# الجزء 5 .
# مرافق القطّاعات

# 1. الشبكة الطرقية و النقل

## استراتيجيات التوجيه

يتم تبنّي المبادئ التالية بناءً على المخطط التنظيمي للبنية التحتية للنقل في SDAU ، وذلك من أجل تخطيط الشبكة الطرقية ومرافق النقل أثناء عملية تخطيط PLU:

- إنشاء شبكة طرقية فعالة تدعم كل منطقة من مناطق استعمالات الأراضي (على سبيل المثال: 1) سهولة وصول ووقوف السيارات في المنطقة التجارية، 2) الوصول الآمن والهادئ والمريح للمنطقة السكنية، 3) الكفاءة والوصول إلى حركة المرور الكثيفة للمنطقة الصناعية، ..الخ)

- تعزيز النقل العام من خلال الجمع بين ممرات عبور المشاة والدراجات وأنظمة النقل متعدد الوسائط التي تتعلق بشكل خاص بالمناطق ذات الكثافة الأعلى، و

- تشجيع وجود أماكن لوقوف السيارات على وخارج الطريق (مكان مخصص لوقوف السيارات، مرآب مبنى، ..الخ) مع مراعاة استخدامات الأراضي على جانبي الطريق. قد يكون إدخال قوانين لتقسيم المناطق من أجل نظام وقوف السيارات إلزاميًا.

## الشبكة الطرقية في المنطقة المستهدفة لـ PLU

### الشبكة الطرقية

في حين تعامل SDAU مع الشبكة الطرقية كدعم للبنية العمرانية لعام 2040، سيسلط PLU الضوء على تخطيط جميع أنواع الطرق بما في ذلك المحلية عام 2030 وكذلك عام 2040، وذلك من أجل ضمان الأرض اللازمة للطرقات وتجنب الاستملاك.

سيكون من الضرورة بمرحلة الدراسات ما بعد PLU عمل تحليل مفصل للطرق والنقل، وذلك من أجل تحديد المعايير الطرقية وإدارة حركة المرور في المناطق الحضرية من خلال منطقة التخطيط ونظام وقوف السيارات وغيرها من أنماط التنقل، كشبكة المشاة وشبكة الدراجات الهوائية. يتمحور تخطيط الشبكة الطرقية حول الأهداف التالية.

- تنفيذ شبكة الطرق الرئيسية وفقاً للشبكة المقترحة في SDAU مع الأخذ بعين الاعتبار التقسيم المتوقع والظروف المحلية.

- إتمام نظام الشبكة الطرقية التابعة لـ SDAU على المستوى المحلي مع الأخذ بالحسبان دورها الأكبر للربط بين البلديات، وكذلك الربط بين المرافق العامة، وضمان المساواة في الوصول إلى المناطق التجارية من قبل الجميع.

- الأخذ بعين الاعتبار وجوب معالجة الشبكة الطرقية الثانوية الدقيقة كطرق التوزيع التي تربط الطرق الواصلة بين البلديات والطرق المؤدية إلى كل تخطيطياً بمزيدٍ من التفصيل كما في PAD و ZAC و PL(مخطط التقسيم).

جدول يوضح دور ووظيفة الشبكة الطرقية وفقاً للوثائق التنظيمية و PLU

| فئة الشبكة الطرقية والمرافق التي يجب أخذها بالحسبان في الوثائق التنظيمية | | | الدليل المرجعي (مثال) | | | | فئة استخدامات الأراضي | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | حجم الحركة المرورية/ اليوم | الحارات المرورية | إشارة التقاطع | تخفيف حركة المرور | C | IND | UP | R |
| الشبكة الطرقية المعنية | SDAU | شارع حضري رئيسي - 1 | أكبر من 20000 | 4 - 6 | ● | -- | ● | ● | ▲ | ○ |
| | | شارع حضري رئيسي - 2 | 4000 - 20000 | 2 - 4 | ● | -- | ● | ● | ▲ | ○ |
| | PLU | طريق ثانوي مع مواقف سيارات | 4000 - 20000 | 2 | ● | ○ | ● | ▲ | ● | ▲ |
| | | طريق ثانوي | 1500 ~ 4000 | 2 | ▲ | ▲ | ● | ○ | ● | ● |
| | PAD, ZAC, PL | طريق من الدرجة الثالثة | 500 ~ 1500 | 2 | ▲ | ▲ | ● | ○ | ● | ● |
| | | طريق للوصول إلى العقارات | 500 > | 1 - 2 | ○ | ● | -- | -- | ▲ | ● |
| نظام المواقف المعني | PAD, ZAC, PL | مواقف سيارات على الطريق | 0.70 > RCC | BAU | | | ▲ | -- | ○ | ○ |
| | | مواقف سيارات خارج الطريق | 0.70 > RCC | مشروط | | | ● | ● | ● | ● |
| الوسائط الخفيفة المعنية | PAD, ZAC, PL | ممر مشاة | | | *○ | | ● | -- | ● | ▲ |
| | | ممر دراجات هوائية | | | *○ | | ○ | -- | ● | ▲ |
| | | مسار أخضر | | | *○ | | ○ | -- | ● | ● |

