

مشروع وسط وجنوب العلا دليل تصميم الأراضي التجارية

مايو ٢٠٢٤



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، ومغیراء، وأبو زريب، والضواحي) أكبر عدد من السكان، وتمثل ركائز قوية للنمو الحضري.

والغرض من منطقة المخطط الرئيسي الثاني هو تقديم الدعم والمساندة إلى المناطق الثلاثة الأخرى ضمن المخطط التفصيلي، إذ تعتبر هذه المنطقة هي المدخل إلى محافظة العلا. وتضم منطقة المخطط الرئيسي الثاني المناطق الحضرية والخدمات الأساسية التي تخدم مختلف أنحاء المحافظة.

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

فيلا الحجر

فندق أولد هاوس

الوحدات السكنية التابعة
لبرنامج تملك المنازل

محطة ترام وسط
العلا

المركز الحضري
للوادي الشرقي

النواة الحضرية

مستودع الترام

الملعب

محطة ترام الحجاز

محطة قطار الحجاز

سايا بارك

النواة الحضرية

النواة الحضرية

النواة الحضرية

مركز العلا للرياضة
والألعاب الخارجية

النواة الحضرية

مقر الهيئة الملكية
لمحافظة العلا

المنطقة المركزية في
وسط العلا

منطقة خدمات دعم
المدينة

المزارع النباتية

مجمع الأعمال

منطقة خدمات دعم
المدينة

النواة الحضرية -
وادي صدر

الجامعة

محافظة العلا

منطقة الترفيه
والتجزئة والأعمال

مجمع نادي العلا
الرياضي

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

٢. الغرض من الوثيقة

يهدف هذا الدليل إلى تنظيم استخدامات الأراضي التجارية في محافظة العلا، ووضع اشتراطات التصميم الإلزامية كما هو موضح في الدليل.

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. وتم تحديد اشتراطات التصميم الإلزامية لاستخدامات الأراضي التجارية المقرر تطويرها في هذه المناطق، على النحو الموضح في الجدول أدناه.

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

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



مفتاح الخريطة

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

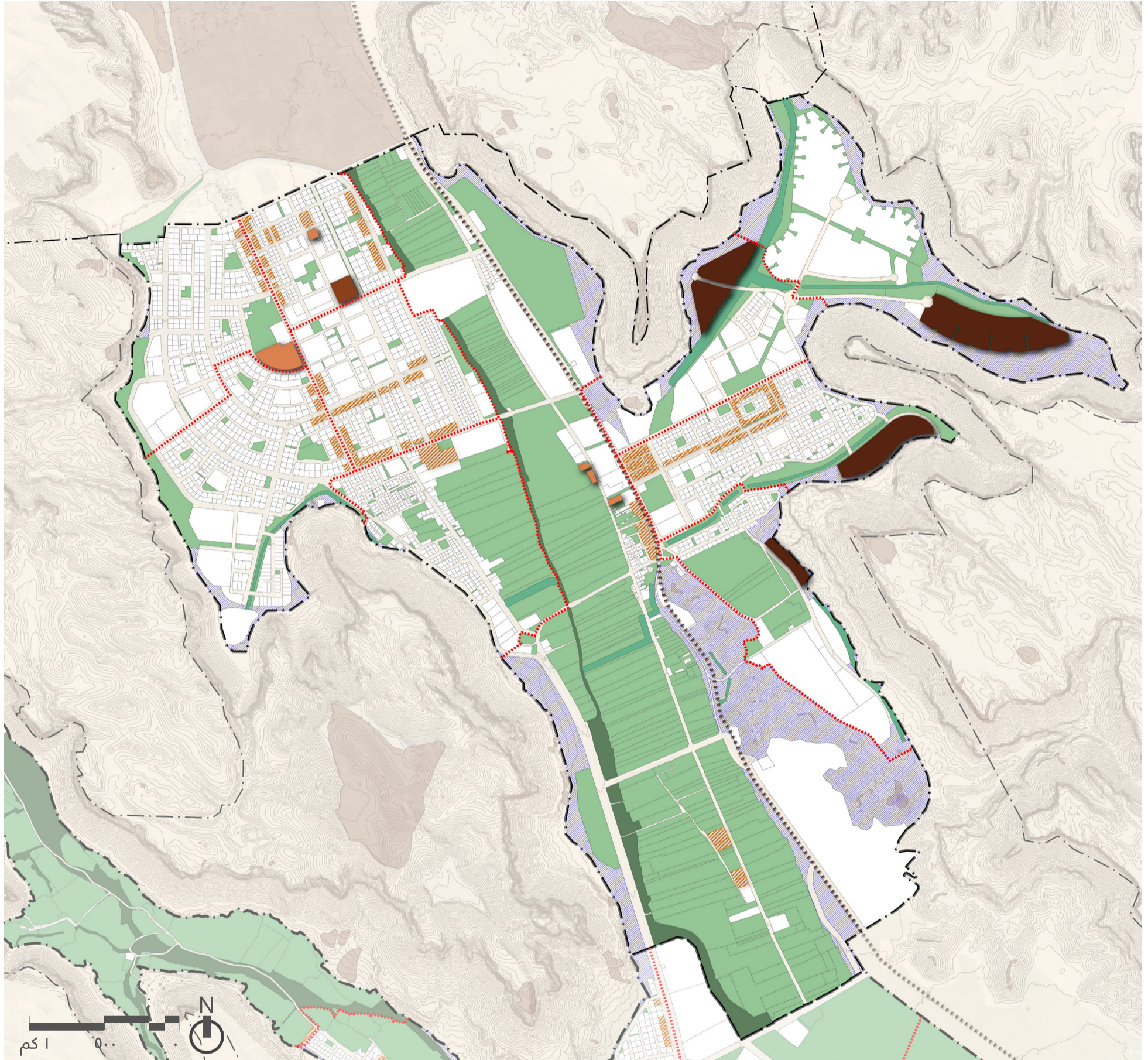
- OS1- حديقة داخلية
- OS2 - حديقة الحي
- OS3 - حديقة المركز
- OS4- حديقة المجمع السكني
- OS5 - حديقة وادي إيدج
- OS6 - الميدان
- OS7 - أزقة
- WA - الوادي
- AG - المزارع
- CE - مقابر
- SS1 - خدمات الدعم
- SS2 - خدمات دعم المدينة
- PU1 - مرفق عام
- PU2 - مرفق نقل
- SP - مشاريع خاصة
- EN1 - مناطق يُحظر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



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

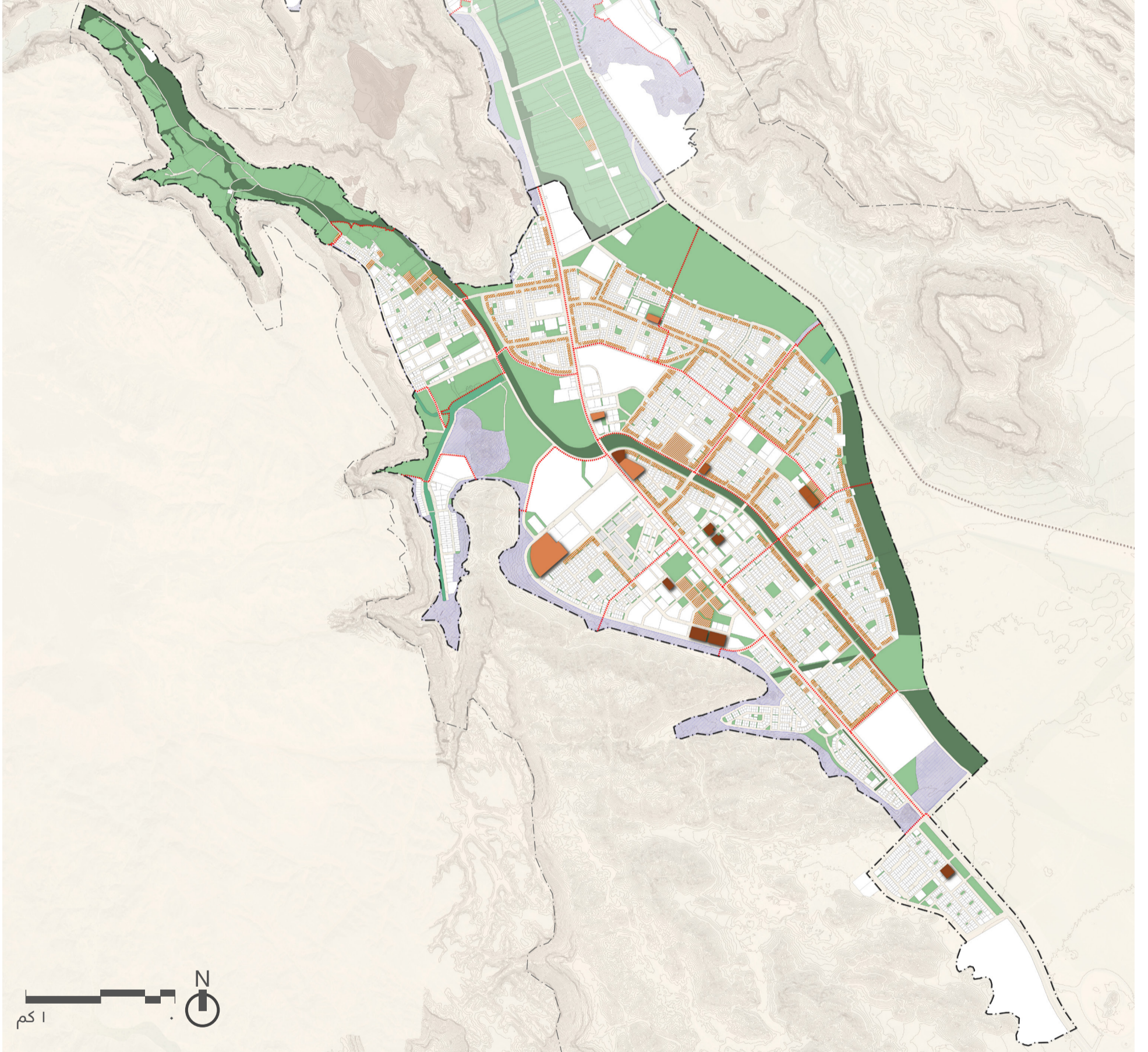
٣. اشتراطات تصميم أراضي الضيافة التجارية

مخطط توزيع استخدامات أراضي الضيافة التجارية في منطقة وسط العلا



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

مخطط توزيع استخدامات أراضي الضيافة التجارية في منطقة جنوب العلا



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

اشتراطات تصميم أراضي الضيافة التجارية

الفئة (H1): فندق منخفض الكثافة

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

اشتراطات التطوير

الاستخدامات

الاستخدامات	المستوى الأول من استخدامات الأراضي	المستوى الثاني من استخدامات الأراضي
الاستخدامات المصرح بها	الضيافة التجارية	H1 - فندق (كثافة منخفضة)
الاستخدامات المحظورة	• استخدامات الضيافة • خدمات الأغذية والمشروبات	• استخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية • الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المشروطة	• منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من 50 مقعداً • الوحدات السكنية المخدومة • المرافق العامة	
الاستخدامات المساعدة	• مرآب مواقف المركبات • مقر الحارس • مساكن الموظفين • مخازن	
متوسط حجم قطعة الأرض	غير محدد	

نسبة البناء

الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	70%
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	10%
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	0,8

المبنى

الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	13,2 م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع 1,2 م كحد أقصى) 3 طوابق
الطوابق السفلية	2
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	4 م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول 1 بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
شكل المبنى	منفصل

ارتداد المبنى (الحد الأدنى)

