



T 3.2

الدليل التطبيقي
للمقطع السكني
فلل (صغيرة - متوسطة)

T3.2

T5.2

T5.1

T4

T3.1

T2.2

T2.1



الشروط والأحكام

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

قائمة المحتويات

أنماط التطوير المتاحة.....

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

الفناء الداخلي.....

الارتفاعات.....

الأسوار

أحكام عامة.....

تميم الأرصفة.....

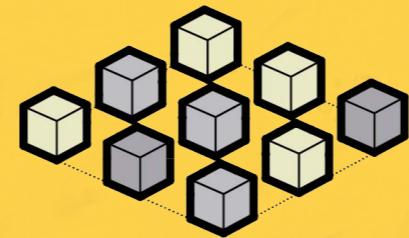
حالات خاصة.....

الموجهات التصميمية |T3.2.....



6
8
14
16
18
24
30
34
36

أنماط التهوير المتاحة | T3.2

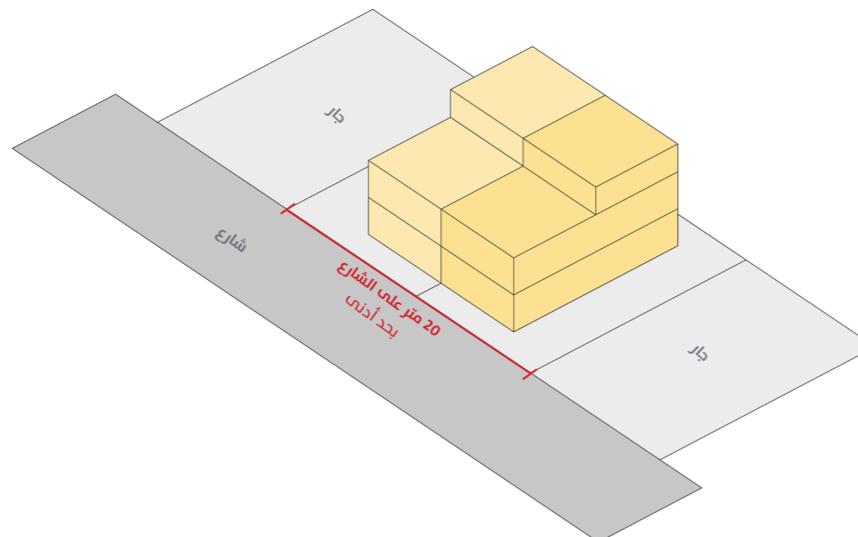


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



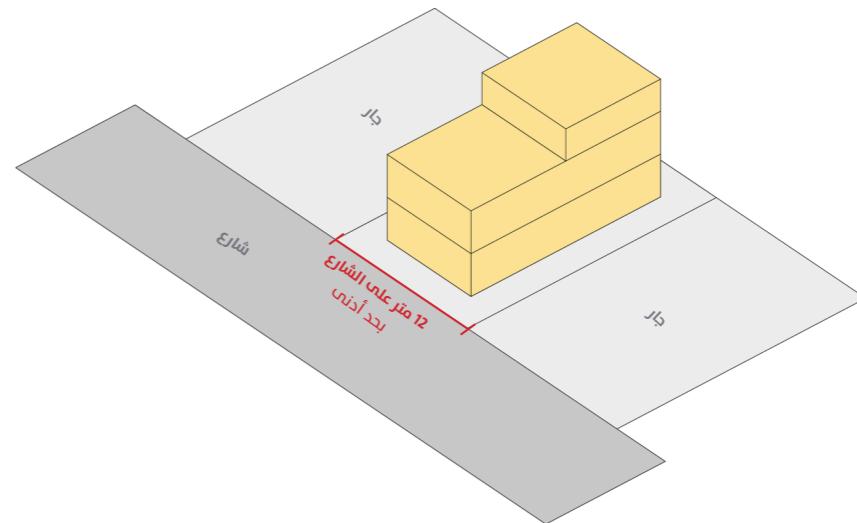
2- الفلل المتلاصقة (الدوبلكس)

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

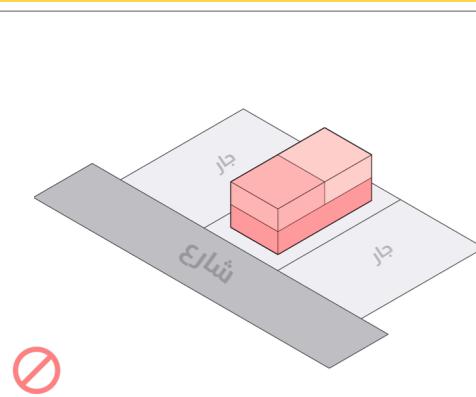


1- الفلل

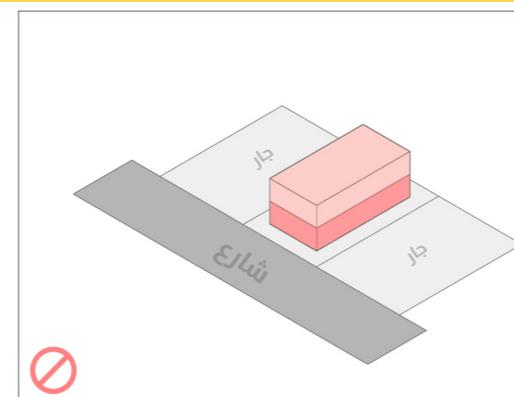
- مبني سكني مستقل يتكون من وحدة سكنية واحدة فقط ولا يمكن فرزه أو تجزئه.
- مساحة الأرض لا تقل عن 300 متر مربع ولا تزيد عن 999 متر مربع.
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي = 12 متر.



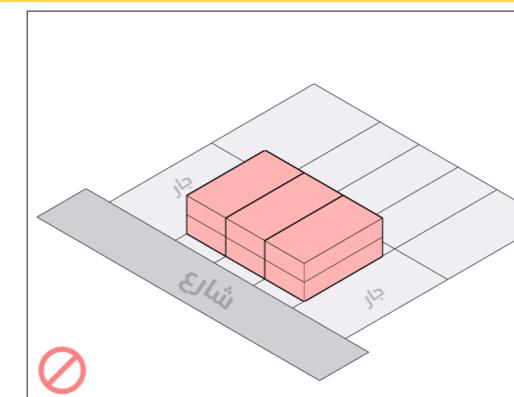
ممارسات خاطئة غير مسموح بها



يمنع فرز الفلل إلى عدة وحدات سكنية.



يمنع فرز الدورين في الفلة الواحدة.



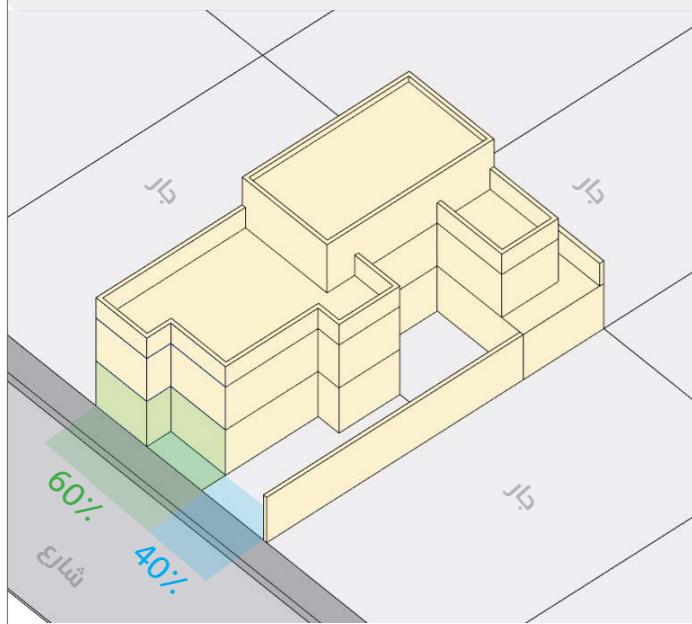
يمنع بناء أكثر من فلتين متلاصقة.

اشتراطات التطوير وضوابط البناء | T3.2

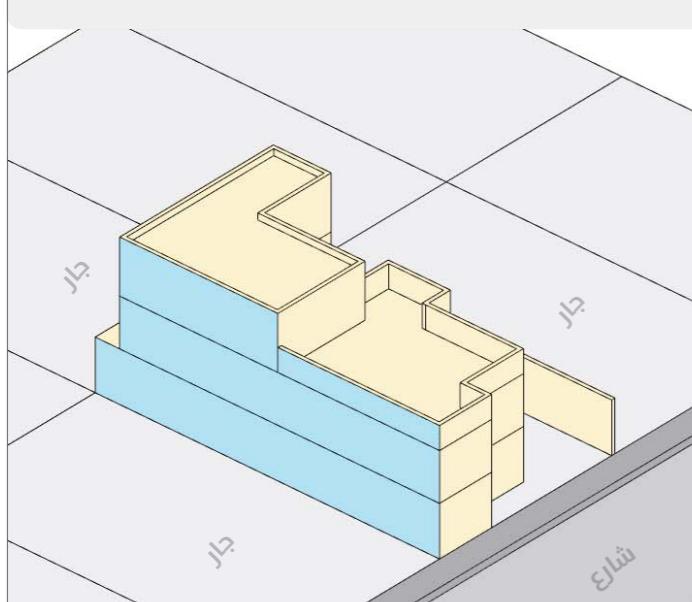




ملا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتفاع ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة 40% بدون شروط.



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



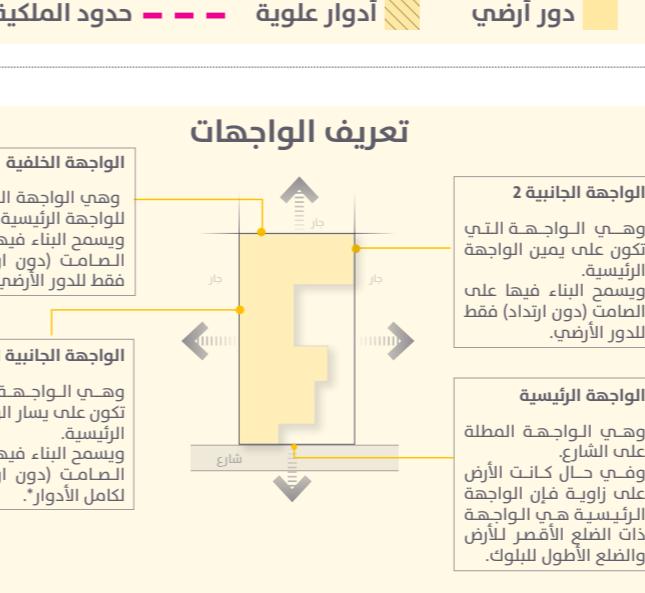
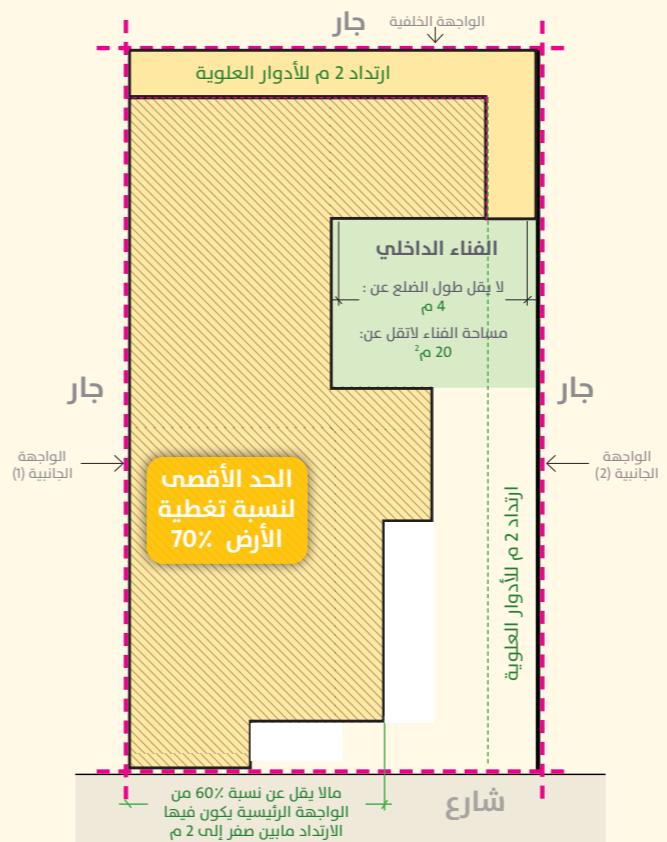
نسبة البناء في الملحق العلوي لا تتجاوز 50% من مساحة الدور الأرضي.



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



رسم توضيحي لاشتراطات تمويع المبني



ضوابط نسبة تغطية الأرض

كحد أقصى (شاملة الملحق الأرضية) 70%

عدد الأدوار المسموح بها

دورين + 50% ملحق علوي.

الارتفاعات

نوع الواجهة	الدور	الارتفاع	الواجهة
الواجهة الرئيسية	الدور الأرضي	ملا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتفاع ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من طول الارتفاع يجب أن يشغل المبني الرئيسي 30% من طول هذه الواجهة.	
الواجهة العلوية دون شروط.	الأدوار العلوية	دون شروط.	
الواجهة العلوية دون شروط.	الدور الأرضي	دون شروط.	
الواجهة العلوية دون شروط.	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.	
الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى)	الدور الأرضي	دون شروط.	
الواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى)	الدور الأرضي	دون شروط.	
الواجهة العلوية دون شروط.	الأدوار العلوية	دون شروط.	
الواجهة العلوية دون شروط.	الدور الأرضي	دون شروط.	
الواجهة العلوية دون شروط.	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.	

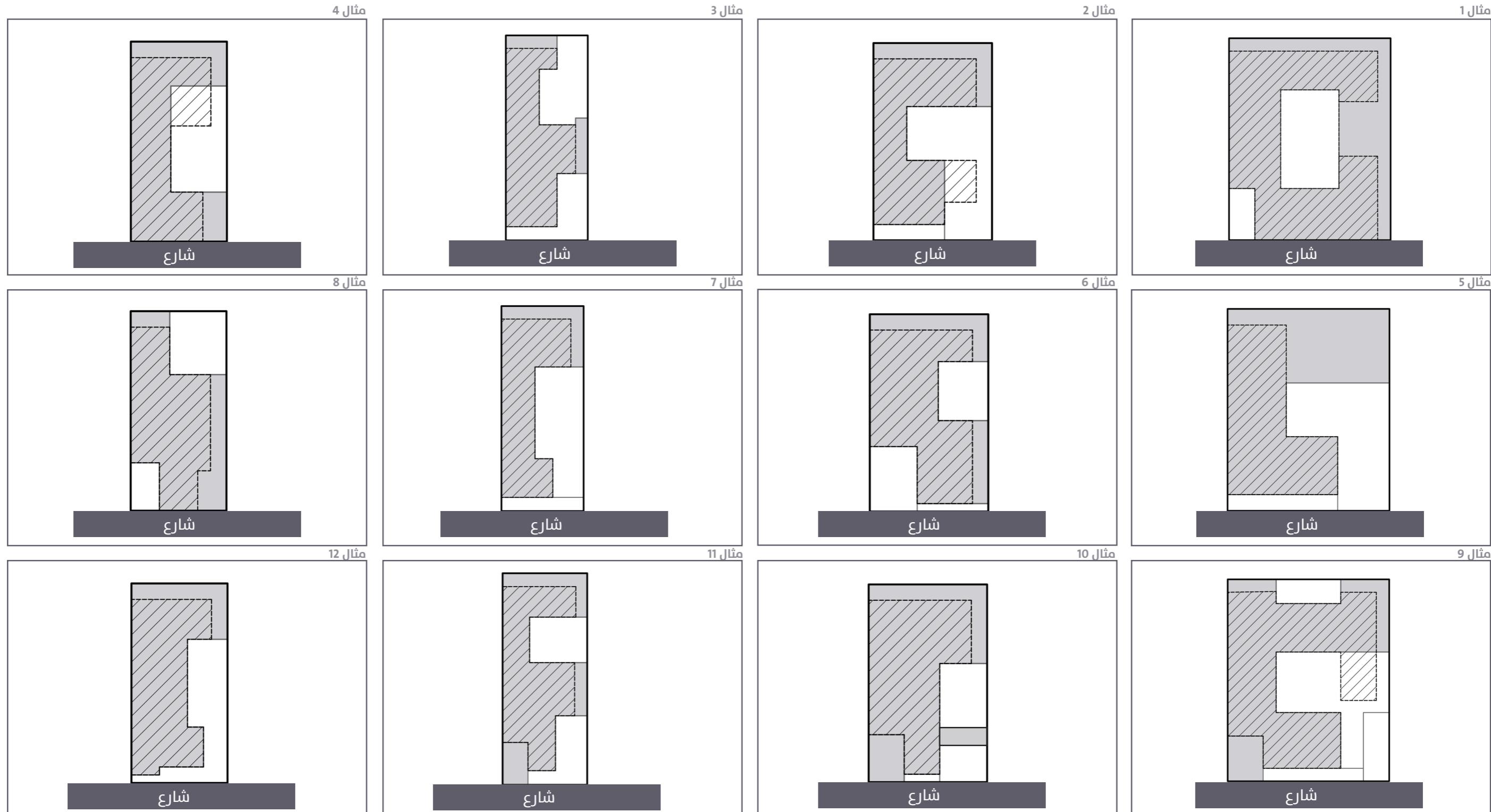
الفناه الداخلي

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



اشتراطات التطوير وضوابط البناء

أمثلة توضيحية لتموضع الفلل



أدوار علوية



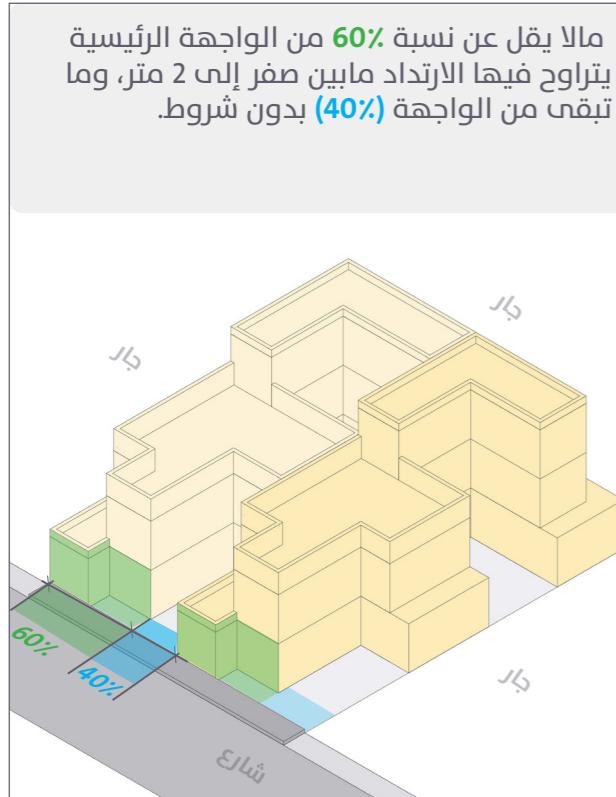
دور أرضي



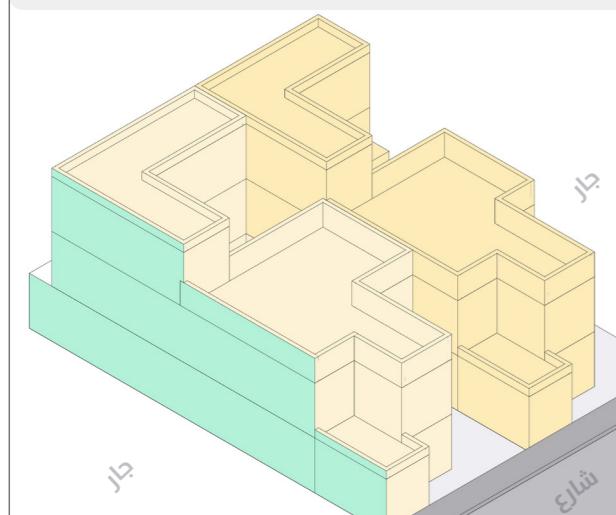


اشتراطات التطوير وضوابط البناء

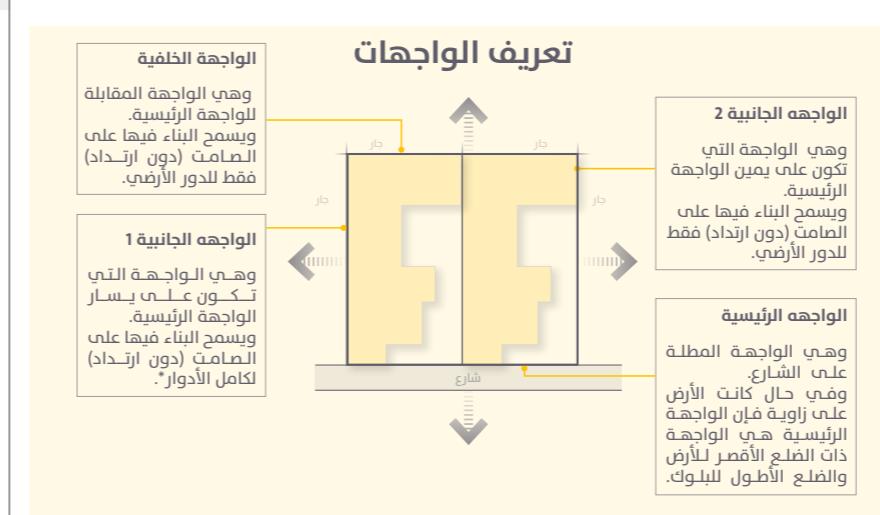
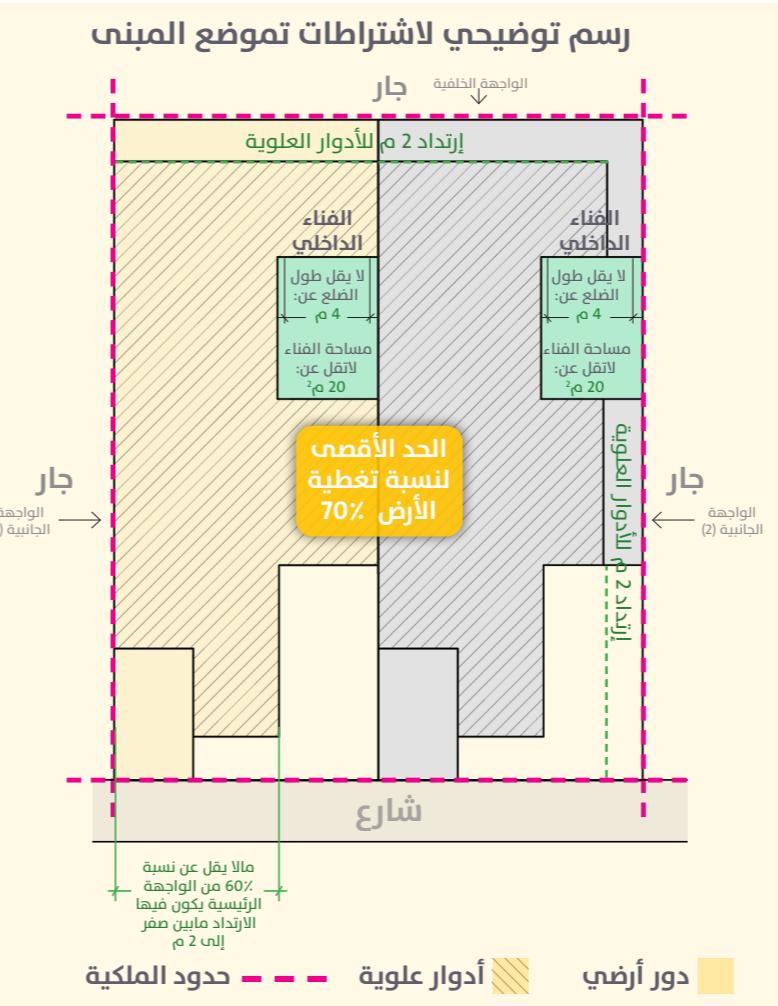
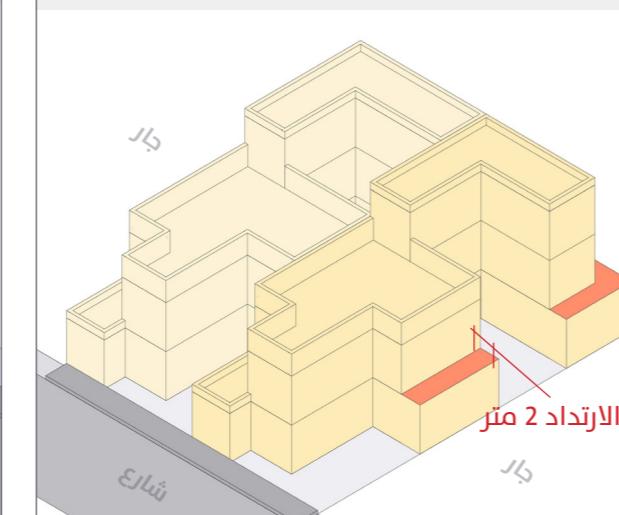
يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفلل المتلاصقة (الدوبلكس)



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



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



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

عدد الأدوار المسموح بها
دورين + 50% ملحق علوي.

