



T4.1 | الدليل التطبيقي للمقطع الحضري

T5.1

T5.2

T4.2

T4.1

T3.1

T3.2

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.

قائمة المحتويات

أنماط التطوير المتاحة

1. العمائر

2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

3. الوحدات المفروزة

4. الفلل المنفصلة

الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري | 1
تصميم الأرصفة

الموجهات التصميمية | T4.1





6

8

32

46

60

74..... T4.....

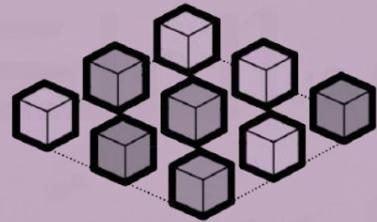
82.....

88

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



أنماط التطوير المتاحة | T4.1

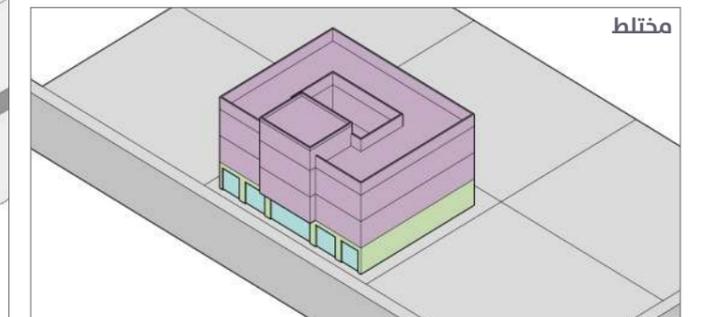
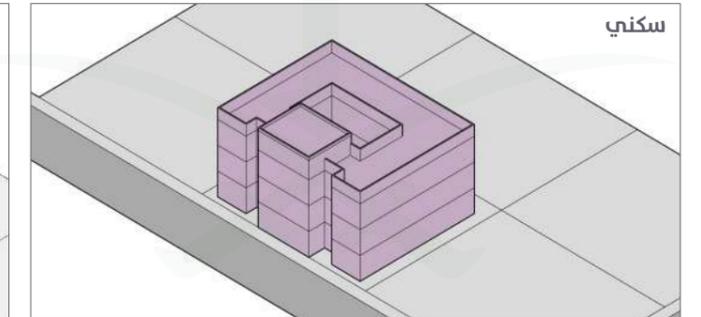
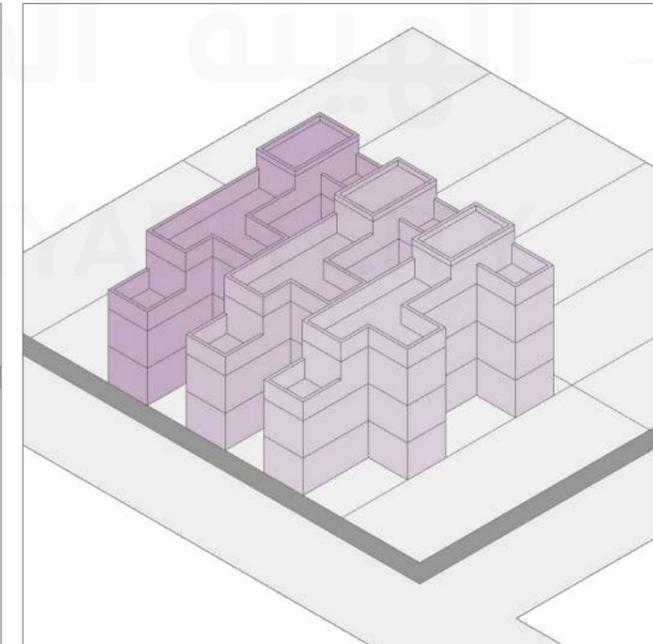
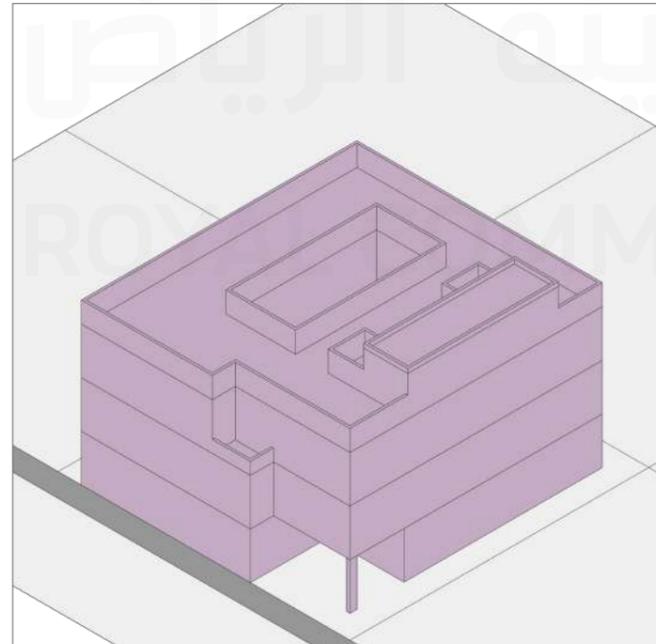


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



يسمح بأنماط التطوير التالية في المقطع الحضري T4.1

1. العمائر	2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)	3. الوحدات المفروزة	4. الفلل المنفصلة
<ul style="list-style-type: none"> • عمائر سكنية: تحتوي على 3 وحدات سكنية بحد أدنى، ولا تقل مساحة الوحدة السكنية عن 100 متر مربع، مع وجود فراغ مشترك لسكان العمارة. • عمائر مختلطة: يسمح في الدور الأرضي بالاستخدام التجاري. تحتوي على 3 وحدات سكنية بحد أدنى، ولا تقل مساحة الوحدة السكنية عن 100 متر مربع، مع وجود فراغ مشترك لسكان العمارة. • يسمح بالأنشطة الخدمية في المقطع الحضري T4 مثل المدارس ورياض الأطفال الأهلية والمستوصفات والمراكز الصحية بشرط أن تقتصر على دورين. • عرض قطعة الأرض 20 متر كحد أدنى، 65 متر كحد أقصى، وتستنئى القطع المدمجة*. • مساحة الأرض 400 متر مربع كحد أدنى**. 	<ul style="list-style-type: none"> • وحدات سكنية متلاصقة، بحد أدنى 3 وحدات و بحد أقصى 8 وحدات، ويجب توفير فناء أو فراغ خارجي خاص بكل وحدة، ويسمح فرز الوحدة الواحدة ويمنع فرز الأدوار، ويسمح بالبناء على الصامت من الواجهات الجانبية. • عرض قطعة الأرض للوحدة الواحدة 6 متر كحد أدنى و 10 م كحد أقصى*. • مساحة الأرض للوحدة الواحدة 130 متر مربع كحد أدنى**. 	<ul style="list-style-type: none"> • مبنى سكني مقسم إلى عدة وحدات (بحد أدنى وحدتين، وبحد أقصى 6 وحدات مفروزة)، ولا تقل مساحة الوحدة السكنية عن 100 متر مربع. • يلزم وضع مدخل مستقل لكل وحدة سكنية أو لكل وحدتين سكنيتين كحد أقصى. • عرض قطعة الأرض 20 متر كحد أدنى، 35 متر كحد أقصى*. • مساحة الأرض 400 متر مربع كحد أدنى**. 	<ul style="list-style-type: none"> • مبنى سكني مستقل يتكون من وحدة سكنية واحدة فقط ولا يمكن فرزه أو تجزئته. • عرض قطعة الأرض 20 متر كحد أدنى، 35 متر كحد أقصى*. • مساحة الأرض 400 متر مربع كحد أدنى**.



تمنع الاستخدامات التالية في المقطع الحضري T4.1:

- سكن العمالة.
- محطات الوقود.

- يجب أن يحتوي السور على فتحات تشكل 40% كحد أدنى من مساحة السور.
- يمكن للفتحات أن تحوي تصاميم أو زخارف شرط أن تكون نافذة بنسبة 50% كحد أدنى.
- تتراوح المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.

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

- أقصى ارتفاع 1.5 متر.
- لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت عن 0.75 متر.
- لا يزيد عرض الأعمدة عن 0.75 متر.
- يجب دمج أحواض للنباتات مع الأسوار وزراعتها والاهتمام بها على مدار السنة.

* تستثنى قطع الأراضي الموجودة والمعتمدة قبل اعتماد تطبيق هذا الكود من ضوابط واشتراطات مساحات وأبعاد قطع الأراضي فقط.
** يجب مراجعة الهيئة الملكية لمدينة الرياض للأراضي الأكبر من 5,000م².

1. العمائر



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

الارتفاعات

الأسوار

الأحكام العامة

1. العمائر

اشتراطات التطوير وضوابط البناء



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



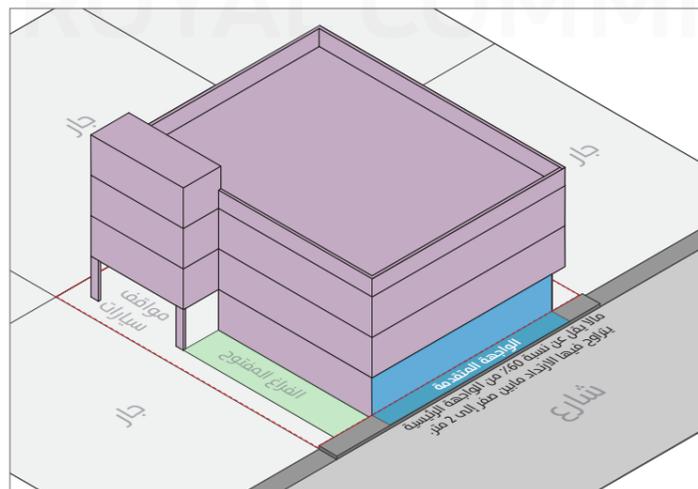
اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية (العمائر)

يجب في العمائر، بنوعها سكنية أو مختلطة، توفير فناء داخلي أو فراغ خارجي مفتوح (حوش)، ولكل منهما اشتراطاته:

2. العمارة ذات الحوش

الحوش هو فراغ يحيط به المبنى من جهة واحدة (على الأقل).



مساحة وأبعاد الحوش

- 8% من مساحة الأرض كحد أدنى.
- يجب أن يكون طول أقل ضلع في الحوش 3 متر كحد أدنى.
- لا يتم احتساب الارتداد من ضمنه.

ضوابط نسبة تغطية الأرض

70% كحد أقصى في حال توفير حوش.

عدد الأدوار المسموح بها

الحد الأقصى 3 أدوار + 10% ملاحق علوية (خدمات مشتركة)، ولا يمكن استخدامها كوحدة سكنية.

الحد الأدنى دورين (دور أرضي + دور أول)

الارتدادات

الارتداد	الدور	نوع الواجهة
ما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين 0 إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (40%) دون شروط.	الدور الأرضي	الواجهة الرئيسية

الأدوار العلوية دون شروط

الدور الأرضي 2 متر كحد أدنى

الأدوار العلوية 2 متر كحد أدنى

الدور الأرضي 2 متر كحد أدنى

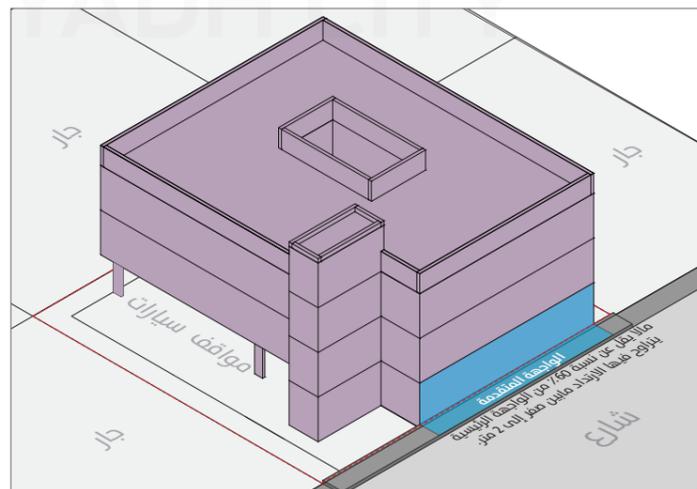
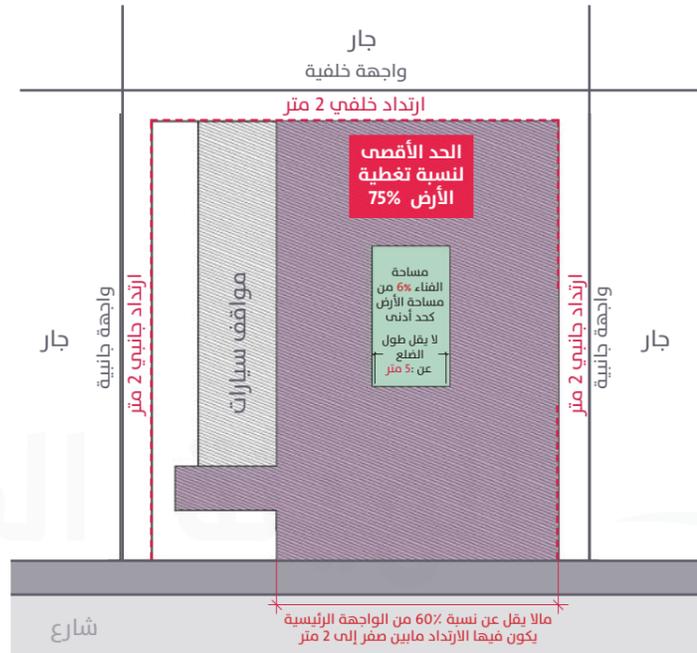
الأدوار العلوية 2 متر كحد أدنى

عدد الوحدات المسموح بها

عدد الوحدات السكنية 3 بحد أدنى ولا تقل مساحة الوحدة السكنية عن 100 متر مربع.

1. العمارة ذات الفناء الداخلي

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



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 الارتداد من ضمنه.

ضوابط نسبة تغطية الأرض

75% كحد أقصى في حال توفير فناء داخلي.

عدد الأدوار المسموح بها

الحد الأقصى 3 أدوار + 10% ملاحق علوية (خدمات مشتركة)، ولا يمكن استخدامها كوحدة سكنية.

الحد الأدنى دورين (دور أرضي + دور أول)

الارتدادات

الارتداد	الدور	نوع الواجهة
ما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين 0 إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (40%) دون شروط.	الدور الأرضي	الواجهة الرئيسية

الأدوار العلوية دون شروط.

الدور الأرضي 2 متر كحد أدنى.

الأدوار العلوية 2 متر كحد أدنى.

الدور الأرضي 2 متر كحد أدنى.

الأدوار العلوية 2 متر كحد أدنى.

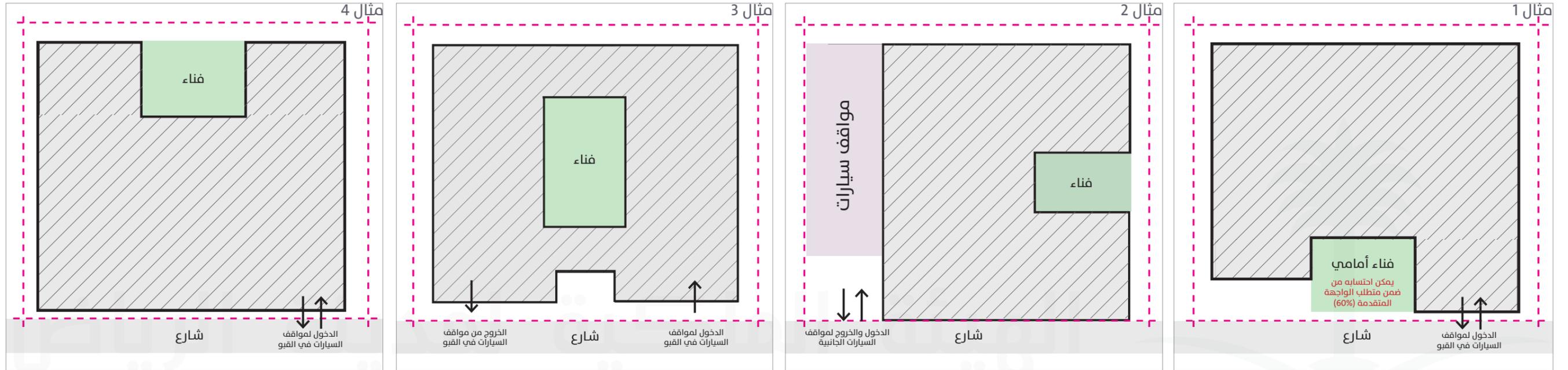
عدد الوحدات المسموح بها

عدد الوحدات السكنية 3 بحد أدنى، ولا تقل مساحة الوحدة السكنية عن 100 متر مربع.

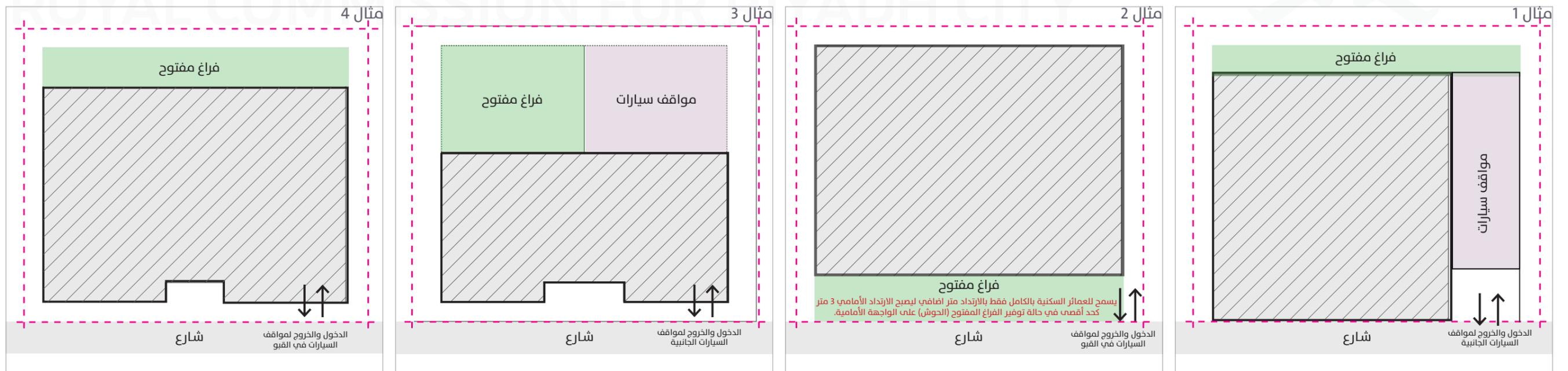
* يسمح للعمائر السكنية بالكامل فقط بالارتداد متر إضافي ليصبح الارتداد الأمامي 3 متر كحد أقصى في حالة توفير الفراغ المفتوح (الحوش) على الواجهة الأمامية.



أمثلة توضيحية لتموضع العمائر ذات الفناء الداخلي



أمثلة توضيحية لتموضع العمائر ذات الفراغ المفتوح (الحوش)



هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



1. العمائر

الفراغ الخارجي



الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



• يجب توفير فراغ خارجي لكل عمارة.

• الفراغات الخارجية: هي مساحات مفتوحة مخصصة للاستخدام المشترك من سكان العمارة ويجب توفير أحد نوعي الفراغ الخارجي التاليين للعمارة:

2. الحوش



الحوش: هو فراغ يحيط به المبنى من جهة واحدة (على الأقل).

تُشكل مساحة الحوش 8% كحد أدنى من مساحة الأرض ولا يقل طول الضلع عن 3 متر.

المساحة 8% كحد أدنى
3 متر كحد أدنى

يسمح للعمائر السكنية بالكامل فقط بالارتداد متر اضافي ليصبح الارتداد الأمامي 3 متر كحد أقصى في حالة توفير الحوش على الواجهة الأمامية.

1. الفناء الداخلي



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

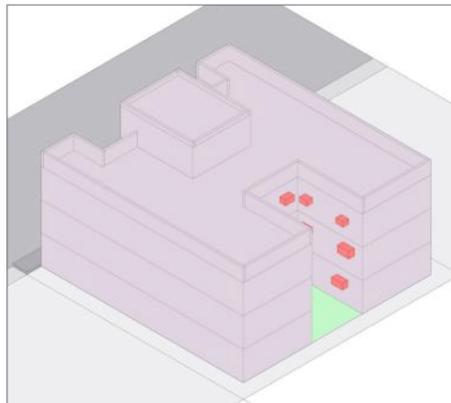
• يجب أن لا يقل مجموع مساحات الفناء/الأفنية عن 6% من مساحة الأرض، ولا يقل طول أي ضلع من الفناء عن 5 متر

5 متر كحد أدنى

في حال وضع الفناء الداخلي على الواجهة الرئيسية يمكن أن يحتسب ضمن نسبة الواجهة المتقدمة (60%) على أن يتم الالتزام بالشروط التالية:

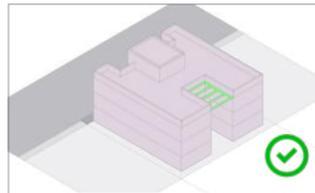
- لا تتجاوز نسبة التبليط لأرضية الفناء 70% من مساحة الفناء، والمتبقي يكون مسطحات خضراء.
- زرع أشجار على طول واجهة الفناء بمعدل شجرة لكل 6 متر من طول الفناء، ويحد أدنى شجرة واحدة.

ممارسات خاطئة غير مسموح بها

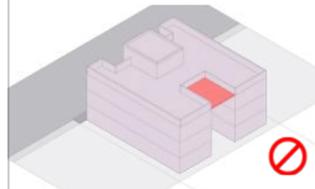


تحظر المرافق والمعدات التالية من الاستخدام في الفناء:

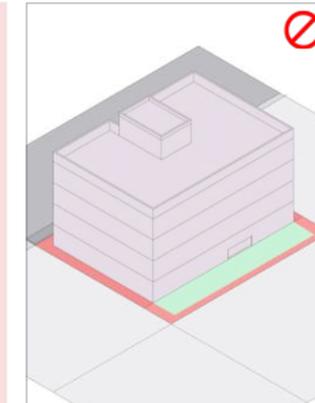
- وحدات التكييف.
- المولدات الكهربائية الاحتياطية.
- منافذ التهوية لمرافق مواقف السيارات.
- خزانات الغاز الطبيعي ما لم يتم توفيرها تحت الأرض.
- يجب تغطية عدادات المياه والمرافق الخدمية بسواتر بالتنسيق مع شركات تزويد الخدمات والمرافق الأساسية.



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



• يمنع بروز أي كتل من الأدوار العلوية على الفناء الداخلي في حال كانت مساحة الفناء على الحد الأدنى، باستثناء الشرفات ويكون بروزها على الفناء كحد أقصى 1 متر ولا تتجاوز 40% من محيط الفناء.



- يمنع احتساب الارتدادات ضمن المساحة المخصصة للفراغ الخارجي.
- يمنع إنشاء مواقف سيارات داخل الفراغات الخارجية.

1. العمائر

الارتفاعات



الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



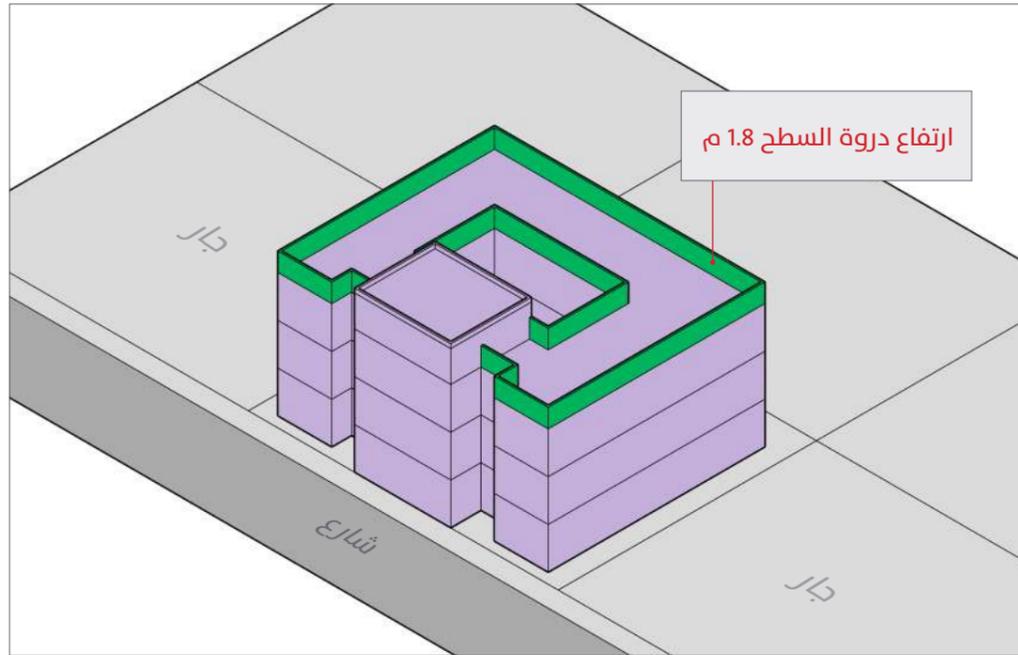
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



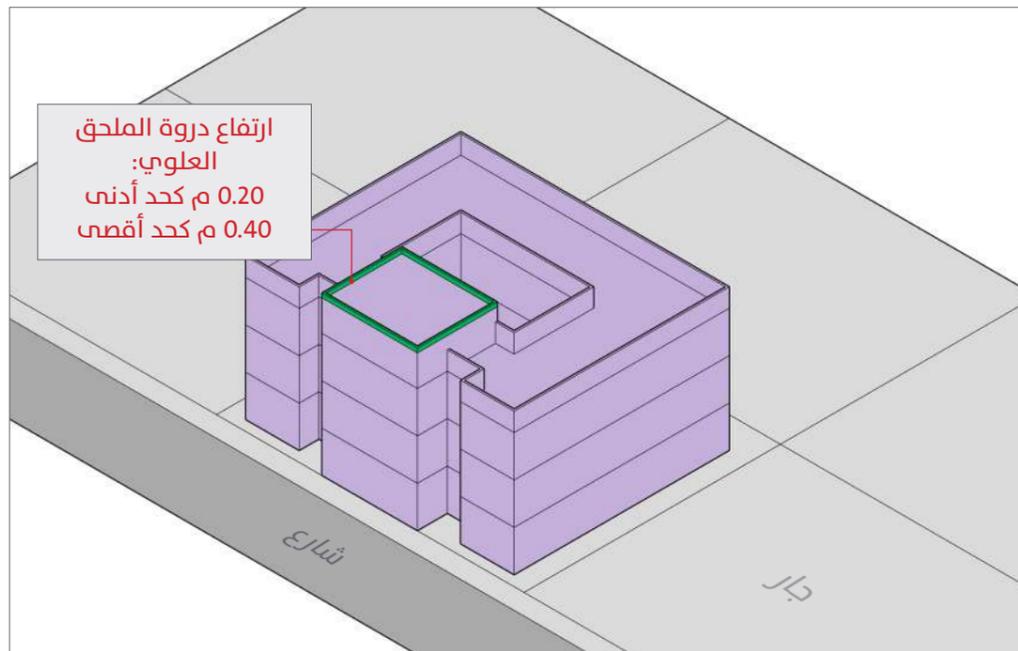
يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات (العمائر)

اشتراطات تفصيلية

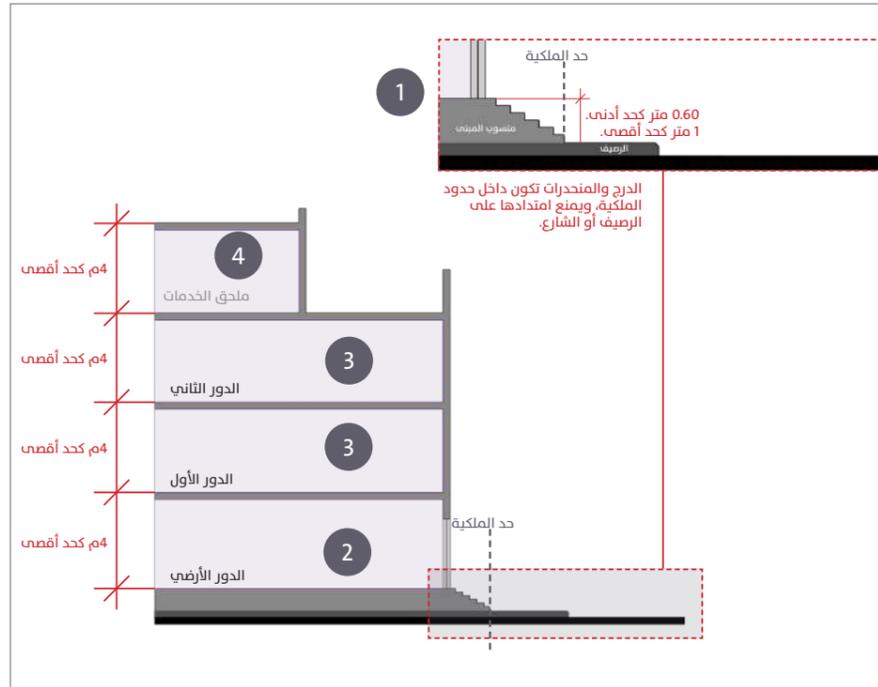
دروة السطح



دروة الملحق العلوي

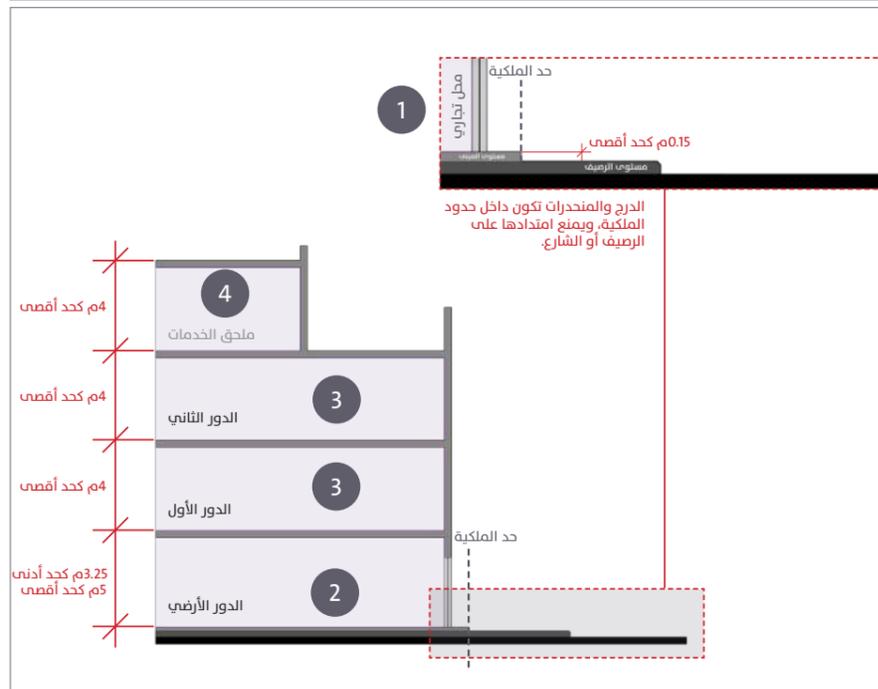


تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال السكني



1	ارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب الرصيف (من جهة الشوارع الرئيسية)	0.60 متر كحد أدنى. 1 متر كحد أقصى.
2	ارتفاع الدور الأرضي	3.25 متر كحد أدنى. 4 متر كحد أقصى.
3	ارتفاع الأدوار العلوية	4 متر كحد أقصى.
4	ارتفاع ملحق الخدمات	4 متر كحد أقصى.
5	ارتفاع دروة السطح	1.8 متر.
6	ارتفاع دروة الملحق العلوي	0.20 متر كحد أدنى. 0.40 متر كحد أقصى.

تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال المختلط



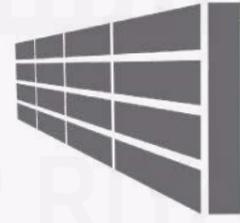
1	ارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب الرصيف (من جهة الشوارع الرئيسية)	0.15 متر كحد أقصى.
2	ارتفاع الدور الأرضي	3.25 متر كحد أدنى. 5 متر كحد أقصى.
3	ارتفاع الأدوار العلوية	4 متر كحد أقصى.
4	ارتفاع ملحق الخدمات	4 متر كحد أقصى.
5	ارتفاع دروة السطح	1.8 متر.
6	ارتفاع دروة الملحق العلوي	0.20 متر كحد أدنى.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

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

1. العمائر

الأسوار

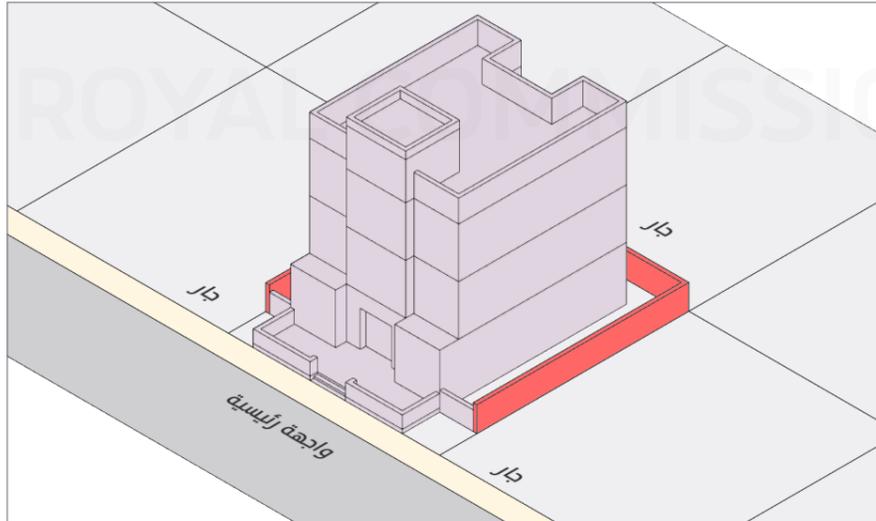
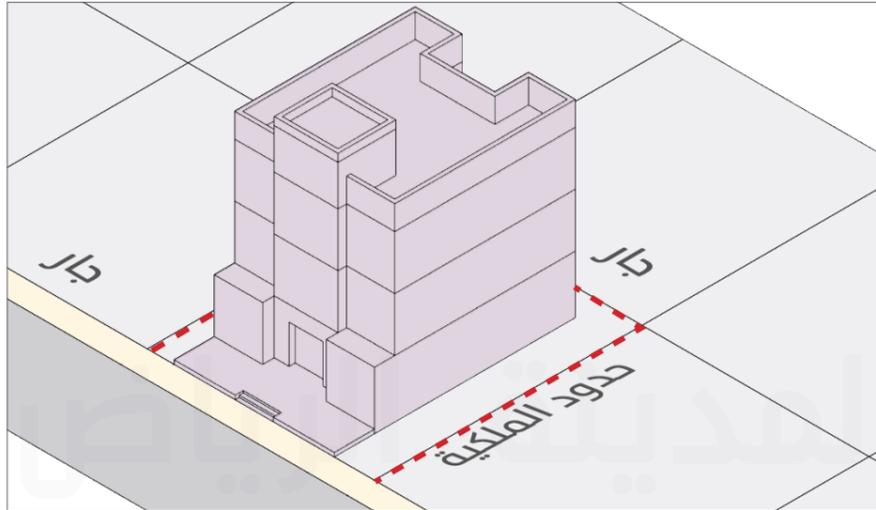
الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RYADH CITY



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة


ضوابط الأسوار حسب أنواعها (العمائر)

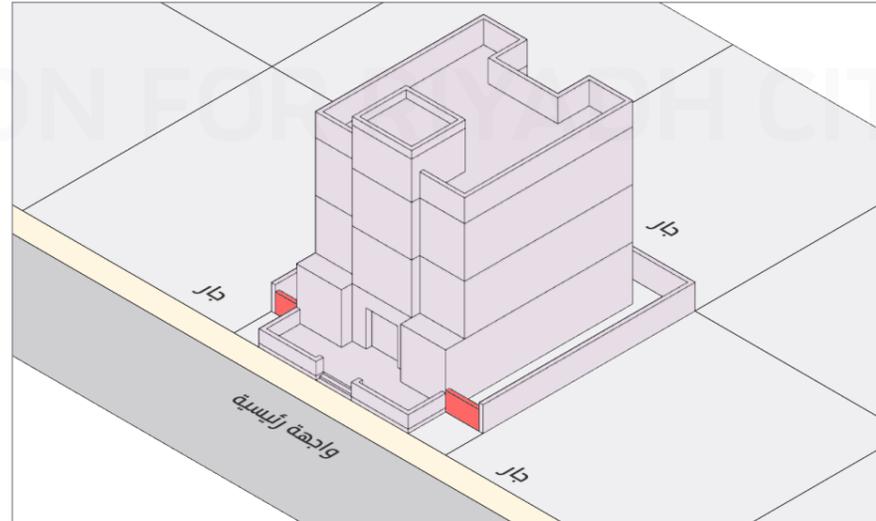
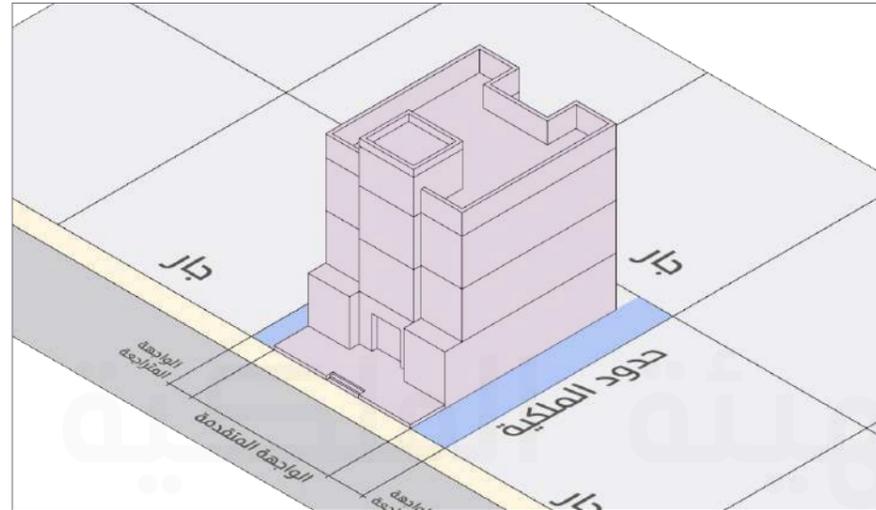
تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب مواقعها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المتراجعة. 3. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين).
التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، متراجعة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

3. حدود الملكية (جهة المجاورين)


يلزم بناء الأسوار على حدود الملكية من جهة المجاورين والواجهة الخلفية بارتفاع 3 متر.

2. الواجهة المتراجعة

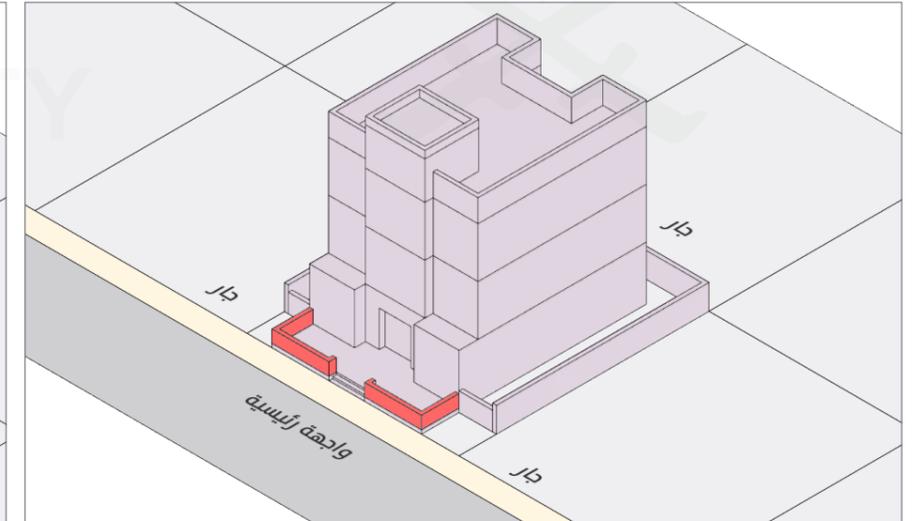
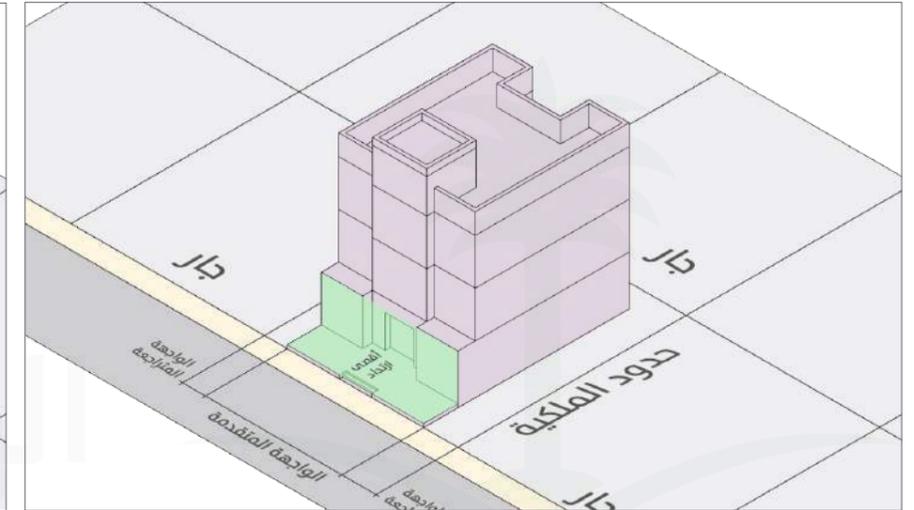
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة أكثر من 2 متر، وتشكل ما لا يزيد عن 40% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 70% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



- في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1.5 متر كحد أقصى، ويكون فقط أمام الاستخدام السكني.
- يمنع وضع أي أسوار أمام الاستخدامات والمحلات التجارية في هذه المنطقة.
- يجب أن يكون السور ممتدا من واجهات المباني.

1. الواجهة المتقدمة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة بحد أقصى 2 متر من حدود الملكية، وتشكل ما لا يقل عن 60% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 30% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



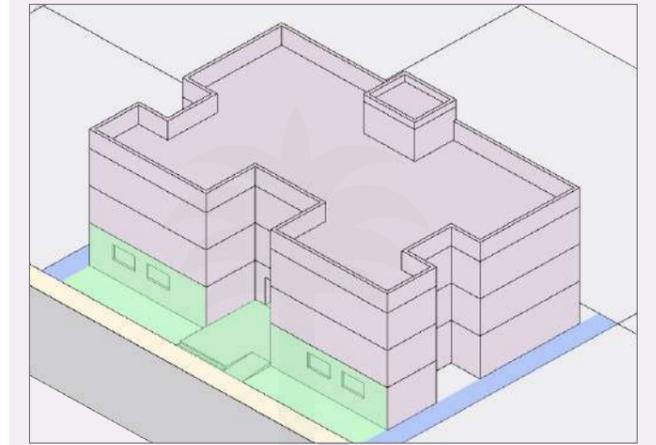
- في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1 متر كحد أقصى، ويكون فقط أمام الاستخدام السكني.
- يمنع وضع أي أسوار أمام الاستخدامات والمحلات التجارية في هذه المنطقة.

• تحسب ارتفاعات الأسوار من مستوى الرصيف، وفي حال عدم وجود رصيف تحتسب الارتفاعات من بعد 0.15 متر من مستوى الشارع.

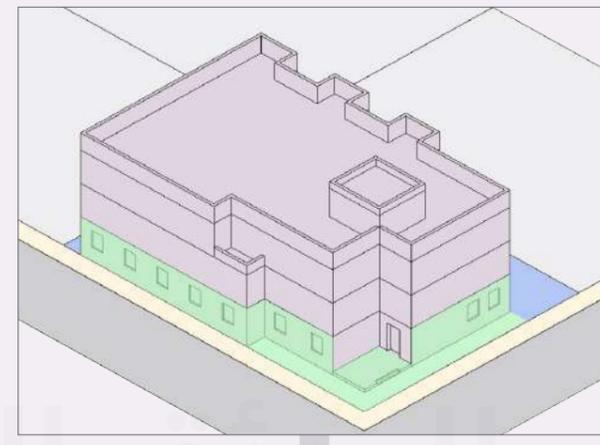

أمثلة للواجهات المتقدمة والمتراجعة وأسوارها (العمائر)

توضح الأمثلة المرفقة تموضع الواجهات المتقدمة والمتراجعة وتوقيع الأسوار عليها.

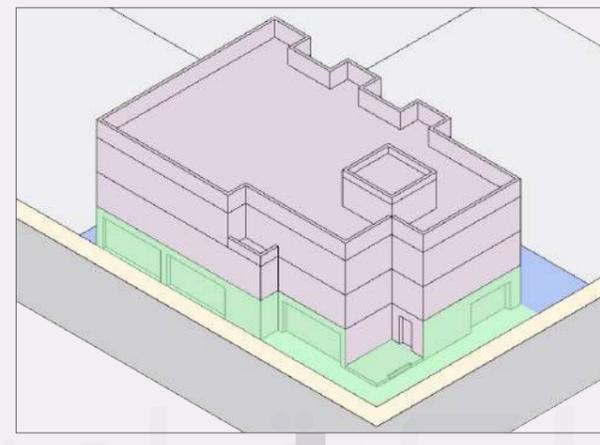
مثال 1



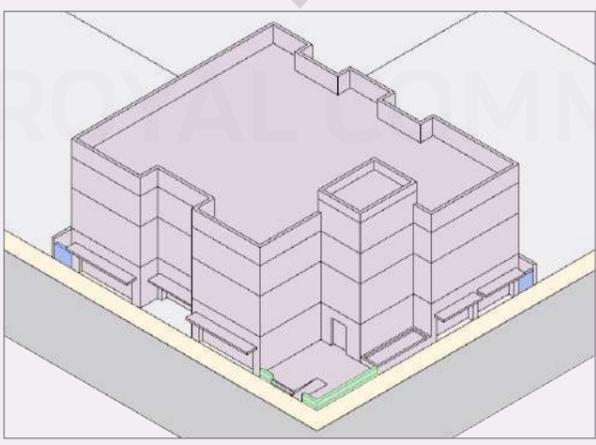
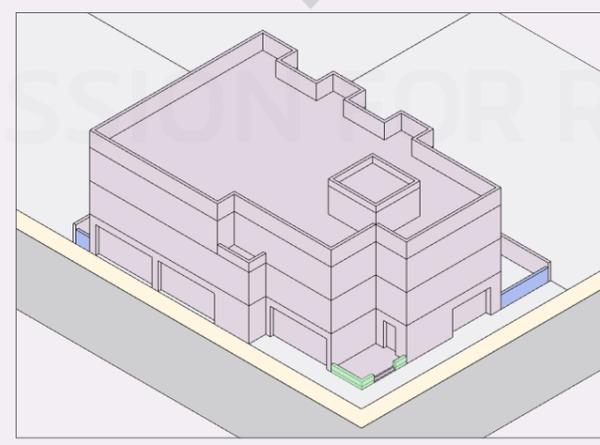
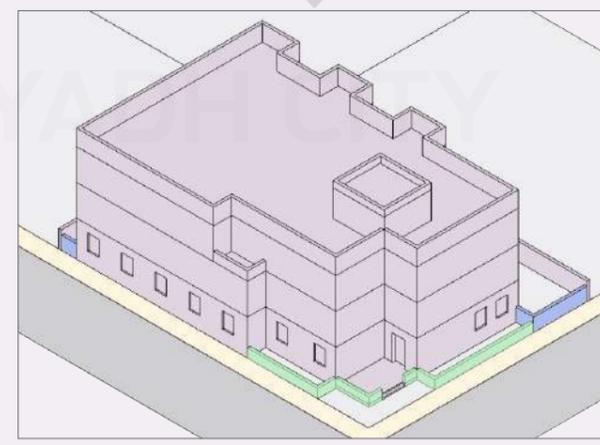
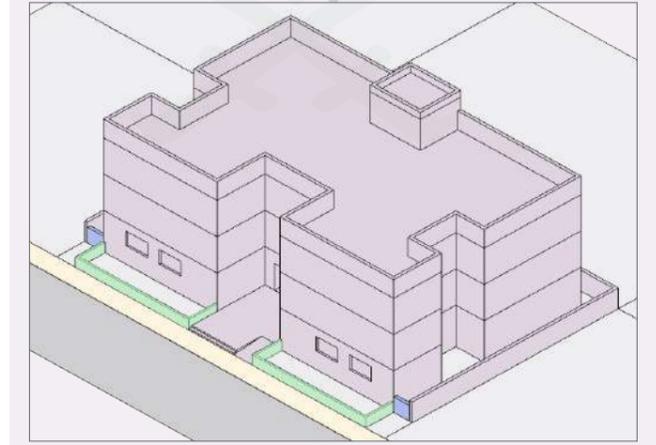
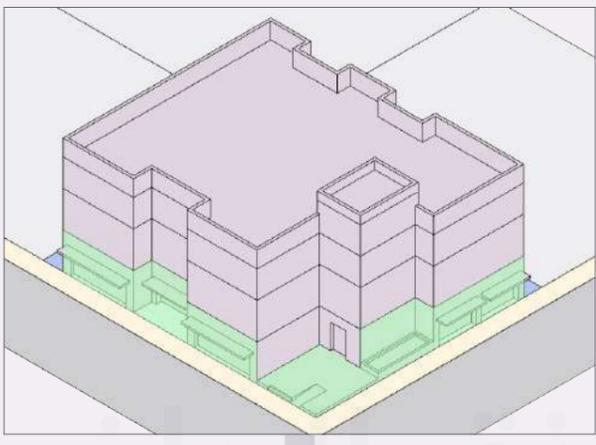
مثال 2



مثال 3



مثال 4



الواجهة المتراجعة



الواجهة المتقدمة



هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

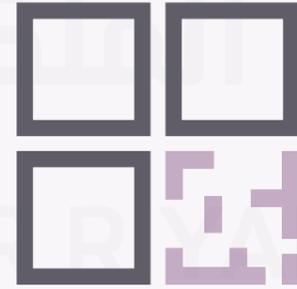
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



1. العمائر

الأحكام العامة

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RYADH CITY



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

الأحكام العامة للعمائر

الأحكام العامة المخصصة للعمائر ذات الاستعمال السكني

الرياض

الهيئة العامة

للحفاظ على

البيئة العمرانية

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY





فتح النوافذ على المناور

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



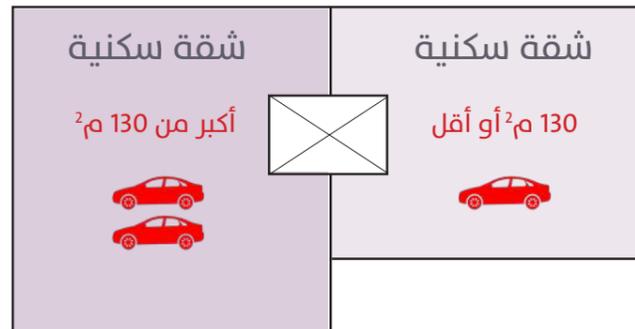
المدخل الرئيسي للعمارة

- يجب أن يكون المدخل مميزاً وواضحاً ضمن الواجهة.
- يسمح بإنشاء المظلات المتحركة والمظلات الثابتة داخل حدود الملكية.
- يحسب المدخل المشترك من الواجهة المتقدمة.



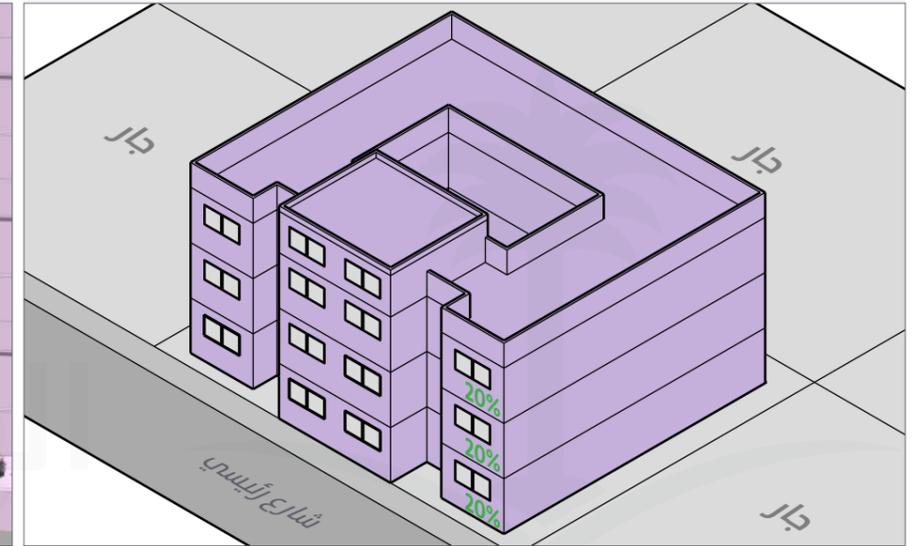
عدد مواقف السيارات للشقق السكنية

- يجب توفير موقف واحد داخل حد الملكية لكل شقة سكنية مساحتها 130 متر مربع أو أقل.
- يجب توفير موقفين لكل شقة سكنية تزيد مساحتها عن 130 متر مربع.



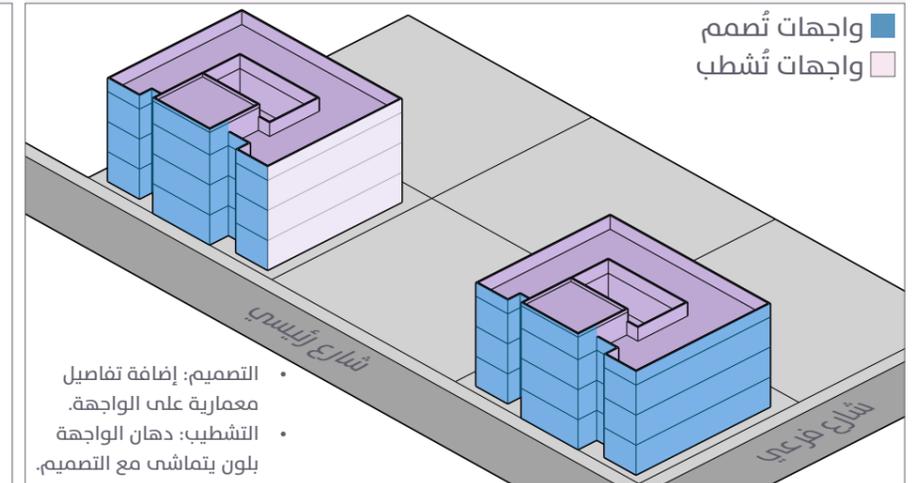
نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

- يجب فتح نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة واجهة كل دور للواجهات المطلة على الشوارع.
- 10% من هذه النسبة على الأقل يجب أن تكون في الواجهة المتقدمة.



تصميم وتشطيب الواجهات

- يجب أن تصمم جميع الواجهات المطلة على الشوارع مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة.
- يجب أن تشطب الواجهات الجانبية بلون يتماشى مع تصميم الواجهة الرئيسية

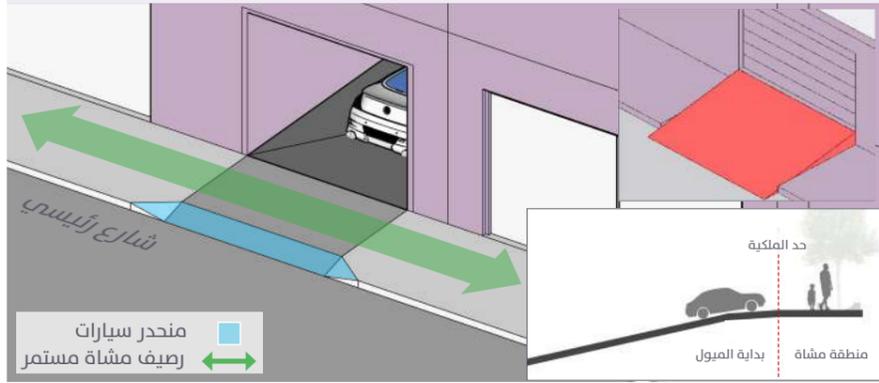


- التصميم: إضافة تفاصيل معمارية على الواجهة.
- التشطيب: دهان الواجهة بلون يتماشى مع التصميم.



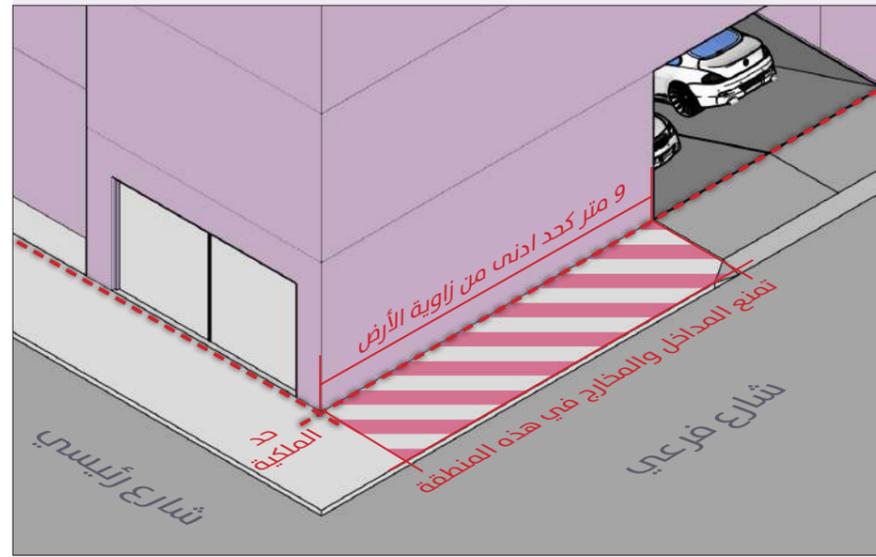
تفاصيل مدخل السيارات

- يجب أن لا تشغل مداخل مواقف السيارات أكثر من 30% من عرض الواجهات المطلية 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 حد الملكية.



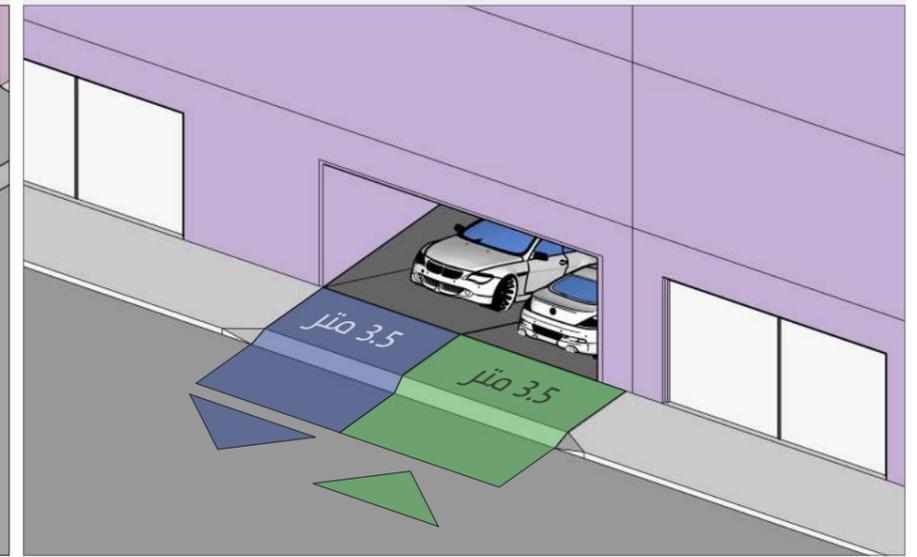
تموضع مدخل مواقف السيارات

- في حال كانت الأرض على شارعين (أحدهما رئيسي والآخر فرعي) فيلزم وضع مدخل مواقف السيارات في الشارع الفرعي ويرتد من زاوية الأرض 9 أمتار كحد أدنى.



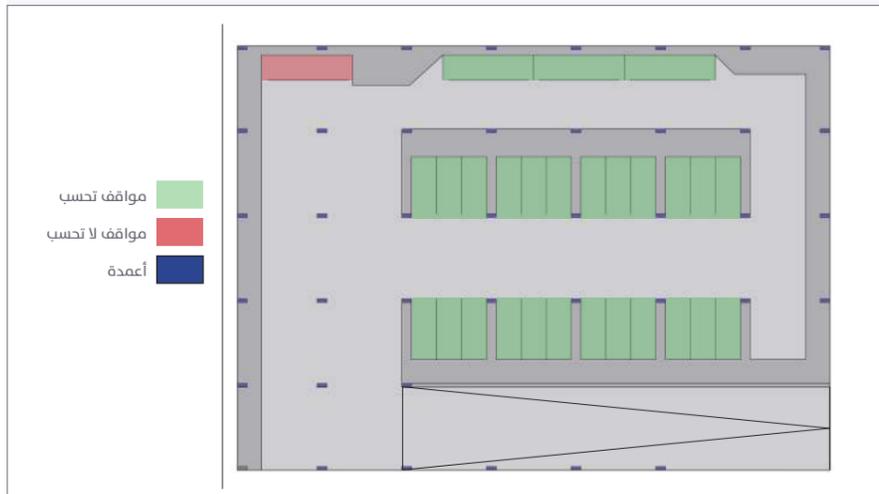
عرض المداخل والمخارج لمنطقة مواقف السيارات

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

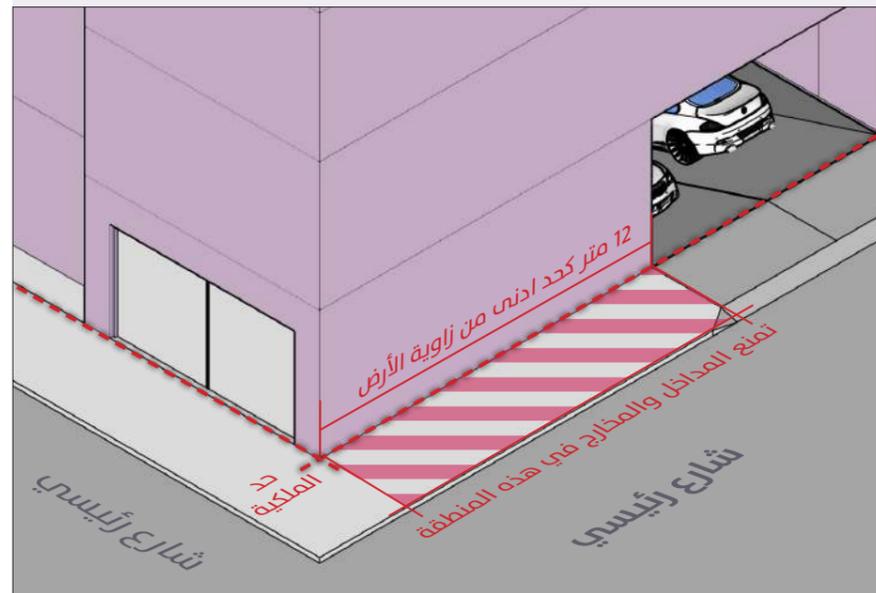


توضيح مخطط القبو

- يجب توضيح مسارات الحركة ومواقع الأعمدة في القبو.
- لا تحتسب المواقف الغير ممكن استخدامها والتي يصعب الدخول أو الخروج منها بسبب أعمدة أو غيرها.



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



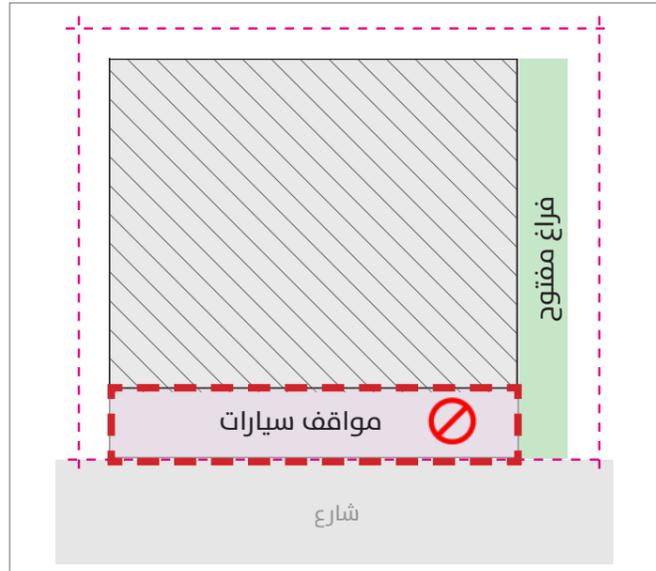
- في حال كان عدد المواقف لا يتجاوز 20 موقف فيمكن أن يكون المدخل والمخرج مشترك على أن لا يقل عرضه عن 3.5 متر.



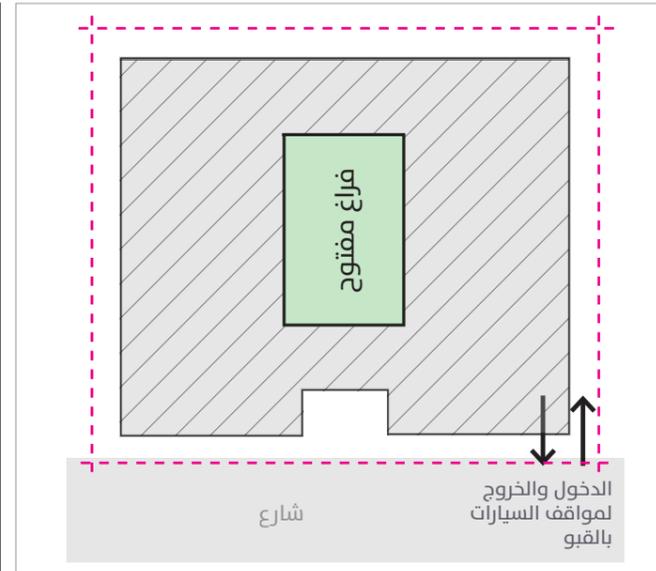


أمثلة توضيحية لتموضع مواقف السيارات

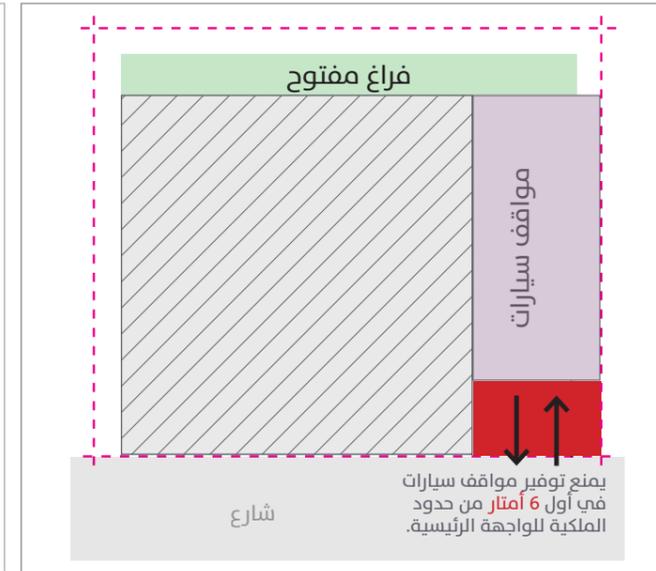
يمنع وضع مواقف أمامية للعمائر ❌



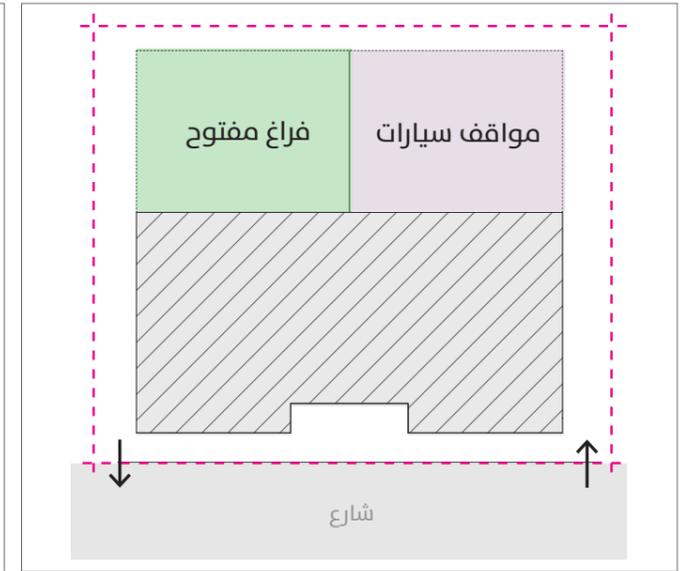
يسمح بوضع مواقف السيارات في القبو ✅



يسمح بوضع مواقف السيارات بجانب المبنى ✅



يسمح بوضع مواقف السيارات خلف المبنى ✅





الحالة	الحالة الأولى	الحالة الثانية	الحالة الثالثة
الاشترط			
الارتداد والواجهة المتقدمة	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	30% من الواجهة في حدود الارتداد من 0-2 متر.	تتبع ارتداد الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).
النوافذ أ. النسبة ب. الخصوصية	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور.* ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية.**	أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور. ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية.**
السور	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	في حال وضع سور يكون ارتفاعه 2.2 متر إذا كان مصمت و 2.6 متر إذا كان مزخرف***	سور يكون ارتفاعه 2.2 متر إذا كان مصمت و 2.6 متر إذا كان مزخرف***
تشطيب الواجهة	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.
مداخل المشاة	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	يسمح بالمداخل والمخارج.	تمنع المداخل والمخارج للعمائر المختلطة وتسمح للعمائر السكنية.
مداخل السيارات	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	يجب أن تكون مداخل ومخارج مواقف السيارات في الواجهة الثانوية على الشارع الفرعي.	تمنع المداخل والمخارج.

