الهـيئــة المــلكـية لمـدينـة الـرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

دليـل ضوابط وموجهات

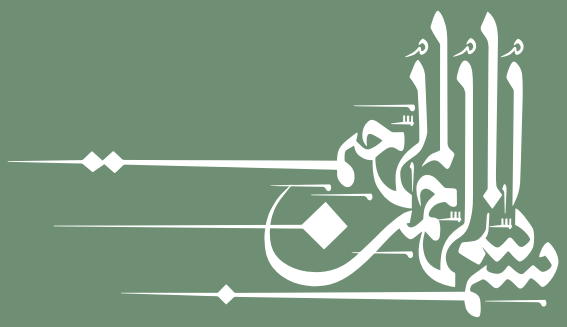
إعداد مخططات تقسيمات الأراضي

بمدينة الرياض

٢٠٢٦ | الإصدار - ١.٠



الهـيئـــة المـــلكـية لمـدينـة الـرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



فهرس المحتويات

١. المقدمة ٦

١.١. الشروط والأحكام ٨

١.٢. نطاق التطبيق ٨

١.٣. الجهات المستهدفة ٨

١.٤. أهداف الدليل ٩

١.٥. اللغة التنظيمية للدليل ٩

١.٦. التكامل مع الضوابط واللوائح المعتمدة ٩

١.٧. كيفية استخدام الدليل ٩

١.٨. المفاهيم والمصطلحات الأساسية ١٠

٢. نبذة عامة عن تخطيط تقسيمات الأراضي ١٤

٢.١. مبادئ تخطيط تقسيمات الأراضي ١٦

٢.٢. منهجية إعداد مخطط تقسيمات الأراضي ١٧

٢.٣. عناصر مخطط تقسيمات الأراضي ١٧

٢.٤. الأحجام التخطيطية ١٩

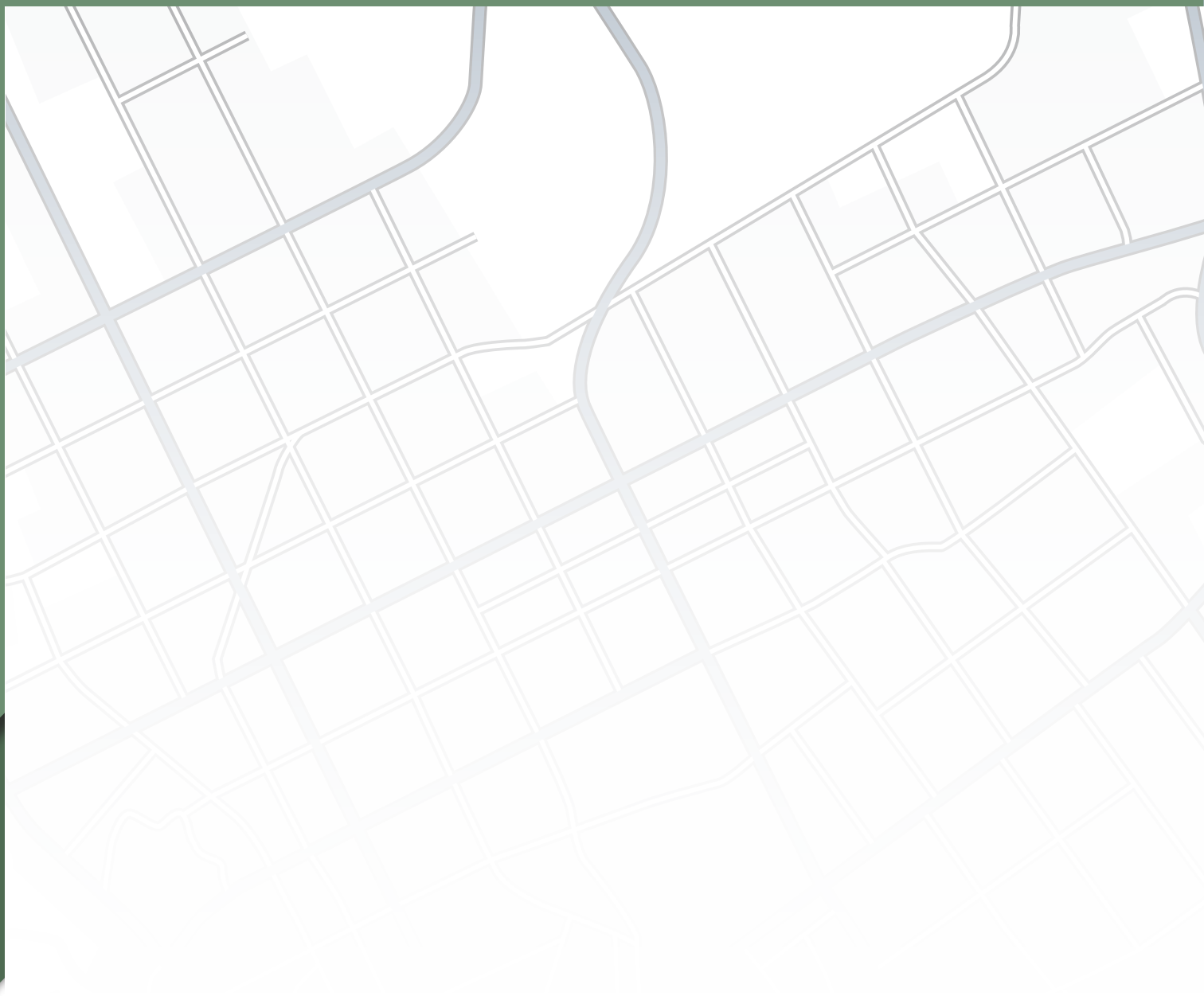
٢.٥. المقاطع العمرانية ٢٠

٣. مخططات تقسيمات الأراضي ٢٢
أ. دراسات الموقع الأساسية..... ٢٤
ب. مسارات التقديم..... ٢٦
ج. متطلبات التقديم العامة (لجميع المسارات)..... ٢٧
٣.١. مخطط الإطار التنظيمي - Framework Plan ٢٨
٣.١.١. المواءمة مع المخطط العام للمدينة..... ٣٠
٣.١.٢. دراسات الموقع والتحليل العام..... ٣١
٣.١.٣. إعداد الفكرة التخطيطية ٣١
٣.١.٤. شبكة الحركة والوصولية ٣٤
٣.١.٥. الفراغات العامة ٤٢
٣.١.٦. الخدمات العامة ٥٠
٣.٢. المخطط العام - Master plan ٥٤
٣.٢.١. المواءمة مع مخطط الإطار التنظيمي - Framework Plan. ٥٦
٣.٢.٢. دراسات الموقع والتحليل العام..... ٥٧
٣.٢.٣. إعداد الفكرة التخطيطية ٥٧
٣.٢.٤. شبكة الحركة والوصولية ٦٠
٣.٢.٥. الفراغات العامة ٦٦
٣.٢.٦. الخدمات العامة ٧٦
٣.٢.٧. تقسيمات البلوكات والأراضي..... ٨٢
٣.٢.٨. المقاطع العمرانية ٩٢

٤. الخاتمة ٩٨

٥. الملحقات ١٠٠

المقدمة



المقدمة

في ظل ما تشهده مدينة الرياض من نهضة عمرانية وتحولات اقتصادية وسكانية متسارعة، وانطلاقًا من دور الهيئة الملكية لمدينة الرياض في توجيه وتنظيم التنمية العمرانية والارتقاء بجودة البيئة المبنية، أعدّت الهيئة دليل ضوابط وموجهات إعداد مخططات تقسيمات الأراضي ليكون مرجعًا تنظيمي العامةا داعمًا لعمليات التطوير العمراني، وإطارًا إرشاديًا يسهم في توحيد منهجيات إعداد المخططات ورفع كفاءتها.

ويستهدف الدليل بشكل رئيسي المطورين العقاريين والمكاتب الاستشارية والجهات ذات العلاقة بالعملية التخطيطية، بما يسهم في تسهيل إعداد وتطوير المخططات وفق إطار واضح ومنظم، ودعم كفاءة إجراءات المراجعة والاعتماد.

يقدّم الدليل إطاراً مرجعياً متكاملاً لتخطيط وتقسيم الأراضي السكنية، بما يسهم في تطوير بيئات عمرانية عالية الجودة والكفاءة، وتعزيز جودة الحياة، وتحقيق مبادئ الاستدامة بما يتوافق مع التوجهات الوطنية للتنمية العمرانية، كما يُحدد نطاق تطبيقه ليشمل مشاريع تقسيمات الأراضي الجديدة ومشاريع إعادة تخطيط المناطق القائمة.

١.١. الشروط والأحكام

- تُعد جميع الضوابط العمرانية الواردة في وثائق إعداد مخططات تقسيمات الأراضي المرجع المعتمد والأساسي، وتلغي أي ضوابط أو اشتراطات أو أحكام سابقة تتعارض مع ما ورد فيها. كما أن وثائق إعداد مخططات تقسيمات الأراضي، بما تتضمنه من ضوابط وموجهات عمرانية، تخضع للمراجعة والتقييم بشكل دوري، بما يضمن تطويرها وتحديثها بصورة مستمرة.
- لا يترتب على الالتزام بالضوابط المشار إليها أي حق في الرجوع إلى الهيئة الملكية لمدينة الرياض بأي مطالبات أو تعويضات عن الأضرار أو الخسائر التي قد تنشأ نتيجة الالتزام بهذه الضوابط والاشتراطات أو تطبيقها.
- تُستخدم الرسومات والأشكال التوضيحية المرفقة بهذا الدليل لأغراض الشرح والتوضيح فقط، ولا تُعد نماذج ملزمة للتطبيق. ويجوز اعتماد حلول وتصاميم وأنماط تخطيطية وعمرانية بديلة، شريطة تحقيقها لمتطلبات وأهداف الضوابط الواردة في الدليل.

٢.١. نطاق التطبيق

يشمل نطاق تطبيق الدليل جميع الأحياء الواقعة ضمن النطاق العمراني لمدينة الرياض، حيث يعتمد كمرجع لإعداد مخططات تقسيمات الأراضي وفق الضوابط المعتمدة، ويستثنى من نطاق تطبيقه المناطق التي تخضع لأكواد عمرانية خاصة، والتي تتطلب ضوابط ومعايير محددة تتماشى مع طبيعة تلك المناطق ومتطلباتها التخطيطية مثل:

- الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة.
- كود المسار الرياضي.
- المنطقة الصناعية (جنوب الرياض).
- المناطق التاريخية والتراثية في المدينة.

ويركز الدليل على ضوابط إعداد مخططات تقسيمات الأراضي، أو إعادة تخطيطها وصولاً إلى الفكرة التخطيطية والاعتماد الأولي لها، مع الإبقاء على الإجراءات والمسارات الحالية للاعتماد النهائي للمخططات.

٣.١. الجهات المستهدفة

يستهدف هذا الدليل جميع الجهات والأطراف ذات العلاقة بأعمال التخطيط العمراني والمرتبطة بتقسيمات الأراضي السكنية ضمن النطاق العمراني لمدينة الرياض.

١.٤. أهداف الدليل

الأهداف التنظيمية

توفير إطار تنظيمي وتخطيطي متكامل لتوجيه تقسيمات الأراضي في مدينة الرياض.

تطوير ضوابط إعداد مخططات تقسيمات الأراضي وتوحيد آليات مراجعتها واعتمادها.

تعزيز التكامل بين مخططات التقسيم والمخططات الأعلى مستوى بما يحقق التنمية الحضرية المستدامة.

الأهداف العمرانية

تحقيق الترابط العمراني بين المخططات القائمة والجديدة ودعم استدامة النسيج الحضري.

رفع جودة البيئة العمرانية من خلال تنظيم الاستعمالات والكثافات والخدمات والفراغات العامة.

تحسين جودة الحياة ومعالجة الإشكاليات العمرانية في المناطق السكنية.

الأهداف التنموية

دعم جذب الاستثمارات وتحفيز المطورين على تنفيذ مشروعات التطوير العمراني.

رفع كفاءة استغلال الأراضي وتعزيز التنمية الحضرية المستدامة.

تشجيع تطوير بيئات عمرانية متكاملة ضمن بيئة تنظيمية واضحة ومرنة.

١.٥. اللغة التنظيمية للدليل

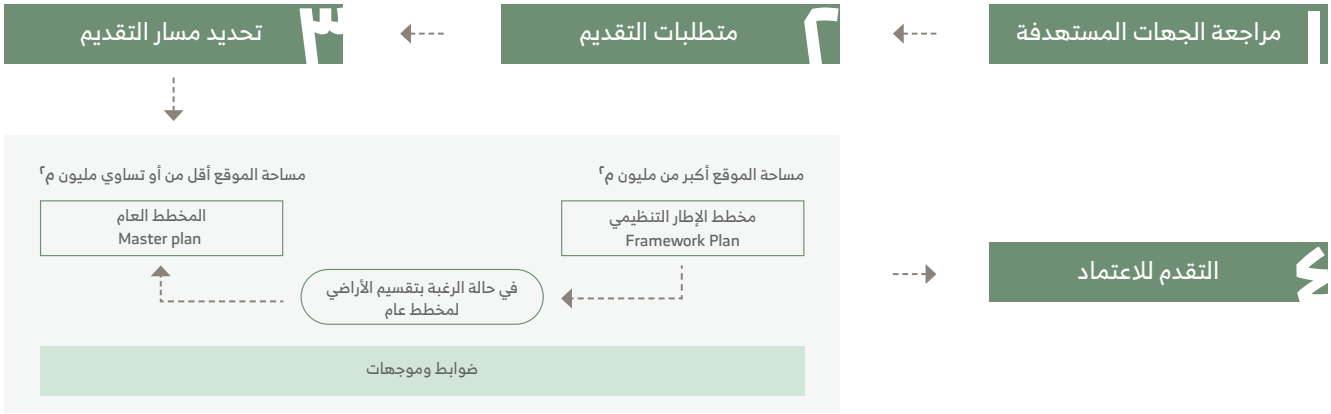
يتم تعريف الضوابط والمُوجّهات الواردة بهذا الدليل باستخدام اللغة الآتية:

- تُشير كلمة (يجب) وكلمة (يُمنع) إلى الإلزام.
- تُشير كلمة (يُفضل) وكلمة (لا يُفضل) إلى التوجيه الاختياري.
- تُشير كلمة (يُمكن) وكلمة (يجوز) إلى إمكانية التنفيذ.

١.٦. التكامل مع الضوابط واللوائح المعتمدة

يعتمد هذا الدليل نهجًا تكامليًا مع الضوابط واللوائح المعتمدة، بهدف تطوير الاشتراطات اللازمة لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي بمدينة الرياض، وتحقيق المواءمة مع الجهات ذات العلاقة وفي الهيئة الملكية لمدينة الرياض، بما يضمن اتساق الضوابط المتعلقة بالطرق، النقل العام، الفراغات العامة، والخدمات العامة بما يتكامل مع مخطط الرياض وبرنامج الرياض الخضراء.

١.٧. كيفية استخدام الدليل



٨.١. المفاهيم والمصطلحات الأساسية

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

هي الجهة المسؤولة عن قيادة وتوجيه التنمية الحضرية لمدينة الرياض، من خلال إعداد الاستراتيجيات والمخططات، وتنظيم استعمالات الأراضي، والإشراف على المشروعات والخدمات، وتنسيق جهود الجهات ذات العلاقة لتحقيق التنمية المستدامة والمتوازنة.

النطاق العمراني

هو سياسة لتوجيه وضبط التنمية العمرانية من خلال تعيين الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية واستيعاب النمو العمراني خلال مدة زمنية محددة وتوفير الخدمات والمرافق العامة لتحقيق أعلى قدر من الكفاءة الاقتصادية للموارد المتاحة للوصول للحجم الأمثل للمدن والقرى وفقًا لتوجهات الاستراتيجية العمرانية الوطنية.

مخطط المدينة

مخطط شامل للمدينة يحدد الرؤية طويلة المدى للتنمية العمرانية، حيث يشمل السياسات العامة، واتجاهات النمو الحضري، واستراتيجيات استخدام الأرض، والبنية التحتية، والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، لتحقيق تنمية مستدامة ومتوازنة وفق الأهداف الوطنية والإقليمية.

مخطط الإطار التنظيمي Framework Plan

هو مخطط شامل يستند في مرجعيته إلى مخطط المدينة، حيث يحدد الهيكل العام لشبكات الطرق والخدمات والفراغات العامة، بما يضمن توجيه التنمية العمرانية بشكل منظم ومستدام، وتحقيق الاستخدام الأمثل للأراضي والموارد.

المخطط العام Masterplan

هو مخطط توزيع استعمالات الأراضي المختلفة والكثافات العمرانية، بما يضمن ترجمة توجهات وأهداف الإطار التنظيمي إلى مخرجات مكانية تشمل البلوكات وقطع الأراضي والمقاطع العمرانية القابلة للتطوير.

الضوابط

هي مجموعة من المتطلبات التخطيطية الإلزامية التي يجب الالتزام بها عند تخطيط وتطوير مخططات تقسيمات الأراضي، وتشمل تنظيم الكثافات العمرانية، وشبكات الطرق والنقل العام، والخدمات العامة، والفراغات العامة.

المُوجّهات

هي مجموعة من التوجيهات الاسترشادية غير الإلزامية، تهدف إلى دعم وتحسين مخرجات مخططات تقسيمات الأراضي.

الكثافة السكانية

تحسب الكثافة السكانية بناتج قسمة عدد السكان بكل منطقة على مساحتها.

تقسيمات الأراضي السكنية

تقسيم منطقة معينة من الأراضي إلى مواقع للبناء أو البلوكات أو القطع وتحديد الشوارع والممرات والفراغات العامة بأسلوب تخطيطي وبمعايير ومقاييس ومسافات ومساحات ونسب محددة طبقًا للأسس والمعايير التخطيطية.

المستويات التخطيطية

هي تقسيمات مكانية هرمية تُستخدم لتنظيم المناطق السكنية وتوزيع السكان والخدمات والمرافق العامة بكفاءة. ويتدرج هذا التقسيم من الخلية السكنية إلى المجموعة السكنية، ثم المجاورة السكنية، فالحي، وصولًا إلى القطاع، بحيث يخدم كل مستوى نطاقًا سكانيًا محددًا.

القطاع

يحتوي على عدد من الأحياء السكنية ويتوفر لهم خدمات ومراكز ومحاور تجارية وخدمات مجتمعية متعددة حسب الأسس والمعايير التخطيطية.

الحي السكني

منطقة سكنية تحتوي على عدد من المجاورات السكنية يتوفر به خدمات حسب المعايير والأسس التخطيطية.

المجاورة السكنية

منطقة سكنية تحتوي على عدد من مجموعات سكنية يتوفر بها خدمات عامة حسب المعايير والأسس التخطيطية ويهدف تخطيطها إلى توفير بيئة سكنية صحية وآمنة.

المجموعة السكنية

منطقة سكنية تحتوي على عدد من الخلايا السكنية ويتوفر بها خدمات عامة حسب المعايير والأسس التخطيطية.

الخلية السكنية

منطقة سكنية تحتوي على مجموعة مترابطة من المساكن في عدد من البلوكات السكنية محاطة من جميع الجهات وقد يشتمل جزء من مساحتها على خدمات عامة.

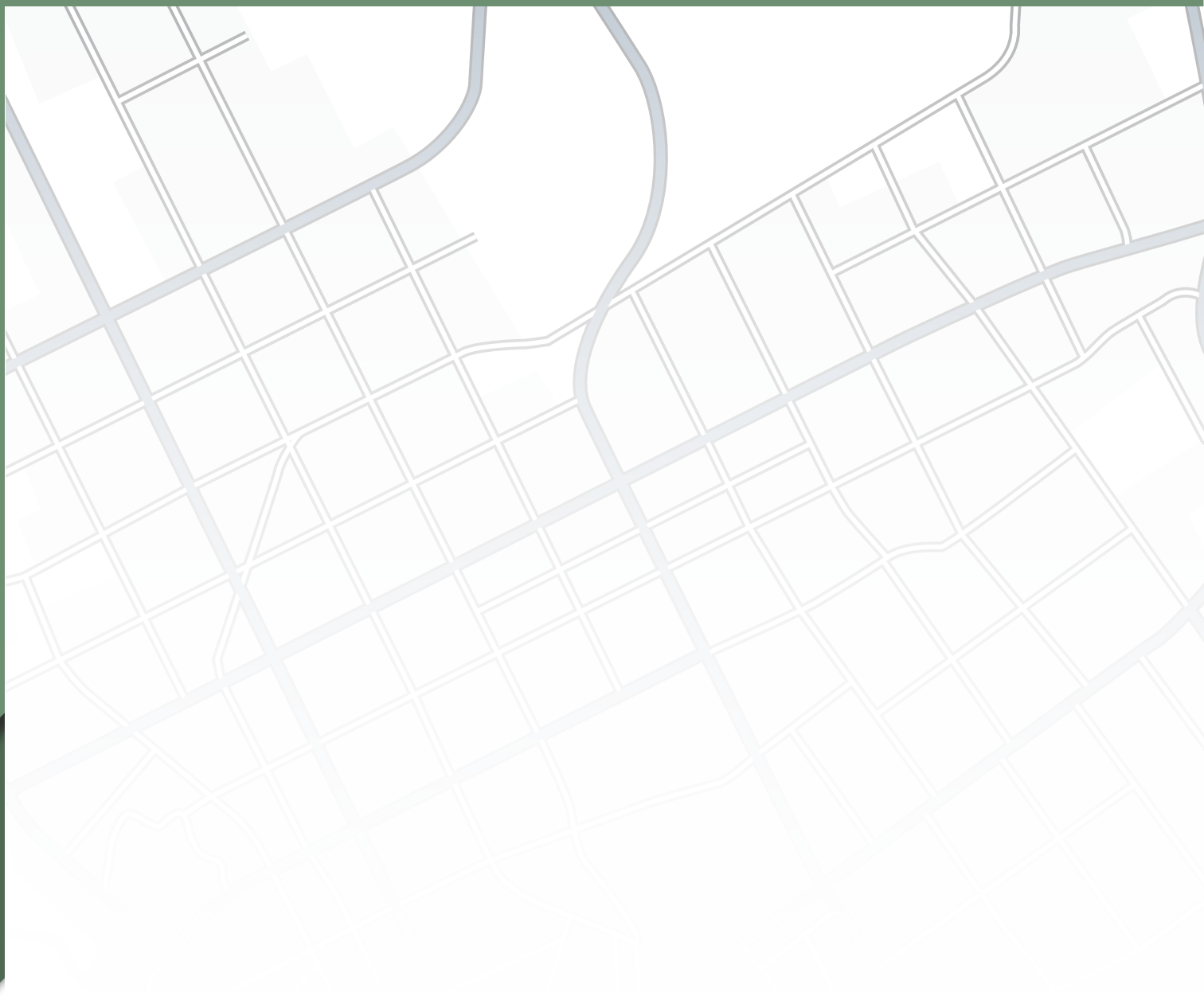
البلوك السكني	قطعة من الأرض تحتوي على مجموعة من القطع بحيز فراغي محدد محاطة من جميع جوانبها بشوارع أو ممرات وفقًا للأسس والمعايير التخطيطية.
قطعة الأرض	أي مساحة من الأرض معدة كوحدة لتشييد منشأ عليها وقد تكون جزء من البلوك السكني.
الخدمات العامة	يقصد بها الخدمات المجتمعية (الدينية، التعليمية، والأمنية، وما شابهها)
نطاق الخدمة	مسافة نصف القطر لدائرة الخدمة كحد أقصى للوصول لتلك الخدمة، وتختلف طبقًا لنوع ومستوى الخدمة.
الفراغات العامة	المساحات المفتوحة داخل المناطق العمرانية مثل الحدائق، والساحات، والميادين، والتي تخصص للاستخدام العام،
النسبة التخطيطية المستقطعة	هي النسبة التخطيطية المقتطعة من المخطط وتشمل الأراضي العامة (الطرق والشوارع وممرات المشاة، الفراغات العامة، والخدمات العامة).
التجزئة	هي تجزئة الأراضي ذات المساحات الكبيرة إلى مساحات أقل.

التدرج الهرمي	نظام لترتيب التجمعات العمرانية ومراكز الخدمات وشبكات الطرق وغيرها من مكونات المنظومة العمرانية ضمن مستويات متدرجة ومترابطة وفق حجمها ونطاق تأثيرها ووظيفتها.
المقاطع العمرانية Transects	نظام لتصنيف الأراضي إلى أنماط عمرانية متدرجة وفق خصائصها العمرانية والشكل الحضري السائد فيها، بما يوجّه تنظيم عناصر البيئة العمرانية.
التنمية الموجهة نحو النقل العام TOD	تطوير عالي الكثافة ومتعدد الاستخدامات حول محطات النقل العام بما يحسن الوصول إليها ويعزز استخدامها.
الاستدامة	هو تحقيق الاستقرار في الأحياء السكنية بشكل دائم بين جميع الأبعاد الإنسانية والبيئية والاقتصادية والأمنية والاجتماعية والوظيفية من خلال إيجاد التوازن و التكامل و التأقلم بين نسيج الحي وخدماته ودورة حياة السكان والفرص المعيشية وبالتحديد التي ترفع من مستوى الترابط بين السكان والنسيج الفراغي السكني.

٢

نبذة عامة عن تخطيط تقسيمات الأراضي

يوضح الإطار التخطيطي لتقسيمات الأراضي الأسس والمنهجية المنظمة للعملية التخطيطية، من خلال استعراض مبادئ تخطيط تقسيمات الأراضي لتحقيق تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة، تشمل كفاءة استخدام الأراضي، وسهولة الحركة والتنقل، والترابط الحضري، وتوزيع الكثافات والأنشطة وفق خصائص الموقع واحتياجات السكان.



نبذة عامة عن تخطيط تقسيمات الأراضي

تُعد مخططات تقسيمات الأراضي إحدى الأدوات الأساسية في عملية التخطيط العمراني، حيث تُعنى بتنظيم الأراضي وتوزيع استعمالاتها ومكوناتها العمرانية بما يحقق التنمية المتوازنة ويواكب احتياجات النمو السكاني والعمراني. ويستند إعداد هذه المخططات إلى مجموعة من المبادئ التخطيطية التي تضمن كفاءة استخدام الأراضي، وتعزز الترابط العمراني، وتوفر بيئة حضرية متكاملة تدعم جودة الحياة والاستدامة.

ويتناول هذا الفصل المفاهيم والأسس الرئيسة لتخطيط تقسيمات الأراضي، ومنهجية إعداد المخطط بدءًا من تحليل الموقع وتحديد الرؤية التخطيطية، مرورًا بإعداد البدائل والمقترحات التصميمية، وصولًا إلى إعداد المخطط الأولي. كما يستعرض العناصر والمكونات الرئيسة للمخطط، بما في ذلك شبكات الحركة، واستعمالات الأراضي، والكثافات السكانية، والفراغات والخدمات العامة، إلى جانب الأحجام التخطيطية ومفهوم المقاطع العمرانية Transects، والعلاقة بين مخطط تقسيمات الأراضي والمخططات الأعلى مستوى، بما يضمن تحقيق التكامل بين مختلف مستويات التخطيط العمراني.

مبادئ تخطيط تقسيمات الأراضي | منهجية إعداد مخطط تقسيمات الأراضي | عناصر مخطط تقسيمات الأراضي | الأحجام التخطيطية | مفهوم المقاطع العمرانية

٢.١. مبادئ تخطيط تقسيمات الأراضي

ترتكز عملية تخطيط تقسيمات الأراضي على مجموعة من المبادئ الأساسية التي تُوجّه التنمية العمرانية نحو تحقيق الاستدامة والكفاءة وجودة الحياة. ومن أبرز هذه المبادئ الاستدامة، والقابلية للمشي، والترابط الحضري، والكثافة العمرانية، والتي تسهم في تنظيم استعمالات الأراضي، وتعزيز الوصولية إلى الفراغات والخدمات العامة، ورفع كفاءة البنية التحتية. وتُشكّل هذه المبادئ إطارًا توجيهيًا لضمان تكامل مكونات البيئة الحضرية، وتعزيز كفاءة الأداء الوظيفي للمدينة، ودعم التنمية المستدامة، وتهيئة بيئات عمرانية حيوية وقابلة للعيش على المدى البعيد.

الاستدامة
جودة البيئة العمرانية
كفاءة استخدام الموارد الطبيعية
العدالة في الوصول إلى الخدمات
الحفاظ على الهوية والمشهد العمراني

القابلية للمشي
الاتصال والاستمرارية
قرب الخدمات
توفر مسارات المشاة
مستوى السلامة والراحة

الترابط الحضري
ربط الأحياء والمخططات
استمرارية شبكة الحركة
تكامل مسارات المشاة
سهولة الوصول للخدمات
ترابط استعمالات الأراضي

تنظيم الكثافة
توزيع الكثافات عمرانيًا
توجيه الكثافات نحو مراكز الخدمات والفراغات العامة
توازن السكان والبنية التحتية
تدرج واضح للكثافات السكانية
رفع كفاءة الاستخدام للأراضي

٢.٢. منهجية إعداد مخطط تقسيمات الأراضي

١.٢.٢. تحديد الرؤية والأهداف العامة للمخطط.
تحديد التوجه العام والأهداف من المخطط بما يحقق متطلبات التنمية واحتياجات المنطقة.

٢.٢.٢. جمع البيانات الأساسية.
تجميع المعلومات عن الموقع والسكان والاستخدامات والخدمات والبنية التحتية.

٣.٢.٢. دراسة السياق المكاني والسكاني والبيئي.
فهم خصائص الموقع المحيط والكثافات المجاورة والظروف البيئية المؤثرة.

٤.٢.٢. تحليل الوضع الراهن.
تقييم الوضع الراهن لتحديد نقاط القوة والضعف والفرص والتحديات.

٥.٢.٢. التعرف على الضوابط والأنظمة وتحليلها.
مراجعة الاشتراطات المحلية المعتمدة للموقع وفهم متطلباتها قبل بدء الأعمال التصميمية.

٦.٢.٢. ترجمة الضوابط إلى محددات تخطيطية.
تحويل الضوابط النظامية إلى معايير ومحددات واضحة توجه عملية التصميم والتخطيط.

٧.٢.٢. إعداد الفكرة التخطيطية.
إعداد الفكرة الأولية بناءً على المسار الذي يحدده الحجم التخطيطي ومساحة الموقع وينعكس على متطلبات كل مسار.

٨.٢.٢. إعداد البدائل وتقييمها مقابل المعايير النظامية.
صياغة عدة خيارات ومقارنتها من حيث الكفاءة والامتثال وقابلية التطبيق.

٩.٢.٢. اختيار البديل الأنسب.
اعتماد الحل الأمثل بناءً على التوازن بين الجودة التخطيطية والمواءمة مع المتطلبات الفنية.

١٠.٢.٢. مراجعة المخطط مع الجهات المعنية لغرض اعتماده.
عرض المخطط على الجهات المختصة لأخذ الملاحظات والحصول على الاعتماد الرسمي.

٣.٢. عناصر مخطط تقسيمات الأراضي

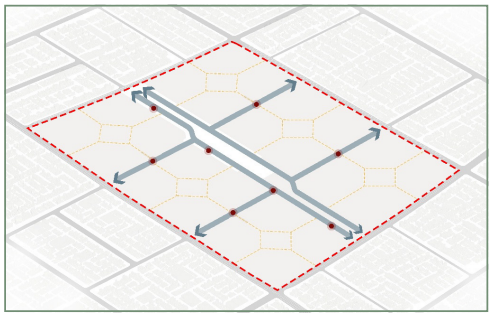
يُعد مخطط تقسيمات الأراضي الأداة الرئيسية لتنظيم استخدامات الأراضي وتوجيه التنمية العمرانية بما يحقق التوازن بين الاحتياجات السكانية والاقتصادية والبيئية، ويضمن كفاءة استغلال الموارد وتحسين جودة البيئة الحضرية. ويستند إلى مجموعة من العناصر الأساسية التي تشكل الإطار العام لتطوير الموقع، حيث تحدد هذه العناصر شكل النسيج العمراني والمقاطع العمرانية، وآليات الحركة والتنقل، وتوزيع الأنشطة والخدمات، بما يحقق بيئة عمرانية متكاملة وحيوية.

يجب أن يشمل المخطط العناصر الآتية:



٢.٣. عناصر مخطط تقسيمات الأراضي

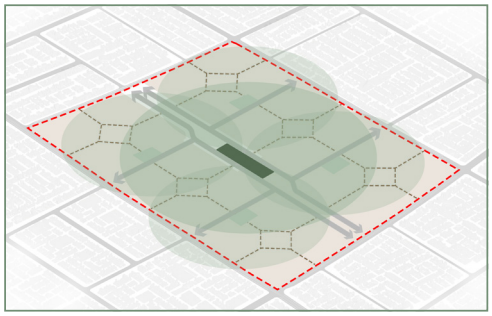
٢.٣.١. شبكة الحركة والوصولية



ينبغي ربط الموقع بالمناطق المجاورة من خلال الطرق والشوارع، ويتم تخطيطها بما يحقق تعدد خيارات الوصول والتنقل بمستوى عالي من النفاذية والاتصالية.

- تصنيف الطرق والشوارع (محلية، تجميعية، شريانية ثانوية، وشريانية رئيسية).
- تحديد مواقع النقل العام.
- مسارات المشاة والدراجات.
- الربط بالطرق والشوارع المحيطة.
- مداخل ومخارج الموقع.
- نقاط الوصول والتقاطعات الرئيسية.

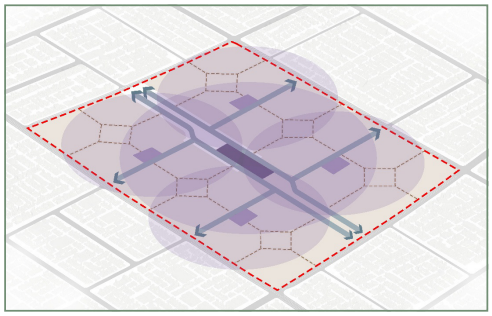
٢.٣.٢. الفراغات العامة



تصنيف الفراغات العامة حسب مستوياتها التخطيطية وتحديد مواقعها ونطاقاتها مع الأخذ في الاعتبار الميزات الطبيعية الموجودة في الموقع.

- توضيح الفراغات العامة المختلفة وحدودها ومساحتها.
- توضيح مستوى تغطية الفراغات العامة ضمن المخطط.
- توضيح أنواع وأنشطة الفراغات العامة.

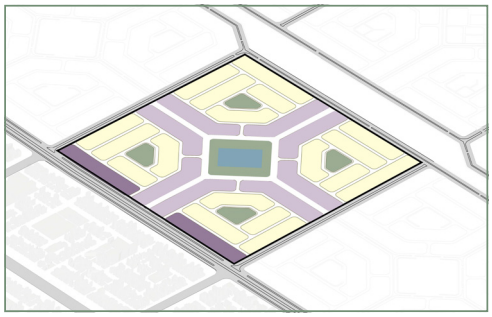
٢.٣.٣. الخدمات العامة



تصنيف مراكز الخدمات حسب مستوياتها التخطيطية وتحديد مواقعها ضمن المخطط بما يحقق كفاءة توزيع الخدمات وسهولة الوصول إليها.

- توضيح المستويات المختلفة لمراكز الخدمات وحدودها ومساحاتها.
- توضيح مستوى تغطية الخدمات العامة ضمن المخطط.
- الربط مع الفراغات العامة والنقل العام.

٢.٣.٤. النسيج والمقاطع العمرانية.



