



الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



الدليل التطبيقي
T 2.1 | **لمقطع المزارع**
(المنطقة الريفية)

T5.1

T5.2

T4

T3.1

T3.2

T2.2

T2.1



الشروط والأحكام

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

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

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

قائمة المحتويات

أنماط التطوير المتاحة

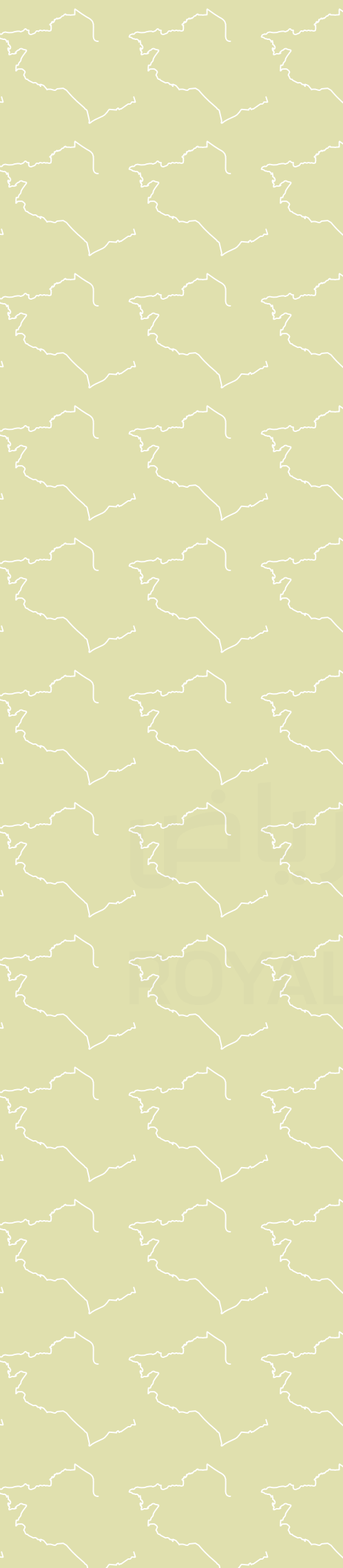
اشتراطات التطوير وضوابط البناء

الارتفاعات

الأسوار

أحكام عامة

الموجهات التصميمية | T2.1



6

8

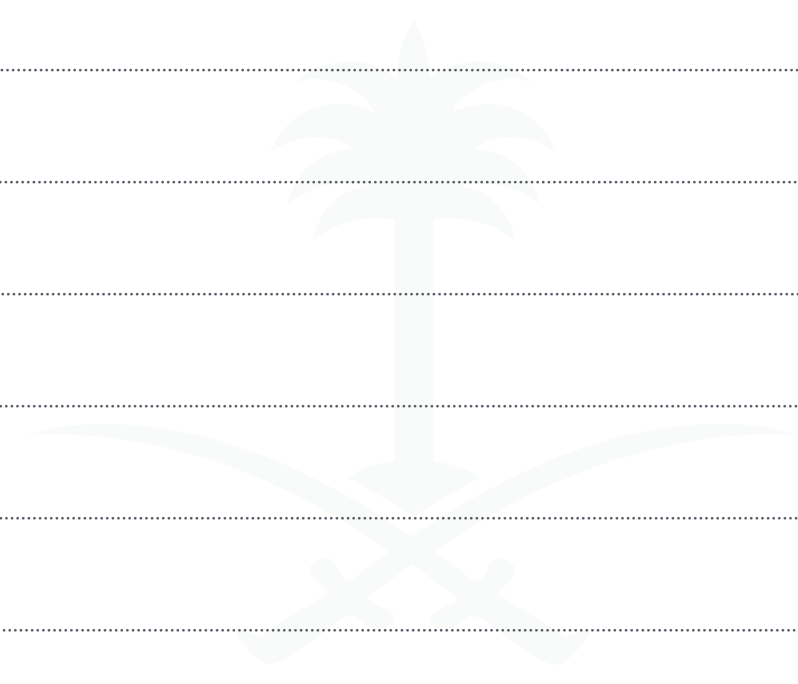
12

14

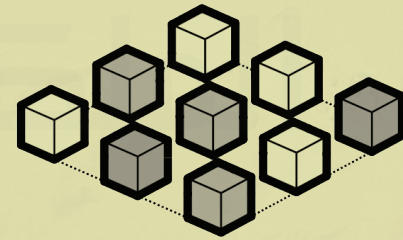
18

24

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIAADH CITY



أنماط التطوير المتاحة | T2.1



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



2. المنتج الريفي

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



1. السكن الخاص بمالك المزرعة

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



3. التسوير للمزارع

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

يمكن إضافة الاستخدامات التجارية التالية **ويلزم** الحصول على رخصة (تشغيل) إضافية**:

الخدمات البيطرية



منفذ بيع



مطعم



التخزين



البيوت المحمية



تربية المواشي



سكن خاص بعمالة المزرعة



يمكن إضافة الاستخدامات الخدمية المساندة التالية:

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

اشتراطات التطوير وضوابط البناء | T2.1



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية لأنماط التطوير المختلفة

2- المنتجع الريفي



كتلة المبنى --- حدود الملكية

ضوابط نسبة تغطية الأرض

10% كحد أقصى

- ويمكن أن تصل إلى 15% في حال استبدال السور بسياح نافذ (انظر إلى أحكام السور النافذ).

- لا يتم احتساب مساحات السطح والظهار ومجاري السيول عند حساب نسبة تغطية الأرض.

عدد الأدوار المسموح بها

يسمح بإنشاء دور واحد فقط.

