



**T 3.2**

الدليل التطبيقي  
**للمقطع السكني**

فال (صغيرة - متوسطة)

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

T5.1

T5.2

T4

T3.1

T3.2

T2.2

T2.1





## 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 للتقيد بهذا الالتزام أو بسببه .

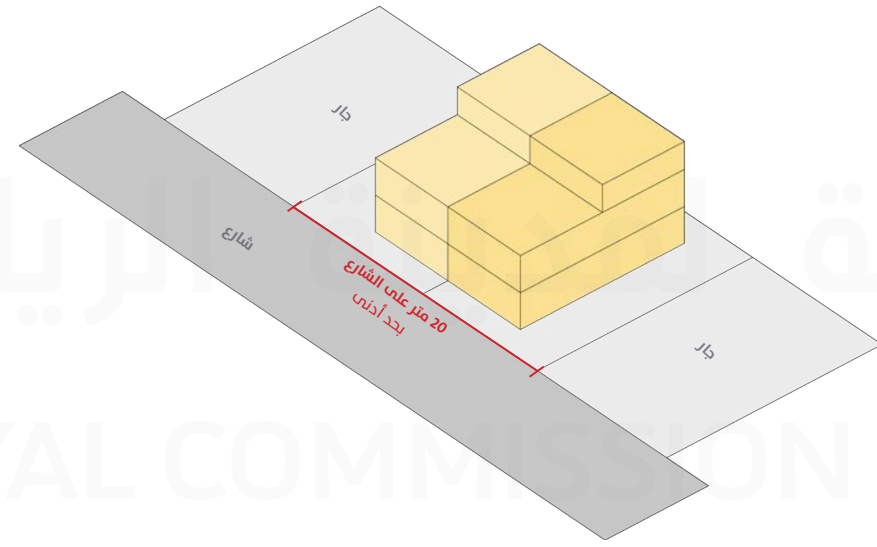
## قائمة المحتويات

6	أنماط التطوير المتاحة
8	اشتراطات التطوير وضوابط البناء
14	الفناء الداخلي
16	الارتفاعات
18	الأسوار
24	أحكام عامة
30	حالات خاصة
32	الموجهات التصميمية   T3.2



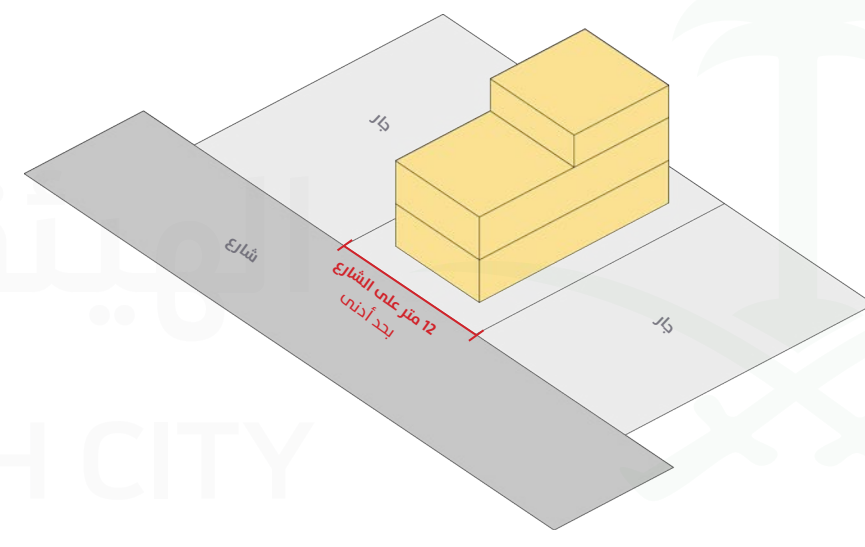
## -2- الفلل المتلاصقة ( الدوبلكس )

- مبنى سكني مستقل يحتوي على وحدتين سكنيتين (فقط)، متلاصقتان من جانب واحد.
- مساحة الأرض لا تقل عن 400 متر مربع (200 متر مربع للوحدة) ولا تزيد عن 999 متر مربع.
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي = 20 متر.

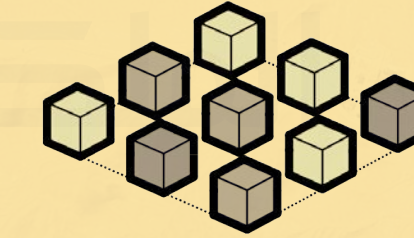


## -1- الفلل

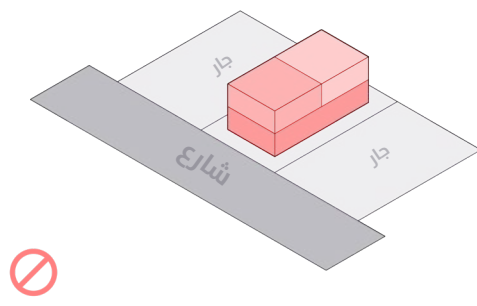
- مبنى سكني مستقل يتكون من وحدة سكنية واحدة فقط ولا يمكن فرزه أو تجزئته.
- مساحة الأرض لا تقل عن 300 متر مربع ولا تزيد عن 999 متر مربع.
- الحد الأدنى لعرض قطعة الأرض على الشارع الرئيسي = 12 متر.



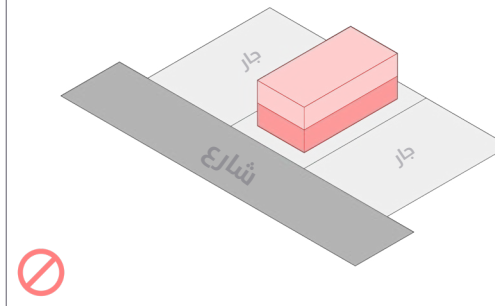
## أنماط التطوير المتاحة | T3.2



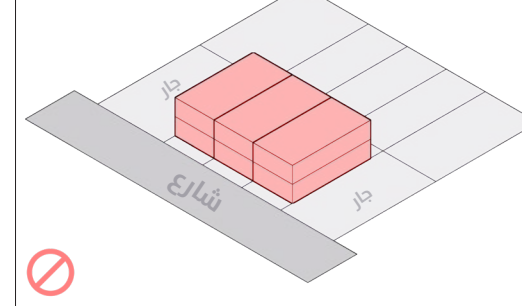
## ممارسات خاطئة غير مسموح بها



يمنع فرز الفلة إلى عدة وحدات سكنية.

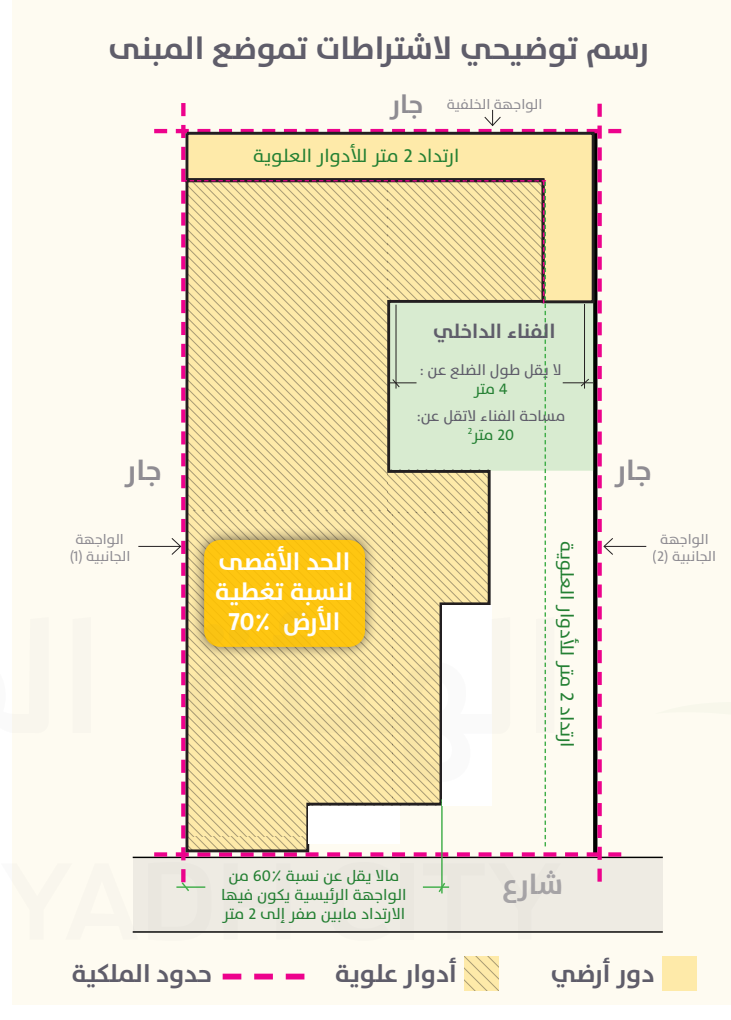
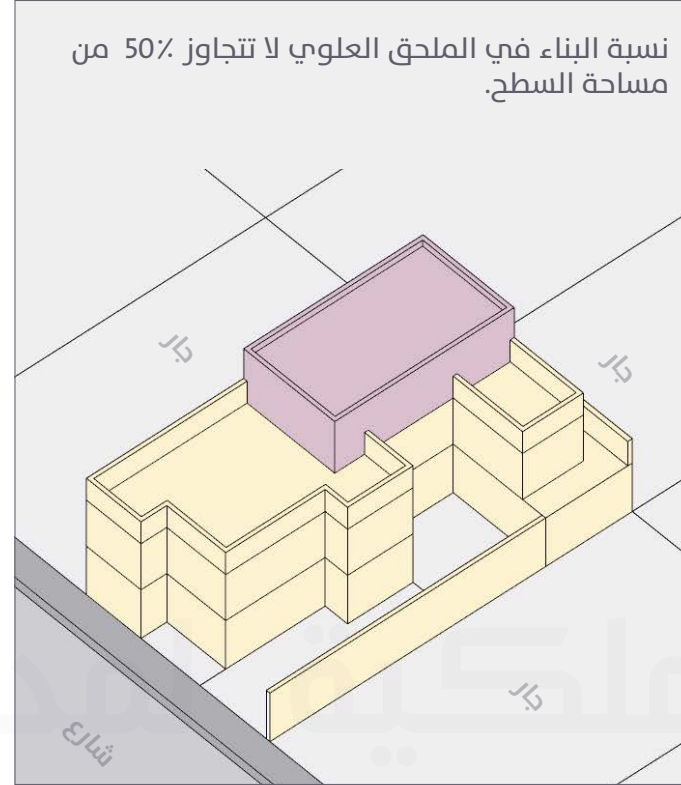
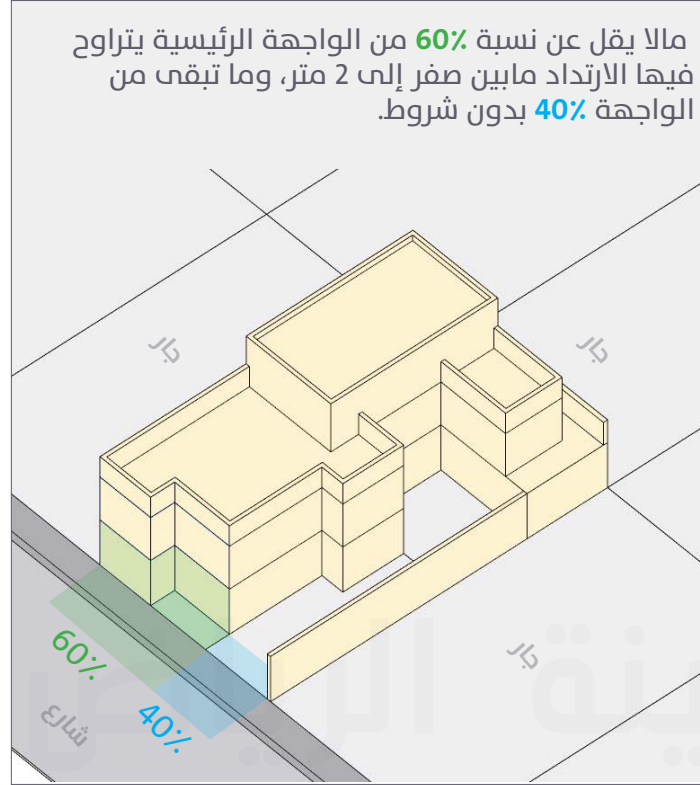


يمنع فرز الدورين في الفلة الواحدة.



يمنع بناء أكثر من فلتين متلاصقة.

