

**الغرض من هذا الاستعمال:**

إن الغرض من إنشاء المنطقة السكنية متوسطة الكثافة (R3) هو خلق مجموعة من المجاورات السكنية متوسطة الكثافة ومدعومة بمجموعة من المراكز العمرانية المحلية ومراكز الأحياء ومراكز المدن.

الطابع المستقبلي المنشود للمنطقة السكنية متوسطة الكثافة (R3) هو تطوير سكني صغير إلى متوسط الحجم ضمن مجموعة من المجاورات السكنية ذات الكثافة المنخفضة والمدعومة بشبكة من المراكز المحلية ومراكز الأحياء بالإضافة إلى الفراغات العامة المفتوحة والخدمات المجتمعية. ويجب أن تتواجد تلك المناطق حول الخدمات المجتمعية والفراغات المفتوحة والمراكز المحلية لتوفير الكثافات السكانية المتزايدة لدعم الأنشطة، كما ينبغي أن تشجع عمليات التطوير في هذه المناطق الانسيابية وألا تعيق عمليات التطوير الكبيرة حركة المشاة خلال الأحياء السكنية. وتتراوح الكثافة المتوقعة للمنطقة السكنية (R3) من (121) إلى (240) نسمة / الهكتار.

وتعزز المناطق السكنية متوسطة الكثافة مزيجاً من أنماط البناء التي تتيح خيارات متنوعة للسكن سواء للمواطنين المحليين أو الوافدين حيث تشجع جميع أنماط السكن الموصى بها على استيعاب كافة أنشطة الحياة الأسرية.

ومن الضروري ملاحظة أنه سوف يتم النظر في طلبات مواقف السيارات للطابق السفلي بالكامل في حال عدم إمكانية قطعة الأرض من احتواء مواقف السيارات المطلوبة على الطابق الأرضي. ويتحقق هذا الإجراء من خلال تقديم طلب موافقة مشروطة لإدارة التخطيط.

وتتلخص أنماط البناء الموصى بها لهذه المنطقة فيما يلي:

- عمارات سكنية (بلوكات).
- عمارات سكنية متصلة.
- عمارات سكنية ذات الأفنية.
- وحدات الإسكان الشريطي.

**الأهداف:****الأهداف الخاصة بالمجاورات السكنية:**

- تشجيع التنمية السكنية المستقبلية للموقع، والتي تتوافق وتتكامل مع طابع المناطق السكنية المحيطة.
- تحسين الطابع البصري والبيئي للمنطقة.
- منع تطوير الأنشطة غير السكنية.
- تخطيط وتصميم مجاورات منخفضة - متوسطة الكثافة بكثافة سكانية من (121) إلى (240) نسمة / الهكتار.

- تعزيز أنماط المباني التي تلبي الطابع المستقبلي المنشود للمنطقة.
- زيادة خيارات نوع السكن المتاح للمجتمع داخل المنطقة.
- ضمان تلبية عمليات التنمية لمتطلبات الكثافة السكنية المستهدفة للمنطقة.

#### الأهداف المنشودة للموقع:

- التأكد من أن عمليات تطوير الموقع لا تتألف في استغلال خصائصه، وتحافظ على توفير الفراغات المفتوحة الكافية وكذلك الاهتمام بعناصر تنسيق وتجميل الموقع، والتي تعمل بدورها على تحسين وتجميل المجاورات السكنية.
- ضمان ملائمة أبعاد ومساحة الموقع المتاح لأنماط البناء المقترحة.
- التأكد من توفير مساحات كافية من المناطق المجتمعية المفتوحة للترفيه ليتم استخدامها من قبل السكان.
- التأكد من توفير عدد كافٍ من مواقف انتظار السيارات وضمان سهولة الوصول إلى الموقع.

#### الأهداف المرجوة لتصميم المبنى:

- التأكد من ملائمة عمليات التنمية المستقبلية من كافة نواحي (التصميم والحجم والشكل والطابع البيئي) بما يتسق مع عمليات التطوير بالمنطقة العمرانية المحيطة.
- التأكد من أن المباني تتلاءم من ناحية الارتفاع والمساحة والحجم مع خصائص المجاورات السكنية.
- التأكد من أن الطابع المعماري للتنمية يعكس النمط العمراني المنشود تحقيقه بالمنطقة.
- التأكد من توفير كافة وسائل الراحة للقائمين بما في ذلك الإضاءة والتهوية المناسبة.
- التأكد من مراعاة عمليات التنمية لتصميم شبكات الطرق والفراغات العامة المحيطة بها.
- تشجيع التنمية السكنية ذات الجودة العالية، والتي من شأنها الحفاظ على توفير عوامل الخصوصية والراحة الملائمة لسكان المنطقة.
- السماح بزيادة الارتفاع المعمول به لقطع الأراضي الكبيرة في حالة توفير مساحات عامة مفتوحة.
- التأكد من مراعاة التصميم للمسافات الفاصلة بين المبنى والمباني المجاورة.
- التأكد من أن تصميم المباني يعزز الطابع الحضري للمنطقة ويساعد على تحديد ملامح الشوارع والنواصي والفراغات العامة.

