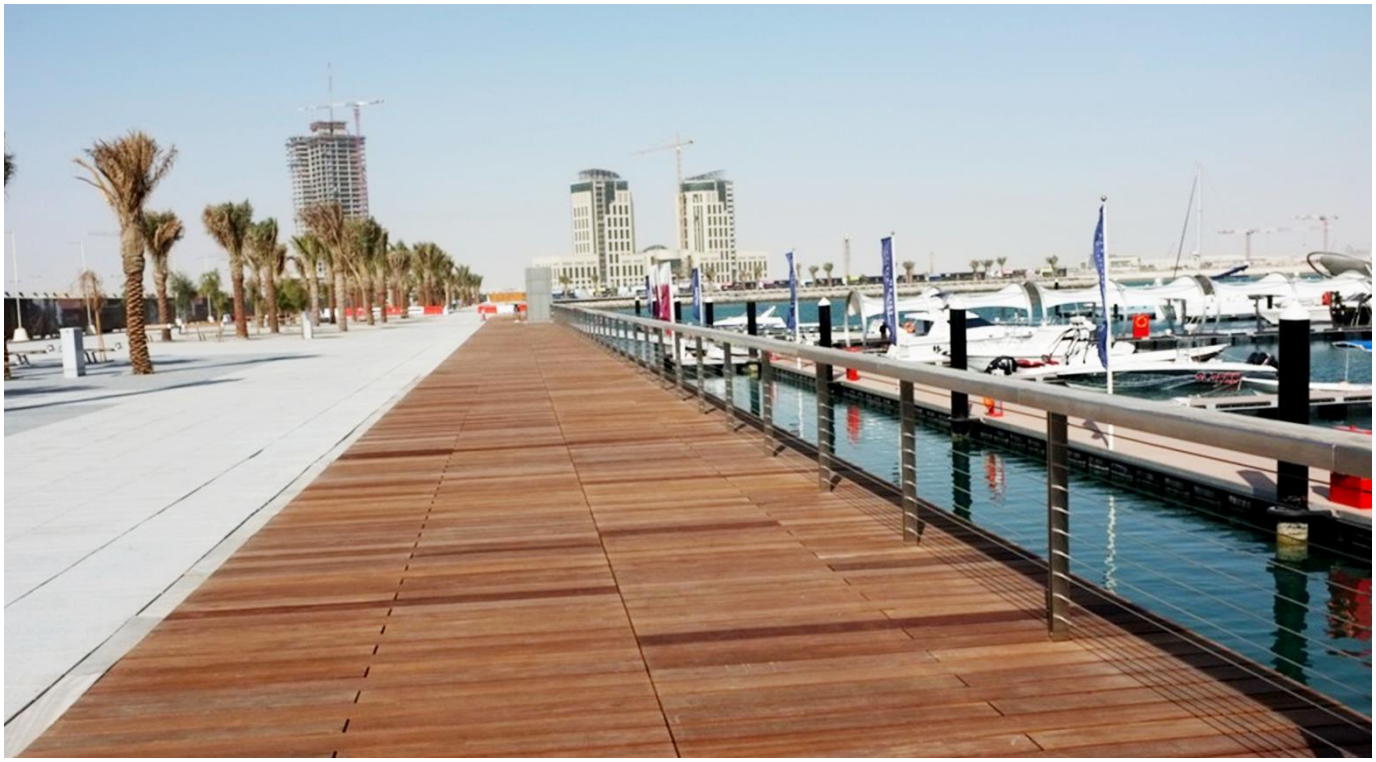
الخطة العمرانية
QATAR
NATIONAL
MASTER
PLAN

بلديـــــــــة الظعـــــــــاين

الرؤية المستقبلية و استراتيجية التنمية

المجلد الأول: مخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين



يونيــو 2014

جدول المحتويات

1.0 **إجراءات ومتطلبات عامة** 2
1.1 مخطط التنميه المكانية لبلدية الظعاين 2
1.2 هدف وأثر مخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين..... 2
1.3 إدارة التنمية..... 2
1.4 رؤية الإطار الوطني للتنمية بدولة قطر..... 3
2.0 **بلدية الظعاين** 4
2.1 مقدمة (الوصف العام وموقع البلدية)..... 4
2.2 توقعات نمو السكان والعمالة (2010 – 2032)..... 5
2.3 خلفية تاريخية لتنمية بلدية الظعاين 5
2.4 القضايا الرئيسية للتخطيط..... 5
2.5 أهداف تخطيط بلدية الظعاين 6
3.0 **الرؤية المستقبلية واستراتيجية التنمية**..... 10
3.1 الرؤية المستقبلية لبلدية الظعاين (2032)..... 10
3-2 استراتيجية التنمية..... 12
3.3 التدرج الهرمي للمراكز..... 14
3.4 نقاط تمركز العمالة خارج المراكز..... 18
3.5 المناطق السكنية..... 20
3.6 الخدمات والمرافق المجتمعية..... 22
3.7 المناطق المفتوحة والخدمات والمنشأت الرياضية..... 26

3.8 البيئة الطبيعية..... 32
3.9 الحركة والنقل..... 33
3.10 المرافق والبنية التحتية 37
3.11 التراث..... 38

الأشكال:

شكل 1 السياق العام لبلدية الظعاين 9
شكل 2 استراتيجية التنمية لبلدية الظعاين 11

الجداول:

جدول 1 الظعاين: التعداد السكاني (2010-2032)..... 5
جدول 2 الخدمات المجتمعية..... 25
جدول 3 برنامج المنتزهات العامة لبلدية الظعاين..... 30
جدول 4 برنامج الخدمات الرياضية المجتمعية (مستوى الحي)..... 30
جدول 5 برنامج الخدمات الرياضية المجتمعية (مستوى المدينة)..... 31

الرؤية واستراتيجية التنمية
لبلدية الظعاين

1.0 أجراءات ومتطلبات عامة

1.1 مخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين

يهدف مخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين إلى وضع اسلوب تخطيطي منظم وتنمية مستدامة للأراضي والبنية التحتية في بلدية الظعاين، لتلبية الاحتياجات الحالية والمستقبلية المتوقعة.

تم صياغة مخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين وفقاً للإطار الوطني للتنمية بدولة قطر (**QNDF**).

و يُقدم مخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين تصوراً مستقبلياً للتنمية فى بلدية الظعاين، خلال العشرين عاماً القادمة، ويتكون مخطط التنمية من الأجزاء التالية:

1. الإطار الاستراتيجي: الرؤية المستقبلية واستراتيجية التنمية للبلدية.
2. الاشتراطات التخطيطية لتنمية المناطق واستخدامات الأراضي: التى تحدد الاشتراطات والمعايير التخطيطية الخاصة بأسلوب التنمية والاشتراطات الخاصة باستخدامات الأراضي للأحياء والمناطق المختلفة.
3. الخرائط والأشكال التوضيحية: خرائط توضيحية تبين حدود المناطق والاستخدامات المستقبلية للأراضي داخل حدود البلدية.

بالإضافة لذلك، ومن أجل تزويد البلدية بمعايير التخطيط التفصيلى، سوف يتم من وقتٍ لآخر، إعداد مخططات تفصيلية للمناطق ذات الأولوية في التنفيذ وإلحاقها تباعاً لمخطط التنمية المكانية لبلدية الضغاين، وذلك لمواقع محددة تم اختيارها داخل البلدية.

1.2 هدف وأثر مخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين

إن الغرض من صياغة مخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين، هو وضع الإطار التخطيطي والاشتراطات الخاصة باستخدامات الأراضي في بلدية الظعاين بأكملها. فضلاً عن أن مخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين يُحدد الإطار الاستراتيجي للنمو والتغيّر حتى سنة (2032). كما تُوضح الخرائط التفصيلية والاشتراطات التخطيطية للمناطق واستخدامات الأراضي القواعد التي يتم على أساسها تقييم التنمية المقترحة.

يتمتع مخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين بالصلاحية القانونية الكاملة، عند تقييم واتخاذ القرار وتطبيق استخدامات الأراضى المقترحة الملزمة بتقديم طلبات لتطوير استخدامات الأراضي المقترحة فى البلدية.

كما سيتم مراجعة مخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين كل خمس سنوات للتأكد من ملاءمته للتغيرات المجتمعية على المستويين المحلي والوطني.

وينبغي أيضاً أن تستوفي طلبات التطوير، بشكل محدّد، متطلبات الاشتراطات التخطيطية والضوابط البنائية في كل منطقة، طبقاً لنوع التنمية المطلوبة.

1.3 إدارة التنمـية

تنقسم بلدية الظعاين إلى مجموعة من المناطق التخطيطية ذات الاشتراطات التي تُحدد نوعية التنمية بالمنطقة واستخدامات الأراضي المسموح بها في كل منطقة، عن طريق اشتراطات التنمية للمناطق والتى تتضمن مايلي:

- أغراض وأهداف التنمية لكل منطقة.
- جدول استخدامات الأراضي الذي يوضح الاستخدامات المسموح بها لكل منطقة.
- الاشتراطات التخطيطية التي توضح معايير التنمية التي يجب تطبيقها لكل منطقة.

و يمكن تصنيف التنمية لكل منطقة إلى:

- تنمية استخدامات مسموح بها: لا تتطلب التقدم بطلب تطوير و لكن يجب الالتزام بمعايير التنمية الخاصة بكود المنطقة ذات الصلة.
- تنمية استخدامات مشروطة: وتتطلب التقدم بطلب تطوير لتقييمه طبقاً لمخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين بالإضافة إلى معايير التنمية الخاصة بكود المنطقة ذات الصلة وقد تخضع لشروط اعتماد إضافية.
- تنمية استخدامات محظورة: وتخصّ استخدامات الأراضي غير الملائمة في

المنطقة ولا يجوز تقديم أي طلب تطوير بشأنها.

للمزيد من التفاصيل يمكن الرجوع إلى اللوائح والاشتراطات التخطيطية المنظمة للمناطق واستخدامات الأراضي في مخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين.

1.4 رؤية الإطار الوطني للتنمية بدولة قطر:

يُشكّل الإطار الوطني للتنمية بدولة قطر سياسة شاملة للتخطيط العمراني المكاني والإطار الاستراتيجي لدولة قطر حتى سنة (2032).

ويرسي هذا الإطار مجموعة من المبادئ والأهداف الإرشادية التى بنيت على أساس رؤية قطر الوطنية لسنة 2032 (**QNV2030**) والجدير بالذكر أن الإطار الوطني للتنمية بدولة قطر يشمل المخططات الهيكلية لكل بلدية والتي تعتبر بمثابة الإطار الاستراتيجي والتخطيطي لمخطط التنمية المكانية للبلديات ككل.

بناءاً على رؤية قطر الوطنية (2030) وركائز الإستدامة الأربعة، فقد تم وضع المبادئ الإرشادية التالي ذكرها للإطار الوطني للتنمية بدولة قطر:

- **جودة الحياة للجميع:** تحسين البيئة المعيشية ككل ،بالاضافة الى توفير بيئة مناسبة في النواحي المختلفة مثل العمل ، والترفيهه والتعليم ، والتى تتيح لجميع أفراد المجتمع القدرة على الاختيار، إلى جانب طرح بدائل متعددة وفي متناول الجميع.
- **النمو الاقتصادي والتنوع:** ويهدف إلى تعزيز القدرة التنافسية وتشجيع جميع أنواع الاستثمار والحث على الابتكار.
- **العلاقةبين السكان و الأماكن:** توفير منظومة معيشية متكاملة تمتاز بسهولة الحركة و التنقّل داخلها، بغرض تحسين التفاعل الإجتماعي والثقافي والاقتصادي بين الأفراد والجهات والمؤسسات.
- **المسؤولية في التخطيط و التنفيذ:** الحرص على ضرورة مشاركة جميع أفراد المجتمع وشركاء التنمية والتنسيق الدائم بينهم فيما يتعلق بعملية تخطيط وتنفيذ الإطار الوطني للتنمية بدولة قطر.
- **الأصول والقيم البيئية:** تقديم الدعم الكامل للحفاظ على كل من البيئة الطبيعية والبيئة العمرانية وإعادة تأهيلهما إذا لزم الأمر.
- **الهـــويـة:** الالتزام بالهوية الوطنية لدولة قطر واحترامها.

وقد تم صياغة رؤية مستقبلية للتنمية العمرانية في دولة قطر استناداً إلى رؤية قطر الوطنية ومبادئ الاستدامة الخاصة بها ، هذه الرؤية التي كانت الموجه الأساسي لإعداد الإطار الوطنى للتنمية لدولة قطر وتبعه اعداد مخططات التنمية المكانية للبلديات .

يهدف الإطار الوطني للتنمية بدولة قطر إلى:
"ايجاد نمط نموذجى للحياه الحضريه المستدامه فى التجمعات والمدن المفعمة بالحياة فى القرن الواحد والعشرين"

وقد تم إعداد مخطط التنمية المكانية لبلدية الظعاين بالتوافق مع الإطار الوطني للتنمية بدولة قطر، باعتباره الوثيقة المنظمة لإدارة التنمية بالدولة بما يحقّق أهدافه بالإضافة إلى أهداف الاستراتيجية الوطنية للتنمية و رؤية قطر الوطنية (2030).

2.0 بلديـــــــة الظعاين

2.1 مقدمة (الوصف العام وموقع البلدية)

تقع بلدية الظعاين على الساحل الشرقي لدولة قطر إلى الشمال من مدينة الظعاين، وشرق بلدية أم صلال وجنوب بلدية الخور.
يقع نحو ثلاثة أرباع أراضي البلدية ضمن حدود الخطة العمرانية المقترحة لحاضرة الظعاين. بينما تم تخصيص الجزء الشرقي الأوسط من البلدية الذي يتألف في معظمه من مناطق ساحلية ليشكل محمية لوسيل البيئية.
تتألف البلدية من ثلاثة أجزاء ذات طابع متميّز:

الجزء الشمالي، وهو عبارة عن منطقة ريفية تتميّز بوجود المزارع والأراضي الزراعية، في حين أن المنطقة الوسطى في معظمها منطقة مفتوحة ذات طبيعة صحراوية، وتقع في مرتبة المحميات البيئية الطبيعية. ويتم تطبيق ضوابط واشتراطات التنمية على تلك المناطق. ويوجد بالمنطقة الشمالية ثلاثة تجمعات ريفية؛ هي: جريان وتنبك وأم صوايا.

الجزء الأوسط من البلدية يمثل الحزام الأخضر للحاضرة، الذي يشكّل الحدود التي لا تتجاوزها مشروعات التنمية، بحيث يحد من الزحف العمراني لحاضرة الظعاين. وسوف يتم توجيه التنمية من اجل تعزيز التجمعات العمرانية القائمة لدعم الأنشطة الاقتصادية المحلية، وذلك لتوفير مجموعة من الخدمات التجارية والمرافق المجتمعية بشكل أكثر فعالية وكفاءة.

الجزء الجنوبي، وهو المنطقة الحضرية الواقعة ضمن حاضرة الظعاين. وتستخدم حالياً كمنطقة سكنية يقطنها معظم العاملين المترددين يومياً لمباشرة عملهم في مدينة الظعاين. وسوف تستمر هذه المنطقة في التطوّر باعتبارها بيئة معيشية حديثة مؤهلة لسكن العوائل تدعمهاالمراكز العمرانية متعددة الاستعمالات والكثافة، إلى جانب اتصالها الجيد بالمناطق العمرانية في كل من بلدية الظعاين وبلدية الريان. إن نشأة مدينة لوسيل ونموها في المستقبل كمنطقة حضرية كبرى سوف يكون له أثر كبير على مستقبل التنمية فى البلدية.

ويربط جميع أجزاء البلدية الثلاثة الشريط الساحلي، الذي يرسم الحدود الشرقية للبلدية، بينما يمثل طريق الشمال الحدود الغربية.

بأضافة إلى أن المواقع الثقافية والتاريخية والأثرية الموجودة داخل البلدية تضم قرية أم قرن المهجورة وقرى صيد الأسماك الواقعة إلى الشمال من منطقة لوسيل.

