
RIVERINA
RESIDENCE
اليجا · سراييفو
البوسنة والهرسك
by
ALYASIN
GROUP
d.o.o



RIVERINA RESIDENCE

حياة على ضفاف النهر،
وعلى مقربة من المدينة.



RIVERINA RESIDENCE

حيث يلتقي النهر بالمدينة.



المحتويات

05 الموقع

11 المشروع

17 الحياة في Riverina

24 المخطط العام

28 لماذا Riverina

32 الشقق

RIVERINA RESIDENCE | by ALYASIN GROUP

عاصمة البوسنة والهرسك

سراييفو

مدينة عند ملتقى الشرق والغرب، وفي جزئها الغربي يقع مشروع Riverina Residence.

البجا

بين المدينة والطبيعة.

تجمع البجا بين إيقاع أهدأ للحياة اليومية واتصال مباشر بسراييفو. النهر والمساحات الخضراء وفريلو يوسنه والبنية التحتية المتطورة وقرب المطار، كلها تصنع بيئة تبقى فيها المدينة قريبة وتصبح الطبيعة جزءاً من الحياة اليومية.

الطبيعة

فريلو يوسنه · نهر البوسنة · المساحات الخضراء

سهولة الوصول

المطار · البجا · سراييفو

الحياة اليومية

السكن · المرافق · البنية التحتية


الموقع
RIVERINA RESIDENCE
دوغلودي · البجا · سرابيفو
© OPENSTREETMAP CONTRIBUTORS · TERRAINK.APP

RIVERINA
RESIDENCE

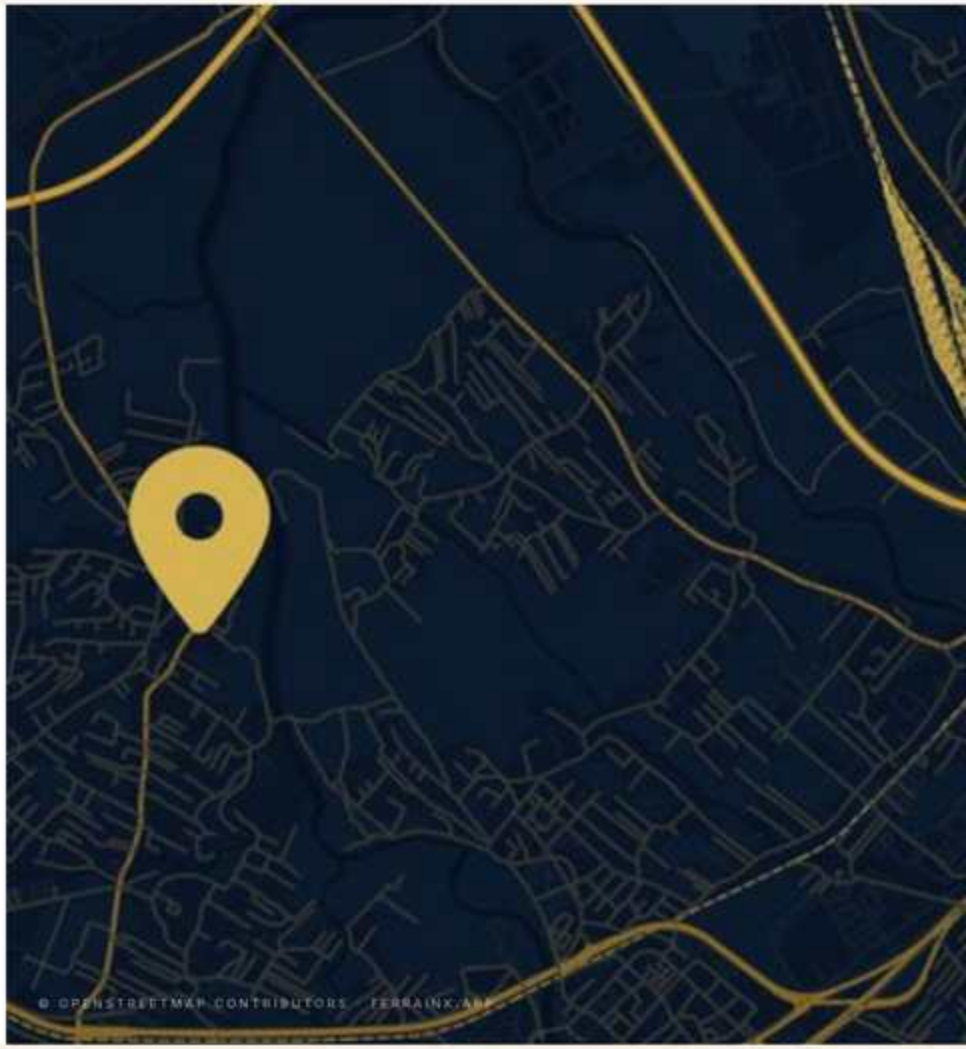
سهولة الوصول

ميزة الموقع

بجوار النهر والمساحات الخضراء، وعلى بُعد مسافة قصيرة بالسيارة من البجا والمطار ووسط سراييفو.



