



T4.1 | الدليل التطبيقي للمقطع الحضري

T5.1

T5.2

T4.1

T3.1

T3.2

T2.1

T2.2



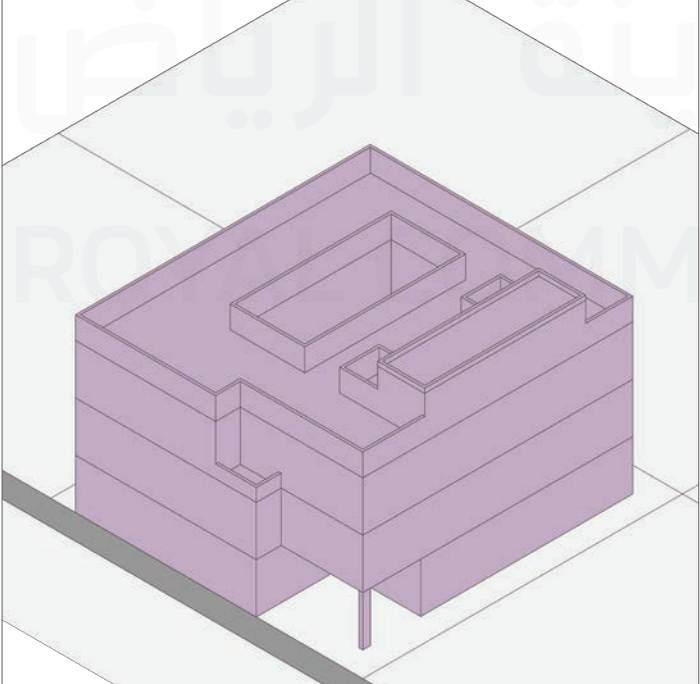
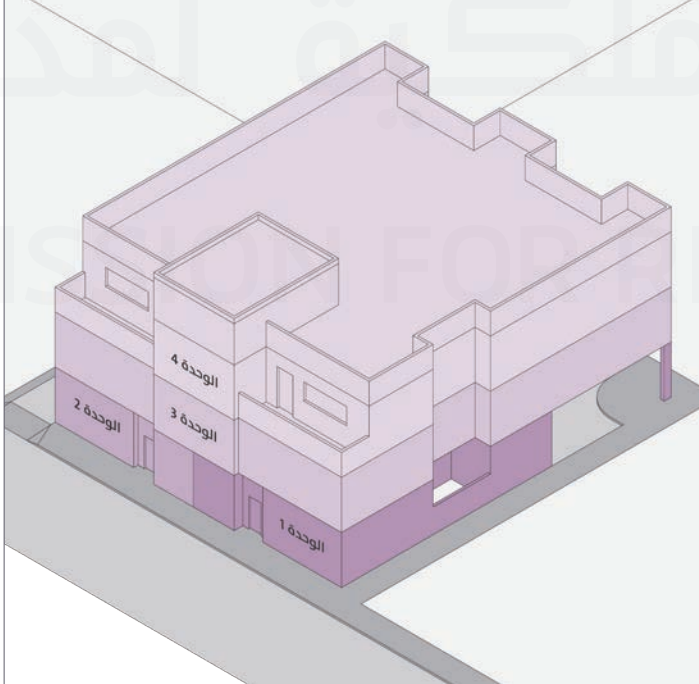
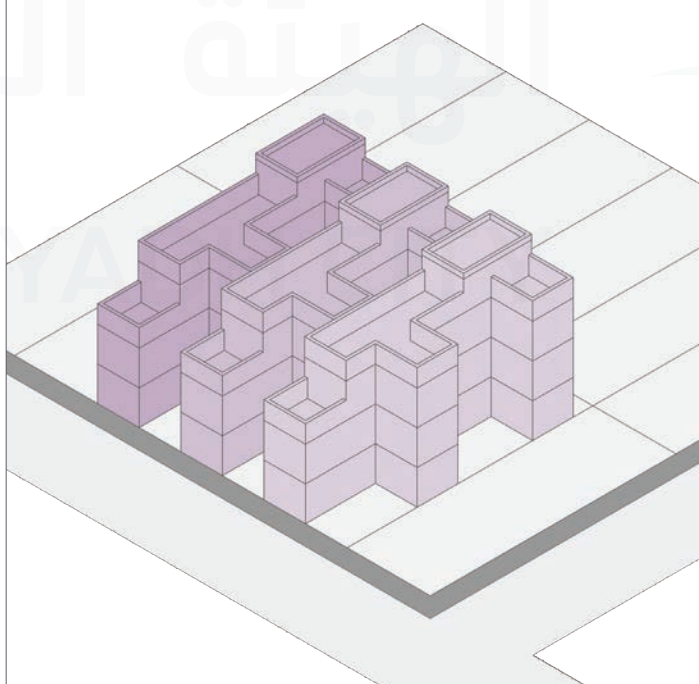

الشروط والأحكام

1. يعتبر ما ذكر في جميع الوثائق الخاصة بالكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة من أنظمة واشتراطات عمرانية ومعمارية هي المرجع الأساسي، مع إلغاء أية ضوابط واشتراطات سابقة تتعارض معها ، فضلاً عن تأكيد الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالأمن والسلامة المطلوبة وكود البناء السعودي، وغيرها من الاشتراطات البلدية. كما نؤكد بأن وثائق الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة بما تحويه من ضوابط واشتراطات تخضع للمراجعة بشكل دوري ويتم العمل على تطويرها وتحديثها.

2. ليس من شأن الالتزام بالضوابط والاشتراطات المشار إليها أعلاه إنشاء أي حق للرجوع على الهيئة الملكية لمدينة الرياض بأية مطالبات أو تعويضات عن أية أضرار قد تنشأ كنتيجة للتقيد بهذا الالتزام أو بسببه .

قائمة المحتويات

6 أنماط التطوير المتاحة
8 1. العمائر
32 2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)
46 3. الوحدات المفروزة
60 4. الفلل المنفصلة
74 الأحكام العامة لجميع أنماط التطوير في المقطع الحضري
82 الموجهات التصميمية T4.1

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

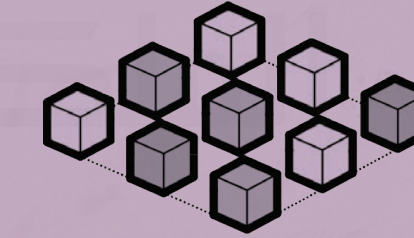
كما يمكن تسييح الأرض لحمايتها من التعديلات إلى أن يتم تطويرها حسب الاشتراطات التالية:

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

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

الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

أنماط التطوير المتاحة | T4.1



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

اشتراطات التطوير وضوابط البناء
الارتفاعات
الأسوار
الأحكام العامة

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

1. العمائر



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة


اشتراطات التطوير وضوابط البناء
يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للعمائر السكنية و المختلفة

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

1. العمارة ذات الفناء الداخلي

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

ضوابط نسبة تغطية الأرض

75% كحد أقصى
في حال توفير فناء داخلي.

عدد الأدوار المسموح بها

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

الارتدادات

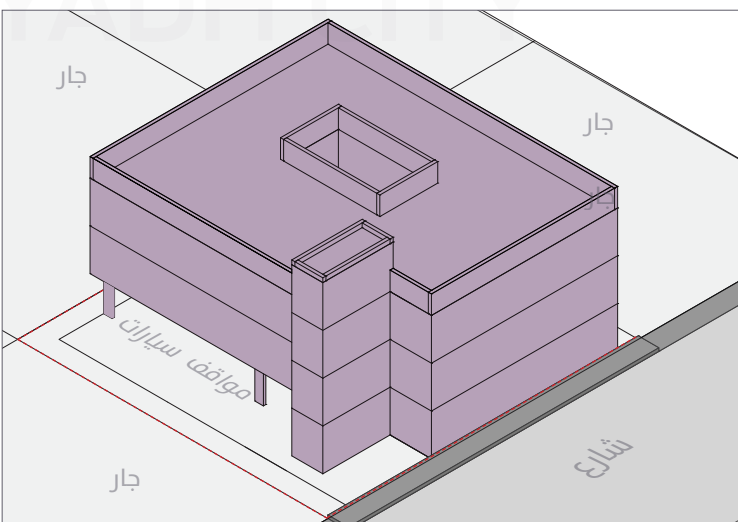
نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الرئيسية	الدور الأرضي	ما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (40%) بدون شروط.
	الأدوار العلوية	دون شروط.
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.
الواجهات الجانبية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

عدد الوحدات المسموح بها

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

عدد الوحدات المسموح بها

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


مساحة وأبعاد الفناء الداخلي

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

ضوابط نسبة تغطية الأرض

70% كحد أقصى
في حال الفراغ المفتوح (الحوش).

عدد الأدوار المسموح بها

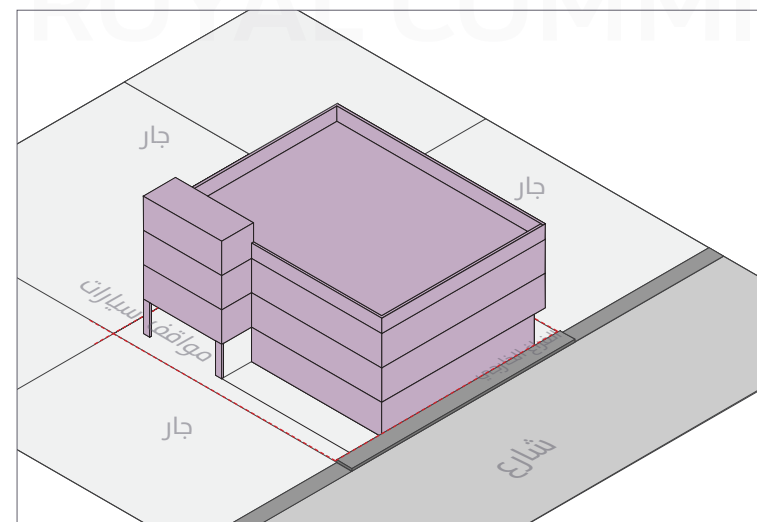
3 أدوار + 10% ملاحق علوية (خدمات مشتركة)، ولا يمكن استخدامها كوحدة سكنية.

الارتدادات

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

عدد الوحدات المسموح بها

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


مساحة وأبعاد الفراغ المفتوح (الحوش)

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

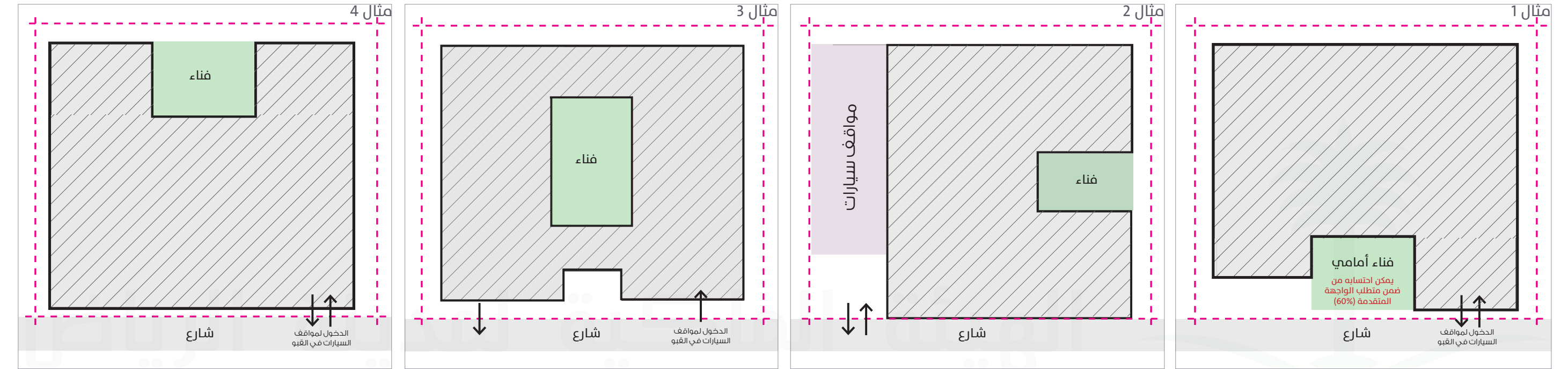
1. العمائر

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

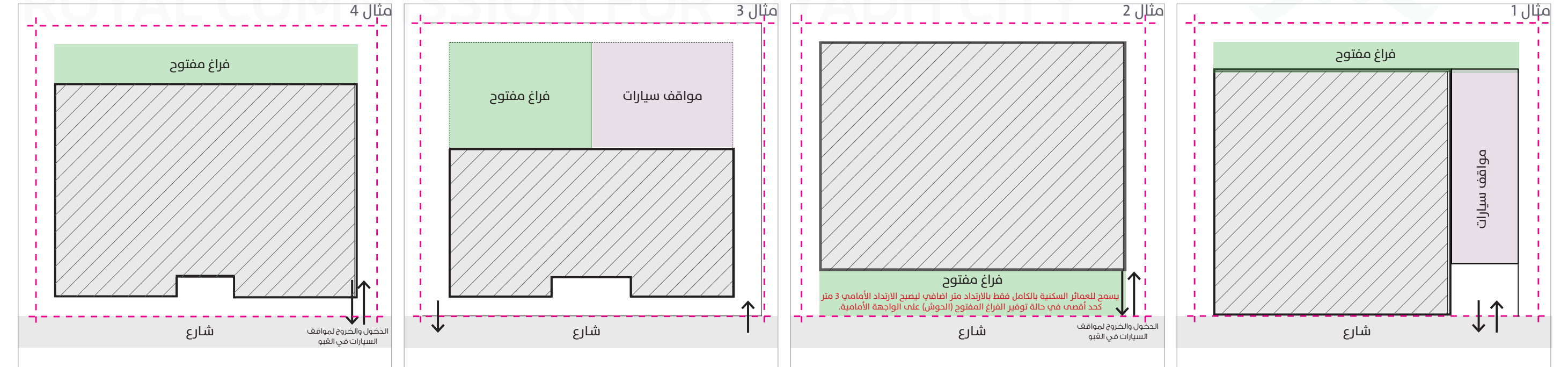


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

أمثلة توضيحية لتموضع العمائر ذات الفناء الداخلي



أمثلة توضيحية لتموضع العمائر ذات الفراغ المفتوح (الحوش)



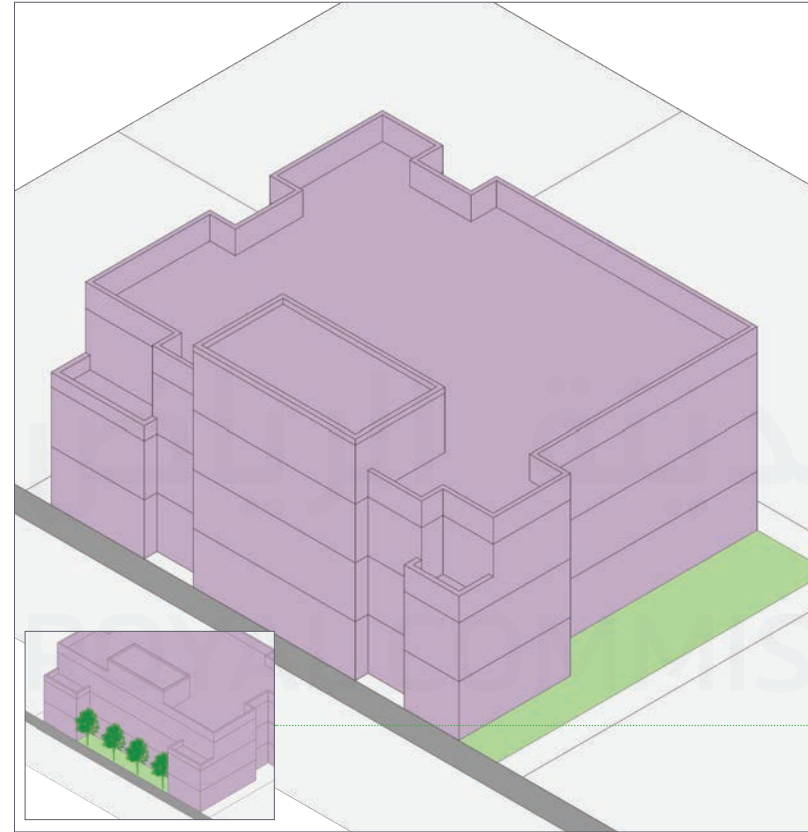
هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

أحكام وضوابط الفناء الداخلي والفراغ المفتوح (الحوش)

- يجب توفير فراغ خارجي لكل عمارة.

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

2. الفراغ الخارجي (الضوابط العامة)



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

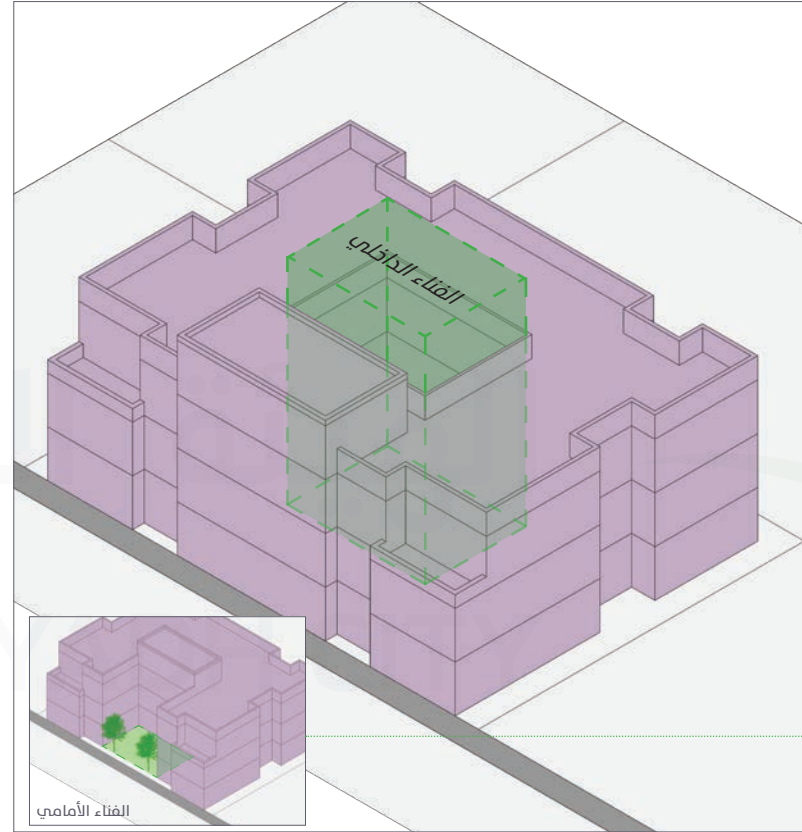
تُشكل مساحة الفراغ المفتوح 8% كحد أدنى من مساحة الأرض ولا يقل طول الضلع عن 3 متر.

المساحة 8% كحد أدنى

3 متر كحد أدنى

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

1. الفناء الداخلي (الضوابط العامة)



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

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

المساحة 6% كحد أدنى

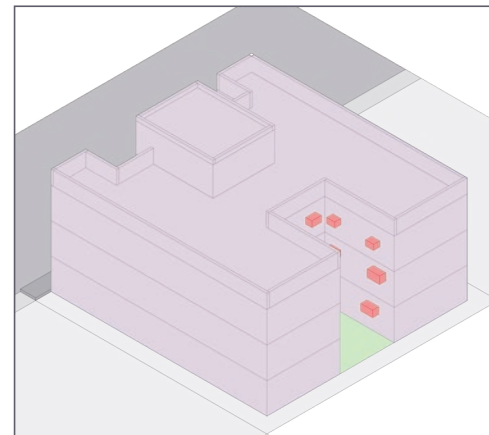
5 متر كحد أدنى

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

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

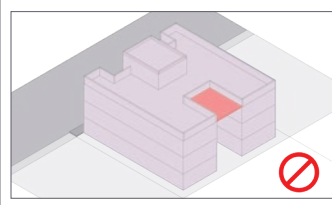
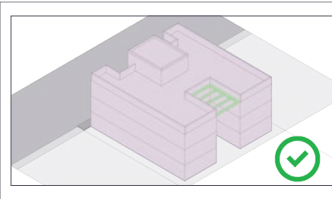
ممارسات خاطئة غير مسموح بها

تنبيه

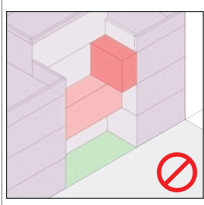
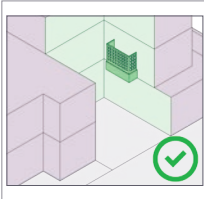


تحظر المرافق والمعدات التالية من الاستخدام في الفناء:

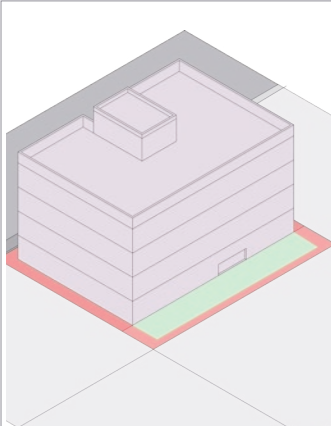
- وحدات التكييف.
- المولدات الكهربائية الاحتياطية.
- منافذ التهوية بمرافق مواقف السيارات.
- خزانات الغاز الطبيعي ما لم يتم توفيرها تحت الأرض.
- يجب تغطية عدادات المياه والمرافق الخدمية بسواتر بالتنسيق مع شركات تزويد الخدمات والمرافق الأساسية.



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

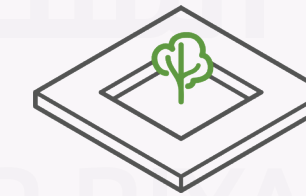


- يمنع بروز أي كتل من الأدوار العلوية على الفناء الداخلي في حال كانت مساحة الفناء على الحد الأدنى، باستثناء الشرفات ويكون بروزها على الفناء كحد أقصى 1 متر ولا تتجاوز 40% من محيط الفناء.



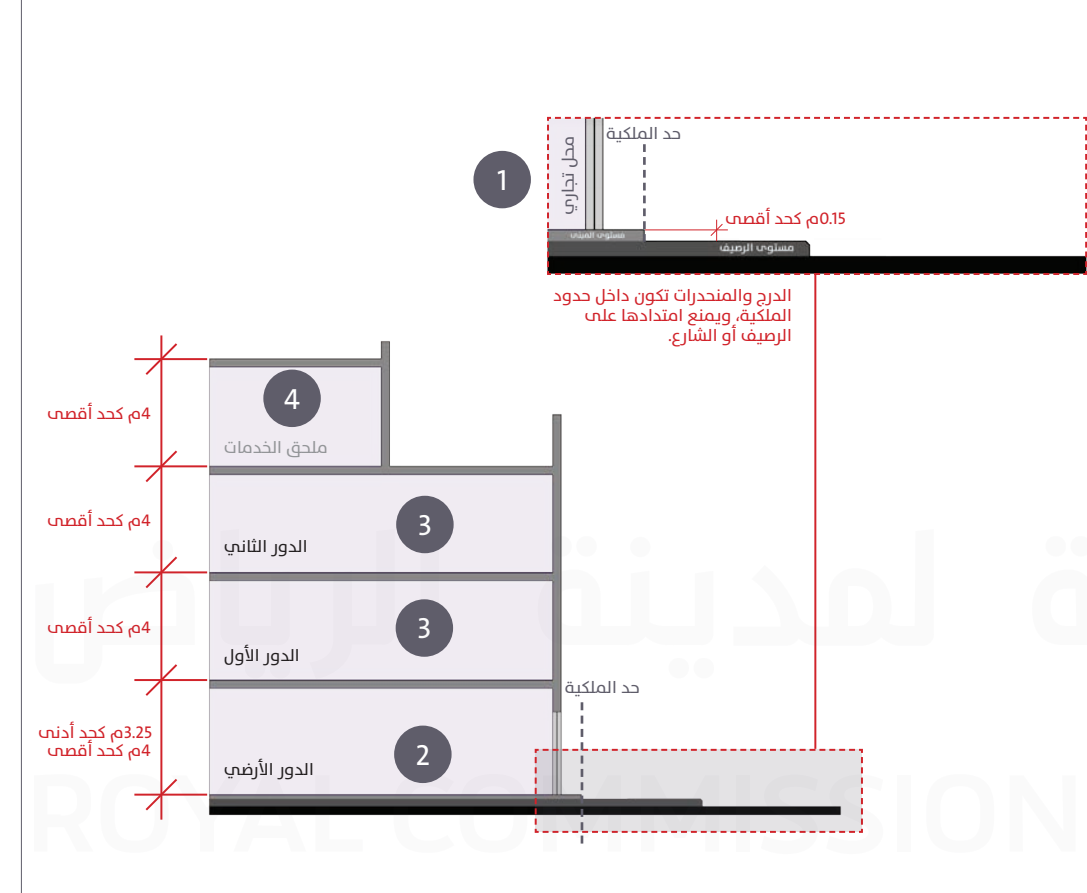
- يمنع احتساب الارتدادات ضمن المساحة المخصصة للفراغ المفتوح.
- يمنع إنشاء مواقف سيارات داخل الفراغات المفتوحة.

1. العمائر الفناء

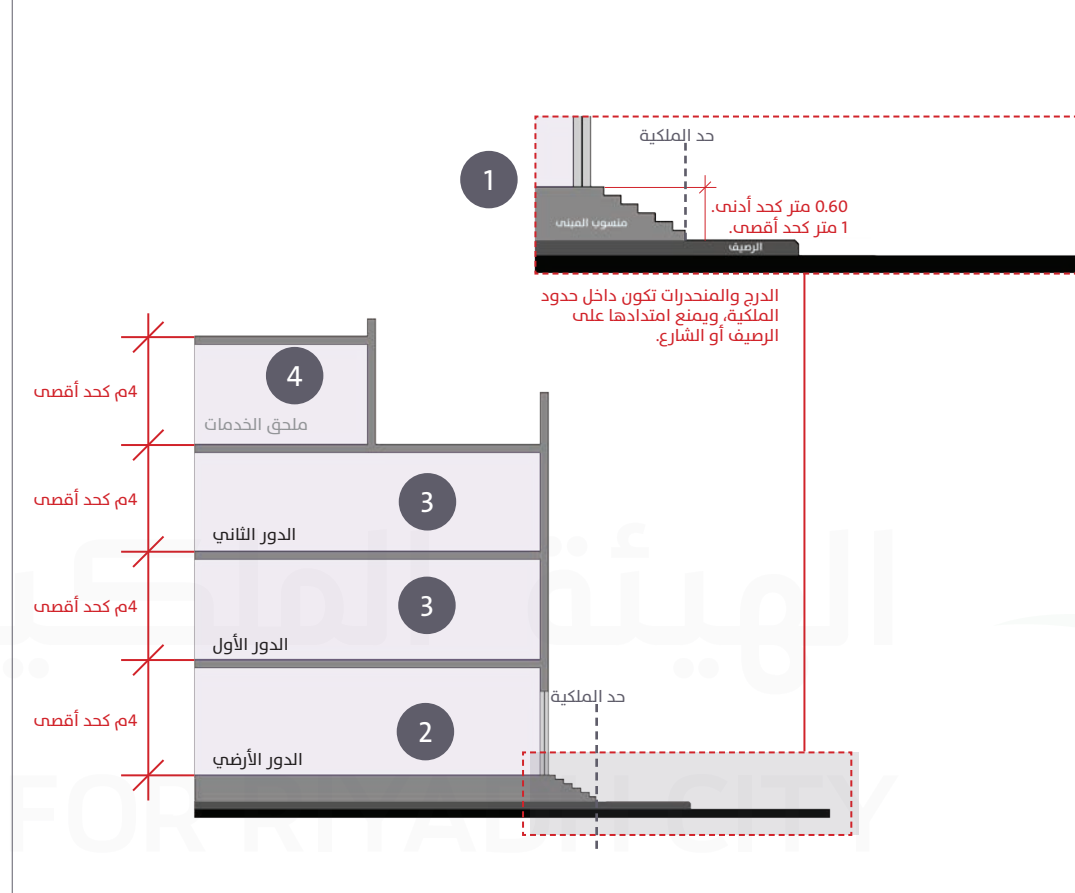


الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال المختلط



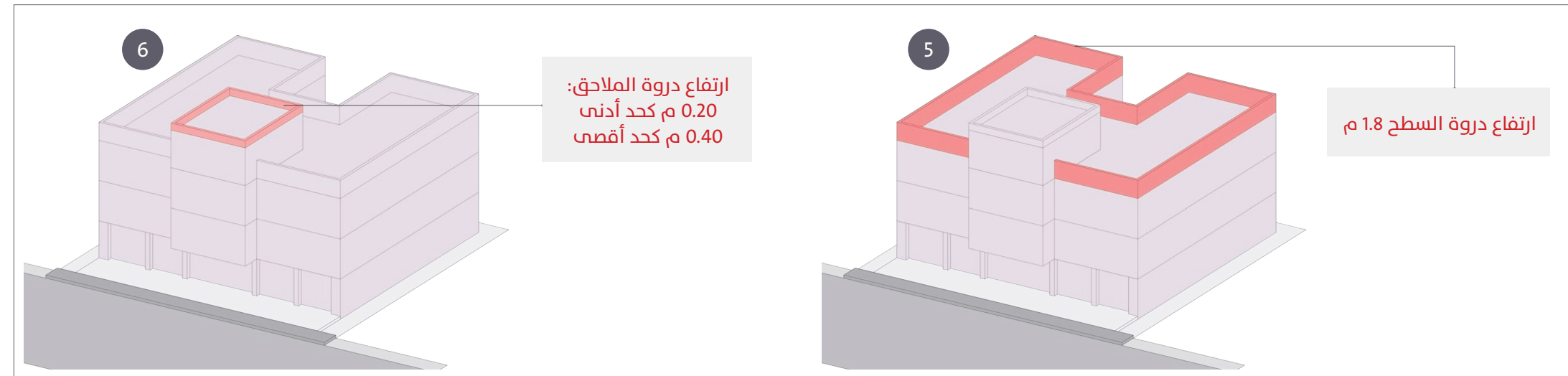
تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال السكني



ضوابط الارتفاعات

للعناصر ذات الاستعمال السكني	
1	ارتفاع المبنى من مستوى الرصيف الخارجي من 0.60 متر كحد أدنى، 1 متر كحد أقصى.
2	ارتفاع الدور الأرضي 4 متر كحد أقصى.
3	ارتفاع الأدوار العلوية 4 متر كحد أقصى.
4	ارتفاع ملحق الخدمات 4 متر كحد أقصى.
5	ارتفاع دروة السطح 1.8 متر.
6	ارتفاع دروة الملحق العلوي 0.20 متر كحد أدنى، 0.40 متر كحد أقصى.
للعناصر ذات الاستعمال المختلط	
1	ارتفاع المبنى من الرصيف 0.15 متر كحد أقصى.
2	ارتفاع الدور الأرضي 3.25 متر كحد أدنى، 4 متر كحد أقصى.
3	ارتفاع الأدوار العلوية 4 متر كحد أقصى.
4	ارتفاع ملحق الخدمات 4 متر كحد أقصى.
5	ارتفاع دروة السطح 1.8 متر.
6	ارتفاع دروة الملحق العلوي 0.20 متر كحد أدنى، 0.40 متر كحد أقصى.

