



**T5.1**

الدليل التطبيقي  
**المقطع المركزي**  
(بالارتداد النظامي)

**T5.1**

**T4.1**

**T3.1**

**T3.2**

**T2.2**

**T2.1**

المملكة العربية السعودية

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY





## الشروط والأحكام

1. يعتبر ما ذكر في جميع الوثائق الخاصة بالكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة من أنظمة واشتراطات عمرانية ومعمارية هي المرجع الأساسي، مع إلغاء أية ضوابط واشتراطات سابقة تتعارض معها، فضلاً عن تأكيد الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالأمن والسلامة المطلوبة وكود البناء السعودي، وغيرها من الاشتراطات البلدية. كما نؤكد بأن وثائق الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة بما تحويه من ضوابط واشتراطات تخضع للمراجعة بشكل دوري ويتم العمل على تطويرها وتحديثها.
2. ليس من شأن الالتزام بالضوابط والاشتراطات المشار إليها أعلاه إنشاء أي حق للرجوع على الهيئة الملكية لمدينة الرياض بأية مطالبات أو تعويضات عن أية أضرار قد تنشأ كنتيجة للتقييد بهذا الالتزام أو بسببه.

## **قائمة المحتويات**

أنماط التطوير المتاحة.....

اشتراطات التطوير وضوابط البناء .....

الفناء الداخلي.....

الارتفاعات.....

الأسوار.....

الأدكام العامة.....

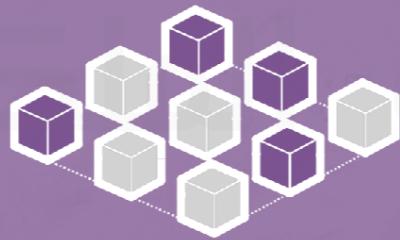
طلاط خاصة.....

تصميم الأرصفة.....

الموجهات التصميمية.....

<b>6</b>	.....
<b>8</b>	.....
<b>12</b>	.....
<b>14</b>	.....
<b>16</b>	.....
<b>18</b>	.....
<b>28</b>	.....
<b>30</b>	.....
<b>34</b>	.....

# أنماط التهوير المتاحة | T5.1



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



## المباني المختلطة (تجاري - سكني - مكتبي)

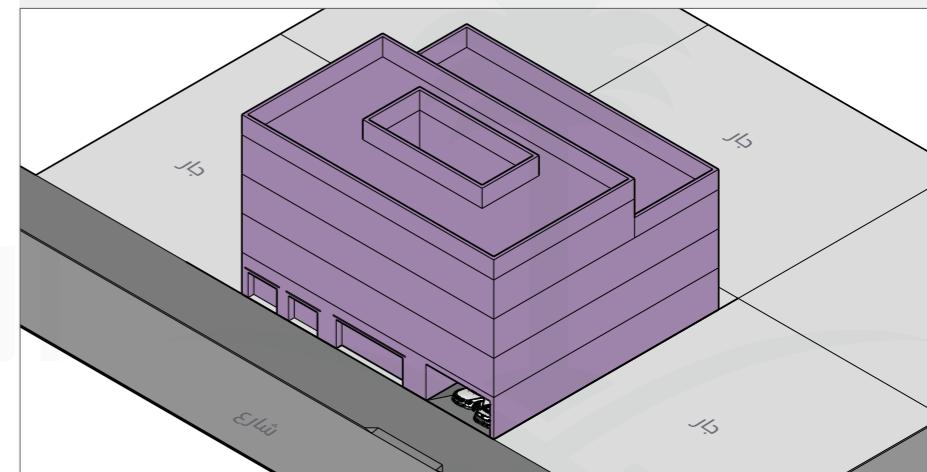
## الأنشطة التجارية المتاحة في المنطقة المركزية T5.1

مطاعم	الصالونات النسائية	مرسم	عام
مقهى أو كافيه	مكتبة	أسواق مركبة	تمويلات
محلات الإفطار (بوفيه)	محلات الخياطة النسائية	معهد	مجمع تجاري
كافيتريا	مركز رياضي، ملعب رياضي	بيع المجوهرات	المخابز والمعجنات
فوال ومخبر تميس	بيع البيض	المغاسل - غسل الملابس وكيفها	صراف آلي ATM
محل عصائر طازجة	محلات الأقمشة	المعدات والوازوم الطبية	صالونات الحلاقة
محل ايس كريم	اللحوم طازجة ومجمدة	المستلزمات الرجالية	لوازم الفنون الجميلة
مطعم	الأسماك المجمدة	تحويل وصرف عملات	قرطايسية / خدمات الطالب
صحي	محلات تصميم الأثاث	الآلات الموسيقية	محلات التحف والهدايا والزهور
مركز طبي متكامل	بيع الأجهزة الرياضية	المكمالت الغذائية	محلات التسجيلات الصوتية والمرئية
مختبرات طبية		البصريات / النظارات	البنوك والخدمات المصرفية
مركز التأهيل		بيع الحيوانات الأليفة	محلات الدراجات الهوائية
عيادات متخصصة		الصيدليات	معدات التخييم و لوازم الرحلات
عيادات بيطرية		المكاتب	ألعاب الأطفال
فندقي		المطابع / خدمات الطباعة	الملابس والإكسسوارات
فنادق		محمصة	صيانة الحاسوب الآلي والجوالات
شقق فندقية	البنادق الهوائية	الشيشة ومستلزماتها	بيع التمور
شقق مفروشة	البولينغ والبلياردو	إصلاح الأحذية والجلود	مركز رعاية الأطفال
الأنشطة التجارية الممنوعة	صالة ألعاب أطفال	مركز استجمام (سبا)	مواد النظافة وال بلاستيك
سكن العمالة، الأنشطة الصناعية، الورش، مباصط مواد البناء، المستودعات، المباني التي توفر مسار طلبات السيارات (Drive-Through)، جميع الأنشطة المتعلقة بخدمات السيارات (مثل محطات الوقود - ورش الصيانة - غسيل السيارات - إلخ).	مسارح	أماكن تجمع (قصر أفراح، .... الخ)	
	متاحف	معرض	مركز تدريب
	سينما	محلات الخياطة الرجالية	بيع منتجات الأسر المنتجة
	صالة ألعاب إلكترونية	العبايات والشالات والأوشحة	محلات الطوبيات
	مرسم وعرض فنون	وكالة سفر وسياحة	محلات الخضار والفواكه

## الوصف

يهدف المقطع المركزي T5.1 إلى توفير شوارع مؤنسنة حيوية تراعي حركة المشاة، ويتميز بهيئته العمرانية الفريدة والتنوع الكبير في الأنشطة بهدف رفع كفاءة وحيوية الشارع والبيئة العمرانية المحيطة.

- مساحة الأرض لا تقل عن 400 متر مربع.
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي 20 متر.\*



## الاستعمالات المسموحة حسب الأدوار

الدور الثالث	سكنى - ترفيهي - مكتبي
الدور الثاني	سكنى - ترفيهي - مكتبي
الدور الأول	سكنى - ترفيهي - تجاري - مكتبي
الدور الأرضي	تجاري فقط أو تجاري مع (سكنى أو ترفيهي أو مكتبي)

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 بالألوان المعدنية والألقمشة ونحوها.

# T5.1 | اشتراطات التهوير وضوابط البناء



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

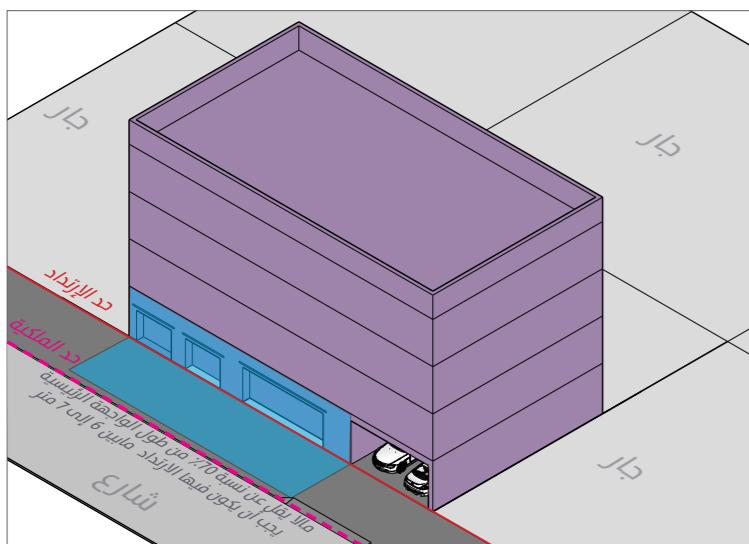
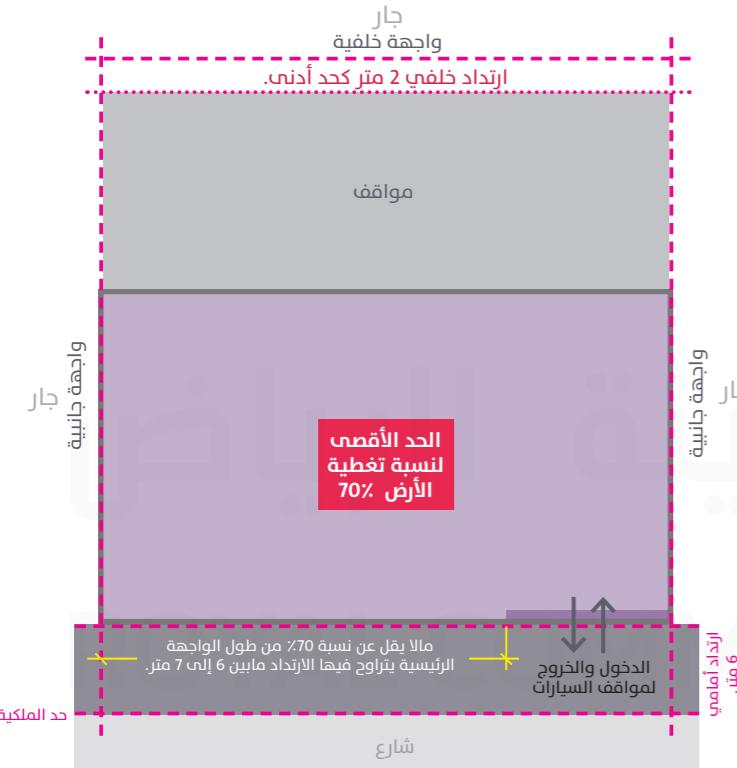


# اشتراطات التطوير وضوابط البناء

## يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية

يمكن البناء في هذا المقطع بأحد النوعين التاليين:

### 2. المبني بدون فناء داخلي



#### ضوابط نسبة تغطية الأرض

بدون فناء داخلي. 70% كحد أقصى

#### عدد الأدوار المسموح بها

دورين (2) + 50% ملحق علوي على أن تكون باتجاه الواجهة الرئيسية

**الحد الأدنى**  
**الحد الأقصى**

#### الارتفاعات

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

### 1. المبني ذو 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

كحد أقصى 85%

#### عدد الأدوار المسموح بها

دورين (2) + 50% ملحق علوي على أن تكون باتجاه الواجهة الرئيسية

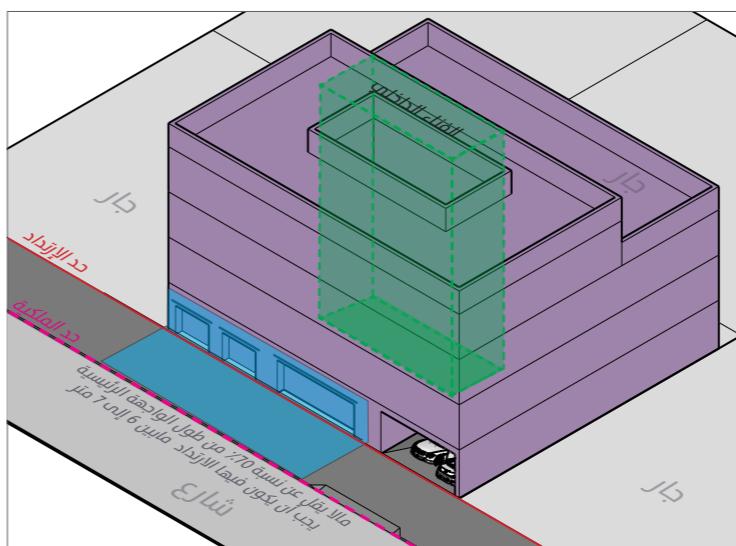
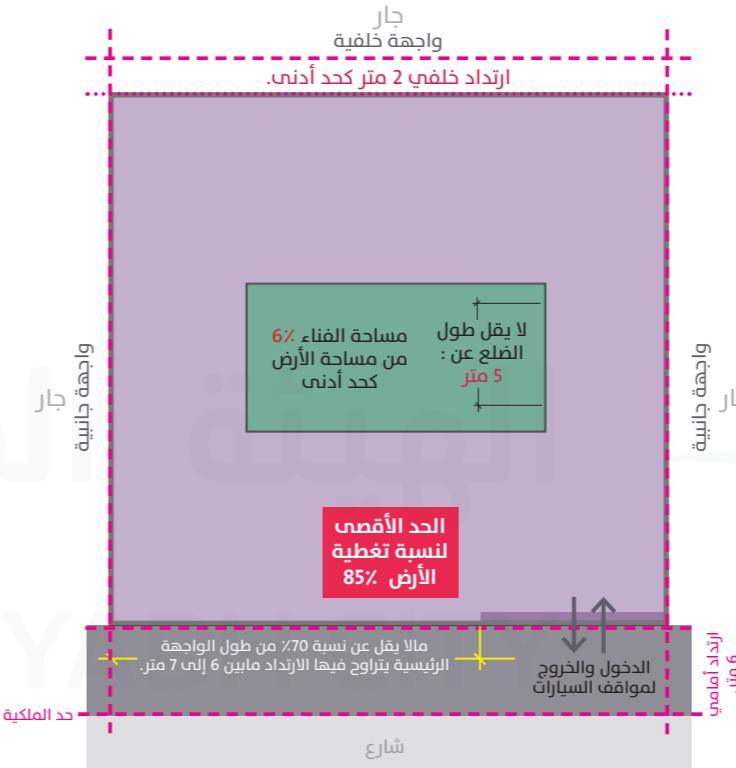
**الحد الأدنى**  
**الحد الأقصى**

#### الارتفاعات

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

#### مساحة وأبعاد الفناء الداخلي

- 6% من مساحة الأرض كحد ادنى.
- يجب أن يكون طول ملحقها الفناء 5 مترا كحد ادنى.
- لا يتم احتساب الارتفاعات من ضمنه.

