الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

الدليل التصميمي

برنامج التوازن العقاري

فيلا B

2025 | الإصدار - 1.0

مقدمة

يهدف هذا الدليل التصميمي إلى تمكين مستفيدي برنامج التوازن العقاري من فهم الضوابط العمرانية والموجهات المعمارية المعتمدة لتطوير الأراضي السكنية، وذلك بأسلوب مبسّط وعملي يترجم أنظمة البناء والكود العمراني إلى إرشادات واضحة سهلة الفهم وقابلة للتطبيق.

وقد أُعدّ الدليل ليكون أداة تفسيرية داعمة للمالك، تسهّل عليه التعامل مع متطلبات البناء والتطوير، وتساعده على اتخاذ قرارات تصميمية صحيحة منذ المراحل الأولى للمشروع، بما يضمن الالتزام بالأنظمة والاشتراطات المعتمدة، ويحد من الاجتهادات الخاطئة أو التفسيرات غير الدقيقة.

وانطلاقاً من تعدد نماذج الأراضي ضمن البرنامج، تم إعداد أدلة مستقلة لكل نموذج لضمان وضوح المتطلبات الخاصة بكل حالة. ويختص هذا الدليل بتنظيم وتوضيح ضوابط تطوير نموذج القطعة (**B**)، من حيث الاشتراطات العمرانية والمعايير المعمارية، بما يشمله ذلك من محددات تموضع الكتل، ونسب التغطية، والارتدادات، والارتفاعات، وعناصر الواجهات، ومتطلبات الخدمات، وغيرها من الضوابط ذات العلاقة.

ويأتي هذا الدليل ضمن منظومة تنظيمية أشمل تهدف إلى رفع جودة البيئة العمرانية، وتحقيق تكامل الأحياء السكنية، وتعزيز كفاءة استخدام الأراضي، بما ينعكس مباشرة على جودة السكن والحياة للمستفيدين.

شروط وأحكام

1. تُعدّ المعلومات الواردة في جميع وثائق الكود العمراني لمدينة الرياض، بما تشملُه من أنظمة وضوابط واشتراطات عمرانية ومعمارية، المرجع الأساسي والمعتمد، وتُلغي كل ما يتعارض معها من ضوابط أو اشتراطات سابقة. ويُؤكَّد على ضرورة الالتزام باشتراطات الأمن والسلامة، وكود البناء السعودي، وسائر الاشتراطات البلدية ذات الصلة.

2. لا يترتب عند اتباع الضوابط والاشتراطات المشار إليها أعلاه أي مسؤولية على الهيئة الملكية لمدينة الرياض ، كما لا يجوز المطالبة بأي تعويضات عن الأضرار التي قد تنشأ نتيجة تطبيق تلك الضوابط أو بسببها.

- يرجى التنويه بضرورة الالتزام بدليل قواعد تأسيس المباني على التربة الحساسة في شرق مدينة الرياض، واعتماد جميع أعمال الإنشاء وفق ما ورد فيه من متطلبات وإرشادات فنية.

قائمة المحتويات

01. اشتراطات التطوير وضوابط البناء 5
02. الأفنية 9
03. الارتفاعات 12
04. الأسوار 14
05. تنسيق الموقع 17
06. مواقف السيارات 24
07. الملاحق الأرضية 26
08. الخدمات 28
09. أحكام متعلقة بالخصوصية 31
10. الموجهات التصميمية لعمارة الرياض 34
11. أحكام عامة 39
12. حالات خاصة 41

01

اشتراطات التطوير
وضـوابـط البنـــاء

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

نموذج **B**

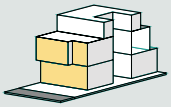
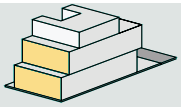
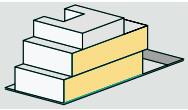
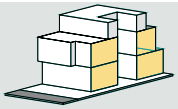
ضوابط نسبة تغطية الأرض

الدور الأرضي	الدور الأول	الملحق العلوي
%60 شامل الملحق الأرضي	%55	%50 من مساحة الدور الأول

عدد الأدوار المسموح بها

دورين+ 50% ملحق علوي

الإرتدادات

نوع الواجهة		الدور الأرضي	الأدوار العلوية
الواجهة الرئيسية		6 متر *	4.8 متر أو 6 متر
الواجهة الخلفية		بدون شروط	2 متر بحد أدنى
الواجهة الجانبية 1		بدون شروط	بدون شروط
الواجهة الجانبية 2		2 متر بحد أدنى	2 متر بحد أدنى

نماذج التطوير المقترحة

النموذج الأول

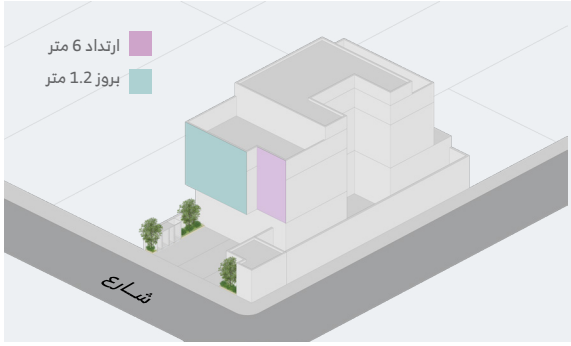
النموذج الثاني

* يمنع تجاوز حد الإرتداد المسموح به (يلزم البناء على حد الإرتداد).

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

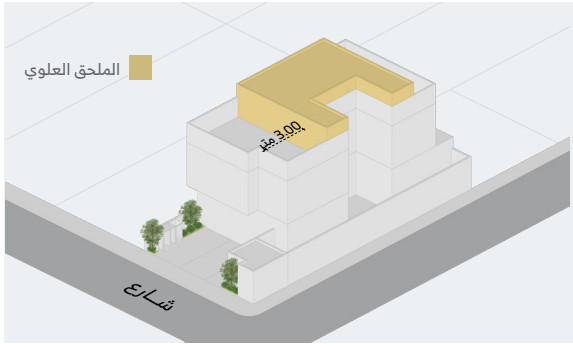
نموذج B

البروزات



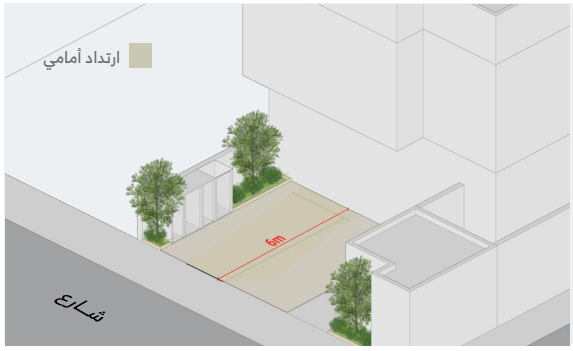
- يُسمح بالبروز في الواجهة الأمامية من الدور الأول بما لا يتجاوز 1.2 متر.
- يجب أن لا تقل المسافة بين الملحق الأرضي والبروز عن 1 متر.

الملحق العلوي



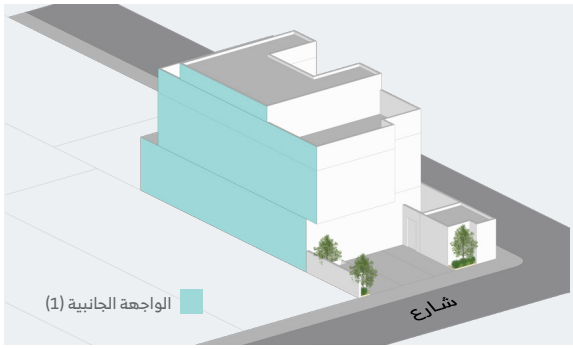
- يجب أن لا تتجاوز نسبة البناء في الملحق العلوي عن 50% من مساحة الدور الأول.
- يجب أن يتراجع الملحق العلوي بمسافة لا تقل عن 3 أمتار من سترة الدور الأول من الواجهة الأمامية.
- يُوصى بتراجع الملحق العلوي من الجهة الخلفية بمسافة كافية تتيح توفير سطح مخصص للخدمات.

الإرتداد الأمامي



- يجب أن يكون الارتداد الأمامي بمسافة 6 أمتار .
- يجب توفير موقفي سيارة ضمن منطقة الارتداد الأمامي.
- يجب توفير أحواض زراعية وحائط مخصّص للخدمات ضمن منطقة الارتداد الأمامي.
- يُسمح ببناء ملحق أرضي ضمن الارتداد الأمامي حسب الضوابط .

الواجهة الجانبية (1)



- يمكن البناء علي الصامت في الواجهة الجانبية (1) مع منع فتح أي نوع من أنواع الفتحات أو النوافذ علي كامل الواجهة.

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

نموذج B

أمثلة توضيحية لتموضع الفلل

فيلا B - البديل الأول

مثال 1 | مثال 2 | مثال 3 | مثال 4 | مثال 5

دور أرضي | أدوار علوية | فناء | حدود الملكية

فيلا B - البديل الثاني

مثال 1 | مثال 2 | مثال 3 | مثال 4 | مثال 5

دور أرضي | أدوار علوية | حوش | حدود الملكية

02

الأفنية

الأفنية

نموذج **B**

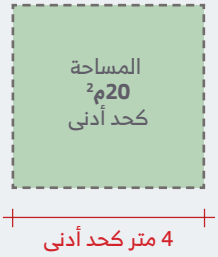
الضوابط العامة للفناء والحوش

- يجب توفير فناء أو حوش خلفي أو جانبي لكل وحدة سكنية.
- يجب أن يحتوي الفناء أو الحوش على شجرة واحدة على الأقل.
- يُسمح باستخدام مظلات خفيفة مع التأكد ألّا تؤدي إلى تحويل الأفنية أو الأحواش إلى فراغات داخلية مغلقة.

الفناء الداخلي

الفناء الداخلي :
هو فراغ خارجي مفتوح محاط بما لا يقل عن ثلاث جهات تكون ضمن المبنى الرئيسي.

