



# T 4.1 | الدليل التطبيقي للمقطع الحضري

T 5.1

T 5.2

T 4.1

T 3.1

T 3.2

T 2.1

T 2.2





## 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 .

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

## قائمة المحتويات

### أنماط التطوير المتاحة.....

1. العمائر.....

2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس).....

3. الوحدات المفروزة.....

4. الفلل المنفصلة.....

الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري....

الموجهات التصميمية T4.1.....

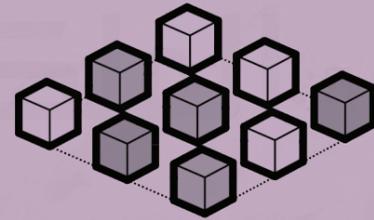


الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



<b>6</b>	.....
<b>8</b>	.....
<b>32</b>	.....
<b>46</b>	.....
<b>60</b>	.....
<b>74</b>	.....
<b>82</b>	.....

# أنماط التطوير المتاحة | T4.1



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



## يسمح بأنماط التطوير التالية في المقطع الحضري T4.1

4. الفلل	3. الوحدات المفروزة	2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)	1. العمائر
<ul style="list-style-type: none"> <li>• مبنى سكني مستقل يتكون من وحدة سكنية واحدة فقط ولا يمكن فرزه أو تجزئته.</li> <li>• عرض قطعة الأرض 20 متر كحد أدنى، 35 متر كحد أقصى.</li> <li>• مساحة الأرض 400 متر مربع كحد أدنى.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مبنى سكني مقسم إلى عدة وحدات (بحد أقصى 6 وحدات مفروزة) بشرط توفير مواقف ومدخل مستقل لكل وحدة (مع الالتزام باشتراطات مواقف السيارات كما في العمائر السكنية).</li> <li>• عرض قطعة الأرض 20 متر كحد أدنى، 35 متر كحد أقصى*.</li> <li>• مساحة الأرض 400 متر مربع كحد أدنى*.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• وحدات سكنية متلاصقة، بحد أدنى 3 وحدات و بحد أقصى 8 وحدات، ويجب توفير فناء أو فراغ خارجي خاص بكل وحدة ويمنع فرز الوحدة، ويسمح بالبناء على الصامت من الواجهات الجانبية.</li> <li>• عرض قطعة الأرض للوحدة الواحدة 6.5 متر كحد أدنى و 10 م كحد أقصى.</li> <li>• مساحة الأرض للوحدة الواحدة 130 متر مربع كحد أدنى.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>عمائر سكنية:</b> تحتوي 3 وحدات سكنية بحد أدنى و 12 وحدة سكنية بحد أقصى، مع وجود فراغ مشترك لسكان العمارة.</li> <li>• <b>عمائر مختلطة:</b> يسمح في الدور الأرضي بالاستخدام التجاري. تحتوي على 3 وحدات سكنية بحد أدنى و 12 وحدة سكنية بحد أقصى، مع وجود فراغ مشترك لسكان العمارة.</li> <li>• عرض قطعة الأرض 20 متر كحد أدنى، 35 متر كحد أقصى*.</li> <li>• مساحة الأرض 400 متر مربع كحد أدنى*.</li> </ul>

كما يمكن تسييح الأرض لحمايتها من التعديات إلى أن يتم تطويرها حسب الاشتراطات التالية:

- ارتفاع السياج 1.8 متر.
- أن يكون السياج نافذا بما لا يقل عن 80%.
- يمنع وضع الأسلاك الشائكة.
- يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية و اللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.

\* تستثنى قطع الأراضي الموجودة والمعتمدة قبل اعتماد تطبيق هذا الكود من ضوابط واشتراطات مساحات وأبعاد قطع الأراضي فقط.

# 1. العمائر



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

الارتفاعات

الأسوار

الأحكام العامة

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

1. العمائر

# اشتراطات التطوير وضوابط البناء



الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

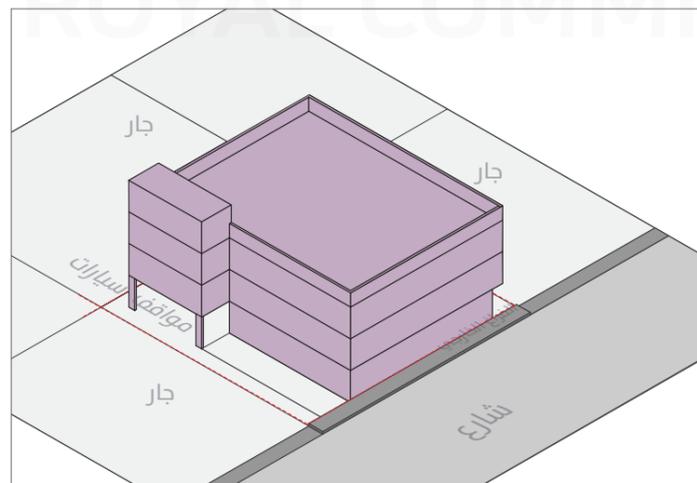
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



يجب في العمائر، بنوعها سكنية أو مختلطة، توفير فناء داخلي أو فراغ خارجي مفتوح (حوش)، ولكل منهما اشتراطاته:

## 2. العمارة ذات الفراغ المفتوح (الحوش)

الفراغ المفتوح (الحوش) هو فراغ يحيط به المبنى من جهة واحدة (على الأقل).



### مساحة وأبعاد الفراغ المفتوح (الحوش)

- 8% من مساحة الأرض كحد أدنى.
- يجب أن يكون طول أقل ضلع في الفراغ المفتوح 3متر كحد أدنى.
- لا يتم احتساب الارتداد من ضمنه.

### ضوابط نسبة تغطية الأرض

70% كحد أقصى في حال الفراغ المفتوح (الحوش)

### عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% ملاحق علوية (خدمات مشتركة)، ولا يمكن استخدامها كوحدة سكنية.

### الارتدادات

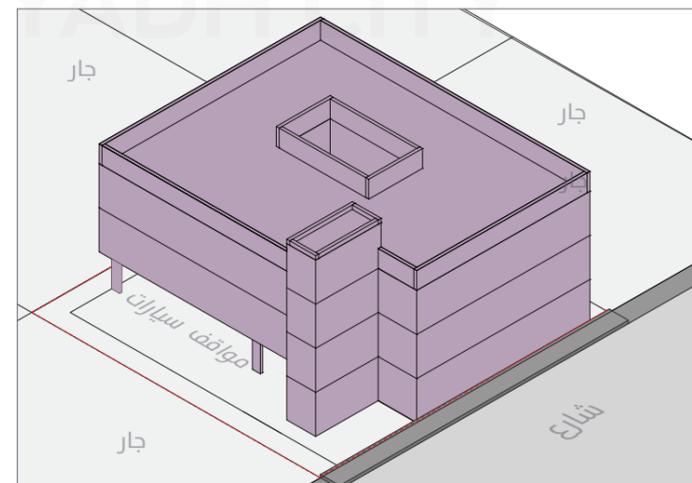
نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الأمامية	الدور الأرضي	ما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر*، وما تبقى من الواجهة (40%) بدون شروط.
	الأدوار العلوية	دون شروط
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى
الواجهات الجانبية (المجاورين)	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى

### عدد الوحدات المسموح بها

عدد الوحدات السكنية بحد أدنى 3 وحدات و بحد أقصى 12 وحدة، يجب أن لا تقل مساحة الوحدة عن 100 متر مربع.

## 1. العمارة ذات الفناء الداخلي

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



### مساحة وأبعاد الفناء الداخلي

- 6% من مساحة الأرض كحد أدنى.
- يجب أن يكون طول أقل ضلع في الفناء 5 متر كحد أدنى.
- لا يتم احتساب الارتداد من ضمنه.

### ضوابط نسبة تغطية الأرض

75% كحد أقصى في حال توفير فناء داخلي.

### عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% ملاحق علوية (خدمات مشتركة)، ولا يمكن استخدامها كوحدة سكنية.

### الارتدادات

نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الأمامية	الدور الأرضي	ما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (40%) بدون شروط.
	الأدوار العلوية	دون شروط.
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.
الواجهات الجانبية (المجاورين)	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.

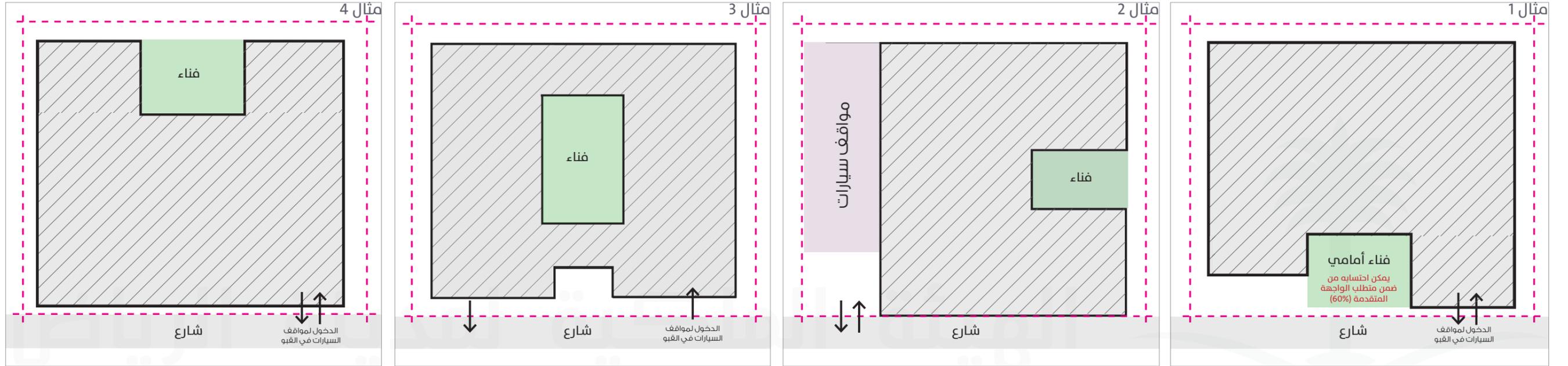
### عدد الوحدات المسموح بها

عدد الوحدات السكنية بحد أدنى 3 وحدات و بحد أقصى 12 وحدة، يجب أن لا تقل مساحة الوحدة عن 100 متر مربع.

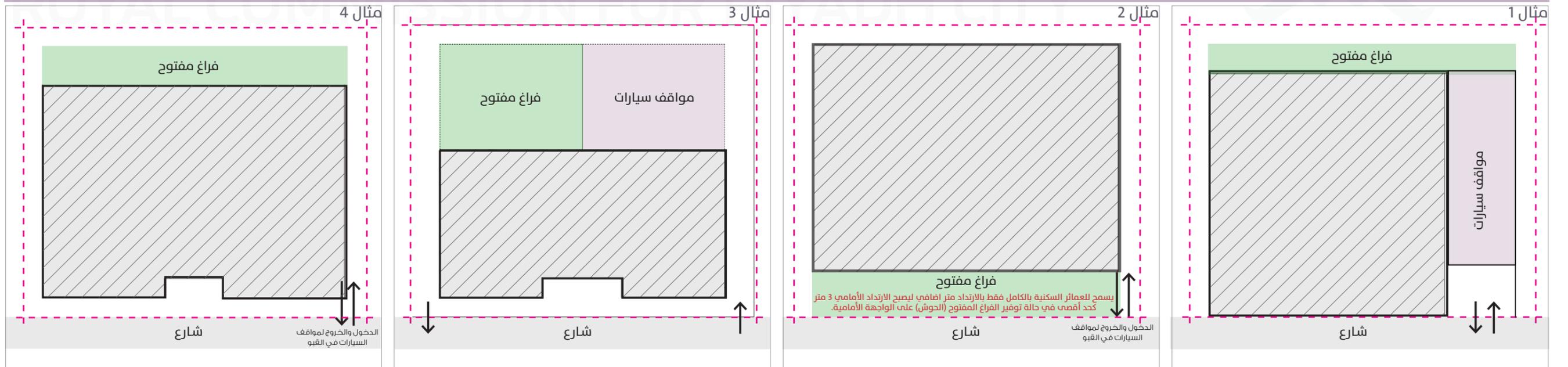
\* يسمح للعمائر السكنية بالكامل فقط بالارتداد متر إضافي ليصبح الارتداد الأمامي 3 متر كحد أقصى في حالة توفير الفراغ المفتوح (الحوش) على الواجهة الأمامية.



## أمثلة توضيحية لتموضع العمائر ذات الفناء الداخلي



## أمثلة توضيحية لتموضع العمائر ذات الفراغ المفتوح (الحوش)



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



1. العمائر

**الفناء**



الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

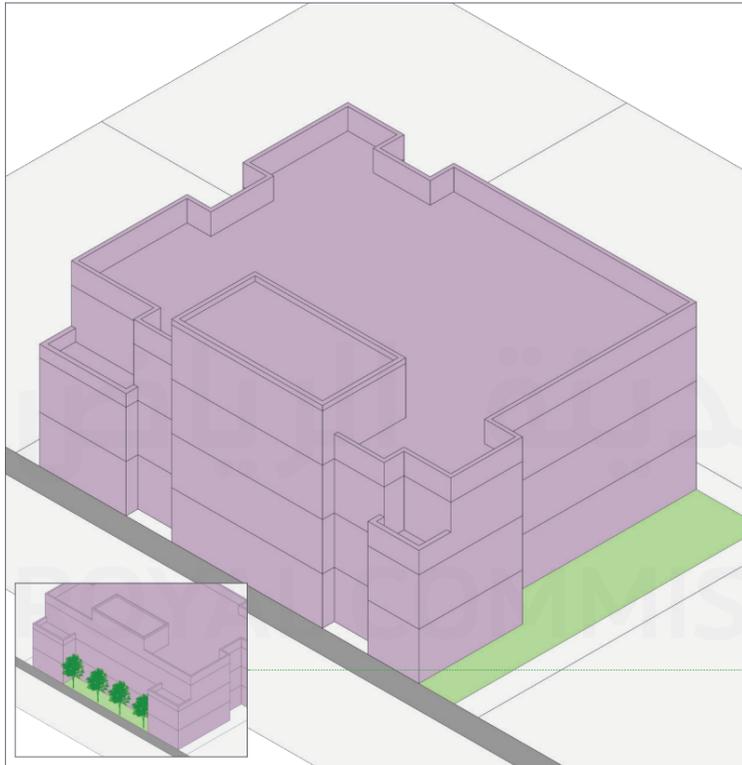


## أحكام وضوابط الفناء الداخلي والفراغ المفتوح (الحوش)

• يجب توفير فراغ خارجي لكل عمارة.

• الفراغات الخارجية: هي مساحات مفتوحة مخصصة للاستخدام المشترك من سكان العمارة ويجب توفير أحد نوعي الفراغ الخارجي التاليين للعمارة:

### 2. الفراغ الخارجي (الضوابط العامة)



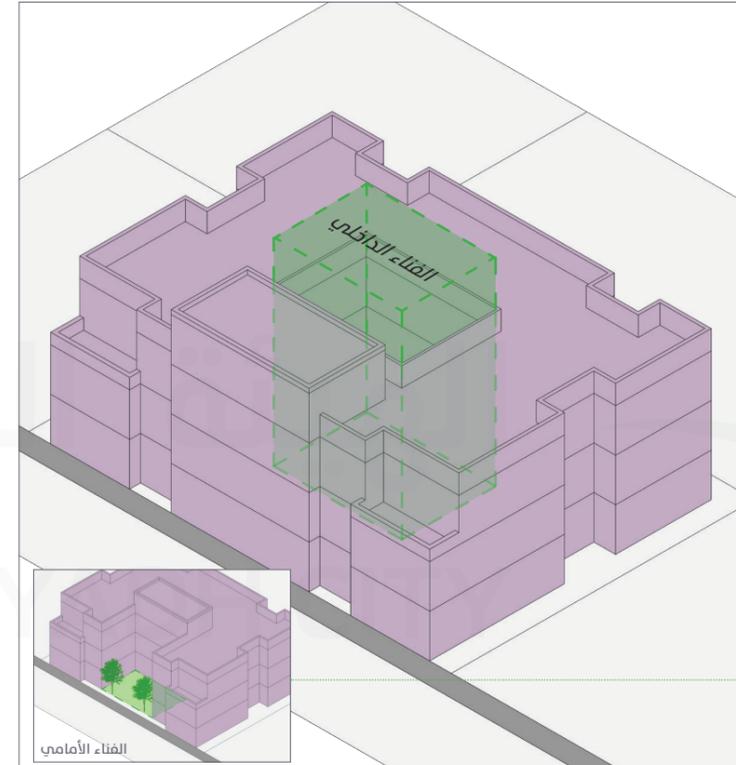
**الفراغ الخارجي (الحوش):** هو فراغ يحيط به المبنى من جهة واحدة (على الأقل).

تُشكل مساحة الفراغ المفتوح 8% كحد أدنى من مساحة الأرض ولا يقل طول الضلع عن 3 متر.

كحد أدنى 3 متر  
المساحة 8% كحد أدنى

يسمح للعمائر السكنية بالكامل فقط بالارتداد متر إضافي ليصبح الارتداد الأمامي 3 متر كحد أقصى في حالة توفير الفراغ المفتوح (الحوش) على الواجهة الأمامية.

### 1. الفناء الداخلي (الضوابط العامة)



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

يجب أن لا تقل مساحة الفناء عن 30 متر مربع وأن لا يقل طول الضلع عن 5 متر.

المساحة 6% كحد أدنى

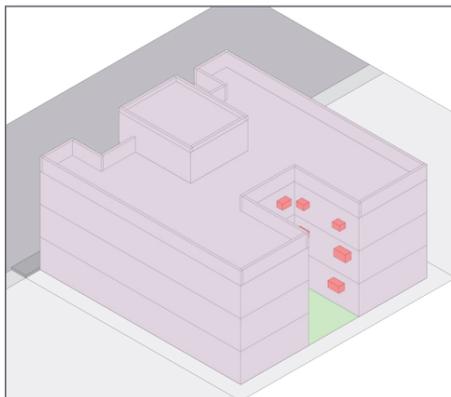
5 متر كحد أدنى

في حال وضع الفناء الداخلي على الواجهة الأمامية يمكن احتسابه ضمن نسبة الواجهة المتقدمة (60%) على أن يتم الالتزام بالشروط التالية:

- لا تتجاوز نسبة التبليط لأرضية الفناء عن 50% من مساحة الفناء، والمتبقي يكون مسطحات خضراء.
- زرع أشجار على طول واجهة الفناء بمعدل شجرة لكل 6 متر من طول الفناء، وبعدها شجرة واحدة.

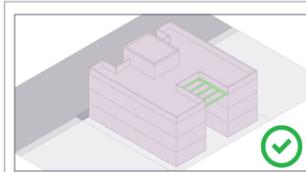
### ممارسات خاطئة غير مسموح بها

### تنبيه

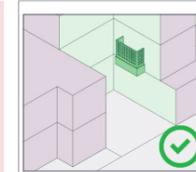
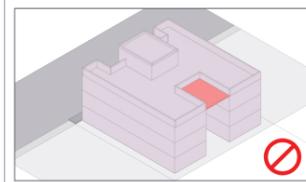


**تحظر المرافق والمعدات التالية من الاستخدام في الفناء:**

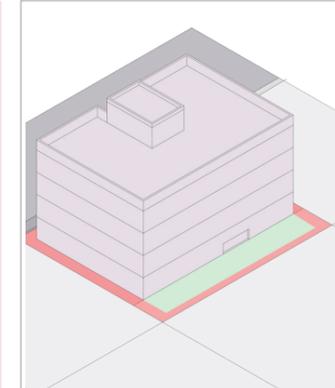
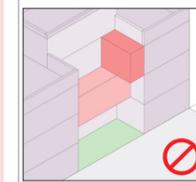
- وحدات التكييف.
- المولدات الكهربائية الاحتياطية.
- منافذ التهوية بمرافق مواقف السيارات.
- خزانات الغاز الطبيعي ما لم يتم توفيرها تحت الأرض.
- يجب تغطية عدادات المياه والمرافق الخدمية بسواتر بالتنسيق مع شركات تزويد الخدمات والمرافق الأساسية.



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



- يمنع بروز أي كتل 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.



- يمنع احتساب الارتدادات ضمن المساحة المخصصة للفراغ المفتوح.
- يمنع إنشاء مواقف سيارات داخل الفراغات المفتوحة.

1. العمائر

# الارتفاعات



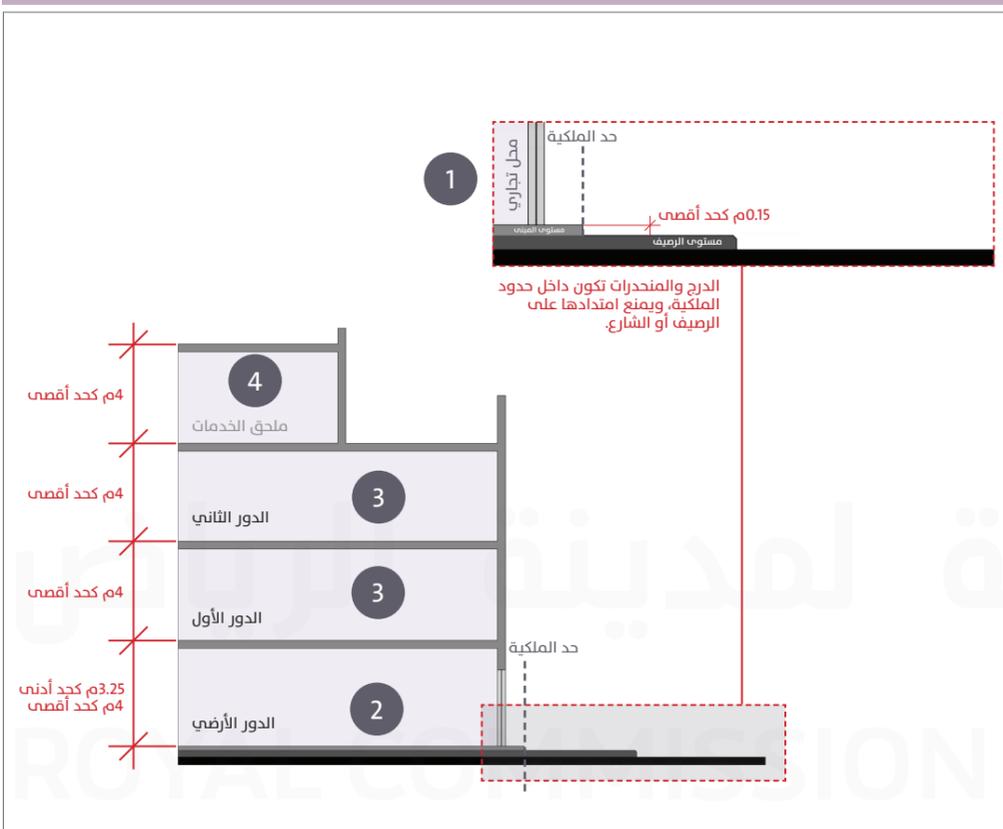
الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



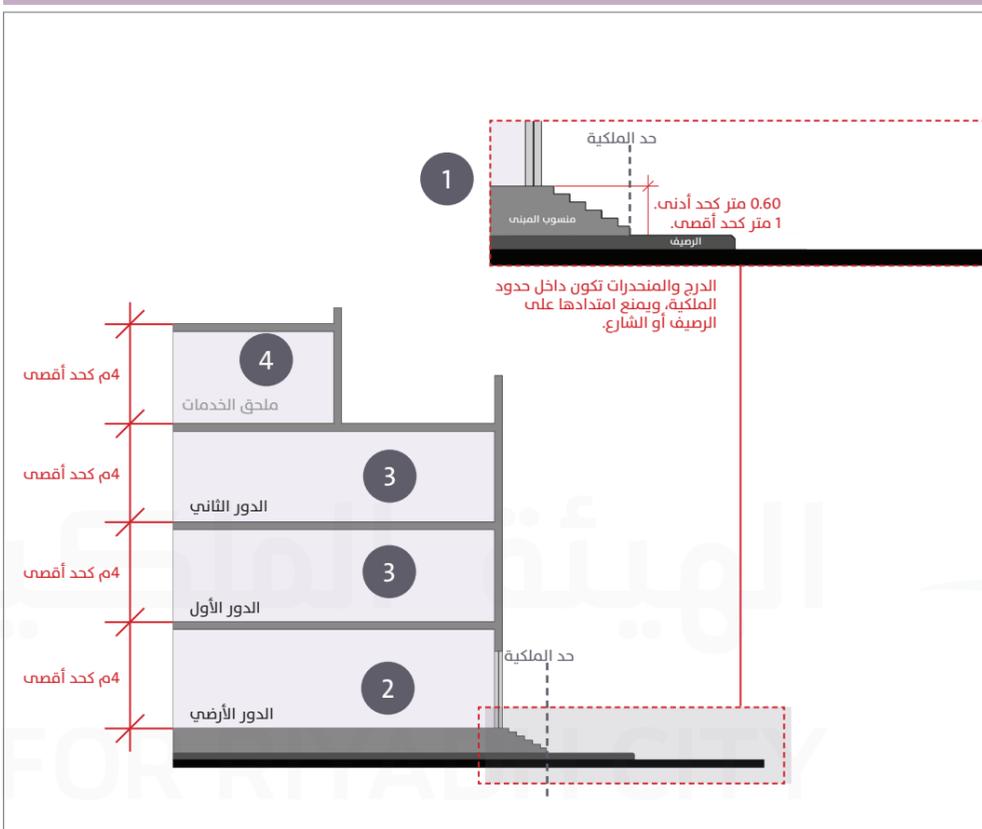
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



## تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال المختلط



## تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال السكني



## ضوابط الارتفاعات

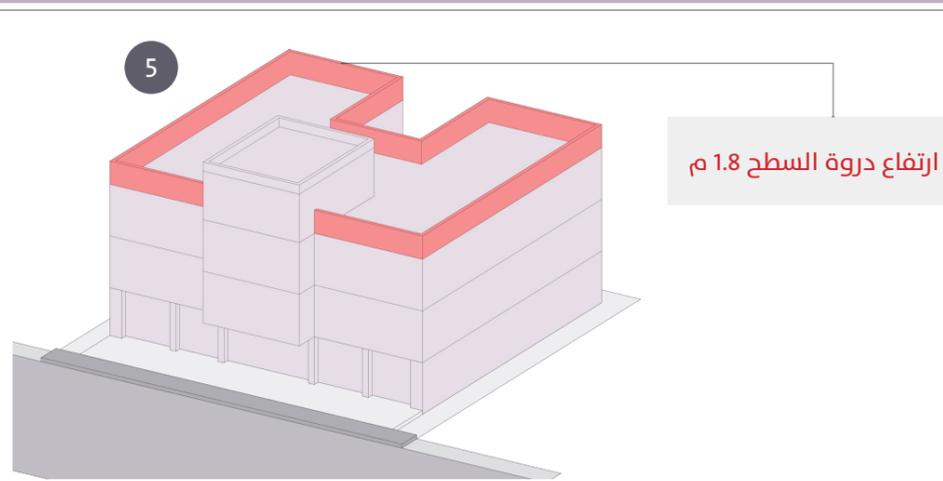
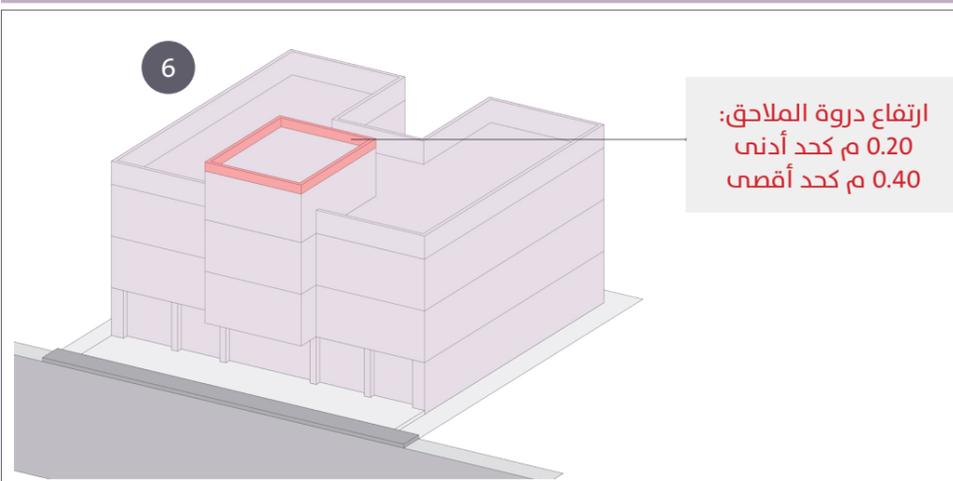
## للعماائر ذات الاستعمال السكني

1	ارتفاع المبنى من مستوى الرصيف الخارجي	0.60 متر كحد أدنى. 1 متر كحد أقصى.
2	ارتفاع الدور الأرضي	4 متر كحد أقصى.
3	ارتفاع الأدوار العلوية	4 متر كحد أقصى.
4	ارتفاع ملحق الخدمات	4 متر كحد أقصى.
5	ارتفاع دروة السطح	1.8 متر.
6	ارتفاع دروة الملحق العلوي	0.20 متر كحد أدنى. 0.40 متر كحد أقصى.

