



T 5.1

الدليل التطبيقي
المقطع المركزي
(بالارتداد النظامي)

T 5.2

T 5.1

T 4.1

T 3.1

T 3.2

T 2.2

T 2.1

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



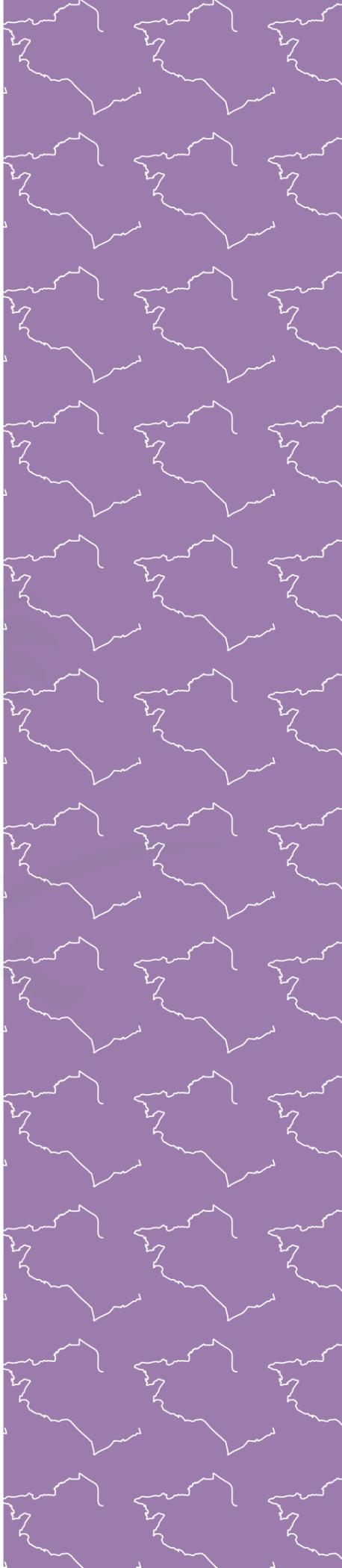


الشروط والأحكام

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.

قائمة المحتويات

.....	أنماط التطوير المتاحة
.....	اشتراطات التطوير وضوابط البناء
.....	الفناء الداخلي
.....	الارتفاعات
.....	الأسوار
.....	الأحكام العامة
.....	حالات خاصة
.....	تصميم الأرصفة
.....	الموجهات التصميمية





6

8

12

14

16

18

28

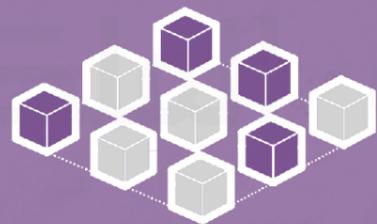
30

34.....

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
COMMISSION FOR RIYADH CITY



أنماط التطوير المتاحة | T5.1



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

اشتراطات التطوير وضوابط البناء | T5.1



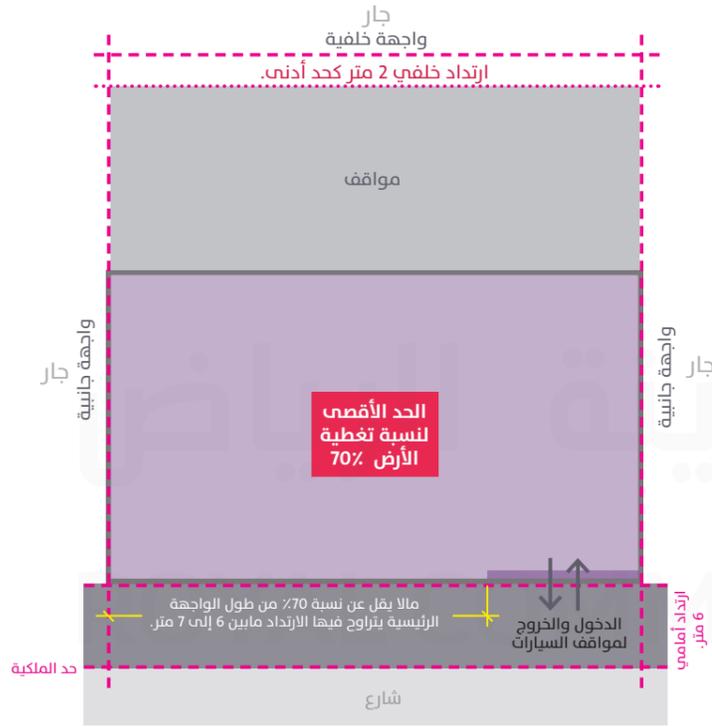


اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية

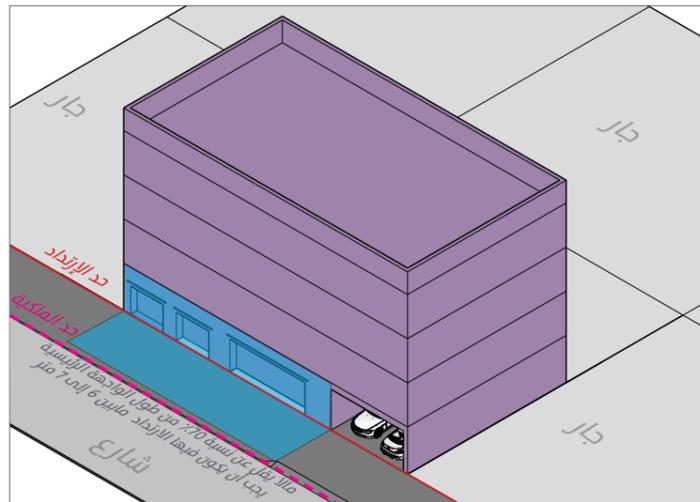
يمكن البناء في هذا المقطع بأحد النوعين التاليين:

2. المبنى بدون فناء داخلي



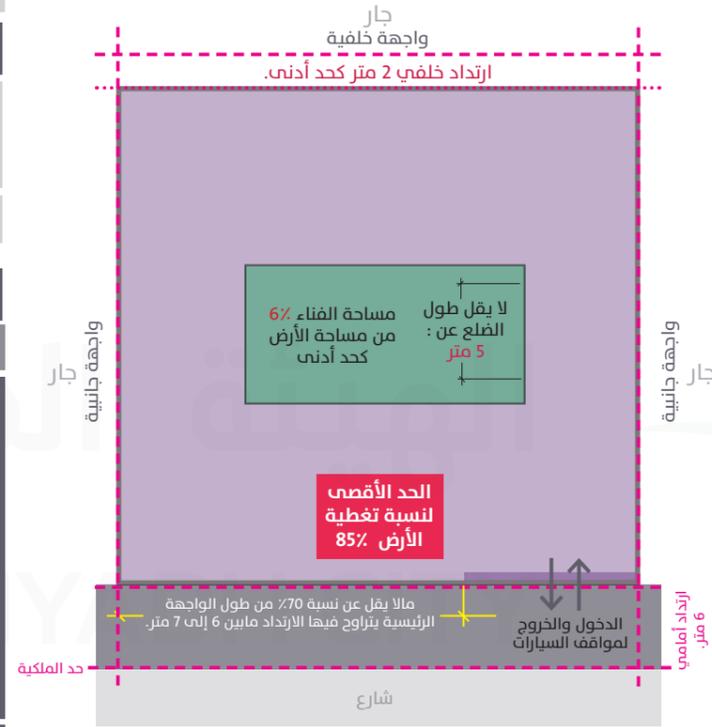
ضوابط نسبة تغطية الأرض	
بدون فناء داخلي.	70% كحد أقصى
عدد الأدوار المسموح بها	
الحد الأدنى	دورين (2) + 50% ملحق علوي على أن تكون باتجاه الواجهة الرئيسية
الحد الأقصى	4 أدوار

الارتدادات		
الارتداد	الدور	نوع الواجهة
الواجهة الرئيسية	الدور الأرضي	ملا يقل عن نسبة 70% من طول الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين 6 إلى 7 متر، والباقي 6 متر كحد أدنى.
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
الواجهات الجانبية (المجاورين)	الدور الأرضي	دون شروط
الأدوار العلوية	الدور العلوية	6 متر كحد أدنى.
الأدوار العلوية	الدور العلوية	2 متر كحد أدنى.
الأدوار العلوية	الدور العلوية	دون شروط



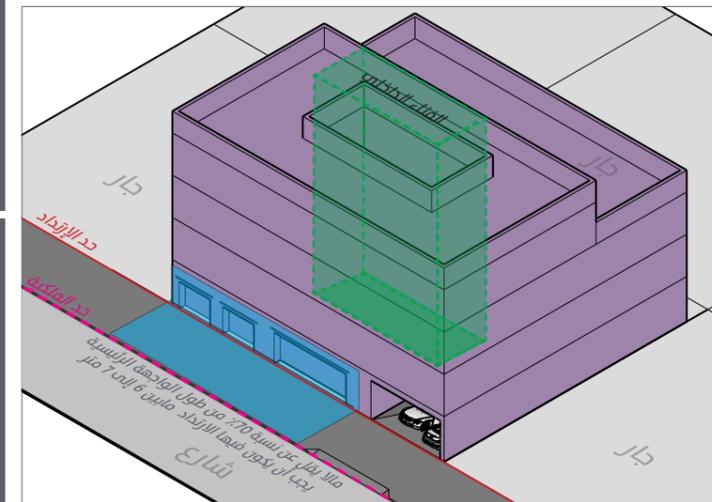
1. المبنى ذو الفناء الداخلي

الفناء الداخلي هو فراغ مفتوح محاط بما لا يقل عن ثلاث جهات، ضلعين منها (على الأقل) تكون ضمن المبنى الرئيسي.



ضوابط نسبة تغطية الأرض	
في حال توفير فناء داخلي	85% كحد أقصى
عدد الأدوار المسموح بها	
الحد الأدنى	دورين (2) + 50% ملحق علوي على أن تكون باتجاه الواجهة الرئيسية
الحد الأقصى	4 أدوار

الارتدادات		
الارتداد	الدور	نوع الواجهة
الواجهة الرئيسية	الدور الأرضي	ملا يقل عن نسبة 70% من طول الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين 6 إلى 7 متر، والباقي 6 متر كحد أدنى.
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
الواجهات الجانبية (المجاورين)	الدور الأرضي	دون شروط
الأدوار العلوية	الدور العلوية	6 متر كحد أدنى.
الأدوار العلوية	الدور العلوية	2 متر كحد أدنى.
الأدوار العلوية	الدور العلوية	دون شروط

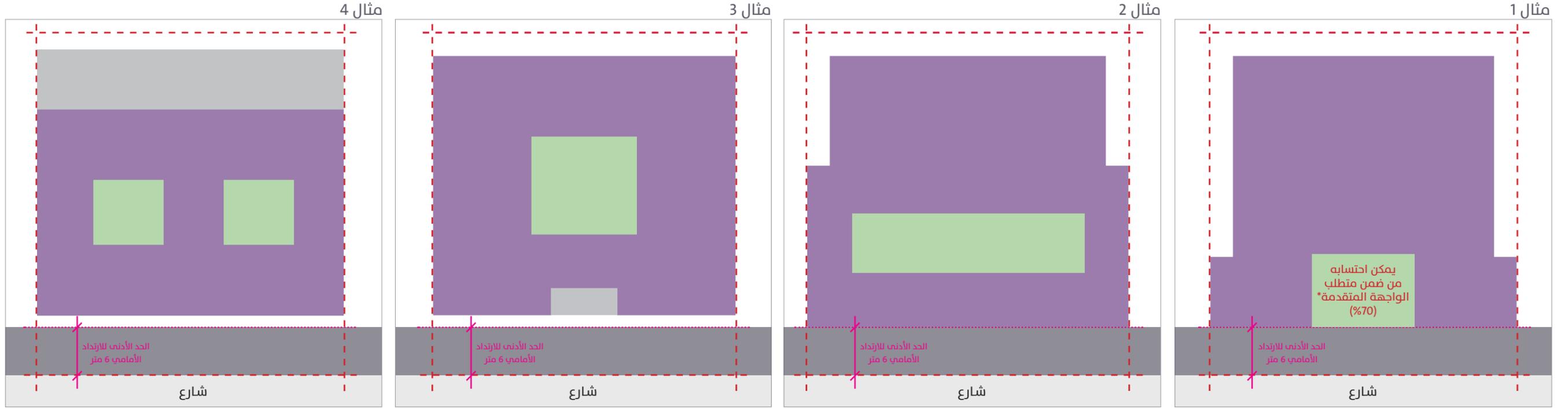


مساحة وأبعاد الفناء الداخلي

- 6% من مساحة الأرض كحد أدنى.
- يجب أن يكون طول أقل ضلع في الفناء 5 متر كحد أدنى.
- لا يتم احتساب الارتدادات من ضمنه.

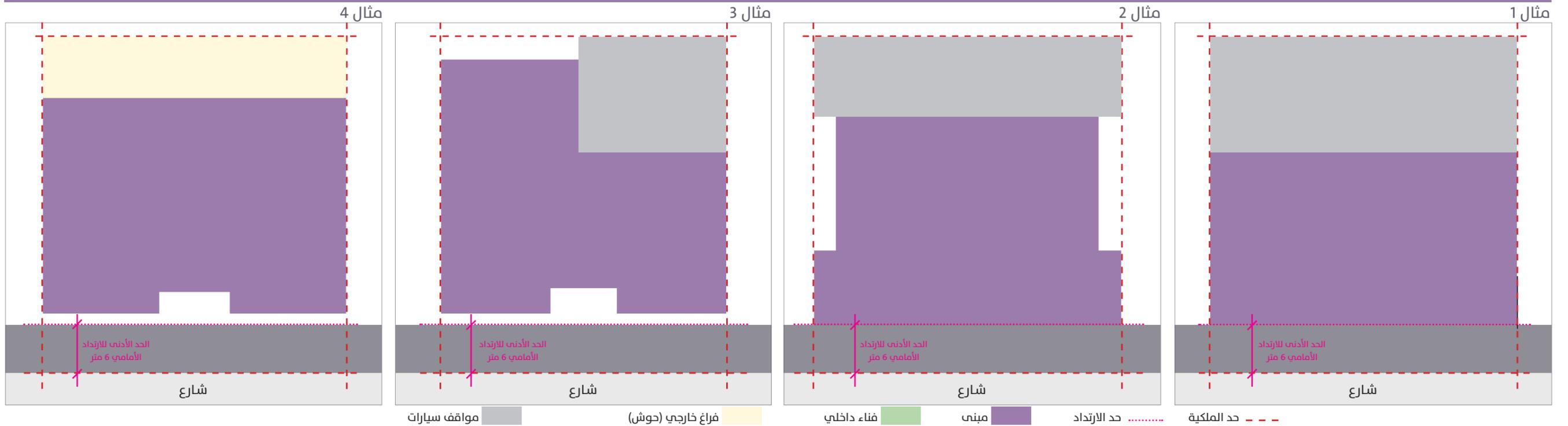


أمثلة توضيحية لتموضع المباني ذات الفناء الداخلي



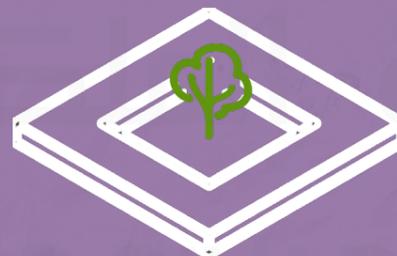
* الواجهة المتقدمة: هي الواجهة التي تشكل 70% من طول الواجهة الرئيسية ويكون فيها الارتداد ما بين 6متر إلى 7 متر حسب اشتراطات التطوير وضوابط البناء لهذا المقطع.