* تعتبر الواجهة ثانوية إن كانت على شارع أو ممر مشاة بعرض 10 متر أو أكبر، أما إن كان عرض الممر أو الشارع أقل من 10 متر فلا تعتبر الواجهة المطلقة عليه ثانوية، وإنما تعامل كما لو أنها ملتصقة مع الجار.
** انظر اشتراط فتح النوافذ على الواجهات الخلفية في الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري.
*** انظر احكام سور الواجهة المتراجعة للمقطع السكني T3.2

الأحكام العامة للعمائر

الأحكام العامة المخصصة بالعمائر ذات الاستعمال المختلط

الرياض

الهيئة العامة

للمدينة

للرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



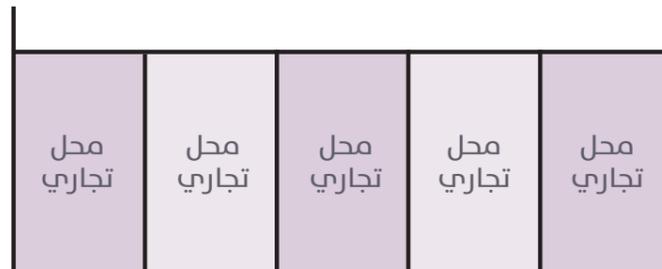


الأنشطة التجارية المتاحة في العمائر المختلطة*

محللات المثلجات (الآيس كريم)	مجوهرات	مغسلة ملابس	مركز استجمام (سبا)	قرطاسية
الكافيهات	مستلزمات فنية أو مرسم	صراف آلي (ATM)	خدمات طالب	تموينات
محللات العصائر الطازجة	إصلاح الكمبيوتر والجوال	صالون نسائي	مكتبة	حلويات
إصلاح الأحذية والجلود	بيع البيض	صالونات الحلاقة	تحف وهدايا وورود	محمصة ومكسرات
الأسماك المجمدة	بصريات	خياط نسائي	وكالة سفر وسياحة	متجر تمر
استديو تصوير	بيع وصيانة دراجات	خياط رجالي	ألعاب أطفال	مكملات غذائية
	لحوم طازجة أو مجمدة	مستلزمات رجالية	المعدات والأجهزة الرياضية	المخابز
	بوفيه	ملابس وأكسسوارات	صيدلية	عطار
	قهوة وشاي	بيع أقمشة	معدات ولوازم طبية	خضار و فواكه

مواقف المحلات التجارية

- تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في المدينة.
- يمكن احتساب المواقف العامة الأمامية التي تكون خارج حد الملكية من ضمن المواقف المطلوبة فقط للاستخدام التجاري.



حد الملكية

المواقف العامة

شارع

مساحة المحل التجاري

يجب ألا تزيد مساحة المحل التجاري الواحد عن 100 متر مربع.

محل 2م70	محل 2م80	محل 2م75	محل 2م90	محل 2م120
✓	✓	✓	✓	✗

شارع

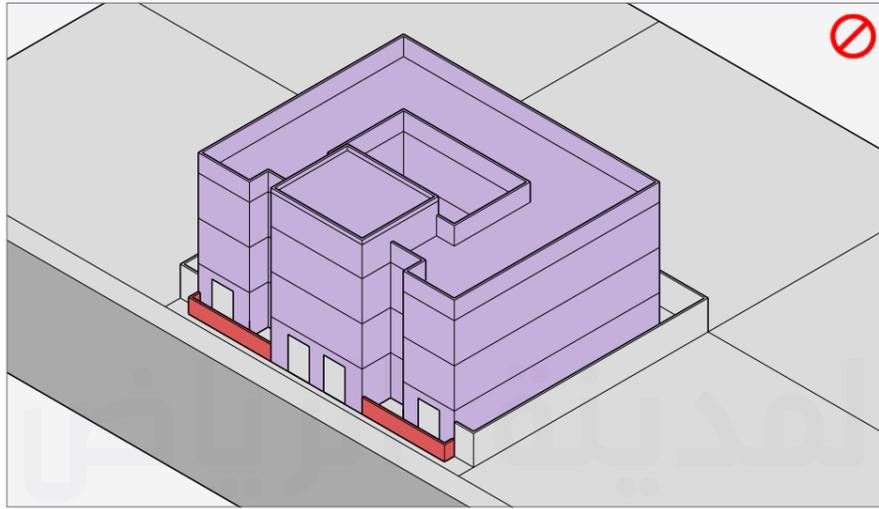
* يجب الالتزام باشتراطات البلدية والدفاع المدني لكل نشاط.

• يسمح بنشاط (الشقق المفروشة - دورين ونصف كحد أقصى) في الشوارع التي يبلغ عرضها 40 متر فأكثر، فقط في المناطق المخططة قبل اعتماد الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة.



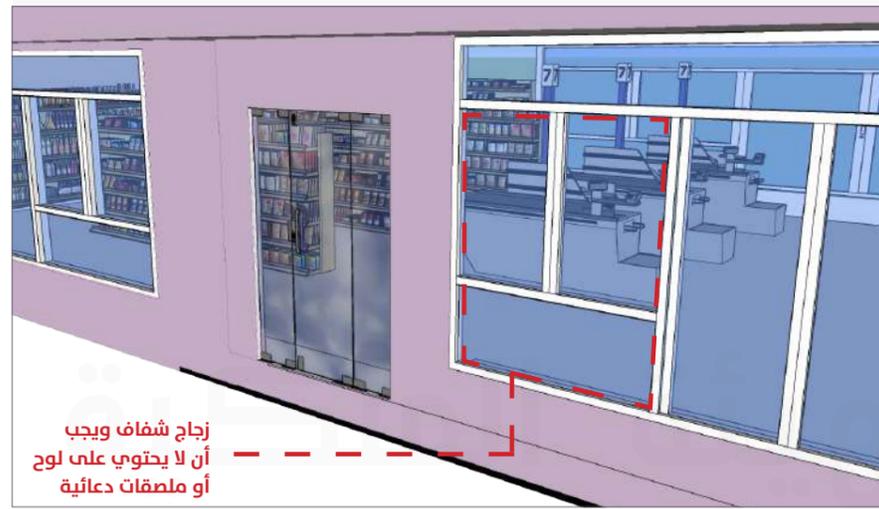
الصور الأمامي في الاستخدام المختلط

يمنع إقامة سور أمامي أمام واجهات المحلات التجارية.



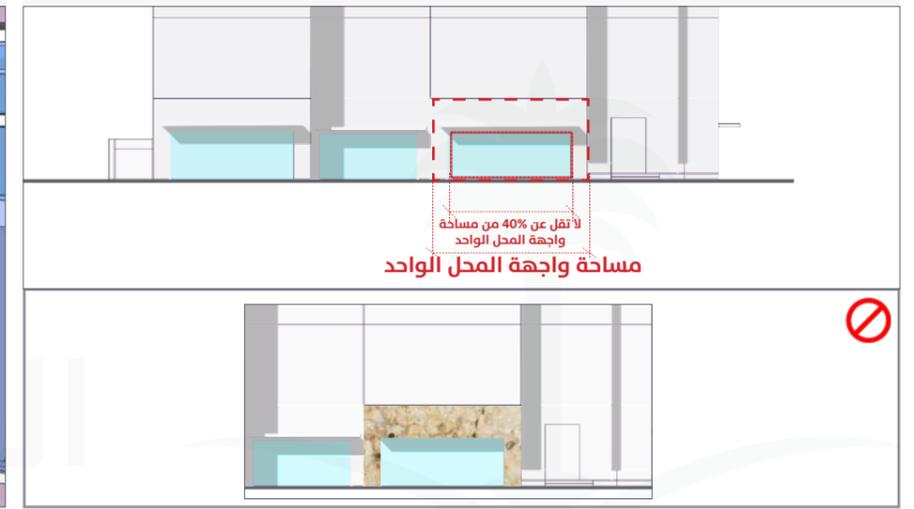
اشتراطات زجاج الواجهة

- 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.



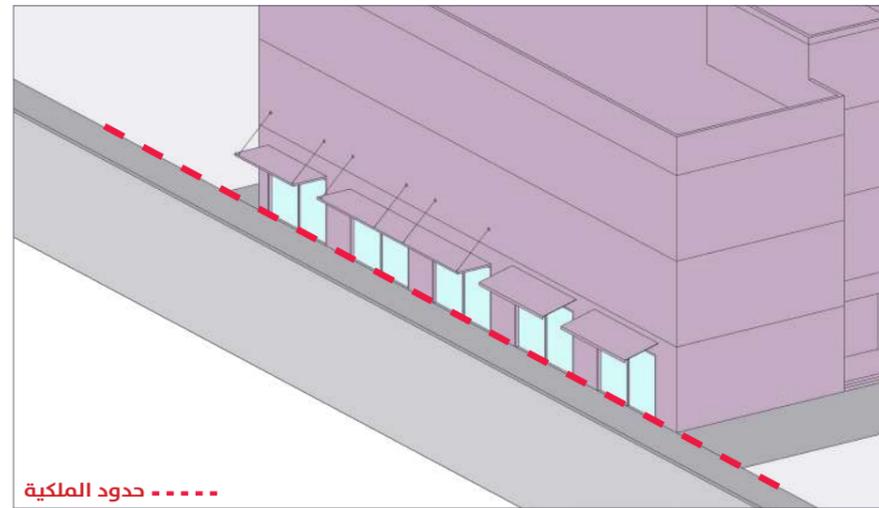
عمق المحل التجاري

يجب أن لا يقل عمق أي محل تجاري عن 4 أمتار.



البروزات خارج حد الملكية

تمنع البروزات المتجاوزة لحد الملكية باستثناء المظلات الخفيفة والمتحركة (أنظر أحكام تظليل الواجهات التجارية).



المسافة بين المداخل

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





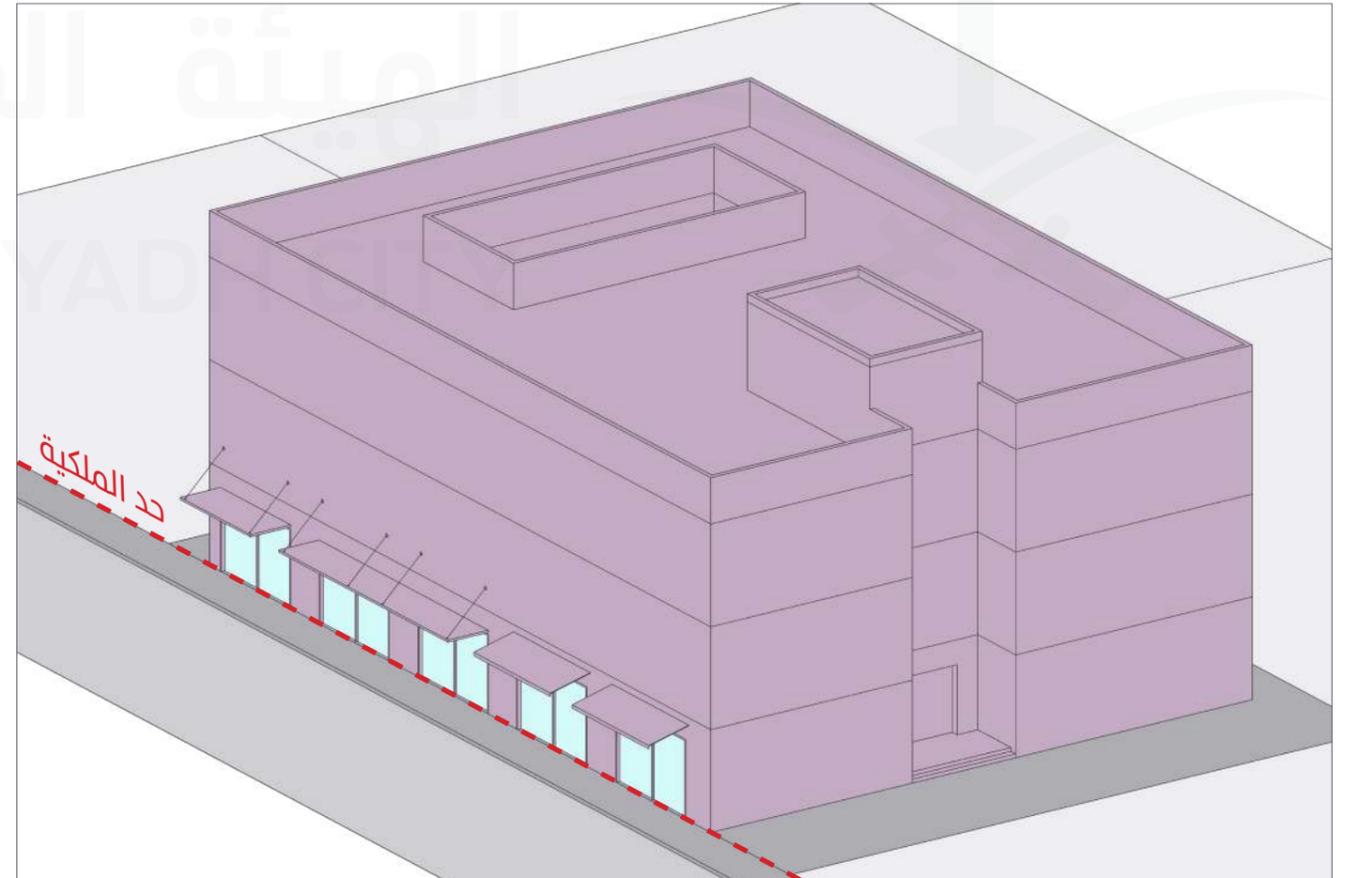
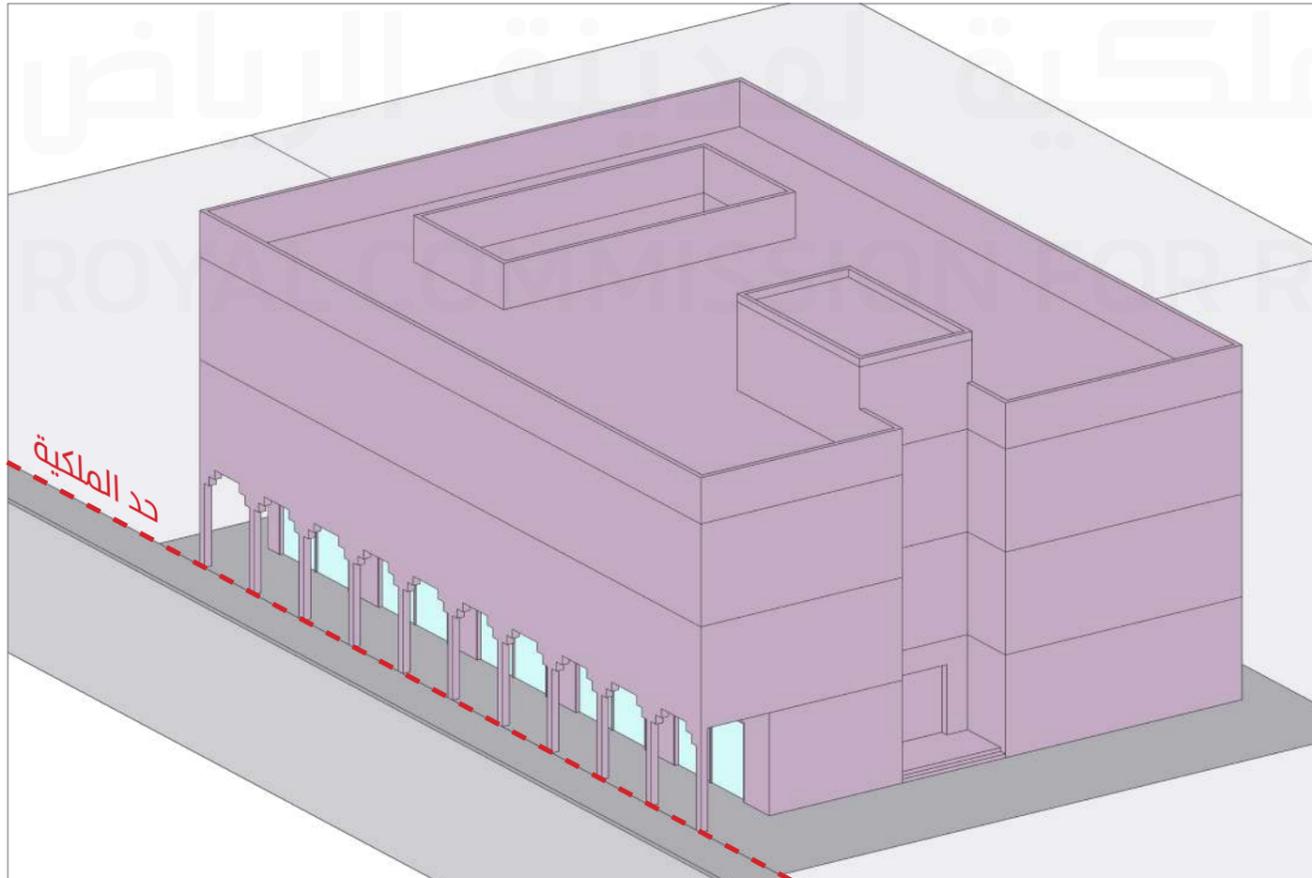
يجب توفير ظل أمام الواجهات التجارية بنسبة لا تقل عن 50% من طولها (تحسب من واجهات المحلات التجارية فقط) ويمكن اختيار أحد نوعي التظليل التالية على أن يتم الالتزام بكافة اشتراطاته:

2- الرواق

- أن يكون الرواق على طول الواجهة.
- تمنع المظلات الثابتة والمتحركة.
- الحد الأقصى لعمق الرواق 4 متر ، والحد الأدنى 2.5 متر.
- لا يسمح بوجود الخدمات العامة أعلى أو أسفل أروقة المحلات التجارية.
- يجب الحفاظ على مسافات بنسب رأسية بين الأعمدة.
- يجب الحفاظ على مسافات متساوية بين الأعمدة.
- تمنع العناصر الدعائية واللوح الإعلانية على الأعمدة.
- يمنع بروز الرواق والأعمدة عن حد الملكية.

1- المظلات الخفيفة والمتحركة

- يسمح بالبروز عن حد الملكية على أن تكون معلقة (بدون أعمدة) بشرط الارتداد عن نهاية الرصيف من جهة الشارع 0.8 متر.
- 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 مستوى سقف الدور الأرضي.
- تمنع 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.



2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

الارتفاعات

الأسوار

الأحكام العامة

2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) اشتراطات التطوير وضوابط البناء





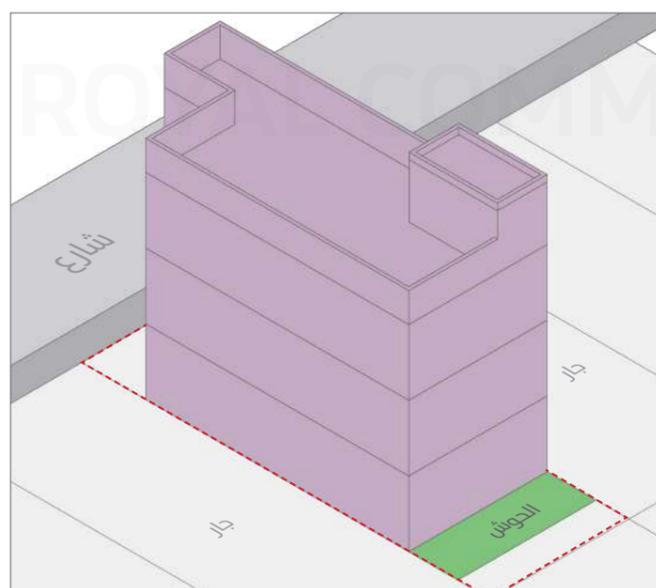
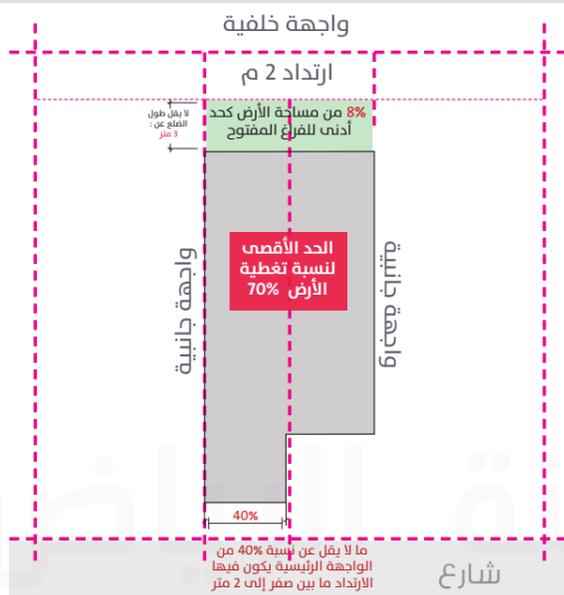
اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

يجب توفير فناء أو فراغ خارجي مفتوح في الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) ولكل اشتراطاته:

2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) الحوش

الحوش هو فراغ يحيط به المبنى من جهة واحدة (على الأقل).



مساحة وأبعاد الحوش

- 8% من مساحة أرض الوحدة الواحدة كحد أدنى.
- يجب أن يكون طول أقل ضلع في الحوش 3 متر كحد أدنى.
- لا يتم احتساب الارتداد من ضمنه.

ضوابط نسبة تغطية الأرض

70% كحد أقصى في حال توفير حوش.

عدد الأدوار المسموح بها

الحد الأقصى 3 أدوار + 10% ملاحق علوية.

الحد الأدنى دورين (دور أرضي + دور أول)

الارتدادات

الارتداد	الدور	نوع الواجهة
ما لا يقل عن نسبة 40% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين 0 إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (60%) دون شروط.	الدور الأرضي	الواجهة الرئيسية
دون شروط.	الأدوار العلوية	

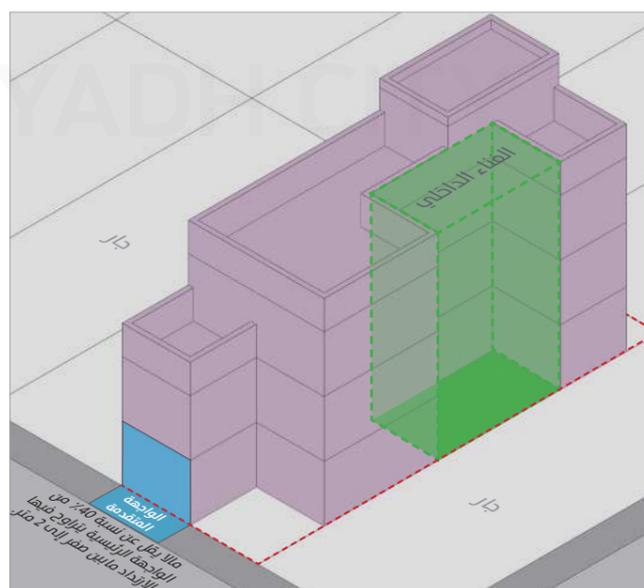
2 متر كحد أدنى لقطعة الأرض كاملة (وفي حال وجود ممر خلفي يسمح ببناء كراج داخلي خلفي يصل إلى حدود الملكية للدور الأرضي فقط).	الدور الأرضي	الواجهة الخلفية
2 متر كحد أدنى.	الأدوار العلوية	

الدور الأرضي دون ارتداد (على الصامت)، باستثناء الفراغات الخارجية.

الأدوار العلوية دون ارتداد (على الصامت)، باستثناء الفراغات الخارجية.

1. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) ذات الفناء الداخلي

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



مساحة وأبعاد الفناء الداخلي

- 6% من مساحة أرض الوحدة الواحدة كحد أدنى.
- يجب أن يكون طول أقل ضلع في الفناء 3 متر كحد أدنى.
- لا يتم احتساب الارتداد من ضمنه.

ضوابط نسبة تغطية الأرض

75% كحد أقصى في حال توفير فناء داخلي.

عدد الأدوار المسموح بها

الحد الأقصى 3 أدوار + 10% ملاحق علوية.

الحد الأدنى دورين (دور أرضي + دور أول)

الارتدادات

الارتداد	الدور	نوع الواجهة
ما لا يقل عن نسبة 40% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين 0 إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (60%) دون شروط.	الدور الأرضي	الواجهة الرئيسية
دون شروط.	الأدوار العلوية	

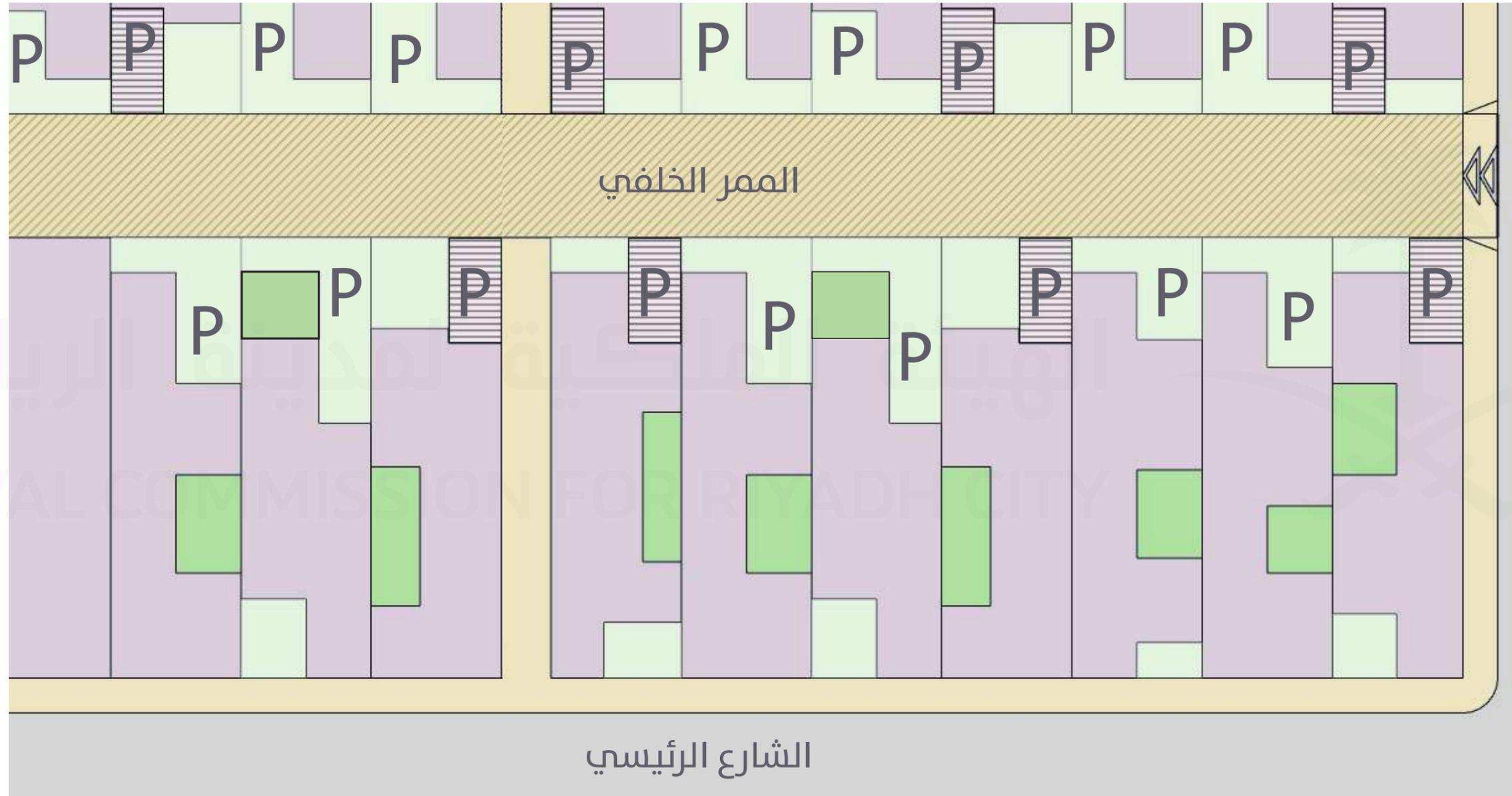
2 متر كحد أدنى لقطعة الأرض كاملة (وفي حال وجود ممر خلفي يسمح ببناء كراج داخلي خلفي يصل إلى حدود الملكية للدور الأرضي فقط).	الدور الأرضي	الواجهة الخلفية
2 متر كحد أدنى.	الأدوار العلوية	

الدور الأرضي دون ارتداد (على الصامت)، باستثناء الفراغات الخارجية.

الأدوار العلوية دون ارتداد (على الصامت)، باستثناء الفراغات الخارجية.



أمثلة توضيحية لتموضع الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)



فناء داخلي

مواقف خارج المبنى

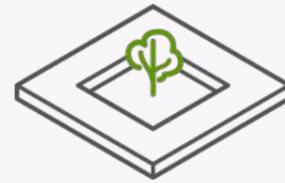
مواقف داخل المبنى

- لا يسمح للأمنية بمواجهة بعضها البعض في القطع المتجاورة من أجل إعطاء الأولوية لخصوصية الجيران.
- لا يسمح بتوجيه الفناء الداخلي نحو الشوارع أو الممرات.

هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

الفراغ الخارجي



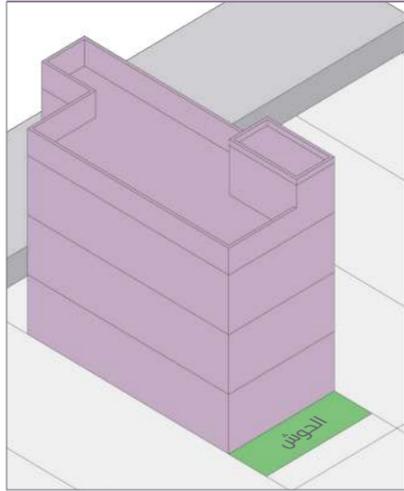


الفراغ الخارجي

أحكام وضوابط الفناء الداخلي

- يجب توفير فراغ خارجي لكل وحدة.
- الفراغات الخارجية: هي مساحات مفتوحة ويجب توفير أحد نوعي الفراغ الخارجي التاليين للعمارة:

2. الحوش (الضوابط العامة)



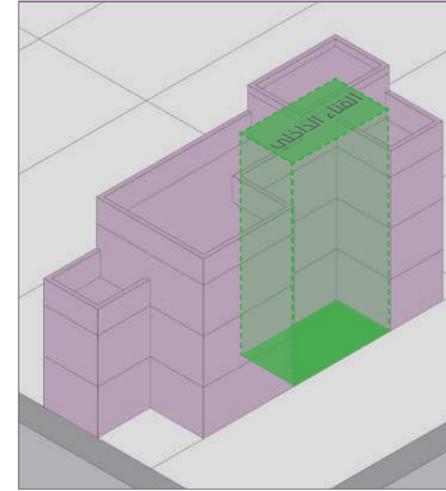
الحوش: هو فراغ يحيط به المبنى من جهة واحدة (على الأقل).

3 متر
كحد أدنى

المساحة
كحد
أدنى 8%

تُشكل مساحة الحوش 8% كحد أدنى من مساحة الأرض ولا يقل طول الضلع عن 3 متر.

1. الفناء الداخلي (الضوابط العامة)



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

المساحة 6% كحد
أدنى

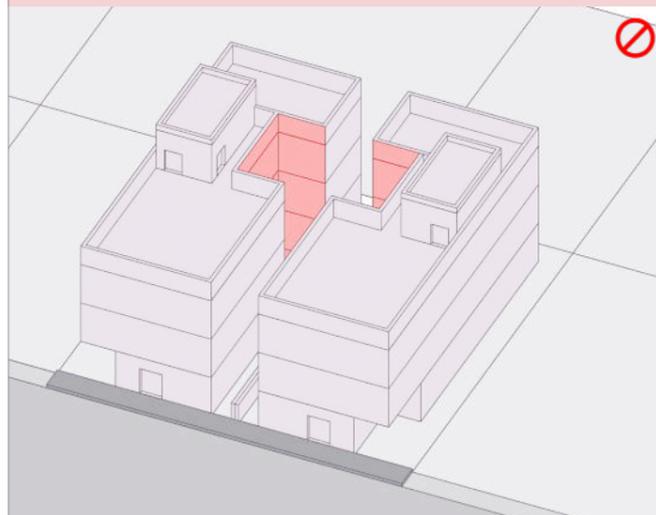
3 متر كحد أدنى

- يجب أن لا يقل مجموع مساحات الفناء/الأفنية عن 6% من مساحة الأرض، ولا يقل طول أي ضلع من الفناء عن 3 متر.