## للعماائر ذات الاستعمال المختلط

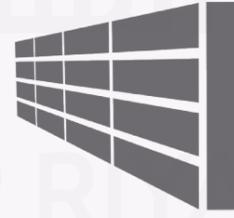
1	ارتفاع المبنى من الرصيف	0.15 متر كحد أقصى.
2	ارتفاع الدور الأرضي	3.25 متر كحد أدنى. 4 متر كحد أقصى.
3	ارتفاع الأدوار العلوية	4 متر كحد أقصى.
4	ارتفاع ملحق الخدمات	4 متر كحد أقصى.
5	ارتفاع دروة السطح	1.8 متر.
6	ارتفاع دروة الملحق العلوي	0.20 متر كحد أدنى. 0.40 متر كحد أقصى.

## دروة السطح والملحق العلوي



1. العمائر

# الأسوار



الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RYADH CITY

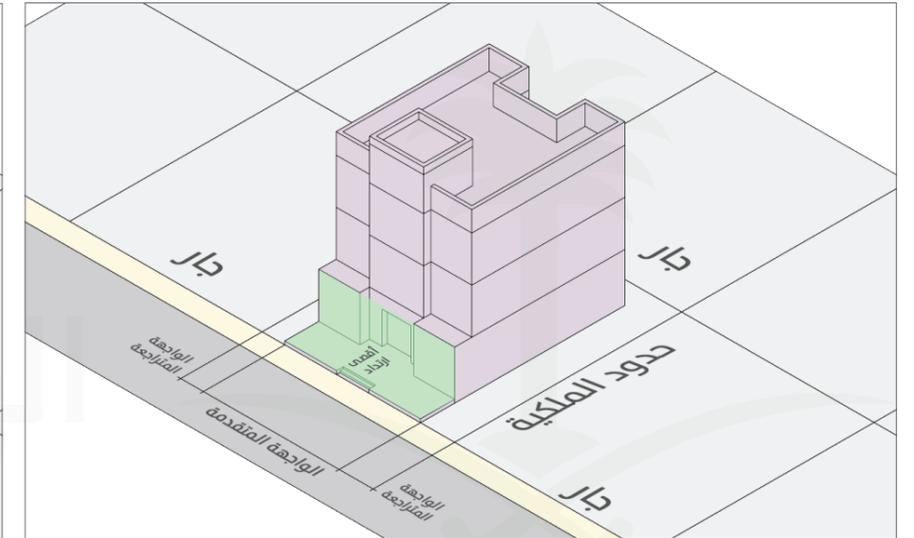


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

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 إذا ماكانت متقدمة، متراجعة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

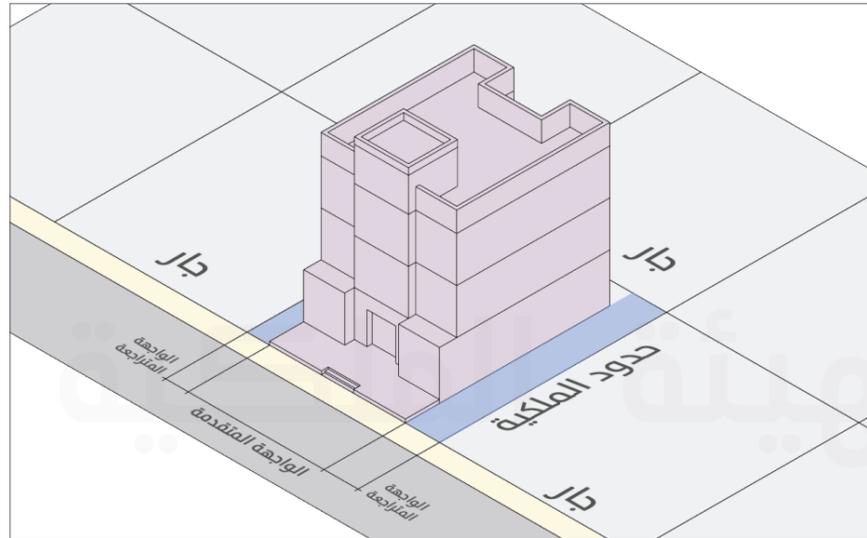
## 1. الواجهة المتقدمة

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.

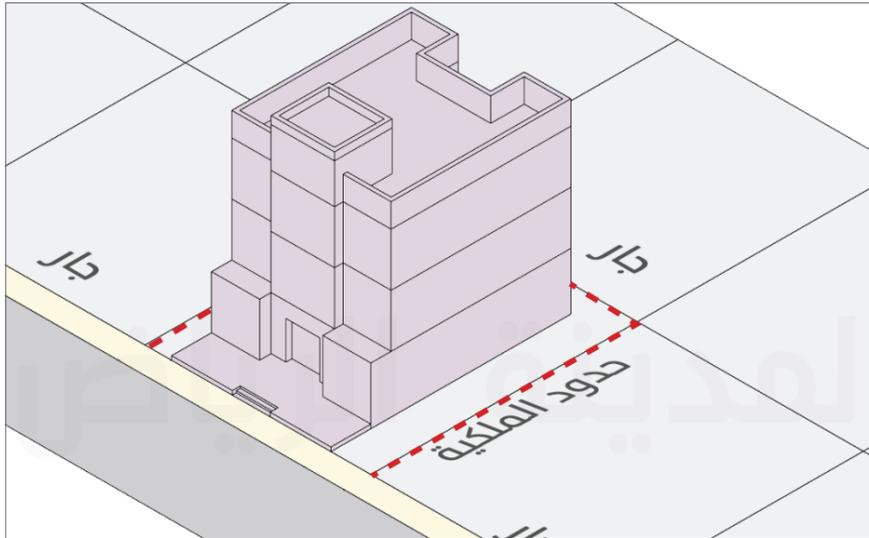


## 2. الواجهة المتراجعة

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.



## 3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



- في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1 متر كحد أقصى، ويكون فقط أمام الاستخدام السكني.
- يمنع وضع أي أسوار أمام الاستخدامات التجارية في هذه المنطقة.

- في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1.5 متر كحد أقصى، ويكون فقط أمام الاستخدام السكني.
- يمنع وضع أي أسوار أمام الاستخدامات التجارية في هذه المنطقة.

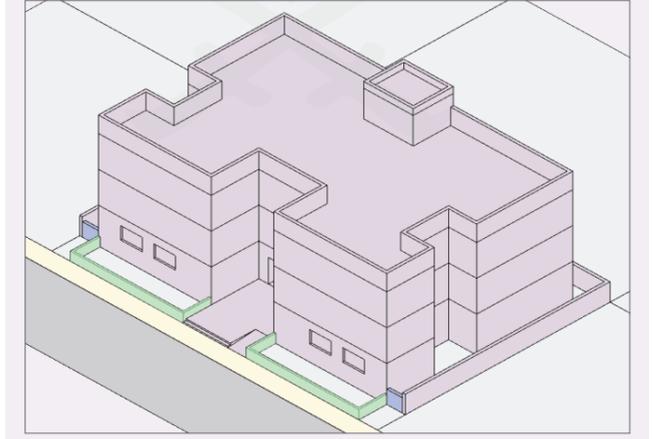
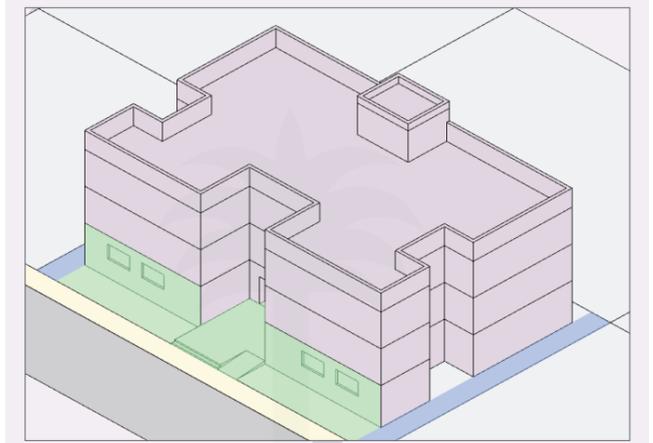
- يلزم بناء الأسوار بهذه المنطقة:
- الأسوار الجانبية بارتفاع 2 متر.
- السور الخلفي بارتفاع 3 متر.

تحسب ارتفاعات الأسوار من مستوى الرصيف، وفي حال عدم وجود رصيف تحسب الارتفاعات من بعد 15 سم من مستوى الشارع.  
\* يسمح للعمائر السكنية بالكامل فقط بالارتداد متر إضافي ليصبح الارتداد الأمامي 3 متر كحد أقصى في حالة توفير الفراغ المفتوح (الحوش) على الواجهة الأمامية.

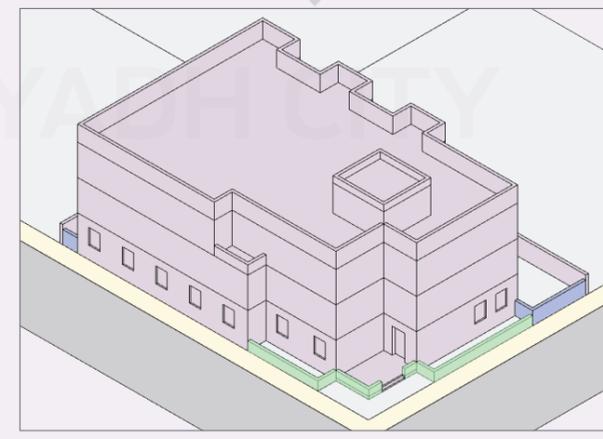
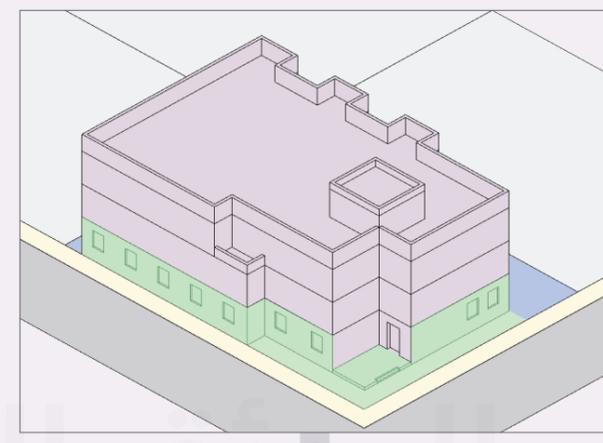


توضح الأمثلة المرفقة تموضع الواجهات المتقدمة والمتراجعة وتوقيع الأسوار عليها.

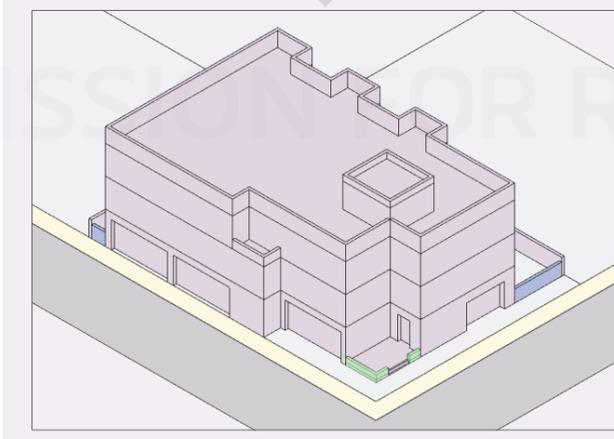
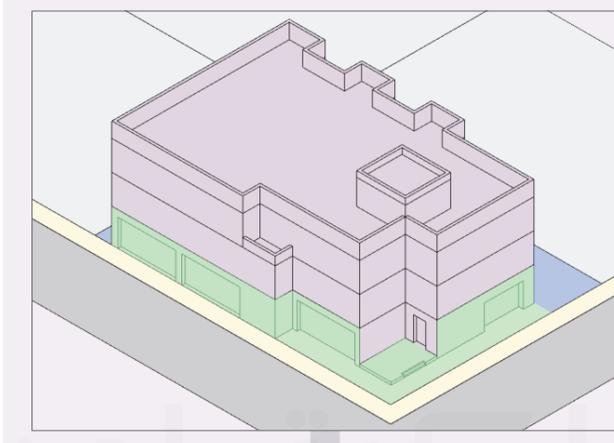
مثال 1



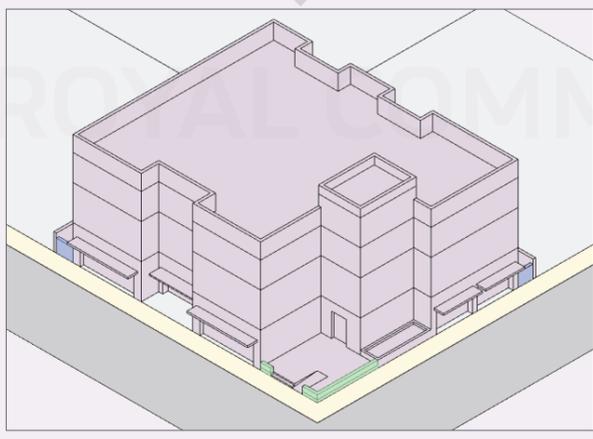
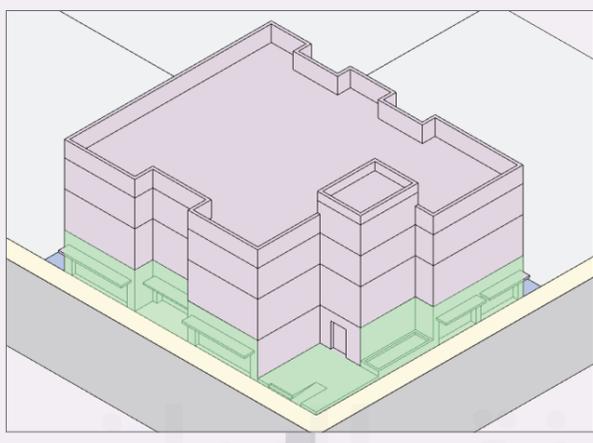
مثال 2



مثال 3



مثال 4



الواجهة المتراجعة



الواجهة المتقدمة



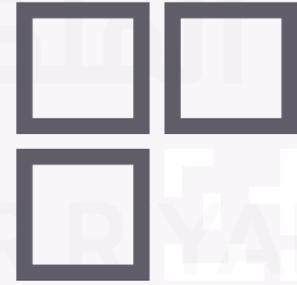
هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



1. العمائر

# الأحكام العامة



الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RYADH CITY



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

الأحكام العامة للعمائر

الأحكام العامة المخصصة للعمائر ذات الاستعمال المختلط

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

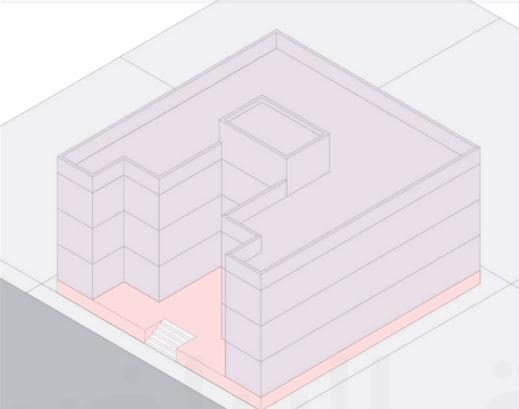
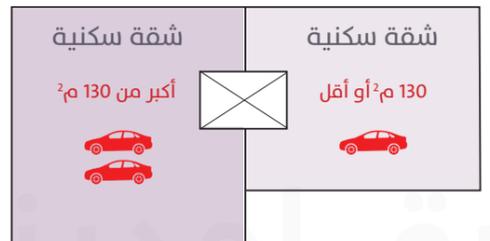
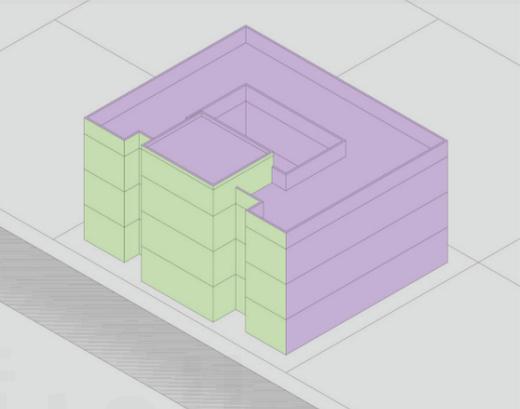
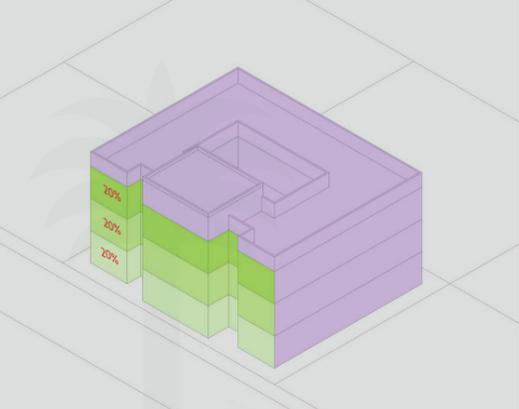
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



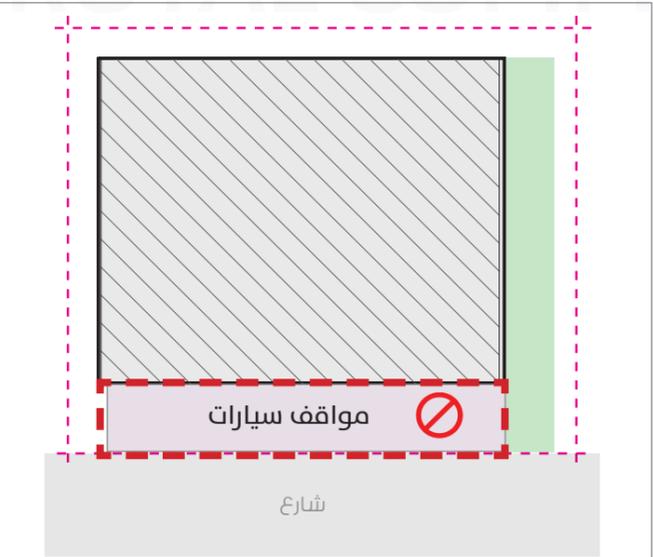
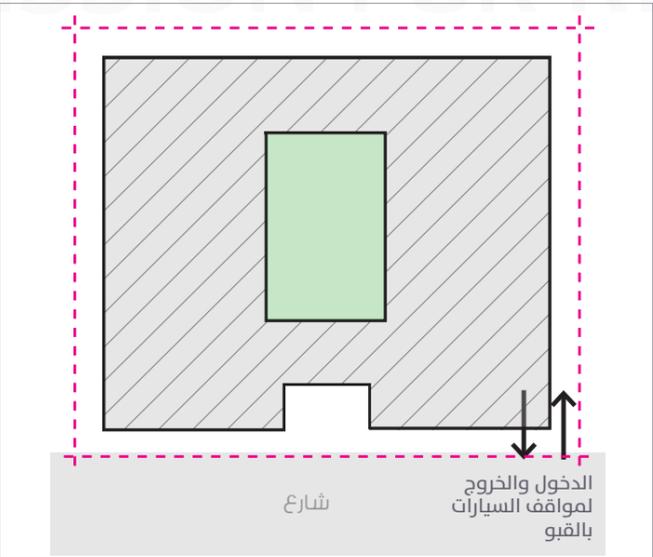
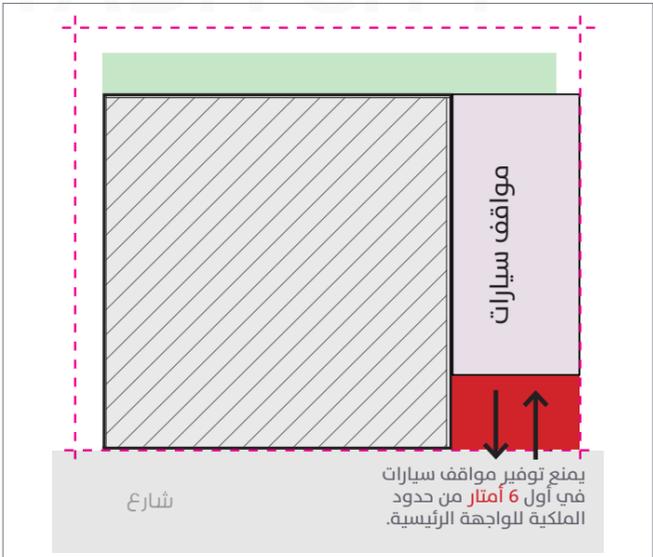
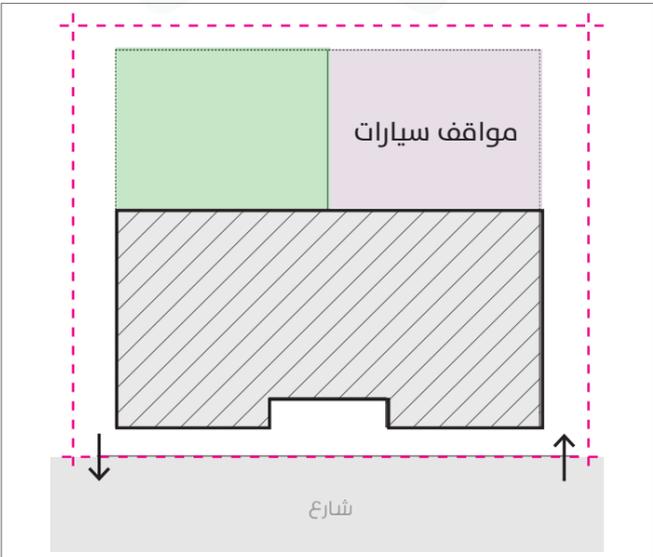
الأحكام العامة للعمائر  
الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY





ارتفاع القبو	عدد مواقف السيارات للشقق السكنية	المدخل المشترك	تصميم وتشطيب الواجهة الرئيسية	نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية
<ul style="list-style-type: none"> <li>في حال ارتفاع القبو أكثر من 1.5 متر عن مستوى الرصيف، يحسب القبو كدور أرضي.</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب توفير موقف واحد داخل حد الملكية لكل شقة سكنية مساحتها 130 متر مربع أو أقل.</li> <li>يجب توفير موقفين لكل شقة سكنية تزيد مساحتها عن 130 متر مربع.</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب أن يكون المدخل مميز وواضح ضمن الواجهة.</li> <li>يسمح بإنشاء المظلات المتحركة والمظلات الثابتة وبروزها داخل الارتداد الأمامي بنسبة 100%.</li> <li>يجب أن يكون المدخل على بعد مسافة لا تقل عن 4 متر من منتصف المداخل التجارية.</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب أن تصمم وتشطب الواجهة الرئيسية مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة.</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب عمل نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة كل دور للواجهات الرئيسية.</li> </ul> 

## أمثلة توضيحية لتموضع مواقف السيارات

يمنع وضع مواقف أمامية للعمائر	يسمح بوضع مواقف السيارات في القبو	يسمح بوضع مواقف السيارات بجانب المبنى	يسمح بوضع مواقف السيارات خلف المبنى
 <p>شارع</p>	 <p>شارع</p> <p>الدخول والخروج لمواقف السيارات بالقبو</p>	 <p>شارع</p> <p>مواقف سيارات</p> <p>يمنع توفير مواقف سيارات في أول 6 أمتار من حدود الملكية للواجهة الرئيسية.</p>	 <p>شارع</p> <p>مواقف سيارات</p>



الحالة الثالثة	الحالة الثانية	الحالة الأولى	الحالة الاشتراط
			الارتداد والواجهة المتقدمة
تتبع ارتداد الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى)	30% من الواجهة في حدود الارتداد من 0-2 متر	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	النوافذ أ. النسبة ب. الخصوصية
أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة الدور ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية*	أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة الدور	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	السور
سور واجهة خلفية بارتفاع 3 متر	يتبع اشتراطات الأسوار وسترة المواقف	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	تشطيب الواجهة
تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	المداخل
تمنع المداخل والمخارج	يسمح بالمداخل والمخارج	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	

\* انظر اشتراط فتح النوافذ على الواجهات الخلفية في الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري.

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

الأحكام العامة المخصصة بالعمائر ذات الاستعمال المختلط

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



## الأنشطة التجارية المتاحة في العمائر المختلطة\*

محلل (الآيس كريم)	مجوهرات	مغسلة ملابس	مركز إستحمام (سبا)	قرطاسية
	مستلزمات فنية أو مرسم	صراف آلي (ATM)	خدمات طالب	تموينات
	إصلاح الكمبيوتر والجوال	صالون نسائي	مكتبة	حلويات
	بيض	صالونات الحلاقة	تحف وهدايا وورود	محمصة ومكسرات
	بصريات	خياط نسائي	وكالة سفر وسياحة	متجر تمر
	بيع وصيانة دراجات	خياط رجالي	ألعاب أطفال	مكملات غذائية
	لحوم طازجة أو مجمدة	مستلزمات رجالية	المعدات والأجهزة الرياضية	المخابز
	بوفيه	ملابس وأكسسوارات	صيدلية	عطار
	الكافيهات	إصلاح الأحذية والجلود	معدات ولوازم طبية	خضار و فواكه
	محلل العصائر الطازجة	الأسماك المجمدة	بيع أقمشة	قهوة وشاي

## مواقف المحلات التجارية

- يتم توفير موقف سيارة لكل 75 متر مربع تجاري.
- يمكن احتساب المواقف العامة الأمامية التي تكون خارج حد الملكية من ضمن المواقف المطلوبة فقط للاستخدام التجاري.



حد الملكية

المواقف العامة  
شارع

## مساحة المحل التجاري

- يجب ألا تزيد مساحة المحل التجاري الواحد عن 100 متر مربع.

محل	محل	محل	محل	محل
2م70	2م80	2م75	2م90	2م120
✓	✓	✓	✓	✗

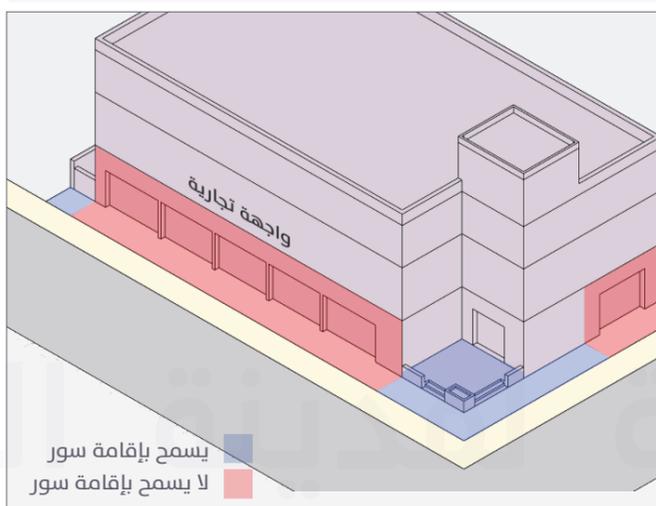
شارع

\* يجب الالتزام بالاشتراطات البلدية والدفاع المدني لكل نشاط.



## الصور الأمامي في الاستخدام المختلط

- يمنع إقامة سور أمامي أمام واجهات المحلات التجارية.



## اشتراطات زجاج الواجهة

- يجب ألا يحتوي زجاج واجهة المتجر على لافتات دعائية.
- يجب أن تزود واجهات المحلات بزجاج شفاف غير عاكس.



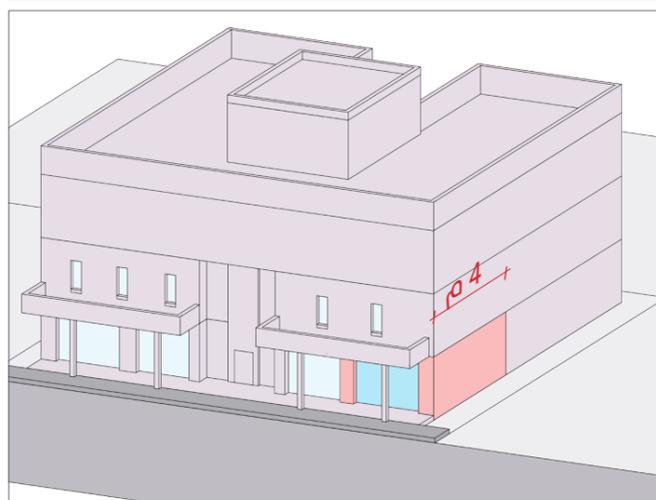
## نسبة الزجاج في الواجهة

- الحد الأدنى لنسبة الزجاج للمحل التجاري الواحد 40%.



## عمق المحل التجاري

- يجب ألا يقل عمق أي محل تجاري عن 4 أمتار.



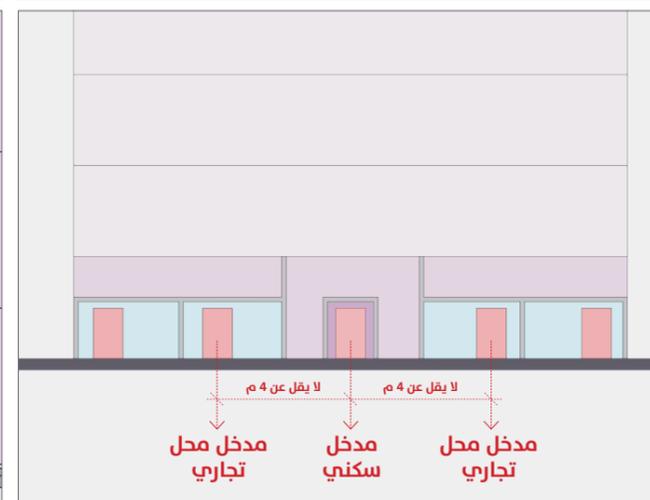
## البروزات خارج حد الملكية

- تمنع البروزات المتجاوزة لحد الملكية باستثناء المظلات الخفيفة والمتحركة (أنظر أحكام تظليل الواجهات التجارية).



