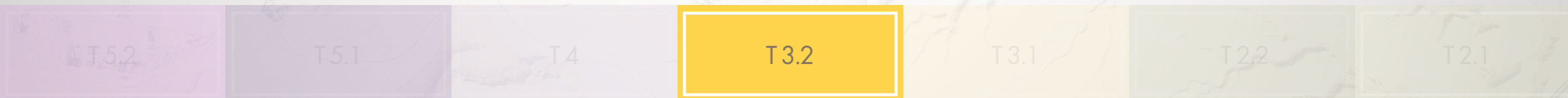




الدليل التطبيقي
للمقطع السكني
فلل (صغيرة - متوسطة)

T 3.2



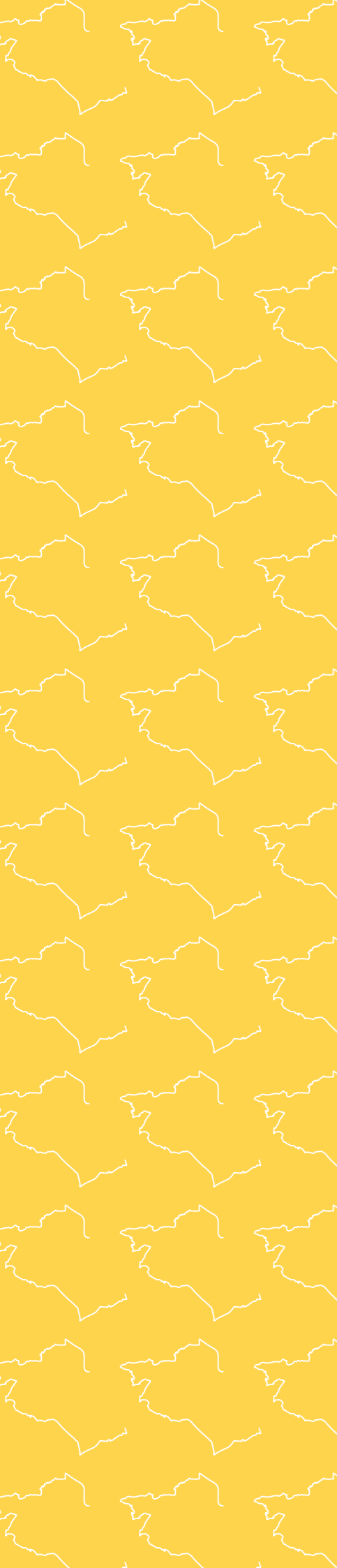


الشروط والأحكام

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	
الفناء الداخلي.....	
الارتفاعات.....	
الأسوار	
أحكام عامة.....	
تصميم الأرصفة.....	
حالات خاصة.....	
الموجهات التصميمية T3.2.....	



6

8

14

16

18

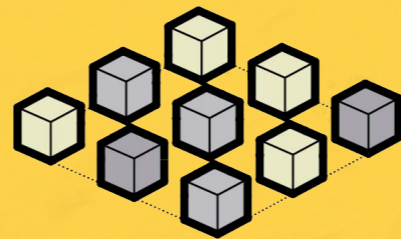
24

30

34.....

36

أنماط التطوير المتاحة | T3.2

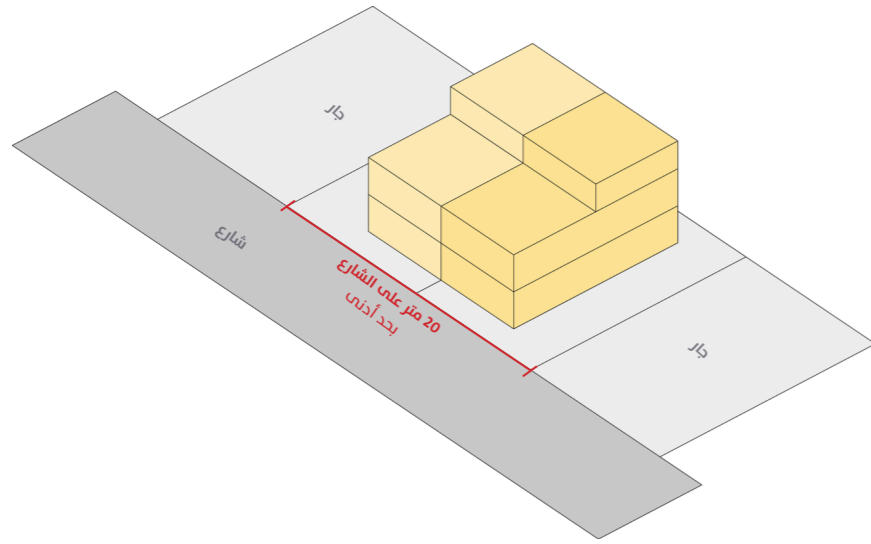


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



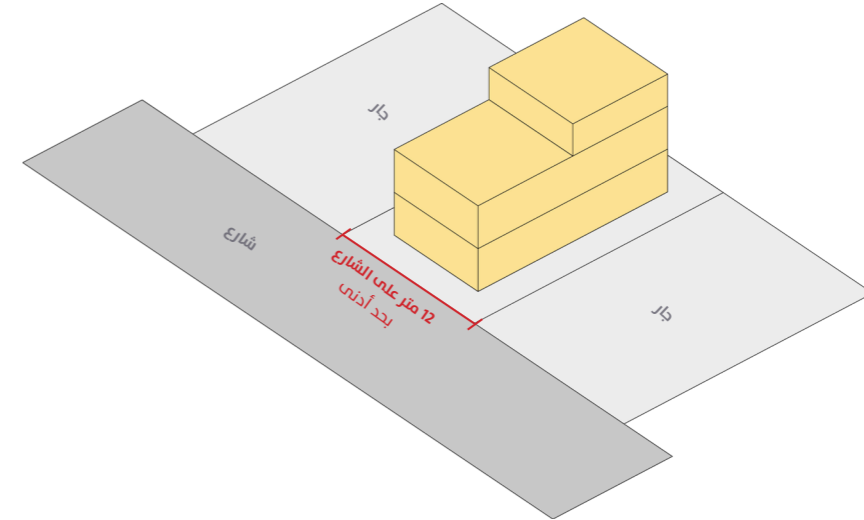
2- الفلل المتلاصقة (الدوبلكس)

- مبنى 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.

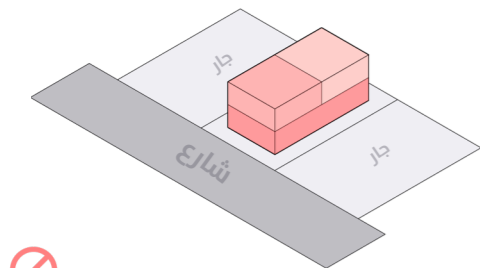


1- الفلل

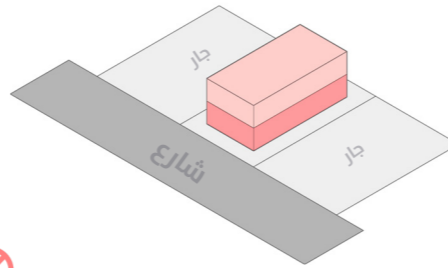
- مبنى سكني مستقل يتكون من وحدة سكنية واحدة فقط ولا يمكن فرزه أو تجزئته.
- مساحة الأرض لا تقل عن 300 متر مربع ولا تزيد عن 999 متر مربع.
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي = 12 متر.



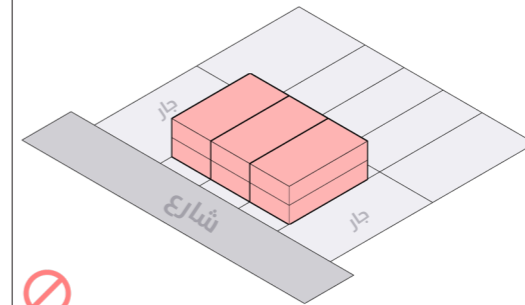
ممارسات خاطئة غير مسموح بها



يمنع فرز الفلة إلى عدة وحدات سكنية.



يمنع فرز الدورين في الفلة الواحدة.



يمنع بناء أكثر من فلتين متلاصقة.

اشتراطات التطوير وضوابط البناء | T3.2



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفلل:

ضوابط نسبة تغطية الأرض

70% كحد أقصى (شاملة الملاحق الأرضية)

عدد الأدوار المسموح بها

دورين + 50% ملحق علوي.

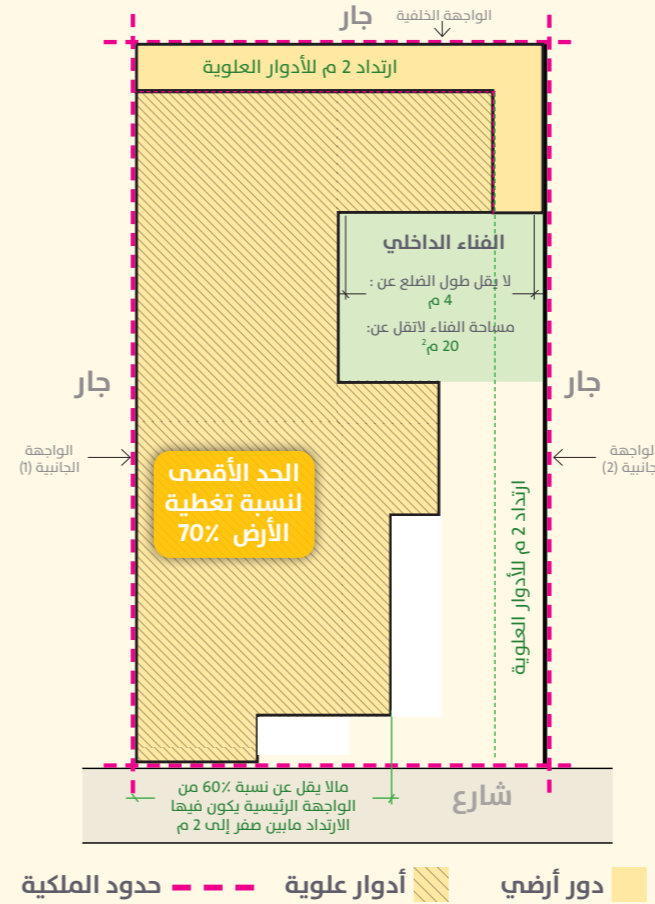
الارتدادات

نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الرئيسية	الدور الأرضي	ملا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر. ويجب أن يشغل المبنى الرئيسي 30% من طول هذه الواجهة.
	الأدوار العلوية	دون شروط.
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	دون شروط.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.
الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى)	الدور الأرضي	دون شروط.
	الأدوار العلوية	دون شروط.
الواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى)	الدور الأرضي	دون شروط.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.

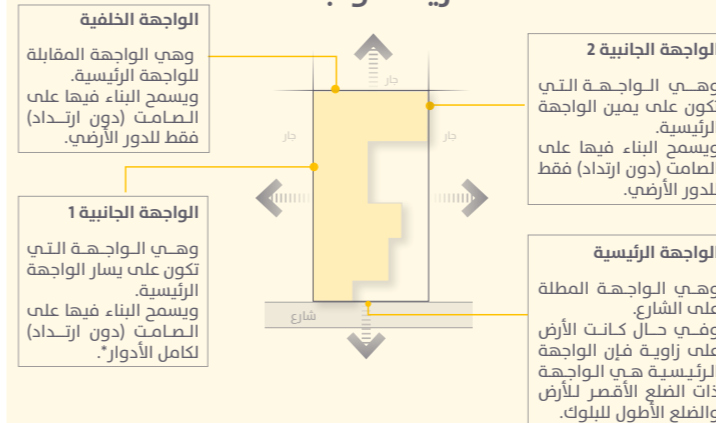
الفناء الداخلي

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

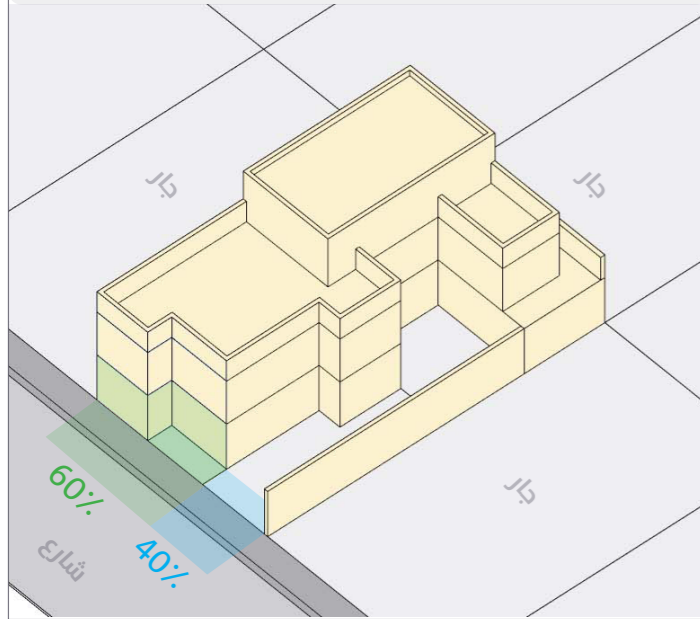
رسم توضيحي لاشتراطات تموضع المبنى



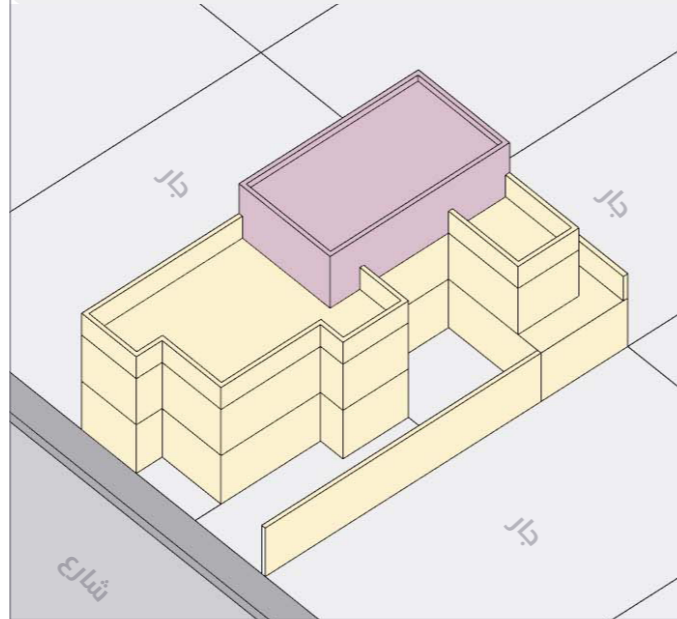
تعريف الواجهات



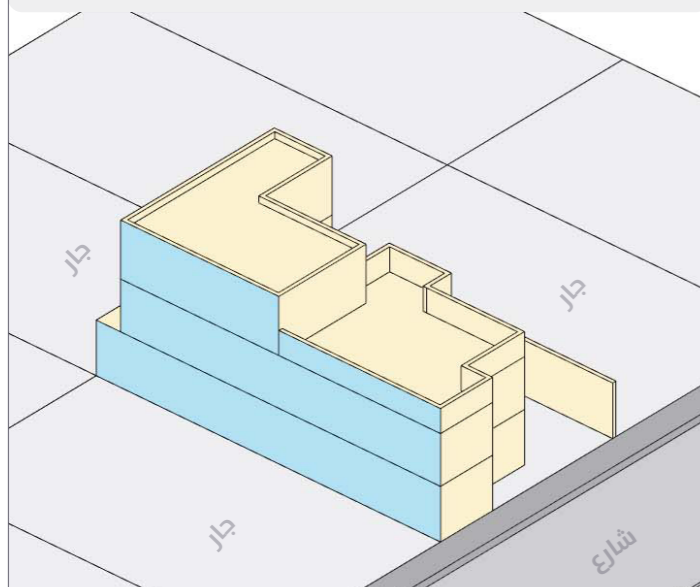
ملا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة 40% بدون شروط.



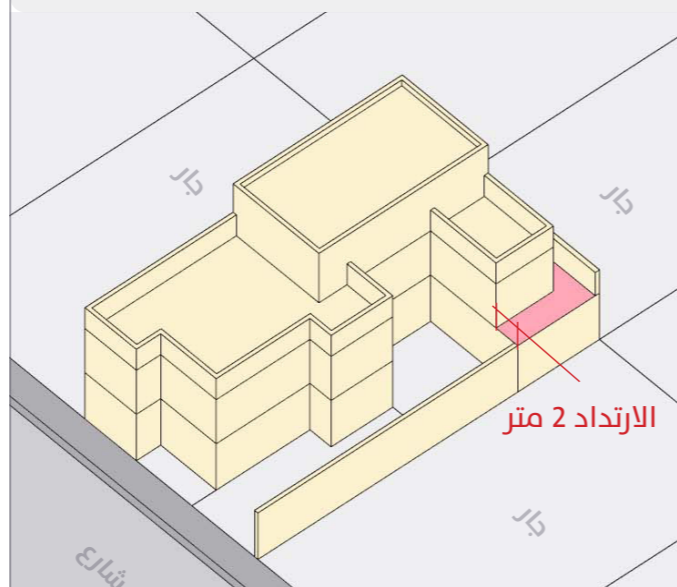
نسبة البناء في الملحق العلوي لا تتجاوز 50% من مساحة الدور الأرضي.

