



الدليل التطبيقي

T 2.2 | لمقطع المزارع

(المنطقة الحضرية)

T5.1

T5.2

T4

T3.1

T3.2

T2.2

T2.1



الشروط والأحكام

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

قائمة المحتويات

أنماط التطوير المتاحة

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

الارتفاعات

الأسوار

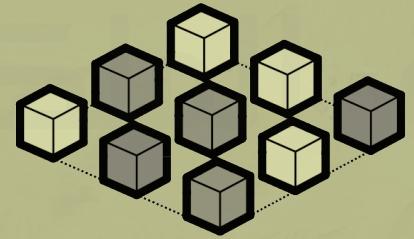
أحكام عامة

الموجهات التصميمية | T2.2

Royal Commission for Riyadh City

6
8
12
14
18
24

T2.2 | أنماط التطوير المتاحة



الكود العثماني لمنطقة وادي حنيفة



أنماط التطوير المتاحة

يسمح بأنماط التطوير التالية في مقطع المزارع (المنطقة الريفية) T2.2

2. المنتجع الريفي

- منتجع ذو طابع ريفي يتكون من عدد من الوحدات التأجيرية (شاليهات) ومناطق ترفيهية مشتركة لا تتعارض مع بيئة وطبيعة المنطقة.
- الحد الأدنى لمساحة الأرض = 10,000 متر مربع.
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي = 40 متر.

1. السكن الخاص بمالك المزرعة

- مزرعة خاصة لاستخدام شخصي ويمكن بناء مسكن خاص فيها لصاحب المزرعة.
- الحد الأدنى لمساحة الأرض = 10,000 متر مربع.*
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي = 40 متر.*



3. التسوير للمزارع

- أرض زراعية خاصة يمكن تسويتها وإضافة بعض الاستعمالات والمنشآت المساعدة، وتكون رخصة التسوير مؤقتة لمدة (3) ثلاثة سنوات.
- الحد الأدنى لمساحة الأرض = 10,000 متر مربع.*
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي = 40 متر.*

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

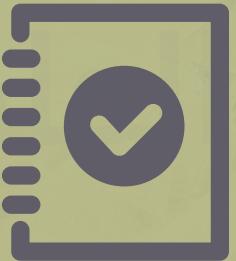
يمكن إضافة الاستخدامات الخدمية المساعدة التالية:

سكن خاص بعمالة المزرعة	تربيه المواشي	البيوت المحمية	التخزين	مطعم	منفذ بيع	الخدمات البيطرية

* 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.

T2.2 | اشتراطات التحوير وضوابط البناء



الكود العمالي لمنطقة وادي حنيفة

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية لأنماط التطوير المختلفة

رقم الصفحة | 9

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



2- المنتجع الريفي



كتلة المبني — حدود الملكية

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

ضوابط نسبة تغطية الأرض

حد أقصى 10%

- ويمكن أن تصل إلى 15% في حال استبدال السور بسياج نافذ (انظر إلى أحكام السور النافذ).
- لا يتم احتساب مساحات السفح والظهار ومجاري السيول عند حساب نسبة تغطية الأرض.

عدد الأدوار المسموح بها

يسمح بإنشاء دور واحد فقط.