مدة القيادة من الموقع - GOOGLE MAPS



على مقربة

كل ما تحتاجه العائلة، على مقربة منك

مدرسة ابتدائية على بُعد ثلاث دقائق بالسيارة، وجامعات ومستشفيات في المدينة، مع وصول سريع إلى المركز.



14 دقيقة
جامعة سرايفو الدولية - IUS

3 دقائق
المدرسة الابتدائية العاشرة البجا

23 دقيقة
المستشفى العام «د. عبد الله ناكاش»

23 دقيقة
حرم جامعة سرايفو

27 دقيقة
المركز السريري لجامعة سرايفو

مدة القيادة من الموقع - GOOGLE MAPS



الإلهام

النهر.
الخضار.
المدينة.

ينبع المشروع من طبيعة المكان: ضفاف نهر البوسنة، وخضرة البجا، وقرب سراييفو.



RIVERINA RESIDENCE

المشروع




مجمع سكني وتجاري
على ضفاف نهر البوسنة.

فلسفة المشروع

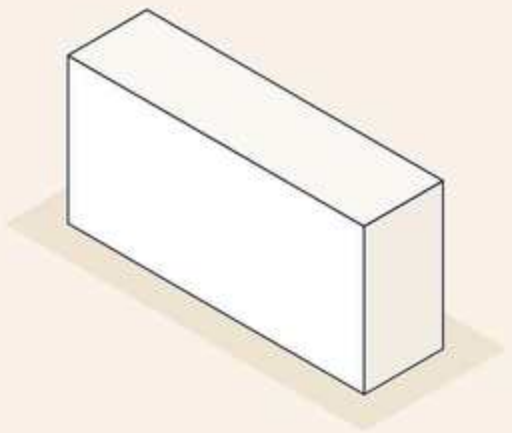
مساحات مصممة لحياة تدوم.





من الكتلة إلى الخضرة

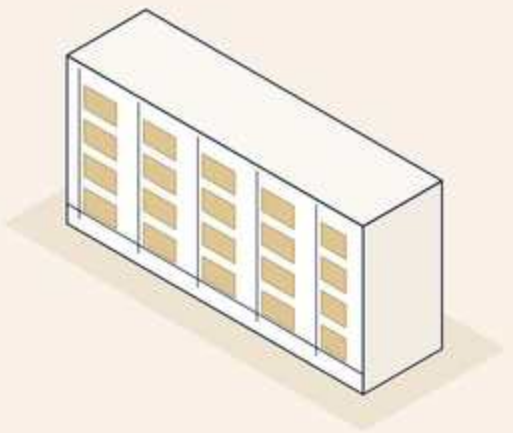
01



الكتلة

شكل واضح ومتماسك.

02



التشكيل

الشرفات والتراسات تصنع الإيقاع.

03



الشكل النهائي

حاجز سطح بارز وتعبير معاصر.

04



الخضرة

خضرة على التراسات وفي المساحات الأرضية.

مخططات مفاهيمية وفق التصميم الأولي للمبنى



الواجهات

تفاصيل تصنع الطابع



شرفات ولمسات حجرية

مواد الواجهة

لياسة ناعمة



إطارات داكنة



خشب



حجر



طوابق أرضية زجاجية



كاسر السطح والإضاءة المخفية


بعد الغروب.





الحياة في RIVERINA

الحياة اليومية على ضفاف النهر

ممشى ومساحات خضراء وطابق أرضي بمقاهٍ ومطاعم.





الطابق الأرضي

منفتح
على المدينة.

مقاهٍ ومطاعم ومكاتب في الطابق الأرضي من المبنى.



صور من المشروع





تنسيق الحدائق

الخضرة
والرياضة.

ممرات للمشاة ومساحات خضراء وملاعب رياضية بين المباني.


وقت لنفسك.

العافية

المسبح والسبا

مسبح داخلي ومنطقة سبا ومنطقة للاسترخاء.



صور من المشروع

مرافق المجمع



01 المسبح



02 السبا



03 الملاعب الرياضية



04 الممشى والمساحات الخضراء



05 المقاهي والمطاعم



06 المكاتب



RIVERINA

مجمع سكني
على ضفاف النهر.
للحياة والراحة
والمجتمع.



RIVERINA RESIDENCE

المخطط العام



المجمع

مبانٍ بين
النهر والخضرة.

شوارع وممرات للمشاة ومواقف سيارات ومساحات
خضراء وملاعب رياضية.