2.2 توقعات نمو السكان والعمالة

(2010 – 2032)

من المتوقع أن يشهد تعداد السكان لبلدية الظعاين زيادة نحو (130,000) نسمة وذلك من (43,000) نسمة في عام (2010) إلى (173,000) نسمة بحلول عام (2017). ومن المتوقع حدوث زيادة سكانية أخرى بمعدل (45,000) نسمة بحلول عام(2032)؛ حيث يصل التعداد السكاني إلى(218,000نسمة). وتعود الزيادة الكبيرة في عدد السكان إلى تطوير مدينة لوسيل وتأثير التقسيمات السكنية وتخصيصات الأراضي في ظل برنامج الإسكان الوطني القطري الذي يغطّي كافة الضواحي الشمالية داخل حاضرة الظعاين.
ومن المتوقع حدوث تغير ملحوظ في الملامح الديموغرافية والاجتماعية للبلدية. وعلى الرغم من أن البلدية ستشهد زيادة كبيرة في تعداد السكان القطريين؛ إلا أن البلدية سوف تستمر في استقطاب السكان غير القطريين بسبب الزيادة الكبيرة في تعداد الوافدين من العمالة اللازمة لتطوير مدينة لوسيل.
جدول 1 بلدية الظعاين: تعداد السكان (2010-2032).

السنة	عدد السكان
2010	43,000
2017	173,000
2032	218,000

كما أنه من المتوقع أيضاً حدوث نمو ملحوظ في عدد السكان على المدى الطويل داخل حدود مخطط حاضرة الظعاين. وسوف يحدث جزء كبير من هذا النمو داخل مدينة لوسيل. وقد بلغ عدد الموظفين العاملين في البلدية عام (2010) تقريباً (7,000) عامل؛ من ضمنهم تقريباً (5,800) عامل بناء (83 %). وبالإضافة إلى أن غالبية السكان المقيمين في الظعاين يعملون حالياً خارج البلدية. ومن المتوقع أن يتغير ذلك تغيراً ملحوظاً في المستقبل مع نمو مدينة لوسيل واستقطاب المزيد من السكان والموظفين الجدد إلى المجتمعات السكنية والمناطق التجارية والأنشطة الاقتصادية المستقبلية. كما أن وجود خط المترو الأحمر سوف يسهم في تحقيق هذا النمو المتوقع في قطاعي الإسكان والعمل في منطقة لوسيل.

2.3 خلفية تاريخية لتنمية بلدية الظعاين

تم إنشاء بلدية الظعاين في عام(2005)، حيث تشغل 2.5% من مساحة دولة قطر (283كم^2).

لقد تم تطوير البلدية ضمن حدود النمو العمراني لخاضرة الظعاين، التي تم تطويرها بشكل متقطّع مع نرك مساحات واسعة من الأراضي الفضاء بين التطويرات. ولذلك فقد أدى هذا التطوير المتفرّق إلى رفع تكلفة الاستثمار من أجل توفير المرافق والبنية التحتية والخدمات والمرافق المجتمعية.

ويؤثر الزحف العمرانى منخفض الكثافة للضواحي على الطابع الصحراوي الطبيعي والأراضي الزراعية والطبقة الشمالية الحاملة للمياه الجوفية. بالإضافة إلى تتناقص حجم القاعدة الاقتصادية الريفية وفقدان الأراضى الزراعية نتيجة للنمو العمراني غير المخطط له.

كما أن البلدية تفتقد إلى وجود الطابع المميز والهوية بسبب التنمية السكنية العشوائية، في غياب التخطيط الشامل واستراتيجيات التنمية للبلدية.
وسوف يؤدى مشروع مدينة لوسيل الضخم دوراً مهماً؛ حيث ستصبح المدينة بمثابة منطقة حضرية تستوعب معظم النمو السكاني وزيادة العمالة في البلدية.

2.4 القضايا الرئيسية للتخطيط

تواجه بلدية الظعاين عدة قضايا رئيسية خاصة بالتوزيع المكاني لاستخدام الأراضي متمثلة في النقاط التالية:

- وجود المباني ذات الاستخدام الواحد والذى أسهم في فقدان الهوية وعرقل تطور الأنشطة الحيوية في الشارع.
- الزحف العمراني الذى يعتبر تهديد واضح للمحميات البيئية الموجودة فى البلدية.
- افتقاد الهوية المجتمعية بسبب رداءة التنمية الحضرية وعدم تناسقها مع بعضها البعض ا.
- عدم توفر خدمات النقل العام الملائمة.
- نقص ممرات ومسارات المشاة في المناطق السكنية لعدم تصميم الأماكن والفراغات العامة بشكل يراعي حركة المشاة، حيث تميّزت بالطرق الواسعة وحركة المرور السريعة.

- المواقع الثقافية والتاريخية في البلدية مهملة وعُرضة للتدهور.
- تركّز مساكن العمالة داخل البيئات الريفية/الصحراوية الحساسة وفي مناطق الطبقات الحاملة للمياه الجوفية قد ترتب عليه آثار سلبية.
- هناك حاجة إلى إدراك قيمة الأصول التراثية والثقافية في خلق الطابع المميز للبلدية.
- قلة فرص العمل داخل البلدية.
- نقص حاد في الخدمات والمرافق التجارية وباقى المرافق المجتمعية.
- وجود الاستخدامات المتعددة بشكل مبعثر في جميع أنحاء البلدية نتج عنه تكدّس مروري وضوضاء وانعدام الخصوصية بالنسبة للسكان.
- ضرورة التأكيد على تكامل التخطيط ببلدية الظعاين مع بلدية أم صلال المجاورة لتجنب وجود المرافق الحضرية بصورة متكررة ومتزايدة.

إمكانيات التنمية الأساسية في بلدية الظعاين:

- الموقع الاستراتيجي لبلدية الظعاين يساعد في تحقيق التنمية المتكاملة عمرانيا واجتماعياً واقتصادياً بين جميع البلديات.
- توافر الأراضي الخالية غرب طريق الخور الساحلي وملاءمتها للتنمية في إطار خطة التنمية لعام (2032) وما يليه.
- يساعد طريق الشمال وطريق الخور، باعتبارهما طرقاً شريانية رئيسية، في دعم الاتصالية بين مناطق البلدية وسهولة الوصول إليها.
- سوف يؤدي خط مترو (الظعاين- الشمال) (الخط الأحمر) المقترح إلى زيادة الاتصال بين مناطق البلدية المختلفة وربطها بالبلديات الأخرى.
- تعظيم الاستفادة من المحميات البيئية الطبيعية (لوسيل ووادي لوسيل) لأغراض السياحة الترفيهية والبيئية.
- امكانية الاستفادة بشكل أفضل من المزارع والعِزَب لأغراض التنمية الحيوانية والزراعية شمال بلدية الظعاين.
- توفر المواقع التراثية الموجودة بالبلدية الفرصة السياحة والترفيه.
- يمكن تطوير مساحة تتجاوز (35 كم^2) بامتداد خط الساحل لإنشاء شواطئ عامة ومنتجعات ساحلية سياحية مع إمكانية تطويرها لتصبح قاعدة اقتصادية.

- سوف تخلق المشاريع الضخمة المقترحة مثل مدينة لوسيل والمدينة الذكيّة ومجمع لوسيل الرياضي المزيد من فرص العمل وأساليب الحياة الجديدة. وسوف يُشجع ذلك على توفير المرافق العامة.

2.5 أهداف تخطيط بلدية الظعاين

تم وضع مجموعة من الأهداف التخطيطية المطبقة على بلدية الظعاين وهي كالتالي:

الازدهار الاقتصادي

- تشجيع النمو لاقتصادى المحلى عن طريق توفير الفرص للشركات التجارية الصغيرة والمتوسطة في مركز مدينة أم قرن والمراكز المحلية.
- تشجيع التنوع الاقتصادي عن طريق اجتذاب المشاريع الجديدة القائمة على المعرفة إلى مركز لوسيل الحضري.
- تطوير حلبة سباق لوسيل ونادي الجولف بالظعاين باعتبارهما مرافق رياضية دولية. والحفاظ على الاستخدامات الريفية وتشجيعها في القسم الشمالي من البلدية بغرض دعم المجتمعات الريفية.
- تشجيع الأنشطة المرتبطة بالسياحة والضيافة في لوسيل.
- تطوير مركز الطاقة الذي تم إنشاؤه في مدينة لوسيل للطاقة، لتلبية احتياجات صناعة الغاز والنفط في منطقة الخليج.
- تشجيع استخدام مياه الصرف المعالجة في الزراعة وتربية الماشية.
- دعم الجهود المبذولة في برنامج قطر الوطني للأمن الغذائي، والحفاظ، بحسب الضرورة، على الأراضي الملائمة في الحزام الأخضر الحضري للاستفادة منها في مختلف الأنشطة؛ مثل الزراعة وتربية الماشية وتربية الأحياء المائية والزراعة المائية.

جودة الحياة المعيشية في المجتمع

- تشجيع إنشاء الوحدات السكنية الجديدة الملائمة للقطريين داخل المناطق العمرانية لحاضرة الظعاين.
- تعزيز الطابع القطري التقليدى للبلدية؛ عبر توفير مجموعة من النماذج السكنية منخفضة الكثافات السكانية، وتشمل المجمعات السكنية المخصصة للعوائل، التي تلبي مختلف متطلبات المعيشة لهم وتتوافق مع العادات والتقاليد.

- تعزيز الترابط المجتمعى من خلال توفير الخدمات والمرافق المجتمعية اليومية على مستوى الأحياء وذلك عبر إنشاء سلسلة من المراكز المحلية.
- تأكيد الاستفادة الفعّالة للأراضي المستغَّلة في مشروعات إسكان غير القطريين، عن طريق توفير مجموعة متنوعة من الأنماط السكنية الملائمة لمختلف مستويات الدخل.
- تحسين المناطق المفتوحة في أم قرن ولعبيب وروضة الحمامة، وذلك عن طريق توفير متنزهات المدن والأحياء.
  - تشجيع إعادة تخطيط وتصميم جميع المخططات التفصيلية الفرعية بهدف تعزيز أشكال التنمية الأكثر ملاءمة للطابع المناخي والثقافي، التي تعزز من الإحساس بالمكان والهوية المميّزة للبلدية.
  - التأكيد على توفير الخدمات والمرافق المجتمعية الملائمة التي يسهل الوصول إليها.

البيئة الطبيعية

- حماية منطقة الحزام الأخضر لحاضرة الظعاين لضمان عدم تجاوز التنمية لحدود النمو العمراني المستهدفة والحفاظ على الاتصال المباشر بين الصحراء والبحر.
- حماية ودعم البيئة الطبيعية في مناطق المحميات الطبيعية في الوسيل ووادي لوسيل ومناطق المحميات الطبيعية في لوسيل، بشكل مبدئي، بغرض حماية المصادر البيئية وذلك للاستفادة منها مستقبلاً في المشروعات البيئية السياحية وفي التعليم والبحث العلمي.
- حماية الخصائص الطبيعية مثل الوادي والروضة التي توفر المناطق الخضراء الطبيعية للبيئة العمرانية، كما توفر الظلال والمواطن المهمة للحياة البرية، التي تشكّل جزءاً من نظام إدارة مياه الأمطار الطبيعية.
- حماية مصادر المياه الجوفية في الطبقة الشمالية الحاملة للمياه الجوفية، عن طريق مراقبة كافة أنشطة التنمية.
- الحفاظ على الطابع الأخضر للبلدية وتعزيزه من خلال حماية المزارع وأشجار النخيل.

البيئة العمرانية المبنية

- تطوير مركز حضري متعدد الاستخدامات والكثافة في مدينة لوسيل، ليكون مكملاً للمراكز الرئيسية الواقعة في بلدية الظعاين.
- يجب أن توفر مدينة لوسيل الخيارات السكنية الحديثة وربطها جيداً بالمناطق العمرانية الرئيسية الأخرى، من خلال الربط مع مترو الخط الأحمر ،والتركيز على تعزيز الصناعات القائمة على المعرفة، التي تشارك وتكمل عروض المشروعات المقترحة في مدينة الطاقة.
- تطوير مركز مدينة أم قرن إلى مركز فائق الجودة يخدم الجزء الشمالي من البلدية داخل مجتمع حيوي متعدد الكثافة والاستخدامات، ويتم دمج مجتمع البلدية والخدمات والمرافق المجتمعية الأخرى ضمن النسيج العمراني المتكامل للبلدية.
- يتم، على المدى القريب، تنمية مراكز محلية ذات استخدامات متعددة تربط المجتمعات المحلية والمناطق المحيطة بالمرافق المجتمعية والمكاتب الحكومية الواقعة في لعبيب وروضة الحمامة.
- ينبغي أن تكون الحدود العمرانية للبلدية متناسقة مع الملامح الجغرافية مثل الوادي والروضة والحزام الأخضر.
- ضمان تطوير المساحات المفتوحة وتعزيز مسارات المشاة الرئيسية داخل المراكز.
- ينبغي تطوير مراكز محلية في حال وجود الحاجة للخدمات والمرافق المجتمعية لدعم المجتمع المحلي.
- تعزيز المشهد العام للشارع في مركز مدينة أم قرن والمركزين المحليين في لعبيب وروضة الحمامة ودمج الحدائق والساحات الصغيرة في المراكز.
- تطوير وإنشاء مبانٍ مستدامة تحقّق معايير المنظومة القطرية لتقييم الاستدامة **(QSAS)** ، ملائمة للمناخ وتستوحي العمارة الإسلامية التاريخية، لتكوين مفردات معمارية وعمرانية جديدة لبلدية الظعاين.
- تحسين جودة المعيشة في البلدية، عن طريق تجديد الأحياء، الأمر الذي يُشجّع الحياة الأسرية والتفاعل المجتمعي، من خلال توفير المناطق المفتوحة المميّزة والفراغات والاماكن العامة والخدمات والمرافق المجتمعية.
- توفير مجموعة من المساحات المفتوحة بدءاً من المتنزهات الوطنية المميّزة على المستوى الإقليمي، وصولاً إلى الحدائق الصغيرة على المستوى المحلي، تلبي

الاحتياجات المتنوعة لمختلف الثقافات والفئات العمرية.

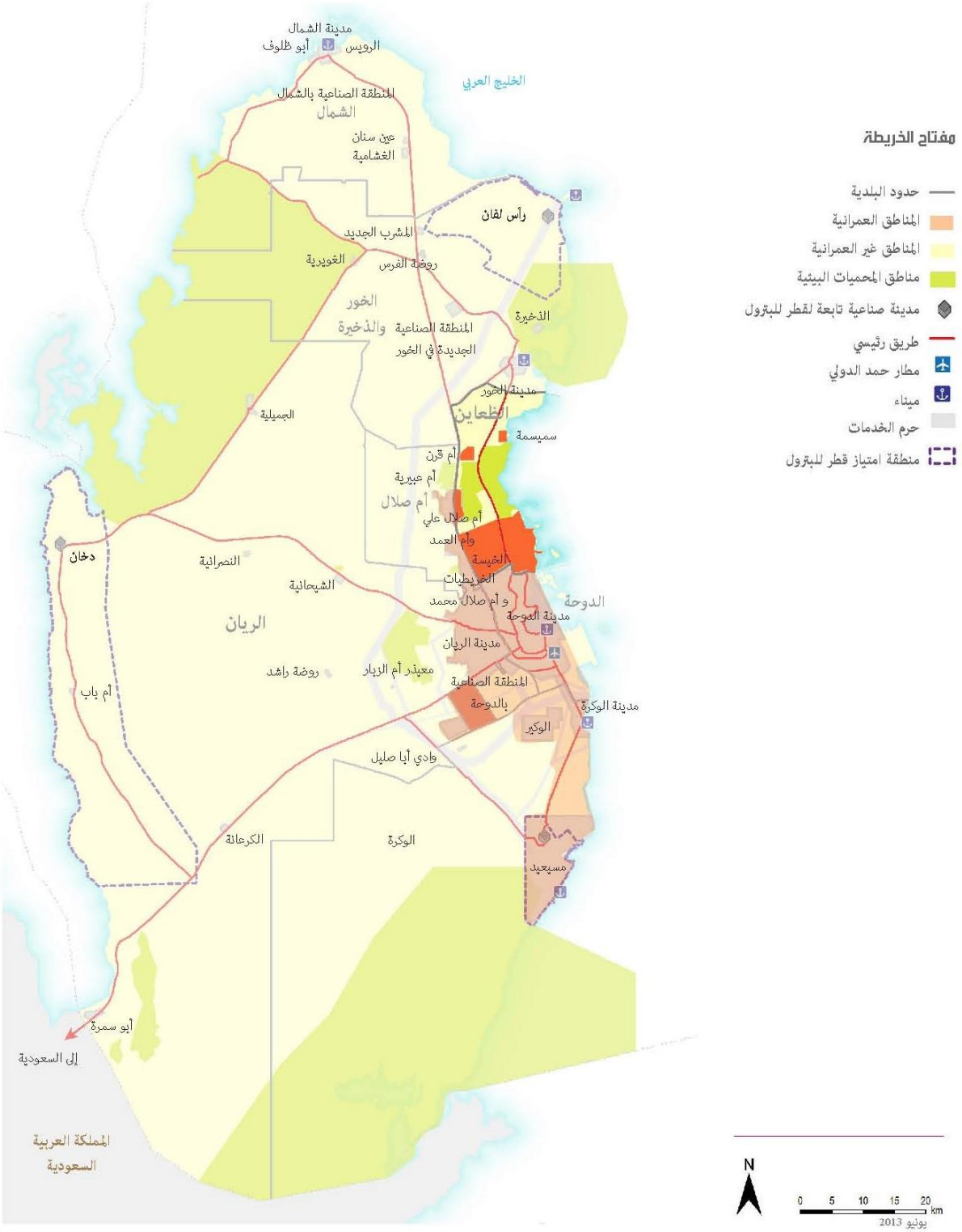
الحركة والنقل

- تطوير استخدام وسائل النقل العام المتميّزة المعتمدة على الحافلات للربط بين المجاورات السكنية والمراكز متعددة الاستخدامات وبمركز لوسيل الحضري وباقي مناطق حاضرة الظعاين.
- توفير ممرات تصل موقف الحافلات بمحطات المترو على امتداد خطوط المترو الخضراء والحمراء داخل المناطق العمرانية لبلديتي الظعاين وأم صلال.
- تطوير طرق لوسائل النقل الخاص والعام تربط بين الشرق والغرب.

