

كلية العمارة والتخطيط
قسم التخطيط العمراني



وزارة التعليم
جامعة الملك سعود
عمادة الدراسات العليا

ماجستير العلوم في التطوير العقاري (خيار المقررات الدراسية)

١٤٣٨ / ١٤٣٩ هـ

٢٠١٧-٢٠١٨ م

● مقدمة

تعد كلية العمارة والتخطيط بقسميها وبرامجها لمرحلتي البكالوريوس والدراسات العليا من أهم الكليات التي تسهم في تزويد سوق العمل بالكفاءات اللازمة للمساهمة في التنمية والنهضة العمرانية للمملكة العربية السعودية. وفي حين كان عدد طلاب الكلية عند تأسيسها عام ١٤٠٤ هـ لا يتجاوز ٢٨٠ طالباً، ففز في السنوات الأخيرة لأكثر من ٨٠٠ طالب في مرحلة البكالوريوس وأكثر من ١٠٠ طالب في مرحلتي الماجستير والدكتوراه، حيث يتم تخريج ما لا يقل عن ١٠٠ طالب سنوياً في جميع أقسام الكلية. وقد وصل أعداد الخريجين في برنامج التطوير العقاري إلى ١١ طالب حتى الآن.

تم تأسيس قسم التخطيط العمراني بجامعة الملك سعود بتاريخ ٣٠ / ١٢ / ١٤٠٤ هـ، لينضم إلى قسم الهندسة المعمارية بكلية الهندسة ويكونا فيما بعد كلية العمارة والتخطيط. وتنوع مجالات الدراسة والبحث العلمي بالقسم، وتشتمل على مجالات عديدة تؤهل الخريج بحيث يساهم في تحضة البلاد بكل من القطاعين الحكومي والخاص. ومن بين مجالات البحث العلمي التي يغطيها القسم كل من مجالات التصميم والتجديد العمراني، وتخطيط النقل واستعمالات الأراضي، وتخطيط الأحياء السكنية، والتخطيط الإقليمي والبيئي والسياحي وغيرها ويبلغ عدد الطلبة الحاليين في القسم حوالي ٣٣٠ طالباً. كما يوجد في القسم ٣١ عضو هيئة تدريس يغطون تخصصات مختلفة في التخطيط العمراني والعديد منهم من جنسيات مختلفة. ويعمل خريجي قسم التخطيط العمراني في العديد من المجالات المختلفة في القطاعين العام والخاص مثل البلديات والمكاتب الاستشارية والشركات المهتمة بالتطوير العمراني والعقاري.

● مسمى الدرجة العلمية

❖ ماجستير العلوم في التطوير العقاري

● لغة التدريس في البرنامج

❖ اللغة العربية

● أهمية ومسوغات استحداث خيار المقررات الدراسية

نظراً لأهمية استحداث خيار المقررات لبرنامج ماجستير العلوم في التطوير العقاري، فقد أقر مجلس قسم التخطيط العمراني في جلسته "الرابعة عشر" التي عقدت بتاريخ ١٢/٨/١٤٣٨ هـ بإتاحة هذا الخيار لطلبة هذا البرنامج اسوةً ببرامج الماجستير الأخرى بالقسم. يسعى من خلال استحداث خيار المقررات إلى مواكبة خطط التنمية الحالية والمستقبلية وتلبية احتياجات المملكة في توفير مختصين ذوي خبرة علمية ومهنية في كافة مجالات التخصص. إضافة إلى ذلك، فإن القسم يسعى إلى جعل جميع طلبة برامج الدراسات العليا لديه يشتركوا في أكثر من مادتين على الأقل، مما يعزز من أهمية ترابط برامج القسم مع بعضها وأيضاً يضمن حصول جميع طلاب الدراسات العليا على الحد الأدنى من متطلبات البحث العلمي.

● رؤية البرنامج

الريادة في تعليم ونشر المعرفة في مجال التطوير العقاري، وإرساء أطر التفاعل الإيجابي مع المجتمع.

● رسالة البرنامج

تحقيق التميز في تعليم ونشر المعرفة في مجال التطوير العقاري وإبراز هوية الانتماء للبيئة المحلية وتقديم خدمات مفيدة للمجتمع والمساهمة في تطوير المهنة من خلال بيئة أكاديمية متطورة تحقق متطلبات الجودة الشاملة.

