

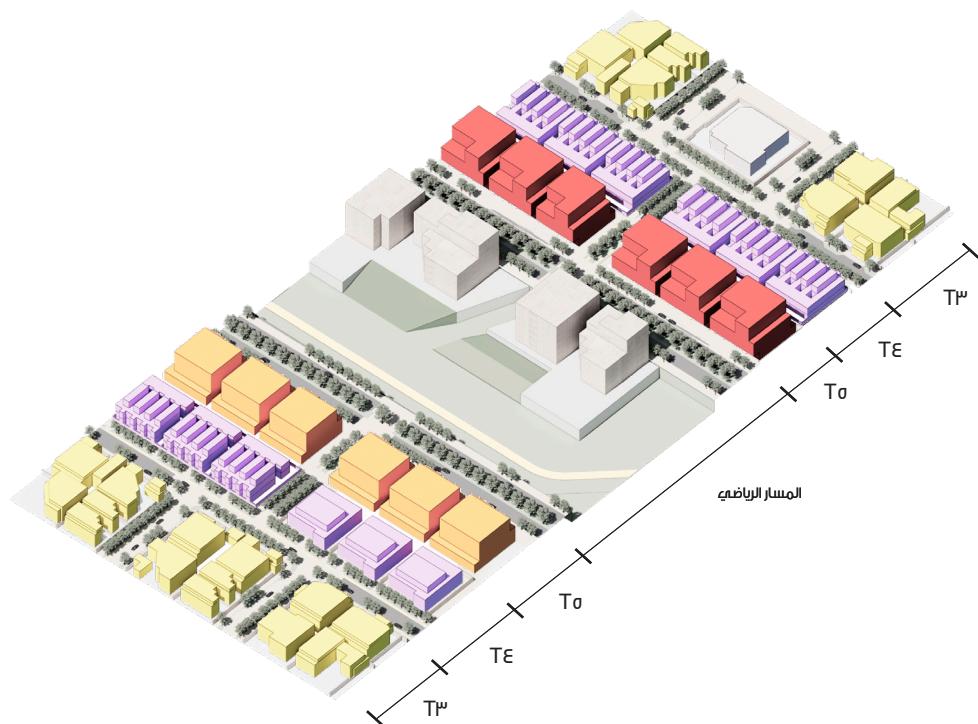


الإصدار ٢٠٢١



# جدول المحتويات

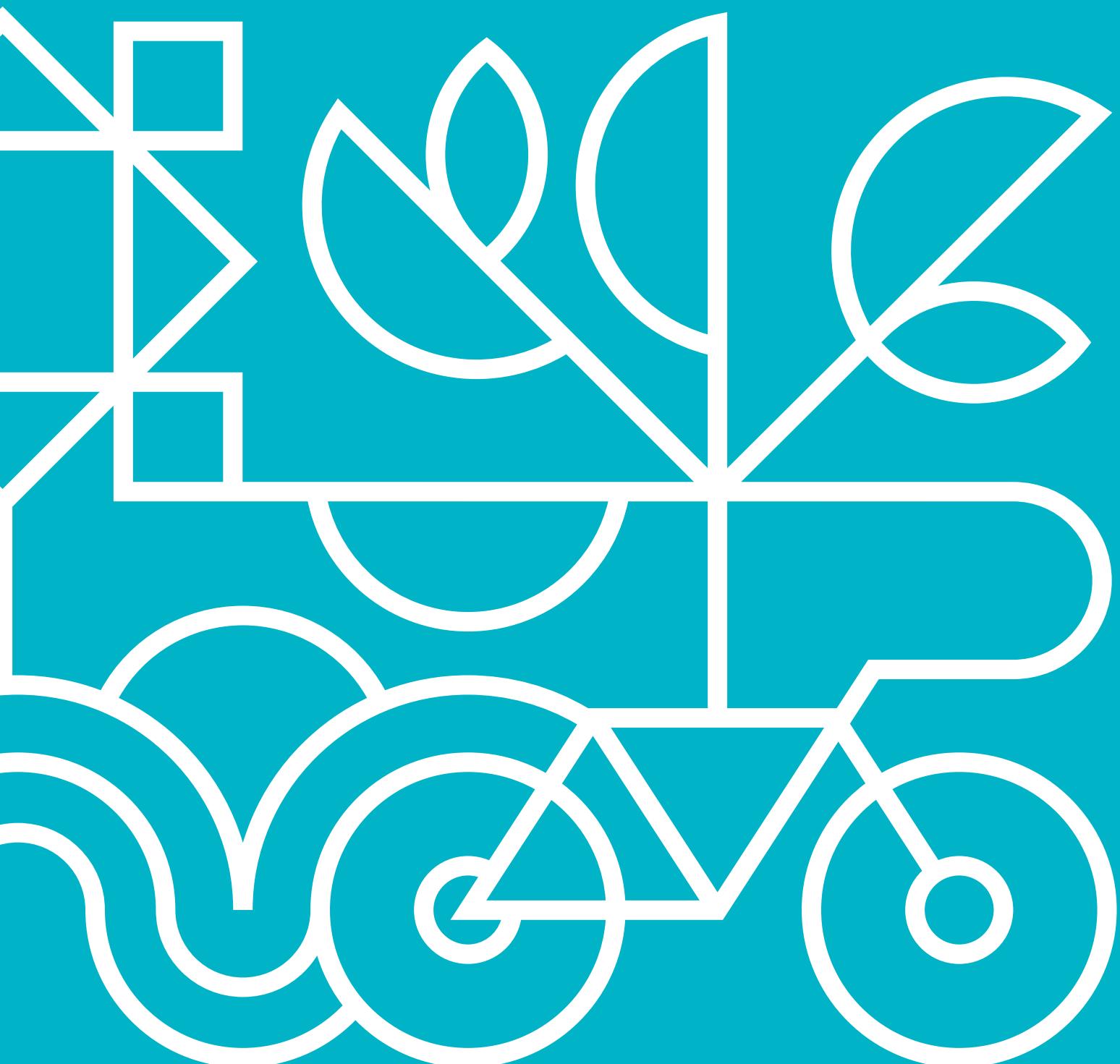
٢٢.....	٧.المرافق العامة.....	١.ضوابط البناء
٢٣.....	٨.السور الخارجي.....	١.١.أنماط التطوير.....
٢٤.....	٩.إشتراطات الفراغات و المساحات المفتوحة.....	١.٢.الارتفاعات.....
٢٥.....	١٠.إشتراطات الإنارة.....	١.٣.الاستخدامات.....
٢٦.....	١١.إرشادات الاستدامة.....	١.٤.الإنذارات (عام).....
<b>٢٧.....</b>	<b>٣.نماذج إرشادية لأنماط التطوير</b>	<b>١.٥.الإنذارات – وحدات متلاصقة (تاون هاوس)</b> .....
٢٨.....	١.١.وحدات مفروزة.....	١.٦.مواقف السيارات.....
٢٩.....	١.٢.مبني سكني.....	١.٧.أنماط الواجهات.....
٣٠.....	١.٣.وحدات متلاصقة (تاون هاوس).....	١.٨.الشروط الإضافية.....
٣١.....	١.٤.وحدات متلاصقين.....	
٣٢.....	١.٥.منزل بفناء داخلي.....	
<b>٣٤.....</b>	<b>٤.قائمة المراجعة</b>	<b>٢.الضوابط المعمارية</b>
٣٦.....	٤.١.قائمة المراجعة.....	٢.١.واجهات المباني.....
		٢.٢.المواد المسموح بإستخدامها.....
		٢.٣.المواد الممنوعة.....
		٢.٤.الألوان.....
		٢.٥.أسطح المباني.....
		٢.٦.الخدمات.....



## الشروط والأحكام

١. يعد الكود العمراني للمسار الرياضي المرجع الأساسي للمطالبات و الضوابط و الإشتراطات العمرانية والمعمارية، كما يلغى هذا الكود جميع الضوابط و الإشتراطات السابقة التي تتعارض معه، مع التأكيد على الالتزام بإشتراطات 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 لبيان أي خسائر أو أضرار نتاج ذلك.

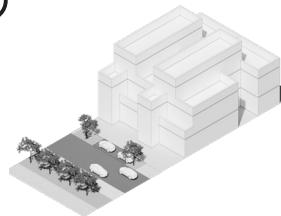
# ضوابط البناء





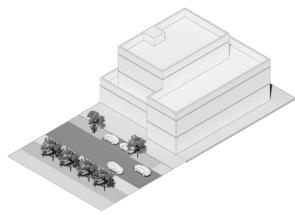
## ١) وحدتين متلاصقتين

الحد الأقصى للارتفاع: ٣ أدوار  
مواقف السيارات: في المقدمة  
عدد الوحدات: ٢  
الحد الأدنى لعرض الوحدة الواحدة: ١٠ م



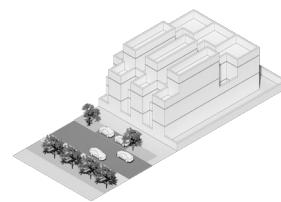
## ١) وحدات مفروزة

الحد الأقصى للارتفاع: ٣ أدوار  
مواقف السيارات: في الخلف  
عدد الوحدات: ٢ كحد أدنى  
الحد الأدنى لأبعاد قطعة الأرض: ٢٠ م عرض × ٣٠ م عمق  
\* قطع الأرضي الغير مطابقة للحد الأدنى تتطلب موافقة مشروطة



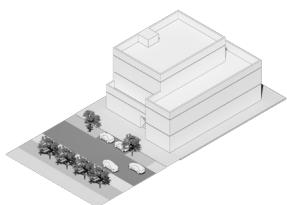
## ٤) وحدات متلاصقة (تاون هاوس)

الحد الأقصى للارتفاع: ٣ أدوار  
مواقف السيارات: في الخلف  
عدد الوحدات: كل ٧ وحدات يغير تصميم الوحدات المتلاصقة (تاون هاوس)  
عرض الوحدة: ٦٠ - ١٠ م  
الحد الأدنى لأبعاد قطعة الأرض: ٢٠ م عرض × ٣٠ م عمق  
\* قطع الأرضي الغير مطابقة للحد الأدنى تتطلب موافقة مشروطة  
مساحة مفتوحة إضافية داخل الوحدة الواحدة: ٨٪ كحد أدنى من نسبة تغطية المبنى (تقع في الدور الأرضي)



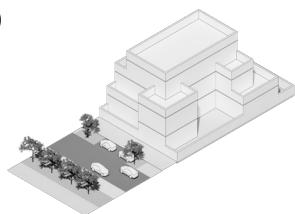
## ٣) مبني سكني

الحد الأقصى للارتفاع: ٣ أدوار  
مواقف السيارات: سفلية  
عدد الوحدات: ٣ كحد أدنى  
الحد الأدنى لأبعاد قطعة الأرض: ٢٠ م عرض × ٣٠ م عمق  
\* قطع الأرضي الغير مطابقة للحد الأدنى تتطلب موافقة مشروطة

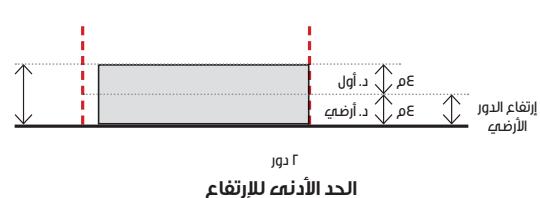
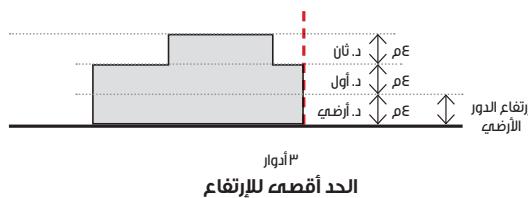


## ٥) منزل بفناء داخلي

الحد الأقصى للارتفاع: ٣ أدوار  
مواقف السيارات: في المقدمة  
عدد الوحدات: ١



# الارتفاعات



# الاستخدامات

الرموز:

الاستخدامات المسموح بها  
الاستخدامات المشروطة

## ٤) المرافق الترفيهية

المسادات المفتوحة  
الدور العلوي  
الدور الأرضي

## ٥) المرافق الاجتماعية

مرافق اجتماعية  
الدور العلوي  
الدور الأرضي

## ٦) النقل والبنية التحتية

الخدمات والمرافق  
الدور العلوي  
الدور الأرضي

## ٣) المنشآت التجارية

مكاتب  
الخدمات الفندقية والضيافة  
الدور العلوي  
الدور الأرضي

## ١) الوحدات السكنية

وحدات مفروزة	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
وحدات متلاصقة (تاون هاوس)	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
مبني سكني	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
منزل بفناء داخلي	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
وحدتين متلاصقتين	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

