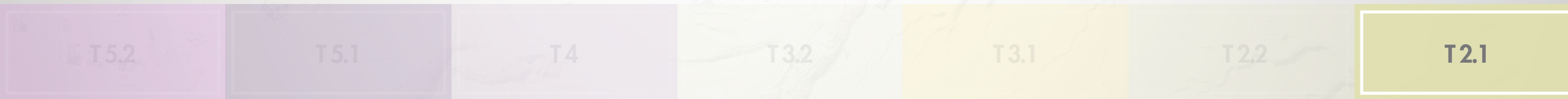




الدليل التطبيقي  
**لمقطع المزارع**  
(المنطقة الريفية)

# T 2.1









## الشروط والأحكام

1. يعتبر ما ذكر في جميع الوثائق الخاصة بالكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة من أنظمة واشتراطات عمرانية ومعمارية هي المرجع الأساسي، مع إلغاء أية ضوابط واشتراطات سابقة تتعارض معها ، فضلاً عن تأكيد الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالأمن والسلامة المطلوبة وكود البناء السعودي، وغيرها من الاشتراطات البلدية. كما نؤكد بأن وثائق الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة بما تحويه من ضوابط واشتراطات تخضع للمراجعة بشكل دوري ويتم العمل على تطويرها وتحديثها.

2. ليس من شأن الالتزام بالضوابط والاشتراطات المشار إليها أعلاه إنشاء أي حق للرجوع على الهيئة الملكية لمدينة الرياض بأية مطالبات أو تعويضات عن أية أضرار قد تنشأ كنتيجة للتقيد بهذا الالتزام أو بسببه.

## قائمة المحتويات

أنماط التطوير المتاحة

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

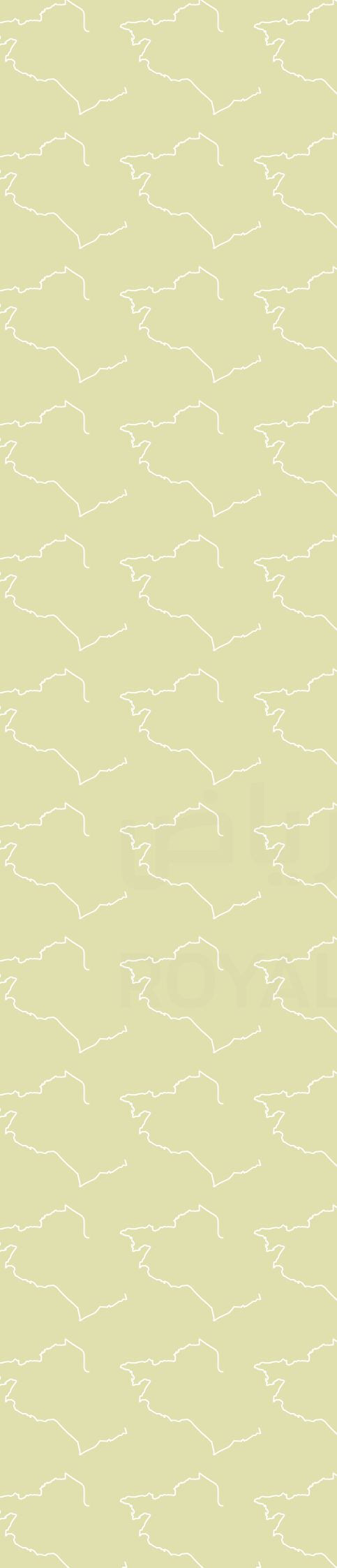
الارتفاعات

الأسوار

أحكام عامة

الموجهات التصميمية | T2.1





الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIAADH CITY

6

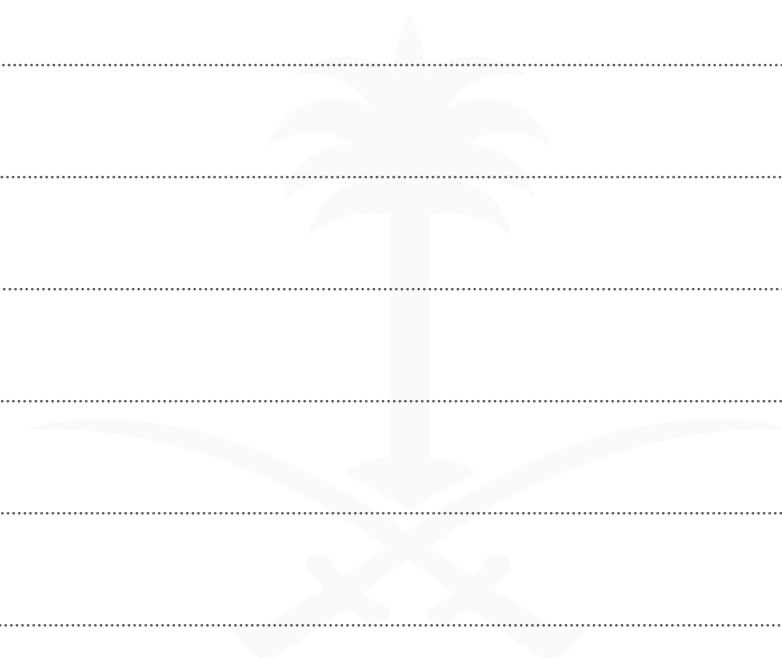
8

12

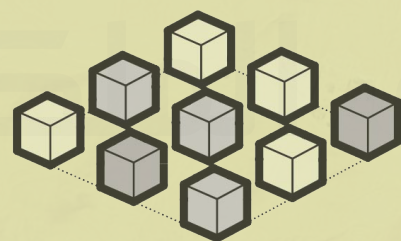
14

18

24



# أنماط التطوير المتاحة | T2.1



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة





## أنماط التطوير المتاحة

يسمح بأنماط التطوير التالية في مقطع المزارع (المنطقة الريفية) T2.1

## 2. المنتجع الريفي

- منتجع ذو طابع ريفي يتكون من عدد من الوحدات التأجيرية (شاليهات) ومناطق ترفيهية مشتركة لا تتعارض مع بيئة وطبيعة المنطقة.
- الحد الأدنى لمساحة الأرض = 25,000 متر مربع.
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي 60 متر\*.



## 1. السكن الخاص بمالك المزرعة

- مزرعة خاصة للاستخدام الشخصي، ويمكن بناء مسكن خاص فيها لصاحب المزرعة.
- الحد الأدنى لمساحة الأرض = 25,000 متر مربع\*.
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي 60 متر\*.



## 3. التسوير للمزارع

- أرض زراعية خاصة يمكن تسويرها وإضافة بعض الاستعمالات والمنشآت المساندة، وتكون رخصة التسوير مؤقتة لمدة (3) ثلاث سنوات.
- الحد الأدنى لمساحة الأرض = 25,000 متر مربع\*.
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي 60 متر\*.

ويمكن إضافة الاستخدامات التجارية التالية بشرط الحصول على رخصة (تشغيل) إضافية\*\*:

الخدمات البيطرية

منفذ بيع

مطعم



يمكن إضافة الاستخدامات الخدمية المساندة التالية لأي من أنواع التطوير أعلاه:

التخزين

البيوت المحمية

تربية المواشي

سكن خاص بعمالة المزرعة



- يرجى مراجعة الهيئة الملكية لمدينة الرياض للمشاريع التجارية التي تزيد مساحتها عن 50,000 متر مربع.

\* تستثنى قطع الأراضي الموجودة والمعتمدة قبل اعتماد تطبيق هذا الكود من ضوابط واشتراطات مساحات وأبعاد قطع الأراضي فقط.  
\*\* على أن يتم الالتزام بالضوابط والاشتراطات الخاصة بكل استخدام كما هو مذكور في هذا الدليل.



