

الغرض من هذا الاستعمال:

مناطق النقل والمرافق تخدم المواقع والإشترطات المتعلقة بخدمات النقل والمواصلات والمرافق والبنية التحتية بهدف ضمان التنمية الفعالة والناجحة، وذلك من خلال توفير نظام متكامل من خدمات النقل العام، وتوفير وتشغيل خدمات المرافق الأساسية اللازمة لإدارة النمو العمراني بصورة ناجحة وفعالة. وتشتمل الاستعمالات في هذه المناطق على الموانئ البحرية والمطارات ومحطات السكك الحديدية ومحطات منظومة النقل التي توفر أماكن لانتظار السيارات بمحطات وسائل المواصلات العامة (Park and Ride)، ومواقف إنتظار السيارات العامة ومباني المواقف وشبكات النقل العام ومواقف سيارات الأجرة والأتوبيسات، وكذلك مرافق تجميع وتوزيع شبكات البنية التحتية الوطنية والمحلية ومحطات المعالجة (بما في ذلك المياه والصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار ومعالجة مخلفات المجاري، بالإضافة إلى الكهرباء والاتصالات).

إن جميع شبكات الطرق وخطوط السكك الحديدية بما فيها مرافق البنية التحتية الدائمة المرتبطة بها، مثل محطات السكك الحديدية ومسارات شبكات المرافق (كما تم تحديده في الإطار الوطني للتنمية لدولة قطر (QNDF) وخطط التنمية المكانية للبلديات (MSDP))، تعد ضمن مناطق النقل والمرافق.

يجب أن تتوافق جميع مقترحات التطوير مع أحدث الإرشادات البنائية من أجل المواصلات أو مزود خدمات مرافق البنية التحتية.

الأهداف:**المقومات:**

- تسعى هذه الإشرطات إلى التأكيد على أن إختيار مواقع خدمات النقل والمرافق والبنية التحتية وعمليات تشغيلها ليس لها أي آثار سلبية على البيئة مع ضمان أنه لا توجد أي مخاطر من قبل الأنشطة التي قد تتداخل مع متطلباتها التشغيلية أو مع تحديد الموقع.
- ضمان توفير وتشغيل المرافق وخدمات البنية التحتية ليتسنى ضمان السلامة والأمن العام وكذلك تجنب أو التقليل من حدة الآثار السلبية على البيئة.

الإستعمال:

- إن من أهم الفوائد الاقتصادية للنقل ومرافق البنية التحتية تتمثل في تسهيل النمو الاقتصادي وفرص العمل بالإضافة إلى دعم التسلسل الهرمي للمراكز والإلتزام بتطبيقه.
- العمل على تحقيق أقصى قدر من التكامل بين الطرق والسكك الحديدية وخطوط النقل العام وأماكن التجمعات بهدف تحقيق الإتصال الناجح بين المناطق الرئيسية وضمن سلامة وكفاءة حركة الأشخاص والسلع والبضائع في جميع أنحاء البلاد وداخل حدود البلديات.
- تقدم الموانئ البحرية والمطارات التسهيلات الآتية:

- وصول ومغادرة السفن أو الطائرات.
- حركة الركاب والبضائع من وإلى السفن أو الطائرات.
- خدمات الإسكان بالإضافة إلى إصلاح وصيانة السفن أو الطائرات.
- بعض الأنشطة الإضافية التي تخدم احتياجات العمال والركاب وزوار الموانئ البحرية أو المطارات (بما في ذلك المكاتب ومراكز التسوق ومنافذ بيع الأغذية والمشروبات والخدمات السياحية).
- ينبغي إمداد السكك الحديدية وخدمات النقل العام بالمرافق والخدمات التي تسهل تشغيلها بصورة فعالة وكفوءة وتعمل على قيام مرافق النقل العام بدورها بفاعلية (بما في ذلك المكاتب ومراكز التسوق ومنافذ بيع الأغذية والمشروبات والخدمات السياحية).
- ينبغي أن تقع خدمات المرافق والبنية التحتية المرتبطة بعمليات التطوير الحضرية في مواقع مناسبة للوصول إلى مستويات فعالة من حيث الوقت والتكلفة والكفاءة مع ضمان ألا تتأثر إستعمالات الأراضي المجاورة تأثيراً سلبياً.
- ينبغي إمداد منشآت المرافق العامة والبنية التحتية والأنشطة بشكل كافٍ بمصادر المياه والصرف الصحي والطاقة والإضاءة وكذلك التخلص من النفايات، بالإضافة إلى خدمات مكافحة الحرائق والدفاع المدني وخدمات البنية التحتية الأخرى الداعمة.