دروة السطح والملحق العلوي



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

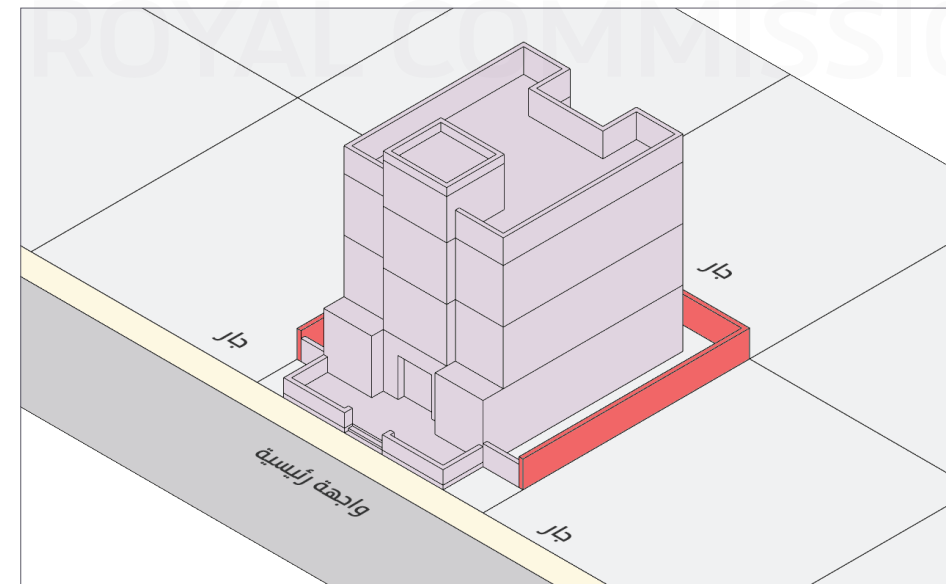
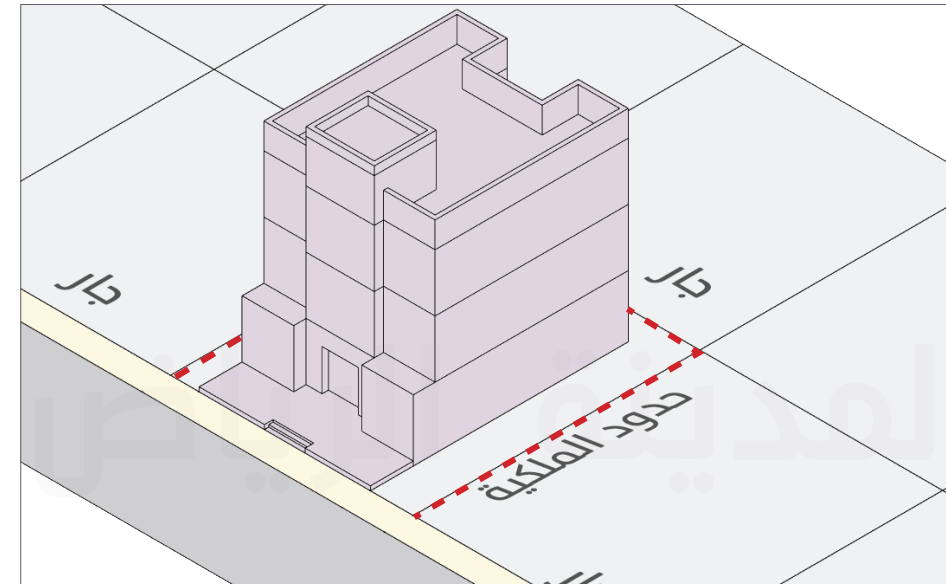
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

1. العمائر
الارتفاعات

الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

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

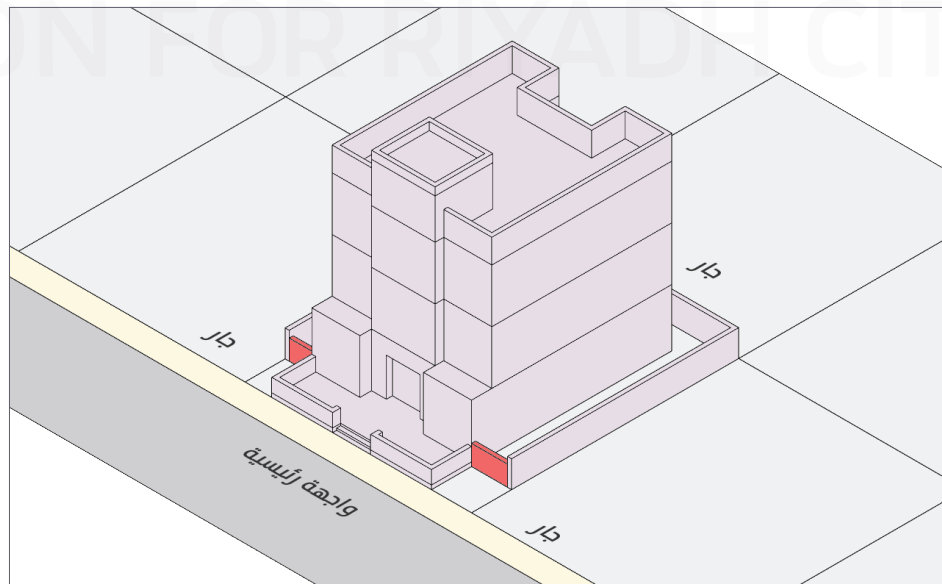
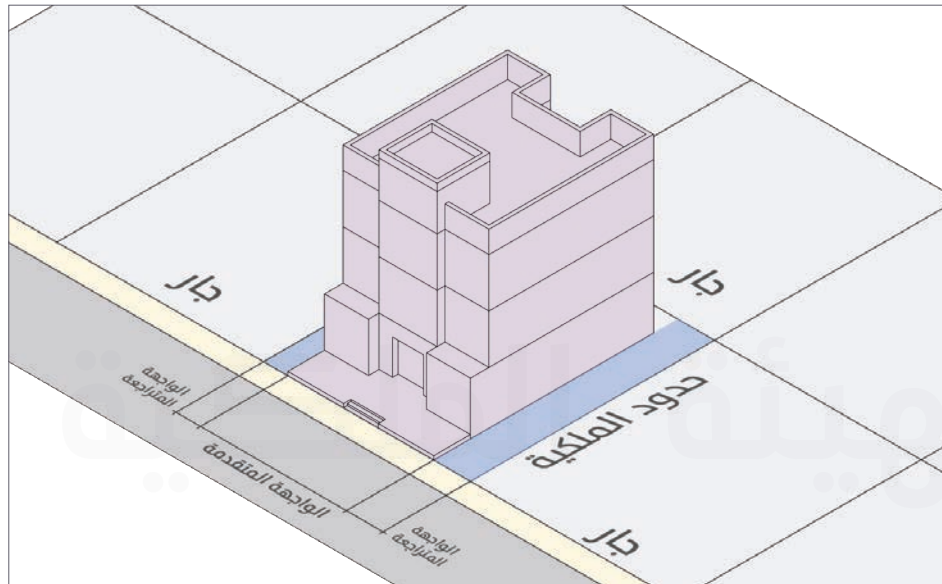
3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



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

2. الواجهة المتراجعة

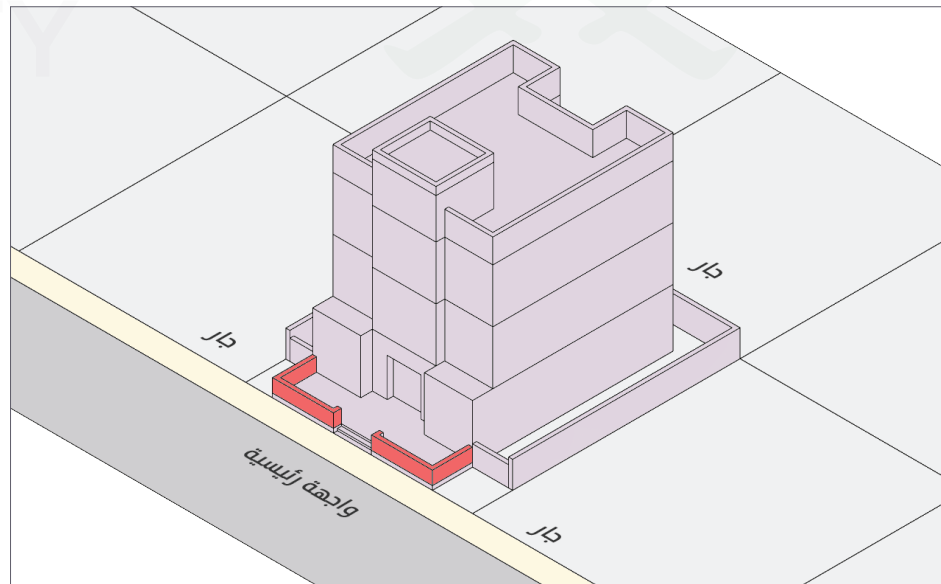
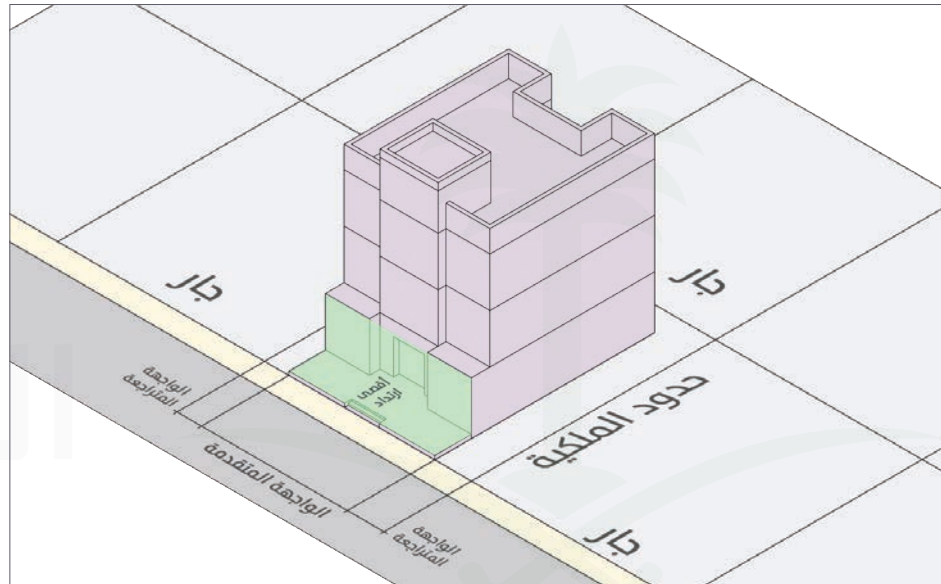
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة أكثر من 2 متر، وتشكل ما لا يزيد عن 40% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 70% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



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

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.

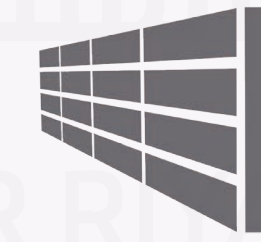


- في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1 متر كحد أقصى، ويكون فقط أمام الاستخدام السكني.
- يمنع وضع أي أسوار أمام الاستخدامات والمحلات التجارية في هذه المنطقة.

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

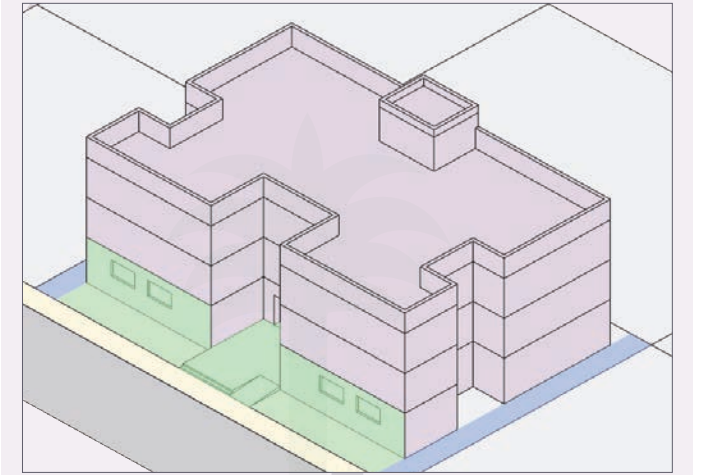
1. العمائر

الأسوار

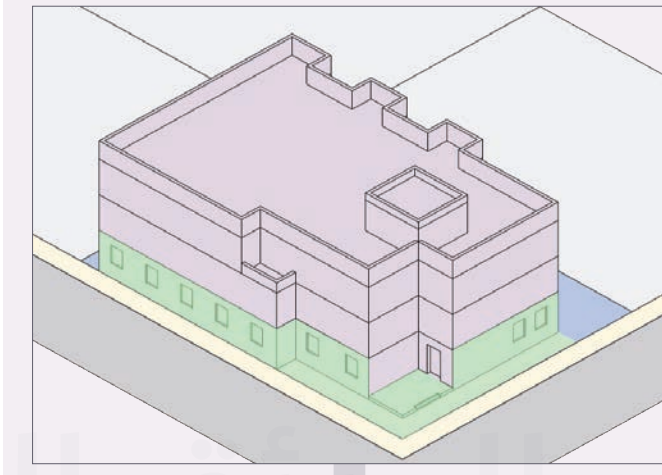


توضح الأمثلة المرفقة تموضع الواجهات المتقدمة والمتراجعة وتوقيع الأسوار عليها.

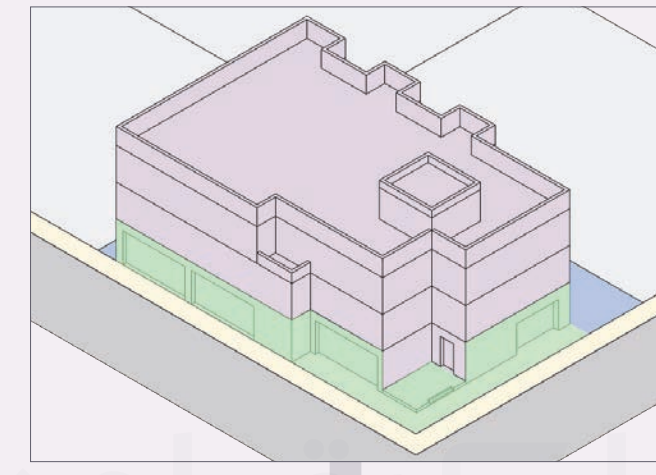
مثال 1



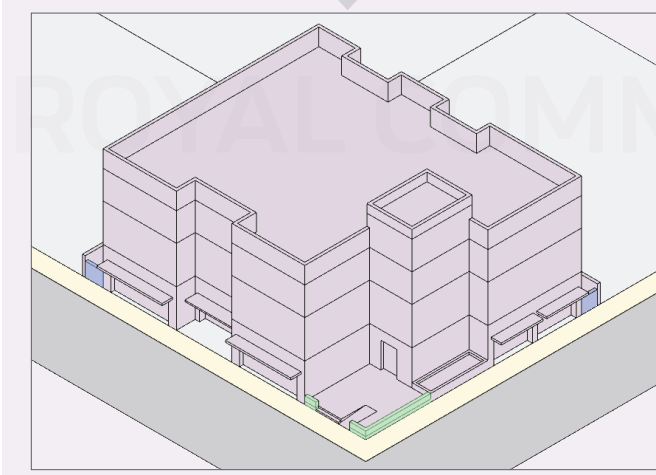
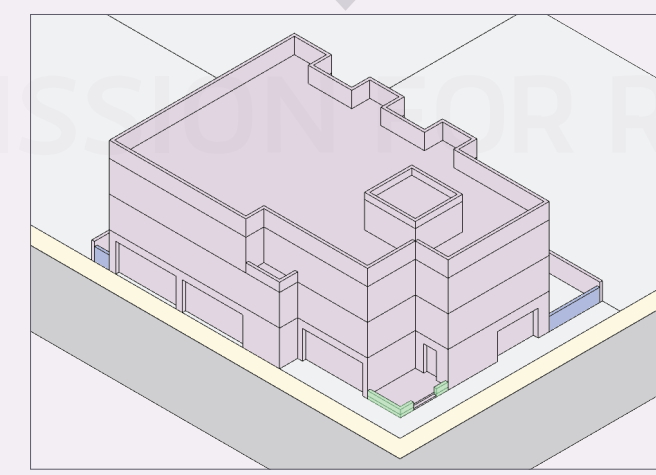
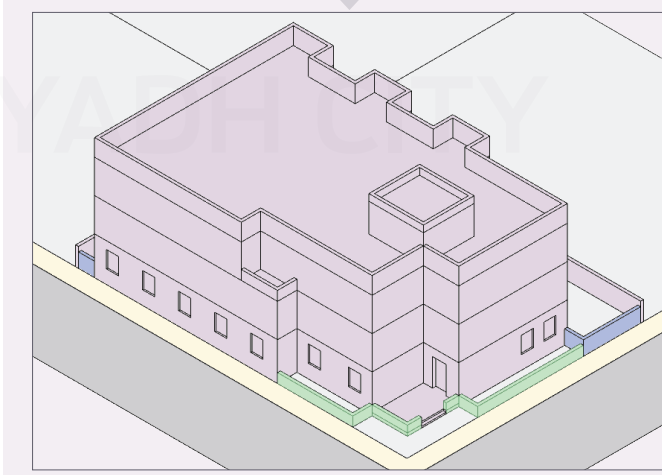
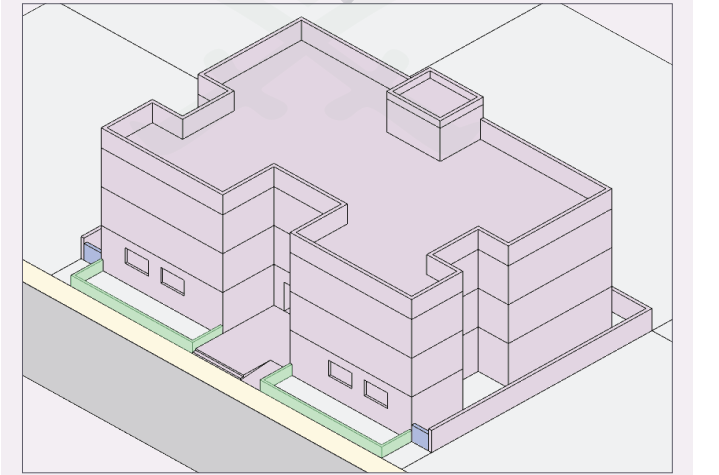
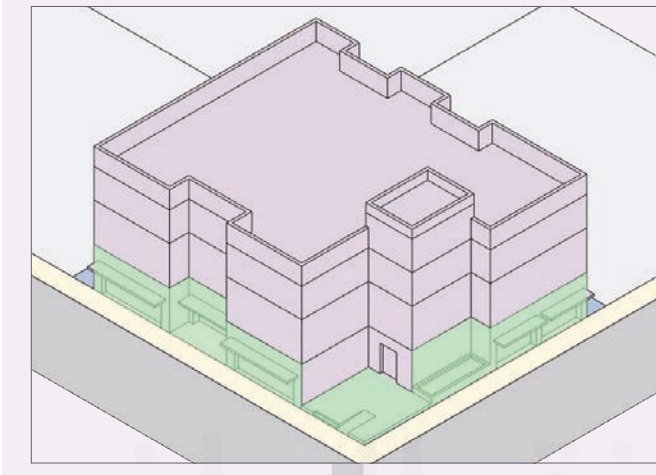
مثال 2



مثال 3



مثال 4



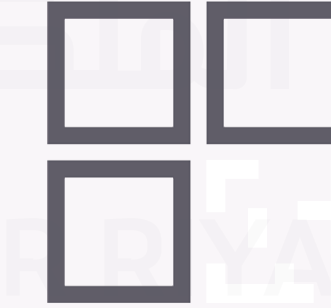
الواجهة المتقدمة

الواجهة المتراجعة

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

1. العمائر

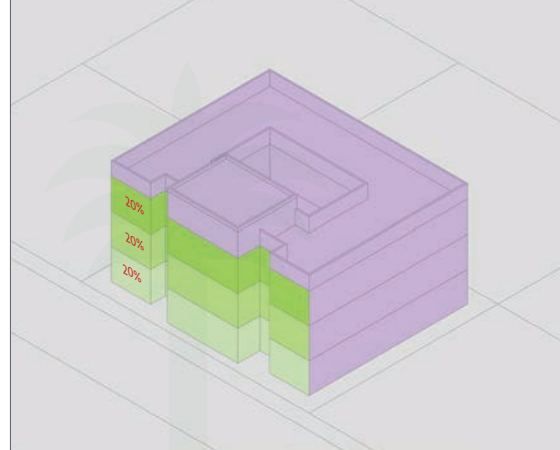
الأحكام العامة



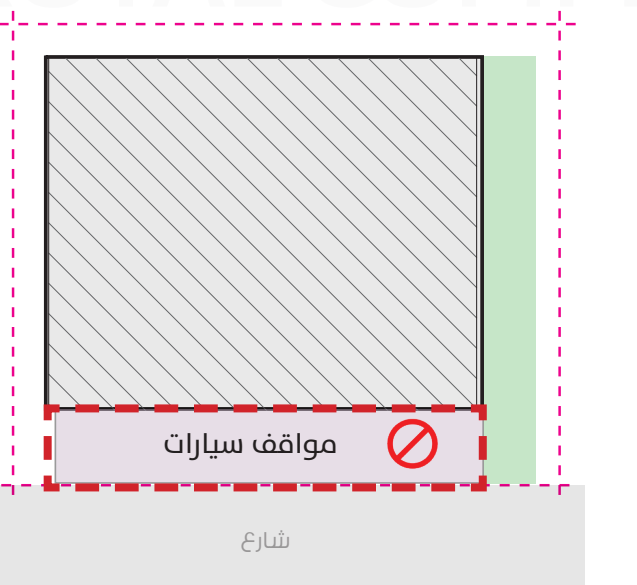
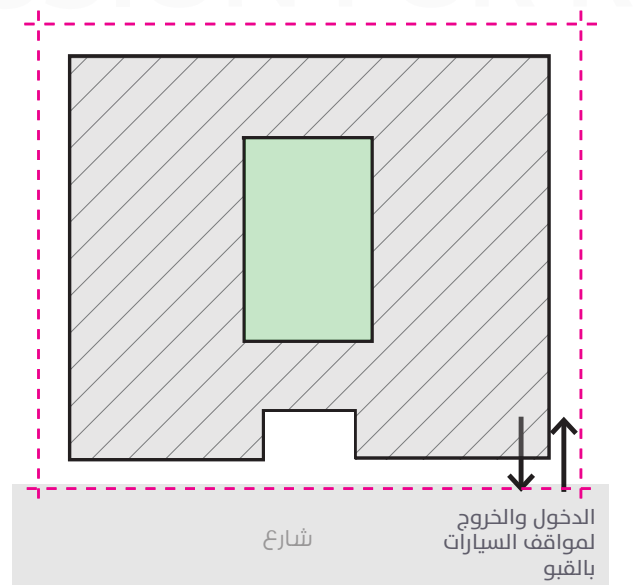
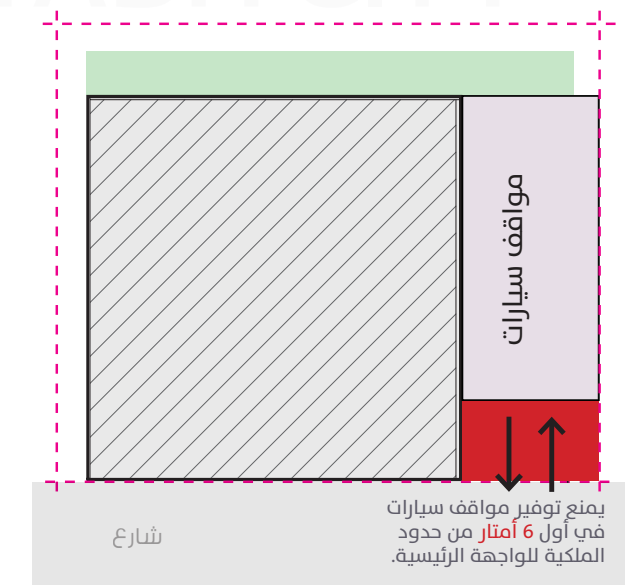
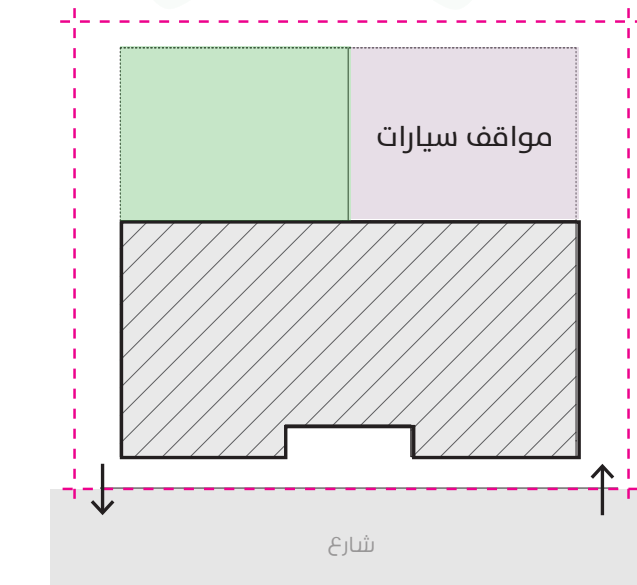
الأحكام العامة للعمائر

الأحكام العامة المخصصة للعمائر ذات الاستعمال المختلط

الأحكام العامة للعمائر السكنية والمختلطة

ارتفاع القبو	عدد مواقف السيارات للشقق السكنية	المدخل المشترك هو المدخل الرئيسي للعمارة ويكون مدخل مشترك بين السكان.	تصميم وتشطيب الواجهة الرئيسية	نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية
<ul style="list-style-type: none"> في حال ارتفاع القبو أكثر من 1.5 متر عن مستوى الرصيف، يحسب القبو كدور أرضي. 	<ul style="list-style-type: none"> يجب توفير موقف واحد داخل حد الملكية لكل شقة سكنية مساحتها 130 متر مربع أو أقل. يجب توفير موقفين لكل شقة سكنية تزيد مساحتها عن 130 متر مربع. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">شقة سكنية أكبر من 130 م² </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">شقة سكنية 130 م² أو أقل </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> يجب أن يكون المدخل مميز وواضح ضمن الواجهة. يسمح بإنشاء المظلات المتحركة والمظلات الثابتة وبروزها داخل الارتداد الأمامي بنسبة 100%. يجب أن يكون المدخل على بعد مسافة لا تقل عن 4 متر من منتصف المداخل التجارية. 	<ul style="list-style-type: none"> يجب أن تصمم وتشطب الواجهة الرئيسية مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة. 	<ul style="list-style-type: none"> يجب عمل نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة كل دور للواجهات الرئيسية. 