# اشتراطات التطوير وضوابط البناء | T2.1



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة





## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية لأنماط التطوير المختلفة

## 1- السكن الخاص بمالك المزرعة

## ضوابط نسبة تغطية الأرض

10% كحد أقصى

- ويمكن أن تصل إلى 15% في حال استبدال السور بسياح نافذ (انظر إلى أحكام السور النافذ).
- يمنع البناء على الظهار والسفوح.
- يتم احتساب المساحة البنائية من كامل مساحة الأرض إذا كانت ضمن مخطط معتمد.

## عدد الأدوار المسموح بها

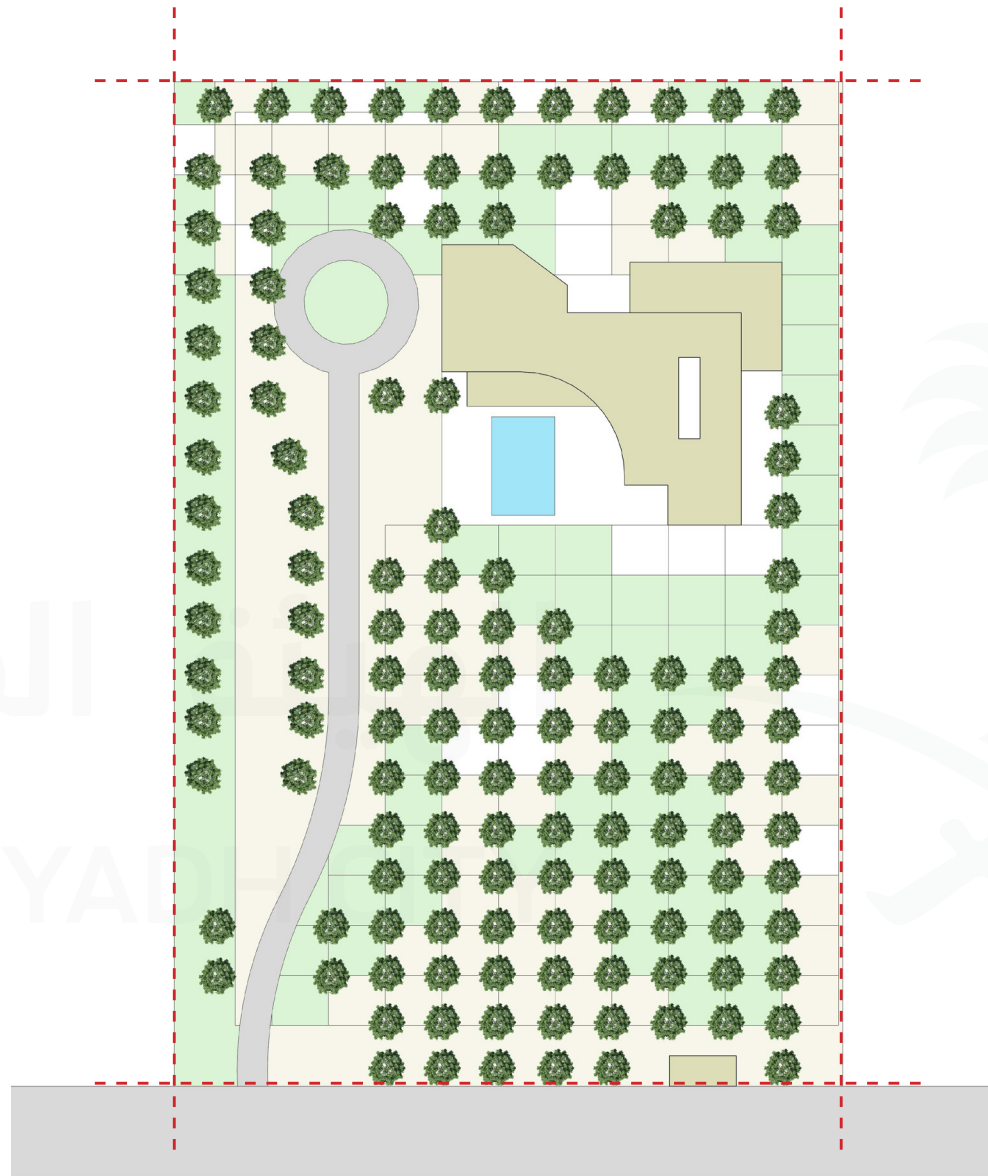
- دورين كحد أقصى للمباني الرئيسية.
- دور واحد كحد أقصى للملاحق والمنشآت الإضافية.

## الارتدادات للمبنى الرئيسي

| نوع الواجهة               | الارتداد         |
|---------------------------|------------------|
| الواجهات من جهة المجاورين | 5 متر كحد أدنى.  |
| الواجهات الأخرى           | 10 متر كحد أدنى. |

## الكثافة البنائية

- يسمح ببناء مبنى رئيسي واحد لكل 12,500 متر مربع من مساحة الأرض.



كتلة المبنى - - - حدود الملكية

- يسمح ببناء الملحق على حد الملكية (الصامت) أو يرتد 10 متر كحد أدنى من جميع الواجهات، ما عدا من جهة المجاورين يكون البناء على حد الملكية (الصامت) أو يرتد 5 متر كحد أدنى.
- يُمنع بناء القبو.

## 2- المنتجع الريفي

## ضوابط نسبة تغطية الأرض

10% كحد أقصى

- ويمكن أن تصل إلى 15% في حال استبدال السور بسياح نافذ (انظر إلى أحكام السور النافذ).
- يمنع البناء على الظهار والسفوح.
- يتم احتساب المساحة البنائية من كامل مساحة الأرض إذا كانت ضمن مخطط معتمد.

## عدد الأدوار المسموح بها

- دورين كحد أقصى للمبنى الرئيسي والشاليهات.
- دور واحد كحد أقصى للملاحق والمنشآت الإضافية.

## الارتدادات للمبنى الرئيسي والشاليهات

| نوع الواجهة               | الارتداد         |
|---------------------------|------------------|
| الواجهات من جهة المجاورين | 5 متر كحد أدنى.  |
| الواجهات الأخرى           | 10 متر كحد أدنى. |

## المساحة البنائية للشاليه

يجب أن لا تقل مساحة تغطية الشاليه الواحد عن 100 متر مربع ولا تزيد عن 250 متر مربع.



كتلة المبنى - - - حدود الملكية

- يسمح بمبنى رئيسي واحد لكل منتجع للإدارة والاستقبال (ويمنع أن يحتوي على وحدات تأجيرية مثل قاعات الاحتفالات والغرف الفندقية).
- يسمح ببناء ملاحق دور واحد كمباني إدارية (غير قابلة للتأجير) على الصامت في الواجهة الرئيسية.
- يُمنع بناء القبو.

## 3- التسوير للمزارع

- يجب تسوير المزارع وتحديد حدود ملكيتها بسور مبني، يكون ارتفاعه 0.50 متر، ويمكن إضافة سياج نافذ فوق السور بارتفاع 1.70 متر (يكون إجمالي ارتفاع السور 2.20 متر كحد أقصى).
- يجب أن لا تقل نفاذية السياج عن 80% (انظر إلى أحكام الأسوار).



## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

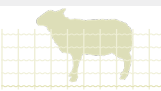
### اشتراطات وضوابط الاستخدامات التجارية والخدمية المساندة

رقم الصفحة | 10

الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



#### اشتراطات للاستخدامات الخدمية المساندة

| تربية المواشي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | التخزين                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | البيوت المحمية                                                                                                                                                                                                                                                                   | سكن خاص بعمالة المزرعة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• نسبة التغطية 5% من مساحة الأرض بحد أقصى وعلى أن لا تتجاوز 500 متر مربع.</li><li>• يجب الارتداد بما لا يقل عن 20 متر من حدود الملكية من جميع الجهات.</li><li>• يمنع استخدام النشاط لإنتاج اللحوم والبيع التجاري.</li><li>• عدد المواشي محدود، بحد أقصى 10 مواشي / هكتار وتكون للاستعمال الشخصي فقط.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• نسبة التغطية 5% من مساحة الأرض بحد أقصى، وعلى أن لا تتجاوز 500 متر مربع.</li><li>• يجب الارتداد بما لا يقل عن 10 متر من جهة الشوارع.</li><li>• يسمح بدور واحد فقط.</li><li>• يسمح بتخزين منتجات المزرعة وما تحتاجه من مواد ومعدات فقط.</li><li>• يجب تكسية المخزن بمواد تتوافق مع الطابع العام لوادي حنيفة وتتبع لوحة الألوان في هذا الدليل.</li><li>• يجب التقيد باشتراطات الدفاع المدني للمستودعات.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• نسبة التغطية 5% من مساحة الأرض بحد أقصى.</li><li>• يجب الارتداد بما لا يقل عن 20 متر من جهة الشوارع.</li><li>• يجب حجب البيوت المحمية حتى لا تكون مرئية من الشارع ومشوهة للمنظر العام.</li><li>• يكون الارتفاع 5 متر كحد أقصى.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• مساحة البناء 100 متر مربع كحد أقصى وتشمل السكن وخدماته.</li><li>• يجب الارتداد بما لا يقل عن 10 متر من جهة الشوارع.</li><li>• يسمح بدور واحد فقط.</li><li>• يجب أن يكون استخدامه محصوراً على العمالة العاملين بالمزرعة.</li><li>• يجب التقيد بالضوابط المعمارية ولوحة الألوان في هذا الدليل.</li></ul> |

#### الاستخدامات التجارية\* (يلزم الحصول على رخصة نشاط تجاري)

| مطعم                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | منفذ بيع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | الخدمات البيطرية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• يسمح بإقامة مطعم واحد على الأراضي التي تتراوح مساحتها بين 10,000 و 25,000 متر مربع، ثم يسمح بإضافة مطعم واحد إضافي لكل 25,000 متر مربع.</li><li>• يجب أن يرتد المطعم وجميع مرافقه ومن ضمنها المواقف بمسافة 10 متر من جهة الشارع ويجب تشجير الارتداد لحجب المواقف والخدمات.</li><li>• مساحة البناء 150 متر مربع كحد أقصى.</li><li>• يسمح بدور واحد فقط، مع إمكانية استخدام السطح كجلسات خارجية.</li><li>• يجب أن تكون الجلسات الخارجية متسقة مع البيئة المحيطة للمزرعة من ناحية التشجير والمواد والألوان.</li><li>• المقاعد الخارجية 100 مقعد كحد أقصى، ويجب توفير موقف سيارة لكل 4 مقاعد.</li><li>• لا يسمح بتقديم خدمة توصيل الطلبات.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• يجب أن تكون مساحة منفذ البيع 40 متر مربع كحد أقصى.</li><li>• يجب أن يكون منفذ البيع على الواجهة الرئيسية، ولايتجاوز عرضه على الواجهة الرئيسية 5 متر.</li><li>• يسمح ببيع منتجات المزرعة فقط، ويمنع التوزيع لإعادة البيع في منافذ بيع أخرى.</li><li>• يسمح بدور واحد فقط.</li><li>• يجب توفير 3 مواقف بحد أدنى وتكون داخل حدود الملكية.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• نسبة التغطية 5% من مساحة الأرض بحد أقصى، وعلى أن لا تتجاوز 500 متر مربع.</li><li>• يجب الارتداد بما لا يقل عن 10 متر من جميع الجهات.</li><li>• يسمح بدور واحد فقط.</li><li>• يجب التخلص من النفايات البيولوجية بما يتوافق مع اشتراطات البلدية.</li><li>• يجب توفير منطقة تحميل وتنزيل للحيوانات الكبيرة مثل الإبل والبقر ويجب أن تستوعب حركة شاحنات النقل.</li><li>• ساعات العمل محدودة، من 6 صباحاً حتى 3 مساءً.</li></ul> |

\* يجب التقيد باشتراطات الجهات ذات العلاقة فيما يخص كل نشاط تجاري، ولا يسمح بأي استخدامات تجارية غير التي ذكرت إلا بموافقة من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



# الارتفاعات | T2.1

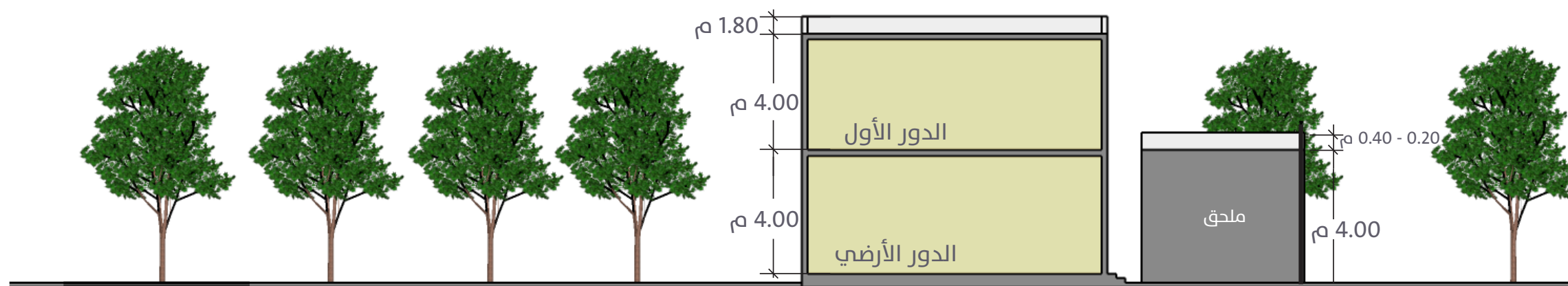


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



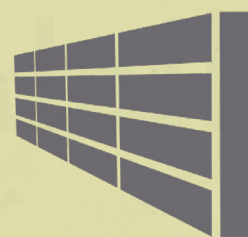


**يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات**



| الارتفاعات         |                                          |
|--------------------|------------------------------------------|
| ارتفاع الدور       | 4 متر كحد أقصى.                          |
| ارتفاع دروة الملحق | 0.20 متر كحد أدنى.<br>0.40 متر كحد أقصى. |
| ارتفاع دروة السطح  | 1.80 متر.                                |

# الأسوار | T2.1



الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

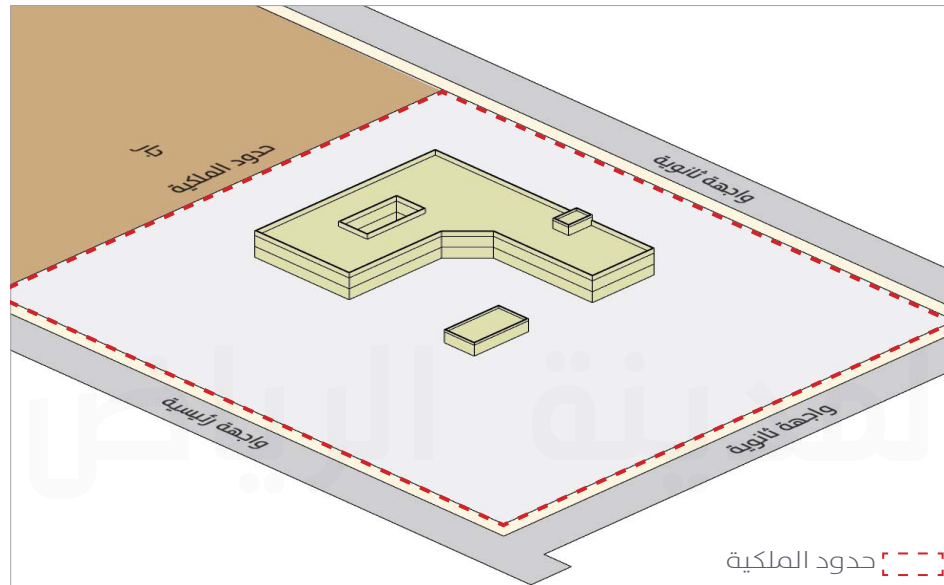
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة





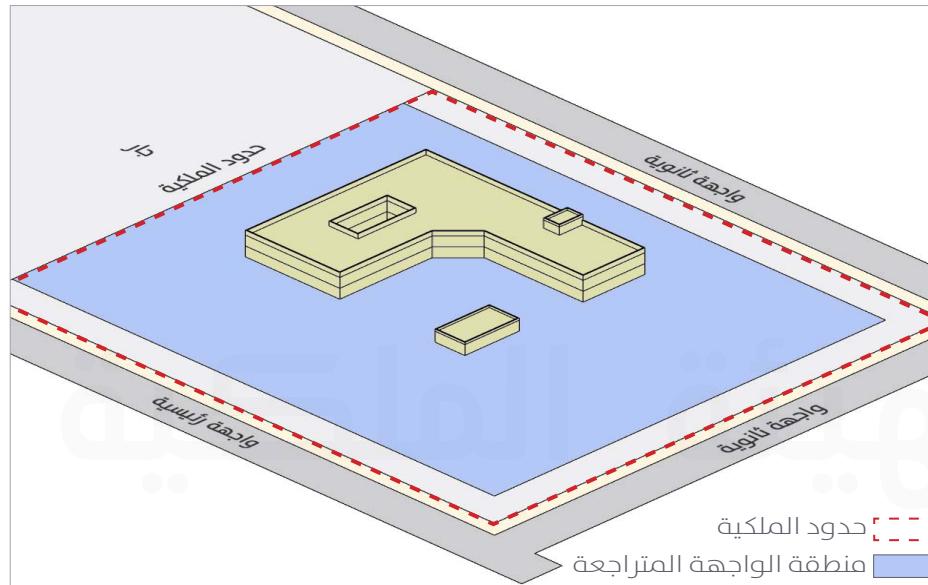
تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب مواقعها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المتراجعة. 3. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين).  
التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، متراجعة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

## 3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



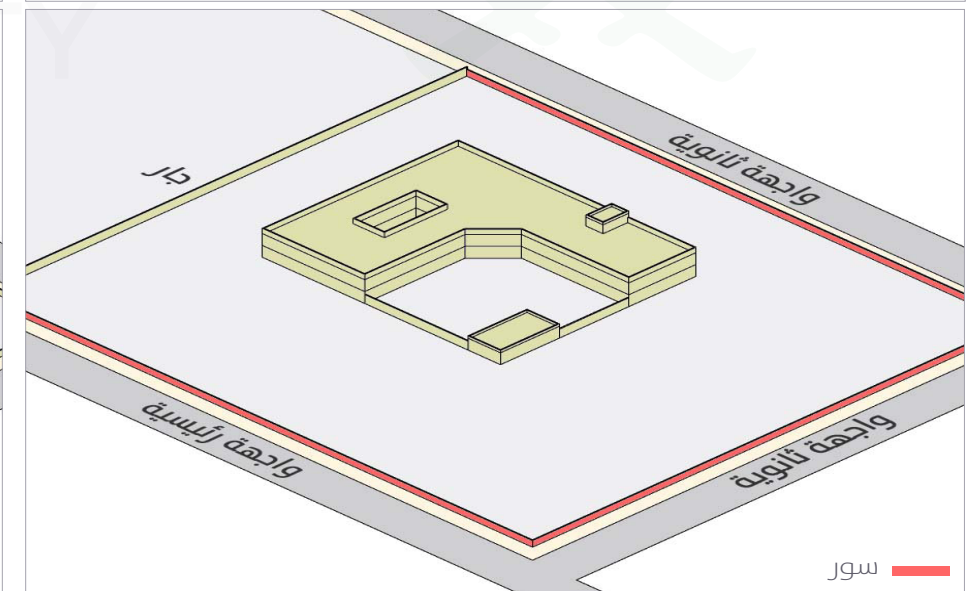
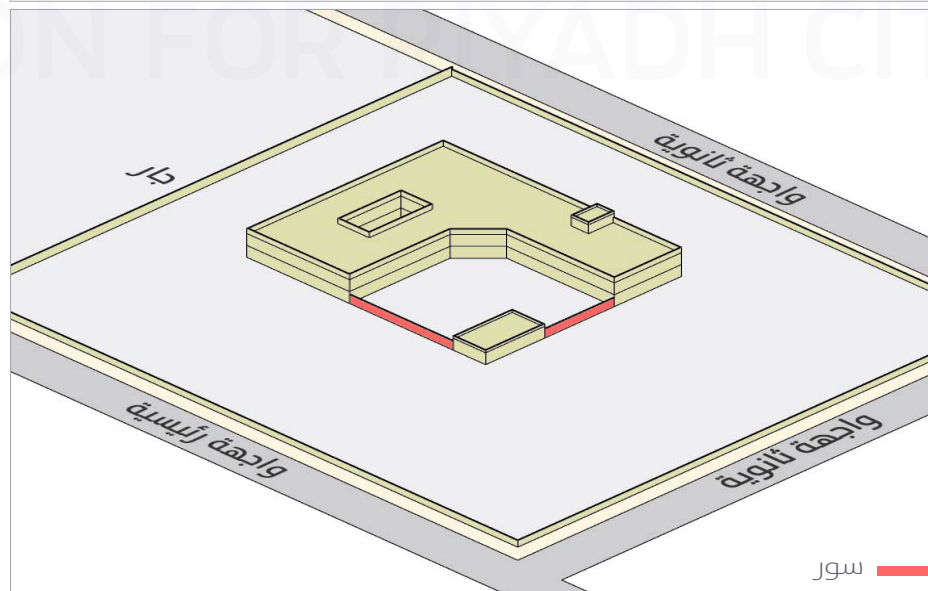
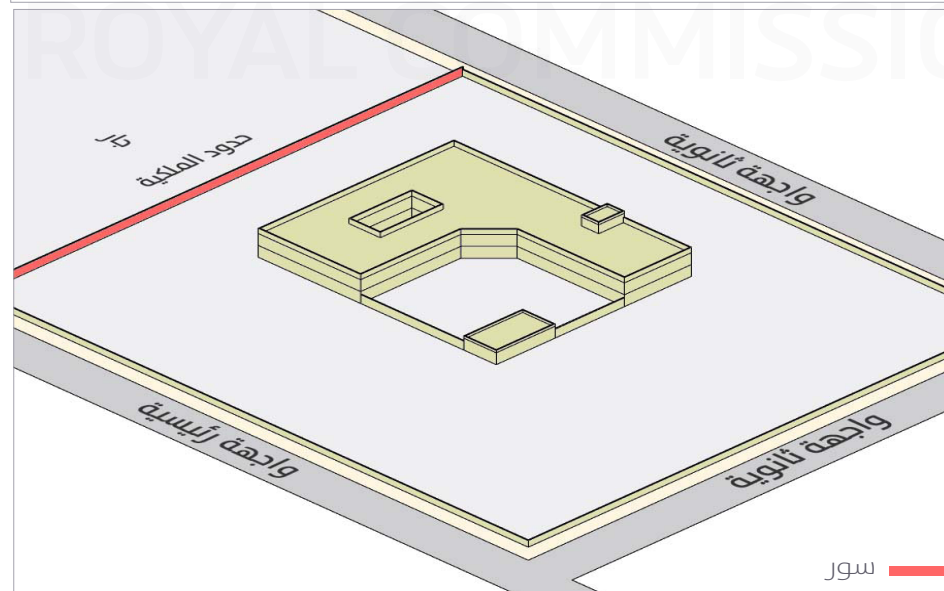
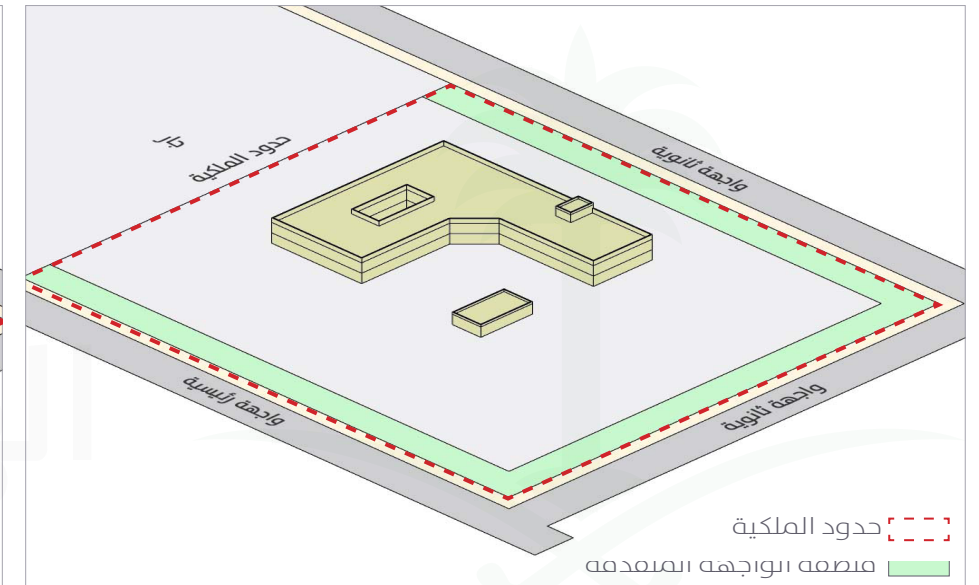
## 2. الواجهة المتراجعة

