

### الغرض من هذا الاستعمال:

توفر المنطقة الصناعية منخفضة التأثير البيئي (الصناعات الخفيفة) مساحات للأنشطة والخدمات الصناعية منخفضة الكثافة كما هو مبين في جدول الاستعمالات الموضح أدناه، كما تتميز هذه المنطقة بمجموعة واسعة من الصناعات الخفيفة ومزودي الخدمة والتصنيع بالإضافة الى وجود مساحات ومستودعات خارجية كبيرة للتخزين التي تتميز بمستويات منخفضة من التأثيرات البيئية داخل وخارج الموقع والتي تعتبر من الصناعات النظيفة.

تعتبر المنطقة الصناعية منخفضة التأثير منطقة عازلة بين المناطق ذات الطبيعة الخاصة (مثل المناطق السكنية) والمناطق الصناعية متوسطة التأثير والأكثر كثافة والمناطق الصناعية عالية التأثير.

### الأهداف:

#### التشكيل المبني ومقومات الموقع:

- ينبغي أن يكون شكل المباني متوافقاً من حيث المقياس مع الأنشطة المتوقعة للمنطقة، من خلال الاشتراطات المتعلقة بحجم وموقع المباني والمنشآت الأخرى والحد الأدنى للمساحة والأبعاد والمسافات الفاصلة بين المباني والمناطق المفتوحة الأخرى.
- ينبغي أن تساهم كل من المباني الموجودة في الموقع والمساحات المفتوحة مساهمة إيجابية من الناحية البصرية في تصميم وتنسيق الشوارع من خلال تنسيق وتصميم حدود الطريق ومناطق الارتدادات والمسافات الفاصلة بين المنطقة الصناعية متوسطة التأثير واستعمالات الأراضي المجاورة ذات الطبيعة الحساسة.
- يجب أن تكون مناطق التخزين الخارجية ومناطق التحميل والتفريغ داخل الموقع المخصص وأن تكون غير مطلة وغير مرئية من الشارع.
- يجب إمداد مواقع الأنشطة الصناعية بالمياه والصرف الصحي والطاقة والإضاءة وكذلك وسائل جمع النفايات والتخلص منها وخدمات مكافحة الحرائق وخدمات الدفاع المدني وخدمات البنية التحتية الأخرى الداعمة.

#### الآثار السلبية:

- يجب التحكم في الآثار السلبية الناتجة عن الأنشطة الصناعية (بما في ذلك انبعاث الأدخنة والروائح والضوضاء وانتشار الملوثات الأخرى في الهواء والأرض والمياه الجوفية) وذلك لضمان أن تبقى هذه الآثار متوافقة مع الغرض من المنطقة وضمن ضوابط الحد الأدنى للمعايير المطلوبة.
- يجب التحكم في حجم الحركة المرورية والوصول إلى الموقع وذلك لتخفيف من الآثار السلبية الناجمة عن حركة

المركبات ولتحسين إدارة السلامة على الطرق.

- يجب الحصول على جميع الموافقات والتصاريح البيئية اللازمة من وزارة البلدية والبيئة قبل البدء في التشغيل.

#### الأنشطة:

- الأنشطة المقبولة هي تلك التي تعكس مدى وحجم الاستخدامات الواردة في جدول "الصناعات متوسطة التأثير البيئي" وذلك لضمان التحكم في الآثار السلبية الناجمة عن تلك الأنشطة، والتأكد من أنها لن تؤثر سلباً على الاستعمالات ذات الحساسية البيئية في الأماكن القريبة.
- ينبغي أن تقتصر المكاتب الإدارية والمباني الملحقة على ما هو مطلوب لإدارة وتشغيل وصيانة المباني الصناعية ومنازل الأغذية والمشروبات ومرافق الضوء في الموقع.
- ينبغي أن تقتصر الوحدات السكنية المتواجدة في الموقع ضمن المباني الصناعية فقط على ما هو ضروري لإدارة وتأمين الموقع وذلك لضمان تجنب تعرض الناس للآثار السلبية الناتجة بسبب قربهم من العمليات الصناعية.
- من الممكن أن يسمح بالإقامة الدائمة والمؤقتة للعمال على شكل مرافق سكنية بنيت لهذا الغرض يتم الموافقة عليها على أساس استخدام مشروط، ويتم بناء هذه المرافق على مواقع مناسبة داخل أو بجوار المنطقة الصناعية منخفضة الأثر والتي تتوافق مع متطلبات تخطيط الموقع ومتطلبات الراحة الواردة في الاشتراطات التخطيطية لسكن العمال الصادرة من وزارة البلدية والبيئة.
- يجب أن تخضع المعارض والمحلات والاستخدامات التجارية الملحقة بالموقع للرقابة الصارمة لضمان أن تبقى الاستعمالات الصناعية منخفضة التأثير هي الاستخدام السائد في المنطقة.
- يسمح باعتماد منافذ صغيرة لبيع المواد الغذائية ومحلات البقالة المحلية لتلبية الاحتياجات اليومية للعاملين داخل حدود المنطقة.