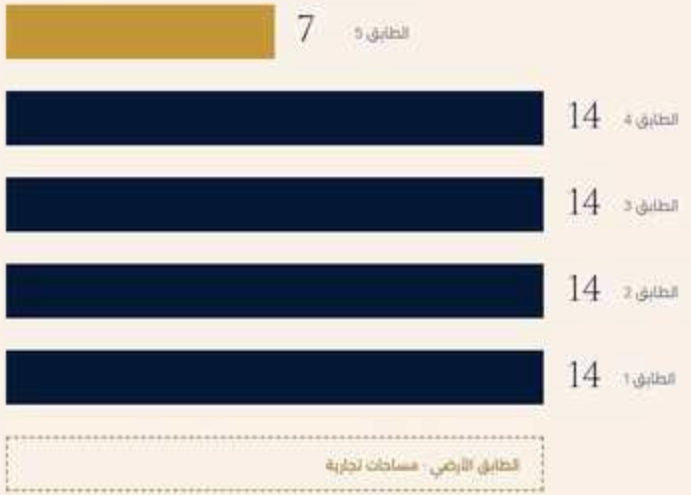
المبنى بالأرقام

9
نماذج شقق

63
شقة

G+5
طابق أرضي وخمسة
طوابق سكنية

عدد الشقق في كل طابق



وفق مخططات البيع
لمبنى TRIVERINA

توزيع الطوابق

نماذج الشقق حسب الطوابق

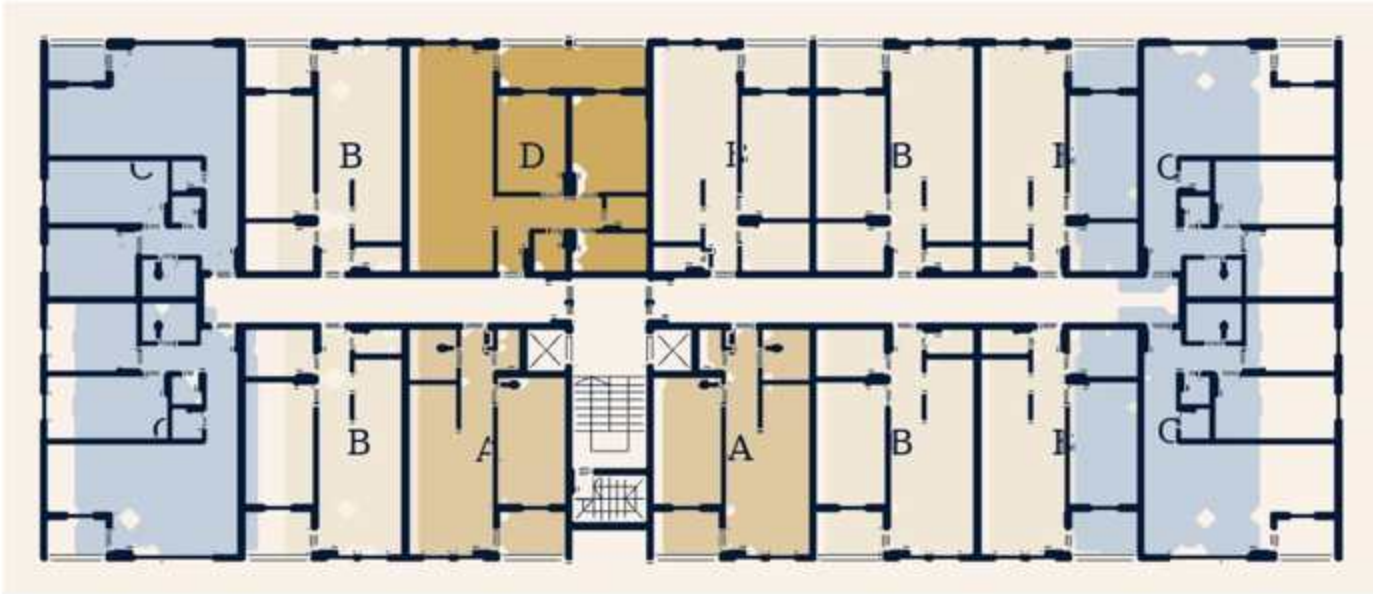
الطوابق 1-4

نموذج A		46.44
نموذج B		49.55
نموذج C		66.15
نموذج D		73.93

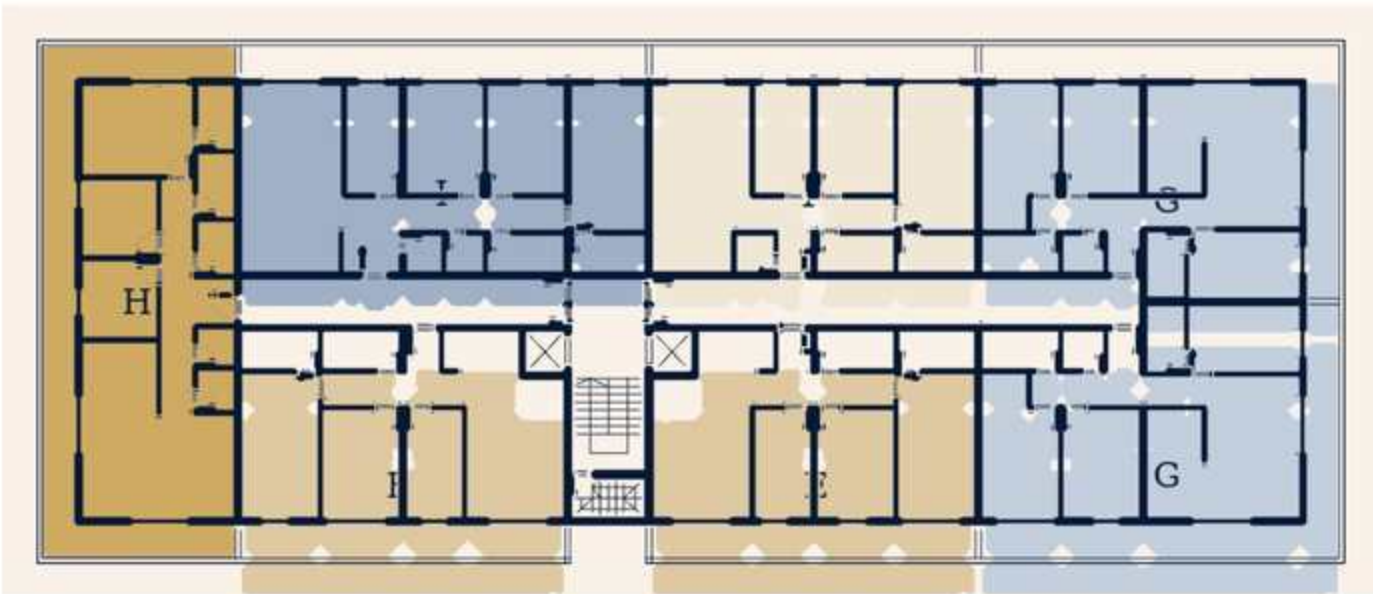
الطابق 5

نموذج E		86.37
نموذج F		88.36
نموذج G		96.64
نموذج H		104.35
نموذج I		110.92

الطابق النموذجي · الطوابق 1-4



الطابق 5



قيمة تدوم.

01



عنوان على ضفاف النهر

سكن على ضفاف نهر البوسنة، تحيط به الخضرة وممرات المشي.

02



مجمع متكامل

مسبح وسبا وملاعب رياضية وطابق أرضي نابض بالحياة في مكان واحد.

03



عمارة تدوم

مواد طبيعية وشكل واضح وتفاصيل مدروسة.

04



منزل لكل مرحلة من الحياة

تسعة نماذج من الشقق، من 46.44 إلى 110.92 م².



أكثر من
أربعة جدران

Riverina جزء من مجمع متكامل: مساحات خضراء وملاعب رياضية ومسبح وسبا وممرات للمشي وطابق أرضي غني بالمرافق.

مجتمع حقيقي.
حياة على ضفاف النهر.
قيمة باقية.





السياحة

وجهة
يقصدها العالم.

806,597

وافد سياحي
كانون سرأبيض · 2024

85.9%

من الزوار أجانب · 2024

1,545,491

ليلة إقامة · 2024





البجا

