



T 4.1

الدليل التطبيقي

للمقطع الحضري

T5.1

T5.2

T4.2

T4.1

T3.1

T3.2

T2.2

T2.1





## الشروط والأحكام

- 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.
- 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 للتقييد بهذا الالتزام أو بسببه.

## **قائمة المحتويات**

### **أنماط التطوير المتاحة.....**

- .....1. العماري.....
- .....2. الفلل المتملاصقة (التاون هاوس)
- .....3. الوحدات المفروزة.....
- .....4. الفلل المنفصلة.....

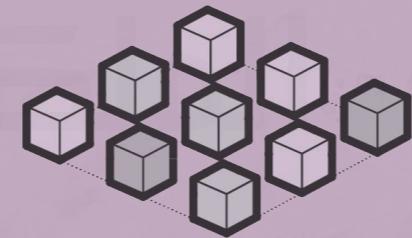
**الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري | 1**

**تصميم الأرصفة.....**

**الموجهات التصميمية | T4.1 .....**

<b>6</b>	.....
<b>8</b>	.....
<b>32</b>	.....
<b>46</b>	.....
<b>60</b>	.....
<b>74</b>	.....
<b>82</b>	.....
<b>88</b>	.....
	T4.

# T4.1 | أنماط التهوير المتاحة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



## أنماط التطوير المتاحة

### يسمح بأنماط التطوير التالية في المقطع الحضري T4.1

#### 4. الفلل المنفصلة

- مبني 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\*\*.

#### 3. الوحدات المفروزة

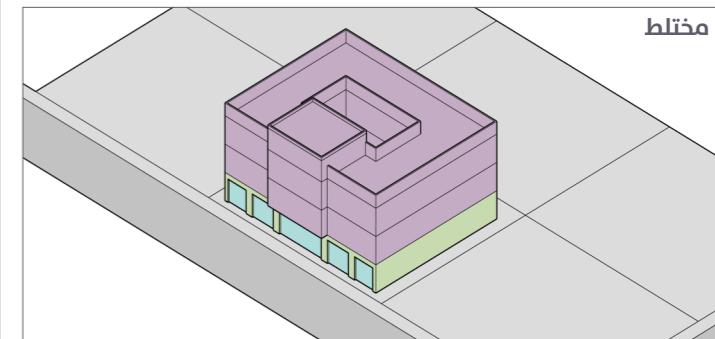
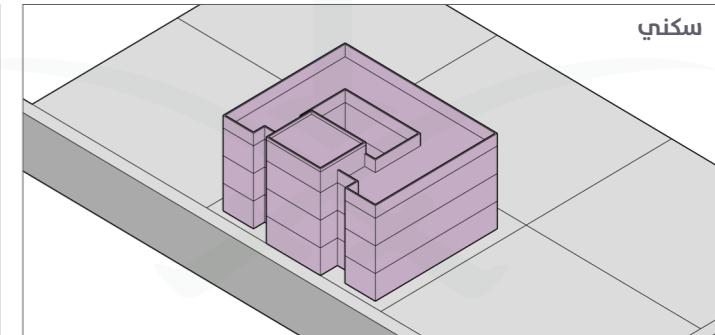
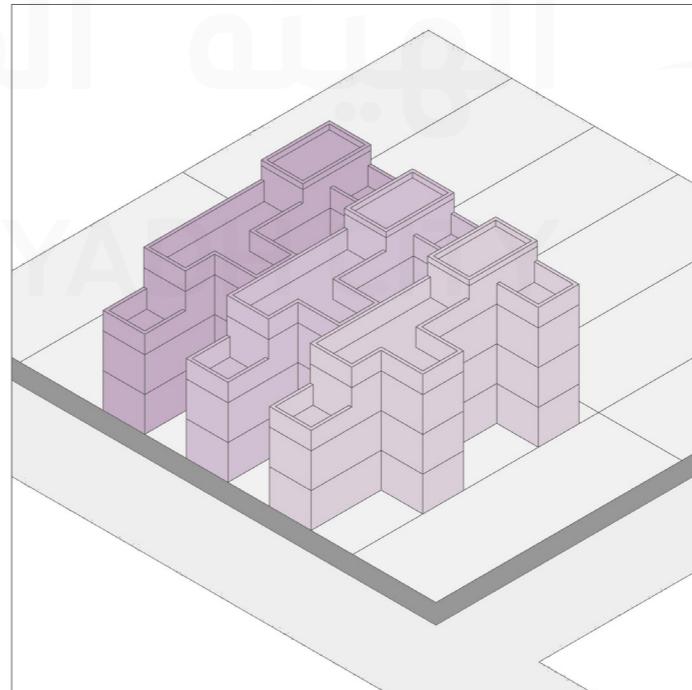
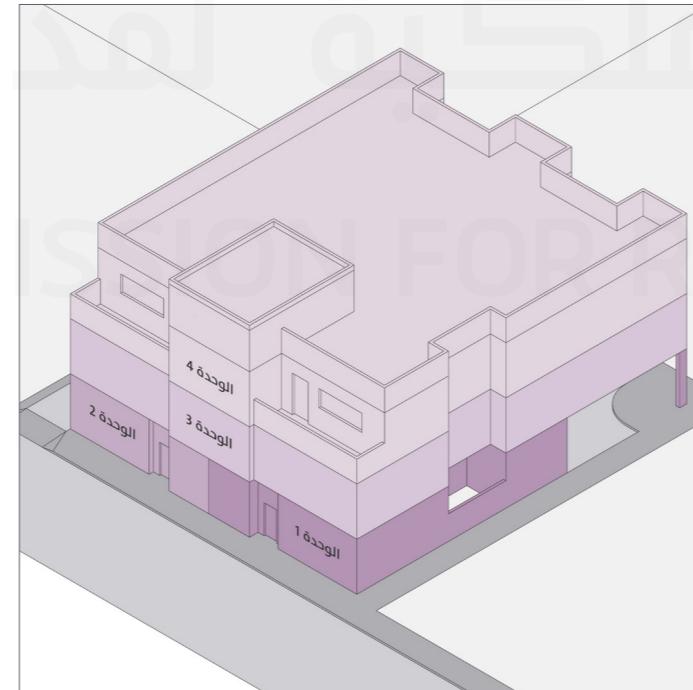
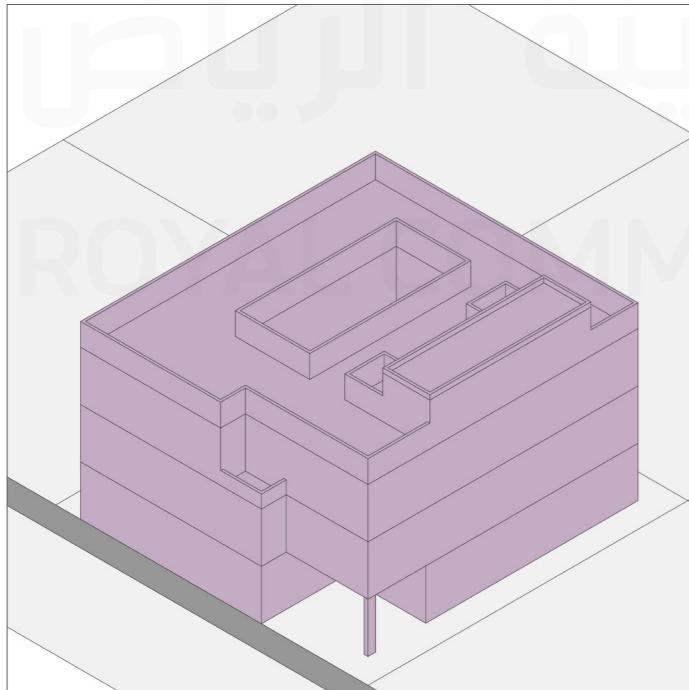
- مبني سكني مقسم إلى عدة وحدات (بحد أدنى وحدتين، وبحد أقصى 6 وحدات مفروزة)، ولا تقل مساحة الوحدة السكنية عن 100 متر مربع.
- يلزم وضع مدخل مستقل لكل وحدة سكنية أو لكل وحدتين سكنيتين كحد أقصى (من المدخل الرئيسي للمبني وصولاً إلى الوحدة).
- عرض قطعة الأرض 20 متر كحد أدنى، 35 متر كحد أقصى\*.
- مساحة الأرض 400 متر مربع كحد أدنى\*\*.

#### 2. الفلل المتلاصقة (الناون هاوس)

- 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 ويمعن فرز الأدوار، ويسمح بالبناء على الصامت من الواجهات الجانبية.
- عرض قطعة الأرض للوحدة الواحدة 6 متر كحد أدنى و 10 متر كحد أقصى\*.
- مساحة الأرض للوحدة الواحدة 130 متر مربع كحد أدنى\*\*.

#### 1. العمائر

- عمائر سكنية:** تحتوي على 3 وحدات سكنية بحد أدنى، ولا تقل مساحة الوحدة السكنية عن 100 متر مربع، مع وجود فراغ مشترك لسكن العماره.
- 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 لسكن العماره.
- 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، وتستثنى القطع المدمجة\*.
- مساحة الأرض 400 متر مربع كحد أدنى\*\*.



تنعيم الاستخدامات التالية في المقطع الحضري T4.1:

- سكن العماله.
- 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.
- تترواح المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.

كما يمكن تسريح 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 ورعايتها والاهتمام بها على مدار السنة.

\* تستثنى قطع الأرض الموجودة والمعتمدة قبل اعتماد تطبيق هذا الكود من ضوابط واشتراطات مساحات وأبعاد قطع الأرضي فقط.

\*\* يجب مراجعة الهيئة الملكية لمدينة الرياض للأراضي الأكبر من 5,000 م².

# ١. العمائر



الكود العماني لمنطقة وادي حنيفة

**اشتراطات التطوير وضوابط البناء**

**الارتفاعات**

**الأسوار**

**الأحكام العامة**

المملكة العربية السعودية  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

1. العمائر

## اشتراطات التهوير وضوابط البناء



القواعد العمرانية لمنطقة وادي حنيفة



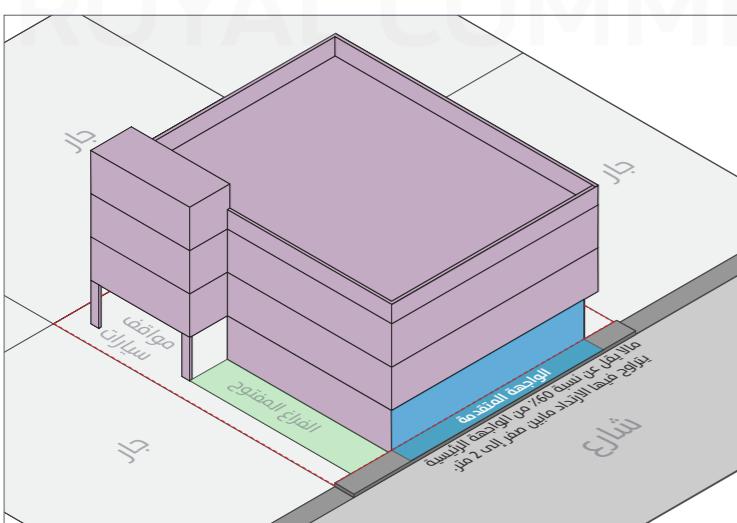
## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

**يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية (العمائر)**

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

### 2. العمارة ذات الحوش

الحوش هو فراغ يحيط به المبني 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 الارتفاع من ضمنه.

### ضوابط نسبة تغطية الأرض

في حال توفر حوش.

#### عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% ملادق علوية من نسبة مساحة الأرض (خدمات مشتركة)، ولا يمكن استخدامها كوحدة سكنية.

#### الارتفاعات

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

#### الواجهة الخلفية

#### الواجهات الجانبية (المجاورين)

#### الواجهات العلوية

### 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 ثلات جهات، ضلعين منها (على الأقل) تكون ضمن المبني الرئيسي

### ضوابط نسبة تغطية الأرض

75% كحد أقصى في حال توفر فناء داخلي

#### عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% ملادق علوية من نسبة مساحة الأرض (خدمات مشتركة)، ولا يمكن استخدامها كوحدة سكنية.

#### الارتفاعات

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

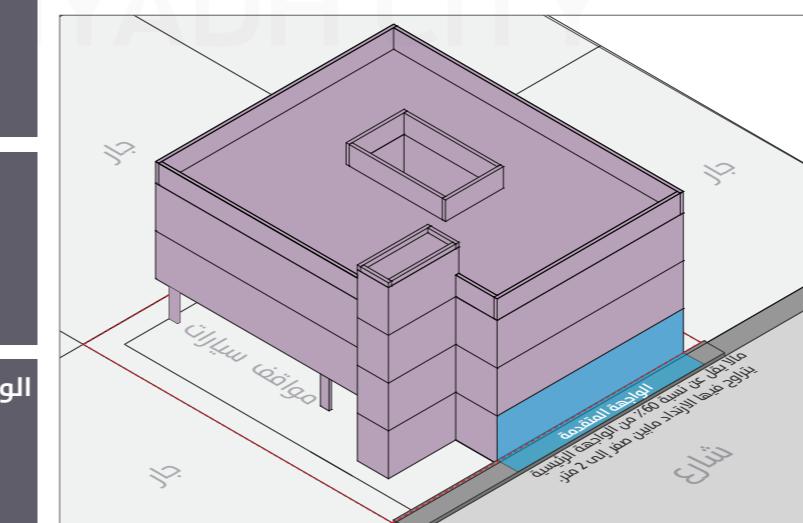
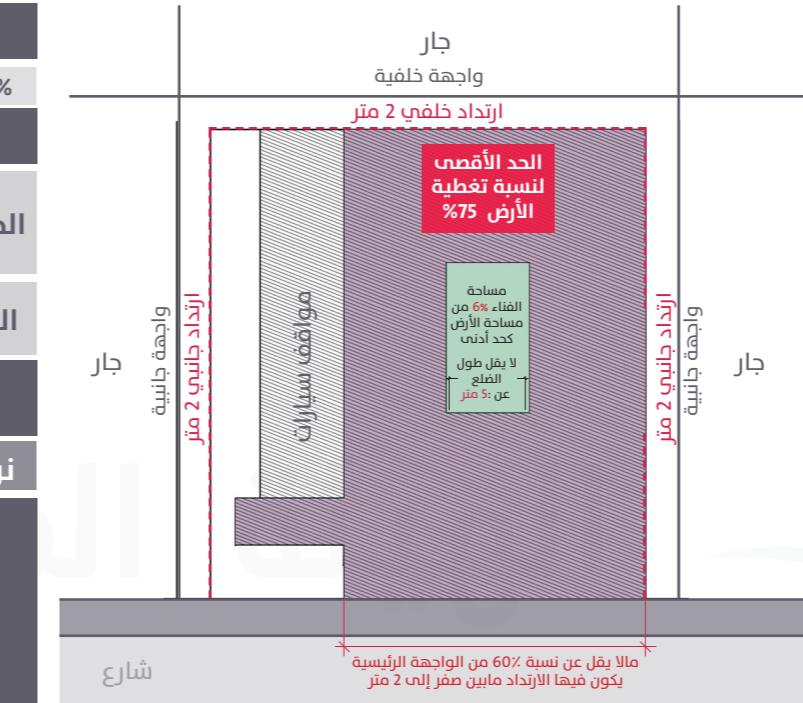
#### الواجهة الخلفية

#### الواجهات الجانبية (المجاورين)

#### الواجهات العلوية

### عدد الوحدات المسموح بها

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



#### 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 الارتفاع من ضمنه.

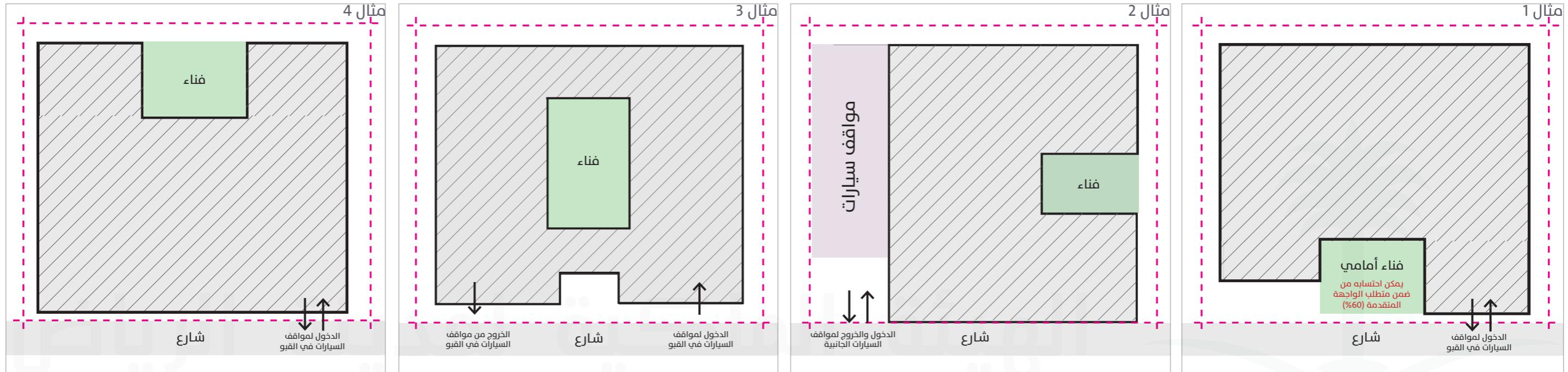
\* يسمح للعمائر السكنية بالكامل فقط بالارتفاع متر اضافي ليصبح الارتفاع الأجمالي 3 متر كحد أقصى في حالة توفير الفراغ المفتوح (الحوش) على الواجهة الأمامية



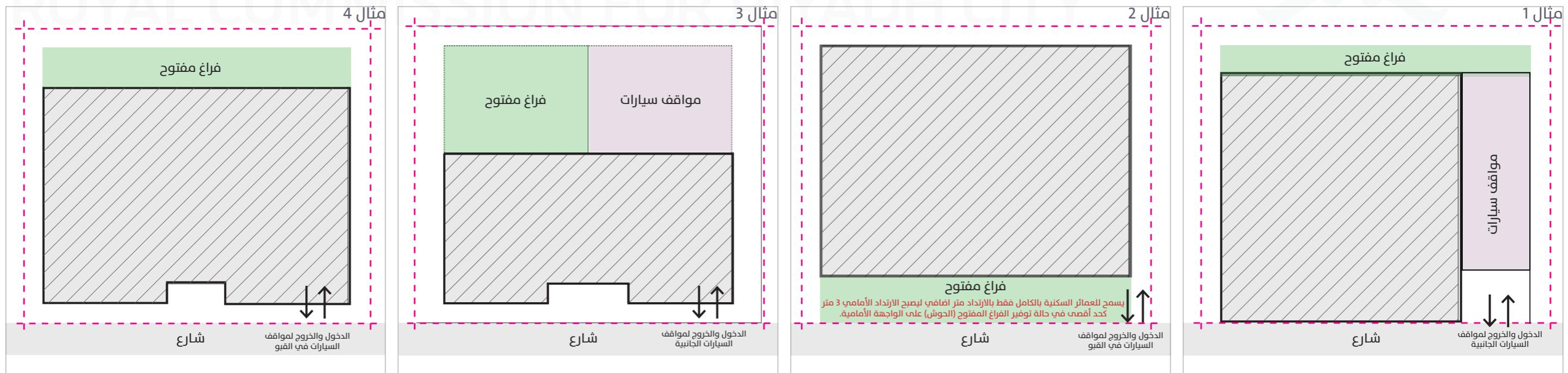
## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

### أمثلة توضيحية لتموضع الفراغات الخارجية (العمائر)

#### أمثلة توضيحية لتموضع العمائر ذات الفناء الداخلي



#### أمثلة توضيحية لتموضع العمائر ذات الفراغ المفتوح (الحوش)



هذا الصفحة تركت فارغة عمداً

المدينة المنورة لریاض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



1. العمائر  
**الفراغ الخارجي**



ال kod العقاري لمنطقة وادي حنيفة



- يجب توفير فراغ خارجي لكل عمارة.

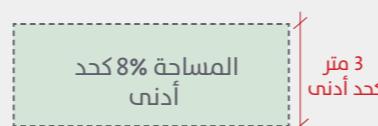
**الفراغات الخارجية:** هي مساحات مفتوحة مخصصة للاستخدام المشترك من سكان العمارة ويجب توفير أحد أنواع الفراغات الخارجية التاليين للعمارة:

## 2. الحوش



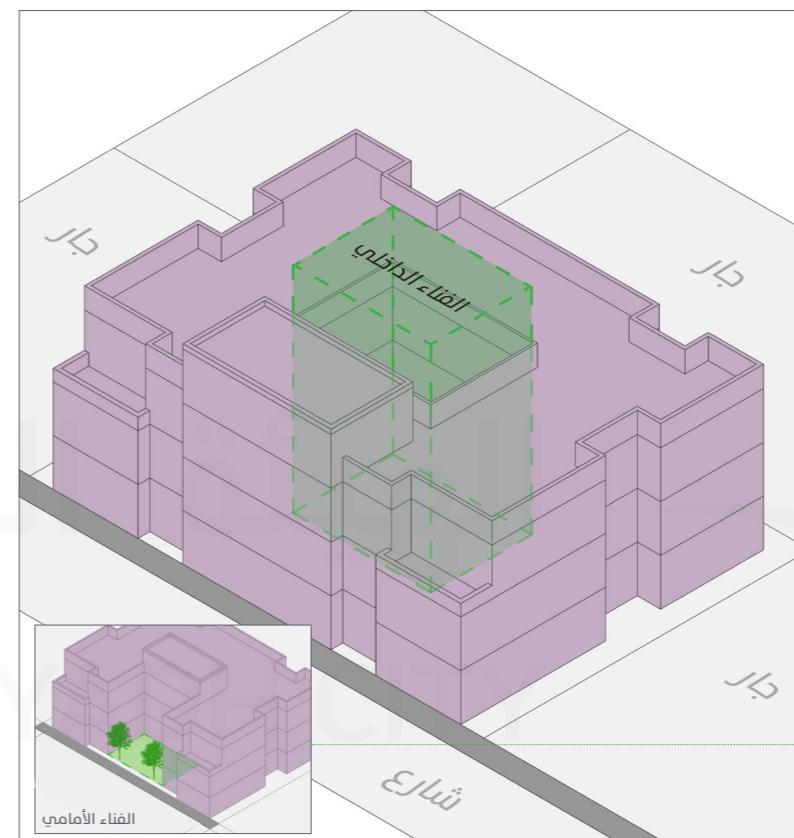
**الحوش:** هو فراغ يحيط به المبني من جهة واحدة (على الأقل).

تشكل مساحة الحوش 8% كحد أدنى من مساحة الأرض ولا يقل طول الف slut عن 3 متر.



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

## 1. الفناء الداخلي



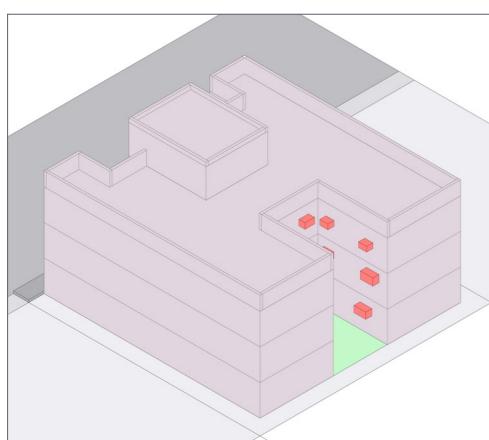
**الفناء الداخلي:** هو فراغ مفتوح محاط بما لا يقل عن ثلات جهات، ضلعين منها (على الأقل) تكون ضمن المبني الرئيسي.

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

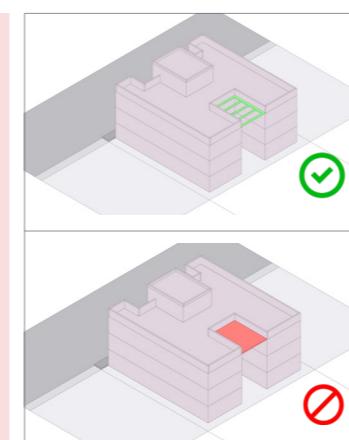
- لا تتجاوز نسبة التبليط لأرضية الفناء 70% من مساحة الفناء، والمتبقي يكون مسطحات خضراء.
- زرع أشجار على طول واجهة الفناء.
- بمعدل شجرة لكل 6 متر من طول الفناء، وبحد أدنى شجرة واحدة.

## ممارسات خاطئة غير مسموح بها



**تحظر المرافق والمعدات التالية من الاستخدام في الفناء:**

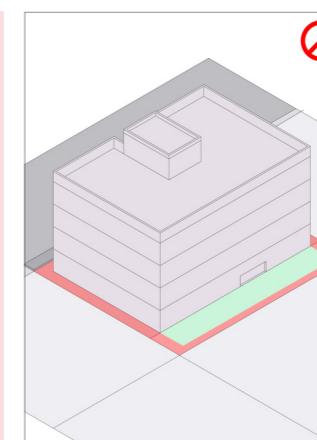
- وحدات التكييف.
- المولدات الكهربائية الاحتياطية.
- منفذ التهوية لمرافق موقف السيارات.
- خزانات الغاز الطبيعي ما لم يتم توفيرها تحت الأرض.
- يجب تغطية عدادات المياه والمرافق الخدمية بسوارات بالتنسيق مع شركات تزويد الخدمات والمرافق الأساسية.



• 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 حال الداخلية 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 الارتفاعات ضمن المساحة المخصصة للفراغ الخارجي.
- يمنع إنشاء موقف سيارات داخل الفراغات الخارجية.



# العوائد الاستثمارية



ال kod العقاري لمنطقة وادي حنيفة

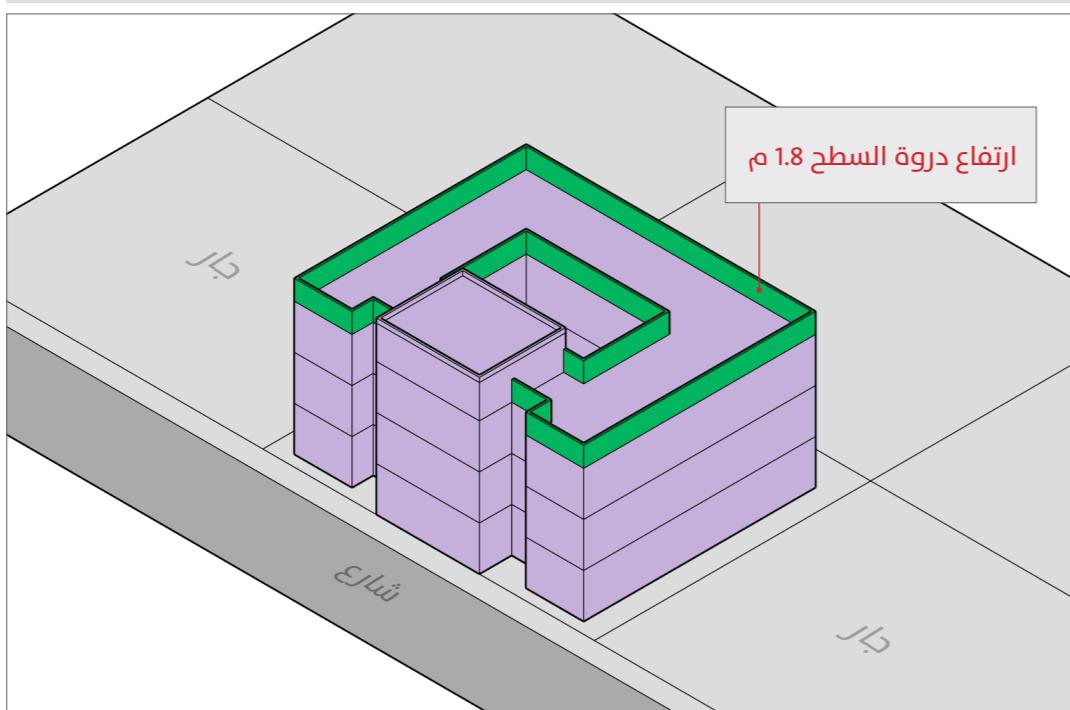


## الارتفاعات

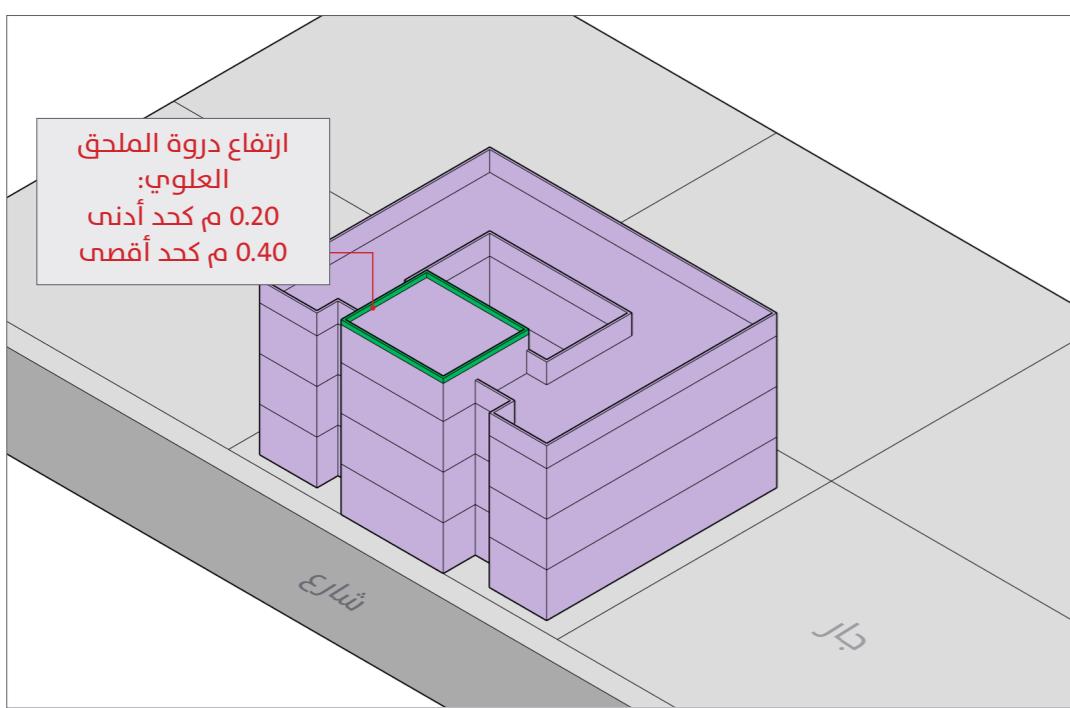
يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات (العمائر)

## اشتراطات تفصيلية

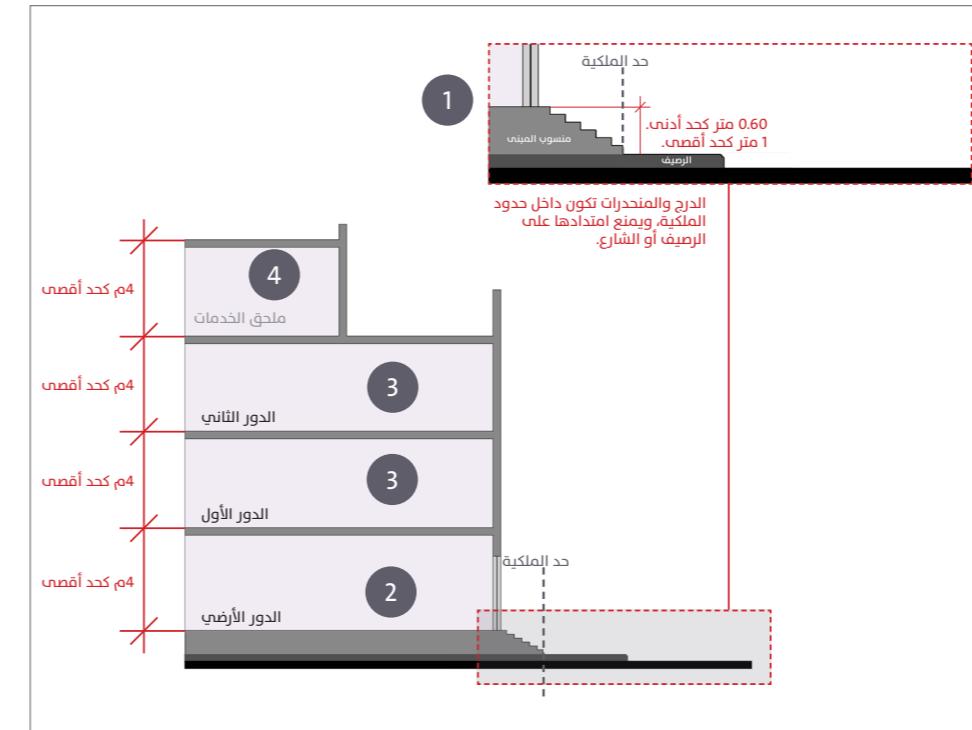
## دروة السطح



## دروة الملحق العلوي

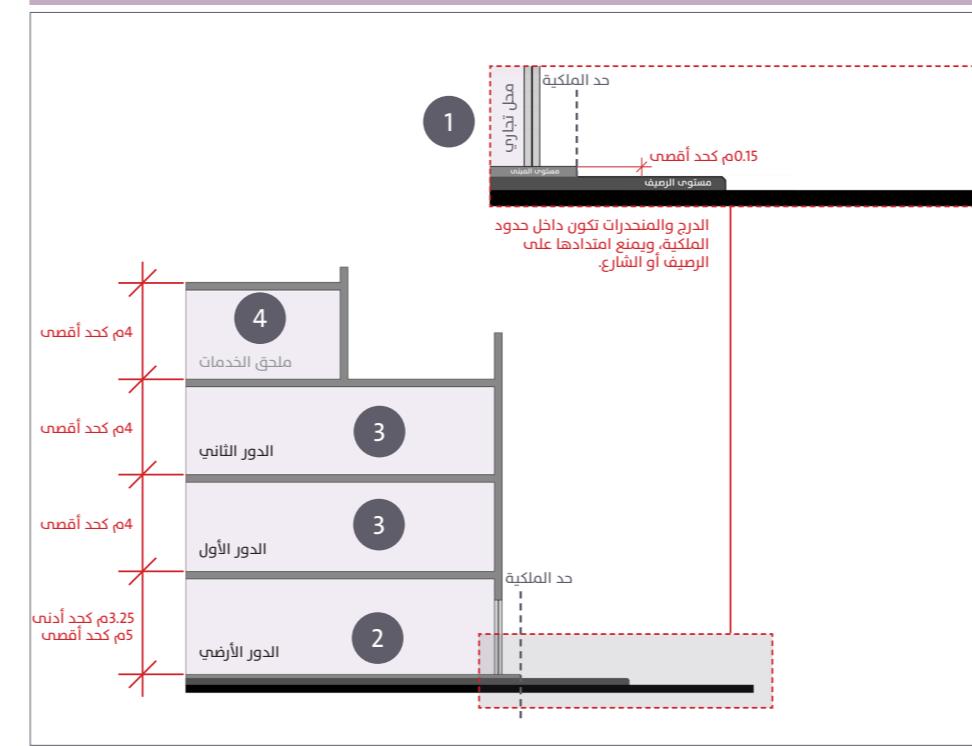


## تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال السكني



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

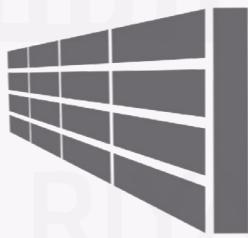
## تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال المختلط



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

1. العمائر

# الأسوار



المدينة الرياحية  
ROYAL COMMISSION FOR RAKHIDH CITY

الكود العماني لمنطقة وادي حنيفة



## ضوابط الأسوار حسب أنواعها (العمائر)

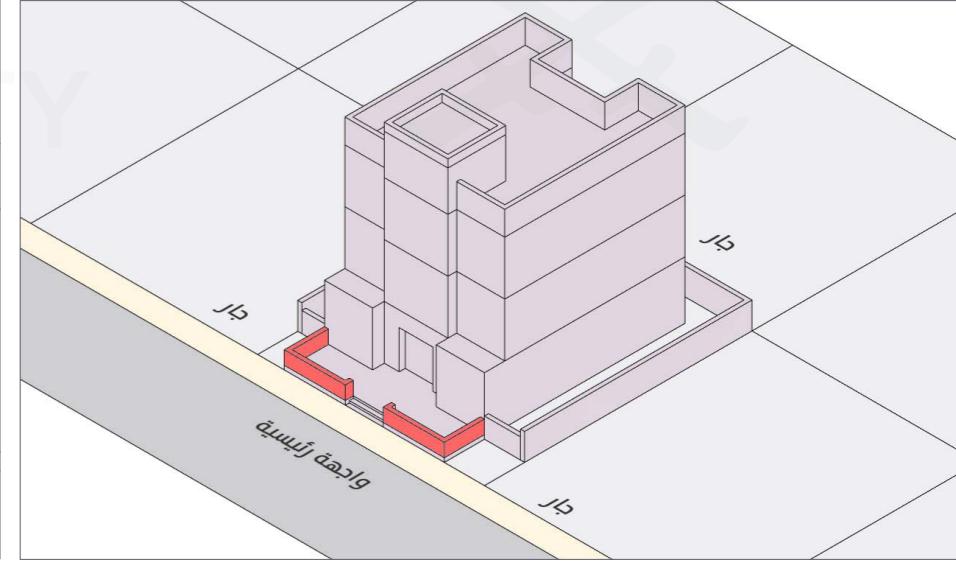
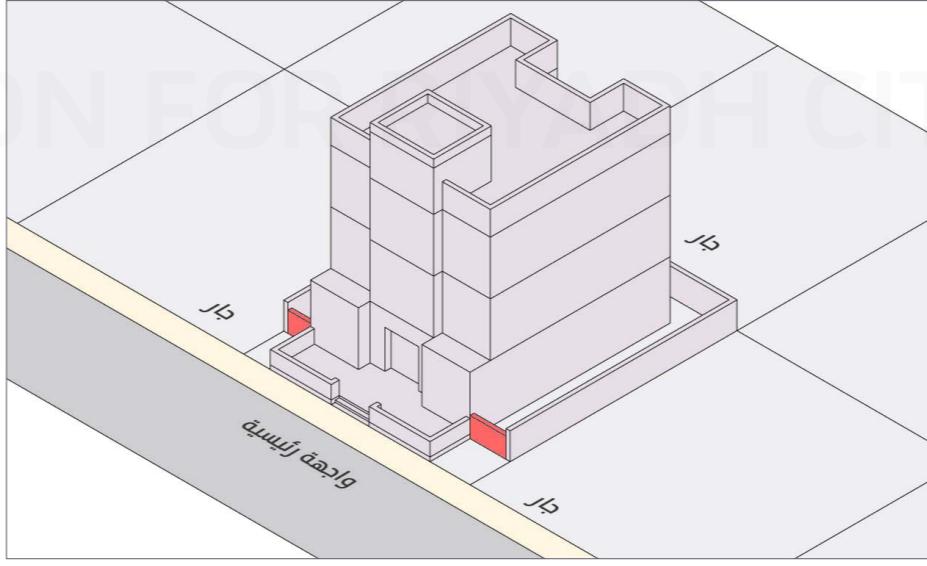
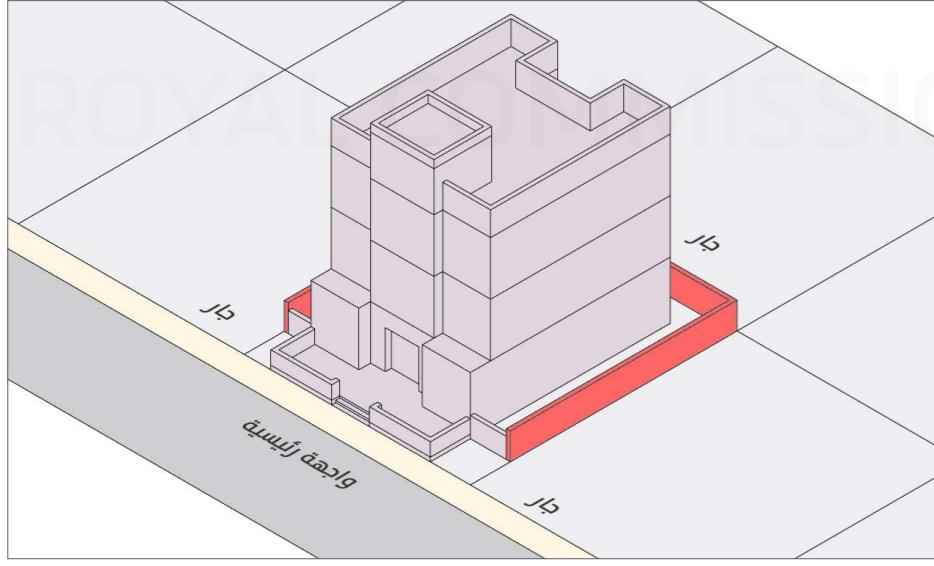
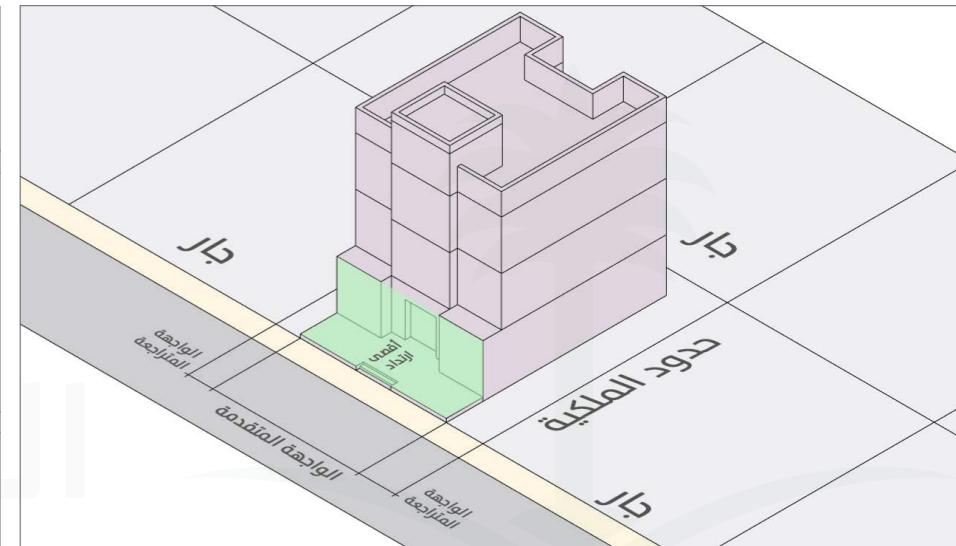
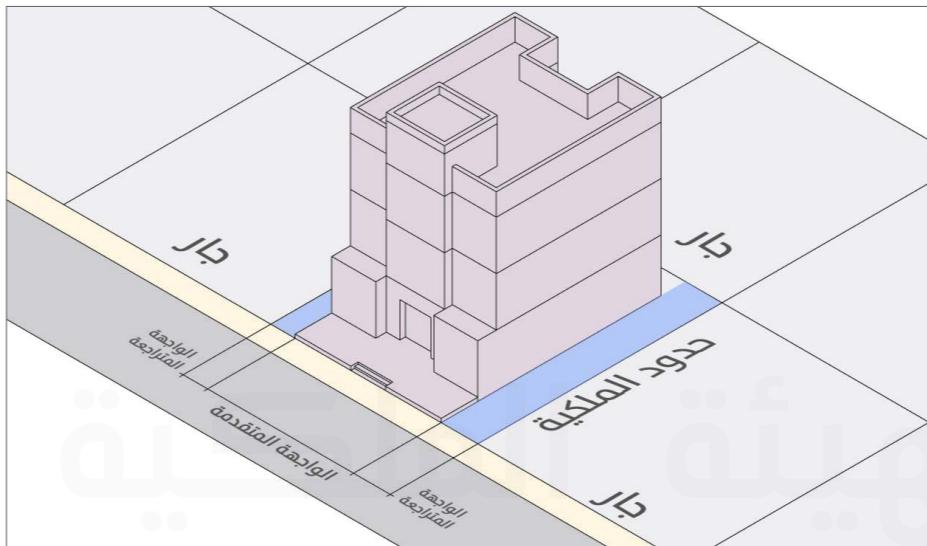
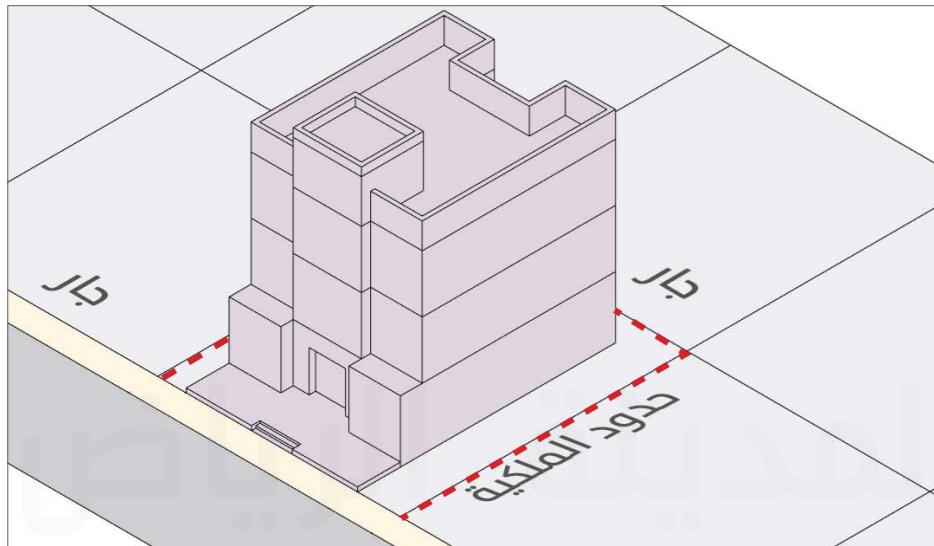
تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب موقعاً لها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المترابطة. 3. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين).

التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، مترابطة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

### 3. حدود الملكية (جهة المجاورين)

#### 2. الواجهة المترابطة

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.



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

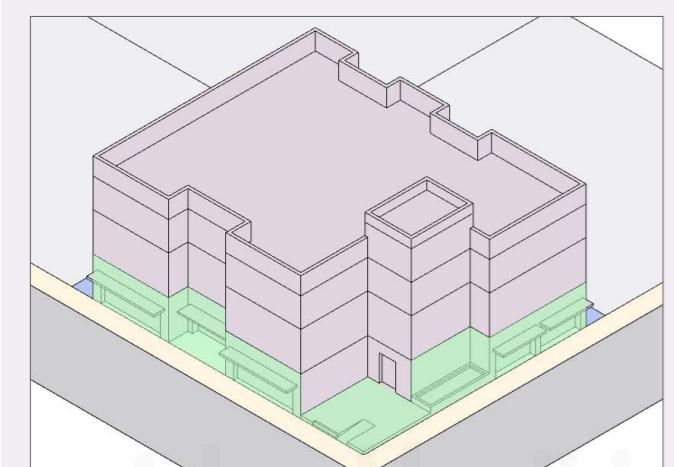
- في حال بناء سور في هذه **المنطقة** يكون ارتفاعه 1.5 متر كحد أقصى، ويكون فقط أمام الاستخدام السكني.
- يمنع وضع أي أسوار أمام الاستخدامات والمحلات التجارية في هذه المنطقة.
- يجب أن يكون السور ممتداً من واجهات المبني.

- 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.

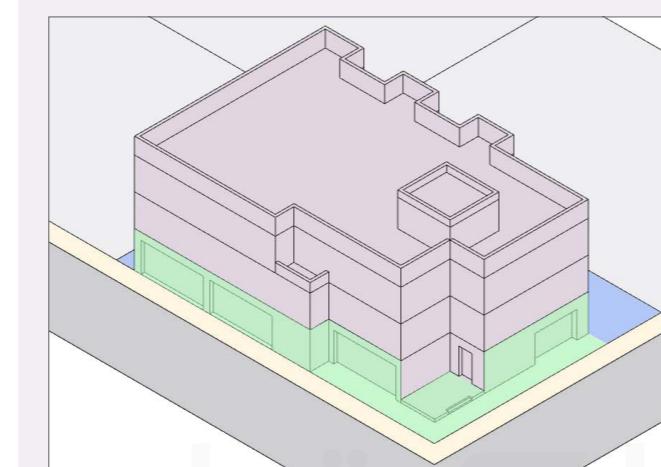

**أمثلة للواجهات المتقدمة والمترابطة وأسوارها (العمائر)**

توضح الأمثلة المرفقة تموير الواجهات المتقدمة والمترابطة وتوقيع الأسوار عليها.

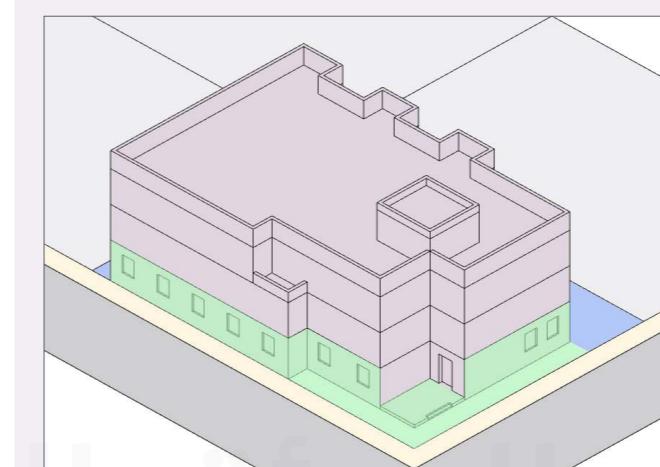
مثال 4



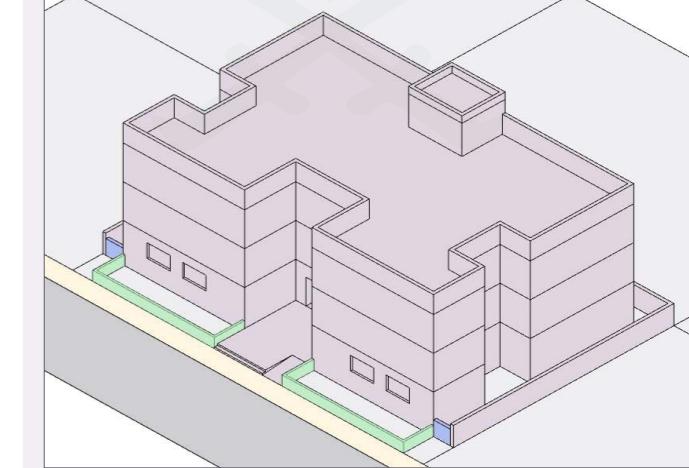
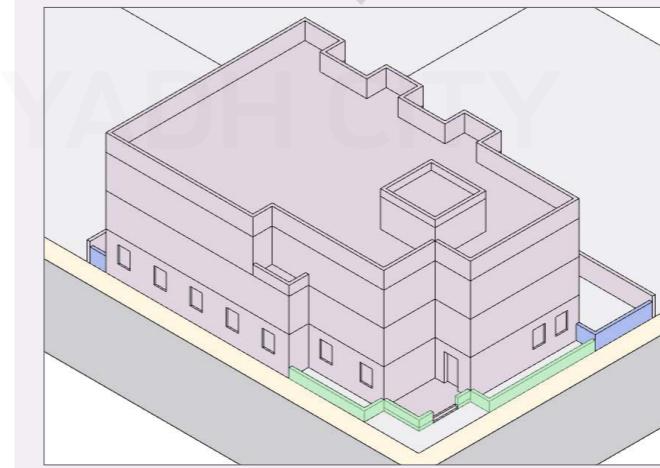
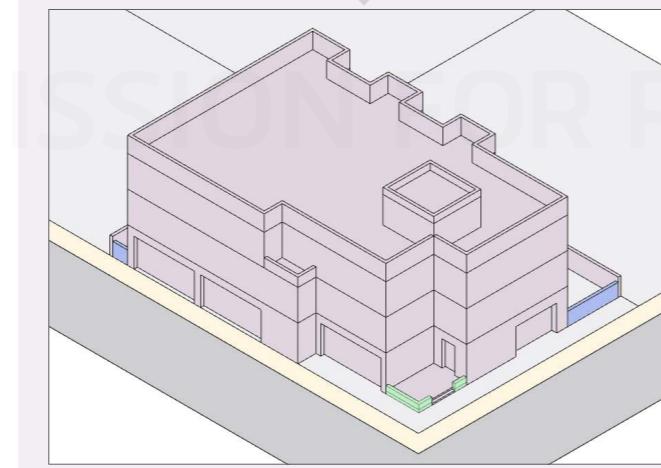
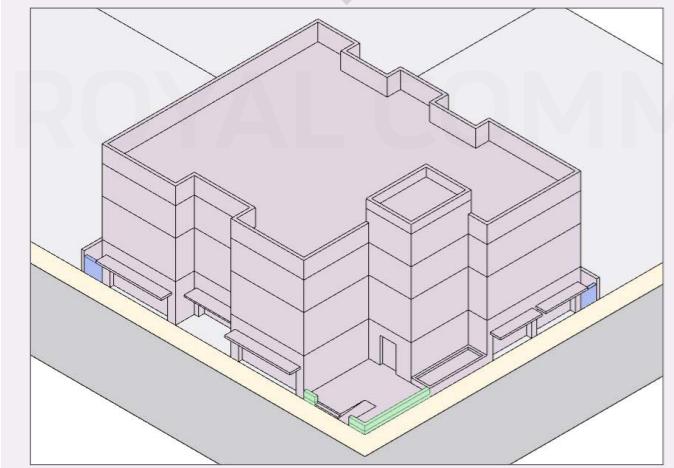
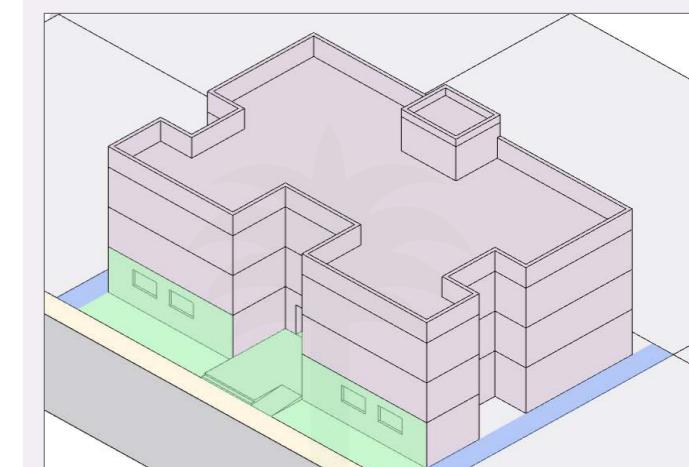
مثال 3



مثال 2



مثال 1



الواجهة المترابطة



الواجهة المتقدمة



هذا الصفحة تركت فارغة عمداً

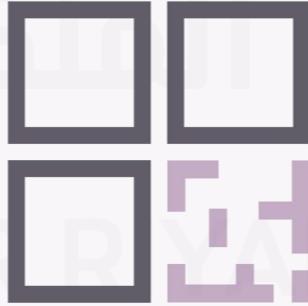
المدينة المنورة لریاض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



1. العمائر

## الأحكام العامة



المملكة العربية السعودية  
الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

القواعد العمرانية لمنطقة وادي حنيفة

الأحكام العامة للعمائر  
الأحكام العامة المخصصة لعمائر ذات الاستعمال السكني



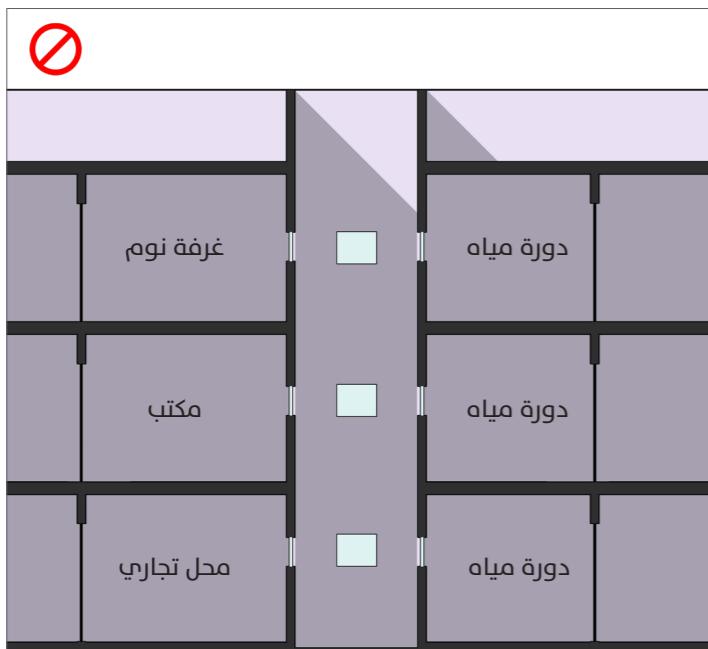
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



## يجب التقيد بالأحكام العامة التالية

### فتح النوافذ على المناور

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



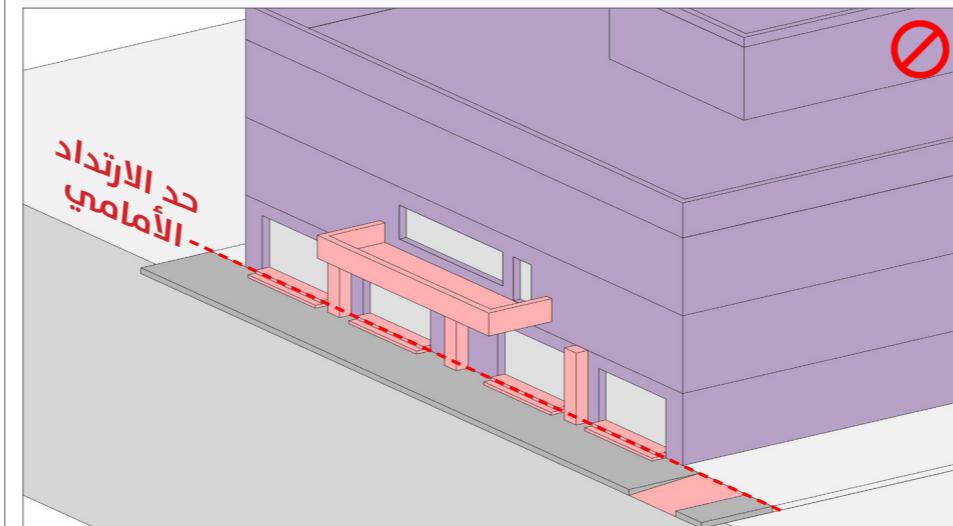
### المدخل الرئيسي للعمارة

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



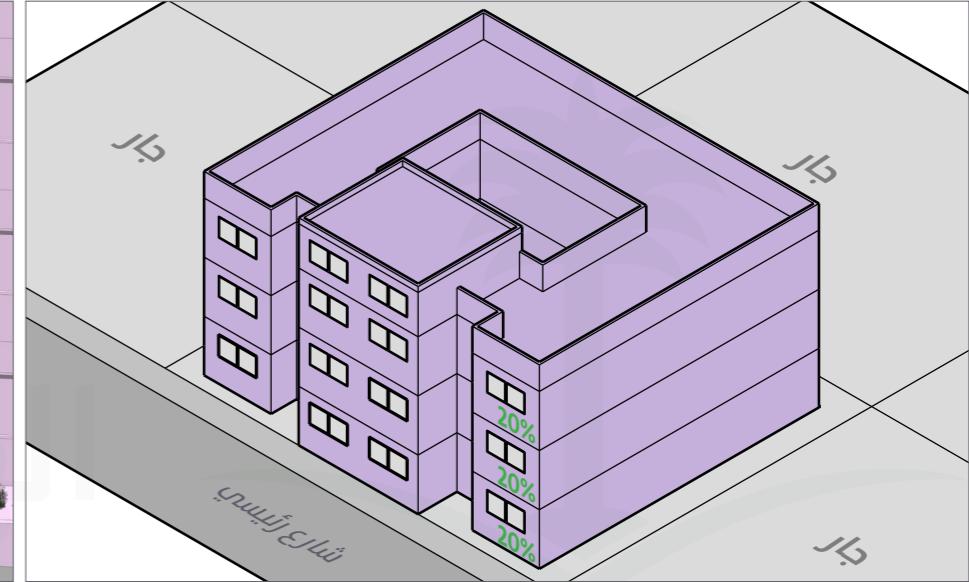
### البروز خارج حد الارتداد الأمامي

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



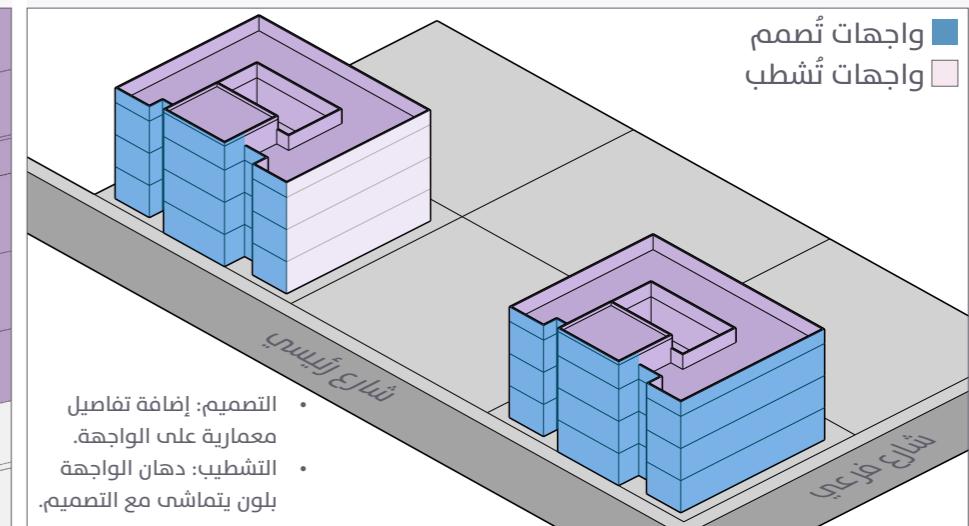
### نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

- 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

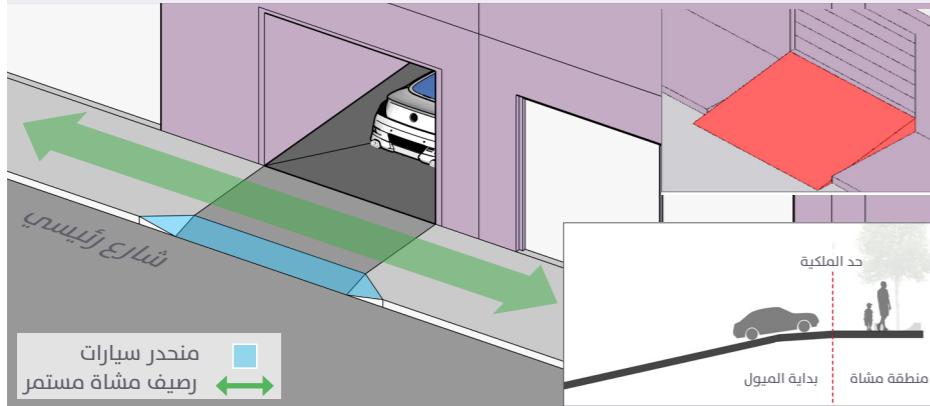
- يجب أن تصمم جميع الواجهات المطلة على الشوارع مع الالتزام بالممواد والألوان المسموحة.
- يجب أن تشطب الواجهات الجانبية بلون يتوافق مع تصميم الواجهة الرئيسية.





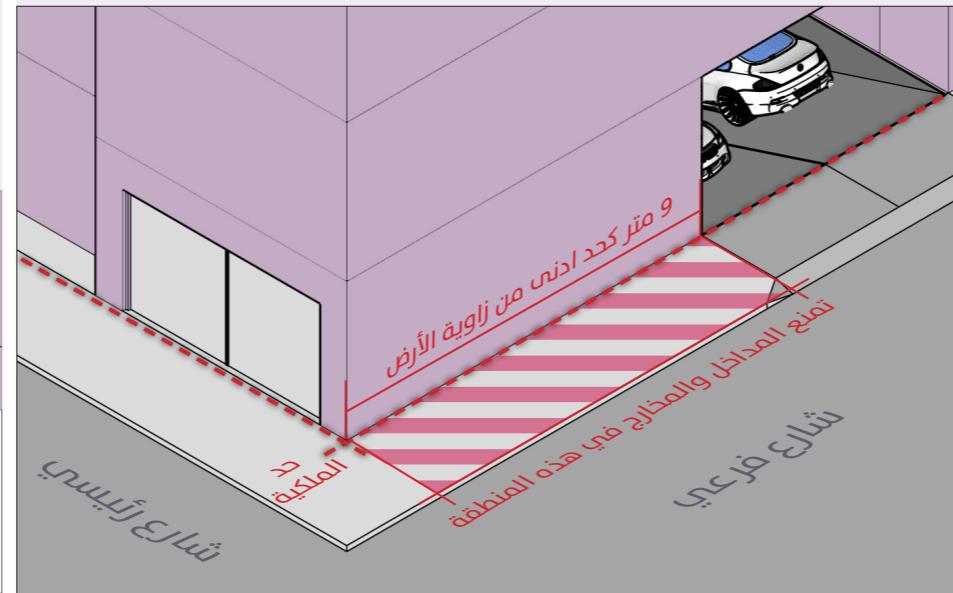
## تفاصيل مدخل السيارات

- يجب أن لا تشغّل مداخل مواقف السيارات أكثر من 30% من عرض الواجهات المطلة على الشارع.
- يمانع نزول منسوب الرصيف إلى مستوى الشارع، ويستمر الرصيف على منسوبه، ويتم استخدام منحدرات السيارات لارتفاع إلى مستوى الرصيف.
- يمانع بروز منحدر مدخل القبو على الرصيف أو الشارع، ويبدأ منحدر مدخل القبو بعد حد الملكية.



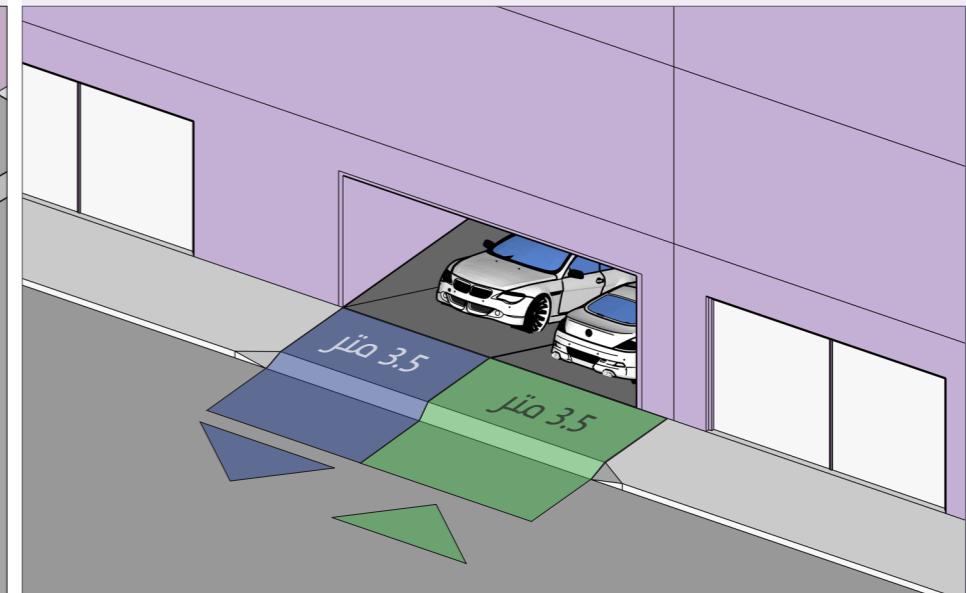
## توضيح مدخل مواقف السيارات

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



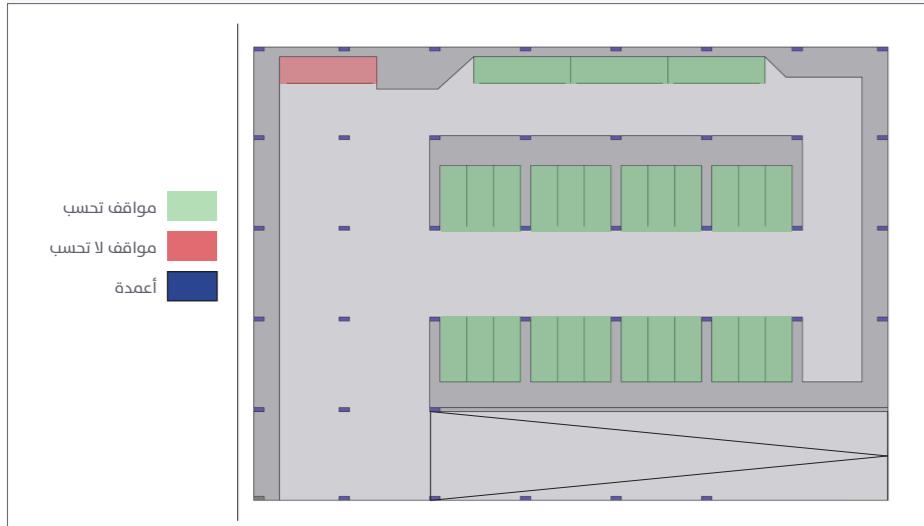
## عرض المداخل والمخارج لمنطقة مواقف السيارات

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

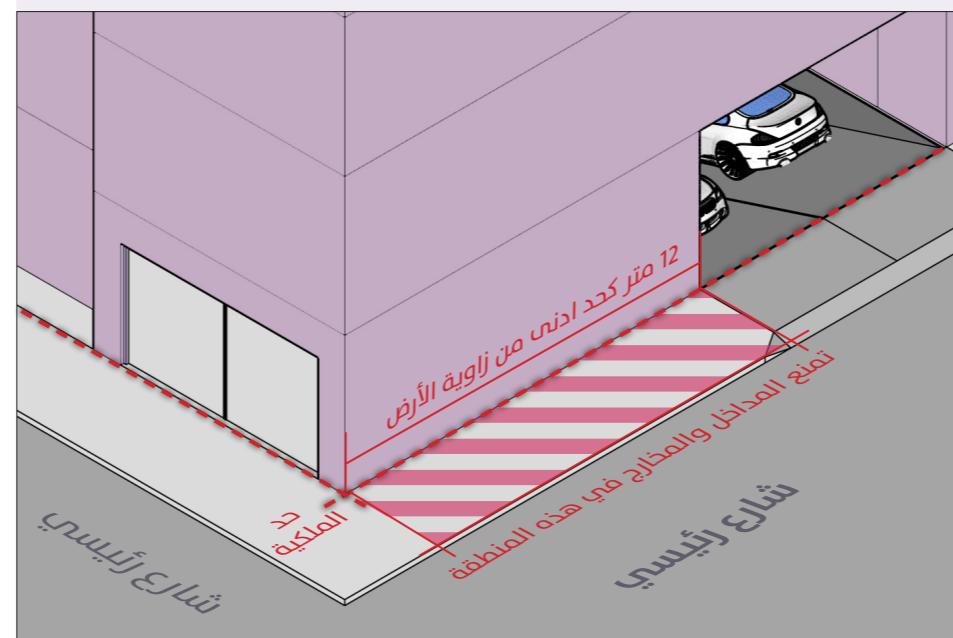


## توضيح مخطط القبو

- يجب توضيح مسارات الحركة ومواقع الأعمدة في القبو.
- لا تحتسب المواقف الغير ممكן 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 متراً كحد أدنى.



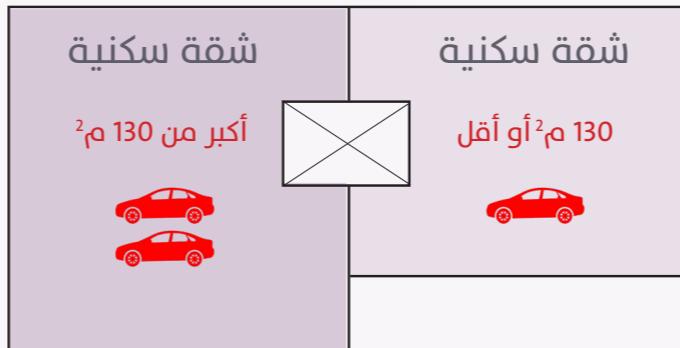
- في حال كان عدد المواقف لا يتجاوز 20 موقفاً فيمكن أن يكون المدخل والمخرج مشترك على أن لا يقل عرضه عن 3.5 متر.



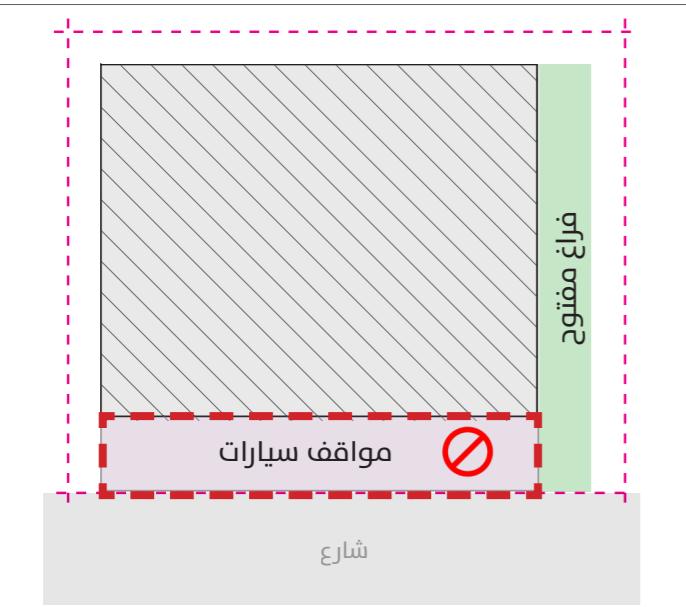
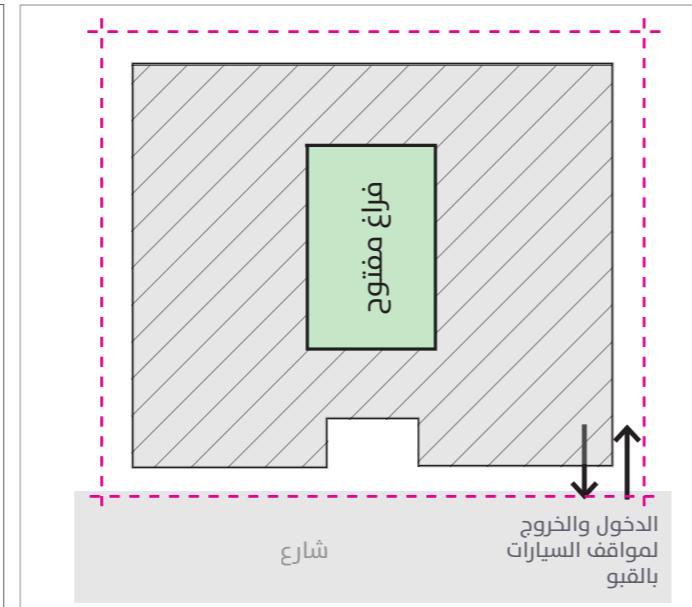
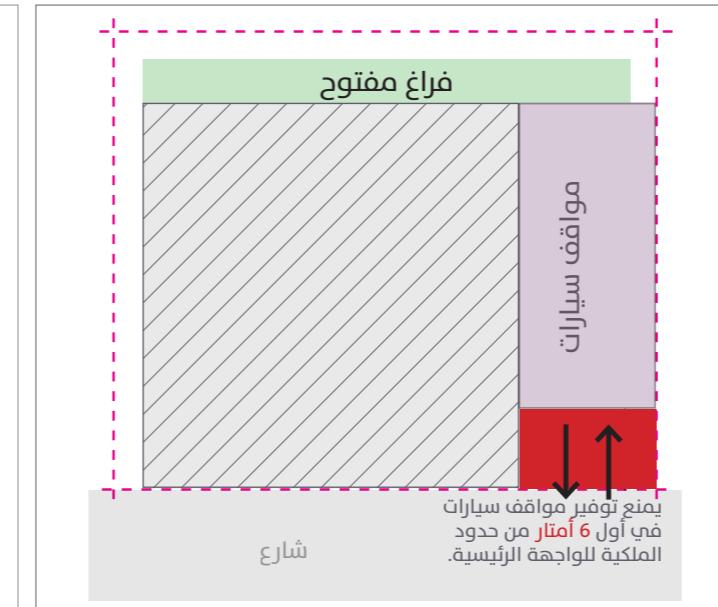
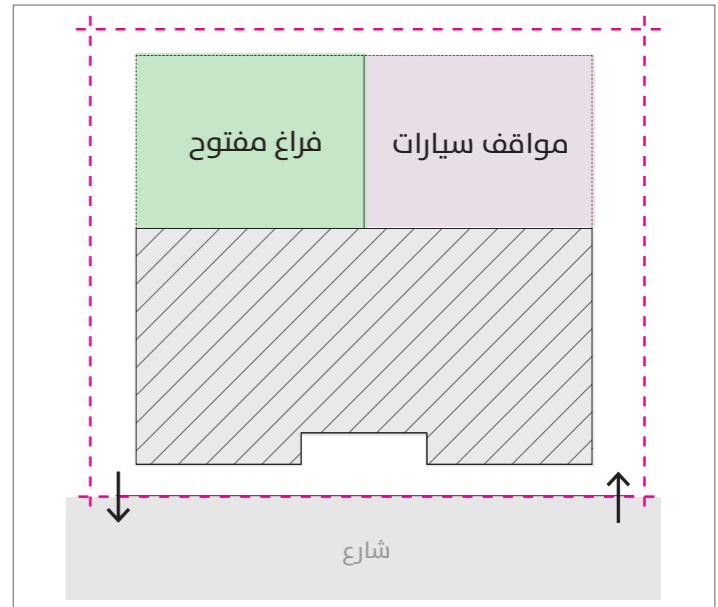


## عدد مواقف السيارات للشقق السكنية

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



## أمثلة توضيحية لوضع مواقف السيارات

يمنع وضع مواقف أمامية للعمائر 🚫يسمح بوضع مواقف السيارات في القبو ✓يسمح بوضع مواقف السيارات بجانب المبني ✓يسمح بوضع مواقف السيارات خلف المبني ✓



الحالة	الاشترط	الحالة الأولى	الحالة الثانية	الحالة الثالثة
الارتفاع والواجهة المتقدمة	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	30% من الواجهة في حدود الارتفاع من 0-2 متر.	تابع ارتفاع الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).
النوافذ النسبية بـ الخصوصية	لا يوجد واجهة ثانية 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.	
السور	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	في حال وضع سور يكون ارتفاعه 2.2 متر اذا كان مصمم و 2.6 متر اذا كان مزخرف***		سور يكون ارتفاعه 2.2 متر اذا كان مصمم و 2.6 متر اذا كان مزخرف***
تشطيب الواجهة	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.		تابع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تابع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.
مداخل المشاة للمبني	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.		يسمح بالمداخل والمخارج.	تمنع المداخل والمخارج للعمائر المختلفة وتسمح للعمائر السكنية.
مداخل السيارات	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.		يجب أن تكون مداخل ومخارج مواقف السيارات في الواجهة الثانية على الشارع الفرعى.	تمنع المداخل والمخارج.
شففات الزاوية	تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في مدينة الرياض.		تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في مدينة الرياض.	لainطبق
ممر المشاة الثاني	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.		عرض الشارع أقل من 15 متر أو يسمح بآدوات بناء.	أكبر من 20 متر
			عرض الرصيف لا يسمح بآدوات بناء.	أقل من 15 متر
			عرض الشارع أكبر من 20 متر	أكبر من 18 متر
			عرض الرصيف لا يسمح بآدوات بناء.	1.8 متر
			عرض الشارع أقل من 15 متر	2 متر
			عرض الرصيف لا يسمح بآدوات بناء.	1.2 متر

\* تعتبر الواجهة ثانية 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 ثانية، 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 المترابطة للمقطع السكني T3.2

الأحكام العامة للعمائر  
الأحكام العامة المخصصة بالعمائر ذات الاستعمال المختلط

الرِّيَاضَةُ الْمَدِينَةُ الْمُبَارَكَةُ  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

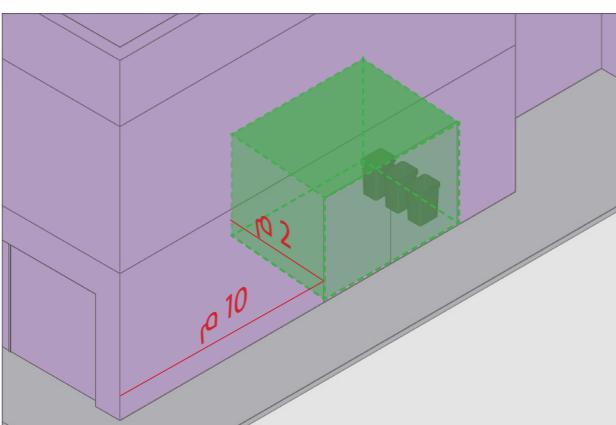


## الأنشطة التجارية المتاحة في العمائر المختلطة\*

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

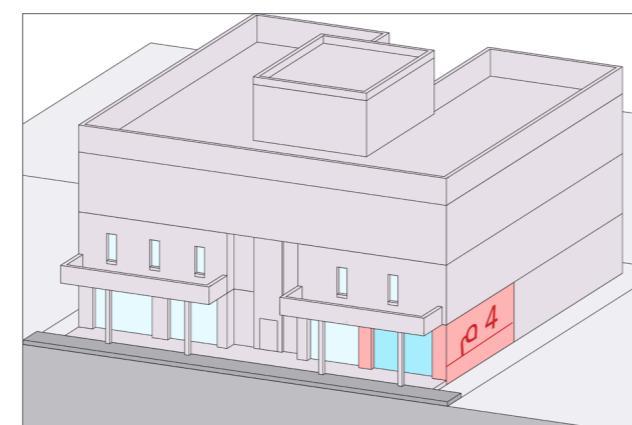
## غرف جمع النفايات

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



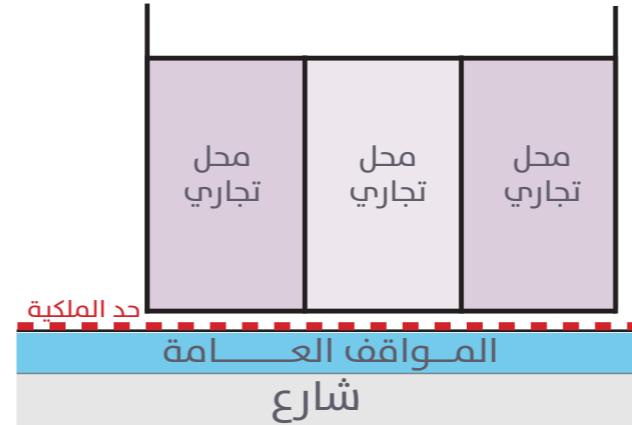
## عمق المحل التجاري

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



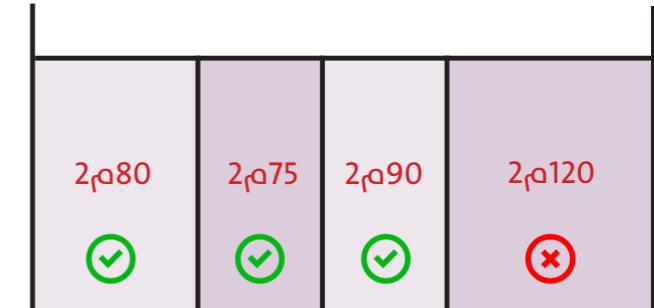
## مواقف المولات

- 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.