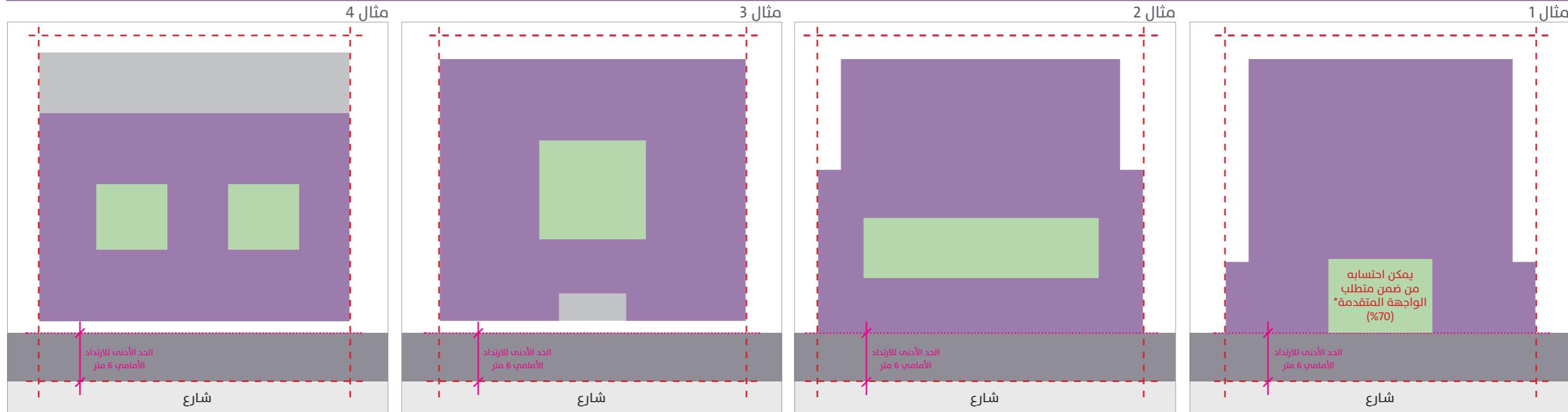




# اشتراطات التطوير وضوابط البناء

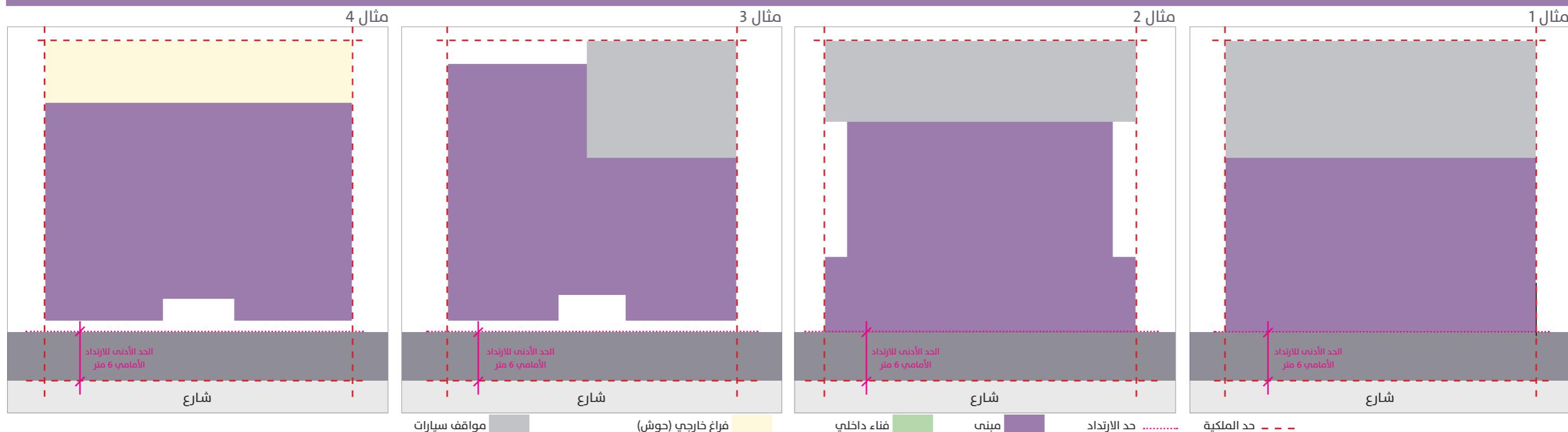
## أمثلة توضيحية لتموضع المبني والفرغات

### أمثلة توضيحية لتموضع المبني ذات الفناء الداخلي



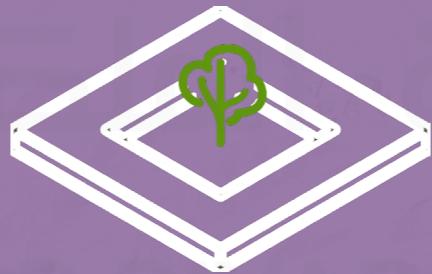
\* الواجهة المتقدمة: هي الواجهة الرئيسية ويكون فيها الارتداد ما بين 6 متر إلى 7 متر حسب اشتراطات التطوير وضوابط البناء لهذا المقطع.

### أمثلة توضيحية لتموضع المبني بدون الفناء الداخلي



هذا الصفحة تركت فارغة عمداً

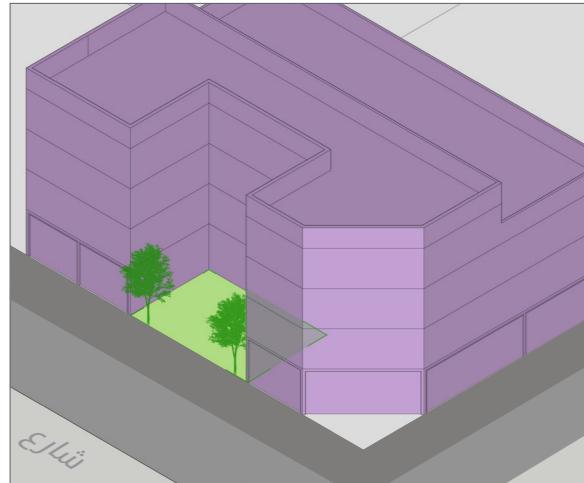
# T5.1 | الفناء الداخلي



ال kod العمراني لمنطقة وادي حنيفة

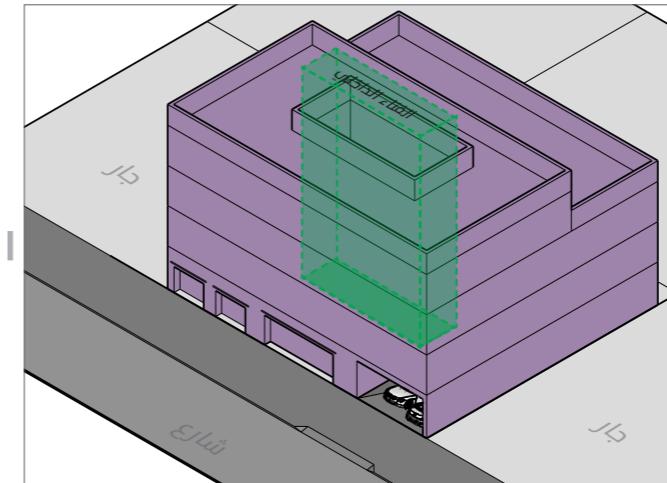


## الضوابط العامة للفناء الداخلي



- في حال وضع الفناء الداخلي على الواجهة الرئيسية يمكن أن يحتسب ضمن متطلبات الواجهة المتقدمة\* ويجب الالتزام بالشروط التالية:
  - لا تتجاوز نسبة التبليط لأرضية الفناء عن 70 % من مساحة الفناء، والمتبقي تكون مسطحات خضراء.
  - زرع أشجار على طول واجهة الفناء بمعدل شجرة لكل 6 متر من طول الفناء.

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



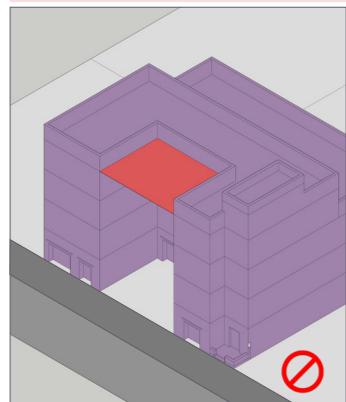
الفناء الداخلي: هو فراغ مفتوح محاط بما لا يقل عن ثلات جهات، ضلعين منها (على الأقل) تكون ضمن المبني الرئيسي.

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

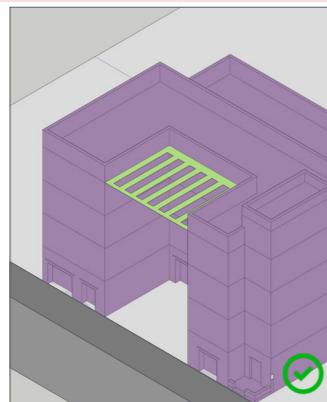
## ممارسات خاطئة غير مسموح بها

**تنبيه**

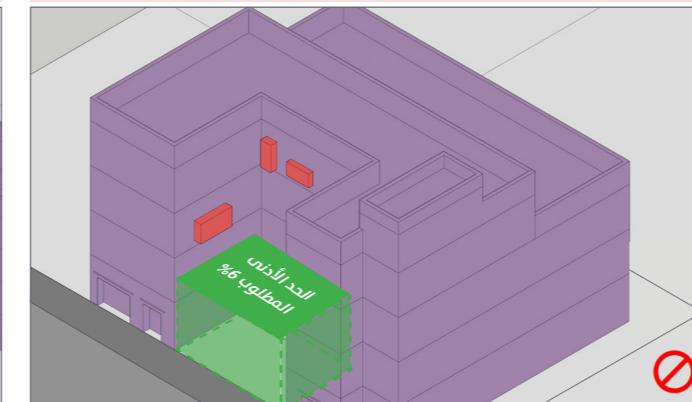
- يمنع سقف الفناء ووضع الخدمات فوقه، ويسمح فقط باستخدام مظلات خفيفة لا تحول الفناء إلى فراغ داخلي.



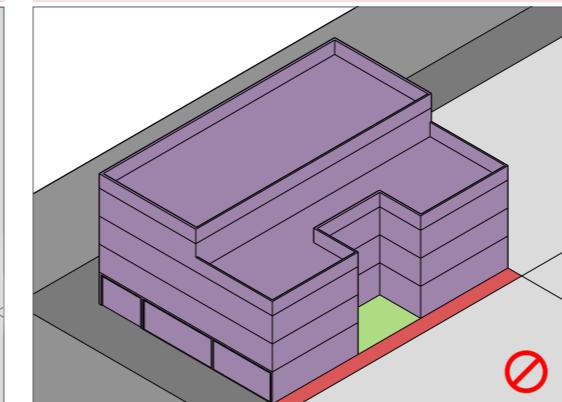
- يجب أن لا تتجاوز البروزات من كتل أو شرفات من الأدوار العلوية على الحد الأدنى المطلوب من مساحة الفناء الداخلي.



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



- يمنع وجود مواقف سيارات داخل الفناء.
- تمنع رخص التشغيل لمنافذ البيع (الأكشاك) مثل المطاعم والمقاهي، ضمن مساحة الحد الأدنى للفناء الأساسي.
- عند زيادة مساحة الفناء عن الحد الأدنى المطلوب فإنه يسمح بالاستفادة من المساحة الزائدة فقط باستخراج رخص تشغيل لمنفذ بيع في هذه المنطقة، على أن يتم احتساب ذلك ضمن متطلبات الموقف حسب نوع النشاط.



- يمنع وضع الخدمات والمعدات على واجهات الفناء مثل:
  - وحدات التكييف والمولدات الكهربائية الاحتياطية.
  - منافذ التهوية لمراافق مواقف السيارات.
  - خزانات الغاز الطبيعي، ما لم يتم توفيرها تحت الأرض.
  - يجب تخطية عدادات المياه والمراافق الخدمية بسواتر، بالتنسيق مع شركات تزويد الخدمات والمراافق الأساسية.