المرافق والبنية التحتية

- التأكد من أن المراكز الحضرية الجديدة مخدومة بواسطة مرافق بنية تحتية مناسبة ويتم توفيرها في الوقت المناسب وبطريقة متكاملة ومتناسقة .
- تشجيع إنشاء مرافق البُنى التحتية في مكان واحد داخل محاور المرافق والمواقع المحددة لذلك (قدر الإمكان) لضمان إيجاد مناطق عازلة آمنة وملائمة.
- الحد من تأثير مرافق البُنى التحتية على البيئة الطبيعية والعمرانية.

شكل 1: حدود ومحتوى بلدية الظعاين



3.0 الرؤية المستقبلية واستراتيجية التنمية

"تطوير بلدية الظعاين باعتبارها موقعاً مستداماً وجذاباً يشجع على توازن النمو العمراني وحماية الأصول البيئية والهوية الثقافية المميزة للمجتمعات القطرية."

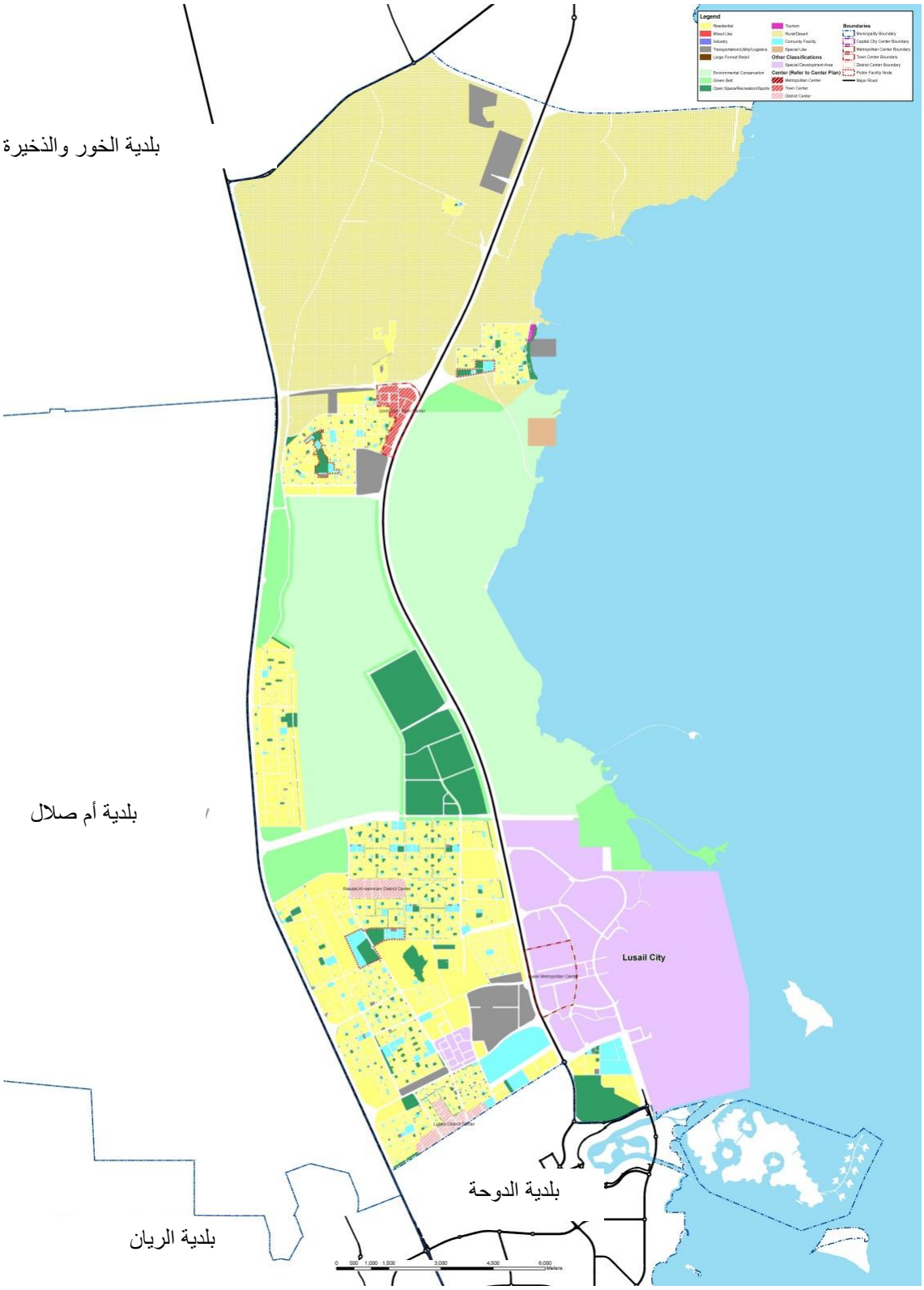
3.1 الرؤية المستقبليه لبلدية الظعاين لعام (2032)

تستند الرؤية المستقبلية لبلدية الظعاين إلى:

- تطوير مشاريع التنمية العمرانية القائمة والملتزم بها لصياغة هوية جديدة مميزة بالمباني الرمزية والمعالم البارزة.
- تعزيز مركز حاضرة لوسيل باعتباره المركز الرئيسي الجديد في الظعاين للنمو الاقتصادي والعمراني يتميز بالاستخدامات المتنوعة والكثافات العالية.
- إنشاء مناطق سكنية جذابّة لسكن العوائل ذات كثافة أقل تعكس الطبيعة الخضراء والنسيج التاريخي للبلدية، وأن تكون مدعومة بمستوى فائق من وسائل الراحة الحضرية والخدمات والمرافق المجتمعية.
- تطوير مركز مدينة أم قرن متعدد الاستخدامات باعتباره المركز المدني والموقع الرئيسي للخدمات والمرافق المجتمعية وفرص العمل المحلية فى الجزء الشمالى من البلدية.

تستند الرؤية المستقبلية إلى تطوير مشاريع التنمية العمرانية القائمة والمعتمدة لصياغة هوية جديدة مميزة بالمباني الرمزية والمعالم البارزة.

شكل 2: استراتيجية التنمية



3.2 استراتيجية التنمية

إن استراتيجية التنمية لبلدية الظعاين تم ترجمتها مكانياً في المخطط الهيكلي لبلدية الظعاين المستمد من الإطار الوطني للتنمية بدولة قطر (شكل رقم 2).

3.2.1 إدارة النمو المستقبلي

تتكون البلدية من ثلاث مناطق مختلفة. حيث تتميز المنطقة الشمالية بالطابع الريفي؛ إذ تحتوي على المزارع والأراضي الزراعية، في حين أن المنطقة الوسطى في معظمها صحراء طبيعية مفتوحة على هيئة محمية بيئية. وسوف تطبق في المستقبل القيود على تنمية هاتين المنطقتين. وتقع في هذه المنطقة وخارج حاضرة الظعاين التجمعات السكنية القائمة حالياً في كل من أم قرن وسميسمة. وسيستمر النمو الحضري في المستقبل لهذه التجمعات بحيث يصبح مركز مدينة أم قرن مركزاً مدنياً وموقعاً رئيسياً للخدمات والمرافق المجتمعية وفرص العمل المحلية فى الجزء الشمالي من البلدية.
وفي المنطقة الوسطى تم تخصيص الحزام الحضري الأخضر الذي سوف يحدد نطاق النمو بحيث يمنع المزيد من الزحف العمراني لحاضرة الظعاين.

وأما المنطقة الجنوبية فهي تمثّل الجزء العمراني الموجود داخل حاضرة الظعاين. وسوف يتم تطوير هذه المنطقة كبيئة حديثة صالحة لسكن ومعيشة العوائل حيث يدعمها تنمية مراكز محلية متعددة الكثافة والاستخدامات في روضة الحمامة والعب، مع تمتعها باتصالية جيدة بالمناطق الحضرية المنشأة في الظعاين وأم صلال والخور والريان.

ستمثل مدينة لوسيل الجديدة الجاري إنشاؤها في الوقت الحالي ألمحرك الرئيسى لنمو البلدية فى المستقبل. ستحتوي المدينة على مركز حضري متعدد الاستخدامات وعالي الكثافة، على مساحة (38 كم^2) ويضم عدد (19 منطقة) متعددة الاستخدامات تقدم الخدمات السكنية والضيافة والترفيه والتسلية والأنشطة التجارية في بيئة طبيعية منسقة. وسوف ترتبط هذه المدينة بوسائل النقل مثل خط المترو الأحمر والتاكسى المائي، وسوف تخدمها داخلياً شبكة السكك الحديدية للنقل الخفيف، فضلاً عن شبكة كبيرة لممرات ومحاور المشاة. ومن المخطط أن تستوعب مدينة لوسيل ما يصل إلى (200,000 نسمة) في مجتمعات سكنية تتمتع بالاكتفاء الذاتي مدعومة بوسائل الراحة والخدمات والمرافق المجتمعية. وستوفر المدينة فرص العمل لنحو (170,000 موظف) ممن يعيشون داخل المدينة والمترددين على مختلف المناطق عبر المدينة. وسوف يتردد على مجمعات التسوق والترفيه والتسلية المتنوعة في المدينة تقريباً (80,000 زائر) يومياً. لذا من المتوقع أن تصل الكثافة السكانية لمدينة لوسيل إلى (450,000 نسمة).

وبخلاف هذه المواقع سوف يتركز النمو العمراني المستقبلي في بلدية الظعاين حول الخدمات والمرافق المجتمعية القائمة في ثلاثة مواقع منفصلة، لتعزيز مستوى أعلى من الاكتفاء الذاتي وخلق مجتمعات ذات أهمية وهويّة مميزة. هذه المواقع هي:

- مركز مدينة أم قرن
- مركز حي روضة الحمامة
- مركز حي لعبيب

3.2.2 تنفيذ الاستراتيجية

تطبق الاستراتيجية المكانية الشاملة ذات المدى الواسع لبلدية الظعاين مبادئ نموذج المدينة المتكاملة استجابةً للخصائص المميزة والفرص المرتبطة بالبلدية.

ستتركّز الأحياء حول الخدمات والمرافق المجتمعية لإتاحة فرصة وصول أكبر للسكان. وسيحتوي كل حي على مسجد للفروض أو مسجد جمعة، ومحل بقالة وعيادة صحية أو عيادة طبيب وعدد صغير من المحلات مثل صالونات الحلاقة وتصفيف الشعر للرجال والسيدات، ومحلات التنظيف الجاف وفروع للبنوك والمصارف أو ماكينات الصراف الآلي. كما ينبغي أن يشتمل المركز على دار حضانة أو مدرسة ابتدائية بالإضافة إلى حدائق الحي. ويجب تيسير الوصول إلى هذه المراكز عن طريق إتاحة خيارات عديدة من الطرق تتضمن مسارات آمنة للمشاة ومستخدمي الدراجات كجزء من شبكة نقل متكاملة موزعة عبر البلدية.

إن توفير أحياء آمنة وصحية يقتضي امدادها بالمناطق المفتوحة المخصصة للعب والترفيه وإنشاء طرق ملائمة للمشاة ونقاط عبور، فضلاً عن تخفيض سرعة المركبات في الشوارع الواقعة داخل الأحياء السكنية. كما ينبغي توفير مسارات لمستخدمي الدراجات والمشاة ومسارات مخصصة للمشاة فقط وإدخال انماط الطرق العربية التقليدية؛ مثل "السكة" ضمن عناصر التصميم العمرانى للحي.
تشمل الإجراءات الرئيسية اللازمة لتحقيق استراتيجية التنمية المكانية المستقبلية لبلدية الظعاين ما يلي:

- قيام مشروعات التطوير في مدن الظعاين داخل حدود النمو الحضري القائم.
- تطوير مدينة لوسيل كمركز حضري متخصص متعدد الاستخدامات عالي الكثافة وقوة دافعة للنشاط الاقتصادي في دولة قطر.
- تركز مشاريع التنمية الجديدة المقرّر إنشاؤها خارج لوسيل في المناطق السكنية المؤسسة مسبقاً في العب وروضة الحمامة وأم قرن لضمان تحقيق نمو عمراني على قدر أكبر من الاكتفاء الذاتي ومتكامل من أجل تجنب وجود مرافق للبنية التحتية زائدة عن الحاجة مع التأكيد على إنشاء أحياء مستدامة وفعّالة ومجتمعات ذات أهمية وهوية مميزة.
- تعزيز تجارة التجزئة والتنمية التجارية في المستقبل بالمراكز متعددة الاستخدامات، في مركز لوسيل الحضري ومركز مدينة أم قرن والمراكز المحلية في لعبيب وروضة الحمامة.
- الحفاظ على الدور الحكومي المهم في مركز مدينة أم قرن لخدمة سكان المنطقة الشمالية من البلدية وتتضمّن منطقة سميسمة.
- تطوير سلسلة من المراكز المحلية للتكامل مع نمو مراكز المدن وتوفير مجموعة من الخدمات والمرافق المجتمعية.
- تصميم مراكز متعددة الاستخدامات ودعمها من خلال الأماكن والفراغات العامة تتضمن ممرات مشاة لتشجيع التنقل بين المحلات التجارية سيراً على الأقدام.
- ضمان تصميم الأماكن والفراغات العامة على ان تشمل مواقع مظللة، حيث لن تتوفر من خلال المباني.
- تحديد ارتفاع المباني بحيث تتألف من (طابق أرضي + طابق علوي + سطح) في التجمعات السكانية خارج مدينة لوسيل وذلك للحفاظ على الكثافة السكنية المنخفضة السائدة، والطابع السكني العائلي في الأجزاء الأخرى من البلدية.
- تحسين المناطق السكنية القائمة عن طريق تحسين ملامح وعناصر تنسيق الموقع الطبيعية والتصميم العمرانى المميز والمحافظة على الكثافة المنخفضة التقليدية وأنماط الحياة المجتمعية المعتمدة على التنقل سيراً على الأقدام.
- توفير المناطق المفتوحة والمرافق الترفيهية في المناطق العمرانية التي تشمل أيضاً، دمج الخصائص الطبيعية الخضراء ضمن النسيج العمراني.
- الحفاظ على المسافة الفاصلة الناشئة بواسطة الحزام الأخضر بين المناطق

الحضرية والمناطق ذات الحماية البيئية بغرض الحفاظ على الطابع الريفي للمناطق الوسطى والشمالية من البلدية.