الارتدادات

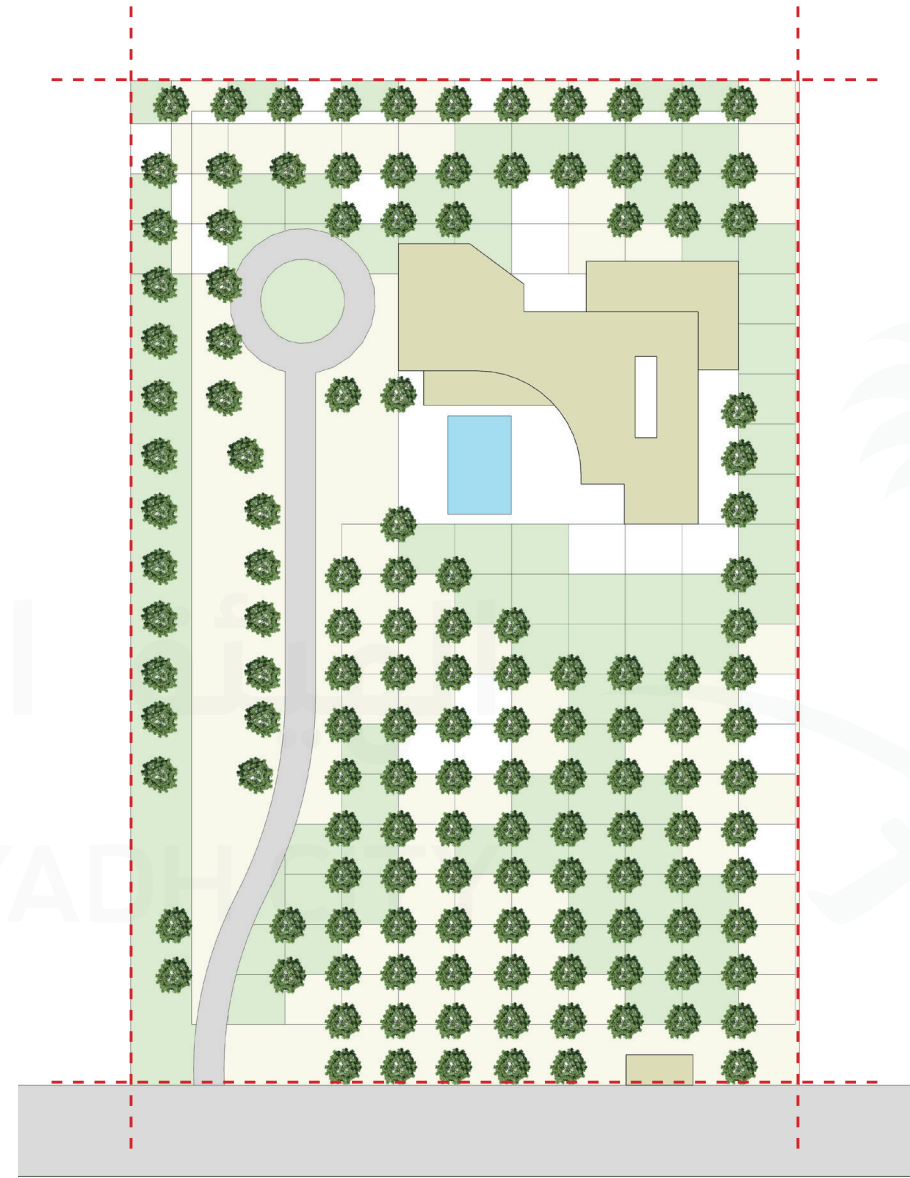
الارتداد	نوع الواجهة
5 متر كحد أدنى	الواجهات من جهة المجاورين
10 متر كحد أدنى	الواجهات الأخرى

المساحة البنائية للشاليه

يجب ان لاتقل مساحة تغطية الشاليه الواحد عن 100 متر مربع ولا تزيد عن 250 متر مربع.

- يسمح ببناء ملاحق كمباني إدارية (غير قابلة للتأجير) على الصامت في الواجهة الرئيسية.
- يُمنع بناء القبو في مقطع المزارع T2.

1- السكن الخاص بمالك المزرعة



كتلة المبنى --- حدود الملكية

ضوابط نسبة تغطية الأرض

10% كحد أقصى

- ويمكن أن تصل إلى 15% في حال استبدال السور بسياح نافذ (انظر إلى أحكام السور النافذ).

- لا يتم احتساب مساحات السطح والظهار ومجاري السيول عند حساب نسبة تغطية الأرض.

عدد الأدوار المسموح بها

- يسمح بإنشاء دورين للمباني الرئيسية.
- يسمح بإنشاء دور واحد للملاحق والمنشآت الإضافية.

الارتدادات للمبنى الرئيسي

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

الكثافة البنائية

- يسمح ببناء مبنى رئيسي واحد لكل 12,500 متر مربع من مساحة الأرض.
- لا يتم احتساب مساحات السطح والظهار ومجاري السيول عند حساب الكثافة البنائية.

- يسمح ببناء الملحق على حد الملكية (الصامت) أو يرتد 10 متر كحد أدنى من جميع الواجهات، ما عدا من جهة المجاورين يكون البناء على حد الملكية (الصامت) أو يرتد 5 متر كحد أدنى.
- يُمنع بناء القبو في مقطع المزارع T2.

3- التسوير للمزارع

- يجب تسوير المزارع وتحديد حدود ملكيتها بسور مبني يكون ارتفاعه 0.50 متر في الواجهات المطلة على الشوارع، ويمكن اضافة سياج نافذ فوق السور بارتفاع 1.70 متر (يكون إجمالي ارتفاع السور 2.20 متر كحد أقصى).
- يجب ألا تقل نفاذية السياج عن 80% (انظر إلى أحكام الأسوار).




اشتراطات التطوير وضوابط البناء

اشتراطات وضوابط الاستخدامات التجارية والخدمية المساندة

اشتراطات الاستخدامات الخدمية المساندة

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

الاستخدامات التجارية* (يلزم الحصول على رخصة نشاط تجاري)

الخدمات البيطرية	منفذ بيع	مطعم
 <ul style="list-style-type: none"> • نسبة التغطية 5% من مساحة الأرض بحد أقصى وعلى ألا تتجاوز 500 متر مربع. • يجب الارتداد بما لا يقل عن 10 متر على جميع الجهات. • يسمح بدور واحد فقط. • يجب التخلص من النفايات البيولوجية بما يتوافق مع اشتراطات البلدية. • يجب توفير منطقة تحميل وتنزيل للحيوانات الكبيرة مثل الإبل والبقر ويجب أن تستوعب حركة شاحنات النقل. • ساعات العمل محدودة من 6 صباحاً حتى 3 مساءً. 	 <ul style="list-style-type: none"> • يجب أن تكون مساحة منفذ البيع 40 متر مربع كحد أقصى. • يجب أن يكون منفذ البيع على الواجهة الرئيسية، ولا يتجاوز عرضه على الواجهة الرئيسية 5 متر. • يسمح ببيع منتجات المزرعة فقط، ويمنع التوزيع لإعادة البيع في منافذ بيع أخرى. • يسمح بدور واحد فقط. • يجب توفير 3 مواقف بحد أدنى ويجب أن تكون داخل حدود الملكية. 	 <ul style="list-style-type: none"> • يسمح بإقامة المطاعم على الأراضي التي تزيد مساحتها عن 10,000 متر مربع فقط. • يجب أن يرتد المطعم وجميع مرافقه ومن ضمنها المواقف بمسافة 10 متر من جهة الشارع ويجب تشجير الارتداد لحجب المواقف والخدمات. • مساحة البناء 100 متر مربع كحد أقصى. • يسمح بدور واحد فقط. • يجب أن تكون الجلسات الخارجية متنسقة مع البيئة المحيطة للمزرعة من ناحية التشجير والمواد والألوان. • المقاعد الخارجية 100 مقعد كحد أقصى. • ساعات العمل من 7 صباحاً وحتى 11 مساءً فقط. • لا يسمح بتقديم خدمة توصيل الطلبات.

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

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا
الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



الارتفاعات | T2.1

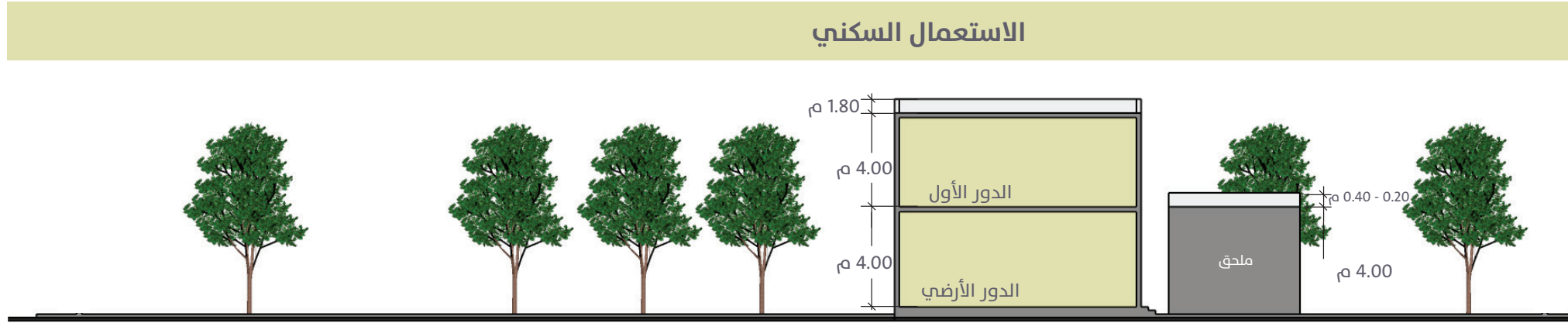


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



بجب التقيد بالإشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالإرتفاعات

الاستعمال السكني



مبنى دورين

ارتفاع الدور الأرضي	4 متر كحد أقصى.
ارتفاع الدور الأول	4 متر كحد أقصى.
ارتفاع دروة السطح	1.80 متر.

