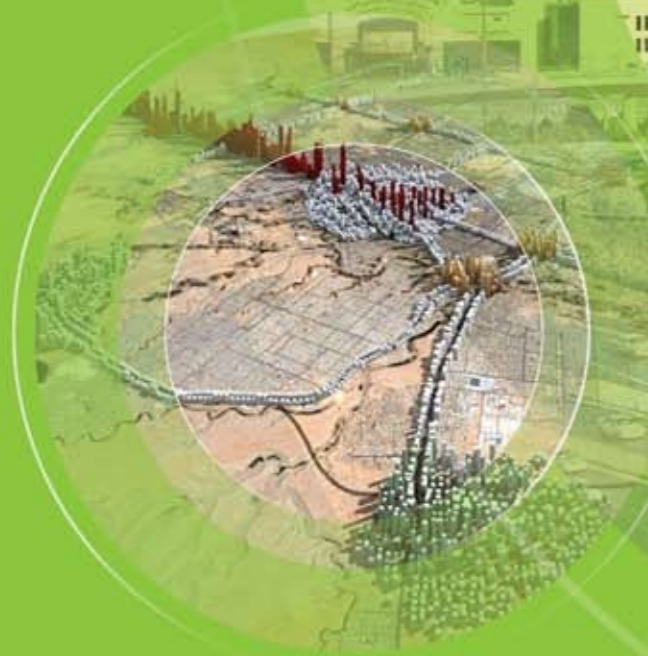
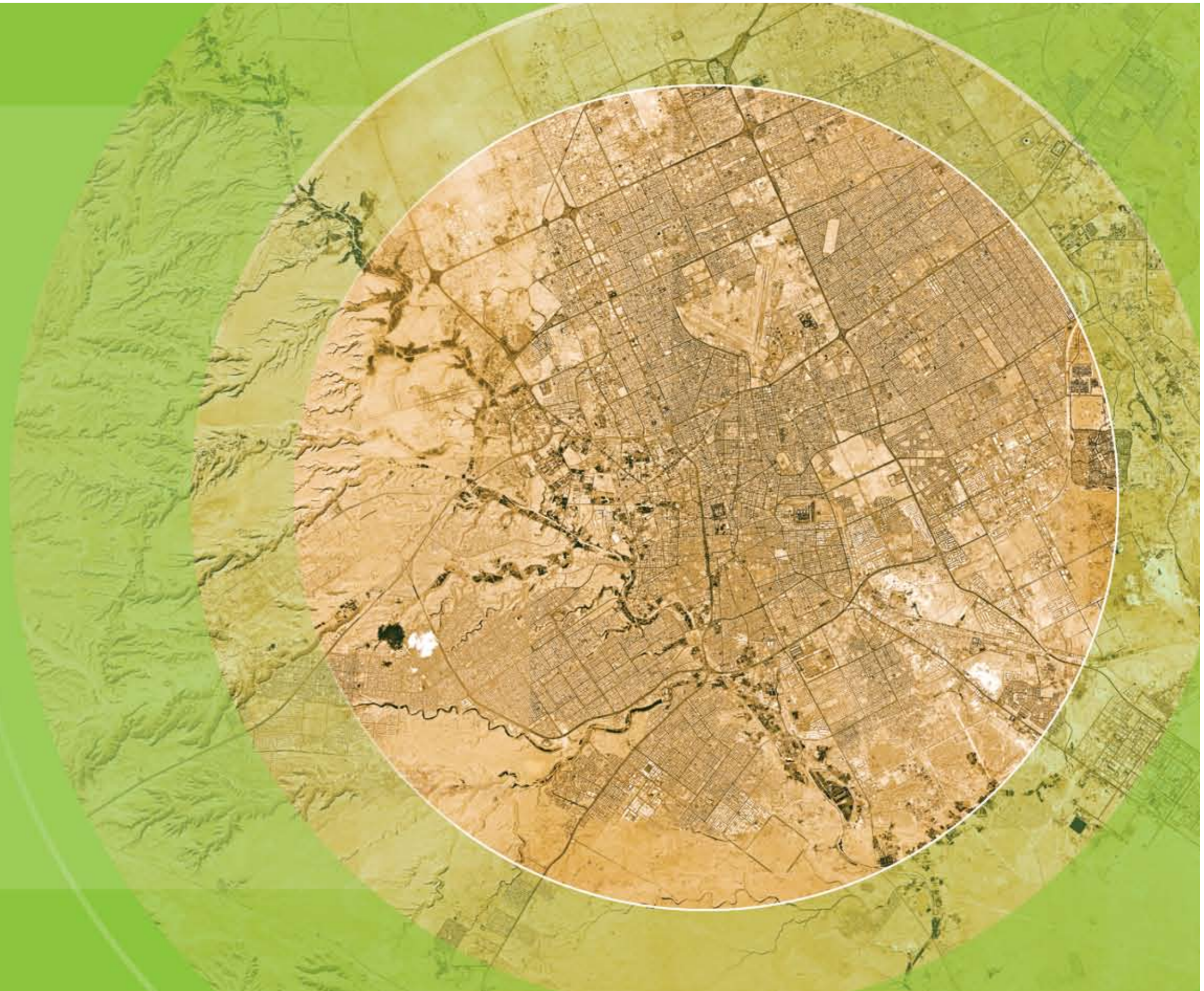


## مراكز مدينة الرياض الفرعية



## مراكز مدينة الرياض الفرعية



## المحتويات

خلفية

٣

المراكز الفرعية بمدينة الرياض

١١

المخططات الهيكلية المحلية  
التصورية للمراكز  
الفرعية

١٩

الضوابط التخطيطية المعتمدة  
للمراكز الفرعية

٢٥

شروط ومعايير المفاضلة لاختيار  
مواقع ومبادرات  
تطوير المراكز  
الفرعية

٣٣

نمط التطور العمراني  
في مدينة الرياض

المخطط الاستراتيجي  
الشامل لمدينة الرياض

المخطط الهيكلي لمدينة  
الرياض

الرؤية المستقبلية  
للمراكز الفرعية

أهداف المراكز الفرعية

وظائف المراكز الفرعية

• الوظيفة الاقتصادية

• الوظيفة الإدارية

• الوظيفة الثقافية  
والترويحية

• الوظيفة التعليمية  
والصحية

• الوظيفة السكنية

المزايا والحوافز الخاصة  
بتطوير المراكز الفرعية

حالات وتجارب عالمية  
مشابهة للمراكز الفرعية

المركز الفرعي المقترح  
شرق مدينة الرياض

المركز الفرعي المقترح  
جنوب غرب مدينة  
الرياض

• نطاق السكان  
المخدومين وحجم  
التوظيف

• الكثافة السكنية  
العامّة

• استعمالات الأراضي  
وأنظمة البناء

• البنية التحتية

• شبكة الطرق والنقل  
العام والمواقف وحركة  
المشاة

• التصميم العمراني

أولاً: التعريفات الخاصة  
بحدود قطاعات المدينة  
(النطاق المكاني لمواقع  
المراكز الفرعية)

ثانياً: معايير المفاضلة  
الخاصة بمواقع المراكز  
الفرعية

ثالثاً: معايير المفاضلة  
بين مبادرات تطوير  
المراكز الفرعية

رابعاً: متطلبات التقديم

خامساً: تقديم المبادرات



## خلفية

### نمط التطور العمراني في مدينة الرياض

يُتَّصَف النمط العمراني الحالي لمدينة الرياض بأحادية المركز والانتشار الأفقي، إذ يتركز التطوير بشكل طولي على ضفتي الطرق الرئيسية التي تربط مركز المدينة بالأحياء السكنية في الأطراف.

وقد كان للنمو السريع الذي شهدته مدينة الرياض أثرٌ في تكوين شكلها الحالي من حيث توزيع المرافق العامة والمؤسسات الخدمية العامة والكثافة العمرانية، وما يتبع ذلك من نشاط اقتصادي، فقد كانت عملية إنشاء الجهات والوزارات الحكومية وما يتبعها من مرافق عامة وخدمية -التي انطلقت منذ بداية الستينات الهجرية- السبب الأساسي في تمركز هذه الوزارات في وسط المدينة، كما ساهم الازدهار الاقتصادي الذي شهدته بعض محاور المدينة خصوصاً المحور الذي يربط المطار القديم بوسط المدينة والمحور الذي تلاه والرابط وسطها بشمالها في إكمال صورة مدينة الرياض كمدينة ذات مركز حضاري أحادي في وسطها، ومحاور أساسية تشكل الأعصاب التجارية.

وفي ظل نمو المدينة المستقبلي وتزايد عدد سكانها الذي يتوقع أن يصل إلى (٧,٢) مليون نسمة في عام ١٤٤٥هـ، أصبحت الحاجة ماسّة إلى إيجاد مراكز فرعية تساند مركز المدينة الحالي وتساهم في توزيع الأنشطة الاقتصادية والخدمات الإدارية والسكنية على المناطق السكنية الجديدة في المدينة.





## المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض

تبنت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ومن منطلق مسؤوليتها عن التخطيط والتطوير الشامل للمدينة إعداد مخطط إستراتيجي شامل للمدينة يهدف إلى إعداد خطة بعيدة المدى لقيادة وتوجيه التنمية الحضرية المستقبلية لمدينة الرياض، ووضع التصورات لمستقبل المدينة ومعالجة مختلف قضايا التنمية التي تواجهها المدينة.

ويتضمن المخطط وضع رؤية مستقبلية للخمسين عاماً القادمة لمدينة الرياض، وصياغة إطار استراتيجي للعشرين سنة القادمة لقيادة التنمية الحضرية في جميع قطاعاتها من تخطيط حضري واقتصاد وإسكان وبيئة ومرافق عامة ونقل وسياسات حضرية وإدارة حضرية، إضافة إلى وضع خطط تنفيذية للعشر سنوات القادمة، وذلك بالتنسيق مع كافة الجهات ذات العلاقة من القطاعين العام والخاص، إضافة إلى السكان.

وتمثل نواتج المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض التي تم اعتمادها من قبل الهيئة في اجتماعها الأول لعام ١٤٢٤هـ برنامج العمل المشترك لجميع المؤسسات العاملة في المدينة، وقد جاء هذا المخطط ليتناول التطور المستقبلي للمدينة ضمن حدود منطقة حماية التنمية، وليواكب النمو الحاصل على مستوى المدينة ككل ويكون مظلة للدراسات والخطة والتطورات والسياسات المتعلقة بتطويرها مستقبلاً.

