



الدليل التطبيقي

## T 4.2 | المقطع الحضري

(بالارتداد النظاعي)

T 4.2

T 4.1

T 3.1

T 3.2

T 2.2

T 2.1





## الشروط والأحكام

1. يعتبر ما ذكر في جميع الوثائق الخاصة بالكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة من أنظمة واشتراطات عمرانية ومعمارية هي المرجع الأساسي، مع إلغاء أية ضوابط واشتراطات سابقة تتعارض معها ، فضلاً عن تأكيد الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالأمن والسلامة المطلوبة وكود البناء السعودي، وغيرها من الاشتراطات البلدية. كما نؤكد بأن وثائق الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة بما تحويه من ضوابط واشتراطات تخضع للمراجعة بشكل دوري ويتم العمل على تطويرها وتحديثها.
2. ليس من شأن الالتزام بالضوابط والاشتراطات المشار إليها أعلاه إنشاء أي حق للرجوع على الهيئة الملكية لمدينة الرياض بأية مطالبات أو تعويضات عن أية أضرار قد تنشأ كنتيجة للتقييد بهذا الالتزام أو بسببه .

## **قائمة المحتويات**

### **أنماط التطوير المتاحة**

.....1. العمار

.....2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

.....3. الوحدات المفروزة

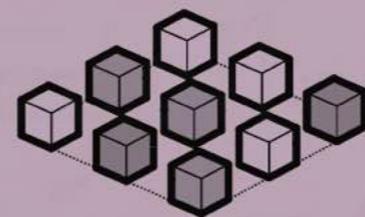
.....4. الفلل المنفصلة

### **الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري**

.....T4.2 **الموجهات التصميمية**

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

# T4.2 | أنماط التطوير المتاحة



ال코드 العمرياني لمنطقة وادي حنيفة

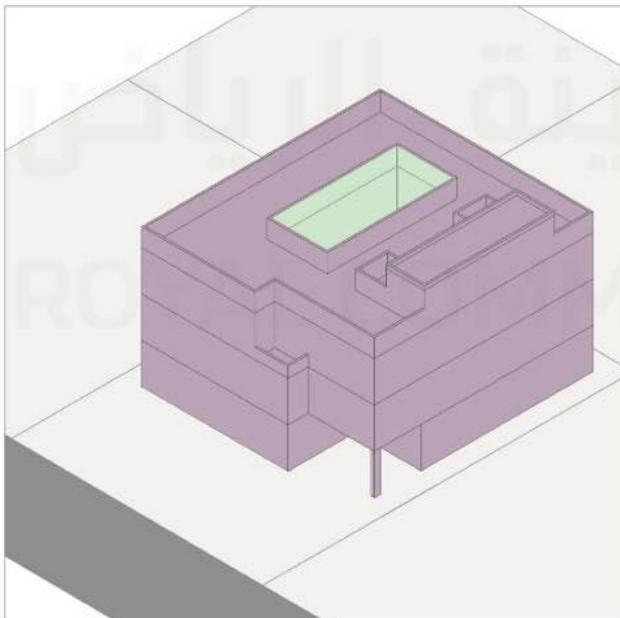


## T4.2 يسمح بأنماط التطوير التالية في المقطع الحضري

المقطع الحضري T4.2

## 4. الفلل

- مبني سكني مستقل يتكون من وحدة سكنية واحدة فقط ولا يمكن فرزه أو تجزئته.
- عرض قطعة الأرض 20 متر كحد أدنى، 35 متر كحد أقصى.\*
- مساحة الأرض 400 متر مربع كحد أدنى.\*

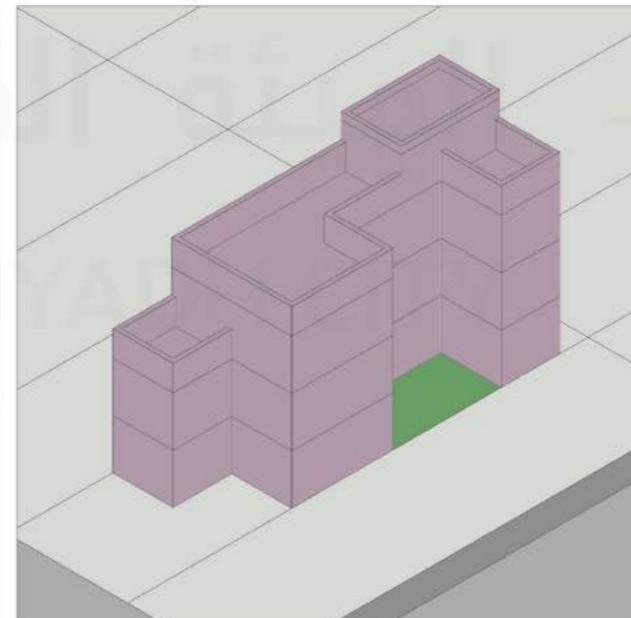


## 3. الوحدات المفروزة

- مبني 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).
- عرض قطعة الأرض 20 متر كحد أدنى، 35 متر كحد أقصى.\*
- مساحة الأرض 400 متر مربع كحد أدنى.\*

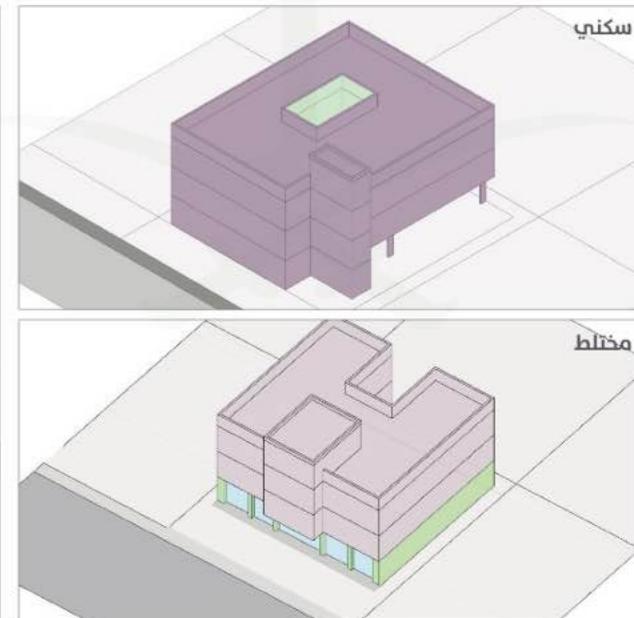
2. الفلل المتلاصقة  
(التاون هاوس)

- وحدات سكنية متلاصقة، بحد أدنى 3 وحدات و بحد أقصى 8 وحدات، ويجب توفير فناء أو فراغ خارجي خاص بكل وحدة ويمكن فرز الوحدة، ويسمح بالبناء على الطامت من الواجهات الجانبية.
- عرض قطعة الأرض للوحدة الواحدة 6.5 متر كحد أدنى و 10 متر كحد أقصى.
- مساحة الأرض للوحدة الواحدة 130 متر مربع كحد أدنى.



## 1. العمائر

- عمائر سكنية: تحتوي 3 وحدات سكنية بحد أدنى و 12 وحدة سكنية بحد أقصى، مع وجود فراغ مشترك لسكان العمارة.
- عمائر مختلطة: 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.
- عرض قطعة الأرض 20 متر كحد أدنى، 35 متر كحد أقصى.\*
- مساحة الأرض 400 متر مربع كحد أدنى.\*



يجب الرجوع للهيئة الملكية لمدينة الرياض للأراضي التي تبلغ مساحتها 5,000 متر مربع فما فوق.

كما يمكن تسبيح 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 بالألوان المعدنية واللوح الدعائية والأقمشة وندوها.

\* 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**

الجنة الملكية لـ مدـنـيـةـ الـريـاضـ

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

## 1. العوامل

# اشتراطات التطوير وضوابط البناء



الកود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

# اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للعمائر السكنية والمختلطة

المقطع الحضري T4.2

رقم الصفحة | 11

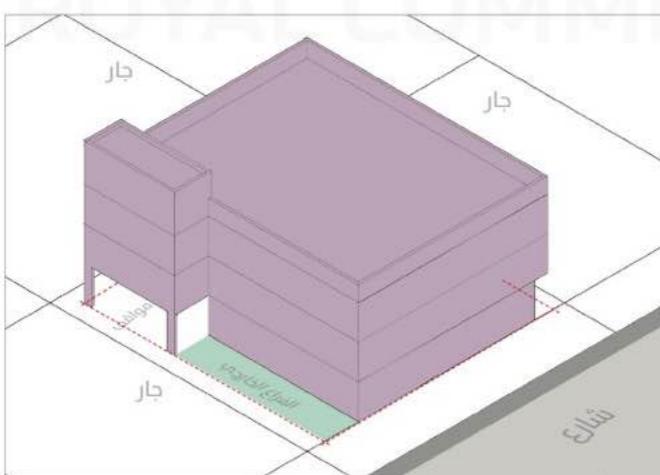
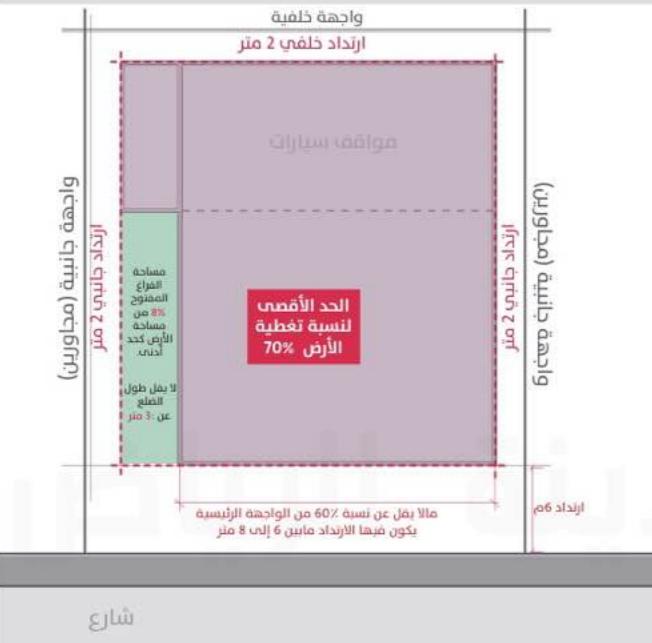
الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



يجب في العمار، بنوعيها سكنية أو مختلطة، توفير فناء داخلي أو فراغ خارجي مفتوح (حوش)، ولكل منها اشتراطاته:

## 2. العمارة ذات الفراغ المفتوح (الحوش)

الفراغ المفتوح (الحوش) هو فراغ يحيط به المبني 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 الارتفاع من ضمنه.

### ضوابط نسبة تغطية الأرض

في حال الفراغ المفتوح (الحوش) 70% كحد أقصى

### عدد الأدوار المسموح بها

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

### الارتفاعات

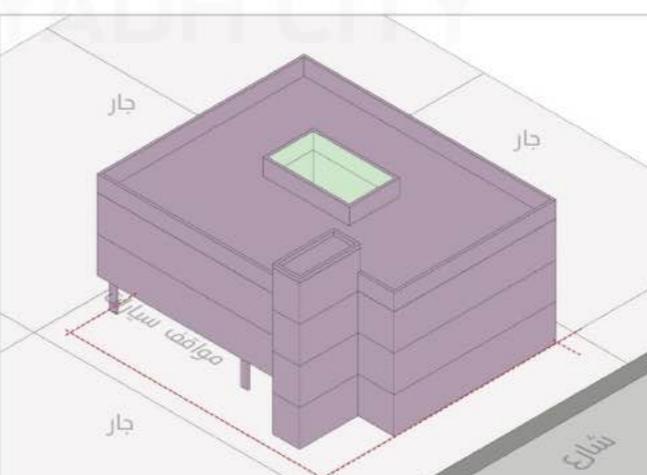
الارتفاع	الدور	نوع الواجهة
الارتفاع	الدور	الواجهة
الحد الأدنى للارتفاع 6 متر. وما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتفاع ما بين 6 متر إلى 8 متر.*	الأرضي	الواجهة الرئيسية
الحد الأدنى للارتفاع 5 متر.	العلوية	الواجهة العلوية
2 متر كحد أدنى.	الدور الأرضي	الواجهة الخلفية
2 متر كحد أدنى.	الأدوار العلوية	
2 متر كحد أدنى.	الدور الأرضي	الواجهات الجانبية (المجاورين)
2 متر كحد أدنى.	الأدوار العلوية	

### 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 ثلاثة جهات، ضلعين منها (على الأقل) تكون ضمن المبني الرئيسي.



### ضوابط نسبة تغطية الأرض

في حال توفير فناء داخلي 75% كحد أقصى

### عدد الأدوار المسموح بها

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

الارتفاع	الدور	نوع الواجهة
الحد الأدنى للارتفاع 6 متر. وما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتفاع ما بين 6 متر إلى 8 متر.*	الأرضي	الواجهة الرئيسية
الحد الأدنى للارتفاع 5 متر.	العلوية	الواجهة العلوية
2 متر كحد أدنى.	الدور الأرضي	الواجهة الخلفية
2 متر كحد أدنى.	الأدوار العلوية	
2 متر كحد أدنى.	الدور الأرضي	الواجهات الجانبية (المجاورين)
2 متر كحد أدنى.	الأدوار العلوية	

### 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.

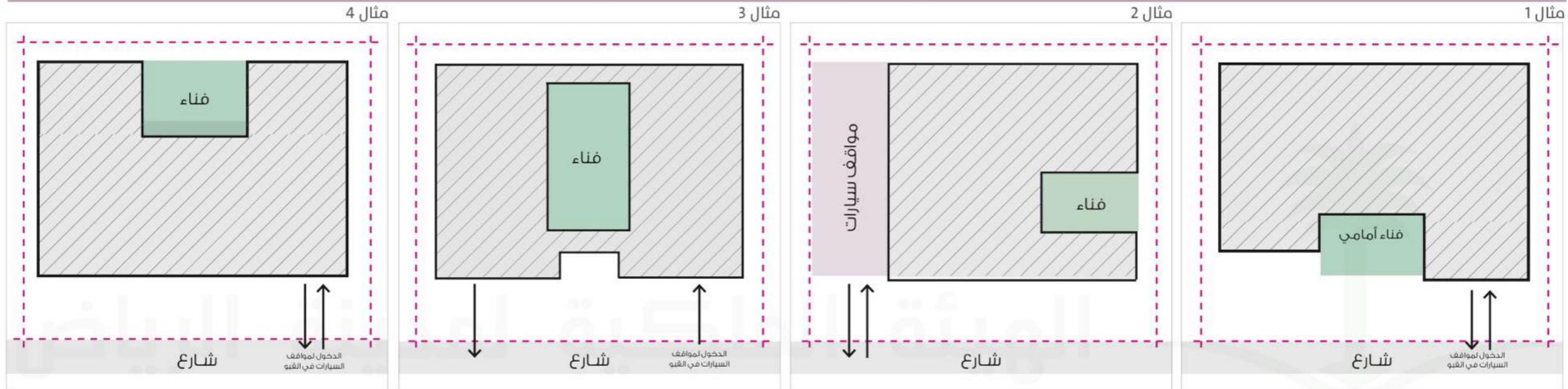
\* يسمح للعمائر السكنية بالكامل فقط بالارتفاع متر إضافي ليصبح أقصى ارتفاع أمامي (ضمن نسبة 60%) 9 متر كحد أقصى في حالة توفير الفراغ المفتوح (الحوش) على الواجهة الأمامية.



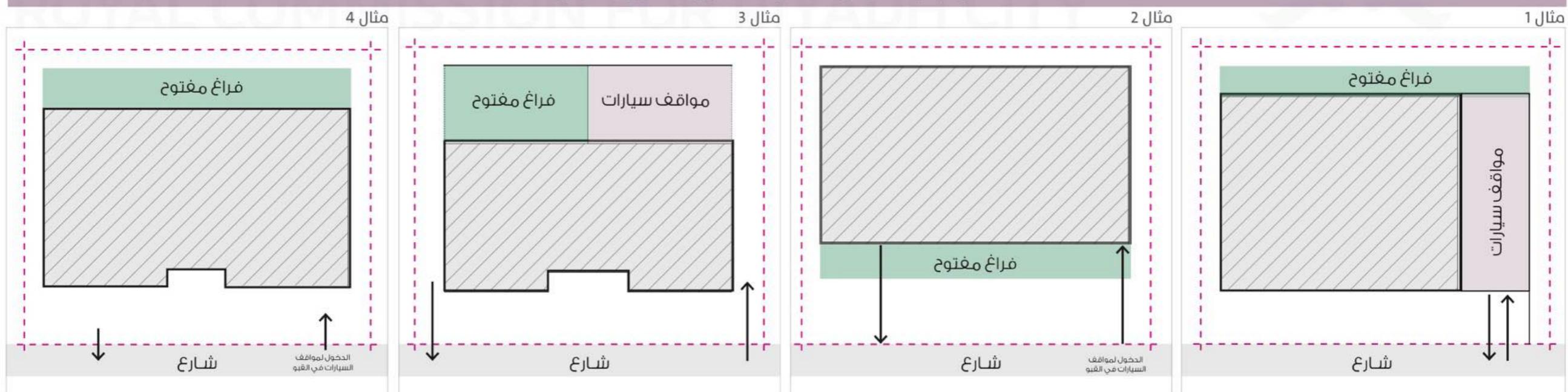
## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

### أمثلة توضيحية لتموضع العمارت مع الفراغات الخارجية

#### أمثلة توضيحية لتموضع العمارت ذات الفناء الداخلي



#### أمثلة توضيحية لتموضع العمارت ذات الفراغ المفتوح (الدوش)



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

المجلس الملكي للرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



# 1. العوامل المؤثرة



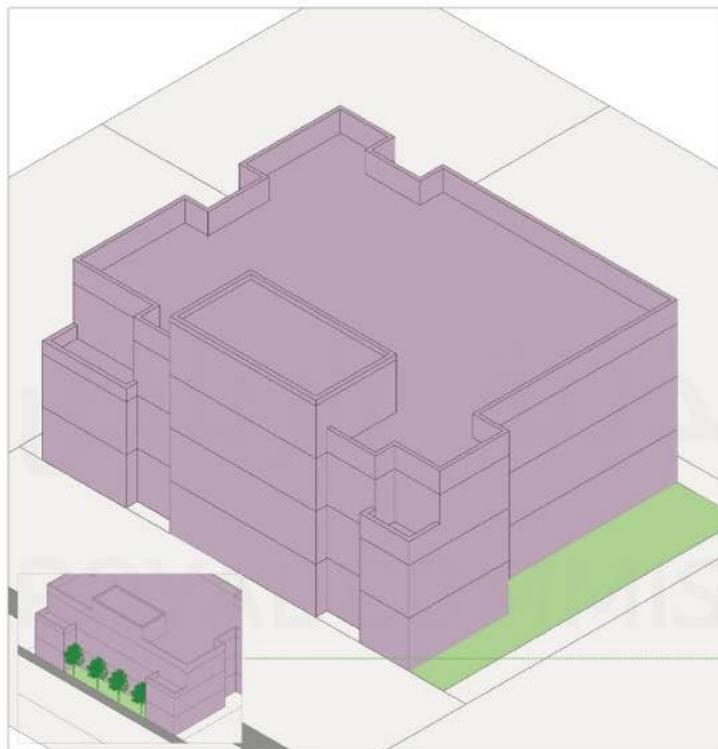
ال kod العمراني لمنطقة وادي حنيفة



## 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)



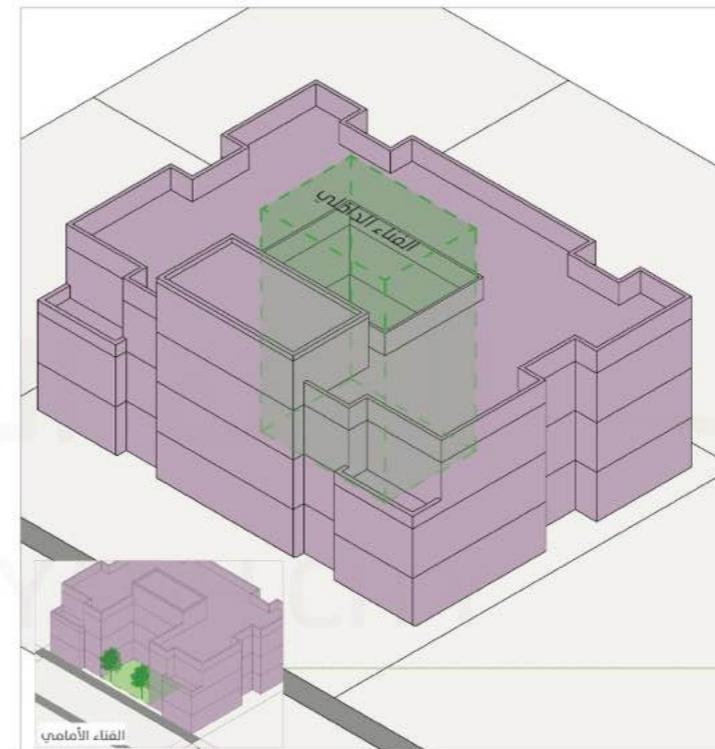
**الفراغ الخارجي (الحوش):** هو فراغ يحيط به المبني من جهة واحدة (على الأقل).

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

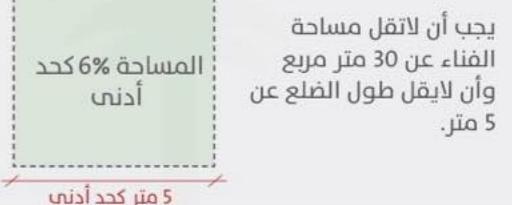


\* يسمح للعمائر السكنية بالكامل فقط بالارتفاع متراً إضافياً ليصبح أقصى ارتفاع أمامي (ضمن نسبة الـ 60%) 9 متر كحد أقصى في حالة توفير الفراغ المفتوح (الحوش) على الواجهة الأمامية.

## 1. الفناء الداخلي (الضوابط العامة)



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

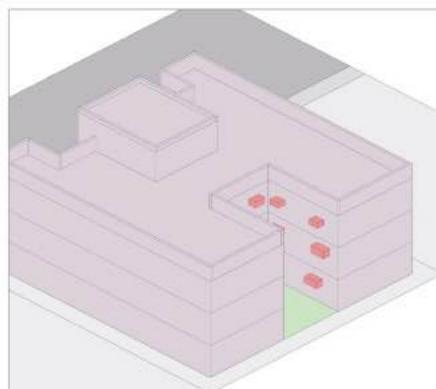


في حال وضع الفناء الداخلي على الواجهة الأمامية يتم الالتزام بالشروط التالية:

- 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، وبحد أدنى شجرة واحدة.

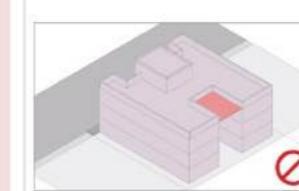
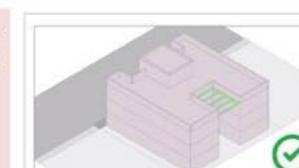
## تنبيه

## ممارسات خاطئة غير مسموح بها

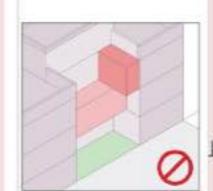


تحظر المرافق والمعدات التالية من الاستخدام في الفناء:

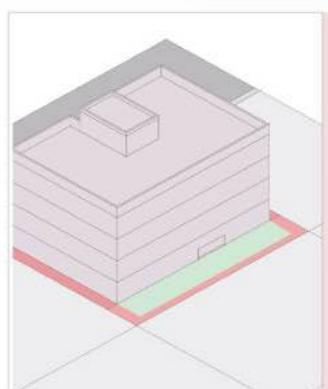
- وحدات التكييف.
- المولدات الكهربائية الاحتياطية.
- منافذ التهوية بمرافق موقف السيارات.
- خزانات الغاز الطبيعي ما لم يتم توفيرها تحت الأرض.
- يجب تغطية عدادات المياه والمرافق الخدمية بسوارات بالتنسيق مع شركات تزويد الخدمات والمرافق الأساسية.