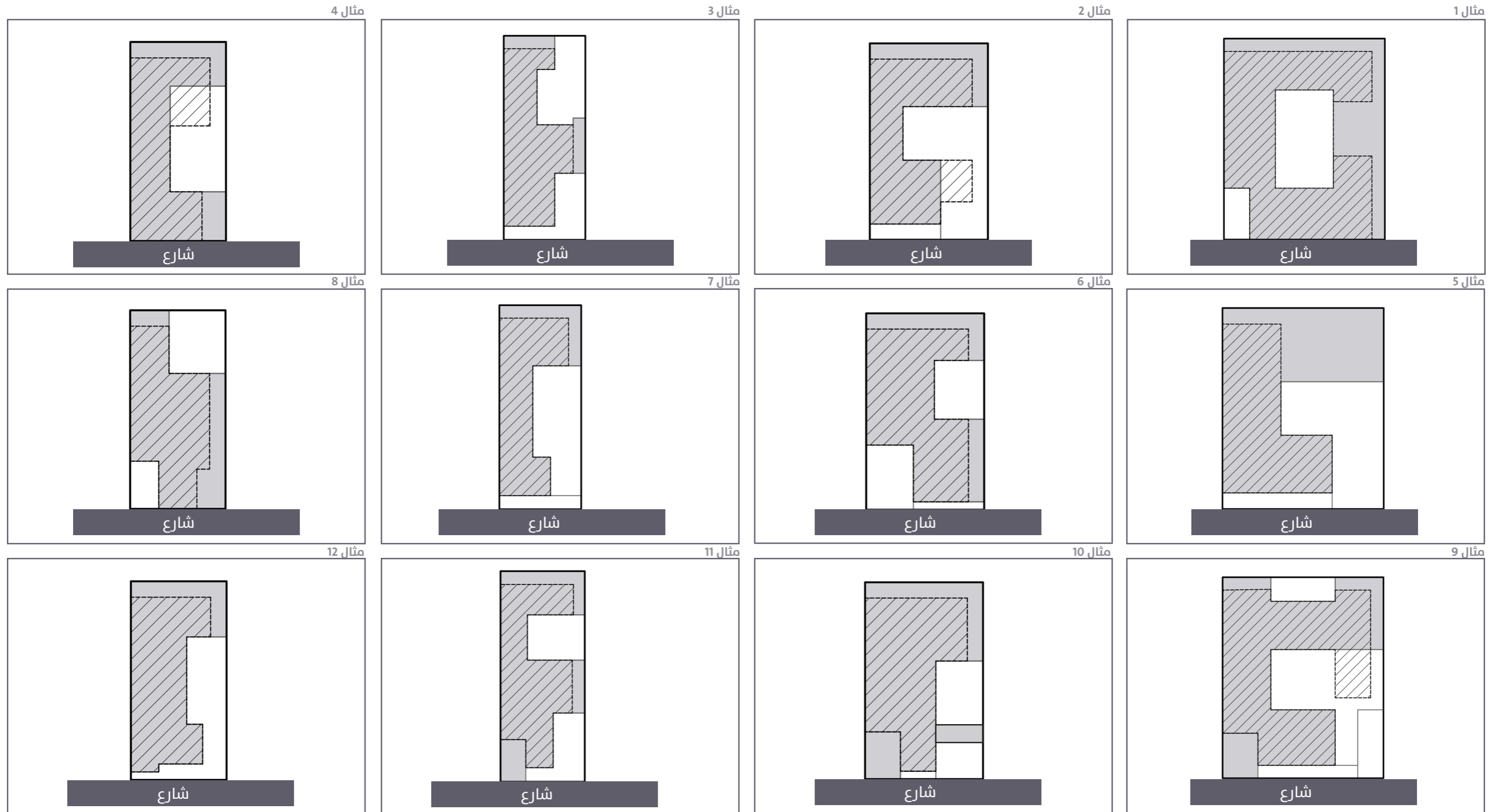


يسمح بالبناء على الصامت (دون ارتداد) لكامل الأدوار في الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى).



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





أدوار علوية



دور أرضي

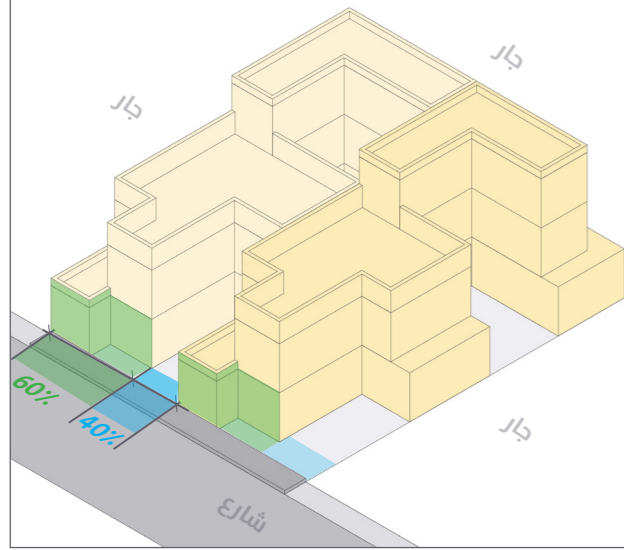




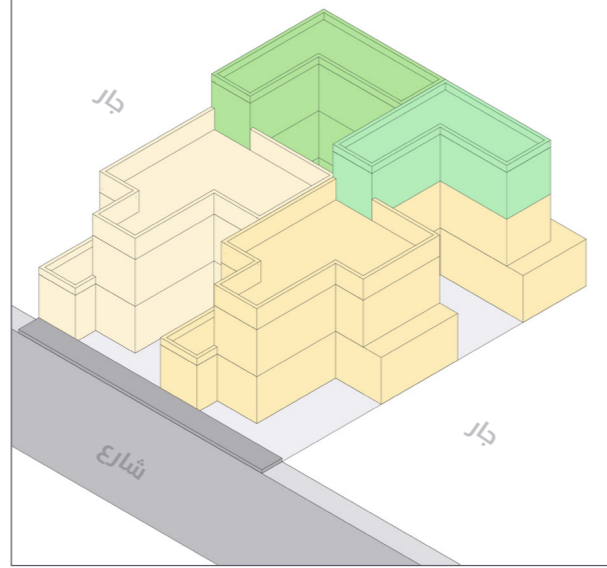
اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفلل المتلاصقة (الدوبلكس)

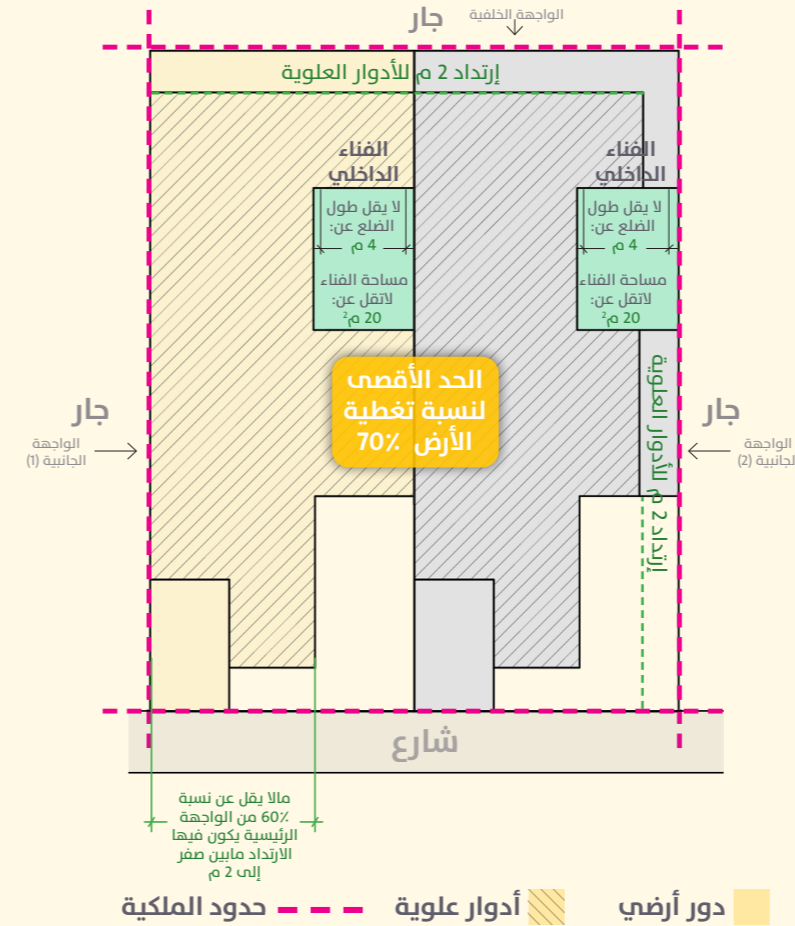
ملا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (40%) بدون شروط.



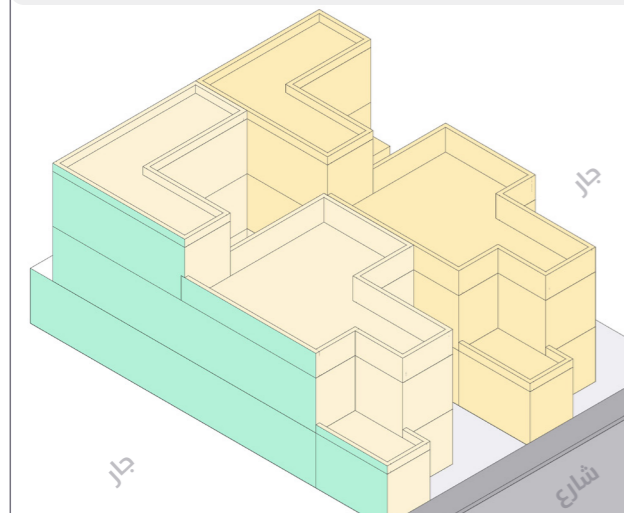
نسبة البناء في الملحق العلوي لا تتجاوز 50% من مساحة الدور الأرضي.



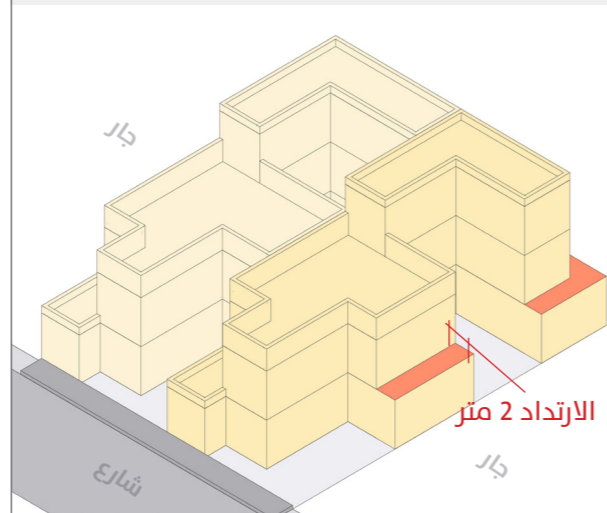
رسم توضيحي لاشتراطات تموضع المبنى



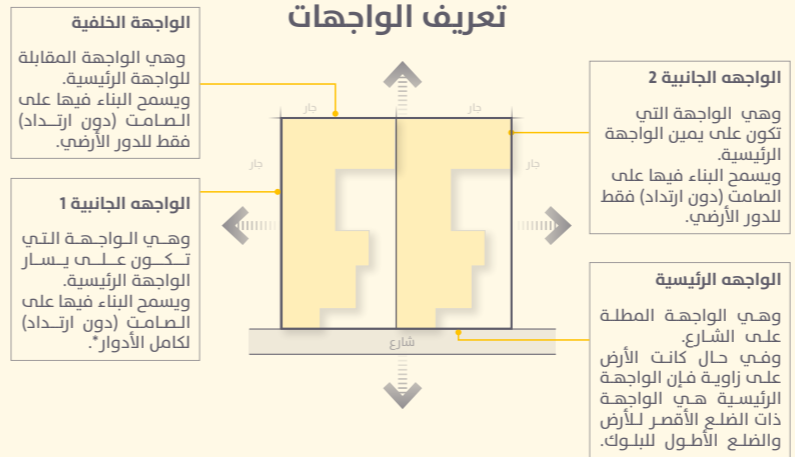
يسمح بالبناء على الصامت (دون ارتداد) لكامل الأدوار في الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى).



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



تعريف الواجهات



ضوابط نسبة تغطية الأرض

70% كحد أقصى (شاملة الملاحق الأرضية).

عدد الأدوار المسموح بها

دورين + 50% ملحق علوي.

الارتدادات

نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الرئيسية	الدور الأرضي	ملا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يكون فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر. ويجب أن يشغل المبنى الرئيسي 30% من طول هذه الواجهة.
	الأدوار العلوية	دون شروط.
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	دون شروط.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.
الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى)	الدور الأرضي	دون شروط.
	الأدوار العلوية	دون شروط.
الواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى)	الدور الأرضي	دون شروط.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.

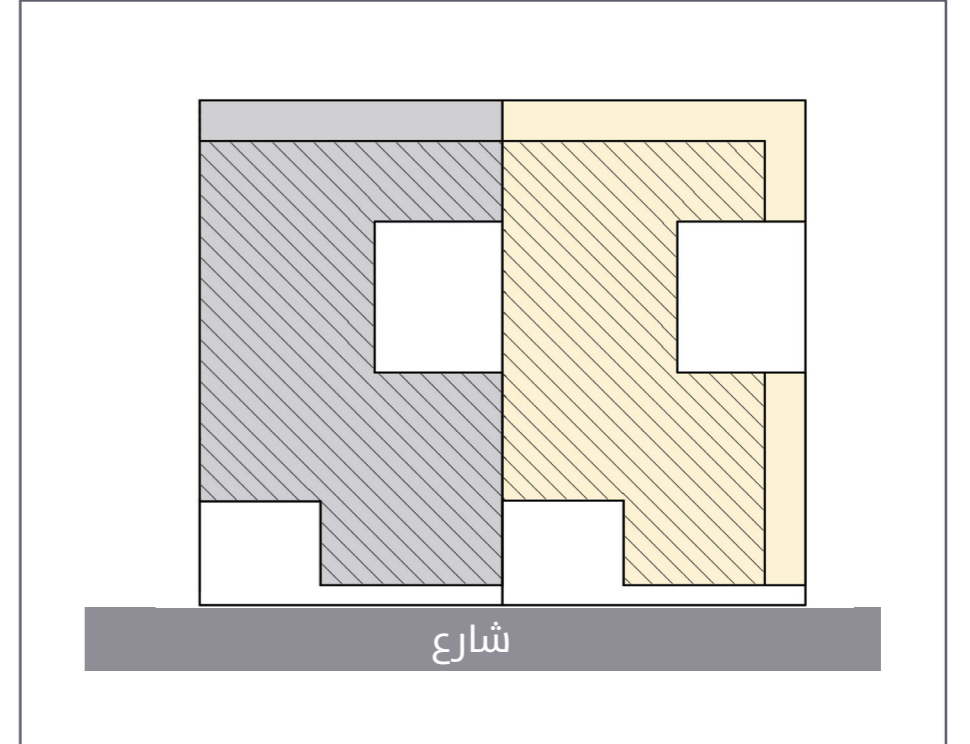
الفناء الداخلي

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

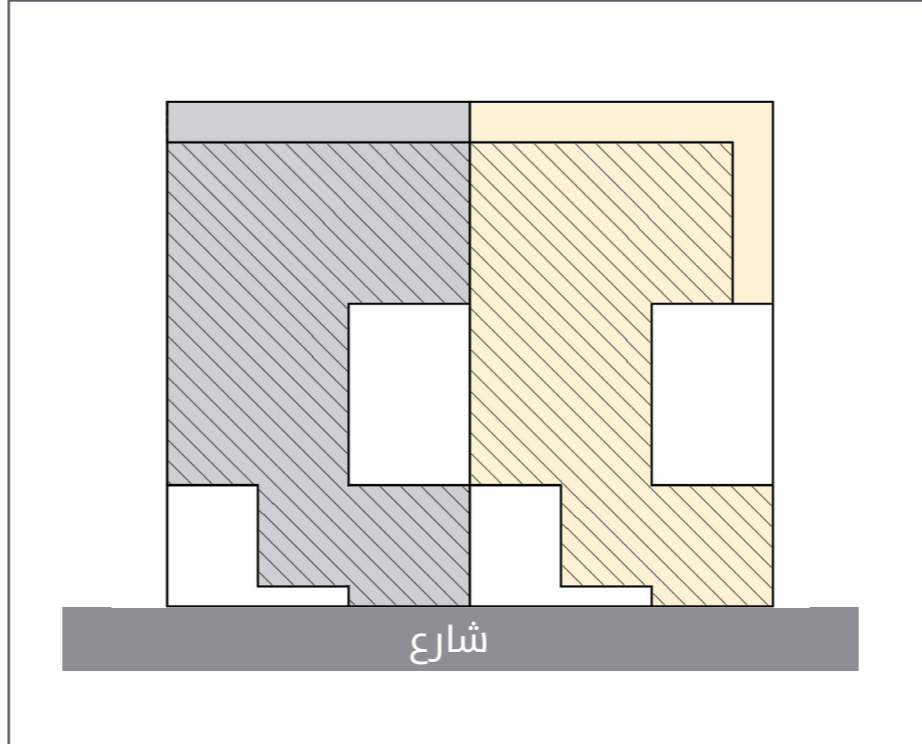
* باستثناء الحالات الخاصة (أنظر الفصل الخاص بذلك في هذا الدليل).



