



وزارة البلدية والتخطيط العمراني
Ministry of Municipality & Urban Planning



الخطة القومية
QATAR
NATIONAL
MASTER
PLAN



وزارة البيئة
Ministry of Environment



المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية

يوليو ٢٠١٣

المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية

جدول المحتويات

شكر

مختصر تنفيذي

مقدمة	١,٠
منهجية	٢,٠
تصنيف أنواع المنطقة الساحلية	٣,٠
المبادئ التوجيهية العامة	٤,٠
تصنيف منطقة التنمية المستقبلية (CZ-III)	٥,٠
المبادئ التوجيهية والاشتراطات المؤقتة الخاصة بالمنطقة الساحلية ومنطقة (CZ-III)	٦,٠
عملية الموافقة على التنمية	٧,٠
المراجع	٨,٠
الملحق	٩,٠

شكر

استمد مضمون هذا المبدأ التوجيهي من المساهمة المشتركة لمجموعة من الموظفين في وزارة البلدية والبيئة ووزارة الداخلية وبالتشاور مع عدد من الجهات المعنية. يسر الوزارة أن تعبر عن شكرها إلى الجهات المعنية / الأفراد التالية أسماؤهم:

١. أعضاء فريق إدارة الخطة العمرانية الشاملة لدولة قطر، وزارة البلدية والبيئة

٢. الدكتور محمد أ. عبد المعطي، وزارة الداخلية

٣. ممثلون من جميع البلديات

٤. ممثلون من قطر للبترول

٥. ممثلون عن الهيئة العامة للسياحة

٦. ممثلون عن هيئة متاحف قطر

٧. ممثلون عن المكتب الهندسي الخاص (PEO)

الملخص التنفيذي

البيئة الساحلية في قطر هي الموطن الدائم ومقصد لهجرة العديد من الأنواع المحمية وطنيا ودوليا. إن أصول (assets) البحر والساحل ذات أهمية روحية وثقافية كبيرة لشعب قطر. وفي الوقت نفسه، تعد قطر واحدة من أسرع الاقتصادات نموا في الخليج العربي، كما شهدت توسعا سريعا في تنمية السكان والبنية التحتية. وأبرزت الخطة العمرانية الشاملة لدولة قطر أنه على الرغم من أن قطر دولة ساحلية، إلا أن هناك تقصيرا كبيرا في توفير المرافق الترفيهية في المناطق الساحلية لكي يستمتع بها المجتمع. وبناء على ذلك، توصلت إدارة التخطيط العمراني التابعة لوزارة البلدية والبيئة إلى العديد من الطلبات التي تسعى إلى إنشاء منتجعات ساحلية جديدة، وفرص ترفيهية وسياحية، وأنواع أخرى من التنمية العمرانية. ومع ذلك، لا يوجد لدى الوزارة أي سياسات أو مبادئ توجيهية أو اشتراطات أو معايير لتنظيم مثل هذه التطورات.

وقد اقترحت الخطة العمرانية الشاملة لدولة قطر إعداد خطة شاملة متكاملة لإدارة المناطق الساحلية (ICZMP)، لأجل المساعدة على إدارة واستدامة الأصول الساحلية القيمة للدولة. ومع ذلك، فإن خطة إدارة المناطق الساحلية سوف تتطلب وقتا طويلا لإنهاؤها ووضعها حيز التنفيذ. ولذلك، من المهم وضع مبادئ توجيهية مؤقتة لتنمية المناطق الساحلية (ICDG) تكون متوافقة ومتكاملة مع خطة الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية في المستقبل، وتتسق أيضا في تلبية احتياجات حماية المناطق ذات الحساسية على طول الخط الساحلي كإجراء احترازي.

وسوف تكون المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية دليلا لتقييم واعتماد الترفيه والسياحة وغيرها من أشكال التنمية والمرافق المقترحة في المواقع الساحلية. وقد تم تطوير هذا التصنيف استنادا إلى منهجية منطقية تقوم على أربع خطوات رئيسية. أولا، تم تحديد أربع مناطق ساحلية رئيسية، استنادا إلى الشكل الساحلي لدولة قطر، واستخدام الأراضي وشغلها. ثانيا، تم وضع مبادئ توجيهية عامة تستند إلى الممارسات الدولية وأفضل الممارسات الخليجية للتعامل مع التنمية الساحلية في قطر. وبعد ذلك وبالتركيز على منطقة التنمية المستقبلية (CZ-III) واستنادا إلى خرائط الحساسية منهج التنمية الحذر، تم تصنيف منطقة التنمية المستقبلية إلى ثلاث مناطق فرعية. أخيرا، وضعت اشتراطات محددة لكل منطقة ومنطقة فرعية.

١.٠ مقدمة

البيئة الساحلية في قطر هي الموطن الدائم ومقصد لهجرة العديد من الأنواع المحمية وطنيا ودوليا من الطيور والأسماك والزواحف والثدييات، كما توفر مناطق تعشيش للسلاحف وموائل الأسماك ومناطق أشجار المانجروف (mangrove) الضرورية للحفاظ عليها. إن أصول البحر والساحل ذات أهمية روحية وثقافية كبيرة لشعب قطر. وتشمل فوائد هذه الأصول التمتع الجمالي، والاستجمام، والوفاء الفني والروحي، والتنمية الفكرية، والغذاء والثروة.

وتعد قطر من أسرع الاقتصادات نموا في الخليج العربي، كما شهدت توسعا سريعا في تنمية السكان والبنية التحتية. ويستند اقتصادها إلى تنمية واستغلال الموارد الطبيعية للنفط وخاصة الغاز الموجود في منطقتها الاقتصادية الخالصة/البحرية (EEZ). ولذلك، فإن هذا الاقتصاد يقوم أساسا على التنمية الصناعية التي تخلق العديد من المشاريع، وبعضها ينطوي على إمكانية التأثير على البيئة الساحلية والبحرية، مثل تغيير شكل الخط الساحلي، وبالتالي إحداث تغييرات في البيئة البحرية المحلية والسكان البحريين المحليين.

وقد تؤثر مشاريع البنية التحتية الرئيسية، مثل إنشاء محطات تحلية المياه ومطار حمد الدولي وميناء الدوحة الجديد، إلى جانب الطريق السريع المستقبلي بين قطر - البحرين، في هذا النظام البيئي البحري والساحلي. وهناك خطر آخر يرتبط بمشاريع التخطيط العمراني التي أعادت تشكيل الخط الساحلي على مر السنين. فخليج الدوحة، على سبيل المثال، شيد بالكامل من خلال استصلاح/دفن الأراضي في حدود البحر في قطر، ومشاريع حديثة مثل بحيرة الخليج الغربي، واللؤلؤة، وتمديد الدوحة مع مدينة لوسيل والتي لها آثار سلبية على البيئة البحرية والساحلية خلال وبعد الانتهاء من هذه المشاريع.

أبرزت الخطة العمرانية الشاملة لدولة قطر (QNMP) وثيقة إطارها الاستراتيجي المصاحب للإطار الوطني للتنمية لدولة قطر (QNDF) أنه "على الرغم من أن دولة قطر دولة ساحلية، إلا أن هناك تقصيرا كبيرا في توفير المرافق الترفيهية في المواقع الساحلية لكي يتمتع بها المجتمع". وبناء على ذلك، بدأت العديد من الطلبات في الوصول إلى قسم التخطيط العمراني التابع لوزارة التخطيط العمراني، تسعى إلى إنشاء منتجعات ساحلية جديدة وفرص ترفيهية وسياحية وأنواع أخرى من التنمية العمرانية. ومع ذلك، لا يوجد لدى الوزارة أي سياسات أو مبادئ توجيهية أو اشتراطات أو معايير لتنظيم مثل هذه التطورات.

وقد اقترح الإطار الوطني للتنمية لدولة قطر إعداد خطة شاملة ومتكاملة لإدارة المناطق الساحلية، لأجل المساعدة على إدارة الأصول الساحلية القيمة للدولة واستدامتها. وقد بدأ بالفعل مشروع مشترك بين وزارة البلدية والبيئة (وزارة البلدية والتخطيط العمراني ووزارة البيئة سابقا) لإعداد خطة الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية. وسيحلل ذلك جميع الآثار المحتملة من جميع أشكال التطورات على طول ساحل قطر، وسيضع أيضا سياسات ومعايير تخطيط مناسبة لتنظيم هذه التطورات، بما في ذلك مقترحات للسياحة والأنشطة الترفيهية. وتهدف خطة الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية أيضا إلى اقتراح تدابير الصيانة وإعادة التأهيل اللازمة للحفاظ على المناطق الساحلية والبحرية السليمة لدولة قطر.

وبالنظر إلى طبيعة ونطاق الأشغال، فإن الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية ستحتاج إلى وقت كبير لإتمامها وتنفيذها. ولذلك، من المهم وضع مبادئ توجيهية مؤقتة لتنمية المناطق الساحلية (ICDG)، تكون متوافقة ومتكاملة مع خطة الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية في المستقبل، وتتسق أيضا في تلبية احتياجات حماية المناطق ذات الحساسية على طول الخط الساحلي كإجراء احترازي.

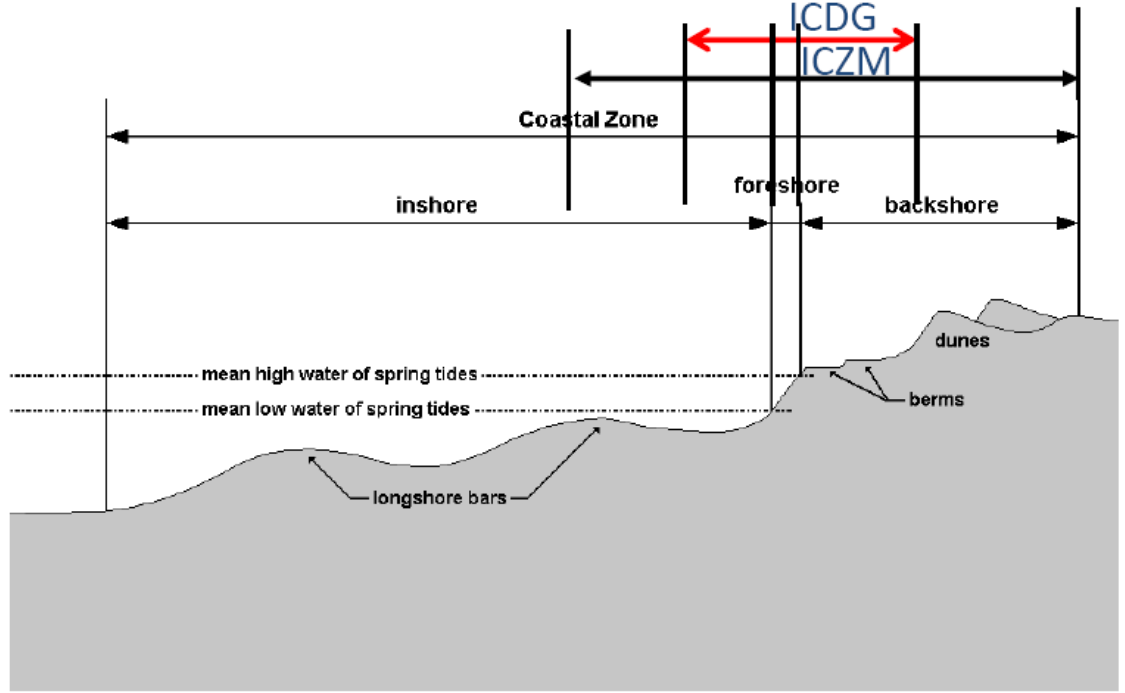
١,١ سياق المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية

تتوافق المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية (ICDG) مع العديد من السياسات التنفيذية الرئيسية (ENV4.x و ENV5.3 و LC14.3) التي يتخذها الإطار الوطني للتنمية لدولة قطر، وهو في الواقع جزء من السياسة التنفيذية (ENV4.2)، "وفي انتظار الانتهاء من خطة الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية، فإن نهج التنمية الحذرسوف يستخدم لتحديد جميع الآثار المحتملة، ووضع تدابير التخفيف لمنع خطر التدهور البيئي في المناطق الساحلية" (يرجى الرجوع إلى الملحق ٩,١ لسياسات الإطار الوطني للتنمية لدولة قطر والسياسات التنفيذية ذات الصلة).

كما ستكون المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية دليلاً لتقييم واعتماد الترفيه والسياحة وغيرها من أشكال التنمية والمرافق المقترحة في المواقع الساحلية. وستقوم هذه المبادئ، بناءً على خرائط الحساسية لدولة قطر، بتوجيه تنمية القطاعين العام والخاص لمتابعة مجموعة واضحة من أهداف التنمية، والتعاريف والاشتراطات التي ستكمل بنهج التنمية الحذر، وذلك من أجل تحديد جميع الآثار المحتملة ووضع تدابير التخفيف لمنع مخاطر التدهور البيئي في المناطق الساحلية.

وقد أنشئت هذه المبادئ في ضوء الاعتبارات التالية:

- العنصر الرئيسي في التخطيط الناجح لاستخدام الأراضي في المنطقة الساحلية وهو فهم البيئات وكيف ستأثر بالتنمية الساحلية.
- وتشمل المنطقة الساحلية ثلاثة عناصر رئيسية هي: الأرض، ومنطقة المد والجزر، والبحر. ولا تتجاوز السيطرة على التخطيط متوسط انخفاض علامة المياه (MLWM). ويختلف النطاق البري للمنطقة الساحلية اختلافاً كبيراً، ولكن يتحدد عموماً بمدى تأثيرها بالعمليات الساحلية. ولتحقيق أغراض المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية (ICDG)، فقد تم اعتبار المنطقة الساحلية على أنها مساحة الأرض الواقعة على بعد كيلومتر واحد من الساحل و ١ كم من متوسط المياه المرتفعة من المد والجزر باتجاه الخليج. ويبين الشكل (١) المدى الذي حققته المبادئ التوجيهية بالمقارنة مع خطة الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية.



الشكل (١) المدى الذي وصلت إليه المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق

الساحلية بالمقارنة مع خطة الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية

١,٢ الغرض والتنفيذ

- الغرض من المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية (ICDG) هو حماية طابع المنطقة الساحلية من التنمية غير الملائمة، وتوجيه التنمية التي تتطلب موقعا ساحليا إلى المناطق التي لديها تنمية قائمة، أو المواقع التي يمكن أن تستوعب فيها طبيعة المنطقة الساحلية هذه التنمية دون آثار ضارة.
- **المواءمة مع الإطار الوطني للتنمية لدولة قطر:** تعد المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية أحد استراتيجيات تنفيذ الإطار الوطني للتنمية لدولة قطر للمساعدة في تحقيق رؤية قطر الوطنية (٢٠٣٠) (QNV 2030).
- **الملكية في التخطيط والتنفيذ:** المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية هي مشروع تعاوني بين وزارة البلدية والبيئة (وزارة البلدية والتخطيط العمراني ووزارة البيئة سابقا). وقد تم إعداد هذه المبادئ التوجيهية بما يتماشى مع الممارسات الدولية ومن خلال المشاورات مع فريق مشروع الخطة العمرانية الشاملة لدولة قطر التابع لوزارة البلدية والبيئة وإدارة التخطيط العمراني، (وزارة البلدية والتخطيط العمراني ووزارة البيئة سابقا).
- **المقتضيات التنظيمية:** سوف توفر المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية لإدارة التخطيط العمراني في وزارة البلدية والبيئة المواد اللازمة لسياسة التخطيط الرئيسية للمساعدة في تقييم التطبيقات التنموية في المناطق الساحلية حتى يتم إكمال وتنفيذ خطة شاملة متكاملة لإدارة المناطق الساحلية (ICZMP). كما ستساعد وزارة الداخلية في تقديم المشورة بشأن مقترحات التنمية هذه.

- توفر المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية إطاراً فنياً موحداً لتقييم المرافق الترفيهية والموافقة عليها، وغيرها من أشكال التطوير المقترح في المواقع الساحلية.
- في الفترة الانتقالية إلى أن يتم إعداد خطة الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية والموافقة عليها، فإن جميع التطورات والأنشطة داخل المنطقة الساحلية يجب أن لا تنتهك مقتضيات المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية.

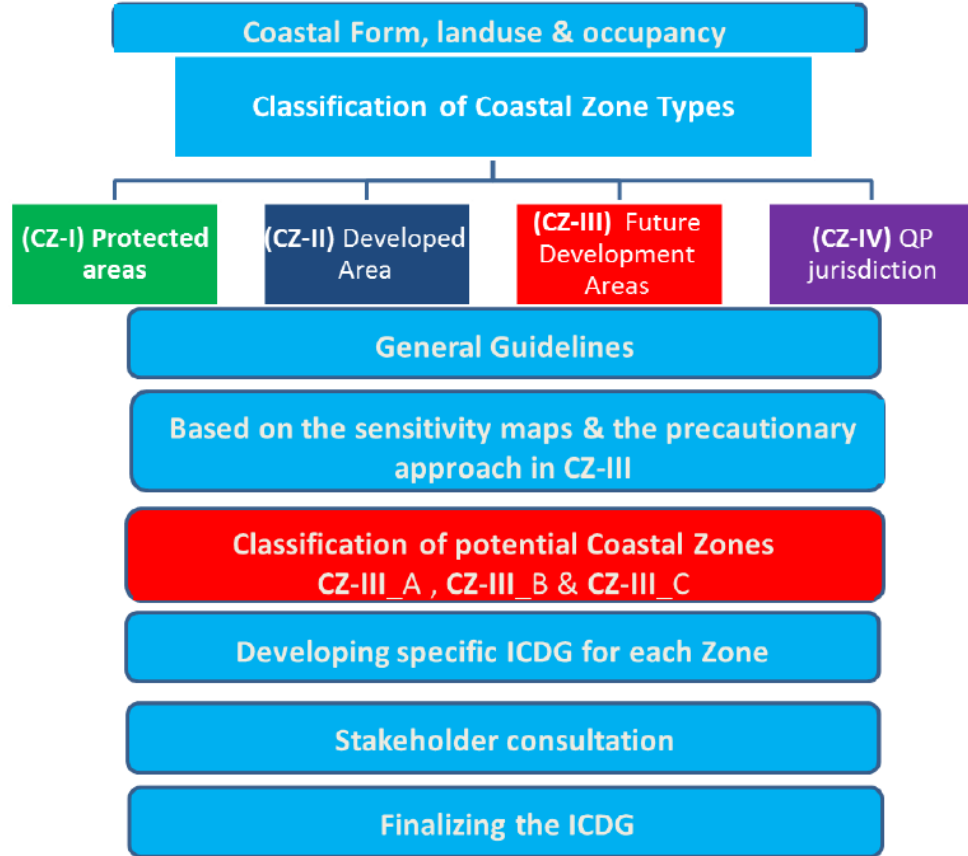
١,٣ أهداف المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية

وتتمثل الأهداف المحددة للمبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية كما يلي:

- الحفاظ على مرافق التراث الطبيعي والثقافي للبيئة الساحلية للأجيال القادمة؛
- توفير فرص الاستجمام والاسترخاء والتمتع بالمناطق الساحلية المتفردة لقطر؛
- الحفاظ على "الخدمات" البيئية، بما في ذلك استقرار الشاطئ، والعمليات الساحلية، وتربية الأسماك وبيئة الحياة البرية؛
- المساعدة في تشكيل التوزيع المكاني للتنمية العمرانية داخل مدن قطر كمجتمعات صغيرة ومختلطة الاستخدام مع شعور فريد بالمكان (عن طريق منع التوسع العشوائي على طول الساحل)؛
- ضمان وصول الجمهور العامة إلى الخط الساحلي؛
- تيسير توفير البنية التحتية الضرورية وخدمات الدعم اللازمة لمناطق ومجتمعات التنمية الساحلية المحددة بكفاءة وفي الوقت المناسب؛
- دعم استمرار الأنشطة الاقتصادية القائمة مثل صناعة الصيد والموانئ في المواقع المناسبة؛
- السيطرة على أنشطة التنمية وضمان حماية المناطق الحساسة/ذات الحساسية على طول الساحل؛
- أن تستخدم كوثيقة إرشادية "مؤقتة" لوضع سياسة تخطيط ذات صلة من أجل تقييم واعتماد تنمية السياحة الترفيهية وتطويرها، بما في ذلك المرافق المرتبطة بها في المواقع الساحلية.

