



T 3.2

الدليل التطبيقي
للمقطع السكني
فلل (صغيرة - متوسطة)

T3.2

T5.2

T5.1

T4

T3.1

T2.2

T2.1



الشروط والأحكام

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

قائمة المحتويات

أنماط التطوير المتاحة.....

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

الفناء الداخلي.....

الارتفاعات.....

الأسوار

أحكام عامة.....

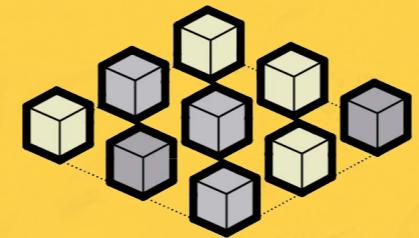
تميم الأرصفة.....

حالات خاصة.....

الموجهات التصميمية |T3.2.....

6
8
14
16
18
24
30
34
36

T3.2 | أنماط التهوير المتاحة



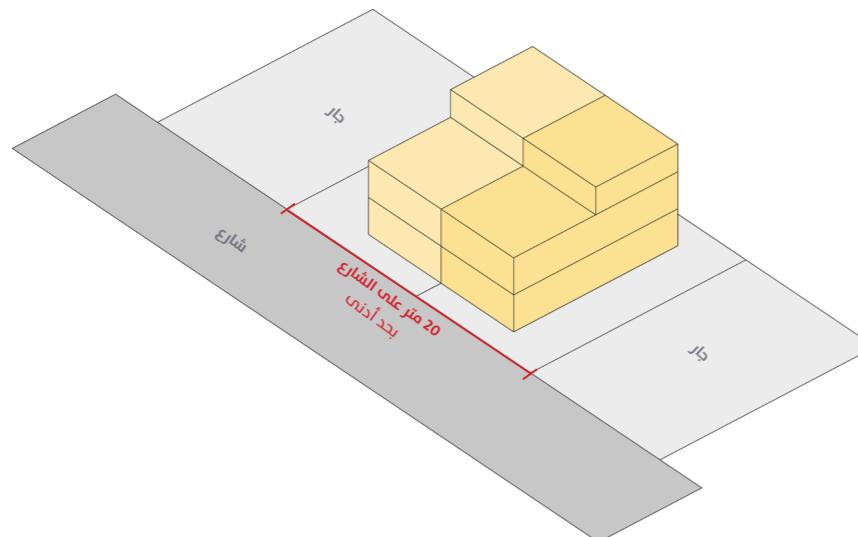
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



يسُمِحُّ بِأَنْمَاطِ التَطْوِيرِ التَّالِيَةِ فِي الْمَقْطَعِ السَّكَنِيِّ T3.2

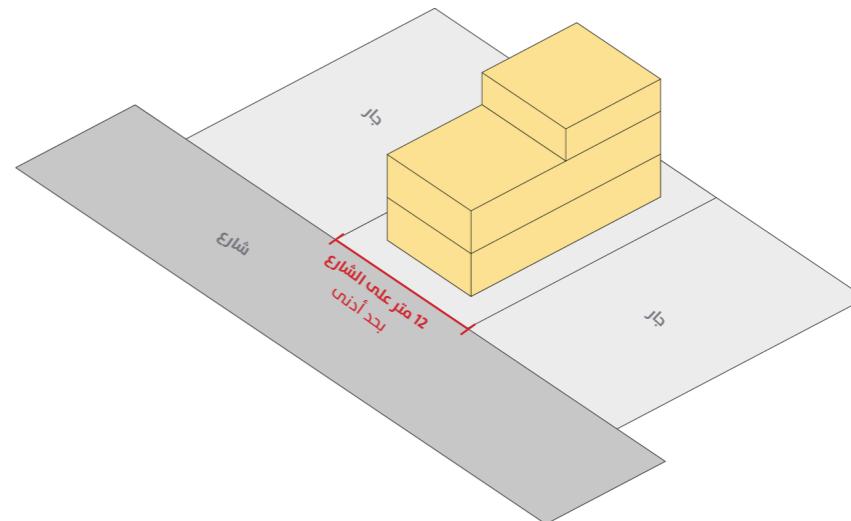
2- الفلل المتلاصقة (الدوبلكس)

- مبني سكني مستقل يحتوي على وحدتين سكنيتين فقط، متلاصقتان من جانب واحد.
- مساحة الأرض لا تقل عن 400 متر مربع (200 متر مربع للوحدة) ولا تزيد عن 999 متر مربع.
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي = 20 متر.

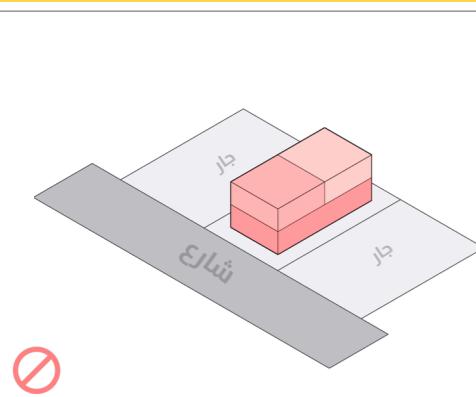


1- الفلل

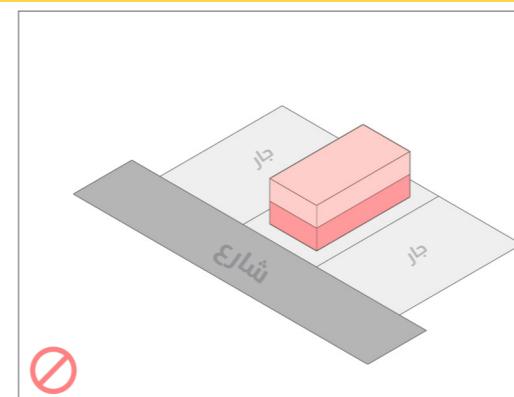
- مبني سكني مستقل يتكون من وحدة سكنية واحدة فقط ولا يمكن فرزه أو تجزئته.
- مساحة الأرض لا تقل عن 300 متر مربع ولا تزيد عن 999 متر مربع.
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي = 12 متر.



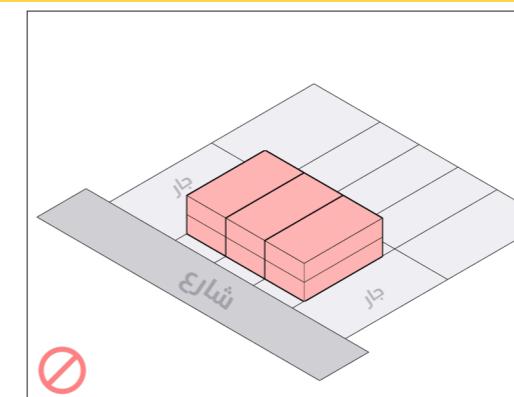
ممارسات خاطئة غير مسموح بها



يمنع فرز الفلل إلى عدة وحدات سكنية.



يمنع فرز الدورين في الفلة الواحدة.



يمنع بناء أكثر من فلتين متلاصقة.

T3.2 | اشتراطات التهوير وضوابط البناء

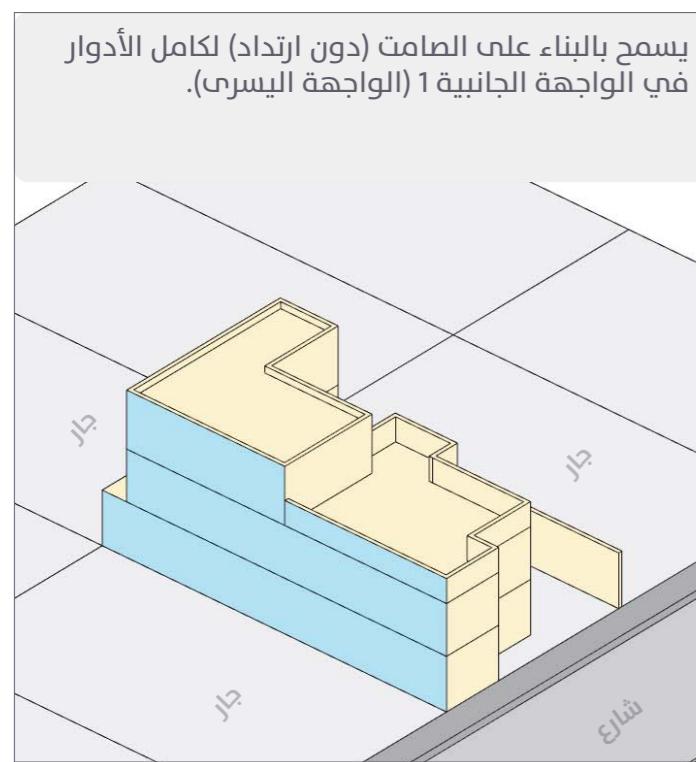


الកود العمراهي لمنطقة وادي حنيفة

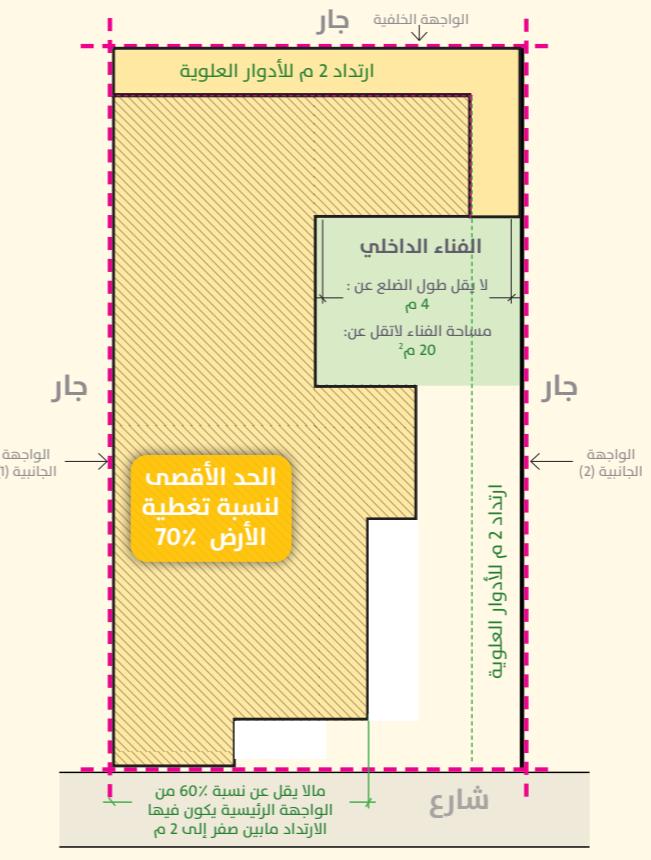


اشتراطات التطوير وضوابط البناء

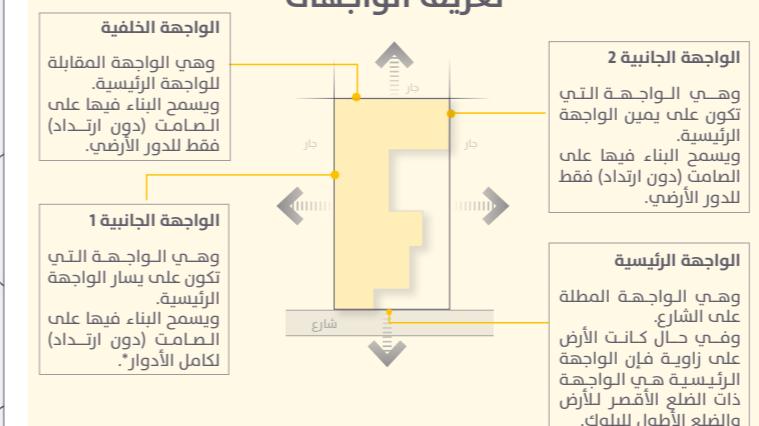
يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفلل:



رسم توضيحي لاشتراطات تموير المبني



تعريف الواجهات



ضوابط نسبة تغطية الأرض

كحد أقصى (شاملة الملحق الأرضية) 70%

عدد الأدوار المسموح بها

دورين + 50% ملحق علوي.

الارتفاعات

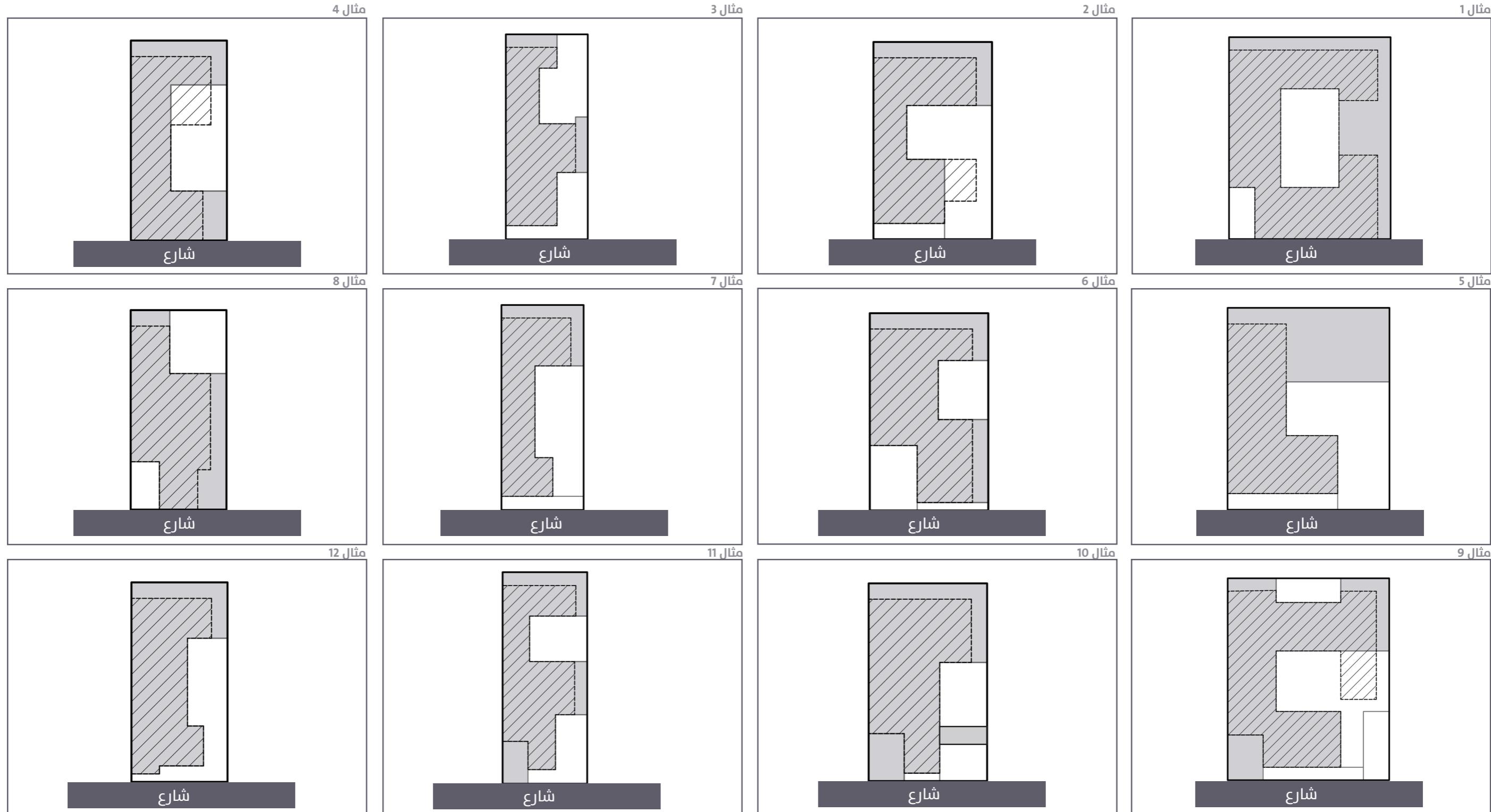
نوع الواجهة	الدور	الارتفاع	الواجهة
الواجهة الرئيسية	الأرضي	ما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتكون منها الارتفاع مابين صفر إلى 2 متر. ويجب أن يشغل المبني الرئيسي 30% من طول هذه الواجهة.	
الأدوار العلوية دون شروط.	الأرضي	دورين + 50% ملحق علوي.	
الدور الأرضي دون شروط.	العلوية	دورين + 50% ملحق علوي.	
الواجهة الخلفية	العلوية	دورين + 50% ملحق علوي.	
الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى)	العلوية	دورين + 50% ملحق علوي.	
الواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى)	العلوية	دورين + 50% ملحق علوي.	
الدور الأرضي دون شروط.	العلوية	دورين + 50% ملحق علوي.	
الأدوار العلوية دون شروط.	العلوية	دورين + 50% ملحق علوي.	
الدور الأرضي دون شروط.	العلوية	دورين + 50% ملحق علوي.	
الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى)	العلوية	دورين + 50% ملحق علوي.	
الواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى)	العلوية	دورين + 50% ملحق علوي.	

الفناء الداخلي

يجب توفير فناء داخلي لكل وحدة سكنية. الفناء الداخلي : هو فراغ خارجي مفتوح محاط بما لا يقل عن ثلاثة جهات، ضلعين منها (على الأقل) تكون ضمن المبني الرئيسي.