- الحفاظ على المنطقة الشمالية للبلدية التي يغلب عليها الطابع الريفي وتتميز بوجود الروضات والوديان والممتلكات الزراعية (المنازل الصحراوية والعزب) والمزارع.
- دعم الزراعة والأنشطة الزراعية ذات الصلة عن طريق حماية الأراضي من تجاوزات مشروعات التنمية الحضرية، ومن خلال استحداث وسائل أكثر فعالية لتوفير مياه الري التي ليس لها أثر ضار على البيئة.
- توفير خدمات مطوّرة من النقل العام تمكّن المقيمين والعاملين من الوصول إلى الخدمات والمرافق المجتمعية المحلية، وكذلك توفر اتصالاً جيداً بالأنشطة الرئيسية وأماكن العمل وخط المترو الأحمر والأخضر.
- تعزيز إمكانية الوصول إلى المرافق التعليمية والصحية ودور العبادة وتحسين توفير المناطق المفتوحة، لا سيما فى المدن.
- توسيع نطاق التغطية لمرافق الدفاع المدني.

وبالإضافة إلى ذلك، تضم استراتيجية التنمية عدة مكونات متفاعلة ومتكاملة بغرض تحقيق الرؤية المستقبلية للبلدية. وسوف يتم فيما يلي عرض ما يسهم به كل مكون من هذه المكونات وأهميته في تحديد شكل وتنمية بلدية الظعاين في المستقبل:

1. التدرج الهرمي للمراكز،
2. نقاط العمل الرئيسية خارج المراكز،
3. المناطق السكنية،
4. الخدمات والمرافق المجتمعية،
5. المناطق المفتوحة والخدمات والمنشأت الرياضية،
6. البيئة الطبيعية،
7. الحركة والنقل،
8. المرافق والبنية التحتية.
9. التراث

3.3 التدرج الهرمي للمراكز

يُعد التدرّج الهرمي المُقترح للمراكز ضمن الإطار الوطني للتنمية بدولة قطر (QNDF) أهم عناصر الهيكل المكاني لبلدية الظعاين. وتعتبر هذه المراكز هى الأماكن الرئيسية التي توفر فرص العمل والخدمات والمرافق المجتمعية المختلفة وأنشطة تجارية وخدمات النقل. ويتكون التدرج الهرمي لتلك المراكز من شبكة مراكز عمرانية متعددة الاستعمالات والكثافة، ولكل مركز دور ووظيفة وحجم خاص تخدم جميعها قطاع السكان المحيط. والمقصد أن تحقق هذه المراكز أعلى قدر من الاكتفاء الذاتي، مع تطبيق مفهوم التنمية العمرانية المرتكزة على النقل العام المترابط، حيث يتركز وجود الخدمات والمرافق العامة حول محطات المترو أو الحافلات. ويتم فيما يلي مناقشة التدرج الهرمي للمراكز الواقعة في بلدية الظعاين.

3.3.1 مركز حاضرة مدينة لوسيل

تحتل مراكز الحاضرة المرتبة الثانية في التدرج الهرمي للمراكز، وتخدم قطاعاً عريضاً مهماً من المدينة (150,000 - 300,000 نسمة). وتوفر مراكز الحاضرة أكبر الأنشطة في المجال الاقتصادي وفرص العمل، بالإضافة إلى المكاتب التجارية المجهزة لتقديم خدمات متميزة فضلاً عن الأنشطة التجارية والخدمات الحكومية المهنية على مستوى البلدية؛ مثل الصحة والتعليم ومراكز الخدمات الحكومية.
وتتميّز التجمعات السكنية داخل مراكز الحاضرة وفي محيطها بكونها ذات كثافة سكانية متوسطة إلى مرتفعة. كما تُعتبر مراكز الحاضرة أيضاً نقاط نقل مهمة لوقوعها بالقرب من الطرق الشريانية المهمة واحتوائها على مرافق الحاضرة الرئيسية للنقل العام ؛ مثل المحطات الرئيسية التى من خلالها يمكن تبديل وتغيير خطوط الحافلات والسكك الحديدية.

وسوف يخدم مركز حاضرة لوسيل بلدية الظعاين بأكملها، فضلاً عن المنطقة الشمالية لحاضرة الدوحة. ومن المخطط له أن تستوعب مدينة لوسيل تعداداً سكانياً يصل إلى نحو (200,000 نسمة) وتوفير فرص العمل لنحو (170,000 عامل) وأن تستقبل نحو (80,000 زائر) يومياً.

وسيرتبط نظام السكة الحديدية للنقل الخفيف بخط المترو الأحمر عند موقع اللؤلؤة وبامتداد طريق الخور السريع.

وسوف تلعب مدينة لوسيل دوراً استراتيجياً في توفير فرص العمل والترفيه والمحلات التجارية، بالإضافة إلى الدور الاستراتيجي في توفير المرافق السكنية. كما سوف تتميز مدينة لوسيل بالتنمية ذات الاستخدامات المتعددة والكثافة السكنية المتوسطة إلى المرتفعة، مع التخطيط لإنشاء خدمات ومرافق مجتمعية ومستشفى إقليمي لخدمة القطاع الأكبر من التجمّعات في شمال حاضرة الدوحة.

بالإضافة إلى ذلك هناك عدد من المناطق التي سوف تتميز بخصائص تجارية قوية، لا سيما فى المرسى والواجهة المائية التجارية ومناطق الشوارع التجارية. كما ستوفر مناطق مدينة الطاقة بيئة متخصصة لخدمة الصناعات المرتبطة بالطاقة في دولة قطر. وسوف تستقطب المدينة الترفيهية والجزيرة الترفيهية الأنشطة الترفيهية، مع توفر مراكز خدمية أصغر لدعم السكان المقيمين.

ويعد حي المرسى المرحلة الأولى من مدينة لوسيل، وهو عبارة عن منطقة متعددة الاستخدامات تمثّل محوراً حيوياً للأنشطة التجارية بوسط المدينة. سوف يتوفر في حي المرسى وحدات سكنية ذات واجهات مائية وأبراج شاهقة تحتوي على مكاتب تجارية ومساحات فندقية وتجارية متعددة الاستخدامات، علاوة على مناطق كبيرة مفتوحة تؤدي إلى ممرات متصلة ومستمرة بطول الواجهة المائية.

يبلغ عدد سكان حي المرسى تقريباً (80,000 نسمة). وسوف يخدم حي المرسى نظام سكك حديدية للنقل الخفيف يربط الحي ببقية مناطق لوسيل.

وسوف يعد كل من الشارع التجاري ومركز مدينة لوسيل أحد البوابات العصرية الرئيسية ومحوراً تجارياً للتسوق على مدار العام في مدينة لوسيل. كما سيشتمل الشارع التجاري على مجمعات تسوق كبرى حديثة ومكاتب للشركات، بالإضافة إلى مشروعات التنمية السكنية المتميزة التي تقع خلفها. وتقف أبراج لوسيل الأربعة كمعالم أيقونية مميزة للمدينة، وتضم استخدامات متعددة، فضلاً عن المباني الملحقة بها التي ستغطي الساحات العامة المركزية. ومن المتوقع أن يصل التعداد السكاني في الشارع التجاري ومدينة لوسيل إلى (19,000 نسمة).

كما سيتم إقامة ملاعب للجولف واستاد لوسيل لكرة القدم في مدينة لوسيل، وستقوم المدينة بأداء دور رئيسي في توفير مستوى رفيع من الخدمات والمرافق المجتمعية التي سوف تشمل:

- مستشفى، مركز رعاية صحية.
- خدمات الطوارئ؛ مثل قسم للشرطة والدفاع المدني.
- خدمات ومرافق رياضية وثقافية.
- مكتبة ومتحفاً ومكتب بريد.
- أكاديمية بحرية.

3.3.2 مراكز خدمات المدينة

تأتي مراكز المدينة في المستوى الثالث من التدرّج الهرمي للمراكز، وهي مصممة لتلبية الاحتياجات اليومية لسكان المنطقة الشمالية للضعاين. ويوجد مركز مدينة واحد مخصص في بلدية الظعاين (مركز مدينة أم قرن).

مركز مدينة أم قرن

يخدم مركز مدينة أم قرن المناطق الشمالية الريفية من البلدية.
كما يعد كل من الحجم والوظيفة لمركز مدينة أم قرن ذا صلة بعدد سكان التجمعات وقربها من مركز حاضرة الوسيل. وقربها من مركز حاضرة مدينة لوسيل والهدف من وجود مركز المدينة في بلدية الظعاين هو توفير الاستخدامات المحلية المتعددة ومحلات التجزئة والمباني التجارية الصغيرة وفروع المكاتب الحكومية والبنوك والمصارف، فضلاً عن الخدمات والمرافق المجتمعية وفرص العمل المحلية للسكان المقيمين في الجزء الشمالي من البلدية. وقد تتضمن مراكز المدينة أيضاً مستوى أدنى من المرافق التعليمية والصحية والثقافية والترفيهية.
كما سوف يستمر تطوير مركز مدينة أم قرن حول المرافق الخدمية العامة والخاصة القائمة في منطقة قلب المدينة.

وتشتمل مدينة أم قرن حالياً على مجموعة من المنشآت الخدمية الحكومية، منها:

- مقر البلدية الإداري
- مركز الرعاية الصحية الأولية
- مركز الدفاع المدني
- مركز خدمة الطوارئ
- قسم شرطة
- مدرستان ابتدائيتان

سوف يوفر مركز مدينة أم قرن المهام الإدارية الرئيسية للبلدية كحد أدنى حتى عام (2017). ومن ثمّ، سوف يعمل كمركز الخدمة الرئيسي للمجتمع المحلي في أم قرن والقطاع الريفي الأكبر من شمال البلدية، وتشمل منطقة سميسمة.

وسوف يتم تطوير مدينة أم قرن لتصبح مركز مدينة ذو جودة عالية، يضم استخدامات متعددة متميّزة، مع إمكانية الوصول إلى خدمات النقل العامة ؛ مثل محطة مترو الخط الأحمر المقترح الذي سوف يمتد من الدوحة إلى الخور بحلول عام (2020). كما سيكون موقع محطة المترو مجاوراً لمركز المدينة.

ومن المتوقع أن تكون الكثافة السكنية أعلى داخل مركز المدينة وفى الأجزاء المحيطة المجاورة له، بينما سوف تقل هذه الكثافة تدريجياً إلى مستوى متوسط ومنخفض في مشروعات التنمية السكنية في الضواحي حول مركز المدينة.
<u>وفيما يلي الإجراءات المطلوب اتخاذها لإنشاء مركز المدينة بنجاح:</u>

- إنشاء صورة بصرية متكاملة وواضحة للمدينة بشكل تتكامل فيه المنشآت القائمة مع مركز مدينة متماسك.
- إظهار وتعزيز الطابع المميز والتراث والهوية لريف دولة قطر.
- ضمان وجود روابط بين المركز والمناطق السكنية المحيطة.
- دمج محطة المترو بالكامل في تصميم مركز المدينة ووتوفير ومرفق للمواقف

العامة في المناطق الريفية شمال البلدية.

- تقديم مجموعة من الخيارات السكنية تشمل مساكن بأسعار ميسرة في مركز المدينة.
- توفير مجموعة من الحدمات والمرافق المجتمعية في مركز المدينة، مثل:
  - مسجد جمعة كبير.
  - مدارس إعدادية وثانوية.
  - مركز خدمة شاملة لوزارة الداخلية.
  - مكتبة بلدية
  - مكتب بريد

كما سيتم تطوير خطة عمل للمناطق ذات الأولوية لمركز المدينة لضمان تطبيق منهج الاستخدامات والكثافات المتعددة وتلبية احتياجات وتوقعات التجمعات السكنية التي يخدمها المركز.

3.3.3 مراكز الأحياء

تأتي مراكز الأحياء في المستوى الرابع من التدرج الهرمي للمراكز، وهي مصممة لتلبية الاحتياجات اليومية والأسبوعية للتجمعات السكنية المحيطة في الضواحي والمناطق المحلية بنطاق خدمة لعدد من (30,000 إلى 50,000)نسمة.

وتحتوى مراكز الأحياء في بلدية الظعاين على مجموعات محددة من الأنشطة المحلية متعددة الاستخدامات تشمل المحلات التجارية ومحلات البقالة والخدمات المحلية الصغيرة ومتاجر بيع المنتجات الغذائية، بالإضافة إلى مجموعة من الخدمات والمرافق المجتمعية المحلية؛ مثل المدارس الابتدائية ورياض الأطفال والمراكز الصحية العامة. وتقع تلك المراكز المتعددة الاستخدامات، في الغالب، داخل أحياء سكنية ذات الكثافه المنخفضة إلى متوسطة، ويتم تطويرها عامةً حول نواة مركزية محددة جيداً من المرافق العامة والخاصة. كما تتمتع تلك المراكز بسهولة الوصول إلى مرافق النقل العام؛ مثل محطات المترو أو مواقف الحافلات.

ولقد تم تحديد مركزين للأحياء داخل بلدية الظعاين، تم توصيف دورهما ووظيفتهما أدناه، كما سيتم إعداد مخططات أكثر تفصيلاً طبقاً لأولوية التنفيذ لكل منطقة منها على حدة:

مركز حي روضة الحمامة

سوف يدعم مركز حي روضة الحمامة توفير الاحتياجات اليومية والأسبوعية للتجمعات السكنية المحلية الواقعة في تقسيم الإسكان الوطني المعتمد مؤخراً؛ وهو تقسيم "الخيسة" الذي يتضمن (4,135 قطعة أرض) مخطط لها أن تستوعب نحو (26,000) نسمة. ومن المتوقع أن يصل التعداد السكاني في مركز روضة الحمامة ما بين (30,000 إلى 50,000) نسمة.

ونظراً لعدم وجود خط مترو في هذا الجزء من البلدية فإنه من المطلوب توفير خط نقل فعال ونشط بالحافلات لتلبية خدمات النقل العامة للسكان المحليين.

مركز حي لعبيب

يقع مركز حي لعبيب على الحدود الجنوبية من البلدية بالقرب من موقع قوات الأمن الداخلي (لخويا) ISF في الدحيل والذي يضم نادي لخويا الرياضي . ويحيط بمركز لعبيب فيلات سكنية منفصلة منخفضة الكثافة بارتفاع (دور أرضي+ دور أول+ سقيفة)
وتضم الخدمات والمرافق الرئيسية القائمة في المركز مسجد جمعة وساحة مصلى العيد وثلاث مدارس وميداناً مخصصاً للأنشطة المدنية بالإضافة إلى المركز الصحي.
ويتراوح التعداد السكاني للمركز ما بين(25,000 إلى 30,000) نسمة.

وبالإضافة إلى ذلك سوف يتم تطوير هذا المركز المحلي كمركز متعدد الاستخدامات، مع وجود فرص للتنمية المستقبلية سواء فيما يتعلق

بالاستخدامات المتعددة أو الأحياء السكنية منخفضة الكثافة.

فيما يلي الإجراءات التنفيذية المطلوبة للتطوير الناجحة لمركز الحي:

- سوف يتم إنشاء مركز حي لعبيب في مركز محطة الحافلات المقترحة، مع توفير محور المحلات التجارية والاستخدامات المتعددة للمنطقة والأحياء المجاورة.
- ينبغي إنشاء الخدمات والمرافق المجتمعية المطلوبة مستقبلاً على الأراضي الفضاء المملوكة للحكومة داخل حدود المركز.
- شراء وتخصيص المزرعة الواقعة داخل حدود المركز لاستخدامها كمتنزه للمدينة أو الحي.

3.3.4 مراكز أخرى

سيتم توفير مراكز محلية إضافية عبر المناطق السكنية لتلبية الاحتياجات اليومية للسكان. كما سيتم تطوير عدد من المراكز المحلية داخل المناطق السكنية الجديدة التي سيتم إنشاؤها بموجب برنامج قطر الوطني للإسكان.
وأحد هذه المشاريع مشروع روضة الحمامة الذي سوف يضم عدد (9 أسواق) فرجان جاري تنفيذها حالياً. وسوف تمثل هذه الأسواق القلبَ للمراكز المحلية سيتم تنفيذها.