المفتاح: ● = مطلوب، ▲ = ممكن بشروط، ○ = غير مطلوب، أو مشروط، -- = لاينطبق، CA = تجاري وأعمال، IND = صناعة، PU = استخدام عام، R = سكني، RCC = نسبة كفاءة الحركة المرورية (RCC = الحركة المرورية الفعلية في اليوم/ الحركة المرورية المتوقعة في اليوم)، *○ = تقاطع مع طريق.
المصدر: بعثة دراسة جايكا

## ترجمة تصنيف الشبكة الطرقية التابعة لـ SDAU في PLU

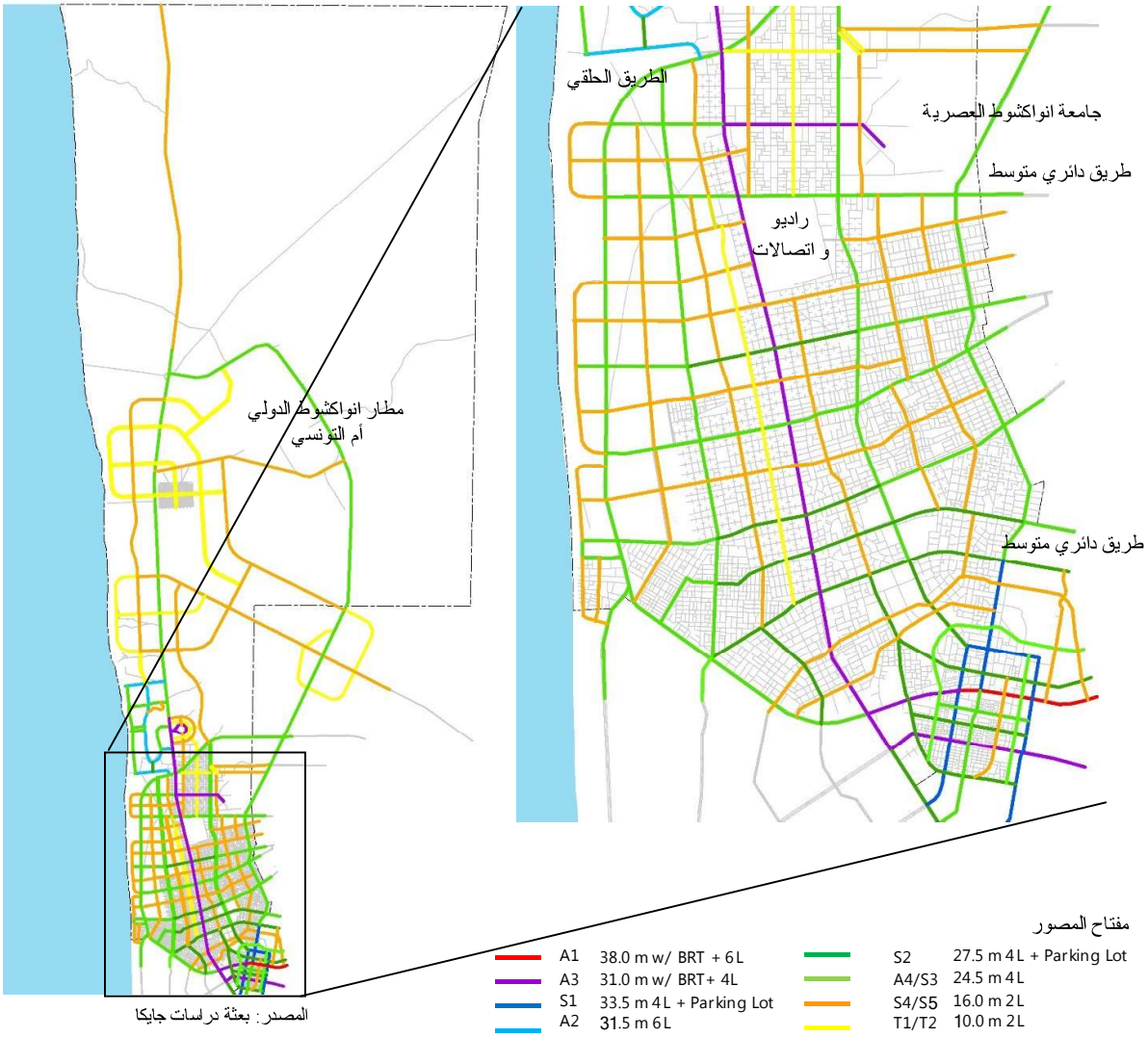
تُعرّف الشبكة الطرقية التابعة لـ PLU على أساس تصنيف طرقات SDAU. تحتوي المنطقة المستهدفة في PLU على جميع أصناف الطرقات من الشوارع الحضرية الرئيسية إلى الطرق من الدرجة الثالثة كما هو مبين في كلٍ من الجدول والشكل أدناه. يعتمد تصنيف الطرقات على سعتها المستمدة من توقع حجم الحركة المرورية وفقاً للمخطط المستقبلي لاستعمالات الأراضي التابع لـ SDAU.

