

الغرض من هذا الاستعمال

توفر هذه المنطقة مجموعة واسعة من الأنشطة اللوجستية وذات العلاقة بالتوزيع والتخزين والذي يشكل موقعها أهمية بالغة لوقوعها بالقرب من الهياكل الأساسية للنقل الاستراتيجي، مثل الموانئ البحرية الدولية والمطارات والطرق الرئيسية والتقاطعات وشبكة السكك الحديدية. وتشمل هذه الأنشطة كذلك وكلاء الشحن والشاحنين ومشغلي النقل والجمارك، علاوة على الإستخدامات الأخرى المسموح بها مثل مرافق التخزين الذاتي وساحات التخزين.

تتوفر مجموعة واسعة من الإستخدامات، من تجميع البضائع البسيطة إلى الخدمات اللوجستية المتطورة. ولن تقتصر العديد من المواقع على العدد الكبير لخدمات الشحن ونقل البضائع، بل سوف تعمل على جذب العديد من الخدمات ذات الصلة، مثل مراكز التوزيع، وكلاء الشحن، وشركات النقل بالشاحنات، ومرافق لتصليح الحاويات وشركات التعبئة.

يوجد العديد من الأنشطة اللوجستية والتوزيع والتخزين والتي تعتبر متوائمة مع طبيعة الاستخدامات المسموح بها بالمنطقة بسبب ارتباطها مع خدمات نقل البضائع الدولية، مثل أنشطة التخزين والصيانة والإصلاح. قد تتوفر بعض الإستخدامات غير الصناعية في هذه المنطقة في حالة ارتباطها بطبيعة النشاط السائد بالمنطقة والإستخدامات الموجودة بها.

الأهداف:

التشكيل المبنى ومقومات الموقع:

1. 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.
2. ينبغي توفير مستوى معقول من الراحة للعاملين وأي خدمات ضرورية داخل الموقع، كما ينبغي أن تساهم كل من المباني الموجودة في الموقع والمساحات المفتوحة مساهمة إيجابية من الناحية البصرية في تصميم وتنسيق مخارج الشوارع من خلال تنسيق وتصميم حدود الطريق ومناطق الارتدادات والمسافات العازلة عن استعمالات الأراضي المجاورة ذات الحساسية.
3. يجب أن تكون مناطق التخزين الخارجية ومناطق التحميل والتفريغ داخل الموقع المخصص وغير مطلة على الشارع.
4. 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.

الآثار السلبية:

5. يجب التخفيف من الآثار السلبية الناتجة عن الأنشطة اللوجستية والمباني والبنية التحتية المرتبطة بها وذلك عن طريق:

I. ضمان شكل ونوع التطوير المناسب.

II. فصل الخدمات اللوجستية وخدمات الشحن والأنشطة الداعمة والبنية التحتية عن الأنشطة ذات الحساسية.

III. ضمان أن تكون عملية التطوير مرئية بشكل مناسب ومتوافق مع المعايير البصرية القياسية من الأماكن العامة أو استخدامات الأراضي الحساسة.

6. يجب التحكم في حركة المرور ووصول ومناورة السيارات للتخفيف من الآثار السلبية الناجمة عن حركة المركبات وتحسين عوامل السلامة على الطرق.

7. ضمان توفر مداخل السيارات إلى الموقع، وأن تتناسب سعة الطرق ومعايير تصميمها مع حجم التنمية والنشاط الصناعي المقترح، بالإضافة إلى إمكانية ارتباط الطرق الشريانية من الطرق المحلية.

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

الأنشطة:

9. غير مصرح بالأنشطة التي لا تدعم الدور اللوجستي للمنطقة.

10. يجب أن تقتصر المكاتب الإدارية والمباني الملحقة في الموقع على ما هو مطلوب لإدارة وتشغيل وصيانة المباني الصناعية ومنافذ الأغذية والمشروبات ومرافق الوضوء في الموقع.

11. يجب أن تقتصر الوحدات السكنية في الموقع فقط على ما هو ضروري لإدارة وتأمين الموقع، وذلك لضمان تجنب عدم التعرض للآثار السلبية الناتجة عن الأنشطة الصناعية.

12. يسمح باعتماد منافذ صغيرة لبيع المواد الغذائية ومحلات البقالة المحلية لتلبية احتياجات العاملين اليومية داخل حدود المنطقة.

جدول استعمالات الأراضي لمنطقة الخدمات اللوجستية - التوزيع - المخازن

مسموح	مشروط	محظور
الخدمات اللوجستية - التوزيع - المخازن	أي استخدام مسموح به لا يلبي معايير الاستخدامات المسموح بها	كل تنمية غير مصنفة أو مدرجة في قائمة الاستخدامات المسموح بها أو المشروطة
يجب أن يكون النشاط السكني قاصر على الأغراض الأمنية والإدارة اليومية لمواقع الأنشطة اللوجستية ومواقع التوزيع والمخازن	العيادات الطبية	
الاستخدامات التجارية تقتصر على ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> • منافذ بيع المواد الغذائية والمشروبات (لا تتجاوز مساحتها 100) م² من إجمالي مساحة البناء للموقع، أو تقع ضمن (400) م من منفذ البيع الآخر الذي تمت الموافقة عليه) • محلات بقالة محلية (لا تتجاوز مساحتها 100) م² من إجمالي مساحة البناء للموقع، أو تقع ضمن (400) م من آخر منفذ بيع) 	خدمات الطوارئ	
المساجد	محطات الوقود	
المساحات المفتوحة	أي نشاط مسموح به الذي يشمل المباني المفردة أو المتعددة التي تحتوي على إجمالي مساحة بناء (GFA) تتجاوز (10,000) م ² .	
	أي تطوير مسموح يقع ضمن نطاق (1) كيلومتر من الخط الساحلي (باستثناء بلدية الدوحة)	

الوائح التنفيذية للاشتراطات التخطيطية والتصميمية للمناطق - منطقة الخدمات اللوجستية - التوزيع - المخازن

مساحة الموقع	
<ul style="list-style-type: none"> • مساحة الموقع (الحد الأدنى) • (2000) م² كحد أدنى. • (500) م² كحد أقصى لمساحة منافذ الأغذية والمشروبات فقط. 	
ارتفاع المبنى	
<ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع المبنى جميع المباني (الحد الأقصى) • (15) م. • يجب ألا يزيد ارتفاع المباني التي تقع على مسافة (500) م بجوار منطقة أو استخدام الأراضي الحساسة عن (10) م. 	
نسبة التغطية / المساحة المغطاة بالبناء بالموقع	
<ul style="list-style-type: none"> • نسبة التغطية لكل المباني (الحد الأقصى) • (60) %. 	
ارتدادات البناء (الحد الأدنى)	
<ul style="list-style-type: none"> • الارتداد الأمامي (الحد الأدنى) • (6) م. • <u>استثناءات:</u> • مسموح لغرف الحراسة بحد أقصى (10) م² على أن تقع في منطقة الارتداد الأمامي. • (3) م الحد الأدنى المسموح به للإرتداد الأمامي لمباني محطات الخدمة. 	
<ul style="list-style-type: none"> • الإرتداد الجانبي • (0) م. • يجب توفير إرتداد على أحد جوانب المدخل حسبما تقتضيه الضرورة. 	
<ul style="list-style-type: none"> • الإرتداد الخلفي • (0) م 	
المقومات البصرية	
<ul style="list-style-type: none"> • موقع المكاتب الإدارية • يجب أن تقع المكاتب الإدارية على الواجهة الأمامية المواجهة للطريق. 	
<ul style="list-style-type: none"> • مناطق التخزين الخارجية • يجب أن تقع أي منطقة تخزين خارجية (بما في ذلك مناطق تخزين القمامة وصهاريج تخزين النفايات السائلة) في منطقة الإرتدادات الجانبية والخلفية من المبنى، ويجب أن تكون محجوبة عن الرؤية من الطريق أو المواقع المجاورة بوضع سياج أو جدار أو تنسيق الموقع. 	

<ul style="list-style-type: none"> • يجب أن توضع خزانات المياه والمعدات الميكانيكية على أحد جانبي المبنى أو بالجزء الخلفي منه. • يجب أن تحجب خزانات المياه العلوية (التي تقع على سطح المبنى) والتجهيزات الميكانيكية وأجهزة الاتصالات عن الرؤية باستخدام حاجز بارتفاع (2.5) م كحد أقصى، ويجب ألا تكون مرئية من أي طريق. • لا يجوز وضع وحدات التكييف على الواجهة الأمامية. • يجب وضع جميع أنابيب (قنوات) المداخن وتكييف الهواء بطريقة تكون غير موجهة مباشرة نحو الممتلكات المجاورة أو المساكن. 	<p>التجهيزات الميكانيكية</p>
<ul style="list-style-type: none"> • (20) % من مساحة الموقع. • يجب توفير شريط تنسيق الموقع بعرض (2) م كحد أدنى، وذلك على كامل طول الواجهة المطلة على الطريق باستثناء مناطق دخول السيارات وفي حالة وضع غرف الحراسة في منطقة الإرتدادات. • يجب أن تشمل المساحة المخصصة لعناصر تنسيق الموقع على مجموعة من الأشجار وأنواع تنسيق الموقع الأخرى وفقاً لتصور تنسيق مواقع. 	<p>التشجير وتنسيق الموقع (اللانديسكيب)</p>
<p>الأمامية: (2) م الجانبية والخلفية: (2.5) م</p>	<p>السياج/ الجدران (الحد الأقصى)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ينبغي أن تكون جميع مناطق ومساحات الموقع (باستثناء الجزء المخصص لعناصر تنسيق الموقع) مغلقة ويتم إحتوائها وإستيعابها بشكل دائم ومحكم، وأن يتم ربطها بشبكة الصرف الصحي. 	<p>إحتواء الفراغ الحدائقي</p>
<p>التحميل ومواقف انتظار السيارات</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • يجب توفير (1) رصيف شحن وتحميل لشاحنة بضائع ثقيلة لكل (500) م² من المساحة الإجمالية للموقع و / أو وفقاً للمبادئ الإرشادية للوزارة المعنية. 	<p>الشحن / التحميل</p>
<ul style="list-style-type: none"> • يجب أن تكون مواقف إنتظار السيارات متوافقة مع متطلبات لائحة إشتراطات مواقف إنتظار السيارات و / أو وفقاً للمبادئ الإرشادية للوزارة المعنية. • يجب توفير مواقف إنتظار سيارات الموظفين والعملاء في الموقع. 	<p>أماكن مواقف انتظار السيارات</p>