

القواعد والمعايير الاستراتيجية العامة لتقديم طلبات المخطط العام

أخذت الخطة العمرانية الشاملة لدولة قطر على عاتقها فكرة بناء نظام تخطيطي متكامل للدولة يقوم على تحقيق التوازن بين احتياجات المجتمع ومتطلبات المستثمرين والمطورين. كما ان الخطة العمرانية الشاملة لدولة قطر تتميز بالمرونة في التعامل مع المطورين وخاصة اصحاب مساحات القسائم الكبيرة والقسائم الواقعة بمناطق التنمية الخاصة (SDA).

1. تعريف بالقسائم الكبيرة طبقا لما ورد بالاشتراطات التخطيطية:

وقد حددت الخطة العمرانية الشاملة لدولة قطر تعريف واضحا للقسائم الكبيرة وهو كالتالي:

- القسائم التي لا تقل مساحتها عن (5) هكتار ما يعادل 50 ألف متر مربع ضمن حدود حاضرة الدوحة،
- القسائم التي لا تقل مساحتها عن (10) هكتار ما يعادل 100 ألف متر مربع خارج حدود حاضرة الدوحة

2. كيفية وآلية التعامل مع القسائم الكبيرة والقسائم الواقعة بمناطق التنمية الخاصة:

في الحالات التالية، يتعين على المطور تقديم المخطط العام أو المخطط التفصيلي إلى إدارة التخطيط يوضح التطوير المقترح الذي أعده استشاري المطور:

- القسائم التي يزيد مساحتها على (50.000م²) داخل حدود حاضرة الدوحة،
- القسائم التي يزيد مساحتها على (100.000م²) خارج حدود حاضرة الدوحة،
- القسائم التي تقع ضمن مناطق التنمية الخاصة (SD)

3. الحصول على الموافقة التخطيطية واعتماد المخطط العام او التفصيلي

تشمل هذه العملية على 3 مراحل كالتالي:

أ. المرحلة الاولى:

يتم تقديم طلب الحصول على اشتراطات تخطيطية لتطوير القسيمة محل الطلب من قبل مالك القسيمة او الاستشاري المفوض منه على ان يشمل عنوان العقار بما في ذلك رقم (أرقام) تعريف قطعة الأرض أو رقم الـ (PIN). وبناء عليه يتم:

- دراسة القسيمة محل الطلب من قبل الادارة المختصة
- عقد اجتماعات مع مقدم الطلب إذا دعت الحاجة
- إفادة تخطيطية مبدئية تحدد الإطار العام للتطوير المقترح وفقا لمخططات التنمية العمرانية بمستوياتها المختلفة التي تصدرها الوزارة، وتشمل الافادة المبدئية على:

- المعايير والارشادات التخطيطية العامة التي يتوجب على المطور الالتزام بها
- استخدامات الاراضي المسموح بها
- الاشتراطات التخطيطية والتصميمية (ارتفاعات المباني – الارتفاعات- نسبة التغطية، وغيرها)

ب. المرحلة الثانية:

يتم **تقديم طلب اعداد مخطط عام او تفصيلي** يشمل تصور عام لتطوير القسيمة محل الطلب من قبل الاستشاري المفوض من المالك على ان يشمل التالي:

1- مخطط يوضح الموقع ويشمل:

- عنوان العقار بما في ذلك رقم (أرقام) تعريف قطعة الأرض أو رقم الـ (PIN)
- إجمالي مساحة الموقع
- إحداثيات الموقع

2- دراسات تحليل الموقع وتشمل:

- استخدامات الأراضي والأنشطة المجاورة للقسيمة وارتفاعاتها.
- المنشآت والمباني القائمة وعلاقتها بموقع المشروع المقترح
- الرصد البصري (التصوير الفوتوغرافي) للموقع والمناطق المجاورة مع تحديد مواقع الصور الملتقطة على خريطة
- موقع شبكات ومرافق البنية التحتية
- شبكة الطرق المحيطة وامكانية الوصول ومناطق انتظار السيارات

3- الدراسات الطبيعية والبيئية:

- المقومات البيئية
- المقومات التراثية
- خطوط الكنتور القائمة مع المناطق المرتفعة بالنسبة لمناسيب الارتفاعات بدولة قطر
- مواقع جميع الأشجار والغطاء النباتي ومدى انتشارها والخصائص الطبيعية المتواجدة في الموقع.
- المناظر والمشاهد التي تتاح من وإلى الموقع ومن خلاله (الدراسة البصرية)
- التحليلات المناخية (زوايا الشمس والرياح السائدة والظروف المناخية الأخرى)

4- التحليلات الاضافية

- علاقة المقترح بالإطار الوطني للتنمية لدولة قطر ومخططات التنمية المكانية للبلديات والمخططات المعتمدة من الوزارة (المتاحة على الرابط التالي).