جدول يوضح ترجمة تصنيف الشبكة الطرقية التابعة لـ SDAU في PLU

| تصنيف الشبكة الطرقية | | عرض الطريق (م) | عدد الحارات المرورية | موقع خاص بـ BHNS | عدد المواقف على الطريق | عرض الرصيف (م) | المرجع |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | الفئات الفرعية | | | | | | |
| شوارع حضرية رئيسية | A1: شارع حضري رئيسي 1 | 38,0 | 6 | 2 | 0 (جانب الطريق 2) | 3,0 | RN1 / RN2 |
| | A2: شارع حضري رئيسي 2 | 31,5 | 4/ 6 | -- | 0 (جانب الطريق 2) | 3,0 | |
| | A3: شارع حضري رئيسي 3 | 31,0 | 4 | 2 | 0 (جانب الطريق 2) | 3,0 | RN2 |
| | A4: شارع حضري رئيسي 4 | 24,5 | 4 | -- | 0 (جانب الطريق 2) | 3,0 | طرق حلقية، طريق ربط المطار، طريق مدينة المطار |
| | A5: مسار 1 | 16,0 | 2 | -- | 0 (جانب الطريق 2) | 3,0 | |
| طريق ثانوي | S1: طريق ثانوي 1 | 33,5 | 4 | -- | 2 | 3,0 | مواقف سيارات مائلة عن الطريق |
| | S2: طريق ثانوي 2 | 27,5 | 4 | -- | 2 | 3,0 | مواقف سيارات موازية للطريق |
| | S3: طريق ثانوي 3 | 24,5 | 4 | -- | 0 (جانب الطريق 2) | 3,0 | |
| | S4: طريق ثانوي 4 | 16,0 | 2 | -- | 0 (جانب الطريق 2) | 3,0 | |
| | S5: مسار 5 | 16,0 | 2 | -- | 0 (جانب الطريق 2) | 3,0 | |
| طريق من الدرجة الثالثة | T1: طريق من الدرجة الثالثة 1 | 10,0 | 2 | | 0 (جانب الطريق 2) | 3,0 | |
| | T2: مسار 1 | 10,0 | 2 | | 0 (جانب الطريق 2) | 3,0 | |

ملاحظة: RN = طريق سريع
المصدر: بعثة دراسة جايكا

شكل يوضح ترجمة الشبكة الطرقية المقترحة لـ SDAU في المنطقة المستهدفة (2040)




المصدر: بعثة دراسات جايكا

## نظام النقل العام BHNS في المنطقة المستهدفة لـ PLU

سيلعب نظام الحافلات ذات الخدمة عالية المستوى (BHNS) المقترح في المخطط التنظيمي للبنية التحتية للنقل في SDAU دوراً هاماً في تحسين التنقل على مستوى التجمّع، بكونه سيصبح العمود الفقري للتنمية الحضرية، وبالتالي سيؤثر على أنماط النمو الحضري في منطقة PLU. تشكّل النقاط التالية مبادئ تطوير نظام BHNS بالتزامن مع استعمالات الأراضي والتخطيط الحضري.