ومع ذلك، يجب التأكيد على أنه لن يُسمح بإنشاء مشاريع بيع بالتجزئة خارج هذه المراكز المحددة.

3.4 نقاط تمركز العمالة خارج المراكز

لقد كانت الزراعة هي النشاط الاقتصادي التقليدي في بلدية الظعاين الذي تركز، إلى حد كبير، في شمال البلدية. وفي المستقبل سوف تضم مدينة لوسيل أهم الأنشطة الاقتصادية التي توفر فرص العمل في البلدية؛ حيث يجري التخطيط لأن توفر مدينة لوسيل نحو (170,000) فرصة عمل في عددٍ من الأعمال التجارية والضيافة وبيع التجزئة، فضلاً عن التسلية والأنشطة الترفيهية. كما سيتم توفير المزيد من فرص العمل المحلية بالمراكز المحلية أيضاً في أم قرن ولعبيب وروضة الحمامة.

وأحد أهم نقاط فرص العمل لآخرى هي مدينة المهرجانات المجاورة لطريق الشمال. كما تعتبر حلبة لوسيل الدولية، المستخدمة لإقامة سباقات الدراجات النارية الرياضية، من أهم المعالم الرياضية الرئيسية.

أما خارج هذه المراكز والأنشطة الكبرى المشار إليها أدناه، فسوف يتم وضع قيود على التنمية المستقبلية لفرص العمل من أجل ايجاد هيكل عمراني موجّه، بشكل أكبر، نحو تطوير وسائل النقل.

كما يجب دعم المزارع الواقعة في شمال البلدية والعمل قدر الإمكان على إدخال أساليب الزراعة المستدامة بهدف تحسين الكفاءة والحفاظ على البيئة الطبيعية، بما فيها الطبقة الشمالية الحاملة للمياه الجوفية .

أ) مجمع لوسيل الرياضي

سوف يصبح مجمع لوسيل الرياضي، الذي تم تطويره بمعرفة اللجنة الأولمبية القطرية، أحد نقاط فرص العمل المهمة في البلدية لما يحتويه من مجموعة من المنشأت الرياضية والخدمات التابعة المساندة. وتشمل هذه الأنشطة المحلات التجارية الصغيرة والمقاهي والمطاعم، بالإضافة إلى المرافق السكنية المتاحة لفترات قصيرة التي ترتبط بأماكن الأحداث الرياضة الدولية.

ب) مركز البيانات

يقع مركز إدارة وتخزين البيانات "ميزة" (MEEZA DATA CENTER) في جنوب مركز مدينة أم قرن. و "ميزة" هي مشروع مشترك مع مؤسسة قطر تم تأسيسها لتلبية الحاجة إلى البنية التحتية لتقنية المعلومات ذات المستوى العالمي وخدمات تقنية المعلومات على مستوى الشرق

الأوسط وشمال أفريقيا. ويقدم مركز البيانات الحلول المستمرة للشركات وفق متطلبات مواجهة وادارة الكوارث (الأحداث الفجائية)، من خلال تقديم الخدمة وبمعاونة خبراء تقنية المعلومات.

ج) مدينة الدوحة للمهرجانات

سوف تكون مدينة الدوحة للمهرجانات أكبر مقصد لأنشطة المحلات التجارية في دولة قطر؛ حيث ستشغل مساحة قدرها (43 هكتاراً). وعند استكمال المشروع، سوف تشتمل المدينة على مركز لتجارة التجزئة والترفيه مدعوماً بالتسهيلات التجارية والضيافة ومتنزه ترفيهى وصالات عرض السيارات، فضلاً عن أكبر معرض لبيع الأثاث في العالم.

كما سيكون مجمع مدينة الدوحة للمهرجانات، الذي سيحتوي على (500) محل تجاري على مساحة إجمالية قدرها (327,000 م^2)، أكبر مشروع تنموى في المنطقة.

د) المنطقة الريفية

تلعب الزراعة دوراً مهماً في بلدية الظعاين، بإسهامها على المستوى الاقتصادي والبصرى للبلدية. وكجزء من برنامج قطر الوطني للأمن الغذائي، فهناك توجه نحو استحداث تقنيات زراعية أكثر كفاءة تستفيد من التقدم التكنولوجي، في حين يتم الحد من الآثار المترتبة عن استنزاف المياه الجوفية. كما يلقى التوجه نحو الاحتفاظ بالمزارع على أطراف المناطق الحضرية تشجيعاً كبيراً.

كما ينبغي أن تؤدي الظعاين دوراً رئيسياً في تحقيق الرؤية المستقبلية لبرنامج قطر الوطني للأمن الغذائي (QNFSP). ومن الضروري الأخذ في الحسبان أية عروض مشروعات قد تؤثر على الأراضي الزراعية في ضوء برنامج قطر الوطني للأمن الغذائي (QNFSP)، مع إحالة الطلبات إلى لجنة برنامج قطر الوطني للأمن الغذائي للحصول على موافقتها المسبقة.

ه) مدينة الطاقة

من المتوقع أن تؤدي مدينة الطاقة الواقعة في مدينة لوسيل إلى خلق فرص العمل في شركات الطاقة ذات الصلة. وسيكون هناك أول مركز للطاقة متخصص في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، الذي سيلبي الاحتياجات التجارية والتقنية المتخصصة والموارد البشرية لقطاع الصناعات المتعلقة بالنفط والغاز على الصعيدين الوطني والإقليمي بمنطقة الخليج.

وبالإضافة إلى ذلك، تعتبر مدينة الطاقة بيئة متخصصة للأنشطة المتعلّقة بالطاقة. وسوف تسهم بشكل كبير في توسيع وتنويع اقتصاد البلدية.

و) المدينة الترفيهية (في لوسيل)

سوف يقام في لوسيل مدينة ترفيهية تكون وجهة ترفيهية متكاملة للعوائل وتضم مراكز ترفيه عالمية ومحلات تجارية ومطاعم.

3.5 المناطق السكنية

تشمل المناطق السكنية معظم الأراضي الحضرية في البلدية. وقد نتج عن تنمية هذه المناطق حدوث توسع سريع باتجاه الشمال في المناطق الحضرية لحاضرة الدوحة. وتشمل هذه المناطق مدينة لوسيل والخيسة.

توجد في معظم المناطق الحضرية في البلدية (خارج لوسيل) كثافة سكنية منخفضة، وتتميز بوجود الفيلات السكنية للأسرة الواحدة. وسوف تضم مدينة لوسيل مجموعة متنوعة من الكثافات السكانية ومن المساكن بدءًا من الفيلات المنفصلة وحتى الشقق السكنية.

سوف تدعم الضوابط والاشتراطات التخطيطية وجود تصميم متميّز للمحتوى العمرانى، لضمان استجابة أفضل للمناخ القطري ودمج جوانب العمارة التقليدية لتشكيل الهوية القطرية الفريدة في الظعاين والوصول إلى التصميم العمراني والنتائج المعمارية المرجوة.
سيركّز النمو السكني في بلدية الظعاين على تحقيق ما يلي:

- توسيع الرقعة السكنية وإنشاء أحياء جديدة عن طريق تطوير مدينة لوسيل.
- دمج المناطق السكنية الجديدة في المناطق السكنية القائمة والمستقبلية عن طريق إنشاء الروابط الطبيعية والجمالية بينها.
- تجميل مناطق واسعة من منطقة العب ولعبيب وروضة الحمامة والمناطق المحيطة بها، مع التركيز على تجميل الشوارع وتطوير الأماكن والفراعات العامة والاستفادة من الأراضي الفضاء.
- تجميل منطقة أم قرن وسميسمة مع التركيز على تطوير الاماكن والفراغات العامة وإدراج الأراضي الشاغرة في مخطط استخدامات الأراضي المستقبلية للمدينة.
- توسيع النطاق والاختيارات والقيمة الشرائية لأنماط السكن المختلفة عبر البلدية.
- تعزيز إمكانية الوصول إلى مرافق التعليم والصحة ودور العبادة وتحسين توفير المناطق المفتوحة وغيرها من وسائل الراحة للاماكن والفراغات العامة.
- يجب أن تراعي مشاريع التنمية الجديدة في روضة الحمامة مبادئ إنشاء الأحياء التقليدية التي تهدف إلى خلق بيئات يمكن الوصول إليها سيراً على الأقدام يتوسطها المسجد والمجلس، مع توفير سلسلة من الطرق التقليدية العربية؛ مثل السكك لربط السكان بالمركز المحلي.

3.5.1 السكن المختلط والخيارات السكنية

هناك حاجة إلى توفير المزيد من الخيارات السكنية عبر البلدية. ويوجد حالياً عدد محدود من أنواع المساكن، حيث تنتشر في أكثر مناطق البلدية الفيلات أو المنازل المنفصلة فقط.

وسيتوفر قدر أكبر من الخيارات السكنية ومزيج من أنماط السكن، عن طريق تنمية مدينة لوسيل. كما أن هناك حاجة، خارج مدينة لوسيل، إلى إيجاد مجموعة من خيارات السكن الأصغر حجماً والمنخفض الكثافة استجابة للاستخدامات المتنوعة في المراكز المحلية في أم قرن ولعبيب وروضة الحمامة. وسوف يتم تحديد الأنماط السكنية من خلال الموقع والنطاق الموجود به العقار والخصائص الديموغرافية للسكان.

3.5.2 أحياء القطريين

سوف تُشكل الأحياء المتنوعة نموذج التنمية السائد في معظم الامتداد الشمالي لحاضرة الدوحة في البلدية. ومن المتوقع أن يقطن غير القطريين إلى حد كبير في المناطق السكنية عالية الكثافة بمدينة لوسيل، بينما يقطن السكان القطريون، غالباً، في المناطق السكنية الواقعة خارج مدينة لوسيل؛ مثل أم قرن وسميسمة والتجمعات الريفية في الشمال ولعبيب وروضة الحمامة.

وتحتاج تنمية مناطق إسكان القطريين في المستقبل إلى تلبية تطلعات العائلات القطرية، من حيث حجم قطعة الأرض وسهولة الوصول إلى المحلات التجارية والخدمات والمرافق المجتمعية، لا سيما المساجد والمجالس، داخل كل حي. ومن المهم أيضاً أن تعكس الأحياء الجديدة طابع المساكن التقليدية والتشكيل البصري للمدينة، من حيث التصميم والموقع العام، كما يجب، أيضاً، توفير أنماط سكنية وكثافات متنوعة.

3.5.3 التجمعات الريفية

تضم بلدية الظعاين عدداً من التجمعات الريفية مختلفة الأحجام الكائنة خارج المناطق العمرانية، مثل قرية تنبك. وتقع أغلب هذه التجمعات الريفية بالقرب من طريق الشمال وطريق الخور. ووظيفة هذه التجمعات الريفية ودورها يتمثلان في توفير مساكن ريفية وسكن للعمال في المزارع داخل الجزء الشمالي من البلدية.

وسوف يكون النمو المستقبلي لهذه التجمعات السكانية محدوداً وسيرتبط بالتوسع المستقبلي للأنشطة الزراعية والمزارع. ومن المقترح أن تحتفظ كل هذه التجمعات السكنية بطابعها الريفى. ومن غير المقترح التوسع العمراني خارج الحدود القائمة لتلك المناطق.

3.5.4 سكن العمال

يقع سكن العمال حاليا في موقع العمل لمشروع بناء مدينة لوسيل. وإن الحاجة في المستقبل إلى ايجاد مواقع لسكن العمال المرتبطة بالمشروعات العمرانية لمباريات الفيفا (2022) لا تعد مطلوبة إلى حد كبير في بلدية الظعاين. وإذا لزم الأمر، سوف تخضع هذه المواقع والتجمعات السكنية للاشتراطات الخاصة بسكن العمال الصادرة عن وزارة البلدية والتخطيط العمراني، التي تتضمن توفير خدمات ومرافق مجتمعية ومناطق مفتوحة ومرافق ترفيهية وغيرها من الخدمات المساعدة الأخرى، وذلك للسكان.

3.6 الخدمات والمرافق المجتمعية

إن توفير الخدمات والمرافق المجتمعية لتفي باحتياجات التجمعات السكانية، بصورة كافية، وفي توقيت مناسب مع سهولة الوصول إليها، يُعد عنصراً أساسياً لإستراتيجية التنمية .

وتُصبح سهولة الوصول لتلك الخدمات أكثر فعالية، عندما توجد تلك الخدمات داخل المراكزالحضرية. وقد تم مراعاة ذلك، بوضع تلك الخدمات المطلوبة داخل المراكز، عند عمل المخططات التفصيلية للمناطق ذات أولوية التنفيذ.

وبالإضافة إلى ذلك، هناك حاجة إلى توفير عددٍ من المرافق الصغيرة؛ مثل مساجد الفروض داخل الأحياء السكنية؛ حيث يمكن بسهولة الوصول إليها من قبل السكان سيراً على الأقدام أو بواسطة الدراجات.

كما أن الخدمات والمرافق المجتمعية الواقعة خارج المراكز الحضرية لا تزال محددة بالضوابط والاشتراطات التنظيمية لاستخدام الأراضي وتقسيم المناطق كي تسمح باستمرار تشغيلها بكفاءة، لكن هذه الضوابط والاشتراطات تؤكد بشدة على أهمية أن توجد الخدمات والمرافق المجتمعية الجديدة داخل المراكز.

3.6.1 التعليم

هناك حاجة إلى زيادة عدد المدارس الحكومية عبر البلدية لمواجهة الاحتياجات المتوقعة للنمو السكاني المتزايد وزيادة الطلب مستقبلاً. كما أن هناك حاجة مهمة لإيجاد المدارس الخاصة لتلبية احتياجات هؤلاء السكان الذين يعيشون ويعملون في مدينة لوسيل وفي المنطقة الدبلوماسية الجديدة. ويجب أن تقام هذه المدارس، في المدى القريب، داخل المراكز متعددة الاستخدامات أو بالقرب منها، بقدر الإمكان، لضمان تكاملها مع الخدمات والمرافق المجتمعية الأخرى.
ومن الضروري أيضاً تحقيق التوزيع المتوازن للمدارس الحكومية والخاصة عبر الأحياء السكنية لدعم تماسك المجتمع بشكلٍ قوي. ويجب أيضاً الأخذ في الاعتبار إمكانية الذهاب إلى المدارس سيراً على الأقدام، لذلك ينبغي أن تكون بوابات ومداخل المدارس بعيدة عن الطرق الرئيسية لعدم تعريض سلامة المشاة للخطر وتجنب الآثار السلبية لازدحام حركة المرور.

3.6.2 الصحة

يوجد فى الظعاين مركزٌ واحد فقط للرعاية الصحية الأولية في المجمع الإداري للبلدية بأم قرن، يخدم الجزء الشمالي للبلدية.

كما يمكن لبلدية الظعاين استيعاب عددٍ من مشروعات إنشاء المستشفيات العامة والخاصة فضلاً عن مراكز الرعاية الصحية الأولية.

ومن المقترح إقامة مجمع طبي جديد في بلدية الظعاين بغرض توفير عدة أنواع من مرافق الرعاية الصحية؛ مثل وحدة علاج الرضوض (TMC) ومركز

التشخيص والعلاج (DTS) ومستشفى ثانوي ومركز للأبحاث الطبية (MRC).

ولقد تم تخصيص ثلاث قطع من الأراضي فى أجزاء مختلفة من المنطقة الجنوبية من البلدية لهذا الغرض، وطبقاً لمتطلبات التجمعات السكنية لمراكز الرعاية الصحية الأولية فهناك حاجة على الأقل إلى تطوير مركزين، فقط، للرعاية الصحية الأولية؛ واحد بكل مركز حي معتمد (مركز روضة الحمامة ومركز لعبيب).

3.6.3 الخدمات الدينية

لقد سعت وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية إلى توسعة المساجد لمواكبة النمو السكاني في البلدية. وتؤكد المعايير المعتمدة من قبل وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بشأن موقع المساجد على ضرورة اختيار مواقعها بحيث يسهل الوصول إليها سيراً على الأقدام ـ إذ ينبغي أن تخدم مساجد الصلوات اليومية المصلين من مسافة (250 م) مشياً ومساجد الجمعة من مسافة (400 م).