هي المساحة الواقعة خلف أدنى ارتداد مسموح به (10 متر) من واجهات الشارع ولا يكون سور الواجهة المتراجعة إلا فيها.



## 1. الواجهة المتقدمة

هي المساحة الواقعة بين حدود الملكية وأدنى ارتداد مسموح به (10متر) من واجهات الشارع ولا يكون سور الواجهة المتقدمة إلا فيها.



يلزم بناء الأسوار في هذه المنطقة بارتفاع 3 متر.

في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون أقصى ارتفاع له 3 متر.

في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون أقصى ارتفاع له 2.2 متر.

- تحسب كل الارتفاعات من مستوى الرصيف، وفي حال عدم وجود رصيف تحتسب الارتفاعات من بعد 0.15 متر من مستوى الشارع.
- في رخصة التسوير للمزارع لا تنطبق أحكام الواجهتين المتقدمة والمتراجعة، ويجب الالتزام بأحكام السور الناقد المذكورة في هذا الدليل.



## أحكام عامة للأسوار



- يمنع استخدام الزجاج المكسور، الأسلاك الشائكة وأي مواد مشابهة في الأسوار.
- توضع البوابات ومداخل السيارات بعد 3 متر كحد أدنى من تقاطعات الشوارع.
- يجب أن يكون السور وأي من الهياكل الداعمة له داخل حدود قطعة الأرض.
- يجب مراعاة دليل تصميم الأسوار حسب «شروط ومواصفات بناء الأسوار في منطقة وادي حنيفة» الصادر من الهيئة الملكية لمدينة الرياض، بما لا يتعارض مع أحكام الأسوار الخاصة بالكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة الموضحة في هذا الدليل.

## أحكام السور النافذ

ويمكن إضافة سياج لا يحجب الرؤية (بنسبة نفاذية لاتقل عن 80%) بارتفاع 1.7 متر كحد أقصى فوق السور الحجري (إجمالي الارتفاع 2.2 متر)\*.



بناء سور الواجهة المتقدمة بارتفاع لا يزيد عن 0.5 متر\*.



## تغطية الأسوار



يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية و اللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.