مواقف BHNS

تعتبر مواقف BHNS هامة ليس فقط فيما يتعلق بالتنقل الحضري، ولكن أيضاً من حيث تحسين الفراغ الحضري وتحقيق مفهوم TOD (التنمية الموجهة بالنقل)، أي تخطيط وتنظيم المناطق السكنية أو التجارية التي تهدف إلى تعزيز استخدام النقل العام وانتقال عدة أشخاص بسيارة واحدة. عادةً ما يكون الحي المُصمّم وفقاً لهذا المفهوم متمركزاً حول محطة سكة حديدية محلية أو محطة نقل أو حافلات أو مترو أو ترام وتحيط بها مبانٍ ذات كثافة متناقصة باتجاه المحيط الخارجي. بنيت معظم المدن اليابانية الحديثة على هذا النموذج. ستصبح محطات BHNS حسب ما أوصت به موجّهات SDAU عقد اتصال هامة للتبديل وتغيير الوجهة. يقوم أحد خطوط BHNS بإعطاء RN2 طابعه في المنطقة المستهدفة لـ PLU. يشمل تخطيط وتنظيم المواقف شقين.

- موقف رئيسي: يمكن وضع أربعة مواقف رئيسية تقوم بدور محطات على طريق BHNS، وهي: 1) موقف في مركز المدينة/ حدائق الخضروات 2) بوابة العاصمة المتروبوليتانية 3) موقف جامعة انواكشوط العصرية و4) موقف القطب الثانوي المقترح في البنية الحضرية لـ SDAU في منتصف الطريق بين 1) و 2).

- وقف عادي: يمكن تحديد مواقع المواقف العادية بحيث تتباعد عن بعضها بمسافة تتراوح بين 400 و600 متر مع مسافة مشي معقولة للوصول إلى الموقف، ويجب أن تتواجد قريباً من نقاط الجذب ومراكز النشاط المحلي.

مركز الإيداع والتشغيل والصيانة (CDEM) لـ BHNS

يشمل مركز الإيداع والتشغيل والصيانة (CDEM) لـ BHNS أماكن لوقوف قوافل الحافلات ومحطات التزويد بالوقود وأدوات غسيل وتنظيف المركبات ومناطق الصيانة والإصلاح ومكاتب إدارية لمشغلي الشبكة. تقترح خطة تطوير النقل العام في SDAU وضع CDEM لهذا الخط في الموقع الكبير لجامعة انواكشوط العصرية كما هو موضح في الشكل أدناه.

تخطيط BHNS في المنطقة المستهدفة لـ PLU

المصدر: بعثة دراسة جايكا

وقوف السيارات في المنطقة المستهدفة لـ PLU

عملاً بتدابير إدارة حركة المرور الموصى بها من قبل SDAU ، يجب إدخال نظام مناسب لوقوف السيارات في المنطقة المستهدفة لـ PLU . حيث يختلف الطلب على مواقف السيارات وفقاً للنماذج المختلفة لاستعمالات الأراضي من مركز المدينة إلى المناطق المحيطية.

إضافة إلى ذلك، يجب تطوير سياسات وقوف السيارات بالتوازي مع توفير أماكن لهذا الغرض (مثل وقوف السيارات على الطريق ووقوف السيارات في المكان بما في ذلك مواقف السيارات الإلزامية) كإجراء لتلبية ومراقبة الطلب عليها ضمن إطار إدارة حركة المرور (منطقة مراقبة أو تقييد لوقوف السيارات ..الخ). على الرغم من أن هذا لا يستند على مستوى معين من الاستقصاء والتحليل، إلا أنه من الممكن تصور نظام وقوف السيارات تخطيطيا لتطبيقه في PLU.

1) وقوف السيارات على الطريق

وفقا لتصنيفات الشبكة الطرقية لـ SDAU، تتواجد ثلاثة أنواع لوقوف السيارات: وقوف السيارات بشكلٍ مائل على الطريق الثانوي 1 (S1)، وقوف السيارات بشكلٍ طولي على الطريق الثانوي 2 (S2)، في حين تسمح جميع الطرقات الأخرى بتوقف السيارات لبرهة قصيرة على جانبي الطريق. ينبغي وفقاً لتصنيف مناطق معينة، تشجيع نوعين من أنواع وقوف السيارات في الطريق (S1/ S2 ونوع آخر) في المناطق ذات الاستعمال التجاري والمكاتب وعلى الممرات التجارية.

2) وقوف السيارات في المكان

يتمحور وقوف السيارات في المكان حول الإجرائين الآتيين: 1) شرط توفير أماكن وقوف السيارات لجميع المباني في مواقعها، و2) توفير أماكن مخصصة كمرائب سيارات بأشكال مختلفة أفقية أو عمودية.