## مساحة المحل التجاري

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

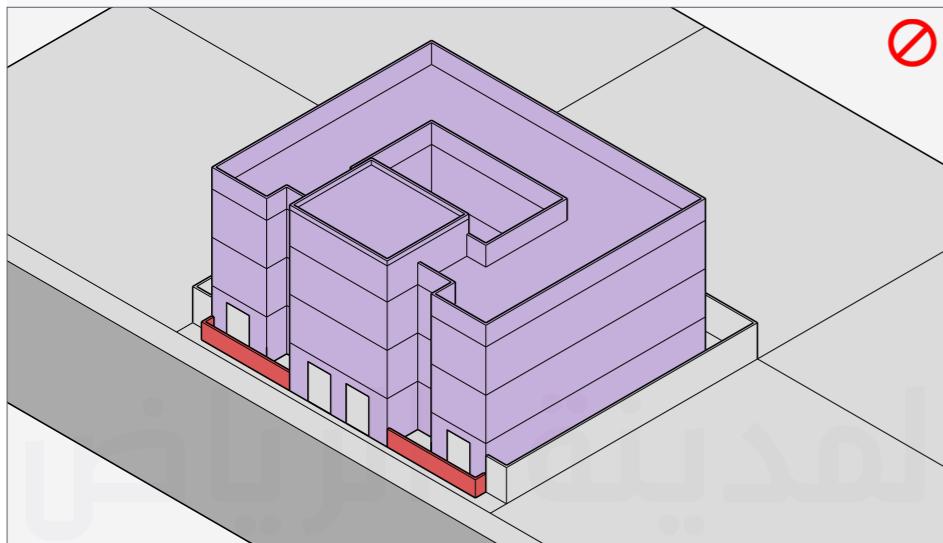


شارع

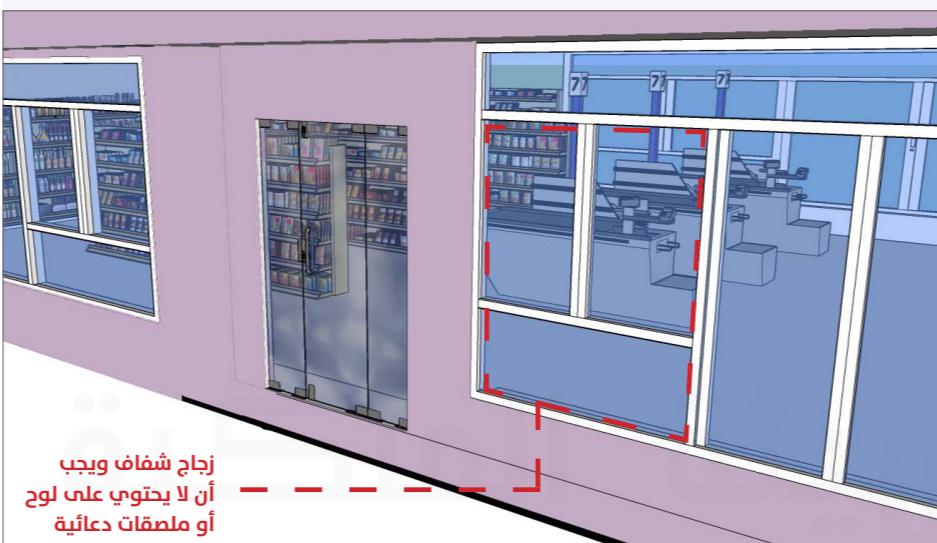
- \* يجب الالتزام باشتراطات البلدية والدفاع المدني لكل نشاط.
- يسمح بنشاط (الشقق المفروشة - دورين ونصف كحد أقصى) في الشوارع التي يبلغ عرضها 40 متر فأكثر، فقط في المناطق المخططة قبل إعتماد الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة.

**السور الأمامي في الاستخدام المختلط**

يمنع إقامة سور أمامي أمام واجهات المحلات التجارية.

**اشترات زجاج الواجهة**

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

**واجهات المحلات التجارية**

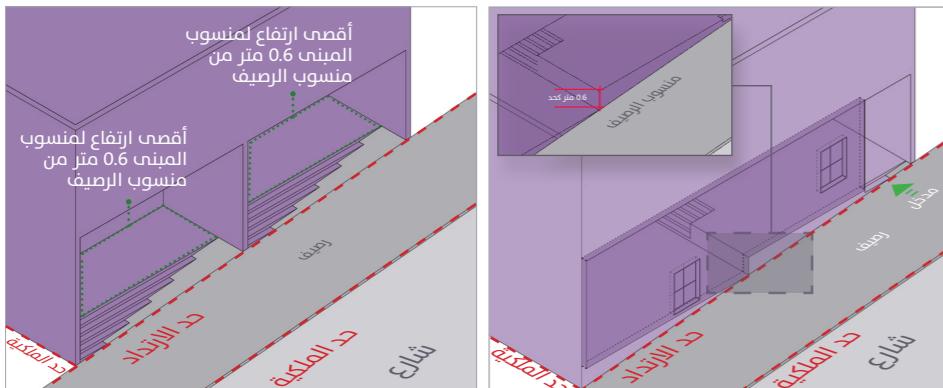
- الحد الأدنى لنسبة الزجاج للمحل التجاري الواحد 40%.
- يجب أن تكون واجهة المحل التجاري بتصميم وتشطيب واجهة المبني ويمنع التعديل عليها.

**منسوب الدور الأرضي في حال وجود ميل للأرض**

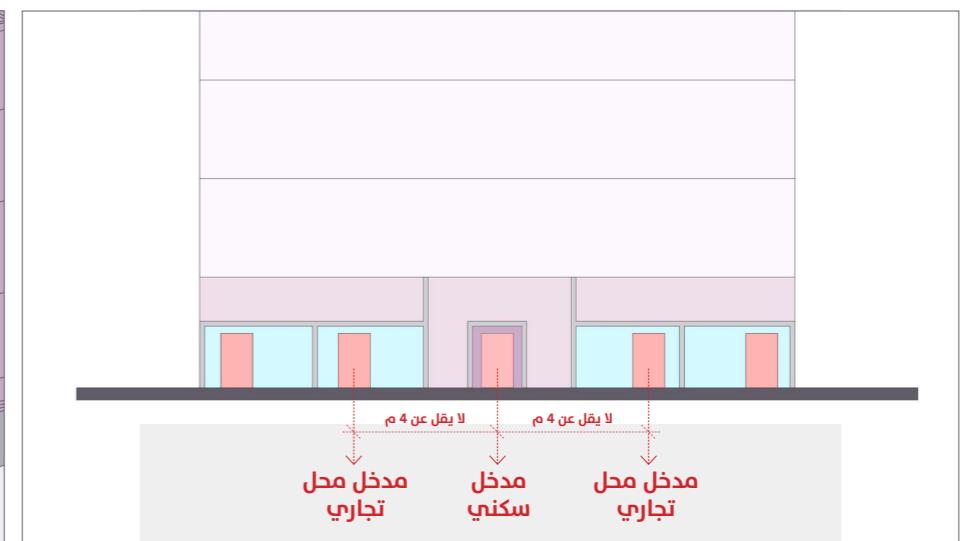
**فقط** في حال وجود ميل في الأرض، فيسمح بارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب رصيف الشارع الرئيسي بحد أقصى 0.6 متر في **أخفض نقطة من الميل**، على أن لا تتجاوز معالجات فرق المنسوب (درج أو مندرات) على الارتداد الأمامي وأن لا تقطع أرصفة المشاة.

**البروزات خارج حد الملكية**

تنزع البروزات المتجاوزة لحد الملكية باستثناء المظلات الخفيفة والمحركة (أنظر أحكام تظليل الواجهات التجارية).

**مثال 2. في التعامل مع ميل الأرض****مثال 1. في التعامل مع ميل الأرض****المسافة بين المداخل**

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

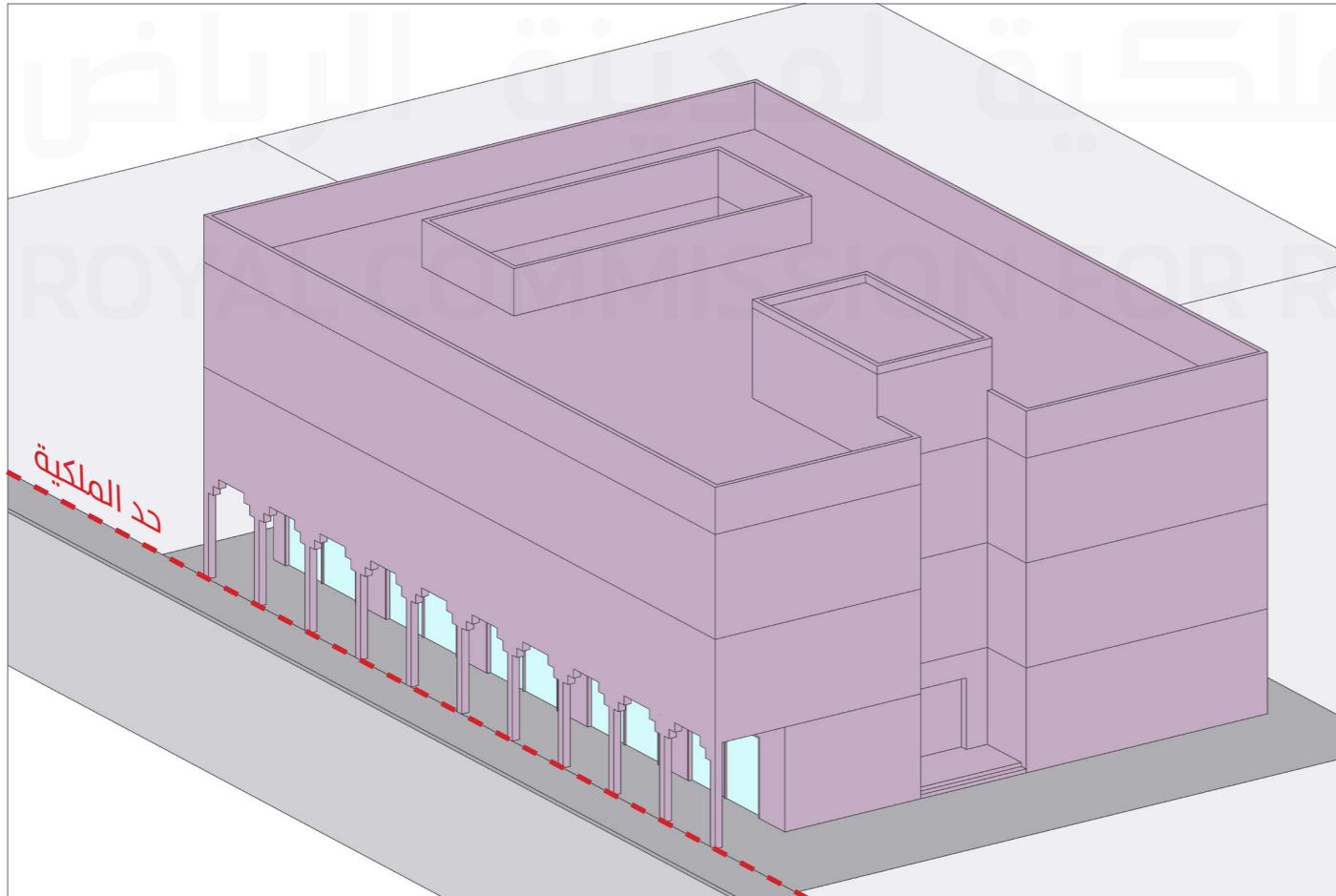




يجب توفير ظل أمام واجهات التجارية بنسبة لا تقل عن 50% من طولها (تحسب من واجهات المحلات التجارية فقط) ويمكن اختيار أحد أنواع التظليل التالية على أن يتم الالتزام بكافة اشتراطاته:

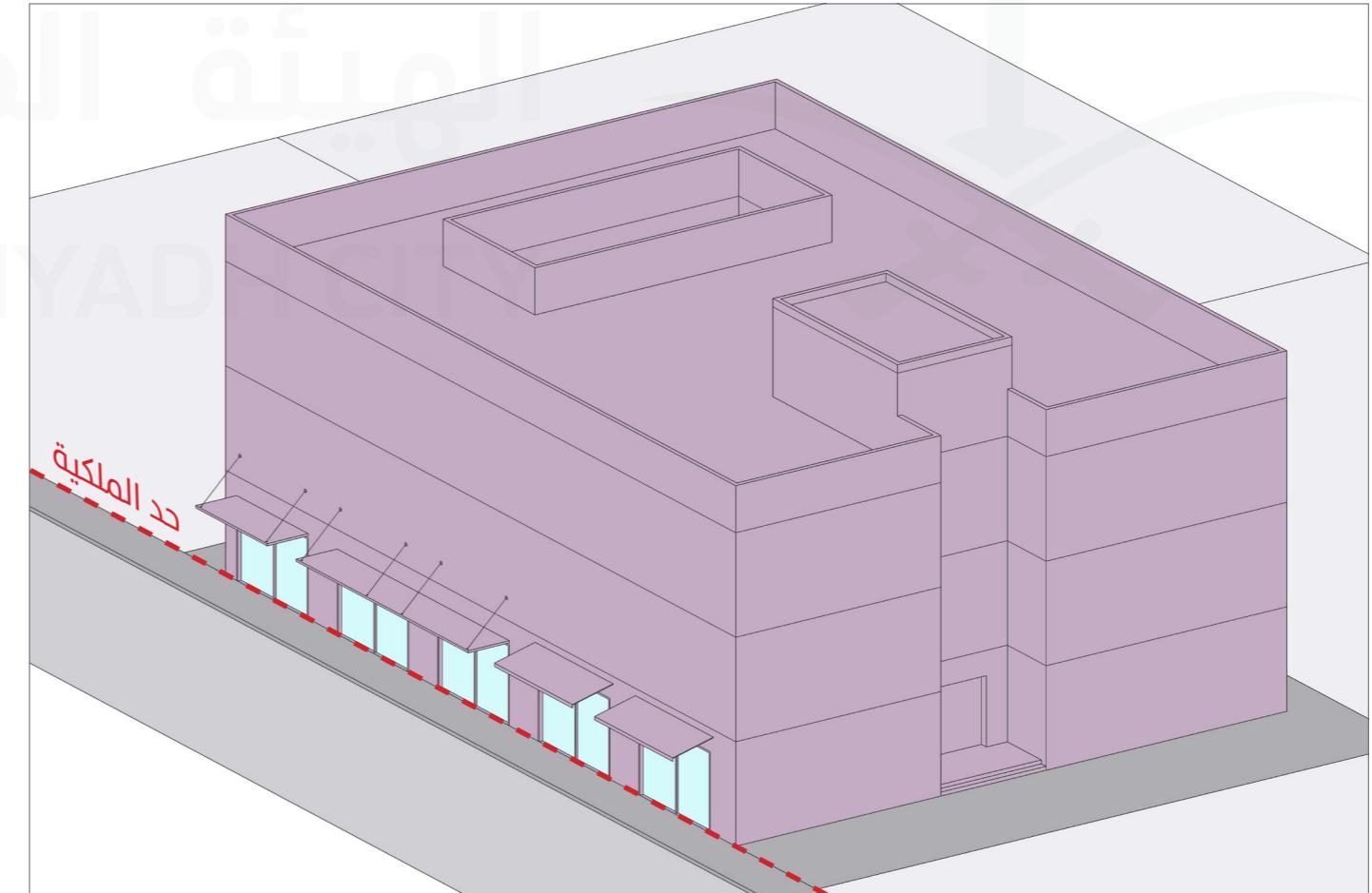
## 2- الرواق

- أن يكون الرواق على طول الواجهة.
- تمنع المظلات الثابتة والمحركة.
- 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 بحسب رأسية بين الأعمدة.
- يجب الحفاظ على مسافات متساوية بين الأعمدة.
- تمنع العناصر الدعائية واللوح الإعلانية على الأعمدة.
- يمنع بروز الرواق والأعمدة عن حد الملكية.



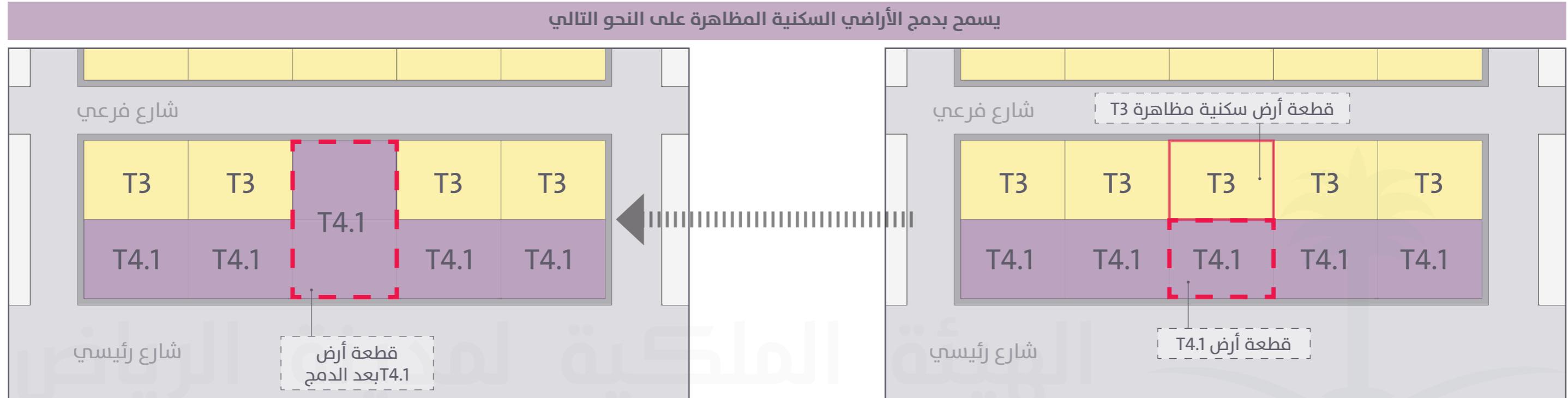
## 1- المظلات الخفيفة والمتحركة

- يسمح بالبروز عن حد الملكية على أن تكون معلقة (بدون أعمدة) بشروط 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 الإضاءات على المظلات.
- تمنع العناصر الدعائية واللوح الإعلانية على المظلات.
- يجب أن يتنااسب تصميم المظلات مع نمط الواجهة وألوانها والمواد المستخدمة فيها.
- تمنع المواد التالية: 1- الألواح المعدنية (الشينيكو). 2- المواد البلاستيكية.

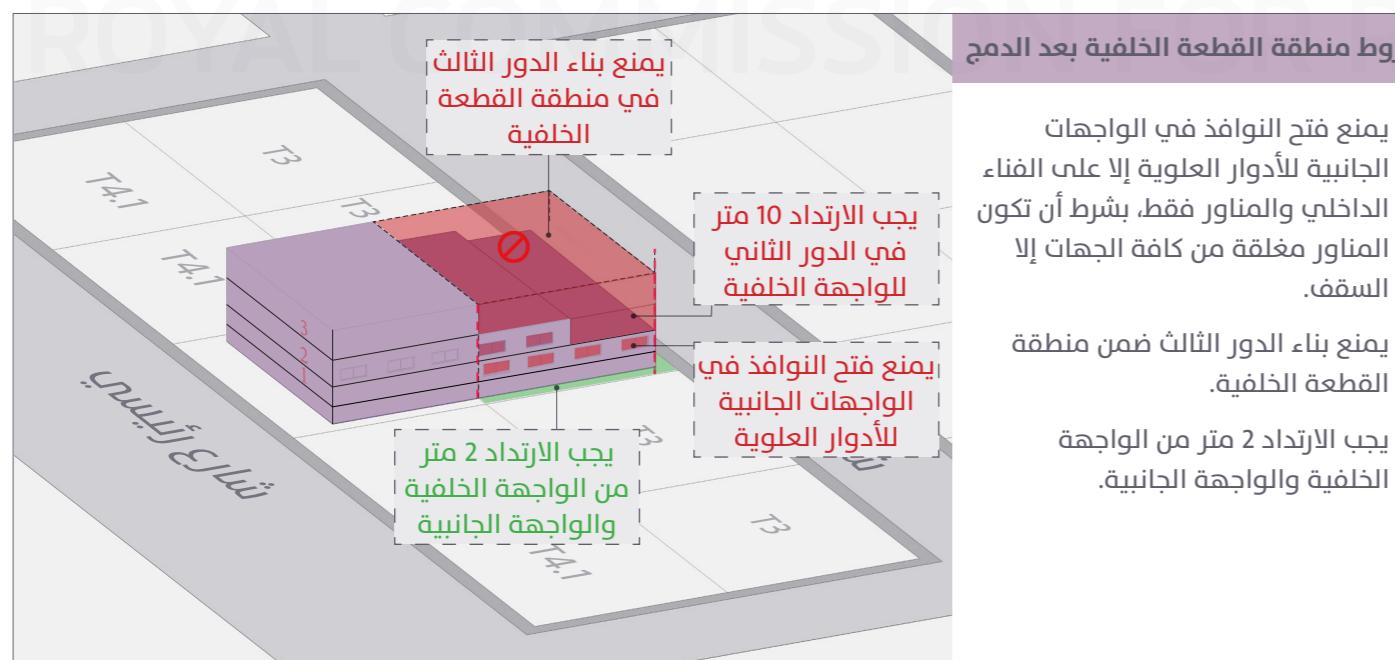


الأحكام العامة للعمائر  
الأحكام العامة المخصصة بدمج القطع السكنية المظاهرة.

الرِّيَاضَةُ الْمَوْجَّةُ  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

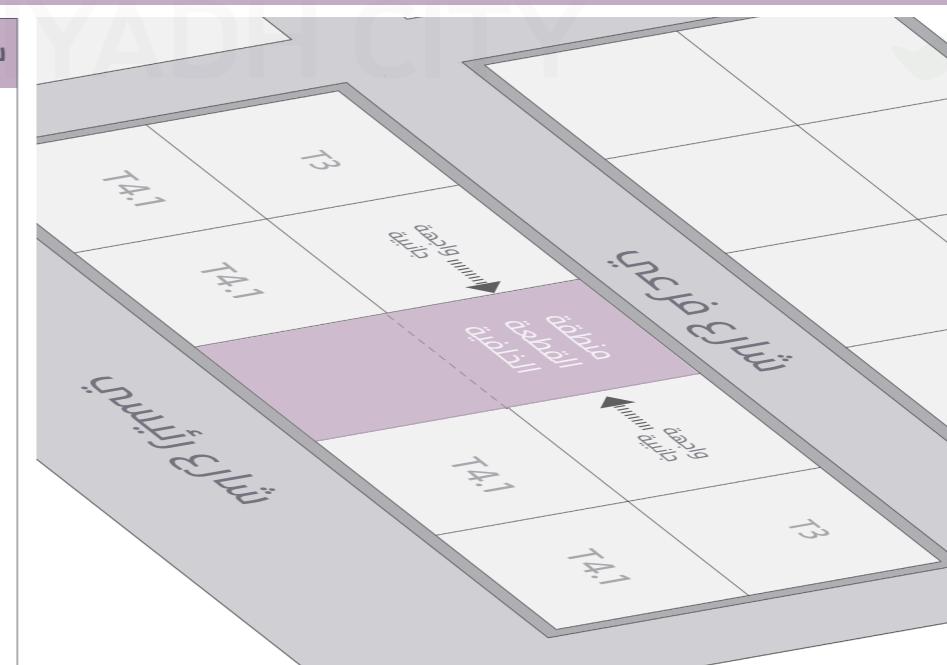


### أحكام قطعة الأرض الخلفية بعد الدمج



#### شروط منطقة القطة الخلفية بعد الدمج

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



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

## 2. الفلل المتلاصقة (الشانون هاوس)



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

**اشتراطات التطوير وضوابط البناء**

**الارتفاعات**

**الأسوار**

**الأحكام العامة**

المملكة العربية السعودية  
المدينة المنورة  
الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

2. الفلل المتلاصقة (التعاون هاوس)

## اشتراطات التهوير وضوابط البناء





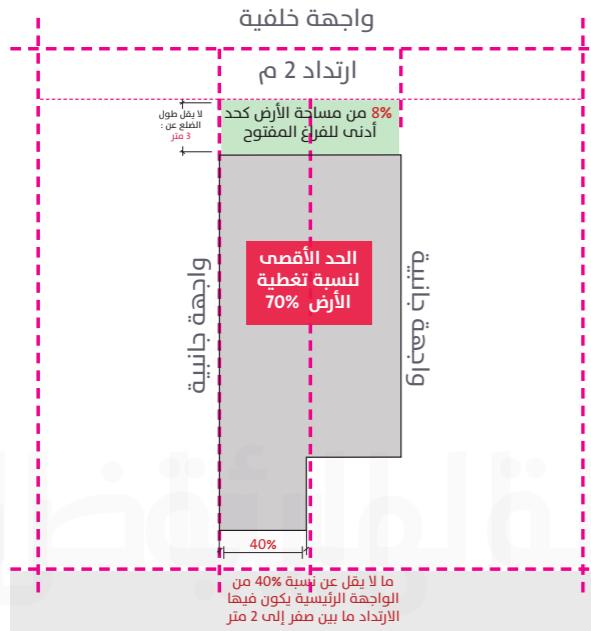
## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

**يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفلل المتلاصقة (التاون هاوس)**

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

### 2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) الحوش

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



#### ضوابط نسبة تغطية الأرض

في حال توفير حوش 70% كحد أقصى

#### عدد الأدوار المسموح بها

الحد الأقصى: 3 أدوار + 10% ملاحق علوية من نسبة مساحة الأرض.

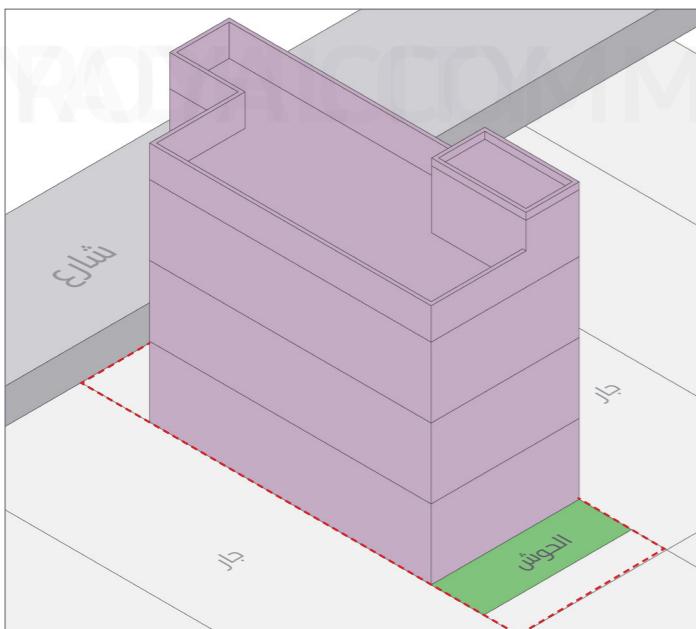
الحد الأدنى: دورين (دور أرضي + دور أول)

#### الارتفاعات

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

الارتفاع	الدور	نوع الواجهة
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	

الارتفاع	الدور	نوع الواجهة
دون ارتفاع (على الصامت)، باستثناء الفراغات الخارجية.	الأرضي	الواجهات الجانبية (المجاورين)
دون ارتفاع (على الصامت)، باستثناء الفراغات الخارجية.	الأدوار العلوية	



#### 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 الارتفاع من ضمنه.

### 1. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) ذات الفناء الداخلي

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

واجهة خلفية

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض 75%

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

نسبة تغطية الأرض 6%

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

نسبة تغطية الأرض 40%

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

ارتفاع 2 م

الحد الأقصى

ارتفاع 2 م

الحد الأدنى

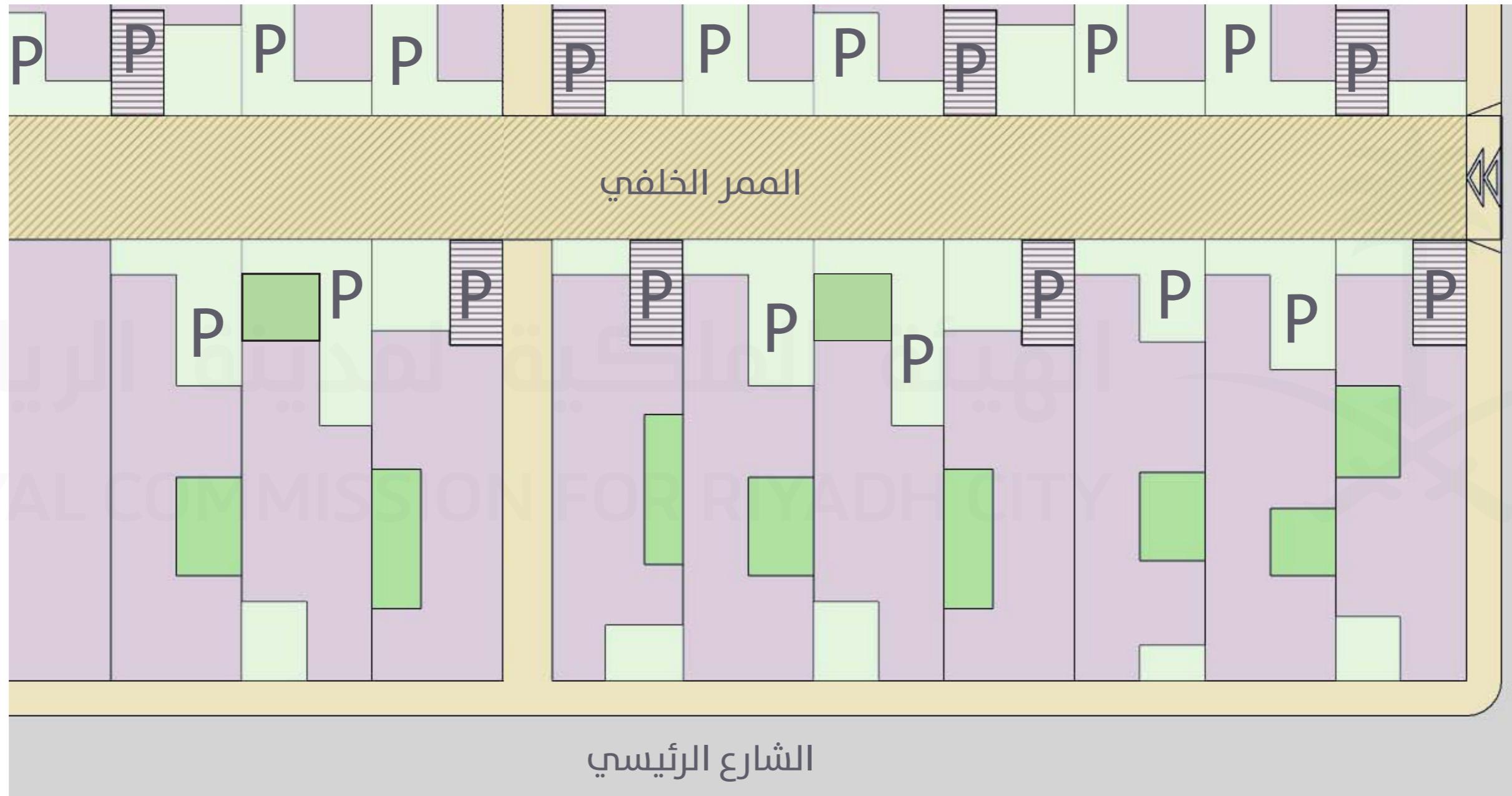
ارتفاع 2 م



## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

أمثلة توضيحية لتموضع الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

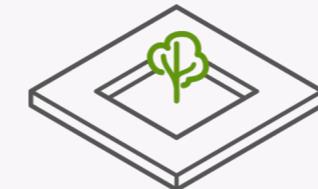
أمثلة توضيحية لتموضع الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)



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

هذا الصفحة تركت فارغة عمداً

2. الفلل المتلاصقة (التعاون هاوس)  
**الفراخ الخارجي**



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

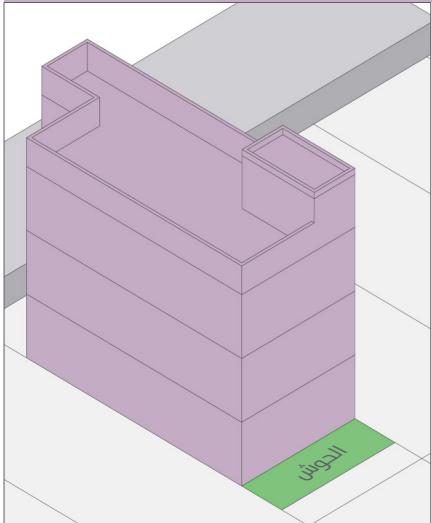


## الفراغ الخارجي

### 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)

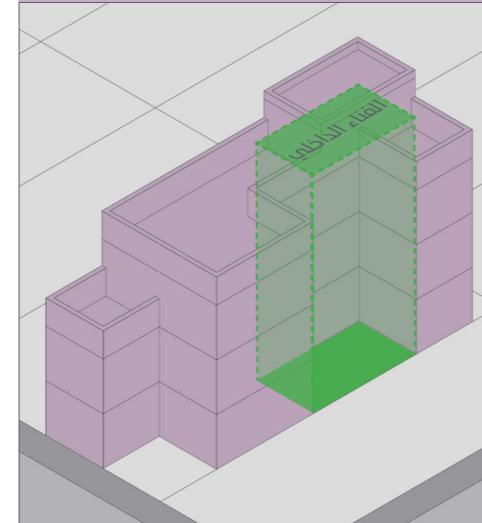


الحوش: هو فراغ يحيط به المبني من جهة واحدة (على الأقل).

المساحة كحد أدنى  
3 متر  
كحد أدنى

تشكل مساحة الحوش  
8% كحد أدنى من  
مساحة الأرض ولا يقل  
طول الفلע عن 3 متر.

#### 1. الفناء الداخلي (الضوابط العامة)



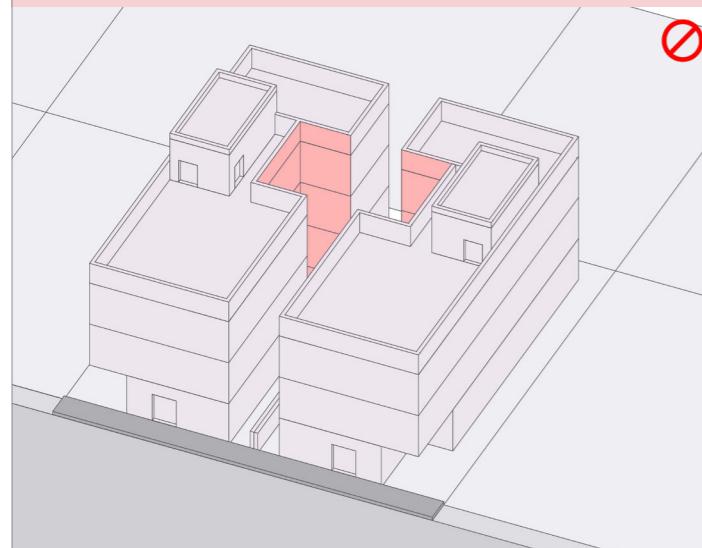
الفناء الداخلي: هو فراغ مفتوح محاط بما لا يقل عن  
ثلاث جهات، ضلعين منها (على الأقل) تكون ضمن  
المبني الرئيسي.

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

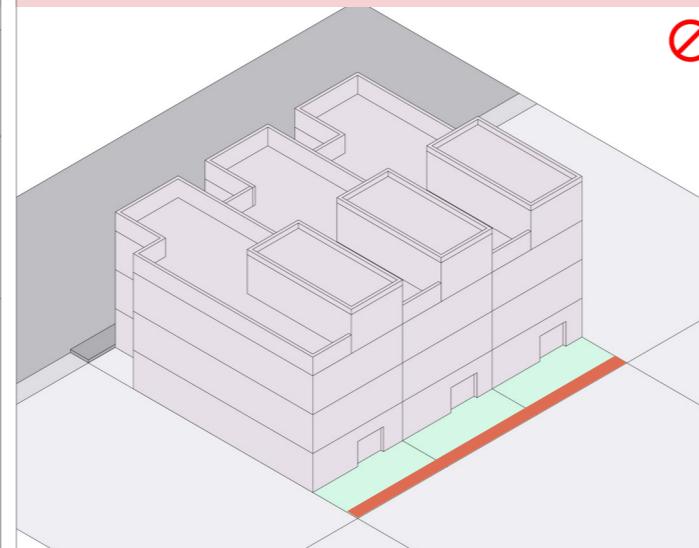
### ممارسات ذاتية غير مسموح بها في الفناء الداخلي والفراغ المفتوح

**تنبيه**

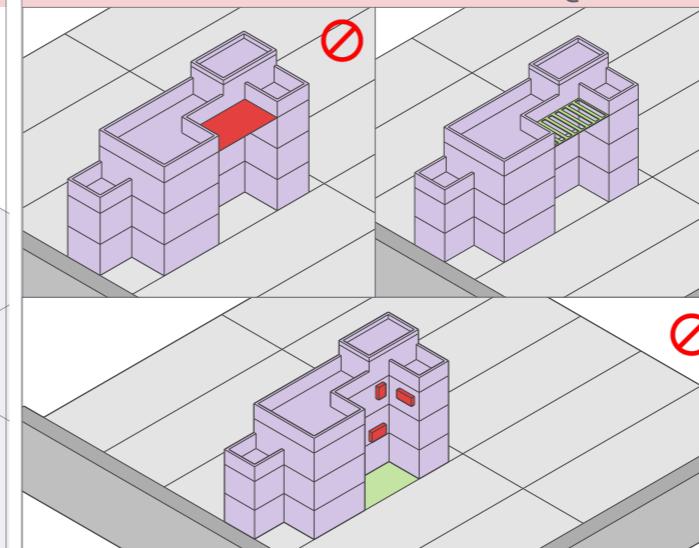
- لا يسمح للأفنية بمواجهة بعضها البعض في القطع المجاورة من أجل إعطاء الأولوية لخصوصية الجيران.
- يمنع فتح نوافذ جانبية باتجاه الفلل الملاصقة.



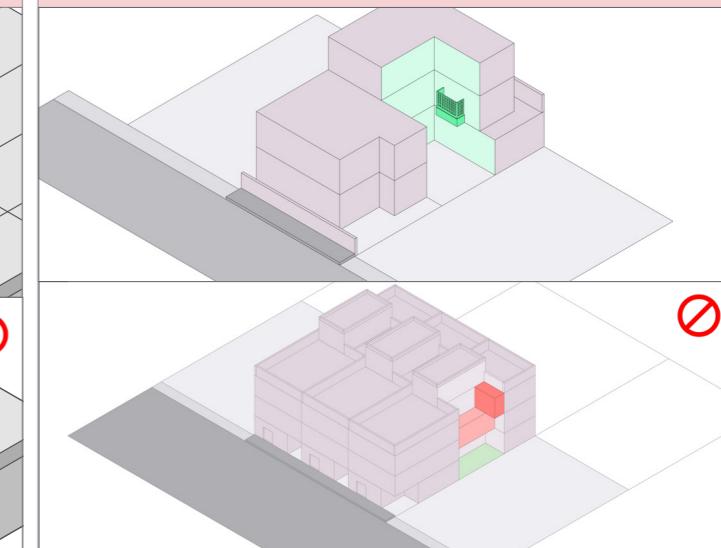
- يمنع احتساب الارتفاعات ضمن المساحة المخصصة للحوش.
- يمنع إنشاء مواقف سيارات داخل الحوش والأفنية الداخلية.