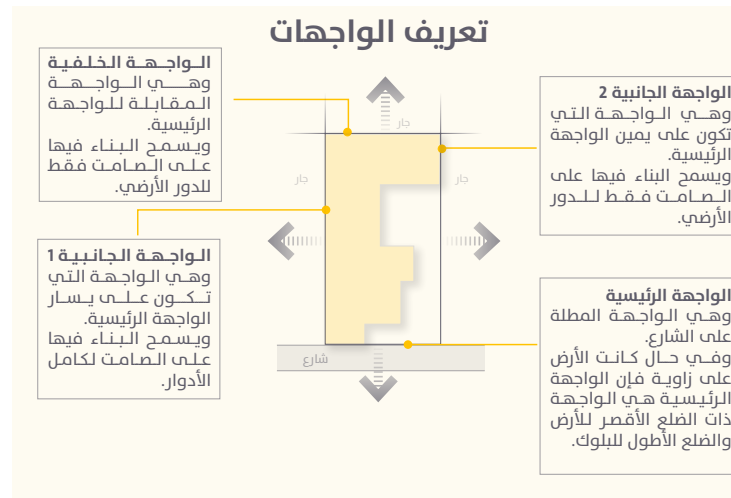
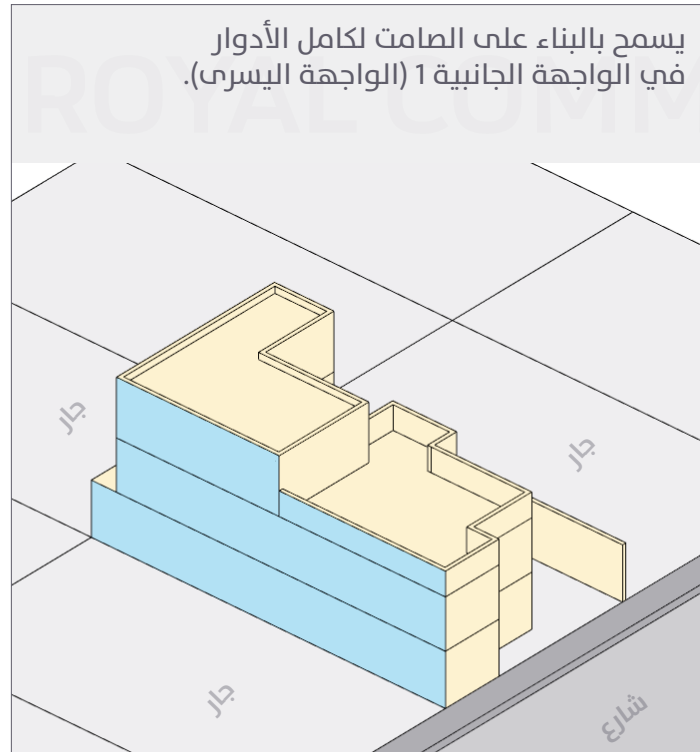



**اشتراطات التطوير وضوابط البناء**
**يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفل:**


**ضوابط نسبة تغطية الأرض**  
70% كحد أقصى (شاملة الملاحق الأرضية)

**عدد الأدوار المسموح بها**  
دورين + 50% ملحق علوي.

الارتدادات		نوع الواجهة
الدور الأرضي	ملا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر. ويجب أن يشغل المبنى الرئيسي 30% من طول هذه الواجهة.	الواجهة الرئيسية
الأدوار العلوية	دون شروط.	الواجهة الخلفية
الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.	الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى)
الدور الأرضي	دون شروط.	الواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى)
الأدوار العلوية	دون شروط.	الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى)
الدور الأرضي	دون شروط.	الواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى)
الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.	الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى)
الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.	الواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى)

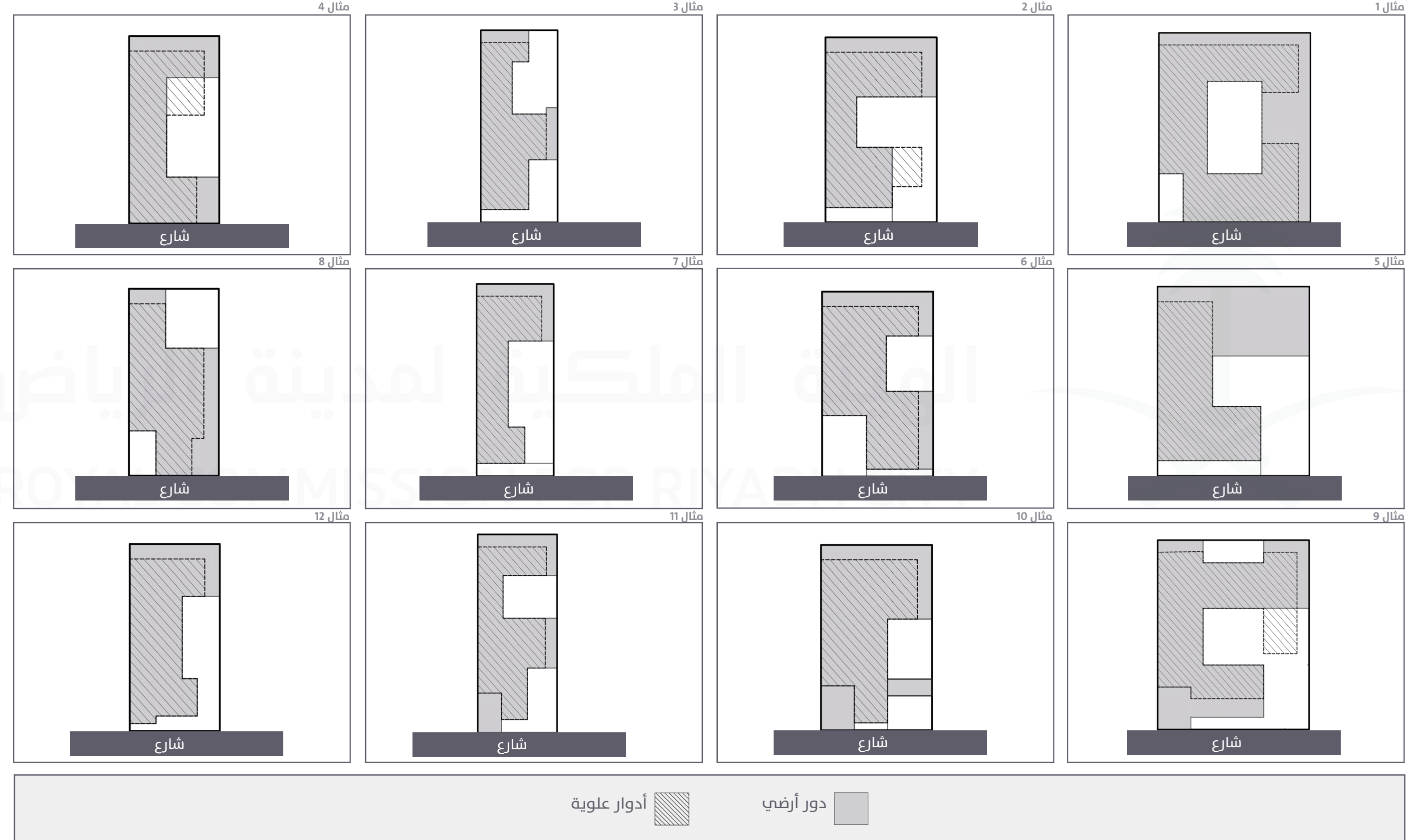


**الفناء الداخلي**  
يجب توفير فناء داخلي لكل وحدة سكنية. والفناء الداخلي : هو فراغ خارجي مفتوح محاط بما لا يقل عن ثلاث جهات، ضلعين منها (على الأقل) تكون ضمن المبنى الرئيسي.

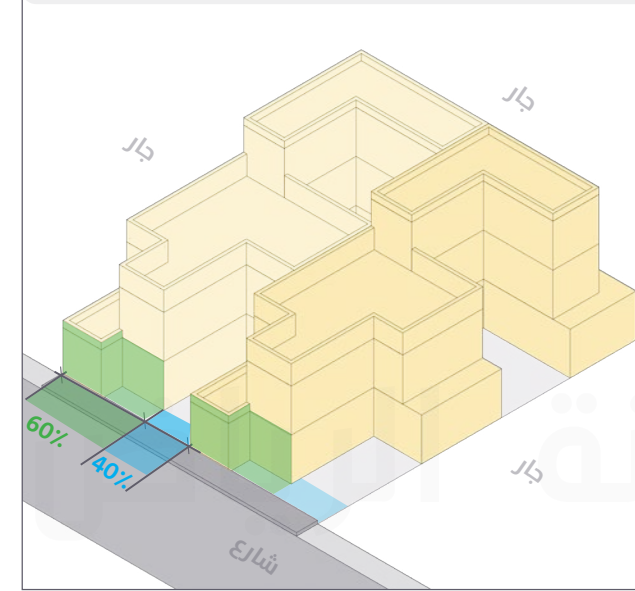
# اشتراطات التطوير وضوابط البناء | T3.2



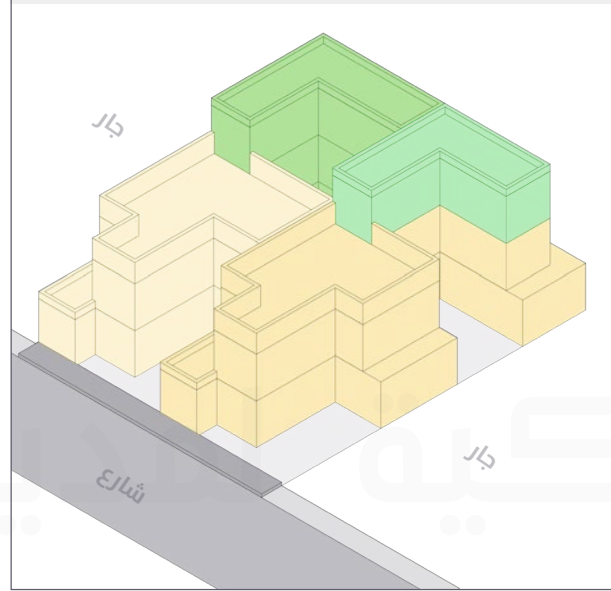




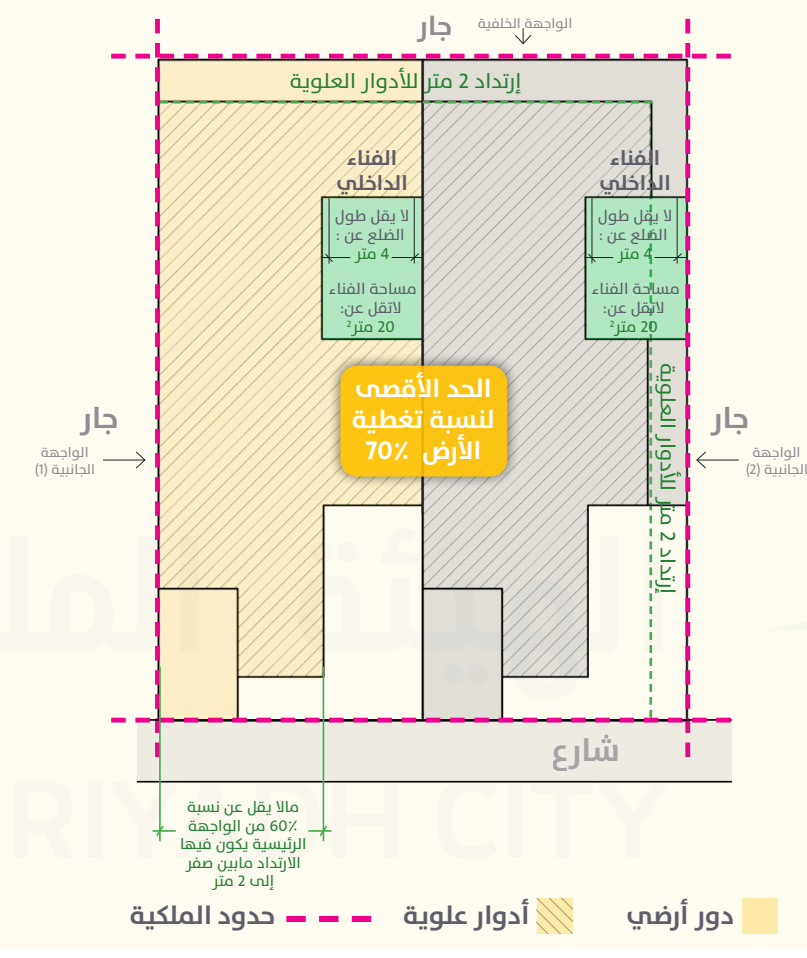
ملا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (40%) بدون شروط.



نسبة البناء في الملحق العلوي لا تتجاوز 50% من مساحة السطح.



## رسم توضيحي لاشتراطات تموضع المبنى



## ضوابط نسبة تغطية الأرض

70% كحد أقصى (شاملة الملحق الأرضية).

## عدد الأدوار المسموح بها

دورين + 50% ملحق علوي.

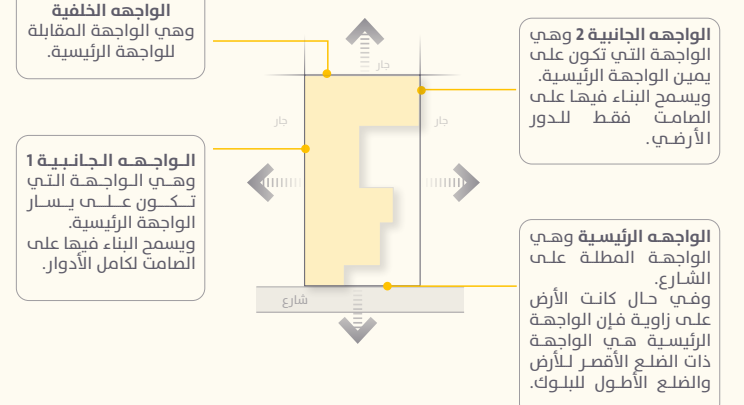
## الارتدادات

نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الرئيسية	الدور الأرضي	ملا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يكون فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر. ويجب أن يشغل المبنى الرئيسي 30% من طول هذه الواجهة.
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي العلوية	دون شروط.
الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى)	الدور الأرضي العلوية	دون شروط.
الواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى)	الدور الأرضي العلوية	دون شروط.
الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى)	الدور الأرضي العلوية	دون شروط.
الواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى)	الدور الأرضي العلوية	دون شروط.
الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى)	الدور الأرضي العلوية	دون شروط.
الواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى)	الدور الأرضي العلوية	دون شروط.
الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى)	الدور الأرضي العلوية	دون شروط.
الواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى)	الدور الأرضي العلوية	دون شروط.

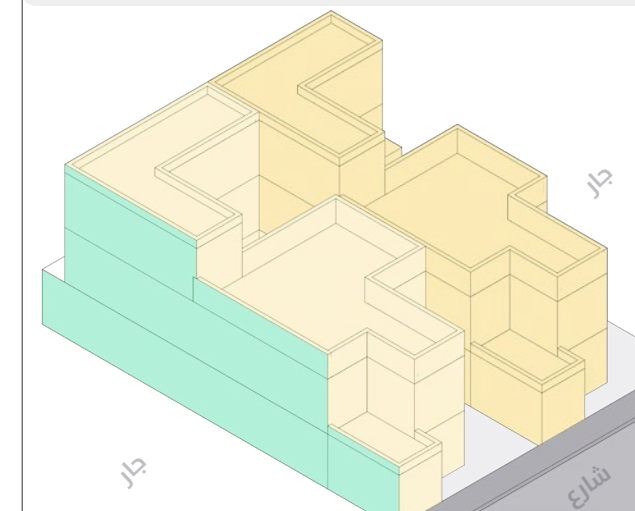
## الفناء الداخلي

يجب توفير فناء داخلي لكل وحدة سكنية. والفناء الداخلي: هو فراغ خارجي مفتوح محاط بما لا يقل عن ثلاث جهات، فلعين منها (على الأقل) تكون ضمن المبنى الرئيسي.