# T5.1 | الارتفاعات



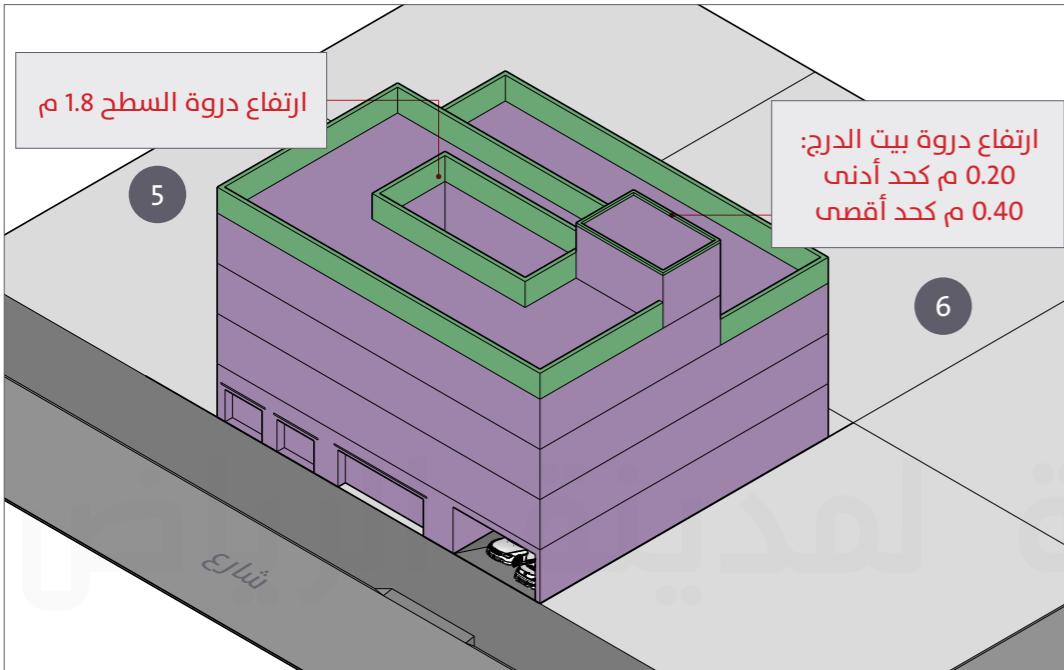
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



## يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات

## دروة السطح والملحق العلوي

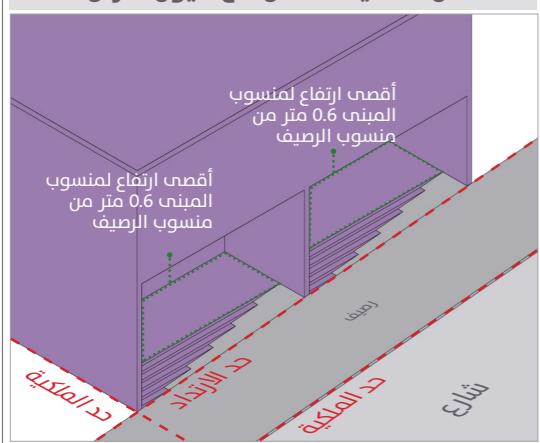
## دروة السطح وبيت الدرج



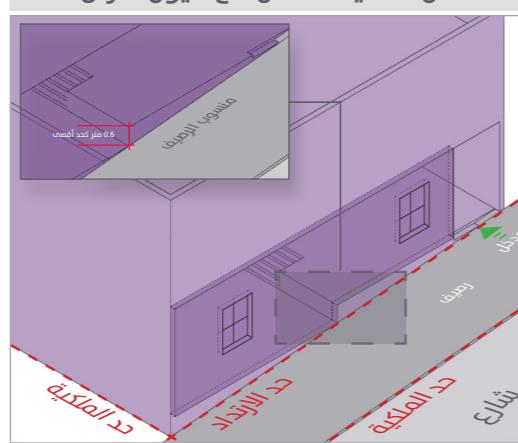
## منسوب الدور الأرضي في حال وجود ميلول للأرض

فقط في حال وجود ميلول في الأرض، فيسمح بارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب رصيف الشارع الرئيسي بحد أقصى 0.6 متراً في أخفض نقطة من الميلول، على أن لا تتجاوز معالجات فرق المنسوب (درج أو مندرات) على الارتفاع الأمامي وأأن لا تقطع أرصفة المشاة.

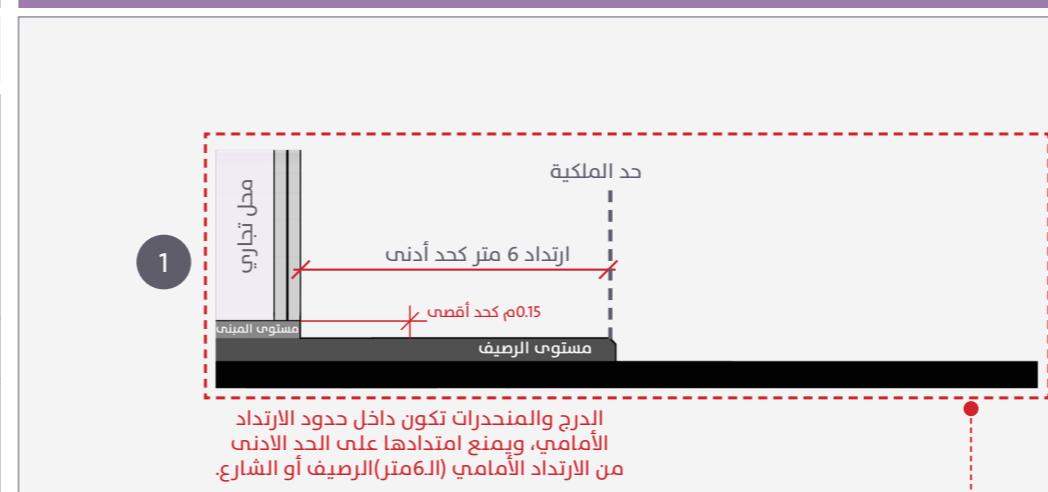
## مثال 2. في التعامل مع ميلول الأرض



## مثال 1. في التعامل مع ميلول الأرض



## تفصيل ارتفاعات العمارت ذات الاستعمال المختلط



الدرج والمندرات تكون داخل حدود الارتفاع الأمامي، ويمنع امتدادها على الحد الأدنى من الارتفاع الأمامي (الـ0.6متراً) الرصيف أو الشارع.

0.15 متراً كحد أقصى.\*

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

1

3.25 متراً كحد أدنى.  
5 متراً كحد أقصى.

ارتفاع الدور الأرضي 2

4 متراً كحد أقصى.

ارتفاع الأدوار العلوية 3

4 متراً كحد أقصى.

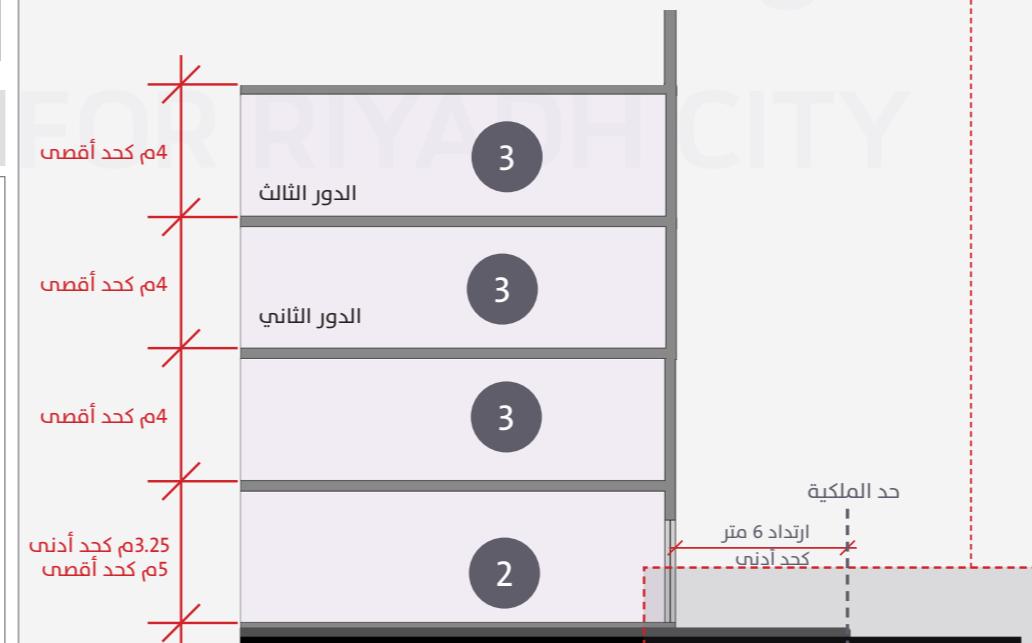
ارتفاع ملحق الخدمات 4

1.8 متراً.

ارتفاع دروة السطح 5

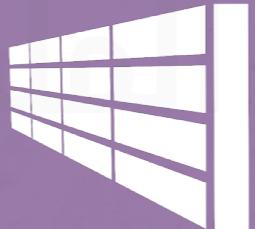
0.20 متراً كحد أدنى.  
0.40 متراً كحد أقصى.