## المسافة بين المداخل

- يجب أن لا تقل المسافة بين مداخل الاستخدام السكني عن مداخل المحلات التجارية 4 متر.





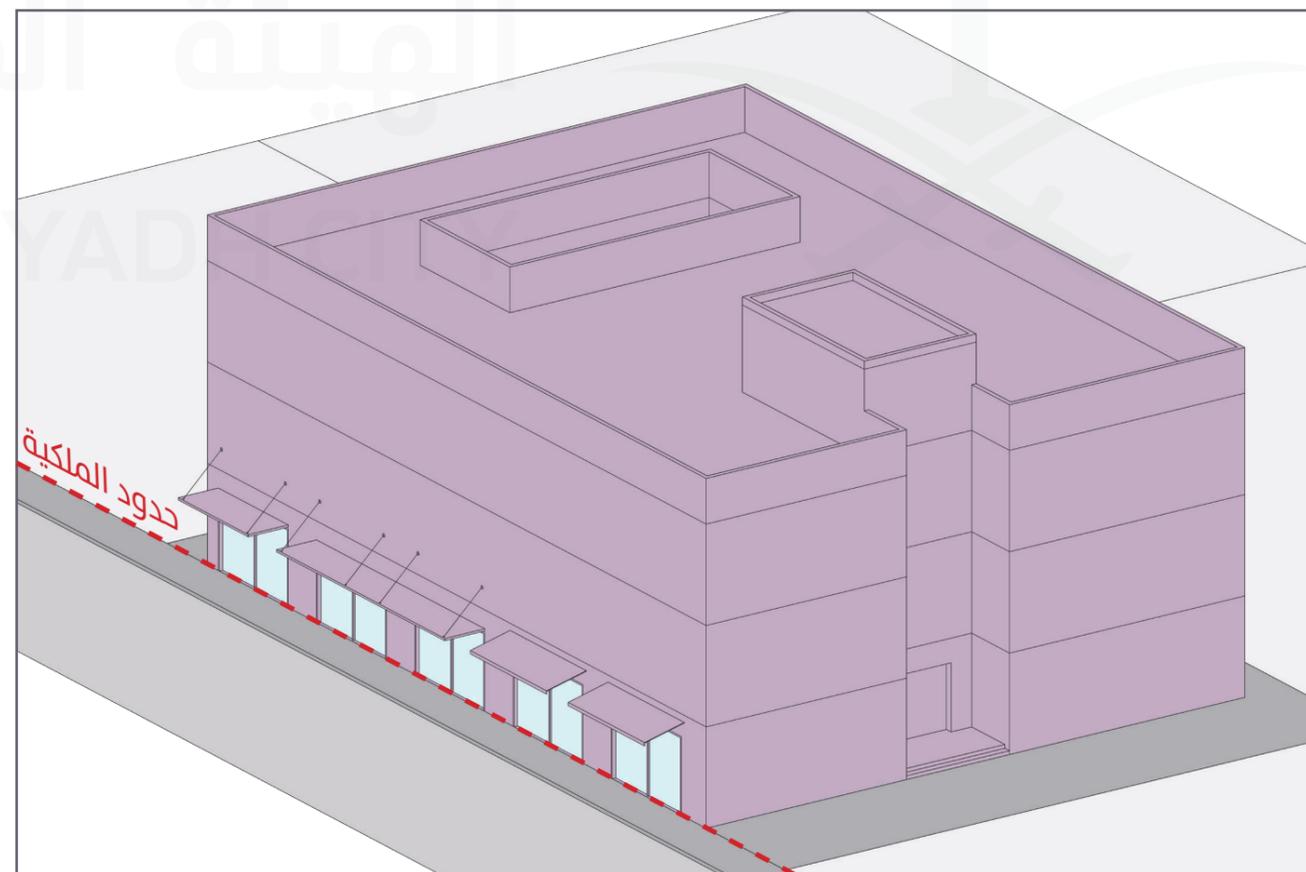
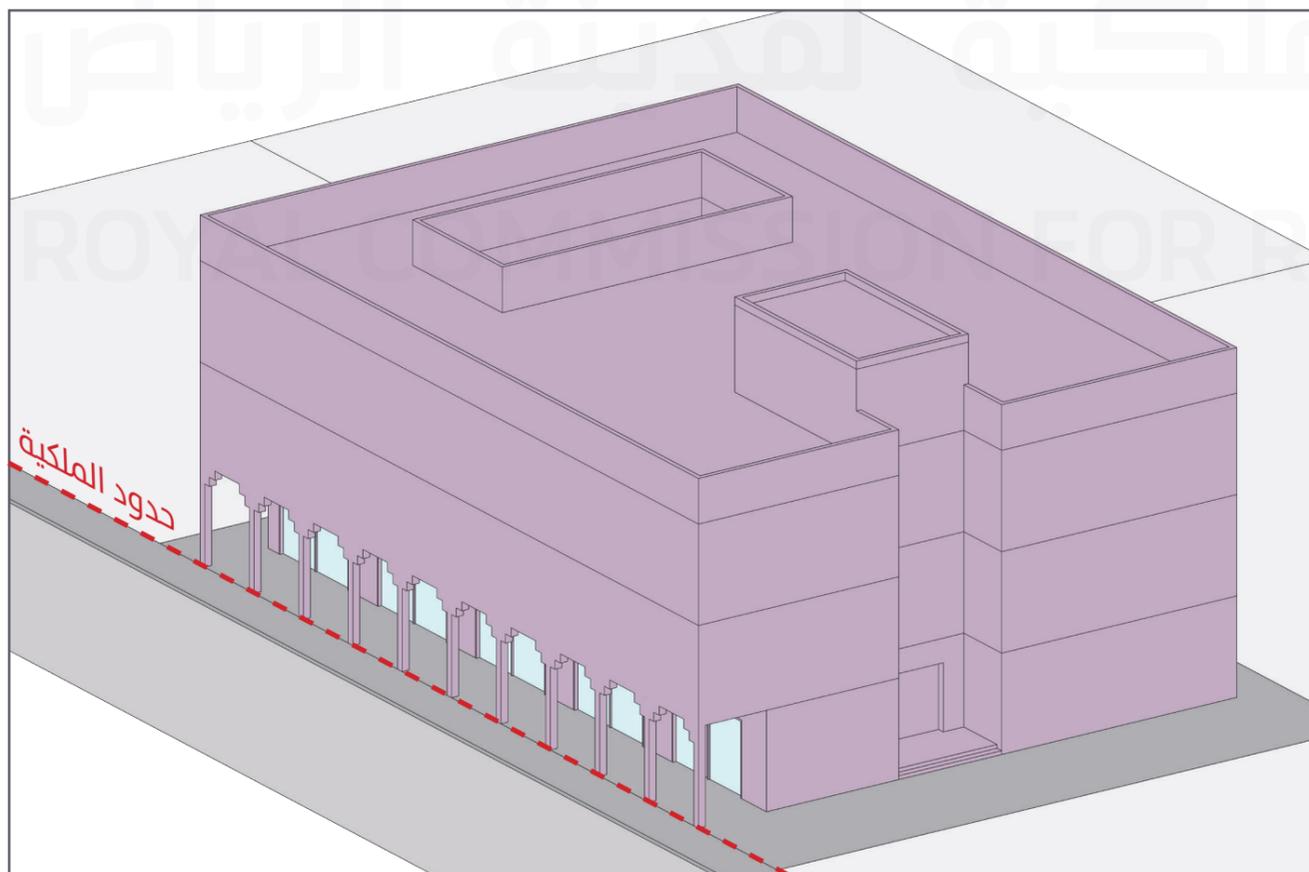
يجب توفير ظل أمام الواجهات التجارية بنسبة لا تقل عن 70% من طولها (تحسب من واجهات المحلات التجارية فقط) ويمكن اختيار أحد نوعي التظليل التالية على أن يتم الالتزام بكافة اشتراطاته:

## 2- الرواق

- أن يكون الرواق على طول الواجهة.
- تمنع المظلات الثابتة والمتحركة.
- الحد الأدنى لعمق الرواق 2.5 متر.
- لا يسمح بوجود الخدمات العامة أعلى أو أسفل المحلات التجارية.
- يجب الحفاظ على مسافات بنسب رأسية بين الأعمدة.
- يجب الحفاظ على مسافات متساوية بين الأعمدة.
- تمنع العناصر الدعائية واللوح الإعلانية على الأعمدة.
- يمنع بروز الرواق والأعمدة عن حد الملكية.

## 1- المظلات الخفيفة والمتحركة

- يسمح بالبروز عن حد الملكية مسافة لا تتجاوز 4 متر. (أو إلى آخر متر من الرصيف).
- الحد الأدنى لعمق المظلات 2.5 متر.
- يجب الحفاظ على مسافة رأسية لا تقل عن 2.5 متر ولا تزيد عن 4.5 متر بين مستوى الرصيف والمظلات.
- الحد الأدنى لعرض المظلة الواحدة 1 متر.
- يجب أن لا تتجاوز مستوى سقف الدور الأرضي.
- يمنع تدلي المظلة من الجوانب.
- تمنع إضاءة المظلات.
- تمنع العناصر الدعائية واللوح الإعلانية على المظلات.
- يجب أن يتناسب تصميم المظلات مع نمط الواجهة وألوانها والمواد المستخدمة فيها.
- تمنع المواد التالية: 1- الألواح المعدنية (الشينكو). 2- المواد البلاستيكية. 3- الأقمشة والأشرطة.



## 2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

الارتفاعات

الأسوار

الأحكام العامة

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

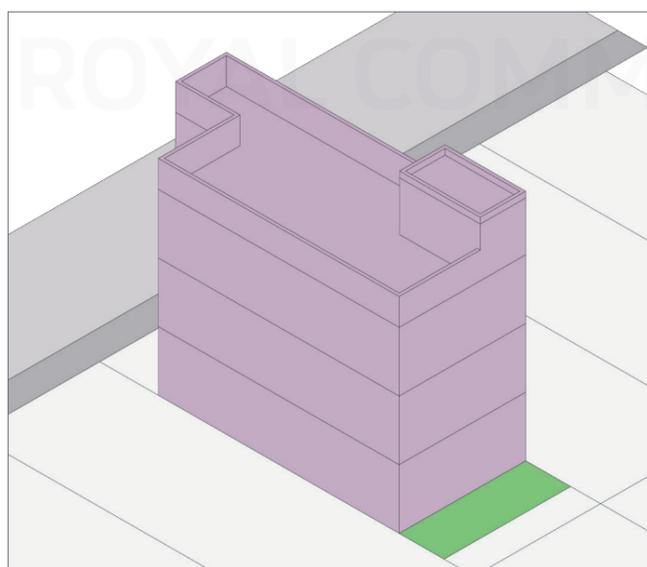
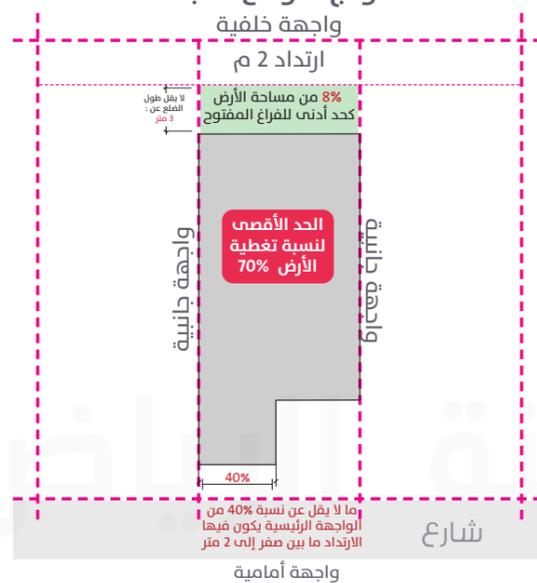
## 2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) اشتراطات التطوير وضوابط البناء



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

**يجب في الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) توفير فناء أو فراغ خارجي مفتوح ولكل اشتراطاته:**
**2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) ذات الفراغ المفتوح (الحوش)**

الفراغ المفتوح (الحوش) هو فراغ يحيط به المبنى من جهة واحدة (على الأقل).

**نموذج تموضع المبنى**

**مساحة وأبعاد الفراغ المفتوح (الحوش)**

- 8% من مساحة أرض الوحدة الواحدة كحد أدنى.
- يجب أن يكون طول أقل ضلع في الفراغ المفتوح 3 متر كحد أدنى.
- لا يتم احتساب الارتداد من ضمنه.

**ضوابط نسبة تغطية الأرض**

70% كحد أقصى في حال توفير فراغ مفتوح (الحوش).

**عدد الأدوار المسموح بها**

3 أدوار + 10% ملاحق علوية.

**الارتدادات**

الارتداد	الدور	نوع الواجهة
----------	-------	-------------

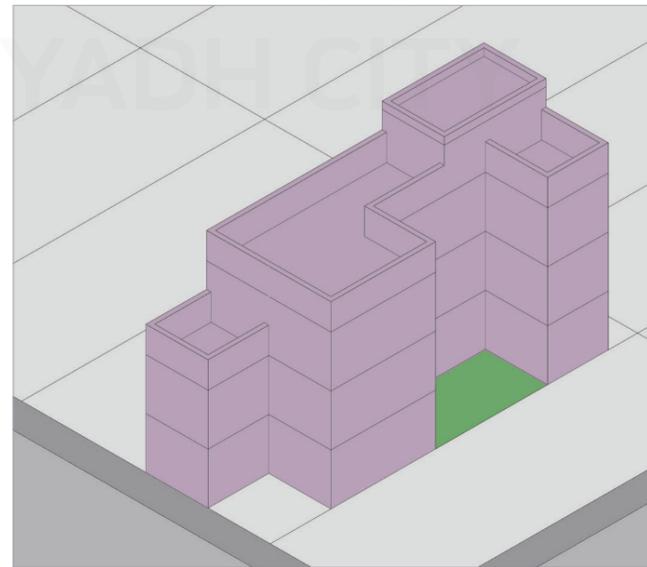
الواجهة الأمامية	الدور الأرضي	ما لا يقل عن نسبة 40% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين 0 إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (60%) بدون شروط.
الأدوار العلوية	دون شروط.	

الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى (وفي حال وجود ممر خلفي يسمح ببناء كراج داخلي خلفي يصل إلى حدود الملكية للدور الأرضي فقط).
الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.	

الواجهات الجانبية (المجاورين)	الدور الأرضي	دون ارتداد (على الصامت).
الأدوار العلوية	بإستثناء الفراغات الخارجية.	

**1. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) ذات الفناء الداخلي**

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

**رسم توضيحي لاشتراطات تموضع المبنى**

**مساحة وأبعاد الفناء الداخلي**

- 6% من مساحة أرض الوحدة الواحدة كحد أدنى.
- يجب أن يكون طول أقل ضلع في الفناء 3 متر كحد أدنى.
- لا يتم احتساب الارتداد من ضمنه.

**ضوابط نسبة تغطية الأرض**

75% كحد أقصى في حال توفير فناء داخلي.

**عدد الأدوار المسموح بها**

3 أدوار + 10% ملاحق علوية.

**الارتدادات**

الارتداد	الدور	نوع الواجهة
----------	-------	-------------

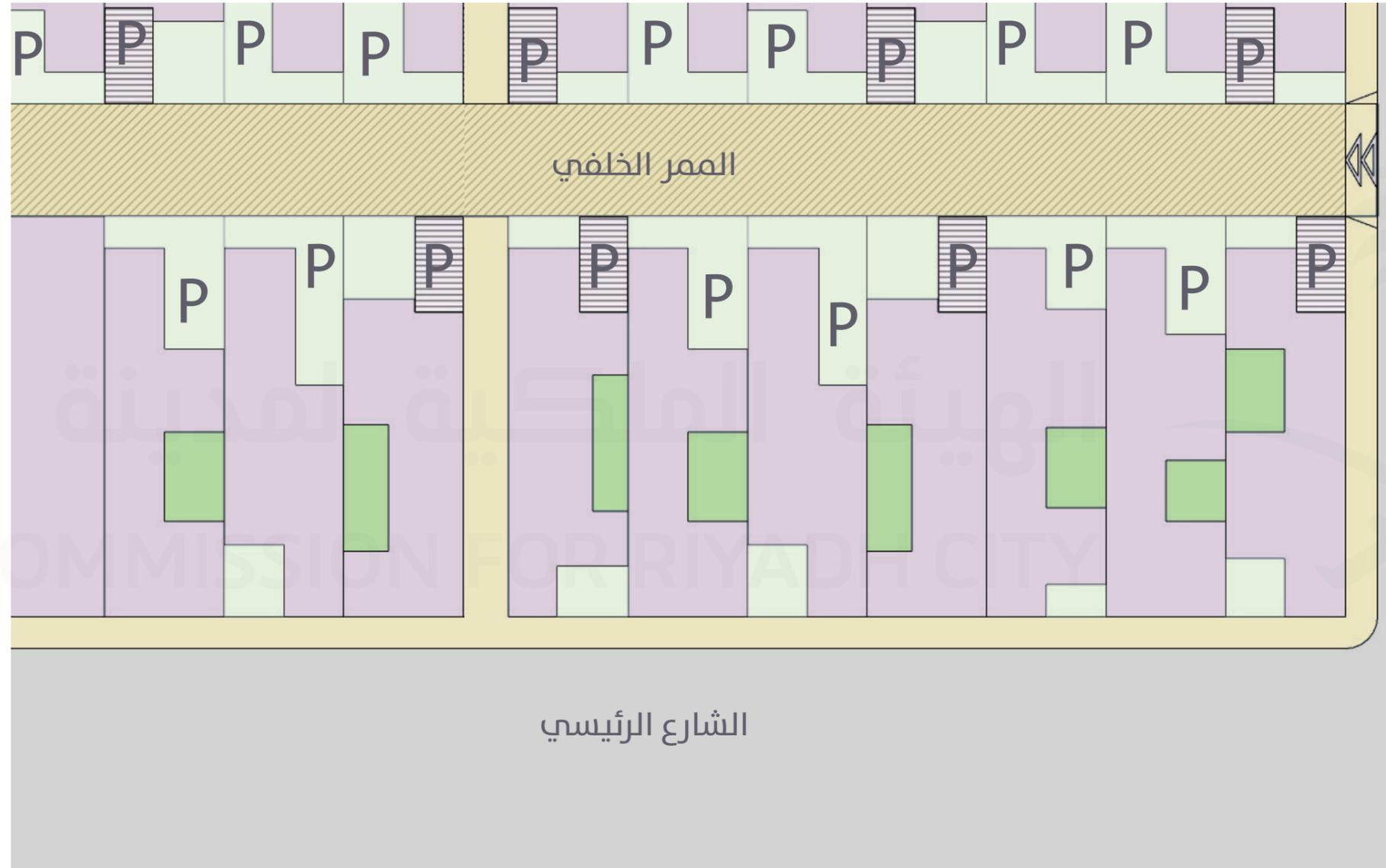
الواجهة الأمامية	الدور الأرضي	ما لا يقل عن نسبة 40% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين 0 إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (60%) بدون شروط.
الأدوار العلوية	دون شروط.	

الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى (وفي حال وجود ممر خلفي يسمح ببناء كراج داخلي خلفي يصل إلى حدود الملكية للدور الأرضي فقط).
الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.	

الواجهات الجانبية (المجاورين)	الدور الأرضي	دون ارتداد (على الصامت).
الأدوار العلوية	بإستثناء الفراغات الخارجية.	



## أمثلة توضيحية لتموضع الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)



P مواقف خارج المبنى

P مواقف داخل المبنى

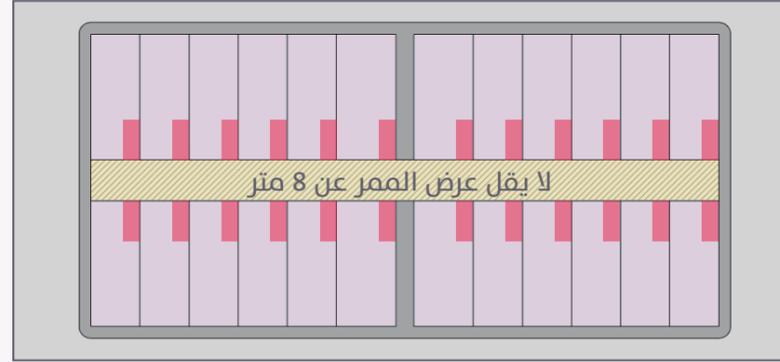
- لا يسمح للأفنية بمواجهة بعضها البعض في القطع المتجاورة من أجل إعطاء الأولوية لخصوصية الجيران.
- لا يسمح بتوجيه الفناء الداخلي نحو الشوارع أو الممرات.

أمثلة لمواقف الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

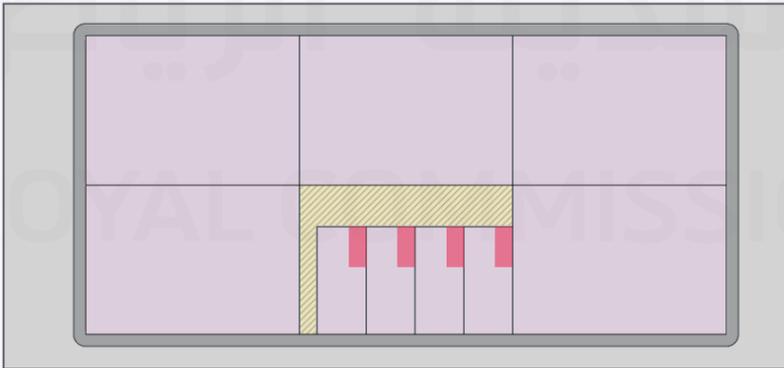
مواقف على الممر الخلفي



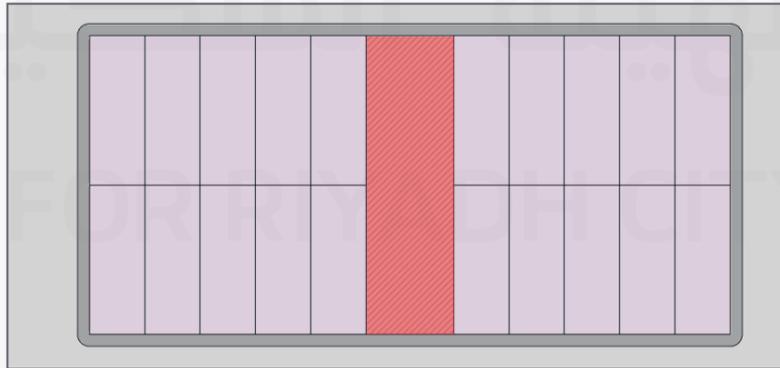
ممر خلفي



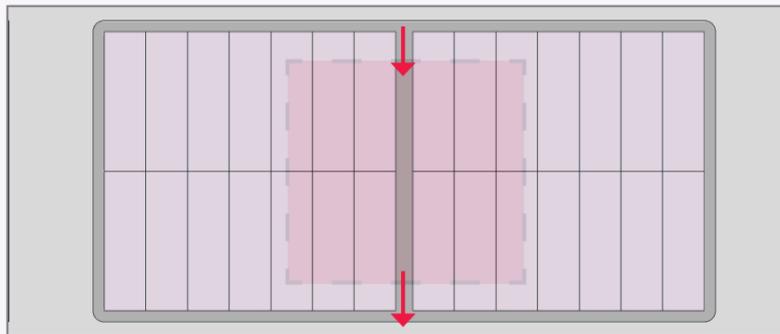
ممر مؤدبي إلى ممر خلفي



مواقف مشتركة خارج حدود الملكية



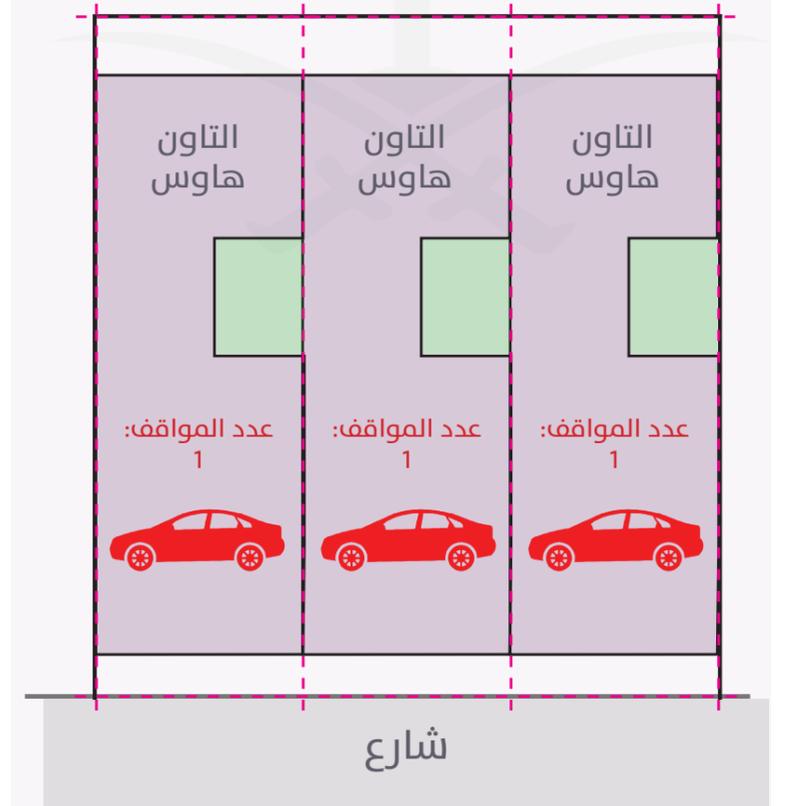
مواقف تحت الأرض



مواقف ■

متطلبات المواقف

- يمنع وضع مواقف أمامية ضمن حدود الملكية.
- يجب توفير موقف واحد لكل وحدة تاون هاوس.
- يمكن توفير المواقف في الأماكن التالية:
  - الجهة الخلفية لوحدة التاون هاوس.
  - مواقف مشتركة خاصة بمجموعة من وحدات التاون هاوس.
  - مواقف مشتركة خاصة بمجموعة من وحدات التاون هاوس تحت الأرض.
- في حال توفير ممر خلفي يجب أن لا يقل عرضه عن 8 متر.