المبنى الرئيسي	أمامي - 6 م، وجانبي 6 م وخلفي 6 م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• غير محدد

مناطق الخدمة والمعدات

أرصفة التحميل	• تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. • في حال كان الجزء الخلفي من المبنى موجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فتجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع. • لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
منطقة التخزين الخارجية	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
مساحات تخزين النفايات	• خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعها في جانب أو في ظهر المبنى. • خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يلزم تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية

اشتراطات التطوير

مواقف المركبات

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

موقع مواقف المركبات

يلزم توفير حارات مواقف المركبات اللازمة داخل حدود قطعة الأرض

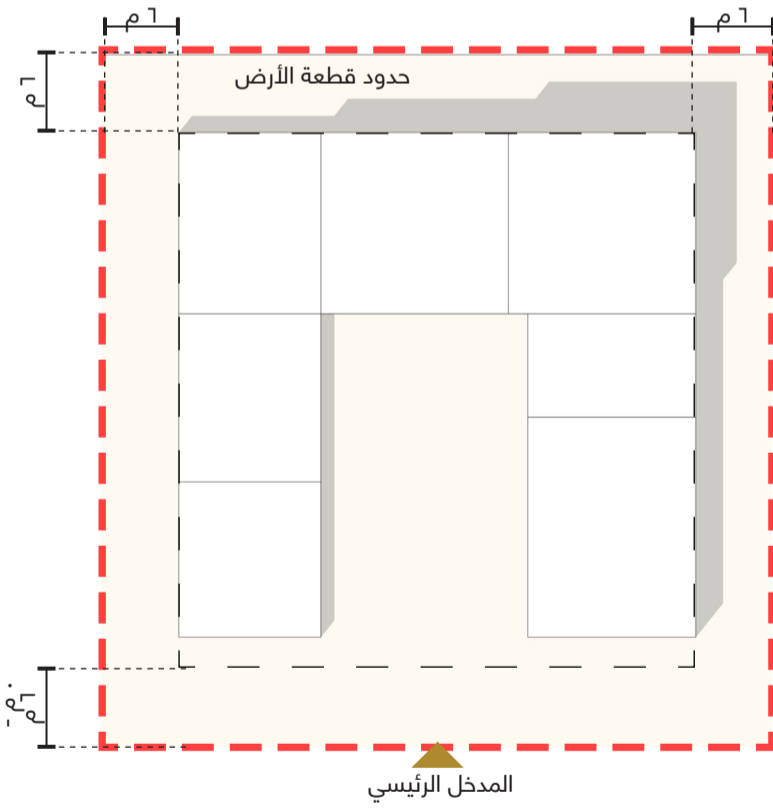
الأسوار والحوائط

الموقع

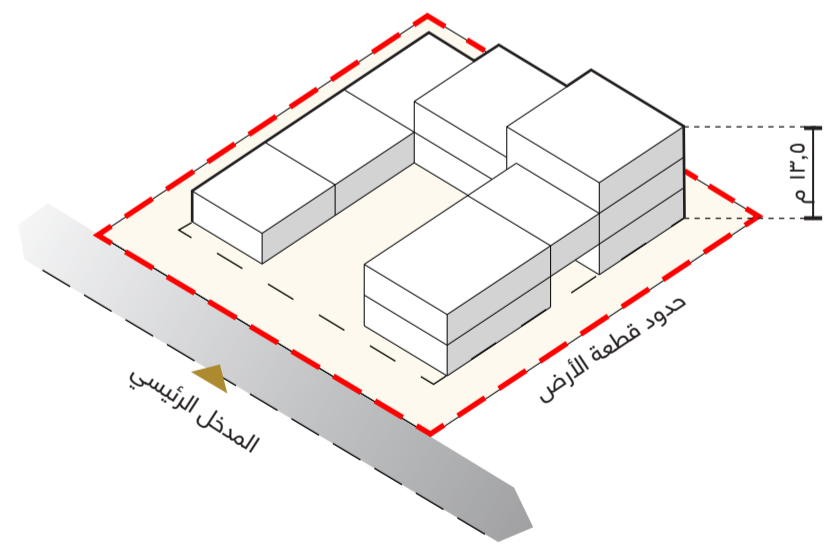
غير مصرح بها

ارتفاع حائط السور

غير محدد



المخطط



منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل ٣: مخطط ومنظر فندق العلا (منخفض الكثافة)

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

اشتراطات تصميم أراضي الضيافة التجارية

الفئة (H2): فندق متوسط الكثافة

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

اشتراطات التطوير

الاستخدامات

الاستخدامات	الضيافة التجارية
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	H2 - فندق (كثافة متوسطة)
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	جميع استخدامات الضيافة خدمات الأغذية والمشروبات
الاستخدامات المصرح بها	الاستخدامات الصناعية البنية التحتية الرئيسية الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المحظورة	منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من 50 مقعداً الوحدات السكنية المخدومة المرافق العامة
الاستخدامات المشروطة	مرأب موقف المركبات مقر الحارس مساكن الموظفين مخازن
الاستخدامات المساعدة	متوسط حجم قطعة الأرض
غير محدد	نسبة البناء

نسبة البناء

الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	70%
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	10%
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	1,2

المبنى

الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	19,2 م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع 1,2 م كحد أقصى) 4 طوابق
الطوابق السفلية	2
الحد الأقصى للارتفاع المباني الملحقة	4 م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول 1 بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلاء
شكل المبنى	منفصل

ارتداد المبنى (الحد الأدنى)

المبنى الرئيسي	أمامي - 1 م، وجانبي 1 م وخلفي 1 م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• غير محدد

مناطق الخدمة والمعدات

أرصعة التحميل	• تقع أرصعة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. • في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فتجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع. • لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
منطقة التخزين الخارجية	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلاء المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
مساحات تخزين النفايات	

اشتراطات التطوير

المعدات الميكانيكية

- خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعها في جانب أو في ظهر المبنى.
- خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يلزم تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية

مواقف المركبات

معدلات مواقف المركبات

يخصص موقف مركبة واحدة بواقع ٠,٦ لكل غرفة (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)

موقع مواقف المركبات

يلزم توفير حارات مواقف المركبات اللازمة داخل حدود قطعة الأرض

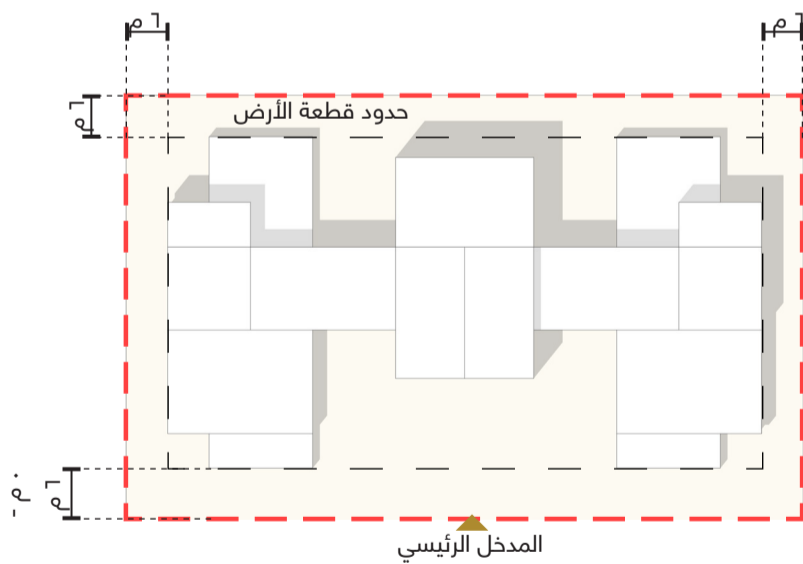
الأسوار والحوائط

الموقع

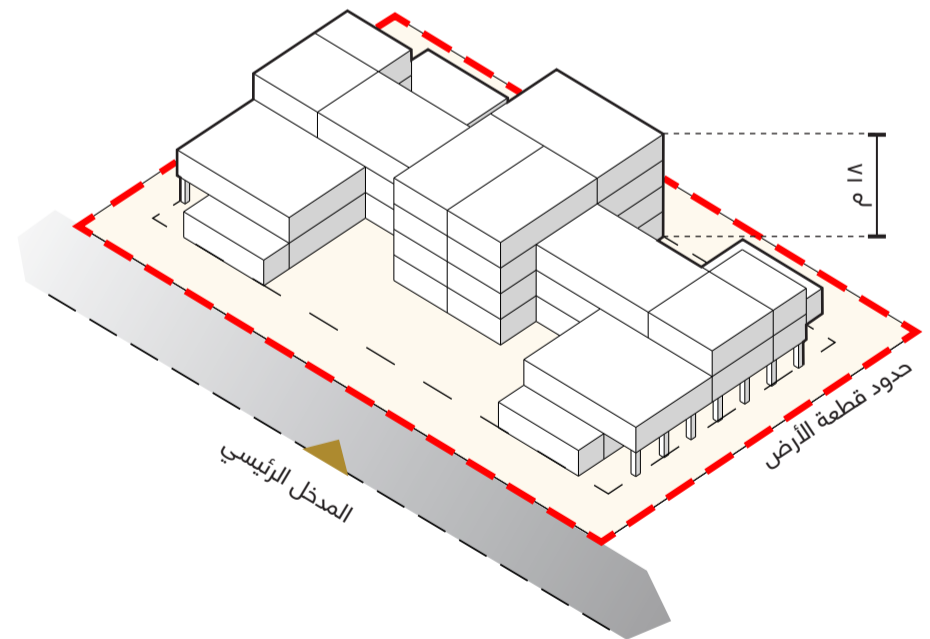
غير مصرح بها

ارتفاع حائط السور

غير محدد



المخطط



منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل ٤: مخطط ومنظر فندق العلا (متوسط الكثافة)

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

اشتراطات تصميم أراضي الضيافة التجارية

الفئة (H3): فندق عالي الكثافة

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

اشتراطات التطوير

الاستخدامات

الاستخدامات	الضيافة التجارية
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	فندق (كثافة عالية)
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	جميع استخدامات الضيافة خدمات الأغذية والمشروبات
الاستخدامات المحظورة	الاستخدامات الصناعية البنية التحتية الرئيسية الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المشروطة	منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من 50 مقعداً الوحدات السكنية المخدومة المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	مرآب موقف المركبات مقر الحارس مساكن الموظفين مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	غير محدد

نسبة البناء

الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	70%
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	10%
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	2,0

المبنى

الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	19,2 م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع 1,2 م كحد أقصى) 4 طوابق
الطوابق السفلية	3
الحد الأقصى للارتفاع المباني الملحقة	4 م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول 1 بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلا
شكل المبنى	منفصل

ارتداد المبنى (الحد الأدنى)

المبنى الرئيسي	أمامي - 6 م، وجانبي 6 م وخلفي 6 م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد • لا يوجد
المبنى الملحق	• غير محدد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• غير محدد

مناطق الخدمة والمعدات

أرصفة التحميل	• تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. • في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فتجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع. • لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
منطقة التخزين الخارجية	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
مساحات تخزين النفايات	

اشتراطات التطوير

المعدات الميكانيكية

- خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعها في جانب أو في ظهر المبنى.
- خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يلزم تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية

مواقف المركبات

معدلات مواقف المركبات

يخصص موقف مركبة واحدة بواقع 0,6 لكل غرفة (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)

