



الدليل التطبيقي
للمقطع المركزي
(بالارتداد النظامي)

T 5.2

T 5.2

T 5.1

T 4.2

T 4.1

T 3.1

T 3.2

T 2.2

T 2.1



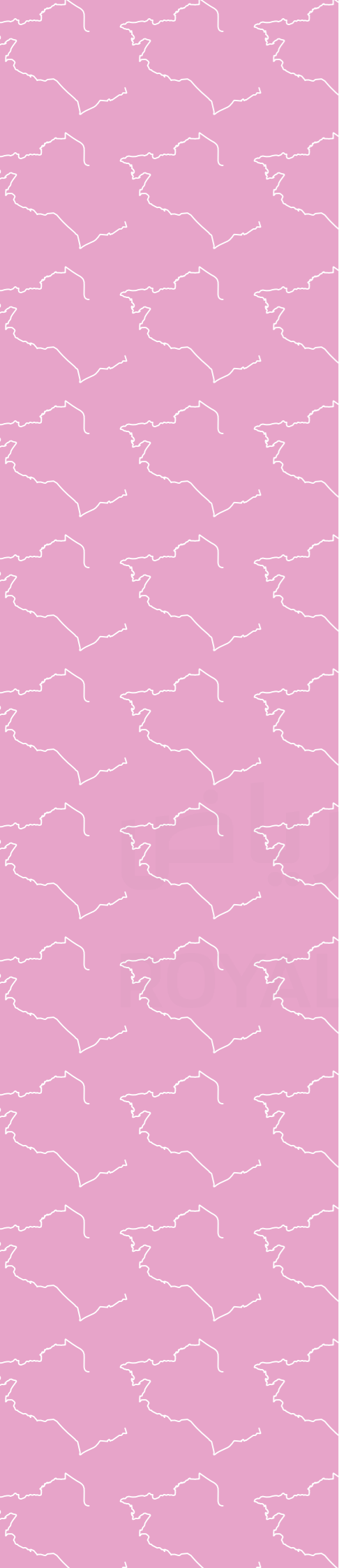
ملاحظات الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

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.

قائمة المحتويات

.....	أنماط التطوير المتاحة
.....	اشتراطات التطوير وضوابط البناء
.....	الفناء
.....	الارتفاعات
.....	الأسوار
.....	الأحكام العامة
.....	تصميم الأرصفة
.....	الموجهات التصميمية T5.2





6

8

12

14

16

18

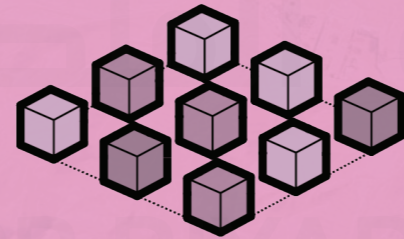
30

34.....

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



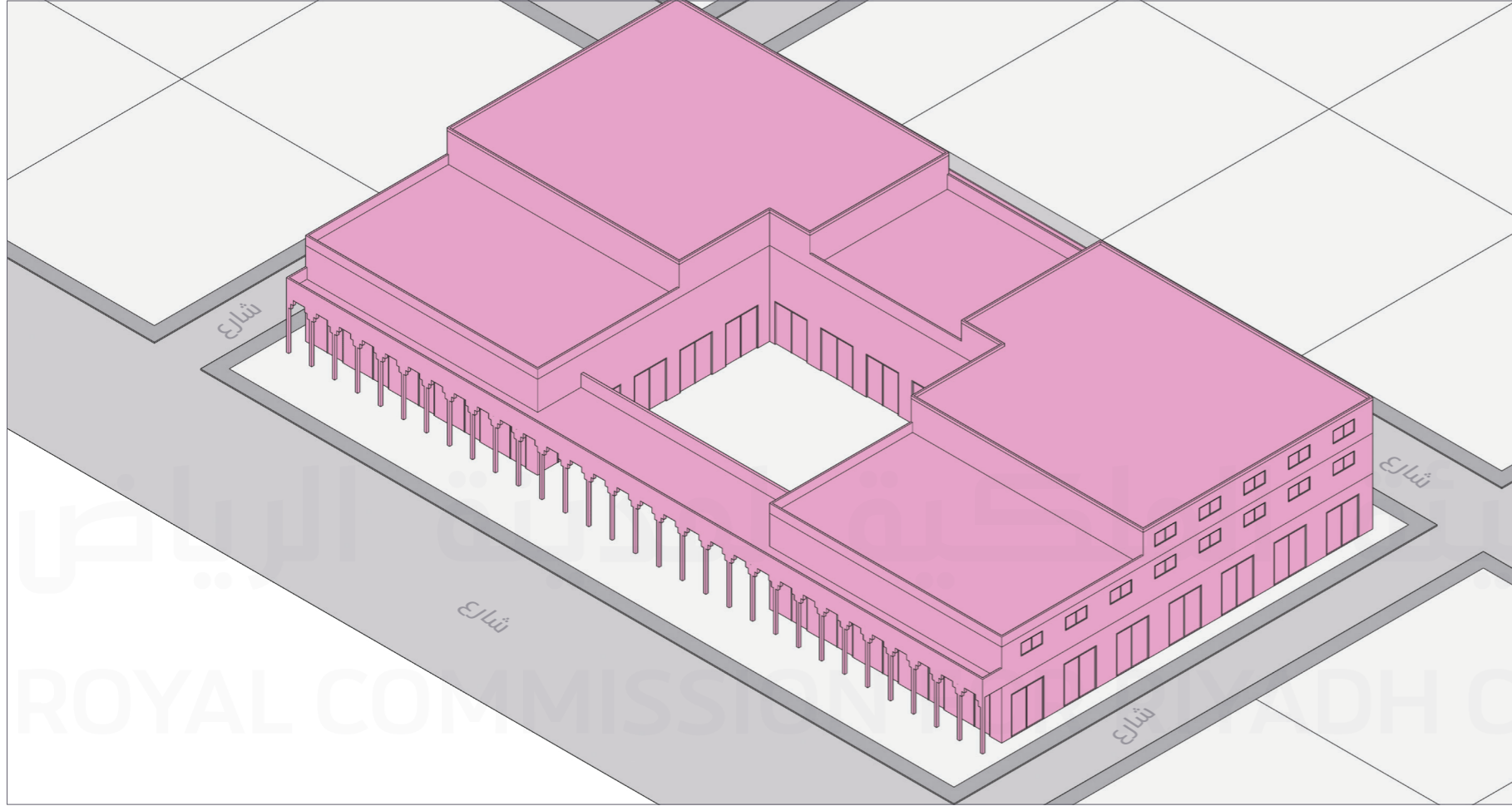
أنماط التطوير المتاحة | T5.2



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



المباني المختلطة (تجاري - سكني - مكتبي)



الوصف

- مباني متعددة الاستخدام، بحد أقصى طابقين ونصف، ويسمح فيه بالاستخدامات المختلطة (التجارية والمكتبية والسكنية).
- عرض قطعة الأرض: 20 متر كحد أدنى*.
- مساحة قطعة الأرض: 600 متر مربع كحد أدنى*.

الاستعمالات المسموحة حسب الأدوار

تجاري - مكتبي - سكني

50% ملاحق
علوية

تجاري - مكتبي - سكني

الدور الأول

تجاري - مكتبي

الدور الأرضي

يمكن تسييح الأرض لحمايتها من التعديت 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.

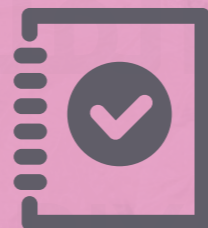
جميع الأنشطة التجارية مسموحة باستثناء الأنشطة التالية: ❌

- الأنشطة الصناعية.
- الورش الصناعية.
- المستودعات.
- مباسط مواد البناء.

« جميع الأنشطة المتعلقة بخدمات السيارات (مثل ورش الصيانة - غسيل السيارات - إلخ...) يجب أن تكون داخل محطات الوقود (حسب ضوابط واشتراطات الجهات المعنية).

* يجب مراجعة الهيئة الملكية لمدينة الرياض للأراضي الأكبر من 5,000م².
* تستثنى قطع الأراضي الموجودة والمعتمدة قبل اعتماد تطبيق هذا الكود من ضوابط واشتراطات مساحات وأبعاد قطع الأراضي فقط.

اشتراطات التطوير وضوابط البناء | T5.2



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



اشتراطات التطوير وضوابط البناء

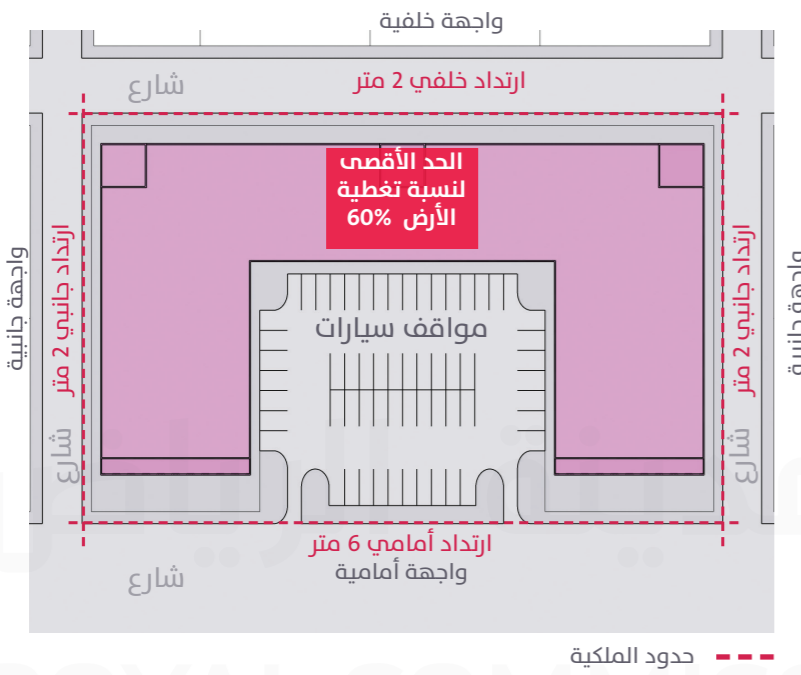
يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية

يمكن البناء في هذا المقطع بأحد النوعين التاليين:

2. المبنى بدون فناء داخلي

1. المبنى ذو الفناء الداخلي

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



ضوابط نسبة تغطية الأرض

60% كحد أقصى بدون فناء داخلي

عدد الأدوار المسموح بها

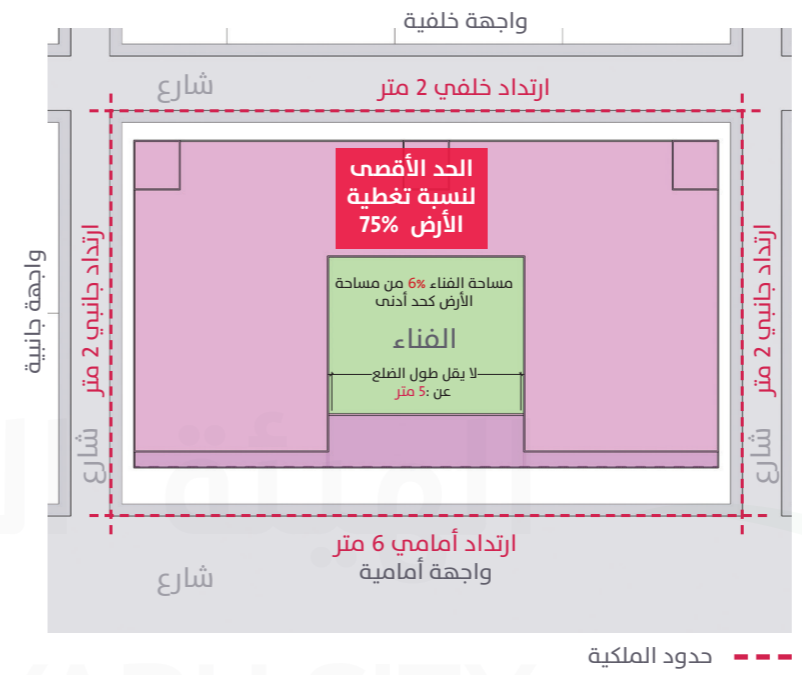
دورين + 50% ملاحق علوية
أو
أرضي+ميزانين + 50% ملاحق علوية

الارتدادات

نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الأمامية	الدور الأرضي (يتضمنها رصيف للمشاة).	6 متر كحد أدنى
	الأدوار العلوية	6 متر كحد أدنى.

نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.

نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهات الجانبية (المجاورين)	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.



ضوابط نسبة تغطية الأرض

75% كحد أقصى في حال توفير فناء داخلي.

عدد الأدوار المسموح بها

دورين + 50% ملاحق علوية
أو
أرضي+ميزانين + 50% ملاحق علوية

الارتدادات

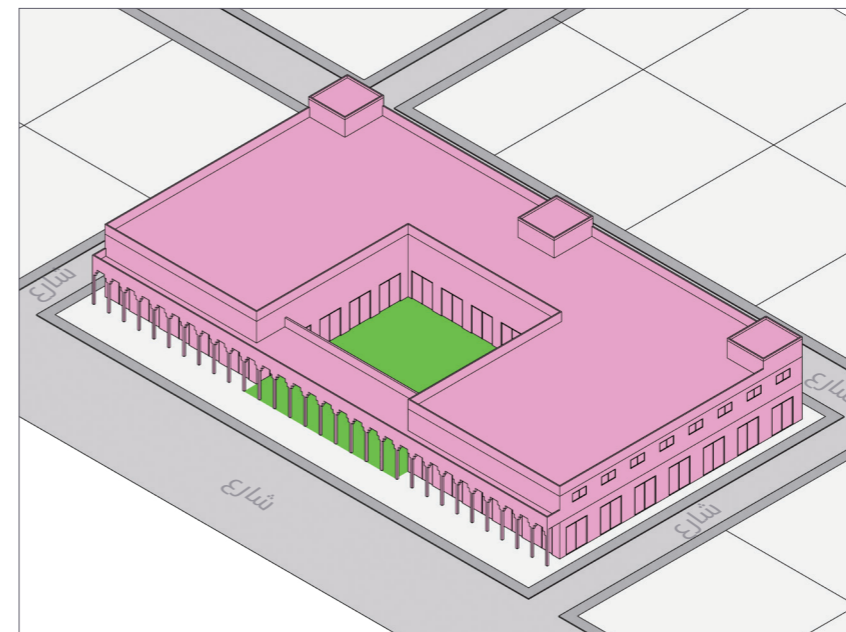
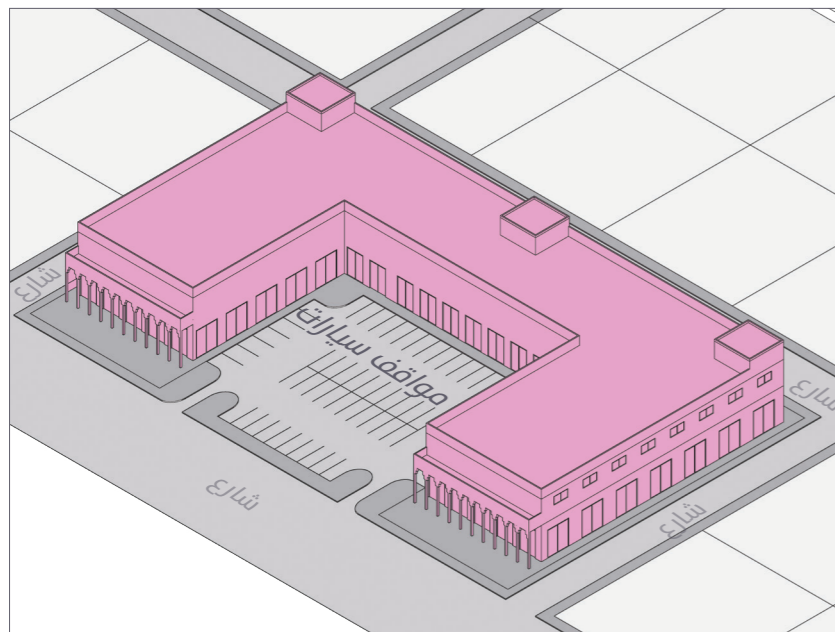
نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الأمامية	الدور الأرضي (يتضمنها رصيف للمشاة).	6 متر كحد أدنى
	الأدوار العلوية	6 متر كحد أدنى.

نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.

نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهات الجانبية (المجاورين)	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.

