



الإصدار ٢٠١٩

زهرة

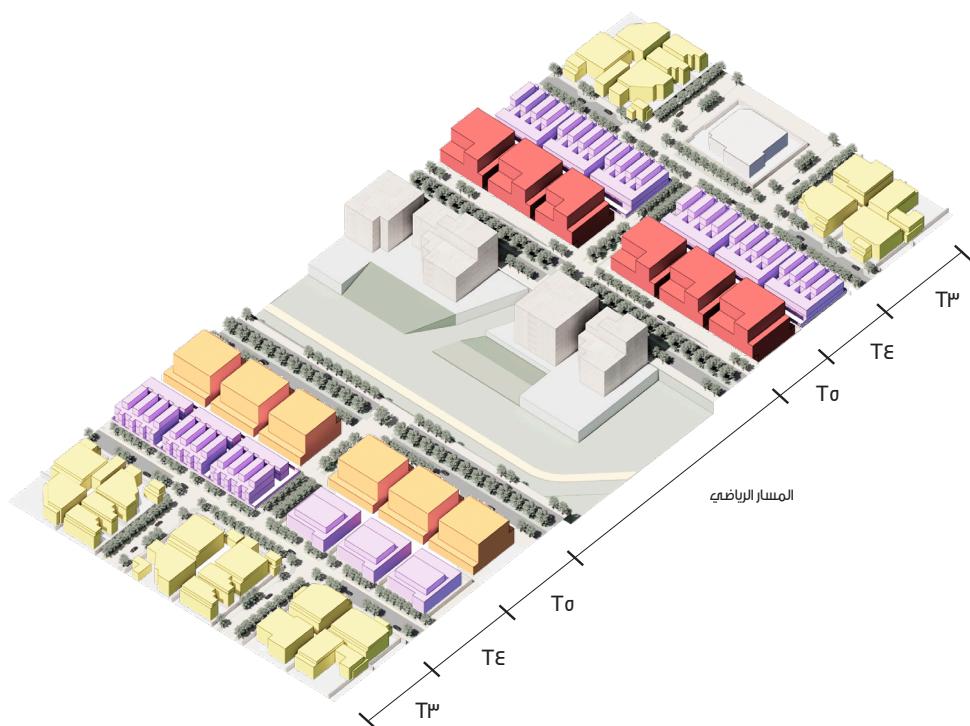


MER



جدول المحتويات

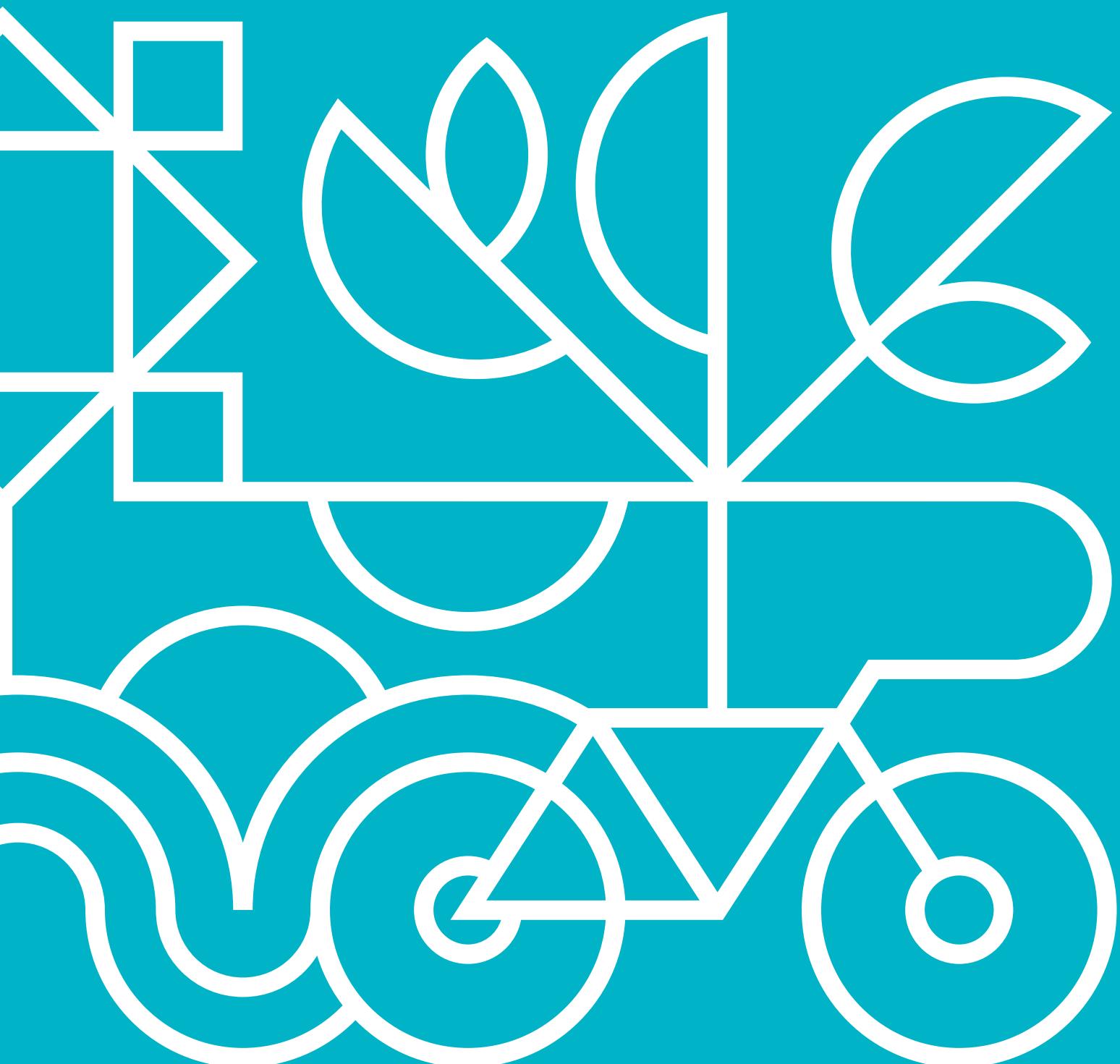
٢٤.....	٩.٢.أسطح المباني	١. ضوابط البناء
٢٥.....	٩.٣.الخدمات	١.١. أنماط التطوير
٢٦.....	٩.٤.المراقب العامة	١.٢.الارتفاعات ..
٢٧.....	٩.٥.السور الخارجي	١.٣.الاستخدامات ..
٢٨.....	٩.٦.إشتراءات الإئنة ..	١.٤.الإرثادات (عام) ..
٢٩.....	٩.٧.إشتراءات الفراغات و المساحات المفتوحة ..	١.٥.الإرثادات - وحدات متلاصقة (تاون هاوس) ..
٣٠.....	٩.٨.إشتراءات الرصف ..	١.٦.الإرثادات - حالة خاصة (عام) ..
٣١.....	٩.٩.إرشادات الاستدامة ..	١.٧.الإرثادات - حالة خاصة (وحدات متلاصقة - تاون هاوس) ..
٣٢	٣.نماذج إرشادية لأنماط التطوير	١.٨.مواقف السيارات ..
٣٤.....	٣.١.مبني متعدد الاستخدامات ..	١.٩.أنماط الواجهات ..
٣٥.....	٣.٢.مبني للسكن و العمل ..	١.١٠.الشروط الإضافية ..
٣٦.....	٣.٣.وحدات متلاصقة (تاون هاوس) ..	٢.الضوابط المعمارية
٣٧.....	٣.٤.مبني سكني ..	٢.١.مقدمة المبنى ..
٣٨.....	٣.٥.وحدات مفروزة ..	٢.٢.اللافتات ..
٤.	٤.قائمة المراجعة	٢.٣.ضوابط الدور الأرضي ..
٤١.....	٤.١.قائمة المراجعة ..	٢.٤.بوابات الدخول لمواقف السيارات السفلية ..
		٢.٥.واجهات المبني ..
		٢.٦.المواد المسموح بإستخدامها ..
		٢.٧.المواد الممنوعة ..
		٢.٨.الألوان ..



الشروط والأحكام

١. يعد الكود العمراني للمسار الرياضي المرجع الأساسي للمطالبات والضوابط والإشتراطات العمرانية والمعمارية. كما يلغى هذا الكود جميع الضوابط والإشتراطات السابقة التي تتعارض معه، مع التأكيد على الالتزام بالاشتراطات والضوابط الخاصة بالأمن والسلامة في كود البناء السعودي والإشتراطات البلدية.
٢. تخضع متطلبات وإشتراطات الكود العمراني للمسار الرياضي لمراجعة دورية وتطوير وتحديث مستمرة.
٣. الالتزام بالضوابط والمتطلبات الخاصة بالكود العمراني للمسار الرياضي للطابق الأرضي للمسار الرياضي بأي مطالبات أو تجويفات على أي خسائر أو أضرار نتيجة ذلك.

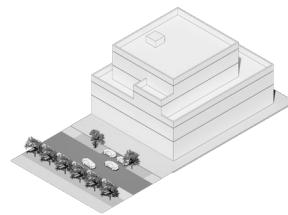
ضوابط البناء





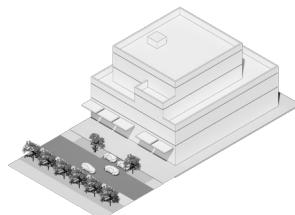
٤ وحدات مفروزة

- الحد الأقصى للارتفاع: ٤ أدوار
مواقف السيارات: في الخلف
عدد الوحدات: ٢ كحد أدنى
الحد الأدنى لأبعاد قطعة الأرض: ٠٣٠ م عرض x ٣٠ م عميق.
* قطع الأرضي الأصغر من الحد الأدنى تتطلب موافقة مشروطة



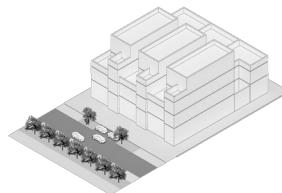
١ مبنى متعدد الاستخدامات

- الحد الأقصى للارتفاع: ٤ أدوار
مواقف السيارات: في الخلف
الحد الأدنى لأبعاد قطعة الأرض: ٠٣٠ م عرض x ٣٠ م عميق.
* قطع الأرضي الأصغر من الحد الأدنى تتطلب موافقة مشروطة



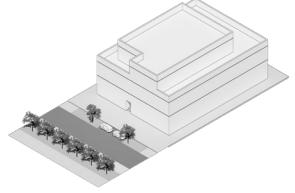
٥ وحدات متلاصقة (تاون هاوس)

- الحد الأقصى للارتفاع: ٤ أدوار
مواقف السيارات: في الخلف
عدد الوحدات: ٣ - ٧ يجب تغيير تصميم الوحدات المتلاصقة (تاون هاوس) كل ٧ وحدات في حال تجاوز الـ ٧ وحدات
عرض الوحدة: ٦ - ١٠ م
الحد الأدنى لأبعاد قطعة الأرض: ٢٠ م عرض x ٣٠ م عميق.
* قطع الأرضي الأصغر من الحد الأدنى تتطلب موافقة مشروطة



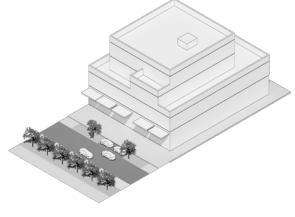
٣ مبني سكني

- الحد الأقصى للارتفاع: ٤ أدوار
مواقف السيارات: في الخلف
عدد الوحدات: ٣ كحد أدنى
الحد الأدنى لأبعاد قطعة الأرض: ٠٣٠ م عرض x ٣٠ م عميق.
* قطع الأرضي الأصغر من الحد الأدنى تتطلب موافقة مشروطة

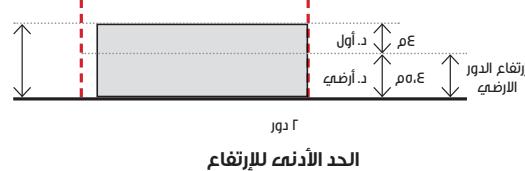
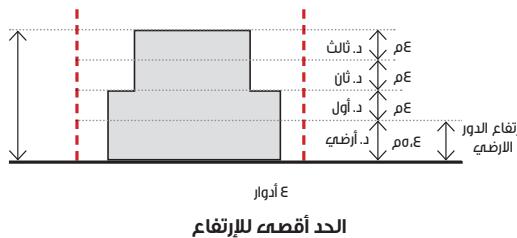


٤ مبني للسكن و العمل

- الحد الأقصى للارتفاع: ٤ أدوار
مواقف السيارات: في الخلف
الحد الأدنى لأبعاد قطعة الأرض: ٠٣٠ م عرض x ٣٠ م عميق.
* قطع الأرضي الأصغر من الحد الأدنى تتطلب موافقة مشروطة
- * مدخل واحد على مستوى الأرض للمساكن التجارية و / أو المكاتب مع مسكن متصل متعدد المستويات متباين في الأدوار العليا



الارتفاعات



الاستخدامات

الرموز:

- الاستخدامات المسموح بها
- الاستخدامات المشروطة

٣ منشآت / المرافق الحكومية

- النوعية
الارضي

منشآت حكومية

٤ المنشآت التجارية

- النوعية
الارضي

الخدمات الفندقية والضيافة

محلات تجارية / الأسواق المكشوفة

- مكاتب

النوعية
الارضي

مطاعم

محلات تجارية

صيدليات

١ الوحدات السكنية

- النوعية
الارضي

وحدات مفروزة

وحدات متلاصقة (تاون هاوس)

مبني متعدد الاستخدامات



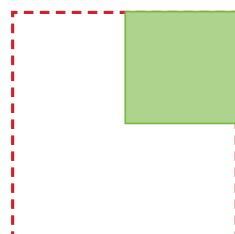
ملاحظات:

١. يمكن الجمع بين الاستخدامات المذكورة أعلاه لإنشاء مبني متعدد الاستخدامات.