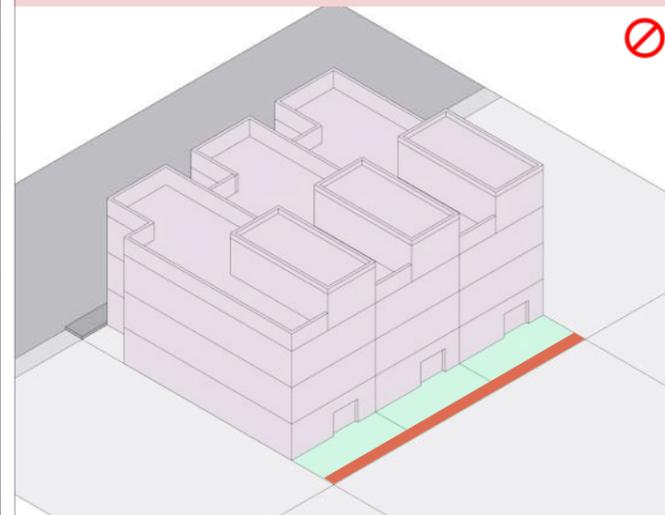
ممارسات خاطئة غير مسموح بها في الفناء الداخلي والفراغ المفتوح

تنبيه

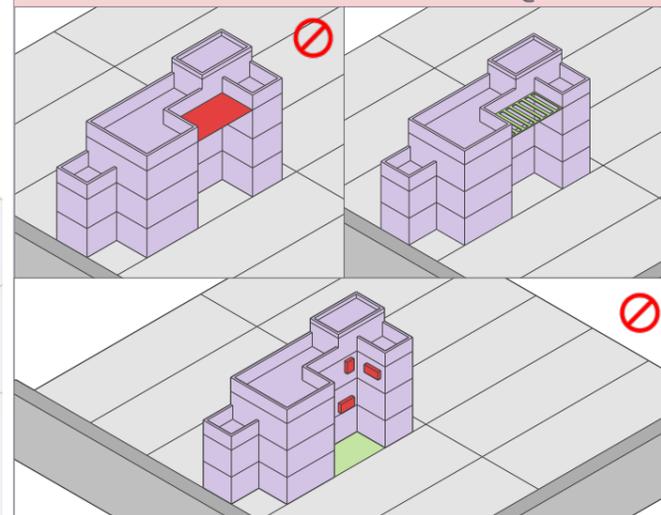
- لا يسمح للأفنية بمواجهة بعضها البعض في القطع المتجاورة من أجل إعطاء الأولوية لخصوصية الجيران.
- يمنع فتح نوافذ جانبية باتجاه الفلل الملاصقة.



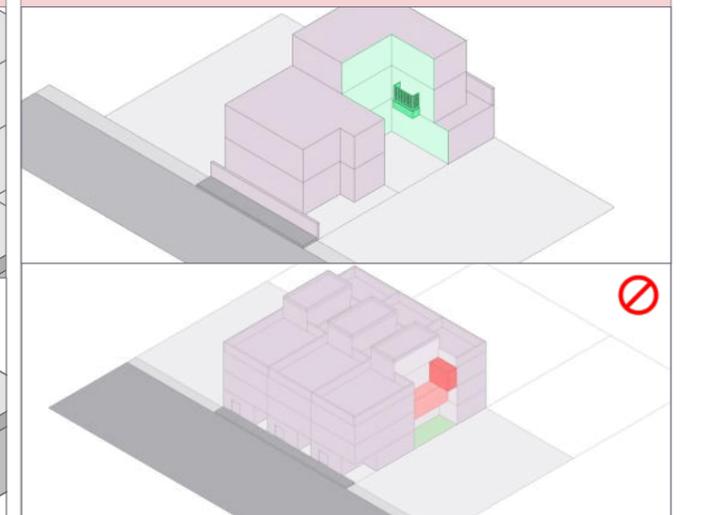
- يمنع احتساب الارتدادات ضمن المساحة المخصصة للحوش.
- يمنع إنشاء مواقف سيارات داخل الحوش والأفنية الداخلية.



- يمنع سقف الفناء ووضع الخدمات فوقه، ويسمح فقط باستخدام مظلات خفيفة لا تحول الفناء إلى فراغ داخلي.
- يمنع وضع عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف على أحد أضلاع الفناء.



- يمنع بروز أي كتل من الأدوار العلوية على الفناء الداخلي في حال كانت مساحة الفناء على الحد الأدنى، باستثناء الشرفات ويكون بروزها على الفناء كحد أقصى 1 متر ولا تتجاوز 40% من محيط الفناء.



2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

الارتفاعات



الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



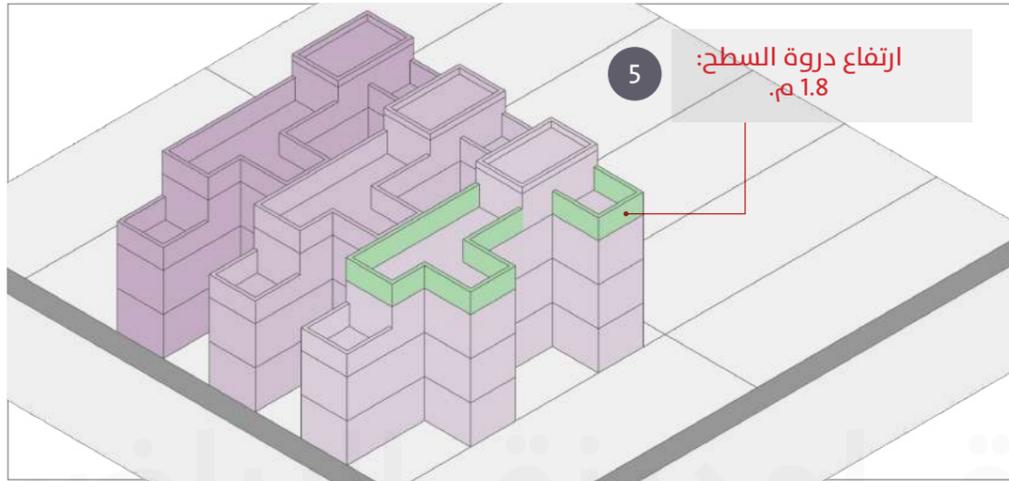
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



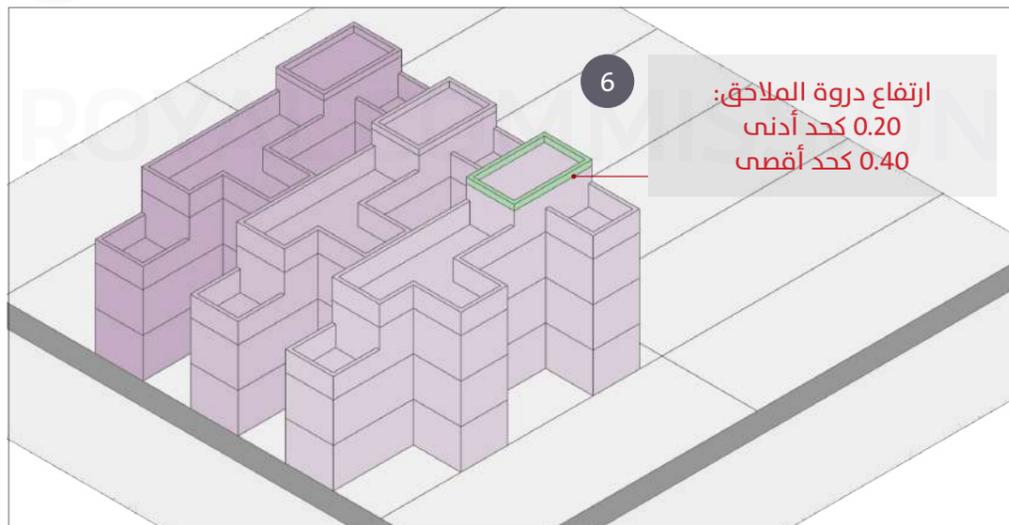
يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات (التاون هاوس)

اشتراطات تفصيلية

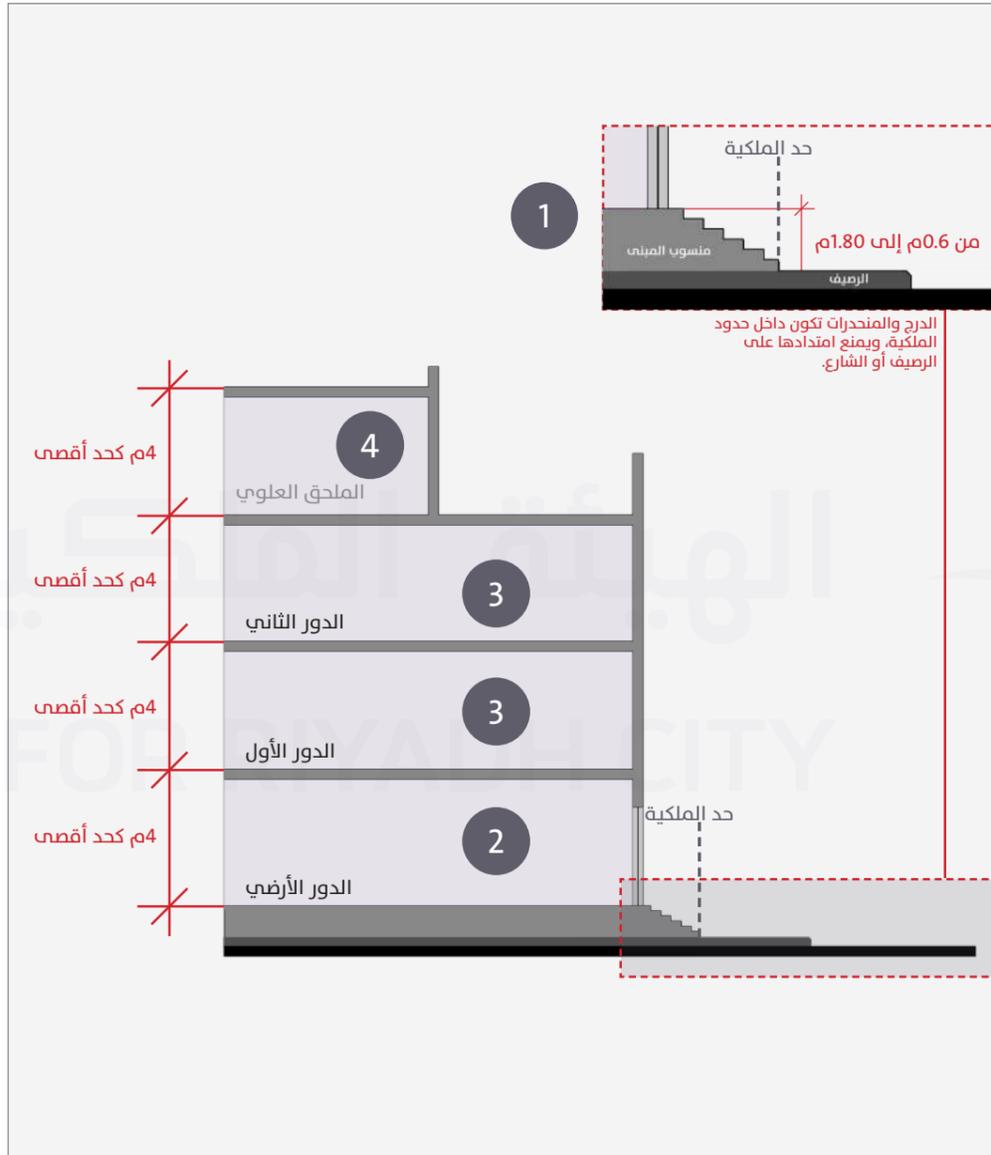
دروة السطح



دروة الملاحق العلوية



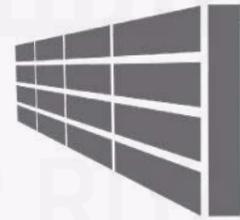
تفصيل ارتفاعات المبنى



1	ارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب الرصيف (من جهة الشوارع الرئيسية)	0.60 متر كحد أدنى، 1.80 كحد أقصى.
2	ارتفاع الدور الأرضي	4 متر كحد أقصى.
3	ارتفاع الأدوار العلوية	4 متر كحد أقصى.
4	ارتفاع الملاحق العلوي	4 متر كحد أقصى.
5	ارتفاع دروة السطح	1.8 متر.
6	ارتفاع دروة الملاحق	0.20 كحد أدنى، 0.40 كحد أقصى.

2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

الأسوار



الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RYADH CITY

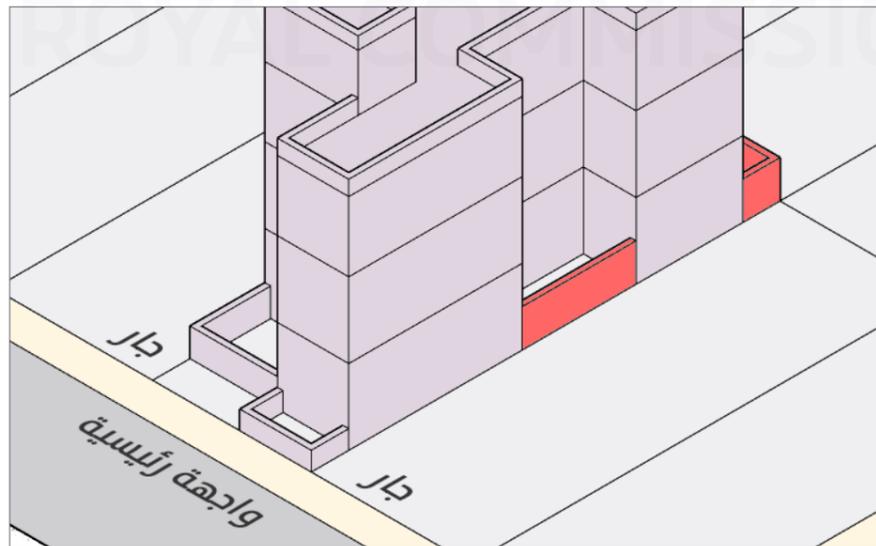
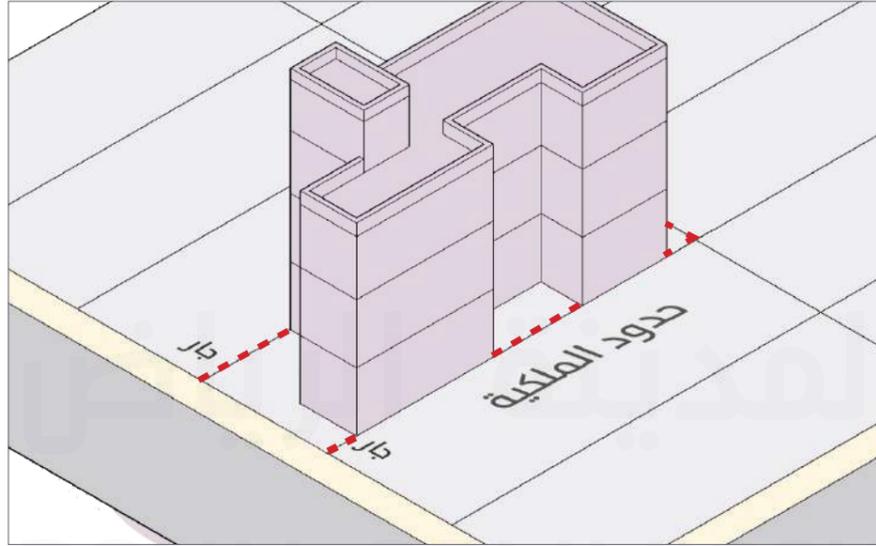




ضوابط الأسوار حسب أنواعها (التاون هاوس)

تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب مواقعها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المتراجعة. 3. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين). التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، متراجعة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

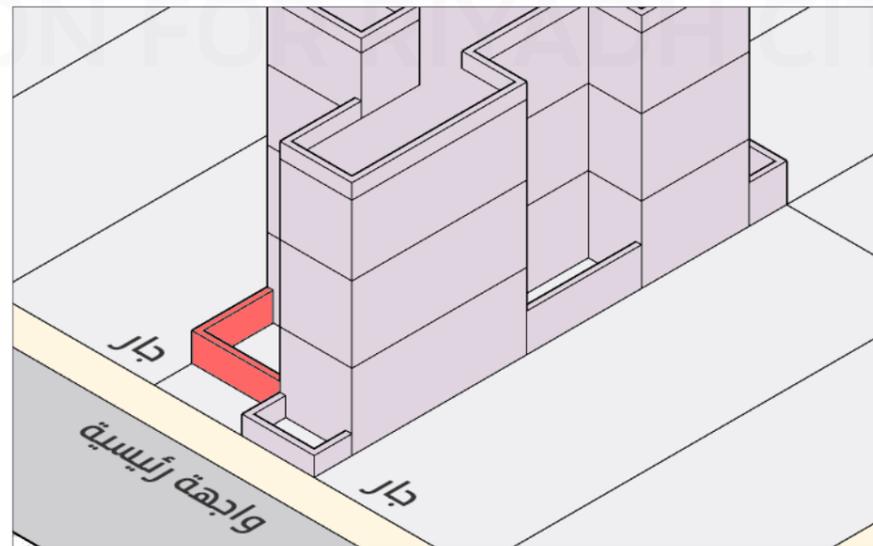
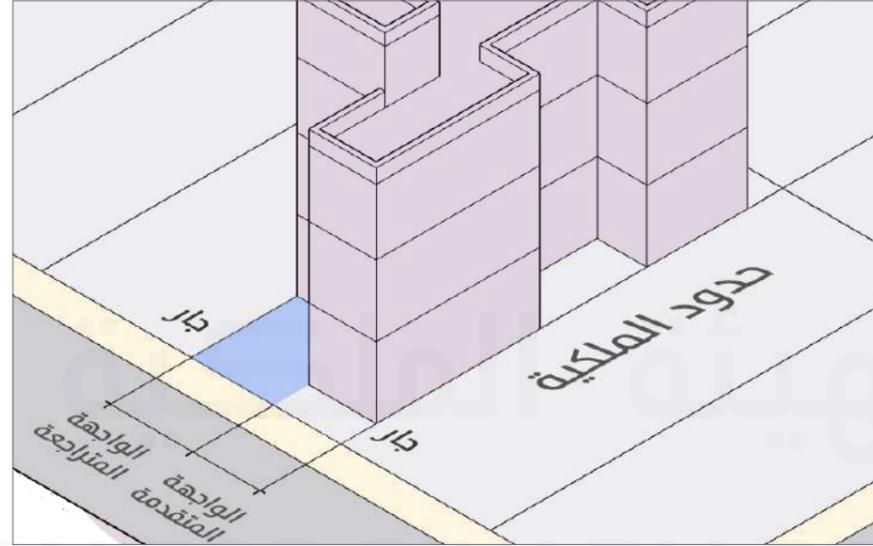
3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



يلزم بناء الأسوار على حدود الملكية من جهة المجاورين والواجهة الخلفية بارتفاع 3 متر.

2. الواجهة المتراجعة

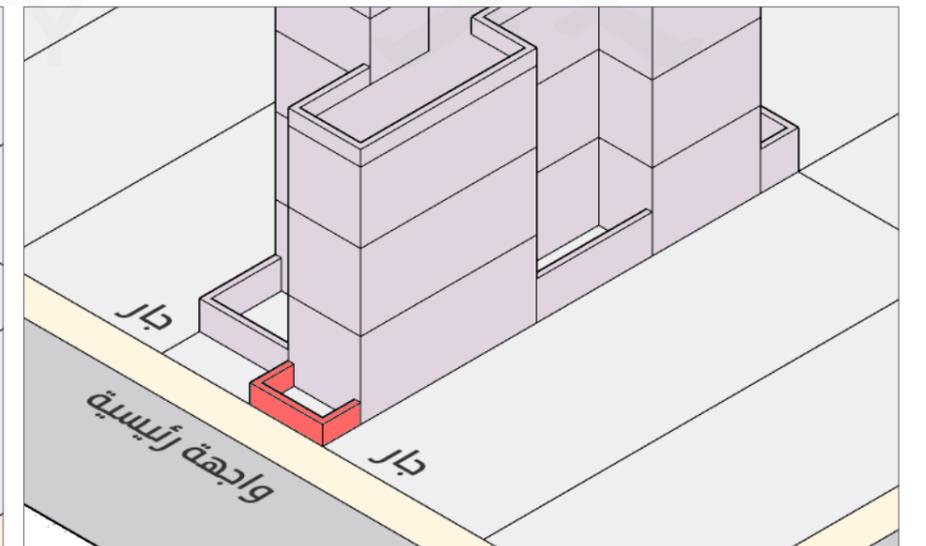
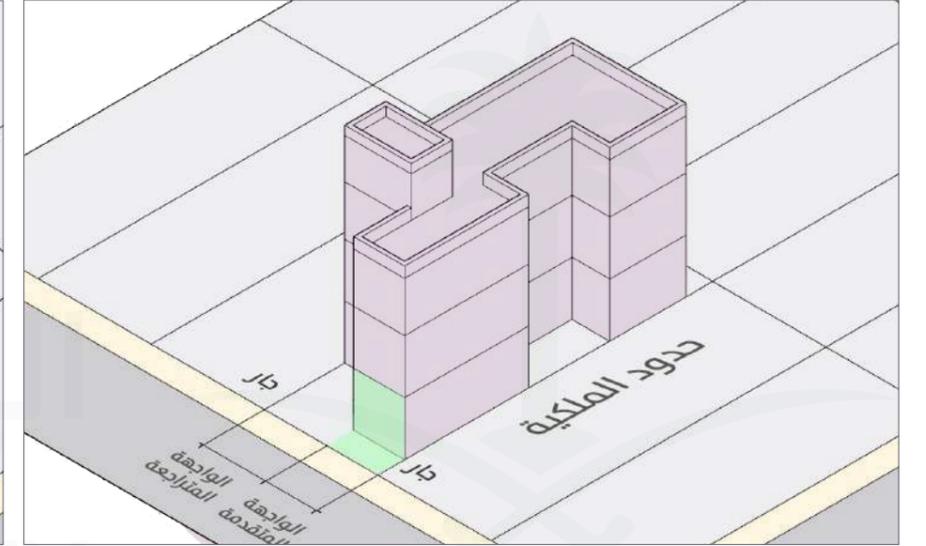
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة أكثر من 2 متر، وتشكل ما لا يزيد عن 60% من طول ضلع الواجهة الرئيسية.



• في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون بارتفاع 1.5 متر بحد أقصى.
• يجب أن يكون السور ممتدا من واجهات المباني.

1. الواجهة المتقدمة

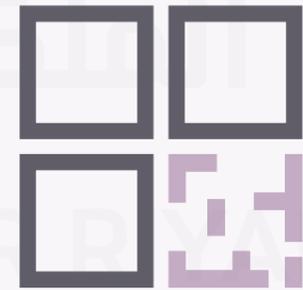
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة بحد أقصى 2 متر من حدود الملكية، وتشكل ما لا يقل عن 40% من طول ضلع الواجهة الرئيسية.



• في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون بارتفاع 1 متر كحد أقصى.

2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

الأحكام العامة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RYADH CITY

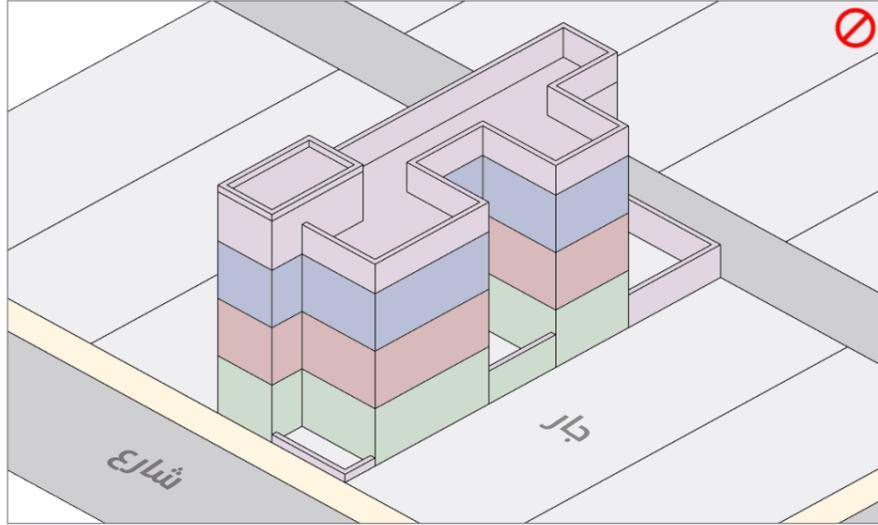




يجب التقيد بالأحكام العامة التالية (التاون هاوس)

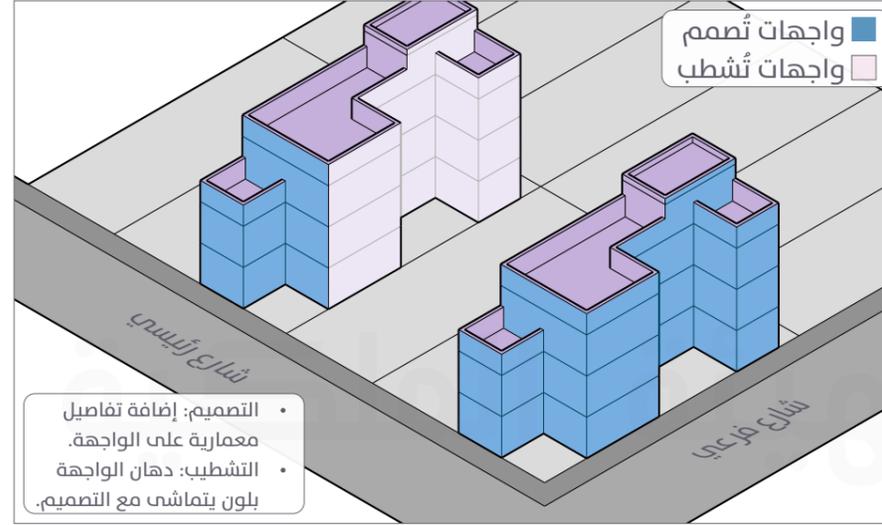
الفرز في التاون هاوس

يمنع الفرز في التاون هاوس.



تصميم وتشطيب الواجهات

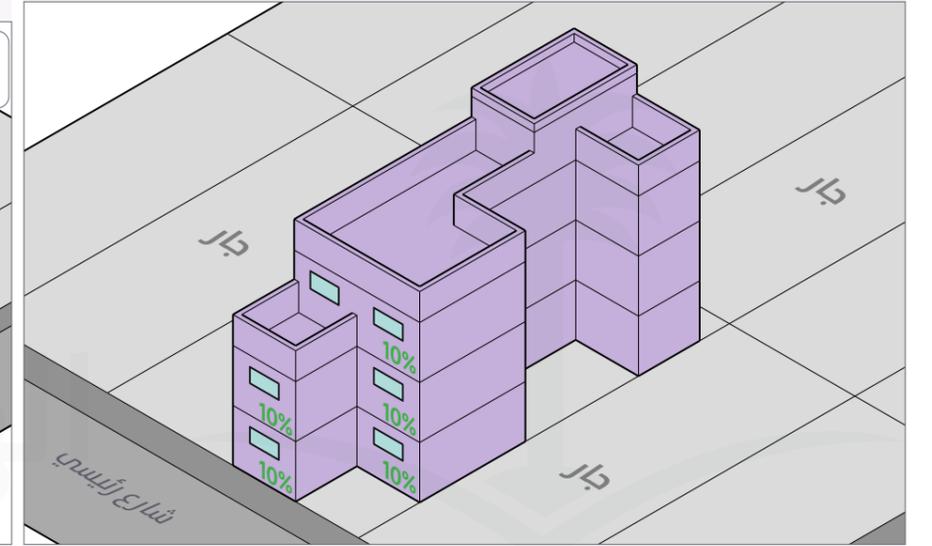
- يجب أن تصمم جميع الواجهات المطلية على الشوارع مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة.
- يجب أن تشطب الواجهات الجانبية بلون يتماشى مع تصميم الواجهة الرئيسية



- التصميم: إضافة تفاصيل معمارية على الواجهة.
- التشطيب: دهان الواجهة بلون يتماشى مع التصميم.

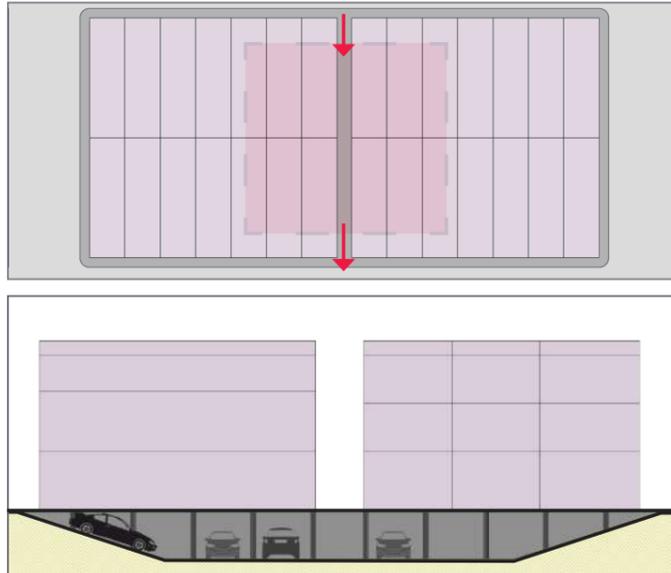
نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

- يجب فتح نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة واجهة كل دور للواجهات المطلية على الشوارع.
- 10% من هذه النسبة على الأقل يجب أن تكون على الواجهة المتقدمة.

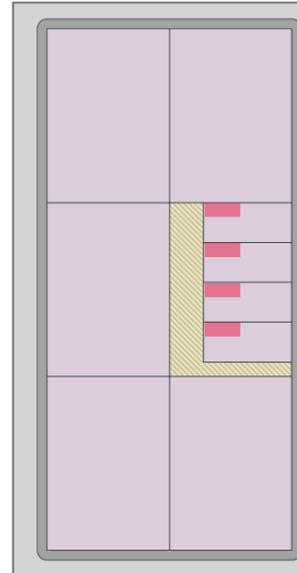


أمثلة لمواقف الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

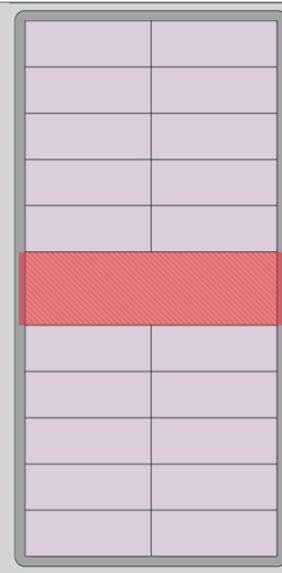
مواقف تحت الأرض



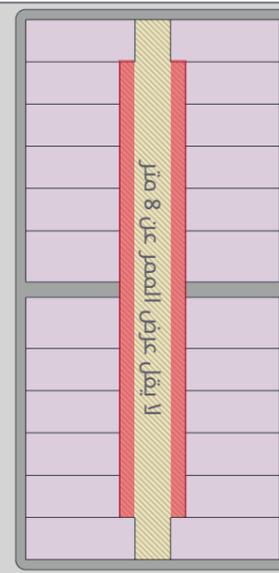
ممر مؤدي للمواقف



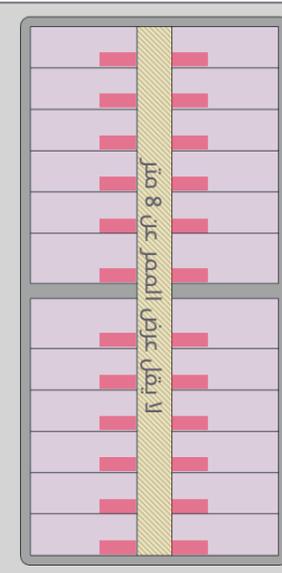
مواقف مشتركة



مواقف على الممر



ممر خلفي



متطلبات المواقف

- يمنع وضع مواقف أمامية ضمن حدود الملكية.
- يجب توفير موقف واحد لكل وحدة تاون هاوس.
- يمكن توفير المواقف في الأماكن التالية:
 - الجهة الخلفية لوحدات التاون هاوس.
 - مواقف مشتركة خاصة بمجموعة من وحدات التاون هاوس.
 - مواقف مشتركة خاصة بمجموعة من وحدات التاون هاوس تحت الأرض.
- في حال توفير ممر خلفي يجب أن لا يقل عرضه عن 8 متر.



حالة خاصة تسمح بتحويل قطع أراضي T3 (فلل) إلى T4 (تاون هاوس فقط)

إعادة تقسيم المقطع السكني T3 إلى T4 الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

- عند فتح نوافذ على الشارع الفرعي (المطل على المقطع السكني T3) يجب الارتداد ما لا يقل عن 1.2 متر و وضع سترة بارتفاع 1.8 متر في الدور الثاني.

- يمكن للمطور الذي يملك البلوك بأكمله والذي يحتوي خليطاً من قطع أراضي المقطع السكني T3 والمقطع الحضري T4 أن يحول أراضي المقطع السكني T3 إلى المقطع الحضري T4 ولكن لاستخدام فلل التاون هاوس فقط، بشرط تطوير البلوك بالكامل إلى فلل تاون هاوس وتوفير ممر خلفي بعرض 8 متر كحد أدنى.
- جميع مداخل السيارات (الكراجات) تكون فقط من الممر الخلفي.

بلوك مطور إلى فلل تاون هاوس



بلوك مختلط المقاطع





الحالة	الحالة الأولى	الحالة الثانية	الحالة الثالثة
الاشتراط			
الارتداد والواجهة المتقدمة	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية.	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية.	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الرئيسية.
النوافذ	فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة الدور.	دون شروط.	أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور. ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية**.
السور	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية.	في حال وضع سور يكون ارتفاعه 2.2 متر إذا كان مصمت و 2.6 متر إذا كان مزخرف***	سور واجهة خلفية بارتفاع 2.2 متر إذا كان مصمت و 2.6 متر إذا كان مزخرف***
تشطيب الواجهة	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.
مداخل المشاة	يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح بالمداخل والمخارج.
مداخل السيارات	يسمح بمدخل ومخرج.	يجب أن تكون مداخل ومخارج مواقف السيارات على الشارع الفرعي، ويمنع أن تكون على الشارع الرئيسي.	يسمح بالمداخل والمخارج.