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

# العوامل الارتفاعات



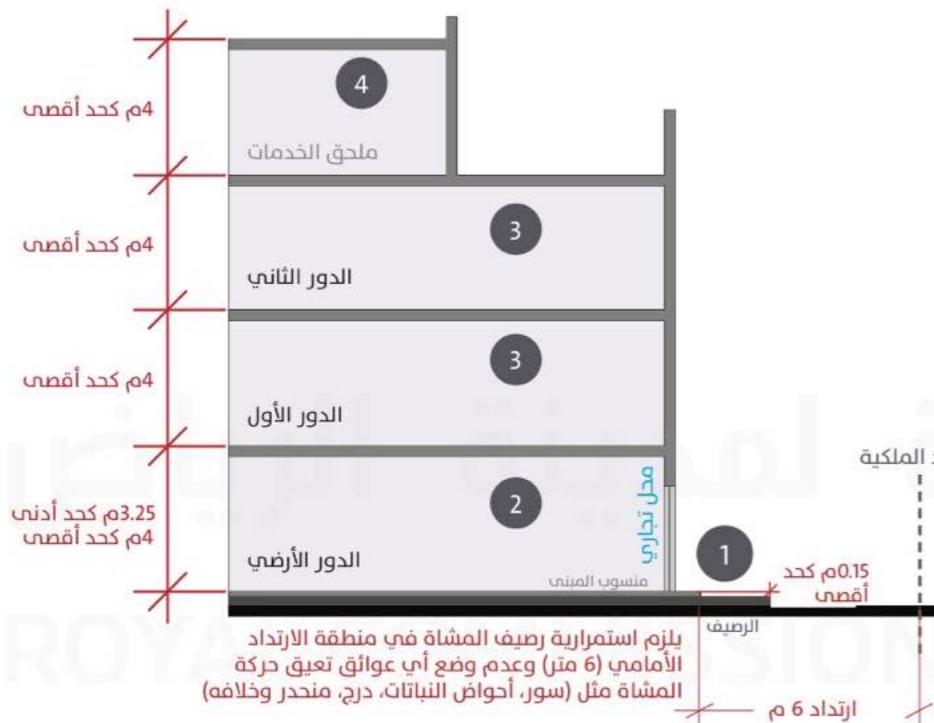
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



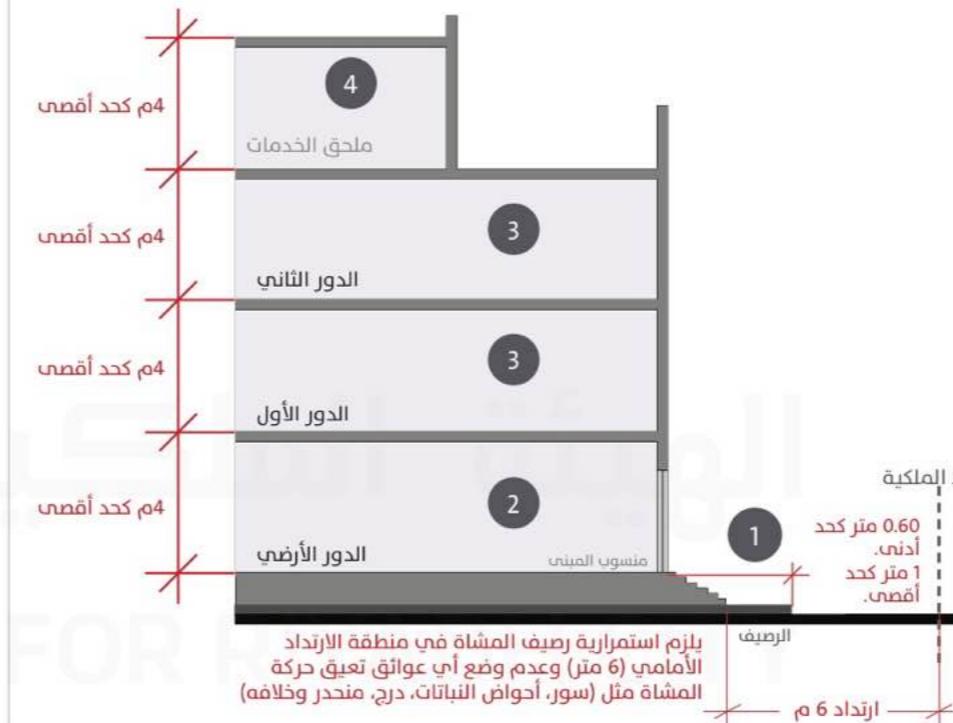
## الارتفاعات

يجب التقيد بالاشتراطات والقواعد التالية فيما يتعلق بالارتفاعات

## تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال المختلط



## تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال السكني



## قواعد الارتفاعات

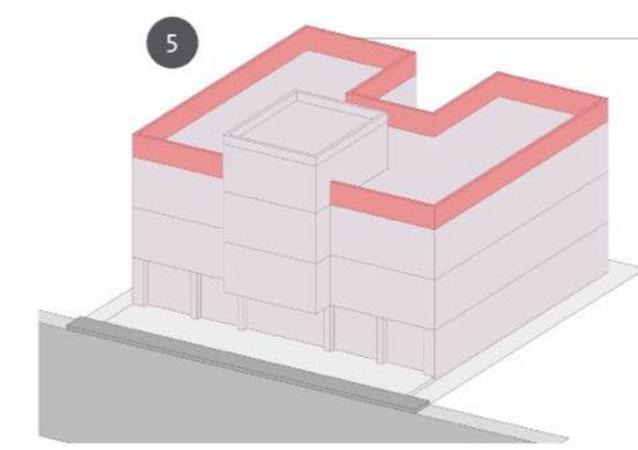
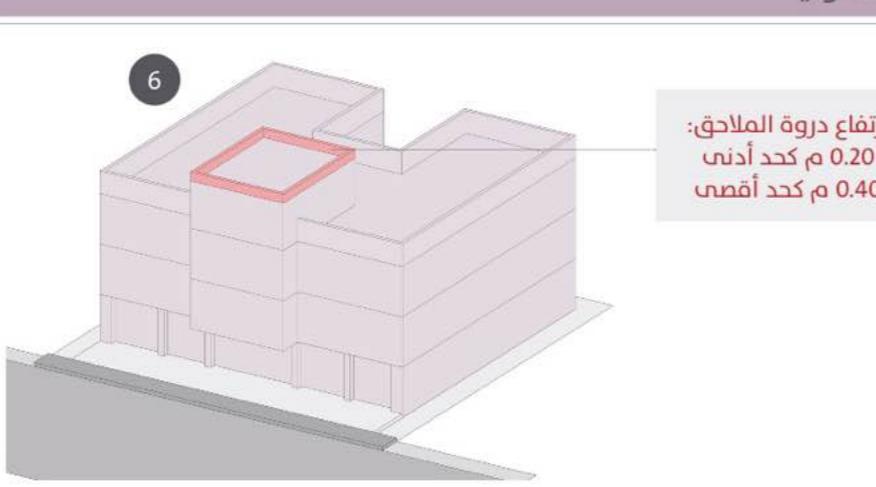
## للعمائر ذات الاستعمال السكني

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

## للعمائر ذات الاستعمال المختلط

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

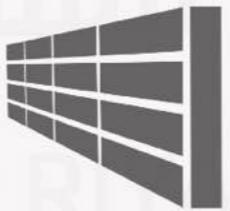
## دروة السطح والملحق العلوي



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

الكود العمراني لمنطقة وادي دنيفه

# الأسوار



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

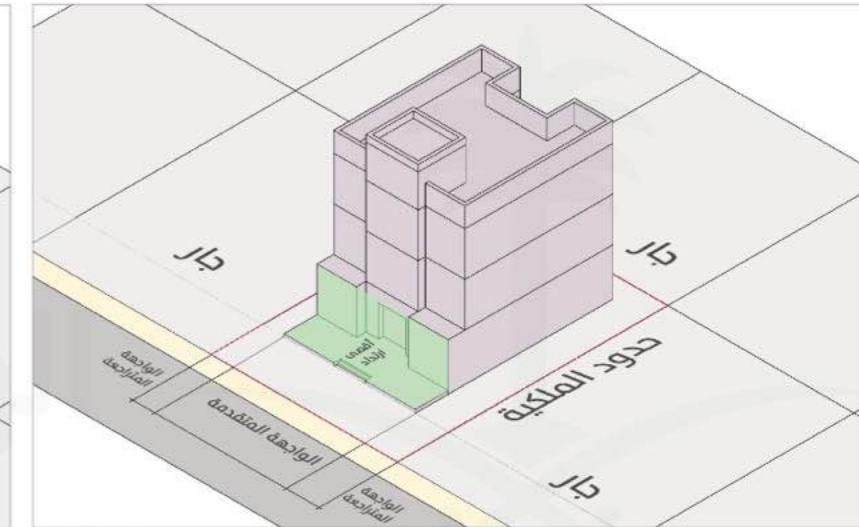
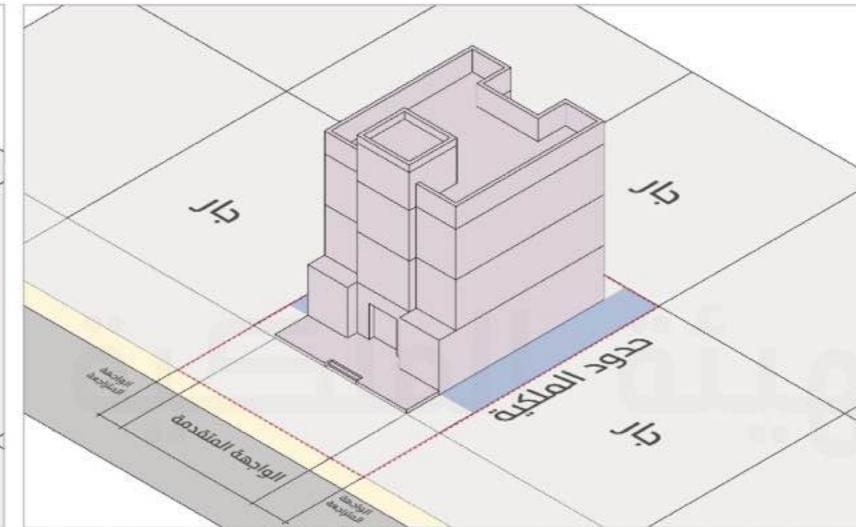
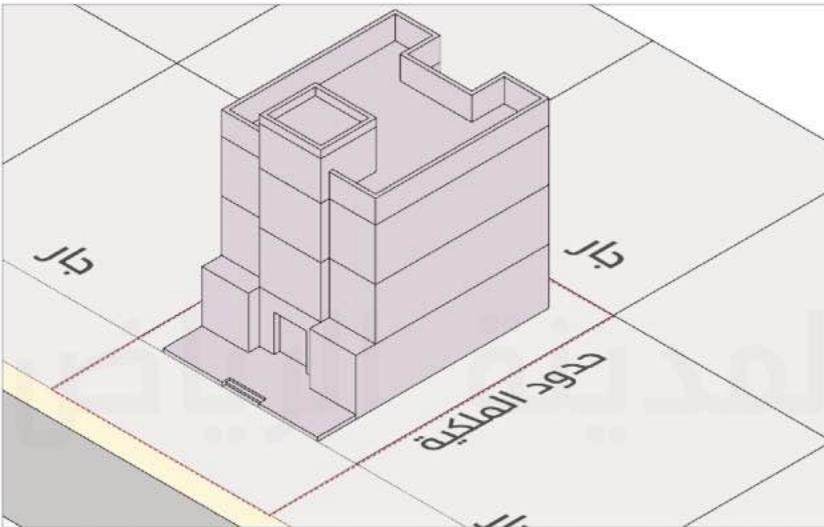


## 3. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين).

تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب مواقعها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المترابطة.

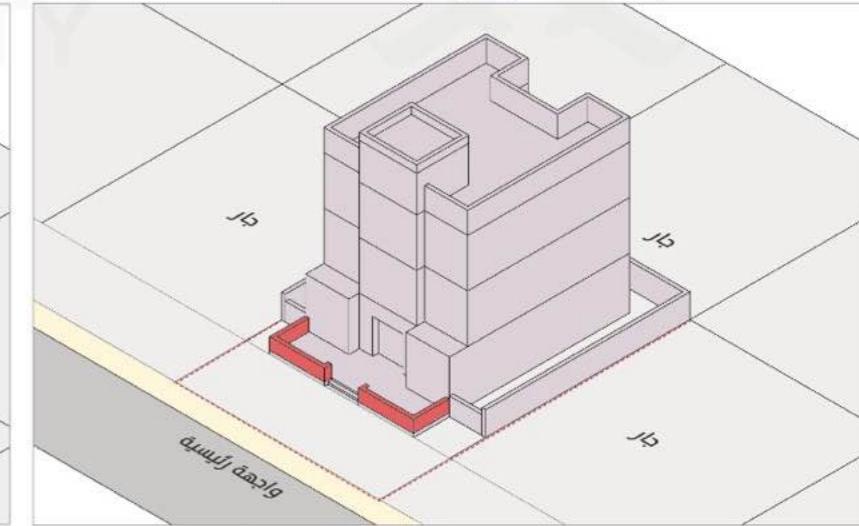
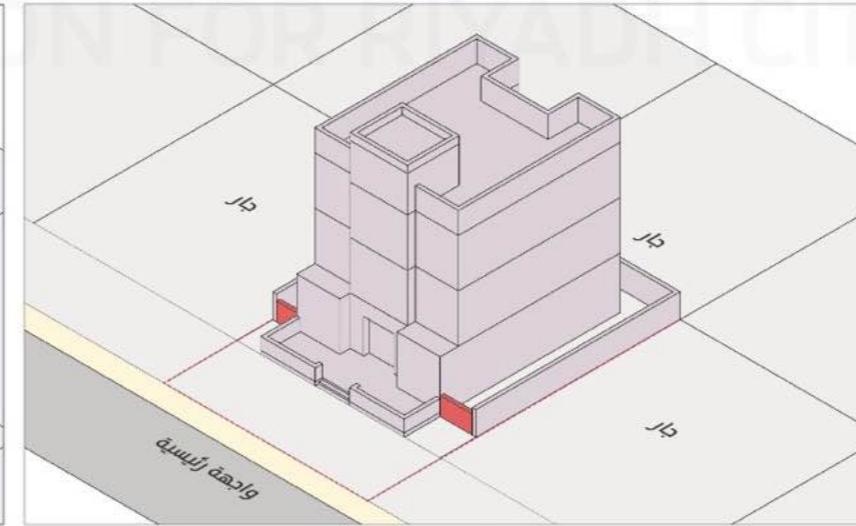
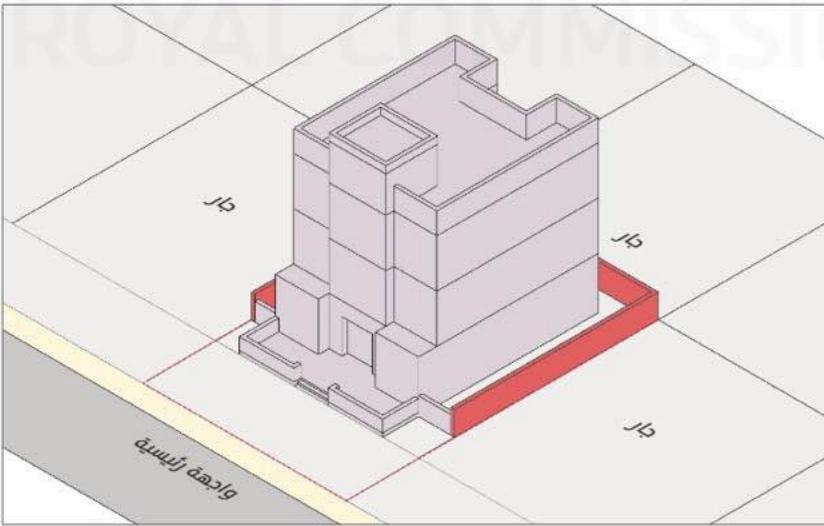
التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، مترابطة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصريحة.

## 3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



## 2. الواجهة المترابطة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتبطة أكثر من 8 متر.



- 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، ويكون فقط أمام الاستخدام السكني.
- يمنع وضع أي أسوار أمام الاستخدامات التجارية والمحلات التجارية في هذه المنطقة.
- يجب أن يكون السور ممتداً من واجهات المباني.

- 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.

\* يسمح للعمائر السكنية بالكامل فقط بالارتفاع 9 متر كحد أقصى في حالة توفر الفراغ المفتوح (الدوش) على الواجهة الأمامية.

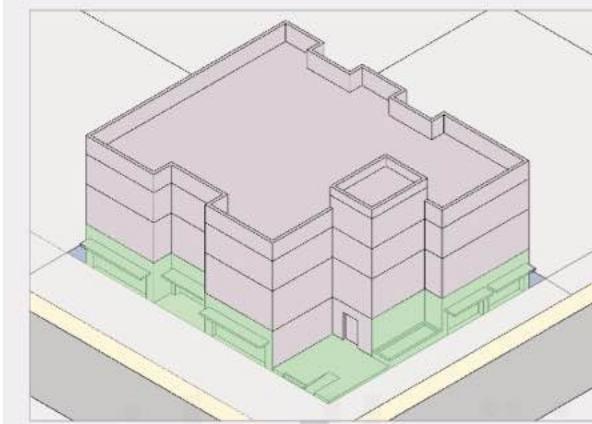
ال kod العقاري لمنطقة وادي ذئفة



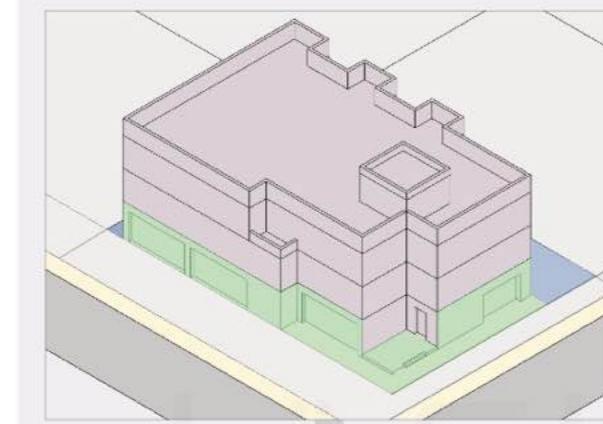
## أمثلة للواجهات المتقدمة والمترابعة وأسوارها

توضح الأمثلة المرفقة تموير الواجهات المتقدمة والمترابعة وتوقع الأسوار عليها.

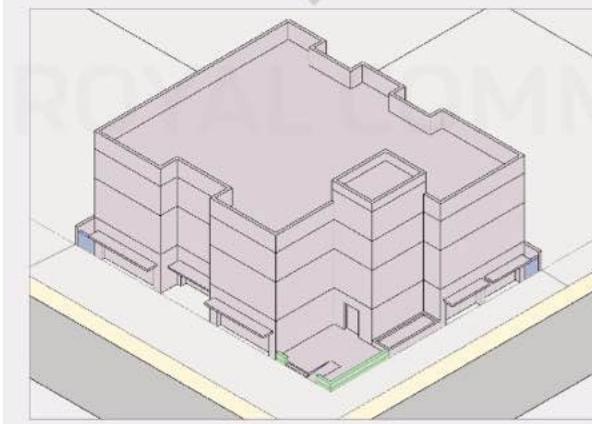
مثال 4



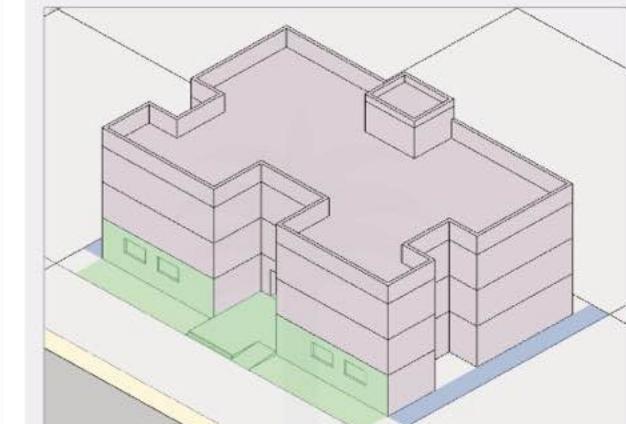
مثال 3



مثال 2



مثال 1



الواجهة المترابعة



الواجهة المتقدمة



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

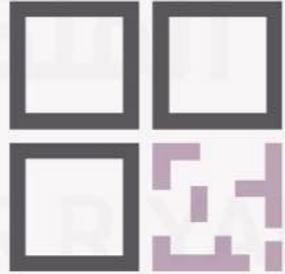
المجلس الملكي للرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



1. العمائر

# الأدكام العامة



الْمَلَكُومِيَّةُ لِأَبْنَاءِ الْعَلَى  
ROYAL COMMISSION FOR ALULA CITY

ال kod العمراني لمنطقة وادي حنيفة

الأحكام العامة للعمائر

الأحكام العامة المختصة للعمائر ذات الاستعمال المختلط



ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

الأحكام العامة للعمائر

# الأحكام العامة للعمائر

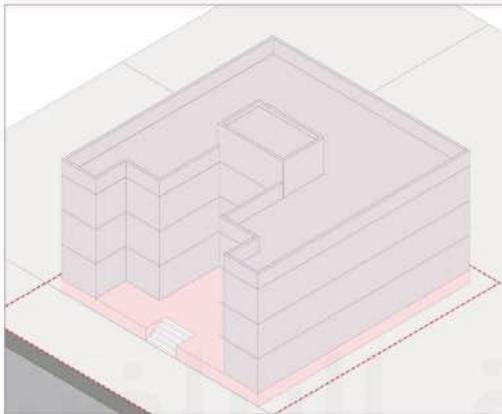
## جدة

### ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



### ارتفاع القبو

- في حال ارتفاع القبو أكثر من 1.5 متر عن مستوى الرصيف، يحسب القبو كدور أرضي.



### عدد مواقف السيارات للشقق السكنية

- 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.



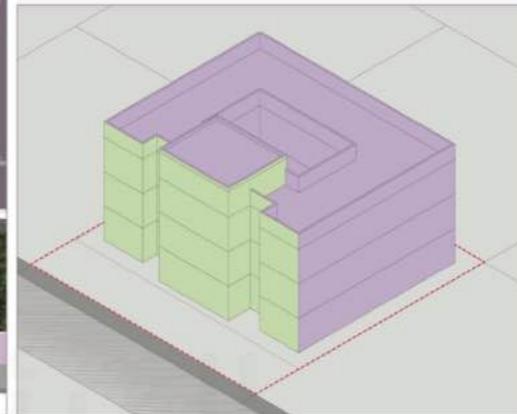
**المدخل المشترك**  
هو المدخل الرئيسي للعمارة ويكون مدخل مشترك بين السكان.

- يجب أن يكون المدخل مميز وواضح ضمن الواجهة.
- يسمح بإنشاء المظلات المتحركة والمظلات الثابتة وبروزها على المدخل المشترك.
- يجب أن يكون المدخل على بعد مسافة لا تقل عن 4 متر من منتصف المداخل التجارية.