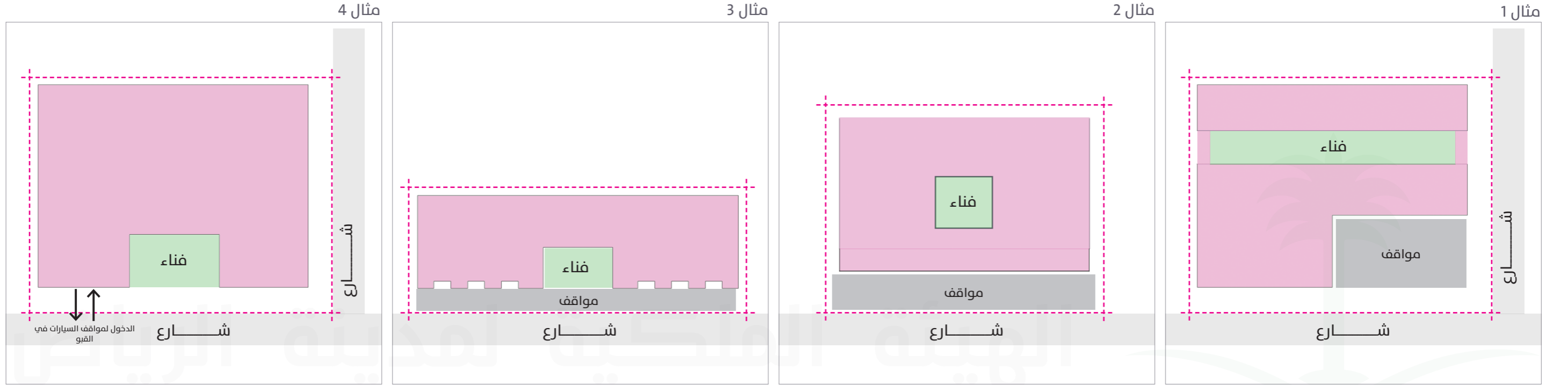
مساحة وأبعاد الفناء الداخلي

- يجب أن لا يقل مجموع مساحات الفناء/الأفنية عن 6% من مساحة الأرض، ولا يقل طول أي ضلع من الفناء عن 5 متر.
- لا يتم احتساب الارتداد من ضمن مساحة الفناء الداخلي.

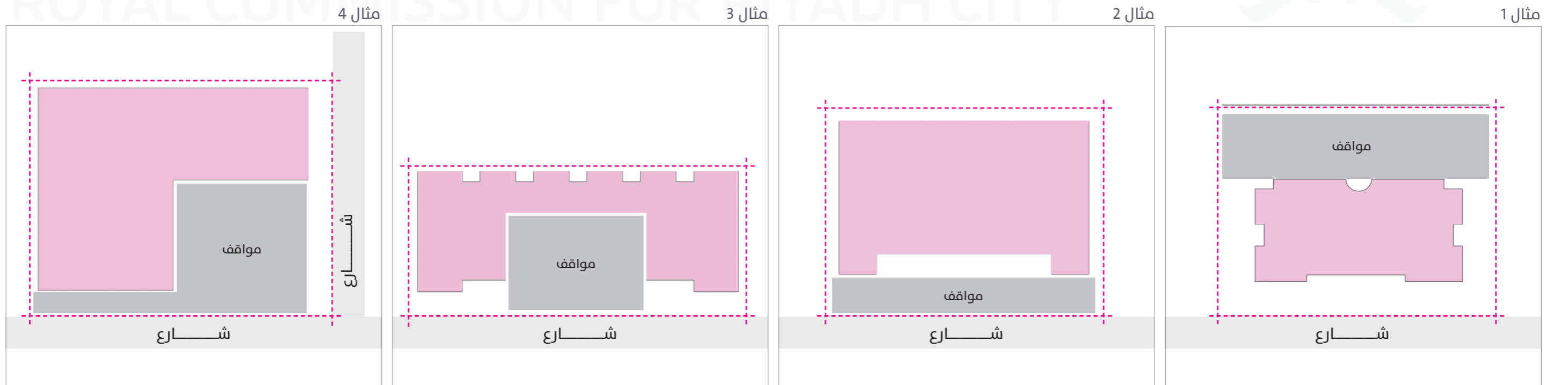




أمثلة توضيحية لتموضع المباني ذات الفناء الداخلي



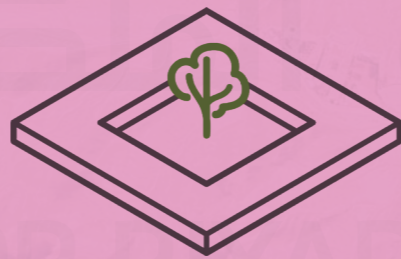
أمثلة توضيحية لتموضع المباني بدون فناء



فناء مواقف مبنى حد الملكية

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

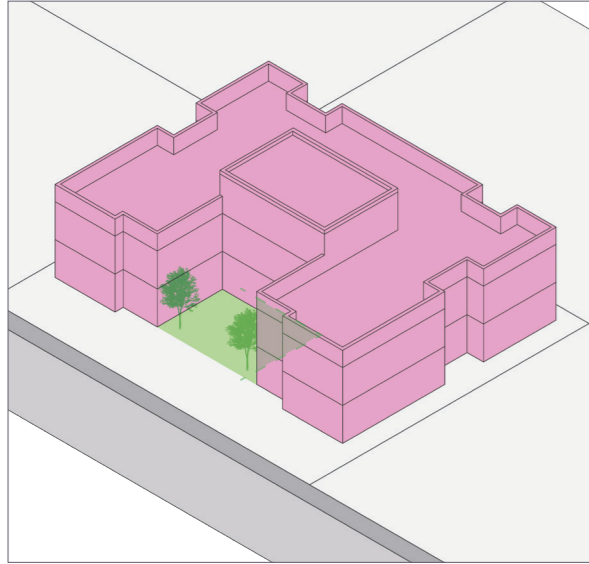
الفناء | T5.2



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

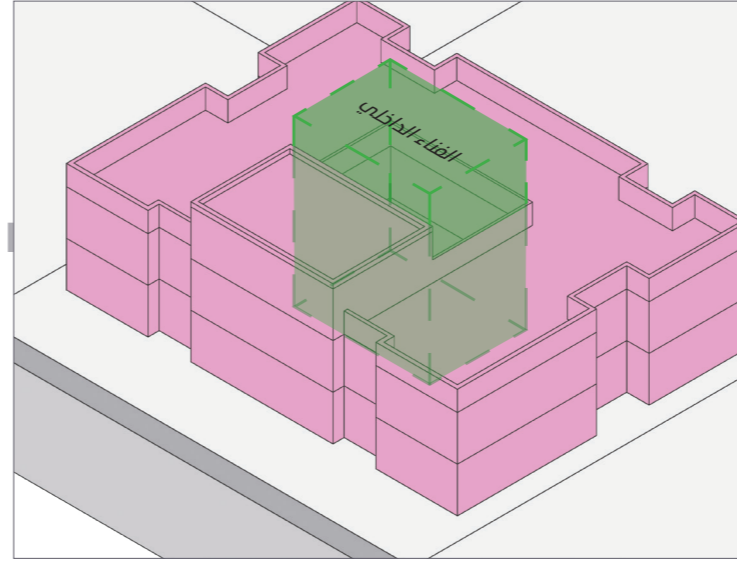


الضوابط العامة للفناء الداخلي



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

- لا تتجاوز نسبة التبليط لأرضية الفناء عن 70% من مساحة مسطحات خضراء.
- زرع أشجار على طول واجهة الفناء بمعدل شجرة لكل 6 متر من طول الفناء، وبحد أدنى شجرة واحدة.



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

المساحة 6% كحد أدنى

5 متر كحد أدنى

- يجب أن لا يقل مجموع مساحات الفناء/الأفنية عن 6% من مساحة الأرض، ولا يقل طول أي ضلع من الفناء عن 5 متر.

ممارسات خاطئة غير مسموح بها

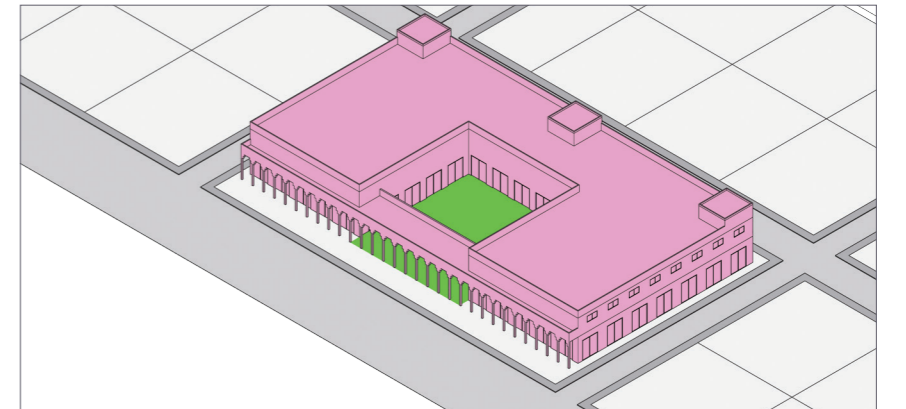
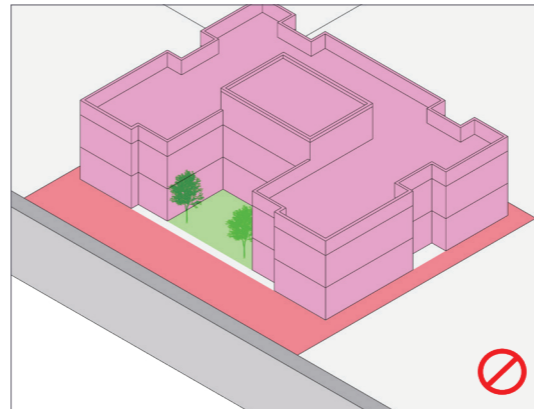
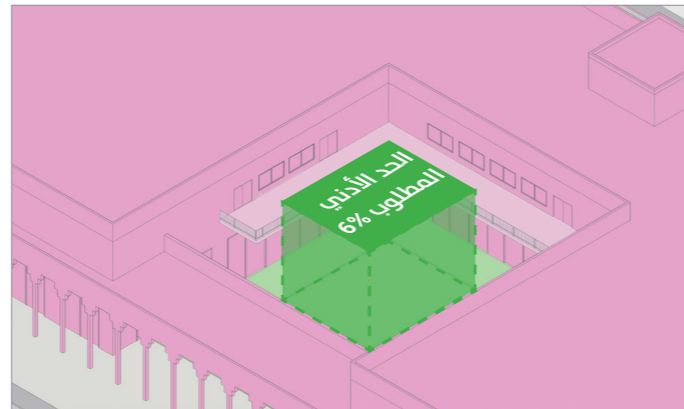
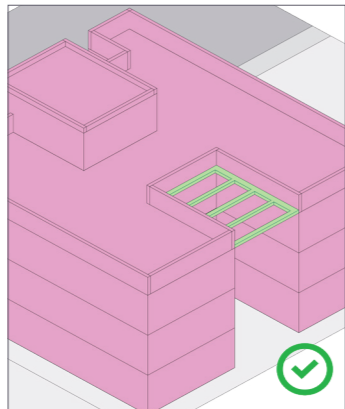
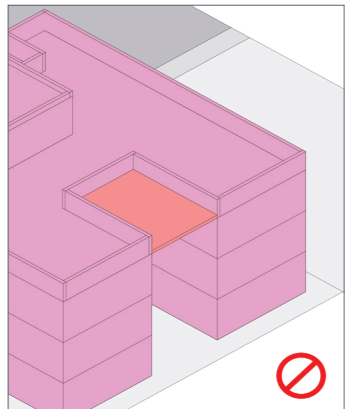


- يمنع سقف الفناء ووضع الخدمات فوقه، ويسمح فقط باستخدام مظلات خفيفة لا تحول الفناء إلى فراغ داخلي.

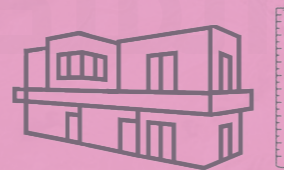
- يجب أن لا تتجاوز البروزات من كتل أو شرفات من الأدوار العلوية على الحد الأدنى المطلوب من مساحة الفناء الداخلي.

- يمنع احتساب الارتدادات ضمن المساحة المخصصة للفناء.

- يمنع إنشاء مواقف سيارات داخل الفناء.
- تمنع رخص التشغيل لمنافذ البيع (الأكشاك) مثل المطاعم والمقاهي، ضمن مساحة الحد الأدنى للفناء الأساسي.
- عند زيادة مساحة الفناء عن الحد الأدنى المطلوب فإنه يسمح بالاستفادة من المساحة الزائدة فقط باستخراج رخص تشغيل لمنافذ بيع (كشك) في هذه المنطقة، على أن يتم احتساب ذلك ضمن متطلبات المواقف حسب نوع النشاط.
- يمنع وضع الخدمات والمعدات على واجهات الفناء مثل:
 - وحدات التكييف والمولدات الكهربائية الاحتياطية.
 - منافذ التهوية لمرافق 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.



الارتفاعات | T5.2



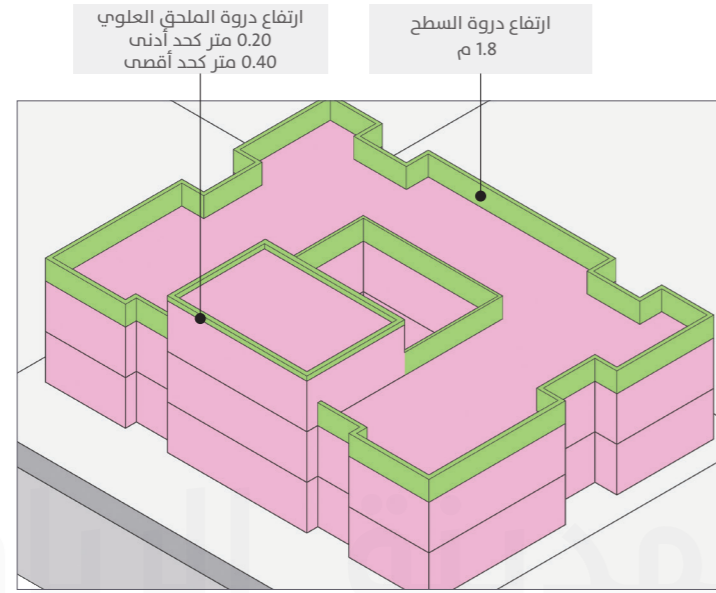
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات

اشتراطات تفصيلية

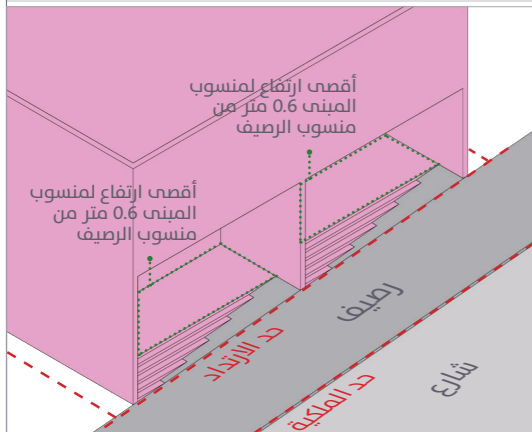
دروة السطح



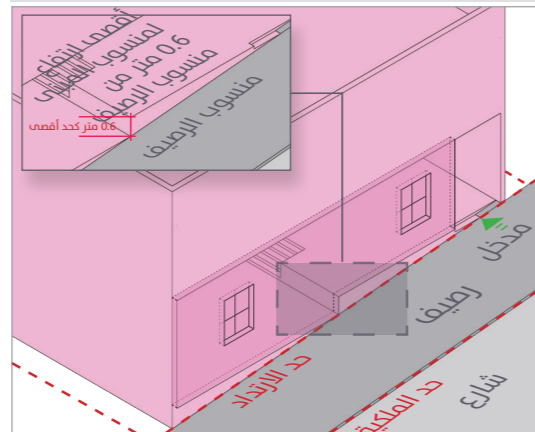
*منسوب الدور الأرضي في حال ميل الأرض

- فقط في حال وجود ميل في الأرض، فيسمح بارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب رصيف الشارع الرئيسي بحد أقصى 0.6 متر عند أخفض نقطة من الميول، على أن لا تتجاوز معالجات فرق المنسوب (درج أو منحدرات) على الارتداد الأمامي أو أرضفة المشاة.

