

## طلبات التطوير المشروطة

### طلبات التطوير المشروطة

#### معايير التقييم

الخطوط الإرشادية العامة لتقييم الأنشطة والمشروعات التنموية التي تتطلب اعتماداً باعتبارها طلب تطوير مشروط:

#### مقدمة

وتركز عملية إعداد طلب التطوير وتقييمه على ضمان معالجة جميع مقترحات التنمية وتقييمها باستخدام معايير متسقة.

وتم تحديد مفردات العملية الحالية لإعداد تقديم طلب التطوير والمسار الذي سيتبعه الطلب ليتسنى تقييمه وذلك ضمن جزئية المقدمة الواردة بصدور دراسة مشروع تخطيط التنمية المكانية للبلديات. وتحدد تلك الخطوط الإرشادية الإضافية مجموعة من الاعتبارات التي يتوجب أخذها بعين الاعتبار عند تقييم طلب التطوير، والتي يجب أن يأخذها مقدم الطلب بعين الاعتبار عند إعداده لمقترح التطوير وتقديمه ليتسنى البت فيه والإفادة بالرأى تجاهه.

وستوفر هذه الإرشادات معايير تقييم عامة ينبغي أن تؤخذ بعين الاعتبار عند دراسة وتقييم جميع طلبات التطوير المشروطة، فضلاً عن إرشادات خاصة تتعلق بإشترطات تخطيطية للتطوير تتطوي على زيادة في الإرتفاع، وتوجهات التطوير ضمن حدود الإشترطات التخطيطية الخاصة بالمناطق التراثية، والتطوير داخل حدود المناطق المفتوحة والرياضية، وتطوير المرافق العامة والمحاجر، والإرشادات الإضافية المرتبطة بمواقف إنتظار السيارات.

#### المعايير العامة للتقييم

يستعرض هذا القسم بإيجاز الاعتبارات التي يجب مراعاتها عند تقييم طلبات تطوير المشروعات التنموية:

#### النشاط

1. هل يتوافق النشاط مع الغرض والأنشطة الأخرى المتوقع القيام بها بالمنطقة ؟
2. إذا تعدّر إقامة هذا النشاط في المنطقة المُخصصة له؟ ما هو المبرر والتفسير الذي يتم طرحه وتسويقه ؟
3. هل سترتب على هذا النشاط أي تأثيرات سلبية ؟ مثل:

- الضوضاء
- الغبار أو الأتربة
- الأدخنة
- الروائح/العوادم الكريهة
- الإبهار الضوئي المزعج بصرياً
- الإهتزازات
- التأثيرات الكهرومغناطيسية
- المساس بالخصوصية
- حجب أشعة الشمس أو ضوء النهار عن المنشآت السكنية المجاورة
- زيادة حركة السيارات عن المعدل المعتاد

إذا كان الأمر كذلك، فهل من الممكن تلافي هذه الآثار أو على الأقل التخفيف من حدتها عن طريق إعادة التصميم؟

٤. هل يتوافق حجم وتصميم النشاط التنموي المقترح مع حجم وتصميم الأنشطة القائمة من ناحية، ومع طابع وخصائص المنطقة من ناحية أخرى؟

٥. هل سيتأثر التكوين العام للأنشطة التنموية المطلة على الشارع وإستمراريتها أم لا؟

٦. هل يوجد أي شيء بالموقع من شأنه أن يعيق توافق النشاط التنموي مع المعايير القياسية وما ينعكس ذلك على عدم إمكانية قابليته للتطبيق؟

### الخطوط الإرشادية لتقييم طلبات التطوير المشروطة التي يقترح زيادة إرتفاع أبنيتها:

١. مقدار الإرتفاع الذي إذا ما تم تجاوزه سوف يترتب عليه ما يلي:
  - أ. التأثير سلباً على وصول أشعة الشمس والإضاءة الطبيعية للمواقع المجاورة
  - ب. المساهمة في زيادة حجم المبنى، والتسبب في تقليل وانعدام خصوصية المنشآت المجاورة
  - ج. التوافق مع الإرتفاعات والطابع البصري للشارع والمنطقة المحيطة
  - د. التشويش على الرؤية من الوحدات السكنية المجاورة للموقع (مثل المناظر التي تطل عليها الشرفات والفراغات المعيشية في الوحدات السكنية)
  - هـ. المدى الذي عنده سيُحجَب النشاط التنموي المقترح الرؤية من/ أو باتجاه المعالم الطبيعية أو المعالم البارزة، بما في ذلك الساحل والكورنيش والمسجد الكبير ومتحف الفن الإسلامي والمنتزه الكبير "جراند بارك" مبنى الفنار.