• أهداف البرنامج

1. توفير المادة العلمية المقننة للدراسات العقارية.
2. تزويد الطالب بالعديد من احتياجاته العلمية في مجالات تخطيط وتطوير الأراضي وقوانينها، وعلوم التسويق والتمين وإدارة الملكيات العقارية.
3. إعداد خريجين ذوي كفاءات عالية في مجال التطوير العقاري، والذي ازداد الطلب عليه في العقود الأخيرة، لتواكب النهضة العمرانية الشاملة بالمملكة.

• مخرجات البرنامج:

أ. المعرفة والفهم

1. تحديد مبادئ التطوير العقاري
2. وصف العمليات والإجراءات الأساسية للتطوير العقاري للأرض
3. ذكر مبادئ التمويل العقاري
4. تحديد مصادر التمويل العقاري البديلة

ب. المهارات الذهنية

1. تقويم جدوى المشروع العقاري
2. تقويم مخاطر وعوائد التطوير العقاري
3. شرح مبادئ إدارة الملكيات
4. تحليل فرص الاستثمار العقاري

ج. المهارات المهنية والعملية

1. توظيف مختلف تقنيات التقييم والتقييم العقاري

د. المهارات العامة

1. إظهار اخلاقيات المهنة في تطبيق المعرفة في أنظمة التطوير العقاري
2. استخدام تكنولوجيا المعلومات
3. استخدام النماذج الإحصائية، والعمليات الحسابية، وتحليل البيانات في صناعة القرار
4. إظهار المهارات الكتابية والتواصل الشفوي
5. أداء سيناريوهات لمشاريع تطوير عقاري لمجموعة النظراء

• المستفيدون من البرنامج

الفئات المستفيدة من البرنامج هم الخريجون من حملة شهادة البكالوريوس من الكليات التي تقدم تخصصات في التخطيط الحضري والتصميم، والعمارة، والهندسة والذين يستوفون شروط القبول الخاصة بالقسم.

• جهات التوظيف المتاحة

يمكن لخريجي برنامج التطوير العقاري في قسم التخطيط العمراني العمل في مختلف القطاعات التالية:

1. القطاعات الحكومية: وزارة الشؤون البلدية والقروية، وزارة الإسكان، وزارة النقل، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
2. القطاعات شبه الحكومية: الهيئات العليا لتطوير المدن بالمملكة، هيئة السياحة، هيئة المدن الصناعية.

٣. القطاعات العسكرية: الأشغال العسكرية، إدارات المشاريع بالقوات المسلحة، وزارة الداخلية، إدارات المساحة العسكرية.
٤. القطاع الخاص: المكاتب الاستشارية، شركات التطوير العقاري.
٥. مراكز الأبحاث والجامعات.

● شروط القبول البرنامج

- ❖ إضافة إلى شروط القبول الواردة في اللائحة الموحدة للدراسات العليا في الجامعات السعودية والقواعد والإجراءات التنظيمية والتنفيذية للدراسات العليا في جامعة الملك سعود، فإن القسم يشترط التالي:
١. حصول المتقدمين على شهادة البكالوريوس في تخصصات التخطيط العمراني أو التصميم العمراني أو العمارة بتقدير لا يقل عن جيد جداً (٣,٧٥) أو أحد التخصصات الهندسية الأخرى ذات العلاقة بتقدير لا يقل عن جيد جداً (٣,٧٥) للالتحاق بالبرنامج.
٢. تقديم مقترح بحثي في التخصص.
٣. اجتياز مقابلة شخصية.

● متطلبات الحصول على الدرجة

- ❖ خيار المقررات الدراسية
- أ. أن يجتاز الطالب (٤٢) وحدة دراسية من مقررات الماجستير متضمنة مشروع البحث.