أمثلة توضيحية لتموضع مواقف السيارات

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

الأحكام العامة للعمائر

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



الحالة	الاشترط	
<p>الحالة الأولى</p>	<p>الحالة الثانية</p>	<p>الحالة الثالثة</p>
الارتداد والواجهة المتقدمة	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	30% من الواجهة في حدود الارتداد من 0-2 متر
النوافذ أ. النسبة ب. الخصوصية	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	أ. فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة الدور ب. الالتزام بشروط فتح النوافذ في الواجهة الخلفية*
الصور	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	سور واجهة خلفية بارتفاع 3 متر
تشطيب الواجهة	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	يتبع تشطيب الواجهة الرئيسية
المدخل	لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية
		يمنع المداخل والمخارج
		يسمح بالمداخل والمخارج

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

هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

الأحكام العامة الخاصة بالعمائر ذات الاستعمال المختلط

الأنشطة التجارية المتاحة في العمائر المختلطة*

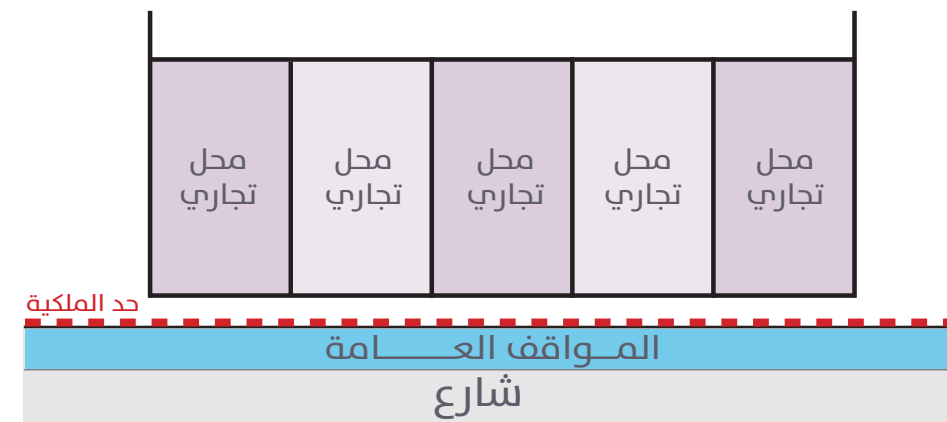
محللات الثلجات (الآيس كريم)	مجوهرات	مغسلة ملابس	مركز إستجمام (سبا)	قرطاسية
	مستلزمات فنية أو مرسم	صراف آلي (ATM)	خدمات طالب	تموينات
	إصلاح الكمبيوتر والجوال	صالون نسائي	مكتبة	طويات
	بيض	صالونات الحلقة	تحف وهدايا وورود	محمصة ومكسرات
	بصريات	خياط نسائي	وكالة سفر وسياحة	متجر تمور
	بيع وصيانة دراجات	خياط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

مواقف المحلات التجارية

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

مساحة المحل التجاري

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



محل 2,70م ² ✓	محل 2,80م ² ✓	محل 2,75م ² ✓	محل 2,90م ² ✓	محل 2,120م ² ✗
شارع				

* يجب الالتزام بالاشتراطات البلدية والدفاع المدني لكل نشاط.

الأحكام العامة المخصصة بالعمائر ذات الاستعمال المختلط

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

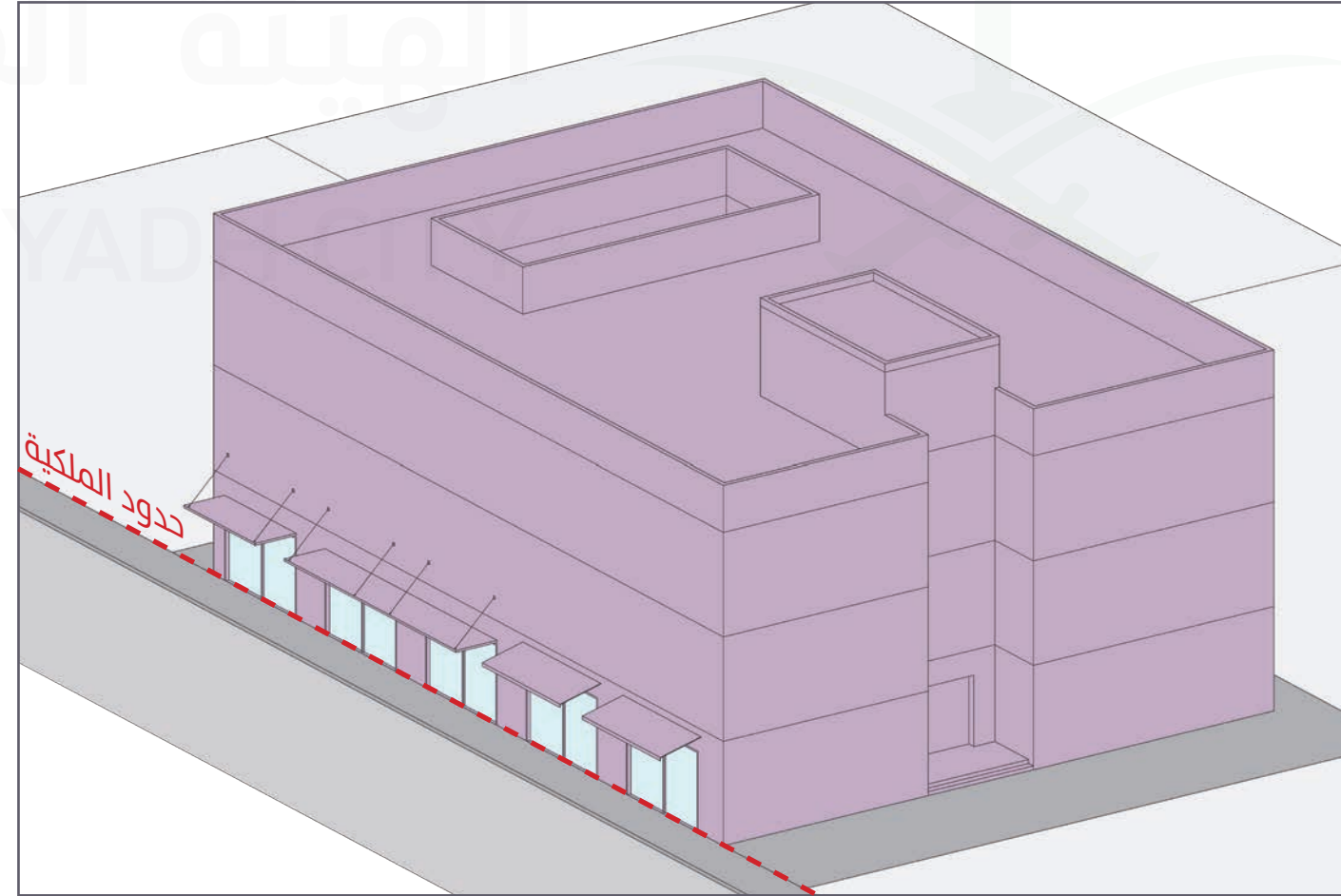
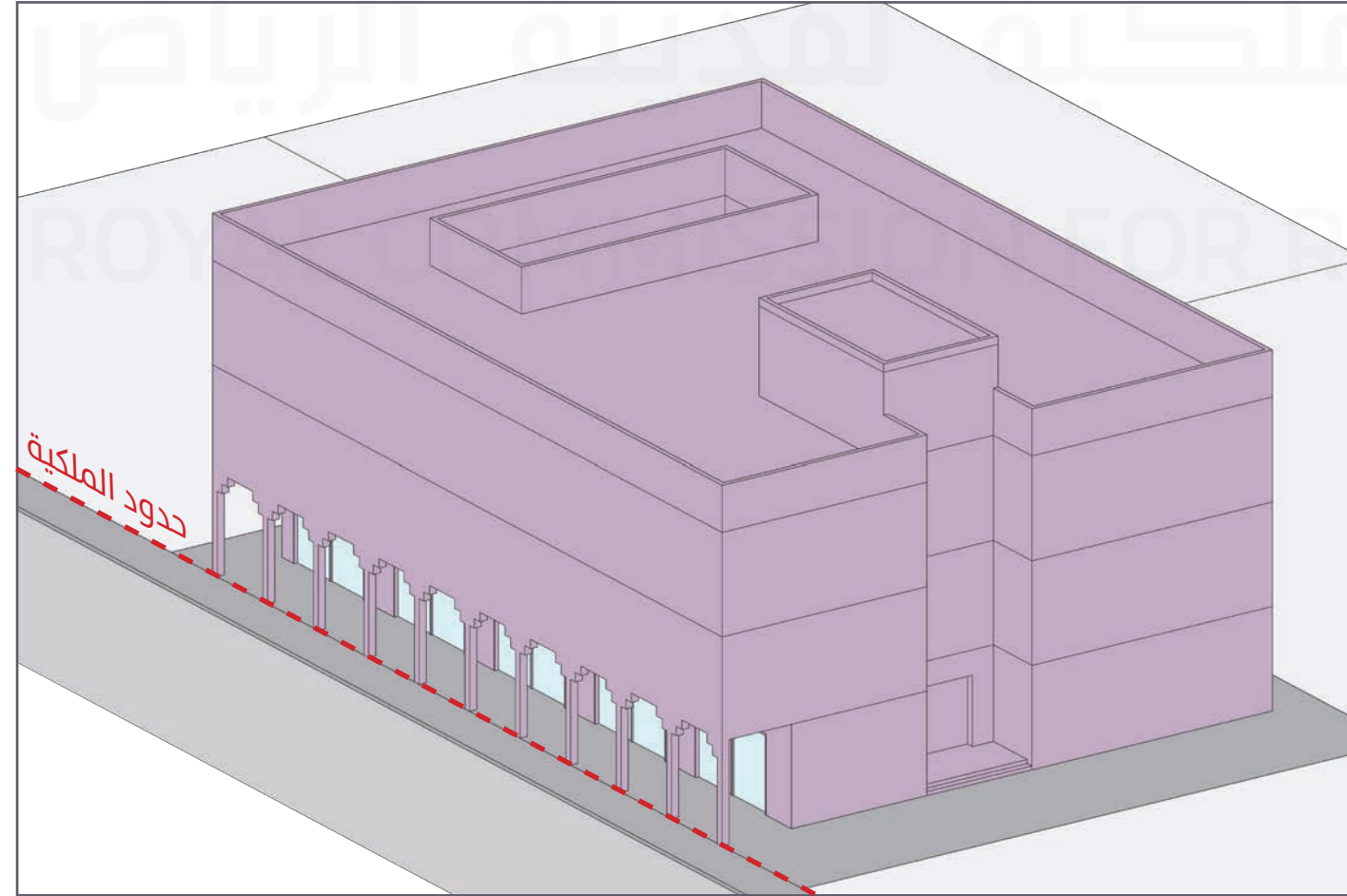
يجب توفير ظل أمام الواجهات التجارية بنسبة لا تقل عن 70% من طولها (تحسب من واجهات المحلات التجارية فقط) ويمكن اختيار أحد نوعي التظليل التالية على أن يتم الالتزام بكافة اشتراطاته:

2- الرواق

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

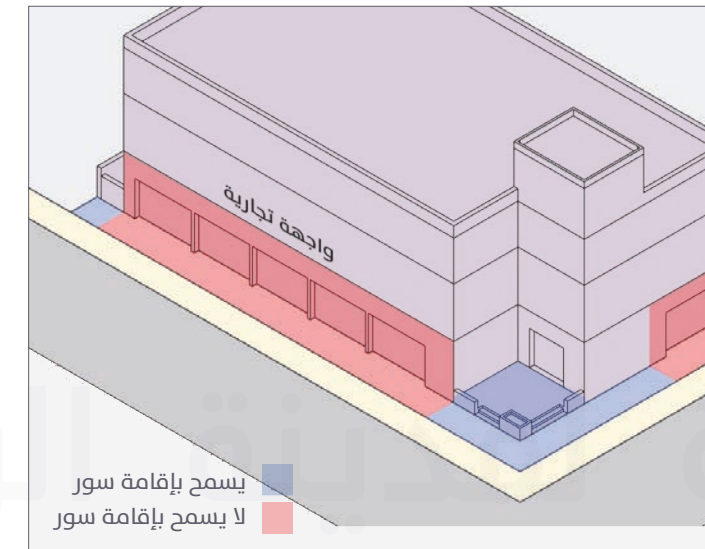
1- المظلات الخفيفة والمتحركة

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



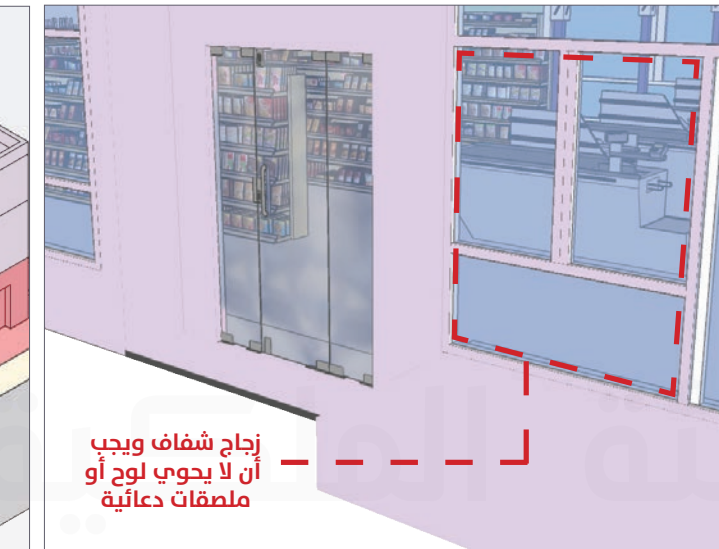
السور الأمامي في الاستخدام المختلط

- يمنع إقامة سور أمامي أمام واجهات المحلات التجارية.



اشتراطات زجاج الواجهة

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



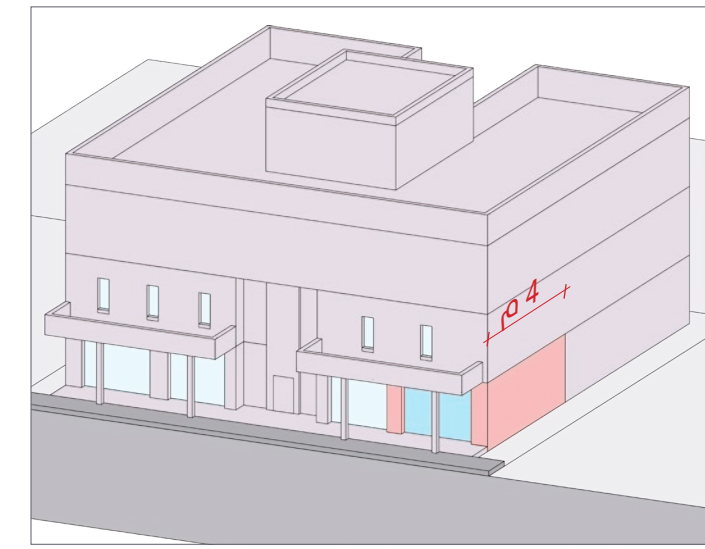
نسبة الزجاج في الواجهة

- الحد الأدنى لنسبة الزجاج للمحل التجاري الواحد 40%.



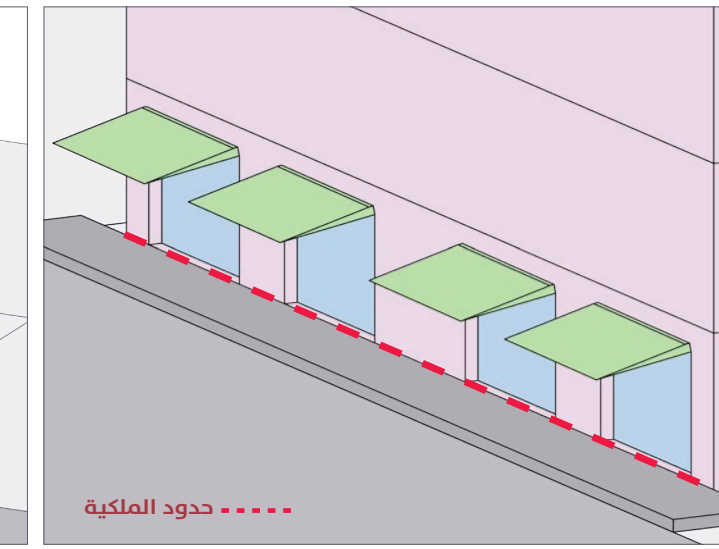
عمق المحل التجاري

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



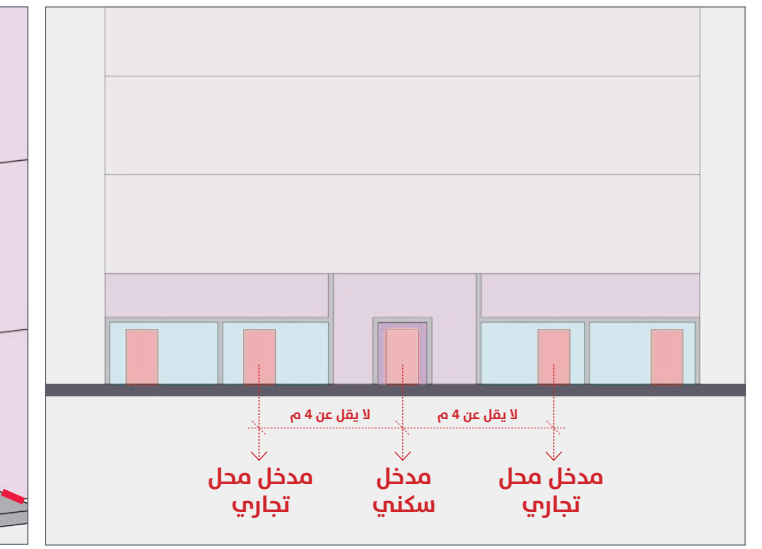
البروزات خارج حد الملكية

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



المسافة بين المداخل

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



اشتراطات التطوير وضوابط البناء
الارتفاعات
الأسوار
الأحكام العامة

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

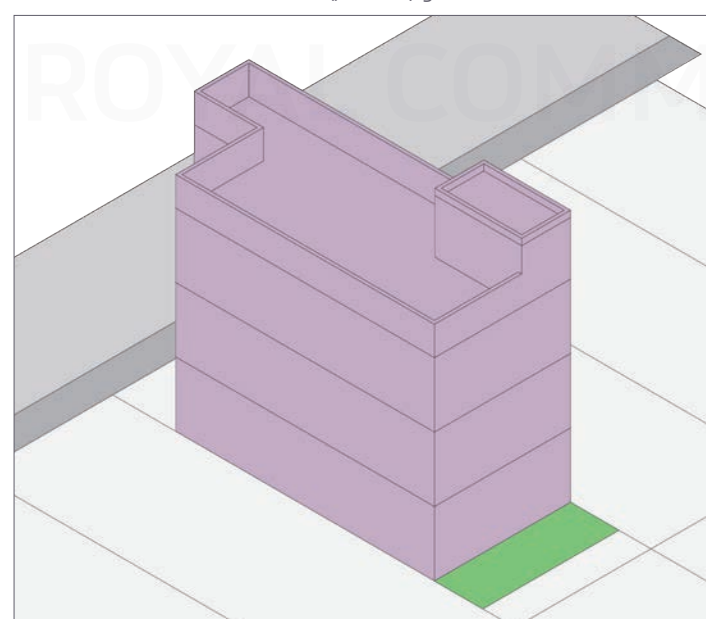
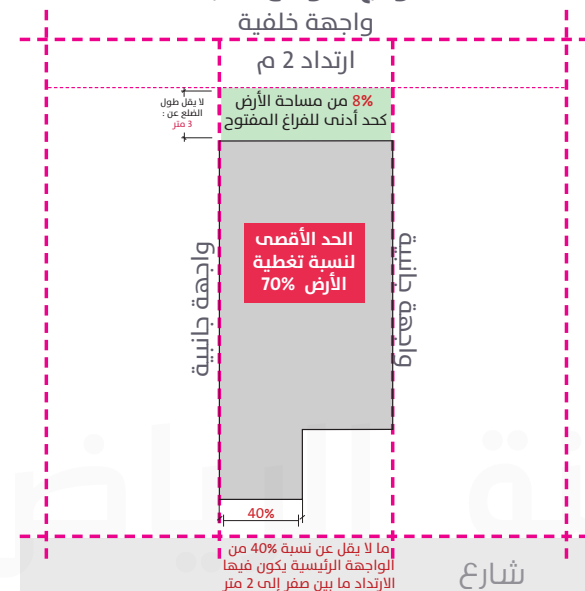
2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة


اشتراطات التطوير وضوابط البناء
يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفلل المتلاصقة (التاون هاوس)
يجب في الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) توفير فناء أو فراغ خارجي مفتوح ولكل اشتراطاته:
2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) ذات الفراغ المفتوح (الحوش)

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

نموذج تموضع المبنى

مساحة وأبعاد الفراغ المفتوح (الحوش)

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

ضوابط نسبة تغطية الأرض

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

عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% ملاحق علوية.

الارتدادات

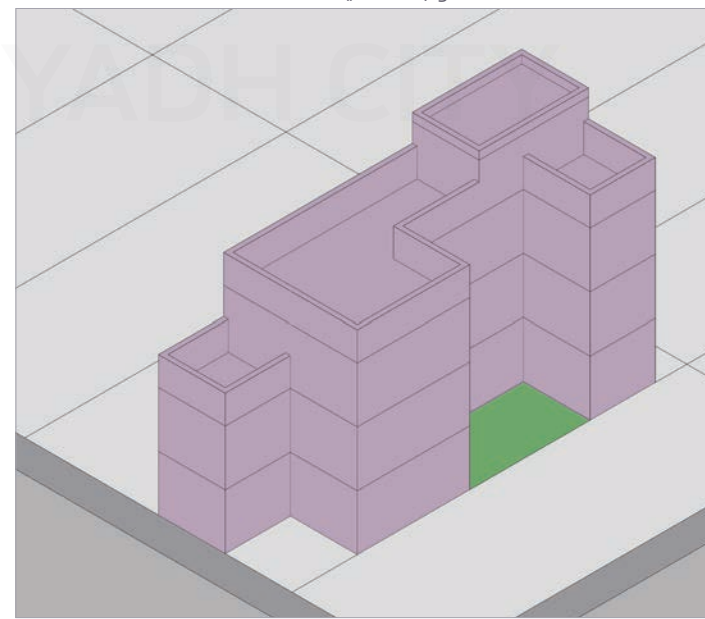
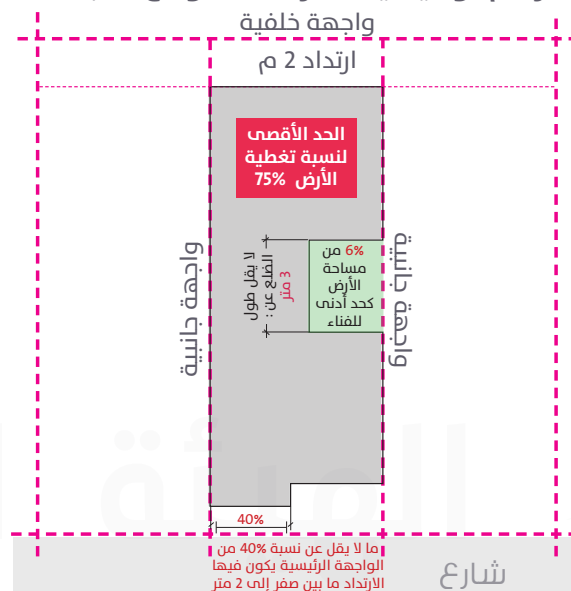
نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الرئيسية الأرضية	الدور الأرضي	ما لا يقل عن نسبة 40% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين 0 إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (60%) بدون شروط.
	الأدوار العلوية	دون شروط.

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

نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهات الجانبية (المجاورين)	الدور الأرضي	دون ارتداد (على الصامت)، باستثناء الفراغات الخارجية.
	الأدوار العلوية	

1. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) ذات الفناء الداخلي

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

رسم توضيحي لاشتراطات تموضع المبنى

مساحة وأبعاد الفناء الداخلي

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

ضوابط نسبة تغطية الأرض

75% كحد أقصى في حال توفير فناء داخلي.

عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% ملاحق علوية.