أمثلة توضيحية لتموضع المباني بدون الفناء الداخلي



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

الفناء الداخلي | T5.1

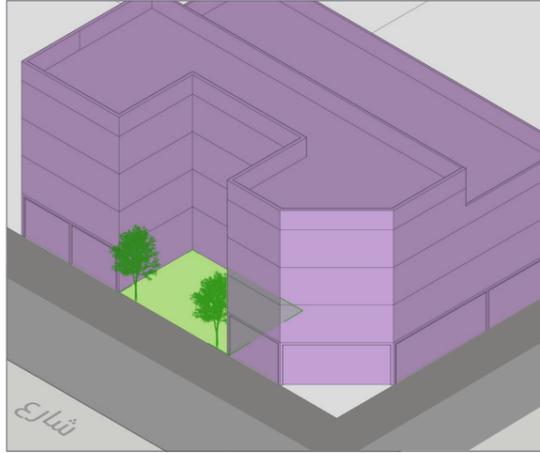


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

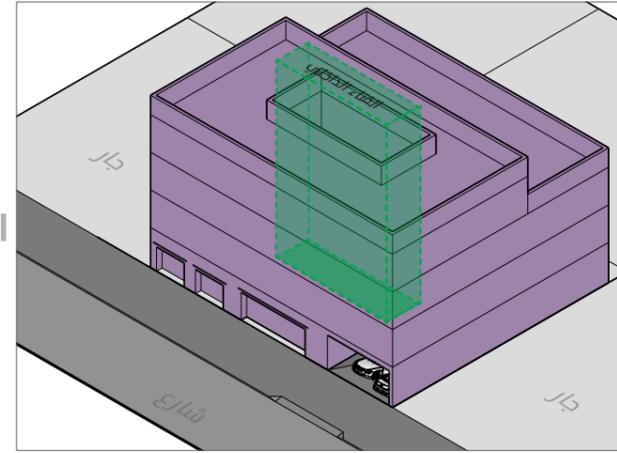


أحكام وضوابط الفناء الداخلي

الضوابط العامة للفناء الداخلي



- في حال وضع الفناء الداخلي على الواجهة الرئيسية يمكن أن يحتسب ضمن متطلبات الواجهة المتقدمة* ويجب الالتزام بالشروط التالية:
 - لا تتجاوز نسبة التبليط لأرضية الفناء عن 70% من مساحة الفناء، والمتبقي تكون مسطحات خضراء.
 - زرع أشجار على طول واجهة الفناء بمعدل شجرة لكل 6 متر من طول الفناء.
- * الواجهة المتقدمة: هي الواجهة التي تشكل 70% من الواجهة الرئيسية ويكون فيها الارتداد ما بين 6متر إلى 7 متر حسب اشتراطات التطوير وضوابط البناء لهذا المقطع.



الفناء الداخلي: هو فراغ مفتوح محاط بما لا يقل عن ثلاث جهات، ضلعين منهما (على الأقل) تكون ضمن المبنى الرئيسي.

- يجب أن لا يقل مجموع مساحات الفناء/ الألفية عن 6% من مساحة الأرض، ولا يقل طول أي ضلع من الفناء عن 5 متر.
- المساحة 6% كحد أدنى
- 5 متر كحد أدنى

ممارسات خاطئة غير مسموح بها

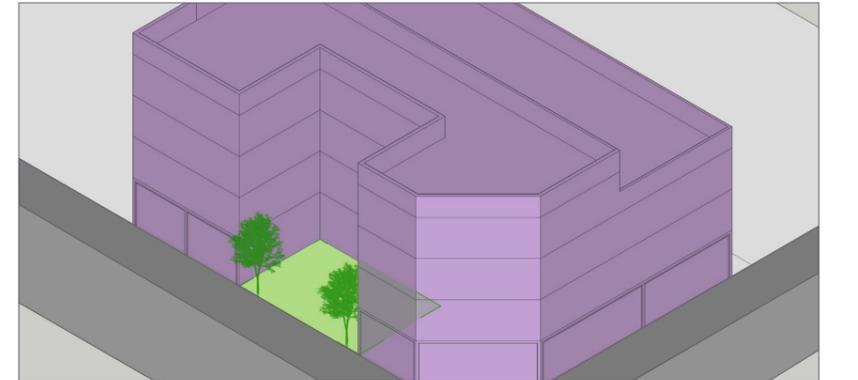
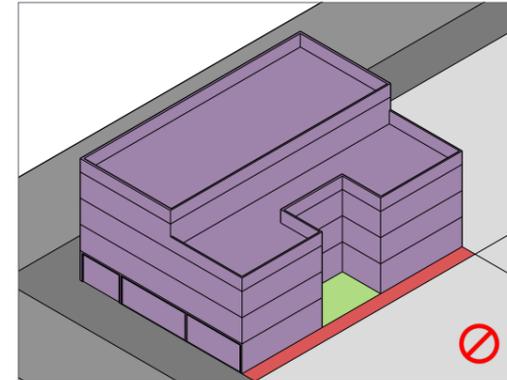
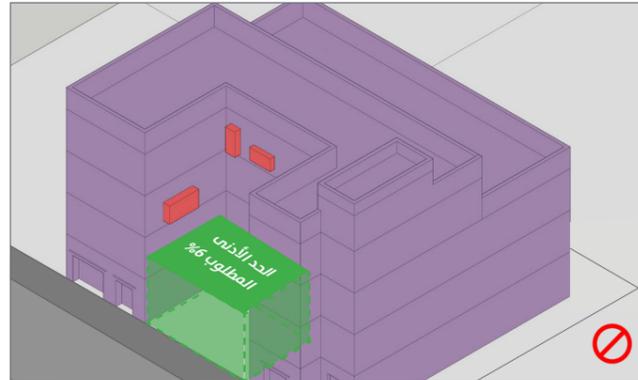
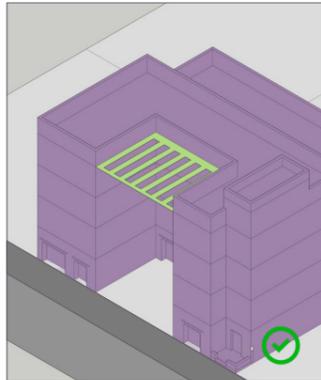
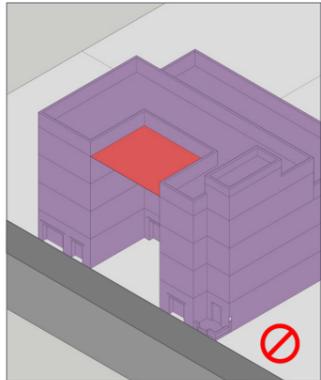


- يمنع سقف الفناء ووضع الخدمات فوقه، ويسمح فقط باستخدام مظلات خفيفة لا تحول الفناء إلى فراغ داخلي.

- يجب أن لا تتجاوز البروزات من كتل أو شرفات من الأدوار العلوية على الحد الأدنى المطلوب من مساحة الفناء الداخلي.

- يمنع احتساب الحد الأدنى من الارتدادات ضمن المساحة المخصصة للفناء.

- يمنع وجود مواقف سيارات داخل الفناء.
- تمنع رخص التشغيل لمنافذ البيع (الأكشاك) مثل المطاعم والمقاهي، ضمن مساحة الحد الأدنى للفناء الأساسي.
- عند زيادة مساحة الفناء عن الحد الأدنى المطلوب فإنه يسمح بالاستفادة من المساحة الزائدة فقط باستخراج رخص تشغيل لمنافذ بيع في هذه المنطقة، على أن يتم احتساب ذلك ضمن متطلبات المواقف حسب نوع النشاط.
- يمنع وضع الخدمات والمعدات على واجهات الفناء مثل:
 - وحدات التكييف والمولدات الكهربائية الاحتياطية.
 - منافذ التهوية لمرافق مواقف السيارات.
 - خزانات الغاز الطبيعي، ما لم يتم توفيرها تحت الأرض.
- يجب تغطية عدادات المياه والمرافق الخدمية بسواتر، بالتنسيق مع شركات تزويد الخدمات والمرافق الأساسية.



الارتفاعات | T5.1



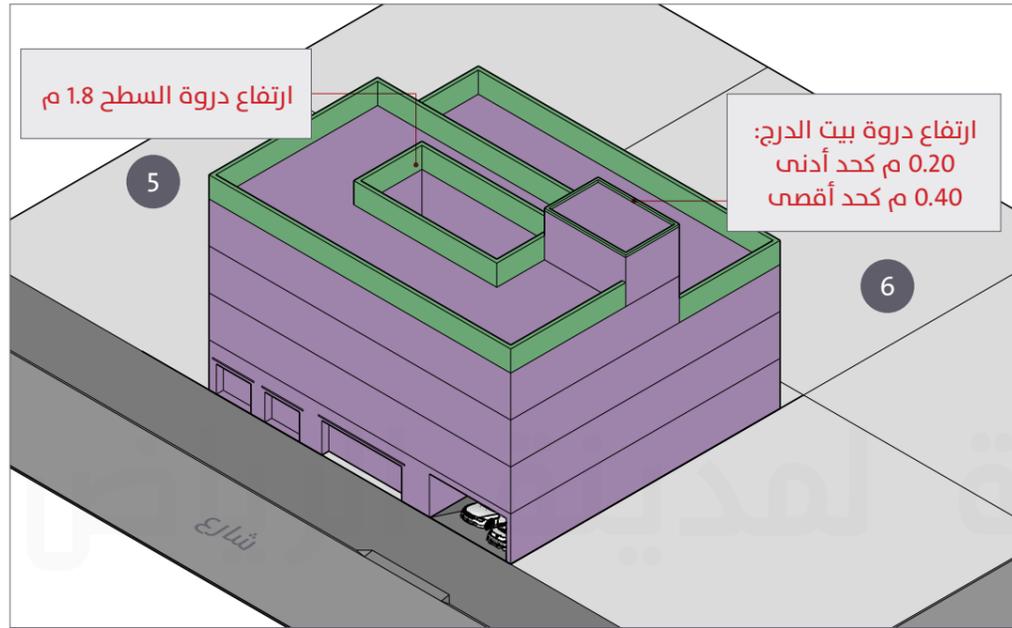
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات

دروة السطح والملحق العلوي

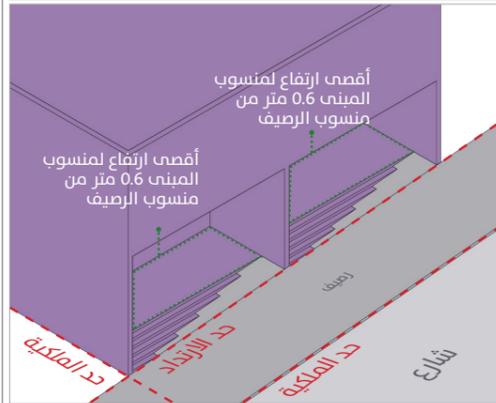
دروة السطح وبيت الدرج



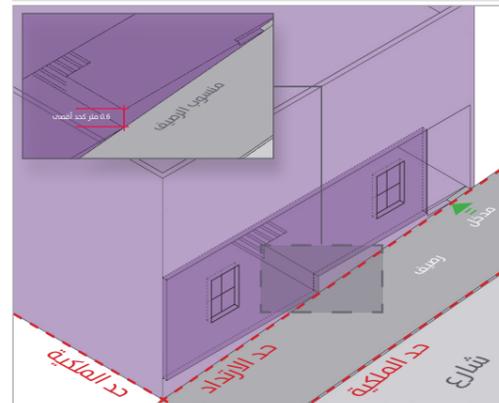
منسوب الدور الأرضي في حال وجود ميول للأرض

فقط في حال وجود ميول في الأرض، فيسمح بارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب رصيف الشارع الرئيسي بحد أقصى 0.6 متر في أخفض نقطة من الميول، على أن لا تتجاوز معالجات فرق المنسوب (درج أو منحدرات) على الارتداد الأمامي وأن لا تقطع أرصفة المشاة.

مثال 2. في التعامل مع ميول الأرض



مثال 1. في التعامل مع ميول الأرض



تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال المختلط

1	ارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب الرصيف (من جهة الشوارع الرئيسية)	0.15 متر كحد أقصى*.
2	ارتفاع الدور الأرضي	3.25 متر كحد أدنى. 5 متر كحد أقصى.
3	ارتفاع الأدوار العلوية	4 متر كحد أقصى.
4	ارتفاع ملحقات الخدمات	4 متر كحد أقصى.
5	ارتفاع دروة السطح	1.8 متر.
6	ارتفاع دروة بيت الدرج	0.20 متر كحد أدنى. 0.40 متر كحد أقصى.

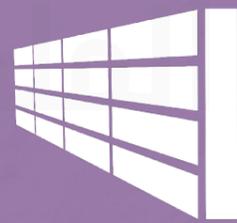


الدرج والمنحدرات تكون داخل حدود الارتداد الأمامي، ويمنع امتدادها على الحد الأدنى من الارتداد الأمامي (الـ6متر) الرصيف أو الشارع.



* تحسب ارتفاعات الأدوار من مستوى سطح البلاطة الخرسانية إلى سطح البلاطة الخرسانية التي تليها.