- 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 (التعاون هاوس) الارتفاعات



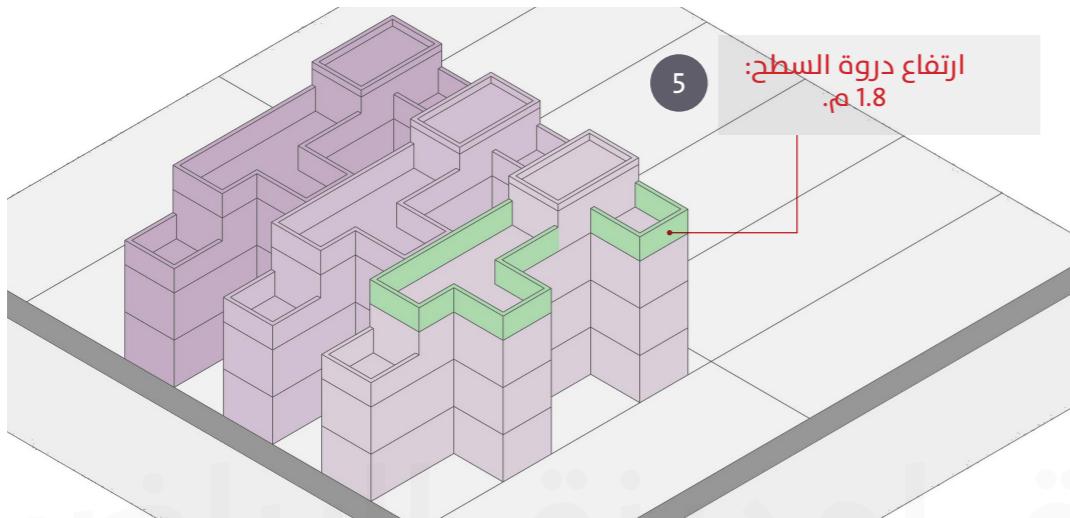
الكود العقاري لمنطقة وادي حنيفة



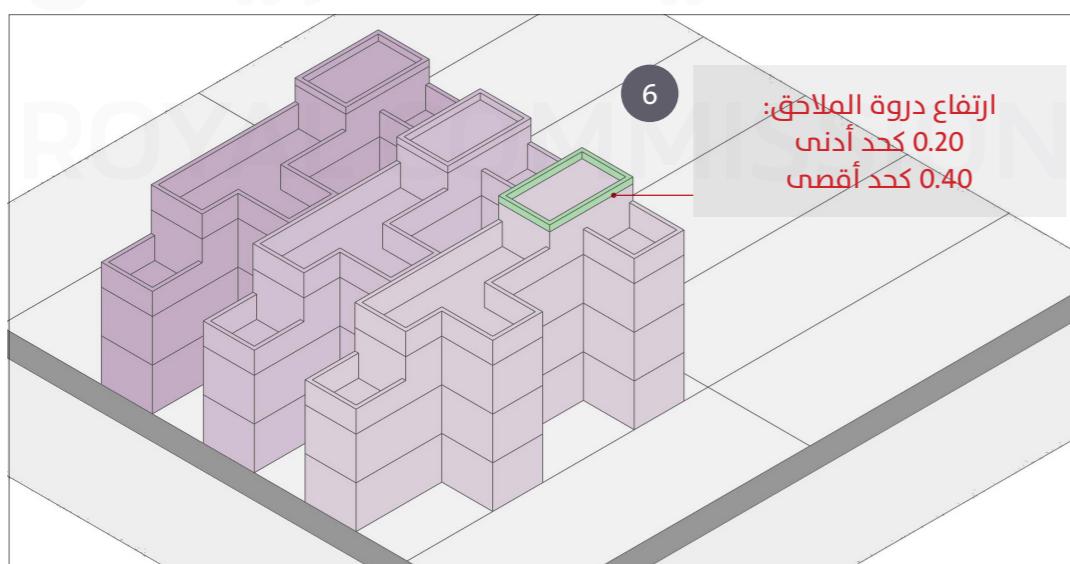
## يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات (التاون هاوس)

### اشتراطات تفصيلية

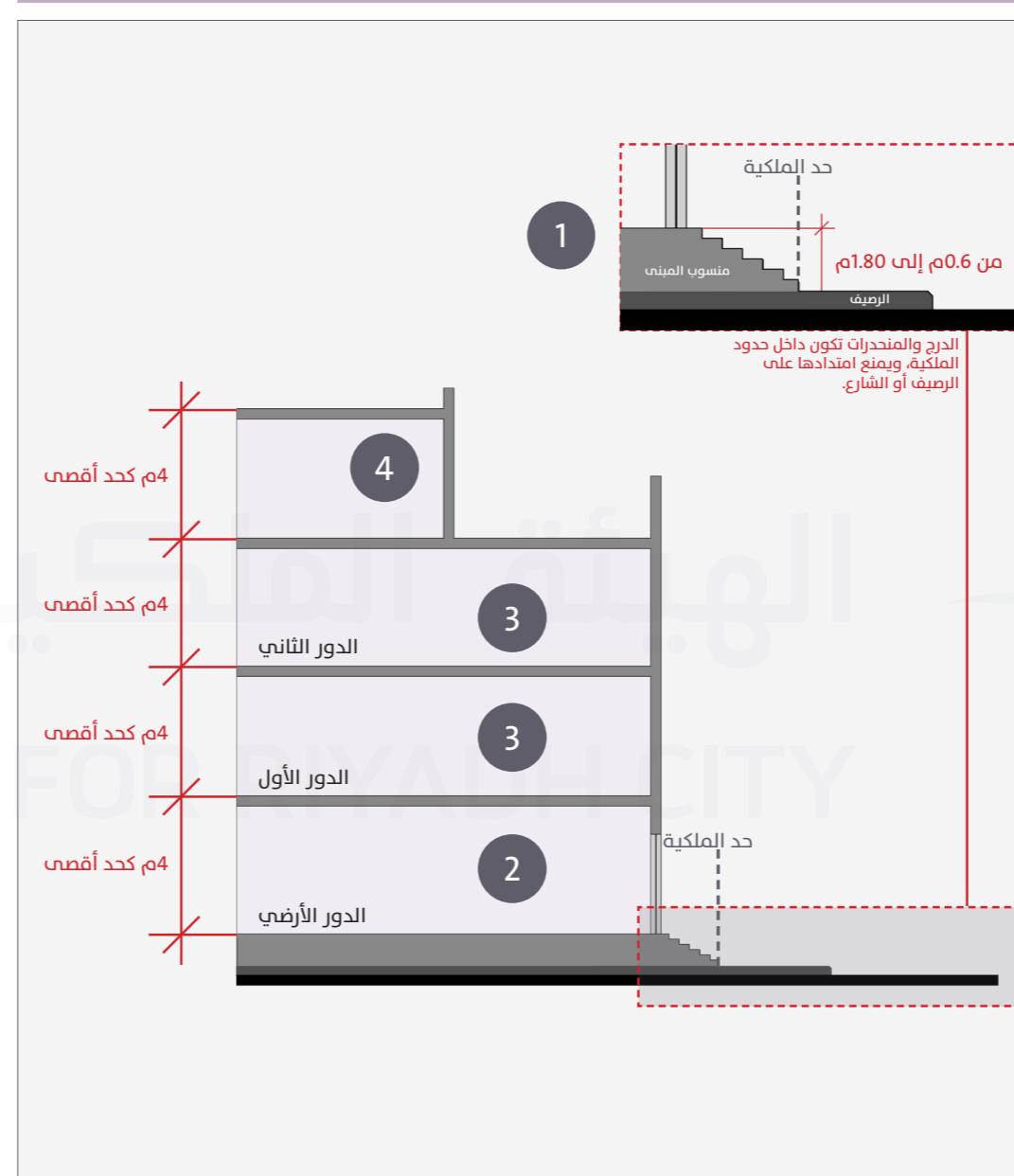
#### دروة السطح



#### دروة الملاحق العلوي



### تفصيل ارتفاعات المبني



ارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب الرصيف (من جهة الشوارع الرئيسية)  
0.60 متر كحد أدنى.  
1.80 كحد أقصى.

1

ارتفاع الدور الأرضي  
4 متر كحد أقصى.

2

ارتفاع الأدوار العلوية  
4 متر كحد أقصى.

3

ارتفاع الملحق العلوي  
4 متر كحد أقصى.

4

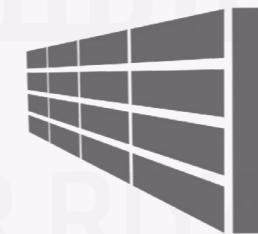
ارتفاع دروة السطح  
1.8 متر.

5

ارتفاع دروة الملاحق  
0.20 كحد أدنى.  
0.40 كحد أقصى.

6

## 2. الفلل المتلاصقة (التعاون هاوس) الأسوار



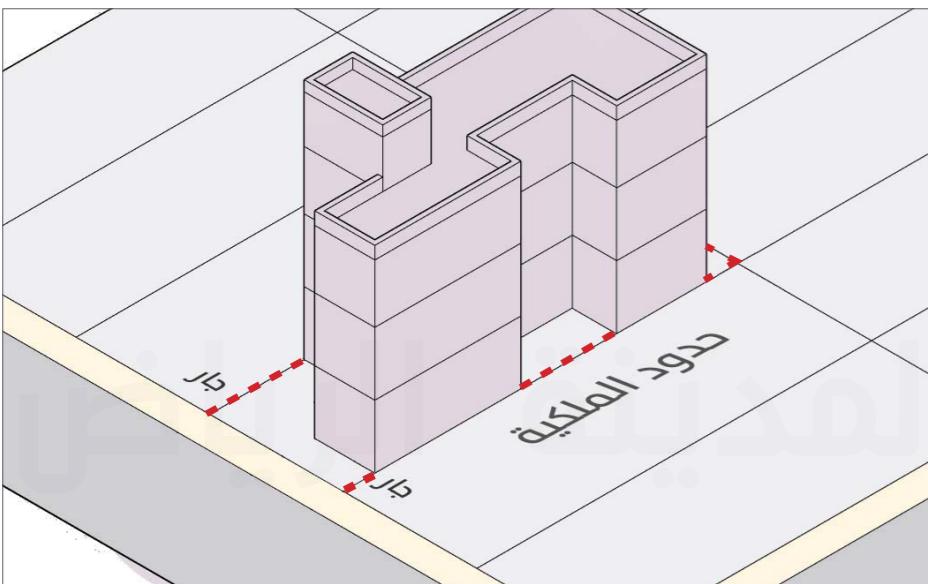
المدينة الرياضية  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

الكود العماني لمنطقة وادي حنيفة



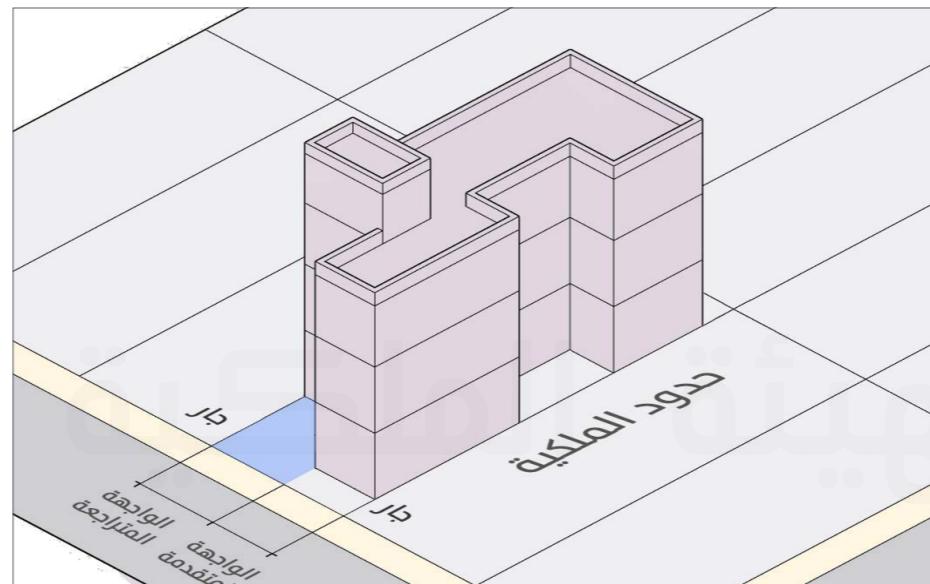
تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب مواقعها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المترابطة. 3. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين). التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، مترابطة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

### 3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



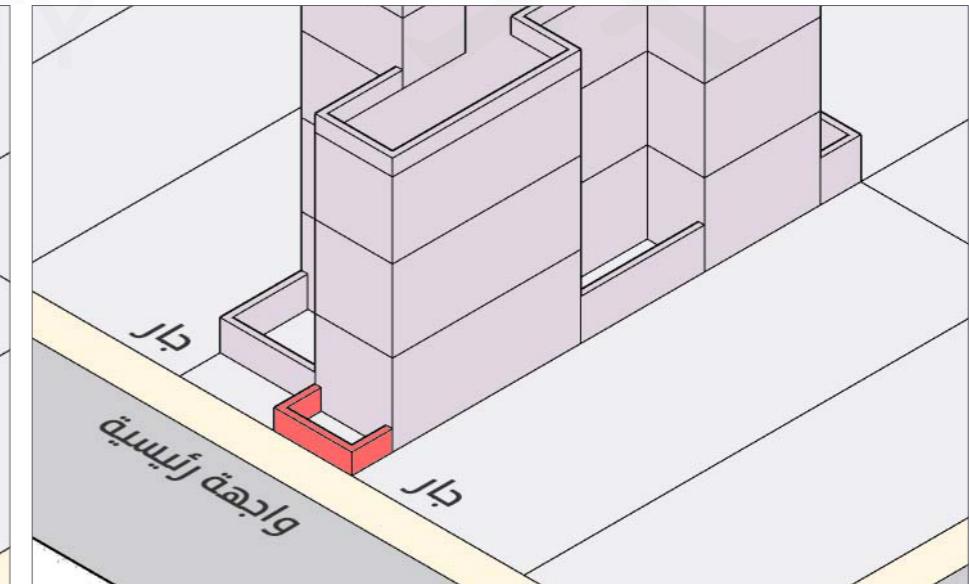
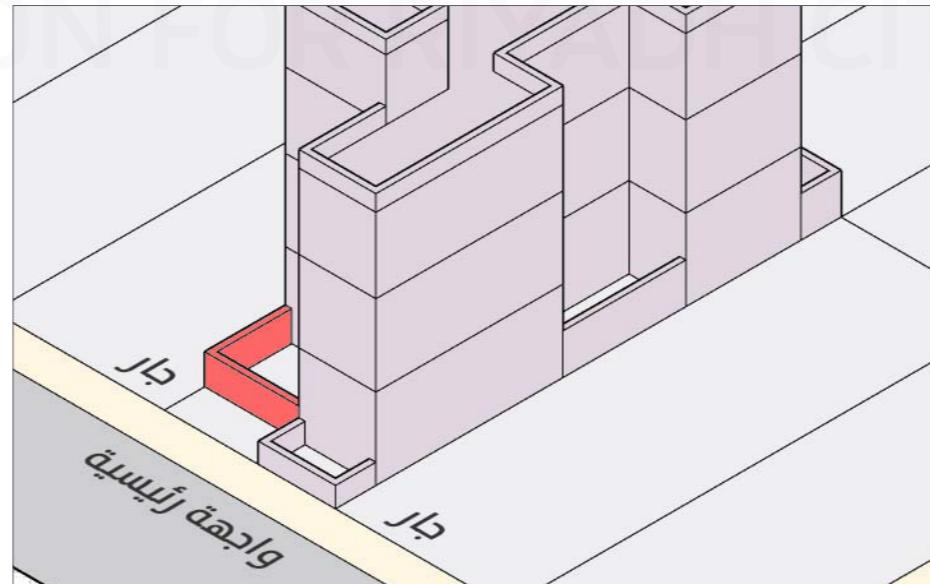
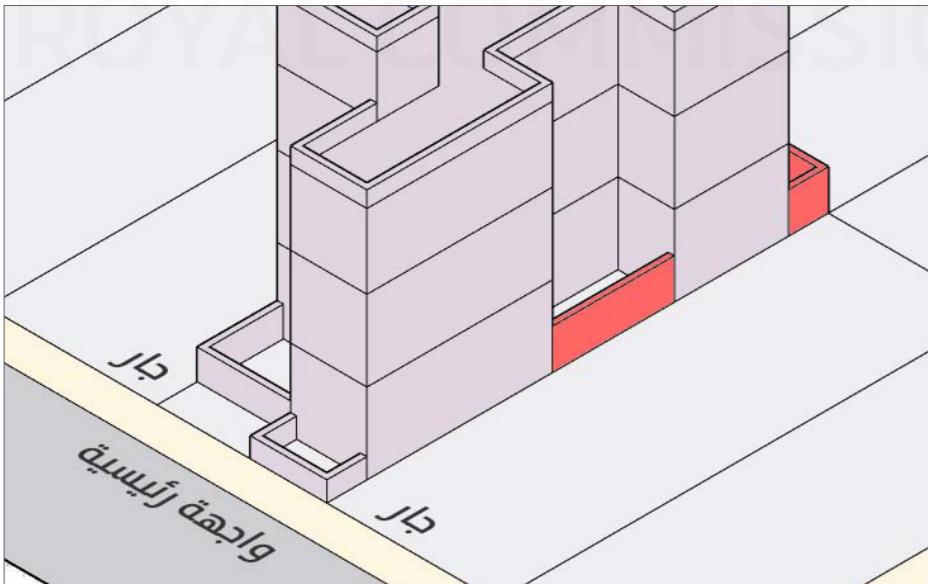
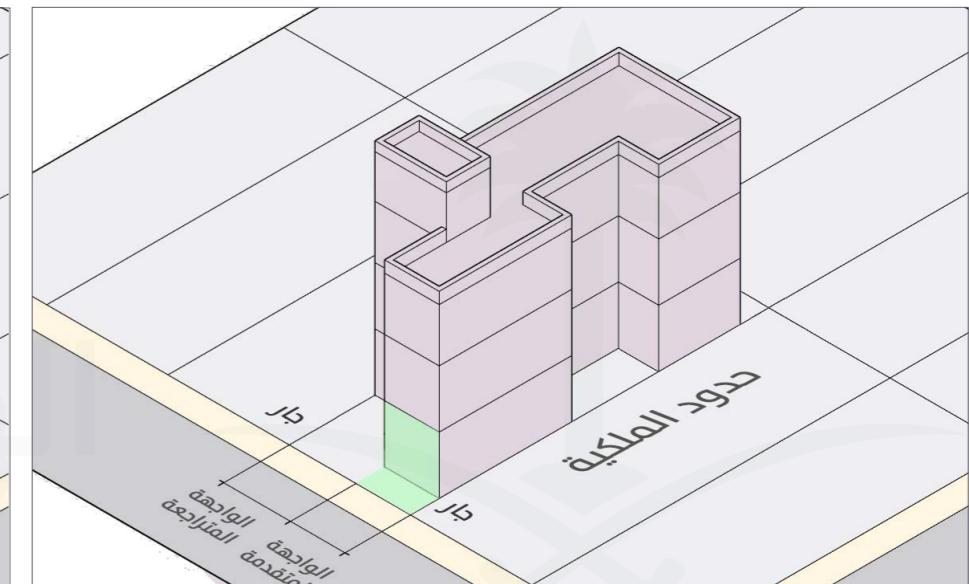
### 2. الواجهة المترابطة

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



### 1. الواجهة المتقدمة

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



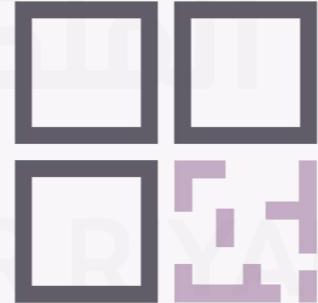
- يلزم بناء سور على حدود الملكية من جهة المجاورين والواجهة الخلفية بارتفاع 3 متر.

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

- في حال بناء سور في هذه **المحطة** يكون بارتفاع 1 متر كحد أقصى.

## 2. الفلل المتلاصقة (التعاون هاوس)

الأدكام العامة



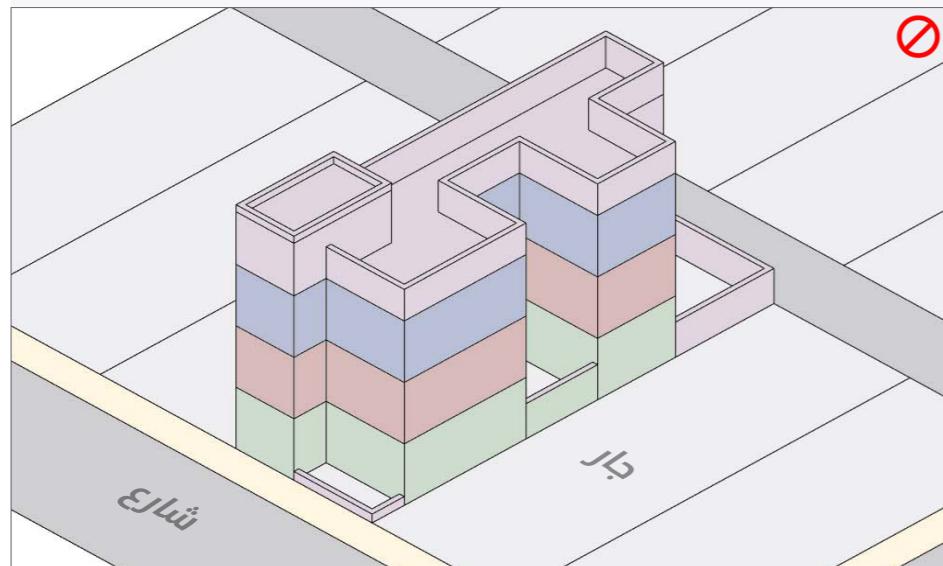
المملكة العربية السعودية  
الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RYADH CITY

## يجب التقيد بالأحكام العامة التالية (التاون هاوس)



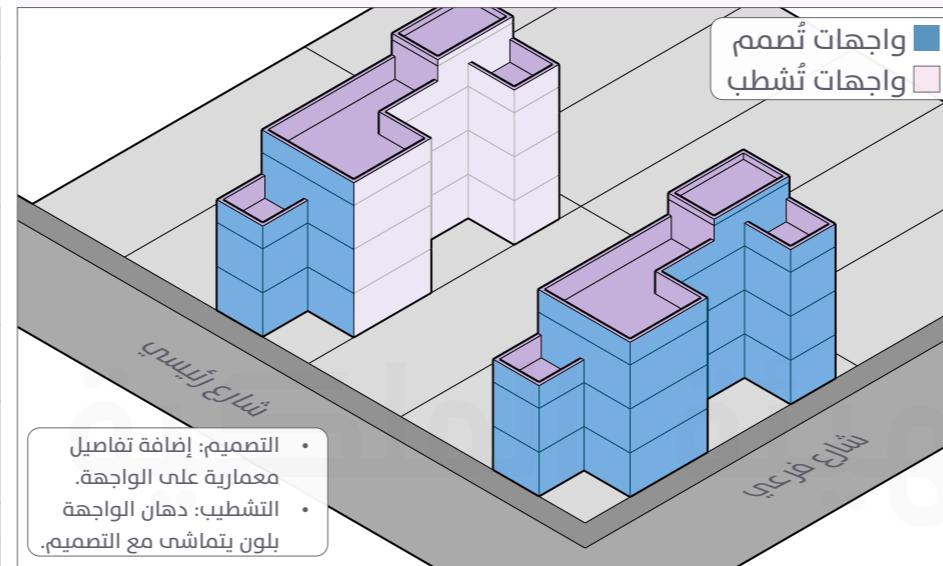
### الفرز في التاون هاوس

يمنع الفرز في التاون هاوس.



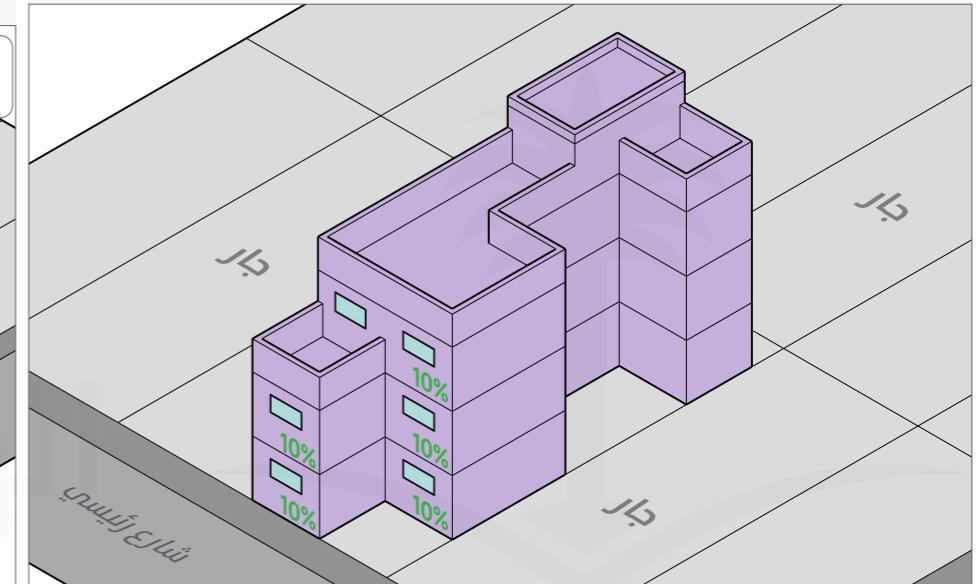
### تصميم وتشطيب الواجهات

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



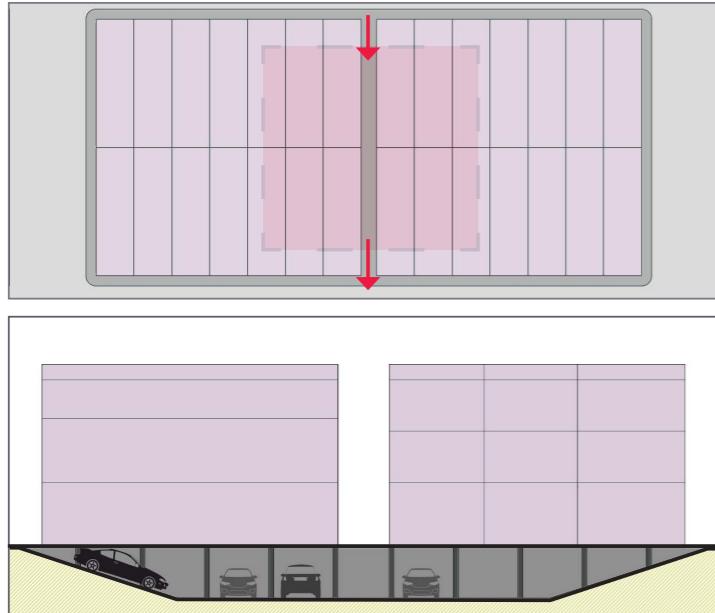
### نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

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

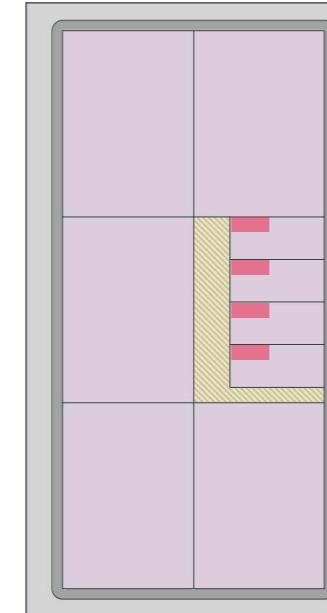


### أمثلة لمواقف الفل المتملاقة (التاون هاوس)

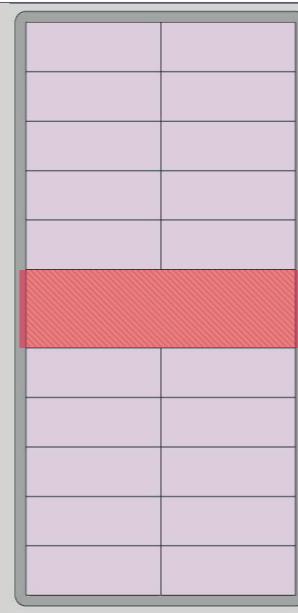
#### مواقف تحت الأرض



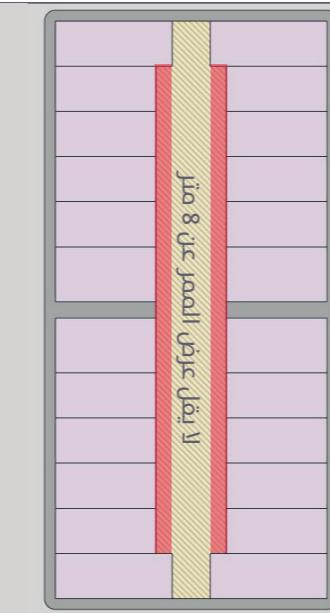
#### ممر مؤدي للمواقف



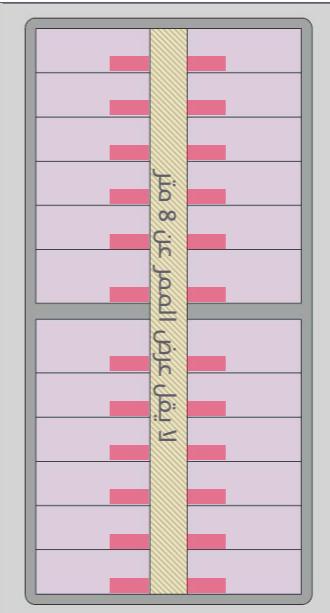
#### مواقف مشتركة



#### 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.

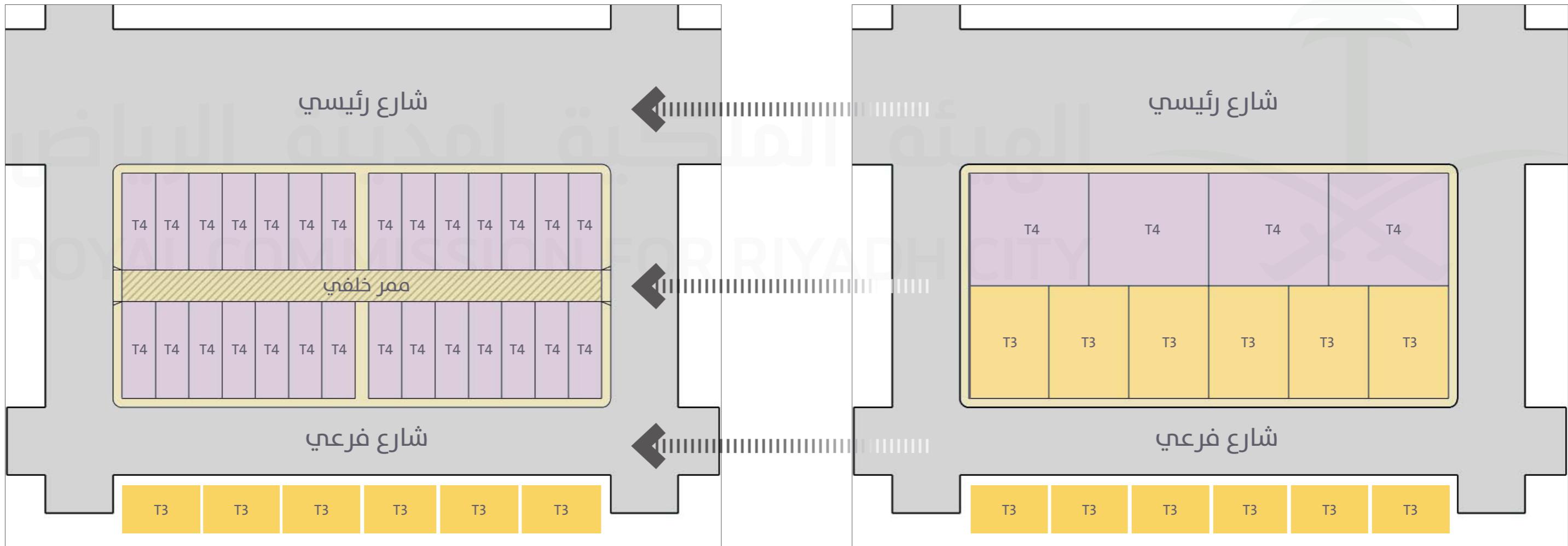
حالة خاصة تسمح بتحويل قطع أراضي T3 (فلل) إلى T4 (تاون هاوس فقط)

إعادة تقسيم المقطع السكني T3 إلى T4 الفل المتلاصقة (التعاون هاوس)

- يمكن للمطور الذي يملك البلاوك بأكمله والذي يحتوي خليطاً من قطع أراضي المقطع السكاني T3 والمقطع الحضري T4 أن يحول أراضي المقطع السكاني T3 إلى المقطع الحضري T4 ولكن لاستخدام فلل تاون هاوس فقط، بشرط تطوير البلاوك بالكامل إلى فلل تاون هاوس وتوفير ممر خلفي بعرض 8 متر كحد أدنى.
  - جميع مداخل السيارات (الكراجات) تكون فقط من الممر الخلفي.
  - عند فتح نوافذ على الشارع الفرعى (المطل على المقطع السكاني T3) يجب الارتداد ما لا يقل عن 1.2 متر و وضع ستة بارتفاع 1.8 متر في الدور الثاني.

لاؤک مطور إلی فل تاون ھاووس

بلاوك مختلط المقاطع





الحالة	الاشترط	الحالات	الواجهة	الاحتياجات المتقدمة
الحالة الأولى	شارع رئيسي	الحالة الثانية	شارع رئيسي	الحالة الثالثة
فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة الدور.	دون شروط.	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية.	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية.	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الرئيسية.
أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور. ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية**.	في حال وضع سور يكون ارتفاعه 2.2 متر إذا كان مصمم و 2.6 متر اذا كان مزخرف***	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية.	فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة الدور.	فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور.
سور واجهة خلفية بارتفاع 2.2 متر إذا كان مصمم و 2.6 متر اذا كان مزخرف***	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية.	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية.	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية.	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الرئيسية.
تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.
يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح بالمداخل والمخارج.
يسمح بالمداخل والمخارج.	يجب أن تكون مداخل ومخارج مواقف السيارات على الشارع الفرعى، ويمنع أن تكون على الشارع الرئيسي.	يسمح بمدخل ومخرج.	يسمح بمدخل ومخرج.	يسمح بمدخل ومخرج.
لا ينطبق	تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في مدينة الرياض.	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	غير المنشآة الثانوي
أكبر من 20 متراً 2.2 متراً	أكبر من 20-18 متراً 2 متراً	أقل من 15 متراً 1.8 متراً (لا يسمح بأدوات ثابتات)	أقل من 15 متراً 1.8 متراً (لا يسمح بأدوات ثابتات)	عرض الشارع عرض الرصيف

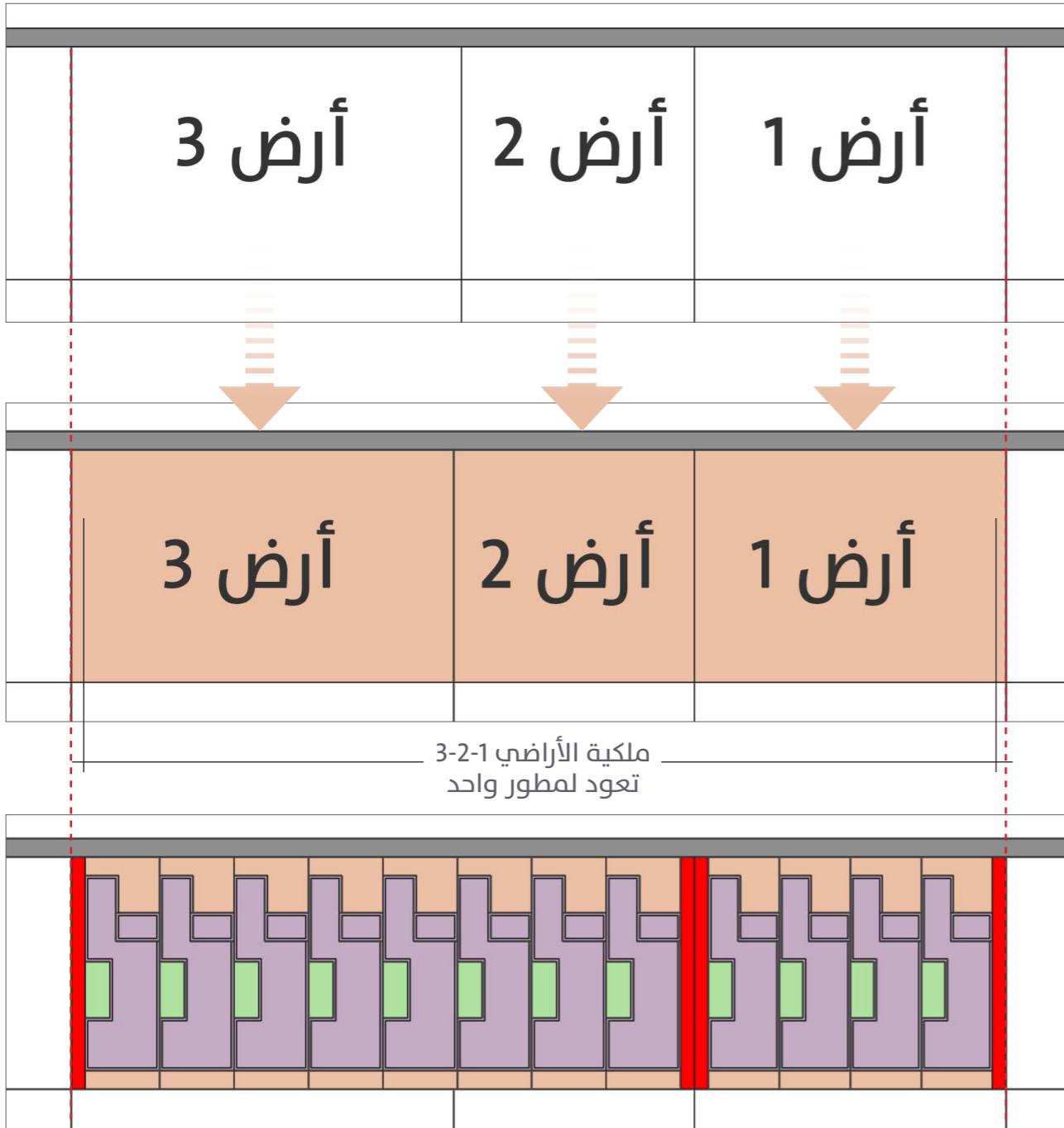
\* تعتبر الواجهة ثانية إن كانت على شارع أو ممر مشاة بعرض 10 متراً أو أكبر، أما إن كان عرض الممر أو الشارع أقل من 10 متراً فلا تعتبر الواجهة المطلة عليه ثانية، وإنما تعامل كما لو أنها ملتصقة مع الجار.

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

\*\*\* انظر أحكام سور الواجهة المتراجعة للمقطع السكني T3.2


**الحالة الثانية (مالك واحد لعدة أراضي)**

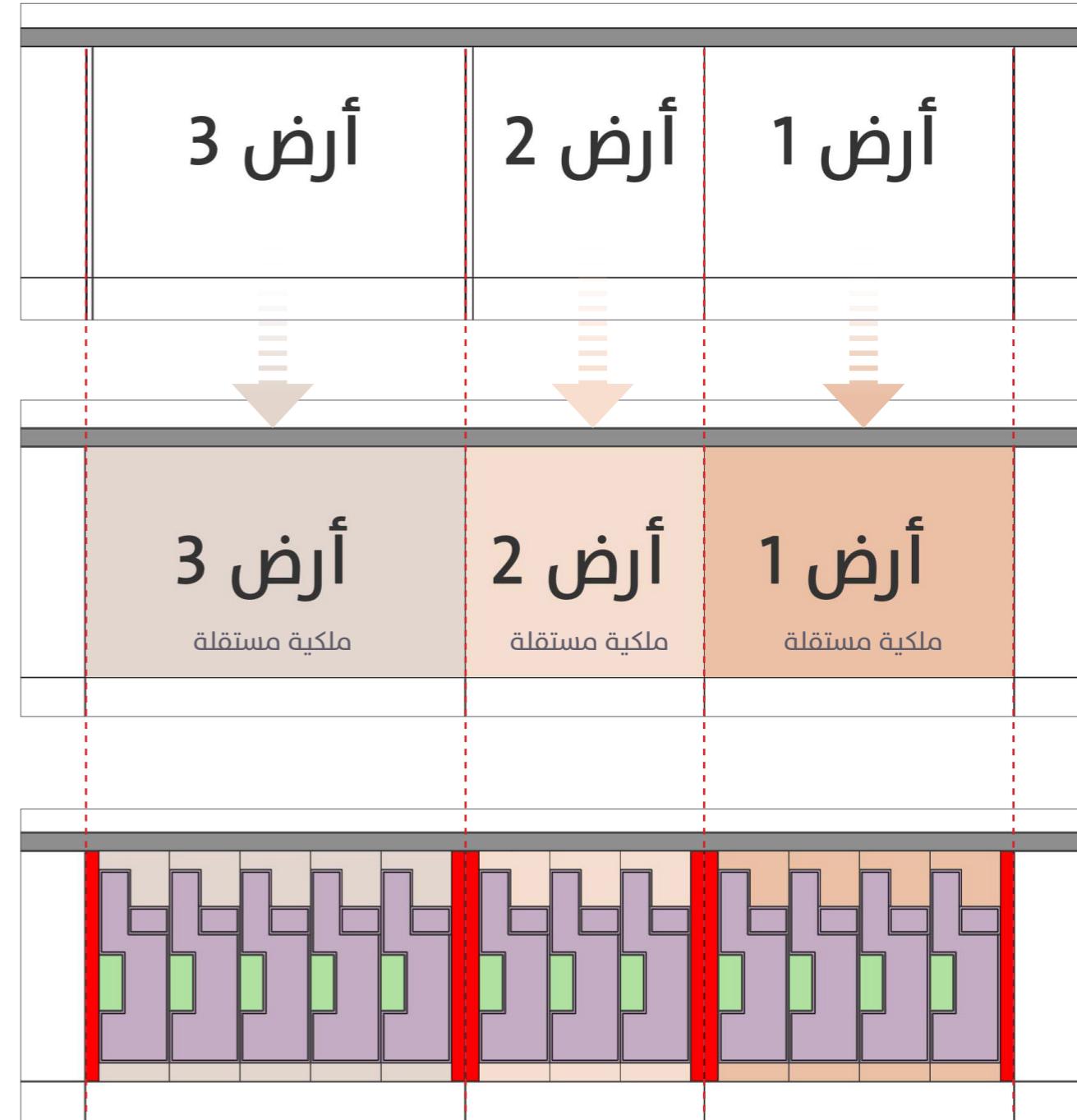
يعفى المطور الذي يملك أكثر من قطعة أرض متغيرة من الارتدادات الجانبية مابين أراضيه فقط على أن يفصل بين كل 8 فلل تاون هاوس يقوم بتطويرها بمتر لا يقل عرضه عن 3 متر.



ارتداد جانبي 1.5 متر

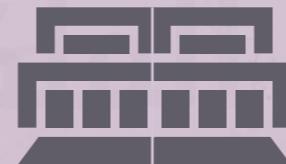
**الحالة الأولى (ملكيات مستقلة)**

يجب على كل مطور الارتداد الجانبي بمقدار 1.5 متر للفصل بين قطعة أرضه والأراضي المجاورة المملوكة لمطوري آخرين.