توزيع المقاطع المختلفة في المخطط وفقًا للكثافة السكانية المعتمدة:

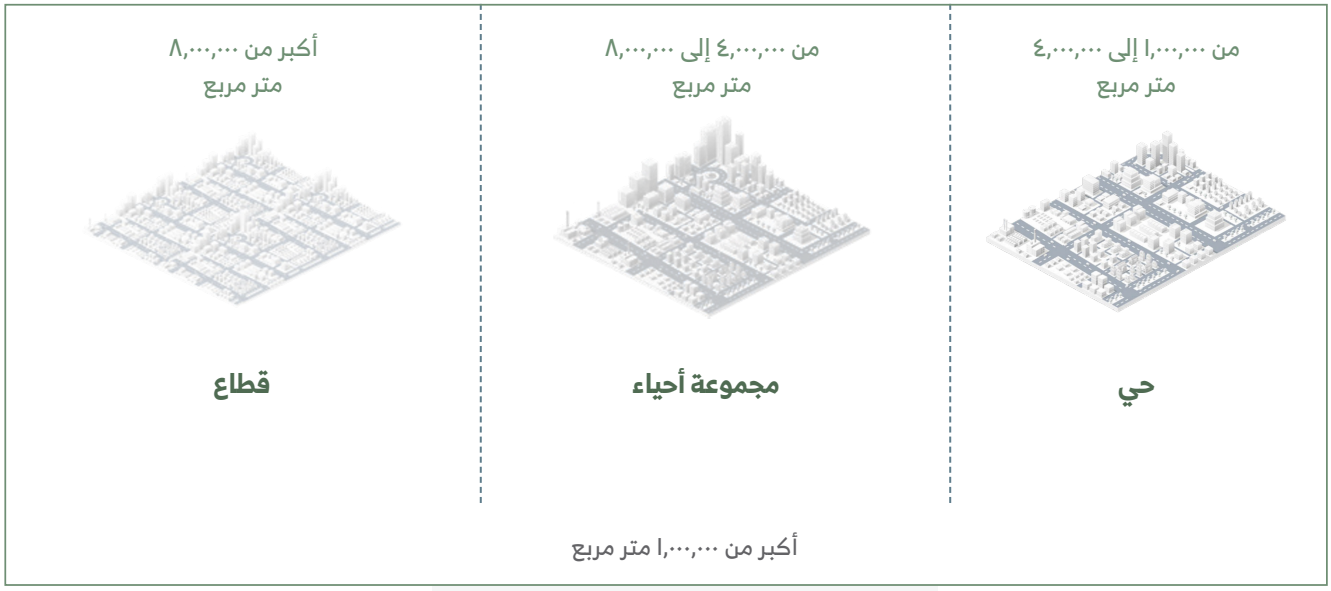
- تنظيم قطع الأراضي ضمن البلوكات.
- ضبط التدرج الهرمي للكثافات السكانية.
- تحقيق التكامل بين المقاطع العمرانية والفراغات والخدمات العامة.
- ربط تصنيف الطرق والشوارع بالمقطع العمراني المحدد.

٤.٢. الأحجام التخطيطية

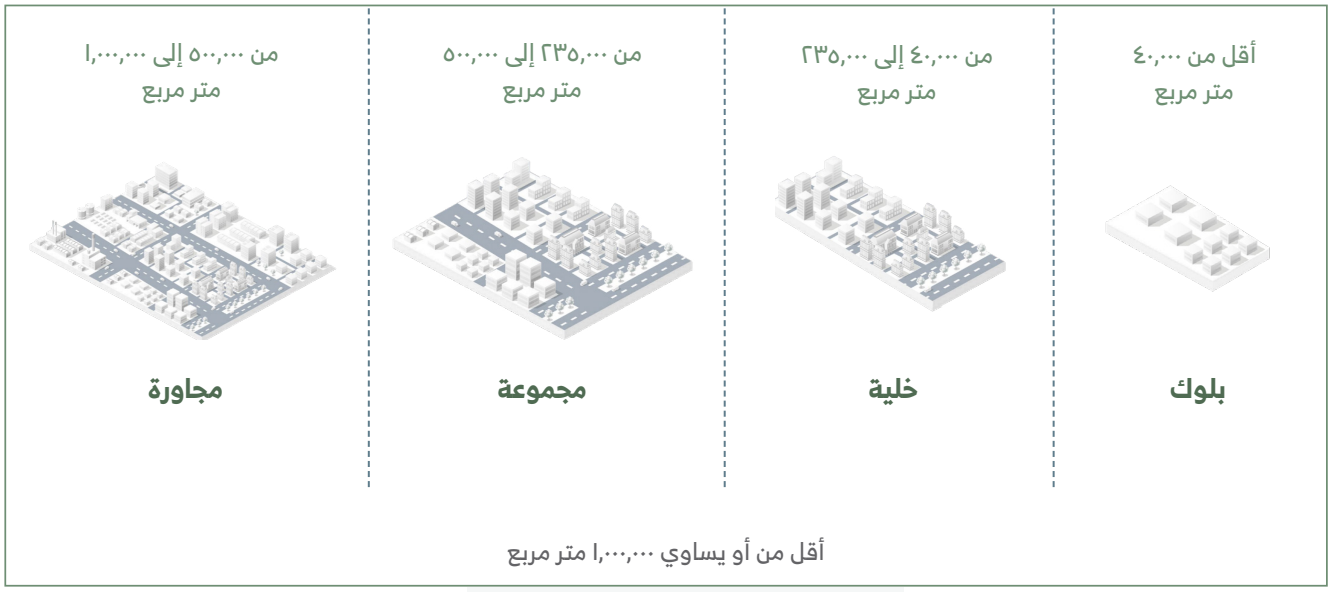
يعتمد توزيع الأحجام التخطيطية على تسلسل هرمي مترابط، حيث يتكوّن كل مستوى تخطيطي من تجميع ٢-٤ مرات من المستوى الأصغر.

فعلى سبيل المثال، تتكوّن المجاورة السكنية من ٢-٤ مجموعات سكنية، بمساحة تتراوح بين ٥٠٠ ألف ومليون متر مربع كحد اقصى.

ويُطبق هذا التدرج الهرمي على مختلف المستويات التخطيطية، بدءًا من مستوى المجموعة السكنية وصولًا إلى مستوى القطاع، بما يسهم في بناء هيكل عمراني منظم ومتدرج.



مخطط الإطار التنظيمي - Framework Plan



المخطط العام - Master plan

٢.٥. المقاطع العمرانية

تُعد المقاطع العمرانية إطارًا تنظيميًا يحدد النمط العمراني المناسب لكل جزء من المدينة وفقًا لطبيعته الوظيفية والمكانية، من خلال ضبط الكثافة، واستخدامات الأراضي، وشبكة الطرق والشوارع، وشكل التطوير، بما يحقق بيئة عمرانية متوازنة ومستدامة.

التعريف

- **T3** المقطع السكني.
- **T4** المقطع الحضري (انتقالي).
- **T5** المقطع المركزي.
- **T6** مقطع النواة الحضرية.

٢ الخصائص الرئيسية

- **منخفض الكثافة:** للمناطق السكنية الهادئة.
- **متوسط الكثافة:** يوازن بين السكن والخدمات.
- **مرتفع الكثافة:** للمناطق النشطة والقريبة من محاور الحركة والخدمات.
- **مختلط الاستخدام:** أعلى كثافة عمرانية وأنشطة متكاملة.

٣ الأهداف

- رفع كفاءة استخدام الأراضي وجودة البيئة العمرانية، والحد من أعمال الفرز والدمج بعد اعتماد المخطط.
- تحقيق توزيع متوازن للمقاطع حول الخدمات والفراغات العامة لتعزيز كفاءة الاستخدام.
- تنظيم الكثافات السكانية وأحجام القطع والارتفاعات بما يتناسب مع طبيعة كل منطقة.
- تعزيز تكامل استعمالات الأراضي مع شبكات النقل العام وتنظيم التدرج الهرمي الطرق.
- توفير تنوع في الأنماط السكنية وأنواع الأنشطة.



T3 المقطع السكني. | **T4** المقطع الحضري. | **T5** المقطع المركزي. | **T6** مقطع النواة الحضرية.

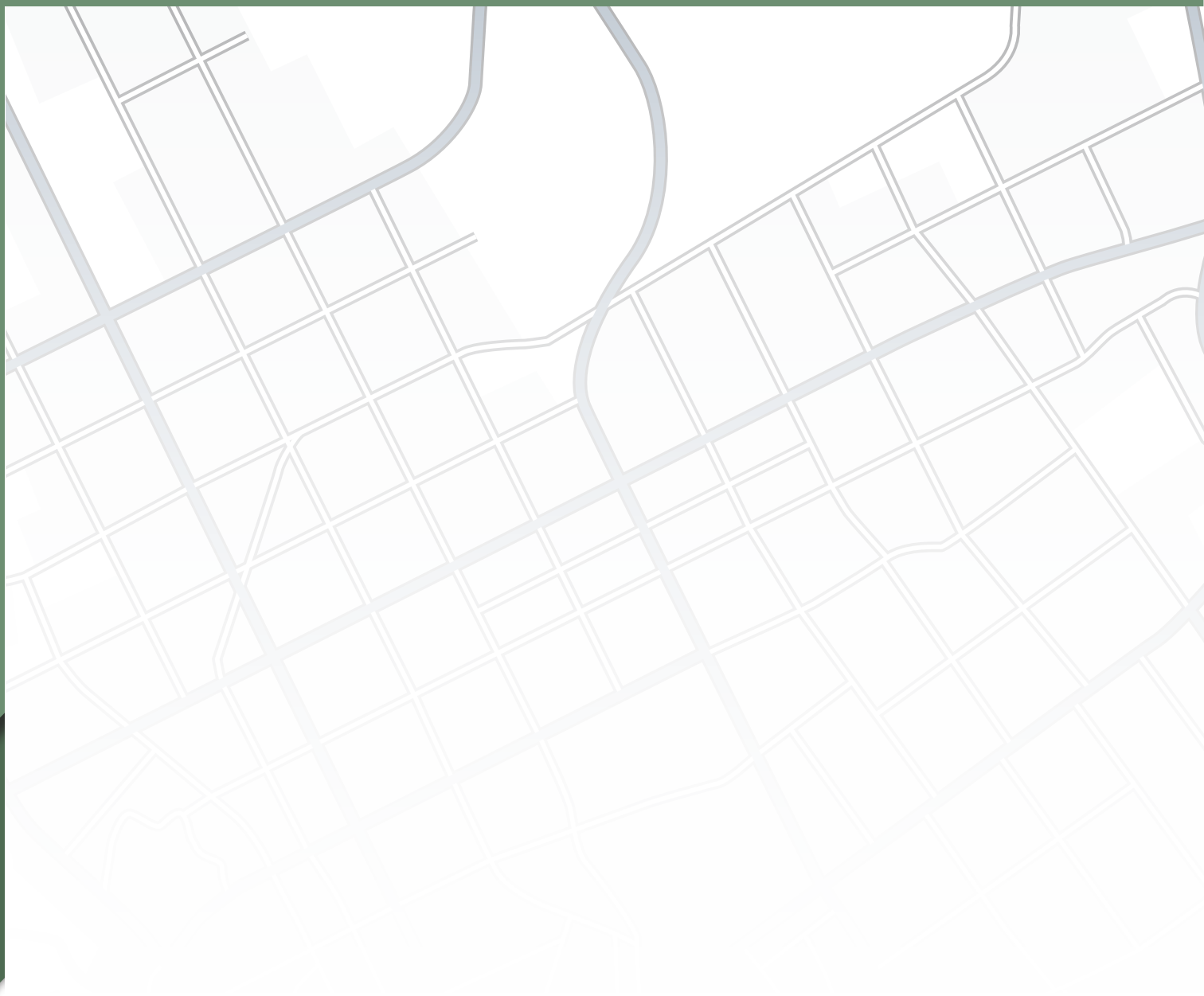
الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

٣

مخططات تقسيمات الأراضي

يتناول هذا الفصل مجموعة العناصر الأساسية التي تمثل المدخل الرئيس لفهم مخطط تقسيمات الأراضي وصياغته بصورة متكاملة. ويستهل بعرض دراسات الموقع الأساسية باعتبارها الركيزة التي تُبنى عليها القرارات التخطيطية، ثم يوضح آلية ترجمة التوجهات الاستراتيجية الواردة في مخطط المدينة، بما يضمن اتساق المقترحات مع مستهدفات التنمية المعتمدة. كما يستعرض مسارات التقديم المعتمدة (مخطط الإطار التنظيمي - المخطط العام) بحسب مساحة المشروع، بوصفها الأداة التي تُحوِّل الرؤية إلى مخرجات تخطيطية واضحة وقابلة للمراجعة والاعتماد، إلى جانب متطلبات التقديم العامة.



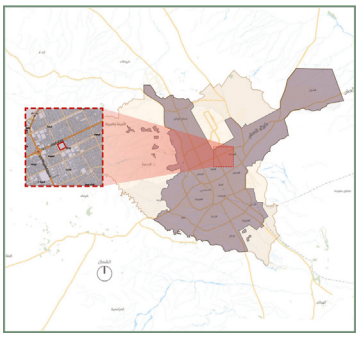
٣. مخططات تقسيم الأراضي

أ. دراسات الموقع الأساسية	ب. مسارات التقديم (مخطط الإطار التنظيمي / العام)	ج. متطلبات التقديم العامة

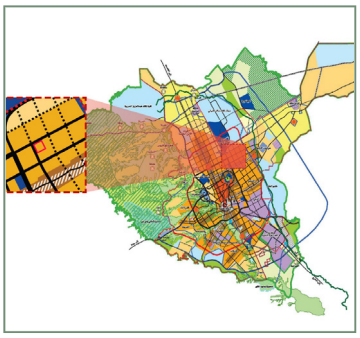
أ. دراسات الموقع الأساسية

تُعد دراسات وتحليل الموقع خطوة أساسية قبل البدء في تقسيمات الأراضي، لأنها تساعد على فهم خصائص الأرض وفرصها وتحدياتها، بما يضمن إعداد تصور تخطيطي واقعي وملائم. وتنقسم دراسات الموقع إلى عدة محاور كالتالي:

النطاق العمراني



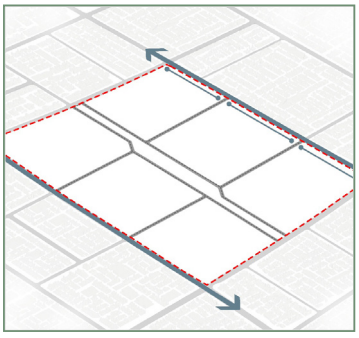
المخطط العام للمدينة



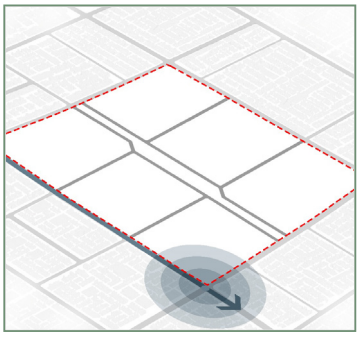
- الموقع والسياق العام

- تحديد موقع المخطط من النطاق العمراني لمدينة الرياض.
- تحديد الاستعمال المتوافق مع الموقع والكثافة السكانية المحددة من المخطط العام للمدينة.

الطرق المحيطة



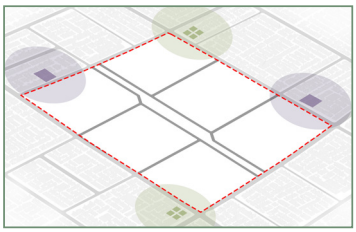
النقل العام



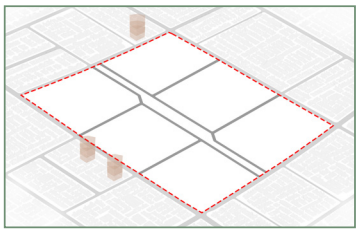
- الحركة والوصولية

- تحديد شبكة الطرق والشوارع المحيطة والربط مع الجوار.
- دراسة مسارات النقل العام وتحديد المحطات الرئيسية المحيطة بموقع المخطط، وتحليل أثر نطاقاتها على الموقع.
- تحديد التدرج الهرمي للطرق المحيطة وتأثيرها على الموقع والحفاظ على نفاذيتها داخل المخطط.

الخدمات والفراغات العامة المحيطة

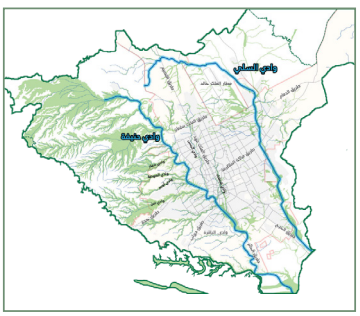


المعالم الرئيسية



- دراسة المحيط العمراني

- دراسة استعمالات الأراضي المحيطة.
- مراعاة نطاقات الفراغات العامة القائمة المحيطة بموقع المخطط ودراسة تأثيرها على المخطط.
- تحديد المعالم الرئيسية المحيطة بالمشروع (مثل المشاريع الكبرى والمعالم المميزة بالمدينة).
- تحديد النمط العمراني المحيط بالموقع ودراسة طرق الربط مع النسيج العمراني.



- البيئة والبنية التحتية

يتم تحديد مواقع الاعتبارات البيئية مثل الأودية وروافدها والشعاب من خلال:

- إعداد رفع مساحي طبوغرافي دقيق يوضح المناسيب والانحدارات وحدود الموقع.
- تحديد مجاري الأودية والشعاب ومناطق التصريف الطبيعي، مع مراعاة عدم إعاقة مسارات السيول.
- حصر الغطاء النباتي القائم وتحديد عناصره ذات القيمة البيئية أو التنظيمية.
- يلزم الرجوع للمصادر الرسمية مثل برنامج الرياض الخضراء. والتنسيق مع الإدارة المعنية بأمانة منطقة الرياض والهيئة الملكية لمدينة الرياض.

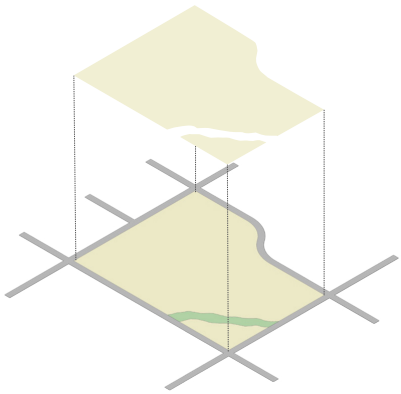
نطاق حماية الوادي

- يجب إجراء دراسة للسيول لتحديد طريقة التعامل معها حسب خطورتها وتأثيرها.
- الالتزام بدراسة حالة الموقع وتطبيق ضوابط الأودية والمناطق الطبيعية المعتمدة حسب موقع المشروع.
- الالتزام بالحد الأدنى لارتداد المباني والمنشآت من حواف الظهار (المنطقة العازلة) المطلة على الأودية والشعاب ٥٠ مترًا، في حالة تقسيمات الأراضي الجديدة، و٢٥ مترًا في حالة الوضع القائم. وذلك بعد تقديم دراسة جيولوجية.
- تمنع كافة أنواع التطوير في ظهار ومجاري وسفوح الشعاب ويحصر استخدامها كفراغات العامة.



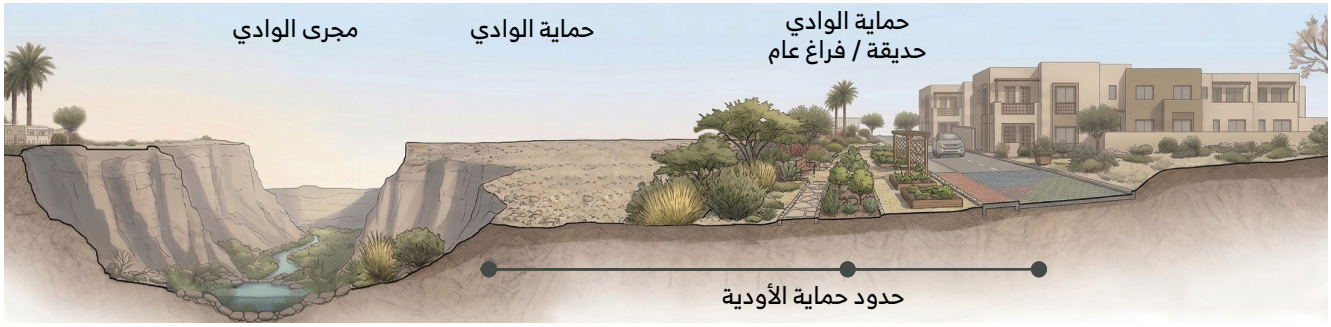
استقطاع الأودية

- يجب استقطاع مساحة الأودية من مساحة المخطط الإجمالي قبل البدء في تخطيط تقسيمات الأراضي.
- لا يتم احتساب مساحة الأودية ضمن النسبة التخطيطية المستقطعة أو أحد العناصر كالفراغات أو الخدمات العامة.
- يُمكن تهذيب وتشجير الأودية بما لا يؤثر على طبيعتها.



أحكام عامة

- يجب الحفاظ على البيئة الطبيعة من أشجار وقنوات تصريف طبيعية ونحوها وعكس تأثيرها على توجيه الأراضي والطرق واحترام المعالم والتضاريس الطبيعية.
- في حال وجود المخطط بموقع مردوم مسبقًا (دركال)، يجب الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمدينة الرياض واتباع الإجراءات اللازمة.
- يجب أن تتبع متطلبات تنسيق المواقع والتشجير وتقنياته دليل نباتات الرياض ودليل برنامج الرياض الخضراء المعتمد من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.



- **تحديد متطلبات البنية التحتية.**

يشمل تحليل البنية التحتية دراسة قرب الشبكات الرئيسة للمياه والصرف والكهرباء والاتصالات، وتقييم مدى قربها وقدرتها الاستيعابية على خدمة المخطط، وتحديد الاحتياجات المطلوبة.

- تحديد شبكات المرافق (المياه، والصرف الصحي، والكهرباء والاتصالات وصرف السيول) والتأكد من توفر نقاط الربط المتاحة.
- تقييم ودراسة الحاجة إلى تعزيز أو توسعة شبكات البنية التحتية.

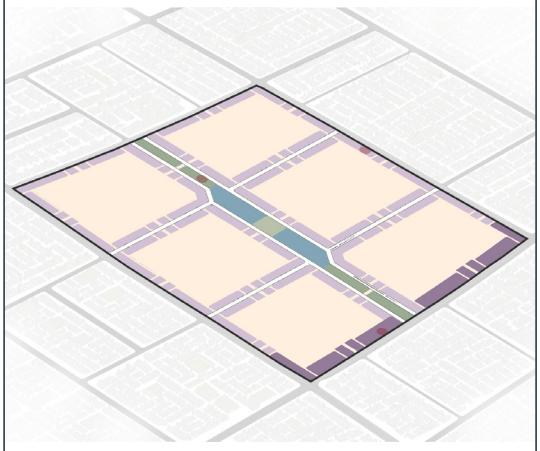
ب. مسارات التقديم

١.٣. مخطط الإطار التنظيمي - Framework Plan

مسار مخطط الإطار التنظيمي - Framework Plan

يتم التقديم لمسار مخطط الإطار التنظيمي في الحالات الآتية :

- أن تكون الأرض ضمن النطاق العمراني للمدينة.
- الرغبة في تجزئة أرض خام إلى مساحات أقل.



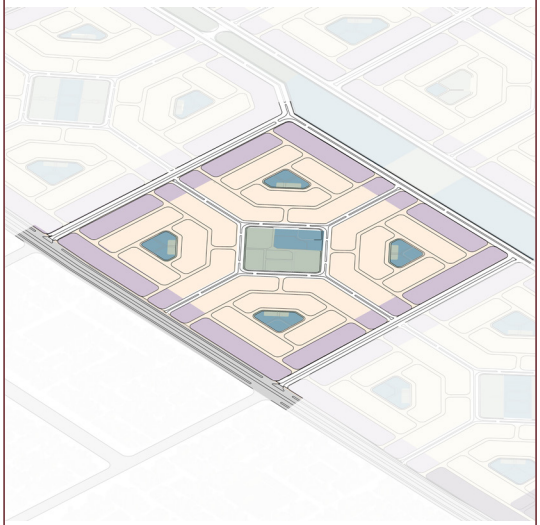
مساحة الأرض	أكبر من ١ مليون متر مربع
نوع التخطيط	تخطيط تنظيمي (طرق- خدمات- فراغات)

٢.٣. المخطط العام - Master plan

مسار المخطط العام - Master plan

يتم التقديم لمسار المخطط العام في الحالات الآتية :

- أن تكون الأرض ضمن النطاق العمراني للمدينة.
- الرغبة في تجزئة أرض خام إلى مساحات أقل.



مساحة الأرض	أقل من أو يساوي ١ مليون متر مربع
نوع التخطيط	تخطيط كامل الأرض

ج. متطلبات التقديم العامة (لجميع المسارات)

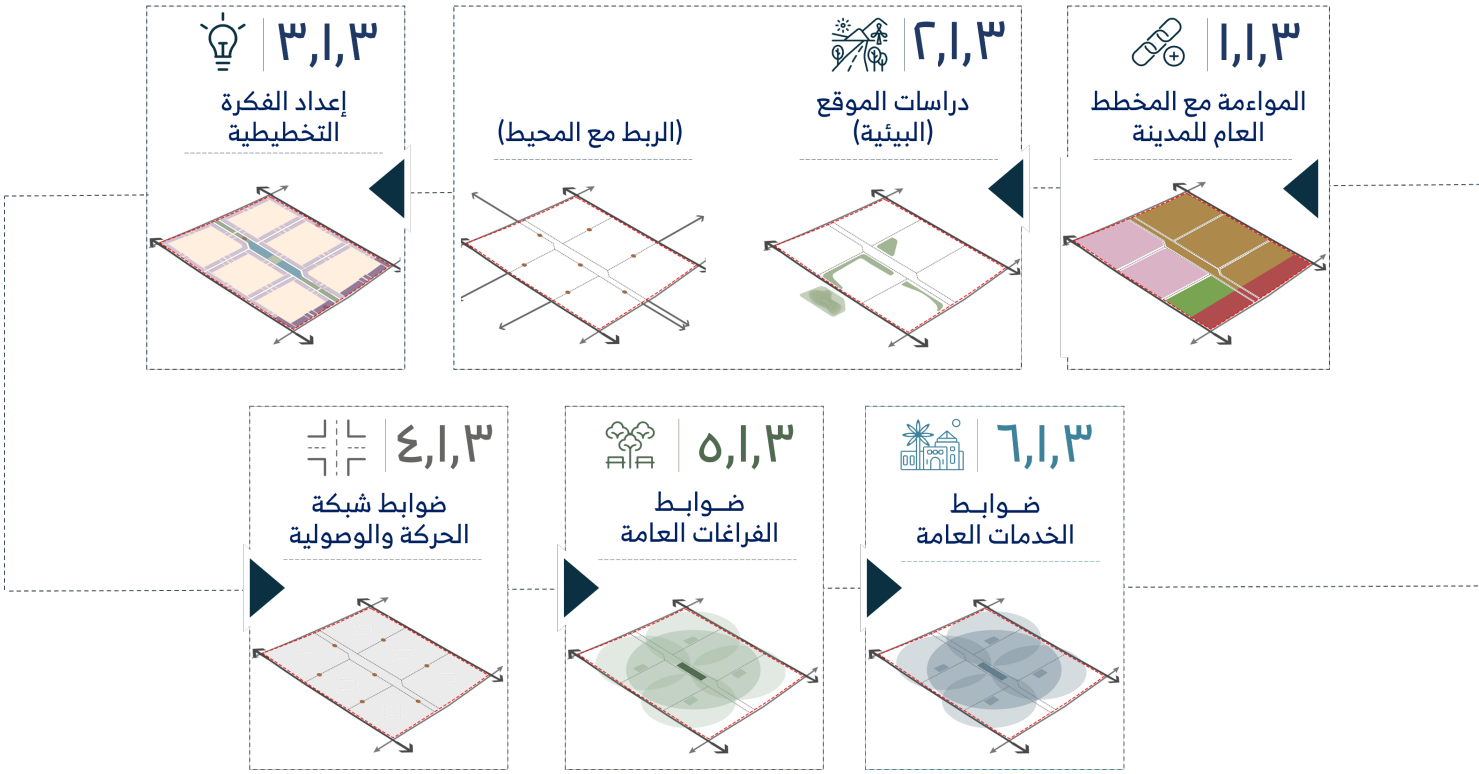
متطلبات إدارية
طلب من المالك لتجزئة الأرض. (PDF)
نسخة من صك الملكية. (PDF)
نسخة من البطاقة الشخصية أو السجل التجاري. (PDF)
تفويض من مكتب تخطيط مؤهل. (PDF)
استمارة تقديم طلب لتجزئة الأرض. (PDF)
أي وثائق أو موافقات أخرى من الجهات المعنية حسب الاقتضاء. (PDF)
خطاب من الهيئة الملكية لمدينة الرياض حسب الاقتضاء. (PDF)

متطلبات عامة
بيانات المالك. (PDF)
قرار مساحي معتمد. (PDF-DWG)
دراسة مناطق التخطيط المجاورة. (PDF-GIS)
الموافقة على اختبار التربة. (PDF)
الموافقة على دراسة السيول. (PDF)
صورة جوية للموقع. (PDF)
الفكرة التخطيطية المقترحة. (PDF)
المخططات السابقة. (PDF-GIS)

١.١.٣ مخطط الإطار التنظيمي - Framework Plan

يُطبق مخطط الإطار التنظيمي على الأراضي التي تتجاوز مساحتها مليون متر مربع، ويهدف إلى تنظيم الهيكل العام للمخطط وتحديد مكوناته الرئيسية، بما يشمل شبكة الحركة والوصولية، والفراغات العامة، والخدمات العامة، بما يحقق التكامل بين عناصر المخطط ويرفع كفاءة التخطيط والتنظيم العمراني على مستوى الموقع.

- شبكة الحركة والوصولية.
- الفراغات العامة.
- الخدمات العامة.

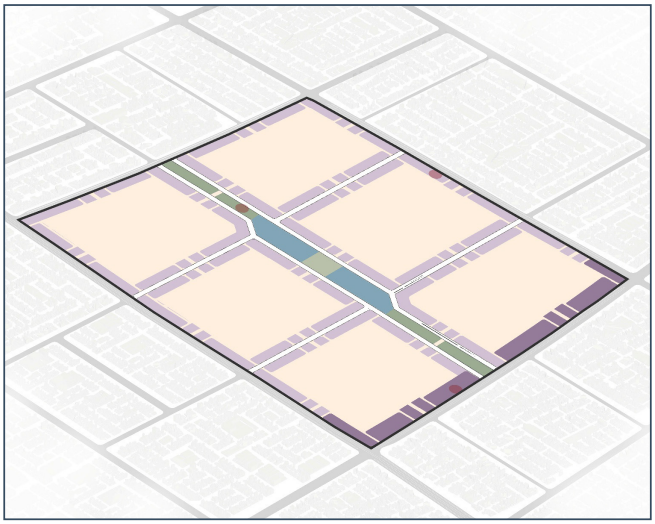

١,١,٣
المواءمة مع المخطط العام للمدينة
٢,١,٣
دراسات الموقع (البيئية)
(الربط مع المحيط)
٣,١,٣
إعداد الفكرة التخطيطية
٤,١,٣
ضوابط شبكة الحركة والوصولية
٥,١,٣
ضوابط الفراغات العامة
٦,١,٣
ضوابط الخدمات العامة

١.٣. مخطط الإطار التنظيمي - Framework Plan

يُعد مخطط الإطار التنظيمي ترجمة للتوجهات الاستراتيجية والهيكلية للمدينة على مستوى تخطيطي شامل، ويستند في مرجعيته إلى المخطط العمراني للمدينة، حيث يحدد الهيكل العام لشبكات الطرق والفراغات والخدمات العامة، بما يضمن توجيه التنمية العمرانية بشكل منظم ومستدام، وتحقيق الاستخدام الأمثل للأراضي.

ويهدف بشكل عام إلى:

- تنظيم الهيكل العام للتنمية العمرانية وتوجيه التطوير بصورة متوازنة ومستدامة.
- تحديد شبكات الطرق والخدمات والفراغات العامة بما يضمن التكامل والكفاءة الوظيفية بين مكونات المخطط والمحيط.
- توجيه التطوير ليتوافق مع طبيعة الموقع.
- توفير إطار تخطيطي مرن يدعم ويسهّل إعداد المخططات التفصيلية والتنفيذية.



النسبة التخطيطية المستقطعة ١٢%

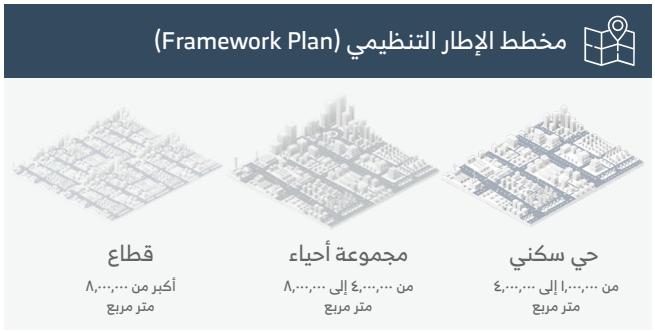
منظومة النقل – ٧% | الفراغات العامة – ٣% | الخدمات العامة – ٢%

مسار مخطط الإطار التنظيمي - Framework Plan (أكبر من ١,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع)

متطلبات التقديم

يتم التقدم لمسار مخطط الإطار التنظيمي في الحالات الآتية :

- أن تكون الأرض ضمن النطاق العمراني للمدينة.
- أن تكون مساحة الأرض أكبر من ١ مليون متر مربع.
- الرغبة في تجزئة أرض خام إلى مساحات أقل.

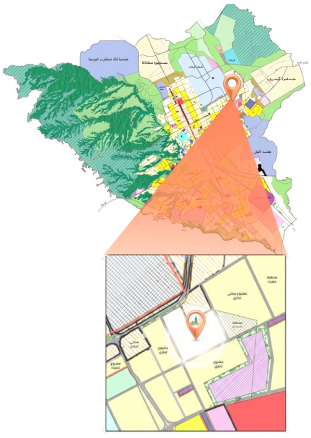


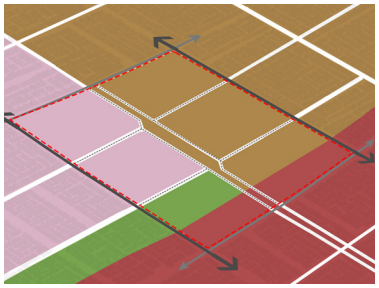
خطوات العمل

١.١.٣. المواءمة مع المخطط العام للمدينة.
٢.١.٣. دراسات الموقع والتحليل العام.
٣.١.٣. إعداد الفكرة التخطيطية.
٤.١.٣. ضوابط شبكة الحركة والوصولية.
٥.١.٣. ضوابط الفراغات العامة.
٦.١.٣. ضوابط الخدمات العامة.

١.١.٣. المواءمة مع المخطط العام للمدينة

- تحديد الإحداثيات والموقع الجغرافي.
- دراسة استعمالات الأراضي المقررة لموقع المخطط.
- يجب التقيد باستعمالات المخطط العام للمدينة وعكسها على تقسيمات المشروع.
- يجب التقيد بكثافة التطوير المحددة في المخطط العام للمدينة.



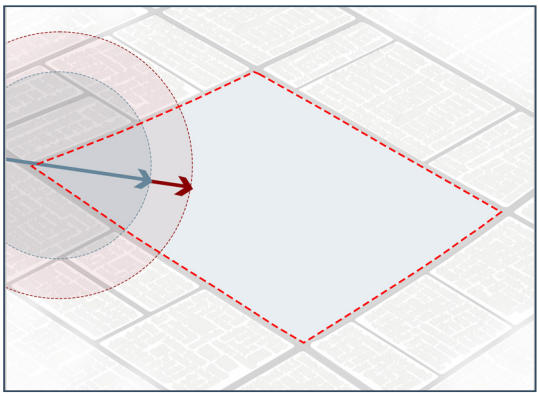


٣.١.٢. دراسات الموقع والتحليل العام

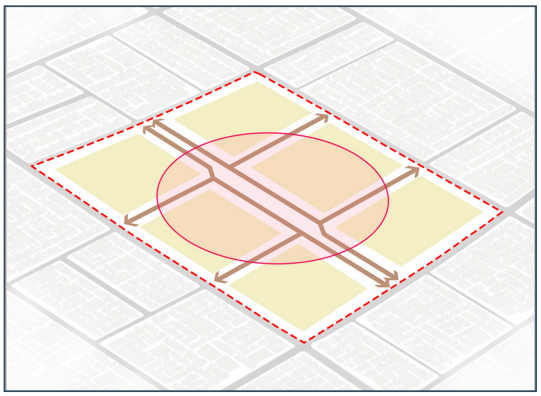
- يرجى الرجوع إلى النقطة رقم ٣.أ لمتطلبات دراسات الموقع الأساسية

٣.١.٣. إعداد الفكرة التخطيطية

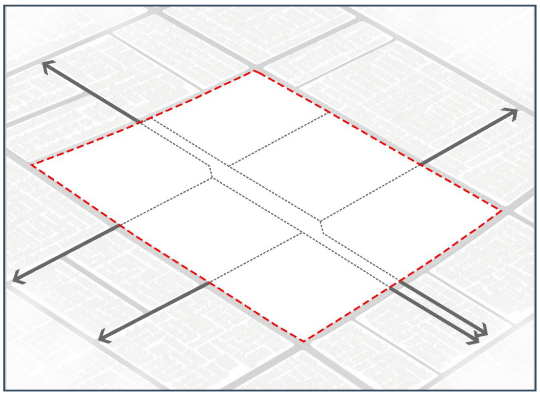
١. تحديد المناطق غير القابلة للتطوير مثل الأودية والمناطق الجبلية الوعرة واستقطاعها من المساحة الإجمالية للمخطط.