٢,٠ المنهجية

وقد تم تطوير هذه المبادئ التوجيهية بناءً على منهجية منطقية تستند إلى الخطوات الرئيسية الأربع على النحو التالي:



شكل ٢ منهجية المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية

الخطوة الأولى: بناءً على الشكل الساحلي لقطر، واستخدام الأراضي وشغلها، تم تحديد أربع مناطق ساحلية رئيسية. وهي على الشكل التالي:

- منطقة ساحلية (CZ I) - المناطق المحمية ومنطقة حماية طبقة المياه الجوفية
- منطقة ساحلية (CZ II) - منطقة تم تطويرها
- منطقة ساحلية (CZ III) - منطقة التنمية المستقبلية
- منطقة ساحلية (CZ IV) - منطقة الاختصاص لقطر للبترول

الخطوة الثانية: تم وضع مبادئ توجيهية عامة على أساس الممارسات الدولية وأفضل الممارسات الخليجية (الإمارات العربية المتحدة، والسعودية، إلخ..) للتعامل مع التنمية الساحلية في قطر.

الخطوة الثالثة: التركيز على منطقة التنمية المستقبلية (CZ-III) وبناءً على خرائط الحساسية نهج التنمية الحذر، تم تصنيف المنطقة الساحلية (CZ-III) إلى ثلاث مناطق فرعية:

- (CZ-III_A) منطقة التنمية المستقبلية بحساسية بيئية أقل
- (CZ-III_B) منطقة التنمية المستقبلية بحساسية بيئية متوسطة
- (CZ-III_C) منطقة التنمية المستقبلية بحساسية بيئية عالية

الخطوة الرابعة: تم وضع اشتراطات محددة لمنطقة (CZ-III) وكل منطقة فرعية (يرجى الرجوع إلى الملحق (٩,٢)). وستستخدم اشتراطات التقسيم هذه كأداة تخطيط فعالة لتقييم وتوجيه التنمية بطريقة منطقية ومنظمة من أجل:

- حماية قيمة الأرض أو إعادة تقييم الأراضي حسب الحاجة،
- وتشجيع إعادة الاستثمار الخاص أو التطوير الجديد في مجالات معينة عند الحاجة.

وتحدد اشتراطات تخطيط وتصميم المناطق أنشطة استخدام الأراضي التي يمكن السماح بها مباشرة في أي منطقة ساحلية معينة، واستخدامات الأراضي التي يمكن السماح بها "مشروطة" في ظروف معينة. وتتطلب الاستخدامات المشروطة تقديم طلب تطوير، ويمكن السماح به بعد التقييم من قبل سلطة التقييم (وزارة البلدية والبيئة). وقد تخضع الموافقات أيضا لشروط معينة تعتبر ضرورية لضمان عدم المساس بالطابع العام السائد لأي منطقة ساحلية معينة. ويمكن أيضا النص على الاستخدامات المحظورة داخل المناطق الساحلية.

وتنص اشتراطات تخطيط وتقسيم المناطق أيضا أن يكون موقع المبنى على أي قطعة أرض من خلال استخدام الارتدادات الأمامية والخلفية والجانبية، وكثافة التطوير القصوى المسموح بها، وذلك باستخدام نسب المساحة الأرضية، والمساحة المغطاة للموقع، و/أو ارتفاعات المباني. وتنص اشتراطات تخطيط وتصميم المناطق أيضا على اشتراطات محددة تتعلق بالشكل العام للبناء، والتصميم، وتوفير المساحات المفتوحة والمناظر الطبيعية، ومواقف السيارات، والأسوار، واللافتات.

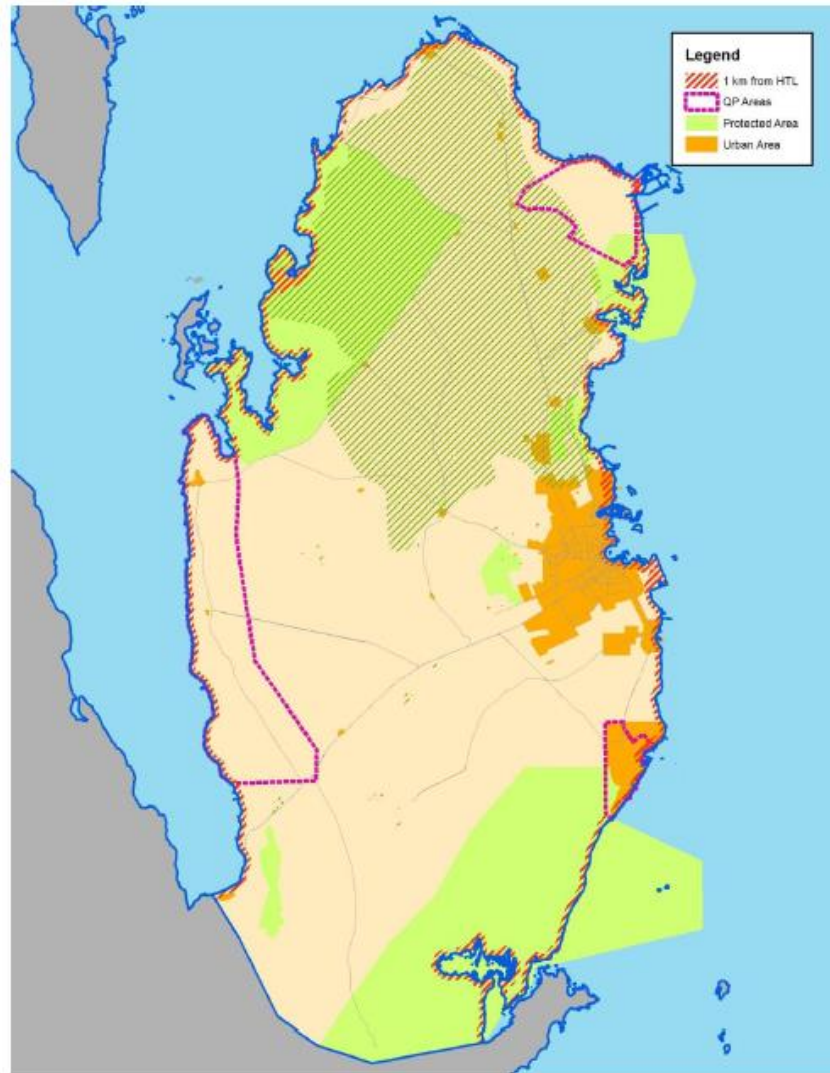
وباختصار، تستخدم المنهجية مجموعة واضحة من الأهداف، والتعاريف، والاشتراطات التنموية التي تعكس نهج التنمية الحذر لتحديد جميع الآثار المحتملة، ووضع تدابير التخفيف لمنع خطر التدهور البيئي في المناطق الساحلية. ويبين الشكل ٢ منهجية المشروع.

٣,٠ تصنيف أنواع المناطق الساحلية

بناءً على الشكل الساحلي لدولة قطر وتحليل حساسية استخدام الأراضي الذي تم القيام به ورسم خرائط له، تم تحديد أشكال مناسبة لاستخدام الأراضي وشغلها في المناطق الساحلية الرئيسية الأربع. ويبين الشكل ٣ الشكل الساحلي الحالي، واستخدام الأراضي وشغلها.

المناطق الرئيسية الأربعة هي:

- (CZ-I) المناطق المحمية ومنطقة حماية طبقة المياه الجوفية،
- (CZ-II) مناطق تم تطويرها،
- (CZ-III) منطقة التنمية المستقبلية،
- و (CZ-IV) حدود منطقة الاختصاص في قطر للبترو (والمناطق التي لم يتم تصنيفها على أنها (CZ-I) ، أو (CZ-II) ، أو (CZ-III). ويبين الشكل (٤) أنواع المناطق الساحلية الأربعة.



الشكل (٣) الشكل الساحلي، واستخدامات الأراضي وشغلها

٣,١ الفئة الأولى (CZ-I)

المناطق الحساسة بيئياً والمهمة (الواقعة بين علامة المياه المنخفضة وعلامة المياه العالية)، مثل المتنزهات الوطنية والحدائق البحرية، والمحميات، وبيئة الحياة البرية، وأشجار المانجروف (mangroves)، والشعاب المرجانية، والمناطق القريبة من تربية وتفرخ الأسماك والحياة البحرية الأخرى، والمناطق ذات الجمال الطبيعي المتميز، والمناطق التاريخية والتراثية، والمناطق الغنية بالتنوع الجيني، والمناطق التي يحتمل أن تغمر بسبب ارتفاع مستوى سطح البحر نتيجة الاحتباس الحراري العالمي، والمجالات الأخرى التي قد تعلنها الحكومة أو السلطات المعنية من وقت لآخر.

٣,٢ الفئة الثانية (CZ-II)

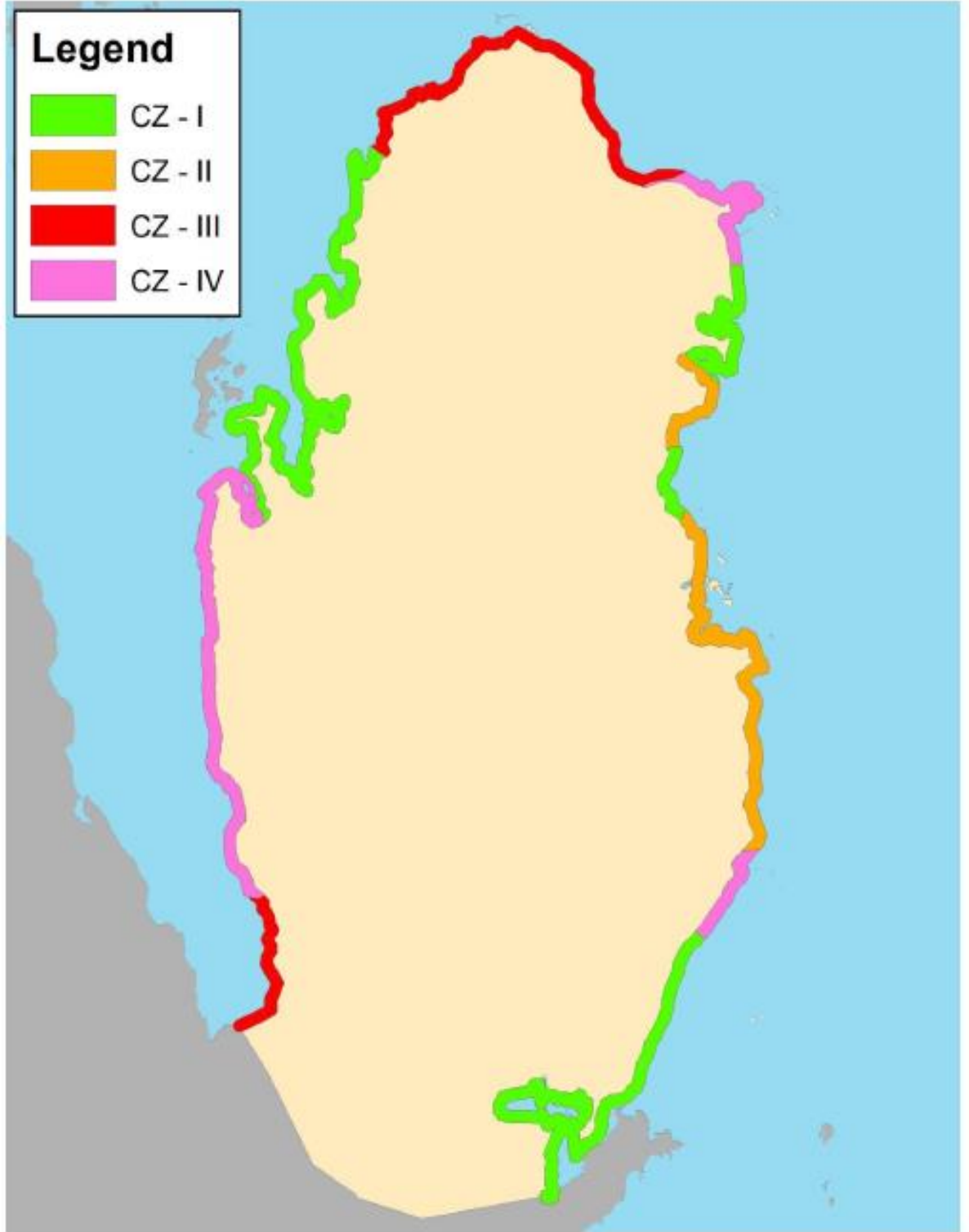
المناطق التي تم تطويرها بالفعل والتي تصل إلى الخط الشاطئ أو بالقرب منه. ولهذا الغرض، يشار إلى "منطقة تم تطويرها" بتلك المنطقة داخل حدود البلدية أو في المناطق العمرانية الأخرى المعنية قانونياً، التي تم بناؤها بالفعل والتي تم تزويدها بشبكات الصرف والطرق وغيرها من مرافق البنية التحتية، مثل إمدادات المياه وأنابيب الصرف الصحي.

٣,٣ الفئة الثالثة (CZ-III)

المناطق التي تكون بدون عائق نسبياً، وتلك التي لا تنتمي سواء للفئة الأولى أو الثانية. ويشمل ذلك أجزاء من المناطق الساحلية الواقعة في المناطق الريفية (المطورة وغير المستغلة)، وكذلك المناطق الواقعة ضمن حدود البلديات أو في المناطق العمرانية الأخرى المعنية بالمحددة بالقانون، التي لم يتم بناؤها بشكل كبير.

٣,٤ الفئة الرابعة (CZ-IV)

منطقة امتياز قطر للبترول.



الشكل (٤)، أنواع المناطق الساحلية الأربعة

٤,٠ المبادئ التوجيهية العامة

بصفة عامة، من المتوقع أن يحدد حجم التنمية وآثاره المحتملة على الساحل، حيث يجب تحديد أين ينبغي توجيهها أو السماح بها على الساحل. وينبغي التعامل مع المبادئ التوجيهية التالية كمبادئ توجيهية مؤقتة لجميع الأنشطة الإنمائية داخل المنطقة الساحلية، وستكون سارية المفعول حتى يتم صياغة المبادئ التوجيهية الرسمية، بناءً على نتائج البحوث والتحقيقات والدراسات التي حددتها الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية.

٤-١ الأنشطة المحظورة

وتحظر الأنشطة التالية داخل المنطقة الساحلية.

- الإضرار بالشعاب المرجانية وإزالتها لغير أغراض البحث؛
- التطوير داخل المناطق المحمية المعينة ما لم تكن هناك موافقة من الإدارة العامة للمحميات الطبيعية (PEO / GDNR) ووزارة البلدية والبيئة (وزارة البلدية والتخطيط العمراني ووزارة البيئة سابقاً)؛
- إزالة الرمل إلا في المناطق التي حددتها وتسمح بها وزارة البلدية والبيئة، بالإضافة إلى أي نشاط إنمائي داخل مناطق الكثبان الرملية؛
- استخراج الرمل والصخور ومواد أخرى من المواد الفرعية، باستثناء المعادن النادرة غير المتاحة خارج المناطق الساحلية (بموافقة سلطة الترخيص ذات الصلة)؛
- استصلاح الأراضي، والملء بالرمل ومواد أخرى أو إخلال المسار الطبيعي لمياه البحر مع عوائق مماثلة، باستثناء تلك المطلوبة لـ:
 - السيطرة على تآكل السواحل؛

○ صيانة أو تطهير الممرات المائية والقنوات والموانئ؛

○ منع الحواجز الرملية (باستثناء منظمي المد والجزر)؛

○ مواسير ومباني تصريف مياه الأمطار للوقاية من دخول الملوحة وتغذية المياه الحلوة.

- التنمية ضمن بنية خالية من الارتدادات (منطقة عازلة). تبدأ هذه الارتدادات من خط متوسط المياه العالية ولا تقل عن (٢٠٠) متر.
- لا يسمح بإنشاء مبنى دائم للمنشآت الرياضية إلا في حالة إنشاء قائمي المرمى، وقائمي الشبكة، وأعمدة المصابيح.
- سحب المياه الجوفية وبناء معدات لهذا الغرض ضمن (٢٠٠) متر من أعلى خط مد (في منطقة (٢٠٠) متر إلى (٥٠٠) متر، ويجب السماح به فقط عند القيام بذلك يدوياً من خلال الآبار العادية لغرض الشرب والبستنة، والزراعة، ومصادر الأسماك.
- أي نشاط بناء بين أدنى خط مد و أعلى خط مد باستثناء نزع المياه (dewatering) (بموافقة سلطة الترخيص ذات الصلة). ومع ذلك، فإن التصاريح تتطلب نهاية خط أنابيب نزع المياه لتكون على الأقل (٧٥) سم تحت سطح مياه البحر في المد المنخفض.
- تغطية أو تغيير الكثبان الرملية والتلال الطبيعية بما في ذلك تغييرات المناظر الطبيعية للتجميل والترفيه وغير ذلك من الأغراض، باستثناء ما يسمح به تحت إطار المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية.
- التطوير داخل دائرة نصف قطرها (٢٠٠) م من المواقع الأثرية والتاريخية والدينية.

- أي نشاط إنمائي من شأنه أن يؤدي إلى تدهور كبير في نوعية أي منطقة معينة باعتبارها ذات قيمة استثنائية وراحة.
- إنشاء صناعات جديدة و/أو توسيع الصناعات القائمة، باستثناء تلك التي ترتبط مباشرة بموقع الواجهة المائية أو التي تحتاج مباشرة إلى مرافق على شاطئ البحر لتشغيلها (بموافقة سلطة الترخيص ذات الصلة).
- تصنيع المواد الخطرة أو مناوئتها أو تخزينها أو التخلص منها.
- إنشاء وحدات تجهيز الأسماك وتوسيعها بما في ذلك التخزين (باستثناء التفريخ وتجفيف الأسماك الطبيعية في المناطق المسموح بها)، ما لم يكن موجودا داخل ميناء موجود أو منطقة صناعية على الواجهة البحرية.
- إنشاء وتوسيع وحدات أو آليات للتخلص من النفايات والنفايات السائلة (باستثناء المرافق اللازمة لتدفق النفايات السائلة المعالجة في مسار المياه بموافقة وزارة البلدية والبيئة).
- تصريف النفايات غير المعالجة والنفايات السائلة من الصناعات أو المدن أو البلدات وغيرها من التجمعات البشرية. وتنفذ السلطات المعنية المخططات للتخلص التدريجي من الممارسات القائمة، إن وجدت، خلال فترة زمنية معقولة لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ اعتماد المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية.
- إغراق نفايات المدينة أو البلدة داخل المنطقة الساحلية لأغراض ملء الأرض أو غير ذلك.

