

الغرض من هذا الاستعمال:

إن الغرض من إنشاء المنطقة السكنية المتوسطة إلى المرتفعة الكثافة (R4) هو خلق مجموعة من المجاورات السكنية متوسطة إلى مرتفعة الكثافة والمدعومة بمجموعة من مراكز الأحياء ومراكز المدن.

إن الطابع المستقبلي المنشود للمنطقة السكنية (R4) يتمثل في تطوير سكني متوسط إلى كبير الحجم والمتواجد غالباً ضمن الأجزاء الداخلية لبلدية الدوحة والمدعومة بشبكة من مراكز الأحياء ومراكز المدن ومركز الحاضرة، ويجب أن يعزز هذا النوع من عمليات التطوير استقرار عدد كبير من السكان بالقرب من وسائل النقل العام والطرق الرئيسية بالإضافة إلى كونها على مسافة قريبة من الأنشطة التجارية والمناطق الترفيهية. وغالباً ما تتميز عمليات التطوير في هذه المنطقة بالأنماط السكنية متعددة الوحدات مثل وحدات العزاب وأخرى للأزواج بالإضافة إلى وحدات الأسر العائلية المفردة. ويتطلب التطوير في هذه المنطقة مستويات عالية من التدخل الحكومي لضمان توفير ما يكفي من المساحات المفتوحة والمساجد. تتراوح الكثافة المتوقعة للمنطقة السكنية (R4) من (241) إلى (300) شخص/الهكتار، وتنحصر أنماط البناء الموصى بها في هذه المنطقة على النحو الآتي:

- تطوير العمارات السكنية (بلوكات).
- تطوير العمارات السكنية المتصلة.
- تطوير العمارات السكنية ذات الأفنية.

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 أحياء متوسطة إلى مرتفعة الكثافة بكثافة سكانية من (241) إلى (300) نسمة / الهكتار.
- تعزيز أنماط المباني التي تلبى 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 المساحات المفتوحة الخاصة بالموقع 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 عدم المبالغة في استخدام الموقع من خلال المحافظة على وجود مساحات مناسبة لعناصر تنسيق وتجميل الموقع.
- التأكد من توفير مساحات كافية من المناطق 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 النواحي (التصميم والحجم والشكل والطابع البيئي) لما 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 للقاطنين بما في ذلك الإضاءة والتهوية المناسبة.
- التأكد من مراعاة عمليات التنمية لتصميم شبكات الطرق والمساحات العامة المحيطة بها.
- تشجيع التنمية السكنية ذات الجودة العالية، والتي من شأنها الحفاظ على توفر 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 المبني 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
سكني تطوير العمارات السكنية (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.
سكني تطوير عمارات سكنية (متصلة)	أي أنشطة مسموح بها وتتعارض مع الاشتراطات الخاصة بالاستخدامات المسموح بها.	
سكني تطوير العمارات السكنية ذات الأفنية	فنادق شقق فندقية	
جميع عمليات التطوير المسموح بها بموجب اشتراطات مناطق (R3)، (R4)	المرافق المجتمعية الخاصة المناطق المفتوحة الخاصة	
مسجد فروض	أي تطوير مسموح يقع ضمن نطاق (1) كيلومتر من الخط الساحلي (باستثناء بلدية الدوحة)	
مناطق مفتوحة	أي نشاط مسموح به الذي يشمل المباني المفردة أو المتعددة التي تحتوي على إجمالي مساحة بناء (GFA) تتجاوز (10,000) م ² .	
محطات النقل العام	محطات الوقود	
التعديلات والإضافات على أي عملية تطوير قائمة		

الوائح التنفيذية للاشتراطات التخطيطية والتصميمية للمناطق - المناطق السكنية متوسطة إلى مرتفعة الكثافة (R4)

1. تصميم الموقع ومحيط المبنى الخارجي

الحد الأدنى	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 ²) (الحد الأدنى)
	خلفي	جانبي	أمامي					
≥600	5	3	3	ارضى + 5	2.8	15	50	
<600 - ≥400	3	3	3	ارضى + 4	2.3	10	50	
<400 - ≥300	3	2	3	ارضى + 3	1.8	10	50	
<300 - ≥200	2	1.5	3	ارضى + 2	1.3	10	50	

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) م²: 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

<p>(3) م</p>	<ul style="list-style-type: none"> المسافة فاصلة بين نوافذ المسطحات غير المعيشية والمواجهة لجدران مصمتة (بدون نوافذ). 	
<p>• طابق أرضي + (7) أدوار لقطع الأراضي ذات مساحة أكبر من او تساوي (2500) م².</p> <p><u>ملاحظات توضيحية:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> يسمح بزيادة طابقين عن الارتفاع (طابق أرضي + 5 + 2) المسموح به في حال تخصيص تطوير جزء من قطعة الأرض لكي ينتفع بها الجمهور، مثل المساحات العامة المفتوحة على مستوى الشارع ومرافق الخدمات العامة، واستملاك الأراضي. كما يجب تخصيص جزء من مساحة الموقع لكي ينتفع بها الجمهور كمساحة عامة مفتوحة من خلال حق الانتفاع المشترك، وبالتالي لا يتم احتساب هذه المساحة كجزء من الموقع لأغراض تغطية الموقع وحساب نسبة المساحة الطابقية. تتطبق هذه الاشتراطات فقط على قطع الأراضي الواقعة داخل حدود الطريق الدائري الرابع، بينما ينطبق الحد الأقصى من الاشتراطات الخاصة بارتفاعات المباني على قطع الأراضي الواقعة خارجه. ويتم دراستها كطلب تطوير مشروط 	<p>اختلاف مساحات قطع الأراضي الكبيرة</p>	

<p>2. تصميم المبني</p>		
<p>• (50) %</p> <p><u>ملاحظة توضيحية:</u></p> <p>ينطبق شرط نسبة فتحة الجدران المصمتة على جميع الواجهات المطلة على الشارع.</p>	<p>الحد الأدنى لنسبة الفتحات إلى الجدران المصمتة</p>	
<p>• يشترط في أي جدار مبني بارتفاع يفوق طوله أكثر من (8) م إدراج فاصل / حاجز مادي في الواجهة.</p> <p><u>ملاحظة توضيحية:</u></p> <p>يمكن أن يُدرج الفاصل المادي إما على مستوى عمودي أو أفقي، حيث يجب أن يكون على عمق كاف، 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 المبني (الحد الأقصى)</p>	
<p>• ينبغي ألا تقل مساحة الوحدات عن:</p> <ul style="list-style-type: none"> - وحدة سكنية (أستوديو) (75) م². - وحدة سكنية ذات (1) غرفة نوم (90) م². - وحدة سكنية ذات (2) غرفة نوم (125) م². - وحدة سكنية ذات (3) غرف نوم أو أكثر (150) م². <p><u>ملاحظة توضيحية:</u></p> <p>الحد الأدنى من حجم الوحدة لا يشمل مساحة الشرفات والمواقف في القبو.</p>	<p>مساحة الوحدة (الحد الأدنى)</p>	

مزيج من الوحدات	<ul style="list-style-type: none"> • يجب توفير مزيج من الوحدات ذات الأنماط والمساحات المختلفة على النحو الآتي: <ul style="list-style-type: none"> - وحدات سكنية (أستوديو) (15) % بحدٍ أقصى. - وحدات سكنية ذات (1) غرفة نوم (30) % بحدٍ أقصى. - وحدات سكنية ذات (2) غرفة نوم (40) % بحدٍ أدنى. - وحدات سكنية ذات (3) غرف نوم أو أكثر (15) % بحدٍ أدنى.
------------------------	---

3. تصميم الواجهات المطلّة على الشوارع	
تصميم الطابق الأرضي	<ul style="list-style-type: none"> • ينبغي ألا يزيد ارتفاع منسوب أرضية الطابق الأرضي عن (1.5) م فوق مستوى الشارع. • ينبغي أن يكون مدخل المشاة واضحاً ومرتبئاً ويسهل الوصول إليه من الشارع بدون وجود أي عوائق بسبب مواقف انتظار السيارات. • 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. • ينبغي ألا تقل النسبة المخصصة لفتحات النوافذ والفتحات الأخرى في واجهة الطابق الأرضي المطلّة على الشارع عن (50) % كحدٍ أدنى. • يجب أن تحتوي واجهات الطابق الأرضي المطلّة على الشارع على العناصر التعبيرية وخلق عنصر التشويق المرئي.

4. الأسوار والجدران	
الحد الأقصى للواجهة الأمامية (من ناحية الشارع) تشمل الشوارع الرئيسية والثانوية	• (0) م.
الحد الأقصى للواجهة الجانبية والخلفية	• (2.5) م.

5. تصميم الفراغات المفتوحة

<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"> • الحد الأدنى للمساحة الخاصة المفتوحة: - (10) م² للوحدة ذات غرفة نوم واحدة. - (12) م² للوحدة السكنية ذات غرفتين نوم. - (15) م² للوحدة السكنية ذات ثلاث غرف نوم أو أكثر. <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>المناطق المفتوحة الخاصة</p>
<ul style="list-style-type: none"> • يجب توفير منطقة مفتوحة مشتركة بمعدل (5) م² لكل وحدة سكنية. • من الممكن أن يتم توفير الفراغات المفتوحة المشتركة الداخلية أو الخارجية على حد سواء (أو كلاهما). • 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). 	<p>المناطق المفتوحة المشتركة (الحد الأدنى)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • الحد الأدنى المطلوب توفيره (20) %. <p>ملاحظات توضيحية:</p> <p>ينبغي أن يخصص ما لا يقل عن (20) % من مساحة الموقع كمساحة مفتوحة ولا يمكن احتسابها كجزء من نسبة التغطية أو معدل البناء للموقع. كما يجب مراعاة أن تكون هذه المساحة على مستوى الشارع ويسهل الوصول إليها بدون وجود أي عوائق كمواقف انتظار السيارات أو الأسوار...إلخ.</p> <p>يتم استثناء أي طلب تطوير من هذا الشرط في حال عدم التوافق مع اشتراطات مساحات قطع الأراضي الكبيرة.</p>	<p>المناطق المفتوحة العامة (مطلوبة لاختلاف مساحات قطع الأراضي الكبيرة فقط)</p>
<p>يكون التشجير وتنسيق المواقع إما طبيعياً باستخدام النباتات والأشجار والأعشاب وغيرها أو اصطناعياً لمعالجة الأراضي كرصيف الحجارة، والتزيين، أو غرس الأعشاب. ويمكن أن تسهم كذلك في تلبية متطلبات المساحات المفتوحة الخاصة.</p>	<p>مناطق التشجير وتنسيق الموقع /اللاندر سكيب (الحد الأدنى)</p>

<ul style="list-style-type: none"> • ينبغي أن تكون جميع المرافق الموجودة أعلى سطح المبنى (خزانات المياه وغرف المصاعد وغرف الخدمة والتنظيف) على ارتفاع (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. • يسمح بتوفير شرفات على أسطح المباني. • ينبغي أن تحتوي هذه الشرفات على عناصر تنسيق الموقع النباتية وذلك لتحسين مظهر الطابق العلوي للمبنى. • يمكن أن تستخدم هذه الشرفات كمنطقة مفتوحة مشتركة. <p>ملاحظة توضيحية:</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>سطح المبني وقاعدته المرتفعة (البوديوم)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ينبغي أن يتوفر منطقة تشجير (ضمن منطقة ارتداد الواجهة الأمامية) بنسبة (50) % على أن تتضمن عدد (2) شجرة × (1.5) م. 	<p>معالجة الواجهات الأمامية (الحد الأدنى)</p>

6. محلات إضافية للبيع بالتجزئة

<ul style="list-style-type: none"> • القسائم التي تبلغ مساحتها (1200) م² يتم تخصيص مساحة تشكل ما نسبته (1) % من نسبة تغطية المباني أو (50) م² (أيهما أقل) واستغلالها لأنشطة البيع بالتجزئة <u>بشرط توفر المتطلبات التالية:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. عدد (25) شقة (كحد أدنى) 2. عرض الشارع (24) م (كحد أدنى) 3. تبعد مسافة (1) كم من حد أقرب مركز عمراني، أو شارع تجاري أو أسواق الفرجان. 	<p>محلات البيع بالتجزئة - الشقق السكنية والأبراج</p>
--	---

7. مواقف انتظار السيارات والمدخل

<ul style="list-style-type: none"> • يجب أن تكون مواقف انتظار السيارات متوافقة مع متطلبات لائحة اشتراطات مواقف انتظار السيارات و / أو وفقاً للمبادئ التوجيهية للوزارة المعنية. 	<p>أماكن مواقف انتظار السيارات</p>
<ul style="list-style-type: none"> • (1.5) م كأقصى ارتفاع فوق مستوى سطح الأرض الطبيعية. • يجب دمج الأجزاء البارزة في الواجهات كجزء منها أو حجبها بعناصر تنسيق الموقع. 	<p>ارتفاع طابق القبو (البدروم) فوق مستوى سطح الأرض (الحد الأقصى)</p>

الموقع والتصميم

- لا يُسَمَّح 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 يُسَمَّح بوجود مواقف انتظار للسيارات ضمن حرم الطريق العام.