الارتدادات

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

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

نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهات الجانبية (المجاورين)	الدور الأرضي	دون ارتداد (على الصامت)، باستثناء الفراغات الخارجية.
	الأدوار العلوية	

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



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

اشتراطات التطوير وضوابط البناء

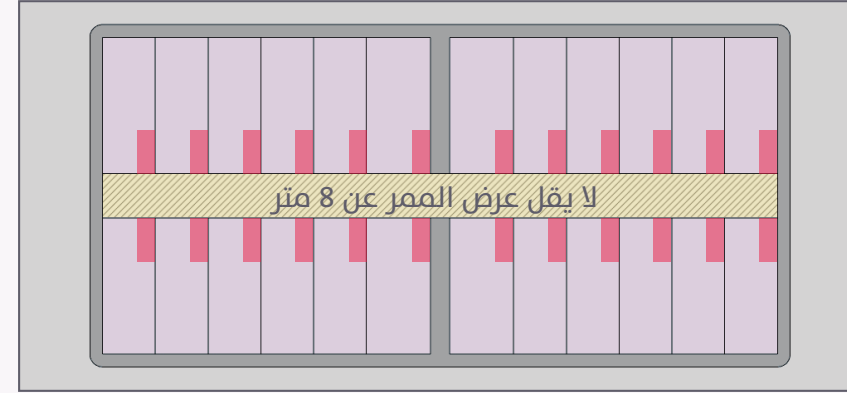
متطلبات مواقف السيارات في الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

أمثلة لمواقف الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

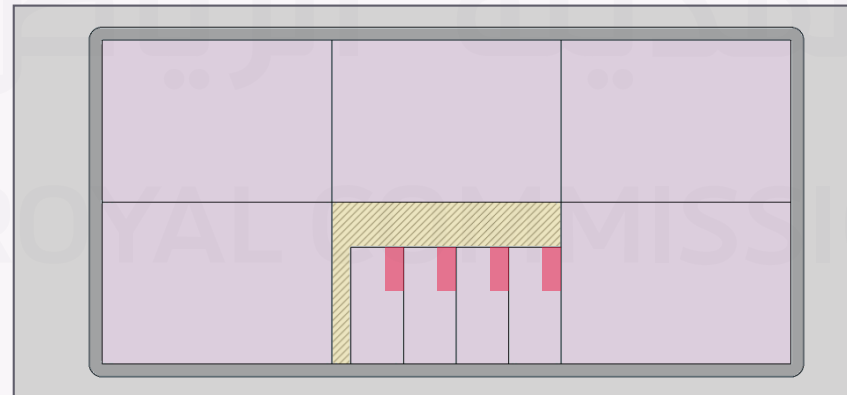
مواقف على الممر الخلفي



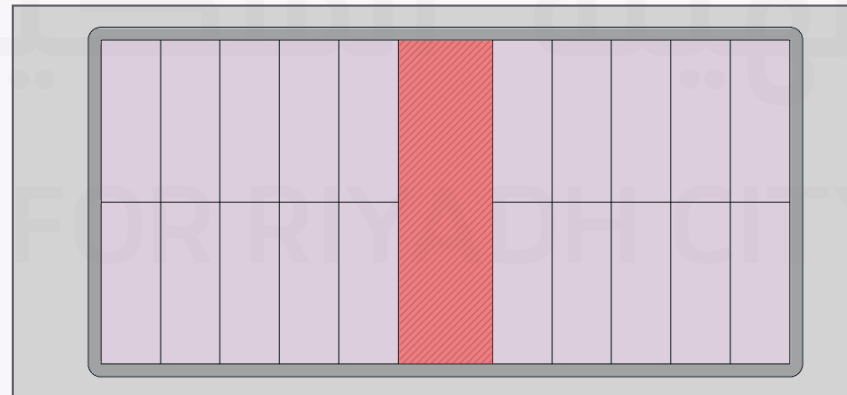
ممر خلفي



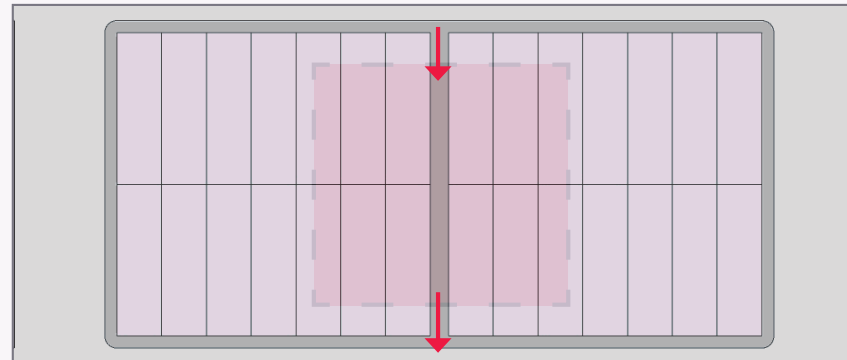
ممر مؤدي إلى ممر خلفي



مواقف مشتركة خارج حدود الملكية



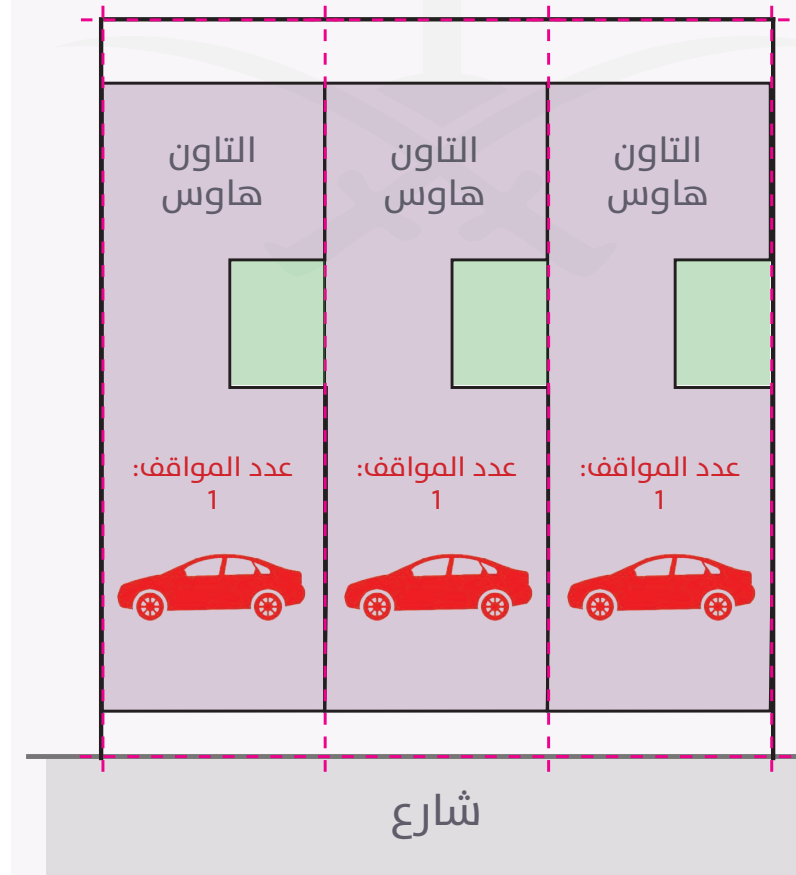
مواقف تحت الأرض



■ مواقف

متطلبات المواقف

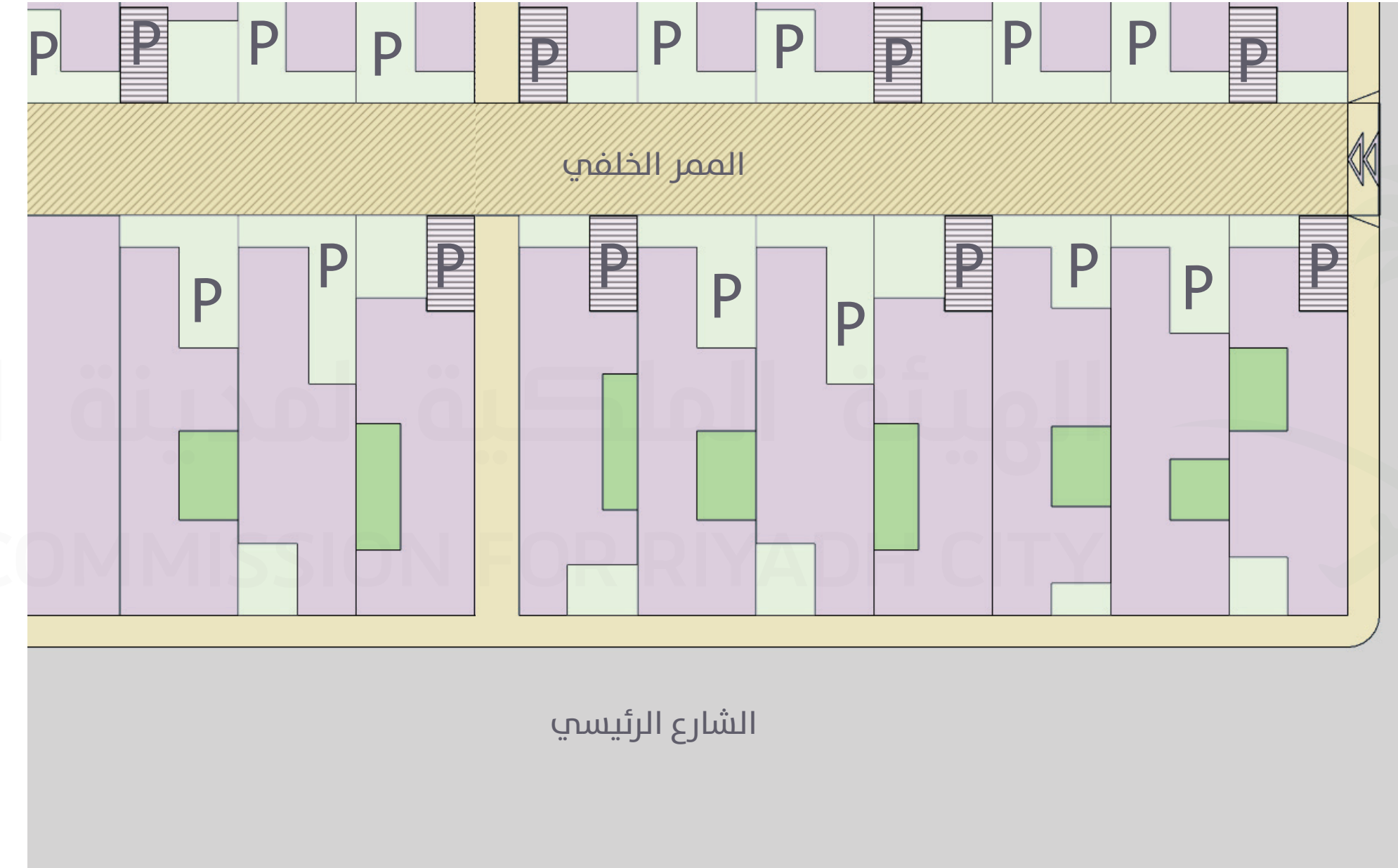
- يمنع وضع مواقف أمامية ضمن حدود الملكية.
- يجب توفير موقف واحد لكل وحدة تاون هاوس.
- يمكن توفير المواقف في الأماكن التالية:
 - الجهة الخلفية لوحدات التاون هاوس.
 - مواقف مشتركة خاصة بمجموعة من وحدات التاون هاوس.
 - مواقف مشتركة خاصة بمجموعة من وحدات التاون هاوس تحت الأرض.
- في حال توفير ممر خلفي يجب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



اشتراطات التطوير وضوابط البناء

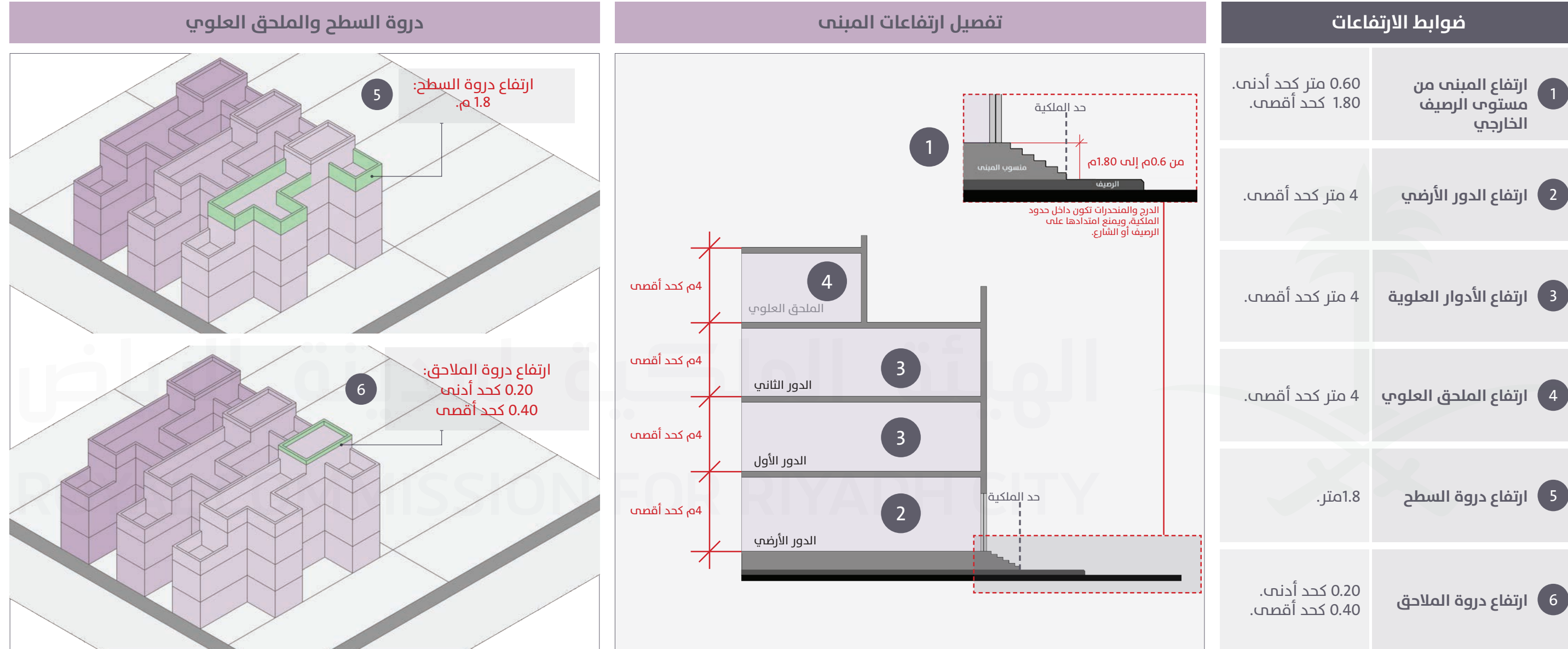
أمثلة توضيحية لتموضع الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

أمثلة توضيحية لتموضع الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)



■ مواقف داخل المبنى ■ مواقف خارج المبنى

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



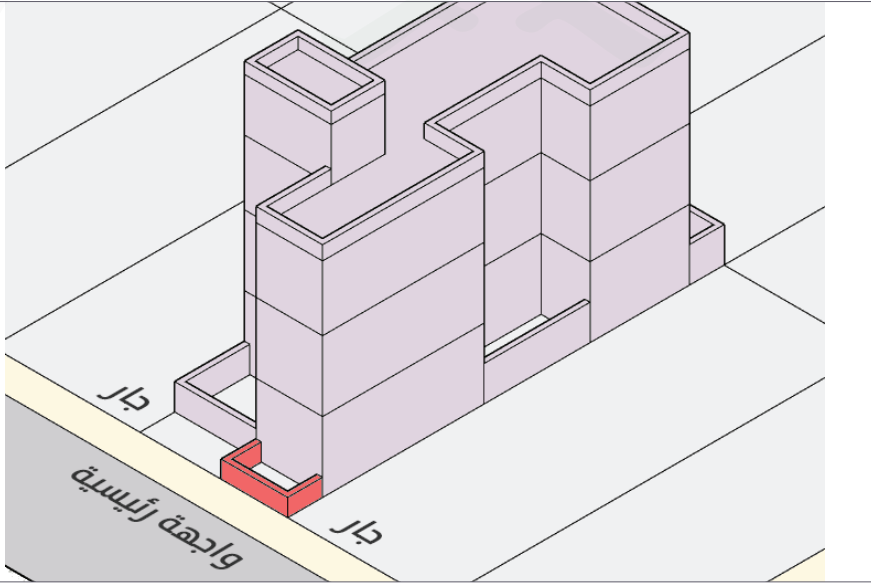
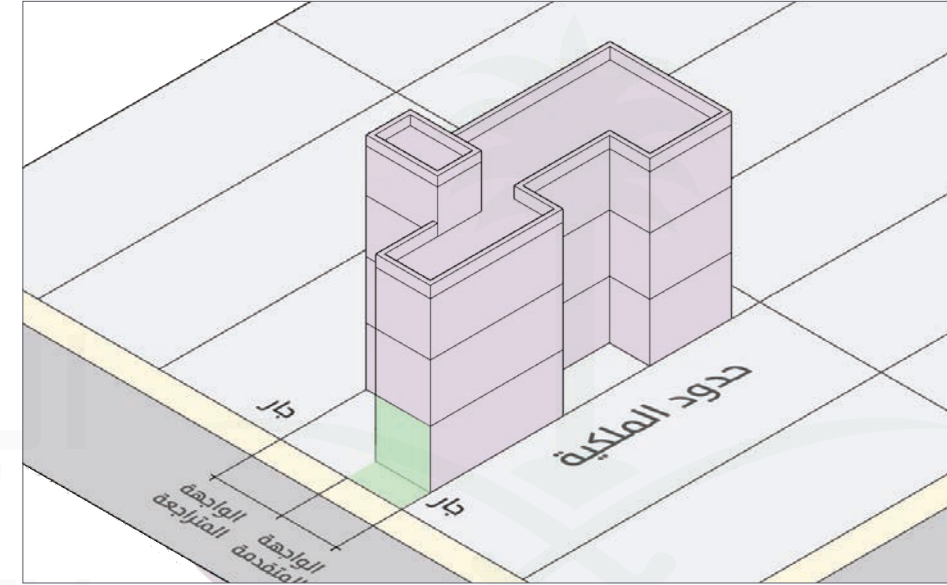
2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) الارتفاعات



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

1. الواجهة المتقدمة

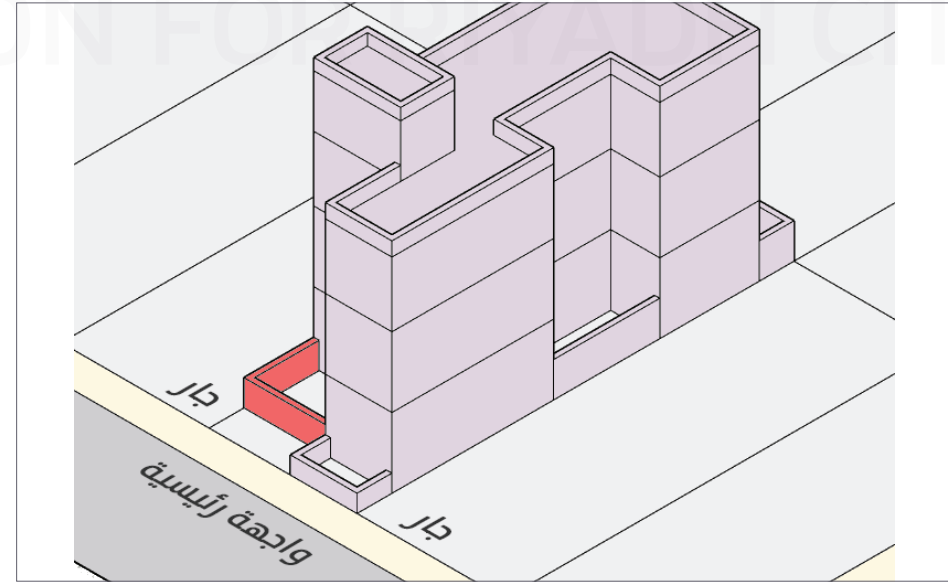
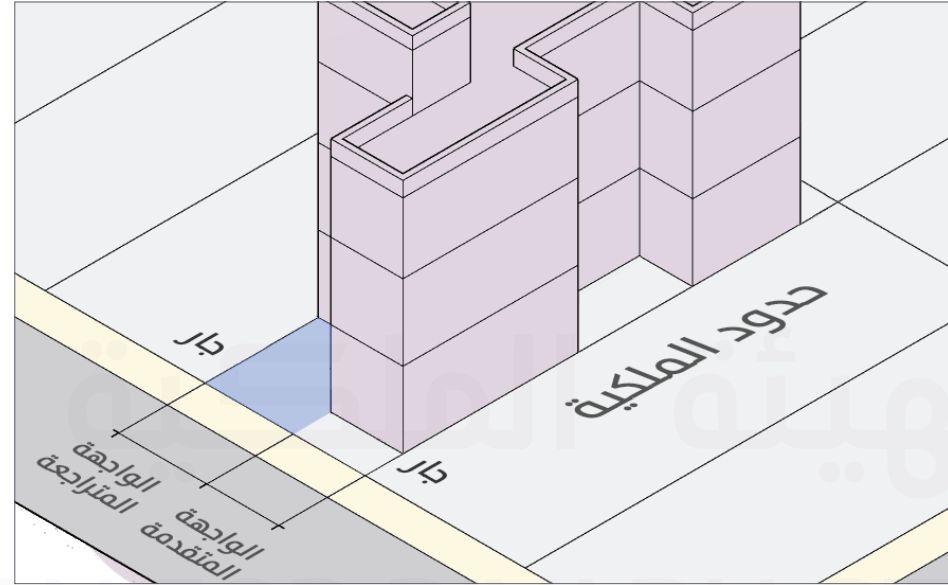
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة بحد أقصى 2 متر من حدود الملكية، وتشكل ما لا يقل عن 40% من طول ضلع الواجهة الرئيسية.



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

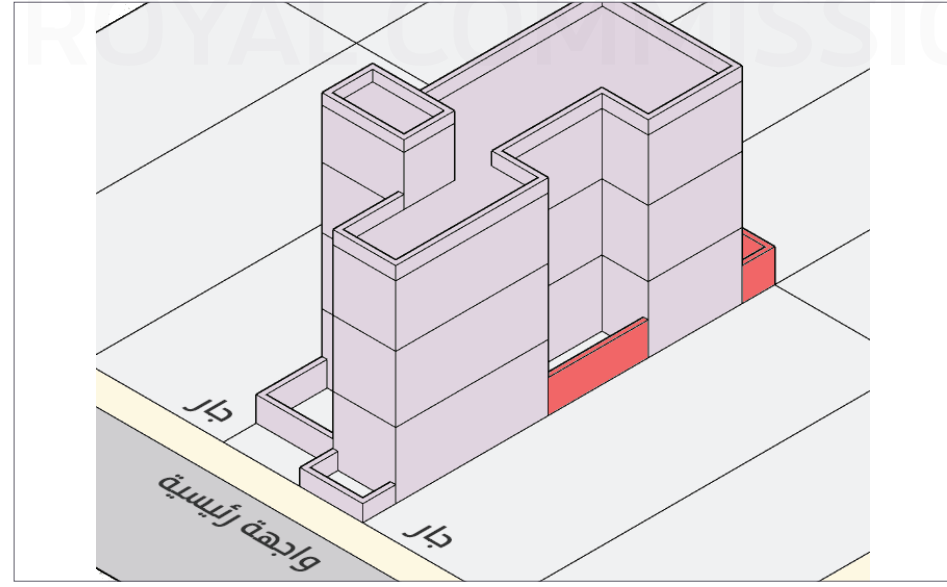
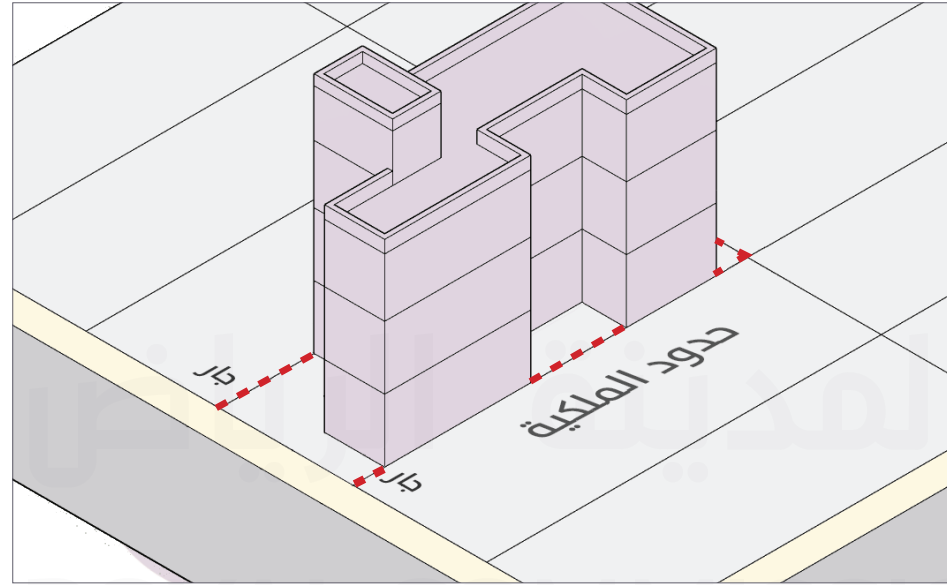
2. الواجهة المتراجعة

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



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

3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



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

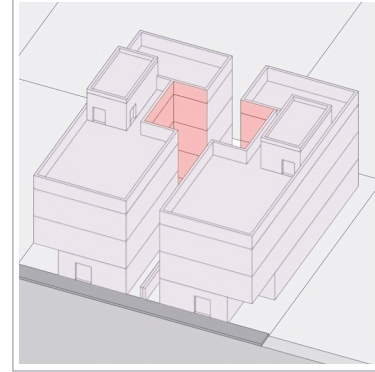
2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس) الأسوار



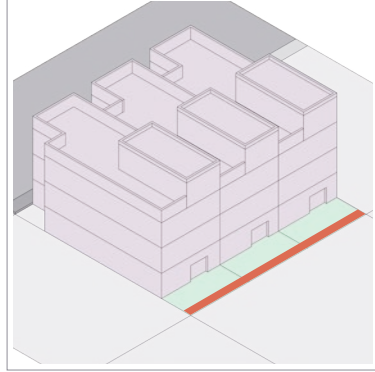
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

ممارسات خاطئة غير مسموح بها في الفناء الداخلي والفرغ المفتوح

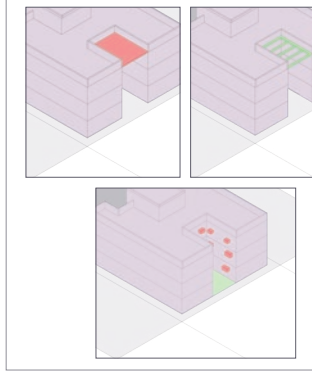
تنبيه



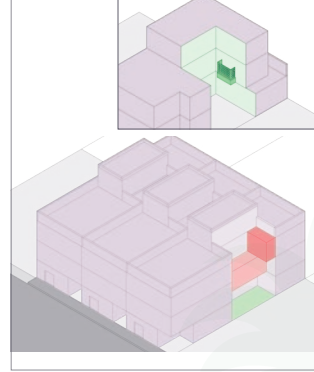
- لا يسمح للأمنية بمواجهة بعضها البعض في القطع المتجاورة من أجل إعطاء الأولوية لخصوصية الجيران.
- يمنع فتح نوافذ جانبية باتجاه الفلل الملاصقة.



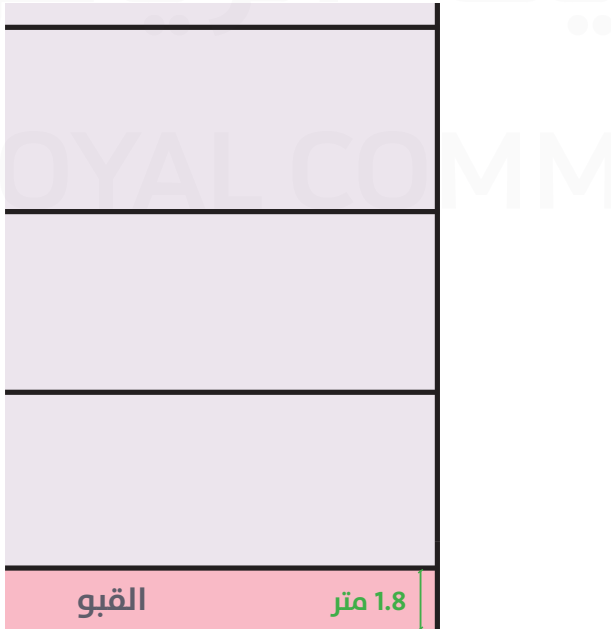
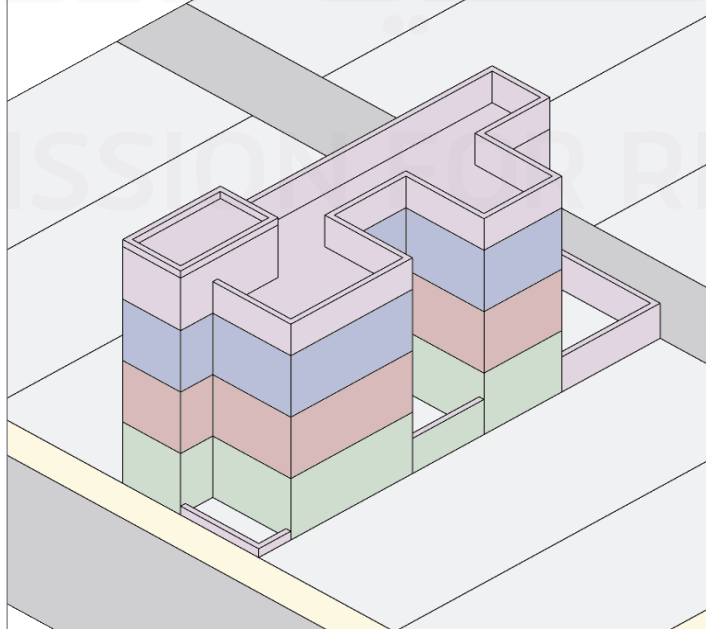
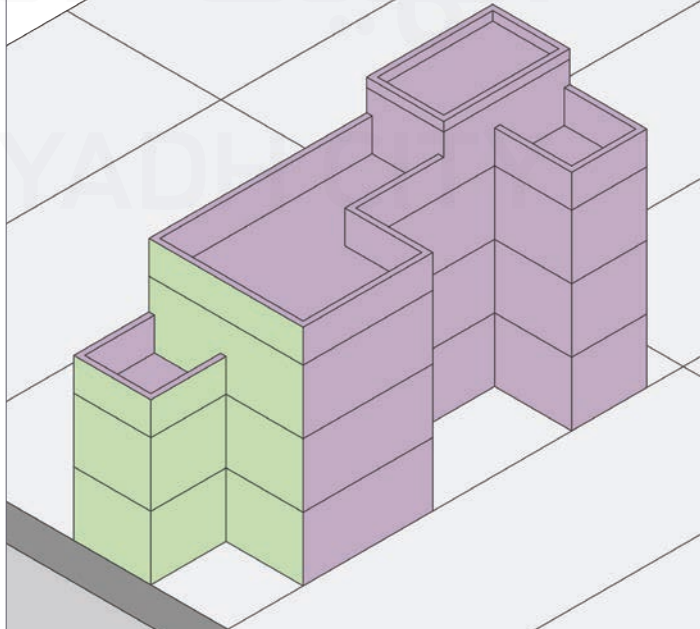
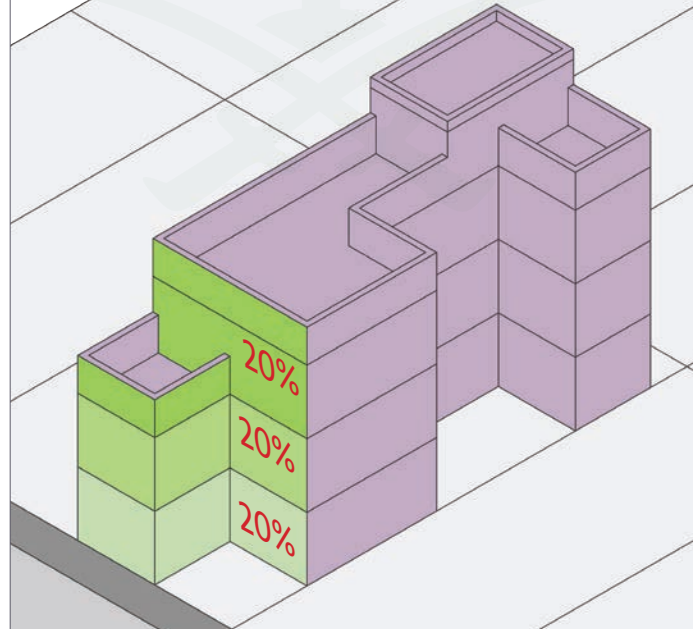
- يمنع احتساب الارتدادات ضمن المساحة المخصصة للفرغ المفتوح.
- يمنع إنشاء مواقف سيارات داخل الفراغات المفتوحة والأمنية الداخلية.