٢، ٤ الاشتراطات العامة للأنشطة المسموحة

يجوز السماح لجميع الأنشطة المسموح بها، باستثناء تلك المحظورة أعلاه، (في بعض الحالات بشروط) في المناطق الساحلية، شريطة أن:

- يتم تقديم طلب إلى إدارة التخطيط العمراني في وزارة البلدية والبيئة.
- سوف تتطلب جميع الأنشطة أيضا ترخيص من وزارة البلدية والبيئة (بما في ذلك إجراء تقييم الأثر البيئي).
- يعطى الترخيص لأي نشاط داخل المنطقة الساحلية إلا إذا كان يمكن أن يبين بوضوح الحاجة إلى موقع الواجهة المائية والمرافق الأمامية.
- التنمية ذات طابع ثانوي التي لا يكون لها تأثير سلبي على الطابع البيئي أو على المرافق في الساحل.
- الفوائد الاقتصادية والاجتماعية للتنمية التي تتطلب موقعا ساحليا تفوق بوضوح أي تأثير ضار محتمل على البيئة.
- ليس هناك احتمال معقول للتآكل الساحلي أو غمر المد والجزر.
- قد تكون مشاريع التطوير للسياحة والاستجمام مناسبة لأي نوع من أنواع المناطق الساحلية اعتمادا على الحجم والتأثير المحتمل.
- المرافق الرسمية مثل مراكز الزوار أو المراسي هي الأكثر ملاءمة داخل مناطق (CZ-I) و (CZ-II). (قد يكون هناك مجال للمرافق غير الرسمية جدا مثل ممرات المشاة الساحلية المصممة بعناية والمدارة في كل من منطقتي (CZ-III) و (CZ-IV) حيث يقل التأثير على البيئة الساحلية).
- تقع مقترحات الاستزراع البحري حاليا خارج نطاق الموافقة تحت إطار نظام التخطيط، ولكن قد يكون لها مكونات على الأرض قد تتطلب الموافقة على التطوير من قبل إدارة التخطيط العمراني بوزارة البلدية والبيئة. كما سيتم التشاور مع وزارة البلدية والبيئة بشأن الطلبات الفردية لإيجار قاع البحر، وسوف يكون التأثير المحتمل على طبيعة الساحل اعتبارا يدخل في تقييم هذه التطورات.
- يجب التخلص من مياه الصرف الصحي المعالجة بواسطة خط أنابيب، حيث يجب أن يكون صب المياه العادمة في قاع البحر على بعد (٤) أميال كحد أدنى من الشاطئ. يجب التخلص من مياه الصرف الصحي غير المعالجة بواسطة خط أنابيب، حيث أن صب المياه العادمة في قاع البحر يجب أن يقع على بعد (١٢) ميلا على الأقل من الشاطئ. يمكن أن يكون قطر الأنبوب (١) متر، لكن يجب أن ينتهي بجهاز ينشر المياه العادمة إلى مسافات

- بعيدة (Diffuser) في عمق البحر. سوف تتطلب المسافات البديلة تبريرا من خلال دراسات النمذجة المناسبة التي تدل على الحد الأدنى من التأثير البيئي إذا كان لا بد من تخفيض هذه المسافات.
- ويمكن التخلص من مياه الأمطار المعالجة من خلال خط أنابيب لصب المياه في قاع البحر على بعد (٤) أميال كحد أدنى من الشاطئ. كما يجب التخلص من مياه العواصف غير المعالجة بواسطة خط أنابيب مع صب المياه في قاع البحر على بعد (١٢) ميلا كحد أدنى من الشاطئ. يمكن أن يكون قطر الأنبوب (١) متر، لكن يجب أن ينتهي بجهاز ينشر مياه الأمطار إلى مسافات بعيدة (Diffuser). وسوف تتطلب المسافات البديلة تبريرا من خلال دراسات النمذجة المناسبة التي تدل على الحد الأدنى من الأثر البيئي إذا ما أريد تخفيض هذه المسافات.
 - يعتبر إنشاء أضواء أو مرافق ملاحية لتعزيز السلامة والملاحة البحرية تطورات مناسبة تتطلب موقعا ساحليا.
 - يسمح بدفع الأرصفة/محطات السفن العائمة على الأكوام، ويقيد طولها علامة المياه المنخفضة وموافقة وزارة البلدية والبيئة.

٤,٣ المبادئ التوجيهية للتطوير

يجب القيام بأنشطة التطوير أو البناء في مختلف فئات المنطقة الساحلية وفقا للمبادئ التوجيهية التالية:

٤,٣,١ (CZ-I)

١. لا يسمح ببناء جديد في حدود (١٠٠٠) متر من علامة المياه العالية.
٢. وعلاوة على ذلك، يحظر التطوير داخل هذه المنطقة ما لم تكن هناك موافقة من الادارة العامة للمحميات الطبيعية (GDNR).

٣. سوف تخضع مشاريع التطوير المحتملة (بما في ذلك النقل والبنى التحتية لمشاريع التطوير) التي تتطلب أن تكون موجودة في هذا المجال، تخضع لتقييم كل حالة على حدة والموافقة عليها من قبل وزارة البلدية والبيئة. وسوف تتبع اشتراطات (CZ-III) تحت القسم (٦) على أساس تصنيف حساسية الساحل.

٤,٣,٢ (CZ-II)

١. لا يجوز السماح بإقامة المباني على الجانب البحري من الطريق الحالي أو من الهياكل المرخصة القائمة، في حين تخضع المباني المسموح بها على الجانب الأرضي للطرق القائمة والمقترحة والهياكل المرخصة والقائمة للاشتراطات القائمة لتخطيط وتصميم المناطق.
٢. يجوز إعادة بناء المباني المرخص لها وفقا للاشتراطات الحالية لتخطيط وتصميم المناطق دون تغيير في الاستخدام الحالي، وحجمه أو شدة التنمية.
٣. يجب أن يكون حجم المباني وتصميمها وتشبيدها متماشيا مع الغرض المقصود منها، وأن تكون متسقة مع المناظر الطبيعية المحيطة بها والأسلوب المعماري المحلي.

٤,٣,٣ (CZ-III)

١. المنطقة التي تصل إلى ٢٠٠ متر من (خط المد) عالية يتم تخصيصها باعتبارها "منطقة يحظر فيها التطوير". لا يجوز السماح بالبناء داخل هذه المنطقة باستثناء إصلاح المباني المرخصة القائمة.
٢. يسمح بتطوير قطع أرض شاغرة بين (٢٠٠) و (١٠٠٠) متر من علامة المياه العالية في مناطق معينة من (CRZ-III) (بموافقة مسبقة من وزارة البلدية والبيئة) لبناء مسكن مستقل و/أو منتجعات وفنادق/شواطئ لشغلها مؤقتا من قبل السياح والزوار، كما يظل التطوير خاضعا للتأثير على الظروف المحلية بما في ذلك الجوانب الهيدرولوجية للتآكل، والحساسية البيئية، وتقييم الآثار التراكمية، بالإضافة إلى الشروط المنصوص عليها في الاشتراطات في القسم ٦.
٣. يجب أن تتوافق جودة وطريقة التخلص من النفايات السائلة المعالجة والنفايات الصلبة والانبعثات وأثر مستويات الضوضاء وما إلى ذلك من منطقة المشروع مع المعايير التي وضعتها السلطات المختصة بما في ذلك وزارة البلدية والبيئة.
٤. يجب اتخاذ الترتيبات الملائمة لمعالجة النفايات السائلة وتجميع النفايات الصلبة والتخلص منها. ولا يتم تصريف النفايات السائلة غير المعالجة و/أو النفايات الصلبة في المياه أو في المناطق الشاطئية.
٥. يجب الحفاظ على وصول الجمهور إلى الشاطئ، وتوفير الحد الأدنى للفجوة بطول (٢٠) مترا عرض لطرق الوصول العامة بين أي فندقين أو منتجعين على الشاطئ. يجب ألا يتجاوز العرض الأمامي (أو المدى) للتطوير (المنتجع / الفنادق الخ) الذي يواجه الشاطئ أكثر من (١٠٠٠) متر من أجل التقليل من الانقطاعات للوصول إلى الشاطئ من قبل الجمهور.

٦. قد يكون شاطئ الاستحمام العام أو شبه العام مناسباً لهذه المنطقة ويخضع لاشتراطات بموجب القسم (٦).

٧. يسمح بإعادة البناء وإجراء التعديلات في مبنى مصرح به دون تغيير في الاستخدام الحالي، أو نطاقه أو شدة التنمية، ووفقاً للاشتراطات بموجب القسم (٦).

٤, ٣, ٤ (CZ-IV)

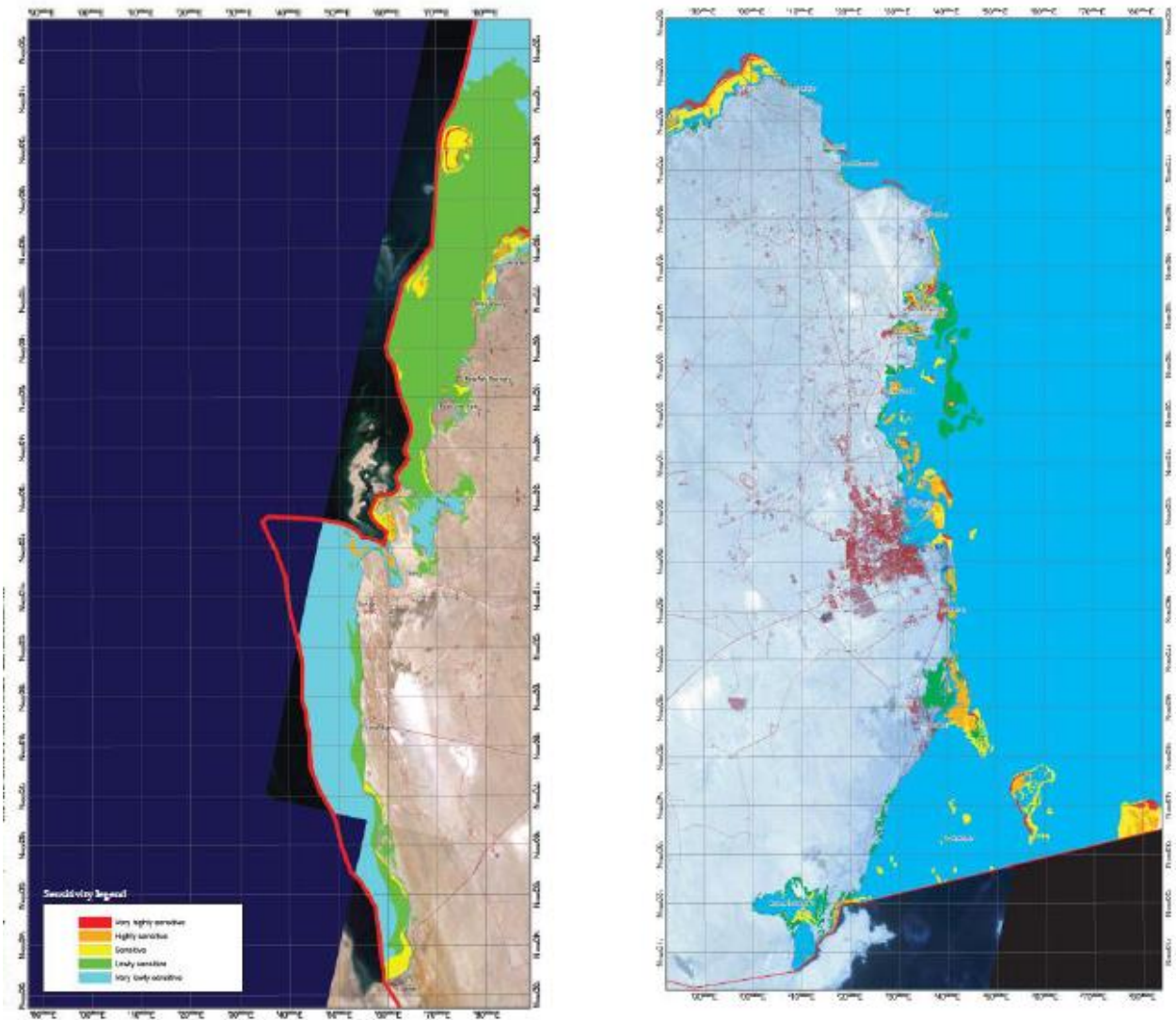
١. لا يجوز إنشاء بناء جديد للمباني ضمن (٢٠٠) متر من (أعلى خط مد). ومع ذلك، فإن التطوير داخل منطقة (CZ-IV) يجب أن يخضع للاشتراطات والأحكام الحالية لشركة قطر للبترول.

٢. تخضع المباني الواقعة بين (٢٠٠) و (١٠٠٠) متر من علامة المياه العليا لأغراض أخرى غير الخاضعة لوصاية قطر للبترول إلى تقييم لكل حالة على حدة والموافقة عليها من قبل وزارة البلدية والبيئة، وسوف تتبع اشتراطات (CZ-III) تحت القسم (٦) استناداً إلى حساسية الساحل.

٥,٠ تصنيف منطقة التنمية المستقبلية (CZ-III)

استنادا إلى خرائط الحساسية، يظهر الشكل (٤ و ٥) خرائط الحساسية الخاصة بقطر. وعلاوة على ذلك، باستخدام نهج التنمية الحذرفي مشروع التطوير، تم تصنيف (CZ-III) إلى ٣ مناطق. ويبين الشكل (٦ و ٧ و ٨) تصنيف المناطق الساحلية المحتملة.

ولكي تكون خرائط الحساسية أكثر تحديدا، فإنها تظهر مجموعة متنوعة من النظم البيئية الساحلية والبحرية التي تحدث حول قطر وجزيرة حالول. وقد أعطي كل نظام بيئي، فيما يتعلق بتنوعه البيولوجي وهشاشته، درجة محددة من الحساسية من أجل تحسين التحكم في التطورات المستقبلية التي قد تؤثر على هذا النظام الإيكولوجي/البيئي.



شكل (٤) و (٥) خرائط الحساسية الخاصة بدولة قطر

CZ-III_A ٥,١

منطقة التنمية المستقبلية مع حساسية بيئية أقل

CZ-III_B ٥,٢

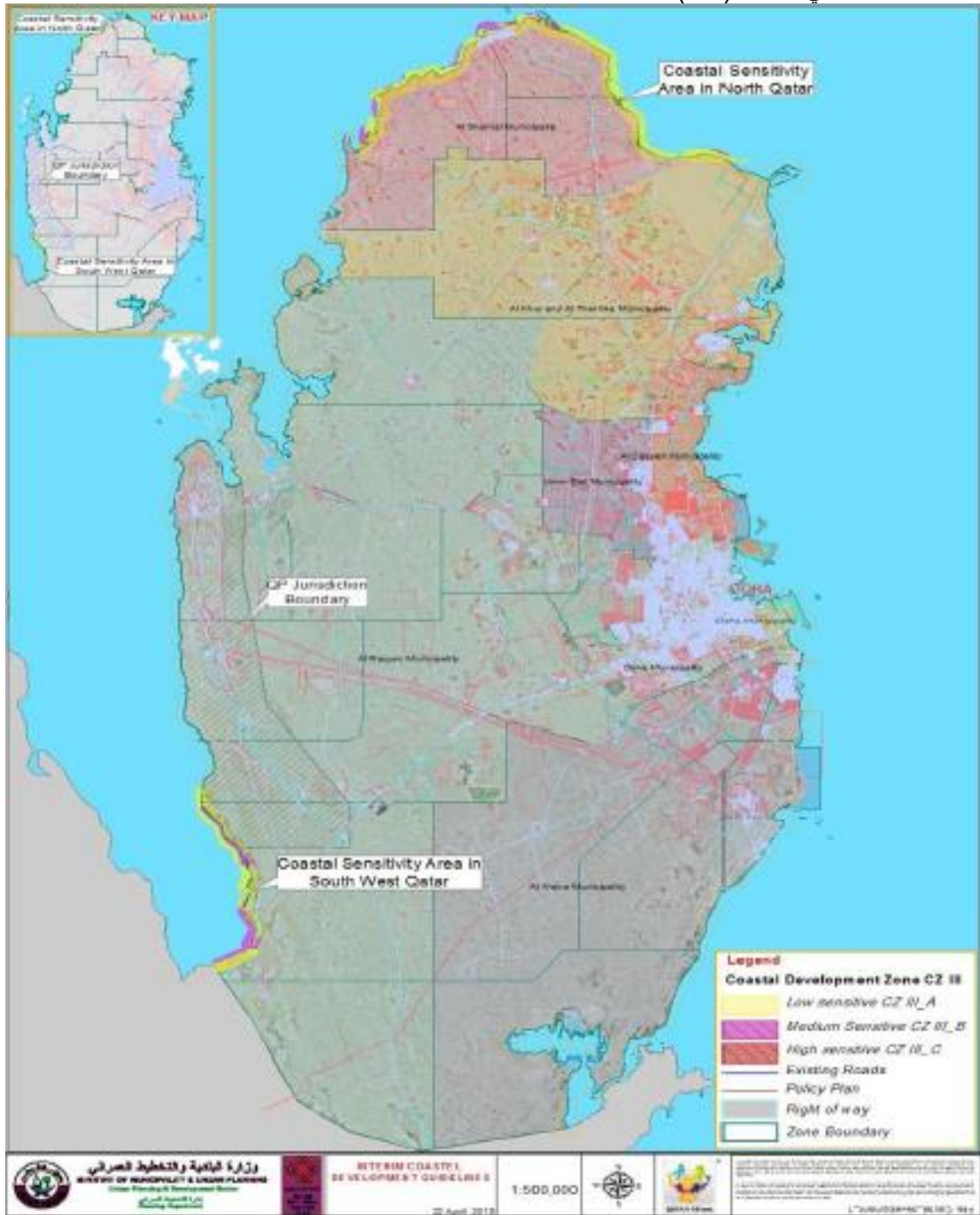
منطقة التنمية المستقبلية مع حساسية بيئية متوسطة