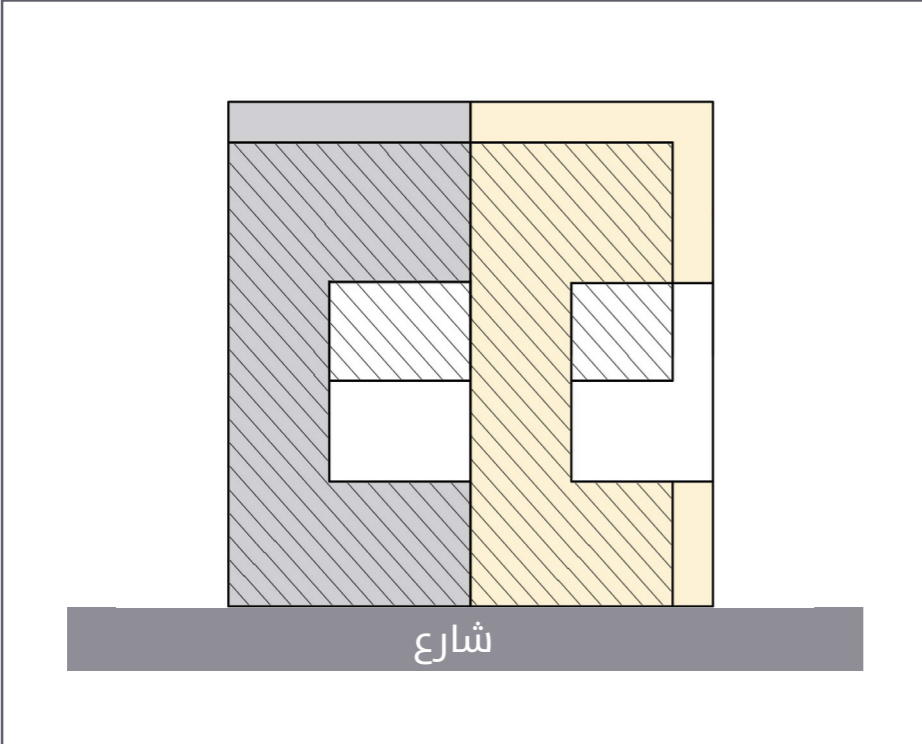
مثال 1



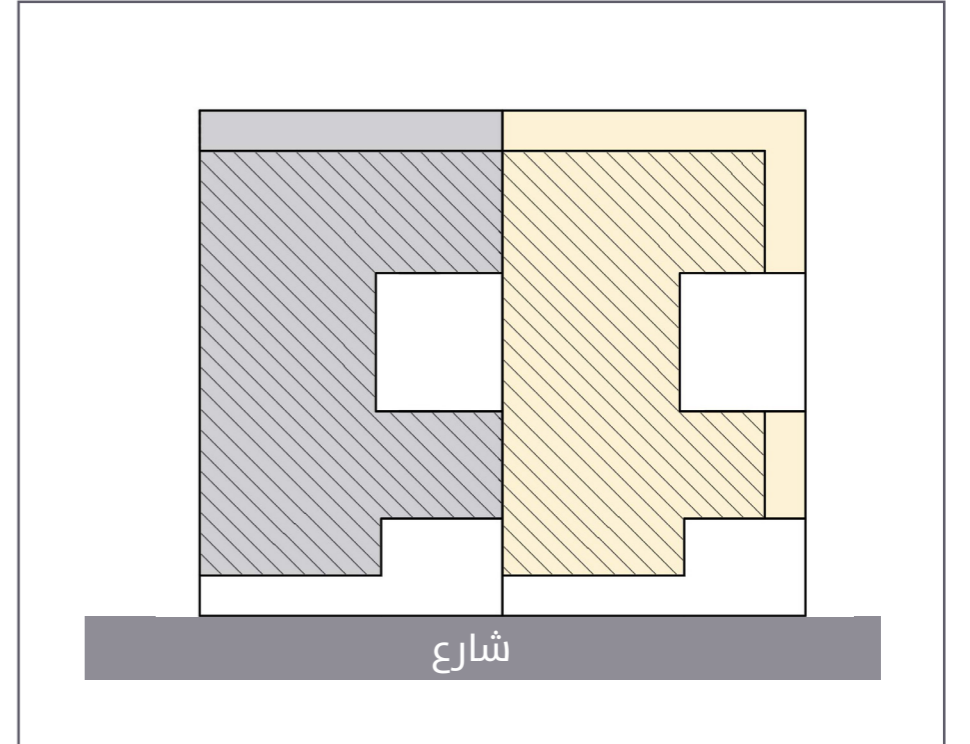
مثال 2



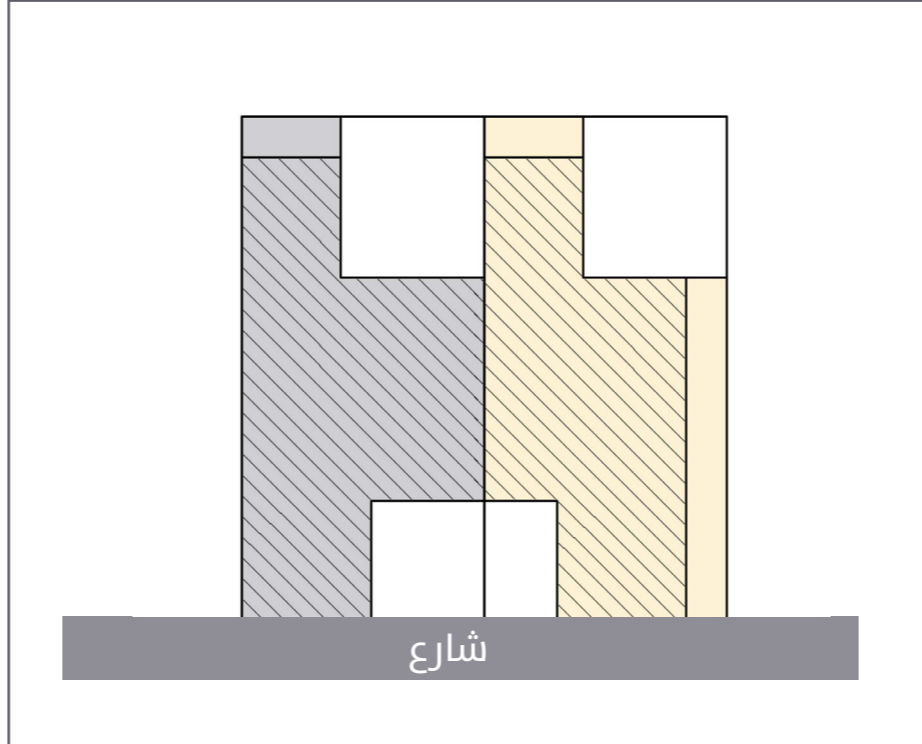
مثال 3



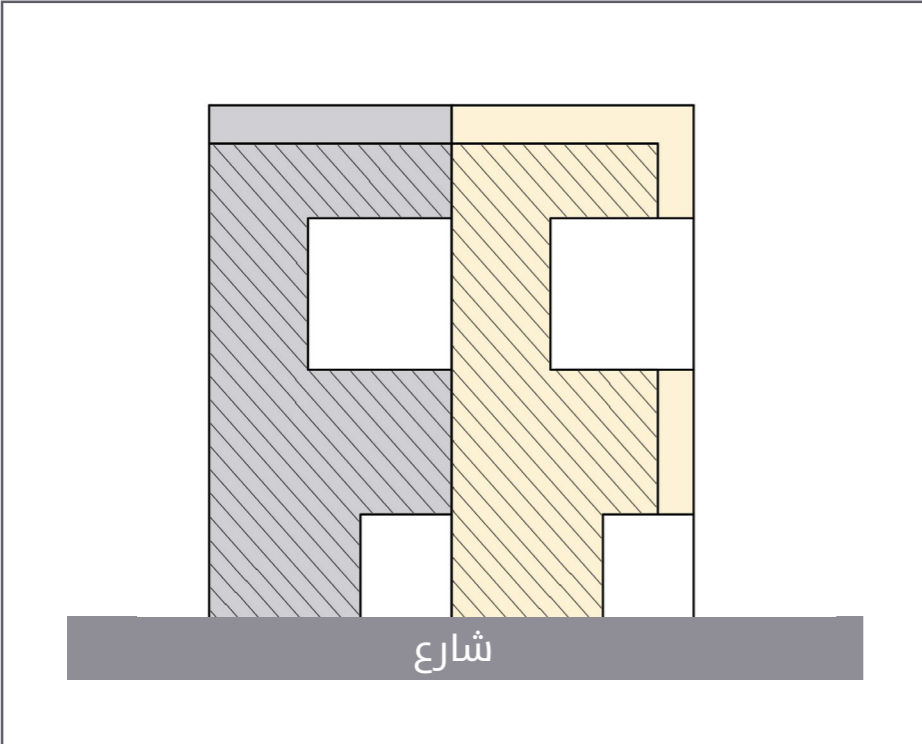
مثال 4



مثال 5



مثال 6



أدوار علوية



دور أرضي

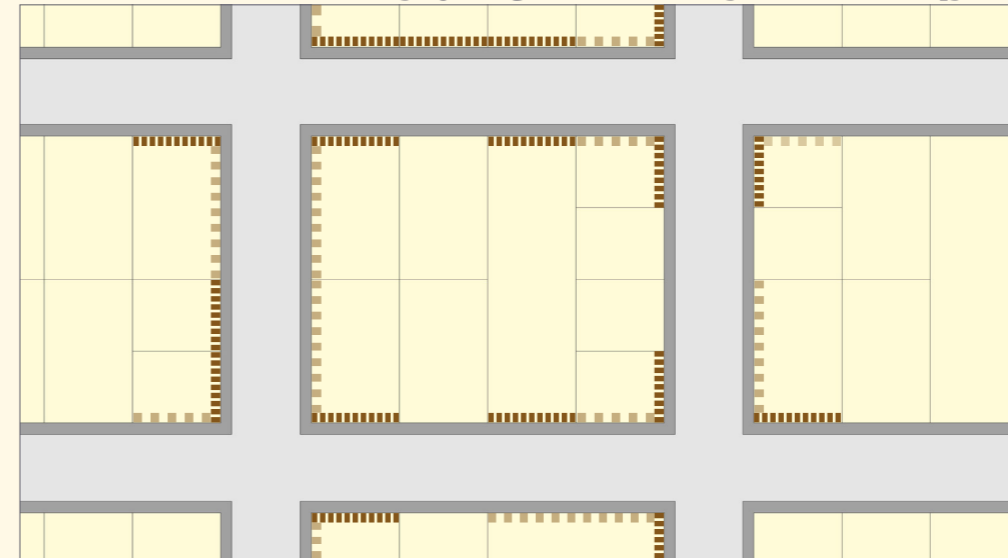




موقع الواجهة الثانوية وأحكامها وحالات خاصة في تحديد الواجهات للفلل

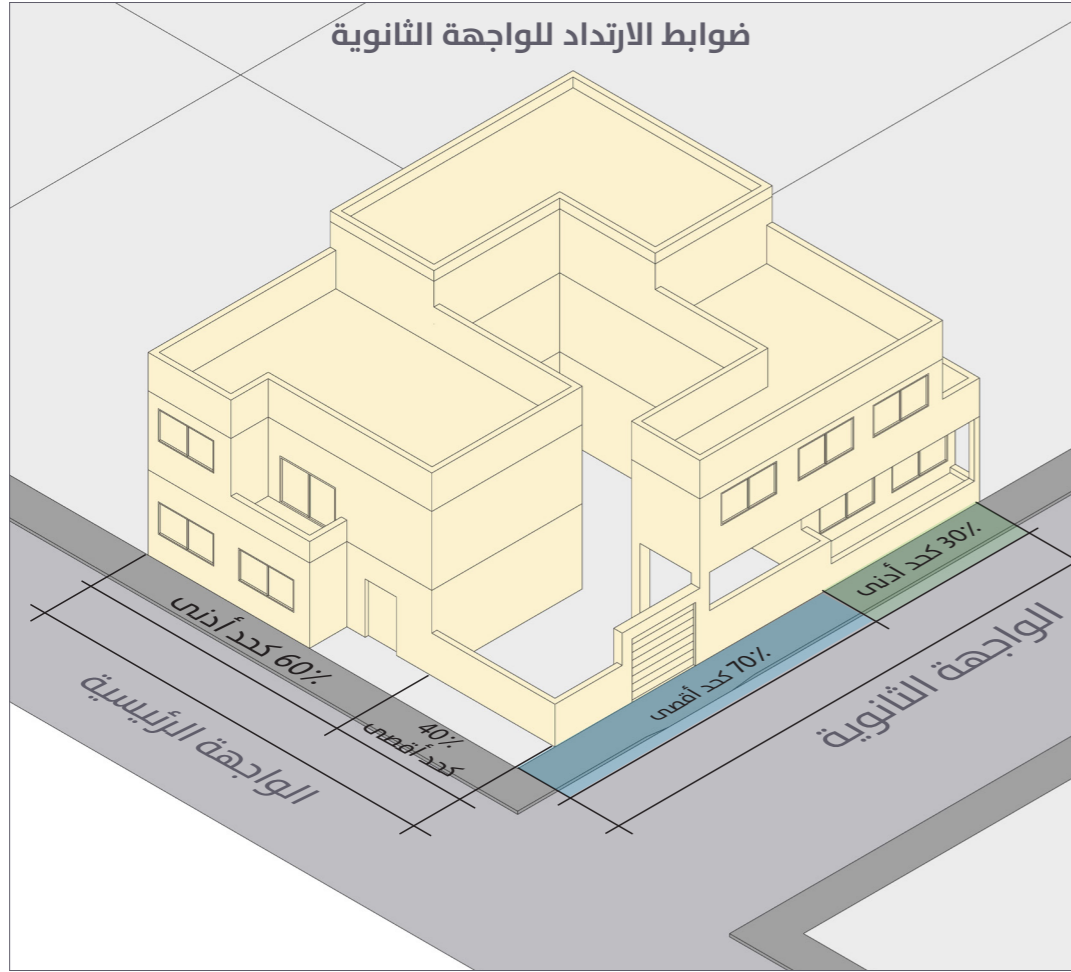
الواجهة الثانوية

- **موقع الواجهة الثانوية:** هي الواجهة الأطول على الشارع للأراضي التي تقع على زاوية (ما عدا في الحالات الخاصة المذكورة أدناه).
- **ضوابط الارتداد للواجهة الثانوية:** مالا يقل عن نسبة 30% من الواجهة الثانوية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة 70% بدون شروط.
- يُسمح على الواجهة الثانوية بالبناء على الصامت (دون ارتداد) في كافة الأدوار.
- تعتبر الواجهة ثانوية 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 ثانوية، وإنما تعامل كما لو أنها ملتصقة مع الجار كواجهة جانبية.



واجهة رئيسية واجهة ثانوية

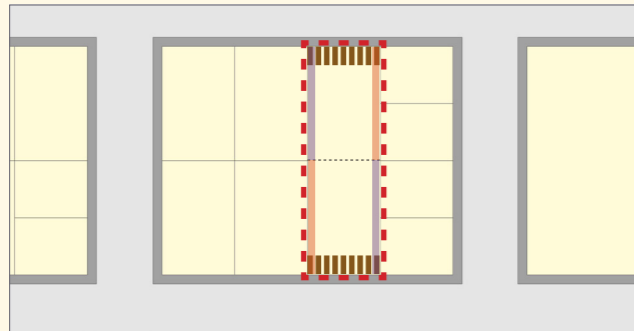
ضوابط الارتداد للواجهة الثانوية



حالات خاصة في تحديد الواجهات

قطعة أرض مطلة على شارعين متظاهرين ضمن بلوك يحتوي أراضي متظاهرة:

تكون كلتا واجهتيها المطلة على شوارع واجهات رئيسية، وتحدد الواجهات الجانبية لكل نصف من قطعة الأرض بما يتماشى مع القطع المجاورة لها.

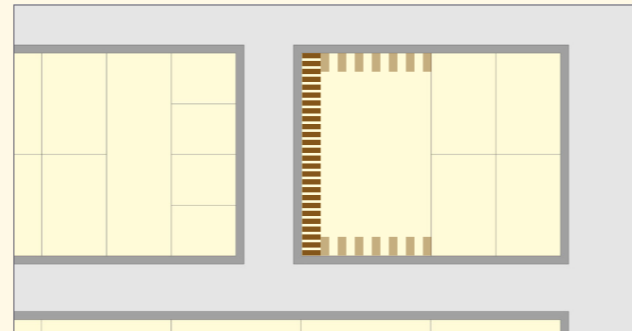


حدود الملكية

الواجهة الجانبية 1 (اليسرى)

قطعة الأرض الموجودة على رأس البلوك والمطلة على ثلاثة شوارع:

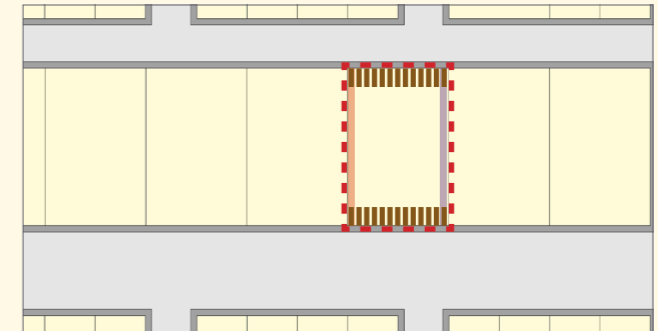
الضلع الأقصر للبلوك يكون واجهة رئيسية، والواجهتان الباقيتان تكون ثانوية.



الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)

قطعة أرض ضمن بلوك كافة قطع الأراضي فيه مطلة على شارعين متظاهرين:

تكون كلتا الواجهتين رئيسية، وتعتبر الواجهة التي تقع على الشارع الأعرض هي المحددة لمواقع الواجهات الجانبية.



واجهة ثانوية

واجهة رئيسية

الفناء الداخلي | T3.2



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



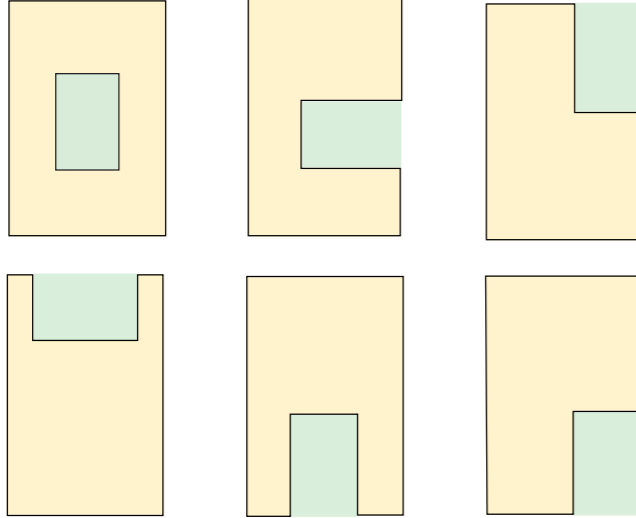
الفناء الداخلي

أحكام وضوابط الفناء الداخلي

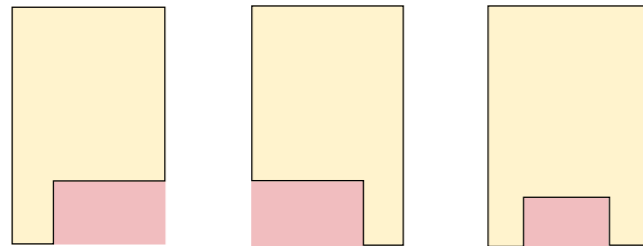
• يجب توفير فناء داخلي لكل وحدة سكنية.

• **الفناء الداخلي** : هو فراغ خارجي مفتوح محاط بما لا يقل عن ثلاث جهات، ضلعين منها (على الأقل) تكون ضمن المبنى الرئيسي.

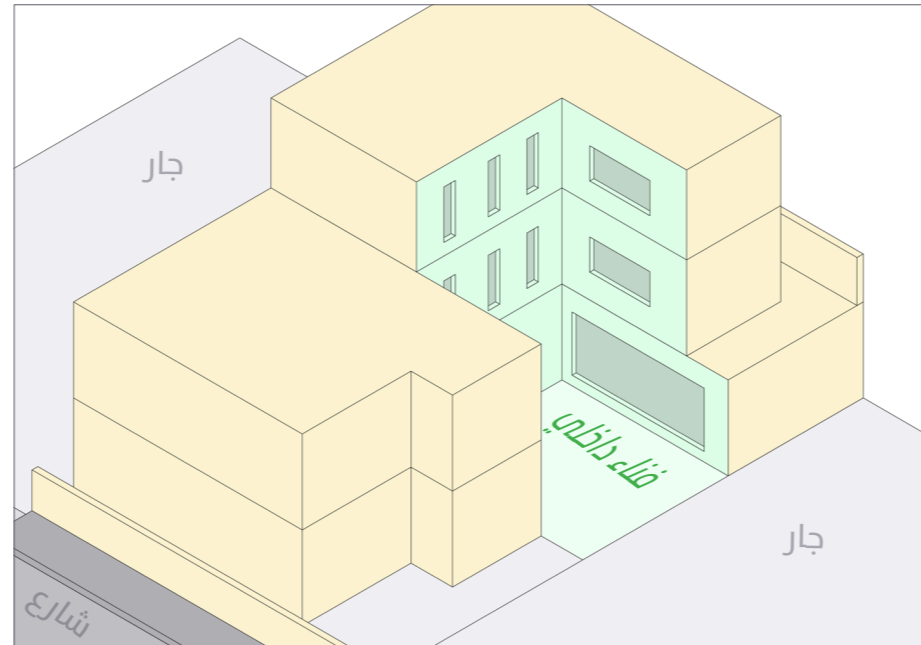
أمثلة توضيحية لتموضع الفناء



أمثلة مخالفة لتموضع الفناء



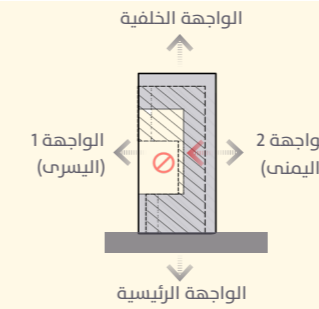
الضوابط العامة للفناء الداخلي



المساحة 20م²
كحد أدنى

يجب أن لا تقل مساحة الفناء عن 20 متر مربع و أن لا يقل طول الضلع عن 4 متر.