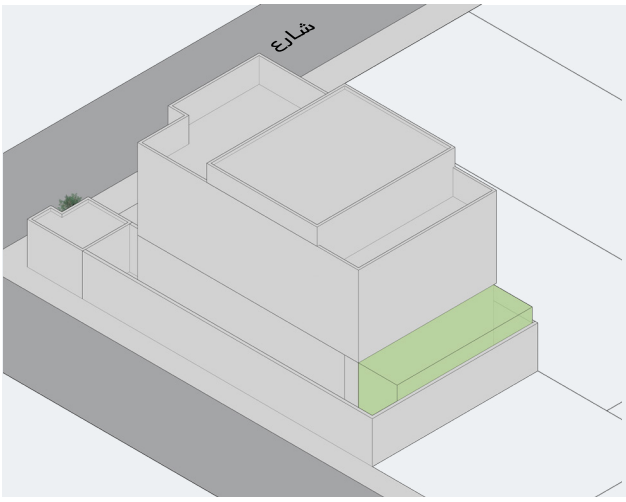
الضوابط العامة للفناء الداخلي :
- يجب أن لا تقل مساحة الفناء الداخلي عن 20 متر مربع وأن لا يقل أقصر ضلع عن 4 أمتار .
- لا تحسب الارتدادات الجانبية ضمن مساحة الفناء.
- يجب أن يتم توجيه الأفنية حسب مخطط تقسيمات الأراضي.



الحوش الخلفي أو الجانبي

الحوش الخلفي أو الجانبي:
الحوش الخلفي/الجانبي هو فراغ يحده المبنى من جهة واحدة (على الأقل).

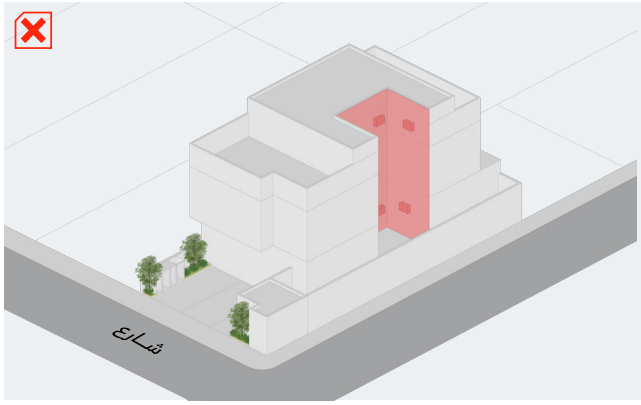
الضوابط العامة للحوش الخلفي أو الجانبي :
- يجب أن لا تقل مساحة الحوش الخلفي أو الجانبي عن 24 متر مربع وأن لا يقل أقصر ضلع عن 3 أمتار .
- يسمح باحتساب الارتدادات ضمن مساحة الحوش الخلفي أو الجانبي
- يُمنع استخدام الحوش الجانبي كمواقف للسيارات.



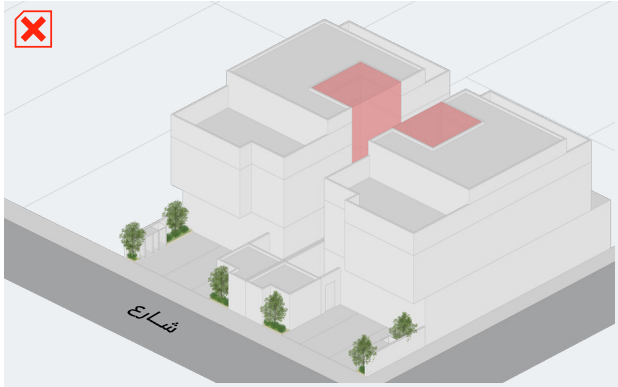
الأفنية

نموذج B

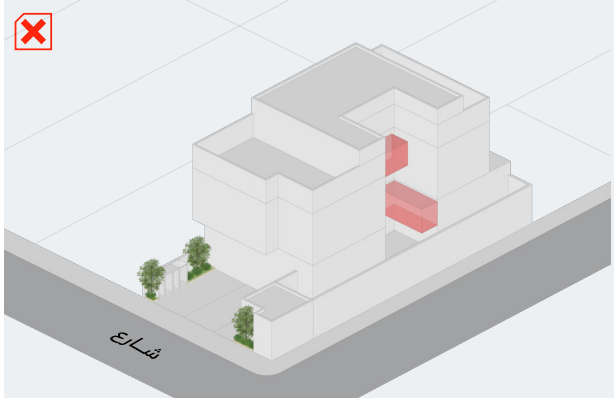
ممارسات خاطئة غير مسموح بها في الأفنية والأحواش



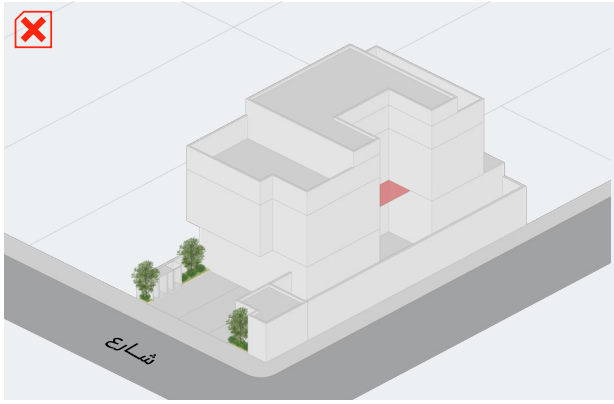
- يمنع وضع عناصر الخدمات مثل وحدات التكييف وتمديدات الخدمات على الواجهات الداخلية للفناء.



- لا يسمح بأن تتقابل الأفنية في القطع المتجاورة حفاظاً على الخصوصية.



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



- يمنع تسقيف الفناء ووضع الخدمات فوقه.

03

الارتفاعات

الارتفاعات

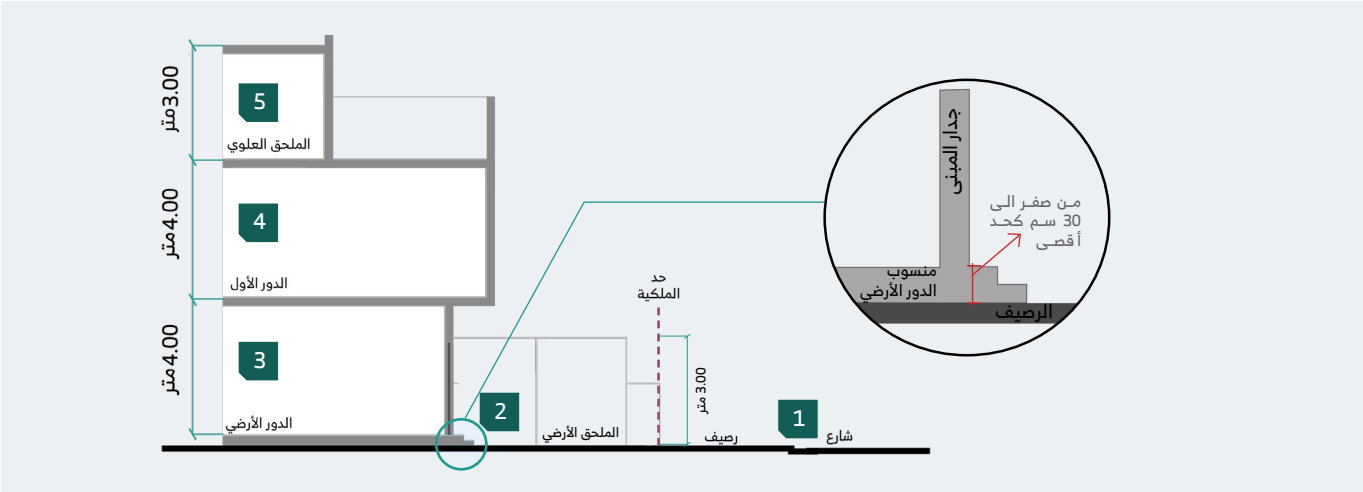
نموذج **B**

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات

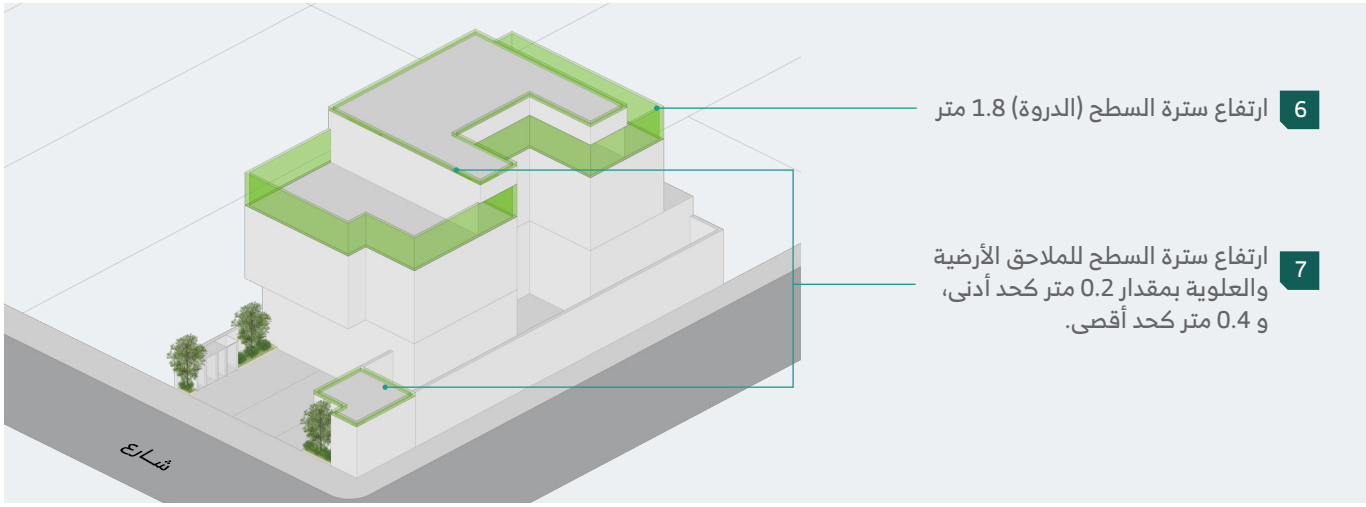
ضوابط الارتفاعات

1	2	3	4	5	6	7	8
ارتفاع الرصيف ومنطقة المواقف داخل حد الملكية عن مستوى الشارع	ارتفاع منسوب الدور الأرضي من مستوى الرصيف	ارتفاع الدور الأرضي	ارتفاع الدور الاول	ارتفاع الملحق الأرضي والعلوي	ارتفاع سترة السطح	ارتفاع سترة السطح للملاحق العلوية والارضية	ارتفاع كامل المبنى من الرصيف
5 سم	صفر -30 سم	4 أمتار كحد اقصى	4 أمتار كحد اقصى	3 أمتار كحد اقصى	1.8 متر	0.2 متر كحد أدنى 0.4 متر كحد أقصى	11 متر*

تفصيل ارتفاعات المباني



تفصيل سترة السطح



* يجب الالتزام بإجمالي الارتفاع لكامل المبنى. وفي حال اختلاف ارتفاع أي من الأدوار عن الارتفاعات المحددة أعلاه، فيُخصم ارتفاع ذلك الدور من الارتفاع الإجمالي للمبنى، ثم تُوزع الارتفاعات المتبقية على بقية الأدوار مع الالتزام بالحد الأقصى المسموح به لكل دور.