### المبادئ التوجيهية لتقييم الطلبات المشروطة للمناطق التراثية (علاوة على المبادئ التوجيهية العامة للتقييم):

عند تقييم الأهمية التاريخية أو الثقافية لمبنى أو موقع ما، من منظور إمكانية تطويره أو تجديده أو تهيئته لإعادة الإستخدام، يجب أن تؤخذ المتطلبات التالية بعين الإعتبار - والتي يتوجب مراعاتها أيضاً من قبل مقدم الطلب عند إعداد طلب التطوير المقترح وتقديمه ليتسنى تقييمه والبت بشأنه من قبل الجهة المختصة.

### الأهمية التاريخية والثقافية

عندما يتطلب مشروع التنمية والتطوير المقترح إجراء أعمال حفر أو تقسيم في المواقع والمناطق الأثرية والتاريخية - فإنه يجب أن يراعى المعايير الآتية:

١. التوافق مع القيم التراثية المتعارف عليها، بما في ذلك المقياس والتصميم والتشكيل والطرز والحجم والإرتفاع والمواد المستخدمة والألوان، وحماية أو تعزيز أو الحفاظ على السياق التاريخي.
٢. إعداد تصميم أو تخطيط لموقع النشاط المقترح وما يشمله من منشآت مرتبطة بالمبنى ومداخل السيارات والخدمات، ويسهم في الحد من الآثار الغير مرغوب تواجدها في الموقع.
٣. توفير أعمال الصيانة المستمرة لضمان عدم المساس بسلامة الموقع أو حدوث أية أضرار أو تلفيات.
٤. الحفاظ على الإتصال البصري بين المبنى والشارع.
٥. التوافق مع أسباب إنشاء المبنى أو الموقع وأهميته.

٦. معالجة الآثار السلبية التراكمية على القيم التراثية.
٧. الإلتزام بمبادئ المحافظة على التراث المعتمدة لدى المجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS).
٨. التشاور والتنسيق مع هيئة متاحف قطر (QMA).
٩. بيان عما إذا كانت القيم التراثية لأي موقع أو مبنى تراثي سوف تتضرر بسبب هذا المقترح.

#### التكيف والتأقلم و/ أو التعديل

بيان عما إذا كان المقترح يتضمن تعديل أو إعادة إستخدام أو ترميم أو تجديد أي مبنى أو منشأة بحيث:

١. يسهم بشكل إيجابي في إثراء الطابع البصري للمنطقة المحيطة، والحفاظ على علاقة المبنى مع الموقع المقام عليه.
٢. يكون له تأثير بيئي أو إجتماعي أو ثقافي إيجابي على المجتمع ككل.
٣. يراعي المدى الذي عنده يقترح تغيير الواجهات الرئيسية للمباني المستهدفة، وما إذا كان من الممكن الحفاظ على المحددات الرئيسية لطراز وطابع المبنى وكذلك إستعادة أهميته التراثية.
٤. يؤكد على إحترام المباني والمنشآت الجديدة لتصميم وحجم وخامات الواجهات الأصلية.

#### الخطوط الإرشادية لتقييم طلبات التطوير الواقعة بالمناطق المفتوحة والترفيهية والرياضية:

١. هل تم الحفاظ على تمتع الجمهور بالإمكانيات الترفيهية بالموقع ؟
٢. هل تم الحفاظ على حرية وصول الجمهور للمنطقة أم لا ؟

#### الخطوط الإرشادية لتقييم طلبات التطوير المشروطة للمرافق الخدمية - من خلال بيان عما إذا كان:

١. النشاط التنموي المقترح قد أخذ في الإعتبار التقنيات والأدوات البديلة.
٢. المكان المجمع لخطوط الكهرباء والإتصالات مناسب من الناحية التقنية والإقتصادية والعملية.
٣. النشاط التنموي المقترح مطابق لمعايير الأنشطة الصناعية ذات الصلة، ويلبي متطلبات الترخيص الخاصة بدواعي الأمن والسلامة والتشغيل.
٤. النشاط التنموي المقترح سوف يؤثر سلباً على الطابع البصري للموقع والمناطق المجاورة.
٥. خصائص وطبيعة الأرض أو التضاريس من شأنها أن تعيق أعمال حفر الأنفاق.
٦. هناك ضرورة أن يوفر ويحافظ موقع النشاط التنموي المقترح على شبكة المرافق الرئيسية.