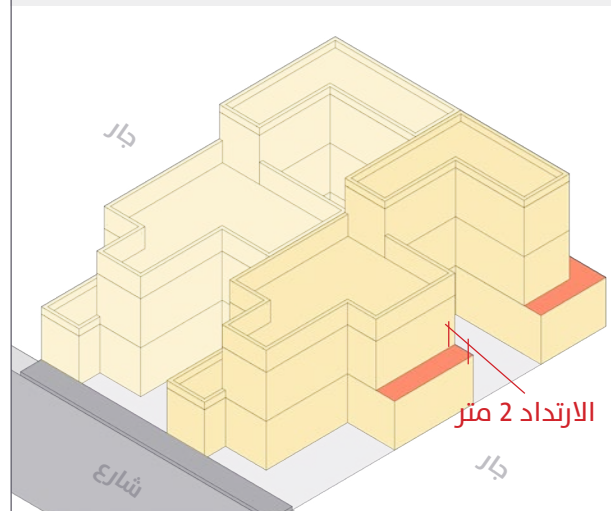
## تعريف الواجهات



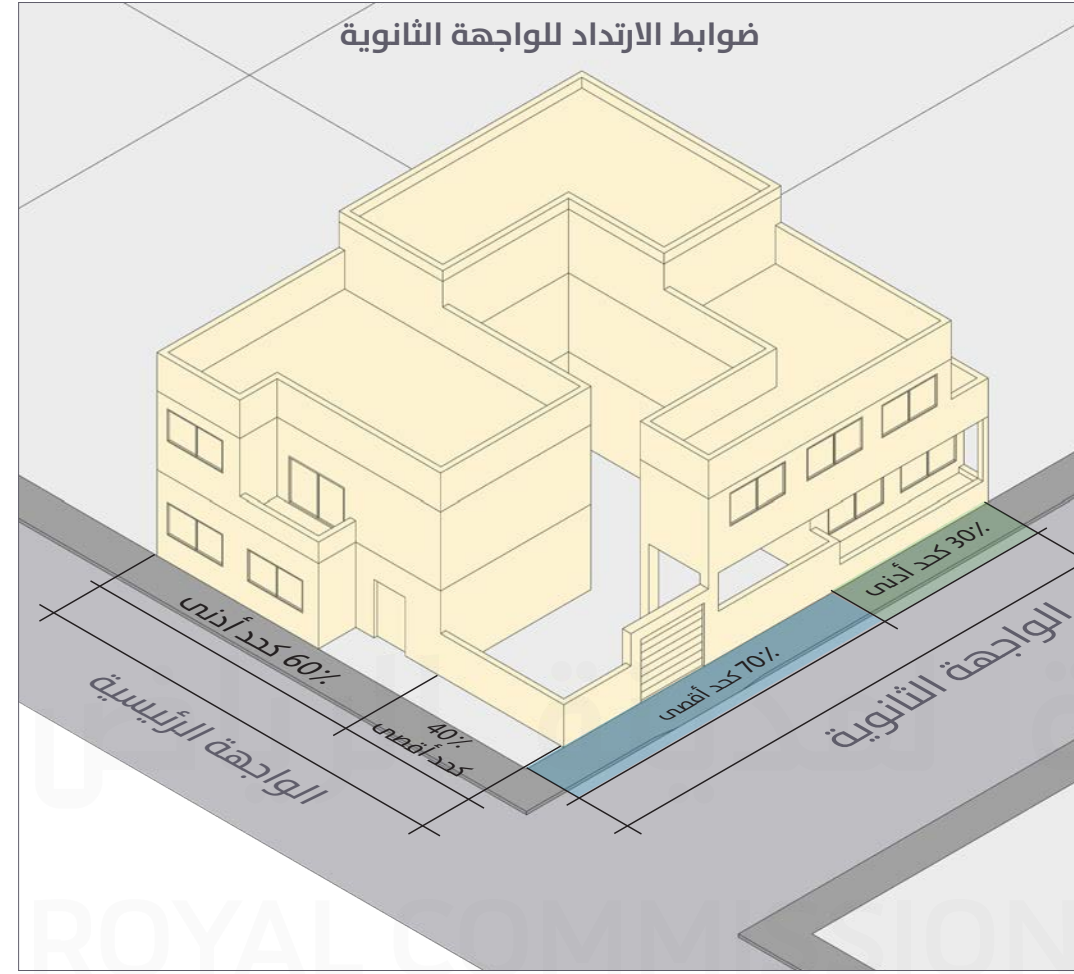
يسمح بالبناء على الصامت لكامل الأدوار في الواجهة الجانبية 1 (الواجهة اليسرى).



الارتداد لا يقل عن 2 متر للأدوار العلوية للواجهة الخلفية والواجهة الجانبية 2 (الواجهة اليمنى).

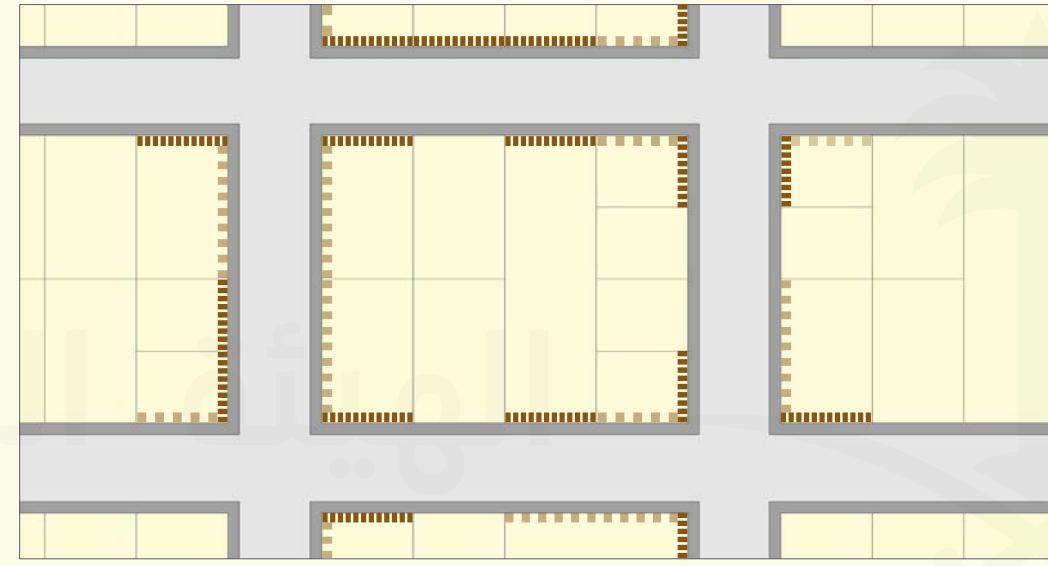






## الواجهة الثانوية

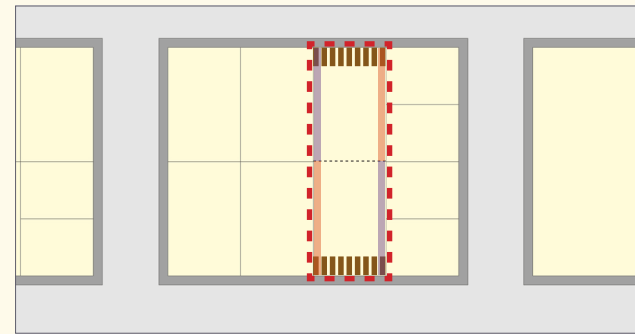
- موقع الواجهة الثانوية: هي الواجهة الأطول على الشارع للأراضي التي تقع على زاوية (ما عدا في الحالات الخاصة المذكورة أدناه).
- ضوابط الارتداد للواجهة الثانوية: مالا يقل عن نسبة 30% من الواجهة الثانوية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة 70% بدون شروط.
- يسمح على الواجهة الثانوية بالبناء على الصامت في كافة الأدوار.



الواجهة الرئيسية ..... واجهة ثانوية

## حالات خاصة في تحديد الواجهات

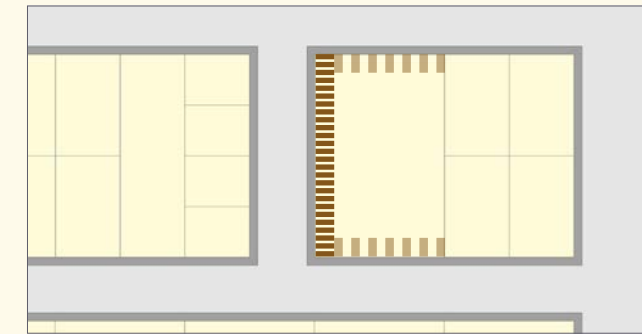
- قطعة أرض مطلة على شارعين متظاهرين ضمن بلوك يحتوي أراضي متظاهرة: تكون كلتا واجهتيها المطلة على شوارع واجهات رئيسية، وتحدد الواجهات الجانبية لكل نصف من قطعة الأرض بما يتماشى مع القطع المجاورة لها.



حدود الملكية

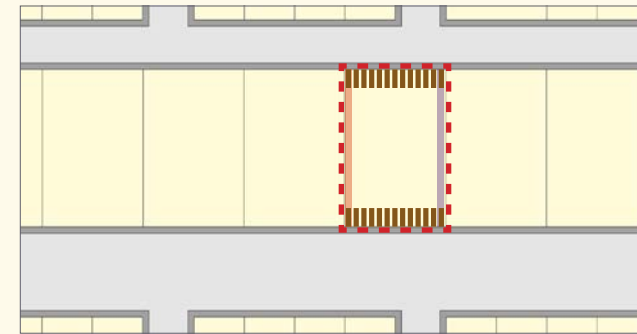
الواجهة الجانبية 1 (اليسرى)

- قطعة الأرض الموجودة على رأس البلوك والمطلة على ثلاثة شوارع: الضلع الأقصر للبلوك يكون واجهة رئيسية، والواجهتان الباقيتان تكون ثانوية.



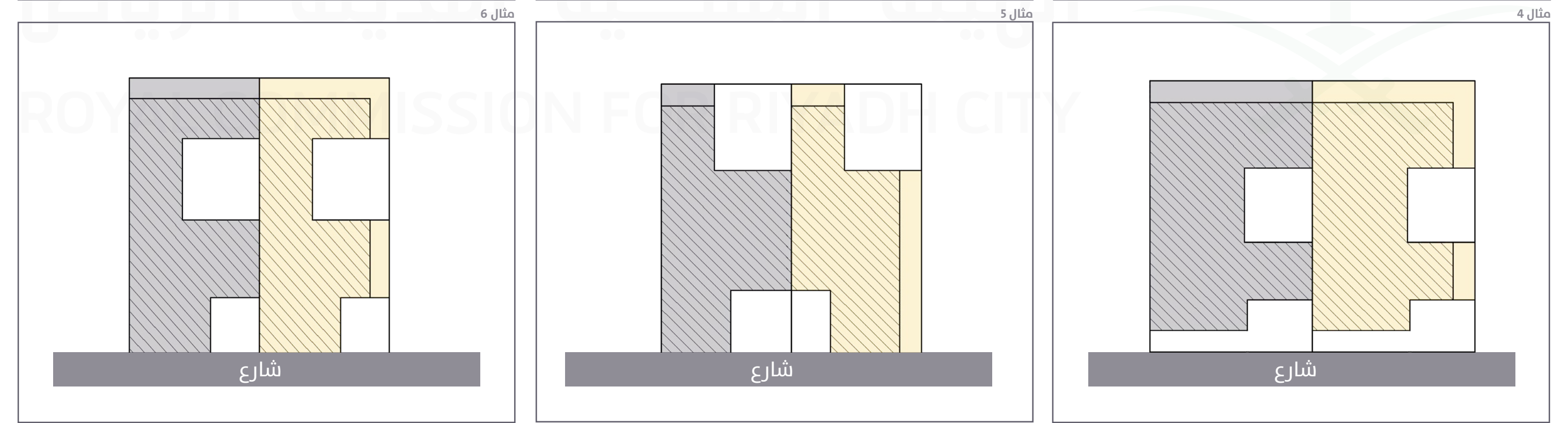
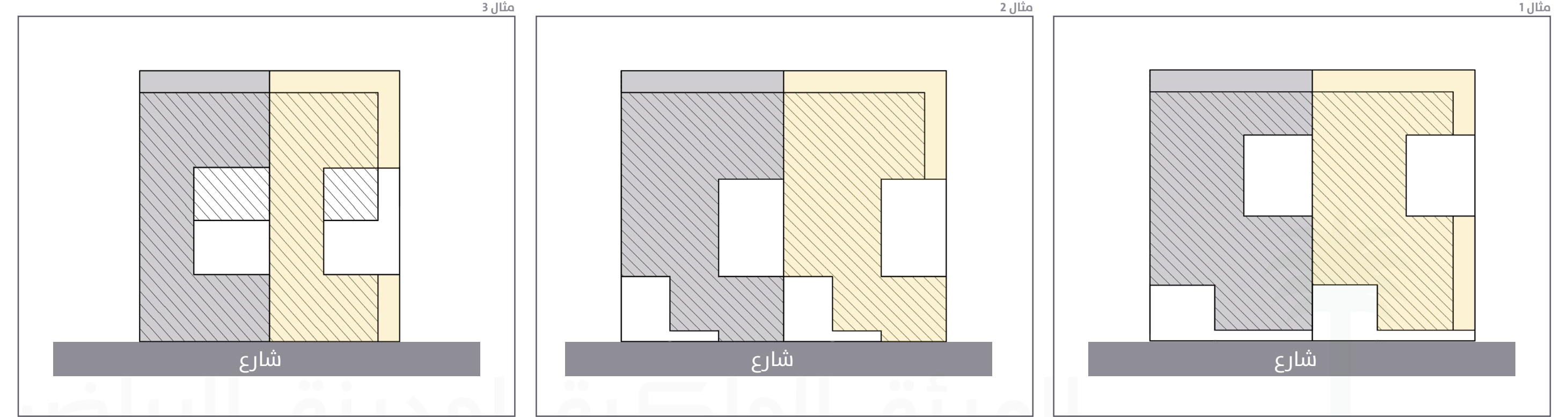
الواجهة الجانبية 2 (اليمنى)

- قطعة أرض ضمن بلوك كافة قطع الأراضي فيه مطلة على شارعين متظاهرين: تكون كلتا الواجهتين رئيسية، وتعتبر الواجهة التي تقع على الشارع الأعرض هي المحددة لمواقع الواجهات الجانبية.