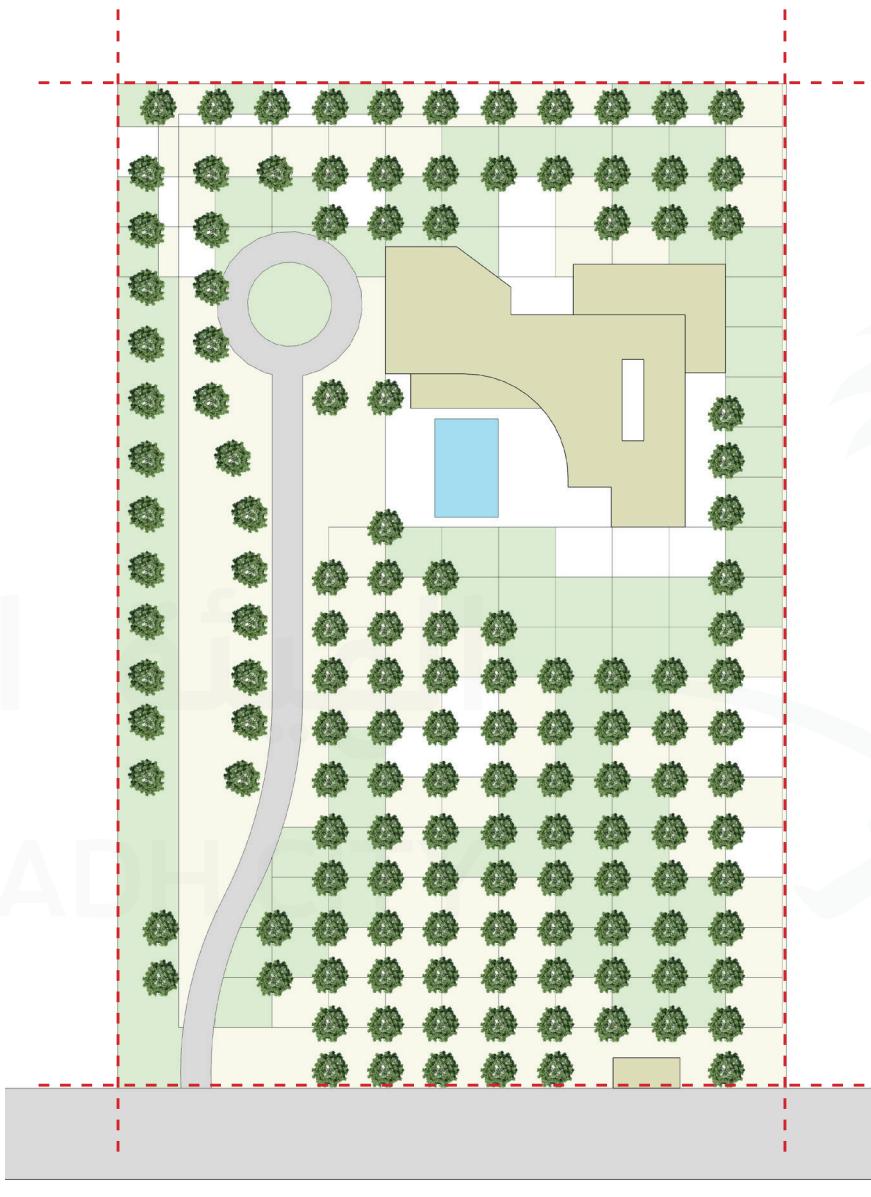
الارتفاعات

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

المساحة البنائية للشاليه

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

1- السكن الخاص بمالك المزرعة



كتلة المبني — حدود الملكية

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

ضوابط نسبة تغطية الأرض

حد أقصى 10%

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

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

عدد الأدوار المسموح بها

يسمح بإنشاء دورين للمبني الرئيسي.

يسمح بإنشاء دور واحد للملاحق والمنشآت الإضافية.

الارتفاعات للمبني الرئيسي

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

الكثافة البنائية

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

- لا يتم احتساب مساحات السفح والظهار ومجاري السيول عند حساب الكثافة البنائية.

3- التسوير للمزارع

- يجب تسويير 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 الخدمية المساعدة والتجارية

T2.2 | المنطقه الحضرية | المزارع

رقم الصفحة | 10

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



اشتراطات الاستخدامات الخدمية المساعدة

سكن خاص بعمالة المزرعة



- 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 محدوداً على العمالة العاملين بالمزرعة.
- يجب التقيد بالضوابط المعمارية ولوحة الألوان في هذا الدليل.

البيوت المحمية



- نسبة التغطية 5% من مساحة الأرض بحد أقصى وعلى ألا تتجاوز 500 متر مربع.
- 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).

التخزين



- 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 بم مواد تتوافق مع الطابع العام لوايدي حنيفة وتتبع لوحة الألوان في هذا الدليل.
- يجب التقيد باشتراطات الدفاع المدني للمستودعات.

تربيه المواشي



- 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 5 مواشي / هكتار و تكون للاستعمال الشخصي فقط.

الاستخدامات التجارية* (يلزم الحصول على رخصة نشاط تجاري)

الخدمات البيطرية



- 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 دركة شاحنات النقل.
- ساعات العمل محدودة من 6 صباحاً حتى 3 مساءً.

منفذ بيع



- يجب أن تكون مساحة منفذ البيع 40 متر مربع كحد أقصى.
- يجب أن يكون منفذ البيع على الواجهة الرئيسية، ولا يجاور 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.

مطعم



- يسمح بإقامة المطاعم على الأراضي التي تزيد مساحتها عن 10,000 متر مربع فقط.
- يجب أن يرتد المطعم وجميع مرتاديه ومن ضمنها الموافق 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 متسقة مع البيئة المحيطة للمزرعة من ناحية التسجيل والمأكولات 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.

رقم الصفحة | 11

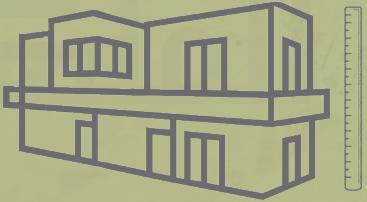
هذا الصفحة تركت فارغة عمداً

المملكة العربية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



T2.2 | الارتفاعات



الكود العقاري لمنطقة وادي حنيفة

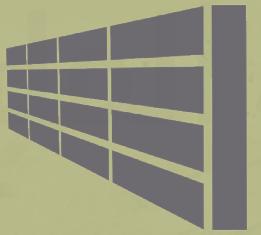


بجب التقيد بالإشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالإرتفاعات



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

T2.2 | الأسوار



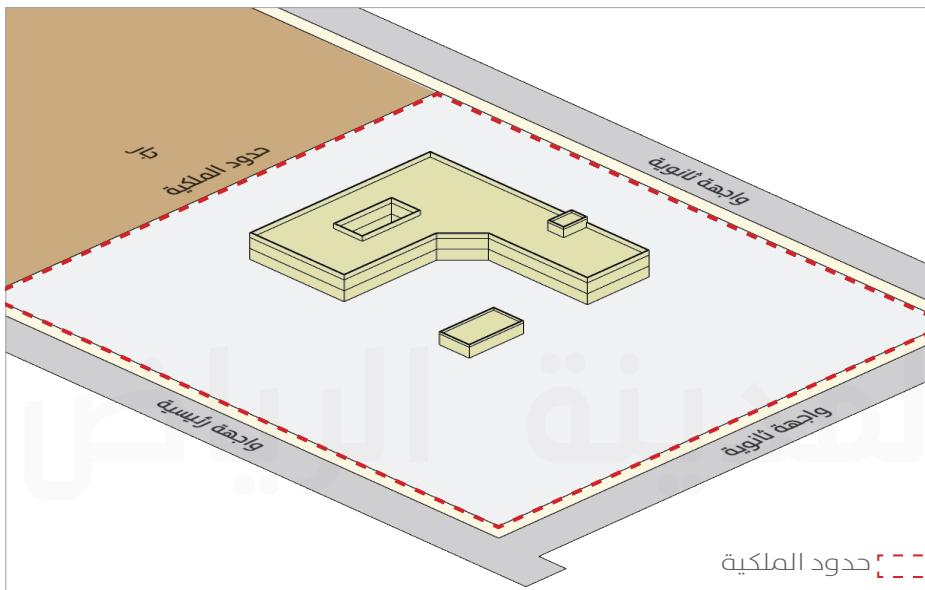
الكود العقاري لمنطقة وادي حنيفة



تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب موقعاً لها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المترابطة. 3. حدود الملكية (جهة المجاورين).