جدول استخدامات الأراضي		
مسموح	مشروط	محظور
عمرات سكنية (بلوكات)	أي تطوير مسموح به يسعى للتغيير ويخضع لاشتراطات تغيير قطع الأراضي الصغيرة، وهذا لا يشمل التعديلات والإضافات على المباني المنشأة بقطع الأراضي الصغيرة القائمة.	جميع التطويرات أو التنمية غير المدرجة تحت الأنشطة المسموح بها أو الأنشطة المشروطة.
تطوير عمارات سكنية متصلة	أي نشاط مسموح به ولا يتعارض مع الاشتراطات الخاصة بالأنشطة المسموح بها.	
تطوير عمارات سكنية ذات أفنية	محطات الوقود	
جميع عمليات التطوير المسموح بها بموجب اشتراطات مناطق (R1)، (R2)	المرافق المجتمعية الخاصة المناطق المفتوحة الخاصة	
مسجد فروض	أي نشاط مسموح به الذي يشمل المباني المفردة أو المتعددة التي تحتوي على إجمالي مساحة بناء (GFA) تتجاوز (10,000) م <sup>2</sup> .	
مناطق مفتوحة	أي تطوير مسموح يقع ضمن نطاق (I) كيلومتر من الخط الساحلي (باستثناء بلدية الدوحة)	
محطات النقل العام		
التعديلات والإضافات على أي عملية تطوير قائمة		

اللوائح التنفيذية للاشتراطات التخطيطية والتصميمية للمناطق - المناطق السكنية متوسطة الكثافة (R3)

1. تصميم الموقع ومحيط المبنى الخارجي

الحد الخلفي	ارتدادات البناء (م) (الحد الأدنى)		الحد الأقصى للارتفاع	معدل البناء المسموح به	المساحة المغطاة بالمناطق الخضراء %	المساحة المغطاة بالبناء (الحد الأقصى) %	مسطح قطعة الأرض (م <sup>2</sup> ) (الحد الأدنى)
	أمامي	جانبي					
3	3	3	ارضي + 3	1.8	10	50	≥540
3	3	3	ارضي + 3	1.6	10	50	<540 - ≥400
3	2	3	ارضي + 2	1.4	10	50	<400 - ≥300
2	1.5	3	ارضي + 2	1.3	10	50	<300 - ≥200

ملاحظات توضيحية:

- عنا صر تصميم الموقع النباتية ضمن المناطق الخضراء لا تتضمن منشآت ولكنها تحتوي بصورة أساسية على عناصر البستنة والتشجير
- قطع الأراضي التي تقل عن (300) م<sup>2</sup>: يتم زيادة الارتداد الجانبي/الخلفي ليصبح (3) م بدلاً من (2) م أو (1.5) م في حالة توفير إضاءة طبيعية للغرف المعيشية.

- يجب أن تضم القسيمة ضلع واحد على الأقل بطول (20) م كحدٍ أدنى.
- الحد الأدنى للأبعاد هو (1.5:1)

أبعاد الموقع (الحد الأدنى)

قطع الأراضي الجديدة ومشروعات التقسيم الجديدة

الفصل بين المباني	المسافة فاصلة بين الواجهات المواجهة لبعضها البعض.	(12) م
	المسافة فاصلة بين نوافذ المسطحات المعيشية المواجهة لبعضها البعض.	(6) م
	المسافة فاصلة بين نوافذ المسطحات المعيشية والمواجهة للمسطحات غير المعيشية (سواء بنوافذ أو بدون).	(4.5) م

(3) م	<ul style="list-style-type: none"> <li>المسافة فاصلة بين نوافذ المسطحات غير المعيشية والمواجهة لجدران مصمتة (بدون نوافذ).</li> </ul>	
<b>2. تصميم المبنى</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>(50) %</li> </ul> <p><u>ملاحظة توضيحية:</u> ينطبق شرط نسبة فتحة الجدران المصمتة على جميع الواجهات المطلة على الشارع.</p>	<p>الحد الأدنى لنسبة الفتحات إلى الجدران المصمتة</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>يشترط في أي جدار مبنى بارتفاع يفوق طوله أكثر من (8) م إدراج فاصل / حاجز مادي في الواجهة.</li> </ul> <p><u>ملاحظة توضيحية:</u> يمكن أن يُدرج الفاصل المادي إما على مستوى عمودي أو أفقي، حيث يجب أن يكون على عمق كافٍ، ليتسنى إدراك وملاحظة التغيير الذي يطرأ على معالجات الواجهة. كذلك يمكن استخدام أنماط وزخارف على الجدران بهدف الحد من الرتابة والملل البصري الناتج عن طول الجدار.</p>	<p>تشكيل العناصر التصميمية لواجهات المبنى (الحد الأقصى)</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ينبغي ألا تقل مساحة الوحدات عن:</li> <li>- وحدة سكنية (أستوديو) (75) م<sup>2</sup>.</li> <li>- وحدة سكنية ذات (1) غرفة نوم (90) م<sup>2</sup>.</li> <li>- وحدة سكنية ذات (2) غرفة نوم (125) م<sup>2</sup>.</li> <li>- وحدة سكنية ذات (3) غرف نوم أو أكثر (150) م<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><u>ملاحظة توضيحية:</u> الحد الأدنى من حجم الوحدة لا يشمل مساحة الشرفات والمواقف في القبو.</p>	<p>مساحة الوحدة (الحد الأدنى)</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>يجب توفير مزيج من الوحدات ذات الأنماط والمساحات المختلفة على النحو الآتي:</li> <li>- وحدات سكنية (أستوديو) (15) %</li> <li>- وحدات سكنية ذات (1) غرفة نوم (30) %</li> <li>- وحدات سكنية ذات (2) غرفة نوم (40) %</li> <li>- وحدات سكنية ذات (3) غرف نوم أو أكثر (15) %</li> </ul>	<p>مزيج من الوحدات (الحد الأقصى).</p>

<b>3. تصميم الواجهات المظلة على الشوارع</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ينبغي ألا يزيد ارتفاع منسوب أرضية الطابق الأرضي عن (1.5) م فوق مستوى الشارع.</li> <li>• ينبغي أن يكون مدخل المشاة واضحاً ومرئياً ويسهل الوصول إليه من الشارع بدون وجود أي عوائق بسبب مواقف انتظار السيارات.</li> <li>• في حال وجود مواقف انتظار السيارات في مستوى الطابق الأرضي يجب أن يتم حجبها عن الرؤية من الشارع وذلك لتعزيز طابع المبنى ضمن مشهد الشارع.</li> <li>• ينبغي ألا تقل النسبة المخصصة لفتحات النوافذ والفتحات الأخرى في واجهة الطابق الأرضي المظلة على الشارع عن (50) % كحد أدنى.</li> <li>• يجب أن تحتوي واجهات الطابق الأرضي المظلة على الشارع على العناصر التعبيرية وخلق عنصر التشويق المرئي.</li> </ul>	<p><b>تصميم الطابق الأرضي</b></p>
<b>4. الأسوار والجدران</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (0.75) م.</li> </ul>	<p><b>الحد الأقصى للواجهة الأمامية (من ناحية الشارع) تشمل الشوارع الرئيسية والثانوية</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ينبغي أن يكون (70) % على الأقل من السور الخارجي شفافاً أو شبه شفاف.</li> </ul>	<p><b>تصميم ومعالجة الجدران من ناحية الشارع</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (2.5) م.</li> </ul>	<p><b>الحد الأقصى للواجهة الجانبية والخلفية</b></p>
<b>5. تصميم الفراغات المفتوحة</b>	
<p>ينبغي أن تشمل كل وحدة سكنية على مساحة محددة تستخدم كمساحة خاصة مفتوحة قابلة للاستخدام من قبل السكان، أو شرفة توفر عوامل الاستجمام والخصوصية وكذلك الراحة والرفاهية العامة للسكان.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• الحد الأدنى للمساحة الخاصة المفتوحة:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- (10) م<sup>2</sup> للوحدة ذات غرفة نوم واحدة.</li> <li>- (12) م<sup>2</sup> للوحدة السكنية ذات غرفتين نوم.</li> <li>- (15) م<sup>2</sup> للوحدة السكنية ذات ثلاث غرف نوم أو أكثر.</li> </ul> </li> </ul> <p>وكلما أمكن، ينبغي أن يكون للفراغات المفتوحة الخاصة إمكانية الوصول المباشر إلى مناطق المعيشة الداخلية في كل مسكن وأن تحقق أقصى قدر من دخول أشعة الشمس لها.</p>	<p><b>المناطق المفتوحة الخاصة</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• يجب توفير منطقة مفتوحة مشتركة بمعدل (10) م<sup>2</sup> لكل وحدة سكنية.</li> <li>• من الممكن أن يتم توفير الفراغات المفتوحة المشتركة الداخلية أو الخارجية على حد سواء (أو كلاهما).</li> <li>• يجب أن يتوفر فيها وسائل الترفيه المختلفة (مثل: مناطق الشواء أو مناطق لعب أطفال، بالإضافة إلى مناطق ومساحات التشجير وتنسيق الموقع (اللاندر سكيب) أو صالات الألعاب الرياضية وحمامات للسباحة...إلخ).</li> </ul> <p><b>ملاحظة توضيحية:</b></p> <p>لا توجد اشتراطات خاصة بالفراغات المفتوحة المشتركة للفلل الخاصة أو التاونهوس المنازل.</p>	<p><b>المناطق المفتوحة المشتركة (الحد الأدنى)</b></p>
<p>يكون التشجير وتنسيق المواقع إما طبيعياً باستخدام النباتات والأشجار والأعشاب وغيرها أو اصطناعياً لمعالجة الأرضيات كرصف الحجارة، والتزيين، أو غرس الأعشاب. ويمكن أن تسهم كذلك في تلبية متطلبات المساحات المفتوحة الخاصة.</p>	<p><b>مناطق التشجير وتنسيق الموقع /اللاندر سكيب</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ينبغي أن تكون جميع المرافق الموجودة أعلى سطح المبنى (خزانات المياه وغرف المصاعد وغرف الخدمة والتنظيف) على ارتداد (4) م من حدود جميع جدران المبنى، كما يمكن وضع أطباق الأقمار الصناعية (الدش) في مناطق الارتدادات بحيث لا يتعدى ارتفاعها ارتفاع حاجز / سور السطح.</li> <li>• يسمح بتوفير شرفات على أسطح المباني.</li> <li>• ينبغي أن تحتوي هذه الشرفات على عناصر تنسيق الموقع النباتية وذلك لتحسين مظهر الطابق العلوي للمبنى.</li> <li>• يمكن أن تستخدم هذه الشرفات كمنطقة مفتوحة مشتركة.</li> </ul> <p><b>ملاحظة توضيحية:</b></p> <p>من الممكن أن تحتوي أسطح المباني على منشآت ملحقة للتسهيل من استخدامها كمنطقة مفتوحة عامة (مثل هذه المنشآت تحتوي على دورات المياه وغرف تغيير الملابس وعناصر التظليل) بحيث لا يتعدى ارتفاعها عن (2.4) م.</p>	<p><b>أسطح المباني</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ينبغي أن يتوفر منطقة تشجير (ضمن منطقة ارتداد الواجهة الأمامية) بنسبة (50) % على أن تتضمن عدد (2) شجرة × (1.5) م.</li> </ul>	<p><b>معالجة الواجهات الأمامية</b></p>

<p>• القسائم التي تبلغ مساحتها (1200) م<sup>2</sup> يتم تخصيص مساحة تشكل ما نسبته (1) % من نسبة تغطية المباني أو (50) م<sup>2</sup> (أيهما أقل) واستغلالها لأنشطة البيع بالتجزئة <u>بشرط</u> توفر المتطلبات التالية:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. عدد (25) شقة (كحد أدنى)</li> <li>2. عرض الشارع (24) م (كحد أدنى)</li> <li>3. تبعد مسافة (1) كم من حد أقرب مركز عمراني، أو شارع تجاري أو أسواق الفرجان.</li> </ol>	<p>محلات البيع بالتجزئة - الشقق السكنية والأبراج</p>
<p>7. مواقف انتظار السيارات والمداخل</p>	
<p>• يجب أن تكون مواقف انتظار السيارات متوافقة مع متطلبات لائحة اشتراطات مواقف انتظار السيارات و / أو وفقاً للمبادئ التوجيهية للوزارة المعنية.</p>	<p>أماكن مواقف انتظار السيارات</p>
<p>• (1.5) م كأقصى ارتفاع فوق مستوى سطح الأرض الطبيعية. • يجب دمج الأجزاء البارزة في الواجهات كجزء منها أو حجبها بعناصر تنسيق الموقع.</p>	<p>ارتفاع طابق القبو (البدروم) فوق مستوى سطح الأرض (الحد الأقصى)</p>
<p>• لا يُسَمَح بوجود مواقف انتظار للسيارات ضمن منطقة الارتداد الأمامية. • يجب حجب جميع مواقف انتظار السيارات المتواجدة في الطابق الأرضي عن الرؤية بما لا يؤثر سلباً على المشهد العام. • يجب تحديد مرور السيارات بمركبة واحدة لكل موقع علماً بأنه ينبغي دخول السيارات إلى الموقع من الشارع الثانوي كلما أمكن ذلك. • لا يُسَمَح بوجود مواقف انتظار للسيارات ضمن حرم الطريق العام.</p>	<p>الموقع والتصميم</p>