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

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



اشتراطات التطوير وضوابط البناء

أمثلة توضيحية لتموضع الفلل المتلاصقة (الدوبلكس)

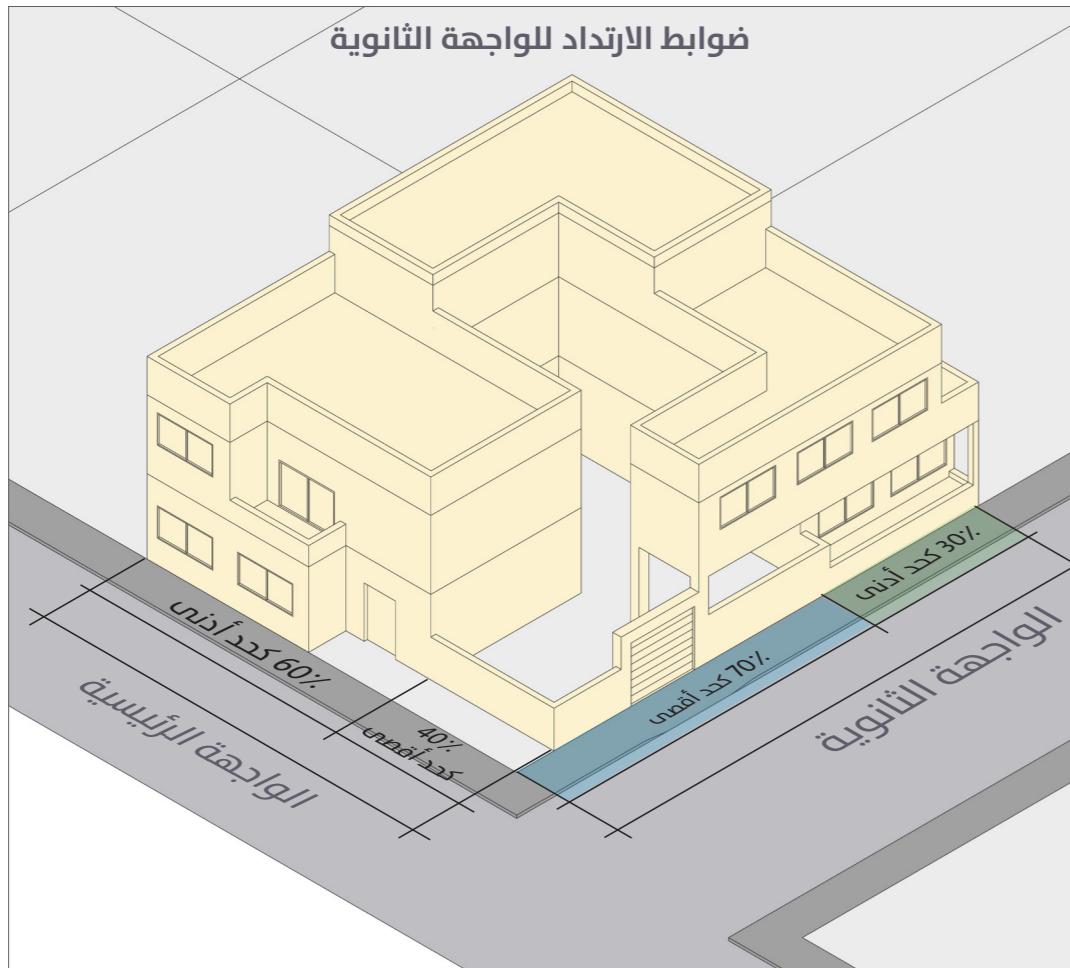


أدوار علوية



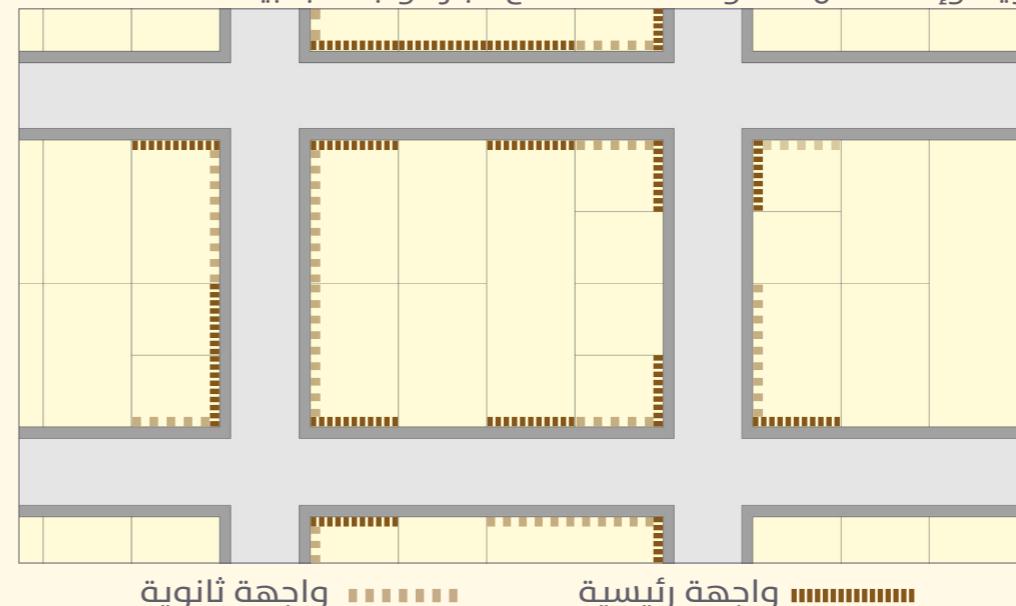
دور أرضي





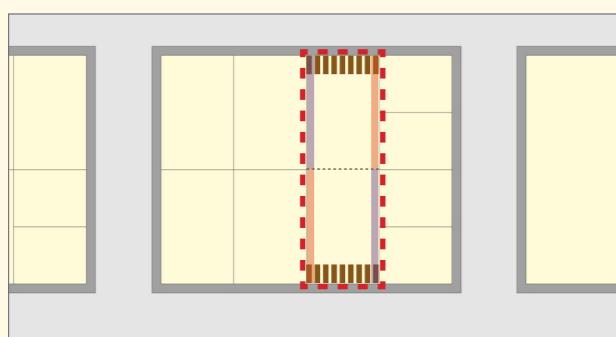
الواجهة الثانية

- موقع الواجهة الثانية: هي الواجهة الأطول على الشارع للأراضي التي تقع على زاوية (ما عدا في الحالات الخاصة المذكورة أدناه).
- ضوابط الارتداد لواجهة الثانية: مala يقل عن نسبة 30% من الواجهة الثانية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة 70% بدون شروط.
- يُسمح على الواجهة الثانية بالبناء على الصامت (دون ارتداد) في كافة الأدوار.
- تعتبر الواجهة ثانية إن كانت على شارع أو ممر مشاة بعرض 10 متر أو أكبر، أما إن كان عرض الممر أو الشارع أقل من 10 متر فلا تعتبر الواجهة المطلة عليه ثانية، وإنما تعامل كما لو أنها ملتحقة مع الجار كواجهة جانبية.



حالات خاصة في تحديد الواجهات

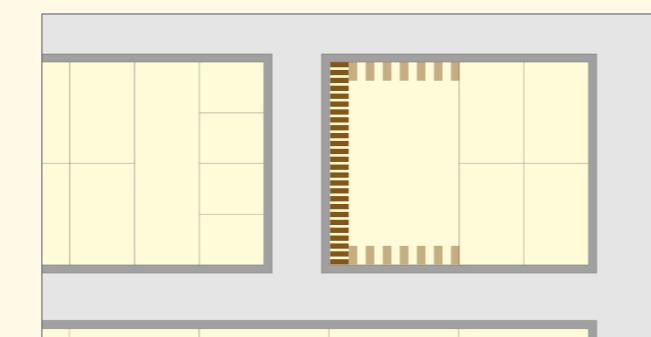
قطعة أرض مطلة على شارعين متظاهرين ضمن بلوك يحتوي أراضي متظاهرة: تكون كلتا واجهتيها المطلة على شارع واجهات رئيسية، وتحدد الواجهات الجانبية لكل نصف من قطعة الأرض بما ينماشى مع القطع المجاورة لها.



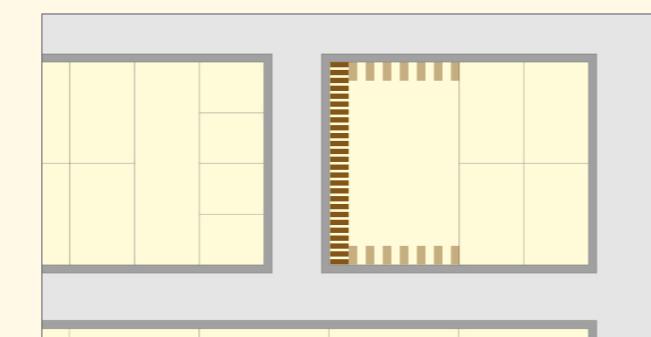
حدود الملكية

الواجهة الجانبية 1 (اليمنى)

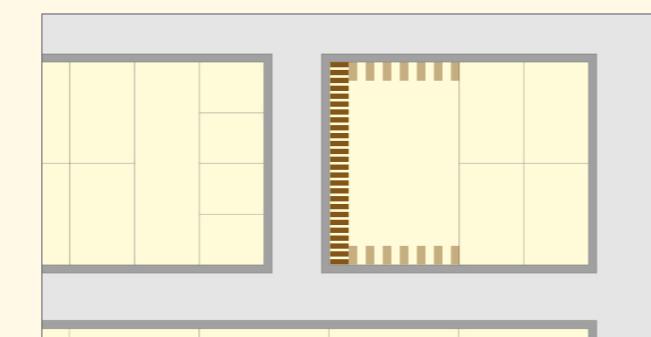
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



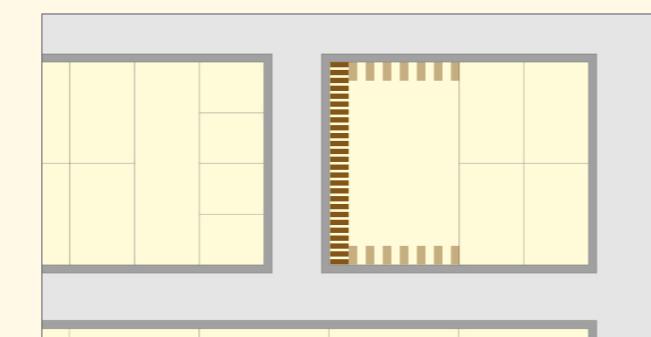
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



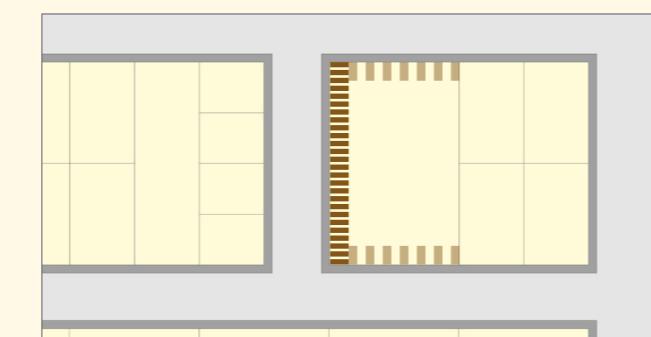
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



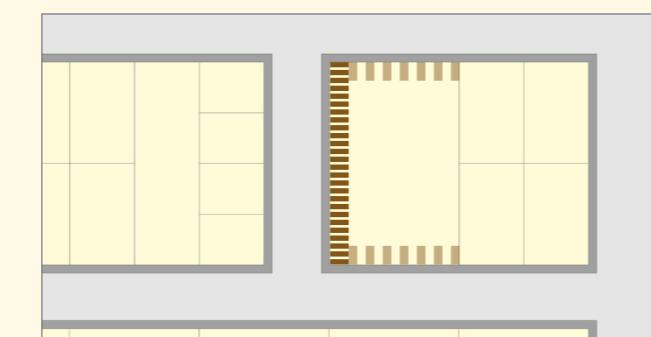
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



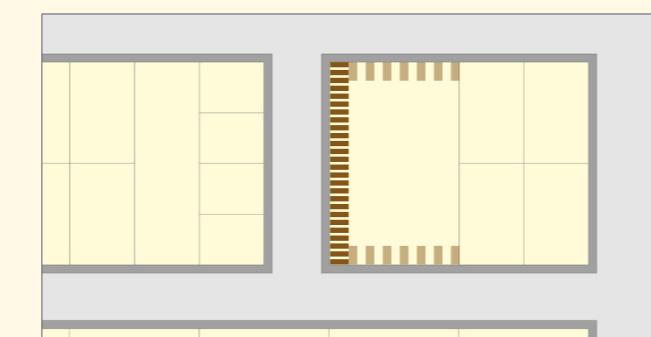
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



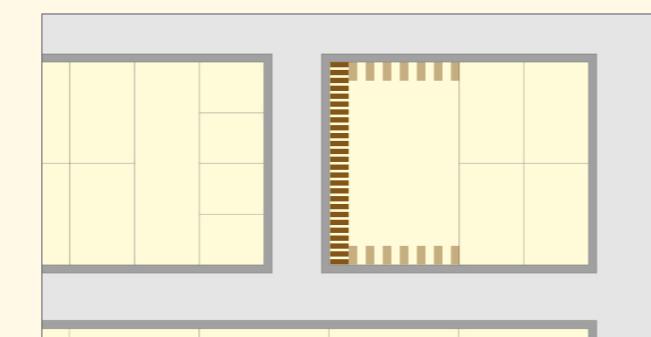
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



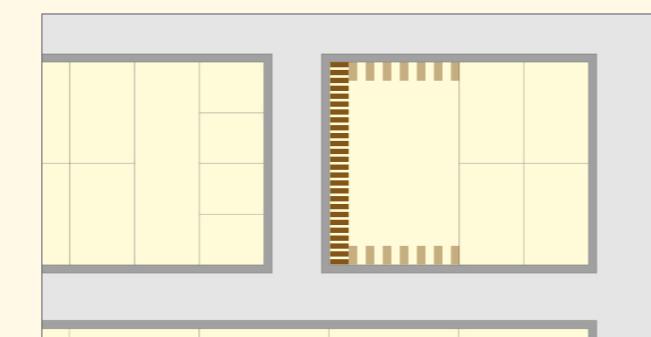
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



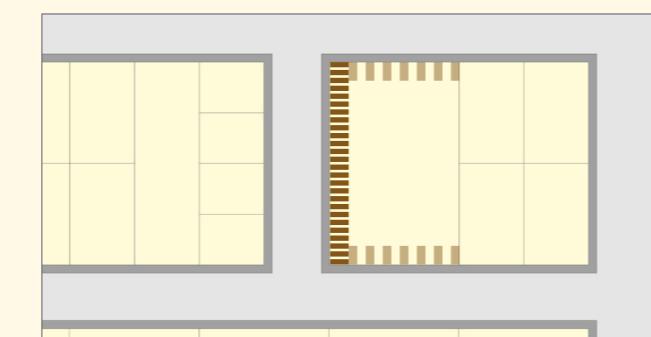
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



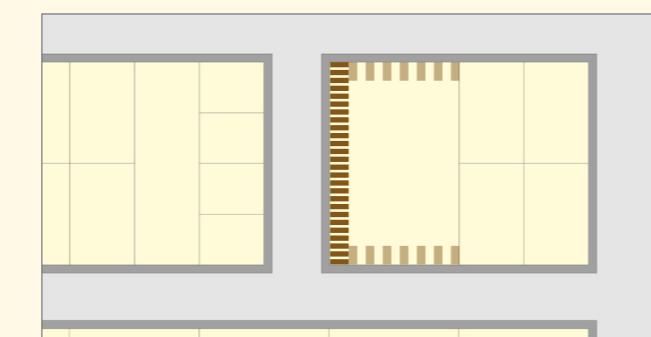
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



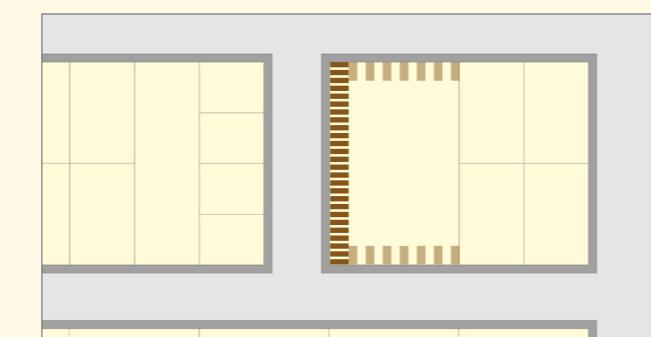
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



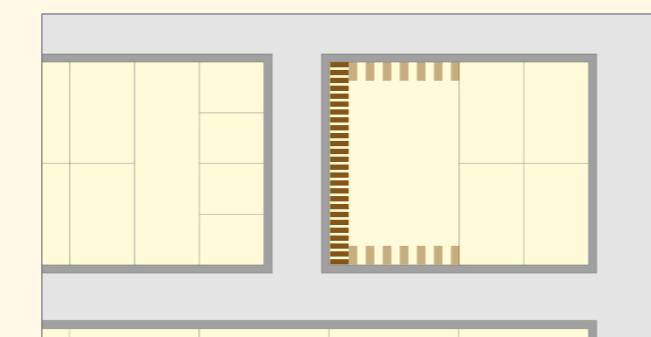
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



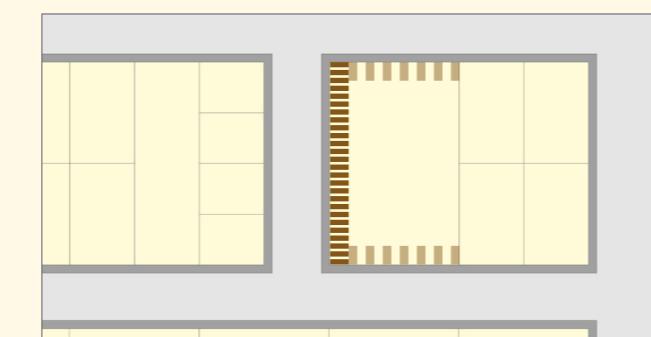
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



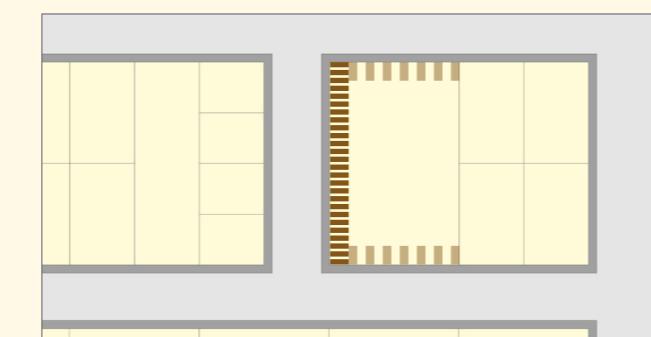
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



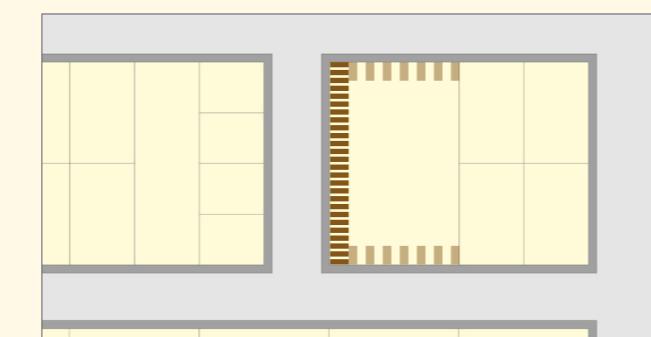
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



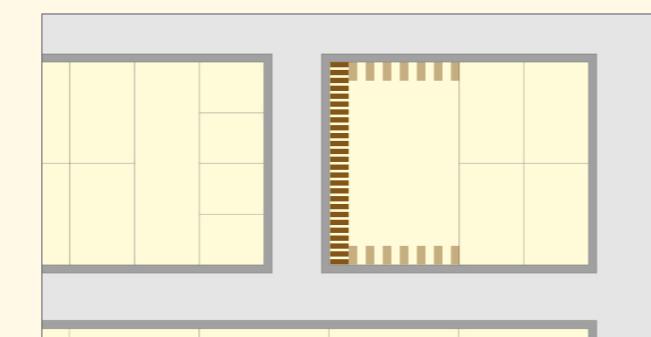
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