واجهة ثانوية

واجهة رئيسية

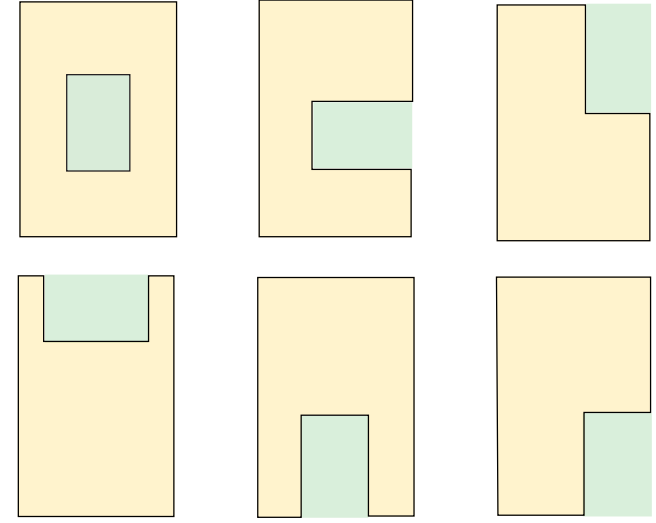


أدوار علوية

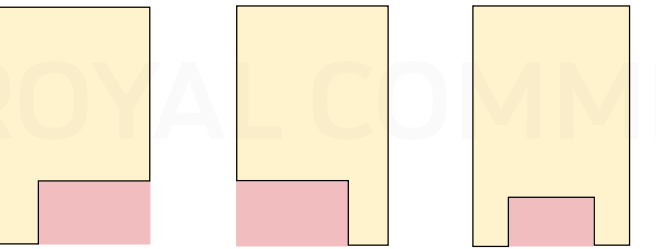
دور أرضي



## أمثلة توضيحية لتموضع الفناء



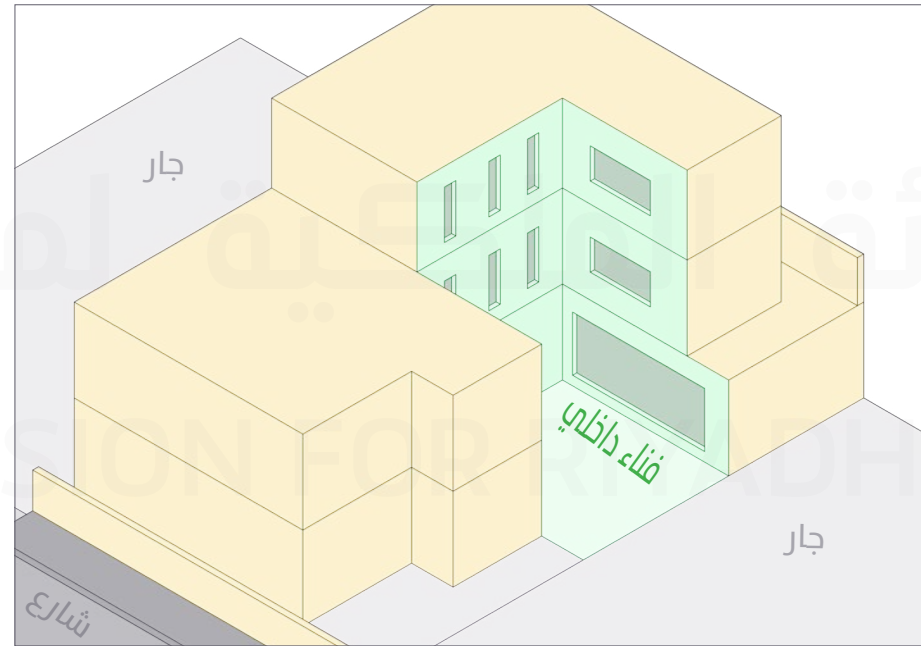
## أمثلة مخالفة لتموضع الفناء



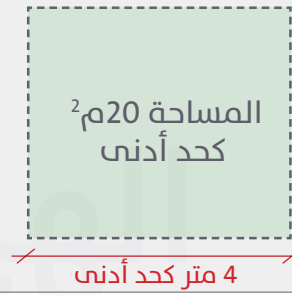
- يجب توفير فناء داخلي لكل وحدة سكنية.

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

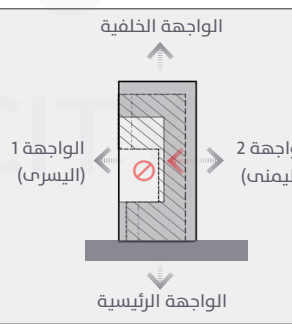
## الضوابط العامة للفناء الداخلي



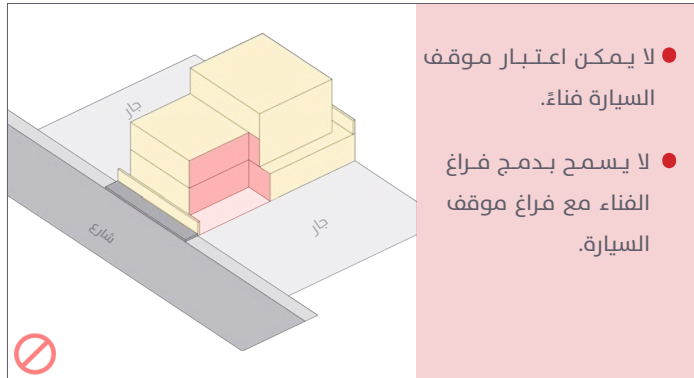
- يجب أن لا تقل مساحة الفناء عن 20 متر مربع و أن لا يقل طول الضلع عن 4 متر.



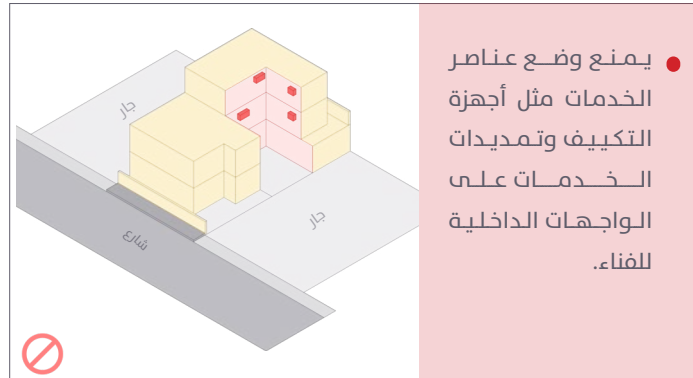
- يفضل عدم وضع الفناء في جهة الواجهة الجانبية 1 (اليسرى).



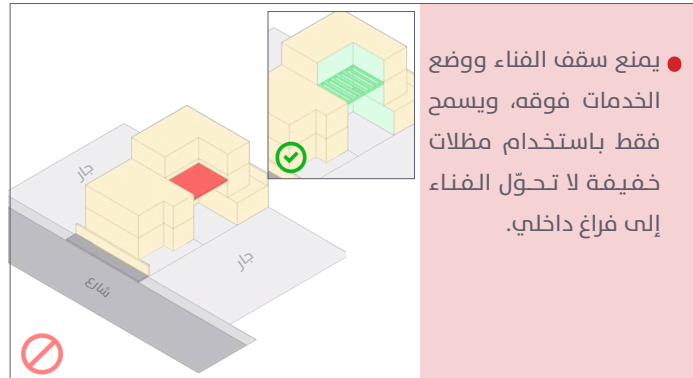
## ممارسات خاطئة غير مسموح بها



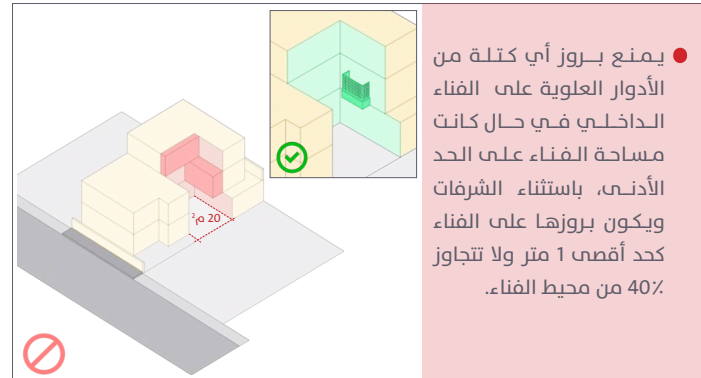
- لا يمكن اعتبار موقف السيارة فناء.
- لا يسمح بدمج فراغ الفناء مع فراغ موقف السيارة.



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

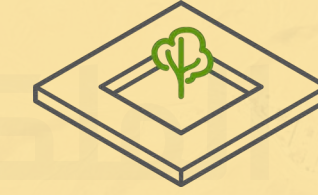


- يمنع سقف الفناء ووضع الخدمات فوقه، ويسمح فقط باستخدام مظلات خفيفة لا تحول الفناء إلى فراغ داخلي.



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

## الفناء الداخلي | T3.2

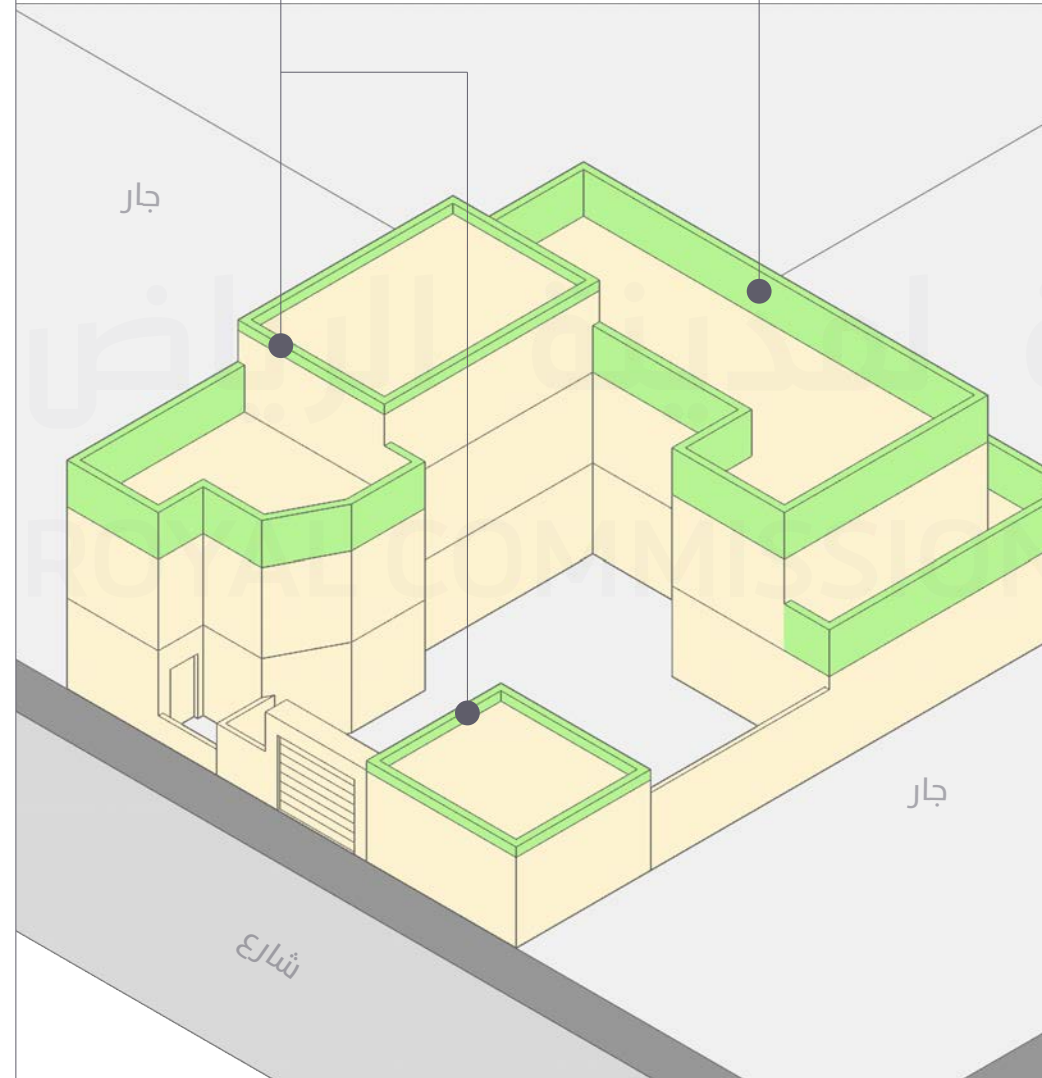




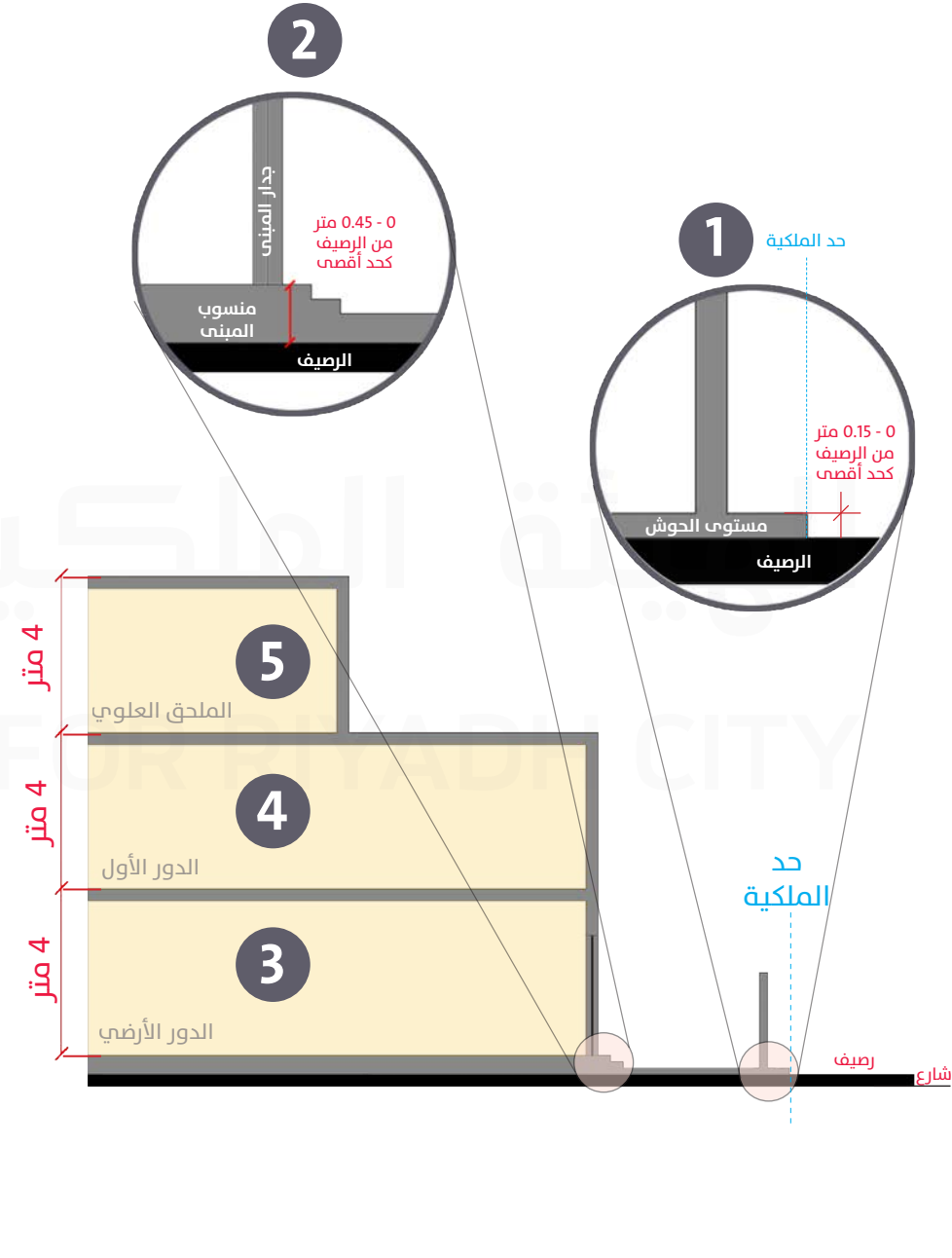
## يجب التقيد بالاشتراطات والضوابط التالية فيما يتعلق بالارتفاعات

## تفصيل دروة السطح

- 7 ارتفاع دروة الملاحق الأرضية والعلوية.  
0.2 كحد أدنى.  
0.4 كحد أقصى.
- 6 ارتفاع سترة السطح (الدروة).  
1.8 متر.