يجب إقامة المساجد في قلب التجمعات السكانية بجوار المحلات التجارية والمتنزهات المحلية الواقعة في المناطق السكنية والمراكز المحلية. ويجب أن تشكّل مساجد الجمعة ومساجد الفروض أحد الركائز الأساسية في تصميم مراكز الأحياء والمدن. ويمكن أن تُشكل مئذنة المسجد علامة مميزة للأحياء وتكون نقطة محورية يتم حولها تنمية الاستخدامات غير السكنية.

ومن المقترح إنشاء مساجد الجمعة الكبرى في كل من مركز حاضرة مدينة لوسيل ومركز مدينة أم قرن. كما سوف يتم تطوير مساجد إضافية في كل من لعبيب وروضة الحمامة استجابة لمتطلبات معايير وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
هذا ويجب أن يكون تطوير المساجد الجديدة بالتزامن مع مراحل تنفيذ مشاريع التنمية السكنية الجديدة.

3.6.4 خدمات الطوارئ

إن الاستراتيجية المستقبلية لخدمة الطوارئ تهدف إلى توفير مواقع إضافية لخدمات الطوارئ ليتسنى زيادة حجم التغطية الخدمية بحيث تستطيع تحقيق الوقت المستهدف للاستجابة لحالات الطوارئ. كما يجب توفير خدمات إدارة الطوارئ ومراكز الدفاع المدني في أماكن ذات أهمية استراتيجية داخل المراكز. كما سوف يعتمد ذلك على حجم التجمعات السكانية وشبكة الطرق ، بحيث يمكن الحصول على تغطية جغرافية كامله تمكّن مراكز الطوارئ من الاستجابة للحالات في الوقت المطلوب، مع ضرورة السماح بالتنسيق مع إدارة حركة المرور بالمنطقة وأنظمة المراقبة عند توفيرها.

وفي الوقت الحالي، تمتلك الظعاين تغطية جيدة لخدمات إدارة الطوارئ من خلال مرفق الطوارئ الكائن في مركز أم قرن. وهناك حاجة إلى المزيد من خدمات إدارة الطوارئ والدفاع المدنى لتغطية متطلبات مدينة لوسيل. وسوف تتبع تغطية الدفاع المدنى للبلدية متطلبات واستراتيجيات إدارة الدفاع المدني، ومع ذلك، فهناك خطة لدى وزارة الداخلية لتطوير مرفق جديد للدفاع المدني في مدينة لوسيل، سوف يوفر مستوى أفضل من التغطية الخدمية. وهناك إمكانية لدمج مرفقي الدفاع المدني وخدمات إدارة الطوارئ في موقع واحد. وجدير بالذكر أن خدمات إدارة الطوارئ يمكن توفيرها كجزء من مركز الرعاية الصحية الأولية.

3.6.5 المرافق الخدمية الأخرى

هناك مجموعة من الخدمات الحكومية الأخرى، مثل خدمات وزارة الداخلية ومكاتب البريد ومراكز الشباب والمكتبات والمراكز الاجتماعية، التي تُعد، جميعاً، مرافق مهمة للخدمة المحلية وتُشكل مكوناتٍ رئيسية للمراكز متعددة الاستخدامات.

كما يوفر مجمع البلدية في مركز مدينة أم قرن مجموعة من المرافق الخدمية، وتشمل مكتب البلدية ومركز الدفاع المدني ومركز الرعاية الصحية الأولية، التي تلبي احتياجات ومتطلبات سكان المنطقة الشمالية. ويُقترح توفير المزيد من المرافق الخدمية المطلوبة لتلبية احتياجات ورغبات المقيمين. وسوف يحتاج مركز حاضرة الوسيل إلى توفير المرافق المجتمعية المطلوبة؛ مثل خدمات وزارة الداخلية ومكاتب البريد ومراكز الشباب والمكتبات والمراكز الاجتماعية.

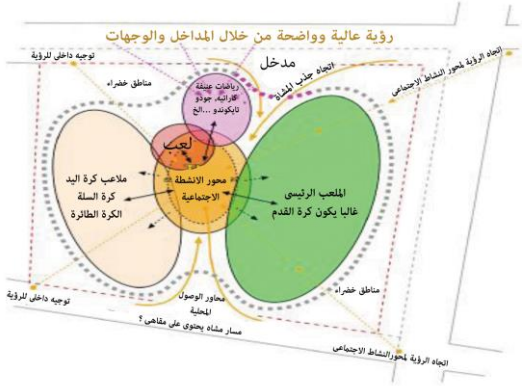
وذلك من أجل التوسع في الخدمات الحكومية؛ بحيث تغطي المدينة بأكملها، فإنه يجب تأمين حماية لتلك المواقع داخل المراكز متعددة الاستخدامات الحالية أو المخطط لها مستقبلاً، التي يمكن أن تضم عدداً من الخدمات الحكوميه في الموقع نفسه.

جدول2: الخدمات المجتمعية

المرافق المجتمعية			المعايير المتوسطة	العدد الحالي		حجم الطلب (2017)		العدد المطلوب (2017)		المساحة المطلوبة (متر مربع)
				أولاد	بنات	أولاد	بنات	أولاد	بنات	
التعليم	المدارس المستقلة	رياض أطفال	4000	1	2	10	10	9	8	3,500
		مدرسة ابتدائي	15,000 / مدرستان	4	4	5	5	1	1	18,000
		مدرسة إعدادي	30,000 /مدرستان	1	1	3	3	2	2	20,000
		مدرسة ثانوي	40,000 /مدرستان	1	-	2	2	1	2	25,000
	المدارس الخاصة	المدارس الموجهة	40,000 /مدرسة واحدة	2		3		1		25,000
الصحه	مركز الرعاية الصحية الأولية		30,000	1		2		1		20,000
	مركز الرعاية الصحية الأولية ـ عيادات		50,000	-						25,000
	مركز الرعاية الصحية الأولية ـ للعمال الذكور العزاب		75,000	-		1		1		15,000
دور العبادة	مساجد للصلوات اليومية		1200	20		69		47		2000
	مساجد لصلاة الجمعة		3000	14		28		16		5000
	مساجد كبيرة لصلاة الجمعة		40,000	-		2		-		10,000
	ساحات لصلاة العيد		50,000	-		2		1		50,000
المرافق الإجتماعية/الثقافية	مكتب بريد	محلي	50,000	3		16		13		1,500
	خدمات وزارة الداخلية	الفئة "ج"	50,000	-						3,000
		خدمة مقابلة	30,000	-						200
	المكتبات	المدينة	50,000	-		1		1		500
		الحي	20,000	-		2		2		500
	مراكز الشباب	عام	50,000	-						3,000 –2,000
	مراكز اجتماعية	مخصصة	30,000	-		2		2		5,000 –2,000
خدمات الطوارئ	طوارئ الدفاع المدني	مركز محلي	30,000	1		3		2		3,000
	مرفق طوارئ طبية	مركز محلي	30,000	1		3		2		-
	مرفق شرطة	مركز محلي	30,000	1		3		2		4,000

3.7 المناطق المفتوحة والخدمات والمنشآت الرياضية

من الأهداف الأساسية وراء تحقيق الرؤية المستقبلية للبلدية أن يتم دعم توفير المناطق المفتوحة وجودتها. فبينما تتميز البلدية بالمناطق الريفية الشاسعة إلا أن الوصول إلى المتنزهات العامة والمناطق المفتوحة يعد أمراً محدوداً. كما أن عدد المتنزهات الحالية غير كافٍ لتلبية الاحتياجات القائمة والمستقبلية للسكان. ومن أهم أهداف البلدية هو توفير متنزهات على مسافة سير معقولة من التجمعات السكنية. كما أن تصميم المتنزهات بحاجة أيضاً إلى مراعاة احتياجات العائلات والنساء وذوي الاحتياجات الخاصة واحترام الثقافة والتقاليد السائدة في المنطقة.



تستهدف استراتيجية التنمية المكانية لبلدية الظعاين إنشاء شبكة من المناطق المفتوحة، مؤلفة من متنزه مدينة ومتنزهات حي ومحاور خضراء ومتنزهات محلية. بالإضافة إلى أن المناطق المحمية في البلدية تؤدي وظيفة المناطق المفتوحة (برغم تقييد وصول الجمهور إليهما).

وقد أُدمجت المناطق المفتوحة الكبيرة ضمن تصميم مدينة لوسيل. وبالإضافة إلى وجود ملاعب الجولف فهناك أيضاً متنزهات شاسعة وشبكات من المناطق المفتوحة على مستوى الأحياء وفي شكل محاور اتصال على مستوى المدينة. وسوف يتم ربط هذه الشبكات بالمناطق المفتوحة المقترح إنشاؤها خارج مدينة لوسيل.

يجري حالياً إنشاء عدد من المتنزهات المحلية في أماكن أخرى من البلدية. كما تم إعادة تطوير شاطئ سميسمة لتوفير مرافق للترفيه المجاني، وتشمل ملعباً للأطفال ووحدات للإضاءة والتخلص من المخلفات وتجهيزات الشواء في الخلاء والمظلات وأماكن مخصصة للاستحمام.
وتقع حديقة سميسمة الأولمبية خارج حي سميسمة مباشرةً، وتقدم المرافق الترفيهية بما فيها مركز للشباب وحمام سباحة (للرجال والنساء والأطفال) ومقصف لتقديم الوجبات الخفيفة والمشروبات ونافورة ومسجد وملاعب كرة القدم فضلاً عن ساحة للجلوس ومواقف للسيارات ومسارات للمشاة.

3.7.1 متنزه الحاضرة

هناك حاجة إلى إقامة متنزه للحاضرة ليكون بمثابة موقع ترفيهي متكامل في البلدية. وينبغي أن يقام على مقربة من مدينة لوسيل على مساحة لا تقل عن (30 هكتار) وأن يحتوي على ملاعب متعددة. كما يجب أن تتصل الأحياء السكنية بهذا المتنزه عن طريق سلسلة من المحاور الخضراء.

3.7.2 متنزه المدينة

هناك حاجة إلى إنشاء متنزه مدينة في أم قرن، على أن يكون هذا المتنزه ضمن المزرعة الواقعة وسط المنطقة الحضرية الرئيسية لأم قرن وبالقرب من منطقة أم قرن التراثية. وسوف يوفر هذا المتنزه مجموعة واسعة من الأنشطة الرياضية والترفيهية. كما ينبغي تطوير هذا المتنزه

مع الإبقاء على الطابع الريفي بغرض الحفاظ على العناصر القائمة المميزة للأرض الزراعية.

3.7.3 متنزهات الأحياء

يقترح إنشاء متنزهات حي في محيط كل مركز من مراكز الحي. وسوف تقدم هذه المتنزهات نوعية المرافق والخدمات نفسها لمجموعة من الأحياء على نطاق واسع، مصحوبة، عادةً، بخصائص إضافية بغرض تلبية الاحتياجات الترفيهية المتزايدة أو المرافق التي لا توفرها المتنزهات المحلية.

3.7.4 شبكة المحاور الخضراء

يجب أن تقوم المحاور الخضراء، كلما أمكن ذلك، بربط المناطق الحضرية مع الحزام الأخضر مع تعزيز الروابط بين الصحراء والبحر والحفاظ عليها. ويتعين المحافظة على الحاجز الفاصل بين مدن أم صلال علي والعب بغرض الحفاظ على اتصال المنطقة الصحراوية الوسطى في بلدية أم صلال بالمناطق المطلّة على الخليج العربي والساحل الشرقى للضعاين.

وتقترح الخطة الشاملة لمدينة لوسيل إنشاء شريط أخضر من الأرض يمتد من الشرق إلى الغرب، باعتباره امتداداً للوادي الذي يمر عبر البلدية من مدينة أم صلال علي. وينبغي المحافظة على وجود هذا الوادي ودمجه في شبكة المسطحات الخضراء المفتوحة لخلق مسارات ترفيهية خضراء.
كما ينبغي تسهيل وصول الجمهور للواجهة المائية عن طريق توفير المناطق المفتوحة على طول الساحل.

3.7.5 المتنزهات المحلية

يتم حالياً تطوير سلسلة من المتنزهات المحلية في جميع أنحاء البلدية. ومع مضي الوقت كنتيجة لتقدم التنمية العمرانية، سوف تكون هناك حاجة إلى تعزيز أكبر لوجود المتنزهات المحلية وملاعب الفرجان الصغيرة لكرة القدم في المناطق السكنية وذلك لضمان سهولة وصول السكان إلى منطقة صغيرة من المناطق المفتوحة للترفيه المجاني.

3.7.6 الأنشطة الرياضية

يستضيف مضمار حلبة لوسيل الدولية سباقات السيارات الوطنية والدولية. ويقع على الجانب الغربى من طريق الخور السريع وعند منتصف المسافة بين الخيسة باتجاه الجنوب وأم قرن باتجاه الشمال. كما يقع نادي لوسيل للرماية جنوب مضمار حلبة لوسيل الدولية. وسوف تستخدم صالة لوسيل متعددة الاستخدامات لإقامة المناسبات الرياضية الداخلية، وتقع هذه الصالة بين مضمار حلبة الوسيل الدولية نادي لوسيل للرماية.

كما تقوم اللجنة الأولمبية القطرية بتطوير منطقة رياضية سوف يخدمها خط المترو الأحمر للحاضرة.

وتشمل المنشآت الإضافة ما يلي:

- مركز للألعاب المائية يمكن غلقه مجهز بحمام سباحة أولمبي، وحوض للغطس ومرافق للتدريب
- مركز رياضي أولمبي داخلي ومضمار لسباقات الدراجات BMX ومرافق لسباقات الطرق
- مركز رياضي متطور للرجال والنساء

- دعم ودمج هذه الأنشطة سيكون بمثابة تطوير لمركز تثقيف وتعليم يركز على تثقيف المجتمع حول المبادرات الرياضية والصحية والمتعلقة بالرفاهية.

يقع ملعب الدوحة للجولف على الحدود الجنوبية من البلدية. وهو الملعب الوحيد المكسو بالعشب في دولة قطر. ومن المقترح تطوير ملعبي جولف آخرين في مدينة لوسيل.

كما سوف يتم إنشاء ستاد لوسيل الرياضي في مدينة لوسيل الذي سيستضيف المباريات الإفتتاحية والختامية لكأس العالم فيفا 2022.

يقع مركز الشباب في متنزه سميسمة الأوليمبي، ويقدم الخدمات الترويحية والترفيهية المجانية.

ومن المقترح إنشاء ملاعب الفرجان وأندية السيدات (تضم ملاعب مغلقة للسيدات فقط) في المراكز المحلية. وأندية السيدات مخصصة للنساء والأطفال لإثراء المشاركة الاجتماعية والثقافة الرياضية لديهم.

3.7.7 المنشأت الرياضية ذات التوجه المجتمعي (ملاعب الفرجان الرياضية)

تعد الملاعب الرياضية الموجودة في بلدية الظعاين دون المستوى المطلوب وفقاً لنتائج الدراسة. وقد استحدثت اللجنة الأولمبية القطرية مؤخراً أنواعاً جديدة من الملاعب الرياضية المتقدمة التي تطابق المعايير الدولية.

وفي المخطط العام للمناطق المفتوحة والخدمات والمرافق الترفيهية ، يجب اقتراح إنشاء ملاعب الفرجان الرياضية في جميع مراكز الأحياء، التي تتميز بمساحات أراضٍ مناسبة لتقديم الخدمات الرياضية المتطورة والملاعب الرياضية المتنوعة المطلوبة حالياً.

إن الشكل الموصى به غالباً للمرافق الترفيهية والمناطق المفتوحة هو أن يتم إنشاء الملاعب الرياضية داخل المتنزهات، بحيث يتسنى للجمهور استخدام وسائل الترفيه، فضلاً عن الترويح المجاني في المكان نفسه. ونظراً لصعوبة توفر الأراضي في بلدية الظعاين، فسوف يتم توفير المناطق المفتوحة التي تقدم كلاً من الخدمات الترفيهية والخدمات الترويحية الأخرى بشكل منفصل، ولكن على مقربة من بعضها البعض داخل المركز نفسه.

3.7.8 أندية السيدات (ملاعب مغلقة مخصصة للرياضات النسائية فقط)أندية السيدات هي منشآت رياضية مخصصة للنساء وأطفالهن فقط. وتشجع المنشآت المحيطة على إقامة الأنشطة الرياضية المتميّزة في إطار من الخصوصية. ويعد افتقاد هذه الخصوصية عائقاً أمام مشاركة عديد من النساء في الأنشطة الرياضية المجتمعية.