* تعتبر الواجهة ثانوية إن كانت على شارع أو ممر مشاة بعرض 10 متر أو أكبر، أما إن كان عرض الممر أو الشارع أقل من 10 متر فلا تعتبر الواجهة المطلة عليه ثانوية، وإنما تعامل كما لو أنها ملتصقة مع الجار.

** انظر اشتراط فتح النوافذ على الواجهات الخلفية في الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري.

*** انظر احكام سور الواجهة المتراجعة للمقطع السكني T3.2

هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

3. الوحدات المفروزة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

الارتفاعات

الأسوار

الأحكام العامة

3. الوحدات المفروزة

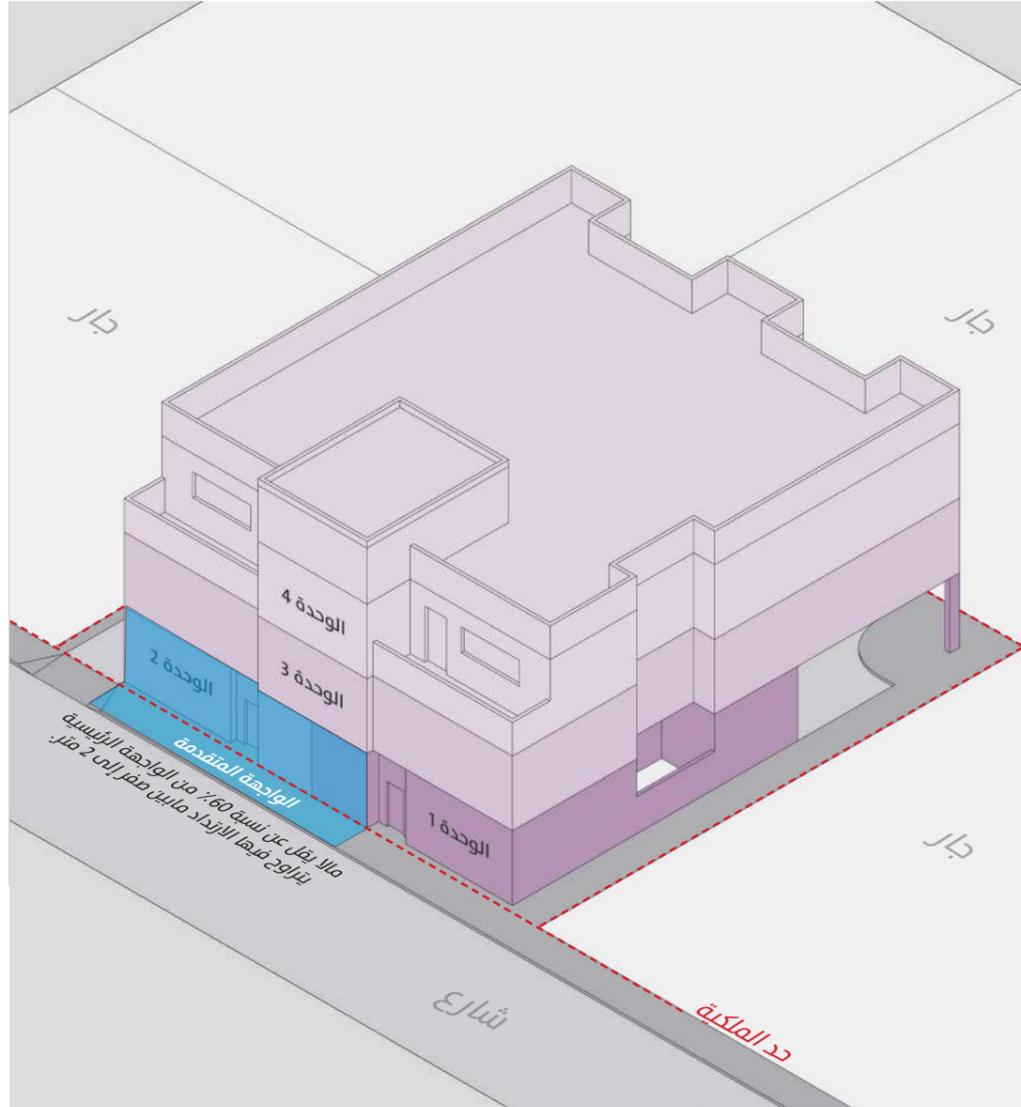
اشتراطات التطوير وضوابط البناء





اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية (الوحدات المفروزة)



ضوابط نسبة تغطية الأرض

نسبة تغطية الأرض 75% كحد أقصى.

عدد الأدوار المسموح بها

الحد الأقصى 3 أدوار + 10% ملاحق علوية (خدمات مشتركة)، ولا يمكن استخدامها كوحدة سكنية.

الحد الأدنى دورين (دور أرضي + دور أول)

الارتدادات

الارتداد	الدور	نوع الواجهة
ما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (40%) بدون شروط.	الدور الأرضي	الواجهة الرئيسية
دون شروط.	الأدوار العلوية	

2 متر كحد أدنى.	الدور الأرضي	الواجهة الخلفية
2 متر كحد أدنى.	الأدوار العلوية	

2 متر كحد أدنى.	الدور الأرضي	الواجهات الجانبية
2 متر كحد أدنى.	الأدوار العلوية	

عدد الوحدات المسموح بها

وحدتين بحد أدنى، وبحد أقصى 6 وحدات، ولا تقل مساحة الوحدة السكنية عن 100 متر مربع.

الفراغ الخارجي

اشتراطات الفراغ الخارجي:

- لا تقل مجموع مساحات الفراغات الخارجية عن 6% كحد أدنى من مساحة الوحدة السكنية.
- يجب أن لا يقل طول الضلع الواحد للفراغ الخارجي عن 2 متر.

يجب توفير فراغ خارجي خاص لكل وحدة سكنية على حدة.

ويمكن توفير الفراغ الخارجي بأحد الأنماط التالية:

- فناء داخلي.
- حوش.
- شرفة.

3. الوحدات المفروزة الارتفاعات



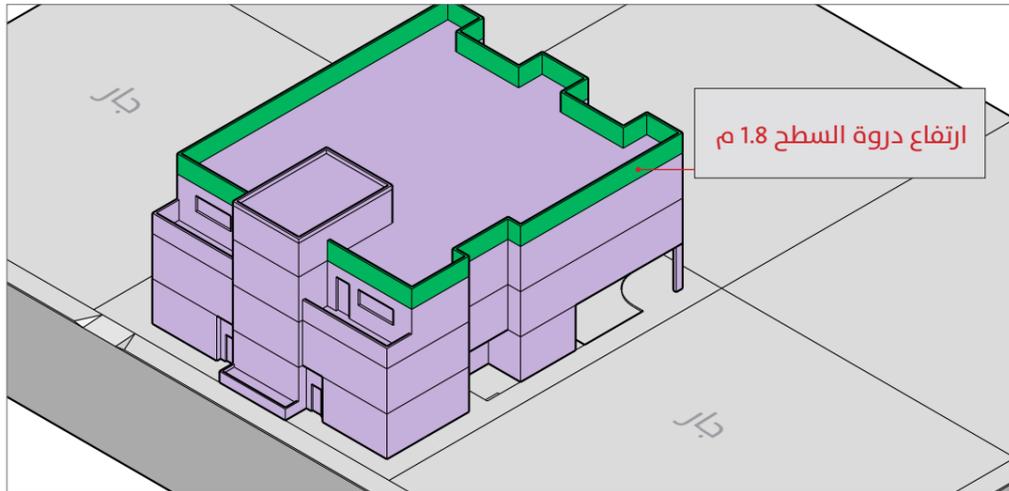
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



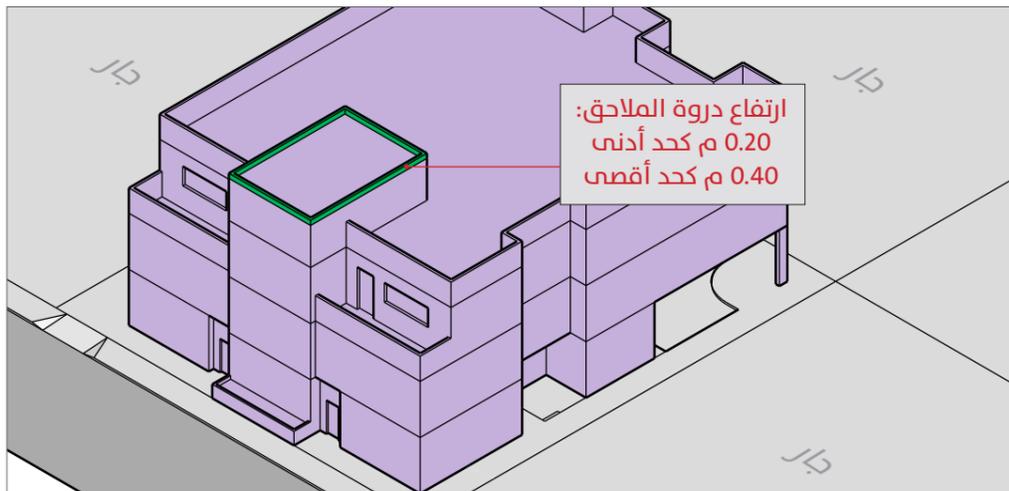
يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات (الوحدات المفروزة)

اشتراطات تفصيلية

دروة السطح



دروة الملاحق العلوية

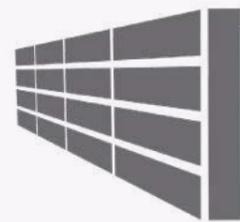


تفصيل ارتفاعات المبنى

	1 ارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب الرصيف (من جهة الشوارع الرئيسية)
	2 ارتفاع الدور الأرضي
	3 ارتفاع الأدوار العلوية
	4 ارتفاع ملحق الخدمات
	5 ارتفاع دروة السطح
	6 ارتفاع دروة الملاحق

3. الوحدات المفروزة

الأسوار



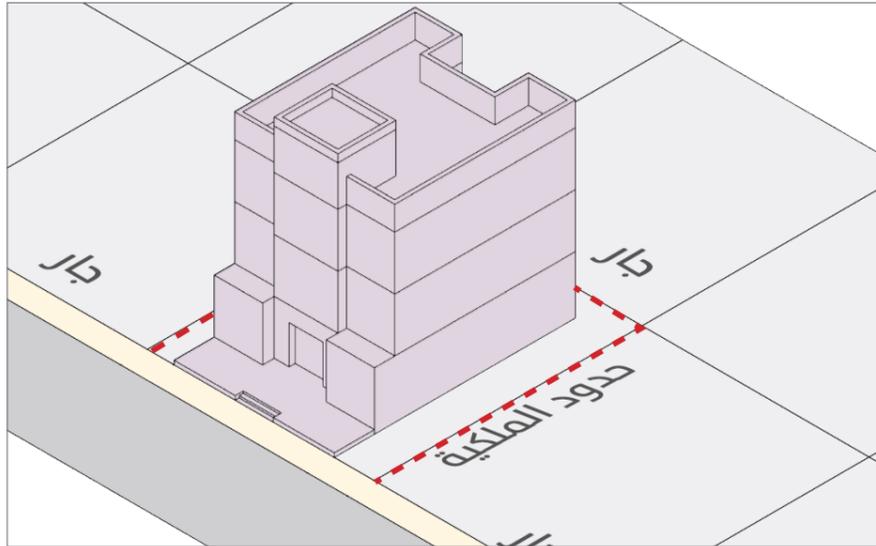
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



ضوابط الأسوار حسب أنواعها (الوحدات المفروزة)

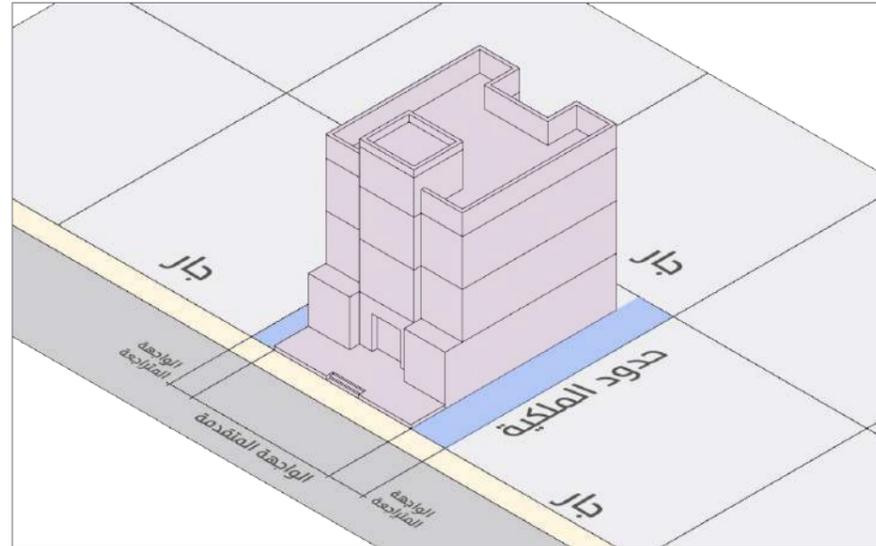
تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب مواقعها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المتراجعة. 3. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين).
التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، متراجعة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



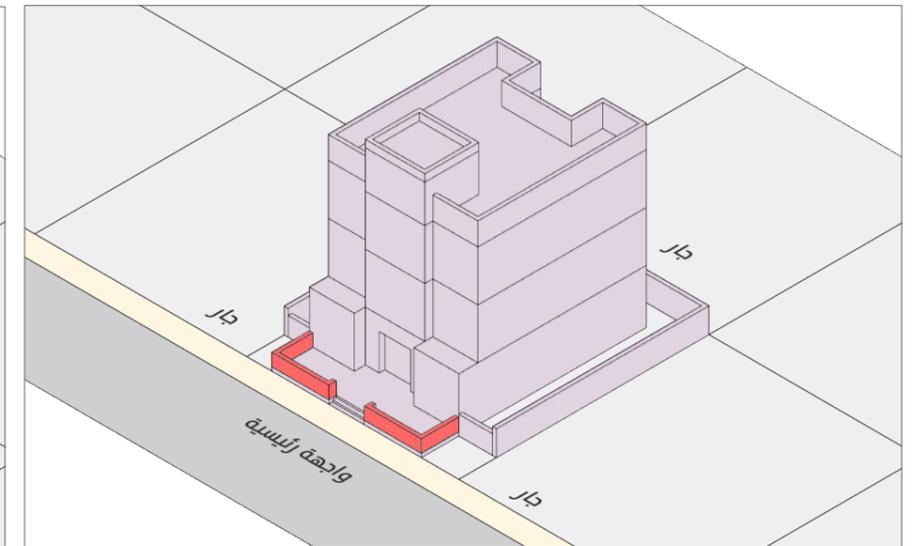
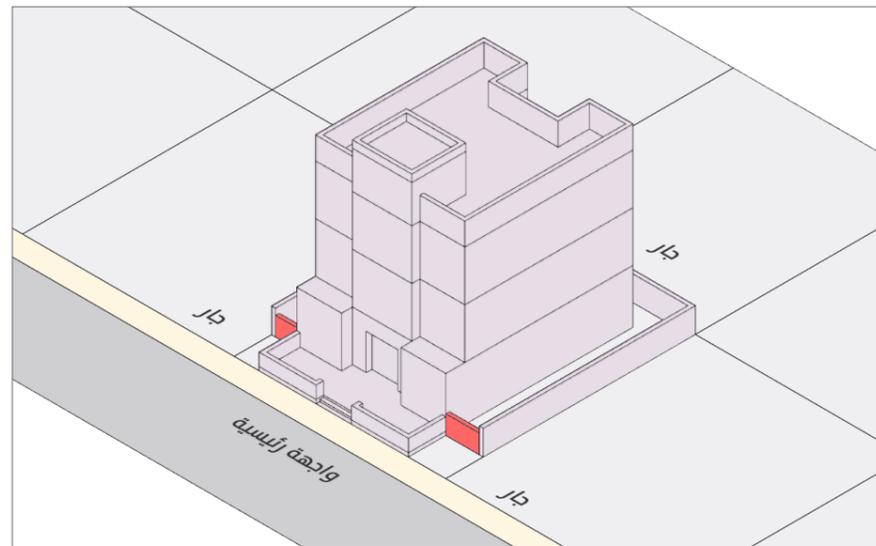
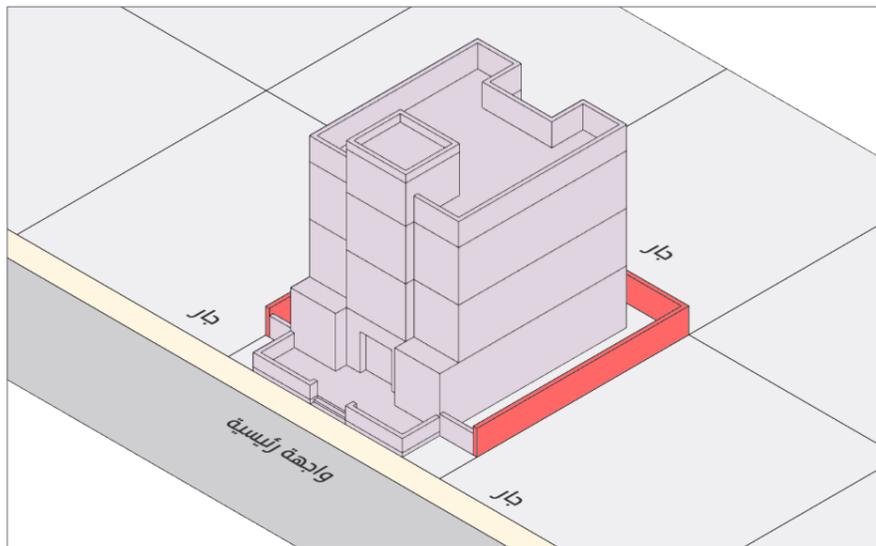
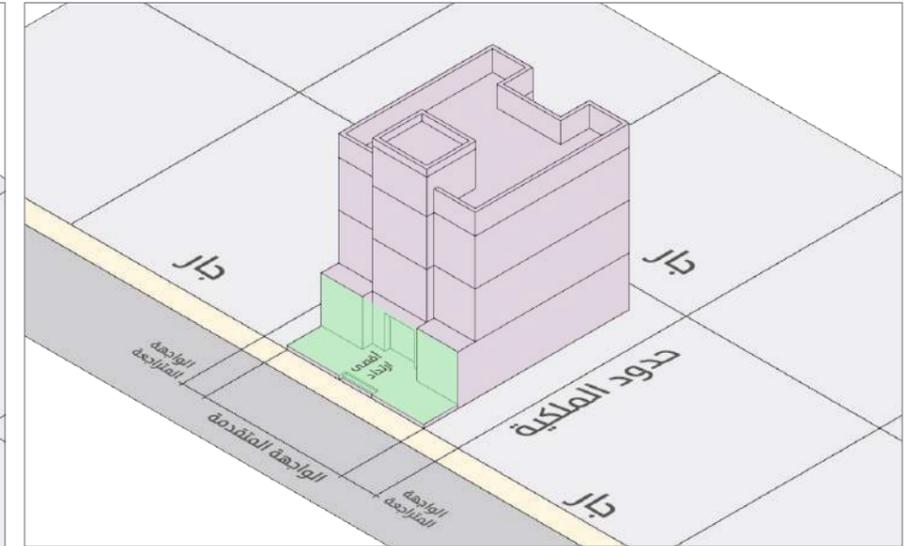
2. الواجهة المتراجعة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة أكثر من 2 متر، وتشكل ما لا يزيد عن 40% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 70% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



1. الواجهة المتقدمة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة بحد أقصى 2 متر من حدود الملكية، وتشكل ما لا يقل عن 60% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 30% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



يلزم بناء الأسوار على حدود الملكية من جهة المجاورين والواجهة الخلفية بارتفاع 3 متر.

- في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1.5 متر كحد أقصى.
- يجب أن يكون السور ممتدا من واجهات المباني.

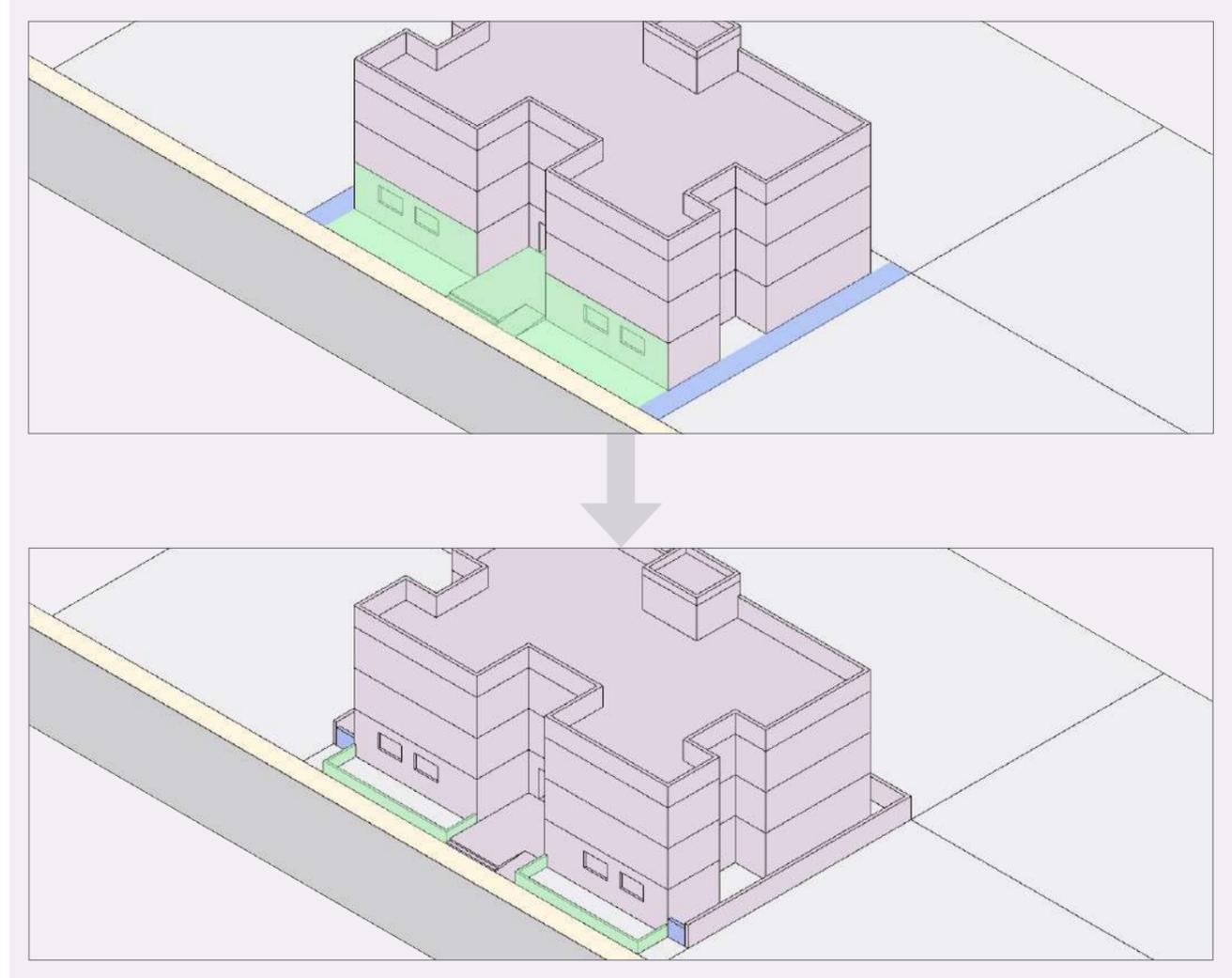
في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1 متر كحد أقصى.

• تحسب ارتفاعات الأسوار من مستوى الرصيف، وفي حال عدم وجود رصيف تحتسب الارتفاعات من بعد 0.15 متر من مستوى الشارع.

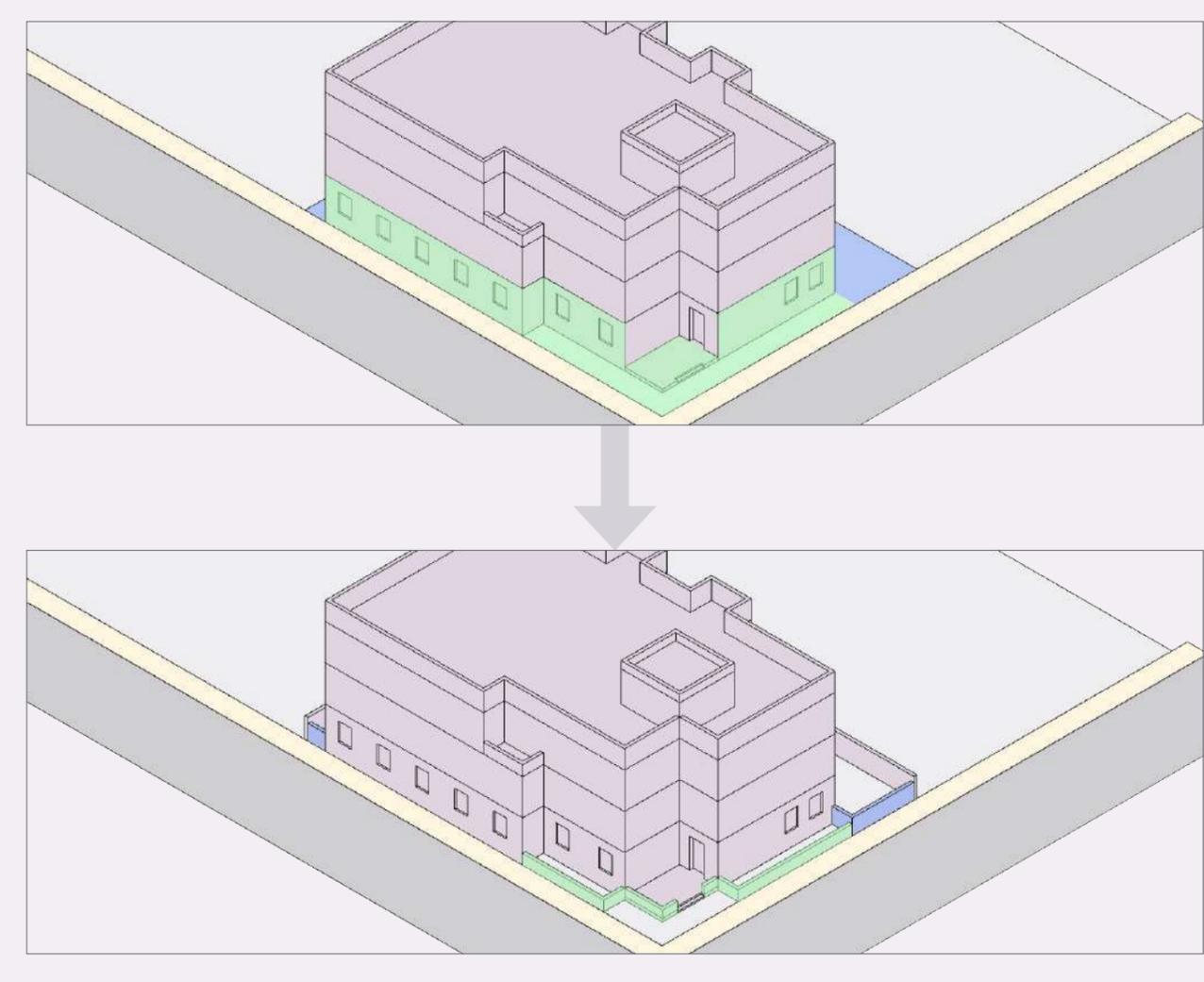

أمثلة للواجهات المتقدمة والمتراجعة وأسوارها (الوحدات المفروزة)

توضح الأمثلة المرفقة تموضع الواجهات المتقدمة والمتراجعة وتوقيع الأسوار عليها.

مثال 1



مثال 2



الواجهة المتراجعة



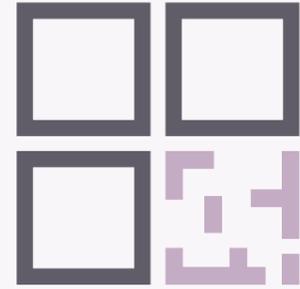
الواجهة المتقدمة



هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

3. الوحدات المفروزة

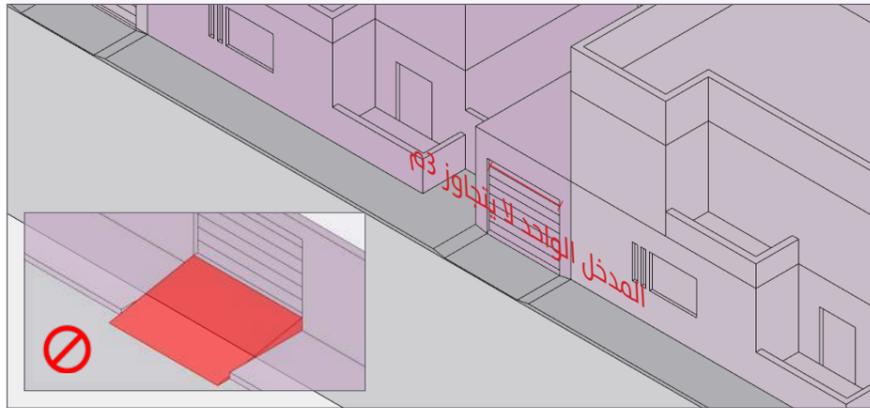
الأحكام العامة





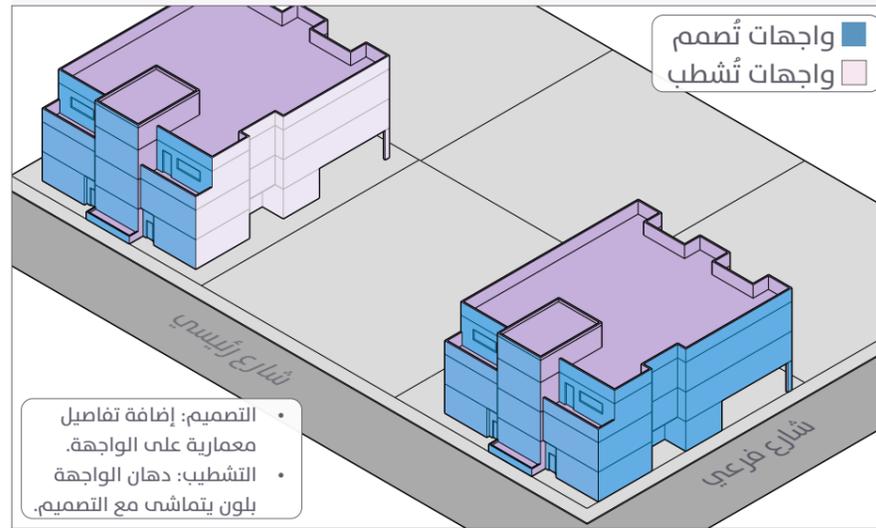
مدخل السيارة

- يجب أن لا يشغل مدخل/مداخل السيارة (الكراج) أكثر من 30% من عرض الواجهات المطلة على الشارع، ولا يزيد عرض المدخل الواحد (الكراج الواحد) عن 3 متر.
- يمنع بروز منحدر مدخل السيارة على الرصيف أو الشارع.
- في حال وقعت الأرض على زاوية يجب أن يبتعد مدخل السيارة عن زاوية الأرض 3متر كحد أدنى.



تصميم وتشطيب الواجهات

- يجب أن تصمم جميع الواجهات المطلة على الشوارع مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة.
- يجب أن تشطب الواجهات الجانبية بلون يتماشى مع تصميم الواجهة الرئيسية



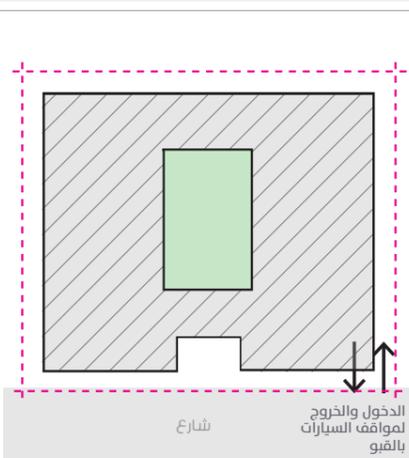
نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

- يجب فتح نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة واجهة كل دور للواجهات المطلة على الشوارع.
- 10% من هذه النسبة على الأقل يجب أن تكون على الواجهة المتقدمة.

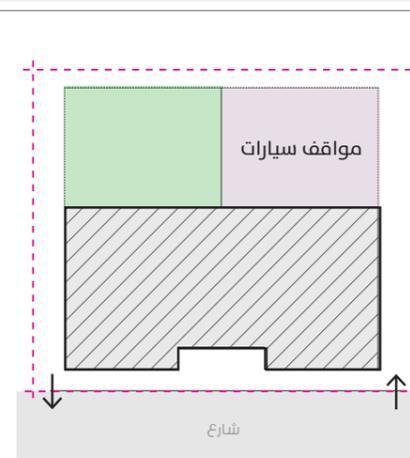


أمثلة توضيحية لتموضع مواقف السيارات

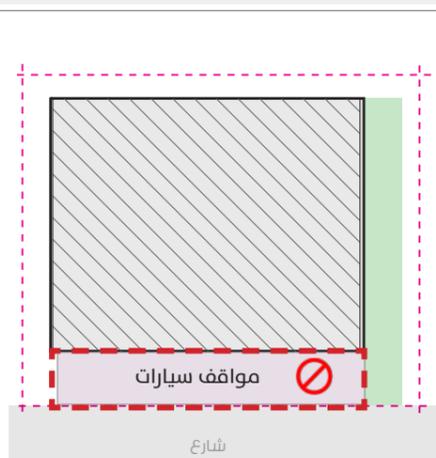
✓ يسمح بوضع مواقف السيارات في القبو



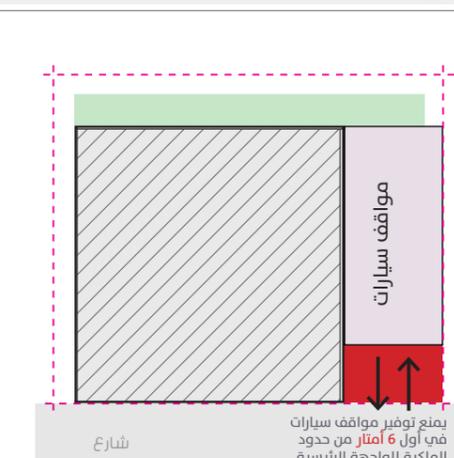
✓ يسمح بوضع مواقف السيارات خلف المبنى



✗ يمنع وضع مواقف أمامية للعمائر



✓ يسمح بوضع مواقف السيارات بجانب المبنى



عدد مواقف السيارات للوحدات المفروزة

- يجب توفير موقف واحد داخل حد الملكية لكل وحدة سكنية مساحتها 130 متر مربع أو أقل.
- يجب توفير موقفين لكل وحدة سكنية تزيد مساحتها عن 130 متر مربع.