منطقة في طور النمو

+0.92%

التغير المقدّر
في عدد السكان 2025–2026

74,137

نسمة في البجا
30 يونيو 2026

669,231

ليلة إقامة في البجا
2024

347,645

وافد سياحي
مسجّل · 2024

خط ترام البجا–هراسنيتسا في مرحلة التشغيل التجريبي (2026)، مع استثمارات مستمرة في النقل والطرق والبنية التحتية للمشاة والمرافق العامة والإنارة العامة والرياضة.



RIVERINA RESIDENCE

الشقق

من المدخل
إلى منزلك.



بهو المدخل



ممر الجناح السكني



التصميم الداخلي

دفء
المواد.

صور من المشروع - مفهوم المواد





غرفة المعيشة والمطبخ

مساحة
للحظات المشتركة.



غرفة نوم

حجر وخشب
وإضاءة دافئة.





صور من المشروع - مفهوم المواد



مواصفات التشطيب

مفهوم المواد

التصميم الداخلي

باركيه من خشب البلوط الطبيعي

سيراميك كبير الحجم

قشرة خشبية في المساحات المشتركة

حجر طبيعي في بهو المدخل

الإضاءة

إضاءة واجهات هادئة

إضاءة دافئة للمداخل والمساحات الأرضية

الواجهات

لياسة واجهات ناعمة فاتحة

إطارات وحاجز سطح داكنة

تكسية خشبية في الشرفات

تكسية حجرية للعناصر العمودية

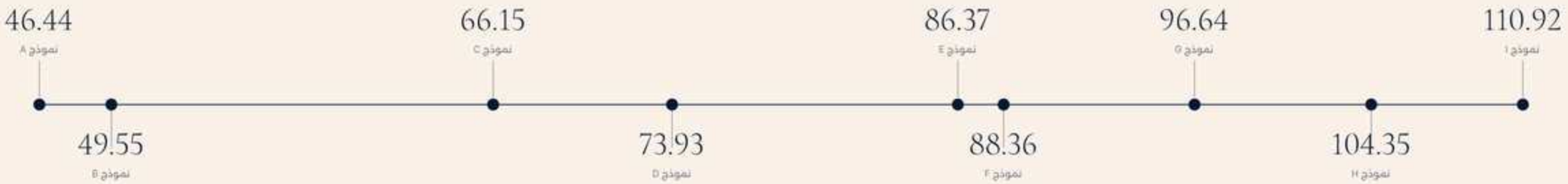
نوافذ وأبواب من الألمنيوم

درابزين زجاجي

وفق مفهوم المواد في التصميم الأولي تُحدَّد المواصفات النهائية في وثائق البيع

تسعة نماذج،
من 46.44 إلى 110.92 م².

