



أساس المواقع للمقاولات



ART
COMPANY

FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

فن للتطوير العقاري

مشروع أرض الجبله



المرحلة الأولى - دراسة الوضع القائم

ويتناول هذا التقرير

١- المقدمة

٢- الموقع ومميزاته

٣- مميزات المشروع

٤- فكرة المشروع

٥- مبادئ التصميم

٦- السياسات التصميمية

٧- المنهجية

٨- المبادئ التخطيطية

الهدف من المشروع

إنشاء مدينة سكنية نموذجية تقدم تجربة تستشرف المستقبل وتواكب التطورات
بيئية متكاملة تستقي قوتها من الاستدامة، ورفع جودة الحياة، وشمولية الخدمات.

العناصر الرئيسة للمشروع

تطوير مدينة سكنية حديثة على مساحة 784552 متر
مربع، تُحقق علاقات وظيفية متكاملة تجمع بين
التصميم المعماري المبتكر، والبنية التحتية المتطورة،
والمساحات الخضراء الواسعة.

تركز المدينة على سهولة التنقل من خلال شبكات طرق
ذكية وممرات مشاة ودراجات، وتوفير خدمات شاملة
بالقرب من السكان، بما يلبي متطلبات مدينة مستدامة
تواكب تطورات مجتمع مزدهر ونابض بالحياة.



مميزات الموقع

• مدينة الرياض

تعتبر الرياض من أفضل الأماكن للاستثمار في المملكة العربية السعودية، بسبب مجموعة مقومات تمتاز بها المدينة، الموقع المتميز والخدمات التي تساعد على الاستثمار الآمن. ويتركز الإقبال في المدينة حالياً على المخططات الجديدة. والتوجه نحو التنمية المستدامة.

• مميزات موقع المشروع

1. موقع استراتيجي مباشر على الطريق مع سهولة الوصول ورؤية واضحة من الشارع العام.
2. قربها من مشاريع كبرى مثل مدينة القدية، ما يمنحها فرصاً استثمارية مستقبلية قوية.
3. مساحة كبيرة متعددة الاستخدامات مع إمكانية التقسيم المرحلي مستقبلاً.
4. خدمات متكاملة (كهرباء، مياه، صرف صحي، إنترنت، خدمات بلدية) جاهزة للربط.
5. مرونة في التسجيل الرسمي لكافة الأغراض الاستثمارية.
6. تصميم وأطوال منتظمة تمنح حرية التصميم والتنفيذ.
7. قيمة متنامية بفضل النمو العمراني السريع في المنطقة.

مميزات المشروع



تعزيز جودة الحياة

توفير بيئة حضرية متكاملة تشمل مساحات خضراء وخدمات مجتمعية تواكب معايير برنامج جودة الحياة.



الاستدامة العمرانية

تطبيق حلول ذكية في البنية التحتية وإدارة مستدامة للموارد، تواكب متطلبات مبادرة الرياض الخضراء.



زيادة نسبة تملك المساكن

إتاحة فرص سكنية متنوعة تلبي الاحتياج وتطلع المواطنين، متماشياً مع أهداف برنامج الإسكان الوطني.



موقع استراتيجي وسهولة الوصول

مساحة جغرافية واسعة مع تصميم مداخل ومخارج منظمة تضمن سهولة التنقل وتطبق معايير التخطيط الحديث.

مميزات المشروع



دعم أنسنة المدن

توفير مساحات عامة تفاعلية ومرافق خدمتية تعزز الروابط الاجتماعية والترابط المجتمعي.



تنويع فرص الاستثمار

خلق بيئة جاذبة للاستثمار تشمل القطاعات التجارية، الترفيهية، الثقافية، والاقتصادية بما ينسجم مع أهداف رؤية ٢٠٣٠.



بنية تحتية متطورة

تنفيذ مشاريع بنية تحتية متكاملة تضم شبكات مياه وطاقة حديثة وأنظمة اتصالات متقدمة تعزز جودة الخدمات وتزيد من كفاءة الإنفاق.



توفر مرافق الحياة اليومية

تضم المدينة مدارس، مراكز صحية، مساجد، حدائق، ومناطق تجارية وترفيهية موزعة في قلب الأحياء وعلى مسافة قريبة تمكّن السكان من الوصول إليها سيراً على الأقدام.

فكرتة المشروع وثقافته

تطوير مدينة سكنية متكاملة تجمع بين الحداثة والأصالة الثقافية السعودية في تصميم معماري مستوحى من التراث ومتوافق مع قواعد ومبادئ العمارة البيئية المستدامة.