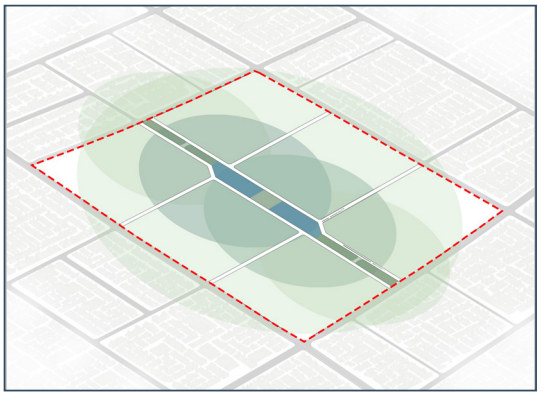
٢. تقسيم الأحياء السكنية وفق الأحجام التخطيطية للمجاورات السكنية وهرمية شبكة الطرق والشوارع، مع مراعاة تنظيم التقاطعات وكفاءة الربط والحركة.



٣. الربط مع المحيط العمراني توفير شبكة طرق داخلية مترابطة ومتكاملة مع شبكة الطرق المحيطة بما يعزز سهولة الوصول إلى محطات النقل العام والفراغات والخدمات العامة المجاورة.



٤. تحديد مراكز الخدمات والفراغات العامة. توزيع الخدمات والفراغات العامة وفق المستويات التخطيطية ونطاقات الخدمة، بما يحقق التدرج الهرمي وكفاءة الربط والوصول.





٣.١.٤. شبكة الحركة والوصولية

تُعد شبكة الحركة والوصولية من الركائز الأساسية في التخطيط العمراني، حيث تهدف ضوابطها إلى ضمان سهولة الوصول إلى كافة عناصر ومكونات الموقع وتحقيق الترابط مع المحيط العمراني، بما يعزز كفاءة التنقل وجودة البيئة الحضرية. تراعي الضوابط كفاءة توزيع محطات النقل العام (الحافلات) وتكاملها مع مشروع النقل العام بالمدينة.

- الضوابط والمُوجّهات
- الحالات الخاصة
- الممارسات الخاطئة
- متطلبات التقديم



٣.١.٤. شبكة الحركة والوصولية

العوامل المؤثرة في تخطيط شبكة الطرق والشوارع

١. ظـروف الموقـع الطبيعيـة: تؤثـر طبيعـة الأرض علـى تحديـد مسـارات الطـرق واتجاهاتهـا وانحداراتهـا، بالإضافـة إلـى مواقـع التقاطعـات واسـتمرارية الشـبكة.

٢. الكثافة السكانية: تختلف احتياجات الحركة والخدمات المرورية حسب كثافة السكان.

٣. النقل العام: يسهم النقل العام في تشكيل هيكل شبكة الطرق، خاصة الشوارع التجميعية.

٤. البيئة المحيطة: تؤثر على اتجاهات الحركة ومواقع المداخل والمخارج وآلية الربط مع الشبكات القائمة.

التدرج الهرمي للطرق والشوارع

يعتمد التدرج الهرمي للطرق على تصنيف الشوارع وفق وظيفتها وأهميتها ضمن شبكة الحركة، وذلك كما يلي:

١. الشوارع المحلية Local Streets
- عرض الشارع: ١٨ – ٢٠ – ٢٥ متر.
- ترتبط بالشوارع التجميعية.
- تتميز بانخفاض السرعات.

٢. الشوارع التجميعية Collector Streets
- عرض الشارع: ٣٠ – ٣٦ – ٤٠ متر.
- تربط الشوارع المحلية بالطرق الشريانية.
- تشمل مسارات ومحطات النقل العام.

٣. الطرق الشريانية الثانوية Main Streets
- عرض الطريق: من ٤٠م إلى أقل من ٦٠م.
- تمثل محاور رئيسية تربط أجزاء المدينة.
- ترتفع بها كثافة الحركة.
- ترتبط بالشوارع التجميعية والطرق الشريانية الرئيسية.
- تدعم مسارات النقل العام.

٤. الطرق الشريانية الرئيسية Main Roads
- عرض الطريق: ٦٠م فأكثر.
- تُعد من أهم محاور الحركة داخل المدينة.
- تربط مختلف أجزاء المدينة والمحاور الرئيسية.
- تتميز بكثافة مرورية عالية.
- ترتبط بالطرق الشريانية الثانوية.

أ. ضوابط الطرق والشوارع

نسبة الطرق والشوارع

- يجب ألا تتجاوز نسبة الطرق والشوارع ٧% من النسبة التخطيطية المستقطعة.

٧% شبكة الطرق والشوارع	٣% الفراغ العام	٢% مراكز الخدمات
١٢% النسبة التخطيطية المستقطعة		

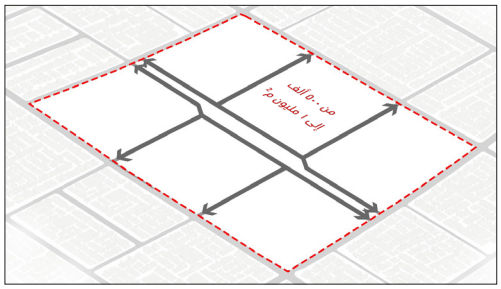
عروض الطرق والشوارع

يتم تحديد عرض الشارع بناءً على كثافة التطوير.

	شرياني رئيسي	شرياني ثانوي	تجميعي (سكني - تجاري)
العرض	أكبر من ٦٠ متر	٤٠ - ٦٠ متر	كثافة منخفضة جدًا إلى كثافة منخفضة - ٣٠ متر
			كثافة منخفضة متوسطة إلى كثافة متوسطة - ٣٦ متر
			كثافة متوسطة مرتفعة إلى كثافة مرتفعة - ٤٠ متر

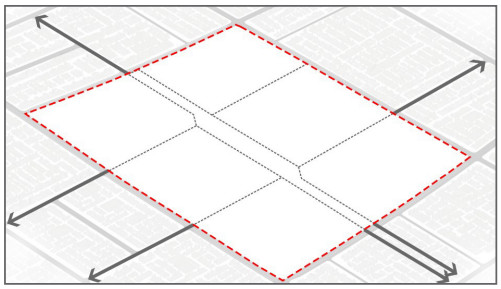
تقسيم شبكة الطرق والشوارع

- يجب ألا تتجاوز أحجام المجاورات الناتجة من شبكة الشوارع التجميعية مساحة ١,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع ولا تقل عن ٥٠٠,٠٠٠ متر مربع.



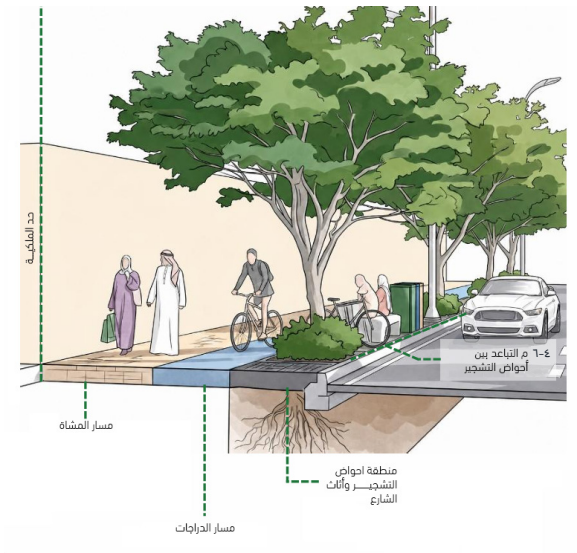
الاتصالية

- يجب ربط الشوارع التجميعية مع الشوارع القائمة المحيطة.
- في حالة كان المخطط محاط بأراضي غير مطورة، يجب التخطيط للشوارع بطريقة تتيح اتصالها المستقبلي للأراضي المجاورة.
- في حال إنشاء تقاطع جديد مع طريق أو شارع قائم يجب إعداد دراسة مرورية.



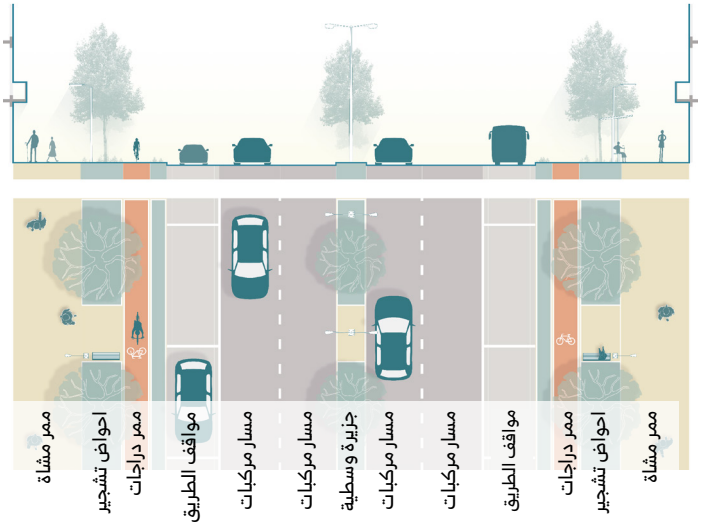
مكونات الطرق والشوارع

الطريق	الحد الأدنى لعرض ممر المشاة	الحد الأدنى لمنطقة التشجير واثاث الشارع يعتمد توضع الأشجار على نمط التصميم:			عرض مسار الدراجات (اختياري)
		متعرج	خطي	أحادي الجانب	
شارع تجميعي (٣٠ متر)	٢ م	١,٦ م	١,٨ م	٢ م	١,٣ م
شارع تجميعي (٣٦ متر)	٢ م	١,٦ م	١,٨ م	٢ م	١,٣ م
شارع تجميعي (٤٠ متر)	٢,٥ م	١,٨ م	٢ م	٢ م	١,٣ م
طريق شرياني ثانوي (٤٠ - ٦٠ متر)	٢,٥ م	١,٨ م	٢ م	٢ م	١,٣ م
طريق شرياني رئيسي (٤٠ - ٦٠ متر)	٢,٥ م	١,٨ م	٢ م	٢ م	١,٣ م



القطاعات النموذجية

- يجب الالتزام بتوفير قطاعات الشوارع التجميعية بما يتناسب مع كثافات التطوير المعتمدة، وذلك على النحو الآتي:

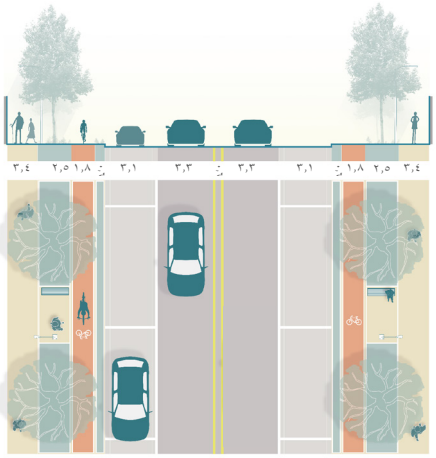


كثافة منخفضة جدًا إلى كثافة منخفضة - ٣٠ متر

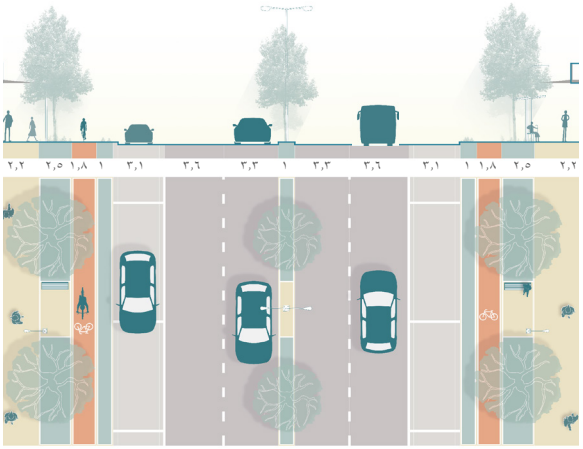
كثافة منخفضة متوسطة إلى كثافة متوسطة - ٣٦ متر

كثافة متوسطة مرتفعة إلى كثافة مرتفعة - ٤٠ متر

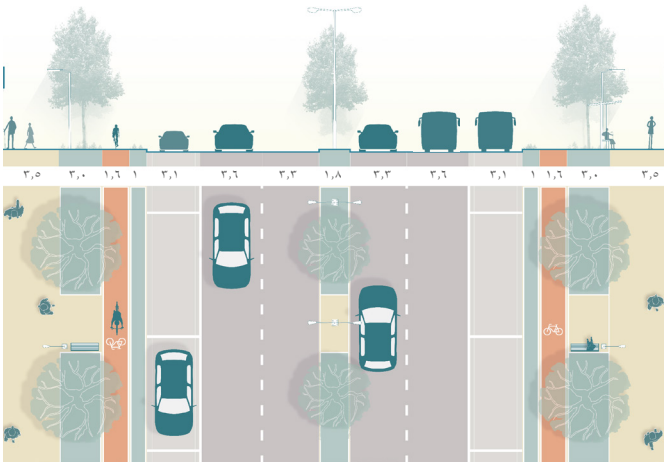
كثافة منخفضة جدًا إلى كثافة منخفضة - **٣٠ متر**



كثافة منخفضة متوسطة إلى كثافة متوسطة - **٣٦ متر**



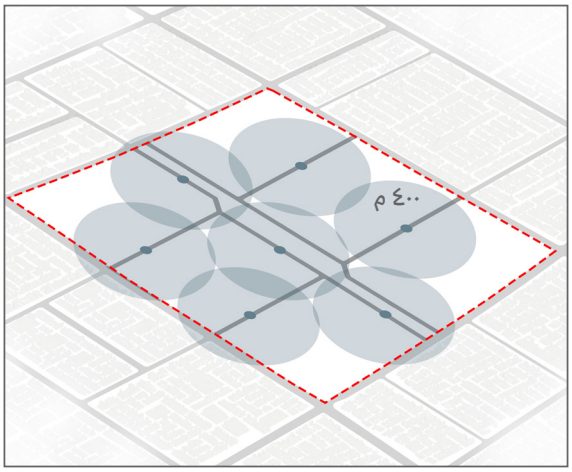
كثافة متوسطة مرتفعة إلى كثافة مرتفعة - **٤٠ متر**



ب. ضوابط النقل العام

مواقع محطات الحافلات المقترحة.

- يجب ربط المحطات المقترحة بمسارات النقل العام القائمة وفي حال عدم توفر مسارات قائمة للنقل العام، يتم تحديد مواقع مقترحة للمحطات بما يضمن التكامل مع شبكة النقل العام.
- يجب توزيع محطات الحافلات المقترحة بما يضمن تغطية جميع التقسيمات ضمن نطاق مشي ٥ دقائق (ما يعادل نحو ٤٠٠ متر)

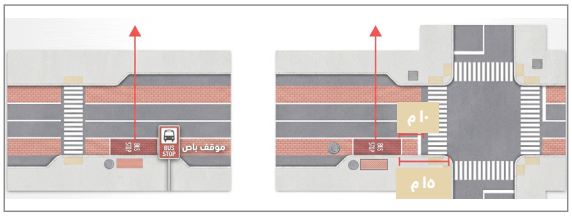


يجب أن تقع محطات الحافلات على امتداد الشوارع التجميعية وفقاً للحالات الآتية:

- على الجانب القريب من التقاطع (قبل مسار عبور المشاة).
- في منتصف البلوك.

- يجب أن تكون محطة الحافلات المقترحة على بعد ١٥ متر من التقاطعات.
- يجب أن تكون محطات الحافلات المقترحة على بعد ٥-١٠٠ متر من مناطق عبور المشاة.

على الجانب القريب من التقاطع　　في منتصف البلوك



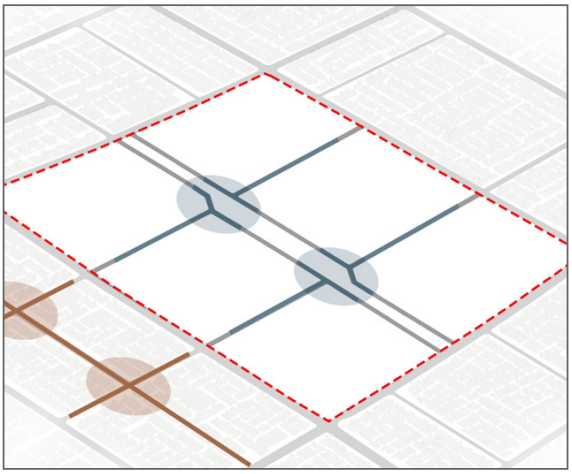
المُوجّهات التصميمية

توجيه الطرق والتقاطعات

- توجيه شبكة الطرق والشوارع نحو المعالم الرئيسية والعناصر الطبيعية المحيطة بالموقع، مع مراعاة تحقيق أفضل استفادة من الظلال ونفاذية الرياح المحببة.



- يُفضل الاعتماد على التقاطعات الثلاثية (T) أكثر من التقاطعات الرباعية.

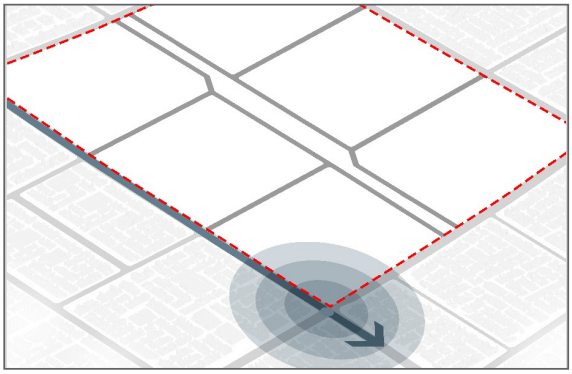


الحالات الخاصة

محطات النقل العام TOD

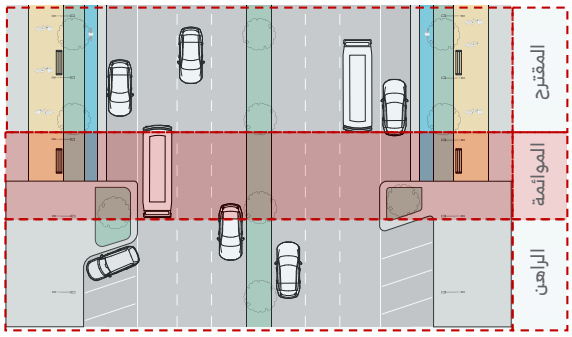
في حال وجود محطة قطار ضمن مناطق التنمية الموجهة نحو النقل العام TOD ، يتم مراعاة التالي:

- يجب توفير الاتصالية المناسبة مع الشوارع التجميعية.
- يجب تخطيط المنطقة الواقعة ضمن نطاق ٢٠٠-٤٠٠- ٨٠٠ متر من المحطة حسب ضوابط وموجهات مناطق التطوير الموجه للنقل العام المعتمدة من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.



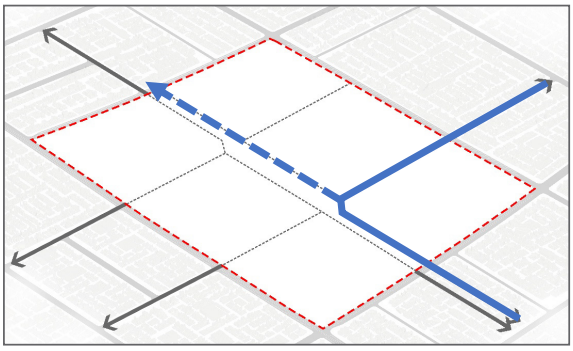
الارتباط مع شبكة الطرق والشوارع القائمة

- في حال اتصال شارع مقترح بشارع قائم، يجب تقديم دراسة توضح آليات وبدائل المواءمة لمكونات الطريق، تشمل المساقط الأفقية والقطاعات العرضية المقترحة.



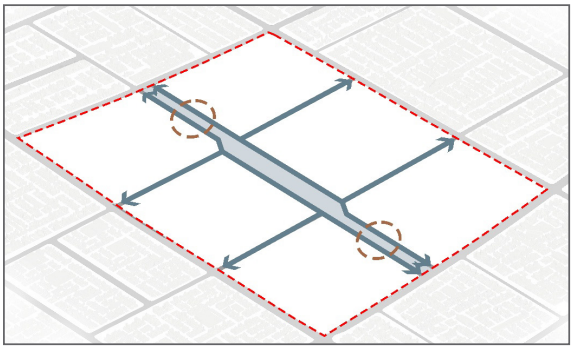
اعتبار خصائص الموقع القائمة

- في حال مرور طريق شرياني (رئيسي أو ثانوي) داخل المشروع يجب استمرار نفاذية الشارع، مع تحقيق التدرج الهرمي المطلوب.
- يُسمح بتجاوز النسبة التخطيطية المستقطعة للطرق والشوارع (٧%) في حال اختراق طرق شريانية (رئيسية أو ثانوية) للموقع ضمن شبكة الطرق المعتمدة للمدينة، شريطة ألا يؤثر ذلك على توفير الخدمات والفراغات العامة.



شريط / محور الفراغات والخدمات العامة

- يُستثنى شريط / محور الفراغات والخدمات العامة من اشتراط الحد الأدنى لأحجام قطع الأراضي.
- يُسمح بضم الأراضي المتبقية في الشريط لأقرب مجاورة سكنية وذلك في حالة توفير النسبة التخطيطية المطلوبة للفراغات والخدمات العامة.



نسبة الطرق والشوارع

- في حال كانت النسبة التخطيطية المستقطعة للطرق والشوارع بعد إعداد مخطط الإطار التنظيمي أقل من ٧% يتم إعادة توزيع النسبة المتبقية على الخدمات والفراغات العامة.

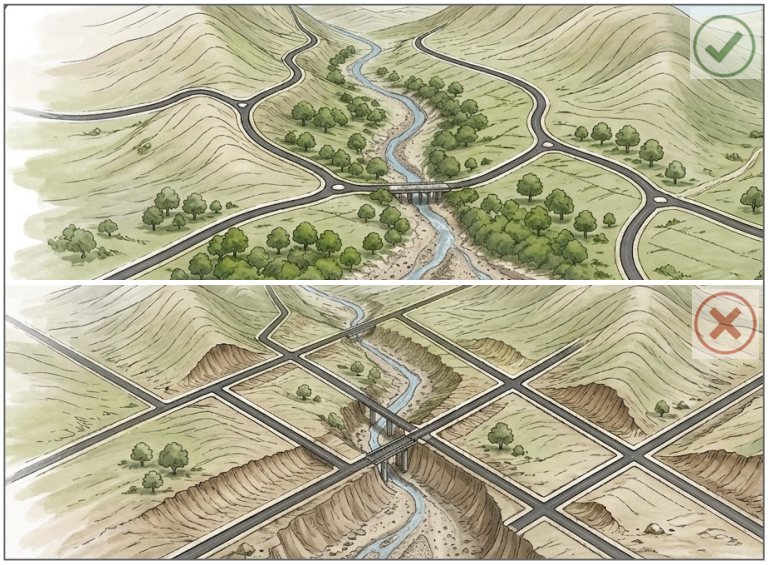
- مثال توضيحي لإعادة توزيع النسبة



الممارسات الخاطئة

شبكة الطرق والشوارع

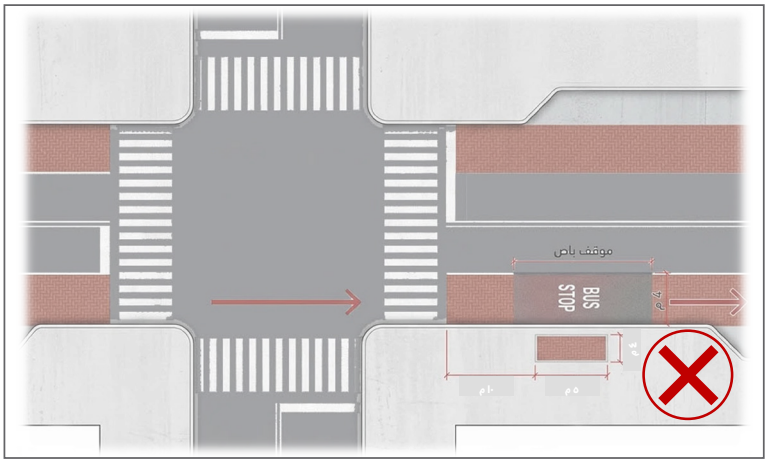
- تجاهل الخصائص الطبيعية للموقع وتصميم شبكة شوارع لا تناسب طبيعة الموقع وسياقه العام، مما قد يتسبب في تغيير طبيعة الموقع، والتعرض لمخاطر الكوارث البيئية، وزيادة تكاليف العمل بالموقع.



شبكة النقل العام

من الأخطاء التي قد تسبب في حدوث تعطيل لحركة المرور والحوادث المرورية، ما يلي:

- وضع محطة الحافلات بعد التقاطع مباشرة
- وضع محطة الحافلات على المنحنيات الحادة



متطلبات التقديم الرئيسية

- خريطة توضح شبكة الشوارع التجميعية المقترحة، وتصنيفها، مع بيان عروضها وأطوالها.
- خريطة توضح الطرق والشوارع المحيطة القائمة وأسلوب الربط.
- تحديد مواقع المداخل والمخارج الرئيسية والفرعية للموقع.
- نماذج لقطاعات الشوارع المقترحة.
- خريطة توضح مواقع محطات التنمية الموجهة نحو النقل العام (TOD) ونطاقاتها.
- خريطة توضح محطات الحافلات المقترحة والقائمة ونطاقاتها.
- خريطة توضح مسارات الحافلات المقترحة والقائمة.
- قطاع توضيحي لمكونات المجال العام وأثاث الشارع مع إضافة الأبعاد.
- نموذج توضيحي لمواءمة مكونات الشارع المقترح مع الشوارع القائمة (مساقط أفقية وقطاعات).



٣.١.٥. الفراغات العامة

تُعد الفراغات العامة من العناصر الأساسية في تشكيل البيئة الحضرية، لما لها من دور في تعزيز جودة البيئة العمرانية ورفع جودة الحياة. وتتدرج الفراغات العامة بمستويات وأنواع مختلفة وفقًا لمساحة المخطط وتشمل عدد من الأنواع منها الحدائق العامة، والساحات وغيرها، بما يدعم الأنشطة الاجتماعية والترفيهية ويعزز الترابط الحضري. كما تسهم في زيادة المسطحات الخضراء وتحسين البيئة الحضرية.

- الضوابط والمُوجّهات
- الحالات الخاصة
- متطلبات التقديم



٣.١.٥. الفراغات العامة

العوامل المؤثرة في تخطيط الفراغات العامة

١. **ظروف الموقع الطبيعية:** الاستفادة من حرم الأودية الطبيعية وتوظيفها كحدائق شريطية.

٢. **سهولة الوصول والربط:** تكامل الفراغات العامة مع شبكة الطرق والشوارع والمشاة والنقل العام.

٣. **التدرج الهرمي ونطاق الفراغ العام:** أن يتم التوزيع وفق نطاقات الخدمة المناسبة لكل مستوى.

التدرج الهرمي

يعتمد التدرج الهرمي على تصنيف التجمعات السكنية وأحجامها بما يضمن تحقيق وظيفتها، وذلك كما يلي:

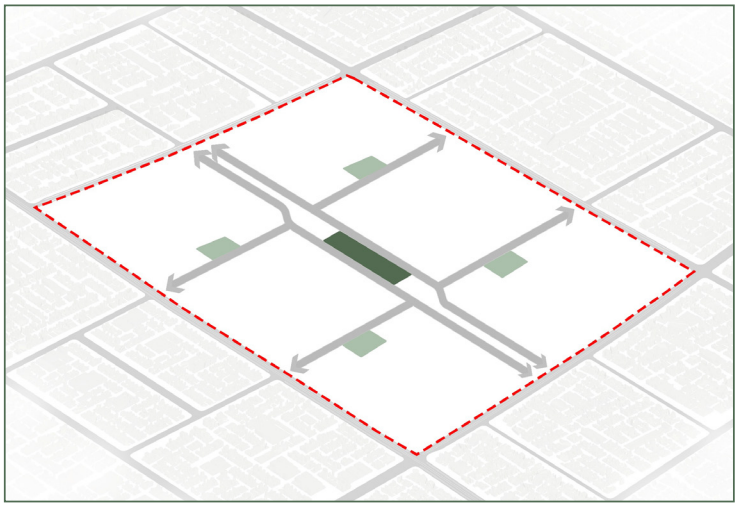
- مستوى المجموعة السكنية.
- مستوى المجاورة السكنية.
- مستوى الحي السكني.
- مستوى عدة أحياء سكنية.
- مستوى القطاع.



ضوابط الفراغات العامة

مساحة الفراغات العامة

- يجب تخصيص ٣% كحد أدنى من النسبة التخطيطية المستقطعة للفراغات العامة.
- يجب أن يتم حساب المساحة المخصصة للفراغات العامة من المساحة الاجمالية دون تداخلها مع أي ضوابط أخرى.
- تُوزَّع نسبة الفراغات العامة على مستوياتها المختلفة بما يضمن تحقيق الحد الأدنى لكل مستوى وفق الضوابط المرفقة بالدليل.



٧% شبكة الشوارع والطرق	٣% الفراغ العام	٢% مراكز الخدمات

١٢% النسبة التخطيطية المستقطعة

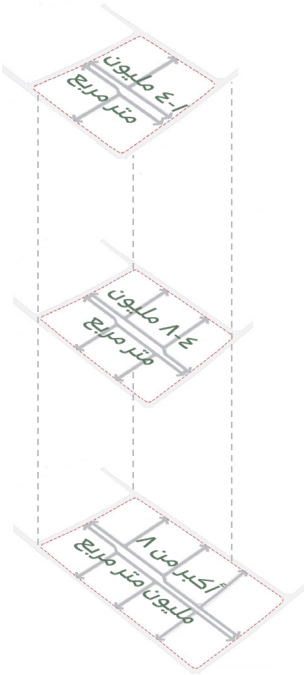
ضوابط الفراغات العامة

التدرج الهرمي للفراغ العام

يجب تحقيق التدرج الهرمي في توزيع مستويات الفراغات العامة بما يتوافق مع مساحة المخطط.

مستويات الفراغ العام

يتم تحديد مستويات الفراغ العام المطلوبة بحسب مساحة المخطط كما هو موضح في الحالات الآتية:



الحالة الأولى

إذا كانت مساحة الأرض من ١,٠٠٠,٠٠٠ إلى ٤,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع يتم توفير ما يلي:

- **فراغ عام على مستوى حي**

الحالة الثانية

إذا كانت مساحة الأرض من ٤,٠٠٠,٠٠٠ إلى ٨,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع، يتم توفير ما يلي:

- **فراغ عام على مستوى عدة أحياء**
- **فراغ عام على مستوى حي**

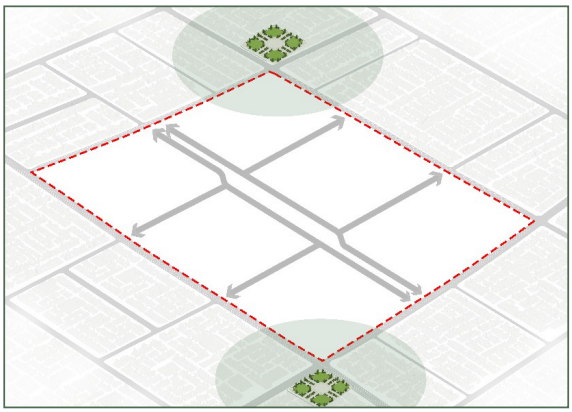
الحالة الثالثة

إذا كانت مساحة الأرض أكبر من ٨,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع يتم توفير ما يلي:

- **فراغ عام على مستوى قطاع**
- **فراغ عام على مستوى عدة أحياء**
- **فراغ عام على مستوى حي**

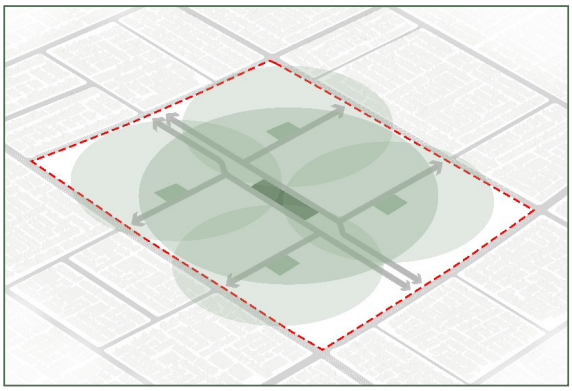
ضوابط الفراغات العامة

اعتبار الفراغات العامة القائمة



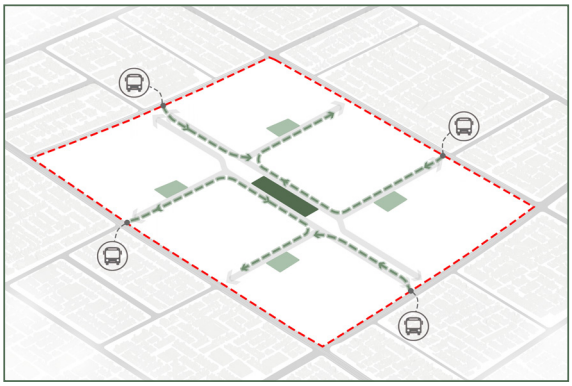
- يجب مراعاة الفراغات العامة القائمة ونطاقاتها عند توزيع الفراغات العامة المقترحة وتحديد تدرجها الهرمي.

نطاق تغطية الفراغات العامة



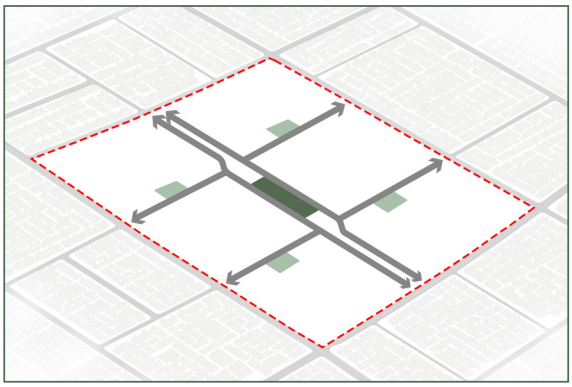
- يتم توزيع الفراغات العامة في المخطط بناءً على نطاق الخدمة لضمان تغطية احتياجات السكان لجميع مستويات الفراغات المطلوبة في المخطط.
- يتحدد نطاق المشي لكل فراغ عام بناءً على مساحته.

ربط الفراغات العامة



- أن تتصل الفراغات العامة المقترحة مع بعضها.
- يجب أن تتصل الفراغات العامة المقترحة مع محطات النقل العام المقترحة والقائمة.

الاتصالية مع شبكة الطرق والشوارع



- يجب أن تتصل الفراغات العامة المقترحة مع شبكة الطرق والشوارع.