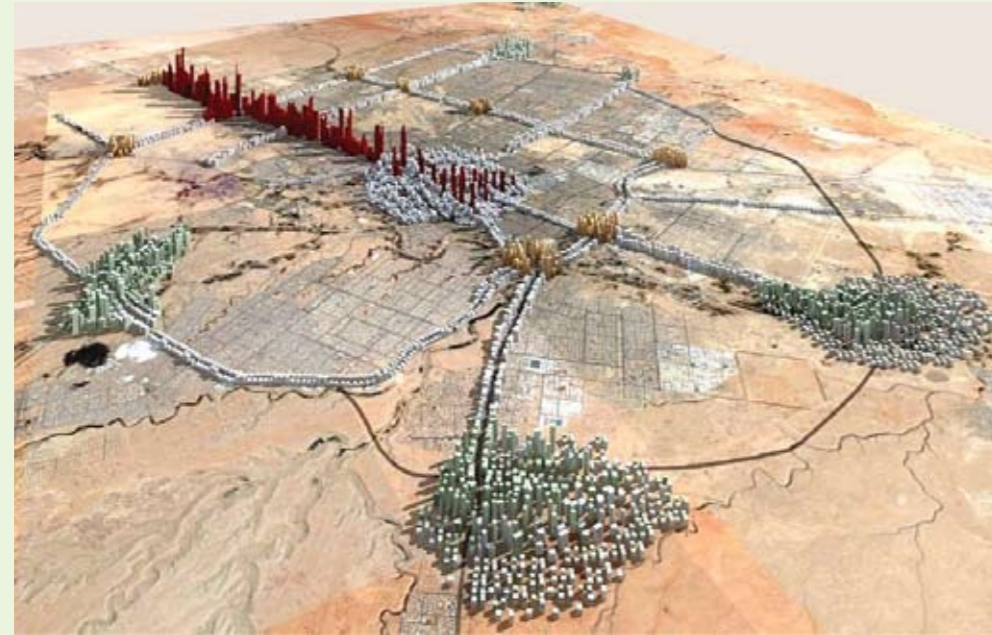
ومن أبرز عناصر المخطط الاستراتيجي "المخطط الهيكلي" الذي يعتبر الآلية التنفيذية لاستراتيجية التطوير الحضري للمدينة، ويشكل ترجمة للرؤى المستقبلية والأهداف وما انبثق عنها من سياسات حضرية في قطاعات التنمية المختلفة.



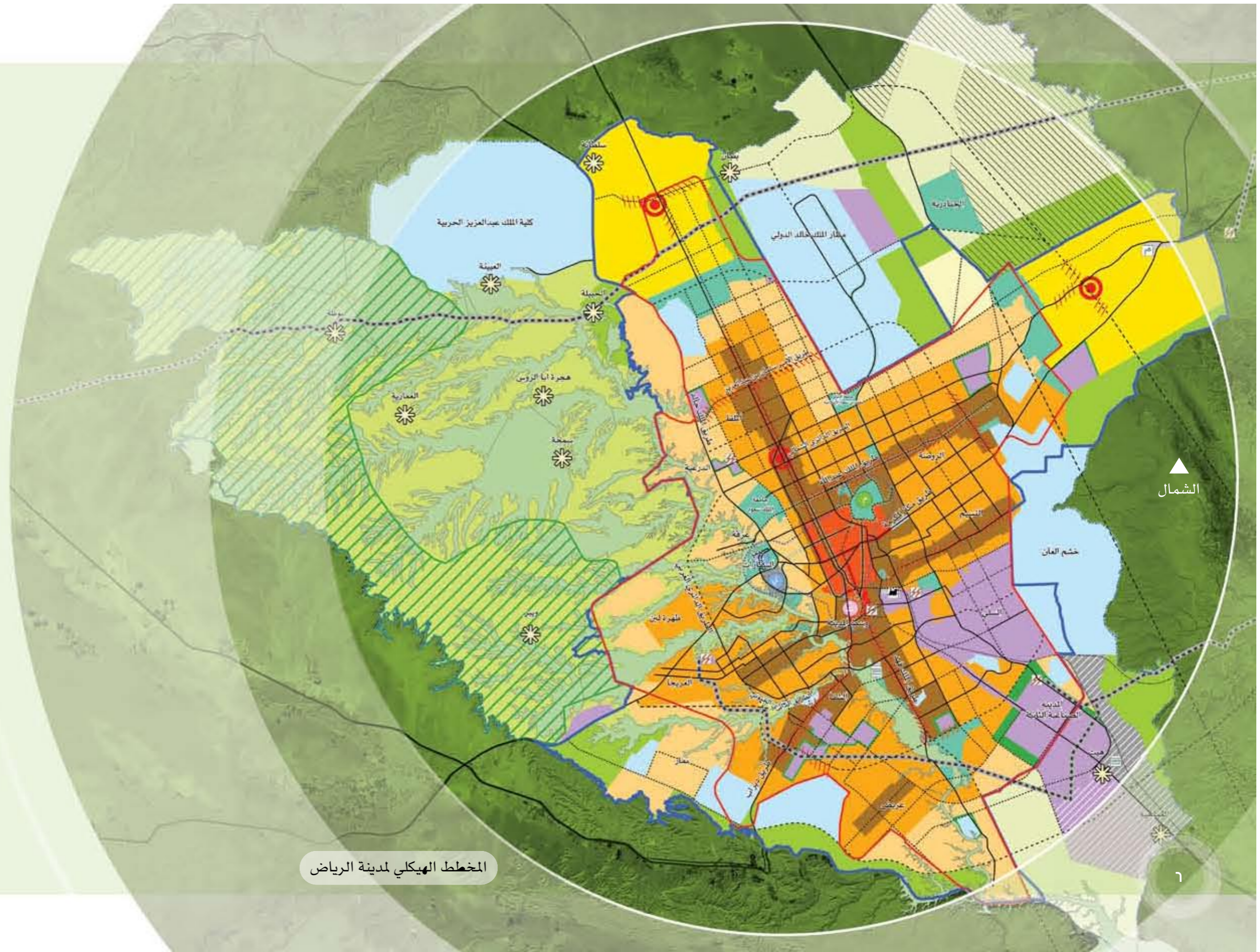
## المخطط الهيكلي لمدينة الرياض

يفعلي المخطط الهيكلي الأراضي الواقعة داخل حدود حماية التنمية بمساحة تتجاوز (٥٠٠٠) كم<sup>٢</sup>، ويفعلي احتياجات ما يقارب (٧,٢) مليون نسمة بحلول عام ١٤٤٥هـ، ويعكس المخطط الجوانب المكانية والوظيفية للسياسات الحضرية، كما يحدد المخطط توزيع استعمالات الأراضي الرئيسية والأنشطة ومراكز العمل ونظام النقل وشبكات المرافق العامة والمتطلبات البيئية والمناطق المفتوحة، ويعنى المخطط بوضع الخطوط الإرشادية التي تعود التنمية الحضرية المستقبلية بجميع جوانبها على مستوى المدينة.

وتعتبر المراكز الفرعية أحد العناصر الأساسية بالمخطط الهيكلي، حيث حدد المخطط مراكز فرعية داخل المدينة يخدم كل واحد منها قطاعاً من قطاعات المدينة شمالاً وجنوباً وشرقاً وغرباً، ويمثل كل مركز قطباً لتركيز الأنشطة والخدمات الأساسية والعالية المستوى اللازمة لسكان كل من هذه القطاعات.



مراكز مدينة الرياض الفرعية



المخطط الهيكلي لمدينة الرياض



## المراكز الفرعية بمدينة الرياض

تعرف المراكز الفرعية بأنها مناطق عمرانية ذات أنشطة وخدمات متنوعة تتراوح مساحتها بين (٢ - ٢,٥) كم<sup>٢</sup>، وتخدم مايقارب (٦٠٠) ألف إلى المليون نسمة في دائرة يصل قطرها لحوالي (٢٠) كيلومتراً، تقدم لهم خدمات مدنية شاملة.

وتتعلق الرؤية المستقبلية للمراكز الفرعية من كونها مراكز جديدة مختلفة الاستعمالات ومتعددة الأنشطة والاستخدامات، وترتبط مع بعضها بطرق سريعة ووسائل النقل العام؛ لتحقيق بيئة آمنة وجاذبة للعيش والسكن ومزاولة الأعمال التجارية والترفيهية، وتتمتع بكونها مناطق ذات جدوى اقتصادية عالية، وتحقق فرصاً وظيفية كبيرة؛ نظراً لاحتوائها على مراكز أعمال نشطة ومزدهرة تدعم الاحتياجات التجارية والمالية للمدينة، في الوقت الذي تعكس فيه الثقافة المحلية العالية لسكان المدينة. وستضم هذه المراكز وظائف القطاع العام والخاص، ومن ضمنها المراكز الإدارية والحكومية والأنشطة الاقتصادية والمكاتب والشركات والبنوك ومراكز التسوق والخدمات الاجتماعية والثقافية والترفيهية.

### الرؤية المستقبلية للمراكز الفرعية

- مراكز جديدة مختلفة الاستعمالات.
- أنشطة واستخدامات متعددة.
- بيئة آمنة وجاذبة للسكن.
- أجواء مهيأة لمزاولة الأعمال التجارية.
- أشكال متنوعة من وسائل الترفيه والمرح.
- بيئات ذات جدوى اقتصادية عالية.
- حاضنات لمؤسسات تعليمية متخصصة.
- مزج بين تقاليد البناء المحلية وأنظمة البناء الحديثة.
- مراعاة للاعتبارات البيئية.
- بنية تحتية متكاملة لكافة وسائل النقل.

## أهداف المراكز الفرعية

تمثل المراكز الفرعية نمطاً عمرانياً متقدماً ورؤية بعيدة المدى لتخطيط وتطوير المدينة، ومن الأهداف والفوائد المرجوة من هذا النمط العمراني:

- مساندة مركز المدينة الحالي.
- دعم توجه الإدارة الحضرية نحو اللامركزية.
- توفير الأنشطة والخدمات للمناطق الفرعية الجديدة البعيدة عن وسط المدينة.
- خلق فرص وظيفية جديدة في قطاعات المدينة المختلفة.
- خفض معدل الرحلات المرورية إلى وسط المدينة.
- تحسين البيئة الحضرية بشكل عام من خلال نموذج عالي الكفاءة والتنوع في تخطيط تلك المراكز.
- تعزيز مشاركة القطاعين الحكومي والخاص في عملية التنمية العمرانية.