04

الأســـوار

الأسوار

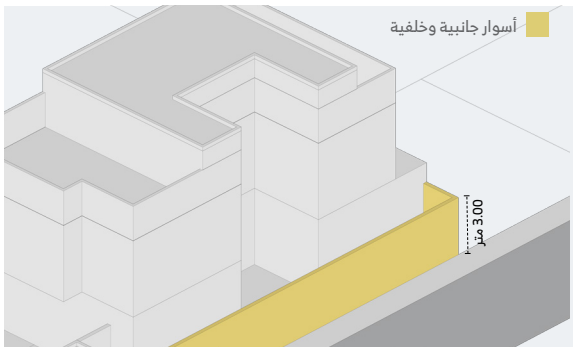
نموذج B

ضوابط الأسوار حسب أنواعها

- تحسب ارتفاعات الأسوار من مستوى الرصيف.

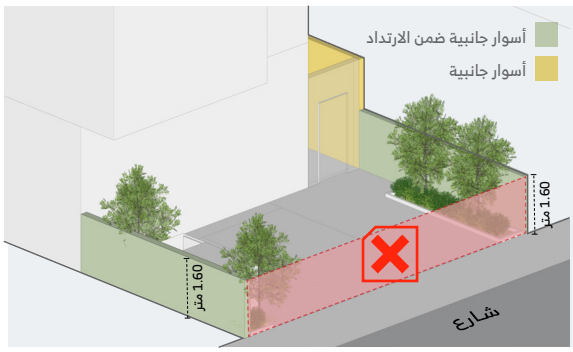
- تنقسم الأسوار حسب موقعها في قطعة الأرض إلى :
  1. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين).
  2. السور ضمن الارتداد الأمامي.
  3. سور المدخل.

1 - أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين)



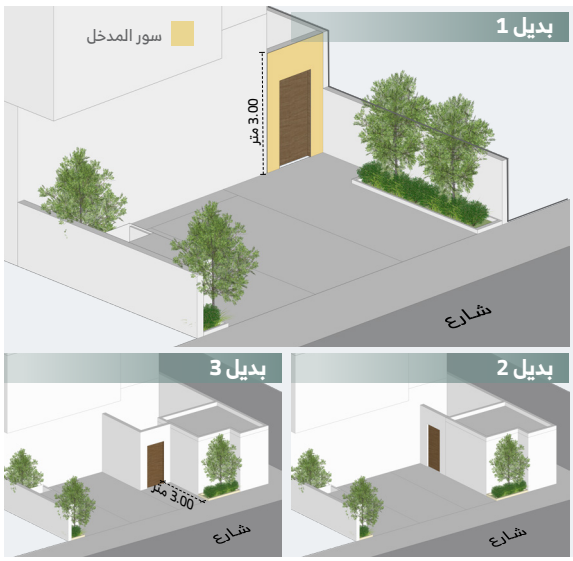
- يجب الالتزام بارتفاع 3 متر للأسوار الجانبية والخلفية.

2- السور ضمن الارتداد الأمامي



- يجب الالتزام بأن يكون السور مصمتاً (من دون فتحات) وبارتفاع لا يتجاوز 1.60 متر.
- يجب أن تمتد الأسوار الأمامية على حدود الملكية الجانبية ضمن منطقة الارتداد الأمامي.
- يُمنع إنشاء سور على حدود الملكية الأمامية.

3- سور المدخل

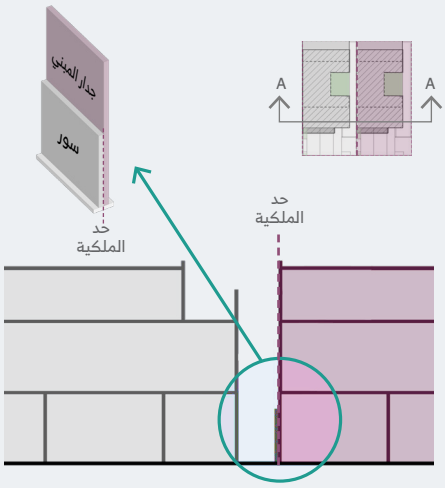


- يسمح ببناء سور بارتفاع 3 أمتار كمدخل خاص للفناء الداخلي أو للحوش الخلفي/الجانبي، وذلك للحفاظ على الخصوصية، ويتم ذلك في حال عدم وجود ملحق أرضي (بديل 1).
- يمكن عمل سور المدخل في حال وجود ملحق أرضي بأحد البدائل الموضحة (بديل 2و3).
- يجب أن يرتد سور المدخل مسافة لا تقل عن 3 أمتار من حد الملكية الأمامي (بديل 3).

أحكام متعلقة بالأسوار

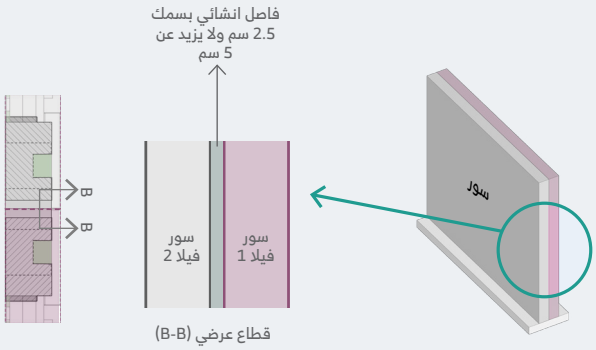
الأسوار الجانبية

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



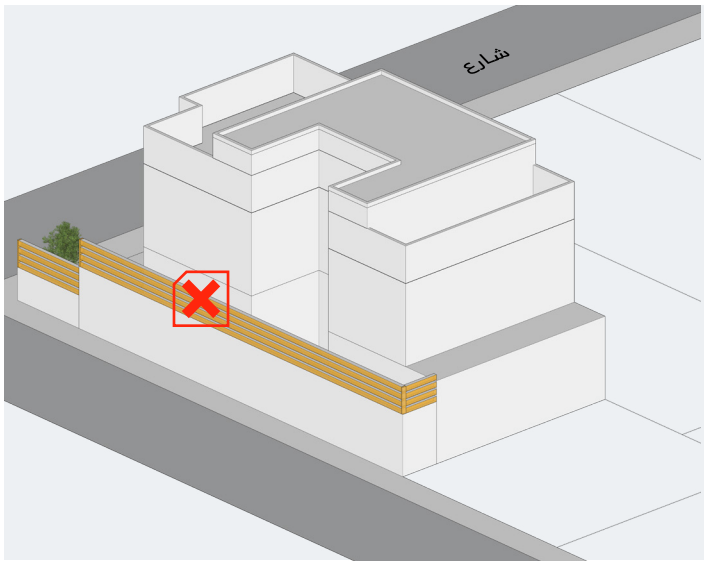
قطاع عرضي (A-A)

2. يجب الالتزام بعمل فاصل انشائي بين سور الفيلا وسور الجار على ان لا يقل سمك الفاصل عن 2.5 سم وأن لا يزيد عن 5 سم



قطاع عرضي (B-B)

اضافات ممنوعة للأسوار



- يُمنع تركيب السواتر أو أي عناصر إضافية لتغطية الأسوار أو زيادة الارتفاع، ويجب الالتزام بارتفاع السور المعتمد.

05

تنسيق الموقع

تنسيق المواقع

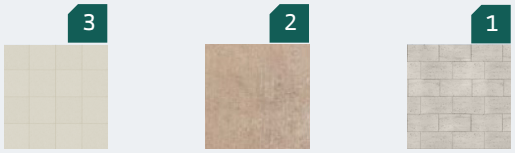
نموذج B

ضوابط تنسيق الموقع

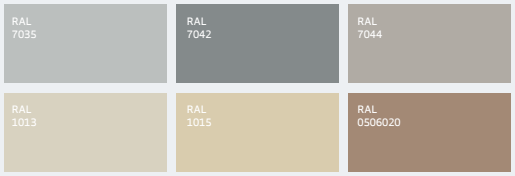
1. يجب توفير ما لا يقل عن 2% من مساحة الأرض، وبحد أدنى 6 أمتار مربعة، كمسطحات خضراء.
2. يجب زراعة شجرتين على الأقل في الارتداد الأمامي.
3. يجب أن تكون النباتات محلية وملائمة للظروف البيئية المحلية وفق النباتات المذكورة ضمن الدليل.

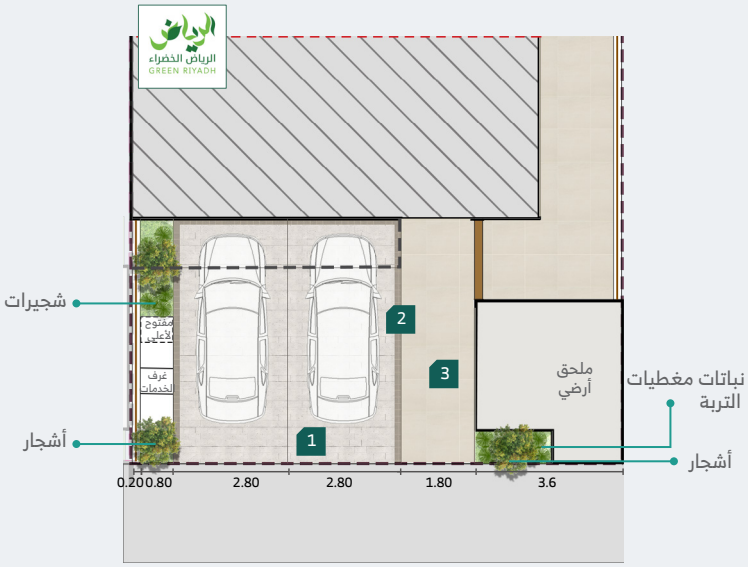
ارشادات تنسيق الارتداد الأمامي

يجب استخدام مواد رصف مناسبة لمواقف السيارات، مثل بلاط الإنترلوك أو أي مواد أخرى ملائمة، شريطة ألّا تكون الأسطح ملساء وقابلة للانزلاق، مع أهمية تصميم الميول باتجاه الأحواض الزراعية بما يضمن تحمل الأحمال وتحقيق جودة تشطيب متوافقة مع الهوية العمرانية.