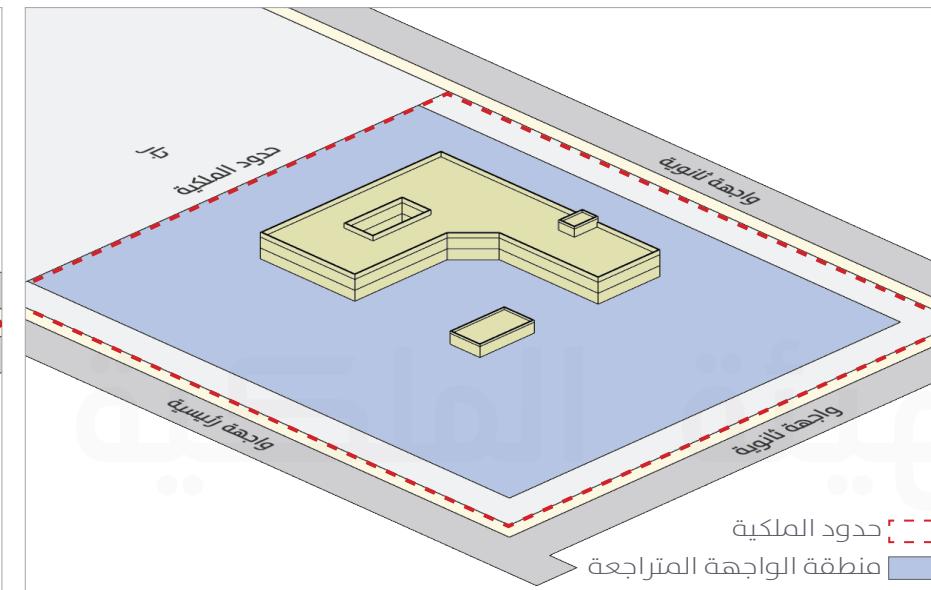
التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، مترابطة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصريحة.

3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



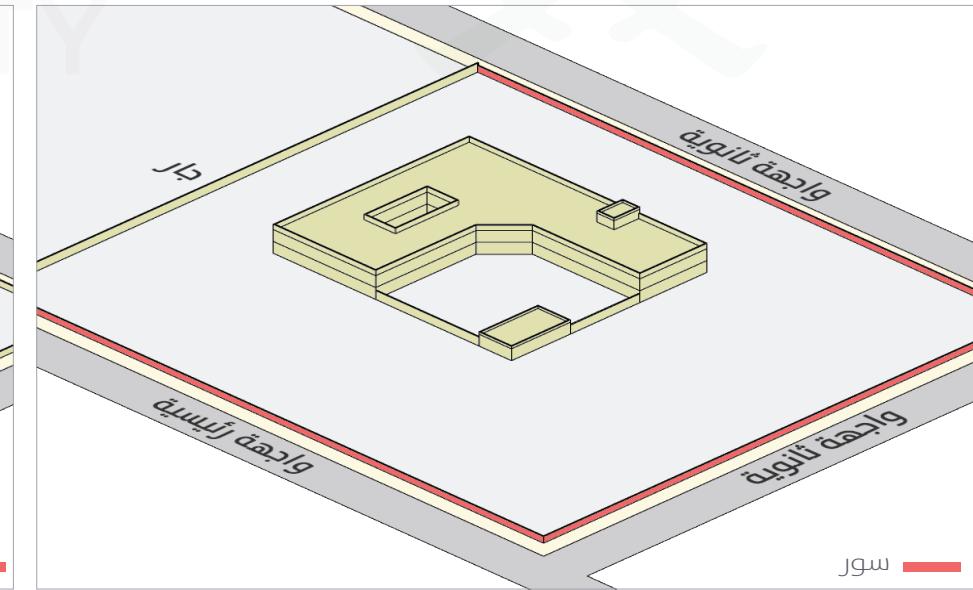
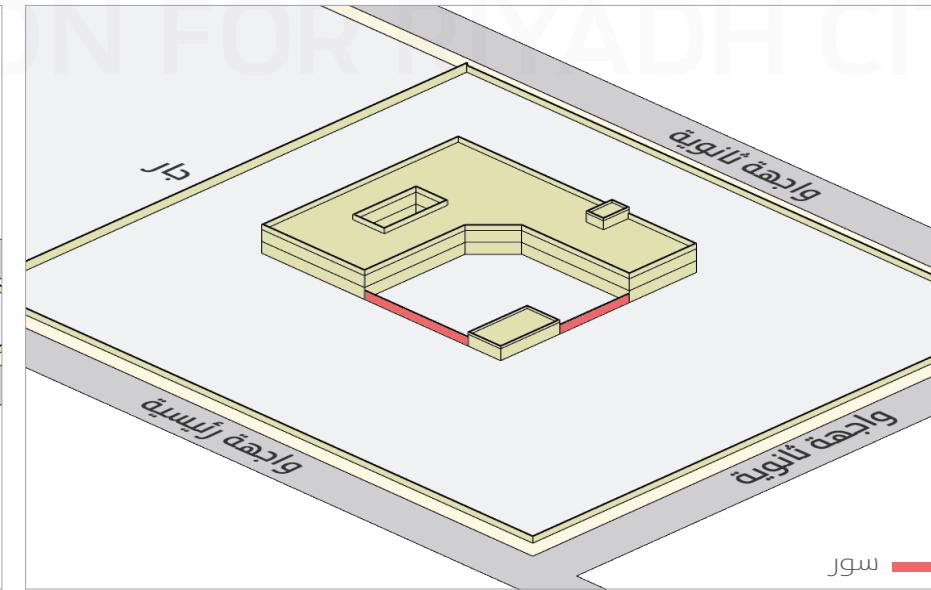
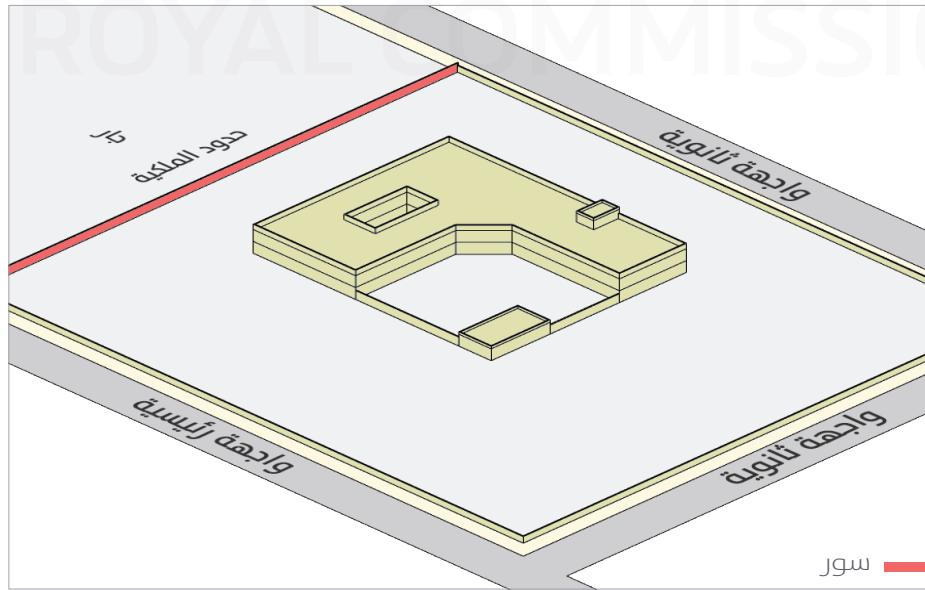
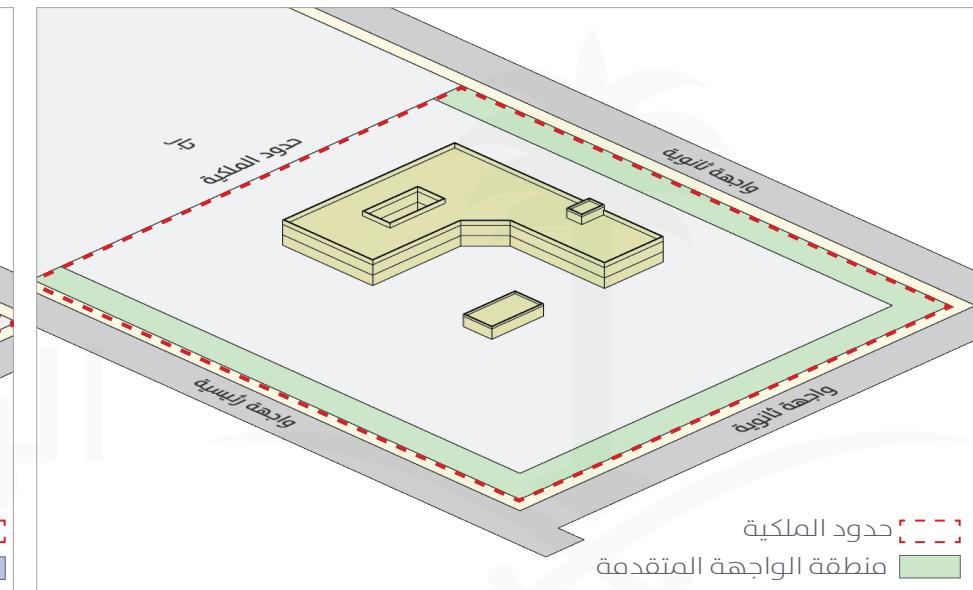
2. الواجهة المترابطة