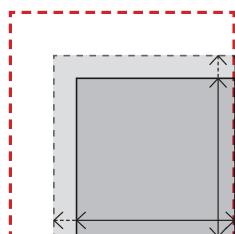
الإردادات (عام)

١) إشتراطات الفراغات المفتوحة

١) نسبة تغطية البناء في قطعة الأرض



٣٥٪ كحد أدنى

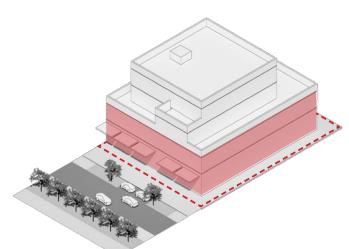
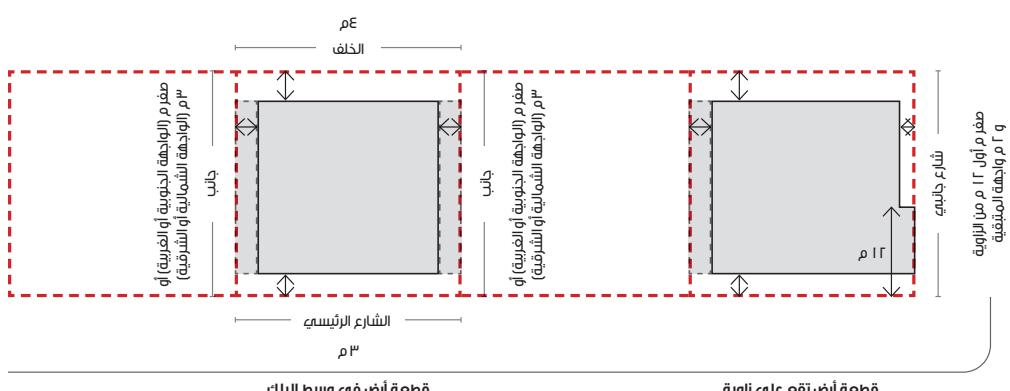


٦٥٪-

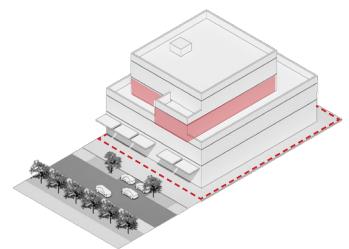
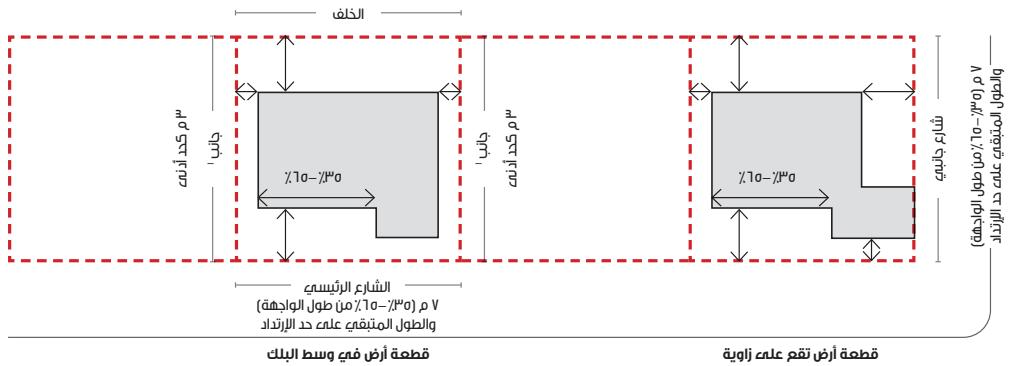
ملاحظات:

١. تضمن نسبة تغطية البناء جميع عناصر المبنى المديدة بجدار خارجية وجدار الدمية من الدرائق و الإسقاطات الأفقية للأدوار العلوية باستثناء الأفنية والمساجد والمظلات والأسطح.

٢) إردادات الدور الأرضي والأول



٣) إردادات الدور الثاني



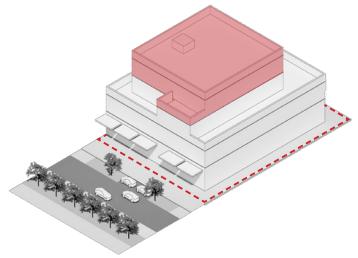
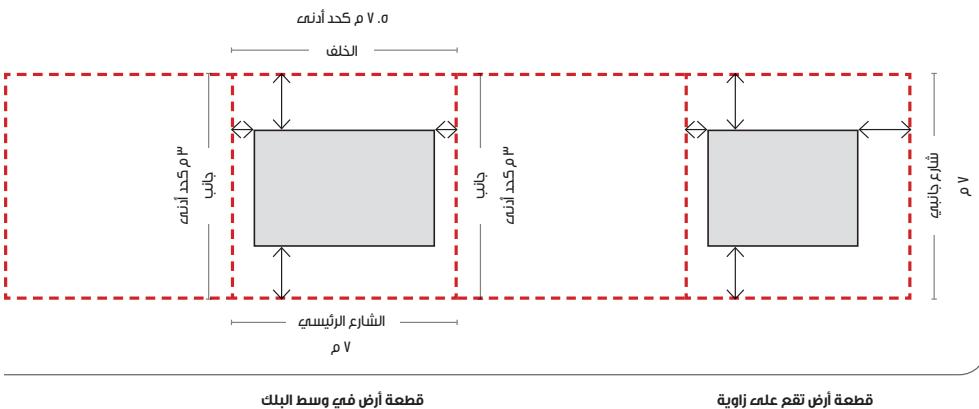
ملاحظات:

١. يسمح للدور الثاني بارتفاع جانبي يبلغ صفر م فقط بمكافحة مشروعه من مؤسسة المسار الرياضي ، بناءً على الوضع الراهن للموقع ومحيطه.

٢. يمكن تقسيم الارتفاع بنسبة ٣٥٪-٦٥٪ من طول الواجهة إلى أجزاء متعددة على طول الواجهة.

٣. حساب ٦٥٪ من طول الواجهة بناءً على طول واجهة الطابق الأول.

٥ إرتدادات الدور الثالث



ملاحظات:

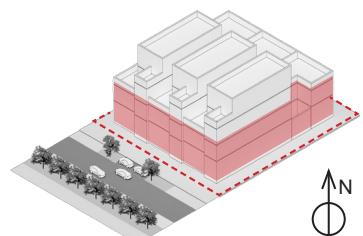
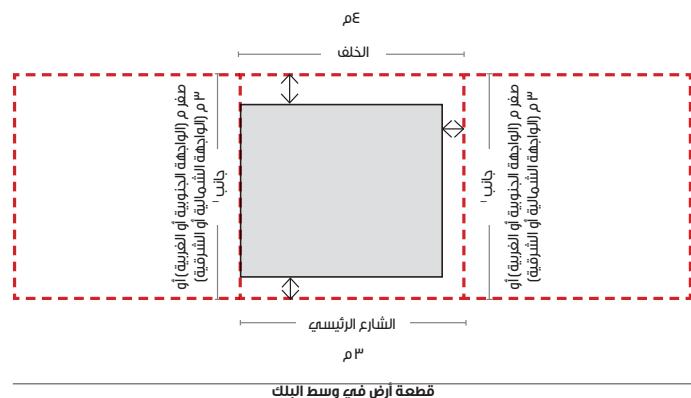
١. يمكن تقسيم الإرتدادات على ٦٥-٣٥٪ من طول الواجهة إلى عدّة أجزاء متساوية على طول الواجهة.
٢. يجب أن تكون الطوابق العليا متصلة بشكل متماثل مع الطابق السفلي دون البروز عن حد المبنى. لا يمكن لأي جزء من الطابق العلوي البروز خارج حدود الطابق السفلي.

الإرتدادات – وحدات متلاصقة (تاون هاوس)

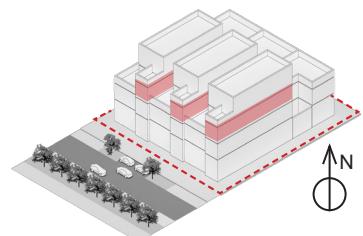
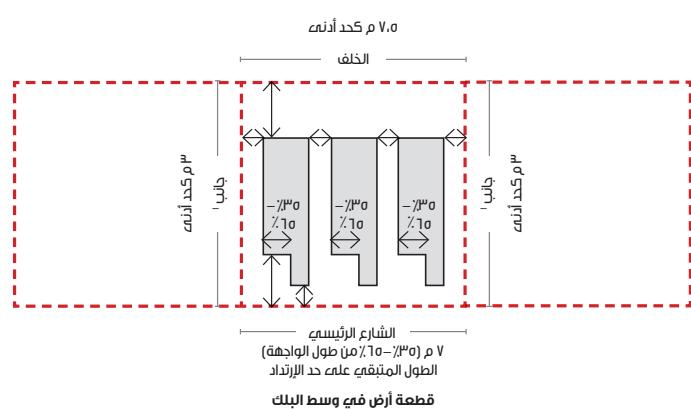
١ إرتدادات الدور الأرضي والأول

ملاحظات:

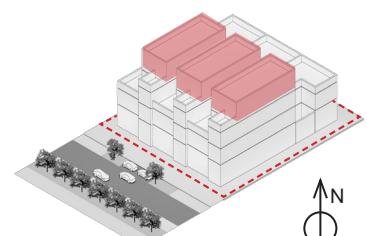
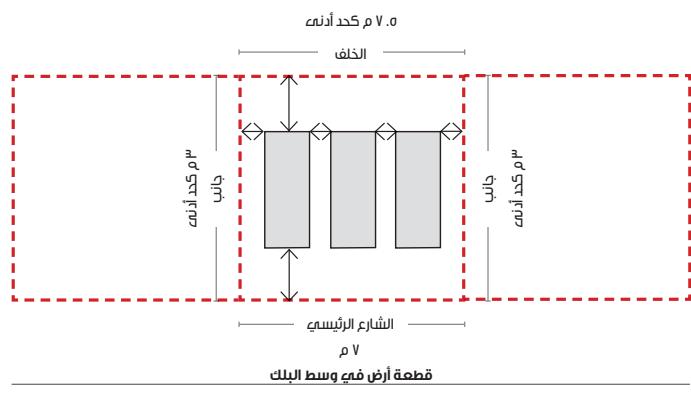
١. يجب أن لا يقل عرض كل وحدة تاون هاوس عن ٦ أمتار



٢ إرتدادات الدور الثاني



٣ إرتدادات الدور الثالث

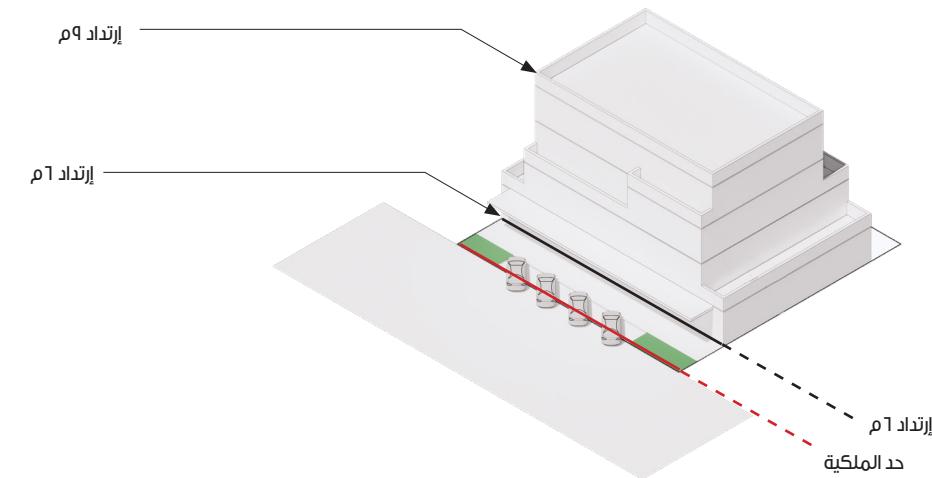


ملاحظات:

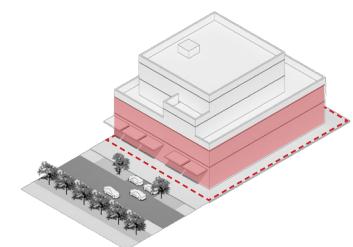
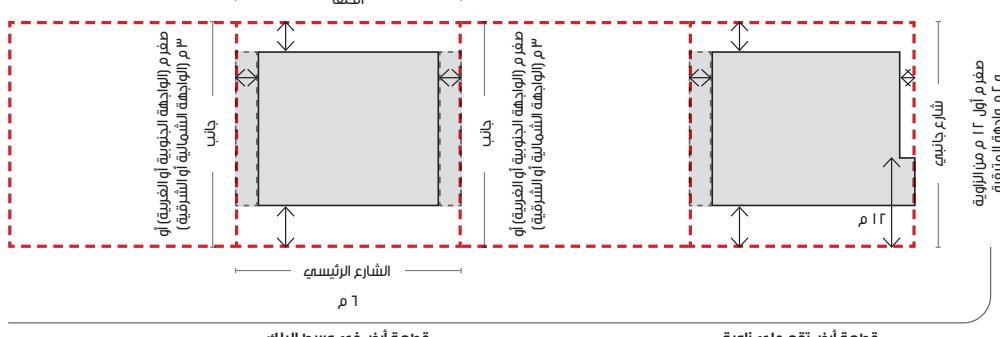
١. يسمح بإرداد جانبى مقداره طرف للطابق الثنائى وذلك بموفقة مشروطة من مؤسسة المسار الرياضيحسب المباني القائمة والمحيطة.
٢. يمكن تقسيم الإرتدادات على ٦٥-٣٥٪ من طول الواجهة إلى عدّة أجزاء متساوية على طول الواجهة.
٣. يجب أن تكون الطوابق العليا متصلة بشكل متماثل مع الطابق السفلي دون البروز عن حد المبنى. لا يمكن لأي جزء من الطابق العلوي البروز خارج حدود الطابق السفلي.

الإرتدادات - حالة خاصة (عام)

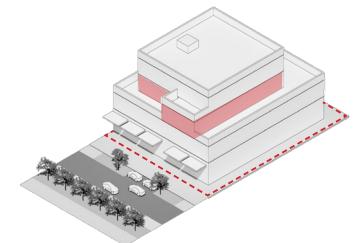
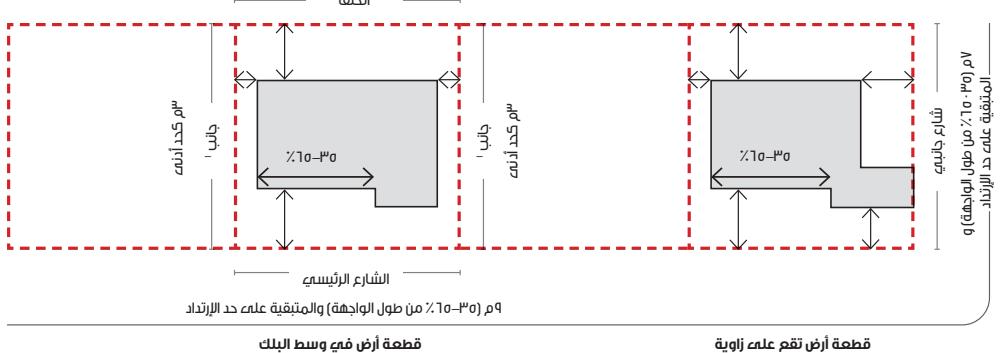
في حالة وجود رصيف عام جديد تم تطويره على حافة الشارع وأماكن وقوف السيارات على الشارع تتعدى على حدود قطعة الأرض، يصبح الإرتداد الأمامي للدور الأرضي ١٠ متر بدلًا من ٣٣ متر، ويصبح الإرتداد العلوي ٩ متر بدلًا من ٧ متر.