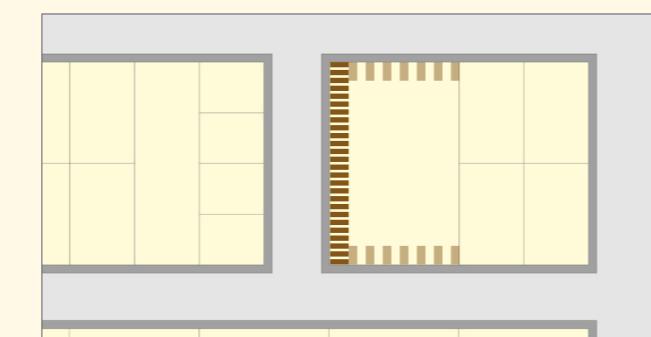
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



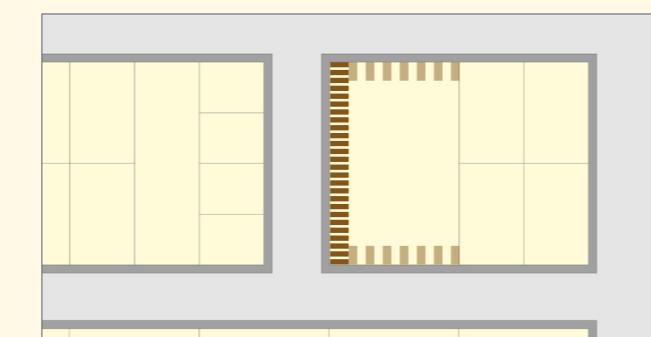
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



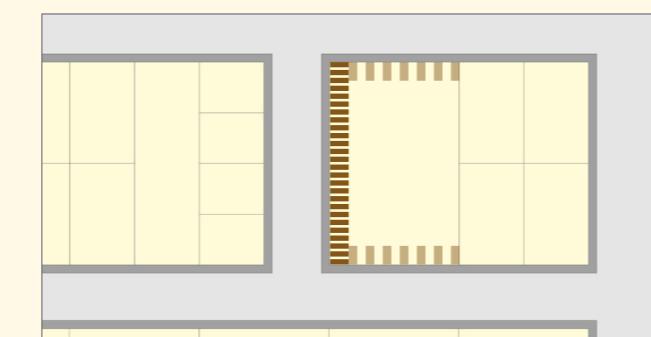
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



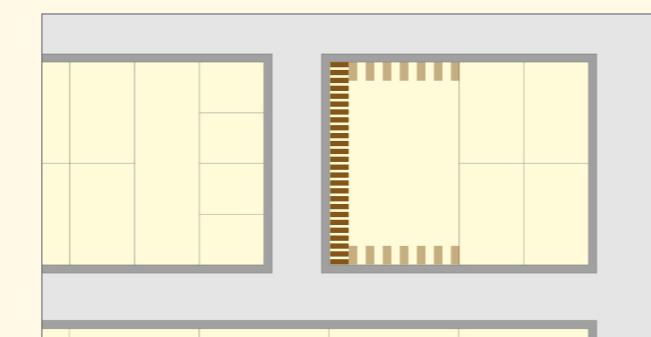
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



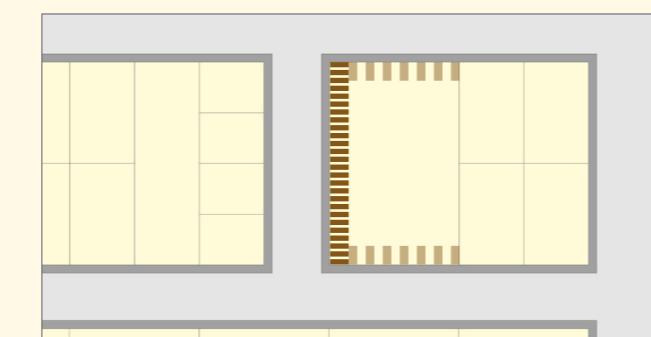
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



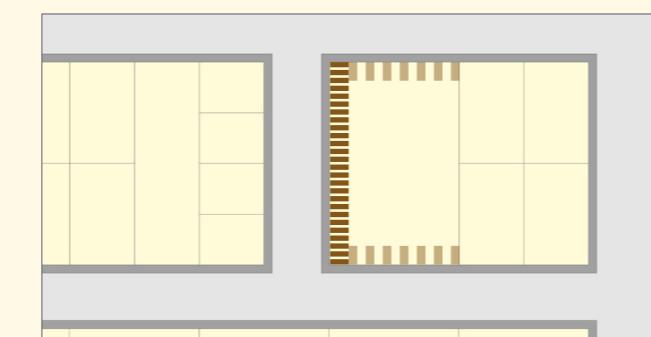
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



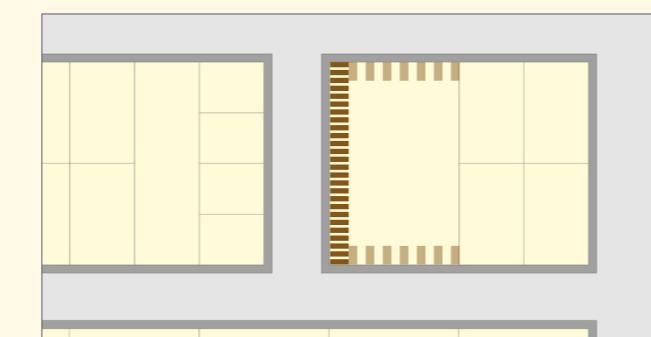
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



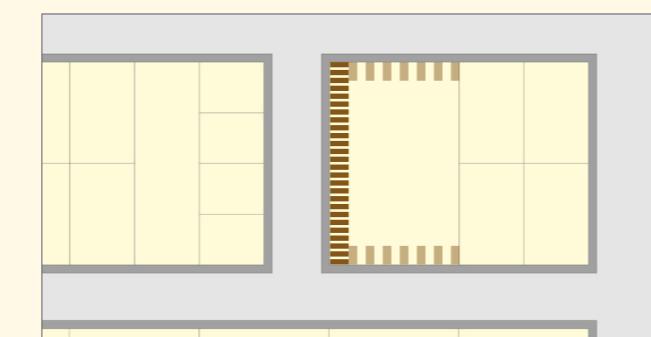
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



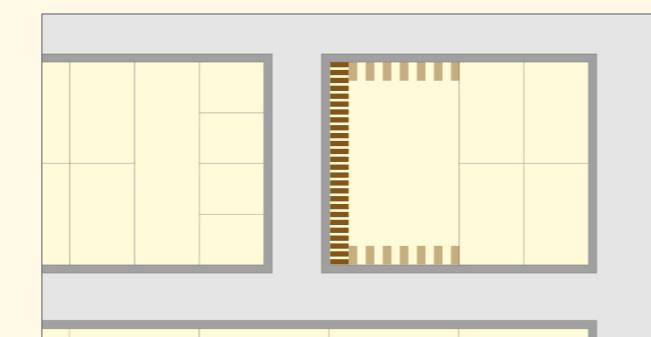
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



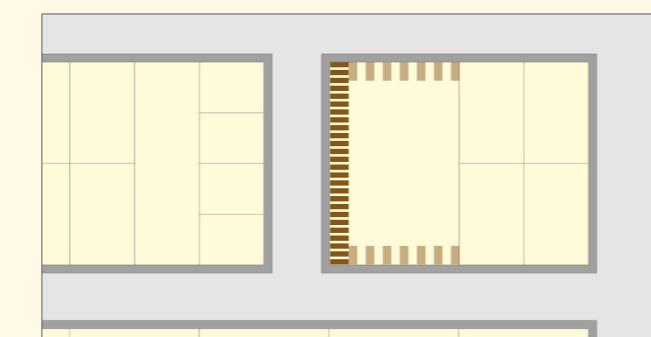
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



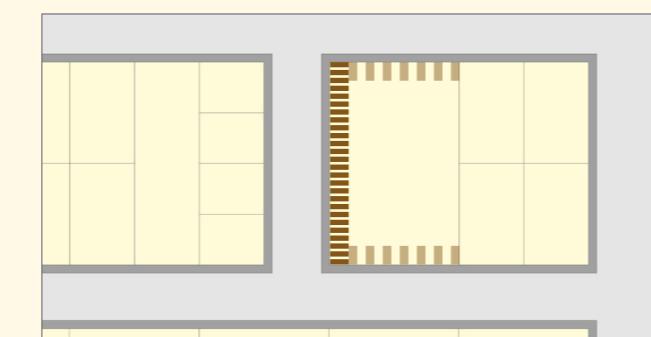
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



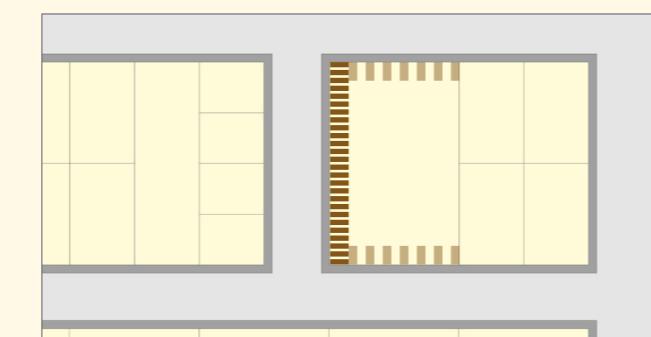
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



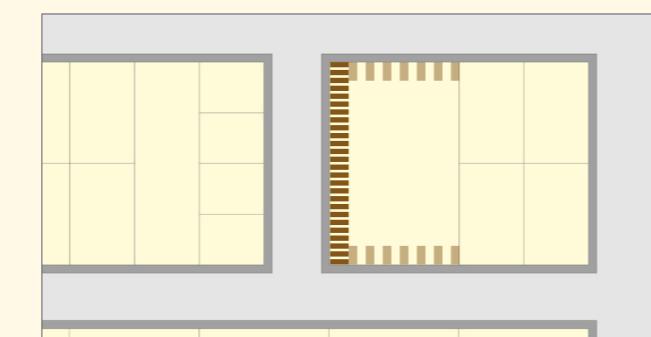
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



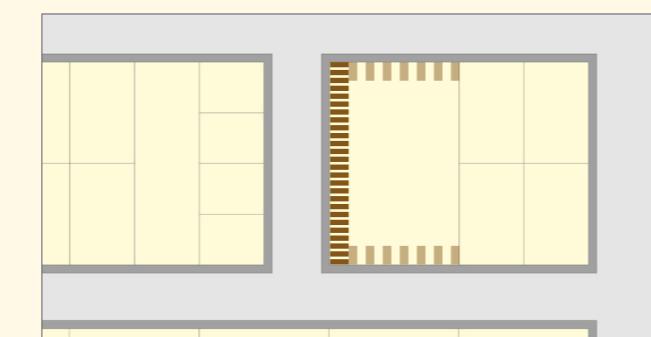
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



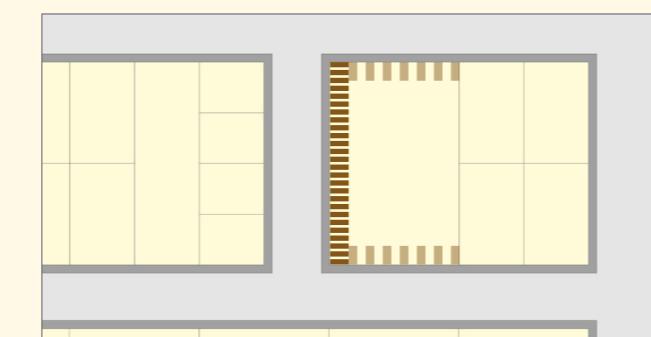
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



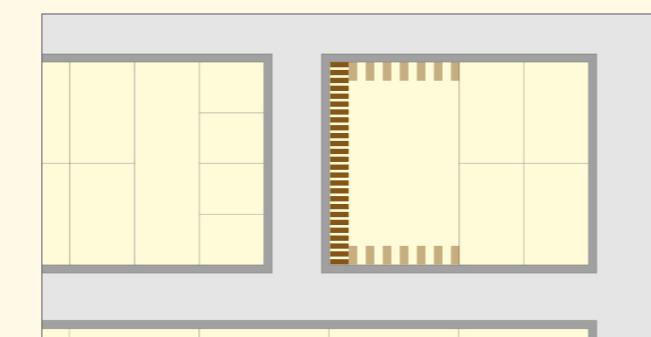
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



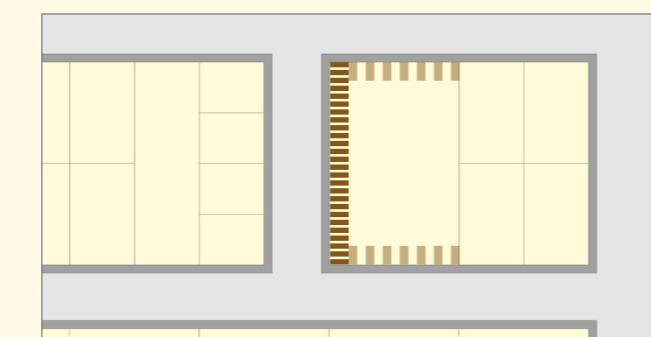
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



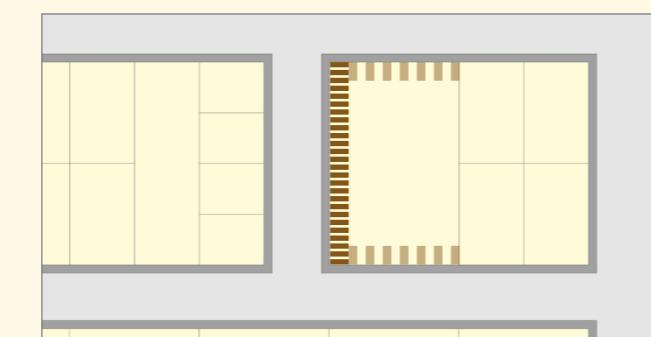
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



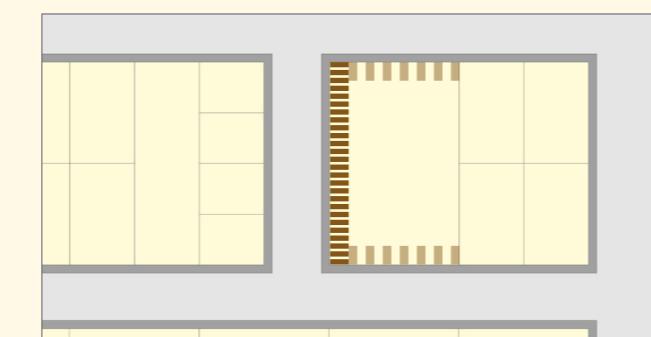
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



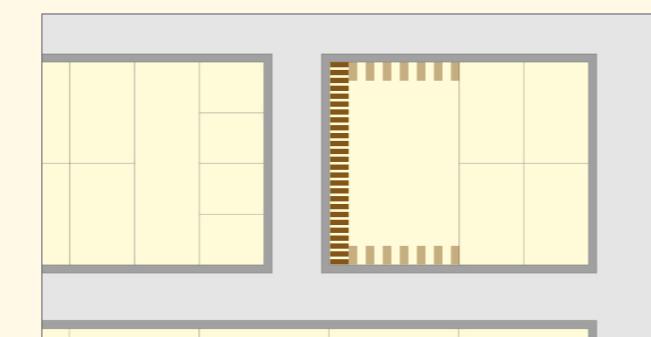
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



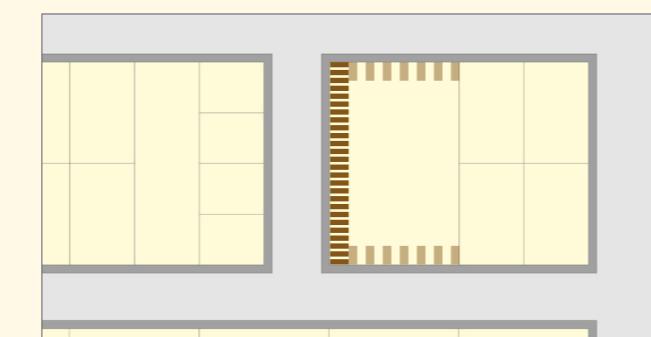
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



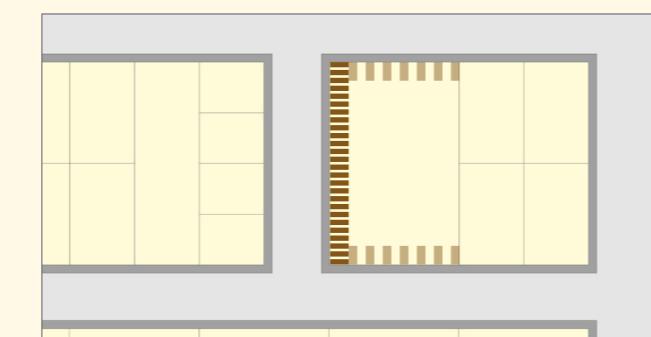
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



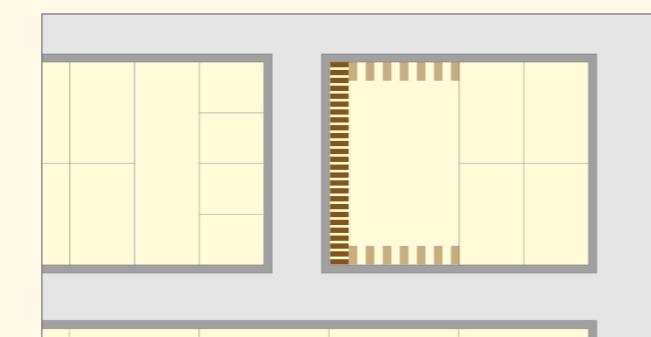
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



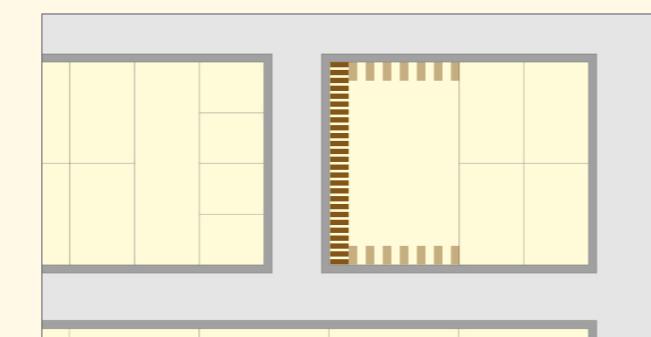
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



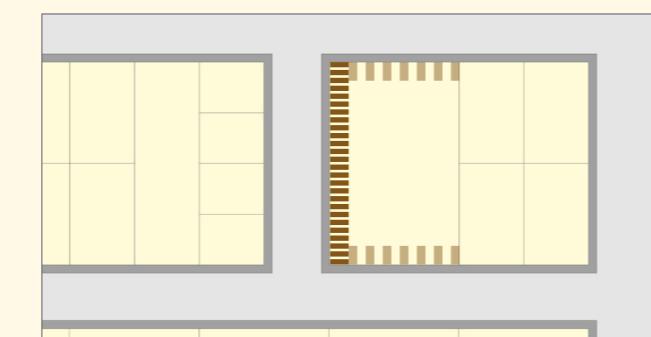
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



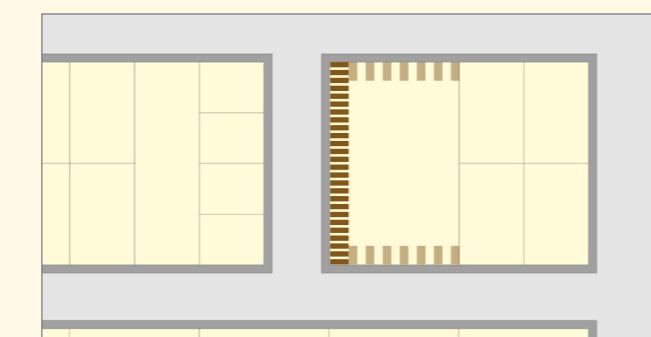
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



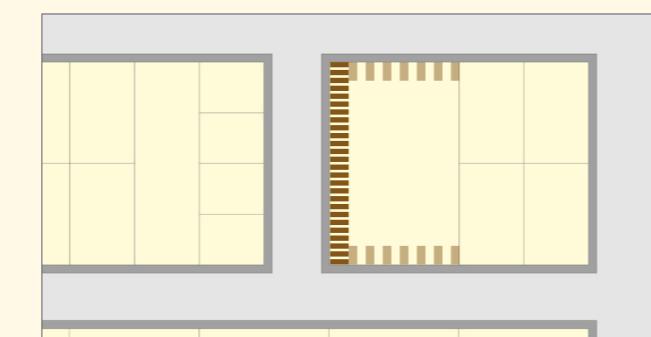
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



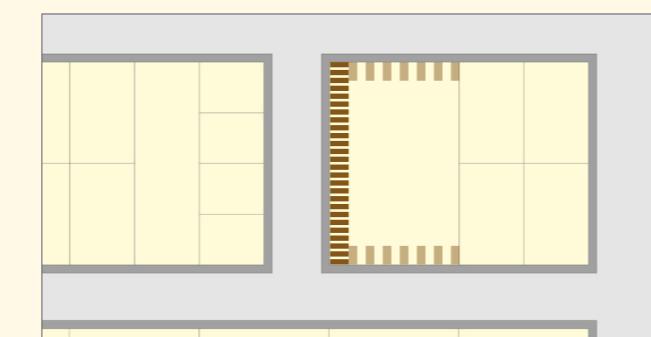
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



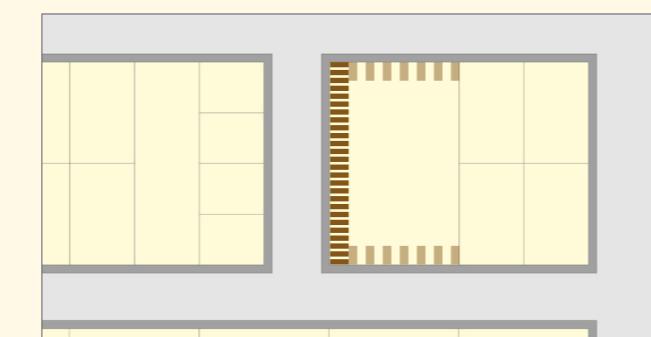
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



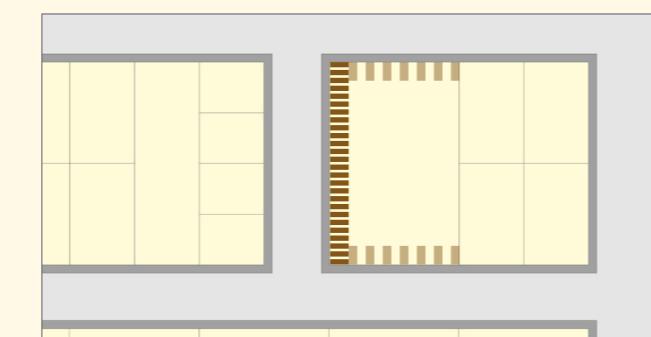
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