هذا الصفحة تركت فارغة عمداً

## 3. الوحدات المفروزة



الكود العقاري لمنطقة وادي حنيفة

**اشتراطات التطوير وضوابط البناء**

**الارتفاعات**

**الأسوار**

**الأحكام العامة**

المملكة العربية السعودية  
المدينة المنورة  
الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

## 3. الوحدات المفروزة

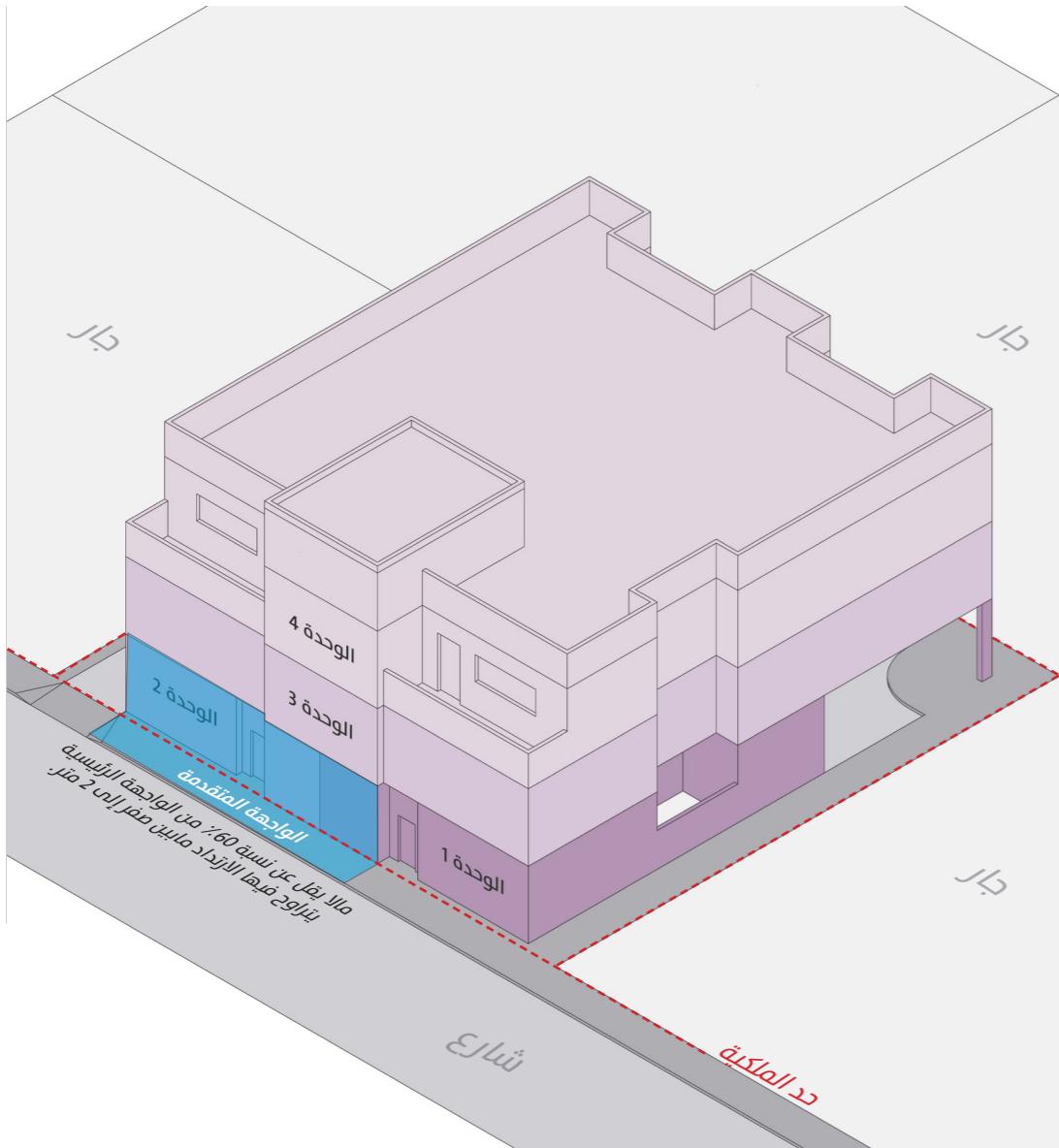
# اشتراطات التهوير وضوابط البناء





## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

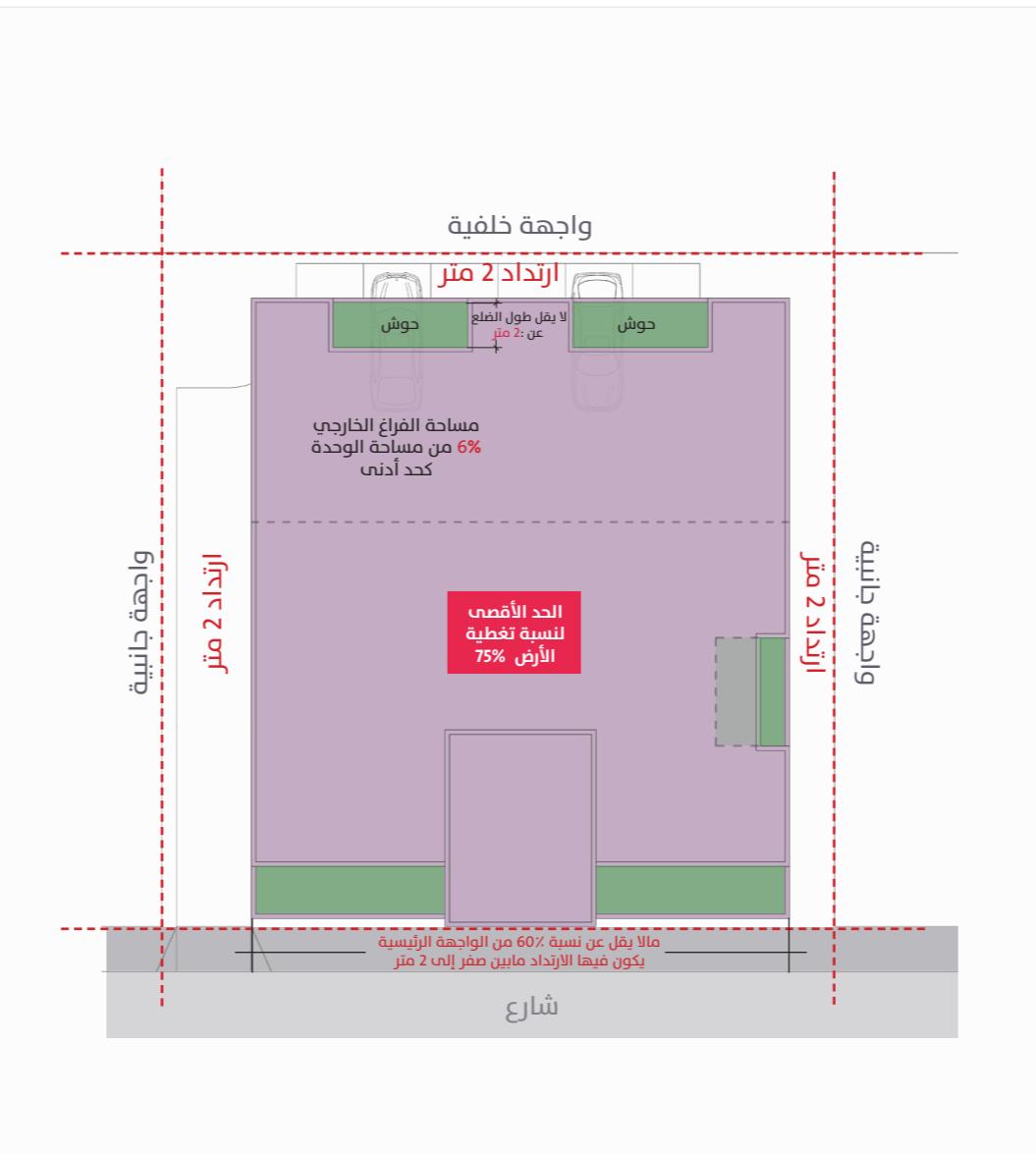
**يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية (الوحدات المفروزة)**



### الفراغ الخارجي

#### اشتراطات الفراغ الخارجي:

- لا تقل مجموع مساحات الفراغات الخارجية عن 6% كحد أدنى من مساحة الوحدة السكنية.
- يجب أن لا يقل طول الفلุج 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.
- دوش.
- شرفه.

#### ضوابط نسبة تغطية الأرض

نسبة تغطية الأرض 75% كحد أقصى

#### عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% ملاحق علوي من نسبة مساحة الأرض (خدمات مشتركة)، ولا يمكن استخدامها كوحدة سكنية.

دورين (دور أرضي + دور أول)

#### الارتفاعات

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

#### عدد الوحدات المسموح بها

- وحدتين بحد أدنى، وبحد أقصى 6 وحدات، ولا تقل مساحة الوحدة السكنية عن 100 متر مربع.
- الأراضي التي تقل مساحتها عن 500 متر مربع، يسمح ببناء وحدتين متلاصقتين (دوبلكس).

## 3. الوحدات المفروزة الارتفاعات



القواعد العمرانية لمنطقة وادي حنيفة



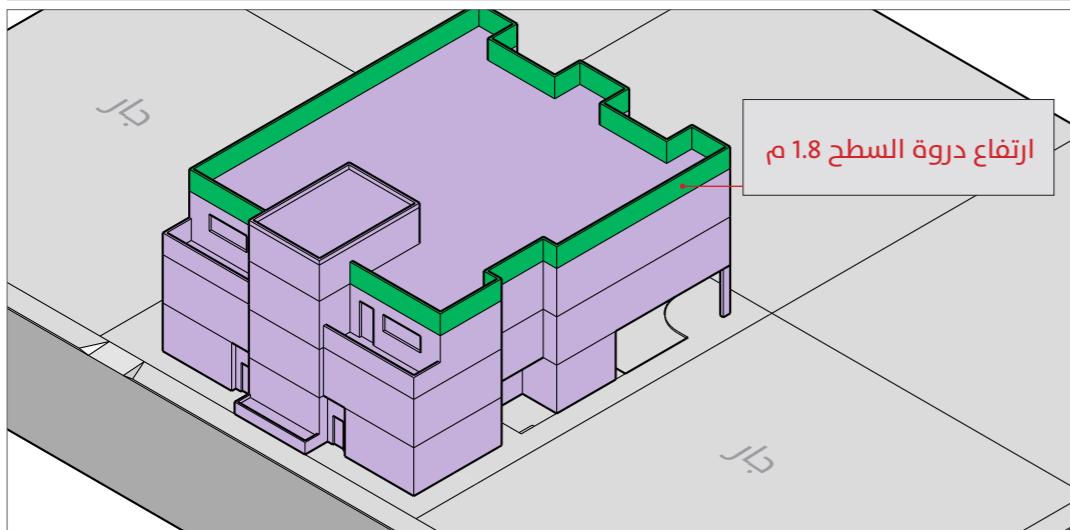
## يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات (الوحدات المفروزة)

رقم الصفحة | 59

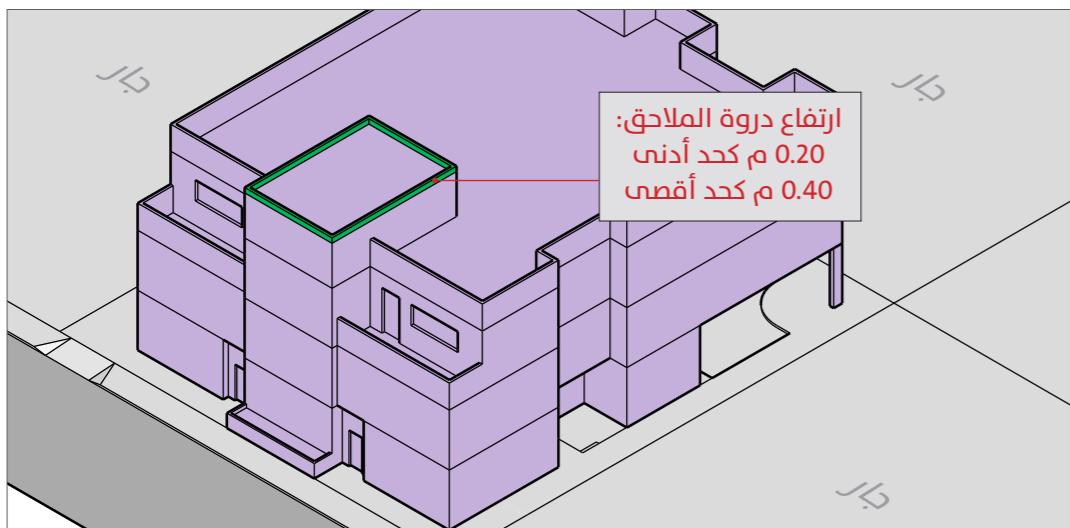
الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

## اشتراطات تفصيلية

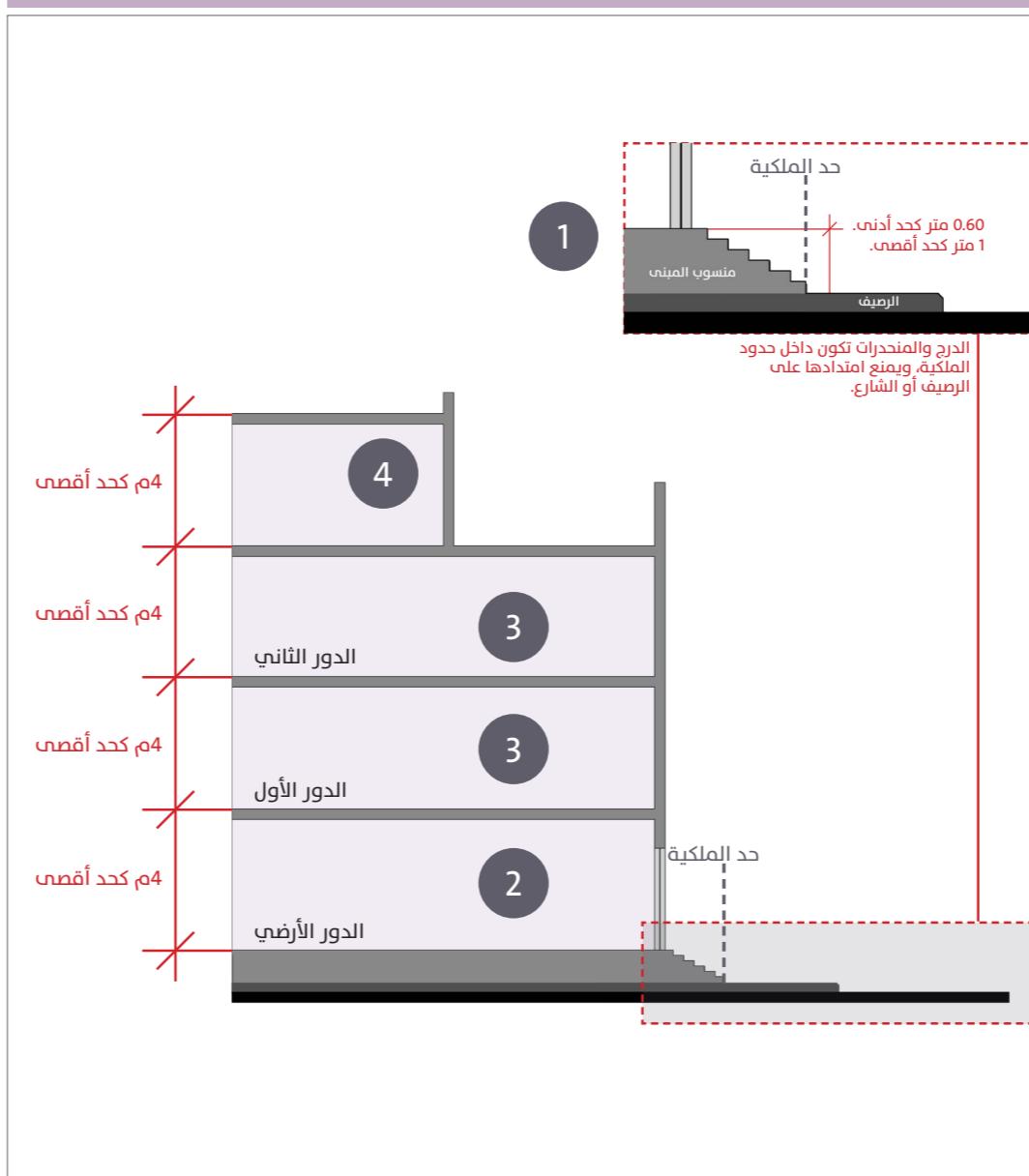
## دروة السطح



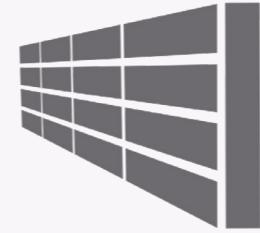
## دروة الملاحق العلوية



## تفصيل ارتفاعات المبني



## 3. الوحدات المفروزة الأسوار



الكود العماني لمنطقة وادي حنيفة

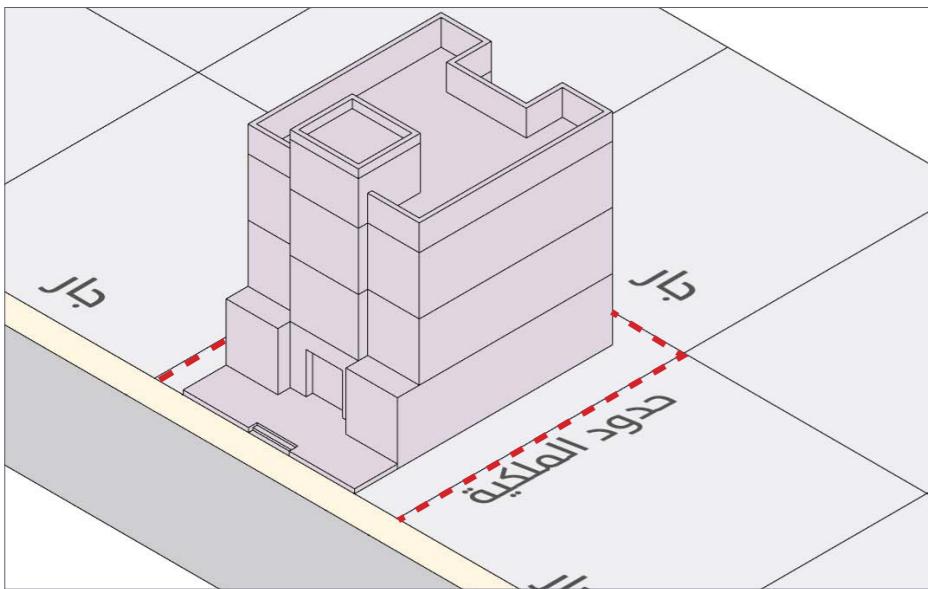


## ضوابط الأسوار حسب أنواعها (الوحدات المفروزة)

تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب مواقعها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المترابطة. 3. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورة).

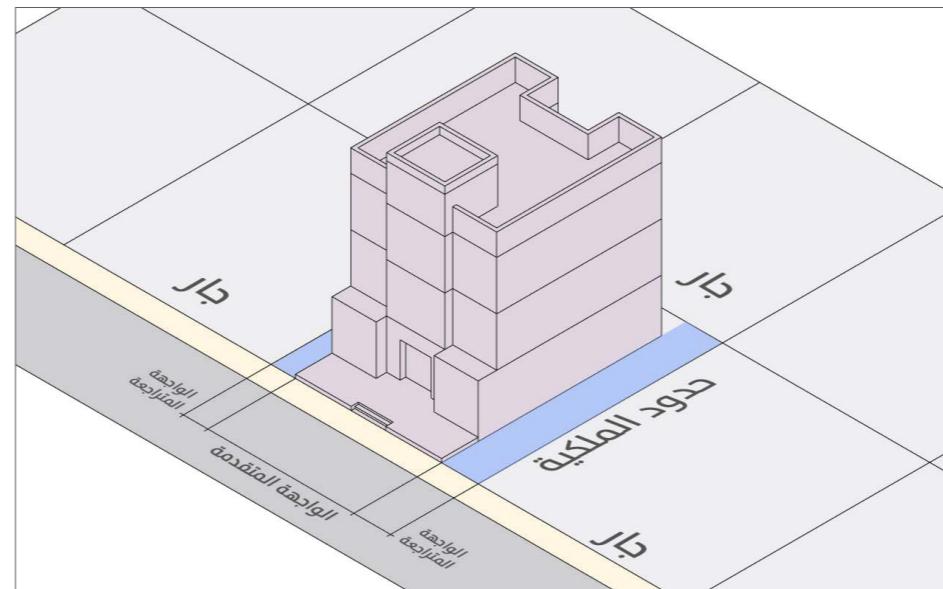
التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، مترابطة أو جهة المجاورة يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

### 3. حدود الملكية (جهة المجاورة)



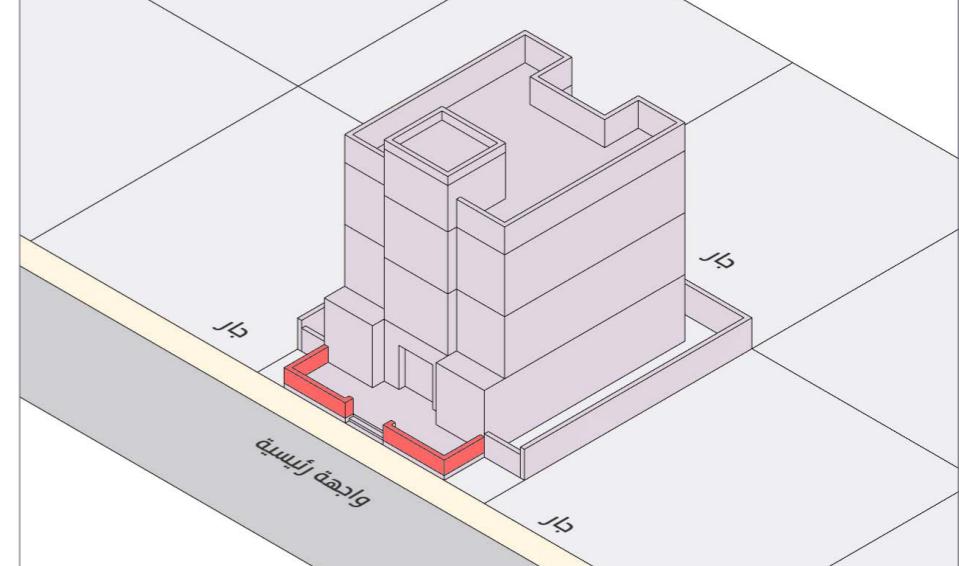
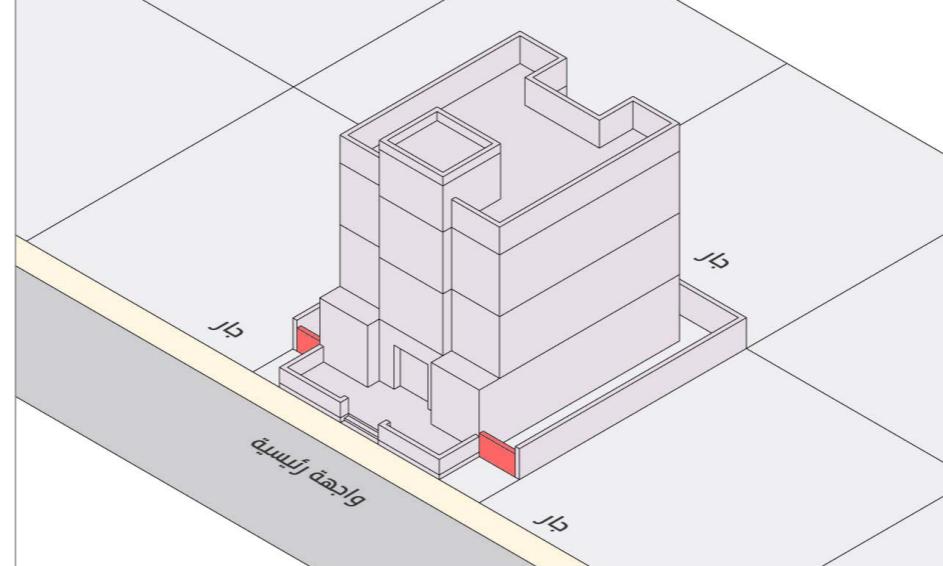
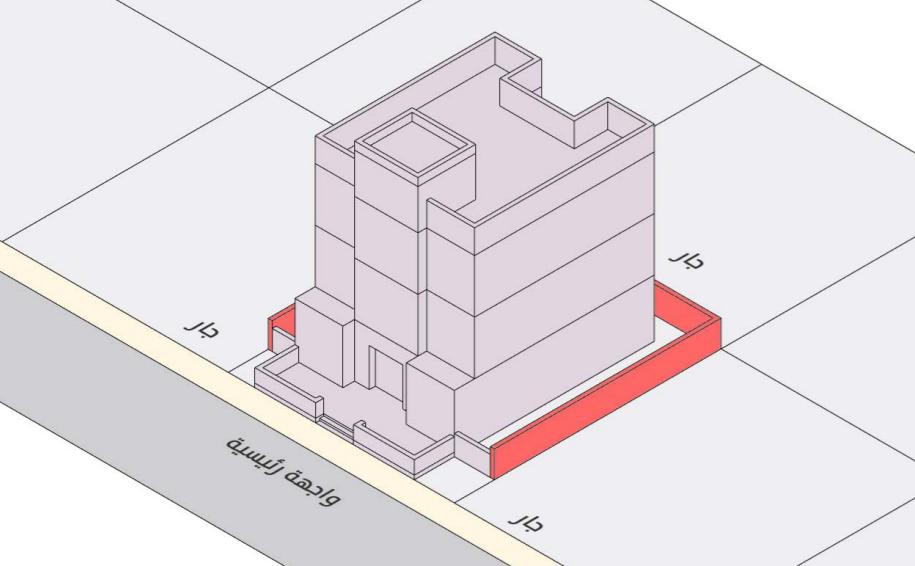
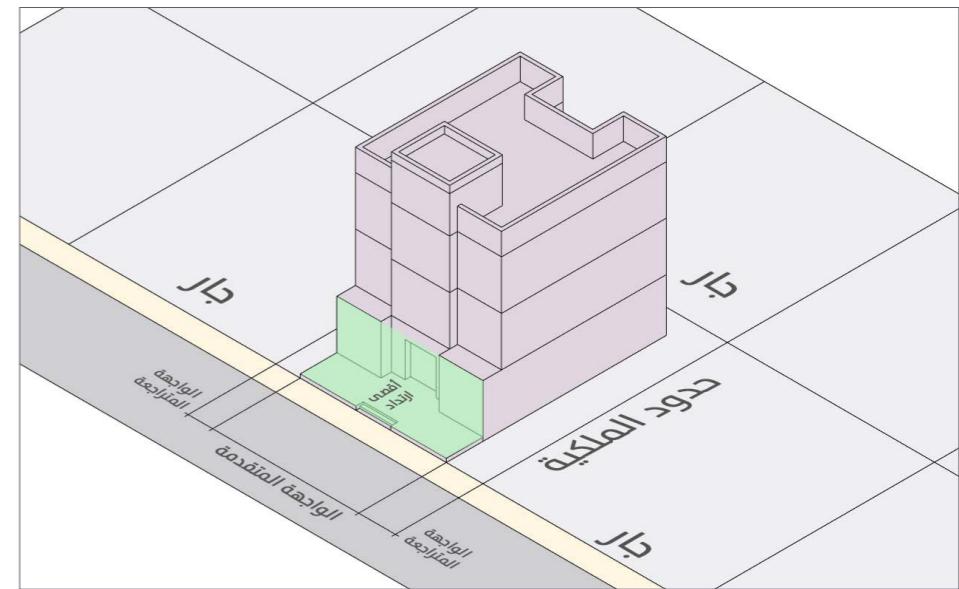
### 2. الواجهة المترابطة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتبطة 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 المرتبطة بعد 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 سور على حدود الملكية من جهة المجاورة والواجهة الخلفية بارتفاع 3 متر.

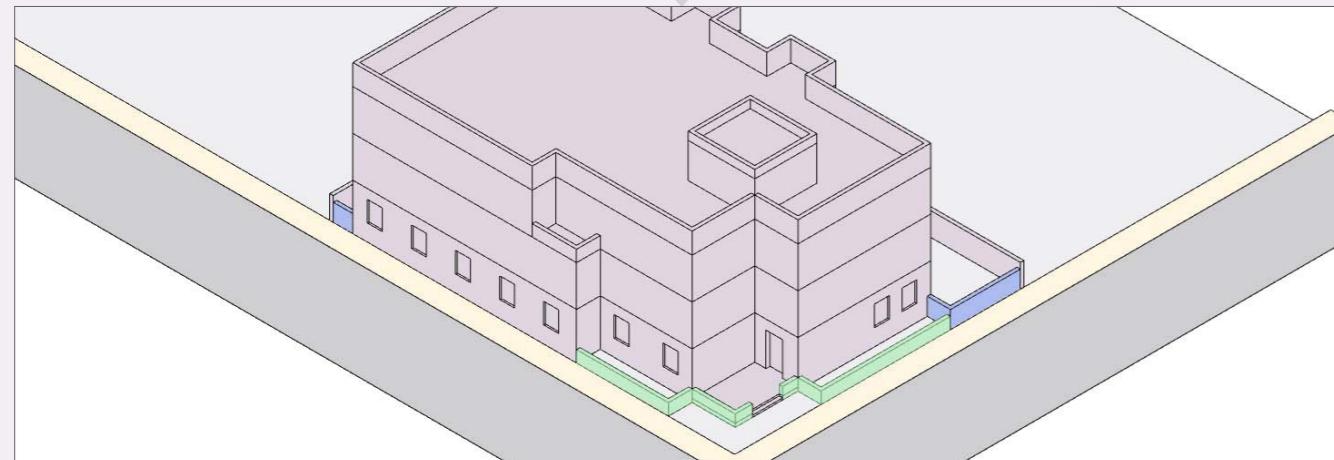
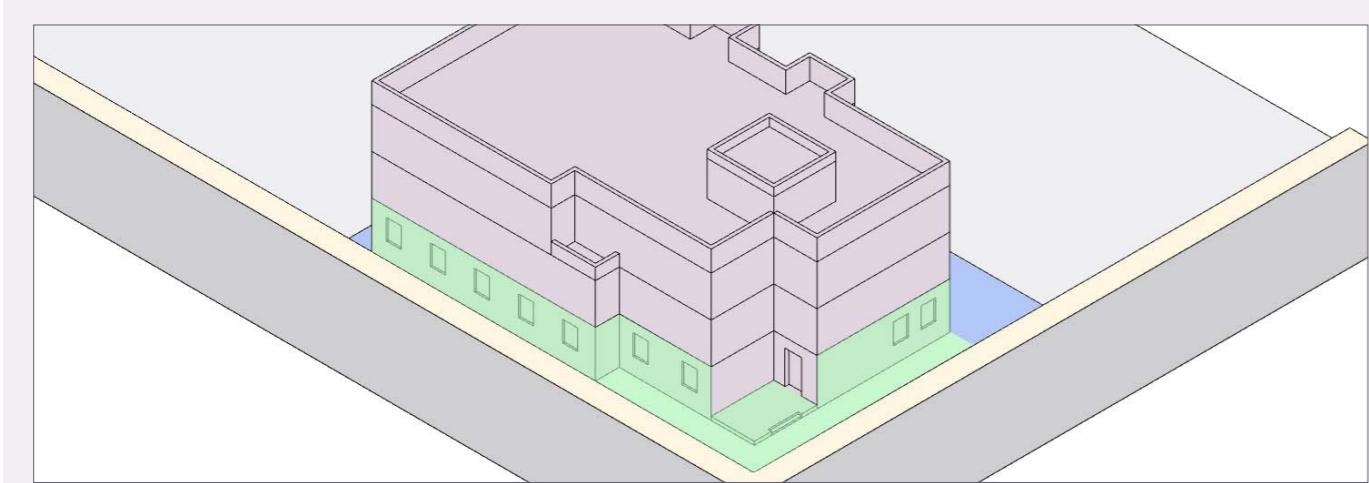
- في حال بناء سور في هذه **المنطقة** يكون ارتفاعه 1.5 متر كحد أقصى.
- يجب أن يكون السور ممتدًا من واجهات المبني.

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

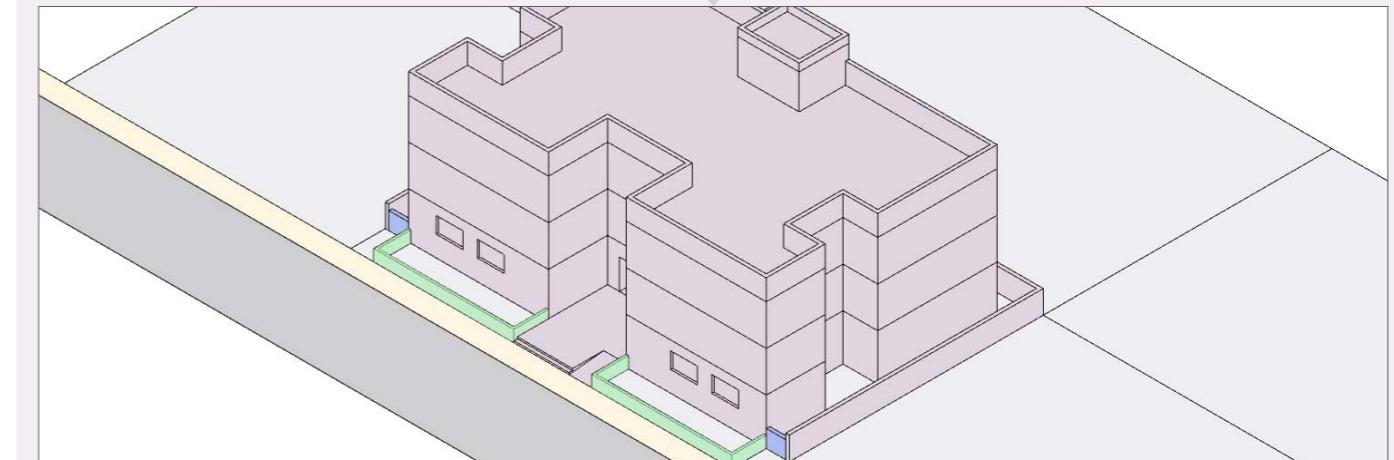
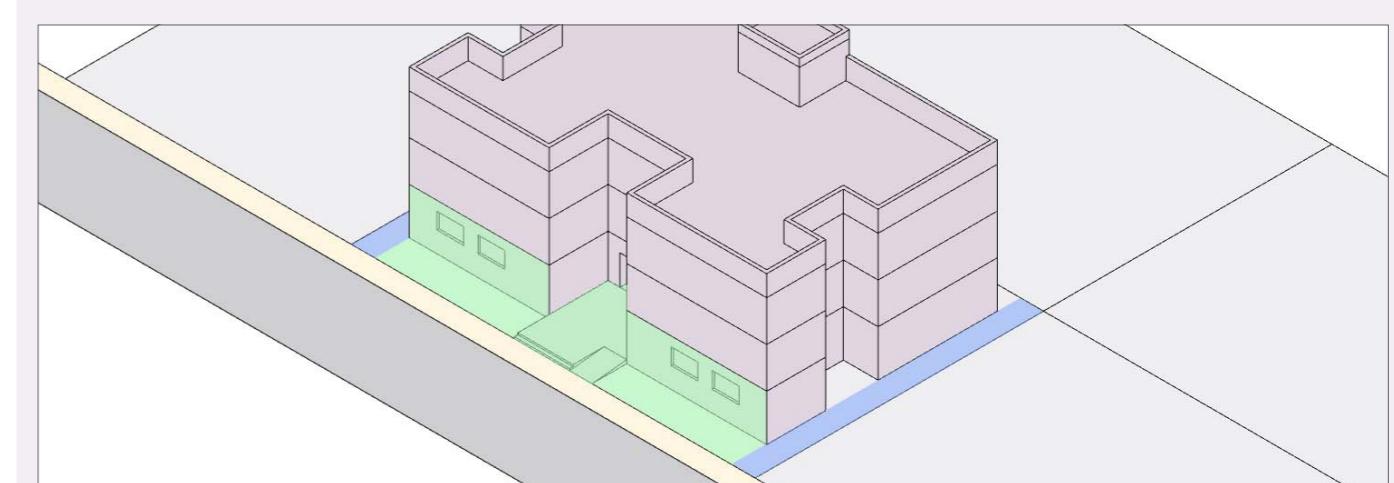

**أمثلة للواجهات المتقدمة والمترابطة وأسوارها (الوحدات المفروزة)**

توضح الأمثلة المرفقة تموضع الواجهات المتقدمة والمترابطة وتوقيع الأسوار عليها.

مثال 2



مثال 1



الواجهة المترابطة



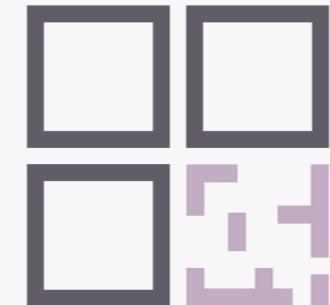
الواجهة المتقدمة



هذا الصفحة تركت فارغة عمداً

### 3. الوحدات المفروزة

## الأدكام العامة



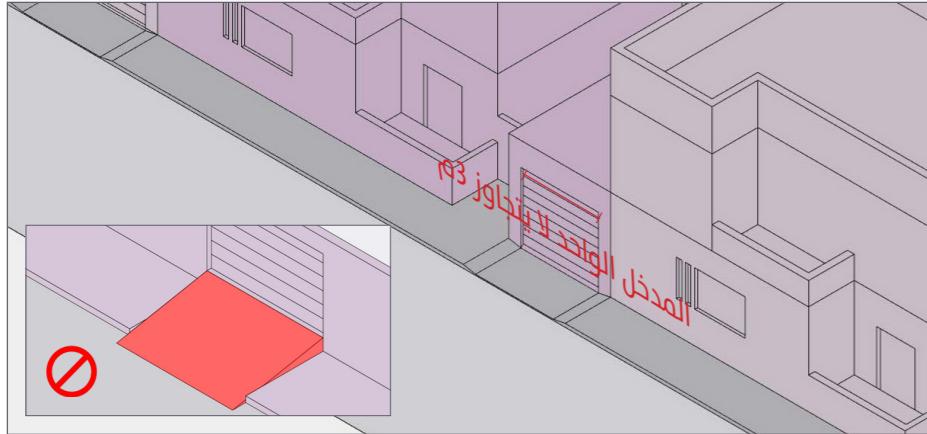
الکود العمرانی لمنطقة وادی حنيفة



## يجب التقيد بالأحكام العامة التالية (الوeddات المفروزة)

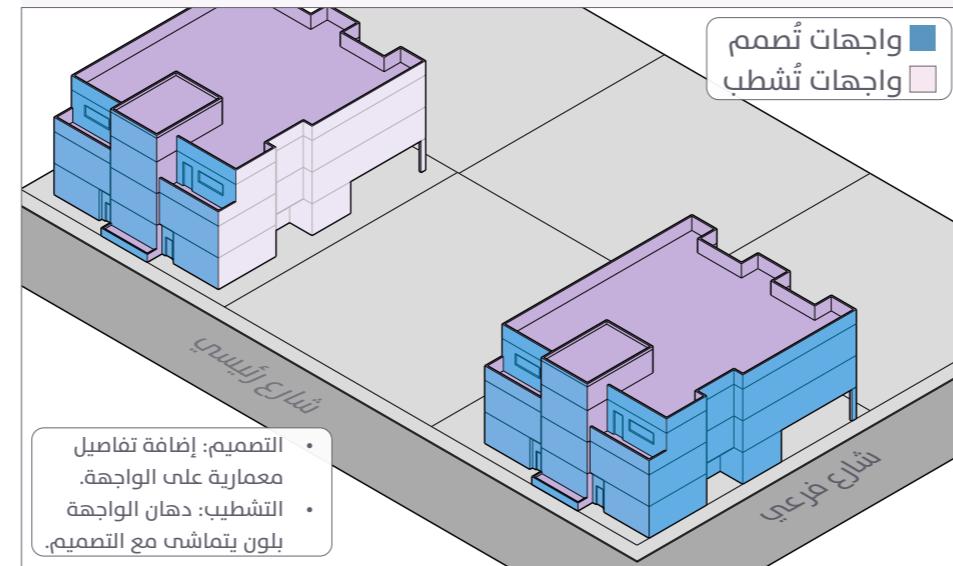
### مدخل السيارة

- 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 يتبعد مدخل السيارة عن زاوية الأرض 3 متر كحد أدنى.



### تصميم وتشطيب الواجهات

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

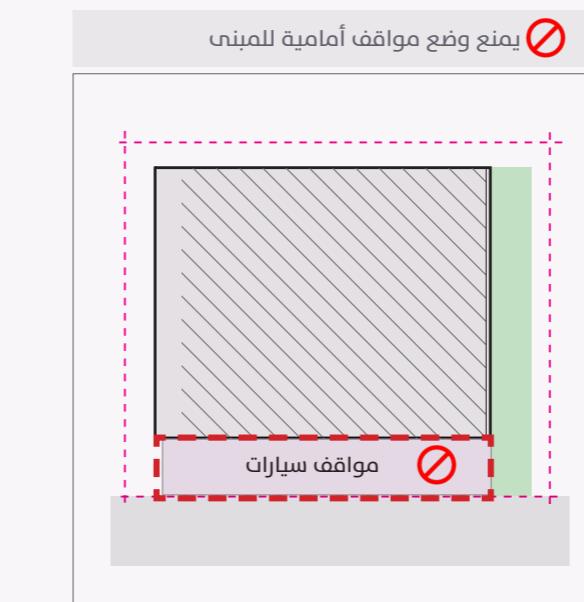
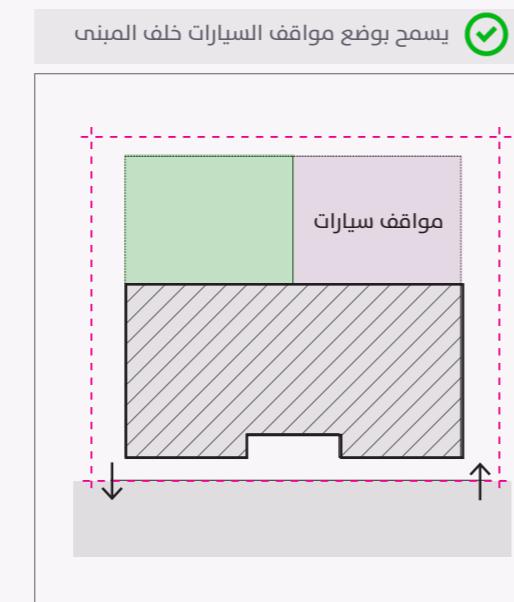
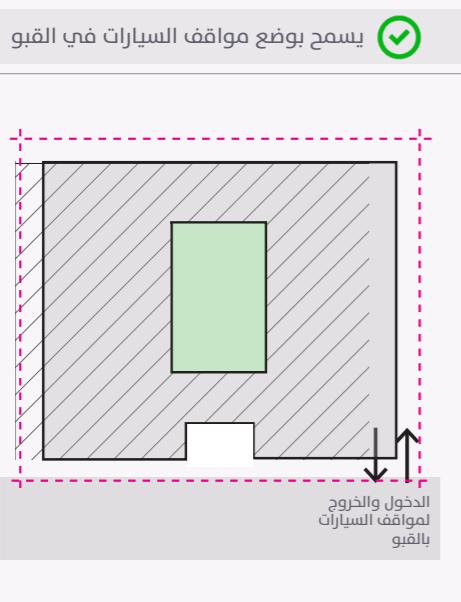


### نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

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



### أمثلة توضيحية لตำแหน่ง مواقف السيارات



### عدد مواقف السيارات للوحدات المفروزة

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





## الأحكام العامة

### أحكام الواجهة الثانية (الوحدات المفروزة)\*

الحالة	الاشتراط	الحالة الأولى	الحالة الثانية	الحالة الثالثة
الارتفاع والواجهة المتقدمة	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	30% من الواجهة في حدود الارتفاع من 0-2 متر.	تتبع ارتفاع الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).
النوافذ أو النسبة بـ الخصوصية	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	لا يوجد واجهة ثانية 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 ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	في حال وضع سور يكون ارتفاعه 2.2 متر اذا كان مصمم و 2.6 متر مزخرف***	في حال وضع سور يكون ارتفاعه 2.2 متر اذا كان مصمم و 2.6 متر اذا كان مزخرف***	سور يكون ارتفاعه 2.2 متر اذا كان مصمم و 2.6 متر اذا كان مزخرف***
تشطيب الواجهة	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.
مداخل المشاة للمبني	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح بالمداخل والمخارج.
المداخل السيارات	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	يجب أن تكون مداخل ومخارج مواقف السيارات على الشارع الفرعى، ويمنع أن تكون على الشارع الرئيسي.	يسمح بالمداخل والمخارج.
شطفات الزاوية	تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في مدينة الرياض.	تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في مدينة الرياض.	لا ينطبق	لا ينطبق
ممر المشاة الثانوي	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	عرض الشارع أكبر من 20 متر عرض الرصيف 2.2 متر	عرض الشارع 20-18 متر عرض الرصيف 1.8 متر لا يسمح بأدوات نباتات

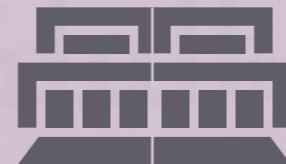
\* تعتبر الواجهة ثانية إن كانت على شارع أو ممر مشاة بعرض 10 متر أو أكبر، أما إن كان عرض الممر أو الشارع أقل من 10 متر فلا تعتبر الواجهة المطلة عليه ثانية، وإنما تعامل كما لو أنها ملتصقة مع الجار.