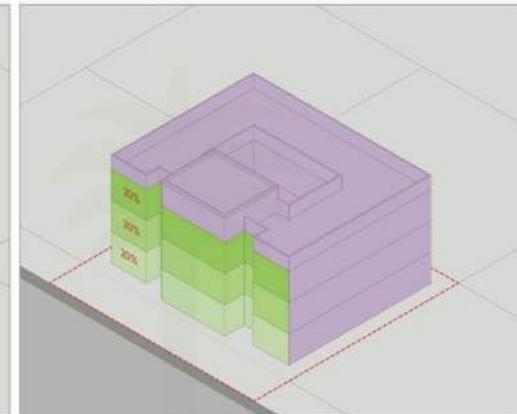
### تميم وتشطيب الواجهة الرئيسية

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



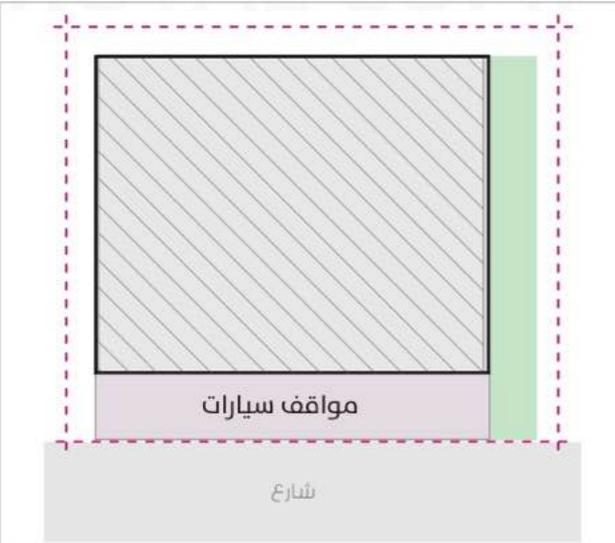
### نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

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

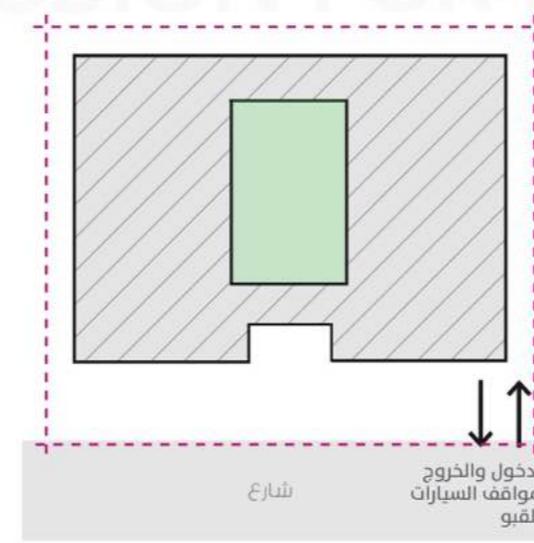


### أمثلة توضيحية لوضع مواقف السيارات

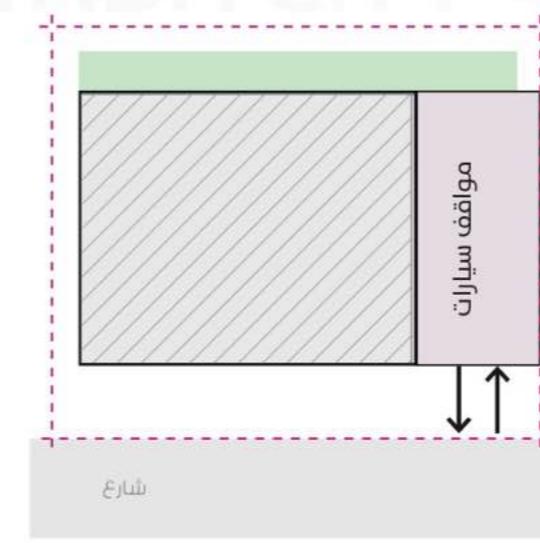
يسمح بوضع مواقف أمامية للعمائر



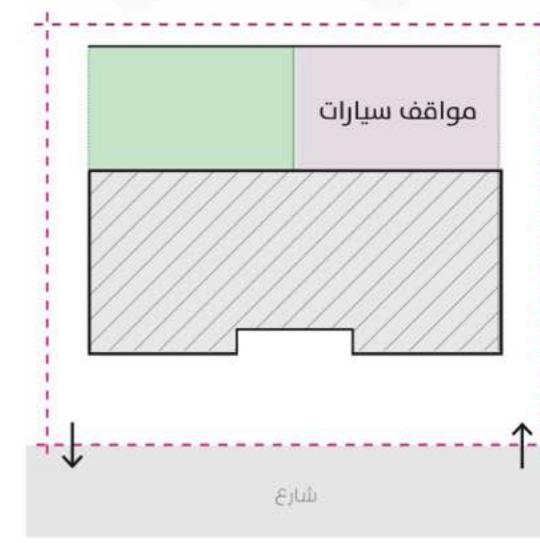
يسمح بوضع مواقف السيارات في القبو



يسمح بوضع مواقف السيارات بجانب المبني



يسمح بوضع مواقف السيارات خلف المبني





الحالة	الحالة الأولى	الحالة الثانية	الحالة الثالثة
الاشتراط	شارع رئيسي	شارع فرعى	شارع فرعى
الارتفاع والواجهة المتقدمة	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	20% من عرض الشارع أي بما يعادل $\frac{1}{5}$ عرض الشارع.	تتبع ارتفاع الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).
النوافذ أو النسبة بـ الخصوصية	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور. ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية.*	
السور	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	يمنع وضع أي سور ضمن منطقة الارتفاع.	سور الواجهة الخلفية بارتفاع 3 متر.
تشطيب الواجهة	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.
المداخل	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	يسمح بالمداخل والمخارج.	تمنع المداخل والمخارج.

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

هذه الصفحة تركت فارغة عمدأً

## الأحكام العامة المخمنة بالعماير ذات الاستعمال المختلط

**عَلَيْكُمْ الْفَرَحَةُ وَلَا تَبَرُّونَ**

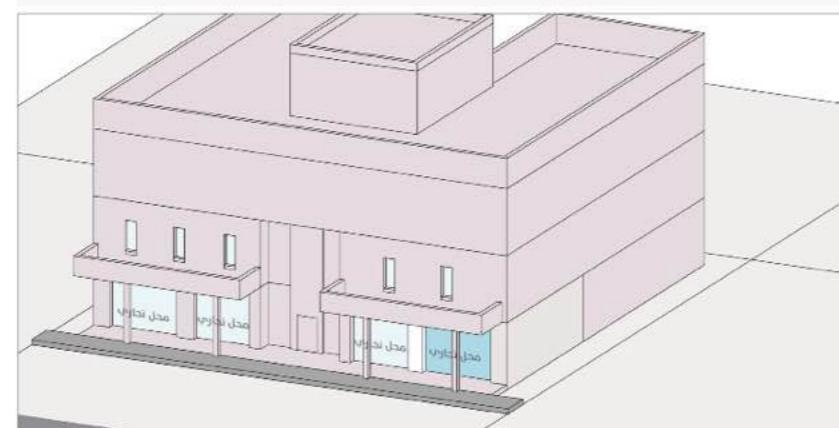


## الأنشطة التجارية المتاحة في العمائر المختلطة\*

محلات المثلجات (الآيسكريم)	مجوهرات	مغسلة ملابس	مركز إستجمام (سبا)	قرطاسية
مستلزمات فنية أو مرسم	صراف آلي (ATM)	خدمات طالب		تمويلات
إصلاح الكمبيوتر والجوال	صالون نسائي		مكتبة	طويات
بيض	صالونات الدلاقة		تحف وهدايا وورود	محمصة ومكسرات
بصريات	خياط نسائي		وكالة سفر وسياحة	متجر تمور
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 طيبة	خضار وفواكه
محلات العصائر الطازجة	الأسماك المجمدة		بيع أقمشة	قهوة وشاي

## مواقف المحلات التجارية

- يتم توفير موقف سيارة لكل 75 متر مربع تجاري.



## مساحة المحل التجاري

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



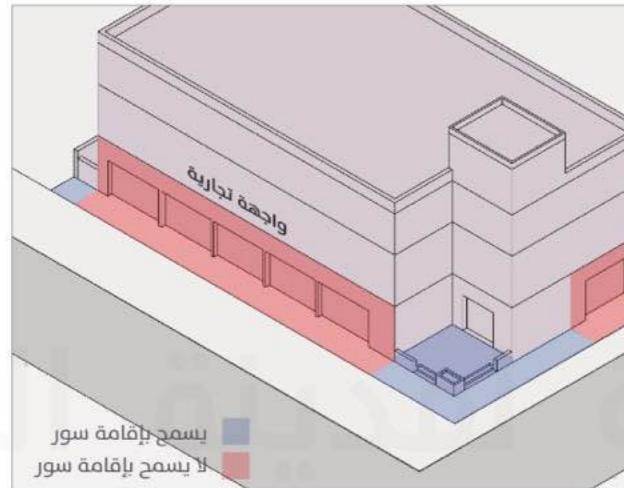
\* يجب الالتزام بالاشتراطات البلدية والدفع المدني لكل نشاط.



## الأحكام العامة الخاصة بواجهة الدور الأرضي التجاري

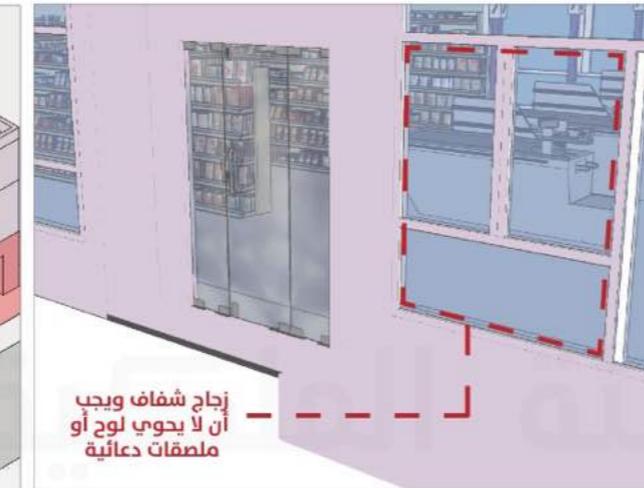
## السور الأمامي في الاستخدام المختلط

- 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.



## المسافة بين المداخل

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



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

المجلس الملكي للرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



## 2. الفال المتلاصقة (التعاون هاوس)



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

**اشتراطات التطوير وضوابط البناء**

**الارتفاعات**

**الأسوار**

**الأحكام العامة**

النَّيْدَةُ لِلْمَدِينَةِ الْمُكَانِيَةِ

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

## اشتراطات التطوير وضوابط البناء



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

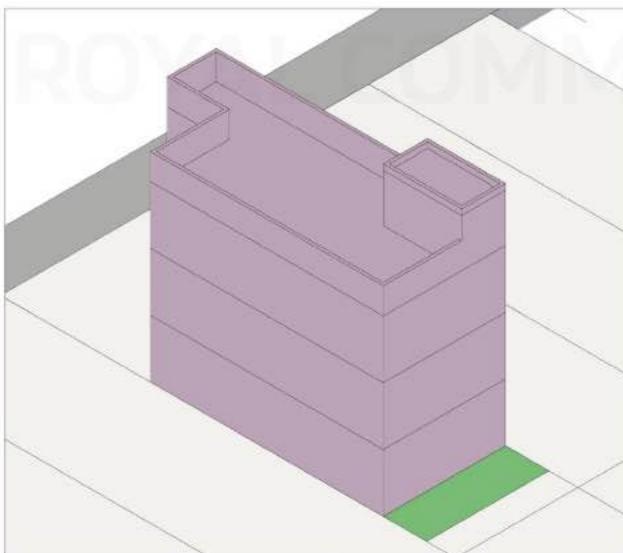
**يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفلل المتلاصقة (التاون هاوس)**

**يجب في الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) توفير فناء أو فراغ خارجي مفتوح ولكل اشتراطاته:**

### 2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) ذات الفراغ المفتوح (الدلوش)

الفراغ المفتوح (الدلوش) هو فراغ يحيط به المبني من جهة واحدة (على الأقل).

رسم توضيحي لاشتراطات تمويع المبني  
واجهة خلفية



#### مساحة وأبعاد الفراغ المفتوح (الدلوش)

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

### ضوابط نسبة تغطية الأرض

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

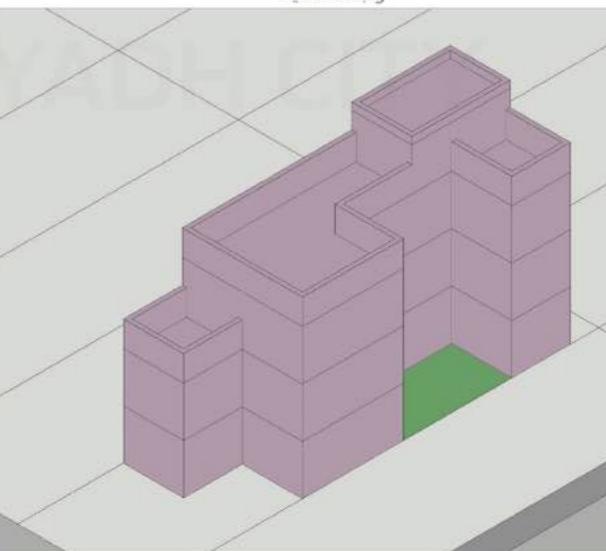
### عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% ملائق علوية.

### الارتفاعات

الارتفاع	الدور	نوع الواجهة
الارتفاع	الدور	الواجهة الرئيسية
الحد الأدنى للارتفاع 6 متر. وما لا يقل عن نسبة 40% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتفاع ما بين 6 إلى 8 متر.	الأرضي	
الحد الأدنى للارتفاع 6 متر.	الأدوار العلوية	
2 متر كحد أدنى (وفي حال وجود ممر خلفي يسمح ببناء كراج داخلي خلفي يصل إلى حدود الملكية للأدوار الأرضي فقط).	الدور الأرضي	
2 متر كحد أدنى.	الأدوار العلوية	
دون ارداد (على الصامت).	الدور الأرضي	
باستثناء الفراغات الخارجية.	الأدوار العلوية	
الواجهات الجانبية (المجاورين)	الواجهات الجانبية (المجاورين)	

رسم توضيحي لاشتراطات تمويع المبني  
واجهة خلفية



#### 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 الارتفاع من ضمنه.

### ضوابط نسبة تغطية الأرض

في حال توفير فناء داخلي. 75% كحد أقصى

### عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% ملائق علوية.

### الارتفاعات

الارتفاع	الدور	نوع الواجهة
الحد الأدنى للارتفاع 6 متر. وما لا يقل عن نسبة 40% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتفاع ما بين 6 إلى 8 متر.	الأرضي	
الحد الأدنى للارتفاع 6 متر.	الأدوار العلوية	
2 متر كحد أدنى (وفي حال وجود ممر خلفي يسمح ببناء كراج داخلي خلفي يصل إلى حدود الملكية للأدوار الأرضي فقط).	الدور الأرضي	
2 متر كحد أدنى.	الأدوار العلوية	
دون ارداد (على الصامت).	الدور الأرضي	
باستثناء الفراغات الخارجية.	الأدوار العلوية	
الواجهات الجانبية (المجاورين)	الواجهات الجانبية (المجاورين)	



## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

### أمثلة توضيحية لتموضع الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

#### أمثلة توضيحية لتموضع الفناء الداخلي في الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)



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

#### اشتراطات خاصة لمنطقة الارتداد الأمامي (6 متر)



- يمنع أن تبرز الأسوار الجانبية على الارتداد الأمامي (6 متر).
- يلزم استمرارية رصف المشاة في منطقة الارتداد الأمامي وعدم وضع أي عوائق تعيق حركة المشاة مثل (سور، أحواض النباتات، درج وخلافه).
- يمنع وضع أي نوع من المظلات ضمن الارتداد الأمامي (6 متر)، ويمكن تحقيق التخليل من خلال الأشجار.
- يجب تبليط الارتداد الأمامي (6 متر) المستخدم كمواقف سيارات بممواد تميزة عن الشارع.

#### اشتراطات مواقف السيارات للفلل المتلاصقة (التاون هاوس)



- يجب توفير موقف واحد على الأقل لكل فلة متلاصقة (تاون هاوس)، ويسمح بتحقيق ذلك ضمن الارتداد الأمامي (6 متر).
- يمنع وضع مدخل سيارة أو موقف سيارة (كراج) ضمن الواجهة الرئيسية.

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

المجلس الملكي للرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



2. الفلل المتلاصقة (التعاون هاوس)  
**الارتفاعات**

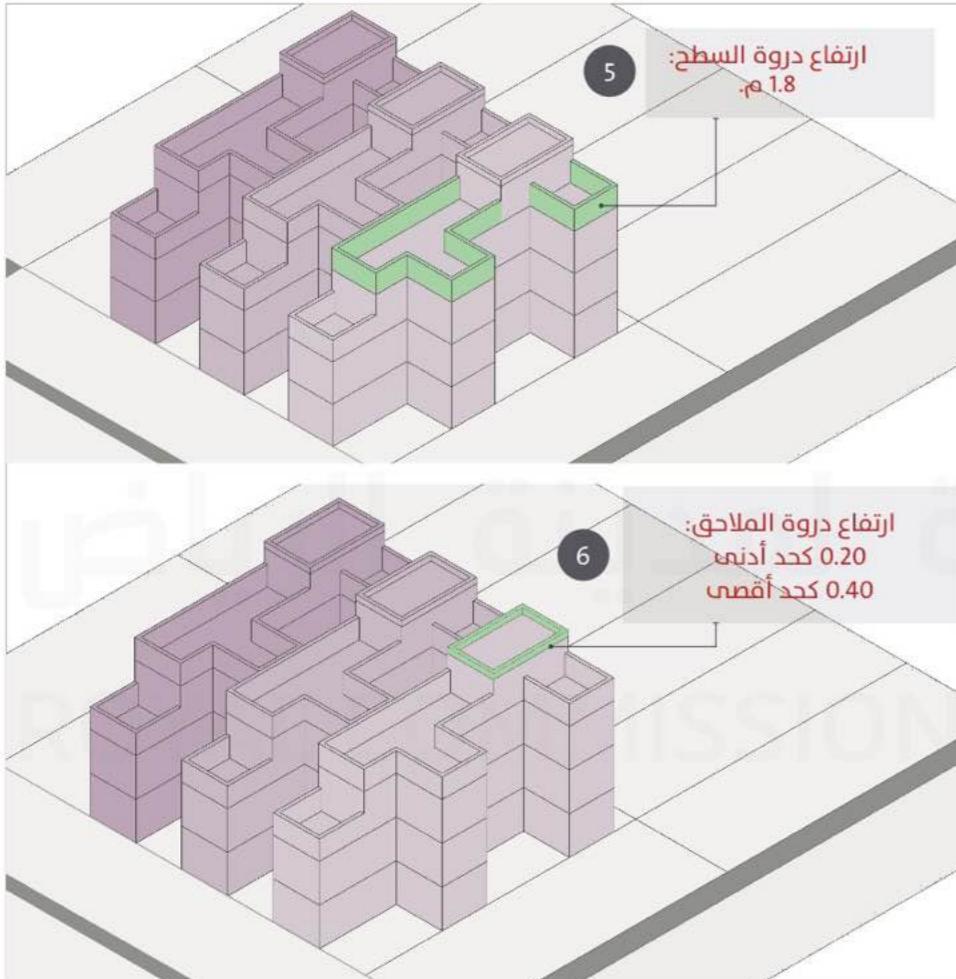


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

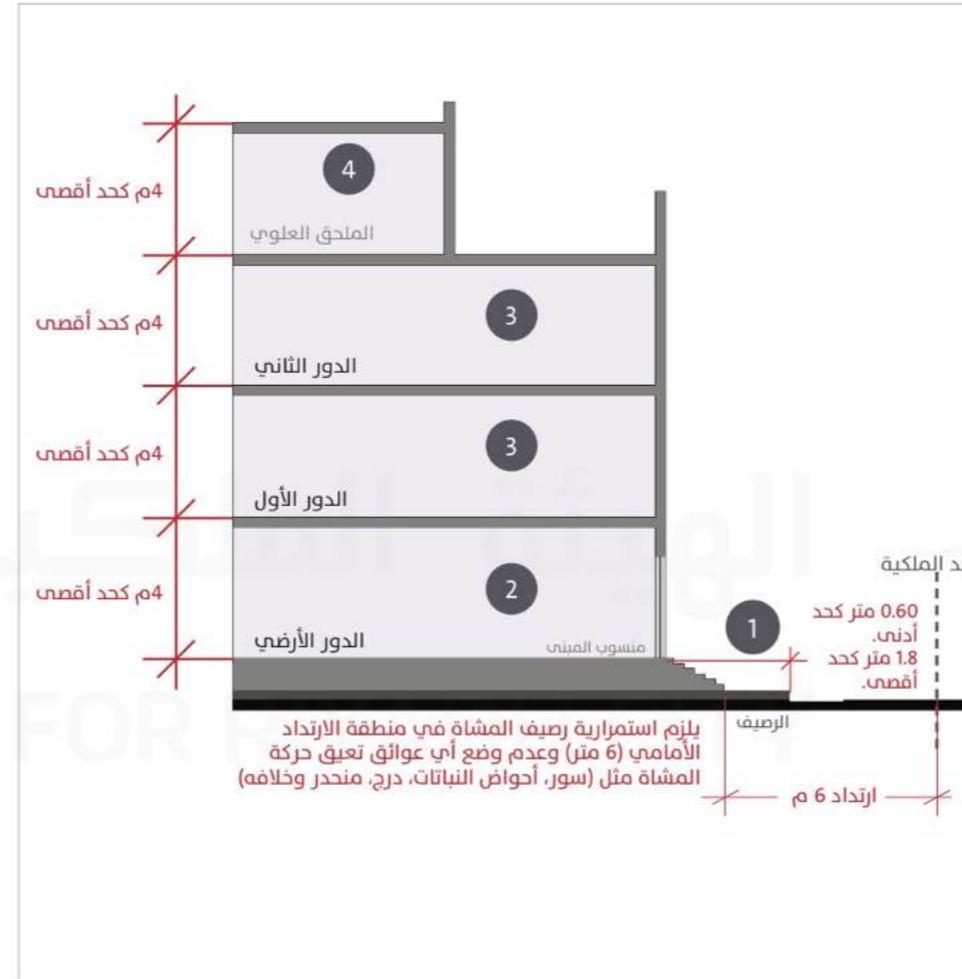


**يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات**

### دروة السطح والملحق العلوي



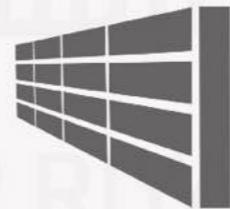
### تفصيل ارتفاعات المبني



### ضوابط الارتفاعات

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

2. الفلل المتلاصقة (التعاون هاوس)  
**الأسوار**



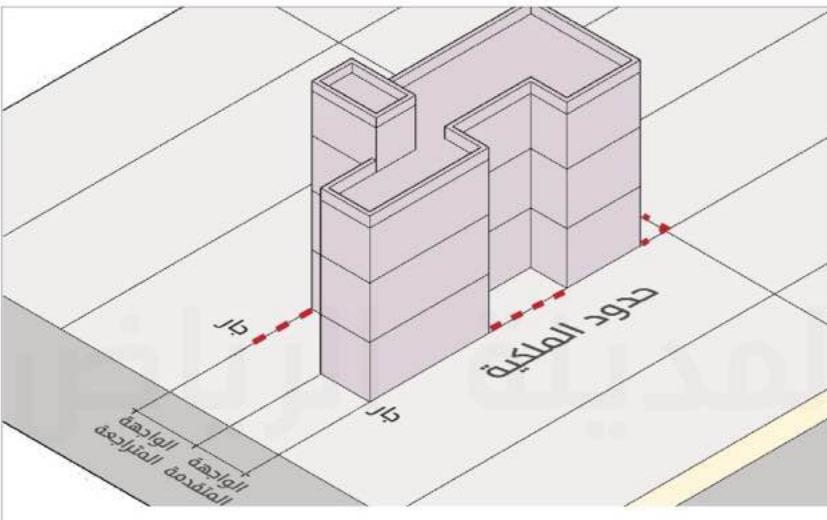
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



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

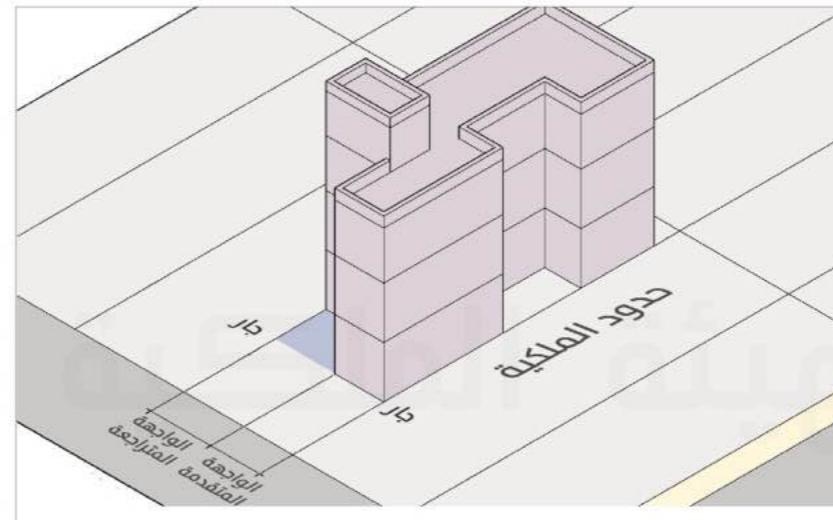
التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، مترابطة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

### 3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



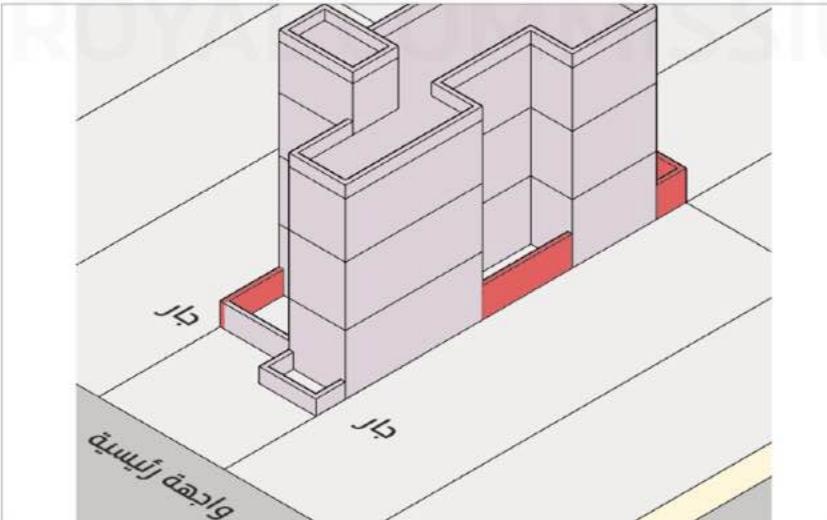
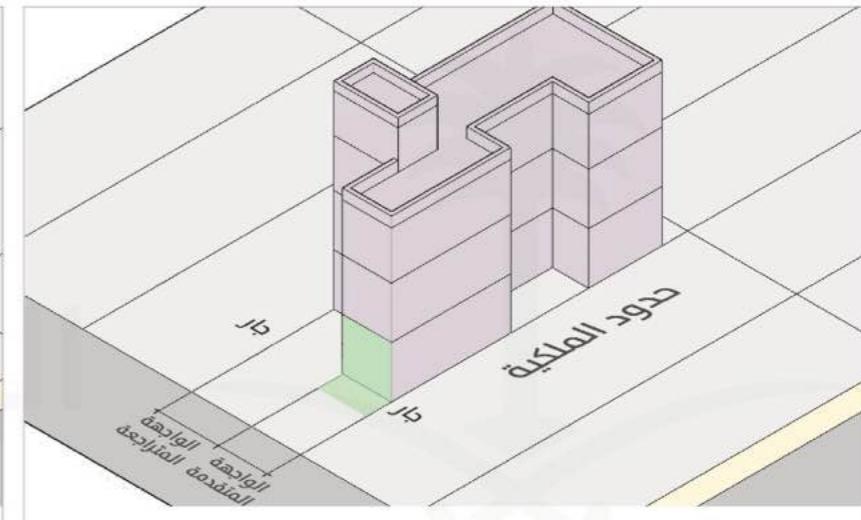
### 2. الواجهة المترابطة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتبطة أكثر من 8 متر.