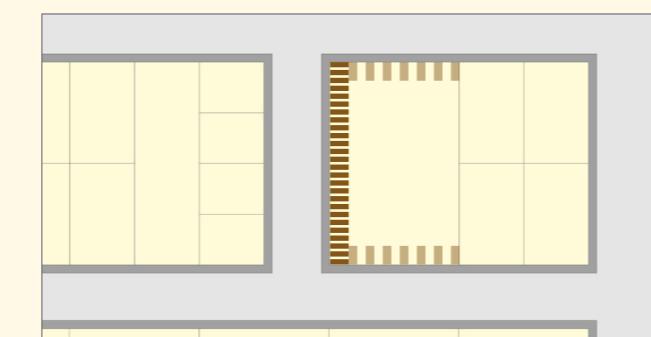
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



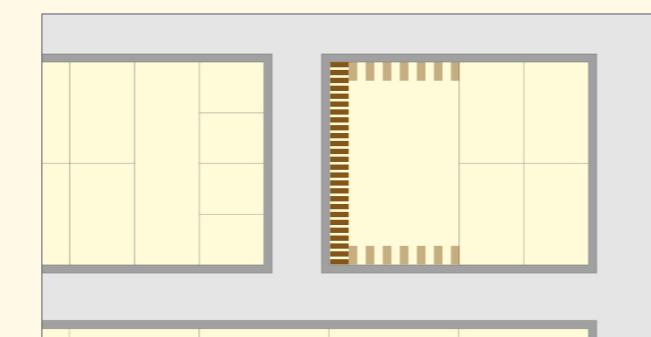
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



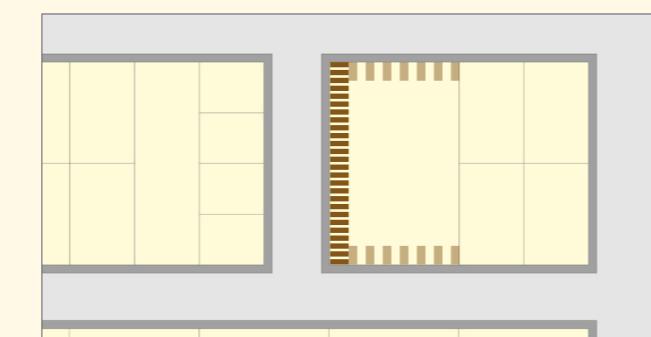
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



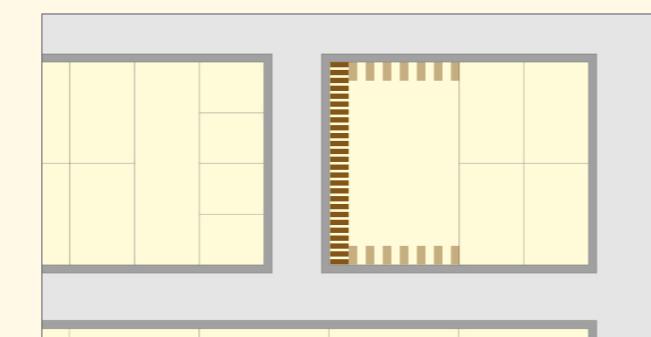
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



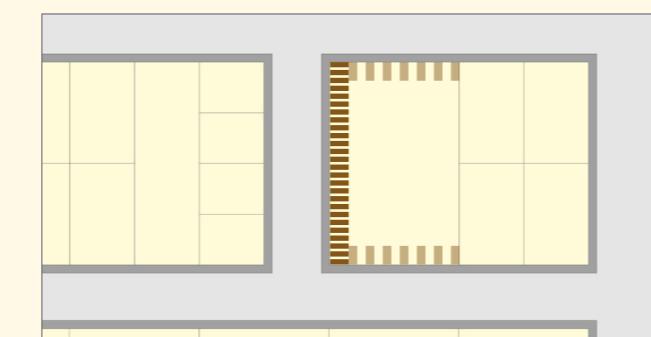
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



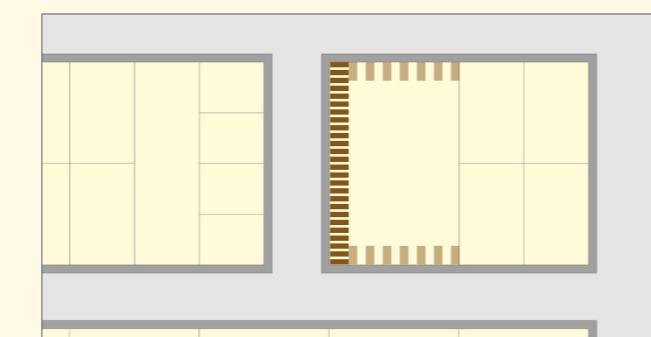
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



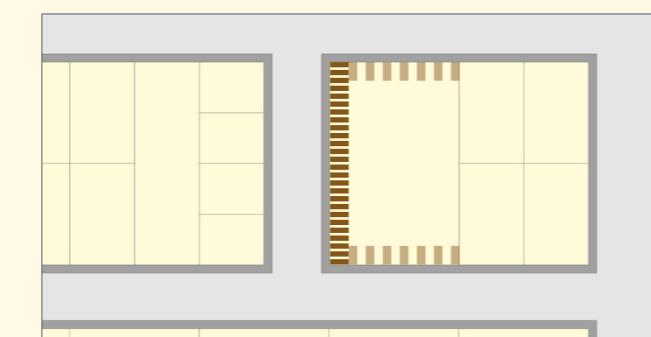
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



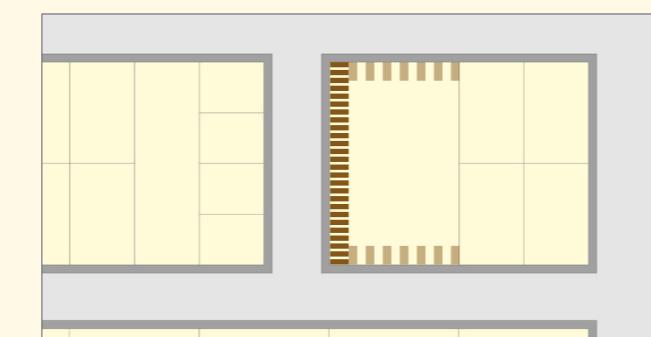
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



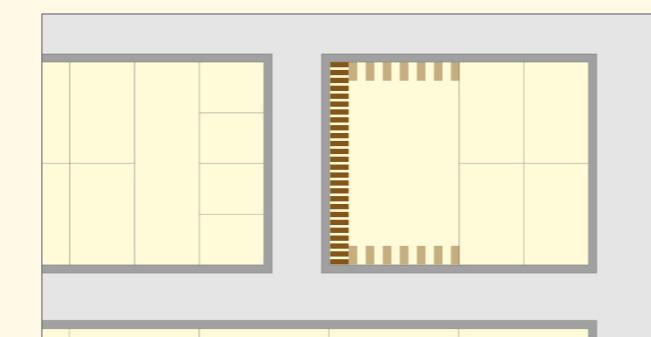
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



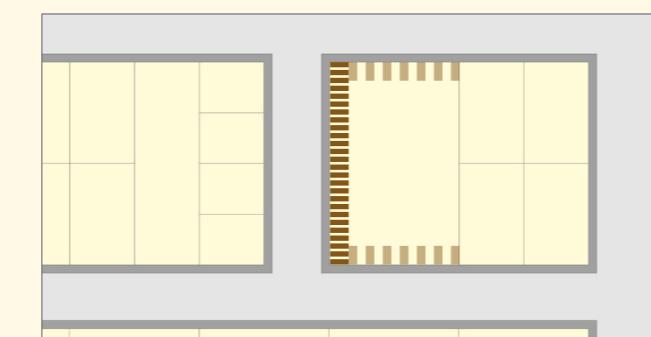
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



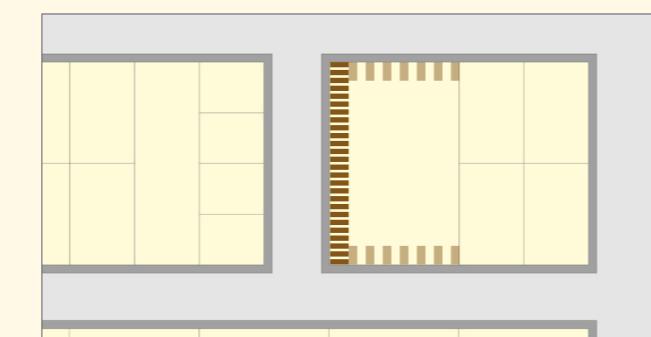
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



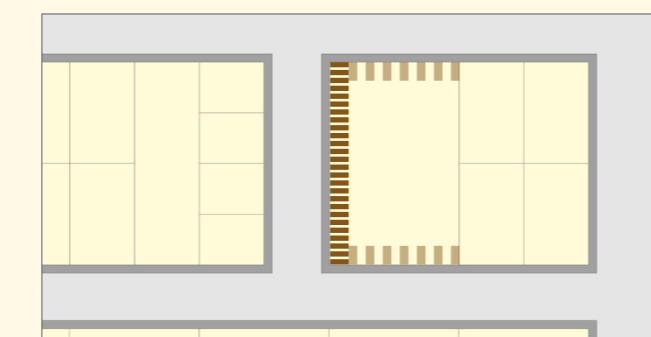
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



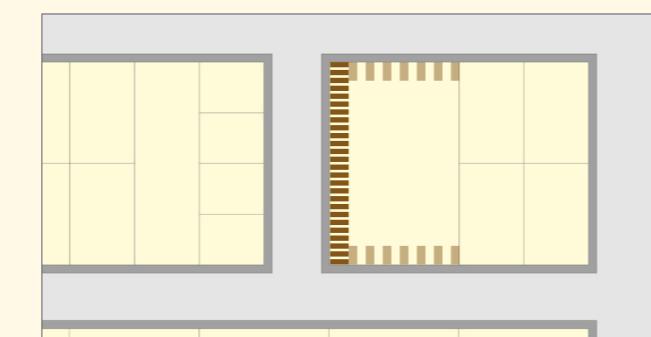
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



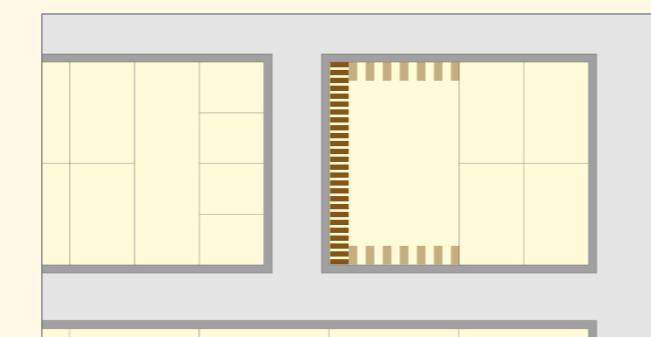
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



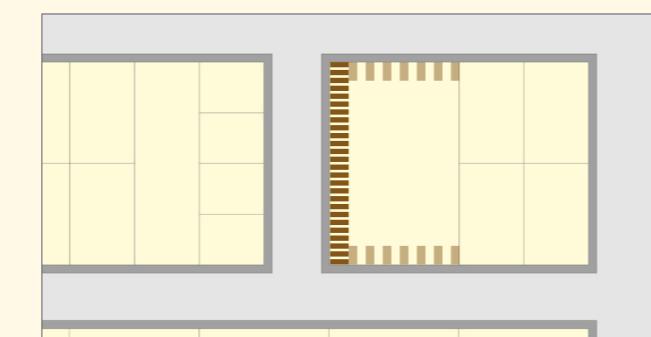
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



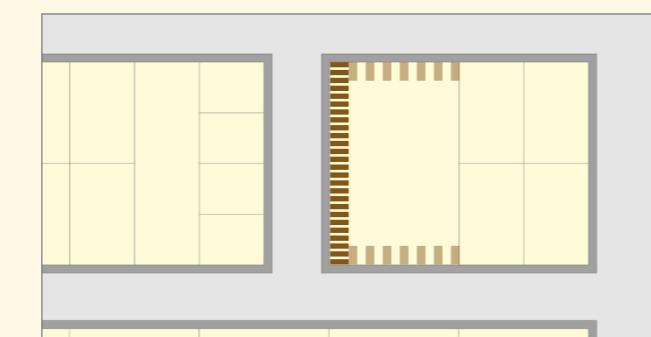
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



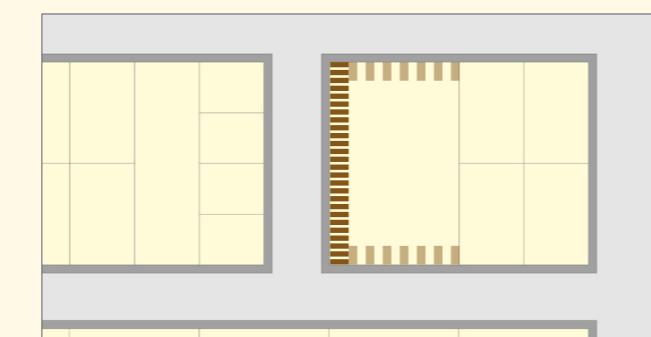
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



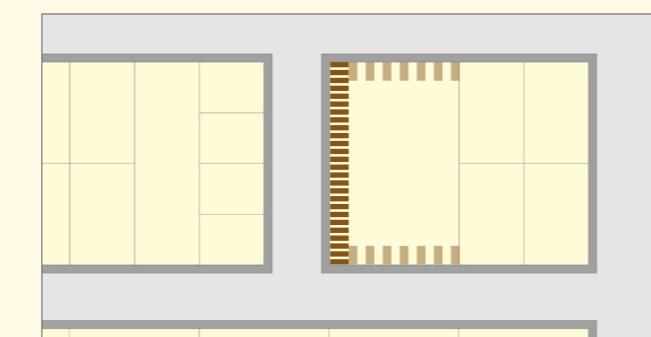
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



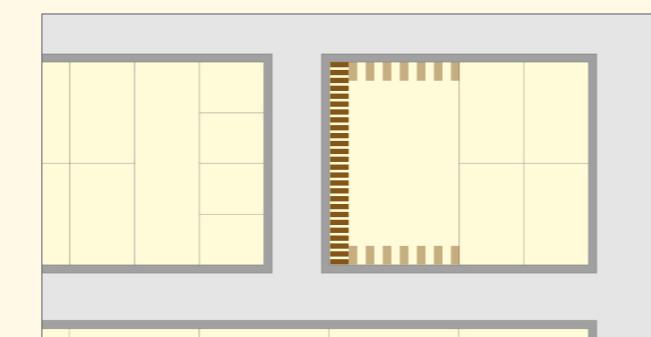
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



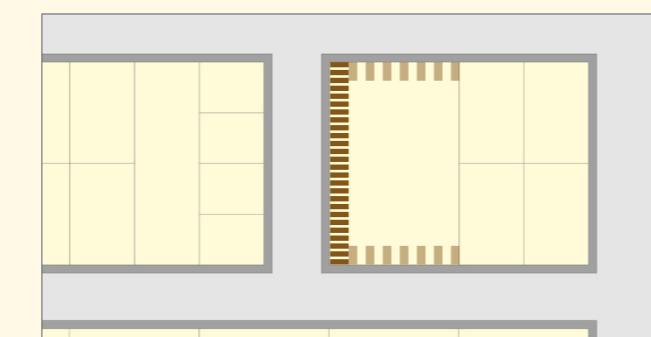
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



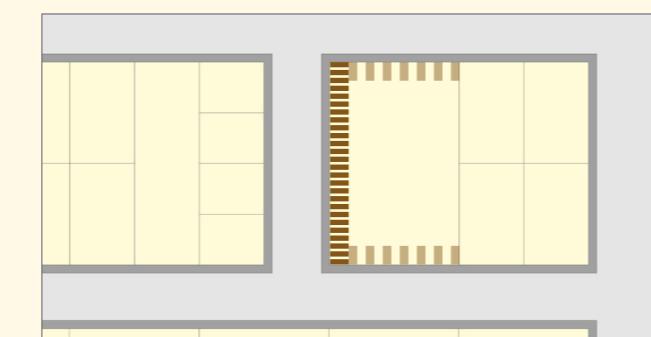
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



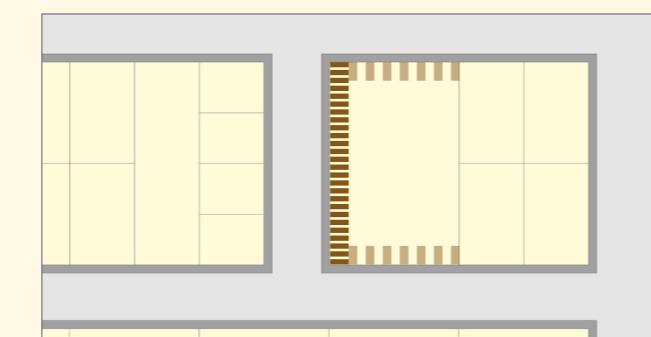
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



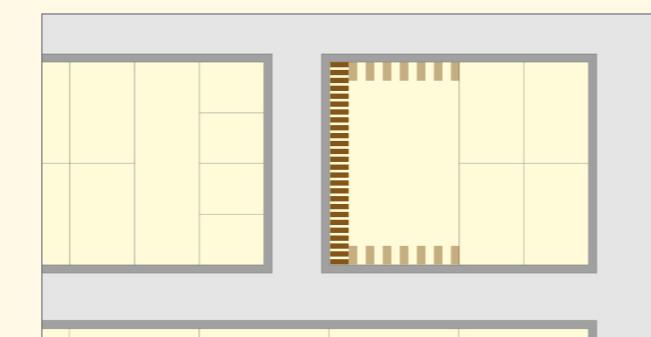
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)



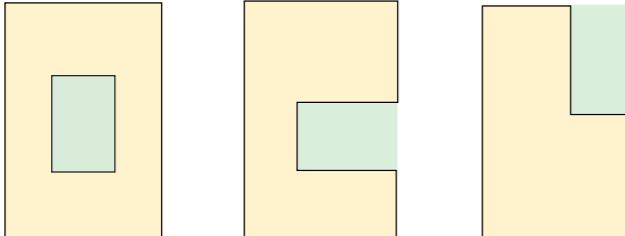
T3.2 | الفناء الداخلي



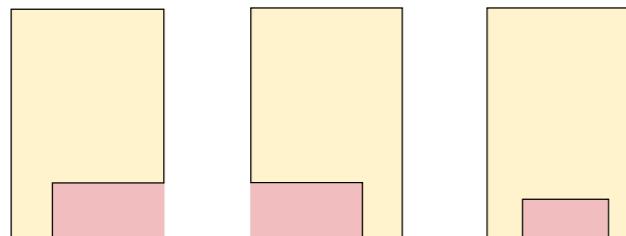
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



أمثلة توضيحية لتموضع الفناء



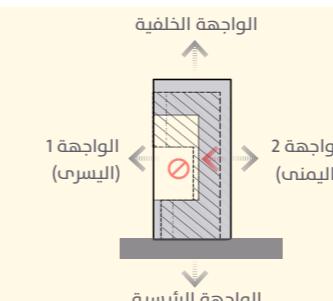
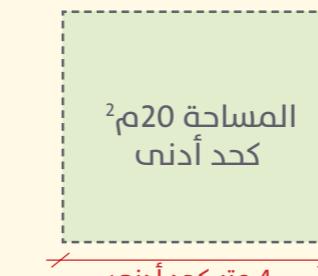
أمثلة مخالفة لتموضع الفناء



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



الضوابط العامة للفناء الداخلي

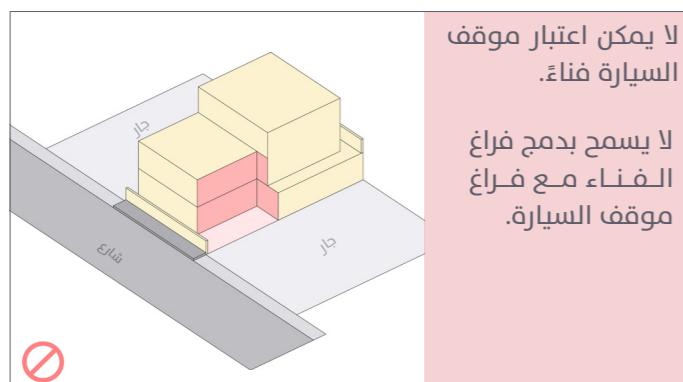


يجب أن لا تقل مساحة الفناء عن 20 متر مربع وأن لا يقل طول الطلع عن 4 متر.

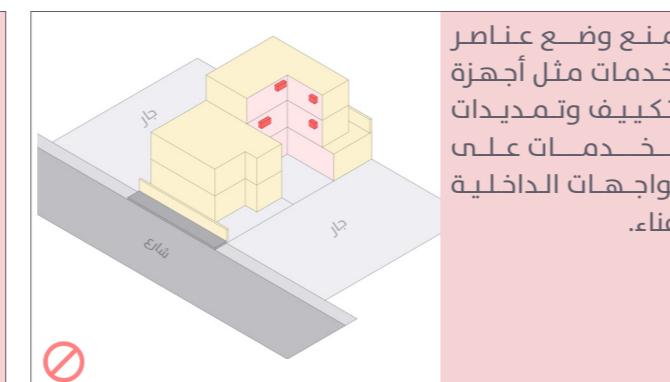
يفضل عدم وضع الفناء في جهة الواجهة الجانبية 1 (اليسرى).