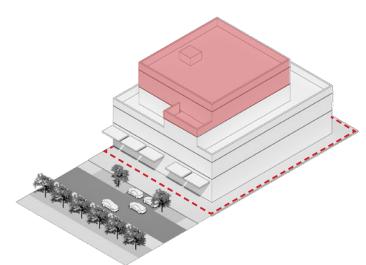
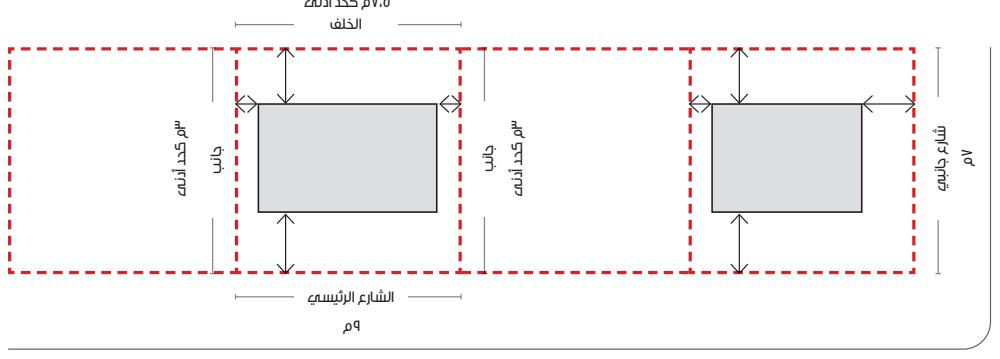
١ إرتدادات الدور الأرضي والأول



٢ إرتدادات الدور الثاني



٣ إرتدادات الدور الثالث

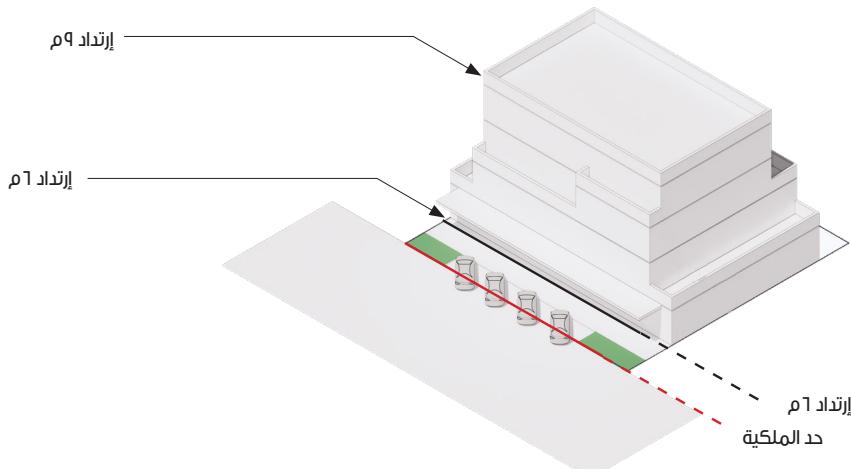


ملاحظات:

١. يسمح بإرتداد جانبي مقداره صفر م للطابق الثاني و ذلك بمتوافقة مشروعه من مؤسسة المسار الرياضي حسب المباني القائمة و المحطة.
٢. يمكن تقسيم الإرتدادات على ١٥٪ من طول الواجهة إلى عدة أجزاء متساوية على طول الواجهة.
٣. حساب ١٥٪ من طول الواجهة بناء على طول الطابق الأول.
٤. 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.

الإرتدادات - حالة خاصة (وحدات متلاصقة - تاون هاوس)

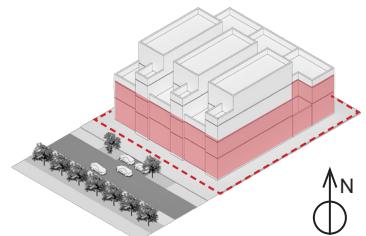
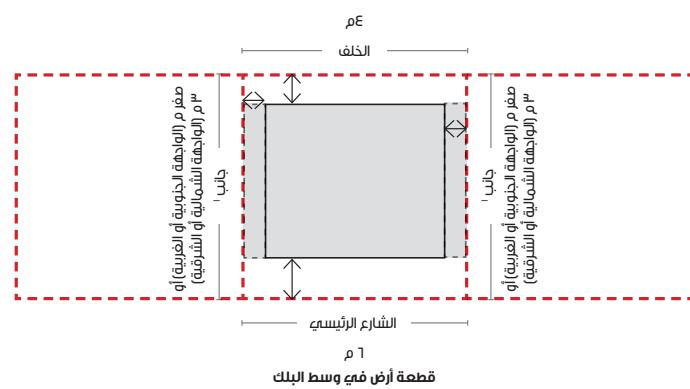
في حالة وجود رصيف عام جديد تم تطويره على حافة الشارع وأماكن وقوف السيارات على الشارع تتعدي على حدود قطعة الأرض، يصبح الإرتداد الأمامي للدور الأرضي ٦ أمتار بدلاً من ٣ أمتار، ويصبح الإرتداد العلوي ٩ متر بدلاً من ٧ متر.



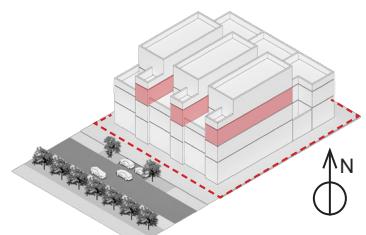
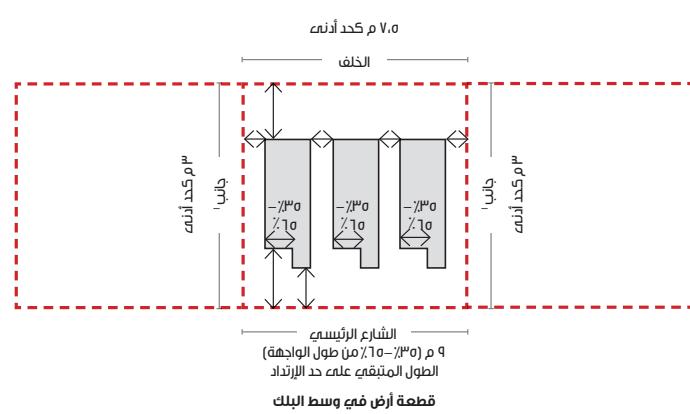
١ إرتدادات الدور الأرضي والأول

ملاحظات:

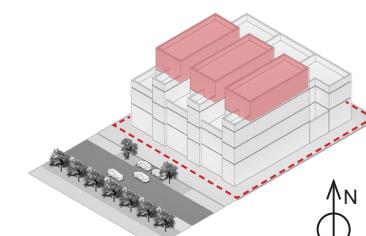
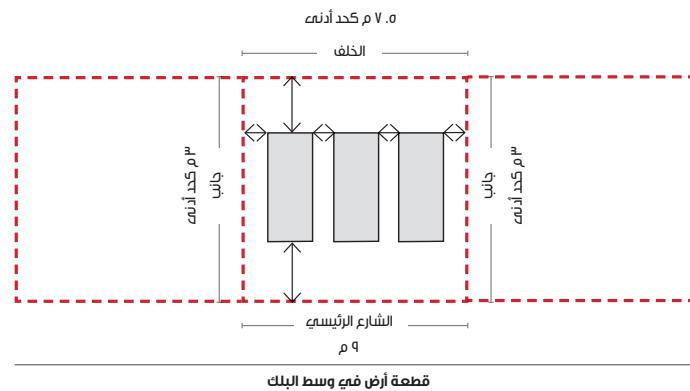
- يجب أن لا يقل عرض كل وحدة تاون هاوس عن ٦ أمتار



٢ إرتدادات الدور الثاني



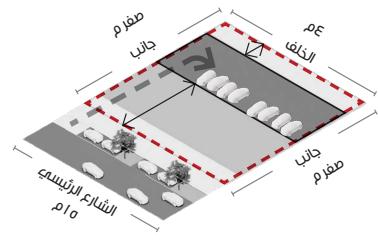
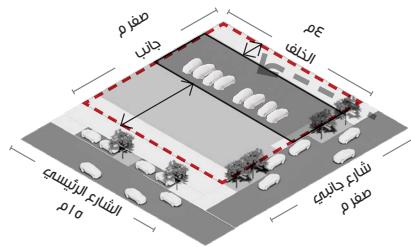
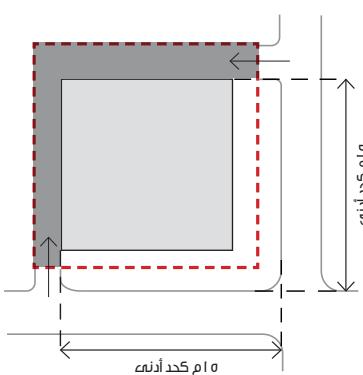
٣ إرتدادات الدور الثالث



ملاحظات:

- يسمح بإرتداد جانبي مقداره صفر م للطابق الثاني و ذلك بموافقة مشروطة من مؤسسة المسار الرياضي حسب المباني القائمة و المحيدة.
- يمكن تقسيم الإرتدادات على ١٥-٣٥٪ من طول الواجهة إلى عدة أجزاء متساوية على طول الواجهة.
- 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.

١) موضع مواقف السيارات داخل قطعة الأرض



الحد الأدنى للمسافة بين التقاطع و ممر السيارات

قطعة ارض في وسط البلدة

ملاحظات:

١. فعلى حال كانت قطعة الأرض تقع على شارعين أو أكثر فيجب أن يكون دخول السيارات من الشارع الجانبي.
٢. يجب أن تقع مواقف السيارات داخل محيط المبني.
٣. يجب أن يقع ممر السيارات في قطع الأرض التي يقل عرضها عن ٥م في أبعد نقطة عن التقاطع على الحفاظ على معايير السلامة.

٢) إشتراطات مواقف السيارات

الاستخدامات السكنية

موقف / وحدة	موقف / وحدة	عدد مواقف السيارات	الاستخدامات وحدات متعددة
-------------	-------------	--------------------	--------------------------

الاستخدامات التجارية

موقف	موقف / وحدة	عدد مواقف السيارات	الاستخدامات خدمات فندق / ضيافة
موقف	٥٠ م	٥ موقف واحد / وحدة واحدة	مكاتب
موقف	١٠٠ م	GFA ٥٠ م / موقف واحد	الخدمات الطيبة والصحية
موقف	١٠٠ م	GFA ٨ م / موقف واحد	مطعم
موقف	مقاعد ثابتة (٦ مقاعد)	٥ مقاعد ثابتة / موقف واحد	أماكن التجمع
موقف	١٠٠ م	٥ مواقف / GFA ٠٠٠ م	محلات تجارية (سوبر ماركت)
موقف	١٠٠ م	٣ مواقف / GFA ٠٠٠ م	محلات تجارية (جميع الاستخدامات)

المرافق العامة

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

كافحة الاستخدامات الأخرى

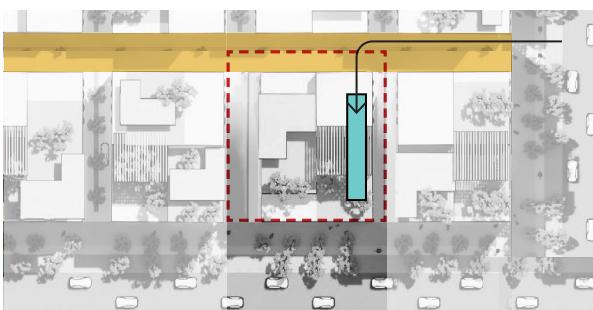
موقف	موقف / وحدة	GFA ٠٠٠ م / موقف
------	-------------	------------------

ملاحظات:

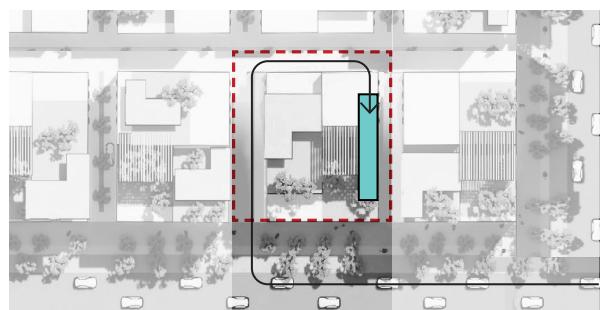
١. يجب عدد مواقف السيارات لمساحة كل إستخدام حسب جدول «إشتراطات مواقف السيارات».
٢. تُحسب المساحات للمواقف حسب المساحة الأرضية الإجمالية أو المساحة الأرضية الداخلية لجدار المبنى الخارجي، باستثناء فتحات آبار التهوية والساحات، بدون خصم للأروقة، السالالم، المندرفات، الدائز، سلم الدرجات الداخلية، الأعمدة أو غيرها من الميزات. المساحة الأرضية للمبني، أو جزء منه، التي لم تتوفر بها جدار خارجي محيطة.
٣. يجب أن تكون المساحة القابلة للإسقاط الأفقى للسقوف أو الطابق العلوي، لا يجب أن تتضمن المساحة الأرضية الإجمالية آبار التهوية بدون فتحات أو الساحات الداخلية. (كود البناء السعودي SBC 201-CR 201).

٣ ممر السيارات و مدخل مواقف السيارات

النوع الأول

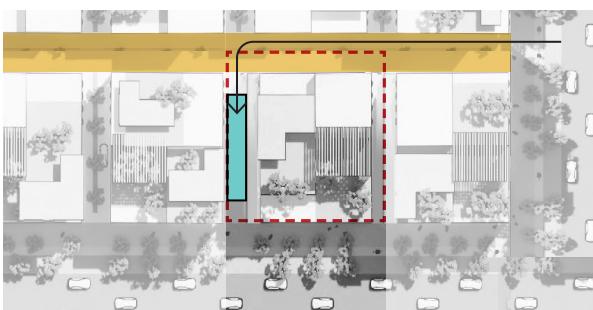


ممر السيارات بعد توفر ممر ذلفي

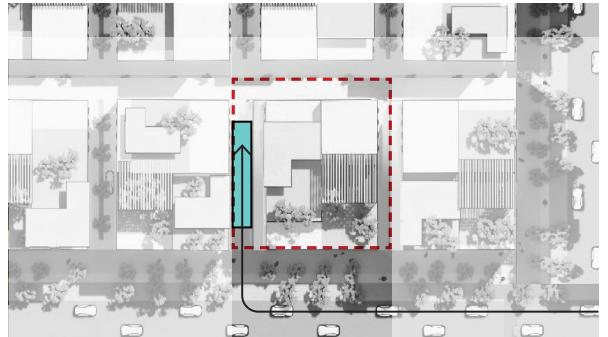


ممر السيارات في حال عدم وجود ممر ذلفي

النوع الثاني



ممر السيارات في حال وجود ممر ذلفي

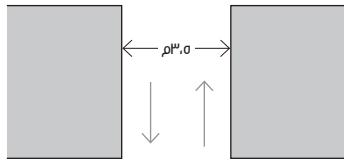


ممر السيارات من الشارع الرئيسي في حال عدم وجود ممر ذلفي

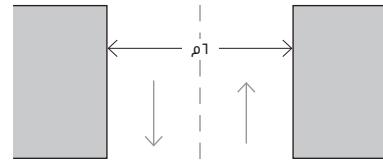
ملاحظات:

- في كود تصميم المسار الرياضي ، يعتبر الممر الخلفي أحد مكونات التصميم الحضري الذي يوجد فقط في سياق التقسيم الفرعى (راجم دليل التقسيم الفرعى).