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

أمثلة توضيحية لتموضع الفلل



أدوار علوية



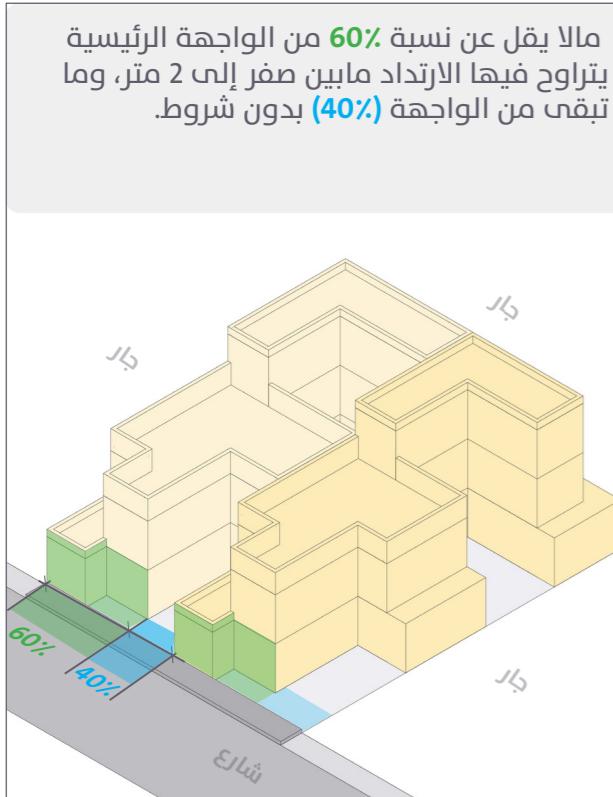
دور أرضي



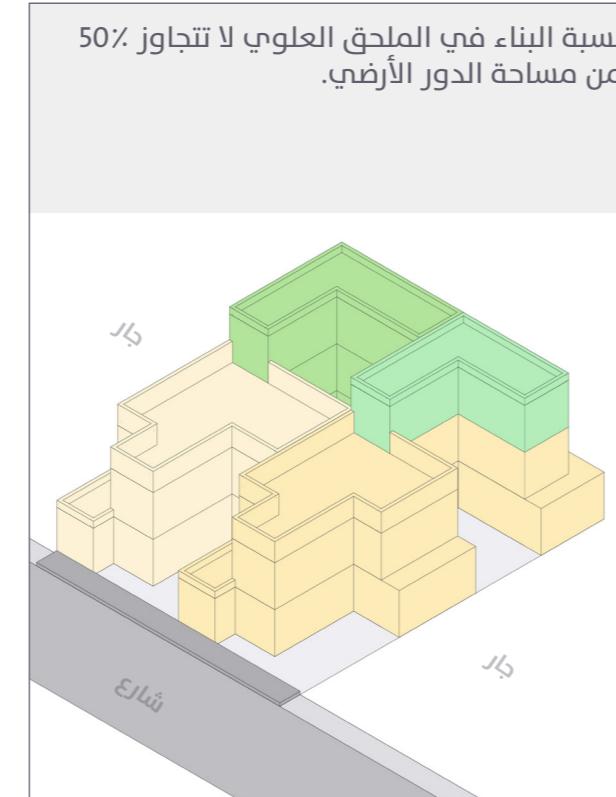
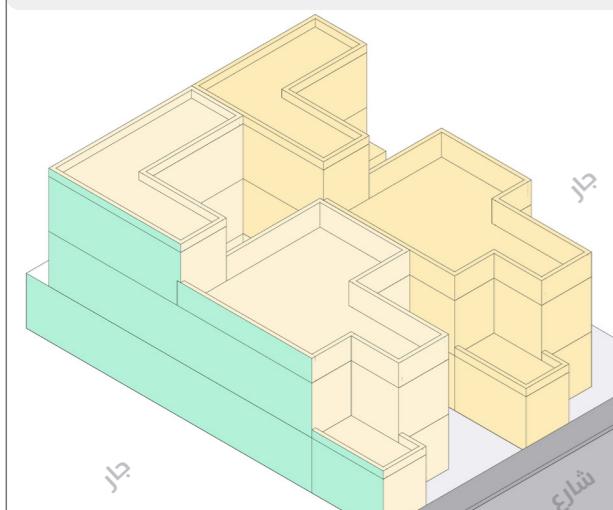


اشتراطات التطوير وضوابط البناء

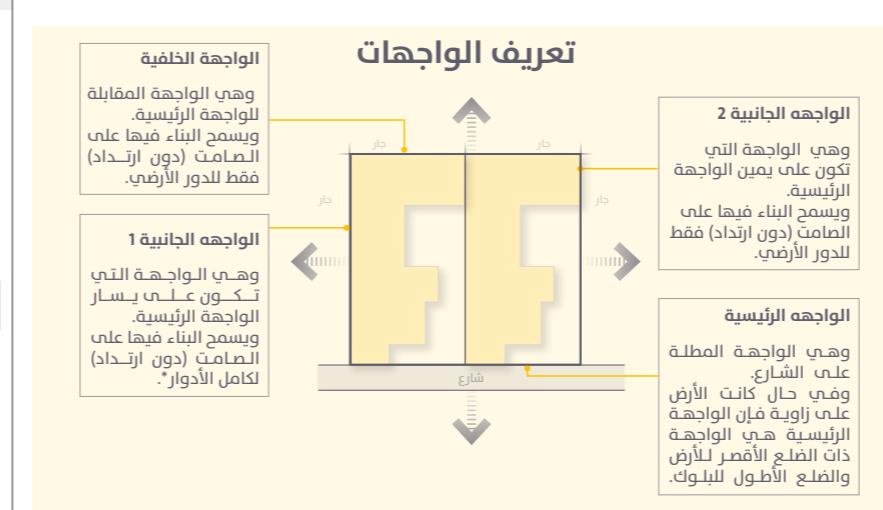
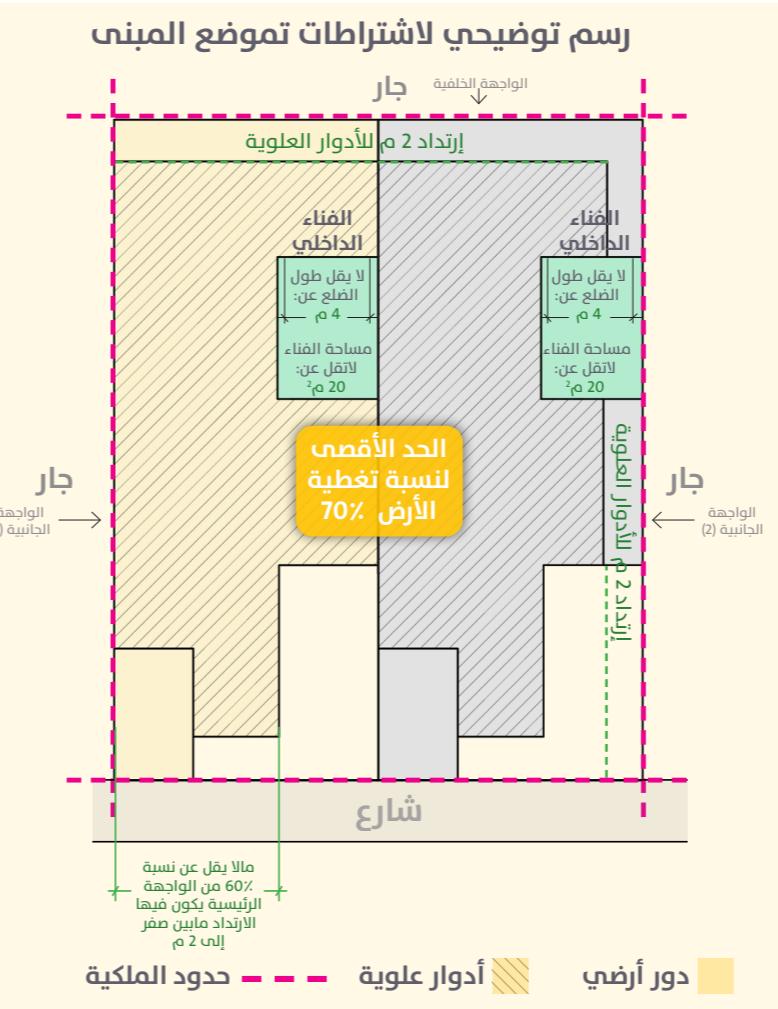
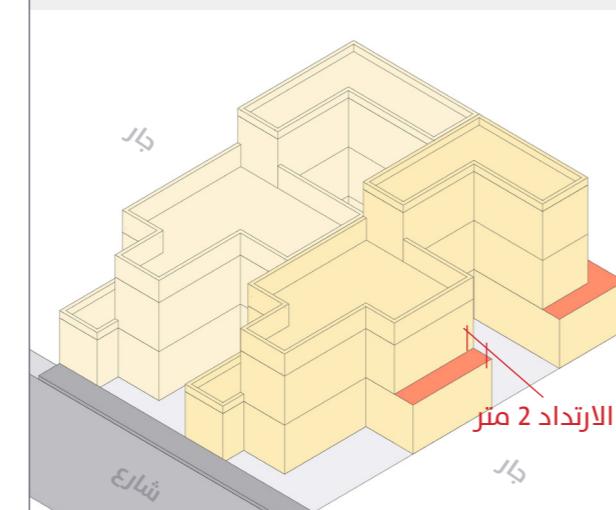
يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفلل المتلاصقة (الدوبلكس)



يسمح بالبناء على الصامت (دون ارتداد) ل كامل الأدوار في الواجهة الجانبية 1 (الواجهة الرئيسية).



الارتفاع لا يقل عن 2 متر للأدوار العلوية للواجهة الخلفية والواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى).



ضوابط نسبة تغطية الأرض
70% كحد أقصى (شاملة الملحق الأرضية).

عدد الأدوار المسموح بها
دورين + 50% ملحق علوي.

الارتفاع		الدور	نوع الواجهة
ما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية	يكون فيها الارتفاع مابين صفر إلى 2 مترا.	دور الأرضي	الواجهة الرئيسية
ويجب أن يشغل المبني الرئيسي 30% من طول هذه الواجهة.		الأدوار العلوية دون شروط.	
2 متر كحد أدنى.		دور الأرضي دون شروط.	الواجهة الخلفية
دون شروط.		الأدوار العلوية دون شروط.	الواجهة الجانبية 1 (الواجهة الرئيسية)
دون شروط.		دور الأرضي دون شروط.	الواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى)

الفناه الداخلي
يجب توفير فناء داخلي لكل وحدة سكنية.
والفناء الداخلي : هو فراغ خارجي مفتوح محاط بما لا يقل عن ثلاثة جهات، ضلعين منها (على الأقل) تكون ضمن المبني الرئيسي.

* باستثناء الحالات الخاصة (أنظر الفصل الخاص بذلك في هذا الدليل).



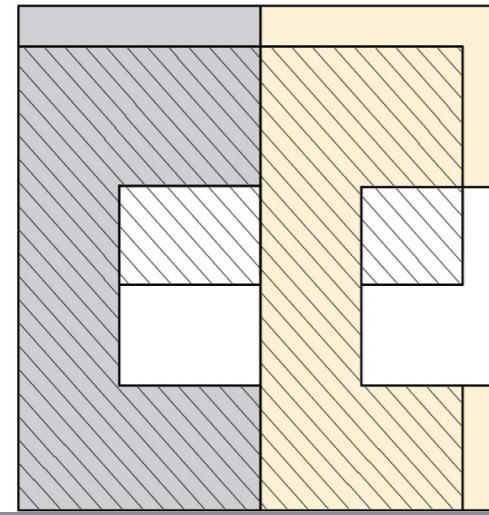
اشتراطات التطوير وضوابط البناء

أمثلة توضيحية لتموضع الفلل المتلاصقة (الدوبلكس)

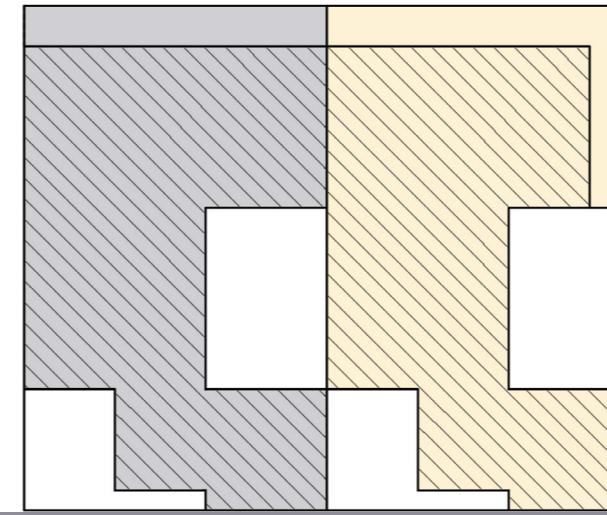
مثال 3

مثال 2

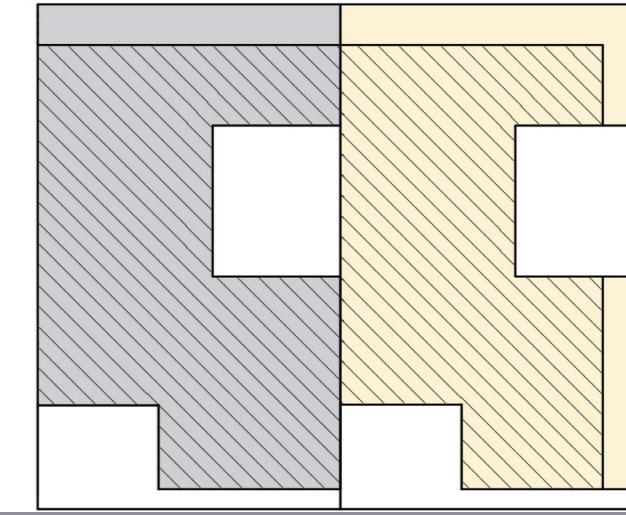
مثال 1



شارع



شارع

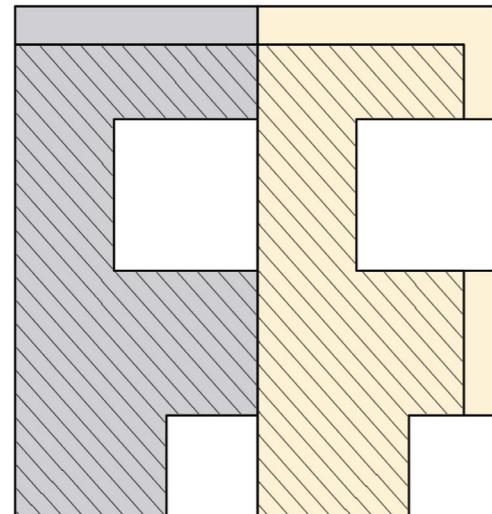


شارع

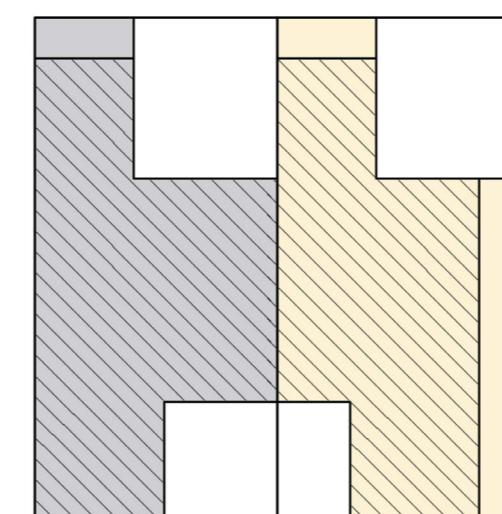
مثال 6

مثال 5

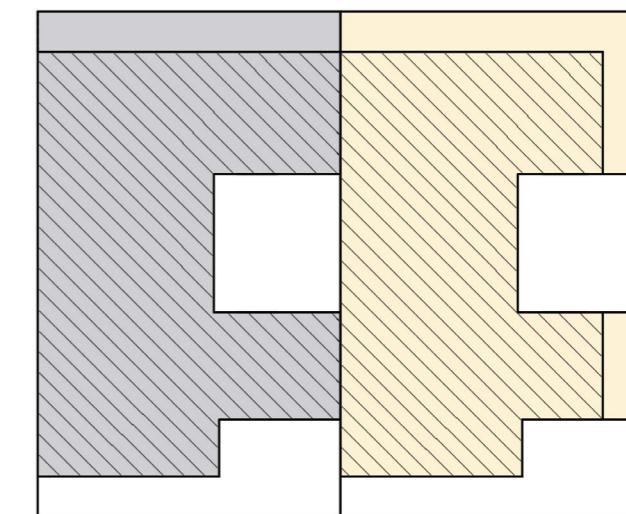
مثال 4



شارع



شارع



شارع

أدوار علوية



دور أرضي



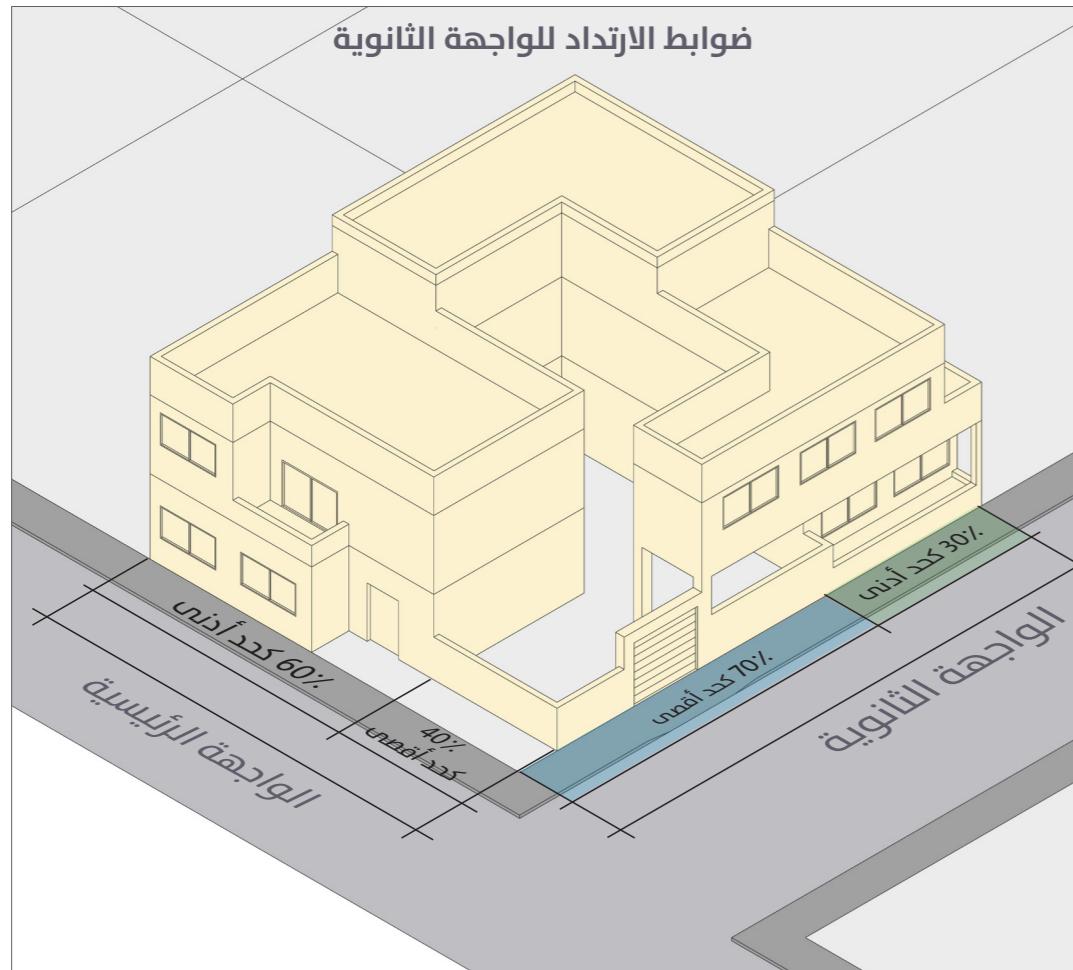


موقع الواجهة الثانية وأدكاماها وحالات خاصة في تحديد الواجهات للفلل

T3.2 | المقطع السكني | فلل (صغرى-متوسطة)