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

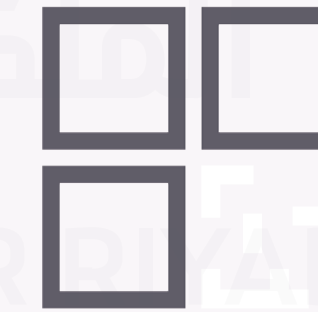


- يمنع بروز أي كتل من الأدوار العلوية على الفناء الداخلي في حال كانت مساحة الفناء على الحد الأدنى، باستثناء الشرفات ويكون بروزها على الفناء كحد أقصى 1 متر ولا تتجاوز 40% من محيط الفناء.

ارتفاع القبو	الفرز في التاون هاوس	تصميم وتشطيب الواجهة الرئيسية	نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية
<ul style="list-style-type: none"> • في حال ارتفاع القبو أكثر من 1.8 متر عن مستوى الرصيف، يحسب القبو كدور أرضي. 	<ul style="list-style-type: none"> • يمنع الفرز في التاون هاوس. 	<ul style="list-style-type: none"> • يجب أن تصمم وتشطب الواجهة الرئيسية مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة. 	<ul style="list-style-type: none"> • يجب عمل نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة كل دور للواجهات الرئيسية.
			

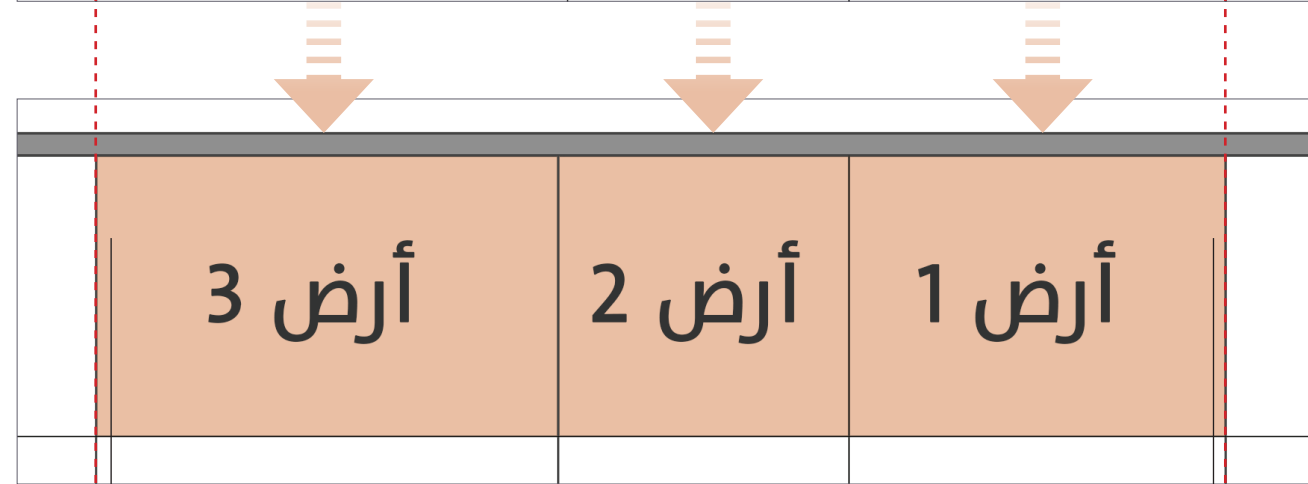
2. الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

الأحكام العامة

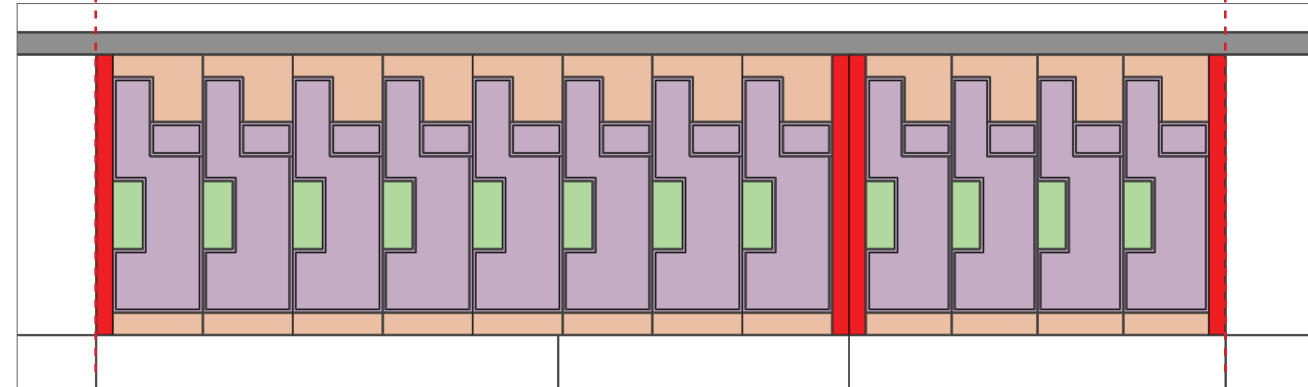


الحالة الثانية (مالك واحد لعدة أراضي)

يعفى المطور الذي يملك أكثر من قطعة أرض متجاورة من الارتدادات الجانبية ما بين أراضيهم فقط، على أن يفصل بين كل 8 فلل تاون هاوس يقوم بتطويرها بممر لا يقل عرضه عن 3 متر.



ملكية الأراضي 1-2-3
تعود لمطور واحد



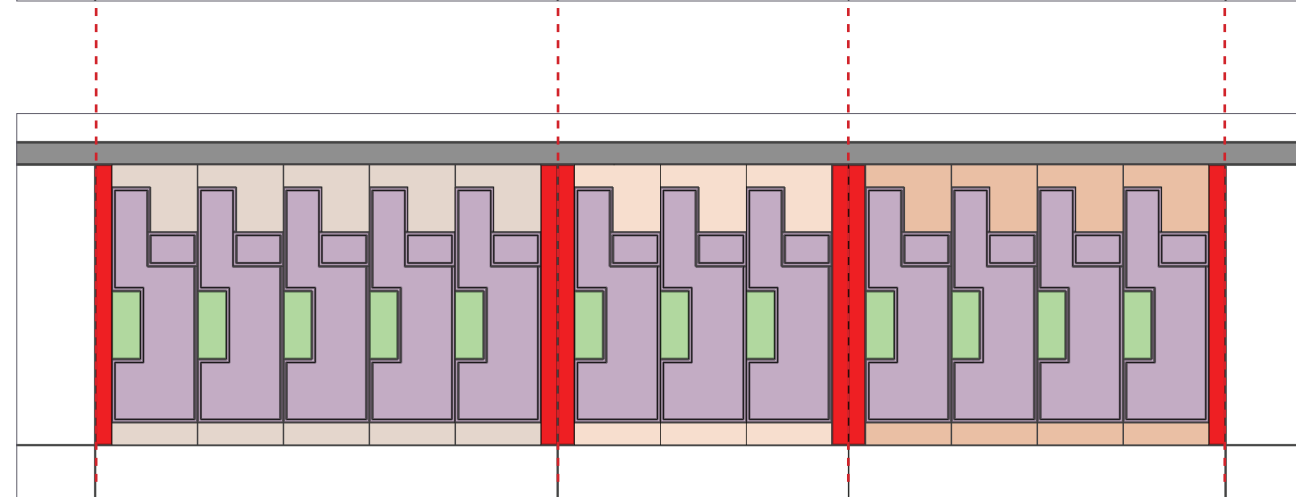
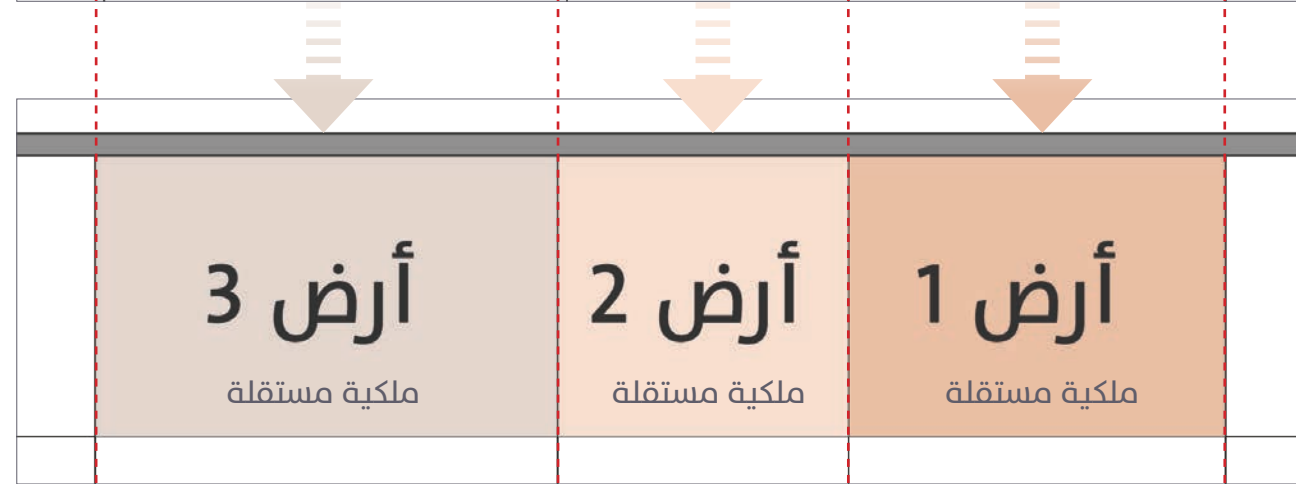
ارتداد جانبي 1.5 متر

الفناء الداخلي

كتلة المبنى

الحالة الأولى (ملكيات مستقلة)

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



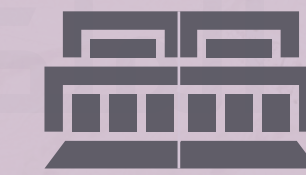
الحالة	الاشترط	الارتداد والواجهة المتقدمة	النوافذ	السطح	تشطيب الواجهة	المداخل
الحالة الأولى		تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية	فتح النوافذ بنسبة 20% من مساحة واجهة الدور	تنطبق عليها اشتراطات الواجهة الجانبية	تتبع نمط تشطيب الواجهة الرئيسية	يسمح بالمداخل والمخارج
الحالة الثانية		تنطبق عليها اشتراطات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

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

اشتراطات التطوير وضوابط البناء
الارتفاعات
الأسوار
الأحكام العامة

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

3. الوحدات المفروزة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة



رسم توضيحي لتعدد الوحدات المفروزة ضمن المبنى



رسم توضيحي لاشتراطات تموضع المبنى

واجهة خلفية
ارتداد 2 مترواجهة جانبية
ارتداد 2 مترواجهة جانبية
ارتداد 2 مترمساحة الفراغ الخارجي
6% من مساحة الوحدة
كحد أدنىالحد الأقصى
لنسبة تغطية
الأرض 75%ملا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية
يكون فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر**ضوابط نسبة تغطية الأرض**

نسبة تغطية الأرض 75% كحد أقصى.

عدد الأدوار المسموح بها

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

الارتدادات

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

مواقف السيارات

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

الفراغ الخارجي

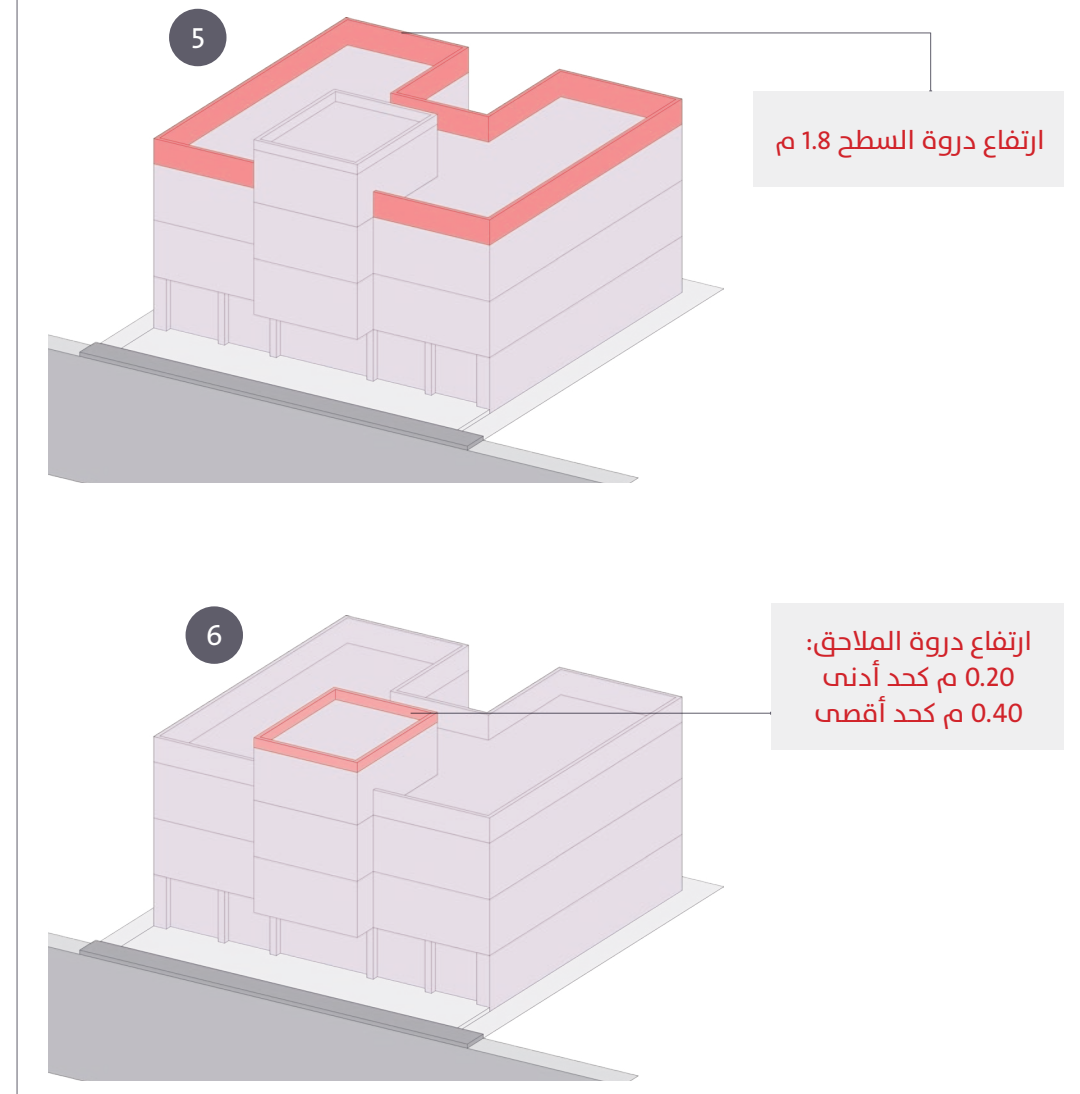
يجب توفير فراغ خارجي خاص لكل وحدة سكنية على حدة، و يمكن توفير الفراغ الخارجي بأحد الأنماط التالية:
- فناء داخلي. - حوش. - شرفة.
• لا تقل مساحة الفراغ الخارجي عن 6% كحد أدنى من مساحة الوحدة السكنية.
• يجب أن لا يقل طول الضلع الواحد للفراغ الخارجي عن 2 متر.

3. الوحدات المفروزة

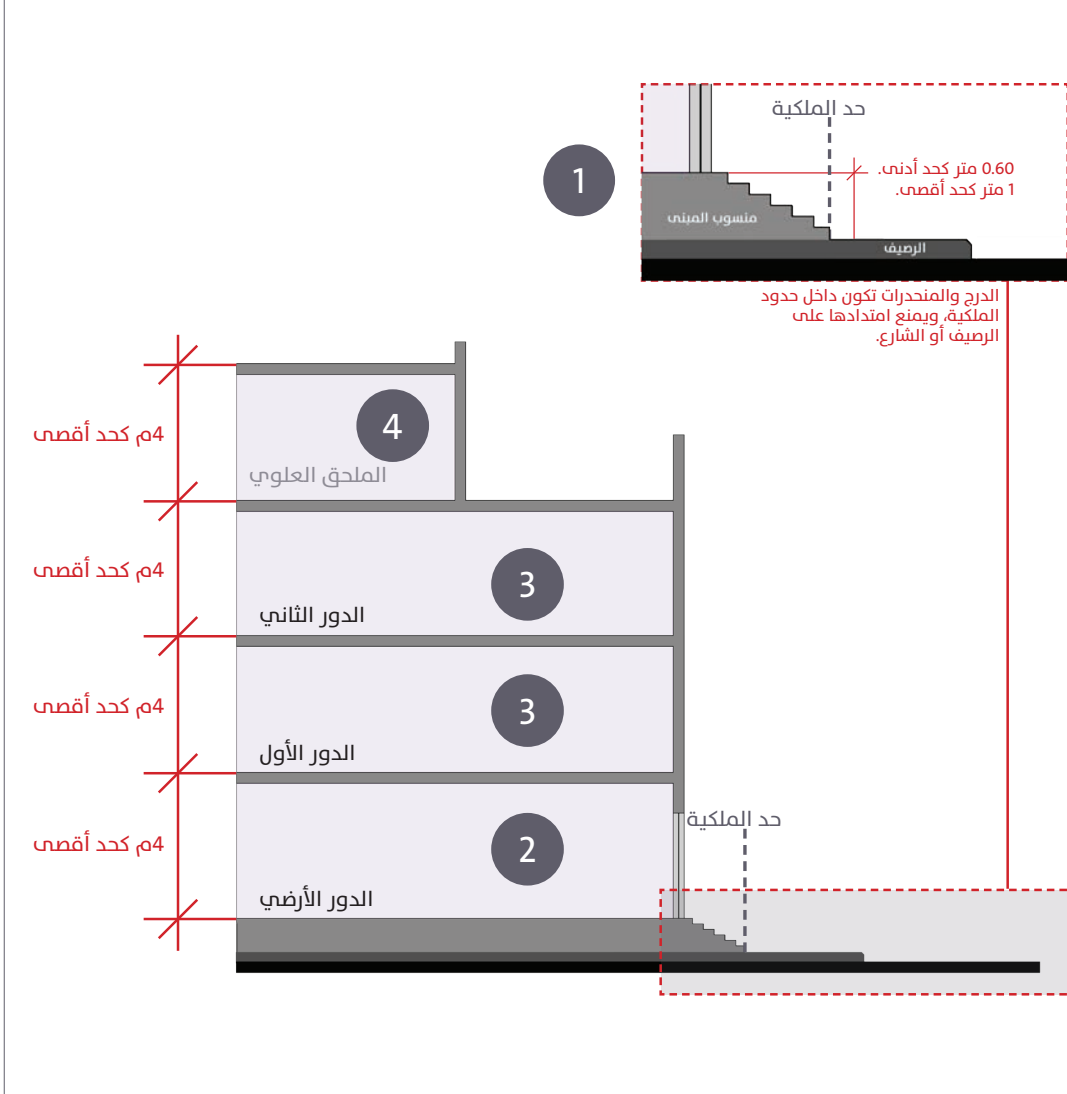
اشتراطات التطوير وضوابط البناء



دروة السطح والملحق العلوي



تفصيل ارتفاعات العناصر ذات الاستعمال السكني



ضوابط الارتفاعات

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

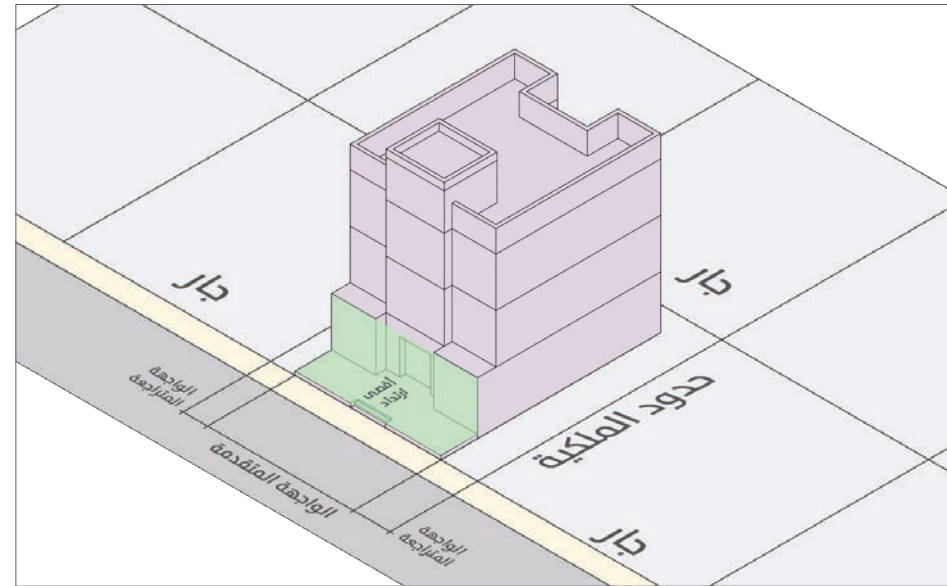
3. الوحدات المفروزة الارتفاعات



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

1. الواجهة المتقدمة

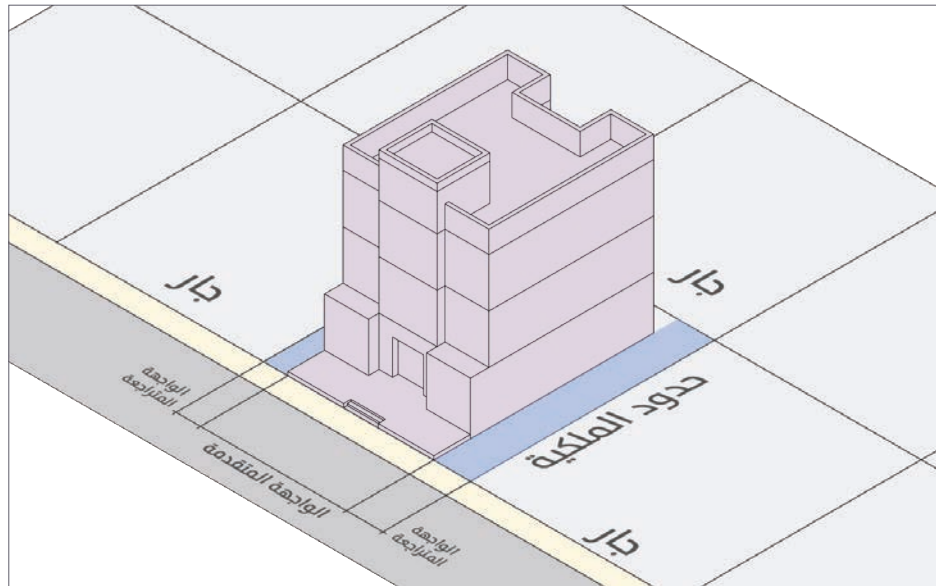
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة بحد أقصى 2 متر من حدود الملكية، وتشكل ما لا يقل عن 60% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 30% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



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

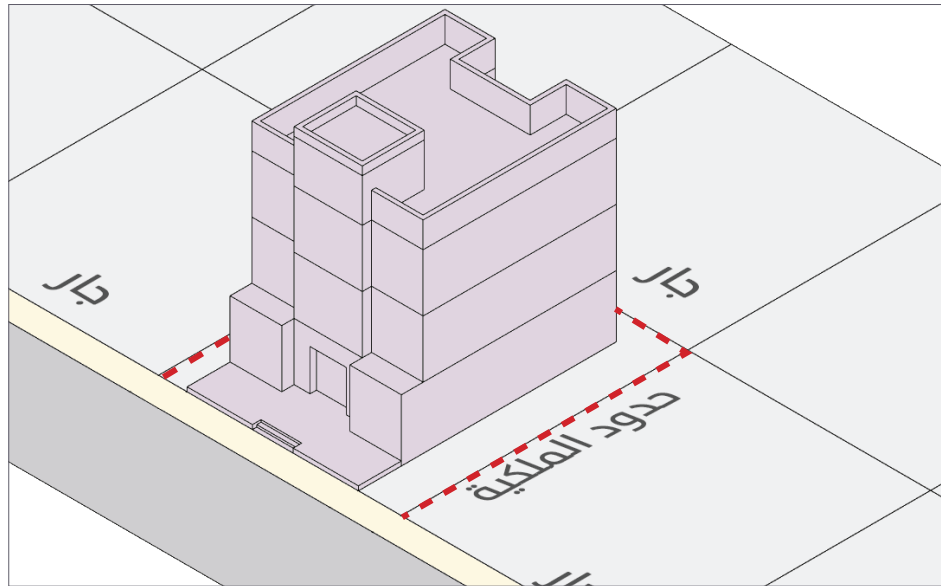
2. الواجهة المتراجعة

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.

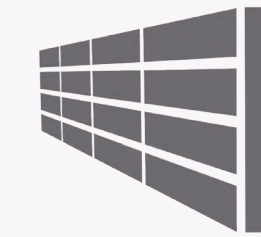


• في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1.5 متر كحد أقصى.

3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



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

3. الوحدات المفروزة
الأسوار

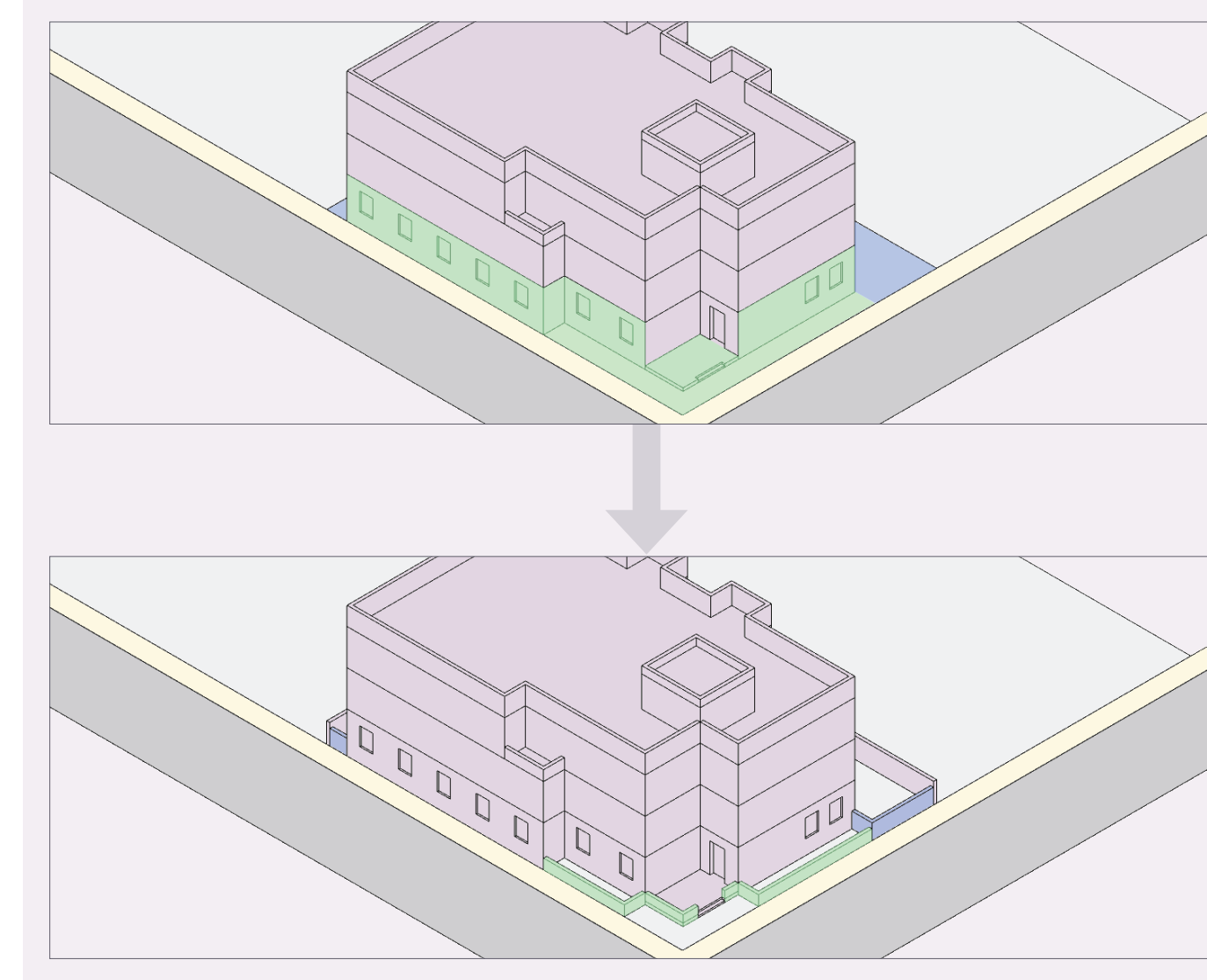
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

توضح الأمثلة المرفقة تموضع الواجهات المتقدمة والمتراجعة وتوقيع الأسوار عليها.