ضوابط مستويات الفراغات العامة

فراغ عام على مستوى القطاع



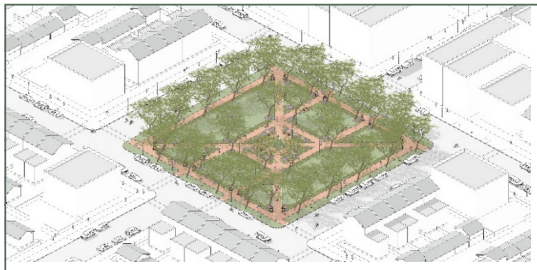
المساحة	نطاق الخدمة	نسبة الطول والعرض	الاتصالية	تموضع الفراغ العام
٦٠,٠٠٠ متر مربع كحد أدنى	١,٠٠٠ متر من أطراف الفراغ العام	١:٣ كحد أقصى	طريق شرياني ثانوي أو شارع تجميعي.	ضمن المناطق المركزية

فراغ عام على مستوى عدة أحياء



المساحة	نطاق الخدمة	نسبة الطول والعرض	الاتصالية	تموضع الفراغ العام
٣٠,٠٠٠ متر مربع كحد أدنى	١,٠٠٠ متر من أطراف الفراغ العام	١:٣ كحد أقصى	طريق شرياني ثانوي أو شارع تجميعي.	ضمن المناطق المركزية

فراغ عام على مستوى حي سكني



المساحة	نطاق الخدمة	نسبة الطول والعرض	الاتصالية	تموضع الفراغ العام
١٥,٠٠٠ متر مربع كحد أدنى	٥٠٠ متر من أطراف الفراغ العام	١:٣ كحد أقصى	شارع تجميعي.	مرتبط بمراكز الخدمات العامة

ضوابط أنشطة الفراغات العامة

يجب توفير الحد الأدنى من متطلبات الأنشطة على مختلف مستويات الفراغات العامة كالتالي:



فراغ عام على مستوى القطاع

- ساحة للفعاليات والمهرجانات
- منطقة رياضية كبيرة متعددة (سلة، تنس، بادل الخ..)
- مساحات خضراء مفتوحة ومناطق جلوس عامة
- مطعم ومقهى
- مسار مخصص للمشي والجري والدراجات
- مناطق ألعاب متنوعة للأطفال
- عناصر جمالية (نوافير ومظلات)
- مرافق خدمية (دورات مياه، خدمات أمن وصيانة)



فراغ عام على مستوى عدة أحياء

- منطقة رياضية متوسطة متعددة (سلة، تنس، بادل الخ..)
- مساحات خضراء مفتوحة ومناطق جلوس عائلية
- ساحة للأسواق الموسمية والأكشاك المؤقتة
- مسار مخصص للمشي والدراجات
- مناطق ألعاب متنوعة للأطفال
- عناصر جمالية (نوافير ومظلات)
- مرافق خدمية (دورات مياه، خدمات أمن وصيانة)

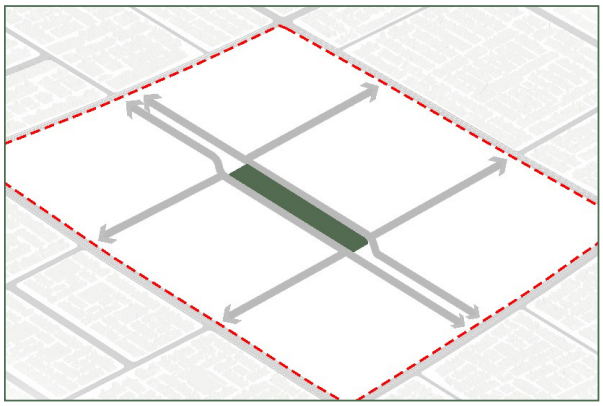


فراغ عام على مستوى حي سكني

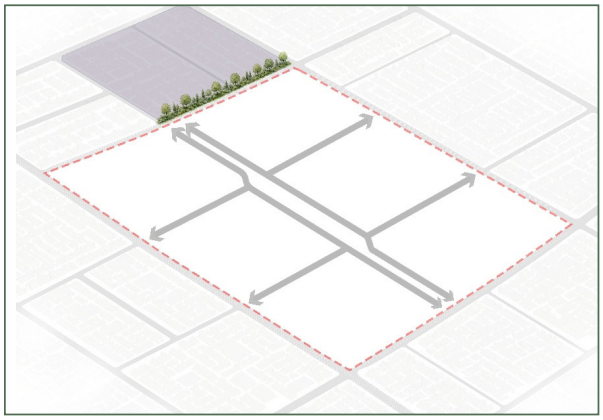
- ساحة مجتمعية
- منطقة رياضية صغيرة متعددة (سلة، تنس، بادل الخ..)
- مساحات خضراء مفتوحة ومناطق جلوس عائلية
- مسار مخصص للمشي والدراجات
- مناطق ألعاب متنوعة للأطفال
- مرافق خدمية (دورات مياه)

* يُمكن إضافة أنشطة أخرى إلى جانب الأنشطة المحددة، مع مراعاة تحقيق التنوع في الأنشطة بما يلبي الاحتياجات المختلف

الحالات الخاصة



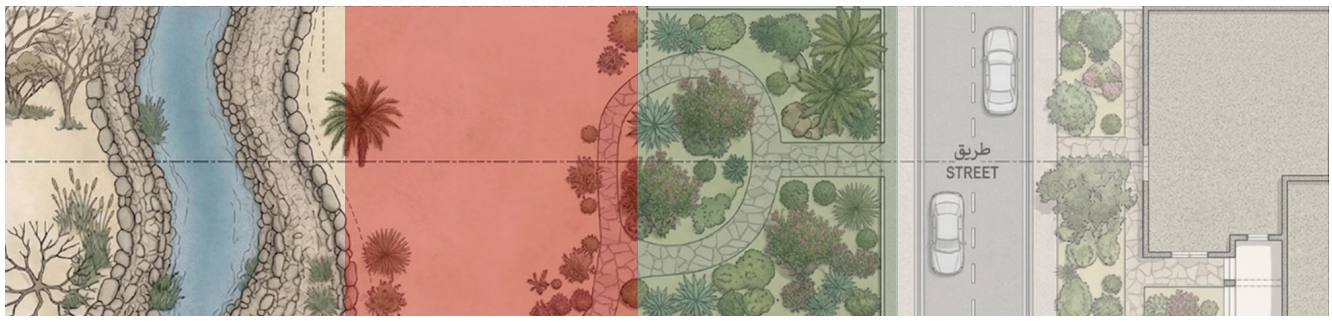
- يُسمح بدمج الفراغات العامة في فراغ واحد رئيسي شريطة تحقيق متطلبات نطاق الخدمة والوصولية لجميع الوحدات السكنية.
- يُستثنى الفراغ العام المصنف كحديقة شريطية من اشتراطات نسبة الطول إلى العرض، على ألا يقل عرضه عن ٣٥ متر.



- يجب الفصل بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية من خلال توفير عازل تشجير.
- يجوز احتساب مناطق العزل ضمن النسبة التخطيطية المستقطعة للفراغات العامة في حال استوفت متطلبات الحدائق الشريطية.

يجب الالتزام بدراسة حالة الموقع وتطبيق ضوابط الأودية والمناطق الطبيعية المعتمدة حسب موقع المشروع:

- في حالة وجود الموقع ضمن حدود وادي السلي وروافده، يجب الالتزام بمخرجات المخطط الشامل لوادي السلي.
- في حالة وجود الموقع ضمن حدود وادي حنيفة وروافده، يجب الالتزام بتخصيص نطاق حماية ٥٠ مترًا، في حالة تقسيمات الأراضي الجديدة)٣٠م من حد الوادي -خارج النسبة التخطيطية المستقطعة- بالإضافة إلى ٢٠م أخرى -يُمكن احتسابها كفراغ عام بداخل النسبة التخطيطية المستقطعة) و٢٥ مترًا في حالة الوضع القائم. وذلك بعد تقديم دراسة جيولوجية.



متطلبات التقديم الرئيسية

- جدول يوضح الفراغات العامة المقترحة ومساحاتها ومستوى كل فراغ.
- خريطة توضح التدرج الهرمي للفراغات العامة المقترحة والقائمة.
- خريطة توضح اتصالية الفراغات العامة مع الشوارع التجميعية.
- خريطة توضح نطاقات الفراغات العامة المقترحة والقائمة وأسلوب الربط.
- خريطة توضح اتصالية الفراغات العامة مع محطات الحافلات المقترحة.



٣.١.٦. الخدمات العامة

تُشكل الخدمات العامة دور رئيسي في تلبية الاحتياجات الأساسية للسكان وتعزيز كفاءة عمل الأحياء السكنية. وتشمل الخدمات العامة (المساجد والخدمات التعليمية والصحية وغيرها) والتي يتم توزيعها وربطها بالمستويات التخطيطية المختلفة بما يحقق كفاءة الوصول وتغطية الاحتياج السكاني ويدعم تكامل الاستخدامات داخل المخطط.

- الضوابط والمُوجّهات
- متطلبات التقديم



٣.١.٦. الخدمات العامة

العوامل المؤثرة في تخطيط الخدمات العامة

- **سهولة الوصول:** من خلال الارتباط بشبكات الطرق والمشاة والنقل العام.
- **التركيبة السكانية:** مثل الكثافة السكانية والفئات العمرية واحتياجات المجتمع.
- **نطاق الخدمة:** وفق المسافات والمدة الزمنية المناسبة للوصول لكل خدمة.
- **تكامل مراكز الخدمات مع الفراغات العامة:** عبر تموضعها بالقرب من مواقع الفراغات العامة.
- **الالتزام بتطبيق ضوابط دليل المعايير التخطيطية للخدمات العامة:** المعتمد من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.

التدرج الهرمي

يعتمد التدرج الهرمي على تصنيف التجمعات السكنية وأحجامها بما يضمن تحقيق وظيفتها، وذلك كما يلي:

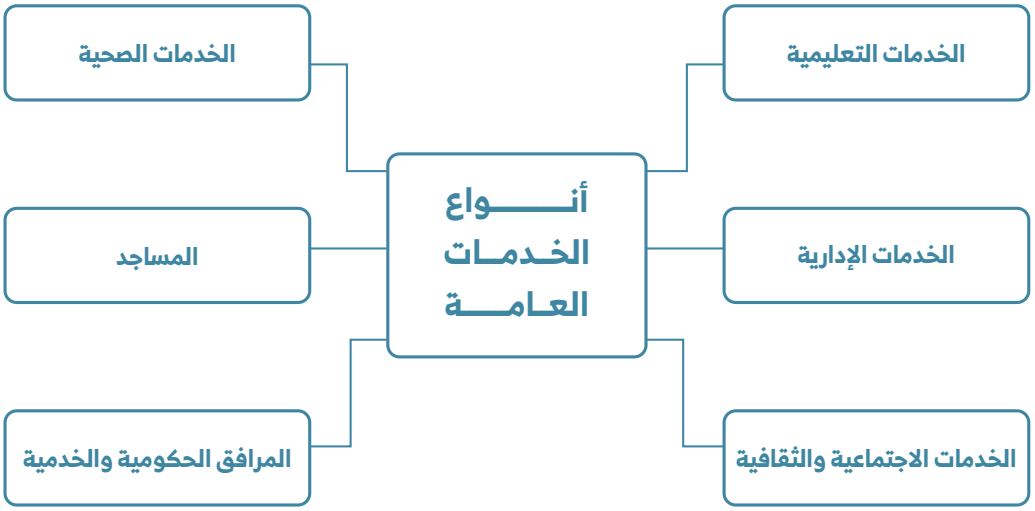
مستوى المجموعة السكنية.

مستوى المجاورة السكنية.

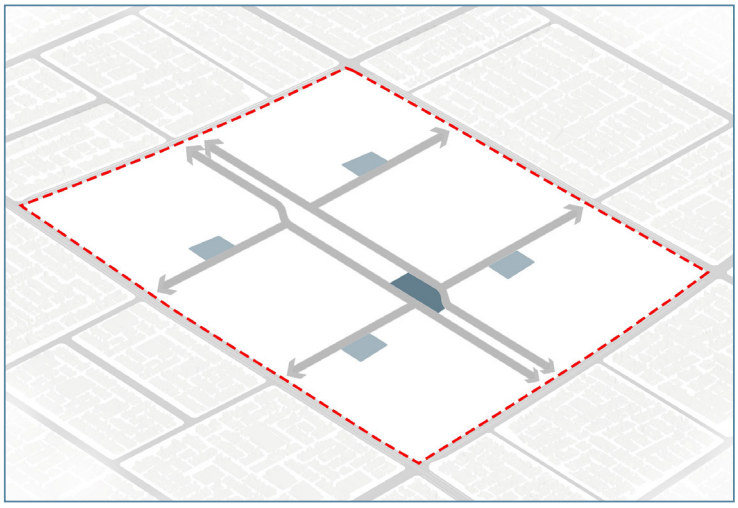
مستوى الحي السكني.

مستوى عدة أحياء سكنية.

مستوى القطاع.

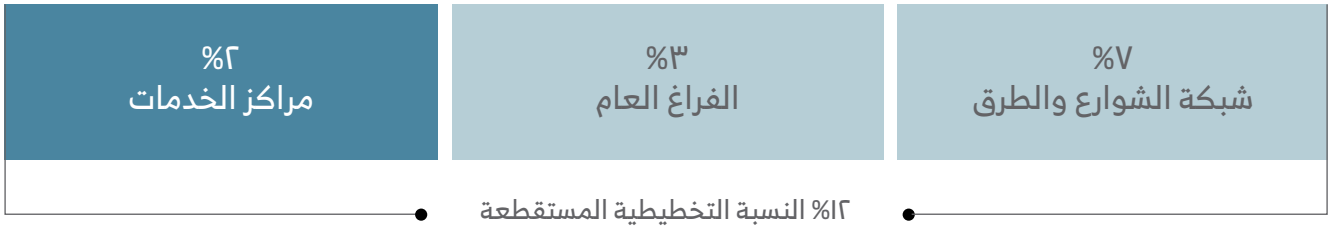


ضوابط الخدمات العامة



مساحة مراكز الخدمات العامة

- يجب تخصيص نسبة ٢% كحد أدنى من النسبة التخطيطية المستقطعة للخدمات العامة.
- يجب أن يتم حساب المساحة المخصصة للخدمات العامة من المساحة الاجمالية دون تداخلها مع أي ضوابط أخرى.
- يجب أن يتم توزيع نسبة ٢% وفق ضوابط التدرج الهرمي الخدمات العامة حسب حجم ومساحة المخطط.



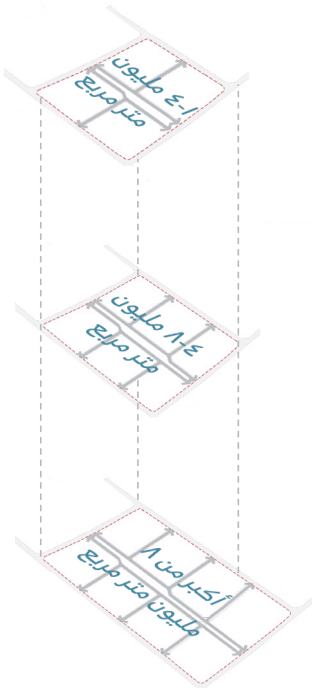
ضوابط مراكز الخدمات العامة

التدرج الهرمي لمراكز الخدمات العامة

يجب تحقيق التدرج الهرمي في توزيع مستويات مراكز الخدمات العامة بما يتوافق مع مساحة المخطط.

مستويات مراكز الخدمات العامة

يتم تحديد مستويات مراكز الخدمات العامة المطلوبة بحسب مساحة المخطط كما هو موضح في الحالات الآتية:



الحالة الأولى

إذا كانت مساحة الأرض من ١,٠٠٠,٠٠٠ إلى ٤,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع يتم توفير ما يلي:

- **مركز خدمات عامة على مستوى حي**

الحالة الثانية

إذا كانت مساحة الأرض من ٤,٠٠٠,٠٠٠ إلى ٨,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع، يتم توفير ما يلي:

- **مركز خدمات عامة على مستوى عدة أحياء**
- **مركز خدمات عامة على مستوى حي**

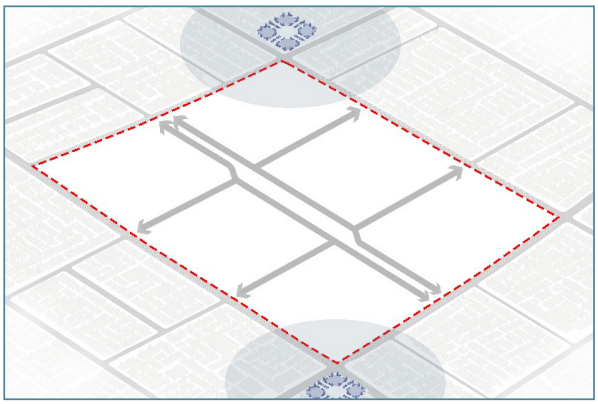
الحالة الثالثة

إذا كانت مساحة الأرض أكبر من ٨,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع يتم توفير ما يلي:

- **مركز خدمات عامة على مستوى قطاع**
- **مركز خدمات عامة على مستوى عدة أحياء**
- **مركز خدمات عامة على مستوى حي**

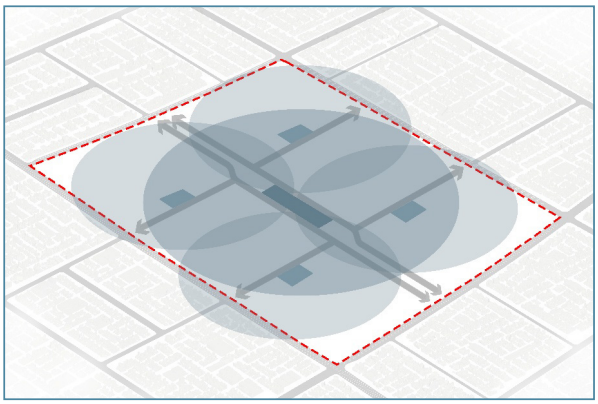
ضوابط الخدمات العامة

اعتبار مراكز الخدمات العامة القائمة



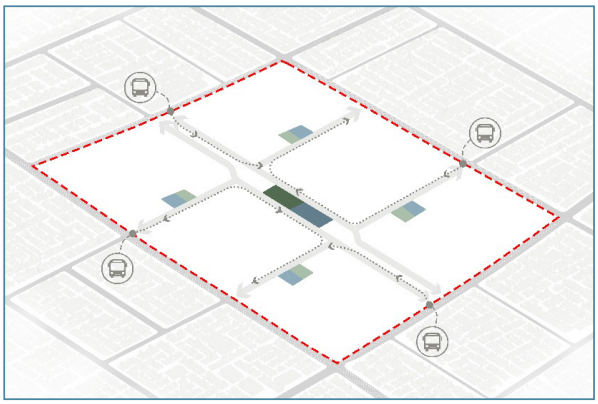
- يجب مراعاة مراكز الخدمات العامة القائمة ونطاقاتها عند توزيع الخدمات المقترحة وتحديد تدرجها الهرمي.

نطاق تغطية مراكز الخدمات العامة



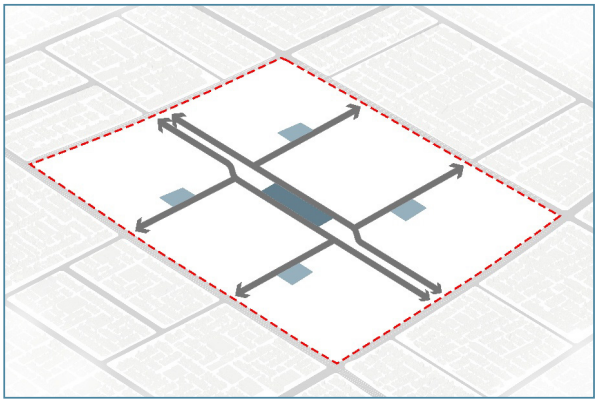
- يجب توزيع مراكز الخدمات العامة بناءً على دليل المعايير التخطيطية للخدمات العامة المعتمد من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.

ربط مراكز الخدمات العامة



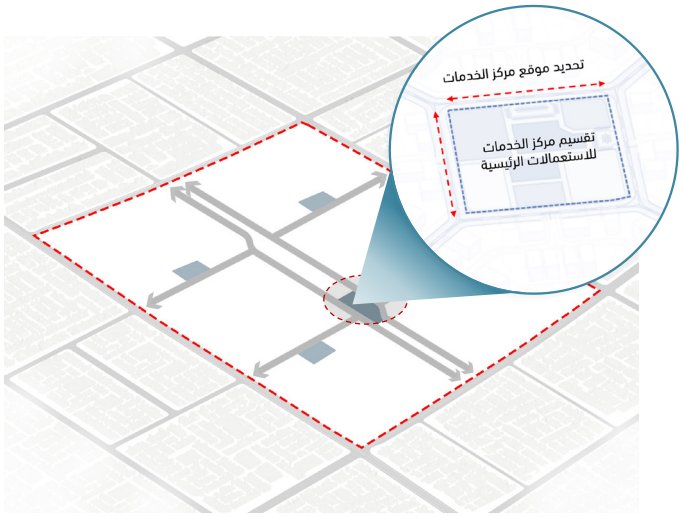
- يجب ربط مراكز الخدمات العامة ببعضها.
- يجب ربط مراكز الخدمات العامة مع مراكز الفراغات العامة.
- يجب أن تتصل مراكز الخدمات العامة المقترحة مع محطات النقل العام المقترحة والقائمة.

الاتصالية مع الشوارع الرئيسية



- يجب أن تتصل مراكز الخدمات المقترحة مع شبكة الطرق والشوارع.

تقسيم مركز الخدمات العامة



- يجب الرجوع إلى دليل المعايير التخطيطية للخدمات العامة المعتمد من الهيئة الملكية لمدينة الرياض، لتحديد أنواع الخدمات المطلوبة.
- يجب تقسيم مراكز الخدمات إلى قطع أراضي تخصص وتُفرغ لصالح الخدمات العامة بأنواعها (التعليمية، والصحية، والدينية الخ..).
- يجب ربط أنواع الخدمات العامة بالمستويات التخطيطية المختلفة، كما هو موضح في المثال التالي.

مثال: معايير توفير الخدمات التعليمية

	حجم السكان (نسمة)	نصيب الفرد (م)	نطاق الخدمة (م)	المستوى التخطيطي
مدرسة ابتدائية	٨٥٠٠	٠.٩٥	٥٠٠	المجاورة السكنية
مدرسة متوسطة	١٨٠٠٠	٠.٦٠	٨٠٠	الحي السكني
مدرسة ثانوية	٢٥٠٠٠	٠.٥٠	٩٠٠	الحي السكني

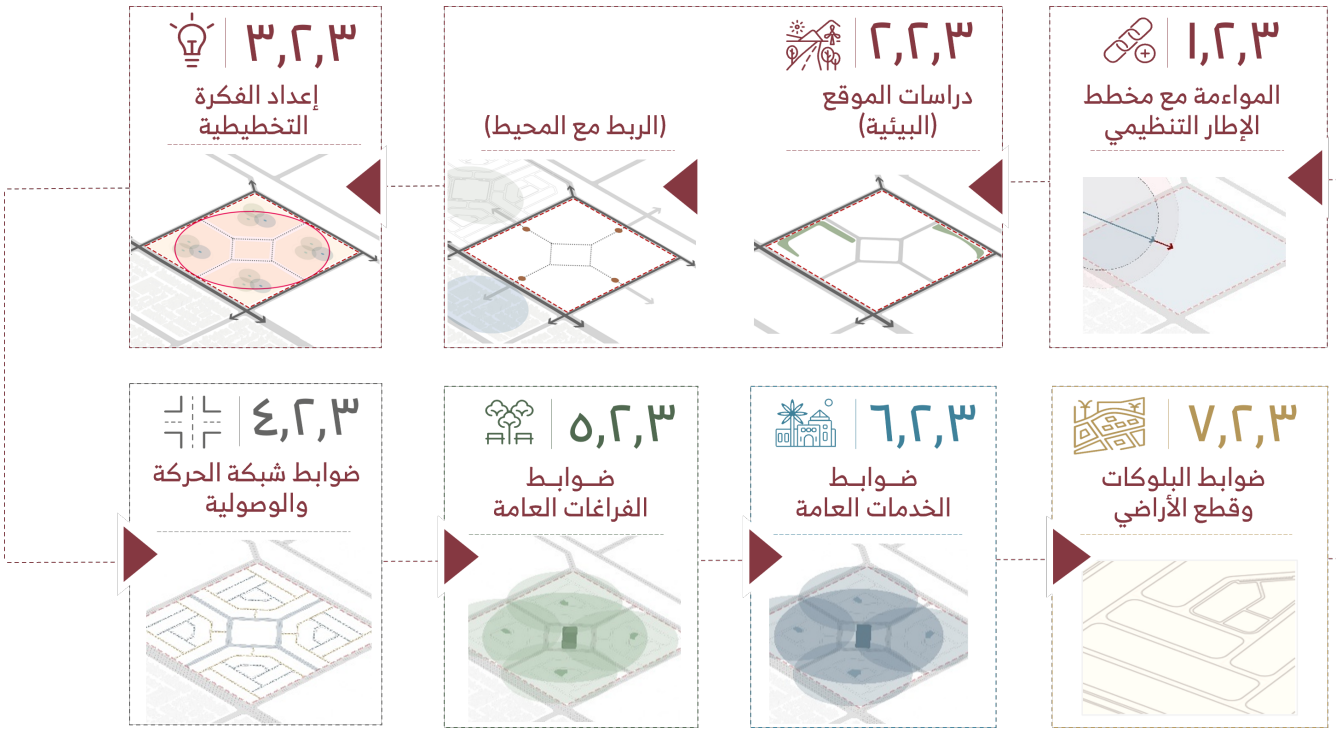
متطلبات التقديم الرئيسية

- جدول يوضح مراكز الخدمات العامة المقترحة ومساحاتها ومستوى كل مركز.
- خريطة توضح التدرج الهرمي لمراكز الخدمات العامة المقترحة والقائمة.
- خريطة توضح نطاقات الخدمات العامة المقترحة والقائمة وأسلوب الربط.
- خريطة توضح الربط بين الخدمات العامة، والفراغات العامة ومحطات الحافلات المقترحة.
- خريطة توضح تقسيم مركز الخدمة بما يضمن تحديد مواقع الخدمات بأنواعها (التعليمية، الدينية، الحكومية، والصحية،...) المطلوبة ضمن المخطط.

٢.٣. المخطط العام - Master plan

يُطبق المخطط العام على الأراضي التي تقل مساحتها عن مليون متر مربع، ويهدف إلى تنظيم مكونات المخطط وتحديد العلاقات بينها، بما يشمل شبكة الحركة والوصولية، والفراغات العامة، والخدمات العامة، وتقسيمات البلوكات والأراضي، والمقاطع العمرانية، بما يسهم في تحقيق التكامل العمراني ورفع كفاءة تنظيم وتطوير المواقع.

- شبكة الحركة والوصولية.
- الفراغات العامة.
- الخدمات العامة.
- تقسيمات البلوكات والأراضي.
- المقاطع العمرانية.

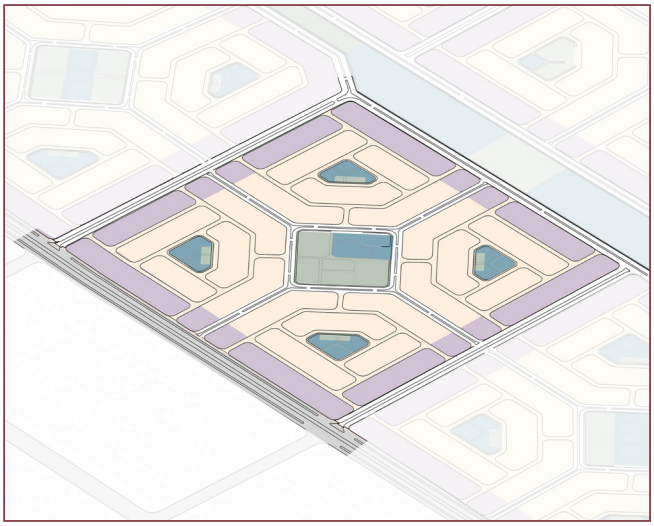

١,٢,٣
المواءمة مع مخطط الإطار التنظيمي
٢,٢,٣
دراسات الموقع (البيئية)
(الربط مع المحيط)
٣,٢,٣
إعداد الفكرة التخطيطية
٤,٢,٣
ضوابط شبكة الحركة والوصولية
٥,٢,٣
ضوابط الفراغات العامة
٦,٢,٣
ضوابط الخدمات العامة
٧,٢,٣
ضوابط البلوكات وقطع الأراضي

٣.٢. المخطط العام - Master plan

يوضح المخطط العام توزيع استعمالات الأراضي وتقسيماتها والكثافات العمرانية ضمن منطقة التخطيط، بما يضمن ترجمة توجهات وأهداف مخطط الإطار التنظيمي إلى مخرجات مكانية قابلة للتنفيذ والتطوير.

ويهدف بشكل عام إلى:

- مراعاة التكامل مع توجهات مخطط الإطار التنظيمي.
- تطوير تقسيمات الأراضي الجديدة بالإضافة إلى إعادة التطوير للأراضي القائمة.
- توجيه التطوير ليتوافق مع طبيعة الموقع.
- تحديد شبكات الشوارع والفراغات والخدمات العامة على مستوى أدق بما يضمن التكامل والكفاءة الوظيفية بين مكونات المخطط.
- يحدد أنماط التطوير المناسبة لكل مقطع عمراني، مع تنظيم توجيه البلوكات وقطع الأراضي.



النسبة المستقطعة من إجمالي التطوير

٤٠% النسبة التخطيطية المستقطعة

منظومة النقل - ٢٥% | الفراغات العامة - ٨% | الخدمات العامة - ٧%

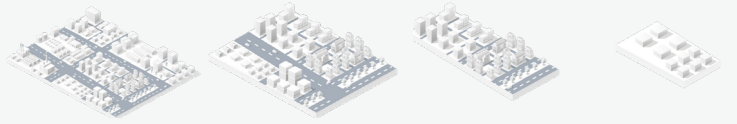
مسار المخطط العام - Master plan (أقل من أو يساوي ١,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع)

متطلبات التقديم

يتم التقدم لمسار المخطط العام في الحالات الآتية:

- أن تكون الأرض ضمن النطاق العمراني للمدينة.
- أن تكون الأرض ضمن مخطط إطار تنظيمي معتمد (مخطط شبكة شوارع).*
- أن تكون مساحة الأرض أقل من أو تساوي ١ مليون متر مربع .
- الرغبة في تجزئة أرض خام إلى مساحات أقل.

المخطط العام (Master plan)



بلوك	خلية	مجموعة	مجاورة
أقل من ٤٠,٠٠٠ متر مربع	من ٤٠,٠٠٠ إلى ٢٣٥,٠٠٠ متر مربع	من ٢٣٥,٠٠٠ إلى ٥٠٠,٠٠٠ متر مربع	من ٥٠٠,٠٠٠ إلى ١,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع

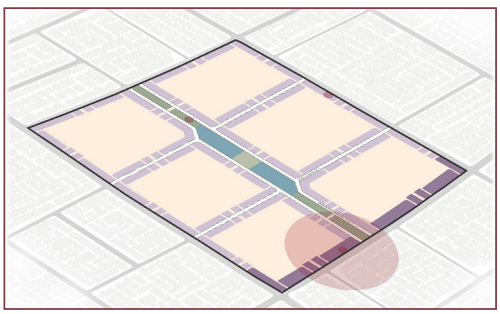
* في حال عدم وجود مخطط إطار تنظيمي، يجب تحديد مواقع الفراغات والخدمات العامة والالتزام بضوابط التدرج الهرمي الموضحة في هذا الدليل.

خطوات العمل

٣.٢.١. المواءمة مع مخطط الإطار التنظيمي.
٣.٢.٢. دراسات الموقع والتحليل العام.
٣.٢.٣. إعداد الفكرة التخطيطية.
٣.٢.٤. ضوابط شبكة الحركة والوصولية.
٣.٢.٥. ضوابط الفراغات العامة.
٣.٢.٦. ضوابط الخدمات العامة.
٣.٢.٧. ضوابط البلوكات وقطع الأراضي.
٣.٢.٨. ضوابط المقاطع العمرانية.

٣.٢.١. المواءمة مع مخطط الإطار التنظيمي - Framework Plan.

- ضمان الاتصالية مع شبكة الطرق والشوارع المحيطة.
- التكامل مع الفراغات والخدمات العامة المحيطة.
- التقيد باستعمالات مخطط الإطار التنظيمي وعكسها على التقسيمات المقترحة.
- الالتزام بالاعتبارات البيئية لحدود الأودية والمناطق غير القابلة للتطوير.

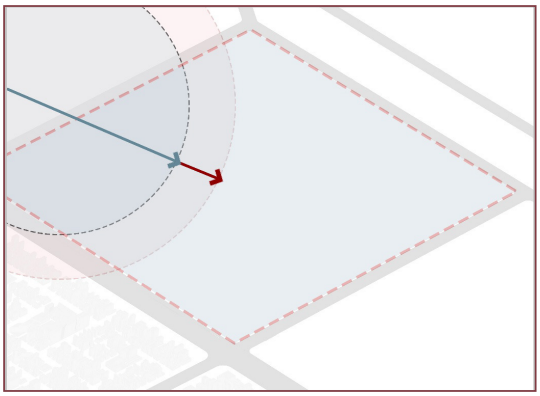


٢.٢.٣. دراسات الموقع والتحليل العام

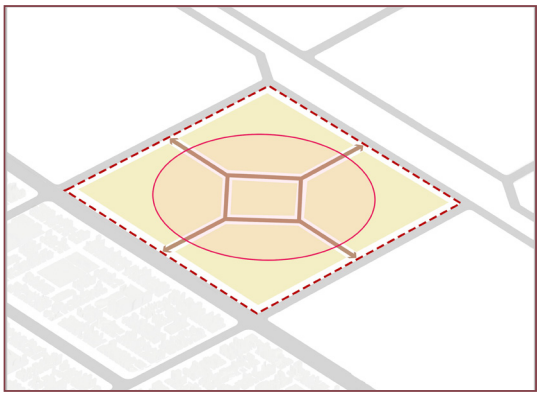
- يرجى الرجوع إلى النقطة رقم ٣.أ لمتطلبات دراسات الموقع الأساسية

٣.٢.٣. إعداد الفكرة التخطيطية

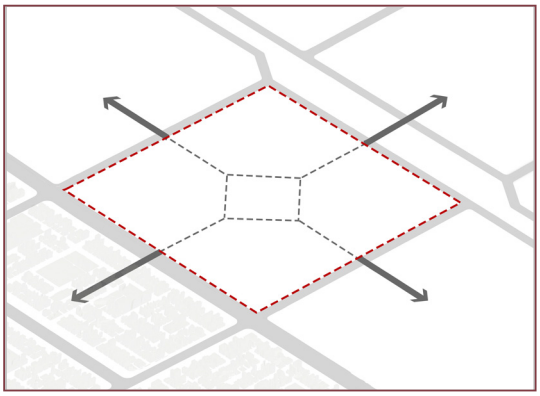
١. تحديد المناطق غير القابلة للتطوير. مثل الأودية والمناطق الجبلية الوعرة واستقطاعها من المساحة الإجمالية للمخطط.



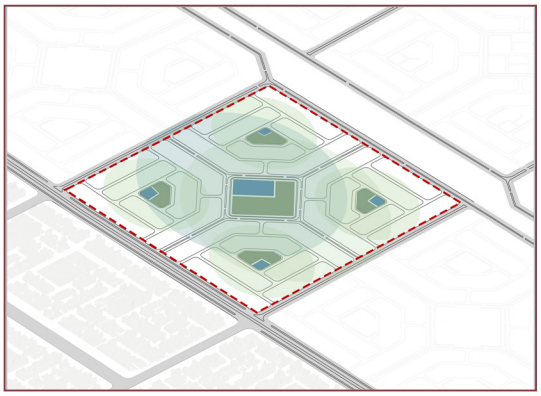
٢. تقسيم الأحياء السكنية. وفق الأحجام التخطيطية للمجاورات السكنية وهرمية شبكة الطرق والشوارع، مع مراعاة تنظيم التقاطعات وكفاءة الربط والحركة.



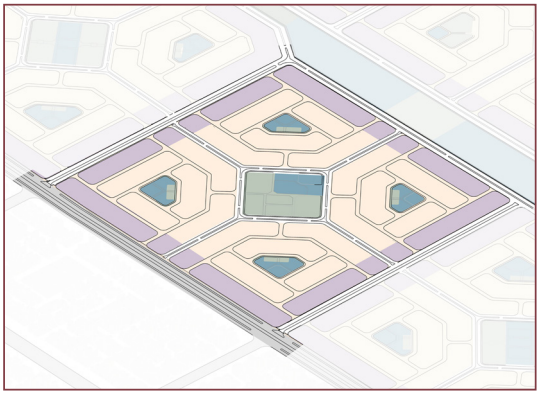
٣. الربط مع المحيط العمراني. توفير شبكة طرق داخلية مترابطة ومتكاملة مع شبكة الطرق المحيطة بما يعزز سهولة الوصول إلى محطات النقل العام والفراغات والخدمات العامة المجاورة.



٤. تحديد مراكز الخدمات والفراغات العامة. توزيع الخدمات والفراغات العامة وفق المستويات التخطيطية ونطاقات الخدمة، بما يحقق التدرج الهرمي وكفاءة الربط والوصول.



٥. دراسة تقسيمات البلوكات وقطع الأراضي وتوزيع المقاطع العمرانية. تحديد هيكلة البلوكات وأبعاد قطع الأراضي وتوزيع المقاطع العمرانية بما يتوافق مع الكثافات المستهدفة.





٣.٢.٤. شبكة الحركة والوصولية

تُعد شبكة الحركة والوصولية من الركائز الأساسية في تخطيط تقسيمات الأراضي، حيث تهدف ضوابطها إلى ضمان سهولة الوصول إلى كافة عناصر ومكونات الموقع وتحقيق الترابط مع المحيط العمراني، بما يعزز كفاءة التنقل وجودة البيئة الحضرية.تراعي الضوابط كفاءة توزيع محطات النقل العام (الحافلات) وتكاملها مع مشروع النقل العام بالمدينة.

- الضوابط والمُوجّهات
- الحالات الخاصة
- الممارسات الخاطئة
- متطلبات التقديم



٣.٢.٤. شبكة الحركة والوصولية

العوامل المؤثرة في تخطيط شبكة الطرق والشوارع

١. ظـروف الموقـع الطبيعيـة: تؤثـر طبيعـة الأرض علـى تحديـد مسـارات الطـرق واتجاهاتهـا وانحداراتهـا، بالإضافـة إلـى مواقـع التقاطعـات واسـتمرارية الشـبكة.

٢. الكثافة السكانية: تختلف احتياجات الحركة والخدمات المرورية حسب كثافة السكان.

٣. النقل العام: يسهم النقل العام في تشكيل هيكل شبكة الطرق، خاصة في الشوارع التجميعية.