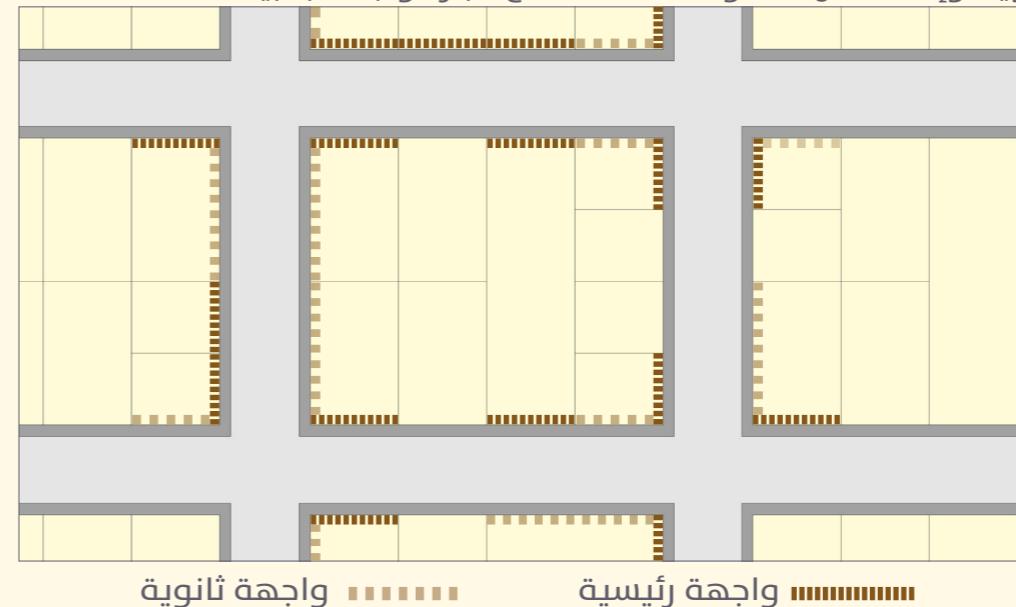
رقم الصفحة | 13

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



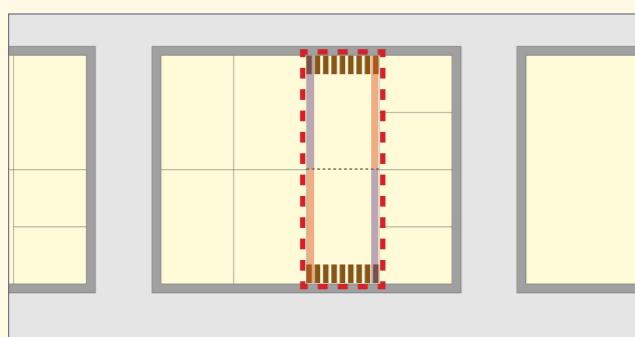
الواجهة الثانية

- موقع الواجهة الثانية: هي الواجهة الأطول على الشارع للأراضي التي تقع على زاوية (ما عدا في الحالات الخاصة المذكورة أدناه).
- ضوابط الارتداد للواجهة الثانية: مala يقل عن نسبة 30% من الواجهة الثانية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة 70% بدون شروط.
- يُسمح على الواجهة الثانية بالبناء على الصامت (دون ارتداد) في كافة الأدوار.
- 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 ملتحقة مع الجار كواجهة جانبية.



حالات خاصة في تحديد الواجهات

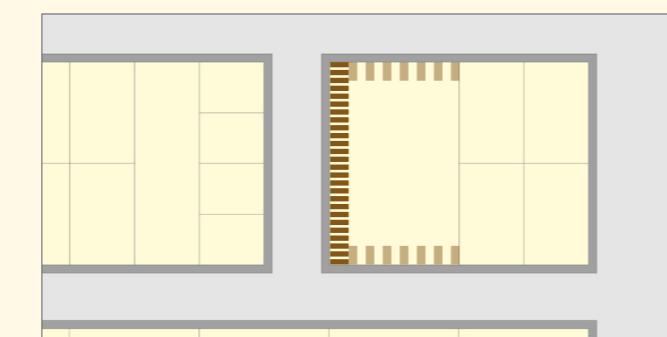
قطعة أرض مطلة على شارعين متظاهرين ضمن بلوك يحتوي أراضي متظاهرة:
تكون كلتا واجهتيها المطلة على شارع واجهات رئيسية، وتحدد الواجهات الجانبية لكل نصف من قطعة الأرض بما يتماشى مع القطع المجاورة لها.



حدود الملكية

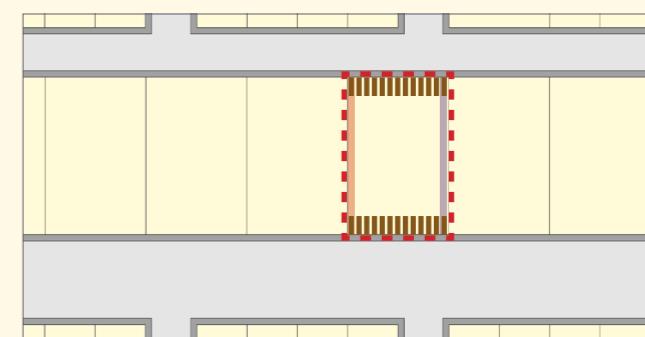
الواجهة الجانبية 1 (اليمنى)

الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



الواجهة الجانبية

قطعة أرض موجودة على رأس البلوك والمطلة على ثلاثة شوارع تكون كلتا الواجهتين رئيسية، وتحدد الواجهة التي تقع على الشارع الأعرض تكون ثانية.
الطلع الأقصى للبلوك يكون واجهة رئيسية، والواجهتان الباقيتان هي المحددة لموقع الواجهات الجانبية.



واجهة ثانية

واجهة رئيسية

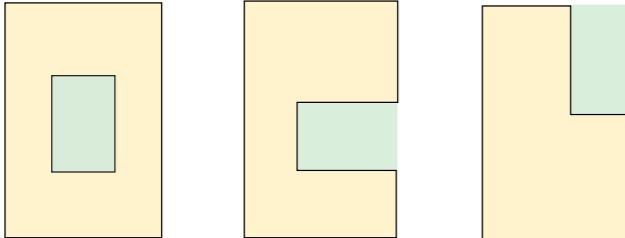
T3.2 | الفناء الداخلي



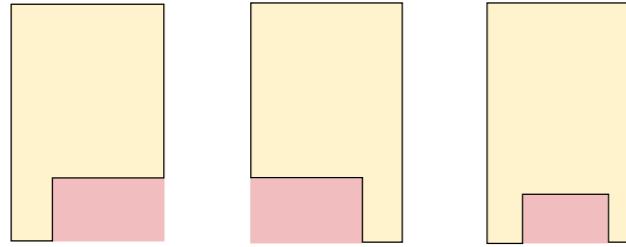
ال kod العقاري لمنطقة وادي حنيفة



أمثلة توضيحية لتموضع الفناء



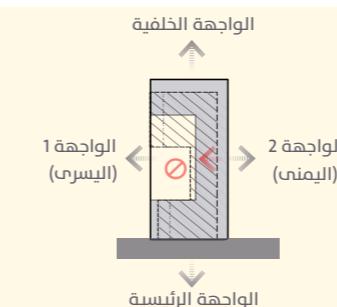
أمثلة مخالفة لتموضع الفناء



- يجب توفير فناء داخلي لكل وحدة سكنية.
- **الفناء الداخلي** : هو فراغ خارجي مفتوح محاط بما لا يقل عن ثلاثة جهات، فلعين منها (على الأقل) تكون ضمن المبني الرئيسي.



الضوابط العامة للفناء الداخلي

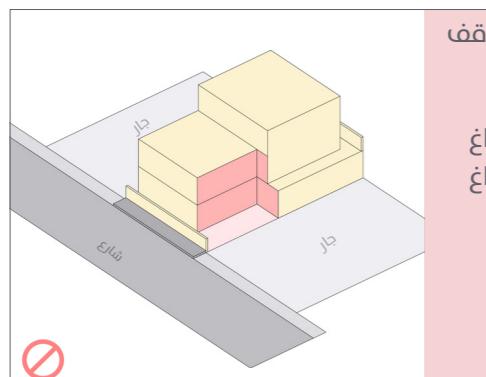


يجب أن لا تقل مساحة الفناء عن 20 متر مربع وأن لا يقل طول الطلع عن 4 متر.

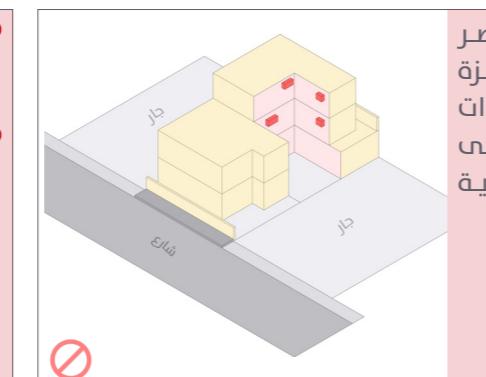
يفضل عدم وضع الفناء في جهة الواجهة الجانبية 1 (اليسرى).

ممارسات خاطئة غير مسموح بها

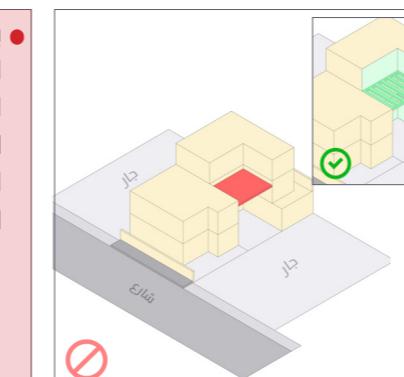
تنبيه



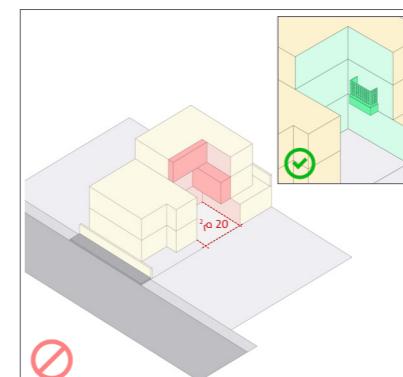
- لا يمكن اعتبار موقف السيارة فناء.
- لا يسمح بدمج فراغ الفناء مع فراغ موقف السيارة.



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



- 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 40% من محيط الفناء.

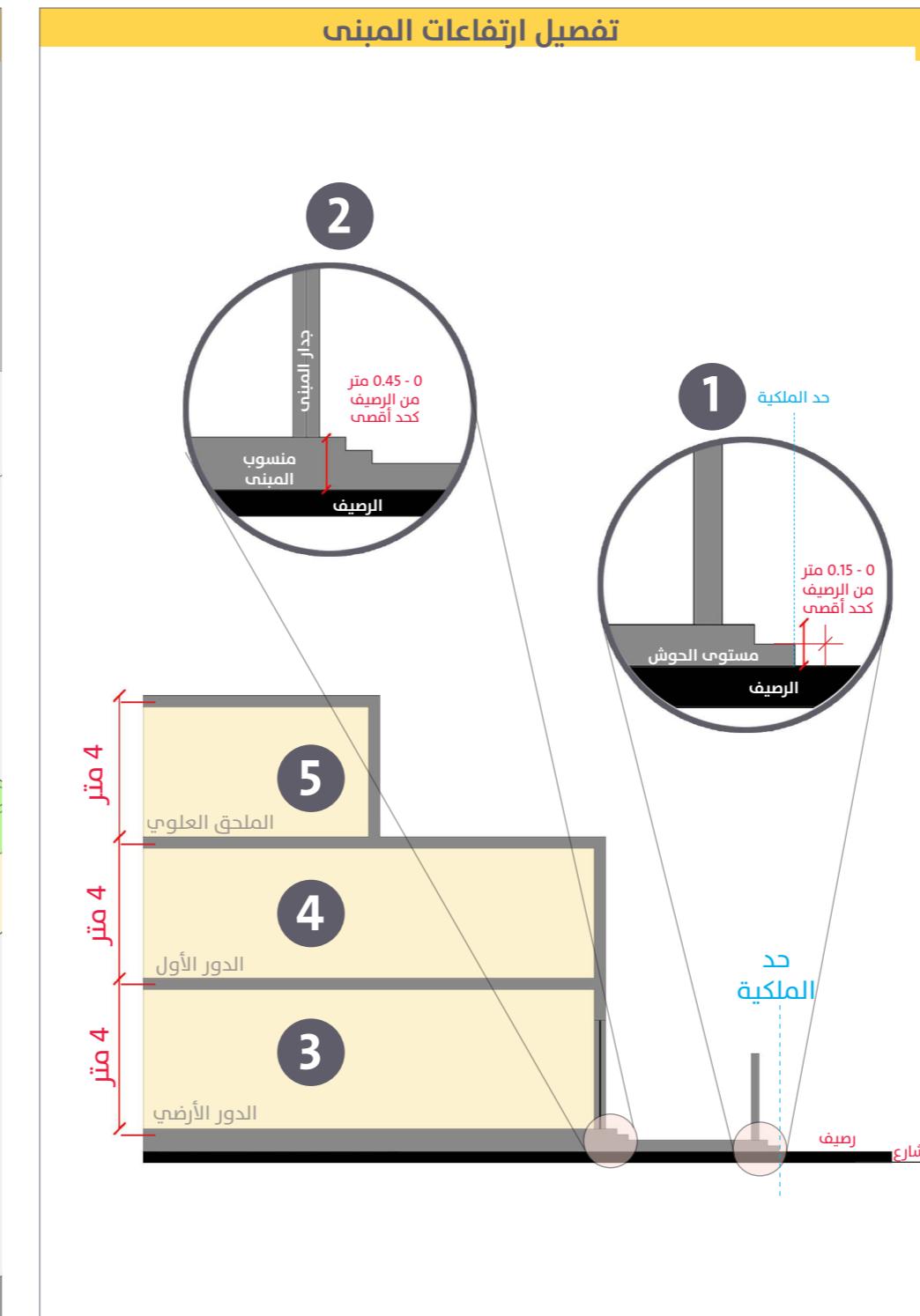
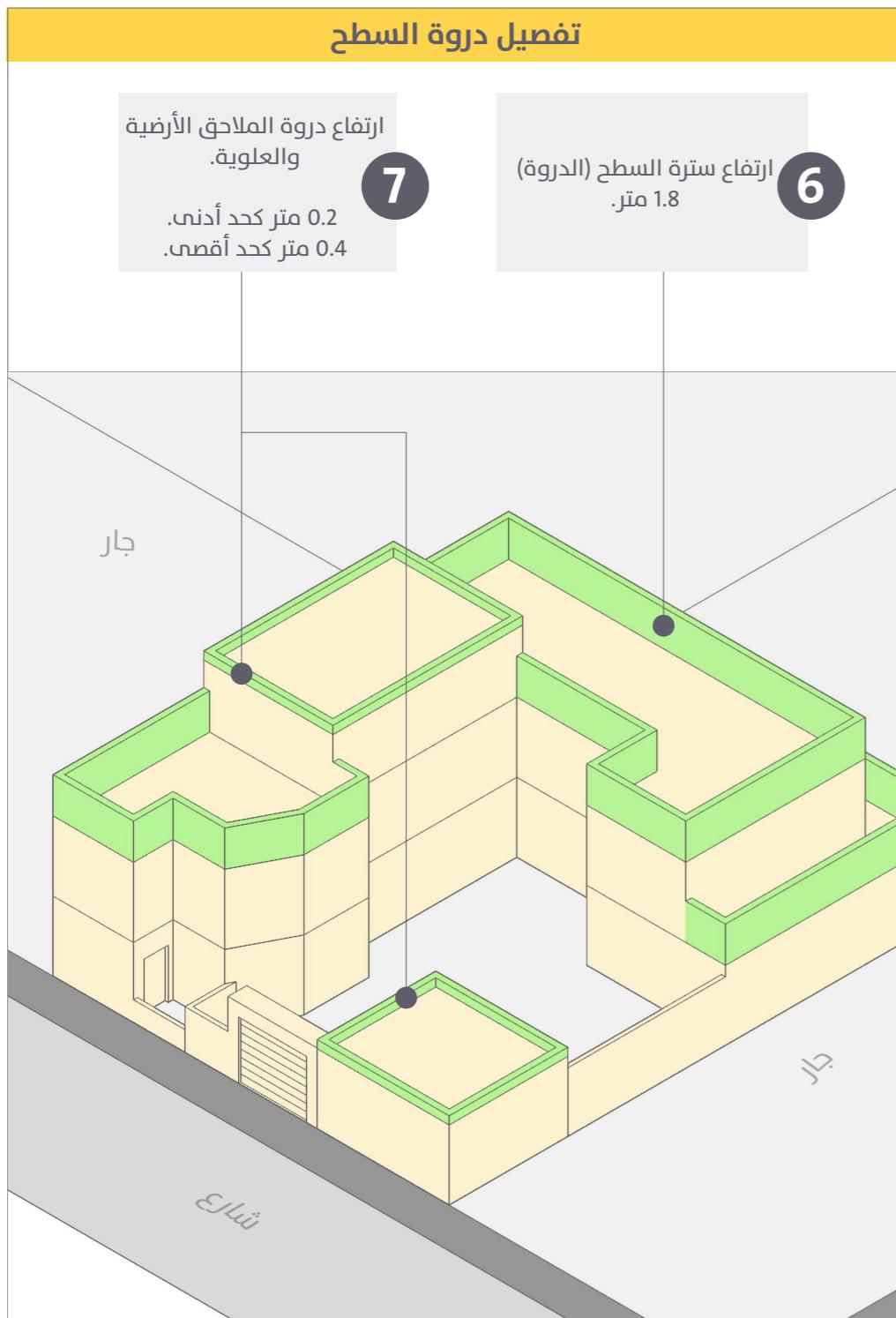
T3.2 | الارتفاعات