## وظائف المراكز الفرعية

ستشتمل هذه المراكز على وظائف كل من القطاعين العام والخاص، ومن ضمنها احتضانها للأنشطة الاقتصادية، والمكاتب والشركات والبنوك، ومراكز التسوق، والمراكز الإدارية والحكومية، والخدمات الاجتماعية والثقافية والترفيهية. وستضم المراكز الفرعية الجديدة الاستخدامات والوظائف التالية:

## • الوظيفة الاقتصادية:

سيوفر كل مركز فرعي في مدينة الرياض، فرصاً واسعة لتركيز الأنشطة الاقتصادية المتنوعة التي يتميز بها وسط المدينة، والتي ستكون بذلك في متناول القاطنين بجوارها دون تكبدهم معاناة الانتقال إلى مسافات بعيدة للوصول إلى احتياجاتهم. ومن هذه الأنشطة المساحات التجارية والتسويقية والمكاتب والبنوك والشركات. كما يمكن أن يضم المركز مشاريع تطوير كبيرة الحجم نسبياً، تشمل المعارض والفنادق وأماكن التسلية وغيرها.

ويعد تمركز هذه الأنشطة الاقتصادية، بحد ذاته هدفاً أساسياً من أهداف التخطيط لهذه المراكز الجديدة، بحيث تكون الجدوى الاقتصادية المترتبة عنها حافزاً أساسياً في جلب الاستثمارات وتوفير فرص العمل وانهاش الأحياء الجديدة للمدينة.

## • الوظيفة الإدارية:

يضم كل مركز فرعي جديد مركزاً إدارياً تتوفر فيه فروع الإدارات الحكومية والوزارات (فرع لإمارة منطقة الرياض، بلدية فرعية، شرطة، دفاع مدني، بريد، مكتب اتصالات،... الخ)، وستكون المراكز الفرعية بذلك مستهدفة من قبل الإدارات التي تريد تحقيق اللامركزية الإدارية وتبحث عن مواقع فرعية لها.





### • الوظيفة الثقافية والترفيهية:

استحداث نشاطات ثقافية وترفيهية موجهة نحو جميع الطبقات والشرائح الاجتماعية، هي أحد الاحتياجات الملحة لسكان مدينة الرياض، وبشكل خاص لدى الأسر التي تقطن في الأحياء البعيدة عن وسط المدينة.

لذا يعتبر إيجاد مثل هذه المراكز الفرعية الجديدة، فرصة مناسبة لتوفير هذا النوع من الأنشطة. حيث ستضم هذه المراكز أنشطة ثقافية متعددة كالمكتبات العامة، ومراكز لاحتضان المهرجانات والاحتفالات والمعارض الفنية والأنشطة الأخرى.

كما ستضم هذه المراكز، تشكيلة من أماكن الترويح العائلي، ومنتزهات عامة وملاعب ومساحات خضراء، تجعل من المراكز نقاط جذب ومقصداً لسكان القطاع الذي يخدمه المركز.

### • الوظائف التعليمية والصحية:

ستكون المراكز الفرعية مهيأة لاحتضان مؤسسات تعليمية كبرى مثل المعاهد التقنية أو الكليات المتخصصة، إضافة إلى المراكز الصحية، إلى جانب خدمة سكان المركز والمحيطين به، والتي من شأنها خدمة القطاعات البعيدة عن وسط المدينة أيضاً.

الأمر الذي سيساهم بعون الله، في تلبية كافة احتياجات السكان، وتوفير مشقة تنقلهم إلى أماكن أخرى لقصد هذه الخدمات.

### • الوظيفة السكنية:

تلافياً لما يحدث في مراكز المدن بشكل عام، من تحول مناطقها السكنية إلى مناطق مهجورة خارج أوقات العمل، ستوفر المراكز الفرعية الجديدة مساكن مخصصة لمختلف الشرائح الاجتماعية التي تفضل السكن بالقرب من المركز، وفق صيغ مختلفة تشمل العمارات السكنية بمستويات جيدة للتأجير أو التملك، الأمر الذي من شأنه جعل المراكز الفرعية غير معزولة عن المناطق السكنية المحيطة بها، بل سيتم تصميمها بمشيئة الله، بطريقة تضمن الخصوصية والسلامة للسكان داخل تلك المراكز.

فمن ناحية ستوفر المناطق السكنية المجاورة للمركز الفرعي، وحدات سكنية متفاوتة الحجم بكثافات أقل للعائلات الكبيرة، بينما يوفر المركز كثافات سكنية عالية من خلال وحدات سكنية أصغر، تلبية حاجات شريحة من الأسر الحديثة التكوّن.

## المزايا والحوافز الخاصة بتطوير المراكز الفرعية

تتميز المراكز بعدد من المزايا عن بقية أجزاء المدينة وذلك باعتبارها منطقة تطوير خاصة يمثل كُلاً منها نموذج مركز مدينة متكامل الخدمات يسمح فيها بارتفاعات معلقة تميزها عن المناطق المحيطة بها وتعتبر مناطق ذات كثافات عالية للبناء، وتحتوي على استعمالات وأنشطة متنوعة على مستوى المدينة، كما ستمثل عند اكتمال تطويرها بيئة عمرانية واقتصادية جاذبة على مستوى المدينة.

وسيتاح للقطاع الخاص تطوير هذه المراكز والاستثمار في الخدمات كافة باعتبارها فرصة استثمارية كبيرة بمدينة الرياض ستساهم في رفع مستوى الأداء الاقتصادي للمدينة وتعزز من آليات المشاركة بين القطاعين الحكومي والخاص في عملية التطوير الحضري.

▼ بيئة عمرانية واقتصادية جاذبة



مراكز مدينة الرياض الفرعية

◀ مركز مدينة متكامل الخدمات

▼ ارتفاعات معلقة تميزها عن المناطق المحيطة بها

## حالات وتجارب عالمية مشابهة للمراكز الفرعية:

طبقت المراكز الفرعية في العديد من المدن العالمية، ومن تلك المدن التي نجحت في تطبيق فكرة المراكز الفرعية:

- مدينة باريس - فرنسا  
- عدد السكان: (١٠) مليون نسمة  
- عدد المراكز: (٦) مراكز فرعية
- مدينة شنغهاي - الصين  
- عدد السكان: (١٤) مليون نسمة  
- عدد المراكز: (٥) مراكز فرعية
- مدينة طوكيو - اليابان  
- عدد السكان: (٨) مليون نسمة  
- عدد المراكز: (٦) مراكز فرعية