١) نسبة تغطية البناء في قطعة الأرض

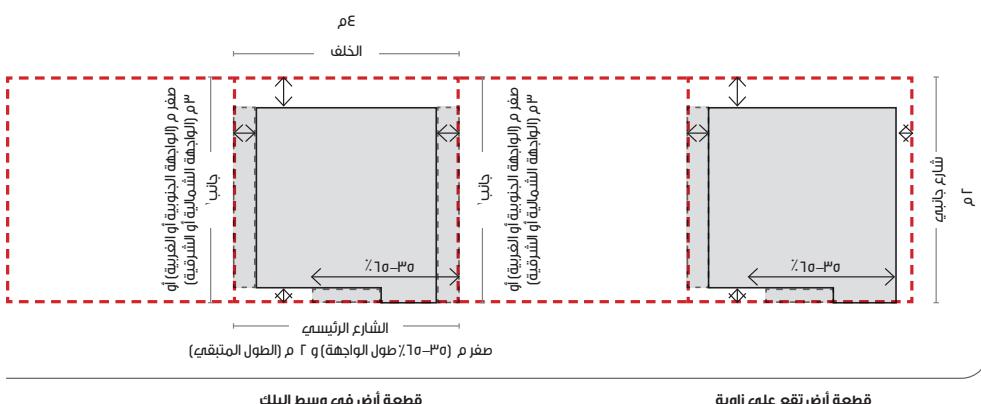
٢) إشتراطات الفراغات المفتوحة



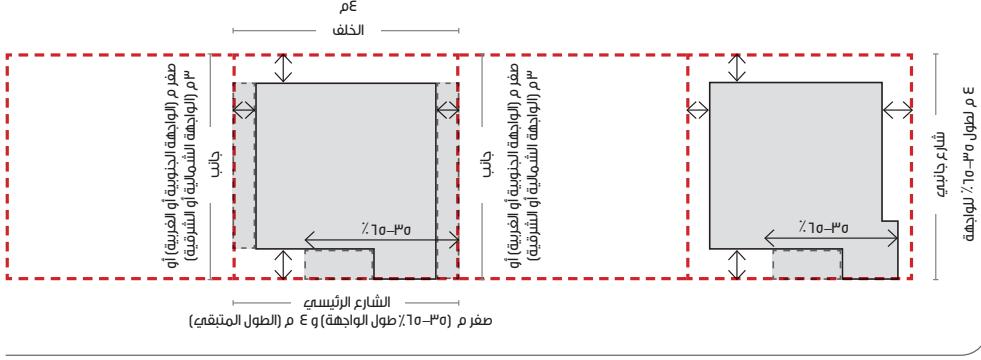
ملاحظات:

١. تتضمن نسبة تغطية البناء جميع عناصر المبنى المديدة بجدار خارجية وجدار الدمامية من الحرائق و الإسقاطات الأفقية للأدوار العلوية باستثناء الأفنية والمساجد والمظلات والأسطح.
٢. يتم إحتساب الأسطح كجزء من المساحات المفتوحة في حال تم تخصيصها لذلك.

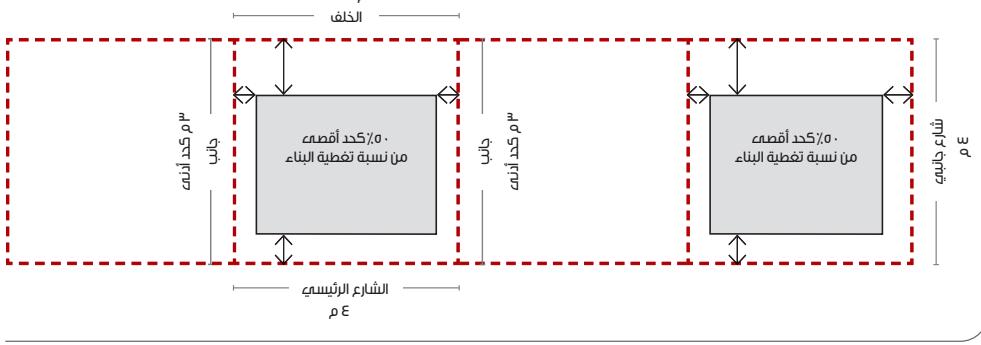
٣) إرتدادات الدور الأرضي



٤) إرتدادات الدور الأول



٥) إرتدادات الدور الثاني



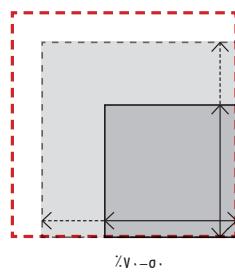
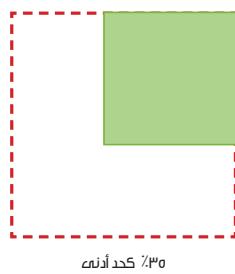
ملاحظات:

١. يمكن تقسيم الإرتدادات على ١٥-٣٥٪ من طول الواجهة إلى عدة أجزاء مقسمة على طول الواجهة.
٢. حساب ١٥٪ من طول الواجهة بناءً على طول واجهة الطابق الأرضي.
٣. يجب أن تكون الطوابق العليا متصلة بشكل متماثل مع الطابق السفلي دون البروز عن حد المبنى. لا يمكن لأي جزء من الطابق العلوي البروز خارج حدود الطابق السفلي.

# الإردادات - (تاون هاوس / وحدات متلاصقة)

## ١) نسبة تغطية البناء في قطعة الأرض

### ٢) إشتراطات الفراغات المفتوحة



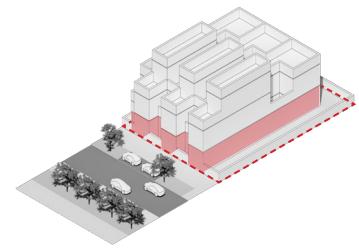
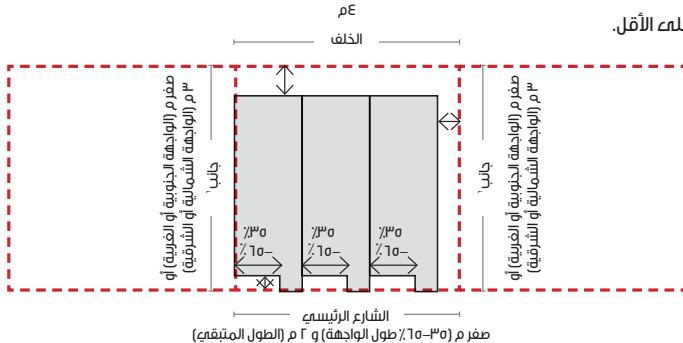
ملاحظات:

١. تتضمن نسبة تغطية البناء جميع عناصر المبنى المخلقة بجدران خارجية وجدارن الدمية من الدرائق وعناصر المبنى البارزة افقياً للدور العلوي باستثناء المناور والأفنية والمسابح والمظلات والأسطح.
٢. يتم إحتساب الأسطح كجزء من المساحات المفتوحة في حال تم تخصيصها لذلك.

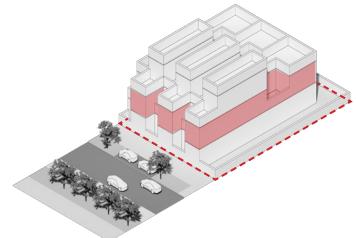
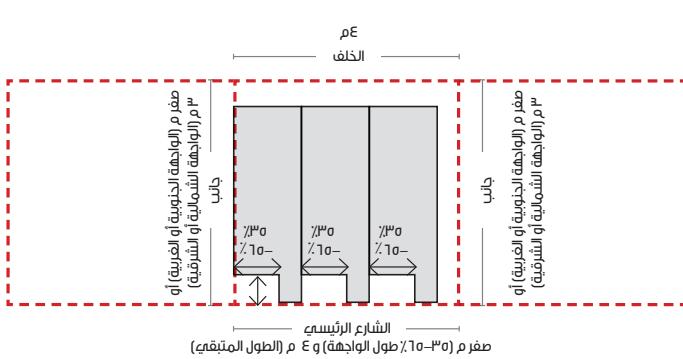
## ٣) إردادات الدور الأرضي

ملاحظات:

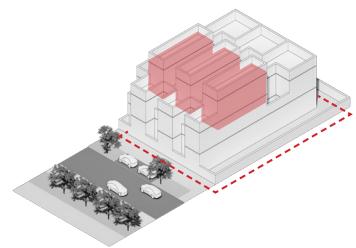
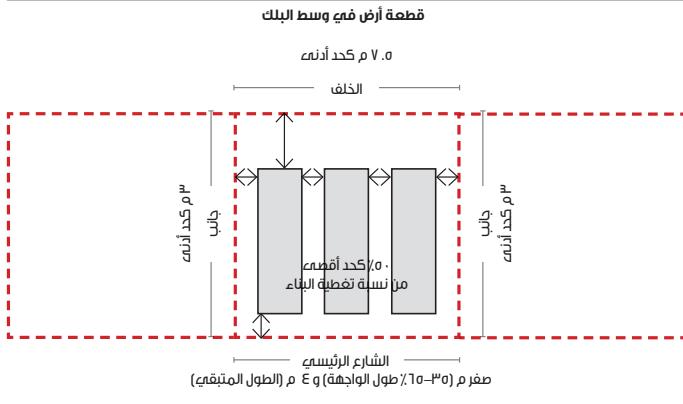
١. بالنسبة للوحدات المتلاصقة، قم بتطبيق الإردادات التالية ولكن بوحدتين فقط.
٢. يجب أن لا يقل عرض كل تاون هاوس عن ٦ أمتار وعرض الوحدات المتلاصقة ١٠ أمتار على الأقل.



## ٤) إردادات الدور الأول



## ٥) إردادات الدور الثاني

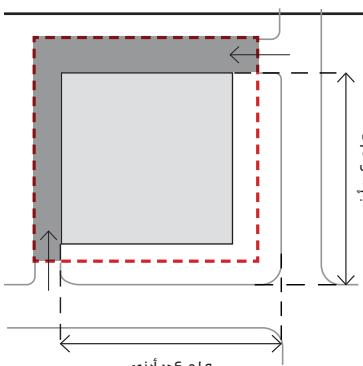


ملاحظات:

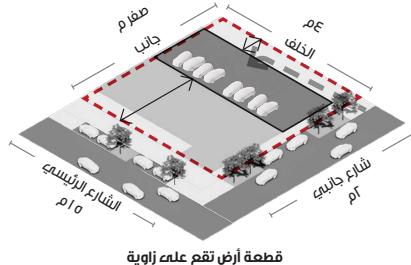
١. يمكن تقسيم الإردادات على ١٥-٣٥٪ من طول الواجهة إلى عدة أجزاء مقسمة على طول الواجهة.
٢. يجب أن تكون الطوابق العليا متصلة بشكل متماثل مع الطابق السفلي دون البروز عن حد المبنى. لا يمكن لأي جزء من الطابق العلوي البروز خارج حدود الطابق السفلي.

# مواقف السيارات

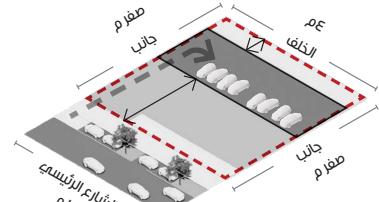
## ١) موضع مواقف السيارات داخل قطعة الأرض



الحد الأدنى للمسافة بين التقطيع ومر مر السيارات



قطعة ارض تقع على زاوية



قطعة ارض في وسط البلك

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 حدود البيئة.

٣. يُنصح بالمواقف الألامية مع ارتفاع ٢ متر من حد الملكية الالمامي عندما لا تكون المواقف الخلفية ممكنة لأنسباب تتعلق بأبعاد او طبغرافية الأرض، وذلك بعد مواقفة مؤسسة المسار

الرياضي.

٤. يجب أن يقع مر مر السيارات في قطع الأرض التي يقل عرضها عن ٥ m في أبعد نقطة عن التقاطع لحفظ على معايير السلامة.

## ٢) إشتراطات مواقف السيارات الإستخدامات السكنية

		عدد مواقف السيارات	الإستخدامات وحدة واحدة
موقف/وحدة		٥٠ م² > / =	أرض = ٥٠ م² : ١ موقف / وحدة
موقف/وحدة		٥٠ م² <	أرض < ٥٠ م² : ٢ موقف / وحدة
موقف/وحدة		موقف واحد / وحدة	وحدات متعددة (وحدات مفروزة/وحدات متلاصقة (تاون هاوس)/وحدتين متلاصقيتين)

## الإستخدامات التجارية

	عدد مواقف السيارات	الإستخدامات
موقف	٥٠ م² :	مكاتب
موقف/وحدة	٥٠ م² :	خدمات فندق / ضيافة

## المراقب العامة

يتم إتباع ضوابط وإشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وأمانة منطقة الرياض و الهيئة الملكية لمدينة الرياض.