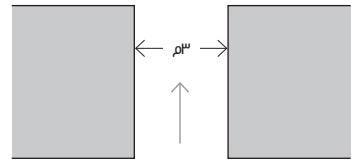
٤ ممر السيارات و عرض المندررات



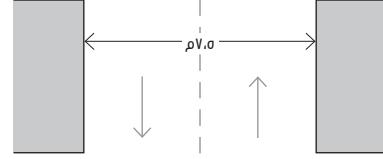
ممر سيارات باتجاهين
(عندما تكون مواقف السيارات أقل من ١٠ مواقف)



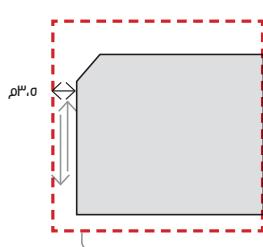
ممر سيارات باتجاهين



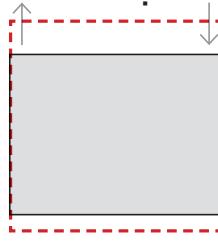
منحدر باتجاه واحد



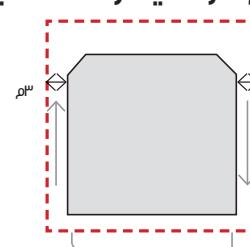
منحدر باتجاه واحد



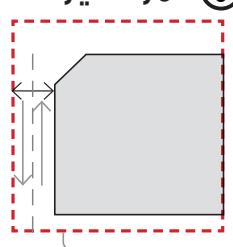
الخيار الرابع:
ممر سيارات واحد بعرض ٣.٥ م على
جانب واحد من حد البناء (استعمال مشترط)
(أقل من ١٠ مواقف للسيارات)



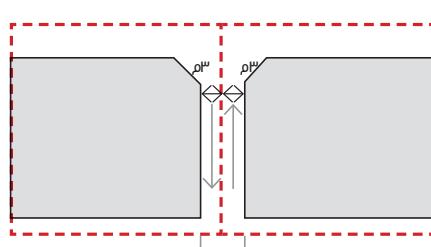
الخيار الثالث:
مدخل من خلال الممر الخلفي



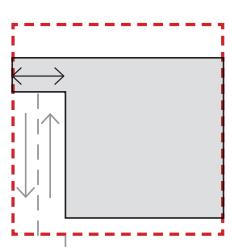
الخيار الثاني:
ممر سيارات أحادي الاتجاه بعرض ٣م



الخيار الأول:
ممر سيارات مزدوج الاتجاه بعرض ٦م

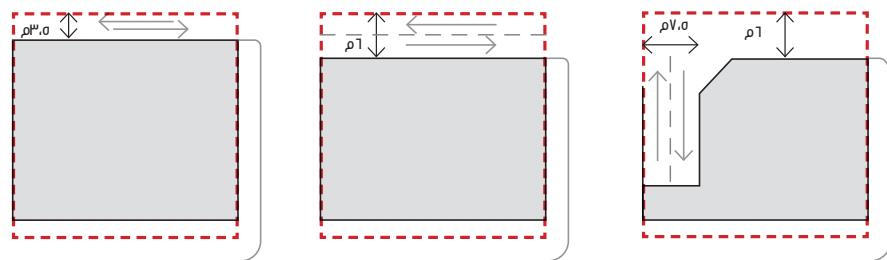


الخيار السادس:
مدخل مشترك



الخيار الخامس:
مدخل المنحدر ثانوي الاتجاه بعرض ٧.٥م

٦) ممر السيارات في قطع الأرضي الواقع في الزاوية

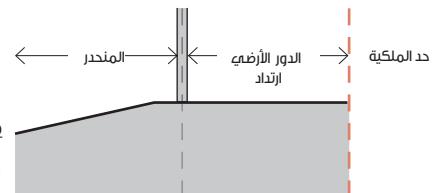


الخيار الثالث:
ممر سيارات بعرض ٣,٥ م (استعمال مشروط)
(أقل من ١,٥ مawah للسيارات)

الخيار الثاني:
ممر سيارات مزدوج الاتجاه بعرض ٦ م

الخيار الأول:
الدخول المشروط من الشارع
الرئيسي إلى المندر

٧) موقع المندر على مستوى الأرض

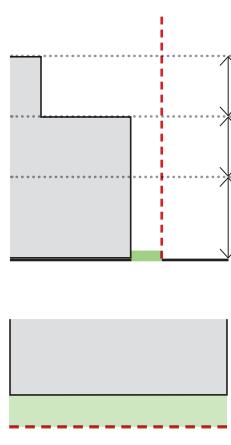


- ملاحظات:**
١. يجب أن تكون جميع المندرات المؤدية إلى مواقف السيارات السفلية داخل حدود المبنى.
 ٢. في حال توفر ممر السيارات أو مندر، يسمح بتجاوز عمق ارتفاع الدور الأرضي ، ويتم اتباع عرض الممر أو المندر بدلاً من ذلك.

أنماط الواجهات

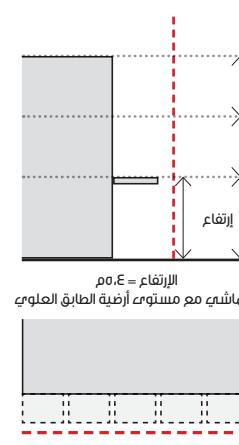
١) أنماط الواجهات الرئيسية

حديقة أمامية
(الطابق الأرضي - سكني فقط)



مساحة الحديقة الأمامية

مظللات ثابتة



واجهة

مسقط أفقي

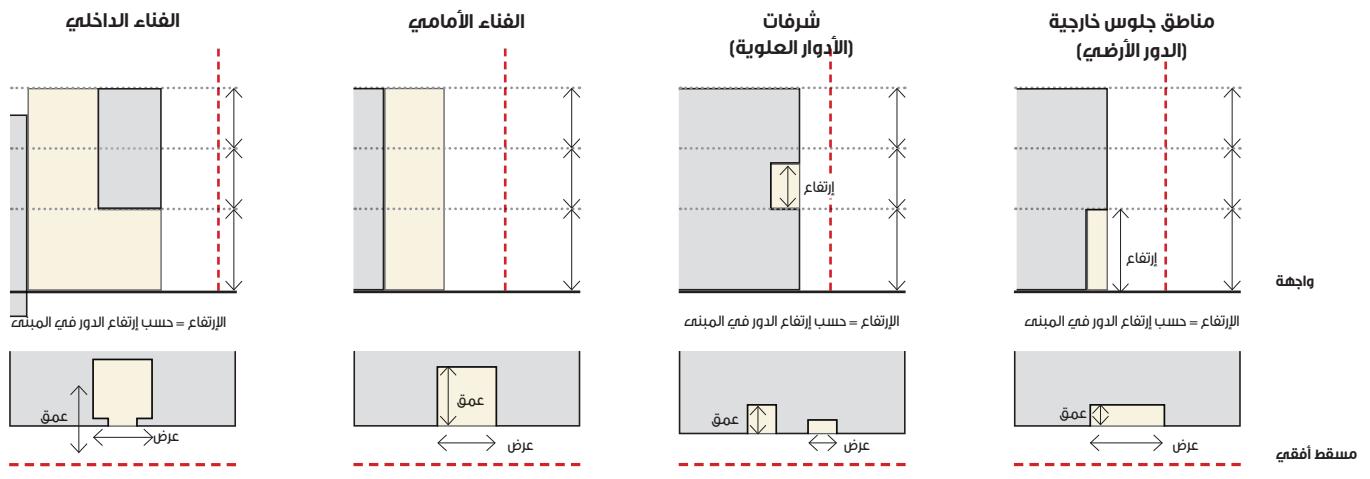
الارتفاع = ٥٠,٤ = مستوى أرضية الطابق العلوي

العمق = ٣ م

ملاحظات:

١. تشير أنماط الواجهات التي كييفية تفاعل واجهة المبنى مع الشارع.
٢. قد يكون للمبنى أكثر من واجهة واحدة مطلة على الشارع.

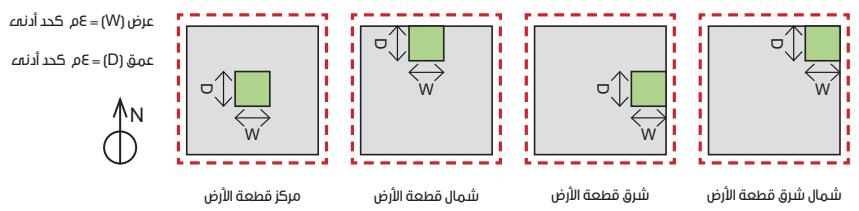
١ أسماء الواجهات الإضافية



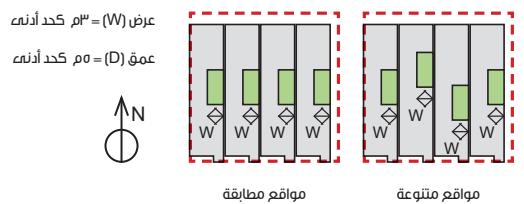
ملاحظات:

١. يتم تطبيق الواجهات الإضافية بالإضافة إلى ارتدادات الأدوار لتوفير فراغات أعمق عند الحاجة.
٢. قد يكون للمبني أكثر من واجهة إضافية واحدة.
٣. يفضل التوسيع بين أنماط الواجهات للمبني على كامل عرض الواجهة، مع استخدام أنماط الواجهات الرئيسية والإضافية.
٤. يمكن استخدام الشرفات في أي من الواجهات.
٥. يمكن استخدام الشرفات ودمجها رأسياً على أكثر من طابق.
٦. لا يمكن استخدام الأنفية الأمامية إلا على حدود قطعة الأرض المواجهة للشارع.

٢ الفناء الداخلي



٣ الفناء الداخلي - وحدات متلاصقة (تاون هاوس)

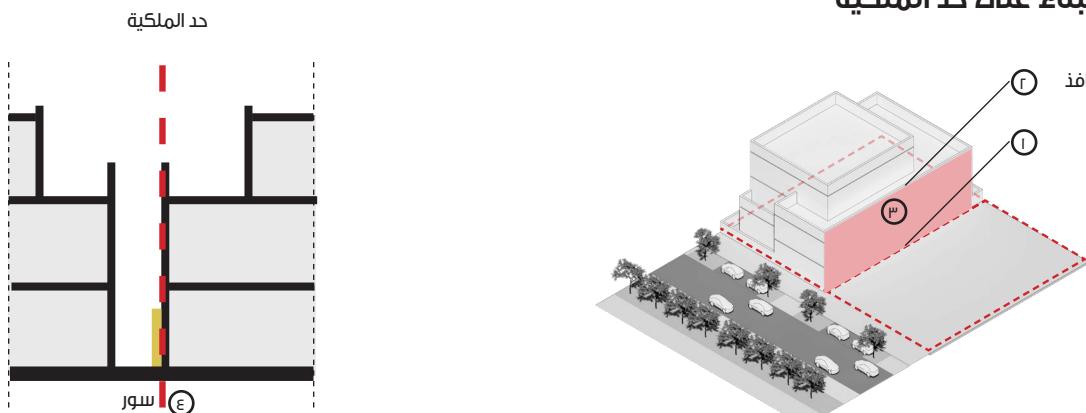


ملاحظات:

١. يجب أن يكون الفناء الخارجي مفتوحاً بدون تغطية، مع تطبيق الإرتدادات المطلوبة في الطابق الأرضي.
٢. يجب أن تبدأ الأنفية من الطابق الأرضي و يجب أن يكون الفناء الخارجي مفتوحاً بدون تغطية، مع تطبيق الإرتدادات المطلوبة في الطابق الأرضي.

الشروط الإضافية

١ شروط البناء على حد الملكية



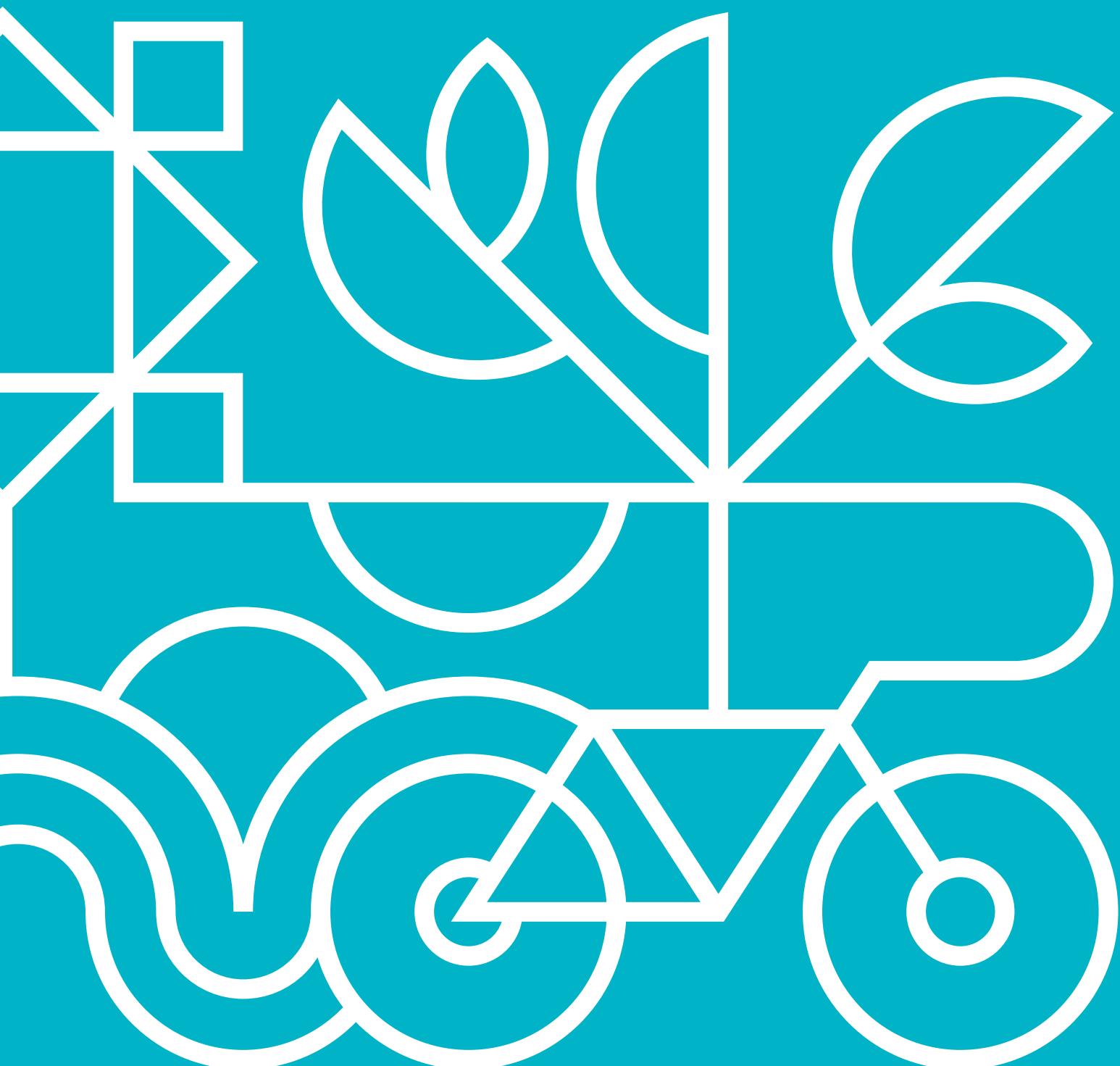
٤. يجب أن يكون للسور أساسات منفصلة تماماً عن أساسات الجار.