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



1. الواجهة المتقدمة

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



- يلزم بناء سور في هذه **المنطقة** بارتفاع 3 متر.

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

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

- تحسب كل الارتفاعات من مستوى الرصيف، وفي حال عدم وجود رصيف تحسب الارتفاعات من بعد 15 سم من مستوى الشارع.



أحكام عامة للأسوار

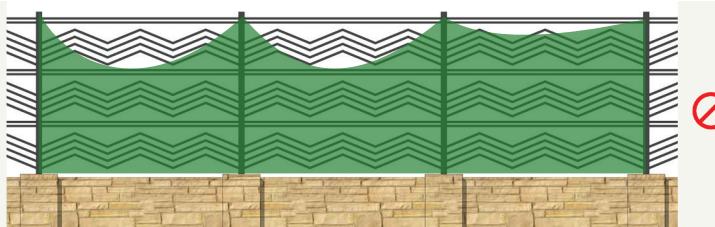
- يمنع استخدام الزجاج المكسور، الأسلاك الشائكة وأي مواد مشابهة في الأسوار.
- توضع البوابات ومداخل السيارات بعد 3 متر كحد أدنى من تقاطعات الشوارع.
- يجب أن يكون السور وأي من الهياكل الداعمة له داخل حدود قطعة الأرض.
- يجب مراعاة دليل تصميم الأسوار حسب «شروط ومواصفات بناء الأسوار في منطقة وادي حنيفة» الصادر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



نحوية الأسوار



- يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية واللوح الدعائبة والأقمشة وندوها.