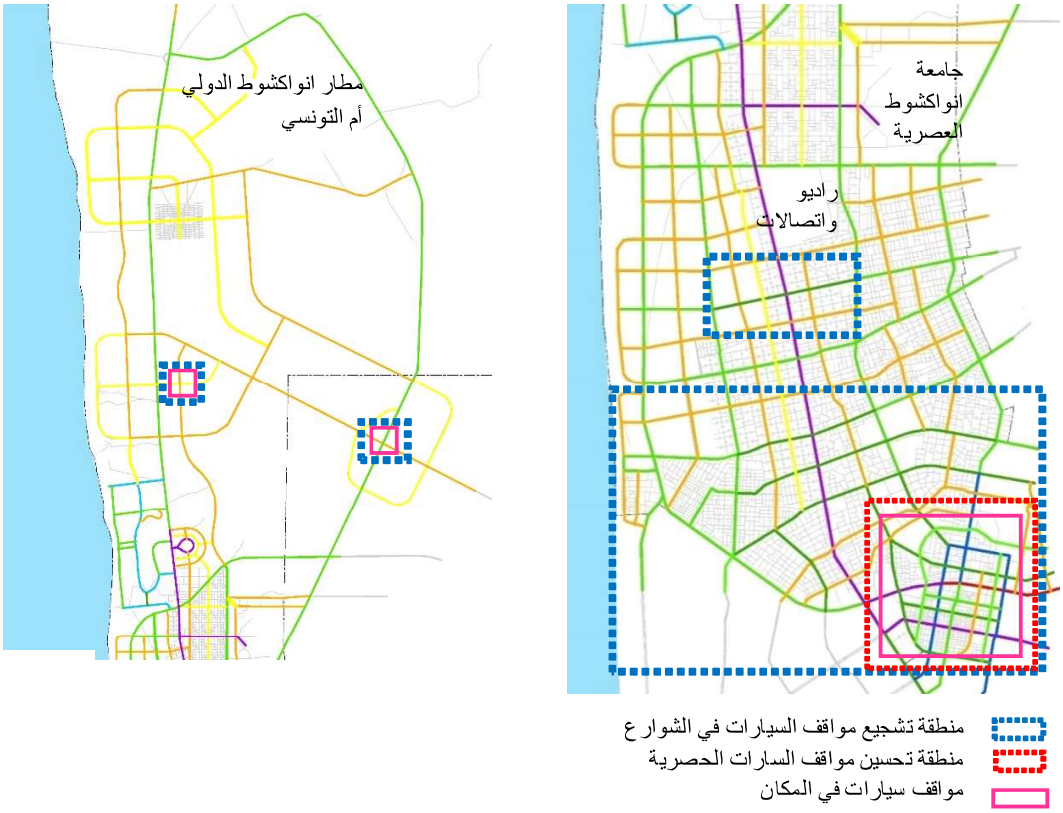
- الالتزام بتوفير أماكن وقوف السيارات: يتضمن دليل PLU وصفاً تفصيلياً لهذا الإجراء من حيث المتطلبات القياسية بناءً على استعمال المبنى.

- أماكن مخصصة كمرائب سيارات: يقوم القطاع العام أو الخاص بتوفير هذه الأماكن خارج الطرقات حيث يمكن تهيئة عدد من مواقف السيارات الأرضية أو مرآب سيارات متعدد الطوابق، خاصة في المناطق التجارية ومناطق الأعمال.

3) مراقبة وإدارة وقوف السيارات

يجب تضمين مراقبة و إدارة وقوف السيارات في المنطقة المستهدفة لـ PLU من خلال إجرائين: 1) حظر وقوف السيارات في بعض المناطق أو الطرقات و2) تعيين مناطق لتشجيع وقوف السيارات في المكان ومواقف سيارات حصرية. يوضح الشكل أدناه أفكار إدارة وقوف السيارات في المنطقة المستهدفة لـ PLU.