ممارسات خاطئة غير مسموح بها

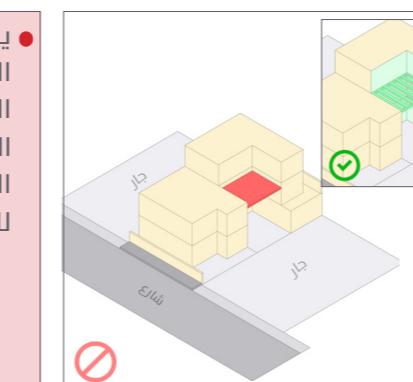
تنبيه



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



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



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



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

T3.2 | الارتفاعات



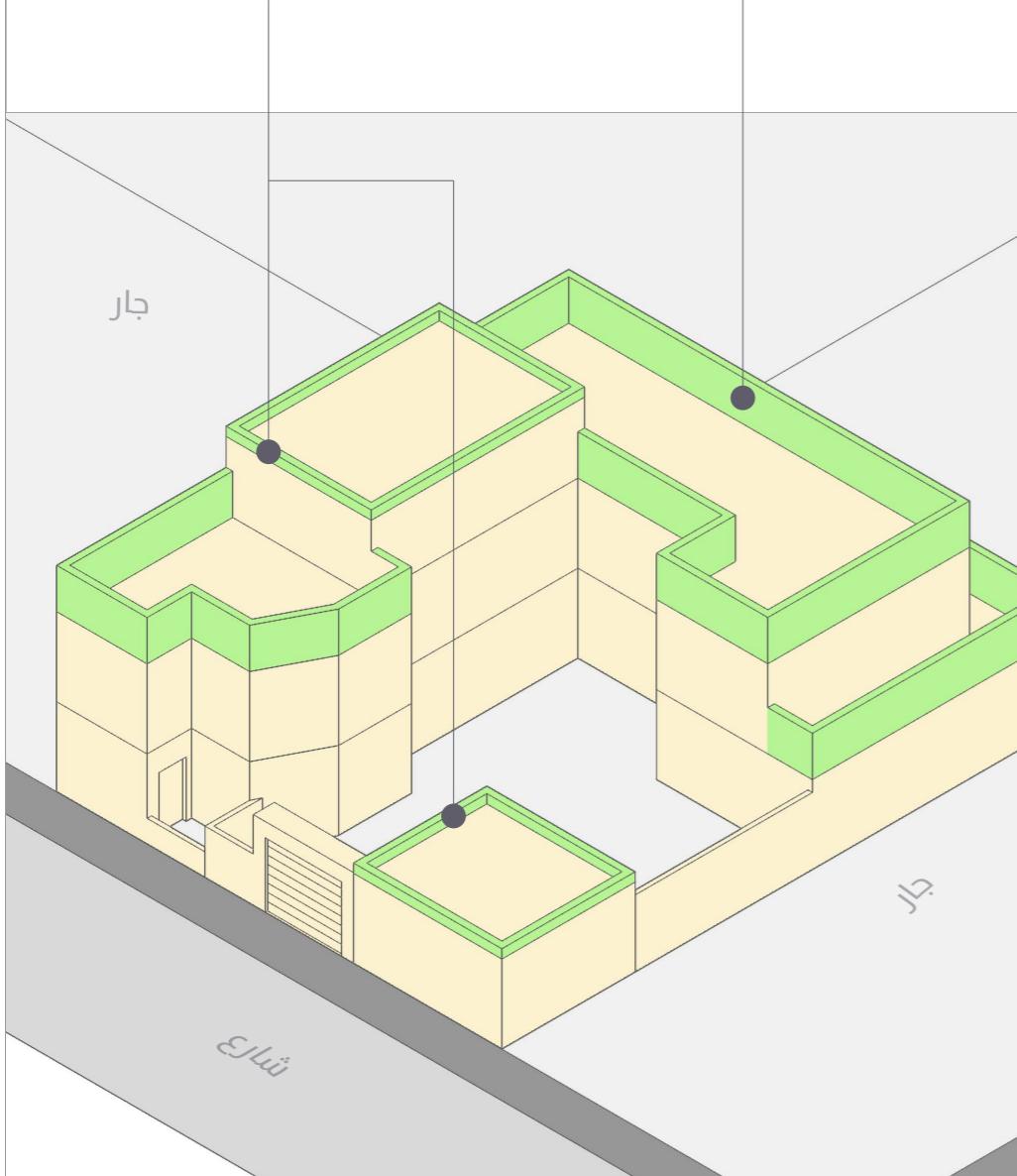
الكود العماني لمنطقة وادي حنيفة

يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات

تفصيل دروة السطح

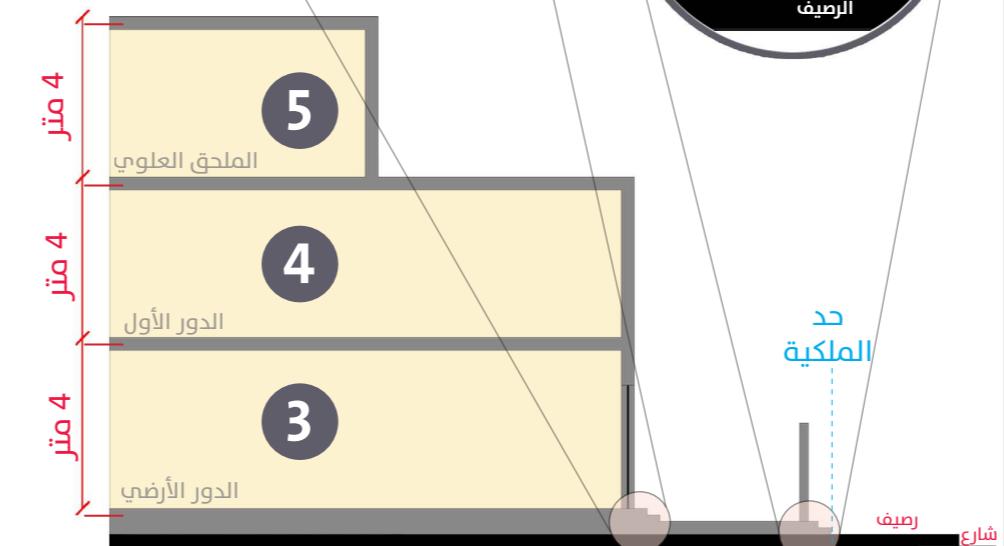
ارتفاع درجة الملاعق الأرضية
والعلوية.

ارتفاع سترة السطح (الدروة) 1.8 متر.



تفصيل ارتفاعات المبني

The diagram illustrates a stepped foundation. A vertical red arrow labeled 'الرصيف' (the foundation) indicates the eccentricity of the load application. The eccentricity is labeled 'منسوب المبني' (the building's eccentricity). The eccentricity is shown as a red double-headed arrow between the vertical axis of the foundation and the vertical axis of the building's eccentricity.



موابط الارتفاعات

0.15 متر کد آقصی.

ارتفاع الحوش من مستوى الرصيف الخارجي 1

0.45 متر کد آقصی.

ارتفاع المبني من مستوى الرصيف الخارجي 2

4 متر کد آقمت.

ارتفاع الدور الأرضي 3

4 متر کد آقصى.

ارتفاع الدور الأول 4

ମହାକାର ୫୦

ارتفاع الملحق العلوي 5

Übung 18

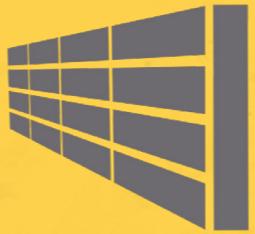
ارتفاع درجة السطح 6

0.2 متر کحد آدنی.
0.4 متر کحد آقصی.

ارتفاع درجة سطح الملاح
العلوية والأرضية 7

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

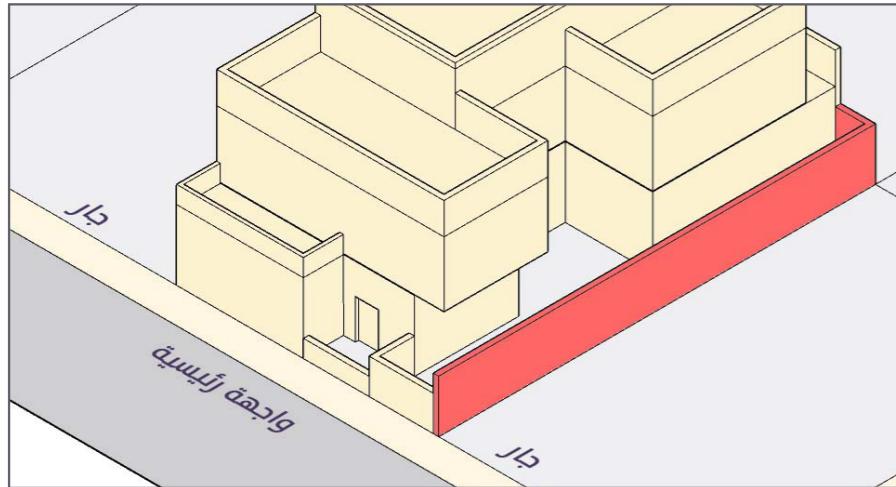
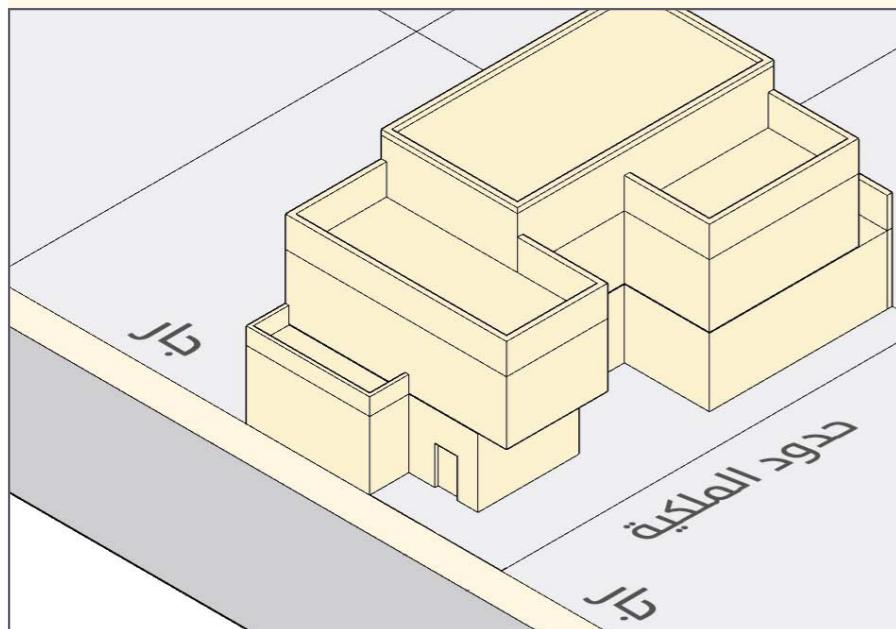
T3.2 | الأسوار



الكتاب العلمني لمنطقة وادي حنيفة



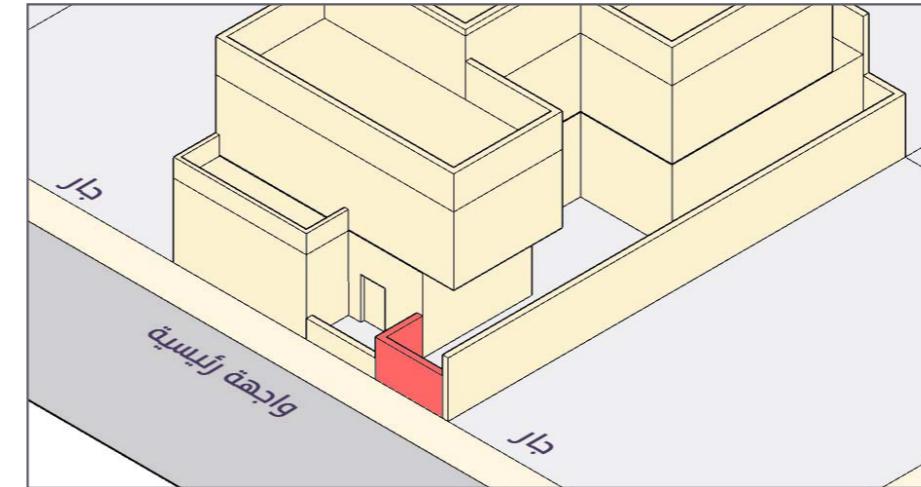
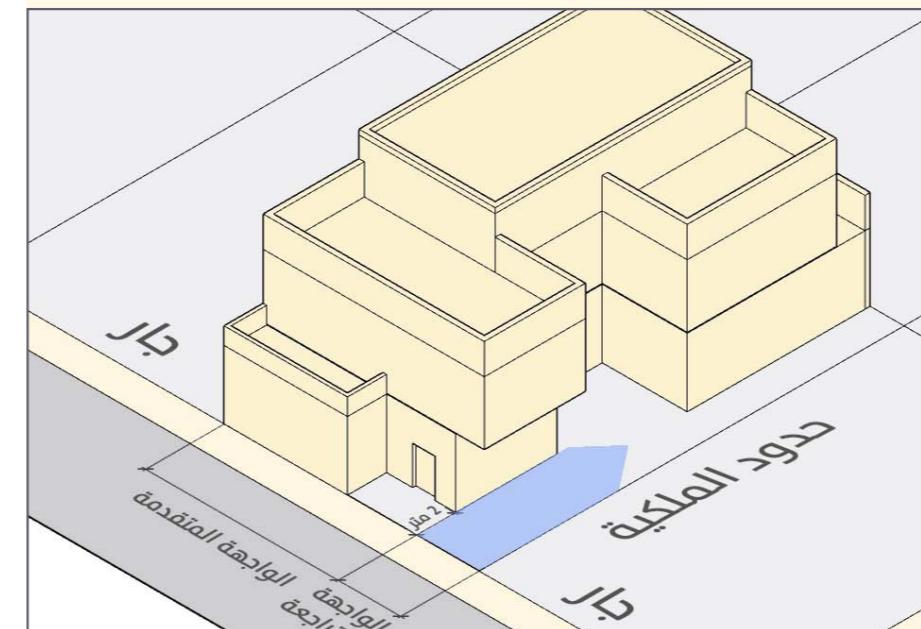
3- حدود الملكية (جهة المجاورين).



يلزم بناء الأسوار في هذه المنطقة بارتفاع 3 متر.

2- الواجهة المترابطة

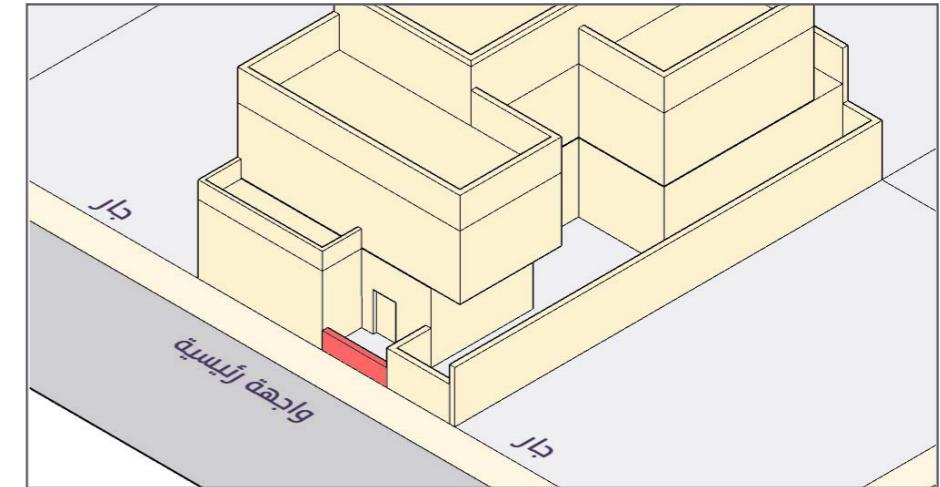
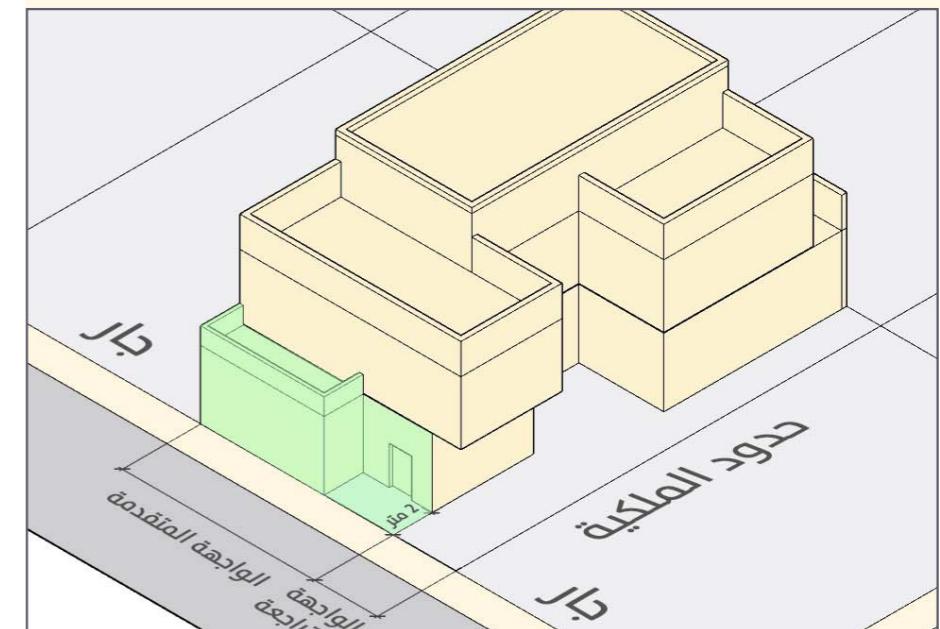
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتبطة أكثر من 2 متر، وتشكل ما لا يزيد عن 40% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 70% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



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

1- الواجهة المتقدمة

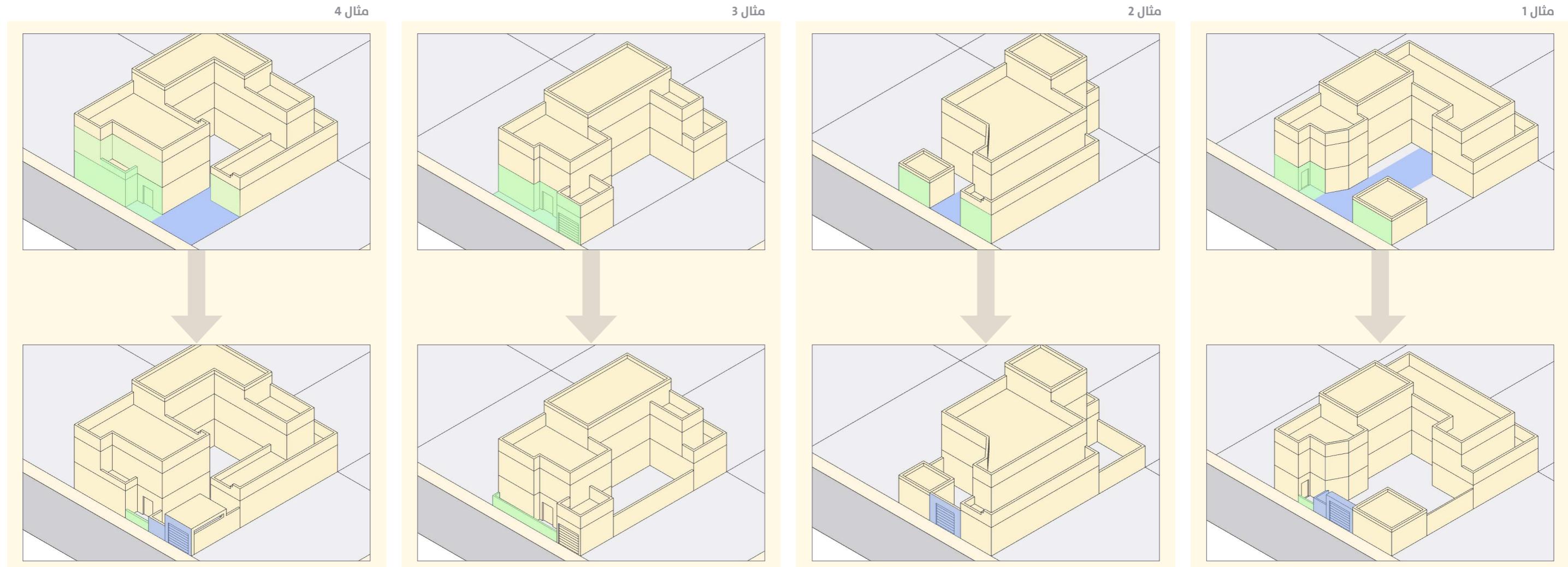
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتبطة بحد أقصى 2 متر من حدود الملكية، وتشكل ما لا يقل عن 60% من طول الواجهة الرئيسية و 30% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



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



أمثلة للواجهات المتقدمة والمترابطة وأسوارها



الواجهة المتقدمة



الواجهة المتقدمة





1- الأسوار المصمتة (بدون فتحات)

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

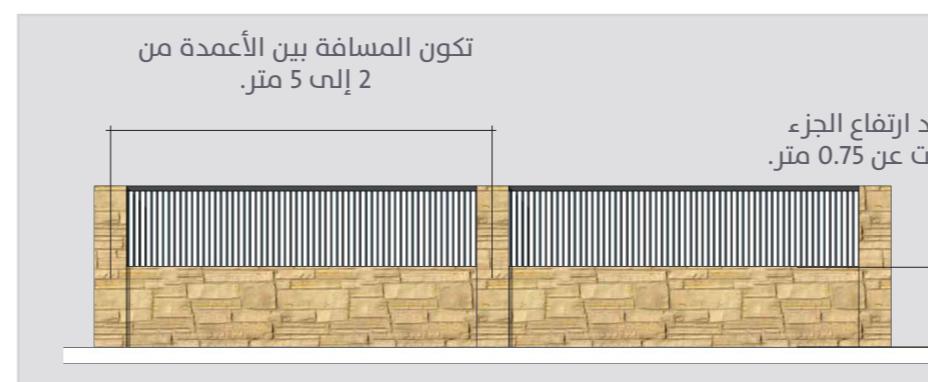
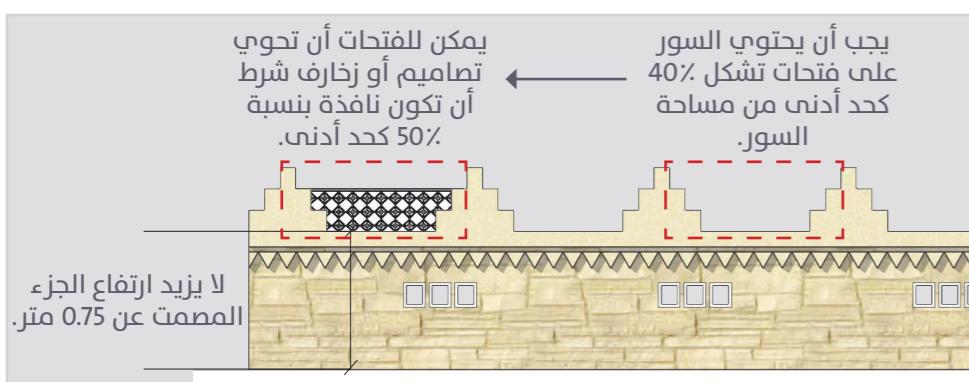
بعض النماذج التوضيحية



2- الأسوار المزخرفة

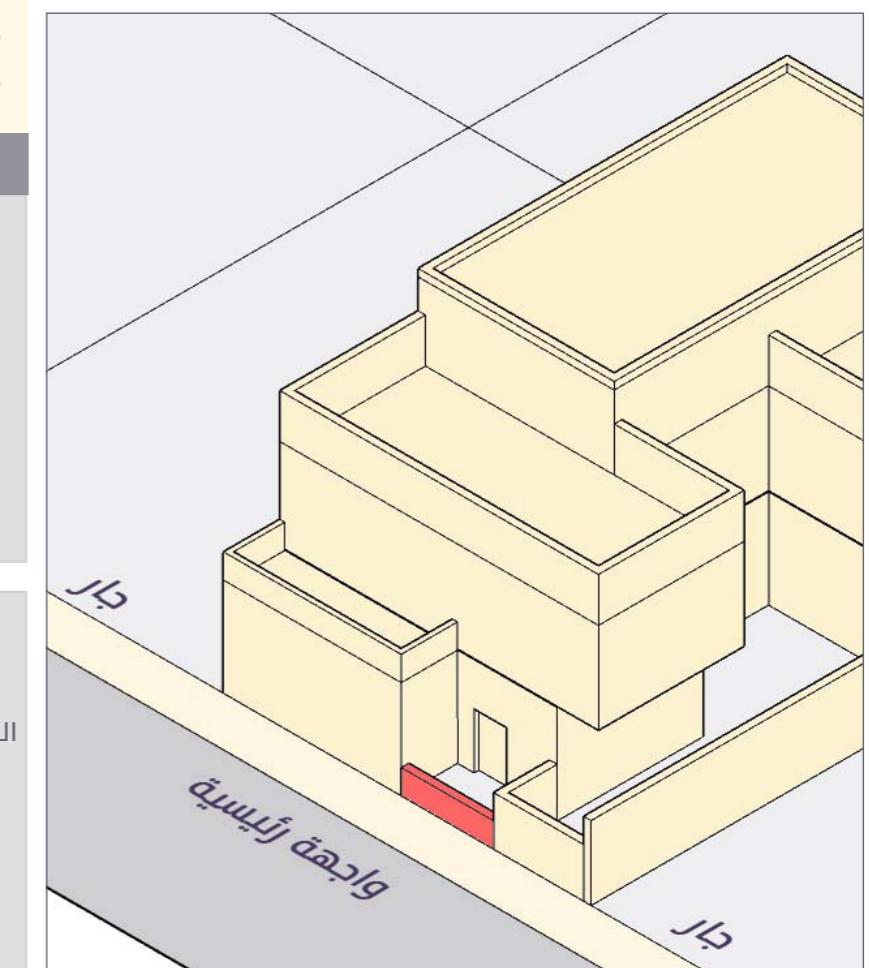
- يجب أن يحتوي السور على فتحات تشكل 40% كحد أدنى من مساحة السور.
- يمكن للفتحات أن تحتوي تصاميم أو زخارف شرط أن تكون نافذة بنسبة 50% كحد أدنى.
- تكون المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.
- أقصى ارتفاع 1.5 متر.
- لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت (بدون فتحات) عن 0.75 متر.
- لا يزيد عرض الأعمدة عن 0.75 متر.
- يمكن دمج أحواض للنباتات مع الأسوار.