مثال 1



مثال 2



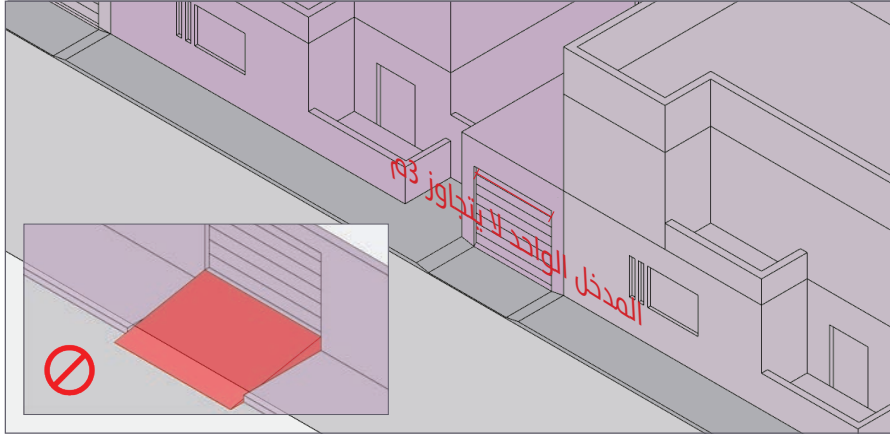
الواجهة المتراجعة

الواجهة المتقدمة

هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

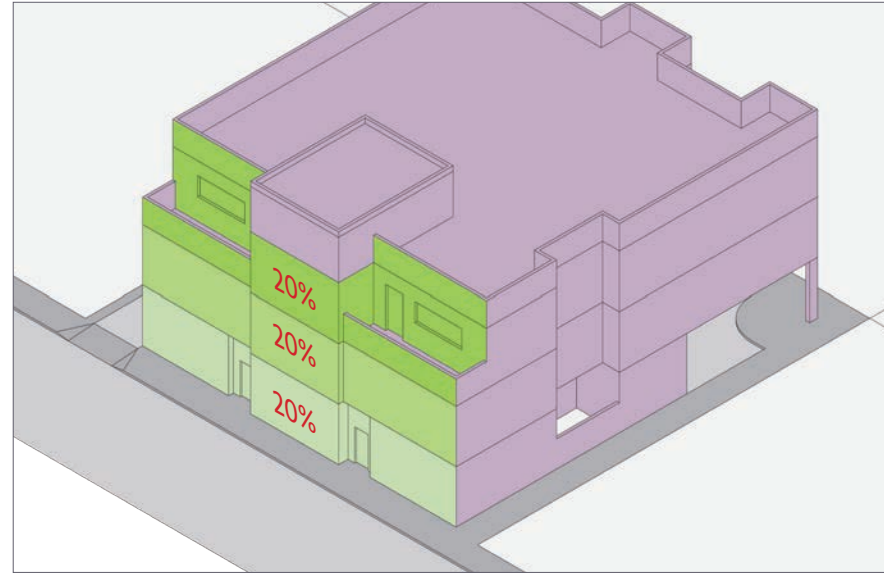
مدخل السيارة

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



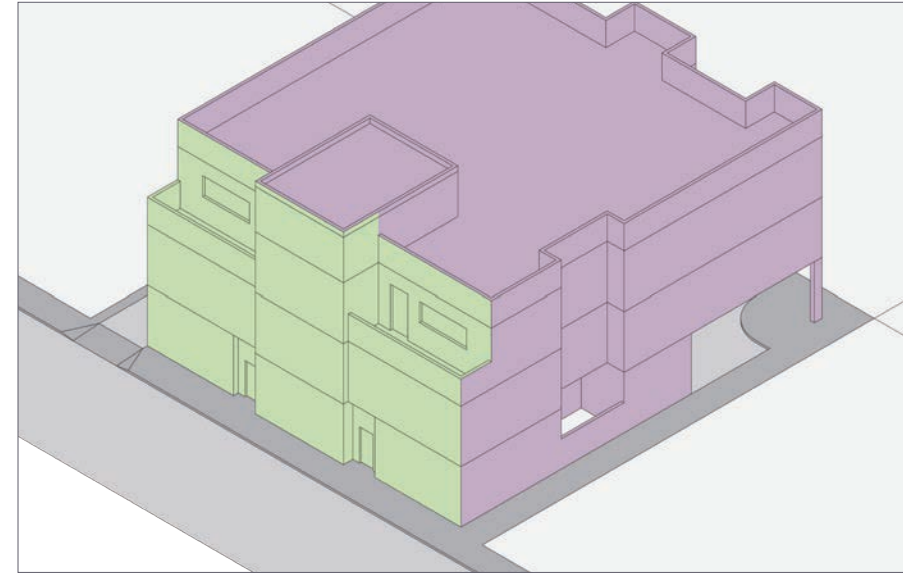
نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية

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



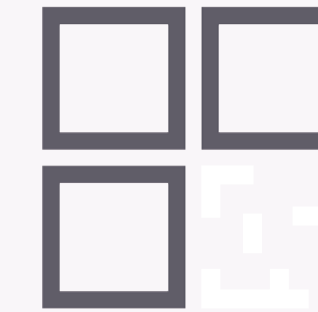
تصميم وتشطيب الواجهة الرئيسية

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



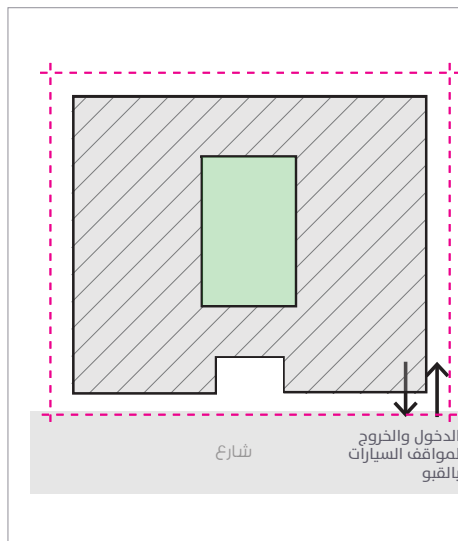
3. الوحدات المفروزة

الأحكام العامة

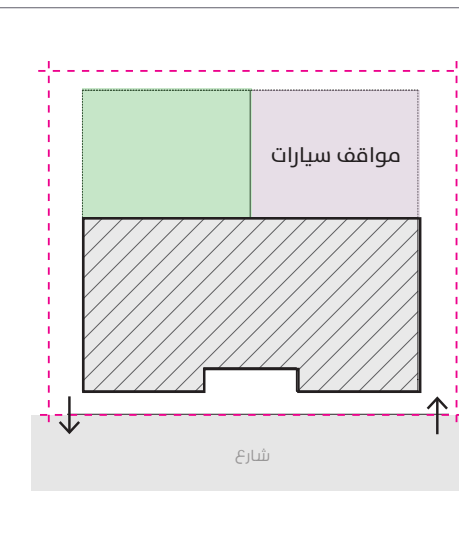


أمثلة توضيحية لتموضع مواقف السيارات

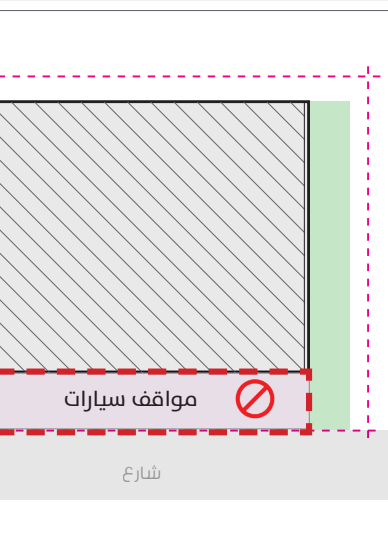
✓ يسمح بوضع مواقف السيارات في القبو



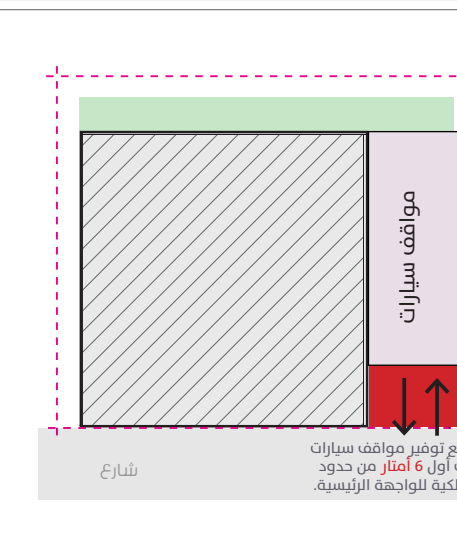
✓ يسمح بوضع مواقف السيارات خلف المبنى



✗ يمنع وضع مواقف أمامية للعمائر

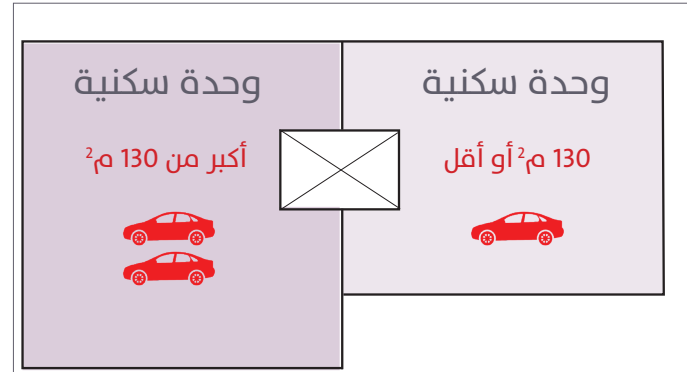


✓ يسمح بوضع مواقف السيارات بجانب المبنى



عدد مواقف السيارات للوحدات المفروزة

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





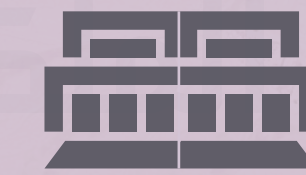
الحالة	الاشتراط
<p>الحالة الأولى</p>	<p>الحالة الثانية</p>
<p>الحالة الثالثة</p>	<p>الحالة الثانية</p>
<p>الارتداد والواجهة المتقدمة</p>	<p>لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية</p>
<p>النوافذ أ. النسبة ب. الخصوصية</p>	<p>لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية</p>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

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

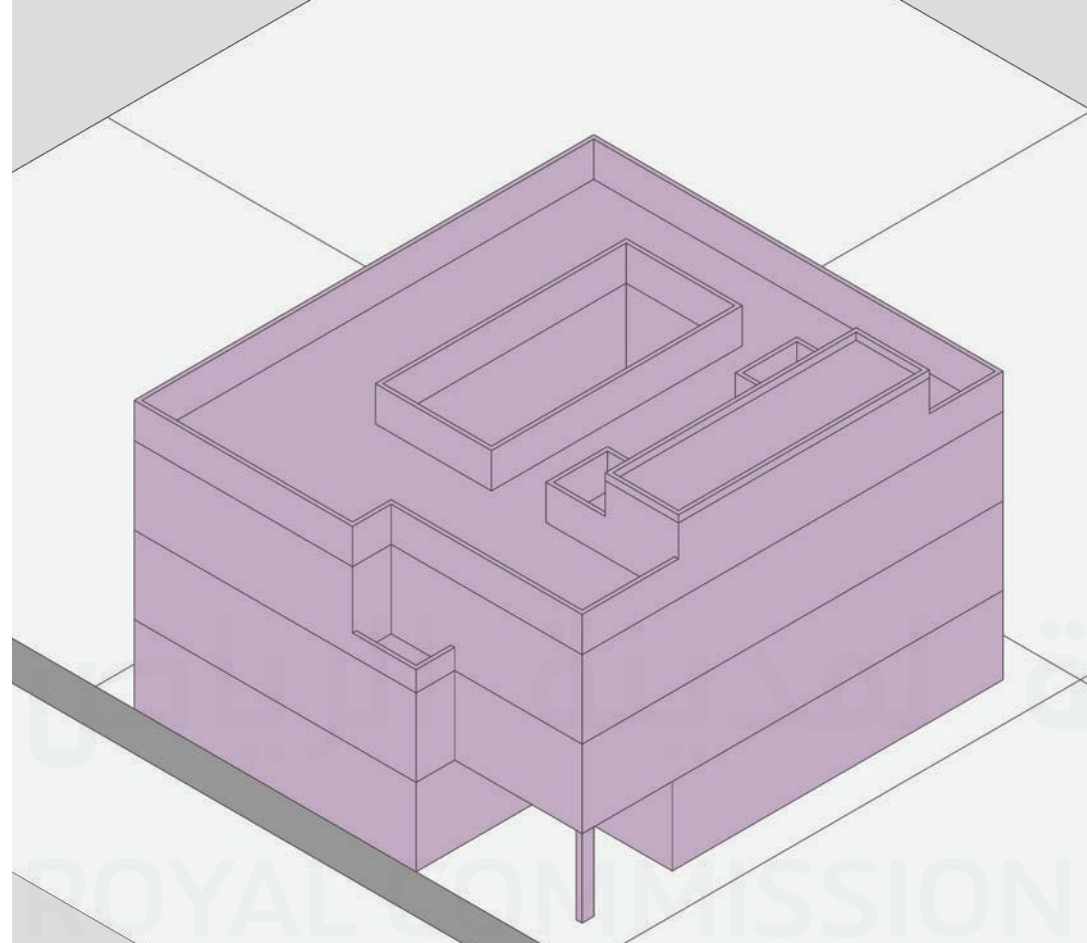
هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

اشتراطات التطوير وضوابط البناء
الارتفاعات
الأسوار
الأحكام العامة

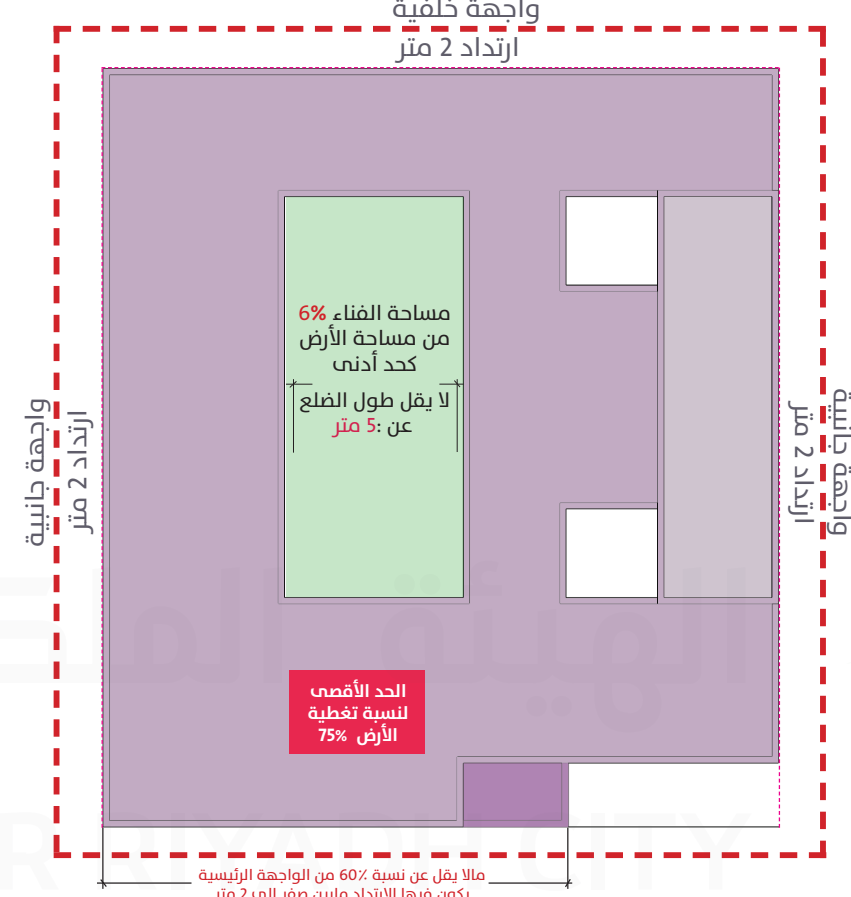
4. الفلل المنفصلة



الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة


اشتراطات التطوير وضوابط البناء
يجب الالتزام بالاشتراطات والضوابط التالية للفلل المنفصلة

مواقف السيارات

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

رسم توضيحي لاشتراطات تموضع المبنى

مساحة وأبعاد الفناء الداخلي

- يجب توفير فناء داخلي لكل فلة سكنية حسب الاشتراطات التالية:
- 6% من مساحة الأرض كحد أدنى.
- يجب أن يكون طول أقل ضلع في الفناء 5 متر كحد أدنى.
- لا يتم احتساب الارتداد من ضمنه.

ضوابط نسبة تغطية الأرض

75% من نسبة الأرض.

عدد الأدوار المسموح بها

3 أدوار + 10% (ملاحق).

الارتدادات

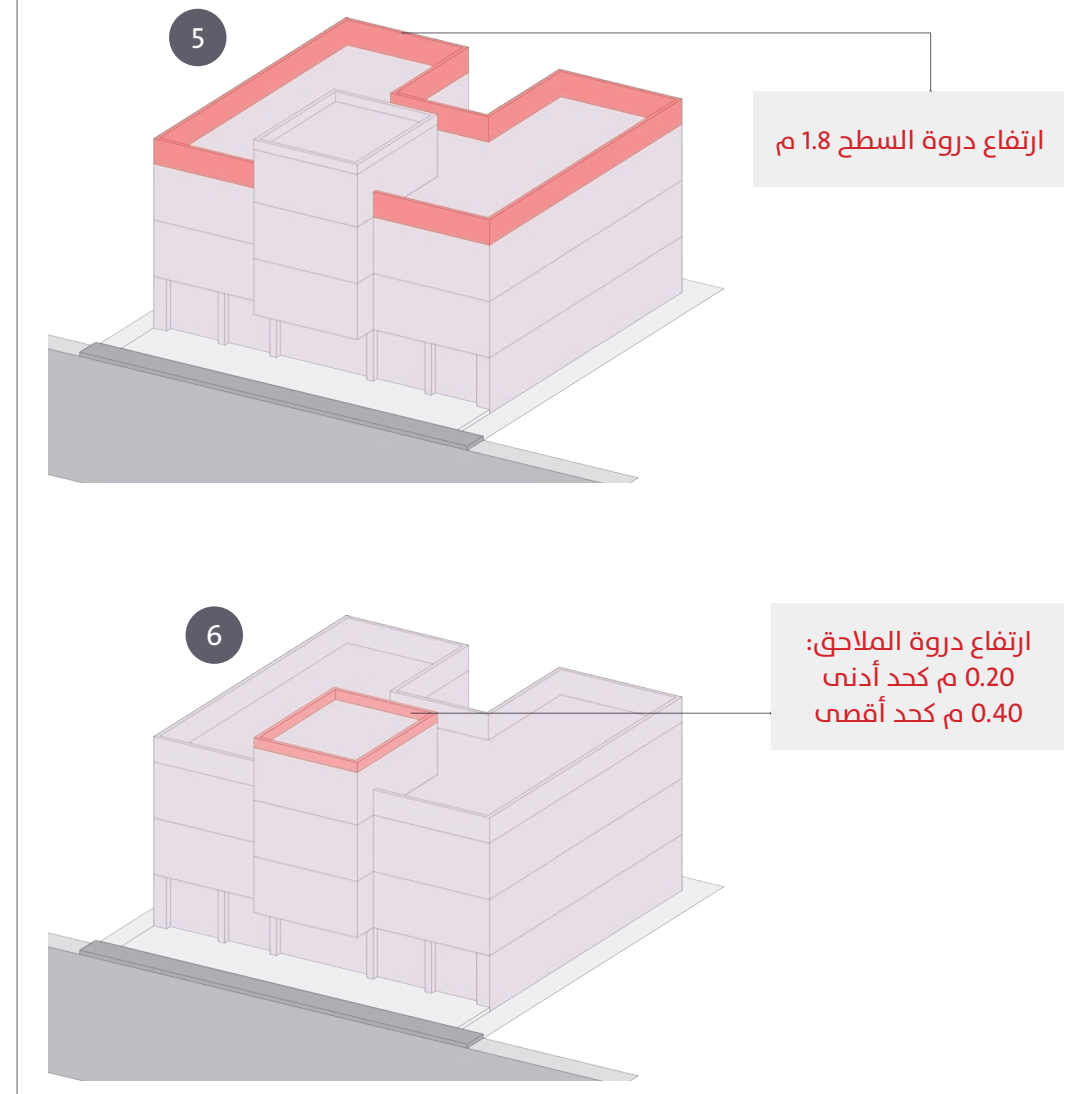
نوع الواجهة	الدور	الارتداد
الواجهة الرئيسية	الدور الأرضي	ما لا يقل عن نسبة 60% من الواجهة الرئيسية يتراوح فيها الارتداد ما بين صفر إلى 2 متر، وما تبقى من الواجهة (40%) بدون شروط.
	الأدوار العلوية	دون شروط .
الواجهة الخلفية	الدور الأرضي	2 متر كحد أدنى.
	الأدوار العلوية	2 متر كحد أدنى.
الواجهات الجانبية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

4. الفلل المنفصلة

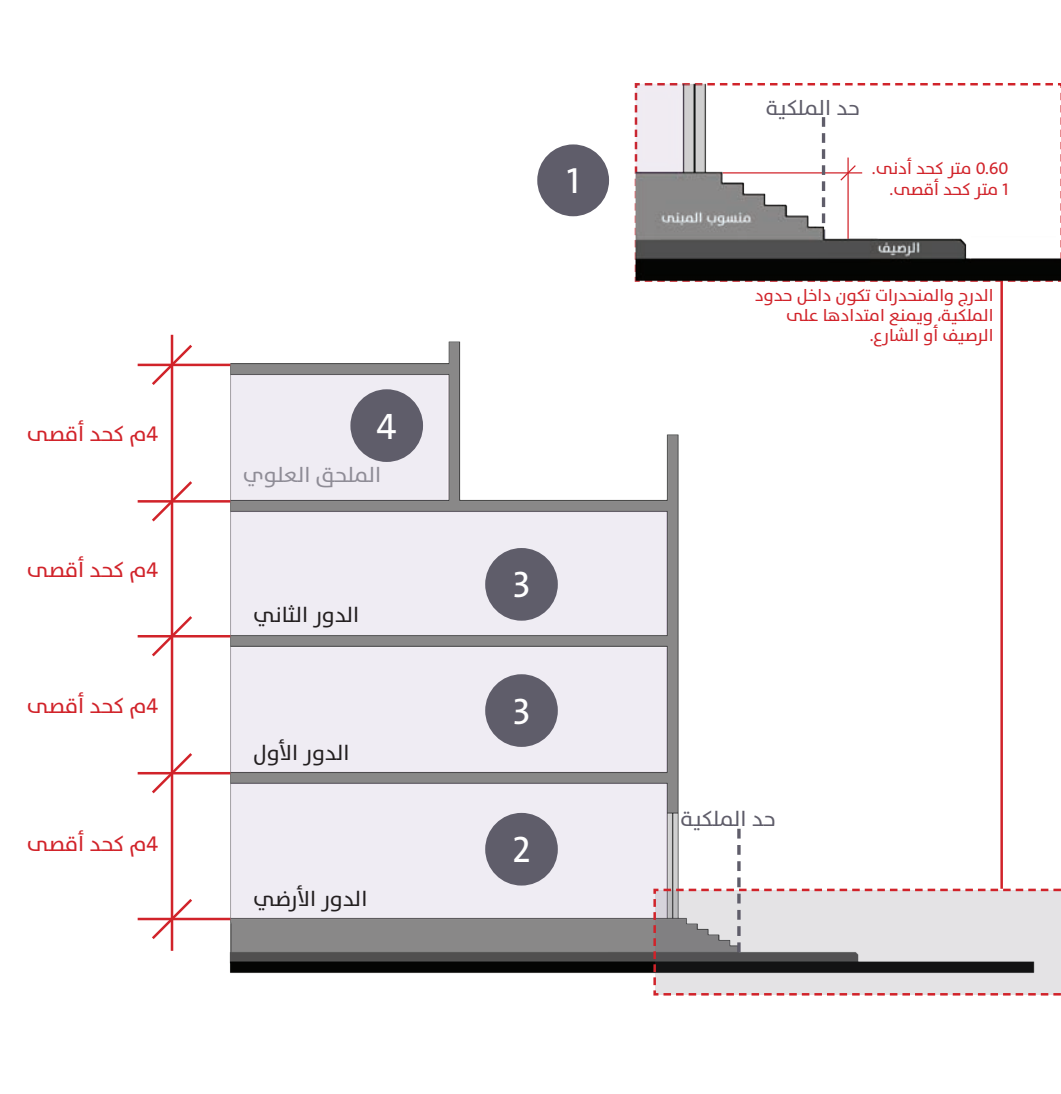
اشتراطات التطوير وضوابط البناء



دروة السطح والملحق العلوي



تفصيل ارتفاعات العمائر ذات الاستعمال السكني



ضوابط الارتفاعات

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

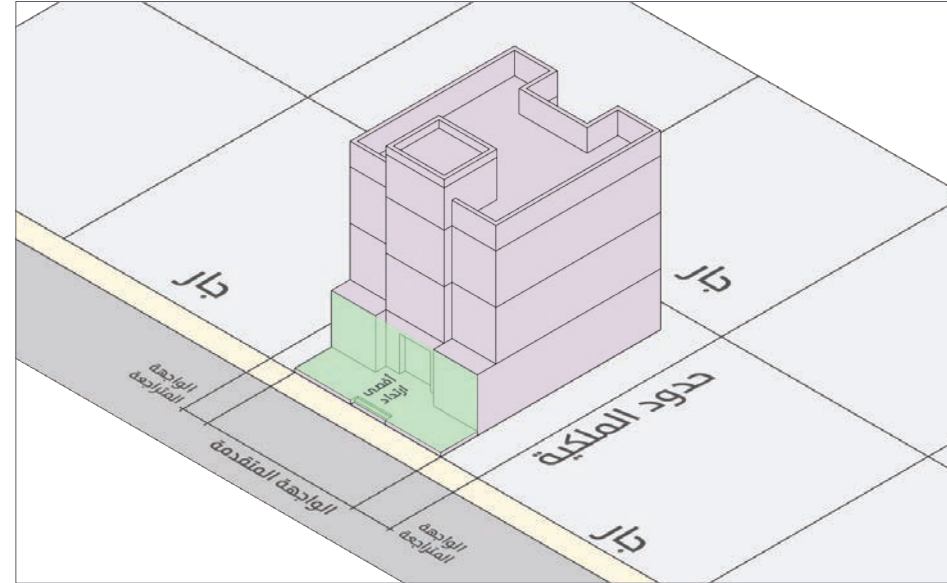
4. الفلل المنفصلة الارتفاعات



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

1. الواجهة المتقدمة

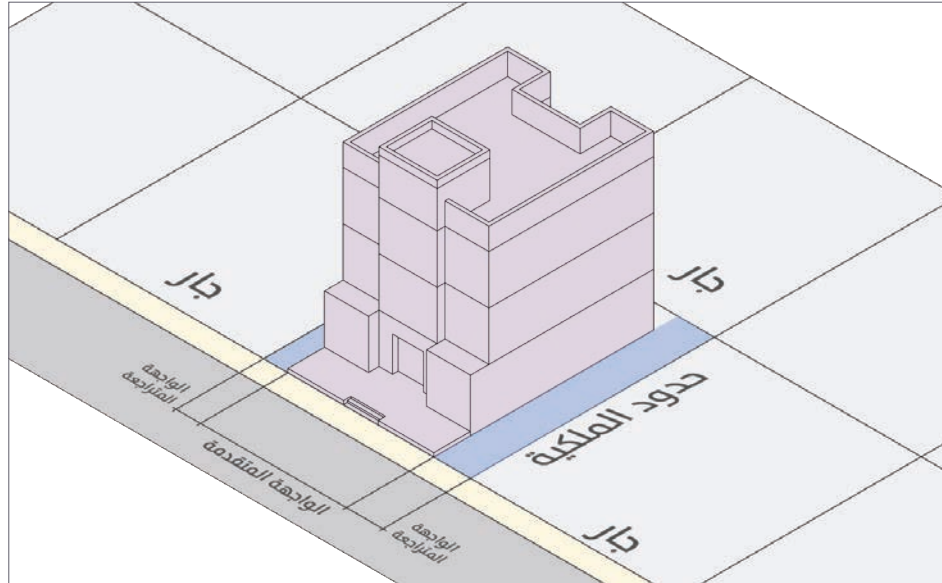
هي المساحة أمام الفراغات والكتل المبنية المرتدة بحد أقصى 2 متر من حدود الملكية، وتشكل ما لا يقل عن 60% من طول ضلع الواجهة الرئيسية و 30% من طول ضلع الواجهة الثانوية.



