مشروع بناء فيلا وشقتين – حي العليا، الرياض

وثيقة المتطلبات الهندسية والمعمارية النهائية للمكتب الهندسي

التاريخ 20 أكتوبر 2026

1.معلومات الأرض

- الموقع: الرياض، حي العليا، شارع الربيع بن أنس.
- رقم المخطط: 690.
- رقم القطعة: 1485.
- مساحة الأرض: 640 مترًا مربعًا.
- الواجهة الشمالية على الشارع: 20 مترًا.
- عمق الأرض: 32 مترًا.
- عرض الشارع: 12 مترًا.
- الجهات الشرقية والغربية والجنوبية ملاصقة لأراضٍ مبنية.
- يوجد منزل قديم عمره نحو 55 سنة، يشغل قرابة 35% من مساحة الأرض، والمطلوب هدمه بالكامل.

2.الهدف من المشروع

إنشاء فيلا عائلية مستقلة وشقتين سكنيتين للاستثمار أو البيع مستقبلًا، مع تحقيق:

1. الخصوصية الكاملة للفيلا.
2. استقلال الشقتين بالمداخل والخدمات.
3. استغلال الأرض دون مساحات مهدرة.
4. توفير حديقة ومسبح وجلسة خارجية.
5. إمكانية فرز الشقق مستقبلًا إذا سمحت الأنظمة.
6. الالتزام بالميزانية المحددة.
7. الالتزام بكود البناء السعودي والاشتراطات البلدية.

3.توزيع المبنى والمساحات

التوزيع المبدئي المطلوب:

- الدور الأرضي: للفيلا، مع السماح بمداخل وخدمات مستقلة للشقق وفق التصميم.
- الدور الأول: جزء للفيلا وجزء للشقق حسب أفضل توزيع هندسي.
- الملحق العلوي: جزء تابع للفيلا، مع دراسة موقع الشقة الثانية.
- الشقتان في جزء مستقل من المبنى، ويفضل دراسة وضعهما خلف الفيلا وفوق بعضهما إذا كان ذلك مناسبًا.

المساحات المستهدفة:

- إجمالي المسطحات: نحو 850–950 م².
- الفيلا: نحو 450–480 م².
- الشقة الأولى: 160–175 م².

- الشقة الثانية: 160–175 م².

المساحات قابلة للتعديل بعد دراسة الاشتراطات، ويجب أن يوضح المكتب احتساب السلالم والمصاعد والمرافق المشتركة.

يجب تقديم بديلين معماريين على الأقل قبل اعتماد التصميم. (إعداد تصميمين مختلفين لتوزيع الفيلا والشقتين على الارض البالغة 640م²، حتى نتمكن من المقارنة واختيار الأفضل قبل البدء بالمخططات الهندسية التفصيلية.)

4.المتطلبات التفصيلية للفيلا

أ. الدور الأرضي

- مدخل رئيسي مستقل للفيلا.
- مجلس ضيوف واسع مع مغاسل وحمام.
- صالة استقبال وصالة معيشة عائلية مريحة.
- منطقة طعام عائلية.
- مطبخ رئيسي واسع.
- مستودع ملاصق للمطبخ أو قريب منه.
- حمام ضيوف.
- درج داخلي مستقل.
- مصعد خاص بالفيلا.
- توزيع يوفر إطلالة مناسبة على الحديقة مع المحافظة على الخصوصية.
- دراسة توفير غرفة متعددة الاستخدامات إذا سمحت المساحة.

ب. الدور الأول

أربع غرف نوم بالمواصفات التالية:

غرفة النوم الرئيسية:

- مساحة مستهدفة 5.5 × 6 أمتار على الأقل، مع دراسة إمكانية زيادتها إلى 6 × 7 أمتار.
- غرفة ملابس مستقلة.
- حمام رئيسي واسع.
- يفضل أن تطل على الحديقة.
- عدم وجود إطلالة مباشرة عليها من الشقق.