وقد تم اقتراح توزيع أندية السيدات على مستوى مراكز الأحياء بغرض توفير ملاعب رياضية مغلقة والخدمات الإضافية التابعة لها.

جدول 3: برنامج المتنزهات العامة في بلدية الظعاين

نوع المنتزة/الحديقة	المتنزهات الحالية		1.1.1 المعايير والمبادئ الإرشادية			2017 (تعداد السكان 11,236 نسمة)			2032 (تعداد السكان 17,737 نسمة)		
	العدد	المساحة (هكتار)	المساحة المقترحة	متوسط المساحة	الكثافة السكانية	الاحتياج الكلى حتى 2017	النقص حتى 2017	المساحات المطلوبة (هكتار)	الاحتياج الكلى حتى 2032	النقص حتى 2032	المساحة المطلوبة (هكتار)
متنزة مجاورة	6	1.31	0.1 - 0.25	0.2	1200	65	59	10	69	63	10.79
متنزه محلي	32	25.53	0.4الى2	1.2	3000	26	-	-	28	-	-
متنزه حي	5	14.92	2الى5	3.5	40000	2	-	-	2	-	-
متنزه مدينة	0	0	5الى 15	10	75000	1	1	10.00	1	1	10.00
متنزه الحاضرة/البلدية	0	0	60الى200	130	200000	1	1	30.00	1	1	30.00
متنزه عام	0	0	غير متوفر	غير متوفر	أكثر من 2 مليون	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر

جدول 4: برنامج الخدمات الرياضية المجتمعية (مستوى الحي)

الخدمة	نوع الخدمة	المساحة		برنامج الخدمات وفقا للفئة المستهدفة				العدد الإجمالي	
				خدمات مختلطة		سيدات			
		أبعاد الملعب	المساحة (م2)	العدد	المساحة (م2)	العدد	المساحة (م2)	العدد	المساحة (م2)
ملاعب رياضية داخليه	صاله رياضية	30*36m	3,200	7	22,400	4	12,800	11	35,200
ملاعب رياضية خارجية (مظلله)	ملعب متعدد الاستخدام (مظلل)	15*30m	1,350	1	1,350	0	0	1	1,350
	ملعب كرة قدم وفقا لمعايير الفيفا (نجيلة صناعية)	68*105m	10,550	2	21,660	0	0	2	21,660
	ملعب كرة قدم مزدوج وفقا لمعايير الفيفا / ملعب كريكيت (نجيلة صناعية)	120*156m	23,075	0	0	0	0	0	0
	ملعب كره قدم - خماسي (نجيلة صناعية)	25*35m	1,550	5	7,750	0	0	5	7,750
	ملعب كره قدم - سباعي (نجيلة صناعية)	35*50m	3,000	3	9,000	0	0	3	9,000
برك السباحه	تدريبيه	15*25m	4,000	2	8,000	2	8,000	4	16,000
	وفقا للمقاييس العالمية	25*50m	10,000	0	0	0	0	0	0
أجمالي عدد الخدمات الإضافية المطلوبه				**20**	**59,330**	**6**	**20,800**	**26**	**90,960**

جدول 5: برنامج الخدمات الرياضية المجتمعية (مستوى المدينة)

الخدمة	نوع الخدمة	المساحة لكل خدمة (م2)	برنامج الخدمات وفقا للفئة المستهدفة				العدد الإجمالي	
			خدمات مختلطة		سيدات			
			العدد	المساحة (م2)	العدد	المساحة (م2)	العدد	المساحة (م2)
تنس	ملعب تنس	1,300	12	15600	0	0	12	15600
سكواش	ملعب اسكواش	350	3	1050	0	0	3	1050
الكرة الطائرة (الشاطئية)	ملعب الكرة الطائرة (الشاطئية)	1,500	2	3000	0	0	2	3000
ملاعب رياضية	ملعب رياضى متعدد الاستخدام	22,000	0	0	0	0	0	0
الإجمالي			**17**	**19,650**	**0**	**0**	**17**	**19,650**

3.8 البيئة الطبيعية

تشتمل البيئة الطبيعية في بلدية الظعاين على ما يلي:

- الحزام الأخضر لحاضرة الدوحة،
- وادي لوسيل ومحمية لوسيل البيئية،
- الطبقة الشمالية الحاملة للمياه الجوفية
- الخصائص الريفية في القسم الشمالي من البلدية والمزارع والأراضي الزراعية،
- البيئة الساحلية الممتدة على طول الحد الشرقي للبلدية.

3.8.1 حماية وتحسين البيئة الطبيعية

إن للمحميات الطبيعية أهمية بيئية على المستوى الوطني. كما أنها تؤدي وظيفة تخطيطية مهمة كجزء من الحزام الحضري الأخضر. ولهذا يُحظر تنفيذ أية مشروعات تنمية في هذه المناطق.
وفضلاً عن وضع القيود على التنمية في مناطق الحماية الطبيعية، فإنها تشمل أيضاً المصادر البيئية الطبيعية الرئيسية التي تشمل المنطقة الساحلية المحمية بالإضافة إلى العديد من مناطق الوديان والروضات المنتشرة في جميع أنحاء البلدية، ولا سيما تلك التي تقع في شمال أم قرن. كما تقيّد التنمية العمرانية، أيضاً، في منطقة الحزام الأخضر.
وفي ضوء الوثيقة المعتمدة للإطار الوطني للتنمية بدولة قطر (QNDF) فإن وزارة البلدية والتخطيط العمراني ووزارة الداخلية هي الجهات المسئولة عن إعداد "الخطة الوطنية لإدارة البيئة". وسوف تتناول هذه الدراسة "برنامج الخدمات" التي تناسب طبيعة التنمية في تلك المناطق ذات الحساسية البيئية.

3.8.2 التنوع البيولوجي

إن الحياة النباتية والحيوانية والمناظر الطبيعية والغطاء النباتي خارج المحميات لا تقل أهمية عن نظيرتها داخل المحميات. ونظراً لعدم وجود حدود لهذه المناطق، فهناك حاجة ضرورية لحمايتها والحفاظ عليها من زحف التنمية، وذلك من خلال الإشتراطات التخطيطية المنظّمة لتنمية المناطق.

ينبغي أن توضح طلبات التطوير المقدمة بشأن التنمية خارج المحميات البيئية في لوسيل ووادي لوسيل والمساحات المحمية من المنطقة الساحلية، الوعي بأي موارد طبيعية قد تكون موجودة داخل أو حول موقع الطلب وان توضع فى الاعتبار عند اعداد مخطط التنمية وأن يتم تقديم استراتيجيات لحمايتها والمحافظة عليها كجزء من طلب التطوير، مع توضيح كيفية حمايتها مستقبلاً، بعد الإنتهاء من تنفيذ المشروع.

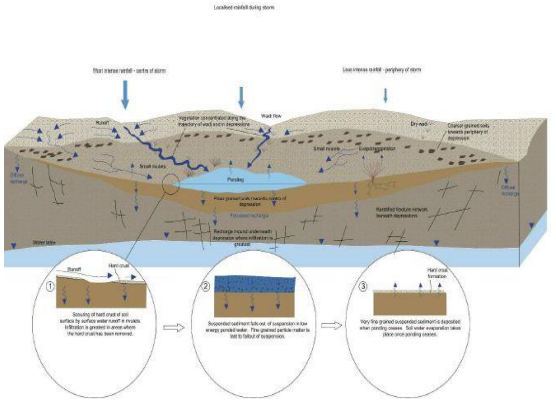
إن إنشاء شبكة للفراغات المفتوحة يتيح الفرصة لزيادة ودعم التنوع البيولوجي في البلدية. وينبغي مراعاة هذه المعالم المحلية عند تصميم مشروعات التنمية الجديدة بهدف إنشاء البيئات الطبيعية المناسبة للحفاظ على الحياة النباتية والحيوانية.
أما في الأطراف الريفية من المدينة، فمن الممكن أن تجمع مقترحات التنمية بين الطبيعة الريفية والشكل الحضري، بغرض تخفيف الحدود بينهما وإنشاء محاور خضراء تمتد حتى الصحراء الواسعة المفتوحة. كما يجب أن تمتد هذه المحاور داخل حدود البلدية وتسهم في تحقيق متطلبات وجود فراغات مفتوحة، كجزء من الإمتداد الطبيعي الحضري الواسع وشبكة الفراغات المفتوحة.

3.8.3 المياه الجوفية

يقع أكثر من نصف مساحة البلدية داخل منطقة الطبقة الشمالية الحاملة للمياه الجوفية. ويعد الجزء الشمالي من البلدية في معظمه ذو طبيعة ريفية ويحتوي على مزارع وأراضٍ زراعية. ويهدد النشاط الزراعي المعتمد على استخراج المياه الجوفية الاحتياطيات الطبيعية من تلك المياه.

هذا بالإضافة إلى أن تدهور البيئة الطبيعية من خلال التلوث الناتج عن التنمية العمرانية يؤدي إلى تقويض العمليات الطبيعية، التي تعد مورداً لإعادة النقص في احتياطي المياه الجوفية. كما ينبغي حماية موارد

المياه الجوفية داخل البلدية من الاستخراج الجائر والضرر الناتج عن مشروعات التنمية.



تعد الطبقة الشمالية الحاملة للمياه الجوفية بمثابة مورد طبيعي ذي أهمية وطنية. كما أن استنزاف المياه الجوفية له آثار سلبية على كمية ونوعية المياه الصالحة للشرب المتاحة في حالات الطوارئ. كما أن استمرار استنزاف موارد المياه الجوفية يهدد إصابة مصادر المياه الجوفية بالملوحة. وبناءً على ذلك فسوف تخضع مشاريع التنمية في منطقة الطبقة الشمالية الحاملة للمياه الجوفية للضوابط التالية:

- يجب ربط جميع مشاريع التنمية الجديدة بنظام شبكي لصرف المياه.
- يجب ألا يُسمح باستخراج المياه الجوفية دون إذن مسبق من وزارة البيئة.

3.8.4 الشريط الساحلي

يمثل الشريط الساحلي الذي يطل على الخليج العربي الحافة الشرقية من البلدية وتغطّيه المنطقة المحمية الساحلية. ويجب تقييد أي نوع من انواع التنمية العمرانية في هذه المنطقة.

وتشمل التأثيرات المحتملة لتغيّر المناخ على البلدية؛ ارتفاع مستوى سطح البحر والفيضانات الساحلية. كما أن التنمية خارج الحدود المسموح بها في لوسيل وسميسمة محظورة حتى مسافة (100 متر) (حرم الشاطئ) من الساحل. وعلى ضوء هذه الحدود الموضوعة لمشروعات التنمية، ينبغي أن يطبق المطورون أسلوباً حذراً عند التنمية بالقرب من خط الساحل.

كما يوصي الإطار الوطني للتنمية بدولة قطر بضرورة اعتبار المنطقة الممتدة لمحمية لوسيل باتجاه البحر، جزءاً من المخطط الوطني لإدارة البيئة.

يتم حالياً إعداد خطة شاملة لإدارة المناطق الساحلية، التي سوف تكون لها تاثيرات مباشرة على تحديد وإدارة ورصد الموارد الساحلية في بلدية الظعاين. كما لن يسمح بأي مشروعات تنمية في محميات المناطق الساحلية أو بالقرب منها.

3.9 الحركة والنقــل

يعتبر النقل هو العنصر الرابط بين جميع العناصر الأخرى، التي تشكل الهيكل الحضري لبلدية الظعاين.
وعلى الرغم من توقع زيادة وسائل النقل العام في المستقبل المتمثلة في في الخط الأحمر للسكك الحديدية للحاضرة وقطار النقل الخفيف LRT بمدينة لوسيل وخدمات النقل بالحافلة، إلا أن استخدام السيارات الخاصة في التنقّل سيكون هو النمط السائد في معظم مناطق البلدية. ويرجع ذلك إلى انخفاض كثافة التنمية في حاضرة الدوحة خارج مدينة لوسيل، فضلاً عن الطابع الريفي للمناطق الشمالية من بلدية الظعاين.

وهناك حاجة داخل المراكز القائمة والمستحدثة (مركز أم قرن ولعبيب وروضة الحمامة) إلى تعزيز الدور الهام المتوقع لوسائط النقل العام والدراجات وحركة المشاة في أنماط الحركة في المستقبل. كما أن هناك حاجة إلى إنشاء أنظمة نقل عام متميّزة ضمن مشروع تنمية مدينة لوسيل وربطها على المدى البعيد بخط المترو الأحمر الحضري.

من الضروري إنشاء وتعزيز نظام متكامل للنقل لا يشمل فقط الطرق والبنية التحتية لها ولكن يشمل أيضا وسائل النقل العام الملائمة والمرافق ذات الصلة ومرافق الدراجات والمشاة.

إن البيئة المتاحة حالياً لمستخدمي النقل العام من السكان المقيمين والزوار في البلدية دون المستوى اللائق، عموماً، ولا سيما فيما يتعلق بما يلي:

- مرافق النقل العام محدودة بالنسبة لحجم الركاب.
- عدم كفاية توفير تسهيلات الركاب مثل مواقف الحافلات المظللة في الأماكن المناسبة، الأمر الذي يجعل وصول المشاة إلى مرافق النقل العام عسيراً وغير مشجع.
- عدم كفاية مرافق الدراجات من حيث شبكة النقل عبر الدراجات وكيفية ربطها بشبكة النقل العام القائمة، فضلاً عن عدم توفر مواقف للدراجات أو مرافق مستخدمي الدراجات عند الوجهات التي يقصدونها مثل أماكن العمل.

3.9.1 استراتيجية النقل المتكاملة

هناك حاجة ماسة لتحويل المجتمع الحالي من الاعتماد على السيارات الخاصة في الانتقال والحركة إلى مجمتع مُشجع لحركة المشاة والحياة العائلية (الترابط الاجتماعي) من خلال توفير شبكة متميّزة متكاملة للنقل العام. علماً بأن هذا التحوّل سوف يتطلب بذل كافة الجهود في سبيل الوصول إلى ذلك المجتمع في أقرب وقت ممكن.

يعتمد التحول المجتمعي إلى الاعتماد على وسائل النقل العام على عاملين أساسيين:

- توفير خدمات النقل العام المتميّزة،
- تغيير التوزيع المكاني لاستخدام الأراضي.

إن الزيادة السكانية والزيادة في كثافة النشاط الاجتماعي والاقتصادي في المراكز القائمة حالياً والمستحدثة في الظعاين، سوف تساعد على هذا التحول إلى استخدام وسائل النقل العام، مع تحسين إمكانية الوصول والتنقّل بين هذه المراكز عبر إتاحة أنماط أشمل لوسائل النقل العام والبيئة الملائمة للمشاه.

ومن الضروري في التخطيط الحالي مراعاة واستكمال الخط الأحمر للسكك الحديدية الحضرية. ولتحقيق أقصى استفادة ممكنة من وجود محطات السكك الحديدية (خط المترو الأحمر) داخل المدينة في مراكز الظعاين، فمن الضروري إعادة هيكلة نظام الشارع بطريقة هرمية بغرض توفير وتعزيز حركة النقل والوصول إليها بشكل ممتاز وتحقيق فرص متكاملة لتقديم نوعية متميزة من خدمات النقل العام داخل المراكز والمناطق المحيطة بها.
ويمكن أن يتحقق ذلك من خلال الإجراءات التالية:

- تعزيز استخدام وسائل النقل العام المتميّزة بواسطة الحافلات لربط الأحياء السكنية بالمراكز متعددة الاستخدامات وسائر المناطق التي يغطيها مترو الدوحة.
- إتاحة خيارات متعددة لمحطات المترو في مواقع استراتيجية داخل المناطق الحضرية المقترحة التي توفر خدمات النقل بواسطة الحافلات بحسب الضرورة.
- تطوير شبكة محاور تربط بين الغرب والشرق لخدمة وسائل النقل العام والخاص.
- إعداد مخططات مبدئية لهذه المرافق متعددة الوسائط، فور الانتهاء من تحديد مواقع محطات

المترو. وينبغي استيعاب تلك المحطات كلياً داخل المراكز متعددة الاستخدامات المقترحة.