٤. البيئة المحيطة: تؤثر على اتجاهات الحركة ومواقع المداخل والمخارج وآلية الربط مع الشبكات القائمة.

التدرج الهرمي للطرق والشوارع

يعتمد التدرج الهرمي للطرق على تصنيف الشوارع وفق وظيفتها وأهميتها ضمن شبكة الحركة، وذلك كما يلي:

١. الشوارع المحلية Local Streets
- عرض الشارع: ١٨ - ٢٠ - ٢٥ متر.
- ترتبط بالشوارع التجميعية.
- تتميز بانخفاض السرعات.

٢. الشوارع التجميعية Collector Streets
- عرض الشارع: ٣٠ - ٣٦ - ٤٠ متر.
- تربط الشوارع المحلية بالطرق الشريانية.
- تشمل مسارات ومحطات النقل العام.

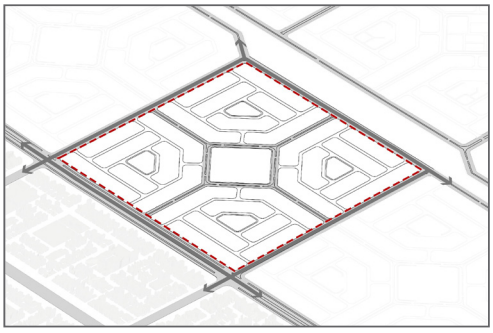
٣. الطرق الشريانية الثانوية Main Streets
- عرض الطريق: من ٤٠م إلى أقل من ٦٠م.
- تمثل محاور رئيسية تربط أجزاء المدينة.
- ترتفع بها كثافة الحركة.
- ترتبط بالشوارع التجميعية والطرق الشريانية الرئيسية.
- تدعم مسارات النقل العام.

٤. الطرق الشريانية الرئيسية Main Roads
- عرض الطريق: ٦٠م فأكثر.
- تُعد من أهم محاور الحركة داخل المدينة.
- تربط مختلف أجزاء المدينة والمحاور الرئيسية.
- تتميز بكثافة مرورية عالية.
- ترتبط بالطرق الشريانية الثانوية.

أ. ضوابط الطرق والشوارع

مساحة الشوارع

- يتم تخصيص ٢٥% كحد أقصى من النسبة التخطيطية المستقطعة للطرق والشوارع.
- يجب أن يتم حساب المساحة المخصصة للشوارع من المساحة الاجمالية دون تداخلها مع أي ضوابط أخرى.

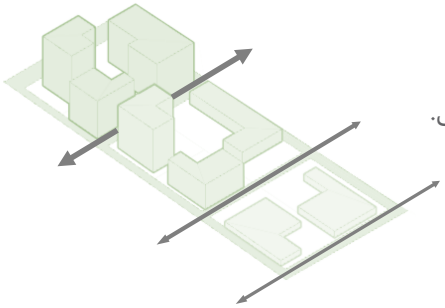


%٢٥ شبكة الطرق والشوارع	%٨ الفراغ العام	%٧ مراكز الخدمات
	٤٠% النسبة التخطيطية المستقطعة	

عروض الطرق والشوارع

يتم تحديد عرض الشارع بناءً على كثافة التطوير :

- في حال وجود شارع بين كثافتين مختلفتين يتم الالتزام بعرض الطريق الخاص بالكثافة الأعلى.



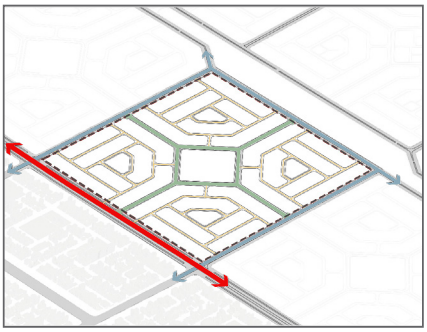
تصنيف الكثافات / العرض	الشوارع التجميعية	الشوارع المحلية	مسار مشاة ودراجات	مسار المشاة
كثافة منخفضة جدًا إلى كثافة منخفضة	٣٠ متر	١٨ متر	١٠ متر	٦ متر
كثافة منخفضة متوسطة إلى كثافة متوسطة	٣٦ متر	٢٠ متر	١٢ متر	٨ متر
كثافة متوسطة مرتفعة إلى كثافة مرتفعة	٤٠ متر	٢٥ متر	١٥ متر	١٠ متر

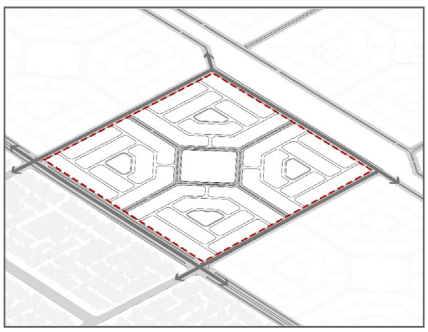
الهرمية والاتصالية

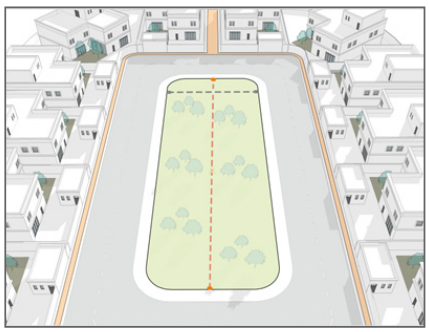
- يجب تحقيق الهرمية في تخطيط شبكة الشوارع.
- يجب ربط الشوارع المقترحة بشبكة الشوارع المحيطة.

تقسيم شبكة الشوارع

- يجب ألا تتجاوز أحجام المجموعات السكنية الناتجة من شبكة الشوارع المحلية مساحة ٥٠٠,٠٠٠ متر مربع ولا تقل عن ٢٣٥,٠٠٠ متر مربع.
- يجب ألا يتجاوز طول الشارع ذو النهاية المغلقة Cul de sac عن ١٠٠ متر وأن يكون متعامد على الشارع المتصل به.

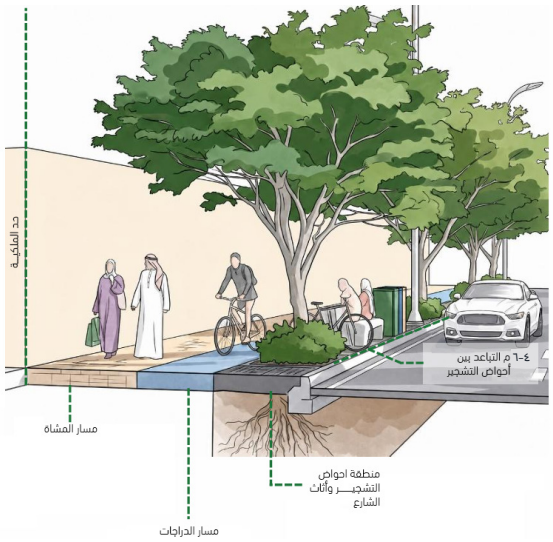






مكونات الشوارع

الطريق	الحد الأدنى لعرض ممر المشاة	الحد الأدنى لمنطقة التشجير واثاث الشارع يعتمد تموضع الأشجار على نمط التصميم:			عرض مسار الدراجات (اختياري)
		متعرج	خطي	أحادي الجانب	
شارع محلي (١٨ متر)	١,٣ م	١,٢ م	١,٤ م	٢ م	-
شارع محلي (٢٠ متر)	١,٨ م	١,٤ م	١,٦ م	٢ م	١,٢ م
شارع محلي (٢٥ متر)	١,٨ م	١,٤ م	١,٦ م	٢ م	١,٢ م
شارع تجميعي (٣٠ متر)	٢ م	١,٦ م	١,٨ م	٢ م	١,٣ م
شارع تجميعي (٣٦ متر)	٢ م	١,٦ م	١,٨ م	٢ م	١,٣ م
شارع تجميعي (٤٠ متر)	٢ م	١,٦ م	١,٨ م	٢ م	١,٣ م



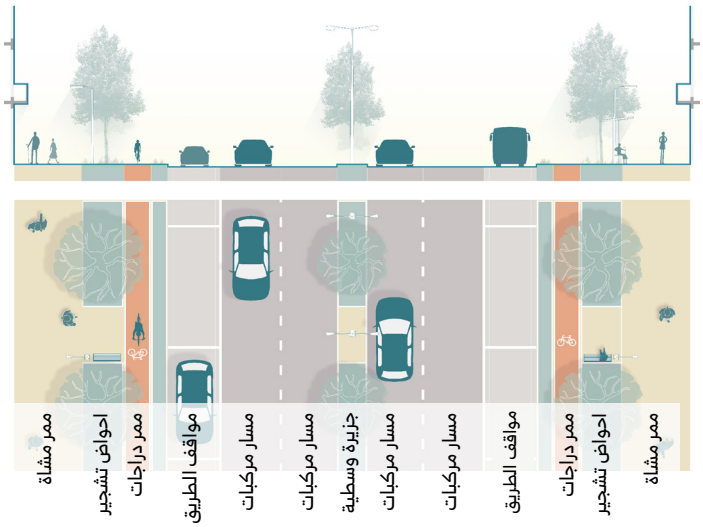
القطاعات النموذجية

- يجب الالتزام بتوفير قطاعات الشوارع المحلية بما يتناسب مع كثافات التطوير المعتمدة، وذلك على النحو الآتي:

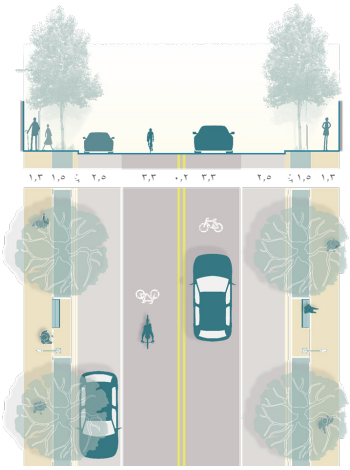
كثافة منخفضة جدًا إلى كثافة منخفضة - ١٨ متر

كثافة منخفضة متوسطة إلى كثافة متوسطة - ٢٠ متر

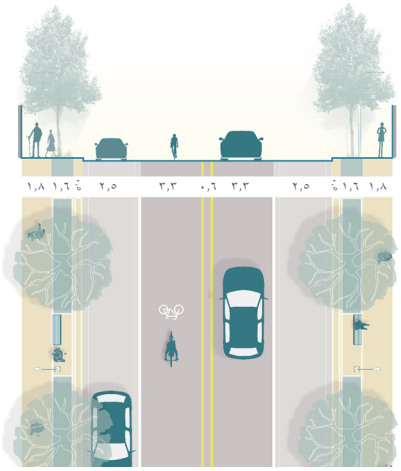
كثافة متوسطة مرتفعة إلى كثافة مرتفعة - ٢٥ متر



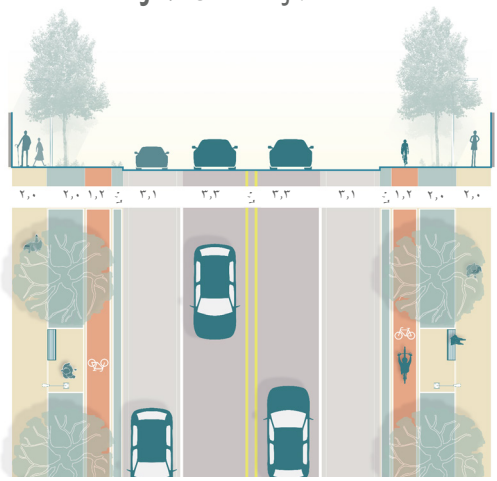
كثافة منخفضة جدًا إلى
كثافة منخفضة - ١٨ متر



كثافة منخفضة متوسطة إلى
كثافة متوسطة - ٢٠ متر

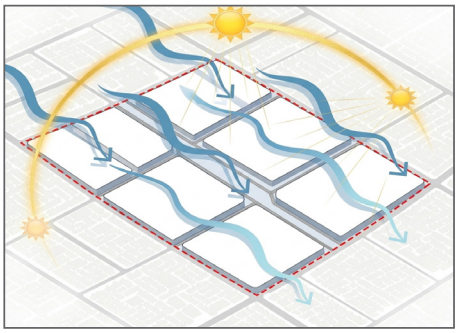


كثافة متوسطة مرتفعة إلى
كثافة مرتفعة - ٢٥ متر



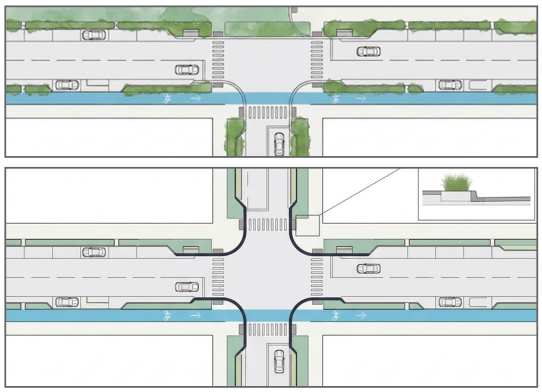
المُوجّهات التصميمية

- يُفضل تقليل استخدام الشوارع المغلقة
- يُفضل توجيه شبكة الشوارع نحو المعالم الرئيسية والعناصر الطبيعية المحيطة بالموقع، مع مراعاة تحقيق أفضل استفادة من الظلال ونفاذية الرياح المحببة.



- يُفضل الاعتماد على التقاطعات الثلاثية

(T أكثر من التقاطعات الرباعية)

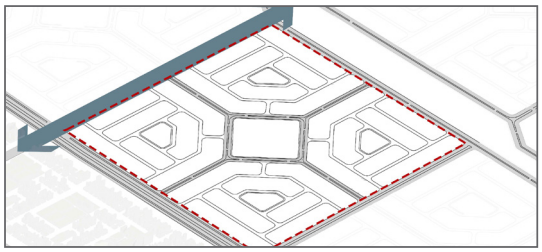


الحالات الخاصة

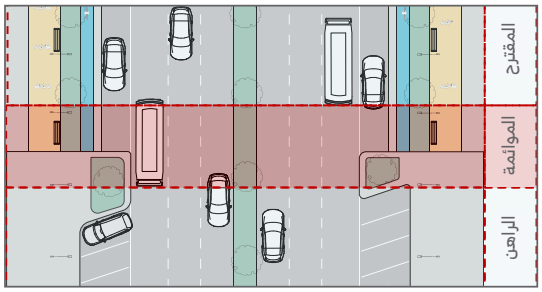
إضافة الشوارع التجميعية

يُسمح بإضافة شارع تجميعي في الحالات الآتية:

- للفصل بين مجاورتين سكنيتين داخل المخطط.
- في حال كان المخطط العام محاط بطرق شريانية يُسمح بإضافة شارع تجميعي لتحقيق التدرج الهرمي.



- في حال اتصال شارع مقترح مع شارع قائم يجب تقديم دراسة تشمل أفكار للمواءمة (مساقط أفقية وقطاعات) لمكونات الطريق.
- في حالة كانت النسبة التخطيطية المستقطعة للطرق والشوارع أقل من ٢٥% يُسمح بإعادة توزيع النسبة المتبقية على الخدمات والفراغات العامة.
- في حالة التطوير بجوار مخطط قائم، تتم المواءمة مع الشوارع القائمة، ويسمح في هذه الحالة استخدام شوارع بعرض ١٥ م.
- في حال مرور طريق شرياني (رئيسي أو ثانوي) داخل المشروع يجب استمرار نفاذية الشارع، مع تحقيق التدرج الهرمي المطلوب.
- يُسمح بتجاوز النسبة التخطيطية المستقطعة للطرق والشوارع (٢٥%)، في حال اختراق طرق شريانية (رئيسية أو ثانوية) للموقع ضمن شبكة الطرق المعتمدة للمدينة، شريطة ألا يؤثر ذلك على توفير الخدمات والفراغات العامة.



الممارسات الخاطئة

- تجاهل الخصائص الطبيعية للموقع وتصميم شبكة شوارع لا تناسب طبيعة الموقع وسياقه العام، مما قد يتسبب في تغيير طبيعة الموقع، والتعرض لخطورة الحوادث البيئية، وزيادة تكاليف العمل بالموقع.

متطلبات التقديم الرئيسية

- خريطة توضح شبكة الشوارع المقترحة، وتصنيفها، مع بيان عروضها وأطوالها.
- خريطة توضح الطرق والشوارع المحيطة وأسلوب الربط.
- خريطة توضح المداخل والمخارج الرئيسية والفرعية.
- خريطة توضح تقاطعات الطرق والشوارع داخل المخطط.
- خريطة توضح شبكة مسارات المشاة والدراجات.
- خريطة توضح التوزيع المكاني لمواقف السيارات.
- نماذج لقطاعات الطرق والشوارع المقترحة.
- خريطة توضح مواقع محطات التنمية الموجهة نحو النقل العام (TOD) ونطاقاتها.
- قطاع توضيحي لمكونات المجال العام وأثاث الشارع مع إضافة الأبعاد.
- نموذج توضحي لمواءمة مكونات الشارع المقترح مع الشوارع القائمة.



٣.٢.٥. الفراغات العامة

تُعد الفراغات العامة من العناصر الأساسية في تشكيل البيئة الحضرية، لما لها من دور في تعزيز جودة البيئة العمرانية ورفع جودة الحياة. وتتدرج الفراغات العامة بمستويات وأنواع مختلفة وفقًا لمساحة المخطط وتشمل عدد من الأنواع منها الحدائق العامة، والساحات وغيرها، بما يدعم الأنشطة الاجتماعية والترفيهية ويعزز الترابط الحضري. كما تسهم في زيادة المسطحات الخضراء وتحسين البيئة.

- الضوابط والمُوجّهات
- الحالات الخاصة
- الممارسات الخاطئة
- متطلبات التقديم



٣.٢.٥. الفراغات العامة

العوامل المؤثرة في تخطيط الفراغات العامة

١. **ظروف الموقع الطبيعية:** من خلال الاستفادة من حرم الأودية الطبيعية وتوظيفها كالحدائق الشريطية.

٢. **سهولة الوصول والربط:** تكامل الفراغات العامة مع شبكات الطرق والمشاة والنقل العام.

٣. **التدرج الهرمي ونطاق الفراغ العام:** أن يتم التوزيع وفق مسافات الوصول المناسبة لكل مستوى.

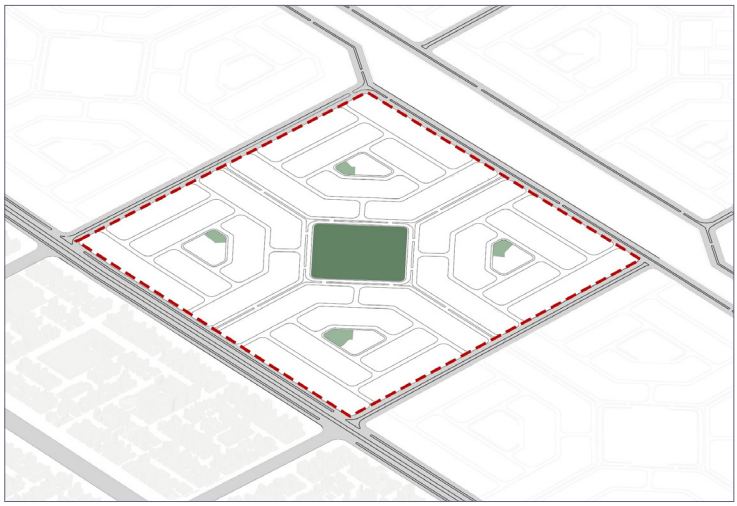
التدرج الهرمي

يعتمد التدرج الهرمي على تصنيف التجمعات السكنية وأحجامها بما يضمن تحقيق وظيفتها، وذلك كما يلي:

- مستوى المجموعة السكنية.
- مستوى المجاورة السكنية.
- مستوى الحي السكني.
- مستوى عدة أحياء سكنية.
- مستوى القطاع.



ضوابط الفراغات العامة



مساحة الفراغ العام

- يجب تخصيص ٨% كحد أدنى من النسبة التخطيطية المستقطعة للفراغات العامة.
- يجب أن يتم حساب المساحة المخصصة للفراغات العامة من المساحة الاجمالية دون تداخلها مع أي ضوابط أخرى.
- يتم تقسيم المساحة المطلوبة للفراغات العامة على مستوياتها المختلفة بما يضمن الحد الأدنى من المساحة المطلوبة لكل منها.



ضوابط الفراغات العامة

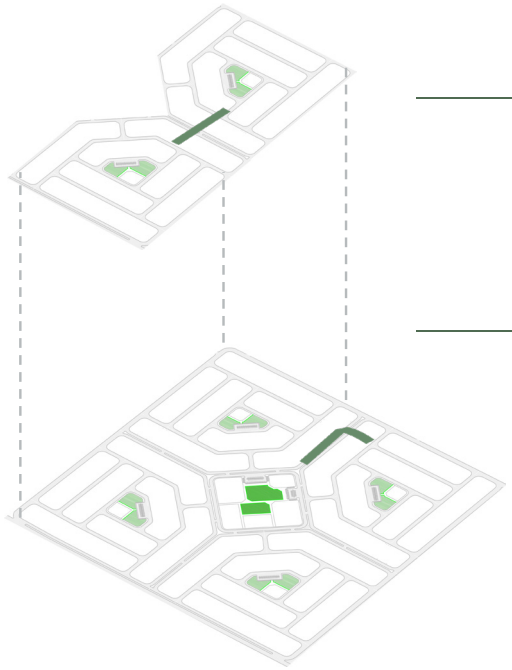
يتم تحديد مستويات الفراغ العام المطلوبة بحسب مساحة المخطط وحجمه كما في الحالات الآتية:

هرمية الفراغ العام

يجب تحقيق التدرج الهرمي في توزيع مستويات الفراغات العامة بما يتوافق مع مساحة المخطط.

مستويات الفراغ العام

يتم تحديد مستويات الفراغ العام المطلوبة بحسب مساحة المخطط كما هو موضح في الحالات الآتية:



الحالة الأولى

إذا كانت مساحة الأرض من ٢٣٥,٠٠٠ إلى ٥٠٠,٠٠٠ متر مربع، يتم توفير ما يلي:

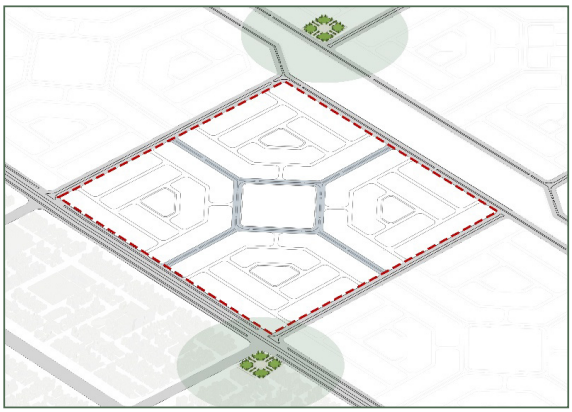
- **فراغ عام على مستوى مجموعة سكنية**

الحالة الثانية

إذا كانت مساحة الأرض من ٥٠٠,٠٠٠ إلى ١,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع يتم توفير ما يلي:

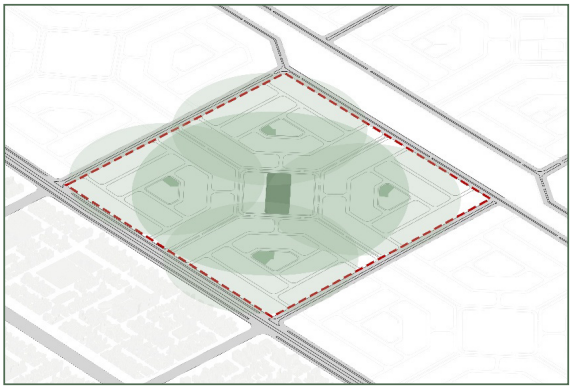
- **فراغ عام على مستوى مجاورة سكنية**
- **فراغ عام على مستوى مجموعة سكنية**

ضوابط الفراغات العامة



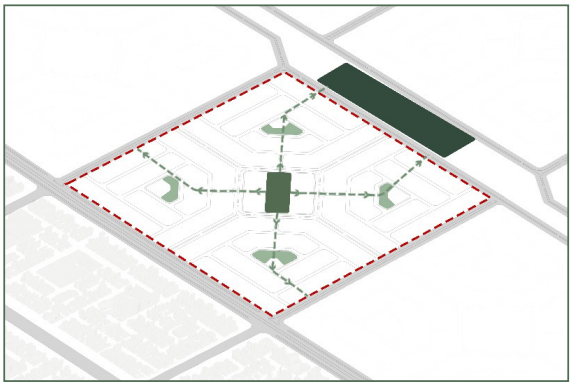
اعتبار الفراغات العامة القائمة

- يجب مراعاة الفراغات العامة المجاورة ونطاقاتها عند توزيع الفراغات العامة المقترحة وتحديد تدرجها الهرمي.



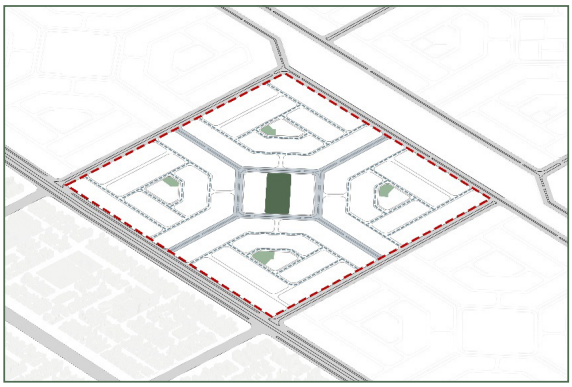
نطاق تغطية الفراغات العامة

- يتم توزيع الفراغات العامة في المخطط بناءً على نطاق الخدمة لضمان تغطية احتياجات السكان لجميع مستويات الفراغات العامة المطلوبة في المخطط.



ربط الفراغات العامة

- يجب ربط الفراغات العامة ببعضها من خلال شبكة المشاة.

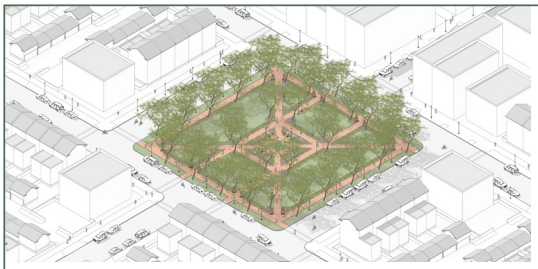


الاتصالية مع شبكة الطرق والشوارع

- يجب أن تتصل الفراغات العامة المقترحة مع شبكة الشوارع المحيطة.

ضوابط مستويات الفراغات العامة

فراغ عام على مستوى المجاورة السكنية



المساحة	نطاق الخدمة	نسبة الطول والعرض	الاتصالية	تموضع الفراغ العام
١٠,٠٠٠ متر مربع كحد أدنى	٥٠٠ متر من أطراف الفراغ العام	١:٣ كحد أقصى	شارع محلي, شبكة المشاة	مرتبط بمراكز الخدمات العامة

فراغ عام على مستوى المجموعة السكنية



المساحة	نطاق الخدمة	نسبة الطول والعرض	الاتصالية	تموضع الفراغ العام
٥,٠٠٠ متر مربع كحد أدنى	٣٠٠ متر من أطراف الفراغ العام	١:٢.٥ كحد أقصى	شارع محلي, شبكة المشاة	ضمن مركز المجموعة السكنية

أنواع الفراغات العامة

بعد تحديد مستويات الفراغات العامة المطلوبة، يتم اختيار الأنواع الموضحة أدناه، على النحو التالي :

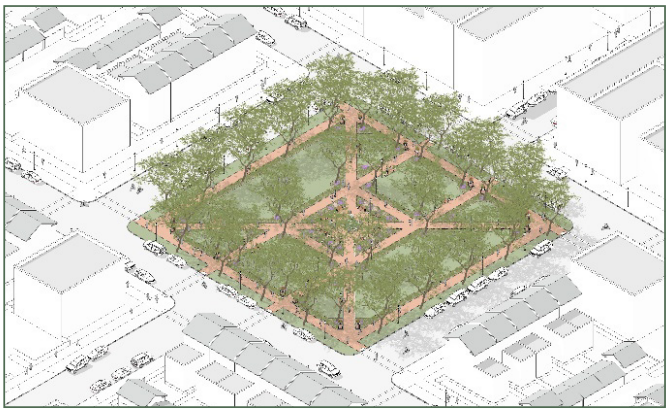
- يجب أن يعكس المخطط تنوع الفراغات العامة بما يتوافق مع الفكرة التصميمية والخصائص الطبيعية للموقع.
- يُسمح بدمج أكثر من نوع في مستوى واحد
- لا يُمكن اعتماد أي فراغ عام دون توضيح، نسبة الغطاء الشجري، ونوع الأشجار المعتمدة وفقاً لضوابط التشجير لمدينة الرياض (Green Code)، وبما يتناسب مع الفراغ العام وتصنيفه.



ضوابط أنشطة الفراغات العامة

يجب توفير الحد الأدنى من متطلبات الأنشطة على مختلف مستويات الفراغات العامة كالتالي:

فراغ عام على مستوى المجاورة السكنية



- ساحة صغيرة للفعاليات
- منطقة رياضية صغيرة
- مساحات خضراء مفتوحة ومناطق جلوس عائلية
- مسار مخصص للمشي
- مناطق ألعاب للأطفال
- مرافق خدمية (دورات مياه)

فراغ عام على مستوى المجموعة السكنية



- ساحة مجتمعية صغيرة
- مساحات خضراء مفتوحة ومناطق جلوس عائلية
- مسار مخصص للمشي والدراجات
- مناطق ألعاب صغيرة للأطفال

* يُمكن إضافة أنشطة أخرى إلى جانب الأنشطة المحددة، مع مراعاة تحقيق التنوع بما يلبي الاحتياجات المختلفة.

مُوجّهات الفراغات العامة

مواقع أنواع الفراغات العامة

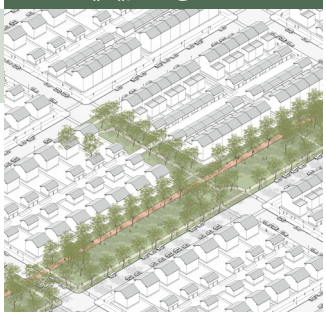
المسطحات الخضراء

على أطراف المخطط



الحدائق الشريطية

لتحقيق الربط بين منطقتين
ولاستغلال أراضي طولية



الساحات

بجانب الاستعمالات الاجتماعية مثل المراكز
الدينية والثقافية



الحدائق العامة

ضمن منطقة مركزية في المخطط
(مستوى الحي)



الميادين

بجانب الخدمات العامة ومحطات النقل العام



المنتزهات الطبيعية

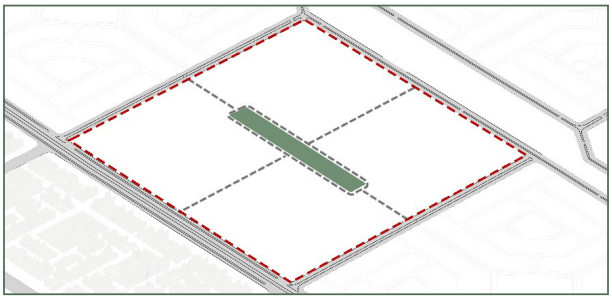
بجانب المواقع الطبيعية

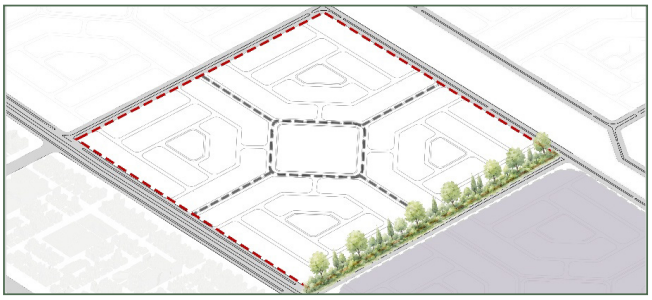


- يُفضل ان تشتمل الفراغات العامة على مرافق خدمية (دورات مياه، خدمات أمن وصيانة)
- يُمكن إضافة أنشطة أخرى إلى جانب الأنشطة المحددة، مع مراعاة تحقيق التنوع بما يلبي الاحتياجات.

الحالات الخاصة

- يُسمح بدمج الفراغات العامة في فراغ واحد شريطة تحقيق ما يلي:
- متطلبات نطاق الخدمة والوصولية لجميع الوحدات السكنية.
- توفير الأنواع والأنشطة المطلوبة لمستوى الفراغ العام.
- يجب الفصل بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية من خلال توفير عازل تشجير.
- يجوز احتساب مناطق العزل ضمن النسبة التخطيطية المستقطعة للفراغات العامة في حال استوفت متطلبات الحدائق الشريطية.





- يجب الالتزام بدراسة حالة الموقع وتطبيق ضوابط الأودية والمناطق الطبيعية المعتمدة حسب موقع المشروع:
- في حالة وجود الموقع ضمن حدود وادي السلي وروافده، يجب الالتزام بمخرجات المخطط الشامل لوادي السلي.
- في حالة وجود الموقع ضمن حدود وادي حنيفة وروافده، يجب الالتزام بتخصيص نطاق حماية ٥٠ مترًا، في حالة تقسيمات الأراضي الجديدة)٣٠م من حد الوادي -خارج النسبة التخطيطية المستقطعة- بالإضافة إلى ٢٠م أخرى -يُمكن احتسابها كفراغ عام بداخل النسبة التخطيطية المستقطعة) و٢٥ مترًا في حالة الوضع القائم. وذلك بعد تقديم دراسة جيولوجية.



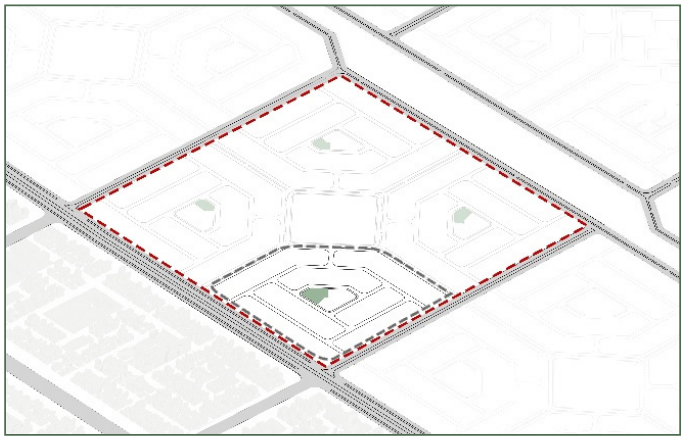
فراغ الحدائق الشريطية

- يُستثنى الفراغ العام المصنف كحديقة شريطية من اشتراطات نسبة الطول إلى العرض، على ألا يقل عرضه عن ٣٥ متر.

مخططات التقسيم أقل من ١٠.٠٠٠ متر مربع

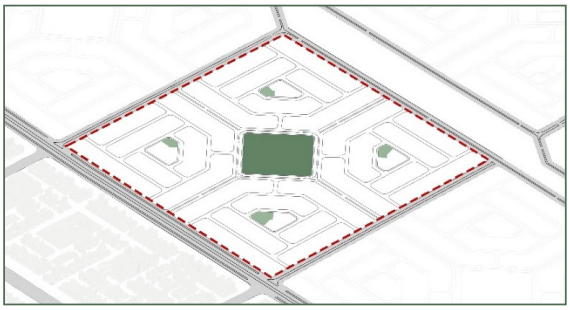
- إذا كانت المساحة الإجمالية للفراغات العامة في مخططات التقسيم الجديدة أقل من ١٠،٠٠٠م٢، فيجب تخصيص فراغ عام واحد فقط للمخطط.





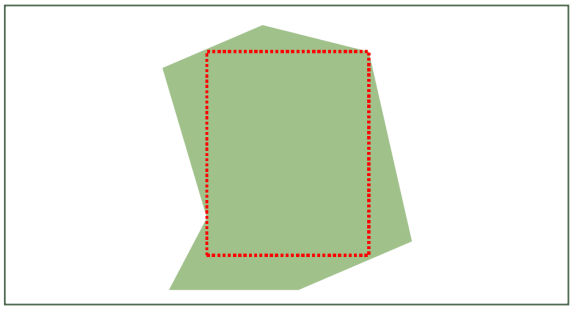
الربط مع مخطط الإطار التنظيمي

- في حال تخطيط ارض مساحتها أقل من ١ مليون متر مربع غير مرتبطة بمخطط إطار تنظيمي سابق، تخصص نسبة لا تقل عن ٥٠% من إجمالي مساحة الفراغات العامة (٨%) كفراغ واحد رئيسي متصل ضمن المناطق المركزية.



