



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة
Urban Code For Wadi Hanifa



الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

T 3.3 | الدليل التطبيقي للمقطع السكني



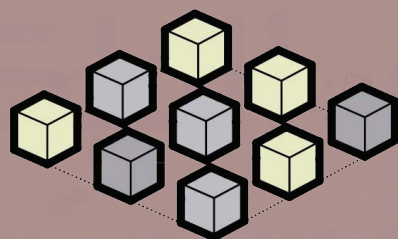
الشروط والأحكام

1. يعتبر ما ذكر في جميع الوثائق الخاصة بالكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة من أنظمة واشتراطات عمرانية ومعمارية هي المرجع الاساسي، مع الغاء اية ضوابط واشتراطات سابقة تتعارض معها، فضلا عن تأكيد الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالامن والسلامة المطلوبة وكود البناء السعودي، وغيرها من الاشتراطات البلدية. كما نؤكد بان وثائق الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة بما تحويه من ضوابط واشتراطات تخضع للمراجعة بشكل دوري ويتم العمل على تطويرها وتحديثها.
2. ليس من شان الالتزام بالضوابط والاشتراطات المشار اليها اعلاه انشاء اي حق للرجوع على الهيئة الملكية لمدينة الرياض باية مطالبات او تعويضات عن اية اضرار قد تنشأ كنتيجة للتقيد بهذا الالتزام او بسببه
3. أي اشتراط أو تفاصيل لنظام البناء لم تذكر، يكون مرجعها للنظام الحالي.

