

## الغرض من هذا الاستعمال:

إن الغرض من إنشاء منطقة بيع البضائع كبيرة الحجم هو توفير مواقع محددة لمعارض بيع هذه البضائع بالإضافة إلى توفير المساحات الخارجية المخصصة لتخزين وعرض وبيع البضائع مثل السجاد والأثاث والمراتب والأجهزة الكهربائية والسيارات والقوارب والأجهزة الرياضية، بالإضافة إلى البضائع الكبيرة التي يصعب توفيرها في المراكز التجارية العادية مثل مستلزمات عناصر تنسيق الموقع ومستلزمات الحدائق ومحلات الأجهزة. هذا وتقع مناطق بيع البضائع الكبيرة على الطرق الرئيسية وتشتمل في معظم أجزائها على أراضي تم تطويرها وتخصيصها للبضائع ذات الأحجام الكبيرة.

وتمت إضافة معارض السيارات في هذه المنطقة باعتبارها سلع كبيرة وملانمة لإستخدامات الأراضي المسموح بها بهذه المنطقة، ولكنها تخضع للوائح والإرشادات الإضافية لإقرار وعرض الإستخدام الخاص لهذا النمط من التطوير.

كما وفرت منطقة بيع البضائع كبيرة الحجم نمط من التنمية لا تدعمه وثيقة الإطار الوطني للتنمية لدولة قطر. ولكن في بعض الحالات المحدودة لا تعبر عمليات التطوير التجارية الشريطية كبيرة الحجم عن تاريخ وحجم ومقياس عمليات التنمية في هذه المواقع كما هو الحال في طريق سلوى وشارع المطار وشارع بروة التجاري.

إن اشتراطات هذه المناطق تشكل وترسم ملامح الإستخدام في هذه المواقع كما توفر اللوائح التنظيمية للأنشطة وعمليات التطوير بها لتجنب قيام عمليات التنمية الغير مناسبة ولتحسين المقومات الموجودة في كل منطقة بالإضافة إلى حماية مقومات المناطق المجاورة. كذلك توفر تلك الإشتراطات عوامل الثقة والطمأنينة لإنشاء الإستثمارات الكبيرة الحالية والمستقبلية.

الأهداف:التشكيل المبني:

- يجب أن يتم تصميم المعارض التجارية بشكل متميز وجذاب بما يتوافق شكلياً ووظيفياً مع الطابع المطلوب للمنطقة وبما يتكامل مع المناطق المحيطة بها، وتوفير بوابات جذابة على مداخل حاضرة الدوحة.
- يجب توفير مساحة كافية داخل الموقع لاستيعاب تخزين البضائع الضخمة وصلالات ومساحات العرض الخارجية كما ينبغي العمل على توفير مداخل آمنة وكافية للسيارات، وكذلك أماكن كافية لمواقف انتظار السيارات.
- تعزيز أهمية تصميم الواجهات الحيوية بين الأماكن العامة والخاصة وتوفير أجواء الراحة والجودة للمشاة.
- تعزيز دور وسائل النقل العام في الوصول لهذه المنطقة.
- يجب أن تكون مناطق التخزين الخارجية ومناطق التحميل والتفريغ داخل الموقع وأن تكون غير مظة 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.

#### الأثار السلبية:

- يجب توفير مناطق عازلة عن الإستخدامات المجاورة والتي من الممكن أن تكون في صورة عناصر التشجير وتنسيق المواقع أو الأسوار الجذابة أو أي عناصر أخرى لفصل مواقف إنتظار السيارات ومناطق الخدمة ومساحات العرض الخارجية ومناطق التخزين، أو أي مناطق أخرى غير جذابة بصريا.

#### الأنشطة:

- ضمان أن تكون أنشطة بيع البضائع والمنتجات كبيرة الحجم هي مخصصة فقط للأنشطة المقامة داخل هذه المنطقة، لتجنب التعارض مع المراكز متعددة الاستخدامات.
- ضمان توفير الاستخدامات الملحقة للأنشطة الأساسية المسموح بها.

جدول استخدامات الأراضي		
مسموح	مشروط	محظور
محلات ومعارض تجارية للبضائع الكبيرة الحجم	أي نشاط مسموح به ويتعارض مع الأشتراطات الخاصة بالاستخدامات المسموح بها.	أي نوع من عمليات التطوير أو التنمية غير المصنفة أو المدرجة سواء ضمن قائمة الاستخدامات المسموح بها أو المشروطة.
معارض السيارات	أي نشاط مسموح به الذي يشمل المباني المفردة أو المتعددة التي تحتوي على إجمالي مساحة بناء (GFA) تتجاوز (10,000) م <sup>2</sup> .	
مطاعم ومقاهي ومنافذ بيع الاطعمة المشروبات	أي تطوير مسموح يقع ضمن نطاق (1) كيلومتر من الخط الساحلي (باستثناء بلدية الدوحة)	
سكني (نمط المساكن التي تقع فوق المحال التجارية)	محطات الوقود	
المساجد		
المراكز الطبية والمراكز الرياضية		
محطات النقل العام		
مكاتب إدارية		

اللوائح التنفيذية للإشتراطات التخطيطية والتصميمية للمناطق - منطقة بيع البضائع كبيرة الحجم	
الوحدات السكنية	
الموقع	• يجب ألا تتواجد الوحدات السكنية في مستوى الطابق الأرضي.
مساحة الموقع	
مساحة الموقع (الحد الأدنى)	• (1000) م <sup>2</sup> .
المساحة المستأجرة في الطابق الأرضي (الحد الأدنى)	
المساحة المستأجرة في الطابق الأرضي (الحد الأدنى)	• (350) م <sup>2</sup> .
إرتفاع المبنى	
عدد الطوابق (الحد الأقصى)	• طابق أرضي + (2) دور.
ارتفاع المباني الملحقة (الحد الأقصى)	• (12) م
نسبة التغطية / المساحة المغطاة بالبناء بالموقع	
نسبة التغطية لكل المباني (الحد الأقصى)	• (70) %.
ارتدادات البناء (الحد الأدنى)	
الإرتداد الأمامي	• (8) م.
الإرتداد الجانبي	• (0) م.
الإرتداد الخلفي (بما في ذلك الارتدادات على الطرق الثانوية)	• (5) م.
المقومات البصرية	
موقع المكاتب الإدارية والمعارض	• يجب أن تقع المكاتب الإدارية والمعارض على الواجهة الأمامية المواجهة للطريق.

<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 تنسيق الموقع.</li> </ul>	<p>مناطق التخزين الخارجية</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يجب أن توضع خزانات المياه والمعدات الميكانيكية في جانب المبنى أو في الجزء الخلفي منه.</li> <li>• 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.</li> <li>• لا يجوز وضع وحدات التكييف على الواجهة الامامية</li> <li>• يجب وضع جميع أنابيب (قنوات) المداخل وتكييف الهواء بطريقة تكون غير موجهة مباشرة نحو الممتلكات المجاورة أو المساكن.</li> </ul>	<p>التجهيزات الميكانيكية</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الامامية: لا يجب أن يتم وضع أي سياج أو جدار أمام المبنى</li> <li>• الجانبية والخلفية: (2.5) م</li> </ul>	<p>السياج/ الجدران</p>
<p>تصميم المبنى</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• لا يسمح ببناء أي جدار بارتفاع أكثر من (12) م دون إدراج فاصل/حاجز مادي في الواجهة.</li> </ul>	<p>العناصر التصميمية لفواصل واجهات المبنى (الحد الأقصى)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ينبغي محاذاة منسوب أرضية الطابق الأرضي مع مستوى الشارع.</li> <li>• يجب أن يكون مدخل المشاة واضحاً ومرئياً ويسهل الوصول إليه من الشارع بدون وجود أي عوائق؛ بسبب مواقف انتظار السيارات أو ما شابه ذلك.</li> <li>• يجب ألا تقل النسبة المخصصة لفتحات الأبواب في واجهة الطابق الأرضي المطل على الشارع عن (50) % كحد أدنى.</li> </ul>	<p>تصميم الطابق الأرضي</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (25) م.</li> </ul>	<p>طول واجهة المبنى (الحد الأدنى)</p>
<p>تصميم مواقف انتظار السيارات والتحميل</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يجب أن تكون جميع مناطق الشحن والتفريغ في الجزء الخلفي من</li> </ul>	<p>الشحن / التحميل</p>

الموقع و / أو وفقا للمبادئ الإرشادية للوزارات المعنية..	
• يجب أن تكون مواقف انتظار السيارات متوافقة مع متطلبات لائحة اشتراطات مواقف انتظار السيارات و / أو وفقا للمبادئ الإرشادية للوزارات المعنية.	أماكن مواقف إنتظار السيارات