JUPITER PRIME

Consulting • Training • Advisory

جوبيتر برايم للاستشارات والتدريب

كتيّب الدورة

دورة تخطيط المرافق وإدارتها

info@jupiterprime.uk

jupiterprime.uk

مسجّلة في المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية

دورة تخطيط المرافق وإدارتها

تخطيط المرافق وإدارتها دورة تدريبية مدتها أسبوع لمديري المرافق ومخططي المساحات ومسؤولي العقارات المؤسسية، يخرج منها كل مشارك بمسودة المخطط الرئيسي للمرافق. فالعمل الهجين وارتفاع كلفة الإشغال وتقادم المباني تدفع المؤسسات اليوم إلى تبرير كل متر مربع تشغله. وتتناول جوبيتر برايم للتدريب تخطيط المرافق وإدارتها بوصفه الصلة بين الطلب على بيئة العمل وسعة المباني.

لماذا يهم تخطيط المرافق وإدارتها الآن

تؤثر ثلاثة ضغوط في تخطيط المرافق وإدارتها اليوم. فالشاغلون يستخدمون المساحة بصورة متفاوتة، فتجتمع أيام الذروة والمكاتب الخالية وقاعات الاجتماعات المزدحمة في المبنى نفسه. ويطلب المسؤولون الماليون كلفة دورة حياة المبنى كاملة بدلا من كلفة تشغيله السنوية. وتدفع أهداف الاستدامة الملاك إلى الدمج أو التجديد أو التخلي عن المساحة بدلا من البناء الجديد. والجهة التي تخطط جيدا تحرر الطوابق الفائضة وتؤجل الإنفاق الرأسمالي وتوفر للموظفين البيئات التي يحتاجونها، أما غيرها فتدفع ثمن مساحات خالية بينما تنتظر الفرق دورها على القاعات. وتستند الدورة إلى ISO 41001، المواصفة الدولية لنظم إدارة المرافق.

المستفيدون من تخطيط المرافق وإدارتها

- المسؤولون عن توزيع الطوابق والمكاتب والمساحات المساندة على الإدارات
- المسؤولون عن مسوح الإشغال وعدادات الاستخدام
- المسؤولون عن إعداد ميزانيات العقارات وتوقعات حالة المباني
- المسؤولون عن تزويد المعماريين ومقاولي التجهيز الداخلي باحتياجات المساحة
- المسؤولون عن سجلات العقارات ومخططات الطوابق

وتستفيد إدارات العقارات في الجامعات والمستشفيات والمقرات الرئيسية للشركات أكثر حين يحضر مسؤولو المساحات والمالية والتشغيل فيها معا.

قدرات تخطيط المرافق وإدارتها

يحول المشاركون توقعات أعداد الموظفين وعدادات الاستخدام ومسوح الحالة إلى صورة موثقة لحجم المساحة التي تحتاجها المؤسسة ومكانها وتوقيتها.

- تقييم أنماط الاستخدام والإشغال من المستشعرات والمسوح — لقرارات توزيع المساحات
- حساب متطلبات المساحة من توقعات أعداد الموظفين وبيئات العمل — لرؤساء الإدارات
- تحديد معايير المساحة وقواعد التجاور لكل وظيفة — لموجزات التصميم
- موازنة خيارات الدمج والتجديد والاستئجار والبناء — لمجالس اعتماد الإنفاق الرأسمالي
- بناء توقعات كلفة دورة الحياة والحالة لكل مبنى — للمديرين الماليين
- إيصال مراحل الانتقال والإخلاء المؤقت — للشاغلين والرعاة من القيادات

مصطلحات تخطيط المرافق وإدارتها الأساسية

- معدل الاستخدام — نسبة المكاتب أو القاعات أو الطوابق المستخدمة فعليا من المتاح خلال فترة قياس محددة.
- معيار المساحة — مخصص متفق عليه من المساحة أو بيئات العمل لكل فرد أو فريق أو نوع نشاط.
- التوزيع الرأسي والأفقي — توزيع الإدارات على الطوابق والمناطق وفق حجمها واحتياجات التجاور بينها.
- الإخلاء المؤقت — نقل الشاغلين مؤقتا خارج مساحة ما لتجديدها أو إعادة تهيئتها.
- كلفة دورة الحياة — الكلفة الكلية لعنصر في المبنى من الاقتناء مرورا بالتشغيل والصيانة حتى الاستبعاد.
- المخطط الرئيسي للمرافق — خطة بعيدة المدى تواءم سعة العقارات وحالتها والاستثمار فيها مع الطلب المؤسسي.