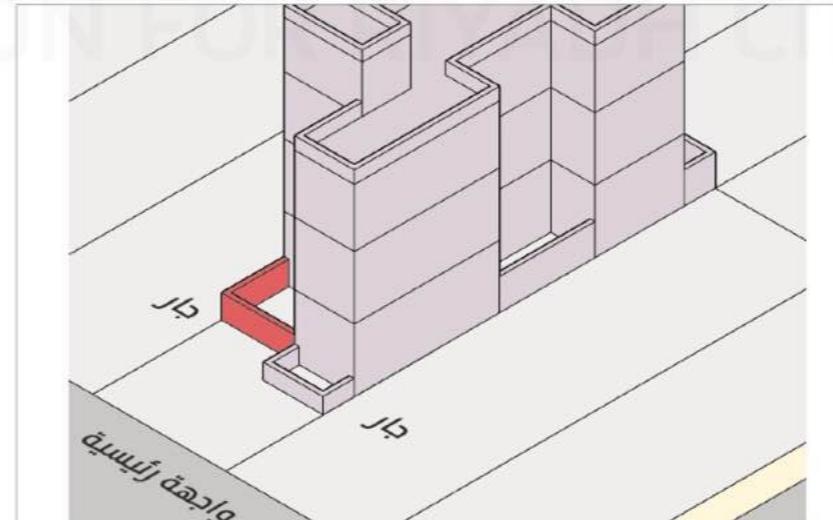


### 1. الواجهة المتقدمة

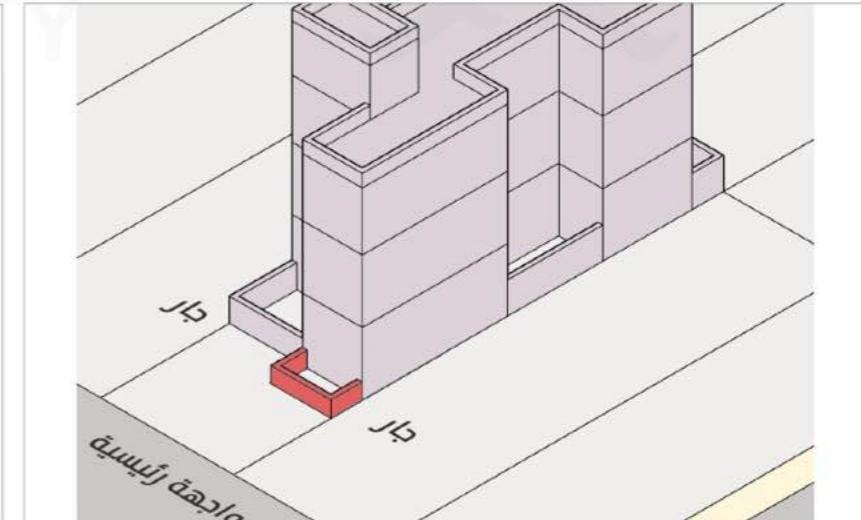
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتبطة ما بين 6 متر إلى 8 متر بحد أقصى.



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



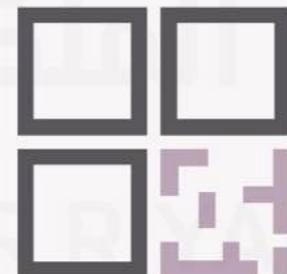
- في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون بارتفاع 1.5 متر بحد أقصى.
- يجب أن يكون السور ممتداً من واجهات المبني.



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

## 2. الفلل المتلاصقة (التعاون هاوس)

### الأحكام العامة



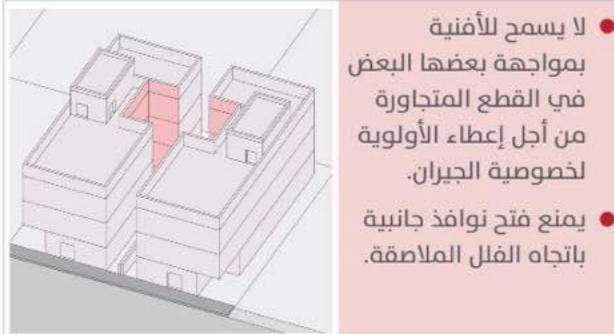
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



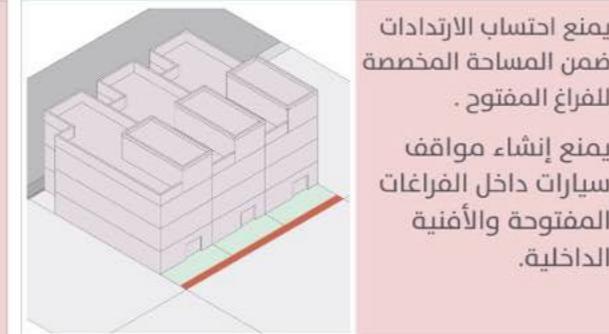
## يجب التقيد بالأحكام العامة التالية



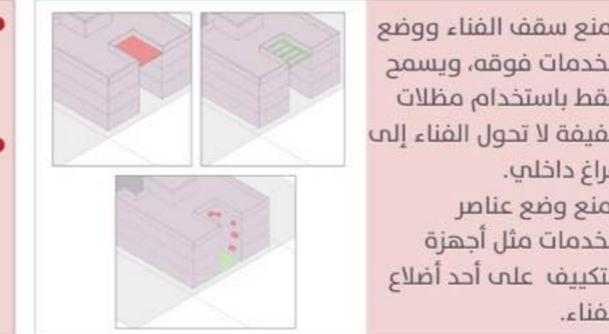
## ممارسات خاطئة غير مسموح بها في الفناء الداخلي والفراغ المفتوح

**تنبيه**


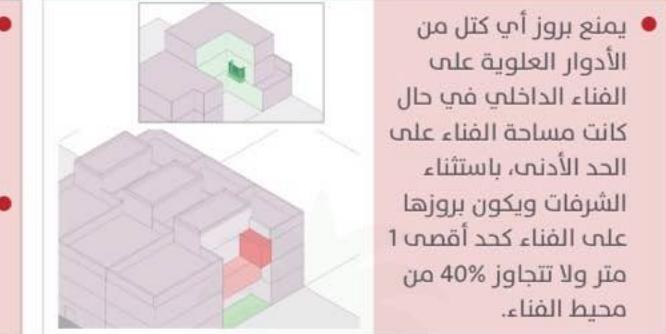
- لا يسمح للأفنية بمواجهة بعضها البعض في القطع المتباورة من أجل إعطاء الأولوية لخصوصية الجيران.
- يمنع فتح نوافذ جانبية باتجاه الفلل الملاصقة.



- يمنع احتساب الارتفاعات ضمن المساحة المخصصة للفراغ المفتوح.
- يمنع إنشاء موافق سيارات داخل الفراغات المفتوحة والأفنية الداخلية.



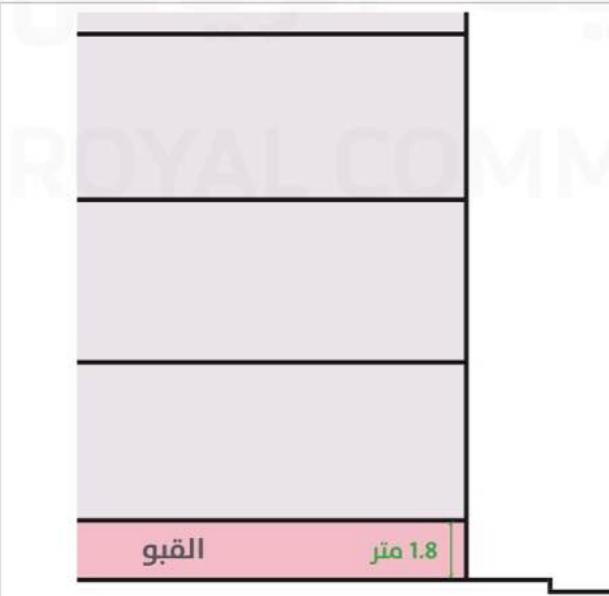
- يمنع سقف الفناء ووضع الخدمات فوقه، ويسمح فقط باستخدام مظلات خفيفة لا تدخل الفناء إلى فراغ داخلي.
- يمنع وضع عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف على أحد أضلاع الفناء.



- 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.

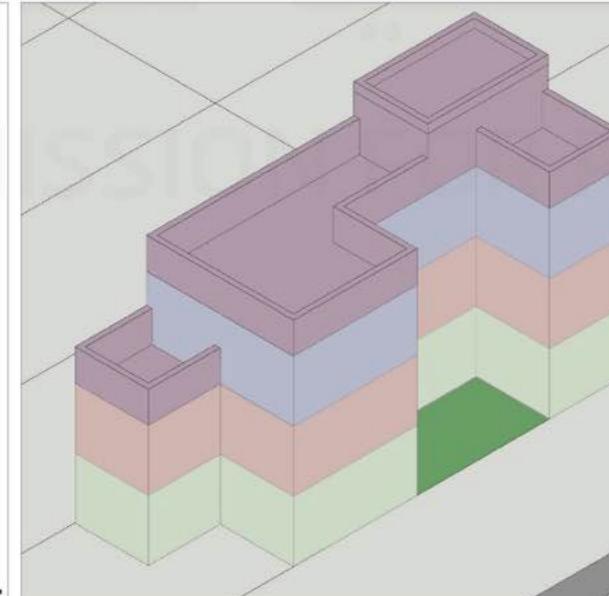
## ارتفاع القبو

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



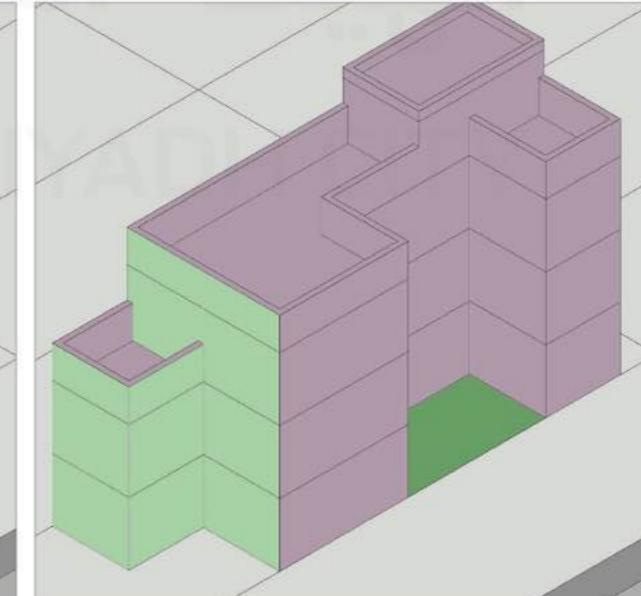
## الفرز في التاون هاوس

- يمنع الفرز في التاون هاوس.



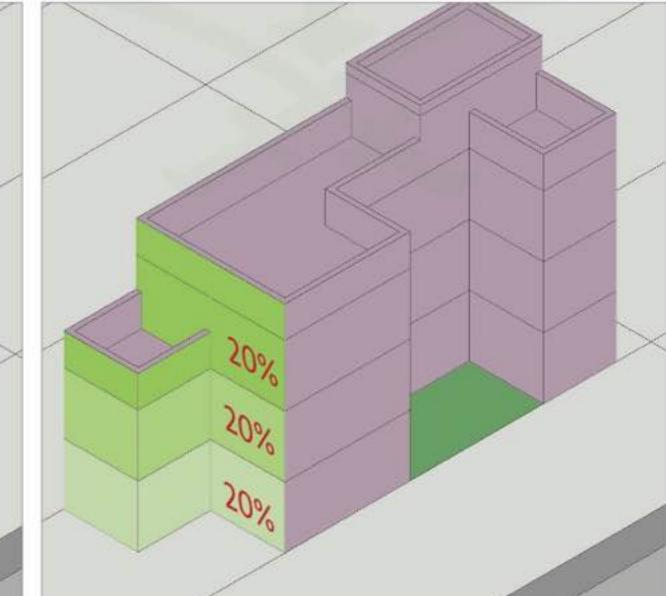
## تصميم وتشطيب الواجهة الرئيسية

- 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 واجهة دور للواجهات الرئيسية.





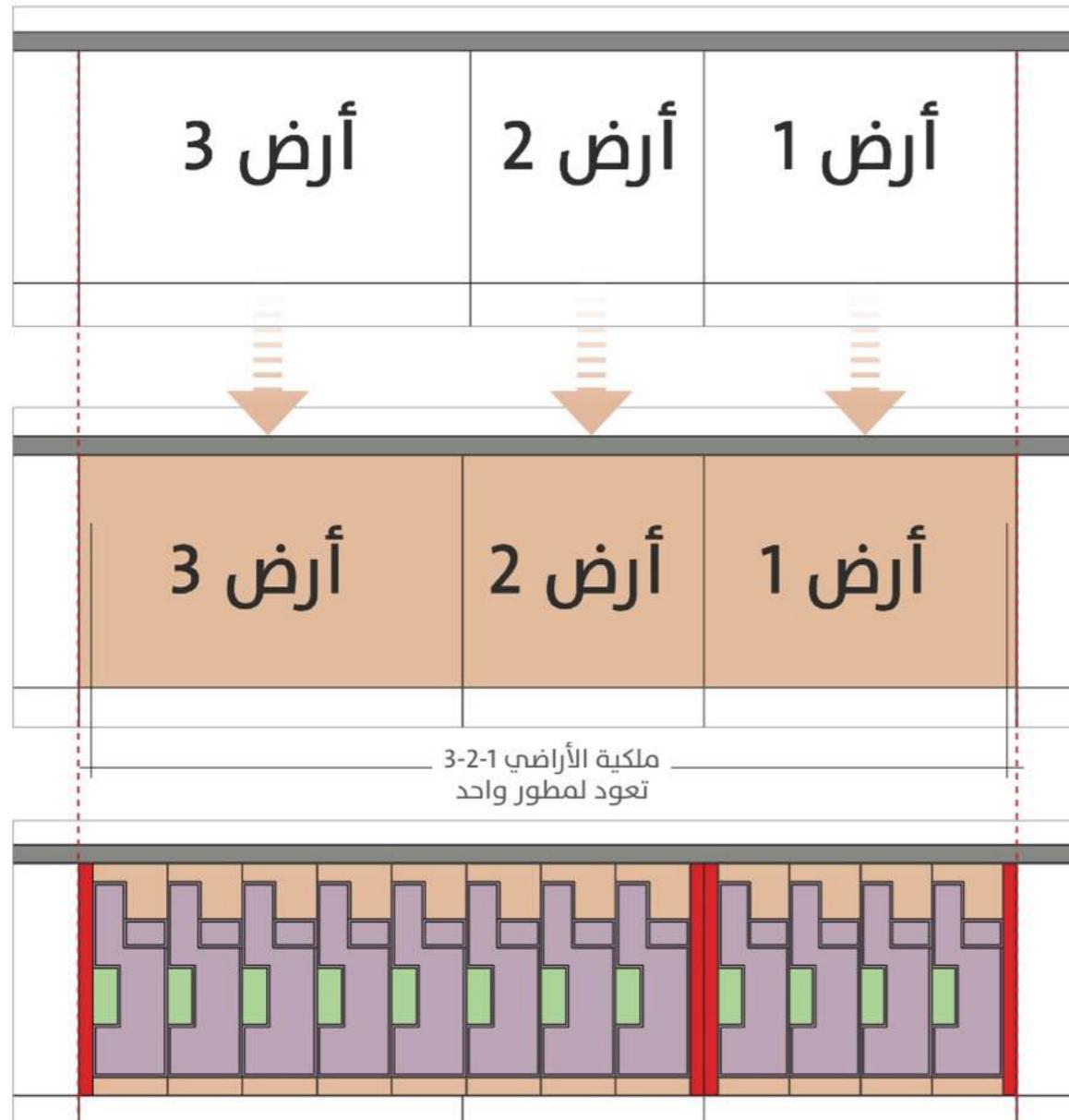
الحالة الثالثة	الحالة الثانية	الحالة الأولى	الحالة
تبعد ارتفاع الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).	دون شروط.	تنطبق، عليها اشتراطات الواجهة الرئيسية.	الارتفاع والواجهة المتقدمة.
أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور. ب. الالتزام بشرط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية.*	دون شروط.	فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور.	النوافذ
تنطبق عليها اشتراطات سور الواجهة الخلفية.	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية.	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية.	السور
تبعد نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تبعد نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تبعد نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تشطيب الواجهة
يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح بالمداخل والمخارج.	المداخل

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



## الحالة الثانية (مالك واحد لعدة أراضي)

يعفى المطور الذي يملك أكثر من قطعة أرض متاخمة من الارتدادات الجانبية **ما بين أراضيه فقط**، على أن يفصل بين كل 8 فلل متلاصقة (تاون هاوس) يقوم بتطويرها بمتر لا يقل عرضه عن 3 متر.



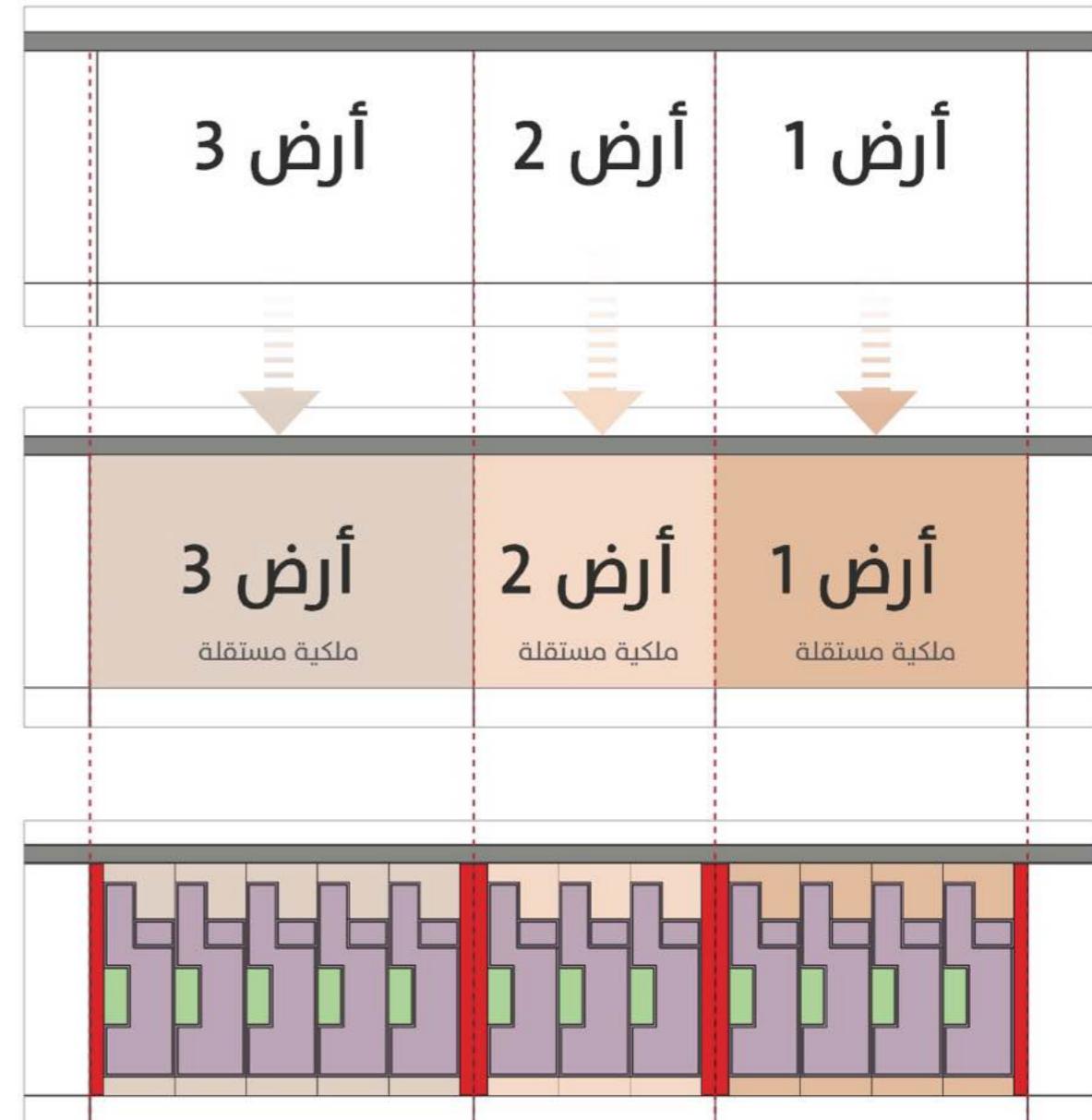
ارتداد جانبي 1.5 متر

الفناء الداخلي

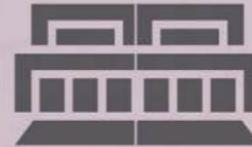
كتلة المبني

## الحالة الأولى (ملكيات مستقلة)

يجب على كل مطور الارتداد الجانبي بمقدار 1.5 متر لفصل بين قطعة أرضه والأراضي المجاورة المملوكة لمطوري آخرين.