ارتفاع دروة بيت الدرج 6



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

# T5.1 | الأسواء

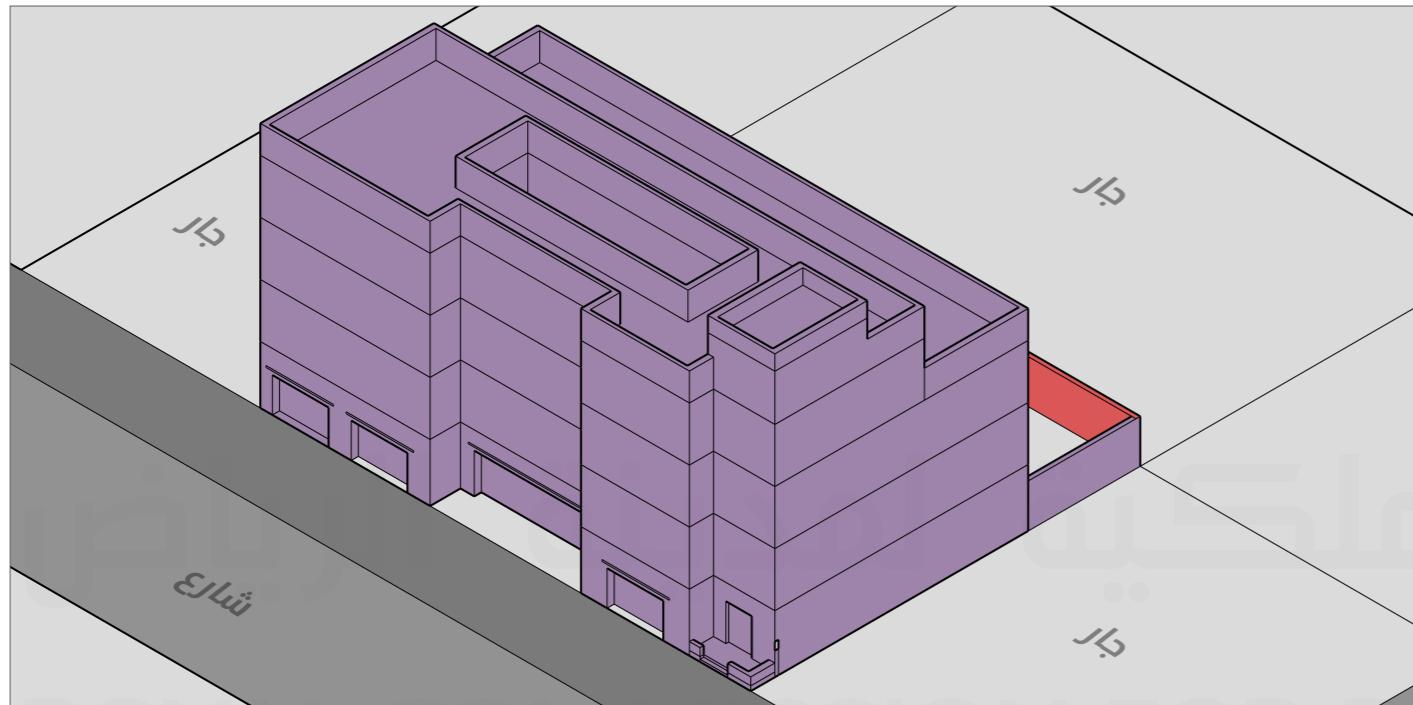


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



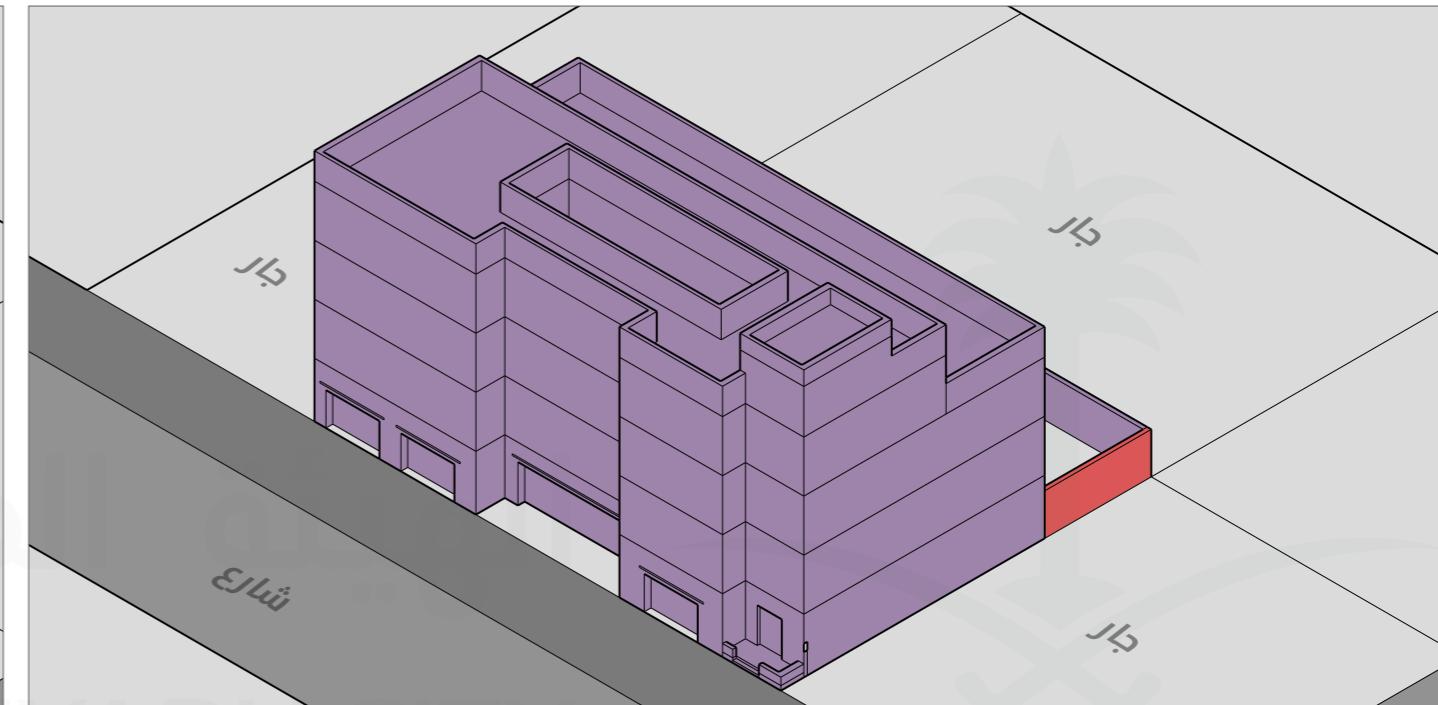
## تعريف الأسوار حسب مواقعها في قطعة الأرض

2. سور الواجهة الخلفية



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

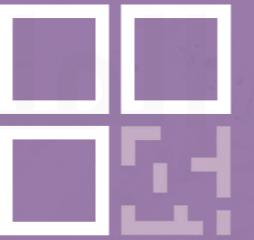
1. سور الواجهة الجانبية



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

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

# T5.1 | الأحكام العامة



الكود العقاري لمنطقة وادي حنيفة



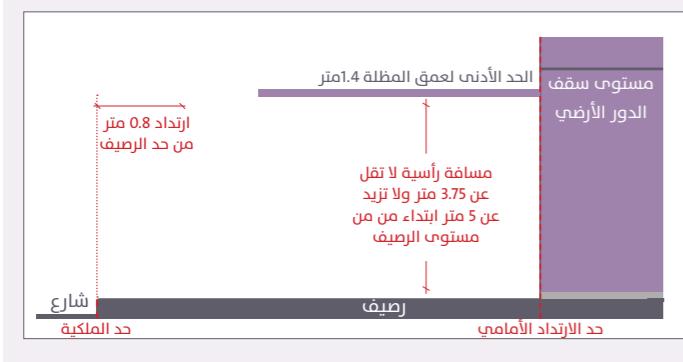
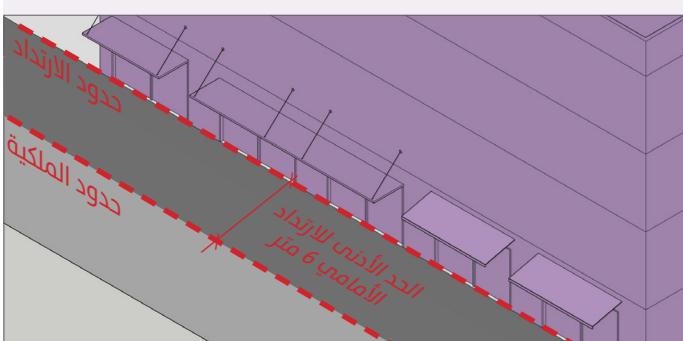
### تظليل الواجهات الرئيسية

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

- يسمح بالبروز عن الحد الأدنى للارتداد الأمامي (الـ6 متر) على أن تكون معلقة (بدون عمدة) بشرط الارتداد عن نهاية الرصيف من جهة الشارع 0.8 متر.
- الحد الأدنى لعمق المظلات 1.4 متر.

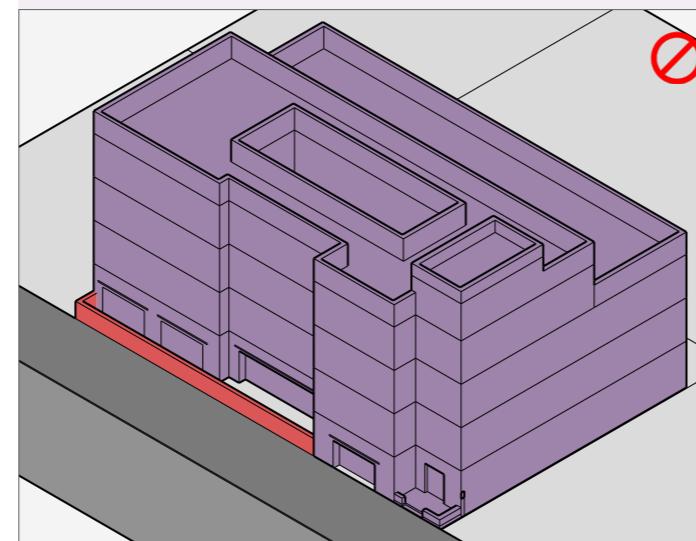
- يجب الحفاظ على مسافة رأسية لا تقل عن 3.75 متر ولا تزيد عن 4 أو 5 متر (حسب ارتفاع الدور الأرضي) بين مستوى الرصيف والمظلات.

- يجب أن لا تتجاوز المظلات مستوى سقف الدور الأرضي.
- يمنع تركيب الإضاءات على المظلات.
- تنعف العناصر الدعائية واللوح الإعلانية على المظلات.
- يجب أن يتاسب تصميم المظلات مع نمط الواجهة وألوانها والمواد المستخدمة فيها.
- تنعف المواد التالية: 1- الألواح المعدنية (الشينيكو).
- 2- المواد البلاستيكية.



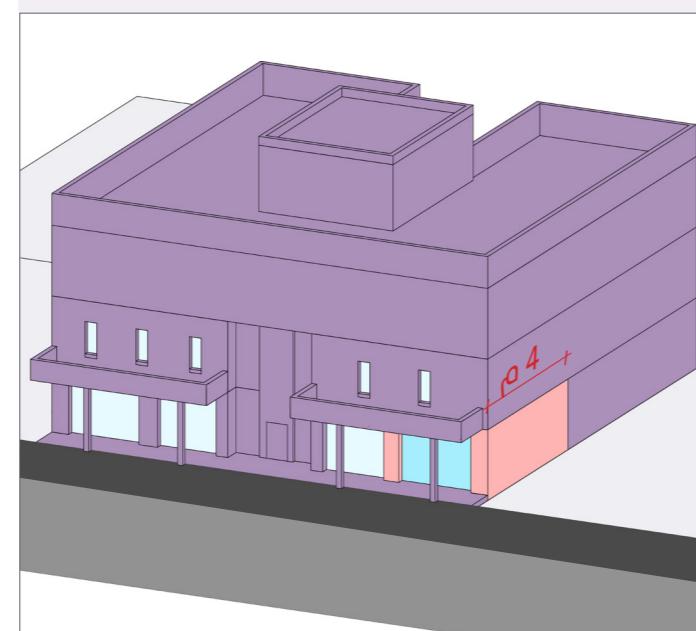
### السور الأمامي

يمنع إقامة الأسوار الأمامية في الواجهات الرئيسية.



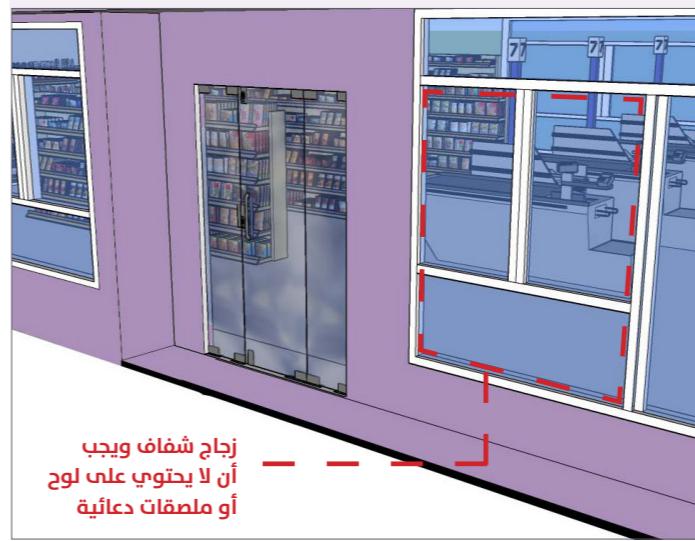
### عمق المحل التجاري

يجب ألا يقل عمق أي محل تجاري عن 4 أمتر.



### اشتراطات زجاج الواجهة

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



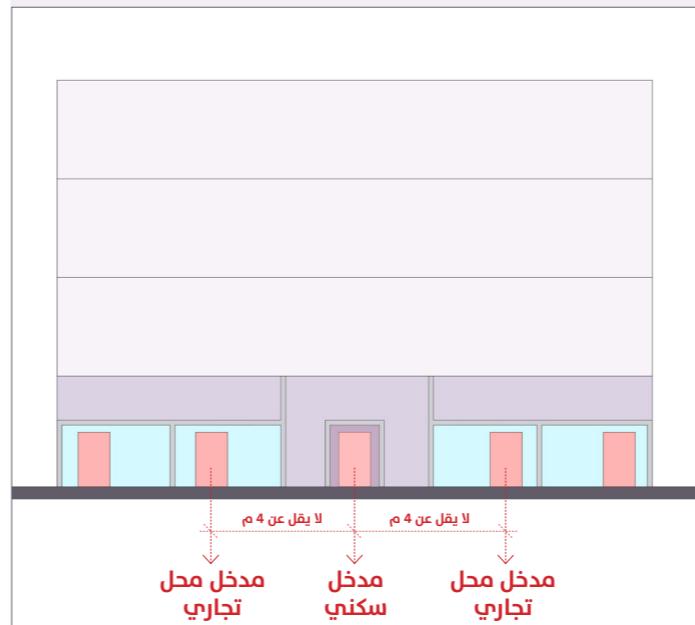
### واجهات المحلات التجارية

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



### المسافة بين المداخل

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



### المدخل الرئيسي للعمارة

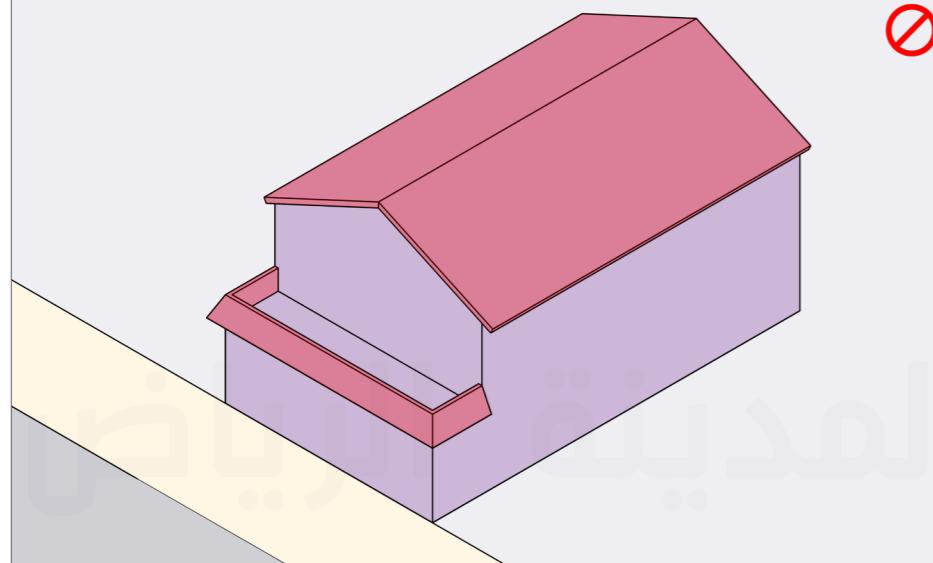
- يجب أن يكون المدخل مميّزاً وواضحاً ضمن الواجهة.
- يسمح بإنشاء المظلات المتركرة والمظلات الثابتة، وببروزها داخل حد الارتداد الأمامي (على أن تكون معلقة).