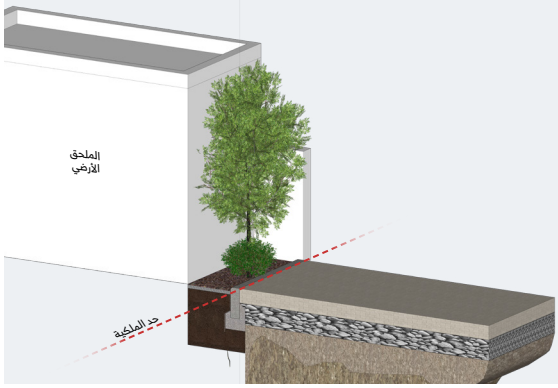
يجب الالتزام باستخدام ألوان متوافقة مع الطابع المعماري المحلي ومتناغمة مع البيئة المحيطة.





أحكام عامة لأحواض الزراعة

1. يجب أن تكون الأحواض ضمن حدود الملكية وألا تتجاوزها.
2. يجب أن تكون الأحواض على مستوى الرصيف دون حواف مرتفعة.
3. يجب الالتزام بمواقع الأحواض الزراعية.
4. يجب الالتزام بعزل الأحواض الزراعية.



تنسيق الموقع

نموذج B

عناصر التشجير والموقع العام

الاشجار

الاسم المحلي:
سنط قنديلي

الاسم العلمي:
Acacia pruniocarpa

الاسم المحلي:
بوهينيا فاريغاتا

الاسم العلمي:
Bauhinia variegata

الاسم المحلي:
بوهينيا بوربوريا

الاسم العلمي:
Bauhinia purpurea

الاسم المحلي:
كاليستيمون سيترينوس

الاسم العلمي:
Callistemon citrinus

الاسم المحلي:
كورديا

الاسم العلمي:
Cordia sebestena

الاسم المحلي:
فرشاة الزجاج

الاسم العلمي:
Callistemon vimialis

الاسم المحلي:
كاسيا جلوكا

الاسم العلمي:
Cassia glauca

الاسم المحلي:
لاجيرستروميا

الاسم العلمي:
Lagerstromia speciosa

الاسم المحلي:
سنط ملحي

الاسم العلمي:
Acacia ampliceps

الاسم المحلي:
سنط مولقا

الاسم العلمي:
Acacia aneura

تنسيق الموقع

نموذج B

عناصر التشجير والموقع العام

الشجيرات

الاسم المحلي:
ذيل القط الأحمر

الاسم العلمي:
Acalypha hispida

الاسم المحلي:
شجيرة النحاس

الاسم العلمي:
Acalypha wilkesiana

الاسم المحلي:
الجهنمية

الاسم العلمي:
Bougainvillea spectabilis

الاسم المحلي:
بونسيانا جيليسي

الاسم العلمي:
Caesalpinia gilliesii

الاسم المحلي:
سيزالبينيا احمر

الاسم العلمي:
Caesalpinia pulcherrima

الاسم المحلي:
انسيليا الشجيرة الهشة

الاسم العلمي:
Encelia farinosa

الاسم المحلي:
كاسيا نيموفيل

الاسم العلمي:
Cassia Nemophila

الاسم المحلي:
ملكة الليل

الاسم العلمي:
Cestrum nocturnum

الاسم المحلي:
دودونيا الشت

الاسم العلمي:
Dodonea viscosa

الاسم المحلي:
ديورنتا اخضر

الاسم العلمي:
Duranta repens

تنسيق الموقع

نموذج **B**

عناصر التشجير والموقع العام

المتسلقات

الاسم المحلي:
انتيجنون- المرجان المتسلق

الاسم العلمي:
Antigonon leptopus

الاسم المحلي:
الفيل الزاحف - سلك التلفون

الاسم العلمي:
Argyreia nervosa

الاسم المحلي:
الجهنمية

الاسم العلمي:
Bougainvillea glabra

الاسم المحلي:
طربوش الملك

الاسم العلمي:
Clerodendrum splendens

الاسم المحلي:
الكتلة الزرقاء

الاسم العلمي:
jacquemontia pentantha

الاسم المحلي:
الياسمين البلدي

الاسم العلمي:
Jasminum polyanthum

الاسم المحلي:
الياسمين الوردي

الاسم العلمي:
Jasminum polyanthum

الاسم المحلي:
الياسمين الأحمر- الهندي

الاسم العلمي:
Quisqualis indica

الاسم المحلي:
الكرمة المكسيكية

الاسم العلمي:
Senecio confusus

تنسيق الموقع

نموذج B

عناصر التشجير والموقع العام

نباتات مغطيات التربة

الاسم المحلي:
التيرنانثيرا

الاسم العلمي:
Antigonon leptopus

الاسم المحلي:
زهرة الشمس

الاسم العلمي:
Aptenia cordifolia

الاسم المحلي:
الشيح

الاسم العلمي:
Artemisia sieberi

الاسم المحلي:
زهر الهواء الخشن

الاسم العلمي:
Asparagus densiflorus

الاسم المحلي:
الياسمين البلدي

الاسم العلمي:
Jasminum officinale

الاسم المحلي:
كاريسا

الاسم العلمي:
Carissa green carpet

الاسم المحلي:
كاريسا

الاسم العلمي:
Carissa grandiflora

الاسم المحلي:
الجازانيا الد صنف لوكلاينا

الاسم العلمي:
Gazania leucolaena

الاسم المحلي:
ايبوما بالماتا

الاسم العلمي:
Ipomea palmata

الاسم المحلي:
اريسين

الاسم العلمي:
Iresine herbstii

تنسيق الموقع

نموذج B

عناصر التشجير والموقع العام

الأعشاب

الاسم المحلي:
زنبق اسيوي

الاسم العلمي:
Crinum asiaticum

الاسم المحلي:
حشيشة الليمون

الاسم العلمي:
Cymbopogon citratus

الاسم المحلي:
الكادي

الاسم العلمي:
Pandanus sanderi

الاسم المحلي:
الحلفا احمر

الاسم العلمي:
Pennisetum Rubra

الاسم المحلي:
الحلفا اخضر

الاسم العلمي:
Pennisetum Setaceum

06

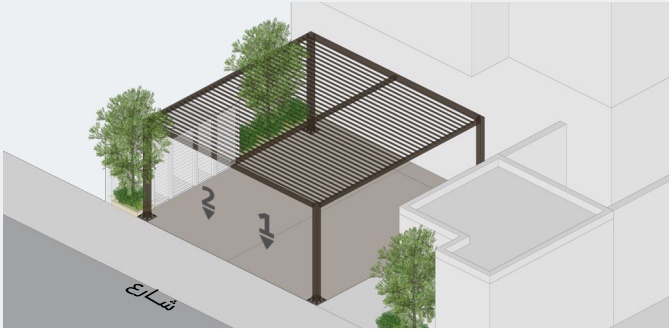
مواقف السيارات

المواقف

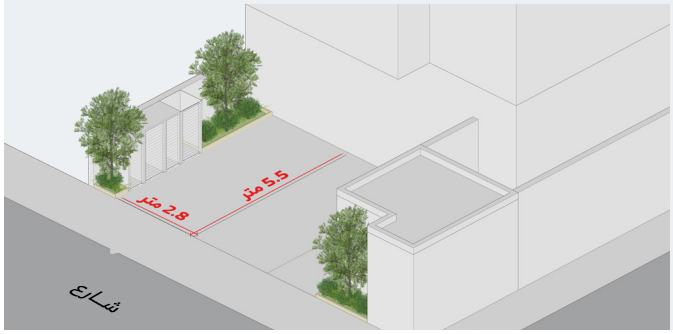
نموذج **B**

ضوابط واشتراطات مواقف السيارات

1. يجب توفير موقفي سيارات داخل حدود الملكية مع إضافة مظلة حسب المواصفات أدناه.

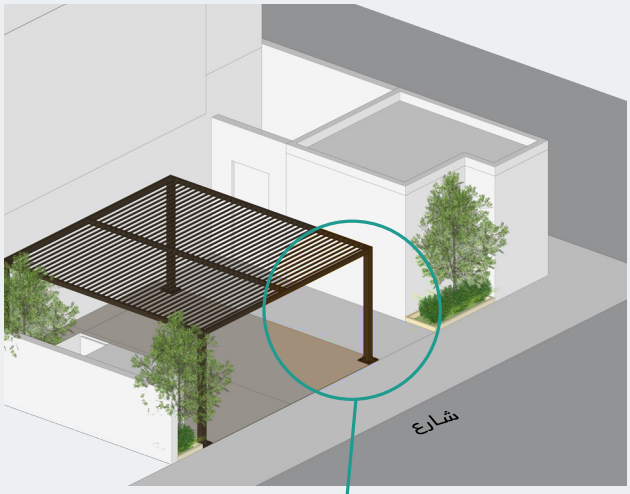


2. يجب الالتزام بالحد الأدنى لأبعاد الموقف الواحد، بحيث تكون: 5.50 متر × 2.80 متر.



ضوابط واشتراطات مظلات مواقف السيارات:

- يجب الاعتناء بتصميم مظلات مواقف السيارات، وأن يتواءم تصميمها مع تصميم المبنى من حيث المواد والألوان والشكل، مع التأكد من عدم اجتياز المظلات حدود الملكية.
- يجب أن لا يتجاوز ارتفاع المظلة عن 3 أمتار.
- يجب أن تكون مظلات مواقف السيارات مصنوعة من المواد الفرعية المذكورة في فصل الموجهات التصميمية.
- يجب التأكد من تناغم ألوان مظلات مواقف السيارات مع الطابع المعماري للمبنى بحسب درجات الألوان المرفقة.