## تفصيل ارتفاعات المبنى



## ضوابط الارتفاعات

0.15 متر كحد أقصى.	1 ارتفاع الحوش من مستوى الرصيف الخارجي
0,45 متر كحد أقصى.	2 ارتفاع المبنى من مستوى الرصيف الخارجي
4 متر كحد أقصى.	3 ارتفاع الدور الأرضي
4 متر كحد أقصى.	4 ارتفاع الدور الأول
4 متر كحد أقصى.	5 ارتفاع الملحق العلوي
1.8 متر.	6 ارتفاع دروة السطح
0.2 متر كحد أدنى. 0.4 متر كحد أقصى.	7 ارتفاع دروة أسطح الملاحق العلوية والأرضية

## الارتفاعات | T3.2



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

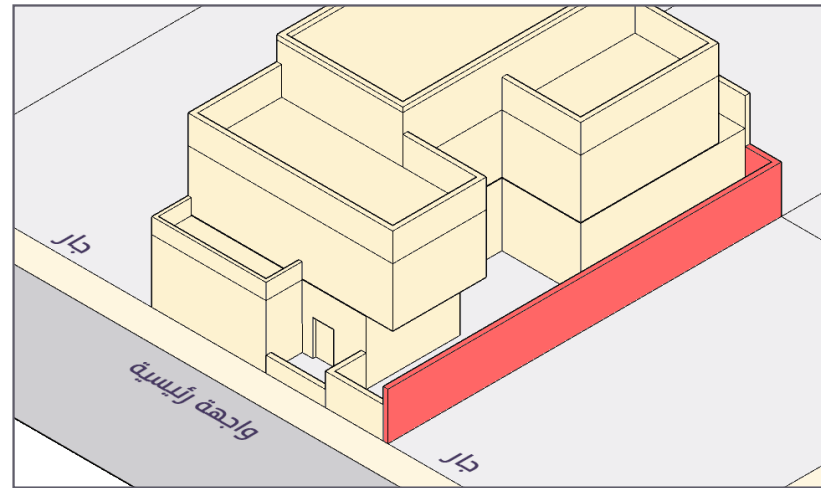
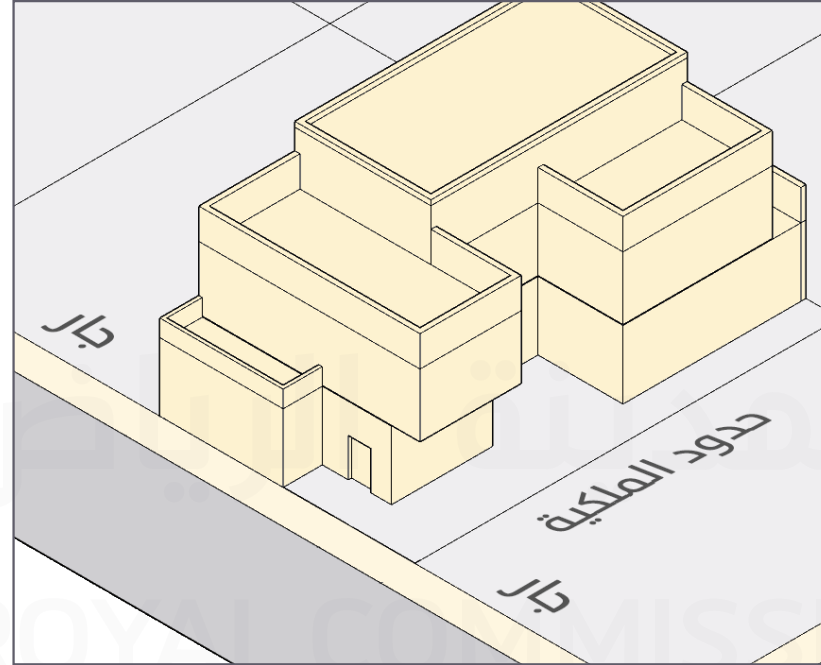
\*تحسب ارتفاعات الأدوار من مستوى سطح البلاطة الخرسانية إلى سطح البلاطة الخرسانية التي تليها.



## ضوابط الأسوار حسب أنواعها

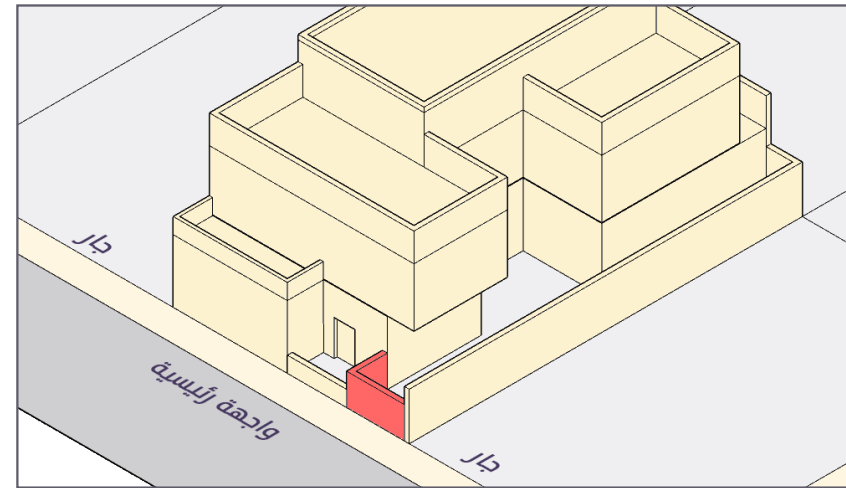
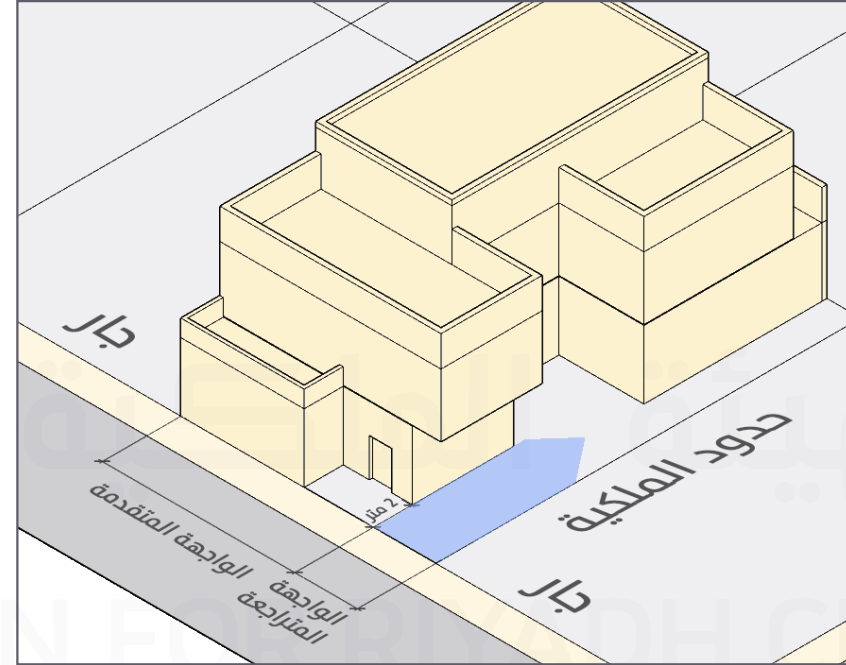
تنقسم الأسوار إلى 3 أنواع حسب مواقعها في قطعة الأرض -1 سور الواجهة المتقدمة، -2 سور الواجهة المتراجعة، -3 أسوار حدود الملكية (جهة المجاورين).  
التعرف على نوع الواجهة إذا ما كانت متقدمة، متراجعة أو جهة الجار يساعد على تطبيق أحكام السور بالصورة الصحيحة.

## -3 حدود الملكية (جهة المجاورين).



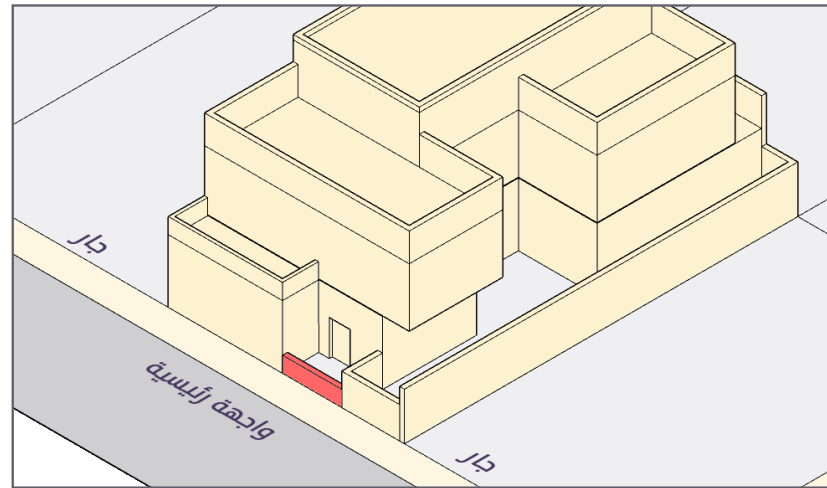
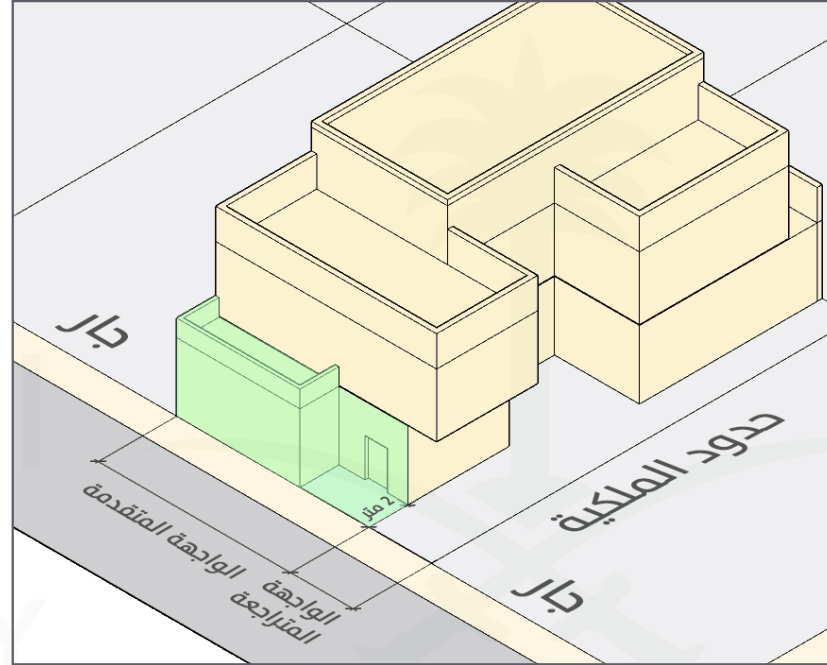
## -2 الواجهة المتراجعة

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

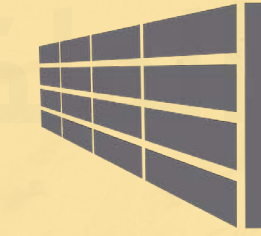


## -1 الواجهة المتقدمة

هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة بحد أقصى 2 متر من حدود الملكية، وتشكل ما لا يقل عن 60% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 30% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



## الأسوار | T3.2



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

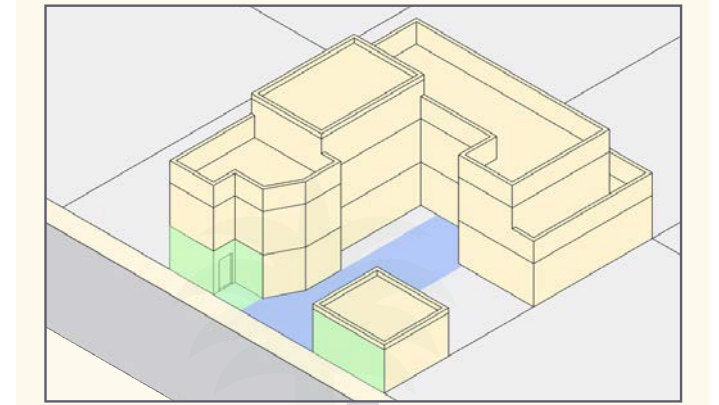
- في حال بناء سور في هذه المنطقة، يجب اختيار أحد النوعين التاليين:  
-1 مصمت (بارتفاع 1 متر كحد أقصى). -2 مزخرف (بارتفاع 1,5 متر كحد أقصى).
- في حال بناء سور في هذه المنطقة، يجب اختيار أحد النوعين التاليين:  
-1 مصمت (بارتفاع 2 متر كحد أقصى). -2 مزخرف (بارتفاع 2,2 متر كحد أقصى).  
يجب أن يكون السور ممتدا من واجهات المباني.

- يلزم بناء الأسوار في هذه المنطقة بارتفاع 3 متر.