▲ مركز بودنق - شنغهاي

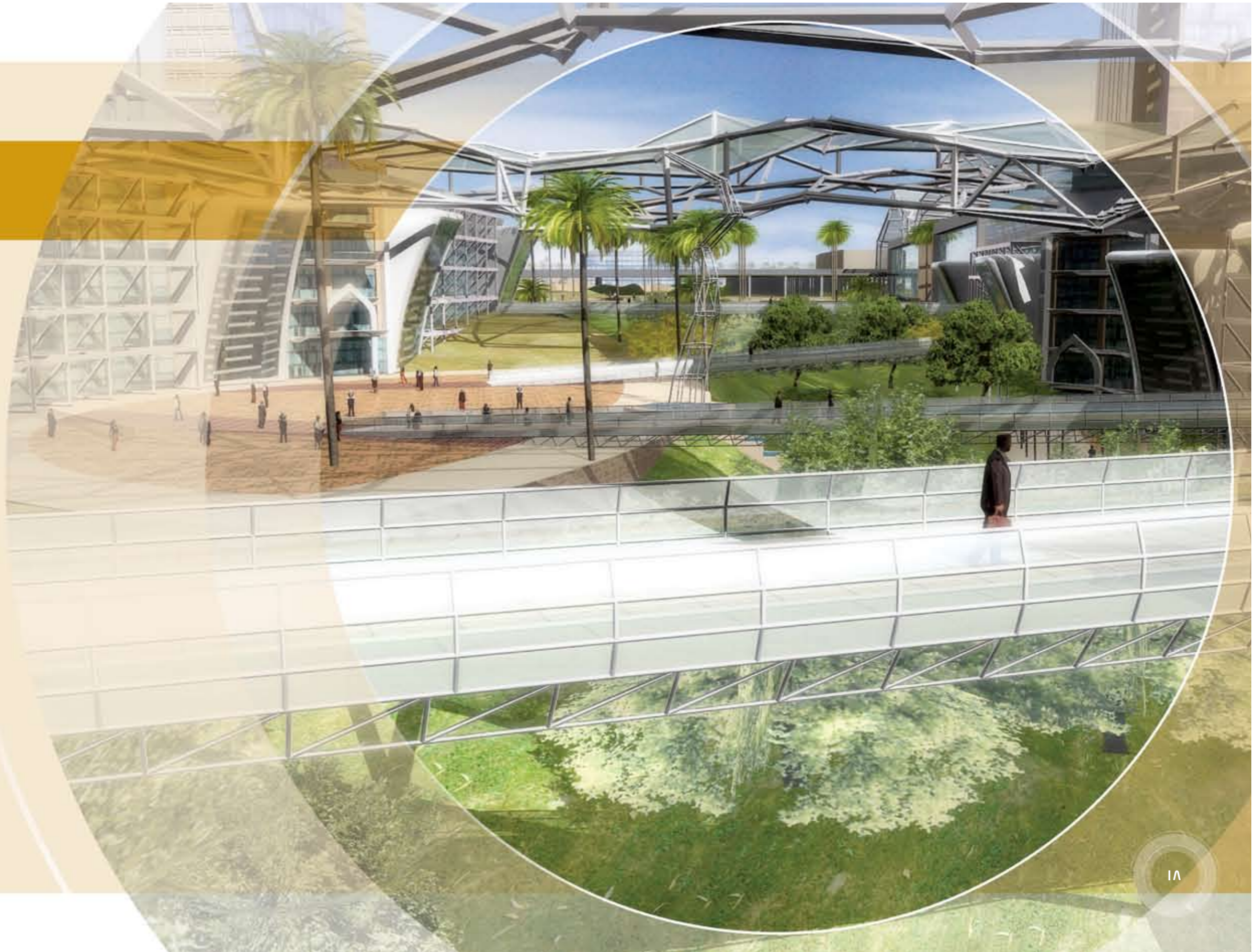
▼ مركز طوكيو - اليابان

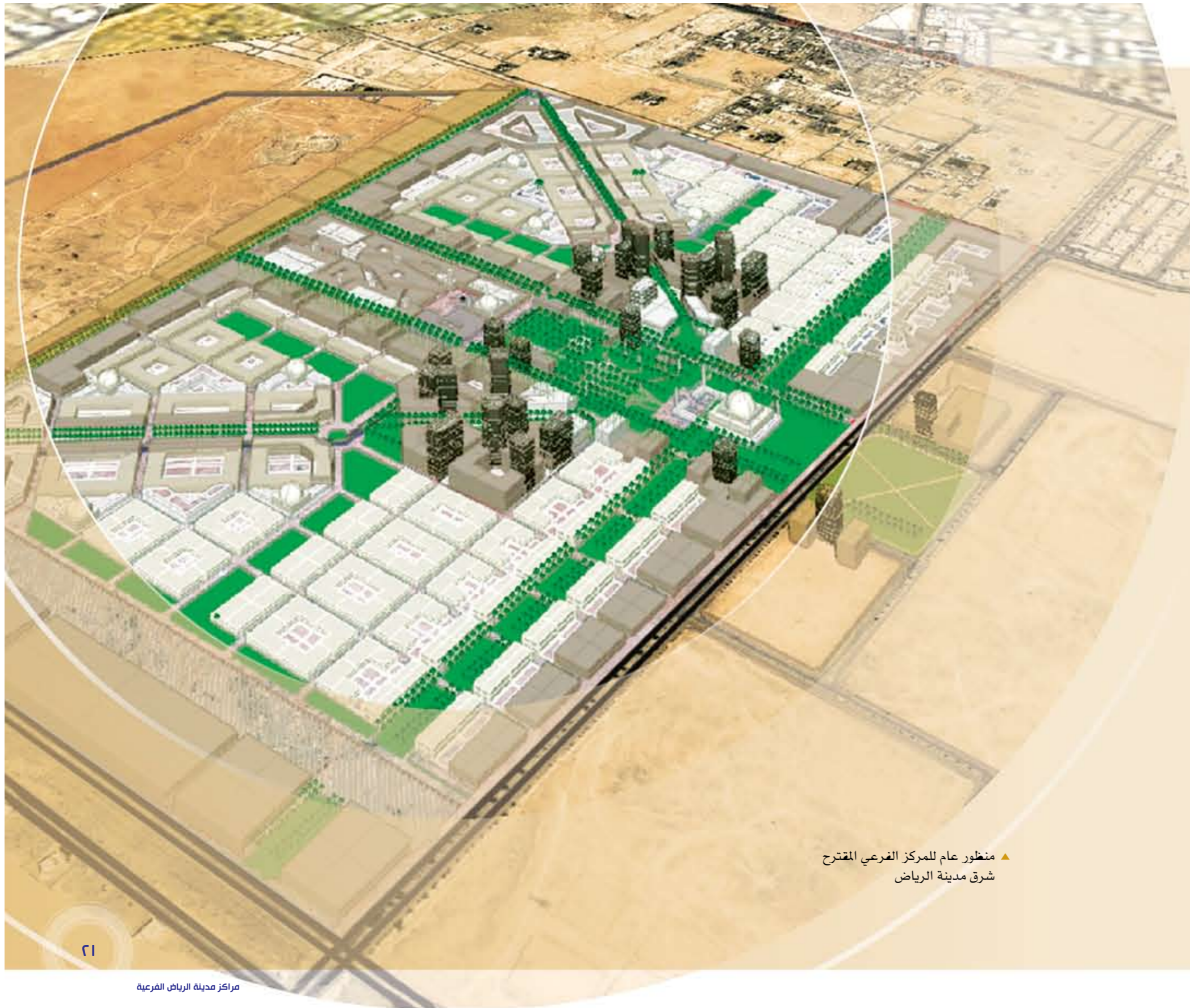




## المخططات الهيكلية المحلية التصورية للمراكز الفرعية

تم إعداد مخططات تصورية لمركزين فرعيين يقعان شرق وجنوب غرب مدينة الرياض، والتي توضح للملاك والمطورين الأفكار التخطيطية والتصميمية والتصورات العامة التي يمكن أن تكون عليها تلك المراكز بعد تنفيذها، وستستخدم تلك المخططات بشكل إرشادي للتخطيط التفصيلي لتلك المراكز، حيث توضح استعمالات الأراضي وشبكات الطرق وتوزيع الخدمات والمرافق العامة، بالإضافة إلى ضوابط التطوير والكثافات، وأسس التصميم العمراني التي يفترض تطبيقها في تلك المراكز من قبل المطورين.

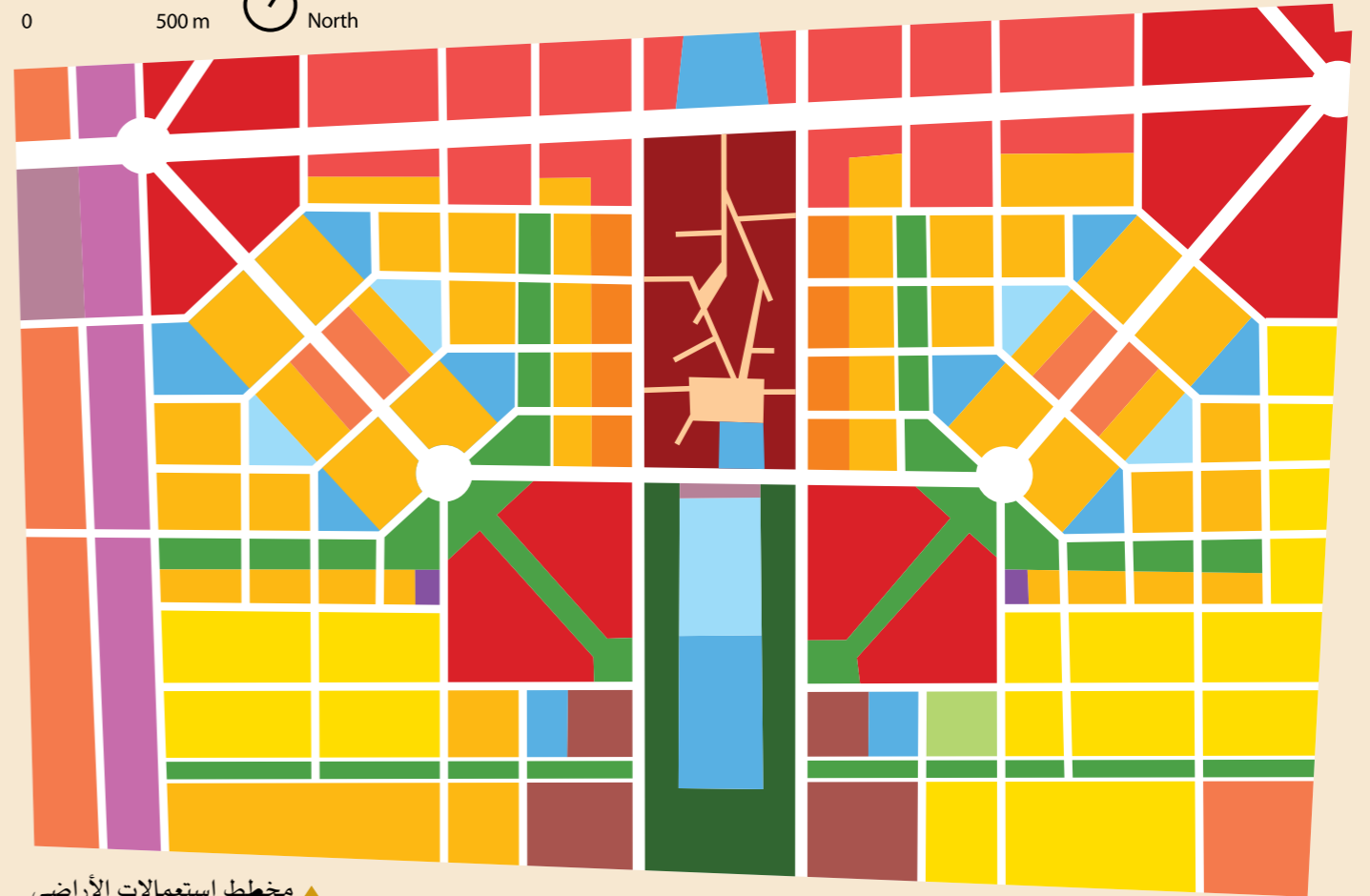




▲ منظور عام للمركز الفرعي المقترح  
شرق مدينة الرياض

## المركز الفرعي المقترح شرق مدينة الرياض

0 500 m North



▲ مخطط استعمالات الأراضي

الطرق والنقل العام	خدمات	تجاري	سكني
طرق	مسجد	تجاري	سكني منخفض الكثافة
ممرات مشاة	خدمات عامة	تجاري محلي	سكني عالي الكثافة
محطة نقل فرعية	منتزه رئيسي	تجاري مختلط	
مركز النقل العام	ترفيهي	مركز تسوق	
ممر خدمات ومرافق عامة			

## المركز الفرعي المقترح جنوب غرب مدينة الرياض

0 50 100 200 m North



▲ مخطط استعمالات الأراضي

خدمات عامة (أنشطة مدنية)		تجاري		سكني	
خدمات عامة	■	مركز ومحلات بيع بالتجزئة	■	فيلا	■
مكتب حكومي وبلدية	MO ■	مركز تسوق	S ■	شقة	■
مركز طبي	MC ■	مكاتب منخفضة الارتفاع	■		
مكتبة/ مركز ثقافي	LA ■	مكاتب عالية الارتفاع	■		
مركز رياضي	R ■	فندق	H ■		
مركز دفاع مدني، مكتب شرطة	U ■				
مركز النقل العام	■				

خدمات عامة (أخرى)	
منطقة خضراء مركزية (منطقة الوادي)	■
ساحات مفتوحة (تشمل المتنزه المحلي)	■
حديقة	■
طرق رئيسية وبنية تحتية	■
خط قطار كهربائي	■
محطة قطار كهربائي	■

جامع	M ■
مركز تدريب مهني	V ■
مستشفى	R ■
مدرسة	E ■

▲ منظور عام للمركز الفرعي المقترح جنوب غرب مدينة الرياض



## الضوابط التخطيطية المعتمدة للمراكز الفرعية

أقرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في اجتماعها الأول لعام ١٤٢٨هـ الضوابط التخطيطية للمراكز الفرعية بمدينة الرياض، وإعادة تحديد مواقعها داخل قطاعات مدينة الرياض مما يساهم في إتاحة خيارات أكثر للمدينة. ويتيح لأصحاب الأراضي والملاك المشاركة في التطوير والتنافس في تقديم مبادرات بناءة و متميزة لتطوير تلك المراكز وفق الضوابط والمعايير التخطيطية المعتمدة.