Intense Graphite	Fresh Dates	Cashew
8005-G80Y	7020-Y60R	1515-Y20R

07

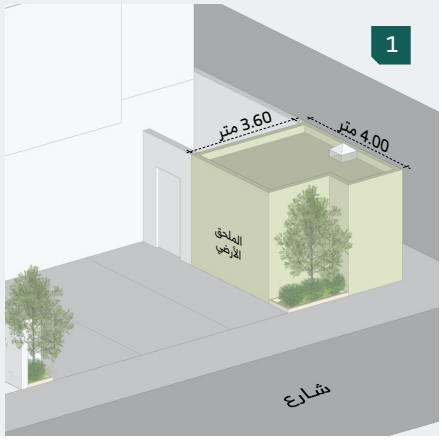
الملاحق الأرضية

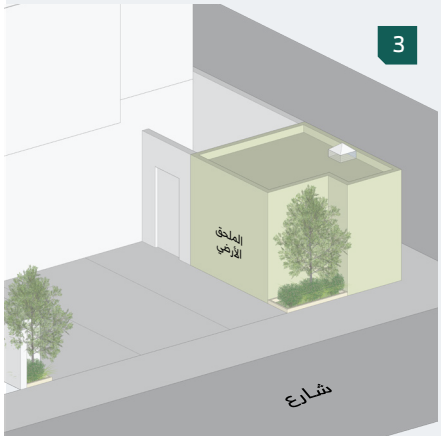
الملاحق الارضية

نموذج **B**

ضوابط واشتراطات الملاحق الأرضية

1. يسمح ببناء ملحق أرضي في الواجهة الأمامية على أن لا تزيد أبعاده عن 3.6x4 متر مع وجود حوض زراعة على طول الواجهة الأمامية بعرض لا يقل عن 80 سم.
2. تحسب الملاحق الأرضية ضمن النسبة المحددة (60%).
3. في حال عمل مدخنة يجب أن لا يزيد ارتفاعها عن سترة سطح الملحق بمقدار (20-40 سم).

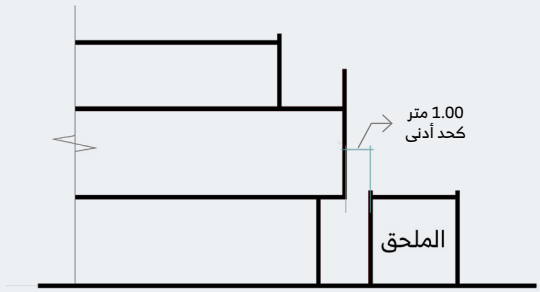




ضوابط الملحق الأرضي

المسافة بين الملحق وبروز المبنى الرئيسي

- يجب ترك مسافة 1 متر كحد أدنى بين الملحق وبروز المبنى الرئيسي .



أبواب الملاحق

- لا يُسمح بتوجيه فتحات أبواب الملاحق باتجاه الشارع.

08

الخدمـــات

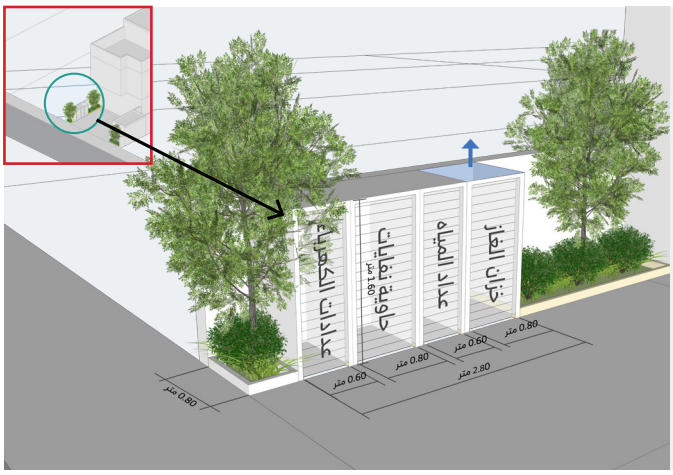
الخدمات

نموذج **B**

ضوابط واشتراطات العناصر الخدمية

الخدمات ضمن حدود الملكية

منطقة الخدمات



- يجب وضع الخدمات الخاصة بعدادات المياه والكهرباء وحاويات النفايات وخزان الغاز ضمن منطقة مخصصة بالأسوار وحسب المواصفات الموضحة.
- يجب أن لا يقل عرض خزان الغاز عن 80سم
- يجب أن تكون الغرفة المخصصة لخزان الغاز مفتوحة من الأعلى.
- يجب ترك مسافة لا تقل عن 80 سم بين المساحة المخصصة لعدادات المياه وعدادات الكهرباء.

الخزانات الأرضية

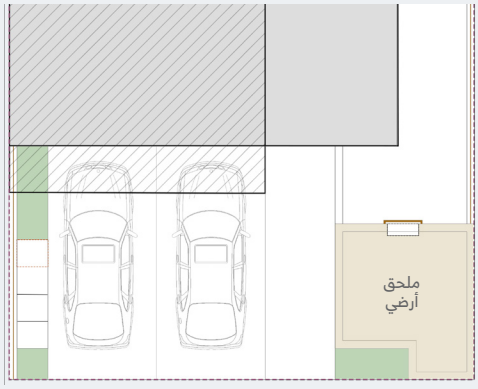
- يمنع إنشاء خزانات الصرف الصحي إلا في حالة عدم وجود شبكة صرف صحي.
- يجب تخصيص موقع الخزانات الأرضية (المياه - الصرف الصحي) ضمن منطقة الارتداد الامامي المقدرة بـ 6 أمتار.
- يجب أن لا تقل المسافة بين خزان المياه والصرف الصحي عن 1متر.
- يجب أن يكون خزان المياه مقاوم لأحمال الردم، وتعتمد طريقة تنفيذ الخزان ومواصفاته حسب طبيعة التربة ومنسوب المياه الجوفية.
- يجب أن يكون خزان الصرف الصحي معزول حسب الضوابط الإنشائية.
- يُسمح تصميم وتنفيذ خزان الغاز المدفون ضمن منطقة الارتداد الجانبي، مع الالتزام الكامل باشتراطات الأمن والسلامة المعتمدة من قبل الجهات المختصة.

ضوابط واشتراطات العناصر الخدمية

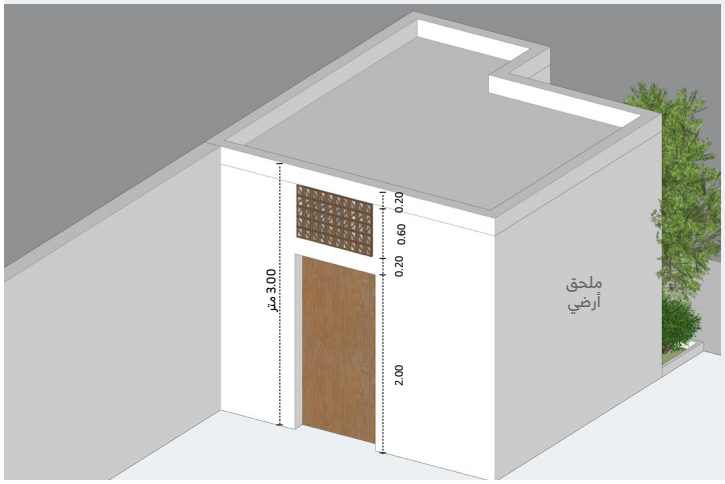
الخدمات ضمن حدود الملكية

مكيفات الملاحق الأرضية

- يجب تغطية وحدات التكييف الخارجية بسواتر (ساتر مكيفات) يتكامل تصميمها مع واجهات المبنى من حيث المواد والألوان والتفاصيل المعمارية.
- يجب ان تكون السواتر قابلة للتهوية والصيانة، وألا تتسبب في تشويه المظهر العام أو إعاقة حركة الهواء حول وحدات التكييف.
- لا يسمح بوضع وحدات التكييف في أماكن ظاهرة على الواجهات الرئيسية أو فوق سطح الملحق الأرضي.

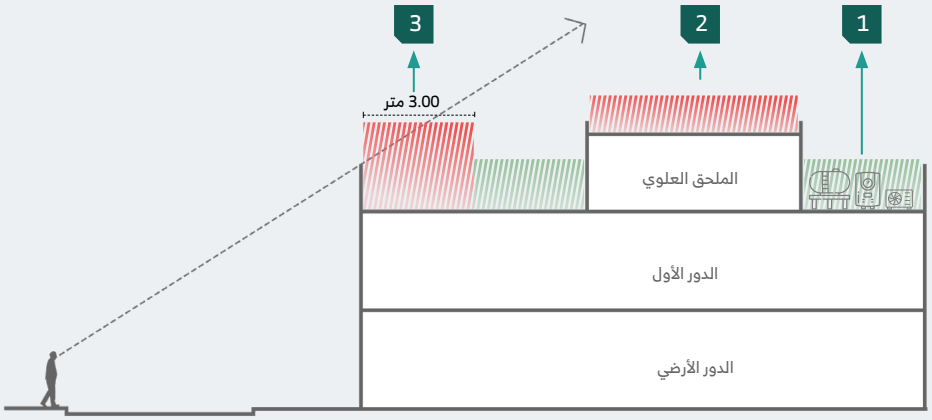


مسقط أفقي لموقع وحدة التكييف الخارجية



عناصر الخدمات ضمن الأسطح العلوية

1. يجب وضع الخزانات والمعدات وعناصر الخدمات الأخرى على السطح الخلفي (سطح الخدمات) على أن لا تتجاوز ارتفاع الخزانات ارتفاع سترة السطح.
2. يمنع وضع أي عناصر خدمات على سطح الملحق العلوي.
3. يجب ترك مسافة ارتداد لا تقل عن 3 أمتار من الواجهة الأمامية، ويمنع البناء عليها أو وضع عناصر الخدمات بها.
4. يسمح باستخدام المنطقة الأمامية كمنطقة جلوس مظللة بعناصر تظليل متوافقة مع الموجهات التصميمية.