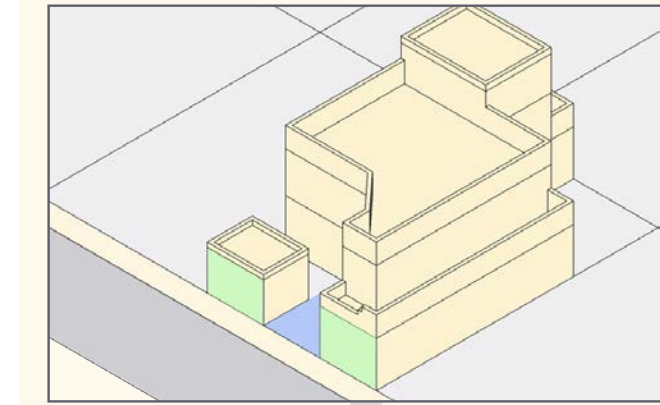
\*تحسب ارتفاعات الأسوار من مستوى الرصيف، وفي حال عدم وجود رصيف تحتسب الارتفاعات من بعد 15سم من مستوى الشارع



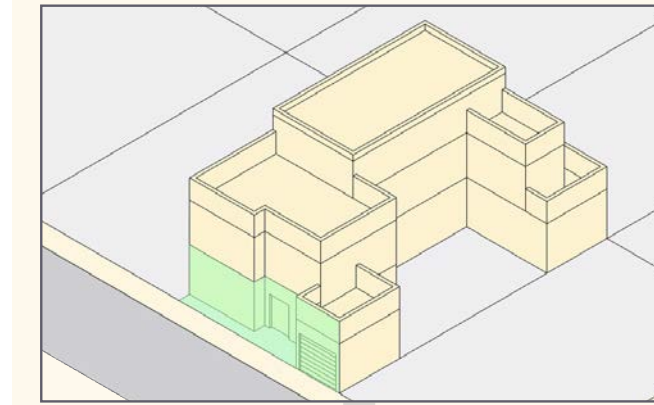
مثال 1



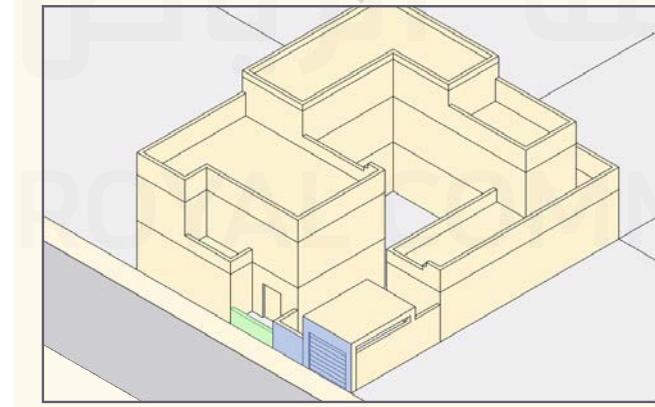
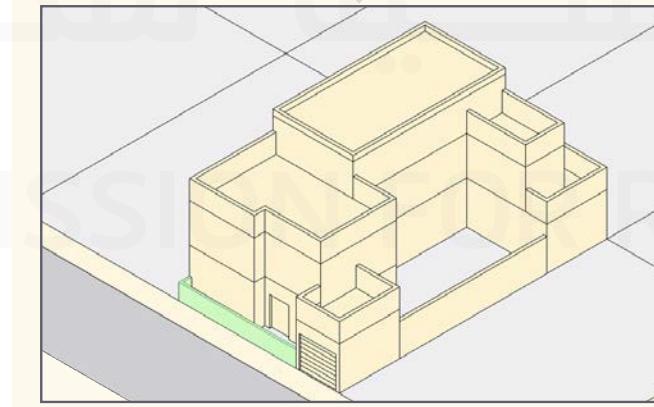
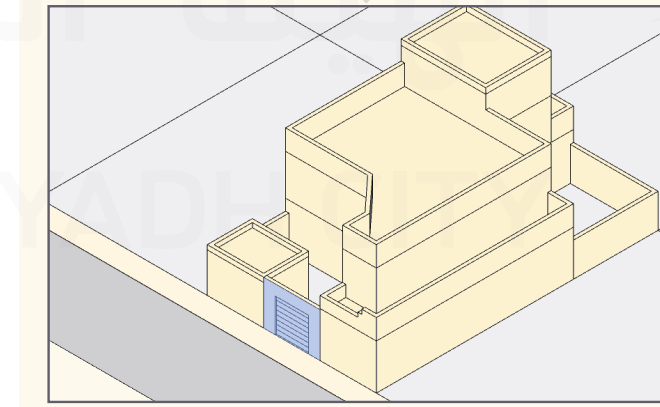
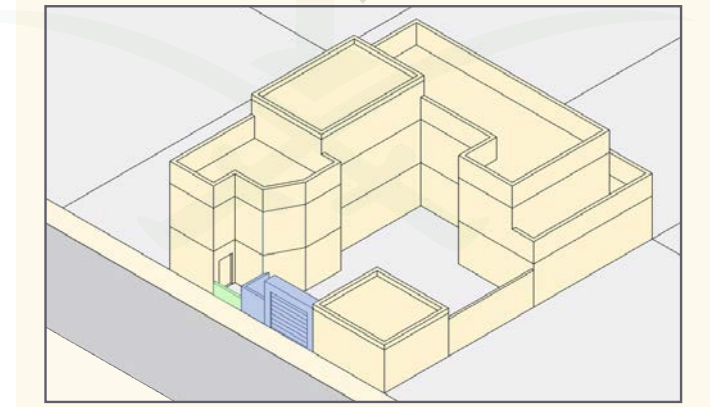
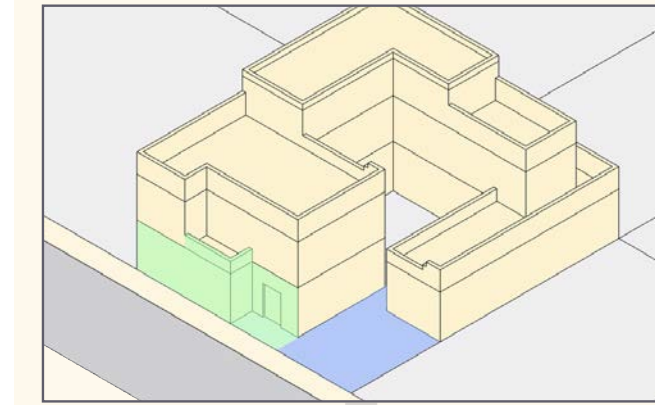
مثال 2



مثال 3



مثال 4

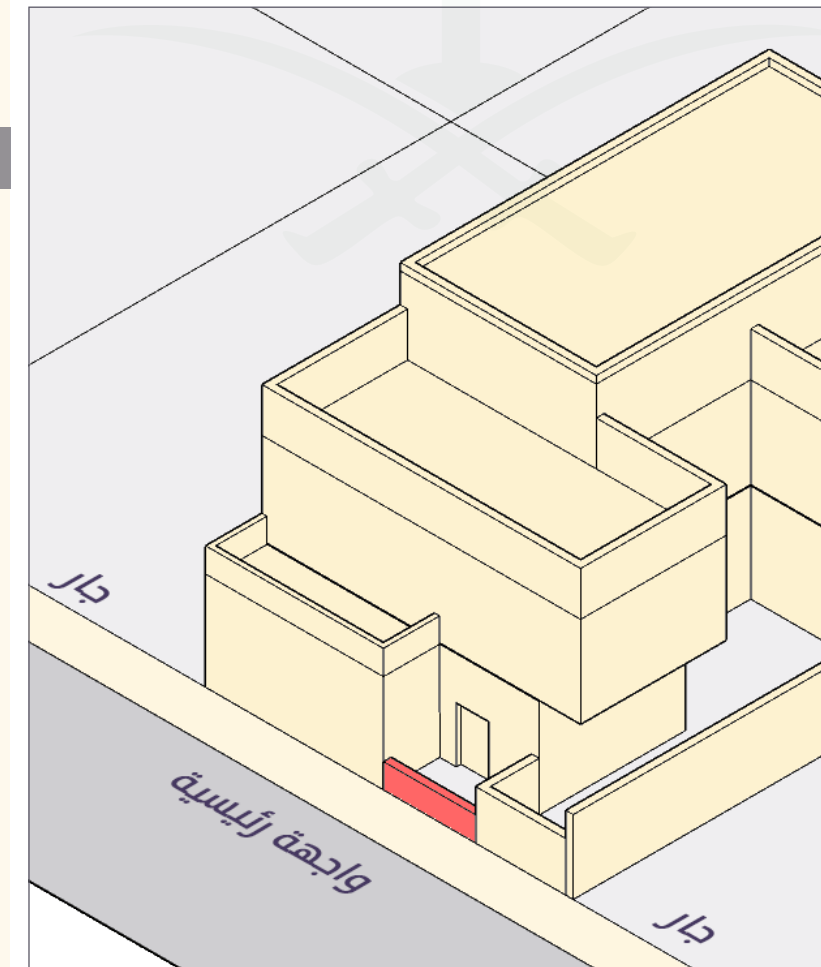


الواجهة المتقدمة

الواجهة المتراجعة

## أنواع سور الواجهة المتقدمة

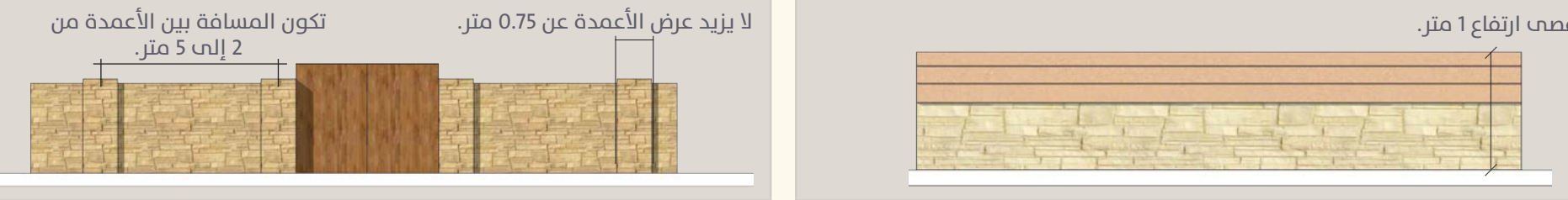
يجب اختيار أحد نوعي سور الواجهة المتقدمة، إما المصمتة أو المزخرفة والالتزام باشتراطاته الموضحة، وتوفير النماذج التوضيحية بعض التفاصيل الممكنة لكل من النوعين.



## 1- الأسوار المصمتة

- أقصى ارتفاع 1 متر.
- تكون المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.
- لا يزيد عرض الأعمدة عن 0.75 متر.

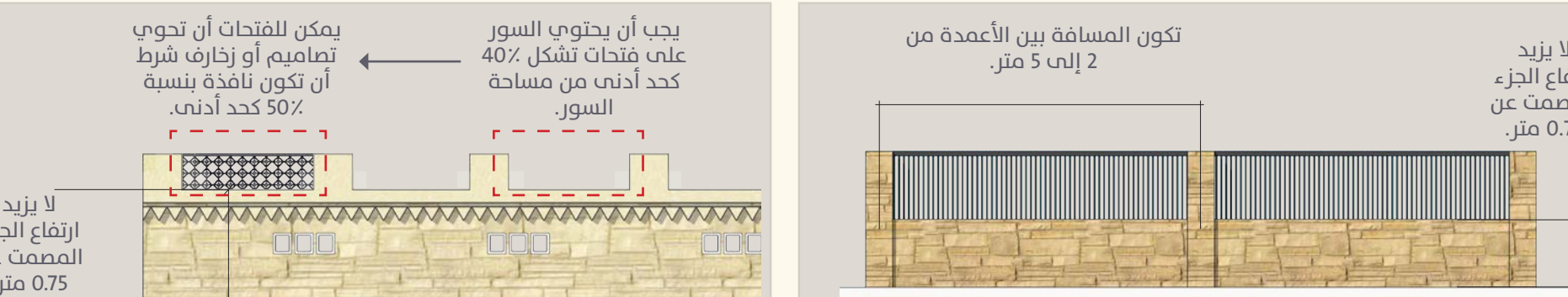
## بعض النماذج التوضيحية



## 2- الأسوار المزخرفة

- أقصى ارتفاع 1.5 متر.
- لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت عن 0.75 متر.
- لا يزيد عرض الأعمدة عن 0.75 متر.
- يجب أن يحتوي السور على فتحات تشكل 40% كحد أدنى من مساحة السور.
- لا يمكن للفتحات أن تحوي تصاميم أو زخارف شرط أن تكون نافذة بنسبة 50% كحد أدنى.
- يمكن دمج أحواض للنباتات مع الأسوار.
- تكون المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.
- يمكن دمج أحواض للنباتات مع الأسوار.

## بعض النماذج التوضيحية





## أسوار الواجهة المتراجعة

## أنواع سور الواجهة المتراجعة

يجب اختيار أحد نوعي سور الواجهة المتراجعة، إما المصمتة أو المزخرفة والالتزام باشتراطاته الموضحة، وتوفير النماذج التوضيحية بعض التصميمات الممكنة لكل من النوعين.

## 1- الأسوار المصمتة

- أقصى ارتفاع 2 متر.
- تكون المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.
- لا يزيد عرض الأعمدة عن 1 متر.

## بعض النماذج التوضيحية



## 2- الأسوار المزخرفة

- أقصى ارتفاع 2.2 متر.
- لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت عن 1.8 متر.
- لا يزيد عرض الأعمدة عن 1 متر.
- يمكن دمج أحواض للنباتات مع الأسوار.
- يجب أن يحتوي السور على فتحات تشكل 20% كحد أدنى من مساحة السور.
- يمكن للفتحات أن تحوي تصاميم أو زخارف شرط أن تكون نافذة بنسبة 50% كحد أدنى.
- تكون المسافة بين الأعمدة من 2 إلى 5 متر من مراكزها.