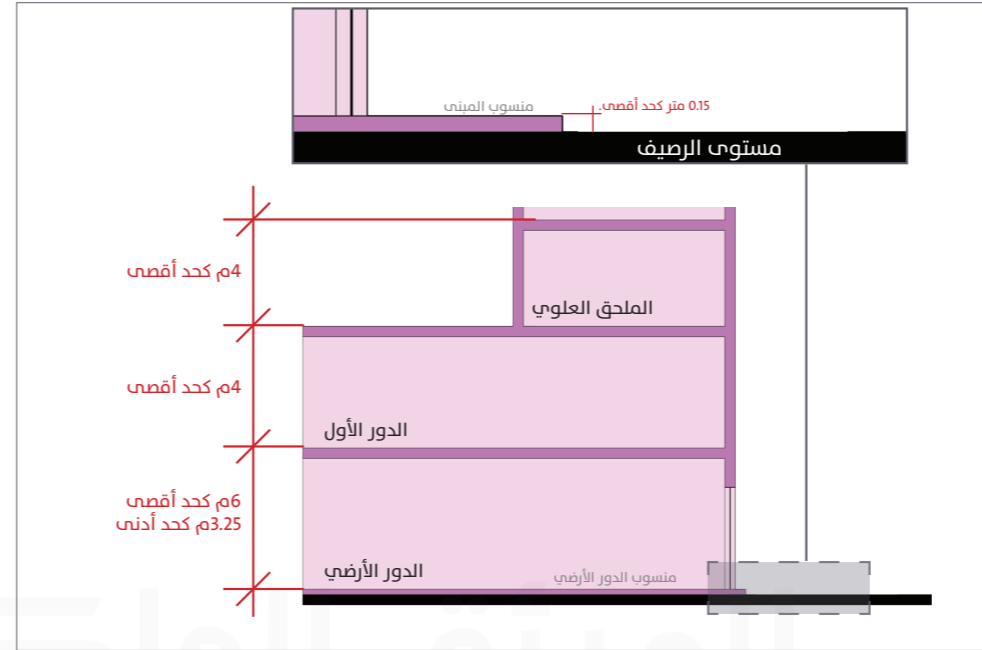
مثال 2 في التعامل مع ميل الأرض



مثال 1 في التعامل مع ميل الأرض



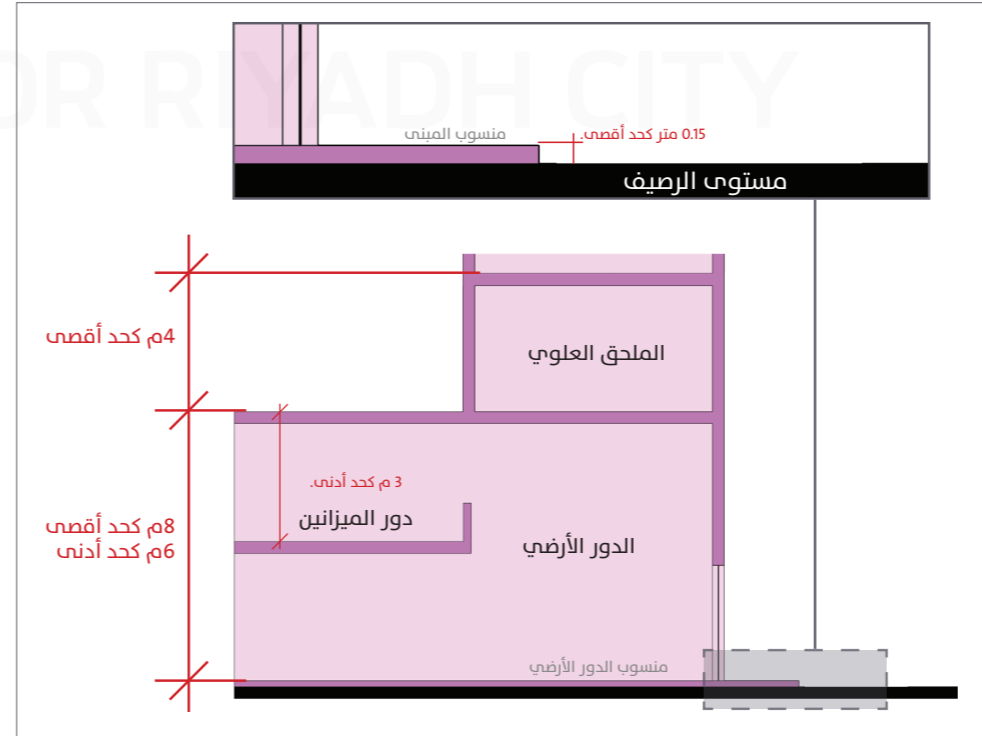
تفصيل ارتفاعات المبنى بدون دور ميزانين



للمبنى بدون دور ميزانين

ارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب الرصيف (من جهة الشوارع الرئيسية)	0.15 متر كحد أقصى*.
ارتفاع الدور الأرضي	6م كحد أقصى. 3.25م كحد أدنى.
ارتفاع الأدوار العلوية	4 متر كحد أقصى.
ارتفاع دروة السطح	1.8 متر.
ارتفاع دروة الملحق العلوي	0.20 متر كحد أدنى. 0.40 متر كحد أقصى.

تفصيل ارتفاعات المبنى مع وجود دور ميزانين

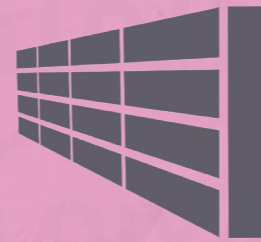


للمبنى مع وجود دور ميزانين

ارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب الرصيف (من جهة الشوارع الرئيسية)	0.15 متر كحد أقصى*.
ارتفاع الدور الأرضي	8 متر كحد أقصى. 6 متر كحد أدنى.
ارتفاع دور الميزانين	3 متر كحد أدنى.
ارتفاع الملحق العلوي	4 متر كحد أقصى.
ارتفاع دروة السطح	1.8 متر.
ارتفاع دروة الملحق العلوي	0.20 متر كحد أدنى. 0.40 متر كحد أقصى.

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

الأسوار | T5.2

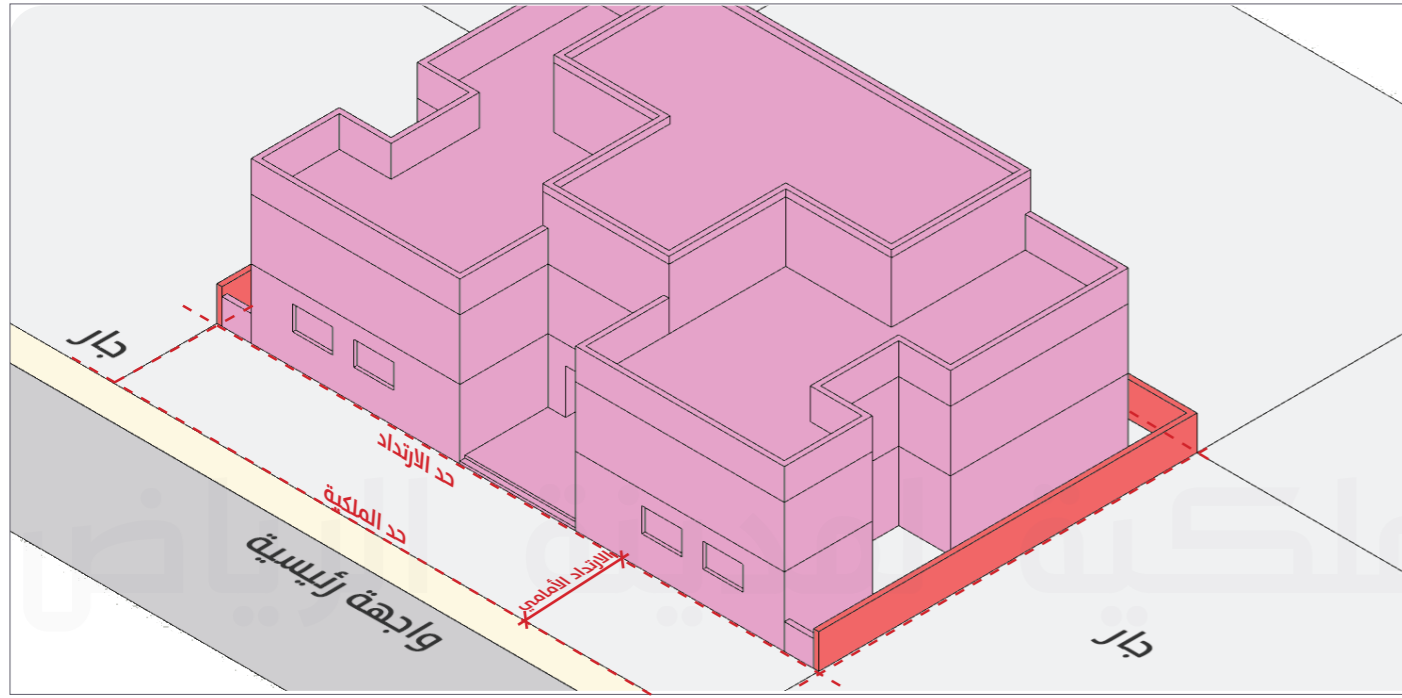


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



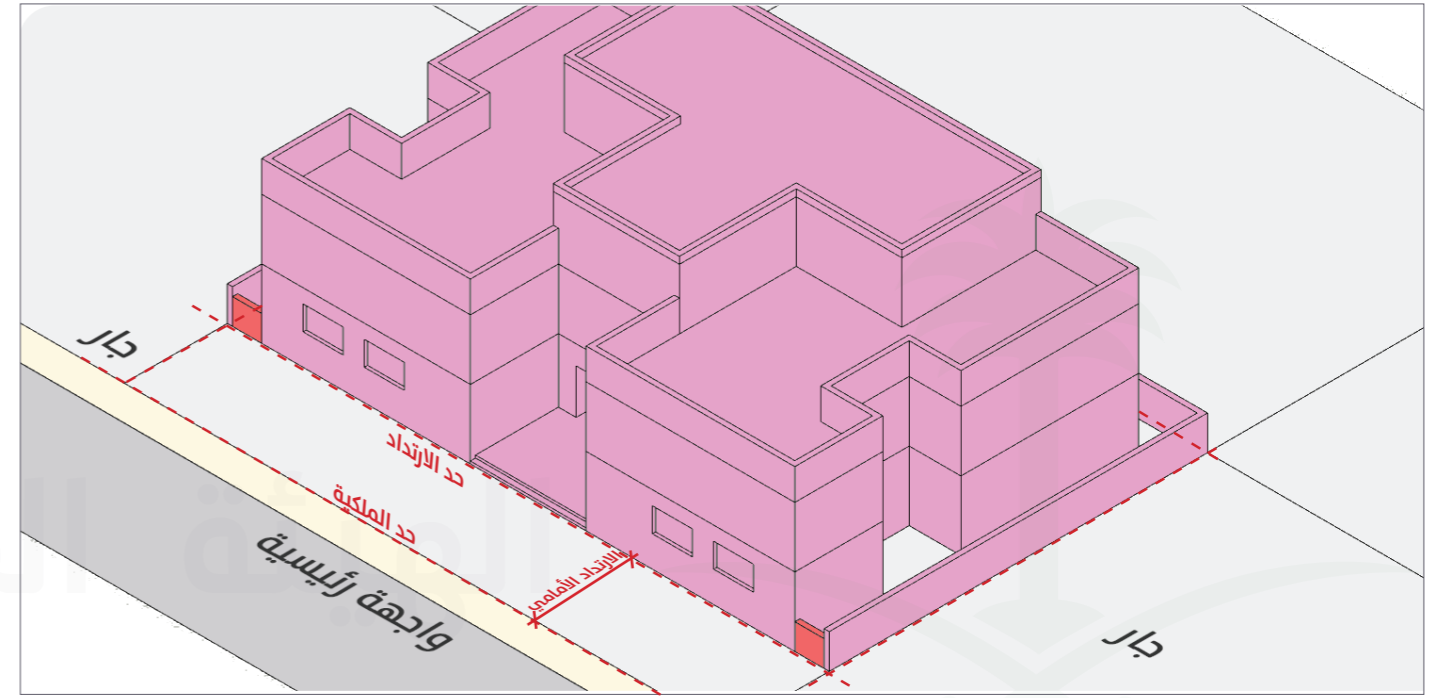
تختلف ضوابط الأسوار حسب مواقعها في قطعة الأرض

أسوار حدود الملكية (المجاورين)



- يوضع على حدود الملكية من جهة المجاورين.
- الارتفاع 3 متر.

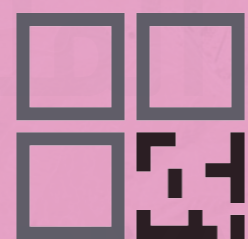
سور الواجهة الأمامي



- يوضع خلف أو على حدود الارتداد الأمامي.
- يجب أن يكون السور ممتدا من واجهة المبنى.
- أقصى ارتفاع 1.5 متر.

تحسب ارتفاعات الأسوار من مستوى الرصيف، وفي حال عدم وجود رصيف تحسب الارتفاعات من بعد 0.15 متر من مستوى الشارع.

الأحكام العامة | T5.2



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



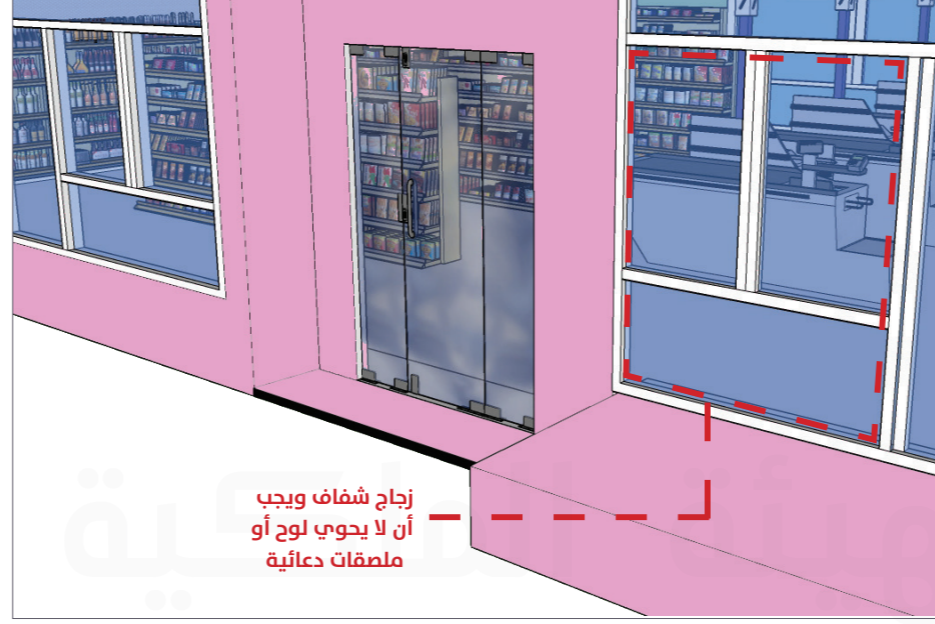
المدخل الرئيسي للعمارة

- يجب أن يكون المدخل مميز وواضح ضمن الواجهة.
- يسمح بإنشاء المظلات المتحركة والمظلات الثابتة، وبروزها داخل الارتداد الأمامي (على أن تكون معلقة).



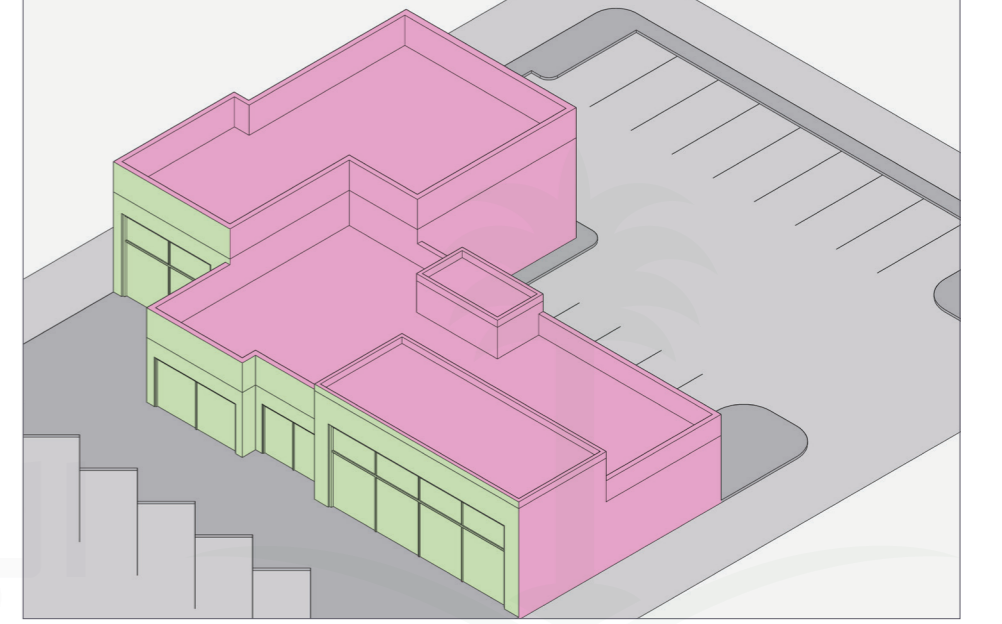
اشتراطات زجاج الواجهة

- يجب ألا يحتوي زجاج واجهة المتجر على لافتات دعائية.
- يجب أن تزود واجهات المحلات بزجاج شفاف غير عاكس.
- يجب أن لا تحجب الأجهزة والمعدات زجاج الواجهة.



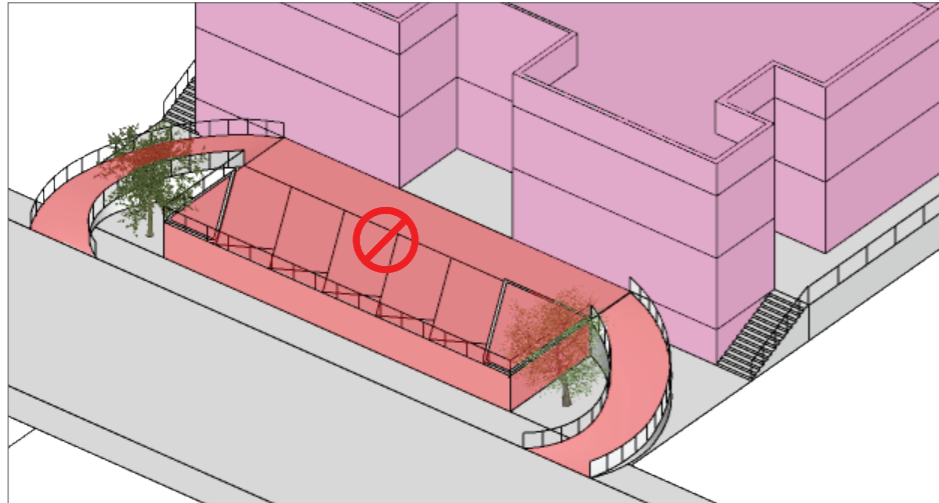
تصميم وتشطيب الواجهات

- يجب أن تصمم جميع الواجهات المطلة على شوارع، مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة.