CZ-III_C ٥,٣

منطقة التنمية المستقبلية مع حساسية بيئية عالية

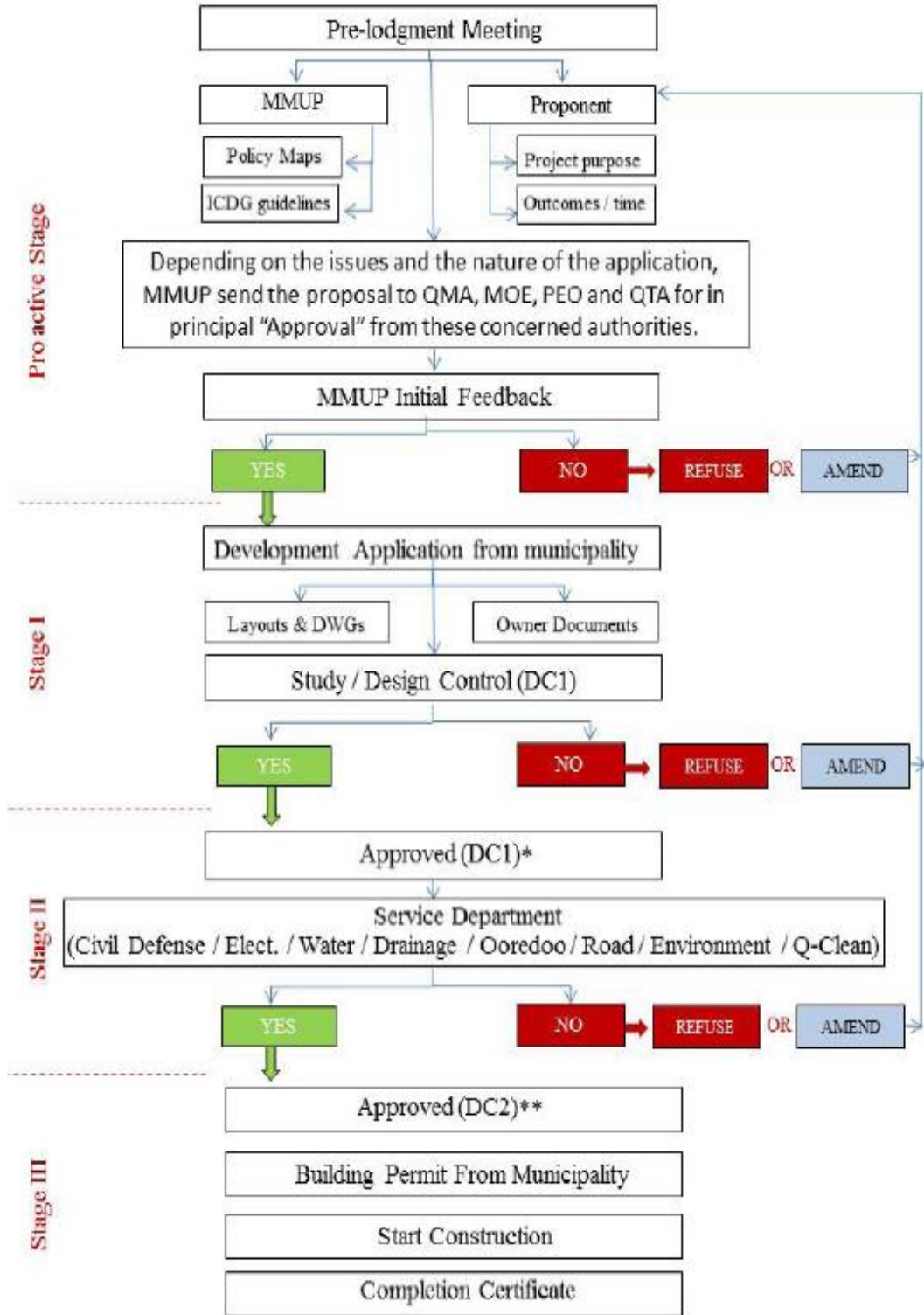
٦.٠ المبادئ التوجيهية المؤقتة للمناطق الساحلية واشتراطات المنطقة CZ-III

تركز هذه المبادئ التوجيهية على الاعتبارات الهامة التي ينبغي مراعاتها في ضمان الاستدامة، وبالتالي المساهمة الإيجابية والمستمرة في رفاه المجال ذي الصلة، من خلال تطوير استخدامات الأراضي الصالحة والمناسبة. وهو يولي اهتماما خاصا للمعايير ذات الصلة بتقييم التطبيقات الإنمائية من حيث الموقع، وكثافة وحجم الاحتياجات، وحماية البيئة، والآثار التراكمية، والبنية التحتية المستدامة، والتصميم والجوانب المتعلقة بالإنشاء والصيانة. انظر الجدول المرفق في الملحق (٩،٢)



الشكل (٦) تصنيف المناطق الساحلية المحتملة

٧,٠ عملية الموافقة على مشاريع التطوير



الشكل (٩) عملية الموافقة على مشاريع التطوير

الملاحظة (١) - العملية المقترحة أعلاه هي لجميع عمليات التطوير المسموح بها والمشروطة ضمن أراضي (CZ-III)، كما هو محدد في "المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية" (ICDG) "خريطة (٦)"، وعلى النحو المبين في قسم "اشتراطات" من وثيقة المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية. ويوضح الشكل (٩) عملية الموافقة على مشاريع التطوير.

اجتماع قبل ايداع ملف التطوير

١ - قبل تقديم أي طلب للتطوير في منطقة التنمية المستقبلية في منطقة (CZ-III)، يجب على مقدم طلب التطوير (أي مالك الأرض أو المطور الذي يتصرف بالنيابة عن مالك الأرض) أن يلتزم اجتماعاً أولياً مع موظفي إدارة التخطيط العمراني التابع لوزارة البلدية والبيئة. يجب أن يطلب ذلك كتابة من مقدم الطلب. كجزء من هذا الطلب، يقدم صاحب الطلب أيضاً التفاصيل اللازمة للتطوير المقترح. ويشمل ذلك (على سبيل المثال لا الحصر) الموقع الدقيق، وتفاصيل الأرض، وطبيعة التنمية، وحجم التطوير، والقضايا المحتملة التي قد تؤثر على التنمية، وكذلك القضايا التي قد تؤثر على المحيط نتيجة للتطوير المقترح، والمرافق والخدمات الضرورية، وما إلى ذلك.

٢ - تحدد إدارة التخطيط العمراني وقت الاجتماع وتتيح للموظفين المعنيين حضور الاجتماع. ويعامل هذا الاجتماع باعتباره اجتماع قبل إيداع ملف التطوير.

الملاحظة ٢: لا تعامل اجتماعات "ما قبل إيداع ملف التطوير" كشرط لتقديم طلب التنمية في المناطق الساحلية. هذا الاجتماع هو لتبادل المعلومات حيث يشرح مقدم الاقتراح بإيجاز الخلفية (الأهداف والغايات) والتفاصيل الأولية لمقترح التنمية. وتشرح سلطة الموافقة، أي وزارة البلدية والبيئة، عملية الموافقة والمتطلبات وتوفر المعلومات الضرورية، مثل المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية وأي بيانات مرتبطة بها إلى مقدم الاقتراح. وستكون هذه الاجتماعات مفيدة للمقدم بسبب "الحساسيات البيئية" الخاصة التي تسود المناطق الساحلية التي غالباً ما لا يفهمها عامة الجمهور. وسيساعد في تحديد تصميم المشروع على نحو أفضل، والجهات التي ينبغي استشارتها، وأي عوائق رئيسية تعترض سبيل التنمية المقترحة.

٣- خلال اجتماع ما قبل إيداع الملف سيتم مناقشة وطلب ما يلي (على سبيل المثال لا الحصر):

- أ. يوفر مقدم الاقتراح خلفية كافية عن الاقتراح، على سبيل المثال. ما هو المشروع؟ ما هو الغرض منه؟ والنتائج، والتوقيت، والموقع، وتفاصيل الأرض، وحجم المشروع / التنمية، والمسائل والآثار المحتملة، والاحتياجات المحتملة للخدمات والمرافق، وما إلى ذلك.
- ب. كما يجيب صاحب الملف عن أية أسئلة أو قضايا يثيرها مخطوط الوزارة.
- ت. توفر وزارة البلدية والبيئة المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية مع "خريطة السياسات"، أي خريطة ٦" اللازمة، ويوضح الحساسيات المشاركة في تطوير داخل المناطق الساحلية. **خريطة السياسات** هي خريطة توضح الجزء المعين حالياً من الأراضي الساحلية التي تخضع لأنشطة التنمية المسموح بها و / أو المسموح بها بشروط.
- ث. كما تنصح الوزارة مقدم الاقتراح بأن يرسل الاقتراح رسمياً إلى أربعة أصحاب مصلحة رئيسيين / السلطات المعنية للموافقة المبدئية "الرئيسية"، وما هي المتطلبات / التفاصيل الضرورية التي تحددها هذه السلطات. وهذه السلطات هي: (١) وزارة البلدية والبيئة، (٢) المكتب الهندسي الخاص (PEO)، (٣) الهيئة العامة للسياحة و (٤) هيئة متاحف قطر. ومن شأن هذه الإحالة أن تفيد كلا من مقدم الاقتراح ووزارة البلدية والبيئة، لتقرير ما إذا كان الاقتراح ينبغي أن ينتقل إلى أي مراحل مستقبلية للتجهيز.
- ج. كما تنصح الوزارة مقدم الاقتراح بتقديم معلومات محددة دعماً للاشتراطات ذات الصلة (الواردة في وثيقة المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية) قبل تقديم الاقتراح للموافقة عليه من خلال المرحلة (DC 1) و (DC 2).
- ح. كما تقدم وزارة البلدية والبيئة نماذج الطلب المطلوبة لمقدم الطلب لاستكمال ومتابعة الملف مع سلطات الخدمة ذات الصلة التي قد تكون لها مصلحة في المشروع. ومن الواضح أن وزارة البلدية والبيئة تتصح بالاستثمارات التي يتعين إكمالها ومتابعتها في مراحل مختلفة.
- خ. بالنسبة للموافقة على المرحلة (DC 1)، يجب تقديم نموذج الموافقة (DC 1) فقط.

- د. بالنسبة للمرحلة الثانية - مرحلة الموافقة من السلطات الخدمية، سوف تكون هناك حاجة لموافقات / تصاريح من عدد من سلطات الخدمة قبل الانتقال إلى المرحلة الثالثة.
- ذ. للموافقة على المرحلة الثالثة - (DC 2)، سيتم إطلاع مقدم الاقتراح على جميع الدراسات والتحقيقات، والتصاميم التفصيلية، والرسومات التي ستكون مطلوبة للموافقة على (DC 2).
- ر. إذا لوحظ في اجتماع ما قبل ايداع الملف أن التنمية المقترحة تقع خارج "الأراضي المعينة من الفئة الثالثة" أو "غير متوافقة" مع التنمية المسموح بها من قبل المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية أو التنمية المسموح بها بشكل مشروط، ينصح صاحب الملف بعدم المضي قدما في المقترح.

٧,١ المرحلة (١) - الموافقة على (DC 1)

- ١- يقوم مقدم الاقتراح بعد ذلك بإعداد المعلومات الأولية اللازمة (كما هو مطلوب في نموذج الموافقة رقم (١)).
- ٢ - بعد استيفاء متطلبات المعلومات الأولية على النحو المبين في نموذج الموافقة على اتفاقية (DC 1)، والتأكد أيضا من أن التطوير المقترح يتوافق مع التطوير المسموح به أو المسموح به بشروط على "أرض (CZ-III) المعينة" وفقا للمبادئ التوجيهية للتنمية الساحلية المؤقتة، يقدم صاحب المشروع اقتراحه إلى البلدية المعنية للموافقة على (DC 1).
- ملاحظة (٣): تجدر الإشارة إلى أن طلبات التطوير التي لا تتوافق مع التنمية المسموح بها أو المشروطة في منطقة "CZ-III - منطقة التنمية المستقبلية"، سيتم رفضها في المرحلة (DC 1)، ولا يجوز لوزارة البلدية والبيئة أن تصدر أي "إعفاء" لصالح تلك الطلبات.

- ملاحظة (٤): موافقة (DC 1) "مشروطة" عند الامتثال الناجح والتدليل في تلبية جميع المتطلبات التنظيمية قبل البدء في المرحلة الثانية والمرحلة الثالثة من عملية الموافقة على التطوير.

- ملاحظة (٥): يتم تقديم إشعار الموافقة / الرفض (DC 1) إلى صاحب المقترح في غضون (١٠) أيام عمل بعد استلام الطلب رسميا.

- ملاحظة (٦): تقوم البلدية المعنية بإصدار الموافقة رقم (١) بالتشاور مع إدارة التخطيط العمراني.

- ٣ - بعد الانتهاء المرضي من عملية الموافقة (DC 1)، ستقوم البلدية المعنية بإصدار الموافقة (DC 1). وفي هذه المرحلة، ستحدد البلدية بوضوح جميع سلطات الخدمات المعنية وجهات الموافقة التي يجب على مقدم الاقتراح أن يطلب الحصول على الموافقة / التصاريح منها.

٧,٢ المرحلة الثانية - الحصول على موافقة سلطات الخدمة / الجهات المعنية

- ١ - باستخدام جميع المعلومات اللازمة، يجب على مقدم الاقتراح الحصول على موافقة / تصريح من الجهات المعنية / الهيئات المعنية والخدمة. وتشمل هذه السلطات، على سبيل المثال لا الحصر:

- أ. كهربا (كهرباء و ماء)
- ب. أشغال (تصميم الطرق والصرف الصحي)
- ت. وزارة المواصلات والاتصالات
- ث. الدفاع المدني
- ج. الطيران المدني
- ح. إدارة تخطيط النقل والبنية التحتية بوزارة البلدية والبيئة
- خ. وزارة البيئة (الموافقة على تقييم الأثر البيئي والتصريح البيئي)
- د. هيئة العامة السياحة بدولة قطر
- ذ. هيئة متاحف قطر
- ر. وزارة الأعمال والتجارة (إن وجدت)-وزارة الاقتصاد والتجارة حاليا
- ز. أخرى (كما تحددها طبيعة اقتراح التنمية).

- الملاحظة (٧): بعد الانتهاء بنجاح من المرحلة الأولى - الموافقة (DC 1)، يُقدم لصاحب الاقتراح قائمة بسلطات الخدمة والجهات المعنية التي يجب أن يسعى للحصول على الموافقات / التصاريح منها.

- الملاحظة (٨): بصرف النظر عن جميع التطورات المسموح بها والمسموح بها بشروط على أرض (CZ-III) ؛ يجب على مقدم الاقتراح الحصول على الموافقات / التصاريح من الجهات الأربع التالية:

١. وزارة البلدية والبيئة
٢. الهيئة العامة للسياحة بدولة قطر
٣. هيئة متاحف قطر
٤. المكتب الهندسي الخاص (PEO)

الملاحظة (٩): يعتبر أي اعتراض من أي سلطة معنية، إذا لم يعالجه مقدم الاقتراح بما يرضي السلطة المعنية، رفضاً تلقائياً للاقتراح.

٧,٣ المرحلة الثالثة - الموافقة على (DC 2)

١- يتعين على مقدم الاقتراح الاستعانة بمستشار مؤهل تأهيلاً مناسباً للقيام بتصميم مفصل (بما في ذلك إعداد الرسومات المعمارية، وما إلى ذلك)، ودراسات تقييم الأثر اللازمة (دراسة تأثير حركة المرور، وتقييم الأثر البيئي)، والتحقيق الجيوفني، ورسم خرائط الغمر من ارتفاع مستوى البحر المتوقع (SLR)، وما إلى ذلك).

ملاحظة (١٠): من أجل التأكد من أن التطوير المقترح ليس له أي تأثير سلبي أو تراكمي على التطورات المحيطة (سكني / تجاري / استخدام مختلط، إن وجد)، يحتاج مقدم المشروع إلى إجراء "دراسة تأثير اجتماعي" أيضاً.

٢ - باستخدام البيانات / النتائج من (١) أعلاه، يقوم مقدم الاقتراح أو مستشاره بإعداد "تقرير الالتزام بالتنمية" الذي يحدد الالتزام الصارم بجميع الاشتراطات المدرجة في المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية.

٣- بعد الانتهاء من الخطوتين (١) و (٢) أعلاه، يقوم مقدم الاقتراح بتقديم الاقتراح إلى إدارة التخطيط العمراني في وزارة البلدية والبيئة للحصول على شهادة التصريح وتقديم التوصية إلى البلدية المعنية.

٤- ستقوم إدارة التخطيط العمراني بتقييم المقترح بالتفصيل وإعداد جوابها. وسيكون هذا الجواب في شكل "التصريح بإصدار الموافقة على (DC 2)" أو "رفض الموافقة على (DC 2)". خلال مرحلة تقييم (DC 2) من قبل إدارة التخطيط العمراني بوزارة البلدية والبيئة، إذا كان يتطلب المزيد من المعلومات الداعمة، فإنه سيتم الاتصال بصاحب المشروع.

٥- سوف تقدم إدارة التخطيط العمراني أيضاً توصيات بوضع مجموعة واضحة من "متطلبات فحص الامتثال التنظيمي" للبلدية للمتابعة خلال فترة محددة بعد الانتهاء من التطوير.

٦- بعد مراجعة مشورة إدارة التخطيط العمراني وتوصيتها والامتثال لها، ستقوم البلدية المعنية بإصدار الموافقة على (DC 2).

٧ - بعد الحصول على الموافقة على (DC 2)، يبدأ مقدم الاقتراح البناء في غضون (٩٠) يوماً بعد انقضاء مدة الموافقة. كما يجب استكمال المشروع في غضون سنتين من تاريخ البدء.

- AHMED, H. E. S., AHMED, H. S. & ALI, N. H. 2006. Model for Environmental Risk Assessment of Tourism Project Construction on the Egyptian Red Sea Coast. ASCE .
- AWAD, H. 2000. Red Sea and Mediterranean. Pan-African Conference on Sustainable Integrated Coastal Management. Maputo, Mozambique: UNESCO, Paris .
- BELFIORE, S., CICIN-SAIN, B. & EHLER, C. (eds.) 2004. Incorporating Marine Protected Areas into Integrated Coastal and Ocean Management: Principles and Guidelines., Gland, Switzerland and Cambridge, UK: IUCN .
- BRACHYA, V., JUHASZ, F., PAVASOVIC, A. & TRUMBIC, I. 1994. Guidelines for Integrated Management of Coastal and Marine Areas with Special Reference to the Mediterranean Basin,. Split, Croatia: MAP-UNEP .
- BURGESS, J., CLARK, J. & HARRISON, C. M. 2000. Knowledges in action: An actor network analysis of a wetland agri-environment scheme. Ecological Economics, 35, 119-132 .
- CAMBERS, G. 1998. Planning for coastline change: Coastal development setback guidelines in Nevis. Coast and Beach Stability in the Caribbean Islands .
- CICIN-SAIN, B. 1996. Earth Summit implementation: Progress since Rio. Marine Policy, 20, 123-143 .
- CICIN-SAIN, B., KNECHT, R. W. & FISK, G. W. 1995. Growth in capacity for integrated coastal management since UNCED: an international perspective. Ocean and Coastal Management, 29 .
- CICIN-SAIN, B., KNECHT, R. W., VALLEGA, A. & HARAKUNARAK, A. 2000. Education and training in integrated coastal management: Lessons from the international arena. Ocean and Coastal Management, 43, 291-330 .
- COCCOSSIS, H., BURT, T., WEIDE, J. V. D., MEXA, A. & XYDI, I. 1999. Conceptual Framework and Planning Guidelines for Integrated Coastal Area and River Basin Management. Priority Actions Programme. Split: United Nations Environment Programme (UNEP) .
- COCCOSSIS, H., MEXA, A. & COLLOVINI, A. 2001. Good Practices Guidelines for Integrated Coastal Area Management in the Mediterranean. . Priority Actions Programme. Split: United Nations Environment Programme, Mediterranean Action Plan, Priority Actions Programme .
- CROSBY, M. P., ABU-HILAL, A., AL-HOMOUD, A., EREZ, J. & ORTAL, R. 2000. Interactions among scientists, managers and the public in defining research priorities and management strategies for marine and coastal resources: Is the Red Sea Marine Peace Park a new paradigm? Water, Air, and Soil Pollution, 123, 581-594 .
- EHLER, C. N., CICIN-SAIN, B., KNECHT, R., SOUTH, R. & WEIHER, R. 1997. Guidelines to assist policy makers and managers of coastal areas in the integration of coastal management programs and national climate-change action plans. Ocean and Coastal Management, 37, 7-27 .

