

الغرض من هذا الإستعمال:

إن الغرض من الاشتراطات الخاصة لمنطقة تركيز الأنشطة التجارية المسموح بها هو إضفاء الشرعية على وجود مراكز التسوق المعتمدة والمشيدة في المقام الأول ومحلات السوبر والهايبر ماركت التي تقع خارج المنطقة أو المركز الأساسي.

ويكمن الهدف الرئيسي من منطقة تركيز الأنشطة التجارية المسموح بها في الحفاظ على مراكز التسوق المخصصة ومحلات السوبر ماركت التي تتركز تحديداً حول أنشطة البيع بالتجزئة باعتبارها النشاط الرئيسي.

الطابع الحضري المرغوب فيه لمنطقة تركيز الأنشطة التجارية المسموح بها هو أن تكون مراكز التسوق أو المتاجر الأنشطة للغاية وجذابة بصريا ونايضة بالحياة.

ويوجد لدى منطقة تركيز الخدمات التجارية المسموح بها " حقوق الاستخدام الحالية " والتي يُقصد بها أنشطة أو مناطق مطورة تم انشاؤها بشكل قانوني قبل التغيير في لوائح أو اشتراطات تخطيط وتصميم المناطق. ومن ثم، فإنه يُسمح بمواصلة ترخيص هذه الاستخدامات على الرغم من الاشتراطات الجديدة التي تجعل الاستخدام مشروطاً أو محظوراً. وعليه، سيتم تقييم أي تطوير إضافي داخل حدود منطقة تركيز الأنشطة التجارية المسموح بها في سياق تقديم طلب مشروط.

الأهداف

- الإبقاء على مراكز التسوق والمتاجر النشيطة التي تعج بالحركة.
- تحسين الطابع البصري والبيئي للمنطقة.
- تعزيز أنماط المباني التي تلبى الطابع المستقبلي المنشود للمنطقة.
- توفير مخرجات متميزة في التصميم الحضري من حيث الموقع، شكل ومظهر التشكيل المبني، والمرافق المرتبطة به بما في ذلك تنسيق وتشجير الموقع، وإضفاء لمسات الفن والذوق العام ووسائل الراحة ومواقف انتظار السيارات ومناطق التخزين والخدمات.
- تعزيز أهمية الواجهات الفعالة كوسيط بين الأماكن العامة والخاصة لتجسيد منطقة نشطة وممتعة وجذابة وتحقق خبرات ذات جودة للمشاة.

الأهداف المنشودة للموقع:

- أن يكون الموقع مناسب للغرض المقصود،
- متوافق مع أغراض التخطيط الإستراتيجي واشتراطات تخطيط المناطق على المستوى المحلي،
- يبين بوضوح مدى الحاجة إلى إحداث تنمية مستقبلية ذات جدوى اقتصادية

- يمكن تزويده بخدمات ومرافق البنية التحتية الضرورية،
- لا يؤدي ترخيصه والسماح بتطويره إلى خلق التنافس مع المراكز الخدمية المجاورة أو أن يتسبب في خلق فائض عرض في أنشطة البيع بالتجزئة.
- التأكد من أن عمليات تطوير الموقع لا تبالغ في استغلال خصائصه، وتحافظ على توفير المساحة الكافية التي تحترم خصوصية المباني المجاورة والفراغات العامة المفتوحة.
- توفير مواقف لانتظار السيارات في الموقع وفقاً للمعايير المعمول بها،
- ضمان وصول المركبات إلى الموقع بما يتوافق مع معايير التصميم المطلوبة ويقلل من انتهاك خصوصية الأماكن العامة وبيئة الشارع.
- يجب أن تعكس ارتدادات المباني التي يُسمح بتطويرها والفصل بين استخدامات الأراضي المجاورة آثار التنمية على الحجم والكتلة والارتفاع وكثافة التنمية للتقليل من الآثار السلبية على مدى ملائمة استخدامات الأراضي المجاورة والمباني وتجميل الشوارع ليتسنى التكامل مع عناصر التصميم وتحديد مواقع البناء ومعالجة الشوارع للتقليل إلى الحد الأدنى من الآثار البصرية للمشروع المطور وتعزيز وسائل الراحة على مستوى الشارع للمشاة.
- توفير مداخل آمنة وكفوءة للمركبات، ومستوى من مواقف انتظار السيارات المناسبة لدور المركز ووظيفته، وتأمين مساحات للمناورة وتحميل المركبات الخدمية، لضمان سلامة الجمهور، والتدفق الحر والسلس لحركة المرور في المنطقة.

الأهداف المرجوة لتصميم المبني:

- ضمان أن تحقق أي تنمية مستقبلية ما يلي:
 - التأكد من ملائمة عمليات التنمية المستقبلية من حيث التصميم والحجم والشكل والطابع البيئي للمنطقة المجاورة والمحيطة بالإضافة إلى دور والغرض من تنمية المنطقة.
 - التأكد من أن الطابع المعماري للتنمية يعكس النمط العمراني المنشود تحقيقه بالمنطقة، ويحدد بوضوح الشوارع وزوايا الشوارع والأماكن العامة.
 - التأكد من مراعاة عمليات التنمية لتصميم شبكات الطرق والفراغات العامة المحيطة بها.