4 متر كحد أدنى

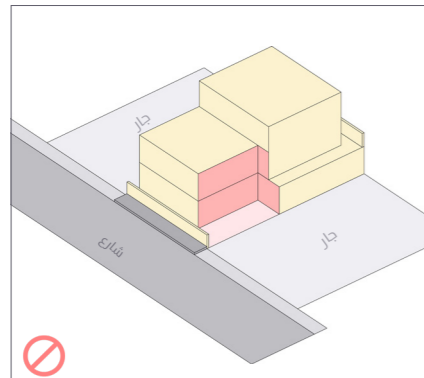


يفضل عدم وضع الفناء في جهة الواجهة الجانبية 1 (اليسرى).

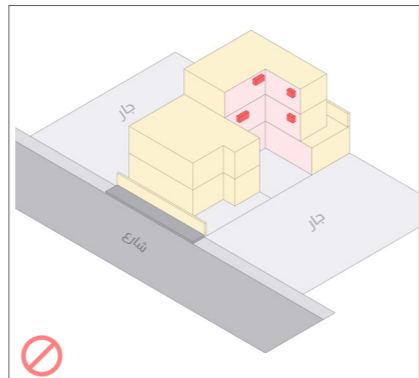
ممارسات خاطئة غير مسموح بها



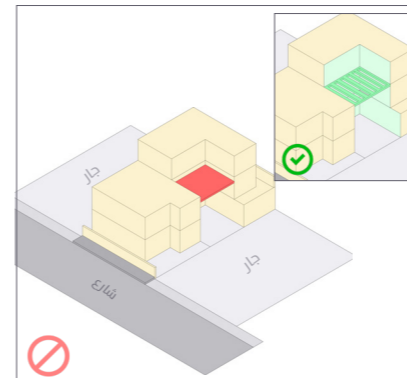
تنبيه



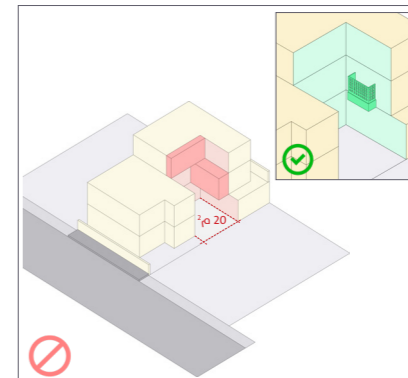
• لا يمكن اعتبار موقف السيارة فناء.
• لا يسمح بدمج فراغ موقف السيارة مع فراغ الفناء.



• يمنع وضع عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف وتمديدات الخدمات على الواجهات الداخلية للفناء.



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



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

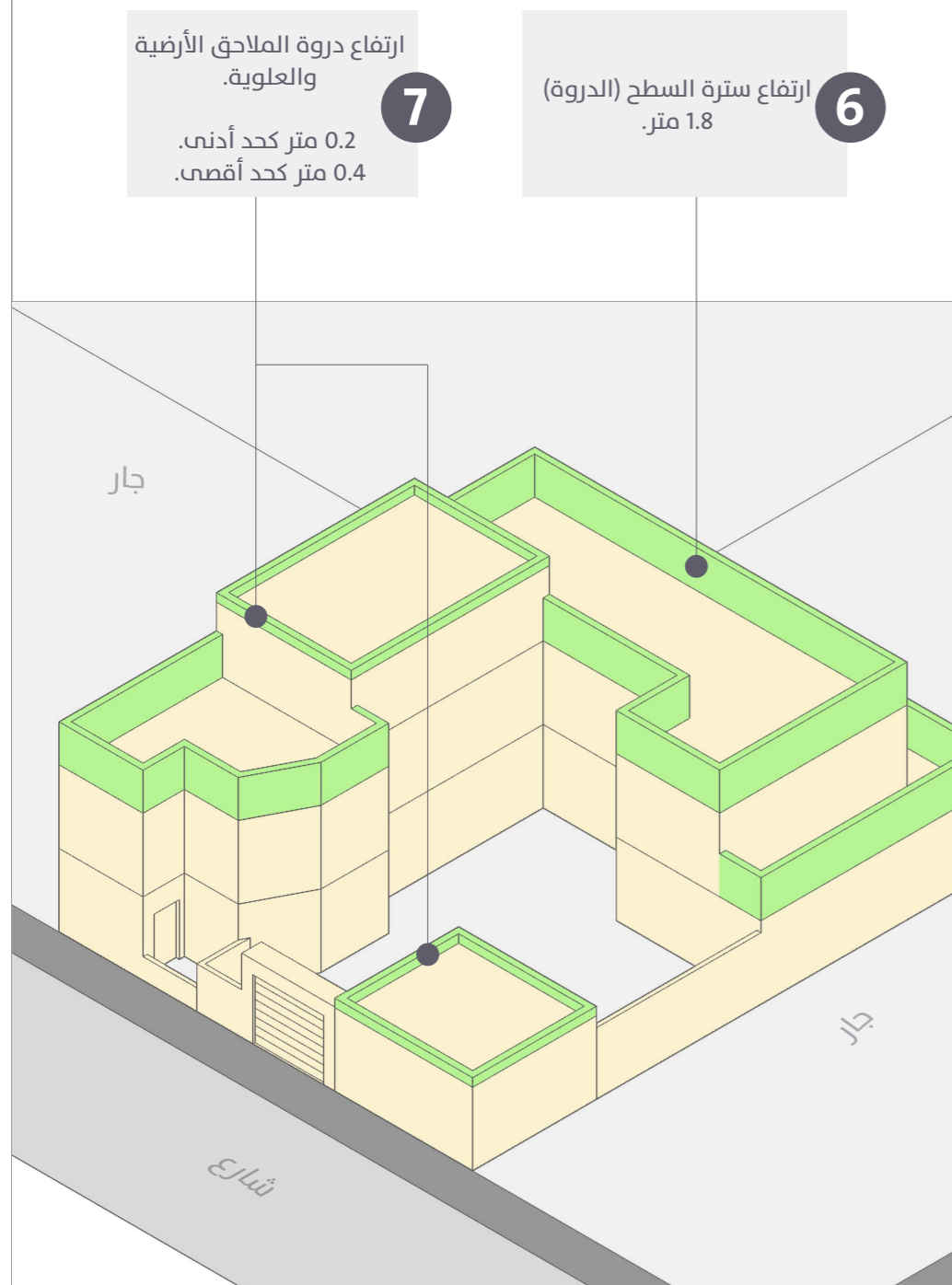
الارتفاعات | T3.2



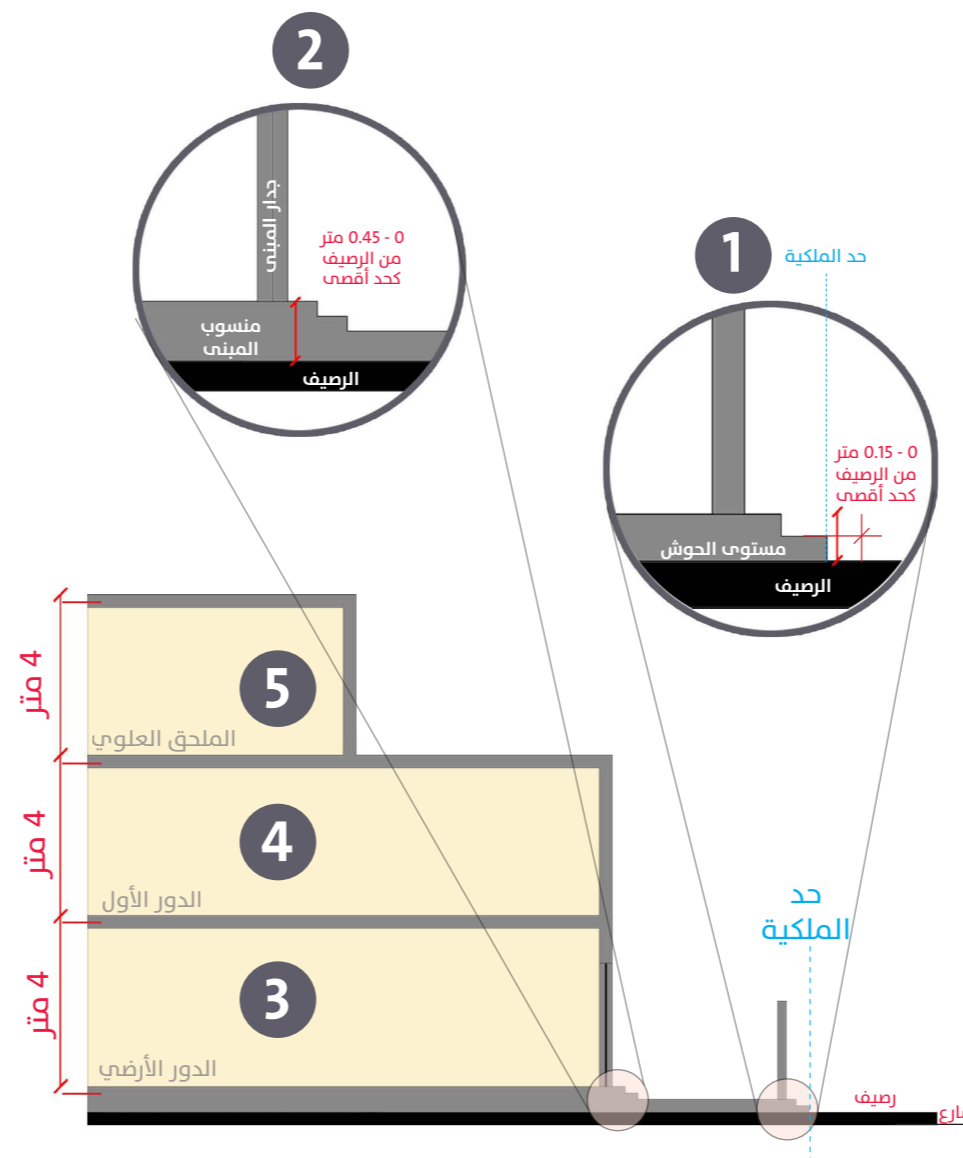
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات

تفصيل دروة السطح



تفصيل ارتفاعات المبنى



ضوابط الارتفاعات

ارتفاع الحوش من مستوى الرصيف الخارجي	1
ارتفاع المبنى من مستوى الرصيف الخارجي	2
ارتفاع الدور الأرضي	3
ارتفاع الدور الأول	4
ارتفاع الملحق العلوي	5
ارتفاع دروة السطح	6
ارتفاع دروة أسطح الملاحق العلوية والأرضية	7

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

الأسوار | T3.2



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

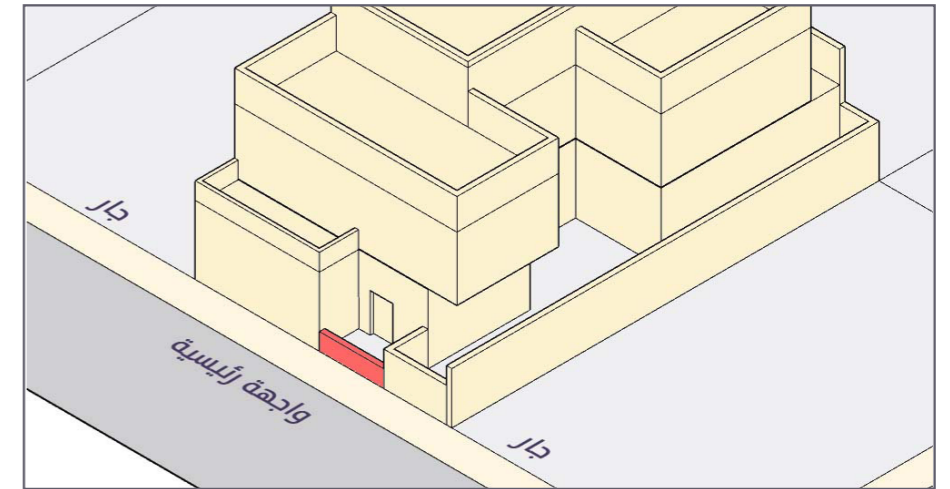
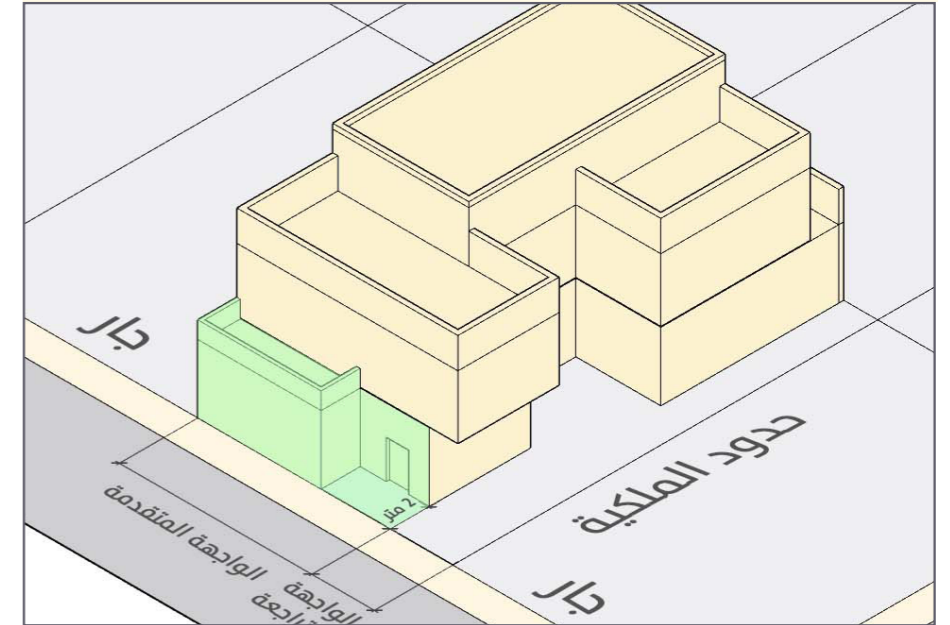


ضوابط الأسوار حسب أنواعها

تنقسم الأسوار إلى 3 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 الجار يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

1- الواجهة المتقدمة

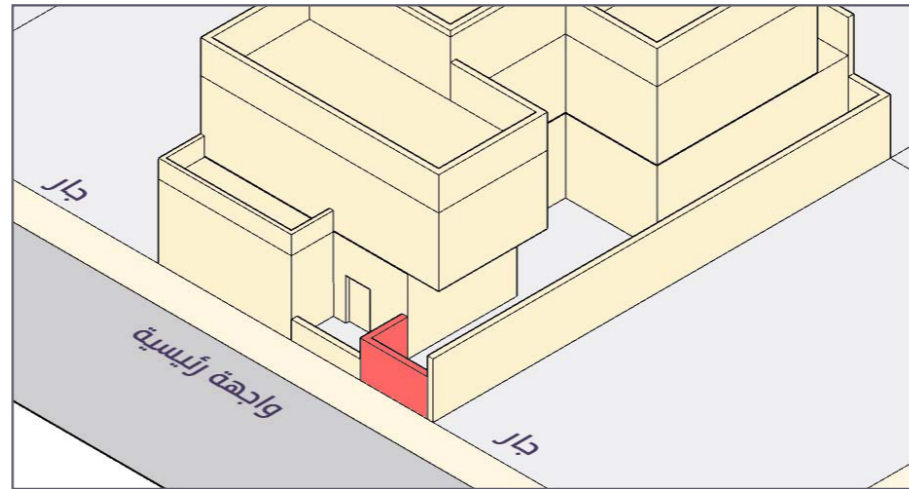
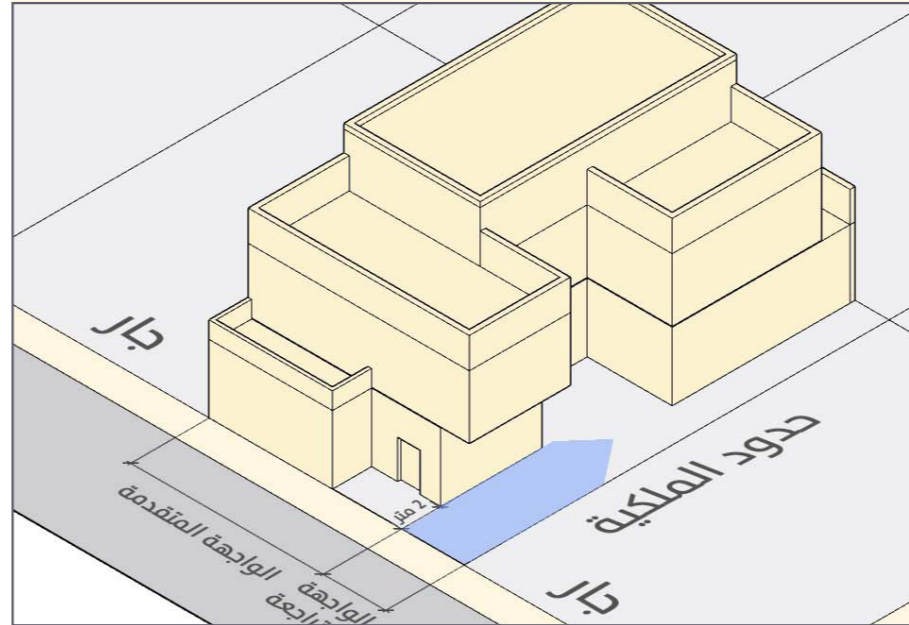
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة بحد أقصى 2 متر من حدود الملكية، وتشكل ما لا يقل عن 60% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 30% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