موقع مواقف المركبات

يلزم توفير حارات مواقف المركبات اللازمة داخل حدود قطعة الأرض

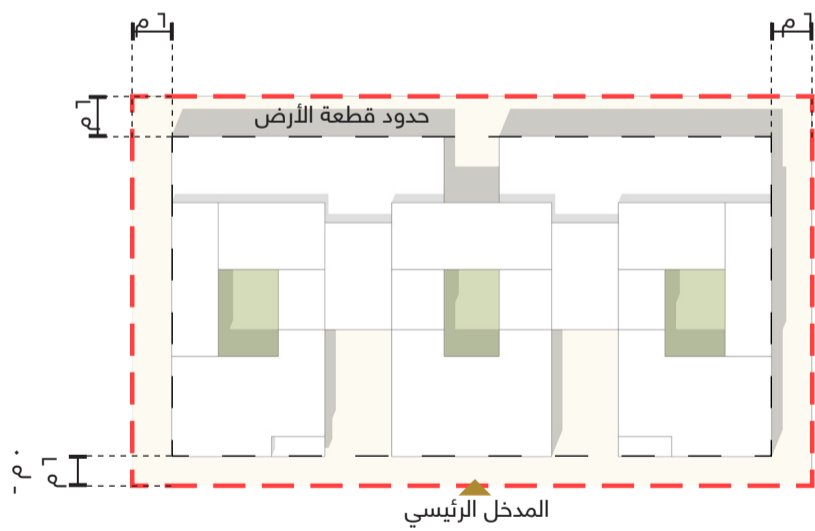
الأسوار والحوائط

الموقع

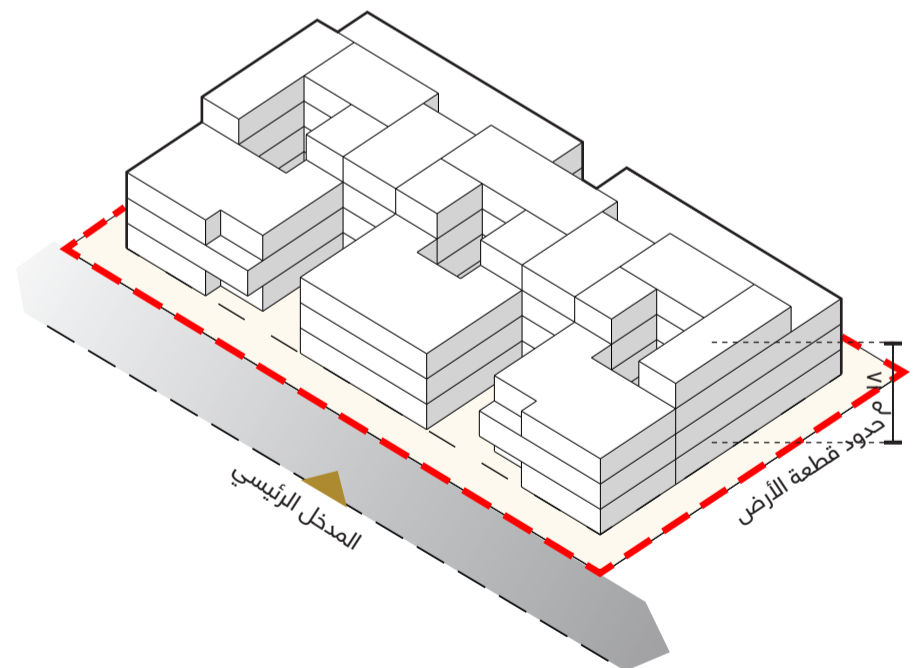
غير مصرح بها

ارتفاع حائط السور

غير محدد



المخطط



منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل 0: مخطط ومنظر فندق العلا (عالي الكثافة)

الملاحظات: 1. يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات.

اشتراطات تصميم أراضي الضيافة التجارية

الفئة (H4): منتج

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

اشتراطات التطوير

الاستخدامات

الاستخدامات	الضيافة التجارية
المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الضيافة التجارية
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	منتج
الاستخدامات المصرح بها	<ul style="list-style-type: none"> جميع استخدامات الضيافة خدمات الأغذية والمشروبات
الاستخدامات المحظورة	<ul style="list-style-type: none"> الاستخدامات الصناعية البنية التحتية الرئيسية الاستخدامات التجارية العامة
الاستخدامات المشروطة	<ul style="list-style-type: none"> منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من 0٠ مقعداً الوحدات السكنية المخدومة المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	<ul style="list-style-type: none"> مرآب موقف المركبات مقر الحارس مساكن الموظفين مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	غير محدد

نسبة البناء

الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٤٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	٣٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	٠,٦

المبنى

الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١١,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) طابقان
الطوابق السفلية	لا توجد
الحد الأقصى للارتفاع المباني الملحقة	٤ م
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلاء
شكل المبنى	منفصل

ارتداد المبنى (الحد الأدنى)

المبنى الرئيسي	أمامي - ٦ م، وجانبي ٦ م وخلفي ٦ م
ارتداد الطابق السفلي	<ul style="list-style-type: none"> غير محدد لا يوجد
المبنى الملحق	<ul style="list-style-type: none"> لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	<ul style="list-style-type: none"> غير محدد

مناطق الخدمة والمعدات

أرصفة التحميل	<ul style="list-style-type: none"> تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فتجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع. لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
منطقة التخزين الخارجية	تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلاء المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
مساحات تخزين النفايات	

اشتراطات التطوير

المعدات الميكانيكية

- خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعها في جانب أو في ظهر المبنى.
- خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يلزم تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية

مواقف المركبات

معدلات مواقف المركبات

يخصص موقف مركبة واحدة بواقع ٠,٦ لكل غرفة (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)

موقع مواقف المركبات

يلزم توفير حارات مواقف المركبات اللازمة داخل حدود قطعة الأرض

الأسوار والحوائط

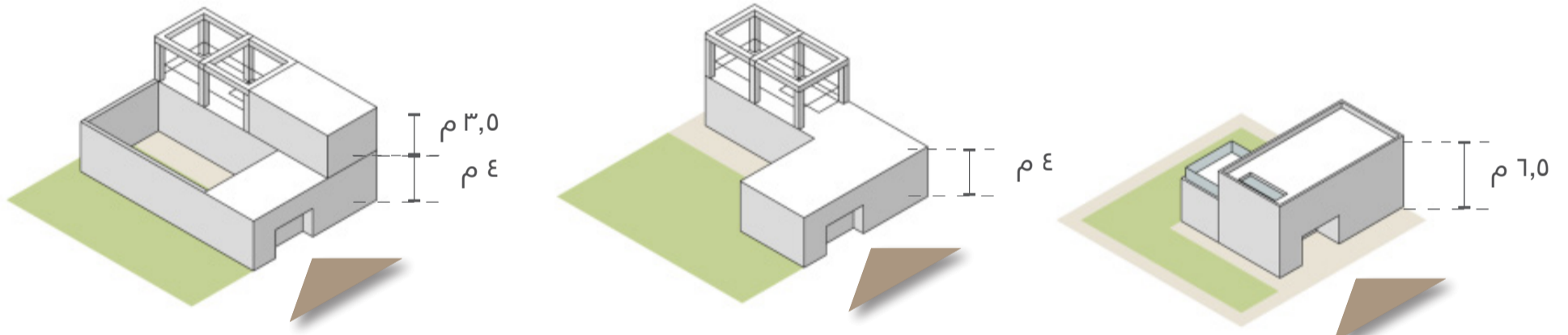
الموقع

على جميع محيط المبنى

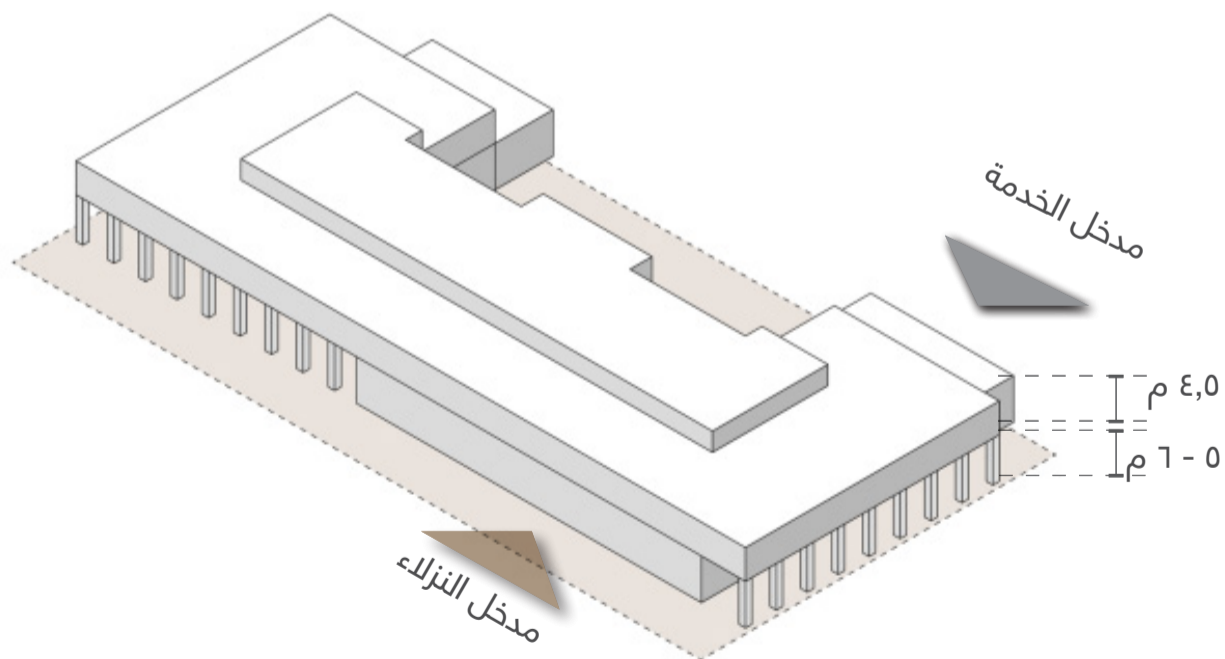
ارتفاع حائط السور

٢ م (أقصى ارتفاع أمامي) ٢,٥ م (أقصى ارتفاع جانبي وخلفي)