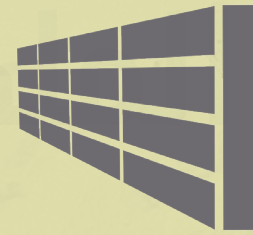
الاستعمال التجاري



مبنى دور واحد

ارتفاع الدور الأرضي	3.25 متر كحد أدنى. 5 متر كحد أقصى.
ارتفاع دروة السطح	0.20 متر كحد أدنى. 0.40 متر كحد أقصى.

الأسوار | T2.1

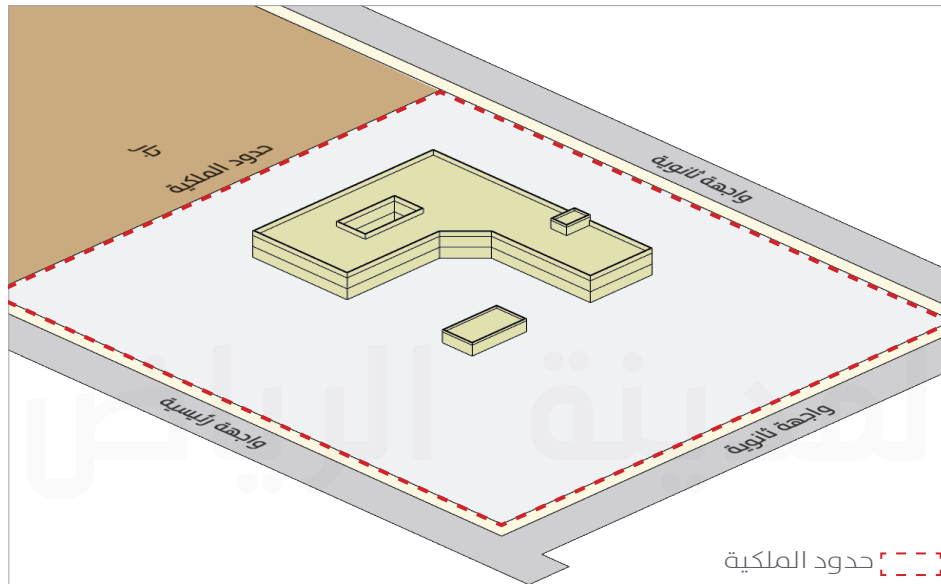


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



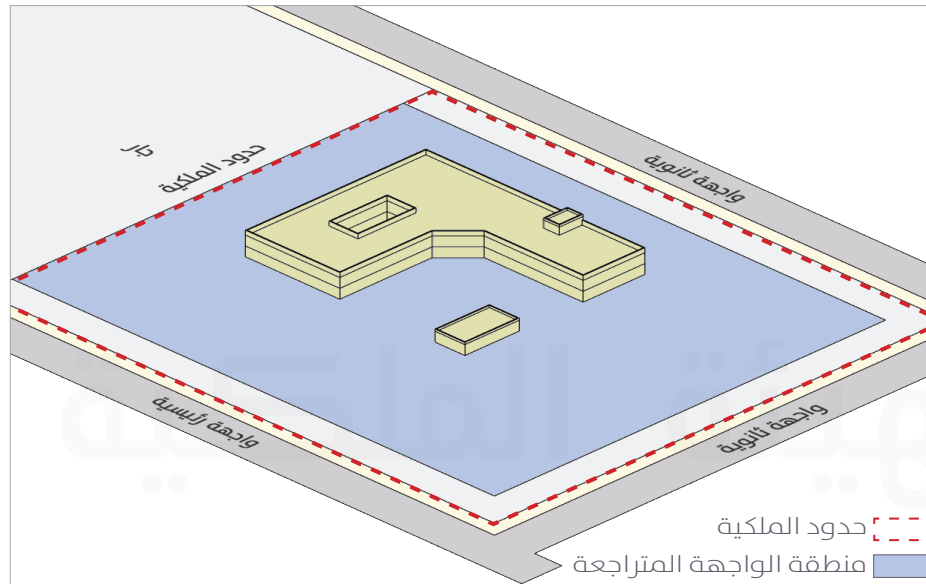
تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب مواقعها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المتراجعة. 3. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين).
التعرف على نوع الواجهة اذا ماكانت متقدمة، متراجعة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