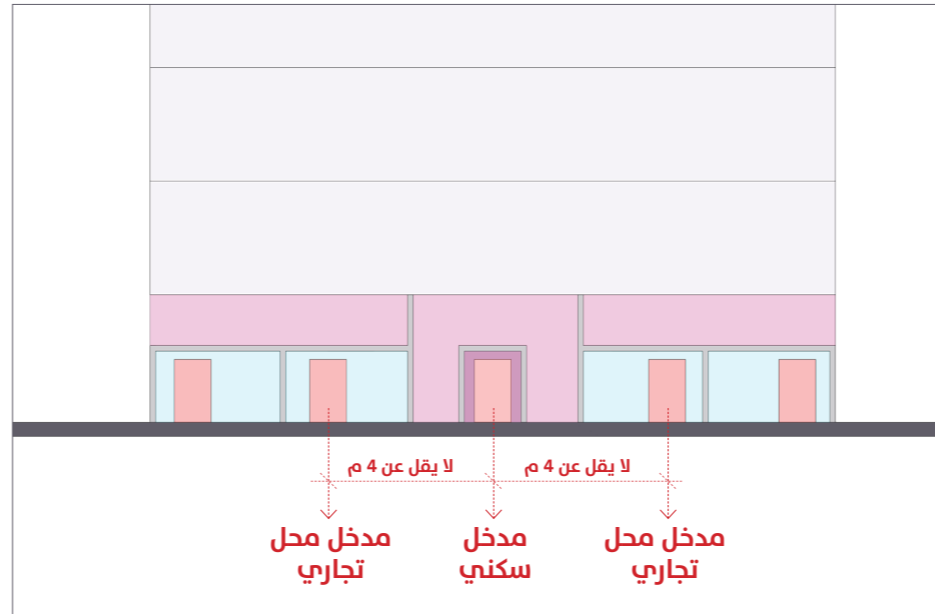
منسوب الدور الأرضي

- يمنع رفع منسوب الدور الأرضي عن مستوى رصيف الشارع الرئيسي أكثر من 0.15 متر.
- فقط في حال وجود ميول في الأرض، فيسمح بارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب رصيف الشارع الرئيسي بحد أقصى 0.6 متر عند أخفض نقطة من الميول، على أن لا تتجاوز معالجات فرق المنسوب (درج أو منحدرات) على الارتداد الأمامي أو أرصفة المشاة.



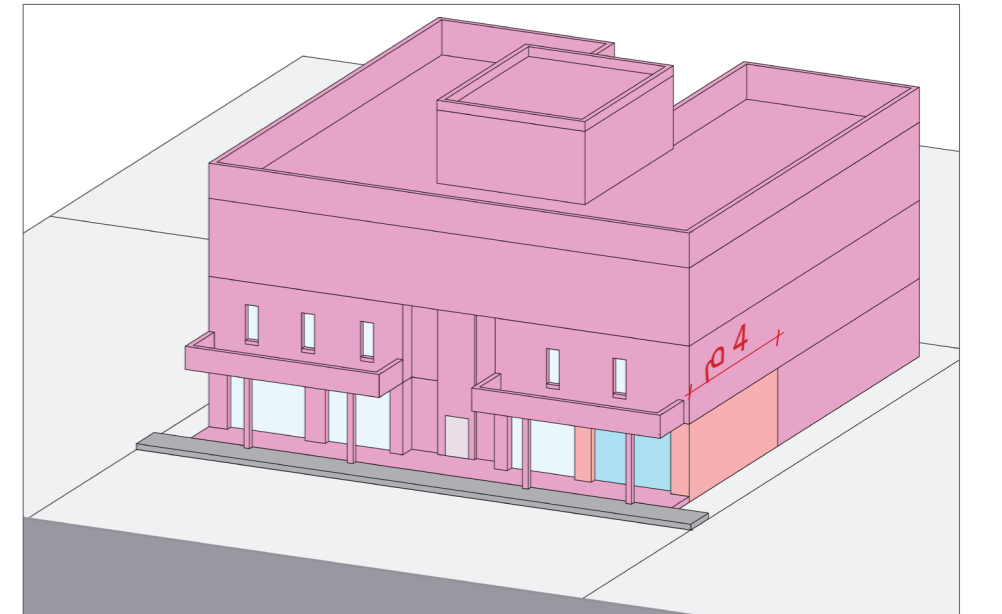
المسافة بين المداخل

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



عمق المحل التجاري

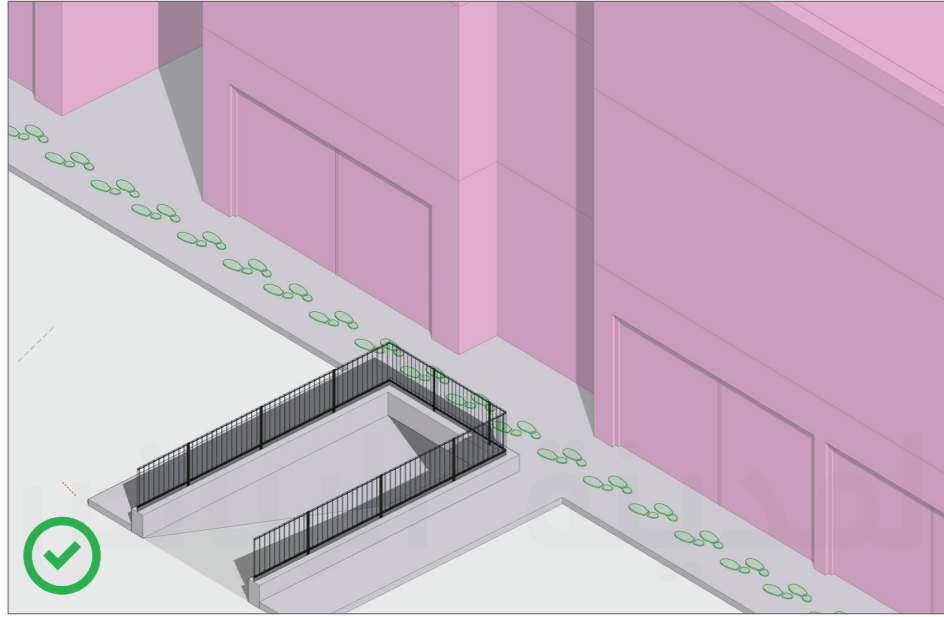
- يجب أن لا يقل عمق أي محل تجاري عن 4 أمتار.





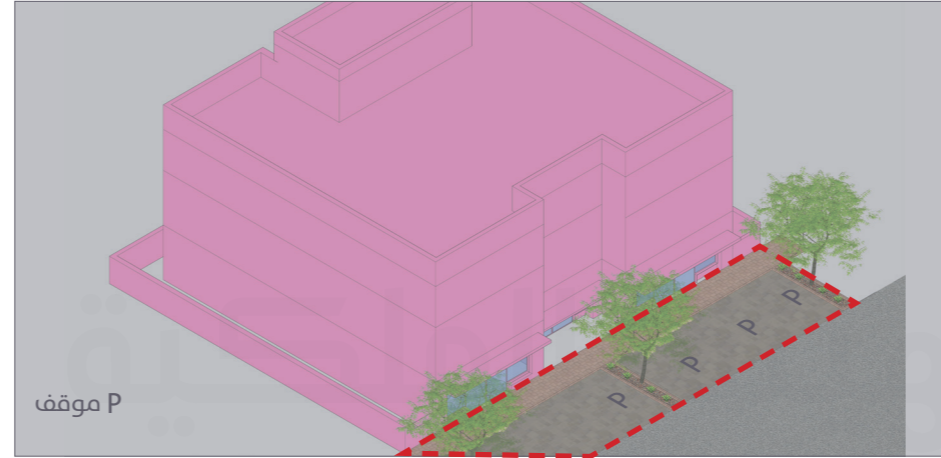
استمرارية الرصيف وحركة المشاة

يجب الحفاظ على الأرصفة وممرات المشاة وعدم التعدي عليها وقطع استمراريته بمنحدرات مداخل مواقف السيارات للقبو وغيرها.



اشتراطات خاصة لمنطقة الارتداد الأمامي (6 متر)

- يمنع أن تبرز الأسوار الجانبية على الارتداد الأمامي (6 متر).
- يلزم استمرارية رصيف المشاة في منطقة الارتداد الأمامي وعدم وضع أي عوائق تعيق حركة المشاة مثل (سور، أحواض النباتات، درج وخلافه).
- يمكن وضع مظلات معلقة ضمن منطقة الارتداد الأمامي على أن لا تتجاوز منطقة الرصيف (2.2م).
- يجب تخطيط المواقف الأمامية بمواد تميزها شكلاً ومنسجمة لوناً مع الشارع (مثل الانترلوك).



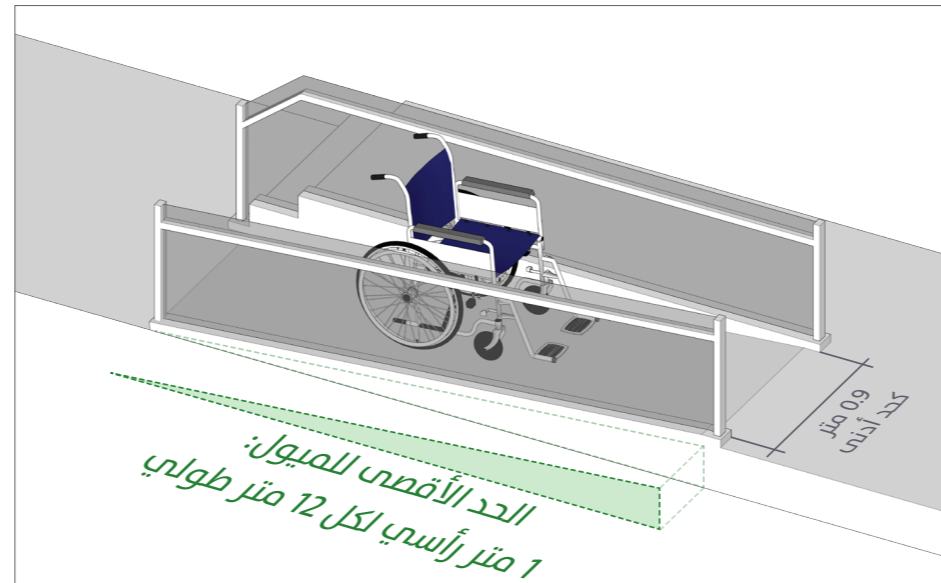
رصيف المشاة والمواقف ضمن الارتداد الأمامي

يتم توفير رصيف مشاة بعرض 2.2متر مع بداية منطقة الارتداد الأمامي، يمكن بعد ذلك توفير مواقف سيارات أمامية.



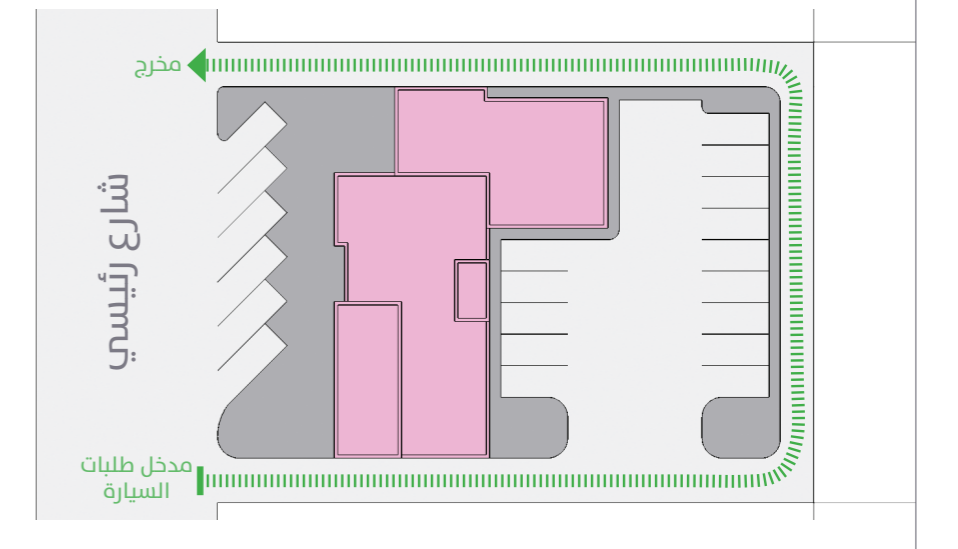
منحدرات ذوي الاحتياجات الخاصة

- يجب مراعاة وصولية ذوي الاحتياجات الخاصة عن طريق توفير منحدرات بشدة ميول لا تزيد عن 1:12.
- يجب أن لا يقل عرض المنحدر الصافي عن 0.9 متر.



المباني التي توفر مسار لطلبات السيارات (Drive-Through)

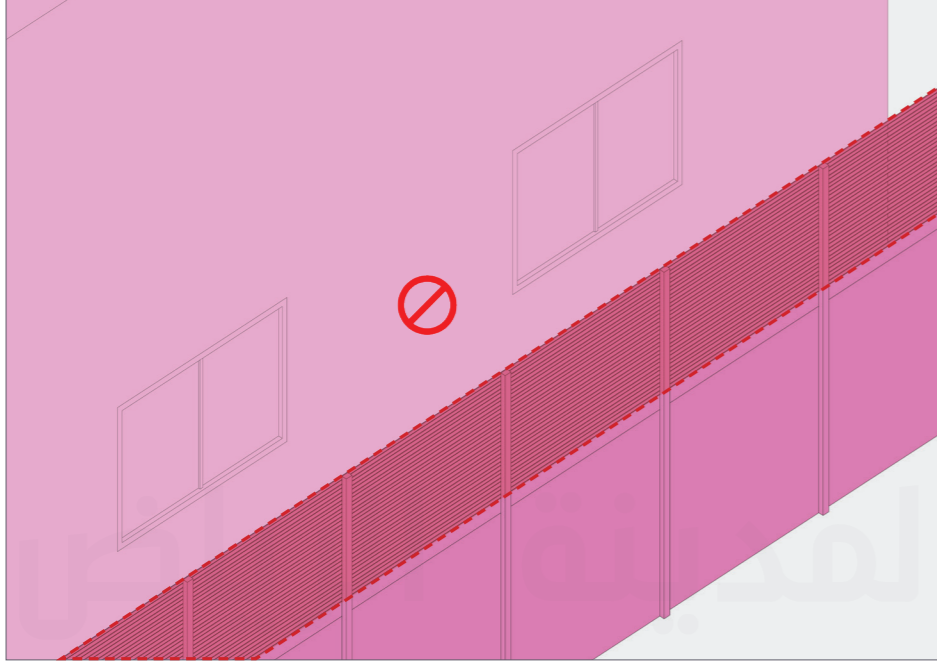
الالتزام بكافة أحكام هذا الدليل (T5.2) بالإضافة إلى الرجوع للدليل الخاص للمباني التي توفر مسار لطلبات السيارات (Drive-Through).





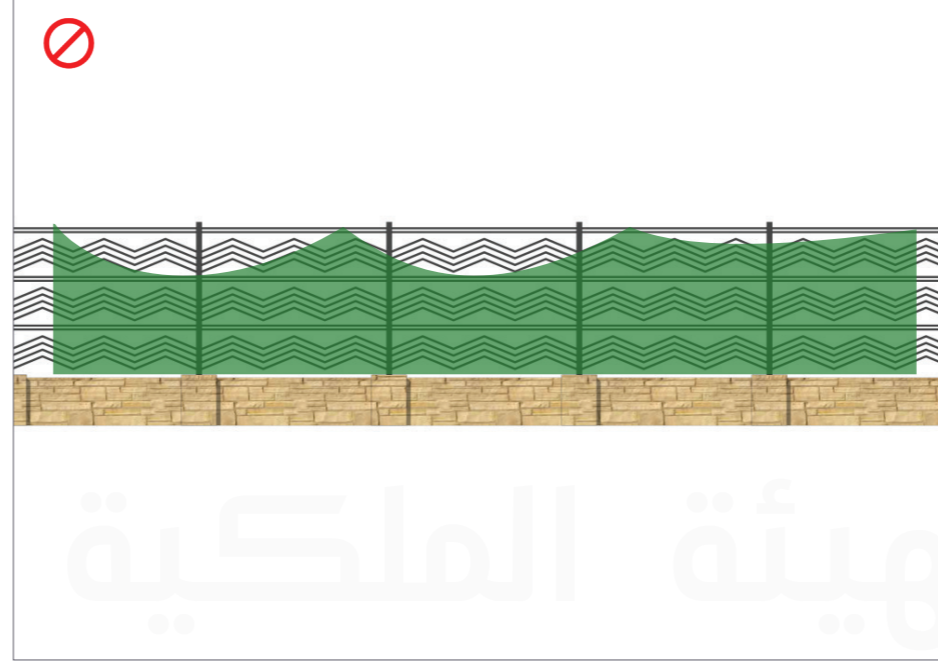
السواتر

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



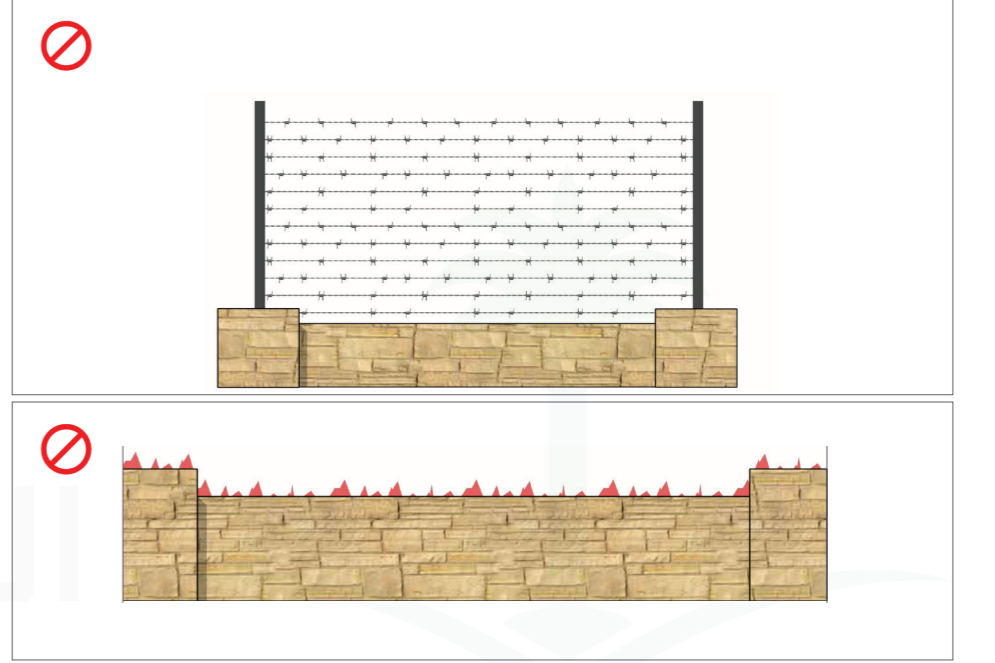
تغطية الأسوار

يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية و اللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.