● الهيكل العام للبرنامج:

- ❖ خيار المقررات الدراسية

○ عدد الوحدات المطلوبة (٤٢) وحدة دراسية متضمنة المشروع البحث على النحو الآتي:

نوع المقررات	عدد المقررات	عدد الوحدات المطلوبة
مقررات اجبارية	١١	وحدة دراسية (٣٣)
مقررات اختيارية	٢	وحدات دراسية (٦)
مشروع البحث	١	وحدات دراسية (٣)
المجموع	١٤	وحدة دراسية (٤٢)

● الخطة الدراسية للبرنامج

❖ المستوى الأول

م	رقم المقرر ورمزه	مسمى المقرر	عدد الوحدات	متطلب سابق
١	٥٠٣ تطع	التطوير العقاري للأرض	٣(٠+٣)	
٢	٥٠٧ مال	تمويل المشاريع العقارية	٣(٠+٣)	
٣	٥٤١ تخط	طرق ومناهج البحث	٣(٠+٣)	
٤	---	مقرر اختياري (١)	٣(٠+٣)	
المجموع			(١٢) وحدة دراسية	

❖ المستوى الثاني

م	رقم المقرر ورمزه	مسمى المقرر	عدد الوحدات	متطلب سابق
١	٥١١ تطع	استخدامات الأراضي والتشريعات العمرانية	٣(٠+٣)	
٢	٥٠٢ كمي	الإحصاء في إدارة الأعمال	٣(٠+٣)	
٣	٥٠٩ تسق	التسويق العقاري	٣(٠+٣)	
المجموع			(٩) وحدات دراسية	

❖ المستوى الثالث

م	رقم المقرر ورمزه	مسمى المقرر	عدد الوحدات	متطلب سابق
١	٥٠٢ تطع	تخطيط الأراضي العقارية	٣(٠+٣)	
٢	٥٠٨ قصد	الجدوى الاقتصادية وتأمين الملكيات	٣(٠+٣)	
٣	٥٤٨ تطع	حلقة عمل (موضوع في التطوير العقاري)	٣(٠+٣)	
٤	٥٠٦ تطع	استخدام أنظمة المعلومات الجغرافية في التطوير العقاري	٣(٠+٣)	
المجموع			(١٢) وحدة دراسية	

❖ المستوى الرابع

م	رقم المقرر ورمزه	مسمى المقرر	عدد الوحدات	متطلب سابق
١	٥١٠ دار	إدارة الملكيات العقارية	٣(٠+٣)	
٣	---	مقرر اختياري (٢)	٣(٠+٣)	
٤	٥٩٩ تطع	مشروع البحث	(٣) وحدات دراسية	٥٤٨ تطع
المجموع			(٩) وحدات دراسية	
الإجمالي: (٤٢) وحدة دراسية				

❖ قائمة بالمقررات الاختيارية

○ يختار الطالب عدد (٢) مقرر اختياري بإجمالي (٦) وحدات دراسية.

م	رقم المقرر ورمزه	مسمى المقرر	عدد الوحدات
١	٥٤٠ تخط	قراءات متقدمة في نظريات التخطيط	(٠+٣)٣
٢	٥٤٤ تخط	تخطيط النقل	(٠+٣)٣
٣	٥٤٥ تخط	الإسكان	(٠+٣)٣
٤	٥٤٦ تخط	الإدارة الحضرية	(٠+٣)٣
٥	٥٦٠ تعم	نظريات وتاريخ التصميم العمراني	(٠+٣)٣
٦	٥٦٣ تعم	التصميم العمراني في المجتمع والبيئة المحلية	(٠+٣)٣
٧	٥٦٥ تعم	تنسيق المواقع في التصميم العمراني	(٠+٣)٣
٨	٥٦٧ تعم	التشكيل العمراني	(٠+٣)٣
٩	٥١٢ همد	إدارة التشييد	(٠+٣)٣
١٠	٥١٦ همد	عقود التشييد	(٠+٣)٣
١١	٥٧٨ همد	الهندسة القيمة	(٠+٣)٣