تنوع الوحدات السكنية لتلبية احتياجات جميع الفئات السكانية ضمن بيئة متكاملة تضم مرافق سكنية، تعليمية، خدمية، صحية وترفيهية يسهل الوصول إليها سيراً على الأقدام.

اعتماد الاستدامة كركيزة أساسية من خلال حلول ذكية في إدارة الطاقة والمياه، وبنية تحتية متطورة، وتوسيع المساحات الخدمية الخضراء وفق مبادرة الرياض الخضراء.

تخطيط حضري ذكي يراعي سهولة التنقل عبر شبكة مواصلات متطورة تشمل مداخل ومخارج منظمة، مع طرق للمشاة ومسارات للدراجات لتعزيز الأمان والتنقل المستدام.

تمكين الاستثمارات المتنوعة بتوفير بيئة جاذبة للمطورين والمستثمرين في مختلف القطاعات الاقتصادية والتجارية، بما يدعم التنمية المستدامة على المدى الطويل.

مبادئ التصميم الأساسية

مما لا شك فيه أن خلق صورة أو طابع للمدينة في ذهن المستفيد يعد من أهم الأسس التصميمية للتخطيط حيث يعطى صورة يمكنه تذكرها، وهذا يمكن تحقيقه بعدة طرق منها:



الاستفادة القصوى من جغرافية الموقع.



عمل خطة لتنمية المشروع مستقبلياً.



الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة.



تصور الخدمات المتاحة من خلال الموقع والمناخ.

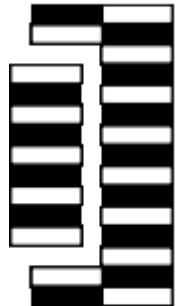
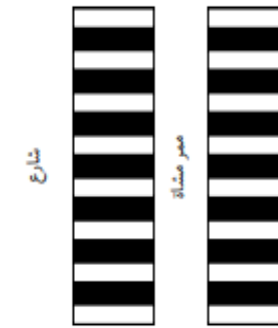
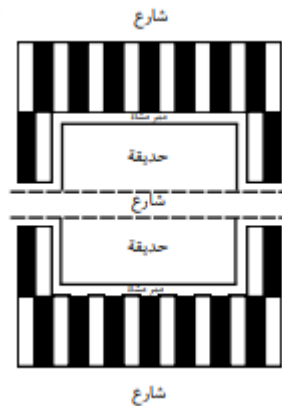


أبرز الأسس التخطيطية

- وضوح الهيكل العمراني مع تعدد العناصر الاستثمارية السكنية والخدمية.
- ملائمة موقع المرافق الرئيسية للاعتبارات البيئية والاقتصادية والمكانية.
- سهولة ووضوح الهيكل العام لمحاور حركة المشاة وحركة التنقل العام.
- الملائمة المكانية لاستعمالات الأراضي بإقامة خدمات متنوعة.
- مرونة وتعدد بدائل ادارة وتسويق عناصر المشروع.
- تأكيد شخصية وطابع المشروع وملائمة موقعه.
- تأكيد الخصوصية والوظيفة النوعية للمناطق.
- ثراء التكوين البيئي والبصري للمشروع.



السياسات التصميمية



- يحوي المخططات مجموعة من البلوكات سواء كان باختيار أحد نماذج البلوكات المرفقة أو بالمزج بينها أو بعضها في مخطط واحد
- في كل بلوك عدد من قطع الأراضي بحيث تكون كل قطعة تفتح على شارع أمامي و من الخلف تفتح على ممر للمشاة و الخدمات ومنها مكان للشواء لكل شاليه و كذلك المسطحات الخضراء ليتواءم مع مبادرة السعودية الخضراء
- إمكانية سير السكان على الأقدام و الدراجات و سيارات القولف في كامل المخطط دون انقطاع بما يمنحهم الأمان و المتعة ومواصلة السير بشكل منتظم و حيوي بالإضافة حصولهم على خدمات متعددة اثناء سيرهم بمشيئة الله تعالى.

• يتم إتباع خمسة خطوات رئيسية للوصول إلى المخطط العام النهائي:

1. صياغة متطلبات بناء الرؤية الاستراتيجية في المخطط العام.
2. طرح بدائل مختلفة للمخطط العام والتي تحقق الأهداف.
3. تقييم البدائل والنظر مدى تحقيق كل بديل للأهداف المرجوة.
4. اختيار البديل الأمثل الذي يحقق الأهداف ويدعم الاستراتيجية.
5. تطوير البديل المختار من وجهة نظر القطاعات المختلفة للدراسة.
6. المخطط التفصيلي النهائي.