## كافحة الإستخدامات الأخرى

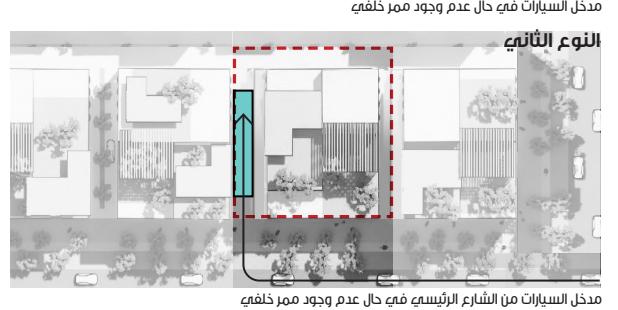
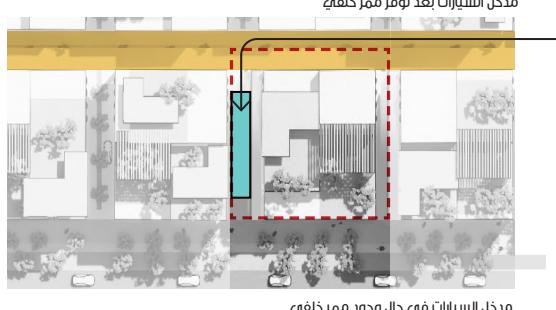
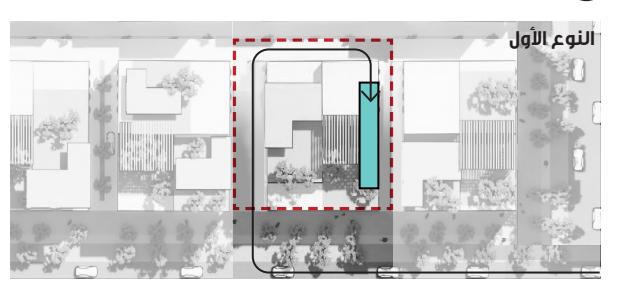
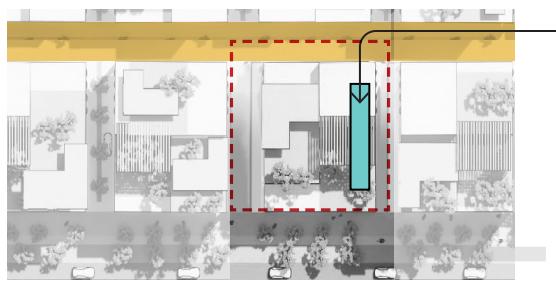
موقف	٥٠ م² :	٥٠ م² : ١ موقف /
------	---------	------------------

ملاحظات:

١. يحسب عدد مواقف السيارات لمساحة كل إستخدام حسب جدول «إشتراطات مواقف السيارات».

٢. تُحسب المساحات للمواقف حسب المساحة الأرضية الإجمالية أو المساحة الأرضية الداخلية لجداران المبني الخارجيه، باستثناء فتحات آبار التهوية والساحات، بدون خصم للأروقة، السالالم، المندرات، الآذان، سماك الجدران الداخلية، العمدة أو غيرها من الميزات المساحة الأرضية للمبني، أو جزء منه، التي لم تتوفر بها جداران خارجية محيطة، يجب أن تكون المساحة القابلة للاستخدام تحت الإسقاط الأرضي للسلق أو الطابق العلوي. لا يجب أن تتضمن المساحة الأرضية الإجمالية أي باباً التهوية بدون ساحات الداخلية. (كود البناء السعودي (SBC 2011-CR)).

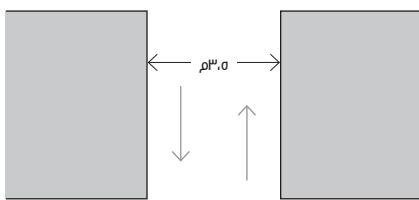
## ٣) مر مر السيارات و مدخل مواقف السيارات



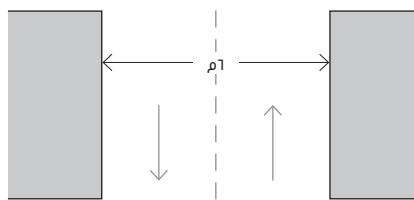
ملاحظات:

١. في كود تصميم المسار الرياضي، يعتبر المرآب الخلفي أحد مكونات التصميم الحضري الذي يوجد فقط في سياق التقسيم الفرعي (راجع دليل التقسيم الفرعي).

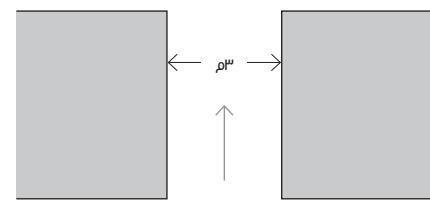
## ٤ ممر السيارات وعرض المنحدرات



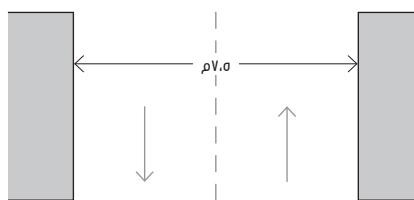
ممر سيارات باتجاهين  
عندما تكون مواقف السيارات أقل من 1 مترًا مكافف



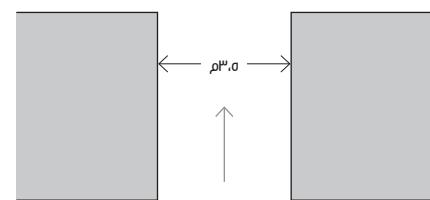
ممر سيارات باتجاهين



ممر سيارات باتجاه واحد

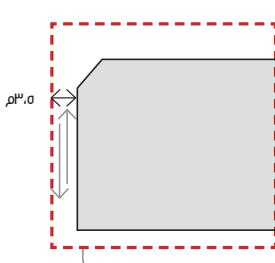


منحدر باتجاهين

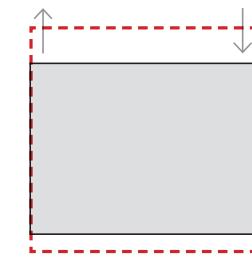


منحدر باتجاه واحد

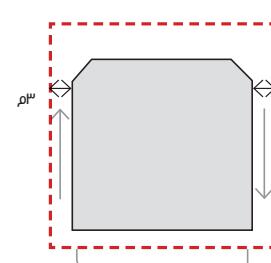
## ٥ ممر السيارات في قطع الأرضي الواقع في منتصف البلاك



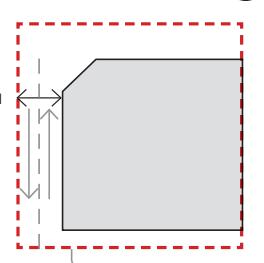
**الخيار الرابع:**  
ممر سيارات واحد بعرض 3.0 م على جانب واحد من حد البناء [استعمال مشروط]  
(أقل من 1 مترًا مكافف للسيارات)



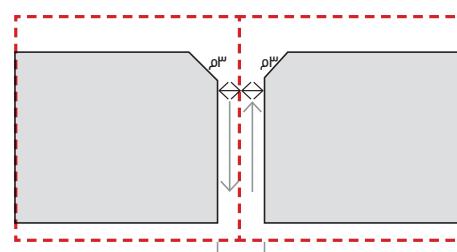
**الخيار الثالث:**  
مدخل من خلال الممر الخلفي



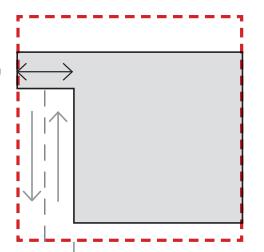
**الخيار الثاني:**  
ممر سيارات أحادي الاتجاه بعرض 3.0 م



**الخيار الأول:**  
ممر سيارات متعدد الاتجاه بعرض 6 م

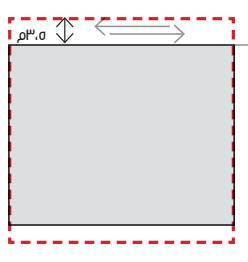


**الخيار السادس:**  
مدخل مشترك

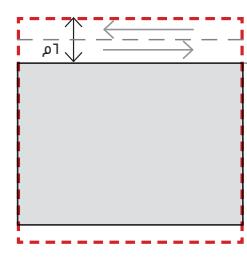


**الخيار الخامس:**  
مدخل المنحدر ثلثي الاتجاه بعرض 7.0 م

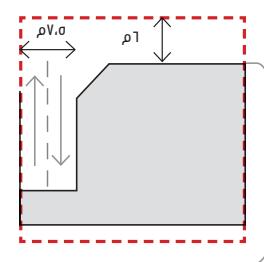
## ٦ ممر السيارات في قطع الأرضي الواقع في الزاوية



**الخيار الثالث:**  
ممر سيارات بعرض 3.0 م [استعمال مشروط]  
(أقل من 1 مترًا مكافف للسيارات)

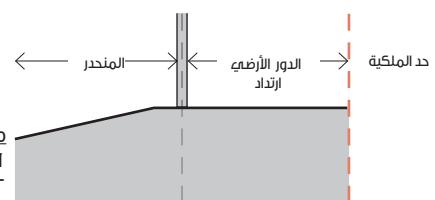


**الخيار الثاني:**  
ممر سيارات متعدد الاتجاه بعرض 1 م



**الخيار الأول:**  
الدخول المشروط من الشارع الرئيسي إلى المنحدر

## ٧ موقع المنحدر على مستوى الأرض

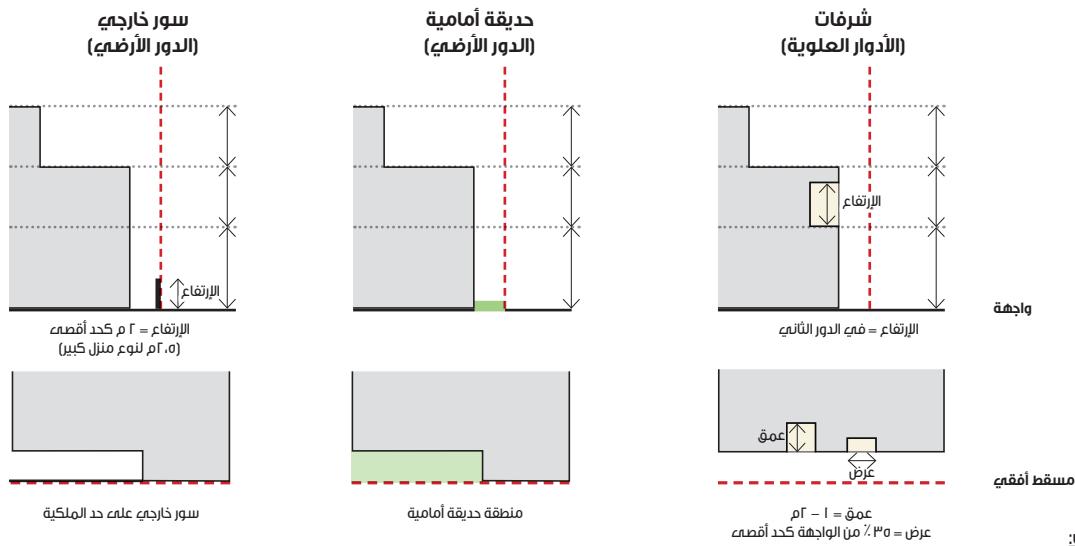


ملاحظات:

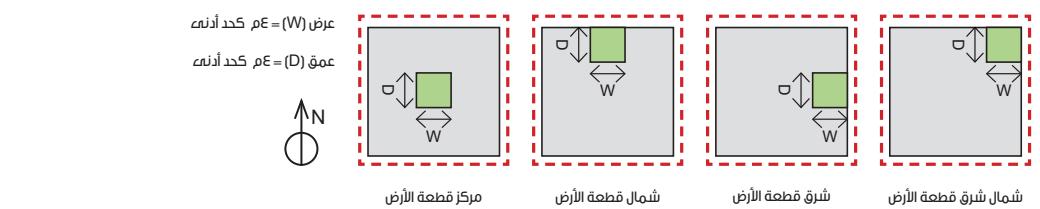
- ا. يجب أن تكون جميع المنحدرات المؤدية إلى مواقف السيارات السفلية داخل حدود المبنى.
- بـ. في حال توفير ممر السيارات أو منحدر، يسمح بتجاوز عمق ارتفاع الدور الأرضي ، ويتم اتباع عرض الممر أو المنحدر بدلاً من ذلك.