الأسوار | T5.1

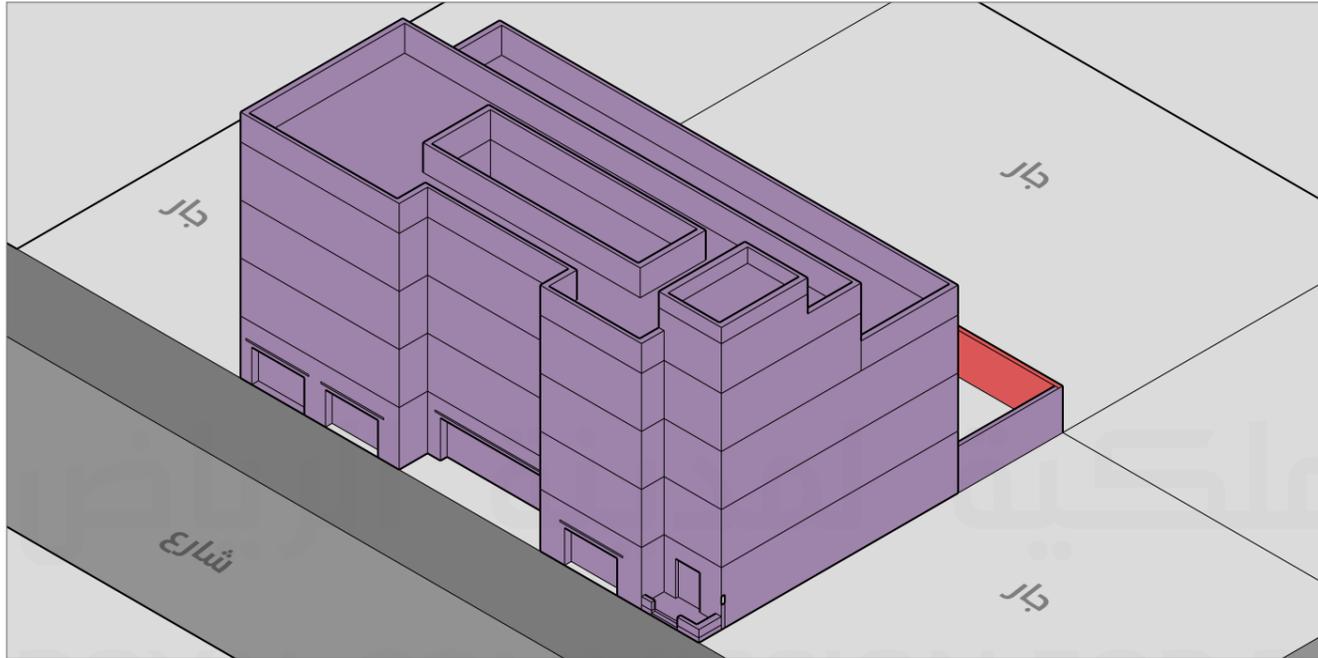


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



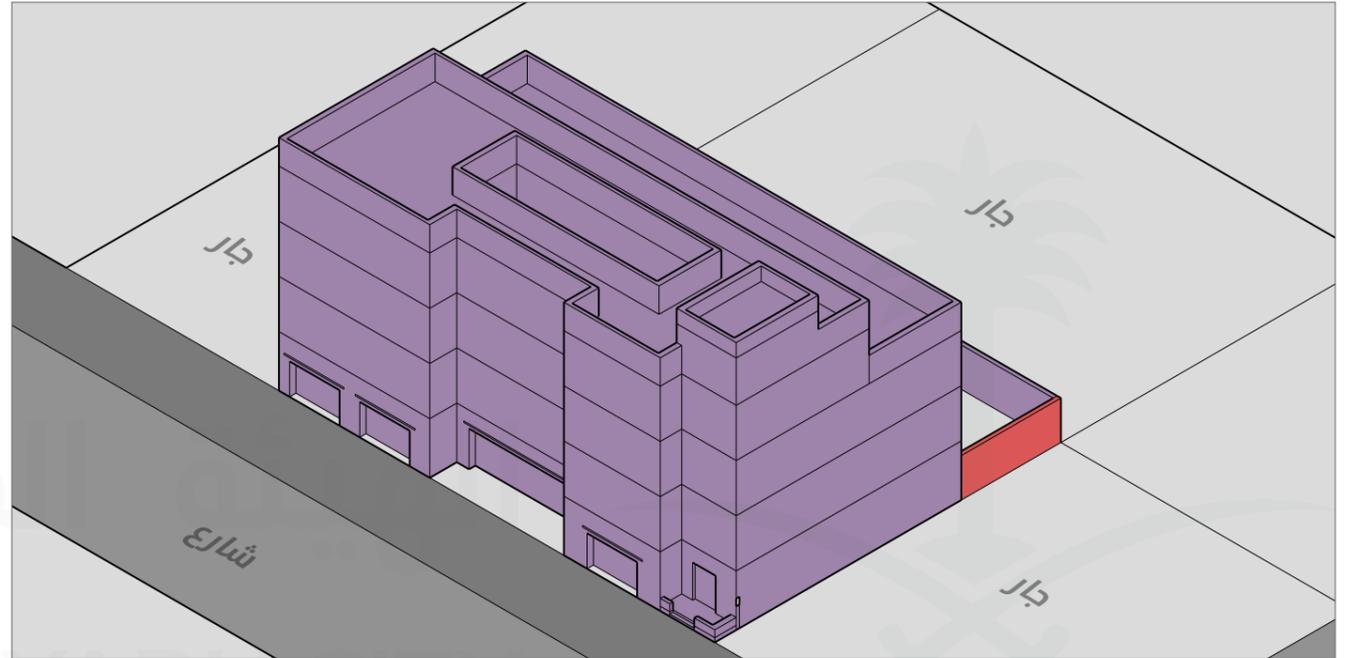
تعريف الأسوار حسب مواقعها في قطعة الأرض

2. سور الواجهة الخلفية



- يوضع على حدود الملكية من الجهة الخلفية.
- الارتفاع 3 متر.

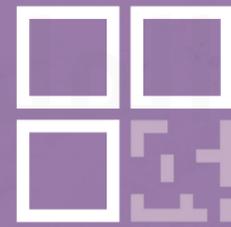
1. سور الواجهة الجانبية



- يوضع على حدود الملكية من جهة المجاورين.
- الارتفاع 3 متر.

- يمنع إقامة الأسوار الأمامية في الواجهات الرئيسية.
- تحسب ارتفاعات الأسوار من مستوى الرصيف، وفي حال عدم وجود رصيف تحسب الارتفاعات من بعد 0.15م من مستوى الشارع.

الأحكام العامة | T5.1

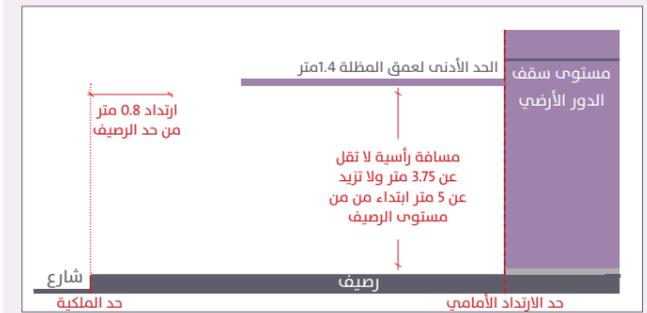
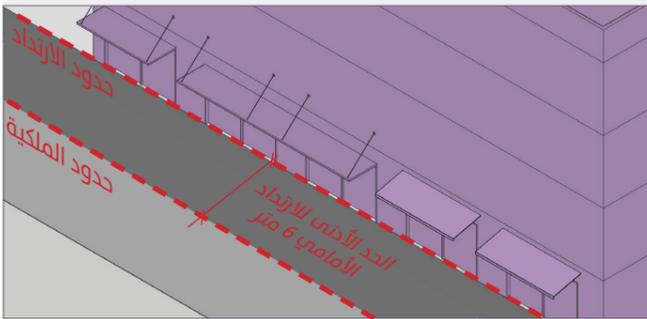




تظليل الواجهات الرئيسية

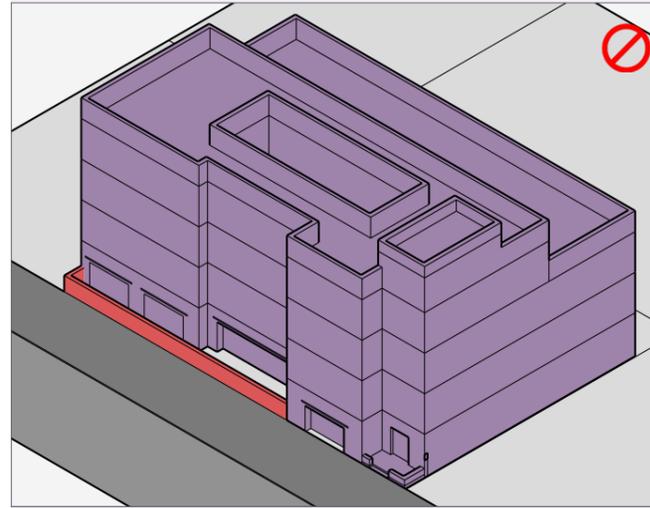
يجب توفير تظليل أمام الواجهات الرئيسية بنسبة لا تقل عن 70% من طولها حسب الاشتراطات التالية:

- يسمح بالبروز عن الحد الأدنى للارتداد الأمامي (ال6متر) على أن تكون معلقة (بدون أعمدة) بشرط الارتداد عن نهاية الرصيف من جهة الشارع 0.8متر.
- الحد الأدنى لعمق المظلات 1.4 متر.
- يجب الحفاظ على مسافة رأسية لا تقل عن 3.75 متر ولا تزيد عن 4 أو 5 متر (حسب ارتفاع الدور الأرضي) بين مستوى الرصيف والمظلات.
- يجب أن لا تتجاوز المظلات مستوى سقف الدور الأرضي.
- يمنع تركيب الإضاءة على المظلات.
- تمنع العناصر الدعائية واللوح الإعلانية على المظلات.
- يجب أن يتناسب تصميم المظلات مع نمط الواجهة وألوانها والمواد المستخدمة فيها.
- تمنع المواد التالية: 1- الألواح المعدنية (الشينكو). 2- المواد البلاستيكية.



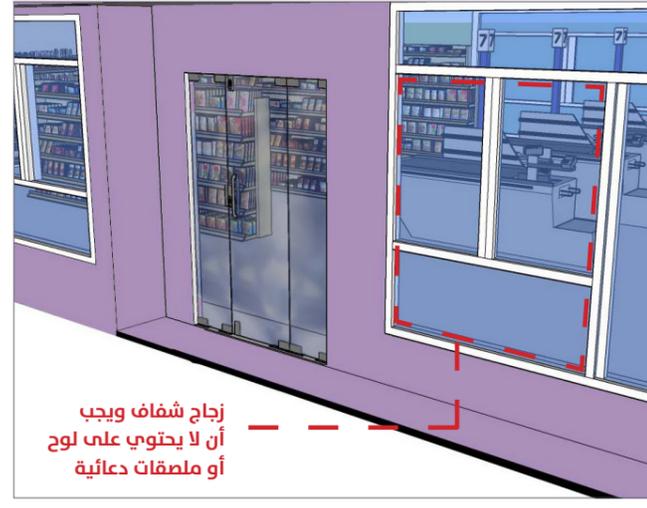
الصور الأمامي

يمنع إقامة الأسوار الأمامية في الواجهات الرئيسية.



اشتراطات زجاج الواجهة

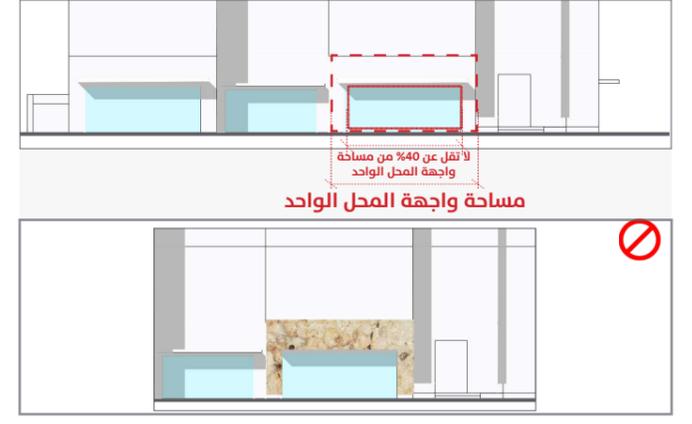
- يجب ألا يحتوي زجاج واجهة المتجر على لافتات دعائية.
- يجب أن تزود واجهات المحلات بزجاج شفاف غير عاكس.
- يجب أن لا تحجب الأجهزة والمعدات زجاج الواجهة.



زجاج شفاف ويجب أن لا يحتوي على لوح أو ملصقات دعائية

واجهات المحلات التجارية

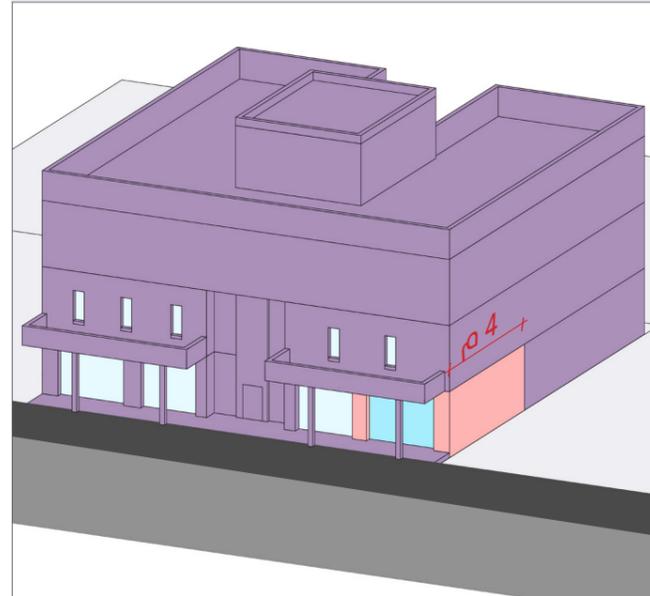
- الحد الأدنى لنسبة الزجاج للمحل التجاري الواحد 40%.
- يجب أن تكون واجهة المحل التجاري بتصميم وتشطيب واجهة المبنى ويمنع التعديل عليها.
- يجب أن تكون المحلات التجارية على طول الواجهة الرئيسية.



لا تقل عن 40% من مساحة واجهة المحل الواحد
مساحة واجهة المحل الواحد

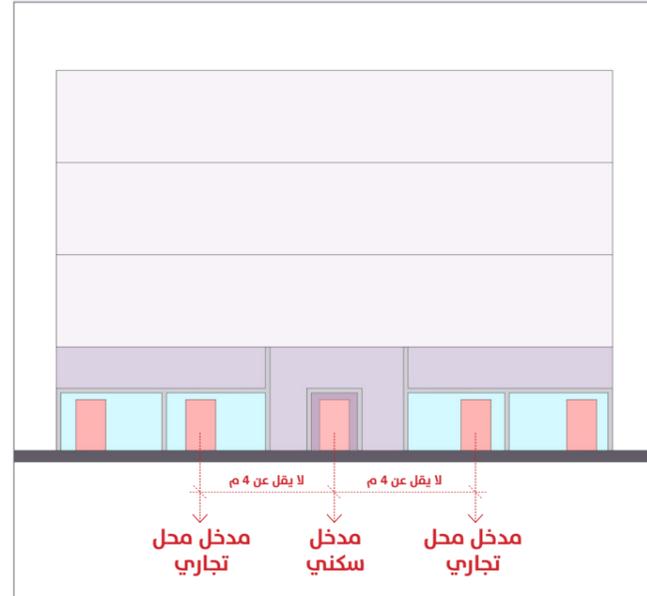
عمق المحل التجاري

يجب ألا يقل عمق أي محل تجاري عن 4 أمتار.



المسافة بين المداخل

يجب أن لا تقل المسافة بين مداخل الاستخدام السكني و مداخل المحلات التجارية عن 4 متر.



لا يقل عن 4 م
لا يقل عن 4 م
مدخل محل تجاري
مدخل سكني
مدخل محل تجاري

المدخل الرئيسي للعمارة

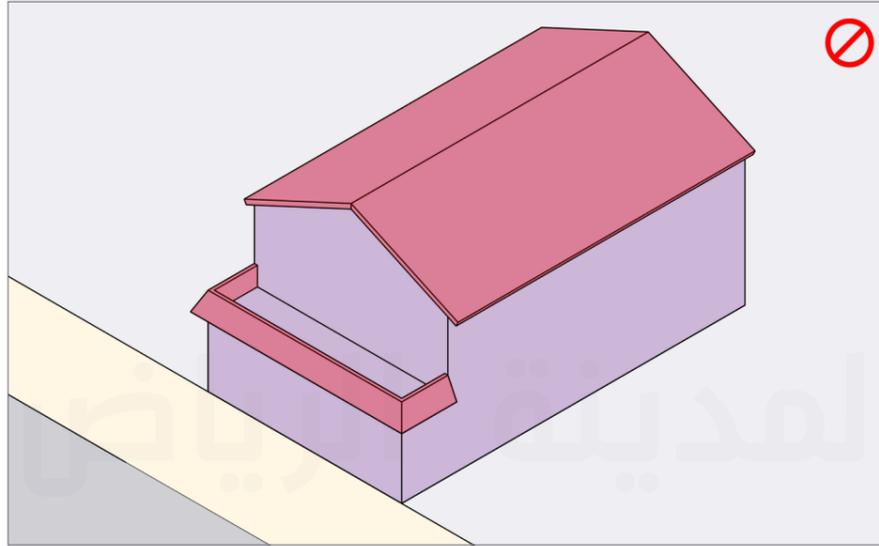
- يجب أن يكون المدخل مميزاً وواضحاً ضمن الواجهة.
- يسمح بإنشاء المظلات المتحركة والمظلات الثابتة، وبروزها داخل حد الارتداد الأمامي (على أن تكون معلقة).