## الأنمط والتشكيلات المعمارية

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



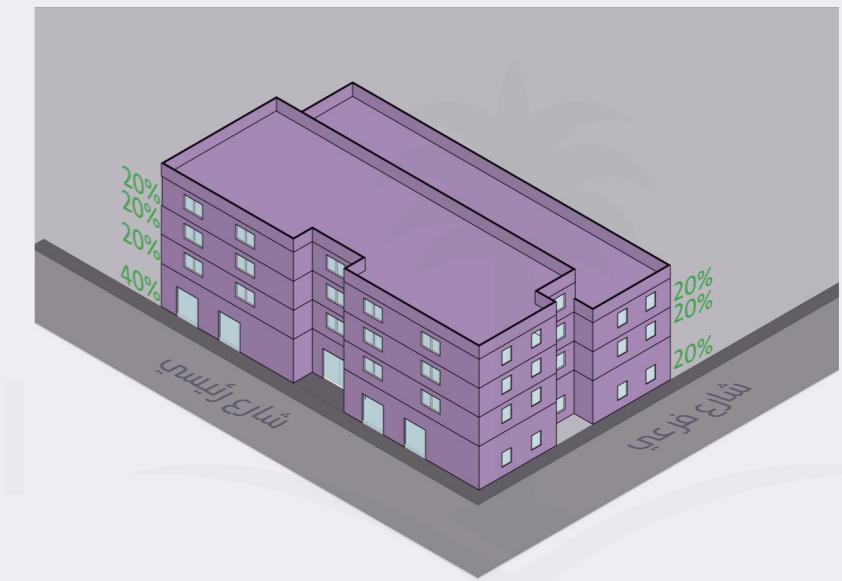
## شبك النوافذ

شبك النوافذ يجب ألا يحجب أكثر من 20٪ من النافذة



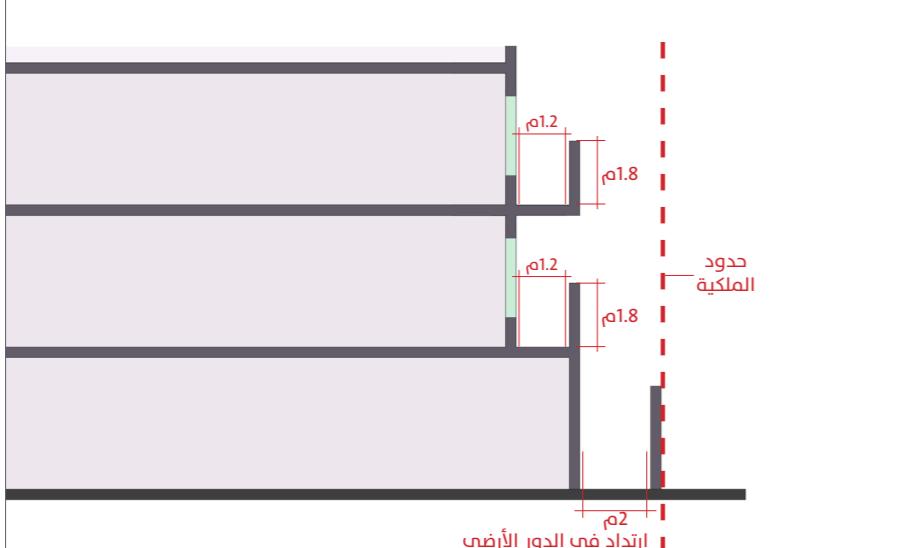
## نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

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



## فتح النوافذ على الواجهة الخلفية

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



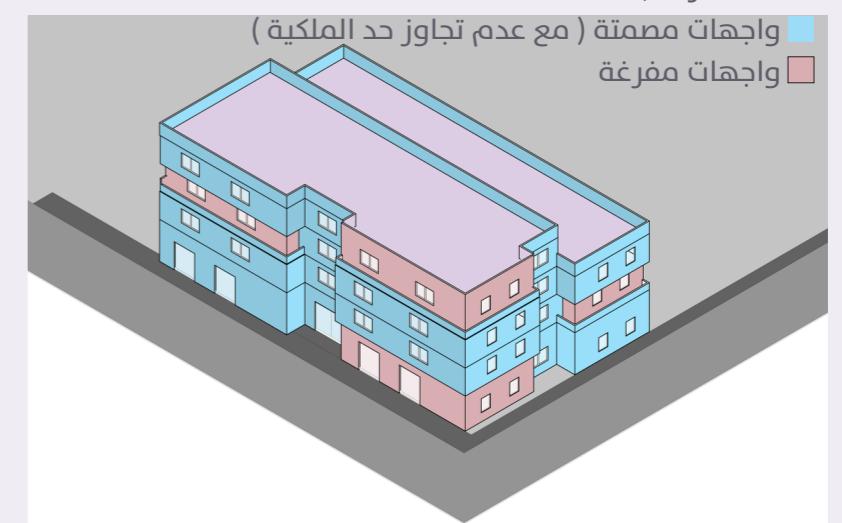
## تصميم وتشطيب الواجهات

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



## الكتلة المصمتة والمفرغة

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





### أعداد المواقف

- الوحدات السكنية:**
  - موقف لكل وحدة سكنية إذا كانت المساحة لا تتجاوز  $130\text{m}^2$  للوحدة.
  - «
  - موقفيين لكل وحدة سكنية إذا كانت المساحة تتجاوز  $130\text{m}^2$  للوحدة.

الاستعمالات والأنشطة الأخرى:  
 تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في المدينة.  
 ملاحظة: تكون مواقف السيارات بمستوى الدور الأرضي والقبو فقط ويمنع بناء أدوار علوية للمواقف.

### موقع مدخل مواقف السيارات

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

### عرض المداخل والمخارج لمنطقة مواقف السيارات

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

### تفاصيل مدخل السيارات

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

### تفاصيل مدخل السيارات

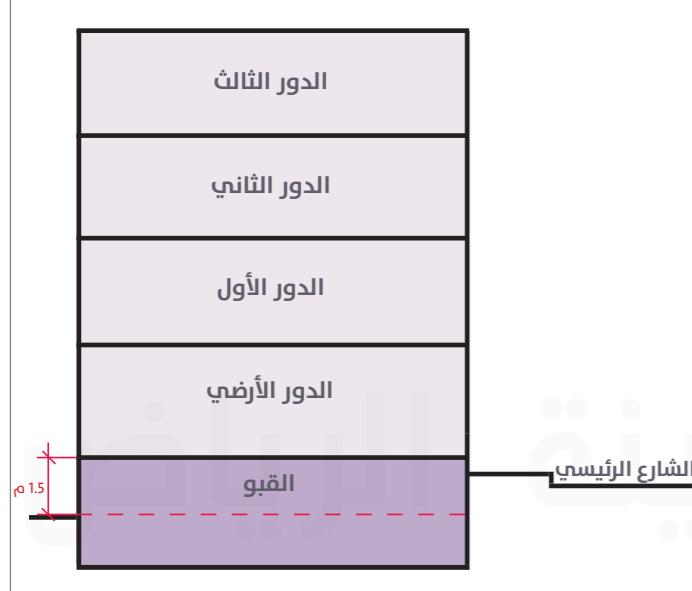
- في حال كانت الأرض على شارعين رئيسين فيلزم أن يرتد مدخل مواقف السيارات من زاوية الأرض 12 متر كحد أدنى.

### تفاصيل مدخل السيارات

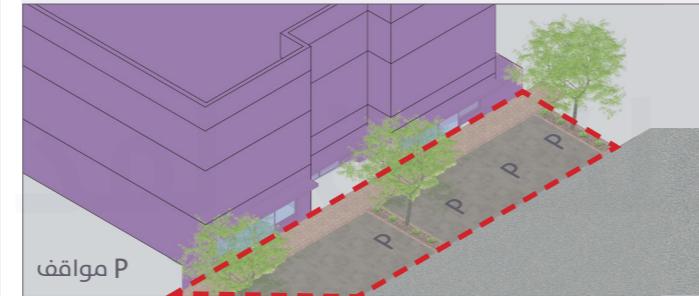
- في حال كان عدد المواقف لا يتجاوز 20 موقفاً فيمكن أن يكون المدخل والمخرج مشترك على أن لا يقل عرضه عن 3.5 متر.

**ارتفاع القبو**

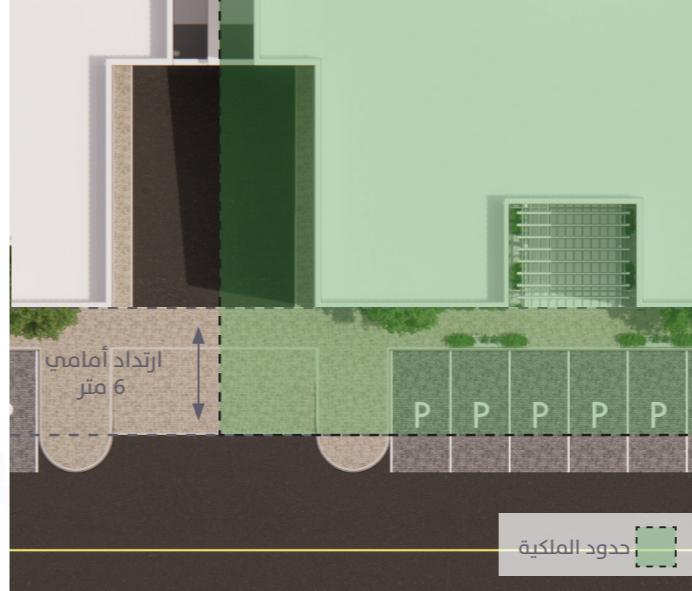
في حال ارتفاع القبو أكثر من 1.5 متر من أي واجهة، يحسب القبو كدور أرضي.

**اشتراطات خاصة لمنطقة الارتداد الأمامي (6 متر)**

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

**رصيف المشاة والمواقف ضمن الارتداد الأمامي**

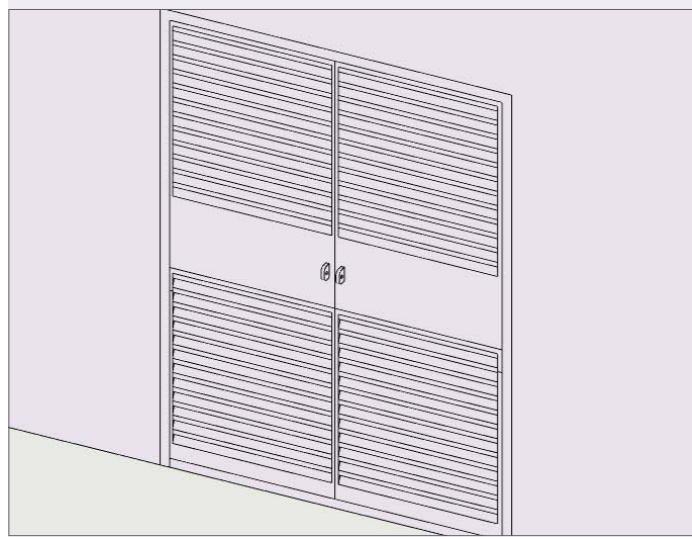
يتم توفير رصيف مشاة بعرض 2.2 متر بعد 3.8 متر من حد الارتداد الأمامي، يمكن بعد ذلك توفير مواقف سيارات أمامية.



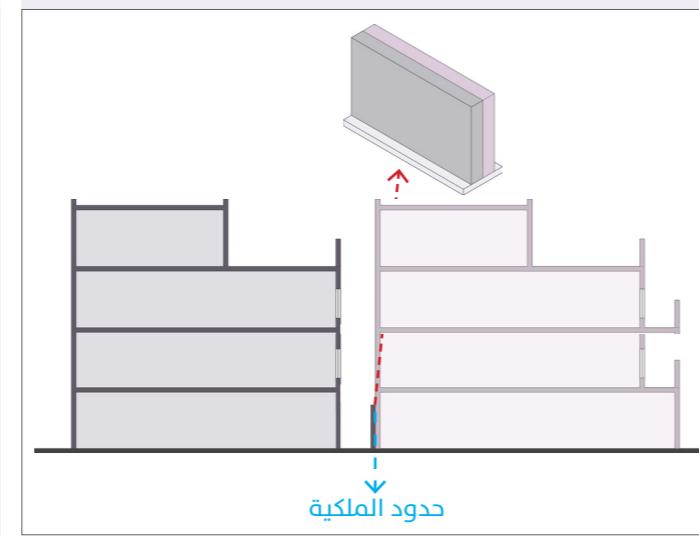
يجب اتباع درجة اللون وشدة الإضاءة المعتمدة في الكود الخاص بالإضاءة الصادر من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.

