

قائمة بالأسئلة المعتاد طرحها مع الإجابة عليها (Frequently Asked Questions)

الاشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني



وزارة البلدية والبيئة
إدارة التخطيط العمراني
(مشروع الخطة العمرانية الشاملة لدولة قطر)

قائمة بالأسئلة التي يتكرر طرحها مع الإجابة عليها (FAQs) الاشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني: Form Based Regulations

السؤال الأول: ماهي الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني ؟

الإجابة: تعتبر هذه الإشتراطات بمثابة لوائح وتشريعات تصميمية يتم طرحها وتبنيها للمجتمع المحلي وهي تتحكم في التشكيل البنائي للكيان العمراني لإنشاء نمط مكاني معين على سبيل المثال: مجاورة سكنية ملائمة للمشاة. وتنشئ مثل تلك اللوائح (الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني) هذا النمط المكاني باستخدام معايير قياسية لتشكيل الفراغات التي تتواجد بين المباني، وللتحكم في كيفية ارتباط المباني ببعضها البعض من جانب، وبالشوارع والأماكن العامة الأخرى من جانب آخر. وتُمكن هذه الإشتراطات من وضوح تشكيل مظهر وشكل البيئة العمرانية المحيطة بها بشكل متجانس. وهكذا فإن فاعلية هذه الإشتراطات وقوتها تكمن في قدرتها على تحديد طابع وشخصية متفردة لمثل تلك المناطق التي تشملها.

السؤال الثاني: ما هو الفرق بين الإشتراطات التقليدية والإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني؟

الإجابة: بعبارة بسيطة، تشجع تلك اللوائح (الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني) على: تصور لكيفية صناعة وصياغة الأماكن مثل مكونات وعناصر الشوارع، كيفية ارتباط المباني ببعضها البعض، وتشمل أيضا تصور لمنظومة الحركة والاتصال بالكيان العمراني. هذا في حين تقتصر الإشتراطات التقليدية على تقليل الآثار بين مختلف الإستخدامات.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن المناطق التي يتم إنشاؤها بموجب تلك الإشتراطات (الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني) ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالمكان ولا يتم تطبيقها بصورة عامة؛ حيث أنها تطبق في سياق الرؤية الخاصة بالمنطقة، وفي حين أن الإشتراطات التقليدية المتبعة لتخطيط المناطق تُوجّه المطور للإجابة على الاستخدامات والأنشطة المسموح بتطويرها عامة، حيث تفصل معظم الاستخدامات عن الأخرى إلا أنها لا يتم من خلالها تحديد شكل أو مظهر محدد للمنطقة.

وينبغي ان تكون الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني واضحة ليسهل فهمها واستخدامها لغير المتخصصين حيث تعد أقصر- وأكثر إيجازاً من مستندات الإشتراطات التقليدية لتخطيط وتصميم المناطق Zoning Regulation

Documents. وتمثل الرسومات التوضيحية عنصراً أساسياً بهذه الاشتراطات حيث تتيح الفرصة لإمكانية التصور المرئي لشكل التنمية وهي خاصية غير متوفرة بالاشتراطات التقليدية لتخطيط وتصميم المناطق. هذا وينبغي الإشارة إلى أنه في الاشتراطات التقليدية، لا يتم تناول قطع الأراضي الصغيرة أو الأراضي ذات الطبيعة الخاصة بشكل مباشر، في حين تتضمن الاشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي آليات للتعامل مع قطع الأراضي الصغيرة بما يسمح بمزيد من الوضوح للمطورين والمسؤولين على حدٍ سواء.