#### الخطوط الإرشادية لتقييم الطلبات المشروطة للمحاجر

عندما يكون الموقع مجاوراً لأحد المواقع التالية، يجب الإلتزام بتوفير حرم إرتداد لموقع المحجر وجميع الأنشطة المساعدة له بما لا يقل عن (٥٠٠) متر.

- المناطق السكنية ومناطق الإستخدامات المختلطة
- الخدمات المجتمعية والفراغات المفتوحة والمناطق المخصصة للأنشطة الترفيهية والرياضية
- مناطق الحفاظ والمحميات البيئية

١. عند تقييم المحجر، فمن المتوقع من مشغلي المحجر إتخاذ كافة التدابير الممكنة لتلافي إنتشار الآثار البيئية الناشئة عن تشغيل المحجر خارج حدود موقعه.
٢. عند تقييم الإدارة الفعالة لتشغيل المحجر، يجب مراعاة ما يلي:
  - أ. وجود مناطق عازلة فعالة.
  - ب. مواقع ملائمة للمحطات والمنشآت المقامة.
  - ج. ضوابط التحكم في الموقع (فيما يتعلق بالضوضاء والترسبات والأتربة والمواد الخطرة)
  - د. التشجير وتنسيق المواقع لحجب المناظر (باستخدام الحواجز الأرضية أو الأشجار) لإعادة التأهيل وفقاً للمخطط.
  - هـ. إعادة تأهيل وتخطيط المنطقة وفقاً للمخطط المستهدف تنفيذه.
٣. عند تقييم الآثار البصرية للمحجر، يجب مراعاة ما يلي:
  - أ. مدى إمكانية رؤية المحجر والمخازن والمنشآت والآلات من الطرق ومن المباني المحيطة بالموقع.
  - ب. جودة وفعالية أي سواتر وحوايط نباتية قائمة أو مقترحة، لتكون بمثابة حواجز على حدود الموقع.
  - ج. التأثيرات البصرية للأراضي غير المستخدمة التي يمكن رؤيتها من الطرق ومن المباني المحيطة بالموقع.
  - د. مخاطر المواد غير المناسبة للردم وغير القابلة للترسيب.
  - هـ. شكل وحجم آلات تكسير الأحجار المستخدمة في الموقع.
  - و. حجم ومنظر الكميات المخزنة في الموقع.
  - ز. أي إجراءات مقترحة للتقليل من الآثار البصرية السلبية للمشروع المقترح.
٤. عند تقييم ساعات تشغيل المحجر، يجب مراعاة ما يلي:
  - أ. أن تقتصر ساعات تشغيل المحجر وجميع الأنشطة المساعدة على الفترة من الساعة ٦ صباحاً إلى الساعة ٧ مساءً، أيام السبت حتى الخميس.
  - ب. كثافة وعدد ومدة ساعات التشغيل الزائدة للمحجر، وآثارها المحتملة على السكان المقيمين في المناطق المجاورة.
  - ج. عدد الوحدات السكنية المجاورة ومدى قربها.
  - د. الآثار السلبية المحتمل حدوثها والمرتبطة بتشغيل المحجر، بما في ذلك الإضاءة والضوضاء والحركة المرورية المترتبة على هذا.
٥. عند تقييم الآثار المترتبة على صدور ضوضاء (مثل أصوات الانفجارات والآلات والمركبات) بالمحجر، يجب مراعاة ما يلي:
  - أ. عدد الوحدات السكنية ومدى قربها من الموقع، وبخاصة فيما يتعلق بالإزعاج الناجم عن الضوضاء.
  - ب. أي تدابير مقترحة للحد من الآثار السلبية المترتبة على الضوضاء.

٦. عند تقييم الآثار المترتبة على إنتشار الغبار الناتج عن تشغيل المحجر، يجب مراعاة ما يلي:

- أ. مخاطر الآثار السلبية لإنتشار الغبار صوب المناطق المجاورة.
- ب. حركة الهواء وإتجاه الرياح.
- ج. أي تدابير مقترحة للحد من الآثار السلبية المترتبة على الغبار.

٧. عند تقييم إعادة تأهيل أرض المحجر يجب مراعاة ما يلي:

- أ. إحتمال أن يتم إعادة إستخدام هذه الأرض في وقتٍ لاحق، والغرض من إعادة إستخدامها.
- ب. مقترحات بديلة لإستعمالات أراضي المحاجر التي لم يتم إعادة تأهيلها وتطويرها.