لا يمكن فتح أي نوافذ
في حال البناء على
الصامت.

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

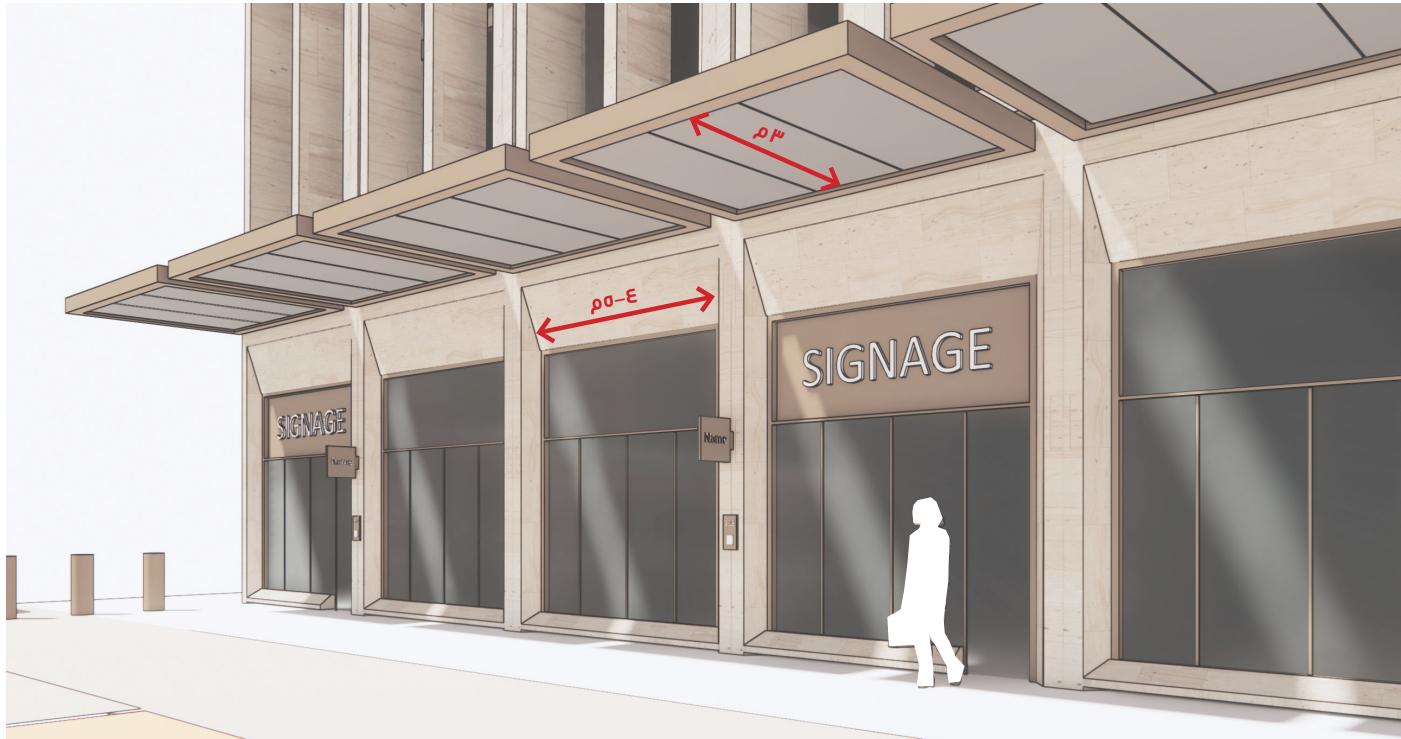
هذا الصفحة تُركت فارغة عمدًا

الضوابط المعمارية





١ مظللات ثابتة



ملاحظات:

١. يتم قياس الفتحات بين الأعمدة من خط الوسط إلى خط الوسط ويتم تحديدها كمسافة ثابتة على طول الواجهة، وعرضها بين ٤٥-٥٥ cm.

اللافتات

٢ ألوان خلفية اللافتات

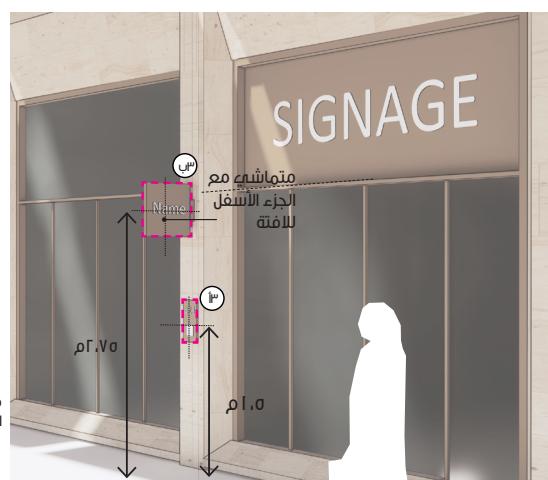
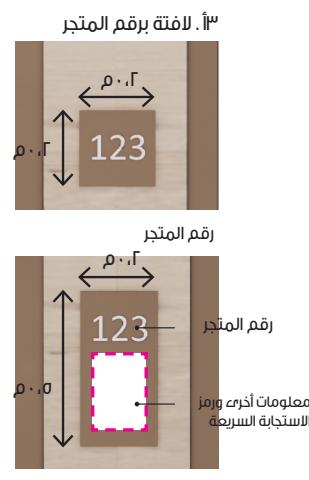
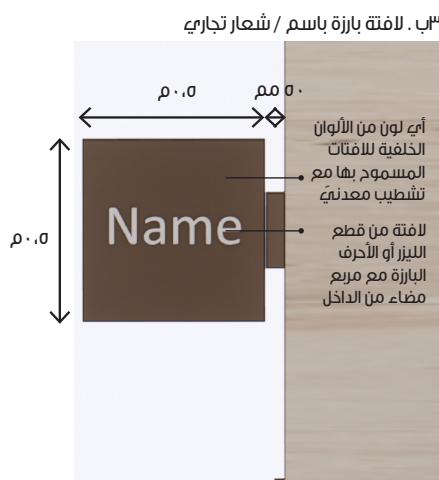
S1515-Y10R	S3010-Y40R	S4020-Y30R
S3020-Y40R	S5020-Y30R	S4030-Y40R
S4005-Y50R	S3005-Y50R	S4010-Y50R

ملاحظات:

١. يجب تقديم جميع عناصر اللافتات و الحصول على موافقة مؤسسة المسار الرياضي.
٢. يجب على جميع عناصر اللافتات أن تتناسب بالنسبة للموقع والأبعاد.
٣. يجب على جميع عناصر اللافتات باستثناء العلامات التجارية أن تتناسب بالنسبة للألوان الخلفية للافتات المسموح بها والتثبيط المعدني.
٤. الألوان محددة بنظام الألوان الطبيعية (NCS).

١ ضوابط اللافتات





ملاحظات:

١. لا يجب أن ينطوي سطوح الضوء ٨٠ كيلو/م٢. يجب تقديم معلومات مفصلة عن إلارة اللافتات.

ضوابط الدور الأرضي

١ ضوابط نوافذ المحلات التجارية



يجب أن تتيح ممرات المشاة تدرجات المباني

والأندارات المطبقة على الطريق

بوابات الدخول لمواقف السيارات السفلية

١ يجب أن تتوافق البوابة مع واجهة المبنى

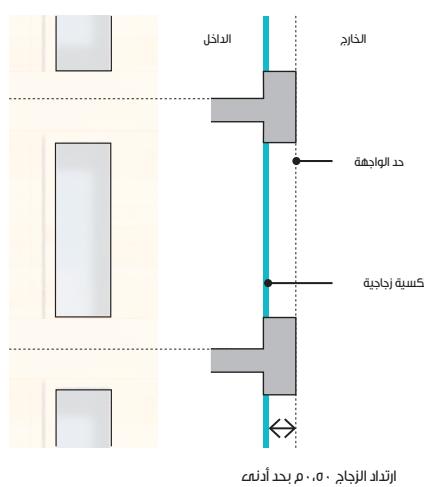


ملاحظات:

١. في حالة استخدام بوابة لمدخل المواقف السفلية يجب استخدام المواد والألوان المسموحة بها.



١ عميق زجاج النوافذ



نسبة الجزء المصمت إلى نسبة الزجاج في الواجهة هي من ٤٪ إلى ٧٠٪ مصممت و من ٣٪ إلى ٤٪ زجاج

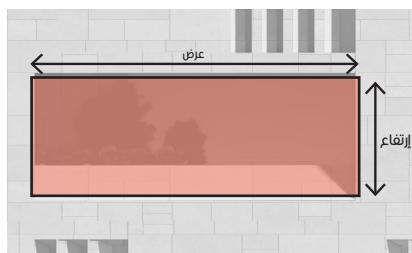


ملاحظات:

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

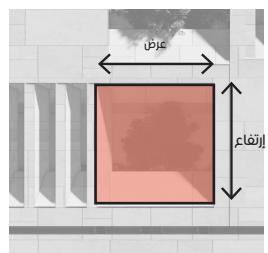
٢ نسب الفتحات و النوافذ

النوع ج: نسبة العرض / الارتفاع: ٥،٢ إلى ١



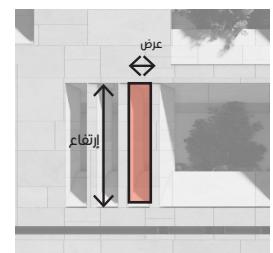
نسبة العرض / الارتفاع ≤ ٥،٢

النوع ب: نسبة العرض / الارتفاع = ١



نسبة العرض / الارتفاع = ١

النوع أ: نسبة العرض / الارتفاع: ١ إلى ٥،٥



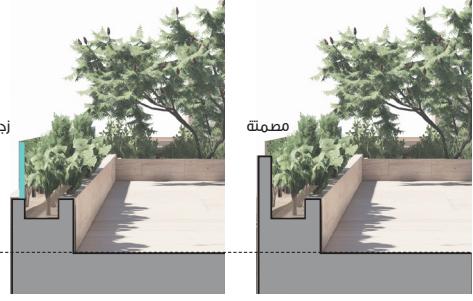
نسبة العرض / الارتفاع ≥ ٥،٥

٣ درجة السطح



تضليل
فتحات
عناصر التسجيل
درايبرين
الأرضية

ارتفاع
كحد أقصى
أدنى ١٠ سم



ملاحظات:

أ. عناصر التسجيل تهضيدية و اختيارية و تخضع لاشتراطات البستنة.

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



ملاحظات:

١. يجب تقديم استراتيجية الخصوصية للتقييم والمراجعة من قبل مؤسسة المسار الرياضي.

٦ أمثلة على الفتحات والنوافذ



٧ أمثلة على الواجهات



المواد الممنوعة باستخدامها

المواد الممنوعة

ممنوع استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة على واجهات المباني

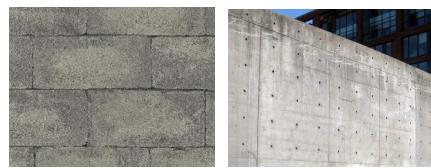


ملاحظات:
١. يسمح بعد أقصى ١٠٪ للمعان.

ممنوع استخدام الزجاج الملون أو العاكس

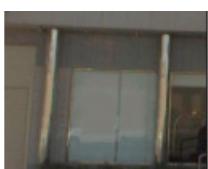


ممنوع ترك الأسطح الخارجية للمباني دون تشطيفها



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

ممنوع استخدام الخلط المعدنية العاكسة



ممنوع استخدام التكسية المعدنية (الكلادينق)



يجب عدم استخدام طرز معمارية غير محلية



المواد الرئيسية المستخدمة في واجهات المباني



الحجر الجيري
الحجر الرملي
الحجر الطبيعي



الحجر الجيري
الحجر الطبيعي
الحجر الطبيعي



الحجر الطيني

ملاحظات:

١. 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.

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

الزجاج الشفاف و الزجاج الضبابي



الزجاج الشفاف و الزجاج الضبابي لإضفاء مزيد من الخصوصية

الخشب



يجب استخدام أنواع خشب محليه مع مراعاة الألوان المطلوبة

المعادن



ملاحظات:

١. يسمح بعد أقصى ١٠٪ للمعان.
٢. 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 .٨٪ من الألوان المختلفة من الألوان الأساسية.
٢. في حال كان المبني داخل قطعة أرض غير مواجهة لطريق الأمير محمد بن سلمان فيمكن استخدام .٨٪ من الألوان الأساسية و .٣٪ 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 حيث الألوان والمواد المسموح بها.
٥. الألوان محددة بنظام الألوان الطبيعية (NCS).