الهدف الرئيسي - تحقيق التوزيع المكاني والتوطين الأمثل للاحتياجات وتحقيق الركائز الأساسية لتنمية المدينة



المدخل الإقليمي

تمثل مدينة الرياض في مجال النمو العمراني نموذجاً فريداً لنشأة مدينة عالمية كبرى في نحو نصف قرن من الزمان تلك الفترة التي لا تتسع - في عرف نشأة المدن - لكل ما حققته الرياض خلالها من إنجاز عمراني وحضري غير مسبوق.

لقد بدأت النشأة الأولى للرياض قبل نحو ثلاثة قرون، على جزء من موقع مدينة حجر القديمة التي بقيت لقرون طويلة قاعدة لإقليم اليمامة ومركزاً لالتقاء طرق قوافل التجارة عبر الجزيرة العربية. ويتميز موقعها بكثرة الأودية والآبار الجوفية ذات المياه الوفيرة، ووفرة النخيل، والمحاصيل الزراعية المتنوعة.

الهدف الرئيسي - تحقيق التوزيع المكاني والتوطين الأمثل للاحتياجات وتحقيق الركائز الأساسية لتنمية المدينة



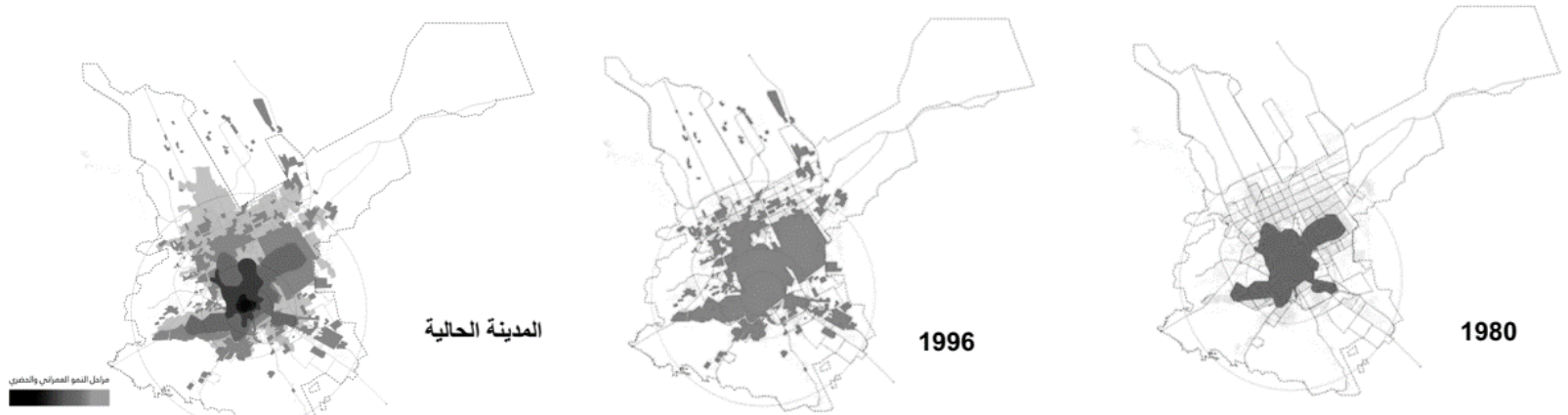
تطور مدينة الرياض

نشأت الرياض في موقع مدينة حجر المندثرة كقرية صغيرة وسط صحراء هضبة نجد، وتوسعت تدريجيًا من أقل من كيلومتر مربع وعدد سكان دون (١٠) آلاف إلى نحو (٨) كيلومترات مربعة مع نحو (٦٠) ألف نسمة.

خلال ربع القرن الأخير، شهدت المدينة تطورًا عمرانيًا سريعًا شمل إنشاء أحياء جديدة متطورة ومشاريع بنية تحتية ضخمة وخدمات تعليمية وصحية واجتماعية وثقافية، مما جعلها مدينة حديثة مكتملة الخدمات.