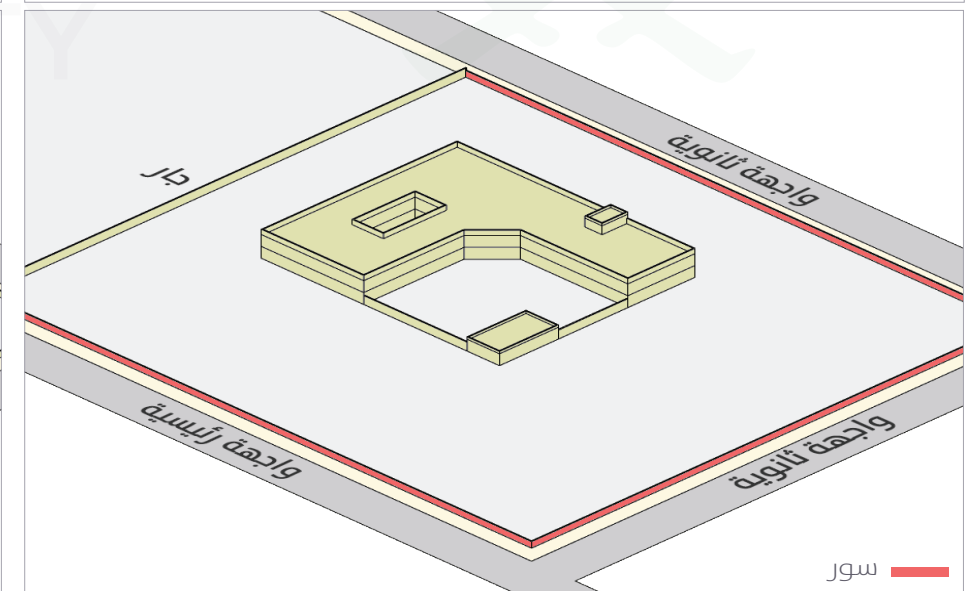
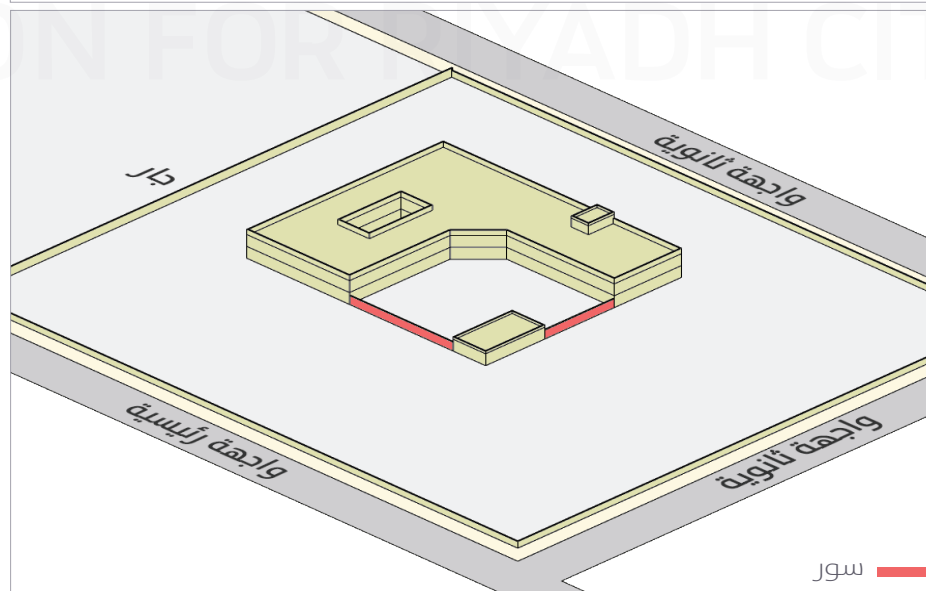
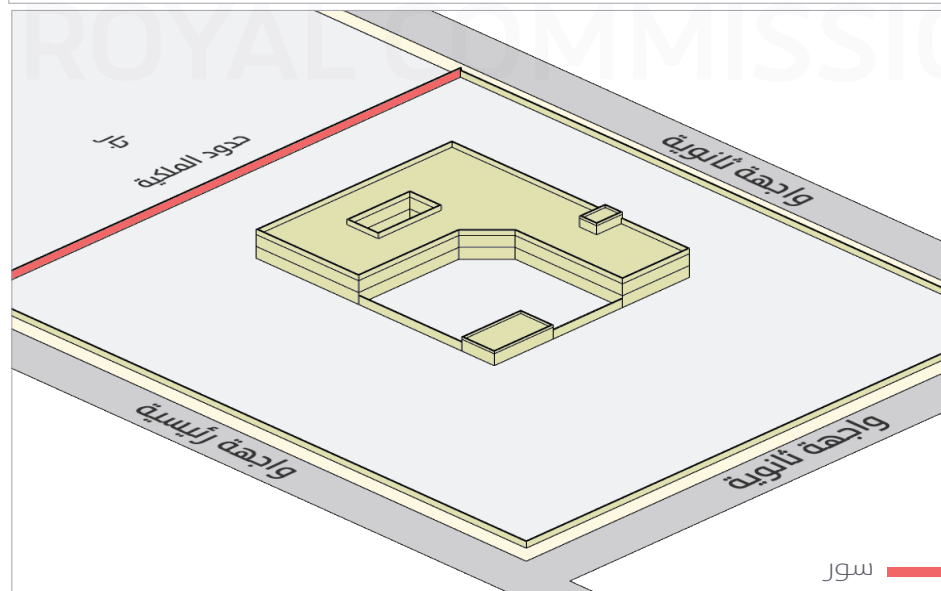
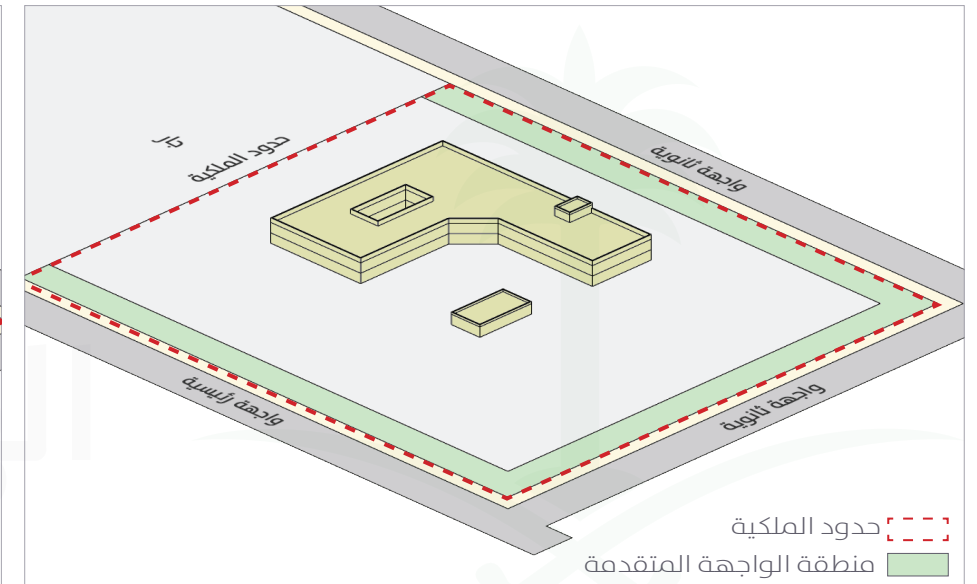
2. الواجهة المتراجعة

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



1. الواجهة المتقدمة

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



- يلزم بناء الأسوار في هذه المنطقة بارتفاع 3 متر.

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

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



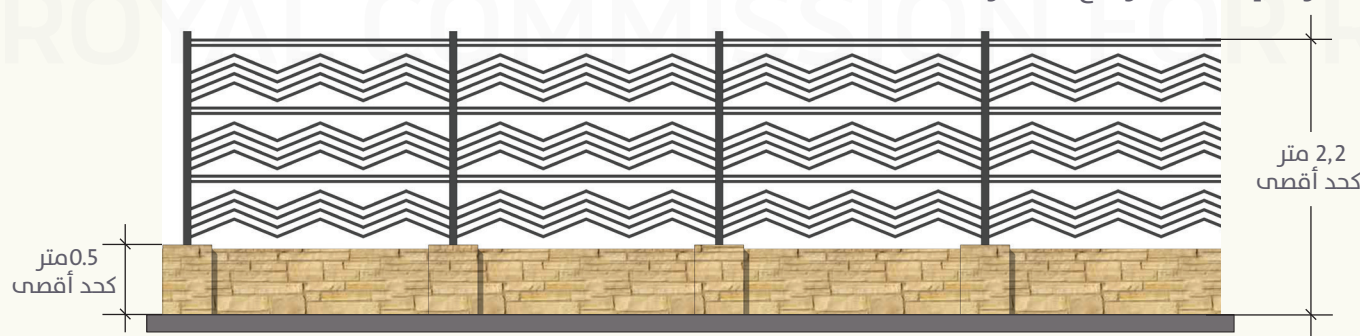
أحكام عامة للأسوار



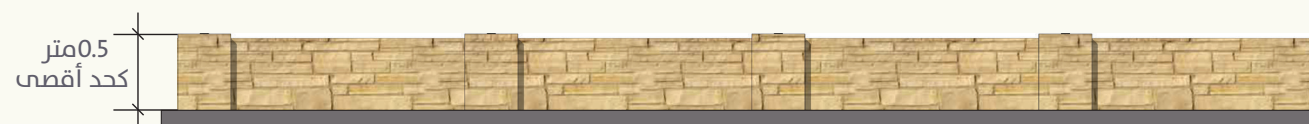
- يمنع استخدام الزجاج المكسور، الأسلاك الشائكة وأي مواد مشابهة في الأسوار.
- توضع البوابات ومداخل السيارات بعد 3 متر كحد أدنى من تقاطعات الشوارع.
- يجب أن يكون السور وأي من الهياكل الداعمة له داخل حدود قطعة الأرض.
- يجب مراعاة دليل تصميم الأسوار حسب «شروط ومواصفات بناء الأسوار في منطقة وادي حنيفة» الصادر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