ثلاث غرف نوم إضافية:

- مساحة مستهدفة لكل غرفة نحو 4.5 × 5 أمتار، ويفضل 5 × 5 أمتار إذا سمحت المساحة.
- يفضل حمام مستقل لكل غرفة. (او غرفتين مشتركة بحمام)
- مساحة مناسبة للخزائن.
- إضاءة وتهوية طبيعيتان.

مرافق الدور:

- صالة عائلية علوية صغيرة.

- غرفة غسيل وكي.
- مكان لخزائن أو مستودع.
- ارتباط مباشر بالدرج والمصعد الداخليين.

ج. الملحق العلوي

- غرفة خادمة مع حمام مستقل.
- دراسة توفير غرفة إضافية متعددة الاستخدامات.
- مساحة للخدمات والغسيل عند الحاجة.
- سطح خاص بالفيلا.
- المحافظة على الخصوصية وعدم تداخل استخدام السطح مع الشقق.

يُترك التوزيع النهائي للملحق للمكتب الهندسي حسب الأنظمة والمساحات.

5.متطلبات الشقتين

تحتوي كل شقة على:

- ثلاث غرف نوم. (غرفة رئيسية بحمام مستقل و غرفتي نوم بحمام مشترك.)
- صالة معيشة.
- منطقة طعام.
- مطبخ مستقل.
- حمام ضيوف.
- مساحة مناسبة للتخزين.

شروط الاستقلال:

- مدخل مستقل للشقتين من الواجهة الشمالية.
- درج مستقل عن الفيلا.
- مصعد مستقل عن الفيلا.
- عدم وجود أبواب تربط الشقق بالفيلا.
- عدم إطلالة الشقق مباشرة على حديقة الفيلا أو المسبح.
- عدم الحاجة لدخول الفيلا لصيانة مرافق الشقق.
- دراسة إمكانية الفرز وإصدار صك مستقل لكل شقة قبل اعتماد المخططات.

6.المواقف والمداخل

الفيلا:

- موقفان متجاوران لسيارتين.
- بوابة سيارات خاصة.
- إمكانية خروج كل سيارة دون الحاجة لتحريك الأخرى، قدر الإمكان.

الشقتان:

- موقف مستقل لكل شقة.
- الموقفان متجاوران بعرض إجمالي مبدئي نحو 7 أمتار.
- تخصيص المواقف داخل حدود الأرض.
- دراسة إمكانية تخصيص كل موقف نظاميًا للشقة التابعة له.

غرفة السائق:

- بالقرب من المدخل الأمامي.
- مدخل مستقل من جهة الشارع.
- مساحة مبدئية نحو 2.5 × 4.5 أمتار.
- حمام ودش.
- مكان سرير وخزانة.
- ركن تحضير مشروبات أو مطبخ صغير.
- تهوية مناسبة.

يجب دراسة استيعاب المداخل الأربعة للسيارات والمداخل السكنية وغرفة السائق ضمن واجهة عرضها 20 مترًا.

7.الحديقة والمسبح والجلسة الخارجية

- الحديقة ملك خاص للفيلا.
- الموقع المفضل خلف الفيلا.
- مسبح بمقاس 8 × 4 أمتار.
- أول 3 أمتار من طول المسبح بعمق متر واحد.
- الجزء المتبقي بعمق متدرج يصل إلى مترين.
- جلسة عائلية خارجية بين الفيلا والمسبح أو بجواره.
- دراسة مظلة مناسبة للجلسة.
- توفير إضاءة خارجية وممرات آمنة.
- زراعة مناسبة لمناخ الرياض.
- المحافظة على خصوصية الحديقة من الشقق والجيران.

يشمل تصميم المسبح المخططات الإنشائية، والعزل، والتنقية، والتصريف، وموقع المعدات، ووسائل السلامة.

8.الخزانات وشبكات المياه

يجب فصل الخدمات بين الوحدات الثلاث.