وباعتبار المراكز الفرعية تمثل مناطق تطوير خاصة في المدينة، فقد تم إعداد ضوابط وتعليمات عامة للمراكز بما يحقق الرؤية والأهداف الموضوعة للمراكز في إطار المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض، وتمثل تلك الضوابط الحد الأدنى الذي يجب الالتزام به عند تقسيم وتخطيط الأراضي الواقعة ضمن مواقع تلك المراكز المعتمدة.

وتتميز هذه الضوابط بالمرونة وقابليتها للمراجعة والتعديل بحيث تكون مستجيبة لقوى السوق ورغبات المطورين، مما يوفر الفرصة لنجاح عملية تطوير المراكز.

واشتملت الضوابط التخطيطية المعتمدة للمراكز الفرعية على تحديد الاشتراطات الخاصة باستعمالات الأراضي، وكثافات التطوير، وارتفاعات المباني، بالإضافة إلى المبادئ والإرشادات المتعلقة بالتخطيط والتصميم العمراني للمراكز الفرعية. وذلك كما يلي:



## (أ) نطاق السكان المخدومين وحجم التوظيف

شكل رقم «١»



- أراضي عامة
- أراضي خاصة

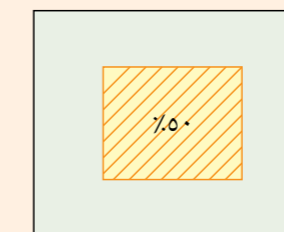
- يخدم كل مركز فرعي بحلول عام ١٤٤٥هـ منطقة فرعية يصل عدد سكانها من (٦٠٠) ألف نسمة إلى المليون نسمة، بحيث يتوفر في هذا المركز الخدمات والأنشطة العالية المستوى اللازمة لسكان كل منطقة.
- يتوفر في كل مركز عدد من الوظائف وفرص العمل التي تتركز في قطاعات التجارة والمكاتب والخدمات التعليمية والصحية والترفيهية.

## (ب) الكثافة السكنية العامة

- تكون الكثافة السكنية العامة ما بين ٣٠ إلى ٣٥ وحدة سكنية/ هكتار.

## (ج) استعمالات الأراضي وأنظمة البناء

شكل رقم «٢»



- قطعة الأرض
- الجزء المبني

- لا تقل نسبة المساحة المخصصة للاستخدامات العامة عن ٥٠% من المساحة الإجمالية للمركز الفرعي، بحيث تتضمن تلك النسبة المساحات المخصصة للمركز الإداري، والخدمات العامة، والمناطق المفتوحة، والطرق، ومواقع المرافق العامة بما فيها محطة رئيسية للنقل العام. (انظر الشكل رقم «١»)
- يكون الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض ٥٠% من مساحة كل قطعة يُرغب في تطويرها داخل المركز. (انظر الشكل رقم «٢»)



- تكون الضوابط الخاصة بنسب استعمالات الأراضي ونسبة التخطيط للمركز الفرعي، والحد الأقصى لمعامل البناء لكل قطعة أرض يرغب في تطويرها داخل المركز وفقاً للجدول التالي:

الاستعمال	نسبة الاستعمال من المساحة الإجمالية للمركز	الحد الأقصى لمعامل الأذوار	نسبة التخطيط
سكني، متوسط ومرتفع الكثافة	٢٠ - ٢٥ ٪	٢	٥٠ ٪
تجاري، محلات البيع بالتجزئة، مكاتب، فنادق، بنوك، مراكز تجارية رئيسية.	٢٥ - ٣٠ ٪	٦	
خدمات عامة، مركز إداري (بلدية فرعية، شرطة، دفاع مدني، مكتب اتصالات، فرع إمارة منطقة الرياض، مكاتب حكومية أخرى)، كليات متخصصة، معاهد تقنية، مكتبة عامة، مركز اجتماعي وثقافي، مستشفى.	٩ - ١٢ ٪	٣	٥٠ ٪
مناطق مفتوحة، متنزه عام، ملاعب وساحات عامة، ممرات مشاة.	١٠ - ١٥ ٪	-	
الطرق والمرافق العامة	٢٢ - ٢٦ ٪	-	

- بهدف تشجيع مبادرات القطاع الخاص لإقامة مشاريع متميزة داخل المراكز الفرعية، وتقديم الحوافز للمستثمرين، فإنه يمكن السماح بارتفاعات مطلقة للأذوار مع الالتزام بالضوابط الواردة ضمن الفقرة (ج) آنفاً.

#### (د) البنية التحتية

يقوم المطور بالاستثمار في تطوير كامل البنية التحتية بما فيها الأرصفة، والتشجير، والإنارة، والسفلة، وشبكات الكهرباء، والمياه، والصرف الصحي، وتصريف السيول لكامل مخطط المركز الفرعي، وأن يكون ذلك وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة من الأجهزة المختصة.



## (و) التصميم العمراني

• عند إعداد المخططات التفصيلية للمركز يقوم الملاك أو المطورون بإعداد قواعد إرشادية للتخطيط والتصميم العمراني بحيث تشمل على مبادئ التصميم العمراني، والضوابط التصميمية الخاصة بالخصوصية، والسلامة، ولوحات الإعلانات، والتشجير، وتنسيق المواقع، وذلك وفق المعايير التي تتجانس مع هذا النوع من التطوير المتميز على مستوى المدينة.

## (هـ) شبكة الطرق والنقل العام والمواقف وحركة المشاة

- يتم توفير شبكة طرق محلية ذات كفاءة عالية وتدرج هرمي واضح.
- يتم ربط شبكة الطرق المحلية على نحو ملائم بشبكة الطرق الشريانية الرئيسية للمدينة على أن يوفر ذلك سهولة الدخول والخروج من وإلى المركز الفرعي، كما يجب التقليل من أي تأثيرات قد تحدث على البيئة المحيطة بالمركز.
- يتم تأمين مواقف للسيارات بواقع موقف سيارة واحدة لكل (٢٥م<sup>٢</sup>) من الاستعمالات المكتبية والتجارية، وموقف لكل وحدة سكنية.
- أن يكون لكل مركز فرعي نظام نقل عام بطاقة عالية، بما في ذلك توفير مركز للنقل العام يتم ربطه بشبكة النقل العام في المدينة.
- يتم توفير شبكة لممرات المشاة تربط جميع الأنشطة الرئيسية وتوفر البيئة الآمنة والمميزة لاستخدامها.