EL SHERBINY, A. H., SHERIF, A. H. & HASSAN, A. N. 2006. Model for environmental risk assessment of tourism project construction on the Egyptian Red Sea coast. *Journal of Environmental Engineering*, 132, 1272-1281 .

GILMAN, E. 2002. Guidelines for coastal and marine site-planning and examples of planning and management intervention tools. *Ocean and Coastal Management*, 45, 377-404 .

HANAFY, M. H. 2000. Egyptian Red Sea Experiment. Pan-African Conference on Sustainable Integrated Coastal Management. Maputo , Mozambique: UNESCO.

Ibrahim, H. S. & Hegazy, I., (2011) The Effect of Participation on the ICZM Effectiveness: the Egyptian Experience, Paper presented to the MEDCOAST 2011, 25-29 October 2011, Rhodes, Greece .

Ibrahim, H. S. & Hegazy, I., (in press), Decentralization in the Egyptian Coastal Management ”, *Journal of Coastal Development* .

Ibrahim, H. S. & Shaw, D. (2008) Egypt Governance and policy towards coastal zone. Paper presented to the UKIreland Planning Research Conference, 18th March 2008, Belfast, Ireland

Ibrahim, H. S. & Shaw, D. 2012. Assessing progress toward integrated coastal zone management: Some lessons from Egypt. *Ocean & Coastal Management*, 58, 26-35 .

Ibrahim, H. S. (2009) an effective integration framework for coastal zone management in the developing countries context. Paper presented to the 23rd Congress of the Association of European Schools of Planning, 15 - 18 July 2009, Liverpool, UK

Ibrahim, H., (in press), Towards an effective framework for coastal zone management: the Egyptian experience, *Journal of Coastal Conservation: Planning and Management* .

KAY, R. & ALDER, J. 2005. Chapter 4: Major coastal management and planning techniques. *Coastal Planning and Management*, 2nd Edition. Routledge .

KELLEHER, G. 1999. Guidelines for Marine Protected Areas, Gland, Switzerland and Cambridge, UK., IUCN .

LAU, M. 2005. Integrated coastal zone management in the People's Republic of China - An assessment of structural impacts on decision-making processes. *Ocean and Coastal Management*, 48, 115-159 .

MASALU, D. C. P. 2003. Challenges of coastal area management in coastal developing countries - Lessons from the proposed Rufiji delta prawn farming project, Tanzania. *Ocean and Coastal Management*, 46, 175-188 .

NEUMAN, M. 1999. A new approach to planning and governing: The Jersey shore experience. *Ocean and Coastal Management*, 42, 815-834 .

NOAA 2010. Adapting to Climate Change: A Planning Guide for State Coastal Managers. NOAA Office of Ocean and Coastal Resource Management .

NSW 2009. NSW Coastal Planning Guideline: Adapting to Sea Level Rise. State of New South Wales .

OLSEN, S., TOBEY, J. & KERR, M. 1997. A common framework for learning from ICM experience. *Ocean and Coastal Management*, 37, 155-174 .

SATUMANATPAN, S. & HENOCQUE, Y. 2010. Tracking progress in coastal management-across the integrated coastal management cycle and indicators. *EnvironmentAsia*, 3, 39-46 .

STATE OF QUEENSLAND 2012. Coastal Protection State Planning Regulatory Provision. Protecting the coastal environment. Brisbane: State of Queensland .

STEAD, S. M., BURNELL, G. & GOULLETQUER, P. 2002. Aquaculture and its role in Integrated Coastal Zone Management. *Aquaculture International*, 10, 447-468 .

TOBEY, J. & VOLK, R. 2002. Learning frontiers in the practice of integrated coastal management. *Coastal Management*, 30, 285-298.

UPC 2007. Interim Coastal Development Guidelines. In: (UPC), U. P. C. (ed.). Abu Dhabi: UPC .

VAN KERKHOFF, L. 2005. Integrated research: Concepts of connection in environmental science and policy. *Environmental Science and Policy*, 8, 452-463 .

WORLD BANK 1996. Guidelines for integrated coastal zone management. In: POST, J. C. & LUNDIN, C. G. (eds.) *Environmentally Sustainable Development Studies and Monographs Series No. 9*. Washington, D.C. 20433, U.S.A.: The International Bank for Reconstruction and Development/THE WORLD BANK .

٩,٠ ملحق

٩,١ سياسات الإطار الوطني للتنمية لدولة قطر ذات الصلة بالمبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية

٩,٢ الاشتراطات

٩,٣ الخرائط

٩,١ ملحق

السياسات والسياسات التنفيذية ذات الصلة
بالإطار الوطني للتنمية لدولة قطر

السياسات والسياسات التنفيذية للإطار الوطني للتنمية لدولة قطر

سياسة (ENV4): الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية

تحقيق الإدارة الفعالة واستخدام البيئة البرية والبحرية الساحلية لحماية الأصول الساحلية القيمة للدولة والحفاظ عليها.

السياسات التنفيذية ذات الصلة لـ (ENV4)

(٤,٢) في انتظار الانتهاء من خطة الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية، سيتم استخدام نهج التنمية الحذر لتحديد جميع الآثار المحتملة، ووضع تدابير التخفيف لمنع خطر التدهور البيئي في المناطق الساحلية.

السياسة (ENV5): التنوع البيولوجي

حماية التنوع البيولوجي في قطر من ضغوط التنمية للحفاظ على البيئة الطبيعية للأجيال الحالية والمقبلة

السياسات التنفيذية ذات الصلة لـ (ENV5)

(٥,٣) خارج المناطق الساحلية المحمية المقترحة والمناطق المحمية البيئية، ستحدد طلبات التنمية المناظر الطبيعية والنباتات المعرضة للخطر، وتتضمن مقترحات واستراتيجيات للحفاظ عليها وحمايتها أثناء وبعد البناء.

سياسة (LC14): فرص الترفيه والتسليّة المجتمعية

تعزيز مرافق الترفيه الرياضي والتنزه في الفضاءات العامة لتحسين نوعية الحياة لجميع المقيمين

السياسات التنفيذية ذات الصلة لـ (LC14)

(١٤,٣) لن يسمح بتطبيقات تطوير الواجهة البحرية الساحلية ما لم يتم تحقيق وصول الجمهور المباشر وتوفير مرافق مثل ممرات المشاة، والطرق السريعة، والفن العام، ووسائل الراحة العامة على طول الشاطئ من خلال مساهمات المطورين والبرامج الحكومية.

٩, ٢ ملحق

الإشتراطات

إشتراطات تخطيط المناطق الساحلية (CZ-III_A)

المنطقة الساحلية (CZ-III_A) - حساسية بيئية منخفضة

الغرض من هذا الاستعمال

الطابع المستقبلي المنشود للمنطقة الساحلية III _ ب هو توفير أماكن إقامة سكنية في بيئة مستدامة عالية الجودة تشمل مجموعة متنوعة من فرص الترفيه والمنافع المجتمعية، بما في ذلك الوصول إلى الأماكن العامة المفتوحة والمرافق.

وفيما يلي أنماط المباني الموصى بها لهذه المنطقة:

- تطوير القصور
- تطوير المساكن المنفصلة
- إقامة قصيرة الأجل (شاليهات / منتجعات / فنادق لقضاء العطل)

الأهداف

- تهدف الاشتراطات إلى الحفاظ على قيم الراحة والجودة البيئية.
- تحسين الطابع البصري والبيئي للمكان.
- تخطيط وتصميم منطقة منخفضة الكثافة بكثافات لا تتجاوز ٣٠ شخصا للهكتار الواحد.
- تعزيز أنماط البناء التي تلبي الطابع المستقبلي المنشود للمنطقة.
- توفير خيارات الإسكان المرنة المتاحة للمجتمع داخل المنطقة.
- التأكد من أن التنمية تلبي الكثافة السكانية المستهدفة في المستقبل للمنطقة.

أهداف الموقع

- التأكد من أن مساحة الموقع كافية والأبعاد المتاحة لتصنيف المبنى المقترح.
- تجنب الاستخدام المفرط للموقع من خلال الحفاظ على نسبة معقولة من الموقع كم منطقة طبيعية.
- ضمان توفير مساحة كافية للترفيه والاستخدام من قبل الجمهور مع الإشارة إلى المعايير الدولية.
- ضمان توفير ما يكفي لمواقف السيارات والوصول إلى الموقع.

أهداف تصميم المبنى

- التأكد من ملاءمة عمليات التنمية المستقبلية من كافة نواحي (التصميم والحجم والشكل والطابع البيئي) بما يتسق مع عمليات التطوير في المنطقة العمرانية المحيطة.
- تأكد من أن النموذج المبنى متلائم مع خصائص المنطقة.
- التأكد من أن الطابع المعماري للتنمية يعكس النمط العمراني المنشود تحقيقه بالمنطقة.
- التأكد من توفير كافة وسائل الراحة للقاطنين بما في ذلك الإضاءة والتهوية المناسبة.
- تشجيع التنمية السكنية ذات الجودة العالية، والتي من شأنها الحفاظ على توفر عوامل الخصوصية والراحة الملائمة لسكان المنطقة

جدول استخدامات الأراضي:		
مسموح	مشروط	محظور
تطوير قصور	أي تطوير مسموح به يسعى للتغيير ويخضع لاشتراطات تغيير قطع الأراضي الصغيرة، وهذا لا يشمل التعديلات والإضافات على المباني المنشأة بقطع الأراضي الصغيرة القائمة.	أي تنمية غير مصنفة أو مدرجة سواء في قائمة الاستخدامات المسموح بها أو المشروطة
مسكن منفصل	أي استخدام مسموح به ويتعارض مع الاشتراطات الخاصة بالاستخدامات المسموح بها.	
مطاعم		
الترفيه التجاري		
شاليهات عطل، ومنتجعات، وفنادق		
توفير سكن لصالح الكوادر الموظفة لشغل الفندق بالموقع		
الفضاءات/المناطق المفتوحة		
شواطئ عامة وشبه عامة		
المناطق الترفيهية ذات الطابع الجمالي		
المساجد اليومية		
مرافق تجارية عرضية لتشغيل الاستخدامات الترفيهية العامة، مثل مواقف المرطبات، ومحلات صاحبة الامتياز الصغيرة التي توفر السلع الرياضية، وما إلى ذلك.		
المراسي، والمرائب الشراعية العائمة، ومرافق الرياضات المائية بما في ذلك الرياضات المائية ونوادي الإبحار.		
التعديلات والإضافات على أي عملية تطوير قائمة		

اللائحة التنفيذية لتخطيط المناطق واشتراطات التصميم	
تصميم الموقع	
• مساحة قطعة الأرض (الحد الأدنى) • (١٥٠٠) م^٢ (سكن منفصل) أو أي استخدام آخر مسموح به للأراضي باستثناء (تطوير القصور / شاليهات للعطل / منتجعات / فنادق) • تطوير القصور (٤٠٠٠) م^٢. • تطوير شاليهات للعطل / منتجعات / فنادق (٢٠٠٠٠) م^٢. • شاطئ عام وشبه عام للاستحمام (٢٠٠٠٠) م^٢.	
• لا يمكن استغلال قطع الأراضي ذات المساحة التي تقل عن (١٥٠٠) م^٢ إلا للأغراض السكنية. في جميع الحالات تخضع هذه الأراضي لجميع الاشتراطات والضوابط الأخرى التي تنطبق على اشتراطات التنمية الخاصة بهذه المنطقة. • إن أي تطوير يحتاج الى ترخيص قطع الأراضي الصغيرة المذكورة والتي ستخضع للتقييم والموافقة على أساس استخدام مشروط.	اختلاف مساحات قطع الأراضي الصغيرة
• الحد الأدنى للنسبة بين عرض وعمق قطعة الأرض (١ : ٢)، والحد الأدنى للعرض للشاليهات للعطلات / منتجعات / الفنادق وشاطئ عام أو شبه عام للاستحمام هو (١٠٠) متر.	أبعاد الموقع (الحد الأدنى)
الكثافة	
• عدد (١) وحدة سكنية لكل (١٥٠٠) م^٢ من مساحة الموقع. الاستثناءات (١) غرفة لكل (٥٠٠) م^٢ (شاليهات العطلات / منتجعات / الفنادق) شاطئ عام أو شبه عام للاستحمام : (٢٠) متر مربع/شخص وشخص واحد / (٢٠-٥٠) متر من الشاطئ المباني الملحقة	كثافة الموقع (الحد الأقصى)
محيط المبنى الخارجي	
• طابق أرضي + (١) + طابق السطح (بنتهاوس) الاستثناءات: أرضي (المباني الملحقة)	ارتفاع المبنى (الحد الأقصى)
• (٢٠) % (لجميع المباني). الاستثناءات: الطابق الخاص بمبنى السطح / بنتهاوس (٢٥) % من نسبة التغطية المسموحة للمبنى.	نسبة التغطية / المساحة المغطاة بالبناء (الحد الأقصى)

ارتدادات البناء (الحد الأدنى)	
الواجهة المائية (ارتدادات الواجهة المائية)	• (٢٠٠) م من متوسط المياه المرتفعة من المد والجزر
الشارع (الارتداد من ناحية الشارع) (الحد الأدنى)	• (١٠) م - الاستثناءات: • (٥) م لـ (٥٠) % من طول المبنى للواجهات المطلّة على الطرق الجانبية . • (٠) م للمباني الملحقة. ملاحظة توضيحية: الأحكام الخاصة بالطرق الثانوية تنطبق فقط على قطع الأراضي الواقعة في زاوية أو مطلة على أكثر من مدخل (طريق).
الارتداد الجانبي	• (٤) م. - الاستثناءات: • (٠) م للمباني الملحقة.
الارتداد الخلفي	• (١٠) م.
الفصل بين المباني (الحد الأدنى) (ينطبق في حالة وجود أكثر من مبنى/ مسكن على نفس الموقع)	• (٧) . - الاستثناءات: • (٣) م كمسافة فاصلة بين نوافذ الغرف غير المخصصة لأغراض معيشية أو الجدران بدون نوافذ.
معدل البناء (FAR) (الحد الأقصى)	• (٠,٤٥) - الاستثناءات • (٠,٥٥) (قطع أراضي صغيرة تحت (١٥٠٠) م٢).
تصميم المبنى	
العناصر التصميمية لفواصل واجهات المباني (الحد الأقصى)	• (١٢) م لا يسمح ببناء أي جدار بارتفاع يفوق عدد (٢) طابق وبطول أكثر من (١٢) م دون إدراج فاصل/حاجز مادي في الواجهة. ملاحظات توضيحية: يمكن أن يدرج الفاصل المادي إما على مستوى عمودي أو أفقي، يجب أن يكون الفاصل المادي على عمق كاف، من أجل أن يكون الإدراك البصري قادراً على ملاحظة التغيير الطارئ على الواجهة، يمكن استخدام أنماط وزخارف على الجدران بهدف الحد من الرتابة البصرية الناتجة عن طول الجدران.

• (٣,٥) م. الاستثناءات: • (٤,٠) م بالنسبة لجميع طوابق القصور. • (٤,٥) م بالنسبة للطابق الأرضي ما عدا طابق الميزانين.	الارتفاع من الأرضية إلى حدود سقف المبنى (الحد الأقصى)
الأسوار والجدران	
• ويسمح بوضع السياج المباشر والأسوار الشائكة المغطاة بغطاء نباتي حول الممتلكات الخاصة بشرط ألا يؤدي بأي شكل من الأشكال إلى إعاقة وصول الجمهور إلى الشاطئ	ارتفاع الواجهة المائية (الحد الأقصى)
• (٢,٥) م. الاستثناءات: • (٤,٥) م المشاة و بوابات دخول السيارات. • (٣,٥) م القصور.	ارتفاع الجدران من ناحية الشارع (الحد الأقصى)
• ينبغي أن يكون (٢٥) % على الأقل من الأسوار الحدودية شفافة أو شبه شفافة. الاستثناءات : ينبغي أن تتنوع متطلبات (الجزء الشفاف (٢٥) % من خلال استخدام وحدات تصميمية زخرفية أو عناصر تشجير لخلق نمط وطابع بصري يقلل من الرتابة البصرية الناتجة من حجم الجدار .	تصميم ومعالجة الجدران من ناحية الطريق (الحد الأقصى)
• (٢,٥) م.	ارتفاع الجدران من ناحية الجانب
تصميم المساحات المفتوحة	
• يجب تنسيق المساحات المفتوحة بغطاء نباتي مناسب. • (٤٠) % من مساحة الموقع. الاستثناءات: • (٢٥) % لتطويرات قطع الأراضي الصغيرة.	مساحة مناطق التشجير وتنسيق الموقع/اللانديسكيب (الحد الأدنى)
مواقف انتظار السيارات	
• ٢ موقف لكل وحدة سكنية • ١ موقف لكل غرفة في (شاليهات للعطل / منتجعات / فنادق)	عدد الأماكن
• راجع الاشتراطات الخاصة بمواقف انتظار السيارات.	معايير التصميم

اللافتات	
المساحة (الحد الأقصى)	• (١) م ^٢ .
عدد اللافتات في الموقع الواحد (الحد الأقصى)	• (١).
الموقع ذو الصلة	• يجب أن تدل اللافتات على الاسم أو الطابع أو الغرض من أي نشاط مسموح به داخل الموقع.
الإضاءة	• اللافتات المضئية يجب أن لا تومض.
خدمات المرافق	
الاتصال بشبكات المرافق	• يجب إمداد الأنشطة بشبكات مرافق الاتصالات والمياه والكهرباء وكذلك شبكات الصرف الصحي وسحب مياه الأمطار. كما ينبغي دفن جميع الخطوط والأنابيب تحت الأرض.

إشتراطات تخطيط المناطق الساحلية (CZ-III_B)

المنطقة الساحلية (CZIII_B) - حساسية بيئية متوسطة

الغرض من هذا الاستعمال

الطابع المستقبلي المنشود للمنطقة الساحلية (CZ-III_B) هو توفير أماكن إقامة سكنية في بيئة مستدامة عالية الجودة تشمل مجموعة متنوعة من فرص الترفيه والمنافع المجتمعية، بما في ذلك الوصول إلى الأماكن العامة المفتوحة والمرافق.

وفيما يلي أنماط المباني الموصى بها لهذه المنطقة:

• تطوير القصور

• تطوير المساكن المنفصلة

الأهداف

• تهدف الاشتراطات إلى الحفاظ على قيم الراحة والجودة البيئية.

المناطق المحيطة

• تحسين الطابع البصري والبيئي للمكان.

• حظر الأنشطة غير السكنية أو السياحية.