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

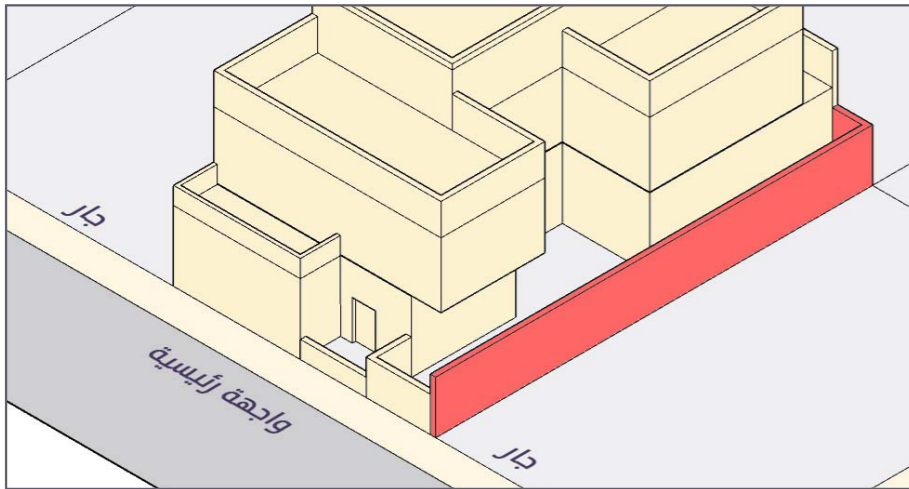
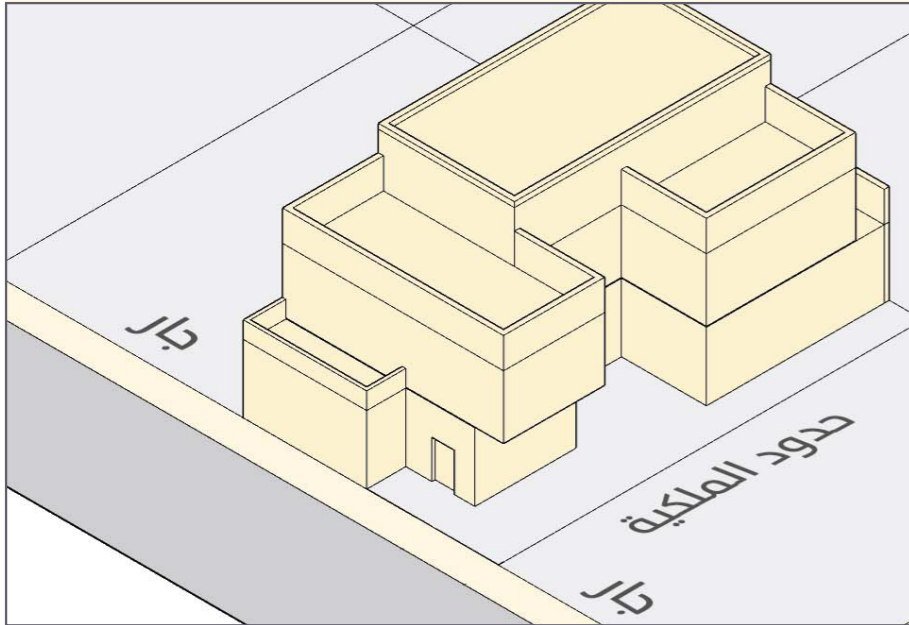
2- الواجهة المتراجعة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة 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 ممتدا من واجهات المباني.

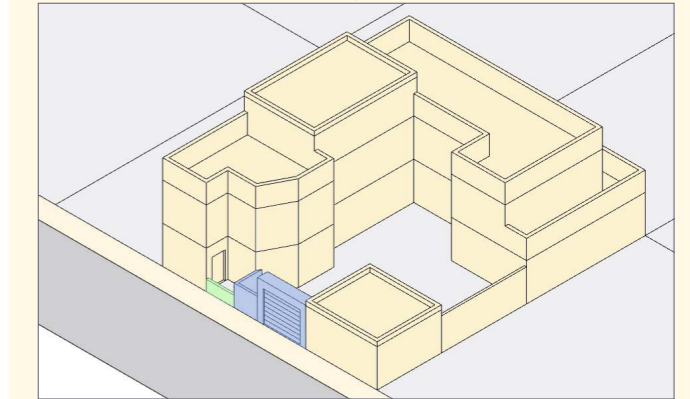
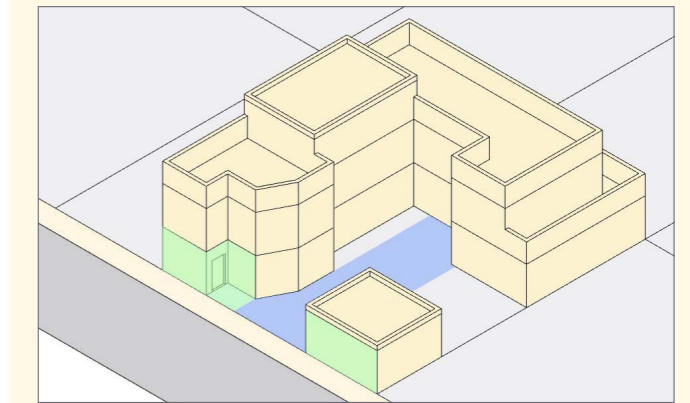
3- حدود الملكية (جهة المجاورين).



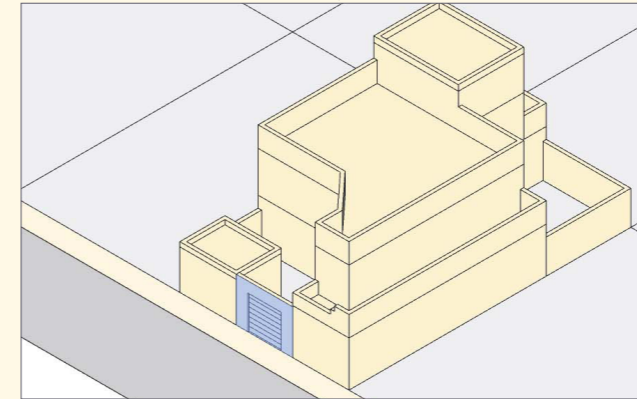
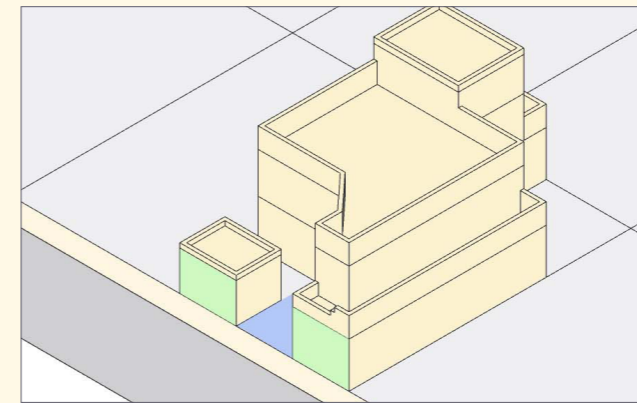
- يلزم بناء الأسوار في هذه المنطقة بارتفاع 3 متر.



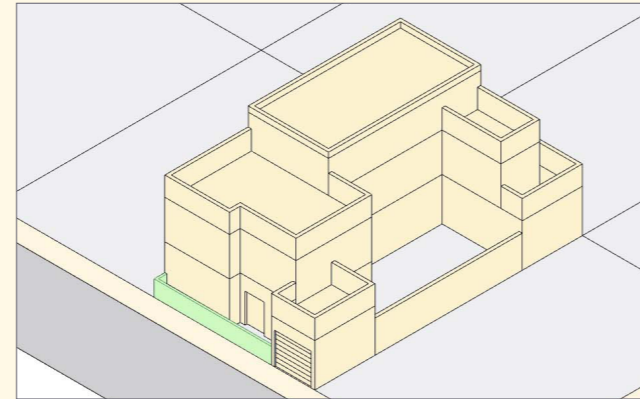
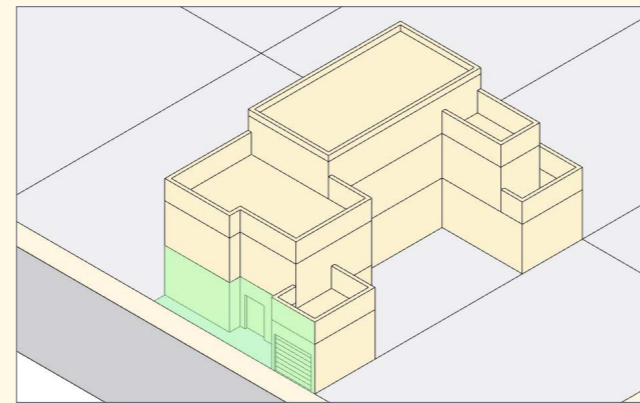
مثال 1



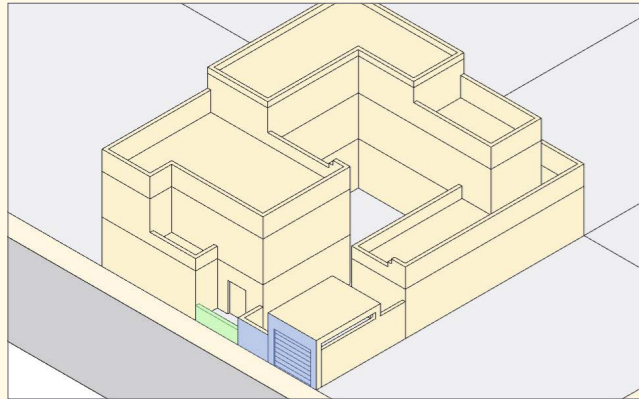
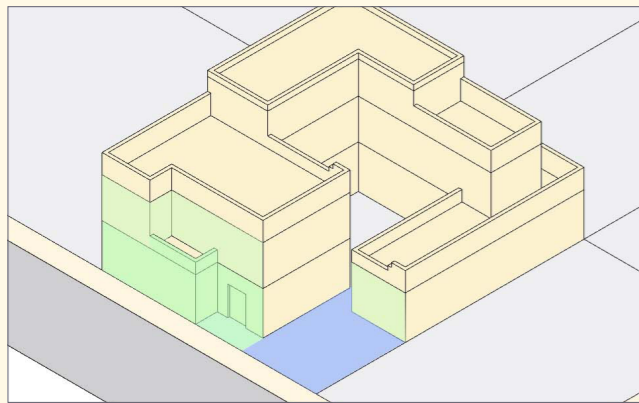
مثال 2



مثال 3



مثال 4



الواجهة المتقدمة



الواجهة المتراجعة





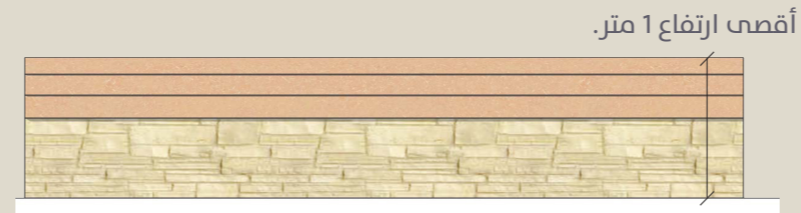
أنواع سور الواجهة المتقدمة

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

1- الأسوار المصمتة (بدون فتحات)

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

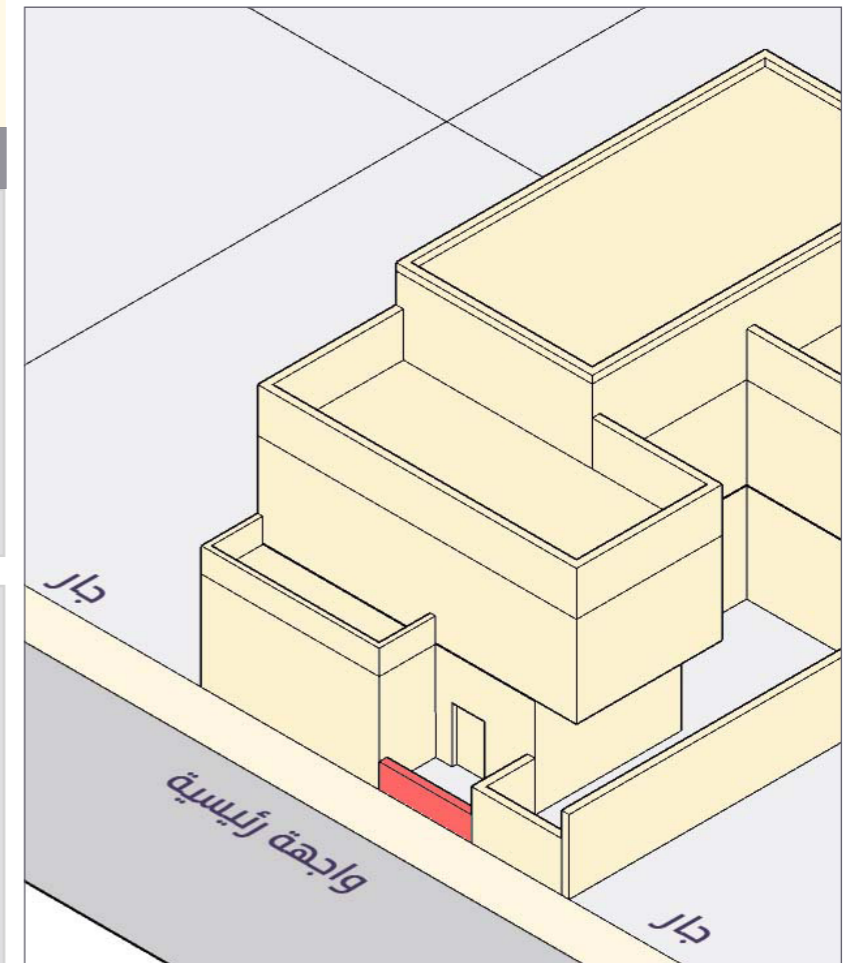
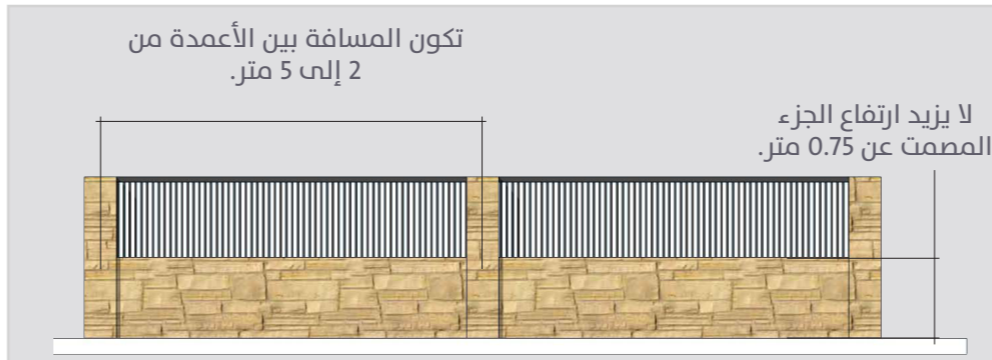
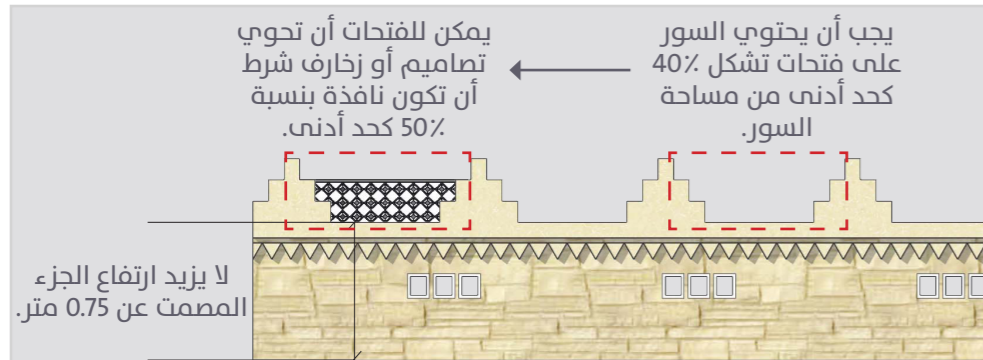
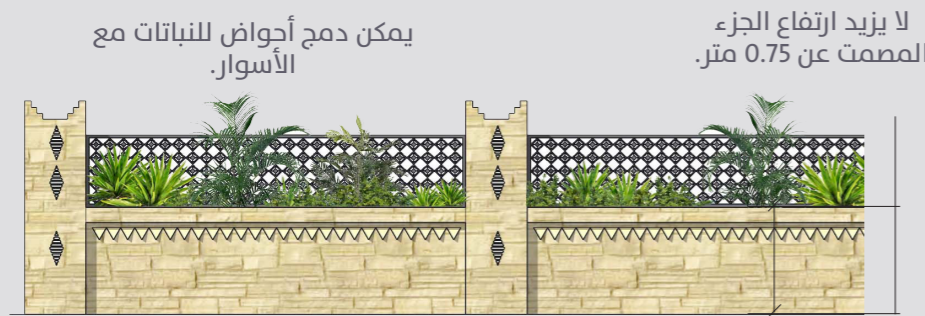
بعض النماذج التوضيحية



2- الأسوار المزخرفة

- 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.
- يجب أن يحتوي السور على فتحات تشكل 40% كحد أدنى من مساحة السور.
- يمكن للفتحات أن تحوي تصاميم أو زخارف شرط أن تكون نافذة بنسبة 50% كحد أدنى.
- تكون المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.