تصنيفات فيلات المنتجع



الشكل ٧: تصنيف الاستقبال في المنتجع



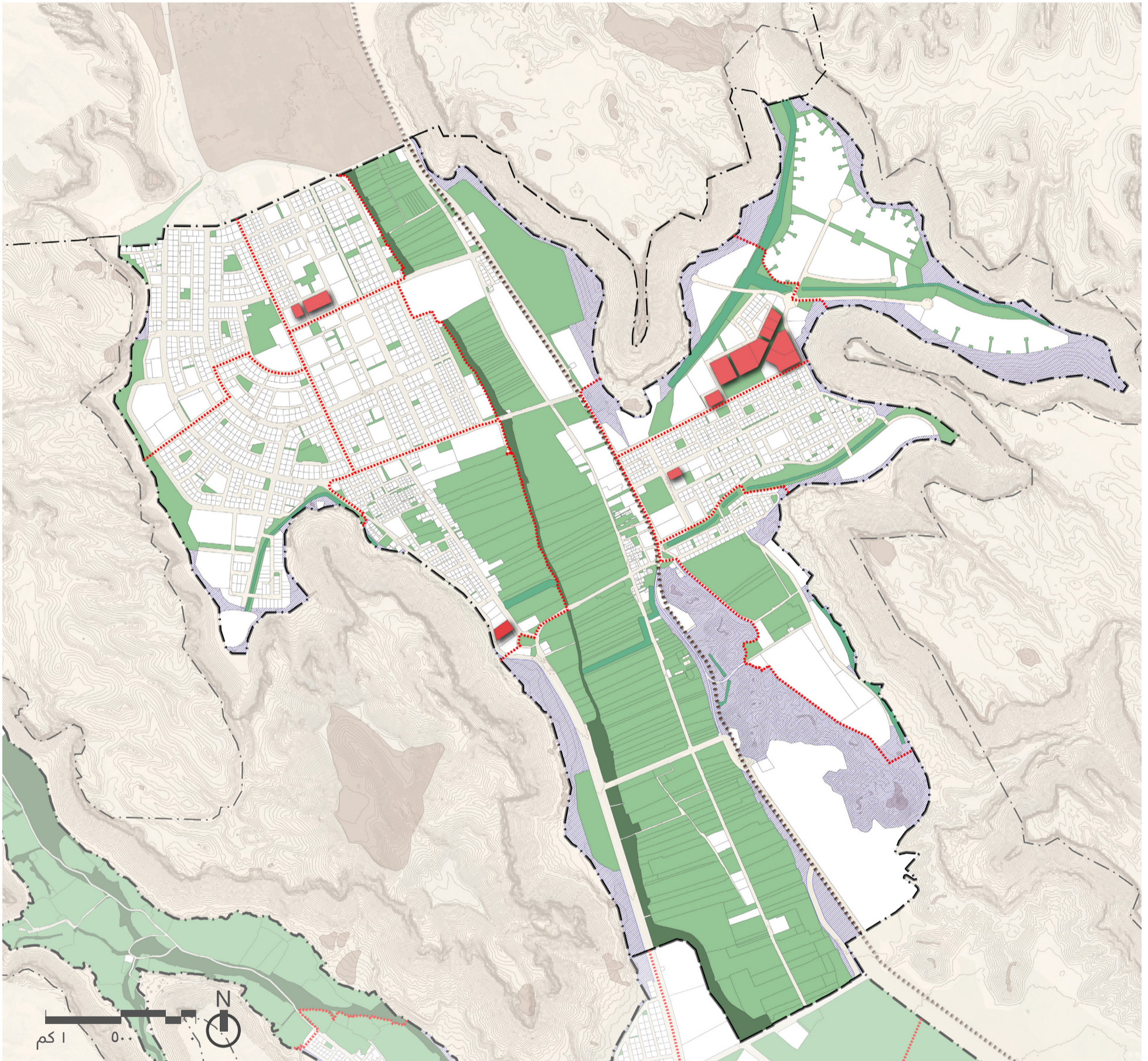
الشكل ٦: منظر منتجع العلا

منظر ثلاثي الأبعاد

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

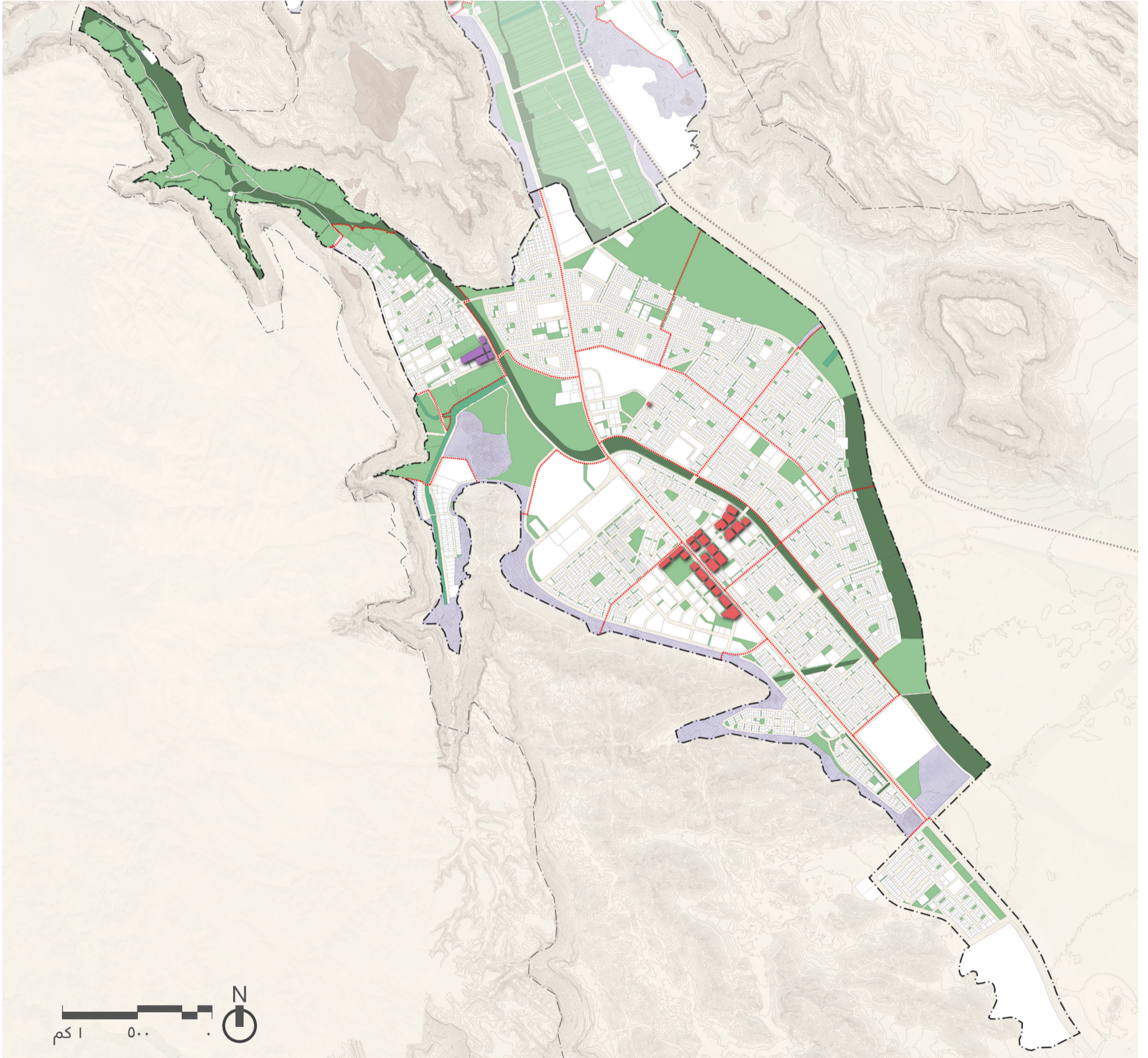
٤. اشتراطات تصميم أراضي المكاتب التجارية

مخطط توزيع استخدامات أراضي مكاتب الخدمات التجارية في منطقة وسط العلا



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

مخطط توزيع استخدامات أراضي مكاتب الخدمات التجارية في منطقة جنوب العلا



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

اشتراطات تصميم أراضي المكاتب التجارية

الفئة (MUO): مكاتب متعددة الاستخدامات

الوصف: تم تخطيط المكاتب متعددة الاستخدامات في وسط المدينة لتوفير عدد كافي من المكاتب داخل المدينة وتوفير الأنشطة في الطابق الأرضي وذلك لضمان إضفاء الحيوية للمكاتب على مدار الساعة وطوال أيام الأسبوع. وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها وقطع الأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي المكاتب.

اشتراطات التطوير

الاستخدامات

المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الخدمات التجارية - مكتب
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	مكتب مختلط الاستخدامات
الاستخدامات المصرح بها	<ul style="list-style-type: none"> مكاتب تجارية منافذ التجزئة وخدمات الأغذية والمشروبات المكاتب الأمامية
الاستخدامات المحظورة	<ul style="list-style-type: none"> الاستخدامات الصناعية البنية التحتية الرئيسية
الاستخدامات المشروطة	<ul style="list-style-type: none"> منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من 50 مقعداً المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	<ul style="list-style-type: none"> مرأب موقف المركبات مقر الحارس مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	2,000 م ²

نسبة البناء

الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	80%
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	10%
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	1,8

إجمالي المساحة الطابقية

نسبة التقسيم	70% مكاتب، 20% منافذ تجزئة
--------------	----------------------------

المبنى

الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	27,2 م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع 1,2 م كحد أقصى) 1 طوابق
الطوابق السفلية	2
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	غير محدد
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول 1 بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلاء
شكل المبنى	منفصل

ارتداد المبنى (الحد الأدنى)

المبنى الرئيسي	أمامي - 1 م، وجانبي 1 م وخلفي 1 م
ارتداد الطابق السفلي	غير محدد
المبنى الملحق	لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	غير محدد

مناطق الخدمة والمعدات

أرصفت التحميل	<ul style="list-style-type: none"> تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فتجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع. لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
منطقة التخزين الخارجية	
مساحات تخزين النفايات	تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلاء المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.

اشتراطات التطوير

المعدات الميكانيكية

- خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعها في جانب أو في ظهر المبنى.
- خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يلزم تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية

مواقف المركبات

معدلات مواقف المركبات

يخصص موقف مركبة واحدة لكل ٦٠ م^٢ من إجمالي المساحة الطابقية (ينبغي نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) مع امكانية استيعاب مركبات الزوار في ساحات المواقف العامة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا.

موقع مواقف المركبات

ينبغي توفير حارات مواقف المركبات اللازمة داخل حدود قطعة الأرض

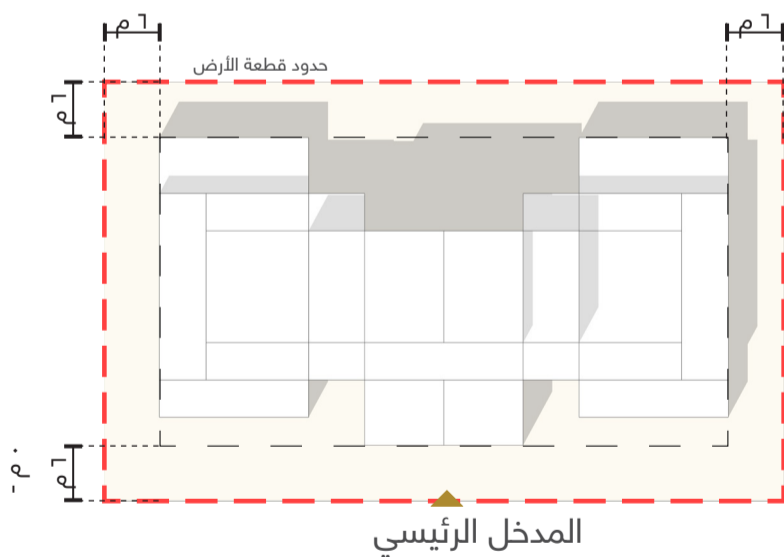
الأسوار والحوائط

الموقع

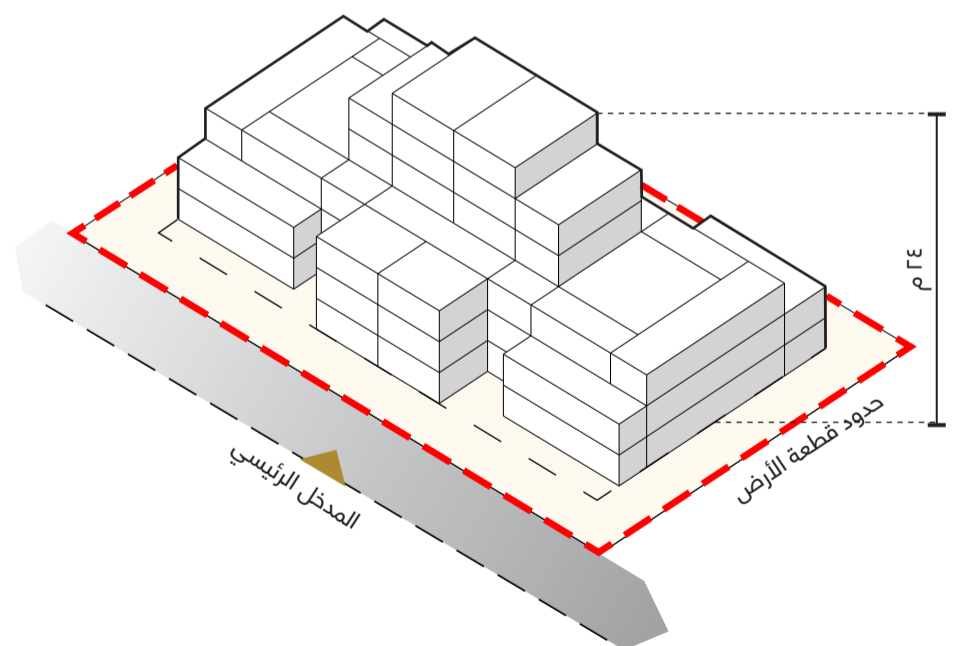
غير مصرح بها

ارتفاع حائط السور

غير محدد



المخطط



منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل ٨: مخطط ومنظر المكاتب المتعددة الاستخدامات في العلا

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

اشتراطات تصميم أراضي المكاتب التجارية

الفئة (O): المكاتب

الوصف: جرى التخطيط لتكون أراضي المكاتب في مراكز المدن والأنوية الحضرية من أجل توفير المخزون الحيوي من المكاتب داخل المدينة. وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها وقطع الأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي المكاتب.