أحكام الواجهة الثانوية (الوحدات المفروزة)*

الحالة	الحالة الأولى	الحالة الثانية	الحالة الثالثة
الاشتراط			
الارتداد والواجهة المتقدمة	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	30% من الواجهة في حدود الارتداد من 0-2 متر.	تتبع ارتداد الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).
النوافذ أ. النسبة ب. الخصوصية	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور.* ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية.**	أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور. ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية.**
السور	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	في حال وضع سور يكون ارتفاعه 2.2 متر إذا كان مصمت و 2.6 متر إذا كان مزخرف***	سور يكون ارتفاعه 2.2 متر إذا كان مصمت و 2.6 متر إذا كان مزخرف***
تشطيب الواجهة	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.
مداخل المشاة	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح بالمداخل والمخارج.
المداخل السيارات	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	يجب أن تكون مداخل ومخارج مواقف السيارات على الشارع الفرعي، ويمنع أن تكون على الشارع الرئيسي.	يسمح بالمداخل والمخارج.

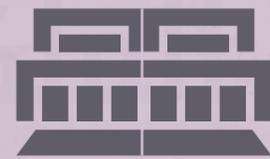
* تعتبر الواجهة ثانوية إن كانت على شارع أو ممر مشاة بعرض 10 متر أو أكبر، أما إن كان عرض الممر أو الشارع أقل من 10 متر فلا تعتبر الواجهة المطلقة عليه ثانوية، وإنما تعامل كما لو أنها ملتصقة مع الجار.

** انظر اشتراط فتح النوافذ على الواجهات الخلفية في الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري.

*** انظر احكام سور الواجهة المتراجحة للمقطع السكني T3.2

هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

4. الفلل المنفصلة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

اشتراطات التطوير وضوابط البناء
الارتفاعات
الأسوار
الأحكام العامة

4. الفلل المنفصلة

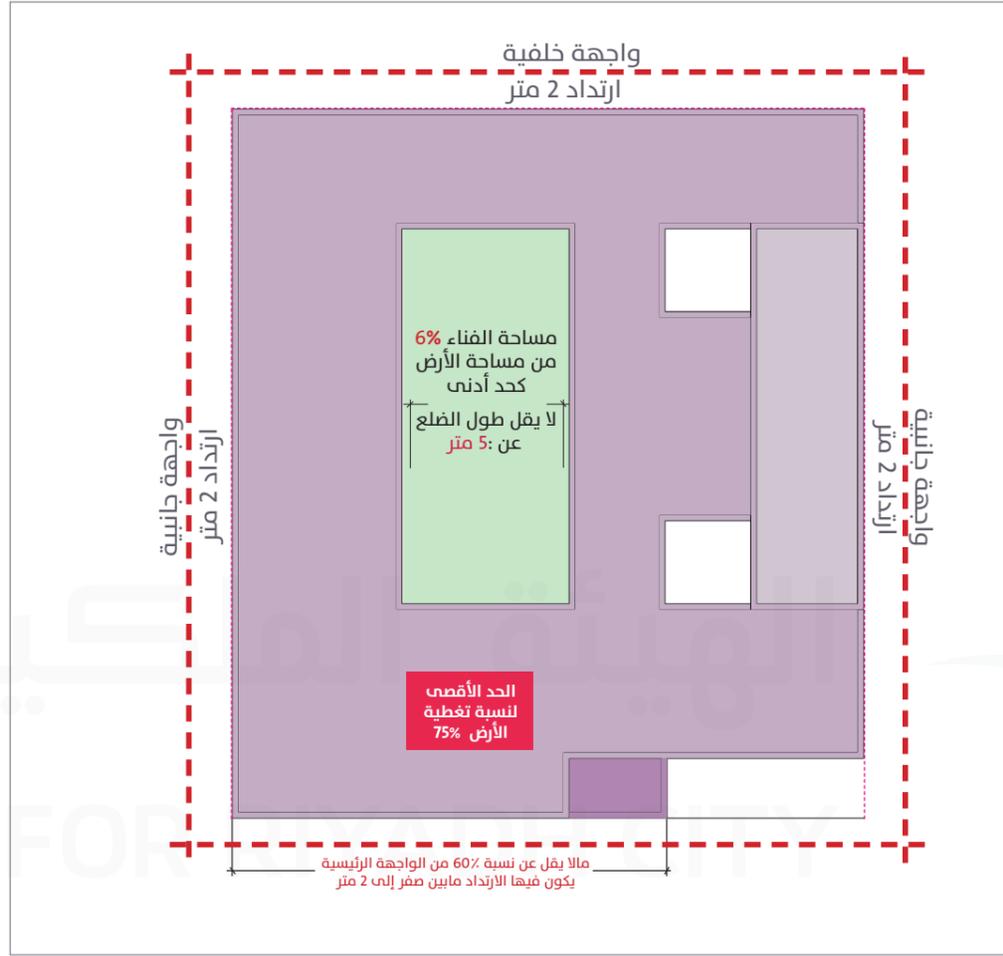
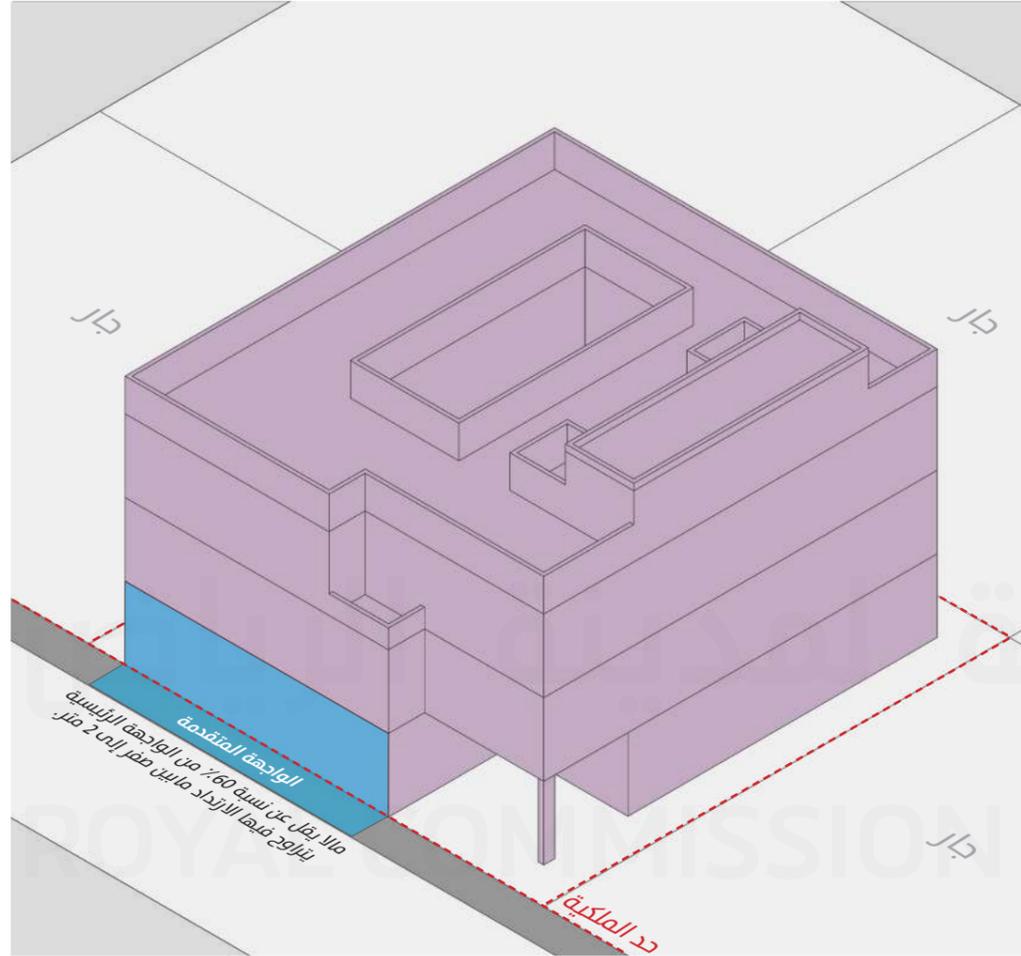
اشتراطات التطوير وضوابط البناء





اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفلل المنفصلة (الفلل المنفصلة)



ضوابط نسبة تغطية الأرض

نسبة تغطية الأرض 75% كحد أقصى.

عدد الأدوار المسموح بها

الحد الأقصى 3 أدوار + 10% ملاحق علوية (خدمات مشتركة)، ولا يمكن استخدامها كوحدة سكنية.

الحد الأدنى دورين (دور أرضي + دور أول)

الارتدادات

نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الرئيسية	الدور الأرضي	ما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (40%) بدون شروط.
	الأدوار العلوية	دون شروط.
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.
الواجهات الجانبية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.

الفراغ الخارجي

يجب توفير فراغ خارجي لكل فلة سكنية على شكل فناء داخلي.

اشتراطات الفناء الداخلي:

- لا تقل مساحة الفناء الداخلي عن 6% كحد أدنى من مساحة الأرض.
- يجب أن لا يقل طول الضلع الواحد للفناء الداخلي عن 5 متر.
- لا يتم احتساب الارتداد ضمن الحد الأدنى لمتطلبات الفناء الداخلي.

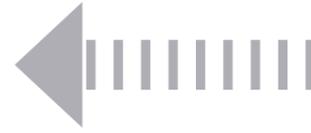
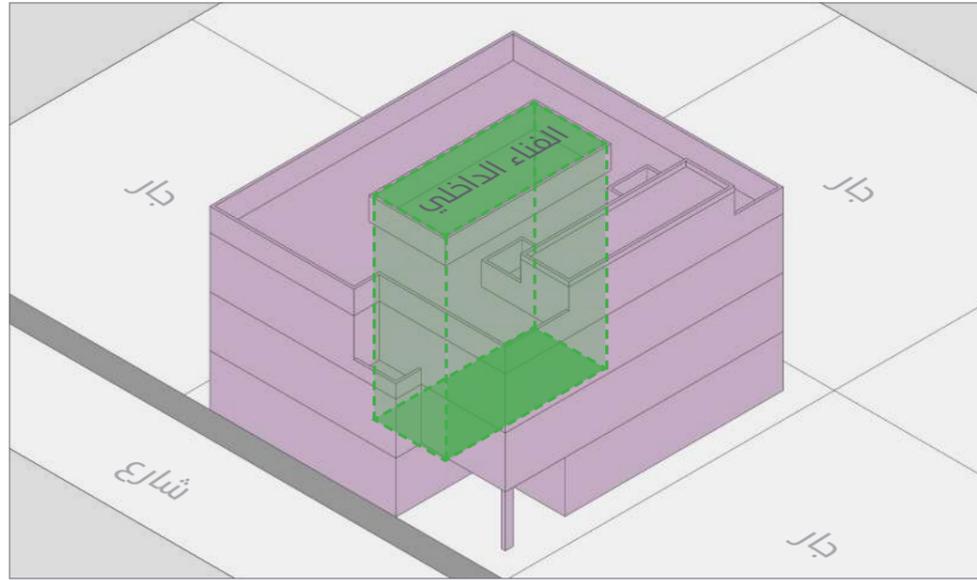
4. الفلل المنفصلة الفناء الداخلي



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



الضوابط العامة للفناء الداخلي



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

- يجب أن لا يقل مجموع مساحات الفناء/الأفنية عن 6% من مساحة الأرض، ولا يقل طول أي ضلع من الفناء عن 3 متر.

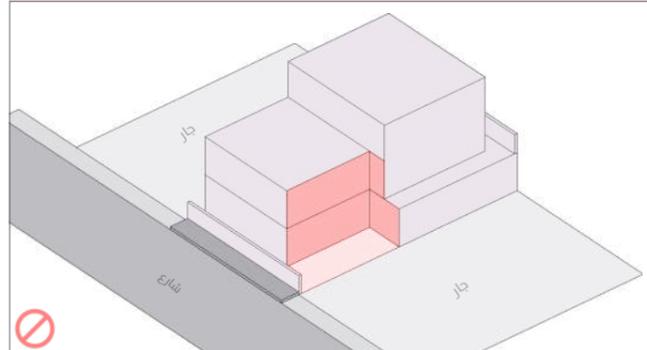
المساحة 6% كحد أدنى

3 متر كحد أدنى

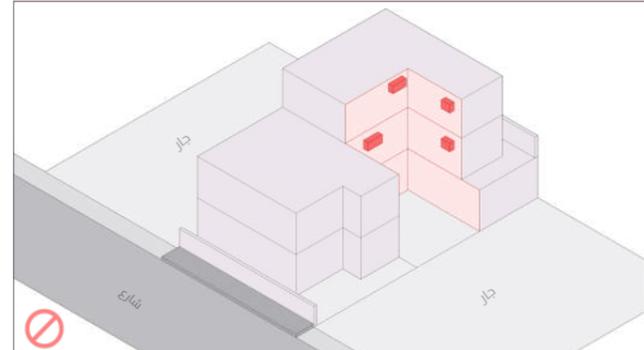
ممارسات خاطئة غير مسموح بها



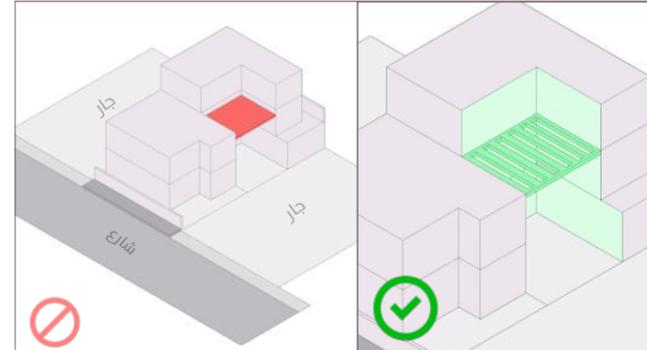
- لا يمكن اعتبار موقف السيارة فناء.
- لا يسمح بدمج فراغ الفناء مع فراغ موقف السيارة.



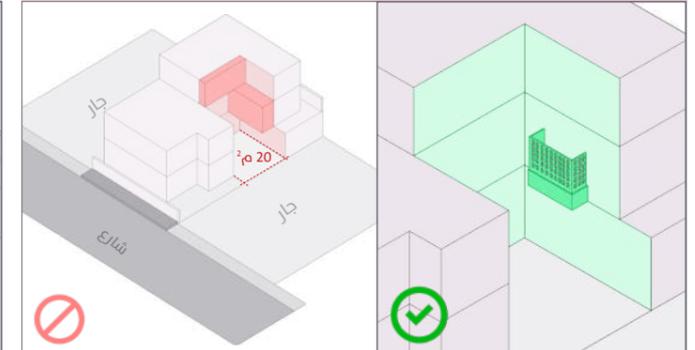
- يمنع وضع عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف وتمديدات الخدمات على الواجهات الداخلية للفناء.



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



- يمنع بروز أي كتلة من الأدوار العلوية على الفناء الداخلي في حال كانت مساحة الفناء على الحد الأدنى، باستثناء الشرفات ويكون بروزها على الفناء كحد أقصى 1 متر ولا تتجاوز 40% من محيط الفناء.



4. الفلل المنفصلة الارتفاعات

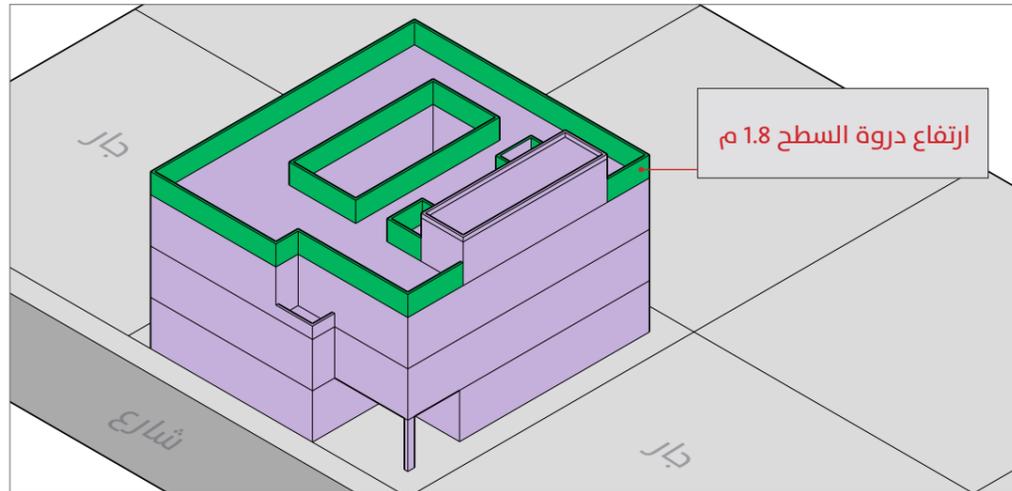


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

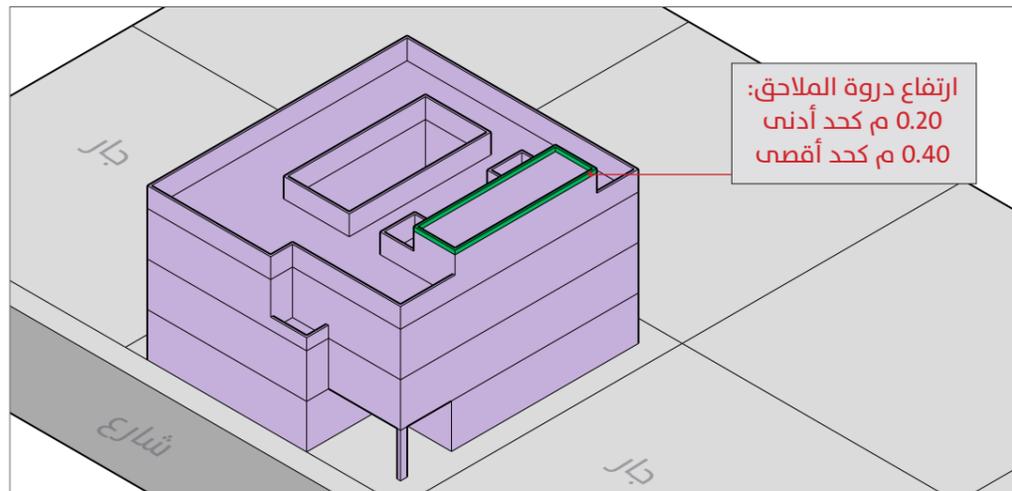


اشتراطات تفصيلية

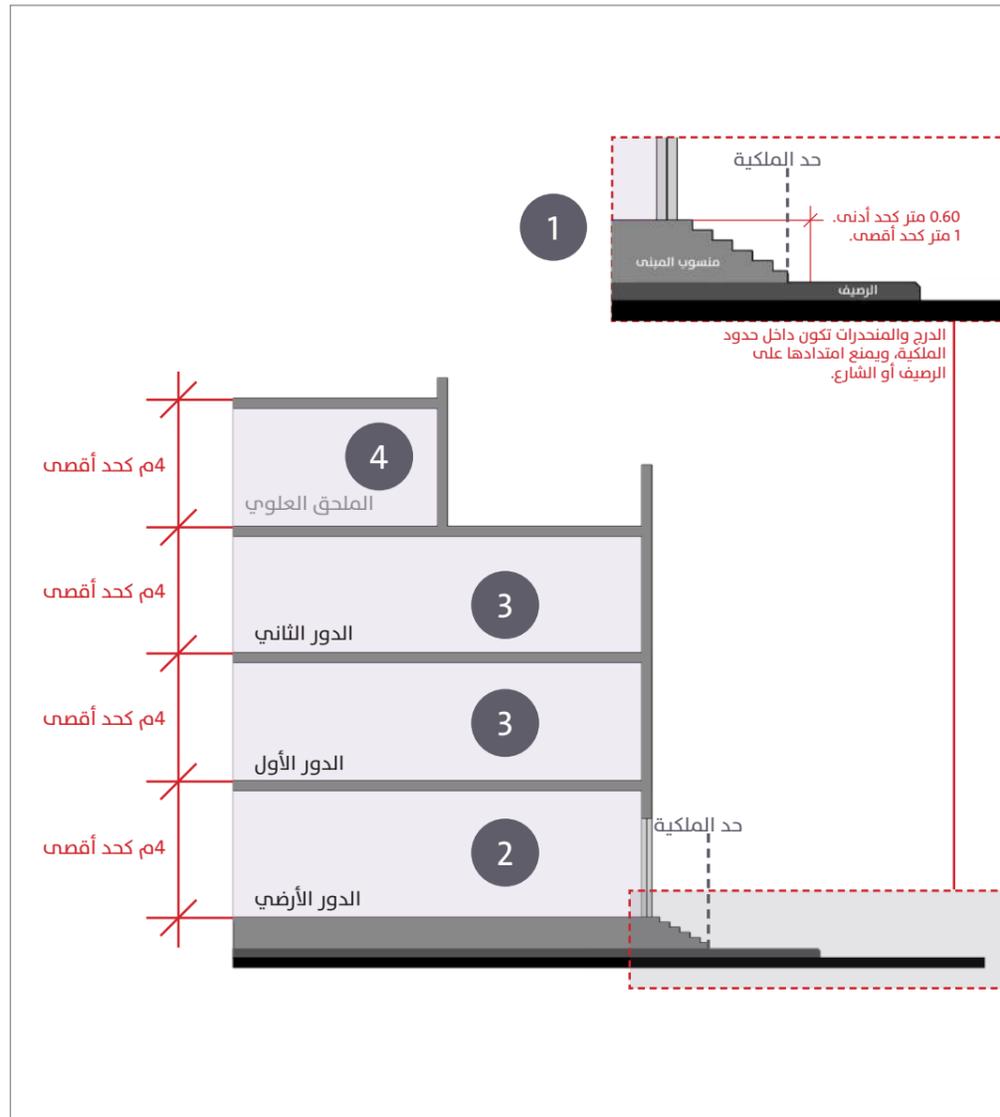
دروة السطح



دروة الملاحق العلوية

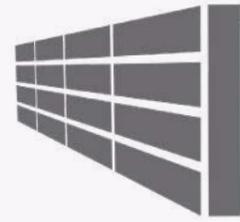


تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال السكني



1	ارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب الرصيف (من جهة الشوارع الرئيسية)	0.60 متر كحد أدنى. 1 متر كحد أقصى.
2	ارتفاع الدور الأرضي	4 متر كحد أقصى.
3	ارتفاع الأدوار العلوية	4 متر كحد أقصى.
4	ارتفاع ملحق الخدمات	4 متر كحد أقصى.
5	ارتفاع دروة السطح	1.8 متر.
6	ارتفاع دروة الملاحق	0.20 متر كحد أدنى. 0.40 متر كحد أقصى.

4. الفلل المنفصلة الأسوار



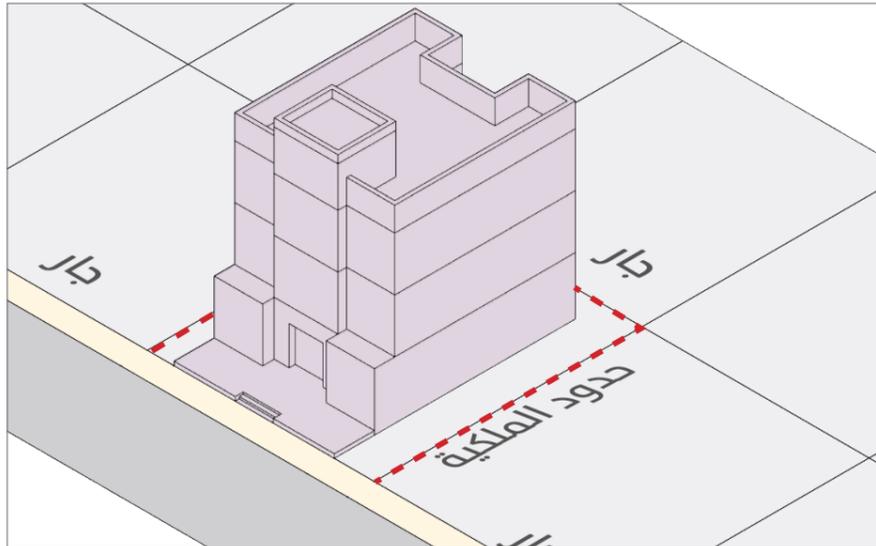
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



ضوابط الأسوار حسب أنواعها (الفلل المنفصلة)

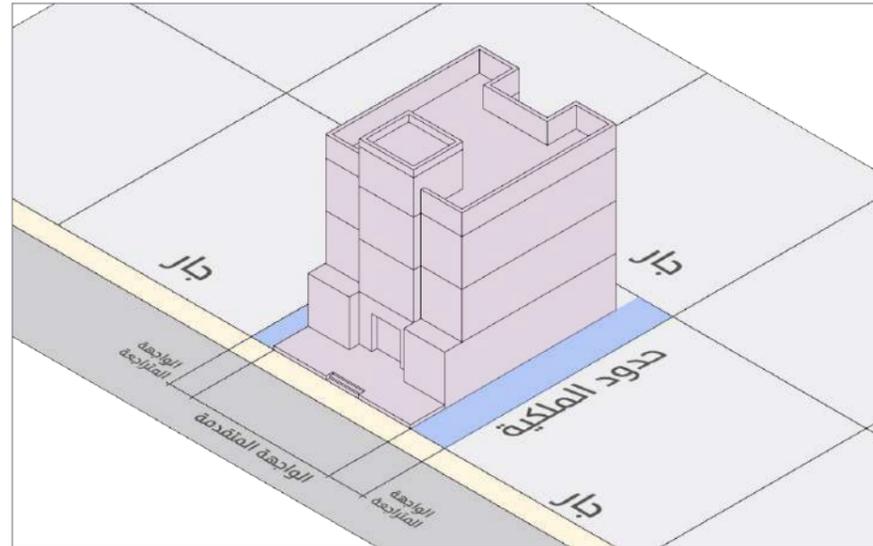
تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب مواقعها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المتراجعة. 3. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين).
التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، متراجعة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



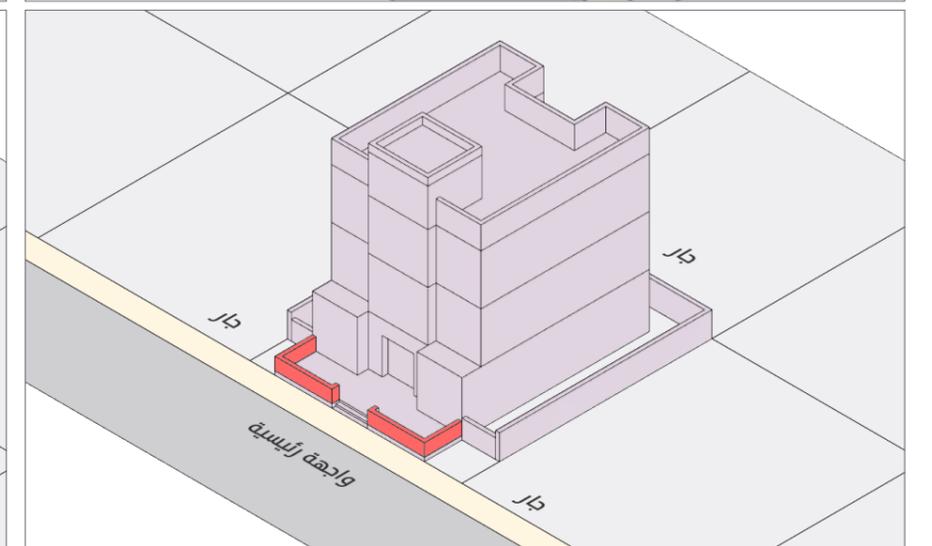
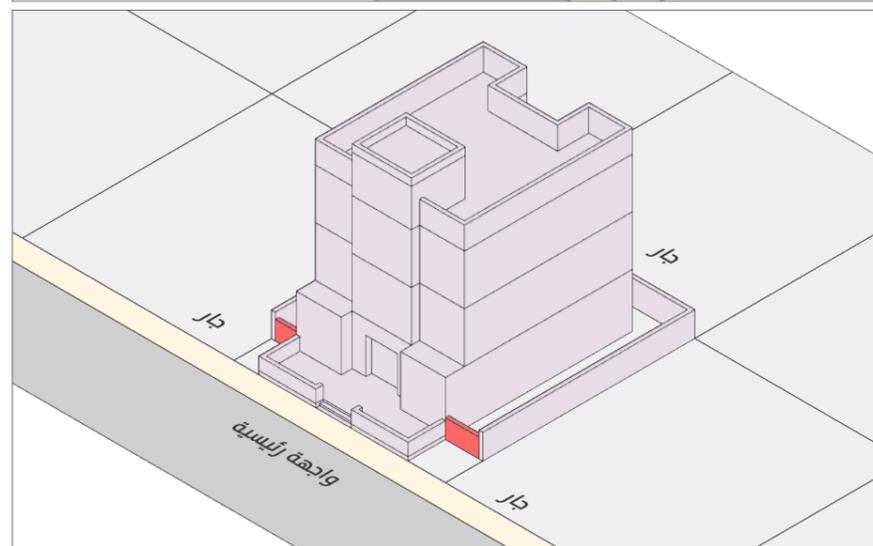
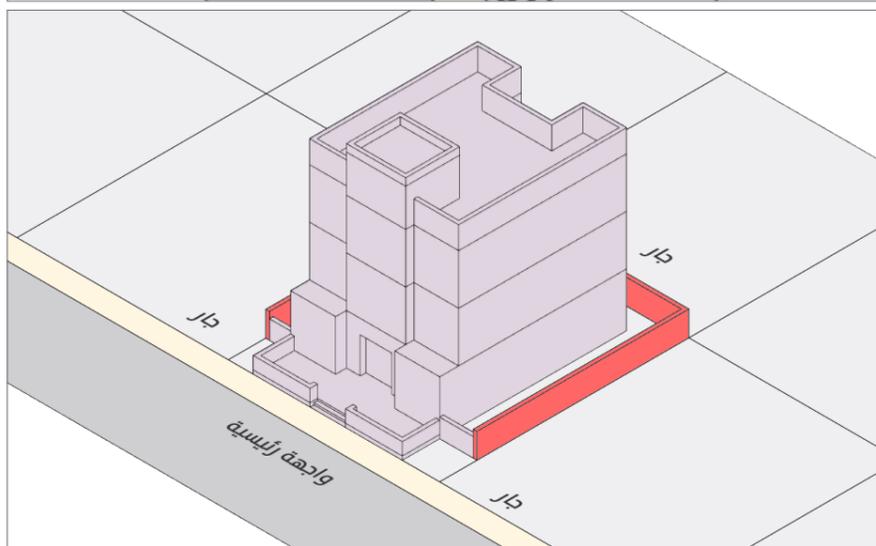
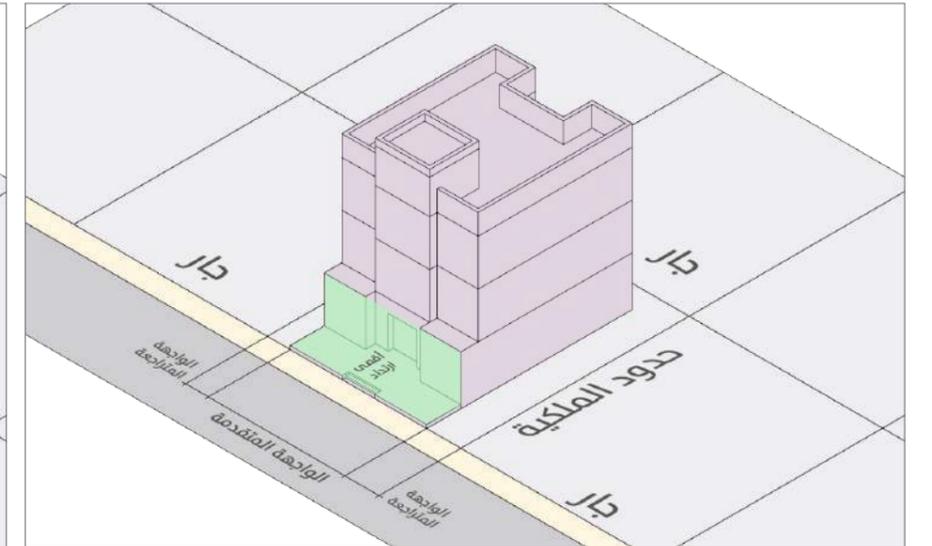
2. الواجهة المتراجعة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة أكثر من 2 متر، وتشكل ما لا يزيد عن 40% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 70% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



1. الواجهة المتقدمة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة بحد أقصى 2 متر من حدود الملكية، وتشكل ما لا يقل عن 60% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 30% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



يلزم بناء الأسوار على حدود الملكية من جهة المجاورين والواجهة الخلفية بارتفاع 3 متر.

• في حال بناء سور في هذه المنطقة، يجب اختيار أحد النوعين التاليين:
1- مصمت (بدون فتحات) بارتفاع 2.2 متر كحد أقصى.
2- مزخرف بارتفاع 2.6 متر كحد أقصى.
• يجب أن يكون السور ممتدا من واجهات المباني.

في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1 متر كحد أقصى.