الفيلا:

- خزان أرضي مستقل.
- خزان علوي مستقل.
- مضخة وشبكة مياه مستقلتان.

الشقة الأولى:

- خزان أرضي مستقل.

- خزان علوي مستقل.
- مضخة وشبكة مياه مستقلتان.

الشقة الثانية:

- خزان أرضي مستقل.
- خزان علوي مستقل.
- مضخة وشبكة مياه مستقلتان.

الإجمالي: ثلاث خزانات أرضية وثلاثة خزانات علوية.

المواقع المقترحة:

- خزان الفيلا تحت جزء من مواقف الفيلا.
- خزانا الشقتين قرب المواقف الأمامية.

يجب أن تخضع المواقع للدراسة الإنشائية ومتطلبات العزل والصيانة والوصول الآمن.

9.الكهرباء والسباكة والصرف

- تأسيس عداد كهرباء مستقل للفيلا ولكل شقة.
- تأسيس عداد مياه مستقل لكل وحدة، وفق موافقات مقدم الخدمة.
- دراسة عداد مستقل لخدمات الشقق المشتركة.
- فصل اللوحات والتمديدات الكهربائية.
- فصل شبكات المياه الداخلية.
- فصل شبكات الصرف الداخلية مع السماح بربطها بخط تجميع رئيسي نظامي.
- توفير فتحات تفتيش وصيانة مستقلة.
- عدم مرور صيانة الشقق داخل مناطق الفيلا الخاصة.
- تأسيس شبكات الإنترنت والاتصالات ونظام الامني لكل وحده .

10.التكييف والمصاعد

التكييف:

- دراسة التكييف المخفي للمجالس والصالات الرئيسية بالفيلا.
- تكييف سبليت لغرف النوم والشقق حيث يكون مناسبًا.
- توفير مخططات أحمال التكييف والتهوية وتصريف مياه التكثيف.
- تحديد أماكن الوحدات الخارجية دون الإضرار بالمظهر أو الخصوصية.

المصاعد:

- مصعد خاص بالفيلا.
- مصعد مستقل للشقتين.
- سعة مستهدفة أربعة أشخاص لكل مصعد، مع تحديد الحمولة المعتمدة.
- دراسة خيارات التجميع المحلي بمكونات معتمدة.

- مراعاة الصيانة والضمان والسلامة ومتطلبات الكهرباء.

11.المخططات المطلوبة

يلتزم المكتب الهندسي بإعداد:

1. المخططات المعمارية.
2. المخططات الإنشائية.
3. المخططات الكهربائية.
4. مخططات السباكة والصرف.
5. مخططات التكييف والتهوية.
6. مخططات السلامة والحريق المطلوبة.
7. مخططات المصاعد.
8. مخططات الاتصالات والإنترنت والنظام الأمني.
9. مخططات العزل المائي والحراري.
10. مخططات الخزانات والمضخات.
11. مخططات المسبح.
12. مخططات الحديقة والمواقف والموقع العام.
13. تفاصيل الأبواب والنوافذ والتشطيبات.
14. المخططات التنفيذية التفصيلية المنسقة بين التخصصات.
15. جدول كميات تفصيلي BOQ ومواصفات المواد.
16. تصاميم ثلاثية الأبعاد للواجهات والمساحات الرئيسية.

إضافات مطلوبة للدراسة الهندسية:

- تقرير فحص التربة وتوصيات الأساسات.
- دراسة تصريف مياه الأمطار والمياه السطحية.
- التنسيق بين الخزانات والمسبح والأساسات.
- دراسة العزل الصوتي بين الفيلا والشقق.
- دراسة العزل الحراري وكفاءة الطاقة.
- مراجعة إمكانية الوصول الآمن لمعدات الصيانة.
- مخططات توضح فصل الملكيات والخدمات والمساحات المشتركة تمهيدًا للفرز المحتمل.