2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

## الارتفاعات



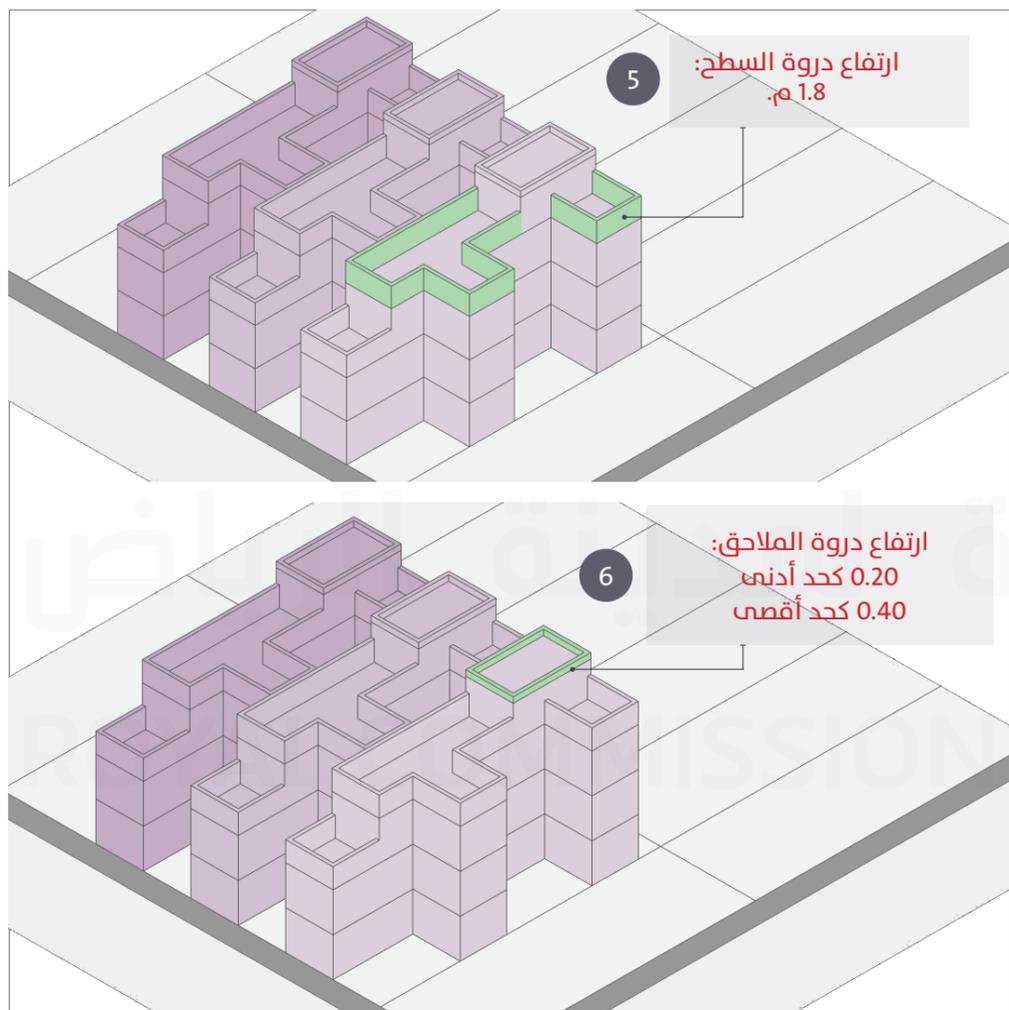
الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

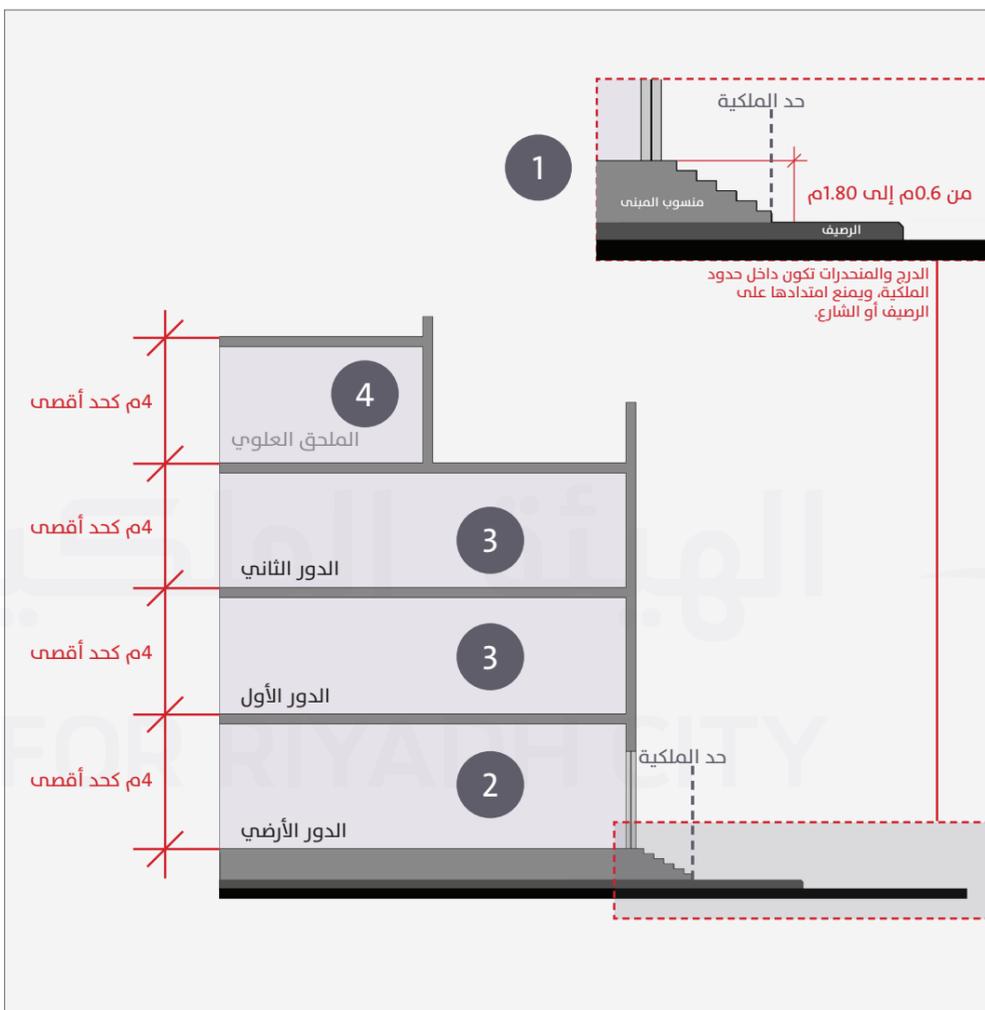


## يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات

## دروة السطح والملحق العلوي



## تفصيل ارتفاعات المبنى



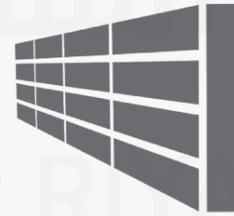
## ضوابط الارتفاعات

1	ارتفاع المبنى من مستوى الرصيف الخارجي	0.60 متر كحد أدنى. 1.80 كحد أقصى.
2	ارتفاع الدور الأرضي	4 متر كحد أقصى.
3	ارتفاع الأدوار العلوية	4 متر كحد أقصى.
4	ارتفاع الملحق العلوي	4 متر كحد أقصى.
5	ارتفاع دروة السطح	1.8متر.
6	ارتفاع دروة الملاحق	0.20 كحد أدنى. 0.40 كحد أقصى.

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

2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

## الأسوار



الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RYADH CITY

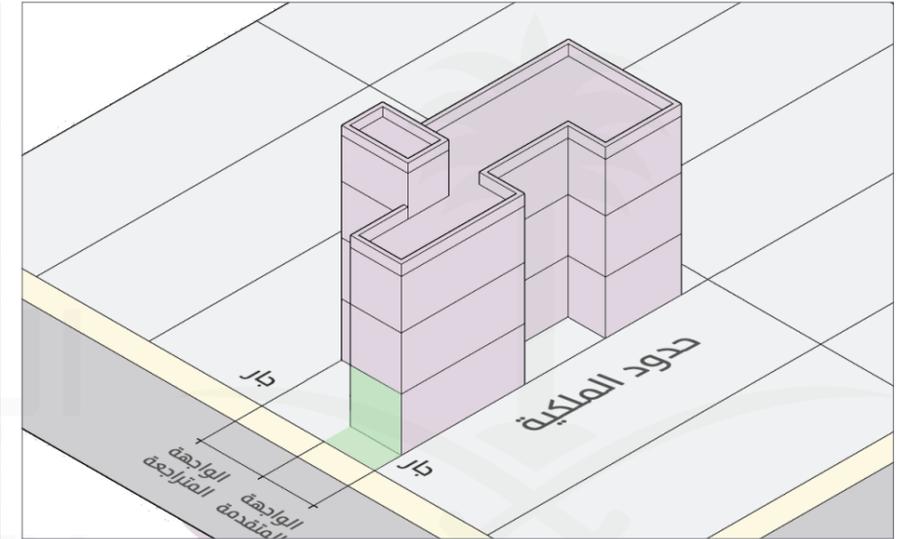


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

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 إذا ما كانت متقدمة، متراجعة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

## 1. الواجهة المتقدمة

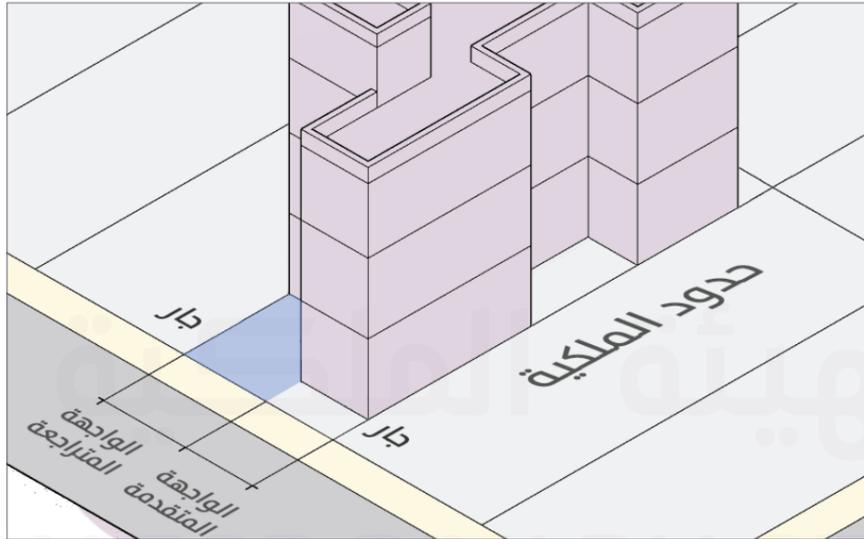
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة بحد أقصى 2 متر من حدود الملكية، وتشكل ما لا يقل عن 40% من طول ضلع الواجهة الرئيسية.



• في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون بارتفاع 1 متر كحد أقصى.

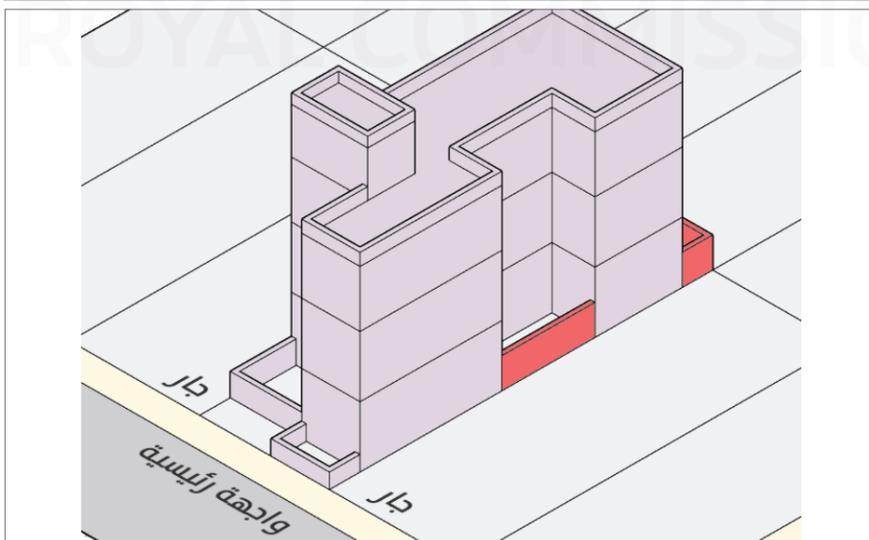
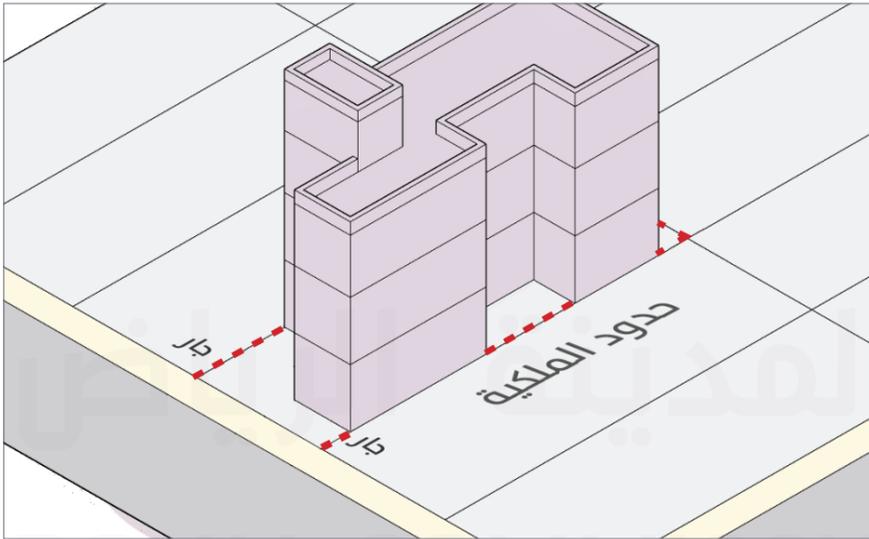
## 2. الواجهة المتراجعة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة أكثر من 2 متر، وتشكل ما لا يزيد عن 60% من طول ضلع الواجهة الرئيسية.



• في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون بارتفاع 1.5 متر كحد أقصى.

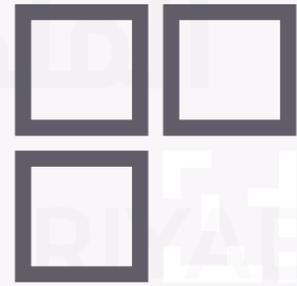
## 3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



• يلزم بناء الأسوار بهذه المنطقة:  
- الأسوار الجانبية بارتفاع 2 متر.  
- السور الخلفي بارتفاع 3 متر.

2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

## الأحكام العامة

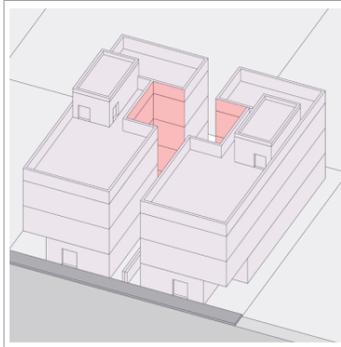


الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR DIIYADH CITY

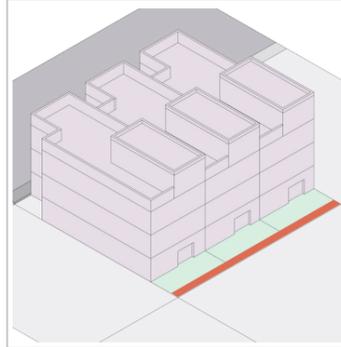


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

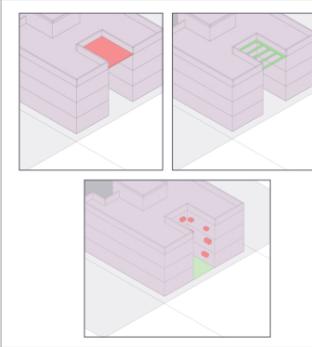
## ممارسات خاطئة غير مسموح بها في الفناء الداخلي والفراغ المفتوح



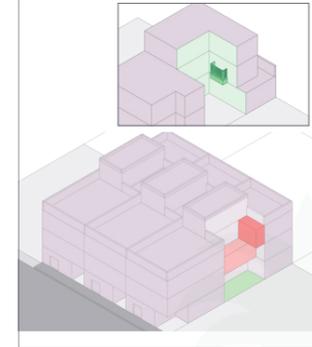
- لا يسمح للأمنية بمواجهة بعضها البعض في القطع المتجاورة من أجل إعطاء الأولوية لخصوصية الجيران.
- يمنع فتح نوافذ جانبية باتجاه الفناء الملاصقة.



- يمنع احتساب الارتدادات ضمن المساحة المخصصة للفراغ المفتوح.
- يمنع إنشاء مواقف سيارات داخل الفراغات الداخلية.



- يمنع سقف الفناء ووضع الخدمات فوقه، ويسمح فقط باستخدام مظلات خفيفة لا تحول الفناء إلى فراغ داخلي.
- يمنع وضع عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف على أحد أضلاع الفناء.



- يمنع بروز أي كتل 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.

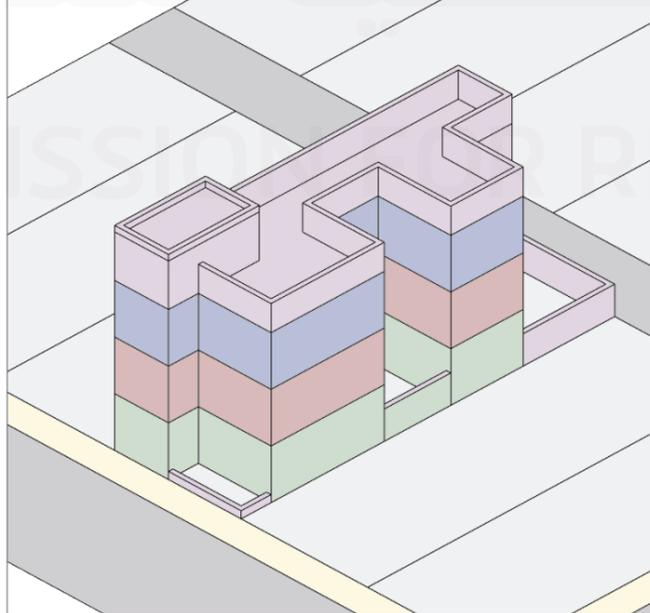
## ارتفاع القبو

- في حال ارتفاع القبو أكثر من 1.8 متر عن مستوى الرصيف، يحسب القبو كدور أرضي.



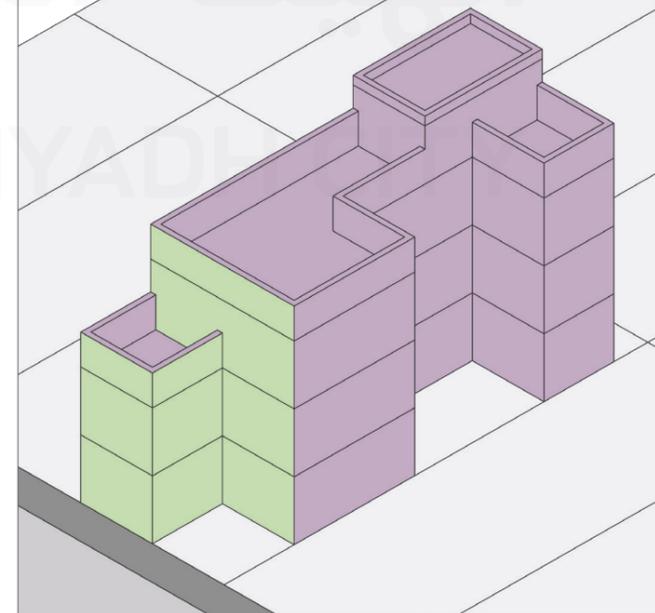
## الفرز في التاون هاوس

- يمنع الفرز في التاون هاوس.



## تصميم وتشطيب الواجهة الرئيسية

- يجب أن تصمم وتشطب الواجهة الرئيسية مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة.

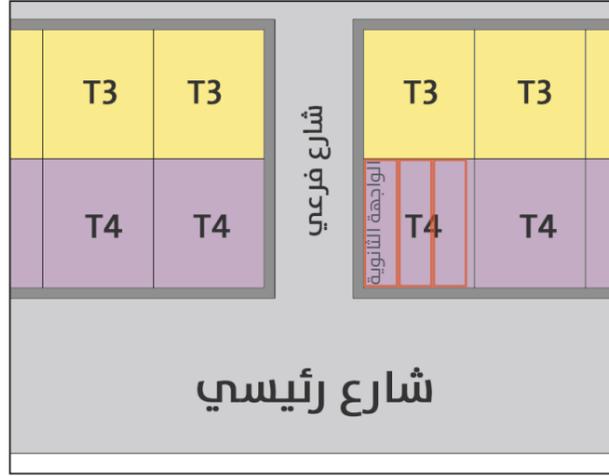
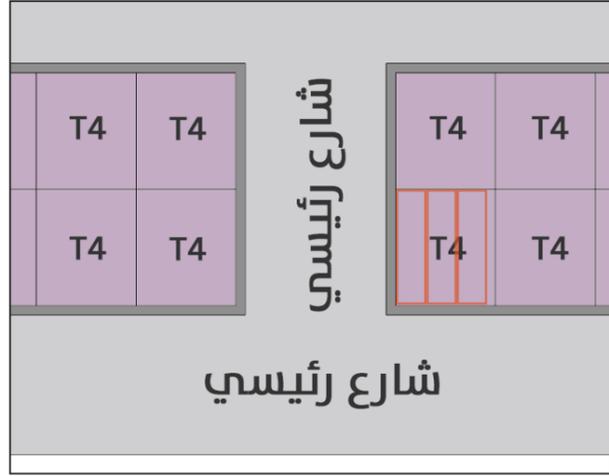


## نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

- يجب عمل نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة كل دور للواجهات الرئيسية.





<p>الحالة الثالثة</p> 	<p>الحالة الثانية</p> 	<p>الحالة الأولى</p> 	<p>الحالة</p> <p>الاشتراط</p>
تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الرئيسية	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية	الارتداد والواجهة المتقدمة
أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة الدور ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية*	دون شروط	فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة الدور	النوافذ
تنطبق عليها اشتراطات سور الواجهة الرئيسية	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية	السور
تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية	تشطيب الواجهة
يسمح للمداخل والمخارج	يسمح بالمداخل والمخارج	يسمح بالمداخل والمخارج	المداخل

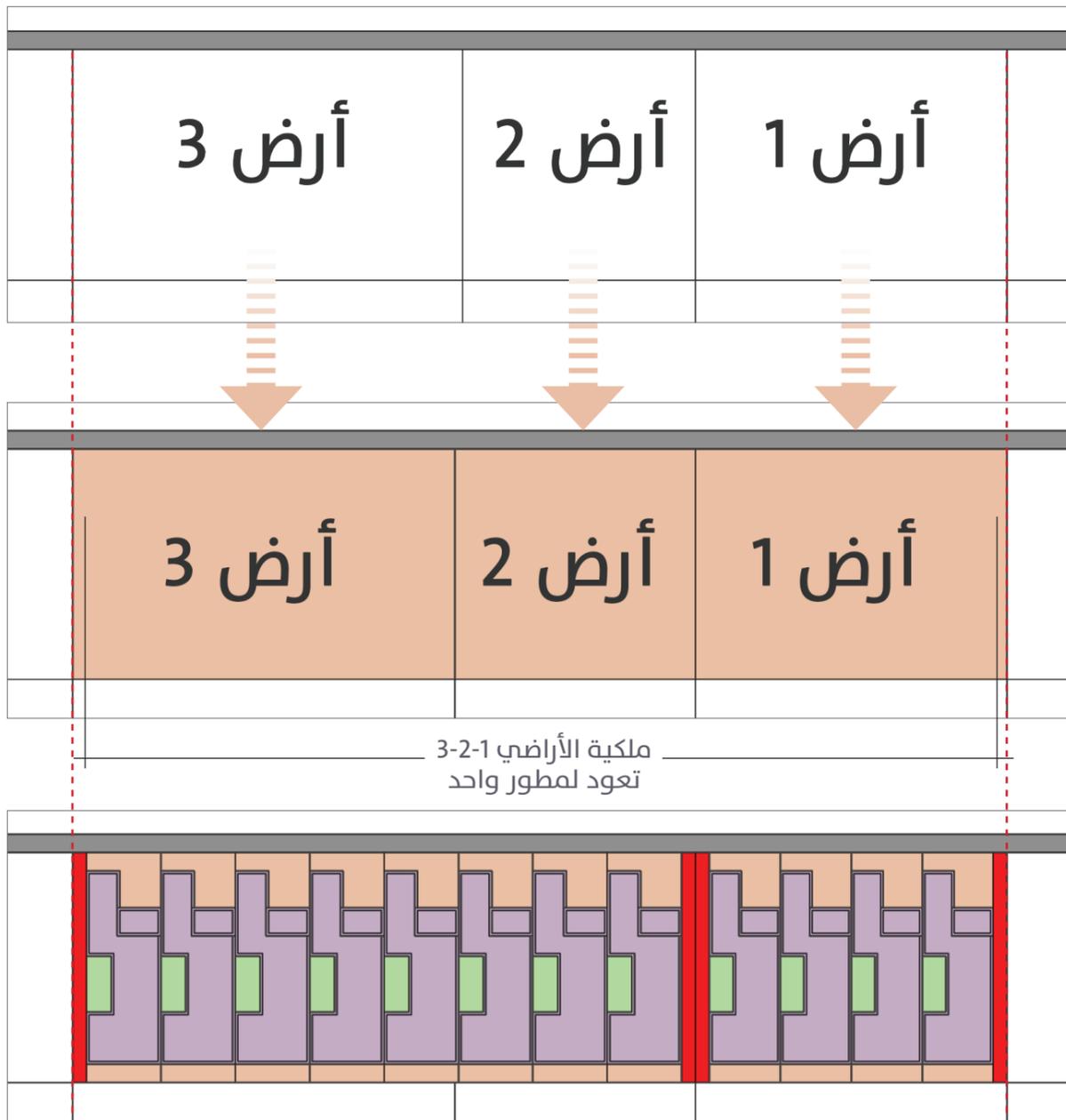
\* انظر اشتراط فتح النوافذ على الواجهات الخلفية في الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري.



حالة خاصة في الارتداد الجانبى لمباني الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

الحالة الثانية (مالك واحد لعدة أراضي)

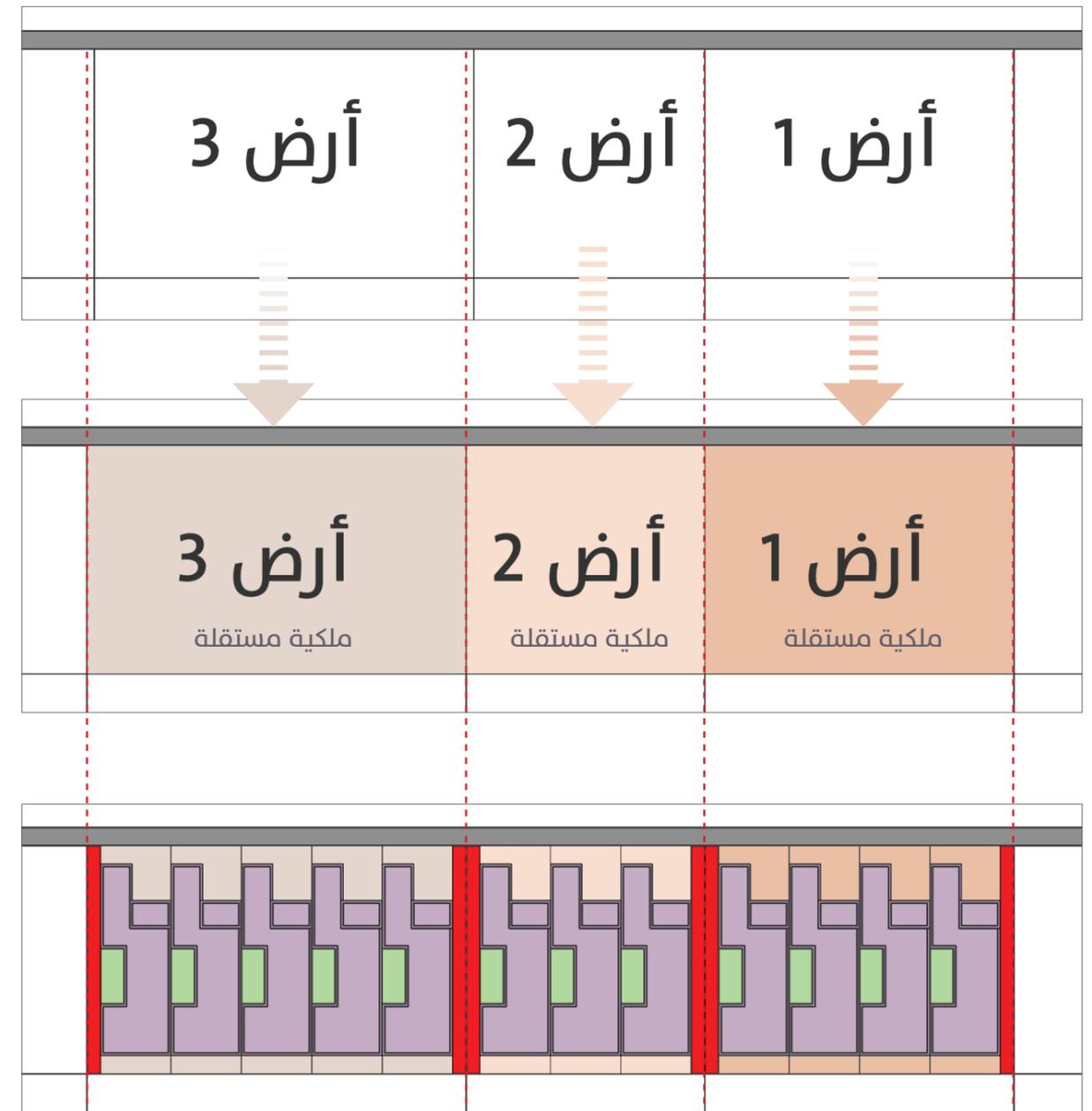
يعفى المطور الذي يملك أكثر من قطعة أرض متجاورة من الارتدادات الجانبية ما بين أراضيها فقط لكل 8 فلل تاون هاوس.



ارتداد جانبي 1.5 متر

الحالة الأولى (ملاكيات مستقلة)

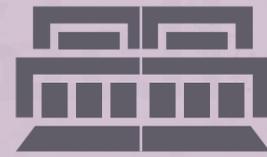
يجب على كل مطور الارتداد 1.5 متر بين قطع الأراضي المملوكة لمطورين آخرين من الواجهات الجانبية .



الفناء الداخلي

كتلة المبنى

### 3. الوحدات المفروزة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

الارتفاعات

الأسوار

الأحكام العامة

# 3. الوحدات المفروزة اشتراطات التطوير وضوابط البناء





## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للوحدات المفروزة

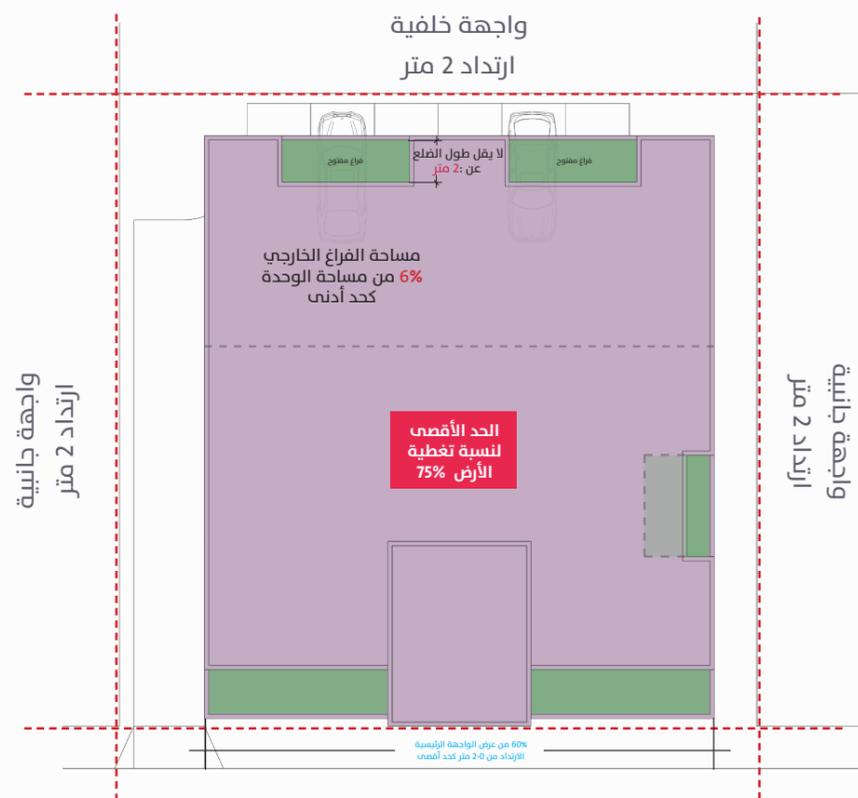
## رسم توضيحي لتعدد الوحدات المفروزة ضمن المبنى



## مواقف السيارات

يجب توفير موقف سيارة واحد لكل وحدة سكنية مساحتها 130 متر مربع أو أقل، وموقفين لكل وحدة سكنية تتجاوز مساحتها ذلك.