بعض النماذج التوضيحية





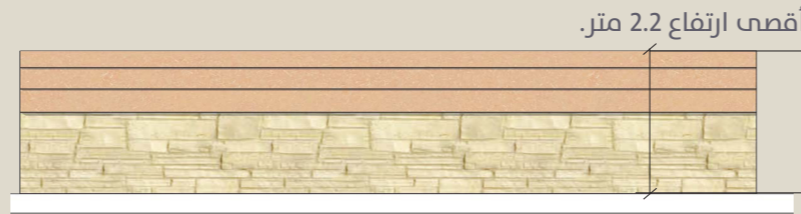
أنواع سور الواجهة المتراجعة

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

1- الأسوار المصمتة (بدون فتحات)

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

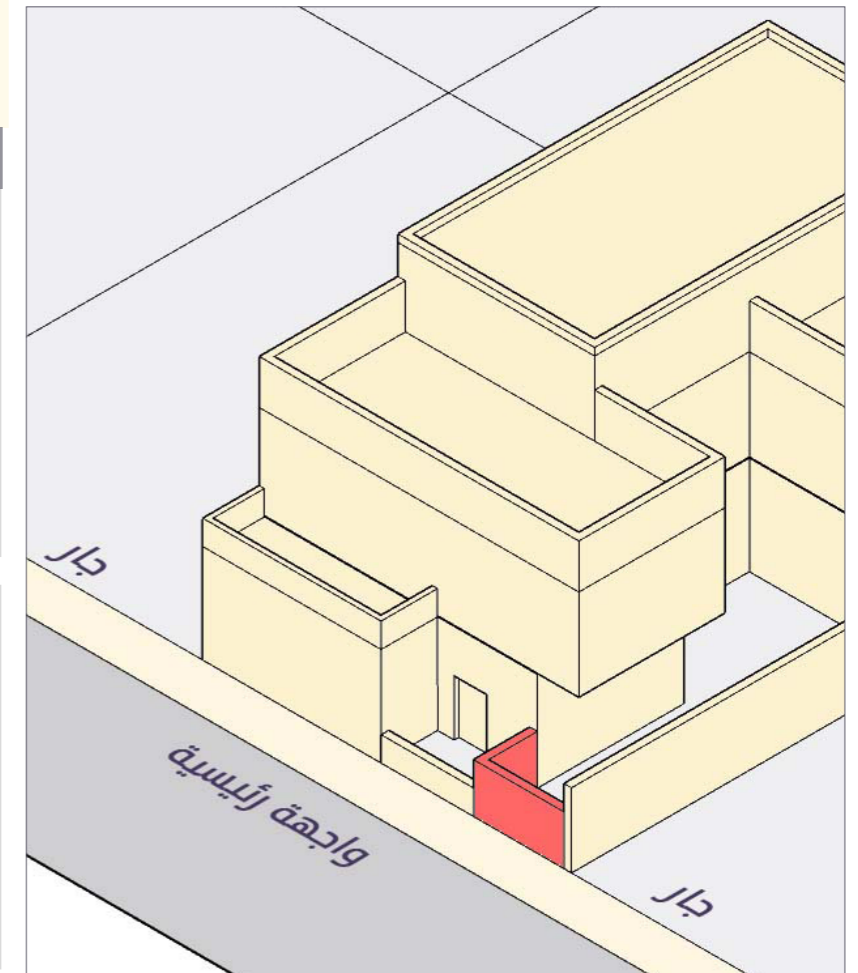
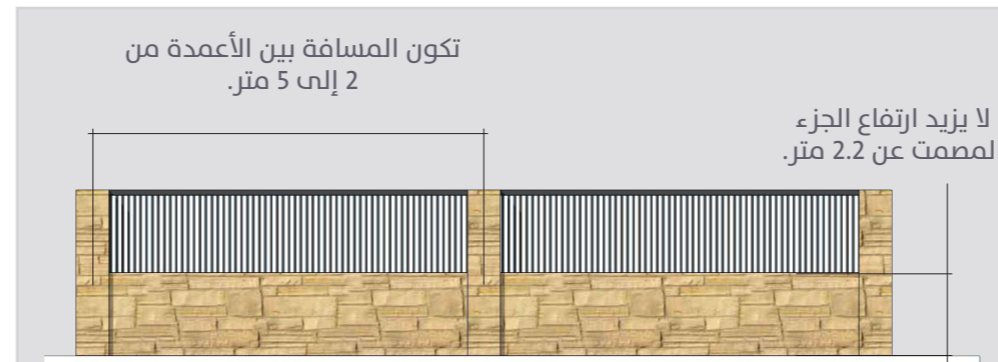
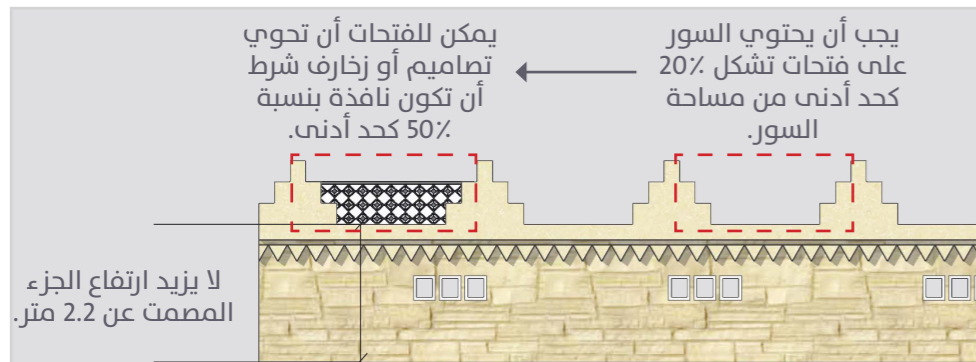
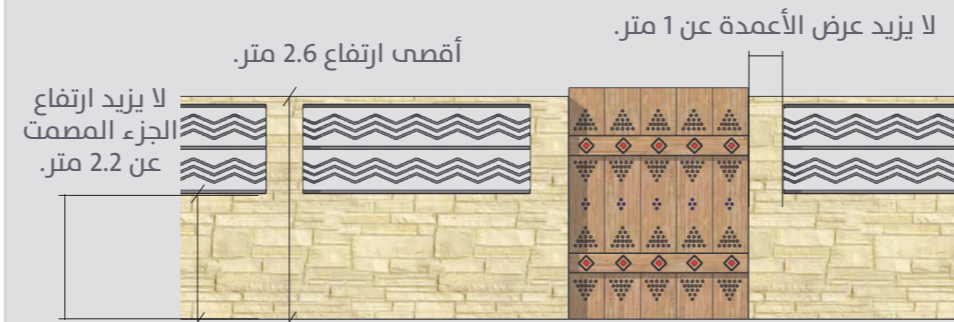
بعض النماذج التوضيحية



2- الأسوار المزخرفة

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

بعض النماذج التوضيحية



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

أحكام عامة | T3.2





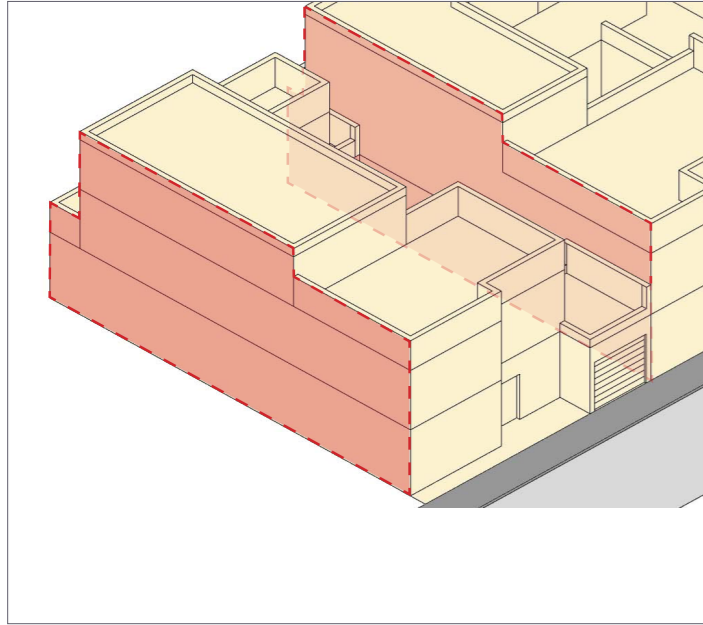
يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

الملاحق الأرضية	مدخل السيارة	تصنيف مداخل السيارات (الكراجات)	مواقف السيارات
<ul style="list-style-type: none"> تحسب الملاحق الأرضية ضمن نسبة التغطية الـ (70%). يجب أن لا تشغل الملاحق 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 المطلّة على الشارع، ولا يزيد عرض المدخل الواحد (الكراج الواحد) عن 3 متر. يمنع بروز منحدر مدخل السيارة على الرصيف أو الشارع. في حال وقعت الأرض على زاوية يجب أن يبتعد مدخل السيارة عن زاوية الأرض 3 متر كحد أدنى. 	<ul style="list-style-type: none"> يحسب مدخل السيارة المغلق (الكراج المسقوف) ضمن نسبة الواجهة المتقدمة ونسبة تغطية الأرض. لا يحسب مدخل السيارة المفتوح (الكراج الغير مسقوف) ضمن نسبة الواجهة المتقدمة ولا نسبة تغطية الأرض. 	<ul style="list-style-type: none"> يجب توفير موقف واحد (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل من مساحة 550 متر مربع أو أقل. يجب توفير موقفين (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل التي مساحتها أكبر من 550 متر مربع.
التشجير	السواتر	أبواب الملاحق	المسافة بين الملحق والمبنى 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"> يمنع أن تُفتح أبواب الملاحق خارج حدود الملكية. 	<ul style="list-style-type: none"> في حال فصل الملحق يجب ترك مسافة 1.2 متر كحد أدنى بين الملحق وبين المبنى الرئيسي.



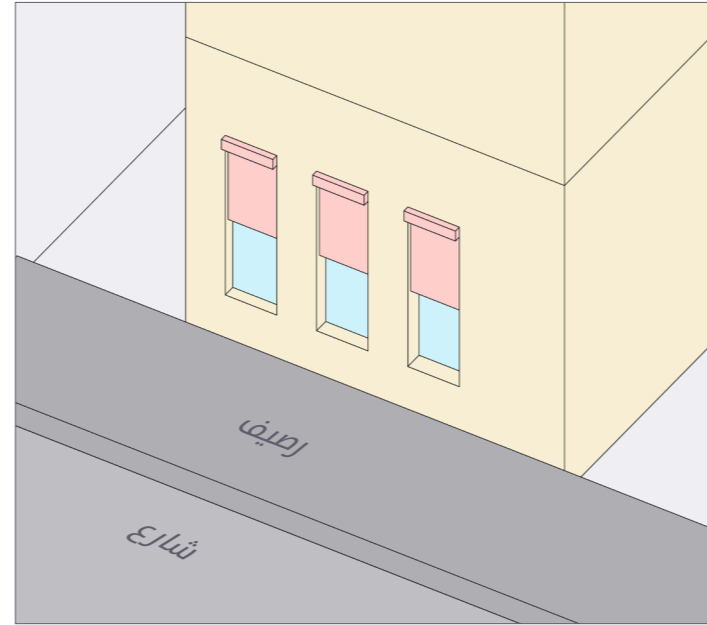
تشطيب الواجهة المصمتة

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



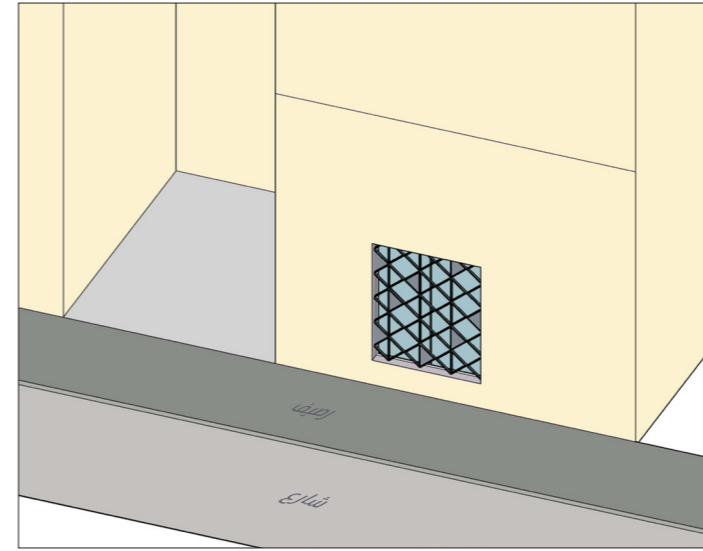
الدرف والشترات

يمنع استخدام الدرف (الشترات) على نوافذ الواجهات المطلة على الشارع في الطابق الأرضي.



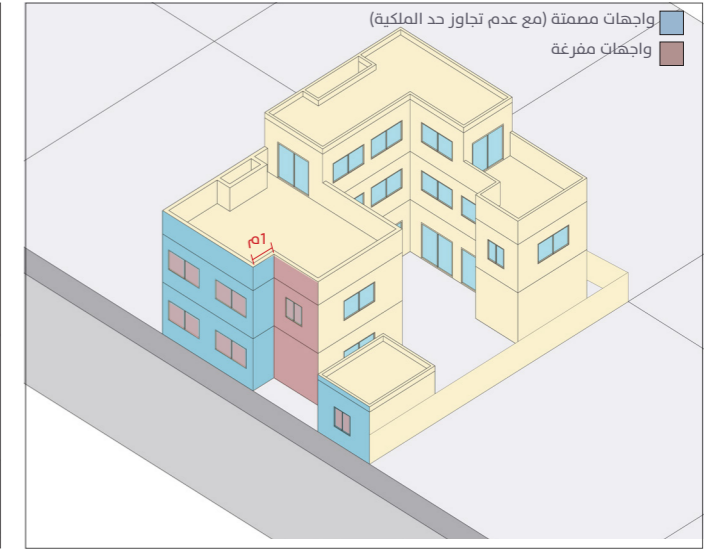
شبكة النوافذ

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



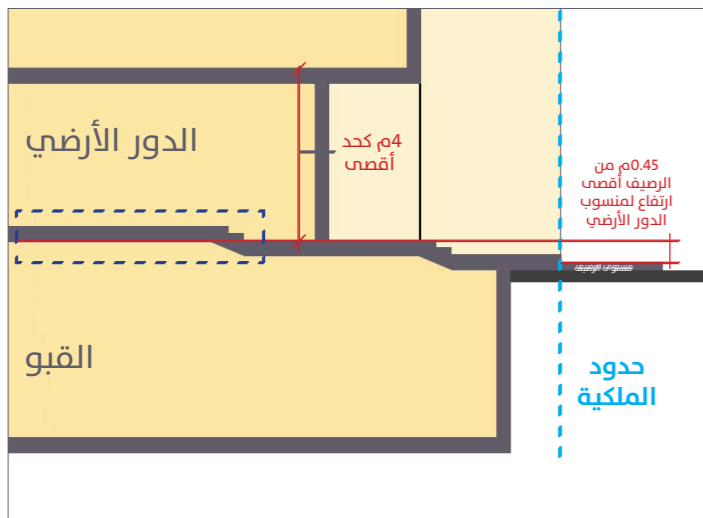
الكتلة المصمتة والمفرغة

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) .