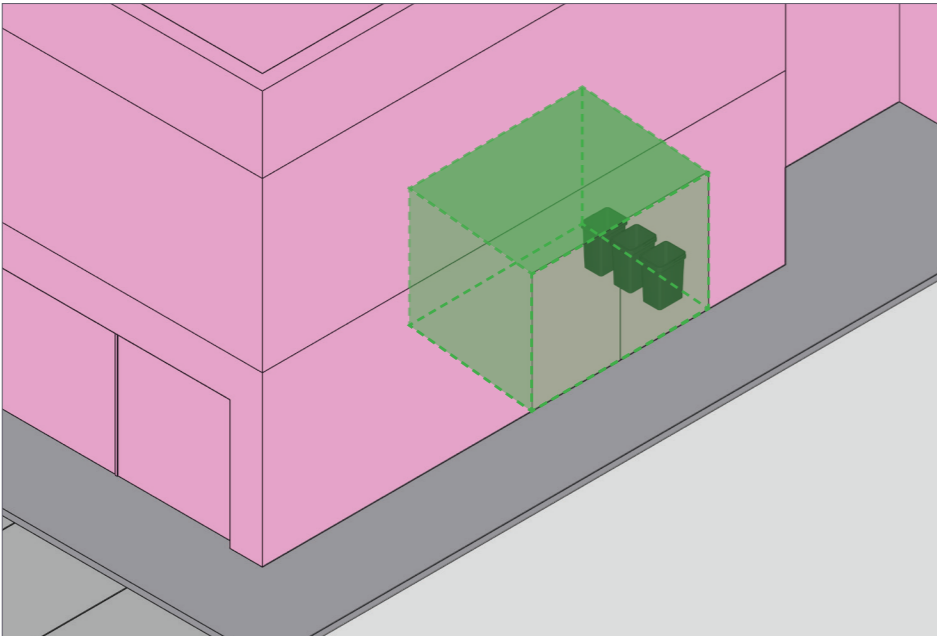
إضافات ممنوعة للأسوار

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



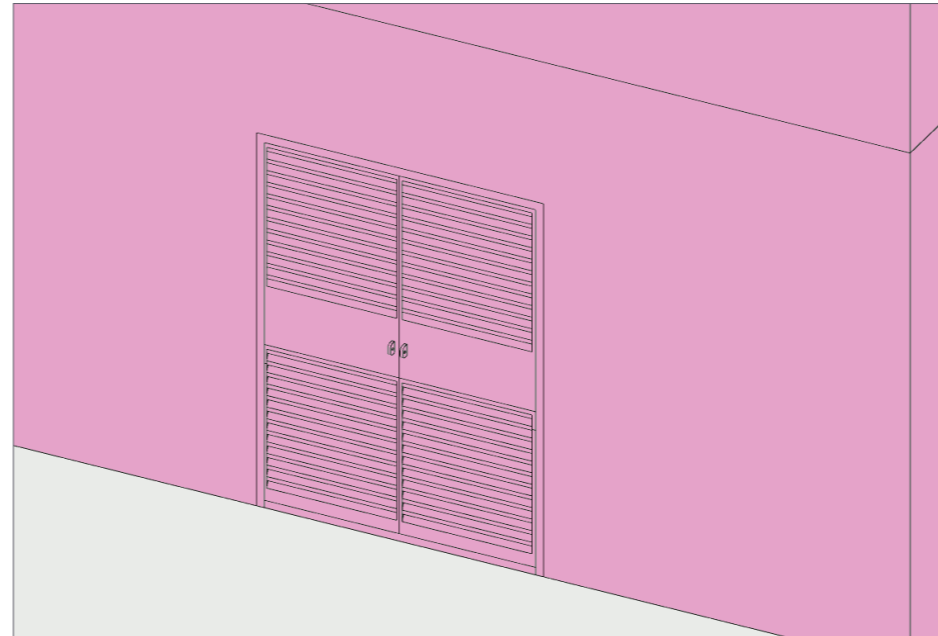
غرف جمع النفايات

يلزم بتخصيص فراغ غير ظاهر لجمع النفايات حسب اشتراطات الأمانة.



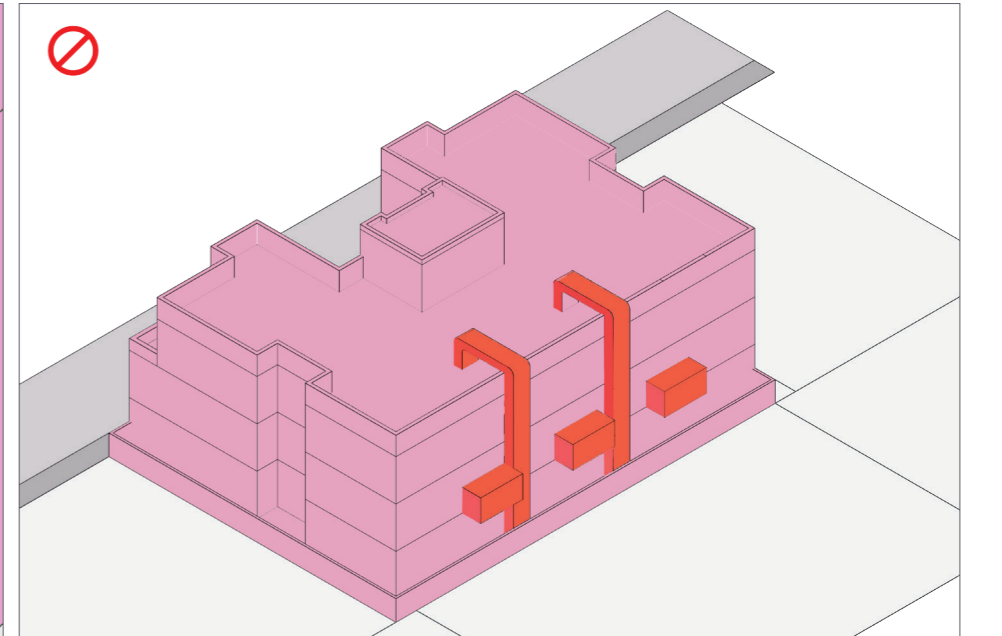
أبواب غرف الكهرباء

يجب أن تطل أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.



المعدات والخدمات

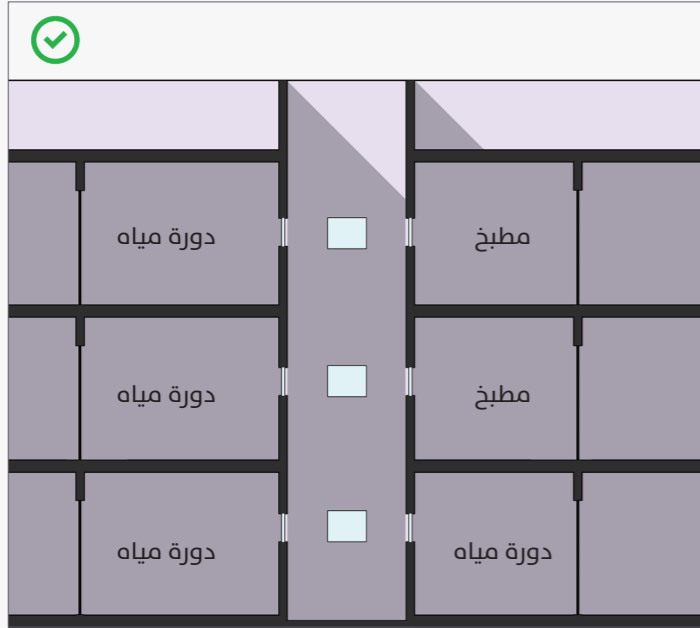
يمنع وضع الأجهزة والمعدات وتمديدات التكييف والخدمات على أي واجهة من واجهات المبنى سواء كانت مطلة على شارع أو على مجاورين.





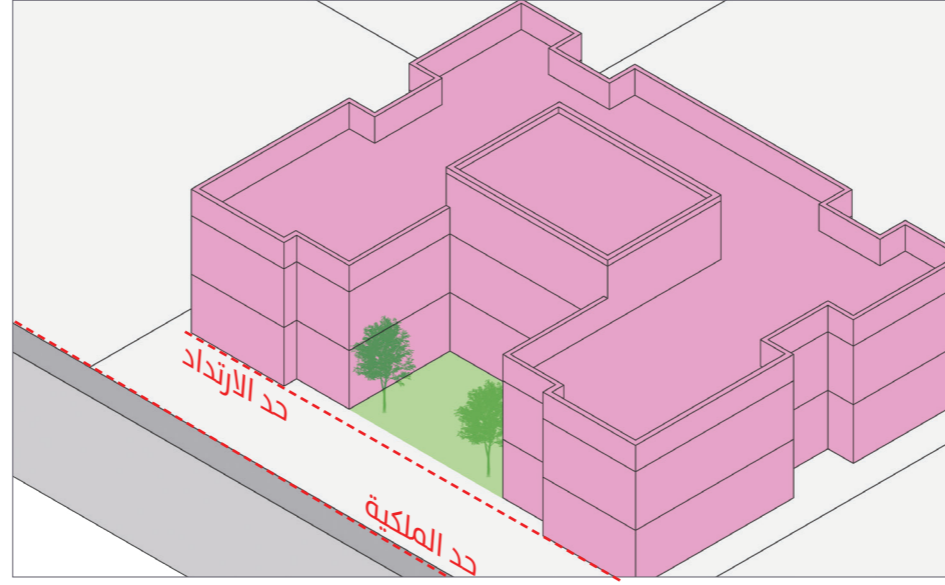
فتح النوافذ على المناور

يجب فصل المناور الخدمية (مطابخ، دورات مياه) عن مناور الفراغات الأخرى.



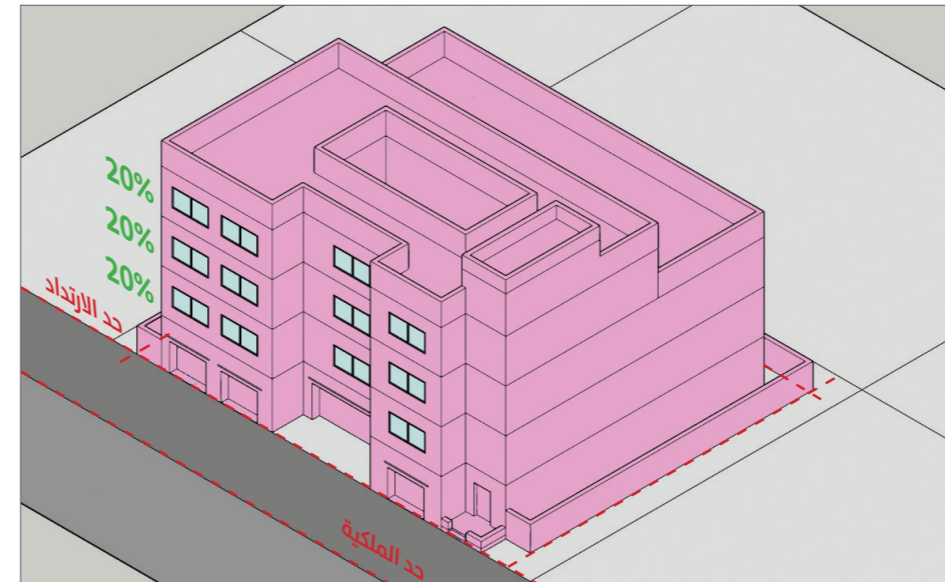
التشجير

يجب زراعة شجرة واحدة على الأقل لكل مبنى ضمن الفراغات الخارجية داخل حد الملكية.



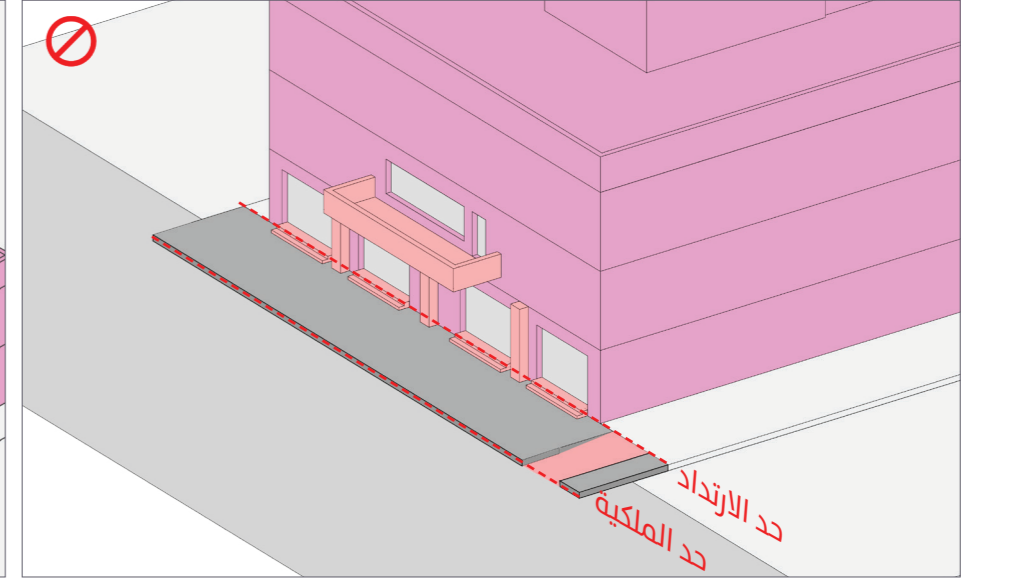
نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

يجب عمل نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة واجهة كل دور للواجهات المطلة على شوارع.



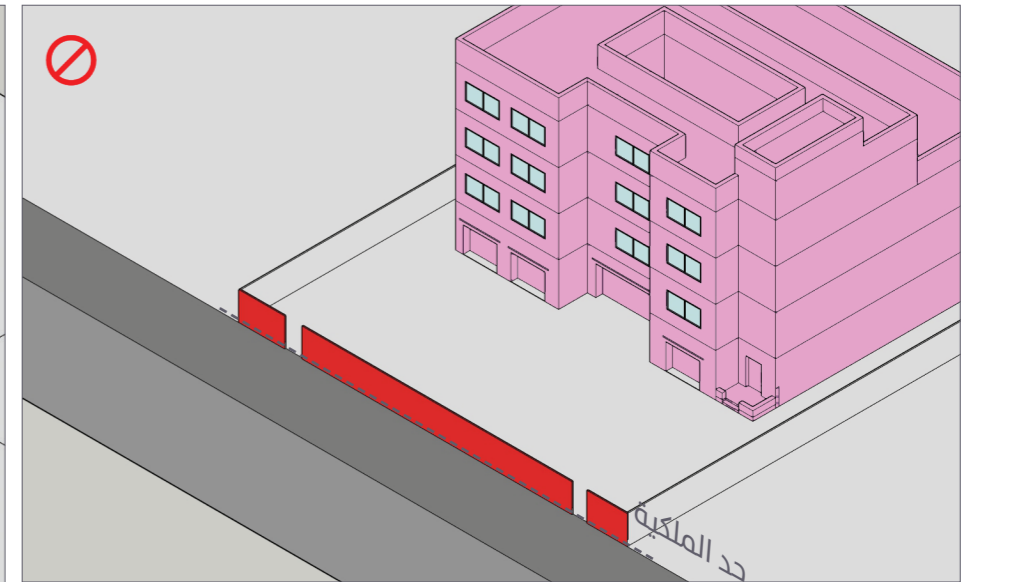
البروز خارج حد الارتداد

يمنع بروز أي عنصر من عناصر المبنى والسور والدرج ومنحدرات مداخل السيارات ونحوها على حد الارتداد الأمامي (ما عدا المظلات المعلقة على أن لا تتجاوز منطقة الرصيف 2.2م).



السور الأمامي في الاستخدام المختلط

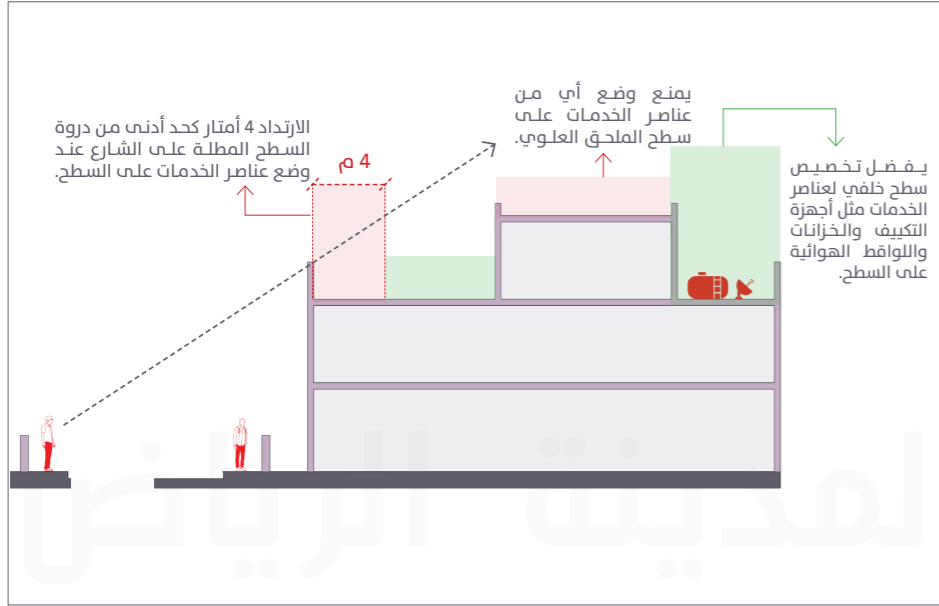
يمنع إقامة سور أمام واجهات المحلات التجارية.





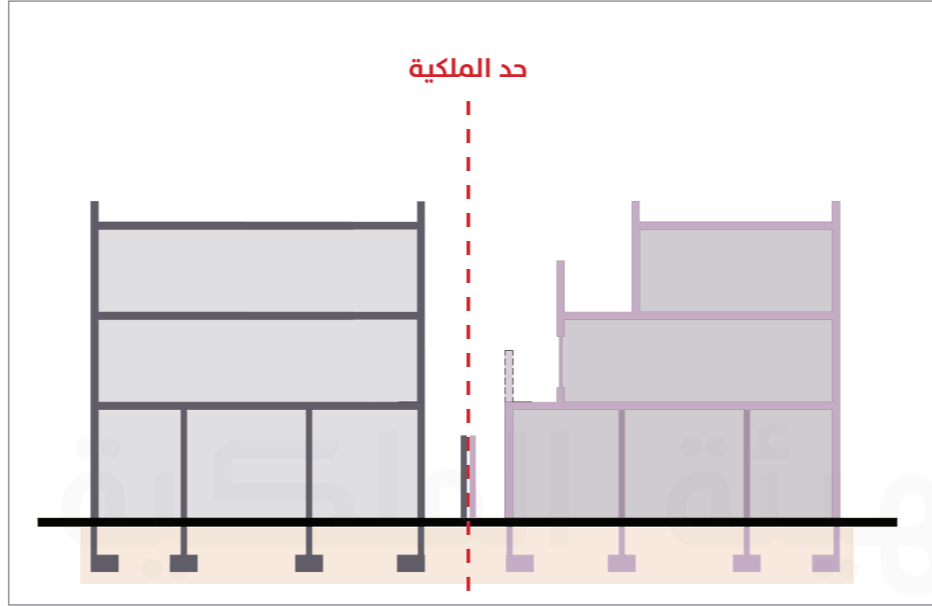
عناصر الخدمات على الأسطح

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



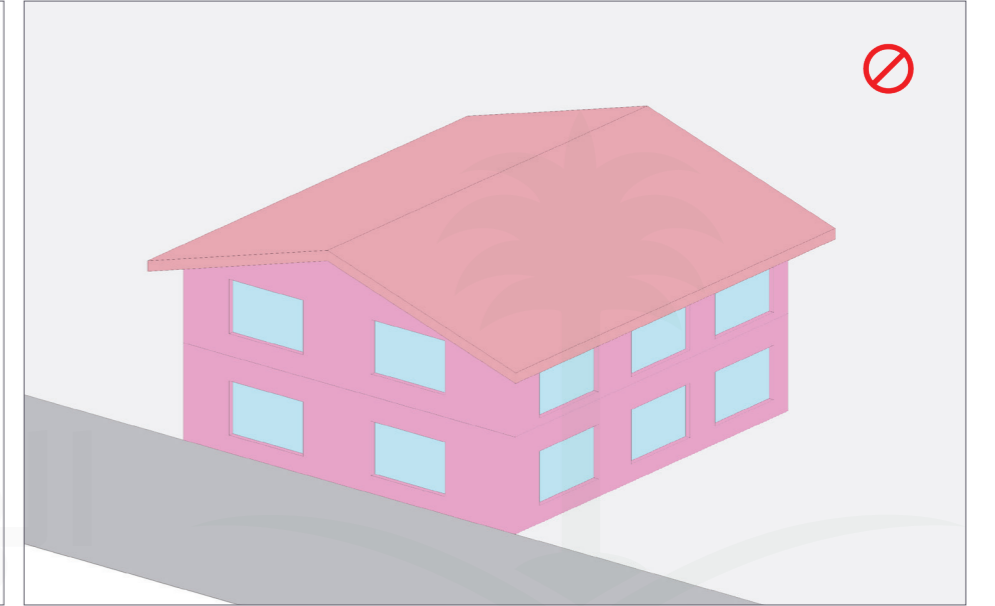
العناصر الإنشائية والأسوار الجانبية

- يجب أن لا تتعدى أساسات وقواعد المباني و الهياكل على الأراضي المجاورة، ويجب أن تكون موجودة بالكامل داخل حدود الملكية.
- يجب بناء الأسوار الجانبية داخل حد الملكية وعدم الاكتفاء بجدار الجار.



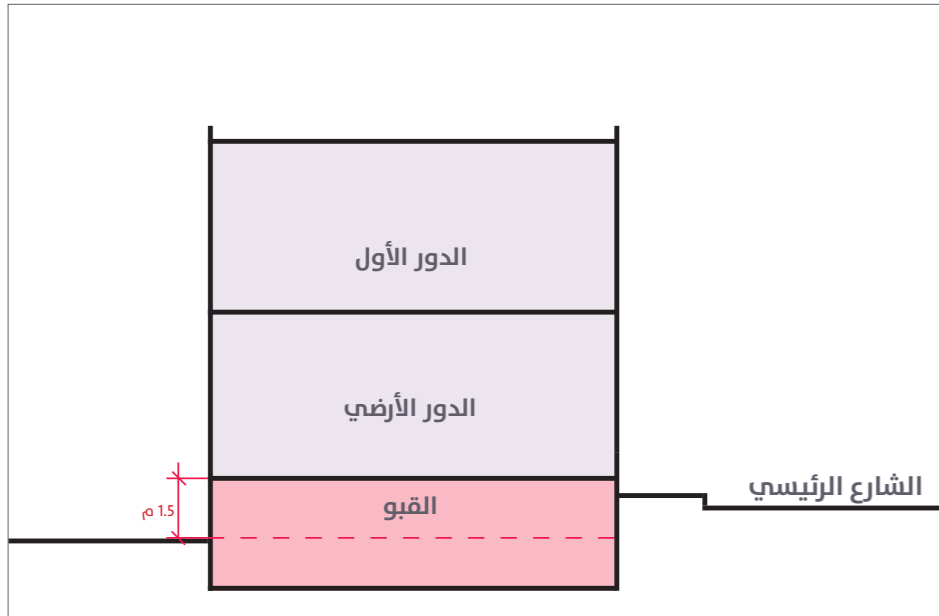
الأنماط والتشكيلات المعمارية

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



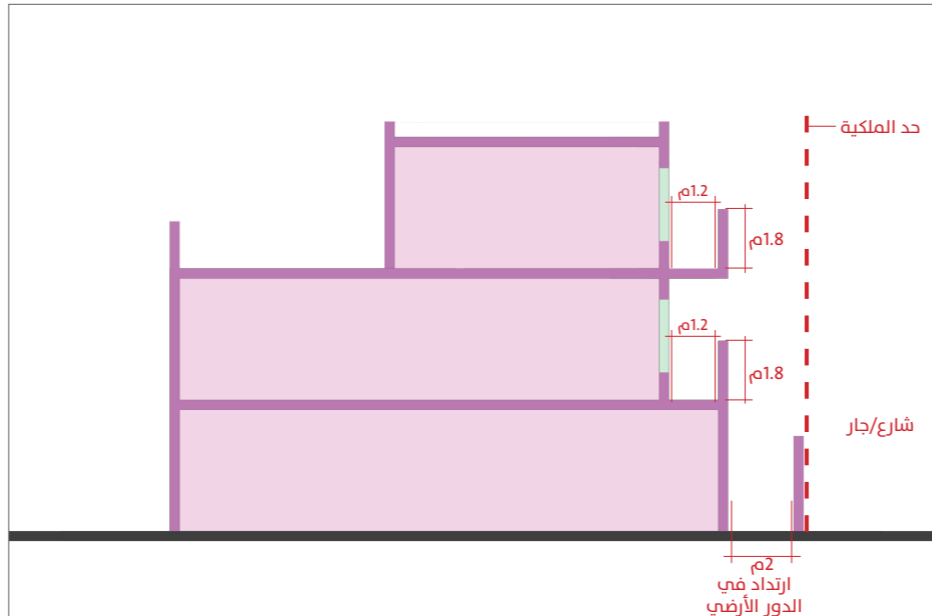
ارتفاع القبو

- في حال ارتفاع القبو أكثر من 1.5 متر من أي واجهة، يحسب القبو كدور أرضي.



فتح النوافذ على الواجهة الخلفية

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



الإضاءة

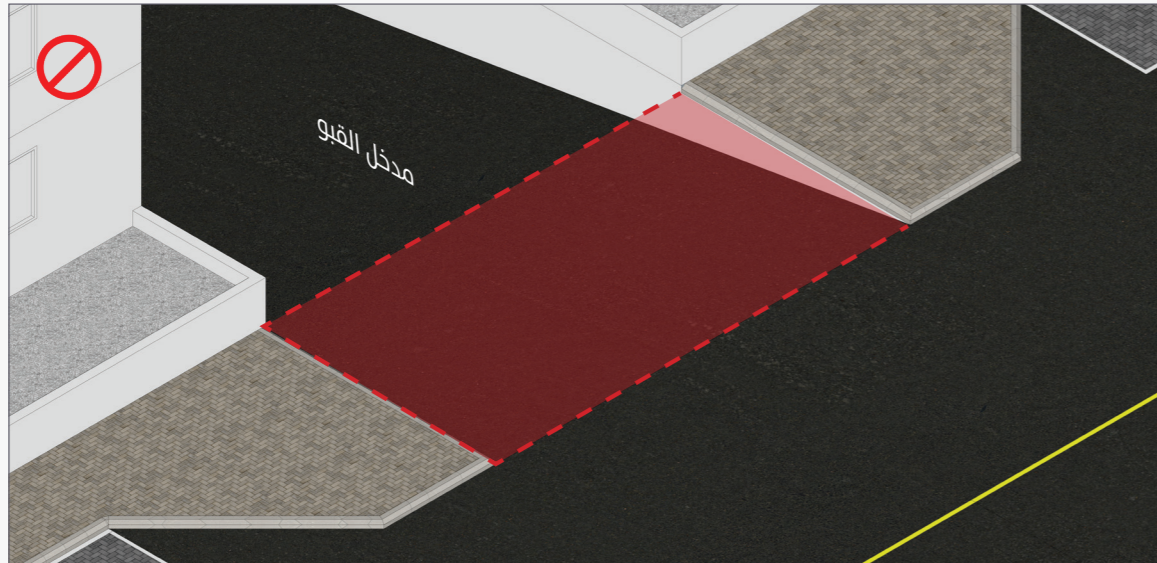
- يجب اتباع درجة اللون وشدة الإضاءة المعتمدة في الكود الخاص بالإضاءة الصادر من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.





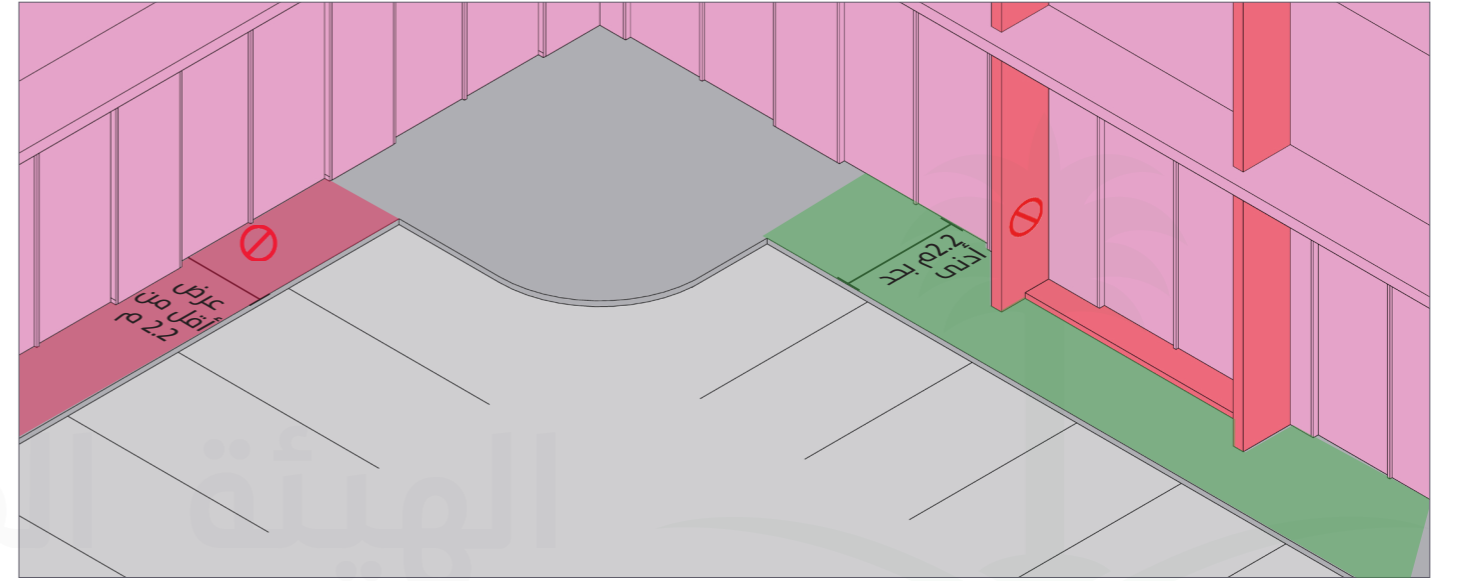
مدخل السيارات

- يمنع نزول منسوب الرصيف إلى مستوى الشارع، ويستمر الرصيف على منسوبه، ويتم استخدام منحدرات السيارات لارتفاع إلى مستوى الرصيف.
- يجب أن لا تشغل مداخل مواقف السيارات أكثر من 30% من عرض الواجهات المطلة على الشارع.
- يمنع بروز منحدر مدخل مواقف القبو على الرصيف أو الشارع، ويبدأ منحدر مدخل القبو بعد الارتداد الأمامي.
- في حال كانت الأرض على شارعين، يفضل وضع مدخل المواقف في الشارع الجانبي وابتعد عن زاوية الأرض 9 أمتار كحد أدنى.



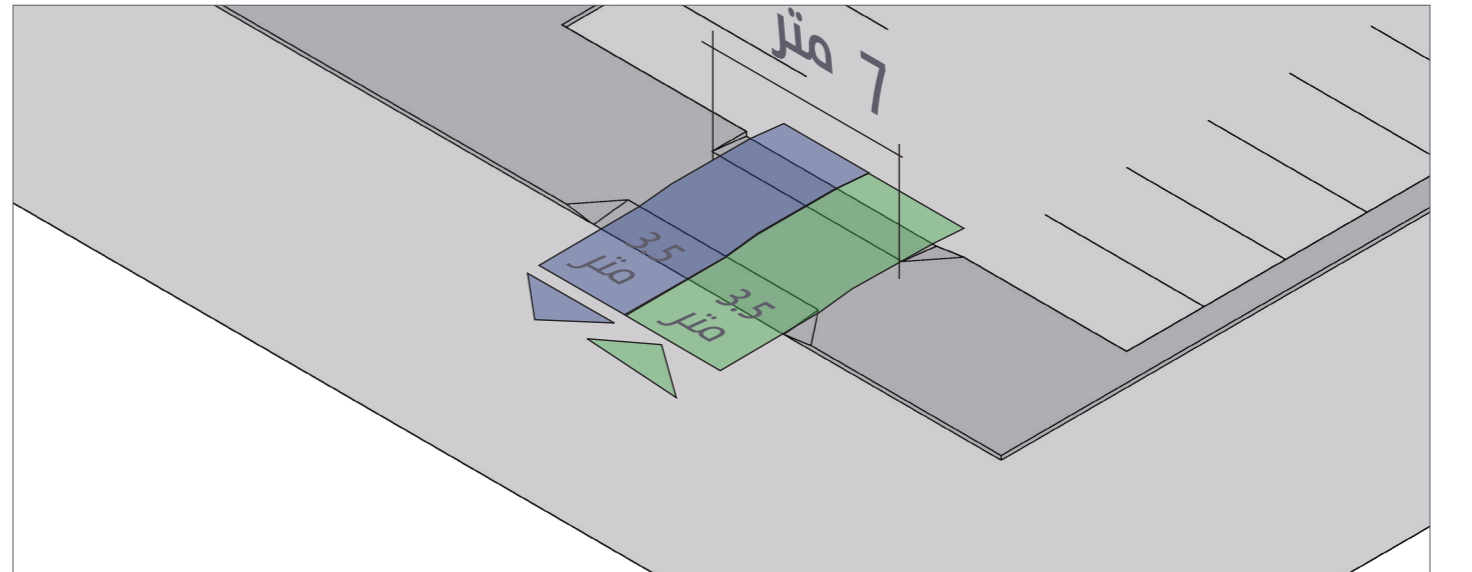
الأرصفة وممرات المشاة الداخلية

- عند توفير أرصفة وممرات مشاة داخلية، يجب أن لا يقل عرضها عن 2.2 متر.
- يمنع بروز الديكورات والدرج وكل ما يعيق حركة المشاة على الحد الأدنى للأرصفة.



