CONCEPT

دورة تطوير المجتمعات المخططة والمشاريع متعددة الاستخدامات: مراحل التطوير وصناعة المكان وتشغيل المجتمع

21 – 25 يونيو 2027

باريس - فندق أعمال على الضفة اليمنى



دورة تطوير المجتمعات المخططة والمشاريع متعددة الاستخدامات: مراحل التطوير وصناعة المكان وتشغيل المجتمع

المرجع: 26005_1644 **التاريخ:** 21 – 25 يونيو 2027 **المكان:** باريس - فندق أعمال على الضفة اليمنى **الرسوم:** SAR 23500

مقدمة:

دورة تطوير المجتمعات المخططة والمشاريع متعددة الاستخدامات، من تخطيط المراحل وصناعة المكان إلى تشغيل المجتمع، تمتد أسبوع وتخاطب فرق التطوير والتخطيط وتشغيل المجتمعات لدى المطورين الرئيسيين، وتنتهي بإعداد خطة المراحل وتشغيل المجتمع للمطور الرئيسي لمجتمع حالة. فالمجتمعات الكبرى تفقد قيمتها حين تتأخر البنية التحتية عن تسليم المساكن، وتباع الأراضي للمطورين الفرعيين دون أدلة تصميم قابلة للتطبيق، وتفتتح المرافق متأخرة، وتنتقل الأحياء إلى السكان دون احتياطيات ممولة. ويدير المشاركون فعلا ملفات الأراضي أو المنتجات أو المجتمع، ويتدربون عبر دراسات حالة على مخططات عامة وجداول مراحل وموازنات رسوم خدمات. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة في تطوير المجتمعات المخططة.

أهداف الدورة:

- مقارنة نماذج أعمال المطور الرئيسي، من بيع الأراضي المطورة إلى البناء بغرض البيع أو التأجير، وتحديد القيمة المقترحة للمجتمع
- إعداد موازنة استعمالات الأراضي ومزيج المنتجات للاستخدامات السكنية والتجارية والمكتبية والفندقية والمدنية في مخطط عام متعدد الاستخدامات
- ترتيب مراحل التطوير وتقديم البنية التحتية الرئيسية والمرافق العامة والخدمات الأولى بما يدعم معدلات الاستيعاب والإشغال المبكر
- هيكلة بيع الأراضي واتفاقيات التطوير مع المطورين الفرعيين، مدعومة بأدلة التصميم ومسار لمراجعة التصاميم وضبط التطوير
- تخطيط صناعة المكان والفضاءات العامة وبرامج تفعيل المرافق التي تنشط المراحل الأولى وتبني هوية واضحة للمجتمع
- تصميم تسليم المجتمع إلى إدارة المجتمع، من تأسيس جمعية الملاك وإعلان المجتمع إلى موازنات رسوم الخدمات وصناديق الاحتياطي وعقود خدمات إدارة الأحياء

الفئة المستهدفة:

- مديرو المخططات العامة واستعمالات الأراضي ومزيج المنتجات في جهات التطوير الرئيسي
- مديرو التطوير المسؤولون عن تسليم المراحل وترتيب البنية التحتية والتنسيق مع المطورين الفرعيين
- مديرو مبيعات الأراضي والشراكات المسؤولون عن التصرف في الأراضي واتفاقيات التطوير
- مديرو مراجعة التصاميم وضبط التطوير الذين يطبقون أدلة التصميم على الأراضي
- مديرو المجتمع وصناعة المكان والمرافق المسؤولون عن التفعيل وإشراك السكان
- مديرو إدارة الأحياء والمرافق المسؤولون عن رسوم الخدمات وجمعيات الملاك وخدمات المجتمع

محاور الدورة:

اليوم 1: المجتمعات المخططة ونماذج المطور الرئيسي ومراجعة الوضع الراهن

- أنماط المجتمعات المخططة من المدن الجديدة إلى الأحياء متعددة الاستخدامات
- نماذج أعمال المطور الرئيسي من بيع الأراضي إلى البناء بغرض التأجير
- مقارنة خيارات الدمج الرأسي والأفقي للاستخدامات المختلطة
- القيمة المقترحة للمجتمع وتحديد شرائح السكان المستهدفة
- مراجعة الوضع الراهن لسجل تنفيذ مخطط عام في حالة دراسية

اليوم 2: موازنة استعمالات الأراضي ومزيج المنتجات وأطر تخطيط المراحل

- توزيع موازنة استعمالات الأراضي حسب المساحة الإجمالية والصافية القابلة للتطوير
- مصفوفة مزيج المنتجات حسب النمط وشريحة السعر ونوع الحيازة
- استراتيجية المراحل بمعدلات الاستيعاب وعتبات الكتلة الحرجة
- خطة التقديم المبكر للطرق والمرافق العامة والشبكات الرئيسية
- ترتيب المرافق الأولى والبنية الاجتماعية ومنها المدارس

اليوم 3: بيع الأراضي وأدلة التصميم وصناعة المكان في التطبيق

- إجراءات بيع الأراضي ومعايير اختيار المطورين الفرعيين
- شروط اتفاقية التطوير لمهل الإنجاز وحقوق إعادة الشراء
- صياغة أدلة التصميم واشتراطات ضبط البناء على الأراضي
- مسار عمل لجنة مراجعة التصاميم وإصدار شهادة عدم الممانعة
- تطبيق PPS Place Diagram لعناصر المكان على الفضاءات العامة وبرامج المرافق