الكود العماني لمنطقة وادي حنيفة



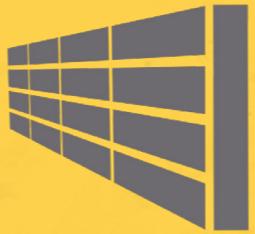
يجب التقيد بالاشتراطات والقواعد التالية فيما يتعلق بالارتفاعات



ضوابط الارتفاعات	
ارتفاع الحوش من مستوى الرصيف الخارجي 0.15 متر كحد أقصى.	1
ارتفاع المبني من مستوى الرصيف الخارجي 0.45 متر كحد أقصى.	2
ارتفاع الدور الأرضي 4 متر كحد أقصى.	3
ارتفاع الدور الأول 4 متر كحد أقصى.	4
ارتفاع الملاحة العلوية 4 متر كحد أقصى.	5
ارتفاع دروة السطح 1.8 متر.	6
ارتفاع دروة أسطح الملاحة والأرضية العلوية والأرضية 0.2 متر كحد أدنى. 0.4 متر كحد أقصى.	7

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

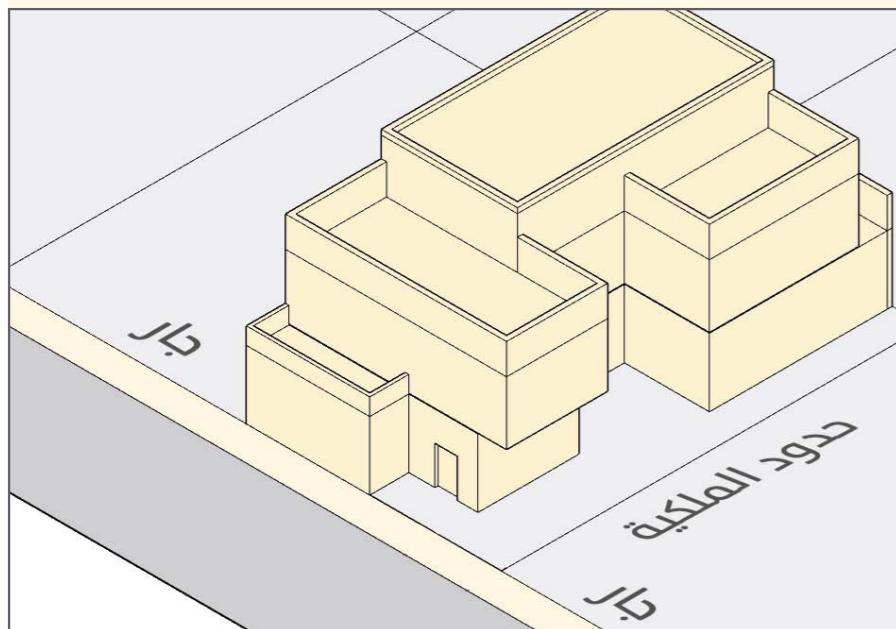
T3.2 | الأسوار



الكتاب العلمني لمنطقة وادي حنيفة

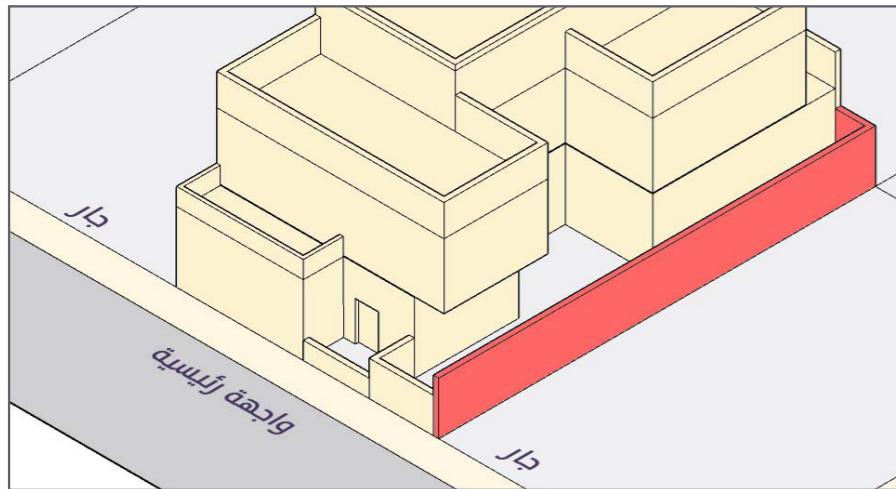
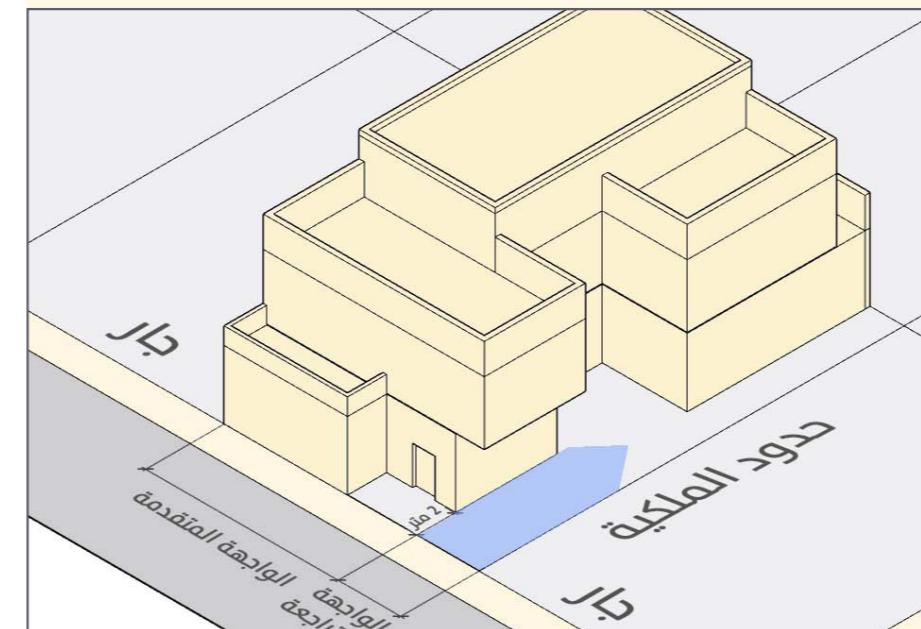


3- حدود الملكية (جهة المجاورين).



2- الواجهة المتراجعة

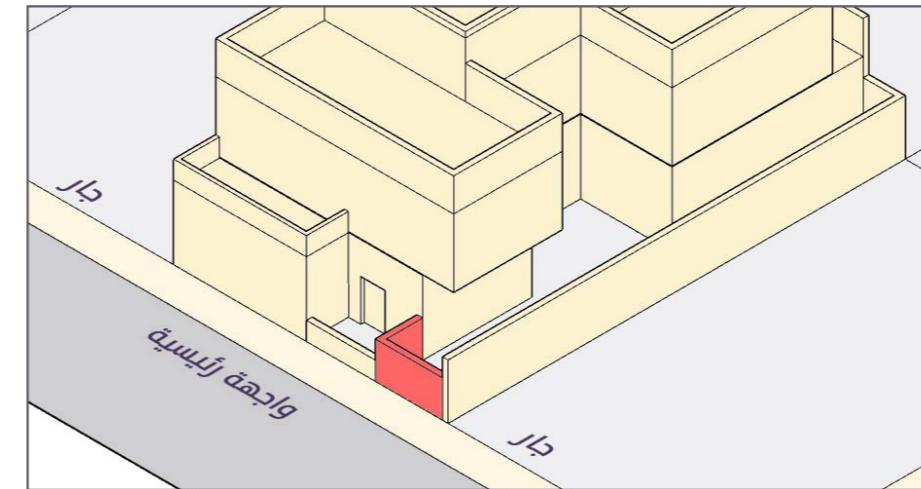
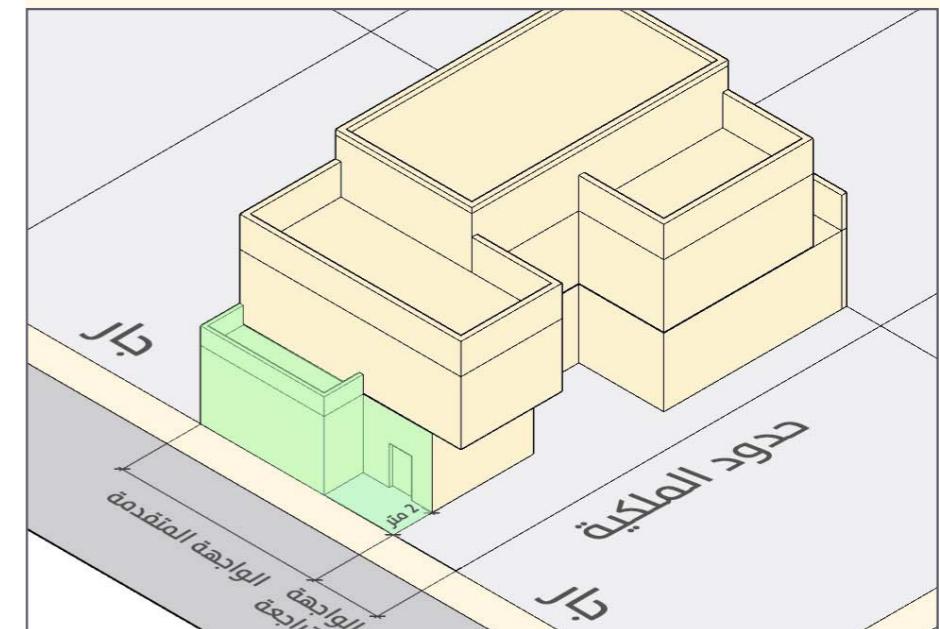
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتبطة أكثر من 2 متر، وتشكل ما لا يزيد عن 40% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 70% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



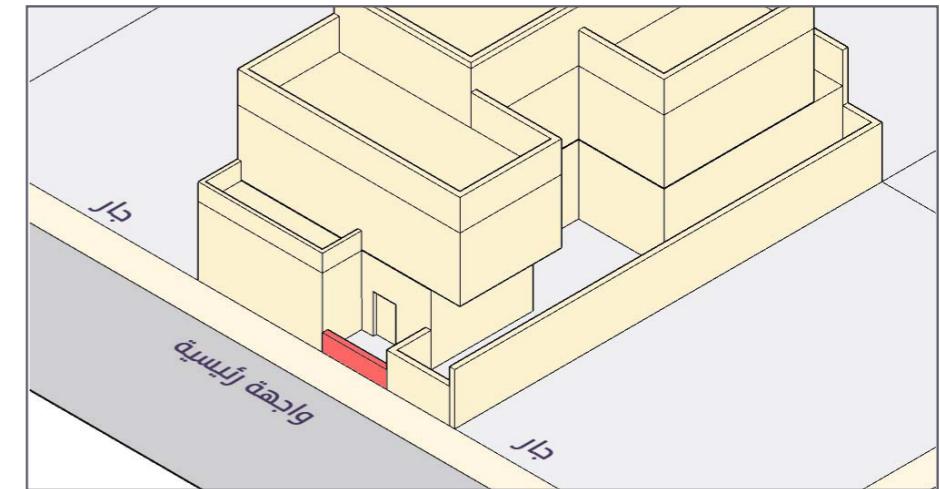
يلزم بناء الأسوار في هذه المنطقة بارتفاع 3 متر.

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.



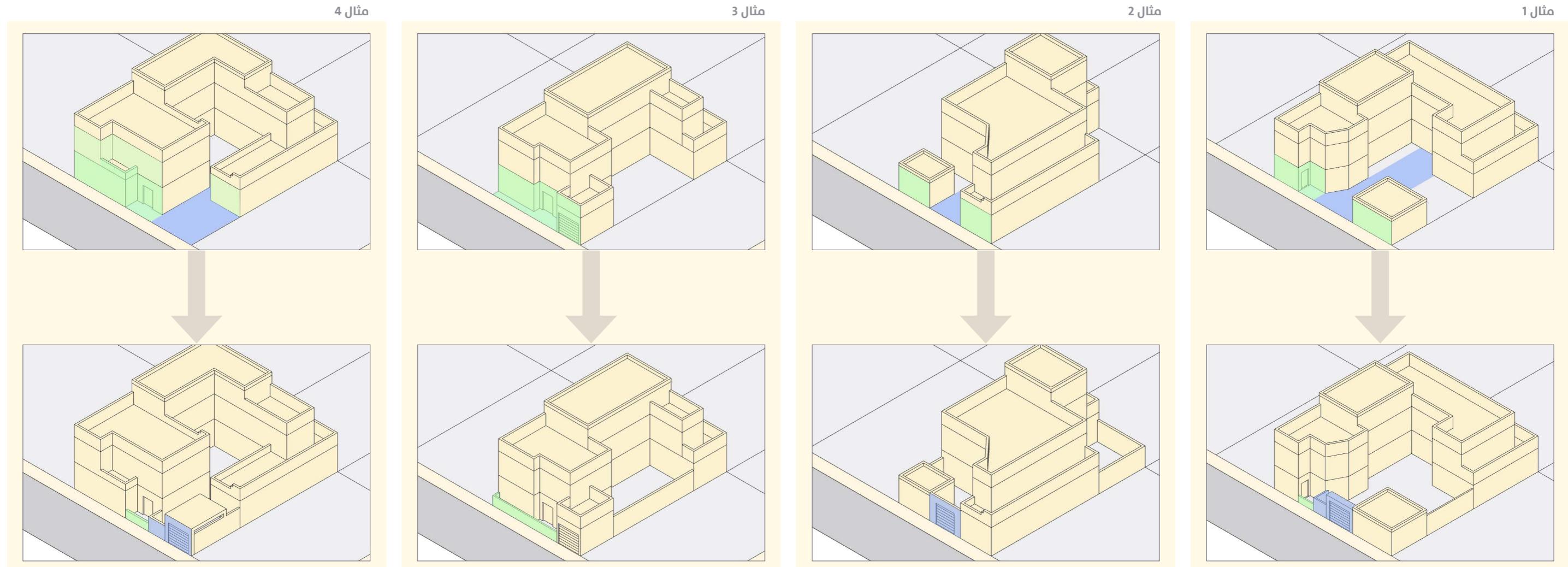
- في حال بناء سور في هذه المنطقة، يجب اختيار أحد النوعين التاليين:
 - مصمت (بدون فتحات) بارتفاع 2.2 متر كحد أقصى.
 - مزخرف بارتفاع 2.6 متر كحد أقصى.
- يجب أن يكون السور ممتدًا من واجهات المبني.



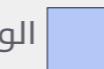
- في حال بناء سور في هذه المنطقة، يجب اختيار أحد النوعين التاليين:
 - مصمت (بدون فتحات) بارتفاع 1 متر كحد أقصى.
 - مزخرف بارتفاع 1.5 متر كحد أقصى.