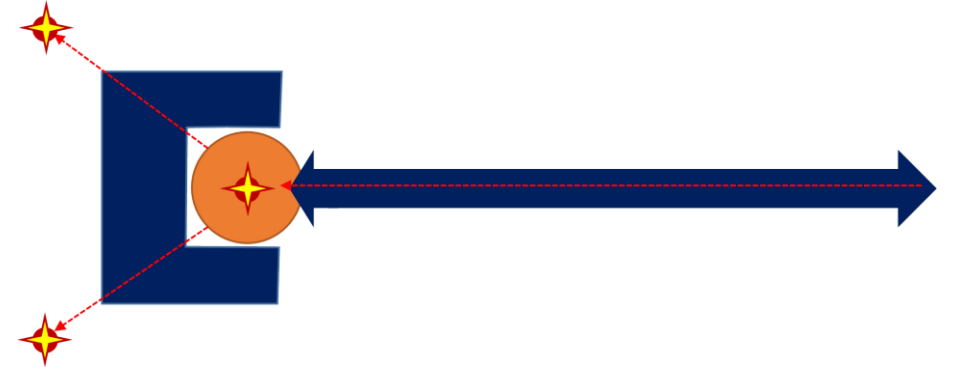
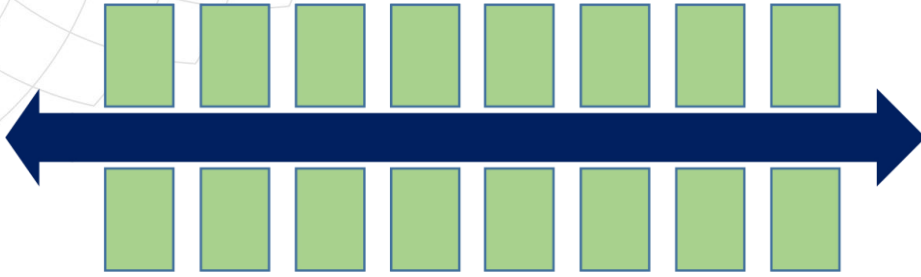
تطورت الرياض عبر التاريخ من قرية إلى مركز مهم للدولة السعودية، مع نمو سكاني وامتداد مكاني كبير خلال نصف القرن الماضي، وظهور تخطيط حضري وخدمات متطورة حديثة ونقلة نوعية في جودة الحياة.

اليوم، تحتل الرياض موقعًا استراتيجيًا وتجمع بين التراث العريق والحداثة كعاصمة المملكة وقلبها النابض.

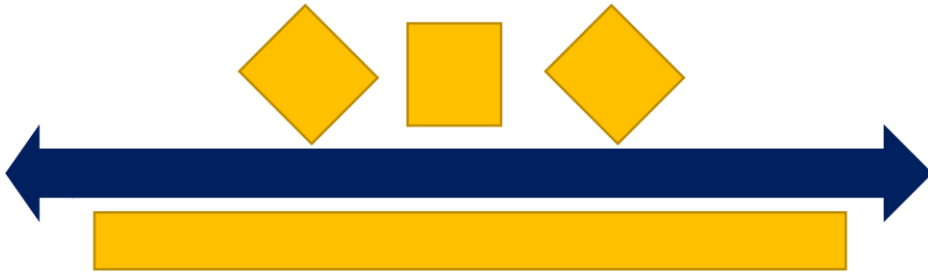


المبادئ التخطيطية

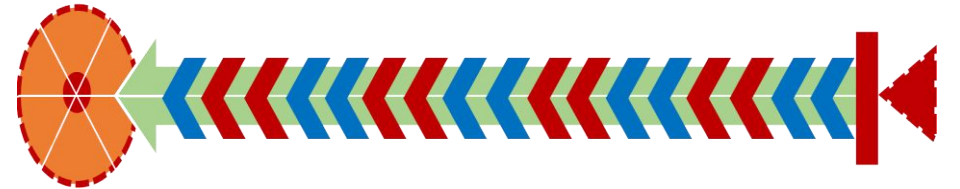
المحورية



وجود محور رئيسي ينتهي بعلامة بصرية مميزة ويعمل على إمكانية إبراز علامات مميزة وفتح محاور على المناطق البصرية الهامة



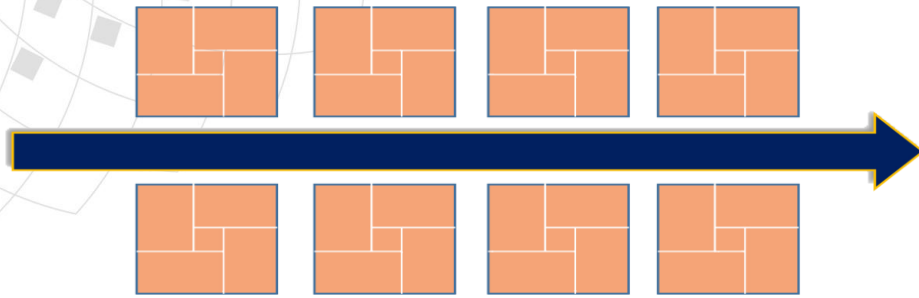
إمكانية توزيع الاستعمالات على جانبي المحور الرئيسي بطرق مختلفة