أحكام السور النافذ

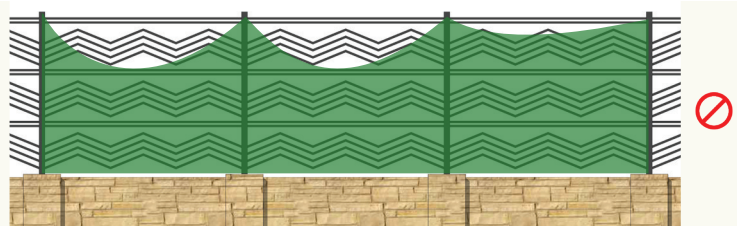
- ويمكن إضافة سياج لا يحجب الرؤية (بنسبة نفاذية لا تقل عن 80%) بارتفاع 1.7 متر كحد أقصى فوق السور الحجري (إجمالي الارتفاع 2.2 متر)*.



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



تغطية الأسوار

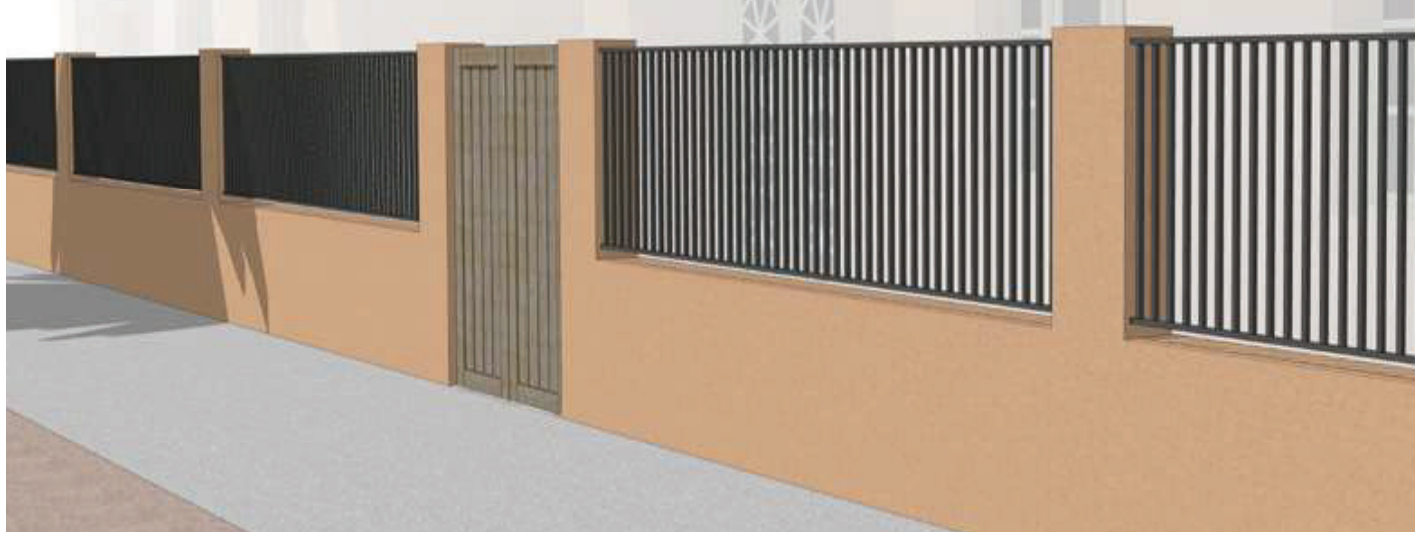


- يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية و اللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.

*تحتسب ارتفاعات الأسوار من مستوى الرصيف، وفي حال عدم وجود رصيف تحتسب الارتفاعات من بعد 15سم من مستوى الشارع.



