JUPITER PRIME

Consulting • Training • Advisory

جوبيتر برايم للاستشارات والتدريب

كتيّب الدورة

# دورة مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى

2 – 6 مايو 2027

شرم الشيخ

info@jupiterprime.uk

**jupiterprime.uk**

مسجّلة في المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية

# دورة مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى

**المرجع:** 122616_3223 **التاريخ:** 2 – 6 مايو 2027 **المكان:** شرم الشيخ **الرسوم:** GBP 5500

مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى دورة تدريبية مدتها أسبوع لمخططي المدن والمواقع ومديري التطوير ومسؤولي التخطيط في الجهات العامة، تتمحور حول تقرير الإطار العام للمخطط الذي يحدد الرؤية واستعمالات الأراضي والكثافة ومراحل التنفيذ. فالنمو السريع وضغوط المناخ وكلفة البنية التحتية تجعل القرارات المكانية طويلة المدى صعبة التراجع عنها. وتقدم جوبيتر برايم للتدريب مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى لمخططين من القطاعين العام والخاص.

## لماذا تهم مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى الآن

ثلاثة ضغوط تشكل إعداد المخططات العامة اليوم. فنمو السكان وفرص العمل يدفع المدن والأحياء الجديدة إلى التوسع أفقيا أو رأسيا، ومخاطر المناخ تفرض تصميم مسارات السيول ومعالجة الحرارة والمساحات المفتوحة منذ البداية، والمستثمرون والسكان ينتظرون صوتا واضحا قبل تخصيص الأراضي. والمخطط العام المتقن ينسق الطرق والمرافق والمدارس والمساكن بحيث تفتتح كل مرحلة ومعها الخدمات التي تحتاجها، أما المخطط الضعيف فيترك قطعا معزولة بلا خدمات. وتقوم الدورة على تقييم الموقع بطريقة منظمة ونمذجة استعمالات الأراضي والكثافة واختبار البدائل وتسلسل البنية التحتية على مراحل.

## المستفيدون من مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى

- المخططون الذين يعدون البدائل المكانية للمدن والأحياء ومناطق النمو
- مديرو التطوير الذين يوجهون المواقع الكبيرة متعددة الاستعمالات من الفكرة إلى المراحل
- مسؤولو التخطيط في الجهات العامة الذين يدرسون المخططات المقدمة ويضعون الاشتراطات
- منسقو البنية التحتية الذين يربطون الطرق والمرافق والخدمات الاجتماعية بكل مرحلة
- قادة التصميم الذين يحولون قرارات الاستعمالات والكثافة إلى تخطيط البلوكات والشوارع

تحقق هيئة التطوير التي تحضر مع مخططيها الاستشاريين أكبر فائدة.

## قدرات مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى

يتدرب المشاركون على تحويل أدلة الموقع وتطلعات المجتمع إلى هيكل مكاني مرحلي.

- تقييم قيود الموقع وفرصه — تحديد المساحة القابلة للتطوير وحدودها
- حساب ميزانية الأراضي ونطاقات الكثافة وعدد السكان المتوقع — مزيج المساكن والوظائف والخدمات
- تصميم بدائل مكانية متعددة — الهيكل المفضل الذي يختاره صناع القرار
- موازنة البدائل وفق معايير متفق عليها وآراء السكان — المجالس المنتخبة وجهات الاعتماد
- تحديد محفزات البنية التحتية وتسلسل المراحل — مزودو المرافق والمستثمرون
- بناء دورة متابعة ومراجعة للمخطط — جهة التخطيط التي تحافظ على حداثة المخطط

## مصطلحات مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى الأساسية

- المخطط العام — مخطط مكاني طويل المدى يحدد استعمالات الأراضي وشبكات الحركة والمساحات المفتوحة والمراحل لمنطقة حضرية أو موقع كبير.
- ميزانية الأراضي — جدول يوزع المساحة الإجمالية للموقع بين السكن والعمل والطرق والمساحات المفتوحة والخدمات المجتمعية.
- الكثافة — شدة التطوير معبرا عنها بعدد المساكن أو السكان أو المساحة الطابقية لكل وحدة أرض.
- البديل المكاني — ترتيب متماسك للاستعمالات والشبكات يقارن بغيره قبل اختيار الهيكل المفضل.
- محفز البنية التحتية — النقطة في مسار النمو التي يجب أن يكون عندها طريق أو مرفق أو خدمة جاهزا.
- مخطط المراحل — التسلسل الذي تطرح به أجزاء الموقع وتزود بالخدمات وتبنى.

## مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى يوما بيوم

### اليوم 1: ضغوط النمو وسياق التخطيط

- توقعات نمو السكان والوظائف — حجم الأراضي المطلوبة
- تسلسل السياسات والمخططات — موقع المخطط العام ضمن المخططات الأعلى
- ضغوط المناخ والمرونة — قيود السيول والحرارة والمياه
- الرؤية وأهداف المكان — ما ينبغي أن تحققه المنطقة الجديدة
- خريطة أصحاب المصلحة من الملاك والسكان — من يشكل المخطط

### اليوم 2: قراءة الموقع وطاقته الاستيعابية

- تقييم الموقع من حيث التضاريس والمياه السطحية والوصول — الأراضي القابلة للتطوير
- التراث والبيئة الطبيعية وطابع المشهد — مناطق للحماية أو الإبراز
- طاقة شبكات المرافق والطرق القائمة — فجوات البنية التحتية المبكرة
- إعداد ميزانية الأراضي — توزيع المساحة بين الاستعمالات المتنافسة
- نطاقات الكثافة وعدد السكان المتوقع — المساكن والخدمات التي يستوعبها الموقع

## اليوم 3: تشكيل البدائل المكانية واختبارها

- شبكة الحركة وتدرج الشوارع — أحياء مترابطة صالحة للمشي
- المراكز والمساحات المفتوحة والمرافق المجتمعية — أين تتركز الحياة اليومية
- الاستعمالات المختلطة وتقسيم الأراضي — الموازنة بين السكن والعمل والخدمات
- البدائل المكانية المتعددة — مقارنة هياكل نمو مختلفة
- معايير تقييم البدائل وتنقيطها — اختيار الهيكل المفضل

## اليوم 4: المراحل والبنية التحتية وتمويل التنفيذ

- تسلسل المراحل وطرح الأراضي — فتح المناطق بترتيب منطقي
- محفزات البنية التحتية وجداول تنفيذها — جاهزية الخدمات قبل الإشغال
- اختبار الجدوى التطويرية — قدرة المراحل على تمويل بنيتها التحتية
- استرداد القيمة العقارية ومساهمات المطورين — تقاسم كلفة البنية التحتية
- أدلة التصميم للمراحل اللاحقة — الحفاظ على الجودة مع تعدد المطورين

## اليوم 5: تطبيق مشاركة المجتمع ومراجعة المخطط العام

- جلسات مشاركة المجتمع — اختبار البدائل مع السكان والأنشطة التجارية
- إحاطة جهة الاعتماد — عرض الهيكل المفضل والمفاضلات
- مؤشرات متابعة التنفيذ — رصد المساكن والوظائف والبنية التحتية
- دورة مراجعة المخطط وتحديثه — الاستجابة لتغير النمو أو المخاطر
- تقرير الإطار العام للمخطط — استكمال الرؤية والاستعمالات والمراحل

## تطبيق مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى بعد الدورة

- إعداد ميزانية أراض واختبار كثافة لموقع قائم.
- إدارة جلسة لتقييم بديلين أو ثلاثة بدائل مكانية وفق معايير متفق عليها.

## أسئلة حول مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى

### ما مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى، ولماذا تهم الآن؟

هي الأساليب المستخدمة لتحديد استعمالات الأراضي والكثافة والحركة والمراحل لمنطقة نمو على مدى سنوات طويلة. وتهم الآن لأن النمو ومخاطر المناخ وكلفة البنية التحتية تجعل تصحيح القرارات المكانية المبكرة الخاطئة مكلفا.

## من الأكثر استفادة من مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى؟

يستفيد أكثر مخططو المدن والمواقع ومديرو التطوير ومسؤولو التخطيط في الجهات العامة.

## كيف تختلف دورة مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى عن دورة التصميم الحضري؟

تعمل على مستوى الأحياء الكاملة والآفاق الزمنية الطويلة بدلا من الشوارع والمباني المنفردة.

## ماذا تعود به من تدريب مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى؟

تعود بتقرير الإطار العام للمخطط الذي يغطي الرؤية وميزانية الأراضي والبديل المكاني المفضل والمراحل.

## مبادئ المخطط العام للمدن والمواقع الكبرى: الطريق إلى الأمام

يوجه تقرير الإطار العام للمخطط أولا قرار اختيار البديل المكاني الذي يطرح للتشاور الرسمي. ويستخدمه مسؤولو التخطيط ومزودو البنية التحتية والمستثمرون للاتفاق على طرح الأراضي وتوقيت الخدمات. وبعد استخدامه الأول تستحق نطاقات الكثافة ومحفزات البنية التحتية مراجعة جديدة حين تكشف المراحل الأولى أنماط الأسر والتنقل الفعلية.