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





مثال 2



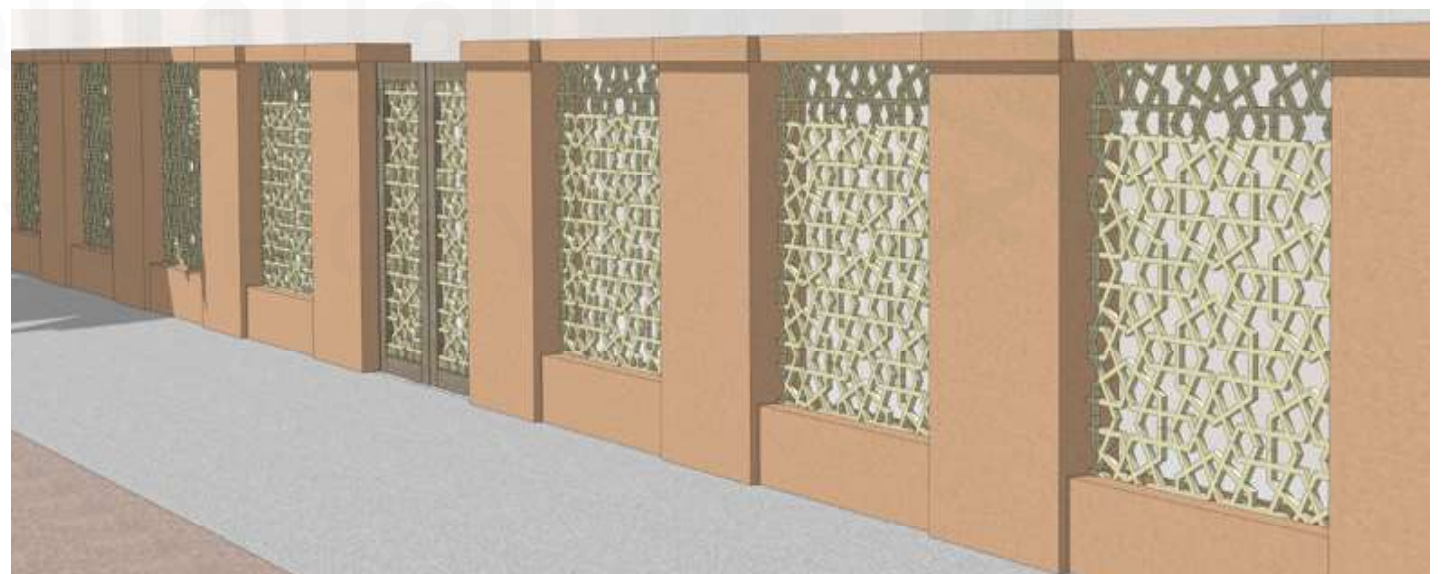
مثال 1



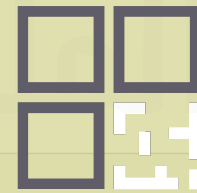
مثال 4



مثال 3



# أحكام عامة | T2.1



الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة





| موقع الأبواب                                                             | الملاحق                                                                                                                                                                                                                | موقع مواقف السيارات                                                                                                                           | مدخل السيارة                                                                                                                                                                                                            | الاستفادة من الأسطح                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| يمنع فتح أبواب المباني على الشارع مباشرة.                                | تشغل الملاحق والمباني الإضافية 30% كحد أقصى من الواجهة الرئيسية.                                                                                                                                                       | يجب أن تكون جميع مواقف السيارات داخل حدود الملكية.                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>يجب أن لا تشغل مداخل السيارة (الكراجات) أكثر من 30% من عرض الواجهة المطلة على الشارع.</li> <li>يمنع بروز منحدر مدخل السيارة خارج حدود الملكية ويمنع بروزه على الرصيف.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>يجب ألا تكون الأسطح على استقامة واحدة وينبغي عمل تفرغات أفقية ورأسية والاستفادة من الأسطح. ( مع عدم تجاوز ضوابط ارتفاع الأدوار )</li> </ul>       |
|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                          |
| السواتر                                                                  | الإضاءة                                                                                                                                                                                                                | الأنماط والتشكيلات المعمارية                                                                                                                  | خزان الصرف الصحي                                                                                                                                                                                                        | ممارسات خاطئة في المنتجعات الريفية                                                                                                                                                       |
| يُمنع تركيب السواتر المعدنية وغيرها من المواد على الأسوار وأسطح المباني. | <ul style="list-style-type: none"> <li>يجب الالتزام بكود الإضاءة المعتمد من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.</li> <li>يجب مراعاة الجيران عند وضع الإضاءات القوية مثل أعمدة الإنارة العالية وعدم توجيهها نحوهم.</li> </ul> | يمنع استخدام الأنماط والتشكيلات المعمارية الغريبة عن المنطقة مثل الأكواخ الخشبية والأسقف المائلة (مثل القرميد) بجميع أشكالها في كافة المباني. | <ul style="list-style-type: none"> <li>يمنع استخدام خزان الصرف الصحي إلا في حال عدم وجود شبكة الصرف.</li> <li>يجب عزل خزانات الصرف لمنع أي تسريب والإضرار بالتربة والمياه الجوفية.</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>يمنع فتح الشاليهات على الشوارع الخارجية.</li> <li>يجب الاهتمام في تصميم وتوزيع الشاليهات بما يتسق مع البيئة المحلية والطبيعية للمنطقة.</li> </ul> |
|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                          |



## يجب التقيد بالأحكام العامة التالية

## الأحكام المتعلقة بإنشاء عنصر حركة عمودي (مصعد)

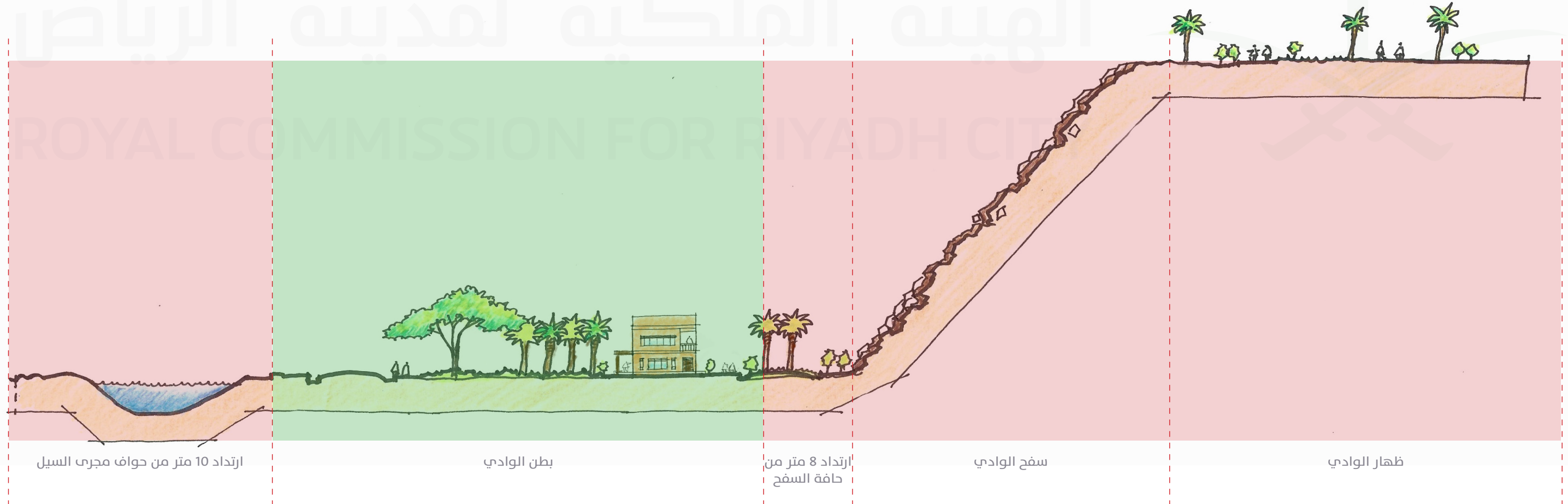
- يسمح بإنشاء عنصر حركة عمودي (مصعد) واحد لكل قطعة أرض إذا كانت نسبة الميول تتجاوز 50% مع التقيد بالضوابط التالية:
- 1. يجب أن يتم تنفيذ كافة العناصر دون المساس بحواف السفوح بأي عنصر من العناصر الانشائية (أعمدة الجسور، أعمدة مساندة، وغيرها) وأن تكون العناصر الداعمة متوائمة مع الموجهات التصميمية لمنطقة وادي حنيفة مع اخفاؤها قدر الامكان.
- 2. يجب أن يكون مبنى عنصر الحركة يطبق موجهات الهوية العمرانية لمنطقة وادي حنيفة وفقاً للضوابط الواردة بالدليل التطبيقي والتقيد بالألوان والمواد المسموحة.
- 3. يجب أن لا يرتفع مستوى المصعد أكثر من 3 متر عن مستوى الظهار.
- 4. يجب أن يتم تحديد موقع المصعد في مكان غير بارز وواضح من الشوارع المحيطة بالمشروع قدر الإمكان.
- 5. ينبغي الحصول على موافقة الهيئة الملكية لمدينة الرياض للسماح بإنشاء عنصر الحركة العمودي (المصعد).

## إنشاء الدرج على السفوح

- أقصى عرض للدرج 3 متر.
- يجب أن تكون مواد تكسية الدرج عالية الجودة ومتينة مثل حجر الرياض الطبيعي أو الخشب وتحظر الخرسانة المكشوفة.
- يجب أن يتطابق اللون مع الألوان الطبيعية للوادي ويتم اختياره من لوحة الألوان.

## الأحكام المتعلقة بالسفوح والظهار

- تمنع كافة التطوير على الظهار\*.
- تمنع أعمال الحفر أو البناء أو تغيير تضاريس السفح والمنحدر وحوافه، و تعتبر الأرض جزء من السفح عندما تتجاوز نسبة الميول 12%.
- يجب أن ترتد المباني والمنشآت ما لا يقل عن 8 متر من الحافة السفلية للسفح.
- يجب الارتداد ما لا يقل 10 متر عن حدود مجرى السيل.
- تمنع التعديلات مثل إنشاء الجدران الداعمة، ويتطلب الأمر الحصول على موافقة من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.
- تمنع إضاءة السفوح بالإضاءات الملونة.



\* يجب ان يتم تقديم رفع مساحي لتوضيح مناطق الظهار والسفوح ضمن قطعة الأرض.





