

الغرض من هذا الإستعمال:

إن الغرض من إعداد الاشتراطات التخطيطية الخاصة بتطوير الخدمات المجتمعية يتمثل في صياغة معايير التطوير الخاصة بالأنشطة والمرافق المجتمعية سواء كانت في إطار الملكية العامة أو الخاصة. وقد تشمل توفير خدمات بلدية، وخدمات الطوارئ والمنشآت الحكومية وأماكن العبادة ومرافق الرعاية الصحية وخدمات التعليم ورعاية الأطفال، بالإضافة إلى الخدمات ذات الطبيعة الفنية أو الإجتماعية أو الثقافية كالمتاحف والمسارح والمرافق الخدمية كالجمعيات الخيرية ومراكز الشباب وغيرها. هذا ولقد تم تحديد الخدمات المجتمعية المناسبة لهذه المناطق بالجدول الملحق أدناه وسيتم الإستدلال على نوع المرافق المجتمعية وتصنيفها بواسطة رمز كودي داخل المنطقة.

تقع منطقة الخدمات المجتمعية غالباً ضمن نطاق المراكز العمرانية، وفقاً للتدرج الهرمي لهذه المراكز. هذا ويتم تحديد حجم ومستوى المرافق الخدمية التي تقدمها المنطقة وتوفرها وفقاً لحجم المنطقة وعدد السكان المخدمين. ويعتبر توفير سبل راحة وسهولة الوصول للسكان من الأولويات الهامة، بالإضافة إلى تشجيع الإستخدام المشترك لهذه الخدمات والمرافق .

وتتمثل الأولوية في توفير التوزيع المكاني المناسب للمجمعات من الخدمات المجتمعية، إستناداً إلى متطلبات مزودي المرافق المجتمعية والاشتراطات التخطيطية والتصميمية لتوفير كل مرافق من الخدمات المجتمعية. كما أن الاشتراطات واللوائح لا تحدد معايير معينة لتصميم المباني، وستقوم الحكومة برعاية معظم المرافق المجتمعية، لهذا ينبغي أن تتوافق مع معايير الحكومة الخاصة بها ليتسنى ضمان الجودة العالية للتصميم.

سوف يتم تخصيص الخدمات المجتمعية القائمة خارج المراكز كمنطقة مرافق مجتمعية، وذلك لإضفاء الطابع الرسمي على نطاقها، وحماية إستخدامها من الأنشطة غير المتوافقة مع المواقع المجاورة، والسماح لتكثيف الإستعمالات المناسبة. كما ستستخدم منطقة الخدمات المجتمعية لتحديد وحماية المواقع الشاغرة التي تعتبر مناسبة المرافق المجتمعية المستقبلية، وخاصة في الأحياء الجديدة الناشئة.

تتنوع المعايير المسموح بها لمنطقة الخدمات المجتمعية وفقاً لمخططات المراكز المقترحة. وقد يتطلب الأمر تكثيف بعض الإستخدامات في مناطق الخدمات المجتمعية لكونها مراكز ذات كثافة مرتفعة، وذلك للحفاظ على تناسق الطابع العام للمنطقة والحد من إستملاك الأراضي وتكاليفها. وسيتم تحديد المواقع التي تتنوع بها المعايير وسيتم تحديد نقاط الاختلافات ضمن خطة المركز.

ويجب الحصول على الموافقة من قبل الجهات المختصة لتطوير أيأ من المرافق المجتمعية قبل تقديم طلبات التطوير.

يجب أن يتوافق التطوير داخل منطقة المرافق المجتمعية مع الإرشادات والمعايير مرافق المجتمعية الواردة في قسم الإرشادات الإضافية

الأهداف:**المقومات:**

- تسعى اللوائح والاشتراطات لتحقيق مستوى عالٍ من التصميم الحضري وضمان أن يكون تحديد مواقع الخدمات المجتمعية وتشغيلها ليس له آثار سلبية على المناطق السكنية المحيطة بها من حركة المرور ومواقف السيارات والضوضاء أو انعدام الخصوصية، مع ضمان أنه لا توجد أي مخاطر من قبل الأنشطة التي قد تتداخل مع تحديد

مواقعها أو متطلباتها التشغيلية.

- يجب أن يتسق الاستخدام مع طابع وحجم وتشكيل المباني وتنسيق الشوارع للمنطقة المحيطة.
- ينبغي تخفيف أي آثار سلبية محتملة على إستعمالات الأراضي المجاورة مثل حركة المرور وإنتظار السيارات في الشوارع والوهج الضوئي والضوضاء وعدد ساعات العمل وأيضاً الآثار السلبية على عوامل السلامة، وذلك عن طريق إختيار مواقع الخدمات المناسبة والمناطق العازلة وعناصر التشجير وتنسيق الموقع بالإضافة إلى تصميم وبناء هذه الخدمات بطريقة مبتكرة وضمان كفاءة تشغيلها.

