

# تخطيط مشروع عقاري حضري Checklist

مقرر الاقتصاد العقاري الحضري - أ.د. رنا ميا

## 1 الموقع والاندماج الحضري

- ☐ الموقع ضمن نسيج حضري قائم
- ☐ قرب المشروع من مراكز العمل
- ☐ زمن الوصول أقل من 45 دقيقة
- ☐ توفر خدمات أساسية محيطة
- ☐ عدم خلق عزلة عمرانية

## 2 التنظيم والتخطيط

- ☐ توافق الاستعمال مع المخطط التنظيمي
- ☐ الالتزام ب FAR ونسب التغطية
- ☐ الارتفاعات ضمن المسموح
- ☐ مواقف سيارات كافية ومرنة
- ☐ مساحات عامة ومفتوحة كافية

## 3 السوق والطلب

- ☐ وجود فجوة طلب حقيقية
- ☐ تحديد فئة مستهدفة واضحة
- ☐ الأسعار ضمن القدرة الشرائية
- ☐ معدل امتصاص واقعي
- ☐ مرونة الطلب (بيع / إيجار)

## 4 اقتصاديات الأرض

- ☐ سعر الأرض مبرر اقتصاديًا
  - ☐ الاستخدام الأعلى والأفضل للأرض
  - ☐ تحقيق قيمة مضافة من الموقع
  - ☐ الاستفادة من قرب النقل العام
- 

## 5 العوامل الديمغرافية والاجتماعية

- ☐ توافق نوع الوحدات مع حجم الأسر
  - ☐ مراعاة التنوع الاجتماعي
  - ☐ عدم الإقصاء السكني
  - ☐ توفير خدمات مجتمعية
- 

## 6 الجدوى المالية

- ☐ نموذج مالي متكامل
  - ☐ ROI ضمن الحدود المقبولة
  - ☐ فترة استرداد مناسبة
  - ☐ تحليل حساسية للأسعار والتكلفة
  - ☐ تنفيذ مرحلي لتقليل المخاطر
- 

## 7 تنويع الإيرادات

- ☐ وجود مصادر دخل متعددة
  - ☐ استعمال مختلط إن أمكن
  - ☐ مرونة التحويل الوظيفي
- 

## 8 النقل والبنية التحتية

- ☐ قدرة الطرق كافية
  - ☐ توفر نقل عام قريب
  - ☐ أولوية للمشاة
  - ☐ جاهزية شبكات الخدمات
- 

## 9 الاستدامة البيئية

- ☐ كفاءة الطاقة
  - ☐ إدارة المياه
  - ☐ مساحات خضراء
  - ☐ تقليل البصمة الكربونية
- 

## 10 المرونة المناخية

- ☐ تصميم ملائم للحرارة
  - ☐ حلول تصريف مياه الأمطار
  - ☐ مواد مقاومة للتغير المناخي
- 

## 1 1 الحوكمة وإدارة المشروع

- ☐ وضوح الأدوار والمسؤوليات
  - ☐ آلية اتخاذ قرار شفافة
  - ☐ إدارة أصحاب المصلحة
  - ☐ نظام متابعة وتقارير
- 

## 2 1 المخاطر

- ☐ تحليل مخاطر السوق
- ☐ مخاطر تنظيمية

- ☐ مخاطر تنفيذ
  - ☐ خطط استجابة واضحة
- 

### 3 1 الجودة والاستدامة التشغيلية والتقانات الذكية

- ☐ جودة المواد والتنفيذ
  - ☐ سهولة الصيانة
  - ☐ عمر افتراضي طويل
  - ☐ تقانات ذكية تحقق كلفة تشغيل مقبولة
- 

### 4 1 الهوية الحضرية والقيمة المضافة

- ☐ احترام السياق المحلي
  - ☐ تعزيز صورة المدينة
  - ☐ خلق قيمة حضرية مستدامة
- 

### قرار التقييم النهائي ☒

- ☐ المشروع متوازن حضريًا
- ☐ المشروع مجدٍ اقتصاديًا
- ☐ المشروع مستدام طويل الأجل

القرار:

- ☐ قابل للتنفيذ
- ☐ يحتاج تعديل
- ☐ غير مجدٍ