اشتراطات التطوير

الاستخدامات

المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الخدمات التجارية - مكتب
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	مكتب
الاستخدامات المصرح بها	<ul style="list-style-type: none"> مكاتب تجارية المكاتب الأمامية
الاستخدامات المحظورة	<ul style="list-style-type: none"> الاستخدامات الصناعية البنية التحتية الرئيسية
الاستخدامات المشروطة	<ul style="list-style-type: none"> منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من 50 مقعداً المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	<ul style="list-style-type: none"> مرآب موقف المركبات مقر الحارس مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	2,000 م ²

نسبة البناء

الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	80%
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	10%
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	1,8

المبنى

الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	10,2 م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع 1,2 م كحد أقصى) 3 طوابق
الطوابق السفلية	3
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	غير محدد
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول 1 بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلاء
شكل المبنى	منفصل

ارتداد المبنى (الحد الأدنى)

المبنى الرئيسي	أمامي - 6 م، وجانبي 6 م وخلفي 6 م
ارتداد الطابق السفلي	<ul style="list-style-type: none"> غير محدد لا يوجد
المبنى الملحق	<ul style="list-style-type: none"> لا يوجد غير محدد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	غير محدد

مناطق الخدمة والمعدات

أرصفتة التحميل	<ul style="list-style-type: none"> تقع أرصفتة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فتجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع. لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
منطقة التخزين الخارجية	تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلاء المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
مساحات تخزين النفايات	

اشتراطات التطوير

المعدات الميكانيكية

- خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعها في جانب أو في ظهر المبنى.
- خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يلزم تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية

مواقف المركبات

معدلات مواقف المركبات

يخصص موقف مركبة واحدة لكل ٦٠ م^٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) مع إمكانية استيعاب مركبات الزوار في ساحات المواقف العامة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا.

موقع مواقف المركبات

يلزم توفير حارات مواقف المركبات اللازمة داخل حدود قطعة الأرض

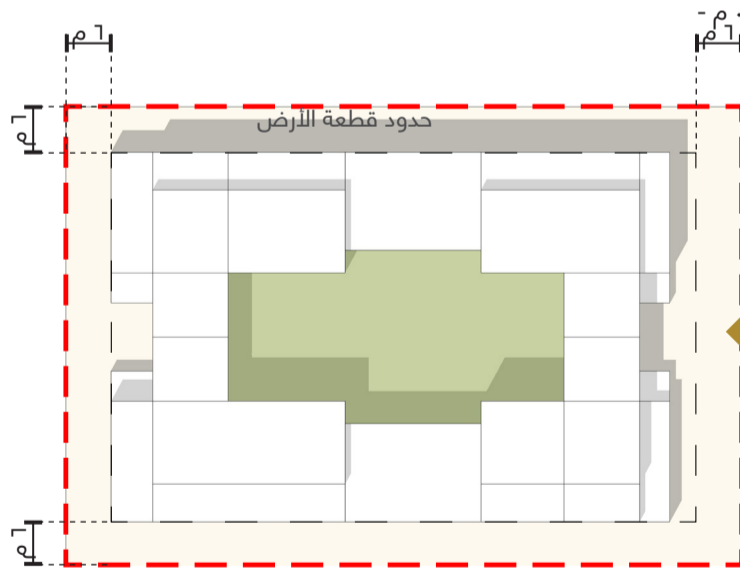
الأسوار والحوائط

الموقع

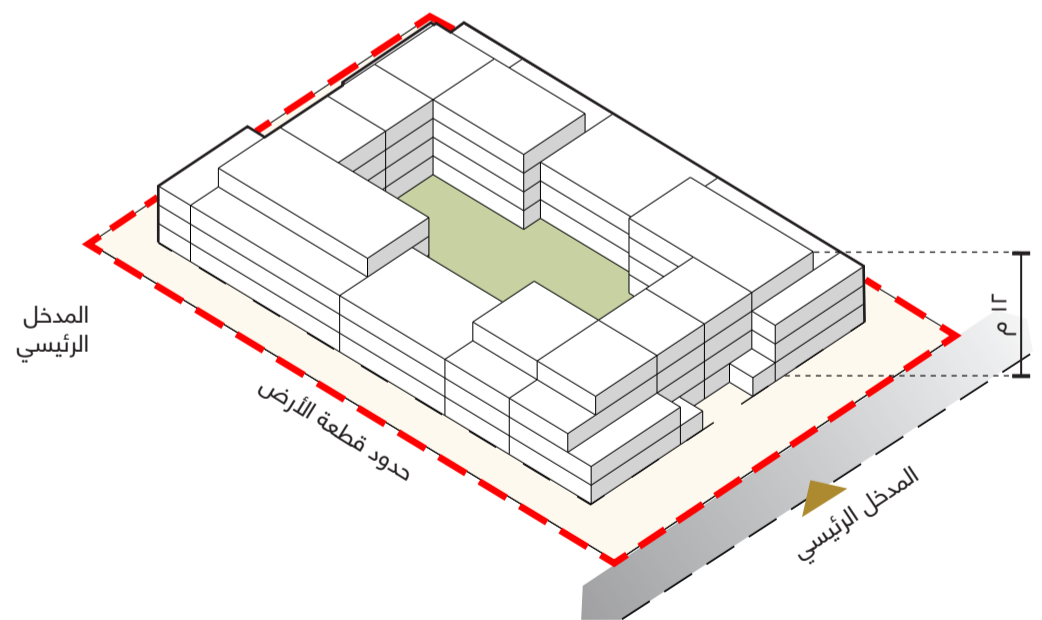
غير مصرح بها

ارتفاع حائط السور

غير محدد



المخطط



منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل ٩: مخطط ومنظر المكاتب

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

اشتراطات تصميم أراضي المكاتب التجارية

الفئة (BP): مجمع الأعمال

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

اشتراطات التطوير

الاستخدامات

المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الخدمات التجارية - مكتب
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	مكتب مختلط الاستخدامات
الاستخدامات المصرح بها	<ul style="list-style-type: none"> • مكاتب تجارية • المكاتب الأمامية • مساحات المكاتب المشتركة
الاستخدامات المحظورة	<ul style="list-style-type: none"> • الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية
الاستخدامات المشروطة	<ul style="list-style-type: none"> • منفذ منفصل للمأكولات والمشروبات يتسع لأقل من 50 مقعداً • المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	<ul style="list-style-type: none"> • مرآب موقف المركبات • مقر الحارس • مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٤,٠٠٠ م ^٢

نسبة البناء

الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٧٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	١٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٠

ارتدادات المباني

الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٥,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق
الطوابق السفلية	٢
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	غير محدد
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلاء
شكل المبنى	منفصل

ارتداد المبنى (الحد الأدنى)

المبنى الرئيسي	أمامي - ٦ م، وجانبي ٦ م وخلفي ٦ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• غير محدد

مناطق الخدمة والمعدات

أرصفت التحميل	<ul style="list-style-type: none"> • تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. • في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فتجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع. • لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
منطقة التخزين الخارجية	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلاء المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
مساحات تخزين النفايات	

اشتراطات التطوير

المعدات الميكانيكية

- خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعها في جانب أو في ظهر المبنى.
- خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يلزم تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية

مواقف المركبات

معدلات مواقف المركبات

يخصص موقف مركبة واحدة لكل ٦٠ م^٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) مع امكانية استيعاب مركبات الزوار في ساحات المواقف العامة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا.