## رسم توضيحي لاشتراطات تموضع المبنى



## الفراغ الخارجي

يجب توفير فراغ خارجي خاص لكل وحدة سكنية على حدة. ويمكن توفير الفراغ الخارجي بأحد الأنماط التالية:  
- فناء داخلي. - حوش. - شرفة.  
• لا تقل مساحة الفراغ الخارجي عن 6% كحد أدنى من مساحة الوحدة السكنية.  
• يجب أن لا يقل طول الضلع الواحد للفراغ الخارجي عن 2 متر.

## ضوابط نسبة تغطية الأرض

نسبة تغطية الأرض 75% كحد أقصى.

## عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% ملاحق علوية (خدمات مشتركة)، ولا يمكن استخدامها كوحدة سكنية.

## الارتدادات

نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الأمامية	الدور الأرضي	ما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (40%) بدون شروط.
	الأدوار العلوية	دون شروط.
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.
الواجهات الجانبية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.

# 3. الوحدات المفروزة الارتفاعات

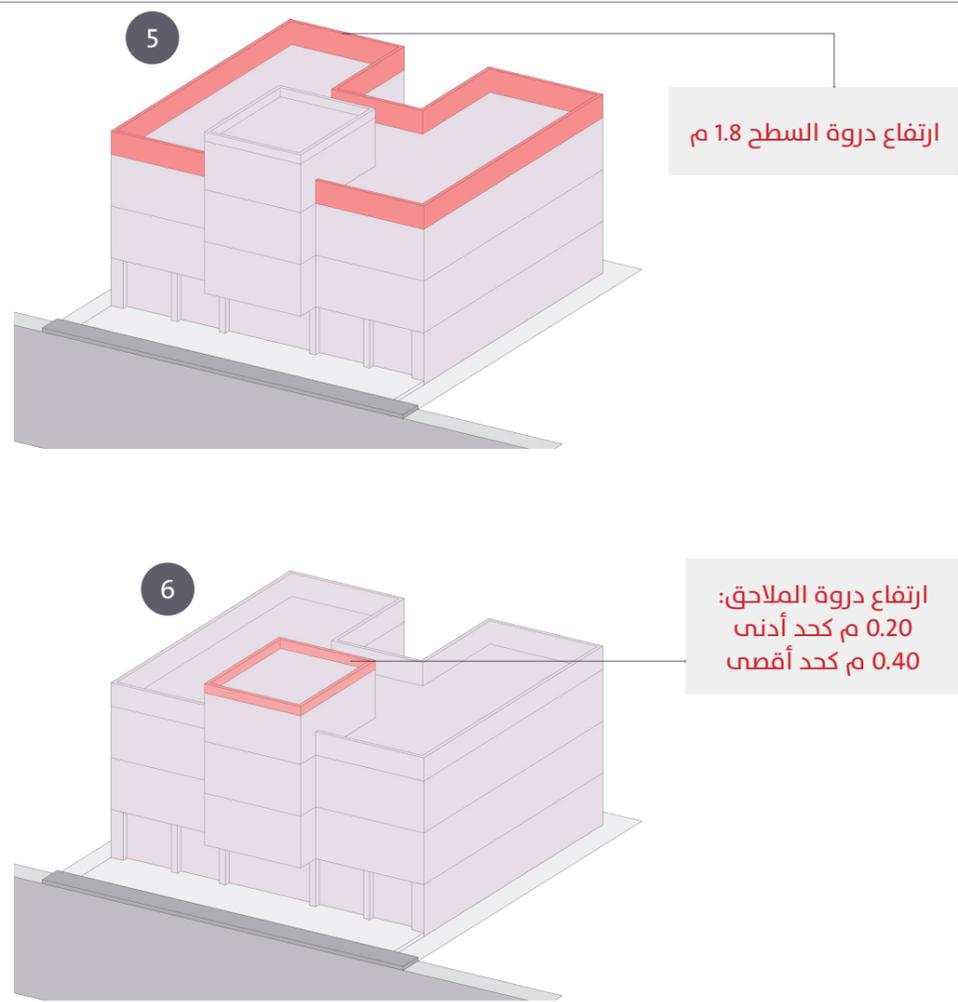


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

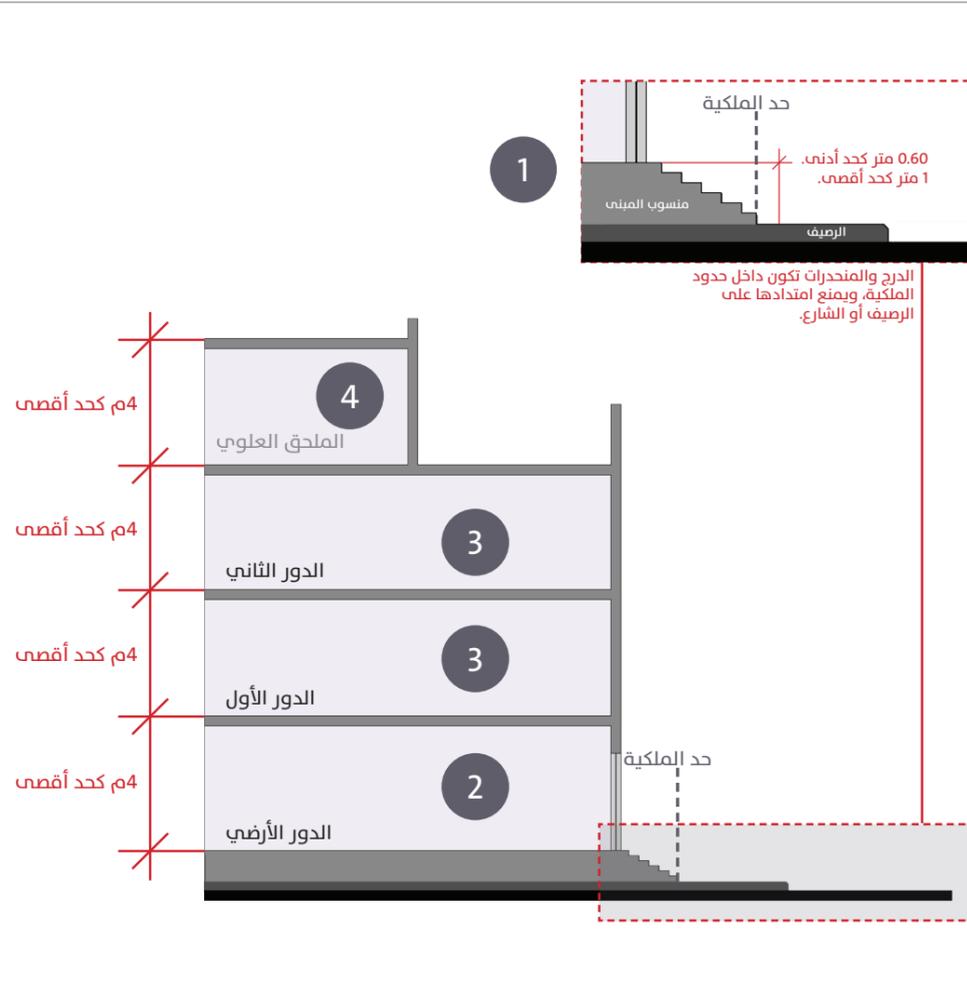


## يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات

## دروة السطح والملحق العلوي



## تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال السكني

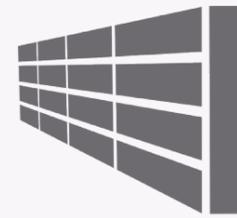


## ضوابط الارتفاعات

1	ارتفاع المبنى من مستوى الرصيف الخارجي	0.60 متر كحد أدنى. 1 متر كحد أقصى.
2	ارتفاع الدور الأرضي	4 متر كحد أقصى.
3	ارتفاع الأدوار العلوية	4 متر كحد أقصى.
4	ارتفاع ملحق الخدمات	4 متر كحد أقصى.
5	ارتفاع دروة السطح	1.8متر.
6	ارتفاع دروة الملاحق	0.20 متر كحد أدنى. 0.40 متر كحد أقصى.

### 3. الوحدات المفروزة

# الأسوار

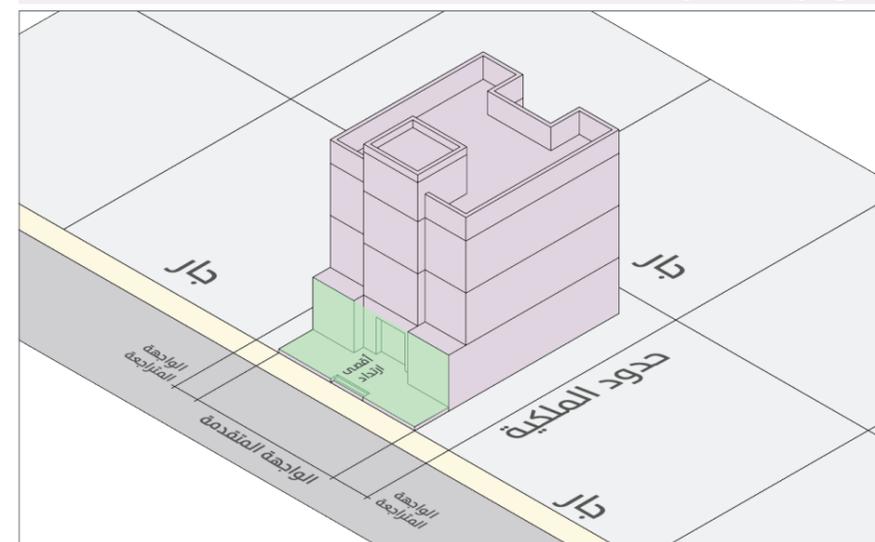




تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب مواقعها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المتراجعة. 3. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين). التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، متراجعة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

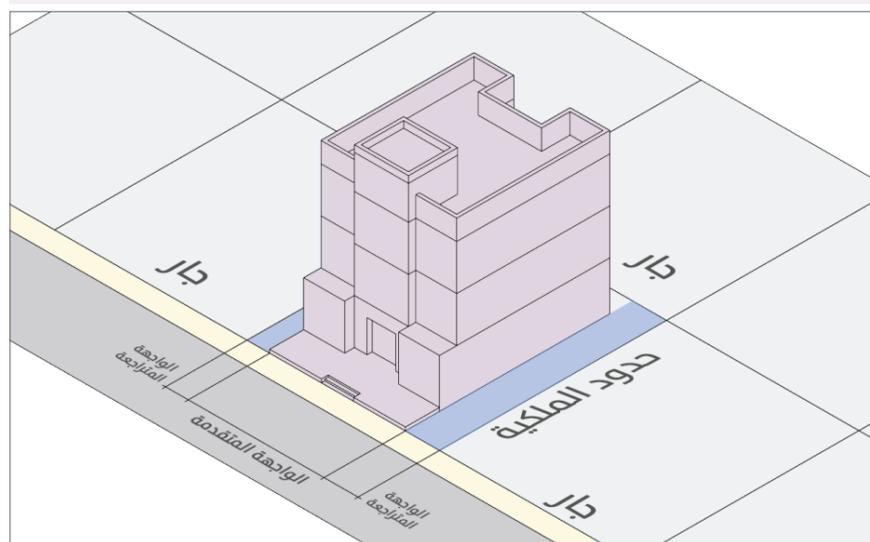
## 1. الواجهة المتقدمة

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.

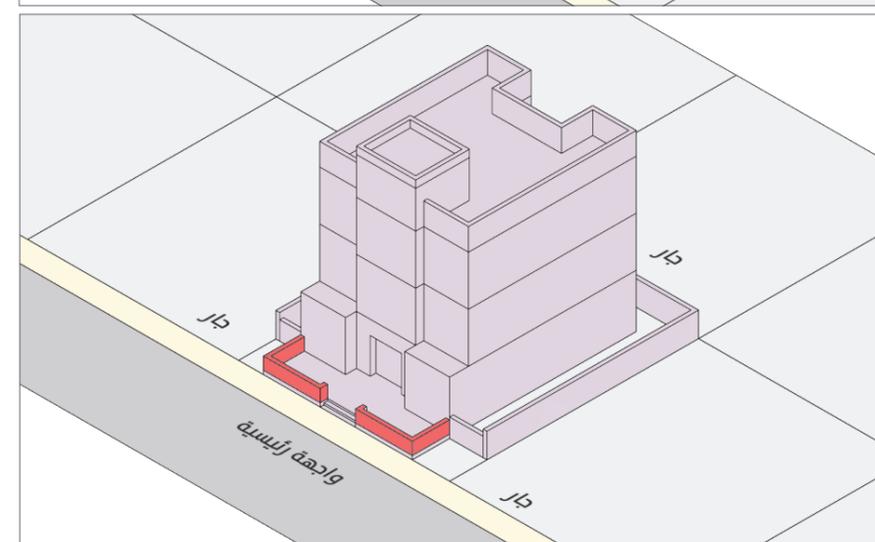
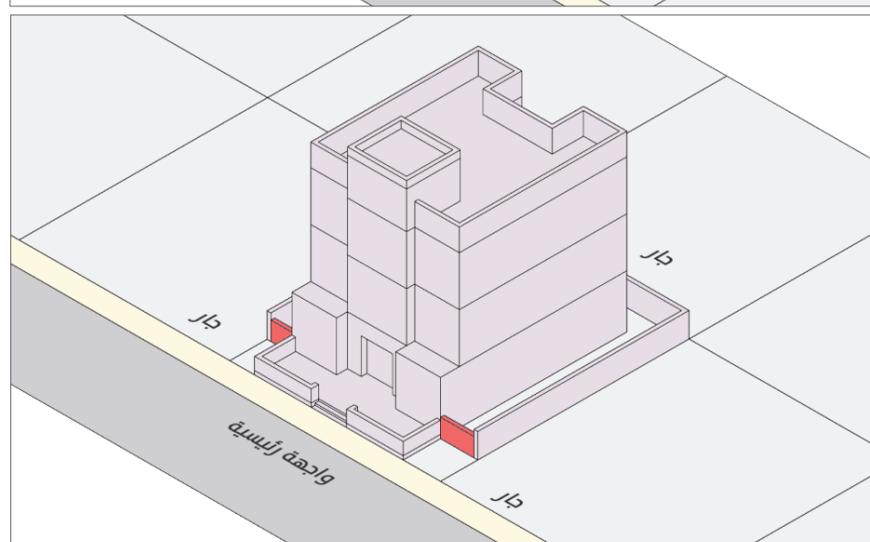
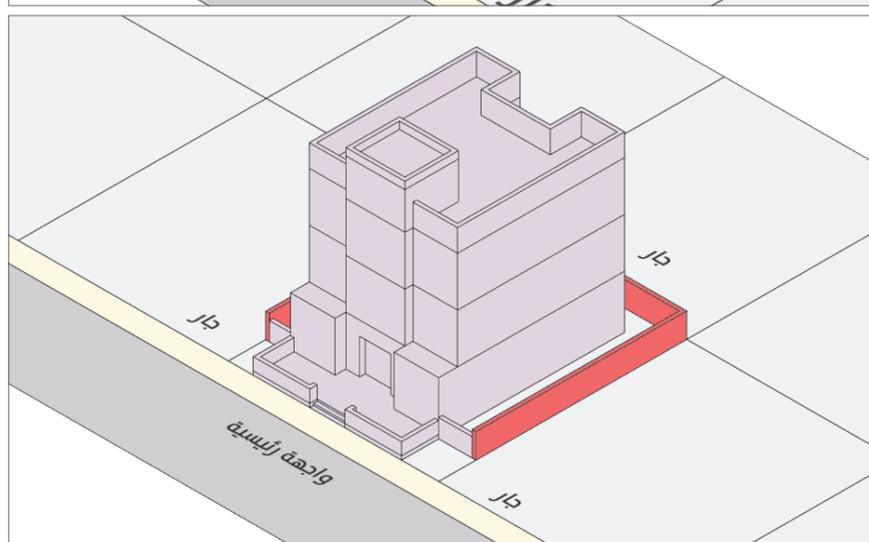
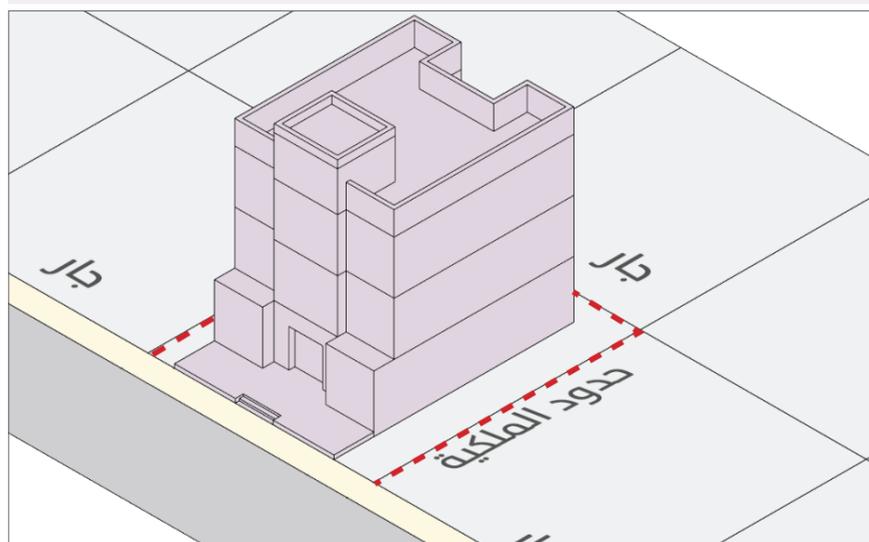


## 2. الواجهة المتراجعة

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.



## 3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



- يلزم بناء الأسوار بهذه المنطقة:
- الأسوار الجانبية بارتفاع 2 متر.
- السور الخلفي بارتفاع 3 متر.

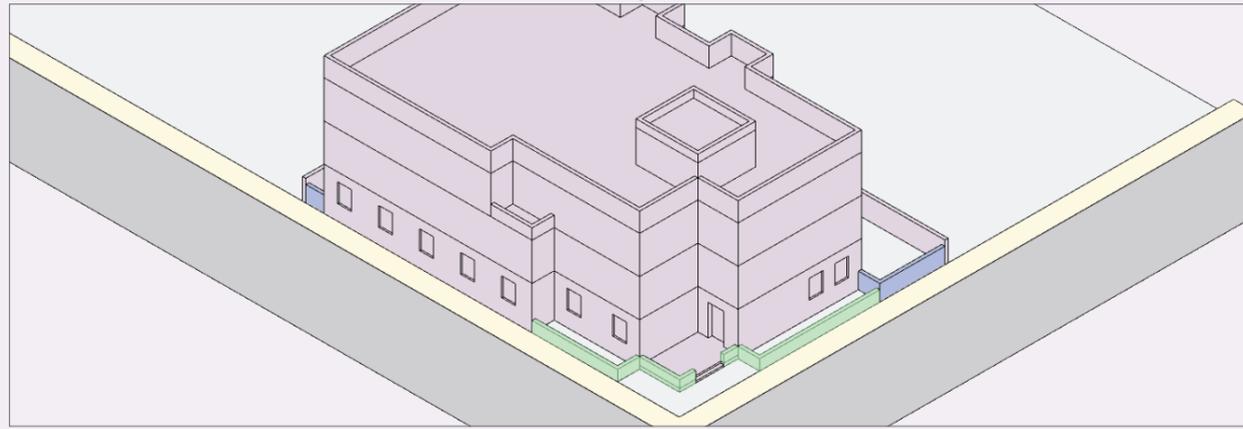
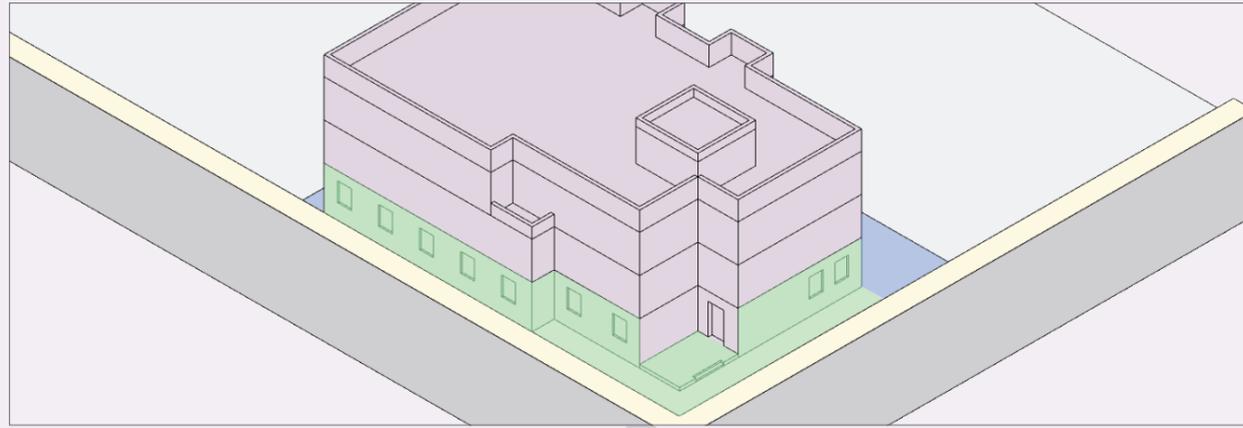
- في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1.5 متر كحد أقصى.

- في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1 متر كحد أقصى.

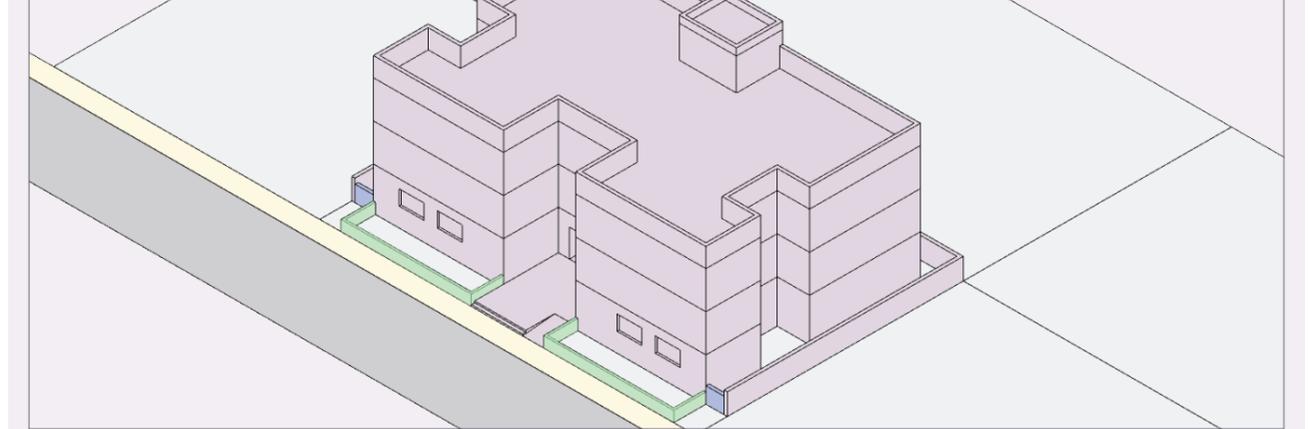
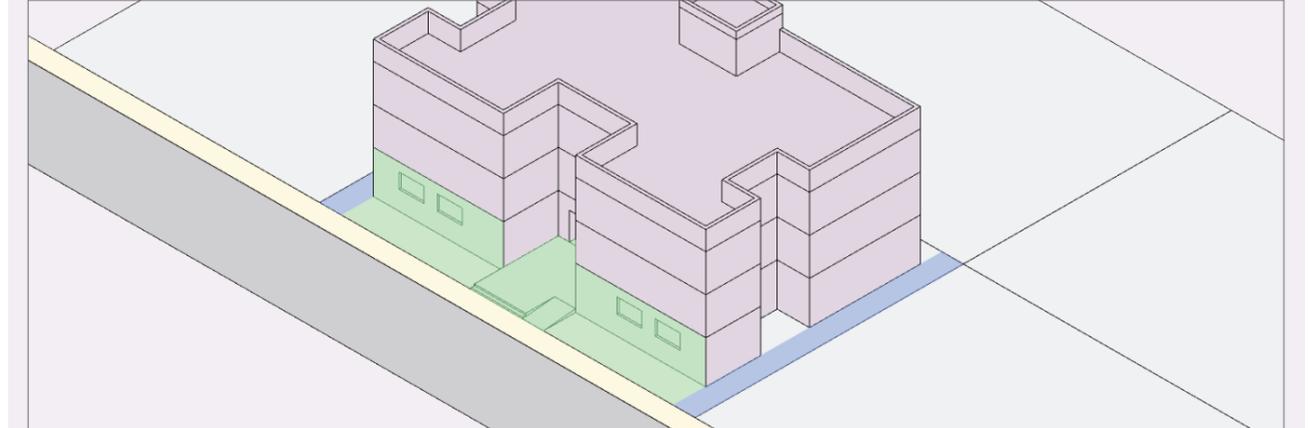


توضح الأمثلة المرفقة تموضع الواجهات المتقدمة والمتراجعة وتوقيع الأسوار عليها.

مثال 2



مثال 1



الواجهة المتراجعة



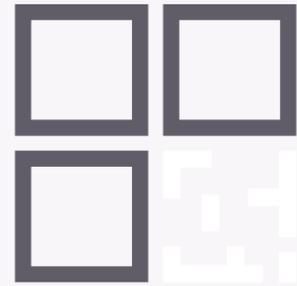
الواجهة المتقدمة



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

3. الوحدات المفروزة

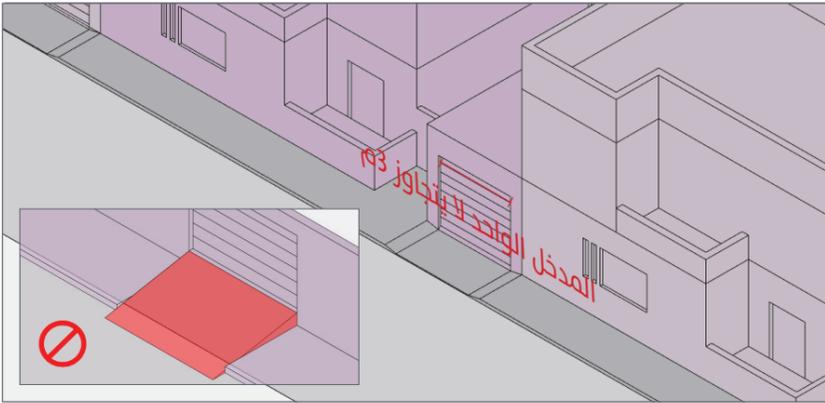
الأحكام العامة





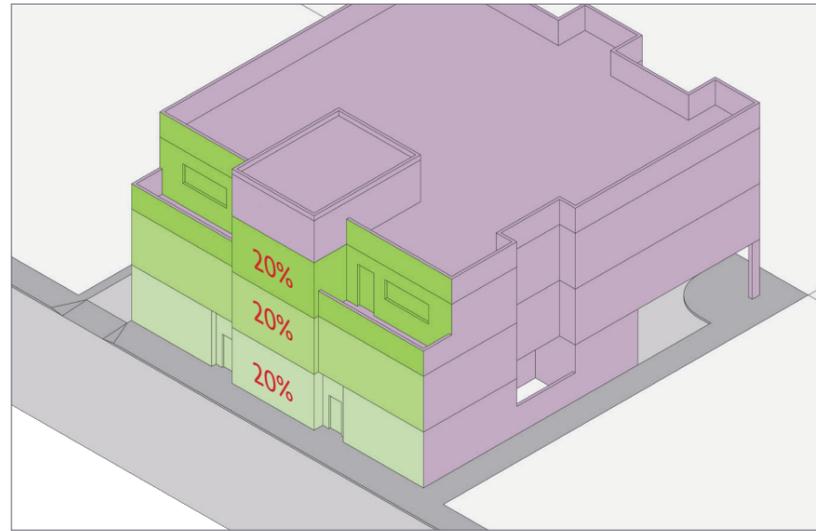
## مدخل السيارة

- يجب ألا يشغل مدخل/مداخل السيارة (الكراج) أكثر من 30% من عرض الواجهات المطلية 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 يتعد مدخل السيارة عن زاوية الأرض 3متر كحد أدنى.