### **3. الوحدات المفروزة**



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

**اشتراطات التطوير وضوابط البناء**

**الارتفاعات**

**الأسوار**

**الأحكام العامة**

الجنة الملكية لـ مدـنـيـةـ الـريـاضـ

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

### 3. الوحدات المفروزة

# اشتراطات التطوير وضوابط البناء



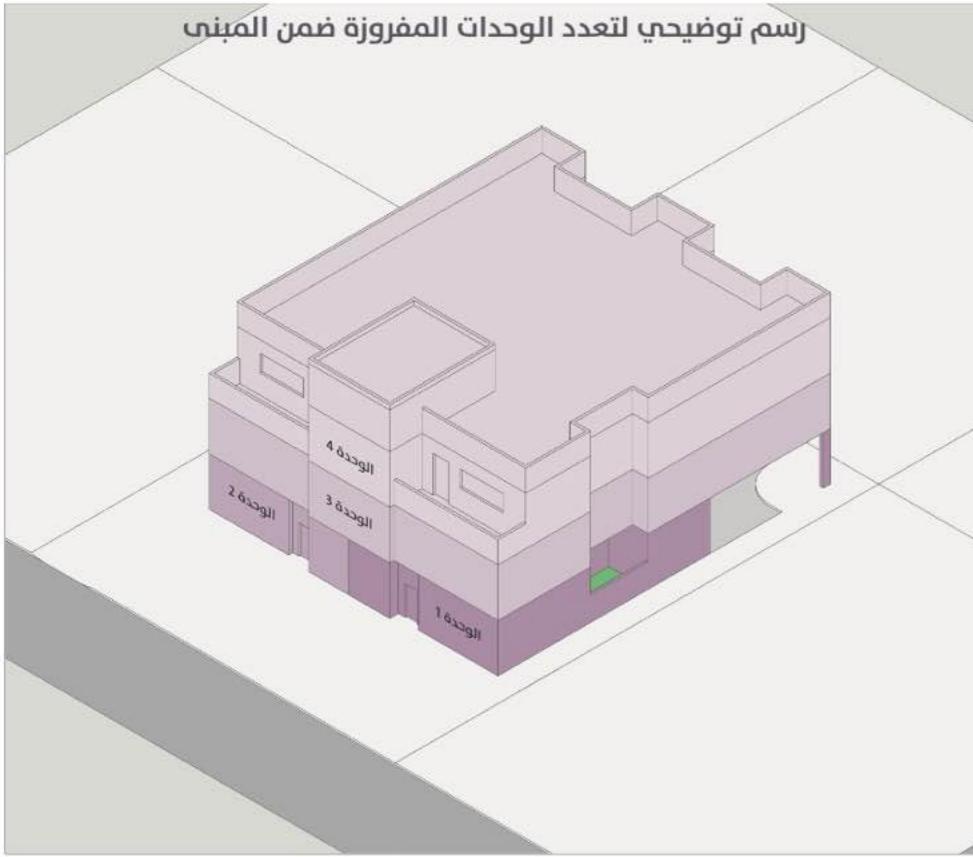
الកود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

**يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للوحدات المفروزة**

رسم توضيحي لـتعدد الوحدات المفروزة ضمن المبني



### 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 لـاشتراطات تموير المبني



### الفراغ الخارجي

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

### ضوابط نسبة تغطية الأرض

نسبة تغطية الأرض 75% كحد أقصى.

### عدد الأدوار المسموح بها

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

### الارتفاعات

نوع الواجهة	الدور	الارتفاع
الواجهة الرئيسية	الأرضي دور	الحد الأدنى لارتفاع 6 متر. وما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتفاع ما بين 6 متر إلى 8 متر.
الأدوار العلوية	الأدوار العلوية	الحد الأدنى لارتفاع 5 متر.
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي دور 2	متراً كحد أدنى.
الواجهات الجانبية	الأدوار العلوية دور 2	متراً كحد أدنى.

### 3. الوحدات المفروزة الارتفاعات

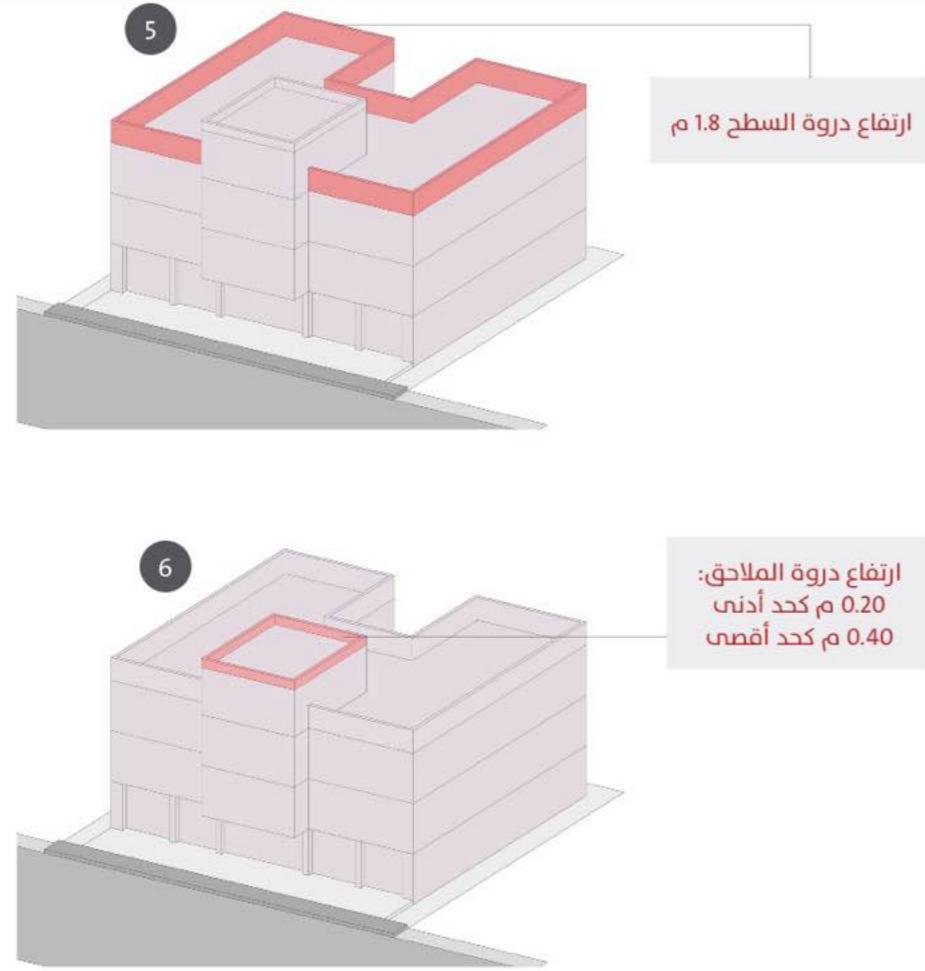


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

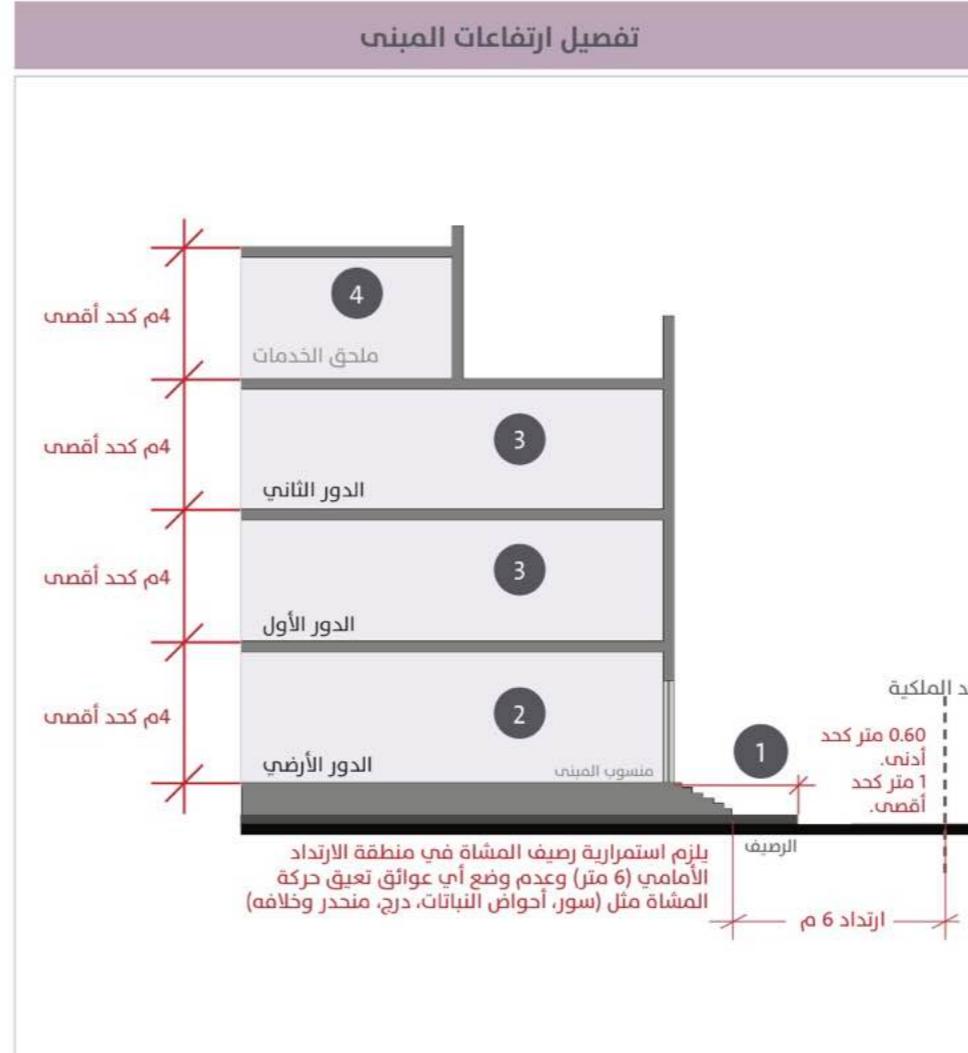


**يجب التقيد بالاشتراطات والقواعد التالية فيما يتعلق بالارتفاعات**

### دروة السطح والملحق العلوي



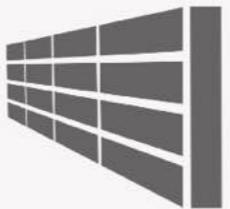
### تفصيل ارتفاعات المبني



### ضوابط الارتفاعات

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

### 3. الوحدات المفروزة الأسوار

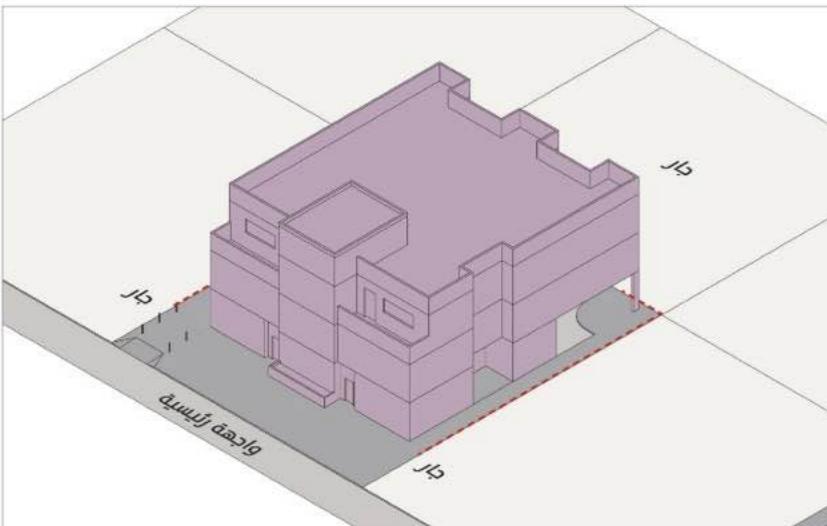


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



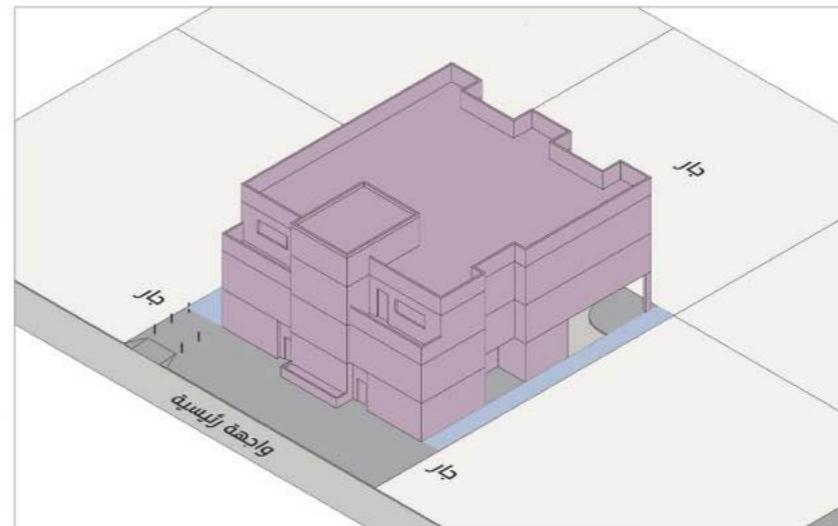
تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب موقعاً لها في قطعة الأرض: 1. سور الواجهة المتقدمة. 2. سور الواجهة المترابطة. التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، مترابطة أو جهة المجاورين يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصريحة.

### 3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



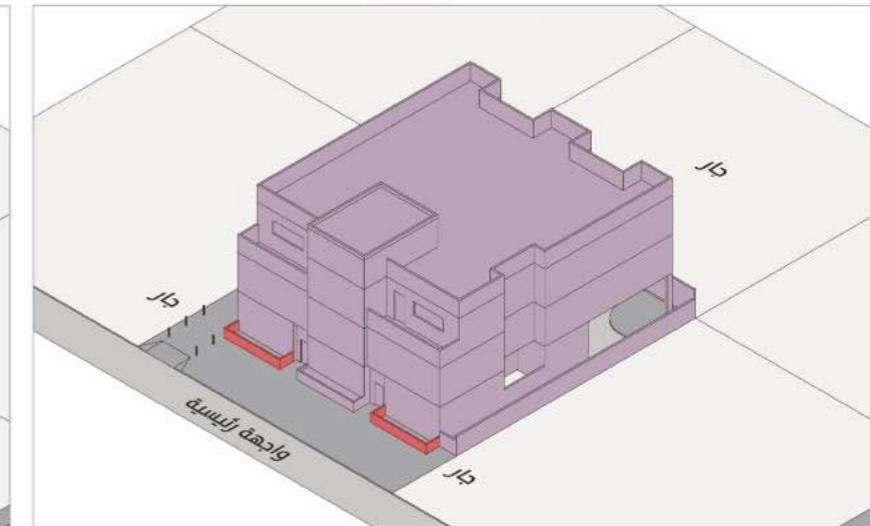
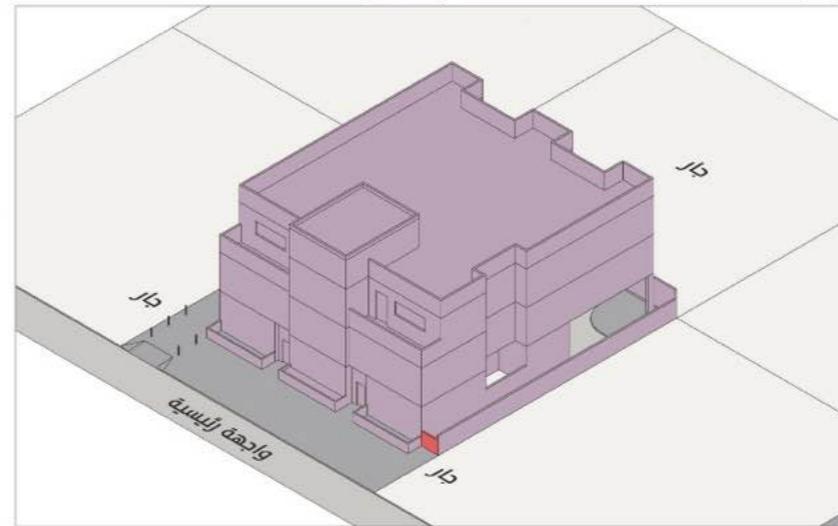
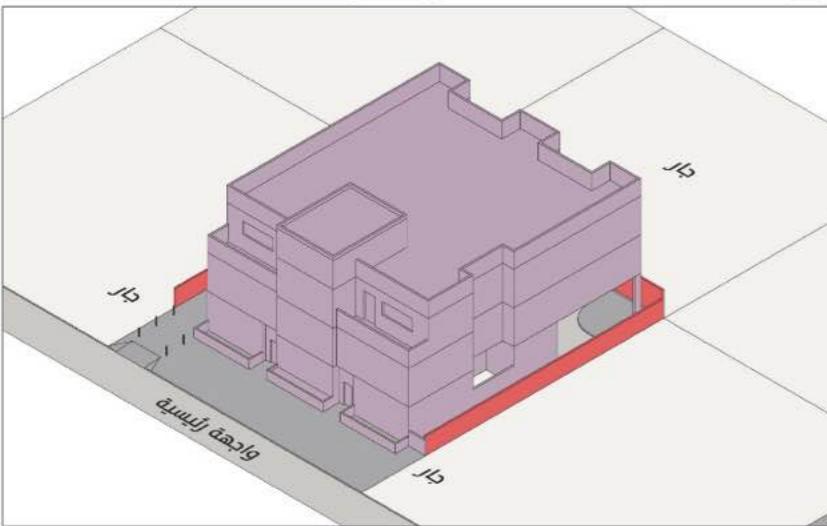
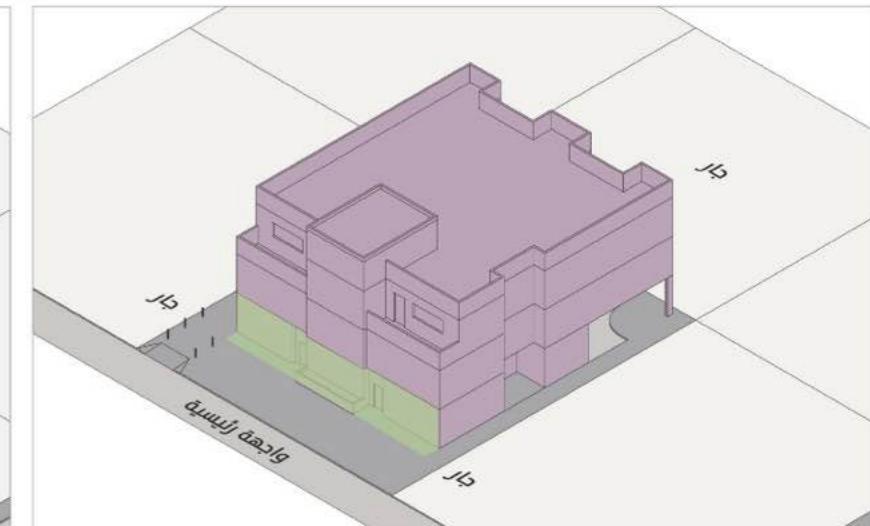
### 2. الواجهة المترابطة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتبطة أكثر من 8 متر.



### 1. الواجهة المتقدمة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتبطة ما بين 6 متر إلى 8 متر بعد أقصى.



- 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.
- يجب أن يكون السور متدا من واجهات المبني.

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



## أمثلة للواجهات المتقدمة والمترابعة وأسوارها

توضح الأمثلة المرفقة تموير الواجهات المتقدمة والمترابعة وتوقيع الأسوار عليها.

مثال 2



مثال 1



الواجهة المترابعة



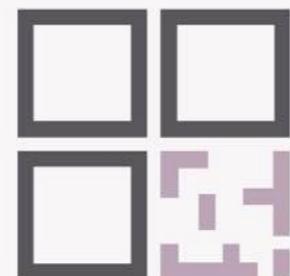
الواجهة المتقدمة



هذه الصفحة تركت فارغة عمدأً

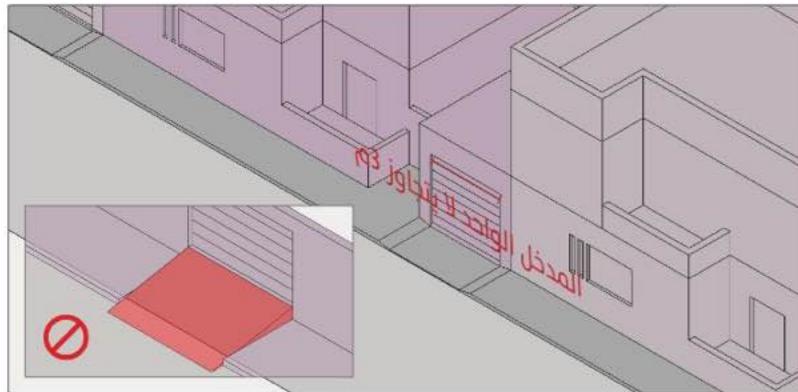
3. الوحدات المفروزة

## الأحكام العامة

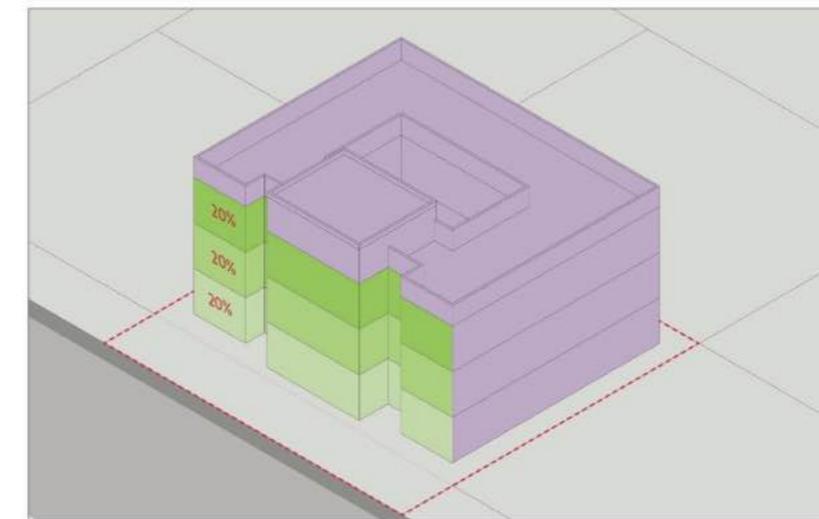


**مدخل السيارة**

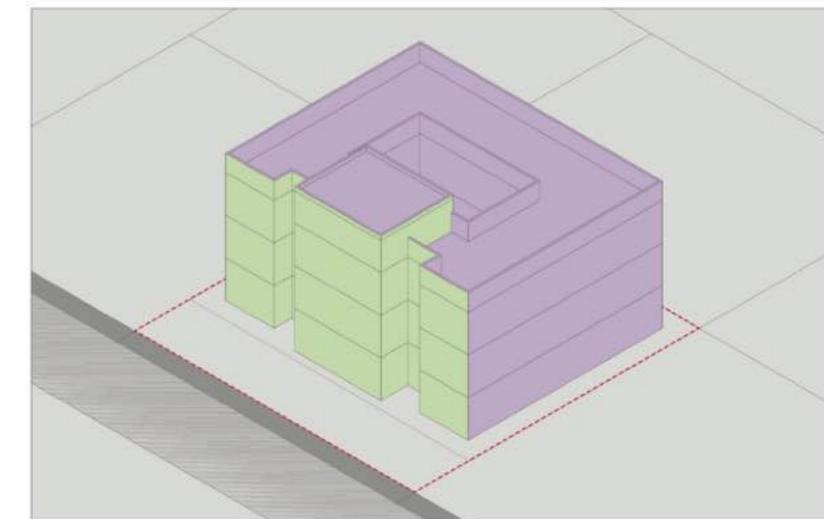
- يجب ألا يشغل مدخل/مداخل السيارة (الكراج) أكثر من 30% من عرض الواجهات المطلة على الشارع، ولا يزيد عرض المدخل الواحد (الكراج الواحد) عن 3 متر.
- يمنع بروز منحدر مدخل السيارة على الرصيف أو الشارع.
- في حال وقعت الأرض على زاوية يجب أن يتبعد مدخل السيارة عن زاوية الأرض 3متر كحد أدنى.

**نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية**

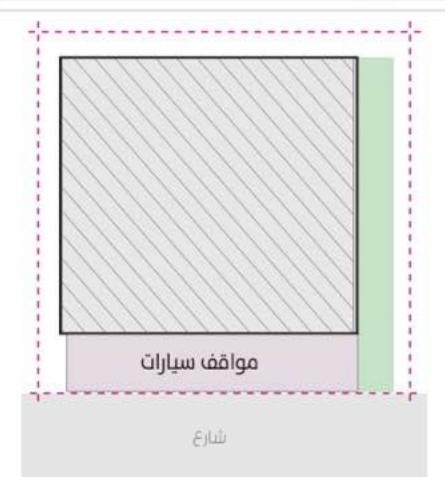
- يجب عمل نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة كل واجهة دور للواجهات الرئيسية.

**تصميم وتشطيب الواجهة الرئيسية**

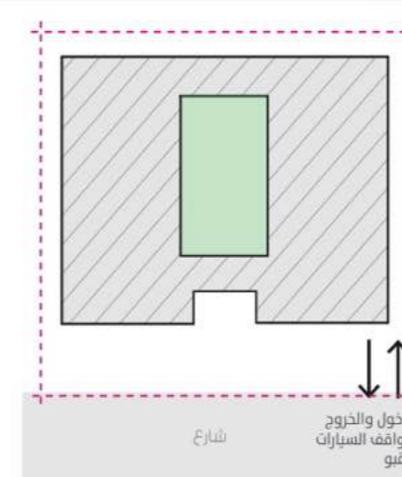
- يجب أن تتم عمليات التشطيب والواجهة الرئيسية مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة.