09

أحكام
متعلقة بالخصوصية

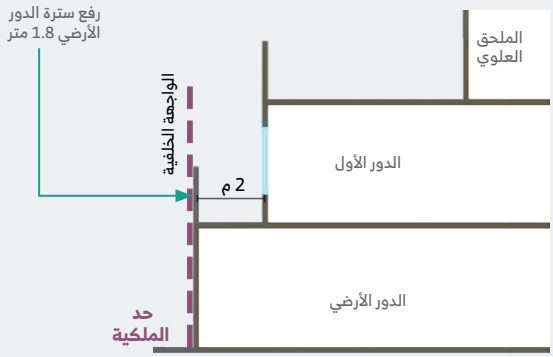
أحكام متعلقة بالخصوصية

نموذج B

أحكام متعلقة بالخصوصية

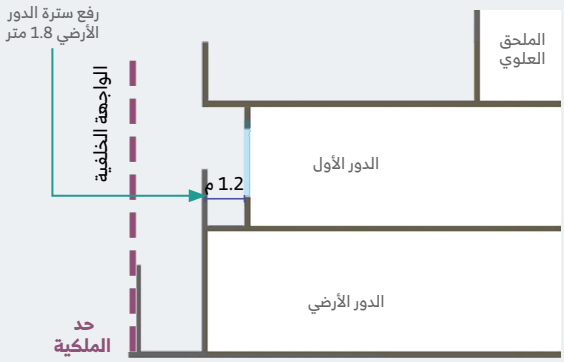
في حال بناء الدور الأرضي على الصامت (دون ارتداد)

- يجب ترك مسافة ارتداد في الدور الأول لا تقل عن 2 متر من الواجهة الخلفية.
- يجب رفع سترة الدور الأرضي بمقدار 1.80 متر.



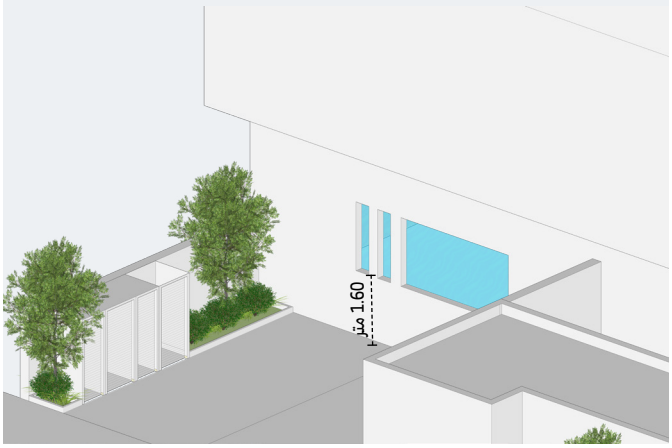
في حال وجود ارتداد في الدور الأرضي

- يجب تراجع الدور الأول مسافة لا تقل عن 1.2 متر في الواجهة الخلفية في حال وجود نوافذ.
- يجب رفع سترة الدور الأرضي بمقدار 1.80 متر.



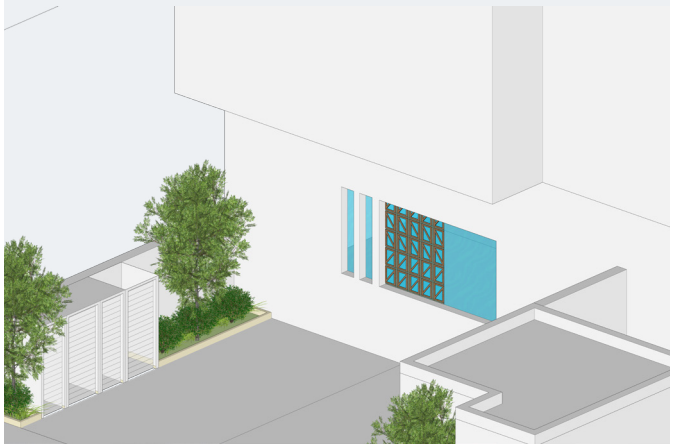
ارتفاع نوافذ الدور الأرضي في الواجهة الرئيسية

- يجب أن لا يزيد ارتفاع جلسة النافذة (عتبة النافذة السفلية) من الرصيف عن 1.6 متر للواجهات المطلة على الشارع في الدور الأرضي.



شبك الأمان / الخصوصية للنوافذ

- يمكن وضع شبك الأمان / الخصوصية لنافذة الدور الارضي المطلة على الشارع على أن تكون ذات نفاذية لا تقل عن 50 ٪ ، مع ضرورة الالتزام بالألوان والمواد والتصاميم وفق الموجهات التصميمية المعتمدة.



أحكام متعلقة بالخصوصية

نموذج B

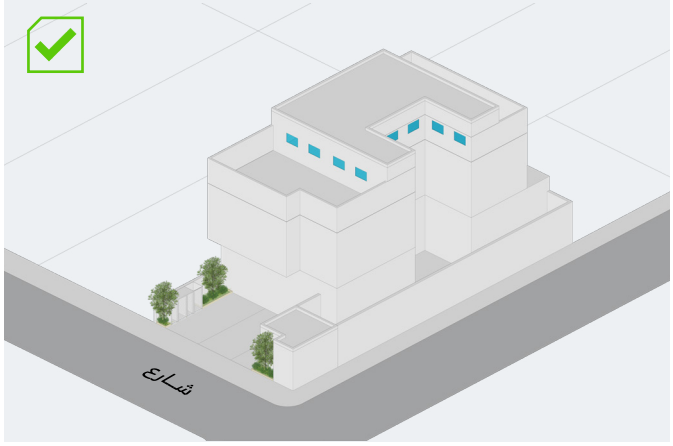
أحكام متعلقة بالخصوصية

سور المدخل

- يُسمح ببناء سور بارتفاع لا يزيد عن 3 أمتار لفصل منطقة الارتداد الأمامي عن الفراغات المفتوحة الداخلية من أحواش و أفنية للمحافظة علي الخصوصية.

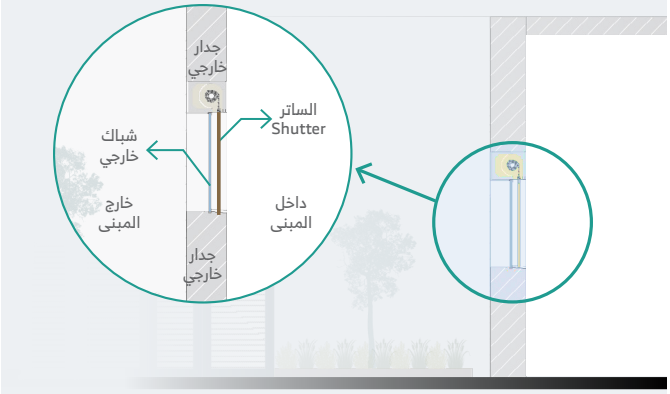
نوافذ الملحق العلوي

- يُسمح بفتح نوافذ الملحق العلوي على الفناء الداخلي أو على سطح الدور الأول فقط.



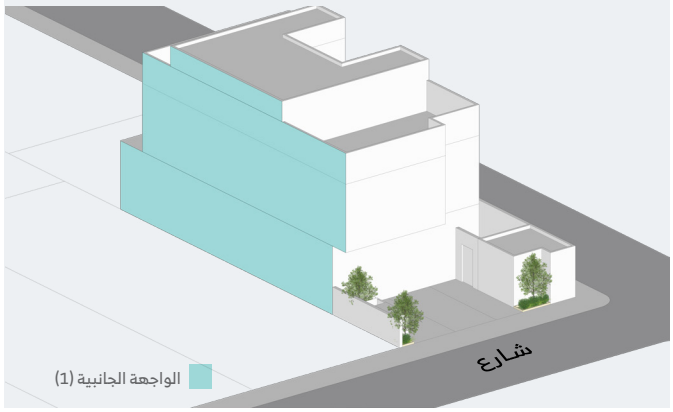
سواتر نوافذ الدور الارضي

- يسمح باستخدام سواتر النوافذ (Shutter) على أن يكون باتجاه المبنى من الداخل وألاّ يظهر في الواجهات الخارجية.



الواجهة الجانبية (1)

- يمنع فتح أي نوع من الفتحات أو النوافذ في الواجهة الجانبية (1)



10

الموجهات التصميمية لعمارة الرياض

الموجهات التصميمية لعمارة الرياض

نموذج B

آلية التطبيق

تنقسم الموجهات التصميمية إلى:

1- ضوابط تصميم إلزامية، يجب التقيد بها كاملة، وتتضمن المحددات التالية:

1.1- الألوان
1.2- المواد
1.3- التكوين و كتلة المبنى
1.4- النوافذ والفتحات
1.5- الأبواب والمداخل
1.6- سترة السطح (الدروة)

2- إرشادات تصميم توجيهية، يجب التقيد باثنين منها كحد أدنى، ويوصى الاخذ بأكبر عدد منها، وهي تتضمن المحددات الإضافية التالية:

2.1- الانماط والزخارف.
2.2- توظيف الأسطح.
2.3- السواتر وكاسرات الشمس.

1- ضوابط التصميم الإلزامية

1.1- الألوان

الضوابط التي يجب الإلتزام بها:

ألوان الكتل والحوائط الخارجية لكافة الواجهات:

- يجب اختيار لون واحد رئيسي من لوحة الألوان الأساسية، مع الالتزام باستخدامه بنسبة 80% كحد أدنى من مساحة الحوائط لجميع الواجهات.
- يمكن اختيار لون واحد ثانوي من لوحة الألوان الأساسية، مع الالتزام باستخدامه بنسبة 20% كحد أقصى من مساحة الحوائط لجميع الواجهات.
- يمكن إختيار لون أو أكثر من لوحة الألوان الفرعية وذلك لإستعمالات معينة ومحدودة ضمن الابواب والزخارف.

ألوان الابواب:

- يمكن اختيار أي من الألوان الأساسية أو الفرعية للأبواب الخارجية.

ألوان الزخارف:

- يمكن اختيار أي من الألوان الأساسية أو الفرعية للزخارف.