# أنماط الواجهات

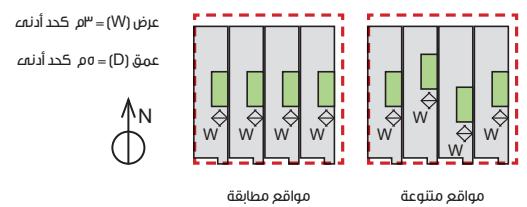
## ١ أنماط الواجهات المسموح بها



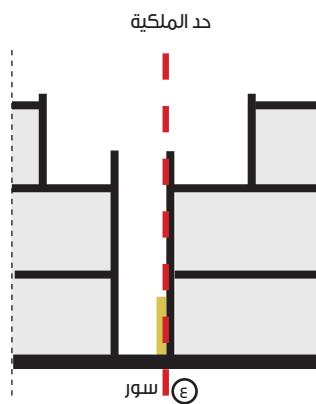
## ٢ الفناء الداخلي



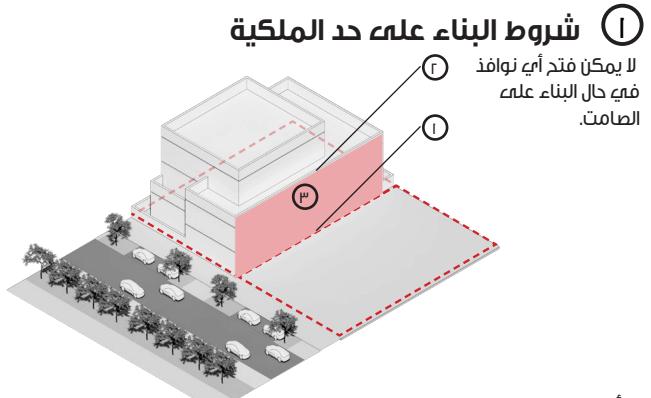
## ٣ الفناء الداخلي - وحدات متلاصقة (تاون هاوس)



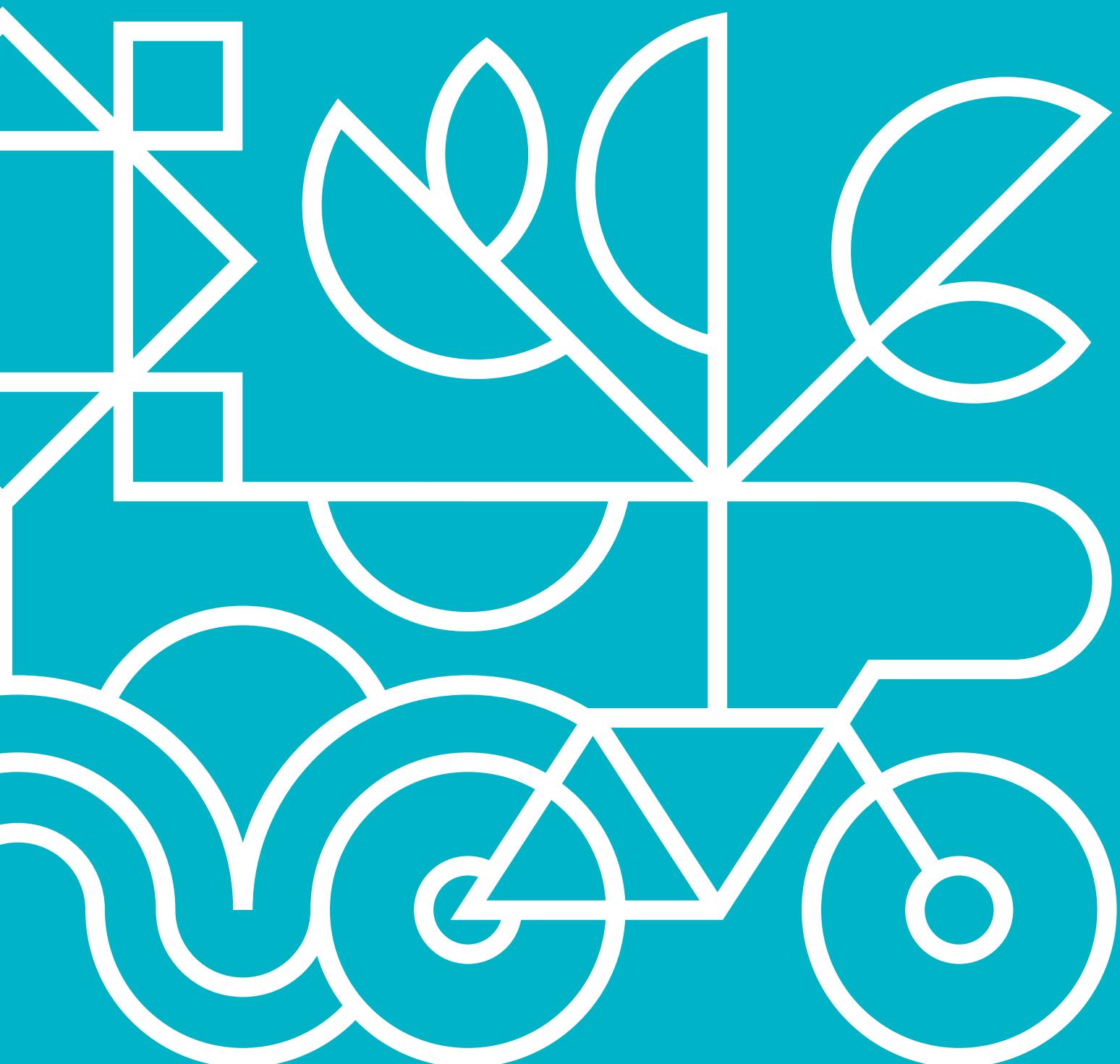
## الشروط الإضافية



٤. يجب أن يكون للسور أساسات منفصلة تماماً عن أساسات سور الجار.



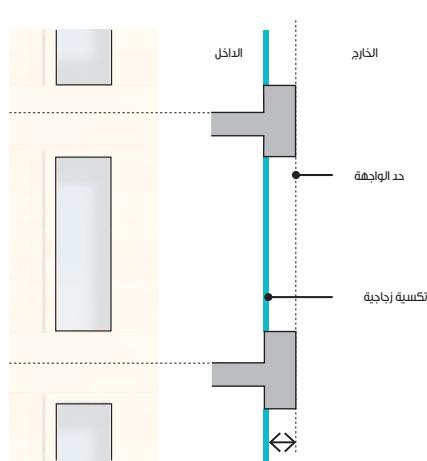
# الضوابط المعمارية





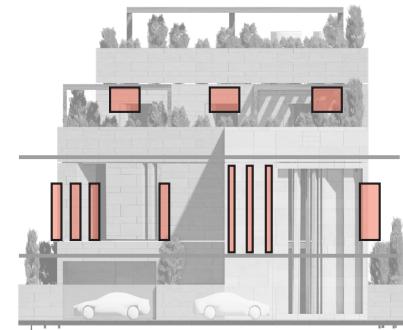


## ٢ عمق زجاج النوافذ



ارتفاع الزجاج :  
- . م بحد أدنى لاستخدامات السكنية.  
- . م بحد أدنى لاستخدامات التجارية.

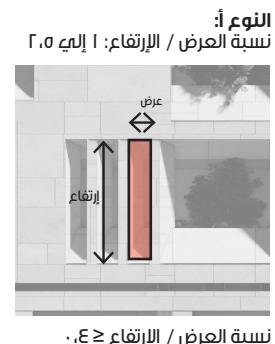
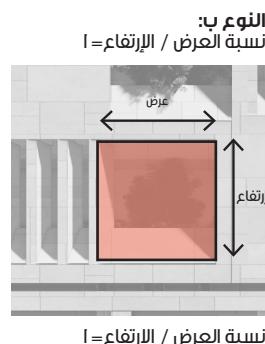
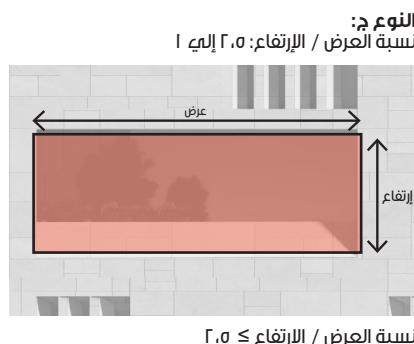
نسبة الجزء المصمم إلى نسبة الزجاج في الواجهة هي  
من .٪ إلى .٪ مصممت و من .٪ إلى .٪ زجاج



ملاحظات:

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

## ٣ نسب الفتحات و النوافذ

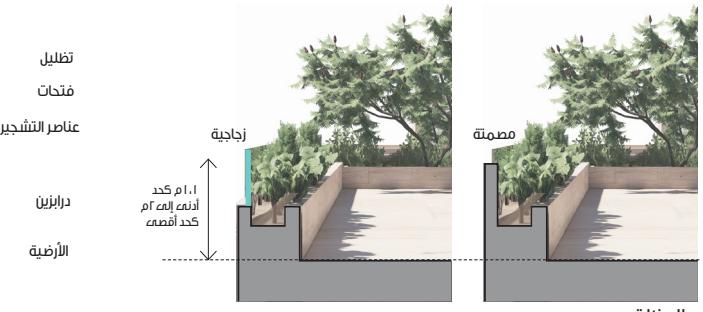
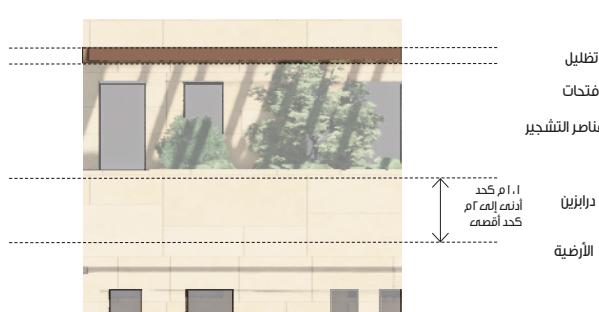


ملاحظات:

نسبة العرض / الارتفاع ≤ ٥  
نسبة العرض / الارتفاع = ١  
نسبة العرض / الارتفاع ≥ ٤

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

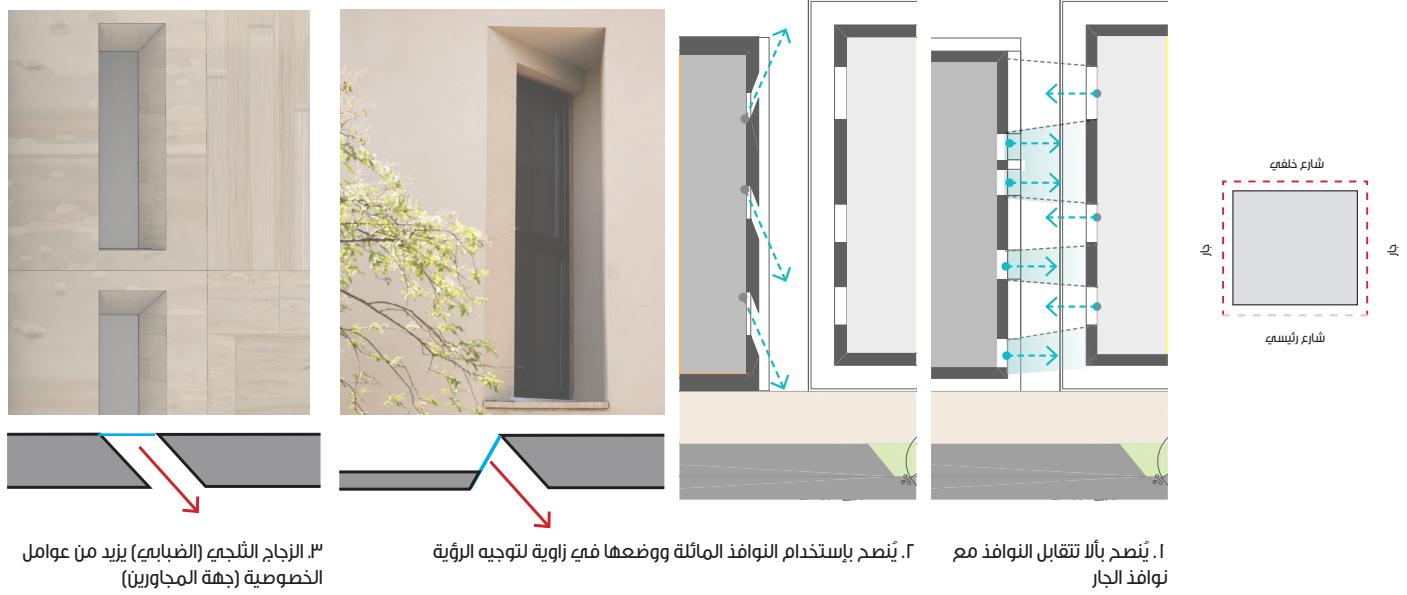
## ٤ درجة السطح



ملاحظات:

ا. عناصر التشييد تهضيبية و اختيارية و تخضع لإشتراطات البناء.