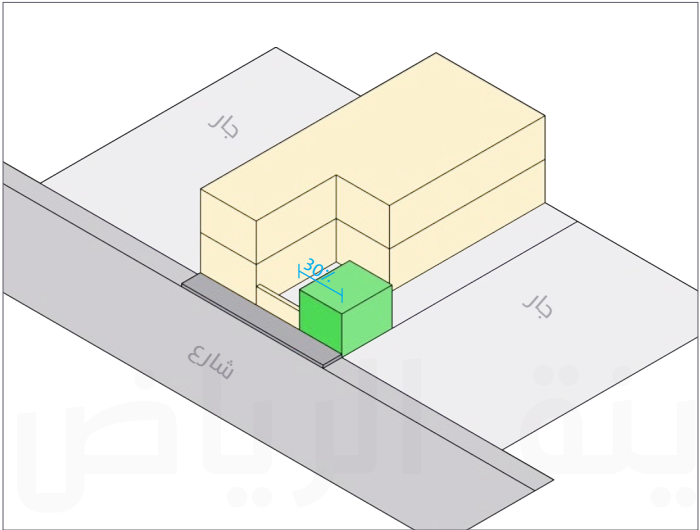
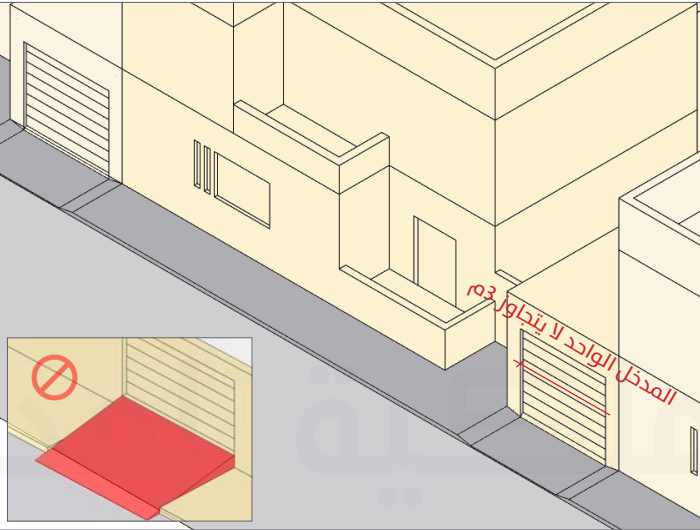
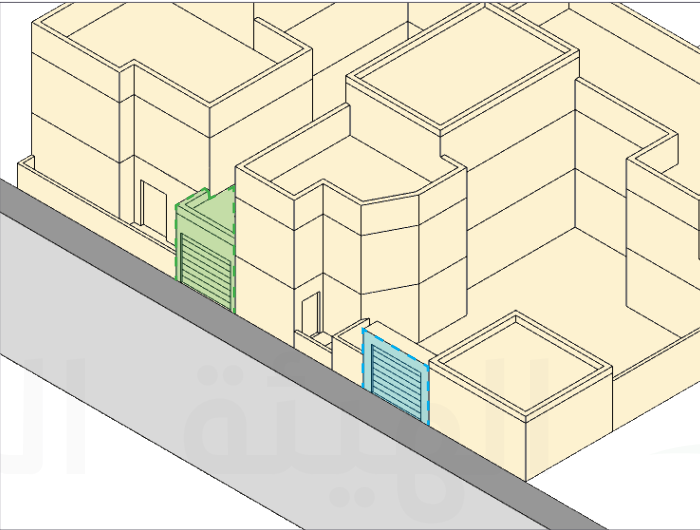
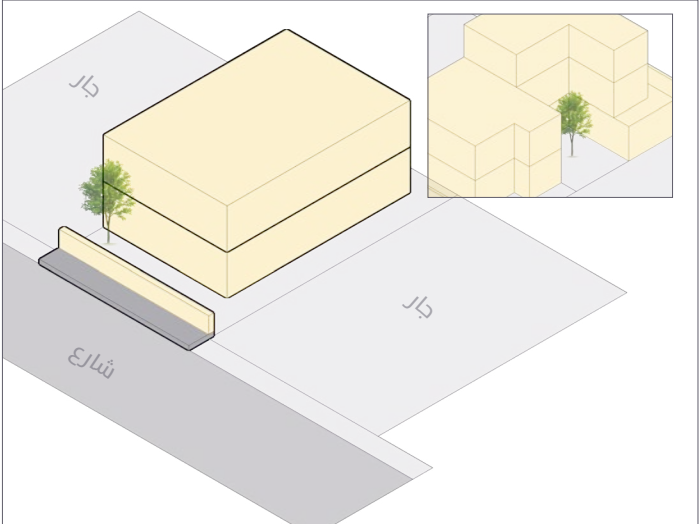
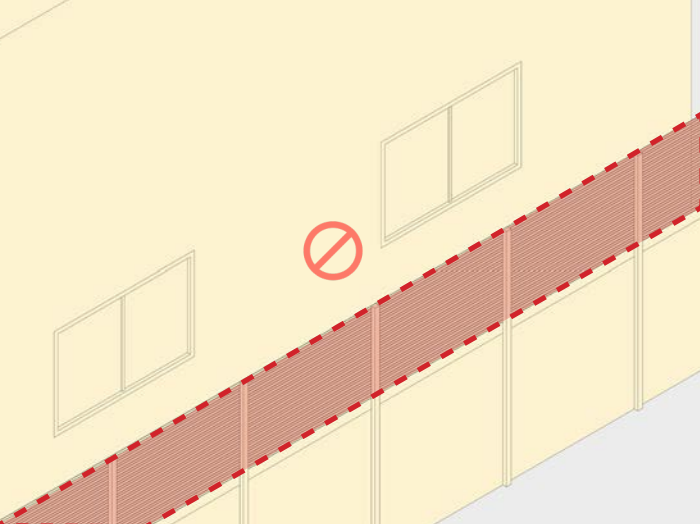
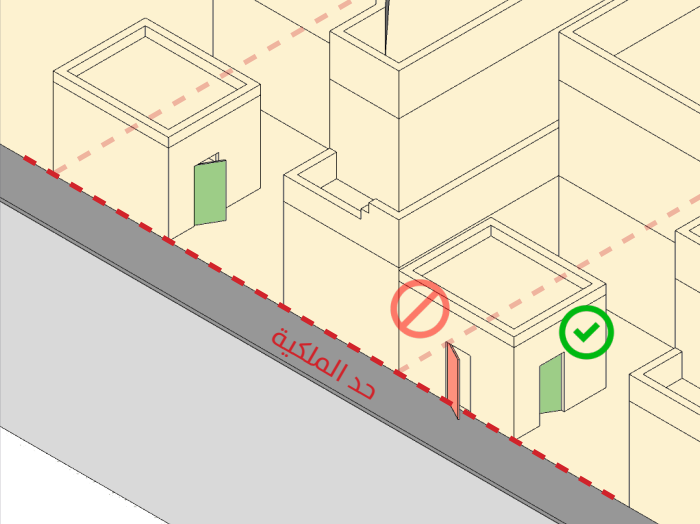
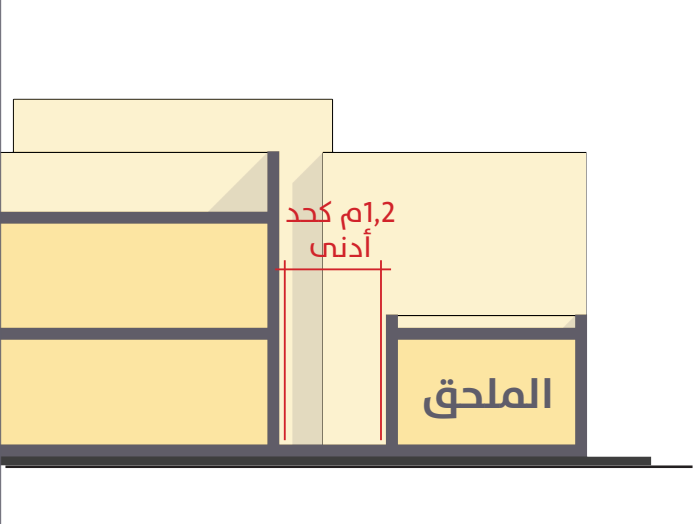
## بعض النماذج التوضيحية



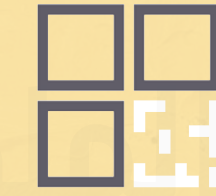
هذه الصفحة تركت فارغة عمداً



## يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

الملاحق الأرضية	مدخل السيارة	تصنيف مداخل السيارات (الكراجات)	مواقف السيارات								
<ul style="list-style-type: none"> <li>تعتبر الملاحق الأرضية ضمن نسبة التغطية الـ ( 70% ).</li> <li>يجب ألا تشغل الملاحق الأرضية أكثر من 30% من عرض الواجهة الأمامية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب ألا يشغل مدخل/مداخل السيارة (الكراج) أكثر من 30% من عرض الواجهات المطلة على الشارع، ولا يزيد عرض المدخل الواحد (الكراج الواحد) عن 3 متر.</li> <li>يمنع بروز منحدر مدخل السيارة على الرصيف أو الشارع.</li> <li>في حال وقعت الأرض على زاوية يجب أن يبتعد مدخل السيارة عن زاوية الأرض 3متر كحد أدنى.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يحسب مدخل السيارة المغلق (الكراج المغلق) ضمن نسبة الواجهة المبنية ونسبة تغطية الأرض.</li> <li>لا يحسب مدخل السيارة المفتوح (الكراج المفتوح) ضمن نسبة الواجهة المبنية ولا نسبة تغطية الأرض.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب توفير موقف واحد (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل من مساحة 550 متر مربع أو أقل.</li> <li>يجب توفير موقفين (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل التي مساحتها أكبر من 550 متر مربع.</li> </ul>								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>جار</th> <th>جار</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>مساحة الأرض : أكبر من 550 م<sup>2</sup></td> <td>مساحة الأرض : من 550 م<sup>2</sup> وأقل</td> </tr> <tr> <td>جار</td> <td>جار</td> </tr> <tr> <td colspan="2">شارع</td> </tr> </tbody> </table>	جار	جار	مساحة الأرض : أكبر من 550 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض : من 550 م <sup>2</sup> وأقل	جار	جار	شارع	
جار	جار										
مساحة الأرض : أكبر من 550 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض : من 550 م <sup>2</sup> وأقل										
جار	جار										
شارع											
التشجير	السواتر	تموضع أبواب الملاحق	المسافة بين الملحق والمبنى الرئيسي								
<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب زراعة شجرة واحدة على الأقل في الارتداد الأمامي داخل حد الملكية.</li> <li>في حال تعذر زراعة شجرة واحدة في الارتداد الأمامي بسبب البناء على الصامت، يجب توفير شجرة واحدة على الأقل داخل الفناء.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يُمنع تركيب السواتر المعدنية وغيرها من المواد على الأسوار وأسطح المباني.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يمنع أن تفتح أبواب الملاحق على حدود الملكية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>في حال فصل الملحق يجب ترك مسافة 1.2 متر كحد أدنى بين الملحق وبين المبنى الرئيسي.</li> </ul>								
											

## أحكام عامة | T3.2





## أحكام عامة



رقم الصفحة | 27



## يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

أبواب غرف الكهرباء	الدرف والشترات	تشطيب الواجهة المصمتة	الأسقف المائلة
<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب أن تطل أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يمنع استخدام الدرف (الشترات) على نوافذ الواجهات المطلة على الشارع في الطابق الأرضي.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب تشطيب الواجهة المصمتة (اليسرى) كاملة من قبل صاحب الملكية بما يتوافق مع أحكام الدليل من الألوان والمواد.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يمنع استخدام الأسقف المائلة.</li> <li>يمنع استخدام الجملون والقرميد.</li> </ul>
تغطية الأسوار	إضافات ممنوعة للأسوار	عناصر الخدمات على الأسطح	
<ul style="list-style-type: none"> <li>يمنع تغطية الأسوار بالألواح المعدنية و اللوح الدعائية والأقمشة ونحوها.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يمنع استخدام الزجاج المهشم، الأسلاك الشائكة وأي مواد مشابهة في الأسوار.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب إخفاء عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف والخزانات واللواقيط الهوائية فوق سطح المبنى.</li> <li>يمنع رفع خزان المياه العلوي عن مستوى دروة السطح.</li> </ul>	
		القبو	العناصر الإنشائية
		<ul style="list-style-type: none"> <li>في حال زاد ارتفاع القبو عن أقصى ارتفاع لمستوى الدور الأرضي (0.45 متر من الرصيف) يُخصم من ارتفاع الدور الأرضي.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب ألا تتعدى أساسات وقواعد المباني والأسوار والهياكل على الأراضي المجاورة، ويجب أن تكون موجودة بالكامل داخل مساحة قطعة الأرض.</li> </ul>
		الأسوار الجانبية	البروز خارج حد الملكية
		<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب بناء الأسوار الجانبية داخل حد الملكية وعدم الاكتفاء بجدار الجار.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يمنع بروز أي عنصر من عناصر المبنى والسور والدرج ومنحدرات مداخل السيارات ونحوها عن حد الملكية.</li> </ul>
		الأسقف المائلة	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>يمنع وضع أي من عناصر الخدمات على سطح الملحق العلوي.</li> <li>يمنع وضع أي من عناصر الخدمات على سطح الملحق العلوي.</li> <li>يفضل تخصيص سطح خلفي لعناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف والخزانات واللواقيط الهوائية على السطح.</li> </ul>	

## أحكام عامة



رقم الصفحة | 26



## يجب التقيد بالأحكام العامة التالية:

شبكة النوافذ	ارتفاع نوافذ الدور الأرضي	نوافذ الملاحق الأرضية	نسبة النوافذ على الواجهة الرئيسية
<ul style="list-style-type: none"> <li>شبكة النوافذ يجب ألا يحجب أكثر من 20% من النافذة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ارتفاع جلسة النافذة (عتبة النافذة السفلية) من الرصيف 1.4 متر كحد أقصى للواجهات المطلة على الشارع في الدور الأرضي.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب أن يحتوي كل ملحق أرضي على مساحة 2 متر مربع كحد أدنى من النوافذ على الواجهات المطلة على الشارع.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب عمل نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة كل دور للواجهات المطلة على الشارع.</li> </ul>
القبو	العناصر الإنشائية	الأسوار الجانبية	البروز خارج حد الملكية
<ul style="list-style-type: none"> <li>في حال زاد ارتفاع القبو عن أقصى ارتفاع لمستوى الدور الأرضي (0.45 متر من الرصيف) يُخصم من ارتفاع الدور الأرضي.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب ألا تتعدى أساسات وقواعد المباني والأسوار والهياكل على الأراضي المجاورة، ويجب أن تكون موجودة بالكامل داخل مساحة قطعة الأرض.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب بناء الأسوار الجانبية داخل حد الملكية وعدم الاكتفاء بجدار الجار.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يمنع بروز أي عنصر من عناصر المبنى والسور والدرج ومنحدرات مداخل السيارات ونحوها عن حد الملكية.</li> </ul>
الأسقف المائلة			
<ul style="list-style-type: none"> <li>يمنع استخدام الأسقف المائلة.</li> <li>يمنع استخدام الجملون والقرميد.</li> </ul>			