مثال 2



مثال 1



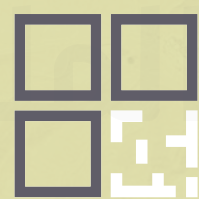
مثال 4



مثال 3

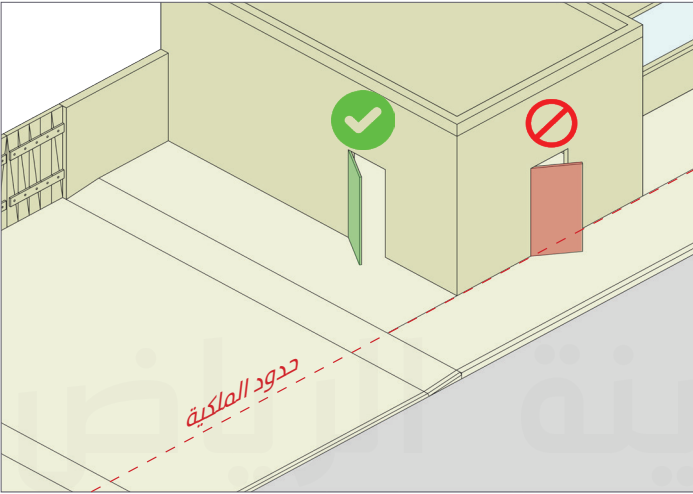
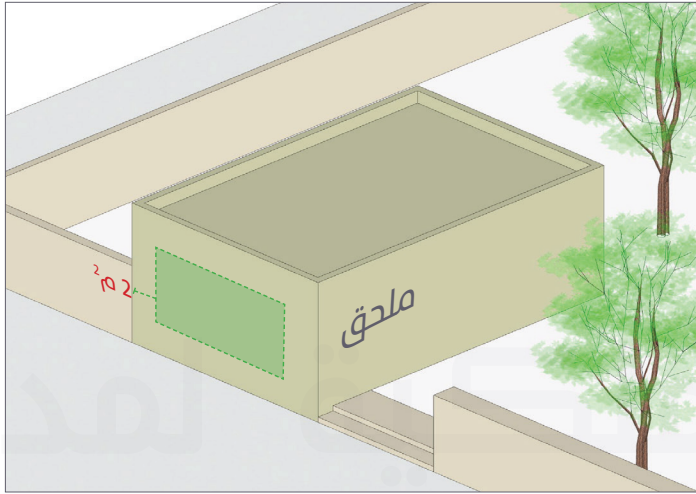
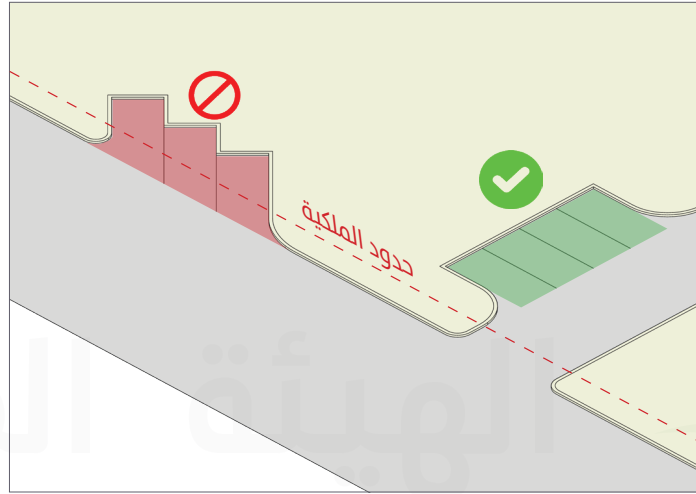
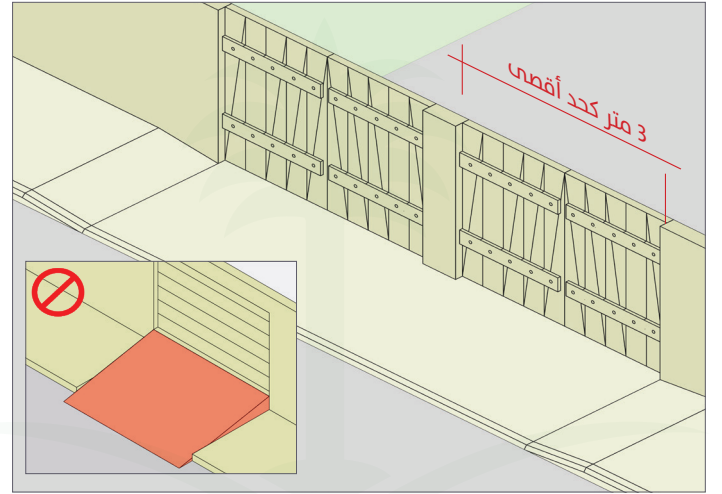
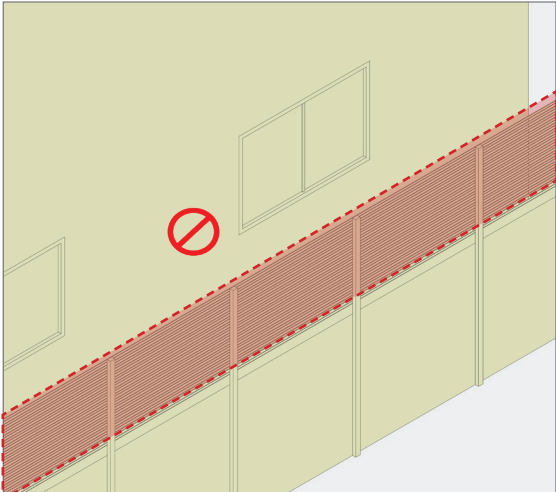
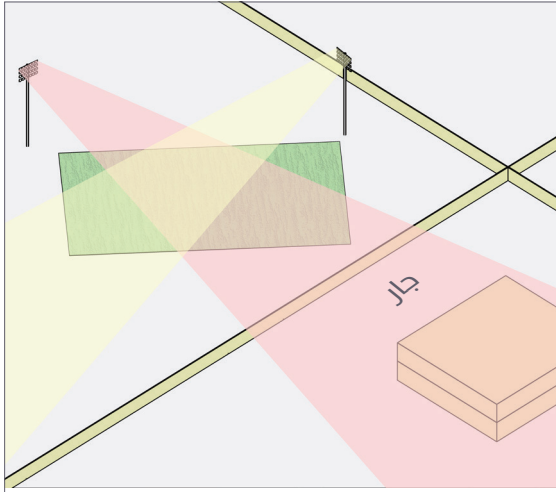
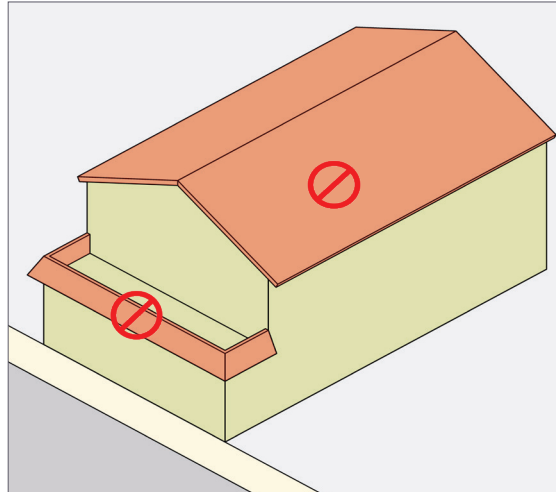
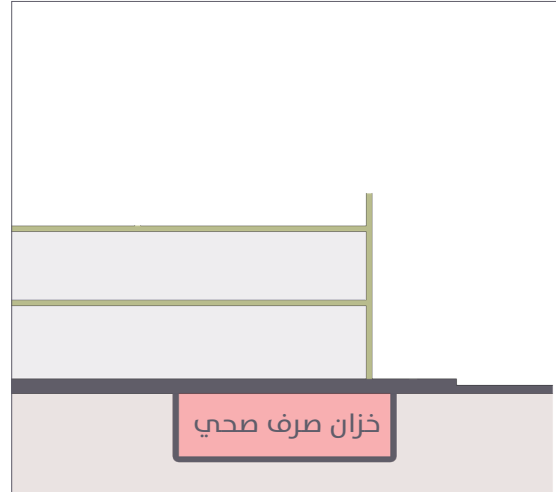
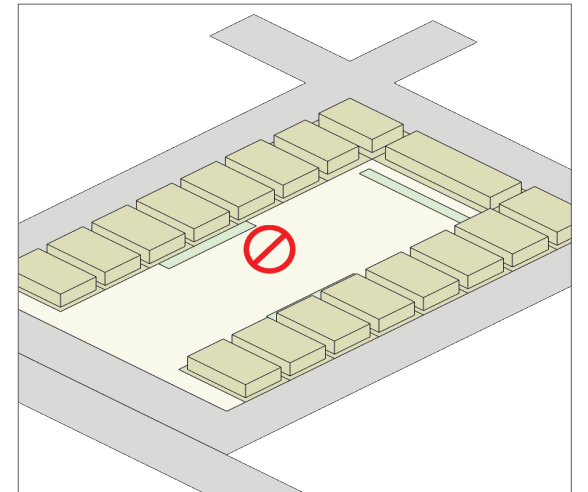


أحكام عامة | T2.1



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

يجب التقيد بالأحكام العامة التالية

موقع الأبواب	الملاحق	موقع مواقف السيارات	مدخل السيارة	
<ul style="list-style-type: none"> يمنع فتح أبواب المباني على الشارع مباشرة. 	<ul style="list-style-type: none"> تشغل الملاحق والمباني الإضافية 30% كحد أقصى من الواجهة الرئيسية. يجب أن يكون للملاحق نوافذ على الشارع بمساحة 2 متر مربع على الأقل في حال بنائه على الواجهة المتقدمة. 	<ul style="list-style-type: none"> يجب أن تكون جميع مواقف السيارات داخل حدود الملكية. 	<ul style="list-style-type: none"> يجب ألا تشغل مداخل السيارة (الكراجات) أكثر من 30% من عرض الواجهة الأمامية، ولا يزيد عرض المدخل الواحد (الكراج الواحد) عن 3 متر. يمنع بروز منحدر مدخل السيارة خارج حدود الملكية ويمنع بروزه على الرصيف. 	
				