قائمة المحتويات

4		ضوابط التجزئة
6		الضوابط والاشتراطات
14		الموجهات التصميمية

ضوابط التجزئة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



ضوابط التجزئة

رقم الصفحة | 5

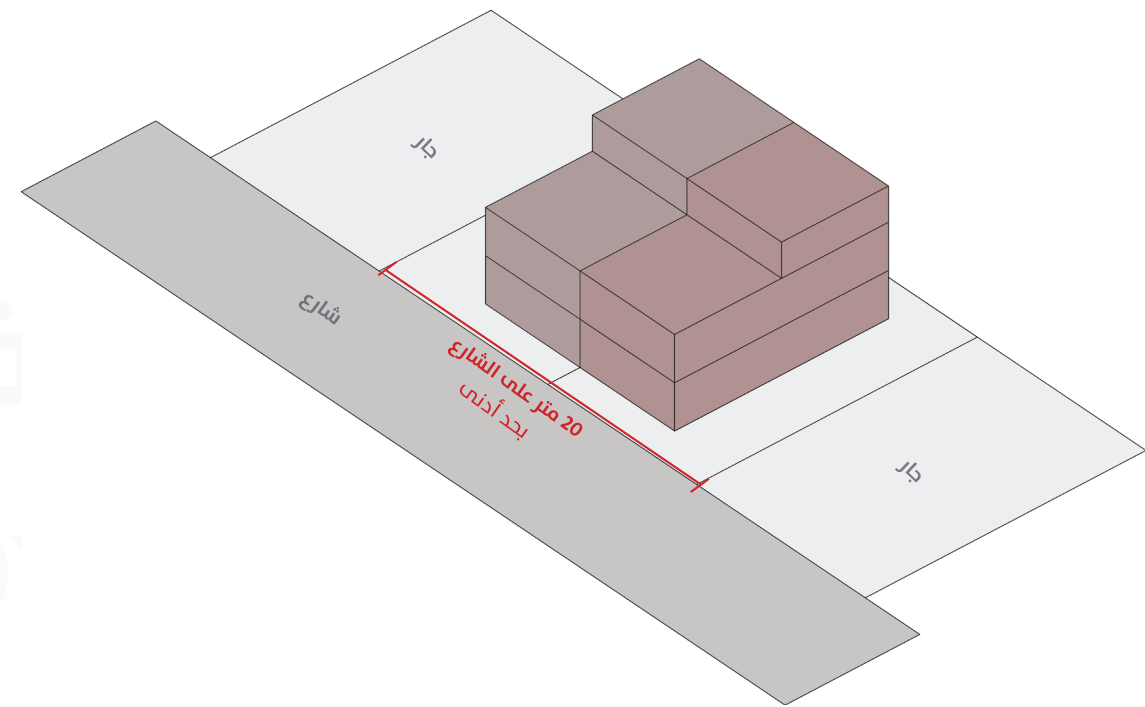


الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

ضوابط تجزئة الأراضي في المقطع السكني T3.3

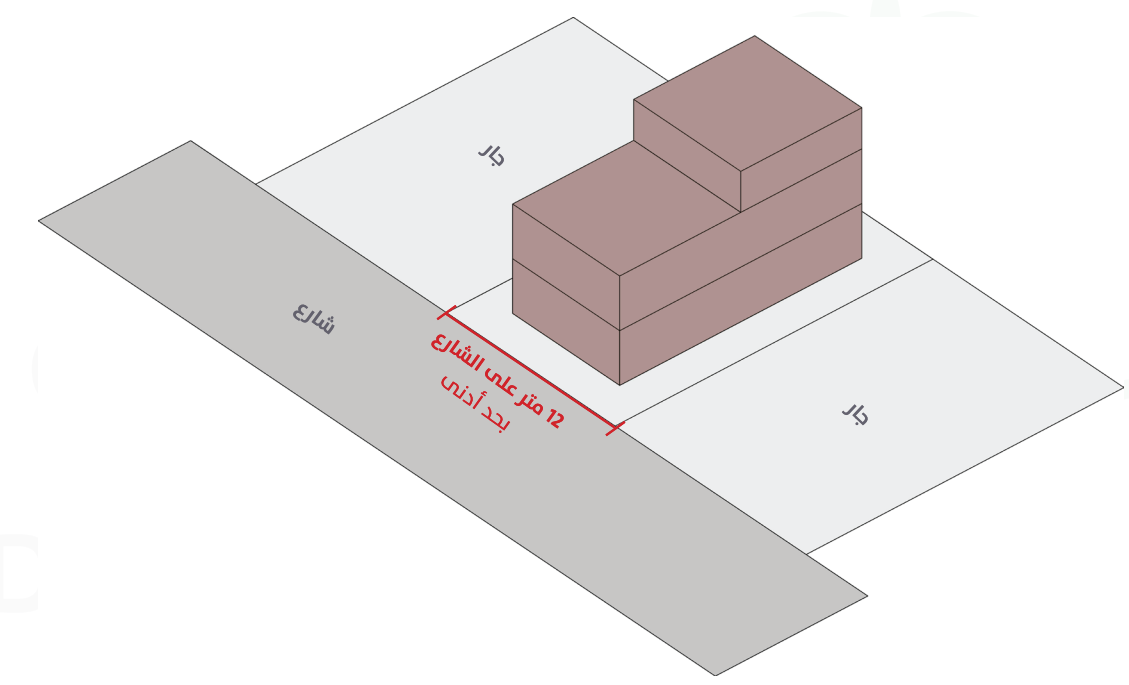
2- الدوبلكس

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

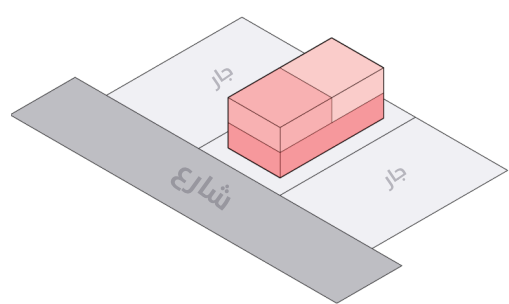


1- الفلل

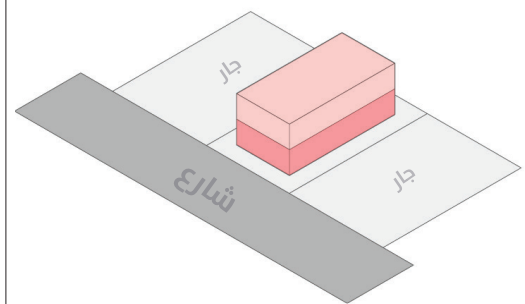
- مبنى سكني مستقل يتكون من وحدة سكنية واحدة فقط ولا يمكن فرزه أو تجزئته.
- مساحة الأرض لا تقل عن 300 متر مربع.
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي = 12 متر.



