# دورة التخطيط العمراني وتصميم الأحياء السكنية: نماذج المجتمعات المخططة

27 سبتمبر – 1 أكتوبر 2027

الدار البيضاء

# دورة التخطيط العمراني وتصميم الأحياء السكنية: نماذج المجتمعات المخططة

**المرجع:** 890_40724 **التاريخ:** 27 سبتمبر – 1 أكتوبر 2027 **المكان:** الدار البيضاء **الرسوم:** GBP 4000

## ملخص البرنامج

التخطيط العمراني وتصميم الأحياء السكنية، بالاستفادة من الضواحي الحدائقية والمدن الساحلية المخططة والعمران الجديد، محور دورة تدريبية تمتد أسبوع للمطورين العقاريين ومسؤولي التخطيط وقادة الأصول العقارية، ويخرج منها كل مشارك بموجز تصميم مجتمع لموقع واحد. كثيرا ما تخطط المجتمعات الجديدة بحكم العادة، ويتحمل الملاك كلفة الأنماط الضعيفة عقودا. وينتقل البرنامج من نماذج المجتمعات المخططة إلى التخطيط والكثافة والاستخدام المتعدد والقيمة والتنفيذ، بالاعتماد على مخططات جاهزة. تقدم مارس للتدريب المملكة المتحدة هذا البرنامج في التخطيط العمراني وتصميم الأحياء السكنية لمجموعات من منظمات مختلفة.

## المبررات المؤسسية

يخصص المطورون وملاك الأراضي العامة وملاك الأصول أراضي لعقود، ويصعب تغيير القرارات الأولى في الشوارع والكتل والاستخدامات بعد تنفيذها. أما القادة القادرون على قراءة سبب نجاح نموذج مخطط واختبار موجز جديد عليه فيقررون الكثافة والمراحل ومزيج الاستخدامات قبل إنفاق رأس المال.

- قيمة الأرض: تصان حين يطابق التخطيط والكثافة والاستخدام المتعدد الطلب الذي يستطيع الحي استيعابه.
- مخاطر التنفيذ: تنخفض حين تعتمد المراحل والموافقات وقواعد التصميم على موجز واضح.
- كلفة الإدارة طويلة الأمد: تقل حين تختار أنماط الشوارع والفراغات المفتوحة والمباني مع مراعاة الصيانة.

## المبادئ والأساس المعرفي

- نموذج المدينة الحدائقية Garden City: المرجع التاريخي للضاحية الحدائقية، ويوازن بين المدينة والريف مع حدود للحجم، ويطبق في الجلسة 1 لقراءة المخططات المبكرة.
- Charter of the New Urbanism ميثاق العمران الجديد: مبادئ تضبط مقياس الإقليم والحي والكتلة، وتطبق في الجلستين 3 و5 لاختبار قابلية المشي والاستخدام المتعدد وتنوع المساكن.
- بحوث المدن الجديدة: دراسات للمستوطنات المخططة حول العالم، وتطبق في الجلسة 2 لمقارنة أداء الأماكن المخططة.

## المشاركون المستهدفون

- المطورون الذين يعدون موجزات المواقع ويقررون التخطيط والكثافة ومزيج الاستخدامات.
- مسؤولو التخطيط الذين يقيمون مقترحات الأحياء الجديدة وفق مبادئ التصميم.
- قادة الأصول الذين يمتلكون الأملاك السكنية ومتعددة الاستخدامات ويديرونها على المدى البعيد.
- قادة دراسات الجدوى الذين يختبرون قيمة المخططات.

تشمل البيئات المعتادة التطوير الخاص وتخطيط الإدارات المحلية وجمعيات الإسكان وجهات الأراضي السيادية.

## مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على مقارنة نماذج المجتمعات المخططة من حيث التخطيط والكثافة والفراغ المدني.
2. سيكون المشاركون قادرين على تحليل نمط الشوارع والكتل من حيث مسافة المشي والنشاط.
3. سيكون المشاركون قادرين على بناء توزيع للكثافة والاستخدام المتعدد لموقع.
4. سيكون المشاركون قادرين على تقييم أثر خيارات التخطيط في قيمة العقار وكلفة صيانته.
5. سيكون المشاركون قادرين على ترتيب أولويات المراحل وخطوات الموافقة لمجتمع جديد.
6. سيكون المشاركون قادرين على تبرير موجز تصميم المجتمع أمام المستثمرين والجهات المعتمدة.