السواتر	الإضاءة	الأنماط والتشكيلات المعمارية	خزان الصرف الصحي	ممارسات خاطئة في المنتجعات الريفية
<ul style="list-style-type: none"> يُمنع تركيب السواتر المعدنية وغيرها من المواد على الأسوار وأسطح المباني. 	<ul style="list-style-type: none"> يجب الالتزام بكود الإضاءة المعتمد من الهيئة الملكية لمدينة الرياض. يجب مراعاة الجيران عند وضع الإضاءات القوية مثل أعمدة الإنارة العالية وعدم توجيهها نحوهم. 	<ul style="list-style-type: none"> يمنع استخدام الأنماط والتشكيلات المعمارية الغربية عن المنطقة مثل الأكواخ الخشبية والأسقف المائلة (مثل القرميد) بجميع أشكالها في كافة المباني. 	<ul style="list-style-type: none"> يمنع استخدام خزان الصرف الصحي إلا في حال عدم وجود شبكة الصرف. يجب عزل خزانات الصرف لمنع أي تسريب والإضرار بالتربة والمياه الجوفية. 	<ul style="list-style-type: none"> يمنع فتح الشاليهات على الشوارع الخارجية. يجب الاهتمام في تصميم وتوزيع الشاليهات بما يتسق مع البيئة المحلية والطبيعية للمنطقة.
				

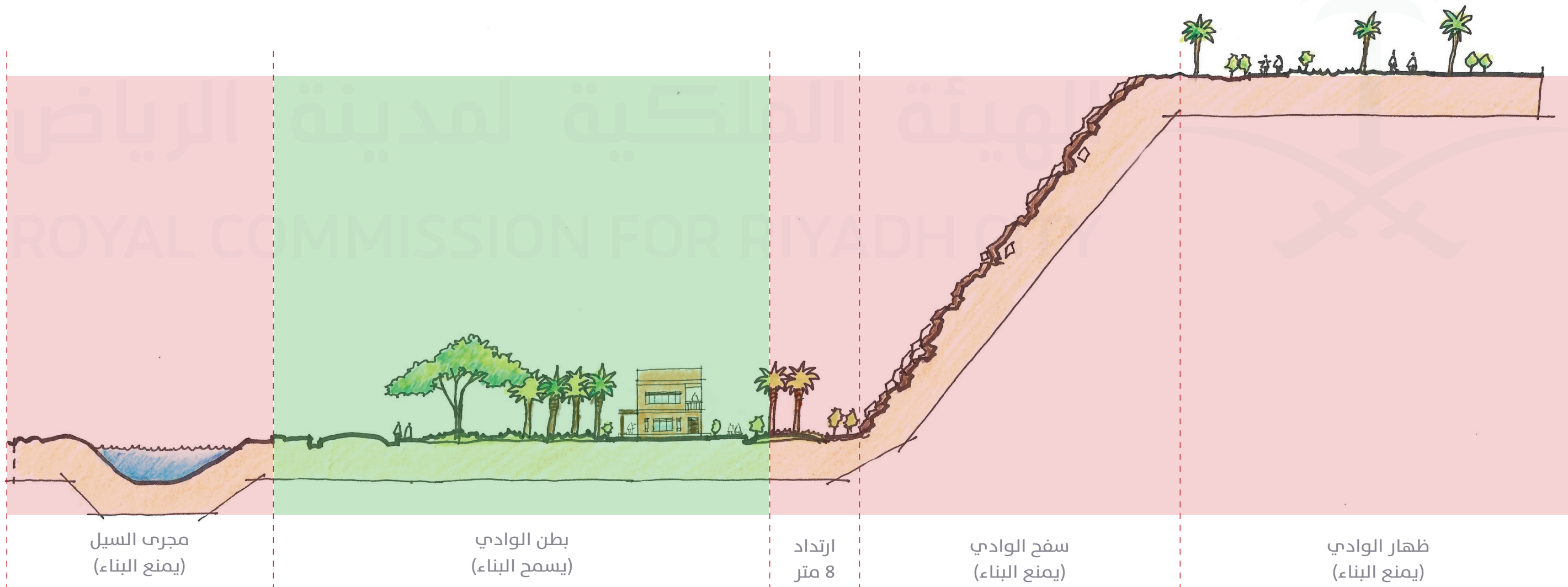


إنشاء الدرج على السفوح

- درج واحد لكل أرض كحد أقصى.
- أقصى عرض للدرج 3 متر.
- يجب أن تكون مواد تغطية الدرج عالية الجودة وممتينة مثل حجر الرياض الطبيعي أو الخشب وتحظر الخرسانة المكشوفة.
- يجب أن يتطابق اللون مع الألوان الطبيعية للوادي ويتم اختياره من لوحة الألوان.
- العوازل: يجب توفير عوازل لاحتجاز مياه الأمطار.
- الممرات والأرصفة: يجب أن تحتوي الأسطح على مواد طبيعية من البيئة المحلية.

الأحكام المتعلقة بالسفوح والظهار

- تمنع كافة أنواع التطوير على الظهار.
- تمنع أعمال الحفر أو البناء أو تغيير تضاريس السفح والمنحدر وحوافه، ويشمل ذلك أعمال الحفر لتمديد أنابيب للشلالات الاصطناعية ونحوها.
- يجب أن ترتد المباني والمنشآت ما لا يقل عن 8 متر من الحافة السفلية للسفح.
- تمنع التعديلات مثل إنشاء الجدران الداعمة، ويتطلب الأمر الحصول على موافقة من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.
- تمنع إنارة السفوح بالإضاءة الملونة.



ضوابط تنسيق المواقع

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

الضوابط البيئية

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



الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني

المواد الممنوعة

- **يمنع** استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة في واجهات المباني مثل أنواع الرخام والجرانيت العاكسة وألواح الألمنيوم (الكلادينج) بالإضافة إلى بلوكات الاسمنت غير المشطبة.



D88E51	BF8861	BF9064	B29471
D1A77D	D1AE86	DAB394	CABEA8
C3BE89	DAAA6C	BA925E	F5E0B5
D9C299	DEC4A3	EFE6D4	EFC491



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

هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



الموجهات التصميمية | T2.1

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

الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

واجهات المباني وسماتها

واجهات المباني: - يجب أن تصمم واجهات وأشكال المباني، والتفاصيل الخاصة بها، سواء كانت تقليدية أم حديثة، لتتسق مع الطابع المحلي وسمات منطقة وادي حنيفة.

- يجب أن تصمم المباني بمراعاة المقاييس الإنساني وأن تكون متناسقة بصرياً، ولتحقيق ذلك؛ يجب مراعاة اختيار تموضع الكتلة المناسب على طول واجهات الشوارع.

اختيار تموضع المباني: - وضع المباني على القطعة بطريقة تراعي التضاريس الطبيعية والغطاء النباتي للموقع. كما يجب أن لا تسبب عملية توقيع المباني بأي أضرار بيئية.

- يجب تحفيز تصميم الألفية الداخلية، والاستفادة من التهوية الطبيعية وتوظيفها في المباني.

الارتدادات: يفضل أن ترتد المباني بمسافة تزيد عن الحد الأدنى المطلوب في هذا الدليل.

طابع وسمات المباني: - يجب أن تعكس المباني السمات و الطابع العمراني المحلي لمنطقة وادي حنيفة.

- يجب أن تتميز كل المباني بأسلوب عمراني واضح المعالم بحيث ترتبط جميع العناصر المعمارية مع بعضها البعض بهوية و طابع موحد و بدرجة من الانضباط في التشكيل و اللغة التصميمية. و من جملة هذه العناصر المعمارية الواجب انسجامها مع بعضها البعض: المداخل والفتحات والأبواب والأسقف والبروز والحليات وجميع العناصر المعمارية.