**أمثلة توضيحية لตำแหน่ง موقف السيارات**

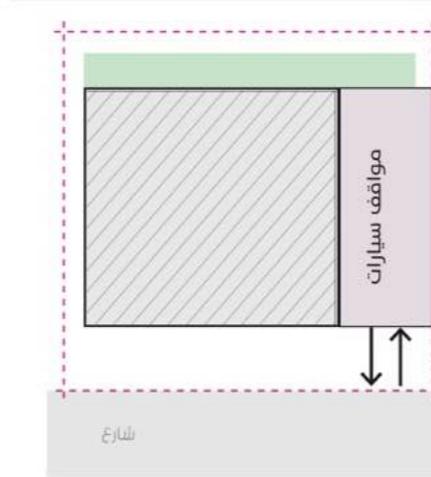
يسمح بوضع مواقف أمامية للعمائر



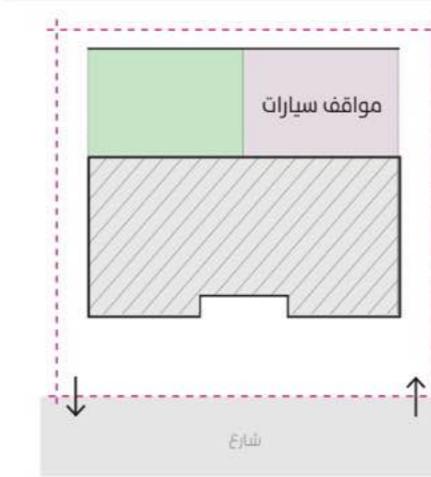
يسمح بوضع مواقف السيارات في القبو



يسمح بوضع مواقف السيارات بجانب المبني



يسمح بوضع مواقف السيارات خلف المبني

**عدد مواقف السيارات للوحدات المفروزة**

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





الحالة	الاشترط	الحالات الأولى	الحالات الثانية	الحالة الثالثة
الارتفاع والواجهة المتقدمة	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	تبعد ارتفاع الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).
النوافذ أو النسبة بـ الخصوصية	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور. ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية.*	تبعد ارتفاع الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).
السور	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	يمنع وضع أي سور ضمن منطقة الارتفاع.	تبعد ارتفاع الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).	سور واجهة خلفية بارتفاع 3 متر.
تشطيب الواجهة	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	تبعد ارتفاع الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).	تبعد ارتفاع الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).	تبعد ارتفاع الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).
المداخل	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح المداخل والمخارج.

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

هذه الصفحة تركت فارغة عمدأً

## ٤. الفلل المنفصلة



الكود العمراني لمنطقة وادي دنيفة

**اشتراطات التطوير وضوابط البناء**

**الارتفاعات**

**الأسوار**

**الأحكام العامة**

4. الفلل المنفصلة

## اشتراطات التطوير وضوابط البناء



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

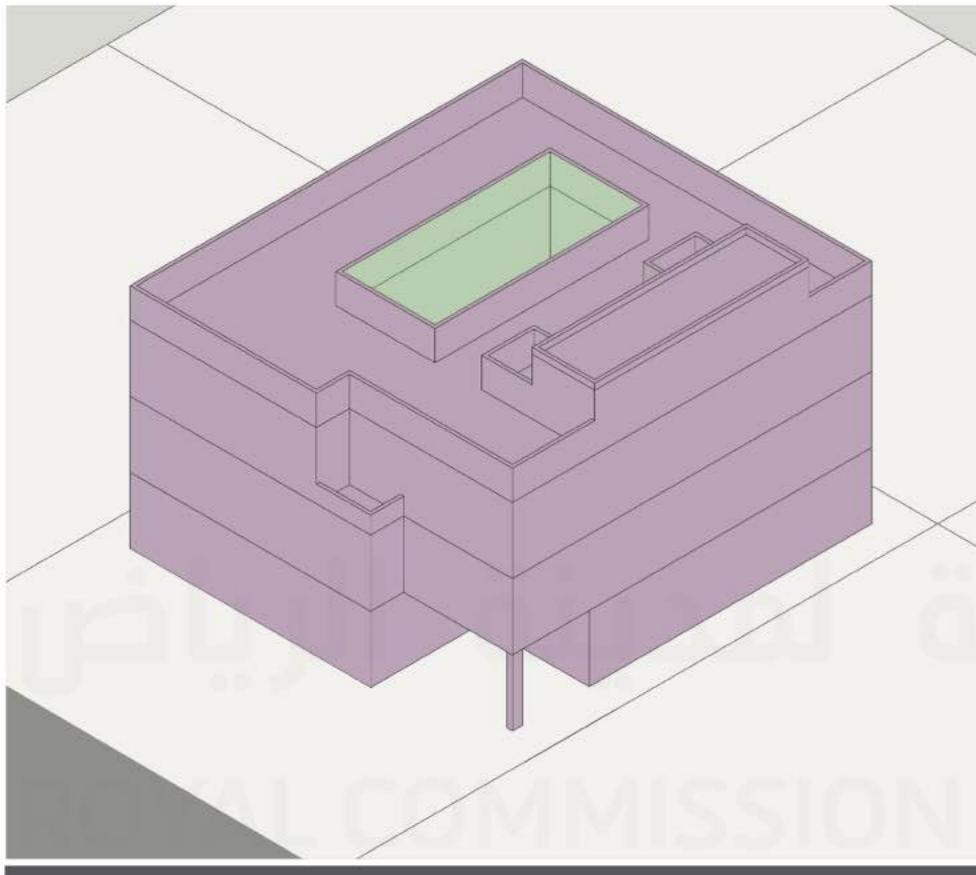
## اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفلل المنفصلة

المقطع الحضري T4.2

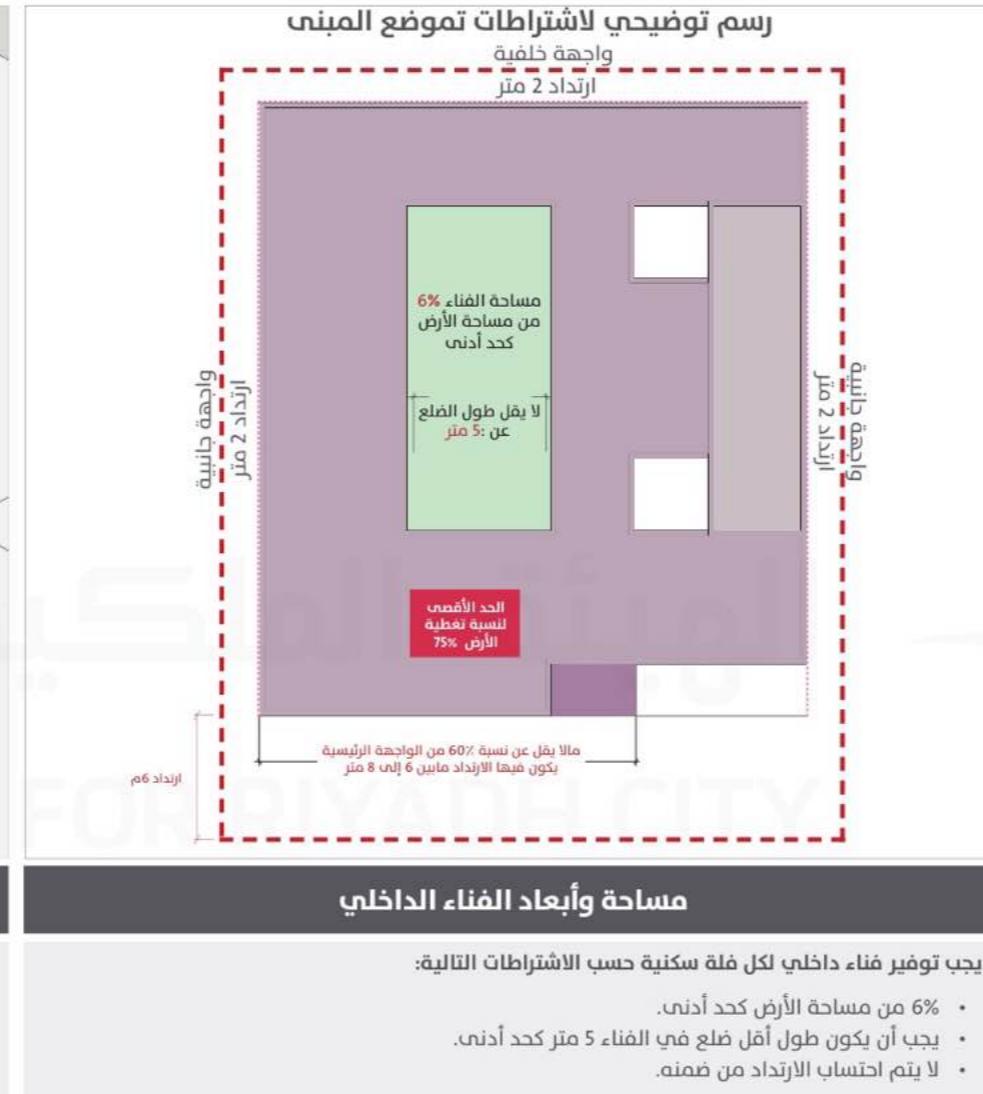
رقم الصفحة | 63

الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



مواقف السيارات

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



### ضوابط نسبة تغطية الأرض

نسبة تغطية الأرض 75% كحد أقصى.

### عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% (ملحق).

### الارتفاعات

الارتفاع	الدور	نوع الواجهة
الحد الأدنى لارتفاع 6 متراً. وما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتفاع ما بين 6 متراً إلى 8 متراً.	الدور الأرضي	الواجهة الرئيسية
الحد الأدنى لارتفاع 6 متراً.	الأدوار العلوية	الواجهة الأرضية
2 متراً كحد أدنى.	الدور الأرضي	الواجهة الخلفية
2 متراً كحد أدنى.	الأدوار العلوية	الواجهات الجانبية

## 4. الفلل المنفصلة الارتفاعات

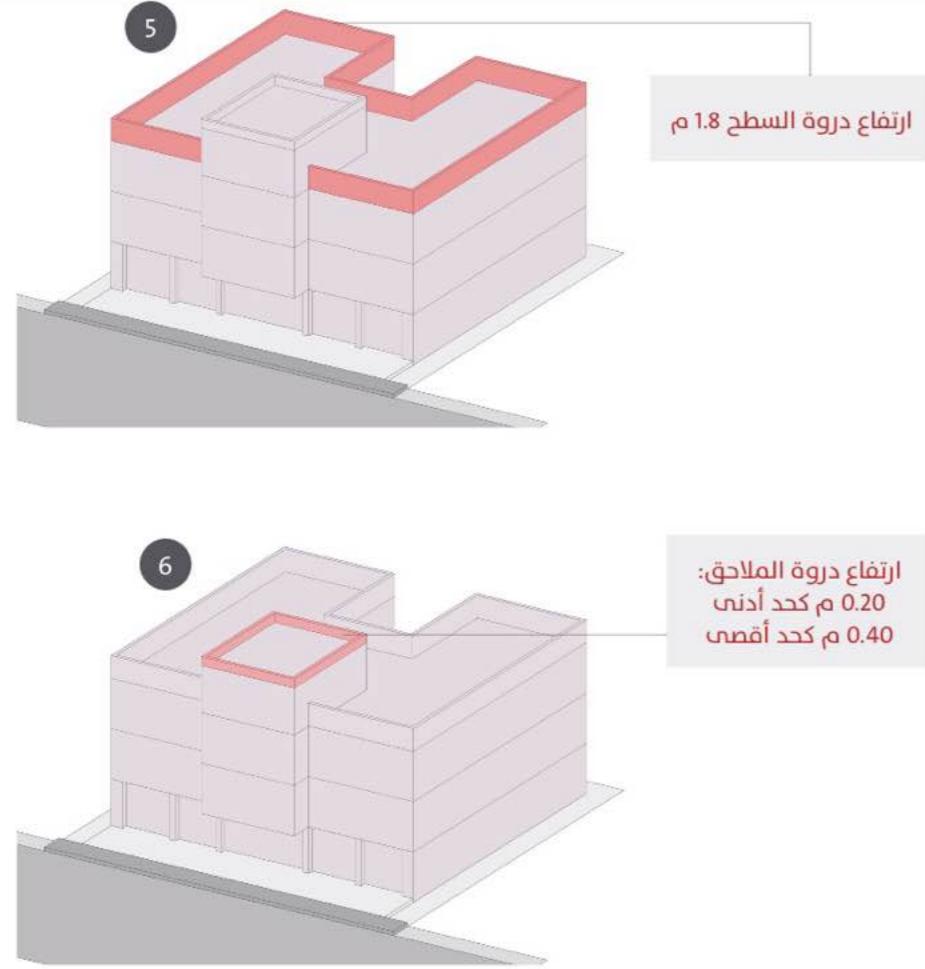


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

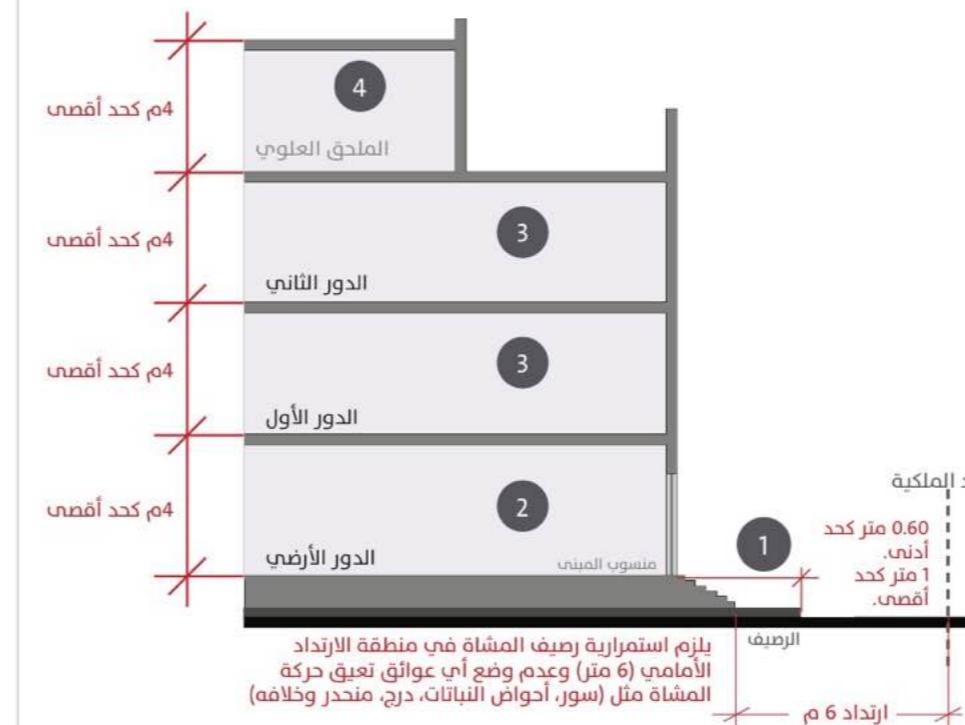


**يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات**

### دروة السطح والملحق العلوي



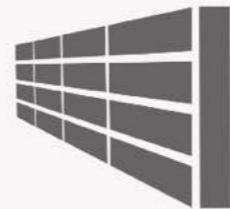
### تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال السكني



### ضوابط الارتفاعات

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

## 4. الفلل المنفصلة الأسوار



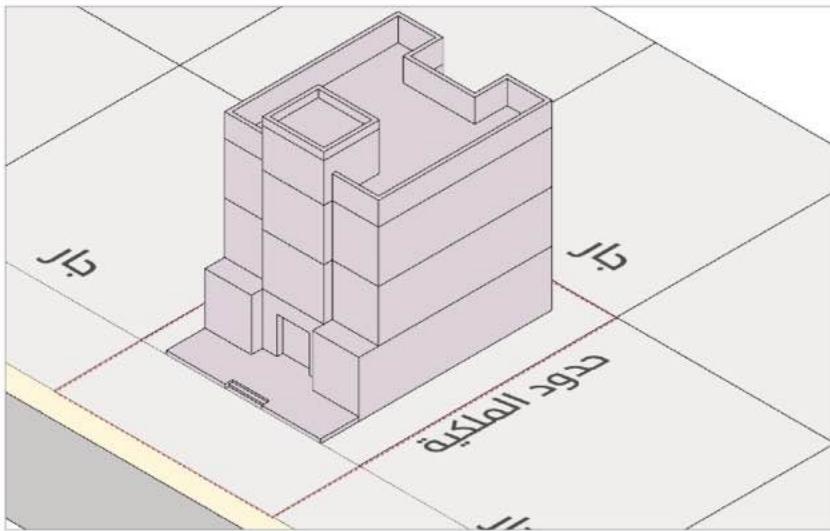
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



## 3. أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين).

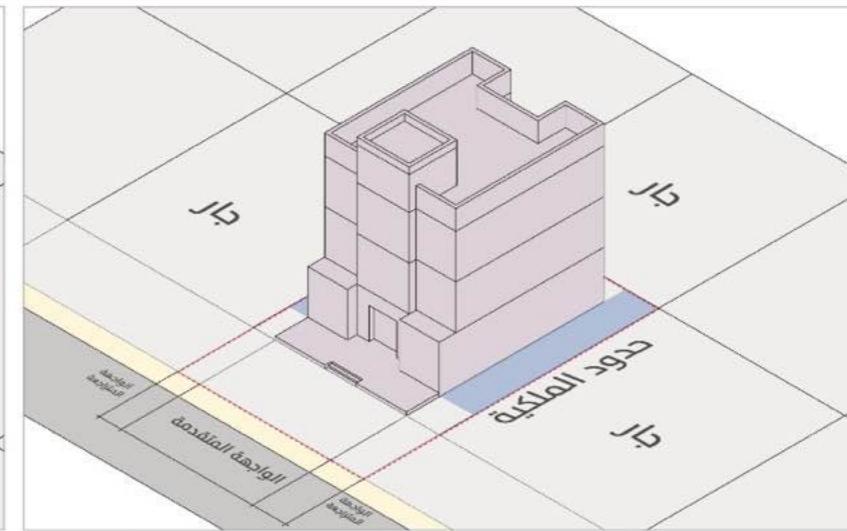
تنقسم الأسوار إلى ثلاثة أنواع حسب موقعاً لها في قطعة الأرض:  
1. سور الواجهة المتقدمة.  
2. سور الواجهة المترابطة.

## 3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



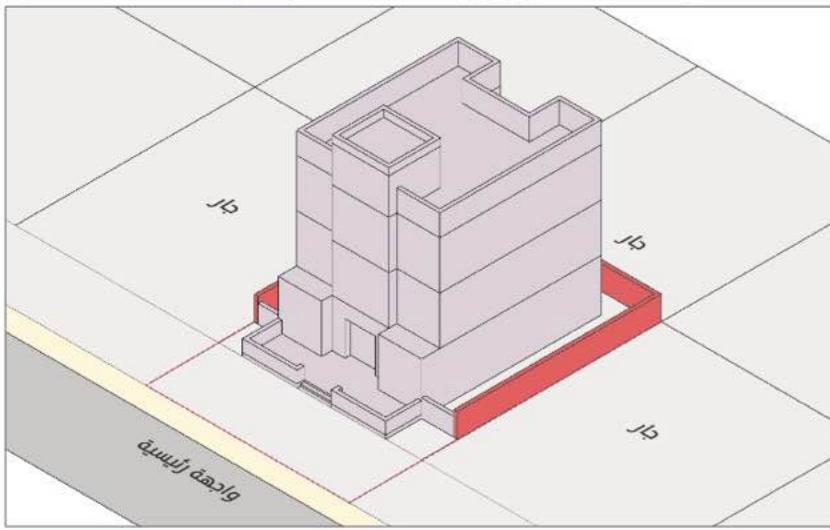
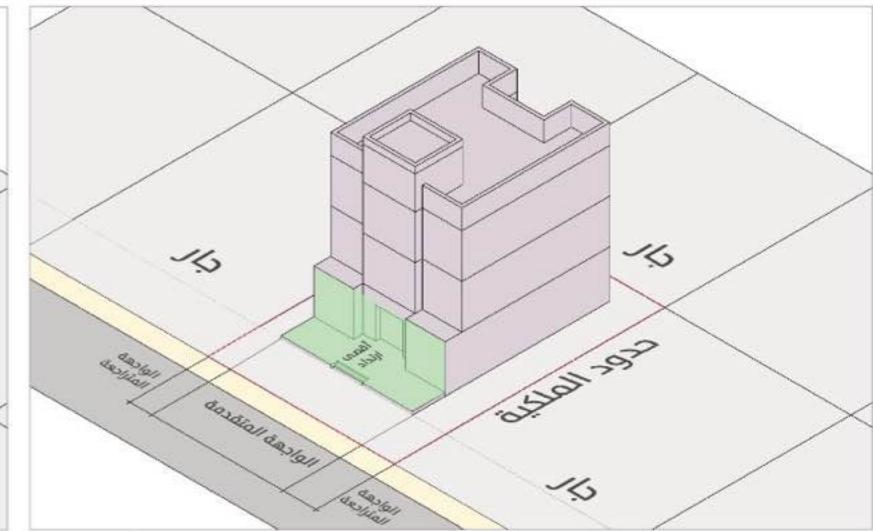
## 2. الواجهة المترابطة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتبطة أكثر من 8 متر.

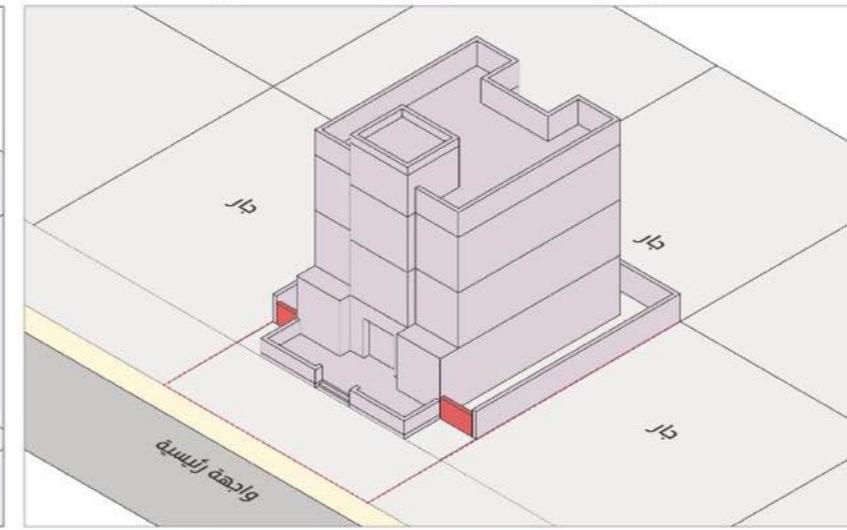


## 1. الواجهة المتقدمة

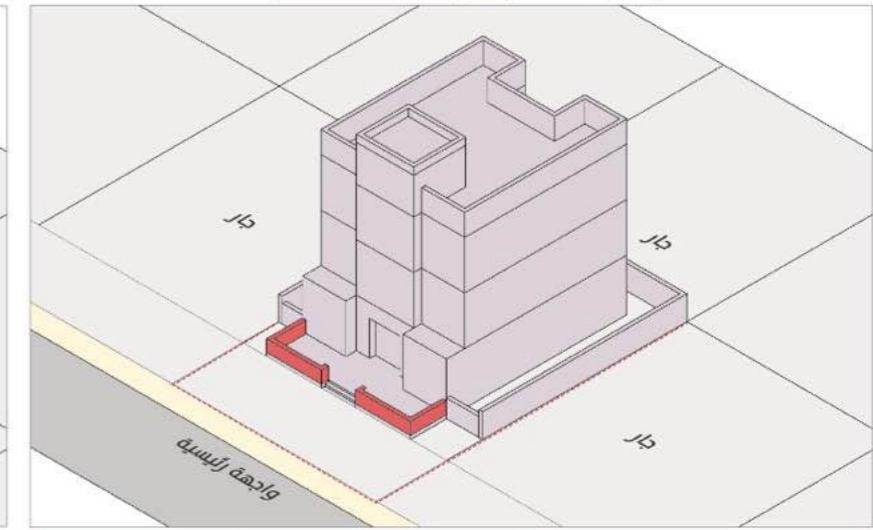
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتبطة ما بين 6 متر إلى 8 متر بحد أقصى.