السؤال الثالث: لماذا لا يتم تطبيق اشتراطات تخطيط المناطق المعتمدة لدينا على منطقة مركز مدينة الدوحة ومراكز العاصمة؟

الإجابة: طبيعة مراكز العاصمة، وتحديدًا منطقة وسط مدينة الدوحة، والتي تُشكّل القلب النابض لنسيج المدينة الحضري، وتُجسّد تطورها التاريخي والعمراني الذي شهدته هذه المنطقة، مما يتطلب تبني نهج شديد الحساسية للحفاظ على الطابع المتفرد الذي تتسم به هذه المنطقة. كذلك فإن الاشتراطات التقليدية وتصميمية للمناطق المستندة على استخدام الأراضي فقط Use-Based Zoning غير مناسبة لمناطق وسط المدينة التاريخية أو أعمال التطوير الجديدة للأراضي الشاغرة ضمن حدود الكتلة المبنية New Infill Development التي يتم بناؤها في مناطق قلب المدينة. وتدرك العديد من البلديات والمدن المنتشرة بجميع أنحاء العالم بأن الاشتراطات واللوائح الحالية لتخطيط وتصميم المناطق المستندة على استخدام الأراضي Current Use-Based Zoning Ordinances لن تسمح لهم بإعادة تطوير مراكز وأحياء مدنهم التاريخية بالكفاءة المنشودة

السؤال الرابع: ماهي السمات والخصائص الرئيسية التي يمكن من خلالها وصف الاشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني؟

الإجابة: يمكن إيجاز أربعة سمات رئيسية لهذه الاشتراطات على النحو الآتي:

- (1) مفيدة وغنية بالمعلومات: سهلة الفهم والاستيعاب
- (2) واقعية وقابلة للتطبيق: تم تطوير نماذج وقوالب بنائية، علاوة على جوانب أخرى يتطلب تطويرها ووضع اشتراطات لها في ضوء استيعاب الظروف القائمة.
- (3) وضع اشتراطات لكل قطعة أرض ومبنى: سيتم وضع اشتراطات واضحة لكل بلوك وقطعة أرض.
- (4) ضمان حق المالك في التطوير: لكل مالك الحق في تطوير قطعة أرضه بناءً على الوضع القائم لها.

السؤال الخامس: ما هي الاختلافات الرئيسية لهذه الاشتراطات عن اللوائح الحالية المعتمدة؟

الإجابة: تعتبر "الاشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني" بمثابة قيمة

مضافة لكلٍ من الاقتصاد المتنوع ومشروعات وخطط العمل Business Plans، حيث أنها تعطي توجيهات واضحة لاختيار قائمة باستخدامات محددة يمكن من خلالها استيعاب تغيرات السوق. ويمكن رصد أهم الخصائص التي تتسم بها هذه الاشتراطات (وتميزها عن اللوائح الحالية المعتمدة) في النقاط الآتية:

- السماح بتأسيس أنشطة تجارية خالصة (كالأسواق).
- السماح بالجمع بين أنشطة البيع بالتجزئة والمكاتب وذلك في إطار الاستخدام التجاري المختلط.
- تزويد قائمة مفصلة (مصفوفة) للاستخدامات المسموح بتطويرها لكل نمط استعمال.
- توفير أكبر قدر ممكن من المرونة للمطورين ليتسنى لهم التكيف مع السوق العقاري وجذب قطاعات أوسع من الأعمال والمشروعات التجارية.
- أقل جموداً في خلط أنماط من الاستخدامات علاوة على سهولة فهمها واستيعابها.

السؤال السادس: ما لذي يتم بيانه وتوضيحه بالإشتراتات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني؟

الإجابة: تحتوي هذه الاشتراطات في العادة على أشكال وجداول في سياق لغوي سهل فهمه واستيعابه حيث يتم من خلالها شرح معايير هذه اللوائح على النحو المبين أدناه:

- **مخطط تنظيمي:** مخطط أو خارطة للمنطقة المشار إليها تحدد المواقع التي تشملها أنماط البناء المختلفة. وهو يعبر عن آمال و طموحات التطوير بالمنطقة حيث يحدد موقع كل بلوك واستخدماته، و وصف الاستعمال الغالب لكل بلوك. مذكرة تفسيرية وشارحة أو تعليق يضاف لنص أو شكل توضيحي.
- **استخدام الاشتراطات على مستوى البلوك:** حيث سنجد: الاستخدامات المختلطة المسموح بتطويرها، الأنشطة المسموح بها، كيفية تقسيم وفصل الاستخدامات والتوجيهات الخاصة بـ "افعل ولا تفعل".
- **معايير الشكل والقالب البنائي:** وهي الاشتراطات واللوائح التي تتحكم في تكوين وسمات (خصائص) ووظائف المباني التي تُحدّد وتُشكّل "محتوى سياق المجال العام" حيث تشمل الوضع الراهن لحالة الكتلة البنائية، النمط والقالب البنائي، الارتفاعات، نسبة معدل البناء (FAR)، تصميم توضيحي لمحيط المبنى الخارجي. نوع المبنى المناسب، الاشتراطات واللوائح المكتوبة والمتعلقة بالتشكيل البنائي.
- **الخطة التنظيمية:** وهي عبارة عن مخطط أو خريطة للمنطقة الخاضعة للتنظيم تحدد المواقع التي تنطبق عليها المعايير المختلفة لشكل المباني. وتستند هذه الخطة إلى مقاصد وأهداف واضحة للمجتمع وتعلق بطبيعة المنطقة من

- المنظور الفيزيائي (العمراني). لذلك سنجد بها موقع بلوك بإحداثياته واستخداماته علاوة على الاستخدام المحدد لهذا البلوك.
- **المعايير المعمارية:** وهي تلك الاشتراطات واللوائح التي تتحكم في الجودة والطابع المعماري ومظهره الخارجي. حيث تتضمن معايير **الفكرة الرئيسية المعمارية: Architectural Theme**، **نسبة الفتحات إلى الجدران المصمتة في الواجهات: Solid to Void Ration in elevations** والمسافات بين المباني.
 - **معايير تنسيق المواقع:** وهي تلك الاشتراطات التي تتحكم في تصميم عناصر المناظر الطبيعية ضمن حدود الممتلكات الخاصة لكونها تؤثر على المساحات العامة (كاللوائح المتعلقة بحجب وعرض وتظليل مواقف انتظار السيارات، الحفاظ على خطوط الرؤية، تأمين حركة المشاة دون عائق، ... وما إلى ذلك). سنجد كذلك معالجات خاصة كالأسطح الخضراء والنواصي النشطة.
 - **التعليقات التوضيحية:** وهي عبارة عن نص مكتوب ورسوم توضيحية تشرح أهداف وأحكام اشتراطات محددة.
 - **تعريفات:** معجم للمصطلحات لضمان الاستخدام الدقيق للمصطلحات الفنية (المستخدمة بهذه الاشتراطات).

السؤال السابع: ما هي الفوائد الرئيسية التي يتم جنيها من وراء تطبيق الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني؟

الإجابة: إن تطبيق هذه الاشتراطات يمكن أن يفيد المجتمع من خلال عدة طرق متنوعة: بدءاً من تحقيق قيمة اقتصادية متزايدة حتى الحصول على موافقات طلبات التنمية بصورة سلسلة وأكثر سهولة. وعلى الرغم من أن هذه الاشتراطات تتكون من سلسلة من المكونات المنفصلة، إلا أنه من المفترض استخدامها بصورة جماعية ومتكاملة لتعظيم مستوى الفائدة المستهدف تحقيقه منه، حيث يمكن رصد هذه الفوائد في:

➤ **نتائج يمكن التنبؤ بها:** تحدد الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني الشكل والمظهر العام للمباني باعتبارها ذات شأن رئيسي- في حين تعتبر استخدامات الأراضي ذات شأن ثانوي. وتتمثل فائدة استثمار شكل البناء ووضعه كأولوية تفوق أهمية استخدام المبنى في أنه يمكن للمجتمع التحكم في مستوى التأثير المادي الذي تحدثه عمليات التطوير على المجتمع. وهذا يسمح بتحقيق مزيج أكبر من الإستخدامات، مما يشجع على إيجاد مجتمع أكثر تنوعاً وصديق لحركة المشاة. كما أنه يجعل عملية التطوير أكثر بساطة وتنظيماً ويمكن التنبؤ بها.