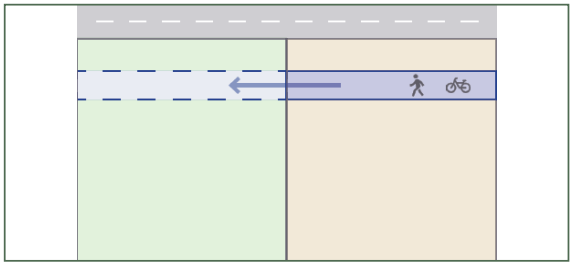
أطوال المساحات غير المنتظمة

- عند حساب أطوال المساحات غير المنتظمة، يتم قياس الأطوال عن طريق رسم مستطيل داخل المساحة غير المنتظمة.



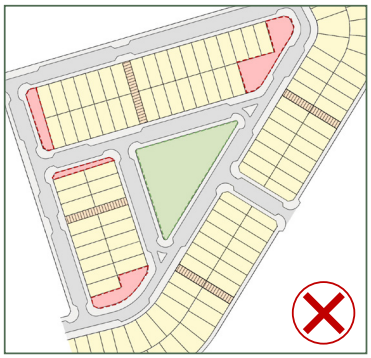
استمرارية مسارات المشاة والدراجات

- عند محاذاة الفراغ العام مع مسارات المشاة أو الدراجات القائمة أو المقترحة، يجب أن تكون مسارات المشاة والدراجات مستمرة داخل الفراغ العام.

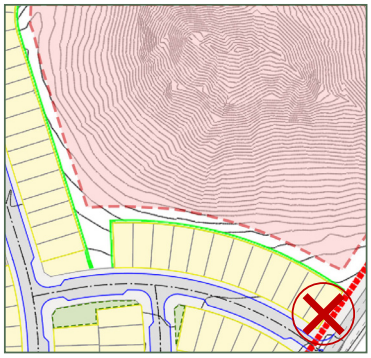


الممارسات الخاطئة

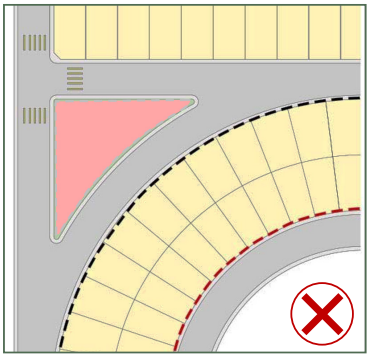
- أن تكون الفراغات العامة ناتجة عن بقايا أراضي غير مناسبة (زوائد تخطيطية، أراضي شديدة الانحدار، أو صعبة الوصول). ولا يُمكن للسكان استخدامها أو الاستفادة منها.



- القطع على أطراف البلوك، لا يُمكن اعتبارها حدائق وفراغات عامة، ولكن تصلح كمواقع لغرف المرافق (الكهرباء والاتصالات ...



- الأراضي شديدة الانحدار، لا يُمكن اعتبارها حدائق وفراغات عامة.



- القطع الناتجة من تقاطع الطرق، لا يُمكن اعتبارها حدائق وفراغات عامة.

متطلبات التقديم الرئيسية

- جدول يوضح الفراغات العامة المقترحة ومساحاتها ومستوى كل فراغ.
- خريطة توضح التدرج الهرمي للفراغات العامة المقترحة والقائمة.
- خريطة توضح اتصالية الفراغات العامة مع شبكة المشاة المحيطة.
- خريطة توضح اتصالية الفراغات العامة مع الشوارع التجميعية والمحلية.
- خريطة توضح نطاقات الفراغات العامة المقترحة والقائمة وأسلوب الربط.
- خريطة توضح اتصالية الفراغات العامة مع محطات الحافلات المقترحة.
- جدول يوضح أنواع الفراغات العامة المقترحة لكل مستوى.
- جدول يوضح أنشطة الفراغات العامة المقترحة لكل مستوى.



٦.٢.٣. الخدمات العامة

تُشكل الخدمات العامة عنصر رئيسي في تلبية الاحتياجات الأساسية للسكان وتعزيز كفاءة عمل الأحياء السكنية. وتشمل الخدمات العامة (المساجد والخدمات التعليمية والصحية وغيرها) والتي يتم توزيعها وربطها بالمستويات التخطيطية المختلفة بما يحقق كفاءة الوصول وتغطية الاحتياج السكاني ويدعم تكامل الاستخدامات داخل المخطط.

- الضوابط والمُوجّهات
- الممارسات الخاطئة
- متطلبات التقديم



٣.٢.٦. الخدمات العامة

العوامل المؤثرة في تخطيط الخدمات العامة

- **سهولة الوصول:** من خلال الارتباط بشبكات الطرق والمشاة والنقل العام.
- **التركيبة السكانية:** مثل الكثافة السكانية والفئات العمرية واحتياجات المجتمع.
- **نطاق الخدمة:** وفق المسافات والمدة الزمنية المناسبة للوصول لكل خدمة.
- **تكامل مراكز الخدمات مع الفراغات العامة:** عبر تموضعها بالقرب من مواقع الفراغات العامة.
- **الالتزام بتطبيق ضوابط دليل المعايير التخطيطية للخدمات العامة:** المعتمد من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.

التدرج الهرمي

يعتمد التدرج الهرمي على تصنيف التجمعات السكنية وأحجامها بما يضمن تحقيق وظيفتها، وذلك كما يلي:

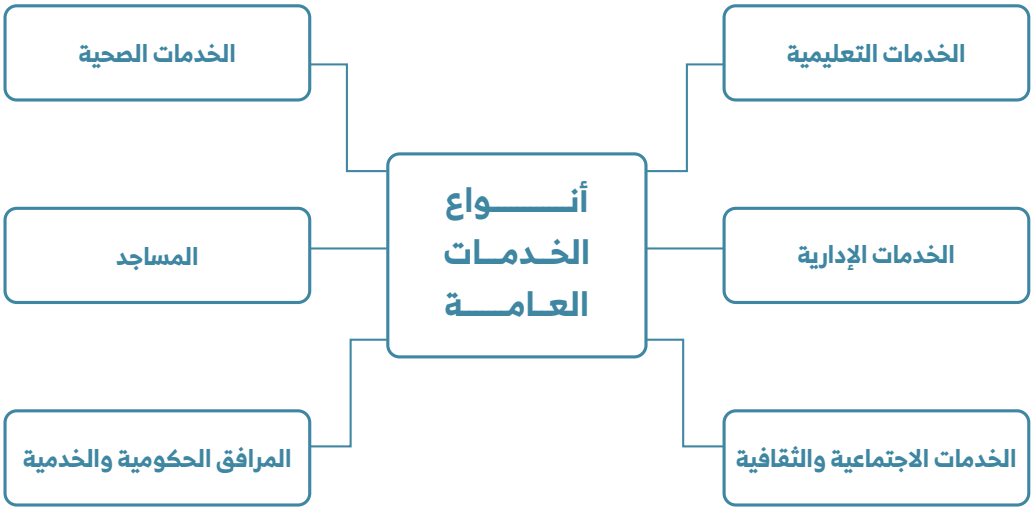
مستوى المجموعة السكنية.

مستوى المجاورة السكنية.

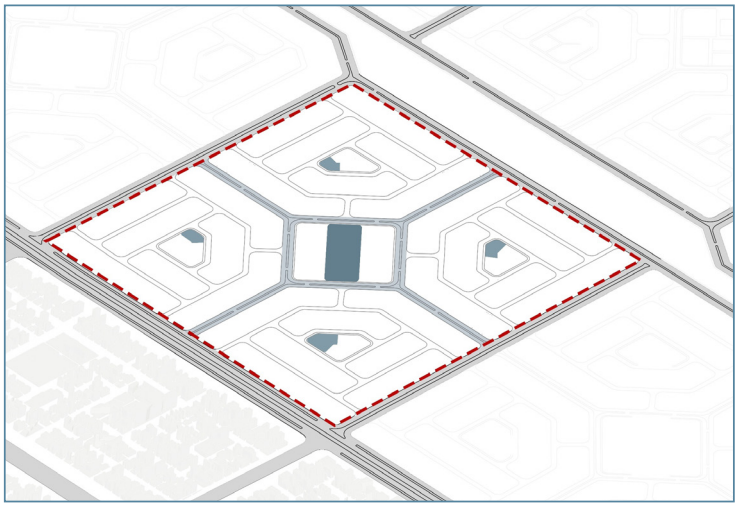
مستوى الحي السكني.

مستوى عدة أحياء سكنية.

مستوى القطاع.



ضوابط الخدمات العامة



مساحة مراكز الخدمة

- يجب تخصيص نسبة ٧% كحد أدنى من النسبة التخطيطية المستقطعة للخدمات العامة.
- يجب أن يتم حساب المساحة المخصصة لمراكز الخدمات العامة من المساحة الاجمالية دون تداخلها مع أي ضوابط أخرى.
- يجب توفير الخدمات العامة بناءً على الكثافة السكانية المطلوبة، وبما يتناسب مع أعداد المستخدمين وفئاتهم العمرية.
- يتم تقسيم مساحة مراكز الخدمات العامة على مستوياتها المختلفة بما يضمن الحد الأدنى من المساحة المطلوبة لكل منها.

٢٥% شبكة الشوارع والطرق	٨% الفراغ العام	٧% مراكز الخدمات

٤٠% النسبة التخطيطية المستقطعة

ضوابط مراكز الخدمات العامة

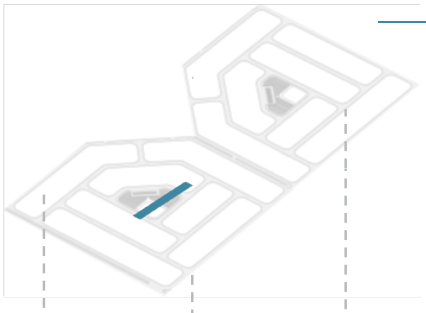
التدرج الهرمي لمراكز الخدمات العامة

يجب تحقيق التدرج الهرمي في توزيع مستويات مراكز الخدمات العامة بما يتوافق مع مساحة المخطط.

مستويات مراكز الخدمات العامة

يتم تحديد مستويات مراكز الخدمات العامة المطلوبة بحسب مساحة المخطط كما هو موضح في الحالات الآتية:

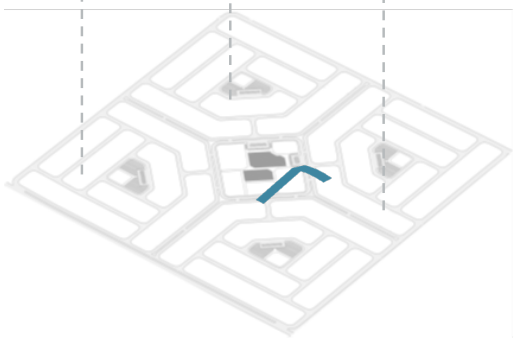
الحالة الأولى



إذا كانت مساحة الأرض من ٢٣٥,٠٠٠ إلى ٥٠٠,٠٠٠ متر مربع، يتم توفير ما يلي:

- **مراكز خدمات عامة على مستوى مجموعة سكنية**

الحالة الثانية

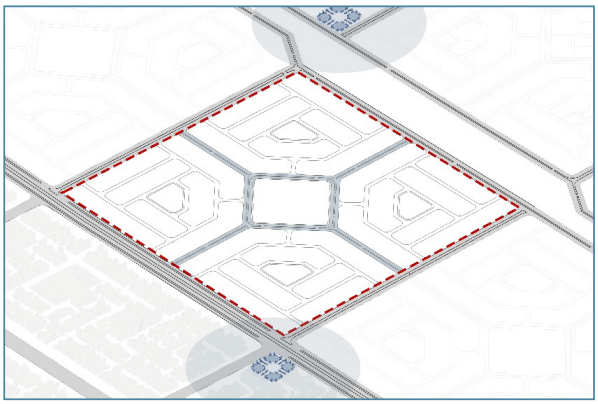


إذا كانت مساحة الأرض من ٥٠٠,٠٠٠ إلى ١,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع يتم توفير ما يلي:

- **مراكز خدمات عامة على مستوى مجموعة سكنية**
- **مراكز خدمات عامة على مستوى مجاورة سكنية**

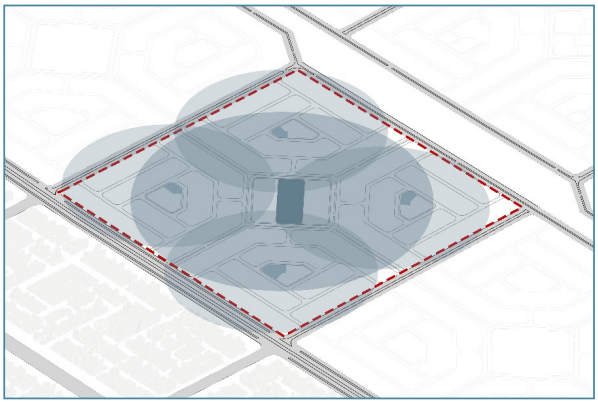
ضوابط الخدمات العامة

اعتبار مراكز الخدمات العامة القائمة



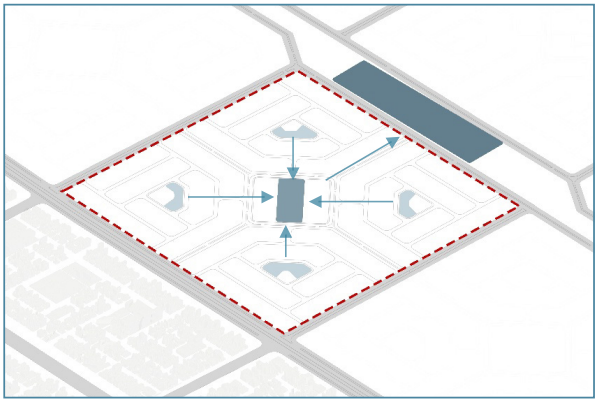
- يجب مراعاة مراكز الخدمات العامة القائمة ونطاقاتها عند توزيع الخدمات المقترحة وتحديد تدرجها الهرمي.

نطاق تغطية مراكز الخدمات العامة



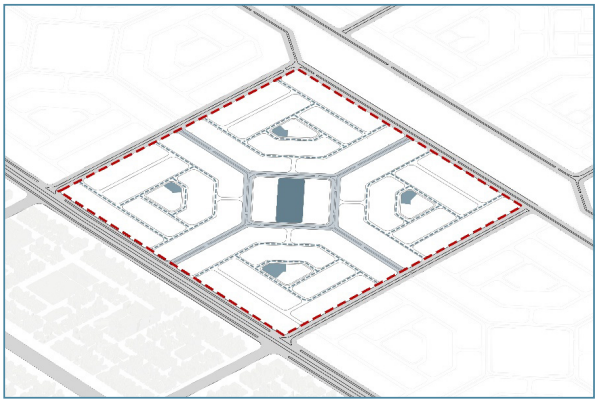
- يجب توزيع مراكز الخدمات العامة ونطاقاتها بناءً على دليل المعايير التخطيطية للخدمات العامة المعتمد من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.

ربط مراكز الخدمات العامة



- يجب أن تتصل مراكز الخدمة المقترحة مع محطات النقل العام المقترحة والقائمة.
- يجب ربط مراكز الخدمات بالفراغات العامة من خلال شبكة المشاة.

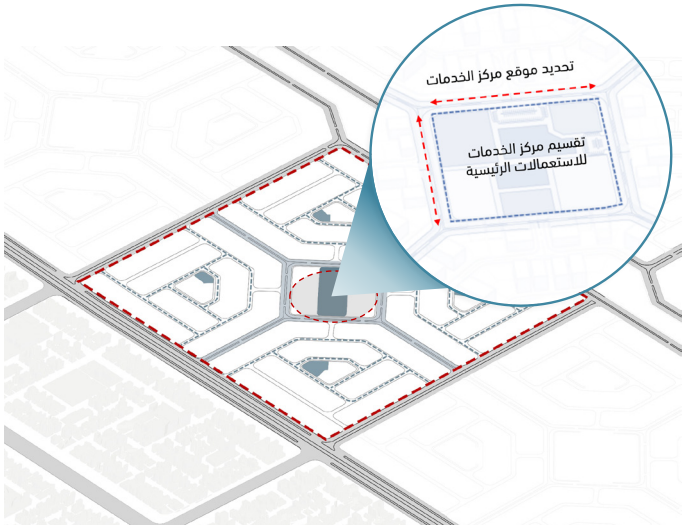
الاتصالية مع الشوارع



- يجب أن تتصل مراكز الخدمات المقترحة مع شبكة الشوارع.

تقسيم مركز الخدمات العامة

- يجب الرجوع إلى دليل المعايير التخطيطية للخدمات العامة المعتمد من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.



- يجب تقسيم مراكز الخدمات إلى قطع أراضي تخصص وتُفرغ لصالح الخدمات العامة بأنواعها (التعليمية، والصحية، والدينية الخ..).

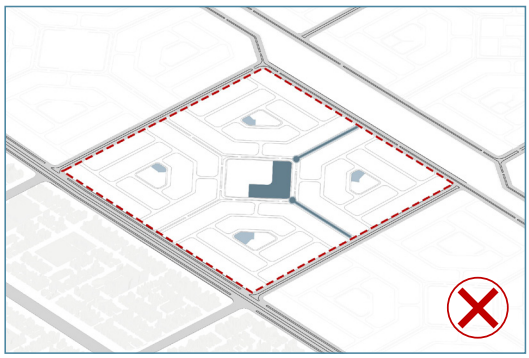
- يجب ربط أنواع الخدمات العامة بالمستويات التخطيطية المختلفة، كما هو موضح في المثال التالي.

مثال: معايير توفير الخدمات التعليمية

	حجم السكان (نسمة)	نصيب الفرد (م)	نطاق الخدمة (م)	المستوى التخطيطي
مدرسة ابتدائية	٨٥٠٠	٠.٩٥	٥٠٠	المجاورة السكنية
مدرسة متوسطة	١٨٠٠٠	٠.٦٠	٨٠٠	الحي السكني
مدرسة ثانوية	٢٥٠٠٠	٠.٥٠	٩٠٠	الحي السكني

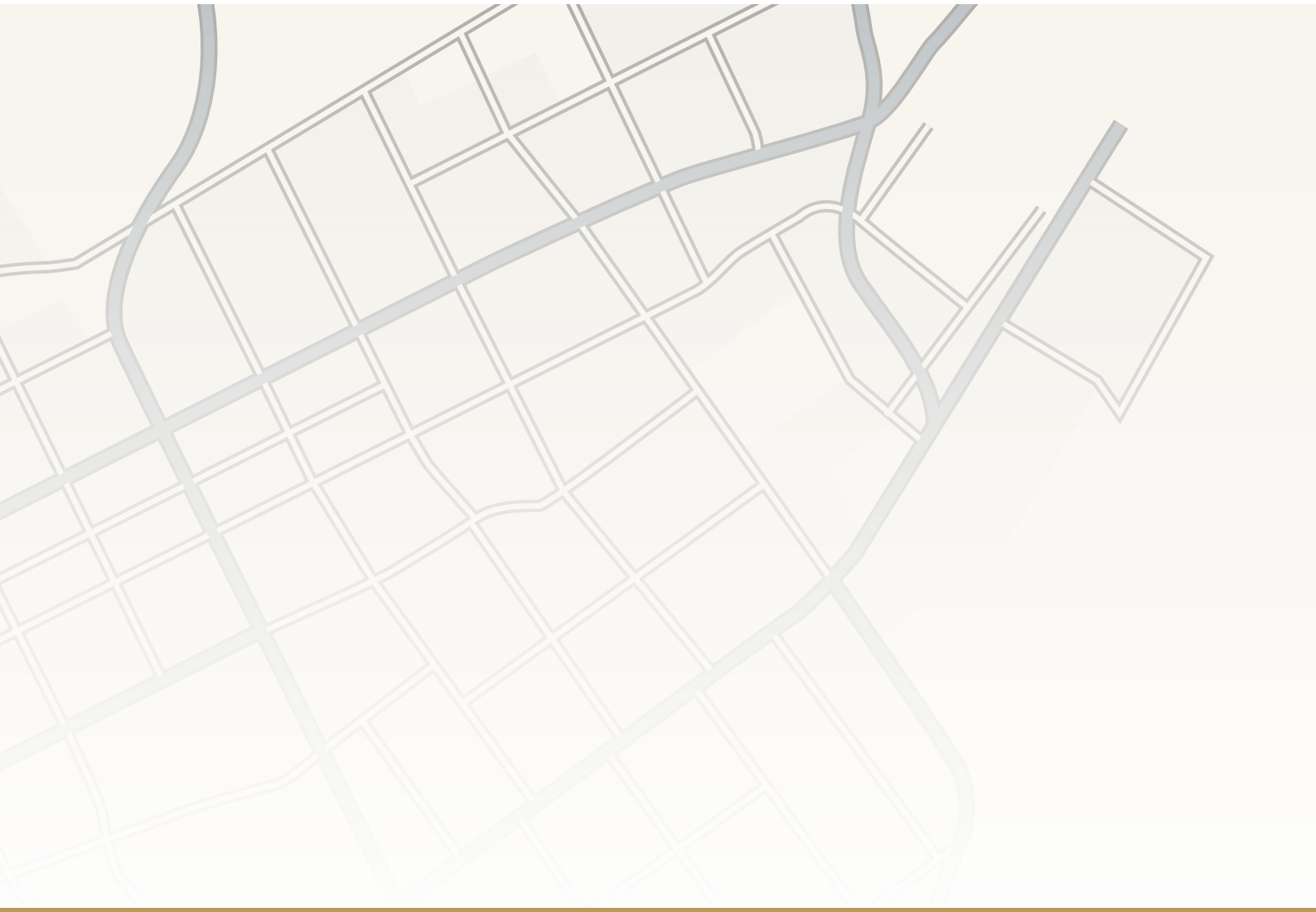
الممارسات الخاطئة

- الاعتماد على طرق ذات نهايات مغلقة للوصول إلى مراكز الخدمات، مما قد يؤدي إلى ارتفاع الكثافة المرورية، وتقليل كفاءة الحركة، وصعوبة الوصول إلى الخدمات.
- أن تكون الخدمات العامة ناتجة عن بقايا أراضي غير مناسبة (زوائد تخطيطية، أو صعبة الوصول). ولا يُمكن للسكان استخدامها أو الاستفادة منها.



متطلبات التقديم الرئيسية

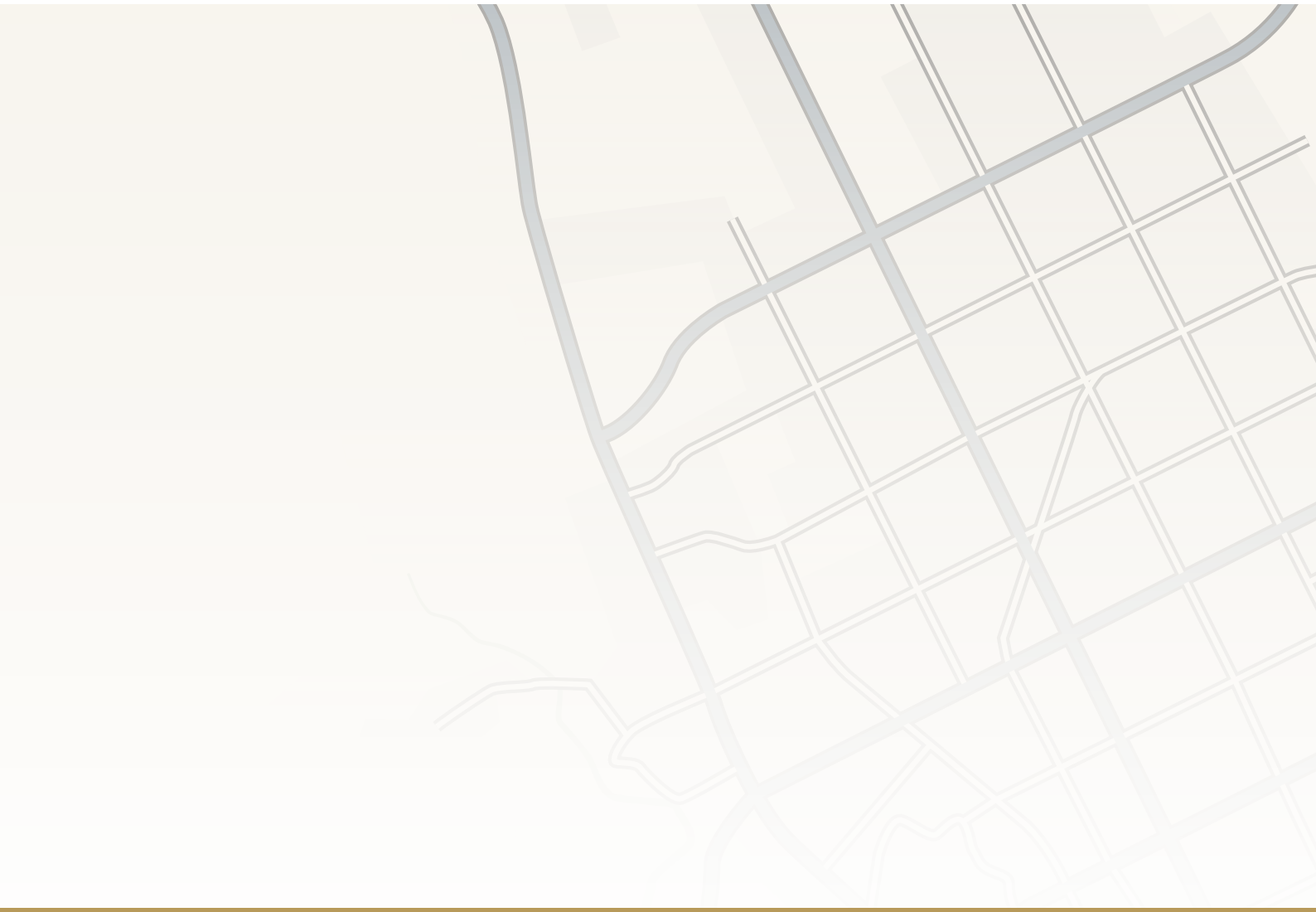
- جدول يوضح مراكز الخدمات العامة المقترحة ومساحاتها ومستوى كل مركز.
- خريطة توضح التدرج الهرمي لمراكز الخدمات العامة المقترحة والقائمة.
- خريطة توضح نطاقات الخدمات العامة المقترحة والقائمة وأسلوب الربط.
- خريطة توضح الربط بين الخدمات العامة، والفراغات العامة ومحطات الحافلات المقترحة.
- خريطة توضح تقسيم مركز الخدمة بما يضمن تحديد مواقع الخدمات بأنواعها (التعليمية، الدينية، الحكومية، والصحية،...) المطلوبة ضمن المخطط.
- خريطة توضح اتصالية مراكز الخدمات العامة مع الشوارع التجميعية والمحلية.
- خريطة توضح اتصالية مراكز الخدمات العامة مع شبكة المشاة المحيطة.



٣.٢.٧. تقسيمات البلوكات والأراضي

تُعد البلوكات وقطع الأراضي من العناصر الأساسية في تشكيل النسيج العمراني وتنظيم أنماط التطوير داخل المخطط. وتهدف إلى تحقيق توزيع متوازن للكثافات السكانية، وتعزيز كفاءة الوصول والحركة، وتوفير بيئة عمرانية مترابطة تستجيب لمتطلبات التنمية وتدعم جودة الحياة.

- الضوابط والمُوجّهات
- الحالات الخاصة
- الممارسات الخاطئة



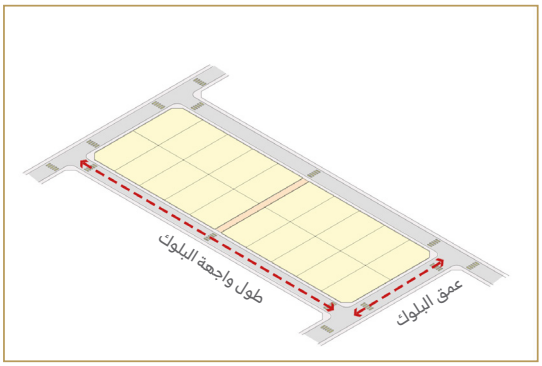
٣.٧.٢.٣ تقسيمات البلوكات والأراضي

أ. ضوابط تقسيمات البلوكات

- يجب تقسيم جميع الأراضي القابلة للتطوير داخل منطقة التقسيمات إلى بلوكات، ويُستثنى من ذلك المناطق الطبيعية المحمية ومسارات البنية التحتية.

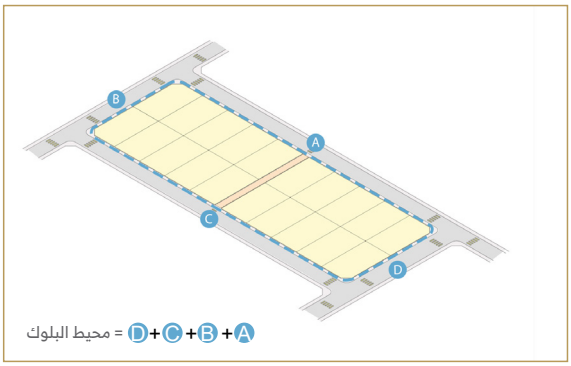
أبعاد البلوك

- تقاس أبعاد البلوك من حدود حرم الطريق أو ممرات المشاة.



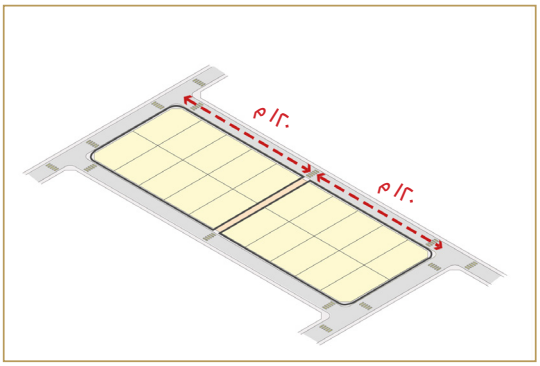
محيط البلوك

- يتم تحديد محيط البلوك من خلال حرم الطريق أو ممرات المشاة.
- يتم حساب محيط البلوك بجمع أطوال حدوده الخارجية.

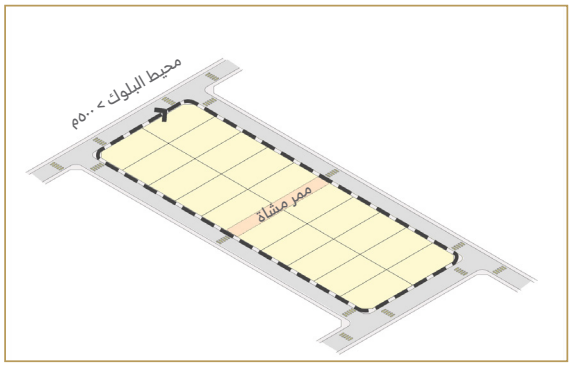


ممرات المشاة

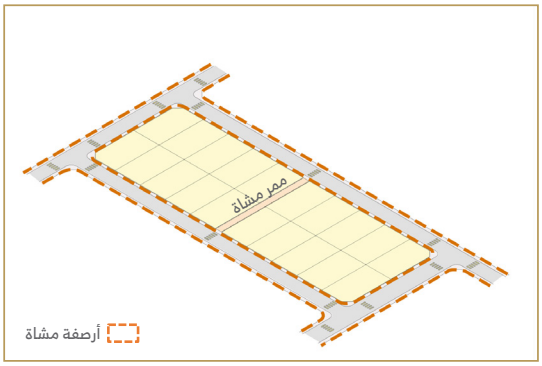
- يجب ألا تتجاوز مسافة الوصول من أي قطعة سكنية إلى ممر مشاة نافذ أكثر من ١٢٠ متر.



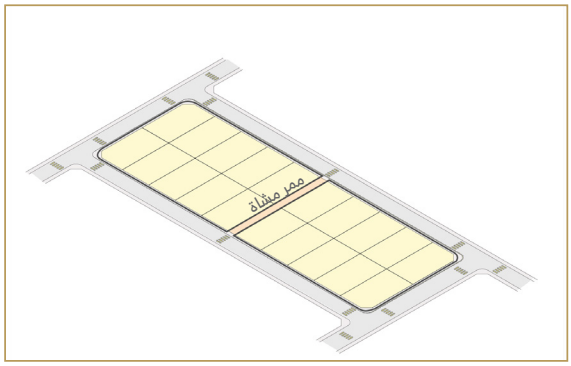
- يجب أن تتضمن البلوكات التي يزيد محيطها عن ٥٠٠ متر على ممر للمشاة، بحيث يعبر البلوك من واجهة الضلع الأطول.



- يجب أن تكون جميع البلوكات مرتبطة بشبكة مشاة مستمرة وآمنة.

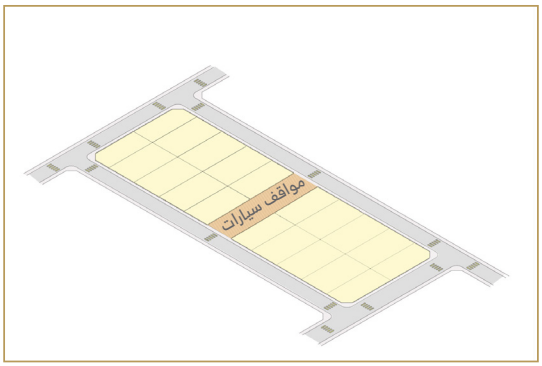


- يجب ألا يقل عرض ممر المشاة عن ٦ متر.

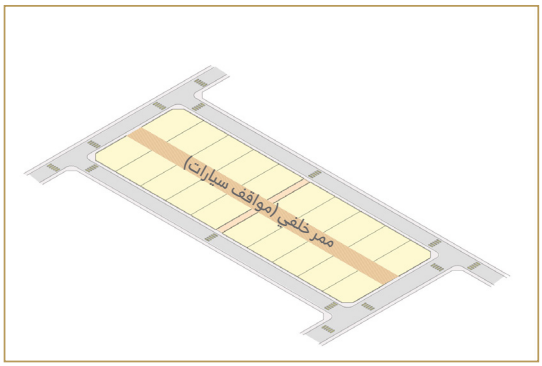


الممرات الخلفية والمواقف

- يجب توفير ممرات خلفية عندما يقل عرض قطعة الأرض في البلوك عن ١٠ متر، ويتم توفير مواقف السيارات في الممرات الخلفية لخدمة قطع الأراضي.
- يجب ألا يقل عرض الممر الخلفي عن ٨ متر.
- يجب توفير ممرات خلفية لتعزيز الوصولية بين القطع التي تطل مباشرة على خدمات أو فراغ عام.



- مواقف سيارات وسط البلوك.

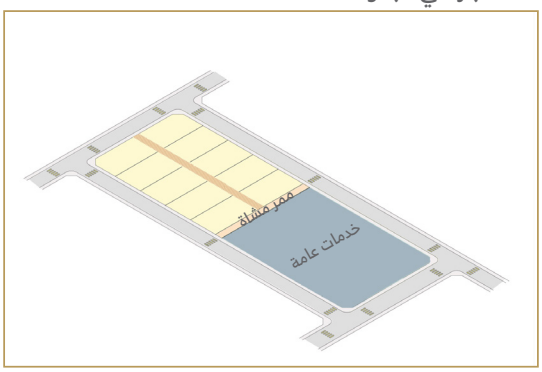


- مواقف سيارات بالممر الخلفي.

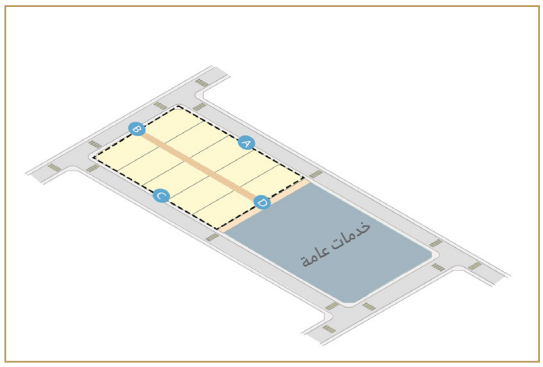


البلوكات التي تحتوي على خدمات عامة

- في حال كانت الخدمات العامة ملاصقة للمباني السكنية من نفس البلوك، يجب وضع ممر مشاة بينها وفق ضوابط المقطع العمراني الأكبر في البلوك.



- البلوكات التي تحتوي على مساحة خدمات عامة أقل من ٥٠% يتم قياس محيطها من غير مساحة الخدمات العامة.



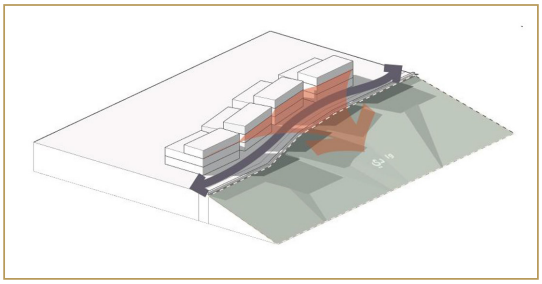
- البلوكات التي تحتوي على مساحة خدمات عامة أكبر من ٥٠% يُمكن لمحيطها أن يتجاوز الحد الأقصى للمحيط بـ ١.٥ ضعف.

التوجيه والعلاقة مع الطرق

- يجب أن تتناسب عروض الطرق حول البلوك مع الكثافة المطلوبة بما يضمن كفاءة الحركة وتوفير الأرصفة والمواقف والتشجير.

القطع على الأودية والمناطق الطبيعية

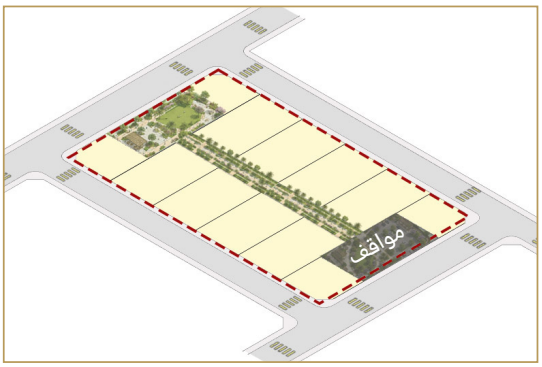
- يجب مراعاة إطلالة قطع الأراضي والبلوكات على الأودية والمناطق الطبيعية.



مُوجّهات تقسيمات البلوكات

- يُسمح بعمل ممرات خلفية للبلوكات السكنية التي تحتوي على خدمات وفراغات عامة، بغرض تعزيز الوصولية بين القطع والخدمات والفراغات المجاورة.
- يُسمح بعمل مواقف سيارات في نهاية البلوكات، بما يتوافق مع اشتراطات المواقف المعتمدة ووفقًا لدراسة مرورية.

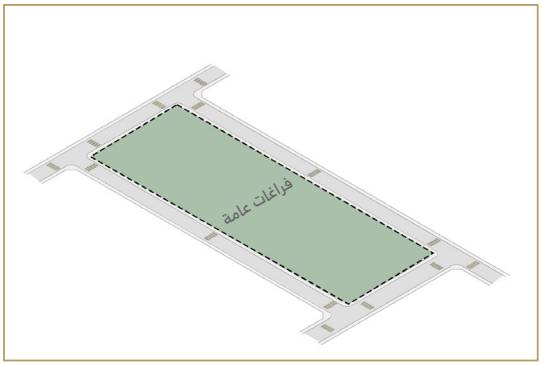




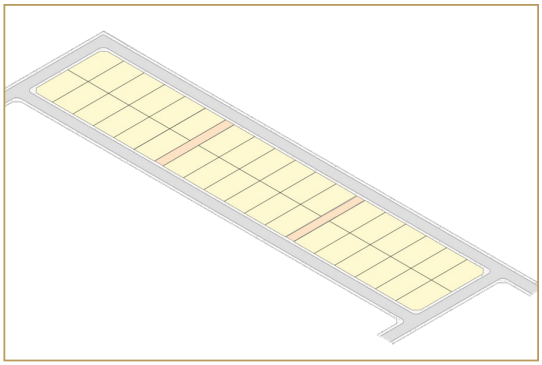
حالات خاصة

- تُعفى البلوكات المجاورة للأودية والمناطق الطبيعية والمنحدرات التي تزيد نسبة ميلانها عن ١٠% من متطلبات محيط البلوك، مع الالتزام بدراسة حالة الموقع وتطبيق ضوابط الأودية والمناطق الطبيعية المعتمدة حسب موقع المشروع.

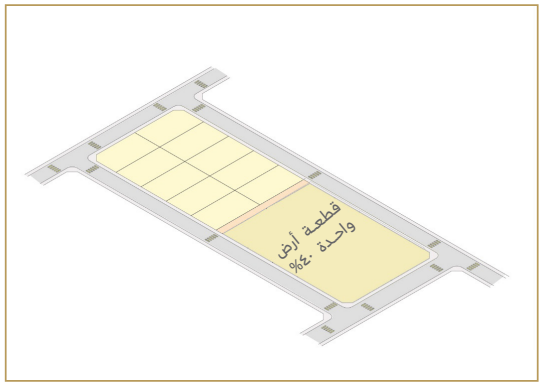
- تُعفى البلوكات المخصصة بالكامل للفراغات العامة من متطلبات محيط البلوك.



- تُعفى البلوكات ذات الوصولية المحدودة من اشتراطات محيط البلوكات.

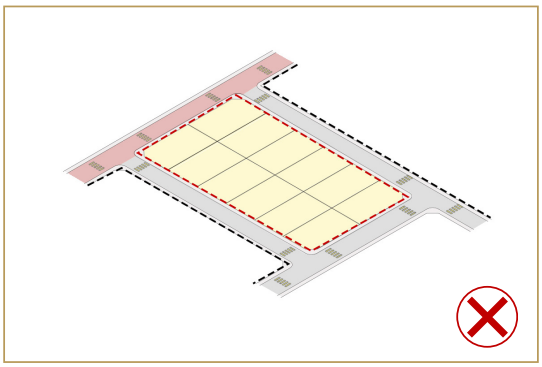


- يُعفى البلوك الذي يحتوي على قطعة أرض تشغل أكثر من ٤٠% من مساحة البلوك من متطلبات الممرات، وضوابط أبعاد، ومحيط البلوك.

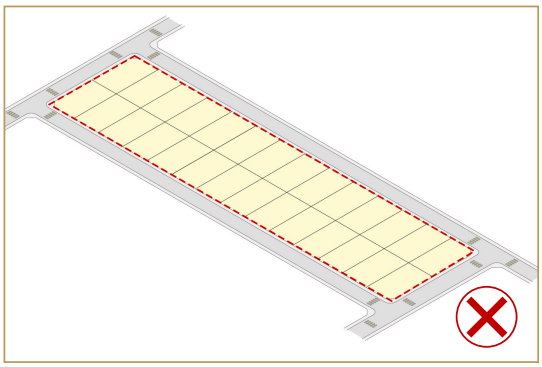


ممارسات خاطئة غير مسموح بها

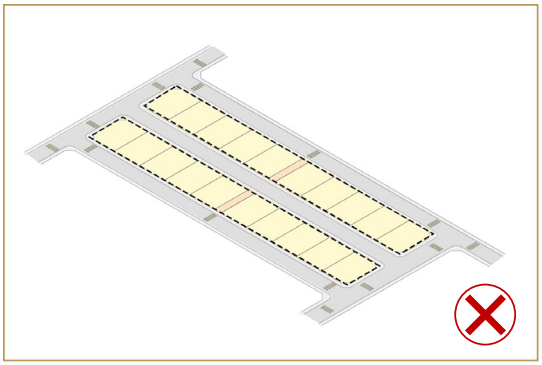
- عدم مراعاة التناسب والتناسق بين أبعاد البلوكات الجديدة والبلوكات العمرانية المحيطة.



- تجاوز الحد الأقصى لمحيط البلوك دون توفير ممرات مشاة مناسبة تعزز الربط والنفاذية داخل المخطط.



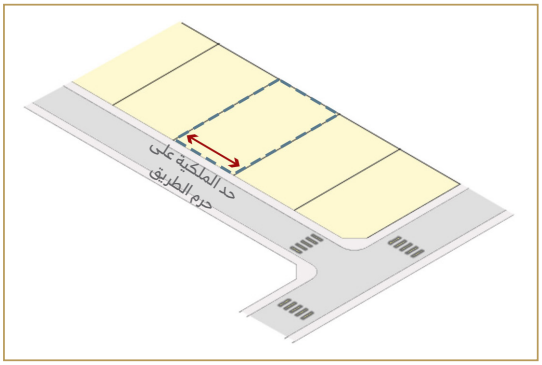
- الاعتماد المفرط على تخطيط البلوكات السكنية ذات الواجهة الواحدة المطلة على الطرق (Single-Loaded Blocks).



ب. ضوابط تقسيمات الأراضي

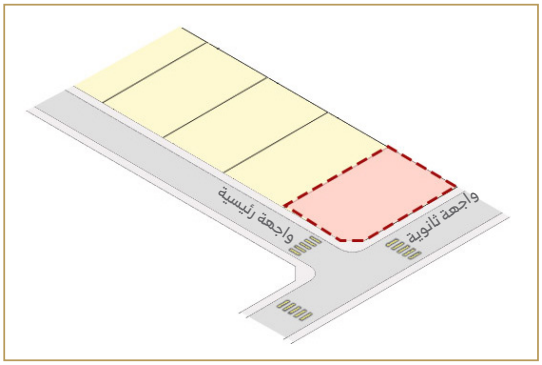
حد الملكية

- يجب أن يكون لكل قطعة أرض حد ملكية واحد على الأقل متصل بحرم الطريق الذي تطل عليه.



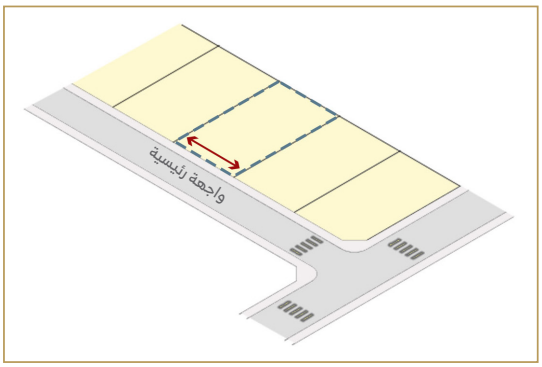
تحديد الواجهات

- يجب تحديد الواجهات في قطع الأراضي المطلة على أكثر من مجال عام (واجهة رئيسية، واجهة ثانوية).

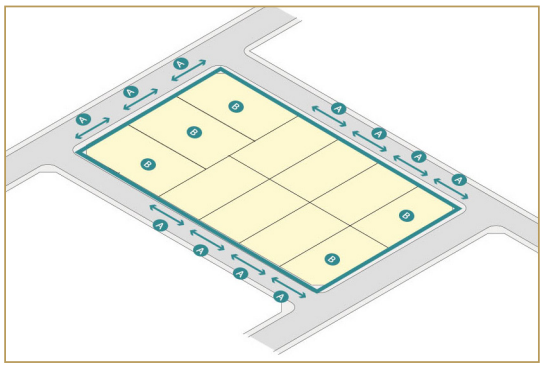


قياس عرض القطعة

- يتم قياس عرض قطعة الأرض من الواجهة الرئيسية المطلة على الطريق.

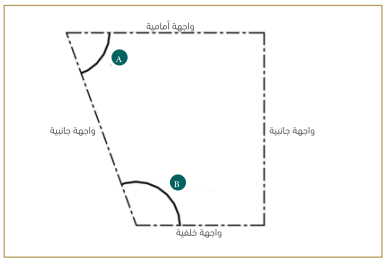


- قطع الأراضي التي تقع حدودها على أكثر من طريق، يقاس عرض قطعة الأرض من الحد الأقصر ويكون هذا الحد هو الواجهة الرئيسية لقطعة الأرض.

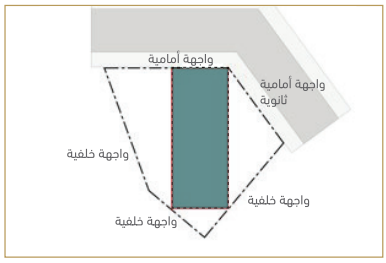


قياس القطع غير المنتظمة

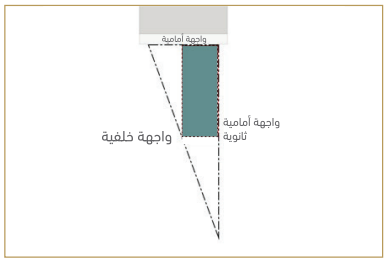
- يجب تحديد جانب واحد فقط من الأرض باعتباره الجانب الخلفي.



- إذا كانت أضلاع القطعة أكثر من أربعة فيتم رسم مستطيل داخل القطعة يساعد في تحديد الواجهات.



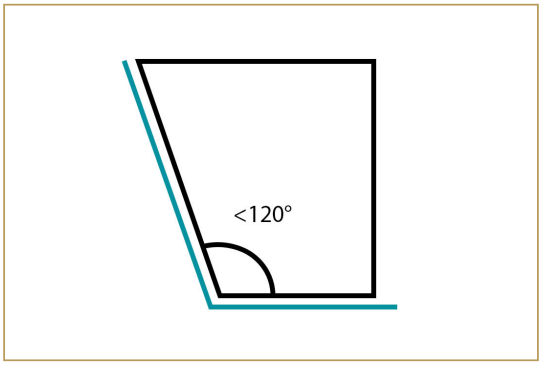
- إذا كانت قطعة الأرض تتكون من ثلاثة أضلاع أوأقل، فيجب رسم مستطيل داخل القطعة بحيث يكون الضلع الأقل عرضًا من المستطيل مواجهًا للشارع لتحديد الواجهة الأمامية والثانوية والخلفية.



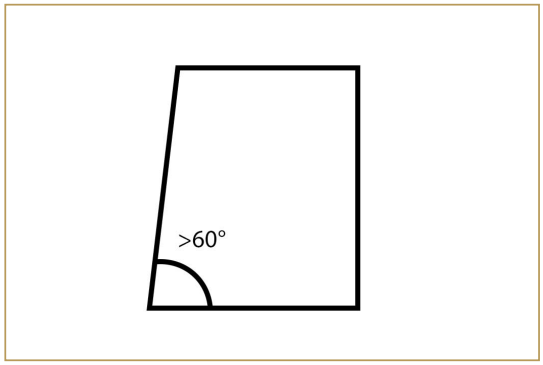
توجيه وتشكيل القطع

يجب أن تكون قطع الأراضي مستطيلة أو مربعة الشكل. وفي حال وجود قطع غير منتظمة، فيجب الالتزام بالمتطلبات الآتية:

- ألا تزيد أي زاوية داخلية لقطعة الأرض على ١٢٠ درجة.

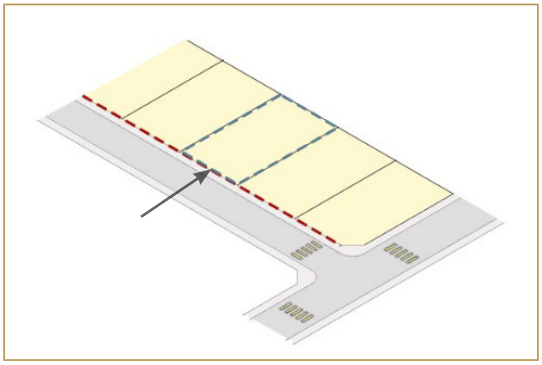


- ألا تقل أي زاوية داخلية لقطعة الأرض عن ٦٠ درجة.



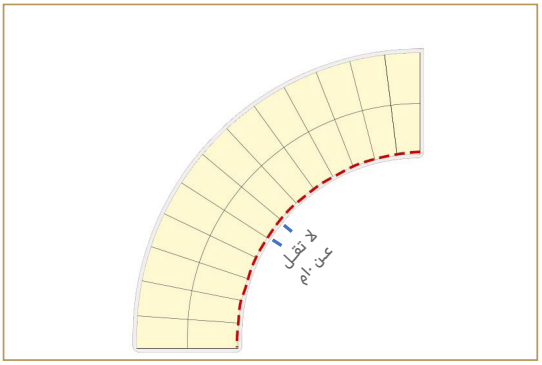
الوصولية والمداخل

- يجب توفير مدخل واحد على الأقل لكل قطعة أرض.
- يُمنع فتح مداخل مباشرة على الطرق التجميعية.
- يُمنع فتح مداخل مباشرة للقطع الواقعة على تقاطعات الطرق والإشارات الضوئية.



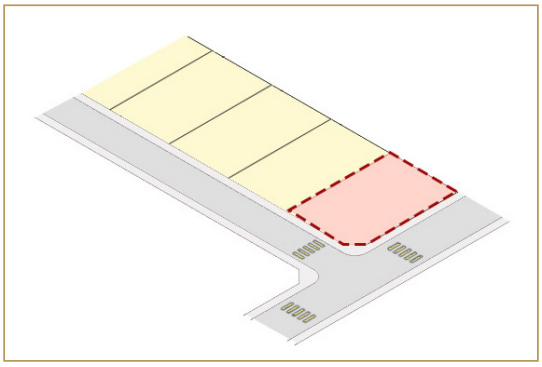
القطع الواقعة على طرق منحنية المسار

- يجب ألا تقل واجهة القطع الواقعة على الطرق منحنية المسار عن ١٠ متر.



قطعة الأرض الواقعة على زاوية (Corner Plots)

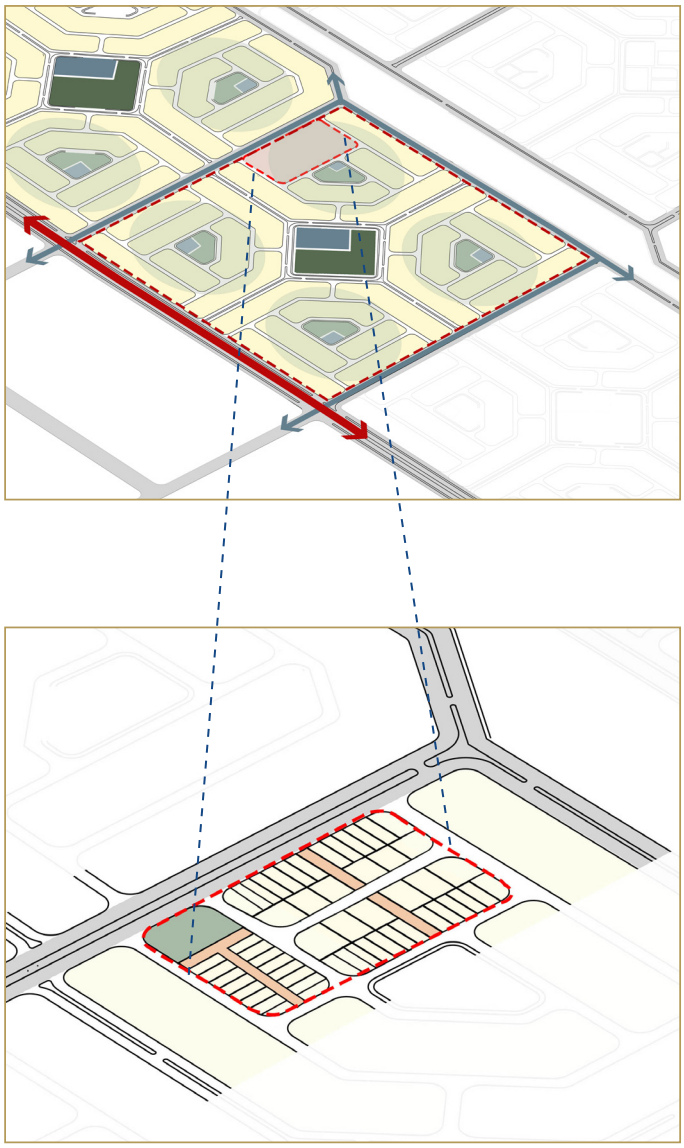
- يجب زيادة عرض واجهة القطع الواقعة على تقاطعات الطرق بما يحقق إمكانية انشاء المبنى وارتداداته.



إعادة تخطيط قطع الأراضي القائمة

يجب دراسة الوضع الراهن لقطعة الأرض والمنطقة المحيطة بها بما يشمل:

- استعمالات الأراضي.
- شبكة الطرق والشوارع.
- الفراغات العامة.
- الخدمات العامة.
- محطات ومسارات النقل العام.
- الاعتبارات البيئية (الأودية والتضاريس).
- المرافق والبنية التحتية.



- يجب تخطيط شبكة الطرق والشوارع بما يحقق التدرج الهرمي والاتصالية بالمنطقة المحيطة.
- يجب معالجة النقص في الفراغات والخدمات العامة في حالة عدم تغطيتها ضمن نطاق إعادة التخطيط.
- يجب أن تتبع التقسيمات الجديدة ضوابط تقسيم البلوكات والأراضي المذكورة في الدليل (اتصالية مسارات المشاة، أطوال ومحيط البلوك وغيرها).

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا



٣.٢.٨. المقاطع العمرانية

تُشكّل المقاطع العمرانية إطارًا تنظيميًا لتوجيه التنمية الحضرية، حيث تحدد النمط العمراني الملائم لكل جزء من المدينة وفق خصائصه الوظيفية والمكانية، من خلال تنظيم الكثافات، واستخدامات الأراضي، وشبكات الحركة، وأنماط التطوير، بما يسهم في تحقيق بيئة عمرانية متوازنة ومستدامة.

- الضوابط والمُوجّهات
- متطلبات التقديم

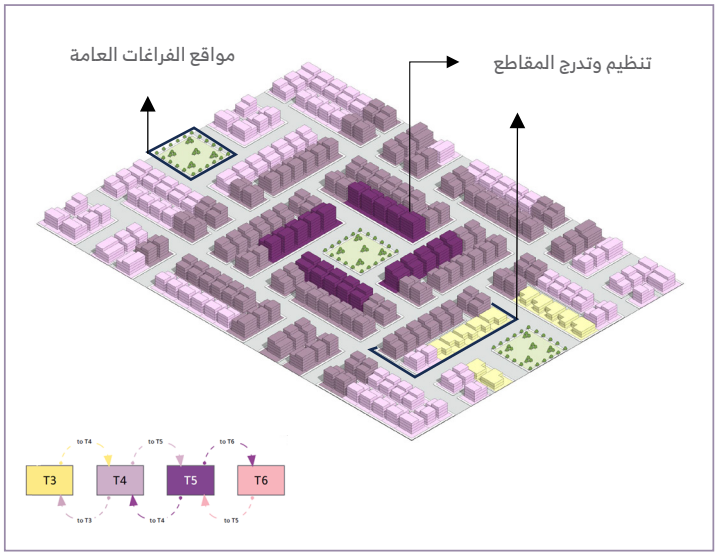


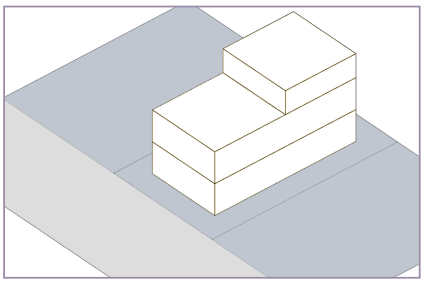
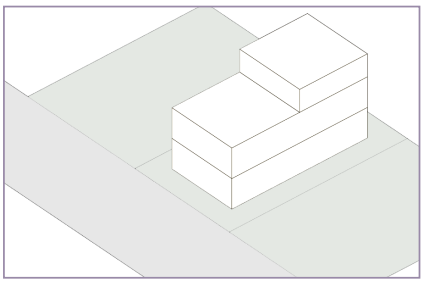
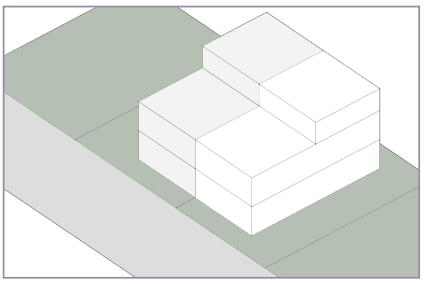
٨.٢.٣. المقاطع العمرانية

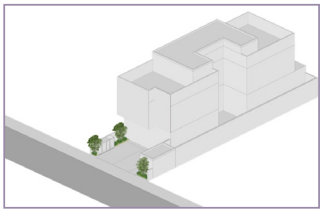
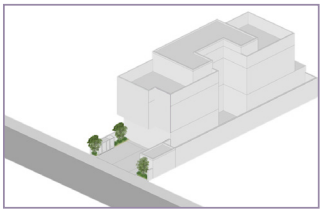
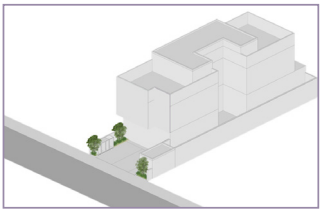
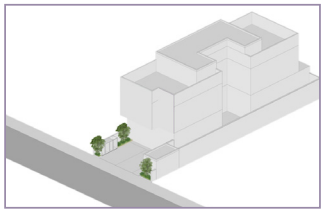
أثر تطبيق المقاطع العمرانية على تشكيل الأحياء السكنية

يسهم تطبيق المقاطع العمرانية في تعزيز كفاءة الأحياء السكنية وجودتها، من خلال:

- رفع كفاءة استخدام الأراضي وجودة البيئة العمرانية والحد من أعمال الفرز والدمج بعد اعتماد المخطط.
- تحقيق توزيع متوازن للمقاطع حول الخدمات والفراغات العامة لتعزيز كفاءة الاستخدام.
- تنظيم الكثافات السكانية وأحجام القطع والارتفاعات بما يتناسب مع طبيعة كل منطقة.
- تعزيز تكامل استعمالات الأراضي مع شبكات النقل العام وتنظيم التدرج الهرمي للطرق.
- توفير تنوع في الأنماط السكنية والأنشطة.

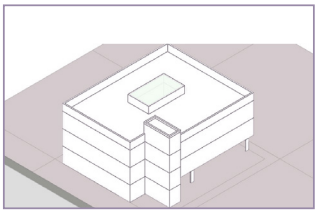
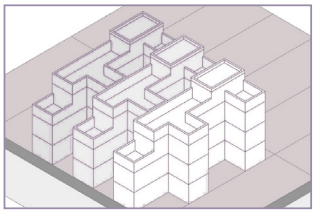
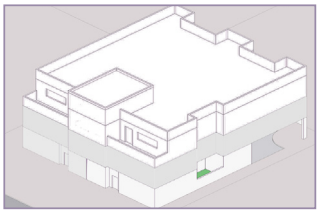
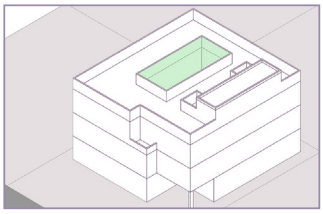


	T3.1 *	T3.2 *	
	سكني (فيلا كبيرة)	سكني (فيلا صغيرة)	الفلل المتلاصقة (دوبلكس)
			
مساحة الأرض	١,٠٠٠ متر مربع كحد أدنى.	≤٣٠٠ متر مربع و≥٩٩٩ متر مربع	≤٤٠٠ متر مربع و≥٩٩٩ متر مربع
عرض الأرض	٢٥ متر كحد أدنى.	١٢ متر كحد أدنى	٢٠ متر كحد أدنى

	T3.3 نموذج A *	T3.3 نموذج B *	T3.3 نموذج C *	T3.3 نموذجD *
	سكني (فيلا)	سكني (فيلا)	سكني (فيلا)	سكني (فيلا)
				
مساحة الأرض	٣٠٠ متر مربع كحد أدنى.	٣٠٠ متر مربع كحد أدنى.	٣٠٠ متر مربع كحد أدنى.	٣٠٠ متر مربع كحد أدنى.
عرض الأرض	١٠ متر كحد أدنى.	١٢ متر كحد أدنى.	١٢.٥ متر كحد أدنى.	١٥ متر كحد أدنى.

* تمنع أعمال التجزئة والفرز

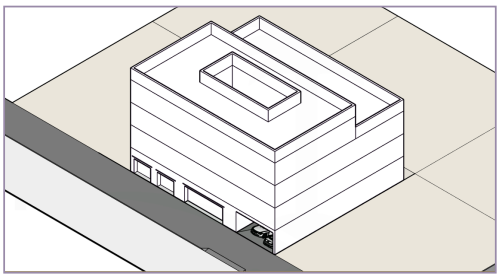
T4 *

العمائر (سكني ومختلط)	الفلل المتلاصقة (تاون هاوس)	الوحدات المفروزة	الفلل المنفصلة
			
٤٠٠ متر مربع كحد أدنى.	١٣٠ متر مربع كحد أدنى للوحدة الواحدة.	١٠٠ متر مربع كحد أدنى للوحدة السكنية الواحدة.	٤٠٠ متر مربع كحد أدنى.
٣ وحدات كحد أدنى.	٣ وحدات كحد أدنى و٨ كحد أقصى.	٦ كحد أقصى.	وحدة واحدة فقط.
٢٠ متر كحد أدنى، ٦٥ متر كحد اقصى.	٦ متر كحد أدنى و ١٠ متر كحد أقصى.	٢٠ متر كحد أدنى، ٣٥ متر كحد اقصى.	١٥ متر كحد أدنى.

* تمنع أعمال التجزئة والفرز

T5.1

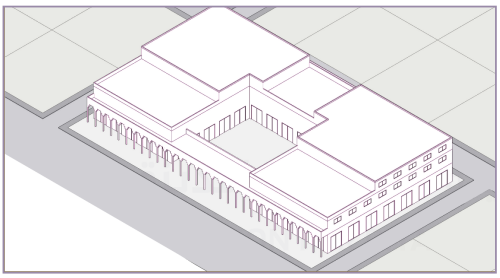
سكني / تجاري / ترفيهي / مكتبي



مساحة الأرض	٤٠٠ متر مربع كحد أدنى.
عرض الأرض	٢٠ متر كحد أدنى

T5.2

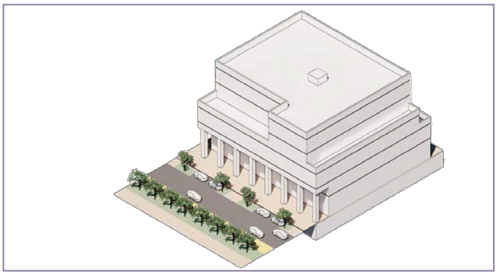
سكني / مكتبي / تجاري



٦٠٠ متر مربع كحد أدنى.
٢٠ متر كحد أدنى

T6.1

سكني / تجاري / ترفيهي / مكتبي



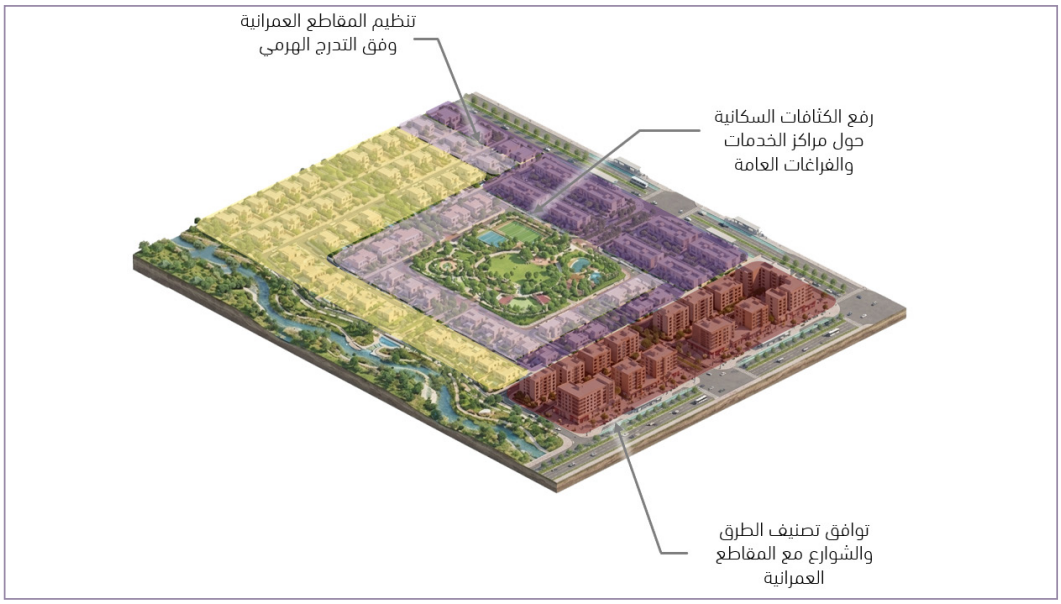
مساحة الأرض	١٦٠٠ متر مربع كحد أدنى.
عرض الأرض	٤٠ متر كحد أدنى

تكامل المقاطع العمرانية مع الطرق والفراغات العامة والخدمات.

شبكة الطرق \ المقاطع العمرانية	T3	T4	T5	T6
شارع محلي	■	■		
شارع تجميعي		■	■	
طريق شرياني ثانوي			■	■
طريق شرياني رئيسي				■

الفراغات العامة\ المقاطع العمرانية	T3	T4	T5	T6
فراغ عام المجموعة السكنية	■			
فراغ عام المجاورة السكنية		■		
فراغ عام الحي السكني			■	
فراغ عام عدة أحياء سكنية			■	■
فراغ عام مستوى القطاع			■	■

مراكز الخدمات العامة\ المقاطع العمرانية	T3	T4	T5	T6
مركز خدمات المجموعة السكنية	■			
مركز خدمات المجاورة السكنية		■		
مركز خدمات الحي السكني			■	
مركز خدمات عدة أحياء سكنية			■	■
مركز خدمات مستوى القطاع			■	■



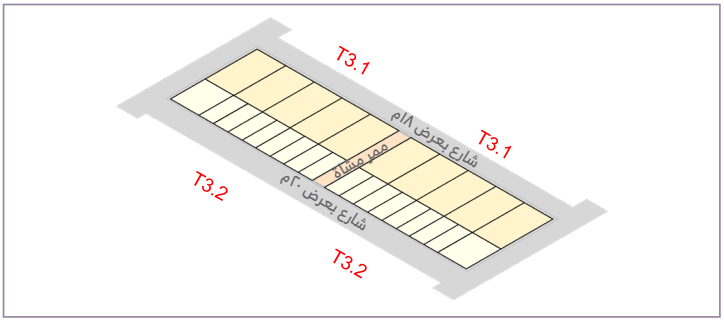
خصائص المقاطع في البلوكات

تختلف الكثافات العمرانية ومستويات النفاذية وأهداف قابلية المشي باختلاف المقطع العمراني المستهدف، وفقًا للخصائص التخطيطية لكل مقطع، وذلك كما يلي:

العنصر	T3	T4	T5	T6
الكثافة	منخفضة جدًا إلى منخفضة	منخفضة متوسطة إلى متوسطة	متوسطة إلى مرتفعة متوسطة	متوسطة مرتفعة إلى مرتفعة
النفاذية	متوسطة	مرتفعة	مرتفعة	مرتفعة
أهمية المشي	متوسطة	متوسطة - مرتفعة	مرتفعة	مرتفعة

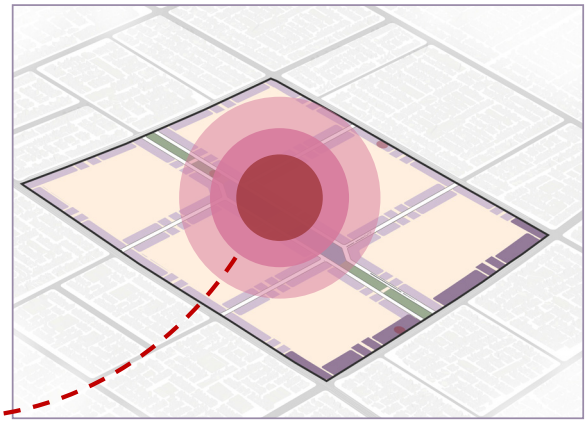
التدرج الهرمي

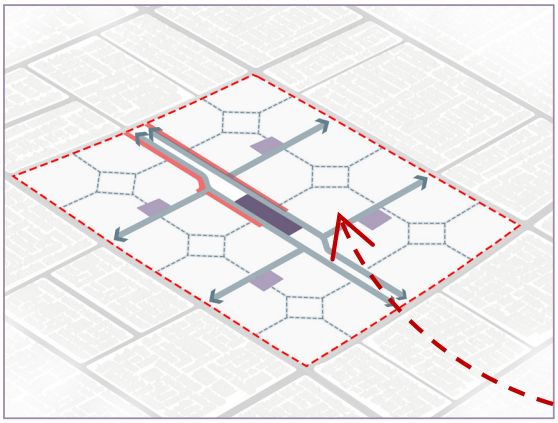
- يجب تحقيق التدرج الهرمي في توزيع المقاطع العمرانية، بحيث يقع كل مقطع عمراني على الطرق المناسبة لكثافته.



تموضع المقاطع العمرانية مع الطرق

- يجب توزيع الكثافات العمرانية المرتفعة * ضمن نطاقات متدرجة، وفق الترتيب الآتي:
- محطات النقل العام.
- الطرق الشريانية.
- المراكز والعقد .
- الشوارع التجميعية.





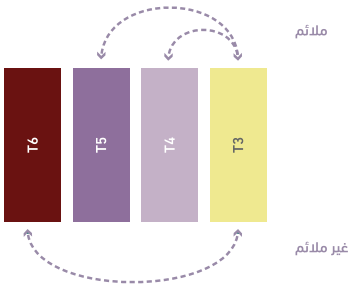
* يجب الرجوع للمخطط العام للمدينة لتحديد الكثافة المسموح بها.

ممرات المشاة في البلوكات

- يتم تحديد الحد الأدنى لعرض ممر المشاة حسب المقطع.