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

\*\*\* انظر أحكام سور الواجهة المتراجعة للمقطع السكني T3.2.

هذا الصفحة تركت فارغة عمداً

## 4. الفلل المنفصلة



الكود العقاري لمنطقة وادي حنيفة

**اشتراطات التطوير وضوابط البناء**

**الارتفاعات**

**الأسوار**

**الأحكام العامة**

4. الفلل المنفصلة

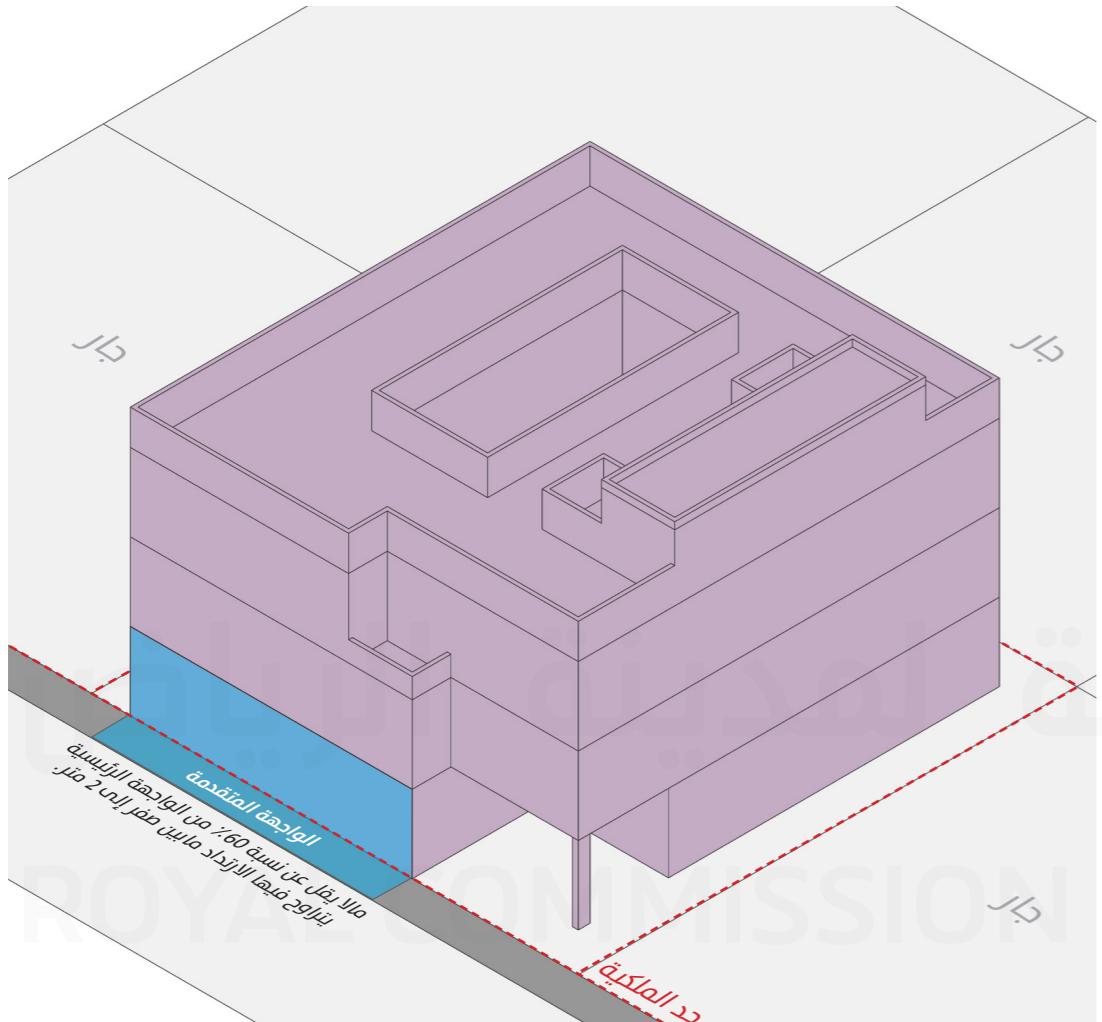
## اشتراطات التهوير وضوابط البناء





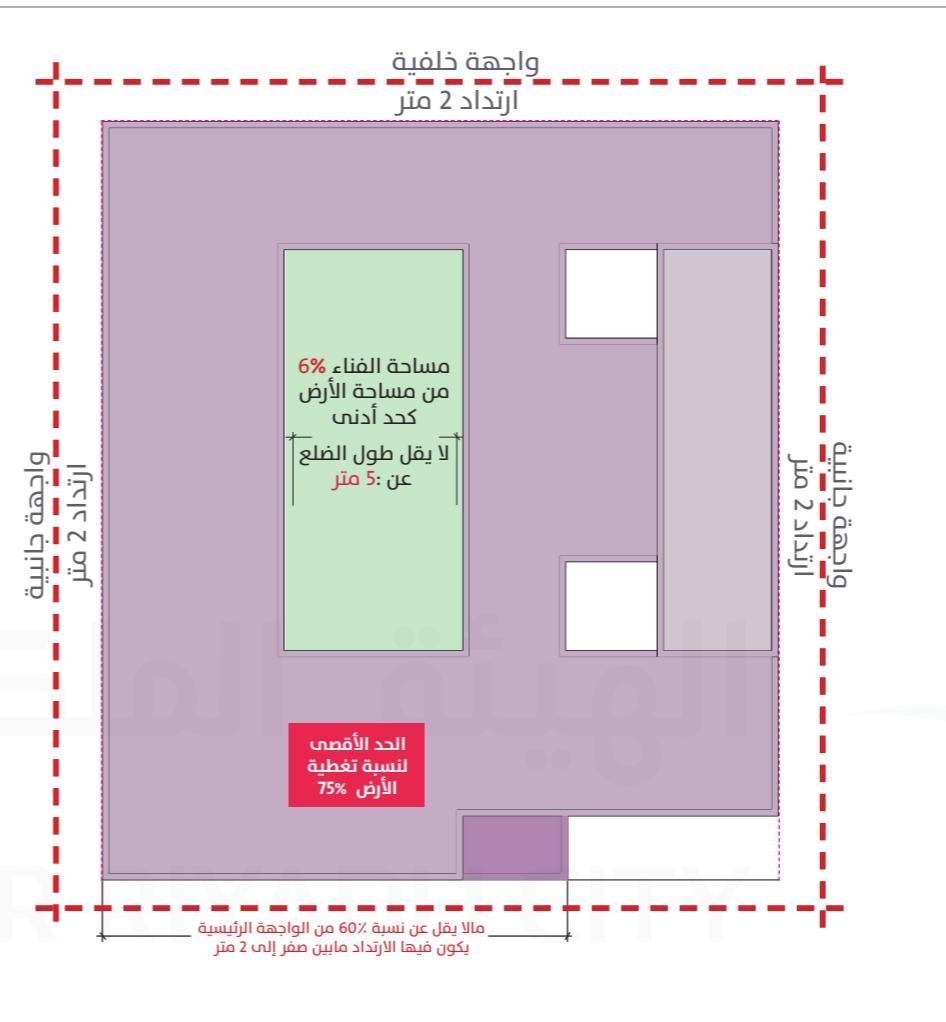
## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

**يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفلل المنفصلة (الفلل المنفصلة)**



### الفراغ الخارجي

- لا يتم احتساب الارتفاع ضمن الحد الأدنى لمتطلبات الفناناء الداخلي.



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

**اشتراطات الفناناء الداخلي:**

- لا تقل مساحة الفناناء الداخلي عن 6% كحد أدنى من مساحة الأرض.
- يجب أن لا يقل طول الفناء الواحد للفناء الداخلي عن 5 متر.

### ضوابط نسبة تغطية الأرض

نسبة تغطية الأرض 75% كحد أقصى

### عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% ملاحق علىوية من نسبة مساحة الأرض (خدمات)، ولا يمكن استخدامها كوحدة سكنية.

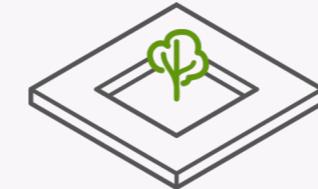
دورين (دور أرضي + دور أول)

الحد الأدنى

### الارتفاعات

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

## 4. الفلل المنفصلة الفلل الداخلية

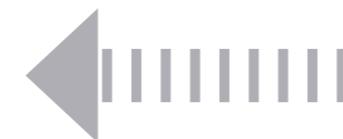
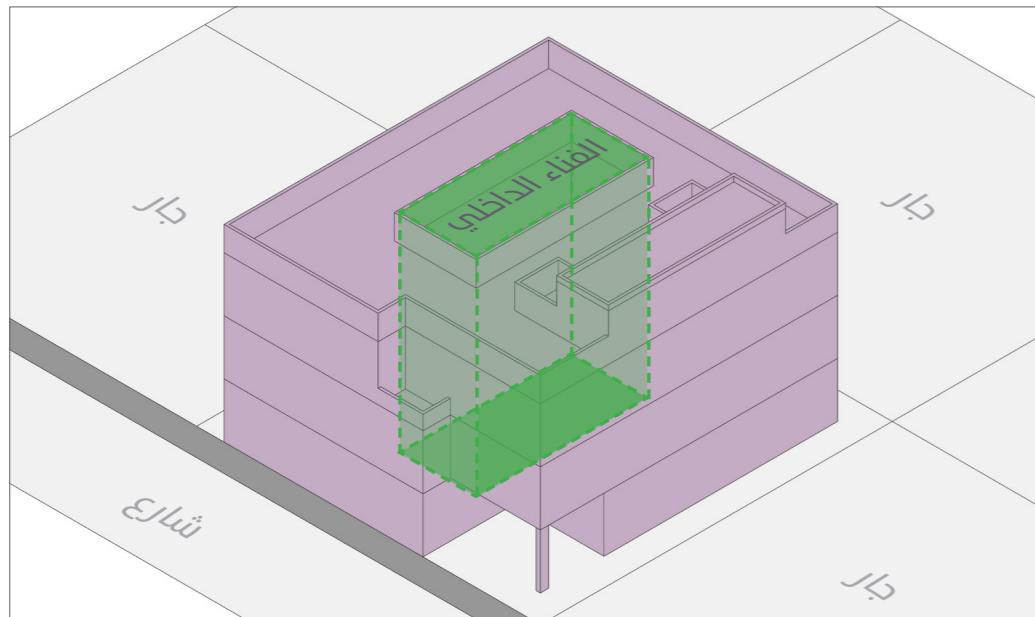


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



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

### الضوابط العامة للفناء الداخلي

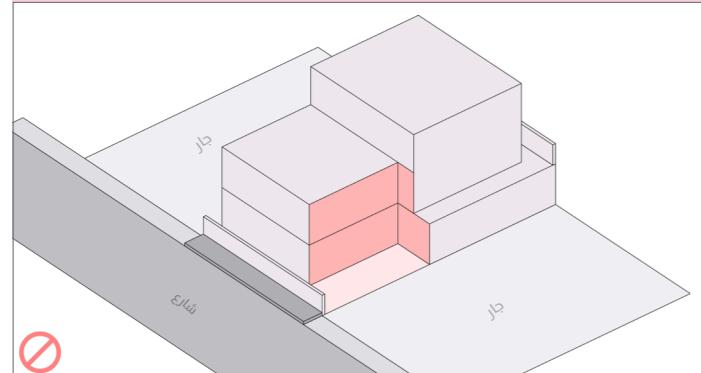


- يجب أن لا يقل مجموع مساحات الفناء/الأفنية عن %6 من مساحة الأرض، ولا يقل طول أي ضلع من الفناء عن 5 متر.

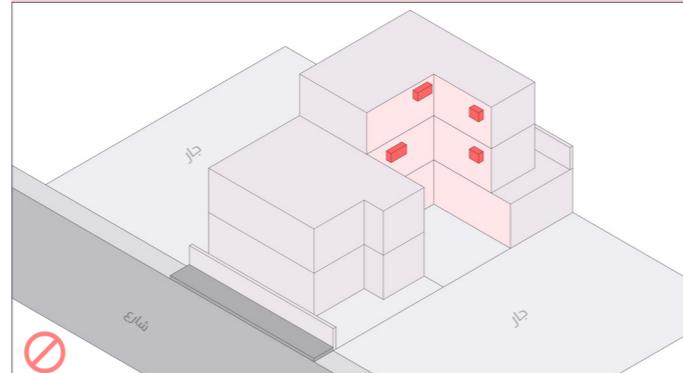
### ممارسات خاطئة غير مسموح بها

تنبيه

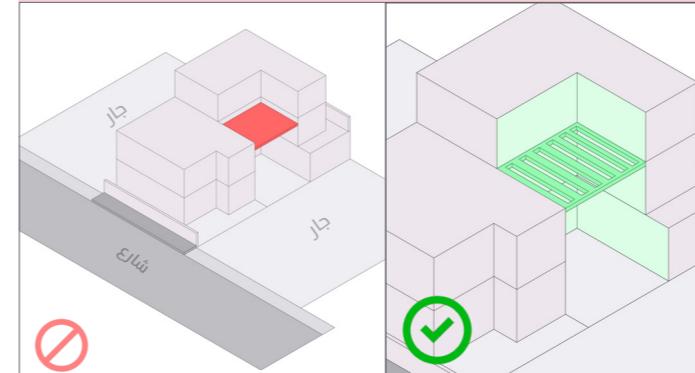
- لا يمكن اعتبار موقف السيارة فناء.
- لا يسمح بدمج فراغ الفناء مع موقف السيارة.



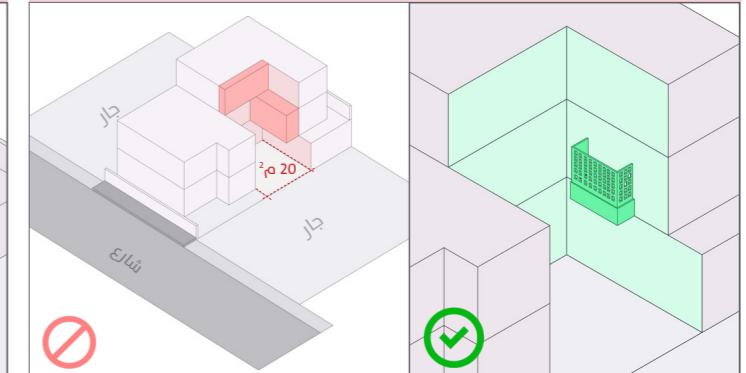
- يمنع وضع عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف وتمديدات الخدمات على الواجهات الداخلية للفناء.



- يمنع سقف الفناء ووضع الخدمات فوقه، ويسمح فقط باستخدام مظلات خفيفة لا تحول 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



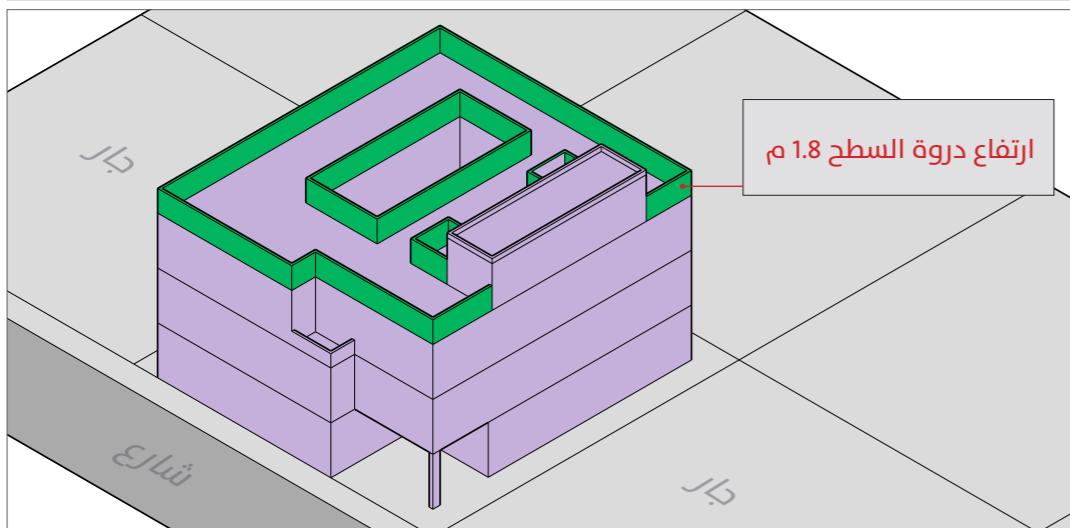
الكود العماني لمنطقة وادي حنيفة



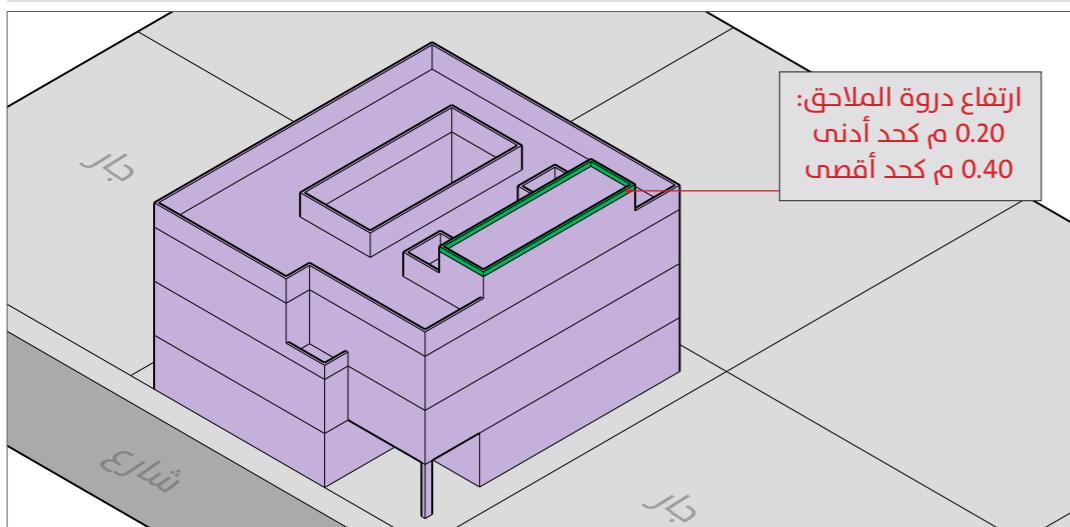
## يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات (الفلل المنفصلة)

## اشتراطات تفصيلية

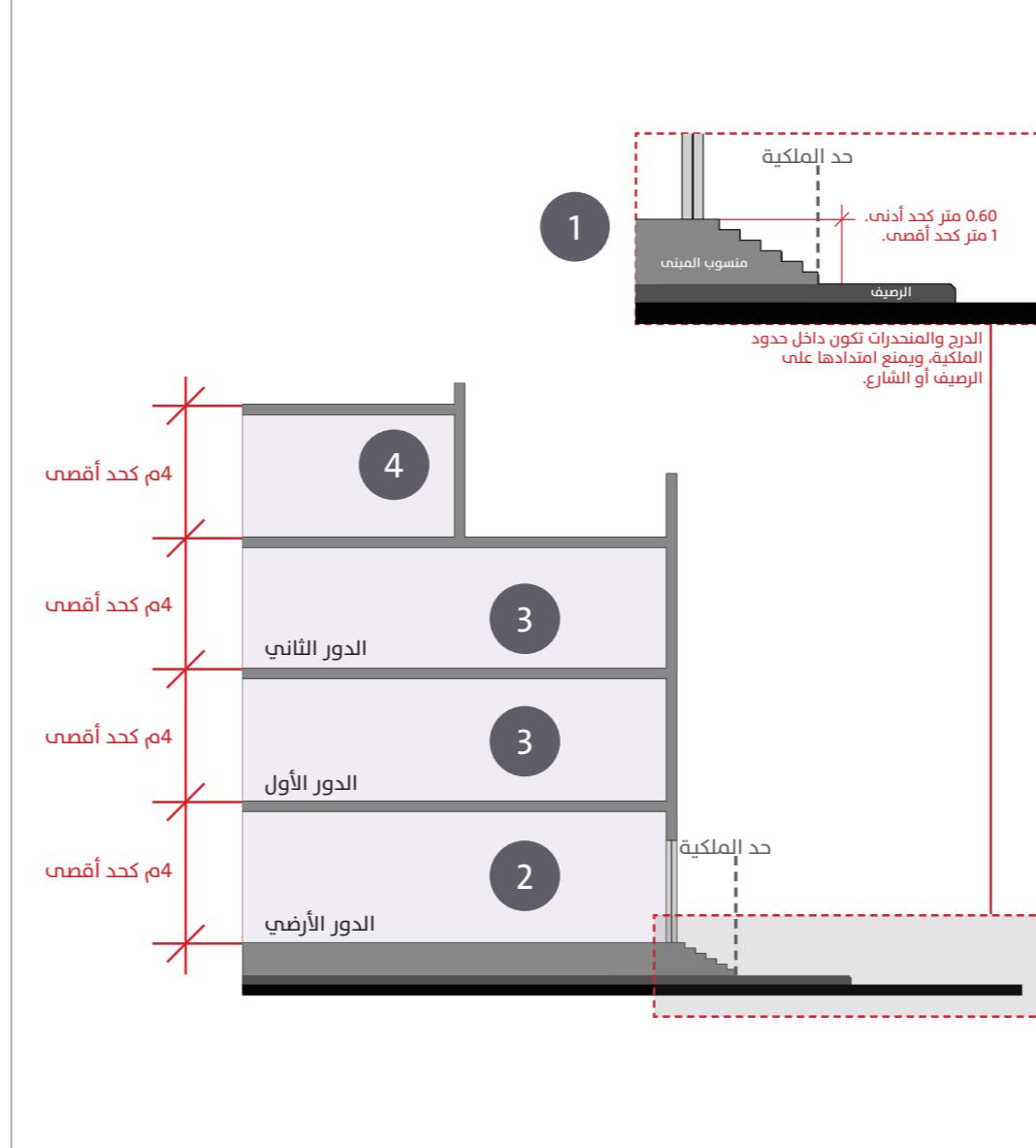
## دروة السطح



## دروة الملاحق العلوية



## تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال السكني



ارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب الرصيف (من جهة الشوارع الرئيسية)

0.60 متر كحد أدنى.  
1 متر كحد أقصى.

ارتفاع الدور الأرضي

4 متر كحد أقصى.

ارتفاع الأدوار العلوية

4 متر كحد أقصى.

ارتفاع ملحق الخدمات

4 متر كحد أقصى.

ارتفاع دروة السطح

1.8 متر.

ارتفاع دروة الملاحق

0.20 متر كحد أدنى.  
0.40 متر كحد أقصى.

1

2

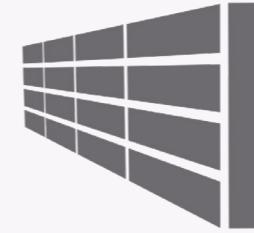
3

4

5

6

## 4. الفلل المنفصلة الأسوار



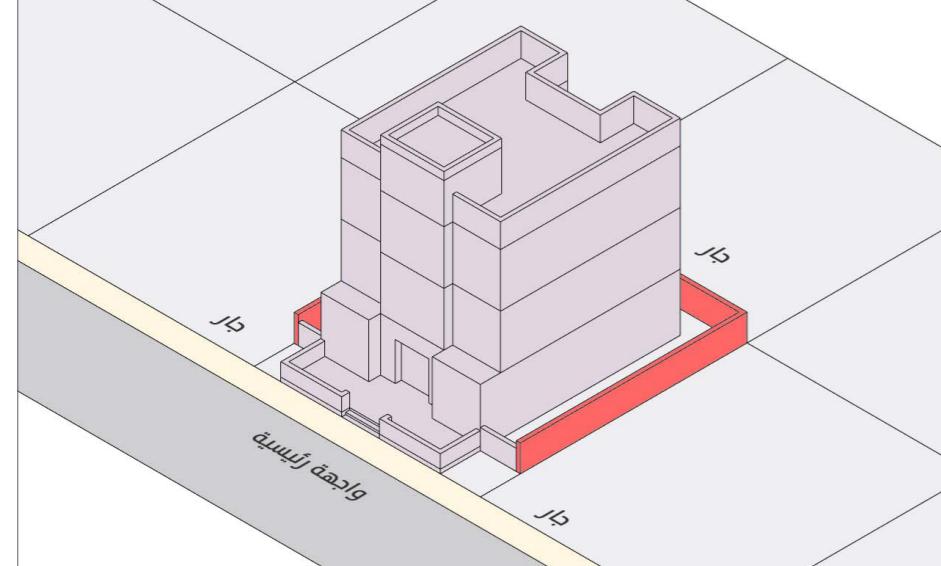
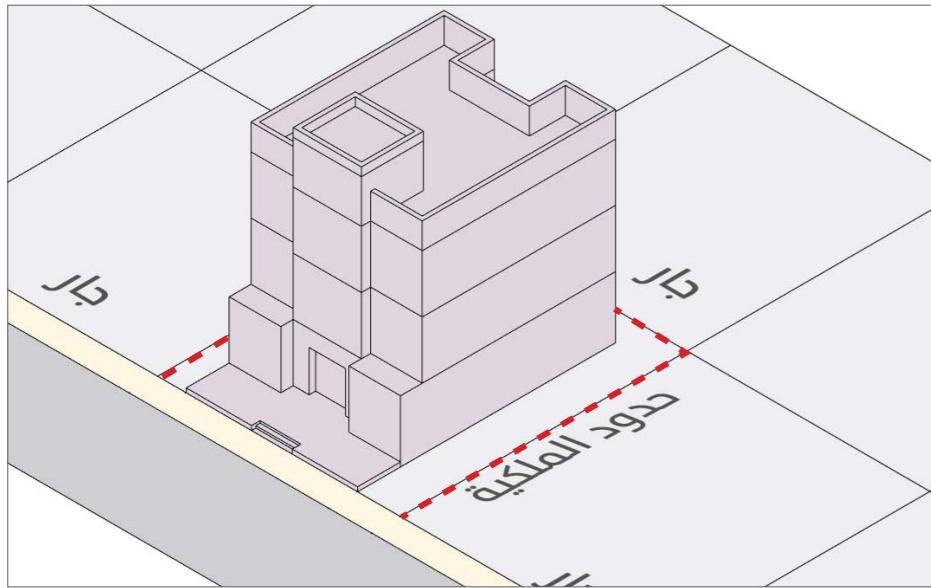
الكود العماني لمنطقة وادي حنيفة



تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب موقعاً لها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المترابطة. 3. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين).

التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، مترابطة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصديقة.

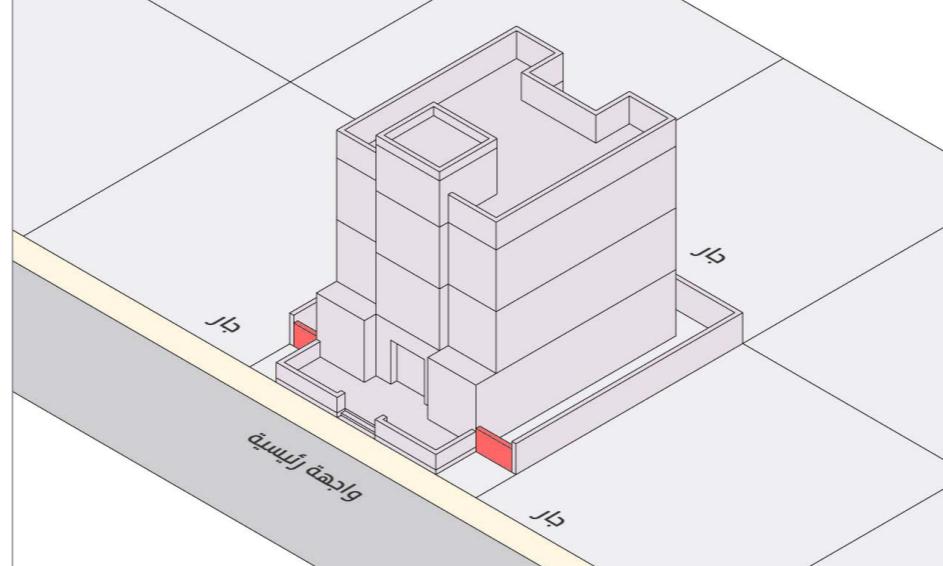
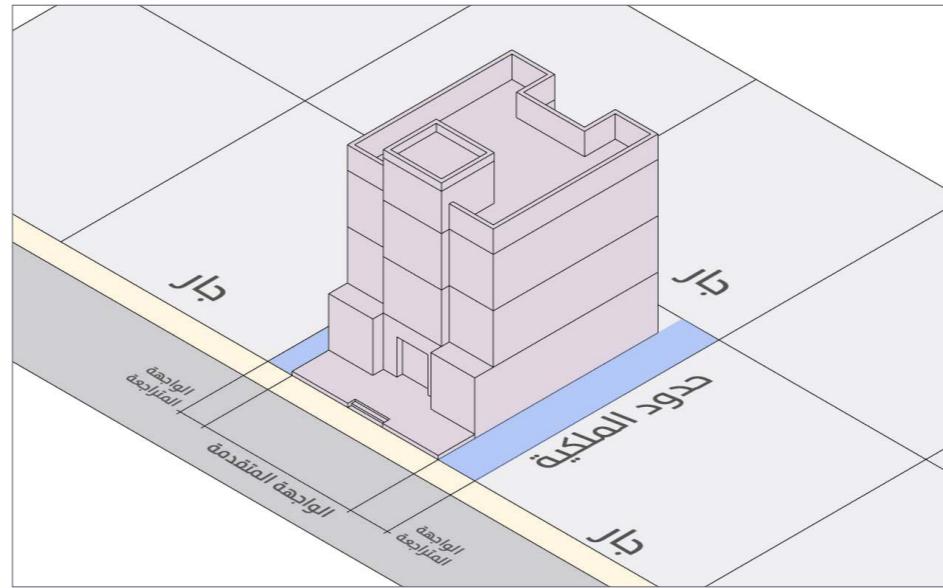
### 3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



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

### 2. الواجهة المترابطة

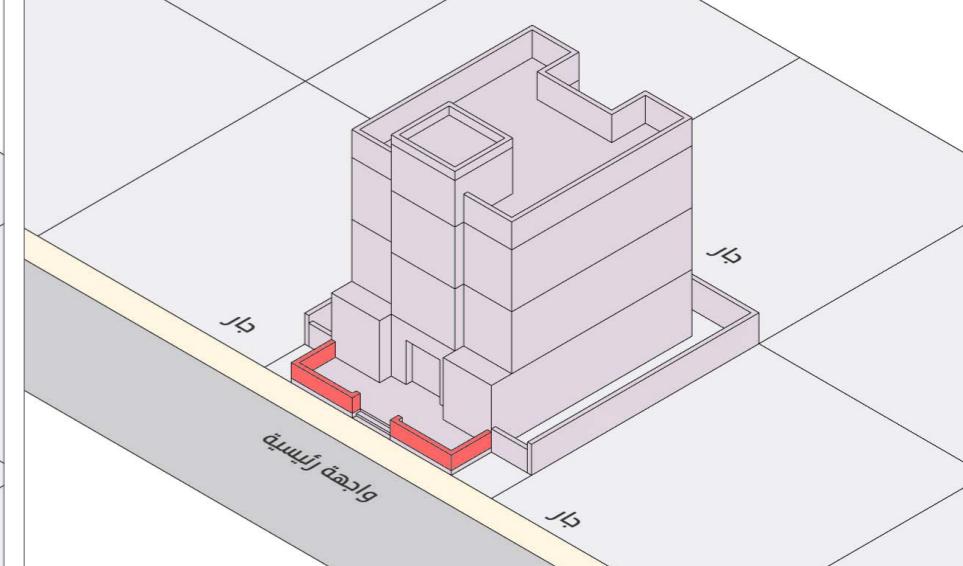
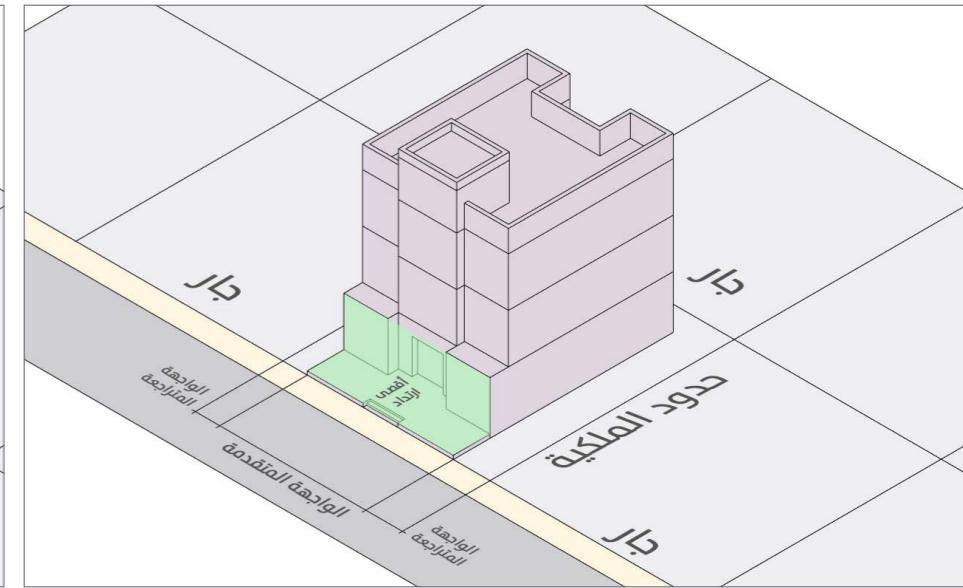
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتبطة أكثر من 2 متر، وتشكل ما لا يزيد عن 40% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 70% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



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

### 1. الواجهة المتقدمة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتبطة 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.

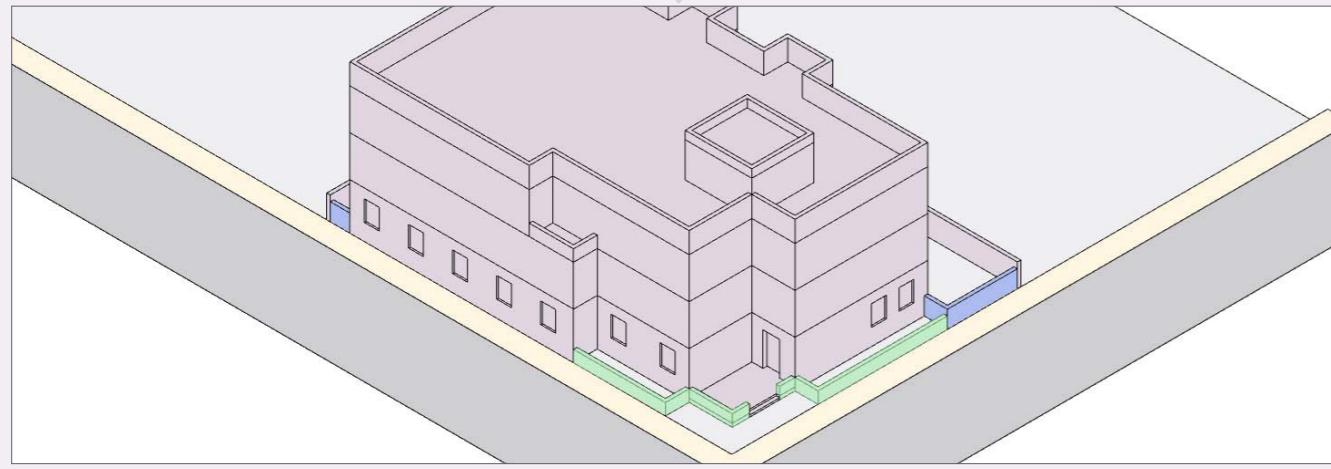
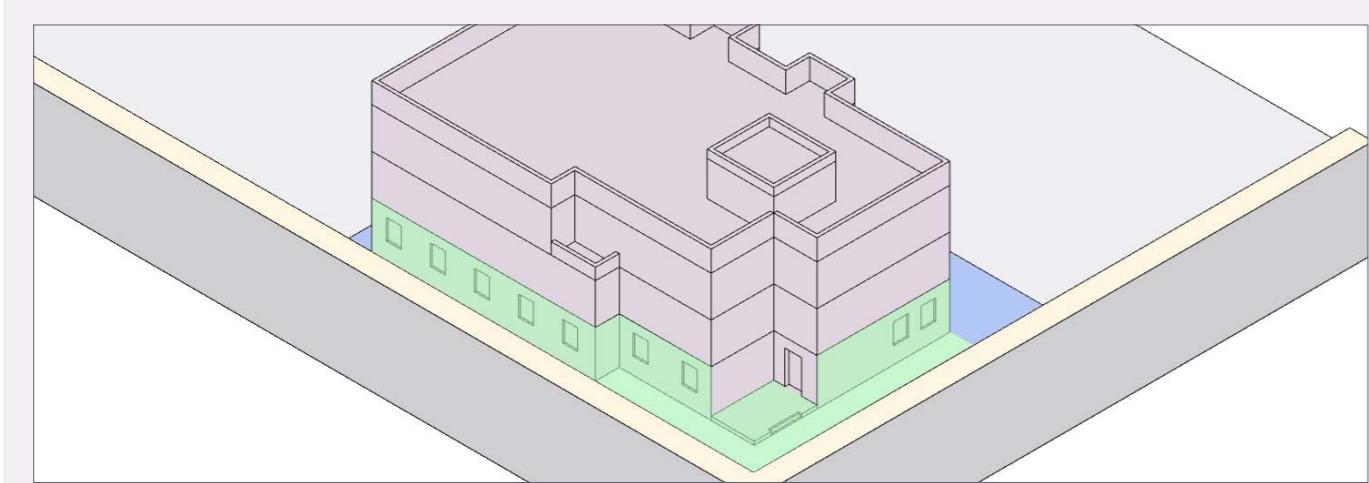


- في حال بناء سور في هذه **المنطقة** يكون ارتفاعه 1 متر كحد أقصى.

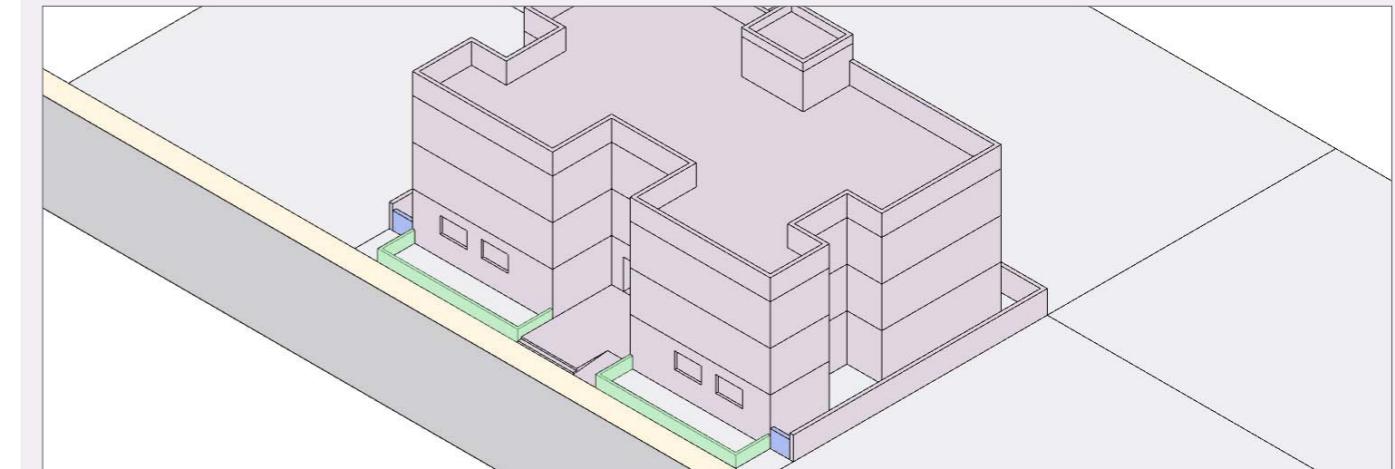
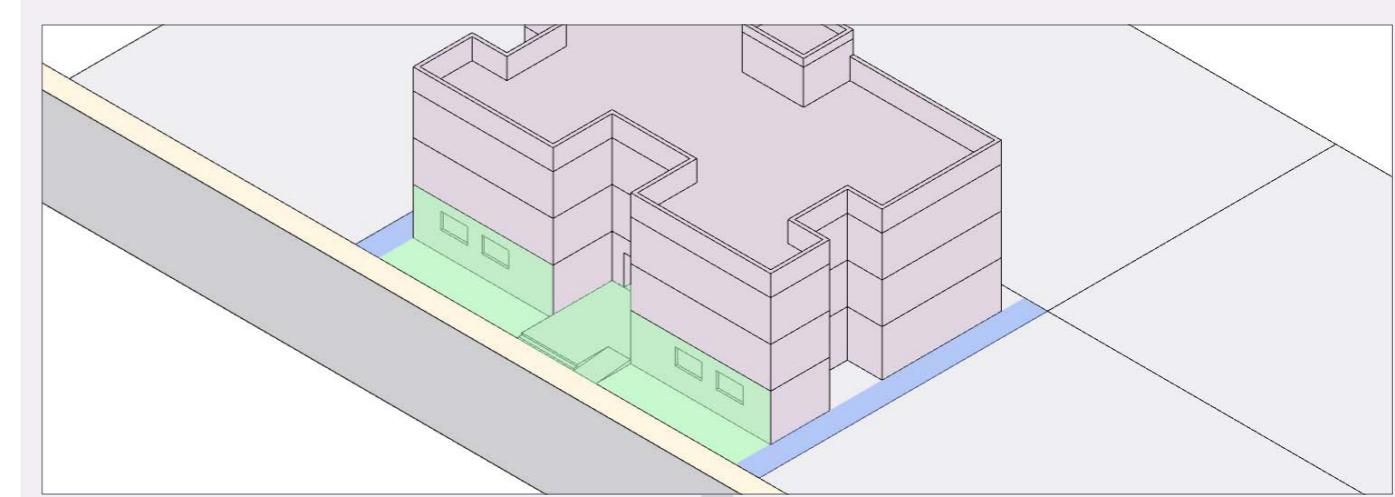

**أمثلة للواجهات المتقدمة والمترابطة وأسوارها (الفلل المنفصلة)**

توضح الأمثلة المرفقة تموضع الواجهات المتقدمة والمترابطة وتلويع الأسوار عليها.