الثانوية	الأساسية					الثانوية
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		

مثال ١

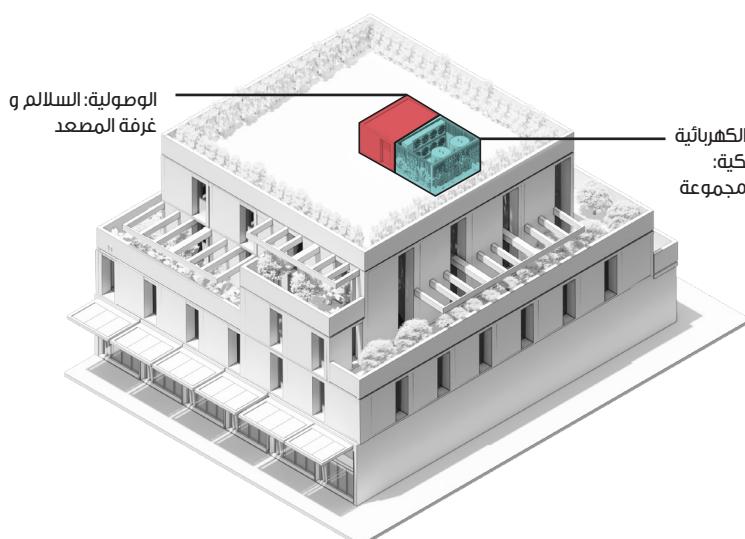


مثال ٢



مثال ٣

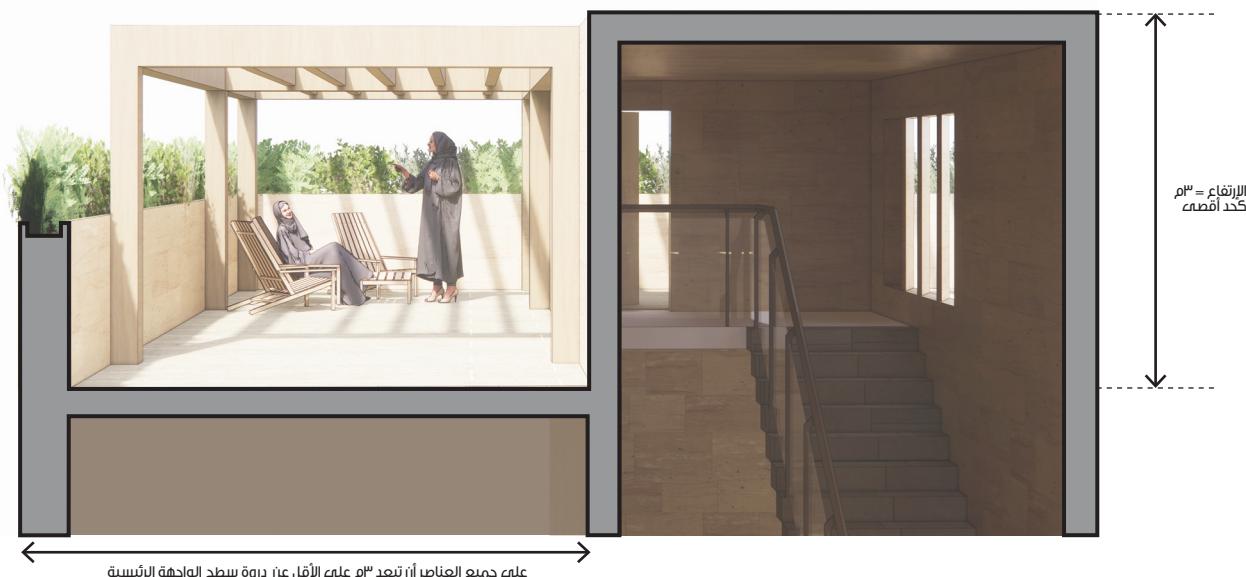




ملاحظات:

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 فيه ذلك أجزاء السلالم والمضاد عناصر التثليل 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 اللازمة للحصول على موافقة مؤسسة المسار الرياضي.

أ. السلالم وغرفة المصعد



ب. فتحة السقف

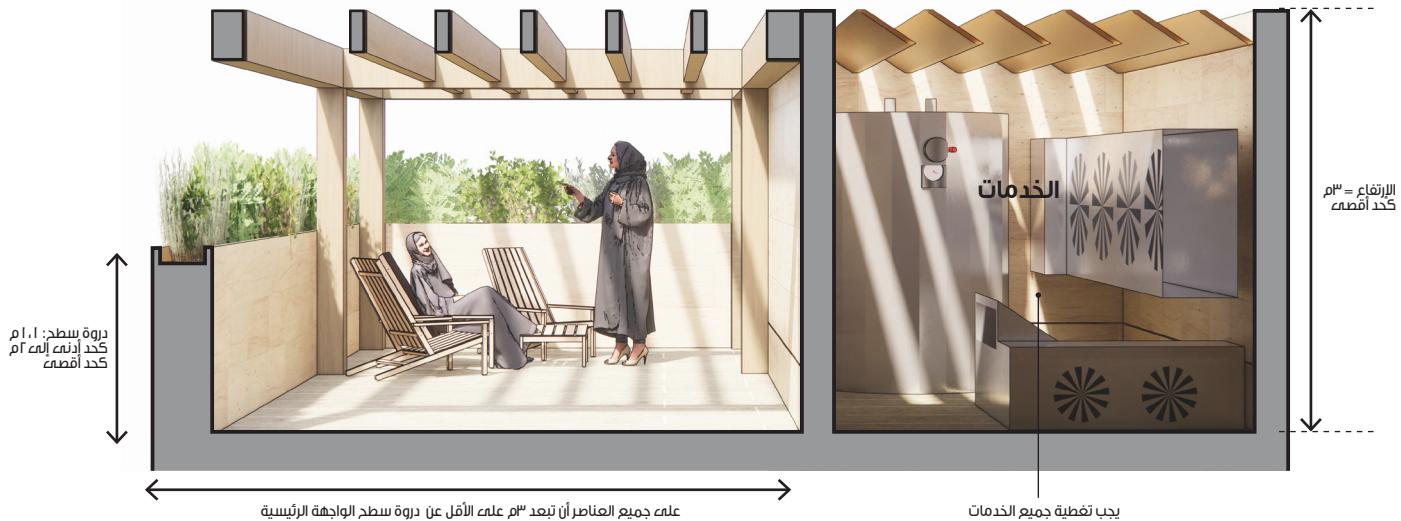


الخدمات

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 مستخدماً 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 أن لا يتواكب مع انتقام التفطية.



يجب تغطية الخدمات والمعدات الميكانيكية بشكل مناسب.

مثال ١: نمط الحاطن مصمم



مثال ٢: نمط الألواح العمودية



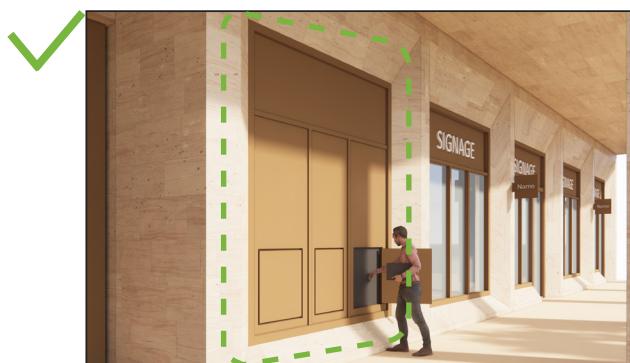
مثال ٣: نمط فتحات التهوية



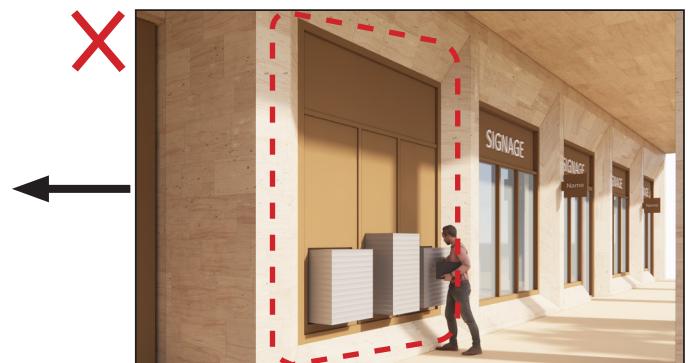
ملاحظات:

١. يجب أن يليبي تدفق الهواء المتطلبات الفنية.
٢. يجب تقديم جميع وسائل التهوية والحقول على موافقة مؤسسة المسار الرياضي، عليها

١ يجب دمج عداد المراافق والخدمات الأخرى العامة في الواجهة



المرافق والخدمات مدمجة في الواجهة



ملاحظات:

١. لا يجب أن تكون عدادات المراافق والمعدات ظاهرة، بل يجب حجبها أو تغطيتها عن الناظر ودمجها في تصميم الواجهة الخارجي.
٢. يجب تجنب وضع أي معدن تقنية على الواجهة الرئيسية.

٣. في حال عدم التكفل من حجب المعدن التقنية، فيجب دمجها بطريقة إيقاعية ومنسجمة، متجنبًا أي عناصر بارزة أو ذات نسبة أبعاد متغيرة.
٤. يجب أن تتوافق تقنيات ومواد التغطية مع متطلبات البنية التحتية والخدمات العامة.

السور الخارجي

٢ نوع ٢: سور باستخدام عناصر ديكورية



١ نوع ١: سور باستخدام عناصر التشجير



ملاحظات:

١. يتم تحديد المسافة بين الوحدات كمسافة ثابتة على طول السور، وعرضها بين ٤٥-٥٥ 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 حالة الأصلية بعد الانتهاء من التطوير.

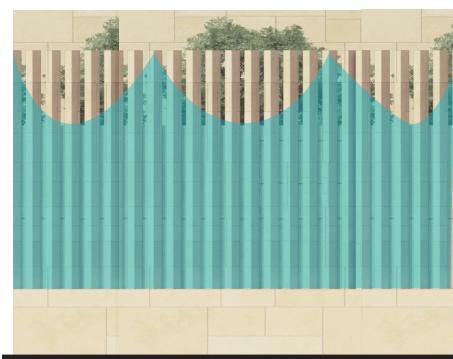
٤. يجب الحفاظ على مستويات الأرضية ومحاذاتها.

٥. يجب استخدام السور فقط على جوانب والخلف ويجب الابتعاد مترًا عن ارتفاع الشارع البالغ ٤ أمتار.

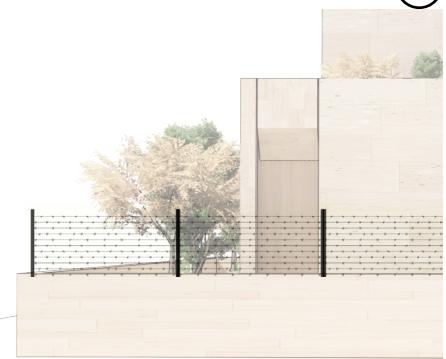
٣ يمنع عمل التالي



يمنع وضع درج أو مندر خارج حد الملكية



يمنع تغطية السور بالأقمشة



يمنع استخدام الزجاج المهشّم أو الأسلاك الشائكة على السور



استراتيجية الإنارة

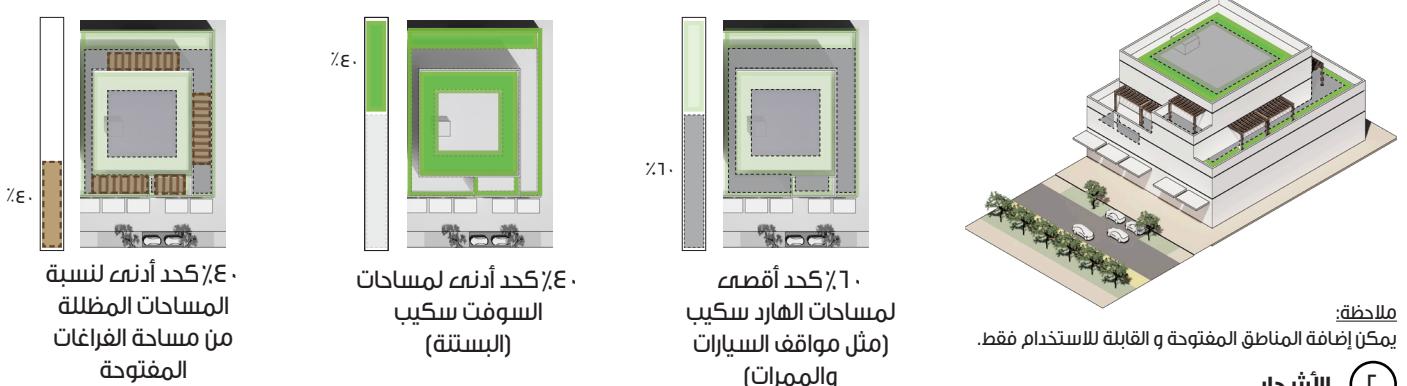


ملاحظات:

١. يجب تطبيق استراتيجية الإضاعة على جميع الواجهات.
 ٢. يجب تطبيق الإضاعة الساقطة للأسفل على جميع واجهات الشوارع.
 ٣. يجب أن تكون الإضاعة الذرفية التي تستهدف الأسطح الصلبة ضمن إزادات المباني.
 ٤. يجب أن تكون إضاعة الطوابق العليا فقط من إضاعة ذرفية متعددة للأعلى تستهدف الأسطح الصلبة أو المناظر الطبيعية.
 ٥. يتم تشجيع تقديم الطلب على اقتراح تصميم الإضاعة للمساحات

اشتراطات الفراغات و المساحات المفتوحة

١) نسبة مساحة الفراغات و المساحات المفتوحة



٢) الأشجار



٣) أشجار الحداائق



٤) إشتراطات التشييد

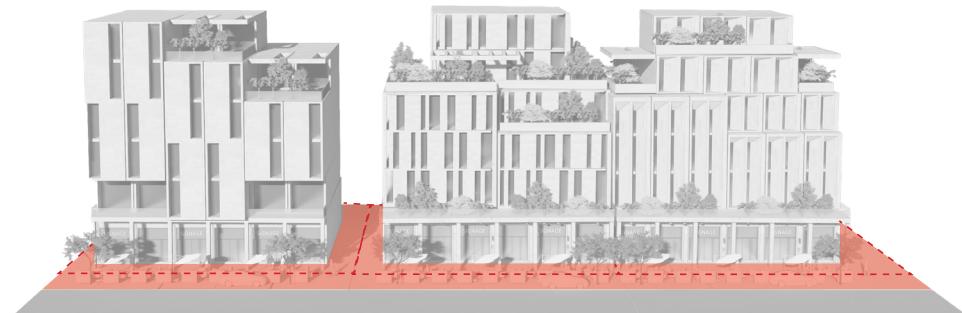
١. أن تكون النباتات محلية و ملائمة للبيئة.
٢. ترشيد استهلاك مياه الري (كميات منخفضة و متوسطة) و مقاومة للجفاف.
٣. قدرة تطليقة متوسطة إلى عالية لتوفير قدر أكبر من الظل على مستوى الشارع.
٤. القدرة على النمو في التربة شديدة الحموضية و القلوية و التربة المالحة.
٥. يجب تقديم جميع المعلومات بخصوص أنظمة الري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

اشتراطات الرصف

في حال كان المبنى داخل قطعة أرض مواجهة لطريق الأمير محمد بن سلمان فيجب أن تكون مواد وألوان وأشكال أرصفة المشاة والممرات داخل تلك الأراضي متماشية وفقاً لأنماط الأرض الموضحة بالأسفل.