## هيكل البرنامج

### اليوم 1: أسس التخطيط العمراني وتصميم الأحياء السكنية

ما المشكلة التي بني كل نموذج حي مخطط لحلها؟

- الخط الزمني لنماذج المجتمعات المخططة
- مراجعة نموذج المدينة الحدائقية
- دراسة مخطط الضاحية الحدائقية
- نظرة عامة على Charter of the New Urbanism
- نموذج موجز المجتمع الجديد

### اليوم 2: المدن الساحلية المخططة والمدن الجديدة

ماذا تكشف المدن المخططة عن التخطيط والفراغ المدني؟

- قراءة مخطط المدينة الساحلية
- مصفوفة مقارنة المدن الجديدة
- تحليل نمط الشوارع والكتل
- جرد الفراغات المدنية
- مراجعة الأطراف والحزام الأخضر

## اليوم 3: الكثافة والاستخدام المتعدد وقابلية المشي

كيف تحدد الكثافة ومزيج الاستخدامات مسافة المشي والطلب؟

- ورقة حساب الكثافة
- شبكة توزيع الاستخدام المتعدد
- رسم نطاقات قابلية المشي
- مزيج تنوع المساكن
- فحص تباعد محطات النقل

## اليوم 4: قيمة العقار والتنفيذ

كيف تؤثر خيارات التخطيط في القيمة والمراحل والإدارة طويلة الأمد؟

- نموذج تقييم قيمة استخدام الأرض
- خطة مراحل التطوير
- مراجعة الصيانة ورسوم الخدمات
- خريطة أصحاب المصلحة والموافقات
- مخطط كود التصميم

## اليوم 5: موجز تصميم المجتمع لموقع واحد

هل تتكامل النتائج في موجز يستطيع المطور المضي به؟

- تطبيق نموذج الموجز من الجلسة 1
- اختبار نمط الشوارع من الجلسة 2
- فحص ورقة الكثافة من الجلسة 3
- مراجعة خطة المراحل من الجلسة 4
- إنجاز موجز تصميم المجتمع

## المنهجية

يقوم البرنامج على تحليل الحالات المبني على مخططات جاهزة لضاحية حدائقية ومدينة ساحلية مخططة وحي حديث متعدد الاستخدامات. يقرأ المشاركون المخططات ويقيسون الكتل والكثافات ويقارنون النتائج، ثم يطبقون ما توصلوا إليه على موقع جاهز.

- نشاط مقترح: قياس أحجام الكتل ومسافات المشي على مخططين جاهزين.
- نشاط مقترح: توزيع المساكن والمتاجر والفراغات المدنية على موقع جاهز.
- نشاط مقترح: الدفاع عن خطة المراحل أمام زملاء يؤدون دور المستثمرين.

## المخرج الختامي

يعد كل مشارك موجز تصميم مجتمع لموقع واحد. ويضم الموجز مقارنة بين النماذج ونمطا للشوارع والكتل وتوزيعا للكثافة والاستخدام المتعدد وخطة للمراحل ومخططا لكود التصميم. ويفتح في العمل النقاش مع المصممين والمستثمرين والجهات المعتمدة، ويصبح معيار اختبار المقترحات اللاحقة.

## الأسئلة الشائعة

### هل يناسب تدريب التخطيط العمراني وتصميم الأحياء السكنية المطورين من غير خلفية في التخطيط؟

نعم، إذ يدرس التخطيط العمراني وتصميم الأحياء السكنية من النماذج صعودا عبر مخططات وقوالب جاهزة. ويفترض وجود دور في إعداد موجزات الأحياء أو تقييمها أو إدارتها، دون مؤهل في التصميم.

### على أي نماذج يقوم التخطيط العمراني وتصميم الأحياء السكنية في هذا التدريب؟

يقوم التخطيط العمراني وتصميم الأحياء السكنية هنا على نموذج المدينة الحدائقية Charter of the New Urbanismg وبحوث المدن الجديدة المخططة، ويستخدم كل منها لاختبار مخطط أو موجز.

### كيف يستخدم موجز تصميم المجتمع من تدريب التخطيط العمراني وتصميم الأحياء السكنية في العمل؟

تعرض موجز تصميم المجتمع على المصممين والمستثمرين والجهات المعتمدة، وتستخدم توزيعه وخطة مراحله لصياغة القرارات، وتحتفظ باختباراته للمقترحات اللاحقة.

## بماذا يختلف التخطيط العمراني وتصميم الأحياء السكنية عن برنامج في تقييم العقارات؟

يركز التخطيط العمراني وتصميم الأحياء السكنية على كيفية تشكيل التخطيط والكثافة والاستخدام المتعدد للمكان وقيمته، بينما يركز برنامج تقييم العقارات على تقدير قيمة أصول منفردة.