➤ **مستند مصور بدرجة وضوح عالية:** إن السمة المميزة لهذه الإشتراطات (الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني) تتمثل في طبيعتها التوضيحية "سهولة الإستخدام"؛ سواء في السياق السردي أو البياني. فهي تُنظّم المعلومات وتُبسّط الإشتراطات (لتسهيل فهم كيفية تطبيقها)، بحيث تضعهم

جميعهم معاً في لائحة واحدة ، وما يترتب على ذلك من إنتاج وثيقة مختصرة وموجزة وشاملة.

➤ لوائح خاصة للأماكن: يتم تصميم وتفصيل هذه الإشتراطات (الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني) ومعايرتها بطريقة تناسب مجتمعاتها، في مقابل ذلك تعتمد اللوائح التقليدية اعتماداً كبيراً على إيجاد تطوير يتسم غالباً بطبيعة عامة أو شاملة ولا يأخذ في الاعتبار في معظم الأحوال الشخصية والطابع المميز للمجتمع القائم. هذا وتحترم هذه الإشتراطات السياق المكاني المحيط وتأخذه بعين الاعتبار عند تعيين التدرج الهرمي لشبكة الشوارع واستخدامات المباني والأنشطة. وعندما يتم تحقيق ذلك، سنضمن الإبقاء على الخصائص والسمات الحالية للمجتمع وتشجيع الحفاظ عليها.

➤ الفوائد والعوائد الاقتصادية: تعزز هذه الإشتراطات (الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني) وتشجع على تطوير المجاورات السكنية الصديقة لحركة المشاة، التي تجلب معها فوائد اقتصادية مثل إرتفاع قيمة السوق العقاري وزيادة معدلات الإشغال. كذلك تشهد المنازل الواقعة بمجتمعات المشاة عوائد إيجار مستقرة ومتنامية. علاوة على ذلك ، فإن التركيز على الإستخدامات المسموح بها بدلاً من الإستخدامات المشروطة يقلل من الوقت والمخاطر التي يواجهها المطورين.

➤ التركيز على المجال العام: تركز هذه اللوائح (الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني) على الطريقة التي تتفاعل بها المباني مع الشارع المطلة عليه. حيث تخلق بيئات صديقة لحركة المشاة من خلال التحكم في العناصر المادية للمباني مثل الإرتدادات والحد الأدنى لمستوي الشفافية المستهدف تحقيقه. كما يستخدمون متطلبات أنواع الشوارع التي تعمل بشكل تعاوني مع إشتراطات أنماط البناء لتهيئة وتحقيق بيئة جذابة وصديقة لحركة المشاة.

السؤال الثامن: ما هي أنماط الإستخدامات التي يمكن السماح بها عند تطبيق الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني؟

الإجابة: يتم توفير قائمة كاملة من الإستخدامات التي يمكن إقتراح تطوير أحدها أو أكثر ضمن القسيمة أو / والمبنى الواحد، كما تم تحديد مواقعها على مستوى الأدوار. هذا ويمكن تطبيق هذا الإقتراح من خلال برنامج "اكسل" وقائمة تفصيلية خاصة بالأنشطة المسموح تطويرها لكل نمط من الإستخدامات المختلفة. ولقد تم تحديد النسبة المسموحة لكل نشاط / استخدام وفقاً للمواقع المخصصة لتطويرها. فعلى سبيل المثال: إذا كانت قطعة الأرض مخصصة لإستخدامات مختلطة (سكنية - تجارية - ضيافة)؛ سيتمكن المطور من التعرف على نوع السكن المسموح به (مثل الشقق).

وأى نوع من الأنشطة التجارية التي سيسُمَح بها (مثل محل بقالة، صيدلية، مقهى، خدمات عقارية، إلخ.)