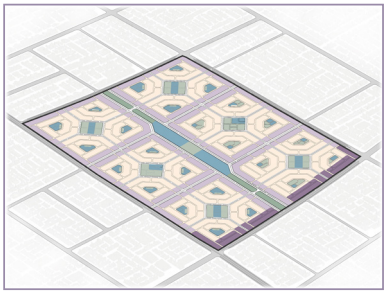


- يجب ان يكون هناك تدرج بالكثافات السكنية عند الانتقال بين مستويات المقاطع في المراكز والمحاور.



- الشوارع المحلية.
- المقطع T1 يكون على امتداد المحاور العامة وعصب الأنشطة.
- في حال تموضع مقطع T1 على طرق أو محاور تخضع لضوابط معتمدة، فيجب الالتزام بالضوابط والاشتراطات القائمة لتلك المحاور.

ضوابط المقاطع العمرانية



الكثافات السكانية

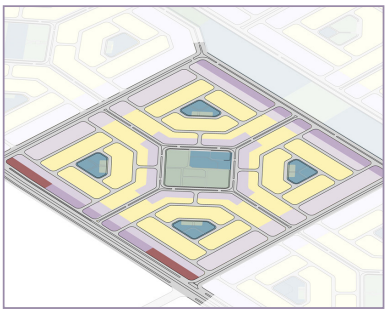
- يتـم تحديـد الكثافـة السـكانية المسـتهدفة للمخطـط وفـق تصنيفـات الكثافـة المعتمـدة وذلـك علـى النحـو الآتـي:
- كثافة منخفضة جدًا - أقل من ٣,٠٠٠ (شخص/كم٢)
- كثافة منخفضة - ٣,٠٠٠ – ٦,٠٠٠ (شخص/كم٢)
- كثافة منخفضة – متوسطة - ٦,٠٠٠ – ٩,٠٠٠ (شخص/كم٢)
- كثافة متوسطة - ٩,٠٠٠ – ١٢,٠٠٠ (شخص/كم٢)
- كثافة متوسطة – مرتفعة - ١٢,٠٠٠ – ١٨,٠٠٠(شخص/كم٢)
- كثافة مرتفعة - ١٨,٠٠٠ – ٢٥,٠٠٠+ (شخص/كم٢)

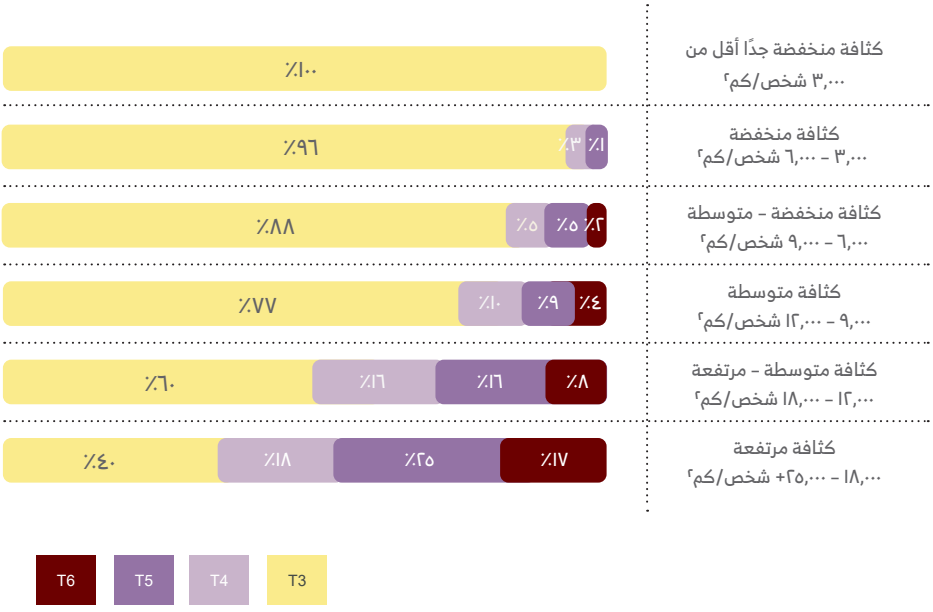
توزيع المقاطع العمرانية

- يجب توزيع المقاطع العمرانية بما يحقق الكثافة السكانية المستهدفة للمخطط.
- يجب مراعاة التدرج في الكثافات والانتقال التدريجي بين الأنماط العمرانية المختلفة.
- يجب أن يتوافق توزيع المقاطع العمرانية مع شبكة الحركة وسهولة الوصول والخدمات والفراغات العامة.

مُوجّهات توزيع المقاطع العمرانية

مثال توضيحي





متطلبات التقديم الرئيسية

- خريطة توضح المقاطع العمرانية.
- جدول يوضح تكامل المقاطع العمرانية مع شبكة الطرق والشوارع والنقل العام والفراغات والخدمات العامة.
- خريطة توضح أبعاد قطع الأراضي المستخدمة في كل مقطع عمراني.
- جدول يوضح نسب توزيع المقاطع العمرانية.

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

٤. الخاتمة

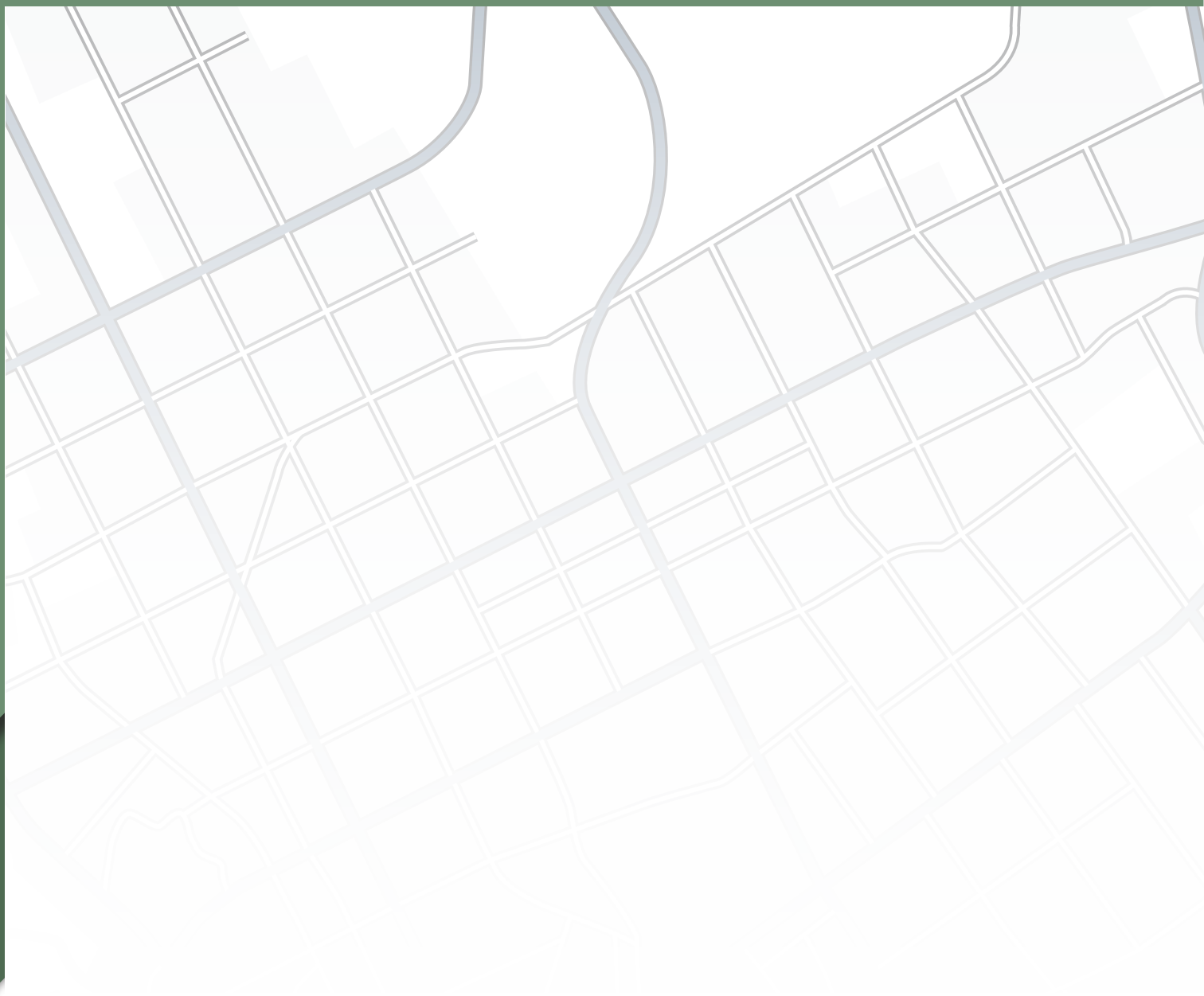
يُعد هذا الدليل مرجعًا لتنظيم إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي في مدينة الرياض، ويحدد الضوابط التي تحكم إعدادها بما يحقق اتساق المخرجات التخطيطية، ويراعي اختلاف مستويات التخطيط ومتطلبات كل منها.

ويُتوقع أن يسهم تطبيق أحكام هذا الدليل في رفع جودة المخططات، وتعزيز تكامل عناصرها، ودعم كفاءة إجراءات المراجعة والاعتماد، بما يواكب توجهات التنمية العمرانية في مدينة الرياض، ويسهم في تطوير بيئة عمرانية أكثر جودة واستدامة.

٥

الملحقات

متطلبات وثائق التقديم



المقدمة

يوضح هذا القسم متطلبات نموذج التقديم الواجب استيفاؤها عند تقديم طلبات تقسيمات الأراضي، بهدف توحيد إجراءات التقديم، وضمان اكتمال المستندات، وتسهيل عملية المراجعة والتقييم من قبل الجهة المختصة، ويطبق هذا النموذج على جميع طلبات تقسيمات الأراضي الجديدة، وإعادة تخطيط أرض قائمة، وذلك وفقًا للمتطلبات التنظيمية المعتمدة.

متطلبات نموذج التقديم

- صفحة الغلاف
- المتطلبات الإدارية
- المتطلبات العامة
- متطلبات التقديم الرئيسية لمخطط الإطار التنظيمي
- متطلبات التقديم الرئيسية للمخطط العام
- النموذج الإرشادي للوحات المخططات
- النموذج الإرشادي للوحات الجداول
- صيغ ملفات التسليم

متطلبات تنسيق لوحات التقديم

١ شريط باللون الخاص لكل متطلب

٢ عنوان اللوحة

٣ وصف اللوحة

٤ اتجاه الشمال

٥ مقياس الرسم

٦ مفاتيح اللوحة

٧ الجدول

٨ الأشكال التوضيحية

٩ الملخص

متطلبات نموذج التقديم

صفحة الغلاف

1. اسم المشروع
2. الموقع
3. رقم المخطط
4. رقم قطعة الأرض
5. المساحة
6. اسم المكتب الاستشاري – رقم الهاتف – البريد الالكتروني
7. رقم التقديم
8. تاريخ التقديم
9. شعار المشروع أو صورة تعبر عن المشروع أو ما شابه

معلومات الطلب

1. اسم المشروع: .....
2. الموقع: .....
3. رقم المخطط: .....
4. رقم قطعة الأرض: .....
5. المساحة: .....
6. الاستشاري: .....
   هاتف رقم: .....
   بريد إلكتروني: .....
7. رقم التقديم: .....
8. تاريخ التقديم: .....

9. يتم إضافة شعار المشروع أو صورة تعبر عن المشروع

متطلبات نموذج التقديم

المتطلبات الإدارية

1. شريط جانبي لكل صفحة يحمل اللون الخاص بكل متطلب
2. طلب من المالك لتجزئة الأرض
3. نسخة من صك الملكية



متطلبات نموذج التقديم

المتطلبات الإدارية

1. شريط جانبي لكل صفحة يحمل اللون الخاص بكل متطلب
4. نسخة من البطاقة الشخصية او السجل التجاري
5. تفويض من مكتب تخطيط مؤهل

1

اسم المشروع

4 نسخة من البطاقة الشخصية او السجل التجاري

5 تفويض من مكتب تخطيط مؤهل

متطلبات نموذج التقديم

المتطلبات الإدارية

1. شريط جانبي لكل صفحة يحمل اللون الخاص بكل متطلب
6. استمارة تقديم طلب لتجزئة الأرض
7. أي وثائق أو موافقات أخرى من الجهات المعنية حسب الاقتضاء
8. خطاب من الهيئة الملكية لمدينة الرياض حسب الاقتضاء



متطلبات نموذج التقديم

المتطلبات العامة

1. شريط جانبي لكل صفحة يحمل اللون الخاص بكل متطلب
2. اسم المالك والمتقدم ومعلومات الاتصال، بما في ذلك عنوان البريد الإلكتروني ورقم الهاتف
3. وصف قانوني، حجم القطعة والأبعاد والحدود لقطعة الأرض



متطلبات نموذج التقديم

المتطلبات العامة

1 شريط جانبي لكل صفحة يحمل اللون الخاص بكل متطلب

4 دراسة مناطق التخطيط المجاورة

1

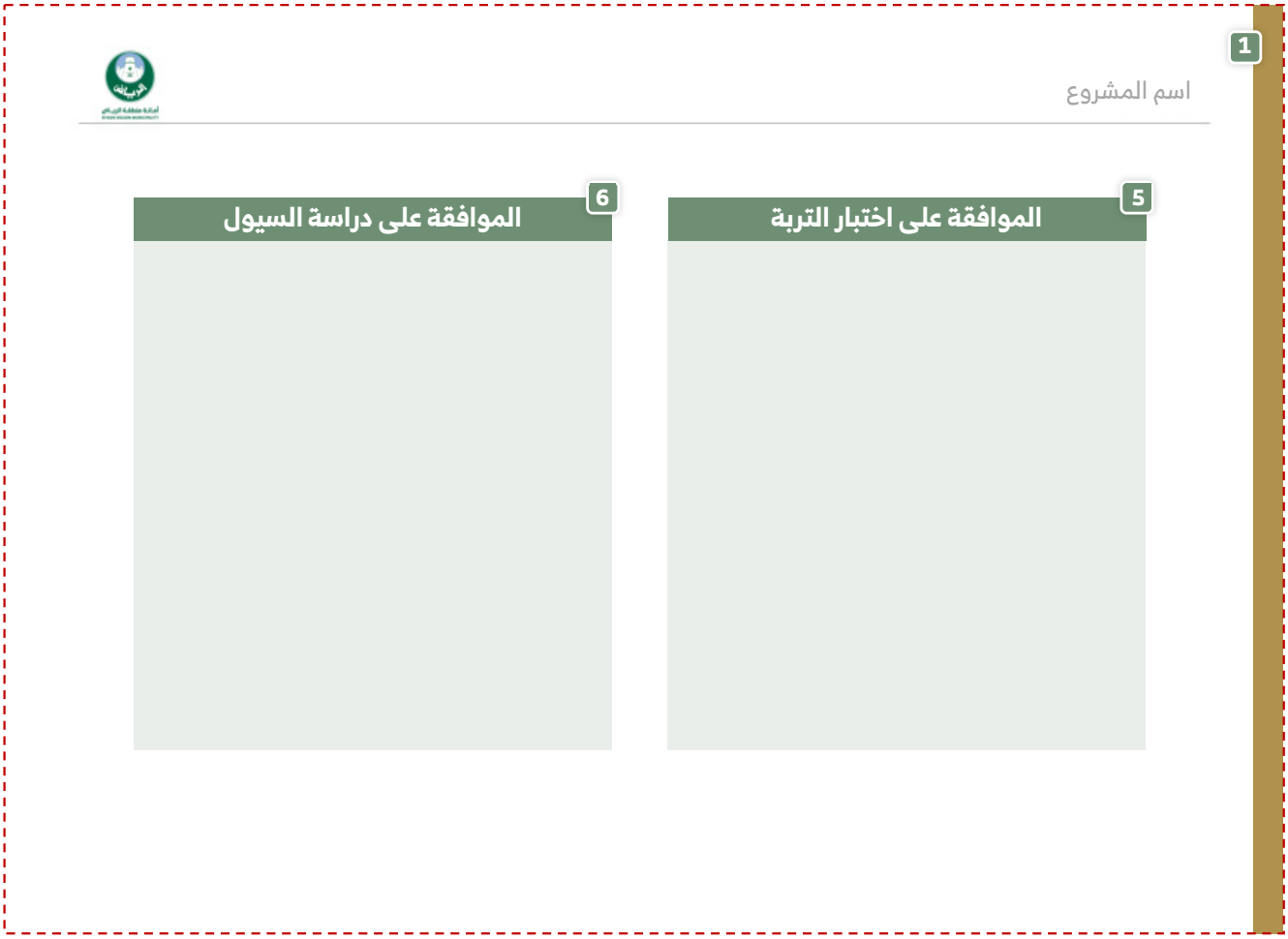
اسم المشروع

4 دراسة مناطق التخطيط المجاورة

متطلبات نموذج التقديم

المتطلبات العامة

1. شريط جانبي لكل صفحة يحمل اللون الخاص بكل متطلب
5. الموافقة على اختبار التربة
6. الموافقة على دراسة السيول



متطلبات نموذج التقديم

المتطلبات العامة

1 شريط جانبي لكل صفحة يحمل اللون الخاص بكل متطلب

7 صورة جوية للموقع

1

اسم المشروع

7

صورة جوية للموقع

- صورة جوية للموقع وتحديدها وكتابة وتوضيح المعالم المحيطة وأسماء الطرق والشوارع والمخططات المحيطة

متطلبات نموذج التقديم

المتطلبات العامة

1. شريط جانبي لكل صفحة يحمل اللون الخاص بكل متطلب
8. الفكرة التخطيطية المقترحة
9. المخططات السابقة

1

اسم المشروع

8 الفكرة التخطيطية المقترحة

- فكرة وأهداف المشروع
- جدول ميزانية استعملات الأراضي

9 المخططات السابقة

- المخططات السابقة (إن وجدت)

متطلبات نموذج التقديم

المتطلبات العامة

1 شريط جانبي لكل صفحة يحمل اللون الخاص بكل متطلب

10 الفكرة التخطيطية في حالة اعادة التخطيط

11 البدائل التخطيطية في حالة اعادة التخطيط

1

اسم المشروع

10 الفكرة التخطيطية في حالة اعادة التخطيط

- صورة المخطط القديم وكتابة رقم المخطط المعتمد
- صورة المخطط الجديد

11 البدائل التخطيطية في حالة اعادة التخطيط

- صورة لتوضيح المقارنة والفرق بين المخطط المعتمد والفكرة المقترحة للتعديل
- جدول ميزانية استعمالات الأراضي للقديم والجديد

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

متطلبات التقديم الرئيسية

مخطط الإطار التنظيمي Framework Plan

متطلبات نموذج التقديم

متطلبات التقديم الرئيسية

يجب الالتزام بمتطلبات التقديم الرئيسة الواردة في نهاية كل قسم، بالإضافة إلى التقيد بنموذج متطلبات لوحة المخططات عند إعداد وتقديم المخططات.

شبكة الحركة والوصولية

- خريطة توضح شبكة الشوارع التجميعية المقترحة، وتصنيفها، مع بيان عروضها وأطوالها.
- خريطة توضح الطرق والشوارع المحيطة القائمة وأسلوب الربط.
- تحديد مواقع المداخل والمخارج الرئيسية والفرعية للموقع.
- نماذج لقطاعات الشوارع المقترحة.
- خريطة توضح مواقع محطات التنمية الموجهة نحو النقل العام (TOD) ونطاقاتها.
- خريطة توضح محطات الحافلات المقترحة والقائمة ونطاقاتها.
- خريطة توضح مسارات الحافلات المقترحة والقائمة.
- قطاع توضيحي لمكونات المجال العام وأثاث الشارع مع إضافة الأبعاد.
- نموذج توضيحي لمواءمة مكونات الشارع المقترح مع الشوارع القائمة (مساقط أفقية وقطاعات).

الفراغات العامة

- جدول يوضح الفراغات العامة المقترحة ومساحاتها ومستوى كل فراغ.
- خريطة توضح التدرج الهرمي للفراغات العامة المقترحة والقائمة.
- خريطة توضح اتصالية الفراغات العامة مع الشوارع التجميعية.
- خريطة توضح نطاقات الفراغات العامة المقترحة والقائمة وأسلوب الربط.
- خريطة توضح اتصالية الفراغات العامة مع محطات الحافلات المقترحة.

الخدمات العامة

- جدول يوضح مراكز الخدمات العامة المقترحة ومساحاتها ومستوى كل مركز.
- خريطة توضح التدرج الهرمي لمراكز الخدمات العامة المقترحة والقائمة.
- خريطة توضح نطاقات الخدمات العامة المقترحة والقائمة وأسلوب الربط.
- خريطة توضح الربط بين الخدمات العامة، والفراغات العامة ومحطات الحافلات المقترحة.
- خريطة توضح تقسيم مركز الخدمة بما يضمن تحديد مواقع الخدمات بأنواعها (التعليمية، الدينية، الحكومية، والصحية،...) المطلوبة ضمن المخطط.

متطلبات التقديم الرئيسية

مسار المخطط العام Master Plan

متطلبات نموذج التقديم

متطلبات التقديم الرئيسية

يجب الالتزام بمتطلبات التقديم الرئيسة الواردة في نهاية كل قسم، بالإضافة إلى التقيد بنموذج متطلبات لوحة المخططات عند إعداد وتقديم المخططات.

شبكة الحركة والوصولية

- خريطة توضح شبكة الشوارع المقترحة، وتصنيفها، مع بيان عروضها وأطوالها.
- خريطة توضح الطرق والشوارع المحيطة وأسلوب الربط.
- خريطة توضح المداخل والمخارج الرئيسية والفرعية.
- خريطة توضح تقاطعات الطرق والشوارع داخل المخطط.
- خريطة توضح شبكة مسارات المشاة والدراجات.
- خريطة توضح التوزيع المكاني لمواقف السيارات.
- نماذج لقطاعات الطرق والشوارع المقترحة.
- خريطة توضح مواقع محطات التنمية الموجهة نحو النقل العام (TOD) ونطاقاتها.
- قطاع توضيحي لمكونات المجال العام وأثاث الشارع مع إضافة الأبعاد.
- نموذج توضحي لمواءمة مكونات الشارع المقترح مع الشوارع القائمة.

الفراغات العامة

- جدول يوضح الفراغات العامة المقترحة ومساحاتها ومستوى كل فراغ.
- خريطة توضح التدرج الهرمي للفراغات العامة المقترحة والقائمة.
- خريطة توضح اتصالية الفراغات العامة مع شبكة المشاة المحيطة.
- خريطة توضح اتصالية الفراغات العامة مع الشوارع التجميعية والمحلية.
- خريطة توضح نطاقات الفراغات العامة المقترحة والقائمة وأسلوب الربط.
- خريطة توضح اتصالية الفراغات العامة مع محطات الحافلات المقترحة.
- جدول يوضح أنواع الفراغات العامة المقترحة لكل مستوى.
- جدول يوضح أنشطة الفراغات العامة المقترحة لكل مستوى.

الخدمات العامة

- جدول يوضح مراكز الخدمات العامة المقترحة ومساحاتها ومستوى كل مركز.
- خريطة توضح التدرج الهرمي لمراكز الخدمات العامة المقترحة والقائمة.
- خريطة توضح نطاقات الخدمات العامة المقترحة والقائمة وأسلوب الربط.
- خريطة توضح الربط بين الخدمات العامة، والفراغات العامة ومحطات الحافلات المقترحة.
- خريطة توضح تقسيم مركز الخدمة بما يضمن تحديد مواقع الخدمات بأنواعها (التعليمية، الدينية، الحكومية، والصحية،...) المطلوبة ضمن المخطط.
- خريطة توضح اتصالية مراكز الخدمات العامة مع الشوارع التجميعية والمحلية.
- خريطة توضح اتصالية مراكز الخدمات العامة مع شبكة المشاة المحيطة.

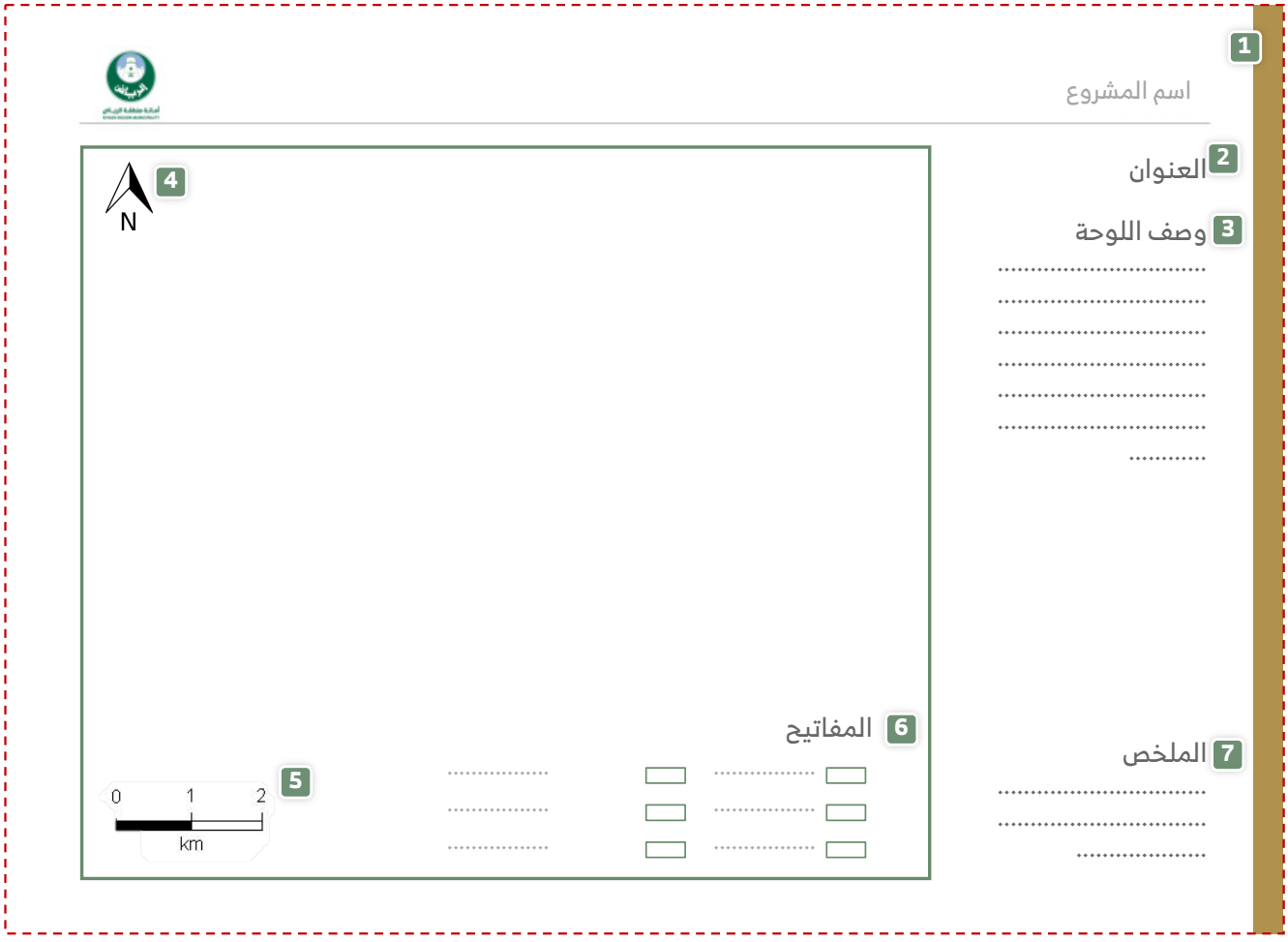
المقاطع العمرانية

- خريطة توضح المقاطع العمرانية.
- جدول يوضح تكامل المقاطع العمرانية مع شبكة الطرق والشوارع والنقل العام والفراغات والخدمات العامة.
- خريطة توضح أبعاد قطع الأراضي المستخدمة في كل مقطع عمراني.
- جدول يوضح نسب توزيع المقاطع العمرانية.

متطلبات نموذج التقديم

النموذج الإرشادي للوحات المخططات

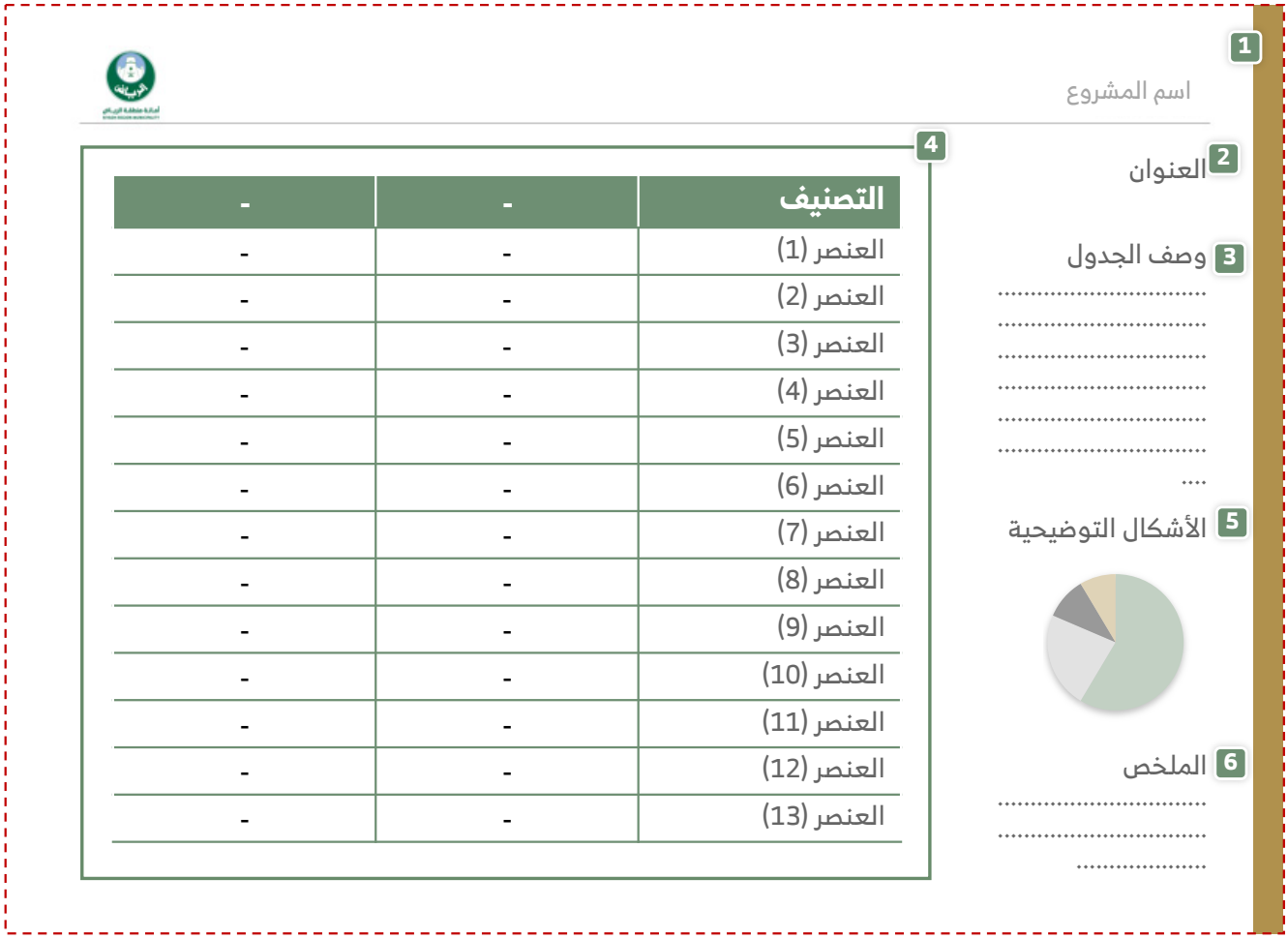
1. شريط جانبي لكل صفحة يحمل اللون الخاص بكل متطلب
2. عنوان اللوحة
3. وصف اللوحة
4. اتجاه الشمال
5. مقياس الرسم
6. مفاتيح اللوحة
7. الملخص



متطلبات نموذج التقديم

النموذج الإرشادي للوحات الجداول

1. شريط جانبي لكل صفحة يحمل اللون الخاص بكل متطلب
2. عنوان اللوحة
3. وصف اللوحة
4. الجدول
5. الأشكال التوضيحية
6. الملخص



التصنيف	-	-
العنصر (1)	-	-
العنصر (2)	-	-
العنصر (3)	-	-
العنصر (4)	-	-
العنصر (5)	-	-
العنصر (6)	-	-
العنصر (7)	-	-
العنصر (8)	-	-
العنصر (9)	-	-
العنصر (10)	-	-
العنصر (11)	-	-
العنصر (12)	-	-
العنصر (13)	-	-

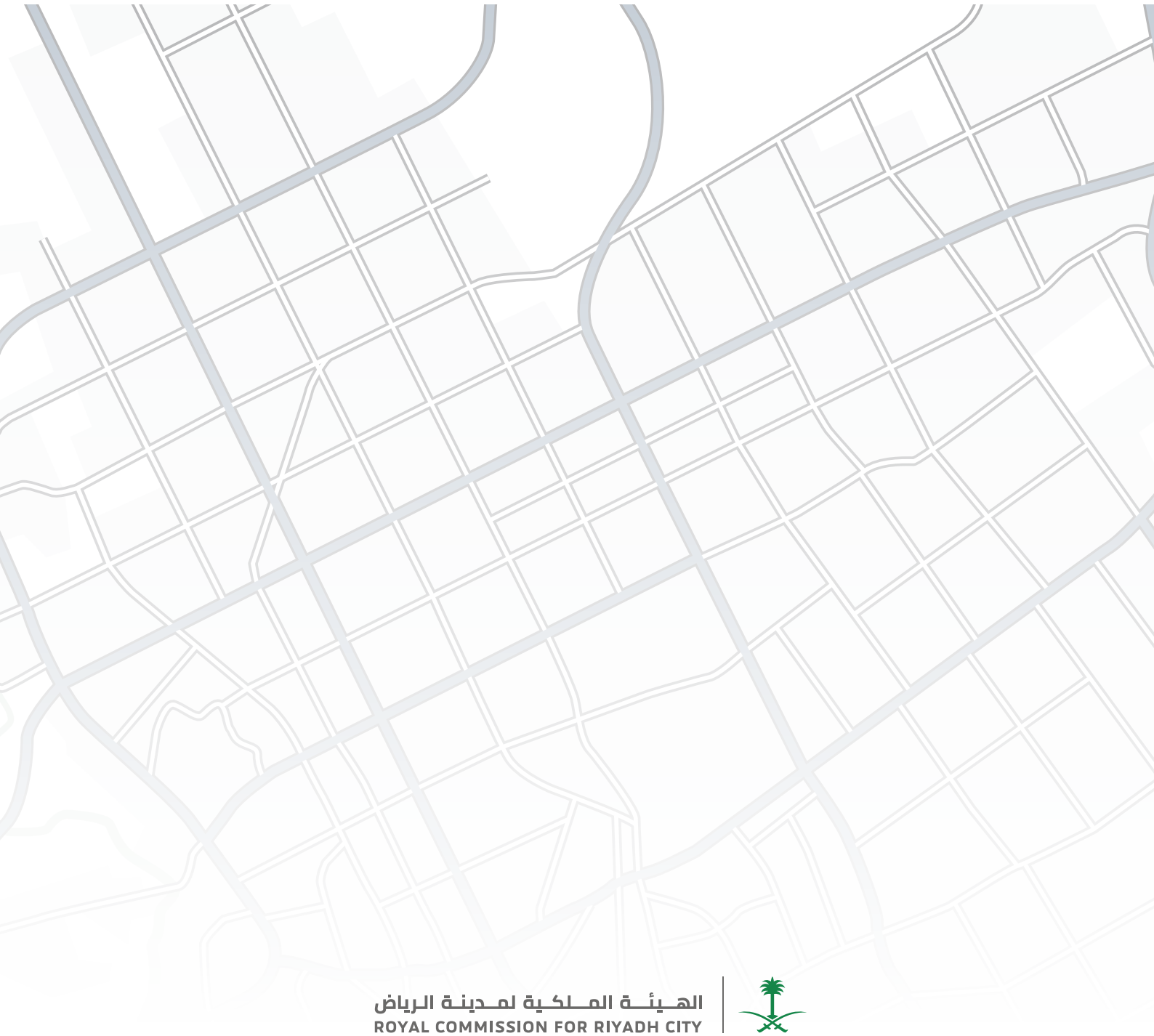
متطلبات نموذج التقديم

صيغ ملفات التسليم

نوع الملف	صيغة التسليم
المخططات النهائية	PDF
ملفات الرسم	DWG
البيانات المكانية	SHP / GDB
التقرير الفني	PDF / DOCX
جداول البيانات	XLSX
الصور والرسومات	JPG / PNG

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا



الهـيئـــة المـــلكـية لمـدينـة الـرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY