



الدليل التطبيقي
T 5.2 للمقطع المركزي
(بالارتداد النظامي)

T 5.2

T 5.1

T 4.2

T 4.1

T 3.1

T 3.2

T 2.2

T 2.1



ملاحيات الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

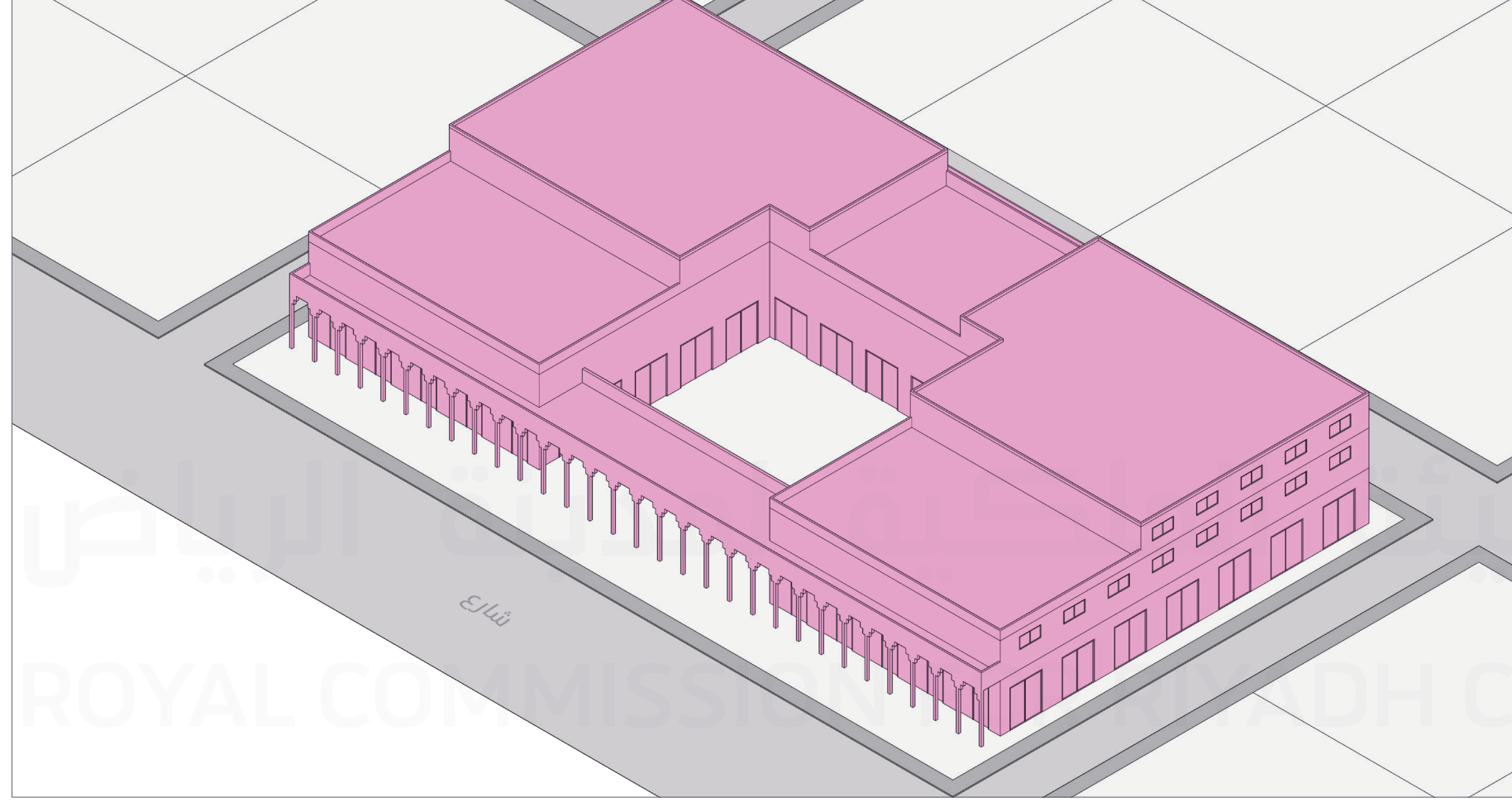
1. يعتبر ما ذكر في جميع الوثائق الخاصة بالكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة من أنظمة واشتراطات عمرانية ومعمارية هي المرجع الأساسي، مع إلغاء أية ضوابط واشتراطات سابقة تتعارض معها ، فضلاً عن تأكيد الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالأمن والسلامة المطلوبة وكود البناء السعودي، وغيرها من الاشتراطات البلدية. كما نؤكد 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

6	أنماط التطوير والاستعمالات المتاحة
8	اشتراطات التطوير وضوابط البناء
12	الفناء
14	الارتفاعات
16	الأسوار
18	الأحكام العامة
28	الموجهات التصميمية T5.2

المباني المختلطة (تجاري - سكني - مكثبي)



الوصف

• مبنى متوسط الكثافة ومتعدد 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*.

ملاحظة: يجب مراجعة الهيئة الملكية لمدينة الرياض للأراضي الأكبر من 5,000 متر مربع.

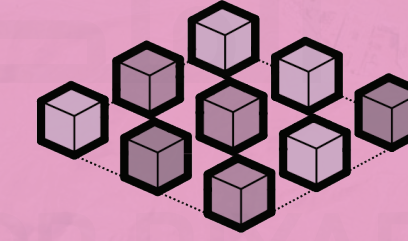
كما يمكن تسييج الأرض لحمايتها من التعديات إلى أن يتم تطويرها حسب الاشتراطات التالية:

- ارتفاع السياج 1.8 متر.
- أن يكون السياج نافذاً 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:		الاستعمالات المسموحة حسب الأدوار	
المستودعات	الأنشطة الصناعية	تجاري - مكثبي - سكني	50% ملاحق علوية
مباني مواد البناء	الورش الصناعية	تجاري - مكثبي - سكني	الدور الأول
		تجاري - مكثبي	الدور الأرضي

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

أنماط التطوير المتاحة | T5.2

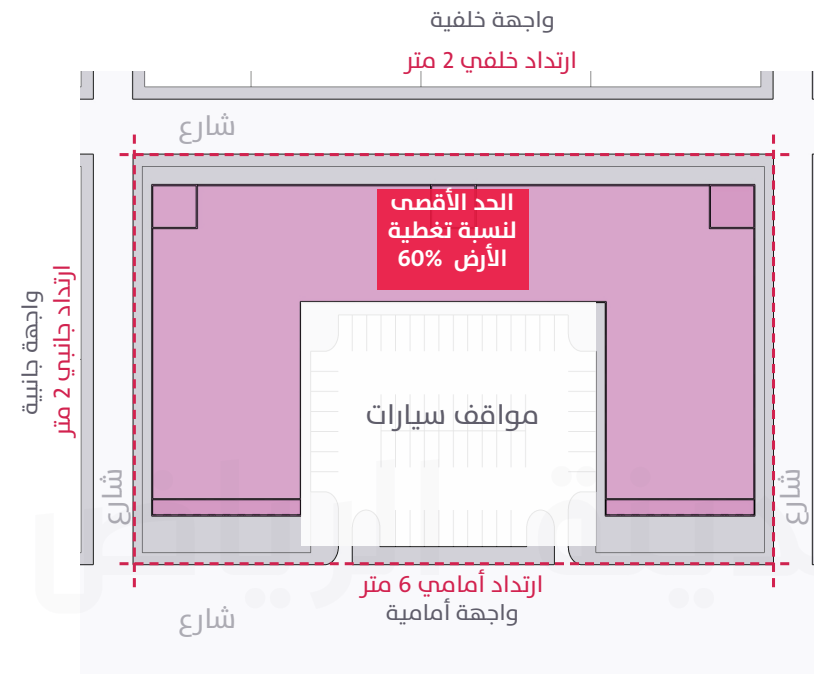


اشتراطات التطوير وضوابط البناء

يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية

يمكن البناء في هذا المقطع بأحد النوعين التاليين

2. المبنى بدون فناء داخلي



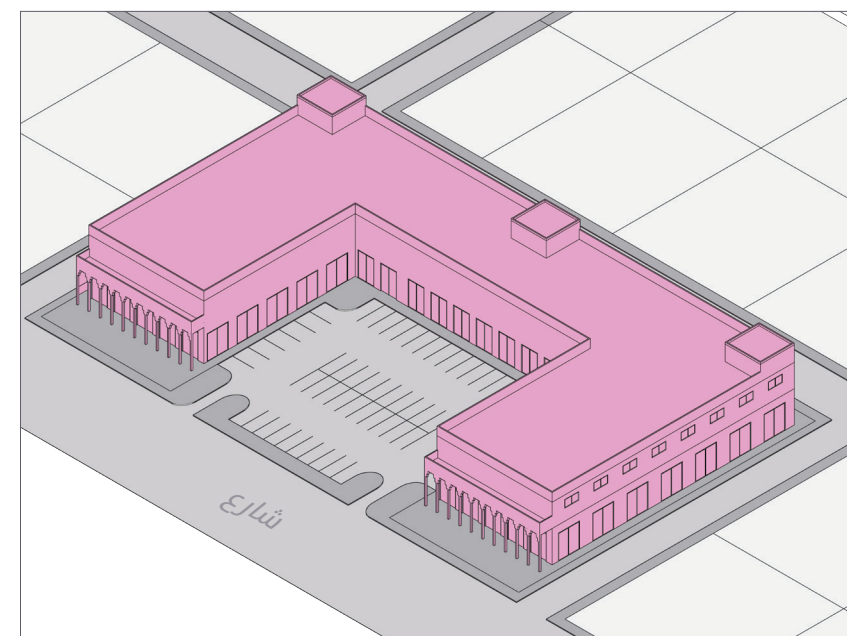
ضوابط نسبة تغطية الأرض
60% كحد أقصى

عدد الأدوار المسموح بها
يسمح بنظامين لعدد الأدوار المسموح بها
أرضي+ميرانين 50% +
ملاحق علوية 50% +

الارتدادات		
نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الأمامية	الدور الأرضي	6 متر كحد أدنى على أن يوفر رصيف للمشاة.
	الأدوار العلوية	6 متر كحد أدنى.

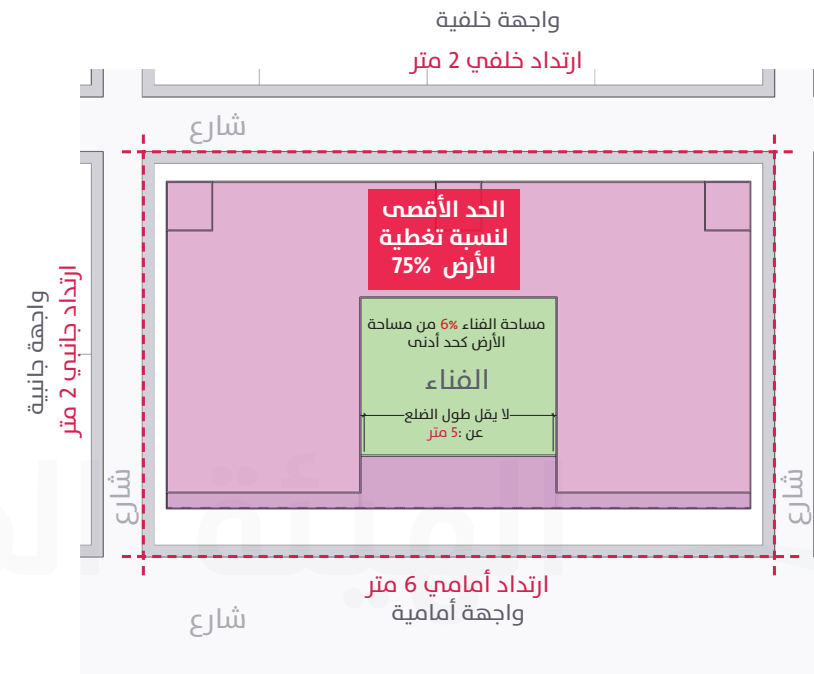
الواجهة الخلفية		
نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.

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



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.



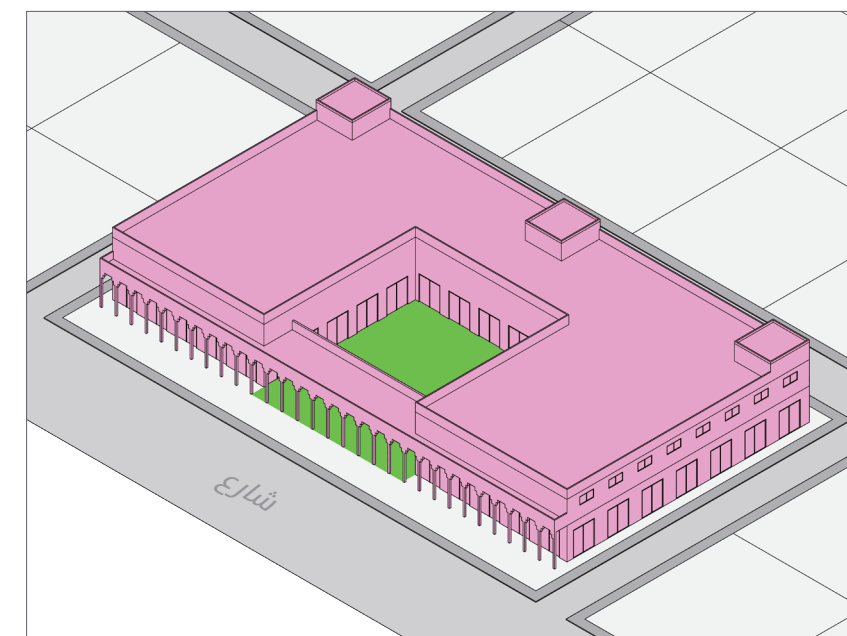
ضوابط نسبة تغطية الأرض
75% كحد أقصى في حال توفير فناء داخلي.

عدد الأدوار المسموح بها
يسمح بنظامين لعدد الأدوار المسموح بها
دورين 50% +
أرضي+ميرانين 50% +
ملاحق علوية 50% +

الارتدادات		
نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الأمامية	الدور الأرضي	6 متر كحد أدنى على أن يوفر رصيف للمشاة.
	الأدوار العلوية	6 متر كحد أدنى.

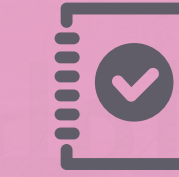
الواجهة الخلفية		
نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.

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



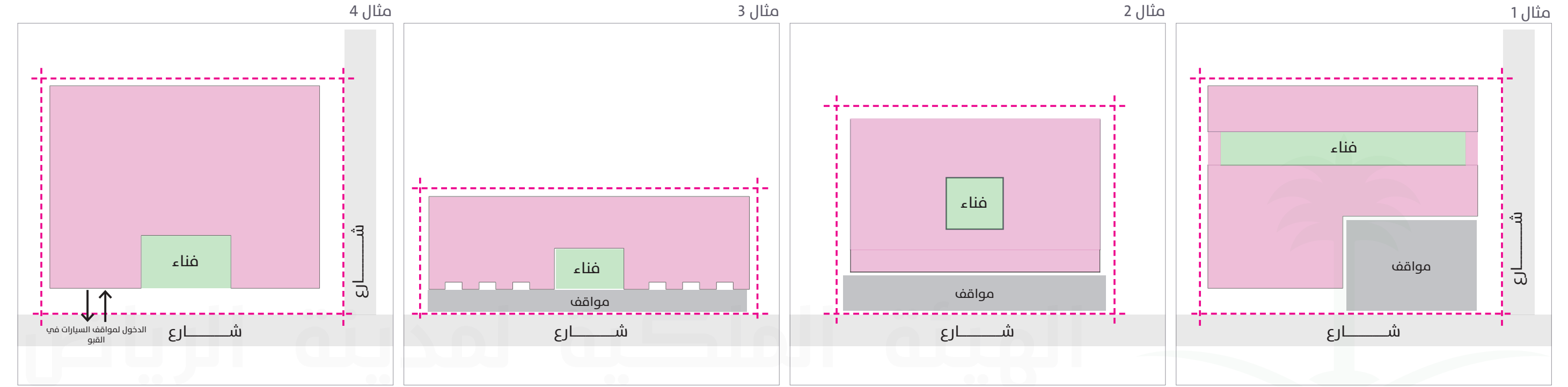
- مساحة وأبعاد الفناء الداخلي
- 6% من مساحة الأرض كحد أدنى.
 - يجب أن يكون طول أقل ضلع في الفناء 5 متر كحد أدنى.
 - لا يتم احتساب الارتداد من ضمن مساحة الفناء الداخلي.

اشتراطات التطوير وضوابط البناء | T5.2



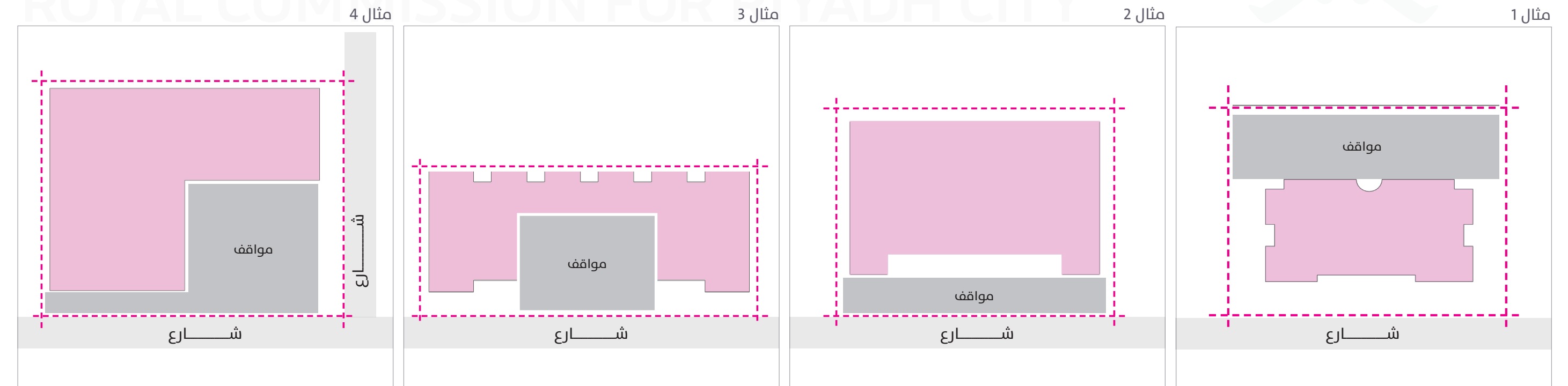


أمثلة توضيحية لتموضع المباني ذات الفناء الداخلي



هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

أمثلة توضيحية لتموضع المباني بدون فناء

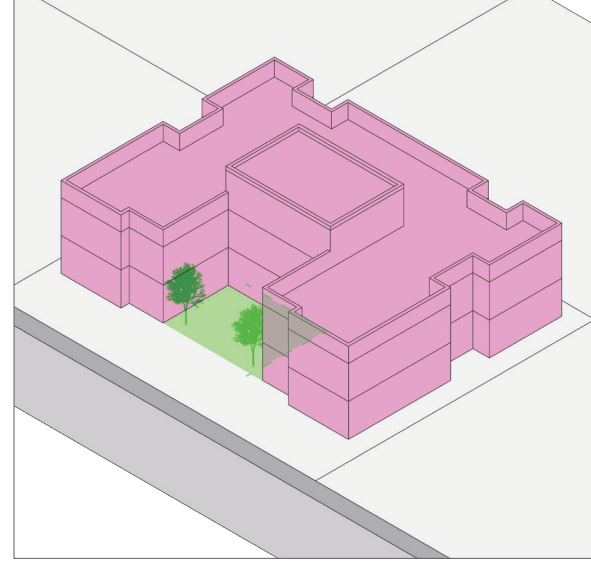




الفناء

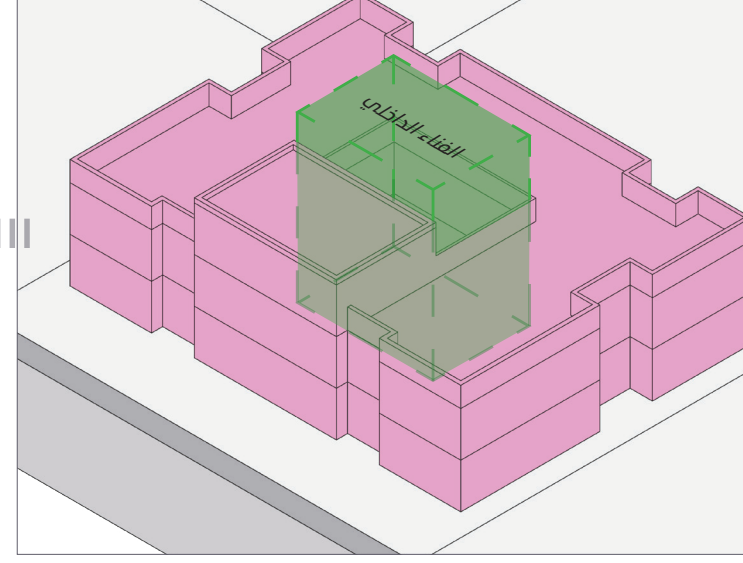
ضوابط الفناء الداخلي

الفناء الداخلي (الضوابط العامة)



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

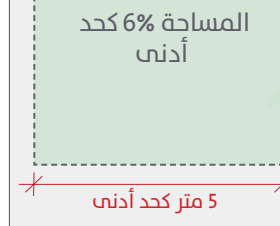
- لا تتجاوز نسبة التيليط لأرضية الفناء عن 50% من مساحة الفناء، والمتبقي تكون مسطحات خضراء.
- زرع أشجار على طول واجهة الفناء بمعدل شجرة لكل 6 متر من طول الفناء، ويحد أدنى شجرة واحدة.



الضوابط العامة

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

- يجب أن لا تقل مساحة الفناء عن 6% من مساحة الأرض وأن لا يقل طول الضلع عن 5 متر.



ممارسات خاطئة غير مسموح بها

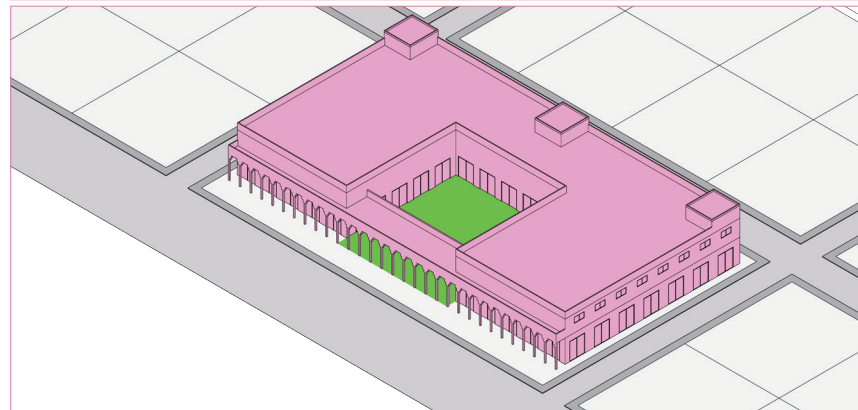
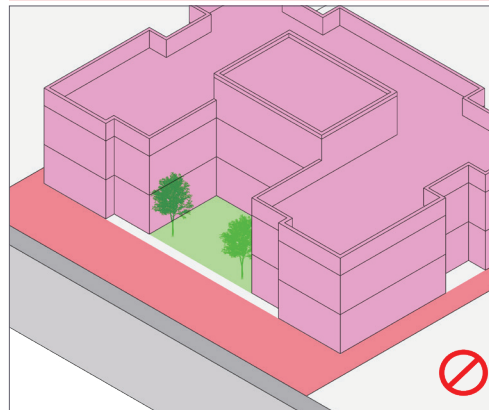
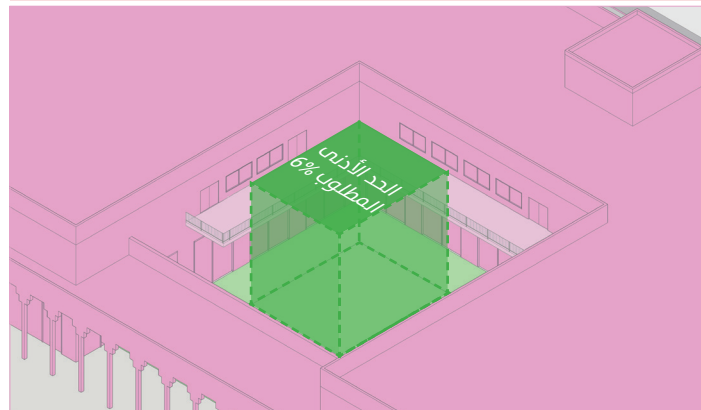
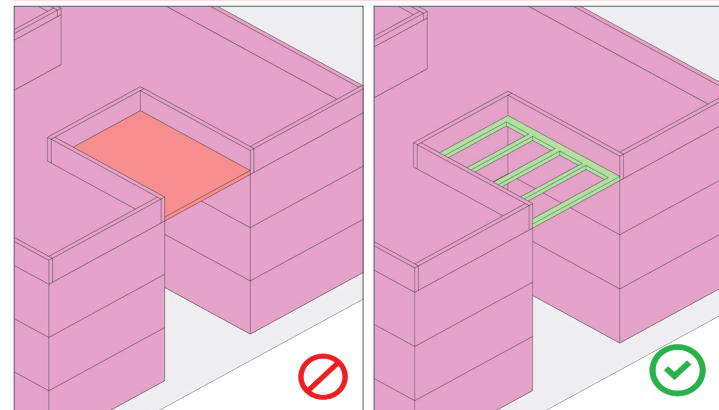
تنبيه

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

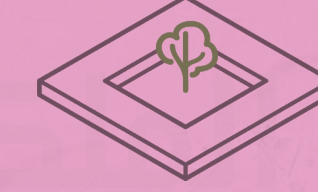
- يجب أن لا تتجاوز البروزات من كتل أو شرفات من الأدوار العلوية على الحد الأدنى المطلوب من مساحة الفناء الداخلي.

- يمنع احتساب الارتدادات ضمن المساحة المخصصة للفناء.

- يمنع إنشاء مواقف سيارات داخل الفناء.
- تمنع رخص التشغيل (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.

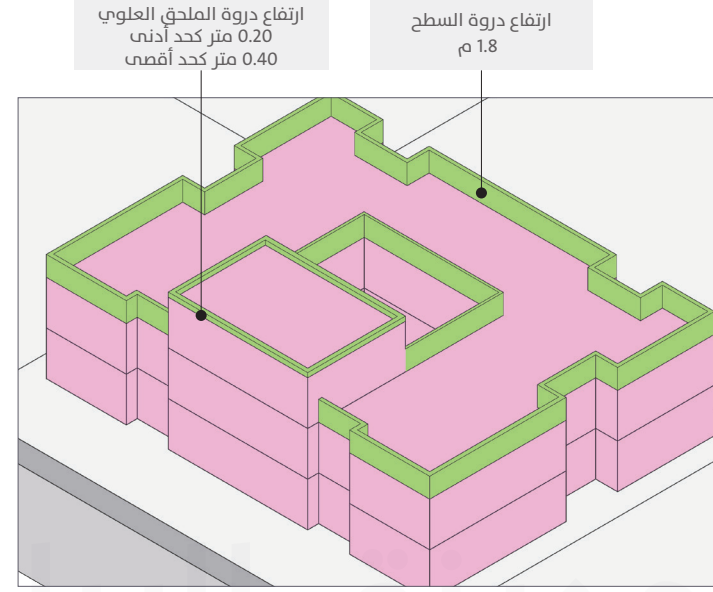


الفناء | T5.2

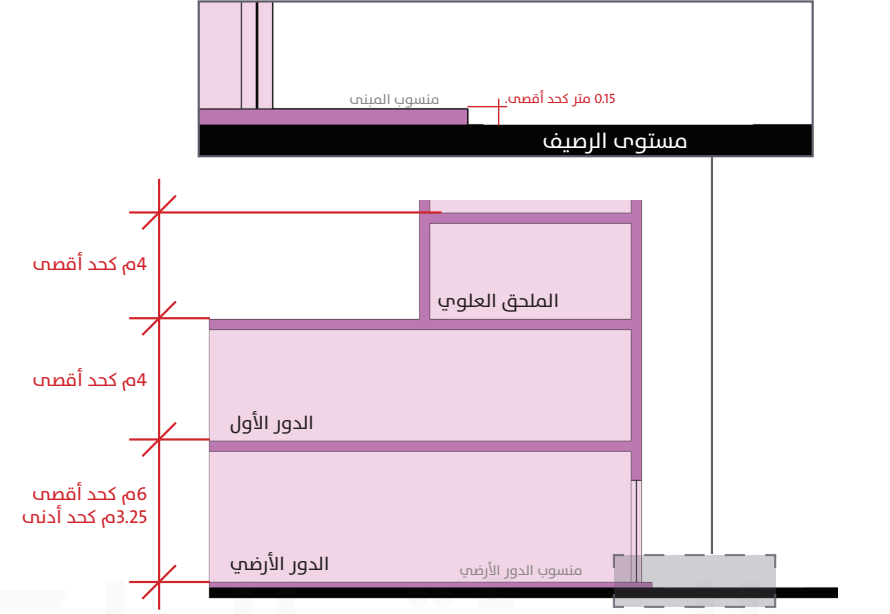


يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات

دروة السطح



تفصيل ارتفاعات المبنى بدون دور ميزانين



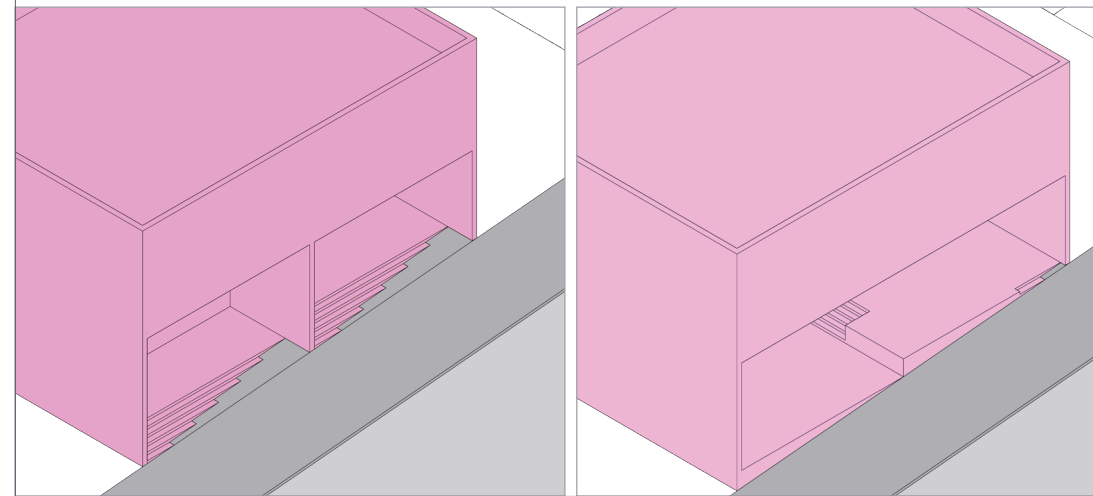
ضوابط الارتفاعات

للمبنى بدون دور ميزانين

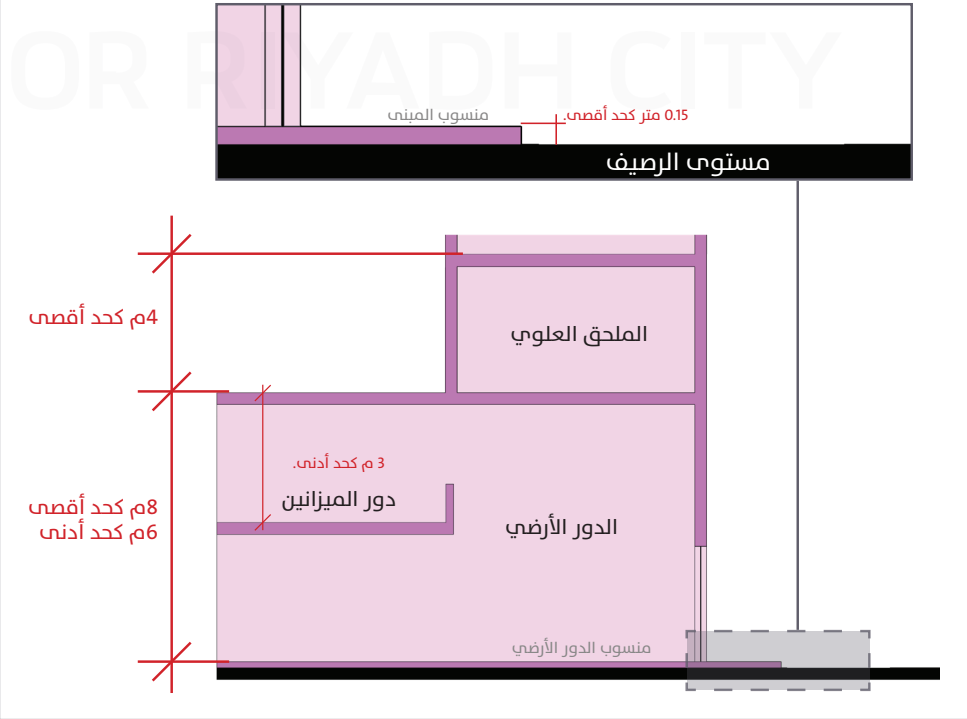
ارتفاع منسوب الدور الأرضي عن منسوب الرصيف (من جهة الشوارع الرئيسية)	0.15 متر كحد أقصى*.
ارتفاع الدور الأرضي	6متر كحد أقصى. 3.25م كحد أدنى.
ارتفاع الأدوار العلوية	4 متر كحد أقصى.
ارتفاع دروة السطح	1.8 متر.
ارتفاع دروة الملحق العلوي	0.20 متر كحد أدنى. 0.40 متر كحد أقصى.

*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 في أخفض نقطة من الميول، على أن لا تتجاوز معالجات فرق المنسوب (درج أو منحدرات) على الارتداد الأمامي أو أرصفة المشاة.



تفصيل ارتفاعات المبنى مع وجود دور ميزانين



ضوابط الارتفاعات

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.

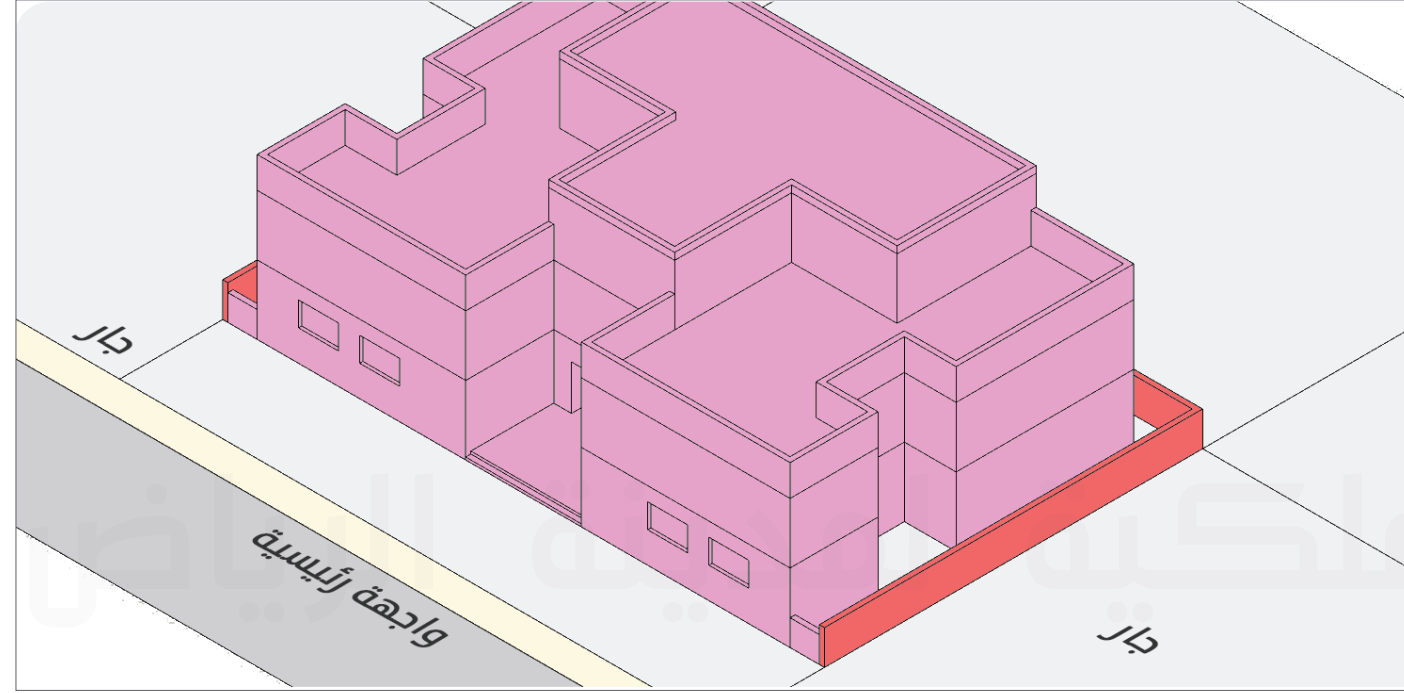
* تحسب ارتفاعات الأدوار من مستوى سطح البلاطة الخرسانية إلى سطح البلاطة الخرسانية التي تليها.

الارتفاعات | T5.2



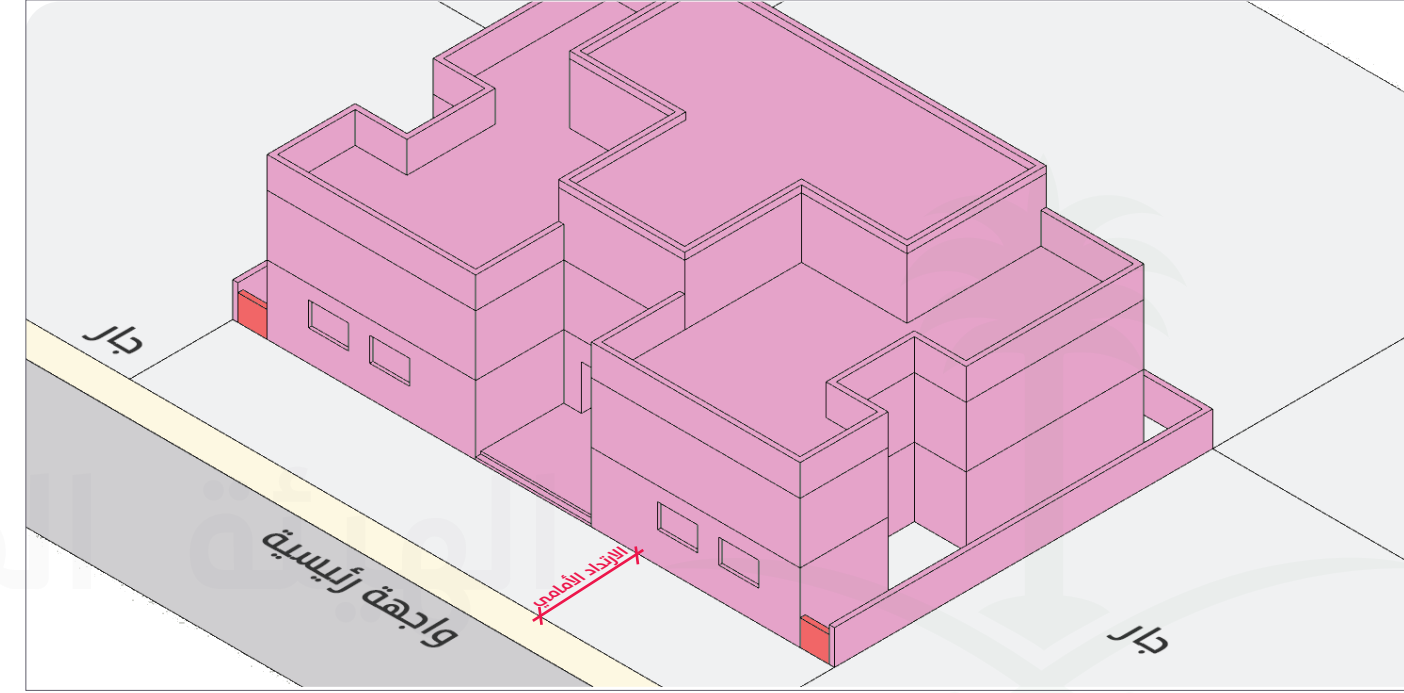
تختلف ضوابط الأسوار حسب مواقعها في قطعة الأرض

أسوار حدود الملكية (المجاورين)



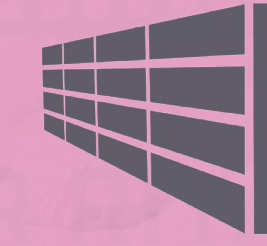
- يوضع على حدود الملكية من جهة المجاورين.
- الارتفاع 3 متر.

سور الواجهة الأمامي



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

الأسوار | T5.2





الأحكام العامة

يجب التقيد بالأحكام العامة التالية

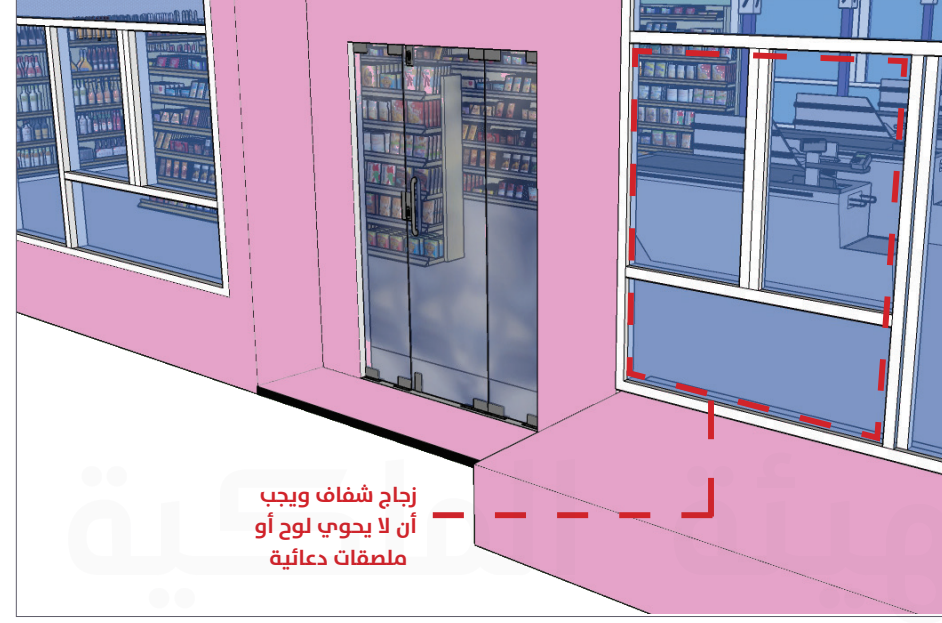
مدخل الوحدات السكنية أو مدخل المكاتب

- يجب أن يكون المدخل مميزاً وواضحاً ضمن الواجهة.



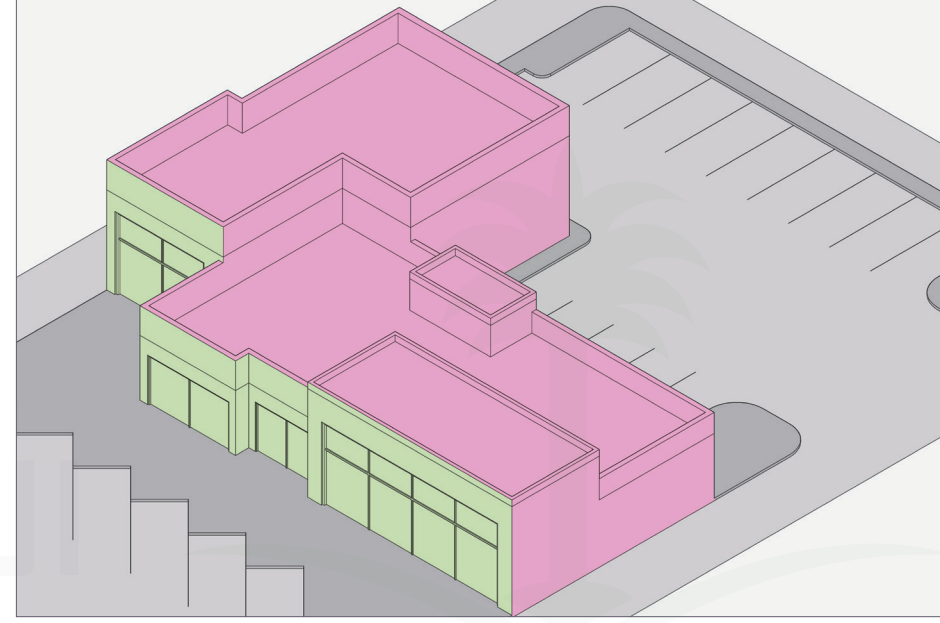
اشتراطات زجاج الواجهة

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



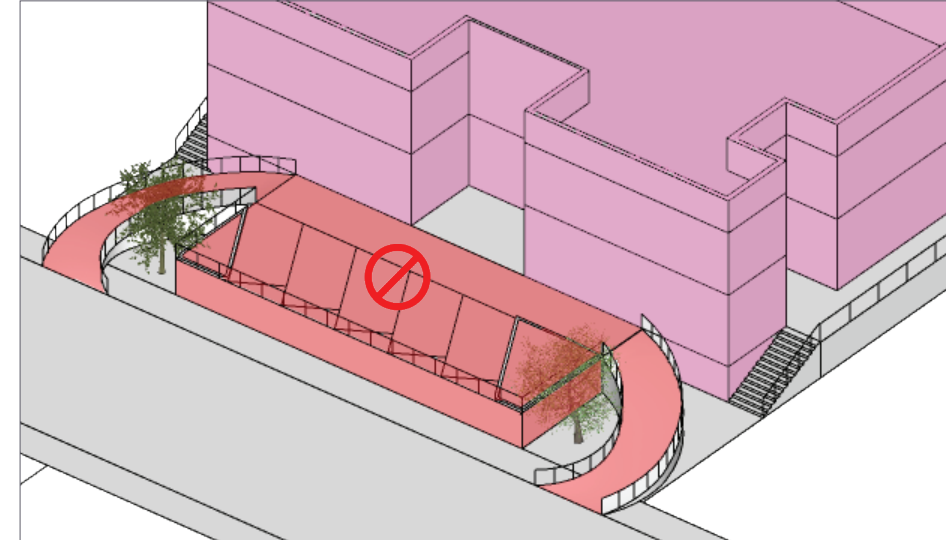
تصميم وتشطيب الواجهة الرئيسية

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



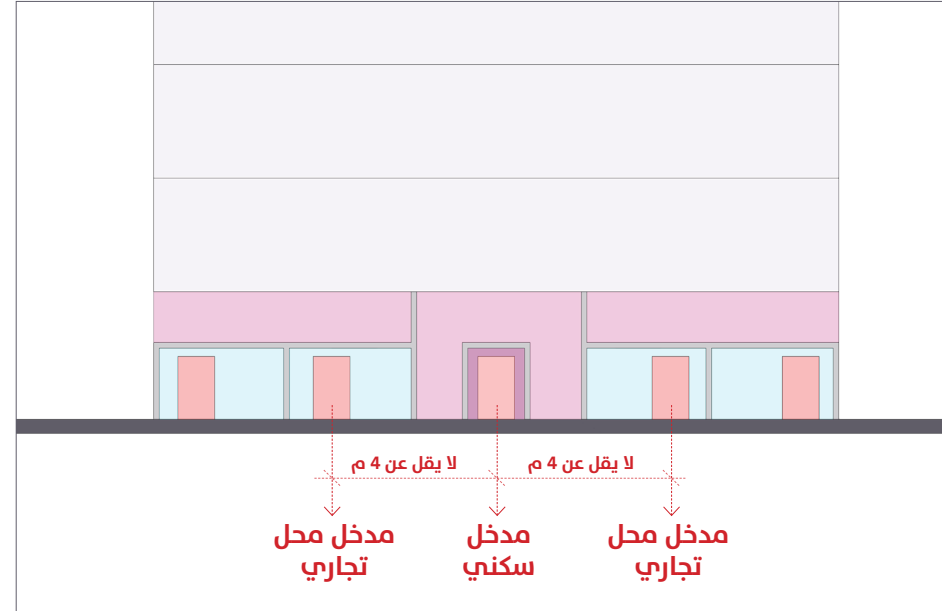
منسوب الدور الأرضي

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



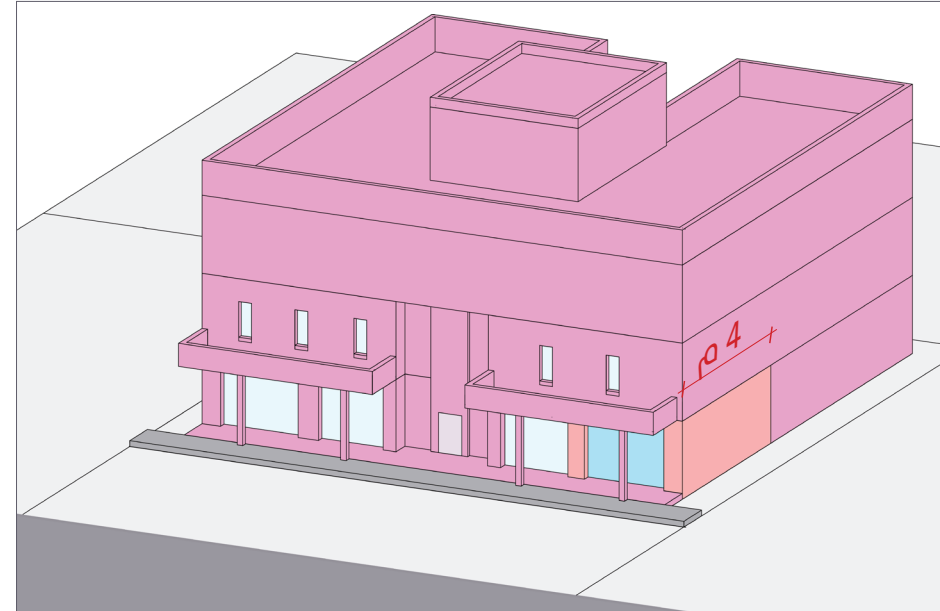
المسافة بين المداخل

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

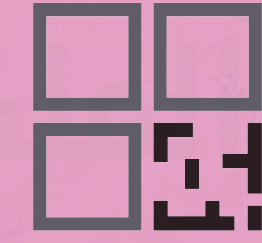


عمق المحل التجاري

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

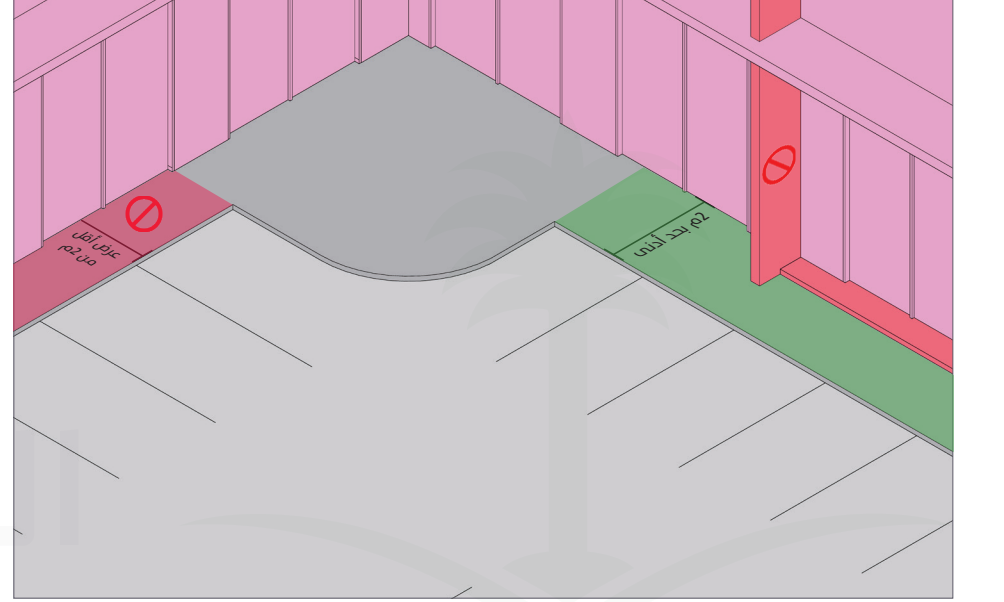


الأحكام العامة | T5.2



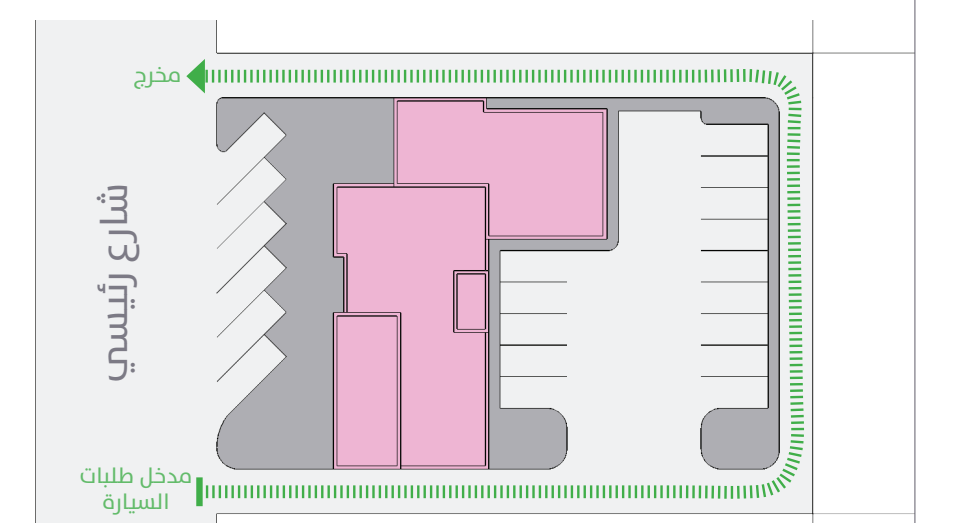
الأرصفة وممرات المشاة

- عند توفير أرصفة وممرات مشاة داخل حدود الملكية، يجب أن لا يقل عرضها عن 2متر.
- يمنع بروز الديكورات والدرج وكل ما يعيق حركة المشاة على الحد الأدنى للأرصفة.



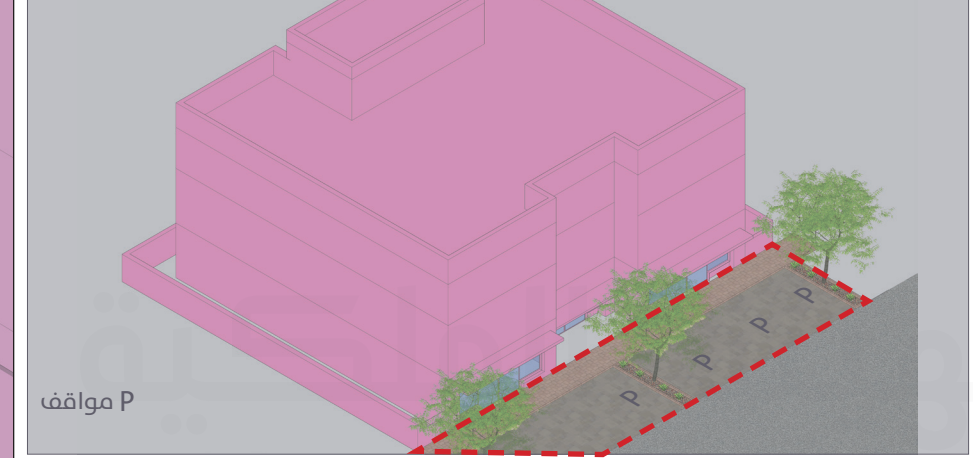
مسارات خدمة طلبات السيارات

- يمنع أن تكون مسارات طلبات السيارات على الواجهات المطلة على الشارع.
- يجب أن لا يقل عرض ممر السيارة عن 3 متر.



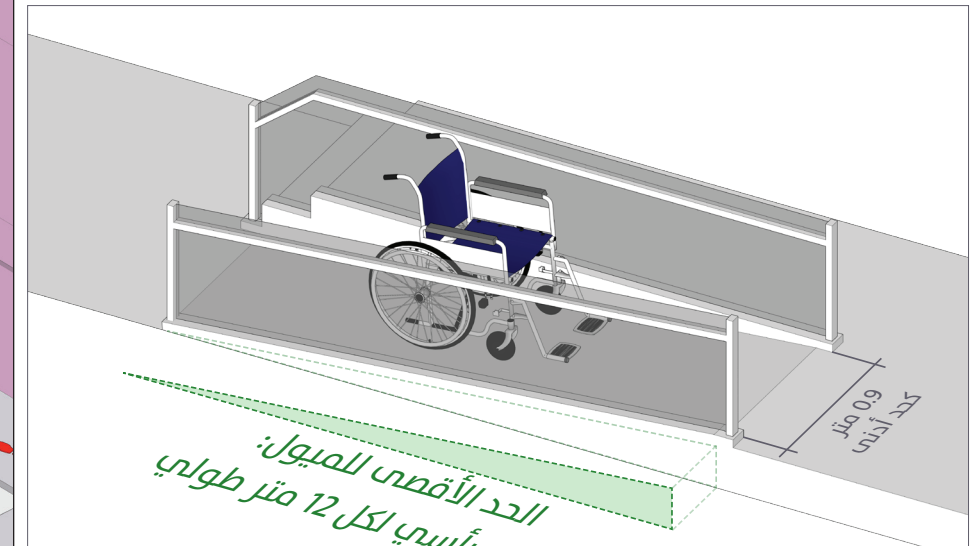
اشتراطات خاصة لمنطقة الارتداد الأمامي (6 متر)

- 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).
- يمنع وضع أي نوع من المظلات ضمن الارتداد الأمامي (6 متر)، ويمكن تحقيق التظليل من خلال الأشجار.
- يجب تخطيط الارتداد الأمامي (6 متر) في حال استخدامه كمواقف سيارات بمواد تميزه شكلاً ومنسجمة لوناً مع الشارع (مثل الانترلوك).



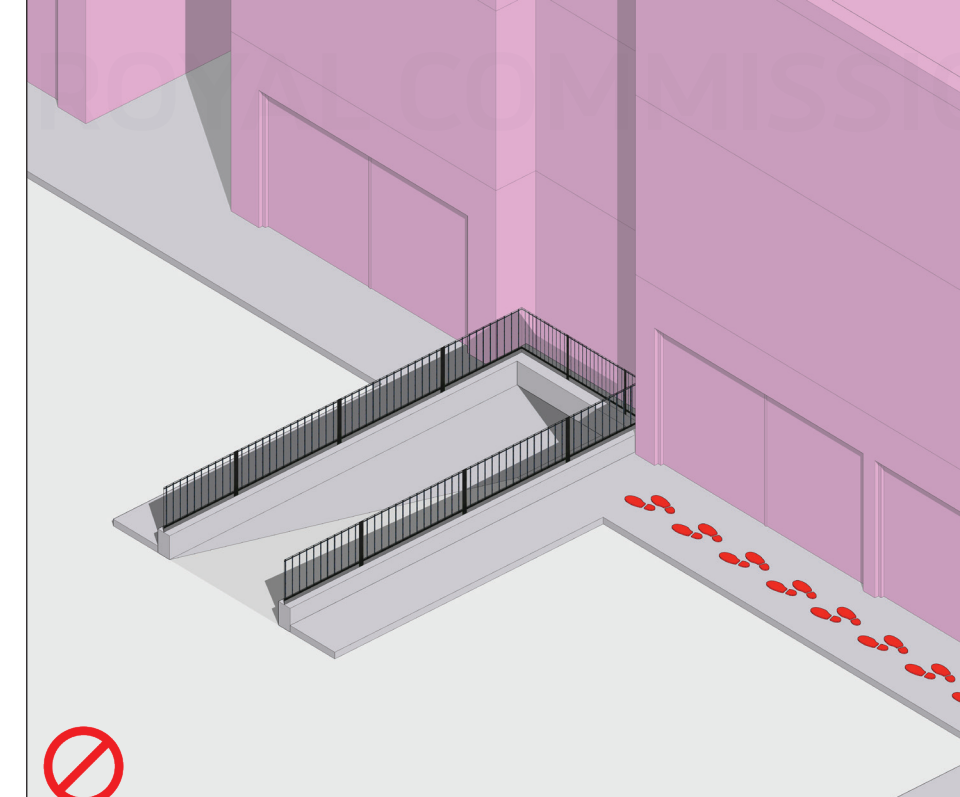
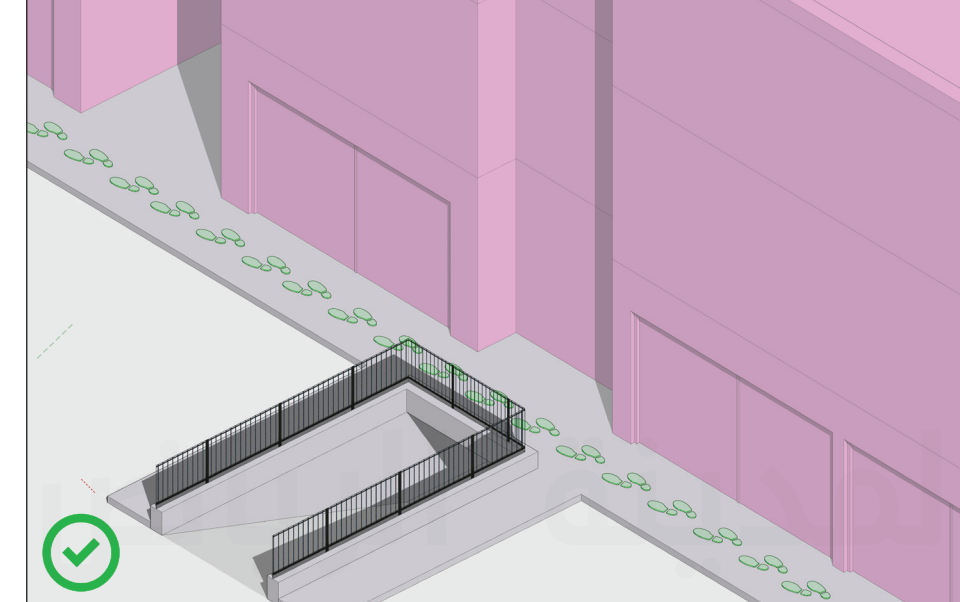
منحدرات ذوي الاحتياجات الخاصة

- يجب مراعاة وصولية ذوي الاحتياجات الخاصة عن طريق توفير منحدرات بميول 12:1 كحد أدنى.
- يجب أن لا يقل عرض المنحدر الصافي عن 0.9 متر.



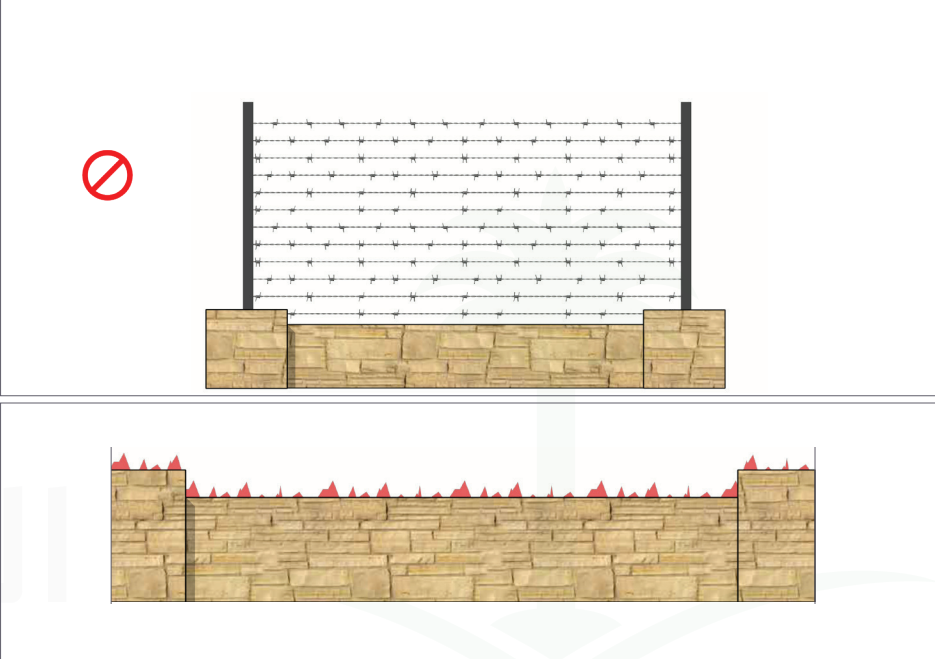
استمرارية الرصيف وحركة المشاة

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



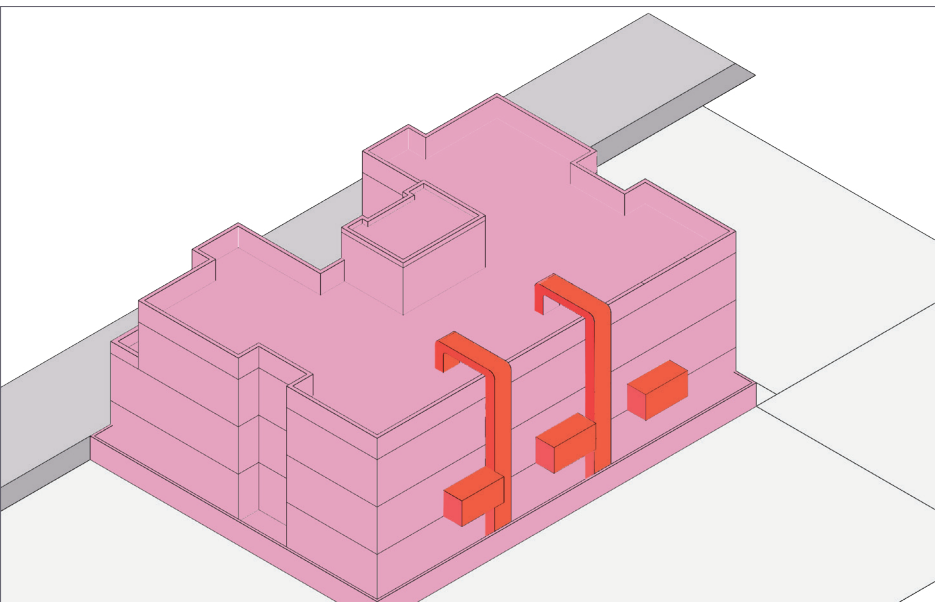
إضافات ممنوعة للأسوار

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



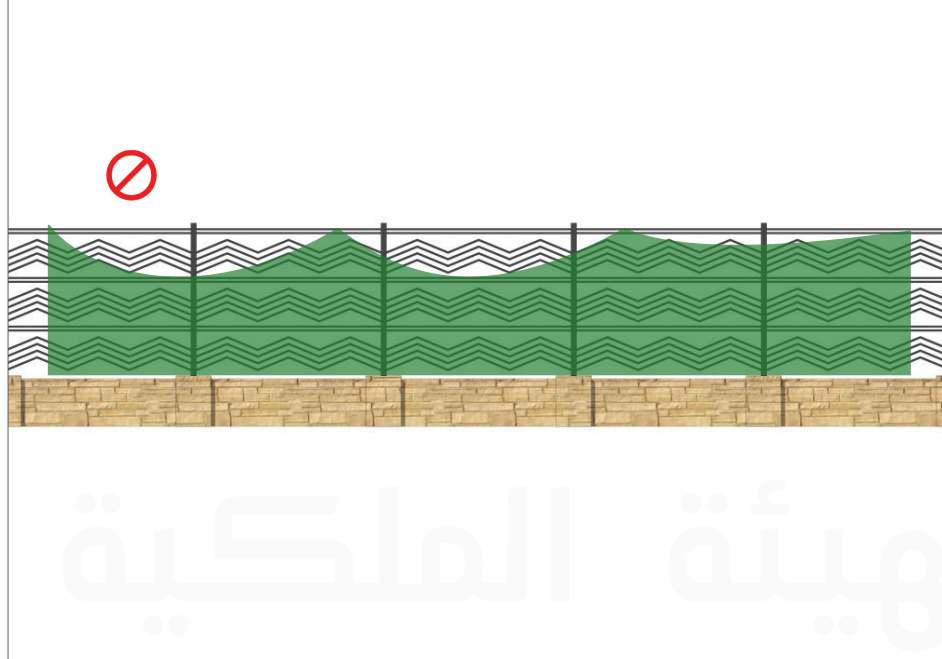
المعدات والخدمات

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



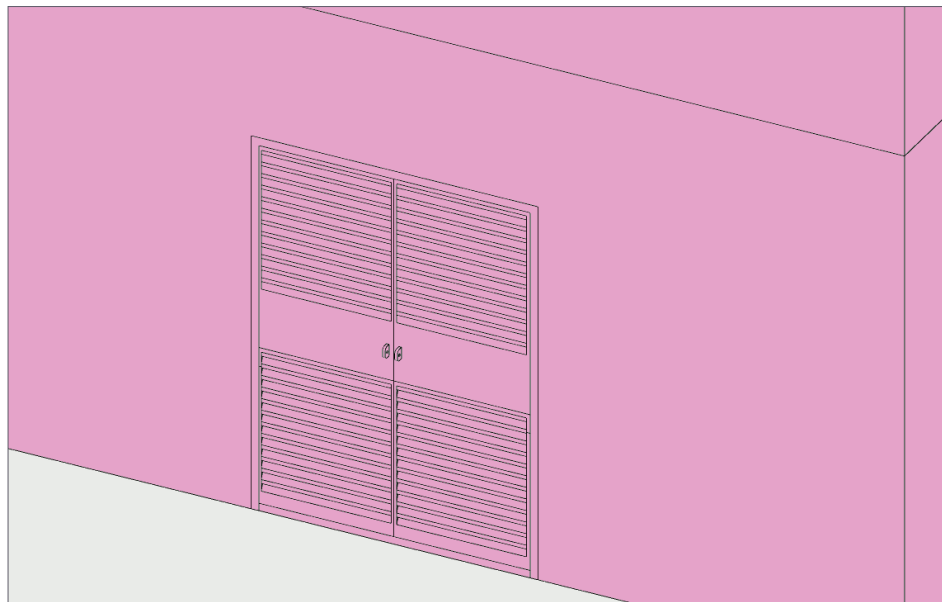
تغطية الأسوار

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



أبواب غرف الكهرباء

- يجب أن تطل أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.