بعض النماذج التوضيحية



أنواع سور الواجهة المتقدمة

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

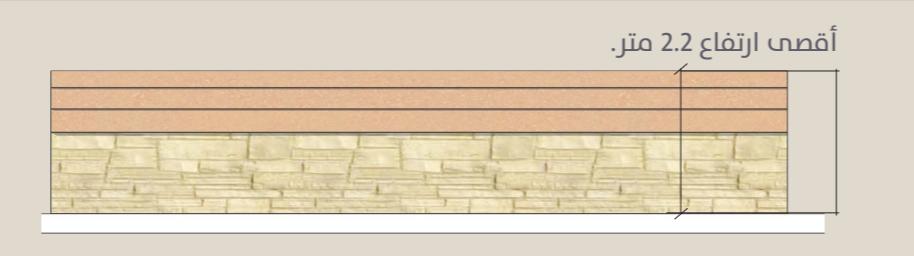




1- الأسوار المصنمة (بدون فتحات)

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

بعض النماذج التوضيحية

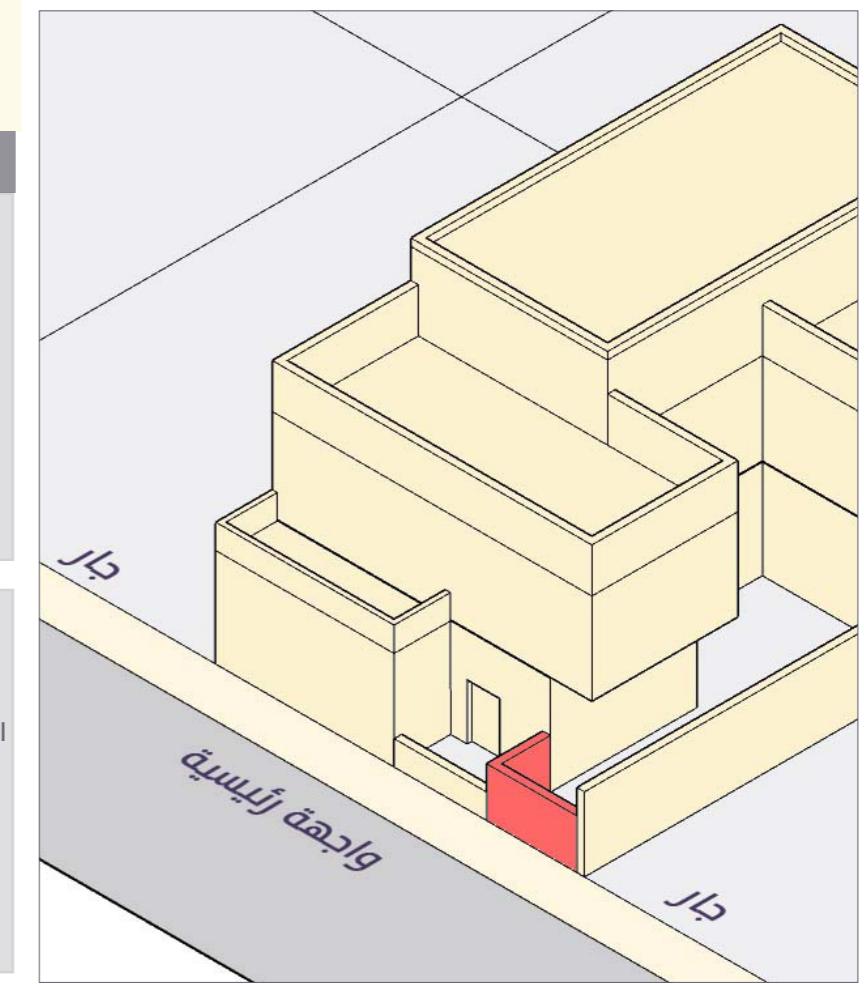
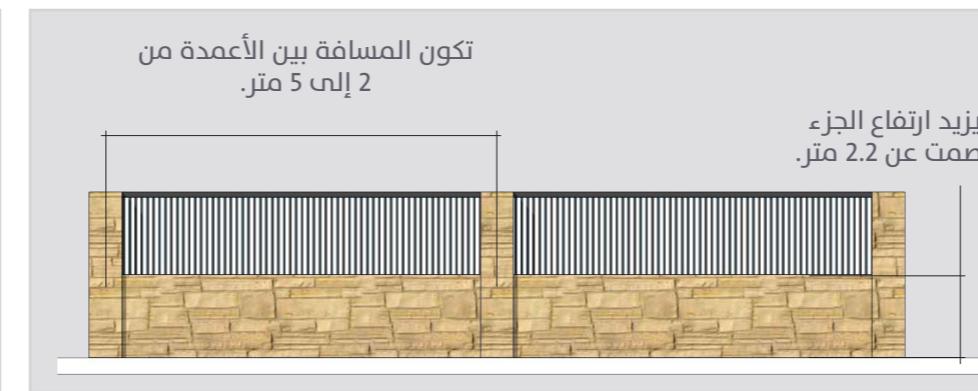
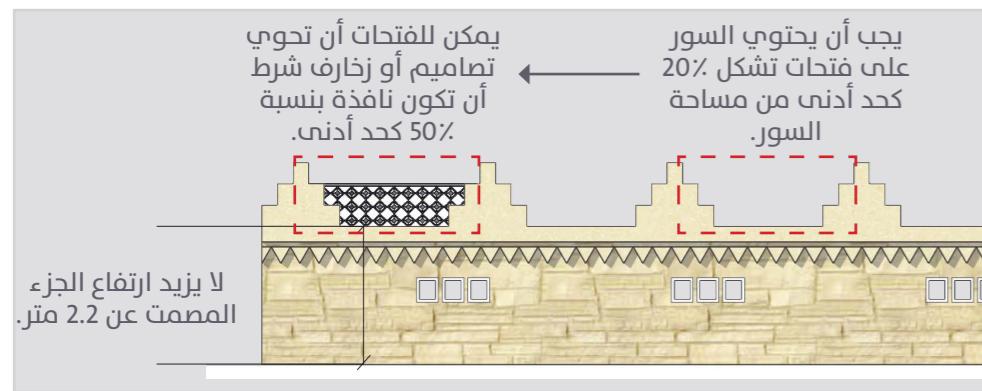


يجب اختيار أحد نوعي سور الواجهة المترابطة، إما المصنمة (بدون فتحات) أو المزخرفة والالتزام باشتراطاته الموضحة، وتتوفر النماذج التوضيحية بعض التصاميم الممكنة لكل من النوعين.

2- الأسوار المزخرفة

- يجب أن يحتوي السور على فتحات تشكل 20% كحد أدنى من مساحة السور.
- يمكن لفتحات أن تحتوي تصاميم أو زخارف شرط أن تكون نافذة بنسبة 50% كحد أدنى.
- تكون المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.
- أقصى ارتفاع 2.6 متر.
- لا يزيد ارتفاع الجزء المصنمة (بدون فتحات) عن 2.2 متر.
- لا يزيد عرض الأعمدة عن 1 متر.
- يمكن دمج أحواض للنباتات مع الأسوار.

بعض النماذج التوضيحية



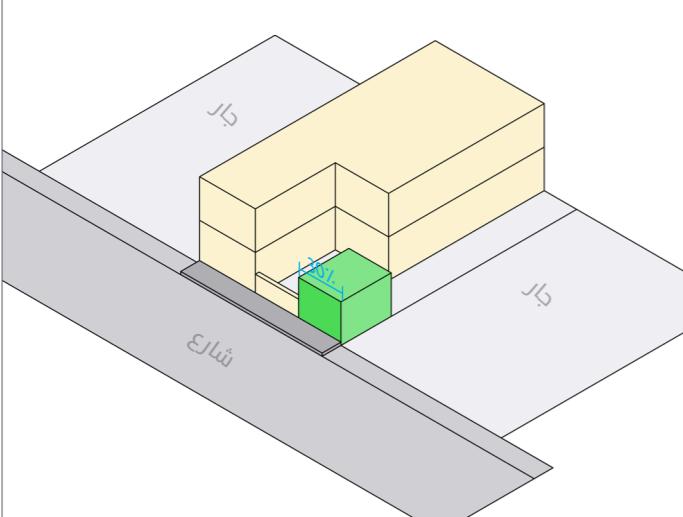
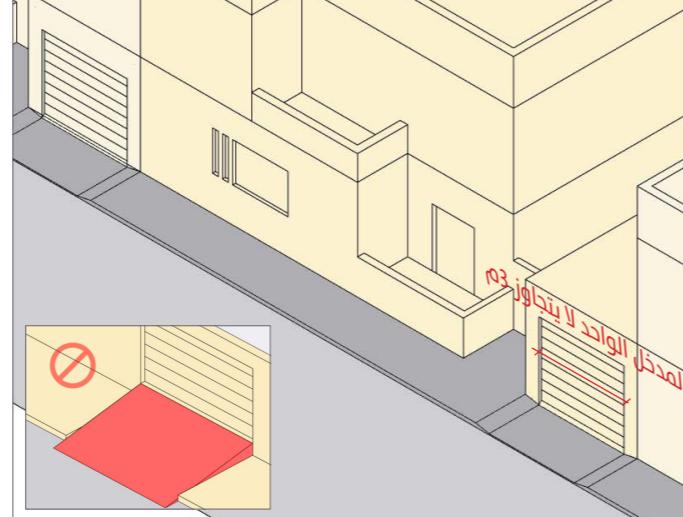
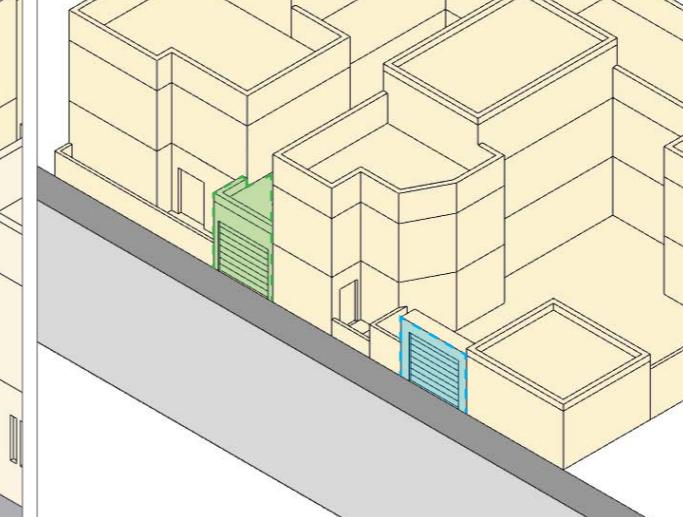
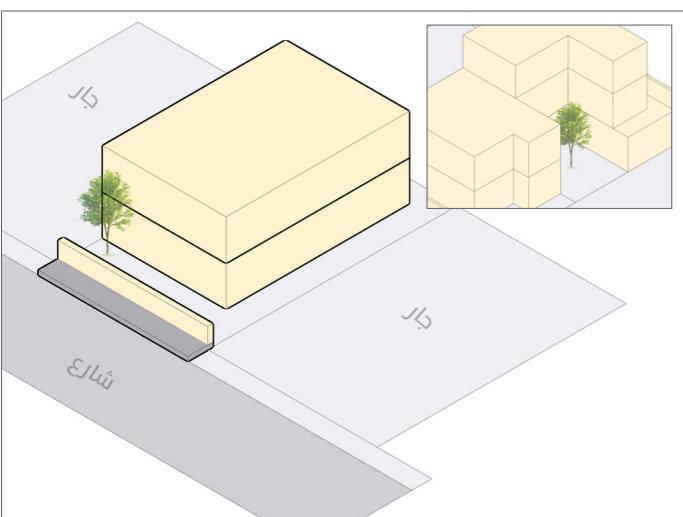
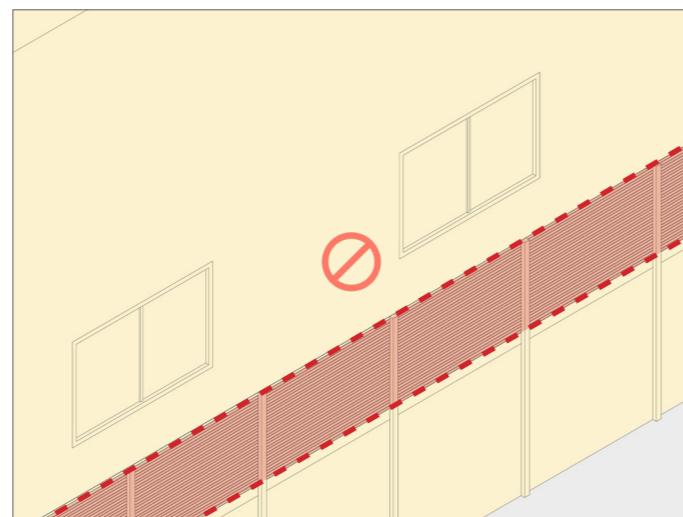
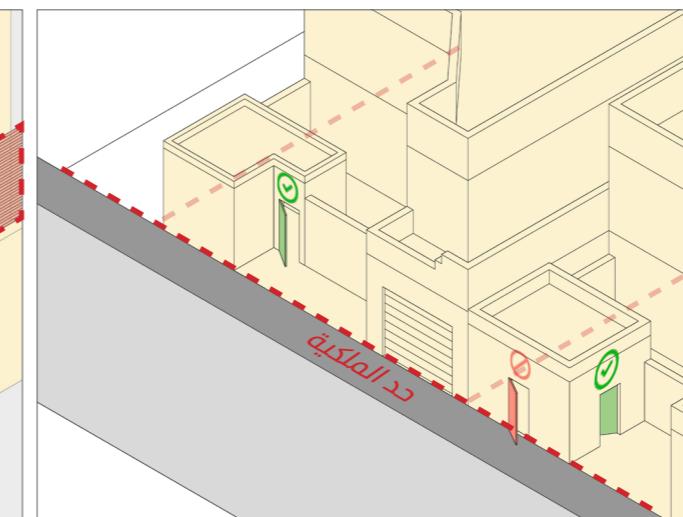
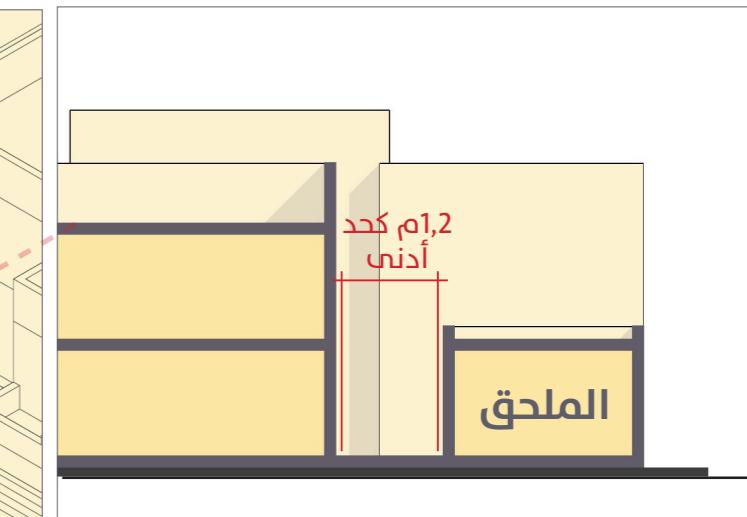
هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

أحكام عامة | T3.2





يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

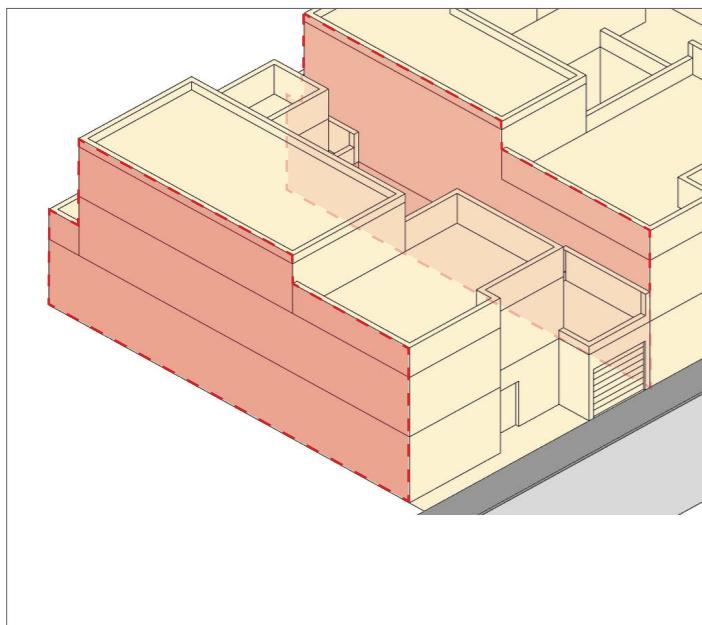
الملحق الأرضية	مدخل السيارة	تصنيف مداخل السيارات (الكراجات)	مواقف السيارات
<ul style="list-style-type: none"> تحسب الملحق الأرضية ضمن نسبة التغطية الـ (70%). يجب أن لا تشغل الملحق الأرضية أكثر من 30% من عرض الواجهة الأمامية. 	<ul style="list-style-type: none"> يجب أن لا يشغل مدخل/مداخل السيارة (الكراج) أكثر من 30% من عرض الواجهات المطلة على الشارع، ولا يزيد عرض المدخل الواحد (الكراج الواحد) عن 3 متر. يمتنع بروز منحدر مدخل السيارة على الرصيف أو الشارع. في حال وقعت الأرض على زاوية يجب أن يتبع مدخل السيارة عن زاوية الأرض 3 متر كحد أدنى. 	<ul style="list-style-type: none"> تحسب مدخل السيارة المغلق (الكراج المنسقوف) ضمن نسبة الواجهة المتقدمة ونسبة تغطية الأرض. لا يحسب مدخل السيارة المفتوح (الكراج الغير منسقوف) ضمن نسبة الواجهة المتقدمة ولا نسبة تغطية الأرض. 	<ul style="list-style-type: none"> يجب توفير موقف واحد (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل من مساحة 550 متر مربع أو أقل. يجب توفير مواقفين (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل التي مساحتها أكبر من 550 متر مربع.
			