• وصف المقررات

٣(٠+٣)	تخطيط الأراضي العقارية	٥٠٢ تطع
يتناول المقرر أستوديو تصميم وتخطيط، وكيفية تخطيط الأراضي المزمع تطويرها ابتداء من رفعها مساحياً لتحديد حدودها وتثبيت ملكيتها حسب وثيقة الملكية الأصلية ومروراً بتهذيبها طبوغرافياً حتى وضع الفكرة التخطيطية القابلة للتنفيذ.		
٣(٠+٣)	التطوير العقاري للأرض	٥٠٣ تطع
يتناول المقرر مبادئ تطوير الأرض. ابتداءً من وضع الفكرة التخطيطية أو التصميمية ومروراً بإعداد الجدوى الاقتصادية الأولية وانتهاء جميع التصميم التنفيذية ومتابعة جميع الاجراءات النظامية لاعتماد التصميم والانشاء والتعمير وحتى افتتاح المشروع وتشغيله وصيانته والتعامل معه كإدارة اصول وممتلكات.		
٣(٠+٣)	استخدام أنظمة المعلومات الجغرافية في التطوير العقاري	٥٠٦ تطع
يتناول المقرر الاستفادة من أنظمة المعلومات الجغرافية GIS في التطوير العقاري، وقراءة واستخدام أنظمة المعلومات الجغرافية في توزيع الاستخدامات العمرانية بما في ذلك ربط أصغر قسيمة أرض عمرانية بالمعلومات الجيواقتصادية الخاصة بها.		
٣(٠+٣)	استخدامات الأراضي والتشريعات العمرانية	٥١١ تطع
يتناول المقرر استخدامات الأراضي وضوابط التطوير واشترطات التعمير لجميع الأراضي العمرانية والريفية حسب استخداماتها وبناءً على الأنظمة والضوابط العمرانية.		
٣(٠+٣)	طرق ومناهج البحث	٥٤١ تخط
يتناول المقرر طرق ومناهج بحث أساسية تجريبية في مجالات البحث، مسح ميداني، وتصميم حالة دراسية، مقارنات لطرق مختلفة، تطبيق التقنيات في انتقاء العينة واختيارها، جمع المعلومات، والوسائل التحليلية.		
٣(٠+٣)	الإحصاء في إدارة الأعمال	٥٠٢ كمي
يتناول المقرر مقدمة في الإحصاء - التمثيل الوصفي - الاختبارات المبنية على البيانات المعدودة - توزيع المعاينة - الاستدلال الإحصائي - التقدير النقطي. التقدير البيئي - فترات الثقة - اختبار الفرضيات - تحليل الارتباط والانحدار - استخدام برنامج SPSS للتحليل الإحصائي.		
٣(٠+٣)	تمويل المشاريع العقارية	٥٠٧ مال
يتناول المقرر المبادئ الأساسية للتمويل. وسائل التمويل العقاري المتوفرة في السوق السعودية ونظيراتها في الدول الأخرى بما في ذلك استعراض انواع قروض التطوير العقاري قصيرة الأجل وطويلة الأجل.		