موقع مواقف المركبات

يلزم توفير حارات مواقف المركبات اللازمة داخل حدود قطعة الأرض

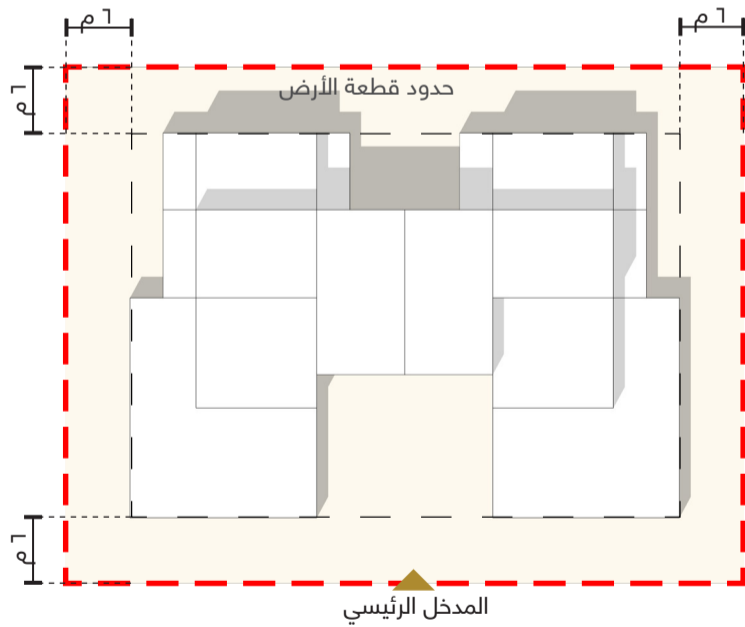
الأسوار والحوائط

الموقع

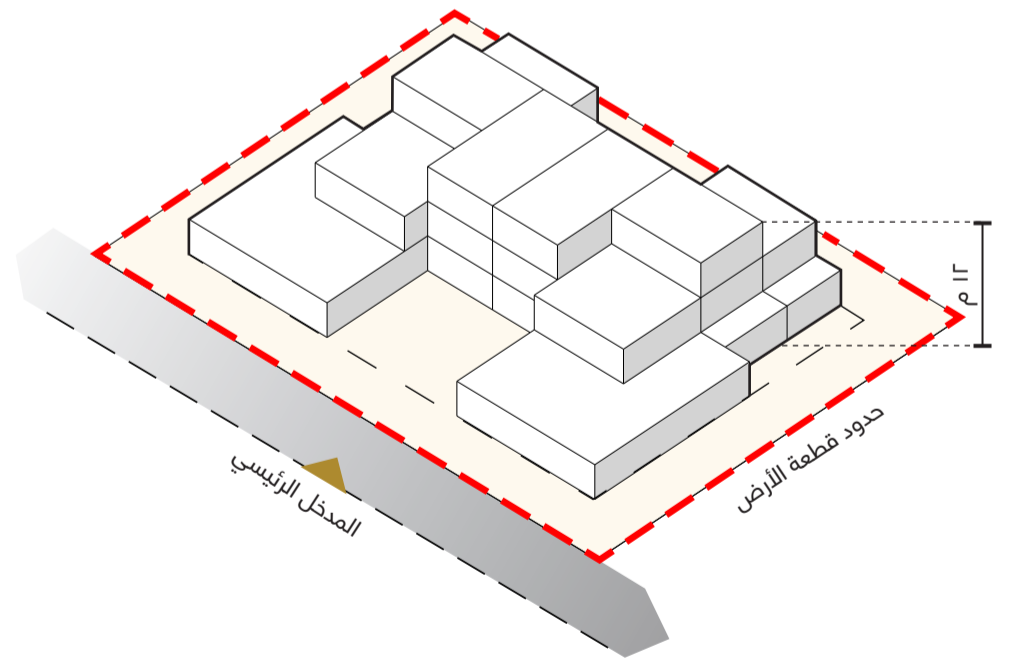
غير مصرح بها

ارتفاع حائط السور

غير محدد



المخطط



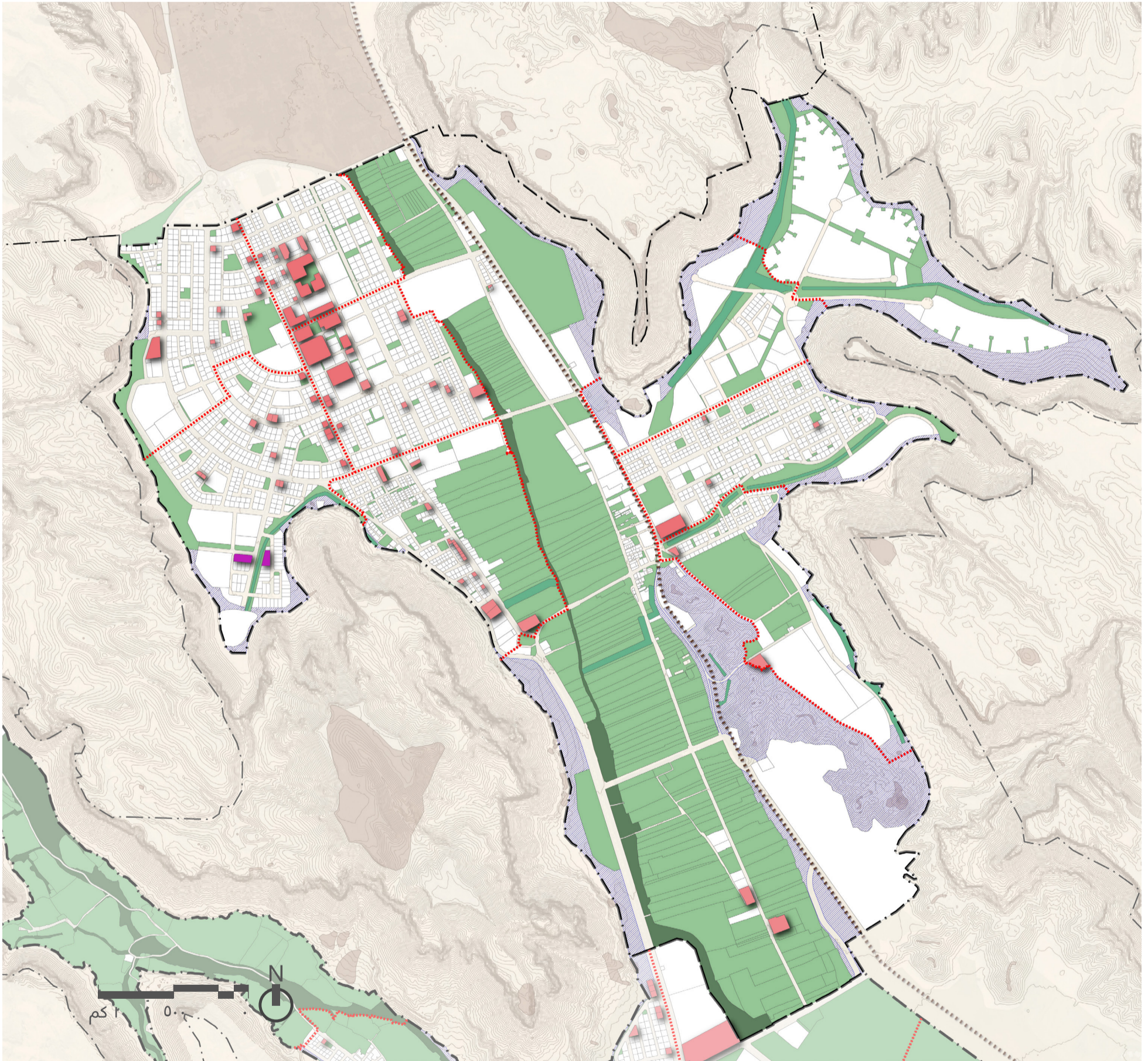
منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل ١٠: مخطط ومنظر مجمع الأعمال

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

5. اشتراطات تصميم أراضي منافذ التجزئة التجارية

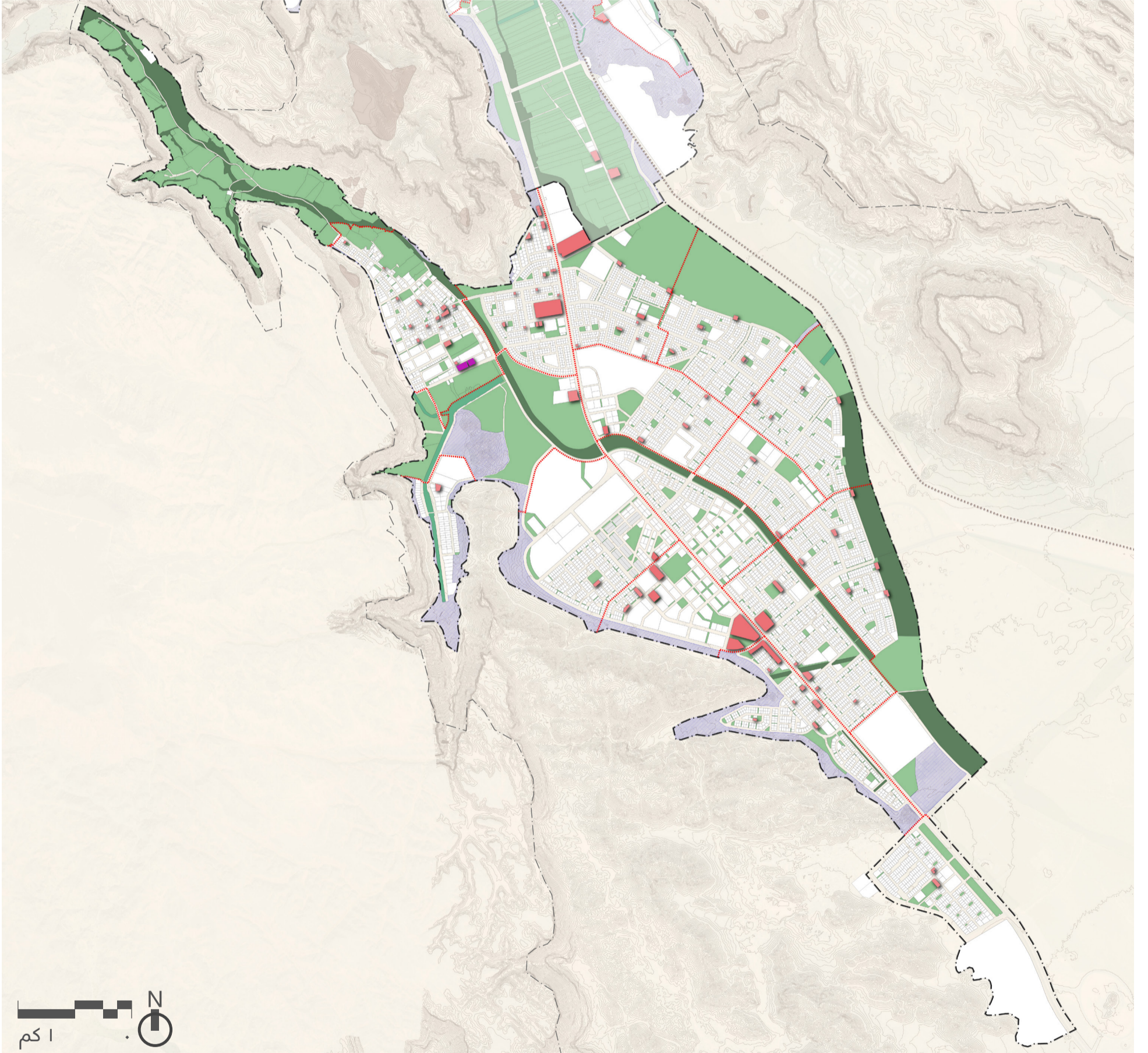
مخطط استخدامات أراضي منافذ تجزئة الخدمات التجارية في منطقة وسط العلا



مفتاح الخريطة

- RT1 - منافذ التجزئة وخدمات الأغذية والمشروبات في مركز المنطقة
- RT2 - منافذ التجزئة وخدمات الأغذية والمشروبات المحلية
- RT3 - مستودع البيع بالتجزئة
- WA - وادي
- مساحات مفتوحة ومزارع
- EN1 - مناطق يُحظر فيها البناء
- قطع أراضي

مخطط استخدامات أراضي منافذ تجزئة الخدمات التجارية في منطقة جنوب العلا



مفتاح الخريطة

- RT1 - منافذ التجزئة وخدمات الأغذية والمشروبات في مركز المنطقة
- RT2 - منافذ التجزئة وخدمات الأغذية والمشروبات المحلية
- RT3 - مستودع البيع بالتجزئة
- WA - وادي
- مساحات مفتوحة ومزارع
- EN1 - مناطق يُحظر فيها البناء
- قطع أراضي

اشتراطات تصميم أراضي منافذ التجزئة التجارية

الفئة (RT1): منافذ التجزئة وخدمات الأغذية والمشروبات في مركز المنطقة

الوصف: جرى التخطيط لتكون أراضي منافذ التجزئة وخدمات الأغذية والمشروبات في مركز المنطقة في مواقع استراتيجية بالقرب من مراكز المدينة. يشير هذا التصنيف إلى منافذ التجزئة الكبيرة المخطط لها في منطقة الترفيهية والتجزئة والأعمال في المنطقة المركزية في وسط العلاء والمركز الحضري للوادي الشرقي.

وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها وقطع الأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي المنطقة المركزية.