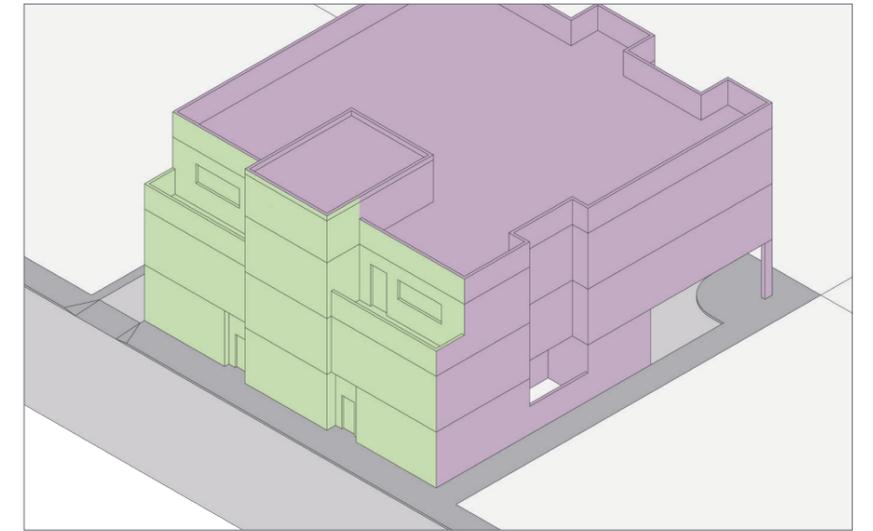
## نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

- يجب عمل نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة كل دور للواجهات الرئيسية.



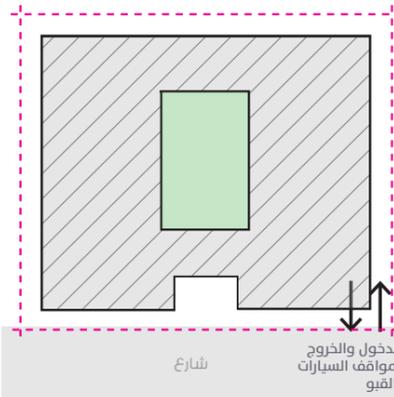
## تصميم وتشطيب الواجهة الرئيسية

- يجب أن تصمم وتشطب الواجهة الرئيسية مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة.

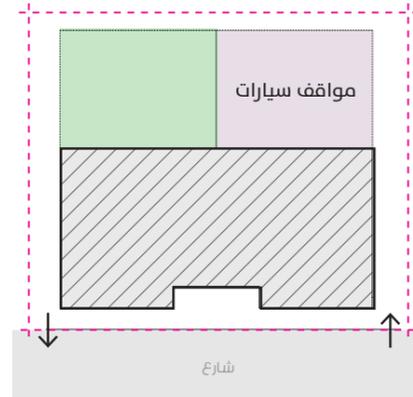


## أمثلة توضيحية لتموضع مواقف السيارات

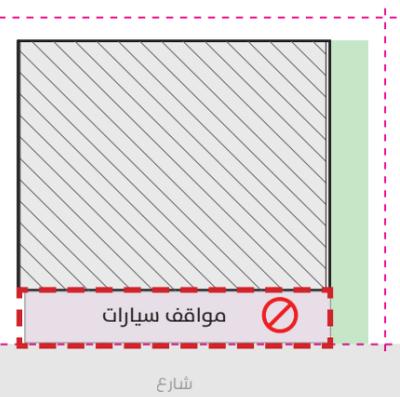
✓ يسمح بوضع مواقف السيارات في القبو



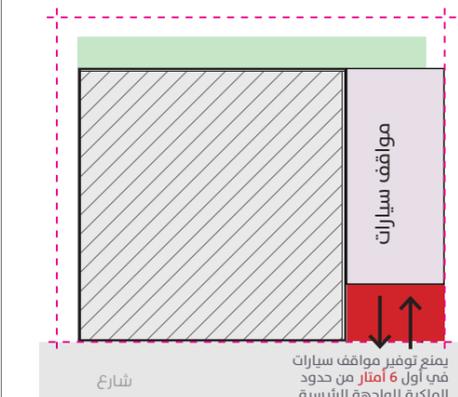
✓ يسمح بوضع مواقف السيارات خلف المبنى



✗ يمنع وضع مواقف أمامية للعمائر

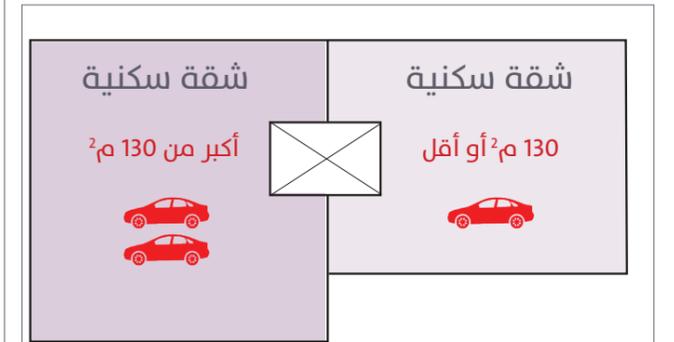


✓ يسمح بوضع مواقف السيارات بجانب المبنى



## عدد مواقف السيارات للوحدات المفروزة

- يجب توفير موقف واحد داخل حد الملكية لكل شقة سكنية مساحتها 130 متر مربع أو أقل.
- يجب توفير موقفين لكل شقة سكنية تزيد مساحتها عن 130 متر مربع.





الحالة الثالثة	الحالة الثانية	الحالة الأولى	الحالة الاشتراط
			<p>الاتحاد والواجهة المتقدمة</p>
<p>تتبع ارتداد الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى)</p>	<p>30% من الواجهة في حدود الارتداد من 0-2 متر</p>	<p>لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية</p>	<p>النوافذ أ. النسبة ب. الخصوصية</p>
<p>أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة الدور ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية*</p>	<p>أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة الدور</p>	<p>لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية</p>	<p>السور</p>
<p>سور واجهة خلفية بارتفاع 3 متر</p>	<p>يتبع اشتراطات الأسوار وسترة المواقف</p>	<p>لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية</p>	<p>تشطيب الواجهة</p>
<p>تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية</p>	<p>تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية</p>	<p>لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية</p>	<p>المدخل</p>
<p>تمنع المداخل والمخارج</p>	<p>يسمح بالمداخل والمخارج</p>	<p>لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية</p>	<p></p>

\* انظر اشتراط فتح النوافذ على الواجهات الخلفية في الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري.

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

# 4. الفلل المنفصلة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

اشتراطات التطوير وضوابط البناء  
الارتفاعات  
الأسوار  
الأحكام العامة

4. الفلل المنفصلة

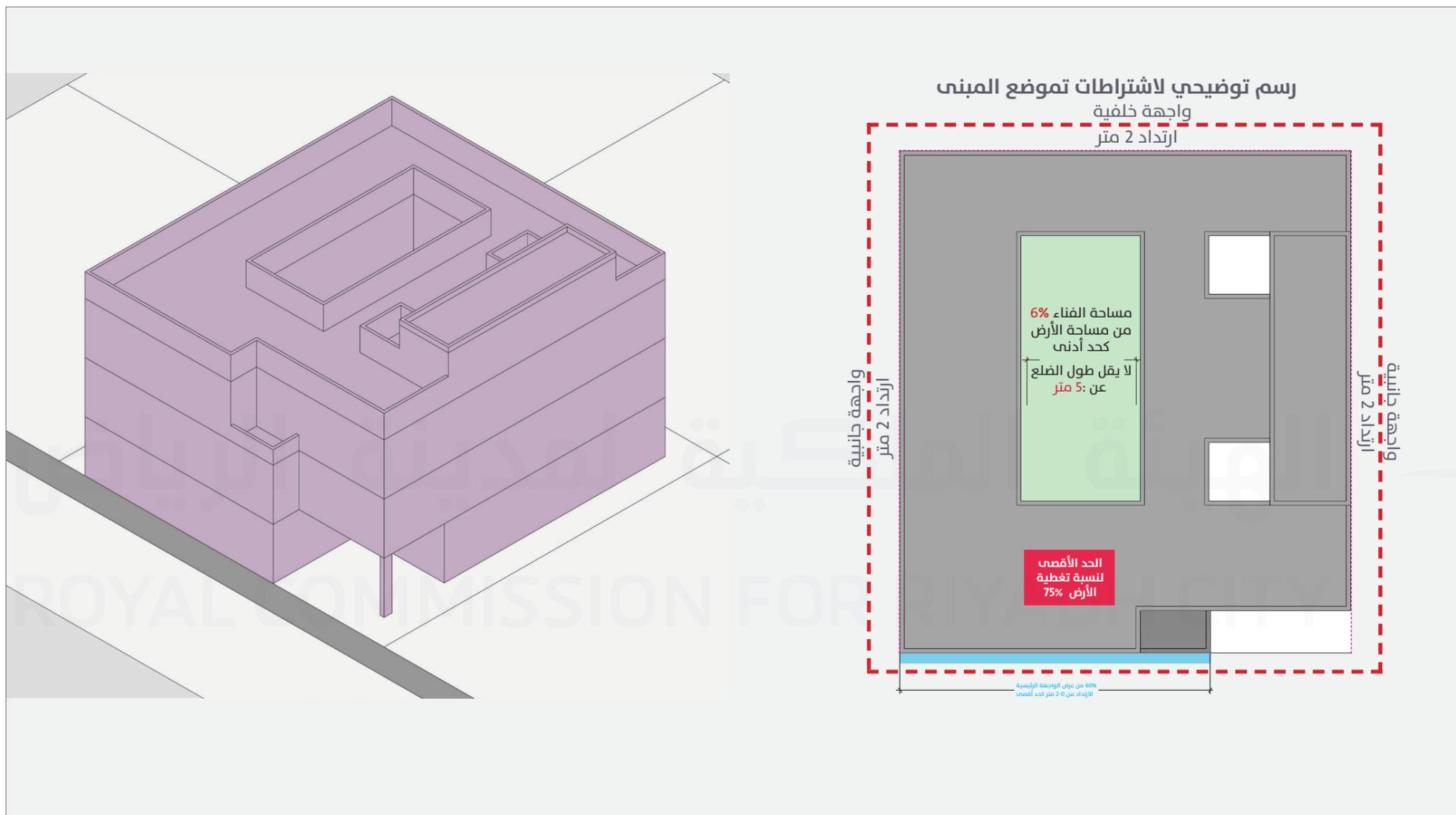
# اشتراطات التطوير وضوابط البناء





## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفعل المنفصلة



## ضوابط نسبة تغطية الأرض

75% من نسبة الأرض.

## عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% (ملاحق).

## الارتدادات

الارتداد	الدور	نوع الواجهة
ما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (40%) بدون شروط.	الدور الأرضي	الواجهة الأمامية
دون شروط.	الأدوار العلوية	
2 متر كحد أدنى.	الدور الأرضي	الواجهة الخلفية
2 متر كحد أدنى.	الأدوار العلوية	
2 متر كحد أدنى.	الدور الأرضي	الواجهات الجانبية
2 متر كحد أدنى.	الأدوار العلوية	

## مساحة وأبعاد الفناء الداخلي

يجب توفير فناء داخلي لكل وحدة سكنية حسب الاشتراطات التالية:

- 6% من مساحة الأرض كحد أدنى.
- يجب أن يكون طول أقل ضلع في الفناء 5 متر كحد أدنى.
- لا يتم احتساب الارتداد من ضمنه.

## مواقف السيارات

- يجب توفير موقف واحد (على الأقل) داخل حد الملكية للفعل من مساحة 550 متر مربع أو أقل.
- يجب توفير موقفين (على الأقل) داخل حد الملكية للفعل التي مساحتها أكبر من 550 متر مربع.

# 4. الفلل المنفصلة الارتفاعات

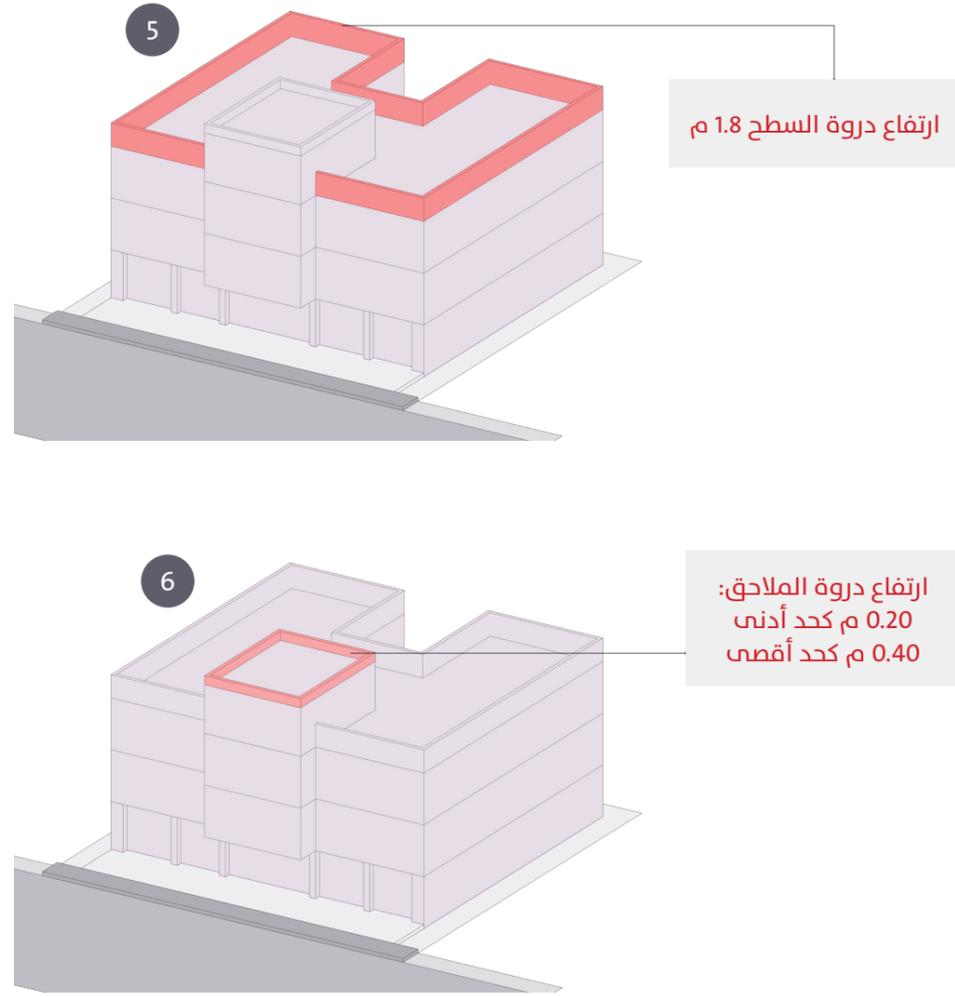


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

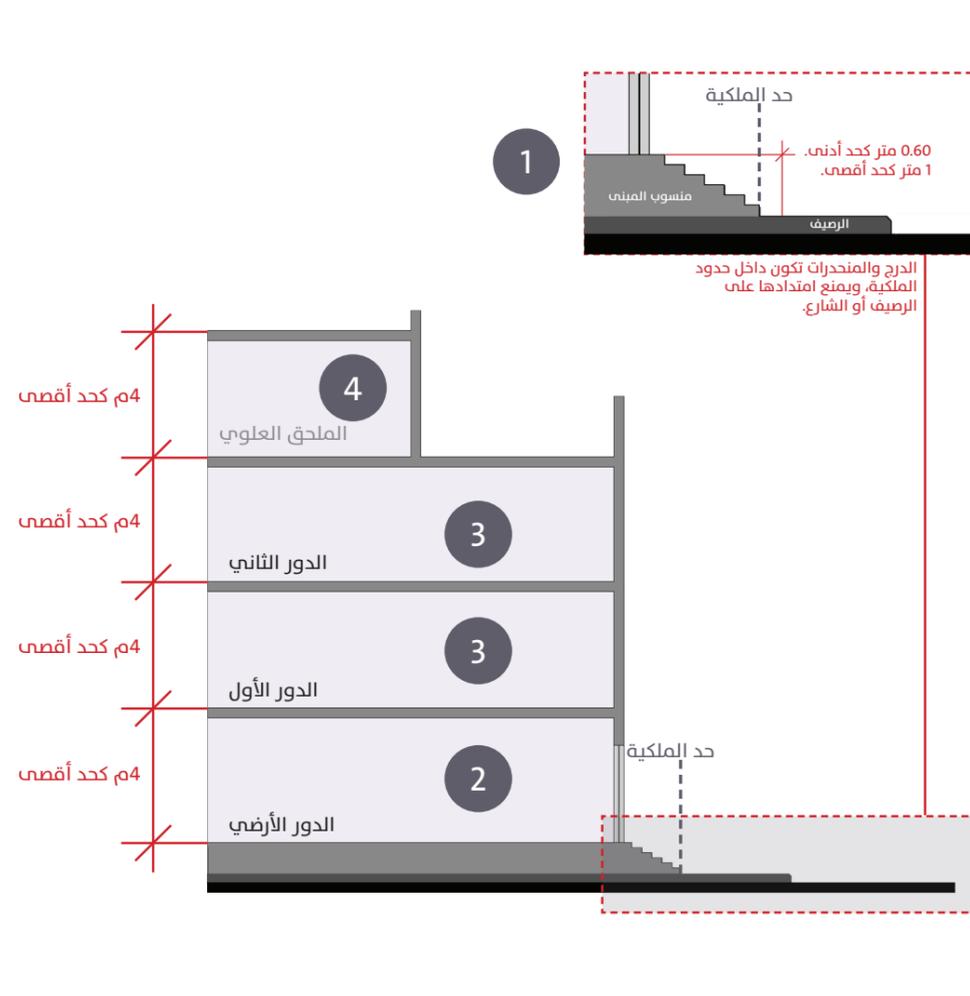


## يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات

## دروة السطح والملحق العلوي



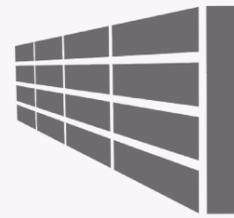
## تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال السكني



## ضوابط الارتفاعات

1	ارتفاع المبنى من مستوى الرصيف الخارجي	0.60 متر كحد أدنى. 1 متر كحد أقصى.
2	ارتفاع الدور الأرضي	4 متر كحد أقصى.
3	ارتفاع الأدوار العلوية	4 متر كحد أقصى.
4	ارتفاع ملحق الخدمات	4 متر كحد أقصى.
5	ارتفاع دروة السطح	1.8متر.
6	ارتفاع دروة الملاحق	0.20 كحد أدنى. 0.40 كحد أقصى.

# 4. الفلل المنفصلة الأسوار



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

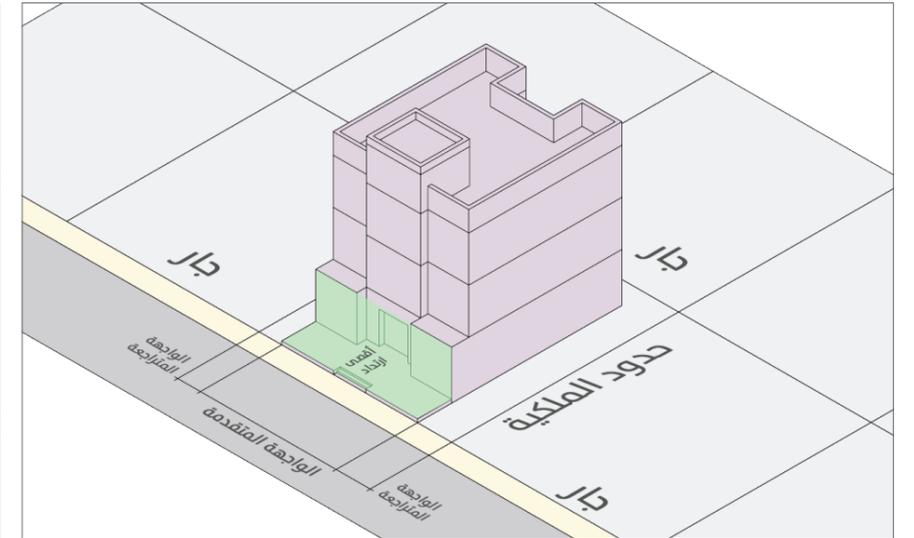


## ضوابط الأسوار حسب أنواعها

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 إذا ما كانت متقدمة، متراجعة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

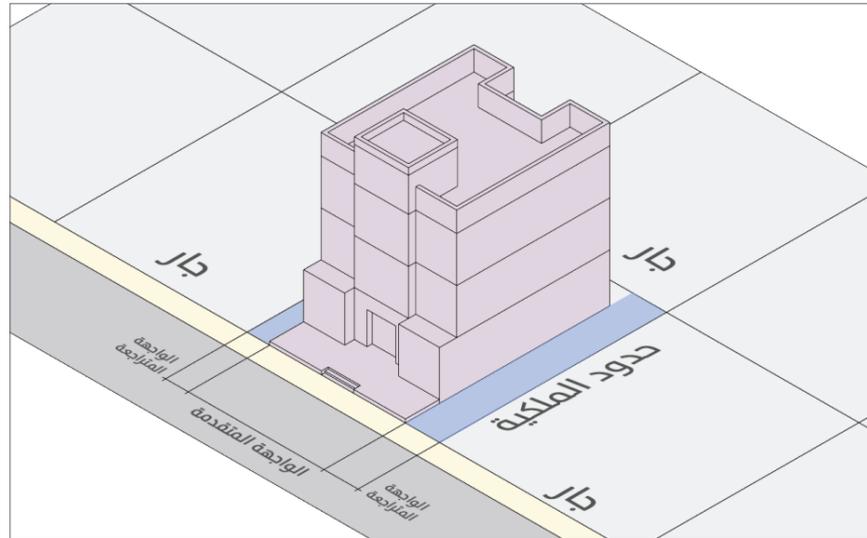
## 1. الواجهة المتقدمة

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.

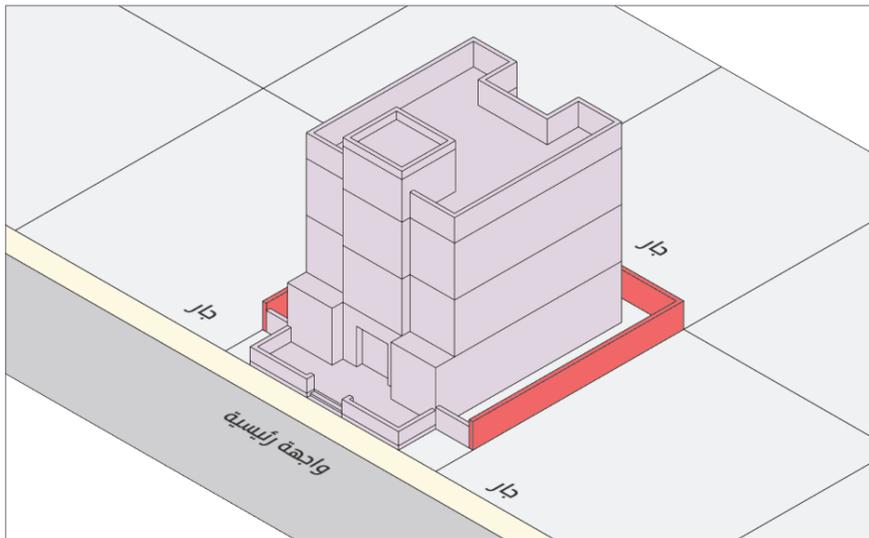
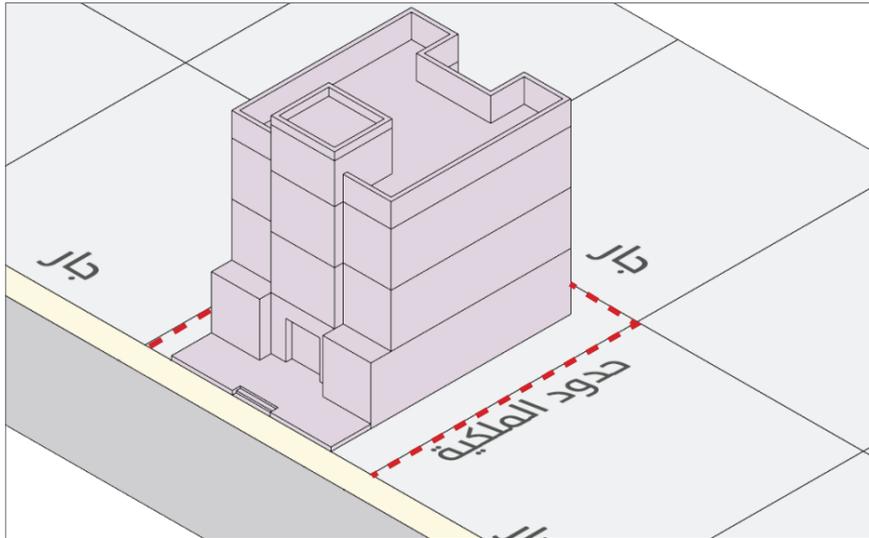


## 2. الواجهة المتراجعة

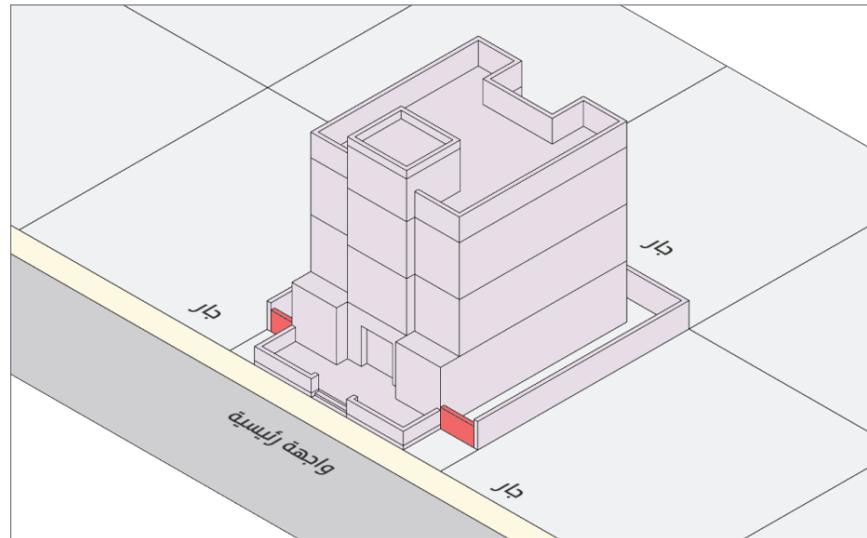
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة أكثر من 2 متر، وتشكل ما لا يزيد عن 40% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 70% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



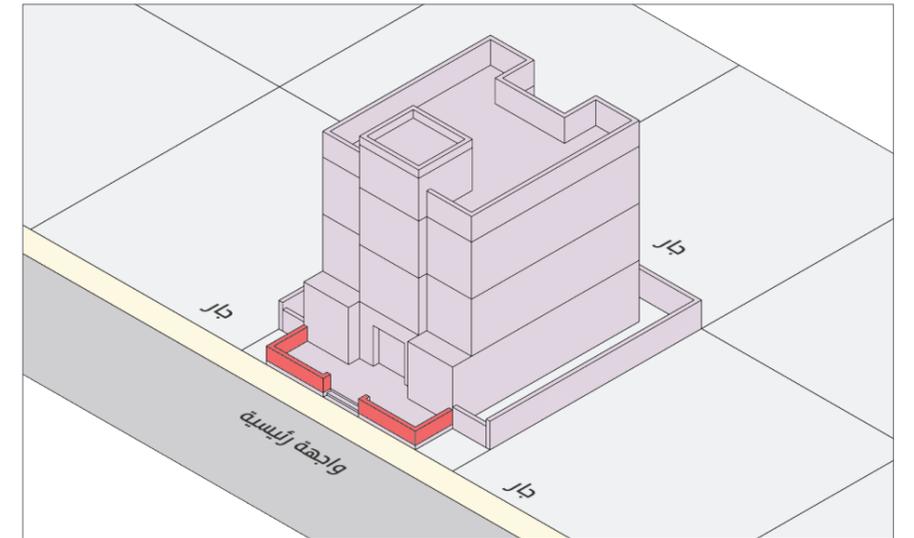
## 3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



- يلزم بناء الأسوار بهذه المنطقة:
- الأسوار الجانبية بارتفاع 2 متر.
- السور الخلفي بارتفاع 3 متر.



- في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1.5 متر كحد أقصى.