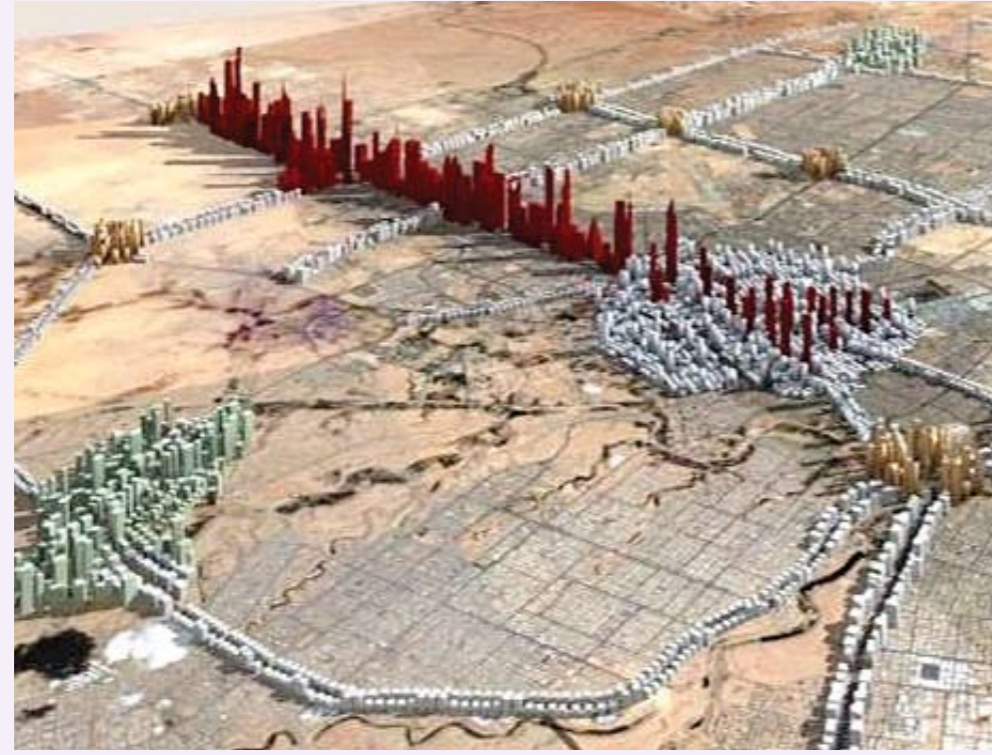


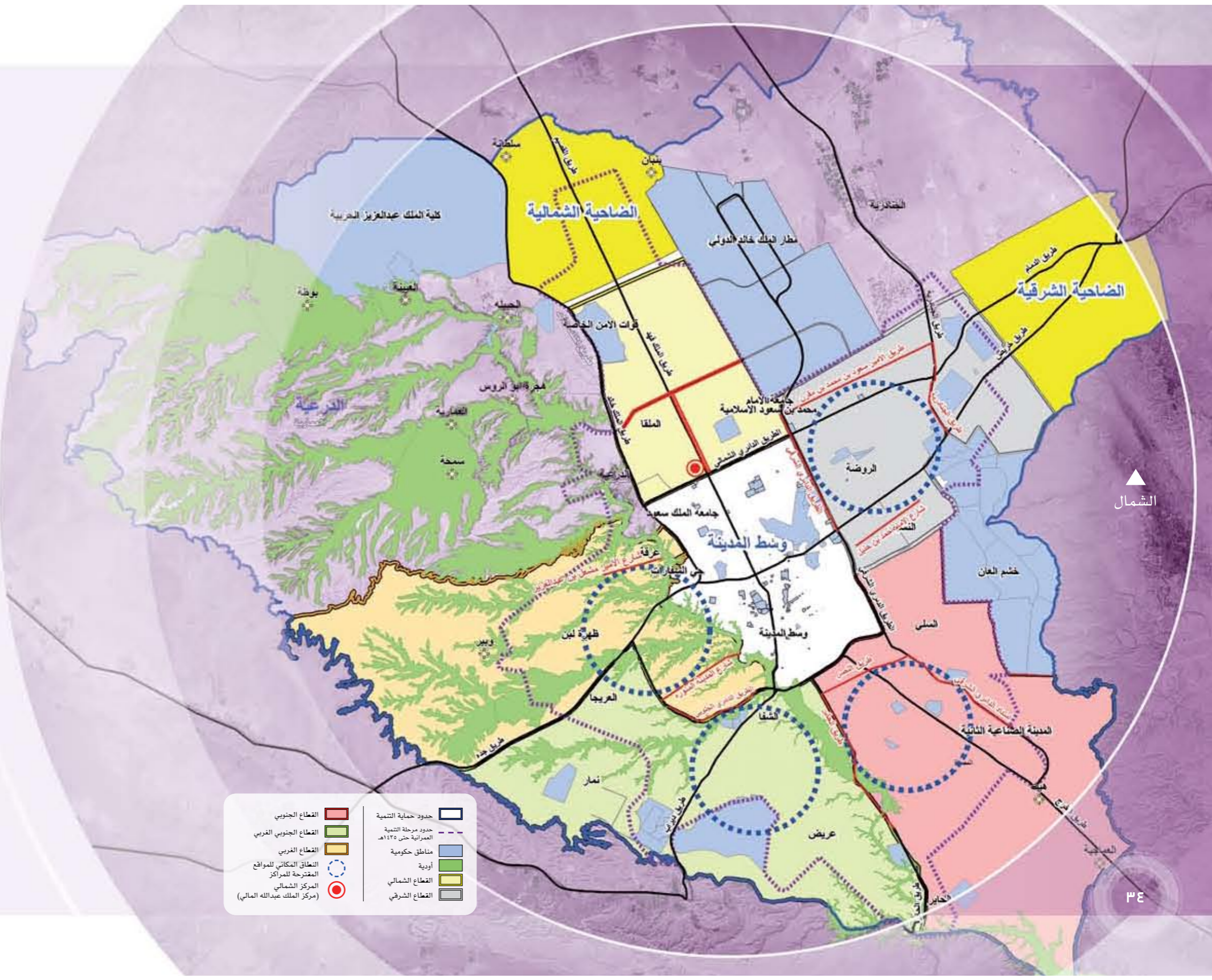


## شروط ومعايير المفاضلة لاختيار مواقع ومبادرات تطوير المراكز الفرعية

أولاً: التعريفات الخاصة بحدود قطاعات المدينة (النطاق المكاني لمواقع المراكز الفرعية)

يجب أن تقع الأراضي المرشحة لتكون مراكز فرعية ضمن الحدود الجغرافية لقطاعات المدينة المحددة، وأن تكون ضمن النطاق المكاني للمواقع المقترحة للمراكز أو قريبة منها، حسب الحدود الاسترشادية التالية:





### أ. القطاع الشرقي

- شمالاً: طريق الأمير سعود بن محمد بن مقرن
- جنوباً: شارع الإمام أحمد بن حنبل
- شرقاً: طريق الجنادرية
- غرباً: الطريق الدائري الشرقي

### ب. القطاع الجنوبي

- شمالاً: طريق النصر
- جنوباً: بالاسترشاد بحدود الدائرة على الخريطة
- شرقاً: امتداد الطريق الدائري الشرقي من الجنوب
- غرباً: طريق الحائر

### ج. القطاع الجنوبي الغربي

- شمالاً: الطريق الدائري الجنوبي الغربي
- جنوباً: بالاسترشاد بحدود الدائرة على الخريطة
- شرقاً: وادي حنيفة
- غرباً: بالاسترشاد بحدود الدائرة على الخريطة

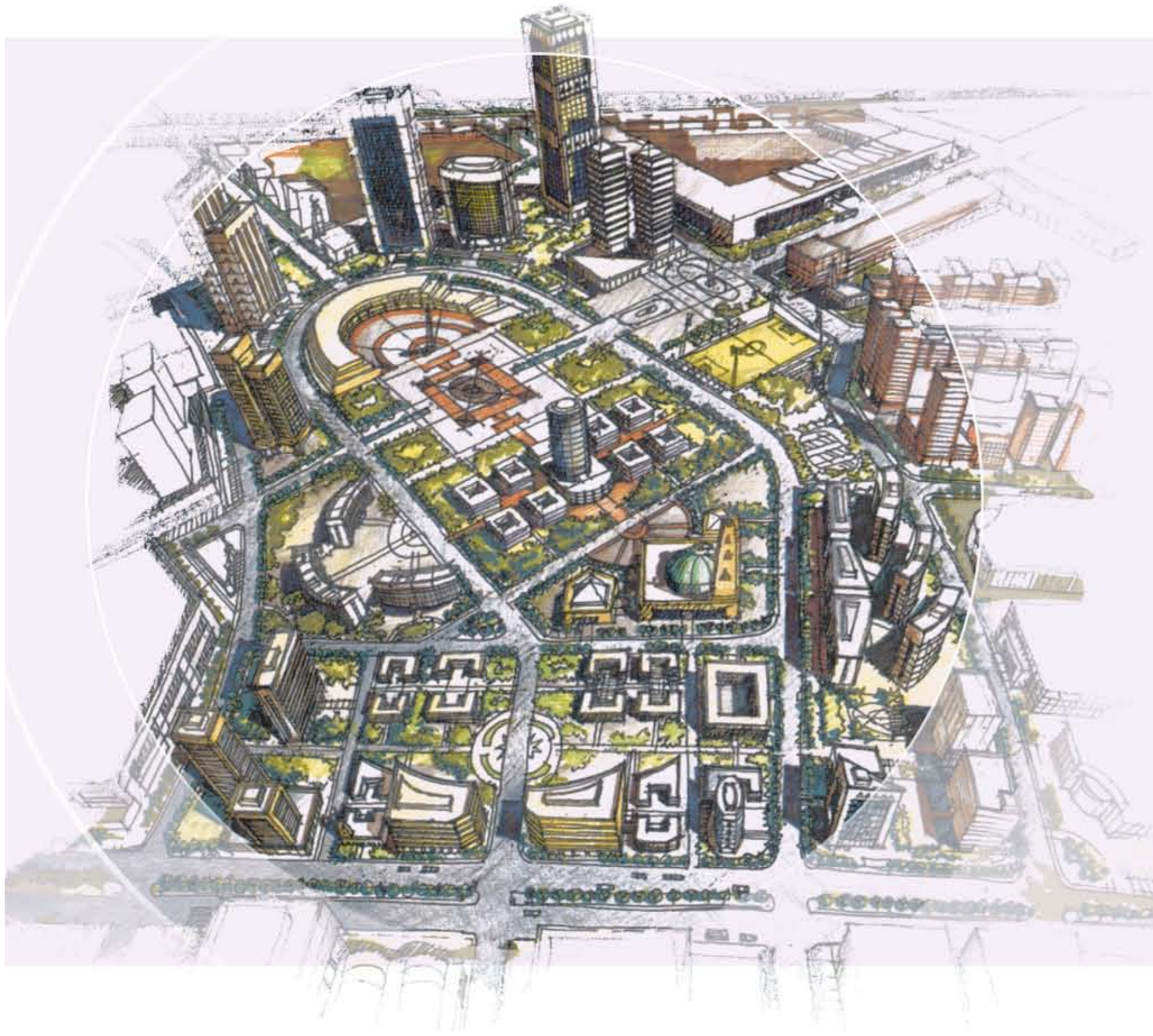
### د. القطاع الغربي

- شمالاً: شارع الأمير مشعل بن عبدالعزيز
- جنوباً: شارع المدينة المنورة
- شرقاً: وادي حنيفة
- غرباً: بالاسترشاد بحدود الدائرة على الخريطة

## ثانياً: معايير المفاضلة الخاصة بمواقع المراكز الفرعية

**تنويه:** الضوابط التخطيطية للمراكز الفرعية والمذكورة سابقاً هي ضوابط إلزامية معتمدة من الهيئة، ويجب الالتزام بها، ولا تدخل ضمن معايير المفاضلة. سيتم المفاضلة في اختيار مواقع المراكز الفرعية من خلال توفر العناصر التالية في الموقع:

- وقوع تلك المراكز ضمن مسافة تتراوح من (٢٠ إلى ٢٥ كم) من وسط المدينة (ميدان القاهرة) وضمن النطاق المكاني الوارد في الفقرة (أولاً).
- توفر خدمة لسكان المناطق المحيطة ضمن دائرة نصف قطرها (١٠ كم) وتخدم ما بين (٦٠٠) ألف نسمة إلى المليون نسمة.
- وقوعها في مكان مركزي من كل قطاع.
- المساحة المقررة لكل مركز تتراوح ما بين (٢ كم) و (٢,٥ كم).
- قربها من الطرق السريعة.
- القرب من نهاية أعصاب الأنشطة الواردة في المخطط الهيكلي للمدينة.
- ملاءمة المركز للأنشطة القريبة منه سواء المطورة أو المخصصة.