عرض المداخل والمخارج لمنطقة مواقف السيارات

- يفضل توفير مدخل ومخرج مشترك للمواقف بعرض 3.5 متر إذا كان عدد المواقف 20 موقف أو أقل.
- يتم توفير مدخل بعرض 3.5 متر، ومخرج بعرض 3.5 متر إذا كان عدد المواقف أكثر من 20 موقف، ويفضل أن يكون المدخل والمخرج متجاوران ضمن منطقة دخول وخروج واحدة.





أعداد مواقف السيارات

• الشقق السكنية:

- « موقف لكل وحدة سكنية إذا كانت المساحة 130 متر مربع أو أقل.
- « موقفين لكل وحدة سكنية إذا كانت المساحة أكبر من 130 متر مربع.

• الاستعمالات والأنشطة الأخرى:

- « تكون حسب الاشتراطات والمتطلبات العامة المعتمدة والمعمول بها في المدينة.

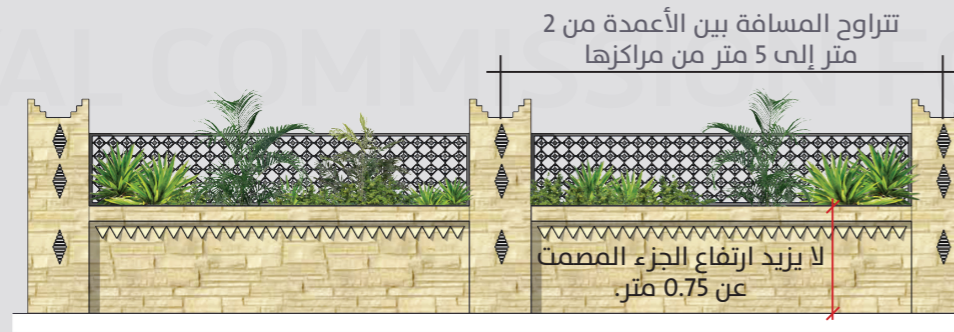
اشتراطات ساحة المواقف

- يجب توفير شجرة ظل لكل 4 مواقف كحد أدنى.

- يجب حجب ساحات المواقف من الواجهات المطلة على الشارع إما بالمباني أو عن طريق وضع سترة مواقف خاضعة لاشتراطات خاصة.

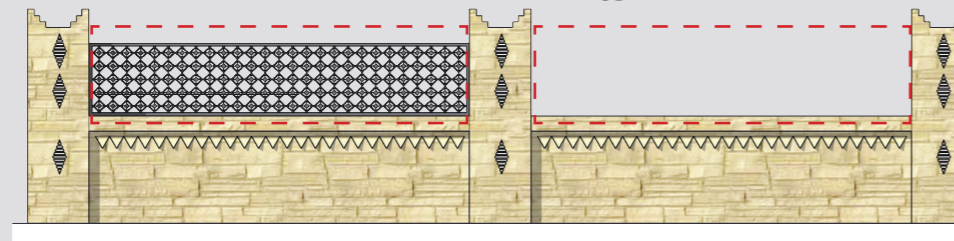
اشتراطات سترة المواقف

- 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.



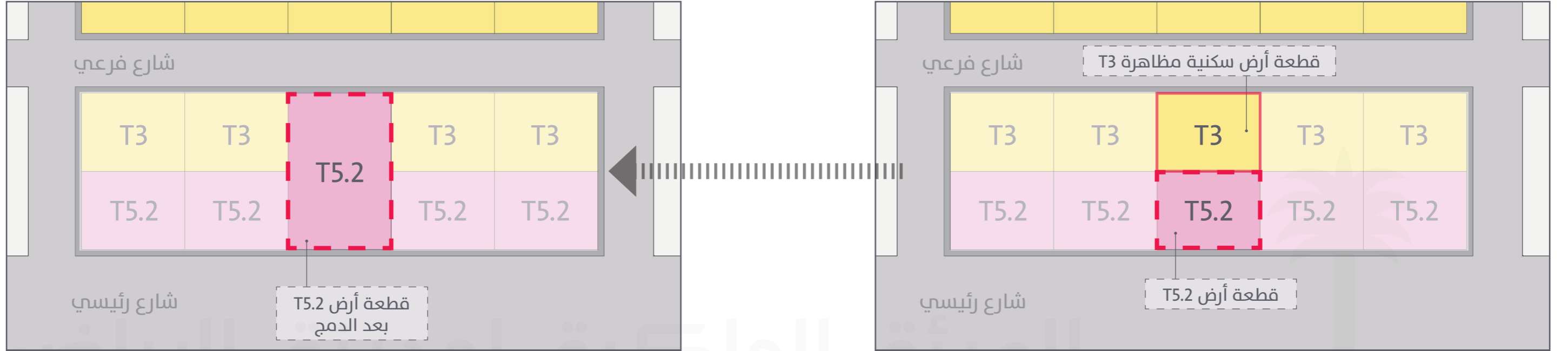
يجب أن يحتوي السور على فتحات تشكل 40% كحد أدنى من مساحة السور.

يمكن للفتحات أن تحوي تصاميم أو زخارف شرط أن تكون نافذة بنسبة 50% كحد أدنى.

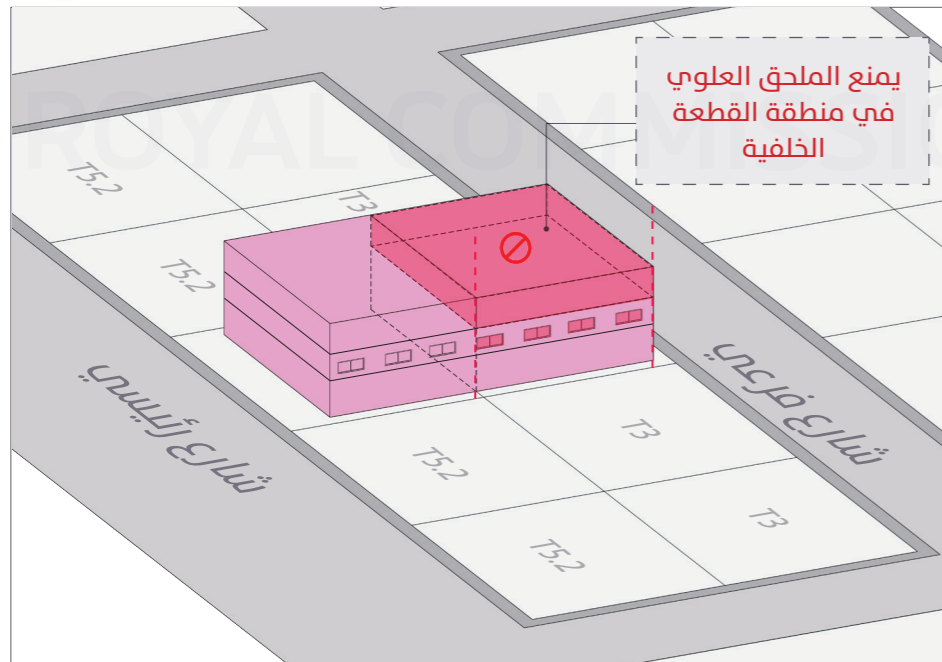




يسمح بدمج الأراضي السكنية المظاهرة على النحو التالي

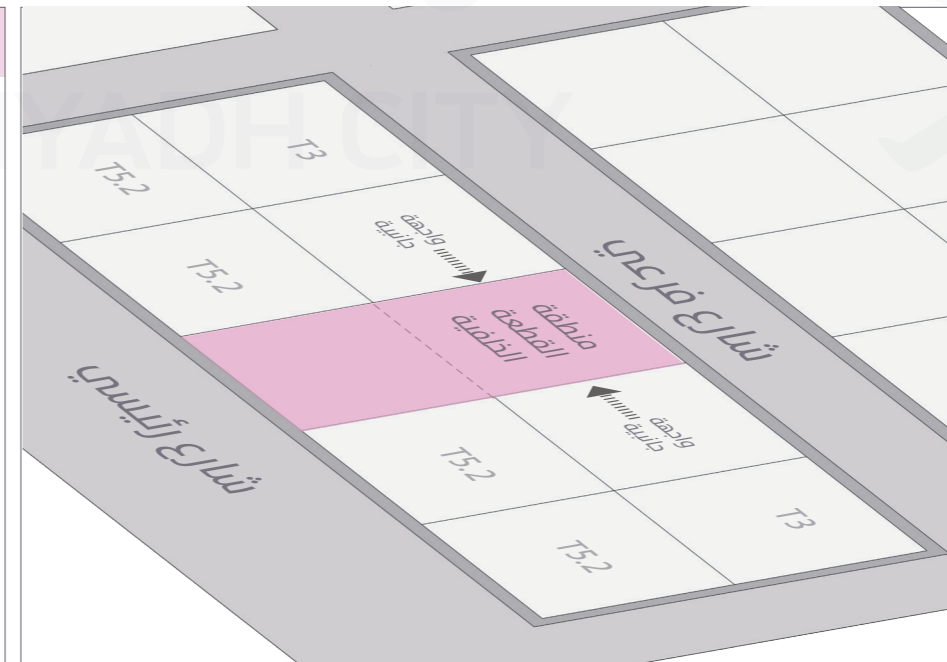


أحكام قطعة الأرض الخلفية بعد الدمج



شروط منطقة القطعة الخلفية بعد الدمج

- يمنع فتح النوافذ في الواجهات الجانبية للأدوار العلوية ودور الميزانين إلا على مناور فقط، بشرط أن تكون المناور مغلقة من كافة الجهات إلا السقف.
- يمنع بناء الدور الثاني (الملحق العلوي) ضمن منطقة القطعة الخلفية.



في حالة الدمج مع القطعة السكنية المظاهرة، يكون هناك اشتراطات يجب الالتزام بها ضمن حدود هذه القطعة.



الحالة	الحالة الأولى	الحالة الثانية	الحالة الثالثة	الاشتراط
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	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	الارتداد 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	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	النوافذ أ. النسبة ب. الخصوصية
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	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	السور
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	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	تشطيب الواجهة
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	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	مداخل المشاة
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	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	مداخل السيارات

* انظر اشتراط فتح النوافذ على الواجهات الخلفية في الأحكام العامة.



الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني

D88E51	BF8861	BF9064	B29471
D1A77D	D1AE86	DAB394	CABEA8
E3BE89	DAAA6C	BA925E	F5E0B5
D9C299	DEC4A3	EFE6D4	EFC491

المواد الممنوعة

- **يمنع** استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة في واجهات المباني مثل أنواع الرخام والجرانيت العاكسة وألواح الألمنيوم (الكلاينج).
- **يمنع** استخدام الزجاج ذو الألوان الزاهية، ويكون الزجاج شفاف أو بدرجات ألوان مشتقة من نفس لوحة الألوان المسموح استخدامها في واجهة المباني.
- **يمنع** ترك بلوكات الأسمنت دون تشطيب.
- **يمنع** بناء الملحق العلوي بمواد مختلفة عن باقي المبنى.



رخام وجرانيت عاكس

بلوكات غير مشطبة



زجاج بألوان غير مطابقة

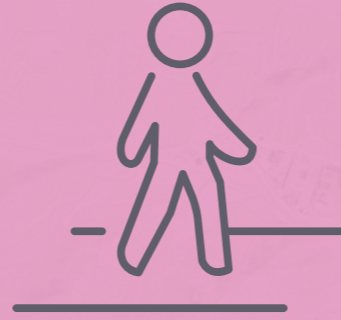
ألواح ألمنيوم (كلاينج)

رموز الألوان حسب (Hex color code)

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

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

تصميم الأرصفة | T5.2

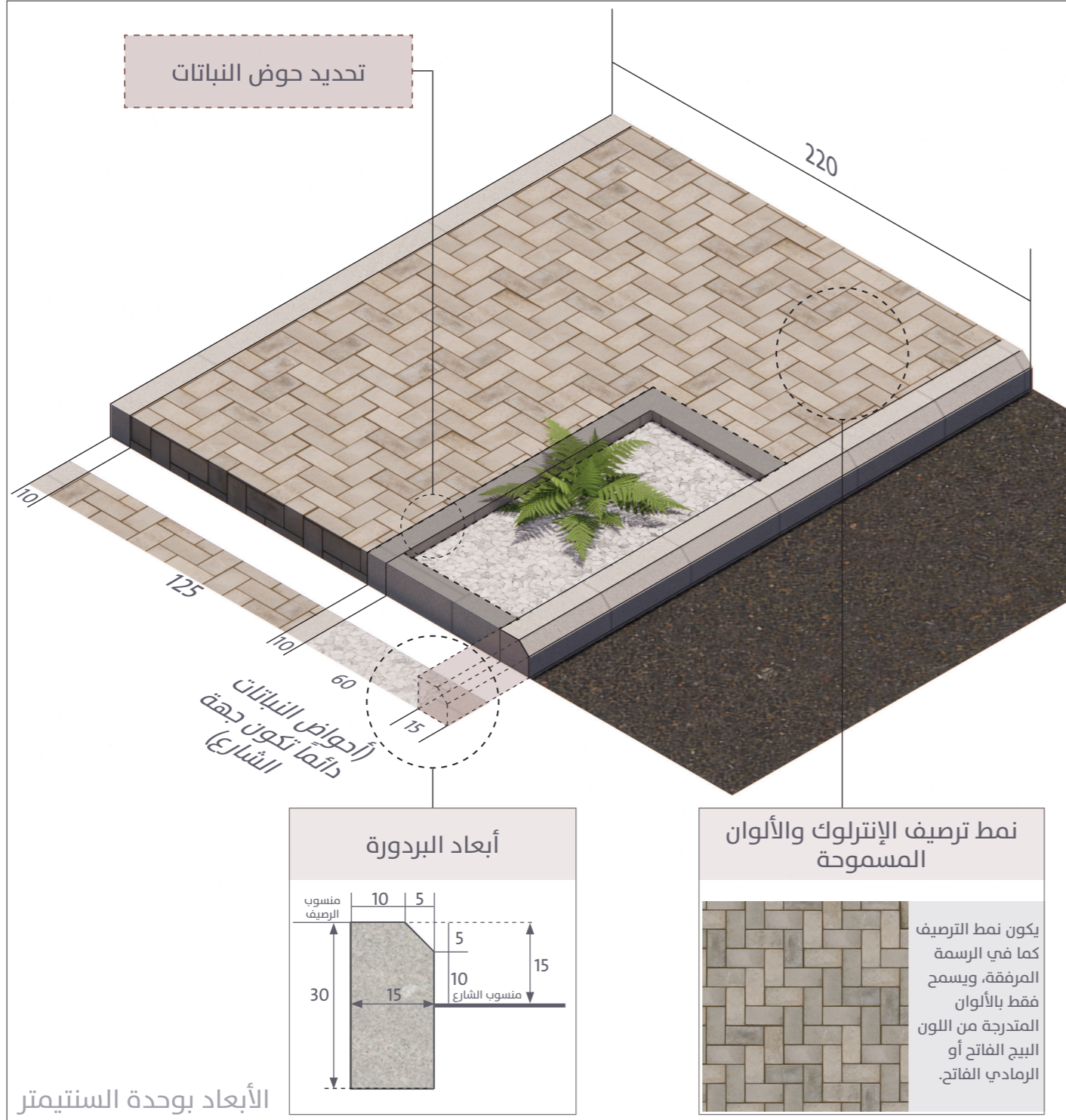


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



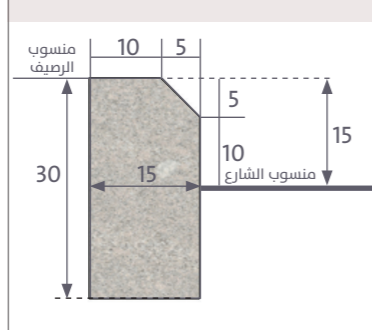
تفاصيل الأرصفة

يجب التقيد بطريقة تصميم الأرصفة والمواد والأبعاد الموضحة بالرسم أدناه لتحقيق الاستمرارية والتجانس في أرضفة المشاة:



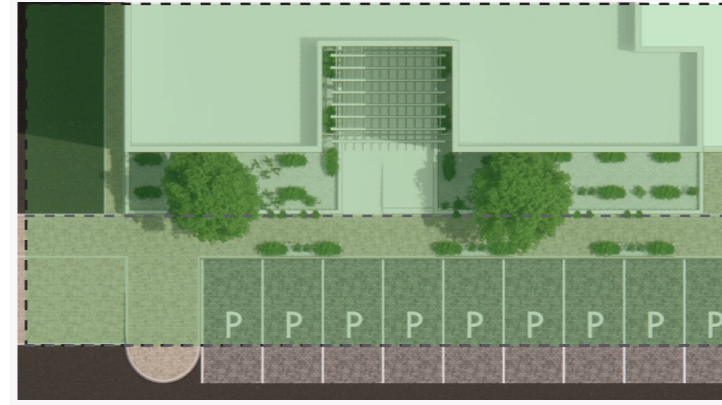
دائماً تكون جهة
(أحواض النباتات
الشارع)

أبعاد البردورة

نمط ترصيف الإنترلوك والألوان
المسموحة

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

أبعاد الرصيف



حدود الملكية

- ارتفاع منسوب الرصيف عن مستوى الشارع 0.15 متر.
- عرض الرصيف 2.2 م.

اشتراطات أحواض النباتات

1. يلزم توفير أحواض نباتات على ما لا يقل عن 20% من طول الواجهات المطلية على الشارع، ويمكن توزيع هذه النسبة على أكثر من حوض واحد.
2. يمنع وضع أحواض النباتات أمام المداخل.
3. يمنع أن يزيد ارتفاع الأحواض عن مستوى ارتفاع الرصيف.
4. يجب زراعة أحواض النباتات والاهتمام بها.
5. يلزم زراعة شجرة واحدة على الأقل لكل 10 متر من طول الواجهة لتوفير الظل للرصيف والشارع.
6. النباتات والأشجار يجب أن لا تعيق حركة المشاة على الرصيف.
7. يجب التقيد بأنواع النباتات والأشجار حسب دليل نباتات الرياض*.



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



ربط أرصفة المشاة الجديدة بأرصفة المشاة القديمة

1. في حال وجود اختلاف في منسوب الرصيف، يجب معالجته عند نقطة الالتقاء لضمان الاستمرار السلس للرصيف.
2. يجب أن يتدرج عرض الرصيف عند نقطة الالتقاء حتى يصل إلى العرض المطلوب.

معالجة خاطئة

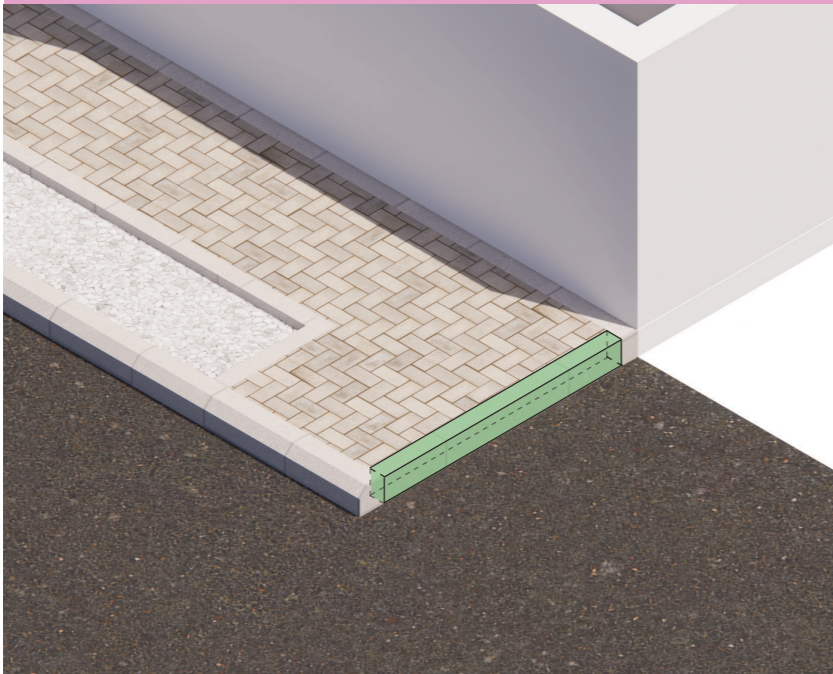


معالجة صحيحة



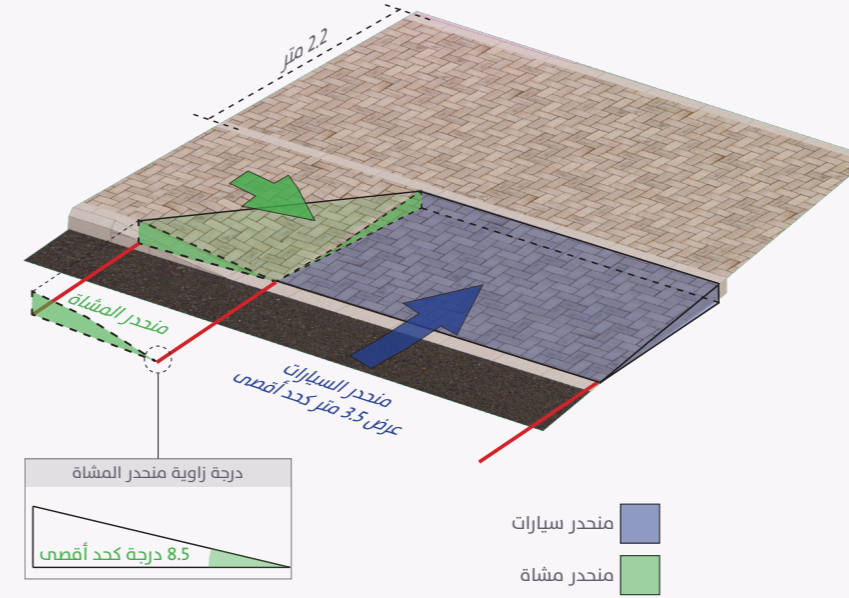
نهاية الرصيف

يجب إقفال الرصيف ببلوكة أسمنتية أو بردورة بعرض 10 سم عند نهاية الرصيف. ويمكن للجدار الجديد إزالة هذا الفاصل واستكمال نمط ترصيف الأنترلوك.

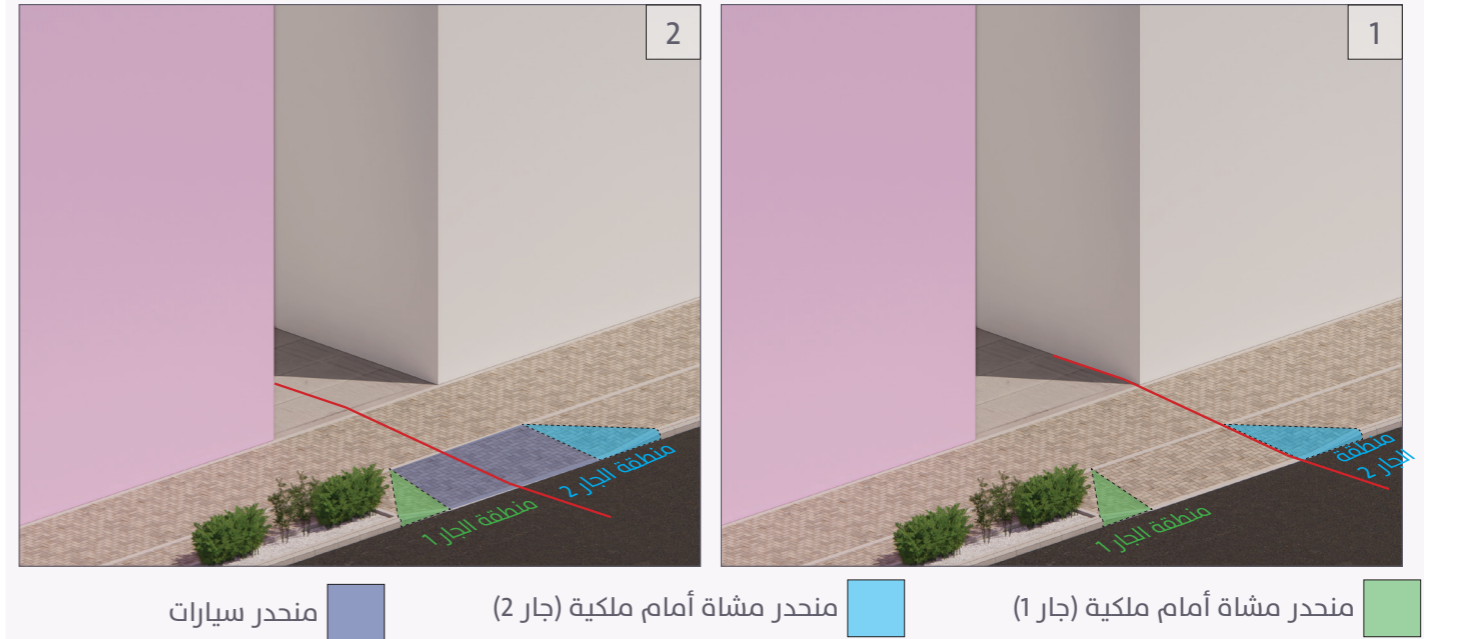


منحدرات المشاة والسيارات

- عند مداخل السيارات يكون ميل المنحدر بما يسمح باستمرار الحركة السلسة للمشاة وذوي الاحتياجات الخاصة على الأرصفة.
- ينسجم المنحدر إلى جزئين وهما:
 1. منحدر المشاة لا يقل عرضه عن 1 متر ولا تزيد زاوية ميوله عن 8.5 درجة.
 2. منحدر السيارات ولا يزيد عرضه عن 3.5 متر (أو 7 متر في حال كان المدخل والمخرج متجاوران)



1. في حال كان مدخل السيارة على نهاية الأرض، يتم توفير منحدر مشاة من جهة واحدة فقط وتكون مسؤولة استكمال منحدر المشاة الثاني على الجار.
2. يمكن للجار (2) استكمال منحدر السيارة (في حال كان مدخل السيارة الخاص به ملاصق لمدخل السيارة لجاره) ومن ثم توفير منحدر المشاة من جهته.



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

الموجهات التصميمية | T5.2

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

الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



واجهات المباني وسماتها

واجهات المباني:	يُراعى عند تصميم الواجهات والتفاصيل الخاصة بها أن تتسق مع الطابع المعماري المحلي، مع تجنب أي طابع معماري يمثل منطقة جغرافية أخرى ومختلفة. يُراعى المقياس الإنساني في تصميم المباني والواجهات وأن تكون متناسقة بصرياً، ولتحقيق ذلك يجب مراعاة اختيار تموضع الكتل المناسب على طول الواجهات على الشوارع.
اختيار تموضع المباني:	يُشجع استخدام الأفضلية الداخلية في التصميم والاستفادة منها في التهوية والإضاءة الطبيعية وتوظيفها في المباني.
طابع وسمات المباني:	يُراعى أن تتميز كافة الكتل والمباني ضمن المشروع الواحد بأسلوب عمراني واضح المعالم بحيث ترتبط جميع العناصر المعمارية مع بعضها البعض بهوية وطابع موحد وبدرجة من الانضباط في التشكيل واللغة التصميمية. ومن جملة هذه العناصر المعمارية الواجب انسجامها مع بعضها البعض: المداخل والفتحات والأبواب والأسقف والبروز والحليات وجميع العناصر المعمارية.
عناصر المباني:	يجب أن ترتبط وتنسجم المداخل والنوافذ مع الشرفات والمظلات من الناحية البصرية والوظيفية بحيث توفر الظل وتقلل من درجة الحرارة الناجمة خلال ساعات النهار، وخصوصاً الواجهات من الناحية الغربية.
التمييز والأصالة:	يُراعى تجنب الرتابة والنمطية في تصميم المباني، بحيث يكون كل مبنى له تصميمه الذي يعكس الهوية المحلية بطريقة خاصة.
البروزات والنتوءات:	يجب تفادي استخدام عناصر معمارية لا ترتبط بالطابع السائد في المنطقة، مثل الواجهات المقوسة والزخارف (الدخيلة على العمارة المحلية) المضافة للترزين التي لا تتناسب مع طبيعة المنطقة.
مداخل المباني:	يُراعى أن تكون المداخل الرئيسية للمباني على الواجهات الرئيسية، مع تجنب وضع المداخل الرئيسية على الارتدادات أو بأماكن غير ظاهرة وواضحة.
أسطح المباني:	يُشجع أن يتم استغلال الأسطح حسب آخر ما تتوصل إليه حلول المباني الخضراء ومبادئ الاستدامة وكفاءة الطاقة، وأن يُستغل جزء من مساحات الأسطح كمنطقة فراغ ومتنفس خارجي.
تموضع وتوجيه المباني	
توجيه المباني:	يُراعى خصوصية الجار عند تصميم كتل المبنى وتوجيهها، وأيضاً عند فتح النوافذ والشرفات.
الأسوار	
الأسوار الأمامية:	يُراعى عند تصميم الأسوار (سواءً كانت مصمتة أو مزخرفة) أن تنسجم وتتجانس مع المواد والتصميم المعماري للمبنى.
تصميم الأسوار:	يُشجع على الاهتمام بتصميم الأسوار بحيث أن لا تكون مصمتة تماماً، وإنما تحتوي على جوانب تجميلية مثل استخدام التباين في المواد والأعمدة والفتحات والزخارف، والاهتمام أيضاً بتصميم السياج المعدني المزخرف بنمط يتواءم مع تصميم المبنى والطابع المحلي.
البوابات:	يُراعى في تصميم البوابات والمداخل أن تتناسب مع تصميم المبنى والسور من حيث الألوان والمواد وطابع التصميم.
تنسيق وتشجير الأسوار:	يُفضل زراعة النباتات المحلية والشجيرات المزهرة على امتداد قاعدة الأسوار، وتكون على هيئة منافذ في الأسوار أو معلقة على السور.
مواقف السيارات	
مواقف السيارات:	يُوصى برصف مواقف السيارات بمواد تتواءم مع تصميم المبنى، وأيضاً تتواءم مع الطابع المحلي خصوصاً في حالة كانت ظاهرة ومكشوفة على الشارع.
إمكانية الوصول لمواقف السيارات:	يُوصى أن تكون مداخل مواقف السيارات على الواجهات الخلفية (في حالة وجود ممر خلفي) أو جانبية على الواجهة الثانوية (ما أمكن ذلك).
المرآب الخاص:	يُوصى أن يتم الاعتناء بتصميم مظلات مواقف السيارات، وأن يتواءم تصميمها مع تصميم المبنى ومواده وألوانه (خصوصاً حال كانت ظاهرة ومرئية من الواجهة الأمامية)، مع التأكيد على منع تجاوز المظلات خارج حدود الملكية.



تنسيق المواقع

تتم زراعة النباتات وتنسيق الموقع بشكل متناسق مع الطابع والسماح لمنطقة وادي حنيفة، كما يتم تشجيع استخدام الصخور الصراوية، وتحاشي الزراعة التي تحتاج إلى كميات مفرطة من المياه.

تنسيق المواقع:

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

الأبواب والنوافذ

يراعى أن تتواءم أحجام الأبواب والنوافذ والحليات مع الأحجام والنسب المستنبطة من العمارة المحلية على طول الواجهات الأمامية.

أحجام الأبواب والنوافذ:

يراعى أن تحتوي الواجهات الرئيسية والثانوية على نوعين فقط من أحجام النوافذ، سواءً كانت مربعة أو مستطيلة.

النوافذ:

يُفضل تثبيت إطارات النافذة داخل الجدار بعمق 10 سم كحد أدنى، كما يُفضل تظليل النوافذ على الواجهات الغربية، أو تكون في تجويف داخلي عميق، أو بوسائل تظليل، أو درف أبواب أو كاسرات شمسية.

إطارات الأبواب والنوافذ:

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

الأبواب والنوافذ:

في حال استخدام الشبك على الفتحات والنوافذ، يجب اتباع أنماط مستوحاة من العمارة المحلية، كما يلزم تحقيق نفاذية الضوء والرؤية بنسبة نفاذية تحقق المتطلبات في هذا الدليل.

أبواب المرآب (الكراجات):

يجب أن تكون أبواب الكراجات المرئية من واجهات الشارع ذات تصميم يحد من أثرها البصري بالاهتمام بتصميمها واختيار ألوانها بما يتوافق مع تصميم المبنى والسور.

يُفضل عدم استخدام مصاريع/درف الأبواب التي تعمل باللف كأبواب للكراجات.

المواد والألوان

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 وقللة احتياجها للصيانة.

مواد البناء:

لا يوصى باستخدام مواد التغطية الخارجية مثل الزجاج أو الألواح المعدنية. وإذا تم استخدامها، فيجب حصرها على مستوى الزخارف فقط.

المباني الخضراء

يجب أن تحقق المباني كفاءة استخدام الطاقة، والتي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر: 1- استخدام التبريد السلبي مثل أن توجه المباني للاستفادة من الرياح السائدة للتهوية أو ظل النباتات؛ 2- استخدام مواد محلية المصدر؛ 3- استخدام المظلات المتحركة/السقفية أو الثابتة ناحية الجنوب والغرب المقابلة لواجهة المبنى؛ 4- استخدام مواد ذات امتصاص منخفض للحرارة؛ 5- استخدام الأدوات الكهربائية ذات الكفاءة العالية في استخدام الطاقة.

كفاءة استخدام الطاقة:

يتم تشجيع استخدام الأسقف البارزة أفقياً، والمظلات الثابتة، والمظلات السقفية للظل، والشرفات الخارجية والأروقة ذات الأعمدة، والشرفات، وعناصر التظليل الأخرى لمنع اكتساب الحرارة وتظليل جدران المباني من أشعة الشمس المباشرة.

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