جدول إستعمالات الأراضي الخاص بمناطق النقل والمرافق		
مسموح	مشروط	محظور
أنشطة وخدمات النقل والمرافق (انظر التعريف)	أي نشاط مسموح به لا يلبي معايير الأنشطة المسموح بها	أي نشاط غير مصنف أو مدرج سواء ضمن قائمة الاستخدامات المسموح بها أو المشروطة
المكاتب والمباني الملحقة المطلوبة لإدارة وتشغيل وصيانة مرافق شبكات النقل والبنية التحتية	محطات الوقود	
أكشاك البيع والمطاعم والمقاهي التي تقع داخل محطات السكك الحديدية أو محطات انتظار السيارات أو محطات النقل العام (لا تتجاوز إجمالي مساحة بناء (GFA) عن (100) م ² في المنطقة	أي نشاط مسموح به الذي يشمل المباني المفردة أو المتعددة التي تحتوي على إجمالي مساحة بناء (GFA) تتجاوز (10,000) م ² .	
المناطق المفتوحة	أي تطوير مسموح يقع ضمن نطاق (1) كيلومتر من الخط الساحلي (باستثناء بلدية الدوحة)	
المساجد	أبراج الاتصالات التي يتعدى ارتفاعها (30) م	

الوائح التنفيذية للاشتراطات التخطيطية والتصميمية للمناطق - مناطق النقل والمرافق (T&U)	
ارتفاع المبنى	
الحد الأقصى لارتفاع البناء لجميع المباني	<ul style="list-style-type: none"> • (18) م. • أقصى ارتفاع لأبراج الاتصالات (30) م في حالة وجودها بموقع مجاور لأي منطقة سكنية.
مساحة الموقع والمساحة المغطاة بالبناء بالموقع	
نسبة التغطية لكل المباني (الحد الأقصى)	<ul style="list-style-type: none"> • (60) %.
ارتدادات البناء (الحد الأدنى)	
الإرتداد الأمامي	<ul style="list-style-type: none"> • (5) م. • يسمح بوضع مباني الحراسة بحد أقصى حتى (10) م² ضمن مسافة الـ (5) م لإرتداد الطريق.
الارتداد الجانبي	<ul style="list-style-type: none"> • (5) م.
الارتداد الخلفي	<ul style="list-style-type: none"> • (5) م.
المقومات البصرية	
التخزين الخارجي	<ul style="list-style-type: none"> • 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 جهة الطريق أو المواقع المجاورة بوضع سياج أو جدار أو عناصر تشجير وتنسيق الموقع.
المعدات الميكانيكية	<ul style="list-style-type: none"> • يجب أن توضع خزانات المياه والمعدات الميكانيكية في جانب المبنى أو الجزء 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. • يجب وضع جميع أنابيب (قنوات) المداخن وتكييف الهواء بطريقة تكون غير موجهة مباشرة نحو الممتلكات المجاورة أو المساكن.

<ul style="list-style-type: none"> • الأمامية: (2.0) م • الجانبية والخلفية: (2.5) م 	<p>السياج / الجدران (الحد الأقصى)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • (20) % من مساحة الموقع. • ينبغي ألا تقل المسافة المخصصة لعناصر تنسيق الموقع عن (2) م، وذلك على كامل طول الواجهة المطلة على الطريق باستثناء مناطق دخول السيارات وكذا في حالة وضع غرف الحراسة في مناطق الارتدادات. • يجب أن تحتوي مناطق تنسيق وتشجير الموقع على مجموعة من الأشجار وأنواع المناظر الطبيعية الأخرى وفقاً لمخطط تنسيق مواقع معد بصورة مهنية إحترافية. 	<p>منطقة التشجير وعناصر تنسيق وتشجير الموقع / اللاندسكيب (الحد الأدنى)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ينبغي أن تكون جميع الساحات الموجودة في الموقع مغلقة بإحكام بشكل دائم باستثناء الأجزاء المخصصة لعناصر تشجير وتنسيق الموقع (اللاندسكيب)، كما ينبغي أن تكون مجهزة بوسائل صرف المياه والأمطار. 	<p>إحكام / إستيعاب الفراغ الحدائقي</p>
<ul style="list-style-type: none"> • يجب إدراج فاصل مادي في الواجهة لأي جدار بالمبنى يتجاوز ارتفاعه عن (8) م. 	<p>العناصر التصميمية لفواصل واجهات المبنى (الحد الأقصى)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • يجب أن تقع جميع هوائيات وأبراج البث والإستقبال الخاصة بالإتصالات على بعد (30) م على الأقل من أي مبنى سكني، كما يجب ألا تكون موجهة مباشرةً نحو أي غرفة سكنية. • يجب أن تصمم جميع المحطات والأبراج القائمة على الإتصالات التي تقع بجوار مناطق الإستعمالات المختلطة والمناطق المفتوحة ومناطق الحفاظ والحماية البيئية، بحيث تحتوي على عناصر معمارية حاجبة تقلل من حدة التأثير البصري السلبي لهذه الأبراج. 	<p>أبراج الاتصالات</p>
<p>التحميل ومواقف انتظار السيارات</p>	
<p>يجب أن تكون مواقف إنتظار السيارات وأماكن التحميل وفقاً لتقديرات النقل ما لم يُنص على خلاف ذلك ضمن لوائح مواقف انتظار السيارات</p>	<p>أماكن مواقف انتظار السيارات</p>