## جدول الصناعات منخفضة التأثير البيئي

هذا الجدول يشير إلى أمثلة الصناعات التي تعتبر ضمن تعريف "الصناعات منخفضة التأثير البيئي".  
ملحوظة: هذه القائمة ليست حصرية ومن الممكن إدراج أي صناعة أخرى على حسب مقياسها والتأثير الناجم عنها.

"الصناعة منخفضة التأثير البيئي" تعني أي تحضير، تجميع، تخزين، تصليح وخدمة والتوزيع بالجملة للأجزاء المصنعة مسبقاً، وتتضمن:

- اصلاح وخدمة الإلكترونيات والأجهزة المنزلية وأجهزة الكمبيوتر والآلات الصغيرة.
- أنشطة البحث والتطوير.
- مرافق الاتصالات.
- إنتاج السلع ذات الاستخدام اليومي مع مساحة بناء إجمالية تقل عن (7500) م<sup>2</sup>.
- تصنيع وتجميع الأثاث.
- صناعة المنسوجات والملابس.
- إصلاح الأدوات الشخصية والمنزلية.
- خدمات وإصلاح السيارات (لا يتضمن إصلاح هياكل السيارات بالطرق (أعمال السمكرة) أو طلائها).
- الغسيل والتنظيف الجاف.
- صالات عرض المنتجات.
- التخزين والمستودعات.

إن حجم المباني وأنشطة الإنتاج والآثار الناتجة خارج الموقع وداخله ومخاطر الأحداث الخطرة المرتبطة بالصناعات منخفضة التأثير هي أقل بكثير من تلك المسموح بها في المنطقة الصناعية متوسطة التأثير.

جدول استعمال الأراضي للمنطقة الصناعية منخفضة التأثير البيئي		
مسموح	مشروط	محظور
استعمال صناعي منخفض التأثير البيئي	أي استخدام مسموح به ويتعارض مع اشتراطات استخدام الأراضي للاستخدامات المسموح بها.	أي تنمية غير مصنفة أو مدرجة سواء في قائمة الاستخدامات المسموح بها أو المشروطة
الاستخدام السكني للأغراض الأمنية أو الإدارة اليومية للاستخدامات الصناعية منخفضة التأثير في الموقع	مرافق سكن العمال المؤقتة والدائمة التي بنيت لهذا الغرض (تخضع للامتثال للاشتراطات التخطيطية لسكن العمال التابعة لوزارة البلدية والبيئة أو اشتراطات النطاق المحدود لتطوير سكن العمال)	
الاستخدامات التجارية تقتصر على ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ساحات الموردين</li> <li>• الموردون التجاريون</li> <li>• منافذ بيع السلع المستعملة</li> <li>• منافذ بيع المواد الغذائية والمشروبات (لا تتجاوز مساحتها (100) م<sup>2</sup> من إجمالي مساحة البناء للموقع، أو تبعد بمسافة (400) م من آخر منفذ بيع)</li> <li>• محلات بقالة محلية (لا تتجاوز مساحتها (100) م<sup>2</sup> من إجمالي مساحة البناء للموقع، أو تبعد بمسافة (400) م من آخر منفذ بيع)</li> <li>• السلع المنتجة أو المصنعة أو المخزنة في الموقع والمنتجات الملحقة (ما يصل إلى (20) % من المساحة الأرضية الصافية على المباني المستخدمة في إنتاج ومعالجة أو تخزين تلك السلع، أو (350) م<sup>2</sup> استخدام تجاري (أيهما أقل).</li> </ul>	أي نشاط مسموح به الذي يشمل المباني المفردة أو المتعددة التي تحتوي على إجمالي مساحة بناء (GFA) تتجاوز (10,000) م <sup>2</sup> .	

	العيادات الطبية وخدمات الطوارئ	المساجد
	نشاط صناعي متوسط التأثير	المناطق المفتوحة
	محطات الوقود	المدارس المهنية (التدريب المهني)
	أي تطوير مسموح يقع ضمن نطاق (1) كيلومتر من الخط الساحلي (باستثناء بلدية الدوحة)	محطات النقل العام

اللوائح التنفيذية للاشتراطات التخطيطية والتصميمية للمناطق - المناطق الصناعية منخفضة التأثير البيئي (الصناعات الخفيفة)	
<b>مساحة الموقع</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• مساحة الموقع (الحد الأدنى)</li> <li>• الحد الأقصى لمساحة منافذ بيع الأغذية والمشروبات (500) م<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1000) م<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>ارتفاع المبنى</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ارتفاع المبنى لجميع المباني (الحد الأقصى)</li> <li>• ينبغي ألا يزيد ارتفاع المباني المجاورة للاستخدامات والمناطق الحساسة عن (10) م.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (15) م.</li> </ul>
<b>نسبة التغطية / المساحة المغطاة بالبناء بالموقع</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• نسبة التغطية لجميع المباني (الحد الأقصى)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (60) %.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• المساحة الكلية للمباني (GFA) (الحد الأقصى)</li> <li>• يجب أن تكون المساحة الطابقية الاجمالية لأي استخدام صناعي منخفض التأثير (تقبل المستودعات والمخازن ضمن الاستخدامات) أقل من (7,500) م<sup>2</sup>، وإلا سيتم اعتبارها ضمن فئة الاستخدام متوسط التأثير.</li> <li>• أي تطوير منخفض التأثير، يكون فيه إجمالي المساحة الطابقية أكبر من (7,500) م<sup>2</sup>، سيتم اعتباره ذو تأثير صناعي متوسط، إلا إذا تم إثبات أي تأثيرات مرتبطة بزيادة في الكثافة دون أي شك وذلك حتى يتم معالجتها أو تخفيف حدة التأثيرات المحتملة من خلال تقديم دراسات التأثيرات المحتملة للسلطات ذات العلاقة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (7,500) م<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>إرتدادات البناء (الحد الأدنى)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الإرتداد الأمامي</li> <li>• مسموح بغرفة الحراسة بحد أقصى للمساحة (10) م<sup>2</sup> بأن تقع ضمن منطقة الارتداد الأمامي.</li> <li>• (3) م الحد الأدنى المسموح به للإرتداد الأمامي لمباني محطات الخدمة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (6) م.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الارتداد الجانبي (الحد الأدنى)</li> <li>• يجب توفير مكان للمدخل على أحد جوانب الإرتدادات حسب الحاجة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (0) م.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الارتداد الخلفي</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (0) م</li> </ul>

المقومات البصرية	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ينبغي أن تقع المكاتب الإدارية والمعارض في الطابق الأرضي وعلى الواجهة الأمامية المواجهة للطريق.</li> </ul>	موقع المكاتب الإدارية ومناطق الاستقبال
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يجب أن تقع أي منطقة تخزين خارجية (بما في ذلك مناطق تخزين القمامة وصهاريج تخزين النفايات السائلة) في المنطقة الجانبية والخلفية من المبنى ، ويجب أن تكون محجوبة عن الرؤية من الطريق أو المواقع المجاورة بوضع سياج أو جدار أو عناصر تنسيق الموقع .</li> </ul>	مناطق التخزين الخارجية
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ينبغي أن توضع خزانات المياه والمعدات الميكانيكية في جانب المبنى أو الجزء الخلفي منه.</li> <li>• ينبغي أن تحجب خزانات المياه والتجهيزات الميكانيكية وأجهزة الاتصالات الموجودة على سطح المبنى عن الرؤية وألا تكون مرئية من أي طريق.</li> </ul>	التجهيزات الميكانيكية
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (10) % من مساحة الموقع.</li> <li>• ينبغي ألا تقل المسافة المخصصة لعناصر تنسيق الموقع عن (2) م وذلك على كامل طول الواجهة المطلة على الطريق باستثناء مناطق دخول السيارات وفي حالة وضع غرف الحراسة في مناطق الارتدادات.</li> <li>• يجب أن تشمل المساحة المخصص لعناصر تنسيق الموقع على مجموعة من الأشجار واصناف تنسيق الموقع الأخرى وفقا لمخطط تنسيق مواقع مهني / حرفي</li> </ul>	التشجير وتنسيق الموقع (اللانديسكيب)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الأمامية: (2.0) م</li> <li>• الجانبية والخلفية: (2.5) م</li> </ul>	الأسوار/السياج والجدران (الحد الأقصى)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• جميع مناطق ومساحات الموقع باستثناء الجزء المخصص لعناصر تنسيق الموقع ينبغي أن تكون مغلقة بشكل دائم ومحكم وأن يتم ربطها بشبكة الصرف الصحي.</li> </ul>	إحكام الفراغ الحدائقي
التحميل ومواقف انتظار السيارات	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ينبغي توفير (1) رصيف شحن وتحميل لشاحنة بضائع ثقيلة لكل (500) م<sup>2</sup> من المساحة الإجمالية للموقع و / أو وفقا للمبادئ التوجيهية للوزارات المعنية.</li> <li>• يجب أن تكون جميع مركبات تحميل البضائع تسير للامام عند الدخول والخروج من الموقع.</li> </ul>	الشحن / التحميل
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يجب أن تكون مواقف انتظار السيارات متوافقة مع متطلبات لأئحة اشتراطات</li> </ul>	أماكن مواقف انتظار السيارات

مواقف انتظار السيارات و / أو وفقا للمبادئ التوجيهية للوزارات المعنية.

- يجب توفير مواقف إنتظار سيارات الموظفين والعملاء في الموقع.