



دليل مواءمة المباني القائمة

ضمن حدود الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

T5.2

T5.1

T4

T3.2

T3.1

T2.2

T2.1



الشروط والأحكام

1. يعتبر ما ذكر في جميع الوثائق الخاصة بالكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة من أنظمة واشتراطات عمرانية ومعمارية هي المرجع الأساسي، مع إلغاء أية ضوابط واشتراطات سابقة تتعارض معها ، فضلاً عن تأكيد الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالأمن والسلامة المطلوبة وكود البناء السعودي، وغيرها من الاشتراطات البلدية. كما نؤكد بأن وثائق الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة بما تحويه من ضوابط واشتراطات تخضع للمراجعة بشكل دوري ويتم العمل على تطويرها وتحديثها.
2. ليس من شأن الالتزام بالضوابط والاشتراطات المشار إليها أعلاه إنشاء أي حق للرجوع على الهيئة الملكية لمدينة الرياض بأية مطالبات أو تعويضات عن أية أضرار قد تنشأ كنتيجة للتقيد بهذا الالتزام أو بسببه.
3. يهدف هذا الدليل إلى تحديد العناصر التي ينبغي إجراء التعديل عليها لتواءم المباني التي تم بناؤها على اشتراطات وأنظمة البناء الخاصة بالكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة .
4. لا تؤثر عملية مواءمة المباني القائمة التي تحتوي على الوحدات المفروزة.
5. يتم تطبيق هذا الدليل على المباني القائمة على عكس دليل المباني تحت التشييد ينطبق على المباني التي تم إيقاف أعمال بنائها أثناء فترة إعداد الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة.

قائمة المحتويات

..... مواعمة الفلل

..... (معالجات يتم تطبيقها في حال إصدار رخصة ترميم)

..... مواعمة العمائر السكنية

..... (معالجات يتم تطبيقها في حال إصدار رخصة ترميم)

..... مواعمة العمائر التجارية

..... (معالجات يتم تطبيقها في حال إصدار رخصة ترميم)



6

7

14

15

22

23

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
COMMISSION FOR RIYADH CITY



مواطنة الفلل



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

(معالجات يتم تطبيقها في حال إصدار رخصة ترميم)

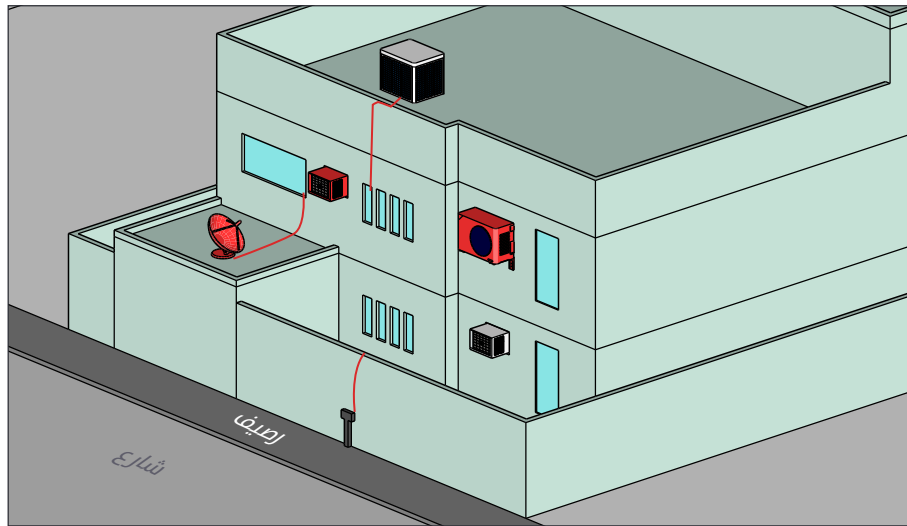


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



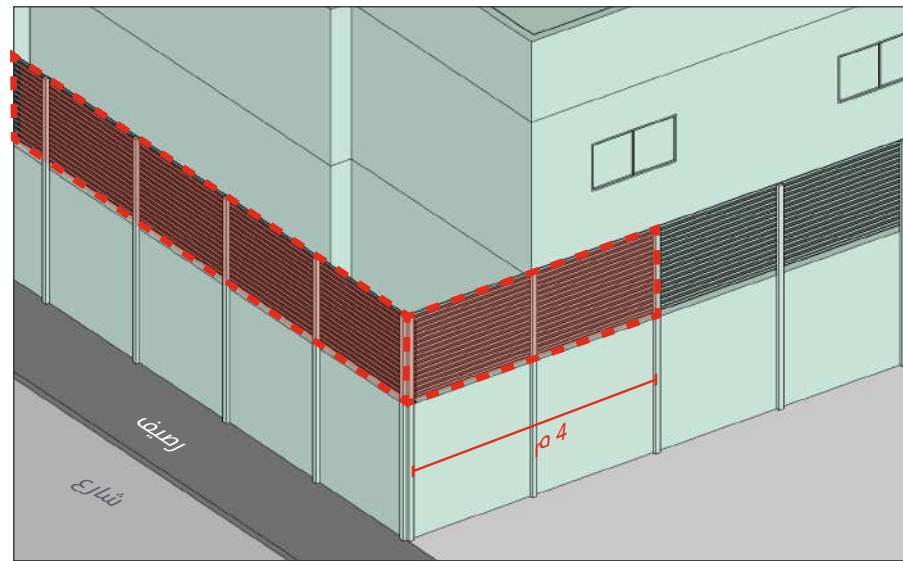
عناصر الخدمات على الواجهة الرئيسية

يجب إزالة جميع عناصر الخدمات من الواجهات المطلّة على الشوارع (كاللواقط الهوائية ومكيفات الأسبلت ومكيفات الشباك وتمديدات الأسلاك وغيرها...) على الملحق الأرضي والأدوار العلوية في المناطق الظاهرة.



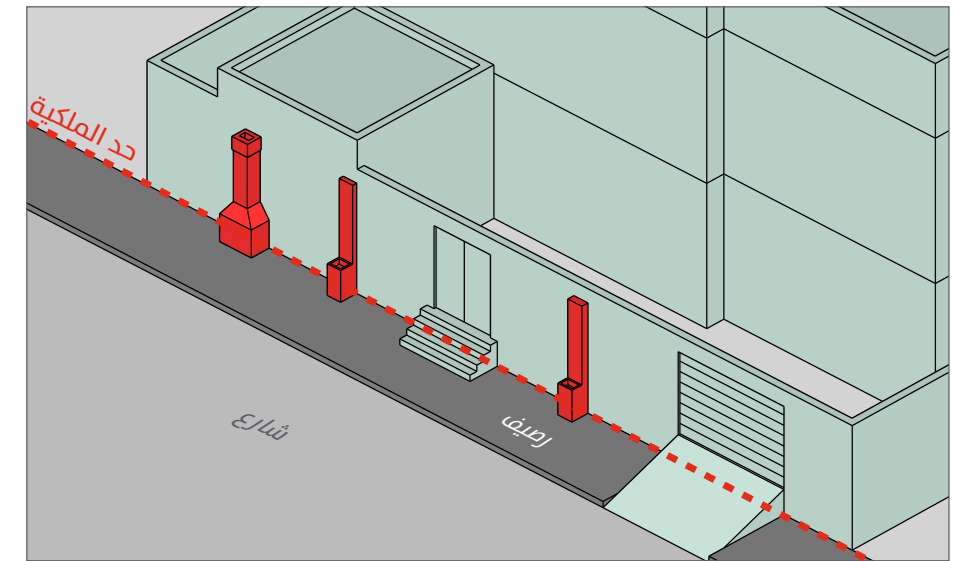
السواتر

يجب إزالة السواتر المعدنية وغيرها من المواد على الأسوار وأسطح المباني للواجهة الرئيسية على الشوارع وأول 4 متر من الواجهات الجانبية.



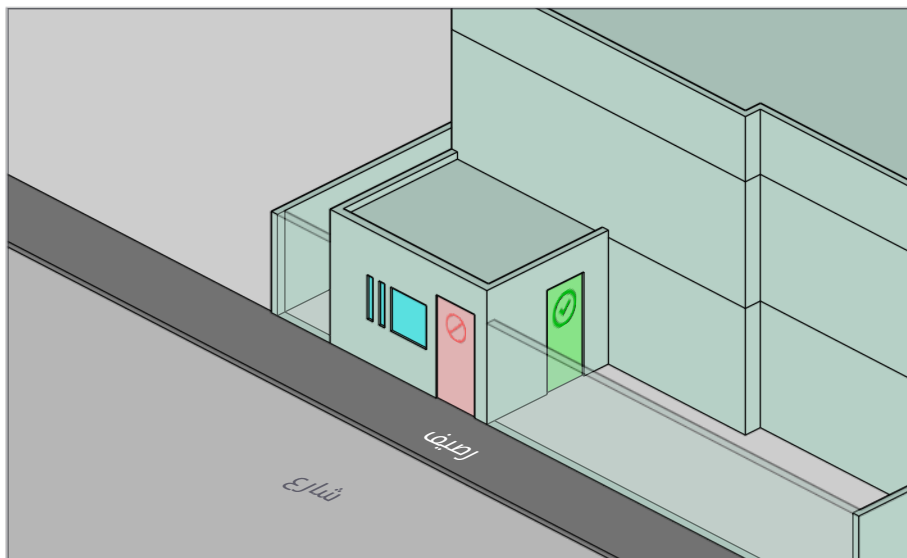
البروز خارج حد الملكية

إزالة جميع البروزات عن حد الملكية (كالمشبات، وغيرها...) بإستثناء الدرج ومنحدر دخول السيارات والدرج.



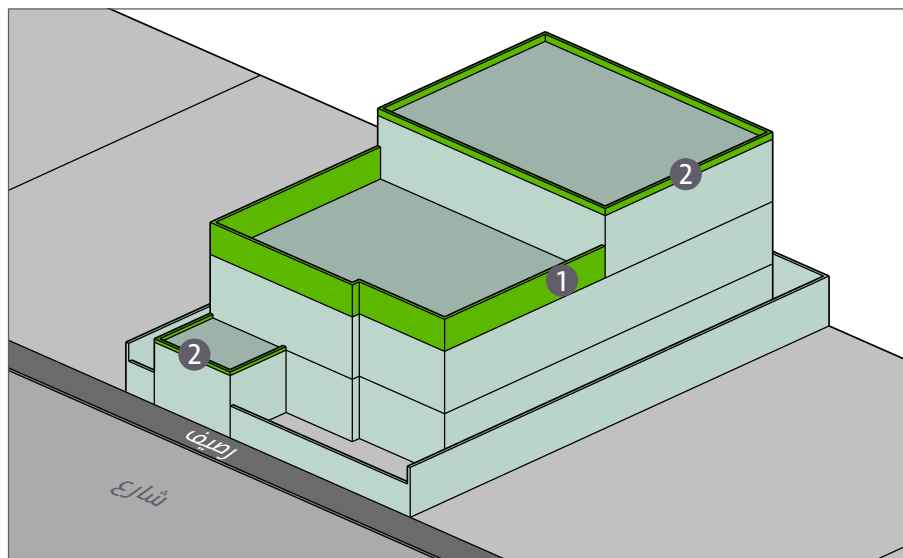
أبواب الملاحق الأرضية

- يمنع أن يتم فتح أبواب إضافية للملاحق الأرضية خارج حدود الملكية
- يتم معالجة الأبواب الحالية معمارياً بنفس مواد تشطيب الواجهة ويتم اخفاؤها



دروة السطح والملاحق

- 1 ارتفاع سترة السطح (الدروة) 1,8 متر.
- 2 ارتفاع دروة الملاحق الأرضية والعلوية. 0,2 متر كحد أدنى و 0,4 متر كحد أقصى.

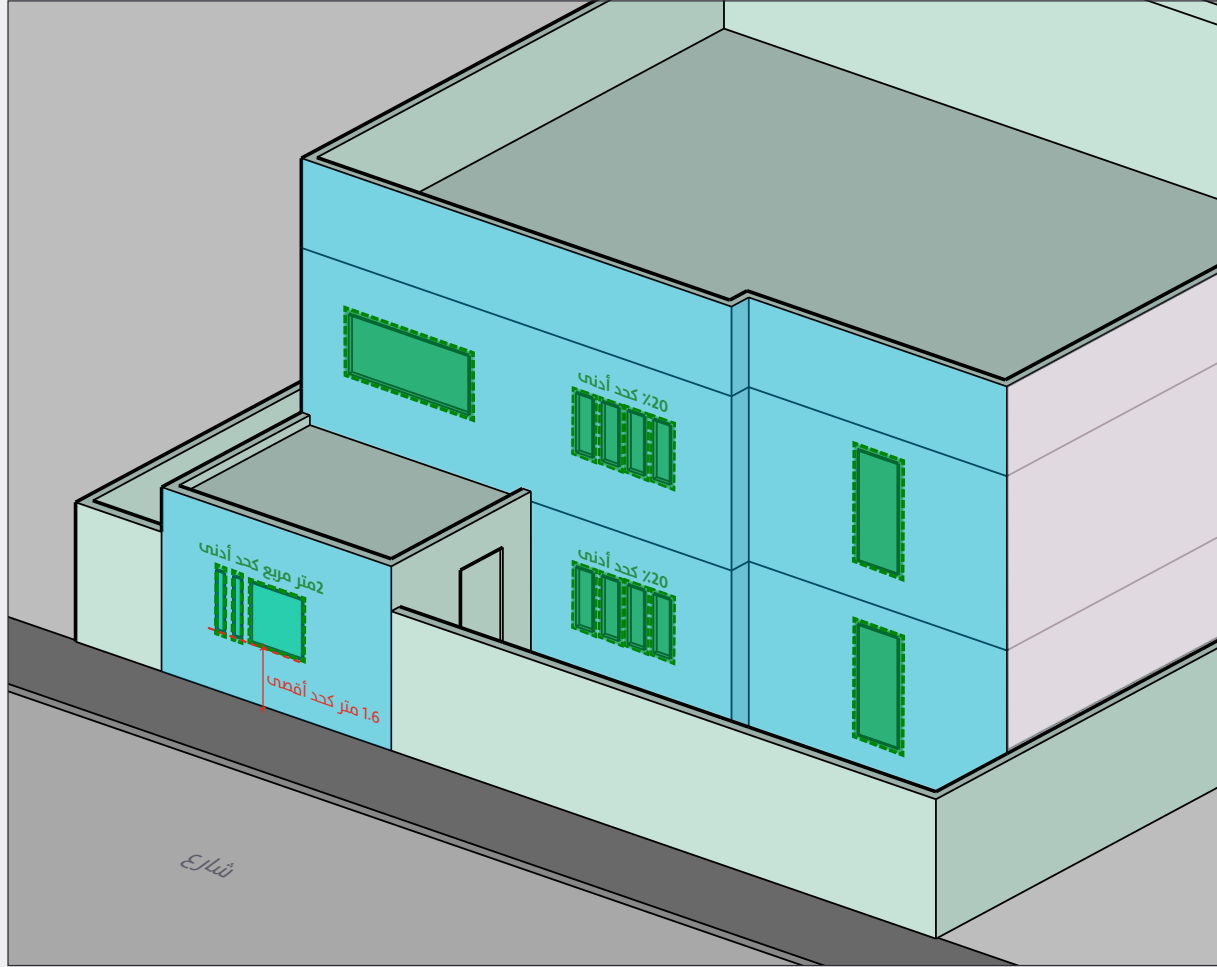


عناصر الخدمات على الأسطح

- يجب إخفاء عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف والخزانات واللواقط الهوائية فوق سطح المبنى بعناصر معمارية ملائمة وبمواد أصيلة.
- يفضل نقل خزان المياه العلوي وأجهزة التكييف واللواقط الهوائية وغيرها عن مستوى أقل من دروة السطح وفي حال تعذر نقلها لأسباب إنشائية تتم معالجتها معمارياً سواء برفع سترة السطح أو اخفائها بعناصر معمارية أصيلة وبنفس لون المبنى (يمنع الشنكو والسواتر المعدنية).
- يمنع وضع أي من عناصر إضافية للخدمات على سطح بيت الدرج.
- الارتداد 4 أمتار كحد أدنى من دروة السطح المطلّة على الشارع عند وضع عناصر الخدمات على السطح.



تصميم الواجهات والنوافذ



■ واجهات تُصمم
□ واجهات تُشطب

- يجب أن يحتوي كل ملحق أرضي على 2 متر مربع كحد أدنى من النوافذ على كل الواجهات المطلّة على الشارع عند تصميم الواجهة.
- ارتفاع جلسة النافذة (عتبة النافذة السفلية) من الرصيف 1,6 متر كحد أقصى للنوافذ الملاحق الأرضية.
- يجب أن تصمم جميع الواجهات المطلّة على الشوارع مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة وفقاً للهوية العمرانية المحلية*.
- يجب أن تشطب الواجهات الجانبية**.
- يجب عمل نوافذ بنسبة 20٪ كحد أدنى من مساحة كل دور للواجهات المطلّة على الشوارع عند تصميم الواجهة وتعديلها كلياً.

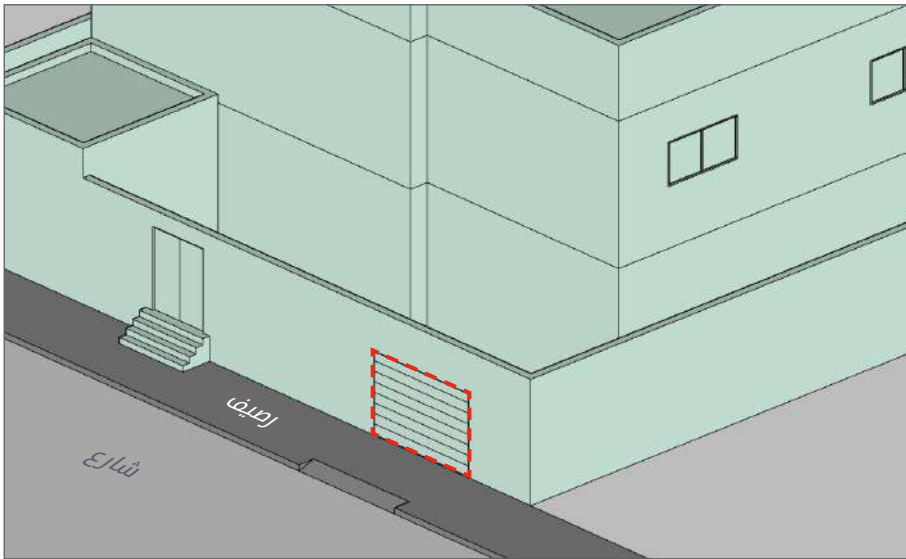
* التصميم: إضافة تفاصيل معمارية على الواجهة.

** التشطيب: دهان الواجهة بلون يتواءم مع التصميم.



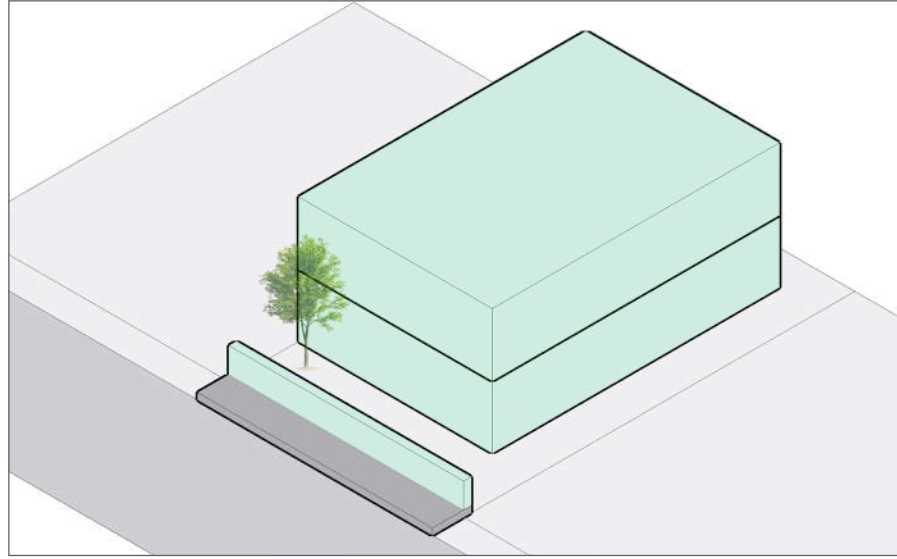
مدخل السيارات

مواءمة لون باب مدخل السيارة بألوان الكود العمراني.



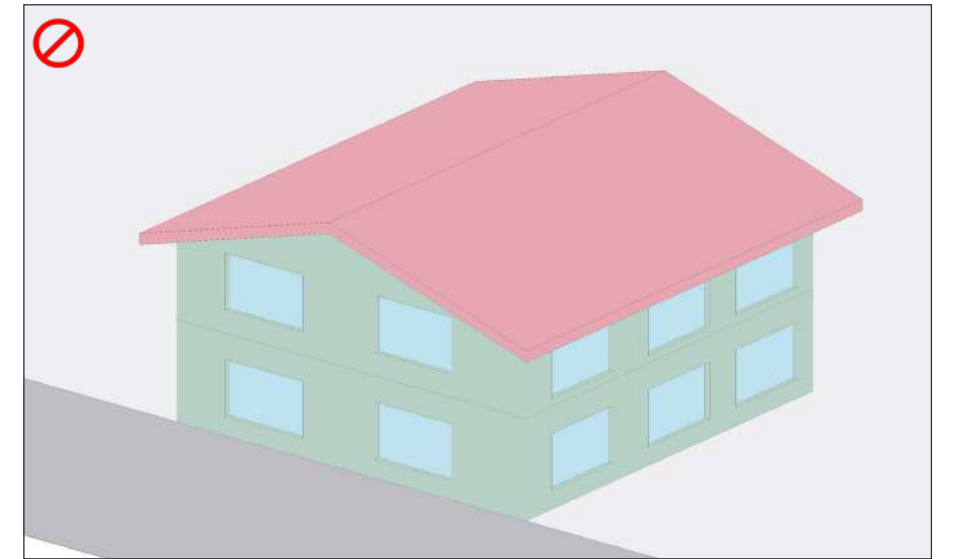
التشجير

يجب زراعة شجرة واحدة على الأقل داخل حد الملكية.



الأنماط والتشكيلات المعمارية

يجب إزالة الأنماط والتشكيلات المعمارية الغريبة عن المنطقة مثل الأكواخ الخشبية والأسقف المائلة (مثل القرميد) بجميع أشكالها في كافة المباني بعناصر معمارية ملائمة وبمواد أصيلة.





أحكام الألوان ومواد التكسية

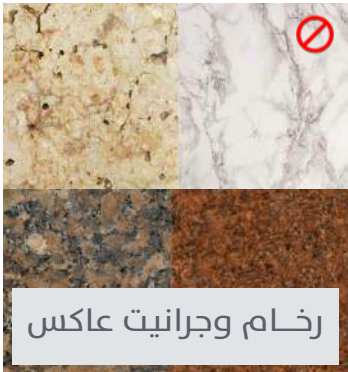
معالجات يتم تطبيقها في حال إصدار رخصة ترميم

الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني

D88E51	BF8861	BF9 64	B29471
D1A77D	D1AE86	DAB394	CABEA8
E3BE89	DAAA6C	BA925E	F5E B5
D9C299	DEC4A3	EFE6D4	EFC491

المواد الممنوعة

- يمنع استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة في واجهات المباني مثل أنواع الرخام والجرانيت العاكسة وألواح الألمنيوم (الكلادينج).
- يمنع استخدام الزجاج ذو الألوان الزاهية، ويلزم أن يكون الزجاج شفاف أو بدرجات ألوان مشتقة من نفس لوحة الألوان المسموح استخدامها في واجهة المباني.
- يمنع ترك بلوكات الأسمنت دون تشطيب.
- يمنع بناء الملحق العلوي بمواد مختلفة عن باقي المبنى.



رموز الألوان حسب (Hex color code)

يحظر استخدام الألوان الأساسية والألوان الزاهية التي لا تتوافق مع الألوان الطبيعية أو الصحراوية لمنطقة وادي حنيفة

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

مواءمة العمائر السكنية



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

(معالجات يتم تطبيقها في حال إصدار رخصة ترميم)



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

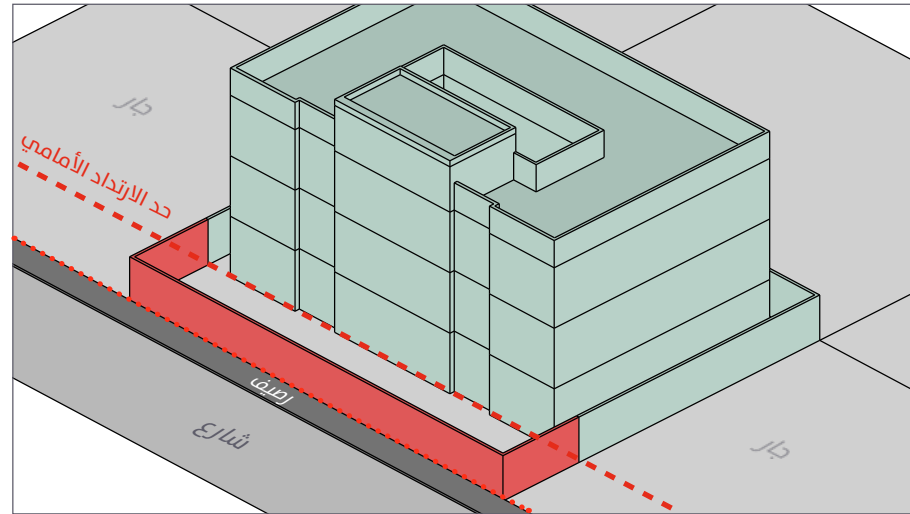


عناصر الخدمات على الأسطح

- يجب إخفاء عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف والخزانات واللواقيط الهوائية فوق سطح المبنى بعناصر معمارية ملائمة وبمواد أصيلة.
- يفضل نقل خزان المياه العلوي وأجهزة التكييف واللواقيط الهوائية وغيرها عن مستوى أقل من دروة السطح وفي حال تعذر نقلها لأسباب إنشائية تتم معالجتها معمارياً سواء برفع سترة السطح أو اخفائها بعناصر معمارية أصيلة وبنفس لون المبنى (يمنع الشنكو والسواتر المعدنية).
- يمنع وضع أي من عناصر إضافية للخدمات على سطح بيت الدرج.
- الارتداد 4 أمتار كحد أدنى من دروة السطح المطل على الشارع عند وضع عناصر الخدمات على السطح.

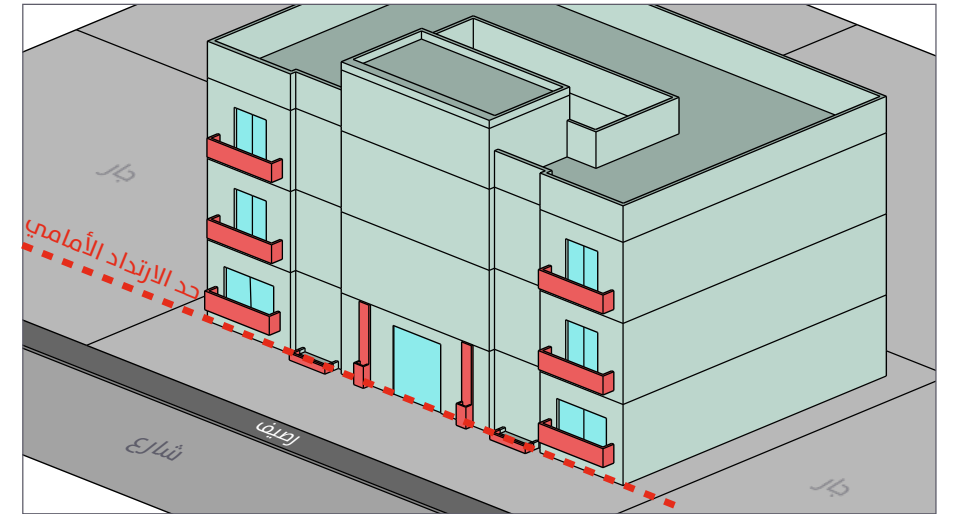
الأسوار

- يجب إزالة الأسوار في المناطق التالية:
- الواجهة الأمامية.
- الارتداد الأمامية (6 متر).



البروز خارج حد الارتداد الأمامي

- إزالة جميع البروزات عن حد الارتداد الأمامي باستثناء الدرج ومنحدر دخول السيارات في الدور الأرضي.
- يسمح بالبروز في الأدوار العليا بما لا يزيد عن متر واحد فقط عند حد الارتداد الأمامي

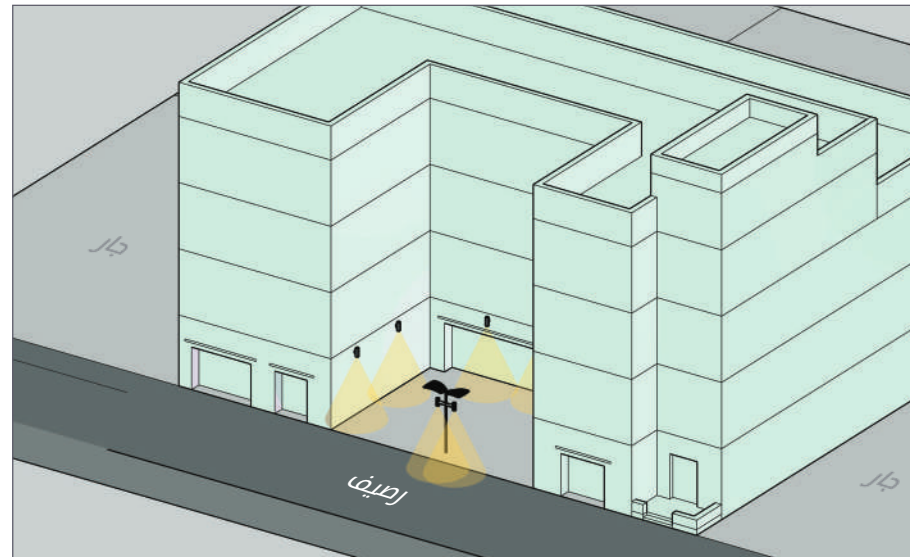
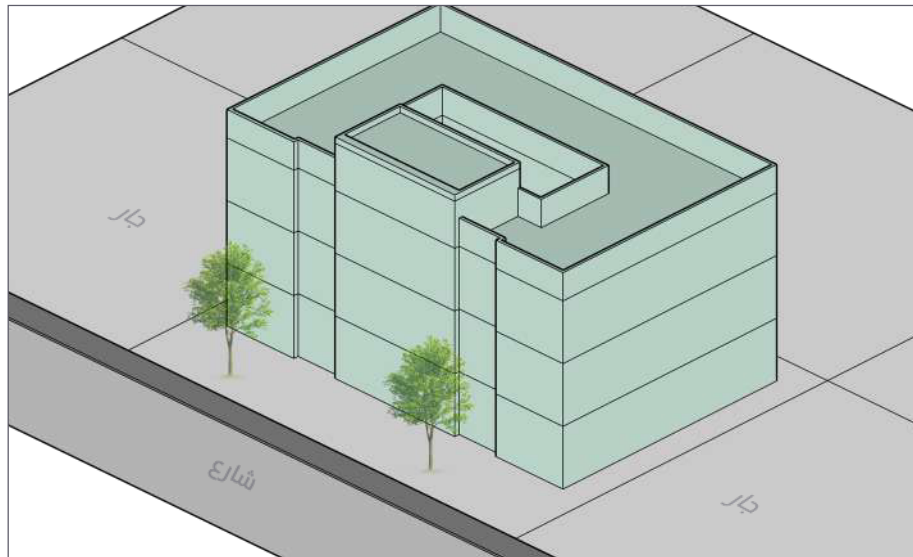


التشجير

- يجب زراعة شجرة واحدة على الأقل في الارتداد الأمامي داخل حد الملكية.

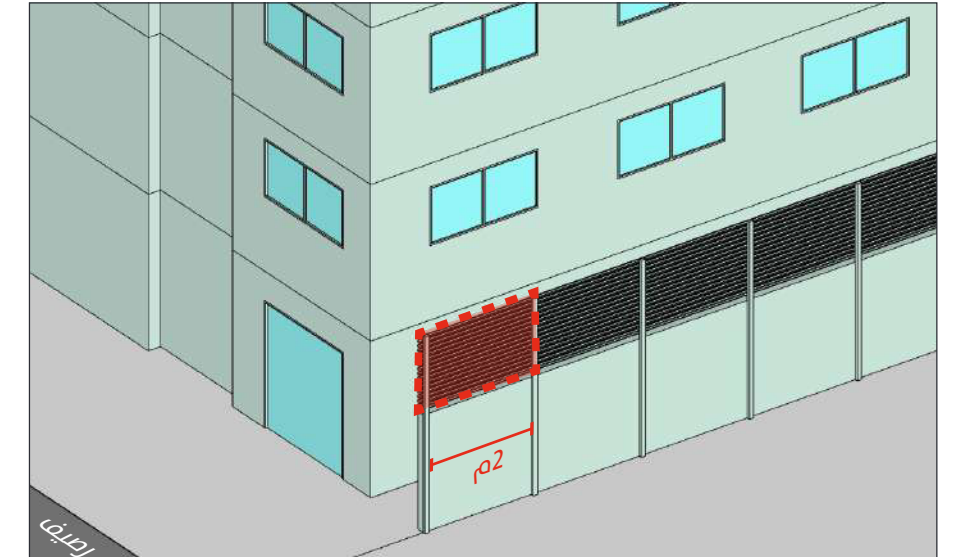
الإضاءة

- يجب اتباع درجة اللون وشدة الإضاءة المعتمدة في الكود الخاص بالإضاءة الصادر من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.



السواتر

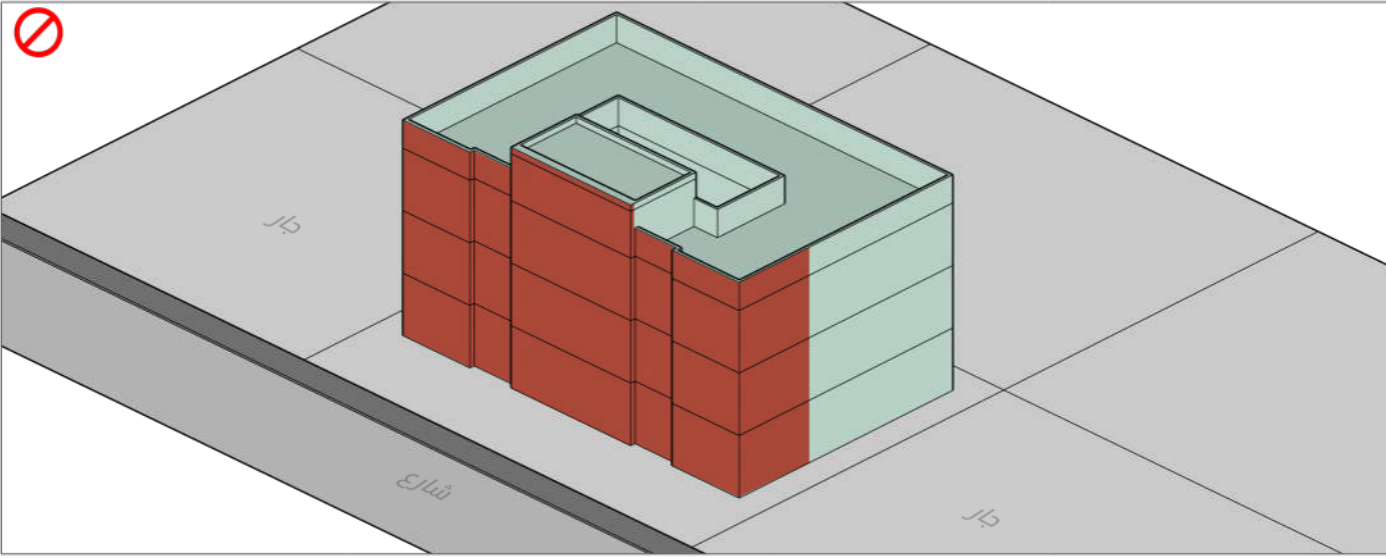
- يجب إزالة السواتر المعدنية وغيرها من المواد على الأسوار وأسطح المباني للواجهة الرئيسية و أول 2 متر من الواجهات الجانبية.





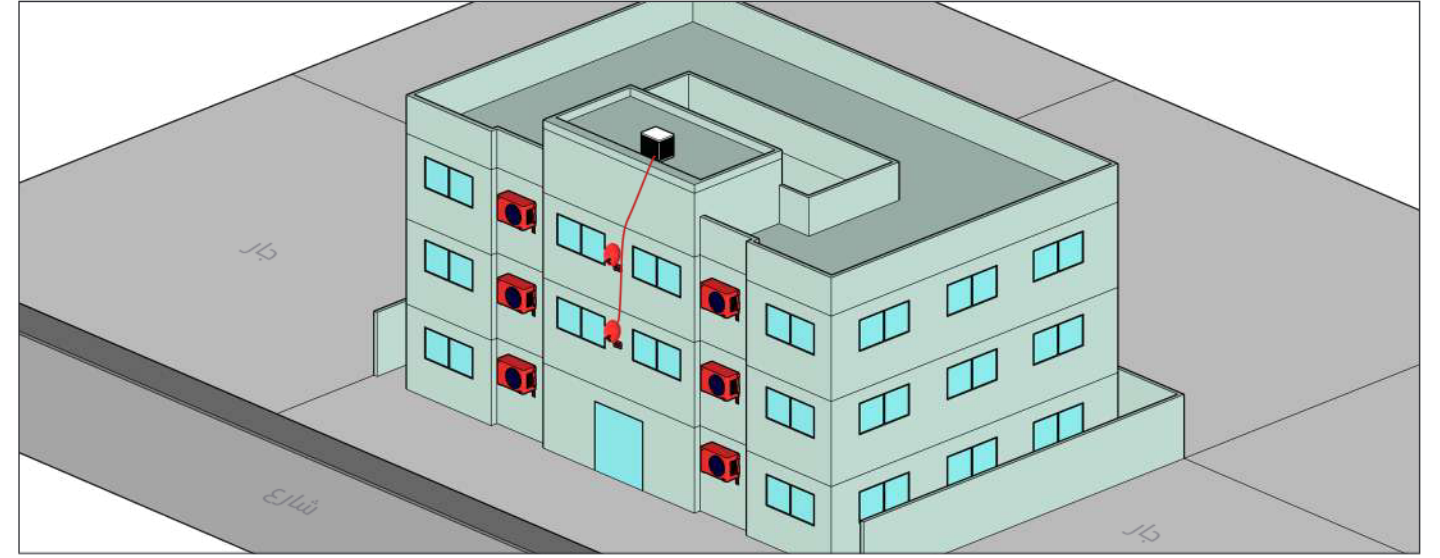
المعدات والخدمات

- يجب إخفاء دكتات المعدات من الواجهة الرئيسية وأول 4 متر من الواجهات الجانبية بعد حد الارتداد النظامي
- يجب نقل أجهزة التبريد والمعدات الأخرى الكبيرة من كافة واجهات المبنى ونقلها للسطح في مناطق غير ظاهرة



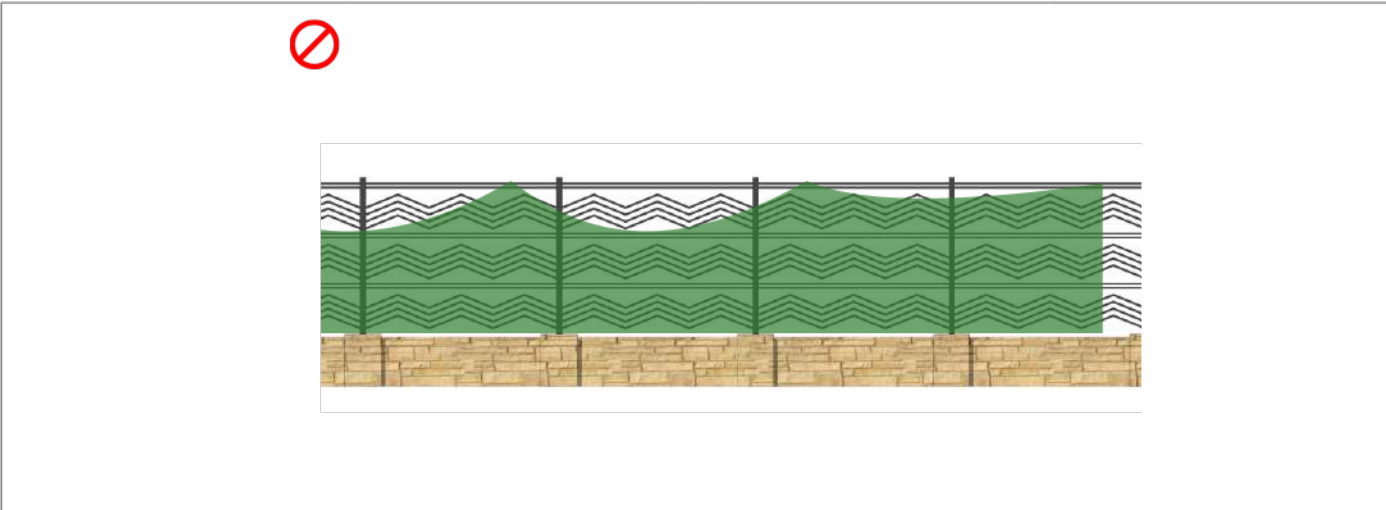
عناصر الخدمات على الواجهة الرئيسية

يجب إزالة جميع عناصر الخدمات من الواجهة الرئيسية (كالواقط الهوائية ومكيفات الأسبلت وتمديديات الأسلاك وغيرها...).



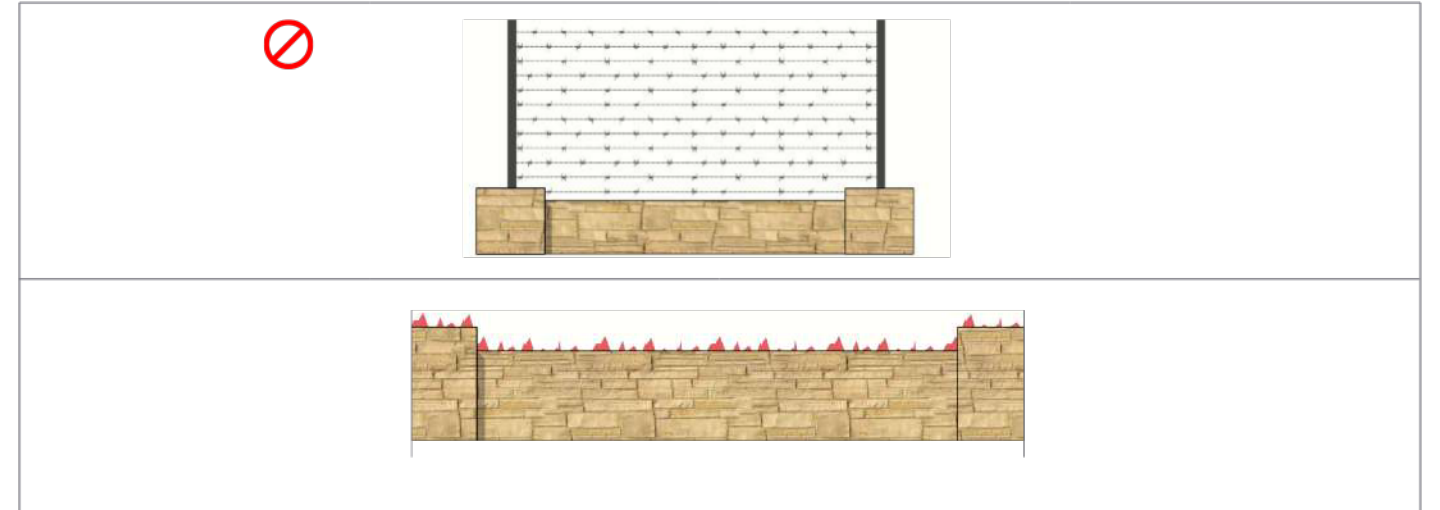
تغطية الأسوار

يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية و اللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.



إضافات ممنوعة للأسوار

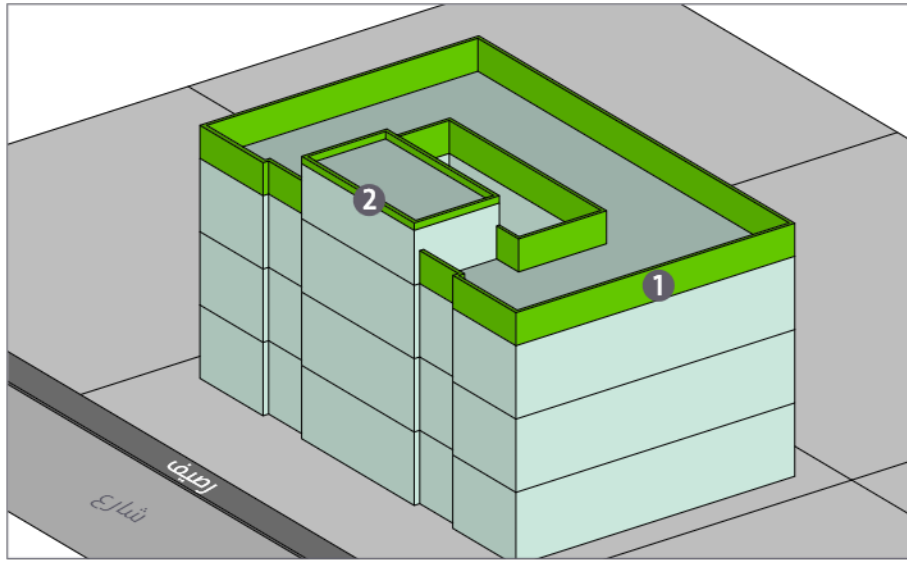
يمنع استخدام الزجاج المهشم، الأسلاك الشائكة وأي مواد مشابهة في الأسوار.





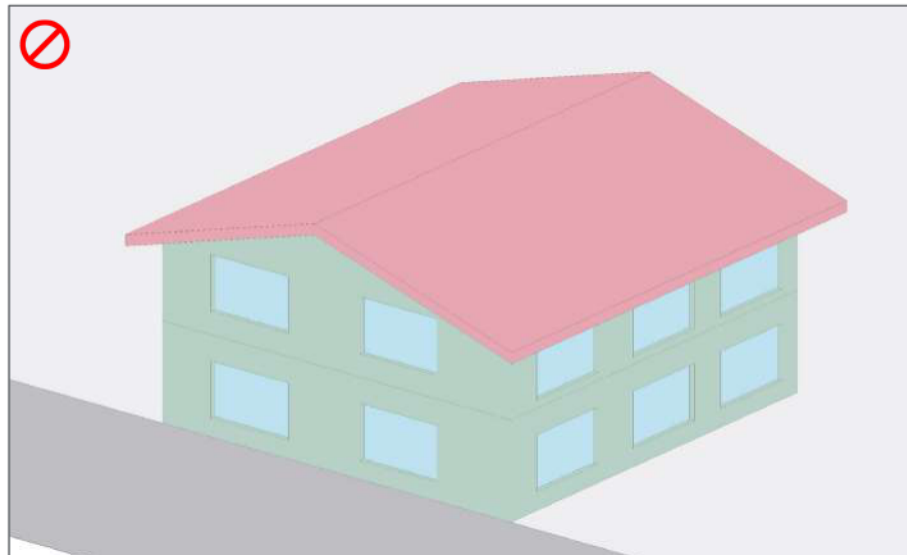
دروة السطح والملاحق

- 1 ارتفاع سترة السطح (الدروة) 1,8 متر.
- 2 ارتفاع دروة الملاحق الأرضية والعلوية. 0,2 متر كحد أدنى و 0,4 متر كحد أقصى.

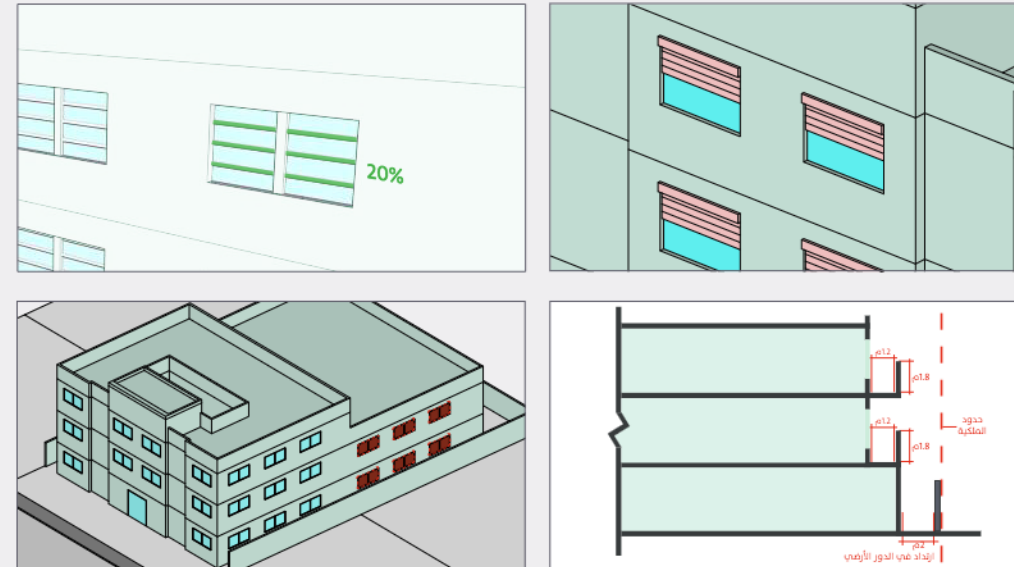
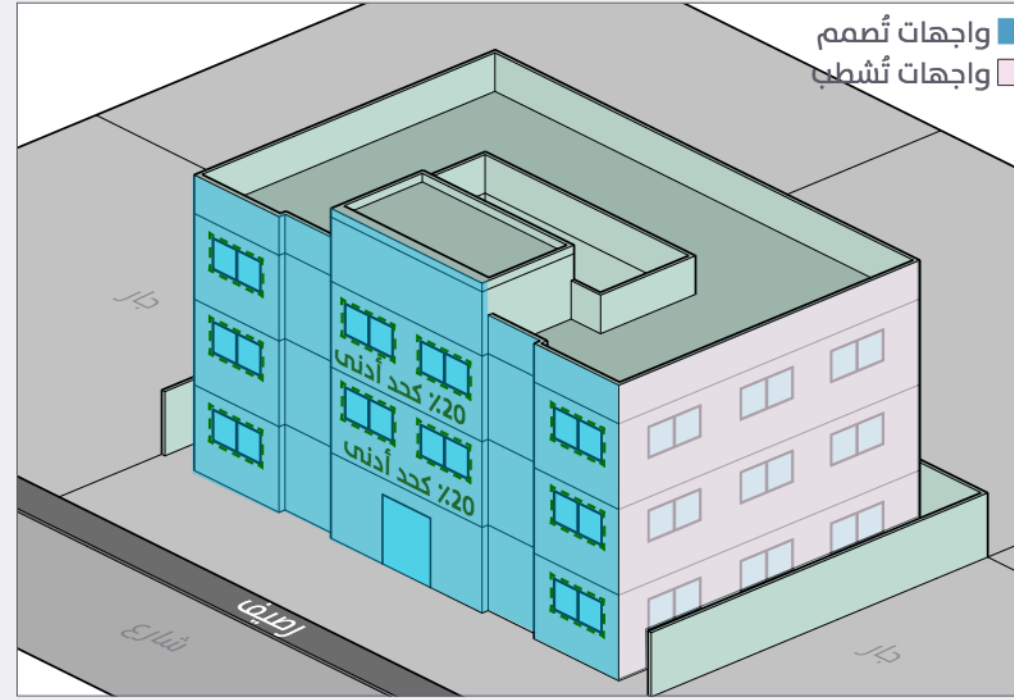


الأنماط والتشكيلات المعمارية

يجب إزالة الأنماط والتشكيلات المعمارية الغريبة عن المنطقة مثل الأكواخ الخشبية والأسقف المائلة (مثل القرميد) بجميع أشكالها في كافة المباني بعناصر معمارية ملائمة وبمواد أصيلة.



تصميم الواجهات والنوافذ



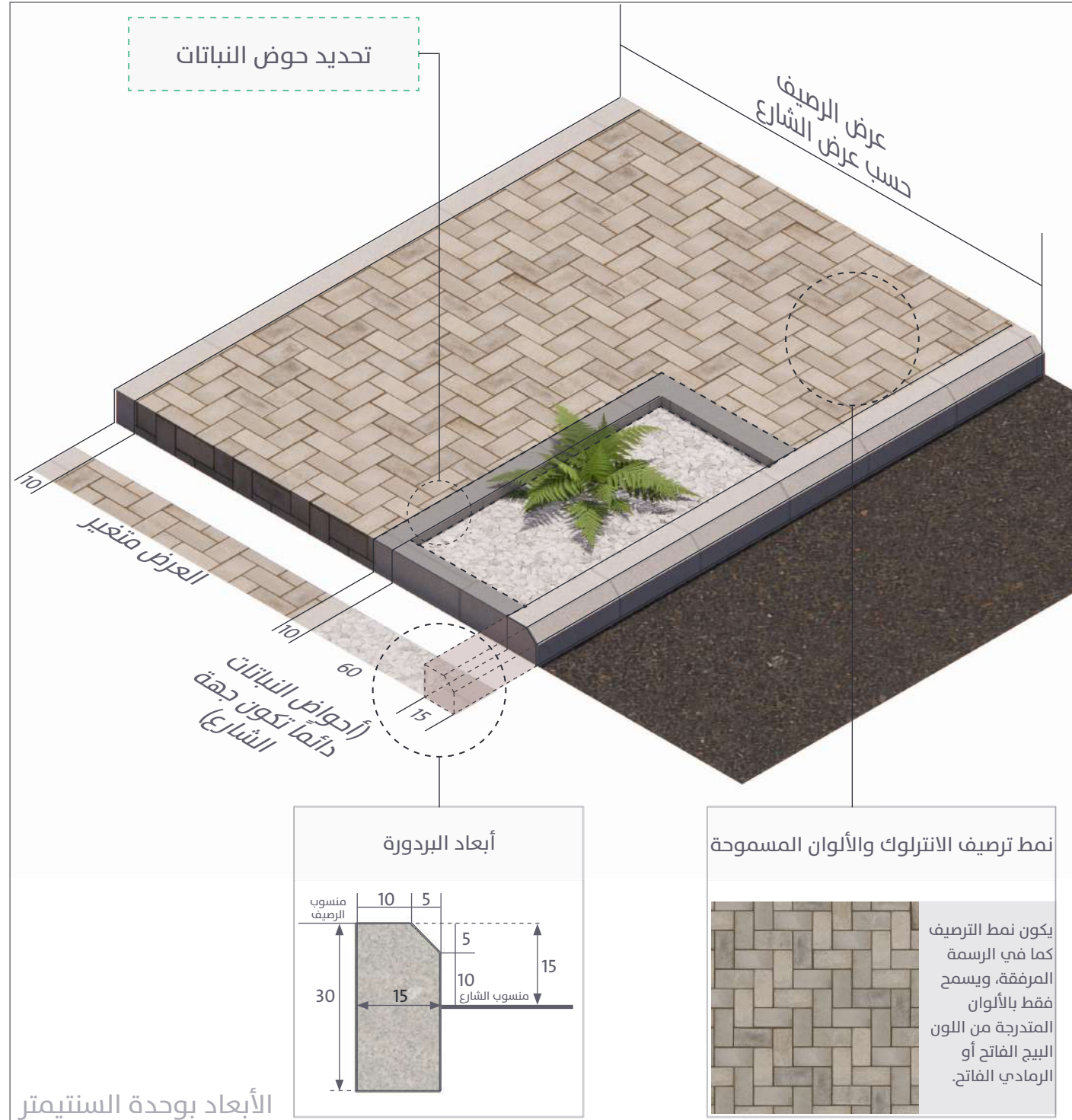
- يجب أن تصمم جميع الواجهات المطلّة على الشوارع مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة وفقاً للهوية العمرانية المحلية.*
- يجب أن تشطب الواجهات الجانبية.**
- يجب فتح نوافذ نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة واجهة كل دور للواجهات المطلّة على الشوارع لكامل واجهات المبنى مع الحفاظ على خصوصية المجاورين في الأدوار العلوية.
- يجب إزالة الدرف (الشترت) من نوافذ الواجهات المطلّة على الشوارع عند تصميم الواجهة.
- شبك النوافذ يجب ألا يحجب أكثر من 20% من الفافذة.
- في حال فتح نوافذ في الواجهة الخلفية للمبنى للأدوار العلوية يجب الارتداد 1,2 متر إضافية ورفع سترة 1,8 متر.
- في حال فتح نوافذ في الواجهة الجانبية للأدوار العلوية في المبنى المدموج مع القطعة الخلفية فيجب الارتداد 1,2 متر إضافية ورفع سترة 1,8 متر.

* التصميم: إضافة تفاصيل معمارية على الواجهة.
** التشطيب: دهان الواجهة بلون يتواءم مع التصميم.



تفاصيل الأرصفة

يجب التقيد بطريقة تصميم الأرصفة والمواد والأبعاد الموضحة بالرسم أدناه لتحقيق الاستمرارية والتجانس في أرصفة المشاة.



أبعاد الأرصفة



- ارتفاع منسوب الرصيف عن مستوى الشارع 0.15 متر.
- عرض الرصيف 2.2 م.

اشتراطات أحواض النباتات

1. يلزم توفير أحواض نباتات على ما لا يقل عن 20% من طول الواجهات المطلية على الشارع، ويمكن توزيع هذه النسبة على أكثر من حوض واحد.
2. يمنع وضع أحواض النباتات أمام المداخل.
3. يمنع أن يزيد ارتفاع الأحواض عن مستوى ارتفاع الرصيف.
4. يجب زراعة أحواض النباتات والاهتمام بها.
5. يلزم زراعة شجرة واحدة على الأقل لكل 10 متر من طول الواجهة لتوفير الظل للرصيف والشارع.
6. النباتات والأشجار يجب أن لا تعيق حركة المشاة على الرصيف.
7. يجب التقيد بأنواع النباتات والأشجار حسب دليل نباتات الرياض.*





أحكام الألوان ومواد التكسية

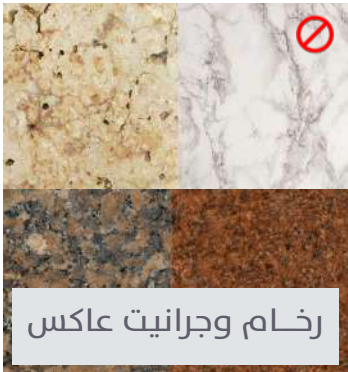
معالجات يتم تطبيقها في حال إصدار رخصة ترميم

الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني

D88E51	BF8861	BF9 64	B29471
D1A77D	D1AE86	DAB394	CABEA8
E3BE89	DAAA6C	BA925E	F5E B5
D9C299	DEC4A3	EFE6D4	EFC491

المواد الممنوعة

- يمنع** استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة في واجهات المباني مثل أنواع الرخام والجرانيت العاكسة وألواح الألمنيوم (الكلادينج).
- يمنع** استخدام الزجاج ذو الألوان الزاهية، **ويلزم** أن يكون الزجاج شفاف أو بدرجات ألوان مشتقة من نفس لوحة الألوان المسموح استخدامها في واجهة المباني.
- يمنع** ترك بلوكات الأسمنت دون تشطيب.
- يمنع** بناء الملحق العلوي بمواد مختلفة عن باقي المبنى.



رخام وجرانيت عاكس



بلوكات غير مشطبة



زجاج بألوان غير مطابقة



ألواح ألمنيوم (كلادينج)

رموز الألوان حسب (Hex color code)

يحظر استخدام الألوان الأساسية والألوان الزاهية التي لا تتوافق مع الألوان الطبيعية أو الصحراوية لمنطقة وادي حنيفة

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

مواءمة العمائر التجارية



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

(معالجات يتم تطبيقها في حال إصدار رخصة ترميم)



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

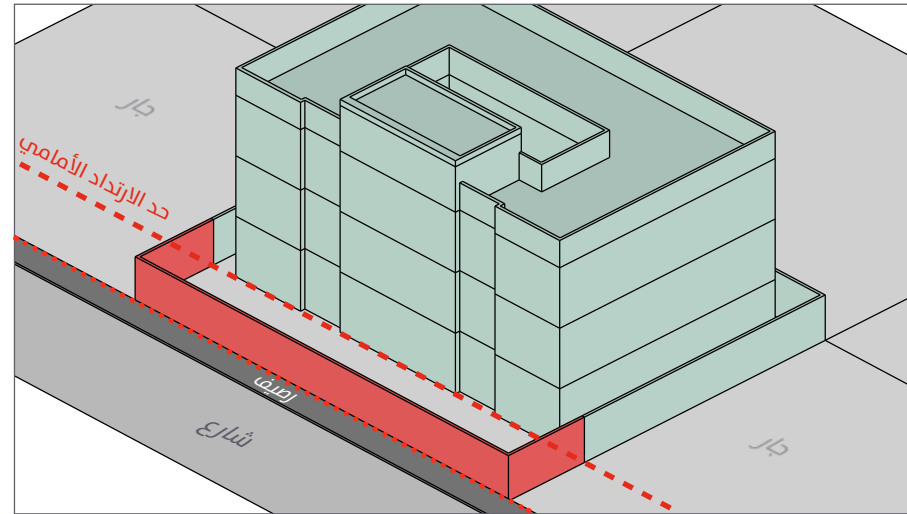


عناصر الخدمات على الأسطح

- يجب إخفاء عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف والخزانات واللواقيط الهوائية فوق سطح المبنى بعناصر معمارية ملائمة وبمواد أصيلة.
- يفضل نقل خزان المياه العلوي وأجهزة التكييف واللواقيط الهوائية وغيرها عن مستوى أقل من دروة السطح وفي حال تعذر نقلها لأسباب إنشائية تتم معالجتها معمارياً سواء برفع سترة السطح أو اخفائها بعناصر معمارية أصيلة وبنفس لون المبنى (يمنع الشنكو والسواتر المعدنية).
- يمنع وضع أي من عناصر إضافية للخدمات على سطح بيت الدرج.
- الارتداد 4 أمتار كحد أدنى من دروة السطح المطلة على الشارع عند وضع عناصر الخدمات على السطح.

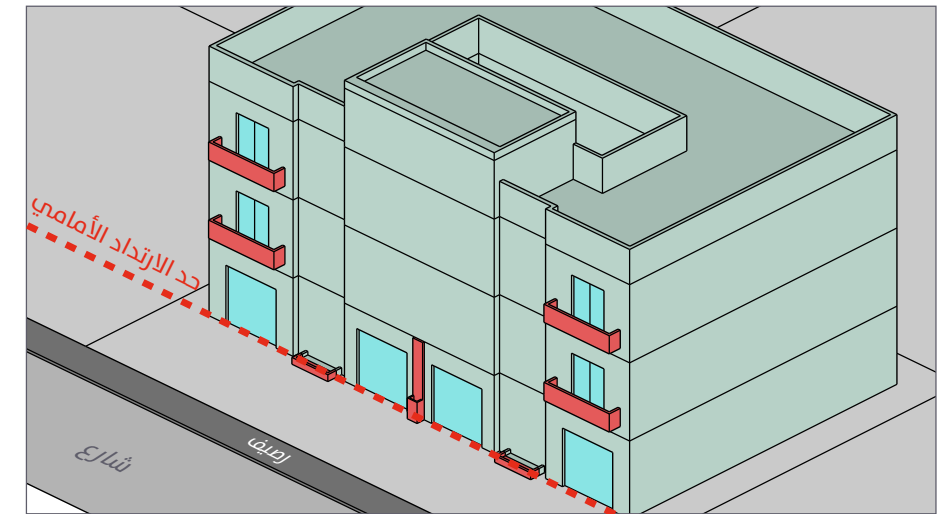
الأسوار

- يجب إزالة الأسوار في المناطق التالية:
- الواجهة الأمامية.
- الارتداد الأمامية (6 متر).



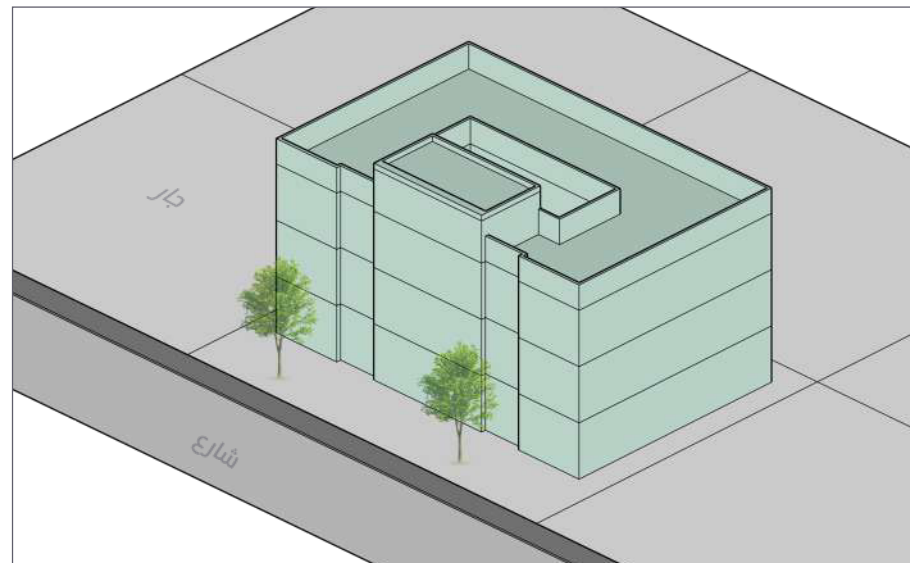
البروز خارج حد الارتداد الأمامي

- إزالة جميع البروزات عن حد الارتداد الأمامي بإستثناء الدرج ومنحدر دخول السيارات في الدور الأرضي.
- يسمح بالبروز في الأدوار العليا بما لا يزيد عن متر واحد فقط في الارتداد الأمامي



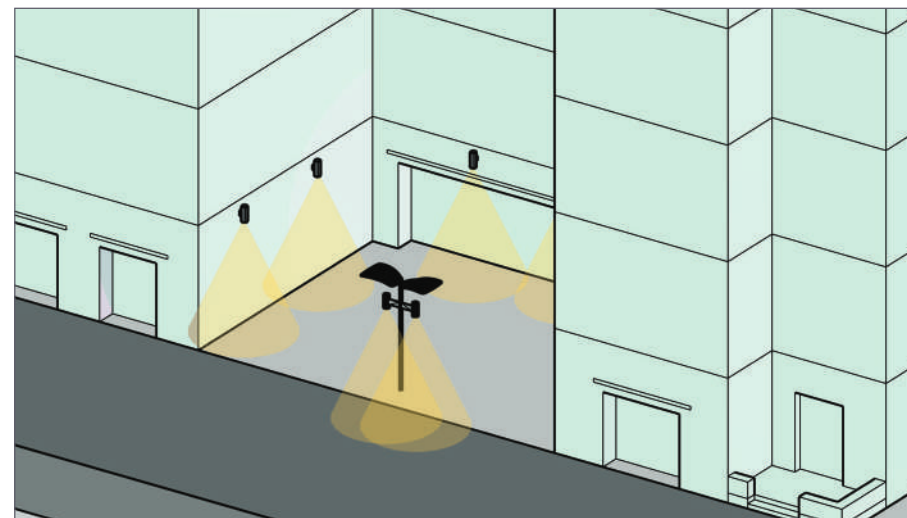
التشجير

- يجب زراعة شجرة واحدة على الأقل في الارتداد الأمامي داخل حد الملكية.



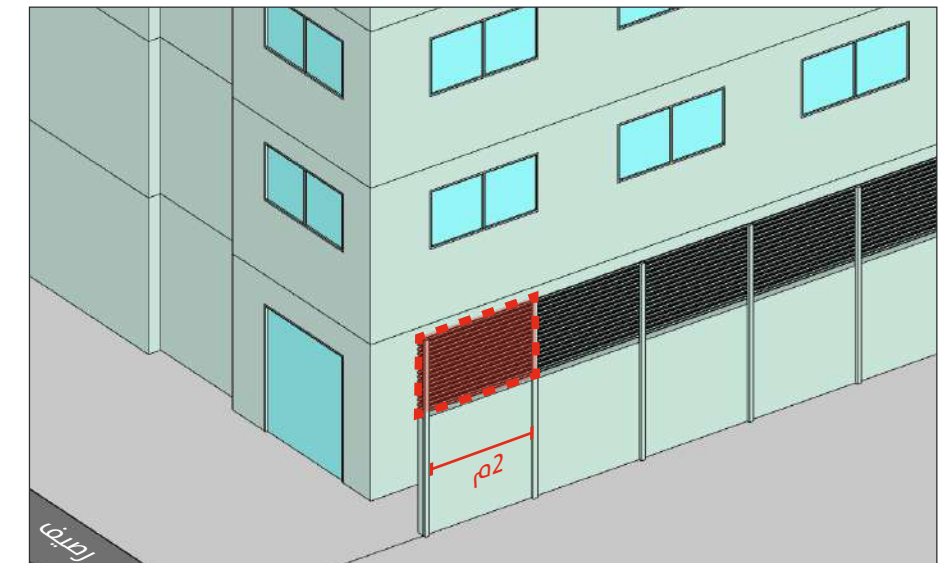
الإضاءة

- يجب اتباع درجة اللون وشدة الإضاءة المعتمدة في الكود الخاص بالإضاءة الصادر من الهيئة الملكية لمدينة الرياض على كامل المنبى.



السواتر

- يجب إزالة السواتر المعدنية وغيرها من المواد على الأسوار وأسطح المباني للواجهة الرئيسية و أول 2 متر من الواجهات الجانبية.





مواصفة العمائر التجارية

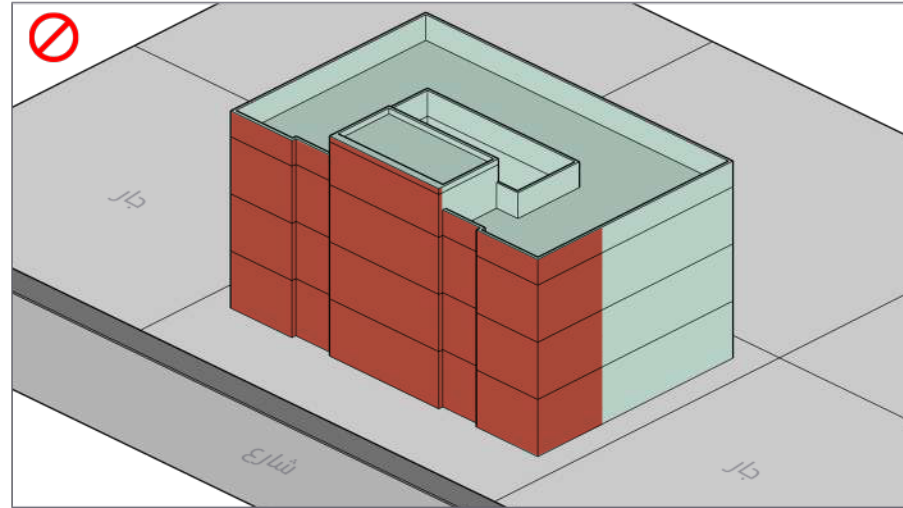
معالجات يتم تطبيقها في حال إصدار رخصة ترميم

الأنشطة التجارية المسموحة

- يجب التقيد بالأنشطة التجارية المسموحة لكل مقطع عمراني وذلك من خلال الرجوع للأدلة التطبيقية.
- يجب أن تراعي الأنشطة التجارية المختارة عدد المواقف المتوفرة.

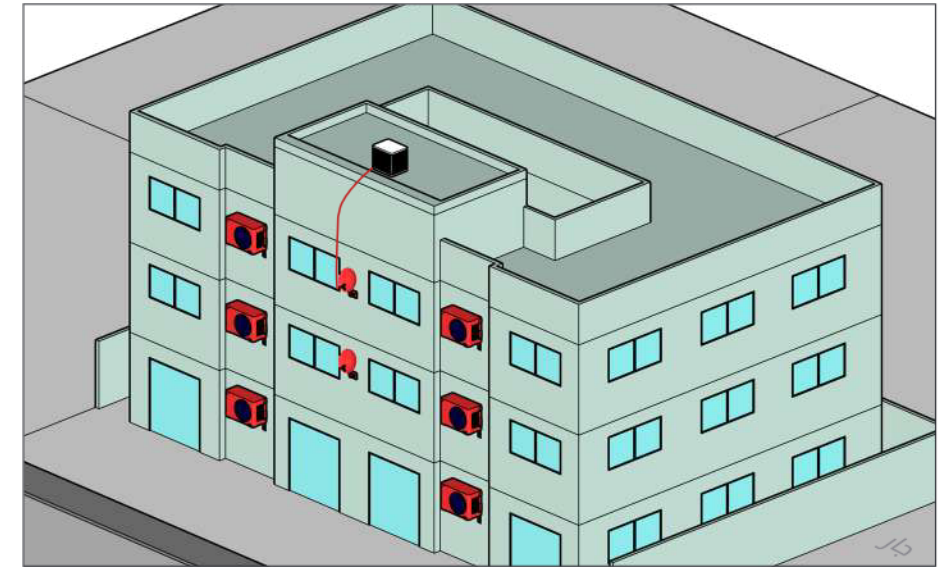
المعدات والخدمات

- يجب إخفاء دكتات المعدات من الواجهة الرئيسية وأول 4 متر من الواجهات الجانبية بعد حد الارتداد النظامي
- يجب نقل أجهزة التبريد والمعدات الأخرى الكبيرة من كافة واجهات المبنى ونقلها للسطح في مناطق غير ظاهرة



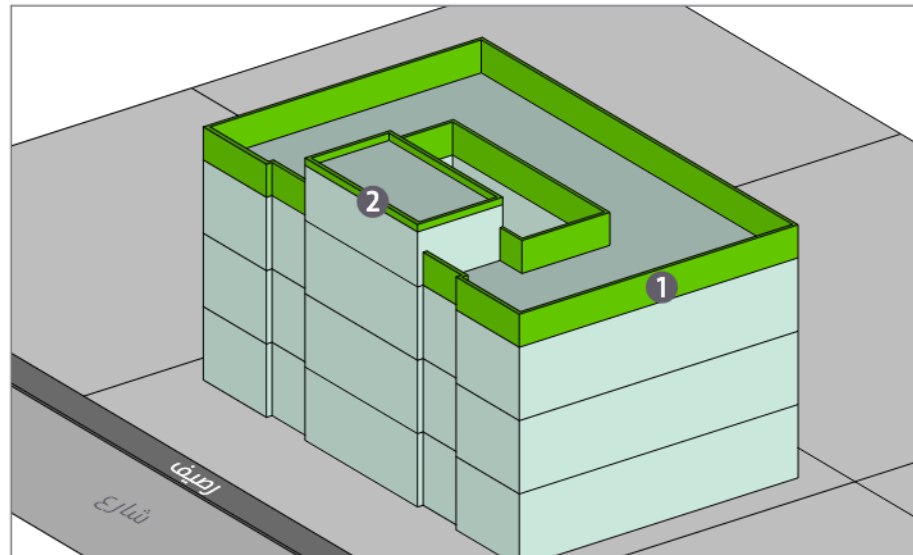
عناصر الخدمات على الواجهة الرئيسية

- يجب إزالة جميع عناصر الخدمات من الواجهة الرئيسية (كاللواقط الهوائية ومكيفات الأسبلت وتمديدات الأسلاك وغيرها...).



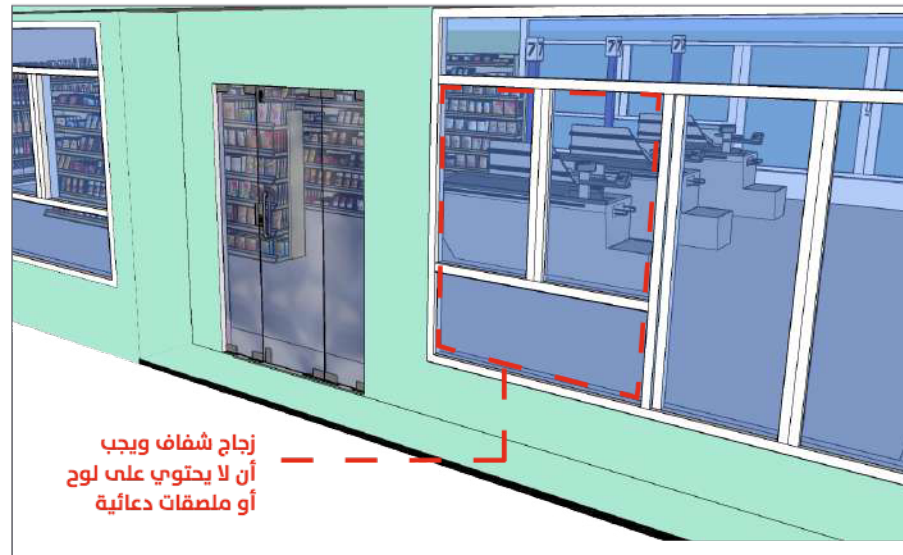
دروة السطح والملاحق

- 1 ارتفاع سترة السطح (الدروة) 1,8 متر.
- 2 ارتفاع دروة الملاحق الأرضية والعلوية. 0,2 متر كحد أدنى و 0,4 متر كحد أقصى.



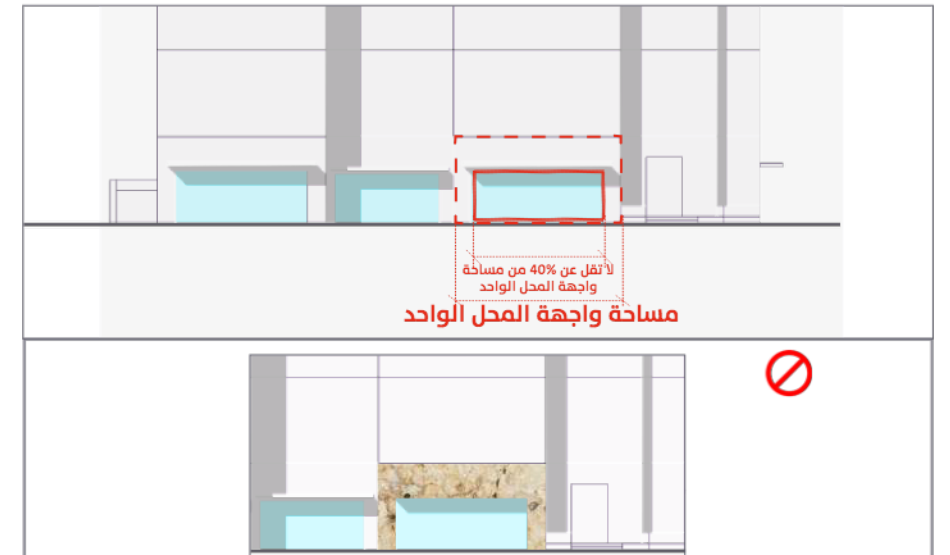
اشتراطات زجاج الواجهة

- يجب ألا يحتوي زجاج واجهة المتجر على لافتات دعائية.
- يجب أن تزود واجهات المحلات بزجاج شفاف غير عاكس.
- يجب أن لا تحجب الأجهزة والمعدات زجاج الواجهة.



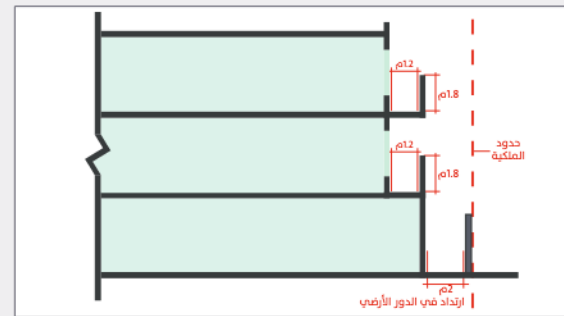
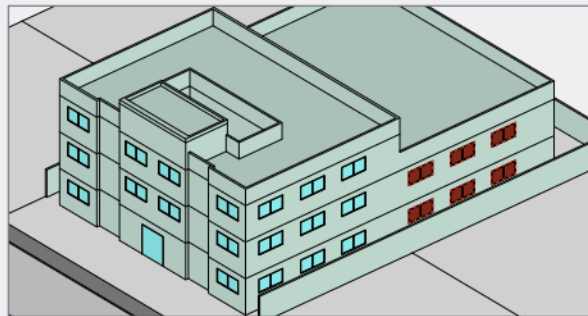
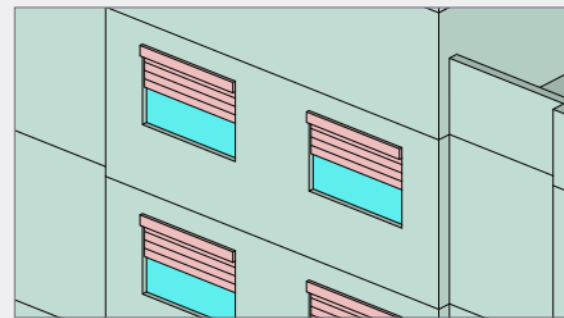
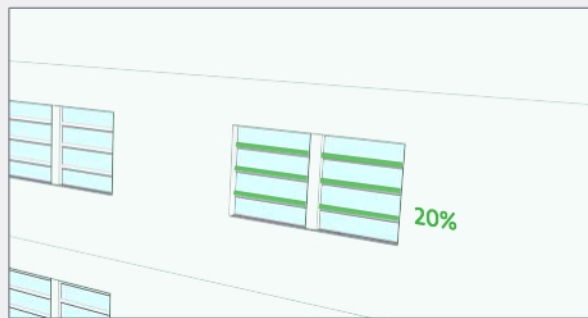
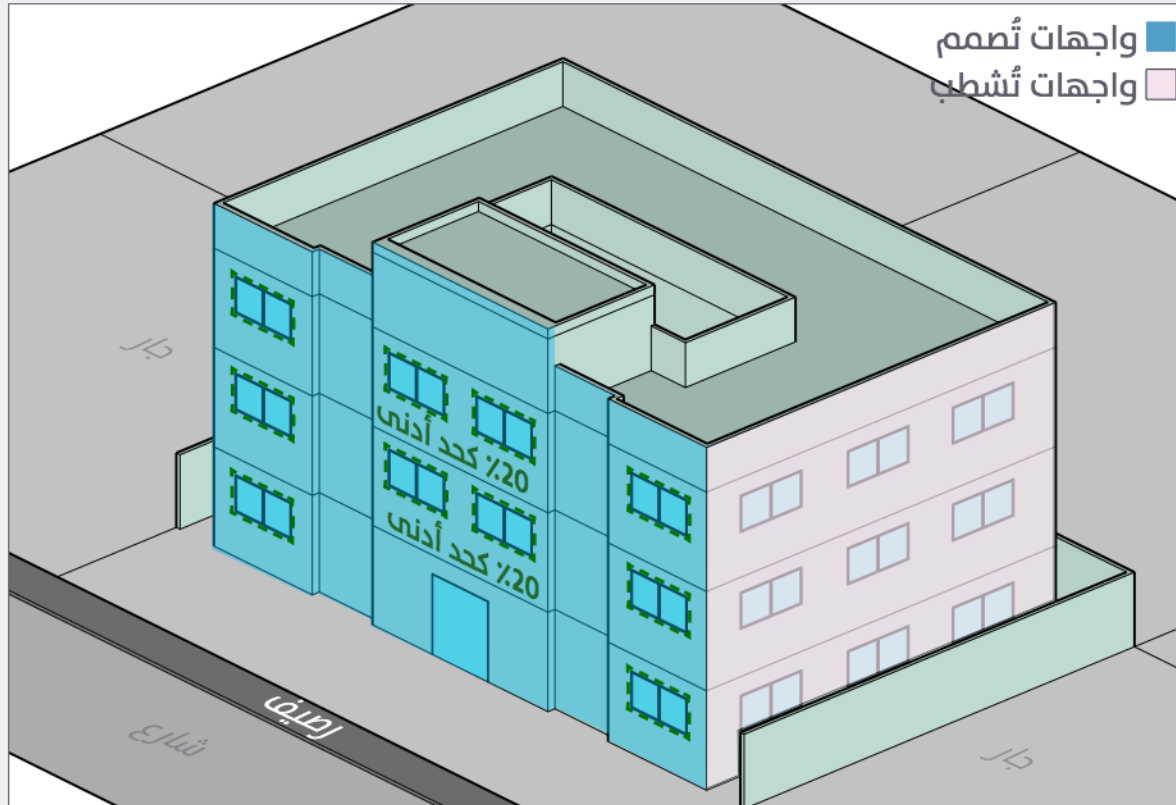
واجهات المحلات التجارية

- الحد الأدنى لنسبة الزجاج للمحل التجاري الواحد 40%.
- يجب أن تكون واجهة المحل التجاري بتصميم وتشطيب واجهة المبنى ويمنع التعديل عليها وإضافة تكسيات خارجة عن هوية المبنى.





تصميم الواجهات والنوافذ



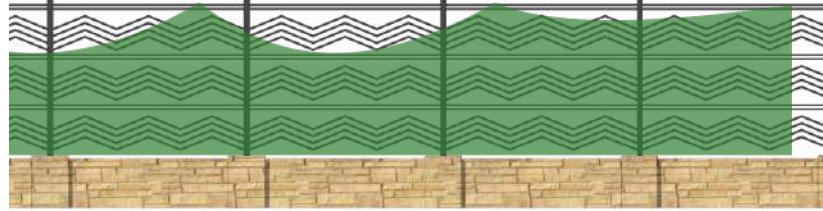
- يجب أن تصمم جميع الواجهات المطلة على الشوارع مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة وفقاً للهوية العمرانية المحلية*.
- يجب أن تشطب الواجهات الجانبية**.
- يجب فتح نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة واجهة كل دور للواجهات المطلة على الشوارع لكامل واجهات المبنى مع الحفاظ على خصوصية المجاورين في الأدوار العلوية.
- يجب إزالة الدرف (الشترت) من نوافذ الواجهات المطلة على الشوارع عند تصميم الواجهة.
- شبك النوافذ يجب ألا يحجب أكثر من 20% من النافذة.
- في حال فتح نوافذ في الواجهة الخلفية للمبنى للأدوار العلوية يجب الارتداد 1,2 متر إضافية ورفع سترة 1,8 متر.
- في حال فتح نوافذ في الواجهة الجانبية للأدوار العلوية في المبنى المدموج مع القطعة الخلفية فيجب الارتداد 1,2 متر إضافية ورفع سترة 1,8 متر.

* التصميم: إضافة تفاصيل معمارية على الواجهة.
** التشطيب: دهان الواجهة بلون يتواءم مع التصميم.



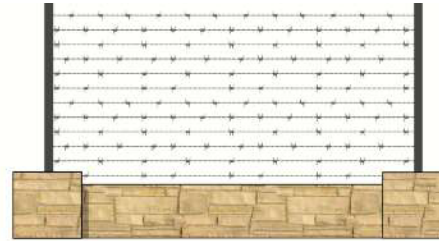
تغطية الأسوار

يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية و اللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.



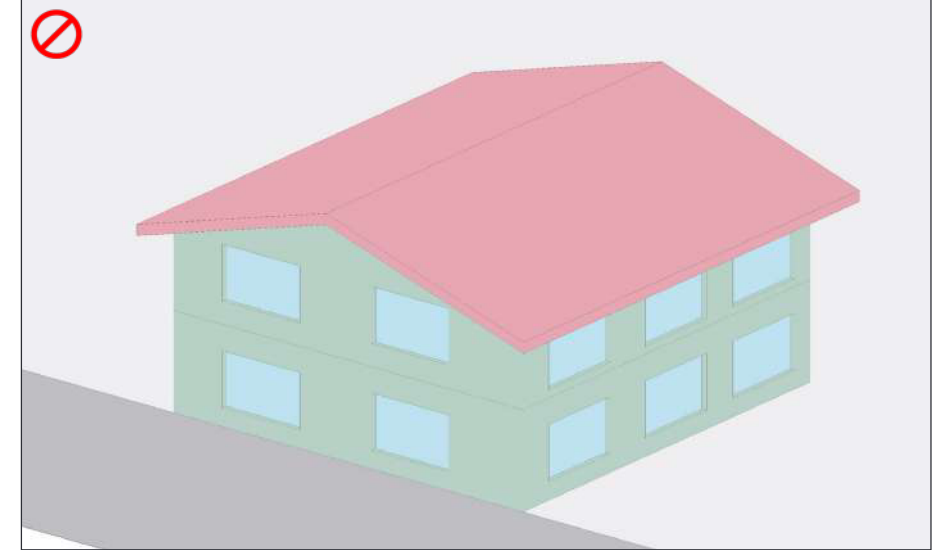
إضافات ممنوعة للأسوار

يمنع استخدام الزجاج المهشم، الأسلاك الشائكة وأي مواد مشابهة في الأسوار.



الأنماط والتشكيلات المعمارية

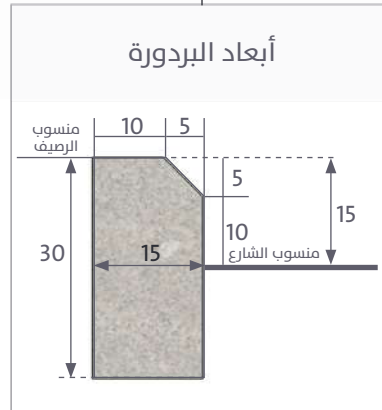
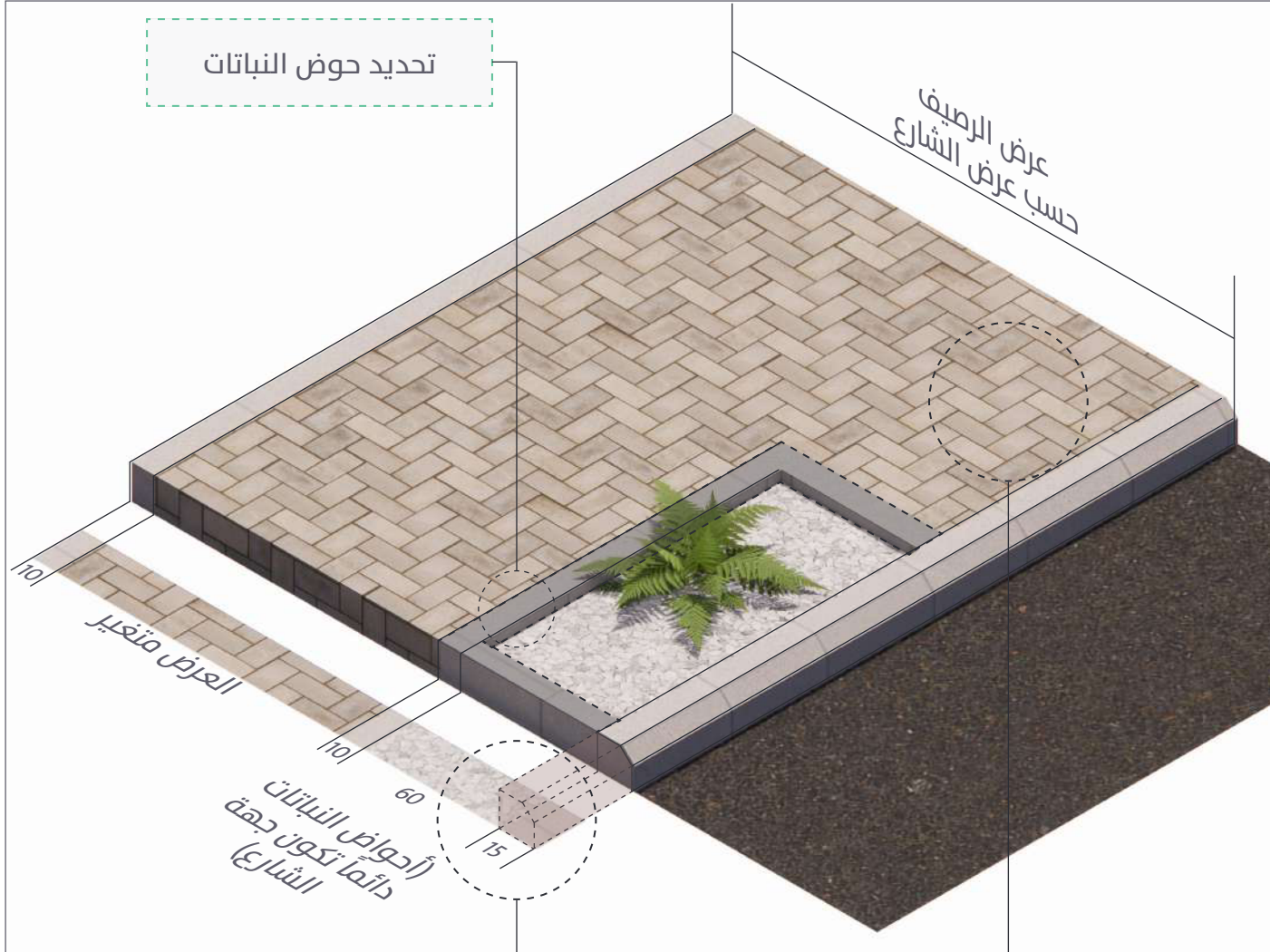
يجب إزالة الأنماط والتشكيلات المعمارية الغريبة عن المنطقة مثل الأكواخ الخشبية والأسقف المائلة (مثل القرميد) بجميع أشكالها في كافة المباني بعناصر معمارية ملائمة وبمواد أصيلة.





تفاصيل الأرصفة

يجب التقيد بطريقة تصميم الأرصفة والمواد والأبعاد الموضحة بالرسم أدناه لتحقيق الاستمرارية والتجانس في أرصفة المشاة.

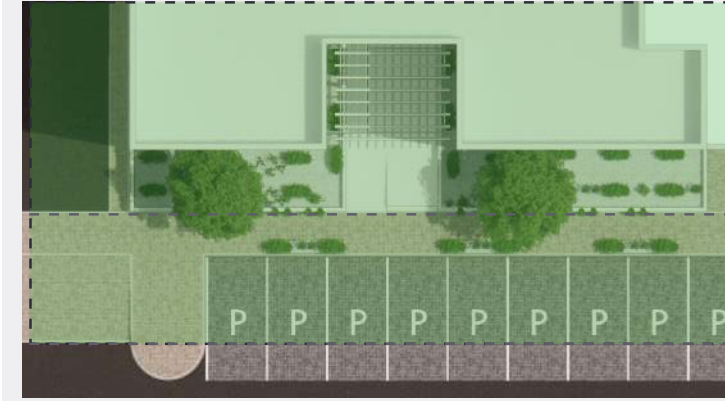


نمط ترميف الانترلوك والألوان المسموحة



يكون نمط الترميف كما في الرسمة المرفقة، ويسمح فقط بالألوان المتدرجة من اللون البيج الفاتح أو الرمادي الفاتح.

أبعاد الأرصفة



حدود الملكية

- ارتفاع منسوب الرصيف عن مستوى الشارع 0.15 متر.
- عرض الرصيف 2.2 م.

اشتراطات أحواض النباتات

1. يلزم توفير أحواض نباتات على ما لا يقل عن 20% من طول الواجهات المطلية على الشارع، ويمكن توزيع هذه النسبة على أكثر من حوض واحد.
2. يمنع وضع أحواض النباتات أمام المداخل.
3. يمنع أن يزيد ارتفاع الأحواض عن مستوى ارتفاع الرصيف.
4. يجب زراعة أحواض النباتات والاهتمام بها.
5. يلزم زراعة شجرة واحدة على الأقل لكل 10 متر من طول الواجهة لتوفير الظل للرصيف والشارع.
6. النباتات والأشجار يجب أن لا تعيق حركة المشاة على الرصيف.
7. يجب التقيد بأنواع النباتات والأشجار حسب دليل نباتات الرياض*.



الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