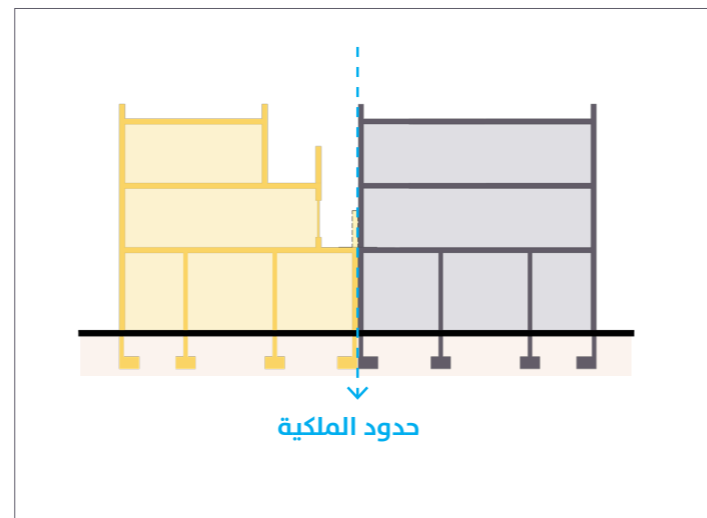
القبو

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



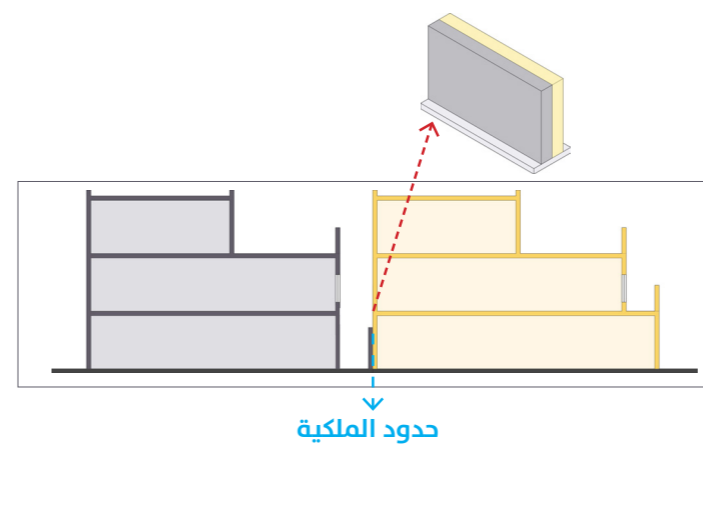
العناصر الإنشائية

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



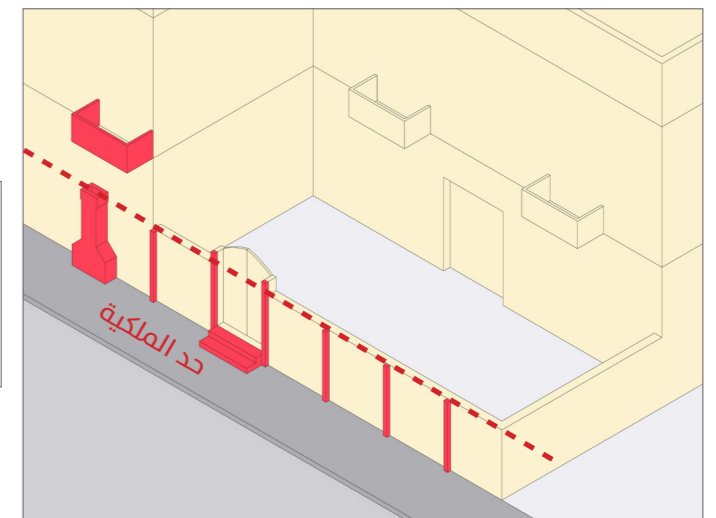
الأسوار الجانبية

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



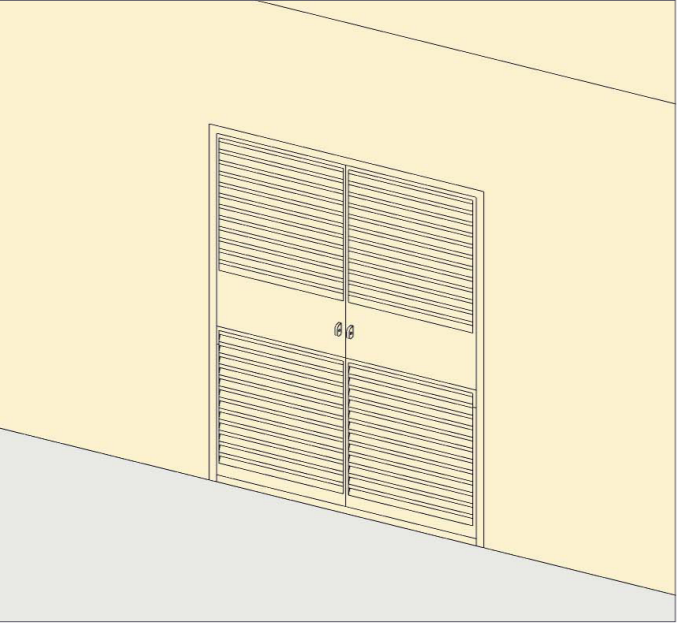
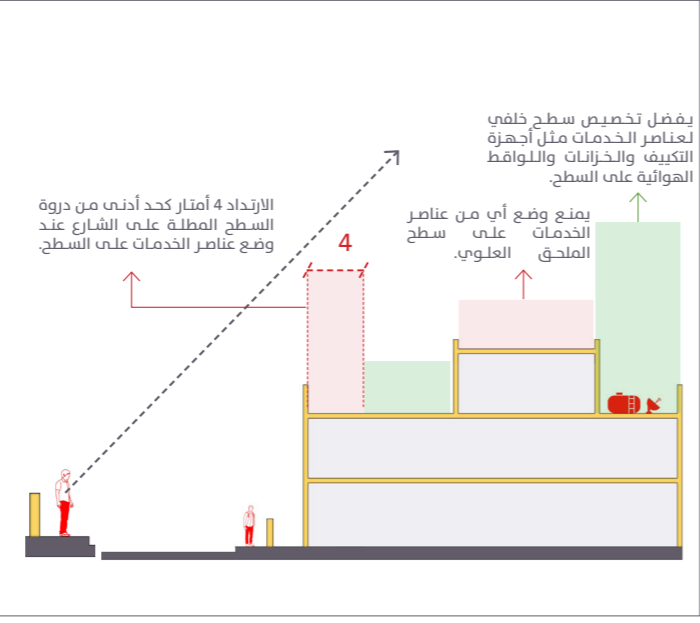
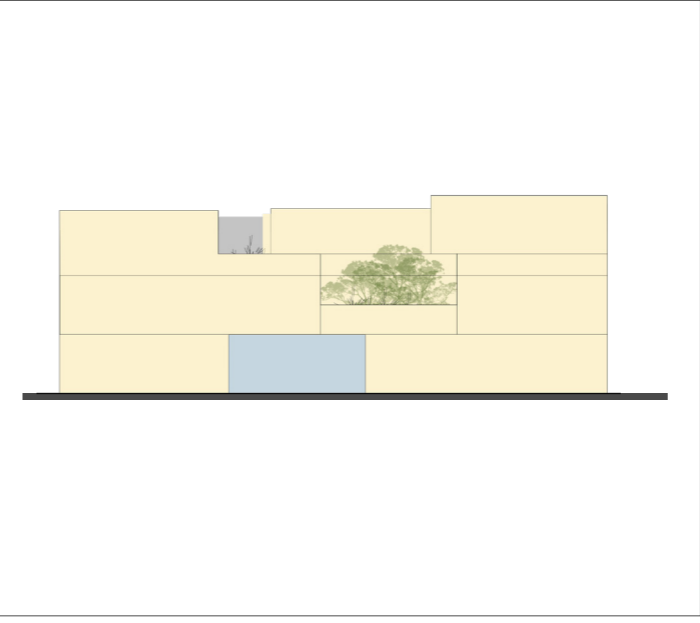
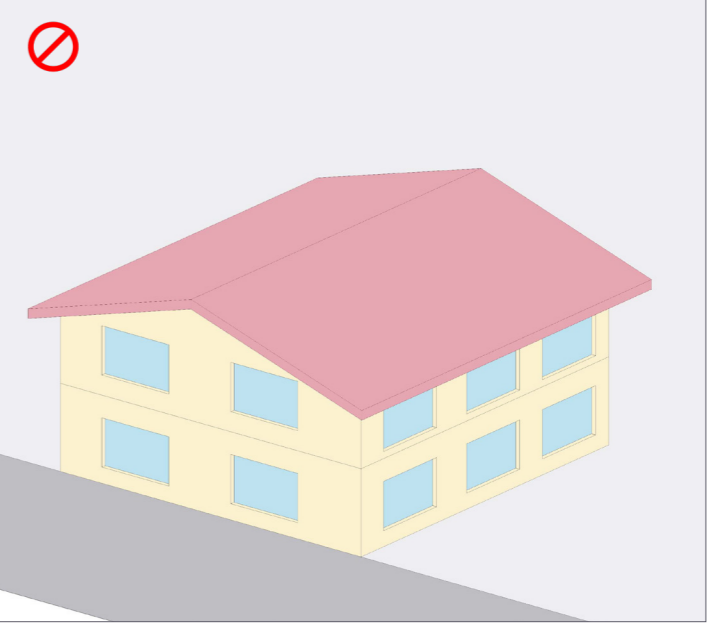
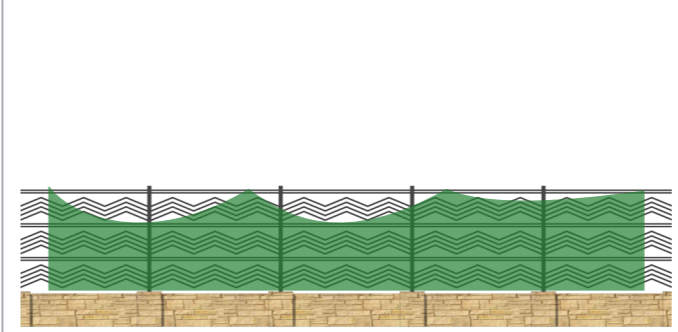
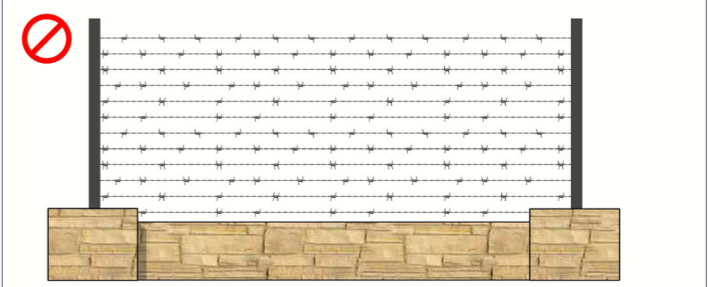
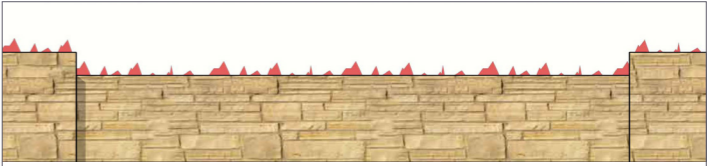
البروز خارج حد الملكية

يمنع بروز أي عنصر من عناصر المبنى والسور والدرج ومنحدرات مداخل السيارات ونحوها عن حد الملكية.



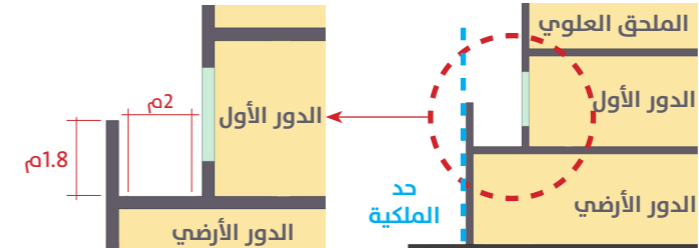
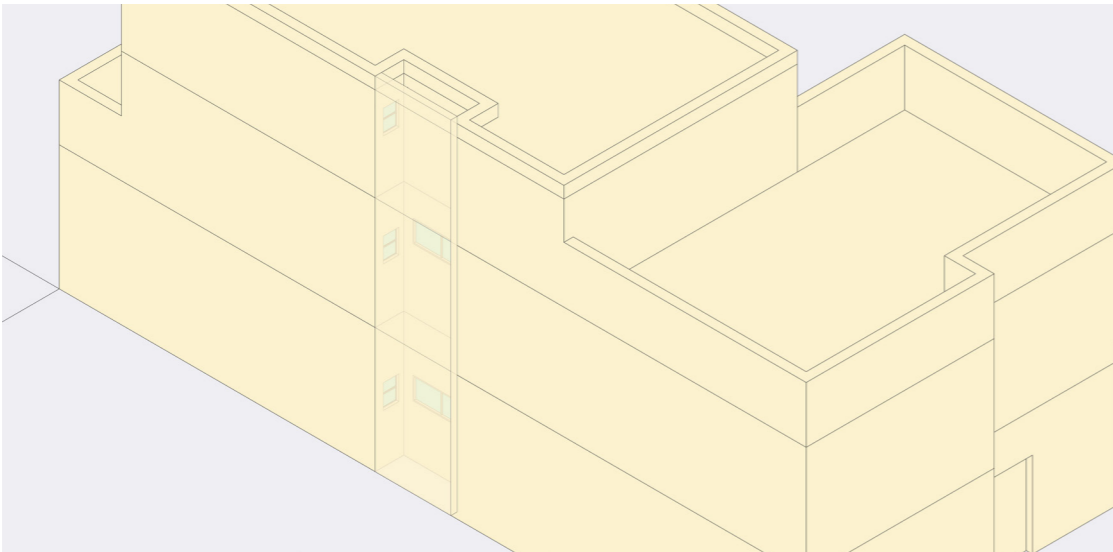
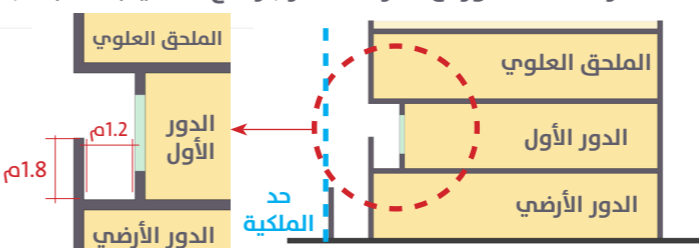



يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

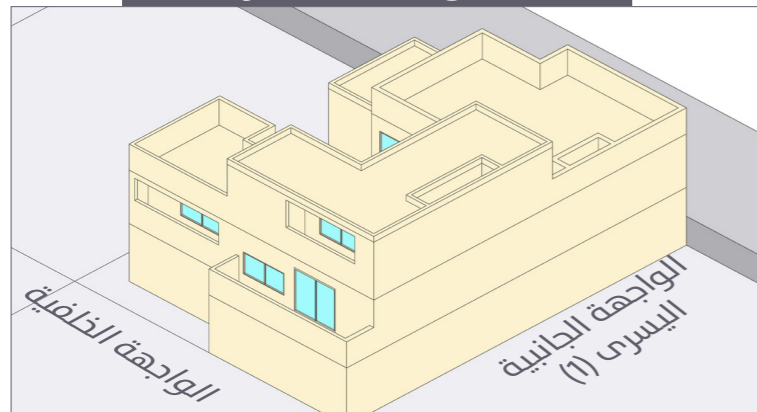
أبواب غرف الكهرباء	عناصر الخدمات على الأسطح	الاستفادة من الأسطح	الأسقف المائلة
يجب أن تطل أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.	<ul style="list-style-type: none"> يجب إخفاء عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف والخزانات واللواقيط الهوائية فوق سطح المبنى. يمنع رفع خزان المياه العلوي عن مستوى دروة السطح. 	<ul style="list-style-type: none"> يجب ألا تكون الأسطح على استقامة واحدة وينبغي عمل تفريغات أفقيه ورأسية والاستفادة من الأسطح. (مع عدم تجاوز ضوابط ارتفاع الأدوار) 	<ul style="list-style-type: none"> يمنع استخدام الأسقف المائلة. يمنع استخدام الجملون والقرميد.
			
		تغطية الأسوار	إضافات ممنوعة للأسوار
		يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية و اللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.	يمنع استخدام الزجاج المهشم، الأسلاك الشائكة وأي مواد مشابهة في الأسوار.
			 



جدول اشتراطات فتح النوافذ للأدوار العلوية

الواجهة الدور	الواجهة الخلفية	الواجهة الجانبية (2) اليمنى	الواجهة الجانبية اليسرى (1)
الدور الأول	<p>رفع سترة الدور الأرضي 1.8 متر (ارتفاع صافي بعد البلاط).</p> 	<p>لا يوجد شروط (باستثناء ما هو مذكور في فصل الحالات الخاصة).</p>	<p>الواجهة اليسرى تكون دائماً مصمتة (بدون فتحات) ويمنع فتح النوافذ فيها، ويسمح فقط بفتح النوافذ على مناوور مغلقة من كافة الجهات إلا السقف بمساحة لا تتجاوز 6 متر مربع**.</p> 
	<p>ارتفاع 1.2 متر كحد أدنى ورفع سترة 1.8 متر (ارتفاع صافي بعد البلاط).</p> 		
الملحق العلوي	<p>ارتفاع 1.2 متر كحد أدنى ورفع سترة 1.8 متر (ارتفاع صافي بعد البلاط).</p> 		

مثال لفتح النوافذ على الواجهة الخلفية والجانبية اليسرى (1)

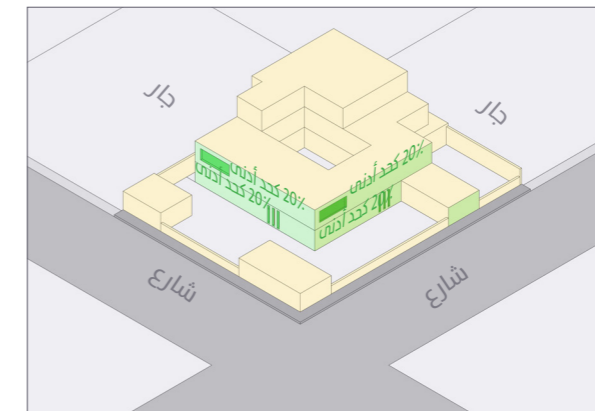


مثال لفتح النوافذ على الواجهة الرئيسية والجانبية اليمنى (2)



نسبة النوافذ على الواجهة الرئيسية

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



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

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



الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني

FBDC71	FBE797	F5DFB3	FFF5C7	C18049	BE8861
ECD798	DBB52D	DAAB6A	D4B56C	D29156	C09060
D9C199	D3BF8C	E0DOAE	EFC390	D9B293	D8BEA5
AEA071	C9BDA7	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

تصميم الأرصفة | T3.2

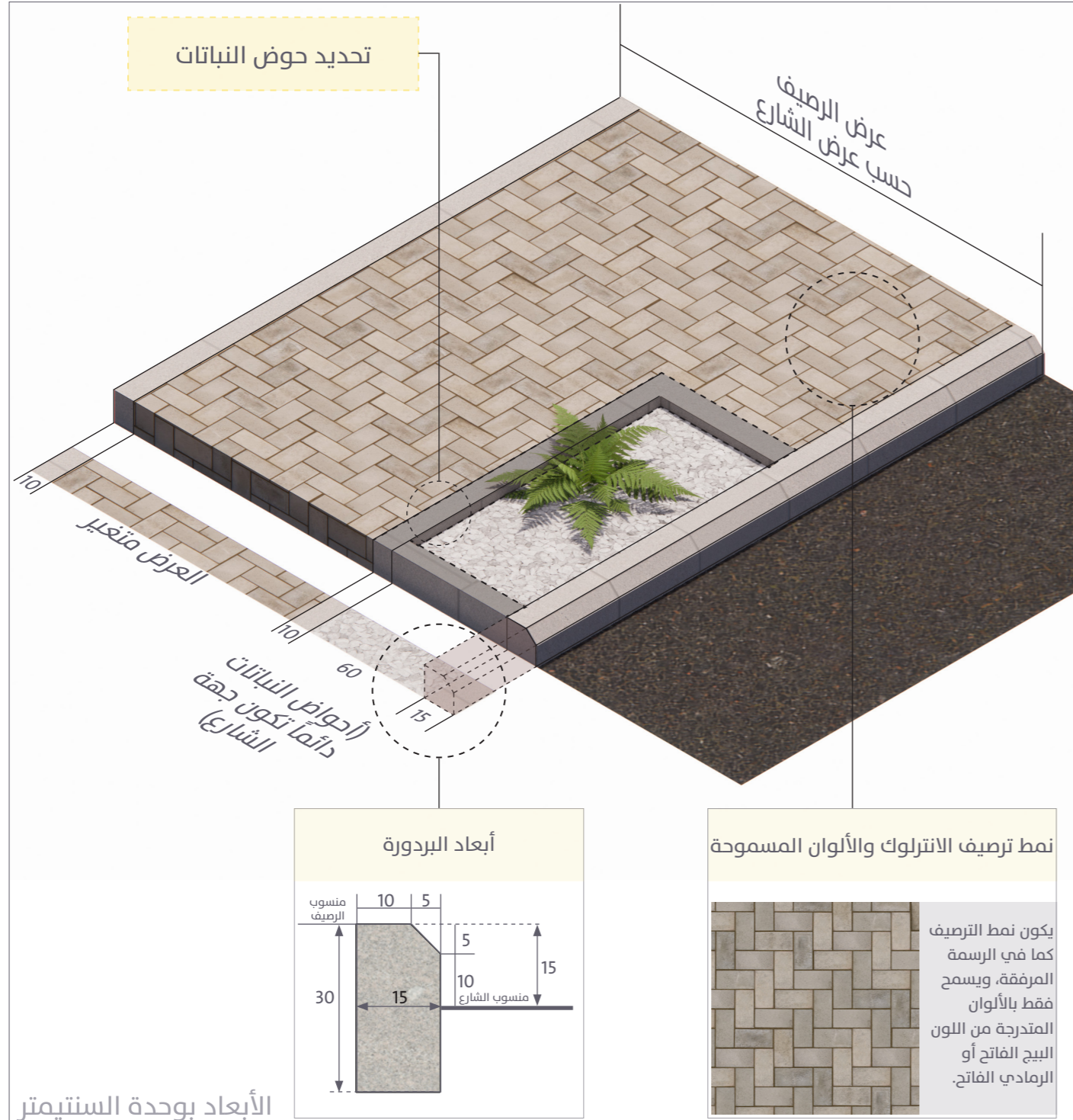


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



تفاصيل الأرصفة

يجب التقيد بطريقة تصميم الأرصفة والمواد والأبعاد الموضحة بالرسم أدناه لتحقيق الاستمرارية والتجانس في أرضية 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	15-17 متر	18-20 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 المطلية 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 لتوفير الظل للرصيف والشارع.
- النباتات والأشجار يجب أن لا تعيق حركة المشاة على الرصيف.
- يجب التقيد بأنواع النباتات والأشجار حسب دليل نباتات الرياض*.



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



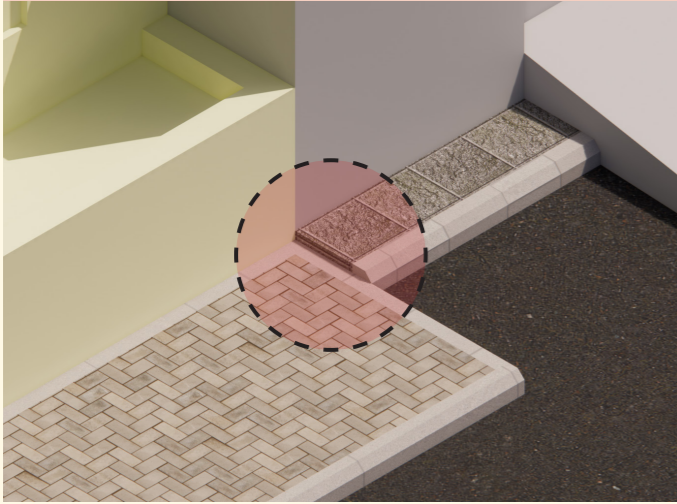
تصميم الأرصفة

ضوابط تفصيلية

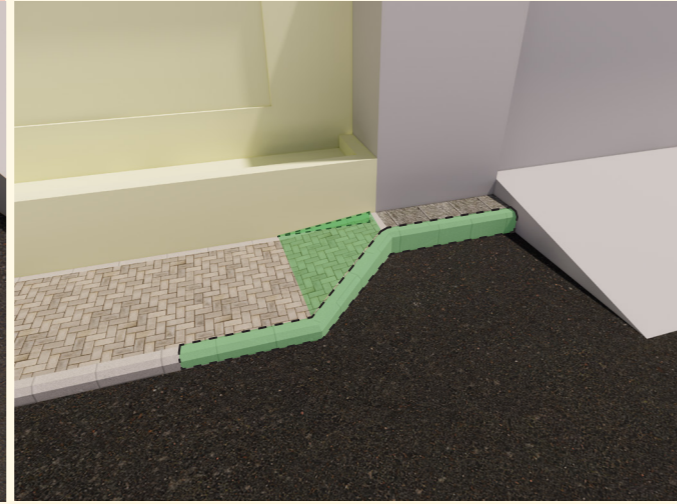
ربط أرصفة المشاة الجديدة بأرصفة المشاة القديمة

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

معالجة خاطئة

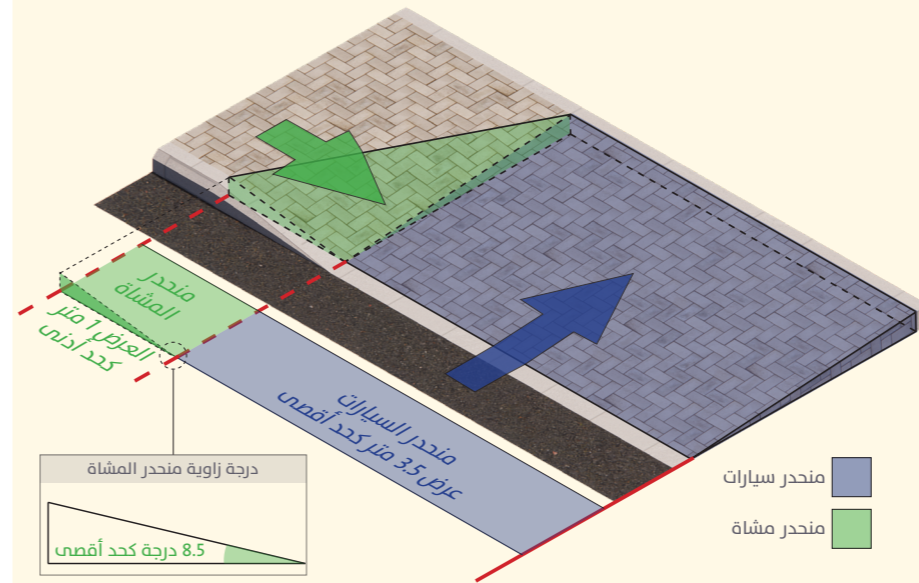


معالجة صحيحة



منحدرات المشاة والسيارات

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

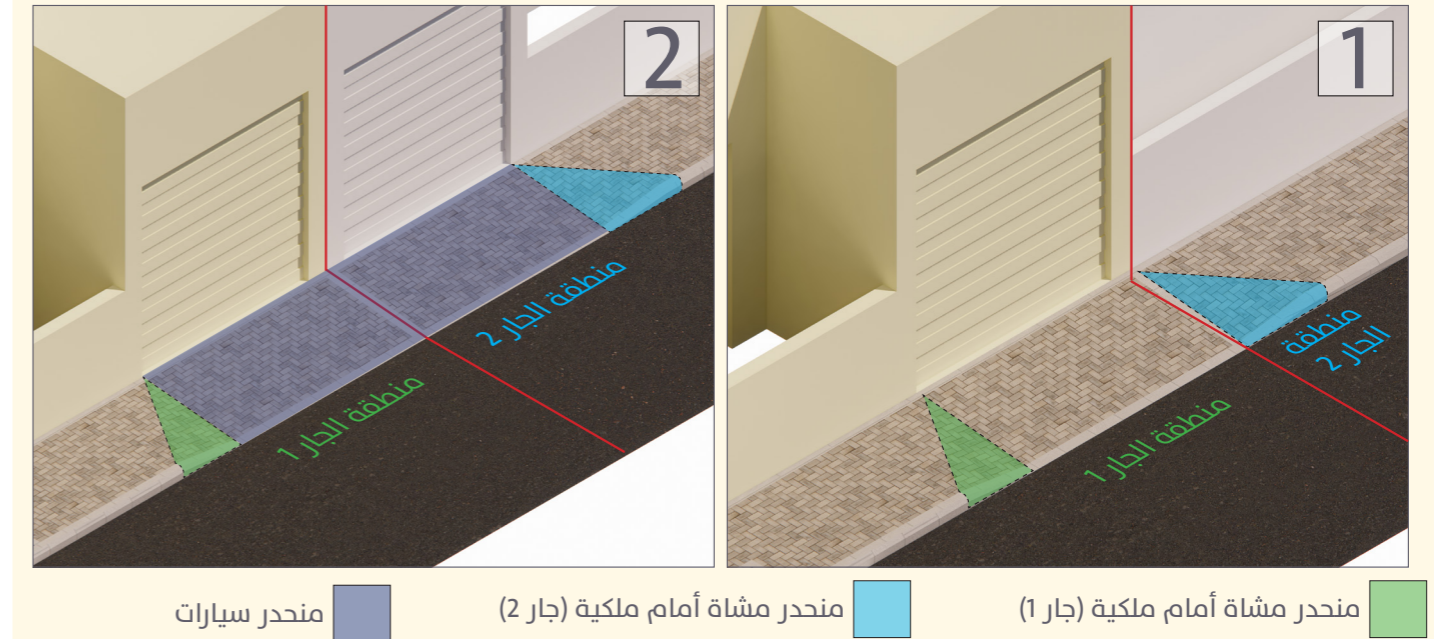


نهاية الرصيف

يجب إقفال الرصيف ببلوكة أسمنتية أو بردورة بعرض 10 سم عند نهاية الرصيف. ويمكن للجار الجديد إزالة هذا الفاصل واستكمال نمط ترصيف الأنترلوك.



1. في حال كان مدخل السيارة على نهاية الأرض، يتم توفير منحدر مشاة من جهة واحدة فقط وتكون مسؤولية استكمال منحدر المشاة الثاني على الجار.
2. يمكن للجار (2) استكمال منحدر السيارة (في حال كان مدخل السيارة الخاص به ملاصق لمدخل السيارة لجاره) ومن ثم توفير منحدر المشاة من جهته.



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

حالات خاصة | T3.2



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

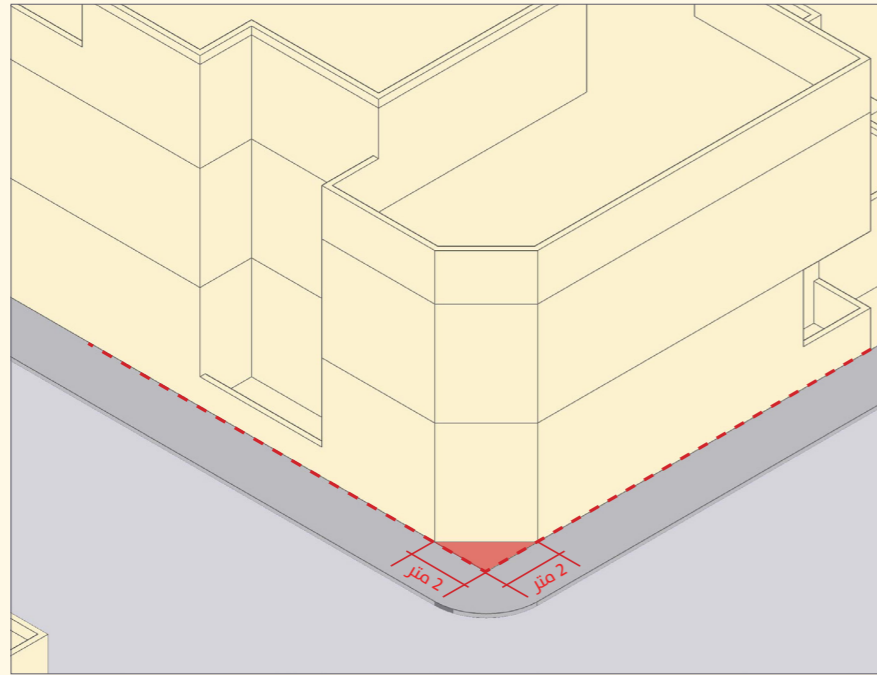


حالات خاصة

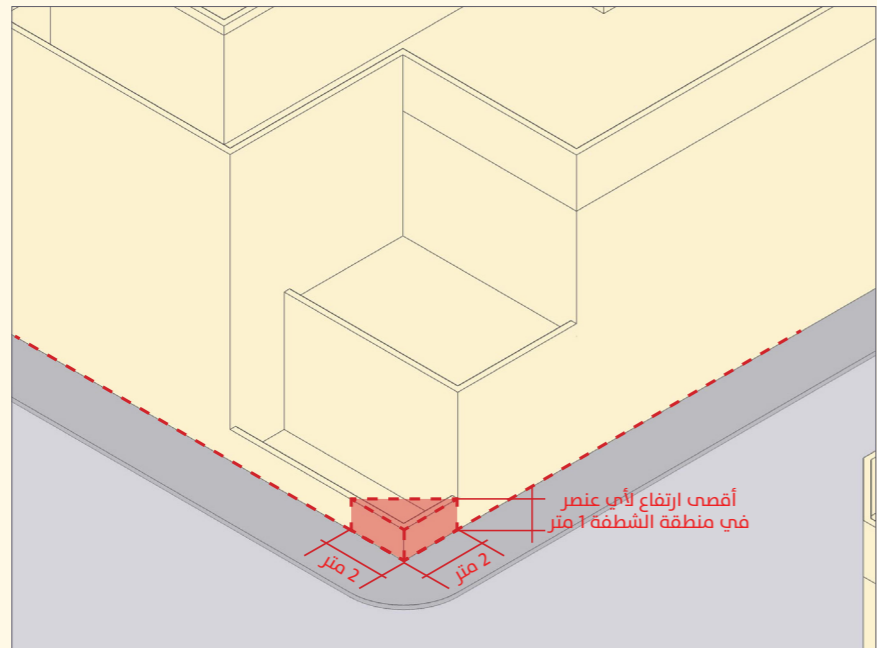
يجب التقيد بأحكام الحالات الخاصة التالية:

شطفات الأراضي الزاوية

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



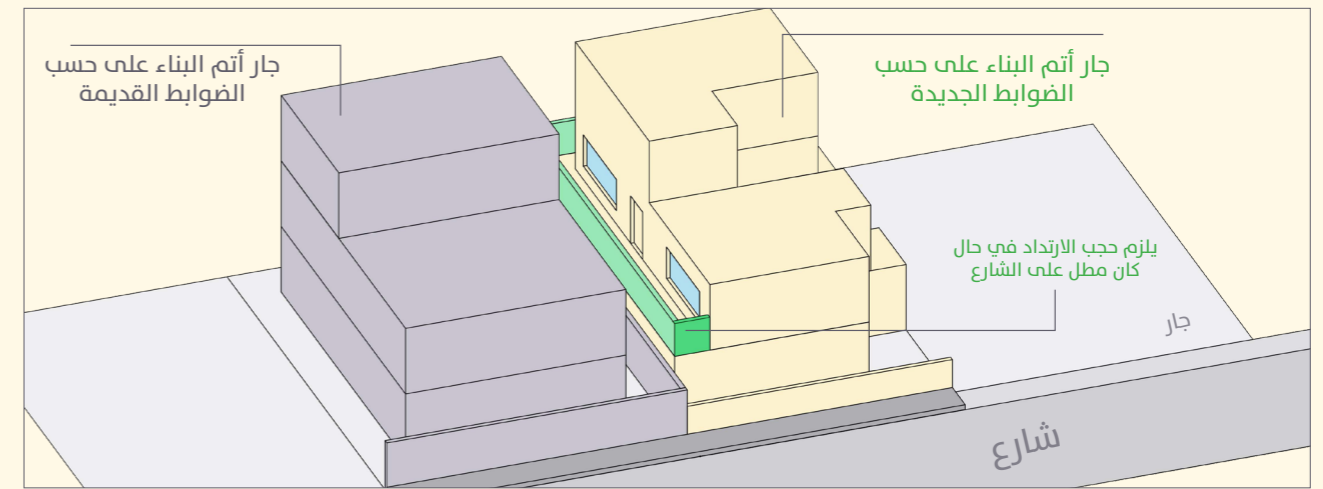
يسمح بالأسوار والنباتات في حدود الشطفة بشرط أن لا يتجاوز ارتفاعها 1 متر.



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

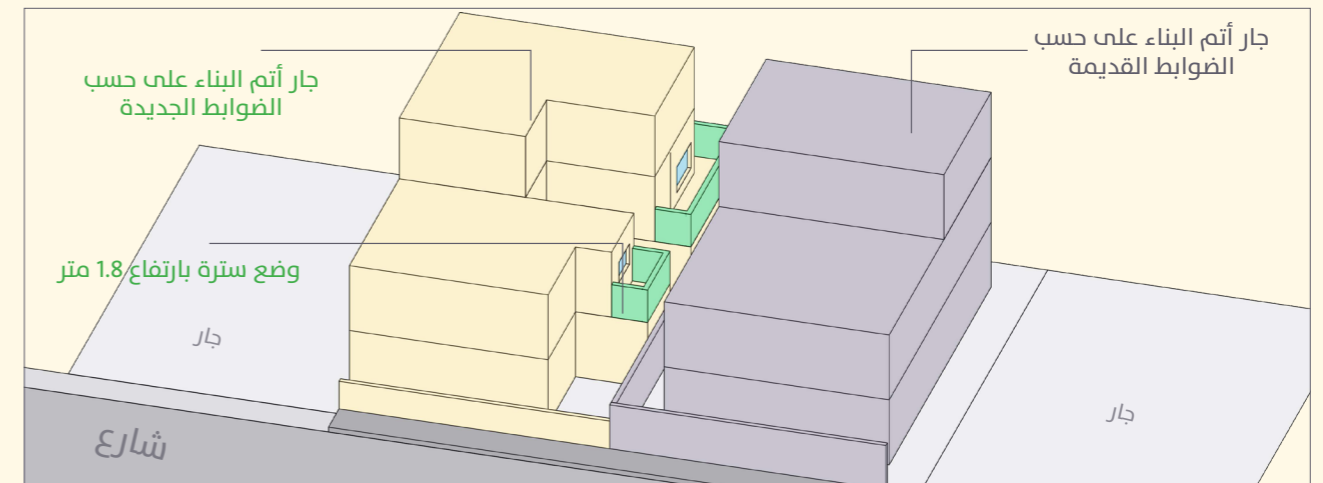
الواجهة اليسرى

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).



الموجهات التصميمية | T3.2

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	
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.	واجهات المباني:
يُشجع استخدام الأمنية الداخلية في التصميم والاستفادة منها في التهوية والإضاءة الطبيعية وتوظيفها في المباني.	اختيار تموضع 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.	طابع وسمات المباني:
يجب أن ترتبط وتنسجم 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.	عناصر المباني:
يُراعى تجنب الرتابة والنمطية في تصميم المباني، بحيث يكون كل مبنى له تصميمه الذي يعكس الهوية المحلية بطريقة خاصة.	التميز والأصالة:
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.	البروزات والنتوءات:
يُراعى أن تكون المداخل الرئيسية للمباني على الواجهات الرئيسية، مع تجنب وضع المداخل الرئيسية على الارتدادات أو بأماكن غير ظاهرة وواضحة.	مداخل المباني:
يُشجع أن يتم استغلال الأسطح حسب آخر ما تتوصل إليه حلول المباني الخضراء ومبادئ الاستدامة وكفاءة الطاقة، وأن يُستغل جزء من مساحات الأسطح كم منطقة فراغ ومتنفس خارجي.	أسطح المباني:
تموضع وتوجيه المباني	
يُراعى خصوصية الجار عند تصميم كتل المبنى وتوجيهها، وأيضاً عند فتح النوافذ والشرفات.	توجيه المباني:
الأسوار	
يُراعى عند تصميم الأسوار (سواءً كانت مصمتة أو مزخرفة) أن تنسجم وتتجانس مع المواد والتصميم المعماري للمبنى.	الأسوار الأمامية:
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.	تصميم الأسوار:
يُراعى في تصميم البوابات والمداخل أن تتناسب مع تصميم المبنى 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 برصف مواقف السيارات بمواد تتواءم مع تصميم المبنى، 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 الثانوية (ما أمكن ذلك).	إمكانية الوصول لمواقف السيارات:
يُوصى أن يتم الاعتناء بتصميم مظلات مواقف السيارات، وأن يتواءم تصميمها مع تصميم المبنى ومواده وألوانه (خصوصاً حال كانت ظاهرة ومرئية من الواجهة الأمامية)، مع التأكيد على منع تجاوز المظلات خارج حدود الملكية.	المرآب الخاص:



تنسيق المواقع

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

تنسيق المواقع:

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

الأبواب والنوافذ

أحجام الأبواب والنوافذ:

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

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 تظليل النوافذ على الواجهات الغربية، أو تكون في تجويف داخلي عميق، أو بوسائل تظليل، أو درف أبواب أو كاسرات شمسية.

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 المطفئ والمصفر، والبيجي، والبني، وأنماط الطلاء التقليدية للأبواب والنوافذ.

الأبواب والنوافذ:

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

أبواب المرآب (الكراجات):

يجب أن تكون أبواب الكراجات المرئية من واجهات الشارع ذات تصميم يحد من أثرها البصري بالاهتمام بتصميمها واختيار ألوانها بما يتوافق مع تصميم المبنى والسور.

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

المواد والألوان

مواد البناء:

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 وقلة إحتياجها للصيانة.

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

المباني الخضراء

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