اشتراطات التطوير

الاستخدامات

المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الخدمات التجارية - منافذ تجزئة
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	منافذ التجزئة وخدمات الأغذية والمشروبات في مركز المنطقة
الاستخدامات المصرح بها	<ul style="list-style-type: none"> • منافذ تجزئة • المكاتب الأمامية • الأغذية والمشروبات • مركز صحي (نادي صحي) • عيادات خارجية خاصة
الاستخدامات المحظورة	<ul style="list-style-type: none"> • الاستخدامات الصناعية • البنية التحتية الرئيسية
الاستخدامات المشروطة	<ul style="list-style-type: none"> • المكاتب • الوحدات السكنية المخدومة • المرافق العامة
الاستخدامات المساعدة	<ul style="list-style-type: none"> • مرآب موقف المركبات • مقر الحارس • مخازن
متوسط حجم قطعة الأرض	٢,٥٠٠ م ^٢

نسبة البناء

الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٨٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	١٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٠

المبنى

الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٩,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٤ طوابق
الطوابق السفلية	٢
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	غير محدد
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلاء
شكل المبنى	منفصل

ارتداد المبنى (الحد الأدنى)

المبنى الرئيسي	أمامي - ٦ م، وجانبي ٦ م وخلفي ٦ م
ارتداد الطابق السفلي	• غير محدد
المبنى الملحق	• لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	• غير محدد

مناطق الخدمة والمعدات

أرصفة التحميل	<ul style="list-style-type: none"> • تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. • في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فتجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع. • لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
منطقة التخزين الخارجية	• تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلاء المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
مساحات تخزين النفايات	

اشتراطات التطوير

المعدات الميكانيكية

- خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعها في جانب أو في ظهر المبنى.
- خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يلزم تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية

مواقف المركبات

معدلات مواقف المركبات

يخصص موقف مركبة واحدة لكل 0.5 م² من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) مع امكانية استيعاب مركبات الزوار في ساحات المواقف العامة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا.

يلزم توفير حارات مواقف المركبات اللازمة داخل حدود قطعة الأرض

موقع مواقف المركبات

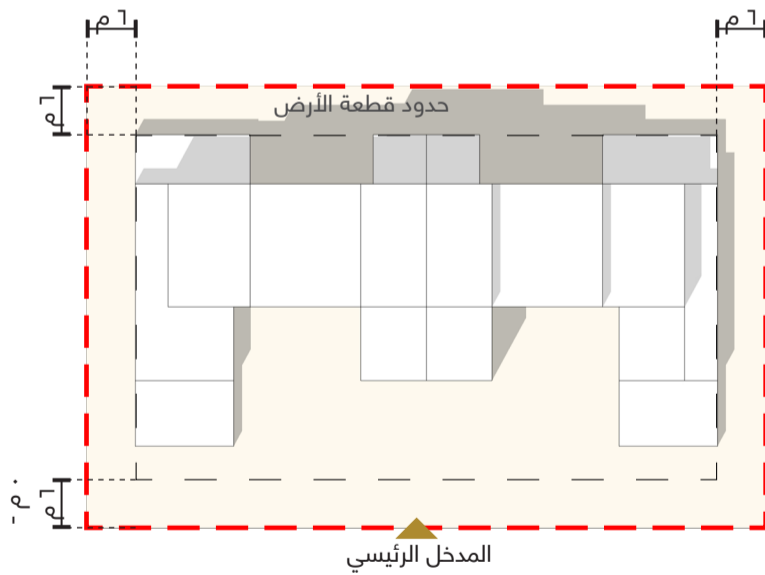
الأسوار والحوائط

الموقع

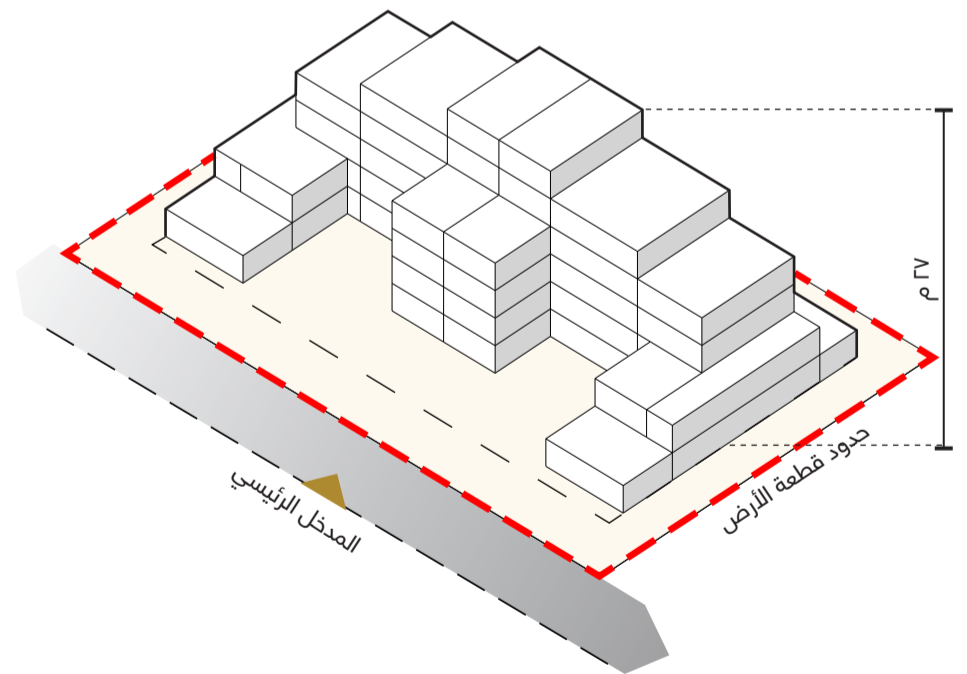
غير مصرح بها

ارتفاع حائط السور

غير محدد



المخطط



منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل 11: مخطط ومنظر منافذ التجزئة في المنطقة المركزية

الملاحظات: 1. يجب مراجعة جميع قطع الأراضي بناءً على تصميم المساحات العامة وتصميم الطرق المجاورة من أجل تحديد مستويات البوابات. 2. فيما يخص أشكال منافذ التجزئة في المنطقة المركزية، يمكن استخدام أشكال معدلة من نفس التصميم بشرط الالتزام بالمعايير المبينة في تصنيف استخدامات الأراضي أو التصنيفات المتفق عليها مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا.

اشتراطات تصميم أراضي منافذ التجزئة التجارية

الفئة (RT2) - منافذ التجزئة وخدمات الأغذية والمشروبات المحلية

الوصف: جرى التخطيط لتكون أراضي منافذ التجزئة وخدمات الأغذية والمشروبات في مراكز التسوق المحلية في مواقع استراتيجية داخل الأنوية الحضرية. يشير هذا التصنيف إلى منافذ التجزئة المحلية، ومنها متاجر السوبر ماركت ومتاجر المستلزمات اليومية. بشكل عام، راعت الخطة الموضوعية أن تكون منافذ التجزئة في المراكز المحلية والمجمعات السكنية في الطابق الأرضي، ويلزم أن تتبع الهندسة المعمارية لهذه المراكز النمط المعماري للمجمع السكني المحيط بها.

وتنطبق الاشتراطات الواردة في الجدول أدناه على جميع قطع الأراضي الجديدة والمعاد تطويرها وقطع الأراضي التي جرى تعديل تصنيفها ونقلها إلى فئة استخدام أراضي مراكز التسوق المحلية.

اشتراطات التطوير

الاستخدامات

الخدمات التجارية - منفذ تجزئة	المستوى الأول من استخدامات الأراضي
منافذ التجزئة وخدمات الأغذية والمشروبات في مراكز التسوق المحلية	المستوى الثاني من استخدامات الأراضي
<ul style="list-style-type: none"> منفذ تجزئة المكاتب الأمامية خدمات الأغذية والمشروبات مركز صحي (نادي صحي) عيادات خارجية خاصة 	الاستخدامات المصرح بها
<ul style="list-style-type: none"> الاستخدامات الصناعية البنية التحتية الرئيسية 	الاستخدامات المحظورة
<ul style="list-style-type: none"> المكاتب الوحدات السكنية المخدومة المرافق العامة 	الاستخدامات المشروطة
<ul style="list-style-type: none"> مرأب موقف المركبات مقر الحارس مخازن 	الاستخدامات المساعدة
1,000 م ²	متوسط حجم قطعة الأرض

نسبة البناء

الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	80%
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	10%
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	1,0

المبنى

الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	10,2 م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع 1,2 م كحد أقصى) 3 طوابق
الطوابق السفلية	2
الحد الأقصى للارتفاع المباني الملحقة	غير محدد
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول 1 بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلاء
شكل المبنى	منفصل

ارتداد المبنى (الحد الأدنى)

المبنى الرئيسي	أمامي - 1 م، وجانبي 1 م وخلفي 1 م
ارتداد الطابق السفلي	غير محدد
المبنى الملحق	لا يوجد
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	غير محدد

مناطق الخدمة والمعدات

أرصفتة التحميل	<ul style="list-style-type: none"> تقع أرصفتة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فتجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع. لا يسمح بوجود أي مناطق تخزين خارجية
منطقة التخزين الخارجية	

اشتراطات التطوير

- تحدد الهيئة الملكية لمحافظة العلا المساحات المخصصة لتخزين النفايات الخارجية بعد استلام ومراجعة طلبات التطوير.
- خزان المياه الأرضي والمعدات الميكانيكية: يجب وضعها في جانب أو في ظهر المبنى.
- خزان المياه الأرضي أو العلوي، والمعدات الميكانيكية ومعدات الاتصالات: يلزم تغطيتها مع مراعاة الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا أو غيرها من الجهات المعنية

مساحات تخزين النفايات

المعدات الميكانيكية

مواقف المركبات

يخصص موقف مركبة واحدة لكل 0٠ م^٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات مواقف المركبات الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا) مع امكانية استيعاب مركبات الزوار في ساحات المواقف العامة وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمحافظة العلا.