## ثالثاً: معايير المفاضلة بين مبادرات تطوير المراكز الفرعية

تتبنى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أسلوب التطوير المتكامل للمراكز الفرعية وترى أنه الأسلوب الأمثل والناجح لتطوير تلك المراكز، وسوف يتم المفاضلة بين المبادرات المتقدمة لتطوير المراكز الفرعية من خلال النقاط التالية والتي ستستخدم كمعايير تفضيل في تقييم المبادرات:

١. قيام المطور بزيادة نسبة التطوير داخل المركز وذلك بتنفيذ جزء من المباني السكنية والمنشآت التجارية والمكتبية وغيرها.
٢. قيام المطور ببناء مباني الخدمات الإدارية المطلوبة في المركز الفرعي (بلدية فرعية، شرطة، دفاع مدني، مكتب اتصالات، فرع إمارة منطقة الرياض، مكاتب حكومية أخرى، كليات متخصصة، معاهد تقنية، مكتبة عامة، مركز اجتماعي وثقافي، مستشفى) سواءً جزء منها أم جميعها.
٣. تقديم مبادرات أخرى من قبل المطور.

## رابعاً: متطلبات التقديم

١. رفع مساحي للموقع العام بالنسبة لمدينة الرياض.
٢. منح العمل والقدرات المالية (الشركاء والحلفاء).
٣. خطة التطوير وأسلوب التنفيذ والبرنامج الزمني للعمل بالمشروع.

٤. خطة وبدائل إدارة وتشغيل وصيانة المركز الفرعي بما في ذلك النواحي المالية والإدارية والفنية وتكاليفها سواء لتنفيذ البنية التحتية أو الإدارة والتشغيل والصيانة.
٥. فكرة تخطيطية أولية للموقع وفقاً للضوابط والمعايير التخطيطية المذكورة سابقاً (المتطلب اختياري).

## خامساً: تقديم المبادرات

يتم تقديم المبادرات على العنوان التالي:

نائب رئيس مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة،  
الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض  
صندوق بريد ٩٤٥٠١ الرياض ١١٦١٤

وفي حالة الاستفسار يمكن الاتصال بالعنوان التالي:

مركز المشاريع والتخطيط - حي السفارات

هاتف: ٤٨٨٣٣٣١ تحويلة ١٩٠٨ / ١٩٢١

فاكس: ٤٨٨٣٣٣١ تحويلة ١٩٠٥

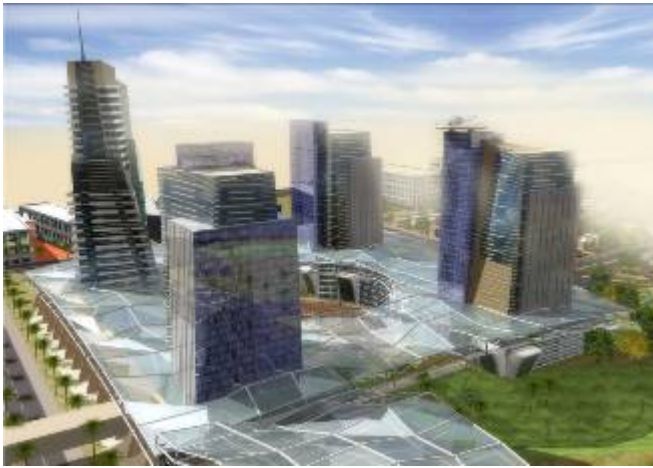
بريد إلكتروني: [sub\\_centers@arriyadh.net](mailto:sub_centers@arriyadh.net)

أو الاطلاع على المعلومات الموجودة على شبكة الإنترنت:

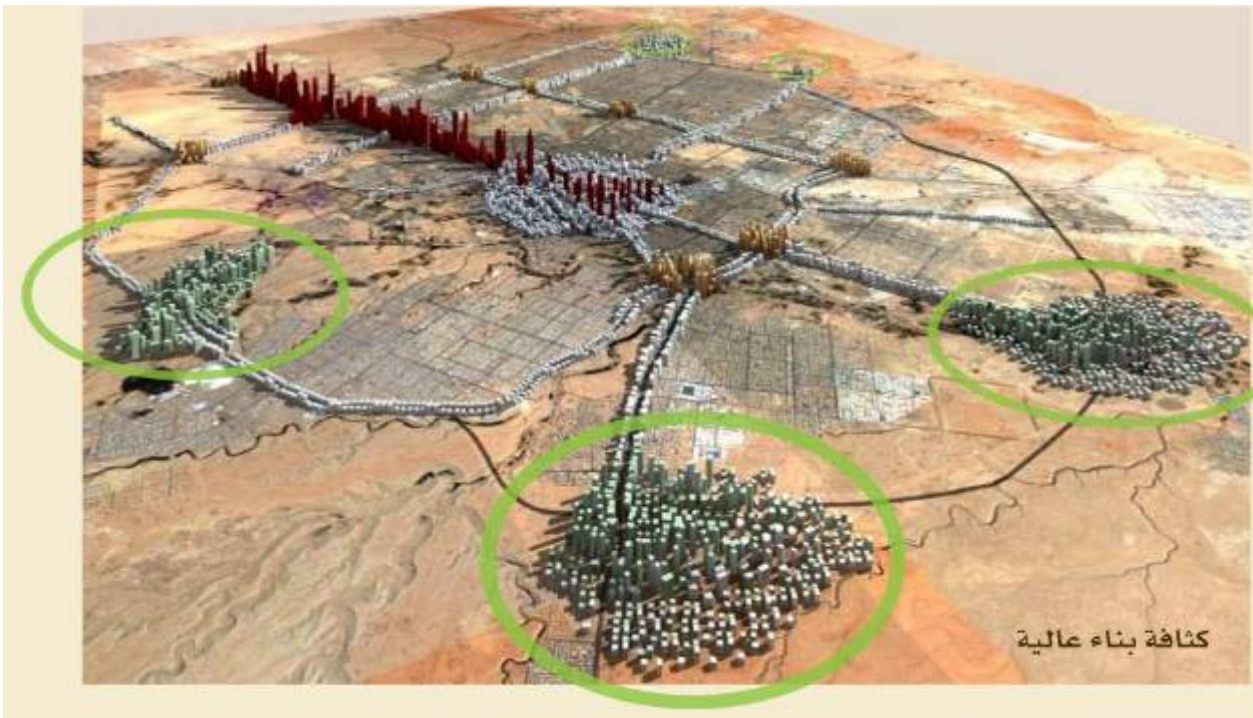
[www.arriyadh.com](http://www.arriyadh.com)

وسيكون موعد استلام واستقبال المبادرات حسب التاريخ المحدد بالإعلان الخاص بتطوير المراكز الفرعية في الصحف المحلية اليومية.

كما سيتم الإعلان عن المبادرات الفائزة خلال (٩٠) تسعين يوماً من تاريخ انتهاء فترة التقديم الواردة في الإعلان.



## شروط وإجراءات تقديم طلبات تطوير مركز فرعي في مدينة الرياض



## شروط وإجراءات طلبات تطوير مركز فرعي في مدينة الرياض

### أولاً: خلفية :

اعتمد المخطط الهيكلي لمدينة الرياض على مبدأ التحول في التخطيط المستقبلي للمدينة من نظام المركز الأحادي إلى النظام متعدد المراكز تحقيقاً لمبدأ اللامركزية ، وذلك من خلال إنشاء مراكز فرعية بكل قطاع من قطاعات المدينة تساهم في توزيع الأنشطة الاقتصادية والخدمات الإدارية والسكانية . ويخدم كل واحد منها قطاعاً من قطاعات المدينة. ويمثل كل مركز قطباً لتركيز الأنشطة والخدمات الأساسية والعالية المستوى اللازمة لسكان كل من هذه القطاعات وذلك ضمن نطاق دائرة نصف قطرها حوالي 10 كيلومتر. ومن المتوقع أن يكون لهذه المراكز قدرة على استيعاب احتياجات عدد السكان في محيطها الذي يقدر بما يتراوح بين 600 ألف نسمة إلى المليون نسمة.

وستشتمل هذه المراكز على وظائف القطاعين العام والخاص ، ومن ضمنها المراكز الإدارية والحكومية والأنشطة الاقتصادية والمكاتب والشركات والبنوك ومراكز التسوق والخدمات الاجتماعية والثقافية والترفيهية. كما ستشمل مجمعات سكنية عالية الكثافة .

وقد أقرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الضوابط التخطيطية للمراكز الفرعية بمدينة الرياض وتحديد النطاق المكاني لمواقعها داخل قطاعات مدينة الرياض وطرح تطويرها في منافسة عامة وفق المعايير والضوابط التخطيطية المعدة لها مما يساهم في إتاحة خيارات أكثر للمدينة . ويتيح لأصحاب الأراضي وملاك الأراضي المشاركة في التطوير والتنافس في تقديم مبادرات بنائه ومتميزة لتطوير تلك المراكز وفق الضوابط والمعايير التخطيطية المعتمدة .

وتتميز هذه الضوابط بالمرونة وقابليتها للمراجعة بحيث تكون مستجيبة لقوى السوق وتزيد من جاذبية المطورين للإستثمار في تلك المراكز مما يعزز فرص النجاح في تطويرها. وقد اشتملت تلك الضوابط على تحديد الشروط الخاصة باستعمالات الأراضي، وكثافات التطوير ، وارتفاعات المباني ، بالإضافة إلى المبادئ والإرشادات المتعلقة بالتخطيط والتصميم العمراني للمراكز الفرعية.

ويبين الكتيب المرفق "مراكز مدينة الرياض الفرعية" - باعتباره جزءاً لا يتجزأ من الشروط والإجراءات هذه -وصفاً للمراكز الفرعية والضوابط التخطيطية المعتمدة لها ومعايير المفاضلة لتقييم المبادرات المقدمة وإختيار الأنسب منها ، مع مراعاة إلتزام كل من المتقدمين بما تم النص عليه في ذلك الكتيب عند إعداد وتقديم مبادراتهم وتصوراتهم لتطوير المراكز الفرعية بمدينة الرياض ، إلى جانب الإلتزام بالشروط والإجراءات المنصوص عليها في ثانياً أدناه.

### ثانياً: الشروط والإجراءات:

- (1) المستندات المطلوبة من مالك أو ملا 1 يقع المركز الفرعي:  
أ. تقديم طلب إلى مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بإبداء الرغبة في تطوير أرض موقع المركز الفرعي (يحدد إسمه) موقعاً عليه من مالك الأرض إن كان مالكاً واحداً (نموذج " 1 " المرفق ).

ب. في حالة أن تكون أرض المركز الفرعي مكونة من مجموعة قطع مملوكة لأكثر من مالك، يكون جميع الملاك مطالبون بالتوقيع على طلب ( نموذج "2" المرفق ) يتضمن موافقتهم الصريحة على ضم أراضيهم لتكون أرض موقع المركز الفرعي (يحدد إسمه).