• تخطيط وتصميم منطقة منخفضة الكثافة بكثافات لا تتجاوز ١٥ شخصا للهكتار الواحد.

• تعزيز أنماط البناء التي تلبي الطابع المستقبلي المنشود للمنطقة.

• توفير خيارات الإسكان المرنة المتاحة للمجتمع داخل المنطقة.

• التأكد من أن التنمية تلي الكثافة السكانية المستهدفة في المستقبل للمنطقة.

الأهداف المرجوة للموقع

• التأكد من أن مساحة الموقع كافية والأبعاد متاحة لتصنيف المبنى المقترح.

• تجنب الاستخدام المفرط للموقع من خلال الحفاظ على نسبة معقولة من الموقع كم منطقة طبيعية.

• ضمان توفير مساحة كافية للترفيه والاستخدام من قبل الجمهور مع الإشارة إلى المعايير الدولية.

• ضمان توفير ما يكفي لمواقف السيارات والوصول إلى الموقع.

أهداف تصميم المبنى

• التأكد من ملاءمة عمليات التنمية المستقبلية من كافة نواحي (التصميم والحجم والشكل والطابع البيئي) بما يتسق مع عمليات التطوير في المنطقة العمرانية المحيطة.

• التأكد من أن النموذج المبنى متلائم مع خصائص المنطقة.

• التأكد من أن الطابع المعماري للتنمية يعكس النمط العمراني المنشود تحقيقه بالمنطقة.

• التأكد من توفير كافة وسائل الراحة للقاطنين بما في ذلك الإضاءة والتهوية المناسبة.

• تشجيع التنمية السكنية ذات الجودة العالية، والتي من شأنها الحفاظ على توفر عوامل الخصوصية والراحة الملائمة لسكان المنطقة.

جدول استخدامات الأراضي

مسموح	مشروط	محظور
تطوير القصور	أي تطوير مسموح به يسعى للتغيير ويخضع لاشتراطات تغيير قطع الأراضي الصغيرة، وهذا لا يشمل التعديلات والإضافات على المباني المنشأة بقطع الأراضي الصغيرة القائمة.	جميع التطويرات أو التنمية غير المدرجة تحت الأنشطة المسموح بها أو الأنشطة المشروطة.
المساكن المنفصلة	أي استخدام مسموح به ولا يتعارض مع الاشتراطات الخاصة بالاستخدامات المسموح بها.	
مناطق مفتوحة	مطاعم	
المناطق الترويحية/ الترفيهية ذات الطابع الجمالي	الترفيه التجاري	
مساجد الصلوات اليومية	شاليهات الاجازات/ منتجعات/ فنادق	
التعديلات والإضافات إلى أي من التطويرات القائمة	مرافق تجارية عرضية لتشغيل الاستخدامات الترفيهية العامة، مثل أكشاك المرطبات، والمحلات ذات الامتياز الصغيرة التي تبيع السلع الرياضية، وما إلى ذلك.	
	المراسي ومرافق الرياضات المائية بما في ذلك الرياضات المائية ونوادي الإبحار.	

اللائحة التنفيذية لتخطيط المناطق واشتراطات التصميم	
تصميم الموقع	
مساحة قطعة الأرض (الحد الأدنى)	- تطوير الوحدات السكنية المنفصلة (٣٠٠٠) م^٢. - تطوير القصور: (٥٠٠٠) م^٢.
اختلاف مساحات قطع الأراضي الصغيرة	- لا يمكن استغلال قطع الأراضي ذات المساحة التي تقل عن (٣٠٠٠) م^٢ إلا للأغراض السكنية. في جميع الحالات تخضع هذه الأراضي لجميع الاشتراطات والضوابط الأخرى التي تنطبق على اشتراطات التنمية الخاصة بهذه المنطقة. - إن أي تطوير يحتاج إلى ترخيص قطع الأراضي الصغيرة المذكورة والتي ستخضع للتقييم والموافقة على أساس استخدام مشروط.
أبعاد الموقع (الحد الأدنى)	الحد الأدنى للنسبة بين عرض وعمق قطعة الأرض (١ : ٢)
الكثافة	
كثافة الموقع (الحد الأقصى)	عدد (١) وحدة سكنية لكل (٣٠٠٠) م^٢ من مساحة الموقع.
محيط المبنى الخارجي	
ارتفاع المبنى (الحد الأقصى)	طابق أرضي + (١) + طابق السطح (بنتهاوس) الاستثناءات: أرضي (المباني الملحقة)
نسبة التغطية / المساحة المغطاة بالبناء (الحد الأقصى)	(٢٠) % (لجميع المباني). - الاستثناءات: الطابق الخاص بمبنى السطح / بنتهاوس (٢٥) % من نسبة التغطية المسموحة للمبنى.
ارتدادات البناء (الحد الأدنى)	
الواجهة المائية (ارتدادات الواجهة المائية)	(٢٠) م من متوسط المياه المرتفعة من المد والجزر
الشارع (الارتداد من ناحية الشارع) (الحد الأدنى)	(١٠) م الاستثناءات: (٥) م لـ (٥٠) % من طول المبنى للواجهات المطلة على الطرق الجانبية. (٠) م للمباني الملحقة. ملاحظة توضيحية: الأحكام الخاصة بالطرق الثانوية تنطبق فقط على قطع الأراضي الواقعة في زاوية أو مطلة على أكثر من مدخل (طريق).

الارتداد الجانبي	• (٤) م. الاستثناءات: • (٠) م للمباني الملحقة.
الارتداد الخلفي	• (١٠) م.
الفصل بين المباني (الحد الأدنى) (ينطبق في حالة وجود أكثر من مبنى/ مسكن على نفس الموقع)	• (٧) م. الاستثناءات: • (٣) م كمسافة فاصلة بين نوافذ الغرف غير المخصصة لأغراض معيشية أو الجدران بدون نوافذ.
معدل البناء (FAR) (الحد الأقصى)	• (٠,٤٥)
تصميم المبنى	
العناصر التصميمية لفواصل واجهات المباني (الحد الأقصى)	• (١٢) م لا يسمح ببناء أي جدار بارتفاع يفوق عدد (٢) طابق وبطول أكثر من (١٢) م دون إدراج فاصل/حاجز مادي في الواجهة. ملاحظات توضيحية: يمكن أن يدرج الفاصل المادي إما على مستوى عمودي أو أفقي، يجب أن يكون الفاصل المادي على عمق كاف، من أجل أن يكون الإدراك البصري قادراً على ملاحظة التغيير الطارئ على الواجهة، يمكن استخدام أنماط وزخارف على الجدران بهدف الحد من الرتابة البصرية الناتجة عن طول الجدران.
الارتفاع من الأرضية إلى حدود سقف المبنى (الحد الأقصى)	• (٣,٥) م. الاستثناءات: • (٤,٠) م بالنسبة لجميع طوابق القصور. • (٤,٥) م بالنسبة للطابق الأرضي ما عدا طابق الميزانين.
الأسوار والجدران	
ارتفاع الواجهة المائية (الحد الأقصى)	• ويسمح بوضع للسياج المباشر والأسوار الشائكة المغطاة بغطاء نباتي حول الممتلكات الخاصة بشرط ألا يؤدي بأي شكل من الأشكال إلى إعاقة وصول الجمهور إلى الشاطئ
ارتفاع الجدران من ناحية الشارع (الحد الأقصى)	• (٢,٥) م. الاستثناءات: • (٤,٥) م المشاة و بوابات دخول السيارات. • (٣,٥) م القصور.

• ينبغي أن يكون (٢٥) % على الأقل من الأسوار الحدودية شفافة أو شبه شفافة. الاستثناءات : ينبغي أن تتنوع متطلبات (الجزء الشفاف (٢٥) %) من خلال استخدام وحدات تصميمية زخرفية أو عناصر تشجير لخلق نمط وطابع بصري يقلل من الرتابة البصرية الناتجة من حجم الجدار .	تصميم ومعالجة الجدران من ناحية الطريق (الحد الأقصى)
• (٢,٥) م.	ارتفاع الجدران من ناحية الجانب
تصميم المساحات المفتوحة	
• يجب تنسيق المساحات المفتوحة بغطاء نباتي مناسب. • (٤٠) % من مساحة الموقع. الاستثناءات: • (٢٥) % لتطويرات قطع الأراضي الصغيرة.	مساحة مناطق التشجير وتنسيق الموقع/اللانديسكيب (الحد الأدنى)
مواقف انتظار السيارات	
• ٢ موقف لكل وحدة سكنية	عدد الأماكن
• راجع الاشتراطات الخاصة بمواقف انتظار السيارات.	معايير التصميم
اللافتات	
• (١) م^٢.	المساحة (الحد الأقصى)
• (١).	عدد اللافتات في الموقع الواحد (الحد الأقصى)
• يجب أن تدل اللافتات على الاسم أو الطابع أو الغرض من أي نشاط مسموح به داخل الموقع.	الموقع ذو الصلة
• اللافتات المضيئة يجب أن لا تومض.	الإضاءة
خدمات المرافق	
• يجب إمداد الأنشطة بشبكات مرافق الاتصالات والمياه والكهرباء وكذلك شبكات الصرف الصحي وسحب مياه الأمطار. كما ينبغي دفن جميع الخطوط والأنابيب تحت الأرض.	تمديدات المرافق

إشتراطات المناطق الساحلية (CZ-III_C)

اشتراطات المناطق الساحلية (CZ-III_C) – حساسية بيئية عالية

الغرض من هذا الاستعمال

الطابع المستقبلي المنشود للمنطقة الساحلية (CZ-III_C) هو توفير المساكن في بيئة مستدامة عالية الجودة تشتمل على مجموعة متنوعة من الفرص الترفيهية والمنافع المجتمعية، بما في ذلك الوصول إلى الأماكن العامة المفتوحة والمرافق. وفيما يلي أنماط المباني الموصى بها لهذه المنطقة:

• تطوير القصور.

• تطوير المنازل المنفصلة

الأهداف

- تهدف الاشتراطات إلى الحفاظ على قيم الراحة والجودة البيئية للمناطق المحيطة بها.
- تحسين الطابع البصري والبيئي للمنطقة.
- حظر الأنشطة غير سكنية أو السياحية.
- تخطيط وتصميم منطقة ذات كثافة منخفضة بكثافات لا تتجاوز ٥ أشخاص للهكتار الواحد.
- تعزيز أنماط البناء التي تلبي الطابع المستقبلي المنشود للمنطقة.
- توفير خيارات الإسكان المرنة المتاحة للمجتمع داخل المنطقة.
- التأكد من أن التنمية تلبى الكثافة السكانية المستهدفة في المستقبل للمنطقة.

الأهداف المرجوة للموقع

- التأكد من أن مساحة الموقع كافية والأبعاد متاحة لتصنيف المبنى المقترح.
- تجنب الاستخدام المفرط للموقع من خلال الحفاظ على نسبة معقولة من الموقع كم منطقة طبيعية.
- ضمان توفير مساحة كافية للترفيه والاستخدام من قبل الجمهور مع الإشارة إلى المعايير الدولية.
- ضمان توفير ما يكفي لمواقف السيارات والوصول إلى الموقع.

أهداف تصميم المبنى

- التأكد من ملاءمة عمليات التنمية المستقبلية من كافة نواحي (التصميم والحجم والشكل والطابع البيئي) بما يتسق مع عمليات التطوير في المنطقة العمرانية المحيطة.
- تأكد من أن النموذج المبني متلائم مع خصائص المنطقة.
- التأكد من أن الطابع المعماري للتنمية يعكس النمط العمراني المنشود تحقيقه بالمنطقة.
- التأكد من توفير كافة وسائل الراحة للقاطنين بما في ذلك الإضاءة والتهوية المناسبة.
- تشجيع التنمية السكنية ذات الجودة العالية، والتي من شأنها الحفاظ على توفر عوامل الخصوصية والراحة الملائمة لسكان المنطقة.

جدول استخدامات الأراضي		
مسموح	مشروط	محظور
تطوير القصور	أي تطوير مسموح به يسعى للتغيير ويخضع لاشتراطات تغيير قطع الأراضي الصغيرة، وهذا لا يشمل التعديلات والإضافات على المباني المنشأة بقطع الأراضي الصغيرة القائمة.	جميع التطويرات أو التنمية غير المدرجة تحت الأنشطة المسموح بها أو الأنشطة المشروطة.
المساكن المنفصلة	أي استخدام مسموح به ولا يتعارض مع الاشتراطات الخاصة بالاستخدامات المسموح بها.	
المناطق الترويحية/ الترفيهية ذات الطابع الجمالي		
مساجد الصلوات اليومية		
التعديلات والإضافات إلى أي من التطويرات القائمة		

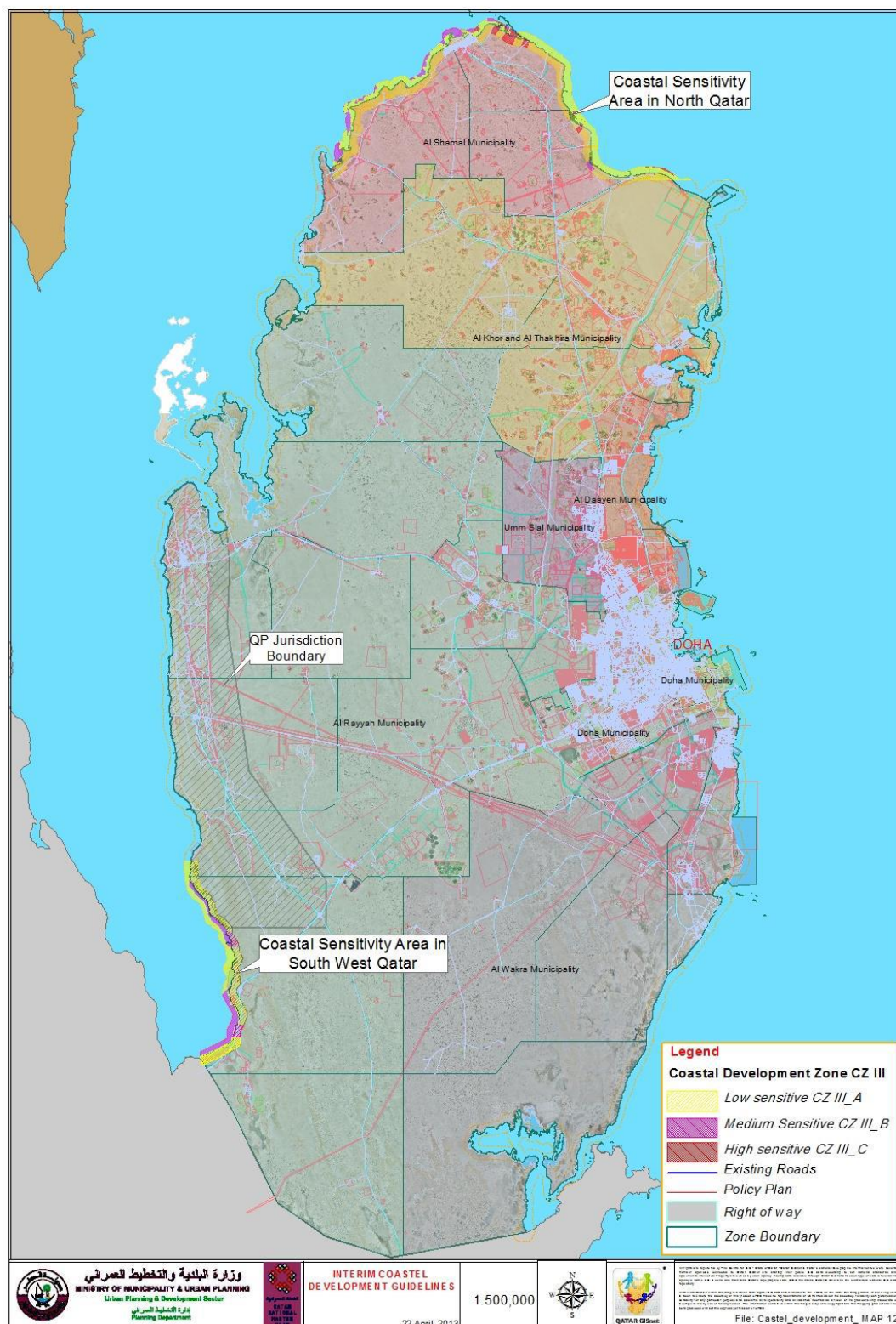
اللائحة التنفيذية لتخطيط المناطق واشتراطات التصميم	
تصميم الموقع	
• مساحة قطعة الأرض (الحد الأدنى) • تطوير الوحدات السكنية المنفصلة (٤٠٠٠) م^٢. • تطوير القصور: (٧٥٠٠) م^٢.	
• لا يمكن استغلال قطع الأراضي ذات المساحة التي تقل عن (٤٠٠٠) م^٢ إلا للأغراض السكنية. في جميع الحالات تخضع هذه الأراضي لجميع الاشتراطات والضوابط الأخرى التي تنطبق على اشتراطات التنمية الخاصة بهذه المنطقة. إن أي تطوير يحتاج الى ترخيص قطع الأراضي الصغيرة المذكورة والتي ستخضع للتقييم والموافقة على أساس استخدام مشروط.	اختلاف مساحات قطع الأراضي الصغيرة
• الحد الأدنى للنسبة بين عرض وعمق قطعة الأرض (٢ : ١)	أبعاد الموقع (الحد الأدنى)
الكثافة	
• عدد (١) وحدة سكنية لكل (٤٠٠٠) م^٢ من مساحة الموقع.	كثافة الموقع (الحد الأقصى)
محيط المبنى الخارجي	
• طابق أرضي + (١) + طابق السطح (بنتهاوس) الاستثناءات: أرضي (المباني الملحقة)	ارتفاع المبنى (الحد الأقصى)
• (٢٠) % (لجميع المباني). الاستثناءات: الطابق الخاص بمبنى السطح / بنتهاوس (٢٥) % من نسبة التغطية المسموحة للمبنى.	نسبة التغطية / المساحة المغطاة بالبناء (الحد الأقصى)
ارتدادات البناء (الحد الأدنى)	
• (٢٠٠) م من متوسط المياه المرتفعة من المد والجزر	الواجهة المائية (ارتدادات الواجهة المائية)
• (١٠) م الاستثناءات: • (٥) م لـ (٥٠) % من طول المبنى للواجهات المطلّة على الطرق الجانبية . • (٠) م للمباني الملحقة. <u>ملاحظة توضيحية:</u> الأحكام الخاصة بالطرق الثانوية تنطبق فقط على قطع الأراضي الواقعة في زاوية أو مطلة على أكثر من مدخل (طريق).	الشارع (الارتداد من ناحية الشارع) (الحد الأدنى)

الارتداد الجانبي	• (٤) م. الاستثناءات: • (٠) م للمباني الملحقة.
الارتداد الخلفي	• (١٠) م.
الفصل بين المباني (الحد الأدنى) (ينطبق في حالة وجود أكثر من مبنى/ مسكن على نفس الموقع)	• (٧) م. الاستثناءات: • (٣) م كمسافة فاصلة بين نوافذ الغرف غير المخصصة لأغراض معيشية أو الجدران بدون نوافذ.
معدل البناء (FAR) (الحد الأقصى)	• (٠,٤٥) الاستثناءات: (٠,٥٥) (لقطع الاراضي اقل من (١٥٠٠) م^٢)
تصميم المبنى	
العناصر التصميمية لفواصل واجهات المباني (الحد الأقصى)	• (١٢) م لا يسمح ببناء أي جدار بارتفاع يفوق عدد (٢) طابق وبطول أكثر من (١٢) م دون إدراج فاصل/حاجز مادي في الواجهة. ملاحظات توضيحية: يمكن أن يدرج الفاصل المادي إما على مستوى عمودي أو أفقي، يجب أن يكون الفاصل المادي على عمق كاف، من أجل أن يكون الإدراك البصري قادراً على ملاحظة التغيير الطارئ على الواجهة، يمكن استخدام أنماط وزخارف على الجدران بهدف الحد من الرتابة البصرية الناتجة عن طول الجدار.
الارتفاع من الأرضية إلى حدود سقف المبنى (الحد الأقصى)	• (٣,٥) م. الاستثناءات: • (٤,٠) م بالنسبة لجميع طوابق القصور. • (٤,٥) م بالنسبة للطابق الأرضي ما عدا طابق الميزانين.
الأسوار والجدران	
ارتفاع الواجهة المائية (الحد الأقصى)	• ويسمح بوضع للسياس المباشر والأسوار الشائكة المغطاة بغطاء نباتي حول الممتلكات الخاصة بشرط ألا يؤدي بأي شكل من الأشكال إلى إعاقة وصول الجمهور إلى الشاطئ
ارتفاع الجدران من ناحية الشارع (الحد الأقصى)	• (٢,٥) م. الاستثناءات: • (٤,٥) م المشاة و بوابات دخول السيارات. • (٣,٥) م القصور.

