

OBHUOR
SOLIDER



اتحادية التطوير العقاري
EMTAD Real Estate Development



شركة التطوير العقاري

OBHUOR SOLIDER

ابحر سوليدر

Commercial Residential complex



هاني محمد عسييري
للإستشارات الهندسية

الاستشاري

إمتداد التنمية العقارية
EMTEDAD Real Estate Development



المطور

المحتويات

المقدمة

الموقع العام

01

مكونات المشروع

02

أنواع الوحدات السكنية

03

احتمالات دمج الوحدات السكنية

04

المناظر الخارجية 3D

05

فكرة التصميم الإنشائي

06



مساحات خضراء وحديقة وفضاءات مفتوحة مما
يخلق بيئة صحية للقاطنين



مجمع سكني مرن بما يلبي متطلبات مختلف
الشرائح



يؤمن المحور التجاري تجربة اجتماعية
تجارية مميزة ضمن فراغات المشروع



تواصل اجتماعي مميز ضمن فراغات
المشروع بين الفراغات التجارية والسكنية



محور تجاري يربط المشروع بشكل متكامل
بمحلات تجارية في الطابق الارضي



تخدم المنطقة التجارية المجمع السكني وماحوله



مركز تجاري على زاوية المشروع مطلة
على شارعين رئيسيين بتصميم متناغم مع
المكان



مميزات المشروع

الموقع العام



يقع المشروع في مدينة جدة أجمل مدن الخليج العربي بسواحلها وأسواقها ، والتي هي مركز الأعمال والسياحة في المنطقة الغربية وتحتضن معالم ترفيهية وتنوع في المطاعم والمقاهي.

تنمو مدينة جدة نحو مستقبل مشرق وذلك من خلال مشاريع نوعية (سكنية وتجارية وترفيهية) لتساهم في تحقيق توجه رؤية المملكة 2030 .

يقع المشروع في حي الصواري التابع لبلدية أبحر الشمالية على شارع قتادة بن إدريس حيث تبلغ مساحة الأرض 29630 م² ويحيط بها من الجنوب والغرب شارعين رئيسيين بعرض 32 م و من الشمال شارع فرعي بعرض 12م

الموقع



AREA
29630.899 M2

الموقع

Site



الموقع العام

موقع المشروع نسبة إلى الجوار

فلل بوليفار

Waad Academy

IN AL-SAWARY DISTRICT

شارع سحبان الوائلي

PLOT AREA
29630.89 M2

شارع قنطرة بن ادريس

حديقة بيلار

مركز ابداع النجوم

شاليهات الصواري

الموقع العام

موقع المشروع نسبة إلى معالم المنطقة

مساحة الأرض
29630.899

شارع عرض 12 م

79.74 m

240.02 m

شارع عرض 32 م

شارع عرض 32 م

أبعاد قطعة الأرض وأبعاد
الشوارع المحيطة
بالمشروع

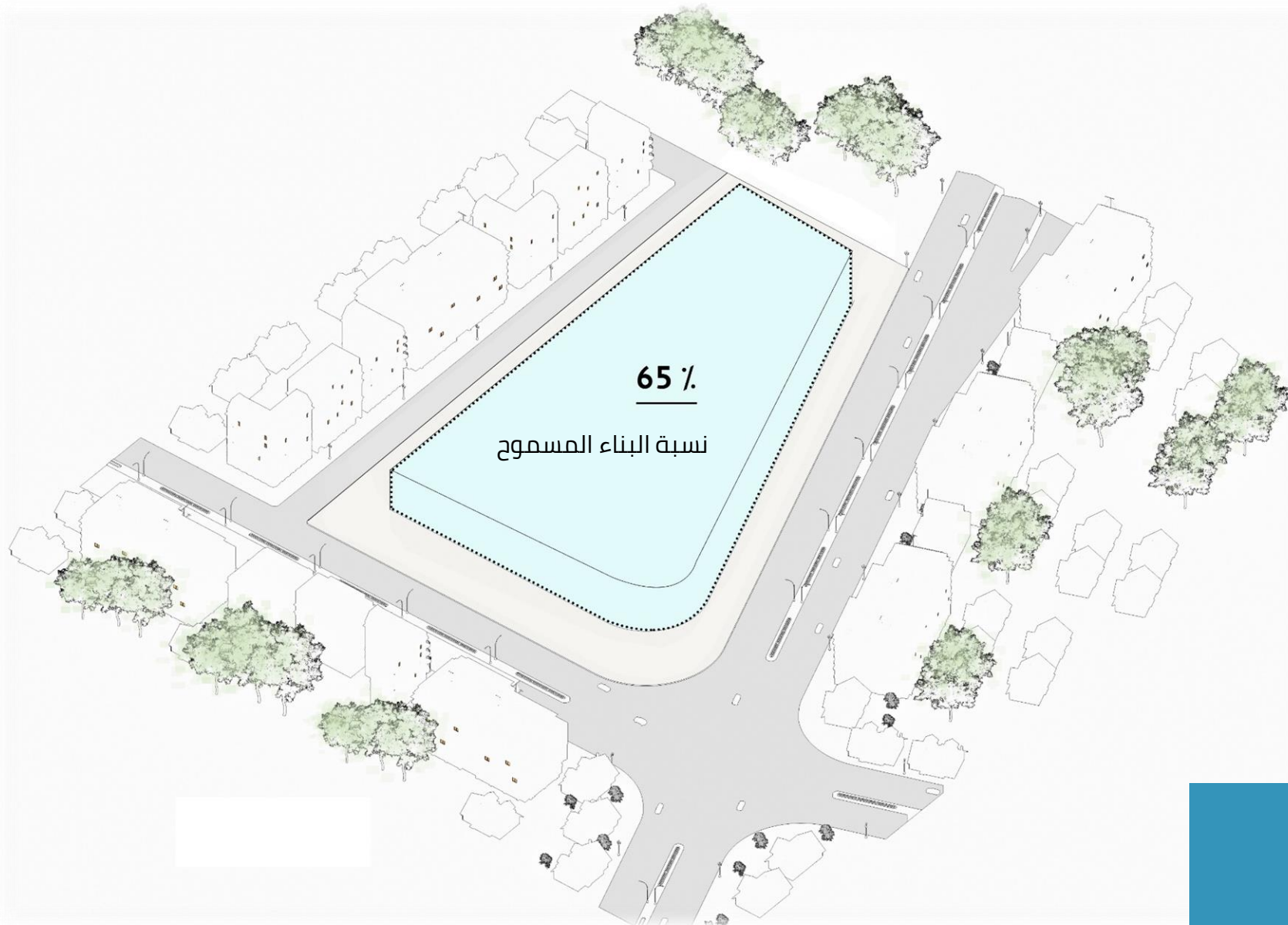
215 m

130.74 m

50

الشوارع

تحليل الموقع



المساحة المسموحة للبناء 65 % من مساحة

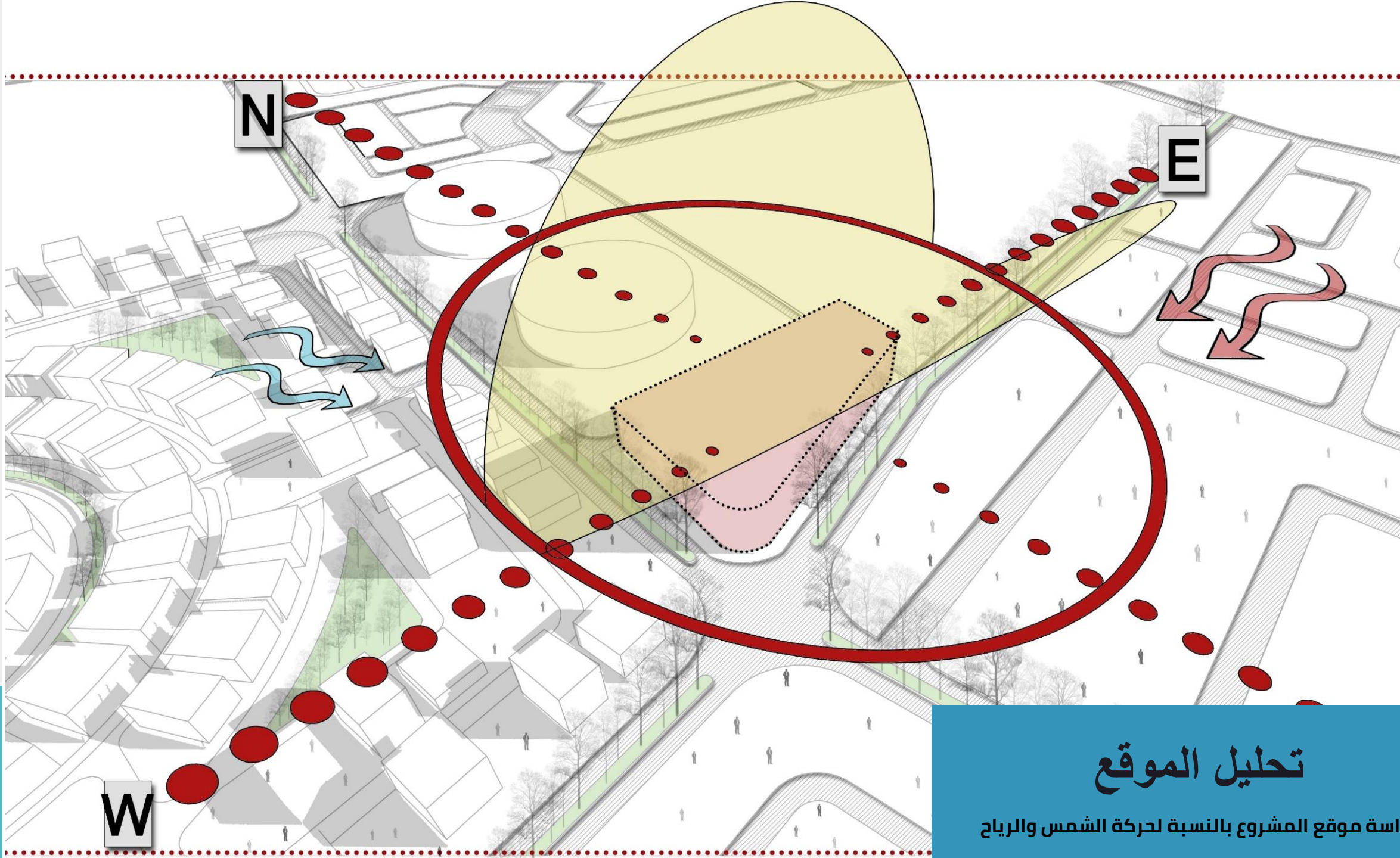
الأرض بما يعادل 17778 م²

معامل البناء المسموح ضمن الأرض 1.3 بما

يعادل مجموع مساحات طابقية 38520 م² +

مساحة الميزانين + مساحة الملحق

تحليل الموقع



تحليل الموقع

دراسة موقع المشروع بالنسبة لحركة الشمس والرياح

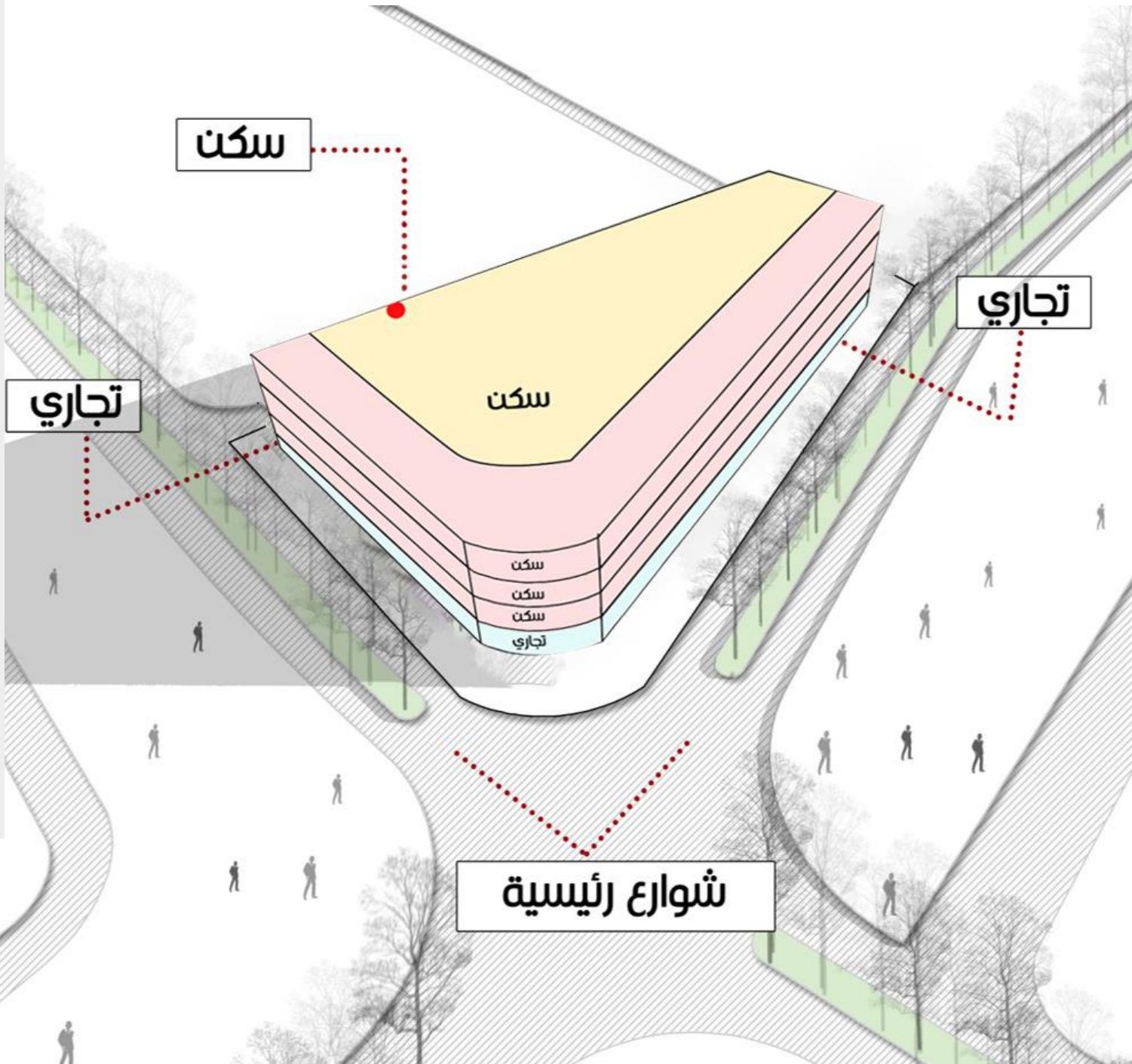
- لمحة عن أهمية المشروع :

تتبع أهمية المشروع من موقعه الهام في قلب مدينة جدة وعلى شارعين رئيسيين بعرض 32 م، حيث تم استغلال الشوارع الرئيسية باستثمار محلات تجارية عليها في الطابق الأرضي أما باقي الطوابق فتم توظيفها كوحدات سكنية مرنة لاستخدامها حسب الحاجة كما أن التصميم المرن للمشروع أعطاه أهمية من النواحي التالية:

- . الاستقلالية لكل الوحدات السكنية
- . جميع الشقق لها إطلالة أو إطلالتين على الخارج مما يضفي روحاً من السعادة والرفاهية
- . المساحات مصممة بعناية لتوفير الرخابة والسعة واستغلال المساحات
- . مرونة في التصميم لإمكانية دمج الوحدات مع بعضها بشكل مثالي

تحليل الموقع

تقسيمات استعمال المساحات حسب الطوابق



سكن

تجاري

سكن

تجاري

سكن

سكن

سكن

تجاري

شوارع رئيسية

مكونات المشروع

مكونات المشروع



مركز صحي

SPA



حوض سباحة

Swimming Pool



مقاهي وكافيتريات

Caffe



محلات تجارية

Commercial



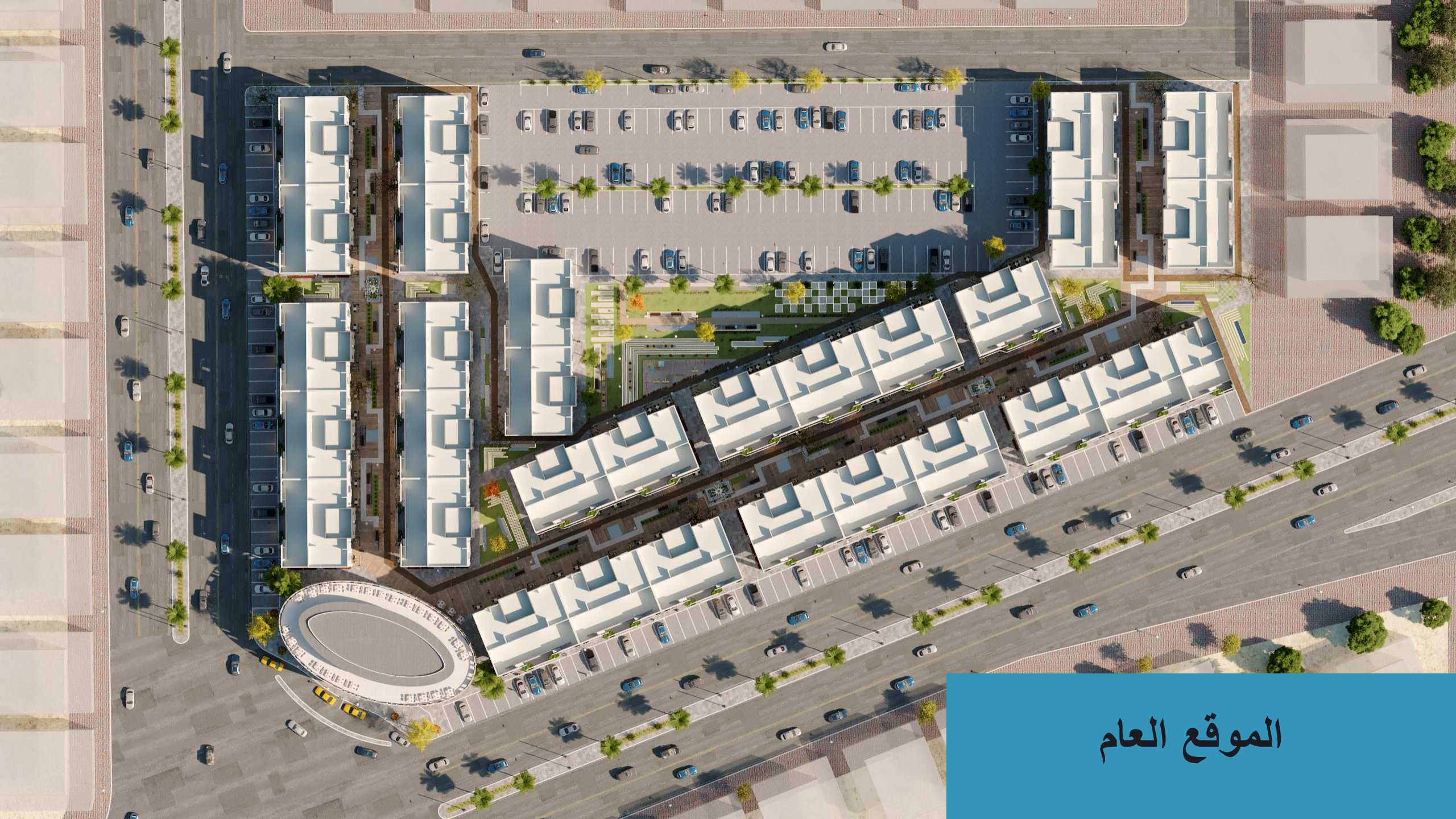
سكن

Residential



جلسات خارجية

Out Door



الموقع العام



مباني سكنية



مبنى تجاري صحي



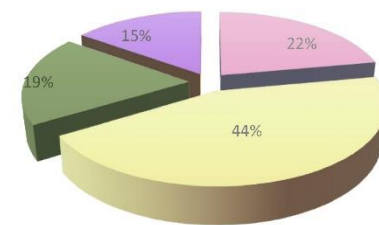
مبنى تجاري سكني



مكونات المشروع

- مباني سكنية
- مبنى تجاري صحي
- مبنى تجاري سكني
- مواقف سيارات
- العاب أطفال
- جيم في الهواء الطلق

نسب مساحات المشروع



- مساحة السكن في المشروع
- مساحة التجاري في المشروع
- مساحة المناطق الخضراء
- مساحة المواقف

العاب أطفال

OBHUOR
SOLIDER

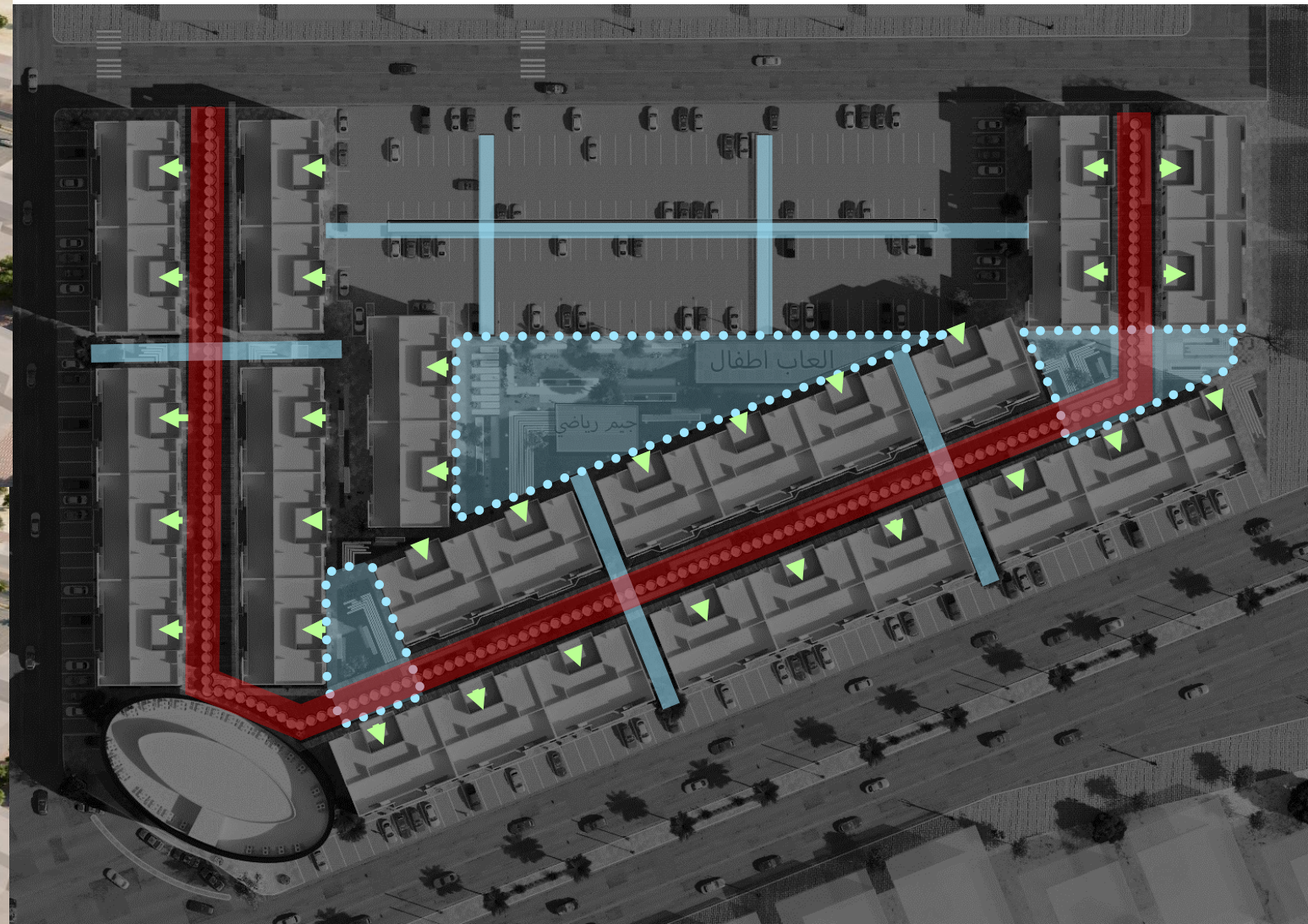


اتحاد تنمية العقارات
EMTAD Real Estate Development



17





جلسات وفعاليات في
الهواء الطلق



المحاور الثانوية الرابطة



مداخل السكن



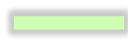
المحور الرابط الرئيسي بين
فعاليات المشروع



الوصول لفعاليات المشروع



الجلسات والاستراحات على المحور الرئيسي



المسارات التجارية أمام المحلات



الوصول لفعاليات المشروع



مبنى (تجاري - ترفيهي - رياضي)



الوصول لفعاليات المشروع

المحلات على الشارع الرئيسي



الوصول لفعاليات المشروع



المحلات على الشارع الرئيسي



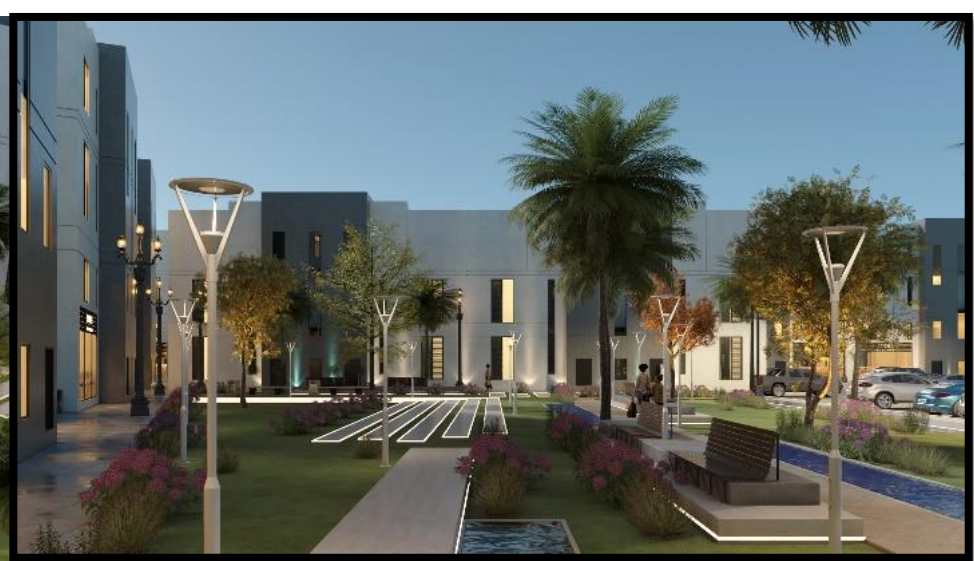
الوصول لفعاليات المشروع



المحور الرئيسي



الوصول لفعاليات المشروع



الوصول لفعاليات المشروع

OBHUOR
SOLIDER



اتحاد التطوير العقاري
EMTAD Real Estate Development



الدور الارضي



213,7

129,8

240

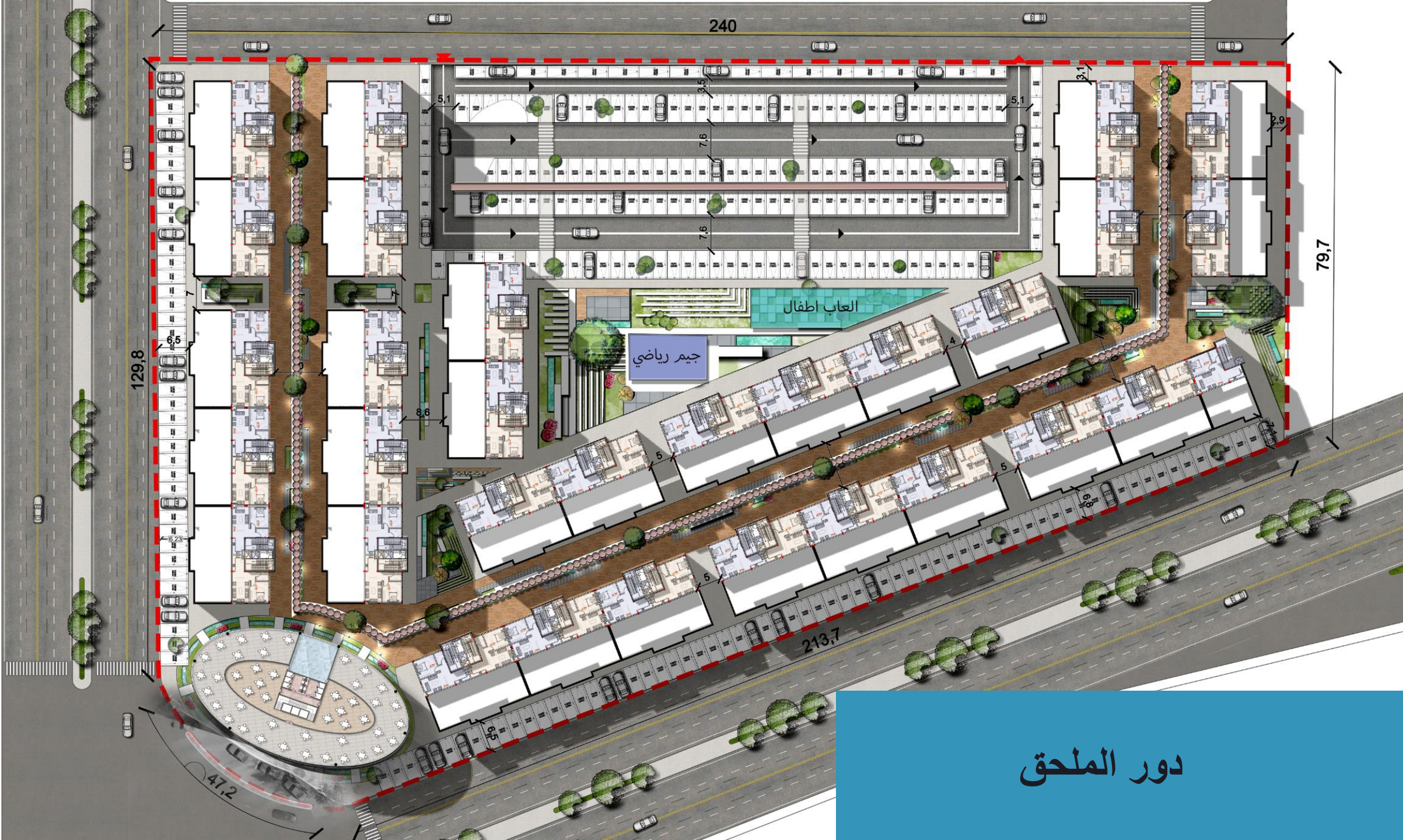
79,7

47,2

دور الميزانين



الدور الأول



دور الملحق

جدول توزيع المساحات

الطابق	التجاري	سكن	مناطق خضراء وممرات مشاة	مواقف سيارات	المساحة الكلية	نسبة البناء إلى المساحة
الطابق الأرضي	8453	3227	9940.89	8010	11680	39.42%
طابق الميزانين	1792.5	4287.50	0	0	6080	20.52%
الطابق الأول	1005	10675	0	0	11680	39.42%
الطابق الملحق	500	5337.5	0	0	5837.5	19.70%
Total	11750.5	23527.00			35277.50	
Total - 5%	11162.98	22350.65			33513.63	
Parking Factor	55	250			29630.89	
Needed Car Parking	202.96	89.40				
عدد المواقف المطلوبة	292.37		عدد المواقف المؤمنة			293

جدول الارتدادات

الارتدادات			
الغرب	الشرق	الشمال	الجنوب
6	3	3	6

جدول نسبة البناء

نسبة البناء حسب التصميم		نسبة البناء حسب الاشتراط	
رقم	مساحة	رقم	مساحة
39.42%	11680	60%	17778.53

جدول معامل البناء

معامل البناء حسب التصميم		نسبة البناء حسب الاشتراط	
رقم	مساحة	رقم	مساحة
0.79	23360	60%	17778.53

جدول عدد الوحدات السكنية

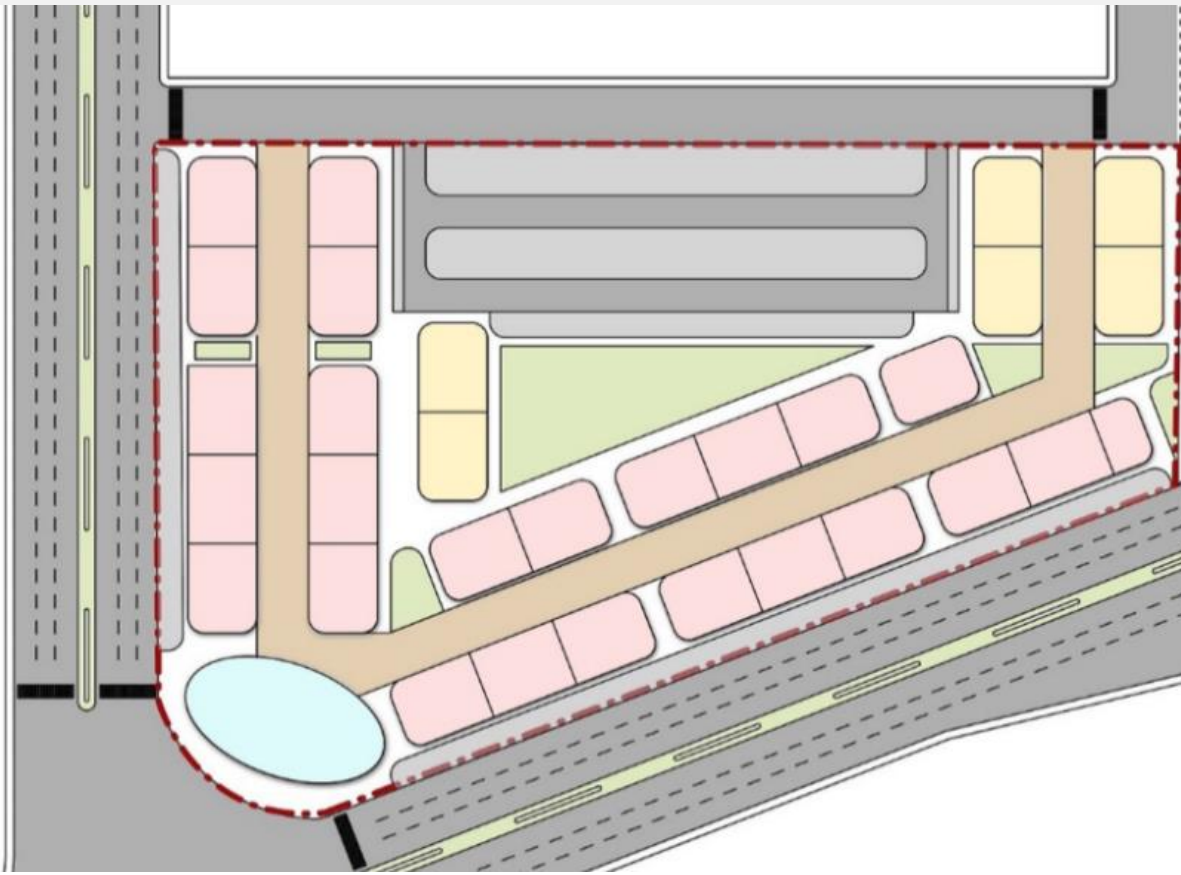
عدد الوحدات التجارية		عدد الوحدات السكنية		
في المشروع	في المبنى الواحد	في المشروع	في المبنى السكني فقط	في المبنى التجاري سكني
74	3	12	2	0
0	0	49	0	2
0	0	61	2	2
0	0	61	2	2
74	3	183	6	6

في نموذج الطابق شقتين

عدد الشقق في المبنى	مساحة الشقة في الملحق	عدد الشقق في المبنى	مساحة الشقة في الأرضي والأول	6	عدد المباني السكنية فقط
2	87.5	4	175	6	عدد الشقق في المبنى الواحد
عدد الشقق في المبنى	مساحة الشقة في الطابق الأول	عدد الشقق في المبنى	مساحة الشقة في الميزانين والملحق	24.5	عدد المباني السكنية تجاري
2	م ١٧٥	4	87.5	6	عدد الشقق في السكنية تجاري
عدد الشقق بمساحة ١٧٥ في المشروع	عدد الشقق بمساحة ٨٧,٥ في المشروع	183	عدد الشقق في المشروع كاملاً	30.5	عدد المباني في المشروع كاملاً
73	110				
24	عددتها في المشروع	مساحتها ١٠٧	وحدة نموذج ١	74	عدد الوحدات التجارية في المشروع
48	عددتها في المشروع	مساحتها ١٣١	وحدة نموذج ٢		
1	عددتها في المشروع	مساحتها ٢٧١٠	وحدة نموذج ٣		
1	عددتها في المشروع	مساحتها ١٨٤,٥	وحدة نموذج ٤		

11750.5
23527.00
9940.89
8010

مساحة التجاري في المشروع
مساحة السكن في المشروع
مساحة المناطق الخضراء
مساحة المواقف



نموذج مبنى سكني فقط

نموذج مبنى سكني
وتجاري

مركز صحي وترفيهي



مساحات خضراء



مناطق لوقوف السيارات



المحور التجاري



جداول المساحات والنسب

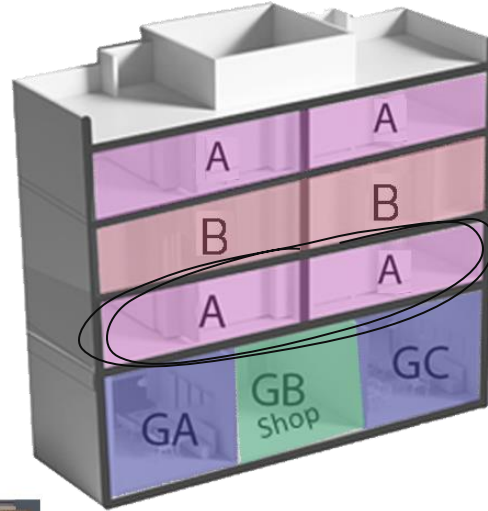
ملخص مساحات المشروع

أنواع النماذج

مسقط الطابق الأرضي للنموذج A:

نموذج A
87.5 م²

(نموذج صالة وغرفة نوم واحدة)
في كامل المشروع 110 شقة

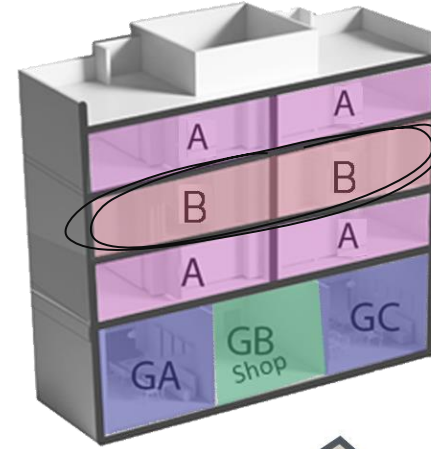
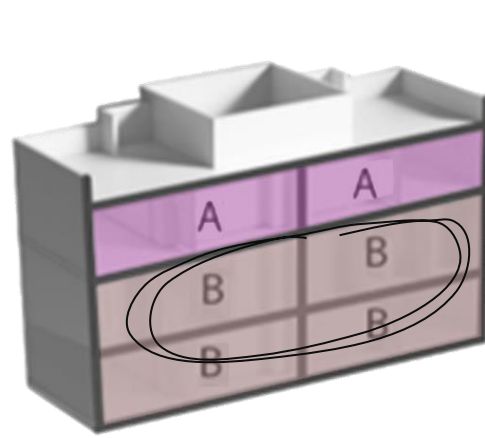


مسقط الطابق الأرضي للنموذج B:

نموذج B
175 م²

(نموذج صالة و غرفتين نوم)

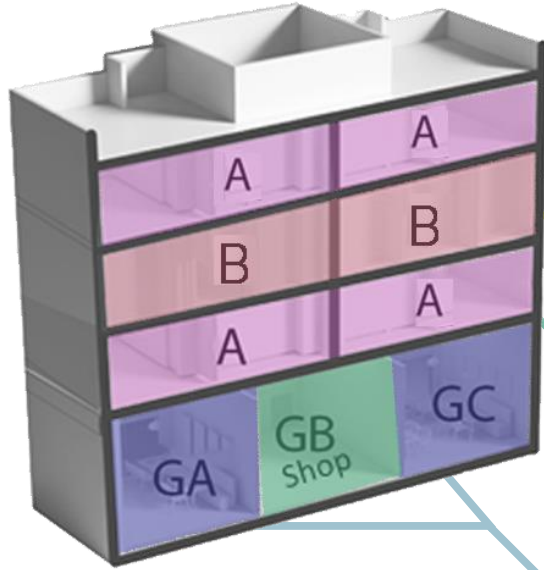
في كامل المشروع 73 شقة



نماذج المباني

مبنى تجاري سكني

تحليل مكونات المبنى السكني التجاري



الطابق
الملحق

نموذج A

شقتين في الطابق الملحق مساحة
الشقة 87.5 م²

الطابق
الأول

نموذج B

شقتين في الطابق الأول مساحة
الشقة 175 م²

الطابق الميزانين

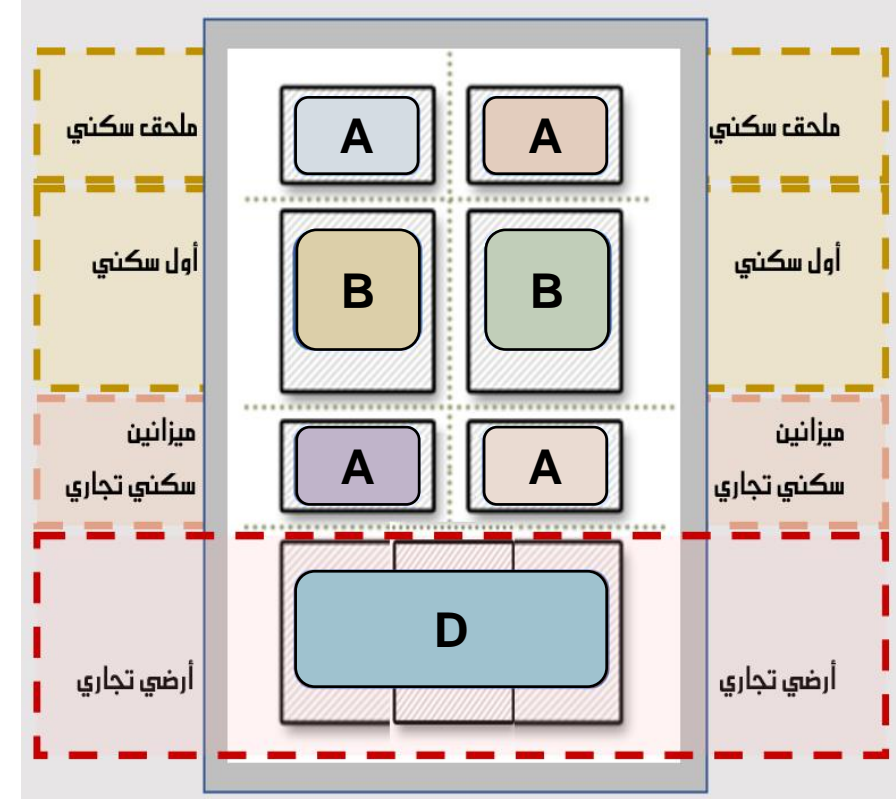
نموذج A

شقتين في طابق الميزانين مساحة
الشقة 87.5 م²
بالإضافة لميزانين لكل محل
بمساحة 22 م²

الطابق الأرضي

3 محلات في الطابق الأرضي
محلين بمساحة 102 م² محل
بمساحة 87 م²

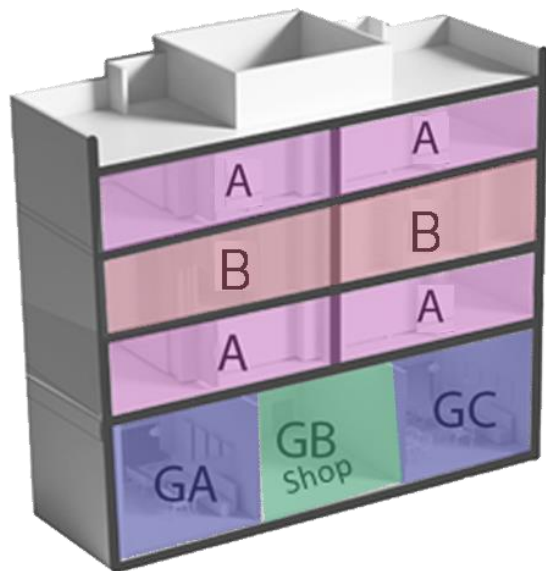
تحليل وحدات المبنى السكني التجاري



مبنى سكني تجاري

4 شقق نموذج A

2 شقة نموذج B



مسقط الدور الأرضي



مسقط الأول
مساحة الشقة 175 م²



مساحة الميزانين 33 م²

A A



A A

مساحة الشقة 87.5 م²

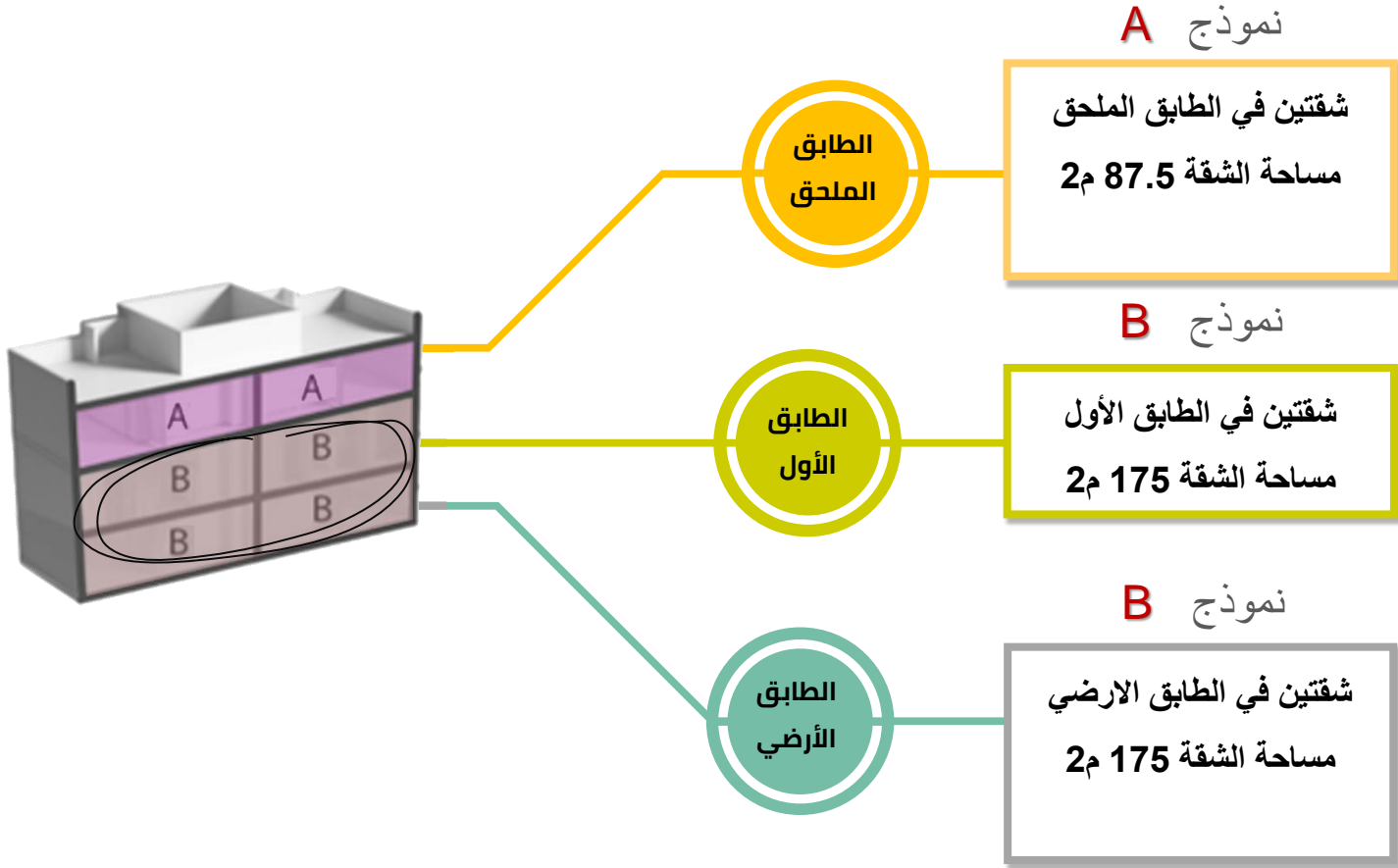
- 1-الدرج (6*2.4)
- 2-مصعد(1.2*1.6-1.5*1.6)
- 3-المدخل الرئيسي (1.9*2.5)
- 4-مطبخ مفتوح (3.5*2.6)
- 5-غرفة حمام (1.5*2.6)
- 6-غرفة نوم (4.5*3.9)
- 7-منطقة المعيشة (4.6*3.5)
- 8-مطبات (6.6*2.9)
- 9-متجر (6.8*2.9)

- 1-الدرج (6*2.4)
- 2-مصعد(1.2*1.6-1.5*1.6)
- 3-المدخل الرئيسي (2*11.8)
- 4-غرفة نوم (4.9*4.5)
- 5-غرفة حمام (2.0*2.0)
- 6-غرفة نوم رئيسية (4.5*7.7)
- 7-غرفة حمام (3.0*2.7)
- 8-غرفة معيشة + طعام (6.7*11)
- 9-غرفة الغسيل (2.4*2.7)
- 10-مطبخ (4.2*2.7)

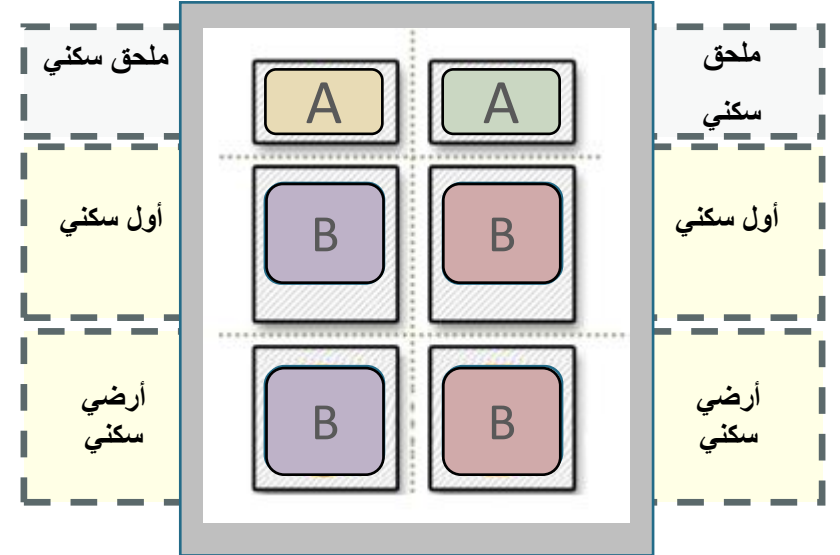
- 1-الدرج (6*2.4)
- 2-مصعد(1.2*1.6-1.5*1.6)
- 3-المدخل الرئيسي (1.9*2.5)
- 4-مطبخ مفتوح (3.5*2.6)
- 5-غرفة حمام (1.5*2.6)
- 6-غرفة نوم (4.5*3.9)
- 7-منطقة المعيشة (4.6*3.5)

مبنى سكني

تحليل مكونات المبنى السكني



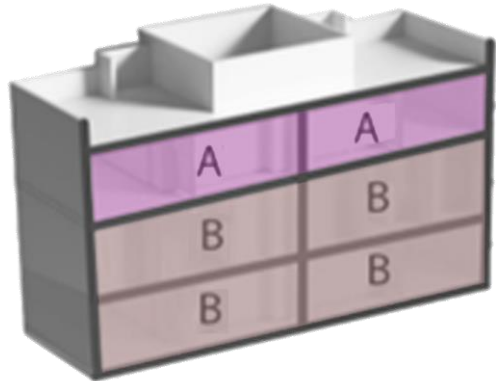
تحليل وحدات المبنى السكني



مبنى سكني

4 شقق نموذج B

2 شقة نموذج A



مسقط الدور الأرضي + الأول

مساحة الشقة 175 م²

- 1-الدرج (6 * 2.4)
- 2-مصعد(1.2*1.6-1.5*1.6)
- 3-المدخل الرئيسي (11.8 م²)
- 4-غرفة نوم (4.9 * 4.5)
- 5-غرفة حمام (2.0 * 2.0)
- 6-غرفة المعيشة (6.7 * 5.4)
- 7-غرفة نوم رئيسية (4.5 * 7.7)
- 8-غرفة حمام (3.0 * 2.7)
- 9-مطبخ (3.3 * 2.7)



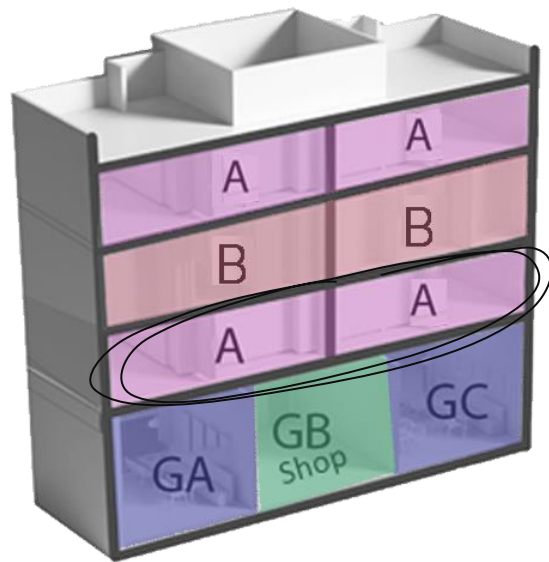
مسقط الدور الملحق

مساحة الشقة 87.5 م²

- 1-الدرج (6 * 2.4)
- 2-مصعد(1.2*1.6-1.5*1.6)
- 3-المدخل الرئيسي (19*2.5)
- 4-مطبخ مفتوح (3.5 * 2.6)
- 5-غرفة حمام (1.5 * 2.6)
- 6-غرفة نوم (4.5 * 3.9)
- 7-منطقة المعيشة (4.6 * 3.5)

احتمالات الدمج

أولاً: الدمج الافقي بين الوحدات السكنية



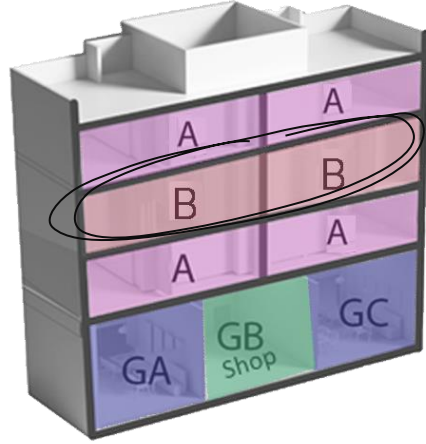
يمكن عمل هذا المقترح في الطابق
الميزانين من المبنى تجاري سكني او
الملحق العلوي

نموذج دمج وحدتين A+A

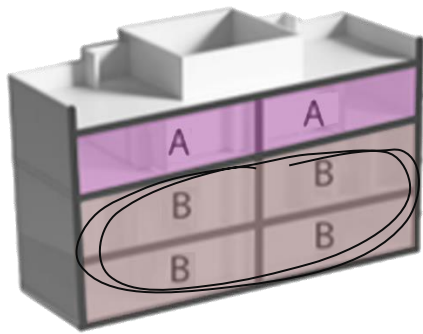
$$\begin{array}{ccc} A & + & A & = & AA \\ \text{(نموذج صالة وغرفة نوم)} & & \text{(نموذج صالة وغرفة نوم)} & & \text{(2 غرفة نوم و صالة)} \\ 2م 87.5 & & 2م 87.5 & & 2م 175 \end{array}$$



نموذج دمج وحدتين B+B كشقة واحدة



يمكن عمل هذا المقترح في
الطابق الأول من المبنى تجاري
سكني



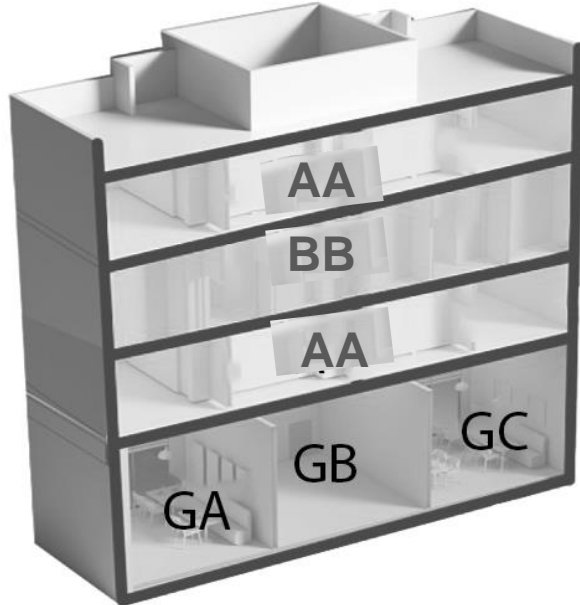
يمكن عمل هذا المقترح في
الطوابق الأرضي والأول في
المبنى السكني

$$\begin{array}{ccccc} \mathbf{B} & + & \mathbf{B} & = & \mathbf{BB} \\ \text{(نموذج صالة وغرفتين نوم)} & & \text{(نموذج صالة وغرفتين نوم)} & & \text{(نموذج صالة و 4 غرفتين نوم)} \\ 2م 175 & & 2م 175 & & 2م 350 \end{array}$$



مبنى سكني تجاري

كل دور شقة



مسقط الدور الأول



مساحة الشقة 350 م²

مسقط الدور الميزانين + الملحق



مساحة الشقة 175 م²

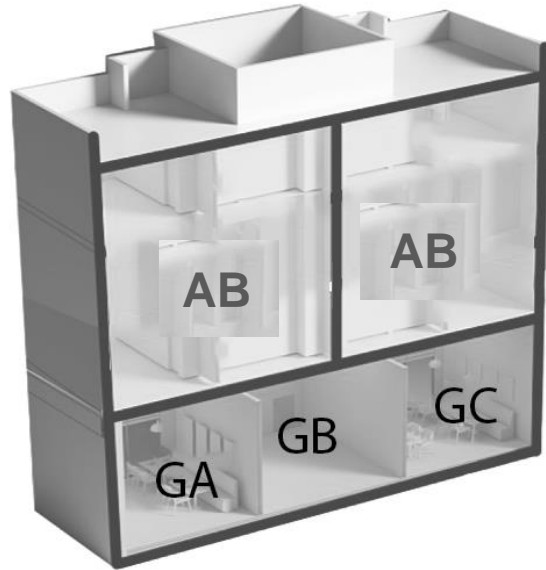
ثانياً: الدمج الرأسي بين الوحدات السكنية (تاون هاوس دوپلكس متصل)

مبنى سكني تجاري

تاون هاوس (دوبلكس متصل)

4 غرف نوم وصالة و معيشة

دمج رأسي (تاون هاوس)



مسقط الدور الأرضي



مسقط الأول

مساحة الشقة 175 م²



A

مساحة الميزانين 33 م²



A

مسقط دور الملحق

مساحة الشقة 87.5 م²

- 1-الدرج (6 * 2.4)
- 2-مصعد(1.2*1.6-1.5*1.6)
- 3-المدخل الرئيسي (2م 11.8)
- 4-غرفة نوم (4.9 * 4.5)
- 5-غرفة حمام (2.0 * 2.0)
- 6-غرفة نوم رئيسية (4.5 * 7.7)
- 7-غرفة حمام (3.0 * 2.7)
- 8-غرفة معيشة + طعام (6.7 * 11)
- 9-غرفة الغسيل (2.4*2.7)
- 10-مطبخ (4.2 * 2.7)

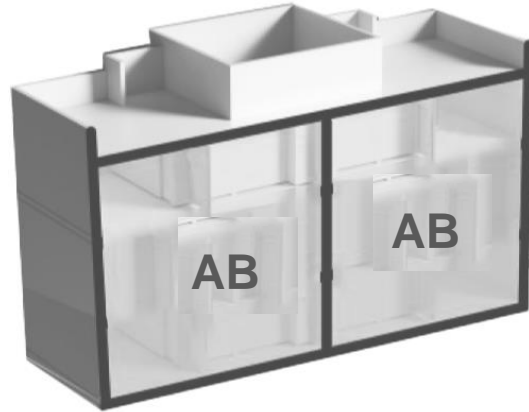
- 1-الدرج (6 * 2.4)
- 2-مصعد(1.2*1.6-1.5*1.6)
- 3-المدخل الرئيسي (1.9*2.5)
- 4-مطبخ مفتوح (3.5 * 2.6)
- 5-غرفة حمام (1.5 * 2.6)
- 6-غرفة نوم (4.5 * 3.9)
- 7-منطقة المعيشة (4.6 * 3.5)

مبنى سكني

تاون هاوس (دوبلكس متصل)

5 غرف نوم وصالة ومعيشة

دمج رأسي (تاون هاوس)



AB

مساحة الشقة 437.5 م²

- 1-الدرج (6 * 2.4)
- 2-مصعد(1.2*1.6-1.5*1.6)
- 3-المدخل الرئيسي (1.9*2.5)
- 4-مطبخ مفتوح (3.5 * 2.6)
- 5-غرفة حمام (1.5 * 2.6)
- 6-غرفة نوم (4.5 * 3.9)
- 7-منطقة المعيشة (4.6 * 3.5)



AB

مساحة الشقة 437.5 م²

- 1-الدرج (6 * 2.4)
- 2-مصعد(1.2*1.6-1.5*1.6)
- 3-المدخل الرئيسي (1.9*2.5)
- 4-مطبخ مفتوح (3.5 * 2.6)
- 5-غرفة حمام (1.5 * 2.6)
- 6-غرفة نوم (4.5 * 3.9)
- 7-منطقة المعيشة (4.6 * 3.5)

ثالثاً: دمج كامل بين الوحدات السكنية (فيلا متصلة)

مبنى سكني تجاري

دمج كامل (فيلا متصلة)
4 غرف نوم و مجالس ومعيشة

دمج كامل (فيلا سكنية)

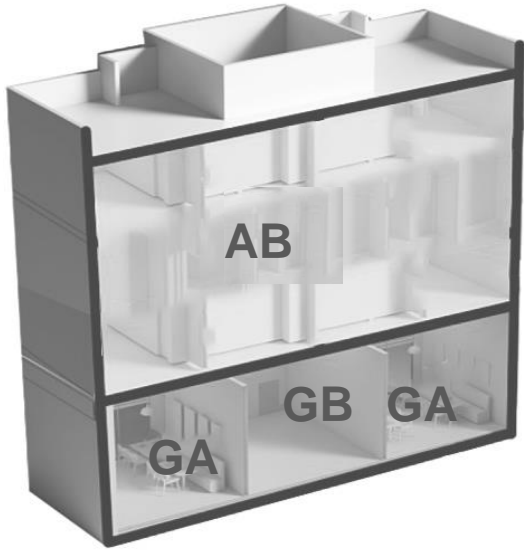


مسقط الدور الأرضي



AB

مسقط الميزانين
مساحة الشقة 175 م²



مسقط الأول

مساحة الشقة 350 م²



AB

مسقط دور الملحق
مساحة الشقة 175 م²

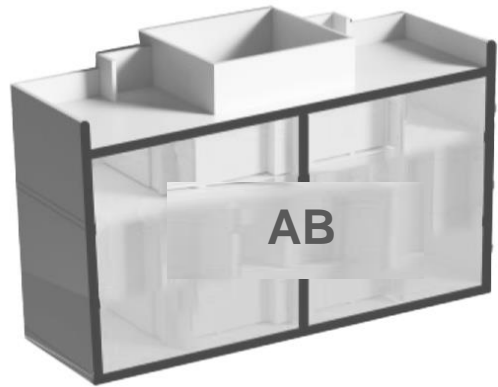
- الدرج (6 * 2.4)
- مصعد (1.2*1.6-1.5*1.6)
- المدخل الرئيسي (2م 11.8)
- غرفة نوم (4.9 * 4.5)
- غرفة حمام (2.0 * 2.0)
- غرفة نوم رئيسية (5 * 7.7)
- غرفة حمام (3.0 * 2.7)
- غرفة معيشة + طعام (6.7 * 11)
- غرفة الغسيل (2.4*2.7)
- مطبخ (4.2 * 2.7)

- الدرج (6 * 2.4)
- مصعد (1.6-1.5*1.6)
- المدخل الرئيسي (5)
- مطبخ مفتوح (2.6 * 2.6)
- غرفة حمام (1.5 * 2.6)
- غرفة نوم (4.5 * 3.9)
- منطقة المعيشة (4.6 * 3.5)

مبنى سكني

دمج كامل (فيلا متصلة)
4 غرف نوم و مجالس ومعيشة

دمج كامل (فيلا سكنية)



- 1-الدرج (6 * 2.4)
- 2-مصعد(1.2*1.6-1.5*1.6)
- 3-المدخل الرئيسي(1.9*4.7)(6.8*2.7)
- 4-مطبخ(4.3 * 4.9)
- 5-منطقة المعيشة (6.7 * 11)
- 6-غرفة الطعام (4.5 * 7.7)
- 7-مجلس للرجل " ق (7.8 * 4.5)
- 8-غرفة حمام (2.6 * 2.7)
- 9-الممر (2.7 * 3.4)
- 10-غسل (2.9 * 1.9)
- 11-مجلس للنساء (4.5 * 7.7)
- 12-غرفة خادمة (3.3 * 2.1)
- 13-حمام للخادمة (2.1 * 1.4)

مساحة الشقة 350 م²
مسقط الارضي

AB



AB

مسقط الدور الاول
مساحة الشقة 350 م²

- 1-الدرج (6 * 2.4)
- 2-مصعد(1.2*1.6-1.5*1.6)
- 3-المدخل الرئيسي (11.8 م2)
- 4-غرفة نوم (4.9 * 4.5)
- 5-غرفة حمام (2.0 * 2.0)
- 6-غرفة نوم رئيسية (4.5 * 7.7)
- 7-غرفة حمام (3.0 * 2.7)
- 8-غرفة معيشة + طعام (6.7 * 11)
- 9-غرفة الغسيل (2.4*2.7)
- 10-مطبخ (4.2 * 2.7)

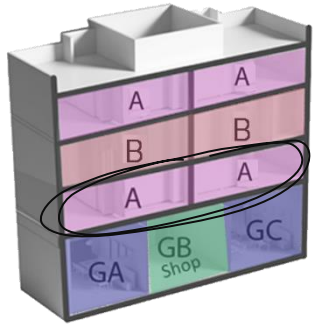


AB

مسقط دور الملحق
مساحة الشقة 175 م²

- 1-الدرج (6 * 2.4)
- 2-مصعد(1.2*1.6-1.5*1.6)
- 3-المدخل الرئيسي (1.9*2.5)
- 4-مطبخ مفتوح (3.5 * 2.6)
- 5-غرفة حمام (1.5 * 2.6)
- 6-غرفة نوم (4.5 * 3.9)
- 7-منطقة المعيشة (4.6 * 3.5)

احتمالات الدمج للمبنى السكني التجاري



دمج أفقي للنماذج A أو B



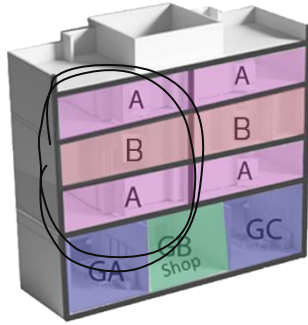
الطابق الأرضي



الطابق الأول



الطابق الملحق



دمج رأسي لتكوين تاون هاوس



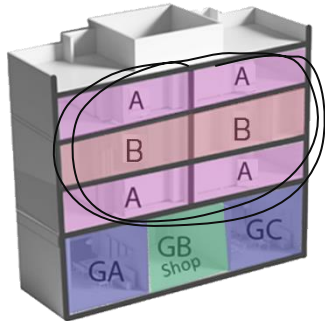
الطابق الأرضي



الطابق الأول



الطابق الملحق



دمج رأسي و أفقي لتكوين فيلا سكنية



الطابق الأرضي

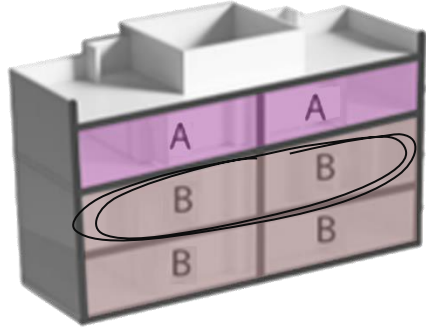


الطابق الأول



الطابق الملحق

احتمالات الدمج للمبنى السكني



دمج أفق للنماذج A أو B



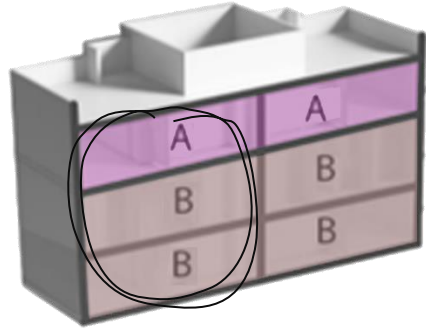
الطابق الأرضي



الطابق الأول



الطابق الملحق



دمج رأسي لتكوين تاون هاوس



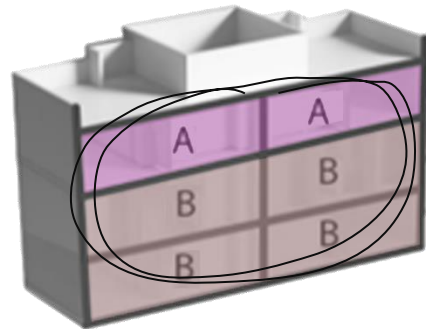
الطابق الأرضي



الطابق الأول



الطابق الملحق



دمج رأسي و أفقي لتكوين فيلا سكنية



الطابق الأرضي



الطابق الأول



الطابق الملحق

مساقط المبنى (التجاري - الترفيهي - رياضي)



مركز صحي



حوض سباحة



محلات تجارية



مسقط الدور الأرضي

المبنى التجاري



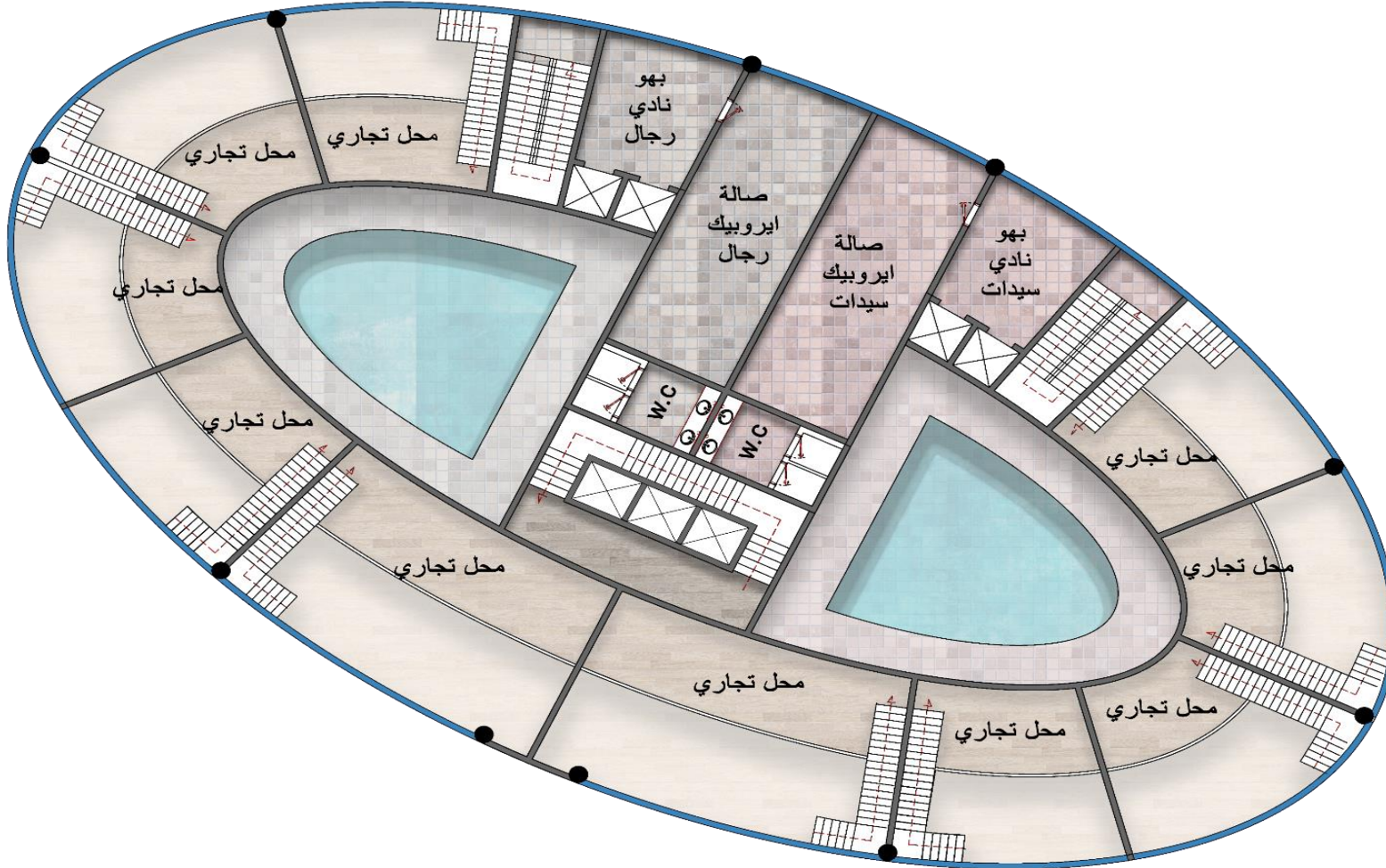
مركز صحي



حوض سباحة

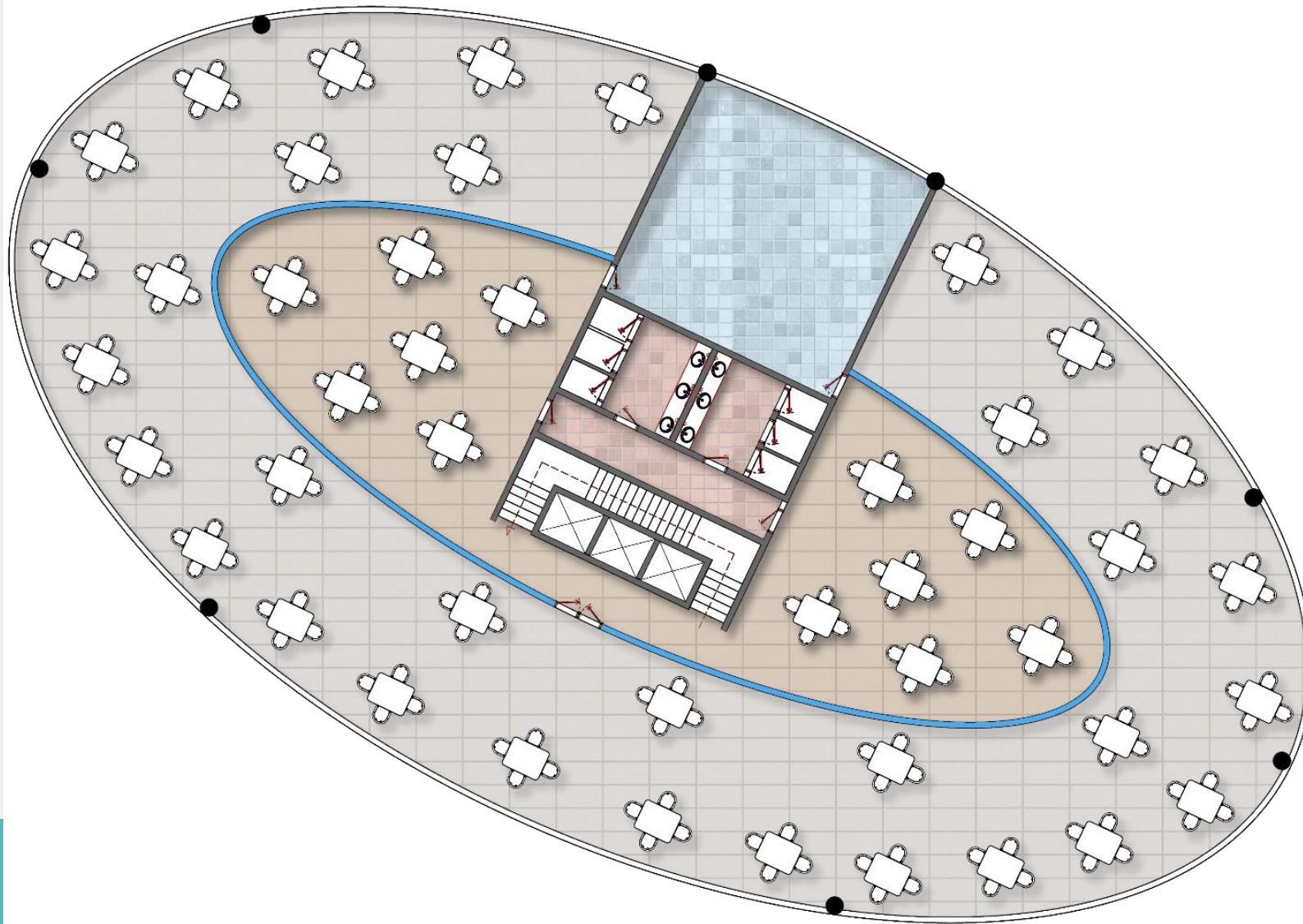


محلات تجارية



مسقط الدور الميزانين

المبنى التجاري



مقاهي وكافيتريات



جلسات خارجية



مسقط الدور الملحق

المبنى التجاري

المناظير الخارجية – 3D



















**SOLIDER
COMPLEX**



GYM

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

STORE

RETAIL

RETAIL

RETAIL

RETAIL

RETAIL

RETAIL

RETAIL

RETAIL





















فكرة التصميم الإنشائي

STRUCTURAL CONCEPT

Beam with column connection details



سيتم استخدام النظام الإنشائي مسبق الصنع لإنشاء البلاطات لأنه يؤمن النقاط الإيجابية التالية:

1. تغطية بحور ذات أطوال كبيرة للأسقف.
2. خفيفة الوزن.
3. مقاومة ممتازة للحريق وعزل الصوت بسبب سمكها
4. توفير تكلفة المحارة/اللياسة (خامات - عماله) لان الاسطح تكون لمساء وناعمة.
5. سريعة البناء مما يؤدي لتوفير الوقت اللازم لتنفيذ المشروع وبالتالي زيادة قيمة النفع على المطور.
6. سهولة التركيب بالموقع وتتطلب عمالة أقل.
7. توفير الشدات/الركائز اللازمة للأسقف.



وفقا للمجازات سيتم اعتماد مقطع البلاطة



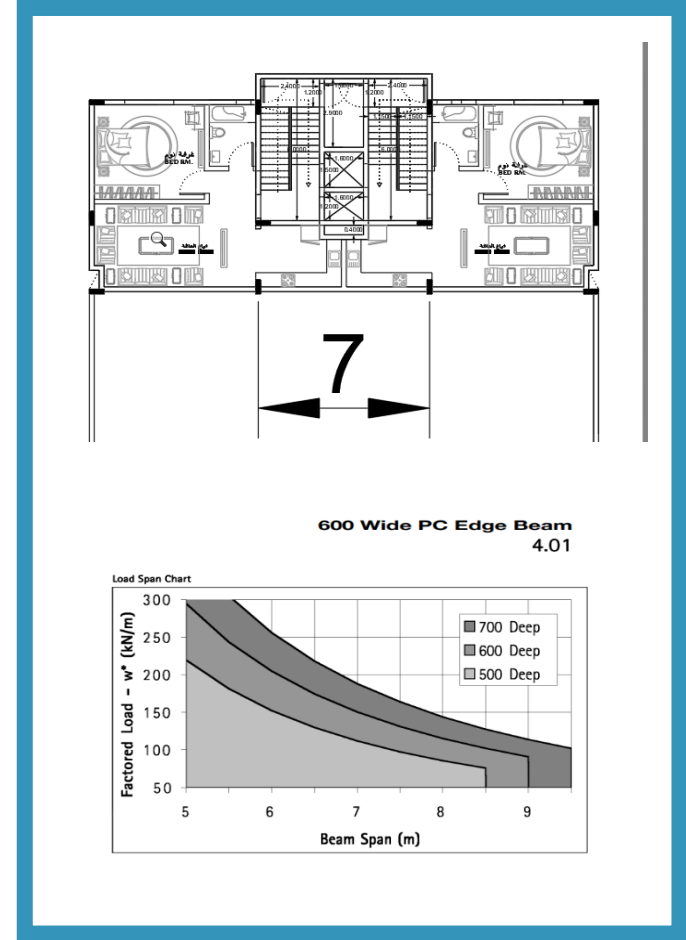
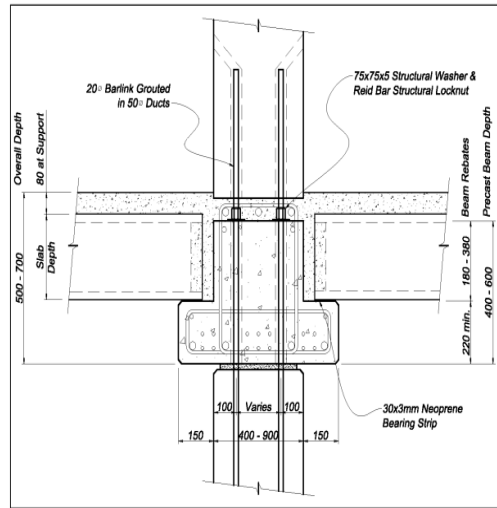
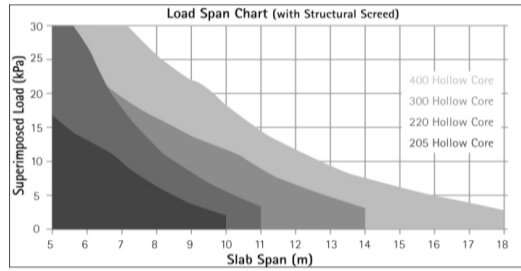
وفقا للمجازات الموجوده حسب التصميم سيتم اختيار مقطع الكمرات الموضحة أدناه



STRUCTURAL CONCEPT

Beam with column connection details

Beam Connection



Beam, Column, Hollow Core Connection



هاني محمد عسيري
للإستشارات الهندسية



للتواصل امسح الباركود

إمتداد التنمية العقارية
EMTEDAD Real Estate Development



“

شكراً لكم

”