من غرفة نوم واحدة إلى أربع غرف، مع شرفات وتراسات.



المساحة الإجمالية للشقة بالمتر المربع · الفرق المسموح به في المساحة أثناء التنفيذ ±3%

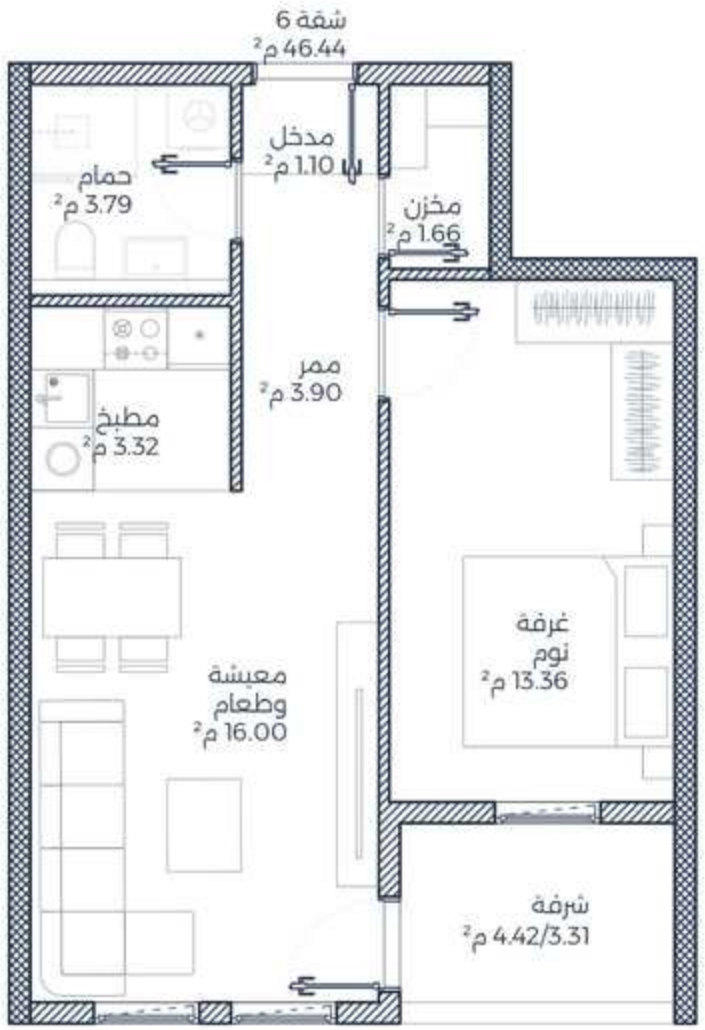
A

نموذج A

غرفة نوم واحدة

46.44 م²

مدخل	1.10
ممر	3.90
مخزن	1.66
حمام	3.79
مطبخ	3.32
معيشة وطعام	16.00
غرفة نوم	13.36
شرفة (4.42 × 0.75)	3.31
المجموع	46.44