اليوم 4: تسليم المجتمع وتشغيل الأحياء ومخاطر التنفيذ

- تأسيس جمعية الملاك وقيود إعلان المجتمع
- موازنة رسوم الخدمات مع دراسة صندوقي التشغيل والاحتياطي
- فترة سيطرة المطور وانتقال مجلس الإدارة إلى الملاك
- نطاق عقود إدارة الأحياء وخدمات المرافق
- سجل مخاطر الأراضي المتعثرة والمراحل الخالية وفجوات المرافق

اليوم 5: دراسة حالة لإعداد خطة المراحل وتشغيل المجتمع للمطور الرئيسي

- تشخيص المخطط العام وموازنة استعمالات الأراضي لمجتمع الحالة
- جدول معدل للمراحل والتقديم المبكر للبنية التحتية في الحالة
- خطة طرح الأراضي في الحالة مع قائمة فحص أدلة التصميم
- تقويم تفعيل المكان وخطوات إطلاق جمعية الملاك في الحالة
- استكمال خطة المراحل وتشغيل المجتمع ومراجعتها أمام لجنة

المهارات التي ستكتسبها:

- إعداد موازنة استعمالات الأراضي
- تخطيط مزيج المنتجات
- تخطيط مراحل البنية التحتية
- هيكلة التصرف في الأراضي
- تطبيق أدلة التصميم
- برمجة صناعة المكان
- حوكمة جمعيات الملاك
- إعداد موازنات رسوم الخدمات

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تسليم خطة المراحل وتشغيل المجتمع للمطور الرئيسي لمجتمع حالة إلى مدير التطوير أو اللجنة التنفيذية لاعتمادها
- الحسم في المراحل والبنية التحتية الرئيسية والمرافق التي تطرح أولا، والأراضي التي تباع للمطورين الفرعيين أو يحتفظ بها
- تفادي البنية التحتية المعطلة والأراضي المتعثرة والمرافق الخاملة وخدمات الأحياء ضعيفة التمويل التي تضعف قيمة المجتمع وثقة السكان
- توعية فرق مبيعات الأراضي ومراجعة التصاميم والمجتمع بأدلة التصميم وشروط طرح الأراضي وإجراءات التسليم

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يعرض المشارك خطة المراحل وتشغيل المجتمع على مدير التطوير أو اللجنة التنفيذية أو مجلس إدارة المجتمع. وتعتمد الجهة على الخطة في إقرار طرح المرحلة التالية، وموازنة البنية التحتية والمرافق، وحزمة بيع الأراضي للمطورين الفرعيين، وجدول تأسيس جمعية الملاك. وبعد تسليم المرحلة الأولى تقارن الوحدة معدلات الاستيعاب وتقدم البناء على الأراضي واستخدام المرافق وتحصيل رسوم الخدمات ورضا السكان بما ورد في الخطة، ثم تعدل المراحل أو أدلة التصميم أو خدمات الأحياء حيث تختلف النتائج.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاجه المشارك قبل دورة تطوير المجتمعات المخططة والمشاريع متعددة الاستخدامات؟

ينبغي أن يعمل فعلا في ملفات الأراضي أو المنتجات أو التنفيذ أو مراجعة التصاميم أو المجتمع لدى مطور رئيسي أو مشروع كبير، ولا يشترط تأهيل مالي. ويفيد إحضار مخطط عام أو جدول مراحل أو موازنة رسوم خدمات، بعد إخفاء ما يدل عليه، لتطبيق الأساليب على مجتمعه.

بم يختلف تطوير المجتمعات المخططة والمشاريع متعددة الاستخدامات عن دورات التقييم العقاري أو التخطيط العمراني؟

تتناول هذه الدورة دور المطور الرئيسي: موازنة استعمالات الأراضي والمراحل وبيع الأراضي وأدلة التصميم وصناعة المكان وتسليم المجتمع. أما دورات التقييم فتركز على القيمة وعوائد المشروع، ودورات التخطيط العمراني على سياسات المدينة ومؤشراتها، وهي هنا سياق فقط.

لماذا يهم التقديم المبكر للبنية التحتية في تطوير المجتمعات المخططة والمشاريع متعددة الاستخدامات؟

يقدم المشترون والمطورون الفرعيون والمستأجرون على الشراء حين يرون الطرق والمرافق العامة والمدارس والخدمات الأولى قائمة. ويستهلك هذا التقديم رأس مال مبكرا، لكنه يسرع الاستيعاب ويدعم أسعار الأراضي ويجنب السكان الانتقال إلى مرحلة غير مكتملة الخدمات.

ماذا يعود به المشارك من دورة تطوير المجتمعات المخططة والمشاريع متعددة الاستخدامات؟

يعود المشارك بخطة المراحل وتشغيل المجتمع للمطور الرئيسي مبنية على مجتمع حالة، تضم موازنة استعمالات الأراضي وجدول المراحل والبنية التحتية وشروط طرح الأراضي مع أدلة التصميم وتقويم صناعة المكان وترتيبات جمعية الملاك ورسوم الخدمات.