السؤال التاسع: ما هي متطلبات الحد الأدنى لمساحة القسيمة (قطعة الأرض) القياسية؟

الإجابة: تختلف متطلبات الحد الأدنى لمساحة قطع الأراضي التي سيتم تطبيقها في الإشتراطات الجديدة من بلوك إلى آخر وفقاً لأمثلة حقيقية في الواقع. وتحدد الإشتراطات الحد الأدنى لمسطح قطعة الأرض التي يمكن تطويرها بشكل مثالي وفقاً لهذه اللوائح، ولكن كلما كانت قطعة الأرض أقل من المساحة المحددة المنصوص عليها بهذه الإشتراطات، سيتوفر لدينا إجابة على خصائص تطويرها وذلك بتقديم بعض التضحيات والتنازلات في الإشتراطات. كذلك سنجد حالات شائعة عندما يكون الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض: (300 و 400) متر مربع وكيفية التعامل معها. ومع ذلك في حالات أخرى فلقد تم طرح حلول للتعامل مع الأراضي التي تقل عن هذه المساحات.

السؤال العاشر: ماذا يحدث لو أن القسيمة الخاص بي لا تتوافق مع الحد الأدنى المطلوب؟

الإجابة: أعطت الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني حلاً لمعظم مساحات القسائم، ولكن إذا كانت القسيمة صغيرة جداً في الحجم ولا تتوافق مع اللوائح الموضوعية، فسيكون أمام المالك خياران:

1. إما الحصول على تعويض بقطعة أرض أخرى (تساوي قيمة التعويض المرصودة) بمناطق أخرى ضمن الرصيد المتاح ببنك الأراضي الحكومية .
2. أو أن يتم دمجها مع قطعة أرض مجاورة بحيث يتم إعداد تطوير مشترك لهما بموجب اتفاقية لمشروع مشترك.

السؤال الحادي عشر: هل سيتم منح حوافز عند تطبيق الإشتراطات الجديدة؟

الإجابة: تم بناء منظومة للحوافز بالفعل في هذه الإشتراطات الجديدة حيث ستكون نسبة معدل البناء (FAR) أعلى من الإشتراطات المعمول بها حالياً، علاوة على أنه سيكون للمالك مساحة بنائية أكبر. كذلك يتم منح إعفاءات لمواقف انتظار السيارات على القسائم التي تقع على مسافات معينة من محطات المترو، حيث يتم إعفاء ملاكها من تطبيق متطلبات معايير مواقف انتظار السيارات من خلال نسبة مئوية تختلف وفقاً لبعدهم عن محطة المترو - وذلك على النحو المبين أدناه:

- القسائم التي تقع ضمن مسافة (200) متر من محطة المترو: سيتم إعفاؤها من التطبيق الكامل لمعايير مواقف انتظار السيارات وذلك بنسبة تخفيض (25) % .
- القسائم التي تقع على بعد يتراوح ما بين (201 - 400) متر من محطة المترو: سيتم إعفاؤها من التطبيق الكامل لمعايير مواقف انتظار السيارات وذلك بنسبة تخفيض (15) %

- القسائم التي تقع على بعد يتراوح ما بين (401 - 800) متر من محطة المترو: سيتم إعفاؤها من التطبيق الكامل لمعايير مواقف انتظار السيارات وذلك بنسبة تخفيض (10) %
- علاوة على ذلك؛ هناك المزيد من الحوافز التي يمكن منحها للقسائم التي يتم تخصيصها لتسهيلات بغرض المنفعة العامة من خلال مبدأ التعويض.

السؤال الثاني عشر: هل ستظل قيمة الأرض كما هي أم سيزداد سعرها؟

الإجابة: بالتأكيد ستزداد قيمتها، حيث سينعكس ذلك على:

- ارتفاع نسبة معدل البناء (FAR)،
- ارتفاع مستوى جودة البيئة المبنية.
- تحسن مستوى العلاقة المكانية مع السياق العمراني المحيط.
- ارتفاع مستوى المظهر المعماري.
- المساهمة في إيجاد المزيد من الفراغات والمسارات العامة ضمن حدود التشكيل العمراني للمنطقة.
- وضع أفضل للمناخ المحلي داخل البلوك السكني.