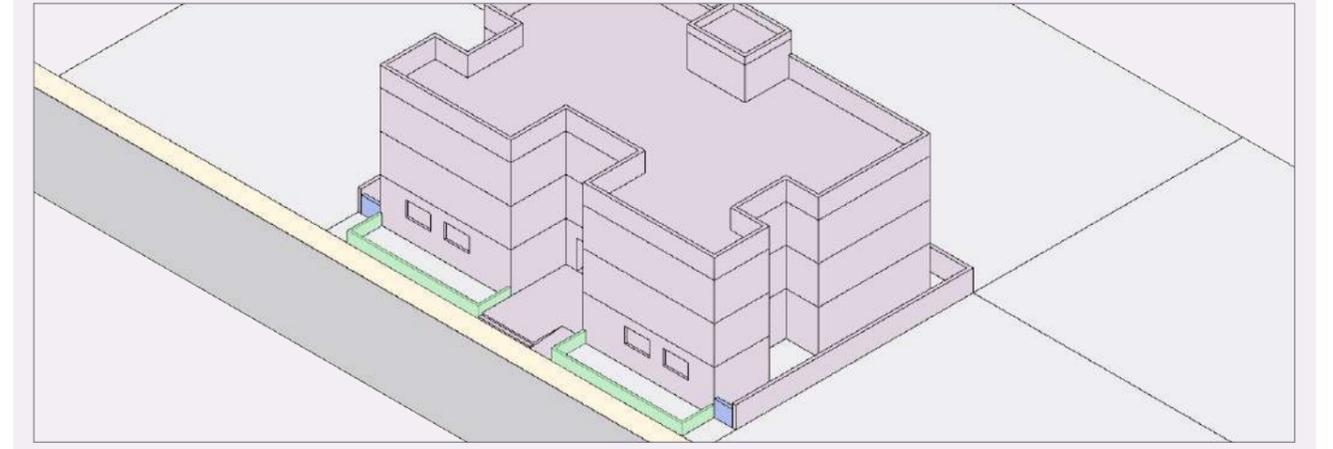
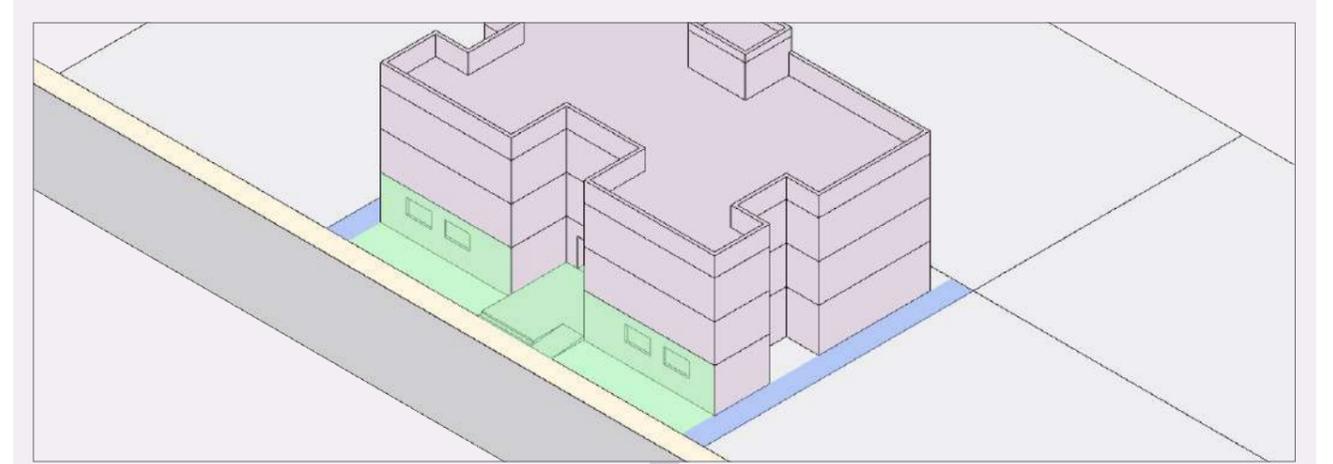
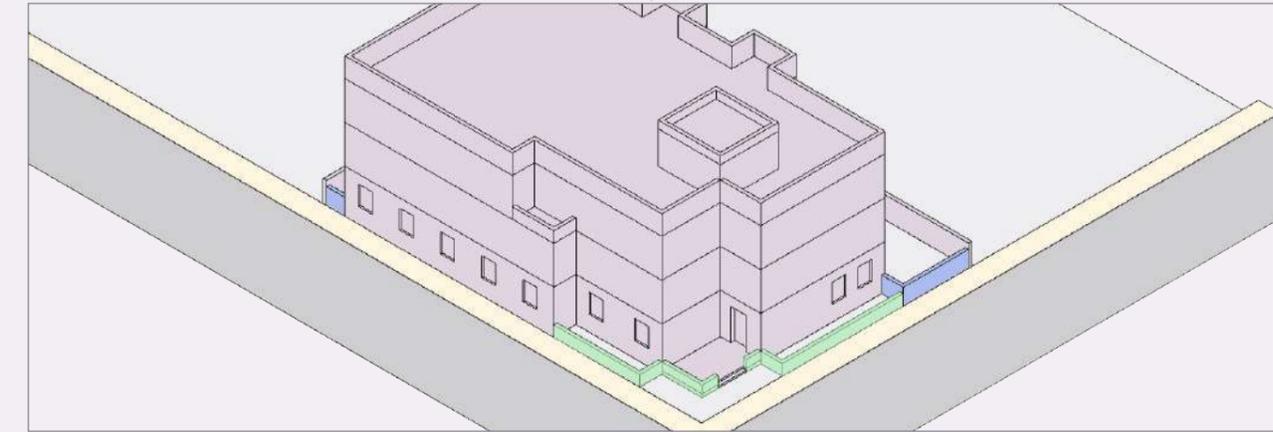
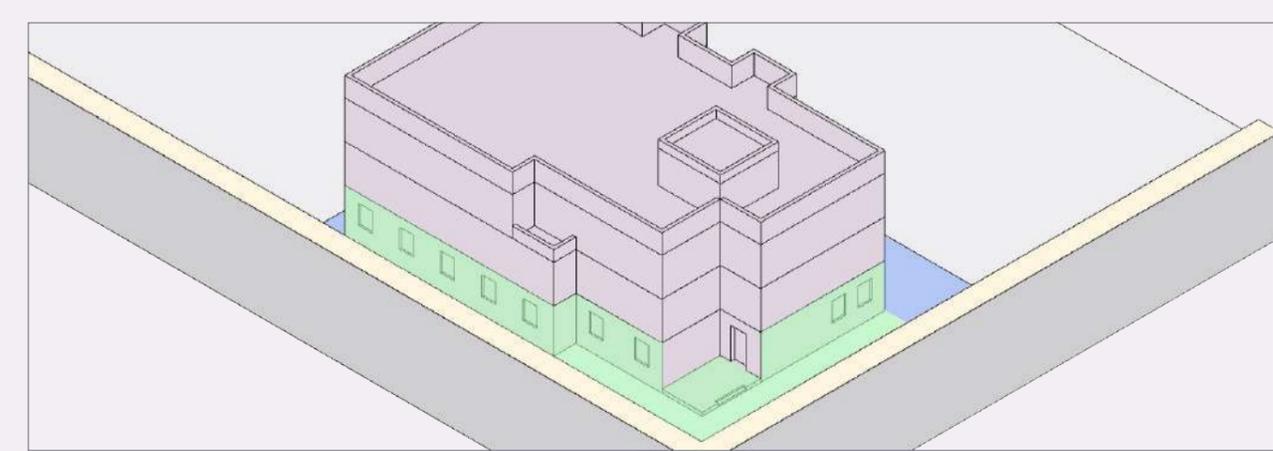
• تحسب ارتفاعات الأسوار من مستوى الرصيف، وفي حال عدم وجود رصيف تحتسب الارتفاعات من بعد 0.15 متر من مستوى الشارع.



توضح الأمثلة المرفقة تموضع الواجهات المتقدمة والمتراجعة وتوقيع الأسوار عليها.

مثال 2

مثال 1



الواجهة المتراجعة



الواجهة المتقدمة





تفاصيل سور الواجهة المتراجعة (الفلل المنفصلة)

الأسوار المزخرفة

- أقصى ارتفاع 2.6 متر.
- لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت (بدون فتحات) عن 2.2 متر.
- لا يزيد عرض الأعمدة عن 1 متر.
- يمكن دمج أحواض للنباتات مع الأسوار.
- يجب أن يحتوي السور على فتحات تشكل 20% كحد أدنى من مساحة السور.
- يمكن للفتحات أن تحوي تصاميم أو زخارف شرط أن تكون نافذة بنسبة 50% كحد أدنى.
- تكون المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.

بعض الماذج التوضيحية

يمكن دمج أحواض للنباتات مع
الأسوار.

لا يزيد ارتفاع الجزء
المصمت عن 2.2 متر.



لا يزيد عرض الأعمدة عن 1 متر.

أقصى ارتفاع 2.6 متر.

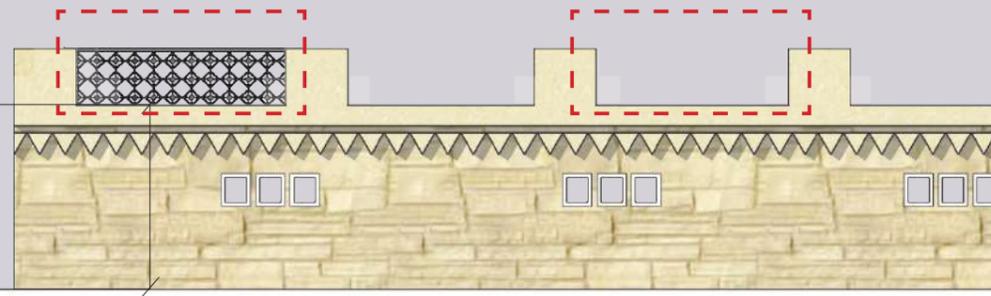
لا يزيد
ارتفاع الجزء
المصمت عن
2.2 متر.



يجب أن يحتوي السور
على فتحات تشكل 20%
كحد أدنى من مساحة
السور.

يمكن للفتحات أن تحوي
تصاميم أو زخارف شرط
أن تكون نافذة بنسبة
50% كحد أدنى.

لا يزيد
ارتفاع الجزء
المصمت عن
2.2 متر.



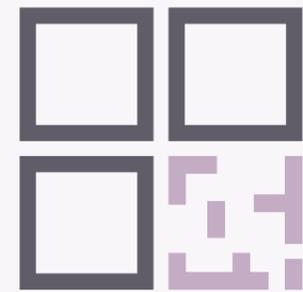
تكون المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر.

لا يزيد ارتفاع الجزء
المصمت عن 2.2
متر.



4. الفلل المنفصلة

الأحكام العامة

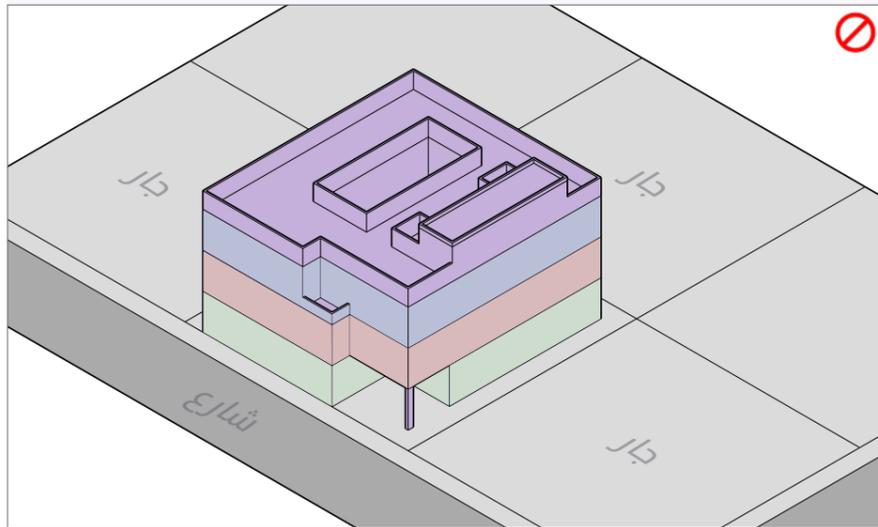




يجب التقيد بالأحكام العامة التالية (الفلل المنفصلة)

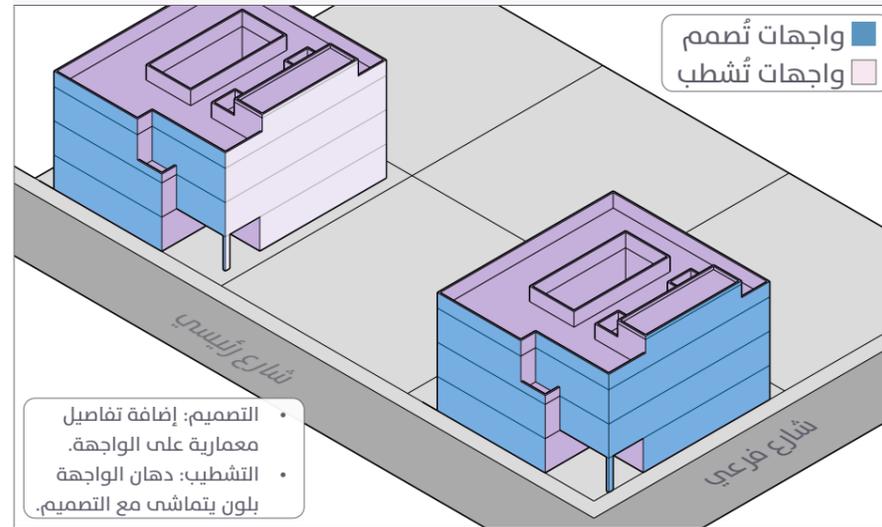
الفرز في الفلل المنفصلة

يمنع الفرز في الفلل المنفصلة.



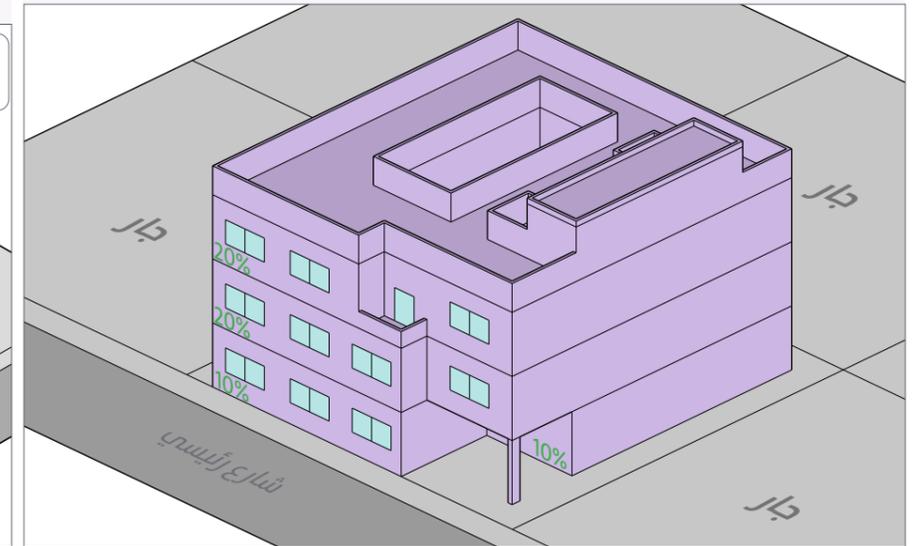
تصميم وتشطيب الواجهات

- يجب أن تصمم جميع الواجهات المطلة على الشوارع مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة.
- يجب أن تشطب الواجهات الجانبية بلون يتماشى مع تصميم الواجهة الرئيسية



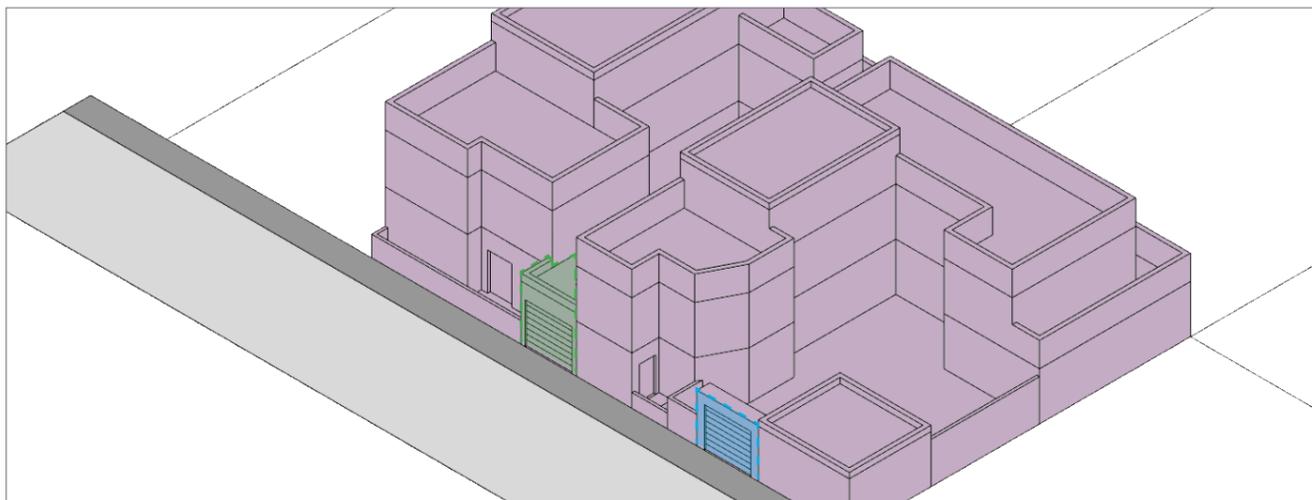
نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

- يجب فتح نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة واجهة كل دور للواجهات المطلة على الشوارع.
- 10% من هذه النسبة على الأقل يجب أن تكون على الواجهة المتقدمة.



تصنيف مداخل السيارات (الكراجات)

- يحسب مدخل السيارة المغلق (الكراج المسقوف) ضمن نسبة الواجهة المبنية ونسبة تغطية الأرض.
- لا يحسب مدخل السيارة المفتوح (الكراج المفتوح) ضمن نسبة الواجهة المبنية ولا نسبة تغطية الأرض.



مواقف السيارات

- يجب توفير موقف واحد (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل من مساحة 550 متر مربع أو أقل.
- يجب توفير موقفين (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل التي مساحتها أكبر من 550 متر مربع.





أحكام الواجهة الثانوية للفلل المنفصلة (الفلل المنفصلة)*

الحالة	الاشتراط
<p>الحالة الأولى</p>	<p>الحالة الثانية</p>
<p>الحالة الثالثة</p>	<p>الحالة الأولى</p>
تتبع ارتداد الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.
أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور. ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية**.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.
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.
تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.
يسمح بالمداخل والمخارج.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.
يسمح بالمداخل والمخارج.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.

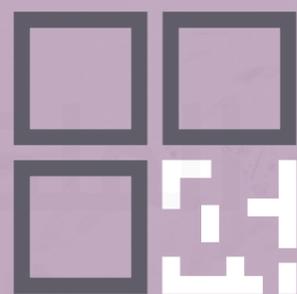
* تعتبر الواجهة الثانوية إن كانت على شارع أو ممر مشاة بعرض 10 متر أو أكبر، أما إن كان عرض الممر أو الشارع أقل من 10 متر فلا تعتبر الواجهة المطلة عليه ثانوية، وإنما تعامل كما لو أنها ملتصقة مع الجار.

** انظر اشتراط فتح النوافذ على الواجهات الخلفية في الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري.

*** انظر احكام سور الواجهة المتراجحة للمقطع السكني T3.2

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري | T4.1



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

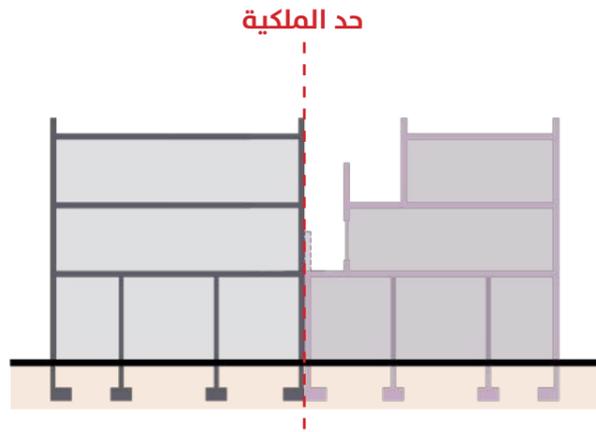


التشجير	شبكة النوافذ	الفراغات الشبه الخاصة
<p>يجب زراعة شجرة واحدة على الأقل في ارتداد الواجهة الأمامية وفي حال عدم الارتداد يتم زراعتها في الفناء أو الفراغ المفتوح.</p>	<p>شبكة النوافذ يجب أن لا يحجب أكثر من 20% من النافذة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • هي فراغات مشتركة بين مجموعة من السكان (مُشاع). • تقع مسؤولية العناية بالفراغات الشبه الخاصة وميانتها على مجموعة الملاك.
المعدات والخدمات	الدرف والشترات	الفناء الأمامي
<p>يمنع وضع الأجهزة والمعدات وتمديدات التكييف والخدمات على أي واجهة من واجهات المبنى سواء كانت مطلة على شارع أو على مجاورين.</p>	<p>يمنع استخدام الدرف (الشترات) على نوافذ الواجهات المطلة على الشارع في الطابق الأرضي.</p>	<p>الفناء الأمامي (فراغ شبه خاص)</p>



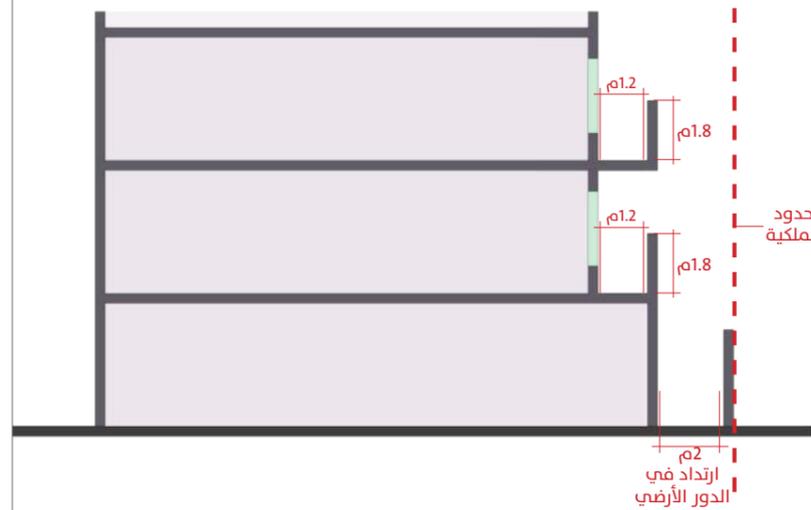
العناصر الإنشائية

يجب أن لا تتعدى أساسات وقواعد المباني و الهياكل على الأراضي المجاورة، ويجب أن تكون موجودة بالكامل حدود الملكية.



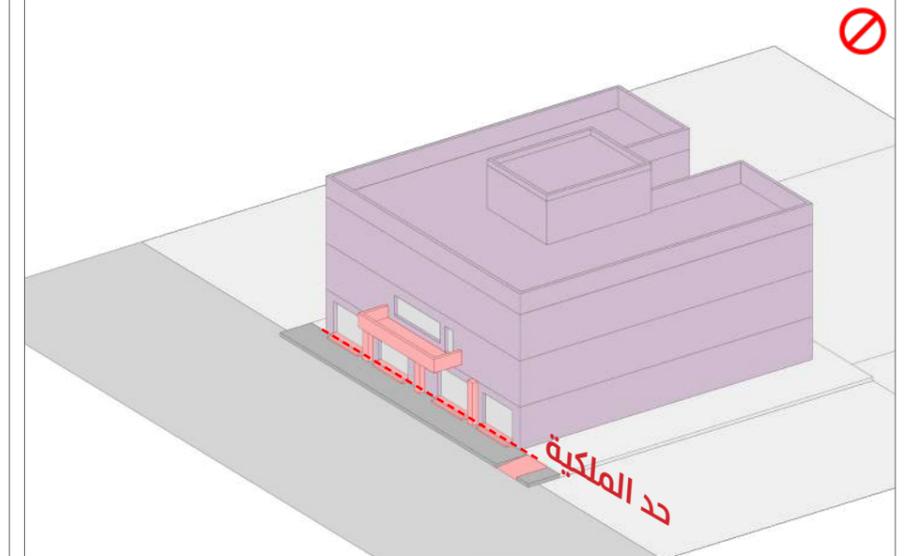
فتح النوافذ على الواجهة الخلفية

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



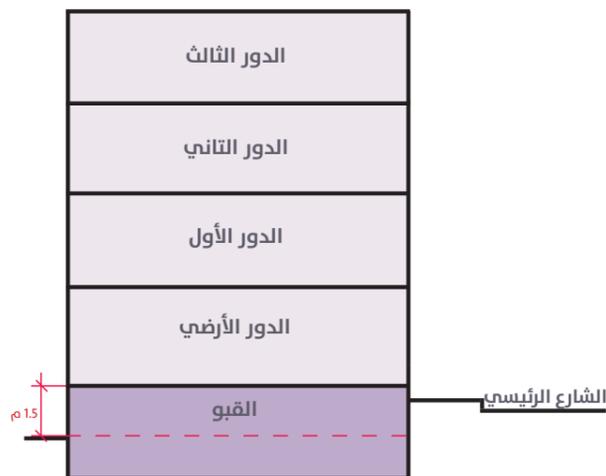
البروز خارج حد الملكية

يمنع بروز أي عنصر من عناصر المبنى والسور والدرج ونحوها عن حد الملكية (ماعد المظلات المعلقة على الواجهات التجارية حسب الاشتراطات الخاصة بذلك ضمن هذا الدليل).



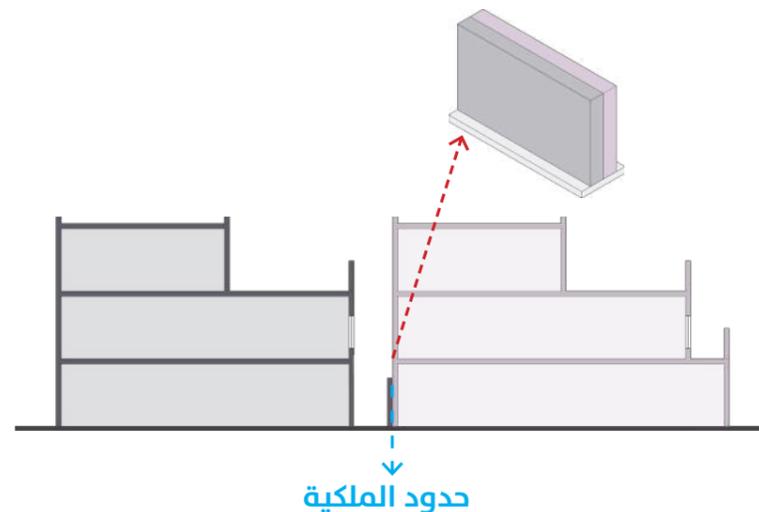
ارتفاع القبو

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



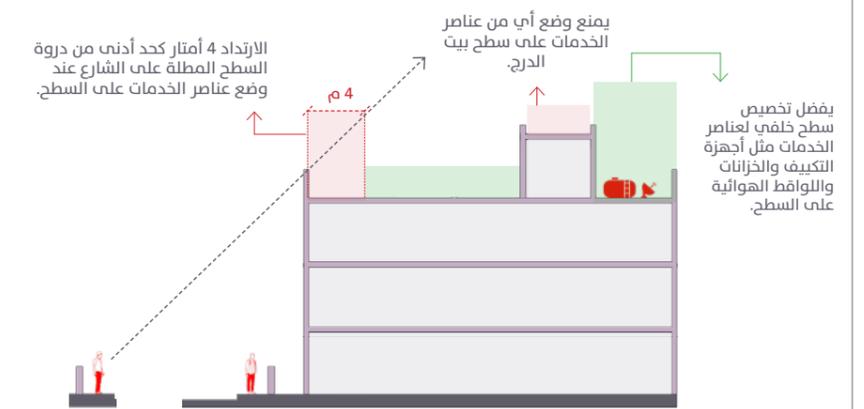
الأسوار الجانبية

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



عناصر الخدمات على الأسطح

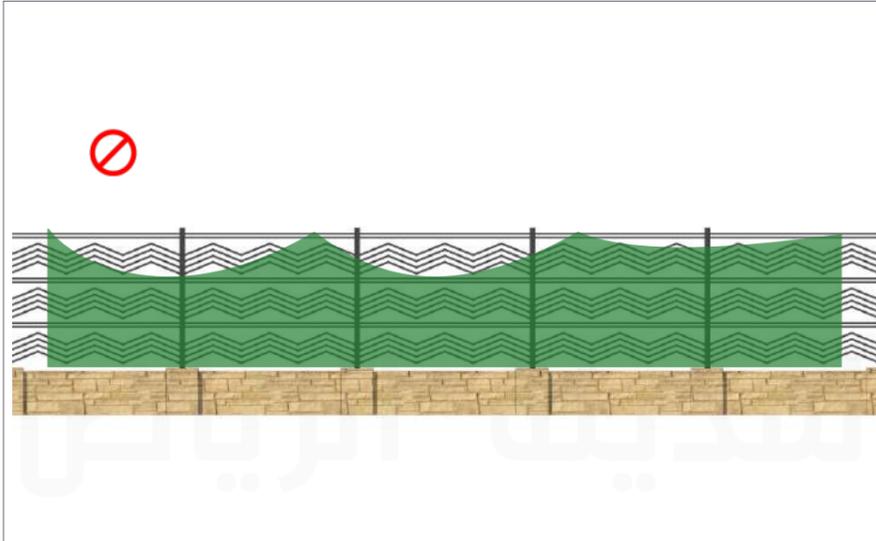
- يجب إخفاء عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف والخزانات واللواقط الهوائية فوق سطح المبنى.
- يمنع رفع خزان المياه العلوي عن مستوى دروة السطح.
- يمنع وضع أي عناصر الخدمات على سطح بيت الدرج.





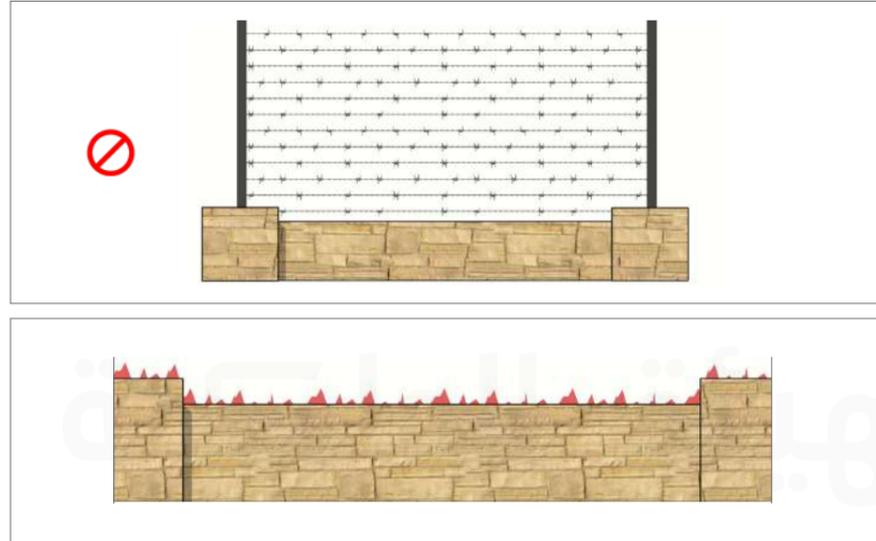
تغطية الأسوار

يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية و اللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.



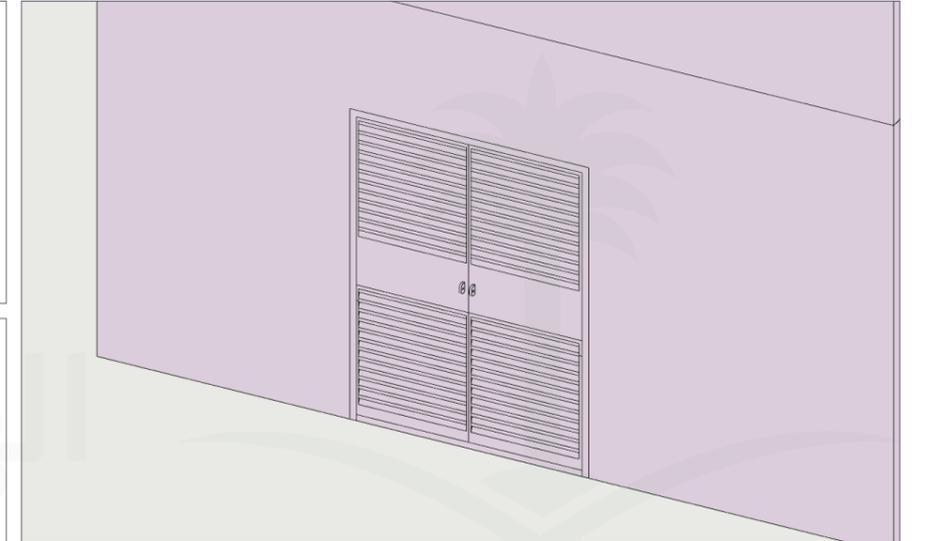
إضافات ممنوعة للأسوار

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



أبواب غرف الكهرباء

يجب أن تطل أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.