الاستخدام بالمشاركة:

- يمكن إستخدام المرافق المجتمعية كخدمات متعددة الأغراض للمساعدة في توفير إحتياجات المجتمع وزيادة كفاءة إستخدام تلك الخدمات من خلال المشاركة في إستغلال المرافق المشتركة كالمناطق المفتوحة والخدمات الرياضية ومرافق إنتظار السيارات.
- سوف تستخدم المواقع بالمشاركة بين المرافق المجتمعية المختلفة بهدف توفير مجموعة من الخدمات والمرافق للإستخدام من قبل أفراد المجتمع ضمن مناطق خدمية متعددة الوظائف وذلك لتحقيق كفاءة إستخدام الأراضي والمباني.

تطور الإستخدام:

- إدراك الطبيعة المتغيرة للخدمات المجتمعية الكبرى والمؤسسات الصغيرة حيث تتطور هذه المرافق من مقدمي خدمات مجتمعية محددة إلى مجموعة أوسع من الخدمات.
- إدراك امكانيات إعادة استخدام المساحات الفائضة للمدارس والمساجد والممتلكات المؤسسية الأخرى من خلال السماح بتغيير إستخدامها باستخدامات أخرى لتتوافق مع خصائص المباني المجاورة.

جدول الخدمات المجتمعية

عام: الخدمات المجتمعية هي المواقع والمباني المخصصة للاستخدامات المجتمعية مثل التعليم والصحة والفنون والثقافة، وأماكن العبادة، والترفيه، وخدمات الطوارئ، وغيرها من الخدمات المجتمعية على النحو المحدد من قبل الوزارة. وتشمل أيضاً المباني الملحقة اللازمة لتسهيل عملية تشغيل مرافق الأمن والصيانة.

إستعمالات الأراضي التالية تعتبر أمثلة للمرافق المجتمعية، حيث يتم تخصيص تلك الخدمات والمرافق للمجتمع من خلال التسلسل الهرمي للمركز، والمبادئ الإرشادية لمعايير توفير المرافق المجتمعية.

<ul style="list-style-type: none"> • المتاحف والمسارح • إستوديوهات الفنون البصرية والموسيقية والدرامية • المعارض التجارية والمراكز الثقافية ومراكز المؤتمرات • القرى التاريخية والثقافية • المكتبات 	<p>الخدمات المجتمعية (الفنون والثقافة) [AC]</p>
<ul style="list-style-type: none"> • المقابر 	<p>الخدمات المجتمعية (المقابر) [C]</p>
<ul style="list-style-type: none"> • مراكز خدمة المجتمع والخدمات الإجتماعية • مراكز الإعلام والمكاتب السياحية • الأندية والجمعيات الخاصة • قاعات المجتمع وأماكن التجمع العامة • قاعات تجمع الشباب • دور رعاية الأطفال ورعاية المسنين/ كبار السن 	<p>الخدمات المجتمعية (وسائل الترفيه والخدمات الاجتماعية) [CA]</p>
<ul style="list-style-type: none"> • الخدمات الدينية (المساجد) 	<p>الخدمات المجتمعية (الخدمات الدينية) [RF]</p>

<ul style="list-style-type: none"> ● المؤسسات التعليمية الخاصة والعامة تشتمل على: <ul style="list-style-type: none"> - رياض الأطفال ودور الحضانة - المدارس الابتدائية والإعدادية - المدارس الثانوية ● مباني الإقامة والمباني الملحقة الخاصة بالموظفين العاملين في قطاع التعليم 	<p>الخدمات المجتمعية (التعليم) [E]</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● الدوائر الحكومية ومراكزها الخدمية ● مكاتب البلدية ومراكزها الخدمية ● مكاتب البريد ● مكاتب وزارة الداخلية ومراكزها الخدمية ● مراكز صيانة السيارات 	<p>الخدمات المجتمعية (المكاتب الحكومية) [G]</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● المستشفيات ومراكز الصحة العامة والعيادات الطبية ● مراكز الرعاية وأماكن الإقامة السكنية الخاصة ● مباني الإقامة والمباني الملحقة الخاصة بالهيئة الطبية 	<p>الخدمات المجتمعية (خدمات الرعاية الصحية) [HC]</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● مراكز الإطفاء والمرافق التشغيلية ذات الصلة ● محطات الإسعاف والمرافق التشغيلية للخدمات ذات الصلة ● أماكن إنتظار سيارات خدمات الطوارئ ● مراكز الإتصال في حالات الطوارئ ومكاتب التنسيق 	<p>الخدمات المجتمعية (خدمات الطوارئ) [ES]</p>