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

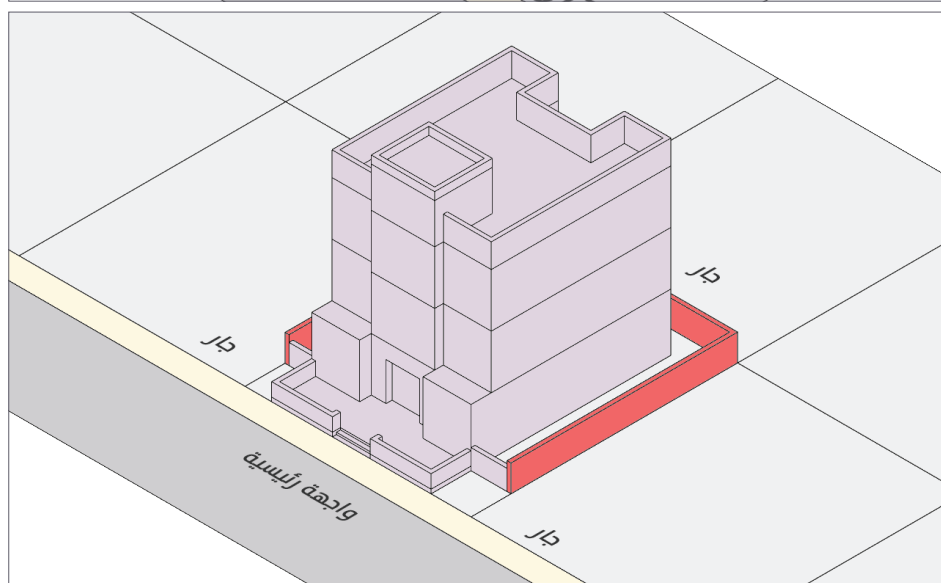
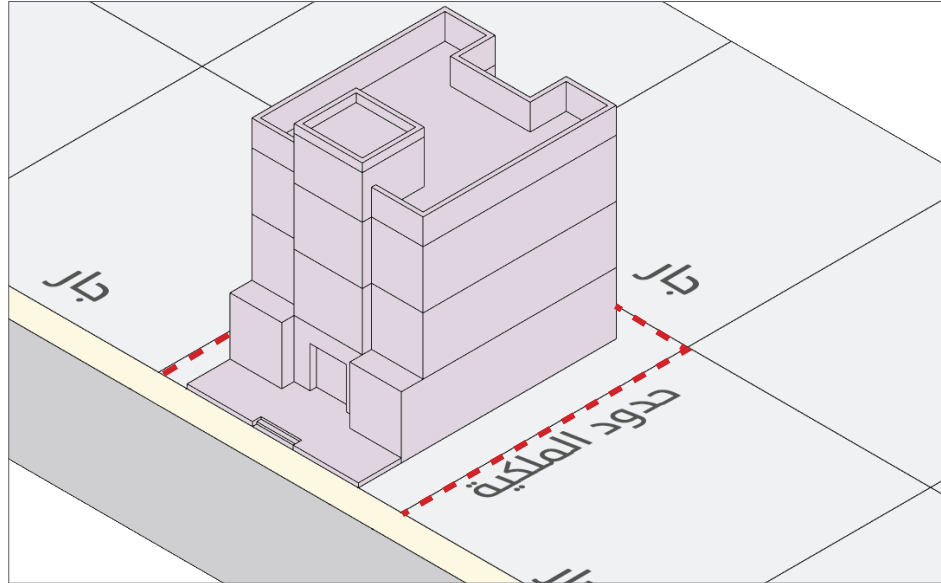
2. الواجهة المتراجعة

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.



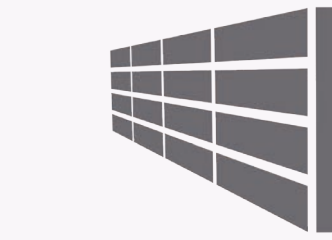
• في حال بناء سور في هذه المنطقة يكون ارتفاعه 1.5 متر كحد أقصى.

3. حدود الملكية (جهة المجاورين)



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

4. الفلل المنفصلة



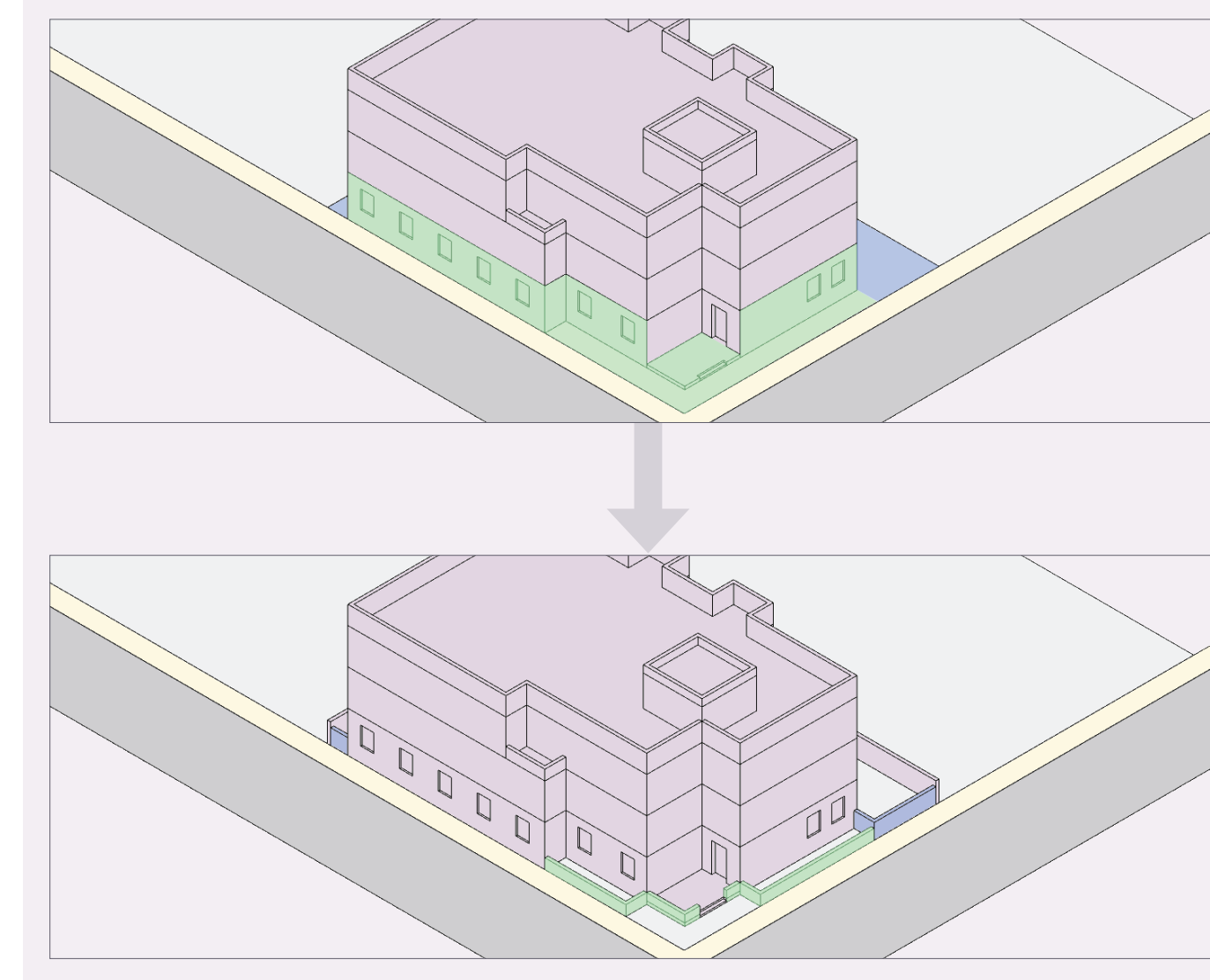
الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

توضح الأمثلة المرفقة تموضع الواجهات المتقدمة والمتراجعة وتوقيع الأسوار عليها.

مثال 1



مثال 2

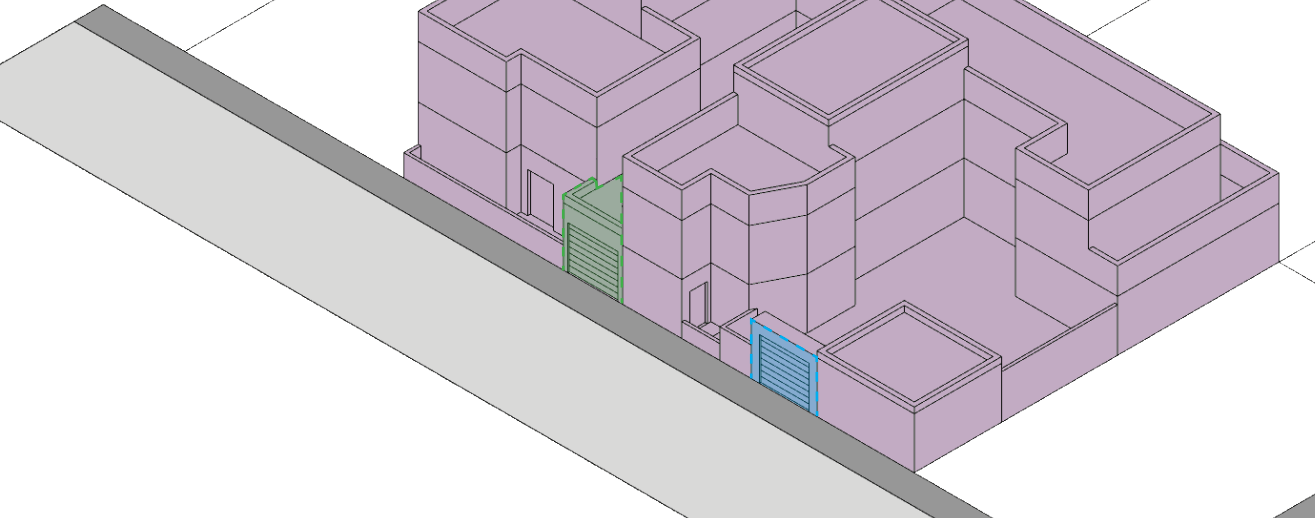
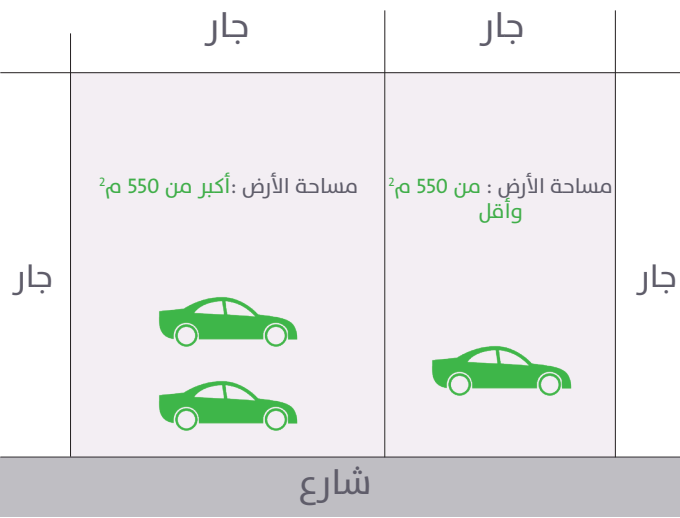
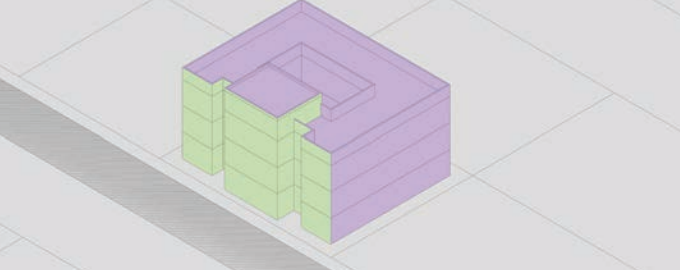
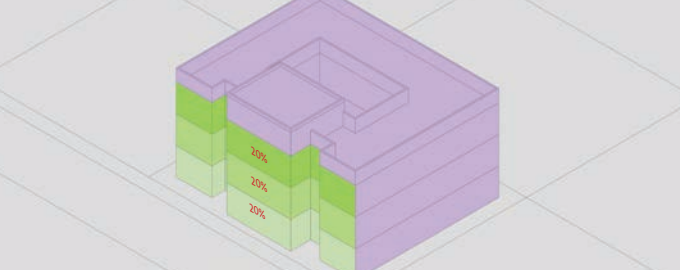


الواجهة المتراجعة

الواجهة المتقدمة

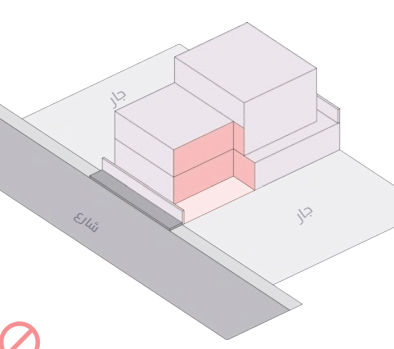
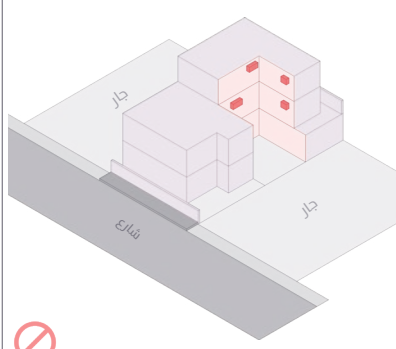
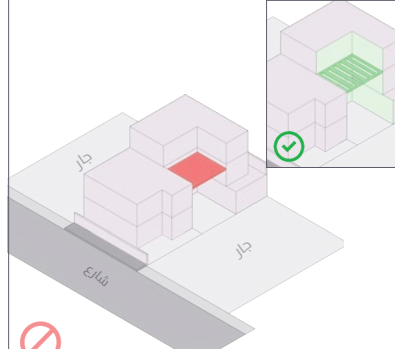
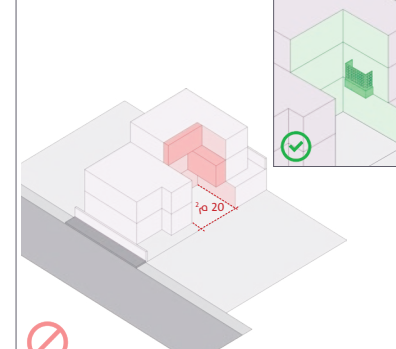
هذه الصفحة تركت فارغة عمدًا

يجب التقيد بالأحكام العامة التالية

تصنيف مداخل السيارات (الكراجات)	مواقف السيارات
<ul style="list-style-type: none"> يحسب مدخل السيارة المغلق (الكراج المغلق) ضمن نسبة الواجهة المبنية ونسبة تغطية الأرض. لا يحسب مدخل السيارة المفتوح (الكراج المفتوح) ضمن نسبة الواجهة المبنية ولا نسبة تغطية الأرض. 	<ul style="list-style-type: none"> يجب توفير موقف واحد (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل من مساحة 550 متر مربع أو أقل. يجب توفير موقفين (على الأقل) داخل حد الملكية للفلل التي مساحتها أكبر من 550 متر مربع.
	
تصميم وتشطيب الواجهة الرئيسية	نسبة النوافذ على الواجهات الرئيسية
<ul style="list-style-type: none"> يجب أن تصمم وتشطب الواجهة الرئيسية مع الالتزام بالمواد والألوان المسموحة. 	<ul style="list-style-type: none"> يجب عمل نوافذ بنسبة 20% كحد أدنى من مساحة كل دور للواجهات الرئيسية.
	

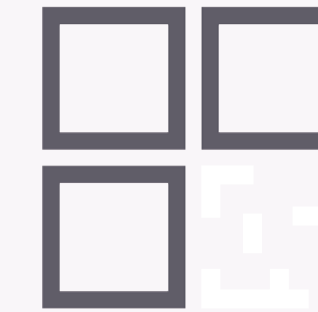
ممارسات خاطئة غير مسموح بها



	<ul style="list-style-type: none"> لا يمكن اعتبار موقف السيارة فناء. لا يسمح بدمج فراغ الفناء مع فراغ موقف السيارة.
	<ul style="list-style-type: none"> يمنع وضع عناصر الخدمات مثل أجهزة التكييف وتمديدات الخدمات على الواجهات الداخلية للفناء.
	<ul style="list-style-type: none"> يمنع سقف الفناء ووضع الخدمات فوقه، ويسمح فقط باستخدام مظلات خفيفة لا تحول الفناء إلى فراغ داخلي.
	<ul style="list-style-type: none"> 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.

4. الفلل المنفصلة

الأحكام العامة



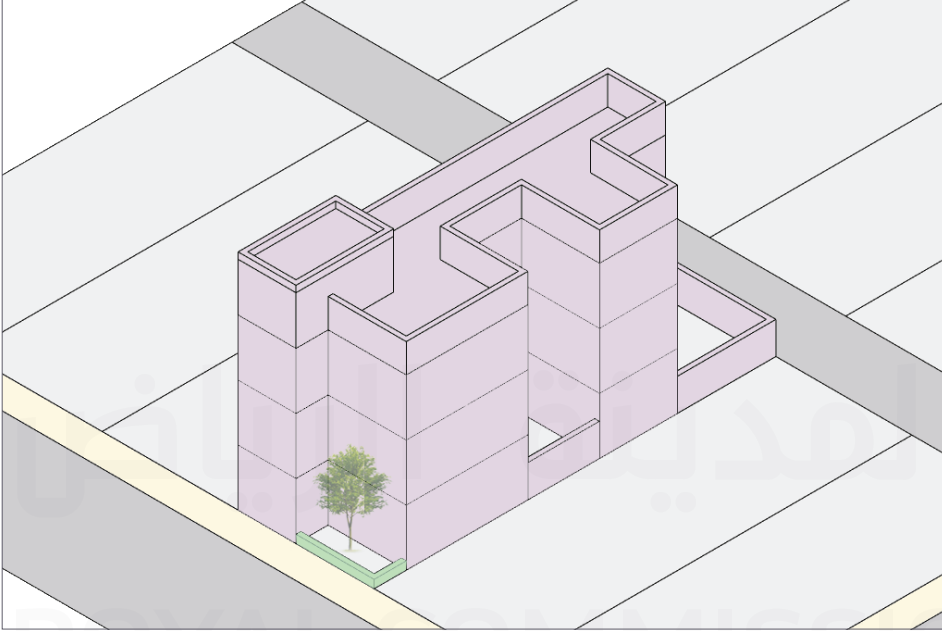
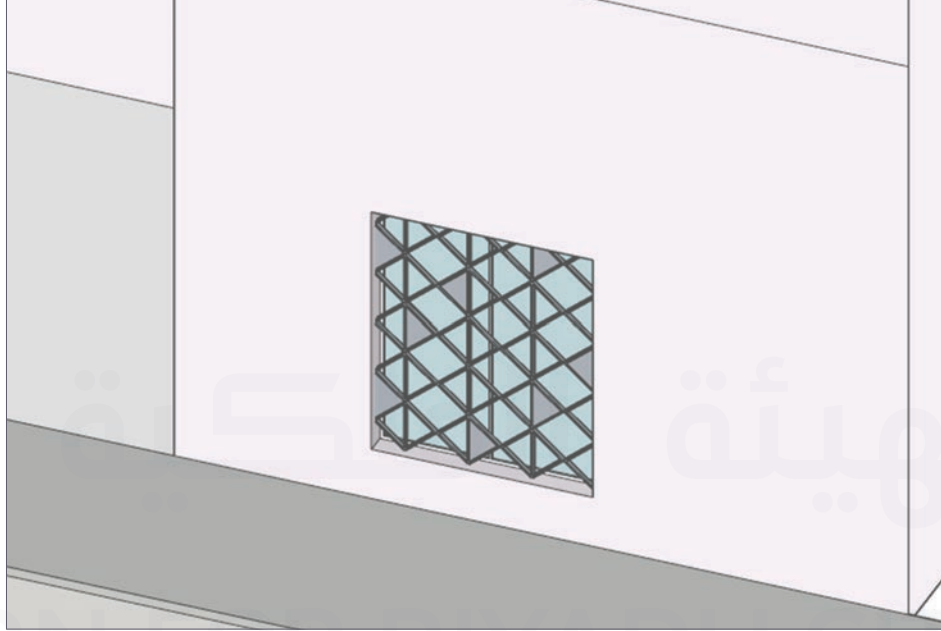
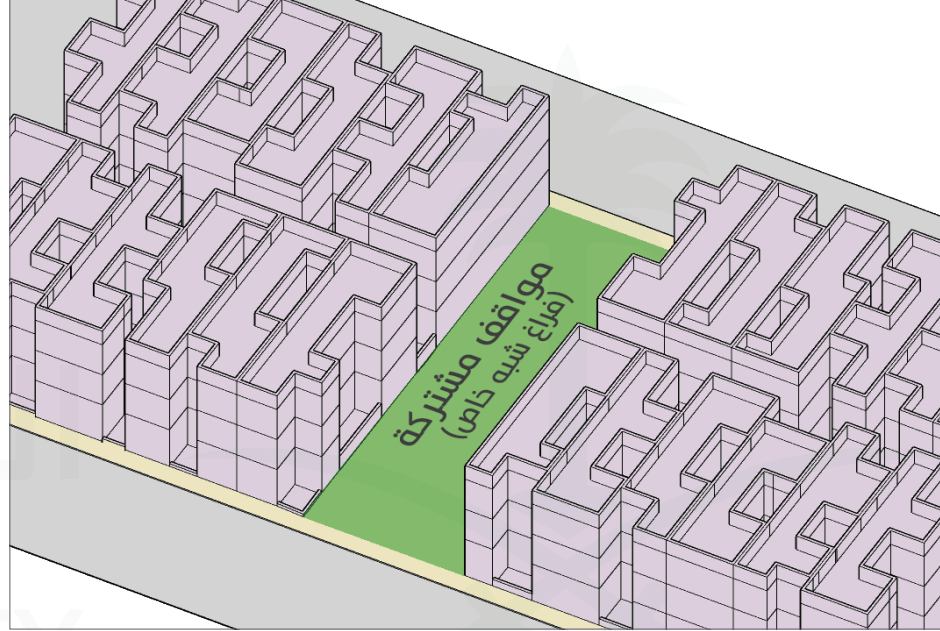
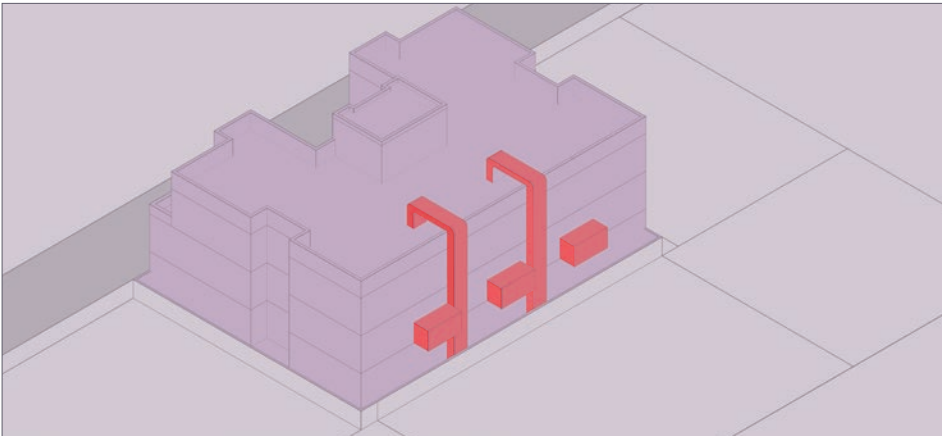
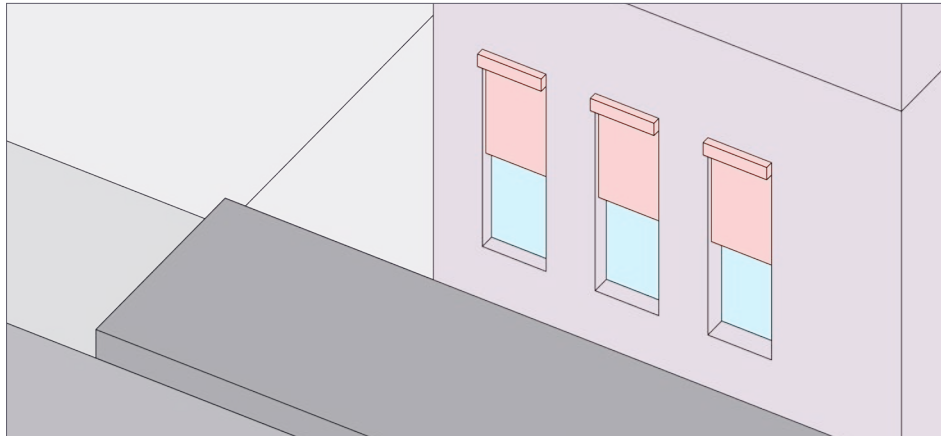



أحكام الواجهة الثانوية للفلل المنفصلة

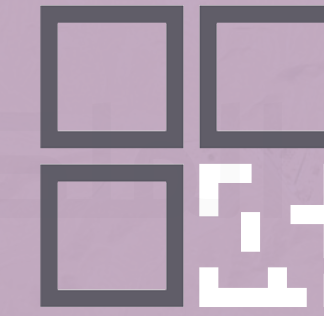
الحالة	الاشترط
<p>الحالة الأولى</p>	<p>الحالة الثانية</p>
<p>الحالة الثالثة</p>	<p>الحالة الأولى</p>
<p>الارتداد والواجهة المتقدمة</p>	<p>لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية</p>
<p>النوافذ أ. النسبة ب. الخصوصية</p>	<p>لا يوجد واجهة ثانوية وتعامل كلتا الواجهتين كواجهة رئيسية</p>
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

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

هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

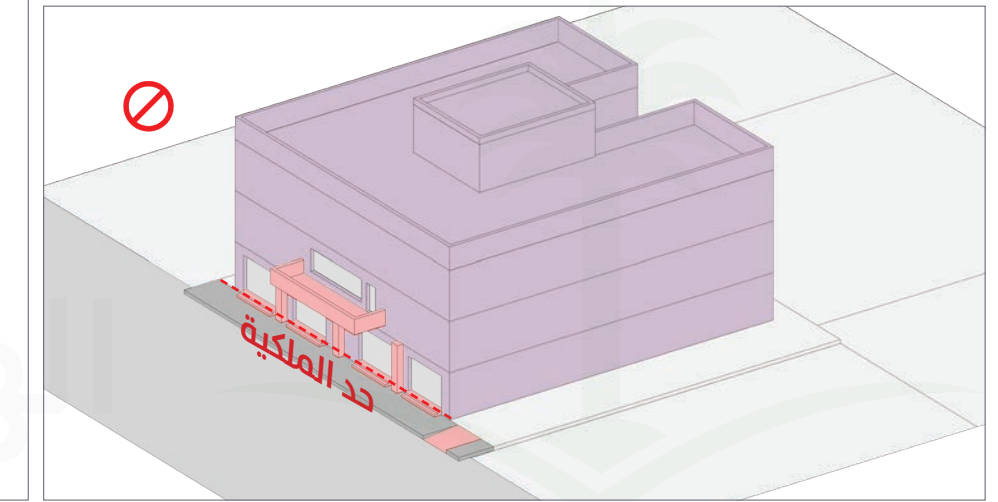
التشجير	شبكة النوافذ	الفراغات الشبه الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> يجب زراعة شجرة واحدة على الأقل في ارتداد الواجهة الأمامية وفي حال عدم الارتداد يتم زراعتها في الفناء أو الفراغ المفتوح بالخلف. 	<ul style="list-style-type: none"> شبكة النوافذ يجب ألا يحجب أكثر من 20% من النافذة. 	<ul style="list-style-type: none"> هي فراغات مشتركة بين مجموعة من السكان (مُشاع). تقع مسؤولية العناية بالفراغات الشبه الخاصة وصيانتها على مجموعة الملاك.
		