أمثلة للواجهات المتقدمة والمترابطة وأسوارها



الواجهة المترابطة



الواجهة المتقدمة

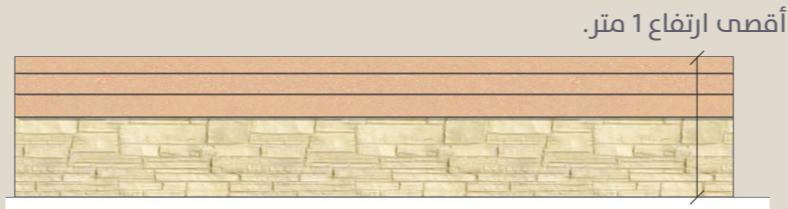




1- الأسوار المصمتة (بدون فتحات)

- لا يزيد عرض الأعمدة عن 0.75 متر.
- أقصى ارتفاع 1 متر.
- تكون المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.

بعض النماذج التوضيحية



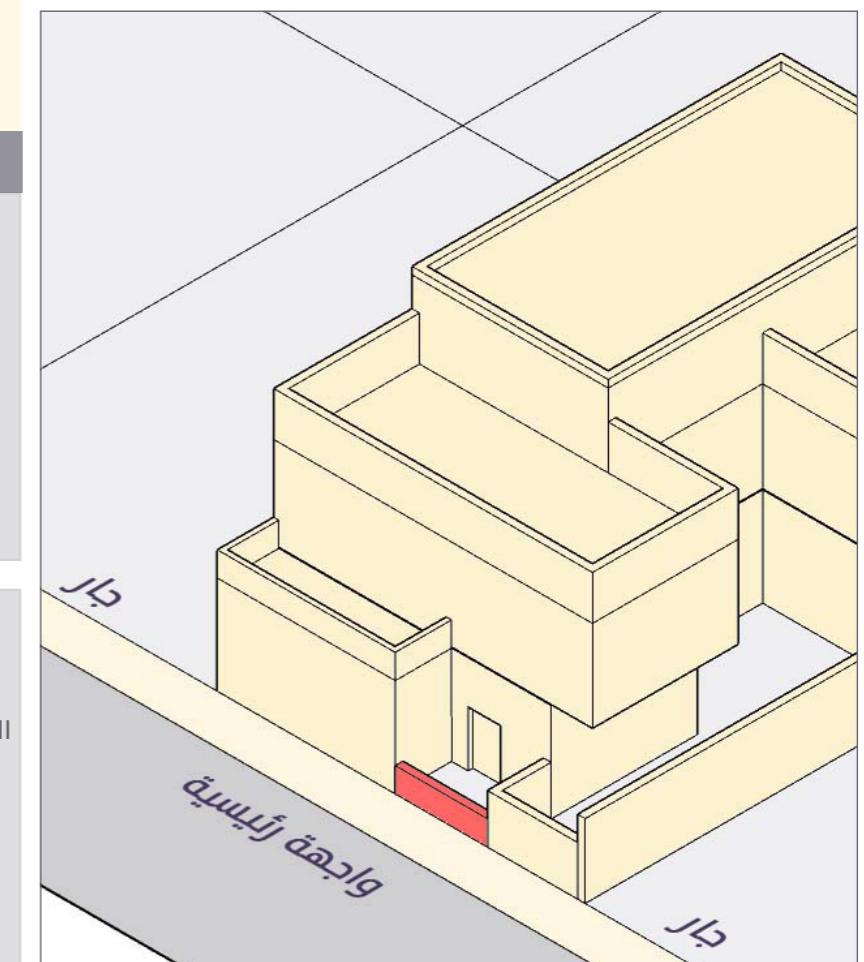
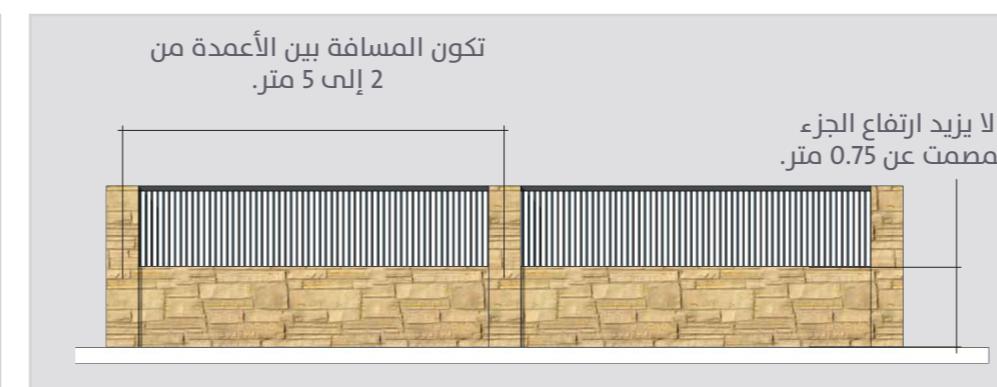
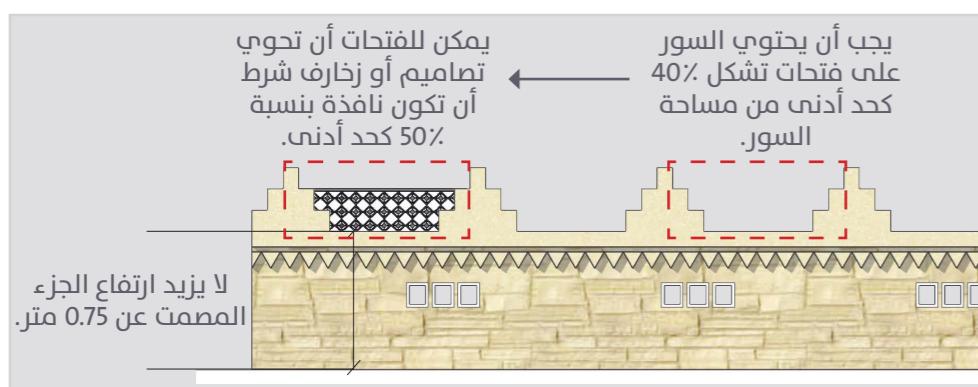
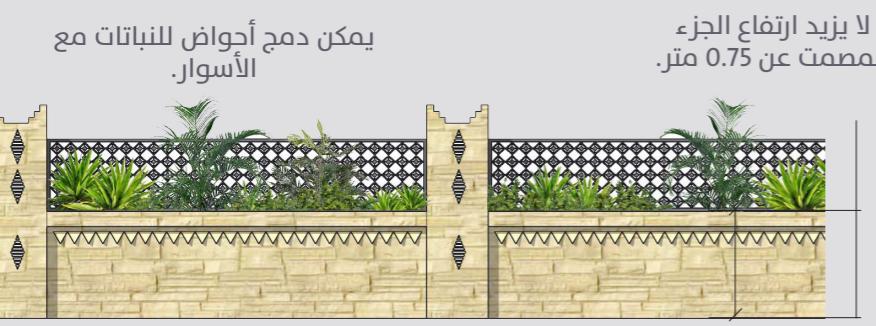
أنواع سور الواجهة المتقدمة

يجب اختيار أحد نوعي سور الواجهة المتقدمة، إما المصمتة (بدون فتحات) أو المزخرفة والالتزام باشتراطاته الموضحة، وتتوفر النماذج التوضيحية بعض التصاميم الممكنة لكل من النوعين.

2- الأسوار المزخرفة

- 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.
- تكون المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.
- أقصى ارتفاع 1.5 متر.
- لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت (بدون فتحات) عن 0.75 متر.
- لا يزيد عرض الأعمدة عن 0.75 متر.
- يمكن دمج أحواض للنباتات مع الأسوار.

بعض النماذج التوضيحية

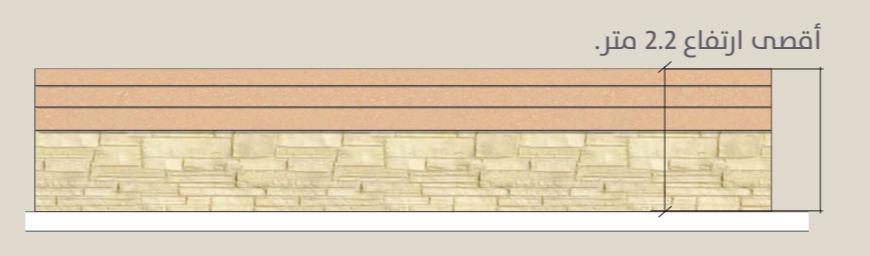




1- الأسوار المصممة (بدون فتحات)

- لا يزيد عرض الأعمدة عن 1 متر.
- أقصى ارتفاع 2.2 متر.
- تكون المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.

بعض النماذج التوضيحية



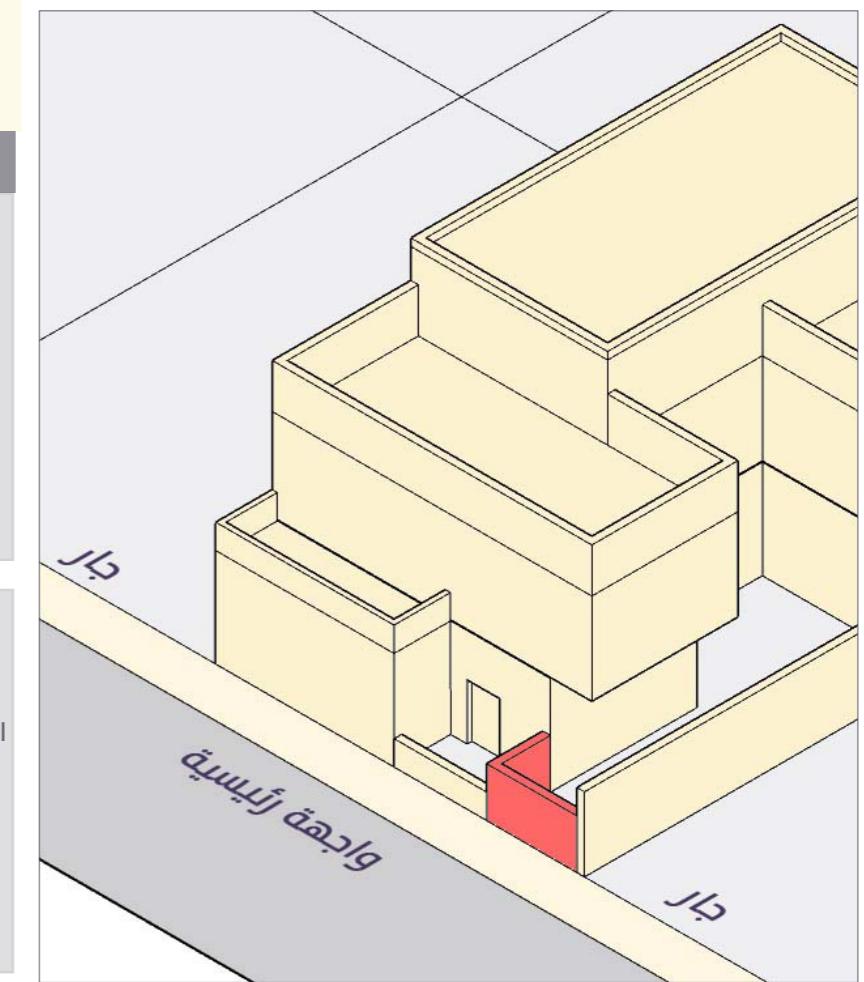
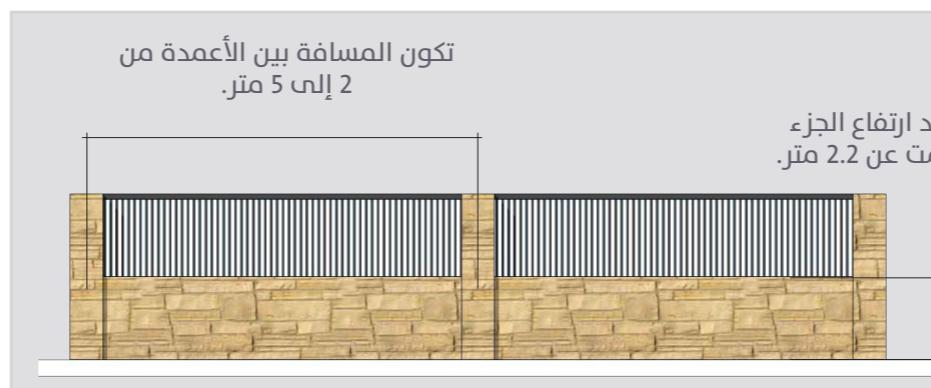
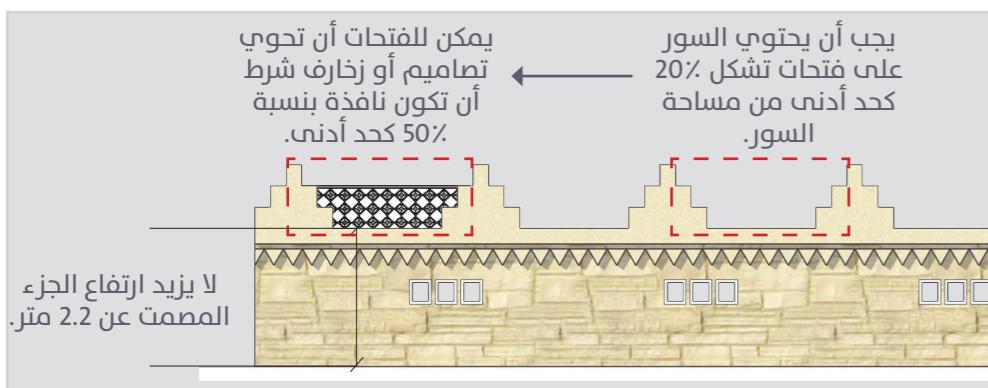
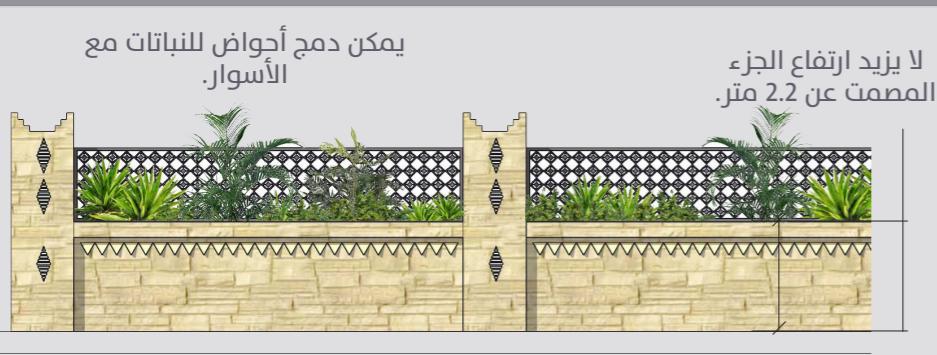
أنواع سور الواجهة المترابطة

يجب اختيار أحد نوعي سور الواجهة المترابطة، إما المصمتة (بدون فتحات) أو المزخرفة والالتزام باشتراطاته الموضحة، وتتوفر النماذج التوضيحية بعض التصاميم الممكنة لكل من النوعين.