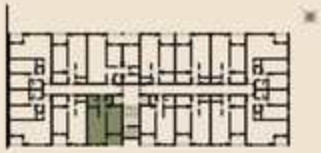
المخطط ثنائي الأبعاد



العرض ثلاثي الأبعاد

الشقق بهذا التصميم

الطابق 1: 6، 8
الطابق 2: 6، 8
الطابق 3: 6، 8
الطابق 4: 6، 8



موقع الشقة في المبنى

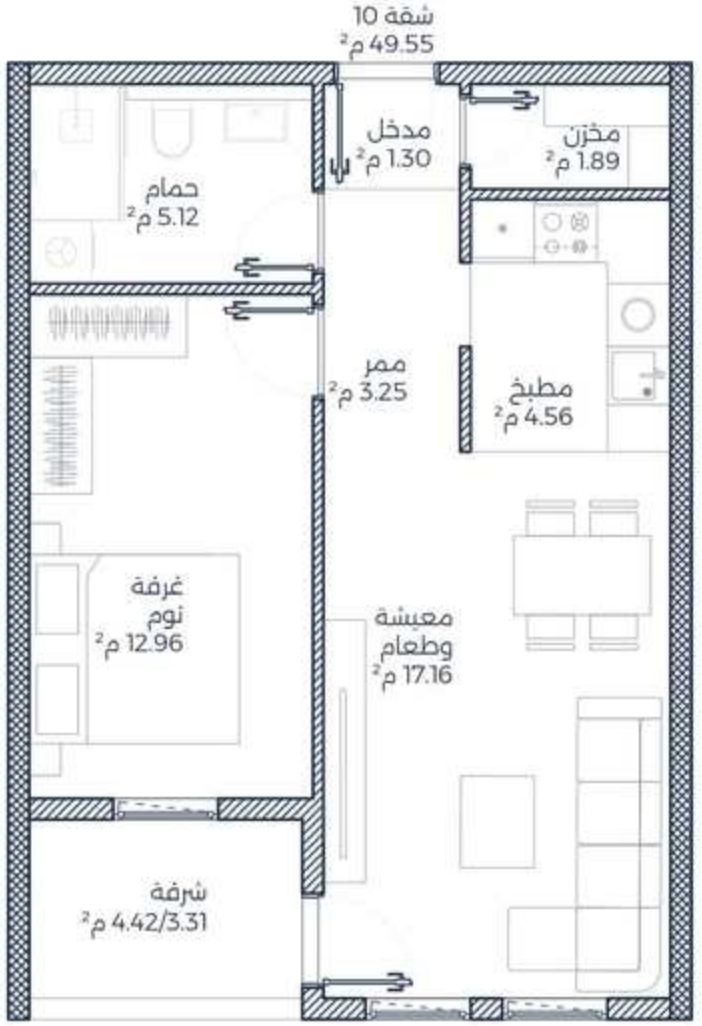
B

نموذج B

عرفة نوم واحدة

49.55 م²

مدخل	1.30
ممر	3.25
مخزن	1.89
حمام	5.12
مطبخ	4.56
معيشة وطعام	17.16
غرفة نوم	12.96
شرفة (4.42 × 0.75)	3.31
المجموع	49.55



المخطط ثنائي الأبعاد



العرض ثلاثي الأبعاد

الشقق بهذا التصميم

الطابق 1: 3، 4، 7، 9، 10، 11، 12

الطابق 2: 3، 4، 7، 9، 10، 11، 12

الطابق 3: 3، 4، 7، 9، 10، 11، 12

الطابق 4: 3، 4، 7، 9، 10، 11، 12



موقع الشقة في المبنى

نموذج C

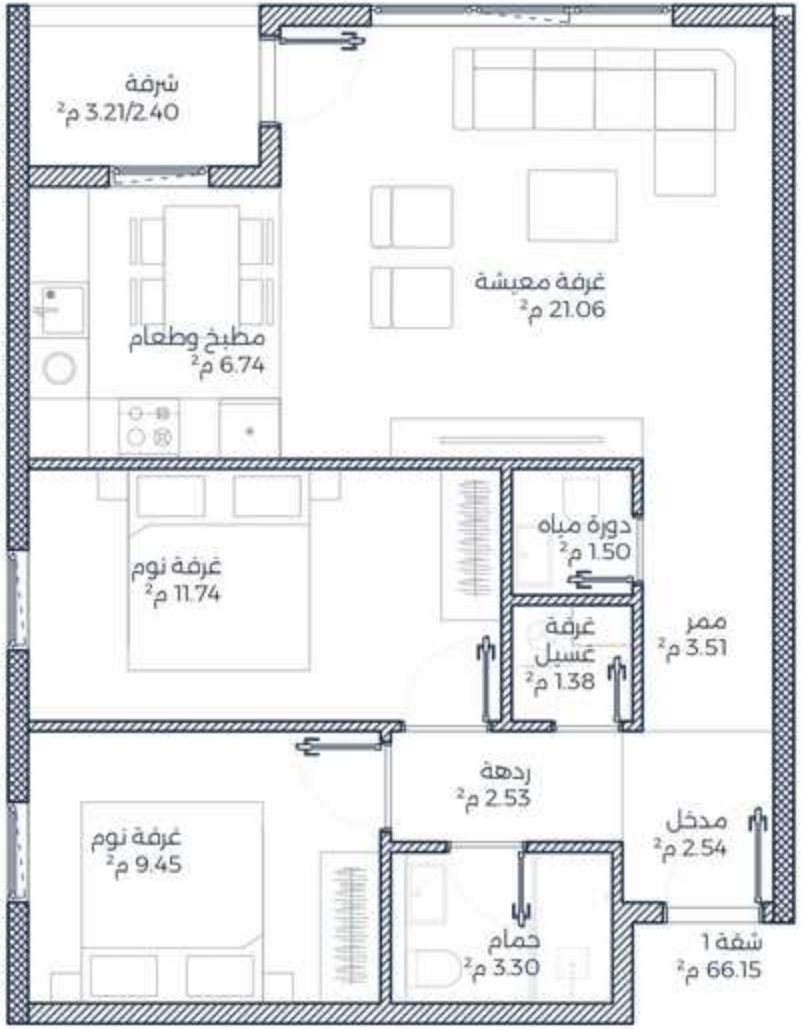
غرفتا نوم C

66.15 م²

مدخل	2.54
ممر	3.51
ردهة	2.53
غرفة غسيل	1.38
دورة مياه	1.50
حمام	3.30
مطبخ وطعام	6.74
غرفة معيشة	21.06
غرفة نوم	11.74
غرفة نوم	9.45
شرفة (3.21 × 0.75)	2.40
المجموع	66.15