<http://www.mme.gov.qa/QatarMasterPlan/Arabic/Product.aspx>

- الاهداف الرئيسية للتخطيط المقترح.
- تقرير تقييم الأثر الاجتماعي والاقتصادي الذي يبين بالتفصيل المبررات الاقتصادية والاجتماعية لمدى الاحتياج إلى تطوير المشروع موضوع الطلب.
- تقرير دراسة الجدوى للمشروع المقترح وتأثيره على السوق العقاري
- السكان والكثافة السكانية المقترحة والعمالة (بما في ذلك المنهجية والافتراضات) للمشروع المقترح.
- البدائل التخطيطية ان وجدت
- في حالة المشروعات السكنية، يتم تقديم خطة الاسكان وتشمل:

- المنطقة المخصصة للإسكان
- عدد الوحدات السكنية –
- مساحة الوحدات السكنية
- نوعيات الوحدات السكنية
- مستوى الاسكان

وبناء على ما تقدم يتم:

- دراسة المقترح من قبل الادارة المختصة
- عقد اجتماعات مع مقدم الطلب لمناقشة ومراجعة المقترح
- أفاده تخطيطية تشمل كافة الشروط التخطيطية والاجرائية التي يتوجب على المطور الالتزام بها:
 - استخدامات الارضي المسموح بها
 - الاشتراطات التخطيطية والتصميمية (ارتفاعات المباني – الارتدادات- نسبة التغطية، وغيرها)
 - الإطار الزمني للتطوير ومدى صلاحية الافادة التخطيطية،
 - بالإضافة الى أي شروط اخرى يتوجب على المطور اتخاذها للحصول على الموافقة التخطيطية

ج. المرحلة الثالثة:

يقوم مقدم الطلب (الاستشاري المفوض من المالك) بتقديم طلب اعتماد مخطط عام/ تفصيلي ويشمل ذلك على ما يلي:

1. استعمال الاراضي المقترحة

2. المخطط العام المقترح ويشمل:

- المواقع المخصصة لاستخدامات الأراضي المختلفة والمباني والمناطق المفتوحة
 - التدرج الهرمي لشبكة الطرق القائمة والمقترحة
 - حركة المشاة
 - توفير وسائل النقل العام
 - توفير شبكات ومرافق البنية التحتية
 - توفير الخدمات المجتمعية
3. المساحة الطابقية لكل استخدام من استخدامات الأراضي
4. معدل البناء الاجمالي للمشروع وللمراحل المختلفة
5. ارتفاعات المباني
6. تفاصيل مراحل تنفيذ المخطط المقترح
7. عناصر تنسيق الموقع
8. دراسة تحليل الكتل والتشكيل
9. ميزات الاستدامة والتصنيفات (مثل GSAS, LEEDS، الخ)
10. عناصر التصميم الحضري والفكرة التخطيطية والتصميمية (بما في ذلك معايير التصميم والمعايير والمؤشرات التي يتم تبنيها)
11. معلومة اضافية

وبناء على ما تقدم: -

- يتم دراسة المخطط وإحالته الي السيد الوكيل المساعد لشئون التخطيط العمراني
 - اصدار قرار الموافقة التخطيطية بعد اعتمادها من سعادة وزير البلدية والبيئة.
- وتشمل الموافقة التخطيطية كافة الشروط التخطيطية والإجرائية التي يتوجب على المطور الالتزام بها للحصول على رخصة البناء وتطوير المشروع:

1. استخدامات الاراضي،

2. الاشتراطات التخطيطية والتصميمية ومنها ارتفاعات المباني – الارتدادات- نسبة التغطية...الخ

3. الإطار الزمني للتطوير ومراحله
4. مدة صلاحية الموافقة التخطيطية،
5. أي شروط اخرى يتوجب على المطور مراعاتها للبدء في عملية التطوير
6. الالتزامات المطلوبة من المطور والمرتبطة بأعمال التطوير بأنواعها المختلفة.

4. شكل وأسلوب تقديم طلب اعتماد المخطط العام/ التفصيلي

يجب أن يقدم مقدم الطلب الوثائق التالية:

1. يتم التقديم من خلال مكتب استشاري معتمد يعمل في مجال التخطيط العمراني
2. يتم تسليم (5) نسخ مطبوعة ورقية من جميع التقارير والرسومات والمعلومات التي يتم تقديمها بحجم A3
3. توفير (5) نسخ رقمية من جميع التقارير والرسومات والمعلومات المقدمة في شكل ملف PDF (غير محمي)،
4. بعد الانتهاء من مراجعة المخطط والموافقة عليه يتم تسليم الادارة التصاميم والمخطط المعتمد ببرنامج الأوتوكاد ونظم المعلومات الجغرافية