2- الأسوار المزخرفة

- يجب أن يحتوي سور 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 النماذج التوضيحية



هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

أحكام عامة | T3.2





يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

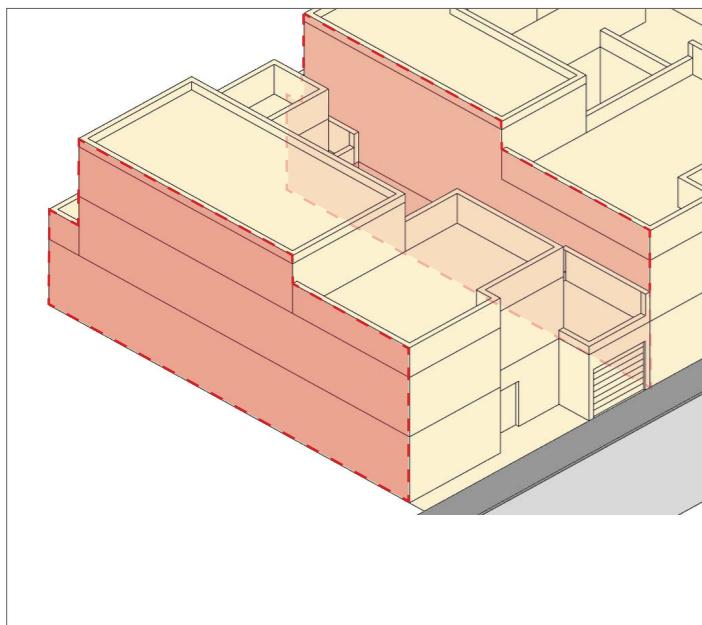
الملحق الأرضية	مدخل السيارة	تصنيف مداخل السيارات (الكراجات)	مواقف السيارات
<ul style="list-style-type: none"> تحسب الملحق الأرضية ضمن نسبة التغطية الـ (70%). يجب أن لا تشغل الملحق الأرضية أكثر من 30% من عرض الواجهة الأمامية. 	<ul style="list-style-type: none"> يجب أن لا يشغل مدخل/مداخل السيارة (الكراج) أكثر من 30% من عرض الواجهات المطلة على الشارع، ولا يزيد عرض المدخل الواحد (الكراج الواحد) عن 3 متر. يمتنع بروز منحدر مدخل السيارة على الرصيف أو الشارع. في حال وقعت الأرض على زاوية يجب أن يتبع مدخل السيارة عن زاوية الأرض 3 متر كحد أدنى. 	<ul style="list-style-type: none"> تحسب مدخل السيارة المغلق (الكراج المسقوف) ضمن نسبة الواجهة المتقدمة ونسبة تغطية الأرض. لا يحسب مدخل السيارة المفتوح (الكراج الغير مسقوف) ضمن نسبة الواجهة المتقدمة ولا نسبة تغطية الأرض. 	<ul style="list-style-type: none"> 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.
التشجير	السواتر	أبواب الملحق	المسافة بين الملحق والمبني الرئيسي
<ul style="list-style-type: none"> يجب زراعة شجرة واحدة على الأقل في الارتداد الأمامي داخل حد الملكية. في حال تعذر زراعة شجرة واحدة في الارتداد الأمامي بسبب البناء على الصامت (دون ارتداد)، يجب توفير شجرة واحدة على الأقل داخل الفناء. 	<p>يُمنع تركيب السواتر المعدنية وغيرها من المواد على الأسوار وأسطح المباني.</p>	<p>يُمنع أن تُفتح أبواب الملحق خارج حدود الملكية.</p>	<p>في حال فصل الملحق يجب ترك مسافة 1.2 متر كحد أدنى بين الملحق وبين المبني الرئيسي.</p>



يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

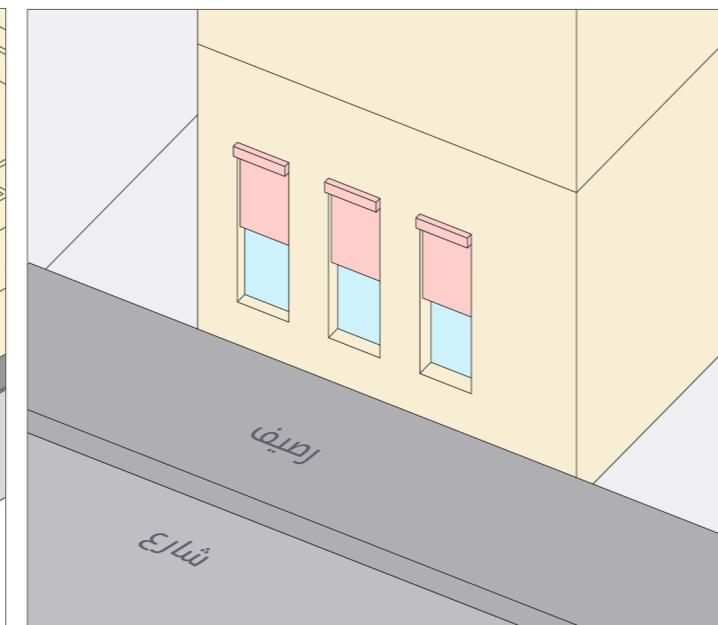
تشطيب الواجهة المصمتة

يجب تشطيب الواجهة المصمتة (اليسرى) كاملة من قبل صاحب الملكية بما يتوافق مع أحكام الدليل من الألوان والمواد.



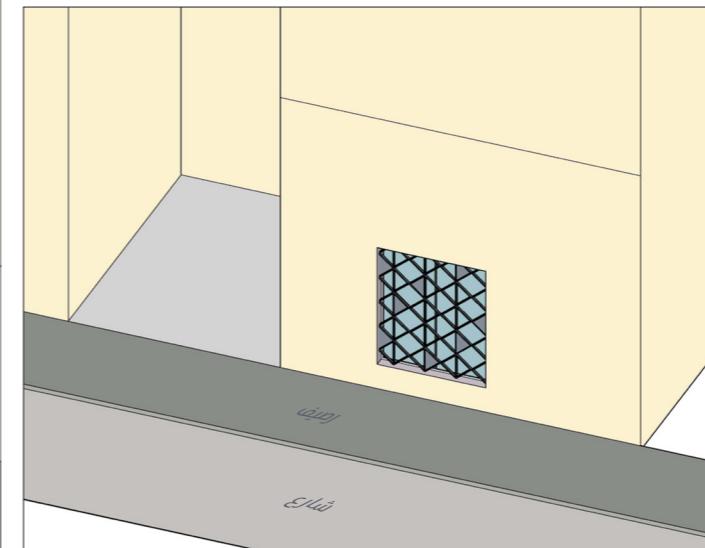
الدروف والشتارات

يمنع استخدام الدروف (الشتارات) على نوافذ الواجهات المطلة على الشارع في الطابق الأرضي.



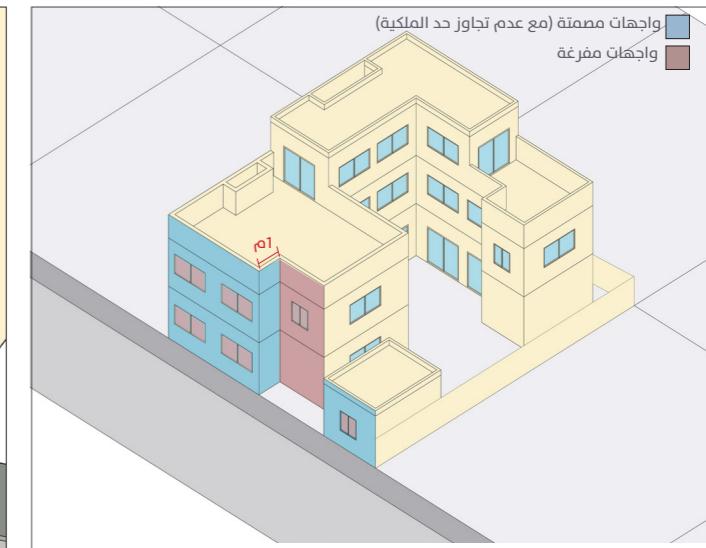
شبك النوافذ

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



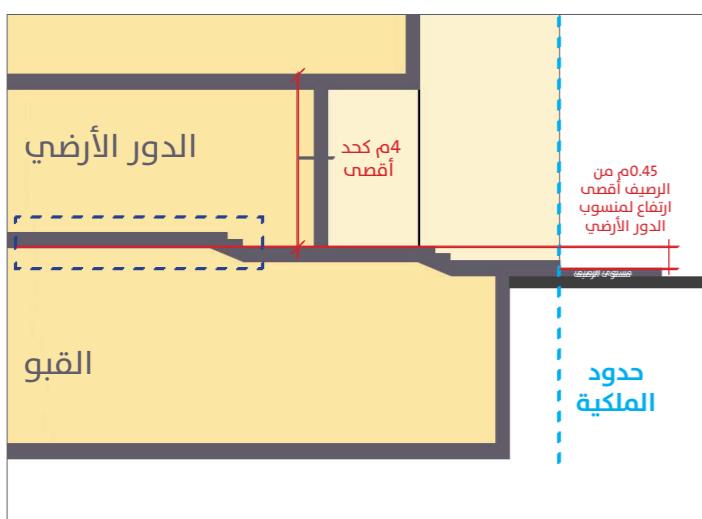
الكتلة المصمتة والمفرغة

نسبة الكتلة المصمتة في الفلل السكنية التجارية 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).



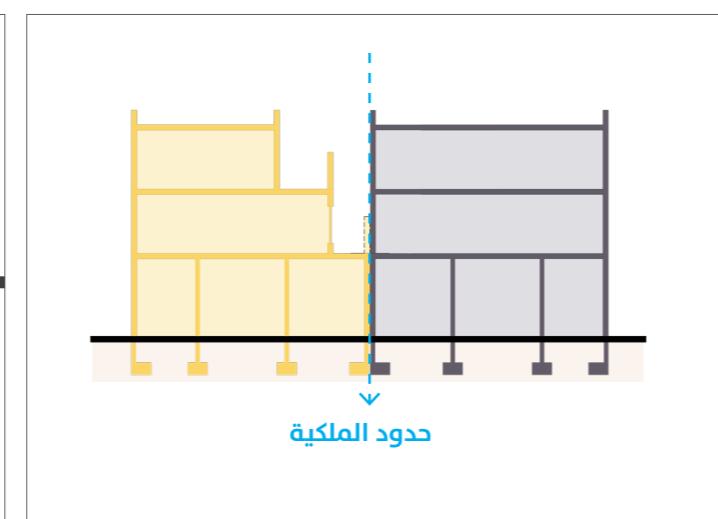
القبو

في حال زاد ارتفاع القبو عن أقصى ارتفاع لمستوى الدور الأرضي (0.45 متر من الرصيف) يُحتمم من ارتفاع الدور الأرضي.



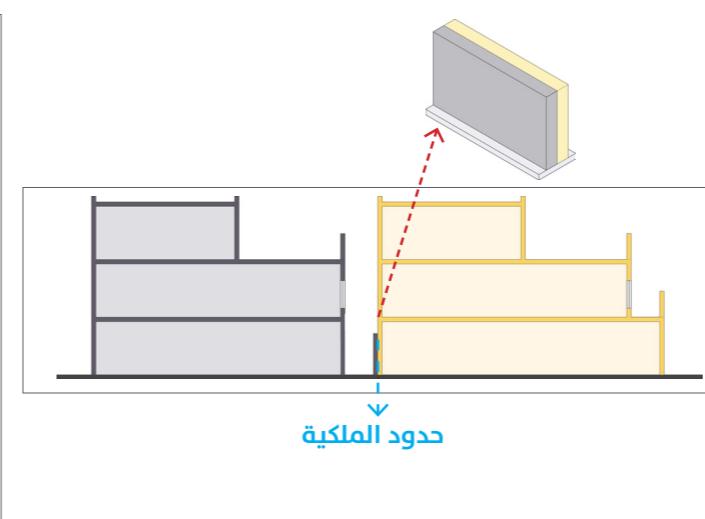
العناصر الإنسانية

يجب أن لا تتعدي أساسات وقواعد المبني والأسوار والهيكل على الأراضي المجاورة، ويجب أن تكون موجودة بالكامل داخل مساحة قطعة الأرض.



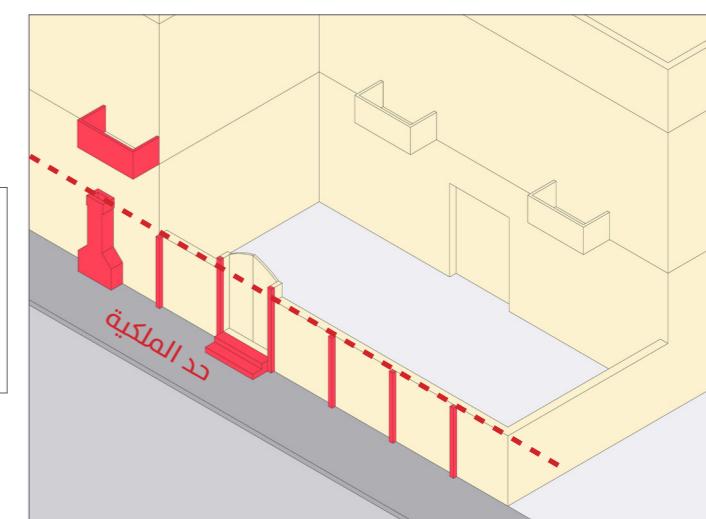
الأسوار الجانبية

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



البروز خارج حد الملكية

يمنع بروز أي عنصر من عناصر المبني والأسوار والدرج ومنحدرات مداخل السيارات ونحوها عن حد الملكية.

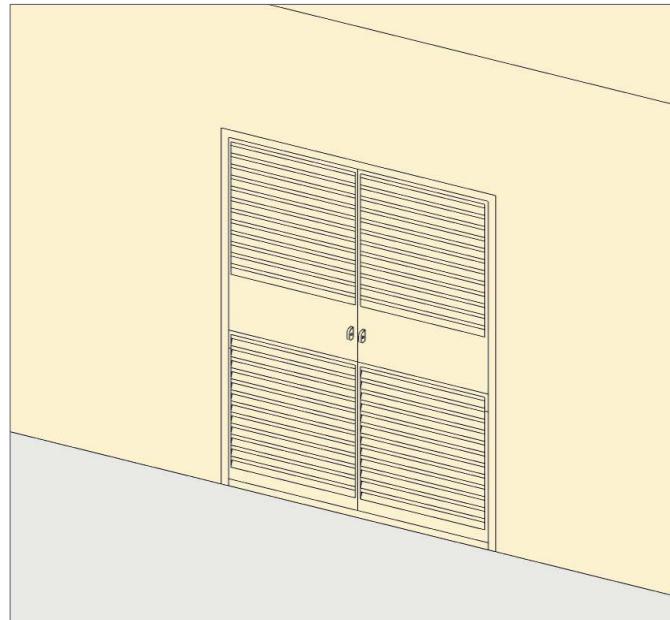




يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

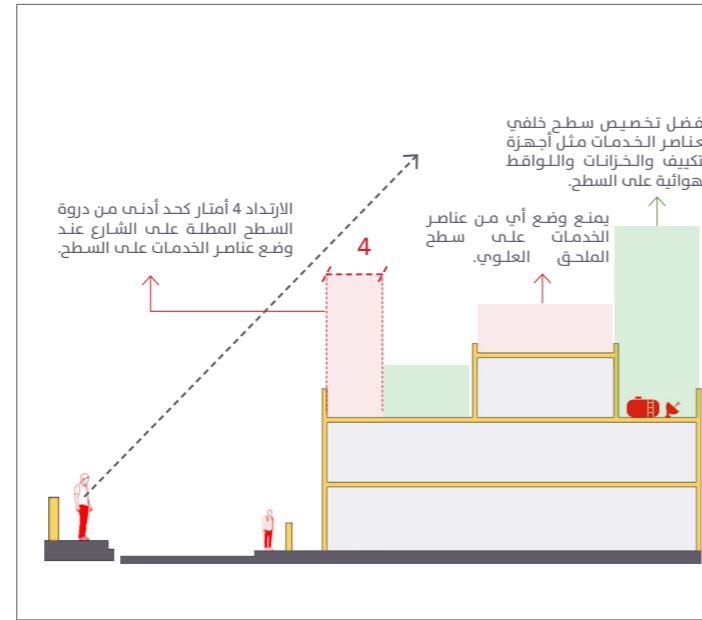
أبواب غرف الكهرباء

يجب أن تطلى أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.



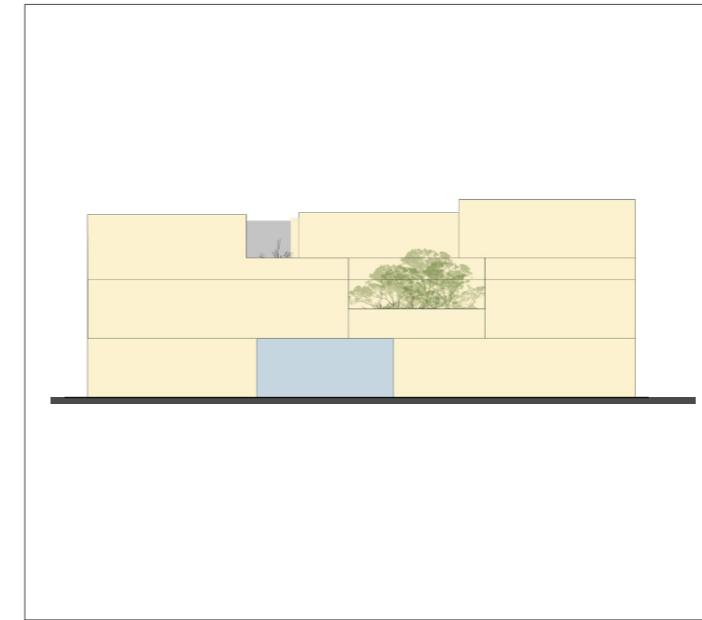
عناصر الخدمات على الأسطح

- يجب إخفاء عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف والخزانات واللواقط الهوائية فوق سطح المبني.
- يمنع رفع خزان المياه العلوي عن مستوى دروة السطح.



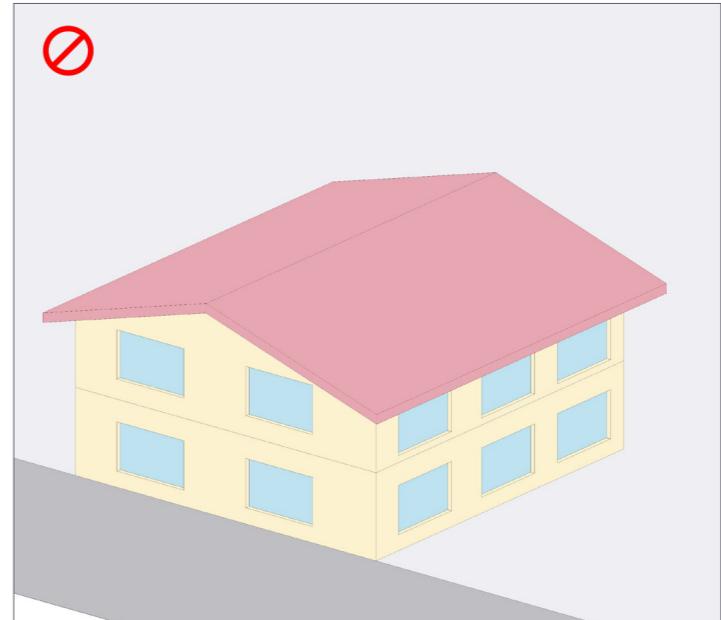
الاستفادة من الأسطح

- يجب ألا تكون الأسطح على استقاممة واحدة وينبغي عمل تفريغات أفقيه ورأسيه والاستفادة من الأسطح (مع عدم تجاوز ضوابط ارتفاع الأدوار)



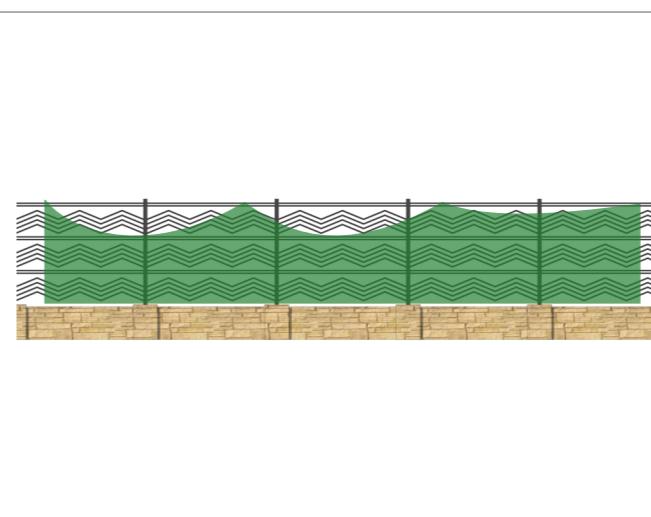
الأسقف المائلة

- يمنع استخدام الأسقف المائلة.
- يمنع استخدام الجملون والقرميد.