## 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

## المواد الممنوعة

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



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



## فتح النوافذ في الأدوار العلوية

## جدول اشتراطات فتح النوافذ

الواجهة الجانبية اليسرى (1)	الواجهة الجانبية اليمنى (2)	الواجهة الخلفية	الواجهة الدور
الواجهة اليسرى تكون دائماً ممتدة ويمنع فتح النوافذ فيها، ويسمح فقط بفتح النوافذ على مناوئ مغلقة من كافة الجهات إلا السقف بمساحة لا تتجاوز 5 متر مربع.	لا يوجد شروط باستثناء ما هو مذكور في فصل الحالات الخاصة.	رفع سترة الدور الأرضي 1.8 متر.	في حال بناء الدور الأرضي على الصامت.
		ارتداد 1.2 متر كحد أدنى ورفع سترة 1.8 متر.	في حال الارتداد في الدور الأرضي.
		ارتداد 1.2 متر كحد أدنى ورفع سترة 1.8 متر (ويستثنى فتح النوافذ على الفناء بشرط احترام خصوصية الجار)*.	الواجهة الأمامية



مثال لفتح النوافذ على الواجهة الخلفية والجانبية اليسرى (1)



مثال لفتح النوافذ على الواجهة الرئيسية والجانبية اليمنى (2)

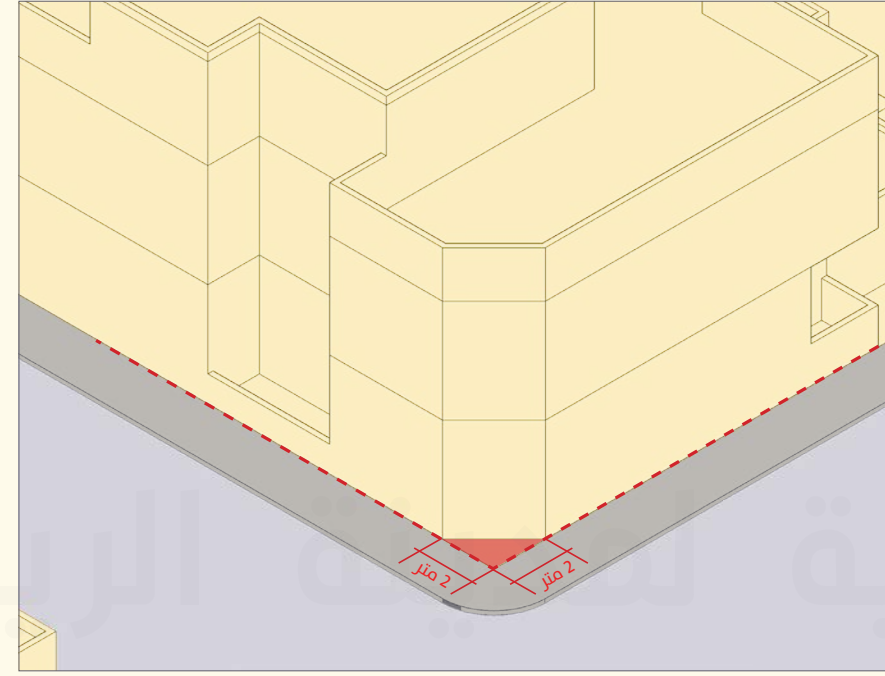
\* ينطبق هذا الشرط أيضا على الواجهات المطلة على الشوارع حيث يمنع فتح النوافذ مباشرة ويجب الارتداد 1.2 متر ورفع السترة 1.8 متر.



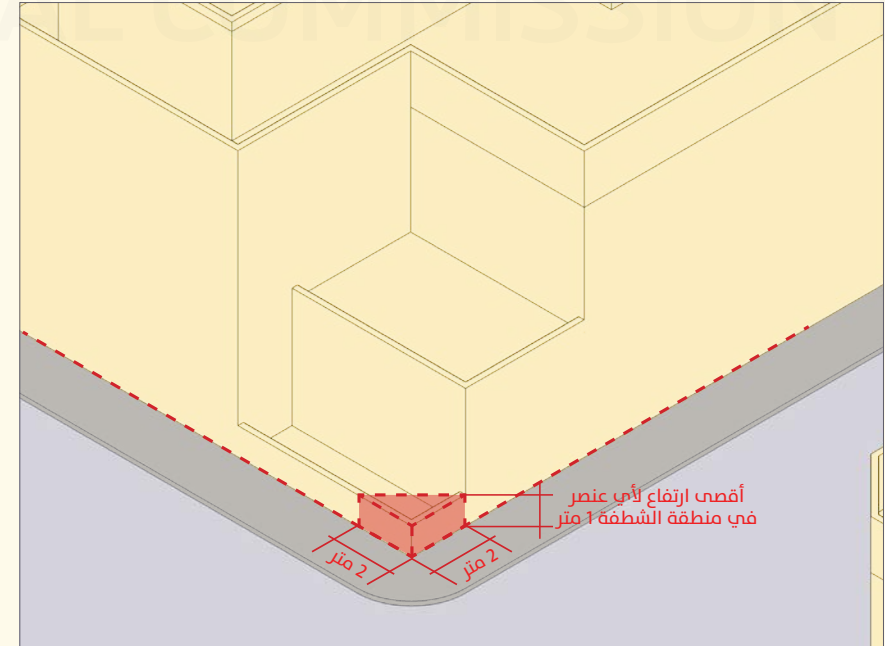
## يجب التقيد بأحكام الحالات الخاصة التالية:

## شطفت الأراضي الزاوية

- يجب شطف الكتل البنائية في الأراضي الزاوية 2 متر من كل واجهة على الشارع.

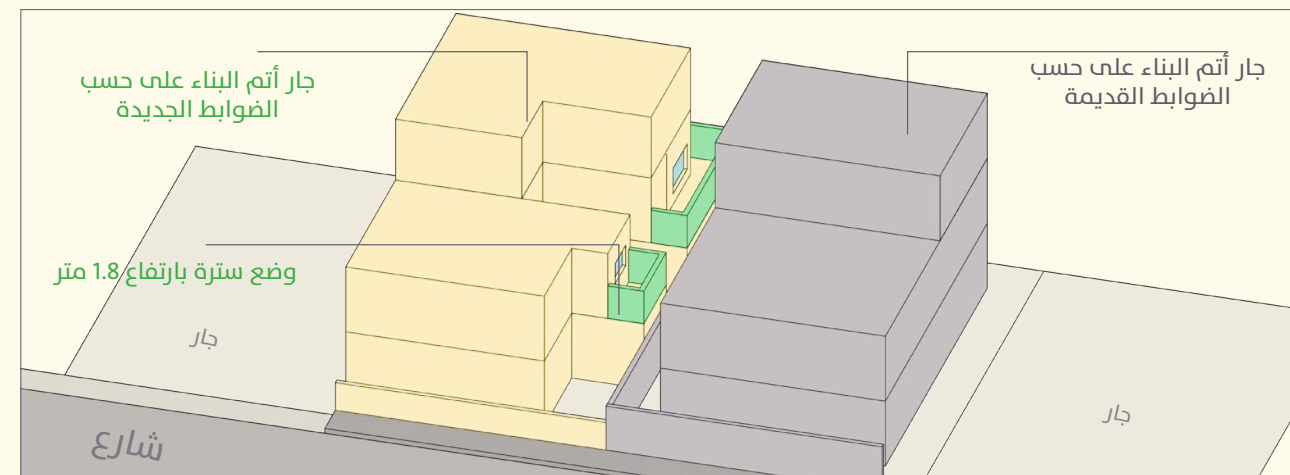
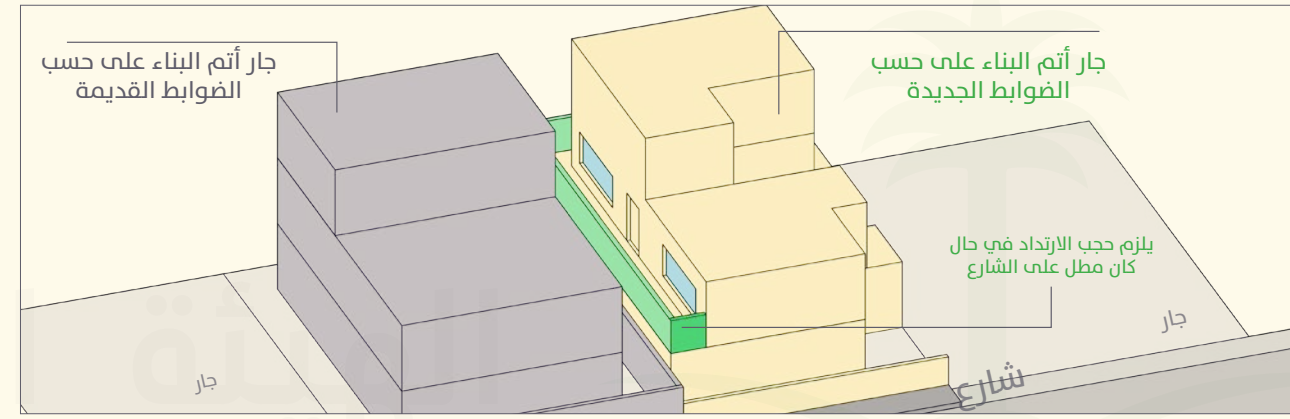


- يسمح بالأسوار والنباتات في حدود الشطفة بشرط أن لا يتجاوز ارتفاعها 1 متر.



## أحكام خاصة في حالة وجود مبنى مجاور قائم مبني على اشتراطات البناء السابقة

- يجب الارتداد 2 متر في الأدوار العلوية المواجهة لهذا الجار.
- يسمح بفتح نوافذ على الارتداد للدور الأول بشرط توفير سترة بارتفاع 1.8 متر داخل حدود الملكية.



## حالات خاصة | T3.2





### واجهات المباني وسماتها

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

- يجب أن تصمم المباني بمراعاة المقياس الإنساني وأن تكون متناسقة بصرياً، ولتحقيق ذلك؛ يجب مراعاة اختيار تموضع الكتلة المناسب على طول واجهات الشوارع.

**اختيار تموضع المباني:** يجب تحفيز تصميم الأبنية الداخلية، والاستفادة من التهوية الطبيعية وتوظيفها 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 وتقلل من درجة الحرارة الناجمة خلال ساعات النهار، وخصوصاً الجدران من الناحية الجنوبية والغربية.

**التميز والأصالة:** يجب أن توفر المباني الطابع العمراني الأصيل لمنطقة وادي حنيفة مع الأخذ بالاعتبار تجنب الرتابة و النمطية 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:** يجب وضع مدخل المبنى الرئيسي ظاهرا على الشارع، ولا يشجع إنشاء مداخل رئيسية غير ظاهرة أو مخفية.

**دروة/جدران السطح في القرى التاريخية:** يجب طلاء جدران السطح بنفس لون جدران المبنى الخارجية، ويتم تشجيع الفتحات الزخرفية واستخدام الألوان بما يتماشى مع الطابع المحلي.

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

**أسطح السقف:** يجب حجب السقف بطريقة تمنع رؤيتها من قطعة الأرض المجاورة بقدر الإمكان.

### وضع واتجاه المباني

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

### أسوار وسياجات الحدائق

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

# الموجهات التصميمية | T3.2

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



<b>المقطع السكني  </b> قمل (صغيرة-متوسطة)   <b>T3.2</b>	<b>المقطع السكني  </b> قمل (صغيرة-متوسطة)   <b>T3.2</b>
<b>الموجهات التصميمية  </b> <b>T3.2</b>	<b>الموجهات التصميمية  </b> <b>T3.2</b>
رقم الصفحة   34	رقم الصفحة   35

**الأسوار الأمامية:** - نظرأ 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 للمبنى.

- يجب أن تكون جدران الحدائق والأسوار في الواجهات ذات تصميم خاص ومتباين عن الجيران.

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

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

**تنسيق وتشجير الجدران:** يُفضل زراعة النباتات المحلية والشجيرات المزهرة على امتداد قاعدة الجدران والأسوار، وتكون على هيئة منافذ في الجدران أو معلقة على السور.

مواقف السيارات
<b>مواقف السيارات:</b> يوصى برصف مداخل ومواقف السيارات بمواد تلائم الطابع العمراني لوادي حنيفة.
<b>إمكانية الوصول لمواقف السيارات:</b> يتم تشجيع إمكانية الوصول لمواقف السيارات من الجانب الخلفي لقطعة الأرض ما أمكن ذلك.
<b>المرآب الخاص:</b> يجب أن يتم تكامل المرآب بشكل جيد مع تصميم المنزل. وفي حال كان المرآب (الكراجات) مرتبً من الواجهة الأمامية، فيمنع أن يكون هناك بروز خارج حدود الملكية.
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 الصخور الصراوية، وتحاشي الزراعة التي تحتاج إلى كميات مفرطة من المياه.

- لا يفضل زراعة العشب الكثيف ونحوها من النباتات التي تحتاج لكمية كبيرة من المياه. كما يجب عند تنسيق الموقع أن يؤخذ في الاعتبار مبادئ الزراعة الملائمة للمنطقة (زبروسكيب) 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 وحساسيته البيئية وعدم التطوير عليها.

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

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

### الأبواب والنوافذ

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

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

<b>المقطع السكني  </b> قمل (صغيرة-متوسطة)   <b>T3.2</b>	<b>المقطع السكني  </b> قمل (صغيرة-متوسطة)   <b>T3.2</b>
<b>الموجهات التصميمية  </b> <b>T3.2</b>	<b>الموجهات التصميمية  </b> <b>T3.2</b>
رقم الصفحة   35	رقم الصفحة   34

**النوافذ:** 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:** يُفضّل 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.

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

المواد والألوان
<b>مواد البناء:</b> - 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 السليبي 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
<b>الاستراحات:</b> يجب تصميمها باتباع أنماط عمرانية محلية، واستخدام الألوان السائدة في المنطقة.
<b>الأروقة ذات الأعمدة:</b> لا يشجع استخدام الأروقة ذات الأعمدة أو الأعمدة المستقلة على واجهات المباني السكنية للأسرة الواحدة المقابلة للواجهات الأمامية للمتاجر.
<b>فتحات التهوية (المنور):</b> يمكن أن يكون عرض فتحات التهوية متر ونصف بحد أدنى، أو وفقاً لما هو محدد في كود البناء، واتباع أيهما أكثر تقييداً.



الهيئة الملكية لمدينة الرياض  
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