أفكار إدارة وقوف السيارات في المنطقة المستهدفة لـ PLU



# 2. تخطيط البنى التحتية الأخرى

## خط التوتر العالي وخط أنابيب الغاز

### خط التوتر العالي

تخطط SOMELEC لإقامة خطوط توتر عالي (225 ك ف) في انواكشوط بحلول عام 2030، وذلك من محطة معالجة الغاز التي ستُقام بجوار محطة الطاقة الحرارية المركزية الموجودة بالقرب من جامعة انواكشوط العصرية. تدخل ثلاثة خطوط كهربائية من شبكة الكهرباء الوطنية في المنطقة المستهدفة لـ PLU من جهات الشمال الشرقي، الشمال الغربي والجنوب الغربي. يجب أن يراعي النمو الحضري التخطيط المصمَم لهذه الخطوط عالية التوتر مع تجنب التأثيرات السلبية على البيئة وسلامة البنى التحتية الخاصة بها، كما يجب أن تكون المنطقة العازلة لخطوط التوتر العالي 60 متر على جانبي الخط.

### خط أنابيب الغاز

يتضمّن مشروع غاز باندا بناء خط أنابيب الغاز الذي يربط المرافق البحرية (75 كم) ببنية تحتية أرضية في انواكشوط. حيث يجب أن يتم ربط خط أنابيب الغاز الأرضي المقترح (5,6 كم) بمحطة معالجة الغاز التي ستُقام بجوار محطة الطاقة الحرارية المركزية الموجودة بالقرب من جامعة انواكشوط العصرية. يجب أن يراعي النمو الحضري التخطيط المُصمَم لخط أنابيب الغاز مع تجنب التأثيرات السلبية على البيئة وسلامة بنيتها التحتية، كما يجب أن تكون المنطقة العازلة 60 متر على جانبي الخط.

يوضح الجدول أدناه خطوط التوتر العالي وخط أنابيب الغاز في المنطقة المستهدفة.

تخطيط خطوط التوتر العالي وخط أنابيب الغاز في المنطقة المدروسة

| مناطق التخطيط | خط التوتر العالي (225 ك ف) | خط أنابيب الغاز (كم) |
|---|---|---|
| المنطقة المركزية الشرقية (ZCE) | -- | -- |
| المنطقة المركزية الغربية (ZCO) | 1,4 | -- |
| المنطقة المحيطية الشرقية (ZPE) | 4,8 | -- |
| المنطقة المحيطية الساحلية (ZPL) | 4,0 | -- |
| منطقة المطار الشرقية (ZAE) | 15,5 | 3,7 |
| منطقة المطار (ZA) | 5,6 | -- |
| منطقة المطار الساحلية (ZAL) | 1,9 | 1,9 |
| المنطقة الشمالية الشرقية (ZNE) | 14,5 | -- |
| المنطقة الشمالية الساحلية (ZNL) | -- | -- |
| المجموع | 47,7 | 5,6 |

المصدر: بعثة دراسة جايكا

## شبكة البنية التحتية

### توزيع مياه الشرب

تم تخطيط نظام معالجة وشبكة توزيع مياه الشرب في المنطقة المستهدفة لـ PLU ضمن خطة البنى التحتية التابعة لـSDAU .

### معالجة مياه الصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار

تم تخطيط نظام معالجة مياه الصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار في المنطقة المستهدفة لـ PLU ضمن خطة البنى التحتية التابعة لـ SDAU.

# الجزء 6 .
# مخطط تقسيم المناطق

# 1 . تمكين التوسع العمراني

يمكن أن يساهم PLU في ترجمة الجهود التي أوصى بها SDAU للحد من عملية النمو الحضري غير المضبوط. تعتبر إدارة التوسّع العمراني ضرورية ضمن مخطط تقسيم المناطق في PLU من أجل تحقيق الإطار الحضري ومخطط استعمالات الأراضي المقترح ضمن SDAU. يجب أن يتضمن مخطط تقسيم المنطقة المستهدفة في PLU التدابير التالية والموجودة في الجدول أدناه كأدوات لإدارة التوسّع العمراني.

## حدود التوسع العمراني

يمكن أن يكون لـ PLU دور حاسم في تحديد التوسّع العمراني من خلال تنظيم المساحات التي سيكون المجال أمامها مفتوحاً للنمو الحضري و تلك التي سيُمنَع نموّها. يجب أن يكون الحد من التوسّع العمراني المحدد في SDAU لعام 2030 منعكساً في مخطط تقسيم المناطق لـ PLU، كما يجب على الحد من التوسّع العمراني المحدد في SDAU لعام 2040 أن يسمح بمراقبة احتياطي الأراضي وبالتالي يجب أن ينعكس في PLU من خلال مخطط وقائي لتقسيم المناطق.