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



مثال 2



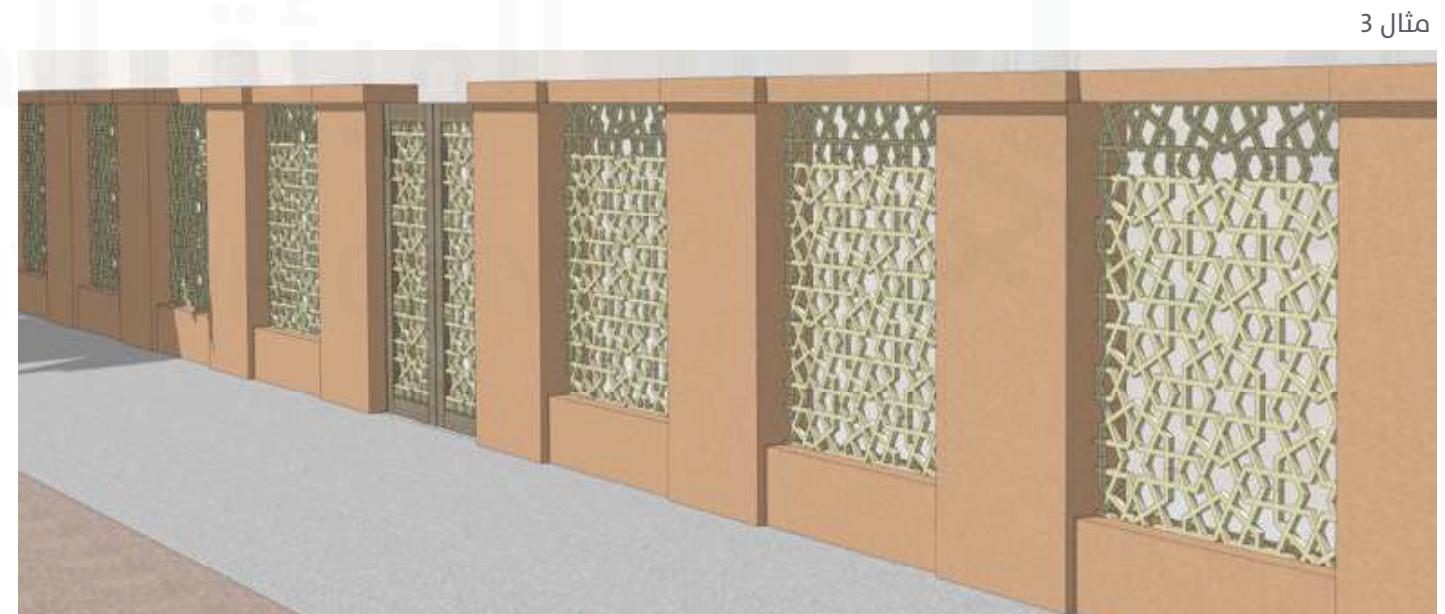
مثال 1



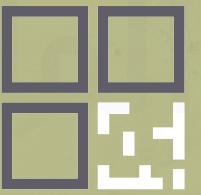
مثال 4



مثال 3



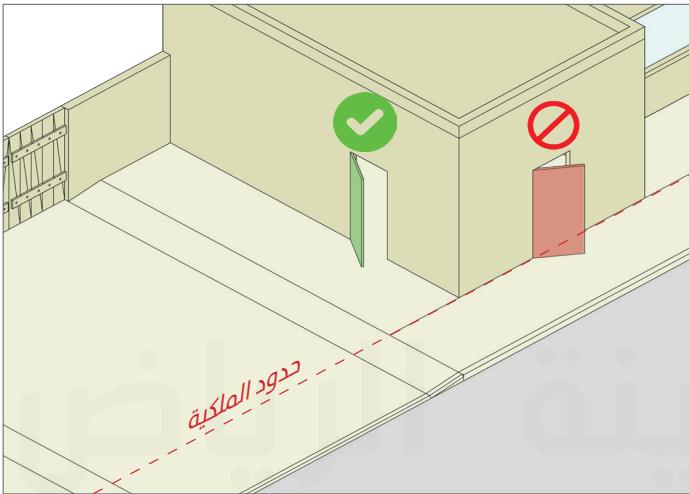
T2.2 | أحكام عامة



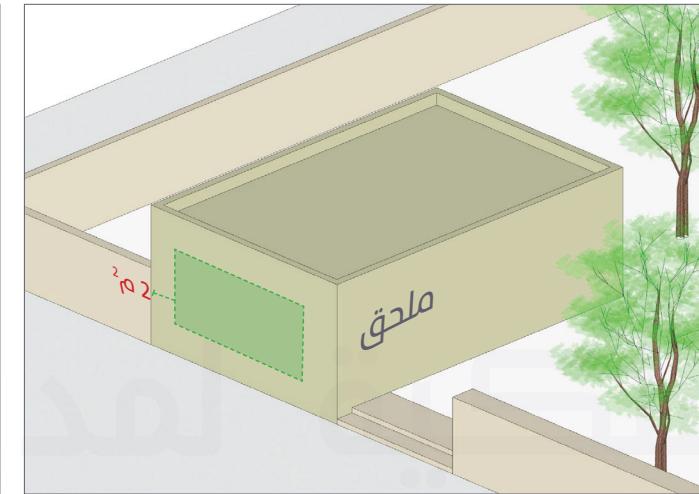
الكود العقاري لمنطقة وادي حنيفة


يجب التقيد بالأحكام العامة التالية
موقع الأبواب

- يمنع فتح أبواب المبني على الشارع مباشرة.


الملاحق

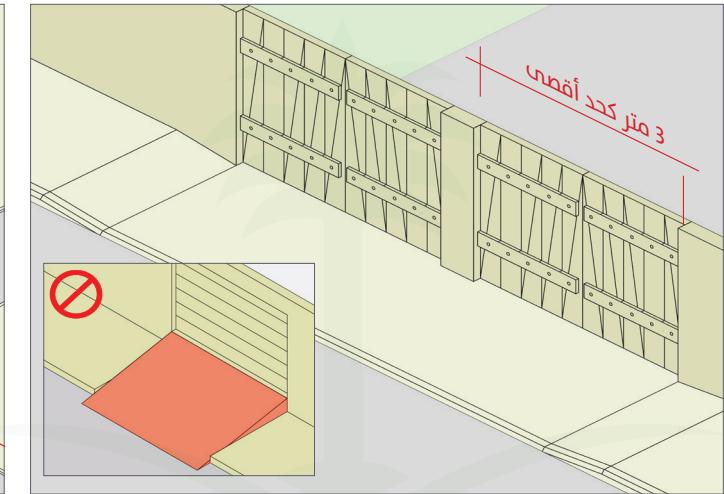
- تشغّل الملاحق والمباني الإضافية 30% كحد أقصى من الواجهة الرئيسية.
- يجب أن يكون للملاحق نوافذ على الشارع بمساحة 2 متر مربع على الأقل في حال بنائه على الواجهة المتقدمة.