ج. يجب أن يرفق بالطلب/الطلبات صورة من صك ملكية صاحب الطلب للأرض المشمولة ضمن موقع المركز الفرعي المعين مع الأصل للمطابقة ، وعلى أن يكون الصك خالياً من أية قيود أو تهميشات مانعة من التصرف فيها أو من أية تصرفات يكون من شأنها ترتيب أي حق للغير سواء كان عينياً أو شخصياً . وفي حالة أن تكون مملوكة لأكثر من شخص ، بما في ذلك الورثة ، يرفق بصك الأرض صك الوكالة المناسب الذي يجيز للوكيل التصرف في الأرض نيابة عن أصحاب الأرض أو الورثة تصرفات ناقلة للملكية.

د. في حالة تعدد ملاك أرض المركز الفرعي المعين ، عليهم إرفاق تعهد خطي باستعدادهم للدخول في شراكة فيما بينهم ، في حالة قبول طلبهم ، وفقاً لأحد الأشكال المعتمدة للشركات بموجب نظام الشركات .

(2) إن المراكز الفرعية المطروحة تقع في القطاعات الشرقية ، والغربية ، والجنوبية الغربية ، والجنوبية من مدينة الرياض وفقاً لحدودها الموضحة ضمن الكتيب التعريفي "مراكز مدينة الرياض الفرعية" ، وللمتقدمين بطلباتهم اختيار وتحديد واحداً أو أكثر من تلك المراكز الفرعية وفقاً للإمكانات المتوفرة لديهم .

(3) يُعتبر مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الجهة المرجعية أمام صاحب/أصحاب الطلب المعتمد في كافة الأمور الإدارية والفنية والتنظيمية والرقابية المتعلقة بتطوير وتشغيل وصيانة وتسويق المراكز الفرعية.

(4) يتم تقديم الطلب/الطلبات المرفق بها كافة المستندات المشار إليها في الكتيب التعريفي وفي البند (1) أعلاه ، إلى مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في الموعد الذي تم تحديده بواسطة الهيئة العليا في الإعلان عن ذلك .

(5) يتم لمركز المشاريع والتخطيط بالهيئة بعد انقضاء الموعد المحدد لاستلام الطلبات ، فحص ومراجعة الطلبات المقدمة في هذا الخصوص وفق شروط ومعايير المفاضلة الموضحة في هذه الوثيقة وفي الكتيب التعريفي "مراكز مدينة الرياض الفرعية"

(6) في حالة وقوع الاختيار على الطلب 2 ستوفي لكافة الشروط والمواصفات ، يتم لمركز المشاريع والتخطيط بالهيئة دعوة صاحب/أصحاب الطلب المذكور لمناقشة سبل تنفيذ المشروع ، مع أخذ الإقرارات والتعهدات اللازمة بشأن التقيد بجدول زمني يتم الاتفاق عليه ، مع توضيح سبل تمويل المشروع وموارده وطرق التعامل مع الممولين ، وسياسات التطوير والتسويق والتشغيل لعناصر المشروع، سواء مع القطاع العام أو الخاص أو الأفراد.

(7) بعد تنفيذ متطلبات البند (6) أعلاه ، يتم لمركز المشاريع والتخطيط بالهيئة إستكمال متطلبات الموافقة المبدئية على الطلب المذكور من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض .

(8) يتبع صدور الموافقة المبدئية شروع صاحب/أصحاب الطلب المختار في اتخاذ الإجراءات الآتية:

- إعداد خطة الإدارة والتنفيذ للمشروع مصحوبة بجدول زمني عام



- إعداد المخططات العامة للمشروع وفقاً للضوابط والمعايير التخطيطية للمراكز الفرعية.
  - إعداد برامج وخطط التطوير والتشغيل والصيانة والتسويق لعناصر المشروع ، كل على حدة ، بحيث يشمل كل برنامج نطاق العمل الخاص به وأحكام وشروط التنفيذ المناسبة مع طبيعته.
  - الصيغة النهائية لعقد الشركة ، في حالة تعدد الموقعين على الطلب ، مستوفية لجميع الأحكام والشروط النظامية وفقاً لنظام الشركات.
- يتم إعداد جميع المستندات المشار إليها أعلاه خلال مدة ستة أشهر من تاريخ الإشعار بالموافقة المبدئية على الطلب .

(9) يتم تقديم جميع المستندات المشار إليها أعلاه ضمن مجلد من خمس نسخ إلى مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة ، في مقره في حي السفارات ، بموجب خطاب تقديم موقع من صاحب/أصحاب الطلب في موعد لا يتجاوز اليوم الخامس عشر من انقضاء فترة الستة أشهر المشار إليها في البند (8) أعلاه.

(10) يتولى مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة مراجعة ودراسة المستندات المشار إليها أعلاه خلال مدة ستون (60) يوماً من التقديم المشار إليه في البند السابق ، ويلى ذلك عقد الاجتماعات المناسبة مع صاحب/أصحاب الطلب حسب الحاجة للاتفاق على أية تعديلات قد تكون مطلوبة بموجب ملاحظات المختصين في مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة واللجان المختصة والتي يجب على صاحب/أصحاب الطلب تنفيذها خلال ثلاثون (30) يوماً من تاريخ إبلاغ مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة لصاحب/أصحاب الطلب خطياً بالتعديلات المطلوبة.

(11) في حالة عدم وجود أية ملاحظات مما أشير إليه في البند السابق على المستندات المقدمة أو في حالة تقديم تلك المستندات بعد استيفاء كافة الملاحظات المطلوبة ، يتم لمركز المشاريع والتخطيط بالهيئة العرض على مقام الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض لإصدار الموافقة النهائية على قيام صاحب/أصحاب الطلب المعتمد بتطوير وتشغيل وصيانة وتسويق المركز الفرعي المعين في الطلب الموافق عليه.

**نموذج (1)**  
**نموذج طلب تطوير مركز فرعي في مدينة الرياض**  
**(مقدم من مالك واحد)**

سعادة عضو الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض  
ورئيس مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،  
إشارة إلى الإعلانات المدرجة في الصحف المحلية بخصوص رغبة الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض تطوير مركز/مراكز فرعية في مدينة الرياض.  
وبعد اطلاعنا على كل من "شروط وإجراءات طلبات تطوير مركز فرعي في مدينة الرياض" وكتيب "مراكز مدينة الرياض الفرعية".  
نؤكد - بموجبه - رغبتنا في تقديم طلبنا هذا لتطوير المركز الفرعي :  
(  الشرق  بي  بي الغربي  الجنوبي ) مع إحاطتكم علماً بموافقتنا على جميع الشروط والإجراءات المشار إليها أعلاه وقبولنا والتزامنا بها حين مراجعة طلبنا هذا والتعامل معه إدارياً في سياق اعتماده أو رفضه تبعاً لذلك ، مع تعهدنا الكامل بتنفيذ جميع أحكام وشروط الموافقة النهائية - في حالة الموافقة على طلبنا من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض - وذلك تحت كامل مسؤوليتنا عن أي مخالفات أو إخلال أو تقصير أو إهمال قد يقع منا في هذا الخصوص.  
وتنفيذاً لإحكام البند (1) من الشروط والإجراءات المشار إليها نرفق - إضافة إلى طلبنا هذا - جميع المستندات والوثائق المطلوبة بموجب الفقرات ب، ج، د، من البند المذكور ، وإثباتاً لما سبق تم توقيعي أدناه،  
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

مقدم الطلب

الاسم: \_\_\_\_\_  
التوقيع: \_\_\_\_\_  
التاريخ: \_\_\_\_\_

## نموذج (2) طلب تطوير مركز فرعي في مدينة الرياض (مقدم من مالك واحد بالمشاركة مع آخرين)

سعادة عضو الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض  
ورئيس مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،  
إشارة إلى الإعلانات المدرجة في الصحف المحلية بخصوص رغبة الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض تطوير مركز/مراكز فرعية في مدينة الرياض.  
وبعد اطلاعنا على كل من "شروط وإجراءات طلبات تطوير مركز فرعي في مدينة الرياض" وكتيب "مراكز مدينة الرياض الفرعية".

نؤكد - بموجبه - رغبتنا في تقديم طلبنا هذا لتطوير المركز الفرعي :  
( □ الشرق □ □ في □ الجنوبي □ الغربي □ الجنوبي ) مع إحاطتكم علماً  
بموافقتنا على ضم الأراضي التابعة لنا المشكلة في مجموعها موقع المركز/المراكز الفرعية المسمى/المسماة أعلاه وبموافقتنا على جميع الشروط والإجراءات المشار إليها أعلاه وقبولنا والتزامنا بها حين مراجعة طلبنا هذا والتعامل معه إدارياً في سياق اعتماده أو رفضه تبعاً لذلك ، مع تعهدنا الكامل بتنفيذ جميع أحكام وشروط الموافقة النهائية - في حالة الموافقة على طلبنا من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض - ذلك تحت كامل مسؤوليتنا الشخصية والتضامنية لتطوير ذات المركز الفرعي/المراكز الفرعية المحددة آنفاً عن أي مخالفات أو إخلال أو تقصير أو إهمال قد يقع منا في هذا الخصوص .  
وتنفيذاً لإحكام البند (1) من الشروط والإجراءات المشار إليها نرفق - إضافة إلى طلبنا هذا - جميع المستندات والوثائق المطلوبة بموجب الفقرات ب، ج، د من البند المذكور ، علماً بأن أسماء المشاركين في التطوير هي: (1) \_\_\_\_\_ (2) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (3) \_\_\_\_\_ (4) \_\_\_\_\_

وإثباتاً لما سبق تم توقيعنا أدناه،  
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

### مقدمي الطلب

الاسم: \_\_\_\_\_ الاسم: \_\_\_\_\_ الاسم: \_\_\_\_\_ الاسم: \_\_\_\_\_  
التوقيع: \_\_\_\_\_ التوقيع: \_\_\_\_\_ التوقيع: \_\_\_\_\_ التوقيع: \_\_\_\_\_  
التاريخ: \_\_\_\_\_ التاريخ: \_\_\_\_\_ التاريخ: \_\_\_\_\_ التاريخ: \_\_\_\_\_