## المناطق المخصصة و المناطق غير المخصصة للبناء

يمكن أن تكون المساحات الموجودة ضمن حدود التوسّع العمراني متاحة للنمو الحضري، إلا أنّ المساحات الموجودة خارج هذا الحد مؤلفة من نوعين: المناطق المخصصة للنمو الحضري المستقبلي والمناطق غير المخصصة للبناء حيث يُحظر البناء وتغيير استخدام الأراضي بشكلٍ قاطع.

تدابير مراقبة التوسّع العمراني في المنطقة المستهدفة ضمن PLU

| مراقبة التوسّع العمراني | الهدف | العام | تدابير مراقبة التوسّع العمراني في PLU | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | في مخطط تقسيم المناطق | إذن التخطيط/ رخصة البناء | بناء البنى التحتية |
| حدود التوسّع العمراني | مراقبة واحتواء التحضّر ضمن حدود واضحة | 2030 | مطلوب لتعيين المناطق | إذن التخطيط/ رخصة للبناء داخل الحدود | يُسمح ببناء البنى التحتية داخل الحدود |
| المناطق المخصصة للتحضّر المستقبلي | تخصيص المناطق للنمو الحضري المستقبلي | 2040 | غير مطلوب | لا إصدار لإذن التخطيط/ رخصة بناء | يُمنع بناء البنى التحتية قبل عام 2030 |
| المناطق غير المخصصة للبناء | ضمان عدم امتداد التحضّر إلى أماكن غير مناسبة، و حماية الأماكن الحساسة | 2040 | تقسيم خاص للمناطق غير المخصصة للبناء مُضاف على التقسيم التنظيمي للمناطق | مراقبة عملية إصدار إذن التخطيط/ رخصة البناء وفقاً للشروط البيئية | يُمنع بناء البنى التحتية ماعدا تلك التي على المستوى الوطني |

المصدر: بعثة دراسة جايكا

## 2. تعيين تقسيم استعمالات الأراضي

### تصنيف التقسيم

يقوم نظام تقسيم المناطق في PLU بشرح وتوضيح موجّهات SDAU. يتيح تقسيم المناطق إمكانية تأسيس قانون ينطبق على كل منطقة من المناطق، و تتكون التصنيفات المقترحة لـ PLU من ست فئات رئيسية تتفرّع عنها 17 فئة فرعية تم توضيحها في الجدول أدناه، و هي على النحو التالي.

#### الفئة 1: المناطق الصحراوية والزراعية (فئتان فرعيتان)

تحتوي منطقة تخطيط PLU على مجموعة واسعة من استعمالات الأراضي التي لا تقتصر على المنطقة الحضرية التي سيتم تطويرها مستقبلاً ولكن تتعدّاها إلى مناطق أخرى بما في ذلك المناطق الصحراوية والزراعية. تُقسَم الفئة الأولى للمناطق الصحراوية والزراعية إلى المنطقة الصحراوية (D) والمنطقة الزراعية (A).

- المنطقة الصحراوية (D): يمكن أن تتم فيها عمليات زرع الأشجار أو النباتات الخضراء.
- المنطقة الزراعية (A): و هي عبارة عن المناطق التي يمكن أن تكون منتجة زراعياً نتيجة توفر مياه الري.

#### الفئة 2: المناطق السكنية (4 فئات فرعية)

تشمل الفئة الثانية من المناطق السكنية على أربعة تقسيمات هي: المنطقة ذات الكثافة المنخفضة (RB)، المنطقة متوسطة الكثافة (RM)، المنطقة ذات الكثافة المرتفعة (RH) والمنطقة المختلطة (MX).

- المنطقة ذات الكثافة المنخفضة (BR): يجب أن تبقى ذات كثافة سكانية منخفضة لضمان بيئة معيشية معينة في مناطق السكان.
- المنطقة ذات الكثافة المتوسطة (RM): سيتم تطبيقها من حيث المبدأ على التجمّعات التي ستتم زيادة كثافتها من خلال المباني السكنية متعددة الطوابق.
- المنطقة ذات الكثافة المرتفعة (RH): حيث ستتم بشكلٍ خاص زيادة كثافة مناطق المراكز الحضرية والتي تتمتع بالإمكانية الأكبر لوجود الأبنية العالية جداً.

المنطقة المختلطة (MX): تُصنّف أيضاً ضمن الفئة الثانية لأنها عبارة عن منطقة سكنية متوسطة الكثافة تحتوي في أجزاءٍ من عقاراتها أو طوابق مبانيها على استعمالاتٍ تجاريةٍ أو مكتبية.