الألوان الفرعية	الألوان الأساسية	
0530-Y10R Cool Agate	0907-Y10R Almond Milk	0515-Y20R Pure
3020-Y70R Tan	1515-Y20R Cashew	1015-Y20R Old Ivory
3030-Y30R Agate	0907-Y30R Light Sand	1505-Y40R Powder
3050-Y70R Rum Valley	2010-Y60R Antiquarian Brown	3020-Y40R Cookie Crumble
7020-Y60R Fresh Dates	2020-Y40R Najd	2020-Y60R Bisque
8005-G80Y Intense Graphite	2040-Y20R Golden Blonde	2040-Y10R Classic Beige
5010-G10Y Spring Mysteries	4040-Y40R Cocoa	2020-Y20R Dusty Cloud
5540-G70Y Pine Forest	3030-Y40R Dark latte	3030-Y50R Safari

الموجهات التصميمية لعمارة الرياض

نموذج B

1.2- المواد

الضوابط التي يجب الإلتزام بها:

- يجب عدم استخدام أكثر من مادتين أو شكلين من المواد لمعالجة الواجهة الرئيسية، على أن يتم إختيارها من قائمة المواد الأساسية.
- يمكن إستخدام مادة أو أكثر من قائمة المواد الفرعية وذلك لإستعمالات محصورة ضمن الزخارف وحليات الواجهة والسواتر وعناصر التظليل، شريطة التقيد بالضوابط المحددة مع كل مادة ضمن قسم المواد في هذا الدليل.
- يُمنع استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة أو اللامعة أو البراقة في واجهات المباني، مثل أنواع الرخام أو الجرانيت اللامعة، أو ألواح الألمنيوم.
- يُمنع ترك العناصر الإنشائية الاسمنتية دون تشطيب نهائي مناسب.
- يُمنع تنفيذ الملحق العلوي بمواد أو ألوان تختلف عن باقي أجزاء المبنى، ويجب التقيد بلوحة الألوان الأساسية المعتمدة ضمن قسم الألوان في هذا الدليل.

الأحجار الطبيعية:

- يسمح باستخدام جميع الأحجار الطبيعية بشرط أن تكون مماثلة للأحجار المحلية من حيث اللون والمظهر.
- يمكن استخدام الأحجار الطبيعية على كامل الواجهة الرئيسية وجميع الواجهات الأخرى.

التكسيات المصنعة:

- يسمح باستخدام التكسيات المصنعة بشرط أن تتميز بتصميم وتصنيع عالي الجودة وبمظهر يحاكي الأحجار الطبيعية المحلية من حيث اللون والمظهر والملمس.

اللياسة الطينية:

- يسمح باستخدام اللياسة الطينية بشرط أن تكون عالية الجودة.

اللياسة:

- يسمح باستخدام اللياسة الملونة بشرط أن تتوافق مع لوحة الألوان الأساسية المعتمدة ضمن قسم الألوان في هذا الدليل.

الخرسانة الملونة:

- يسمح باستخدام الخرسانة الملونة بشرط أن تتوافق مع لوحة الألوان الأساسية المعتمدة ضمن قسم الألوان في هذا الدليل.

التكسيات والكاسرات المعدنية:

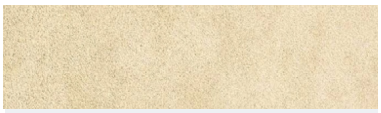
- يسمح باستخدام التكسيات، الكاسرات المعدنية (مثل الألومنيوم أو الحديد) بما لا يتجاوز 5% من مساحة الواجهة.
- يسمح باستخدام المعادن كإطار أو مظلات أو كاسرات الشمس المعدنية المزخرفة على أن تكون الزخارف والفتحات فيها متوافقة مع ما تم ذكره في بند الزخارف في الدليل.

المواد الخشبية:

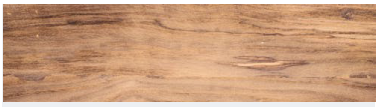
- يسمح باستخدام مواد خشبية في الواجهات بشرط ألاّ تتجاوز 10% من مساحة الواجهة.

زجاج النوافذ:

- يسمح باستخدام الزجاج الشفاف أو الملون بدرجات لونية مشتقة من لوحة الألوان الأساسية المعتمدة ضمن قسم الألوان في هذا الدليل.
- يمنع استخدام الزجاج الملون بدرجات ألوان زاهية.

قائمة المواد الأساسية	أمثلة
الأحجار الطبيعية	Sandstone Limestone Travertine
التكسيات المصنعة	(GRES)Porcelain
اللياسة الطينية	Mud Plaster
اللياسة	 Plaster
الخرسانة الملونة	Colored Concrete

النماذج الموضحة هي أمثلة فقط ولا يجب أن تحد من إمكانية إستخدام تماذج أخرى تلتزم بالموجهات التصميمية.

قائمة المواد الفرعية	أمثلة
التكسيات والكاسرات المعدنية (CNC)	CNC
عناصر الواجهة الخشبية	 Wood

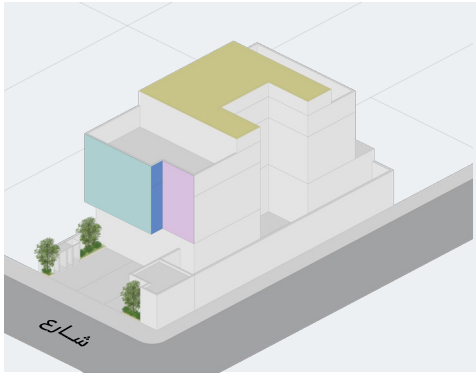
النماذج الموضحة هي أمثلة فقط ولا يجب أن تحد من إمكانية استخدام نماذج أخرى متوافقة مع الموجهات التصميمية.

الموجهات التصميمية لعمارة الرياض

نموذج B

1.3- التكوين و كتلة المبنى

- يجب مراعاة عدم التناظر في تشكيل كتلة المبنى، ويمكن تحقيق ذلك من خلال الأسطح والبروزات.
- يجب مراعاة عدم التناظر في تشكيل الواجهة الرئيسية، ويمكن تحقيق ذلك من خلال تنظيم وترتيب النوافذ والشرفات والمداخل لخلق تباين يتوافق مع تصميم فراغات المبنى الداخلية.
- يجب تعزيز العناصر التي توفر الظل والظلال.



1.4- النوافذ والفتحات

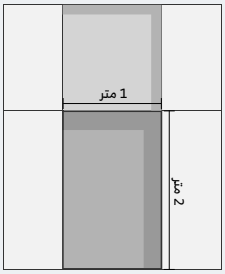
الضوابط التي يجب الإلتزام بها:

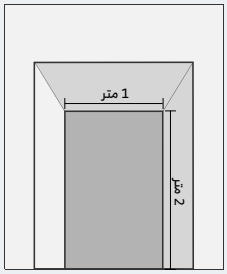
نسبة النوافذ على الواجهة الرئيسية

- يجب أن لا تقل نسبة النوافذ ضمن الواجهة الرئيسية عن 20% كحد أدنى من كل دور.
- يجب استخدام كاسرات شمس (ذات زخارف محلية) على النوافذ التي تزيد مساحتها عن 50% من مساحة الواجهة الرئيسية.

تشكيل النوافذ والفتحات:

- يجب أن تكون النوافذ، وبالأخص نوافذ الواجهة الرئيسية، متناسقة من حيث الحجم والنسب.
- يجب أن تقتصر أشكال النوافذ المستخدمة على نمطين أو ثلاثة كحد أقصى.
- يمكن استخدام النوافذ بأشكال مربعة أو مستطيلة (ذات محور عمودي وليس أفقي).



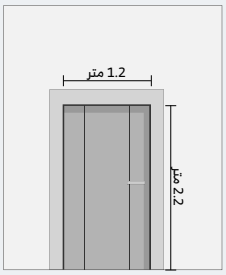


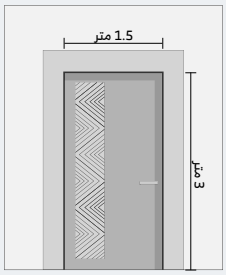
النماذج الموضحة هي أمثلة فقط ولا يجب أن تحد من إمكانية إستخدام نماذج أخرى متوافقة مع الموجهات التصميمية.

1.5- الأبواب والمداخل

الضوابط التي يجب الإلتزام بها:

- يجب تحديد المدخل الرئيسي للمبنى بشكل واضح.
- يجب أن يكون المدخل الرئيسي مظلل، ويمكن تحقيق ذلك بأن يكون الباب غائراً أو تحت مظلة أو شرفة أو كتلة مبنى بارزة.





النماذج الموضحة هي أمثلة فقط ولا يجب أن تحد من إمكانية إستخدام نماذج أخرى تلتزم بالموجهات التصميمية.

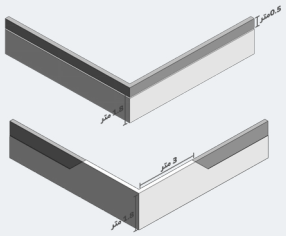
الموجهات التصميمية لعمارة الرياض

نموذج B

1.6- سترة السطح (الدروة)

الضوابط التي يجب الإلتزام بها:

- يجب أن تكون المواد المستخدمة في سترة السطح (الدروة) مماثلة مع مواد المبنى.
- يمكن تشكيل سترة السطح (الدروة) بأشكال هندسية وعناصر مستوحاة بأسلوب تجريدي من العمارة المحلية، وتكون متساوية مع خط المبنى الرئيسي.

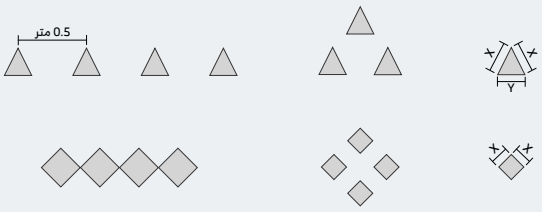


النماذج الموضحة هي أمثلة فقط ولا يجب أن تحد من إمكانية إستخدام نماذج أخرى تلتزم بالموجهات التصميمية.

2- إرشادات التصميم التوجيهية

2.1- الأنماط والزخارف

- يوصى باستخدام أنماط وزخارف مستوحاة من الزخارف التراثية المحلية.
- يوصى بوضع الزخارف أعلى أو ضمن الأبواب والنوافذ، أو ضمن الأحزمة الأفقية، أو ضمن أركان المبنى، أو السواتر، أو سترة السطح (الدروة).
- استخدام الأنماط والزخارف ليس إلزامياً، إلا أنه عند اختيار توظيفها يجب أن تكون التصاميم مستوحاة بأسلوب تجريدي من الأنماط والزخارف التقليدية للمنطقة.
- يمنع استخدام الزخارف المرتبطة بطرز معمارية أخرى.