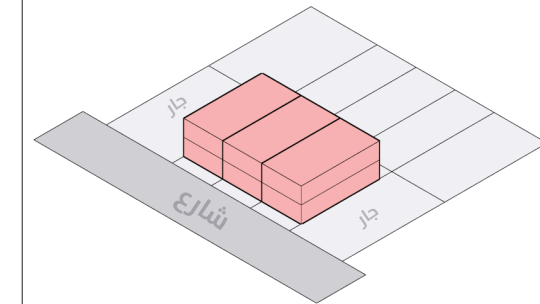
ممارسات خاطئة غير مسموح بها



يمنع فرز الفلة الى عدة وحدات

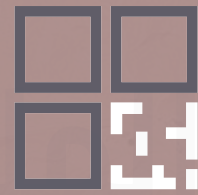


يمنع فرز الدورين في الفلة الواحدة



يمنع بناء أكثر من فلتين متلاصقة

الضوابط والاشتراطات

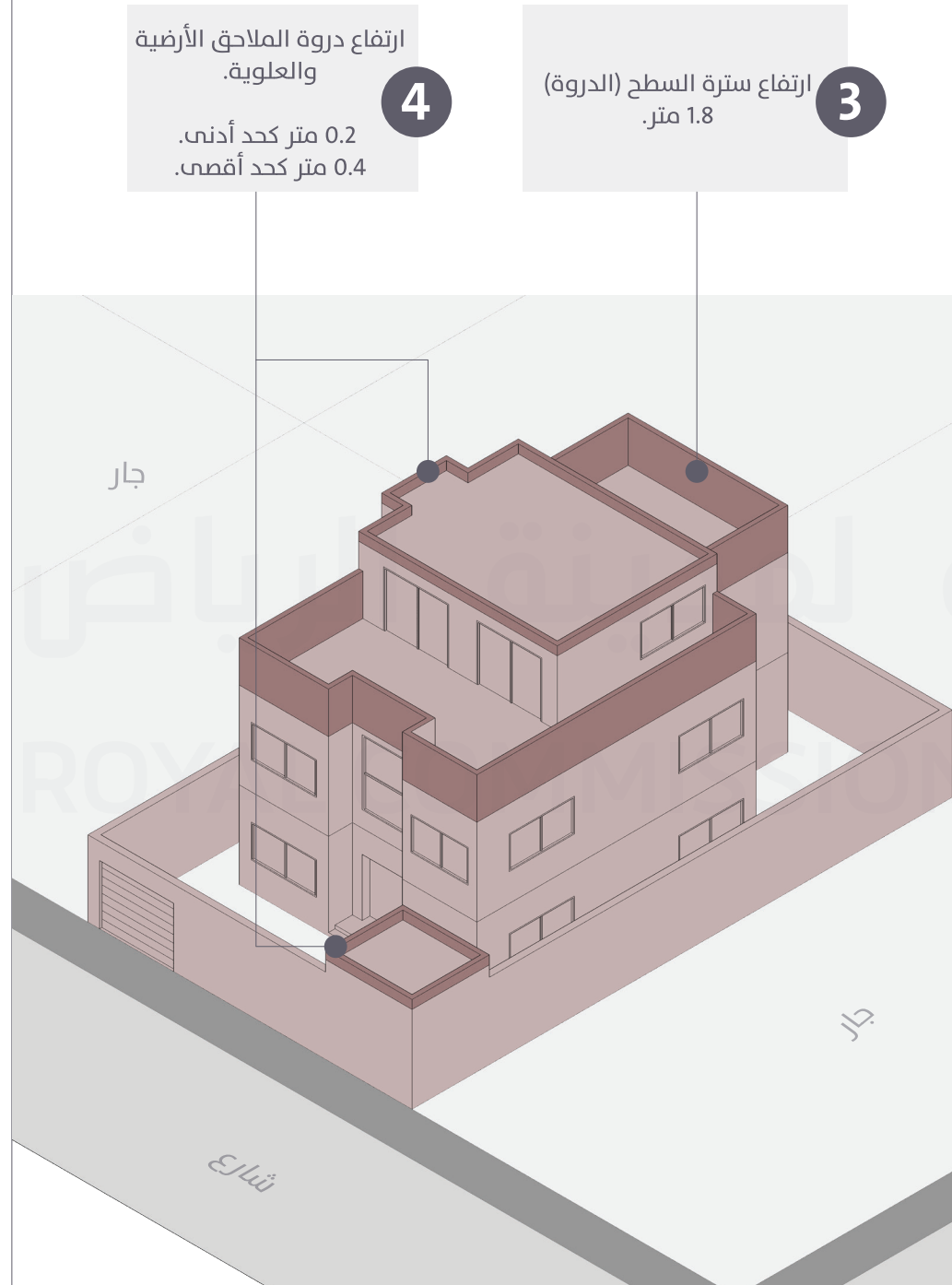


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

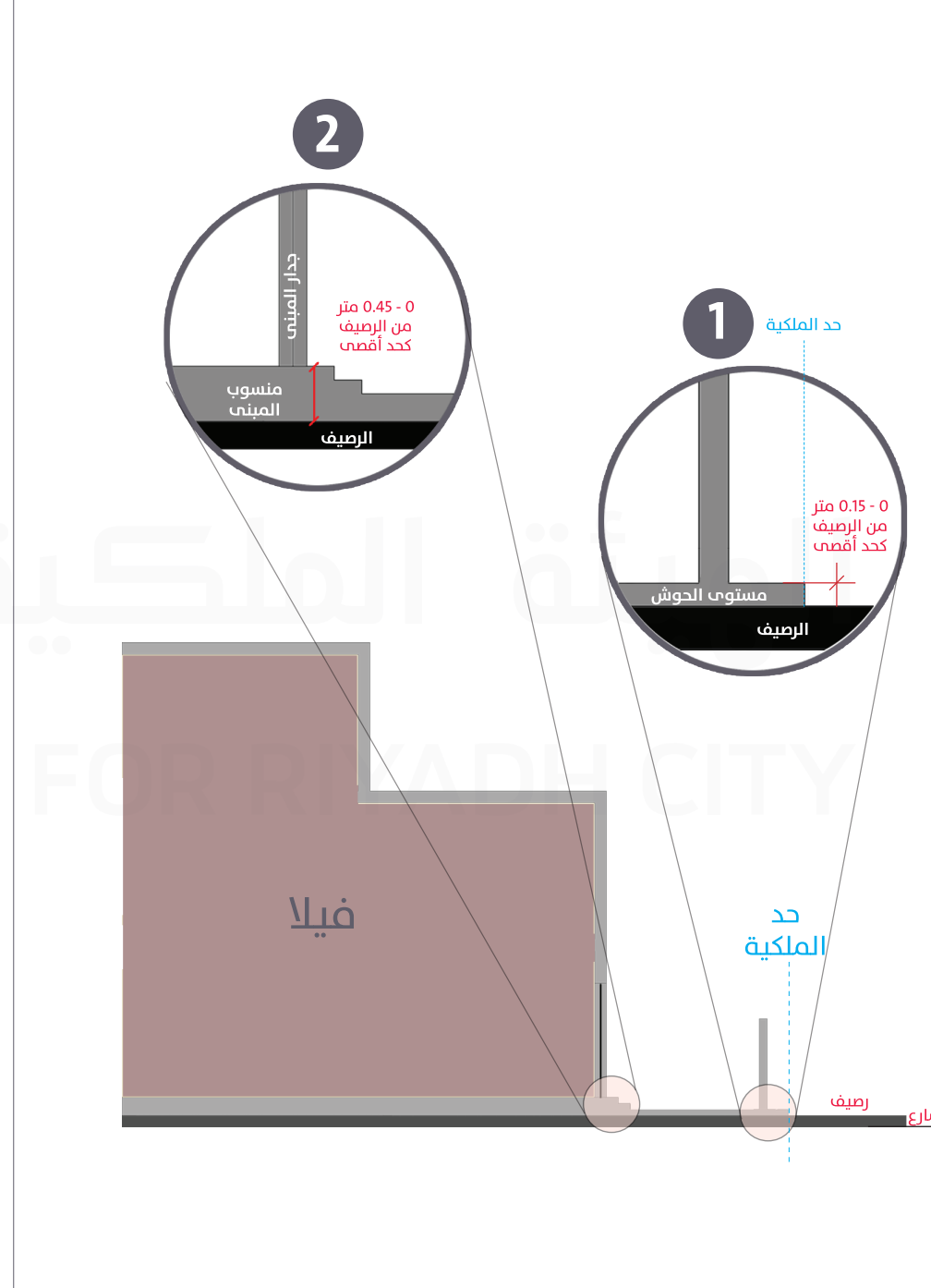


يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات

تفصيل دروة السطح



تفصيل ارتفاعات المبنى



ضوابط الارتفاعات

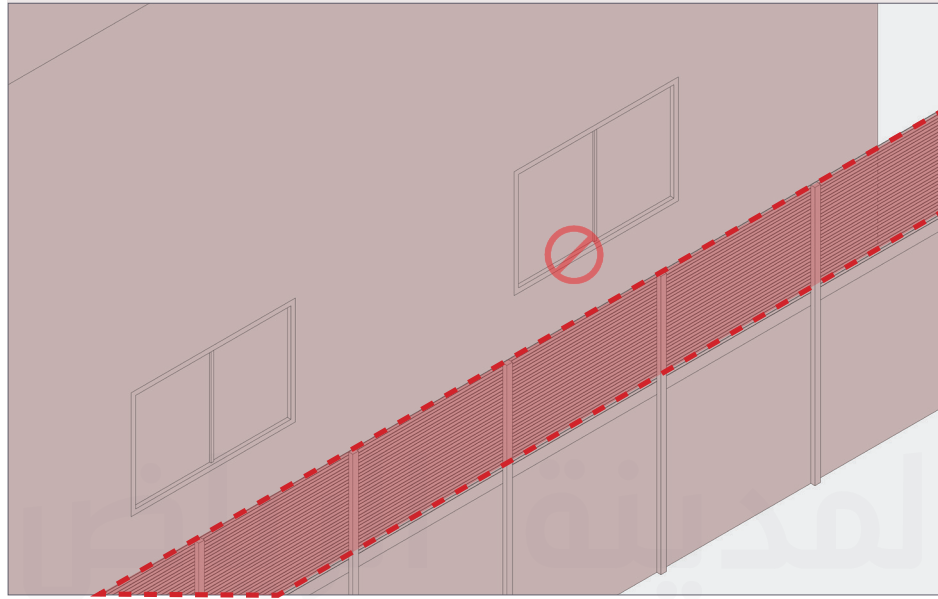
1	ارتفاع الحوش من منسوب الرصيف الخارجي	0.15 متر كحد أقصى.
2	ارتفاع المبنى من منسوب الرصيف الخارجي	0.45 متر كحد أقصى.
3	ارتفاع دروة السطح	1.8 متر.
4	ارتفاع دروة أسطح الملاحق العلوية والأرضية	0.2 متر كحد أدنى. 0.4 متر كحد أقصى.



يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

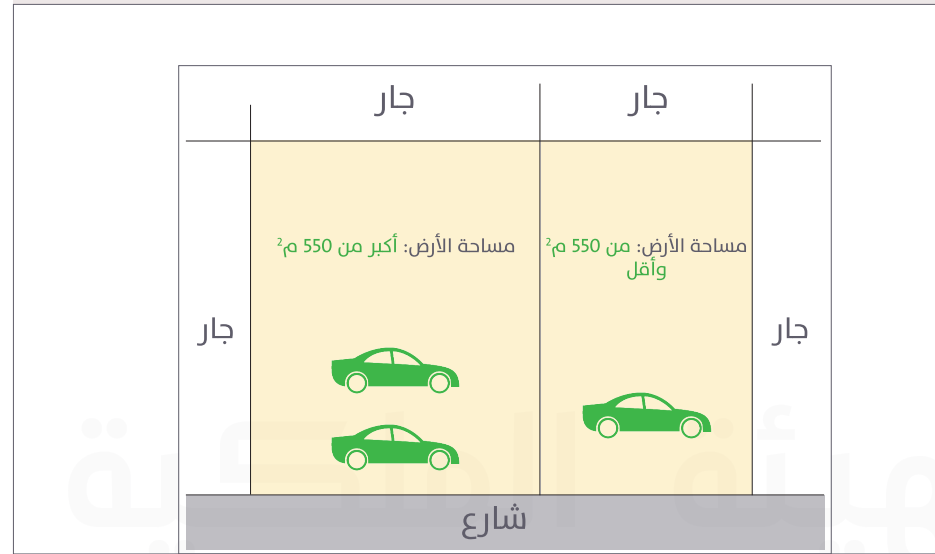
السواتر

يُمنع تركيب السواتر المعدنية وغيرها من المواد على الأسوار وأسطح المباني.