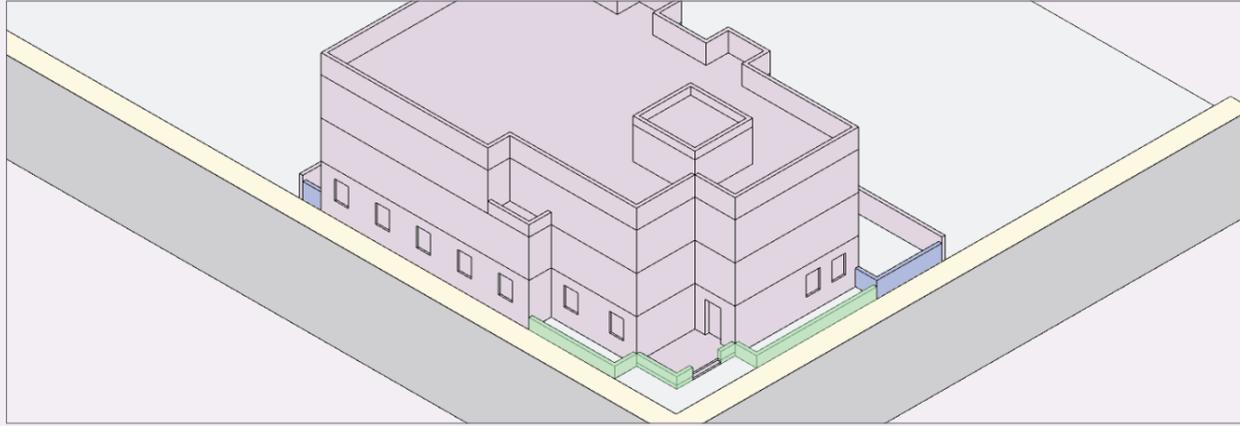
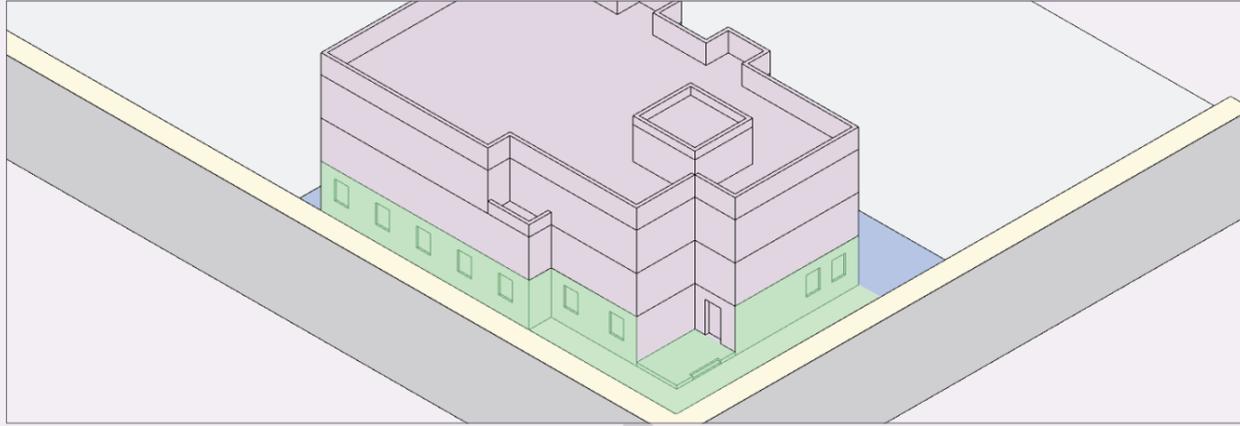


- في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1 متر كحد أقصى.

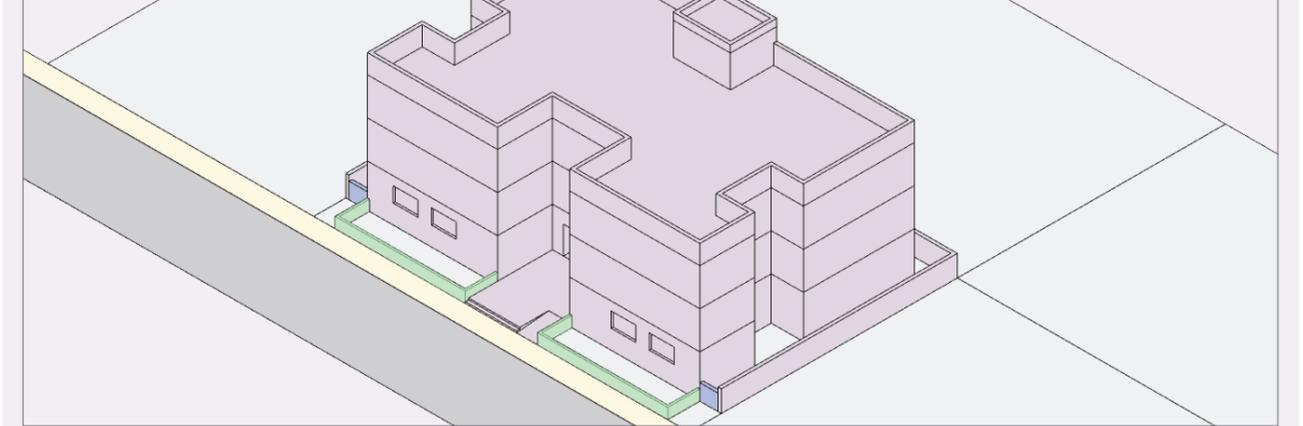
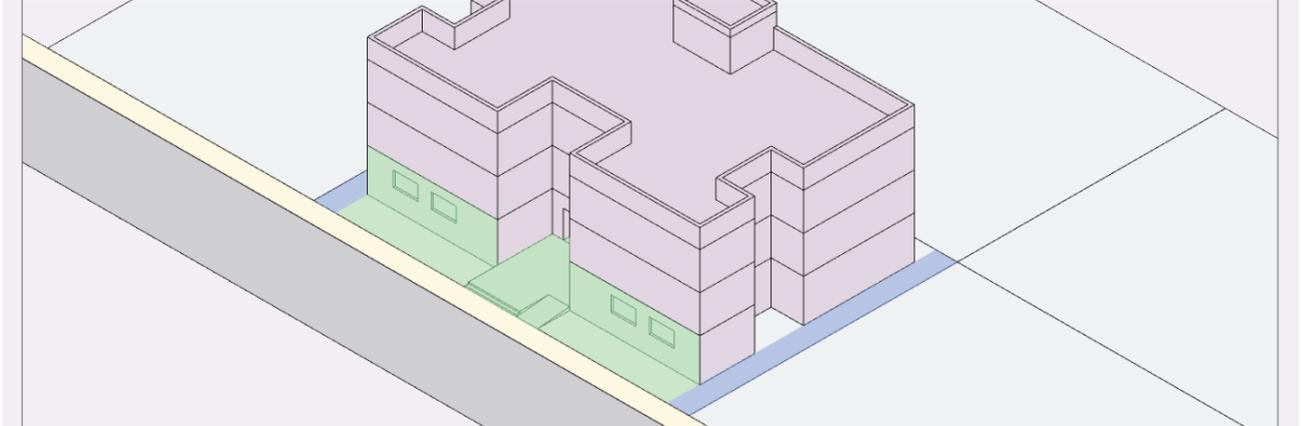


توضح الأمثلة المرفقة تموضع الواجهات المتقدمة والمتراجعة وتوقيع الأسوار عليها.

مثال 2



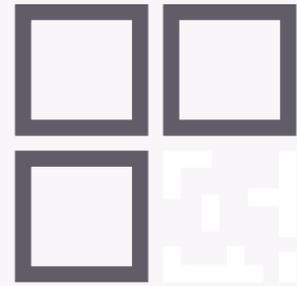
مثال 1

الواجهة المتراجعة الواجهة المتقدمة 

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

4. الفلل المنفصلة

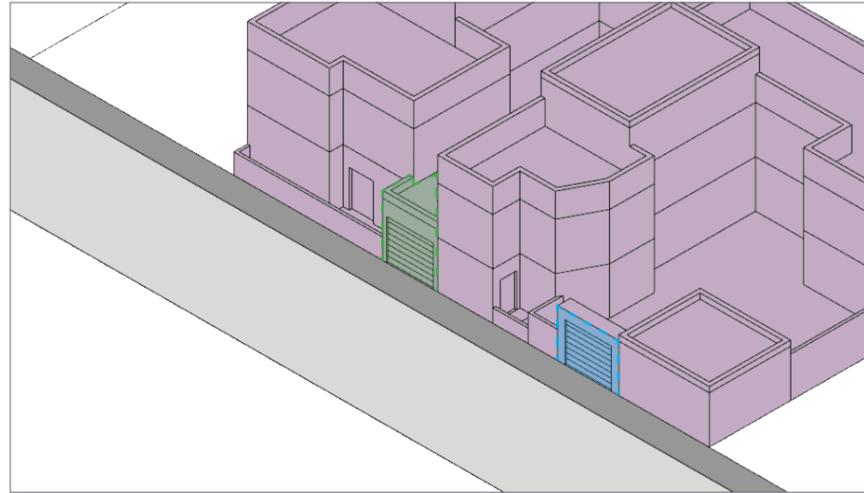
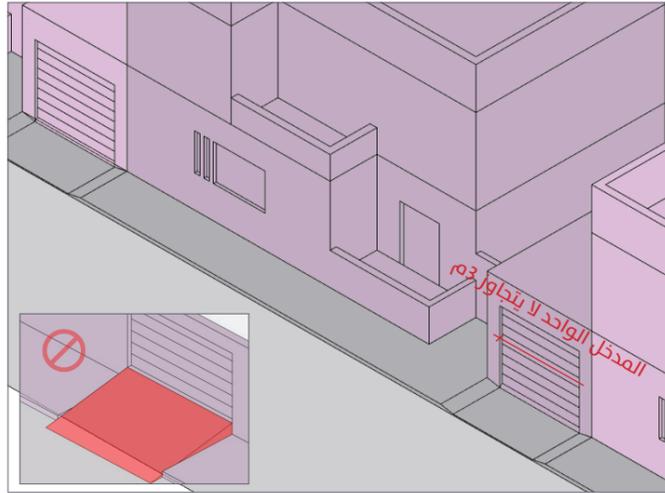
الأحكام العامة



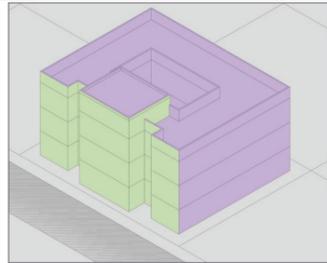


## يجب التقيد بالأحكام العامة التالية

مدخل السيارة	تصنيف مداخل السيارات (الكراجات)	مواقف السيارات
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يجب ألا يشغل مدخل/مداخل السيارة (الكراج) أكثر من 30% من عرض الواجهات المطلة على الشارع، ولا يزيد عرض المدخل الواحد (الكراج الواحد) عن 3 متر.</li> <li>• يمنع بروز منحدر مدخل السيارة على الرصيف أو الشارع.</li> <li>• في حال وقعت الأرض على زاوية يجب أن يبتعد مدخل السيارة عن زاوية الأرض 3متر كحد أدنى.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يحسب مدخل السيارة المغلق (الكراج المغلق) ضمن نسبة الواجهة المبنية ونسبة تغطية الأرض.</li> <li>• لا يحسب مدخل السيارة المفتوح (الكراج المفتوح) ضمن نسبة الواجهة المبنية ولا نسبة تغطية الأرض.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يجب توفير موقف واحد (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل من مساحة 550 متر مربع أو أقل.</li> <li>• يجب توفير موقفين (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل التي مساحتها أكبر من 550 متر مربع.</li> </ul>

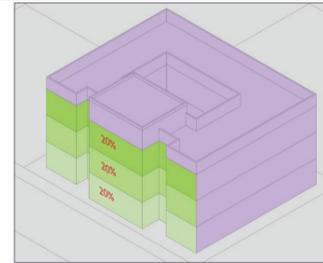


## تصميم وتشطيب الواجهة الرئيسية



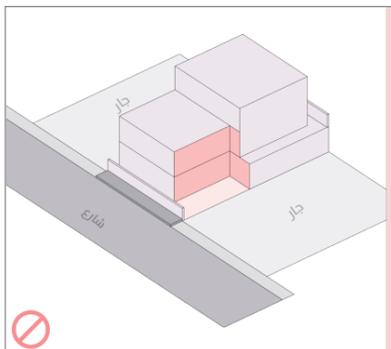
- يجب أن تصمم وتشطب الواجهة الرئيسية مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة.

## نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

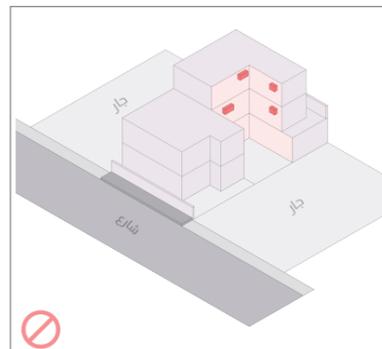


- يجب عمل نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة كل دور للواجهات الرئيسية.

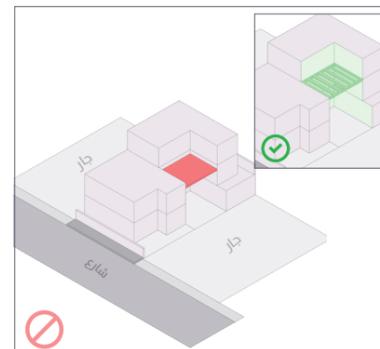
## ممارسات خاطئة غير مسموح بها



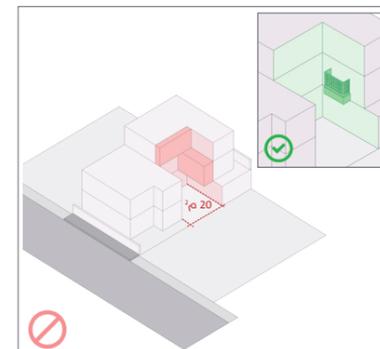
- لا يمكن اعتبار موقف السيارة فناء.
- لا يسمح بدمج فراغ الفناء مع فراغ موقف السيارة.



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



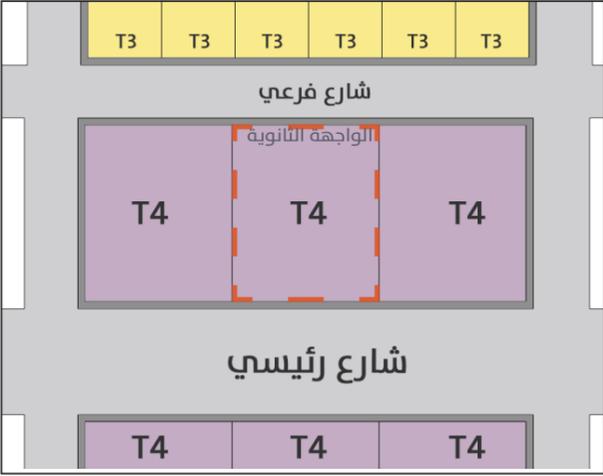
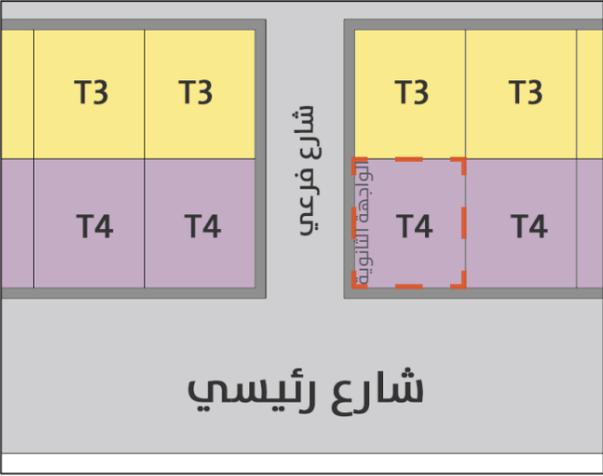
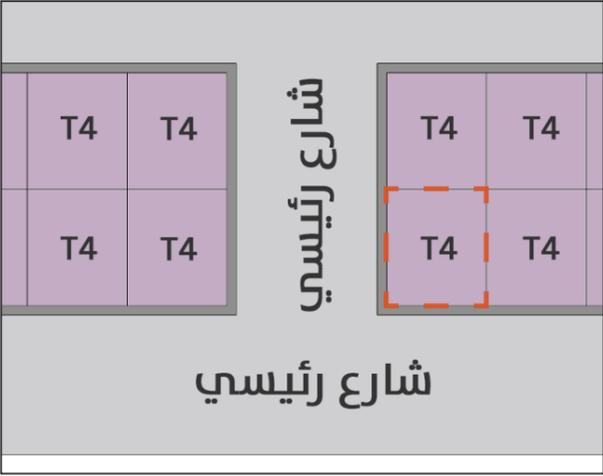
- يمنع سقف الفناء ووضع الخدمات فوقه، ويسمح فقط باستخدام مظلات خفيفة لا تحول الفناء إلى فراغ داخلي.



- 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.



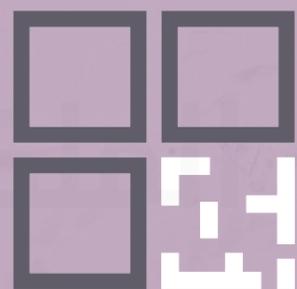
## أحكام الواجهة الثانوية للفلل المنفصلة

الحالة الثالثة	الحالة الثانية	الحالة الأولى	الحالة الاشتراط
			<b>الارتداد والواجهة المتقدمة</b>
تتبع ارتداد الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى)	30% من الواجهة في حدود الارتداد من 0-2 متر	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	<b>النوافذ أ. النسبة ب. الخصوصية</b>
أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة الدور ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية*	أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة الدور	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	<b>السور</b>
سور واجهة خلفية بارتفاع 3 متر	يتبع اشتراطات الأسوار وسترة المواقف	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	<b>تشطيب الواجهة</b>
تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية	يتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	<b>المداخل</b>
تمنع المداخل والمخارج	يسمح بالمداخل والمخارج	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	

\* انظر اشتراط فتح النوافذ على الواجهات الخلفية في الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري.

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

# الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري | T4.1

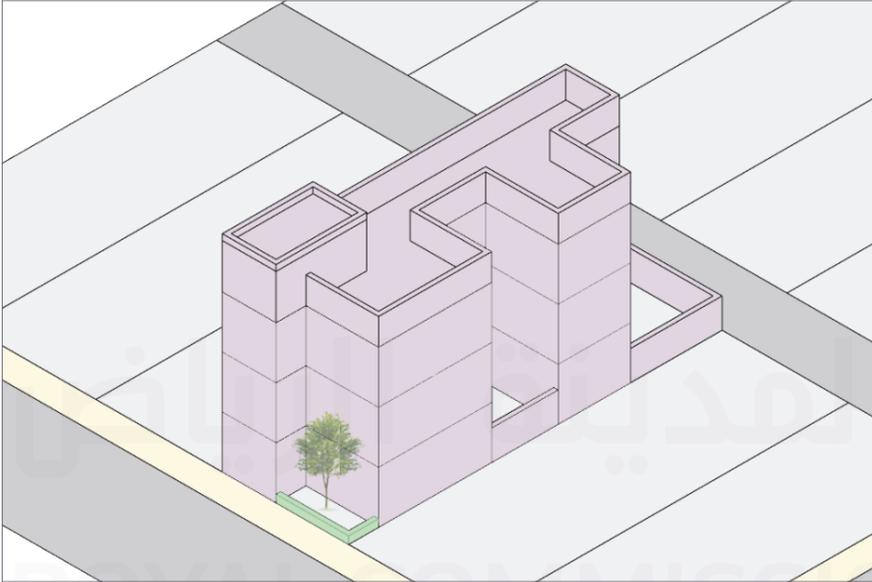


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



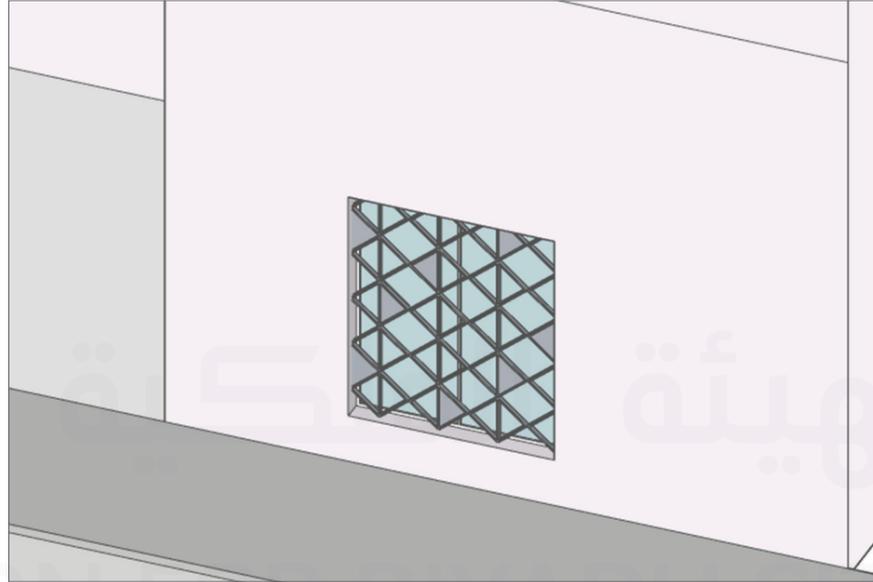
## التشجير

- يجب زراعة شجرة واحدة على الأقل في ارتداد الواجهة الأمامية وفي حال عدم الارتداد يتم زراعتها في الفناء أو الفراغ المفتوح بالخلف.



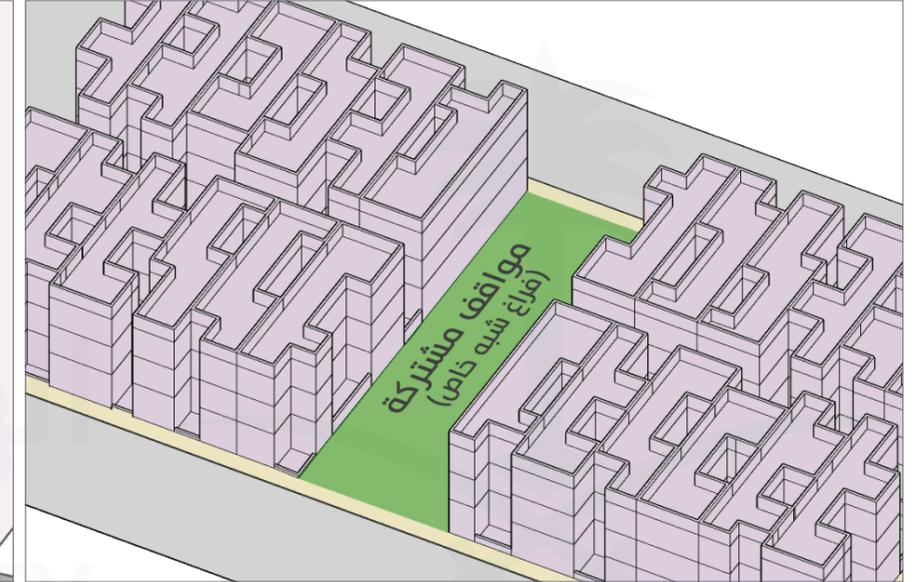
## شبكة النوافذ

- شبكة النوافذ يجب ألا يحجب أكثر من 20% من النافذة.



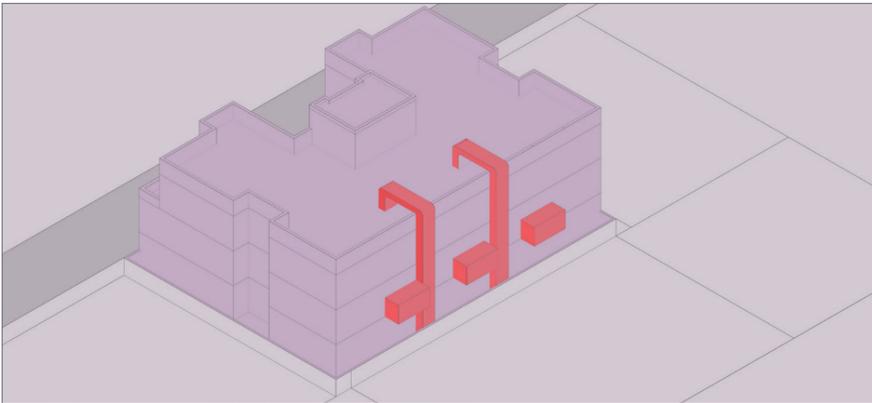
## الفراغات الشبه خاصة

- هي فراغات مشتركة بين مجموعة من السكان (مُشاع).
- تقع مسؤولية العناية بالفراغات الشبه خاصة وتنظيفها على مجموعة الملاك.



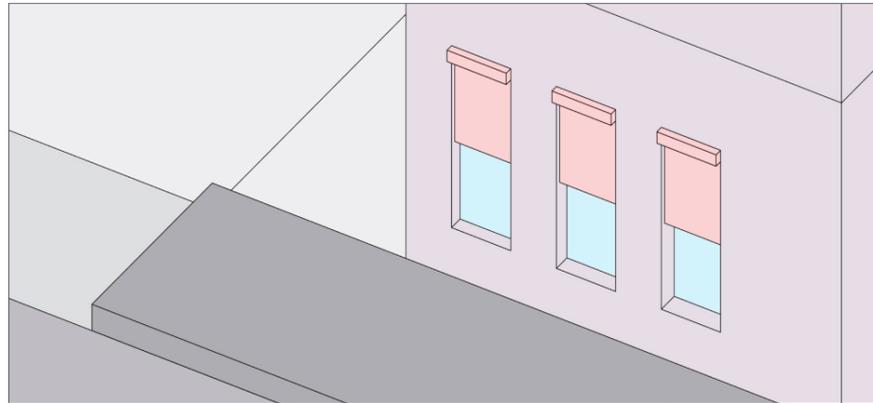
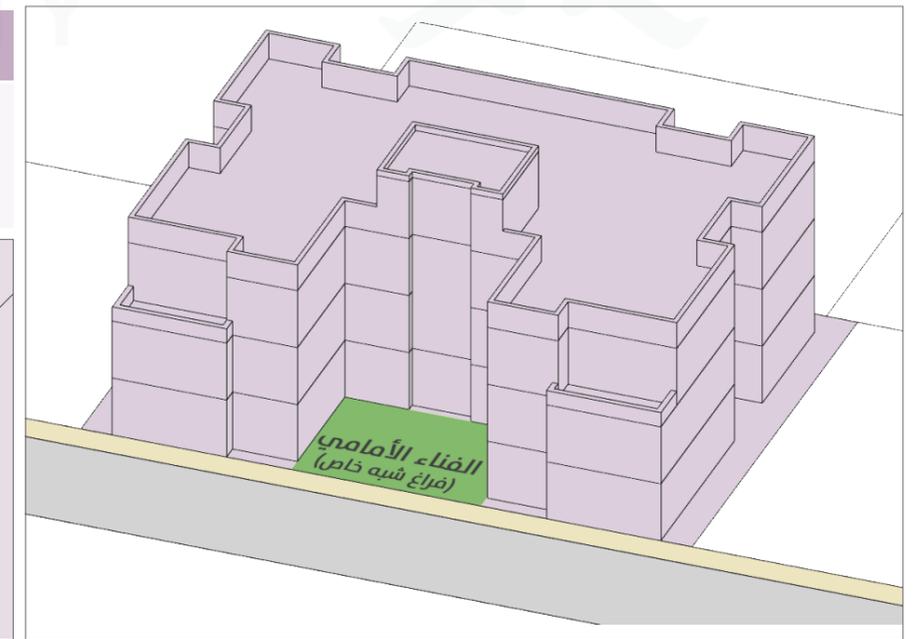
## المعدات والخدمات

- يمنع وضع الأجهزة والمعدات وتمديدات التكييف والخدمات بالواجهة الخلفية أو الجانبية للمبنى إذا كانت مطلة على شارع.



## الدرج والشترات

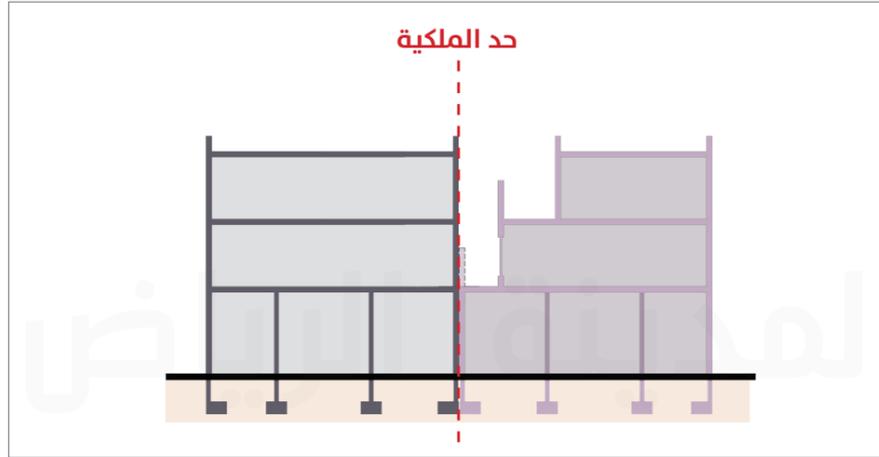
- يمنع استخدام الدرج (الشترات) على نوافذ الواجهات المطلة على الشارع في الطابق الأرضي.