التشجير	السواتر	أبواب الملحق	المسافة بين الملحق والمبني الرئيسي
<ul style="list-style-type: none"> يجب زراعة شجرة واحدة على الأقل في الارتداد الأمامي داخل حد الملكية. في حال تعذر زراعة شجرة واحدة في الارتداد الأمامي بسبب البناء على الصامت (دون ارتداد)، يجب توفير شجرة واحدة على الأقل داخل الفناء. 	<ul style="list-style-type: none"> يُمنع تركيب السواتر المعدنية وغيرها من المواد على الأسوار وأسطح المباني. 	<ul style="list-style-type: none"> يُمنع أن تُفتح أبواب الملحق خارج حدود الملكية. 	<p>في حال فصل الملحق يجب ترك مسافة 1.2 متر كحد أدنى بين الملحق وبين المبني الرئيسي.</p>
			



يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

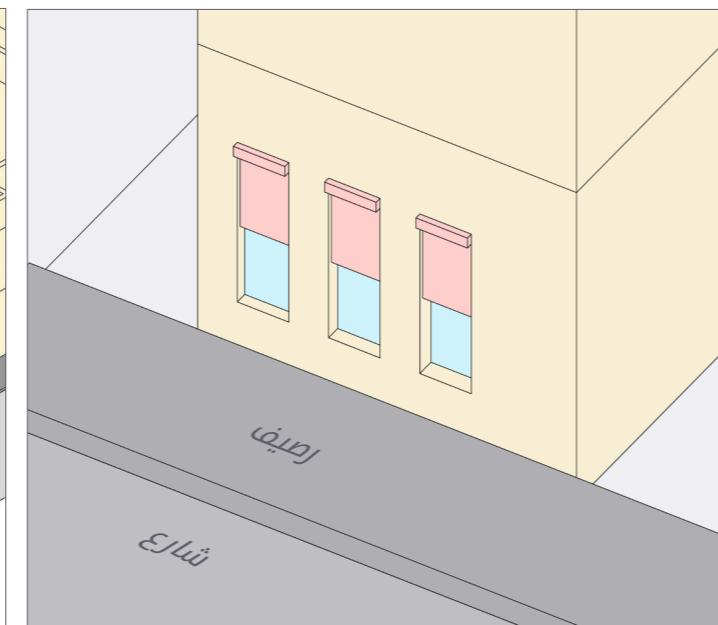
تشطيب الواجهة المصمتة

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



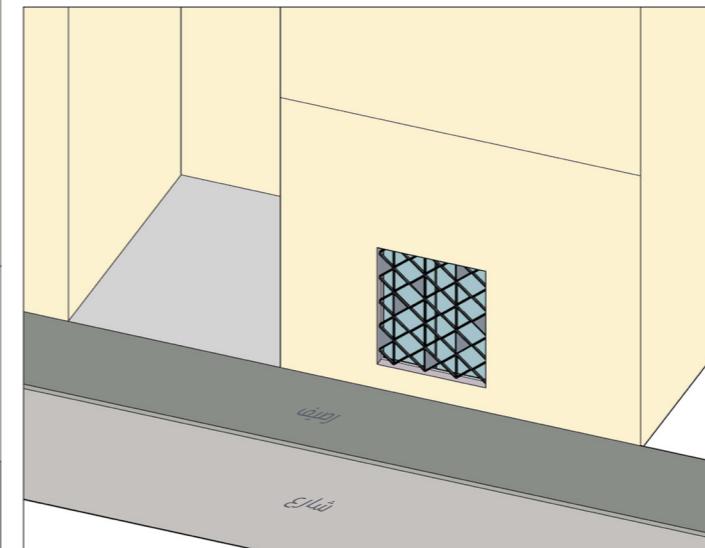
الدروف والشتارات

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



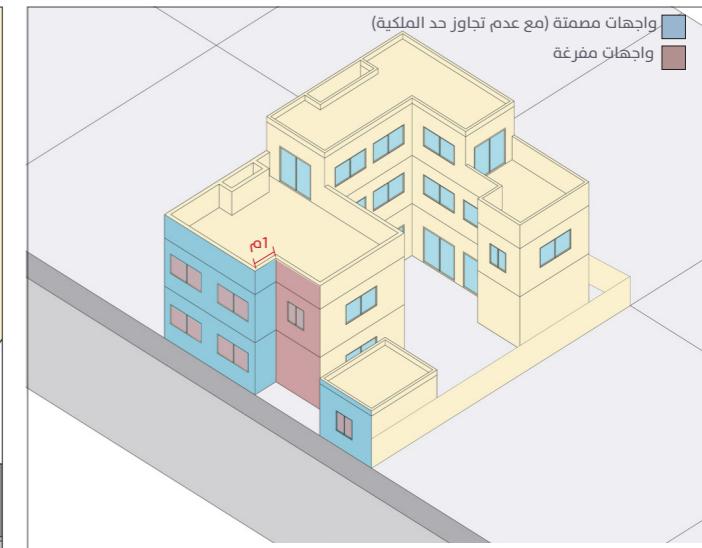
شبك النوافذ

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



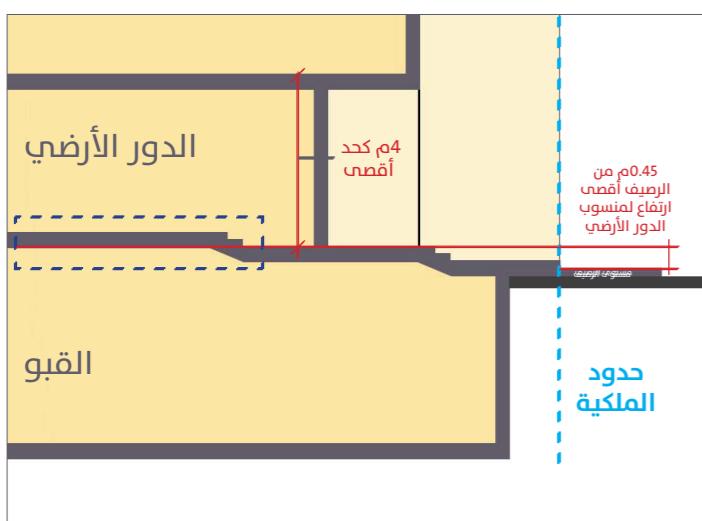
الكتلة المصمتة والمفرغة

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



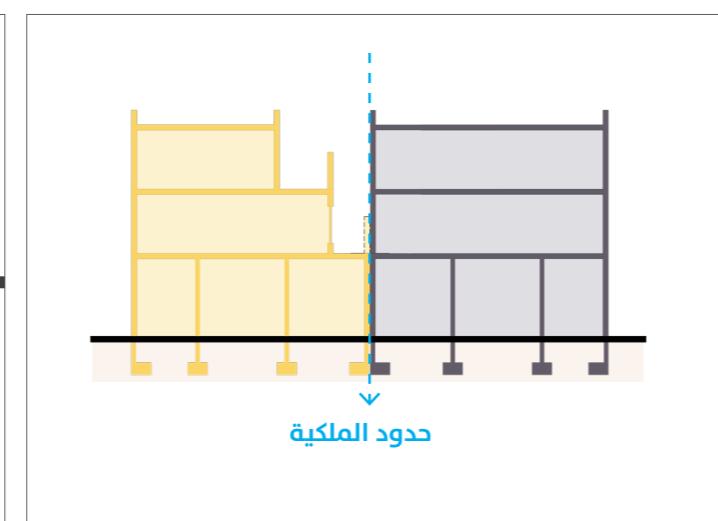
القبو

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



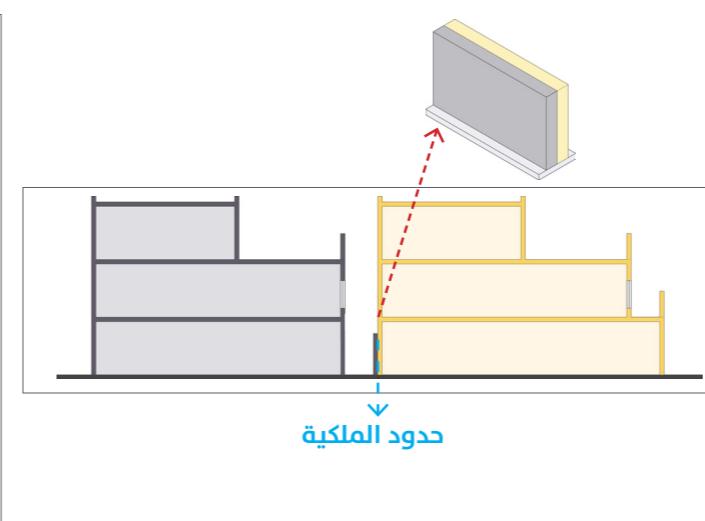
العناصر الإنسانية

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



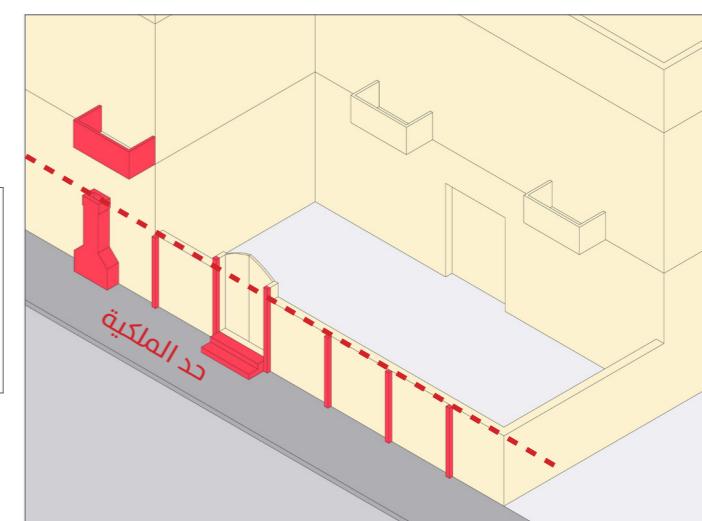
الأسوار الجانبية

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



البروز خارج حد الملكية

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

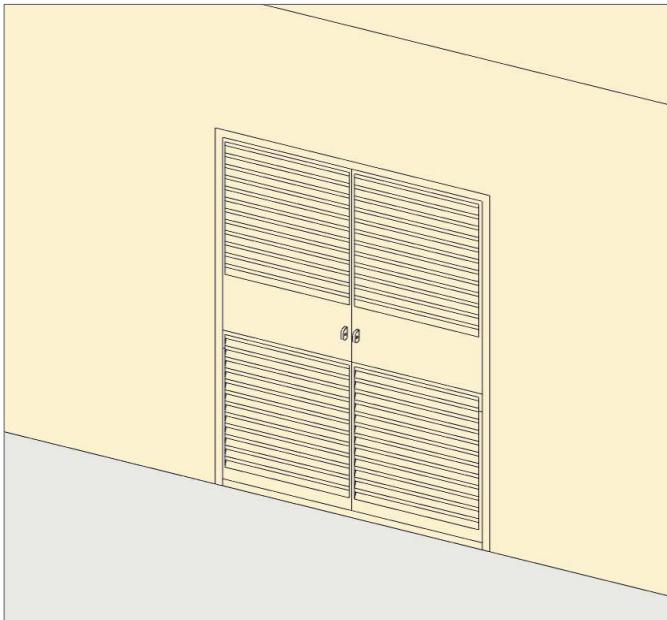




يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

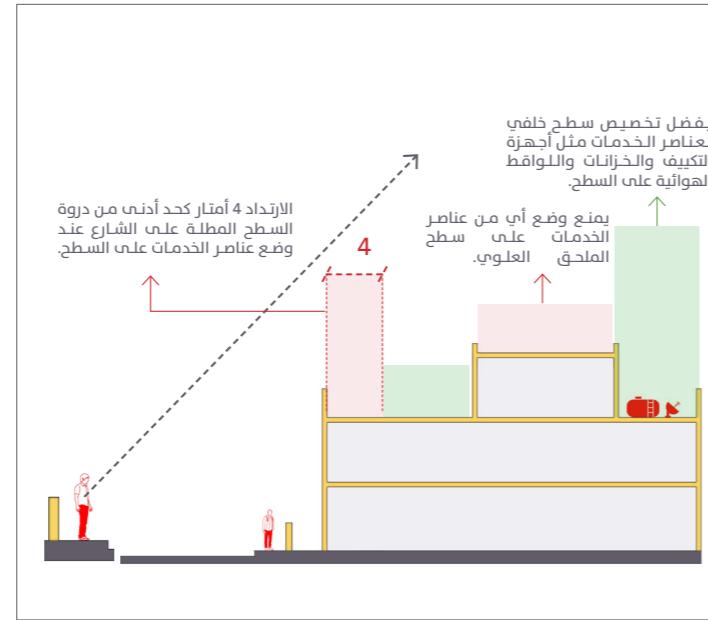
أبواب غرف الكهرباء

يجب أن تطلى أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.



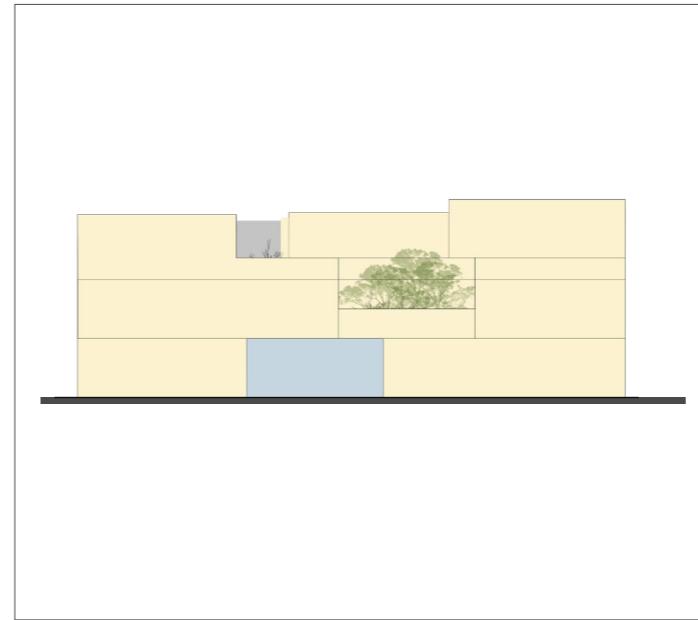
عناصر الخدمات على الأسطح

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



الاستفادة من الأسطح

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



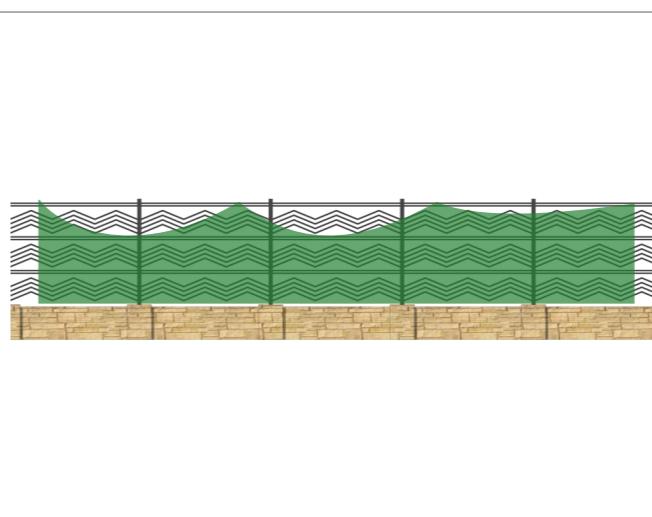
الأسقف المائلة

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



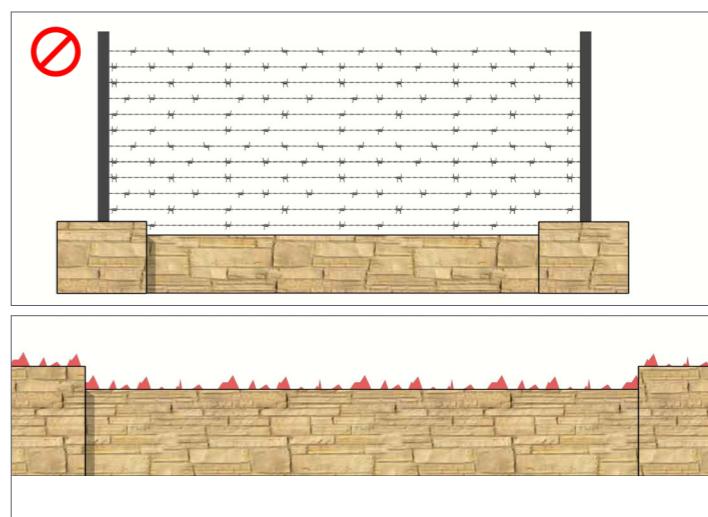
تغطية الأسوار

يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية واللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.



إضافات منوعة للأسوار

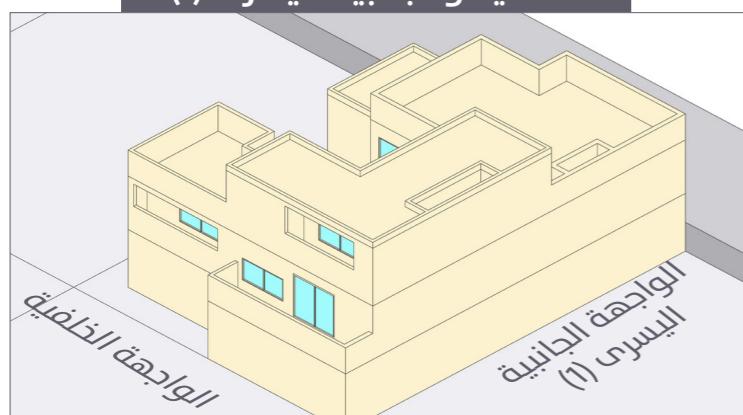
يمنع استخدام الزجاج المهشم، الأسلاك الشائكة وأى مواد مشابهة في الأسوار.





جدول اشتراطات فتح النوافذ للأدوار العلوية			
الواجهة الدور	الواجهة الخلفية	الواجهة الجانبية اليمني (2)	الواجهة الجانبية اليسرى (1)
الدور الأول	رفع سترة الدور الأرضي 1.8 متر (ارتفاع صافي بعد البلاط). 	لا يوجد شروط (باستثناء ما هو مذكور في فصل الحالات الخاصة).	الواجهة الجانبيه اليمني تكون دائما مصممة (بدون مفاتح) ويمنع فتح النوافذ فيها، ويسمح فقط بفتح النوافذ على مناور مغلقة من كافة الجهات إلا السقف بمساحة لا تتجاوز 6 متر مربع**.
الدور الأرضي	ارتفاع 1.2 متر كحد أدنى ورفع سترة 1.8 متر (ارتفاع صافي بعد البلاط). 	ارتفاع 1.2 متر كحد أدنى ورفع سترة 1.8 متر (ارتفاع صافي بعد البلاط) (ويستثنى فتح النوافذ على الفناء بشرط احترام خصوصية الجار). 	الواجهة الجانبيه اليمني تكون دائما مصممة (بدون مفاتح) ويمنع فتح النوافذ فيها، ويسمح فقط بفتح النوافذ على مناور مغلقة من كافة الجهات إلا السقف بمساحة لا تتجاوز 6 متر مربع**.
الملحق العلوي	الواجهة الأمامية		

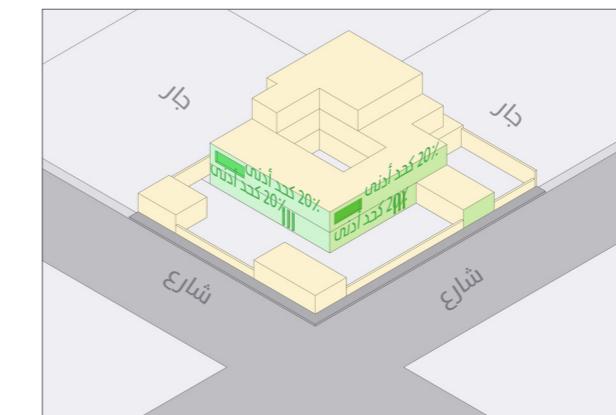
مثال لفتح النوافذ على الواجهة الخلفية والجانبية اليسرى (1)



مثال لفتح النوافذ على الواجهة الرئيسية والجانبية اليمني (2)



يجب عمل نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة كل دور للواجهات المطلة على الشوارع.



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

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



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

رموز الألوان حسب
(Hex color code)

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

تَحْمِيمُ الْأَرْضَافَةِ | T3.2

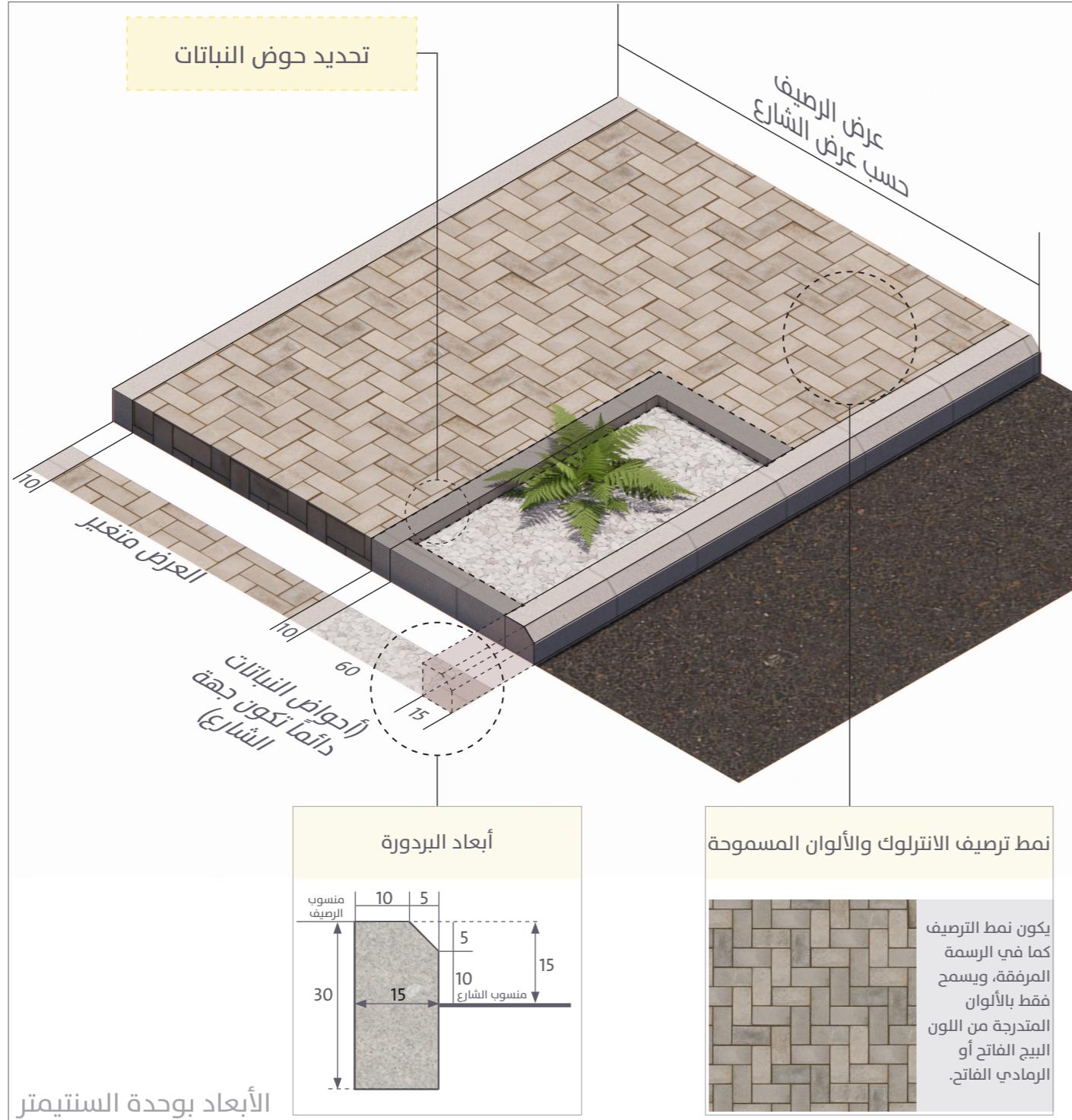


الكتاب العلمني لمنطقة وادي حنيفة



تفاصيل الأرصفة

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



أبعاد الأرصفة

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

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

اشتراطات أحواض النباتات

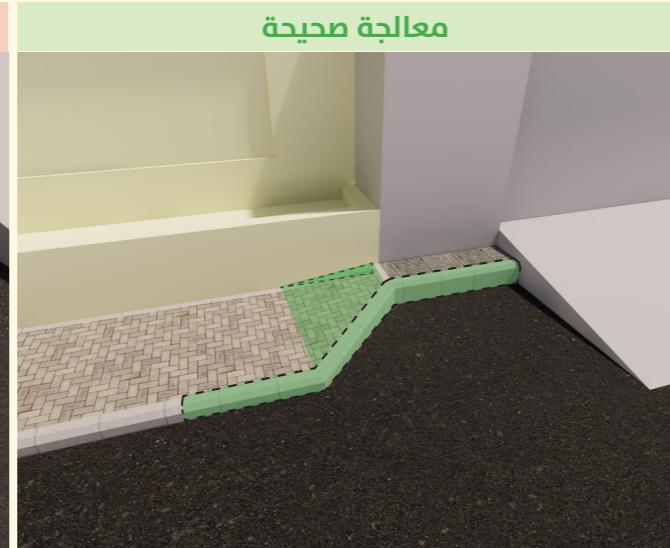
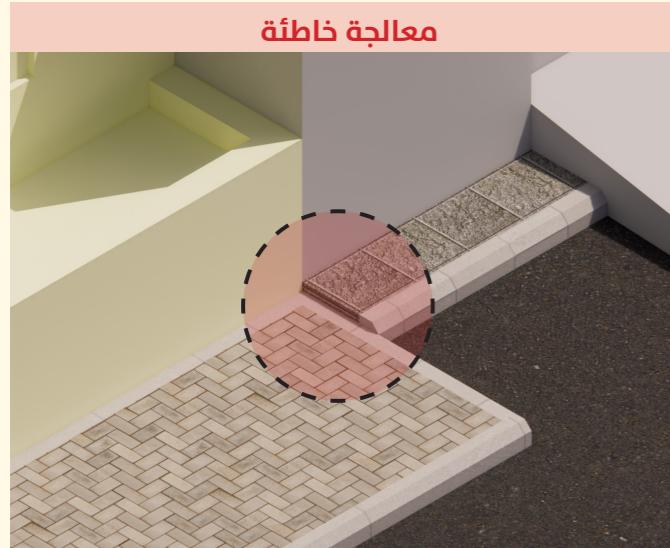
- يلزم توفير أحواض نباتات على ما لا يقل عن 20% من طول الواجهات المطلة على الشارع، ويمكن توزيع هذه النسبة على أكثر من حوض واحد.
- يمنع وضع أحواض النباتات أمام المداخل.
- يمنع أن يزيد ارتفاع الأحواض عن مستوى ارتفاع الرصيف.
- يجب زراعة أحواض النباتات والاهتمام بها.
- يلزم زراعة شجرة واحدة على الأقل لكل 10 متر من طول الواجهة لتوفيرظل للرصيف والشارع.
- النباتات والأشجار يجب أن لا تعيق حركة المشاة على الرصيف.
- يجب التقيد بأنواع النباتات والأشجار حسب دليل نباتات الرياض*.