12.التراخيص والموافقات

يتولى المكتب الهندسي، ضمن نطاق عقده:

- مراجعة الصك والقرار المساحي والاشتراطات.
- التحقق من جواز إنشاء فيلا وشقتين على القطعة.
- إعداد ومتابعة رخصة الهدم.
- إعداد ومتابعة رخصة البناء.
- دراسة متطلبات الفرز مستقبلًا.
- التنسيق بشأن متطلبات العدادات.
- إعداد مستندات شهادة الإشغال المطلوبة.

لا يعتمد التصميم النهائي قبل الحصول على إفادة واضحة بشأن إمكانية الترخيص والتوزيع المقترح.

13.التعاقد والإشراف

سيتم فصل العقود إلى:

العقد الأول: المكتب الهندسي

- دراسة المشروع.
- التصميم والمخططات.
- التراخيص.
- جدول الكميات والمواصفات.

العقد الثاني: مقاول العظم

- تنفيذ العظم شامل المواد والعمالة وفق المخططات.

العقد الثالث: مقاول التشطيبات

- تنفيذ التشطيبات والأعمال الفنية حسب المواصفات.

العقد الرابع: مكتب إشراف وإدارة مشروع مستقل

- الإشراف على التنفيذ.
- مراجعة المواد والمخططات.
- اعتماد الأعمال قبل الصب والإغلاق.
- متابعة البرنامج الزمني.
- مراجعة مستخلصات المقاولين.
- تقارير أسبوعية مصورة.
- متابعة الاختبارات والاستلام.

ترتبط الدفعات بإنجاز الأعمال المعتمدة.

14.الميزانية

الحد الأعلى الإجمالي: 2,000,000 ريال سعودي.

- التكلفة المستهدفة: 2,000,000 ريال.

تشمل الميزانية:

- التصميم والتراخيص.
- الهدم وتجهيز الأرض.
- العظم.
- التشطيبات.

- الكهرباء والسباكة والتكييف.
- المصعدين.
- المسبح والحديقة.
- الأعمال الخارجية.
- الإشراف وإدارة المشروع.
- الضرائب والرسوم والاحتياطي.

يجب تقديم دراسة تكلفة أولية ثم جدول كميات تفصيلي قبل طرح المشروع على المقاولين.

لا يجوز تخفيض تكلفة المشروع على حساب السلامة الإنشائية أو جودة العزل والتمديدات الأساسية.

15.الجدول الزمني

المدة المستهدفة **18 :شهرًا من بدء التعاقد حتى التسليم،** تشمل:

- الدراسة والتصميم.
- التراخيص.
- الهدم.
- العظم.
- التشطيبات.
- المصاعد والأنظمة.
- الاختبارات والاستلام.

يجب إعداد برنامج زمني مفصل يوضح مراحل التنفيذ والتداخلات والمخاطر.

16.متطلبات إلزامية قبل اعتماد التصميم

على المكتب الهندسي تقديم تقرير يوضح:

1. إمكانية الترخيص للفيلا والشقتين.
2. إمكانية الفرز المستقبلي.
3. المساحات المسموح بها فعليًا.
4. توزيع الأدوار والملحق.
5. مدى تحقيق مساحات غرف النوم المطلوبة.
6. توزيع المواقف والمداخل.
7. موقع المسبح والحديقة والجلسة الخارجية.
8. ضمان الخصوصية.
9. مواقع الخزانات والمصاعد.
10. تقدير تكلفة التنفيذ.
11. مقارنة بديلين معماريين على الأقل.
12. التوصية النهائية مع أسباب اختيار التصميم.

الهدف النهائي :إنشاء فيلا عائلية واسعة ومريحة تضم أربع غرف نوم، وحديقة ومسبحًا وجلسة خارجية ومصعدًا خاصًا وموقفين وغرفة سائق، مع شقتين مستقلتين لكل منهما ثلاث غرف نوم وموقف خاص، ومدخل ودرج ومصعد مستقلين للشقق، مع فصل الخدمات وإمكانية الاستثمار أو البيع مستقبلًا، ضمن الميزانية والاشتراطات المعتمدة.