- 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.
- يجب أن يكون السور متدا من واجهات المبني.



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



## أمثلة للواجهات المتقدمة والمترابعة وأسوارها

توضح الأمثلة المرفقة تموير الواجهات المتقدمة والمترابعة وتوقيع الأسوار عليها.

مثال 2



مثال 1



الواجهة المترابعة



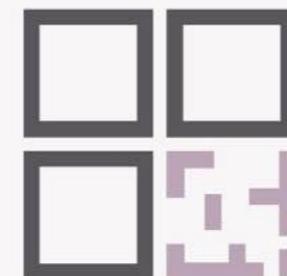
الواجهة المتقدمة



هذه الصفحة تركت فارغة عمدأً

4. الفلل المنفصلة

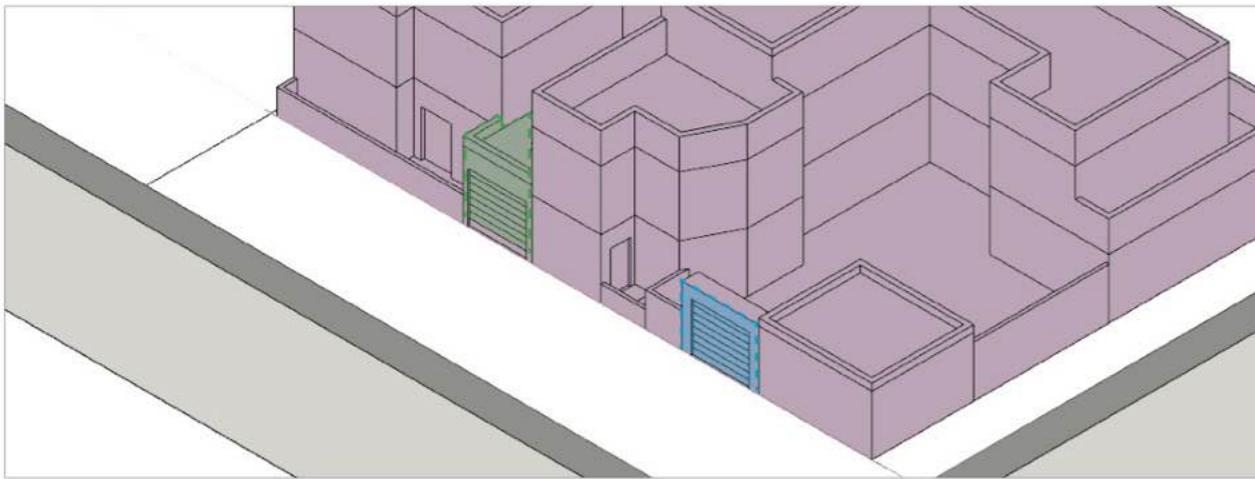
## الأحكام العامة



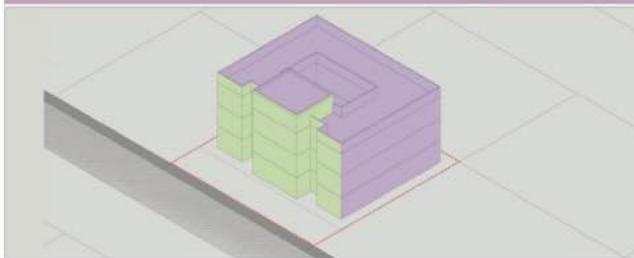
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة


**يجب التقيد بالأحكام العامة التالية**
**تصنيف مداخل السيارات (الكرياجات)**

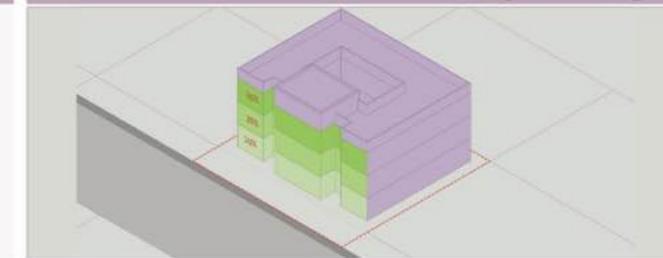
- يحسب مدخل السيارة المغلق (**الكرياج المغلق**) ضمن نسبة الواجهة المبنية ونسبة تغطية الأرض.
- لا يحسب مدخل السيارة المفتوح (**الكرياج المفتوح**) ضمن نسبة الواجهة المبنية ولا نسبة تغطية الأرض.


**مواقف السيارات**

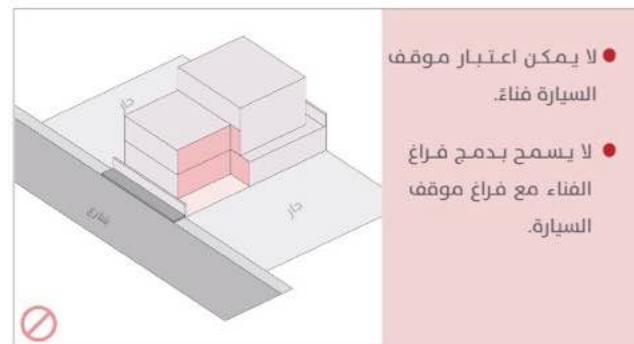
- يجب توفير موقف واحد (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل من مساحة 550 متر مربع أو أقل.
- يجب توفير مواقفين (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل التي مساحتها أكبر من 550 متر مربع.


**تصميم وتشطيب الواجهة الرئيسية**


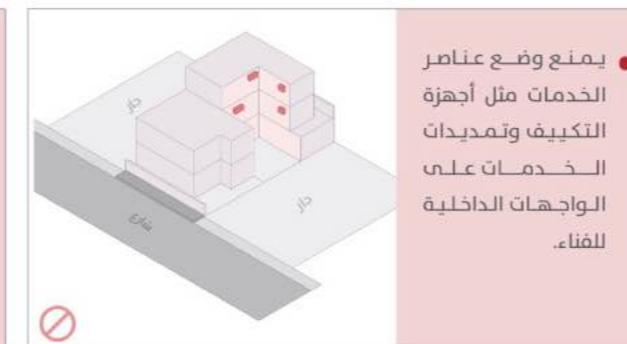
- يجب أن تصمم وتشطب الواجهة الرئيسية مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة.

**نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية**


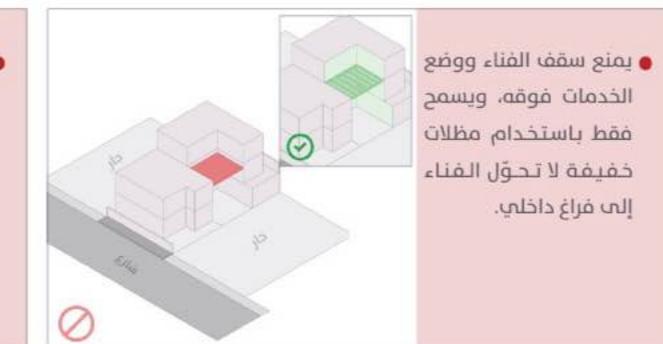
- يجب عمل نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة كل واجهة دور للواجهات الرئيسية.

🚫 **ممارسات خاطئة غير مسموح بها**
تنبيه


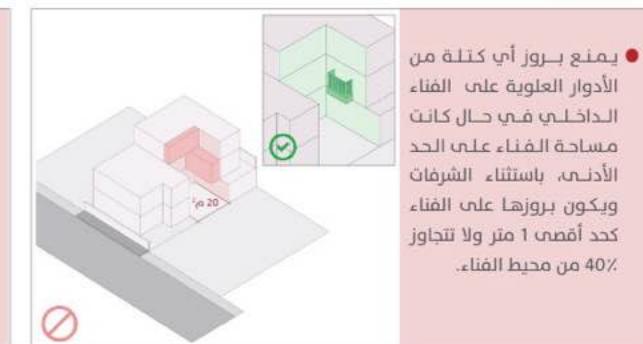
- لا يمكن اعتبار موقف السيارة فناة.
- لا يسمح بدمج فراغ الفناء مع فراغ موقف السيارة.



- 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 تتجاوز الفناء إلى فراغ داخلي.



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

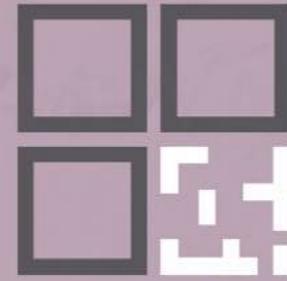

**أحكام الواجهة الثانية للفلل المنفصلة**

الحالة الثالثة	الحالة الثانية	الحالة الأولى	الحالة
<p>شارع رئيسي</p> <p>شارع فرعى</p>	<p>شارع رئيسي</p> <p>شارع فرعى</p>	<p>شارع رئيسي</p> <p>شارع فرعى</p>	الاشترط
تبعد ارتداد الواجهة الخلفية (2 متر كحد أدنى).	دون شروط.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	<b>الارتداد والواجهة المتقدمة</b>
أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور. ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية.*.	أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة كل دور.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	<b>النوافذ أ. النسبة ب. الخصوصية</b>
سور الواجهة الخلفية بارتفاع 3 متر.	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	<b>السور</b>
تبعد نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	تبعد نمط تشطيب الواجهة الرئيسية.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	<b>تشطيب الواجهة</b>
يسمح بالمداخل والمخارج.	يسمح بالمداخل والمخارج.	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية.	<b>المداخل</b>

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

هذه الصفحة تركت فارغة عمدأً

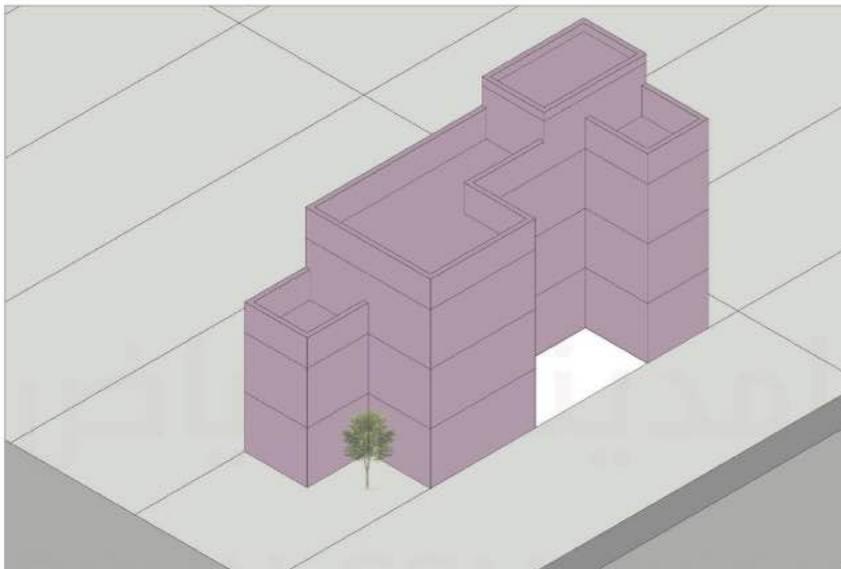
# الأحكام العامة لجميع أنماط التهوير في المقطع الحضري | T4.2



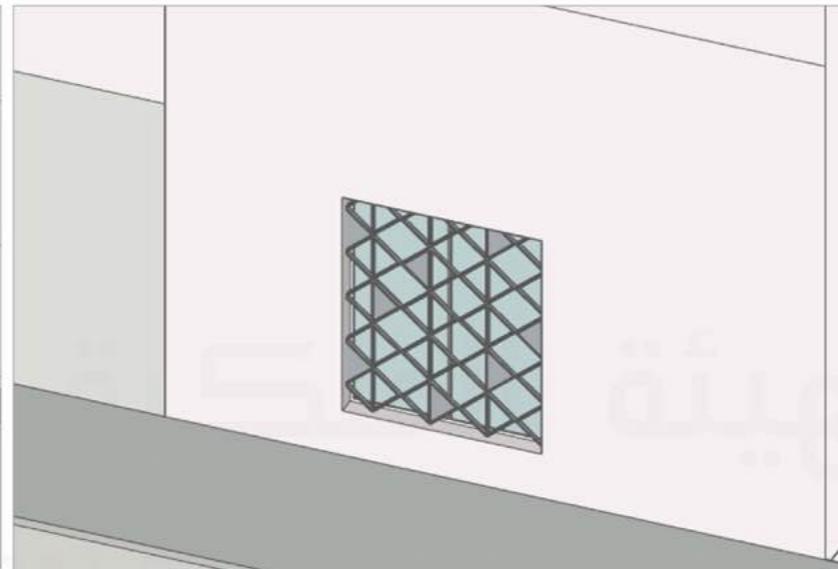
ال kod العقاري لمنطقة وادي حنيفة

**التشجير**

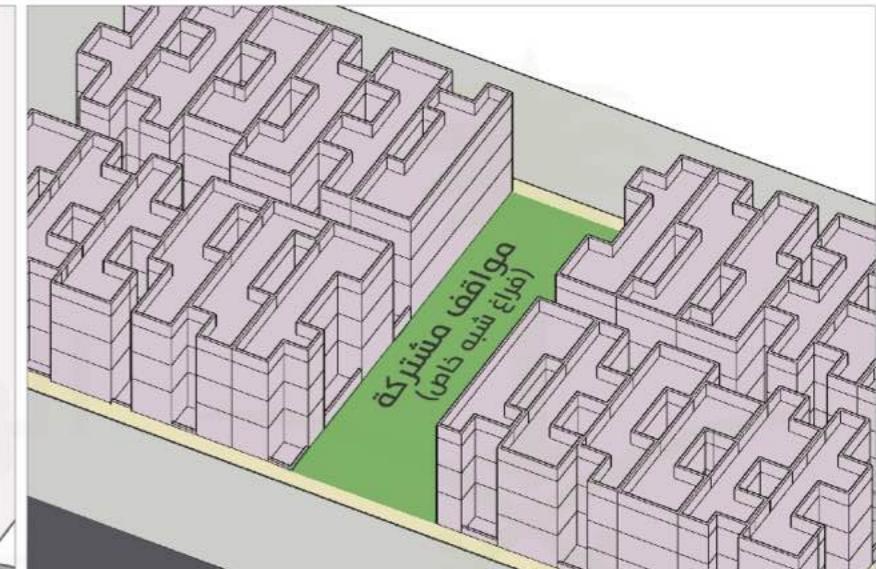
- يجب زراعة شجرة واحدة على الأقل في ارتفاع الواجهة الأمامية.

**شبك النوافذ**

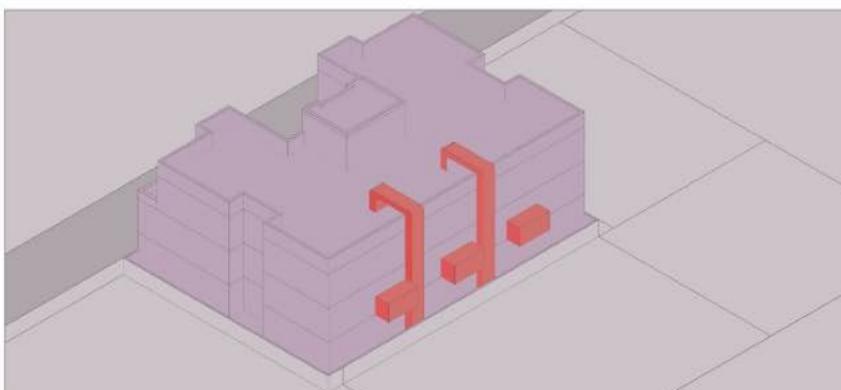
- شبك النوافذ يجب ألا يحجب أكثر من 20% من النافذة.

**الفراغات الشبه الخاصة**

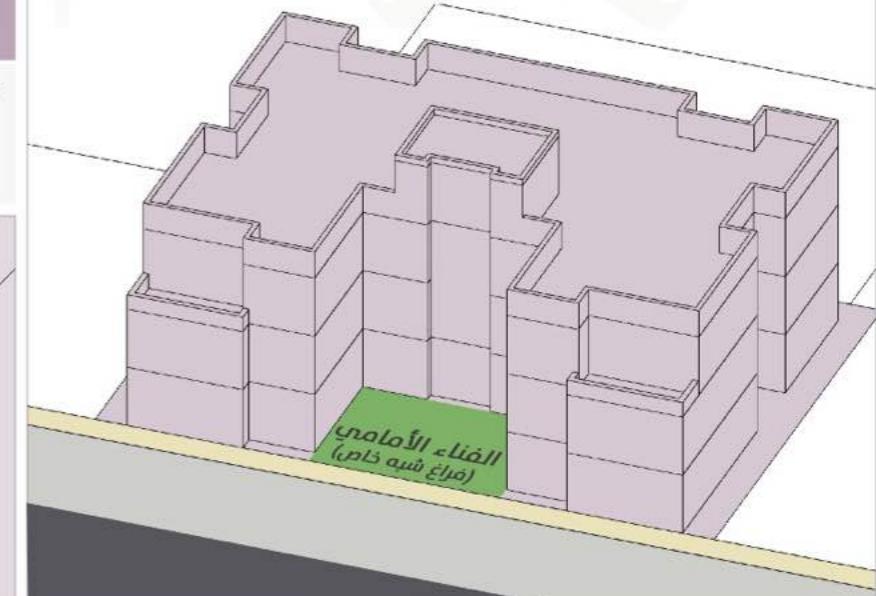
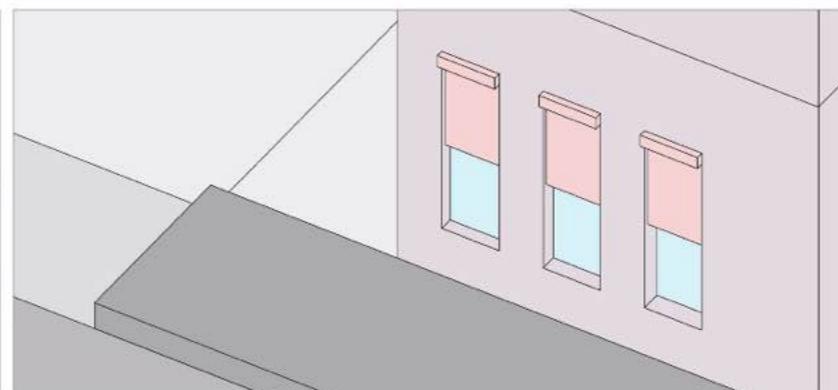
- هي فراغات مشتركة بين مجموعة من السكان (مشاع).
- تقع مسؤولية العناية بالفراغات الشبه الخاصة وصيانتها على مجموعة المالك.

**المعدات والخدمات**

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

**الدرف والشترات**

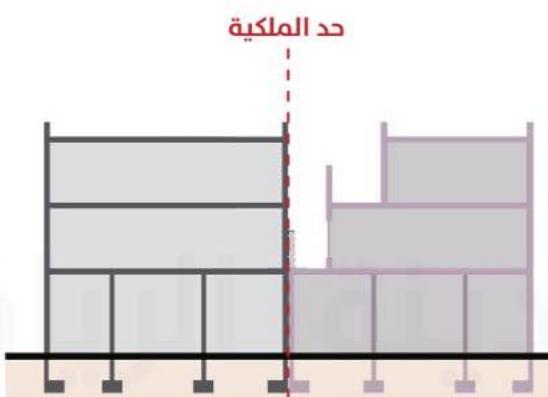
- يمنع استخدام الدرف (الشترات) على نوافذ الواجهات المطلة على الشارع في الطابق الأرضي.





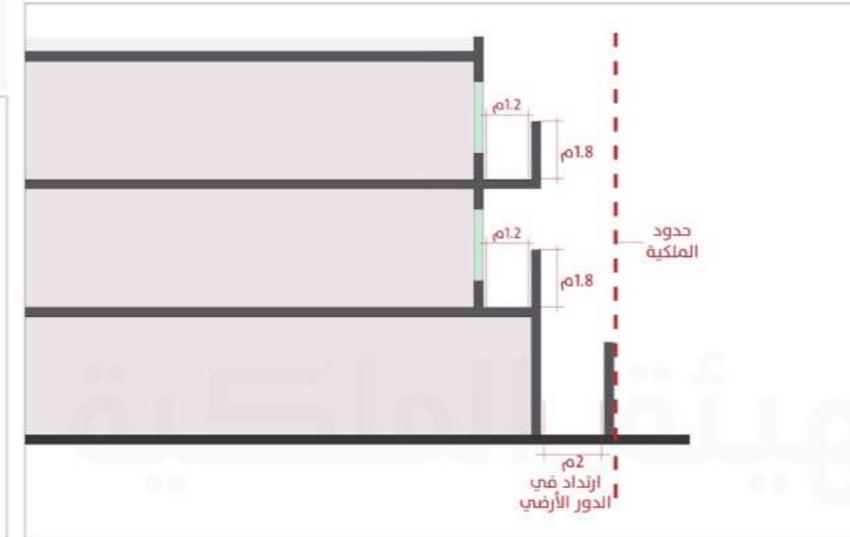
## العناصر الإنسانية

- يجب أن لا تتعدي أساسات وقواعد المبني والهيكل على الأراضي المجاورة، ويجب أن تكون موجودة بالكامل داخل مساحة قطعة الأرض أو الهيكل الذي تدعمه.



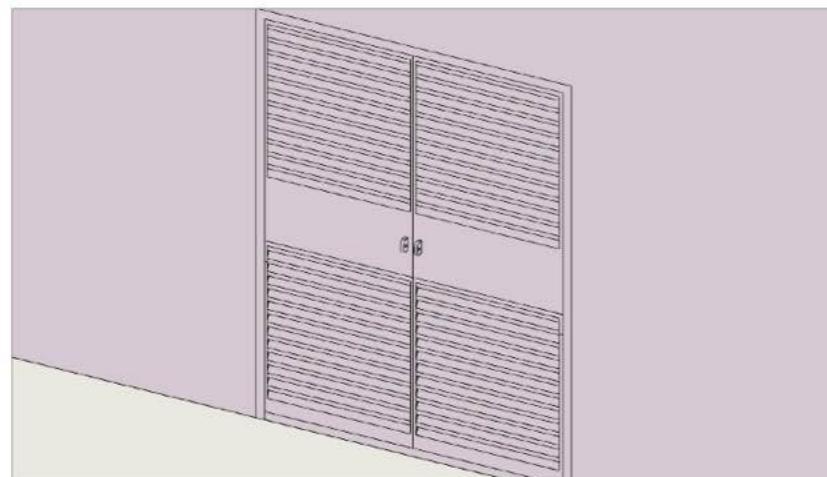
## فتح النوافذ على الواجهة الخلفية

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



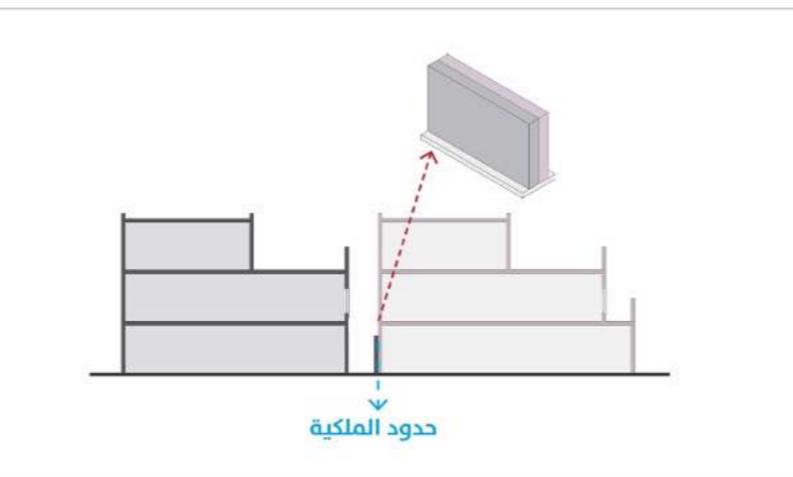
## أبواب غرف الكهرباء

- يجب أن تطل أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.