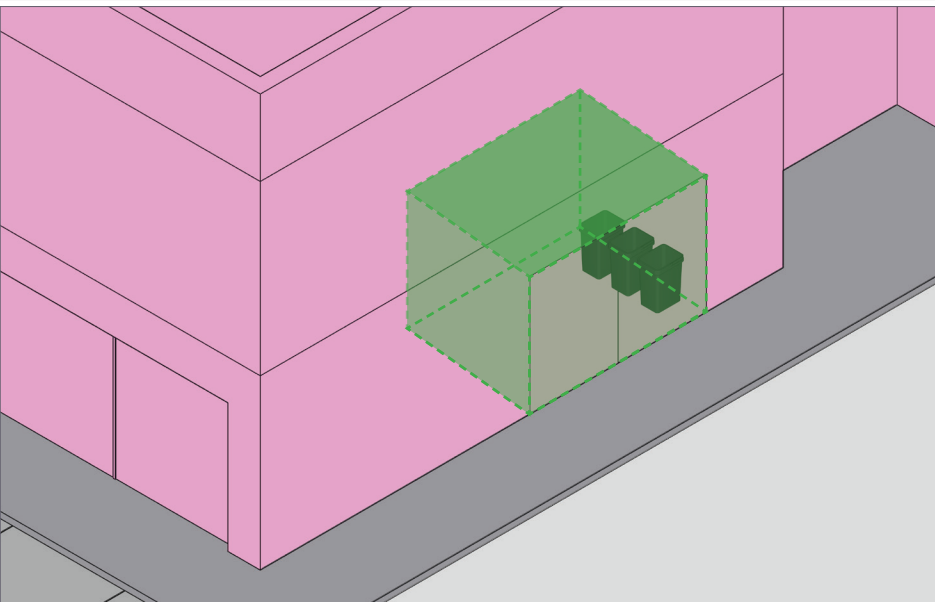
السواتر

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



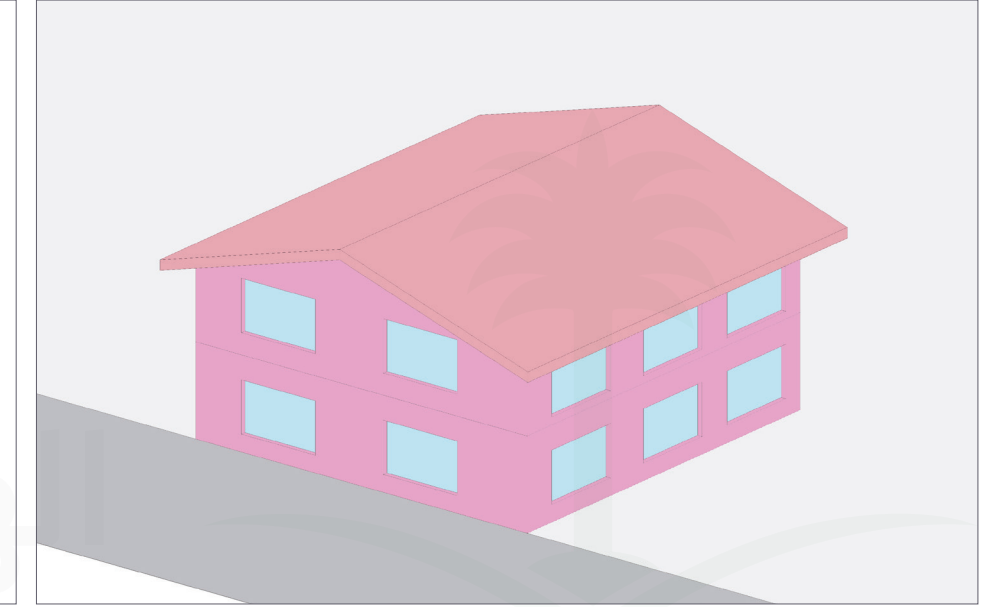
غرف جمع النفايات

- يلزم بتخصيص فراغ غير ظاهر لجمع النفايات حسب اشتراطات الأمانة.



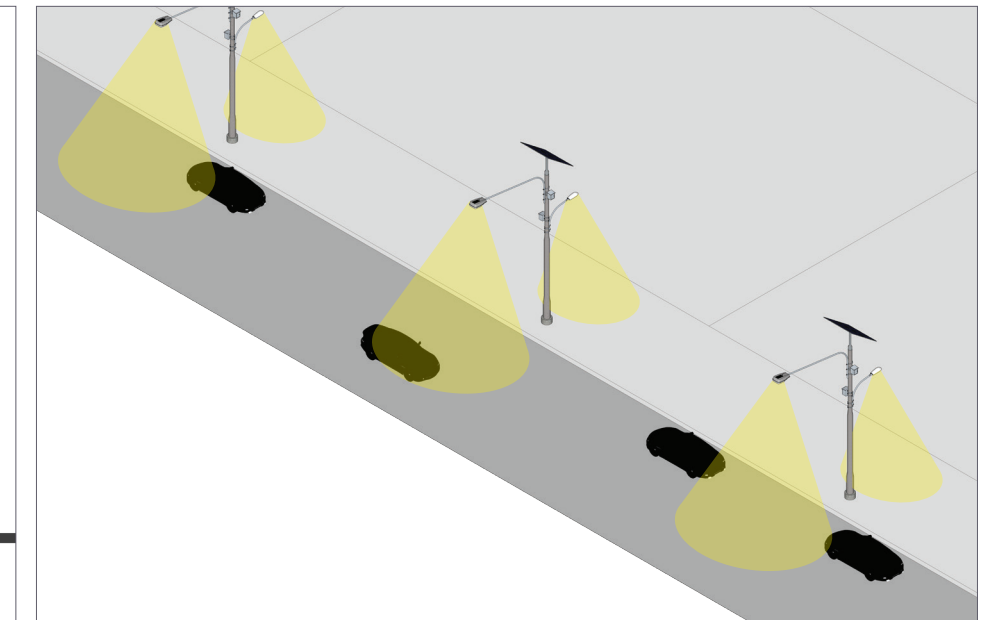
الأنماط والتشكيلات المعمارية

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



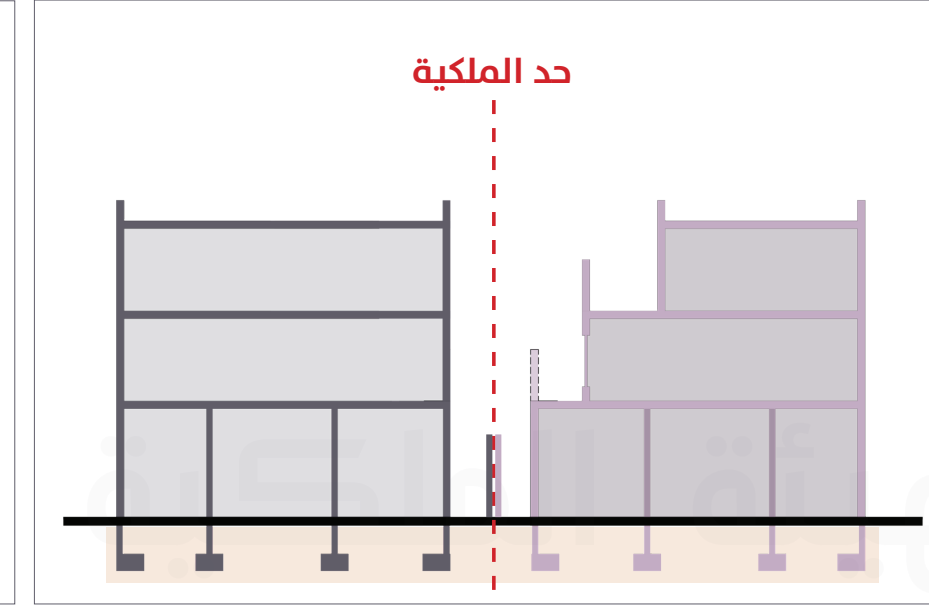
الإضاءة

- يجب اتباع كود الإضاءة الصادر من الهيئة الملكية لمدينة الرياض.