الفناء الأمامي  
(فراغ شبه خاص)



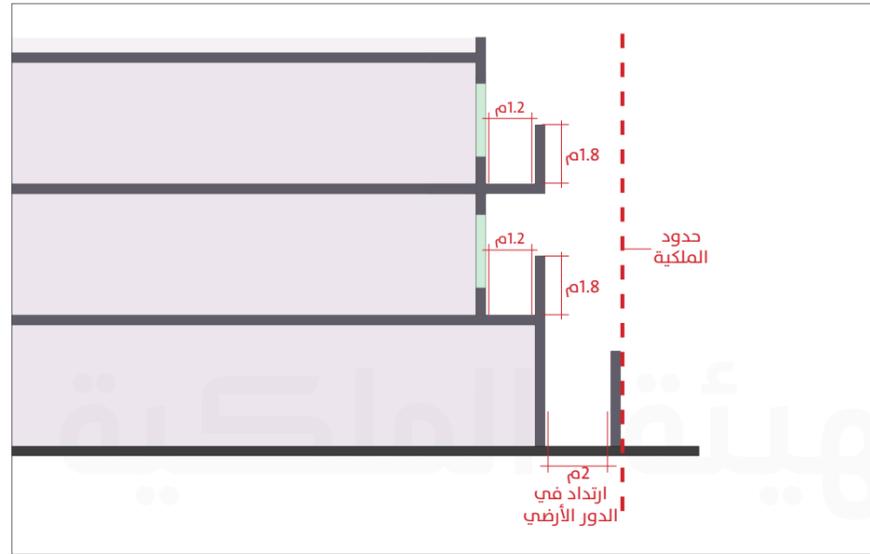
## العناصر الإنشائية

- يجب أن لا تتعدى أساسات وقواعد المباني و الهياكل على الأراضي المجاورة، ويجب أن تكون موجودة بالكامل داخل مساحة قطعة الأرض أو الهيكل الذي تدعمه.



## فتح النوافذ على الواجهة الخلفية

- في حال فتح نوافذ في الجهة الخلفية للمبنى للأدوار العلوية يجب الارتداد 1.2 متر إضافية من نهاية الارتداد الخلفي ورفع سترة 1.8 متر.



## البروز خارج حد الملكية

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



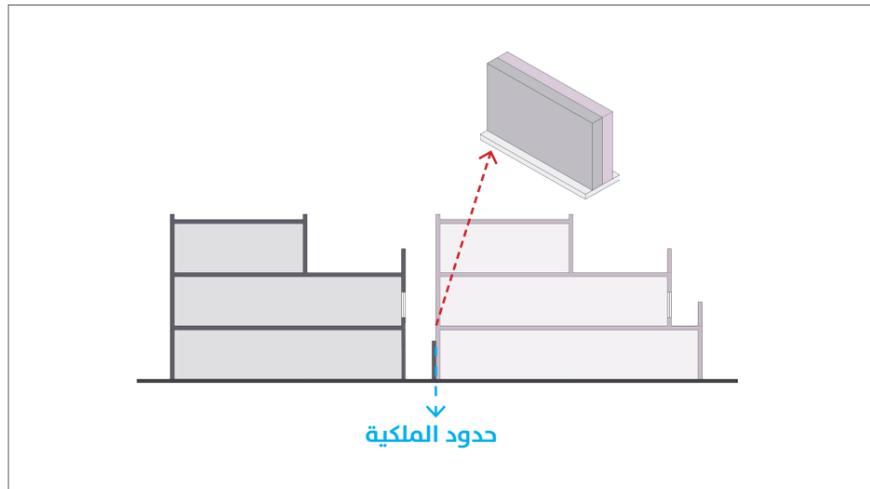
## أبواب غرف الكهرباء

- يجب أن تطل أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.



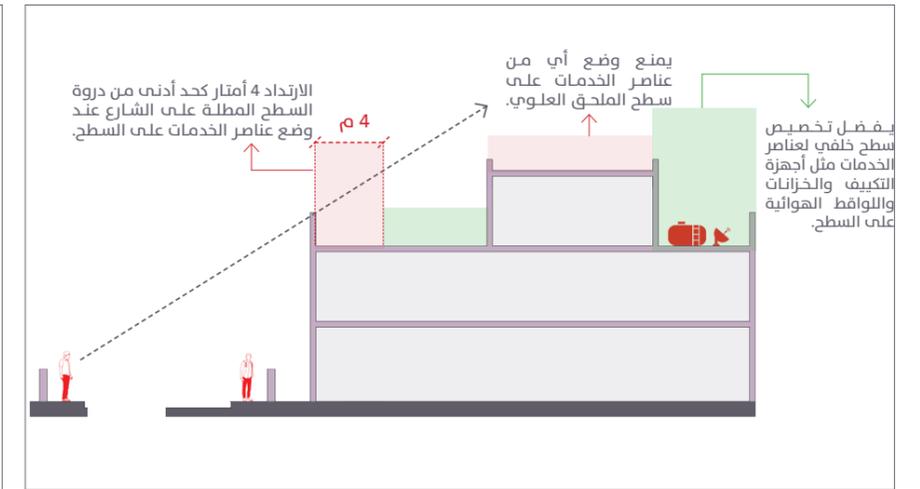
## الأسوار الجانبية

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



## عناصر الخدمات على الأسطح

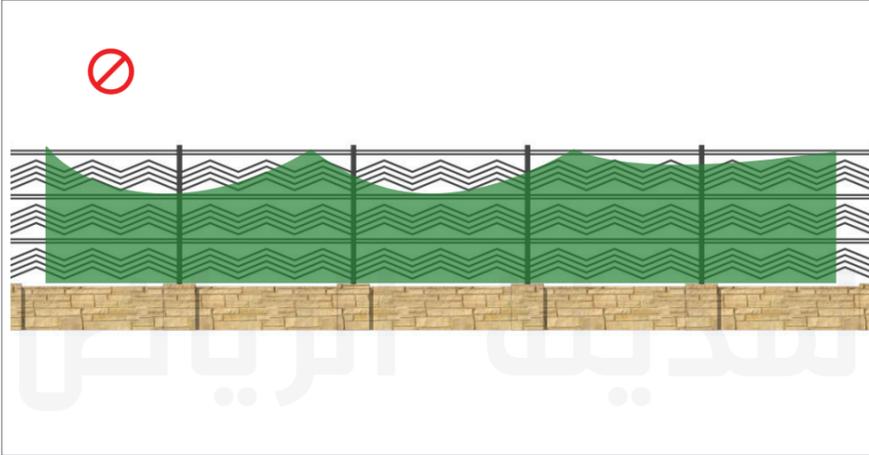
- يجب إخفاء عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف والخزانات واللواظ الهوائية فوق سطح المبنى.
- يمنع رفع خزان المياه العلوي عن مستوى دروة السطح.





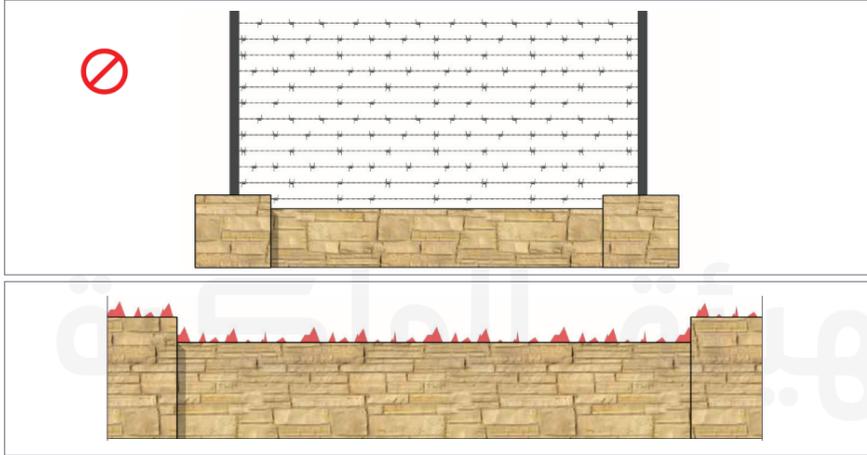
## تغطية الأسوار

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



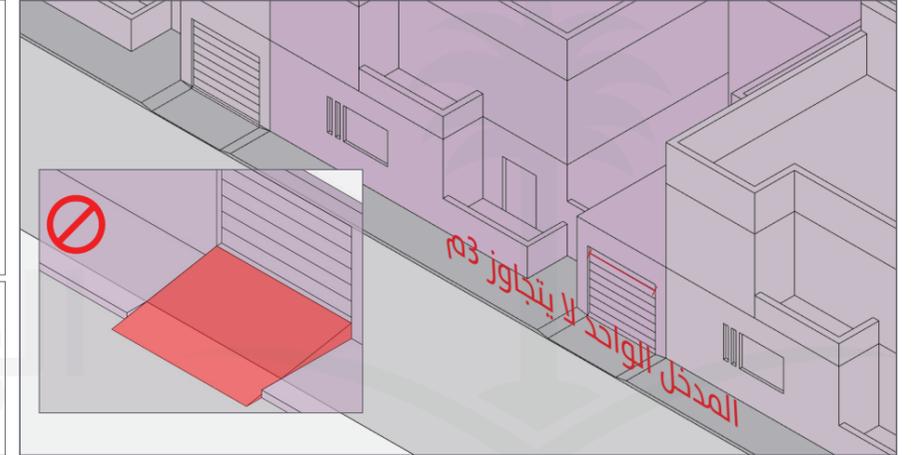
## إضافات ممنوعة للأسوار

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



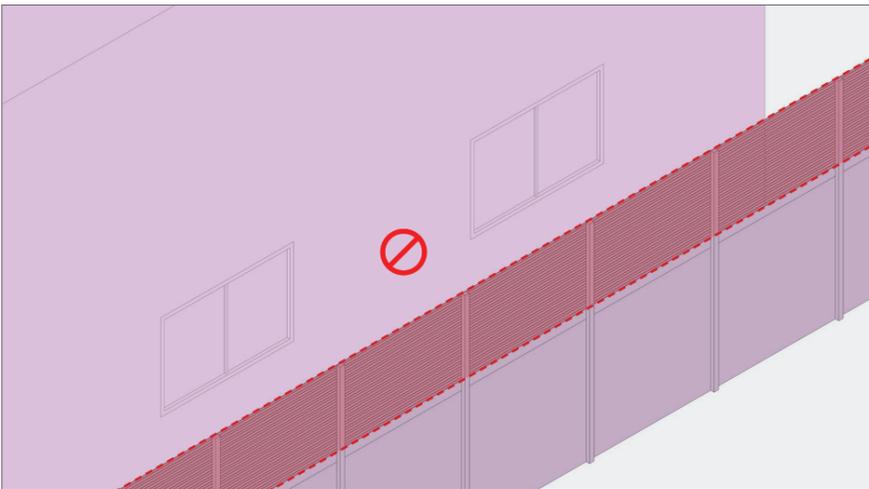
## مدخل السيارة

- يجب ألا يشغل مدخل/مداخل السيارة (الكراج) أكثر من 30% من عرض الواجهات المطلة 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 يتعد مدخل السيارة عن زاوية الأرض 3متر كحد أدنى.



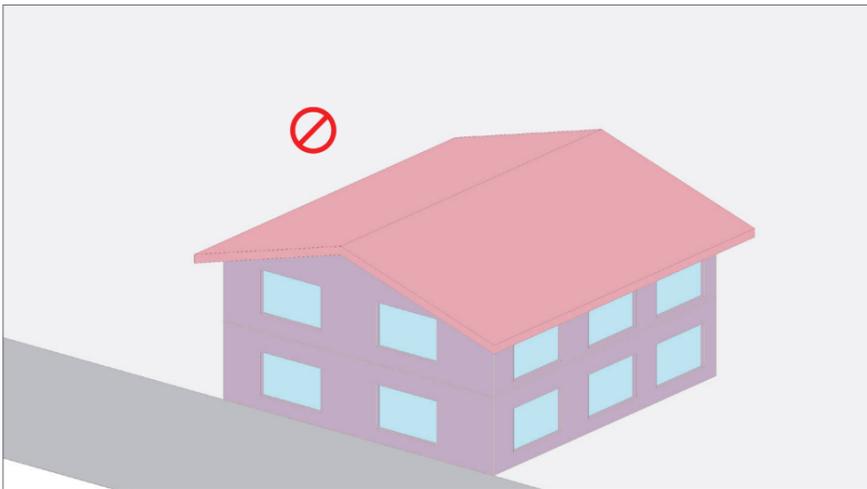
## السواتر

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



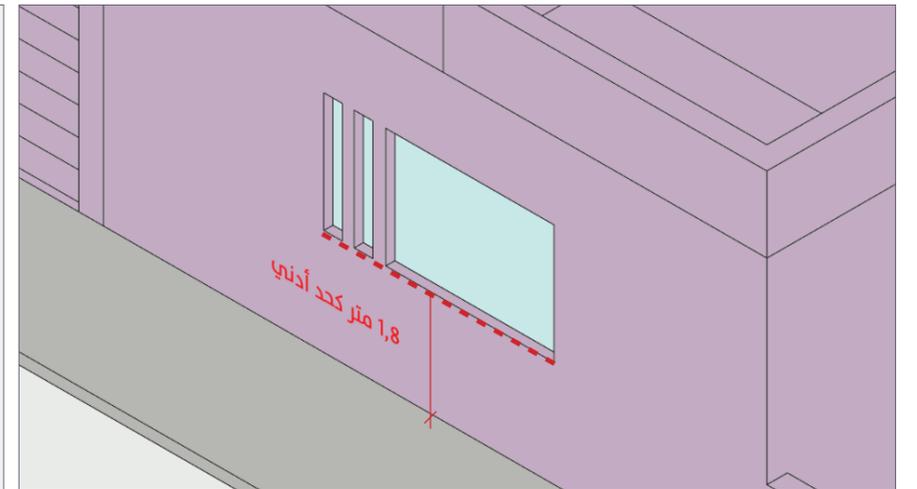
## الأسقف المائلة

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



## ارتفاع نوافذ الدور الأرضي

- ارتفاع جلسة النافذة (عتبة النافذة السفلية) من الرصيف 1.8 متر كحد أدنى للواجهات المطلة على الشارع في الدور الأرضي.



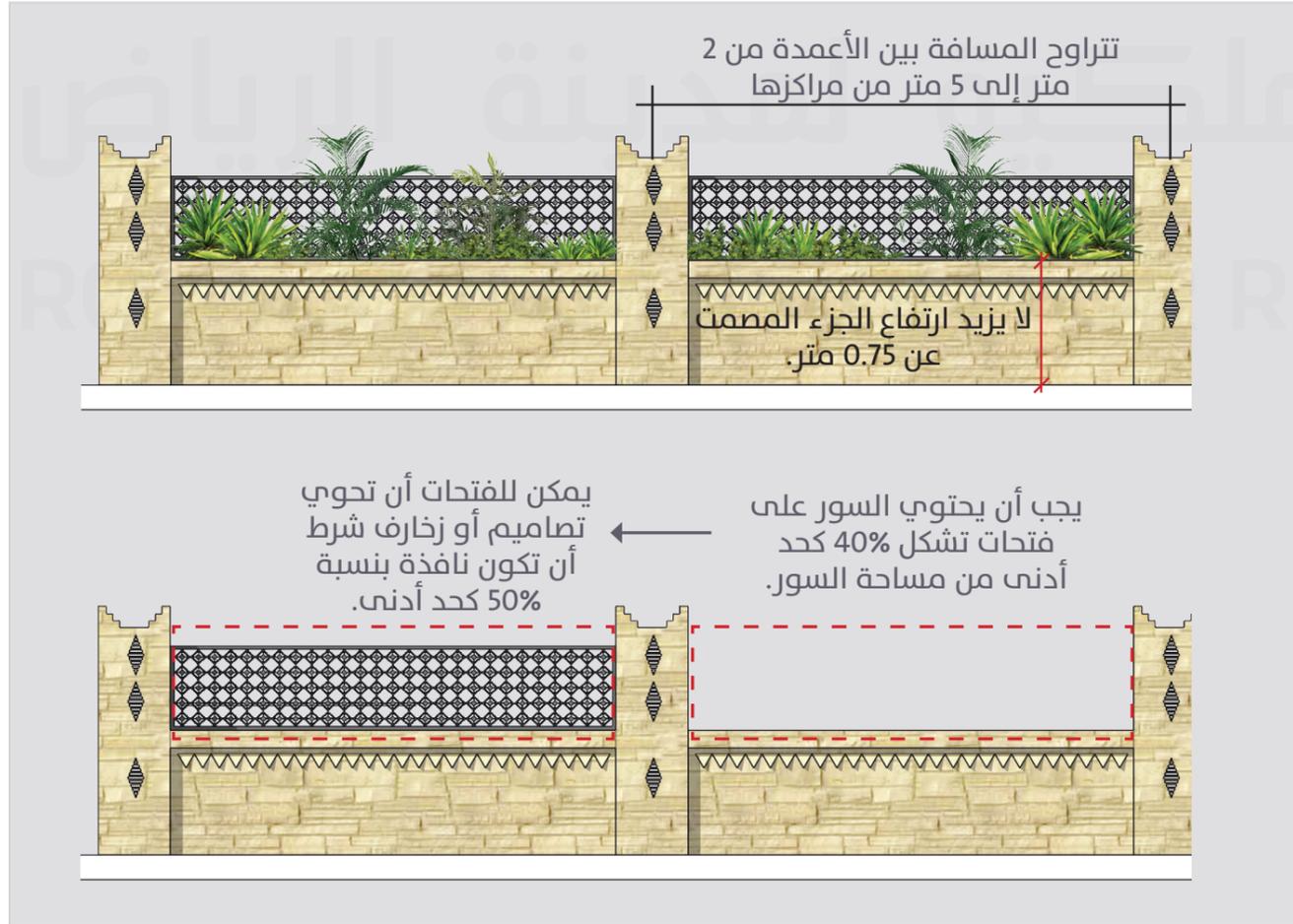


## سترة المواقع

## اشتراطات سترة المواقع

- أقصى ارتفاع 1.5 متر.
- لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت عن 0.75 متر.
- لا يزيد عرض الأعمدة عن 0.75 متر.
- يجب دمج أحواض للنباتات مع الأسوار وزراعتها والاهتمام بها على مدار السنة.
- 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.
- تتراوح المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.

يجب حجب المواقع من الواجهات المطلة على الشارع إما بالمباني أو عن طريق وضع سترة خاضعة لاشتراطات خاصة.



## حالة خاصة تسمح بتحويل قطع أراضي T3 (فلل) إلى T4 (تاون هاوس فقط)

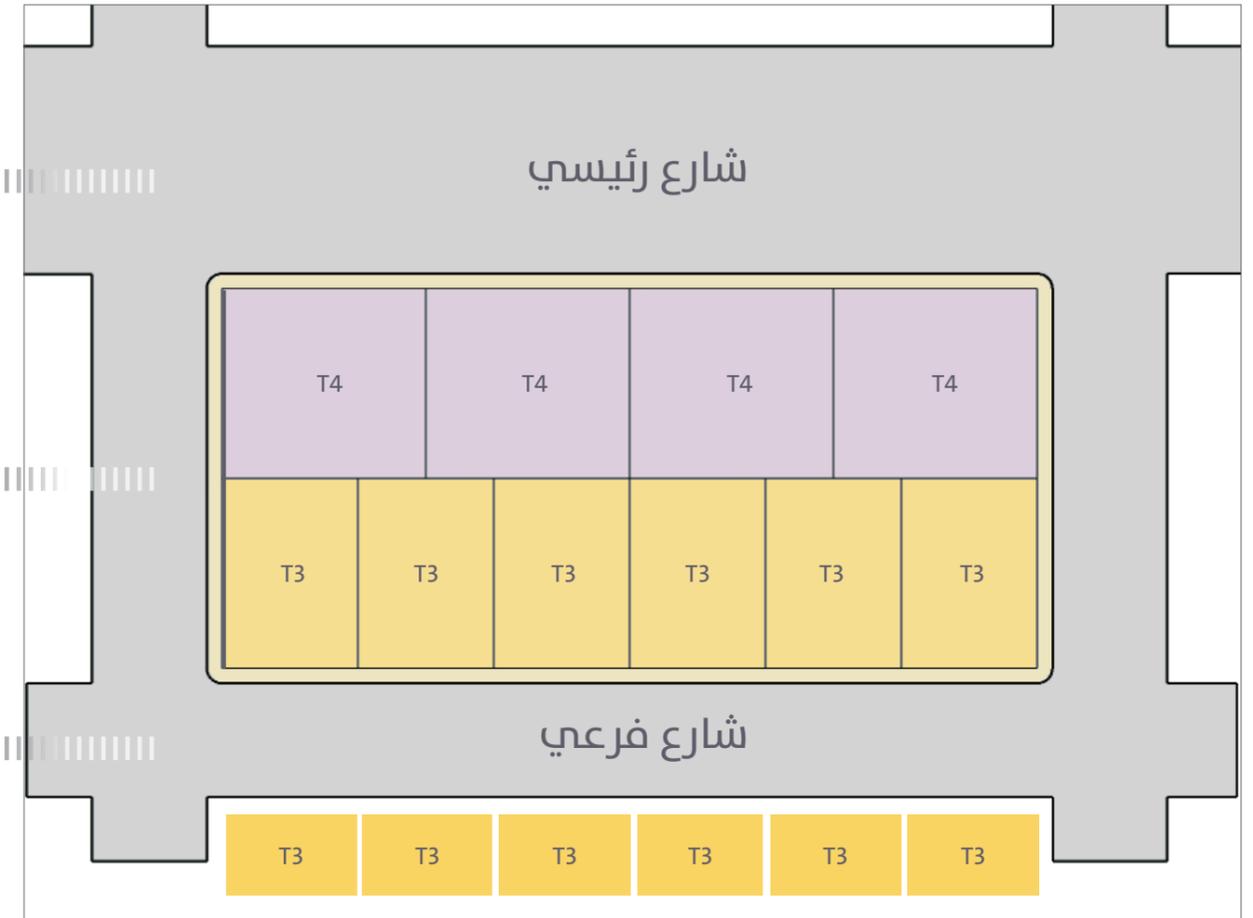
## إعادة تقسيم المقطع السكني T3 إلى T4 الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

- يمكن للمطور الذي يملك البلوك بأكمله والذي يحتوي خليطاً من قطع أراضي المقطع السكني T3 والمقطع الحضري T4 أن يحول أراضي المقطع السكني T3 إلى المقطع الحضري T4 ولكن لاستخدام فلل التاون هاوس فقط، بشرط تطوير البلوك بالكامل إلى فلل تاون هاوس وتوفير ممر خلفي بعرض 8 متر كحد أدنى.
- عند فتح نوافذ على الشارع الفرعي (المطل على المقطع السكني T3) يجب الارتداد ما لا يقل عن 1.2 متر و وضع سترة بارتفاع 1.8 متر في الدور الثاني.

بلوك مطور إلى فلل تاون هاوس



بلوك مختلط المقاطع





## الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني

## المواد الممنوعة

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

# الموجهات التصميمية | T4.1

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 وسماها

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

**اختيار تموضع المباني:** يجب تحفيز تصميم الأفنية الداخلية، والاستفادة من التهوية الطبيعية وتوظيفها في المباني.

**طابع وسماها المباني:** - يجب أن تعكس المباني السماها والطابع العمراني المحلي لمنطقة وادي حنيفة.

- يجب أن تتميز كل المباني بأسلوب عمراني واضح المعالم بحيث ترتبط جميع العناصر المعمارية مع بعضها 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.

**مداخل المباني:** يجب وضع مدخل المبنى الرئيسي ظاهراً على الشارع، ولا يشجع إنشاء مداخل رئيسية غير ظاهرة أو مخفية.

**سياق المباني:** على المباني أن تتقيد بالنسق المحلي و الطابع العمراني لمنطقة وادي حنيفة.

**واجهات المحلات التجارية:** - يجب أن تراعى و تلاءم الارتدادات الأمامية حركة المشاة و الاحتياجات الإنسانية ويشمل ذلك: توفير تنسيق للموقع و مظلات و مقاعد للجلوس.

- يجب أن تكون واجهات المحلات ذات طابع وشخصية تراعي النمط العمراني السائد في وادي حنيفة.

**البروزات والنقوش:** 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.

### وضع واتجاه المبنى

**خصائص وتناسق المباني:** - يجب على المباني الجديدة أن تراعى و تحاكي الارتفاعات، والارتدادات والأشكال المتبعة للمباني التاريخية المجاورة و ذلك بغرض تحقيق هوية متجانسة وذات طابع محلي.

- في حالة تصميم مشروع يضم عدد من المباني، فإنه يجب تقسيم المباني الكبيرة إلى مباني ذات أحجام (أصغر) تلاءم المقياس الإنساني و تحاكي الهوية المحلية.

- يجب تصميم واجهات المباني التي يتجاوز طولها ٣٠ متراً بحيث تقسم الواجهة إلى عدة مبني أو هياكل لتعكس النمط المحلي للمنطقة.

- يجب أن تراعى المشاريع الجديدة التدرج الهرمي المنتظم بين المباني ذات الكثافة العالية و المباني ذات الكثافة المنخفضة عن طريق الملاءمة و الإنسجام بين الارتفاعات بشكل

عام. تتضمن هذه العملية: مراعاة تدرج الارتفاعات للمباني، تغليف المباني، وضع أسوار حول البلوكات الكبيرة، استخدام الفراغات والمساحات المفتوحة، توفير ممرات و

السكك، توفير الأفنية الداخلية لتفصل بين البلوكات الكبيرة.

**خصائص وتناسق المباني:** يفضل استعمال الأروقة الخاصة والممرات المسقوفة و/أو الأروقة بسطح مفتوح على امتداد واجهات الطريق.

**توجيه المباني:** - يجب وضع المباني على قطعة الأرض بحيث يراعى الخصوصية.

- يجب أن تتيح عملية توجيه المباني لتكامل واجهات المباني، بحيث تُشكل الفناء الداخلي.



**الاستعمالات السكنية على مستوى الدور الأرض:** على البنايات السكنية (العمائر) التي تحتوي على وحدات بالطابق الأرضي أن تترد (تلك الوحدات في الدور الأرضي) بمقدار ٣ متر لتوفير خصوصية للوحدة.

**مداخل المباني:** يجب على مداخل البنايات السكنية (العمائر) توفير الحماية من أحوال الطقس باستخدام عناصر مثل المظلات/الهياكل السقفية للظل، وبروزات السقف.

### أسوار وسيجات 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 العمراني) أن تتم زخرفة أسوار وجدران الحدائق، وأن تكون مترتبة و منسجمة مع المواد والأسلوب المعماري للمبنى.

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

### مواقف السيارات

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

**إمكانية الوصول لمواقف السيارات:** يتم تشجيع إمكانية الوصول لمواقف السيارات من الجانب الخلفي لقطعة الأرض ما أمكن ذلك.

**مواقف السيارات الكبيرة:** - يُفضل إنشاء منشآت مواقف السيارات متعددة الطوابق تحت الأرض للتقليل من أثرها المرئي.

- يجب تظليل مواقف السيارات المفتوحة بالنباتات الطبيعية أو مظلات تتماشى مع المواد المستخدمة في المنطقة، ما أمكن ذلك.

- يجب تمييز أرصفة المشاة في مواقف السيارات إما باستخدام ألوان و مواد مغايرة.

- يُوصى بتوفير الحد الأدنى من المواقف.

### تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية

**تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية:** - يجب زراعة النباتات وتنسيق الموقع بشكل متناسق مع الطابع والسماوات لمنطقة وادي حنيفة، كما يتم تشجيع استخدام الصخور الصراوية، 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.

**الحواف على السطح:** يجب مراعاة السفوح وحساسيته البيئية وعدم التطوير عليها.

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

**أوضاع خاصة للتشجير:** يجوز زراعة الأشجار التي تحتاج لكثير من المياه والأشجار الدخيلة على الإقليم فقط في أماكن محدودة ذات الأولوية البارزة، ويتجنب زراعتها في أماكن أخرى.

### 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.

- يُفضل تثبيت إطارات النافذة داخل الجدار بعمق 10 سم كحد أدنى، كما يجب تظليل النوافذ على الواجهات الجنوبية والغربية، 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 المطفي، والمصفر، والبيجي، والبنّي، وأنماط الطلاء التقليدية للأبواب والنوافذ.

**الأبواب والنوافذ:** في حال استخدام الشبك لتغطية 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.

- 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.

- إبراز سمات واجهات المباني من حيث القوة والمتانة وإستدامة مواد البناء وجودتها.

- 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.

### الشروط الخاصة

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

**الأروقة/الممرات ذات الأعمدة المسقوفة:** - في حال وجود نمط سائد من الممرات والأعمدة المسقوفة لمبنى قائم، يجب أن تحتوي المشروعات الجديدة على نفس النمط. يجب أن تتسق الممرات أو الأعمدة المسقوفة مع الارتفاع، التصميم، والمواد المستخدمة للممرات والأعمدة المسقوفة المجاورة.

- يتم تشجيع إنشاء الأروقة/الممرات ذات الأعمدة المسقوفة في المباني التجارية، كما يجب أن تكون أعمدة بسيطة وتتماشى مع مستويات وطابع الطريق.

**الأروقة ذات الأعمدة:** يفضل استخدام الأروقة ذات الأعمدة أو الممرات المسقوفة المستمرة في الأماكن المخصصة لذلك على نحو واضح على امتداد الواجهات الأمامية لواجهات المتاجر.



**الأعمدة:** يجب أن يكون للأعمدة قواعد وتيجان تحمل هيكل المبنى.

**درف أبواب واجهات المحلات التجارية:** - يجب أن تتم صناعة درف أبواب واجهات المحلات التجارية من الخشب أو المعادن ويتم طلاؤها بالألوان المسموح بها.

**لوحات المحال التجارية:** - يجب أن تتكامل اللوحات على نحو جيد مع الشكل العمراني للمبنى.

- يجب أن تكون اللوحات المثبتة على جدر الواجهة هي الأساسية لواجهات المتاجر وأن تكون ثابتة الألوان بإنارة في الخلفية أو إبراز الكتابة لإتاحة ظهورها دون أن تكون لامعة على نحو لا تطاق بصرياً.

**المظلات:** يجب أن تكون المظلات من مواد متينة ومصممة للاستخدام على مدار السنة.





الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