٨. عند تقييم الآثار المرورية المترتبة على إقامة محجر، يجب مراعاة ما يلي:

- أ. ألا تتجاوز الحركات المرورية (٢٠٠) حركة يومياً.
- ب. أي آثار سلبية محتملة، سواء ضوضاء أو أتربة أو حركات مرورية، قد تؤثر على المباني السكنية في المناطق الريفية.
- ج. أي إحتمال ينتج عن تراكم المواد الصادرة من المحجر على الطرق قد يتسبب في حدوث الإزعاج أو المخاطر.
- د. أي آثار سلبية تؤثر على سلامة وكفاءة الحركة المرورية.

٩. عند تقييم الآثار البيئية للمحجر، يجب مراعاة ما يلي:

- أ. كيفية التعامل مع مياه الأمطار والتربة الطينية في أرض المحجر.
- ب. مخاطر حدوث آثار سلبية على المناطق المجاورة نتيجة الاهتزازات.
- ج. موقع المناطق وإستعمالات الأراضي المجاورة ذات الطبيعة الحساسة.

#### الخطوط الإرشادية لتقييم طلبات التطوير المشروطة لساحات إنتظار السيارات (علاوة على القواعد والمعايير الإسترشادية العامة للتقييم)

١. ما إذا كان النشاط التنموي المقترح يلبي الإحتياج المتوقع لساحات إنتظار السيارات .
٢. عند تقدير عدد أقل من أماكن إنتظار السيارات والمرافق الخدمية عند نقاط الوصول المطلوبة للنشاط المقترح، يجب مراعاة ما يلي:

- أ. إجمالي الطلب لأماكن إنتظار السيارات المتوقع توفيرها في النشاط التنموي المقترح، بما في ذلك ظروف التشغيل الإعتيادية وساعات الذروة. في حالة أن هذا العدد سيكون أقل من العدد المطلوب طبقاً للمعايير القياسية ومع إثبات أن النشاط المقترح لن يتم إستخدامه لأي غرض آخر في المستقبل ، فإنه يجوز ترخيص المشروع بهذا العدد من أماكن إنتظار السيارات.

- ب. توفير خدمات النقل العام في المناطق المحلية (مثل الحافلات، والمترو)، ومدى قرب النشاط المقترح من محطات النقل العام، ومدى تلبية مرافق خدمات الركاب لإحتياجات الإنتقال التي يحتاجها التطوير المقترح.
- ج. عدد ساعات العمل بالمقارنة بالنشاطات الأخرى في الموقع أو في المواقع المجاورة، ومدى إمكانية المشاركة في استخدام ساحات الانتظار الخاصة بهم.
- د. قدرة وملاءمة الطريق لاستيعاب حالات انتظار السيارات بحرم الطريق بما لا يؤثر ويعيق عوامل التشغيل الآمن والفعال لشبكة المواصلات وبما لا يؤثر أيضاً على طابع المنطقة.
- هـ. توافر أماكن انتظار سيارات مناسبة على جانبي الطريق.
- و. أي تغييرات غير ملائمة قد تحدث في البيئة الطبيعية نتيجة توفير ساحات الانتظار المطلوبة.
- ز. الخيارات المتاحة لإمكانية توفير ساحات انتظار إضافية عند الحاجة في المستقبل.
- ح. مدى توفير المرافق الخدمية عند نقاط الوصول النهائية، مثل أماكن انتظار الدراجات والحمامات وغرف تغيير الملابس والخزائن.
- ط. مدى تحقيق المرونة في وسائل النقل أو خطط السفر.
- ي. توفير خدمات النقل والمواصلات للركاب في المناطق المحلية، ومدى قرب النشاط المقترح من محطات النقل العام، ومدى تلبية مرافق خدمات الركاب لإحتياجات الانتقال التي يستلزمها النشاط المقترح.
٣. عند تقييم عما إذا كانت متطلبات ساحات الإنتظار الخاصة بالنشاط التنموي المقترح سوف يتم توفيرها في مواقع أخرى، يجب أن يراعى ما يلي:
- أ. بيان عما إذا كانت ساحة الإنتظار الواقعة خارج الموقع على مسافة قريبة، مع سهولة الوصول إليها بشكل آمن ومريح.
- ب. عما إذا كان التشارك في إستخدام ساحات الإنتظار مقبولة، وخصوصاً عند إختلاف مواعيد العمل.
- ج. مدى الرغبة في تجنب دخول السيارات إلى الموقع، بسبب تأثيرها السلبي على سلامة المرور أو أمن وراحة المشاة.
- د. ملائمة وسلامة الأفراد والجمهور المستخدمين لساحات الإنتظار.
- هـ. إمكانية توفير ساحات إنتظار بديلة مؤمنة من خلال آلية ملزمة قانونياً.
- و. مدى التأثير على كفاءة وفعالية القدرة التشغيلية لشبكة النقل العام.