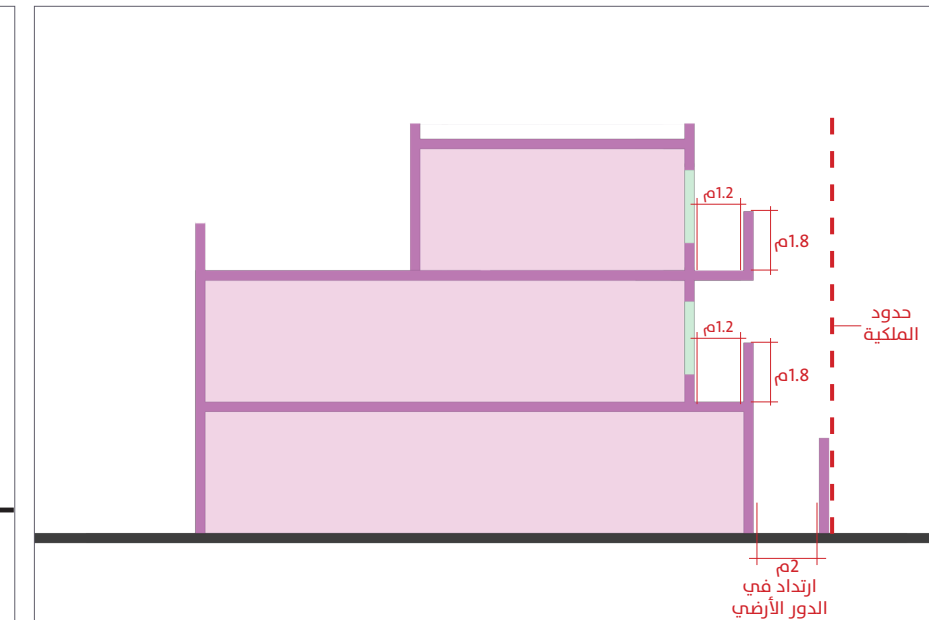
العناصر الإنشائية والأسوار الجانبية

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



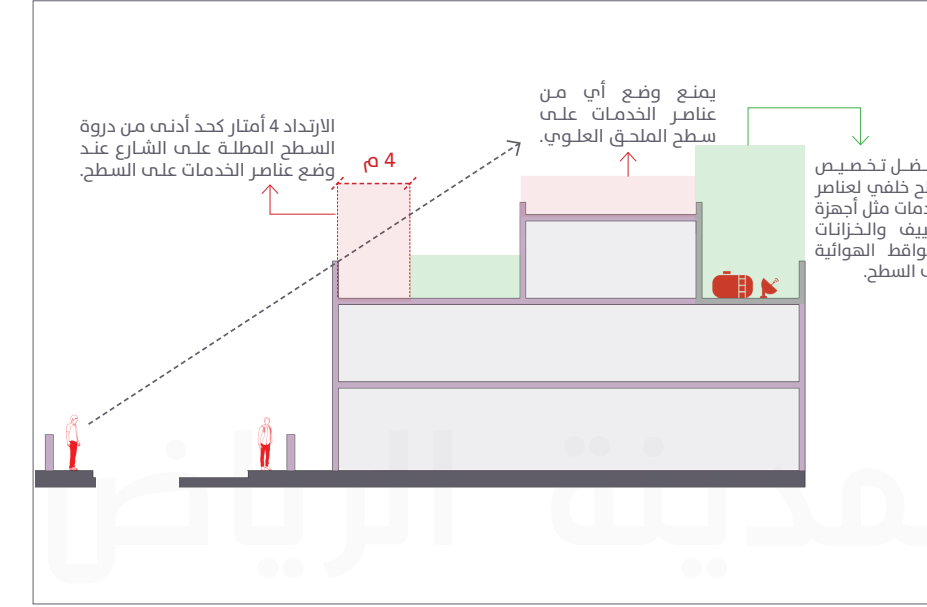
فتح النوافذ على الجدران الخلفية

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



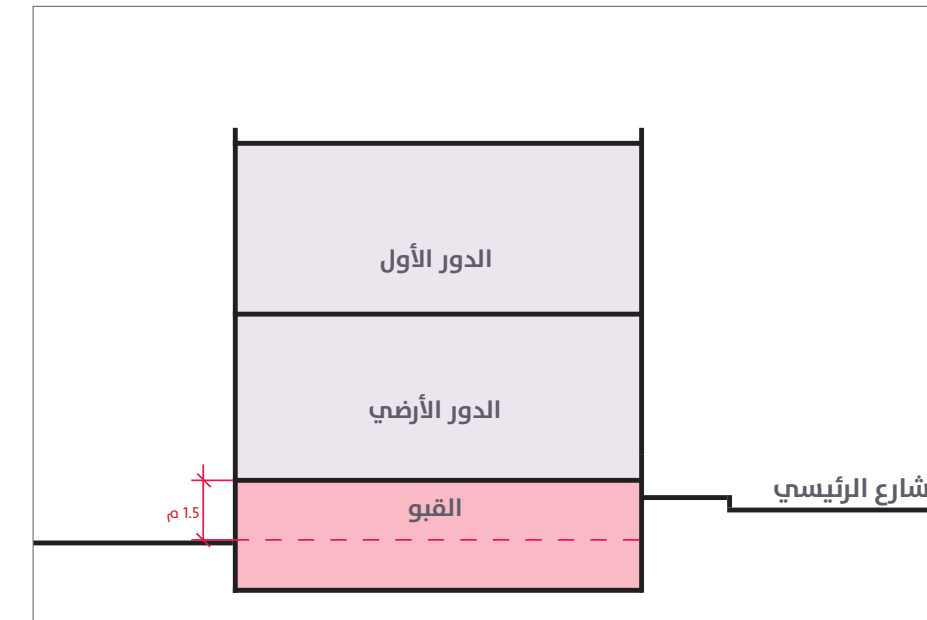
عناصر الخدمات على الأسطح

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



ارتفاع القبو

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



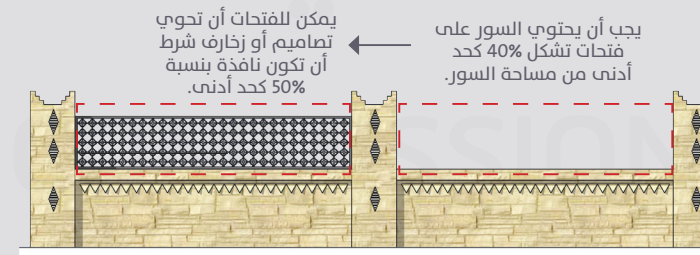
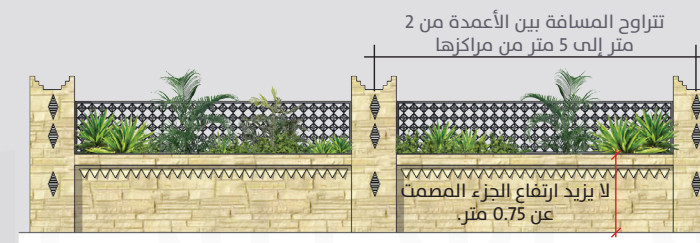
يجب الالتزام بالشروط التالية عند تصميم المواقف

- يجب توفير شجرة ظل لكل 4 مواقف كحد أدنى.
- في حال توفير ساحة مواقف فإِنَّه يلزم وضع سترة مواقف خاضعة لاشتراطات خاصة.



اشتراطات خاصة لسترة المواقف

- ارتفاع السترة 1.5 متر كحد أقصى، ويكون ارتفاع الجزء المصمت 0.75 متر كحد أقصى.
- عرض الأعمدة 0.75 متر كحد أقصى.
- يلزم وضع أحواض نباتات مدمجة مع الأسوار.
- 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.



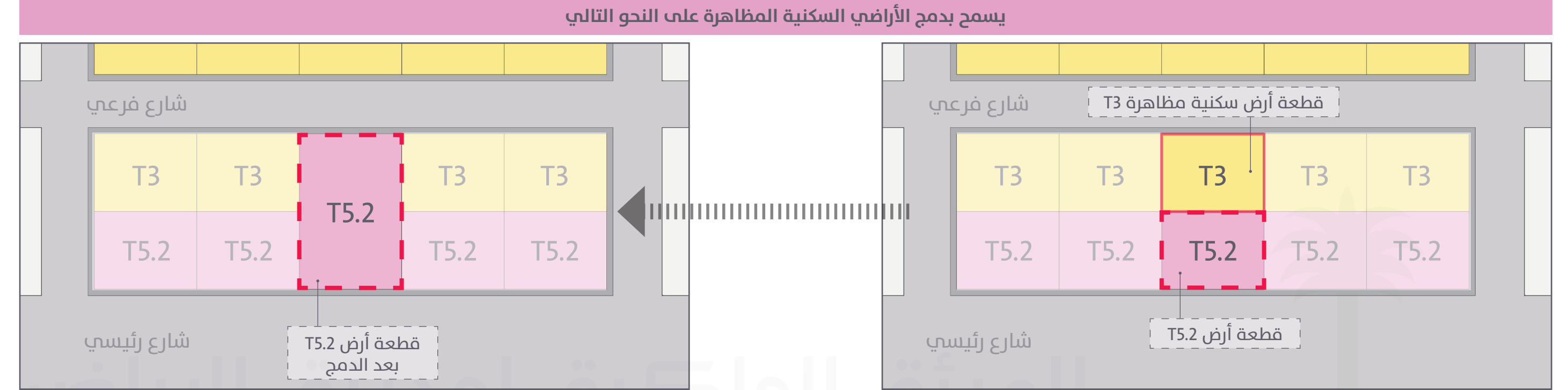
أعداد مواقف السيارات

المطاعم (التي تقدم خدمة طلبات السيارات)	• موقف لكل 50 متر مربع.	الشقق السكنية	• موقف لكل وحدة إذا كانت المساحة أقل من 130 متر مربع. • موقفين لكل وحدة إذا كانت المساحة أكبر من 130 متر مربع.
أماكن تجمع (قاعات أفراح ومؤتمرات، سينما، الخ)	• موقف لكل 5 مقاعد ثابتة.	الفنادق / الشقق المفروشة	• موقف لكل وحدة.
سوبرماركت، مول ومركز تجاري	• موقف لكل 15 متر مربع.	المكاتب	• موقف لكل 45 متر مربع.
محلات البيع بالتجزئة	• موقف لكل 45 متر مربع.	الخدمات الصحية والطبية (عيادات)	• 3 مواقف لكل طبيب + موقف واحد لكل 3 موظفين.
المشاةل	• موقف لكل 50 متر مربع.	الخدمات الصحية والطبية (مستشفيات)	• موقف لكل 5 أسيرّة + موقف للزوار والمرضى لكل 5 أطباء + موقف لكل طبيب.
		المطاعم	• موقف لكل 15 متر مربع.

*يرجى مراجعة الأدلة الخاصة باشتراطات مواقف السيارات للتعرف على كافة متطلباتها وأنواعها وكيفية تصميمها.

الحالة	الحالة الأولى	الحالة الثانية	الحالة الثالثة
الاشتراط			
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
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
الصور	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
المدخل	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

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





الأحكام العامة

أحكام الألوان ومواد التغطية

الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني

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

الأسطح العاكسة

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



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

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا



واجهات المباني وسماتها

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

اختيار تموضع المباني: يجب تحفيز تصميم الأبنية الداخلية، والاستفادة من التهوية الطبيعية ووظيفتها في المباني.

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

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

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

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

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

واجهات المحلات التجارية: - يجب أن تراعى و تلائم الارتدادات 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 والتتوءات: يجب تفادي استخدام عناصر معمارية لا ترتبط بالطابع السائد في المنطقة، مثل الواجهات المقوسة والزخارف (الدخيلة على العمارة المحلية) المضافة للتزيين التي لا تتناسب مع طبيعة المنطقة.

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

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

وضع وإتجاه المبنى

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

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

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

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


عام تتضمن هذه العملية: مراعاة تدرج الارتفاعات للمباني، تغليف المباني، تسييح البلوكات الكبيرة، استخدام الفراغات والمساحات المفتوحة، توفير الممرات و السكك.

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

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

	المقطع المركزي T5.2	
رقم الصفحة 31	 <p>الهيئة الملكية لمدينة الرياض ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY</p>	
	الموجهات التصميمية T5.2	

الأبواب والنوافذ

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

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

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

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

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

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

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

المواد والألوان

مواد البناء: - ينبغي ألا يستخدم في المباني أكثر من مادتين أو شكلين من المواد – على أن تكون المواد (خاصة في الطابق الأرضي) عالية الجودة، متينة تعكس دلالة استدامتها وقلة إحتياجها للصيانة.

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

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

المباني الخضراء

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

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

الشروط الخاصة


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

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

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

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

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

	المقطع المركزي T5.2	
رقم الصفحة 30	 <p>الهيئة الملكية لمدينة الرياض ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY</p>	
	الموجهات التصميمية T5.2	

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

أسوار وسيجات الحدائق

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

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

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

مواقف السيارات

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

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

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

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

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

- يوصى بتوفير الحد الأدنى من المواقف.

تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية

تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية: - يجب زراعة النباتات وتنسيق الموقع بشكل متناسق مع الطابع والسمات لمنطقة وادي حنيفة، كما يتم تشجيع استخدام الأحجار الصخرافية، 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 الموقع أن يؤخذ في الاعتبار مبادئ الزراعة الملائمة للمنطقة (زيروسكيب) التي تحتاج إلى مستوى منخفض من مياه الري.

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

الحواف على السفح: يجب مراعاة السفوح وحساسيتها البيئية وعدم التطوير عليها.

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

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

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