الشقق بهذا التصميم

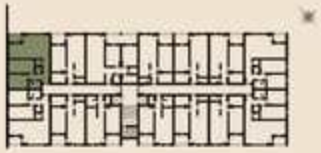
الطابق 1: 1، 2، 13، 14
الطابق 2: 1، 2، 13، 14
الطابق 3: 1، 2، 13، 14
الطابق 4: 1، 2، 13، 14



المخطط ثنائي الأبعاد



العرض ثلاثي الأبعاد



موقع الشقة في المبنى

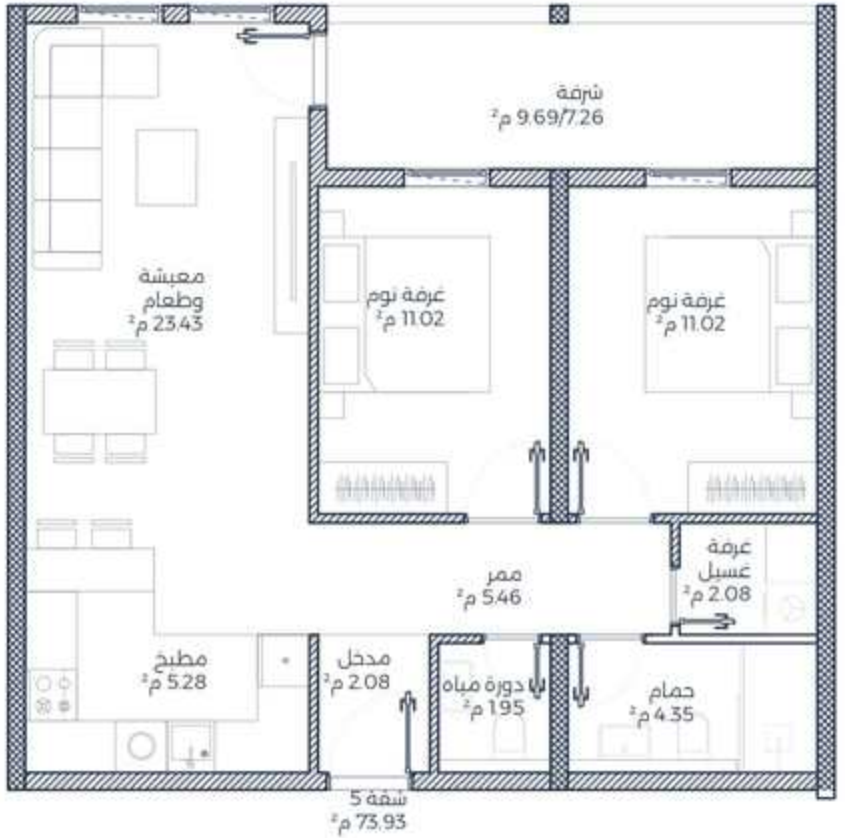
نموذج D

D

غرفتا نوم

73.93 م²

مدخل	2.08
ممر	5.46
دورة مياه	1.95
غرفة غسيل	2.08
حمام	4.35
مطبخ	5.28
معيشة وطعام	23.43
غرفة نوم	11.02
غرفة نوم	11.02
شرفة (9.69 × 0.75)	7.26
المجموع	73.93



المخطط ثنائي الأبعاد



العرض ثلاثي الأبعاد

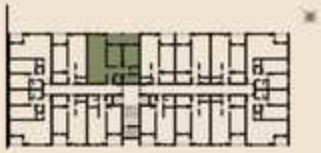
الشقق بهذا التصميم

الطابق 1: 5

الطابق 2: 5

الطابق 3: 5

الطابق 4: 5



موقع الشقة في المبنى

نموذج E

E

3 غرف نوم

86.37 م²

مدخل	2.08
ممر	7.15
حمام	4.49
حمام	4.49
مطبخ	4.42
معيشة وطعام	21.07
غرفة أطفال	9.24
غرفة نوم	12.60
غرفة نوم رئيسية	16.80
تراس (16.12 × 0.25)	4.03
المجموع	86.37