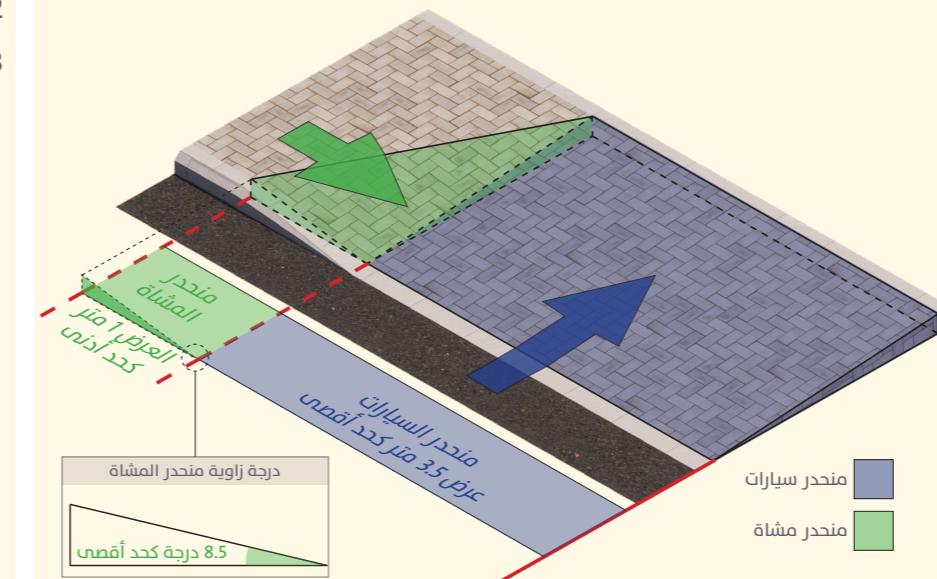


ربط أرصفة المشاة الجديدة بأرصفة المشاة القديمة

- في حال وجود اختلاف في منسوب الرصيف، يجب معالجته عند نقطة الالقاء لضمان الاستمرار السلس للرصيف.
- يجب أن يتدرج عرض الرصيف عند نقطة الالقاء حتى يصل إلى العرض المطلوب.
- يكون التدرج بزاوية قدرها 45 درجة.

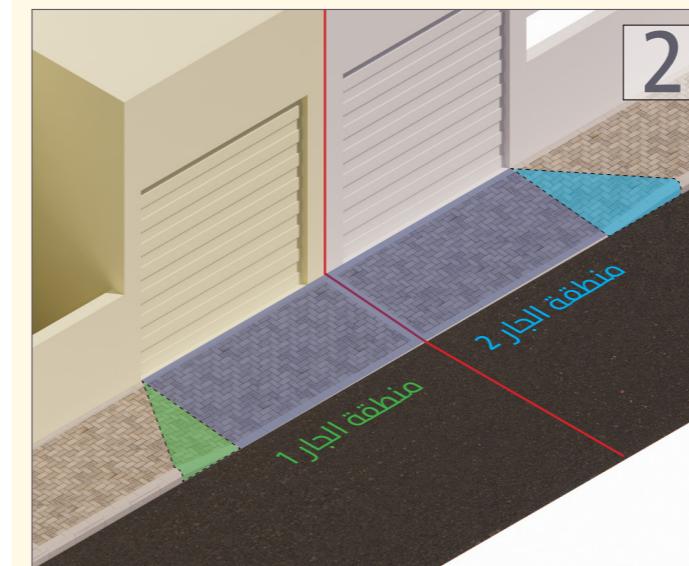


منحدرات المشاة والسيارات



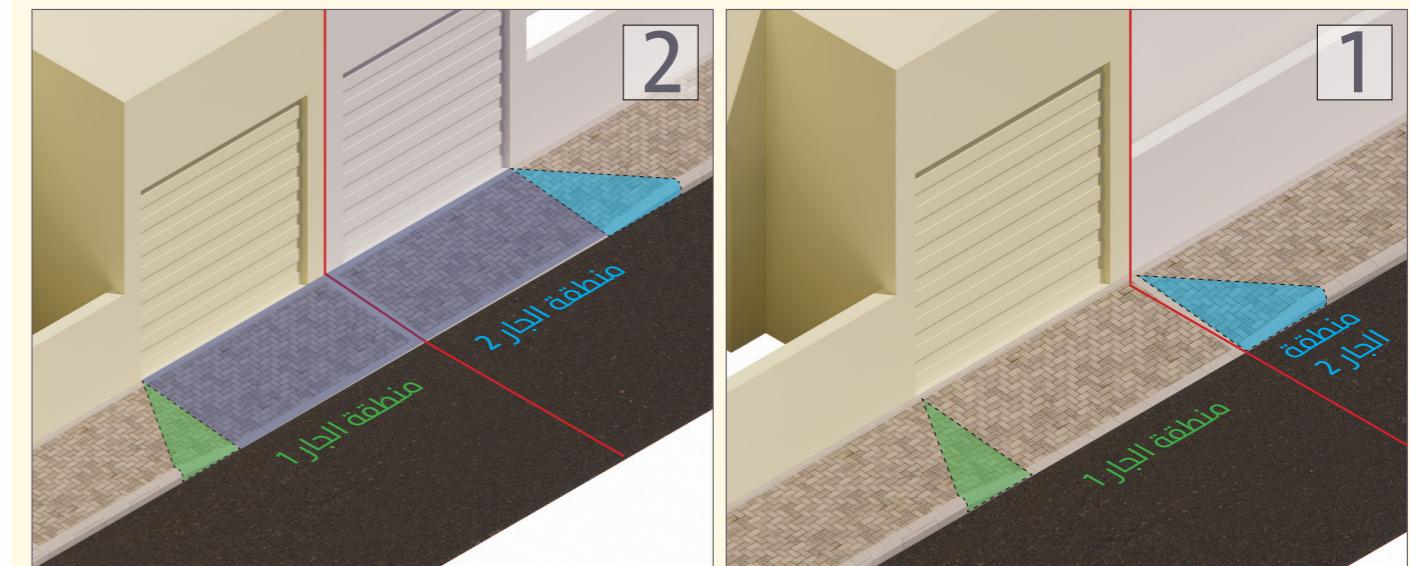
- عند مداخل السيارات يجب ميلول المنحدر بما يسمح باستمرار الحركة السلسة للمشاة وذوي الاحتياجات الخاصة على الأرصفة.
- ينقسم المنحدر إلى جزئين وهم:
 - منحدر المشاة** لا يقل عرضه عن 1 متر ولا تزيد زاوية ميلوله عن 8.5 درجة.
 - منحدر السيارات** ولا يزيد عرضه عن 3.5 متر.

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

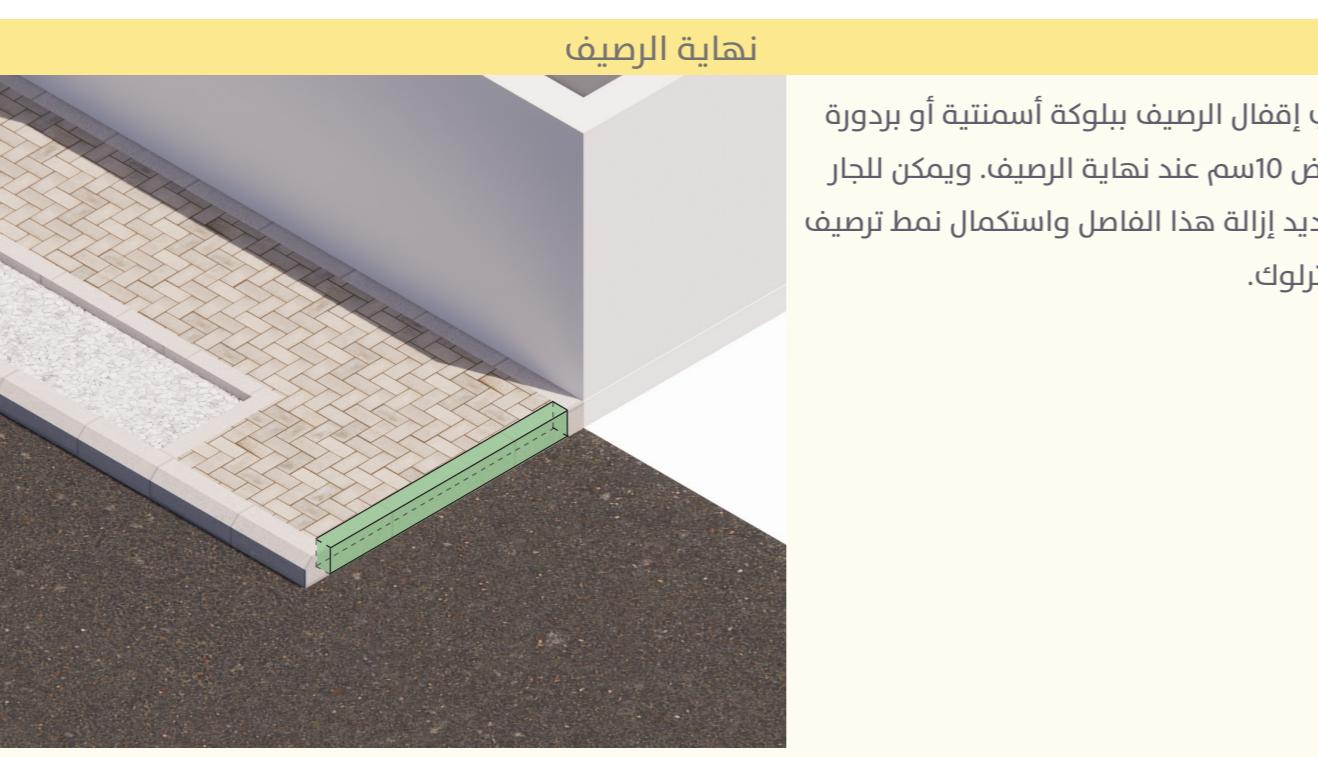


منحدر سيارات

منحدر مشاة أمام ملكية (جار 2)



منحدر مشاة أمام ملكية (جار 1)



هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

حالات خاصة | T3.2



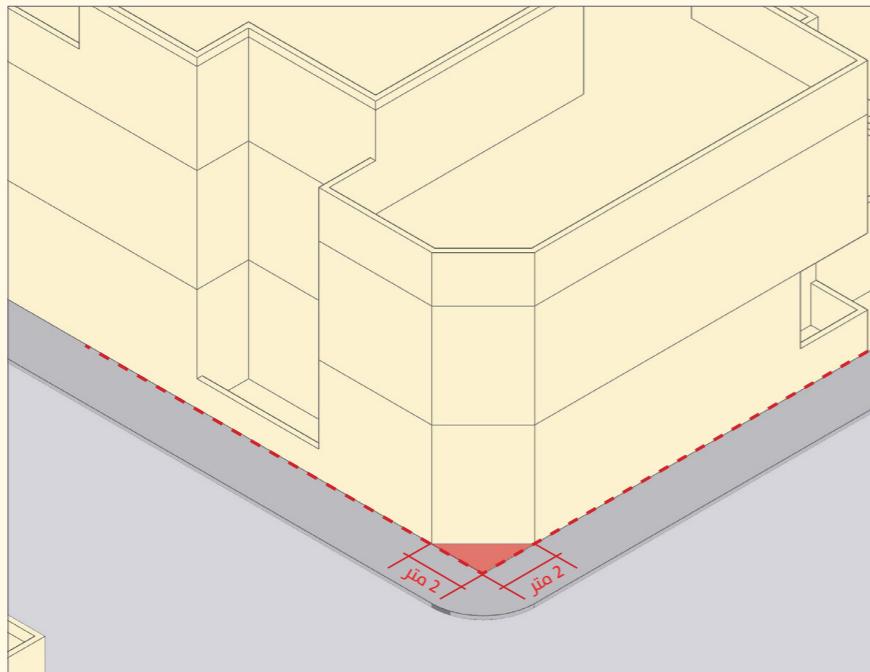
الكود العماني لمنطقة وادي حنيفة



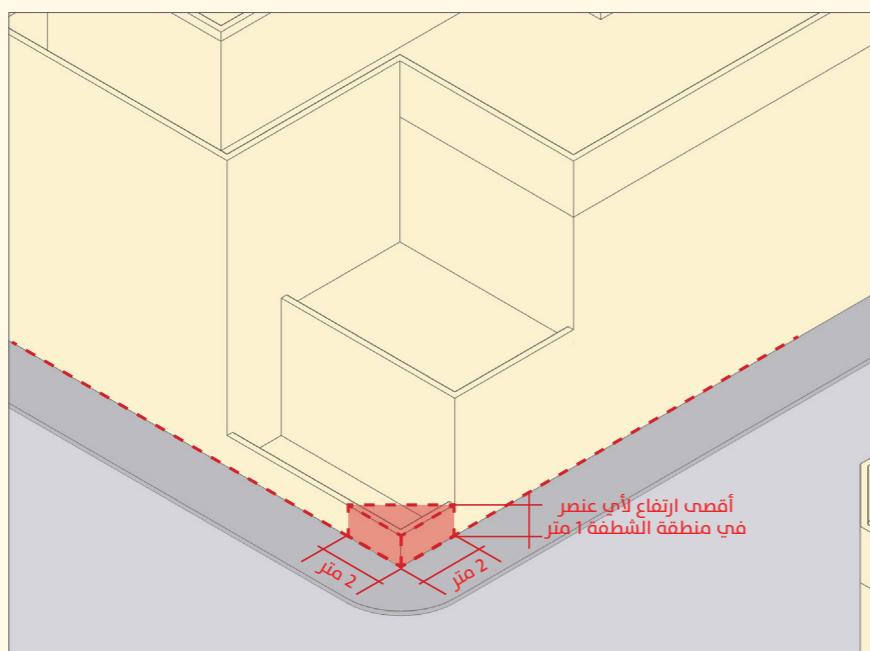
يجب التقييد بأحكام الحالات الخاصة التالية:

شطفات الأراضي الزاوية

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



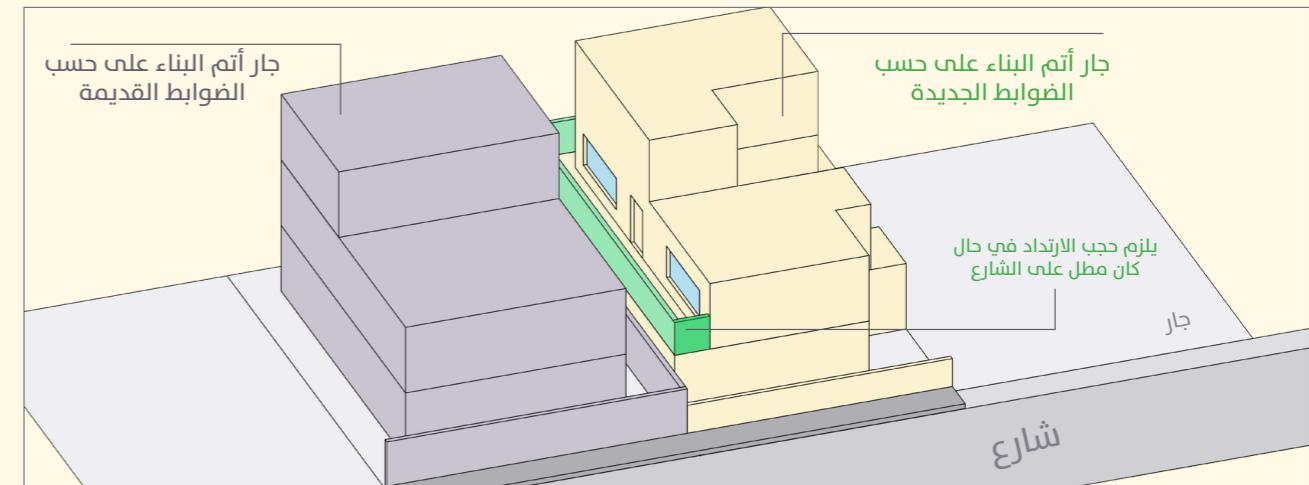
يسمح بالأسوار والنباتات في حدود الشطفة بشرط أن لا يتجاوز ارتفاعها 1 متر.



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

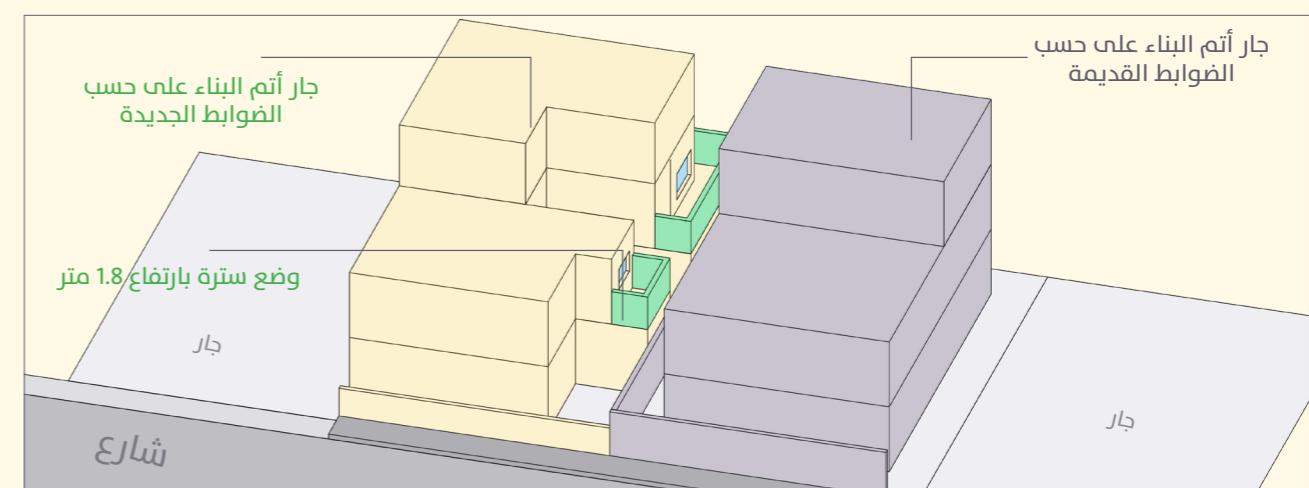
الواجهة اليسرى

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



الواجهة اليمنى

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



T3.2 | الموجهات التصميمية

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

القواعد العمرانية لمنطقة وادي حنيفة

واجهات المبني وسماتها

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

واجهات المبني:

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

اختيار تموير المبني:

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

طابع وسمات المبني:

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

عناصر المبني:

يجب أن ترتبط وتنسجم المداخل والنوافذ مع الشرفات والمظلات من الناحية البصرية والوظيفية بحيث توفر الظل وتقلل من درجة الحرارة الناجمة خلال ساعات النهار، وخصوصاً الواجهات من الناحية الغربية.

التميز والأصالة:

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

البروزات والتنوّات:

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

مداخل المبني:

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

أسطح المبني:

يُشجع أن يتم استغلال الأسطح حسب آخر ما توصل إليه طول المبني الذيلاء ومبادئ الاستدامة وكفاءة الطاقة، وأن يُستغل جزء من مساحات الأسطح كمنطقة فراغ ومتنفس خارجي.

موقع وتوجيه المبني

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

توجيه المبني:

الأسوار

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

الأسوار الأمامية:

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

تصميم الأسوار:

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

البوابات:

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

تنسيق وتشجير الأسوار:

مواقف السيارات

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

مواقف السيارات:

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

إمكانية الوصول لمواقف السيارات:

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

المرآب الخاص:



تنسيق المواقع

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

تنسيق المواقع:

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

الأبواب والنوافذ

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

أحجام الأبواب والنوافذ:

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

النوافذ:

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

إطارات الأبواب والنوافذ:

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

الأبواب والنوافذ:

في حال استخدام الشبك على الفتحات والنوافذ، يجب اتباع أنماط مستوادة من العمارة المحلية، كما يلزم تحقيق نفاذية الضوء والرؤية بنسبة نفاذية تحقق المتطلبات في هذا الدليل.

أبواب المرآب (الكراجات):

يجب أن تكون أبواب الكراجات المرئية من واجهات الشارع ذات تصميم يحد من أثرها البصري بالاهتمام بتصميمها و اختيار الوانها بما يتواافق مع تصميم المبني والسور.

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

المواد والألوان

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

مواد البناء:

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

المبني الخضراء

يجب أن تحقق المبني كفاءة استخدام الطاقة، والتي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر: 1- استخدام التبريد السطحي مثل أن توجه المبني للاستفادة من الرياح السائدة للتهوية أو ظل النباتات؛ 2- استخدام مواد محلية المصدر؛ 3- استخدام المظلات المتحركة/السقفية أو الثابتة نادرة الجنوب والغرب المقابلة لواجهة المبني؛ 4- استخدام مواد ذات امتصاص منخفض للحرارة؛ و 5- استخدام الأدوات الكهربائية ذات الكفاءة العالية في استخدام الطاقة.

كفاءة استخدام الطاقة:

يتم تشجيع استخدام الأسقف البارزة أفقية، والمظلات الثابتة، والمظلات السقفية للظل، والشرفات الخارجية والأروقة ذات الأعمدة، والشرفات، وعناصر التضليل الأخرى لمنع اكتساب الحرارة وتضليل جدران المبني من أشعة الشمس المباشرة.

هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