الضوابط البيئية وضوابط تنسيق المواقع

ضوابط تنسيق المواقع

- يجب أن يغطي الشجر بحد أدنى 5% من مساحة قطعة الأرض بكثافة شجرة واحدة لكل 50 متر مربع.
- تزرع الأشجار/النخيل بتباعد 10 متر على طول السور المطل على الشارع وفي حدود 3 متر من داخل حدود الأرض.
- يجب أن تتبع متطلبات تنسيق المواقع والتشجير وتقنياته دليل نباتات الرياض وبرنامج الرياض الخضراء المعتمد من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.
- يجب أن يراعى في تصميم وتنسيق المواقع استخدام أنواع النباتات المحلية التي تتحمل الجفاف إلى جانب الاهتمام بأي نباتات طبيعية موجودة لتعزيز النظام البيئي الحالي.
- يجب أن تساهم جميع أعمال الزراعة وتنسيق المواقع في تحقيق طابع بصري متماسك ومتناسق لمنطقة وادي حنيفة ككل.
- يجب أن يتم تصميم أعمال التشجير على نحو يراعي متطلبات المرافق العامة والتصميم الهندسي والعمراني للطرق والأماكن العامة.
- يجب تجنب الزراعة المفرطة والمساحات الخضراء التي تتطلب استخدامًا مكثفًا لمياه الري.

الضوابط البيئية

- يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية الحالية من أشجار وقنوات تصريف ونحوها وعكس تأثيرها على المباني واحترام المعالم والتضاريس الطبيعية.
- يجب أن يتم استبدال الأشجار الميتة خلال أسبوعين كحد أقصى.
- في حال وجود أفنية، يجب أن تكون الأفنية واسعة بقدر الإمكان لتحقيق أقصى قدر من التبريد.
- يجب أن يؤدي تصميم المباني الجديدة وتعديل المباني الحالية إلى زيادة كفاءة الطاقة إلى الحد الأقصى، على سبيل المثال:
  1. استخدام التبريد السلبي مثل توجيه المباني للاستفادة من الرياح السائدة للتهوية أو التظليل بالنباتات.
  2. استخدام مواد محلية أو متجددة (مستدامة).
  3. استخدام وسائل تظليل دائمة متحركة أو ثابتة.
  4. استخدام مواد الرصف الخفيفة لعكس الحرارة بعيداً عن المباني.
  5. استخدام الأجهزة الموفرة للطاقة.

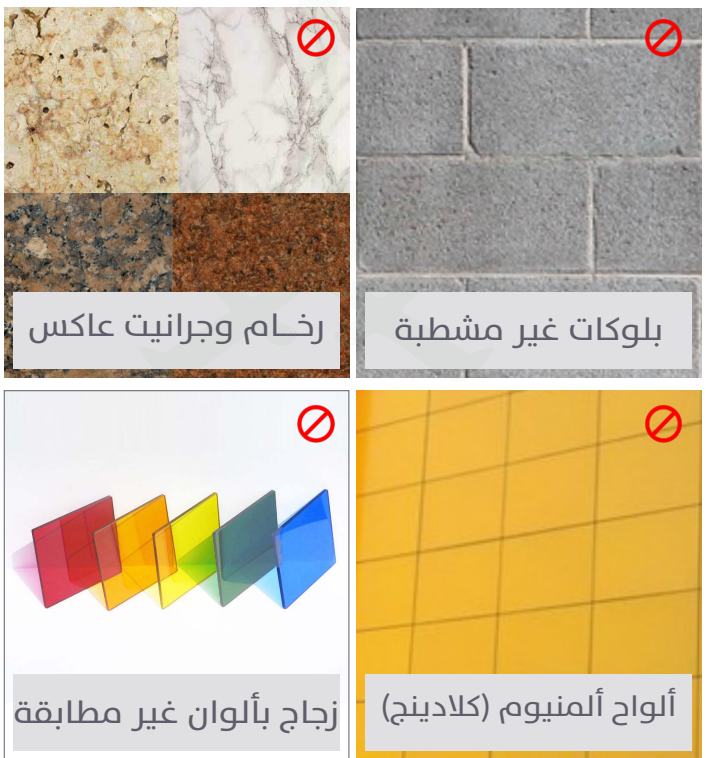


الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني

|        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|        |        |        |        |        |        |
| FBDC71 | FBE797 | F5DFB3 | FFF5C7 | C18049 | BE8861 |
|        |        |        |        |        |        |
| ECD798 | DBB52D | DAAB6A | D4B56C | D29156 | C09060 |
|        |        |        |        |        |        |
| D9C199 | D3BF8C | E0D0AE | EFC390 | D9B293 | D8BEA5 |
|        |        |        |        |        |        |
| AEA071 | C9BDA7 | EFE6D4 | E2D9D0 | 836844 | 99824B |
|        |        |        |        |        |        |
| D88E51 | BE8961 | BF8F63 | B9925E | BE996A | C6A577 |
|        |        |        |        |        |        |
| D1AD85 | D4B99A | 9B8F78 | A18458 | DDA88C | 94665B |

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 لوحة الألوان المسموح استخدامها في واجهة المباني.
- يمنع ترك بلوكات الأسمنت دون تشطيب.
- يمنع بناء الملحق العلوي بمواد مختلفة عن باقي المبنى.



رموز الألوان حسب (Hex color code)

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



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



# الموجهات التصميمية | T2.1

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

الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



| واجهات المباني وسماتها |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| واجهات المباني:        | يُراعى عند تصميم الواجهات والتفاصيل الخاصة بها أن تتسق مع الطابع المعماري المحلي، مع تجنب أي طابع معماري يمثل منطقة جغرافية أخرى ومختلفة. يُراعى المقياس الإنساني في تصميم المباني والواجهات وأن تكون متناسقة بصرياً، ولتحقيق ذلك يجب مراعاة اختيار تموضع الكتل المناسب على طول الواجهات على الشوارع.                                                                                     |
| اختيار تموضع المباني:  | يُراعى تموضع المباني على قطعة الأرض بطريقة تتواءم مع التضاريس الطبيعية والغطاء النباتي بحيث لا تتسبب بأي أضرار بيئية للموقع. يُشجع استخدام الأمنية الداخلية في التصميم والاستفادة منها في التهوية والإضاءة الطبيعية وتوظيفها في المباني.                                                                                                                                                  |
| الارتدادات:            | يُفضل دائماً أن ترتد المباني عن الحواف ومجاري السيول بمسافة تزيد عن الحد الأدنى المطلوب في هذا الدليل.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| طابع وسمات المباني:    | يُراعى أن تتميز كافة الكتل والمباني ضمن المشروع الواحد بأسلوب عمراني واضح المعالم بحيث ترتبط جميع العناصر المعمارية مع بعضها البعض بهوية وطابع موحد وبدرجة من الانضباط في التشكيل و اللغة التصميمية. و من جملة هذه العناصر المعمارية الواجب انسجامها مع بعضها البعض: المداخل والفتحات والأبواب والأسقف والبروز والحليات وجميع العناصر المعمارية.                                          |
| عناصر المباني:         | يجب أن ترتبط و تنسجم المداخل والنوافذ مع الشرفات والمظلات من الناحية البصرية و الوظيفية بحيث توفر الظل وتقلل من درجة الحرارة الناجمة خلال ساعات النهار، وخصوصاً الواجهات من الناحية الغربية.                                                                                                                                                                                              |
| التمييز والأصالة:      | يُراعى تجنب الرتابة والنمطية في تصميم المباني، بحيث يكون كل مبنى له تصميمه الذي يعكس الهوية المحلية بطريقة خاصة.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| البروزات والتنوعات:    | يجب تفادي استخدام عناصر معمارية لا ترتبط بالطابع السائد في المنطقة، مثل الواجهات المقوسة والزخارف (الدخيلة على العمارة المحلية) المضافة للترزين التي لا تتناسب مع طبيعة المنطقة.                                                                                                                                                                                                          |
| أسطح المباني:          | يُشجع أن يتم استغلال الأسطح حسب آخر ماتتوصل إليه حلول المباني الخضراء ومبادئ الاستدامة وكفاءة الطاقة، وأن يُستغل جزء من مساحات الأسطح كم منطقة فراغ ومتنفس خارجي.                                                                                                                                                                                                                         |
| أسوار وسياجات الحدائق  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| الأسوار الأمامية:      | يُشجع على أن تكون الأسوار قصيرة أو نافذة بحيث لاتحجب المارة من رؤية التشجير والمناظر الطبيعية داخل المزرعة. يُراعى عند تصميم الأسوار (سواءً كانت مصمتة أو مزخرفة) أن تنسجم وتتجانس مع المواد والتصميم المعماري للمبنى.                                                                                                                                                                    |
| تصميم الأسوار:         | يُشجع على الاهتمام بتصميم الأسوار بحيث أن لا تكون مصمتة تماماً، وإنما تحتوي على جوانب تجميلية مثل استخدام التباين في المواد والأعمدة والفتحات والزخارف، والاهتمام أيضاً بتصميم السياج المعدني المزخرف بنمط يتواءم مع تصميم المبنى والطابع المحلي.                                                                                                                                         |
| البوابات:              | يوصى بالرجوع إلى الفقرات من 1 إلى 8 من دليل «الشروط والمواصفات لبناء الأسوار بوادي حنيفة - الصادر من (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، 2002)                                                                                                                                                                                                                                                 |
| الحوائط الساندة:       | يُراعى في تصميم البوابات والمداخل أن تتناسب مع تصميم المبنى والصور من حيث الألوان والمواد وطابع التصميم. تُستخدم الحوائط الساندة في المناطق ذات التغير في مستويات الأرض من 5 أمتار أو أكثر. كما يجب أن تتسق مجموعة هذه الحوائط الساندة المتدرجة مع الشروط التالية:<br>(1) لا يتجاوز أي مقطع في الارتفاع أكثر من 2.2 متر.<br>(2) تكون المسافة الأفقية بين كل مقطع والآخر 2.2 متر كحد أدنى. |
| تنسيق وتشجير الأسوار:  | يُفضل زراعة النباتات المحلية والشجيرات المزهرة على امتداد قاعدة الأسوار، وتكون على هيئة منافذ في الأسوار أو معلقة على السور.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| مواقف السيارات         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| مواقف السيارات:        | يُوصى برصف مواقف السيارات بمواد تتواءم مع تصميم المبنى، وأيضاً تتواءم مع الطابع المحلي خصوصاً في حالة كانت ظاهرة ومكشوفة من الشارع.                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| تنسيق المواقع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| تنسيق المواقع:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | يتم اختيار نباتات المناطق الجافة والصحراوية بناءً على قيمتها البيئية ومدى إسهامها في التنوع الحيوي واستدامتها البيئية للنظام البيئي. ويجب مراعاة توصيات الدليل الإرشادي للنباتات لبرنامج الرياض الخضراء الصادر من الهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | يجب أن يكون الغطاء النباتي بالوادي قليل الحاجة للماء والرعاية ويضم مجموعة متنوعة من النباتات والشجيرات المحلية بحيث تتمكن من مقاومة المناخ الصحراوي.                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | تتم زراعة النباتات وتنسيق الموقع بشكل متناسق مع الطابع والسمات لمنطقة وادي حنيفة، كما يتم تشجيع استخدام الصخور الصحراوية، وتحاشي أنواع الزراعة التي تحتاج إلى كميات مفرطة من المياه.                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 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.                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | يُفضل اختيار مواقع المباني في المزارع بحيث لا يتطلب تغيير موقع الأشجار المهمة.                                                                                                                                                                        |
| المحافظة على الأشجار:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | يُشجع على زراعة النباتات في أسفل السطح، لحماية التربة من التآكل وتعزيز ثبات التربة في المنحدرات الحادة وحواف الوادي.                                                                                                                                  |
| الحواف على السطح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | يجب مراعاة السفوح وحساسيتها البيئية والتأكيد على عدم تغيير معالمها الطبيعية.                                                                                                                                                                          |
| أرصعة المشاة والممرات:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | يُراعى في مواد الترصيف عند تصميمها أن تكون من مواد طبيعية وقابلة لنفاذ الماء.                                                                                                                                                                         |
| تنسيق المواقع والتشجير في الأفنية:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | تشجيع زراعة أشجار الظل، والنباتات و/أو الشجيرات المزهرة في الأفنية.                                                                                                                                                                                   |
| الأبواب والنوافذ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| أحجام الأبواب والنوافذ:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | يُراعى أن تتواءم أحجام الأبواب والنوافذ والحليات مع الأحجام والنسب المستنبطة من العمارة المحلية على طول الواجهات الأمامية.                                                                                                                            |
| النوافذ:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | يُراعى أن تحتوي الواجهات الرئيسية والثانوية على نوعين فقط من أحجام النوافذ، سواءً كانت مربعة أو مستطيلة.                                                                                                                                              |
| إطارات الأبواب والنوافذ:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | يُفضل أن يتسق تشطيب تصاميم الأبواب والنوافذ مع الطابع المحلي للمنطقة، وتتضمن التشطيبات المسموح بها الأخشاب الطبيعية، والطلاء بالألوان مثل اللون الأبيض المطفي والمصفر، والبيجي، والبنّي، وأنماط الطلاء التقليدية للأبواب والنوافذ.                    |
| أبواب المرائب (الكراجات):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | يجب أن تكون أبواب الكراجات المرئية من واجهات الشارع ذات تصميم يحد من أثرها البصري بالاهتمام بتصميمها واختيار ألوانها بما يتوافق مع تصميم المبنى والسور.                                                                                               |
| المواد والألوان                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| مواد البناء:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | يُفضل عدم استخدام مصاريع/درف الأبواب التي تعمل باللف كأبواب للكراجات.                                                                                                                                                                                 |
| المباني الخضراء                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| كفاءة استخدام الطاقة:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ينبغي ألا يستخدم في المباني أكثر من مادتين أو شكلين من المواد – على أن تكون المواد (خاصة في الطابق الأرضي) عالية الجودة، متينة، تعكس دلالة استدامتها وقلّة إحتياجها للصيانة.                                                                          |
| كفاءة استخدام الطاقة:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| يجب أن تحقق المباني كفاءة استخدام الطاقة، والتي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر: 1- استخدام التبريد السلبي مثل أن توجه المباني للاستفادة من الرياح السائدة للتهوية أو ظل النباتات؛ 2- استخدام مواد محلية المصدر؛ 3- استخدام المظلات المتحركة/السقفية أو الثابتة ناحية الجنوب والغرب المقابلة لواجهة المبنى؛ 4- استخدام مواد ذات امتصاص منخفض للحرارة؛ و 5- استخدام الأدوات الكهربائية ذات الكفاءة العالية في استخدام الطاقة. |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| يتم تشجيع استخدام الأسقف البارزة أفقياً، والمظلات الثابتة، والمظلات السقفية للظل، والشرفات الخارجية والأروقة ذات الأعمدة، والشرفات، وعناصر التظليل الأخرى لمنع اكتساب الحرارة وتظليل جدران المباني من أشعة الشمس المباشرة.                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                       |



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

# الهيئة الملكية لمدينة الرياض

## ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