• ينبغي أن يكون (٢٥) % على الأقل من الأسوار الحدودية شفافة أو شبه شفافة. الاستثناءات : ينبغي أن تتنوع متطلبات (الجزء الشفاف (٢٥) %) من خلال استخدام وحدات تصميمية زخرفية أو عناصر تشجير لخلق نمط وطابع بصري يقلل من الرتبة البصرية الناتجة من حجم الجدار .	تصميم ومعالجة الجدران من ناحية الطريق (الحد الأقصى)
• (٢,٥) م.	ارتفاع الجدران من ناحية الجانب
تصميم المساحات المفتوحة	
• يجب تنسيق المساحات المفتوحة بغطاء نباتي مناسب. • (٤٠) % من مساحة الموقع. الاستثناءات: • (٢٥) % لتطويرات قطع الأراضي الصغيرة.	مساحة مناطق التشجير وتنسيق الموقع/الاندسكيب (الحد الأدنى)
تصميم مواقف انتظار السيارات	
• (٢) موقف لكل وحدة سكنية	عدد الأماكن
• راجع الاشتراطات الخاصة بمواقف انتظار السيارات.	معايير التصميم
اللافتات	
• (١) م^٢.	المساحة (الحد الأقصى)
• (١).	عدد اللافتات في الموقع الواحد (الحد الأقصى)
• يجب أن تدل اللافتات على الاسم أو الطابع أو الغرض من أي نشاط مسموح به داخل الموقع.	الموقع ذو الصلة
• اللافتات المضيئة يجب أن لا تومض.	الإضاءة
خدمات المرافق	
• يجب إمداد الأنشطة بشبكات مرافق الاتصالات والمياه والكهرباء وكذلك شبكات الصرف الصحي وسحب مياه الأمطار. كما ينبغي دفن جميع الخطوط والأنابيب تحت الأرض.	تمديدات المرافق

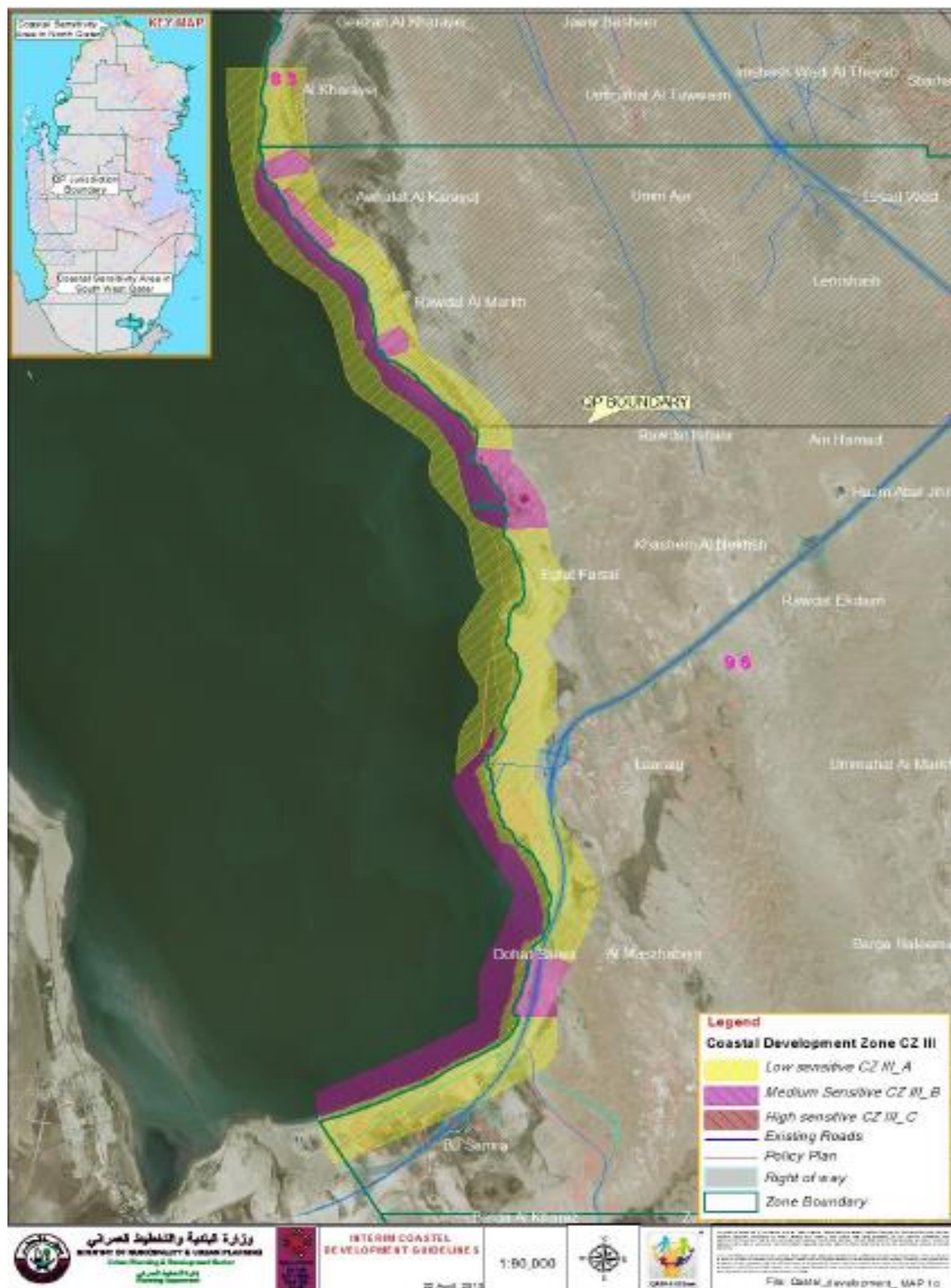
المرفق ٩, ٣

الخرائط



منطقة التنمية الساحلية (CZ III) (دولة قطر)

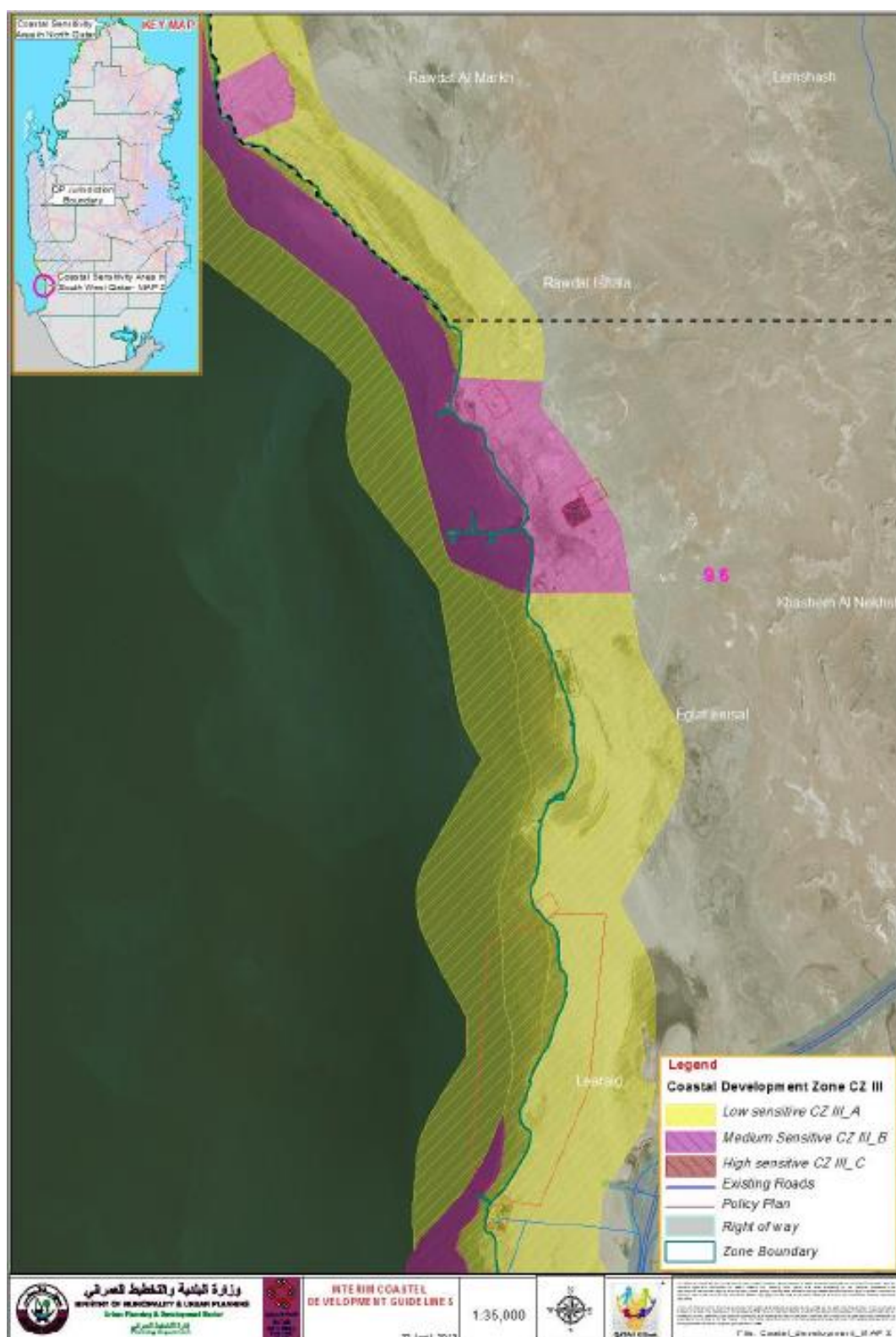
اللوائح التنفيذية للإشترطات التخطيطية والتصميمية للمناطق- المبادئ التوجيهية المؤقتة لتنمية المناطق الساحلية



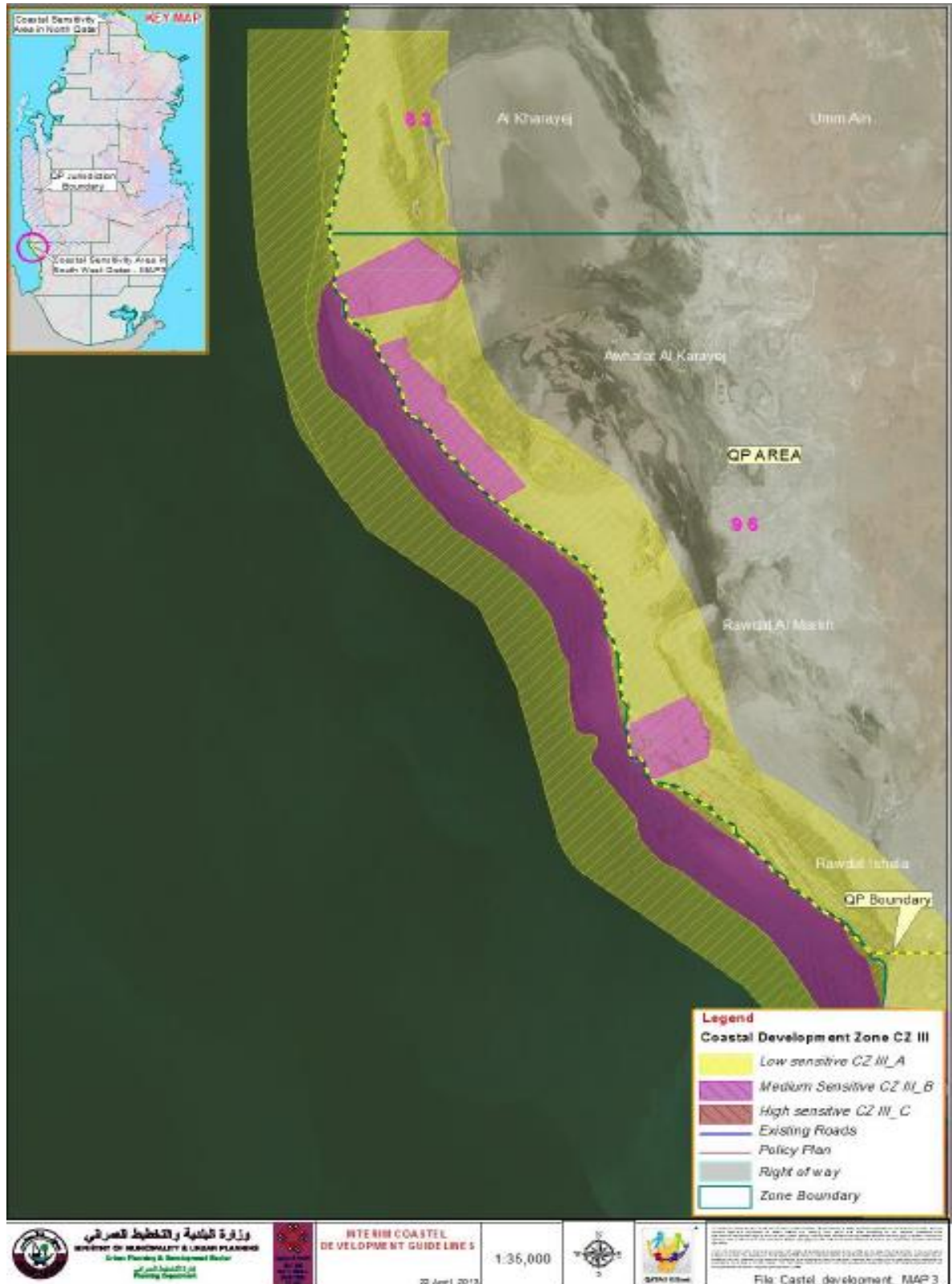
منطقة التنمية الساحلية (CZ III) (سلوى)



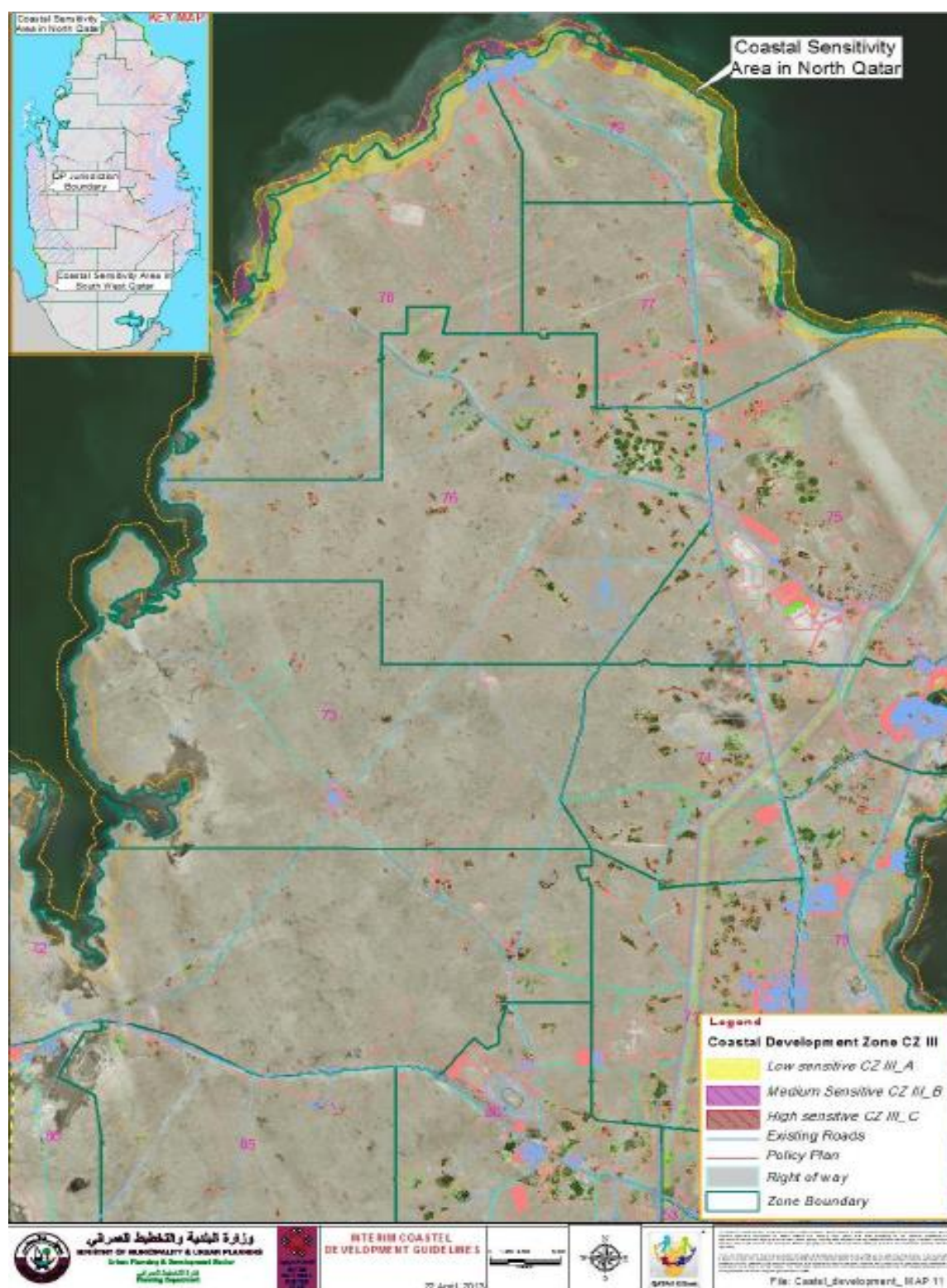
منطقة التنمية الساحلية (CZ-III) (سلى_١)