المعدات والخدمات	الدرج والشترتات	الفراغات الشبه الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> يمنع وضع الأجهزة والمعدات وتمديدات التكييف والخدمات بالواجهة الخلفية أو الجانبية للمبنى إذا كانت مطلة على شارع. 	<ul style="list-style-type: none"> يمنع استخدام الدرج (الشترتات) على نوافذ الواجهات المطلة على الشارع في الطابق الأرضي. 	<ul style="list-style-type: none"> الفناء الأمامي (فراغ شبه خاص)
		

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



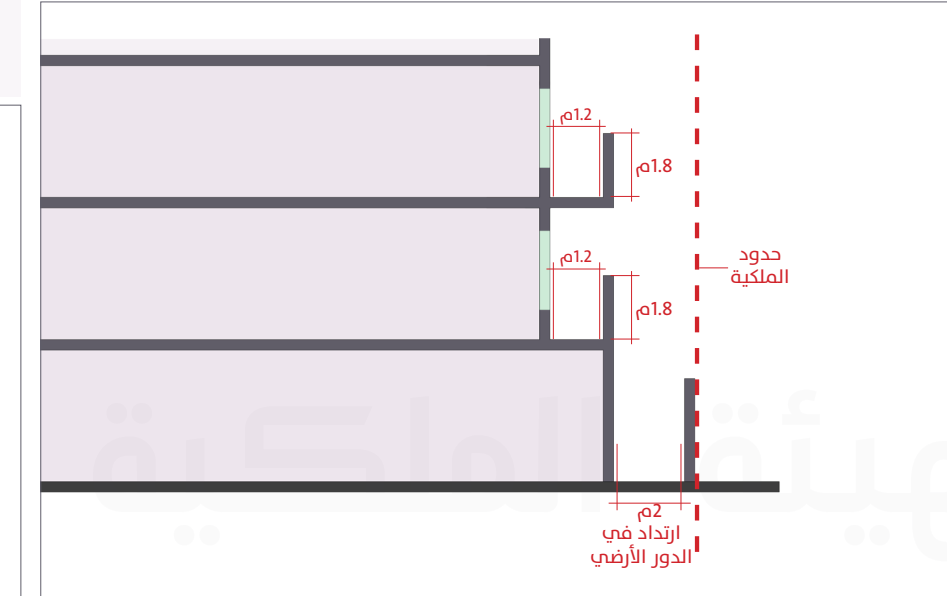
البروز خارج حد الملكية

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



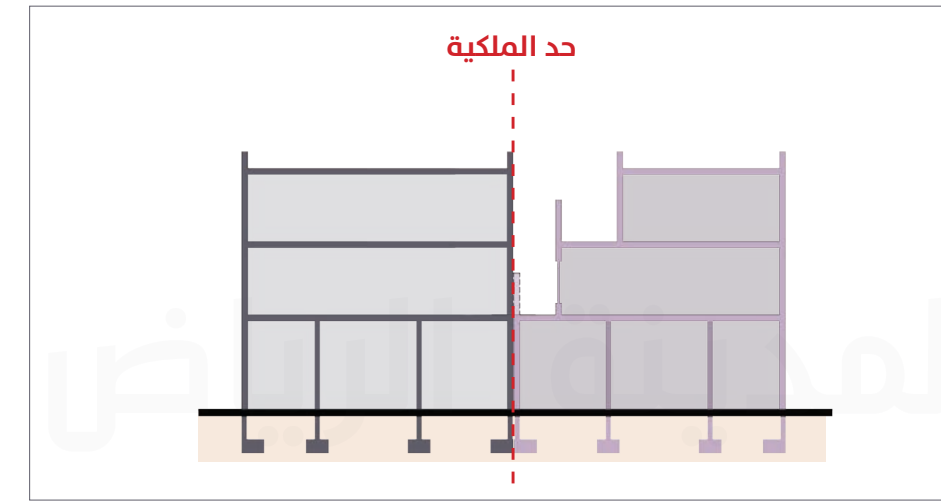
فتح النوافذ على الواجهة الخلفية

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



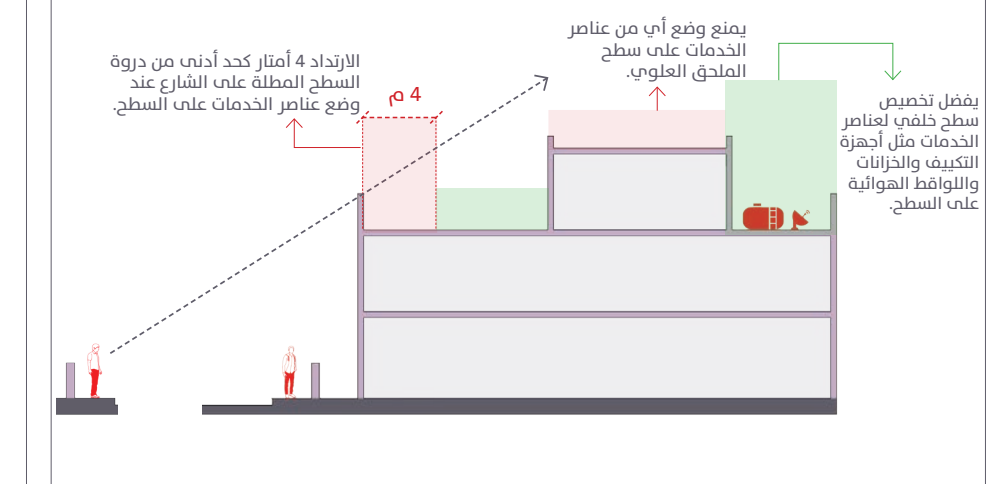
العناصر الإنشائية

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



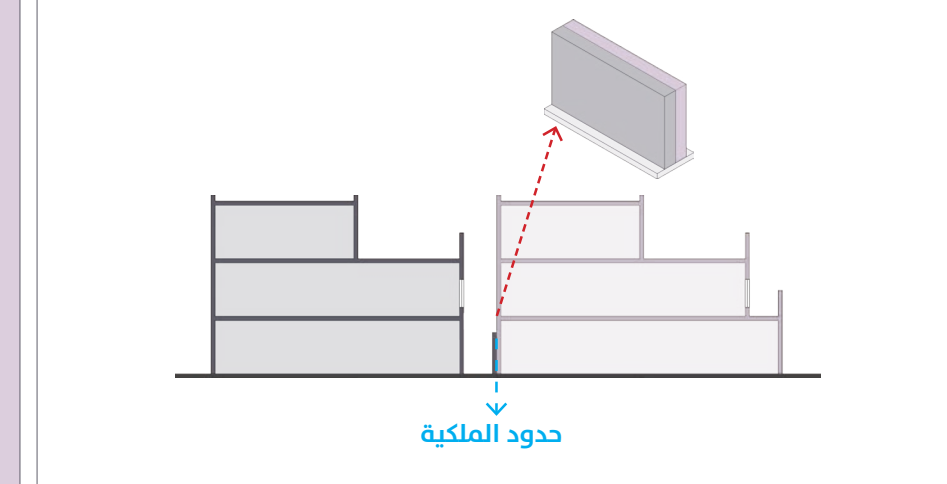
عناصر الخدمات على الأسطح

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



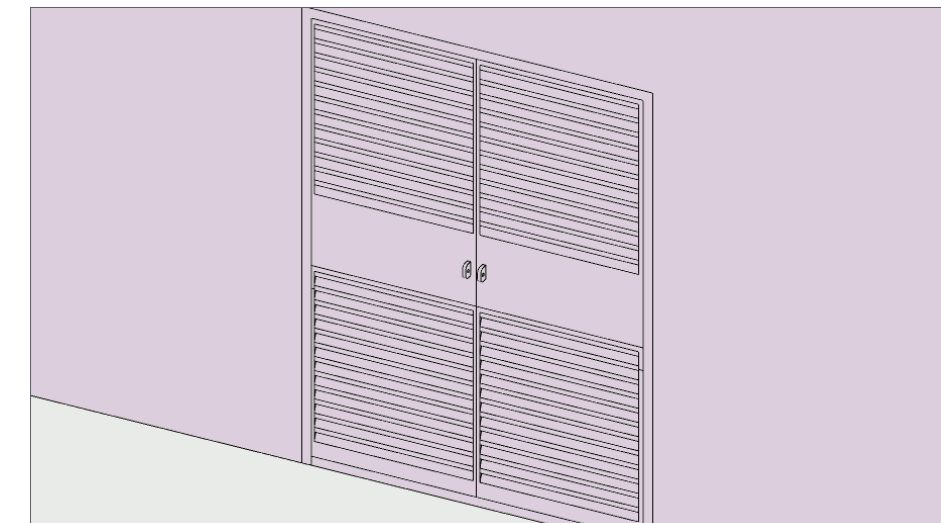
الأسوار الجانبية

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



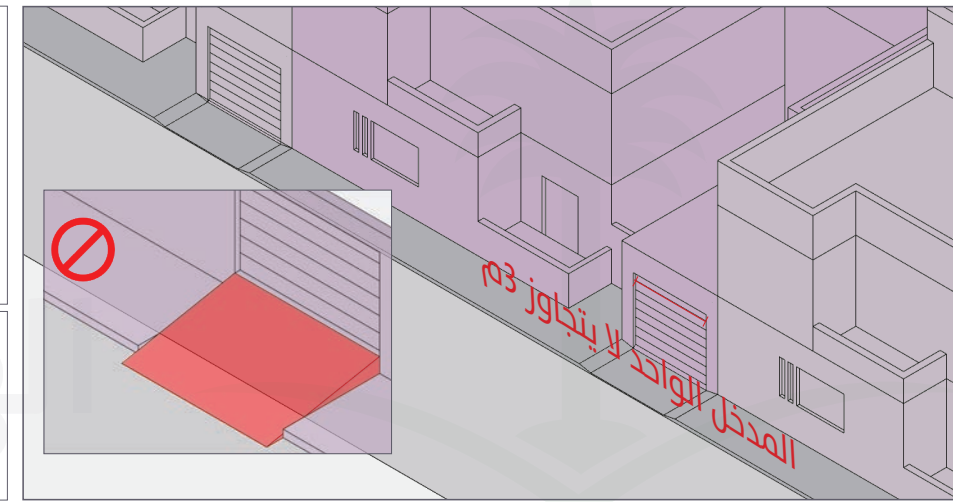
أبواب غرف الكهرباء

- يجب أن تطل أبواب غرف الكهرباء بنفس لون الواجهة.



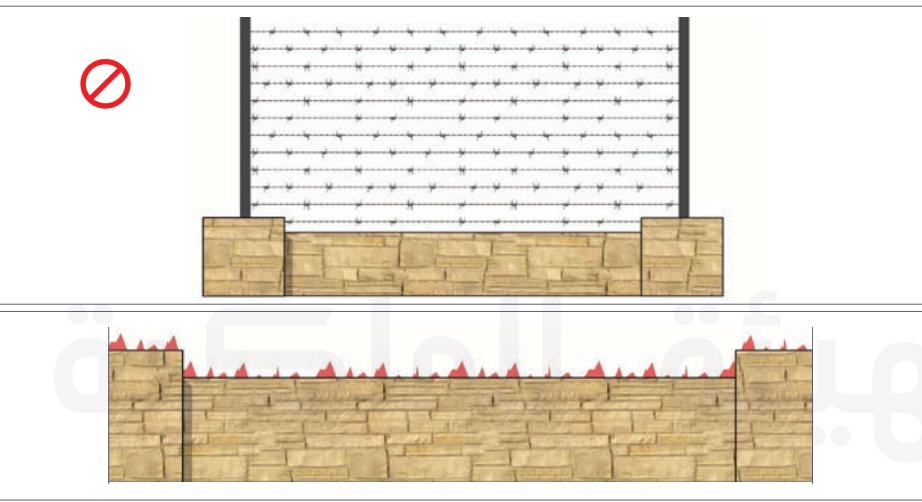
مدخل السيارة

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



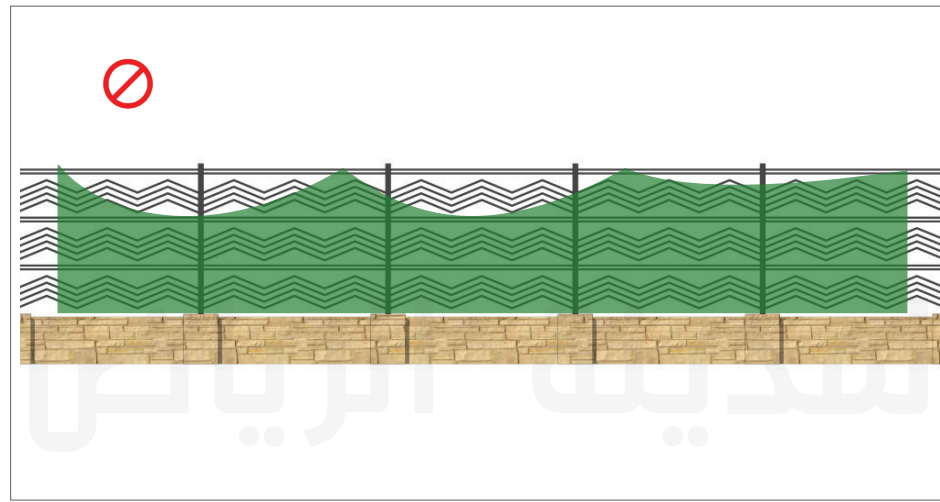
إضافات ممنوعة للأسوار

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



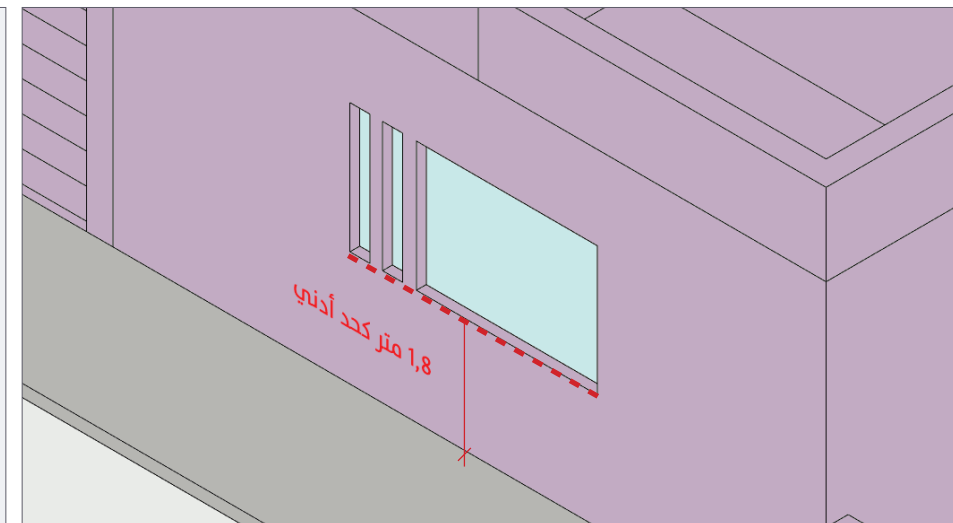
تغطية الأسوار

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



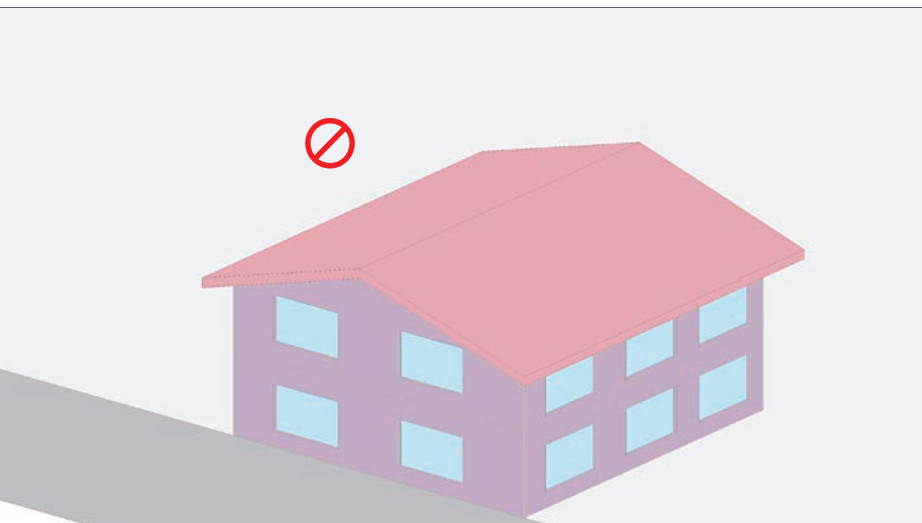
ارتفاع نوافذ الدور الأرضي

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



الأسقف المائلة

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



السواتر

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



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

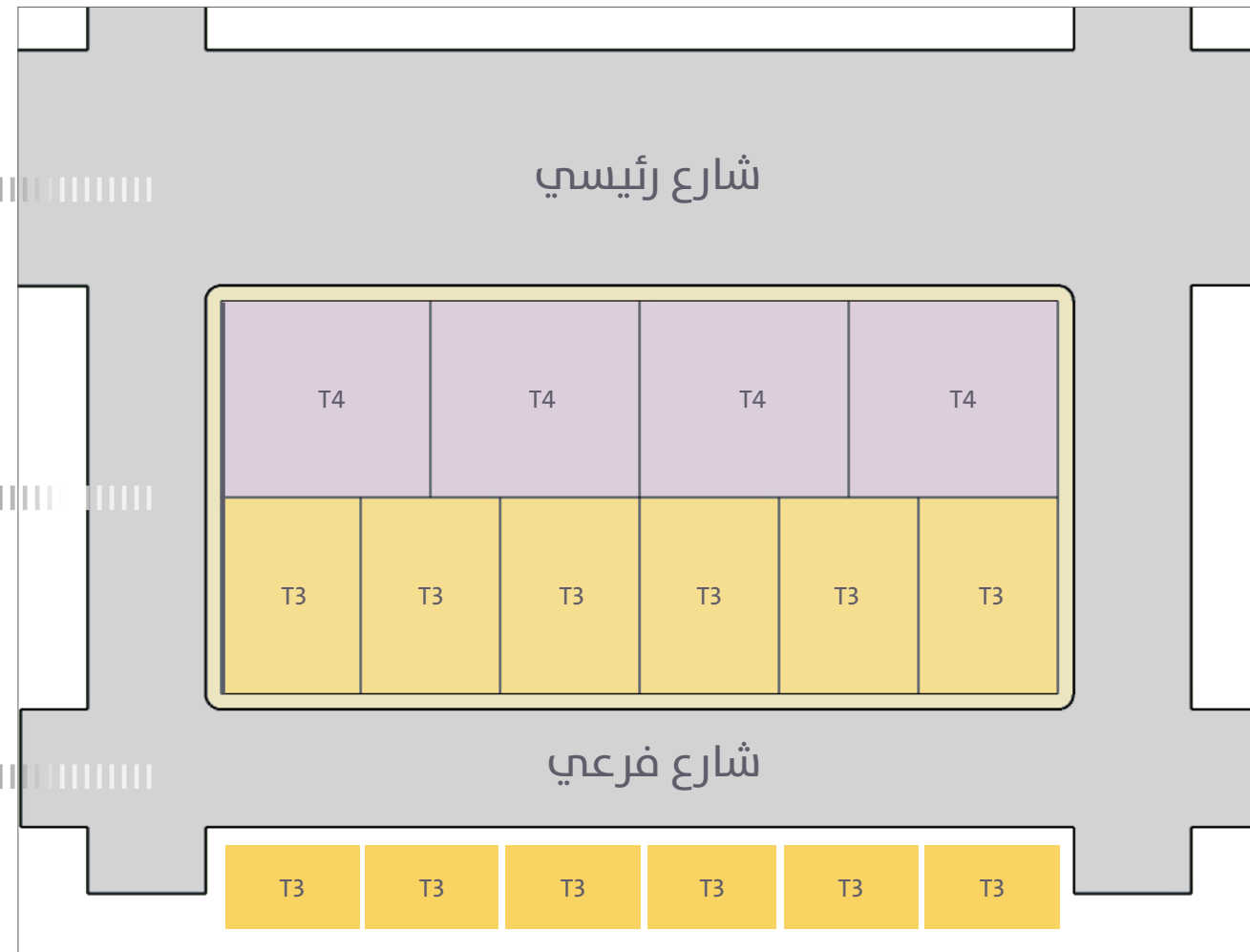
إعادة تقسيم المقطع السكني T3 إلى T4 الفلل المتلاصقة (التاون هاوس)

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

بلوك مطور إلى فلل تاون هاوس



بلوك مختلط المقاطع



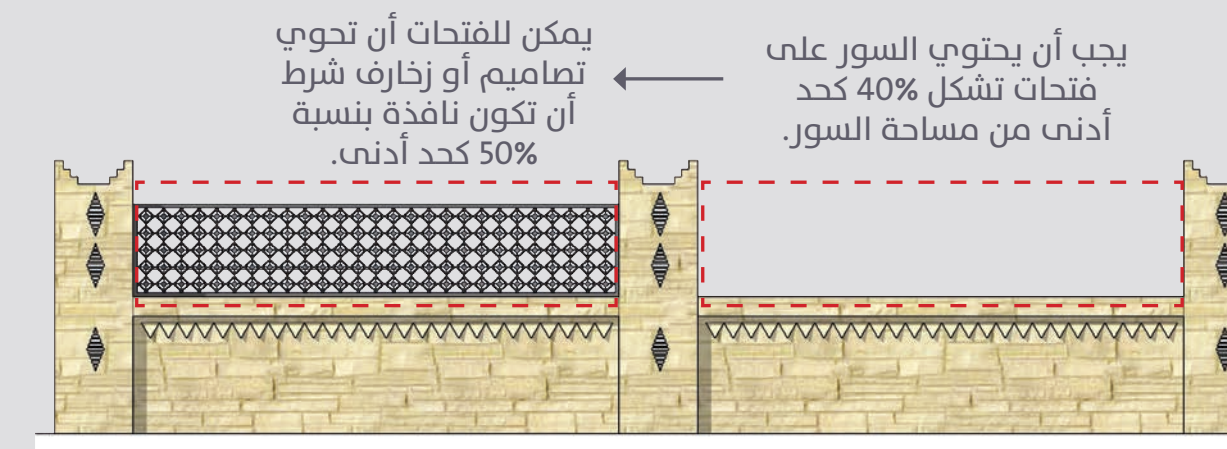
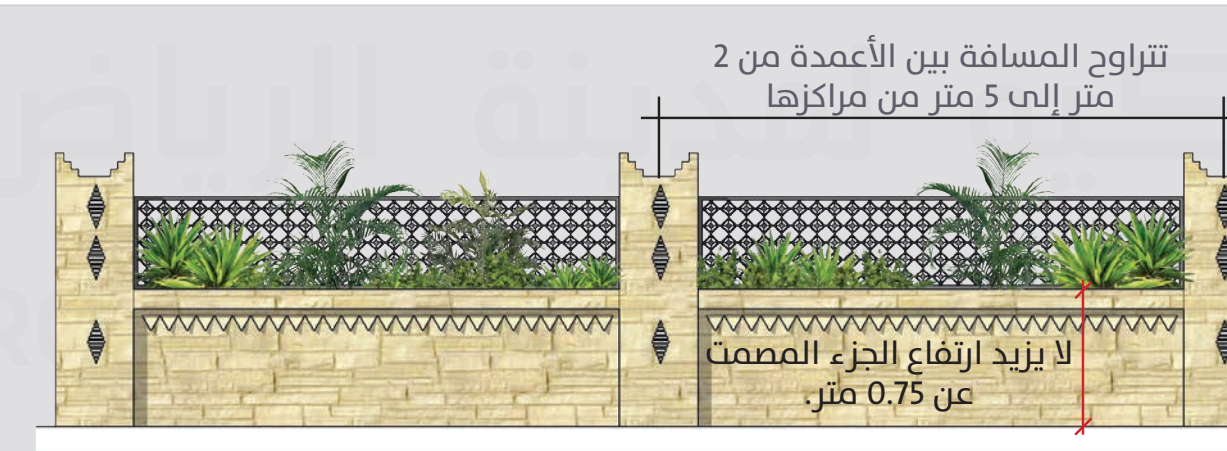
يجب التقيد بالأحكام العامة التالية

سترة المواقف

يجب حجب المواقف من الواجهات المطلة على الشارع إما بالمباني أو عن طريق وضع سترة 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.





الألوان المسموح استخدامها في واجهات المباني				المواد الممنوعة
				<ul style="list-style-type: none"> يمنع استخدام المواد ذات الأسطح العاكسة في واجهات المباني مثل أنواع الرخام والجرانيت العاكسة وألواح الألمنيوم (الكلاينج) بالإضافة إلى بلوكات الاسمنت غير المشطبة.
D88E51	BF8861	BF9064	B29471	
D1A77D	D1AE86	DAB394	CABEA8	
				<div style="text-align: center;">⊘</div> <p>رخام عاكس</p> <p>بلوكات غير مشطبة</p> <p>جرانيت عاكس</p> <p>ألواح ألمنيوم (كلاينج)</p>
C3BE89	DAAA6C	BA925E	F5E0B5	
D9C299	DEC4A3	EFE6D4	EFC491	

هذه الصفحة تركت فارغة عمداً

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



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.

اختيار تموضع المباني: يجب تحفيز تصميم الأفنية الداخلية، والاستفادة من التهوية الطبيعية و توظيفها 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.

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

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

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

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

البروزات 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 السقف بطريقة تمنع رؤيتها من قطعة الأرض المجاورة بقدر الإمكان.

وضع واتجاه المبنى

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

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

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

- يجب أن تراعى المشاريع الجديدة التدرج الهرمي المنتظم بين المباني ذات الكثافة العالية و المباني ذات الكثافة المنخفضة عن طريق الملاءمة والإنسجام بين الارتفاعات بشكل عام، تتضمن تتضمن هذه العملية: مراعاة تدرج الارتفاعات للمباني، تغليف المباني، وضع أسوار حول البلوكات الكبيرة، استخدام الفراغات والمساحات المفتوحة، توفير مرمرات و السكك، توفير الأفنية الداخلية لتفصل بين البلوكات الكبيرة.

خصائص وتناسق المباني: يفضل استعمال الأروقة الخاصة والمرمرات المسفوفة و/أو الأروقة بسطح مفتوح على امتداد واجهات الطريق.


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

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

الموجهات التصميمية | T4.1

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

الكود العمراني لمنطقة وادي حنيفة

المقطع الحضري T4.1			
رقم الصفحة 84	 <p>الهيئة الملكية لمدينة الرياض ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY</p>	رقم الصفحة 84	الموجهات التصميمية T4.1

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

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

أسوار وسياجات الحدائق

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

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

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.

مواقف السيارات

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

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

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

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

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

- يُوصى بتوفير الحد الأدنى من المواقف.

تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية

تنسيق المواقع والمناظر الطبيعية: - يجب زراعة النباتات وتنسيق الموقع بشكل متناسق مع الطابع 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 (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 وحساسيته البيئية وعدم التطوير عليها.

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

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

المقطع الحضري T4.1			
رقم الصفحة 85	 <p>الهيئة الملكية لمدينة الرياض ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY</p>	رقم الصفحة 85	الموجهات التصميمية T4.1

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، والبني، 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 المرأب (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؛
5-و استخدام الأدوات الكهربائية ذات الكفاءة العالية في استخدام الطاقة.

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

الشروط الخاصة

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

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

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



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

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

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

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

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

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY



الهيئة الملكية لمدينة الرياض
ROYAL COMMISSION FOR RIYADH CITY

