CONCEPT

دورة التخطيط العمراني وضبط التنمية: تنظيم استعمالات الأراضي والمخططات المحلية ودراسة طلبات التطوير

30 نوفمبر – 4 ديسمبر 2026

برشلونة - فندق أربع نجوم في حي إيكسامبلا



دورة التخطيط العمراني وضبط التنمية: تنظيم استعمالات الأراضي والمخططات المحلية ودراسة طلبات التطوير

المرجع: 25962_1640 **التاريخ:** 30 نوفمبر – 4 ديسمبر 2026 **المكان:** برشلونة - فندق أربع نجوم في حي إيكسامبلا **الرسوم:** SAR 23500

مقدمة:

دورة التخطيط العمراني وضبط التنمية، من تنظيم استعمالات الأراضي والمخططات المحلية إلى دراسة طلبات التطوير، تمتد أسبوع وتخاطب مخططي البلديات وموظفي الرقابة على التطوير وفرق التخطيط لدى المطورين والمستشارين، وتنتهي بإعداد تقرير تعديل اشتراطات المنطقة ودراسة طلب التطوير لموقع حالة. فضعف تسلسل المخططات وغموض أنظمة تقسيم المناطق وتفاوت ضوابط الكثافة والقرارات غير المسببة تقود إلى الاعتراضات والبناء المخالف وتطوير يتجاوز المخطط المعتمد. ويمارس المشاركون فعلا إعداد المخططات أو فحص الطلبات أو تقديم المشورة للمتقدمين، ويتدربون عبر دراسات حالة على بيانات قطع الأراضي والرسومات وتقارير القرار. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة في التخطيط العمراني وضبط التنمية.

أهداف الدورة:

- تتبع كيفية تحديد المخططات الإقليمية والهيكلية والمحلية والتفصيلية لسياسة الموقع وتحديد المخطط الحاكم لكل طلب
- صياغة أحكام نظام تقسيم المناطق التي تحدد الاستعمالات المسموحة والمشروطة والممنوعة وحدود الكثافة والارتدادات والارتفاع ونسبة التغطية
- حساب معامل البناء ونسبة التغطية والارتفاع ومواقف السيارات المطلوبة لقطعة أرض واختبار المشروع المقترح عليها
- التحقق من اكتمال طلبات التطوير ودراستها وفق سياسات المخطط والاعتبارات التخطيطية وردود الجهات المستشارة وكتابة تقرير قرار مسبب
- وضع شروط الموافقة التخطيطية والتفاوض على تعهدات المطورين بحيث تكون مرتبطة بالمشروع وقابلة للتنفيذ ومتناسبة مع آثاره
- معالجة طلبات الاستثناء والاعتراضات وإنفاذ الأنظمة على التطوير المخالف عبر إجراءات موثقة قابلة للدفاع عنها

الفئة المستهدفة:

- موظفو التخطيط في البلديات المسؤولون عن إعداد المخططات المحلية والتفصيلية وتعديلات اشتراطات المناطق
- موظفو الرقابة على التطوير المسؤولون عن فحص طلبات التطوير ودراستها والتوصية بالقرار فيها
- موظفو رخص البناء والإنفاذ المسؤولون عن الجولات الميدانية واتخاذ الإجراء تجاه التطوير المخالف
- موظفو فرق التخطيط لدى المطورين المسؤولون عن إعداد ملفات الطلبات والتفاوض على شروط الموافقة
- المستشارون التخطيطيون المسؤولون عن تقييم المواقع والبيانات التخطيطية وملفات الاعتراض لعملائهم
- موظفو الأراضي والتقسيم المسؤولون عن مخططات تقسيم القطع وسجلات العقارات وحجوزات البنية التحتية

محاور الدورة:

اليوم 1: أنظمة التخطيط وتسلسل المخططات وأسس الرقابة على التطوير

- خريطة تسلسل المخططات من الإقليمي إلى التفصيلي
- مقارنة أنظمة الرقابة القائمة على المخطط والأنظمة التقديرية
- مسارات الموافقة المباشرة والموافقة التقديرية لطلبات التطوير
- أدوار وحدة الرقابة على التطوير والتفويض وقرارات اللجان
- تقييم الوضع الراهن لملفات الطلبات لدى جهة تخطيط محلية

اليوم 2: نماذج تقسيم المناطق وفئات الاستعمال وضوابط الكثافة

- مناطق Euclidean zoning أحادية الاستعمال وجداول فئات استعمالات الأراضي
- أنظمة Form-Based Codes لضبط الواجهات والكتل وأنماط المباني
- تقسيم المناطق القائم على الأداء والحوافز وآليات مكافأة الكثافة
- المناطق المتراكبة لحماية التراث ومجاري السيول وحدود ارتفاع المطارات
- حساب معامل البناء ونسبة التغطية وغلاف الارتفاع المسموح

اليوم 3: المخططات المحلية وتقسيم الأراضي ودراسة طلبات التطوير

- صياغة سياسات المخطط المحلي وجداول تخصيص الأراضي
- معايير تخطيط تقسيم الأراضي لمساحات القطع وحجوزات البنية التحتية
- قائمة فحص اكتمال طلب التطوير ومتطلبات التقديم
- فحص الارتدادات ومعايير المواقف والإضاءة الطبيعية على الرسومات المقدمة
- هيكل تقرير القرار ووزن الاعتبارات التخطيطية فيه