مثال 2



مثال 1



الواجهة المترابطة



الواجهة المتقدمة

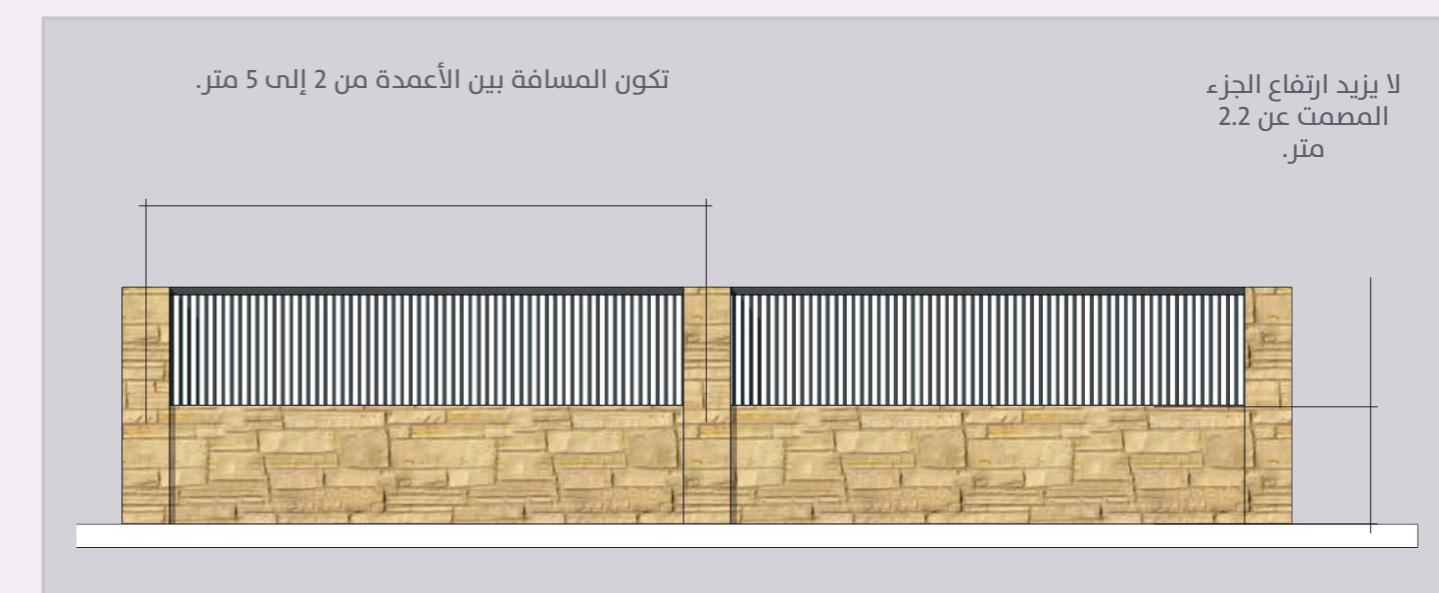
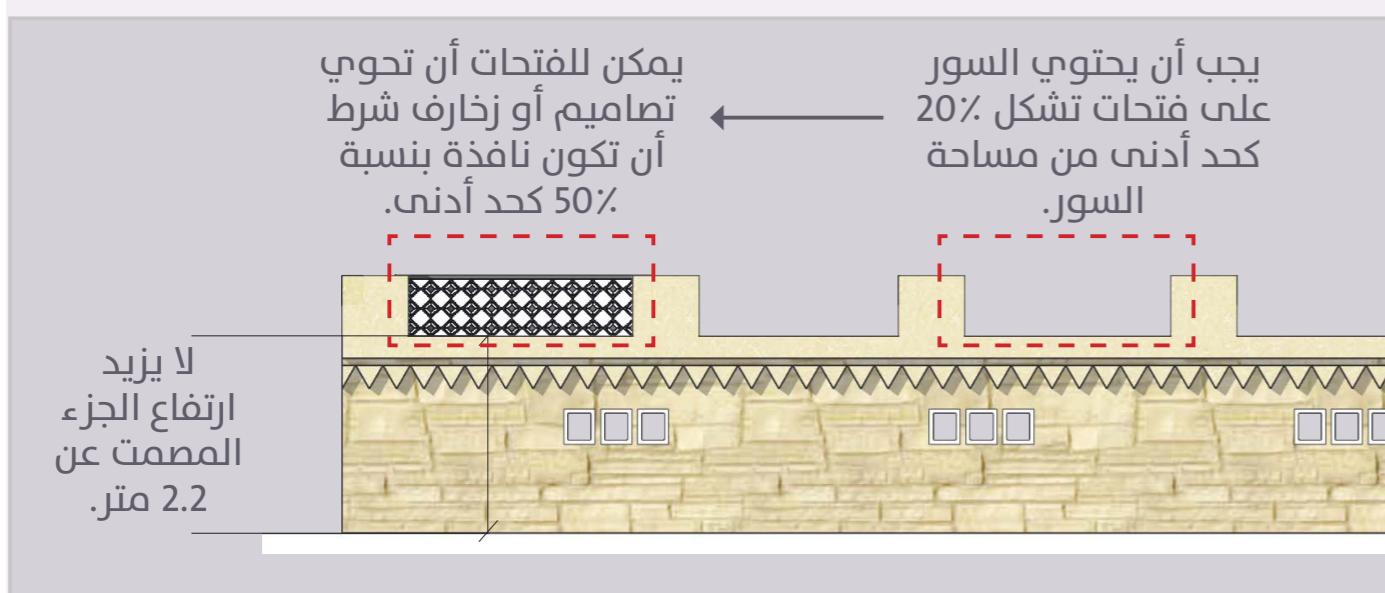
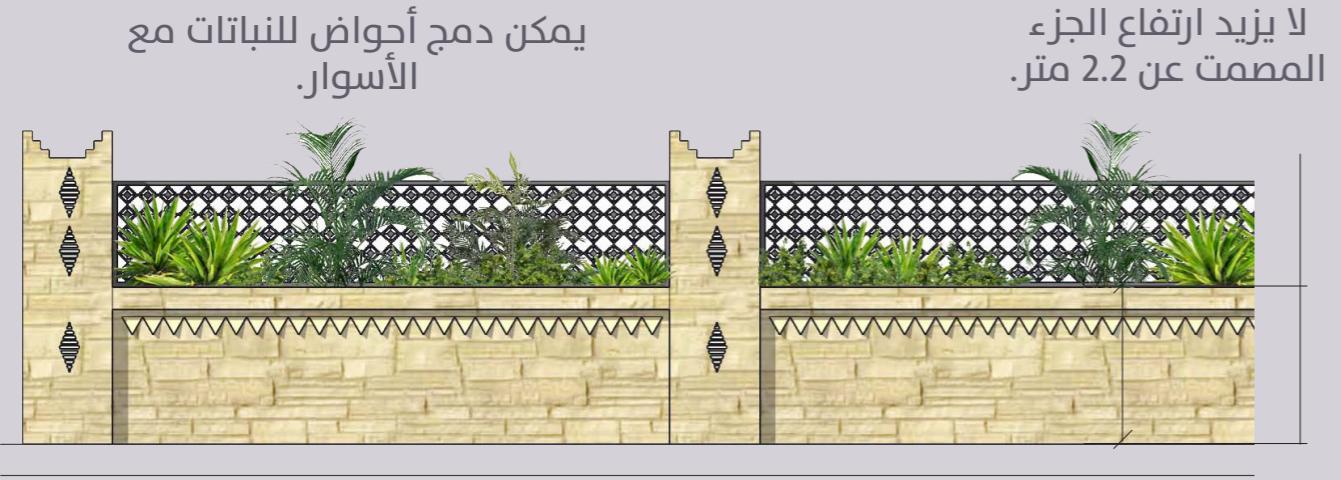




## الأسوار المزخرفة

- يجب أن يحتوي السور على فتحات تشكل 20% كحد أدنى من مساحة السور.
- يمكن للفتحات أن تحتوي تصاميم أو زخارف شرط أن تكون نافذة بنسبة 50% كحد أدنى.
- تكون المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.
- 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.

## بعض الماذج التوضيحية



4. الفلل المنفصلة

## الأدكام العامة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



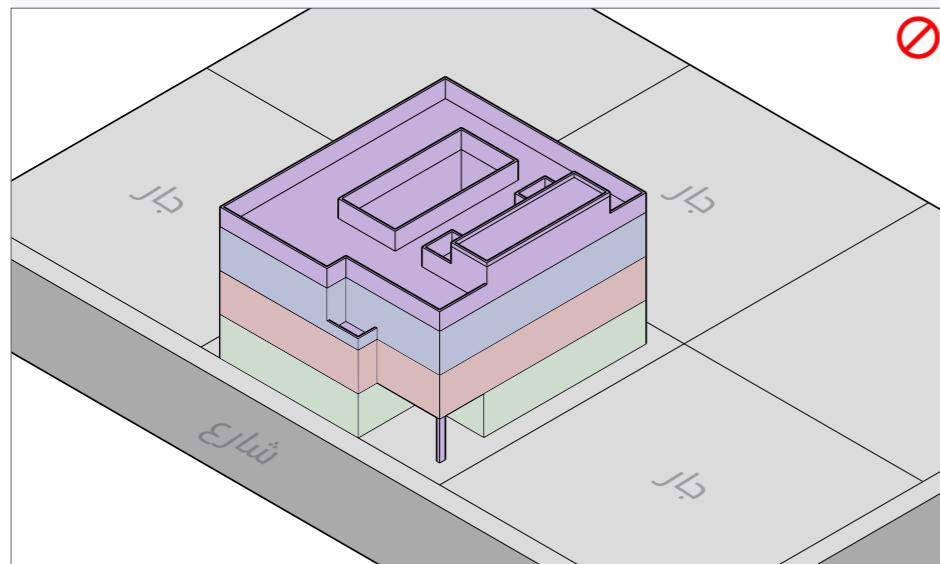
## يجب التقيد بالأحكام العامة التالية (الفلل المنفصلة)

رقم الصفحة | 81

الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

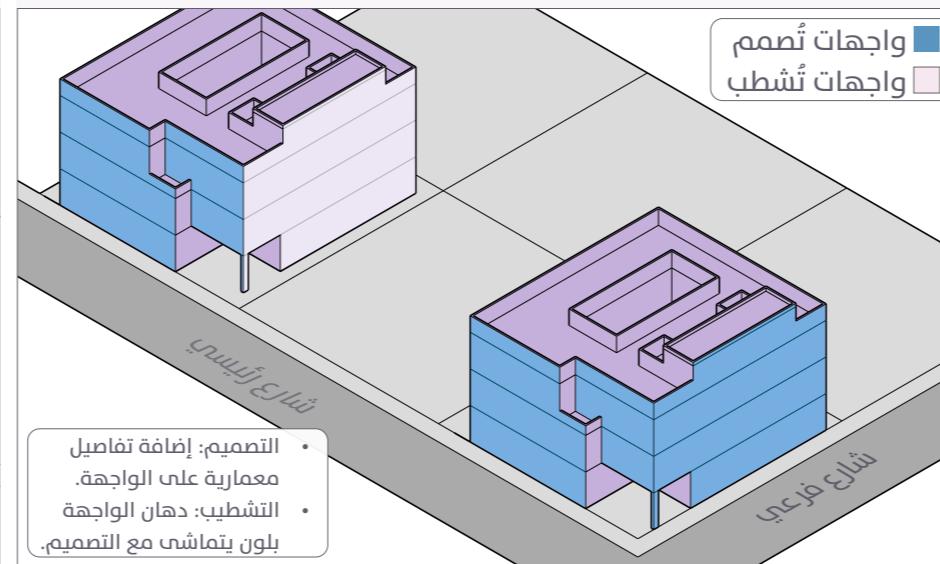
## الفرز في الفلل المنفصلة

يمنع الفرز في الفلل المنفصلة.



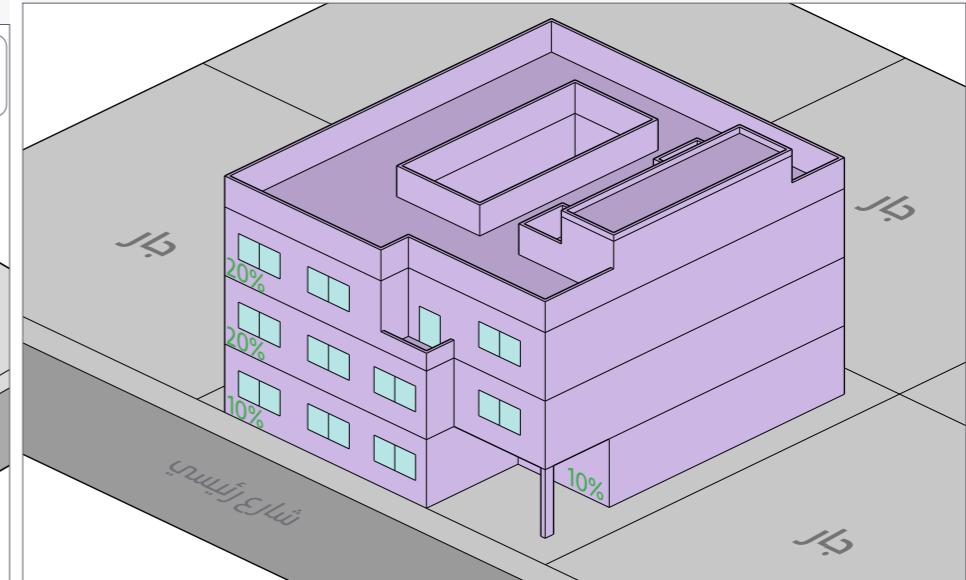
## تصميم وتشطيب الواجهات

- يجب أن تضم جميع الواجهات المطلة على الشارع مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة.
- يجب أن تشطب الواجهات الجانبية بلون ينماشى مع تصميم الواجهة الرئيسية.



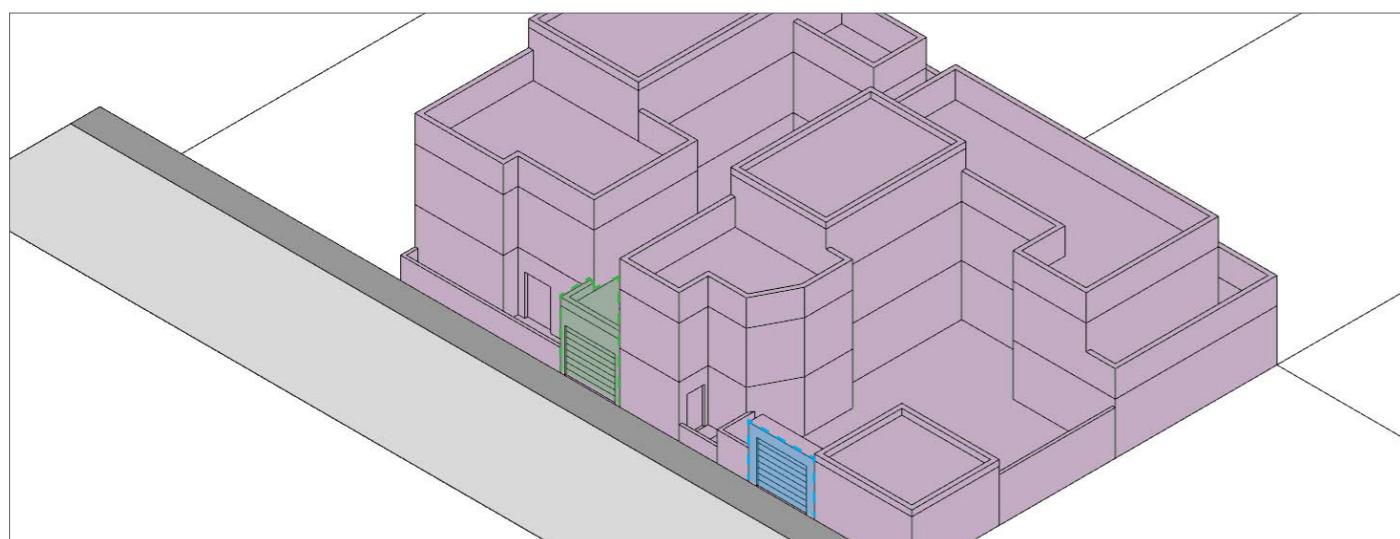
## نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

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



## تصنيف مداخل السيارات (الكراجات)

- يحسب مدخل السيارة المغلق (الكراج المنسق) 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 مواقفين (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل التي مساحتها أكبر من 550 متر مربع.





الحالة الثالثة	الحالة الثانية	الحالة الأولى	
<p>الحالات</p>	<p>الحالات</p>	<p>الحالات</p>	<p>الاشتراط</p>
تبعد ارتفاع الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).	30% من الواجهة في حدود الارتفاع من 0-2 متر.	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	<b>الارتفاع والواجهة المتقدمة</b>
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**.	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	<b>النوافذ أ. النسبة ب. الخصوصية</b>
سور يكون ارتفاعه 2.2 متر اذا كان مصمم و 2.6 متر اذا كان مزخرف***	في حال وضع سور يكون ارتفاعه 2.2 متر اذا كان مصمم و 2.6 متر اذا كان مزخرف***	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	<b>السور</b>
تبعد نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تبعد نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	<b>تشطيب الواجهة</b>
يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح بالمداخل والمخارج.	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	<b>مداخل المشاة للمبني</b>
يسمح بالمداخل والمخارج.	يجب أن تكون مداخل ومخارج مواقف السيارات على الشارع الفرعى، ويمنع أن تكون على الشارع الرئيسي.	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	<b>مداخل السيارات</b>
لا ينطبق	تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في مدينة الرياض.	تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في مدينة الرياض.	<b>شفافات الزاوية</b>
أكبر من 20 متر 2.2 متر	عرض الشارع أقل من 15 متر 1.2 متر (لا يسمح بأدوات ثابتات)	عرض الشارع أقل من 20 متر 2.2 متر	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.

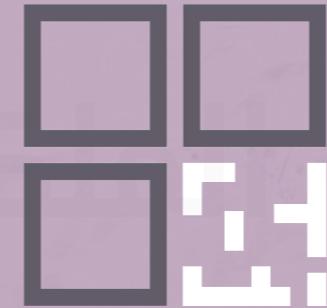
\* تعتبر الواجهة ثانية إن كانت على شارع أو ممر مشاة بعرض 10 متر أو أكبر، أما إن كان عرض الممر أو الشارع أقل من 10 متر فلا تعتبر الواجهة المطلة عليه ثانية، وإنما تعامل كما لو أنها ملتصقة مع الجار.

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

\*\*\* انظر أحكام سور الواجهة المتراجعة للمقطع السكني T3.2

هذا الصفحة تركت فارغة عمداً

# الأحكام العامة لجميع أنماط التخطوير في المقطع الحضري | T4.1



الកود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

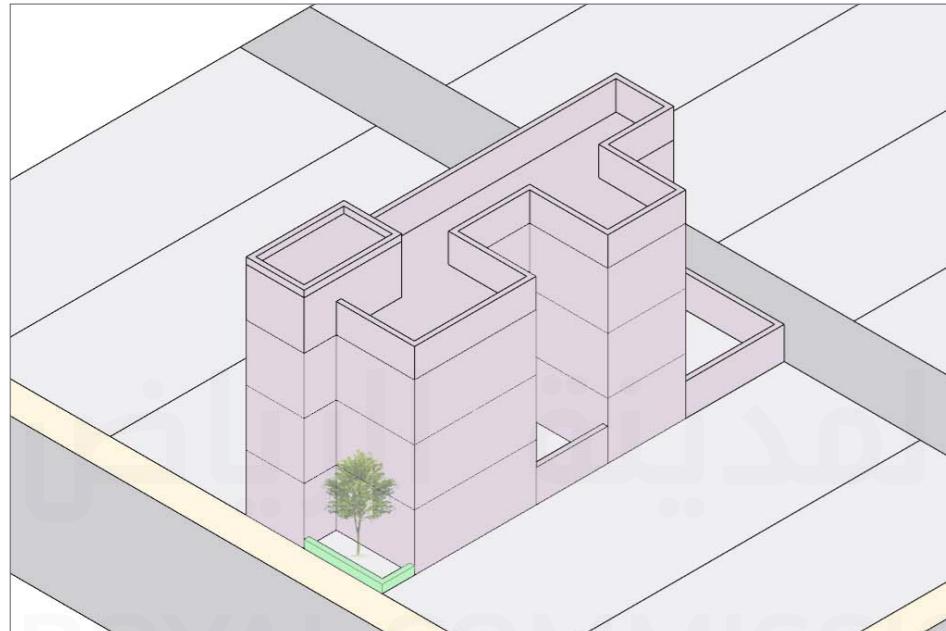


## يجب التقيد بالأحكام العامة التالية

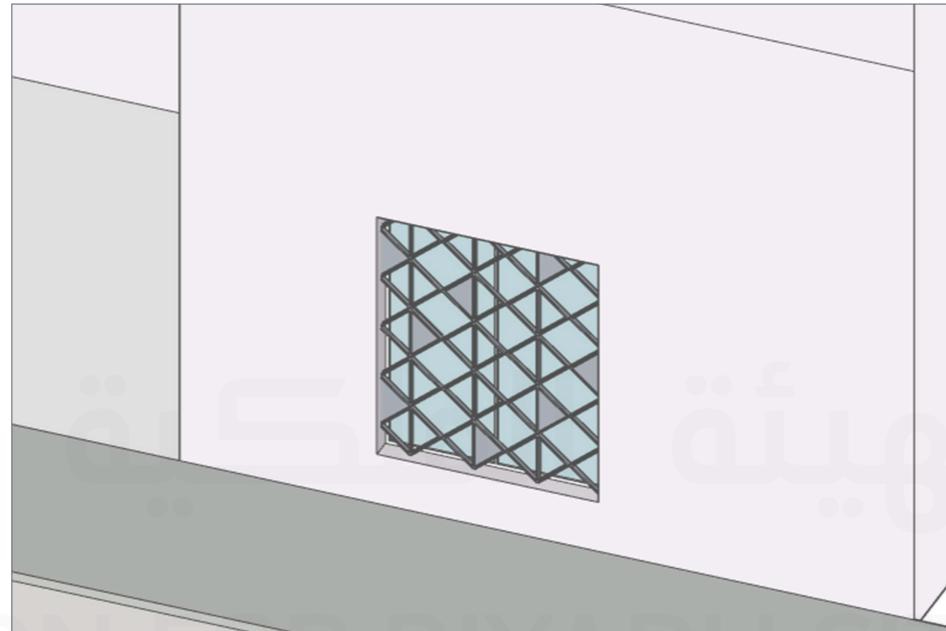
رقم الصفحة | 85

**التشجير**

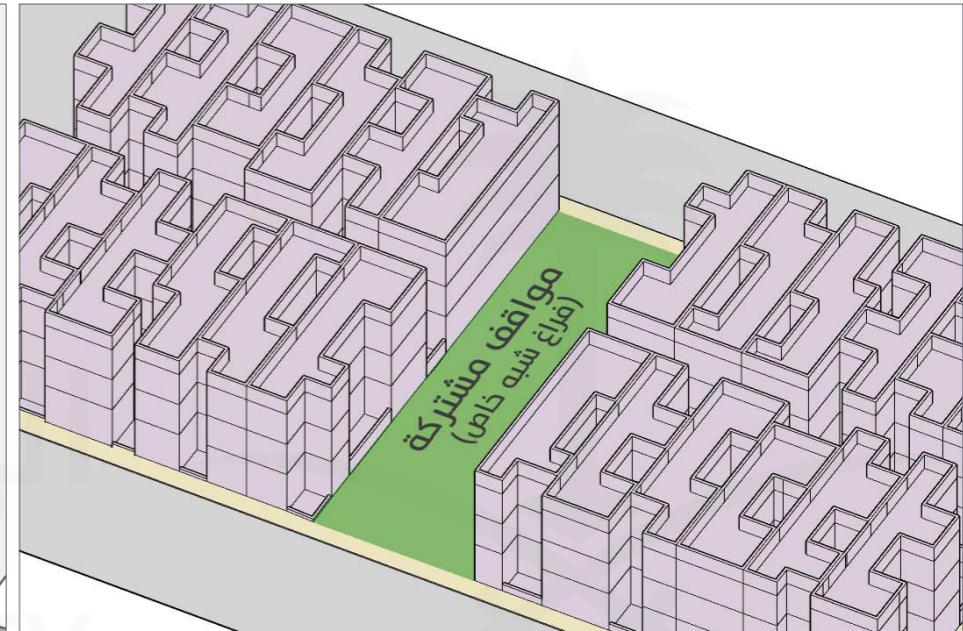
يجب زراعة شجرة واحدة على الأقل في ارتداد الواجهة الأمامية وفي حال عدم الارتداد يتم زراعتها في الفناء أو الفراغ المفتوح.

**شبك النوافذ**

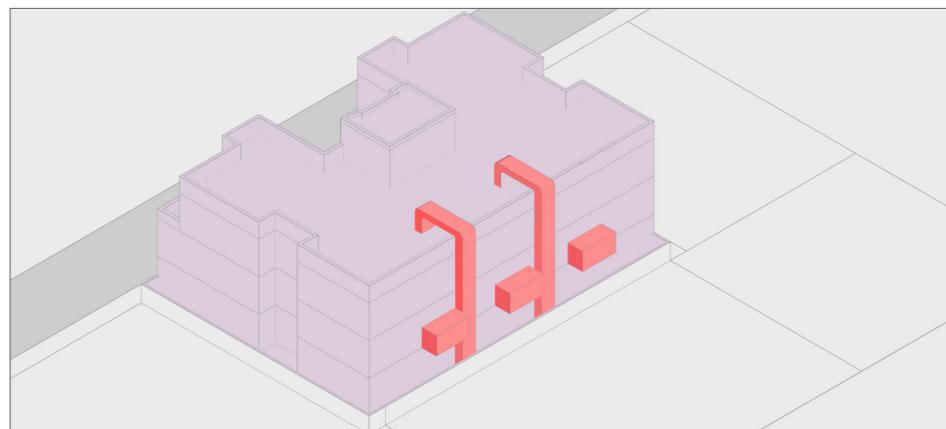
شبك النوافذ يجب أن لا يحجب أكثر من 20% من النافذة.

**الفراغات الشبه الخاصة**

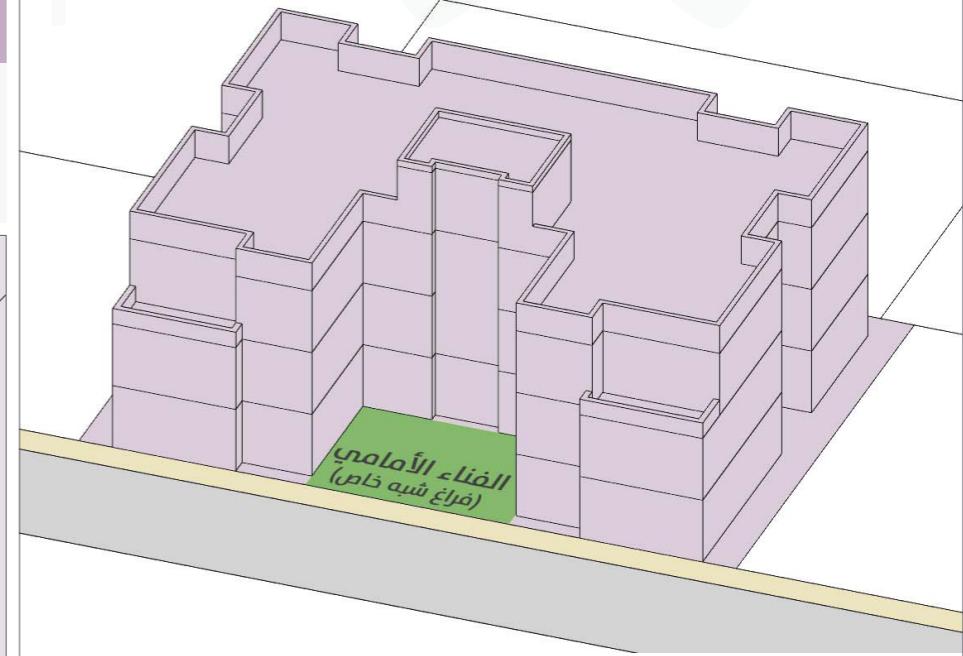
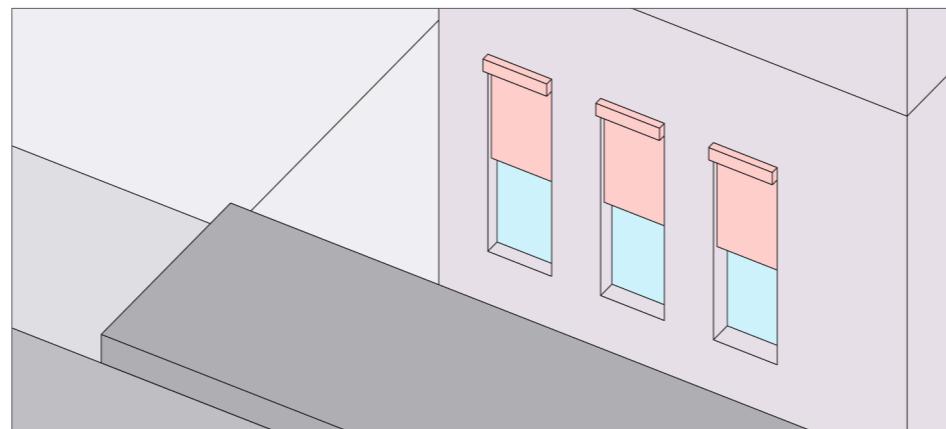
- هي فراغات مشتركة بين مجموعة من السكان (مشاع).
- تقع مسؤولية العناية بالفراغات الشبه الخاصة وصيانتها على مجموعة المالك.

**المعدات والخدمات**

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

**الدرف والشترات**

يمنع استخدام الدرف (الشترات) على نوافذ الواجهات المطلة على الشارع في الطابق الأرضي.





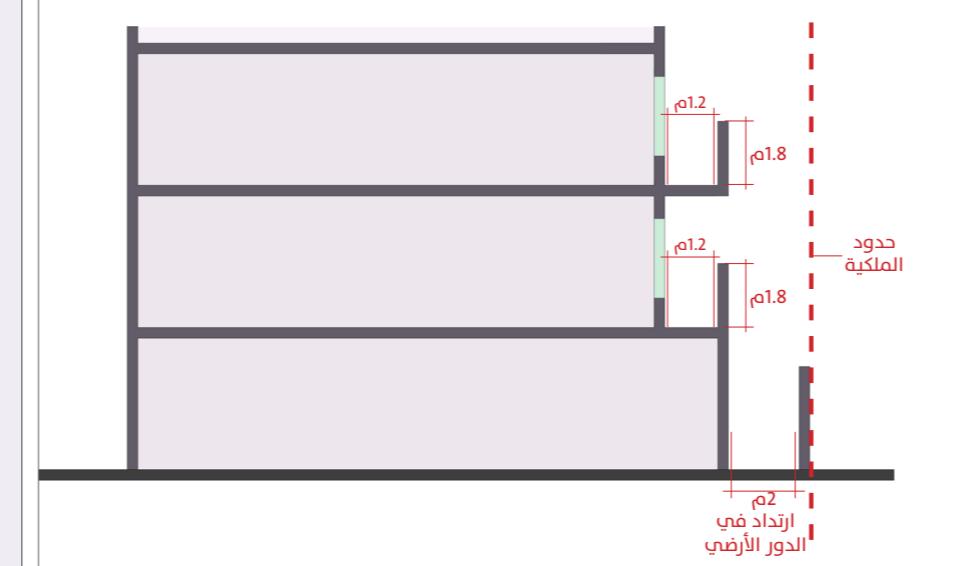
### الاستفادة من الأسطح

- يجب ألا تكون الأسطح على استقامه وادهه وينبغي عمل تفريغات أفقيه ورأسية والاستفادة من الأسطح. ( مع عدم تجاوز ضوابط ارتفاع الأدوار )



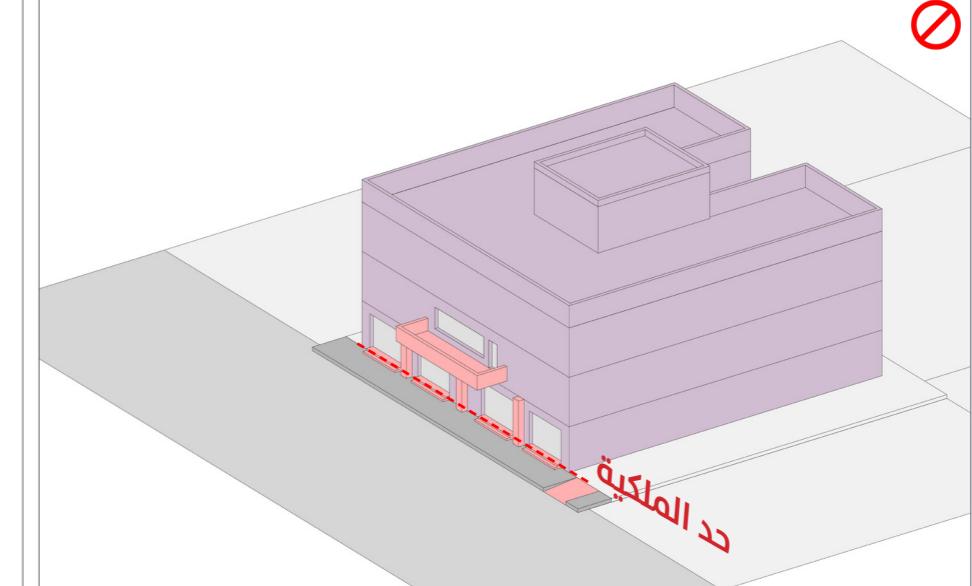
### فتح النوافذ على الواجهة الخلفية

في حال فتح نوافذ في الجهة الخلفية للمبني للأدوار العلوية يجب الارتداد 1.2 متر إضافية من نهاية الارتداد الخلفي ورفع سترة 1.8 متر (ارتفاع صافي بعد البلاط) غير نافذة بصرياً للمحافظة على الخصوصية.



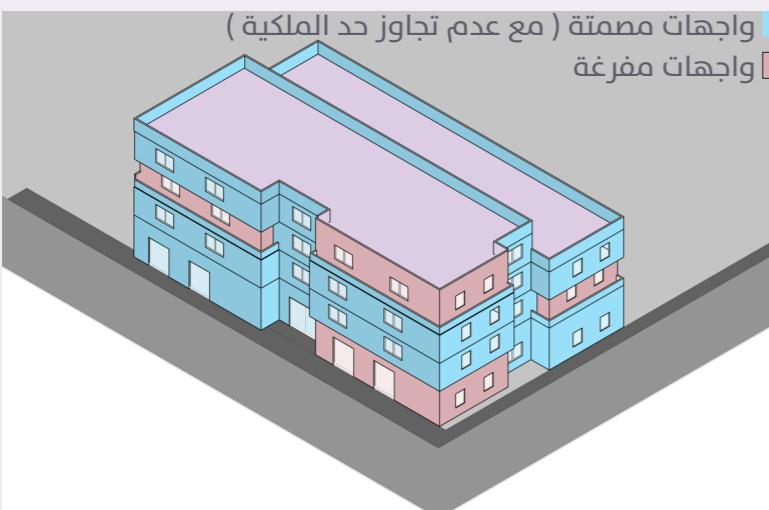
### البروز خارج حد الملكية

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



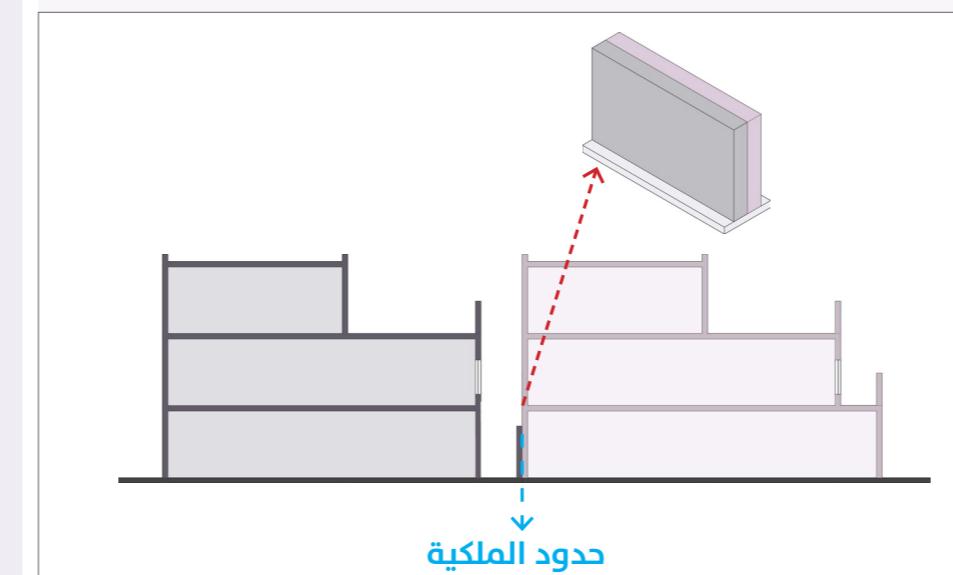
### الكتلة المصمتة والمفرغة

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



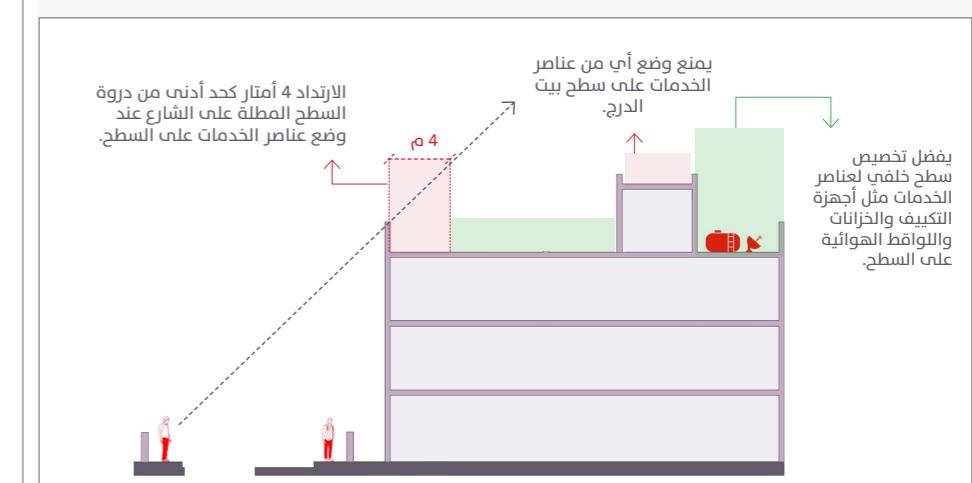
### الأسوار الجانبية

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



### عناصر الخدمات على الأسطح

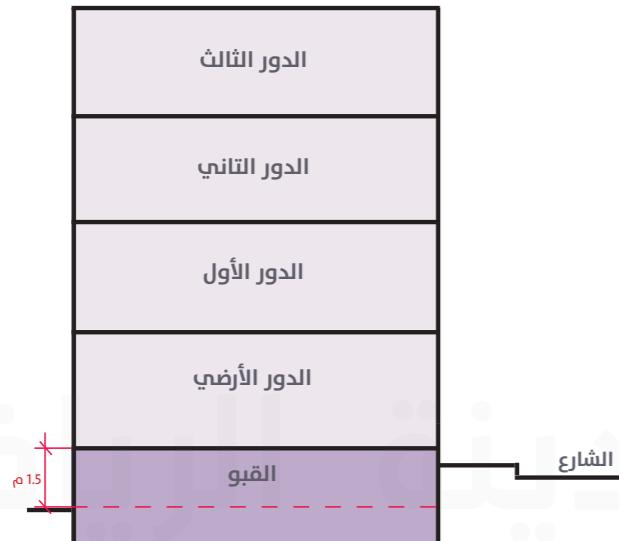
- يجب إخفاء عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف والخزانات واللواءات الهوائية فوق سطح المبني.
- يمنع رفع خزان المياه العلوي عن مستوى درجة السطح.
- يمنع وضع أي عناصر الخدمات على سطح بيت الدرج.