الأنماط والتشكيلات المعمارية

يمنع استخدام الأنماط والتشكيلات المعمارية الغريبة عن المنطقة مثل الأكواخ الخشبية والأسقف المائلة (مثل القرميد) بجميع أشكالها في كافة المباني.



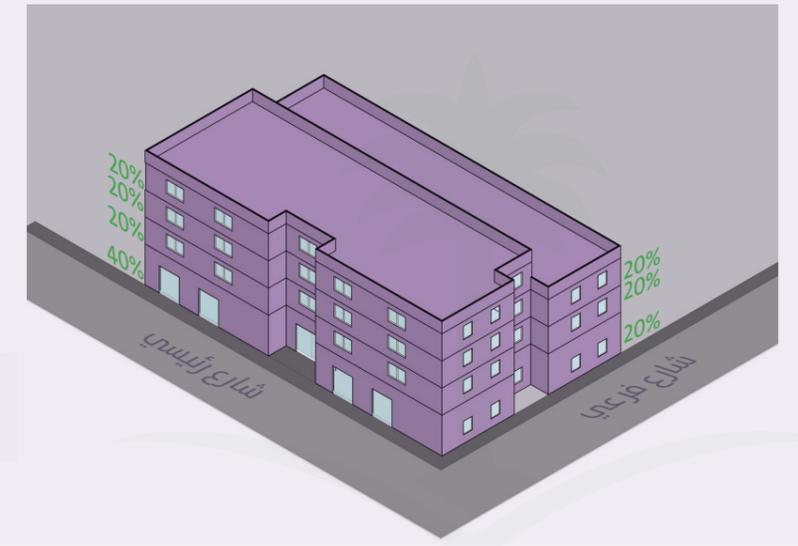
شبكة النوافذ

شبكة النوافذ يجب ألا يحجب أكثر من 20% من النافذة



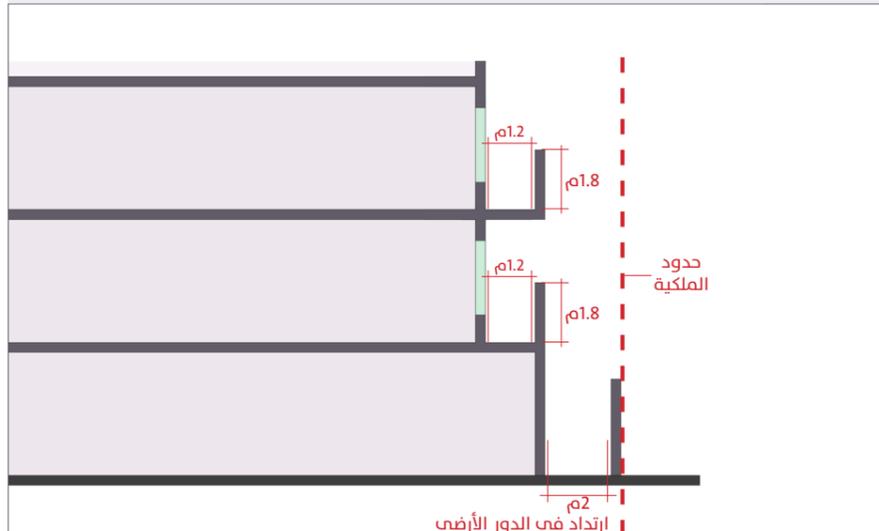
نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

- يجب فتح نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة واجهة كل دور للواجهات المطلية على الشوارع.
- الحد الأدنى لنسبة الزجاج للمحل التجاري الواحد 40% على الواجهات الرئيسية.



فتح النوافذ على الواجهة الخلفية

في حال فتح نوافذ في الجهة الخلفية للمبنى للأدوار العلوية يجب الارتداد 1.2 متر إضافية ورفع سترة 1.8 متر.



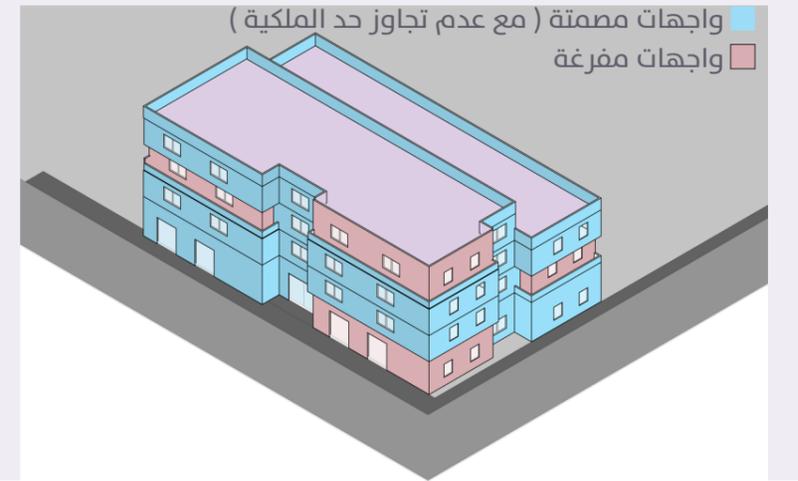
تصميم وتشطيب الواجهات

- يجب أن تصمم جميع الواجهات المطلية على الشوارع مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة.
- يجب أن تشطب الواجهات الجانبية في حال الارتداد (عدم البناء على الصامت)
- يجب أن تشطب الواجهات الجانبية المبنية على الصامت في حال كانت الأرض المجاورة لم تطور بعد.



الكتلة المصمتة والمفرغة

نسبة الكتلة المصمتة في العمائر السكنية والتجارية تتراوح ما بين 50% - 55% والمتبقي يكون مفرغ بعمق لا يقل عن 1 متر على الواجهات المطلية على الشوارع (يمكن احتساب النوافذ في الواجهات من ضمن نسبة المساحة المفرغة).

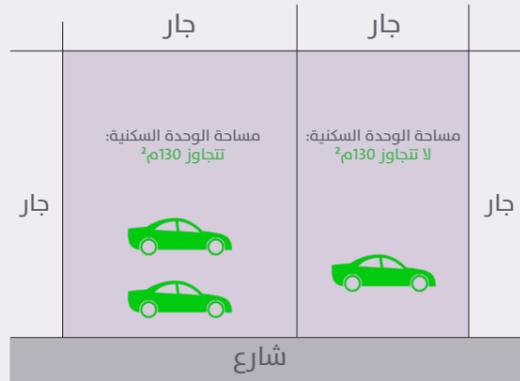




أعداد المواقف

• الوحدات السكنية:

- « موقف لكل وحدة سكنية إذا كانت المساحة لا تتجاوز 130م² للوحدة.
- « موقفين لكل وحدة سكنية إذا كانت المساحة تتجاوز 130م² للوحدة.



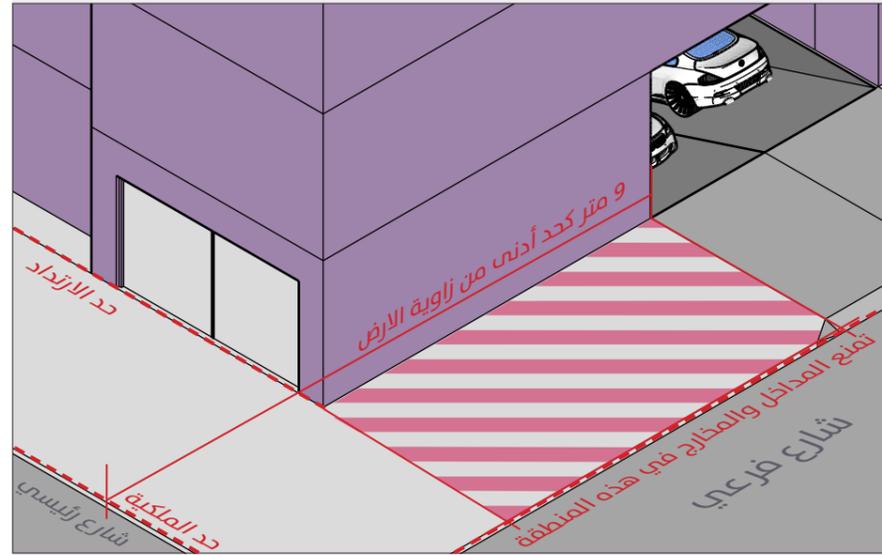
• الاستعمالات والأنشطة الأخرى:

تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في المدينة.

ملاحظة: تكون مواقف السيارات بمستوى الدور الأرضي والقبو فقط ويمنع بناء أدوار علوية للمواقف.

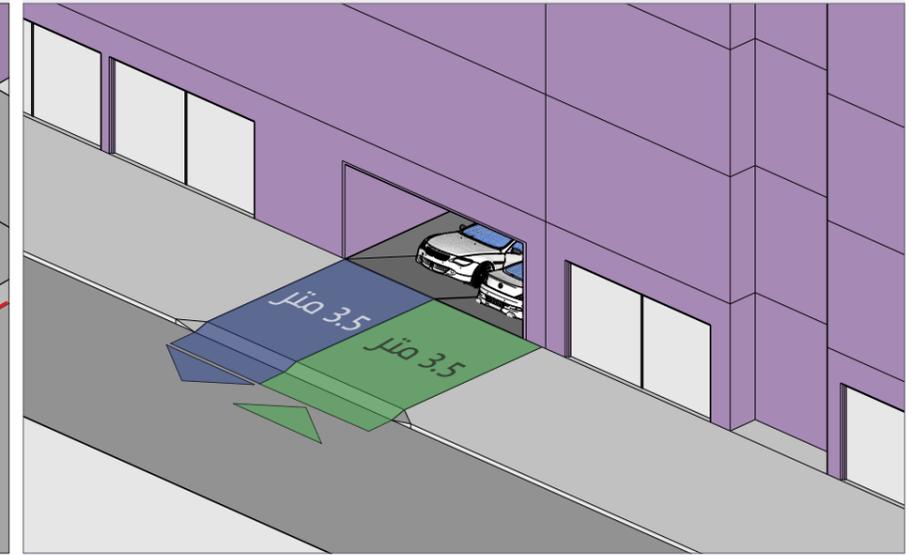
تموضع مدخل مواقف السيارات

- في حال كانت الأرض على شارعين فيلزم وضع مدخل المواقف في الشارع الجانبي ويرتد من زاوية الأرض 9 أمتار كحد أدنى.



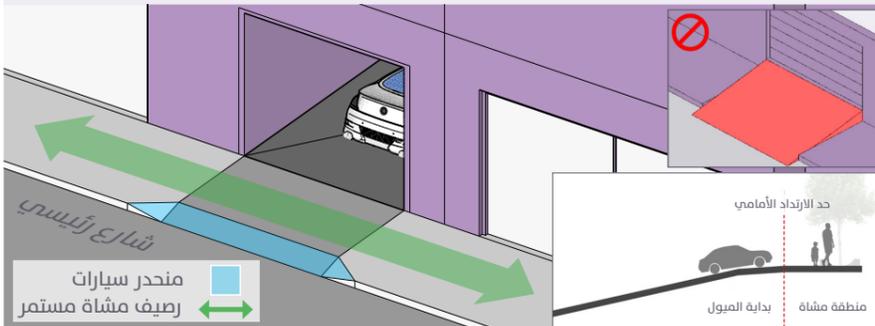
عرض المداخل والمخارج لمنطقة مواقف السيارات

- في حال كان عدد المواقف أكثر من 20 موقف فيجب توفير مدخل بعرض 3.5 متر ومخرج بعرض 3.5 متر (ويجب أن يكون المدخل والمخرج متجاوران)

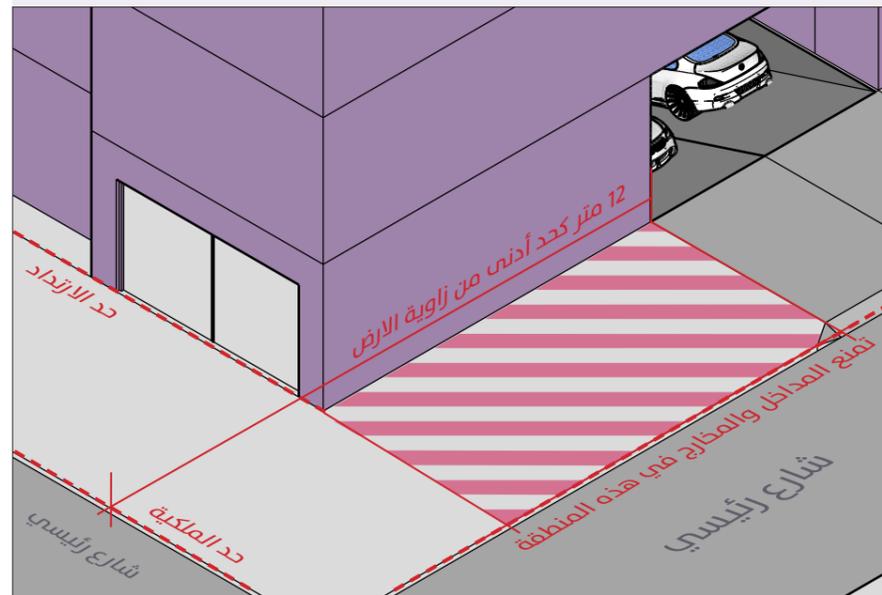


تفاصيل مدخل السيارات

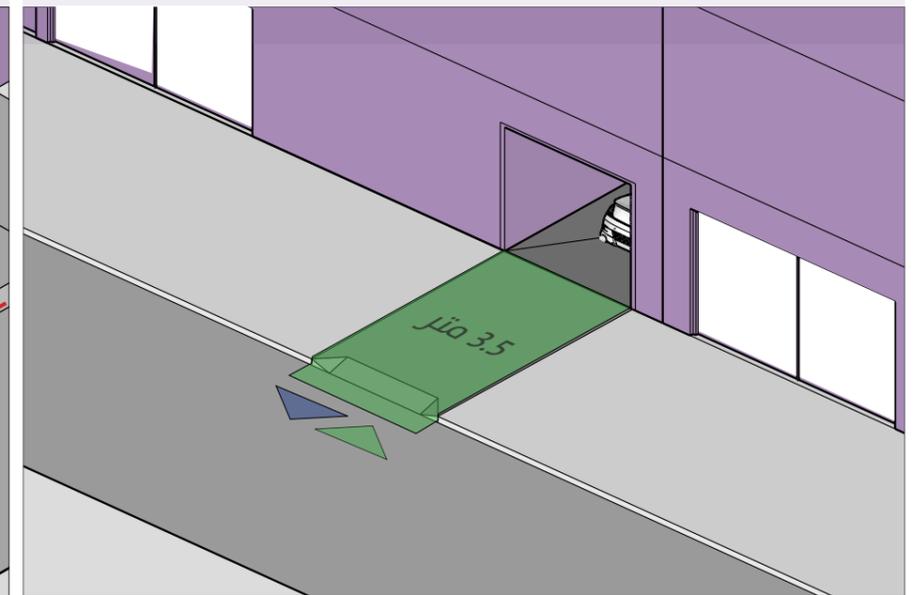
- يجب أن لا تشغل مداخل مواقف السيارات أكثر من 30% من طول الواجهات المطلة على الشارع.
- يمنع نزول منسوب الرصيف إلى مستوى الشارع، ويستمر الرصيف على منسوبه، ويتم استخدام منحدرات السيارات للارتفاع إلى مستوى الرصيف.
- يمنع بروز منحدر مدخل مواقف القبو على الرصيف أو الشارع، ويبدأ منحدر مدخل القبو بعد الحد الأدنى للارتداد الأمامي (ال6متر).