موقع مواقف السيارات

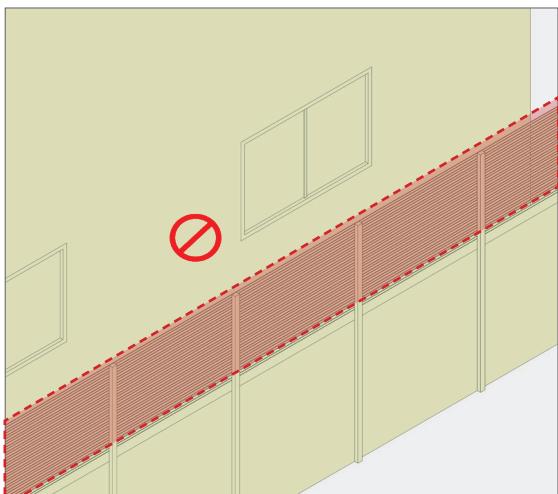
- يجب أن تكون جميع مواقف السيارات داخل حدود الملكية.


مدخل السيارة

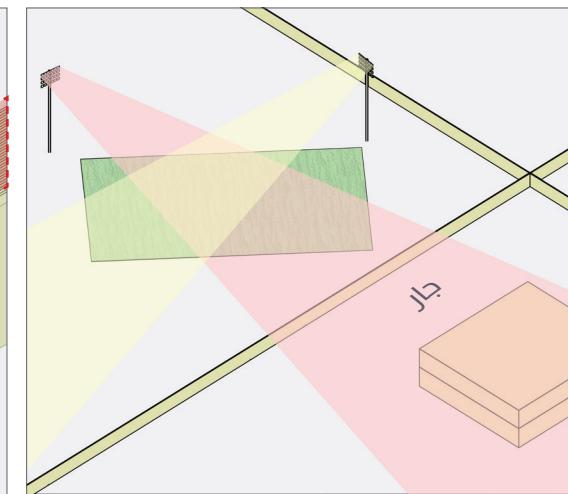
- يجب ألا تشغّل مداخل السيارة (الكراجات) أكثر من 30% من عرض الواجهة الأمامية، ولا يزيد عرض المدخل الواحد (الكراج الواحد) عن 3 متر.
- يمنع بروز منحدر مدخل السيارة خارج حدود الملكية ويمنع بروزه على الرصيف.


السوارات

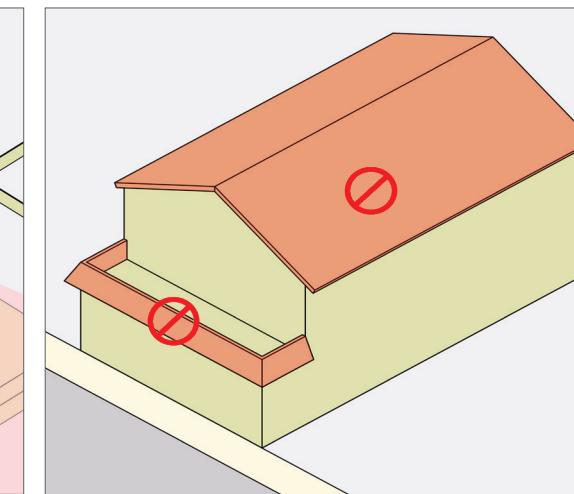
- يمنع تركيب السواتر المعدنية وغيرها من المواد على الأسوار وأسطح المبني.


الإضاءة

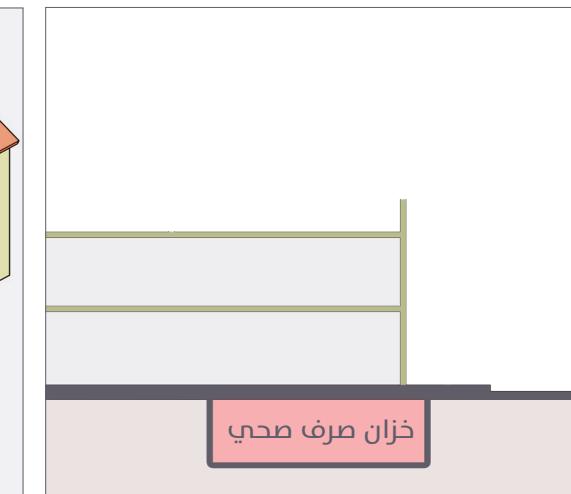
- يجب الالتزام بكود الإضاءة المعتمد من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.
- يجب مراعاة الديربان عند وضع الإضاءات القوية مثل أعمدة الإنارة العالية وعدم توجيهها نحوهم.


الأنماط والتشكيلات المعمارية

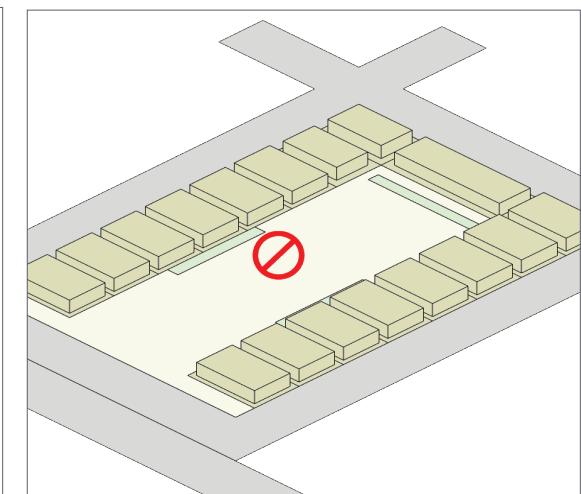
- يمنع استخدام الأنماط والتشكيلات المعمارية الغربية عن المنطقة مثل الأكواخ الخشبية والأسقف المائلة (مثل القرميد) بجميع أشكالها في كافة المبني.