**أبواب غرف الكهرباء**

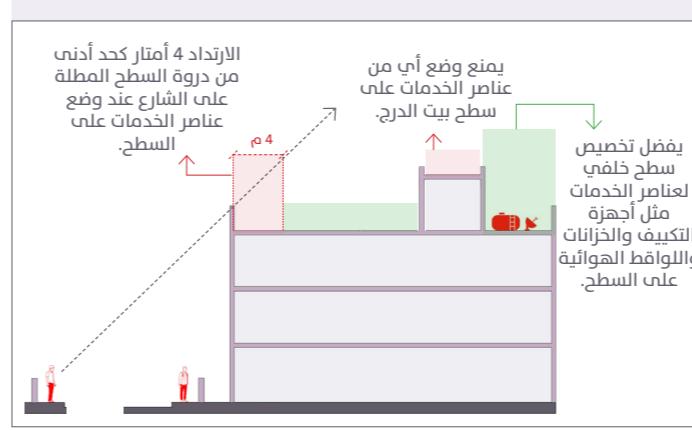
يجب أن تطل أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.

**الأسوار الجانبية**

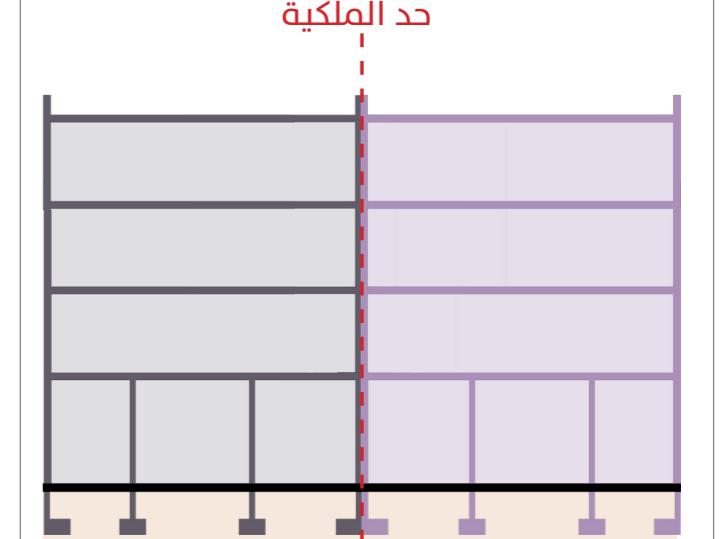
يجب بناء الأسوار الجانبية داخل حد الملكية وعدم الإكتماء بجدار الجار.

**عناصر الخدمات على الأسطح**

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



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

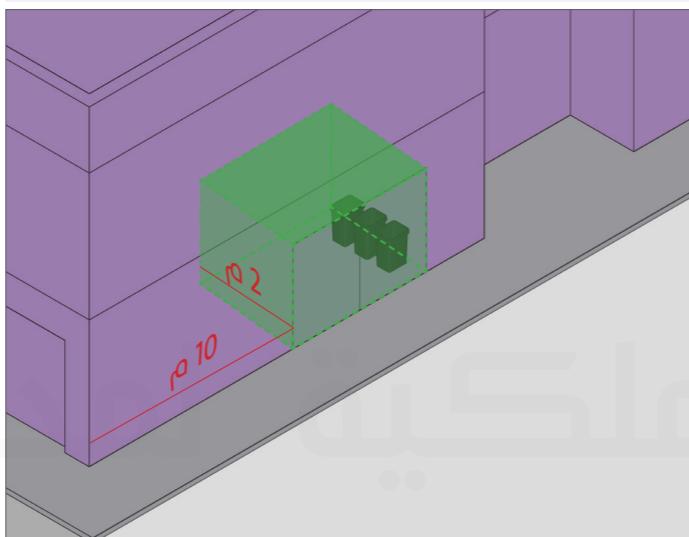
**حد الملكية**

**فتح النوافذ على المناور**

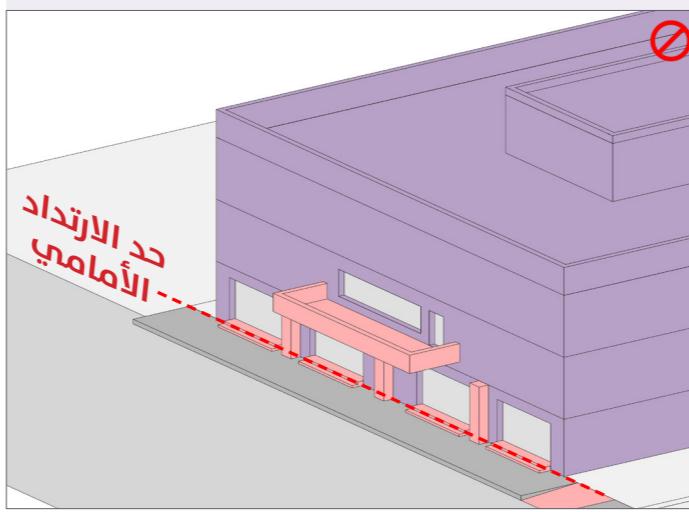
يجب فصل المناور الخدمية (مطابخ، دورات مياه) عن مناور الفراغات الأخرى.

**غرف جمع النفايات**

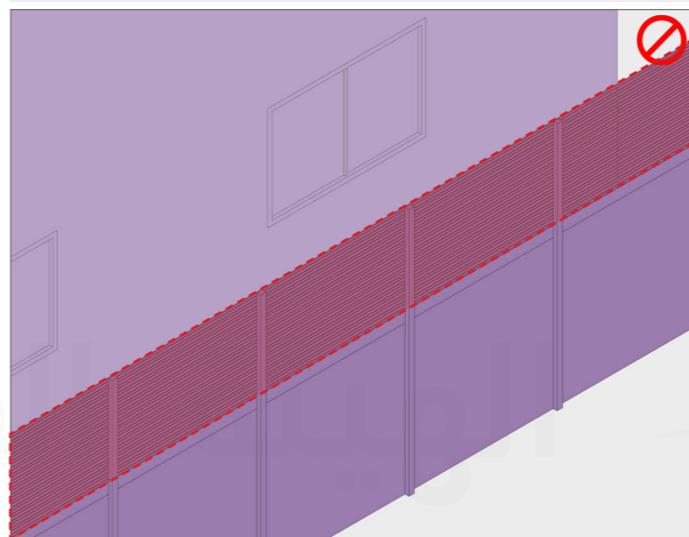
- يلزم بتخصيص فراغ (في الدور الأرضي) غير ظاهر لجمع النفايات.
- يجب أن لا تقل مساحة الفراغ عن 6 متر مربع، ولا يقل طول ضلعه الأقصى عن 2 متر.
- يجب أن لا تتجاوز المسافة بين حد الواجهة ومدخل الفراغ 10 متر وان تكون الوصولية للفراغ من خارج المبني.

**البروز خارج حد الارتداد الأمامي**

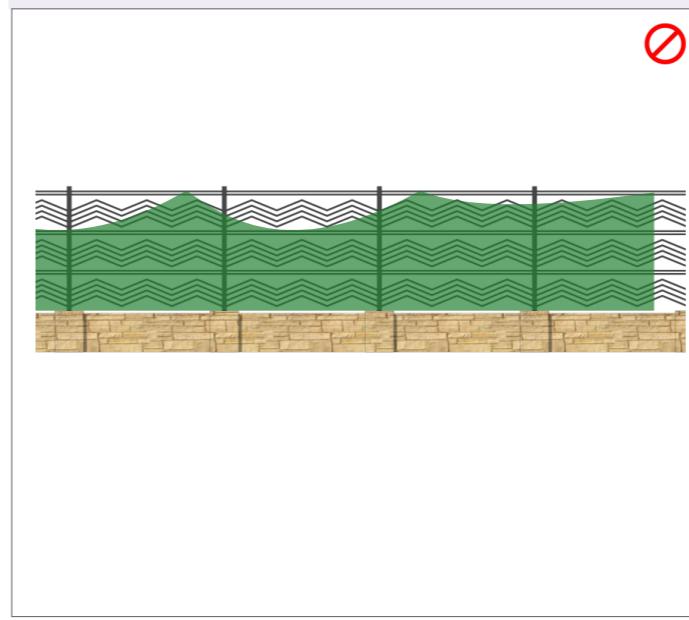
يمنع بروز أي عنصر من عناصر المبني والأسوار والدرج ومنحدرات مداخل السيارات ونحوها على حد الارتداد الأمامي (ماعدا المظلات المعلقة على الواجهات الرئيسية حسب الاشتراطات الخاصة بذلك ضمن هذا الدليل).

**الأسوار**

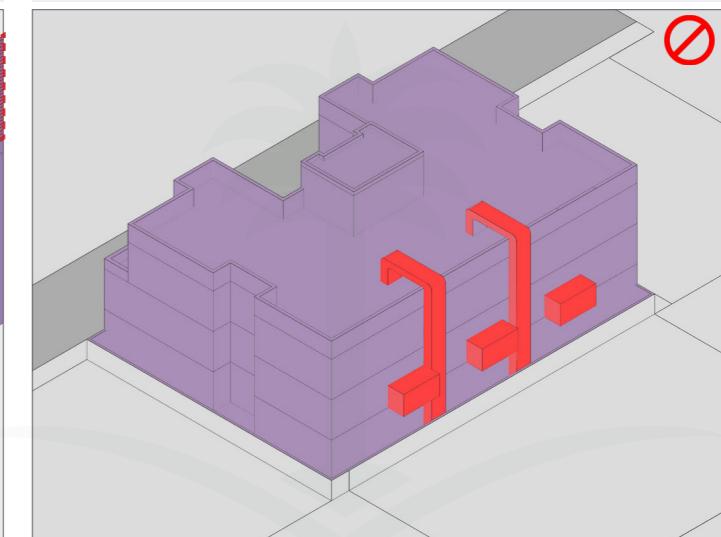
يمنع تركيب الأسوار المعدنية وغيرها من المواد على الأسوار وأسطح المبني.

**تغطية الأسوار**

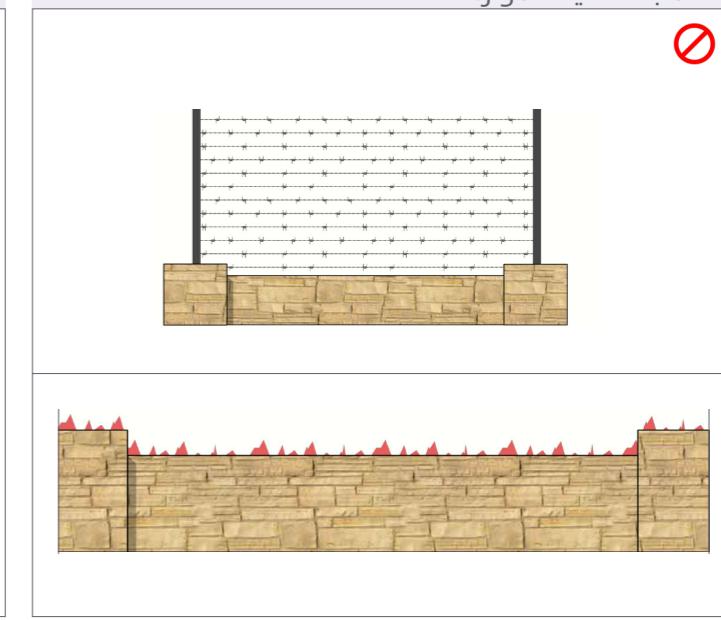
يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية واللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.

**المعدات والخدمات**

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

**إضافات ممنوعة للأسوار**

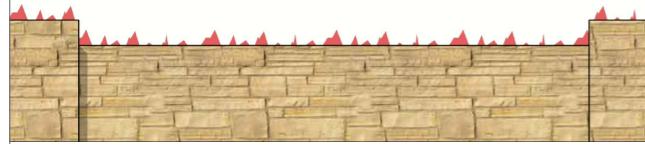
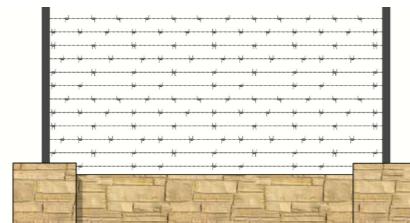
يمنع استخدام الزجاج المهشم، الأسلاك الشائكة وأي مواد مشابهة في الأسوار.