- في حال كانت الأرض على شارعين رئيسيين فيلزم أن يرتد مدخل مواقف السيارات من زاوية الأرض 12 متر كحد أدنى.



- في حال كان عدد المواقف لا يتجاوز 20 موقف فيمكن أن يكون المدخل والمخرج مشترك على ان لا يقل عرضه عن 3.5 متر

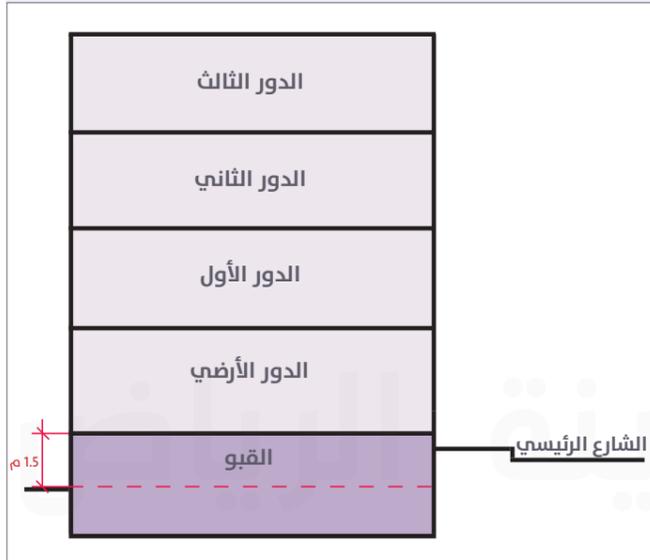


• يجب تصميم المواقف حسب دليل تصميم المواقف الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان



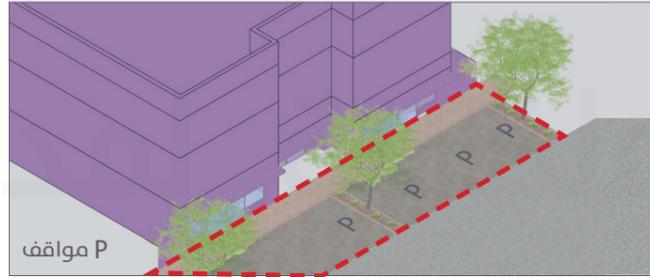
ارتفاع القبو

في حال ارتفاع القبو أكثر من 1.5 متر من أي واجهة، يحسب القبو كدور أرضي.



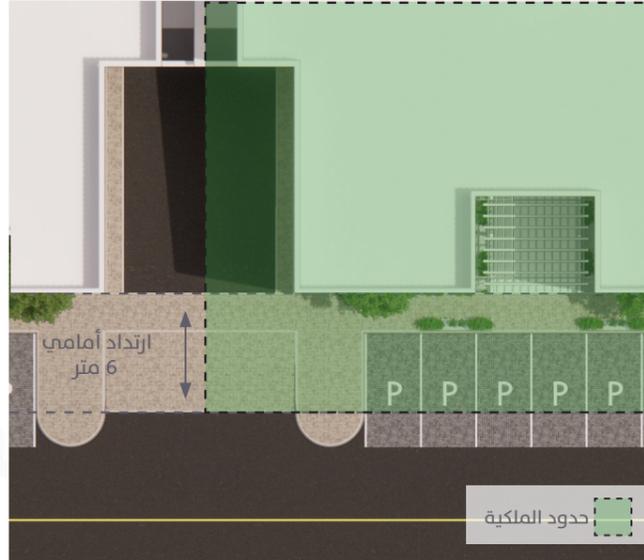
اشتراطات خاصة لمنطقة الارتداد الأمامي (6 متر)

- يلزم استمرارية رصيف المشاة في منطقة الارتداد الأمامي وعدم وضع أي عوائق تعيق حركة المشاة مثل (سور، أحواض النباتات، درج وخلافه).
- يمنع وضع أي نوع من المظلات ضمن الارتداد الأمامي (6 متر)، باستثناء المظلات المعلقة على الواجهات الرئيسية حسب الاشتراطات الخاصة بذلك ضمن هذا الدليل.
- يجب تبليط الارتداد الأمامي (6 متر) في حال استخدامه كمواقف سيارات بمواد تميزه شكلاً ومنسجمة لوناً مع الشارع (مثل الإنترلوك).

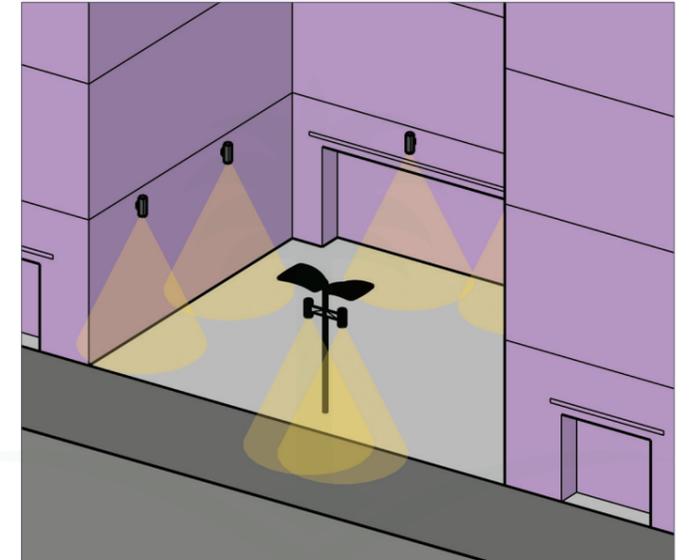


رصيف المشاة والمواقف ضمن الارتداد الأمامي

يتم توفير رصيف مشاة بعرض 2.2 متر بعد 3.8 متر من حد الارتداد الأمامي، يمكن بعد ذلك توفير مواقف سيارات أمامية.



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



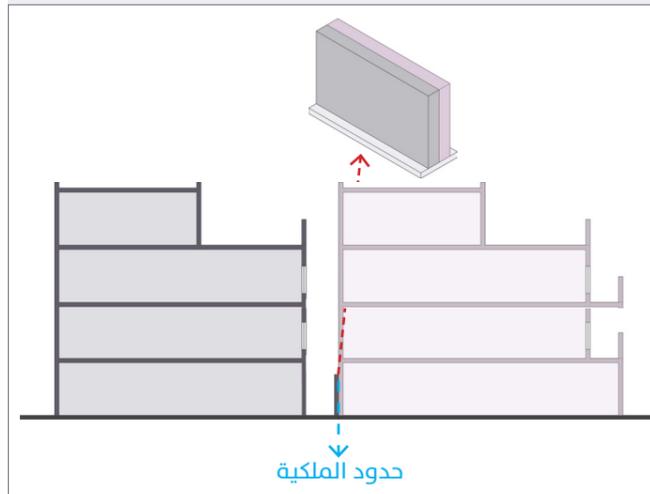
أبواب غرف الكهرباء

يجب أن تطل أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.



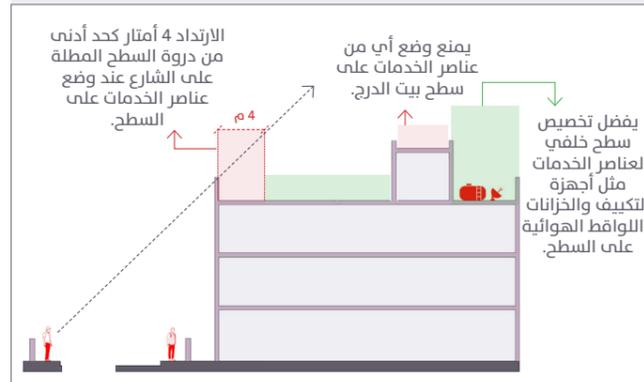
الأسوار الجانبية

يجب بناء الأسوار الجانبية داخل حد الملكية وعدم الإكتفاء بجدار الجار.



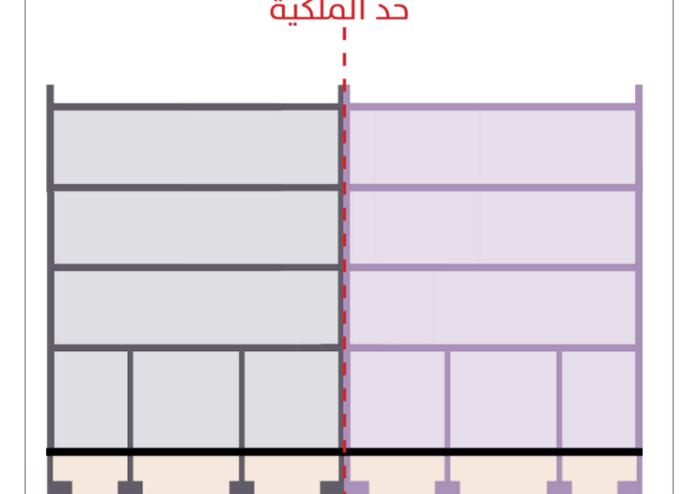
عناصر الخدمات على الأسطح

- يجب إخفاء عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف والخزانات واللواقط الهوائية فوق سطح المبنى.
- يمنع رفع خزان المياه العلوي عن مستوى دروة السطح.
- يمنع وضع أي من عناصر الخدمات على سطح بيت الدرج.



العناصر الإنشائية

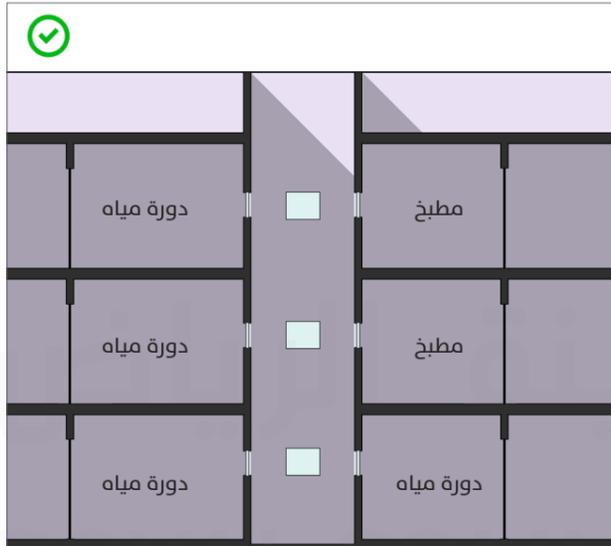
يجب أن لا تتعدى أساسات وقواعد المباني و الهياكل على الأراضي المجاورة، ويجب أن تكون موجودة بالكامل داخل مساحة قطعة الأرض أو الهيكل الذي تدعمه.





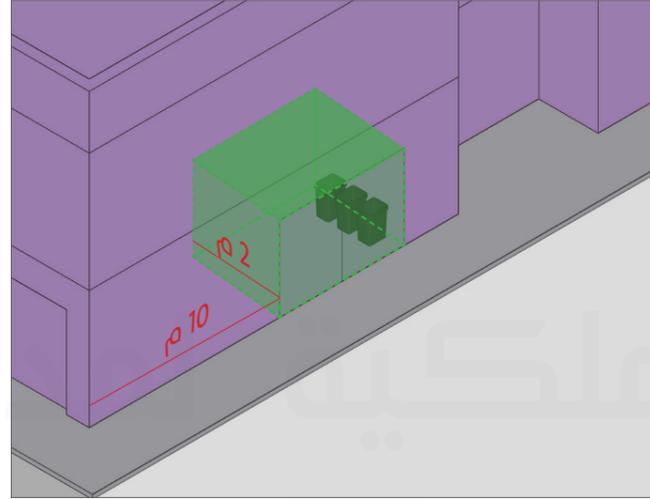
فتح النوافذ على المناور

يجب فصل المناور الخدمية (مطابخ، دورات مياه) عن مناور الفراغات الأخرى.



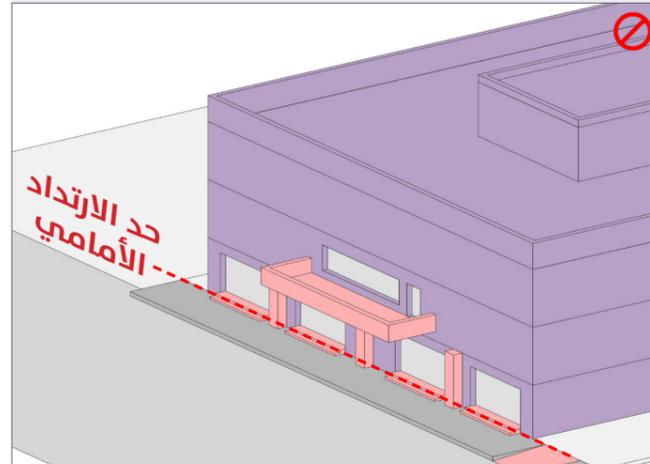
غرف جمع النفايات

- يلزم بتخصيص فراغ (في الدور الارضي) غير ظاهر لجمع النفايات.
- يجب أن لا تقل مساحة الفراغ عن 6 متر مربع، ولا يقل طول ضلعه الاقصر عن 2 متر.
- يجب أن لا تتجاوز المسافة بين حد الواجهة ومدخل الفراغ 10 متر وان تكون الوصولية للفراغ من خارج المبنى.



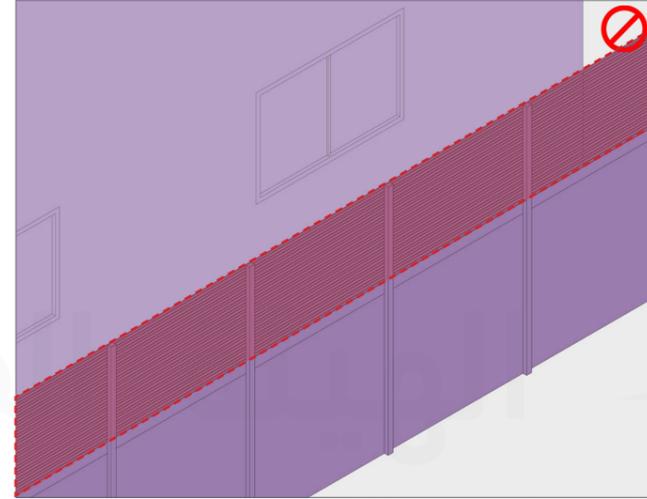
البروز خارج حد الارتداد الأمامي

يمنع بروز أي عنصر من عناصر المبنى والصور والدرج ومنحدرات مداخل السيارات ونحوها على حد الارتداد الأمامي (ماعدا المظلات المعلقة على الواجهات الرئيسية حسب الاشتراطات الخاصة بذلك ضمن هذا الدليل).



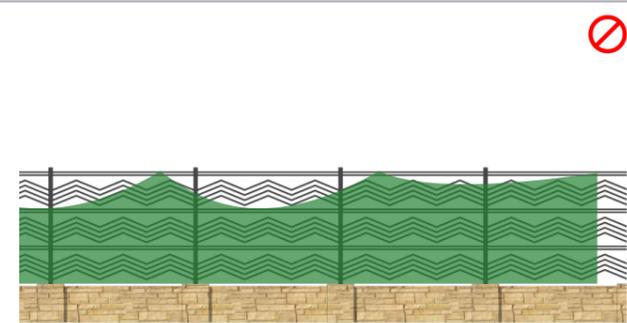
السواتر

يُمنع تركيب السواتر المعدنية وغيرها من المواد على الأسوار وأسطح المباني.