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



ملاحظات:

. يجب تقديم استراتيجية الخصوصية للتقييم والمطافقة من قبل مؤسسة المسار الرياضي .

## ٦ أمثلة على الفتحات والنوافذ



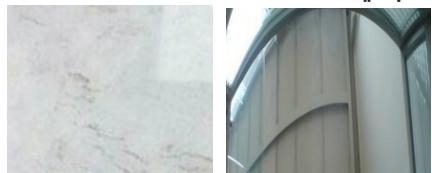
## ٧ أمثلة على الواجهات



## المواد الممنوعة

## المواد المسموح بإستخدامها

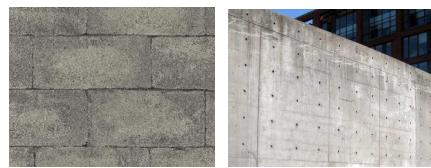
١ منمنع استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة على واجهات المباني



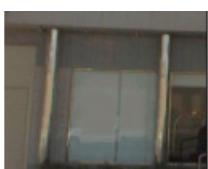
٢ منمنع استخدام الزجاج الملؤن أو العاكس



٣ منمنع ترك الأسطح الخارجية للمباني دون تشطيفها على سبيل المثال، يجب عدم ترك الخرسانة أو الأسمنت على الأسطح دون دهان أو تشطيف



٤ منمنع استخدام الخلط المعدنية العاكسة



٥ منمنع استخدام التكسية المعدنية (الكلادينق)



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



الحجر الطيني

ملاحظات:

أ. في حال كان المبنى داخل قطعة أرض مواجهة لطريق الأمير محمد بن سلمان ففيجب استخدام المواد الموضحة أعلاه والألوان المحددة بنظام الألوان الطبيعية (NCS).

المذكورة في الكود العماني.

بـ. في حال كان المبنى داخل قطعة أرض غير مواجهة لطريق الأمير محمد بن سلمان ففيجب استخدام المواد الموضحة أو ما يماشـ هذه المواد من حيث اللون والملمس (كالبورسلين أو GRC مثلـ) مع موافقة مؤسسة المسار الرياضي.

٧ الزجاج الشفاف و الزجاج الضبابي



الزجاج الشفاف و الزجاج الضبابي لإضفاء مزيد من الخصوصية

٨ الخشب



يجب استخدام أنواع خشب محليـ مع مراعاة الألوان المطلوبة

٩ المعادن



ملاحظات:

أ. يسمح بعد أقصى ٦٪ للمعانـ.

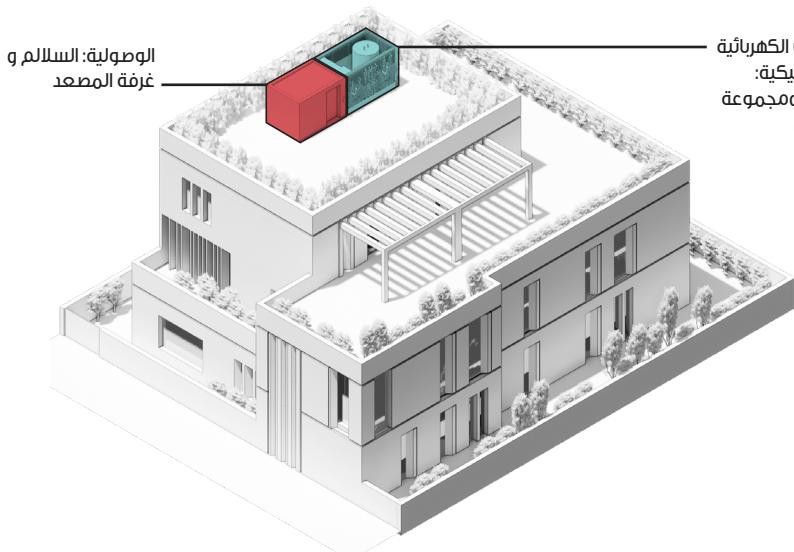
بـ. يجب تقديم جميع المعلومات عن المواد المستخدمة للحصول على موافقة مؤسسة المسار الرياضي.

## ملاحظات:

١. يجب أن تستخدم المباني داخل قطع الأراضي المطلة على طريق الأمير محمد بن سلمان .٪ من الألوان المختلفة من الألوان الأساسية.
٢. في حال كان المبني داخل قطعة أرض غير مواجهة لطريق الأمير محمد بن سلمان فيمكن استخدام .٪ من الألوان الأساسية و .٪ من الألوان الثانوية.
٣. يجب تطبيق الألوان في مسادات كتية. يمنع استخدام الخطوط والإطارات والزخارف.
٤. يجب أن تتطابق الأبواب والنوافذ وأي هيكل إضافية أخرى من بيت الألوان والمواد المسموح بها.
٥. الألوان محددة بنظام الألوان الطبيعية (NCS).

الثانوية	الأساسية					الثانوية	مثال ا
S0907-G90Y	S1010-Y	S1005-Y20R	S1515-Y10R	S3005-Y20R			
S1510-Y10R	S1515-Y20R	S2020-Y30R	S2020-Y20R	S3020-Y20R			
S1010-Y20R	S1510-Y40R	S3010-Y50R	S3020-Y40R	S4020-Y30R			
S2010-Y20R	S3020-Y30R	S4020-Y40R	S4030-Y40R	S5020-Y30R			
S1005-Y30R	S1505-Y40R	S2005-Y50R	S3005-Y50R	S4005-Y50R			
S1005-Y50R	S1005-Y20R	S1510-Y50R	S3010-Y40R	S4010-Y50R			
S0603-Y80R	S1005-Y70R	S1505-Y50R	S2005-Y70R	S3005-Y80R			
S0502-Y	S0500-N	S0804-Y10R	S1002-Y	S1502-Y			

## ١. استخدام السطح



**ملاحظات:**

١. يُمنع وضع أي مكان مغلق قابل للاستعمال على السطح.
٢. يُسمح فقط بوضع السلالم وغرفة المصعد النافذة إلى السطح، بالإضافة إلى الخدمات الميكانيكية المغطاة على السطح.
٣. لا يمكن أن يتجاوز أي هيكل، بما في ذلك أجزاء السلالم والمضادع وعناصر التقطيل ومجموعات المعدات الميكانيكية، ارتفاع ٣ أمتار.
٤. يجب أن تتوافق جميع الهياكل الموجودة على السطح العلوي مع المتطلبات المتعلقة بالموقع والأبعاد والمواد والألوان و يجب تقديم جميع المعلومات الازمة للحصول على موافقة مؤسسة المسار الرياضي.

## ٢. الوصول إلى السطح

### أ. السلالم وغرفة المصعد



### ب. فتحة السقف

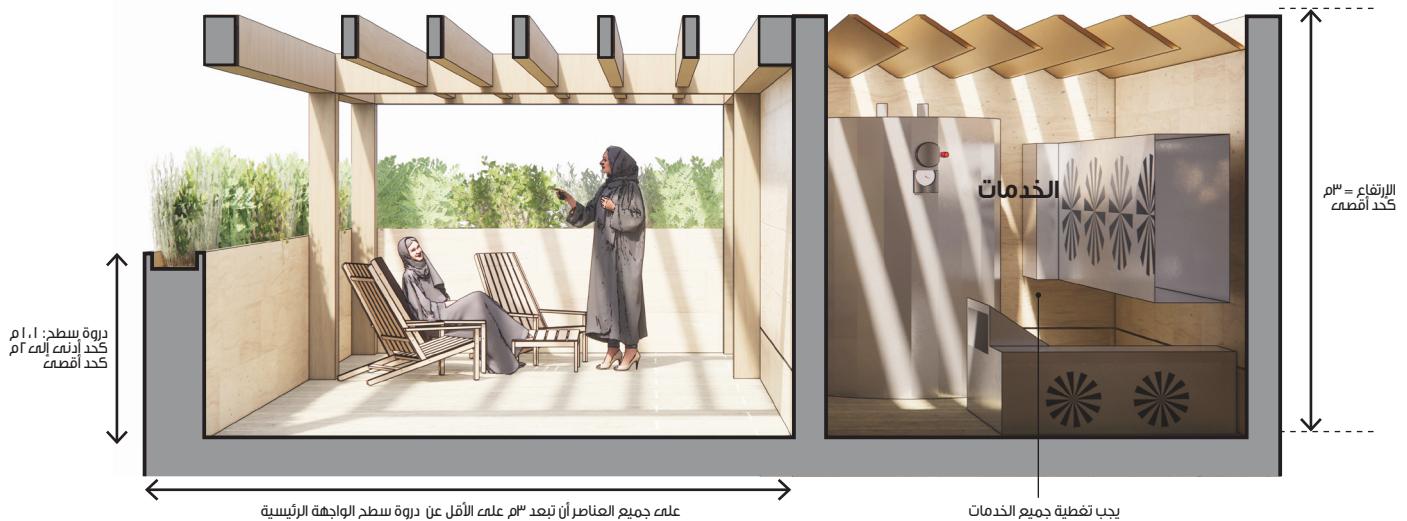


## الخدمات

### ١ وضع الخدمات على السطح العلوي للمبني

ملاحظات:

١. على جميع عناصر الخدمات أن توضع على السطح وأن ترتفع ٣م على الأقل عن درجة سطح الواجهة الرئيسية. لا يسمح بتثبيت الخدمات أو المعدات الميكانيكية على أي واجهات أو مسطحات أخرى في المبني.
٢. يجب تغطية جميع الخدمات الميكانيكية مستنداً المواد المسموحة لها.
٣. يجب رفع فتحات التهوية ومداخل المطابخ في غلاف المبني والالتزام بالارتفاعات.
٤. يجوز تركيب الأطباق الفضائية (الدش) على السطح العلوي بشرط أن تكون مرتفعة ٣م على الأقل من درجة سطح الواجهة الرئيسية.
٥. تضليل الخدمات (إذا لزم الأمر) يجب ألا يتتجاوز ارتفاع التغطية.



### ٢ يجب تغطية الخدمات والمعدات الميكانيكية بشكل مناسب.

مثال ١: نمط الحائط مصممت



مثال ٢: نمط الألواح العمودية



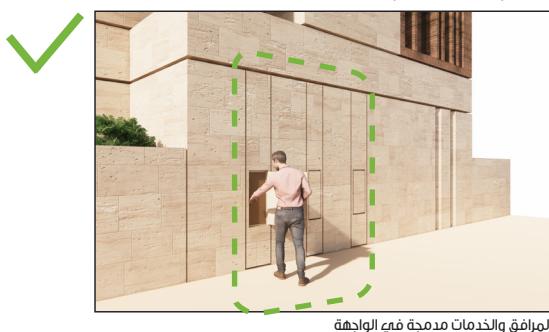
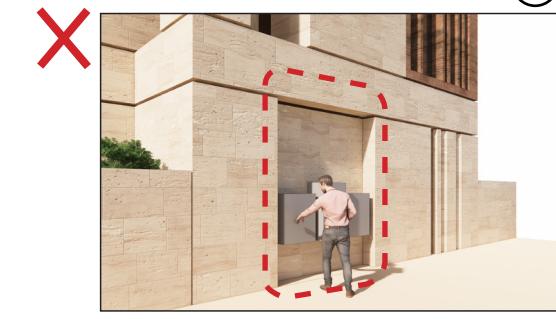
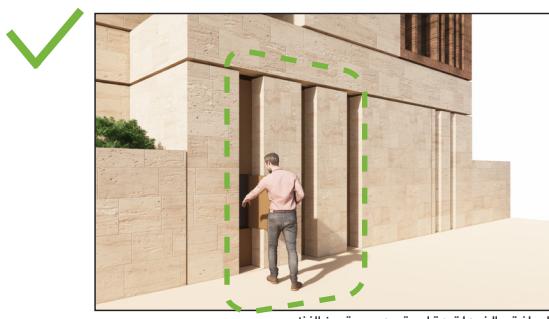
مثال ٣: نمط فتحات التهوية



ملاحظات:

١. يجب أن يلبّي تدفق الهواء المتطلبات الفنية.
٢. يجب تقديم جميع وسائل التغطية و الحصول على موافقة مؤسسة المسار الرياضي عليها.