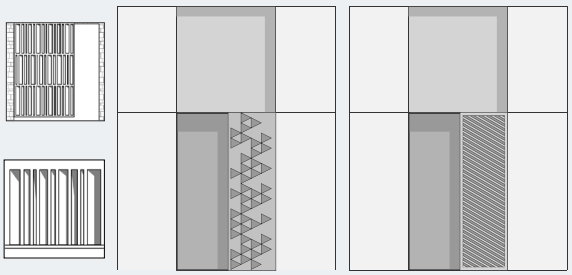
النماذج الموضحة هي أمثلة فقط ولا يجب أن تحد من إمكانية إستخدام نماذج أخرى تلتزم بالموجهات التصميمية.

2.2- توظيف الأسطح

- يوصى أن تكون الأسطح مستوية وبسيطة.
- يوصى أن يحتوي السطح على مناطق جلوس وشرفات وتشجير، منسقة بشكل يحفظ الخصوصية.
- يوصى باستخدام عناصر التظليل لتوفير الظلال والخصوصية.

2.4- السواتر وكاسرات الشمس

- يُوصى بتصميم السواتر أو كاسرات الشمس بطريقة تتيح دخول الإضاءة الطبيعية، وبما يعزّز الطابع المعماري المحلي.
- يوصى باستخدام السواتر أو كاسرات الشمس للحد من الكسب الحراري، لا سيما للنوافذ الواقعة ضمن الواجهات الجنوبية والغربية.
- يوصى باستخدام السواتر أو كاسرات الشمس ذات التصميم الأفقي ضمن الواجهات الجنوبية.
- يوصى باستخدام السواتر أو كاسرات الشمس ذات التصميم الرأسي ضمن الواجهات الغربية والشرقية.
- يمكن أن تكون السواتر أو كاسرات الشمس مصنوعة من المعدن، وفي هذه الحال لا يتم احتسابها من نسبة 5% المسموح بها ضمن الواجهة.



النماذج الموضحة هي أمثلة فقط ولا يجب أن تحد من إمكانية إستخدام نماذج أخرى تلتزم بالموجهات التصميمية.

11

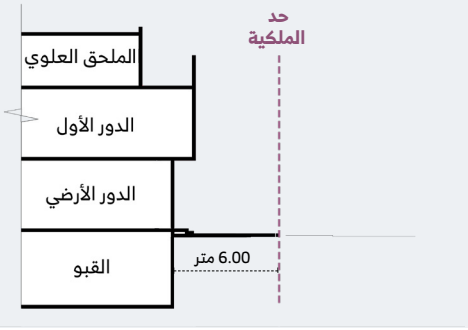
أحكام عامة

أحكام عامة

نموذج B

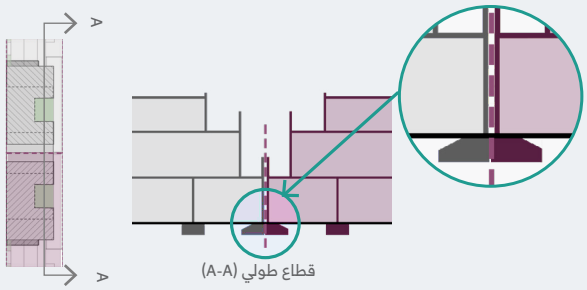
القبو

- يسمح ببناء قبو ضمن حدود الأرض، مع الالتزام بترك مسافة أمامية تعادل الارتداد الأمامي البالغ 6 أمتار.
- عند زيادة ارتفاع القبو عن مستوى أرضية الدور الأرضي (عن 0.30 متر من الرصيف) ، يتم خصم تلك الزيادة من ارتفاع الدور الأرضي.



العناصر الإنشائية

- يجب ألّا تمتد أساسات المبنى أو القواعد أو الأسوار أو أي هياكل تابعة له إلى داخل الأراضي المجاورة.



تشطيب الواجهات

- يجب تشطيب جميع الواجهات من قبل مالك العقار بما يتوافق مع أحكام الدليل من الألوان والمواد.

دهان الواجهة المصمتة في حال وجود جار قائم:

- يجب على مالك الأرض (1) الالتزام بدهان الواجهة المصمتة جهة الجار القائم باستخدام نفس المواد و الألوان المستخدمة لدى الجار.
- يحق لمالك الأرض (2) تغيير دهان الواجهة المصمتة للجار القائم.

اشتراطات الإنارة

- يجب أن تتراوح درجة حرارة لون الإنارة بين 2200-2700 كلفن، ويُمنع استخدام الإضاءات ذات الألوان المتغيرة (RGB) في الواجهات أو الفراغات الخارجية.
- يجب توجيه الإضاءة الاصطناعية بعيدًا عن المباني المجاورة، مع ضبط زوايا الإضاءة بدقّة لتجنّب انعكاسها أو تسليطها على نوافذ الغرف السكنية المجاورة أو بإتجاه السيارات أو المشاة في الفراغات العامة.

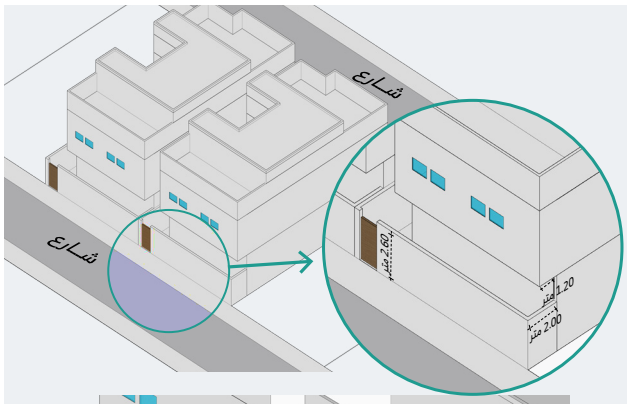
12

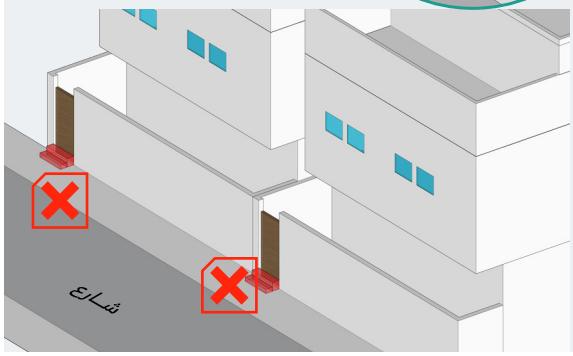
حالات خاصة

حالات خاصة

نموذج B

الأراضي المظاهرة للشوارع / الفراغات العامة:

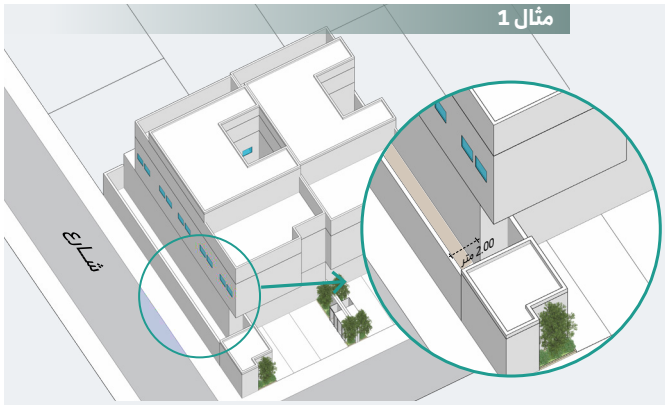




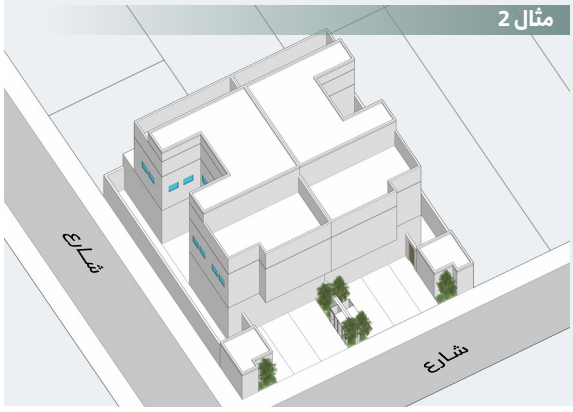
- يجب ترك مسافة ارتداد لا تقل عن (2) متر للدور الأرضي من الواجهة الخلفية.
- يُسمح بالبروز (1.20) متر في الواجهة الخلفية من الدور الأول، على ألا يتم احتساب البروز من نسبة البناء المعتمدة في الدليل.
- يجب ألا يتجاوز ارتفاع السور الخلفي (2.60) متر.
- يجب تصميم الواجهة الخلفية كواجهة رئيسية، مع مراعاة الالتزام بتحقيق نسبة الفتحات والنوافذ.
- يجب تصميم السور الخلفي بما يتطابق مع الألوان الموضحة أدناه.
- يُسمح بفتح باب في سور الواجهة الخلفية، بشرط عدم وجود عتبة فوق الباب، على أن يُصمَّم كباب واجهة رئيسية.
- يُمنع وضع درج خارج حدود الملكية في حال وجود باب يُفتح على سور الواجهة الخلفية.
- يُمنع بروز أي نوع من العناصر خارج حدود الملكية مثل: (المداخن، المشبات، المظلات، وغيرها).

الأراضي المطلة على شوارع / فراغات عامة (زاوية)*:

مثال 1



مثال 2



- يجب ترك مسافة ارتداد لا تقل عن (2) متر من الواجهة الجانبية المطلة على الشارع / الفراغات العامة.
- يجب ألا يتجاوز ارتفاع السور الخلفي والأسوار الجانبية المطلة على الشارع / الفراغات العامة (2.60) متر.
- يمكن عمل فتحات ونوافذ ضمن الواجهة الجانبية المطلة على الشارع / الفراغات العامة، باستثناء الملحق العلوي.
- يجب تصميم الأسوار الجانبية المطلة على الشارع او الفراغات العامة بما يتطابق مع الألوان الموضحة أدناه.
- يُسمح للأراضي الواقعة ضمن هذه الحالة الخاصة بتوجيه الفناء باتجاه الواجهة الجانبية المطلة على الشارع / الفراغات العامة، حسب الأمثلة التوضيحية في الرسومات المرفقة.

*لا تنطبق هذه الحالة في حال كان الفراغ العام عبارة عن ممر مشاة (سكة) بعرض (10) أمتار أو أقل.

2020-Y30R Misty Orange	1505-Y40R Powder	0907-Y30R Light Sand

لوحة الألوان الخاصة بالاسوار الجانبية والخلفية.

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY