

## الغرض من هذا الاستعمال:

الغرض من المنطقة السياحية هو توفير مواقع للسكن قصيرة المدى تتسم بمناخ سياحي ضمن المناطق الموجهة للتنمية السياحية والمدعومة بالأنشطة والمرافق المجتمعية كبيرة الحجم مثل المراكز الثقافية وأماكن الترفيه والملاعب الرياضية والمساحات المفتوحة والحدائق العامة بالإضافة إلى بعض الخدمات والمرافق صغيرة الحجم. وتشمل المناطق السياحية العديد من الأنشطة السياحية.

توفر المنطقة السياحية الأماكن الترفيهية والتجارية وقاعات المؤتمرات والاجتماعات بالإضافة إلى الأنشطة السكنية وأماكن إقامة الزائرين بما في ذلك الفنادق والمنتجعات وبعض الأنشطة والمرافق الداعمة. وتتميز المنطقة بالمواقع ذات المساحات الكبيرة مع وجود المباني كبيرة الحجم والتي من شأنها أن تولد مستويات عالية من الحركة المرورية وخاصة في عطلات نهاية الأسبوع وأمسيات أيام الأسبوع.

الأهداف:المقومات:

- المحافظة على القيم الجمالية والجودة البينية للمناطق المحيطة بما في ذلك المناطق السكنية.
- ضمان أن تتمتع عمليات التطوير بالجودة العالية من حيث الشكل والصورة البصرية وتوجيه المباني ومقياسها وحجمها ومواد النهو الخارجية بالإضافة إلى عناصر التشجير وتنسيق المواقع.
- يجب أن يتلاءم حجم وشكل المباني المرتبطة بالاستخدامات المسموح بها داخل المنطقة السياحية مع الهدف الرئيسي والطابع البصري العام للمنطقة.
- يجب تحديد مواقع مناطق انتظار السيارات ومناطق الخدمات ومناطق تخزين البضائع أو المواد وبحيث تكون محجوبة عن الرؤية بشكل مناسب باستخدام الأسوار أو عناصر التشجير وتنسيق الموقع.

التأثيرات السلبية:

- ينبغي تجنب التأثيرات السلبية التي تسببها المداخل وحركة السيارات وعمليات شحن وتفريغ سيارات الخدمة على سلامة حركة المشاة والسيارات وشبكة الطرق والصورة البصرية للمناطق المحيطة.
- ينبغي تجنب أو التخفيف من حدة التأثيرات السلبية مثل الضوضاء والوهج وحركة المرور على المناطق المجاورة وذلك بواسطة وضع الارتدادات المناسبة واستخدام وسائل التخفيف الأخرى.
- يسمح بإنشاء المرافق السياحية كبيرة الحجم في حالة عدم تأثيرها على الغرض من المنطقة وبطريقة تساعد على تقليل التعارض في استعمالات الأراضي للمناطق المحيطة.

جدول استعمالات الأراضي الخاص بالمناطق السياحية		
مسموح	مشروط	محظور
الفنادق والشاليهات والمنتجعات السياحية	أي نشاط مسموح به لا يلبي معايير الأنشطة المسموح بها.	أي نشاط غير مصنف أو مدرج سواء ضمن قائمة الاستخدامات المسموح بها أو المشروطة.
المطاعم	المتنزهات	
المتاحف	ملاعب الجولف	
المعارض الفنية	المجمعات الرياضية كبيرة الحجم	
المتنزهات التجارية	المرافق الترفيهية والمعارض كبيرة الحجم	
المساجد	أي نشاط مسموح به الذي يشمل المباني المفردة أو المتعددة التي تحتوي على إجمالي مساحة بناء (GFA) تتجاوز 10,000 م <sup>2</sup> .	
أماكن الإقامة السكنية للموظفين والعاملين في الفنادق.	أي تطوير مسموح يقع ضمن نطاق (1) كيلومتر من الخط الساحلي (باستثناء بلدية الدوحة)	
الشقق الفندقية		
مراكز المؤتمرات		
المراكز الترفيهية وأماكن الترويح		
المناطق المفتوحة		
محطات النقل العام		

اللوائح التنفيذية للاشتراطات التخطيطية والتصميمية للمناطق - المناطق السياحية	
<b>مساحة الموقع</b>	
مساحة الموقع (الحد الأدنى)	• (5000) م <sup>2</sup> .
<b>ارتفاع المباني</b>	
ارتفاع المباني (الحد الأقصى)	• الدور الأرضي + (3) أدوار (14) م.
<b>نسبة التغطية البنائية/ المساحة المغطاة بالبناء بالموقع</b>	
نسبة التغطية لكل المباني (الحد الأقصى)	• (40) %.
نسبة المساحة الطابقية (FAR) (الحد الأقصى)	• (1.6) كحد الأقصى.
<b>ارتدادات البناء (الحد الأدنى)</b>	
الارتداد الأمامي	• (10) م. • يسمح بوضع المباني الخاصة بالأمن والحراسة بحد أقصى (10) م <sup>2</sup> ضمن منطقة الارتدادات الأمامية من ناحية الشارع.
الارتداد الجانبي	• (6) م
الارتداد الخلفي	• (6) م.
<b>المقومات البصرية وتصميم المبنى</b>	
العناصر التصميمية لفواصل واجهات المبنى (الحد الأقصى)	• يجب ادراج فاصل مادي في الواجهة لأي جدار في المبنى يزيد ارتفاعه عن (8) م
مساحات التخزين الخارجية	• يجب أن تقع أي منطقة تخزين خارجية (بما في ذلك مناطق تخزين القمامة وصهاريج تخزين النفايات السائلة) في منطقة الارتدادات الجانبية والخلفية من المبنى، ويجب أن تكون محجوبة عن الرؤية من الطريق او المواقع المجاورة بوضع سياج او جدار او عناصر تنسيق الموقع .

<ul style="list-style-type: none"> <li>• يجب أن توضع خزانات المياه والتجهيزات الميكانيكية في جانب المبنى أو الجزء الخلفي منه.</li> <li>• يجب أن تحجب خزانات المياه العلوية (التي تقع على سطح المبنى) والتجهيزات الميكانيكية وأجهزة الاتصالات عن الرؤية باستخدام حاجز بار ارتفاع (2.5) م كحد أقصى ويجب ألا تكون مرئية من أي طريق.</li> <li>• لا يجوز وضع وحدات التكييف على الواجهة الأمامية</li> <li>• يجب وضع جميع أنابيب (قنوات) المداخن 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>• (20) % من مساحة الموقع.</li> <li>• ينبغي ألا تقل المسافة المخصصة لعناصر تنسيق الموقع عن (2) م وذلك على كامل طول الواجهة المطلية على الطريق باستثناء مناطق دخول السيارات وفي حالة وضع غرف الحراسة في مناطق الارتدادات.</li> <li>• شريط تنسيق الموقع يجب أن يحتوي على مجموعة من الأشجار وأنواع المناظر الطبيعية الأخرى وفقاً لمخطط تنسيق مواقع مهني / حرفي</li> </ul>	<p>منطقة التشجير وتنسيق الموقع / اللاند سكيب (الحد الأدنى)</p>
<p>الأمامية: (2.0) م. الجانبية والخلفية: (2.5) م.</p>	<p>السياج والجدران (الحد الأقصى)</p>
<p>التحميل ومواقف انتظار السيارات</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ينبغي توفير (1) رصيف شحن وتحميل و / أو وفقاً للمبادئ الإرشادية للوزارات المعنية.</li> </ul>	<p>الشحن / التحميل</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يجب أن تكون مواقف انتظار السيارات متوافقة مع متطلبات لائحة اشتراطات مواقف انتظار السيارات و / أو وفقاً للمبادئ الإرشادية للوزارات المعنية</li> <li>• يجب توفير مواقف انتظار سيارات الموظفين والعملاء في الموقع.</li> <li>• يجب حجب مواقف انتظار السيارات من الطرق أو المواقع المجاورة، إما عن طريق استخدام تشجير وتنسيق للمواقع، أو وضع الجدران، أو الأسوار أو مزيج مما سبق. بار ارتفاع (1.0) م كحد أدنى على طول المنطقة أو حدود الطريق، باستثناء تلك الأجزاء من حدود الطريق التي تستخدم كمعبر للسيارات.</li> </ul>	<p>أماكن مواقف انتظار السيارات</p>