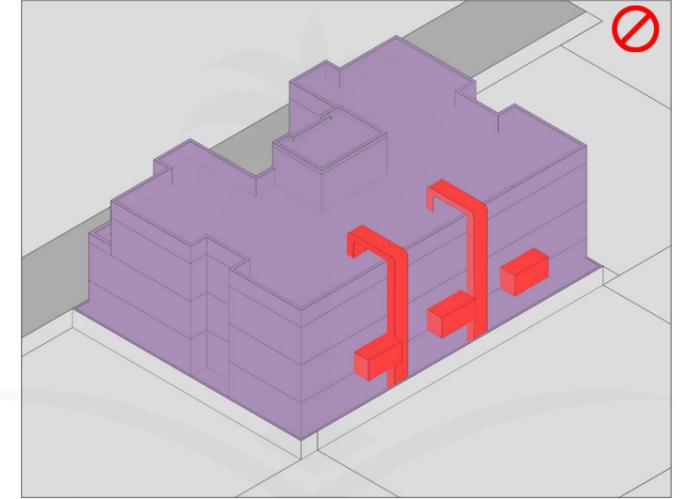
تغطية الأسوار

يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية و اللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.



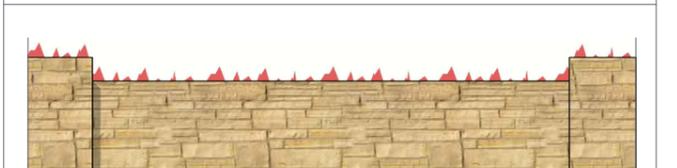
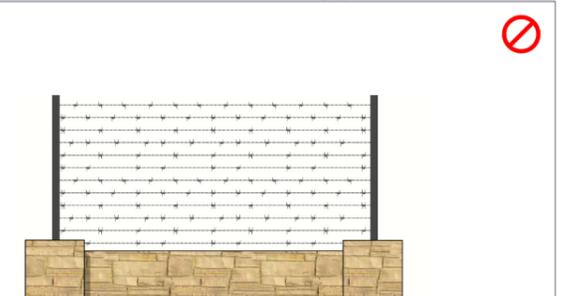
المعدات والخدمات

يمنع وضع الأجهزة والمعدات وتمديدات التكييف والخدمات على أي واجهة من واجهات المبنى سواء كانت مطلة على شارع أو على مجاورين.



إضافات ممنوعة للأسوار

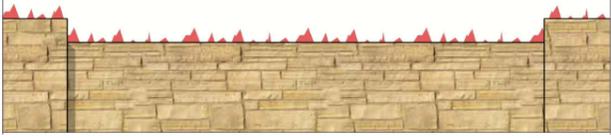
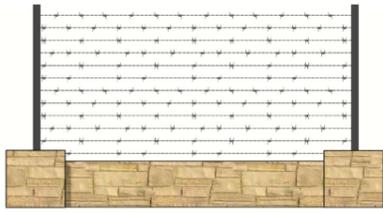
يمنع استخدام الزجاج المهشم، الأسلاك الشائكة وأي مواد مشابهة في الأسوار.





إضافات ممنوعة للأسوار

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



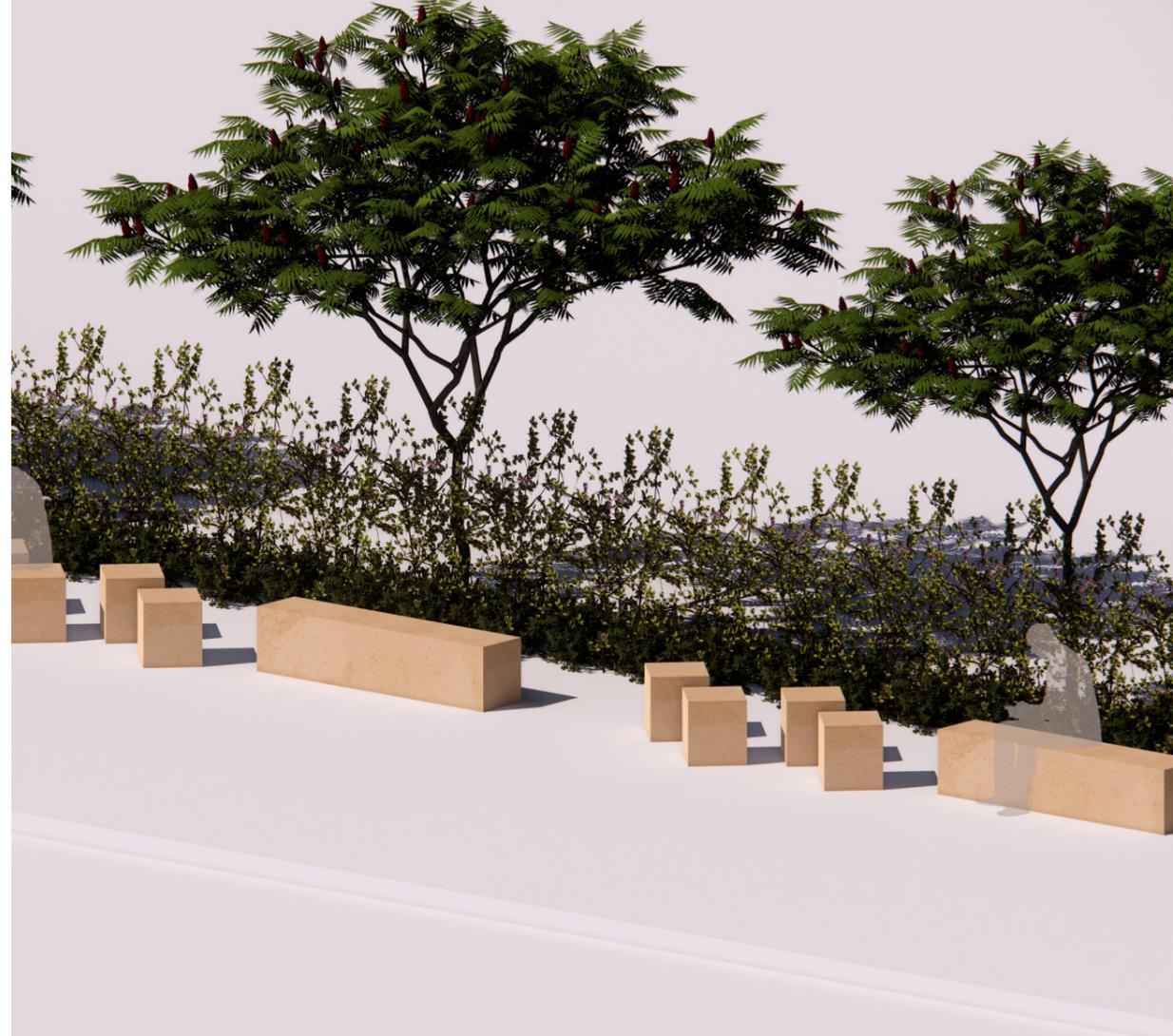
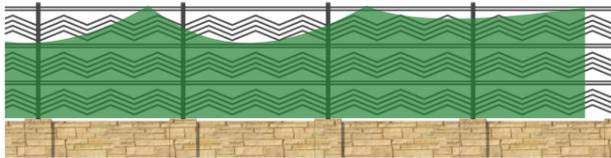
الأحكام الخاصة بتسييج الأرض

يمكن تسييج الأرض لحمايتها من التعديات إلى أن يتم تطويرها حسب الاشتراطات التالية:

- ارتفاع السياج 1.8 متر.
- أن يكون السياج نافذا بما لا يقل عن 80 %.
- يمنع وضع الأسلاك الشائكة.
- يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية و اللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.
- يمكن استبدال السياج بصبات للجلوس مع إضافة تشجير للخلفية.

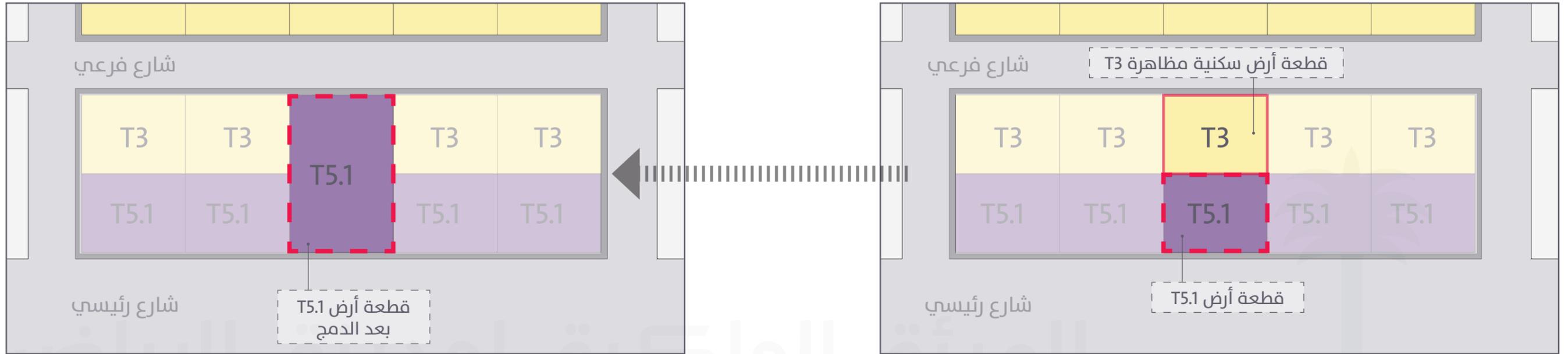
تغطية الأسوار

يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية و اللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.

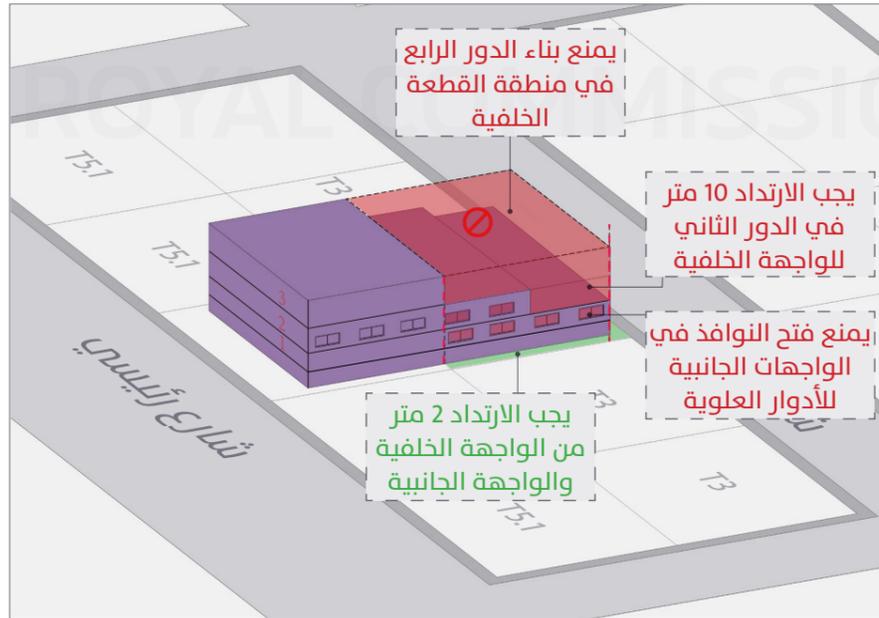




يسمح بدمج الأراضي السكنية المظاهرة على النحو التالي

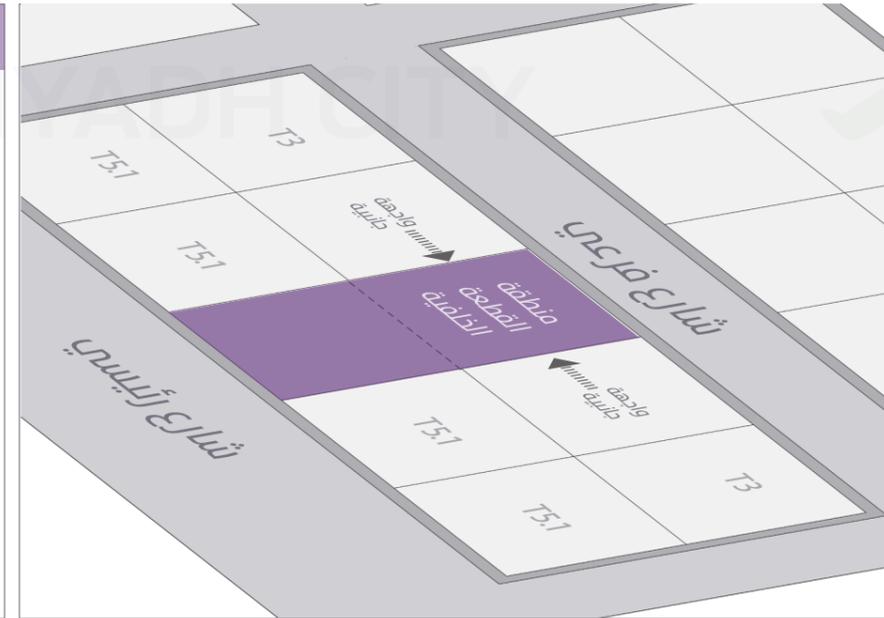


أحكام قطعة الأرض الخلفية بعد الدمج



شروط منطقة القطعة الخلفية بعد الدمج

- يمنع فتح النوافذ في الواجهات الجانبية للأدوار العلوية إلا على الفناء الداخلي والمناور فقط، بشرط أن تكون المناور مغلقة من كافة الجهات إلا السقف.
- يمنع بناء الدور الرابع ضمن منطقة القطعة الخلفية.
- يجب الارتداد 10 متر في الدور الثاني للواجهة الخلفية.
- يجب الارتداد 2 متر من الواجهة الخلفية والواجهة الجانبية.



في حالة الدمج مع القطعة السكنية المظاهرة، يكون هناك اشتراطات يجب الالتزام بها ضمن حدود هذه القطعة.



الحالة الثالثة	الحالة الثانية	الحالة الأولى	الاشتراط
			الاشتراط
<ul style="list-style-type: none"> • تتبع ارتداد الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى) • الارتداد 10 متر في الدور الثالث (الدور الأخير) 	20% من عرض الشارع (أي ما يعادل خمس الشارع) 2 متر كحد أدنى.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	الارتداد والواجهة المتقدمة
الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية*	فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	النوافذ أ. النسبة ب. الخصوصية
سور واجهة خلفية بارتفاع 2.2 متر إذا كان مصمت و 2.6 متر إذا كان مزخرف**	في حال وضع سور يكون ارتفاعه 2.2 متر إذا كان مصمت و 2.6 متر إذا كان مزخرف**	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	السور
تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	تشطيب الواجهة
لا ينطبق	تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في مدينة الرياض.	تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في مدينة الرياض.	شطافات الزاوية
تمنع المداخل والمخارج	يسمح بالدخول والخروج (ضمن العمق التجاري فقط)	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	مداخل المشاة
تمنع المداخل والمخارج	يجب أن تكون مداخل ومخارج السيارات في الواجهة الثانوية على الشارع الفرعي	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	مداخل السيارات

* انظر اشتراط فتح النوافذ على الواجهات الخلفية في الأحكام العامة.
** انظر احكام سور الواجهة المتراجعة للمقطع السكني T3.2



الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني

FBDC71	FBE797	F5DFB3	FFF5C7	C18049	BE8861
ECD798	DBB52D	DAAB6A	D4B56C	D29156	C09060
D9C199	D3BF8C	E0D0AE	EFC390	D9B293	D8BEA5
AEA071	C9BDA7	EFE6D4	E2D9D0	836844	99824B
D88E51	BE8961	BF8F63	B9925E	BE996A	C6A577
D1AD85	D4B99A	9B8F78	A18458	DDA88C	94665B

رموز الألوان حسب (Hex color code)

المواد الممنوعة

- **يمنع** استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة في واجهات المباني مثل أنواع الرخام والجرانيت العاكسة وألواح الألمنيوم (الكلاينج).
- **يمنع** استخدام الزجاج ذو الألوان الزاهية، ويكون 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.