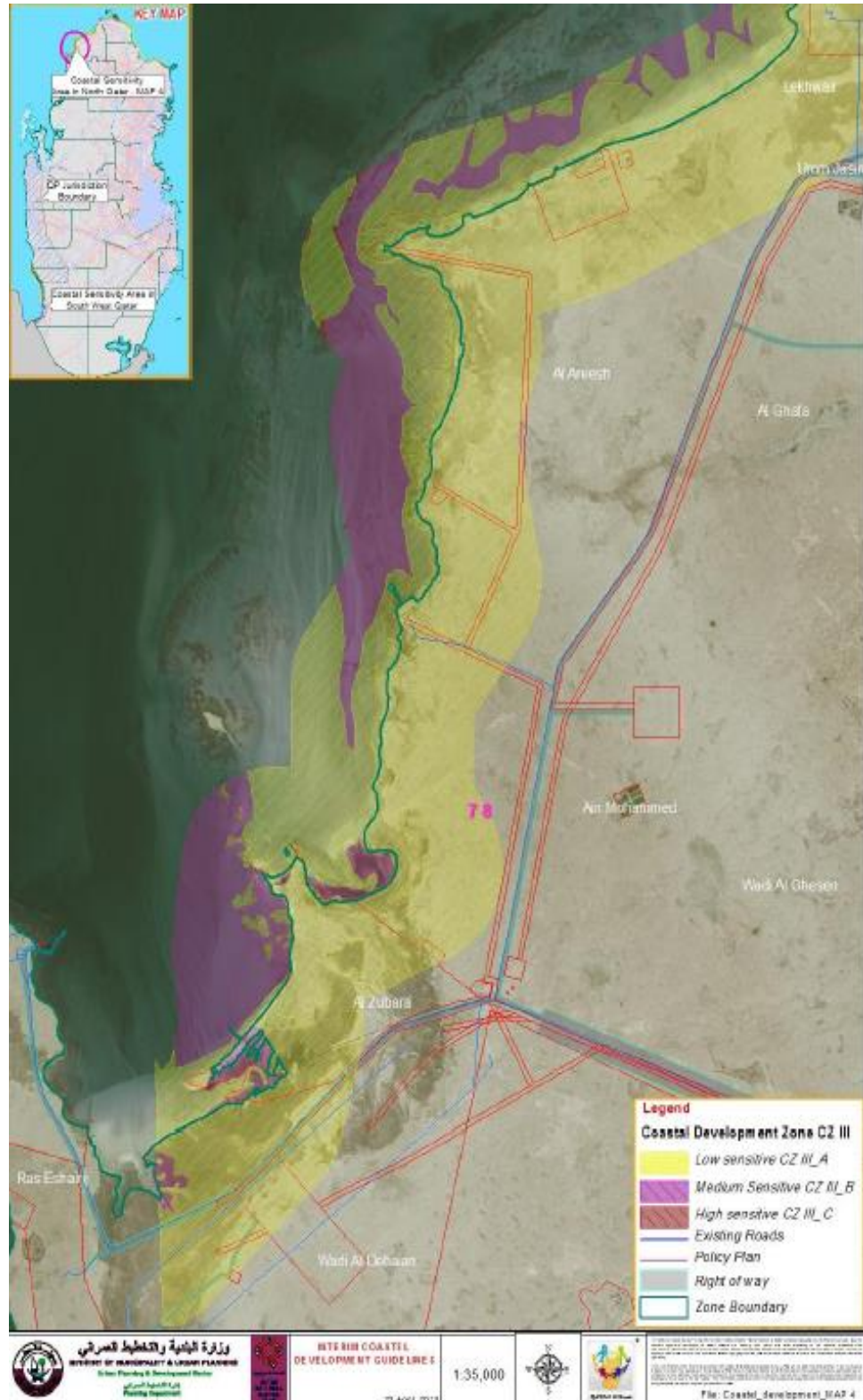
منطقة التنمية الساحلية (CZ-III) (سلى ٢)



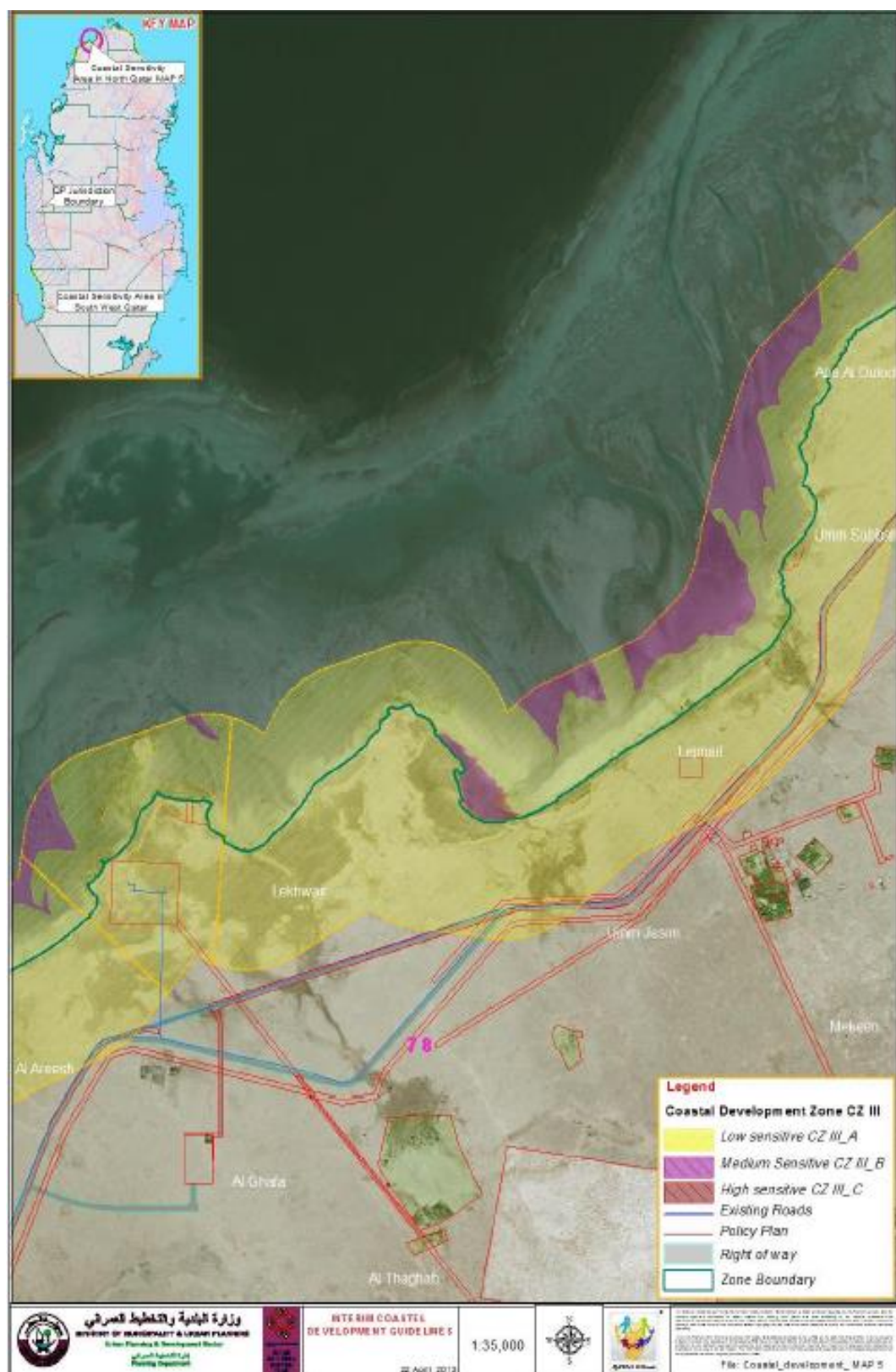
منطقة التنمية الساحلية (CZ-III) (سلى_3)



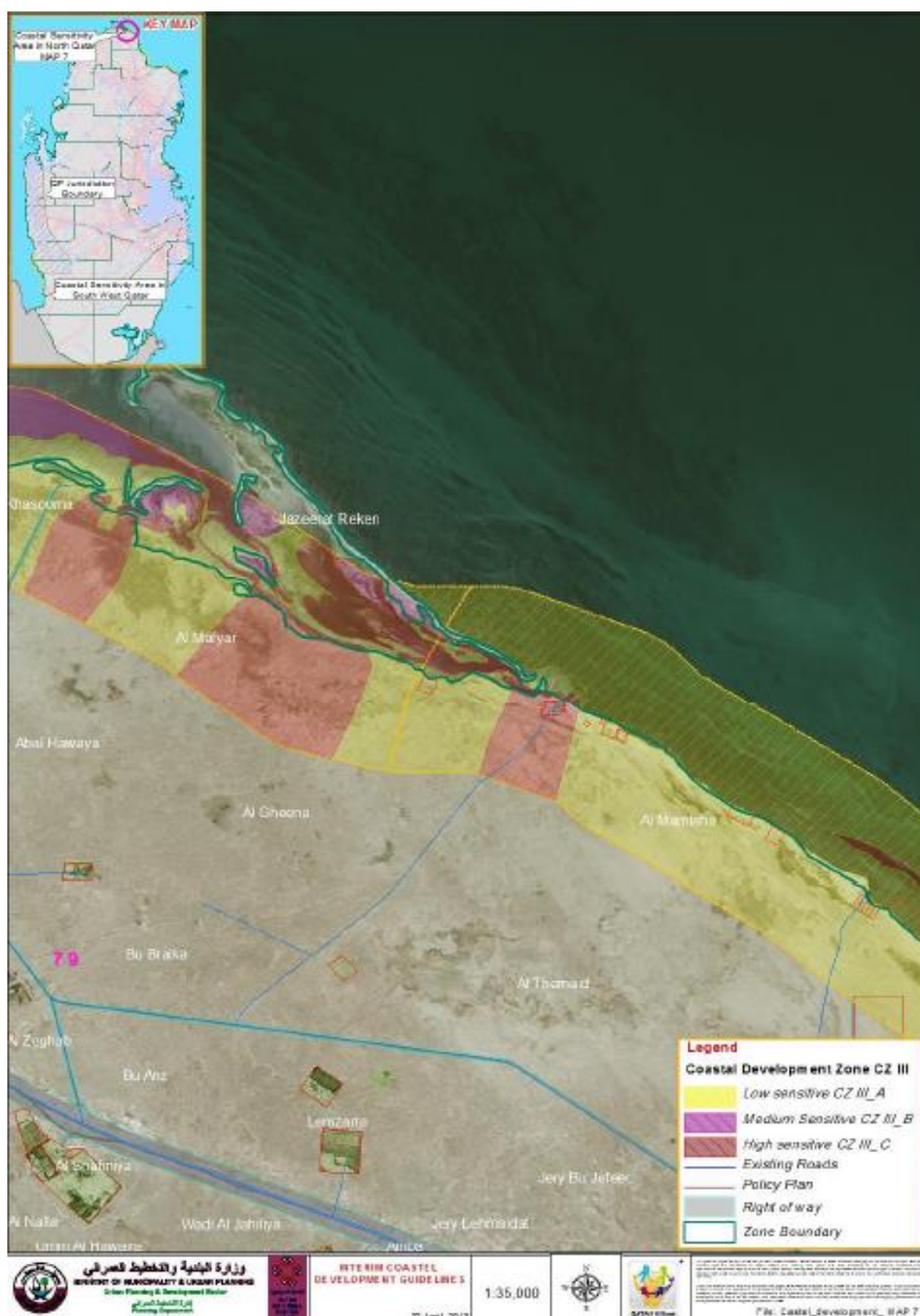
منطقة التنمية الساحلية (CZ-III) (الشمال)



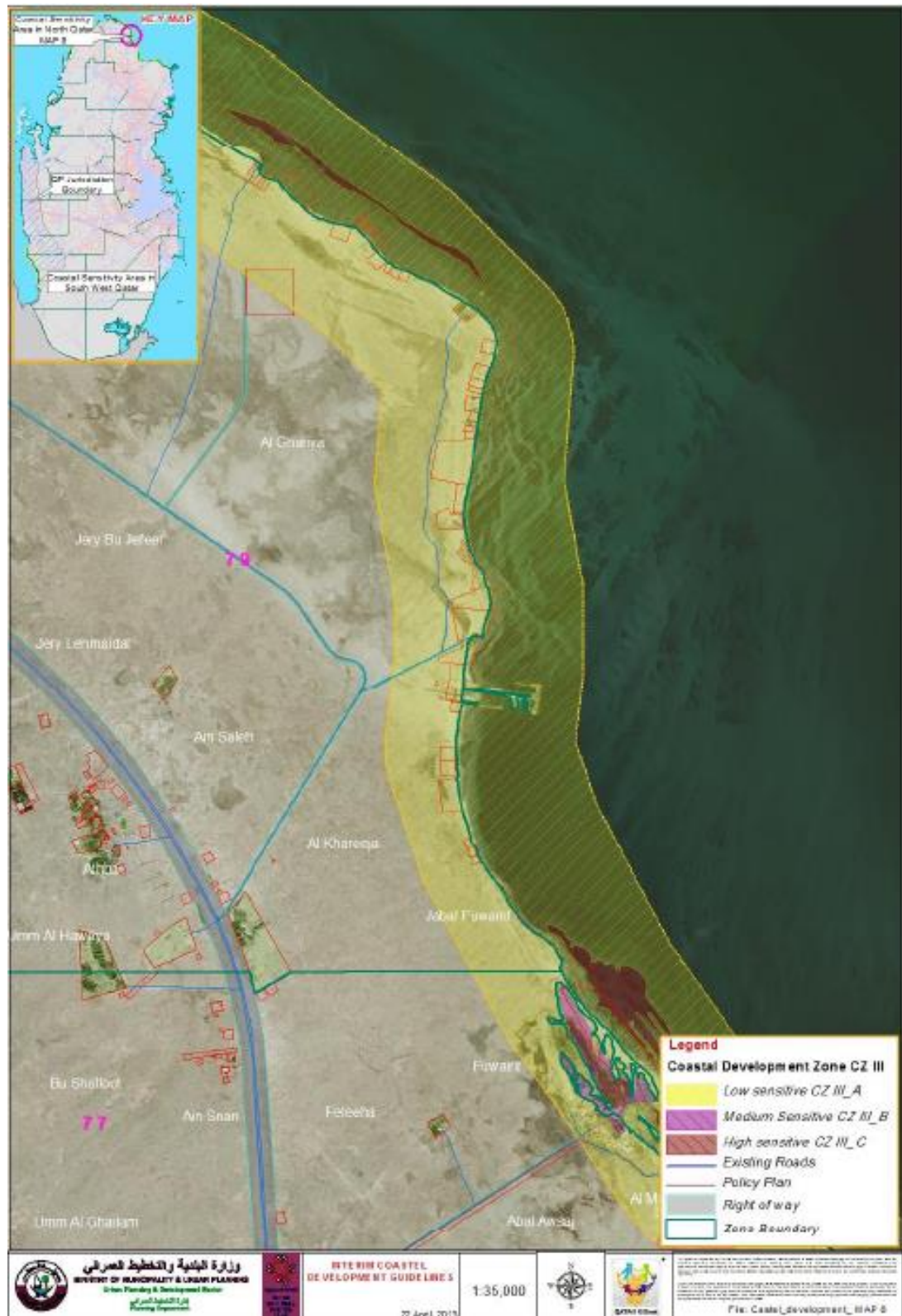
منطقة التنمية الساحلية (CZ-III) (الشمال_١)



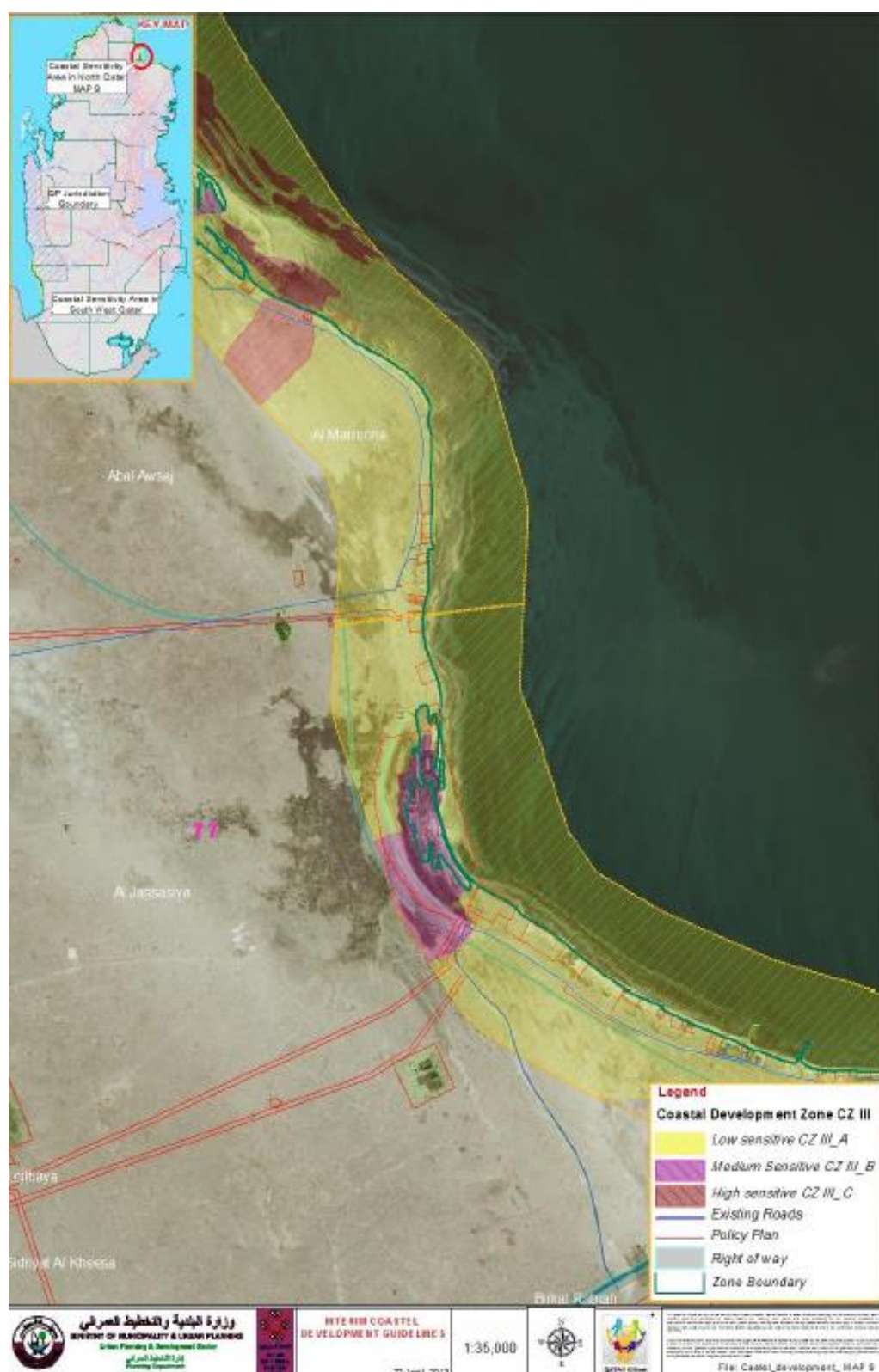
منطقة التنمية الساحلية (CZ-III) (الشمال_٢)



منطقة التنمية الساحلية (CZ-III) (الشمال_٤)



منطقة التنمية الساحلية (CZ-III) (الشمال_٥)



منطقة التنمية الساحلية (CZ-III) (الشمال_٦)