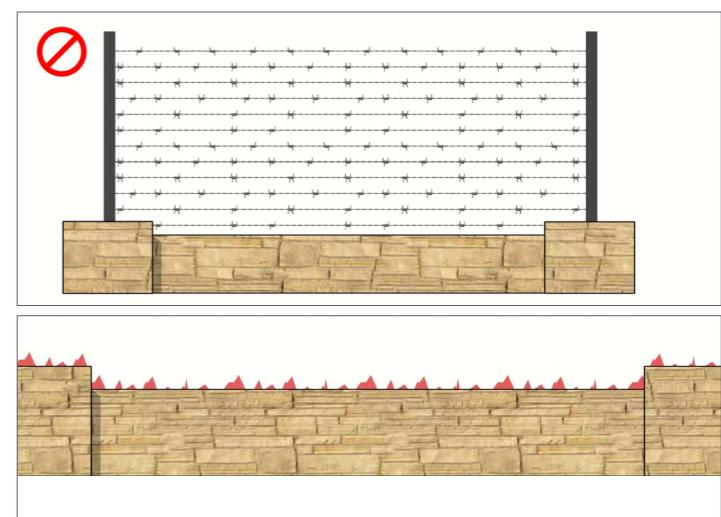
تغطية الأسوار

يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية واللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.



إضافات ممنوعة للأسوار

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





جدول اشتراطات فتح النوافذ للأدوار العلوية			
الواجهة الدور	الواجهة الخلفية	الواجهة الجانبية اليمني (2)	الواجهة الجانبية اليسرى (1)
الدور الأول	<p>رفع سترة الدور الأرضي 1.8 متر (ارتفاع صافي بعد البلاط).</p> <p>في حال بناء الدور الأرضي على الصامتة (دون ارتداد).</p>	<p>لا يوجد شروط (باستثناء ما هو مذكور في فصل الحالات الخاصة).</p> <p>ارتداد 1.2 متراً كحد أدنى ورفع سترة 1.8 متر (ارتفاع صافي بعد البلاط).</p>	<p>الواجهة الجانبية اليمني (2) تكون دائماً مصممة (بدون مفاتح) ويمنع فتح النوافذ فيها، ويسمح فقط بفتح النوافذ على مناور مغلقة من كافة الجهات إلا السقف بمساحة لا تتجاوز 6 متر مربع**.</p>
الملحق العلوي	<p>ارتداد 1.2 متراً كحد أدنى ورفع سترة 1.8 متر (ارتفاع صافي بعد البلاط) (ويستثنى فتح النوافذ على الفناء بشرط احترام خصوصية الجار).</p> <p>الواجهة الأمامية</p>	<p>مثال لفتح النوافذ على الواجهة الخلفية والجانبية اليسرى (1)</p>	<p>مثال لفتح النوافذ على الواجهة الرئيسية والجانبية اليمني (2)</p>
	<p>نسبة النوافذ على الواجهة الرئيسية</p> <ul style="list-style-type: none"> يجب عمل نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة كل دور للواجهات المطلة على الشوارع. 		

* ينطبق هذا الشرط أيضاً على الواجهات المطلة على الشوارع حيث يمنع فتح النوافذ مباشرة ويجب الارتداد 1.2 متراً ورفع السترة 1.8 متر.

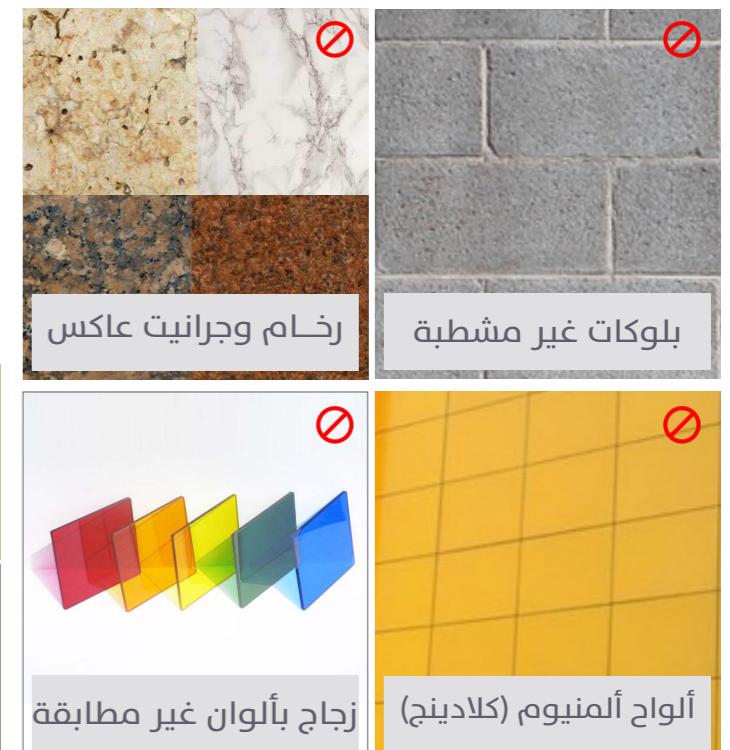
** يستثنى من ذلك الحالات الخاصة في حال وجود جار قائم.



الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني					
FBDC71	FBE797	F5DFB3	FFF5C7	C18049	BE8861
ECD798	DBB52D	DAAB6A	D4B56C	D29156	C09060
D9C199	D3BF8C	E0DOAE	EFC390	D9B293	D8BEA5
AEA071	C9BDA7	EF6D4	E2D9D0	836844	99824B
D88E51	BE8961	BF8F63	B9925E	BE996A	C6A577
D1AD85	D4B99A	9B8F78	A18458	DDA88C	94665B

رموز الألوان حسب (Hex color code)

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



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

T3.2 | تمهيم الأرصفة

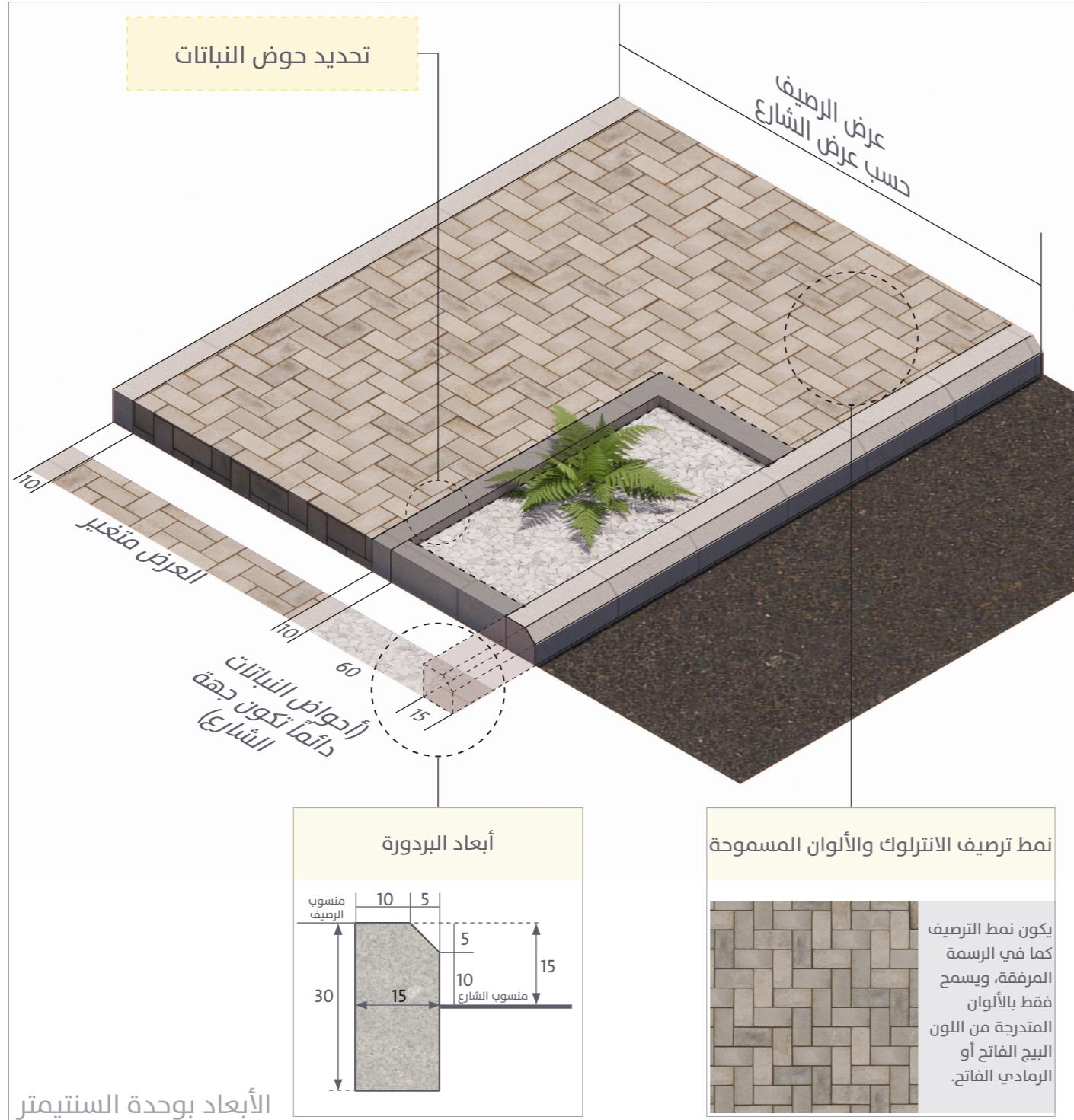


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



تفاصيل الأرصفة

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



أبعاد الأرصفة

- ارتفاع منسوب الرصيف عن الشارع ثابت 0.15 متر.
- يتم تحديد عرض الرصيف حسب عرض الشارع، وتكون حسب الجدول التالي:

عرض الشارع	أقل من 15 متر	17-15 متر	20-18 متر	أكبر من 20 متر
عرض الرصيف	1.2 متر (لا يسمح بأحواض نباتات)	1.8 متر	2 متر	2.2 متر

اشتراطات أحواض النباتات

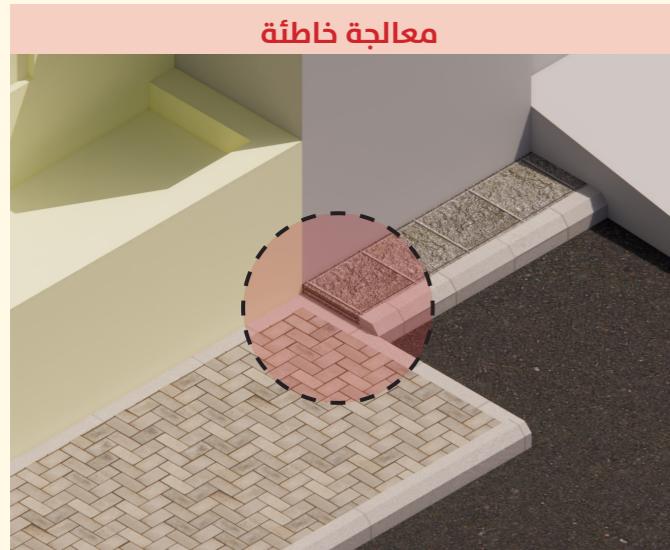
- يلزم توفير أحواض نباتات على ما لا يقل عن 20% من طول الواجهات المطلة على الشارع، ويمكن توزيع هذه النسبة على أكثر من حوض واحد.
- يمنع وضع أحواض النباتات أمام المداخل.
- يمنع أن يزيد ارتفاع الأحواض عن مستوى ارتفاع الرصيف.
- يجب زراعة أحواض النباتات والاهتمام بها.
- يلزم زراعة شجرة واحدة على الأقل لكل 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.*



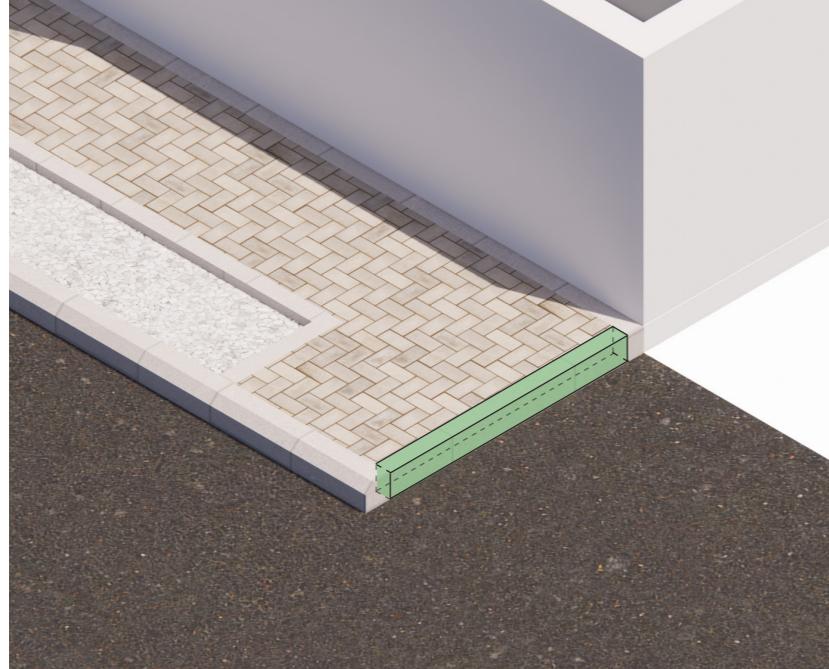


ربط أرصفة المشاة الجديدة بأرصفة المشاة القديمة

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.
3. يكون التدرج بزاوية قدرها 45 درجة.

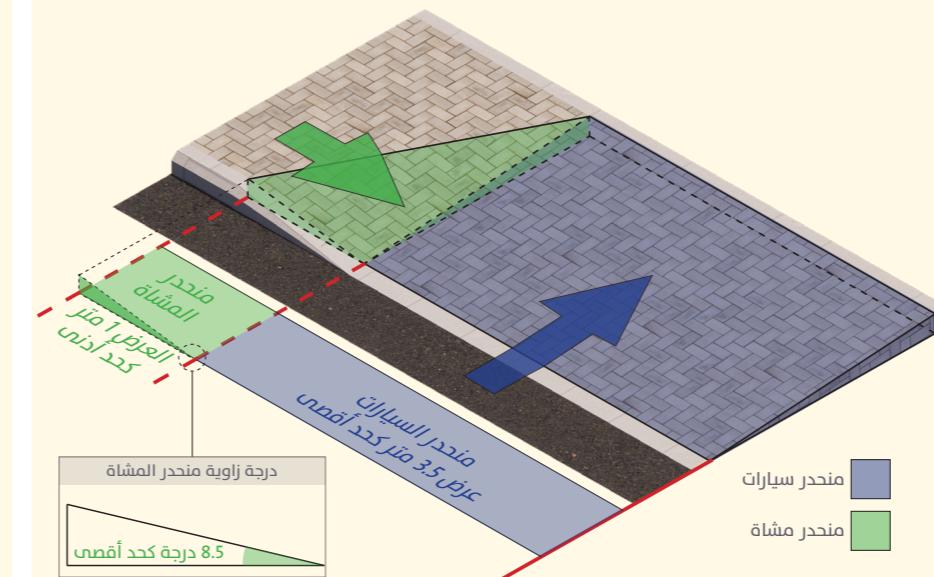


نهاية الرصيف



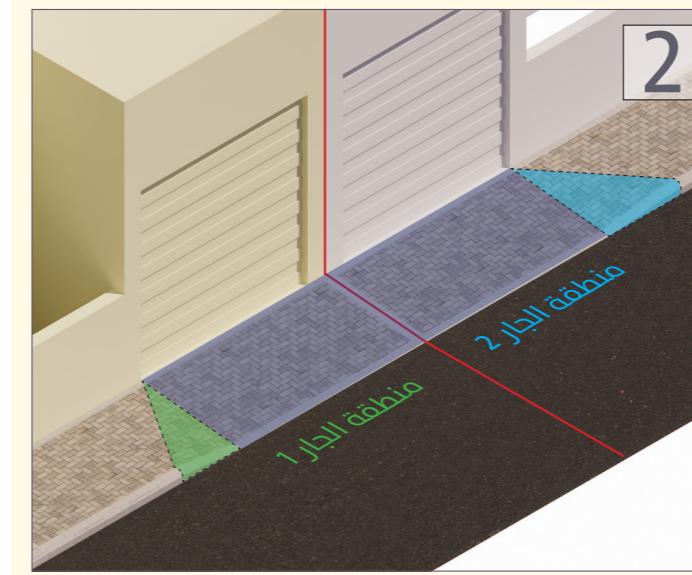
يجب إغفال الرصيف ببلاوكة أسمنتية أو بردورة عرض 10 سم عند نهاية الرصيف. ويمكن للجار الجديد إزالة هذا الفاصل واستكمال نمط ترصيف الأنترلوك.