- تحديد المواقع المناسبة لإنشاء خدمة أركن واركب (**Park & Ride**) بالقرب من مراكز النقل المستقبلية ومحطات الحافلات السريعة والمترو.

- مراجعة معايير تصميم الطرق السريعة/ الشوارع، لتلبية متطلبات التنمية العمرانية المرتكزة على خدمات النقل العام المترابط.
- تصميم المسارات الرئيسية للمشاة وشبكات مستخدمي الدراجات، مع وضع خطة لتحسين الاماكن والفراغات العامة من خلال توفير شبكة الفراغات الخضراء المفتوحة، كجزء من عملية تصميم وتشغيل محطة المترو وموقف الحافلات.

3.9.2 وسائل النقل العام

تعتبر خدمات النقل العام المتاحة في البلدية بواسطة "مواصلات" محدودة بعدد قليل من الحافلات التي تقدم خدمات النقل داخل المدينة. ومع زيادة النمو السكاني والاقتصادي، سيكون هناك فرصة لتعزيز هذه الخدمات.

إن تحسين وسائل النقل العام عن طريق توفير مواقف حافلات مريحة ملائمة ومظللة وزيادة حجم المناطق التي تغطيها الخدمة وزيادة عدد وانتظام الرحلات وتوفير معلومات دقيقة حول مواعيد الرحلات، فضلاً عن تطبيق نظام متكامل لحجز التذاكر لجعل التغيير بين مختلف وسائل النقل العام أسهل وأكثر ملاءمة، كل ذلك سوف يسهم بشكل كبير في إحداث هذا التغير الثقافي. إن محطات الحافلات/ المترو المجمّعة، لا سيما في مركز المدينة والأحياء المحددة، سوف تشجع الناس على استخدام وسائل النقل العام، وهذا، بدوره، سوف يؤدي إلى انخفاض عدد السيارات على شبكة الطرق السريعة ويساعد في تقليل مشاكل الإزدحام المروري في المستقبل.

كما ينبغي تطوير شبكة النقل العام من أجل التركيز على خدمة المناطق التي يسمح فيها بالنمو السكني في المدى القريب حتى عام (2017). ويجب إعطاء الأولوية لإنشاء الطرق التي تربط بين مراكز الأحياء في لعبيب وروضة الحمامة ومراكز المدينة في أم صلال محمد و الغرافة، إلى جانب إنشاء طريق مخصص يربط بين مركز مدينة لوسيل الحضري وأحياء العاصمة. كما ينبغي أيضاً توفير نقاط ربط للنقل العام في شمال البلدية بين منطقة سميسمة ومركز مدينة أم قرن.

بالإضافة إلى وجود حاجة إلى ربط قطار النقل الخفيف LRT المقترح بمدينة لوسيل بخط المترو الأحمر بطريقة أكثر فعالية وكفاءة. وسوف يساعد ذلك في تقليل الضغط المروري على طريق الخور السريع. كما ينبغي أيضاً تطوير إحدى محطات مترو الخط الأحمر بالقرب من مركز مدينة أم قرن بالتكامل مع مشروع تنمية المركز.

3.9.3 التدرج الهرمي للشوارع

يجري إعادة هيكلة نظام الشارع في البلدية لتحقيق أقصى قدر من سهولة الوصول، بطريقة متدرجة هرمياً، عبر الطرق المحلية وبرنامج الصرف الصحي. وسوف يتم تطوير الشوارع بحيث تكون ملائمة لحركة المشاة وركوب الدراجات، لضمان عدم تقييد حركة المشاة نتيجة للبنية التحتية الجديدة للطرق وألا يكون لها آثار ضارة على إنشاء الأحياء السكنية وتوفير الحاجات الأساسية.

وفي نقاط الانشطة الرئيسية والمراكز المحلية والمتنزهات، سوف يتعين تصميم الطرق بحيث تستجيب للسياق العام لهذه المناطق، عن طريق الحد من سرعات المركبات وتخفيض عرض حارات

الطرق وزيادة عدد نقاط عبور المشاة. يجب خفض السعة المحددة للسيارات الخاصة لصالح مركبات النقل العام ومرافق المشاه مع تحسين الأماكن والفراغات العامة.

3.9.4 خدمة أوقف واركب (Park & Ride) (مواقف السيارات المتصلة بوسائل النقل العام)

إن توفير مواقف خدمة أوقف واركب (Park and Ride) بالقرب من محطات الحافلات داخل المدينة، علاوة على محطات المترو المخطط إنشاؤها في المستقبل، سوف يلعب دوراً مهماً فى تخفيف الازدحام المروري ومشكلات العجز في مواقف السيارات على كل من طريق الخور السريع وطريق الشمال، حيث يوفران للمقيمين وسيلة نقل بديلة وعملية لاستخدام مركباتهم الخاصة.

سوف يراعى توفير أماكن خدمة أوقف واركب بالمراكز متعددة الاستخدامات. ولهذا الغرض هناك حاجة إلى إجراء دراسة مفصلة حول المواقع المحتملة لمواقف خدمة أوقف واركب، كأولوية، من أجل توفير الأراضي لهذا المشروع. ومتى تحددت هذه المواقع، يجب إصدار قرار رسمي بوقف أنشطة التنمية مستقبلاً في مواقع مواقف خدمة أوقف واركب.

كما ينبغي أن يكون تصميم مواقع المواقف العامة، بحيث تتكامل مع مراكز الاستخدامات المتعددة القائمة والمقترحة، بما يتيح الاستخدام المتعدّد لمواقف السيارات طوال اليوم. ويجب تغطية مواقف السيارات بمظلات، مع توفير ممرات مشاة آمنة ومغطاة تصل بين منطقة مواقف السيارات وكل من مداخل محطة المترو ومحطات الحافلات.

3.9.5 المشاة ومستخدمي الدراجات

توجد حالياً قيود بكلٍ من طريق الخور وطريق الشمال تشكّل معوقات كبيرة لوصول المشاة إلى الأحياء في بلدية الظعاين. لذا يجب توفير نقاط عبور المشاة المستقلة بذاتها (ويشمل شبكة مستقلة للنقل بالدراجات)، مع إعطاء الأولوية للمواقع حول المراكز ذات الاستخدامات المتعددة ومحطات قطارات الخط الأحمر الحضرية وممرات التنمية.

ويجب أن تشمل تنمية الطريق السريع والشوارع في المستقبل توفير مسار للمشاة ومستخدمي الدراجات، لاسيما في المراكز متعددة الاستخدامات. و ينبغى تصميم الشوارع داخل المراكز متعددة الاستخدامات بطريقة تعطى الأولوية للمشاة. وذلك من خلال استخدام طرق لتهدئة حركة المرور مثل زيادة عرض الأرصفة وممرات المشاة وتضييق حارات السيارات وتقليل عدد الحارات وخفض حد السرعة وإنارة الشوارع.

ويوفر المخطط الوطني العام لاستخدام الدراجات، استراتيجية شاملة لتعزيز مسارات وخدمات مستخدمي الدراجات في دولة قطر. ويجب إعطاء الأولوية للمسارات التي تربط المراكز متعددة الاستخدامات والمحاور التي تصل إلى الساحل. ويجب تنفيذ مسار ترفيهي طويل يمتد بمحاذاة الساحل كامتداد لمدينة المطار المقترحة وحتى محور الدراجات في اللؤلؤة.

وسوف يتطلب ذلك من المطورين توفير خدمات خاصة لمستخدمي الدراجات من خلال توفير مواقف للدراجات في المراكز على وجه الخصوص وفي أماكن أخرى مثل أماكن العمل ومحطات النقل العام عند تطويرها. كما ينبغى توفير خدمات لتخزين الدراجات أو إيقافها لمدة طويلة وكذلك توفير اماكن مخصصة للاستحمام في أماكن العمل لتشجيع التنقل لمسافات طويلة باستخدام الدراجات.

3.9.6 مواقف السيارات

وتعزز المراكز متعددة الاستخدامات المقترحة في الظعاين استخدامات أراضي بكثافات أعلى حول مركز النشاط التجاري على مسافة مناسبة يسهل الوصول إليها سيراً على الأقدام لكثير من المقيمين، من خلال ممرات ملائمة للمشاة. وفي أم قرن سوف يظل مركز المدينة منفصلاً عن المناطق السكنية على المدى القصير، ومن ثم سوف يعتمد الوصول إليها على السيارات الخاصة بصفة أساسية. بينما في المراكز ذات الاستخدامات المتعددة يمكن خفض عدد أماكن مواقف السيارات دون المستوى المعتاد لمواقف السيارات، وذلك عند استخدام الأراضي للمحلات التجارية والمكاتب الإدارية والمناطق السكنية. وأيضاً بتوفير بدائل مواصلات كافية وفعالة وزيادة إمكانية الوصول إلى مركز المدينة، فمن المتوقع أن يقل الطلب على مواقف السيارات.

ونظراً لأن كل مركز له نطاق مختلف من حيث المناطق السكنية التي يمكن الوصول إليها سيراً على الأقدام ومدى توفر وسائل النقل العامة، فإنه من الضروري إجراء دراسة خاصة بكل مركز حول مستوى الطلب على مواقف السيارات وطريقة إدارتها من أجل فهم الاحتياجات المحلية. ومن الممكن الحد من التأثير البصري لمواقف السيارات داخل المراكز عن طريق التصميم الملائم وتنسيق المناظر الطبيعية المتعلقة بحرم الطريق.

3.10 المـرافـق والبنية التحتية

استجابة إلى النمو العمراني الكبير في بلدية الظعاين، سوف تكون هناك ضرورة إلى التوسع في المرافق والبنية التحتية الخدمية الداعمة للتنمية العمرانية في المستقبل.
وسيتم تطوير البنية التحتية بشكل كبير في السنوات القليلة المقبلة في إطار توفير خدمات المرافق العامة. كما سوف تتضمن التنمية الرئيسية للمرافق والبنية التحتية، تمديد خطوط الصرف الصحّي إلى محطة معالجة مياه الصرف الصحي شمال الدوحة وإنشاء الطرق المحلية وشبكات الصرف وتعميم شبكة الاتصالات واسعة النطاق **Broadband** وتنفيذ المخطط العام والشامل للصرف.

3.10.1 مياه الشرب

من المتوقع زيادة استهلاك المياه في بلدية الظعاين في عام (2017) بأكثر من ثمانية (8) أضعاف الاستهلاك عام (2008)، وذلك تلبيةً لاحتياجات مشروعات التنمية الجديدة للمياه؛ مثل مدينة لوسيل. ومن أجل استيعاب الزيادة في الطلب على المياه، بدأت كهرماء بالفعل مشروعات تطوير خزانات جديدة ومحطات ضخ المياه عند أم قرن ودحيل وأم صلال.

3.10.2 مياه الصرف الصحي

تخدم معظم المناطق الحضرية بالبلدية شبكة الصرف الصحي التي سيتم ربطها بمحطة معالجة شمال الدوحة. كما أن هناك إمكانية لتمديد هذه الشبكة مستقبلاً باتجاه الشمال لخدمة منطقتي أم قرن وسميسمة. وسوف يساعد ذلك في الحد من استخدام أحواض الترسيب وخزانات مياه الصرف الصحي.

كما ستوفر محطة معالجة شمال الدوحة أيضاً مياه الصرف المعالجة (TSE) للاستفادة منها في بلدية الظعاين.

3.10.3 صرف مياه الأمطار والمياه الجوفية القريبة من سطح الأرض

هناك فرص لتحسين نوعية المياه الجوفية القريبة من سطح الأرض والحد من تأثير سقوط الأمطار على المناطق الحضرية وشبكة النقل، عن طريق إدخال تقنيات تتعامل مع الصرف الصحي بالشكل المستدام. وهناك إمكانية كبيرة للاستفادة من الخصائص الطبيعية مثل الوديان والروضات المتوفرة في البلدية للتعامل مع مياه الأمطار واستخدامها كمناطق تخزين طبيعية ، ومن ثمّ تقل الحاجة إلى مرافق بنية تحتية مكلّفة لمعالجة هذه المياه، فضلاً عن كونها تعزّز القيمة البيئية لتلك المناطق.

3.10.4 الكهرباء

يتوقع أن يكون هناك عجز كبير في شبكات وإمداد الكهرباء لمعظم مناطق بلدية الظعاين، الأمر الذي يستلزم توفير بنية تحتية ضخمة بالتزامن مع إنشاء وتنمية مناطق جديدة وزيادة الطلب الناتج عن النمو السكاني. ولاسيما في مناطق التنمية الجديدة، بما في ذلك مراكز أحياء مدينة لوسيل ولعبيب وروضة الحمامة. سوف تكون هناك حاجة إلى إنشاء محطات فرعية أولية إضافية في تلك المناطق. ونظراً لأن قيمة (أسعار) الأراضي الحضرية مرتفعة بوجهٍ عام فإنه يُوصى عمومًا بتمديد هذه المحطات الفرعية الجديدة تحت الأرض من أجل تقليل التأثير البصري واستهلاك الأراضي.

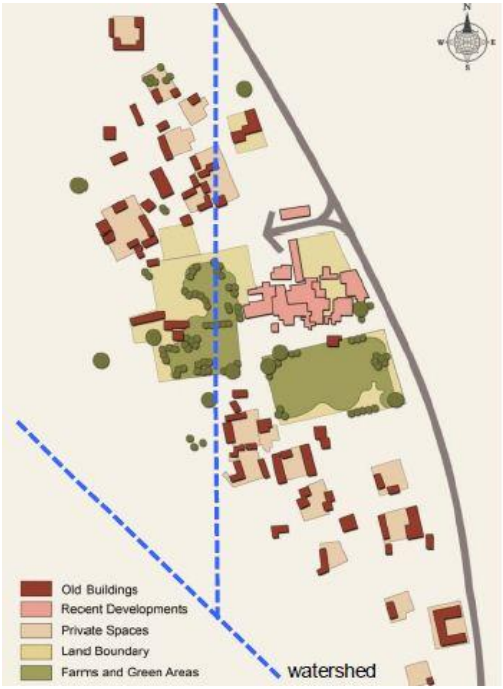
3.10.5 الاتصالات السلكية واللاسلكية

يجب إنشاء أعمال البنية التحتية لخدمات الهاتف الجوال كجزء مكمل لمشروعات التنمية الجديدة، مع التركيز على وجودها ضمن الموقع نفسه لتلك المشروعات وتقليل التأثيرات البصرية لشكل أبراج الإتصالات.

سوف تقوم الشركة القطرية لشبكة الحزمة العريضة **Qatar National Broadband Network** بتوفير الوصول المجاني لشبكة الألياف الضوئية خلال السنوات الخمس القادمة. وسيساعد ذلك على تطوير خدمة الحزمة العريضة للمستهلكين في البلدية بواسطة مزودي خدمات الاتصالات السلكية واللاسلكية الحاليين في دولة قطر؛ (فودافون وأوريدو).

3.11 التراث

هناك العديد من المعالم التراثية في بلدية الظعاين ومنها الآبار وينابيع المياه والمساجد والمنازل والقرى المهجورة الواقعة في الرحية وأم قرن وتنبك بالإضافة إلى قرى الصيد الواقعة في شمال لوسيل. ولهذه المعالم قيمة اجتماعية واقتصادية مهمة تشكل جزءاً من الهوية الوطنية لدولة قطر. وتعكس القرى المهجورة في الغالب مشهداً تاريخيا وبصريا أصيلاً لتنسيق المدينة العربية التقليدي في دولة قطر.



وقد تولّى المكتب الهندسي الخاص مهمة الحفاظ على قرى صيد السمك المهجورة، بينما تقوم هيئة المتاحف القطرية بضم المباني والعقارات المحيطة بها في القرية المهجورة بأم قرن.

وبالإضافة إلى ذلك سوف يتم حماية مختلف المعالم التراثية بموجب ضوابط واشتراطات تقسيم المناطق واستخدام الأراضي، في حين سوف تتطلب المواقع الأكبر حجماً، بما فيها القرى المهجورة، تطبيق خطط إدارة الحفاظ على التراث. وكجزء من خطة إدارة الحفاظ على التراث فإنه يجب صياغة مجموعة من التصميمات الحضرية والإرشادات المعمارية للتعريف بالتنمية المستقبلية داخل حدود المنطقة التاريخية وما حولها.