## ١ يجب دمج عدد المراافق والخدمات الأخرى العامة في الواجهة

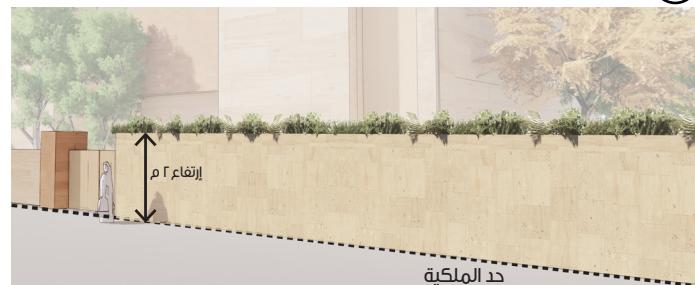


ملاحظات:

١. لا يجب أن تكون عدادات المراافق والمعدات ظاهرة، بل يجب حجبها أو تغطيتها عن النظر ودمجها في تصميم الواجهة الخارجي.
٢. في حال عدم التمكن من حجب المعدات التقنية، يجب دمجها بطريقة إيقاعية ومنسجمة، متجنبًا أي عناصر بارزة أو ذات نسبة أبعاد مختلفة.
٣. يجب أن تتوافق تقنيات ومواد التغطية مع مزودي البنية التحتية والخدمات العامة.

## السور الخارجي

### ١ نوع ١: سور بإستخدام عناصر التشجير



ملاحظات:

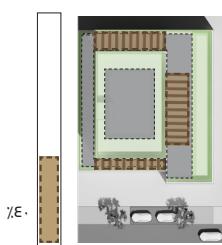
١. يتم تحديد المسافة بين الوحدات كمسافة ثابتة على طول السور، وعرضها بين ٤-٥٠ م.
٢. يجب تقديم جميع معلومات السور الخارجي والحصول على موافقة مؤسسة المسار الرياضي.
٣. لا يسمح بأي تدخلات في المجال العام، يجب الحفاظ على الرصيف الحالي دون تغييرات وإعادة تأهيله إلى حالته الأصلية بعد الانتهاء من التطوير.
٤. يجب احتفاظ على مستويات الأرضية ووحداتها.
٥. يجب استخدام السور فقط على الجوانب والخلف ويجب الابتعاد عن الشارع البالغ ٤ أمتار.

### ٣ يمنع عمل التالي

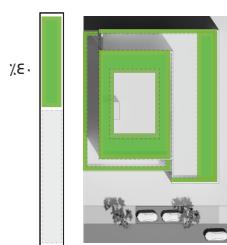


# إشتراطات الفراغات و المساحات المفتوحة

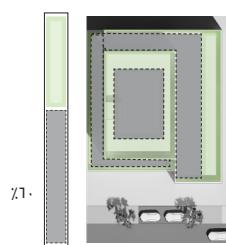
## ١) نسبة مساحة الفراغات و المساحات المفتوحة



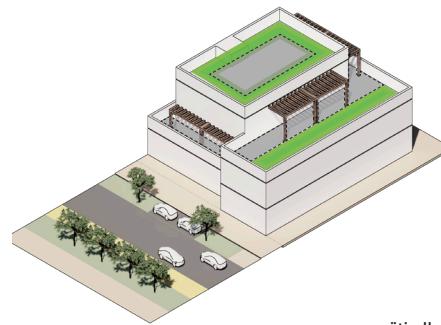
٤٪ كحد أدنى لنسبة المساحات المظللة من مساحة الفراغات المفتوحة



٤٪ كحد أدنى لمساحات السوفت سكيب (البسنة)



٦٪ كحد أقصى لمساحات الهايد سكيب (مثل موقف السيارات والممرات)



ملاحظة: يمكن إضافة المناطق المفتوحة و القابلة للاستخدام فقط.

## ٢) الأشجار



سنط بروينكارا



هجليج مصري



طلمنجدي



سنط ألوارا



سنط صفاصافية الأوراق

## ٣) أشجار الحداائق



الحلفا (النافورة)



شجرة الزوية



بينونيا الصدراء



بنور العجم



شجرة الدلب



السنما الفضي



المرامية الفضية



عشبنة الضعفة



الأقدمان الإفريقي



طفل الماعز (ست الحسن)



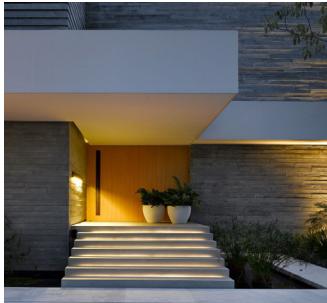
شجيرة الثمام



القطف (الرغل) الملحي

## إشتراطات التشيح:

١. أن تكون النباتات محلية و ملائمة للبيئة.
٢. ترشيد استهلاك مياه الري (كميات منخفضة و متوسطة) و مقاومة للجفاف.
٣. قدرة نقليلية منتوسطة إلى عالية لتوفير قدر أكبر من الظل على مستوى الشارع.
٤. القدرة على النمو في التربة شديدة الحموضية و القلوية و التربة المالحة.
٥. يجب تقديم جميع المعلومات بخصوص أنظمة الري و رعاية عناصر التشيح للحصول على موافقة مؤسسة المسار الرياضي.

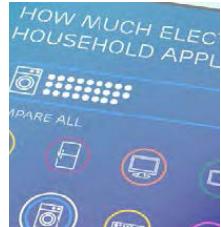


### ملاحظات:

١. يجب تطبيق استراتيجية الإضاءة على جميع الواجهات.
٢. يجب تطبيق الإضاءة الساقطة للأسفل على جميع واجهات الشوارع.
٣. يجب أن تكون إضاءة الزخرفية التي تستهدف الأسطح الصلبة ضمن ارتدادات المبنى.
٤. يجب أن تكون إضاءة الطوابق العليا فقط من إضاءة زخرفية متوجهة للأعلى تستهدف الأسطح الصلبة أو المناظر الطبيعية.
٥. يتم تشجيع مقدم الطلب على اقتراح تطبيق الإضاءة لمساحات

## إرشادات الاستدامة

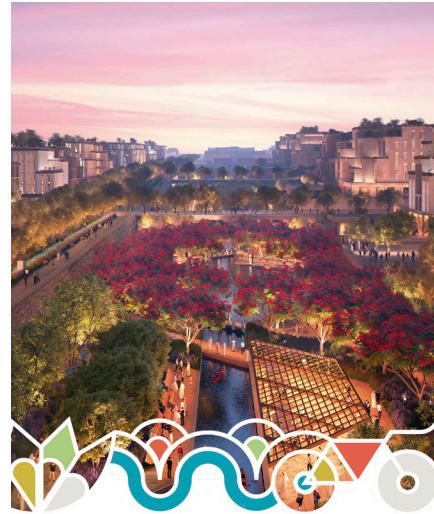
### ٣ استهلاك الطاقة



### ٤ استهلاك المياه



### ١ دليل الاستدامة



### ٥ الحركة و التنقل



### ٦ إدارة النفايات

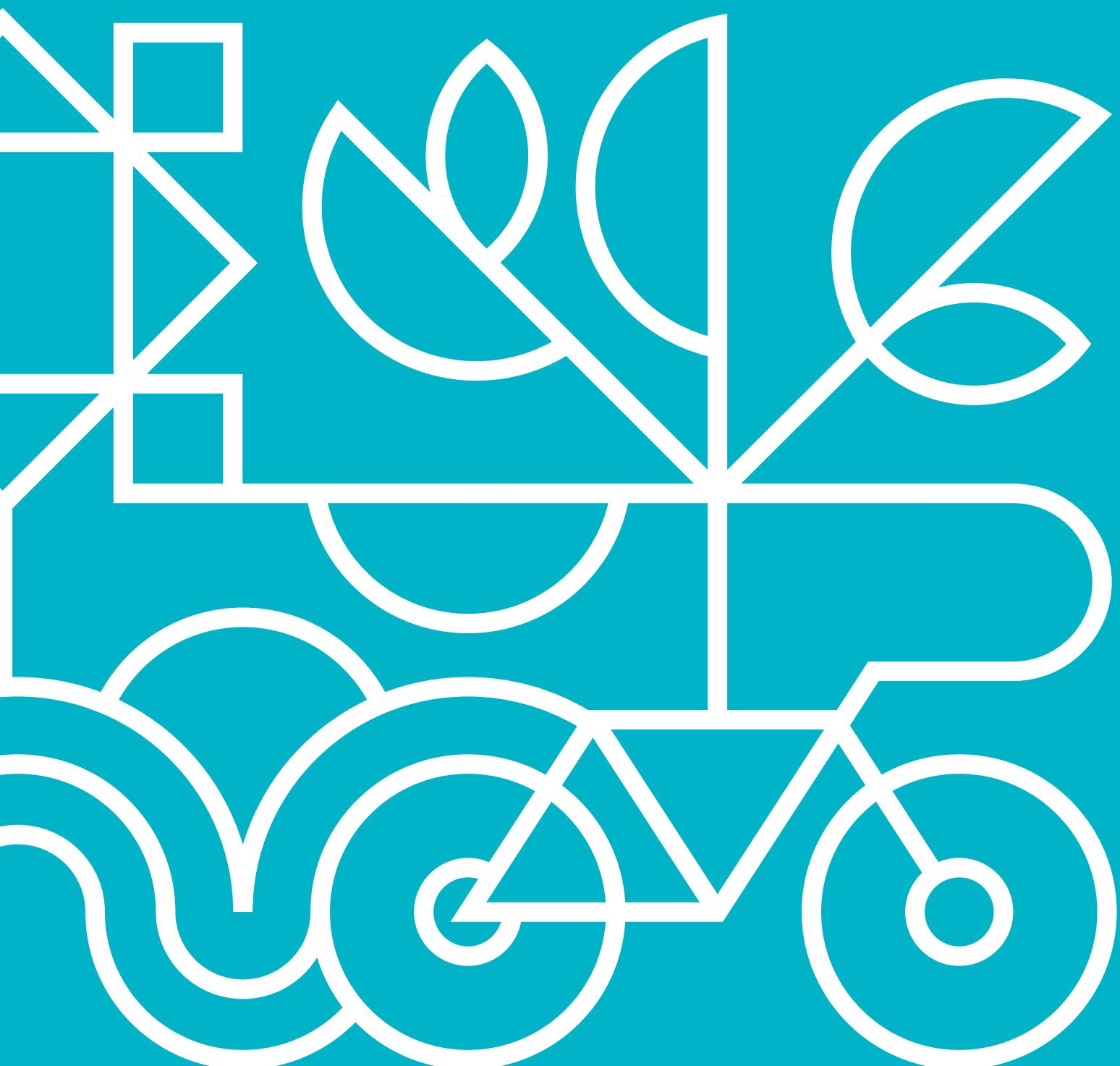


المطالبات و التوجيهات متضمنة في الدليل المنفصل: الدليل التطبيقي  
للكود العمراني وضوابط الاستدامة