٣(٠+٣)	الجدوى الاقتصادية و تقيم الملكيات	٥٠٨ قصد
يتناول المقرر مبادئ إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية مع استعراض لأثلة فعلية لمشاريع قائمة. وسائل التقييم العقاري المتعارف عليها عالمياً بما في ذلك التقييم على أساس سعر بيعة مشابحة والتقييم على أساس تكاليف المبنى أو الملكية العقاري والتقييم على أساس الدخل الحالي للملكية العقارية.		
٣(٠+٣)	التسويق العقاري	٥٠٩ تسق
يتناول المقرر مبادئ التسويق بصفة عامة والتسويق العقاري بصفة خاصة. كيف يبدأ التسويق للمشاريع العقارية قبل فترة زمنية كافية من الانشاء الفعلي للمشروع. استعراض جميع وسائل وتقنيات التسويق الحديثة المستخدمة في تسويق المشاريع العقارية.		
٣(٠+٣)	إدارة الملكيات العقارية	٥١٠ دار
يتناول المقرر مبادئ إدارة الممتلكات العقارية بجميع فروعها وحسب الاستخدامات المعروفة بما في ذلك ادارة الملكيات الأساسية وهي: الملكيات السكنية والملكيات التجارية والملكيات الصناعية.		
٣(٠+٣)	حلقة عمل (موضوع في التطوير العقاري)	٥٤٨ تطع
استعراض وتحليل القضايا والأفكار الراهنة المطروحة في موضوعات/مشروعات التطوير العقاري المحلية والعالمية، وذلك باستضافة بعض الممارسين والمحترفين في مجال التخصص. التعرف على خبرات وأفكار جديدة ممكنة التطبيق في مجال التطوير العقاري. طرح الحلول والأفكار الإبداعية لحل قضايا التطوير العقاري من خلال جلسات عصف ذهني.		
٣(٠+٣)	مشروع البحث	٥٩٩ تطع
بحث يهدف إلى تعزيز قدرة الطالب على الاستفادة مما أكتسبه من معرفة خلال دراسته في برنامج ماجستير التطوير العقاري. ويجب ان يكون للبحث اهداف واضحة ومنهجية وتحليل ثم نتائج او حلول في شكل مشروع تطوير عقاري ويجب ان لا يزيد حجم البحث عن ٤٠ صفحة كحد اقصى.		
٣(٠+٣)	قراءات متقدمة في نظريات التخطيط	٥٤٠ تخط
المبادئ والنظريات الأساسية في التخطيط العمراني والتخطيط. أهداف التخطيط وغاياته ضمن الإطار الفلسفي للتخطيط. الظروف التي أثرت على خيار تطوير التخصص. شرعية وطبيعة الدور الذي يؤديه التخطيط والمخطط في المجتمع.		
٣(٠+٣)	تخطيط النقل	٥٤٤ تخط
تحليل العلاقات بين خطوط ووسائل النقل وممرات البنية التحتية في البيئة العمرانية. تأثير الاستثمارات في مجال النقل والبنية التحتية على السلوك الانتقالي، مواقع النشاط العمراني، الشكل العمراني وعلى قرارات الأسر المتعلقة باختيار مواقع السكن. الاتجاهات المستقبلية للعمران في ضوء تطور شبكة النقل والبنية التحتية، واستخدام النماذج العمرانية الرياضية المتكاملة.		

٣ (٠+٣)	الإسكان	٥٤٥ تخط
<p>مبادئ ونظريات الإسكان العالمية. دراسة وتحليل البرامج الإسكانية في المملكة. مناقشة القضايا والمشاكل المرتبطة بقطاع الإسكان وتحليلها. مفاهيم الإسكان وأماطه والعلاقة بين دخل الأسرة وتملك المسكن. مفهوم الإسكان الميسر وقضايا إسكان محدود الدخل، والنظم التمويلية اللازمة لإنجاز برامج الإسكان ومشاريعه. أسواق الإسكان ومتغيراتها وأنواعها، وطرق تقدير الاحتياجات الإسكانية في المناطق القائمة والمستقبلية. المشاركة الشعبية في التخطيط، تصميم وتطبيق برامج الإسكان ومتابعتها.</p>		
٣ (٠+٣)	الإدارة الحضرية	٥٤٦ تخط
<p>دراسة دور نظم الإدارة الحضرية في تشكيل المدن وتحليلها. الاطلاع على تجارب الدول الغربية في هذا المجال بالإضافة إلى تجارب بعض الدول النامية. عرض السياسة الحضرية في المملكة العربية السعودية، وتوفير مقدمة عن النظام الإداري الحكومي وعلاقته بالتطوير الحضري. دور المؤسسات الحكومية الرئيس في عملية التخطيط والتنمية. مراجعة لإدارات التخطيط ونظام التخطيط والضوابط وإجراءاتها التطبيقية ومقارنتها مع الاتجاهات النظرية. دراسة تطبيق هذه السياسات على أرض الواقع من حيث المبادرات الإيجابية أو التعامل السلبي مع المخططات، والضوابط العمرانية، آلية الضوابط التخطيطية والإطار القانوني للتدخلات الحكومية.</p>		
٣ (٠+٣)	نظريات وتاريخ التصميم العمراني	٥٦٠ تعم
<p>فحص كل من التركيبة الحالية للمدن وكذلك كيفية تغيرها مستقبلاً. ويمتد المجال ليشمل العوامل والقوي التاريخية التي أثرت في تكوين هذه المدن، نماذج من التحليل الحضري وأهم نظريات التصميم العمراني المعاصرة، الاستراتيجيات المطبقة. المحاضرات الأساسية يتم استكمالها بملفات مناقشة تتركز على أعمال الطلاب والرحلات والدراسات الميدانية. ويتم الاستعانة بمتحدثين خارجيين ليقدموا ويشرحوا بعض من أعمالهم في المجال التطبيقي للتصميم العمراني.</p>		
٣ (٠+٣)	التصميم العمراني في المجتمع والبيئة المحلية	٥٦٣ تعم
<p>عناصر ومفردات البيئة المحلية والمجتمع المحلي وتأثيرهم على عناصر التصميم العمراني. المفاهيم والعناصر الرئيسية للتصميم العمراني والتي تشكل المبادئ الأساسية للتطوير والتجديد الحضري في مراكز المدن بصفة خاصة والأحياء بصفة عامة وتعزيز حركة المشاة في الأماكن العامة وتصميم شبكة الشوارع والساحات، والشخصية العمرانية للشارع، واحتواء الفراغات، والكتل والمباني الشاهقة، وخط المباني، والكثافات الحرجة. التأثير المتبادل بين الاعتبارات البيئية وعادات وقيم المجتمع المحلي من جهة وبين السلوك الإنساني وانعكاسه على هوية مشروعات التصميم العمراني من الجهة الأخرى، وذلك من خلال طرح أفكار عمرانية تترجم الاحتياجات الحالية والمستقبلية للمجتمع المحلي وترسم صورته كمجتمع إسلامي عربي.</p>		
٣ (٠+٣)	تنسيق المواقع في التصميم العمراني	٥٦٥ تعم
<p>مفاهيم تنسيق المواقع ونظرياته وتطبيقاته في التصميم على مختلف مستويات البيئة الحضرية، نظريات تصميم المواقع وتطبيقاتها على النسيج العمراني، عناصر التصميم العمراني الأساسية مثل علاقات تركيب الموقع، المباني الخاصة، الفراغات الحضرية المفتوحة، الساحات والميادين، المراكز التجارية والفراغات العامة. ويتناول المقرر حالات دراسية تعنى بقضايا التصميم العمراني وتطبيقات أسس تنسيق المواقع، مع الأخذ في الاعتبار معطيات البيئة الاجتماعية والمناخية المحلية.</p>		

٣(٠+٣)	التشكيل العمراني	٥٦٧ نعم
<p>تحليل التشكيل العمراني وأماطه مع التركيز على علاقته بالمجتمع والظروف الحضارية (الاجتماعية، السياسية، والاقتصادية) ويلقي الضوء على التطور التاريخي للمستوطنات، مع التركيز على القوى الثقافية والموقع الجغرافي والتقنية وتأثير ذلك على التطور والنمو العمراني لأنواع المستوطنات من حيث الشكل والفراغات. ويعتبر الطلاب بطريقة فاحصة على الملامح الفراغية للمستويات العمرانية المختلفة، كما يتطرق المقرر إلى العلاقات بين خيارات التصميم والتخطيط العمراني والعلاقات البشرية والفراغات من أجل الوصول إلى الشكل العمراني المثالي.</p>		
٣(٠+٣)	إدارة التشييد	٥١٢ همد
<p>دراسة متقدمة وتحليلية لمسؤوليات الإدارة المتوسطة والعليا للمشاريع الإنشائية. ويتطرق المقرر إلى قياس وتحسين الإنتاجية في موقع العمل وفي المكتب، وإلى تمويل المشاريع. والسلامة خلال عمل الموقع، الحفاظ على الجودة وطرق الفحص، إضافة إلى الإلمام بالنواحي القانونية للعقود الإنشائية وذلك من أجل رفع كفاءة مدير المشروع.</p>		
٣(٠+٣)	عقود التشييد	٥١٦ همد
<p>يجوي هذا المقرر على أنواع وطرق اختيار العقود الإنشائية وضع الشروط العامة والمواصفات الفنية، تقديم العطاءات، ترسية المشروع وإدارة عقود التشييد، وصف المسؤولية القانونية، شرح صك التأمين إضافة إلى النواحي القانونية الأخرى المتعلقة بالمشاريع الإنشائية.</p>		
٣(٠+٣)	الهندسة القيمة	٥٧٨ همد
<p>المدخل إلى مفهوم القيمة. مفهوم الأداء الوظيفي بالطرق التخطيطية. الإبداع. مقارنة الهندسة القيمة مع نظريات التحكم في التكلفة وتقدير كلفة العمر. التنظيم والتطبيق.</p>		