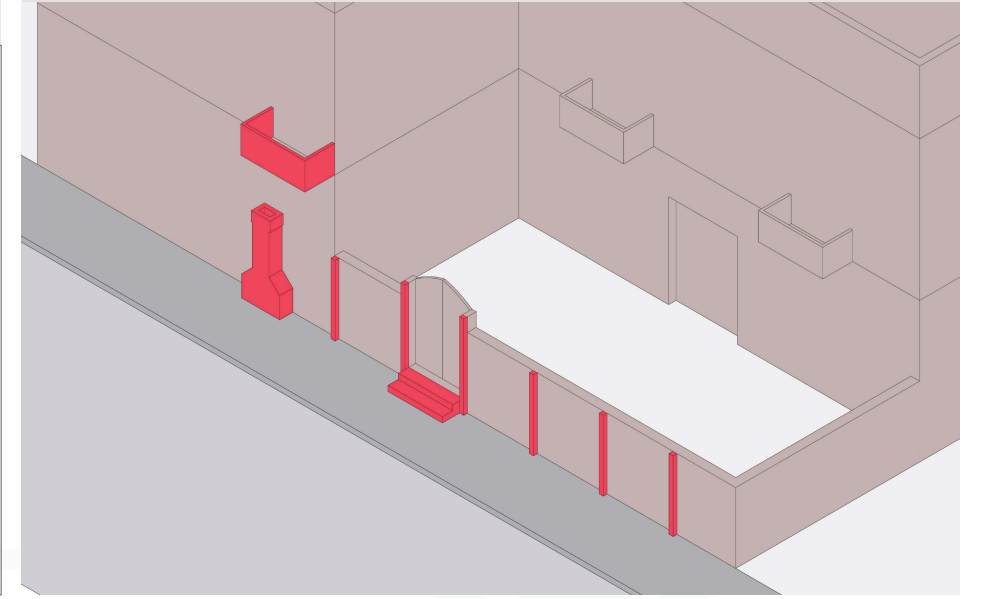
مواقف السيارات

- 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.



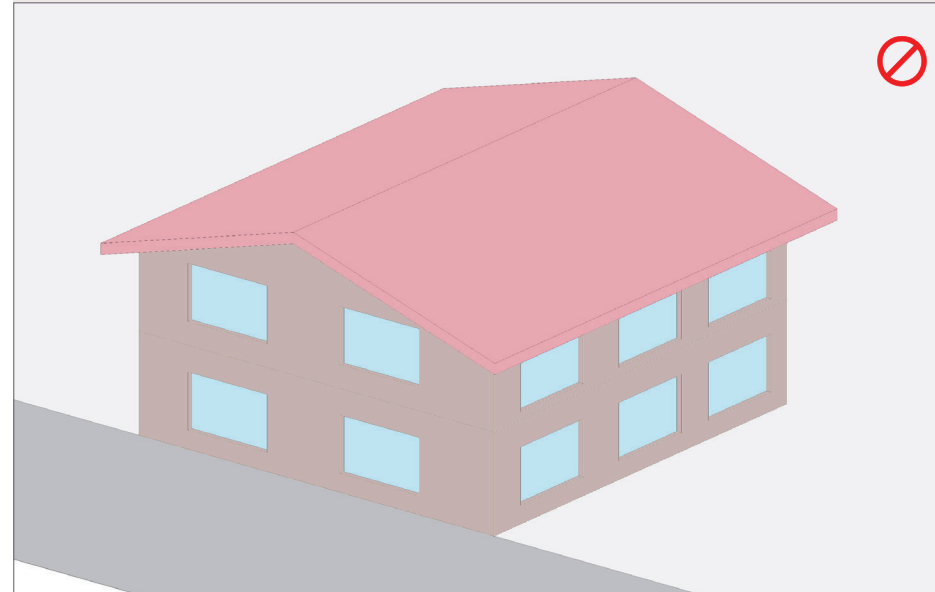
البروز خارج حد الملكية

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



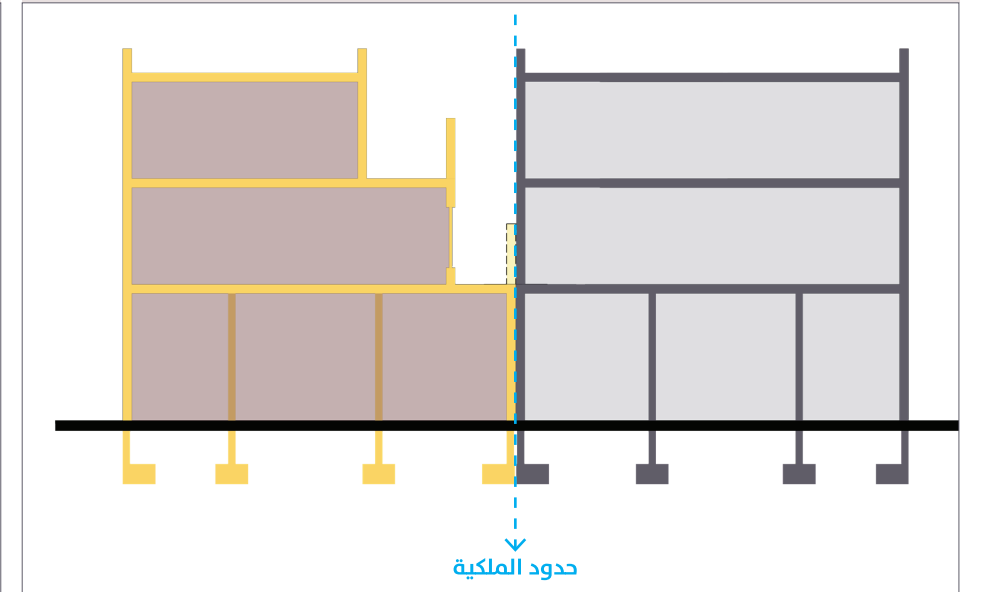
الأسقف المائلة

يمنع استخدام الأنماط والتشكيلات المعمارية الغريبة عن المنطقة مثل الأكواخ الخشبية والأسقف المائلة (مثل القرميد) بجميع أشكالها في كافة المباني.