اليوم 4: الشروط والتعهدات والاستثناءات والاعتراضات والإنفاذ

- اختبارات صياغة شروط الموافقة من حيث الصلة وقابلية التنفيذ
- التفاوض على تعهدات المطورين ومساهماتهم والقيود المفروضة عليهم
- دراسة طلبات الاستثناء والاستعمال المشروط وفق معايير الضرر
- الاستعمالات غير المطابقة وطلبات إعادة التصنيف ومخاطر التصنيف الانتقائي
- إعداد مذكرة الاعتراض وإجراءات إشعار إزالة المخالفة

اليوم 5: دراسة حالة لتعديل اشتراطات منطقة ودراسة طلب تطوير

- خريطة قيود موقع الحالة وسياسات المخطط المنطبقة عليه
- تعديل اشتراطات منطقة الحالة بجدول كثافة واستعمالات محدث
- مصفوفة مطابقة طلب تطوير الحالة مع نظام تقسيم المناطق
- جدول شروط وتعهدات الحالة مع مؤشرات بدء الإنفاذ
- استكمال تقرير تعديل اشتراطات المنطقة ودراسة طلب التطوير

المهارات التي ستكتسبها:

- قراءة تسلسل المخططات
- صياغة أنظمة تقسيم المناطق
- حساب الكثافة ومعامل البناء
- مراجعة مخططات تقسيم الأراضي
- تقييم طلبات التطوير
- صياغة شروط الموافقة التخطيطية
- التفاوض على مساهمات المطورين
- معالجة قضايا المخالفات العمرانية

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تسليم تقرير تعديل اشتراطات المنطقة ودراسة طلب التطوير لموقع حالة إلى مدير التخطيط أو لجنة التخطيط
- الحسم في مطابقة المشروع لنظام تقسيم المناطق أو حاجته إلى شروط وتعهدات أو رفضه بأسباب واضحة
- تفادي خسارة الاعتراضات والشروط غير القابلة للتنفيذ والبناء المخالف الناتج عن قرارات تخطيطية ضعيفة التسبيب
- نقل قوائم فحص الطلبات وجداول حساب الكثافة ونماذج تقارير القرار إلى موظفي دراسة الطلبات وفرق المتقدمين

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يقدم المشارك إلى مدير التخطيط أو لجنة التخطيط تقرير تعديل اشتراطات المنطقة ودراسة طلب التطوير، وفيه اختبار المشروع على تسلسل المخططات ونظام تقسيم المناطق وضوابط الكثافة، مع شروط الموافقة والتعهدات ومؤشرات الإنفاذ. وتعتمد وحدة التخطيط على التقرير في البت في تعديلات الاشتراطات والطلبات القائمة بصورة متسقة قابلة للدفاع عنها، وتستفيد منه فرق المطورين في إعداد طلبات مطابقة. وبعد أول استخدام تراجع الوحدة مدد القرار ونتائج الاعتراضات واستيفاء الشروط وحالات المخالفة، ثم تحدث قوائم الفحص وصياغة الأحكام.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاجه المشارك قبل دورة التخطيط العمراني وضبط التنمية؟

ينبغي أن يمارس المشارك إعداد المخططات أو دراسة طلبات التطوير أو تجهيزها لصالح المطورين أو تقديم المشورة التخطيطية، مع قدرة أساسية على قراءة مخططات المواقع والرسومات. ويفيد إحضار طلب أو مقتطف من نظام تقسيم المناطق أو تقرير قرار، بعد إخفاء ما يدل عليه، في دراسة الحالة.

بم يختلف التخطيط العمراني وضبط التنمية عن دورات المدن المستدامة والتصميم الحضري؟

تتناول هذه الدورة الجانب التنظيمي من التخطيط: تسلسل المخططات وأنظمة تقسيم المناطق وضوابط الكثافة ودراسة الطلبات والشروط والتعهدات والاعتراضات والإنفاذ. أما دورات المدن المستدامة والتصميم الحضري فتركز على تصميم الأحياء والتنقل والفراغات العامة، لا على كيفية اتخاذ قرارات التطوير الفردية والدفاع عنها.

لماذا يهم معامل البناء في التخطيط العمراني وضبط التنمية؟

يحدد معامل البناء إجمالي المساحة الطابقية التي تحملها قطعة الأرض نسبة إلى مساحتها. ومع الارتدادات وحدود الارتفاع ونسبة التغطية يضبط الكثافة والكتلة المبنية، مع ترك مرونة للمصمم في توزيع المساحات على الموقع.

ماذا يعود به المشارك من دورة التخطيط العمراني وضبط التنمية؟

يعود المشارك بتقرير تعديل اشتراطات المنطقة ودراسة طلب التطوير لموقع حالة، يضم مصفوفة مطابقة وحسابات الكثافة وجدول الشروط والتعهدات ومؤشرات الإنفاذ، إلى جانب نماذج فحص الطلبات وتقارير القرار القابلة للتكييف لوحدته.