معدلات مواقف المركبات

يلزم توفير حارات مواقف المركبات اللازمة داخل حدود قطعة الأرض

موقع مواقف المركبات

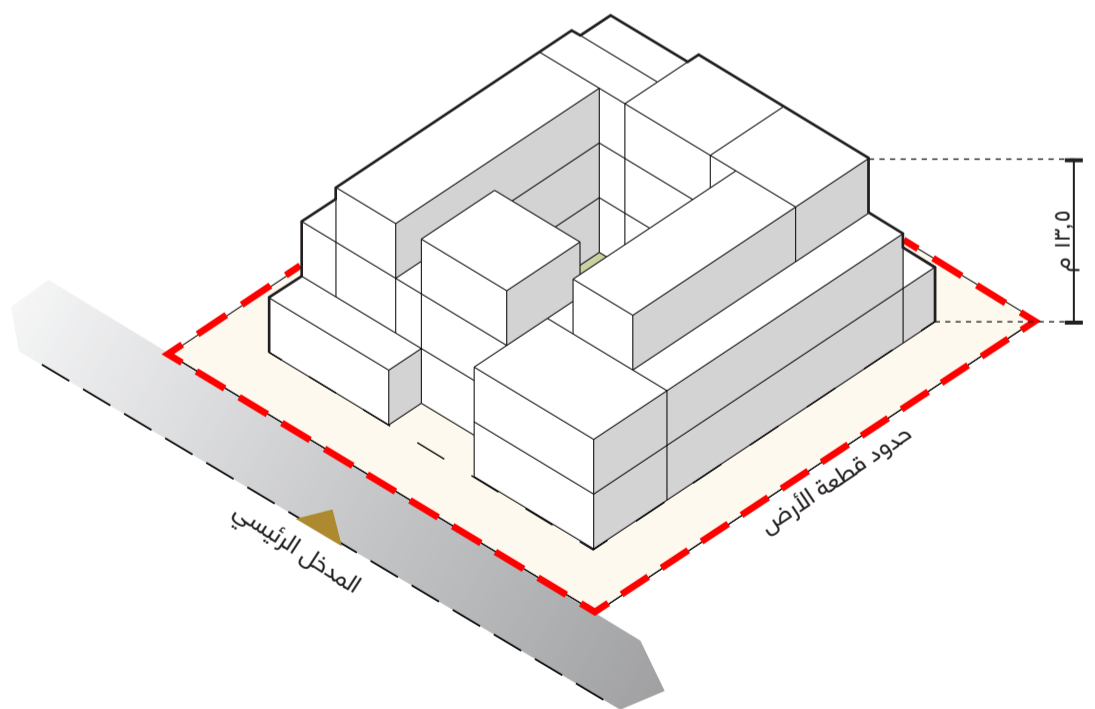
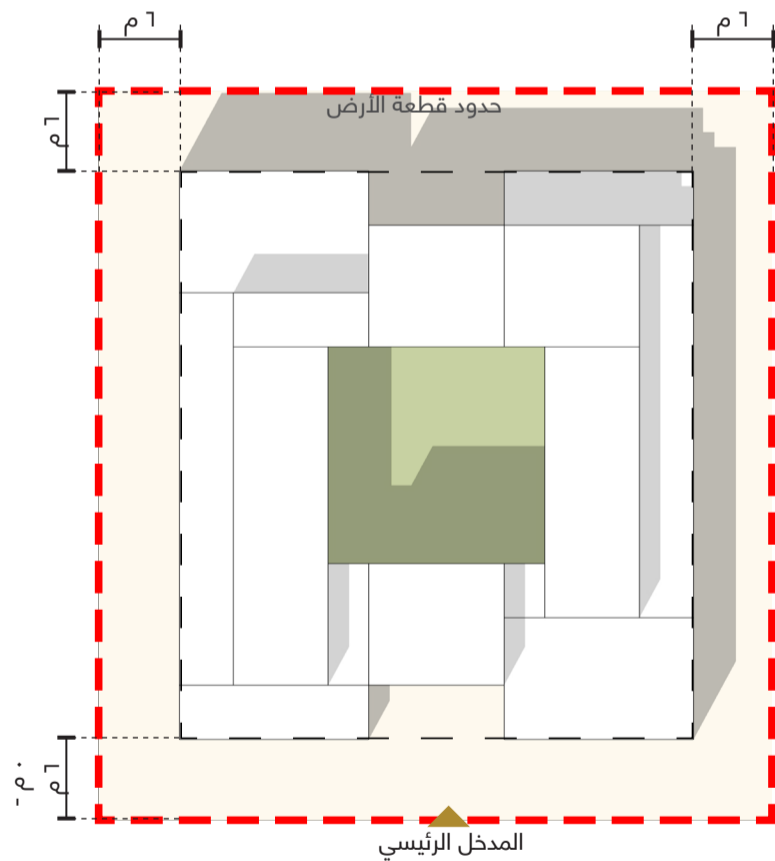
الأسوار والحوائط

غير مصرح بها

الموقع

غير محدد

ارتفاع حائط السور



المخطط

منظر ثلاثي الأبعاد

الشكل ١٢: مخطط ومنظر منافذ التجزئة وخدمات الأغذية والمشروبات المحلية

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



اشتراطات تصميم أراضي منافذ التجزئة التجارية

الفئة (RT2) - منافذ التجزئة وخدمات الأغذية والمشروبات المحلية

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

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

اشتراطات التطوير

الاستخدامات

المستوى الأول من استخدامات الأراضي	الخدمات التجارية - منفذ تجزئة
المستوى الثاني من استخدامات الأراضي	مستودع البيع بالتجزئة
الاستخدامات المصرح بها	<ul style="list-style-type: none"> • منافذ التجزئة والمستودعات الكبرى • جميع أنواع الاستخدامات الصناعية الخفيفة • صالة عرض المنتجات • تركيبات البنية التحتية الرئيسية
الاستخدامات المحظورة	<ul style="list-style-type: none"> • الاستخدامات الصناعية العامة والصناعية الخاصة • سكن عمال، الاستخدامات الدينية، موقف مركبات (سيارات/شاحنات) • جميع أنواع الاستخدامات التجارية الأخرى
الاستخدامات المشروطة	<ul style="list-style-type: none"> • لا تتجاوز الاستخدامات التكميلية نسبة ٣٥٪ من إجمالي المساحة الطابقية وتخضع لموافقة الهيئة
الاستخدامات المساعدة	<ul style="list-style-type: none"> • محطة كهرباء فرعية • مكب نفايات • مكاتب إدارة وغرف اجتماعات • منطقة عرض (منتجات خاصة)
متوسط حجم قطعة الأرض	٣,٠٠٠ م ^٢

نسبة البناء

الحد الأقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض	٥٠٪
الحد الأدنى لنسبة المناظر الطبيعية	١٠٪
الحد الأقصى لمعامل مسطح البناء	١,٠

المبنى

الحد الأقصى للارتفاع (حد ارتفاع السقف)	١٩,٢ م (بما يشمل حاجز شرفة بارتفاع ١,٢ م كحد أقصى) ٣ طوابق
الطوابق السفلية	٢
الحد الأقصى لارتفاع المباني الملحقة	غير محدد
الارتفاع بين الطوابق	يرجى الرجوع إلى جدول ١ بالدليل العام للتصميم العمراني - مشروع وسط وجنوب العلاء
شكل المبنى	منفصل

ارتداد المبنى (الحد الأدنى)

المبنى الرئيسي	أمامي - ٦ م، وجانبي ٦ م وخلفي ٦ م
ارتداد الطابق السفلي	<ul style="list-style-type: none"> • الحدود المشتركة لقطعة الأرض: ٠ م • جميع حدود قطع الأراضي المطلة على الطرق: ٣ م (كحد أدنى) (للسماح بتنفيذ أي خدمات يمكن طلبها في الطابق السفلي والحرص على تحقيق النمو الحيوي للأشجار) • لا يوجد • غير محدد
المبنى الملحق	
الارتداد بين المباني المتعددة في قطعة الأرض الواحدة	

مناطق الخدمة والمعدات

أرصفت التحميل	<ul style="list-style-type: none"> • تقع أرصفة التحميل، إن وجدت، في الجزء الخلفي من المبنى. • في حال كان الجزء الخلفي من المبنى مواجهاً لمشاريع ذات استخدامات سكنية، فتجب تغطية مساحة التحميل بالطريقة المناسبة بحيث لا تكون مرئية من تلك المشاريع.
---------------	---

اشتراطات التطوير

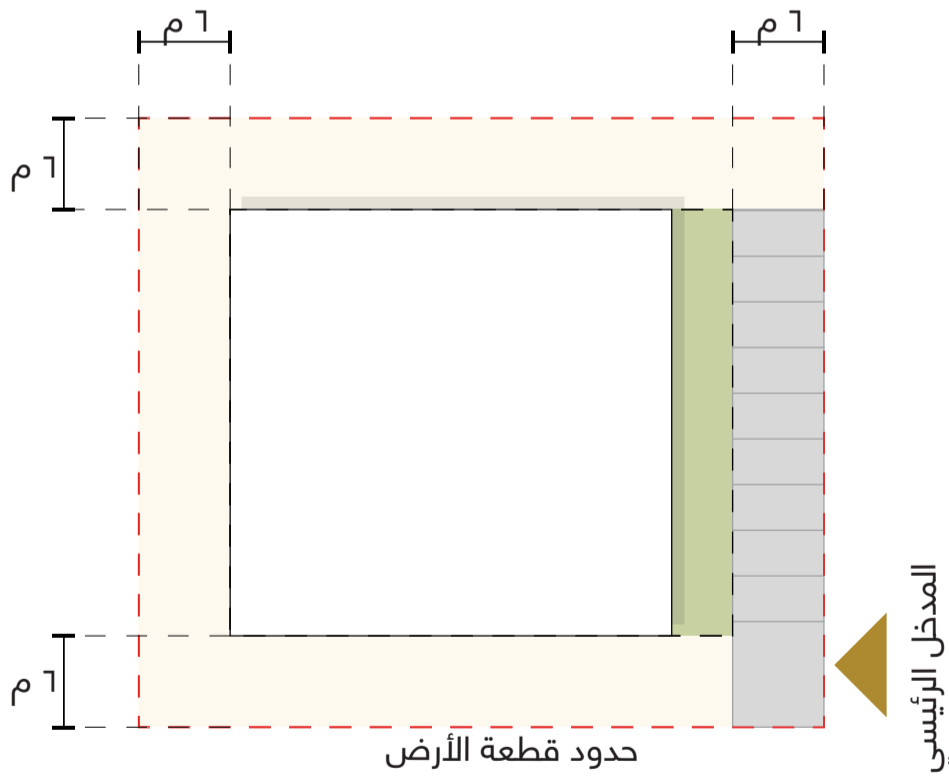
منطقة التخزين الخارجية	• الحدود المشتركة لقطعة الأرض: ٠ م • جميع حدود قطعة الأرض المطلة على الطرق: ٣ م (كحد أدنى) (للسماح بتنفيذ أي خدمات يمكن طلبها في الطابق السفلي والحرص على نمو الأشجار بصورة حيوية)
مساحات تخزين النفايات	• لا توجد
المعدات الميكانيكية	• لا توجد

مواقف المركبات

معدلات مواقف المركبات	يخصص موقف مركبة واحدة لكل ٤٠ م ^٢ من إجمالي المساحة الطابقية (يلزم نقل اشتراطات المواقف الإضافية الخاصة بالدراجات والشاحنات وسيارات المعاقين والسيارات الكهربائية وسيارات الخدمة من المخطط التفصيلي للبنية التحتية والتطوير الحضري لوسط وجنوب العلا)
موقع مواقف المركبات	يلزم توفير مواقف المركبات اللازمة داخل حدود قطعة الأرض

الأسوار والحوائط

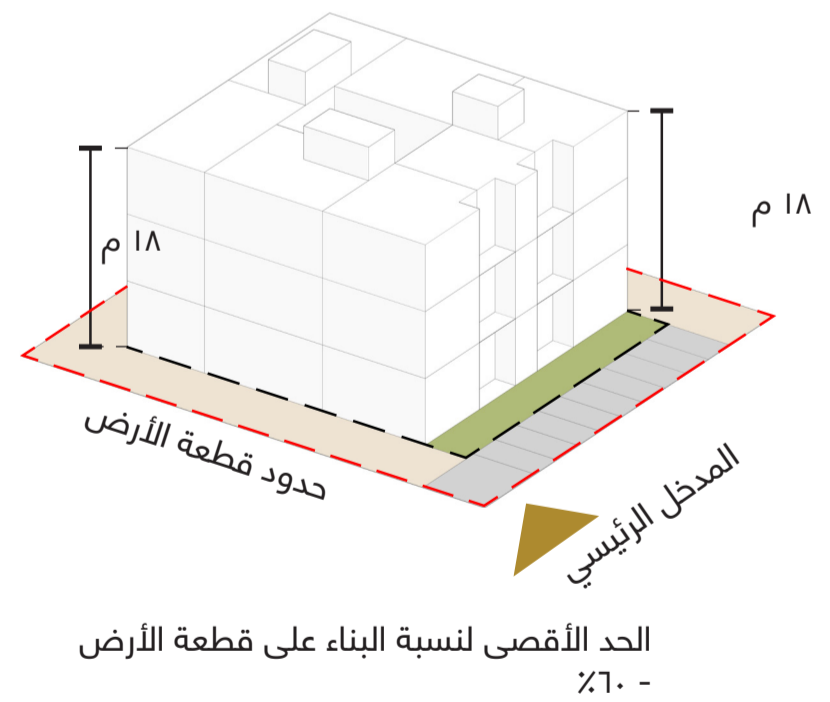
الموقع	على جميع محيط المبنى
ارتفاع حائط السور	٢ م



المخطط

المدخل الرئيسي

منظر ثلاثي الأبعاد



الشكل ١٣: مخطط ومنظر مستودع البيع بالتجزئة في العلا

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