خزان الصرف الصحي

- يمنع استخدام خزان الصرف الصحي إلا في حال عدم وجود شبكة الصرف.
- يجب عزل خزانات الصرف لمنع أي تسرب وإضرار بالترابة والمياه الجوفية.


ممارسات خاطئة في المنتجعات الريفية

- يمنع فتح الشاليهات على الشوارع الخارجية.
- يجب الاهتمام في تصميم وتوزيع الشاليهات بما يتسق مع البيئة المحلية والطبيعية للمنطقة.



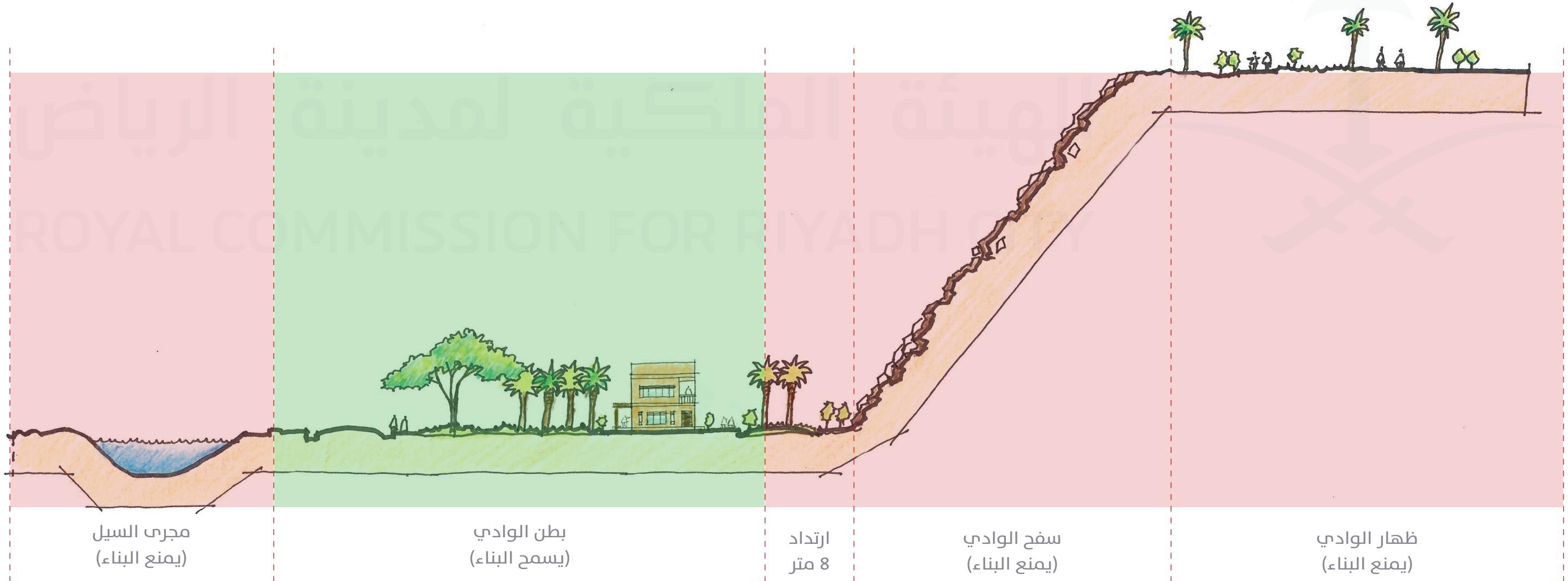


إنشاء الدرج على السفوح

- درج واحد لكل أرض كحد أقصى.
- أقصى عرض للدرج 3 متر.
- يجب أن تكون مواد تكسية 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 ودواهها، ويشمل ذلك أعمال الحفر لتمديد أنابيب للشلالات الصناعية ونحوها.
- يجب أن ترتد المباني والمنشآت ما لا يقل 8 متر من الحافة السفلية للسفوح.
- تمنع التعديات مثل إنشاء الجدران الداعمة، ويطلب الأمر الحصول على موافقة من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.
- تمنع إضاءة السفوح بالإضاءات 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 بتبعاد 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 يراعي في تصميم وتنسيق المواقع استخدام أنواع النباتات المحلية التي تحمل 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 ومتناقض لمنطقة وادي حنيفة ككل.
- يجب أن يتم تصميم أعمال التشيير على نحو يراعي متطلبات المرافق العامة والتعميم الهندسي والعمري للطرق والأماكن العامة.
- يجب تجنب الزراعة المفرطة والمساحات العشبية التي تتطلب استخداماً مكثفاً لمياه الري.

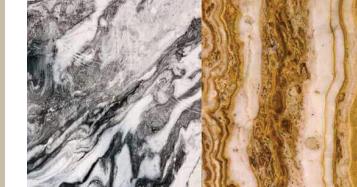
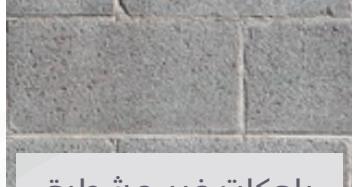
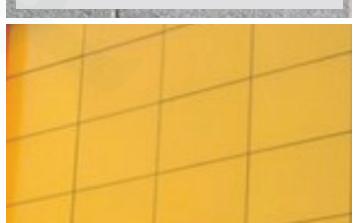
الضوابط البيئية

- يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية الحالية منأشجار 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 للتهدئة أو التقليل بالنباتات.
 2. استخدام مواد محلية أو متعددة (مستدامة).
 3. استخدام وسائل تقليل دائمة متحركة أو ثابتة.
 4. استخدام مواد الرصف الخفيفة لعكس الحرارة بعيداً عن المباني.
 5. استخدام الأجهزة الموفقة للطاقة.