عناصر المباني: - يجب أن ترتبط و تنسجم المداخل والنوافذ مع الشرفات و المظلات من الناحية البصرية و الوظيفية بحيث توفر الظل و تقلل من درجة الحرارة الناجمة خلال ساعات النهار، وخصوصاً الجدران من الناحية الجنوبية والغربية.

التمييز والأصالة: - يجب أن توفر المباني الطابع العمراني الأصيل لمنطقة وادي حنيفة مع الأخذ بالاعتبار تجنب الرتابة و النمطية في تصميم المباني، بحيث يكون كل مبنى له تصميمه الذي يعكس الهوية المحلية بطريقة خاصة.

البروزات والنتوءات: - يجب تفادي استخدام عناصر معمارية لا ترتبط بالطابع السائد في المنطقة، مثل الواجهات المقوسة والزخارف (الدخيلة على العمارة المحلية) المضافة للتزيين التي لا تتناسب مع طبيعة المنطقة.

أسقف المباني: - يفضل أن تكون أسطح المباني خضراء و/أو ذات كفاءة عالية يمكن الاستفادة منها.

أسطح السقف: - يجب حجب السقف بطريقة تمنع رؤيتها من قطعة الأرض المجاورة بقدر الإمكان.

أسوار وسياجات الحدائق

الأسوار الأمامية: - لا يتطلب إنشاء أسوار بمحاذاة حدود قطعة الأرض. يجب تصميم الارتدادات الجانبية والأمامية باعتبارها فراغات ومساحات مفتوحة قابلة للاستخدام.

- نظراً لأهميتها في المساحات والأماكن العامة، يجب في الحالات المنصوص عليها (في هذا الدليل ووثيقة الكود) أن تتم زخرفة أسوار وجدران الحدائق، وأن تكون مترابطة ومنسجمة مع المواد والأسلوب المعماري للمبنى.

- يجب أن تكون جدران الحدائق والأسوار في الواجهات ذات تصميم خاص ومتباين عن الجيران.

تصميم الأسوار: - يتم تشجيع التباين في تصميم الأسوار، ويشمل ذلك التباين في الأغشية الزخرفية، والأشغال المعدنية، والمواد، والأعمدة، والمجسمات، والفتحات، وعناصر التشجير و تنسيق الموقع.

- يوصى بالرجوع إلى الفقرات 1-8 من دليل «الشروط والمواصفات لبناء الأسوار بوادي حنيفة - الصادر من (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، 2002)

تصميم الجدران: يجب تصميم الجدران، والأسوار والبوابات لتستكمل الأسلوب المتبع بالمنطقة، باتباع تفاصيل التصميم المحلي ما أمكن ذلك، أو عمل تطبيقات حديثة لهذه التفاصيل.

البوابات: يفضل استخدام المواد، والتشطيبات والألوان للبوابات لتناسب تصميم السور والجدران.

الجدران الساندة: تستخدم الجدران الساندة في المناطق ذات التغير في مستويات الأرض من 5 أمتار أو أكثر. كما يجب أن تتسق مجموعة هذه الجدران الساندة المتدرجة مع الشروط التالية:

(1) لا يتجاوز أي مقطع في الارتفاع أكثر من 5.2 متر؛

(2) تكون المسافة الأفقية بين كل مقطع والآخر 5.2 متر كحد أدنى.



تنسيق وتشجير الجدران: يُفضل زراعة النباتات المحلية والشجيرات المزهرة على امتداد قاعدة الجدران والأسوار، وتكون على هيئة منافذ في الجدران أو معلقة على السور.

مواقف السيارات

مواقف السيارات: يوصى برصف مداخل ومواقف السيارات بمواد تلائم الطابع العمراني لوادي حنيفة.

تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية

تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية: - يتم اختيار نباتات المناطق الجافة والصحراوية بناءً على قيمتها البيئية ومدى إسهامها في التنوع الحيوي واستدامتها البيئية للنظام البيئي. ويجب

مراعاة توصيات الدليل الإرشادي للنباتات لبرنامج الرياض الخضراء الصادر من الهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض.

- يجب أن يكون الغطاء النباتي بالوادي قليل الحاجة للماء والرعاية ويضم مجموعة متنوعة من النباتات والشجيرات المحلية بحيث تتمكن من مقاومة المناخ الصحراوي.

- يجب زراعة النباتات وتنسيق الموقع بشكل متناسق مع الطابع والسماة لمنطقة وادي حنيفة، كما يتم تشجيع استخدام الصخور الصحراوية، وتحاشي الزراعة التي تحتاج إلى كميات مفرطة من المياه.

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

- يتم تشجيع زراعة النباتات المحلية والشجيرات المزهرة على امتداد قاعدة جدران الحدائق، وتكون على هيئة منافذ في الجدران أو في الأعلى.

المحافظة على الأشجار: يفضل إختيار مواقع المباني في المزارع بحيث لا يتطلب تغيير موقع الأشجار المهمة.

الحواف على السفح: - زراعة النباتات في أسفل السفح، لحماية التربة من التآكل وتعزيز ثبات التربة في المنحدرات الحادة وحواف الوادي.

- يجب مراعاة السفوح وحساسيتها البيئية وعدم التطوير عليها.

أرصفة المشاة والممرات: يجب أن تشمل الأسطح عند تصميمها على مواد طبيعية وقابلة لنفاذ الماء.

تنسيق المواقع والتشجير في الأفنية: تشجيع زراعة أشجار الظل، والنباتات و/أو الشجيرات المزهرة في الأفنية.

الأبواب والنوافذ

أحجام الأبواب والنوافذ: يجب أن تتوافق الأبواب والنوافذ والحليات مع الأحجام والنسب المستنبطة من العمارة المحلية على طول الواجهات الأمامية.

النوافذ: يجب أن تحتوي الواجهات الرئيسية والثانوية على نوعين فقط من أحجام النوافذ، سواءً كانت مربعة أو مستطيلة، ويمكن أن يكون هناك نافذة/واجهة واحدة للزينة.

إطارات الأبواب والنوافذ: يُفضل أن يتسق تشطيب تصاميم الأبواب والنوافذ مع الطابع المحلي للمنطقة، وتتضمن التشطيبات المسموح بها الأخشاب الطبيعية، والطلاء بالألوان مثل اللون الأبيض المطفي، والمصفر، والبيجي، والبنّي، وأنماط الطلاء التقليدية للأبواب والنوافذ.

أبواب المرآب (الكراجات): - يجب أن تكون أبواب الكراجات المرئية من واجهات الشارع ذات تصميم يحد من أثرها البصري.

- 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 إحتياجها للصيانة.

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.

الشروط الخاصة

الاستراحات: يجب تصميمها باتباع أنماط عمرانية محلية، واستخدام الألوان السائدة في المنطقة.

الأروقة ذات الأعمدة: لا يشجع استخدام الأروقة ذات الأعمدة المستقلة على واجهات المباني السكنية للأسرة الواحدة المقابلة للواجهات الأمامية للمتاجر.

فتحات التهوية (المنور): يمكن أن يكون عرض فتحات التهوية متر ونصف بحد أدنى، أو وفقاً لما هو محدد في كود البناء، واتباع أيهما أكثر تقييداً.

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