جدول إستخدامات الأراضي		
مسموح	مشروط	محظور
المراكز الثقافية والفنية	أي نشاط مسموح به لا يلبي معايير الأنشطة المسموح بها.	أي تطوير غير مصنف أو مدرج سواء ضمن قائمة الإستخدامات المسموح بها أو المشروطة.
المقابر	أي تطوير مسموح يقع ضمن نطاق (1) كيلومتر من الخط الساحلي (باستثناء بلدية الدوحة)	
الخدمات المجتمعية		
المساجد وجميع المرافق الدينية		
المرافق التعليمية		
المكاتب الإدارية الحكومة		
مرافق الرعاية الصحية		
خدمات الطوارئ		
المباني السكنية وأماكن الإقامة الملحقة بالأنشطة المسموح بها		
أنشطة مؤقتة (تابعة لإستخدامات الأراضي المسموح بها)		

اللوائح التنفيذية للاشتراطات التخطيطية والتصميمية للمناطق - مناطق الخدمات المجتمعية:	
ملاحظة: يجب أن تمتثل عمليات التطوير في مناطق الخدمات المجتمعية لمعايير مزودي الخدمات ذات الصلة	
ارتفاع المبنى	
ارتفاع المبنى (الحد الأقصى)	• (14) م ما عدا المآذن (ليس لها حد أقصى).
ارتفاع المباني السكنية الملحقة (الحد الأقصى)	• دور أرضي + (1) + دور السطح (بنتهاوس).
نسبة التغطية / المساحة المغطاة بالبناء بالموقع	
نسبة التغطية للمباني (الحد الأقصى)	• (50) %.
إجمالي مساحة الطابق الأرضي للمباني السكنية الملحقة (الحد الأقصى)	• (200) م ² .
إرتدادات البناء	
من أي منطقة سكنية	• (6) م من جميع الاتجاهات.
من أي منطقة ذات إستعمالات أخرى	• (4) م من جميع الاتجاهات.
العناصر التصميمية لفواصل واجهات المبنى	
لعناصر التصميمية لفواصل واجهات المبنى (الحد الأقصى)	• يجب إدراج فاصل مادي في الواجهة لأي جدار في المبنى يزيد ارتفاعه عن (8) م ملاحظة توضيحية: يمكن أن يدرج الفاصل المادي إما على مستوى عمودي أو أفقي. وسوف يكون الفاصل على عمق كافٍ من أجل سهولة إدراك التغيير الطارئ على الواجهة. يمكن إستخدام أنماط وزخارف على الجدران بهدف الحد من الرتابة البصرية الناتجة عن طول الجدار.
التشجير وتنسيق الموقع (اللاندر سكيب)	
مناطق التشجير وتنسيق الموقع (اللاندرسكيب)	• ينبغي أن يتم تنسيق الواجهة المطلة على الطريق بعناصر التشجير وتنسيق الموقع بعمق (2) م كحد أدنى بكامل طول الواجهة باستثناء مناطق المداخل. • ينبغي المحافظة على عناصر التشجير وعناصر تنسيق الموقع.

الأسوار / الجدران	
الإرتفاع (الحد الأقصى)	• (2) م.
الخامات والمواد المستخدمة	<ul style="list-style-type: none"> • ينبغي أن تكون الأسوار الخلفية والجانبية مصممة. • إذا تم بناء السور الأمامي من الخرسانة المصمتة أو الطوب أو الخامات الجاهزة فينبغي أن تدمج فيه وحدات التصميم الإسلامية أو العربية لخلق نمط وطابع بصري. • لا يسمح باستخدام السلاسل الحديدية والأسلاك في الأسوار الأمامية ويجب بناء السور من الطوب أو الخرسانة أو الألواح الخشبية الرأسية أو الأفقية أو من الحديد المطاوع.
الإرتداد الأمامي	• يجب أن تكون الأسوار والجدران على إرتداد (2) م كحد أدنى من حدود الطريق الأمامية.
مواقف انتظار السيارات	
أماكن مواقف إنتظار السيارات	• يجب أن تكون مواقف إنتظار السيارات متوافقة مع متطلبات لائحة إشتراطات مواقف إنتظار السيارات و / أو وفقاً للمبادئ الإرشادية للوزارات المعنية.