يبدأ المحور من نقطة دخول قوية ويتم التأكيد عليها على طول المحور وصولاً إلى نقطة مميزة

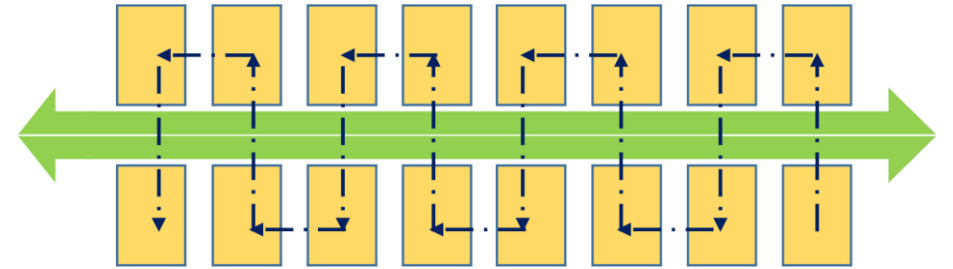
المبادئ التخطيطية

المرونة



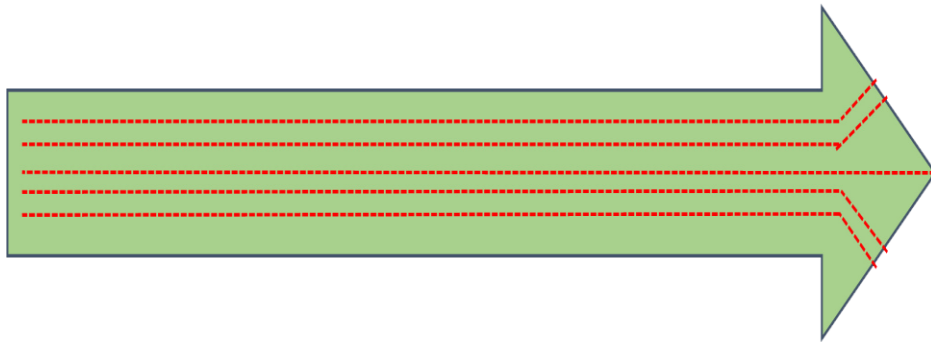
امكانية توزيع وحدة ميديولية ثابتة

التكامل



وجود علاقة تكاملية بين الاستعمالات

الحفاظ



الحفاظ على المعالم وخطوط الشبكات الرئيسية بالموقع طبقا لأهميتها

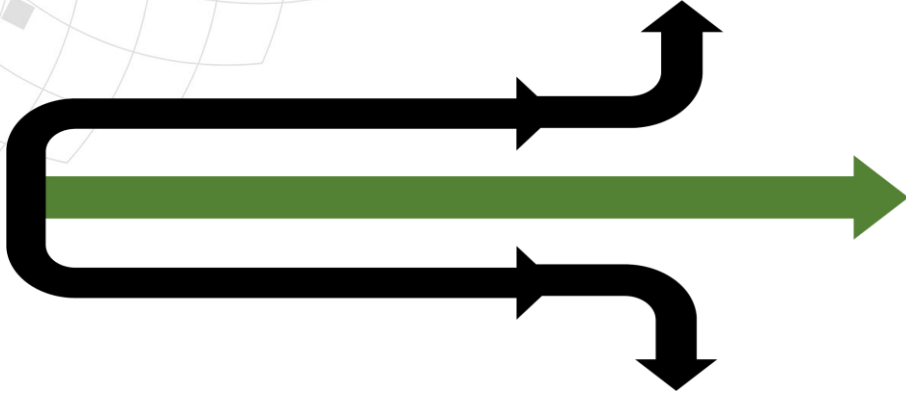
التكثيف



تكثيف الاستعمالات وحصرها بين المحاور الترفيهية ومحاور الحركة الآلية

المبادئ التخطيطية

الاتصالية



محولة فصل شبكة الطرق الآلية عن حركة المشاة واتصاليتها القوية بالشبكة المحيطة



اتصالية المحور الداخلي بشبكة مشاة قوية ومسيطرة تفصل بين الاستعمالات وتعمل على توفير الراحة لمستخدمي الموقع

الإدارة والتنفيذ



أساس المواقع للمقاولات

مالك المشروع



فن للتطوير العقاري

شكرًا للمتابعة