تخطيط المرافق وإدارتها يوما بيوم

اليوم 1: سياق العقارات وطلب الشاغلين

- مراجعة استراتيجية المؤسسة — تحويل أهداف الأعمال إلى طلب على المساحة
- بنود السياق في ISO 41001 — تحديد الأطراف المعنية ونطاق المرافق
- توقع أعداد الموظفين والنمو — تقدير أحجام الإدارات والفرق مستقبلا
- أنماط العمل الهجين — وضع افتراضات الحضور في الذروة والمتوسط
- تدقيق سجل العقارات — تأكيد الأصول المملوكة والمستأجرة والفائضة

اليوم 2: دراسات الإشغال ومعايير المساحة

- مسوح الاستخدام وعدادات المستشعرات — قياس الاستخدام الفعلي للمكاتب والقاعات
- أنماط بيئات العمل — مطابقة الأنشطة مع أنواع القاعات والمكاتب
- معايير المساحة لكل وظيفة — الاتفاق على مخصصات المساحة مع الشاغلين
- مصفوفات التجاور — تقريب الفرق الأكثر تعاونا بعضها من بعض
- مخططات التوزيع الرأسي والأفقي — تخصيص الإدارات على الطوابق والمناطق

اليوم 3: سعة المباني وحالتها

- قياس المساحة الصافية والإجمالية — تحديد السعة القابلة للاستخدام لكل مبنى
- مسوح حالة المباني — ترتيب العناصر وفق العمر المتبقي
- سجلات الامتثال النظامي — رصد قيود السلامة وإمكانية الوصول
- معايير الوصول والرفاه — اختبار المساحات مقابل احتياجات الشاغلين
- تحليل فجوة السعة — مقارنة توقعات الطلب بالمساحة المتاحة

اليوم 4: الخيارات وميزانيات دورة الحياة والمرحلية

- تقييم خيارات العقارات — الاختيار بين الدمج والتجديد والاستئجار والبناء
- نماذج كلفة دورة الحياة — مقارنة الكلفة الكلية لكل خيار
- ملامح الميزانيات الرأسمالية والتشغيلية — توزيع الاستثمار على آفاق التخطيط
- تسلسل الإخلاء المؤقت والانتقال — استمرار التشغيل خلال التغيير
- تقديرات أثر الكربون والطاقة — مراعاة الاستدامة في قرارات العقارات

اليوم 5: ممارسة المخطط الرئيسي للمرافق

- تمرين نموذج الطلب — تطبيق توقعات اليوم 1 على حالة عقارية
- تمرين توزيع المساحات — تطبيق معايير اليوم 2 على مخططات الطوابق
- تمرين تقييم الخيارات — تطبيق كلف دورة الحياة من اليوم 4 على البدائل
- التدرب على العرض لأصحاب المصلحة — الدفاع عن المقترحات أمام الرعاة والشاغلين
- مسودة المخطط الرئيسي للمرافق — جمع الطلب والسعة والخيارات والمراحل

تطبيق تخطيط المرافق وإدارتها بعد الدورة

- إجراء عد للاستخدام لمدة أسبوعين في مبنى واحد ومقارنة نتائجه بتوزيع المساحة الحالي.
- قيادة جلسة لتقييم خيارات موقع فائض أو مكتظ باستخدام نموذج كلفة دورة الحياة.

أسئلة حول تخطيط المرافق وإدارتها

ما تخطيط المرافق وإدارتها ولماذا يهم الآن؟

تخطيط المرافق وإدارتها هو مواءمة مساحة المباني وحالتها والاستثمار فيها مع طريقة عمل المؤسسة الفعلية. ويهم الآن لأن الحضور الهجين وتدقيق كلفة دورة الحياة وأهداف الكربون تجعل المساحة الفائضة أو ضعيفة الاستخدام صعبة التبرير.

من الأكثر استفادة من تخطيط المرافق وإدارتها؟

يستفيد مخططو المساحات ومسؤولو العقارات ومديرو المرافق أكثر من غيرهم، ومعهم موظفو المالية والمشاريع الذين يعدون ميزانيات العقارات أو يوجهون المصممين أو يديرون الانتقالات في المكاتب والحرم الجامعية والمنشآت الصحية.

بم يختلف تخطيط المرافق وإدارتها عن دورة استراتيجية إدارة المرافق؟

يركز تخطيط المرافق وإدارتها على الطلب على المساحة وسعة المباني وخيارات العقارات. أما دورة استراتيجية إدارة المرافق فتتناول نماذج تقديم الخدمات والتوريد والعقود وأنظمة قياس أداء خدمات المباني.

ماذا تعود به من تخطيط المرافق وإدارتها؟

تعود بمسودة مخطط رئيسي لحالة عقارية تضم نموذج الطلب ومعايير المساحة وفجوات السعة والخيارات المقيمة وميزانية دورة حياة مرحلية يمكنك تكييفها لمبانيك.

تخطيط المرافق وإدارتها: الطريق إلى الأمام

يوجه المخطط الرئيسي للمرافق أولا قرار المباني التي تحتفظ بها المؤسسة أو تجددها أو تتخلى عنها خلال أفق التخطيط القادم. يحدثه مخططو المساحات، وتستمد منه فرق المالية ميزانياتها، ويعتمد الرعاة الانتقالات وفقه. وبعد أول استخدام له، تستحق افتراضات الحضور ومعايير المساحة مراجعة جديدة، لأن الإشغال الفعلي نادرا ما يطابق التوقع السابق للانتقال.