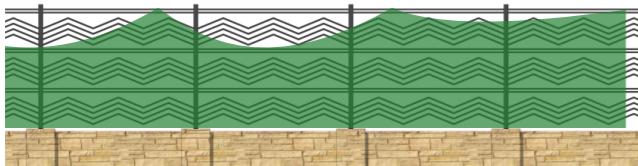
## إضافات ممنوعة للأسوار

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



## تغطية الأسوار

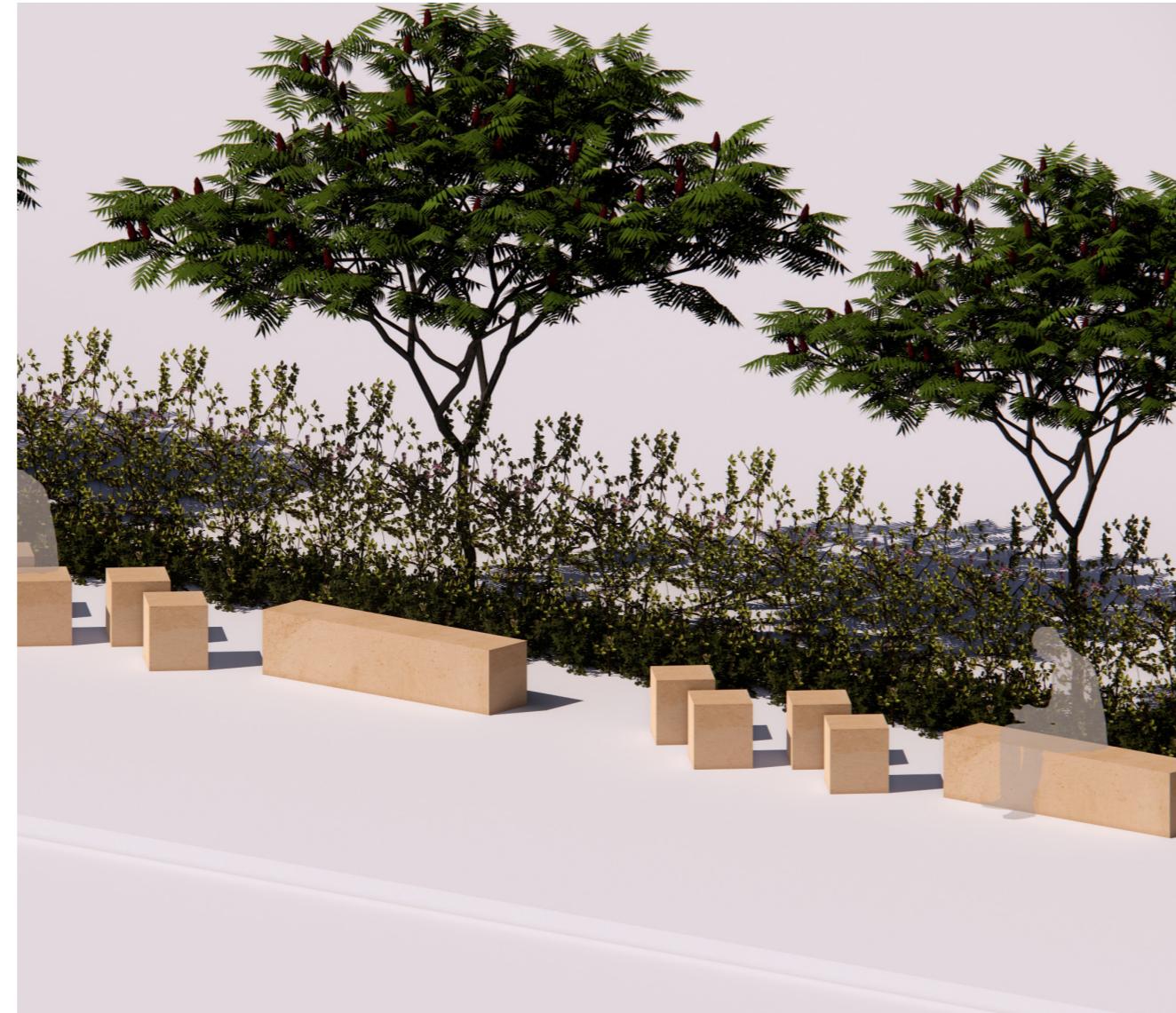
يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية واللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.



## الأحكام الخاصة بتسبيح الأرض

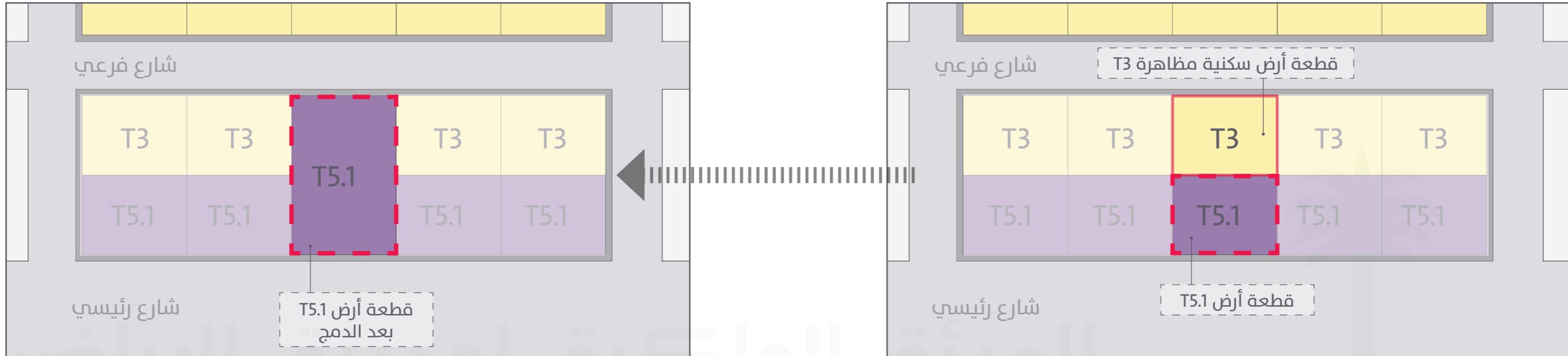
يمكن تسبيح الأرض لحمايتها من التعديات إلى أن يتم تطويرها حسب الاشتراطات التالية:

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





## يسمح بدمج الأراضي السكنية المظاهرة على النحو التالي



## أحكام قطعة الأرض الخلفية بعد الدمج





الاشتراط	الحالة الأولى	الحالة الثانية	الحالة الثالثة
الاشتراط			
الارتداد والواجهة المتقدمة	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	20٪ من عرض الشارع (أي ما يعادل خمس الشوارع) 2 متر كحد أدنى.	• تتابع ارتداد الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى) • الارتداد 10 متر في الدور الثالث (الدور الأخير)
النواخذة أ. النسبة ب. الخصوصية	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	فتح النوافذ بنسبة 20٪ من مساحة واجهة كل دور.	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 إذا كان مصمم و 2.6 متر اذا كان مزخرف**	سور واجهة خلفية بارتفاع 2.2 متر إذا كان مصمم و 2.6 متر اذا كان مزخرف**
تشطيب الواجهة	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية
شطفات الزاوية	تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في مدينة الرياض.	المعلوم بها في مدينة الرياض.	لاينطبق
مدخل المشاة	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	يسمح بالدخول والخروج (ضمن العمق التجاري فقط)	منع المداخل والمخارج
مدخل السيارات	لا يوجد واجهة ثانية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	يجب أن تكون مداخل ومخارج السيارات في الواجهة الثانية على الشارع الفرعى	منع المداخل والمخارج

\* انظر اشتراط فتح النوافذ على الواجهات الخلفية في الأحكام العامة.

\*\* انظر احكام سور الواجهة المترابطة للمقطع السكني T3.2



## 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	EEF6D4	E2D9D0	836844	99824B
D88E51	BE8961	BF8F63	B9925E	BE996A	C6A577
D1AD85	D4B99A	9B8F78	A18458	DDA88C	94665B

رموز الألوان حسب  
(Hex color code)

رخام وجرانيت عاكس	بلاوكات غير مشطبة
زجاج بألوان غير مطابقة	ألواح ألمنيوم (كلايدينج)

يُحظر استخدام الألوان الأساسية والألوان الزاهية التي لا تتوافق مع الألوان الطبيعية أو الصناعية لمنطقة وادي حنيفة.

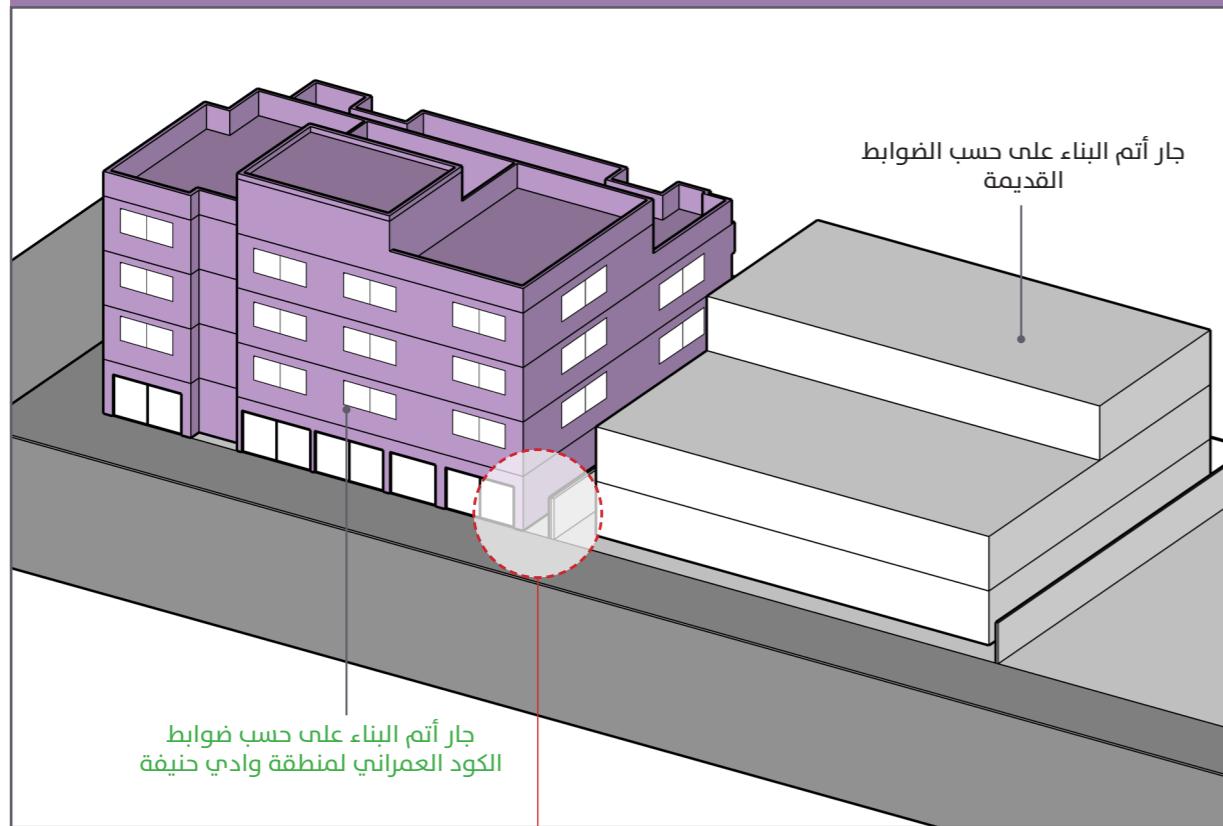
# T5.1 | حالات خاصة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

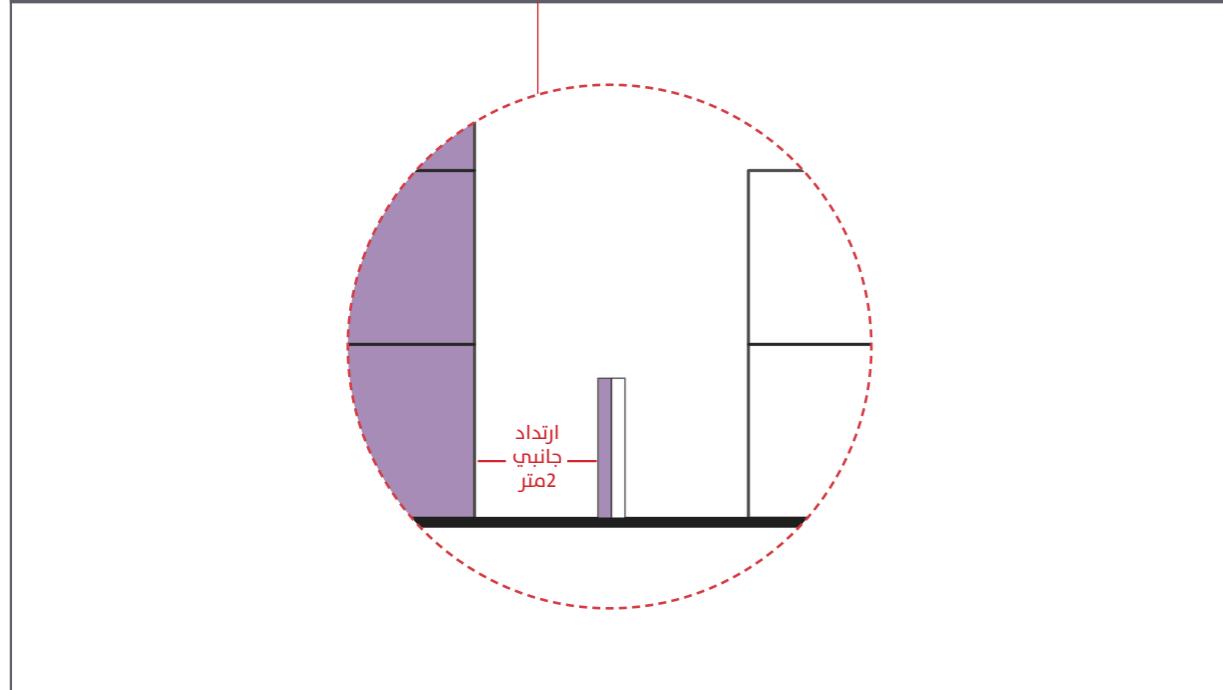


### أحكام خاصة في حال وجود مبني مجاور قائم مبني على اشتراطات البناء السابقة



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

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



# T5.1 | تسيير الأرصفة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



### تفاصيل الأرصفة

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

**أبعاد بوحدة السنتيمتر**

**تحديد حوض النباتات**

**أبعاد البردورة**

منسوب البردورة	10	5
منسوب الشارع	15	5
أبعاد البردورة	30	15

**أبعاد بوحدة السنتيمتر**

**نوع ترصيف الإنترلوك والألوان المسماومة**

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

### أبعاد الرصيف

ارتفاع منسوب الرصيف عن مستوى الشارع 0.15 متر.