الدليل التطبيقي للكود العمراني للمسار الرياضي – ١٤١

هذا الصفحة تُركت فارغة عمدًا

# نماذج إرشادية للأنماط التطوير

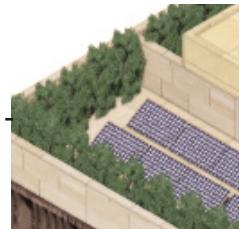




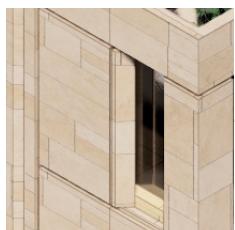
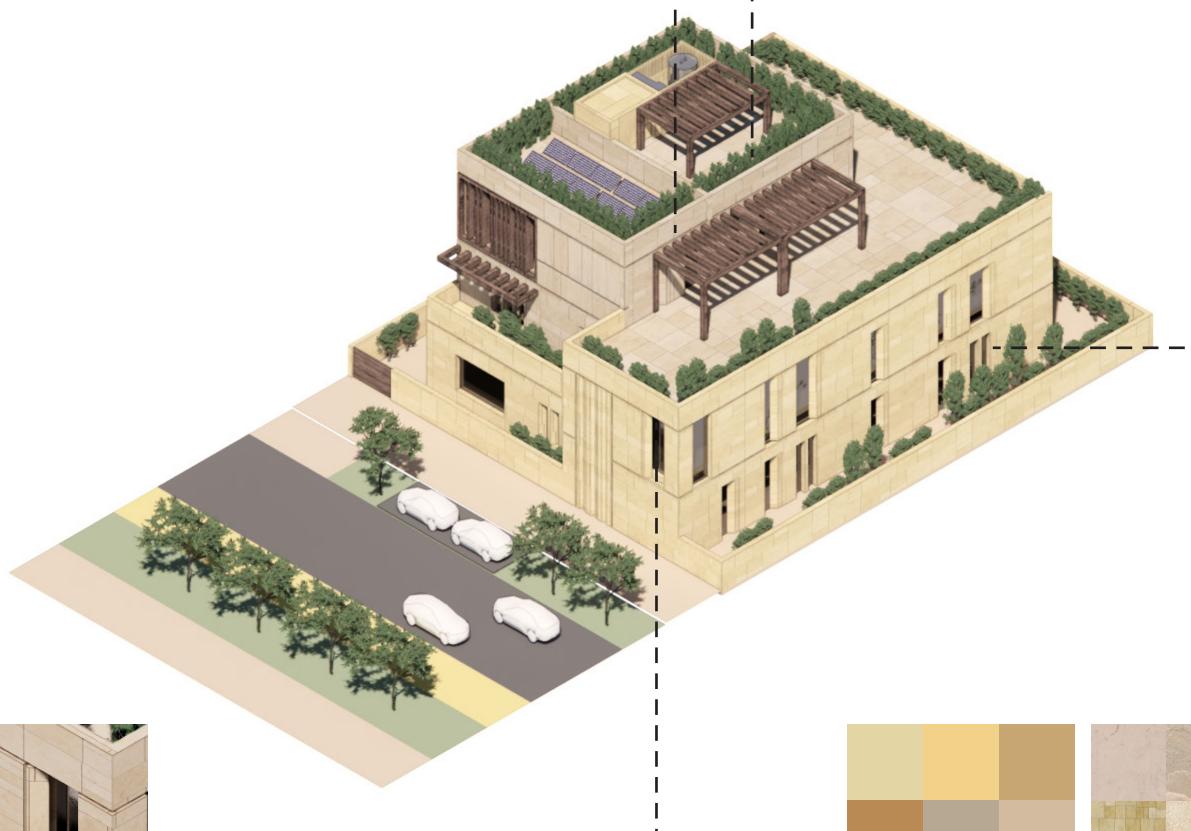
منظور ١



شرفة / دكة



أسطح مباني نشطة



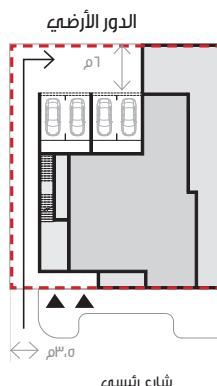
نسب الفتحات و النوافذ



الألوان

أحجار طبيعية

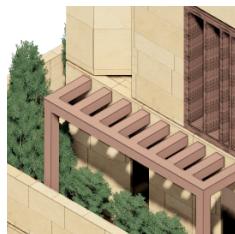
مسقط أفقي ٢



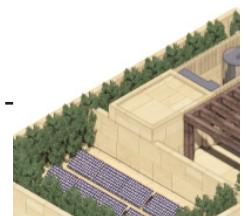
د. قطعة الأرض  
مدخل المبنى  
مدخل السيارات

لأغراض توضيحية فقط

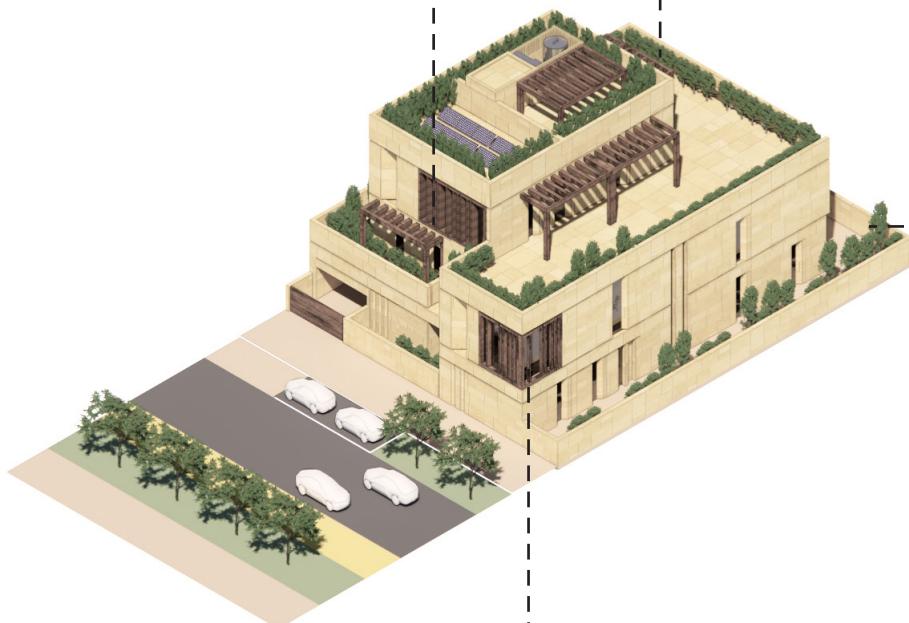
منظور ١



شرفة / دكة



أسطح مباني نشطة



خواص الفتحات

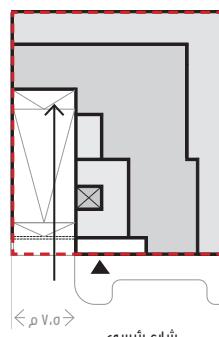


الألوان

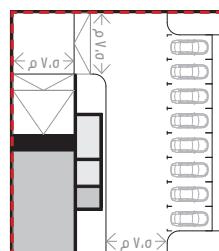
أحجار طبيعية

مسقط أفقي ١

الدور الأرضي



الدور السفلي



د قطعة الأرض  
مدخل المبنى  
مدخل السيارات

لأغراض توضيحية فقط

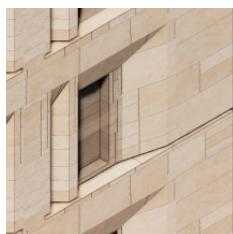
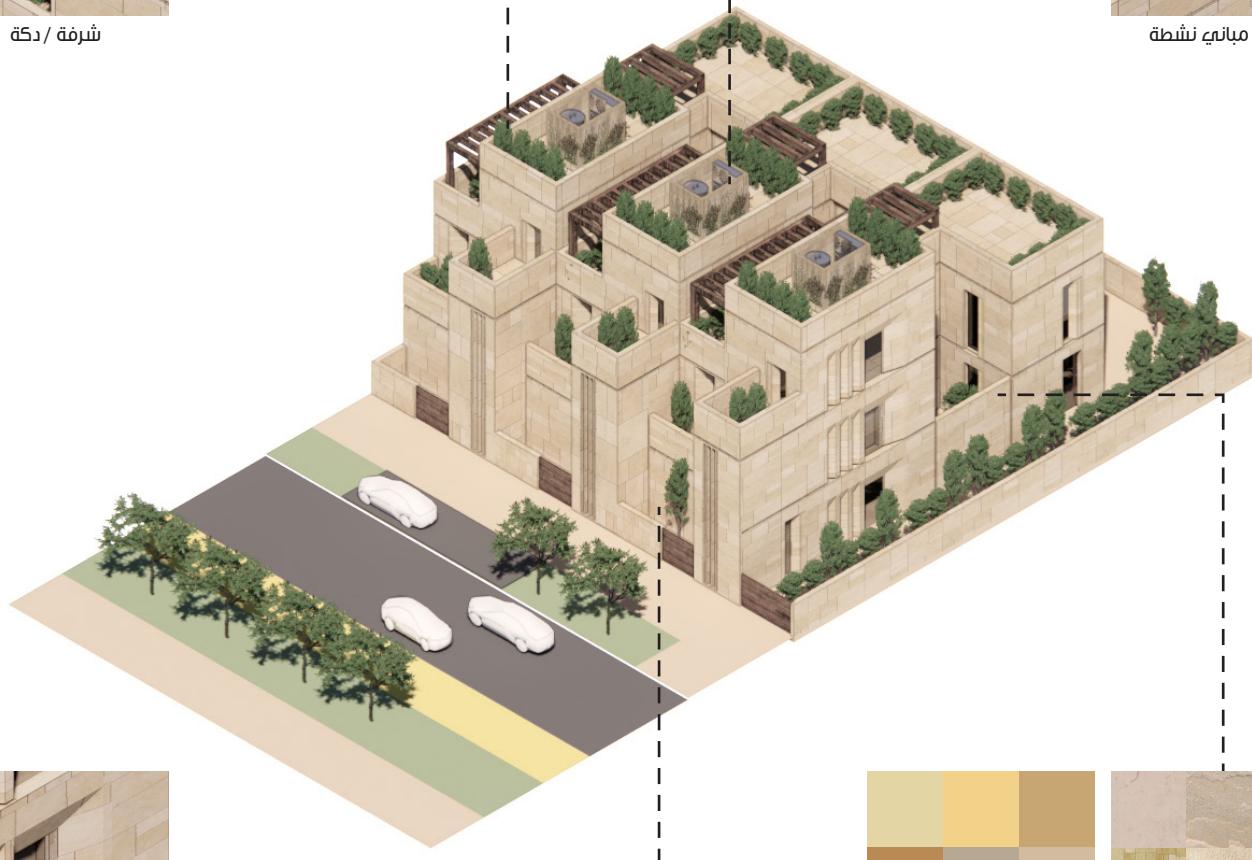
منظور ١



