

الغرض من هذا الاستعمال:

توفر المنطقة الصناعية متوسطة التأثير البيئي (الصناعات المتوسطة) مساحات للأنشطة الصناعية متوسطة الكثافة كما هو مبين في جدول الاستعمالات الموضح أدناه ومحدد بالتعريفات. كما تتميز هذه المنطقة بمجموعة واسعة من الصناعات الخفيفة والمتوسطة والتحويلية ووجود مساحات ومستودعات خارجية كبيرة للتخزين.

توجد بعض الصناعات الصغيرة والأنشطة التجارية المرتبطة بالأنشطة الصناعية في المنطقة الصناعية متوسطة التأثير. إن الطابع الرئيسي لهذه المنطقة يتمثل في وجود الصناعات المتوسطة التي بالمقارنة مع المناطق الصناعية منخفضة التأثير نجد أن لها العديد من الآثار السلبية، من حيث الضوضاء وحركة المرور وحجم المباني والانبعاثات ولكن يتم استيعابها إلى حد كبير في الموقع.

ومن المتوقع حدوث الانخفاض العام في مستوى الرفاهية ببعض أجزاء المنطقة وفقاً لموقعها وطابعها ونوعية الأنشطة الصناعية التي يمكن القيام بها. لذلك فإن اشتراطات تخطيط وتصميم المنطقة الصناعية متوسطة التأثير تسعى إلى تحسين طابع الواجهات المطلة على الطرق ضمن عملية التطوير أو إعادة التطوير وذلك من خلال عناصر تنسيق الموقع للواجهات للحد والتخفيف من حدة حجم المباني ومناطق التخزين.

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 توفير مستوى معقول من الراحة للعاملين، كما ينبغي أن تساهم كل من المباني الموجودة في الموقع والفراغات 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 الحساسية.
- 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 والدفاع 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 للتخفيف من الآثار السلبية الناجمة عن حركة المركبات وتحسين إدارة السلامة على الطرق.
- ضمان توفير مداخل السيارات إلى الموقع، وأن تتناسب سعة الطرق ومعايير تصميمها مع حجم التنمية والنشاط الصناعي المقترح بالإضافة إلى سهولة اتصال الطرق المحلية بالطرق الشريانية.
- يجب الحصول على جميع الموافقات والتصاريح البنائية اللازمة من وزارة البلدية والبيئة قبل البدء في التشغيل.

الأنشطة:

1. 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 في الأماكن القريبة.
2. ينبغي أن تقتصر المكاتب الإدارية والمباني الملحقة في الموقع على ما هو مطلوب لإدارة وتشغيل وصيانة المباني الصناعية ومنافذ الأغذية والمشروبات ومرافق الوضوء للعمال.
3. ينبغي أن تقتصر الوحدات السكنية فقط على ما هو ضروري لإدارة وتأمين الموقع وذلك لضمان تجنب عدم تعرض الناس للآثار السلبية الناتجة عن الأنشطة الصناعية.
4. يجب أن تخضع المحلات والاستخدامات التجارية الملحقة للرقابة الصارمة لضمان أن تبقى الاستعمالات الصناعية متوسطة التأثير هي الاستعمال السائد في المنطقة.
5. يسمح باعتماد منافذ صغيرة لبيع المواد الغذائية ومحلات البقالة المحلية لتلبية الاحتياجات اليومية للعاملين داخل حدود المنطقة.

جدول الصناعات متوسطة التأثير البيئي

هذا الجدول يشير إلى بعض أمثلة من الصناعات التي تعتبرها ضمن تعريف "الصناعات المتوسطة التأثير البيئي".

ملاحظة: هذه الأمثلة ليست حصرية وقد تكون بعض الصناعات الأخرى مؤهلة لإعتبارها ضمن الصناعات متوسطة التأثير البيئي اعتماداً على حجم العملية والتأثير الذي تولده.

تصنيع المواد إلى منتجات، وتتضمن:

- الآلات والمعدات والعناصر.
- المنتجات المتعلقة بالتغذية.
- المنسوجات.
- الجلود.
- صناعة اللافتات.
- المنتجات الخشبية.
- الطباعة.
- مواد البناء.
- مواد البناء المعدة مسبقاً.
- إنتاج السلع ذات الاستخدام اليومي مع مساحة إجمالية تزيد عن (7500 م²).
- المعدات الكهربائية.
- معدات النقل.
- إصلاح السيارات (بما في ذلك تشكيل المعادن) و
- المستحضرات الدوائية (المواد الصيدلانية).

حجم المباني وأنشطة الإنتاج، والآثار الناتجة على الموقع وخارجه ومخاطر الأحداث الخطرة المرتبطة بالصناعات متوسطة التأثير تكون في المجمل أقل بكثير من تلك التي تنتج عن المنطقة الصناعية عالية التأثير.

| جدول استعمالات الأراضي للمنطقة الصناعية متوسطة التأثير البيئي | | |
|--|--|---|
| مسموح | مشروط | محظور |
| إستعمال صناعي متوسط 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 |
| إستعمال صناعي منخفض التأثير (انظر تعريف الصناعات منخفضة التأثير) | أي تطوير مسموح يقع ضمن نطاق (1) كيلومتر من الخط الساحلي (باستثناء بلدية الدوحة) | |
| الإستخدام السكني ينبغي أن يقتصر على الأغراض الأمنية والإدارية للنشاط الصناعي في الموقع | العيادات الطبية وخدمات الطوارئ | |
| الإستخدامات التجارية تقتصر على ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> • ساحات الموردين • الموردون التجاريون • منافذ بيع السلع المستعملة • منافذ بيع المواد الغذائية والمشروبات (لا تتجاوز مساحتها 100 م² من إجمالي مساحة البناء للموقع، أو تبعد بمسافة 400 م من آخر منفذ بيع) • محلات بقالة محلية (لا تتجاوز مساحتها 100 م² من إجمالي مساحة البناء للموقع، أو تبعد بمسافة 400 م من آخر منفذ بيع) • 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 م² استخدام تجاري (أيهما أقل). | أي نشاط مسموح به الذي يشمل المباني المفردة أو المتعددة التي تحتوي على إجمالي مساحة بناء (GFA) تتجاوز 10,000 م ² . | |
| الفراغات المفتوحة | محطات الوقود | |
| المساجد | | |

محطات النقل العام

الوائح التنفيذية للاشتراطات التخطيطية والتصميمية للمناطق - المناطق الصناعية متوسطة التأثير البيئي (الصناعات المتوسطة)

مساحة الموقع

- مساحة الموقع (الحد الأدنى)
- (2000) م².
- الحد الأقصى لمساحة منافذ الأغذية والمشروبات (500) م².

ارتفاع المبنى

- ارتفاع المبنى لجميع المباني (الحد الأقصى)
- (15) م.
- ينبغي ألا يزيد ارتفاع المباني المجاورة للاستخدامات والمناطق الحساسة عن (10) م.

نسبة التغطية / المساحة المغطاة بالبناء بالموقع

- نسبة التغطية لجميع المباني (الحد الأقصى)
- (60) %.
- المساحة الكلية للمباني (GFA) (الحد الأقصى)
- (20,000) م².
- سيتم اعتبار ان مشاريع التطوير ذات التأثيرات المتوسطة التي تزيد مساحتها عن (20,000) م²، ضمن مشاريع التأثيرات المرتفعة، وذلك ما لم تتم معالجة او تخفيف حدة أي تأثيرات ناتجة عن زيادة الكثافة، من خلال تقديم دراسات التأثيرات المحتملة للسلطات المختصة.
- بالإضافة الى الصناعات المبينة بالجدول السابق للصناعات المتوسطة الكثافة، فان اي استخدام صناعي ذو تأثيرات منخفضة، يكون فيه اجمالي المساحة الطابقية أكبر من (7500) م²، سيعد ذو تأثير متوسط، وذلك ما لم يتم معالجة او تخفيف حدة التأثيرات المحتملة من خلال تقديم دراسات التأثيرات المحتملة للسلطات ذات العلاقة.

ارتدادات البناء (الحد الأدنى)

- الإرتداد الأمامي
- (10) م.
- مسموح بغرف الحراسة بحد أقصى للمساحة (10) م² بأن تقع ضمن منطقة الإرتداد الأمامي.
- (3) م الحد الأدنى المسموح به للإرتداد الأمامي لمباني محطات الخدمة.
- الإرتداد الجانبي
- (0) م.
- يجب توفير ممر للمدخل على أحد جوانب الإرتدادات حسب الحاجة.

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • (0) م | الارتداد الخلفي |
| المقومات البصرية | |
| <ul style="list-style-type: none"> • ينبغي أن تقع المكاتب الإدارية والمعارض في الطابق الأرضي وعلى الواجهة الأمامية المواجهة للطريق. | موقع المكاتب الإدارية ومناطق الاستقبال |
| <ul style="list-style-type: none"> • 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 | مناطق التخزين الخارجية |
| <ul style="list-style-type: none"> • ينبغي أن توضع خزانات المياه والمعدات الميكانيكية في جانب المبنى أو الجزء الخلفي منه. • ينبغي أن تحجب خزانات المياه العلوية (التي تقع على السطح) والتجهيزات الميكانيكية وأجهزة الاتصالات الموجودة على سطح المبنى عن الرؤية وألا تكون مرئية من أي طريق. | التجهيزات الميكانيكية |
| <ul style="list-style-type: none"> • (10) % من مساحة الموقع. • يجب توفير شريط تنسيق الموقع بعرض (2) م كحد أدنى وذلك على كامل طول الواجهة المطلة على الطريق بإستثناء مناطق دخول السيارات وفي حالة وضع غرف الحراسة في منطقة الإرتدادات. • يجب أن تشمل المساحة المخصصة لعناصر تنسيق الموقع على مجموعة من الأشجار وعناصر تنسيق الموقع الأخرى وفقا لمخطط تنسيق مواقع مهني. | التشجير وتنسيق الموقع (اللانديسكيب) |
| <p style="text-align: center;">الامامية: (2) م الجانبية والخلفية: (2.5) م</p> | الأسوار/السياج والجدران (الحد الأقصى) |
| <ul style="list-style-type: none"> • جميع مناطق ومساحات الموقع بإستثناء الجزء المخصص لعناصر تنسيق الموقع ينبغي أن تكون مغلقة بشكل دائم ومحكم وأن يتم ربطها بشبكة الصرف الصحي. | إحكام الفراغ الحدائقي |
| التحميل ومواقف انتظار السيارات | |
| <ul style="list-style-type: none"> • ينبغي توفير (1) رصيف شحن وتحميل لشاحنة بضائع ثقيلة لكل (500) م² من المساحة الإجمالية للموقع / أو وفق للمبادئ التوجيهية للوزارات المعنية. • يجب على جميع مركبات تحميل البضائع الدخول والخروج من الموقع وهي تسير باتجاه الأمام. | الشحن / التحميل |

أماكن مواقف إنتظار السيارات

- يجب أن تكون مواقف انتظار السيارات متوافقة مع متطلبات لائحة اشتراطات مواقف إنتظار السيارات و / أو وفقاً للمبادئ التوجيهية للوزارات المعنية.
- يجب توفير مواقف إنتظار سيارات الموظفين والعملاء في الموقع.