عرض الرصيف 2.2 م.

**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.\*

✓

✗

\* يجب مراعاة دليل الوصول الشامل عند تصميم الأرصفة.

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

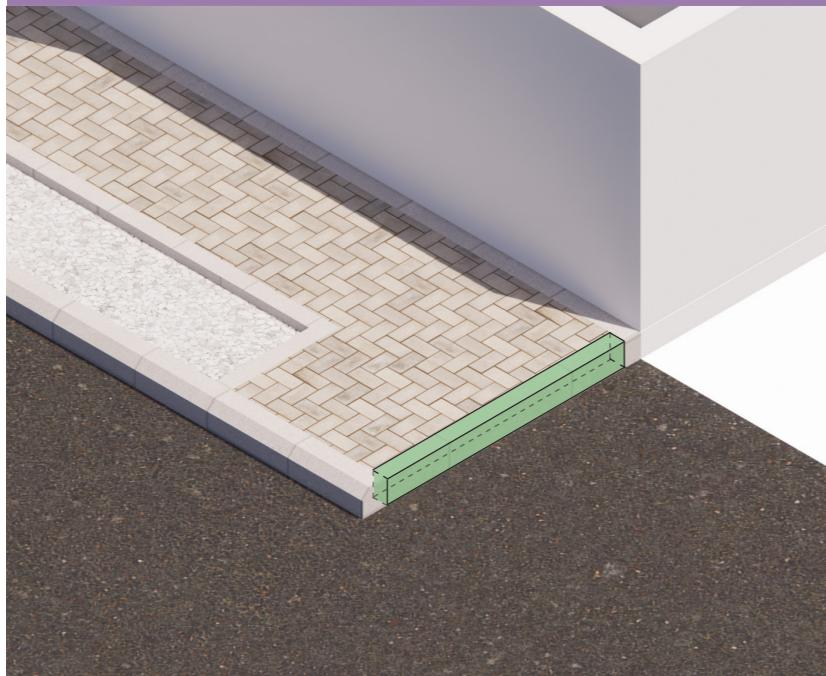


### ربط أرصفة المشاة الجديدة بأرصفة المشاة القديمة

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

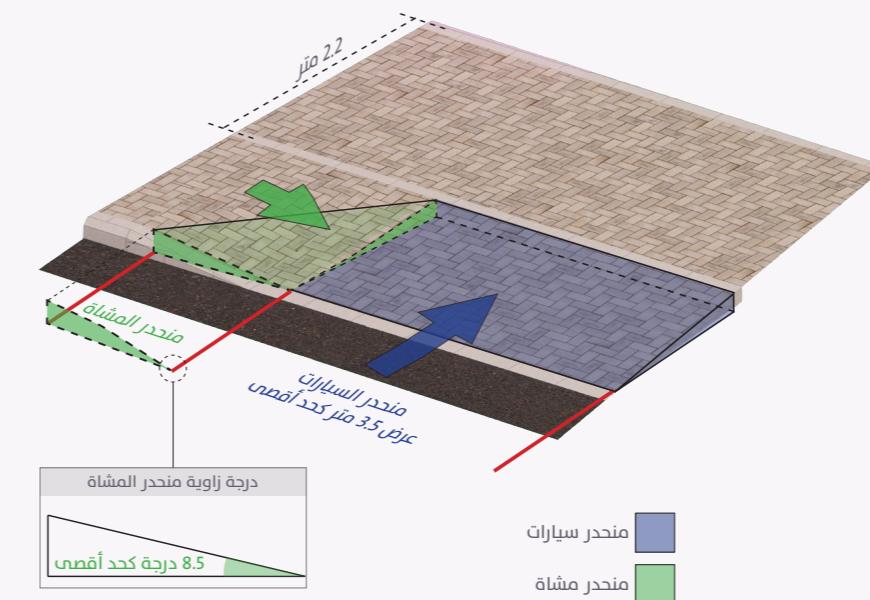


### نهاية الرصيف

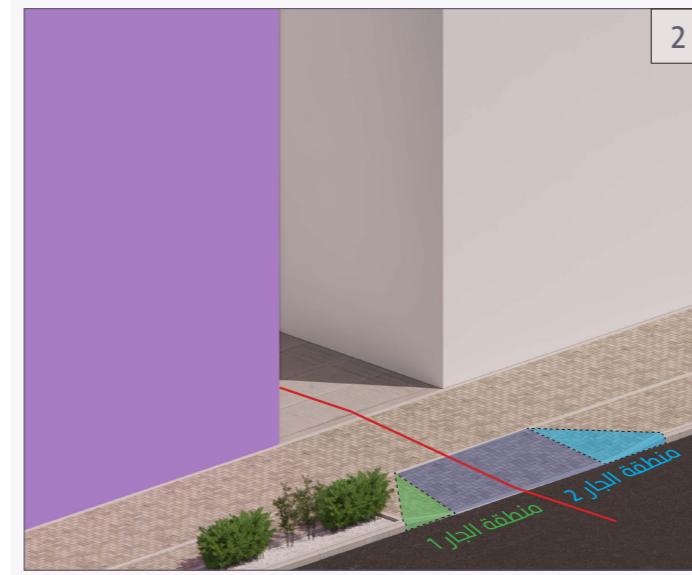


يجب إغفال الرصيف ببلاوكة أسمنتية أو بردورة بعرض 0.10 م عند نهاية الرصيف. ويمكن للجار الجديد إزالة هذا الفاصل واستكمال نمط ترصيف الأنترلوك.

### منحدرات المشاة والسيارات

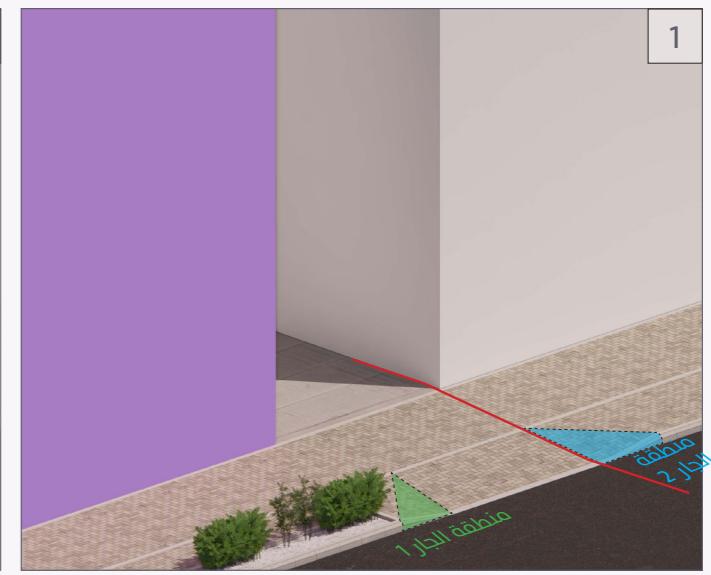


1. يمكن للجار (2) استكمال منحدر السيارة (في حال كان مدخل السيارة الخاص به ملائقاً لمدخل السيارة لجاره) ومن ثم توفير منحدر المشاة من جهته.



منحدر سيارات

منحدر مشاة أمام ملكية (جار 2)



منحدر مشاة أمام ملكية (جار 1)

- عند مداخل السيارات يكون ميل المنحدر بما يسمح باستمرار الحركة السلسة للمشاة ذووي الاحتياجات الخاصة على الأرصفة.

- ينقسم المنحدر إلى جزئين وهما:

1. **منحدر المشاة** لا يقل عرضه عن 8.5 متر ولا تزيد زاوية ميلوله عن 8.5 درجة.
2. **منحدر السيارات** ولا يزيد عرضه عن 3.5 متر (أو 7 متر في حال كان المدخل والمخرج متجاوران)

1. في حال كان مدخل السيارة على نهاية الأرض، يتم توفير منحدر مشاة من جهة واحدة فقط وتكون مسؤولية استكمال منحدر المشاة الثاني على الجار.

هذا الصفحة تركت فارغة عمداً

# T5.1 | الموجهات التصميمية

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 تموض المبني:** يجب تحفيز تصميم الأفنيه الداخلية، والاستفادة من التهوية الطبيعية وتوظيفها في المبني.

**طابع وسمات المبني:** يجب أن تعكس المبني السمات و الطابع العماني المحلي لمنطقة وادي حنيفة.

**عناصر المبني:** يجب أن تميز كل المبني بأسلوب عماني واضح المعالم بحيث تربط جميع العناصر المعمارية مع بعضها البعض بهوية و طابع موحد و بدرجة من الانضباط في التشكيل . و اللغة التصميمية. ومن جملة هذه العناصر المعمارية الواجب انسجامها مع بعضها البعض: المداخل والفتحات والأبواب والأسقف والبروز والحلبات وجميع العناصر المعمارية.

**مدخل المبني:** يجب أن تربط و تنسجم المداخل والنوافذ مع الشرفات والمبولات من الناحية البصرية و الوظيفية بحيث توفر الظل وتقلل من درجة الحرارة الناجمة خلال ساعات النهار، وخصوصاً الجدران من الناحية الجنوبية والغربية.

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

**واجهات المحلات التجارية:** على المبني أن تقييد بالنسق المحلي و الطابع العماني لمنطقة وادي حنيفة.

**البروزات والنتوءات:** يجب أن تراعي و تلائم الارتدادات الأهمامية حركة المشاة و الاحتياجات الإنسانية ويشمل ذلك: توفير تنسيق للموقع و مظلات و مقاعد للجلوس.

**أسقف المبني:** يجب تفادى استخدام عناصر معمارية لا ترتبط بالطابع السائد في المنطقة، مثل الواجهات المقوسة والزخارف (الدخيلة على العمارة المحلية) المضافة للتزيين التي لا تناسب مع طبيعة المنطقة.

**أسطح السقف:** يفضل أن تكون أسطح المبني خضراء و/أو ذات كفاءة عالية يمكن الاستفادة منها.

يجب حجب الخدمات على الأسطح بطريقة تمنع رؤيتها من قطعة الأرض المجاورة بقدر الإمكان.

**وضع واتجاه المبني**

**خصائص وتناسق المبني:** يجب على المبني الجديدة أن تراعي و تحاكي الارتفاعات، والارتدادات والأشكال المتبعة للمبني التاريخية المجاورة و ذلك بغرض تحقيق هوية متجانسة و ذات طابع محلي.

في حالة تصميم مشروع يضم عدداً من المباني، فإنه يجب تقسيم المبني الكبيرة إلى مباني ذات أحجام (أصغر) تلائم المقاييس الإنساني و تحاكي الهوية المحلية.

يجب تصميم واجهات المبني التي يتجاوز طولها ٣٠ مترًا بحيث تقسم الواجهة إلى عدة مبانٍ أو هيكل لتعكس النمط المحلي لمنطقة.

يجب أن تراعي المشاريع الجديدة التدرج الهرمي المنتظم بين المبني ذات الكثافة العالية و المبني ذات الكثافة المنخفضة عن طريق المُلائمة والانسجام بين الارتفاعات بشكل عام تتضمن هذه العملية: مراعاة تدرج الارتفاعات للمبني، تخليف المبني، تسييج البلوكات الكبيرة، استخدام الفراغات والمساحات المفتوحة، توفير الممرات و السكك.

**توجيه المبني:** يفضل استعمال الأروقة الخاصة والممرات المسقوفة و/أو الأروقة بسطح مفتوح على امتداد واجهات الطريق.

يجب وضع المبني على قطعة الأرض بحيث تراعي الخصوصية.



### أسوار وسياجات الحدائق

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

نظراً لأهميتها في المساحات والأماكن العامة، يجب في الحالات المنصوص عليها (في هذا الدليل ووثيقة الكود العمراني) أن تتم زخرفة أسوار وجدران الحدائق، وأن تكون مترتبة ومتسلقة 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 لوايدي 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 ومواد مخابرة.

**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 (زيروسكيب) التي تحتاج إلى مستوى منخفض من مياه الري.

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

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

#### أحجام الأبواب والنوافذ:

يجب أن تتوافق الأبواب والنوافذ والطيات مع الأحجام والنسب المستنبطة من العمارة المحلية على طول الواجهات الأمامية.  
يجب أن تحتوي الواجهات الرئيسية والثانوية على نوعين فقط من أحجام النوافذ، سواءً كانت مربعة أو مستطيلة، ويمكن أن يكون هناك نافذة/واجهة واحدة 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 تصميم 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 لتغطية الفتحات والنوافذ، يجب اتباع أنماط مستودحة 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 المبني 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 المبني 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.

### المبني الخضراء

#### كفاءة استخدام الطاقة:

يجب أن تتحقق المبني كفاءة استخدام الطاقة، والتي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر: 1- استخدام التبريد السلبي مثل أن توجه المبني 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 وظليل جدران المبني 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/  
الأعمدة المسقوفة:

يتم تشجيع 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 امتداد الواجهات الأمامية لواجهات المتاجر.

### الأبواب والنواخذ

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.

دُرُف أبواب واجهات المحلات  
التجارية:

يجب أن تتكامل 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 متينة ومصممة للاستخدام على مدار السنة.



الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