د-قطعة الأرض

أرضية الرصيف



المسار الرياضي

طريق الملك خالد

طريق الأمير تركي الأول

طريق سعيد بن حارثة

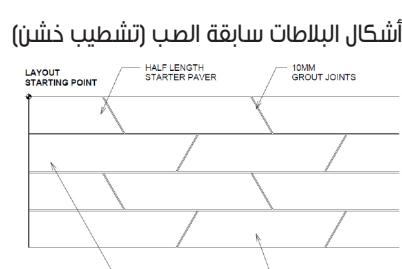
طريق الربع الخالي

طريق أبي بكر الصديق

الطريق الدائري الشمالي

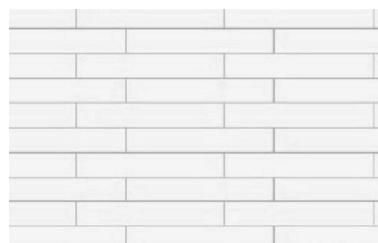
طريق الجنادرة

٢ طريق سعيد بن حارثة – طريق الربع الخالي



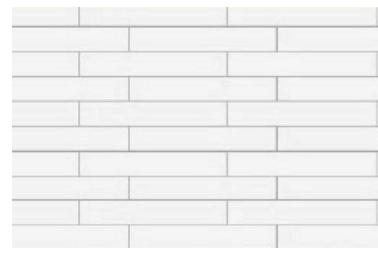
٤ طريق الربع الخالي – الدائري الشمالي

أشكال البلاطات سابقة الصب (أصفر رملي)



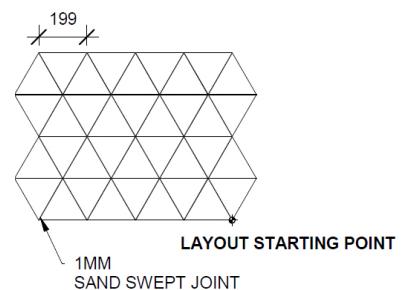
٦ طريق الدائري الشمالي – طريق الجنادرة

أشكال البلاطات سابقة الصب (أبيض إيطالي)



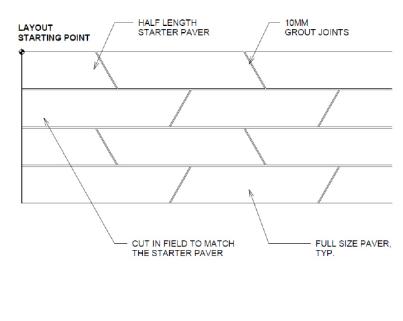
١ طريق الملك خالد – طريق الأمير تركي الأول

أشكال البلاطات سابقة الصب (تشطيب خشن)



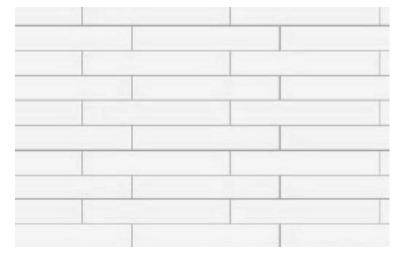
٣ طريق الأمير تركي الأول – طريق سعيد بن حارثة

أشكال البلاطات سابقة الصب (تشطيب خشن)



٥ طريق أبي بكر – الدائري الشمالي

أشكال البلاطات سابقة الصب (أبيض إيطالي)

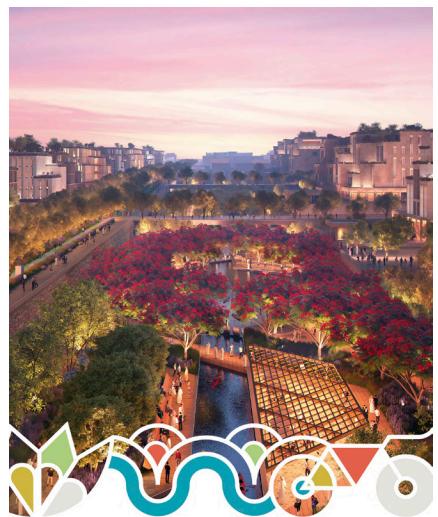


١ دليل الاستدامة

٣ استهلاك الطاقة



٤ استهلاك المياه



المسار الرياضي
دليل التطبيقى للكود العمرانى

الكتاب المطبوع

الكتاب المطبوع

الكتاب المطبوع

٥ إدارة النفايات



الكتاب المطبوع

الكتاب المطبوع

الكتاب المطبوع

الكتاب المطبوع



٦ الدركة و التنقل

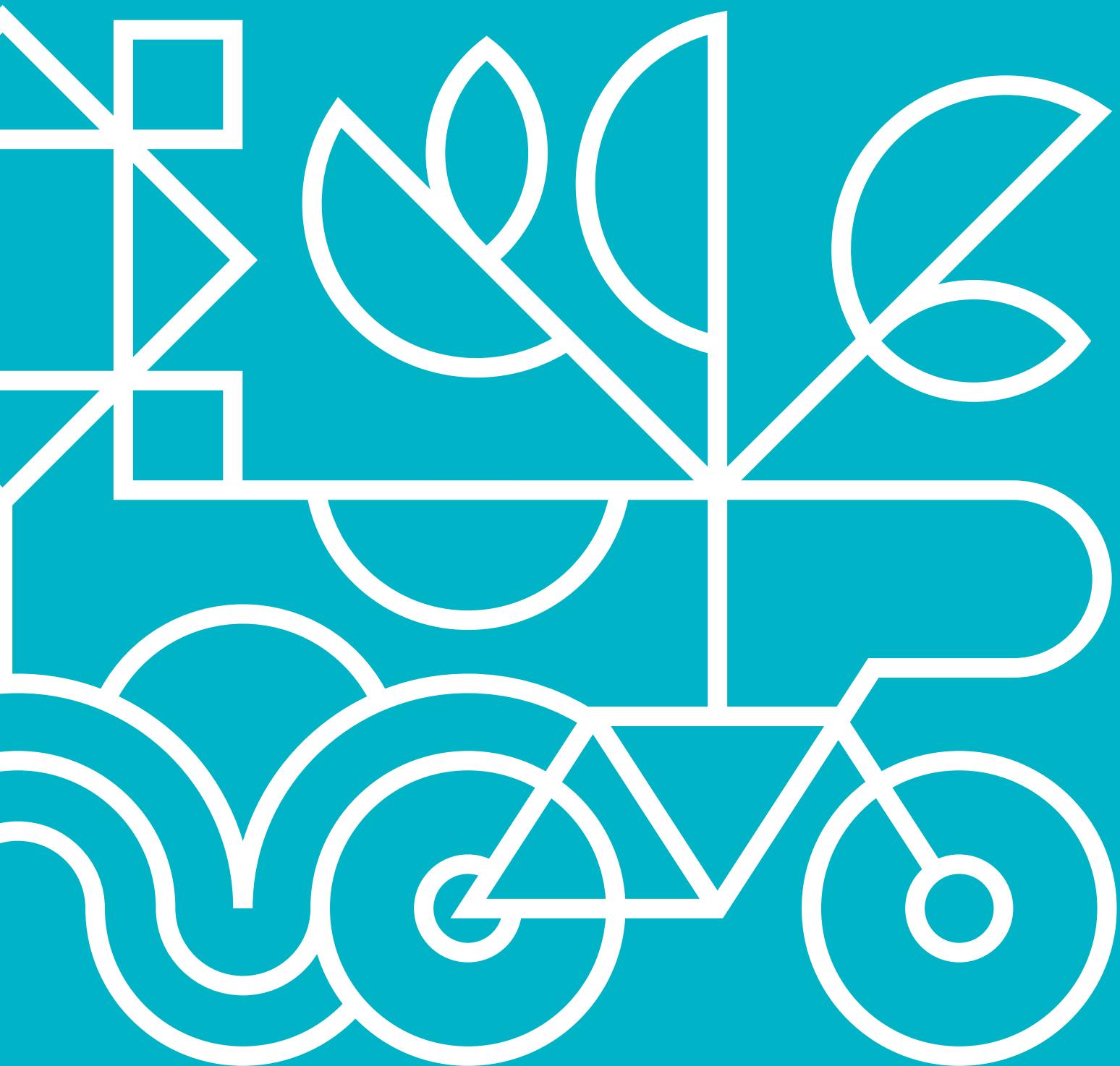


المطلبية والتوجيهات متضمنة في الدليل المنفصل: الدليل التطبيقى

للكود العمرانى وضوابط الاستدامة

هذا الصفحة تُركت فارغة عمدًا

نماذج إرشادية لأنماط التطوير





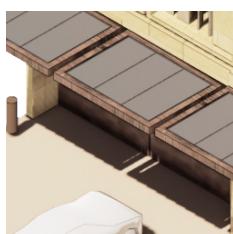
منظور ١



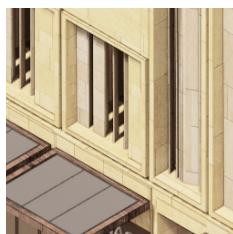
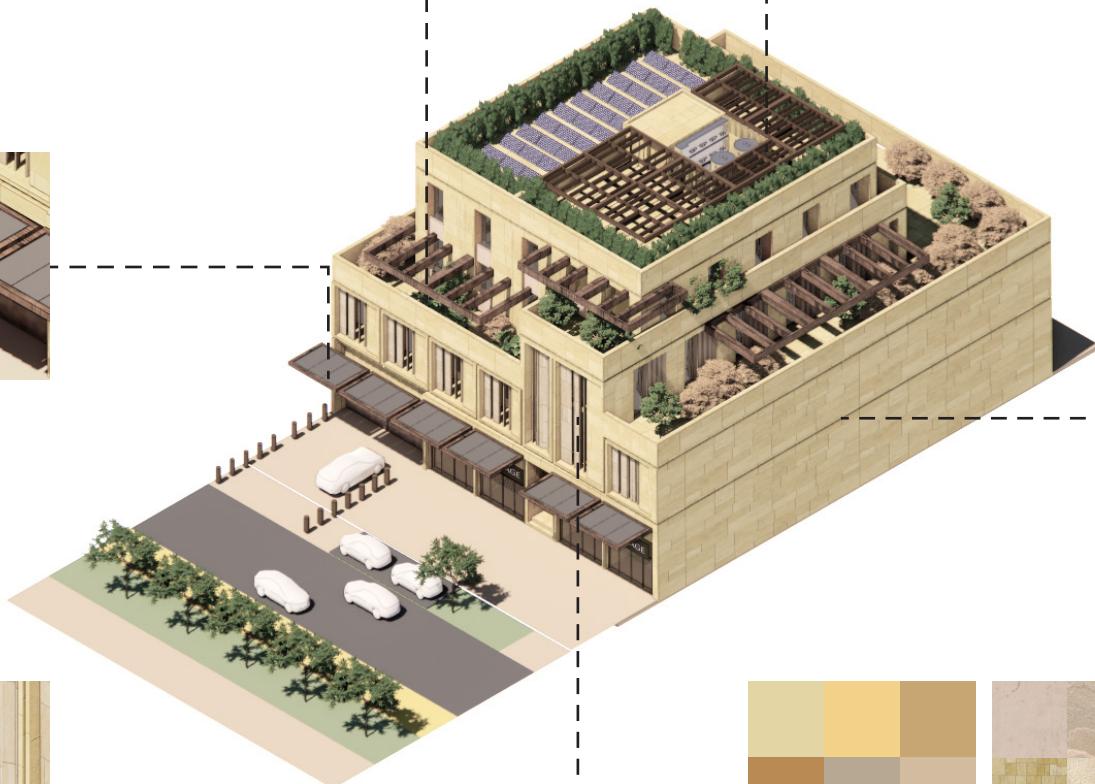
شرفة / دكة



أسطح مباني نشطة



مظللات ثابتة



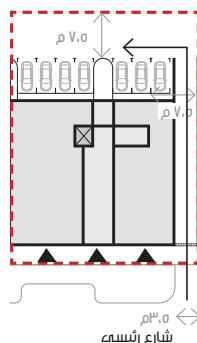
ذواص الفتحات



الألوان أحجار طبيعية

مسقط أفقي

الدور الأرضي



د.قطعة الأرض
مدخل المبنى
مدخل السيارات

لأغراض توضيحية فقط

منظور ١



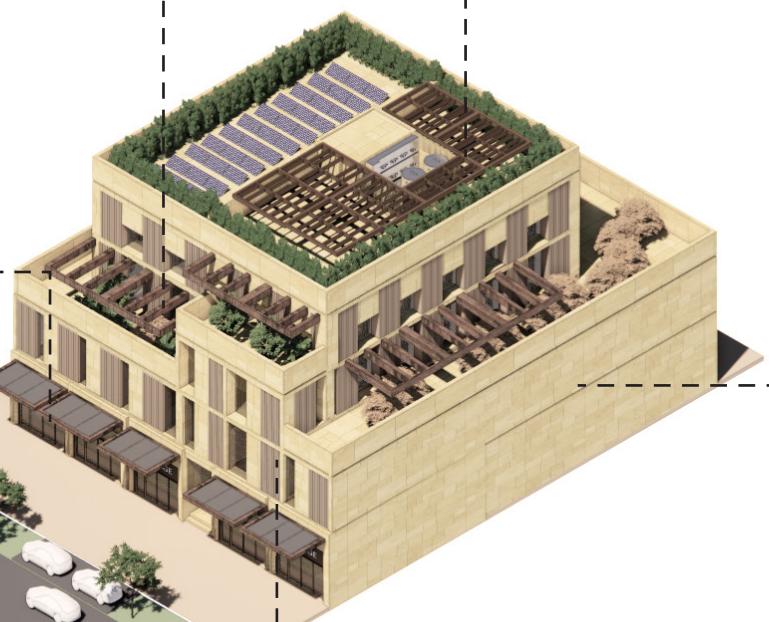
شرفة / دكة



أسطح مباني نشطة



مظلات ثابتة



خواص الفتحات

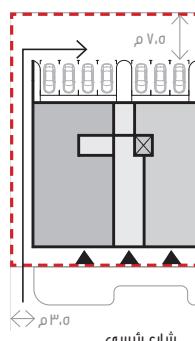


الألوان

أحجار طبيعية

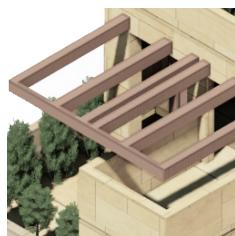
مسقط أفقي ٢

الدور الأرضي



لأغراض توضيدية فقط

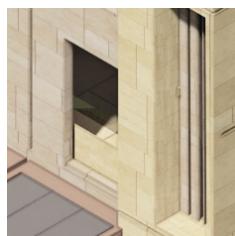
منظور ١



شرفة / دكة



مظلات ثابتة



نسب الفتحات و النوافذ



أسطح مباني نشطة



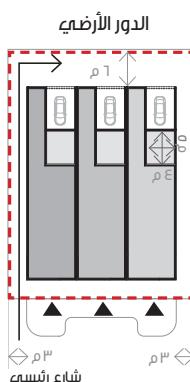
الألوان



أحجار طبيعية



مسقط أفقي ٢



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

لأغراض توضيحية فقط

منظور ١



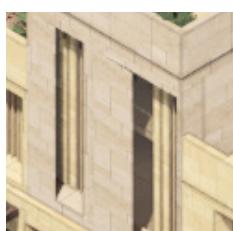
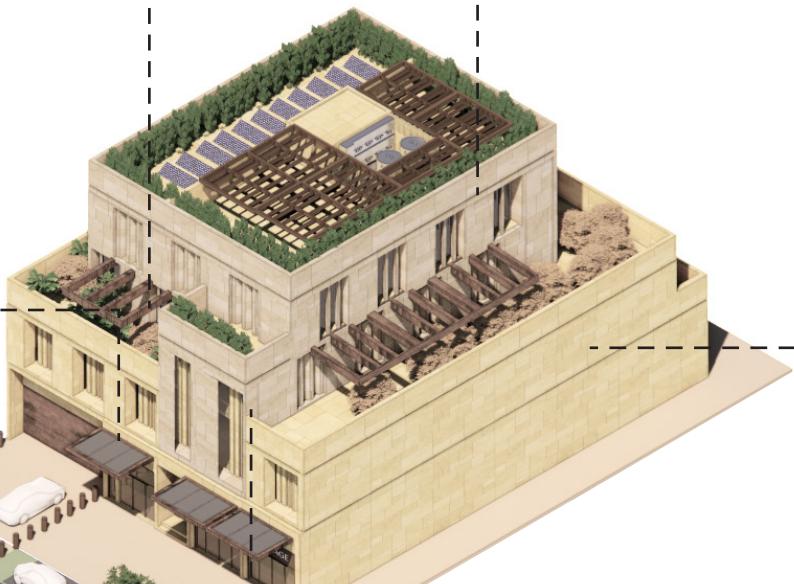
شرفة / دكة



أسطح مباني نشطة



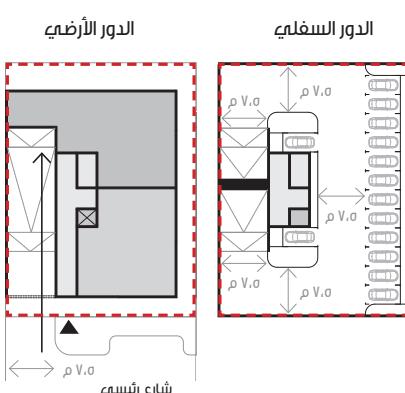
مظلات ثابتة



نسبة الفتحات و النوافذ



الألوان أحجار طبيعية



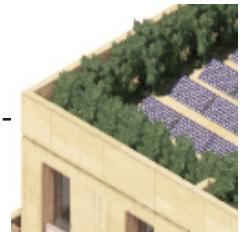
مسقط أفقي ١

لأغراض توضيحية فقط

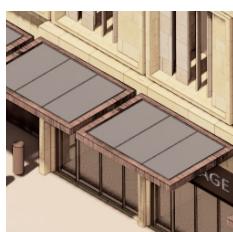
منظور ١



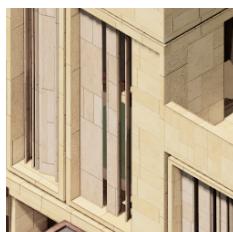
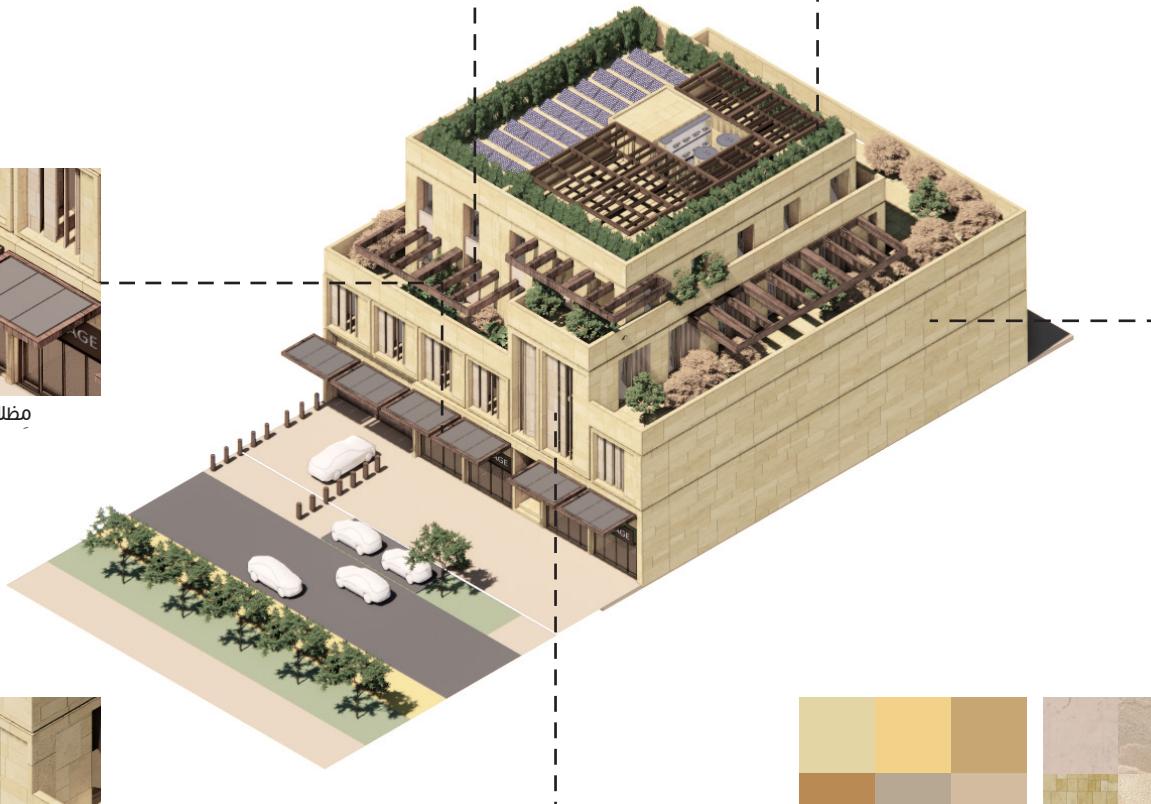
شرفة / دكة



أسطح مباني نشطة



مظلات ثلبة



نسبة الفتحات و النوافذ

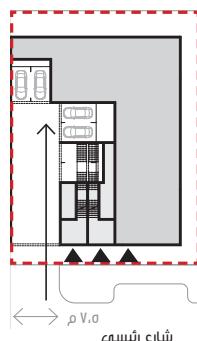


الألوان

أحجار طبيعية

مسقط أفقي ٢

الدور الأرضي



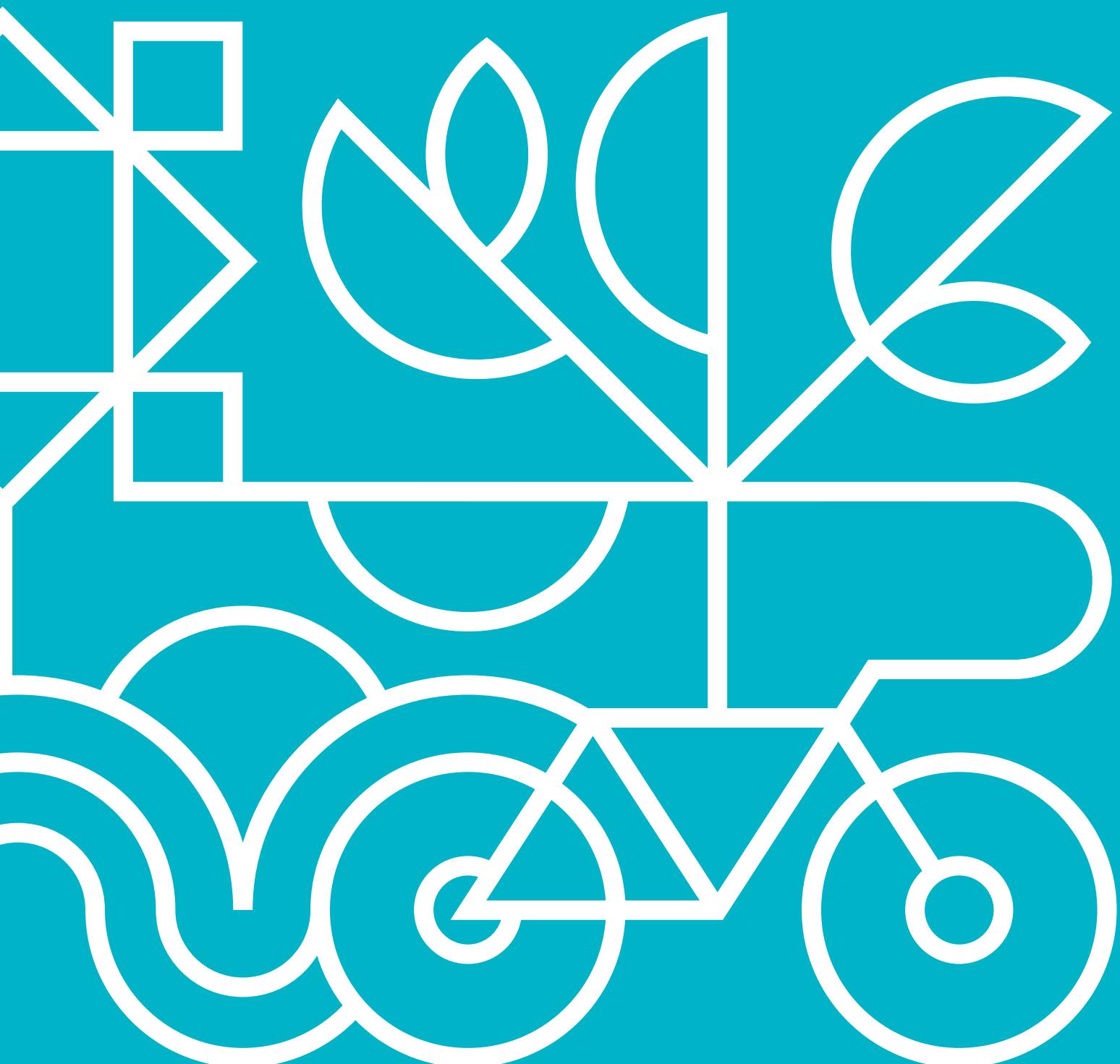
شارع رئيسي

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

لأغراض توضيحية فقط

هذا الصفحة تُركت فارغة عمدًا

قائمة المراجعة





قائمة المراجعة

الحالة	ضوابط البناء
	١- أنماط التطوير اتباع الحد الأقصى/حد الأدنى للارتفاع (٢-٤ أدوار): الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض: ٢- الاستدامة الاستدامات المسموح بها فقط: ٣- الإرتدادات نسبة تخطية البناء في قطعة الأرض (٥٠-٦٥٪): إشترارات الفراغات المفتوحة (٣٥٪/حد أدنى) اتباع الإرتدادات: ٤- مواقف سيارات الإرتدادات لمواقف السيارات: المسافة بين المقاطع ومر السيارات (قطعة أرض تقع على زاوية فقط): الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات: ٥- ممر السيارات اتباع ممر السيارات في قطع الأرض الواقعه في منتصف البلك أو قطع الأرض الواقعه في الزاوية اتباع أبعاد ممر السيارات: اتباع أبعاد ممر السيارات وعرض المندرات: ٦- الواجهات الرئيسية اتباع الواجهات المسموح بها: ٧- الغاء الداخلي اتباع موقع الغاء الداخلي المسموح به: ٨- فاصل ممر المشاة فاصل ممر المشاة متوفـر (إذا كان ينطبق): الضوابط المعمارية
	٩- مقدمة المبني اتباع أبعاد المقدمة (مظلات ثابتة): ١٠- اللوحات البارزة اتباع موقع وأبعاد اللوحات البارزة: اتباع مواد وألوان اللوحات البارزة: ١١- ضوابط الدور الأرضي توافـدة عرض المتاجر على مستوىً أفقـي مستـمر (إذا كان ينطبق): ١٢- بوابـات الدخـول لمـواقـف السـيـارـات السـفـلـية توافق مواد البوابـات مع المواد المـسمـوح باـستـدامـها (إذا كان ينـطبق): توافق البوابة مع واجـهة المـبنـى علىـ الدور الأرضـي: ١٣- واجـهـات المـبـانـى اتباع نسبة الجزء المصمت إلى نسبة الرزاج في الواجهـة (من ٦٠-٤٠٪-٧٠-٣٠٪): اتباع نسب الفتحـات و التـوافـد: ١٤- خـصـوصـيـةـ الفـتحـاتـ فـيـ الـوـاجـهـاتـ الـخـلـفـيـةـ وـالـجـانـبـيـةـ اتباع إستراتيجـيةـ الخـصـوصـيـةـ لـواجهـاتـ الـخـلـفـيـةـ وـالـجـانـبـيـةـ: ١٥- ضـوابـطـ درـوـةـ السـطـحـ اتباع الحـدـ الأـدـنـىـ لـارتفاعـ درـوـةـ السـطـحـ: ١٦- إـشـتـرـاطـاتـ الـأـلـوـانـ وـالـمـوـادـ اتباع إـشـتـرـاطـاتـ الـأـلـوـانـ وـالـمـوـادـ المـسـمـوحـ بـهـاـ: ١٧- إـشـتـرـاطـاتـ السـطـحـ اتباع إـشـتـرـاطـاتـ حـجـبـ الخـدـمـاتـ عـلـىـ السـطـحـ: ١٨- إـشـتـرـاطـاتـ الـإـنـارةـ اتباع درجة حرارة الإضاءـةـ وـمـوـقـعـهـاـ المـسـمـوحـ بـهـماـ: ١٩- إـشـتـرـاطـاتـ الـفـرـاغـاتـ وـالـمـسـاحـاتـ الـمـفـتوـحةـ اتباع نـسـبـ الفـرـاغـاتـ الـمـفـتوـحةـ وـنـسـبـ الـبـسـتـنةـ وـالـتـظـيلـ: ٢٠- عـنـاصـرـ التـشـجـيرـ استـخدامـ الأـشـجـارـ وـعـنـاصـرـ التـشـجـيرـ المـسـمـوحـ بـهـاـ: ٢١- أنـوـاعـ السـورـ الـخـارـجيـ نوعـ السـورـ وـأـبعـادـهـ المـسـمـوحـ بـهـاـ فـيـ حالـ تـطـيـقـهـ: ٢٢- إـرشـادـاتـ الـإـسـتـدـامـةـ تمـ تـحـقـيقـ أـيـ منـ إـرشـادـاتـ الـإـسـتـدـامـةـ:

هذا الصفحة تُركت فارغة عمدًا



المسار الرياضي
Sports Boulevard