العناصر الإنشائية

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

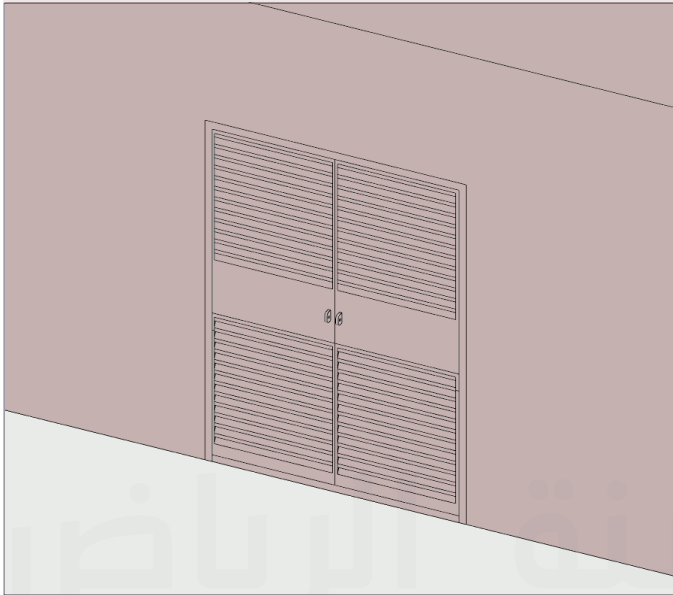




يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

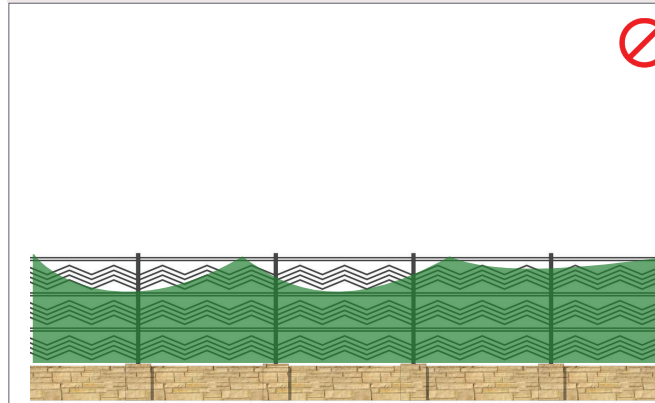
أبواب غرف الكهرباء

يجب أن تطل أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.



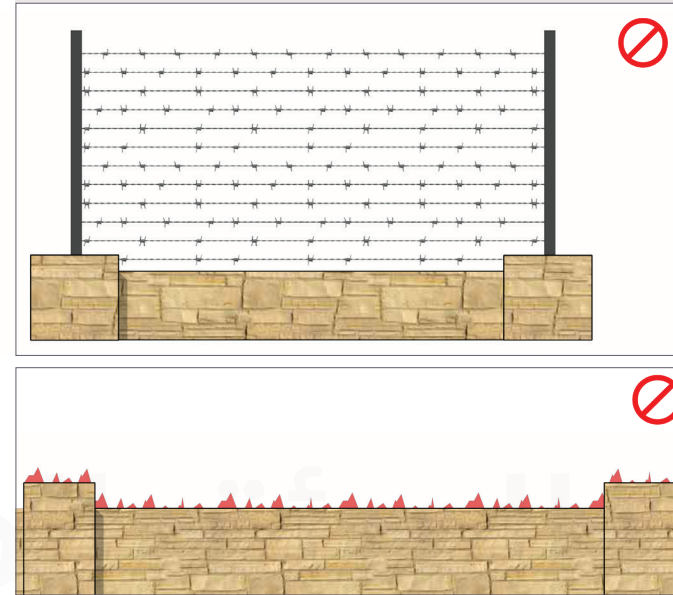
تغطية الأسوار

يمنع تغطية الأسوار بالالواح المعدنية واللووح الدعائية والاقمشة ونحوها.



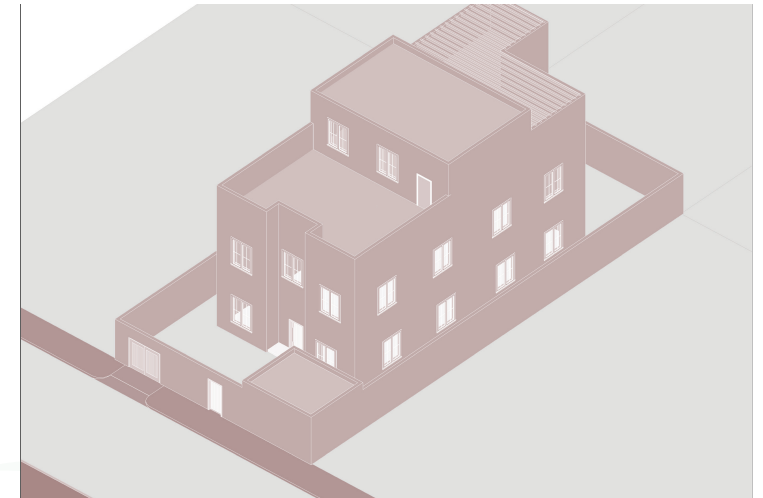
إضافات ممنوعة للأسوار

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



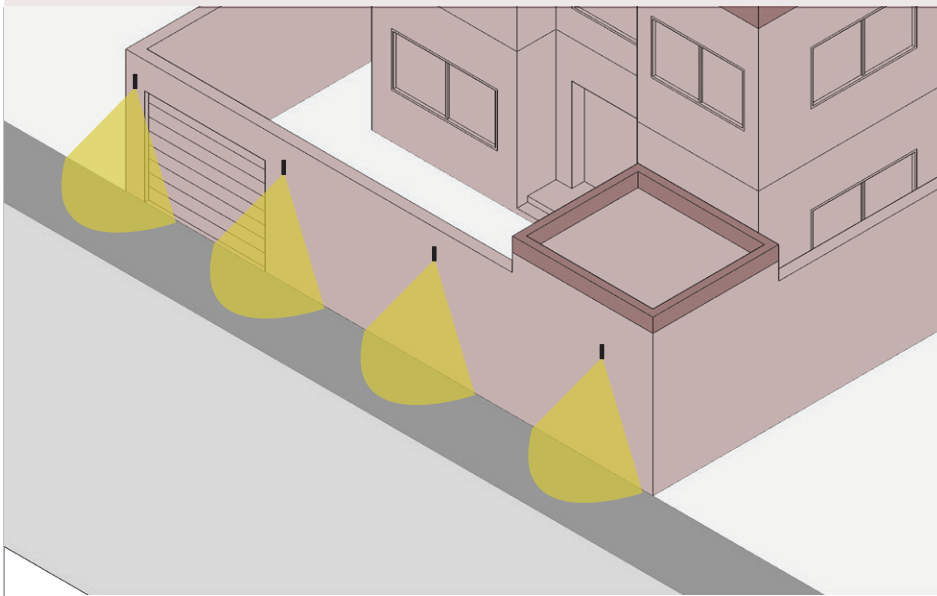
الكتلة المصمتة والمفرغة

نسبة الكتلة المصمتة في الفلل السكنية تتراوح ما بين 50% - 55% والمتبقي يكون مفرغ بعمق لا يقل عن 1 متر على الواجهات المطلية على الشوارع



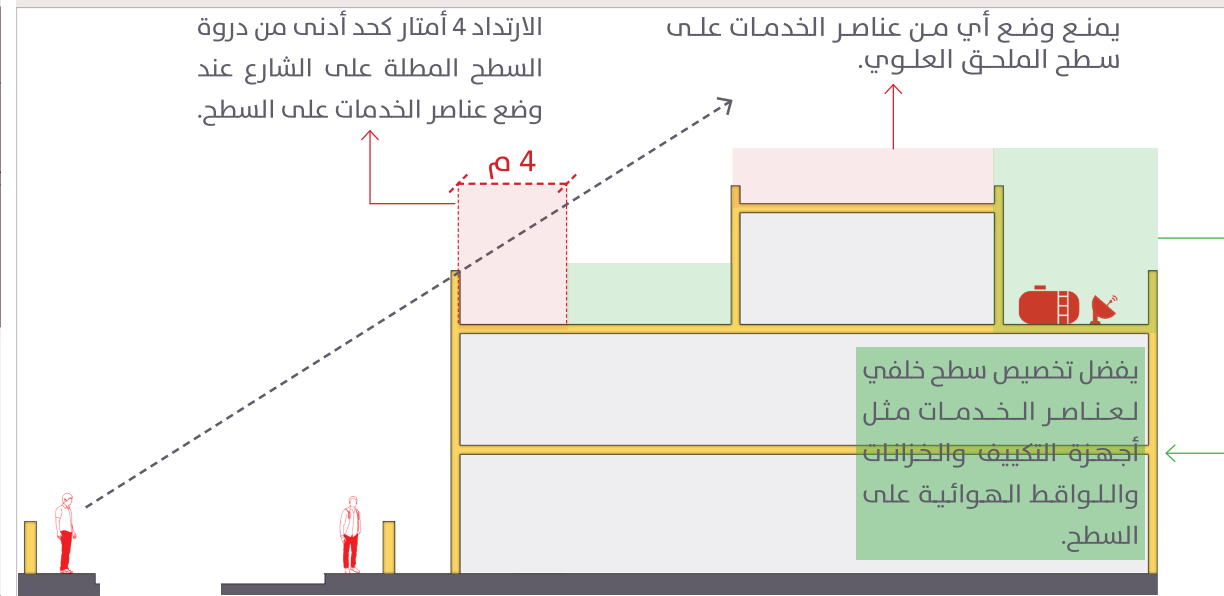
الإضاءة

يجب اتباع درجات الوان الانارة المعتمدة 2700 كلفن الى 3000 كلفن



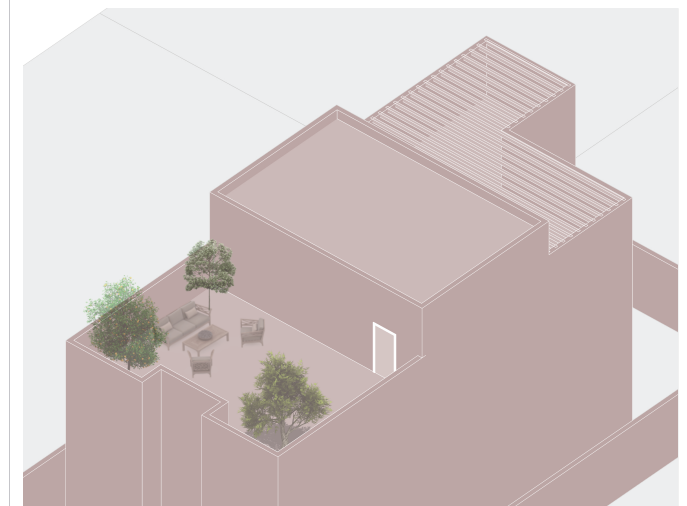
عناصر الخدمات على الأسطح

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



الاستفادة من الأسطح

يجب الاستفادة من الاسطح بالتشجير والجلسات الخارجية مع اهمية فصل سطح الخدمات وإخفاء الخدمات باستخدام حواجز بصرية

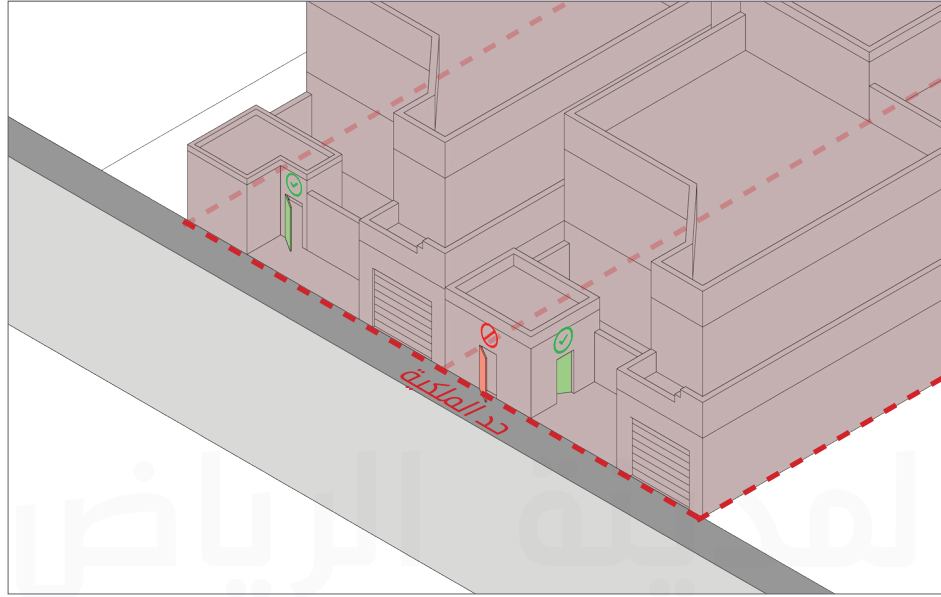




يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

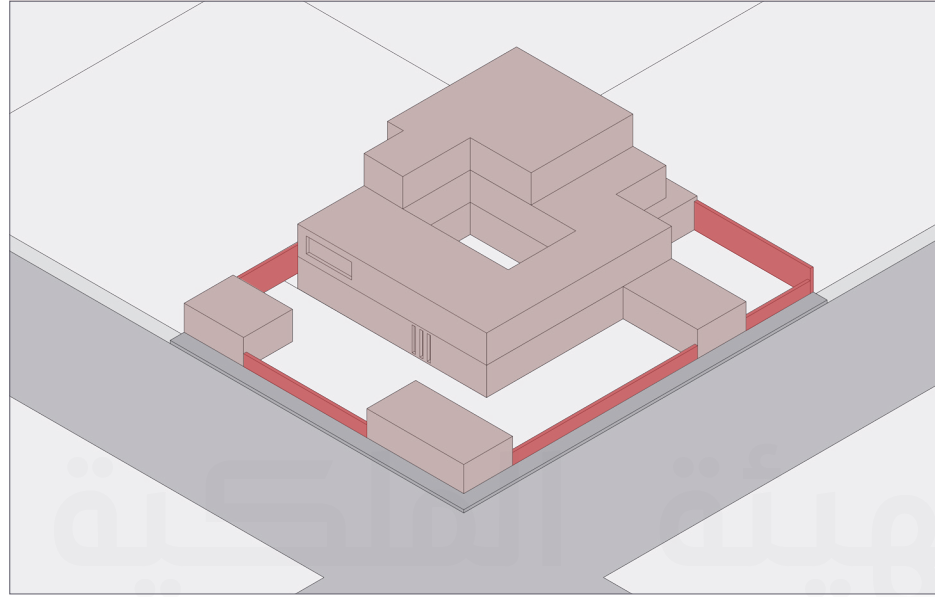
أبواب الملاحق

يمنع أن تُفتح أبواب الملاحق خارج حدود الملكية.



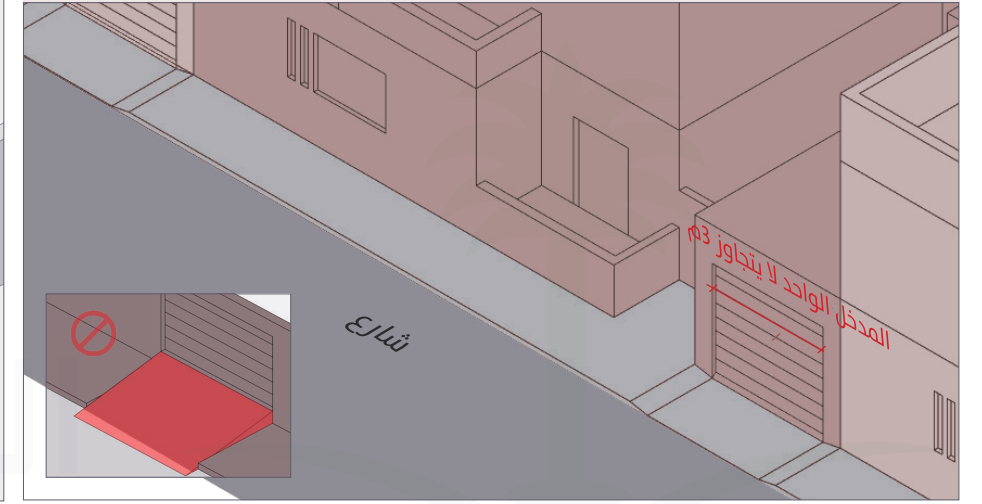
ارتفاع الأسوار

أقصى ارتفاع مسموح للأسوار 3 أمتار.



مدخل السيارة

- يجب أن لا يشغل مدخل/مداخل السيارة (الكراج) أكثر من 30% من عرض الواجهات المطلقة على الشارع، ولا يزيد عرض المدخل الواحد (الكراج الواحد) عن 3 متر.
- يمنع بروز منحدر مدخل السيارة على الرصيف أو الشارع.





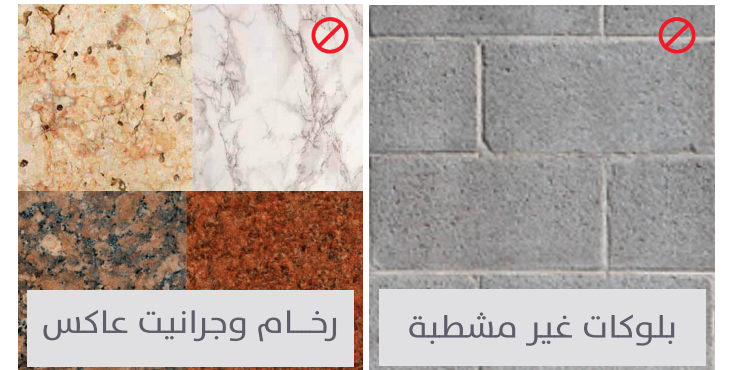
الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني

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

رموز الألوان حسب (Hex color code)

المواد الممنوعة

- يمنع استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة في واجهات المباني مثل أنواع الرخام والجرانيت العاكسة وألواح الألمنيوم (الكلاينج).
- 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.



رخام وجرانيت عاكس

بلوكات غير مشطبة



زجاج بألوان غير مطابقة

ألواح ألمنيوم (كلاينج)

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

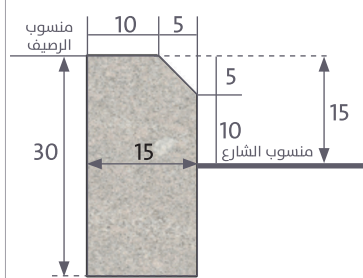


تفاصيل الأرصفة

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



أبعاد البردورة



الأبعاد بوحدة السنتيمتر

نمط ترصيف الانترلوك والألوان المسموحة



يكون نمط الترصيف كما في الرسمة المرفقة، ويسمح فقط بالألوان المتدرجة من اللون البيج الفاتح أو الرمادي الفاتح.

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

1. 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.
2. يمنع وضع أحواض النباتات أمام المداخل.
3. يمنع أن يزيد ارتفاع الأحواض عن مستوى ارتفاع الرصيف.
4. يجب زراعة أحواض النباتات والاهتمام بها.
5. يلزم زراعة شجرة واحدة على الأقل لكل 10 متر من طول الواجهة لتوفير الظل للرصيف والشارع.
6. النباتات والأشجار يجب أن لا تعيق حركة المشاة على الرصيف.
7. يجب التقيد بأنواع النباتات والأشجار حسب دليل نباتات الرياض*.



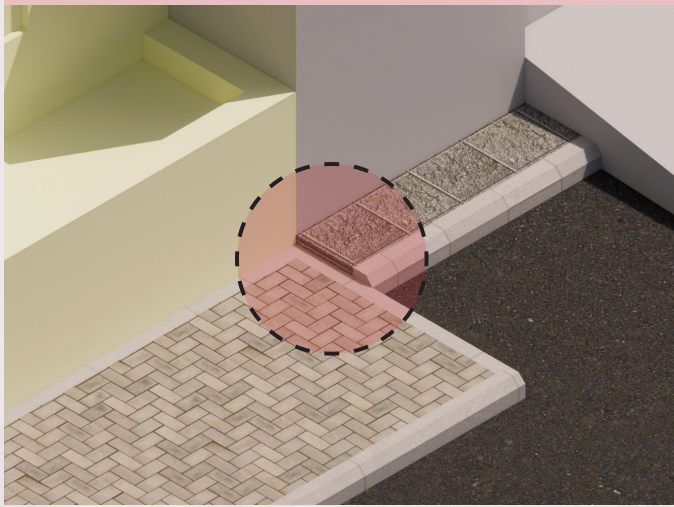
*دليل نباتات الرياض - كتاب مرجعي صادر من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.



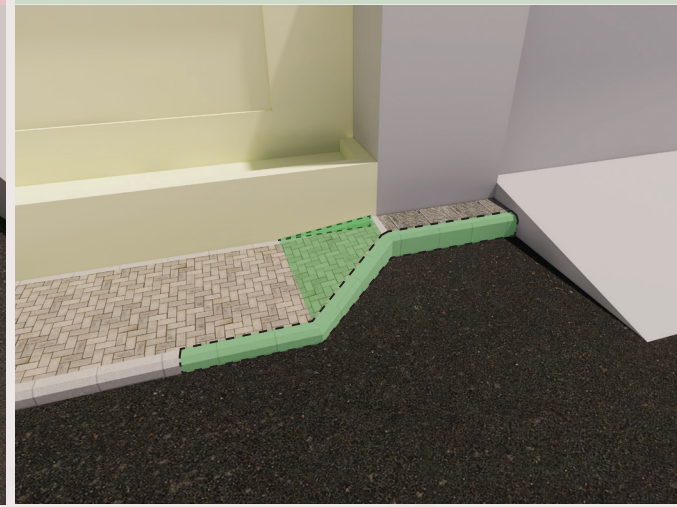
ربط أرصفة المشاة الجديدة بأرصفة المشاة القديمة

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

معالجة خاطئة

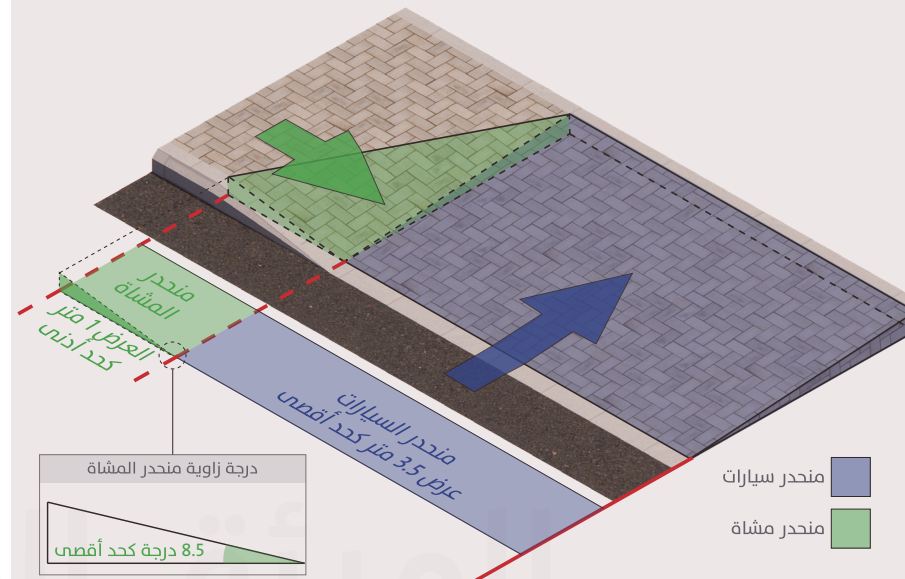


معالجة صحيحة



منحدرات المشاة والسيارات

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

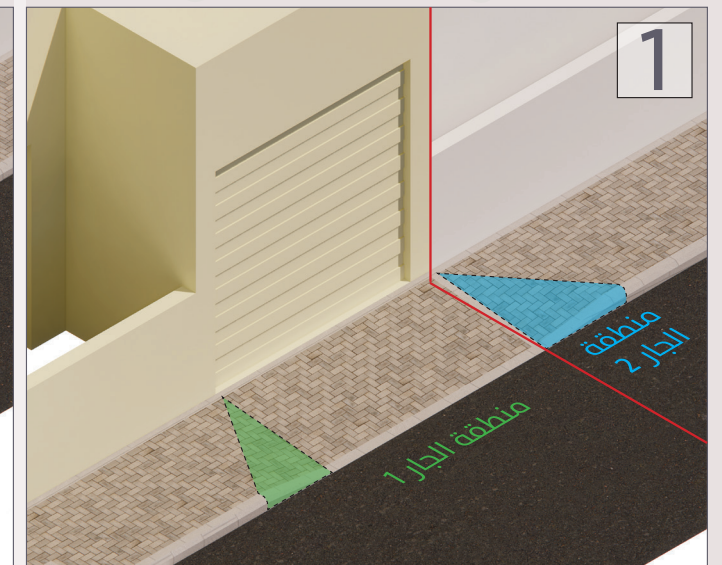
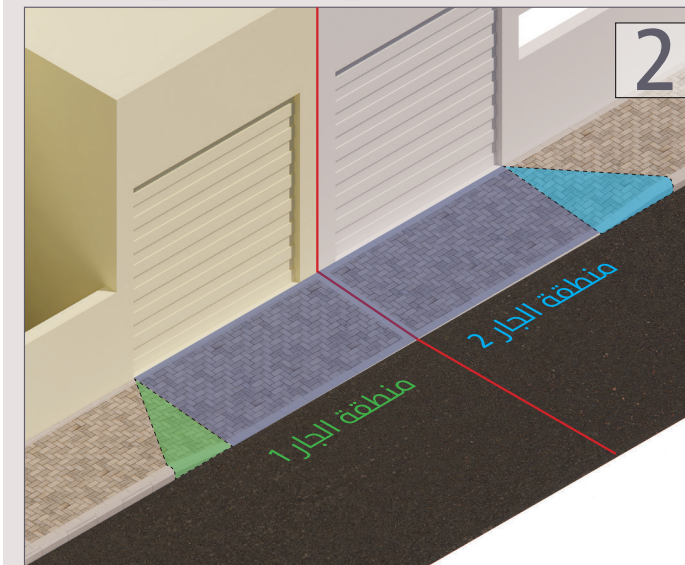


نهاية الرصيف

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.



منحدر سيارات

منحدر مشاة أمام ملكية (جار 2)

منحدر مشاة أمام ملكية (جار 1)

الموجهات التصميمية

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 الأبنية 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 والسماث لمنطقة وادي حنيفة، كما يتم تشجيع استخدام الصخور الصحراوية، 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.

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.

أبواب المرآب (الكراجات):

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 وقلّة احتياجها 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؛ 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.

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