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



الألوان المسموح استخدامها في واجهات المبني				المواد الممنوعة
D88E51	BF8861	BF9064	B29471	<ul style="list-style-type: none"> • يمنع استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة في واجهات المبني مثل أنواع الرخام والجرانيت العاكسة وألواح الألمنيوم (الكلادينج) بالإضافة إلى بлокات الاسمنت غير المشطبة. 
D1A77D	D1AE86	DAB394	CABEA8	  رخام عاكس
C3BE89	DAAA6C	BA925E	F5E0B5	  جرانيت عاكس
D9C299	DEC4A3	EFE6D4	EFC491	  ألواح ألمانيوم (كلادينج)

يُحظر استخدام الألوان الأساسية والألوان الزاهية التي لا تتوافق مع الألوان الطبيعية أو الصدراوية لمنطقة وادي حنيفة

رقم الصفحة | 23

هذا الصفحة تركت فارغة عمداً

المملكة العربية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



T2.2 | 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.

الكود العماني لمنطقة وادي حنيفة

واجهات المباني وسماتها

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

- يجب أن تُصمم المباني بمراعاة المقاييس الإنسانية وأن تكون متناسقة بصرياً، و لتحقيق ذلك؛ يجب مراعاة اختيار تموير الكتلة المناسب على طول واجهات الشوارع.

اختيار تموير المباني: - وضع المباني على القطعة بطريقة تراعي التضاريس الطبيعية والخطة النباتية للموقع. كما يجب أن لا تسبب عملية توقيع المباني بأي أضرار بيئية.

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

الارتفاعات: يفضل أن ترتفع المباني بمسافة تزيد عن الحد الأدنى المطلوب في هذا الدليل.

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

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

عناصر المباني: - يجب أن ترتبط وتنسجم المداخل والنواخذ مع الشرفات والملحقات من الناحية البصرية والوظيفية بحيث توفر الظل وتقلل من درجة الحرارة الناجمة خلال ساعات النهار، وخصوصاً الجدران من الناحية الجنوبية والغربية.

التميز والأصالة: - يجب أن توفر المباني الطابع العمري الأصيل لمنطقة وادي حنيفة مع الأخذ بالاعتبار تجنب الرتابة والنمطية في تصميم المباني، بحيث يكون كل مبني له تصميمه الذي يعكس الهوية المحلية بطريقة خاصة.

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

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

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

أسوار وسياجات الحدائق

الأسوار الأمامية: - لا يتطلب إنشاء أسوار بمحاذة حدود قطعة الأرض. يجب تصميم الارتفاعات 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 مترتبة ومنسجمة مع المواد والأسلوب المعماري للمبني.

- 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 الأعطيّة الزخرفية، والمواد، والأعمدة، والمجسمات، والفتحات، وعناصر التشجير وتنسيق الموقع.

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

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

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

T2.2 | الموجهات التصميمية

مقطع المزارع | المنطقة الحضرية | T2.2

رقم الصفحة | 26



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

- (1) لا يتجاوز أي مقطع في الارتفاع أكثر من 5.2 متراً.
- (2) تكون المسافة الأفقيّة بين كل مقطع والآخر 5.2 متراً 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 برص مداخل ومواقف السيارات بماء تلائم الطابع العمراني لوادي حنيفة.

تنسيق الواقع والمناظر الطبيعية

تنسيق الواقع 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 الخضاء 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 الواقع بشكل متناسق مع الطابع والسمات لمنطقة وادي حنيفة، كما يتم تشجيع استخدام الصخور الصحراوية، وتحاشي الزراعة التي تحتاج إلى كميات مفرطة من المياه.
- لا يفضل زراعة العشب الكثيف وندوها من النباتات التي تحتاج لكمية كبيرة من المياه. كما يجب عند تنسيق الواقع أن يؤخذ في الاعتبار مبادئ الزراعة الملائمة لمنطقة (زيروسكيب) التي تحتاج إلى مستوى منخفض من مياه الري.
- يتم تشجيع زراعة النباتات المحلية والشجيرات المزهرة على امتداد قاعدة جدران الدائق، وتكون على هيئة منافذ في الجدران أو في الأعلى.

المحافظة على الأشجار: يفضل اختيار موقع 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 الودادي.

- يجب مراعاة السفوح وحساسيتها البيئية وعدم التطوير عليها.

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

تنسيق الواقع والتشجير في الأفنية: تشجيع زراعة أشجار الظل، والنباتات وأو الشجيرات المزهرة في الأفنية.

الأبواب والنوافذ

أحجام الأبواب والنوافذ: يجب أن تتوافق الأبواب والنوافذ والحلقات مع الأدجام والنوافذ المستنبطة من العمارة المحلية على طول الواجهات الأمامية.

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

إطارات الأبواب والنوافذ: يُفضل أن يتسع تشكيل تصاميم الأبواب والنوافذ مع الطابع المحلي للمنطقة، وتتضمن التشكيلات المسموحة بها الأدشان الطبيعية، والطلاء بالألوان مثل اللون الأبيض المطفىء، والمصفف، والبيجي، والبني، وأنماط الطلاء التقليدية للأبواب والنوافذ.

أبواب المرآب (الكراجات): - يجب أن تكون أبواب الكراجات المرأبة 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 المبني أكثر من مادتين أو شكلين من المواد – على أن تكون المواد (خاصة في الطابق الأرضي) عالية الجودة، متينة، تعكس دلالة استدامتها وقلة إحتياجها للصيانة.

المباني الخضراء

كفاءة استخدام الطاقة: يجب أن تتحقق المبني كفاءة استخدام الطاقة، والتي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر: 1- استخدام التبريد السلبي مثل أن توجه المبني 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 المبني؛ 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 لظل، والشرفات الخارجية والأروقة ذات الأعمدة، والشرفات، وعناصر التظليل الأخرى لمنع اكتساب الحرارة وتظليل جدران المبني من أشعة الشمس المباشرة.

الشروط الخاصة

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

الأروقة ذات الأعمدة: لا يشجع استخدام الأروقة ذات الأعمدة أو الأعمدة المستالة على واجهات المبني السكنية للأسرة الواحدة لواجهات 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.



ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