السؤال الثالث عشر: كيف يمكنني ضمان أن علاقتي مع جاري لن تتأثر سلبيا" أو يتم ارتباكها من هذا الطرح الجديد للتشكيل الكتلي للمباني؟

الإجابة: لقد أخذت الإشرطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني بعين الإعتبار العلاقة بين المباني والعلاقات بين المبني والجوار ، و ذلك بالتنسيق البصري و مراعاة العلاقات فيما بينها و خاصة الخصوصية و الاضاءة الطبيعية، وتجدر الإشارة إلى أنه قد تم تحديد الطابع المعماري لتحقيق التجانس بالمنطقة، كما أعطت اللوائح والإشرطات مرونة لقضايا الخصوصية بالطابق الأرضي ضمن المساحة الداخلية للبلوك الذي تقع فيه القسيمة الخاصة بك.

السؤال الرابع عشر: هل ستتبنى الإشرطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني أي إشرطات خاصة بأماكن انتظار السيارات؟

الإجابة: تعاملت هذه الإشرطات مع نفس معايير مواقف انتظار السيارات المطبقة على اللوائح المعتمدة الحالية، ومع ذلك فقد تم طرح نهج محفز يتوافق مع سياسات "المجال العام ضمن حدود التشكيل العمراني: " و " التنمية العمرانية المرتكزة على وسائل النقل العام: TOD " لتشجيع إنشاء المجتمعات الصديقة للمشاة في بيئة صحية ملائمة وذلك من خلال الحد من الإنبعاثات الكربونية. وفي هذا السياق، تم إقتراح نظام تنازل: Waiver System (يتم بمقتضاه التنازل عن تطبيق ما بين 10 - 25% لبعض الإشرطات) كما نوهنا في الإجابة على السؤال الحادي عشر. وهذا يتوقف على المسافة التي تفصل قطعة الأرض عن أقرب محطة مترو لها.

السؤال الخامس عشر: كيف ستؤثر الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني على مالكي العقارات الحاليين؟ على سبيل المثال: ماذا لو قمت بتطوير عقاري قبل سريان تطبيق الإشتراطات الحالية لتخطيط وتصميم المناطق؟

الإجابة: إذا تواجدت أنشطة أو مباني على ممتلكات مالكي العقارات الحاليين، فإنه يمكن الإبقاء عليها (ولا يُسمح بإزالتها) وذلك في حال تم ترخيصها قانونياً قبل تفعيل الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني، حينها قد يُمنح العقار حقوق إستخدام قانونية غير مطابقة للإستخدامات المعتمدة. ومع ذلك، فهناك بعض المعايير التي يتوجب إستيفائها ليتسنى تأسيس حقوق إستخدامات العقارات غير المطابقة.

السؤال السادس عشر: ما هي الجهة التي نتقدم لها بطلب تطوير قسيمي (قطعة أرضي)؟

الإجابة: يمكن الذهاب مباشرةً إلى " مجمع الرخص وتصاريح البناء " حيث سيتم شرح وتوضيح اللوائح والإشتراطات التي يتوجب تطبيقها عند تطوير القسيمة (قطعة الأرض) الخاصة بك.

السؤال السابع عشر: ما لذي سيترتب على عدم التمكن من الحصول على إجابة واضحة لتطوير قسيمي (قطعة أرضي)؟

الإجابة: سيتم منح إطار زمني يتراوح ما بين (2-1) أسبوع لتلقي الرد الكامل والإفادة التخطيطية على استفساراتك من خلال مجمع رخص البناء، حيث تم تأسيس منظومة للتواصل الداخلي ما بين المجمع وإدارة التخطيط العمراني لحل العديد من الأمور وحسمها.

السؤال الثامن عشر: هل سنواجه أية تحديات أو عقبات من جانب الكوادر المهنية التي التعامل مع طلبات التطوير؟

الإجابة: كما سبق توضيحه، فإن المنهجية التي يتم بها صياغة الإشتراطات التخطيطية المستندة على التشكيل الكتلي للمباني (FBR) ستعتمد على التخفيف من حدة التحديات والعقبات واستيعابها، وتتجنب إجراء مناقشات مطولة مع الكوادر المهنية المسؤولة أثناء عملية تقديم طلبات التطوير ودراستها.