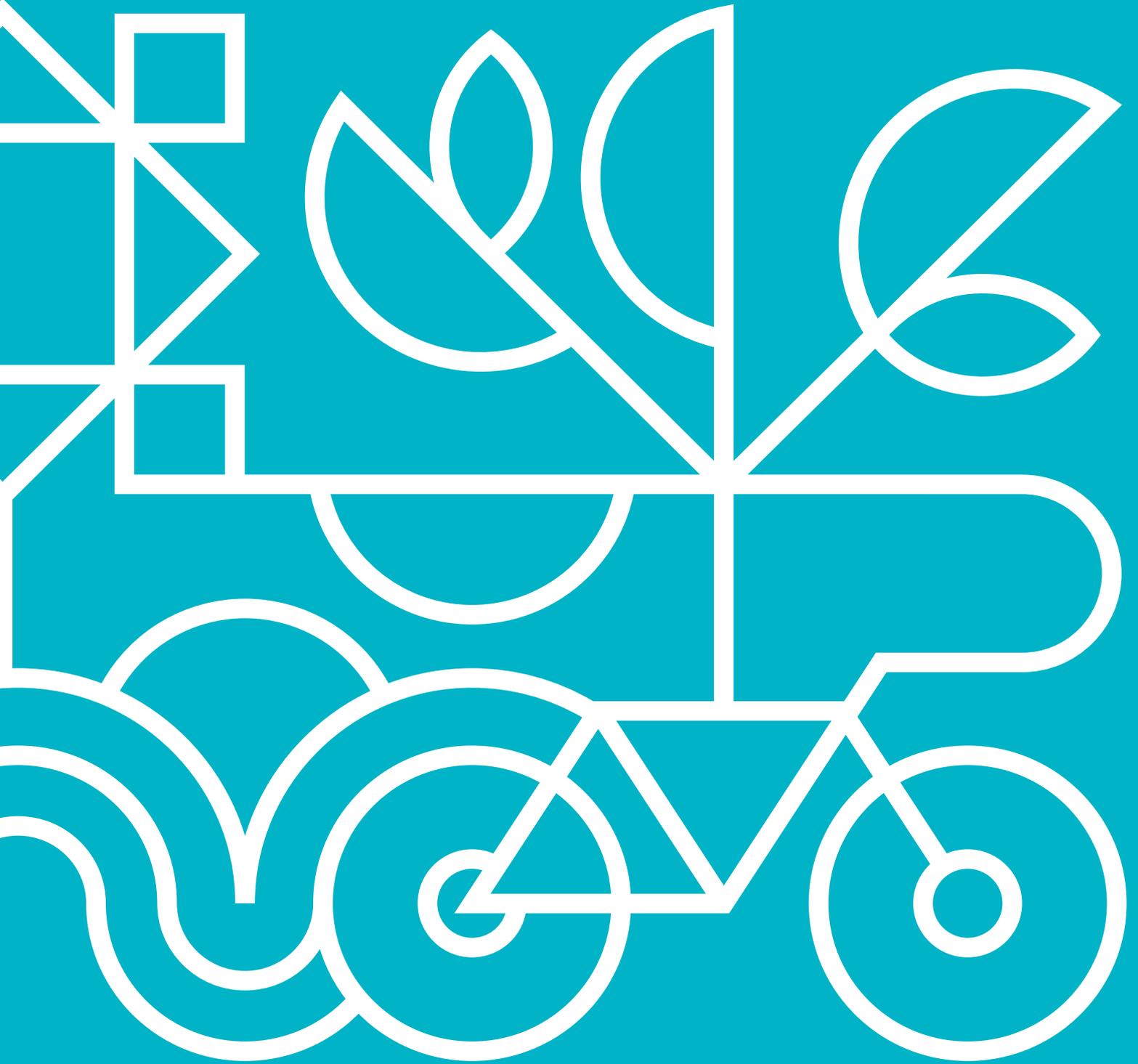
الدور السفلي



- حد قطعة الأرض
- ▲ مدخل المبنى
- مدخل السيارات

هذه الصفحة تُركت فارغة عمدًا

قائمة المراجعة





الحالة	ضوابط البناء
	١ – أتماط التطوير
	اتباع الحد الأقصى/الحد الأدنى للارتفاع (٤-٨ أدوار) :
	الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض (٣٠ م):
	٢ – الاستخدامات
	الاستخدامات المسموح بها فقط :
	٣ – الارتدادات
	نسبة تغطية البناء في قطعة الأرض (٥٠-٧٥٪):
	إشتراطات الفراغات المفتوحة في الدور الأرضي (٢٥٪) و في الشرف أو الأسطح (١٥٪):
	اتباع الارتدادات :
	٤ – مواقف السيارات
	الارتدادات 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 الرئيسية المسموح بها :
	٧ – الفناء الداخلي
	اتباع موقع الفناء الداخلي المسموح به :
	٨ – فاصل ممر المشاة
	فاصل ممر المشاة متوفر (إذا كان يُطبق):
	الضوابط المعمارية
	٩ – مقدمة المبنى
	اتباع أبعاد المقدمة (رواق، رواق بشرفات خارجية، مظلات ثابتة):
	١٠ – اللوحات البارزة
	اتباع موقع و أبعاد اللوحات البارزة :
	اتباع مواد و ألوان اللوحات البارزة :
	١١ – ضوابط الدور الأرضي
	نافذة عرض المتاجر على مستوى أقبه مستمر (إذا كان يُطبق) :
	١٢ – بوابات الدخول لمواقف السيارات السفلية
	توافق مواد البوابات مع المواد المسموح باستخدامها (إذا كان يُطبق):
	توافق البوابة مع واجهة المبنى على الدور الأرضي:
	١٣ – واجهات المباني
	اتباع نسبة الجزء المصمت إلى نسبة الزجاج في الواجهة (من ٦٠-٤٠ إلى ٧٠-٣٠):
	اتباع نسب الفتحات و النوافذ :
	١٤ – خصوصية الفتحات في الواجهات الخلفية والجانبية
	اتباع إستراتيجية الخصوصية للواجهات الخلفية والجانبية :
	١٥ – ضوابط دروة السطح
	اتباع الحد الأدنى لارتفاع دروة السطح :
	١٦ – إشتراطات الألوان والمواد
	اتباع إشتراطات الألوان والمواد المسموح بها:
	١٧ – إشتراطات الإنارة
	اتباع درجة حرارة الإضاءة وموقعها المسموح بهما :
	١٨ – إشتراطات الفراغات و المساحات المفتوحة
	اتباع نسب الفراغات المفتوحة ونسب البستنة والتظليل:
	١٩ – الأشجار
	استخدام الأشجار وعناصر التشجير المسموح بها :
	٢٠ – إشتراطات الرصف
	اتباع مواد و أشكال أرصفة المشاة و الممرات وفقاً لأتماط الرصف الموضحة:
	٢١ – أنواع السور الخارجي
	نوع السور وأبعاده المسموح بها في حال تطبيقه:
	٢٢ – إرشادات الإستدامة
	تم تحقيق أي من إرشادات الإستدامة:

هذه الصفحة تُركت فارغة عمدًا