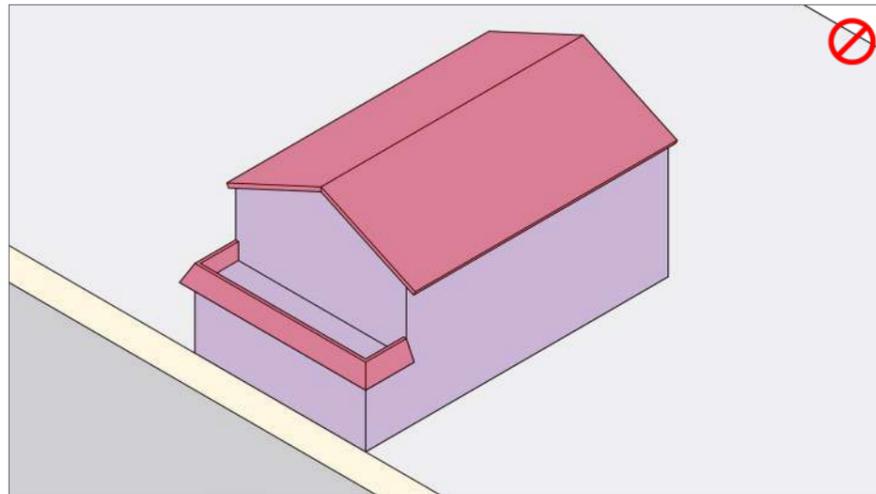
السواتر

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



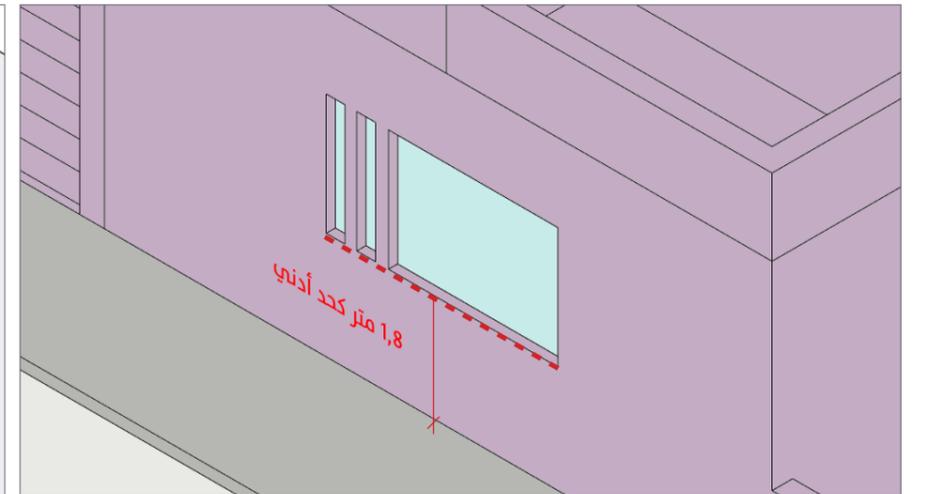
الأنماط والتشكيلات المعمارية

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



ارتفاع نوافذ الدور الأرضي

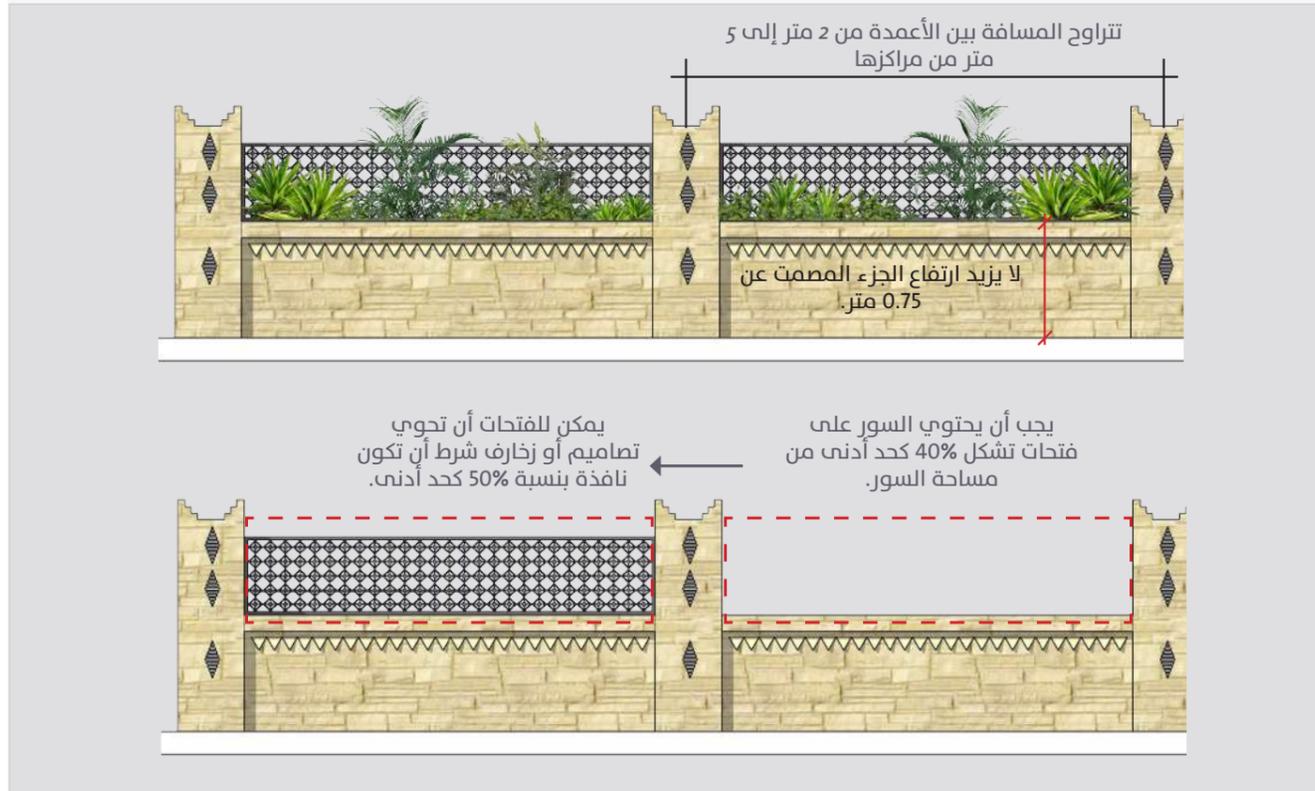
ارتفاع جلسة النافذة (عتبة النافذة السفلية) من الرصيف 1.8 متر كحد أدنى للواجهات المطلة على الشارع في الدور الأرضي.





اشتراطات سترة ساحة المواقع

- اشتراطات سترة المواقع
- أقصى ارتفاع 1.5 متر.
- لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت عن 0.75 متر.
- لا يزيد عرض الأعمدة عن 0.75 متر.
- يجب دمج أحواض للنباتات مع الأسوار وزراعتها والاهتمام بها على مدار السنة.
- يجب أن يحتوي السور على فتحات تشكل 40% كحد أدنى من مساحة السور.
- يمكن للفتحات أن تحوي تصاميم أو زخارف شرط أن تكون نافذة بنسبة 50% كحد أدنى.
- تتراوح المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.



يجب حجب ساحات المواقع من الواجهات المطلة على الشارع إما بالمباني أو عن طريق وضع سترة خاضعة لاشتراطات خاصة.

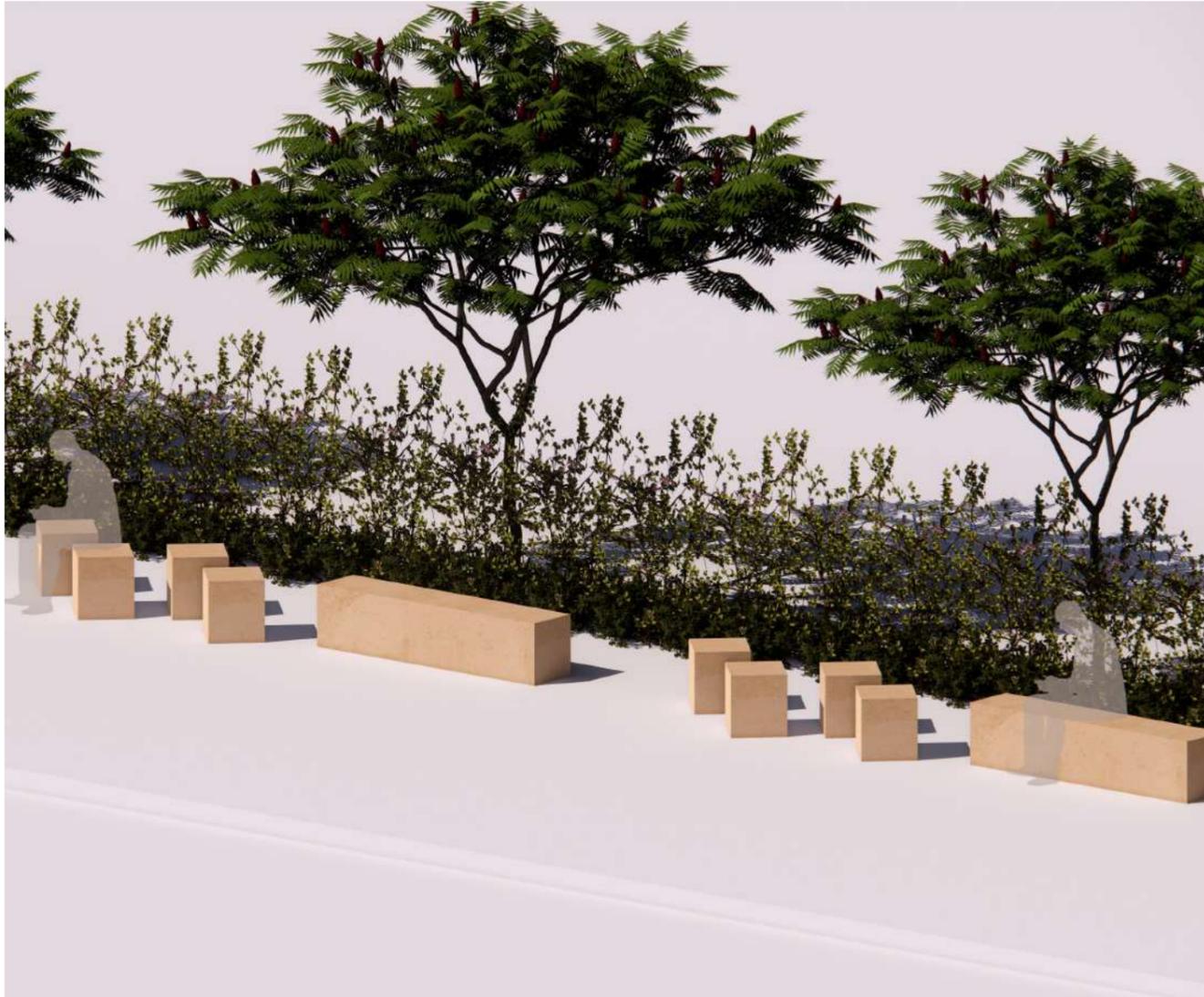




الأحكام الخاصة بتسييج الأرض

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

- ارتفاع السياج 1.8 متر.
- أن يكون السياج نافذاً 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.



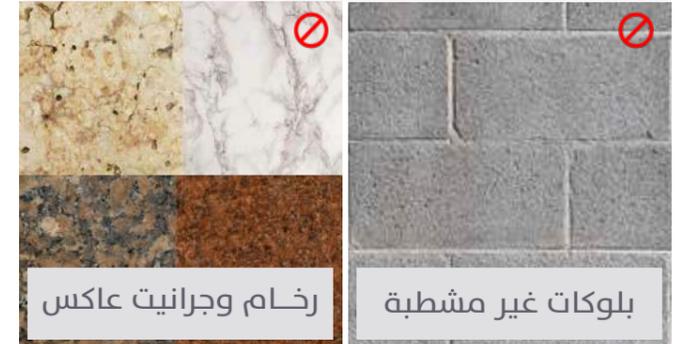


الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني

D88E51	BF8861	BF9064	B29471
D1A77D	D1AE86	DAB394	CABEA8
E3BE89	DAAA6C	BA925E	F5E0B5
D9C299	DEC4A3	EFE6D4	EFC491

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.



رموز الألوان حسب (Hex color code)

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

تصميم الأرصفة | T4.1

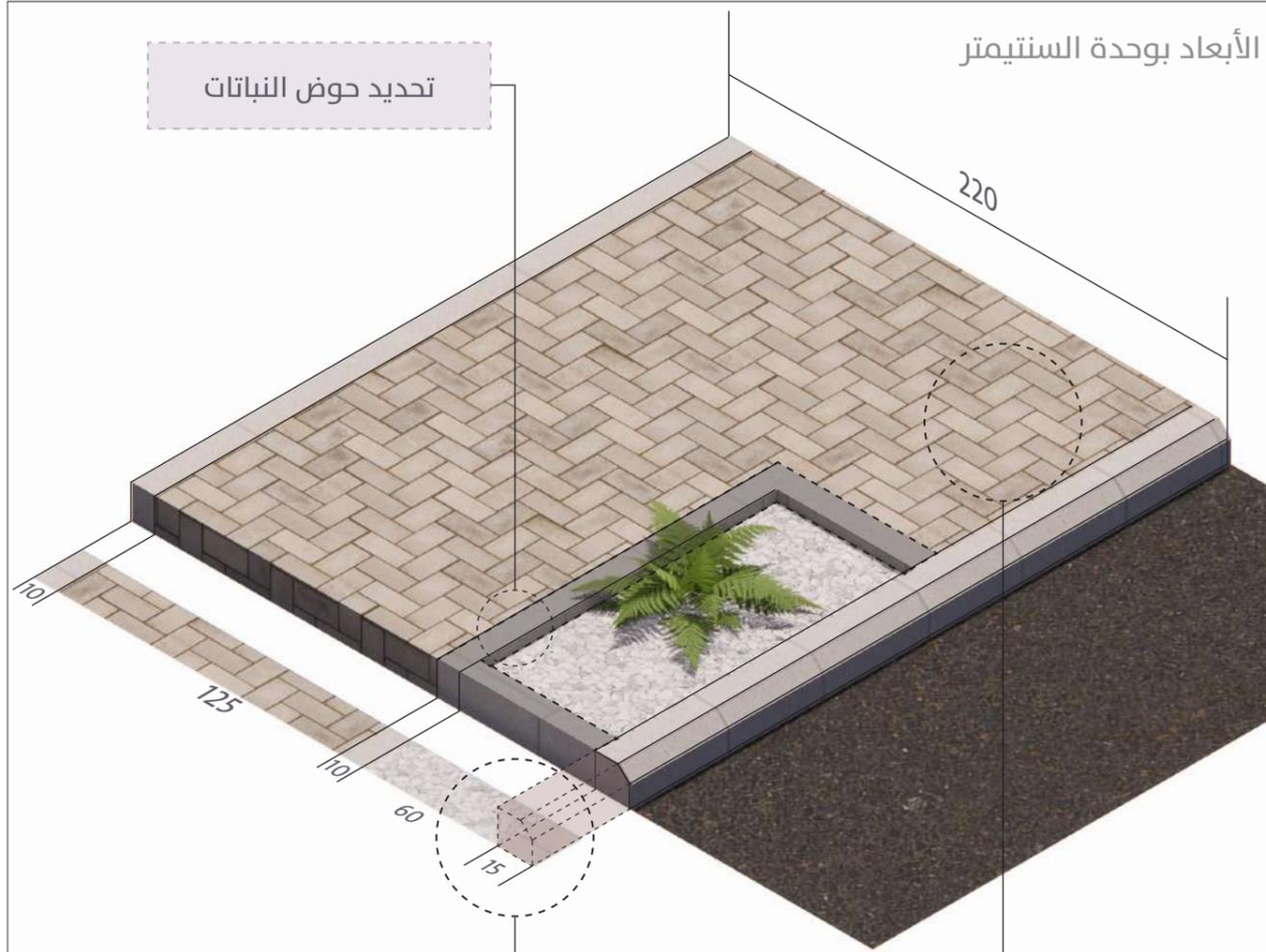


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



تفاصيل الأرصفة

توضح الرسمة التالية طريقة تصميم الأرصفة والأبعاد لكافة العناصر باستثناء المنحدرات (التفصيل في الصفحة التالية) ويجب التقيد بهذه الأبعاد والمواد لتحقيق أرصفة مستمرة.



تحديد حوض النباتات

الأبعاد بوحدة السنتيمتر

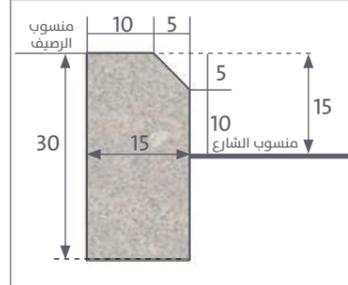
220

125

60

15

أبعاد البردورة



نمط ترصيف الإنترلوك والألوان المسموحة



يسمح فقط
بالألوان الرمادية
والبيج الفاتحة

عرض الأرصفة

ارتفاع الرصيف 0.15 متر.

عرض الرصيف ثابت بغض النظر عن عرض الشارع.

-	عرض الشارع
2.2 متر	عرض الرصيف

اشتراطات أحواض النباتات

1. يلزم توفير أحواض نباتات على ما لا يقل عن 20% من طول الواجهات المطلة 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*.



*دليل نباتات الرياض - كتاب مرجعي صادر من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.

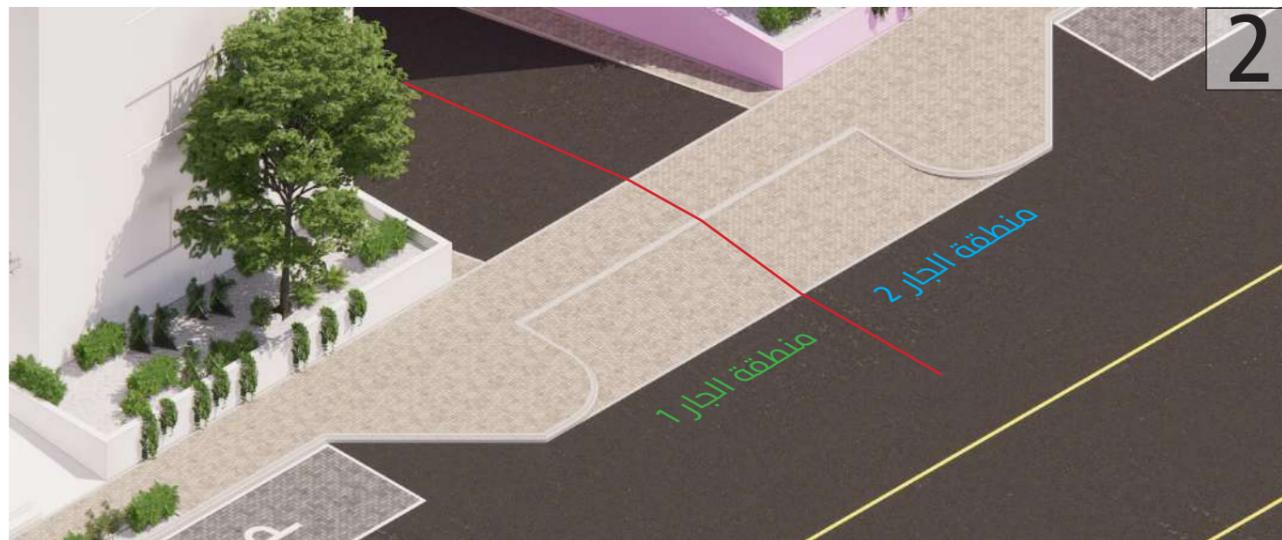


منحدرات مداخل القبو

1. يمنع نزول الرصيف إلى مستوى الشارع وإنما تكون المنحدرات قبل وبعد الرصيف ليحافظ الرصيف على ارتفاعه واستمراريته.
2. يمكن الاتفاق بين أصحاب الملكيات المتجاورة لبناء مدخل موحد إلى المواقف مما يوفر مساحات أكبر للطرفين.



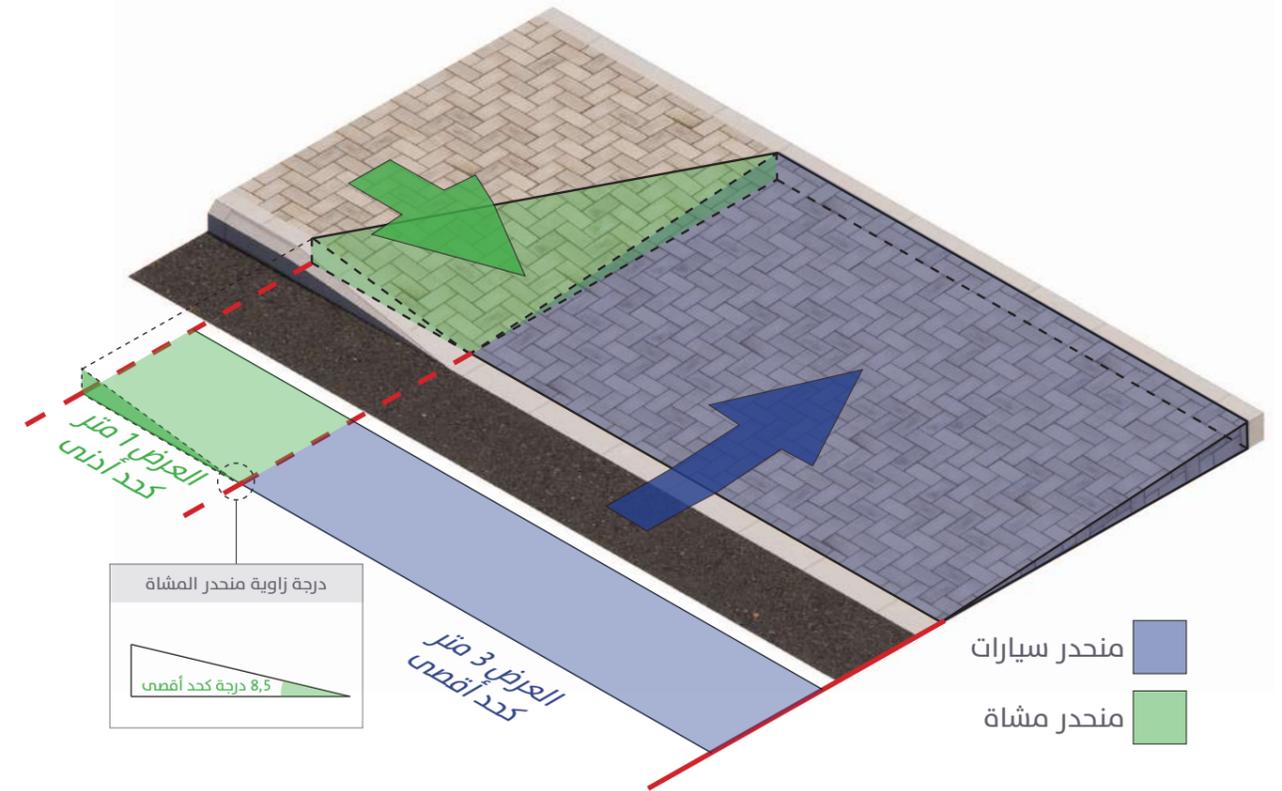
منحدر سيارات (Blue square) رصيف مشاة مستمر (Green square)



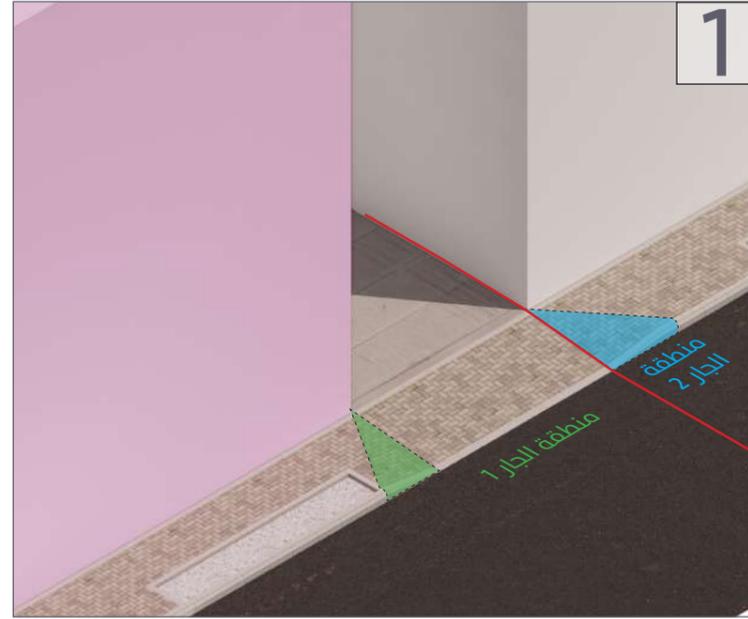
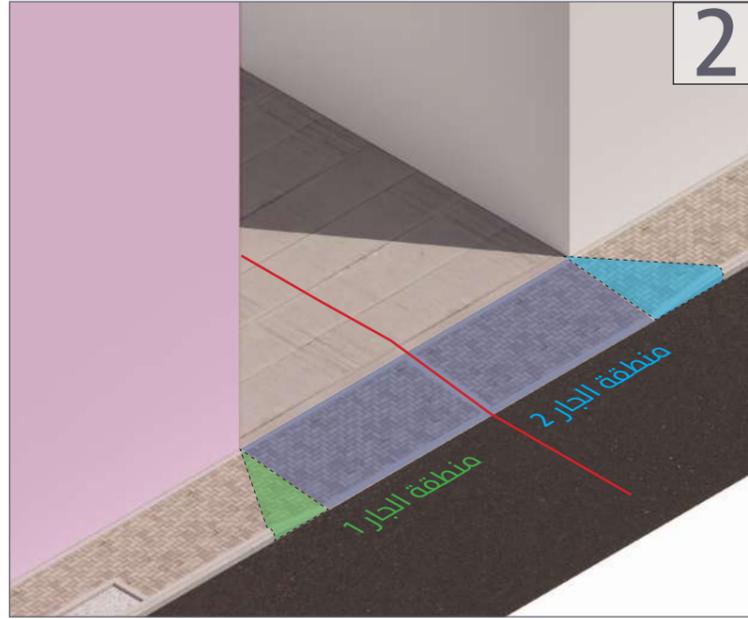
منحدر سيارات (Blue square) منحدر مشاة (Green square)

منحدرات المشاة والسيارات

- عند مداخل السيارات يجب ميول المنحدر بما يسمح بالوصول الشامل.
- 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 متر أو 3.3 متر في حال بناء منحدر مدخل السيارة على زاوية الأرض.



منحدر سيارات (Blue square) منحدر مشاة (Green square)



منحدر سيارات

منحدر مشاة أمام ملكية (جار 2)

منحدر مشاة أمام ملكية (جار 1)

منحدرات المشاة والسيارات

1. في حال وضع ممرات السيارات على زاوية الأرض يمكن بناء منحدر السيارة بعرض 3.3 متر ويمكن توفير منحدر مشاة من جهة واحدة فقط وتكون مسؤولية استكمال منحدر المشاة الثاني على الجار.
2. يمكن لمكيتين مختلفتين الاشتراك في منحدر السيارات حيث يوفر كل منهما منحدرًا كاملاً للسيارة وآخر للمشاة.



إقفال الرصيف

1. يجب إقفال الرصيف ببلوكة أسمنتية أو بردورة بعرض 10 سم عند نهاية الرصيف سواء إن وجد جار قائم أم لم يوجد.
2. يمكن للجار الجديد إزالة هذا الفاصل واستكمال ترصيف الإنترلوك بعد موافقة الجار القائم.



معالجة خاطئة



معالجة صحيحة



ربط أرصفة المشاة الجديدة بأرصفة المشاة القديمة

1. يجب على التطوير الجديد ربط أرصفته مع المجاورين واستمراريتها بالرغم من عرضها وارتفاعها.
2. يجب أن يتدرج عرض الرصيف عند نقطة الالتقاء حتى يصل إلى العرض المطلوب
3. يكون التدرج بزاوية قدرها 45 درجة
4. إن وجد اختلاف في الارتفاع يجب معالجته بمنحدر لضمان بقاء الرصيف سلس الحركة.

هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

الموجهات التصميمية | T4.1

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 الأفنية الداخلية، والاستفادة من التهوية الطبيعية ووظيفتها في المباني.
طابع وسمات المباني:	يجب أن تعكس المباني السمات و الطابع العمراني المحلي لمنطقة وادي حنيفة. يجب أن تتميز كل المباني بأسلوب عمراني واضح المعالم بحيث ترتبط جميع العناصر المعمارية مع بعضها البعض بهوية و طابع موحد و بدرجة من الانضباط في التشكيل و اللغة التصميمية. و من جملة هذه العناصر المعمارية الواجب انسجامها مع بعضها البعض: المداخل والفتحات والأبواب والأسقف والبروز والحليات وجميع العناصر المعمارية.
عناصر المباني:	يجب أن ترتبط و تنسجم المداخل والنوافذ مع الشرفات و المظلات من الناحية البصرية و الوظيفية بحيث توفر الظل وتقلل من درجة الحرارة الناجمة خلال ساعات النهار، وخصوصاً الجدران من الناحية الجنوبية والغربية.
مداخل المباني:	يجب وضع مدخل المبنى الرئيسي ظاهراً على الشارع، ولا يشجع إنشاء مداخل رئيسية غير ظاهرة أو مخفية.
سياق المباني:	على المباني أن تتقيد بالنسق المحلي و الطابع العمراني لمنطقة وادي حنيفة.
واجهات المحلات التجارية:	يجب أن تراعى و تلائم الارتدادات الأمامية حركة المشاة و الاحتياجات الإنسانية ويشمل ذلك: توفير تنسيق للموقع و مظلات و مقاعد للجلوس. يجب أن تكون واجهات المحلات ذات طابع وشخصية تراعي النمط العمراني السائد في وادي حنيفة.
البروزات والنتوءات:	يجب تفادي استخدام عناصر معمارية لا ترتبط بالطابع السائد في المنطقة، مثل الواجهات المقوسة والزخارف (الدخيلة على العمارة المحلية) المضافة للتزيين التي لا تتناسب مع طبيعة المنطقة.
وضع واتجاه المباني	
خصائص وتناسق المباني:	يجب على المباني الجديدة أن تراعى و تحاكي الارتفاعات، والارتدادات والأشكال المتبعة للمباني التاريخية المجاورة و ذلك بغرض تحقيق هوية متجانسة وذات طابع محلي. في حالة تصميم مشروع يضم عدد من المباني، فإنه يجب تقسيم المباني الكبيرة إلى مباني ذات أحجام (أصغر) تلائم المقياس الإنساني و تحاكي 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 و المباني ذات الكثافة المنخفضة عن طريق الملاءمة و الإنسجام بين الارتفاعات بشكل عام تتضمن هذه العملية: مراعاة تدرج الارتفاعات للمباني، تغليف المباني، تسييج البلوكات الكبيرة، استخدام الفراغات والمساحات المفتوحة، توفير الممرات و السكك. يفضل استعمال الأروقة الخاصة والممرات المسقوفة و/أو الأروقة بسطح مفتوح على امتداد واجهات الطريق. يجب وضع المباني على قطعة الأرض بحيث يراعى الخصوصية.
توجيه المباني:	



<p>على المباني السكنية (العمائر) التي تحتوي على وحدات سكنية بالطابق الأرضي أن ترتد بمقدار 3 متر لتوفير خصوصية للوحدة.</p>	<p>الاستعمالات السكنية على مستوى الدور الأرضي:</p>
<p>يجب على مداخل المباني السكنية (العمائر) توفير الحماية من أحوال الطقس باستخدام عناصر مثل المظلات/الهياكل السقفية للظل، وبروزات السقف.</p>	<p>مداخل المباني:</p>
<p>أسوار وسياجات الحدائق</p>	
<p>لا يتطلب إنشاء أسوار بمحاذاة حدود قطعة الأرض. يجب تصميم الارتدادات الجانبية والأمامية باعتبارها فراغات ومساحات مفتوحة قابلة للاستخدام.</p>	<p>الأسوار الأمامية:</p>
<p>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 مرتبطة و منسجمة مع المواد والأسلوب المعماري للمنطقة.</p>	<p>تصميم الأسوار:</p>
<p>يتم تشجيع التباين في تصميم الأسوار، ويشمل ذلك التباين في الأسوار المزخرفة، والأشغال المعدنية، والمواد، والأعمدة، والمجسمات، والفتحات، وعناصر التشجير و تنسيق الموقع.</p>	<p>مواقف السيارات</p>
<p>مواقف السيارات</p>	
<p>يوصى برصف مداخل ومواقف السيارات بمواد تلائم الطابع العمراني لوادي حنيفة.</p>	<p>مواقف السيارات:</p>
<p>يتم تشجيع إمكانية الوصول لمواقف السيارات من الجانب الخلفي لقطعة الأرض ما أمكن ذلك.</p>	<p>إمكانية الوصول لمواقف السيارات:</p>
<p>يُفضل إنشاء منشآت مواقف السيارات متعددة الطوابق تحت الأرض للتقليل من أثرها المرئي.</p>	<p>مواقف السيارات الكبيرة:</p>
<p>يجب تظليل مواقف السيارات المفتوحة بالنباتات الطبيعية أو مظلات تتماشى مع المواد المستخدمة في المنطقة، ما أمكن ذلك.</p>	<p>مواقف السيارات الكبيرة:</p>
<p>يجب تمييز أرصفة المشاة في مواقف السيارات إما باستخدام ألوان أو مواد مغايرة.</p>	<p>مواقف السيارات الكبيرة:</p>
<p>يُوصى بتوفير الحد الأدنى من المواقف.</p>	<p>مواقف السيارات الكبيرة:</p>
<p>تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية</p>	
<p>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.</p>	<p>تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية:</p>
<p>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.</p>	<p>تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية:</p>
<p>يتم تشجيع زراعة النباتات المحلية والشجيرات المزهرة على امتداد قاعدة جدران الحدائق، وتكون على هيئة منافذ في الجدران أو في الأعلى.</p>	<p>تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية:</p>
<p>يجب أن تشمل الأسطح عند تصميمها على مواد طبيعية وقابلة لنفاذ الماء.</p>	<p>أرصفة المشاة والممرات:</p>
<p>يجوز زراعة الأشجار التي تحتاج لكثير من المياه والأشجار الدخيلة على الإقليم فقط في أماكن محدودة ذات الأولوية البارزة، ويتجنب زراعتها في أماكن أخرى.</p>	<p>أوضاع خاصة للتشجير:</p>



الأبواب والنوافذ

أحجام الأبواب والنوافذ:	يجب أن تتوافق الأبواب والنوافذ والحليات مع الأحجام والنسب المستنبطة من العمارة المحلية على طول الواجهات الأمامية.
النوافذ:	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. 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 المطفئ، 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 التكسية 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

لوحات المحال التجارية:

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

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

المظلات:



الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