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

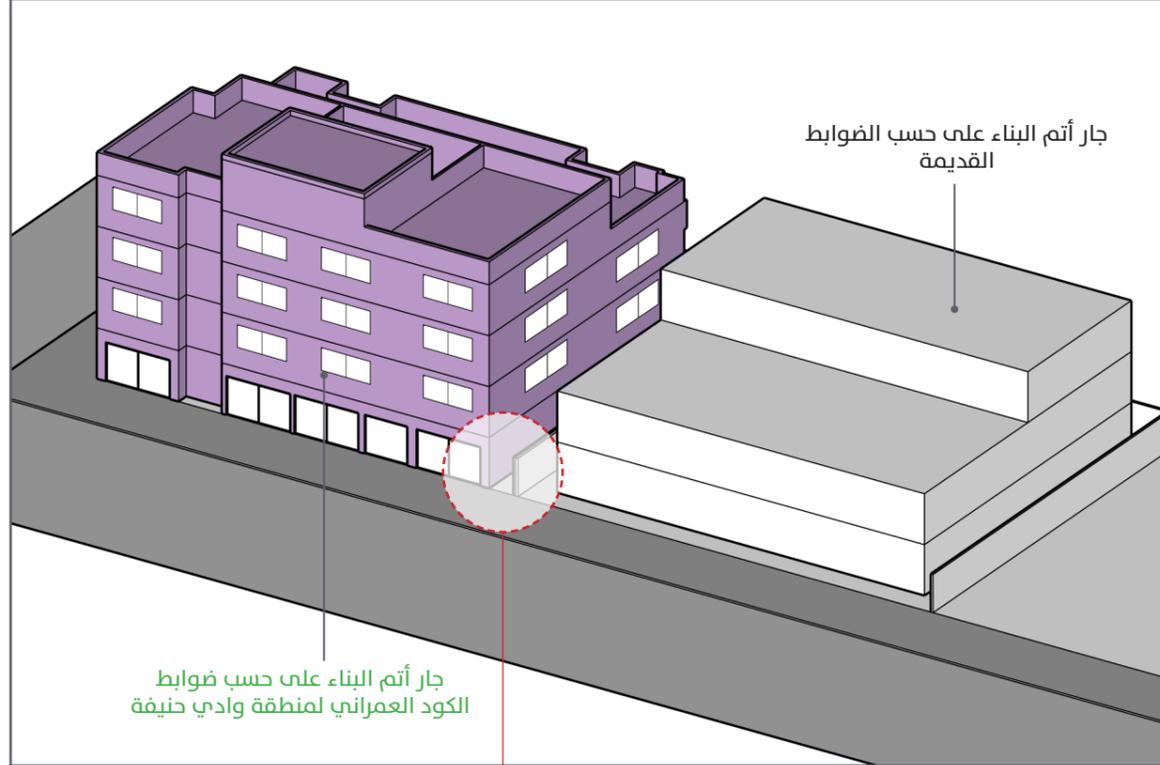
T5.1 | حالات خاصة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

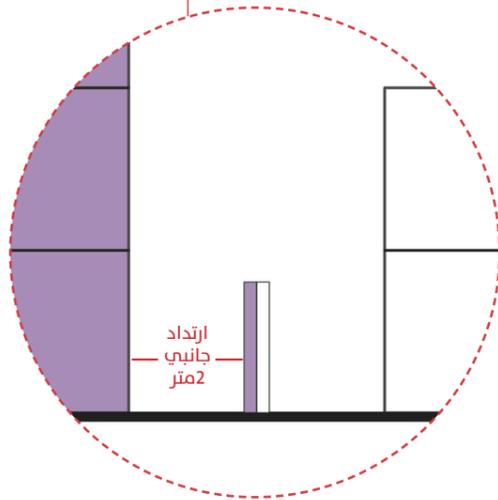


أحكام خاصة في حال وجود مبنى مجاور قائم مبني على اشتراطات البناء السابقة



في حال وجود مبنى مجاور قائم (بارتفاع أكثر من دور) مبني على اشتراطات البناء السابقة:

- يلزم الارتداد 2 متر من الواجهة الجانبية المجاورة لهذا المبنى.
- لا مانع من فتح النوافذ على هذه الواجهة.



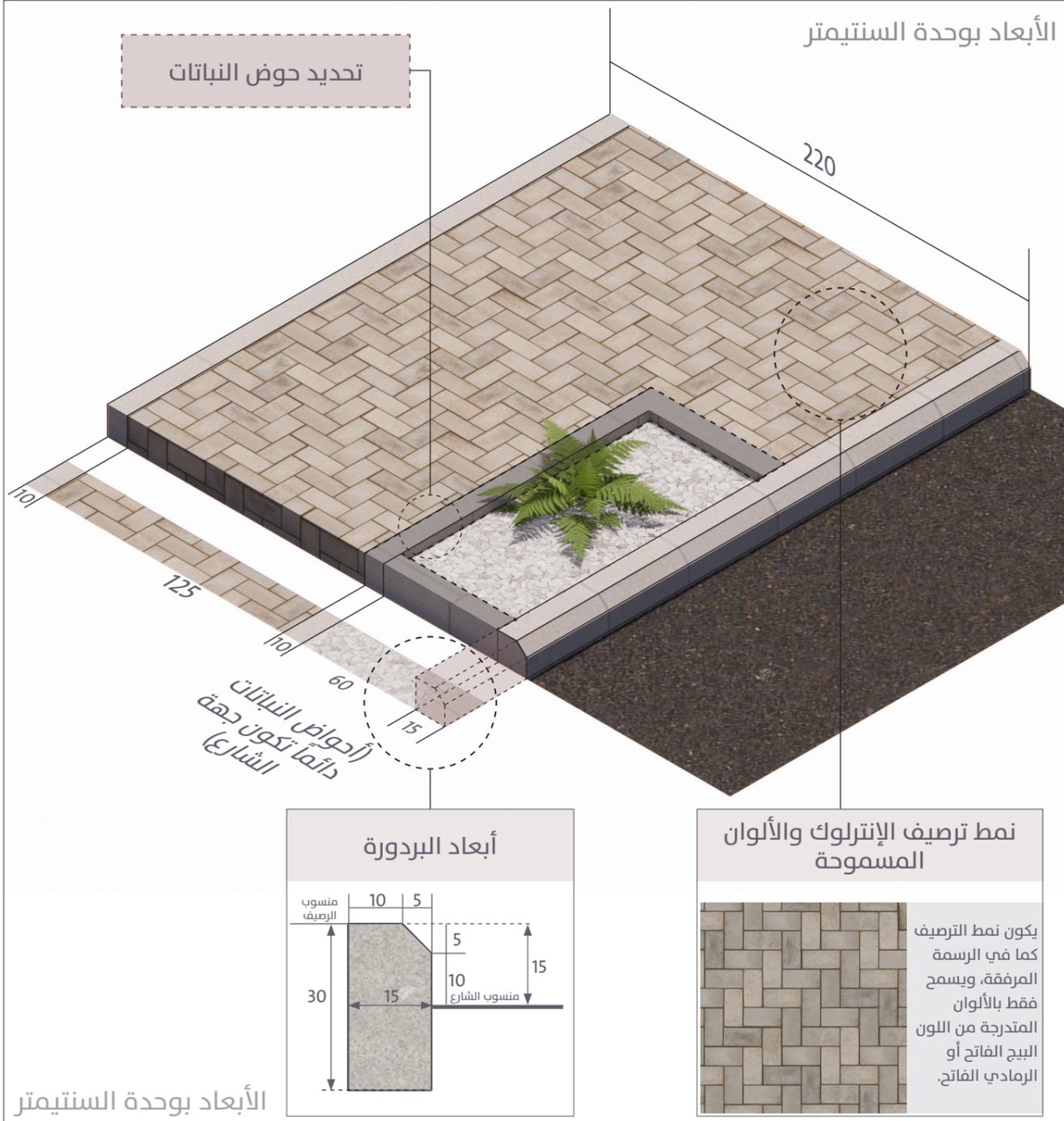
T5.1 | تصميم الأرصفة



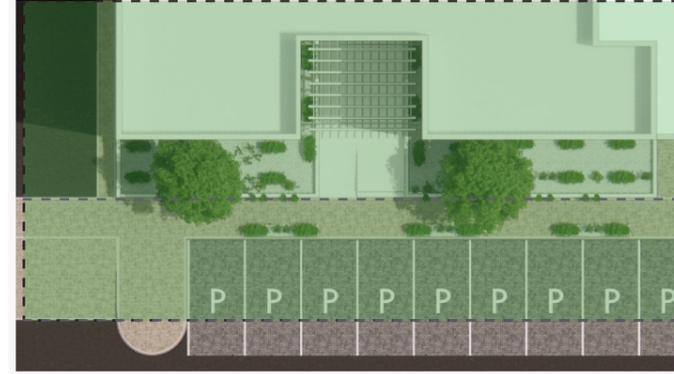


تفاصيل الأرصفة

يجب التقيد بطريقة تصميم الأرصفة والمواد والأبعاد الموضحة بالرسم أدناه لتحقيق الاستمرارية والتجانس في أرضفة المشاة:



أبعاد الرصيف



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

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*.



* يجب مراعاة دليل الوصول الشامل عند تصميم الأرصفة
دليل نباتات الرياض - كتاب مرجعي صادر من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.



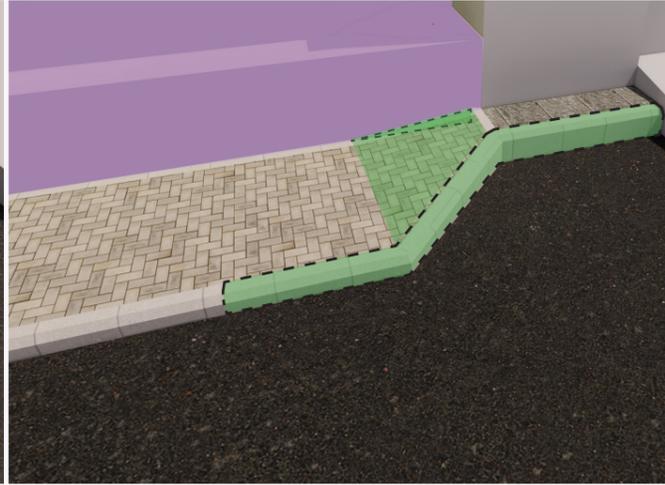
ربط أرصفة المشاة الجديدة بأرصفة المشاة القديمة

1. في حال وجود اختلاف في منسوب الرصيف، يجب معالجته عند نقطة الالتقاء لضمان الاستمرار السلس للرصيف.
2. يجب أن يتدرج عرض الرصيف عند نقطة الالتقاء حتى يصل إلى العرض المطلوب.

معالجة خاطئة

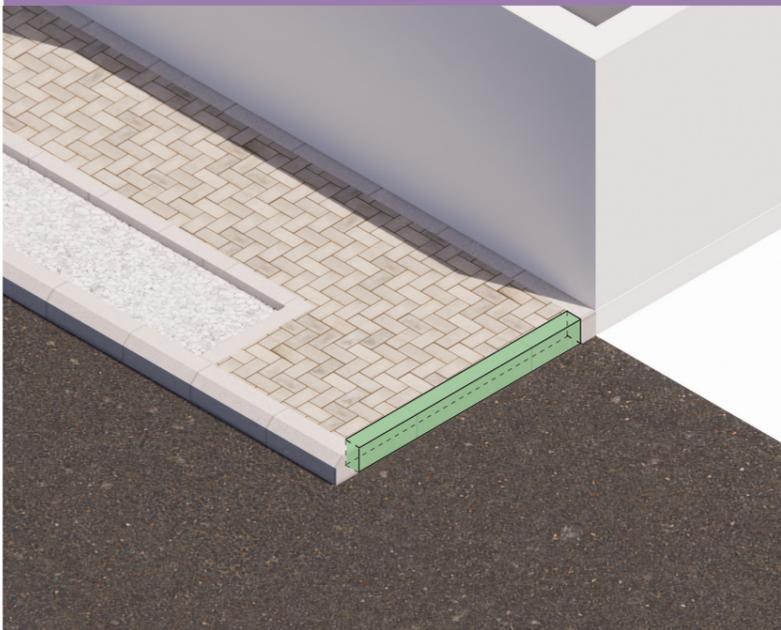


معالجة صحيحة



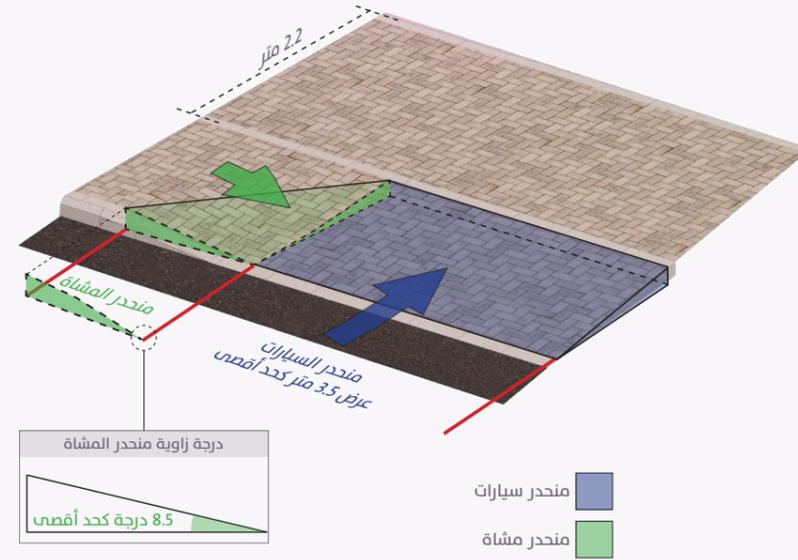
نهاية الرصيف

يجب إقفال الرصيف ببلوكة أسمنتية أو بردورة بعرض 0.10م عند نهاية الرصيف. ويمكن للجدار الجديد إزالة هذا الفاصل واستكمال نمط ترصيف الأنترلوك.