منحدرات المشاة والسيارات



- عند مداخل السيارات يجب ميلو المنحدر بما يسمح باستمرار الحركة السلسة للمشاة وذوي الاحتياجات الخاصة على الأرصفة.
- ينقسم المنحدر إلى جزئين وهما:
 1. **منحدر المشاة** لا يقل عرضه عن 1 متر ولا تزيد زاوية ميلوه عن 8.5 درجة.
 2. **منحدر السيارات** ولا يزيد عرضه عن 3.5 متر.

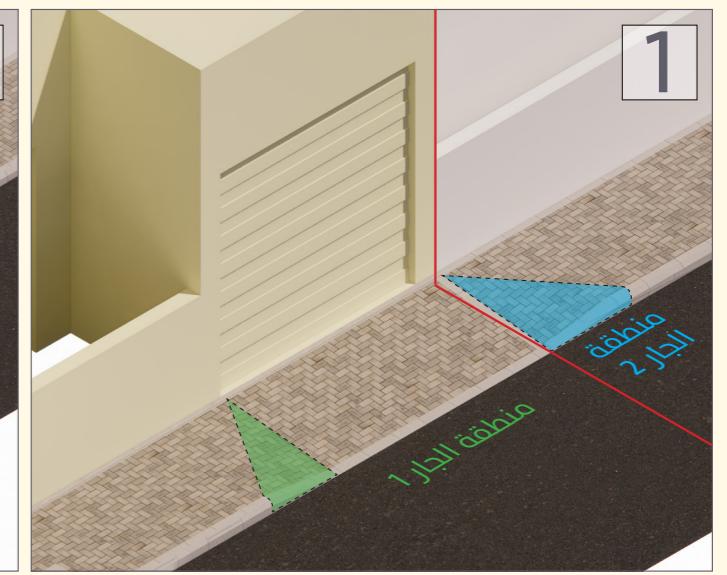
2. يمكن للجار (2) استكمال منحدر السيارة (في حال كان مدخل السيارة الخاص به ملائقاً لمدخل السيارة لجاره) ومن ثم توفير منحدر المشاة من جهةه.



منحدر سيارات

منحدر مشاة أمام ملكية (جار 2)

1



منحدر مشاة أمام ملكية (جار 1)

هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

حالات خاصة | T3.2



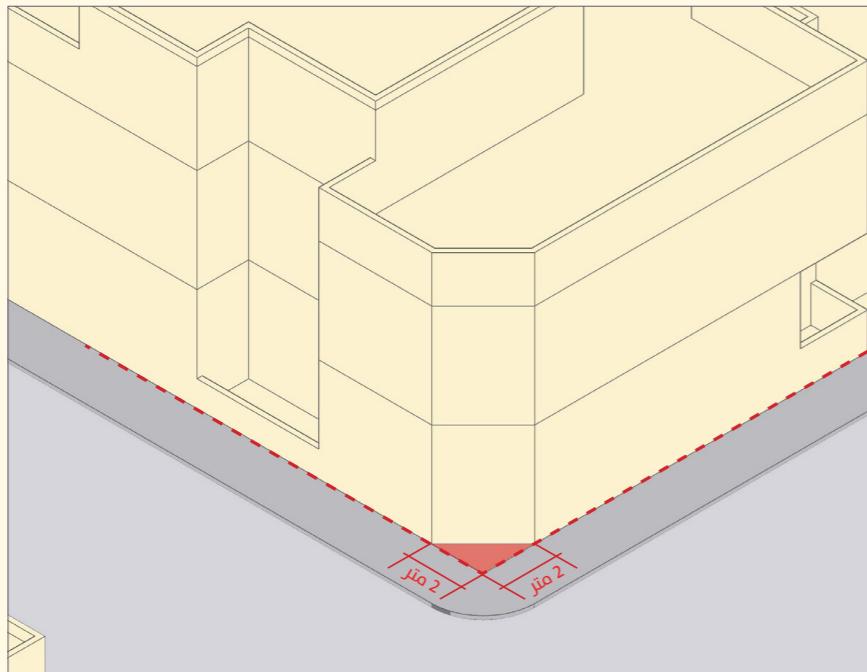
الكود العثماني لمنطقة وادي حنيفة



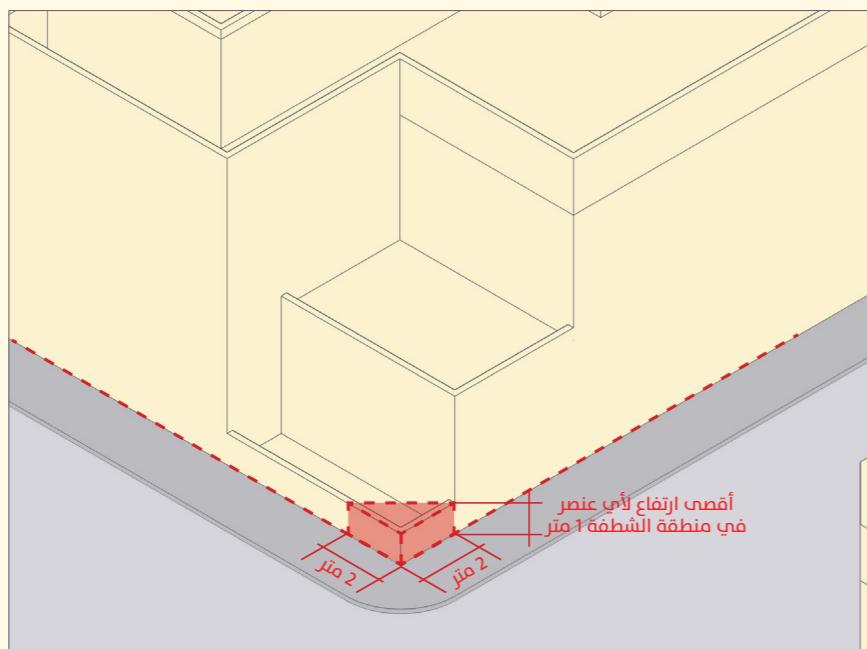
يجب التقييد بأحكام الحالات الخاصة التالية:

شطفات الأراضي الزاوية

يجب شطف الكتل البناءية في الأراضي الزاوية 2 متر من كل واجهة على الشارع.



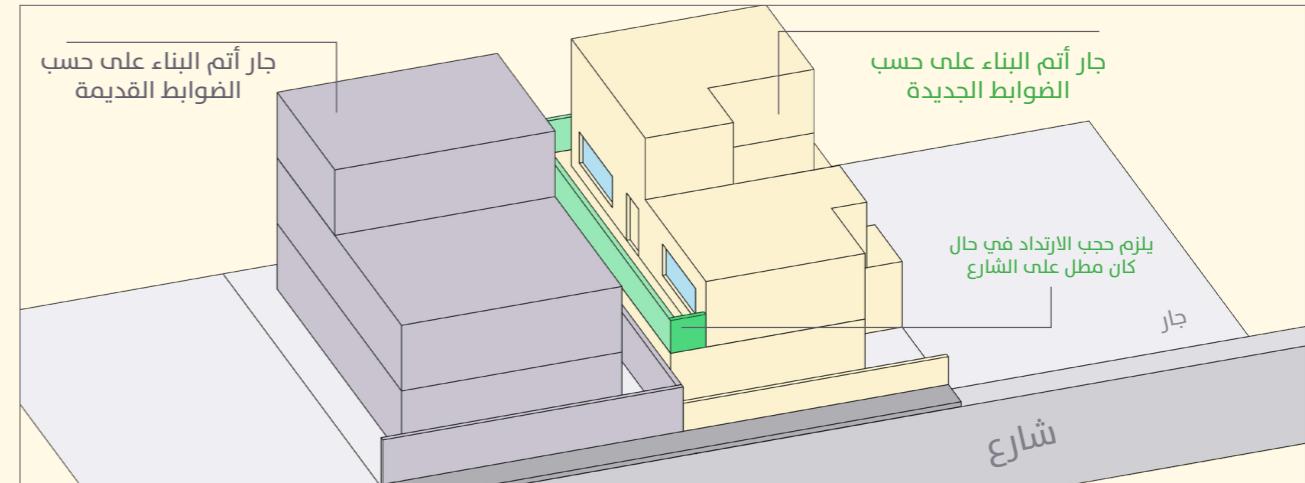
يسمح بالأسوار والنباتات في حدود الشطفة بشرط أن لا يتجاوز ارتفاعها 1 متر.



أحكام خاصة في حالة وجود مبني قائم مجاور على اشتراطات البناء السابقة

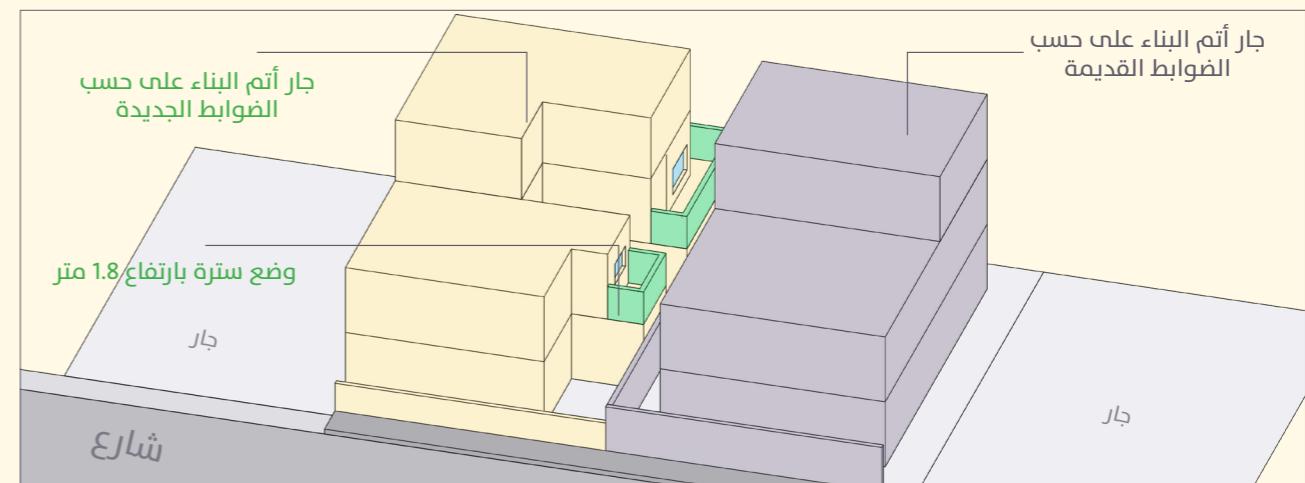
الواجهة اليسرى

يلزم الارتداد 2 متر في الأدوار العلوية المواجهة للجار القائم على الواجهة اليسرى (والذي أتم البناء على حسب الضوابط القديمة)، ويمكن فتح نوافذ للدور الأول بشرط توفير سترة بارتفاع 1.8 متر.



الواجهة اليمنى

يلزم توفير سترة بارتفاع 1.8 متر عند فتح نوافذ باتجاه الجار القائم المواجه للواجهة اليمنى (والذي أتم البناء على حسب الضوابط القديمة).



T3.2 | الموجهات التصميمية

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

واجهات المبني وسماتها

يراعى عند تصميم الواجهات والتفاصيل الخاصة بها أن تنسق مع الطابع المعماري المحلي، مع تجنب أي طابع معماري يمثل منطقة جغرافية أخرى ومختلفة.

واجهات المبني:

يراعى المقاييس الإنساني في تصميم المبني والواجهات وأن تكون متناسقة بصرياً، ولتحقيق ذلك يجب مراعاة اختيار تموير الكتل المناسب على طول الواجهات على الشوارع.

اختيار تموير المبني:

يُشجع استخدام الأفنيه الداخلية في التصميم والاستفادة منها في التهوية والإضاءة الطبيعية وتوظيفها في المبني.

طابع وسمات المبني:

يراعى أن تميز كافة الكتل والمبني ضمن المشروع الواحد بأسلوب عمراني واضح المعالم بحيث ترتبط جميع العناصر المعمارية مع بعضها البعض بهوية وطابع موحد وبدرجة من الانضباط في التشكيل واللغة التصميمية. ومن جملة هذه العناصر المعمارية الواجهات انسجامها مع بعضها البعض: المداخل والفتحات والأبواب والأسقف والبروز والحلقات 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 الواجهات من الناحية الغربية.

التميز والأصالة:

يراعى تجنب الرتيبة والنمطية في تصميم المبني، بحيث يكون كل مبني له تصميمه الذي يعكس الهوية المحلية بطريقة خاصة.

البروزات والنقوءات:

يجب تفادى استخدام عناصر معمارية لا ترتبط بالطابع السائد في المنطقة، مثل الواجهات المقوسة والزخارف (الداخلية على العمارة المحلية) المضافة للترزين التي لا تناسب مع طبيعة المنطقة.

مداخل المبني:

يراعى أن تكون المداخل الرئيسية للمبني على الواجهات الرئيسية، مع تجنب وضع المداخل الرئيسية على الارتدادات أو بأماكن غير ظاهرة وواضحة.

أسطح المبني:

يُشجع أن يتم استغلال الأسطح حسب آخر متطلبات طول المبني الخضراء ومبادرات الاستدامة وكفاءة الطاقة، وأن يستغل جزء من مساحات الأسطح كمنطقة فراغ ومتنفس خارجي.

موقع وتوجيه المبني

يراعى خصوصية الجار عند تصميم كتل المبني وتوجيهها، وأيضاً عند فتح النوافذ والشرفات.

توجيه المبني:

الأسوار

يراعى عند تصميم الأسوار (سواء كانت مصممة أو مزخرفة) أن تنسجم وتنسق مع المواد والتصميم المعماري للمبني.

الأسوار الأمامية:

يشجع على الاهتمام بتصميم الأسوار بحيث أن لا تكون مصممة تماماً، وإنما تكتوي على جوانب تجميلية مثل استخدام التباين في المواد والأعمدة والفتحات والزخارف، والاهتمام أيضاً بتصميم السياج المعدني المزخرف بنمط يتوااءم مع تصميم المبني والطابع المحلي.

تصميم الأسوار:

يراعى في تصميم البوابات والمداخل أن تنسق مع تصميم المبني والسور من حيث الألوان والمواد وطابع التصميم.

البوابات:

يُفضل زراعة النباتات المحلية والشجيرات المزهرة على امتداد قاعدة الأسوار، وتكون على هيئة منافذ في الأسوار أو معلقة على السور.

تنسيق وتشجير الأسوار:

مواقف السيارات

يُوصى برص مواقف السيارات بمود تتواءم مع تصميم المبني، وأيضاً تتواءم مع الطابع المحلي خصوصاً في حالة كانت ظاهرة ومكشوفة على الشارع.

مواقف السيارات:

يُوصى أن تكون مداخل مواقف السيارات على الواجهات الخلفية (في حالة وجود ممر خلفي) أو جانبية على الواجهة الثانية (ما أمكن ذلك).

إمكانية الوصول لمواقف:

يُوصى أن يتم الاعتناء بتصميم مظلات مواقف السيارات، وأن تتواءم تصميめها مع تصميم المبني ومواده وألوانه (خصوصاً حال كانت ظاهرة ومرئية من الواجهة الأمامية)، مع التأكيد على منع تجاوز المظلات خارج حدود الملكية.

السيارات:

المرآب الخاص:



تنسيق المواقع

تم زراعة النباتات وتنسيق الموقع بشكل متناسق مع الطابع والسمات لمنطقة وادي حنيفة، كما يتم تشجيع استخدام الصدور الصدراوية، وتحاشي الزراعة التي تحتاج إلى كميات مفرطة من المياه.

تنسيق المواقع:

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

الأبواب والنوافذ

يراعى أن تتواءم أحجام الأبواب والنوافذ والحليات مع الأحجام والنسب المستنبطة من العمارة المحلية على طول الواجهات الأمامية.

أحجام الأبواب والنوافذ:

يراعى أن تحتوي الواجهات الرئيسية والثانوية على نوعين فقط من أحجام النوافذ، سواءً كانت مربعة أو مستطيلة.

النوافذ:

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

إطارات الأبواب والنوافذ:

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

الأبواب والنوافذ:

في حال استخدام الشبك على الفتحات والنوافذ، يجب اتباع أنماط مستوادة 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 بالاهتمام بتصميمها واختيار الوانها بما يتواافق مع تصميم المبني والسور.

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

المواد والألوان

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

مواد البناء:

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

كفاءة استخدام الطاقة:

يجب أن تحقق المبني كفاءة استخدام الطاقة، والتي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر: 1- استخدام التبريد السطحي مثل أن توجه المبني للاستفادة من الرياح السائدة للتهوية أو ظل النباتات؛ 2- استخدام مواد محلية المصدر؛ 3- استخدام المظلات المتحركة/السقفية أو الثابتة نادرة 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 التضليل الأخرى لمنع اكتساب الحرارة وتضليل جدران المبني من أشعة الشمس المباشرة.

هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

