

## الغرض من هذا الإستعمال:

إن الغرض من منطقة الخدمات والمرافق الرياضية هو خلق مجموعة من الأنشطة الرياضية المنظمة التي تتطلب مستوى عالٍ من مرافق البنية التحتية والمناطق المفتوحة المخصصة للملاعب الرياضية والمباني الملحقة. كما ينبغي فصل هذه المناطق عن استعمالات الأراضي المجاورة الحساسة لما قد تسببه هذه المناطق من ضوضاء وإضاءة مبهرة وزيادة كثافات الحركة المرورية.

إن المنطقة تثنى الدور الهام للخدمات والمرافق الرياضية فيما يتعلق باحتياجات السكان في البلاد، بما في ذلك الأحداث الرياضية والبطولات ذات الأهمية الوطنية والدولية.

في كثير من الحالات سوف تتضمن المواقع مجموعة جوهرية من المرافق مثل الاستادات وملاعب التدريب وملاعب كرة السلة وكرة القدم والصالات المغلقة متعددة الأغراض، وكذلك صالات الألعاب الرياضية وحمامات السباحة العامة وملاعب التنس ومراكز الفروسية وساحات سباق السيارات الرياضية، وتشمل مرافق البنية التحتية الملحقة واللازمة لدعم تلك الأنشطة، بالإضافة إلى ضرورة توفير مداخل آمنة ومواقف انتظار للسيارات ومنافذ لبيع المشروبات والأطعمة. كما يجب ضمان إجراء تدابير إدارة صيانة المرافق بشكل فعال.

ويجب الحصول على الموافقة من قبل الجهات المختصة لتطوير أيًا من المناطق المخصصة للخدمات والمرافق الرياضية قبل تقديم طلبات التطوير.

يجب أن يتوافق التطوير داخل منطقة الخدمات والمرافق الرياضية مع الإرشادات والمعايير مرافق المجتمعية الواردة في قسم الإرشادات الإضافية

## الأهداف

## المميزات / المقومات

- ضمان أن تقع وتصمم الملاعب ومرافق التدريب والمجمعات الرياضية المغلقة بشكل مناسب لتقليل الآثار الغير مرغوب فيها على المجاورات السكنية واستعمالات الأراضي المجاورة ذات الطبيعة الخاصة.
- إمكانية وصول المشاة والسيارات ووسائل النقل العامة بصورة آمنة ومريحة.
- تشجيع توفير وصيانة وتطوير المباني الملحقة، والتسهيلات اللازمة لدعم استخدام مواقع للإستجمام في الهواء الطلق، بما يتفق مع الحفاظ على الطابع البصري العام للمناطق المفتوحة.

## الاستخدام

- السعي لتكامل المرافق الرياضية الكبرى مع المناطق المجاورة (خاصةً مع المراكز ذات الاستخدامات المختلطة) لتلبية احتياجات المشاهدين قبل وبعد الأحداث الرياضية الكبرى، وكذلك توفير احتياجات المقيمين في المنطقة؛ من المرافق المجتمعية والترفيهية.
- توفير أكشاك ومنافذ صغيرة لبيع الأطعمة والمشروبات لمستخدمي المرافق الرياضية. تكامل البنية التحتية والمرافق اللازمة لدعم وتعزيز استخدام الملاعب والمجمعات الرياضية الأساسية، والتي تسهم في

استخدامها المستدام واجراءات صيانتها.

- السماح باستمرار أداء وتطوير وتوسيع هذه المرافق التي قد تتميز بمستويات عالية من الاستخدام، ولا سيما في عطلة نهاية الأسبوع أو خلال الفترة المسائية طوال أيام الأسبوع.
- ضمان الوصول الغير المقيد إلى الأماكن العامة المرتبطة بالمجمعات والملاعب الرياضية والملاعب باستثناء الحالات التي تستخدم المساحات المفتوحة بالمشاركة مع المدارس والمرافق الرياضية، أو أثناء الأحداث الرياضية الكبرى.

جدول إستخدامات الأراضي		
مسموح	مشروط	محظور
الأنشطة الترفيهية ذات الطابع الحيوي	أي إستخدام مسموح به ويتعارض مع الإشتراطات الخاصة بالإستخدامات المسموح بها.	أي نوع من عمليات التطوير أو التنمية غير المصنفة أو المدرجة سواء ضمن قائمة الإستخدامات المسموح بها أو المشروطة.
المباني والمنشآت الملحقة للأنشطة الترفيهية ذات الطابع الحيوي مثل الملاعب وحمامات السباحة	أي نشاط مسموح به الذي يشمل المباني المفردة أو المتعددة التي تحتوي على إجمالي مساحة بناء (GFA) تتجاوز 10,000 م <sup>2</sup> .	
مناطق الترويح / مناطق الترفيه	أي مقترح للمرافق الرياضية التي توفر أسباب أو وسائل الراحة والتسلية للجمهور	
المباني والمنشآت الملحقة لمناطق الترويح	أي تطوير مسموح يقع ضمن نطاق (1) كيلومتر من الخط الساحلي (باستثناء بلدية الدوحة)	
المراكز الصحية ومراكز اللياقة البدنية الملحقة للأنشطة الترفيهية ذات الطابع الحيوي		
العيادات الطبية الرياضية الملحقة بالأنشطة الترفيهية ذات الطابع الحيوي		
المكاتب الإدارية والوحدات السكنية والمباني الملحقة والمطلوبة لأغراض الأمن والإدارة والتشغيل وصيانة المرافق الرياضية		
وحدات الإقامة الملحقة بالأنشطة الترفيهية ذات الطابع الحيوي		
أكشاك بيع ومطاعم ومقاهي		
المساجد		
أنشطة مؤقتة		
محطات النقل العام		

اللوائح التنفيذية للاشتراطات التخطيطية والتصميمية للمناطق - مناطق الخدمات والمرافق الرياضية:

ملاحظة: يجب أن تمتثل عمليات التطوير في مناطق الخدمات والمرافق الرياضية لمعايير مزودي الخدمات ذات الصلة

تصميم وارتفاع المبنى	
الإرتفاع (الحد الأقصى)	• (15) م (فيما عدا أبراج الإضاءة).
الحد الأقصى لارتفاع:	• دور أرضي + (1) + دور السطح (بنتهاوس).
<ul style="list-style-type: none"> <li>الوحدات السكنية.</li> <li>الوحدات السكنية المؤقتة الملحقة للأنشطة الترفيهية ذات الطابع الحيوي.</li> <li>المكاتب الإدارية اللازمة لأغراض التشغيل والأمن وإجراءات صيانة الموقع.</li> </ul>	
تغطية الموقع / المساحة المغطاة بالبناء بالموقع (الحد الأقصى)	
المباني الدائمة	• (50) %.
الوحدات السكنية المؤقتة الملحقة بالأنشطة الترفيهية ذات الطابع الحيوي (الحد الأقصى)	• (1000) م <sup>2</sup> .
الأنشطة الملحقة (GFA) (الحد الأقصى)	
مراكز الصحة واللياقة البدنية والعيادات الطبية الرياضية وأكشاك البيع والمطاعم والمقاهي	• (10) % من إجمالي مساحة مسطح البناء في الموقع.
ارتدادات البناء/ الهيكل (الحد الأدنى)	
المباني والمنشآت الأقل من (15) م في الارتفاع	
الارتداد الأمامي (الطريق)	(30) م
المنطقة السكنية	(35) م

جميع المناطق الأخرى	(15) م
المباني والمنشآت الأكثر من (15) م في الارتفاع	
الارتداد الأمامي	(60) م
المنطقة السكنية	(70) م
جميع المناطق الأخرى	(25) م
أماكن الإقامة السكنية الملحقة الدائمة والمؤقتة	
جميع الحدود (الحد الأدنى)	(6) م
الحد الأقصى لعدد الأسيرة في الموقع	(50) سرير.
الأسوار والجدران	
الإرتفاع	• (2) م (كحد أقصى).
المواد المستخدمة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يجب أن تكون جدران الأسوار الجانبية مصممة.</li> <li>• يجب أن تتضمن وحدات زخرفية مقبولة محلياً / ثقافياً مع تصميم جدران الأسوار الأمامية إذا تم بنائها من الخرسانة المصمتة أو الطوب أو المواد الجاهزة لخلق صورة بصرية شيقة.</li> <li>• لا يسمح باستخدام السلاسل والأسلاك المعدنية في الأسوار الأمامية. ينبغي أن تصمم الأسوار من وحدات الطوب أو الخرسانة الجاهزة أو من قضبان الحديد المشغول الرأسية أو الأفقية.</li> </ul>
التشجير وتنسيق الموقع / اللاندسكيب	
الحدائق العشبية أو الغطاء النباتي	• يجب ان يكون الحد الأدنى للحدائق العشبية والغطاء النباتي (20) %، كما ينبغي أن تكون متجاورة وبدون عوائق.
الأشجار	• يجب ألا تقل المسطحات المخصصة لجميع الأشجار عن (30) % مثل النخيل والأشجار والشجيرات والزهور والصبارة. كما ينبغي أن يكون الغطاء النباتي ملائم لمناخ المنطقة المحلية.
المناطق المظللة	• يجب أن يتم تظليل (60) % كحد أدنى من ممرات المشاة باستخدام

النباتات او الهياكل الصلبة.	
• (5) م كحد أدنى.	تنسيق الموقع المجاور لمنطقة سكنية
<b>مواقف إنتظار السيارات</b>	
• يجب أن تكون مواقف إنتظار السيارات متوافقة مع متطلبات لائحة اشتراطات مواقف إنتظار السيارات و / أو وفقاً للمبادئ الإرشادية للوزارات المعنية.	أماكن مواقف إنتظار السيارات
• يجب توفير مواقف إنتظار سيارات للموظفين والعملاء في الموقع.	