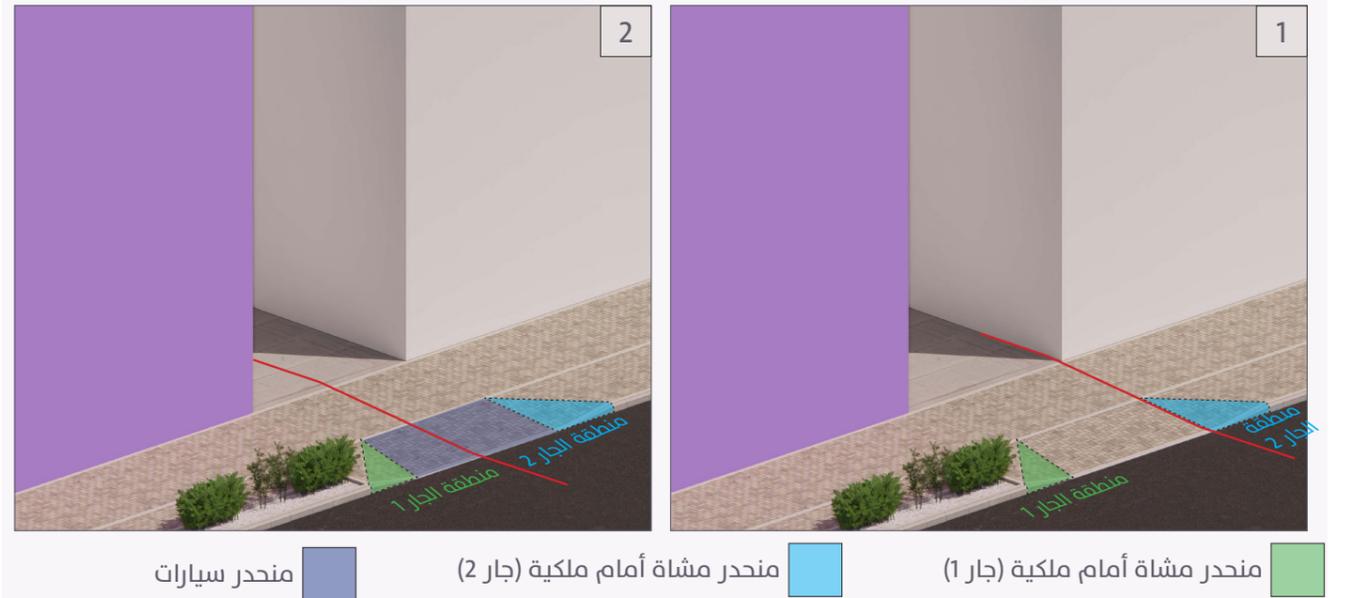


منحدرات المشاة والسيارات

- عند مداخل السيارات يكون ميل المنحدر بما يسمح باستمرار الحركة السلسة للمشاة وذوي الاحتياجات الخاصة على الأرصفة.
- ينقسم المنحدر إلى جزئين وهما:
 1. **منحدر المشاة** لا يقل عرضه عن 1 متر ولا تزيد زاوية ميوله عن 8.5 درجة.
 2. **منحدر السيارات** ولا يزيد عرضه عن 3.5 متر (أو 7متر في حال كان المدخل والمخرج متجاوران)



1. في حال كان مدخل السيارة على نهاية الأرض، يتم توفير منحدر مشاة من جهة واحدة فقط وتكون مسؤولية استكمال منحدر المشاة الثاني على الجار.
2. يمكن للجار (2) استكمال منحدر السيارة (في حال كان مدخل السيارة الخاص به ملاصق لمدخل السيارة لجاره) ومن ثم توفير منحدر المشاة من جهته.



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

الموجهات التصميمية | T5.1

يُوصى باتباع هذه الموجهات التصميمية وذلك لتعزيز الهوية المحلية لوادي حنيفة والطابع العمراني والمعماري في المنطقة، كما تساهم هذه الموجهات في تعزيز مبادئ الاستدامة وأنسنة البيئة العمرانية.

الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



واجهات المباني وسماتها	
واجهات المباني:	يجب أن تصمم واجهات وأشكال المباني، والتفاصيل الخاصة بها، سواء كانت تقليدية أم حديثة، لتتسق مع الطابع المحلي وسمات منطقة وادي حنيفة.
اختيار تموضع المباني:	يجب تحفيز تصميم الأبنية الداخلية، والاستفادة من التهوية الطبيعية ووظيفتها في المباني.
طابع وسمات المباني:	يجب أن تعكس المباني السمات والطابع العمراني المحلي لمنطقة وادي حنيفة.
عناصر المباني:	يجب أن تتميز كل المباني بأسلوب عمراني واضح المعالم بحيث ترتبط جميع العناصر المعمارية مع بعضها البعض بهوية وطابع موحد ودرجة من الانضباط في التشكيل واللغة التصميمية. ومن جملة هذه العناصر المعمارية الواجب انسجامها مع بعضها البعض: المداخل والفتحات والأبواب والأسقف والبروز والحليات وجميع العناصر المعمارية.
مداخل المباني:	يجب أن ترتبط وتنسجم المداخل والنوافذ مع الشرفات والمظلات من الناحية البصرية والوظيفية بحيث توفر الظل وتقلل من درجة الحرارة الناجمة خلال ساعات النهار، وخصوصاً الجدران من الناحية الجنوبية والغربية.
سياق المباني:	يجب وضع مدخل المبنى الرئيسي ظاهراً على الشارع، ولا يشجع إنشاء مداخل رئيسية غير ظاهرة أو مخفية.
واجهات المحلات التجارية:	على المباني أن تتقيد بالنسق المحلي والطابع العمراني لمنطقة وادي حنيفة.
البروزات والنتوءات:	يجب أن تراعى وتلائم الارتدادات الأمامية حركة المشاة والاحتياجات الإنسانية ويشمل ذلك: توفير تنسيق للموقع ومظلات ومقاعد للجلوس.
أسقف المباني:	يجب أن تكون واجهات المحلات ذات طابع وشخصية تراعي النمط العمراني السائد في وادي حنيفة.
أسطح السقف:	يجب تفادي استخدام عناصر معمارية لا ترتبط بالطابع السائد في المنطقة، مثل الواجهات المقوسة والزخارف (الدخيلة على العمارة المحلية) المضافة للترزين التي لا تتناسب مع طبيعة المنطقة.
وضع واتجاه المباني	يفضل أن تكون أسطح المباني خضراء و/أو ذات كفاءة عالية يمكن الاستفادة منها.
خصائص وتناسق المباني:	يجب حجب الخدمات على الأسطح بطريقة تمنع رؤيتها من قطعة الأرض المجاورة بقدر الإمكان.
توجيه المباني:	يجب على المباني الجديدة أن تراعى وتحاكي الارتفاعات، والارتدادات والأشكال المتبعة للمباني التاريخية المجاورة وذلك بغرض تحقيق هوية متجانسة وذات طابع محلي.
	في حالة تصميم مشروع يضم عدداً من المباني، فإنه يجب تقسيم المباني الكبيرة إلى مباني ذات أحجام (أصغر) تلائم المقياس الإنساني وتحاكي الهوية المحلية.
	يجب تصميم واجهات المباني التي يتجاوز طولها ٣٠ متراً بحيث تقسم الواجهة إلى عدة مباني أو هياكل لتعكس النمط المحلي للمنطقة.
	يجب أن تراعى المشاريع الجديدة التدرج الهرمي المنتظم بين المباني ذات الكثافة العالية والمباني ذات الكثافة المنخفضة عن طريق الملاءمة والانسجام بين الارتفاعات بشكل عام تتضمن هذه العملية: مراعاة تدرج الارتفاعات للمباني، تغليف المباني، تسييج البلوكات الكبيرة، استخدام الفراغات والمساحات المفتوحة، توفير الممرات والسكك.
	يفضل استعمال الأروقة الخاصة والممرات المسقوفة و/أو الأروقة بسطح مفتوح على امتداد واجهات الطريق.
	يجب وضع المباني على قطعة الأرض بحيث تراعى الخصومية.



أسوار وسيجات الحدائق

لا يتطلب إنشاء أسوار بمحاذاة حدود قطعة الأرض. يجب تصميم الارتدادات الجانبية والأمامية باعتبارها فراغات ومساحات مفتوحة قابلة للاستخدام.

نظراً لأهميتها في المساحات والأماكن العامة، يجب في الحالات المنصوص عليها (في هذا الدليل ووثيقة الكود العمراني) أن تتم زخرفة أسوار وجدران الحدائق، وأن تكون مترتبطة و منسجمة مع المواد والأسلوب المعماري للمنطقة.

الأسوار الأمامية:

يتم تشجيع التباين في تصميم الأسوار، ويشمل ذلك التباين في الأسوار المزخرفة، والأشغال المعدنية، والمواد، والأعمدة، والمجسمات، والفتحات، وعناصر التشجير و تنسيق الموقع.

تصميم الأسوار:

مواقف السيارات

يوصى برصف مداخل ومواقف السيارات بمواد تلائم الطابع العمراني لوادي حنيفة.

مواقف السيارات:

يتم تشجيع إمكانية الوصول لمواقف السيارات من الجانب الخلفي لقطعة الأرض ما أمكن ذلك.

إمكانية الوصول لمواقف السيارات:

يُفضل إنشاء منشآت مواقف السيارات متعددة الطوابق تحت الأرض للتقليل من أثرها المرئي.

يجب تظليل مواقف السيارات المفتوحة بالنباتات الطبيعية أو مظلات تتماشى مع المواد المستخدمة في المنطقة، ما أمكن ذلك.

مواقف السيارات الكبيرة:

يجب تمييز أرصفة المشاة في مواقف السيارات إما باستخدام ألوان و مواد مغايرة.

يُوصى بتوفير الحد الأدنى من المواقف.

تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية

يجب زراعة النباتات وتنسيق الموقع بشكل متناسق مع الطابع والسماح لمنطقة وادي حنيفة، كما يتم تشجيع استخدام الأحجار الصراوية، وتجنب الزراعة التي تحتاج إلى كميات مفرطة من المياه.

تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية:

لا يفضل زراعة العشب الكثيف ونحوها من النباتات التي تحتاج لكمية كبيرة من المياه. كما يجب عند تنسيق الموقع أن يؤخذ في الاعتبار مبادئ الزراعة الملائمة للمنطقة (زيروسكيب) التي تحتاج إلى مستوى منخفض من مياه الري.

يتم تشجيع زراعة النباتات المحلية والشجيرات المزهرة على امتداد قاعدة جدران الحدائق، وتكون على هيئة منافذ في الجدران أو في الأعلى.

أرصفة المشاة والممرات:

يجب أن تشمل الأسطح عند تصميمها على مواد طبيعية وقابلة لنفاذ الماء.

أوضاع خاصة للتشجير:

يجوز زراعة الأشجار التي تحتاج لكثير من المياه والأشجار الدخيلة على الإقليم فقط في أماكن محدودة ذات الأولوية البارزة، ويتجنب زراعتها في أماكن أخرى.



الأبواب والنوافذ

أحجام الأبواب والنوافذ:

يجب أن تتوافق الأبواب والنوافذ والحليات مع الأحجام والنسب المستتبطة من العمارة المحلية على طول الواجهات الأمامية.

يجب أن تحتوي الواجهات الرئيسية والثانوية على نوعين فقط من أحجام النوافذ، سواءً كانت مربعة أو مستطيلة، ويمكن أن يكون هناك نافذة/واجهة واحدة للزينة.

النوافذ:

يُفضل تثبيت إطارات النافذة داخل الجدار بعمق 10 سم كحد أدنى، كما يجب تظليل النوافذ على الواجهات الجنوبية والغربية، أو تكون في تجويف داخلي عميق، أو بوسائل تظليل، أو درف أبواب أو كاسرات شمسية.

إطارات الأبواب والنوافذ:

يُفضل أن يتسق تشطيب تصاميم الأبواب والنوافذ مع الطابع المحلي للمنطقة، وتتضمن التشطيبات المسموح بها الأخشاب الطبيعية، والطلاء بالألوان مثل اللون الأبيض المطفي، والمصفر، والبيجي، والبني، وأنماط الطلاء التقليدية للأبواب والنوافذ.

الأبواب والنوافذ:

في حال استخدام الشبك لتغطية الفتحات والنوافذ، يجب اتباع أنماط مستوحاة من العمارة المحلية، كما يلزم تحقيق نفاذية الضوء والرؤية بنسبة نفاذية تحقق المتطلبات في هذا الدليل.

أبواب المرآب (الكراجات):

يجب أن تكون أبواب الكراجات المرئية من واجهات الشارع ذات تصميم يحد من أثرها البصري.

يُفضل عدم استخدام مصاريع/درف الأبواب التي تعمل باللف كأبواب للكراجات.

المواد والألوان

مواد البناء:

ينبغي ألا يستخدم في المباني أكثر من مادتين أو شكلين من المواد – على أن تكون المواد (خاصة في الطابق الأرضي) عالية الجودة، متينة، تعكس دلالة استدامتها وقلة احتياجها للصيانة.

إبراز سمات واجهات المباني من حيث القوة والمتانة واستدامة مواد البناء وجودتها.

لا يوصى باستخدام مواد التغطية الخارجية مثل الزجاج أو الألواح المعدنية. وإذا تم استخدامها، فيجب حصرها على مستوى الزخارف فقط.

المباني الخضراء

كفاءة استخدام الطاقة:

يجب أن تحقق المباني كفاءة استخدام الطاقة، والتي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر: 1- استخدام التبريد السلبي مثل أن توجه المباني للاستفادة من الرياح السائدة للتهوية أو ظل النباتات؛ 2- استخدام مواد محلية المصدر؛ 3- استخدام المظلات المتحركة/السقفية أو الثابتة ناحية الجنوب والغرب المقابلة لواجهة المبنى؛ 4- استخدام مواد ذات امتصاص منخفض للحرارة؛ و 5- استخدام الأدوات الكهربائية ذات الكفاءة العالية في استخدام الطاقة.

يتم تشجيع استخدام الأسقف البارزة أفقياً، والمظلات الثابتة، والمظلات السقفية للظل، والشرفات الخارجية والأروقة ذات الأعمدة، والشرفات، وعناصر التظليل الأخرى لمنع اكتساب الحرارة وتظليل جدران المباني من أشعة الشمس المباشرة.



الشروط الخاصة

في حال وجود نمط سائد من الممرات والأعمدة المسقوفة لمبنى قائم، يجب أن تحتوي المشروعات الجديدة على نفس النمط. يجب أن تتسق الممرات أو الأعمدة المسقوفة مع الارتفاع، التصميم والمواد المستخدمة للمرات والأعمدة المسقوفة المجاورة.

**الأروقة/الممرات ذات
الأعمدة المسقوفة:**

يتم تشجيع إنشاء الأروقة/الممرات ذات الأعمدة المسقوفة في المباني التجارية، كما يجب أن تكون أعمدة بسيطة وتتماشى مع مستويات وطابع الطريق.

يفضل استخدام الأروقة ذات الأعمدة أو الممرات المسقوفة المستمرة في الأماكن المخصصة لذلك على نحو واضح على امتداد الواجهات الأمامية لواجهات المتاجر.

الأروقة ذات الأعمدة:

الأبواب والنوافذ

يجب أن يكون للأعمدة قواعد وتيجان تحمل هيكل المبنى.

الأعمدة:

يجب أن تتم صناعة درف أبواب واجهات المحلات التجارية من الخشب أو المعادن ويتم طلاؤها بالألوان المسموح بها.

**درف أبواب واجهات المحلات
التجارية:**

يجب أن تتكامل اللوحات على نحو جيد مع الشكل العمراني للمبنى

يجب أن تكون اللوحات المثبتة على جدران الواجهة هي الأساسية لواجهات المتاجر وأن تكون ثابتة الألوان بإضاءة في الخلفية أو إبراز الكتابة لإتاحة ظهورها دون أن تكون لامعة على نحو لا تطاق بصرياً.

لوحات المحال التجارية:

يجب أن تكون المظلات من مواد متينة ومصممة للاستخدام على مدار السنة.

المظلات:

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