الشقق بهذا التصميم

الطابق 5: 3، 5



المخطط ثنائي الأبعاد



العرض ثلاثي الأبعاد



موقع الشقة في المبنى

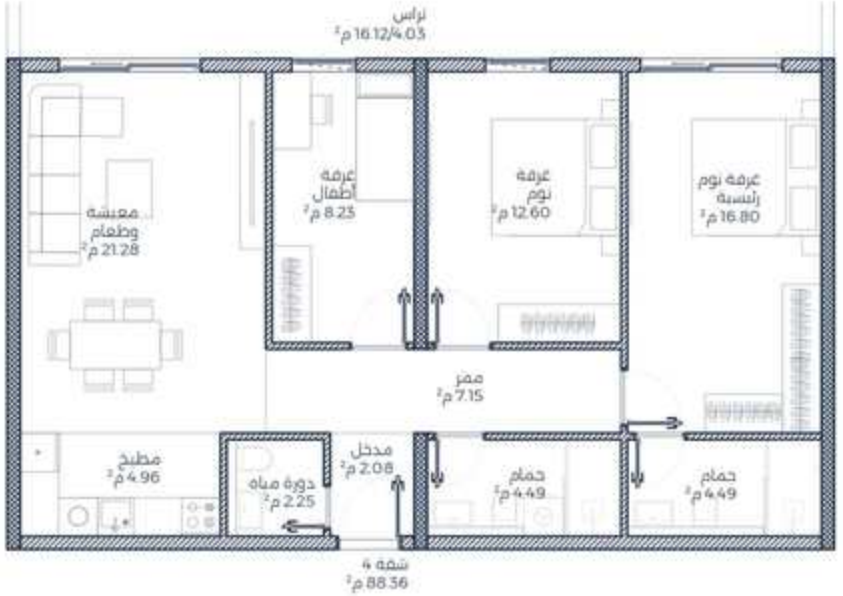
F

نموذج F

3 غرف نوم

88.36 م²

مدخل	2.08
ممر	7.15
دورة مياه	2.25
حمام	4.49
حمام	4.49
مطبخ	4.96
معيشة وطعام	21.28
غرفة نوم رئيسية	16.80
غرفة نوم	12.60
غرفة أطفال	8.23
تراس (16.12 × 0.25)	4.03
المجموع	88.36



المخطط ثنائي الأبعاد



العرض ثلاثي الأبعاد



موقع الشقة في المبنى

الشقق بهذا التصميم

الطابق 5: 4

نموذج G

G

3 غرف نوم

96.64 م²

مدخل	2.08
ممر	4.69
ردهة	3.77
دورة مياه	2.39
حمام	4.49
حمام	3.90
مطبخ	4.50
معيشة وطعام	24.74
غرفة نوم رئيسية	11.18
غرفة نوم	12.60
غرفة نوم	15.12
تراس (28.73 × 0.25)	7.18
المجموع	96.64



المخطط ثنائي الأبعاد



العرض ثلاثي الأبعاد



موقع الشقة في المبنى

الشقق بهذا التصميم

الطابق 5: 6، 7

H

نموذج H

3 غرف نوم

104.35 م²

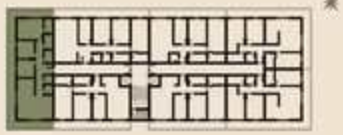
مدخل	2.88
ممر	6.76
ردهة	4.94
غرفة غسيل	2.40
دورة مياه	2.25
حمام	3.74
حمام	3.74
مخزن	3.15
مطبخ	8.12
معيشة وطعام	23.59
غرفة نوم رئيسية	15.05
غرفة أطفال	8.70
غرفة أطفال	8.70
تراس (41.34 × 0.25)	10.33
المجموع	104.35



المخطط ثنائي الأبعاد



العرض ثلاثي الأبعاد



موقع الشقة في المبنى

الشقق بهذا التصميم

الطابق 1:5

I

نموذج ١

4 غرف نوم

110.92 م²

مدخل	3.51
ممر	11.05
دورة مياه	2.10
غرفة غسيل	2.24
حمام	4.49
حمام	4.34
مطبخ	6.07
معيشة وطعام	21.84
غرفة نوم رئيسية	16.24
غرفة نوم	12.60
غرفة نوم	12.60
غرفة أطفال	8.81
تراس (20.15 × 0.25)	5.03
المجموع	110.92

الشقق بهذا التصميم

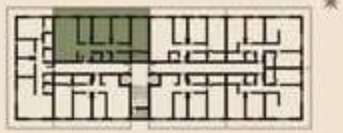
الطابق 5: 2



المخطط ثنائي الأبعاد



العرض ثلاثي الأبعاد



موقع الشقة في المبنى

معرض الصور













معرض الصور







RIVERINA
RESIDENCE

البجا - سراييفو - البوسنة والهرسك

by

ALYASIN
GROUP
d.o.o

الصور والرسومات والتصورات الواردة في هذا الكتيب الغرض توضيحية فقط وقد تختلف المباني المنفذة والمواد والتجهيزات والمحيط عما هو معروض. المشروع والعرض قابلان للتغيير. والأحكام الملزمة قانونياً هي فقط تلك الواردة في وثائق البيع النهائية. الفرق المسموح به في المساحة أثناء التنفيذ ±3%. البيانات الإحصائية: السكان والأجور في كانتون سراييفو والوافدون السياحيون وليالي الإقامة لعام 2024