شرفة / دكة



أسطح مباني نشطة

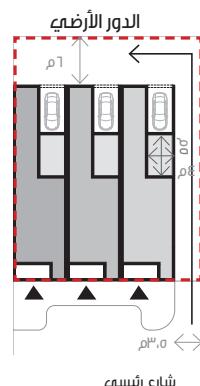


خواص الفتحات

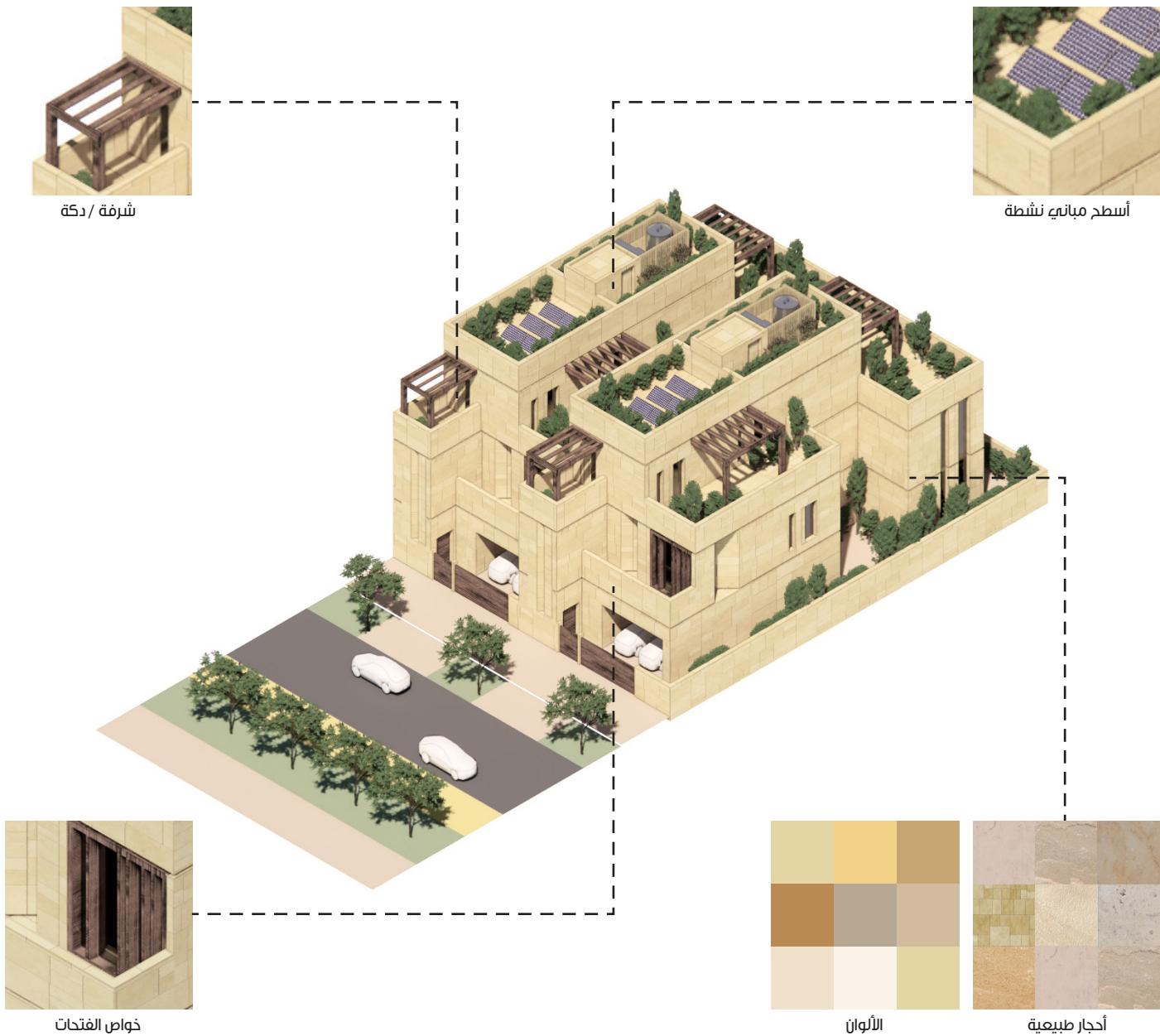


الألوان أحجار طبيعية

مسقط أفقي ٢

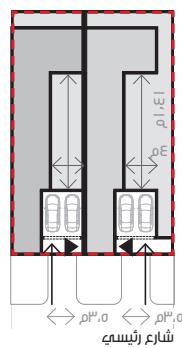


لأغراض توضيحية فقط



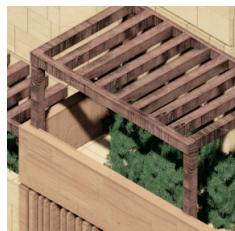
مسقط أفقى ①

الدور الأرضي



لأغراض تخطيطية فقط

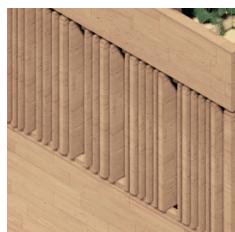
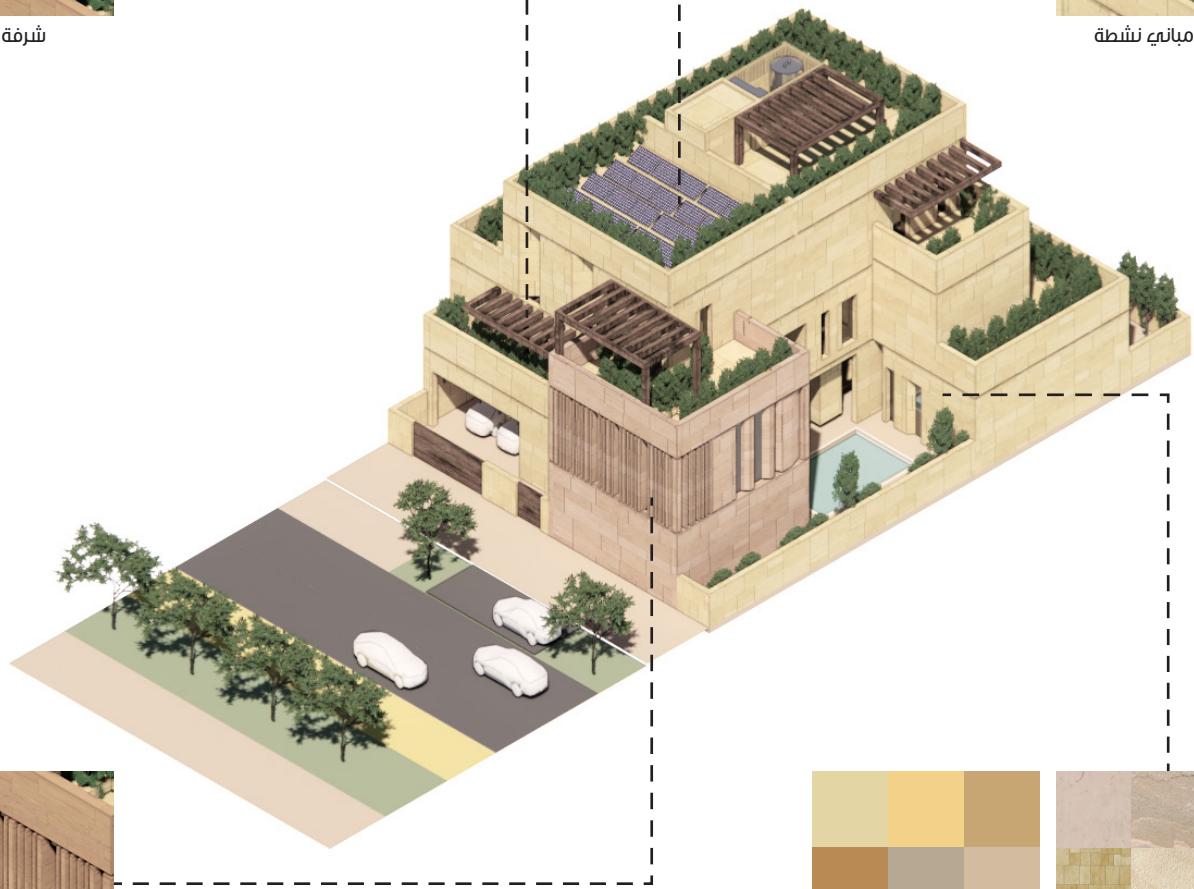
منظور ١



شرفة / دكة



أسطح مباني نشطة



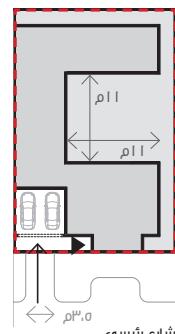
خواص الفتحات



الألوان أحجار طبيعية

مسقط أفقي

الدور الأرضي

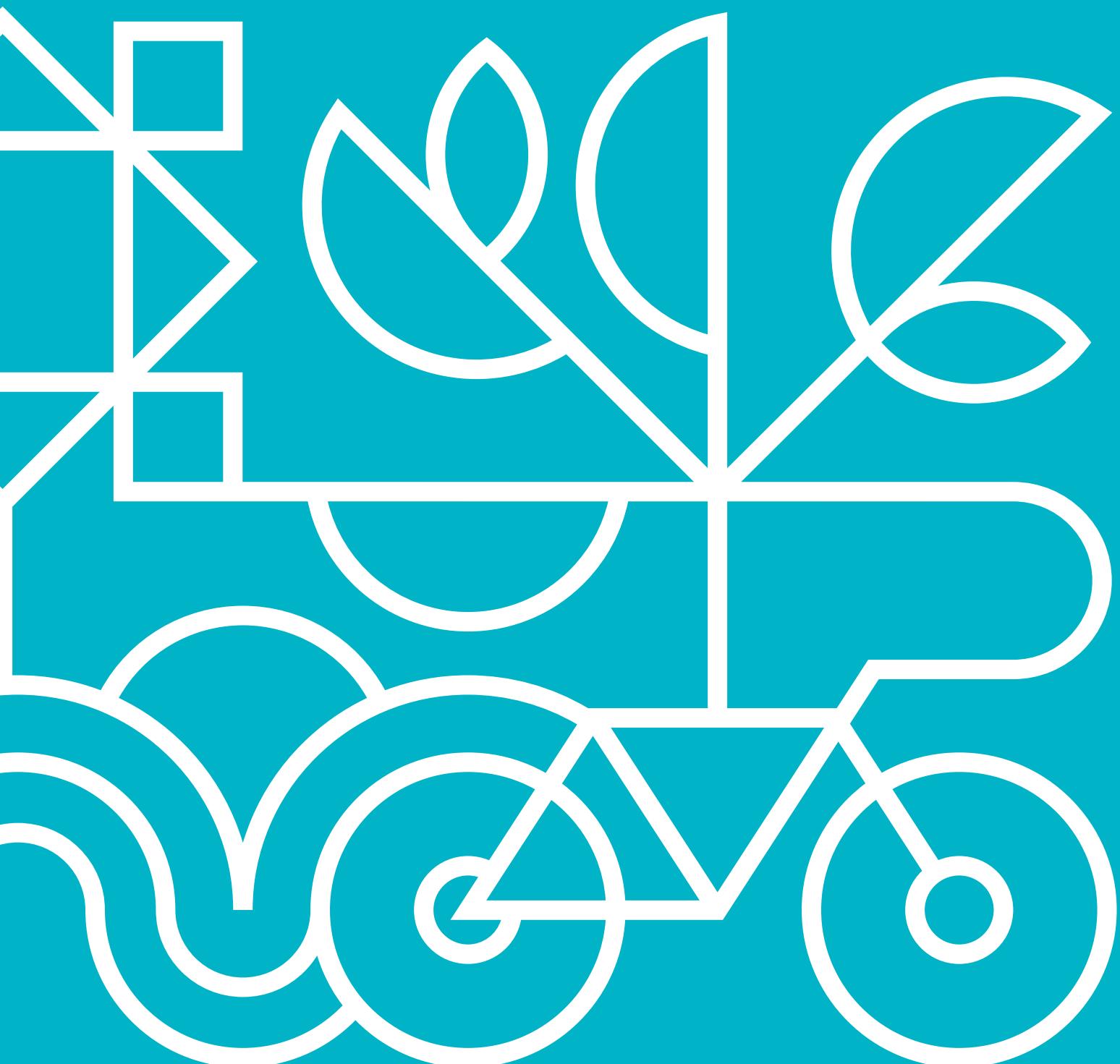


لأغراض توضيحية فقط

- ➡ دو قطعة الأرض
- ▲ مدخل المبنى
- مدخل السيارات

**هذا الصفحة تُركت فارغة عمدًا**

# قائمة المراجعة





# قائمة المراجعة

الحالة	ضوابط البناء
	<b>١- أنماط التطوير</b> اتباع الحد الأقصى/الحد الأدنى للارتفاع (٢-٣ أدوار): الحد الأدنى لعرض الوحدة الواحدة (١ م على الأقل للوحدتين المتلاصقتين/١-٠ م للوحدات المتلاصقة (تاون هاوس)) الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض:
	<b>٢- الاستخدامات</b> الاستخدامات المسموحة بها فقط: <b>٣- الإردادات</b> نسبة تقطية البناء في قطعة الأرض (٥٠٪ كحد أدنى - يتم إحتساب الأسطط كجزء من المساحات المفتوحة في حال تم تحصيدها لذلك) إشتراطات الفراغات المفتوحة (٥٪ كحد أدنى - يتم إحتساب الأسطط كجزء من المساحات المفتوحة في حال تم تحصيدها لذلك) اتباع الإردادات:
	<b>٤- مواقيف السيارات</b> الإردادات لمواقيف السيارات: المسافة بين التقاطع و ممر السيارات (قطعة أرض تقع على زاوية فقط): الحد الأدنى لعدد مواقيف السيارات:
	<b>٥- ممر السيارات</b> اتباع ممر السيارات في قطع الأراضي الواقعة في منتصف البلوك أو قطع الأراضي الواقعة في الزاوية اتباع أبعاد ممر السيارات: اتباع أبعاد ممر السيارات و عرض المندررات:
	<b>٦- الواجهات الرئيسية</b> اتباع الواجهات المسموحة بها:
	<b>٧- الفناء الداخلي</b> اتباع موقع وأبعاد الفناء الداخلي المسموحة بها:
	<b>الضوابط المعمارية</b>
	<b>٨- واجهات المباني</b> اتباع نسبة الجزء المصمت إلى نسبة الزجاج في الواجهة (من ٦٠-٤٠ إلى ٣٠-٧٠٪): اتباع نسب الفتحات و النوافذ :
	<b>٩- خصوصية الفتحات في الواجهات الخلفية والجانبية</b> اتباع إستراتيجية الخصوصية لواجهات الخلفية والجانبية:
	<b>١٠- ضوابط درجة السطح</b> اتباع الحد الأدنى للارتفاع درجة السطح:
	<b>١١- إشتراطات الألواح والممواد</b> اتباع إشتراطات الألواح والممواد المسموحة بها:
	<b>١٢- إشتراطات السطح</b> اتباع إشتراطات حجب الخدمات على السطح:
	<b>١٣- إشتراطات الإنارة</b> اتباع درجة الإضاءة وموقفها المسموحة بهما:
	<b>١٤- إشتراطات الفراغات و المساحات المفتوحة</b> اتباع نسب الفراغات المفتوحة ونسب البستنة والتظليل:
	<b>١٥- عناصر التشيير</b> استخدام الأشجار وعناصر التشيير المسموحة بها:
	<b>١٦- أنواع السور الخارجي</b> نوع السور وأبعاده المسموحة بها في حال تطبيقه:
	<b>١٧- إرشادات الاستدامة</b> تم تحقيق أي من إرشادات الاستدامة:

**هذا الصفحة تُركت فارغة عمدًا**



المسار الرياضي  
Sports Boulevard