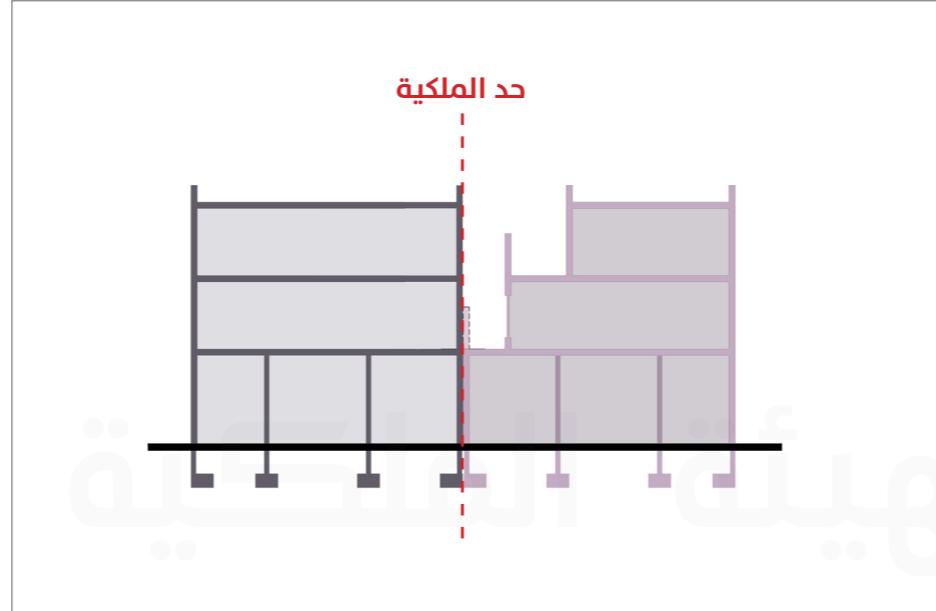
### ارتفاع

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



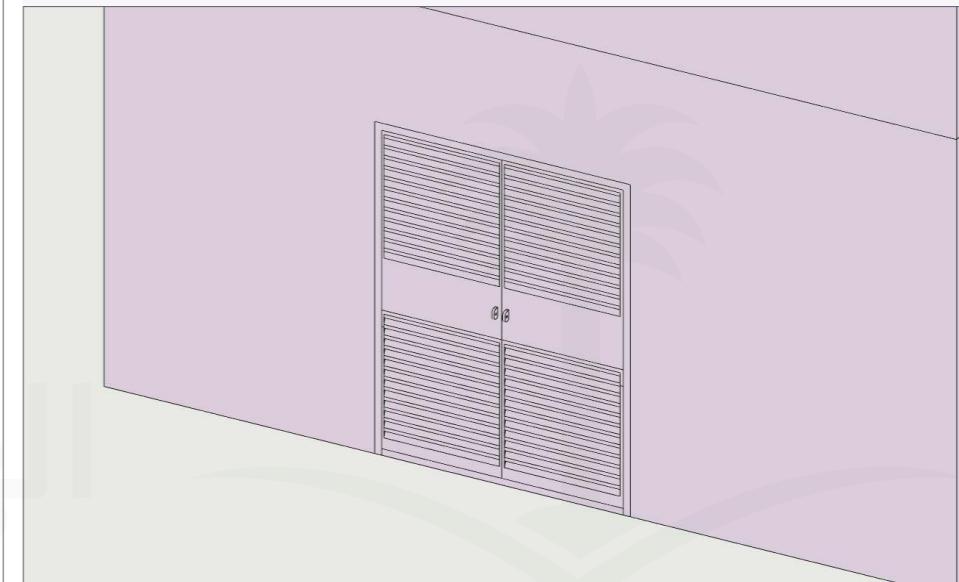
### العناصر الإنسانية

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



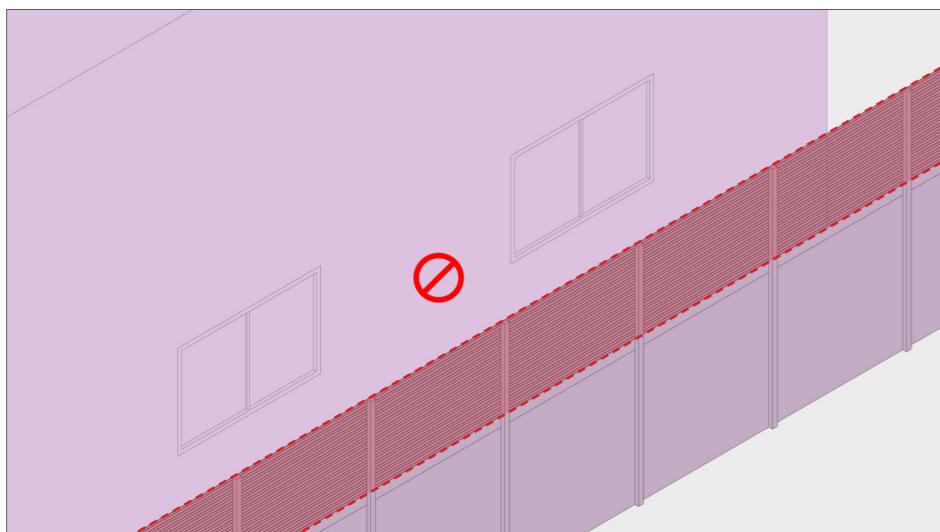
### أبواب غرف الكهرباء

يجب أن تطل أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.



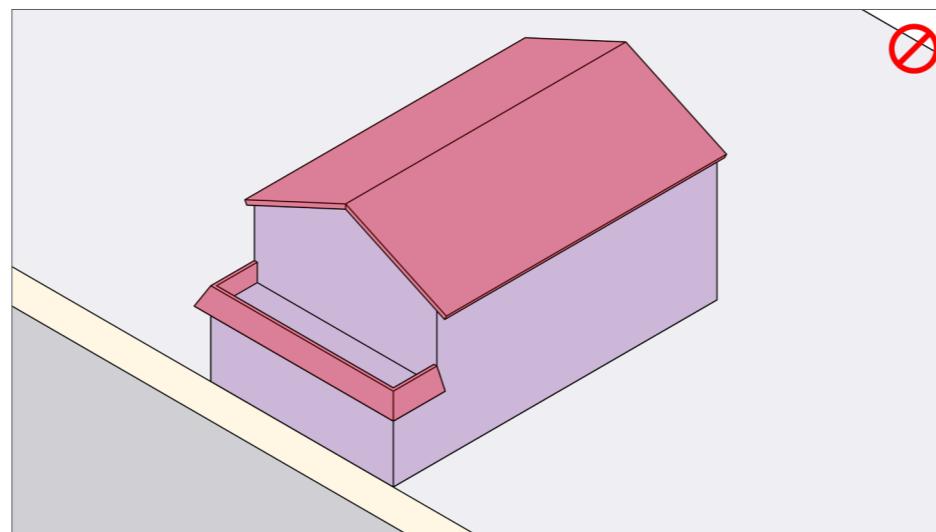
### السواتر

يمنع تركيب السواتر المعدنية وغيرها من المواد على الأسوار وأسطح المبني.



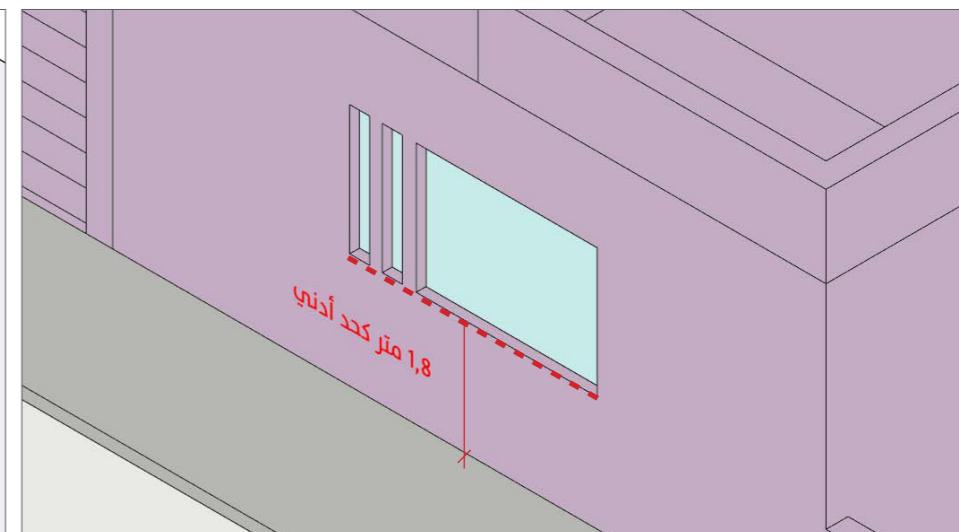
### الأنماط والتشكيلات المعمارية

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



### ارتفاع نوافذ الدور الأرضي

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

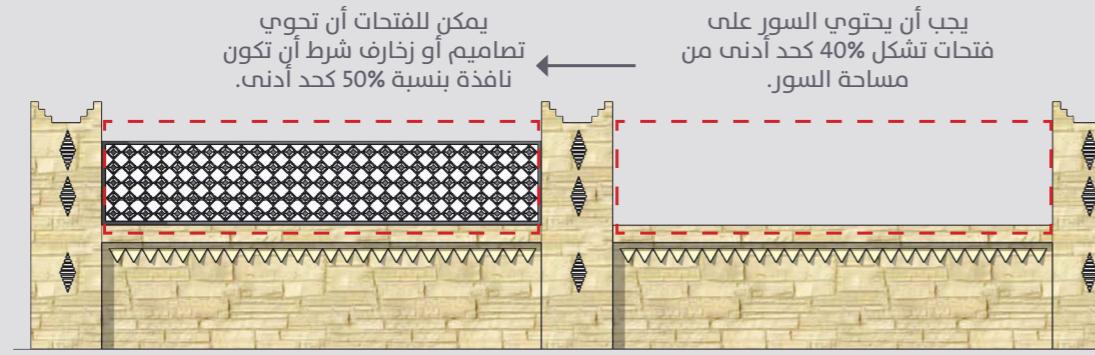
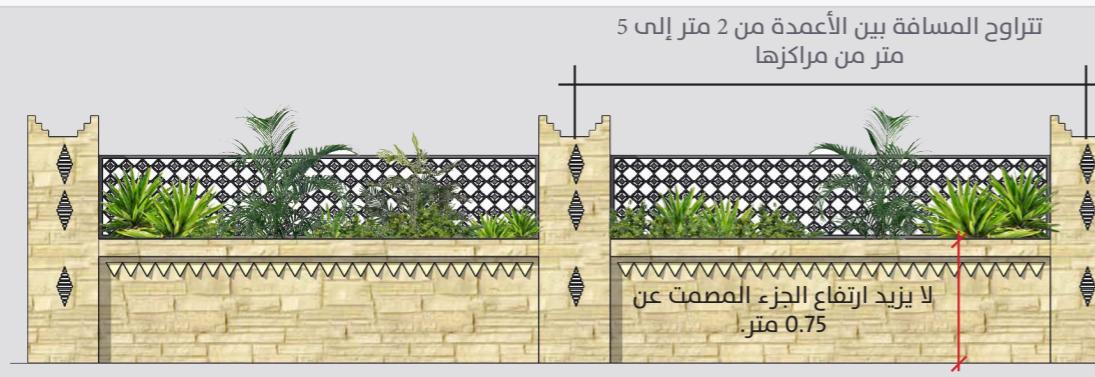




## اشتراطات سترة ساحة المواقف

## اشتراطات سترة المواقف

- 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 تحتوي تصاميم أو زخارف شرط أن تكون نافذة بنسبة 50% كحد أدنى.
- تتراوح المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.



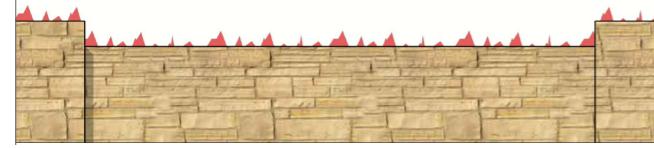
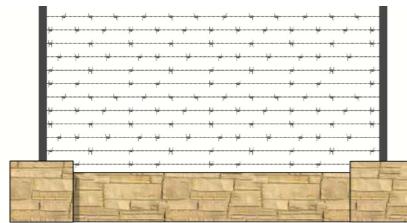
يجب حجب ساحات المواقف من الواجهات المطلة على الشارع إما بالمباني أو عن طريق وضع سترة خاضعة لاشتراطات خاصة.





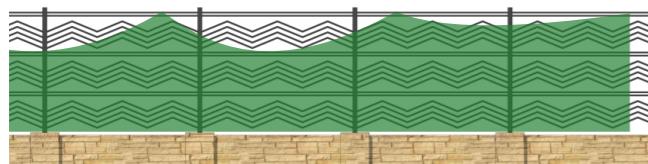
### إضافات ممنوعة للأسوار

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



### تغطية الأسوار

يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية و اللوح الدعائية والأقمشة وندوها.



### الأدكams الخاصة بتسيج الأرض

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

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





الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني					
FBDC71	FBE797	F5DFB3	FFF5C7	C18049	BE8861
ECD798	DBB52D	DAAB6A	D4B56C	D29156	C09060
D9C199	D3BF8C	EODOAE	EFC390	D9B293	D8BEA5
AEA071	C9BDA7	EE6D4	E2D9D0	836844	99824B
D88E51	BE8961	BF8F63	B9925E	BE996A	C6A577
D1AD85	D4B99A	9B8F78	A18458	DDA88C	94665B

**رموز الألوان حسب (Hex color code)**

المواد الممنوعة
• <b>يمنع</b> استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة في واجهات المباني مثل أنواع الرخام والجرانيت العاكسة وألواح الألمنيوم (الكلايدينج).
• <b>يمنع</b> استخدام الزجاج ذو الألوان الزاهية، ويكون الزجاج شفاف أو بدرجات ألوان مشتقة من نفس لوحة الألوان المسموح استخدامها في واجهة المبني.
• <b>يمنع</b> ترك بлокات الأسمنت دون تشطيب.
• <b>يمنع</b> بناء الملحق العلوي بمواد مختلفة عن باقي المبني.

رخام وجرانيت عاكس

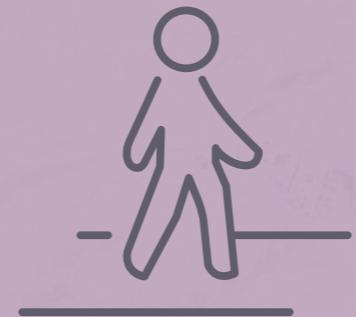
bloks غير مشطبة

زجاج بألوان غير مطابقة

ألواح ألمانيوم (كلايدينج)

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

# T4.1 | تصميم الأرصفة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

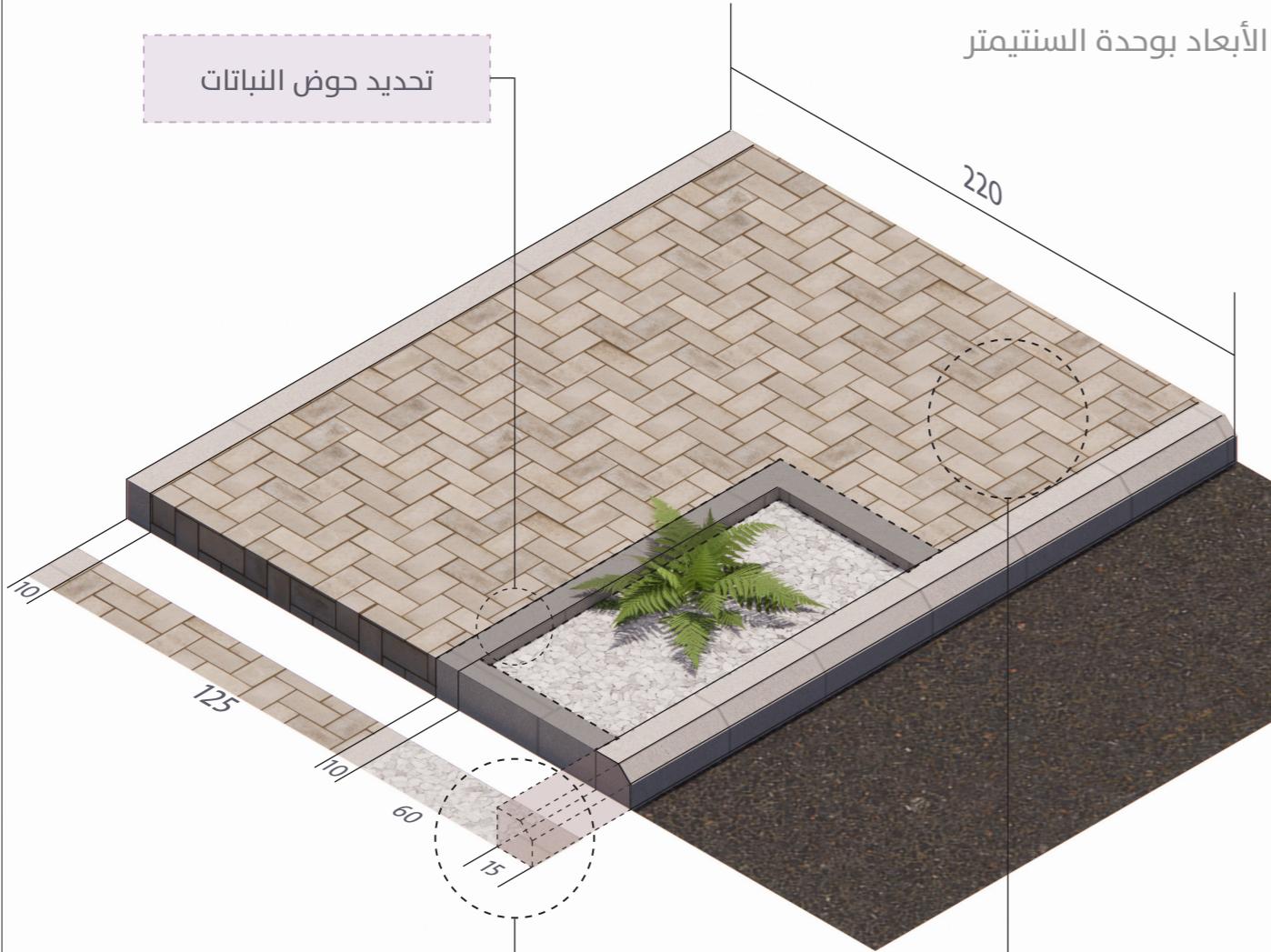


### تفاصيل الأرصفة

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

تحديد حوض النباتات

الأبعاد بوحدة السنتيمتر



### عرض الأرصفة

ارتفاع الرصيف 0.15 متر.

عرض الرصيف ثابت بغض النظر عن عرض الشارع.

-	عرض الشارع
عرض الرصيف	2.2 متر

### اشتراطات أحواض النباتات

- 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.
- يمنع وضع أحواض النباتات أمام المداخل.
- يمنع أن يزيد ارتفاع الأحواض عن مستوى ارتفاع الرصيف.
- يجب زراعة أحواض النباتات والاهتمام بها.
- يلزم زراعة شجرة واحدة على الأقل لكل 10 متر من طول الواجهة لتوفيرظل للرصيف والشارع.
- النباتات والأشجار يجب أن لا تعيق حركة المشاة على الرصيف.
- يجب التقيد بأنواع النباتات والأشجار حسب دليل نباتات الرياض.\*

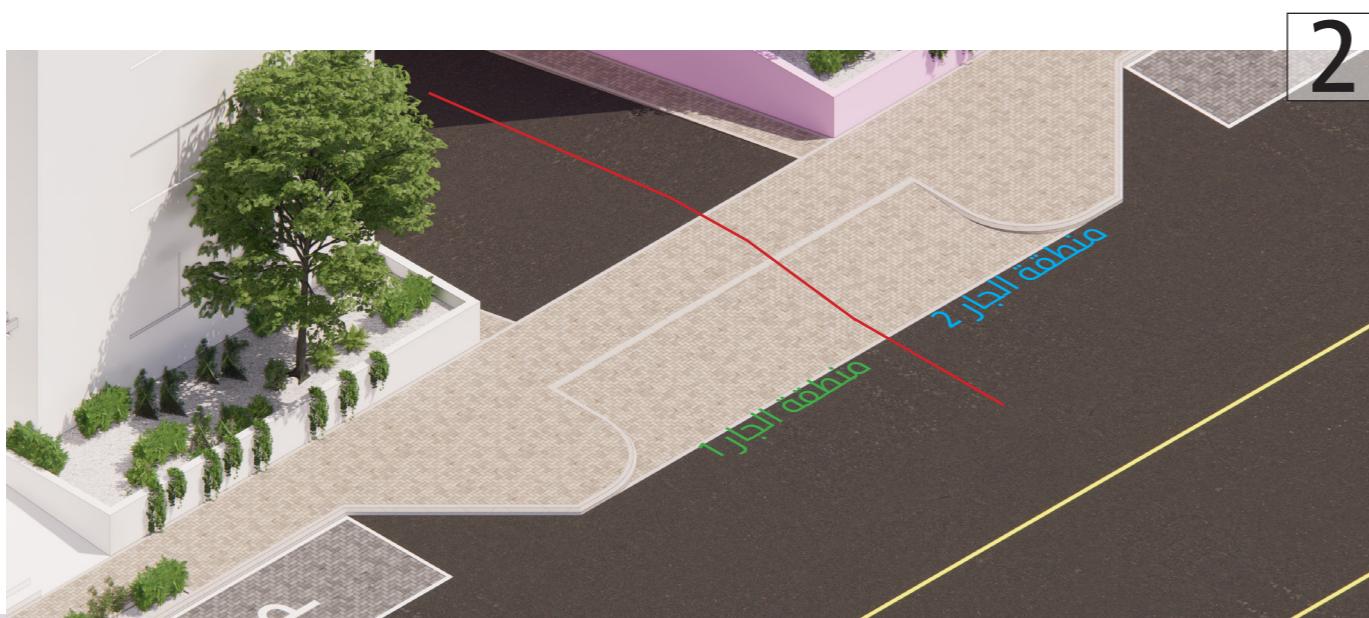


\*دليل نباتات الرياض - كتاب مرجعي صادر من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.



### منحدرات مداخل القبو

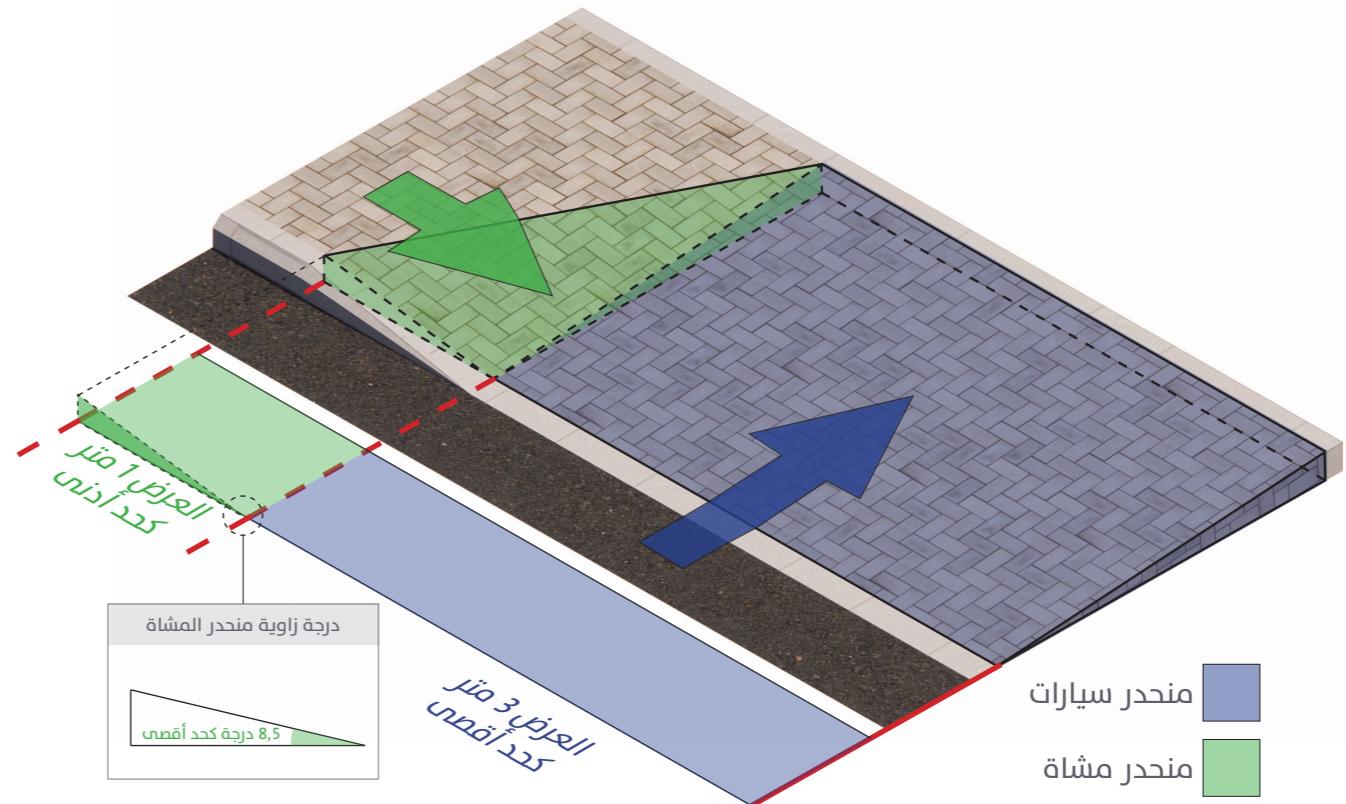
1. يمنع نزول الرصيف إلى مستوى الشارع وإنما تكون المنحدرات قبل وبعد الرصيف ليحافظ الرصيف على ارتفاعه واستمرارته.
2. يمكن الاتفاق بين أصحاب الملكيات المتجاورة لبناء مدخل موحد إلى المواقف مما يوفر مساحات أكبر للطرفين.

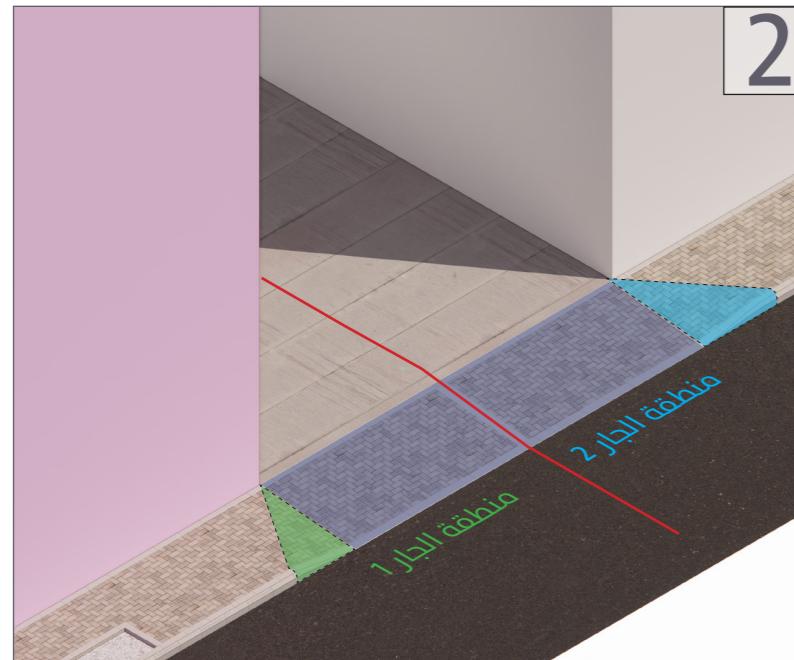


### منحدرات المشاة والسيارات

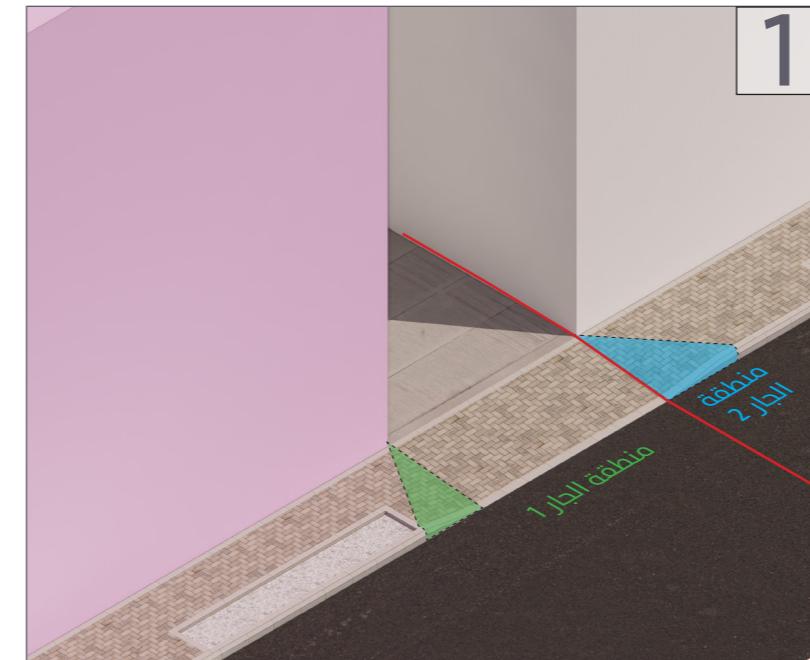
- عند مداخل السيارات يجب ميل المنحدر بما يسمح بالوصول الشامل.
- ينقسم المنحدر إلى جزئين وهما:

  1. **منحدر المشاة** لا يقل عرضه عن 1 متر ولا تزيد زاوية ميلوله 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

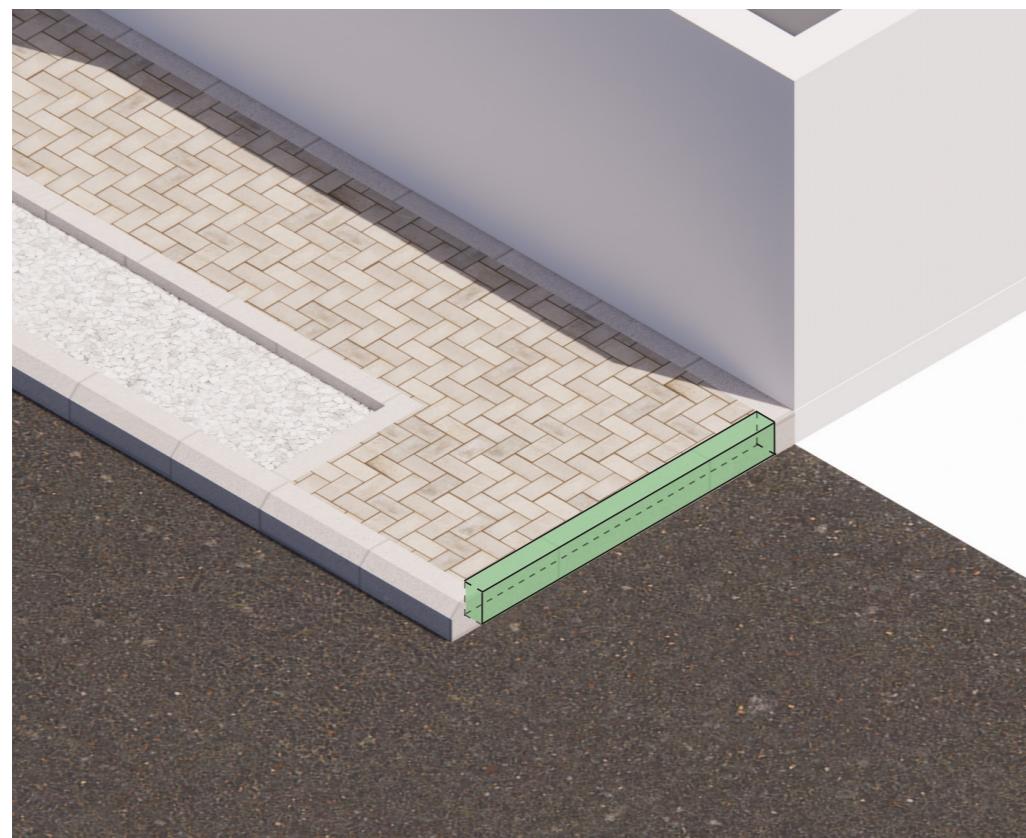


منحدر مشاة أمام ملكية (جار 2)

منحدر مشاة أمام ملكية (جار 1)

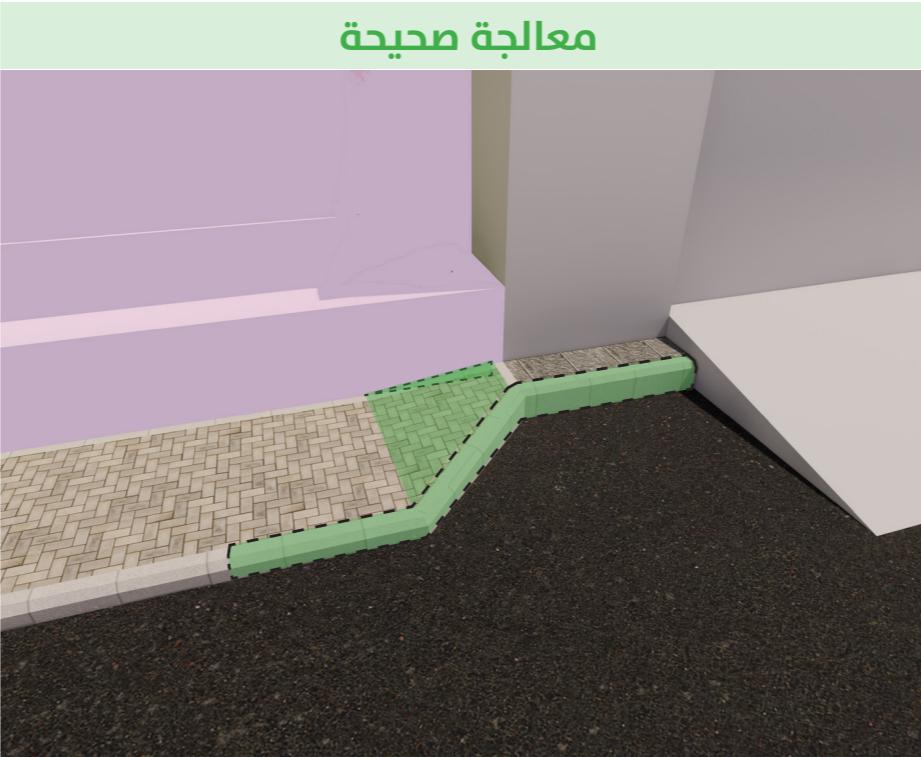
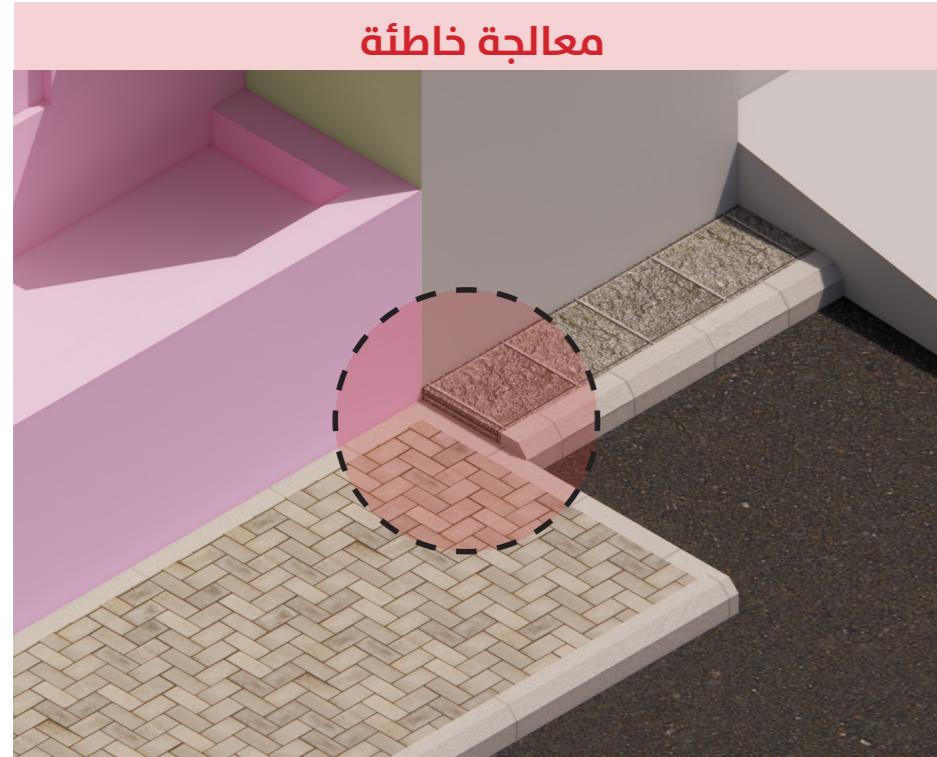
### منحدرات المشاة والسيارات

- 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.
- يمكن لملكيتين مختلفتين الاشتراك في منحدر السيارات حيث يوفر كل منهما منحدراً كاملاً للسيارة وآخر للمشاة.



### إغفال الرصيف

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



### 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.

هذا 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 المبني وسماتها**

**واجهات المبني:** يجب أن تضم واجهات وأشكال المبني، والتفاصيل الخاصة بها، سواء كانت تقليدية أم حديثة، لتنسق مع الطابع المحلي وسمات منطقة وادي حنيفة.

**اختيار تموير المبني:** يجب تحفيز تصميم الأفنية الداخلية، والاستفادة من التهوية الطبيعية وتوظيفها في المبني.

يجب أن تعكس المبني السمات والطابع العماني المحلي لمنطقة وادي حنيفة.

**طابع وسمات المبني:** يجب أن تميز كل المبني بأسلوب عماني واضح المعالم بحيث ترتبط جميع العناصر المعمارية مع بعضها البعض بهوية وطابع موحد ودرجة من الانضباط في التشكيل واللغة التصميمية. ومن جملة هذه العناصر المعمارية الواجب انسجامها مع بعضها البعض: المداخل والفتحات والأبواب والأسقف والبروز والحلبات وجميع العناصر المعمارية.

**عناصر المبني:** يجب أن تربط وتنسجم المداخل والنواخذ مع الشرفات والمظلات من الناحية البصرية والوظيفية بحيث توفر الظل وتقلل من درجة الحرارة الناجمة خلال ساعات النهار، وخصوصاً الجدران من الناحية الجنوبية والغربية.

**مداخل المبني:** يجب وضع مدخل المبني الرئيسي ظاهراً على الشارع، ولا يشجع إنشاء مداخل رئيسية غير ظاهرة أو مخفية.

**سياق المبني:** على المبني أن تقييد بالنسق المحلي و الطابع العماني لمنطقة وادي حنيفة.

**واجهات المحلات التجارية:** يجب أن تراعي وتلائم الارتدادات الأمامية حركة المشاة والاحتياجات الإنسانية ويشمل ذلك: توفير تنسيق للموقع ومظلات ومقاعد للجلوس.

يجب أن تكون واجهات المحلات ذات طابع وشخصية تراعي النمط العماني السائد في وادي حنيفة.

**البروزات والنتوءات:** يجب تفادي استخدام عناصر معمارية لا تربط بالطابع السائد في المنطقة، مثل الواجهات المقوسة والزخارف (الدخيلة على العمارة المحلية) المضافة للتزيين التي لا تناسب مع طبيعة المنطقة.

**وضع واتجاه المبني**

يجب على المبني الجديدة أن تراعي وتحاكي الارتفاعات، والارتدادات والأشكال المتباينة للتاريخية المجاورة و ذلك بغرض تحقيق هوية متجانسة وذات طابع محلي.

في حالة تصميم مشروع يضم عدد من المبني، فإنه يجب تقسيم المبني الكبيرة إلى مبني ذات أحجام (أصغر) تلائم المقاييس الإنساني وتحاكي الهوية المحلية.

**خصائص وتناسق المبني:** يجب تصميم واجهات المبني التي يتجاوز طولها ٣٠ متراً بحيث تقسم الواجهة إلى عدة مبني أو هيكل لتعكس النمط المحلي لمنطقة.

يجب أن تراعي المشاريع الجديدة التدرج الهرمي المنتظم بين المبني ذات الكثافة العالية والمبني ذات الكثافة المنخفضة عن طريق الملاقطة والإنسجام بين الارتفاعات بشكل عام تتضمن هذه العملية: مراعاة تدرج الارتفاعات للمبني، تغليف المبني، تسييج البلوكات الكبيرة، استخدام الفراغات والمساحات المفتوحة، توفير الممرات والسكك.

يفضل استعمال الأروقة الخاصة والممرات المسقوفة وأو الأروقة بسطح مفتوح على امتداد واجهات الطريق.

**توجيه المبني:** يجب وضع المبني على قطعة الأرض بحيث يراعي الشخصية.



## الموجهات التصميمية | T4.1

**الاستعمالات السكنية على  
مستوى الدور الأرضي:**

**مداخل المباني:**

على المبني السكني (العمائر) التي تحتوي على وحدات سكنية بالطابق الأرضي أن ترتفع بمقدار 3 متر لتوفير خصوصية للوحدة.  
يجب على مداخل المبني السكني (العمائر) توفير الحماية من أحواض الطقس باستخدام عناصر مثل المظلات/الهيكل السقفية للظل، وبروزات السقف.

### أسوار وسياجات الحدائق

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

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

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

**الأسوار الأمامية:**

**تصميم الأسوار:**

### مواقف السيارات

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

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

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

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

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

يُوصى بتوفير الحد الأدنى من المواقف.

**مواقف السيارات:**

**إمكانية الوصول لمواقف  
السيارات:**

**مواقف السيارات الكبيرة:**

### تنسيق الموضع والمناظر الطبيعية

يجب زراعة النباتات وتنسيق الموضع بشكل مناسب مع الطابع والسمات لمنطقة وادي حنيفة، كما يتم تشجيع استخدام الأدجار الصحراوية، وتجنب الزراعة التي تحتاج إلى كميات مفرطة من المياه.

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

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

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

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

**تنسيق الموضع والمناظر  
الطبيعية:**

**أرصفة المشاة والممرات:**  
**أوضاع خاصة للتشجير:**



### الأبواب والنوافذ

#### أجسام الأبواب والنوافذ:

يجب أن تتوافق الأبواب والنوافذ والدلليات مع الأجسام والنسب المستنبطة من العمارة المدنية على طول الواجهات الأمامية، يجب أن تحتوي الواجهات الرئيسية والثانوية على نوعين فقط من أجسام النوافذ، سواءً كانت مربعة أو مستطيلة، ويمكن أن يكون هناك نافذة/واجهة واحدة لزينة.

#### النوافذ:

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

#### إطارات الأبواب والنوافذ:

يُفضل أن يتسم تصاميم الأبواب والنوافذ مع الطابع المحلي للمنطقة، وتتضمن التشكيلات المسموحة بها الأخشاب الطبيعية، والطلاء بالألوان مثل اللون الأبيض المطفي، والمصفر، والبني، والبني، وأنماط الطلاء التقليدية للأبواب والنوافذ.

#### الأبواب والنوافذ:

في حال استخدام الشبك لتخفيض الفتحات والنوافذ، يجب اتباع أنماط مستوداه 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 المبني؛ 4- استخدام مواد ذات امتصاص منخفض للحرارة؛ و 5-استخدام الأدوات الكهربائية ذات الكفاءة العالية في استخدام الطاقة.

يتم تشجيع استخدام الأسقف البارزة أفقيا، 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 لمبني قائم، يجب أن تحتوي المشروعات الجديدة على نفس النمط. يجب أن تنسق الممرات أو الأعمدة المسقوفة مع الارتفاع، التصميم والمواد المستخدمة للممرات والأعمدة المسقوفة المجاورة.

**الأروقة/الممرات ذات الأعمدة المسقوفة:**

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

**الأروقة ذات الأعمدة:**

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

**الأبواب والنواذ**

يجب أن يكون للأعمدة قواعد وتيجان تحمل هيكل المبني.

**الأعمدة:**

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

**دلف أبواب واجهات المحلات التجارية:**

يجب أن تكامل اللوحات على نحو جيد مع الشكل العمرياني للمبني

**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.

**المظلات:**

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



الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