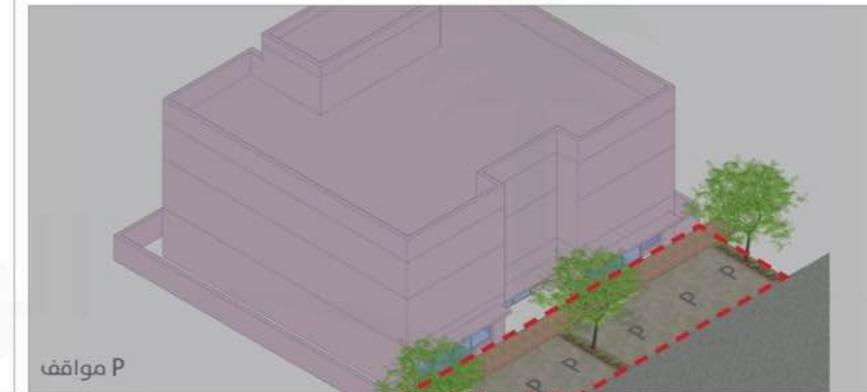
## الأسوار الجانبية

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



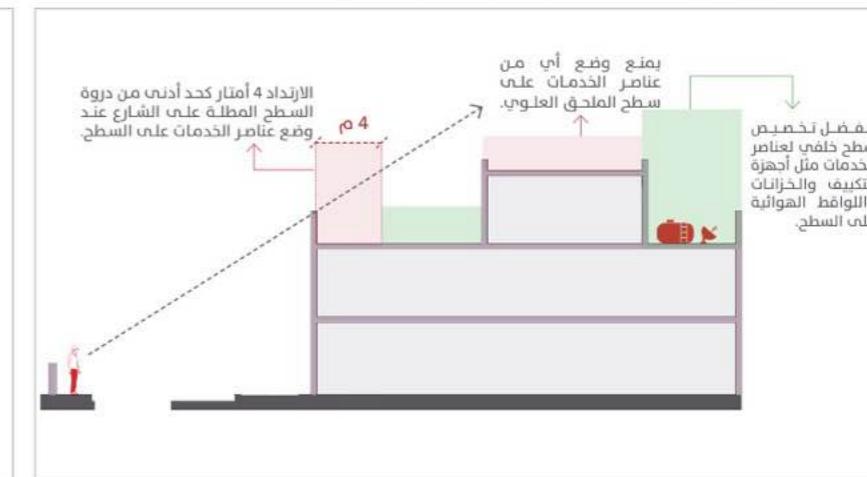
## اشتراطات خاصة لمنطقة الارتفاع الأمامي (6 متر)

- يمنع أن تبرز الأسوار الجانبية على الارتفاع الأمامي (6 متر).
- يلزم استمرارية رصيف المشاة في منطقة الارتفاع الأمامي وعدم وضع أي عوائق تعيق حركة المشاة مثل (سور، أحواض النباتات، درج وخلافه).
- يمنع وضع أي نوع من المظلات ضمن الارتفاع الأمامي (6 متر)، ويمكن تحقيق التظليل من خلال الأشجار.
- يجب تبليط الارتفاع الأمامي (6 متر) المستخدم كموافق سيارات بمادة تميزه شكلاً ومنسجمة لوناً مع الشارع (مثل الانترلوك).



## عناصر الخدمات على الأسطح

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





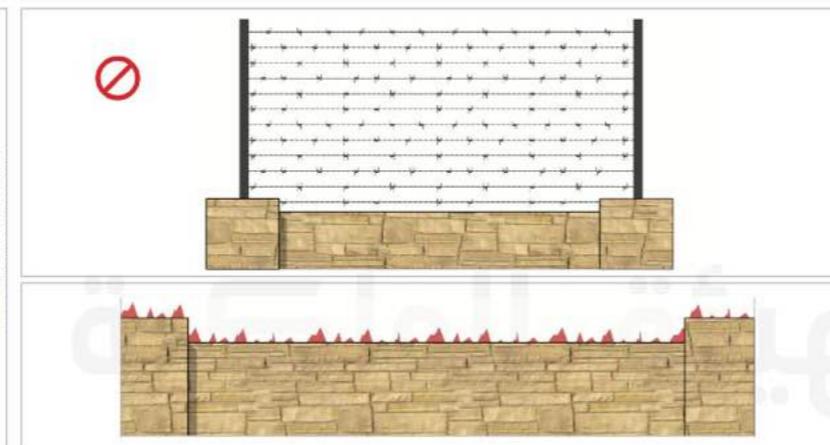
## تغطية الأسوار

- يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية واللوح الدعائية والأقمشة وندوها.



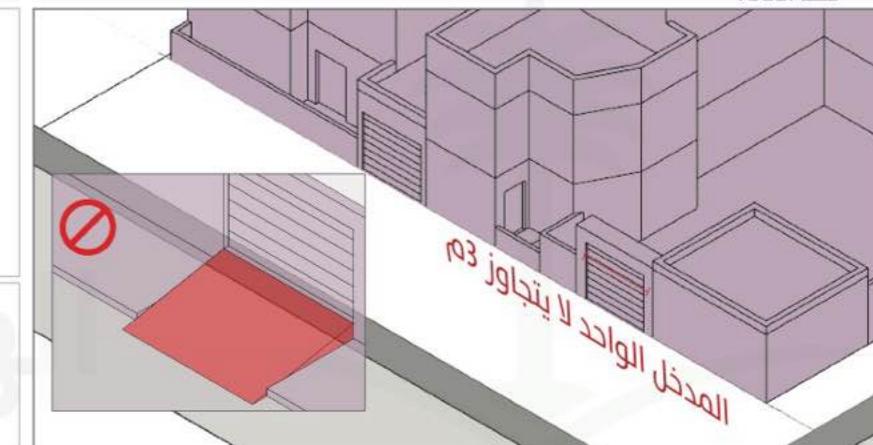
## إضافات ممنوعة للأسوار

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



## مدخل السيارة

- يجب ألا يشغل مدخل/مدخل السيارة (الكراج) أكثر من 30% من عرض الواجهات المطلة على الشارع أو الممر الخلفي، 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 يتبعد مدخل السيارة عن زاوية الأرض 3 متراً كحد أدنى.



## السواتر

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



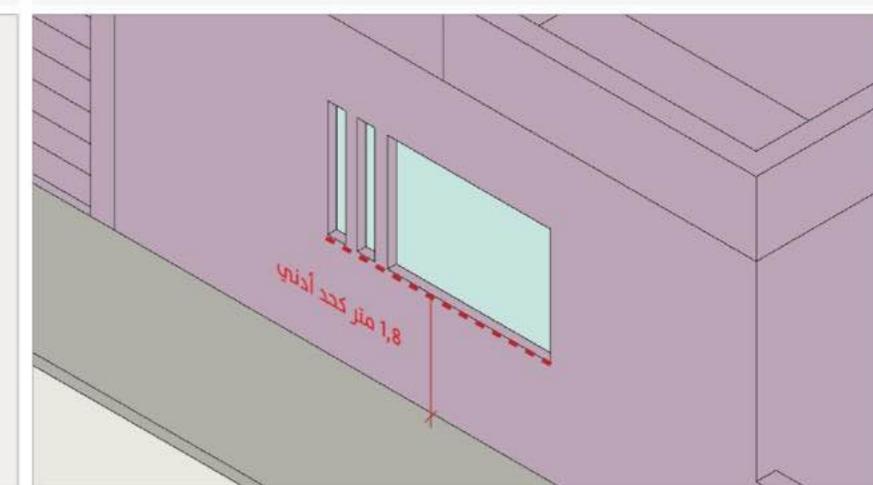
## الأسقف المائلة

- 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.





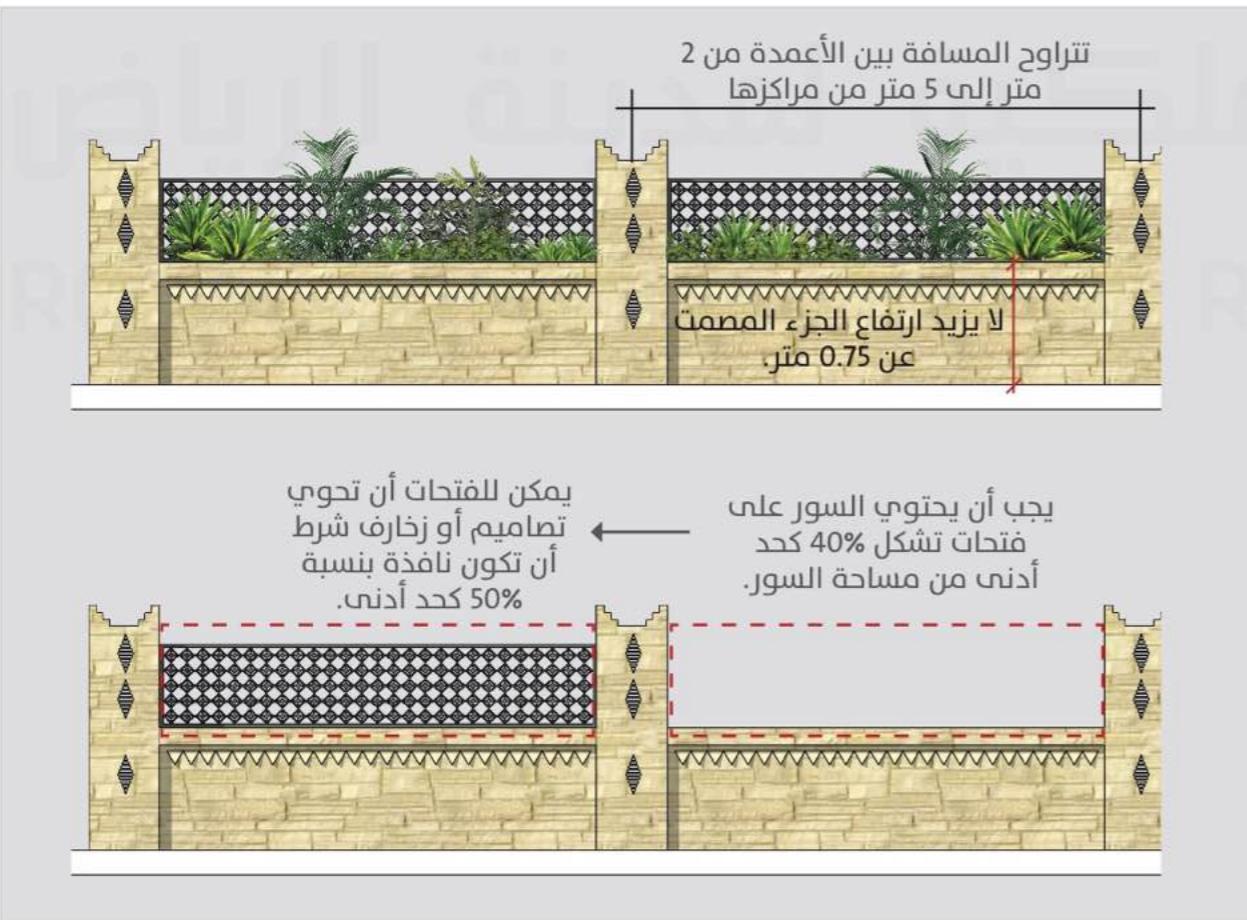
## سترة المواقف الداخلية

## اشتراطات سترة المواقف الداخلية

- 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.

ينطبق هذا الاشتراط في حال وجود مواقف في داخل حدود الملكية (باستثناء المواقف الموجودة في الارتداد).

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



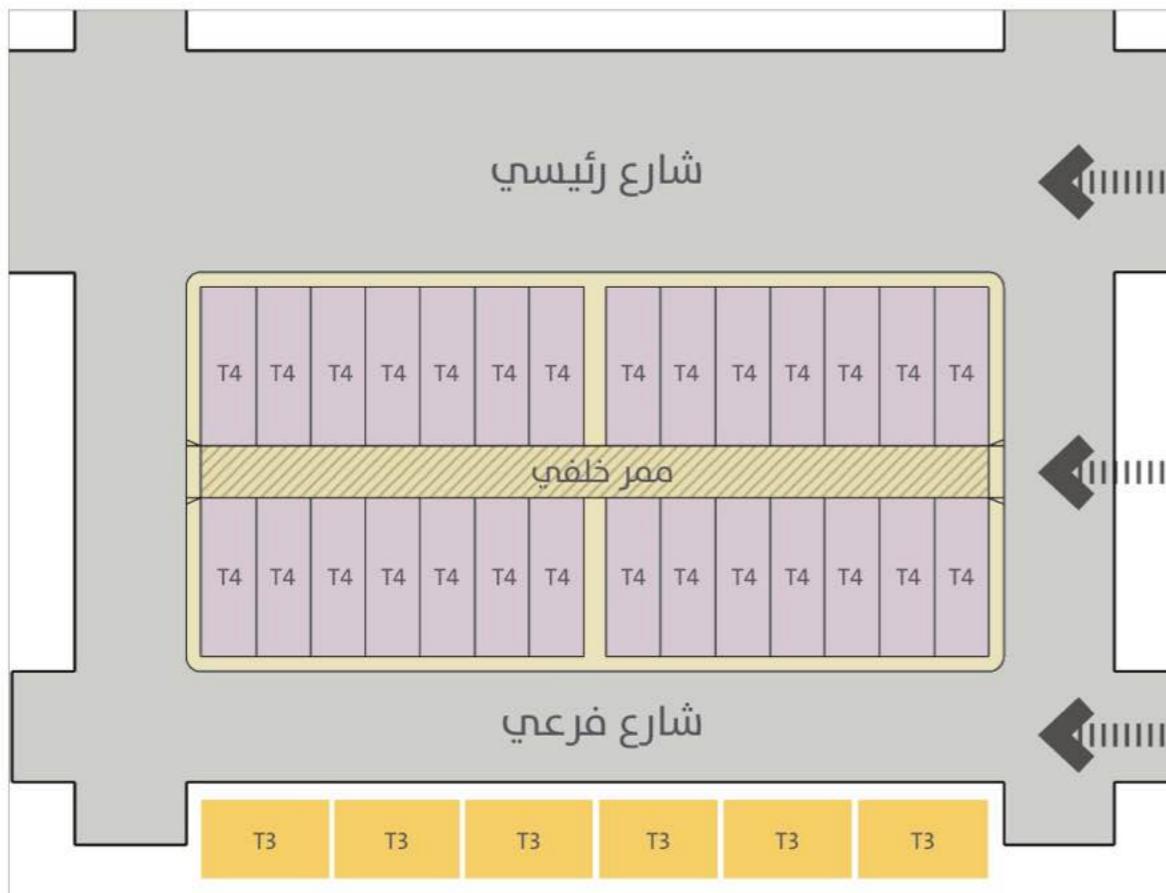


## حالة خاصة تسمح بتحويل قطع أراضي T3 (فلل) إلى T4 (تاون هاوس فقط)

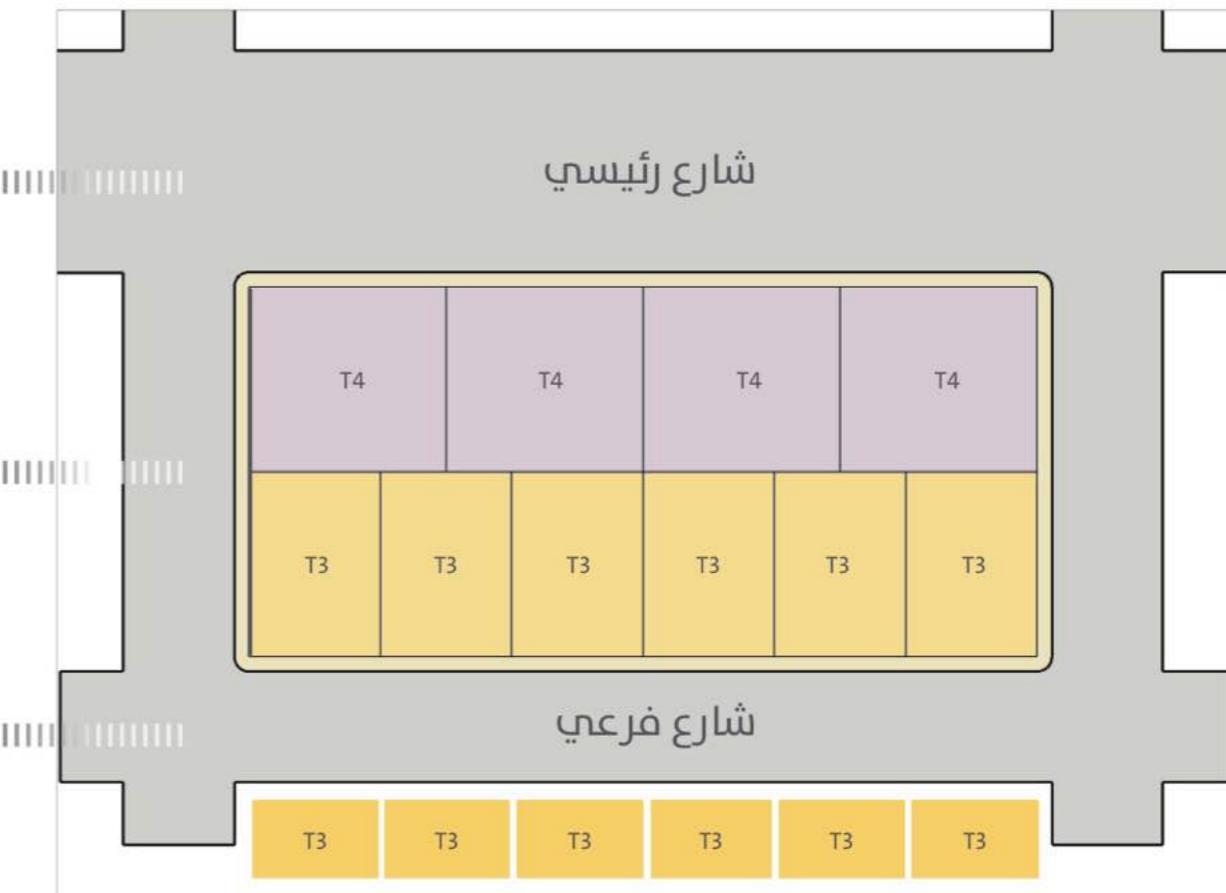
## إعادة تقسيم المقطع السكني T3 إلى T4 الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

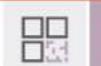
- يمكن للمطور الذي يملك البلوك بأكمله والذي يحتوي خليطاً من قطع أراضي المقطع السكني T3 والمقطع الحضري T4 أن يحول أراضي المقطع السكني T4 إلى المقطع الحضري T3 ولكن لاستخدام فلل التاون هاوس فقط، بشرط تطوير البلوك بالكامل إلى فلل تاون هاوس وتوفير ممر خلفي بعرض 8 متر كحد أدنى.
- جميع مداخل السيارات (الكرياجات)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

بلوك مطورو إلى فلل تاون هاوس



بلوك مختلط المقاطع





الأحكام العامة

أحكام الألوان ومواد التكسية

الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني				المواد الممنوعة	
D88E51	BF8861	BF9064	B29471	 <p>• <b>يمنع</b> استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة في واجهات المباني مثل أنواع الرخام والجرانيت العاكسة وألواح الألمنيوم (الكلايدنج) بالإضافة إلىBloksan الاسمنت غير المشطبة.</p>	 <p><b>رخام عاكس</b></p> <p><b>بلوكات غير مشطبة</b></p> <p><b>جرانيت عاكس</b></p> <p><b>ألواح ألمانيوم (كلايدنج)</b></p>
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 الصدراوية لمنطقة وادي حنيفة.

هذه الصفحة تركت فارغة عمدأً

## T4.2 | الموجهات التصميمية

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

## واجهات المبني وسماتها

**واجهات المبني:** يجب أن تضم واجهات وأشكال المبني، والتفاصيل الخاصة بها، سواء كانت تقليدية أم حديثة، لتنسق مع الطابع المحلي وسمات منطقة وادي حنيفة.

**اختيار تمويع المبني:** يجب تدفيع تصميم الأفنية الداخلية، والاستفادة من التهوية الطبيعية وتوظيفها في المبني.

**طابع وسمات المبني:** يجب أن تعكس المبني السمات و الطابع العمراني المحلي لمنطقة وادي حنيفة.

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

**عناصر المبني:** يجب أن تربط وتسجم المداخل والنواخذ مع الشرفات والمظلات من الناحية البصرية والوظيفية بحيث توفر الظل وتقلل من درجة الحرارة الناجمة خلال ساعات النهار، وخصوصاً الجدران من الناحية الجنوبية والغربية.

**مداخل المبني:** يجب وضع مدخل المبني الرئيسي ظاهرا على الشارع، ولا يشجع إنشاء مداخل رئيسية غير ظاهرة أو مخفية.

**سياق المبني:** على المبني أن تقييد بالتنسيق المحلي و الطابع العمراني لمنطقة وادي حنيفة.

**واجهات المحلات التجارية:** يجب أن تراعي و تلاءم الارتفاعات الأمامية حركة المشاة و الاحتياجات الإنسانية ويشمل ذلك: توفير تنسيق للموقع و مقاعد للجلوس.

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

**البروزات والنتوءات:** 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 المبني:** يفضل أن تكون أسطح المبني خضراء و/أو ذات كفاءة عالية يمكن الاستفادة منها.

**أسطح السقف:** يجب حجب الخدمات على الأسطح بطريقة تمنع رويتها من قطعة الأرض المجاورة بقدر الإمكان.

## وضع واتجاه المبني

**خصائص وتناسق المبني:** - يجب على المبني الجديدة أن تراعي وتحاكي الارتفاعات، والارتفاعات والأشكال المتباينة للمبني التاريخية المجاورة و ذلك بفرض تحقيق، هوية متجانسة و ذات طابع محلي.

- في حالة تصميم مشروع يضم عدد من المبني، فإنه يجب تقسيم المبني الكبير إلى مبني ذات أحجام (أصغر) تلاءم المقاييس الإنساني و تحاكي الهوية المحلية.

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

- يجب أن تراعي المشاريع الجديدة التدرج الهرمي المنظم بين المبني ذات الكثافة المنخفضة عن طريق الملامة والإنسجام بين الارتفاعات بشكل عام تتضمن هذه العملية: مراعاة تدرج الارتفاعات للمبني، تخليف المبني، تسييج البلوكات الكبيرة، استخدام الفراغات والمساحات المفتوحة، توفير الممرات والسكك.

**توجيه المبني:** - يجب وضع المبني على قطعة الأرض بحيث يراعي الخصوصية.

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

### أسوار وسياجات الحدائق

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

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

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

### مواقف السيارات

**مواقف السيارات:** يوصى برصيف مداخل ومواقف السيارات بماء تلائم الطابع العمراني لوادي حنيفة.

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

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

- يجب تقليل 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 ومواد مغایرة.

- يوصى بتوفير الحد الأدنى من المواقف.

### تنسيق الموضع والمناظر الطبيعية

**تنسيق الموضع والمناظر الطبيعية:** - يجب زراعة النباتات وتنسيق الموضع بشكل مناسب مع الطابع والسمات لمنطقة وادي حنيفة، كما يتم تشجيع استخدام الأحجار الصهراوية، وتجنب 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 الموضع 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 السفح:** يجب مراعاة السفوح وحساسيتها البيئية وعدم التطوير عليها.

**أرصفة المشاة والممرات:** يجب أن تشمل الأسطح عند تصميدها على مواد طبيعية وقابلة لنفاد 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 والحلبات 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 لزينة.

- يفضل 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:** يفضل أن يتسم تشطيب تصاميم الأبواب والنوافذ مع الطابع المحلي للمنطقة، وتتضمن التشكيليات المسموحة بها الأذشاب الطبيعية، والطلاء بالألوان مثل اللون الأبيض المطفي، والمصفر، والبني، والبني، وأنماط الطلاء التقليدية للأبواب والنوافذ.

**الأبواب والنوافذ:** في حال استخدام الشبك لتغطية الفتحات والنوافذ، يجب اتباع أنماط متسوقة من العمارة المحلية، كما يلزم تحقيق نفاذية الضوء والرؤية بنسبة نفاذية تحقق المتطلبات في هذا الدليل.

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

- يفضل عدم استخدام مصاريع/درف الأبواب التي تعمل بالالف 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.

- إبراز سمات واجهات المبني 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.

## المبني 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 المتردكة/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 الأسفف البارزة أفقياً، والمظلات الثابتة، والمظلات السقفية للظل، والشرفات الخارجية والأروقة ذات الأعمدة، والشرفات، وعناصر التظليل الأخرى لمنع اكتساب الحرارة وظليل جدران المبني من أشعة الشمس المباشرة.

## الشروط الخاصة

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

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

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

- يجب أن تكون اللوحات المثبتة على جدران الواجهة هي الأساسية لواجهات المتاجر وأن تكون ثابتة الألوان بإثارة 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.

هذه الصفحة تركت فارغة عمدأً

الجنة الرياديّة لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY





الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