#### الفئة 3: المناطق ذات الاستعمال التجاري و المكاتب (3 فئات فرعية)

تشمل فئة المناطق ذات الاستعمال التجاري والمكاتب ثلاثة أقسام هي: المنطقة ذات الاستعمال التجاري والمكاتب (CB)، منطقة الجوار ذات الاستعمال التجاري والمكاتب (CBP) و منطقة الممر التجاري والمكاتب (CCB).

- المنطقة ذات الاستعمال التجاري والمكاتب (CB): يجب أن يتم تطويرها وتحسينها كمنطقة مسيطرة للأنشطة التجارية و المكاتب. تتمتع هذه المنطقة بكثافة متوسطة ومرتفعة و يشار إليها عموماً باسم حي الأعمال في العاصمة.
- منطقة الجوار ذات الاستعمال التجاري والمكاتب (CBP): والتي ستُخصّص للمراكز الثانوية التي تحتوي على أنشطة تجارية و مكاتب ذات كثافة متوسطة لتلبية احتياجات الأسواق المحلية المجاورة والشركات الحرفية الصغيرة.
- منطقة الممر التجاري والمكاتب (CCB): تشمل المناطق الموجودة على امتداد الشرايين الحضرية الرئيسية وتسمح بالتنمية الكثيفة والمتوسطة ضمن عرض معين على جانبي الطريق (على سبيل المثال 50 أو 100 متر).

الفئة 4: المناطق الصناعية (فئتان فرعيتان)

تضم فئة المناطق الصناعية نوعين من التقسيم هما: المنطقة الصناعية (I) و المنطقة الصناعية المُركّبة (IC).

- المنطقة الصناعية (I): ينبغي أن تكون مخصصة لتطوير وتحسين المناطق ذات الأغراض الصناعية، وذلك بالسماح فقط بالاستخدامات الصناعية الثقيلة أو الخفيفة. يجب تجهيز المنطقة ببنية تحتية ملائمة في مكان مناسب وعلى مسافةٍ معينة من المستوطنات البشرية الأخرى.

- المنطقة الصناعية المُركّبة (IC): هي نوع آخر يندرج تحت فئة المناطق الصناعية، و تسمح بالاستعمالات المختلطة كالتجارة والمكاتب. تشمل المرافق النموذجية لهذه الفئة على الخدمات اللوجستية ومرافق البحث والتطوير الصناعي. تهدف هذه المنطقة إلى تشجيع المؤسسات المحلية الصغيرة والمتوسطة في النسيج السكني الحضري.

الفئة 5: الاستعمال العام (مع وجود اختصار للاستعمال العام في الكود)

تشمل الفئة الخامسة على المرافق العامة الرئيسية في المناطق الحالية و المستقبلية، ويتناولها الشرح التوضيحي للمنشآت الأساسية التي تحدد أنواع تلك المرافق. تشمل هذه الأخيرة على الإدارات، المؤسسات، الحرم الجامعي، محطات النقل، المطارات، الخدمات العامة والمقابر، وتضمّ أيضاً التعليم العالي (ES) لأنه يتطلب مساحة واسعة وله تأثير كبير على أنشطة المناطق المحيطة وحركة المرور.

الفئة 6: المناطق الخضراء و الترفيهية (34فئات فرعية)

تتضمن الفئة السادسة أربعة أنواع من التقسيم وهي: المنطقة السياحة والترفيهية (TL)، المساحات الخضراء أو الرياضية أو الساحات العامة (E)، الغابات (B) والمناطق الرطبة أو المساحات المائية (H).

- المنطقة السياحة والترفيهية (TL): تهدف إلى تشجيع وتعزيز منطقة سياحية جذابة ذات مرافق وبنى تحتية متطورة و مهيّئة بعناية من أجل تجنب تدهور البيئة الطبيعية التي تعتبر مصدر جذب للسياحة المستدامة والأنشطة الترفيهية.

- المساحات الخضراء أو الرياضية أو الساحات العامة (E): سوف يتم تخصيص هذه المناطق للمنتزهات والأنشطة الترفيهية الرياضية وسيتم في الوقت نفسه استخدام هذه التقسيم لرفع مستوى المرافق الحضرية المتوقرة من خلال المشهد الطبيعي ومراقبة البيئة (على سبيل المثال الضفة الخضراء للنهر، المساحة الخضراء على شاطئ البحر، وما إلى ذلك). سيتم تعيين OSL في المناطق التي ستحتوي على مساحات خضراء عازلة، وعادةً ما يتم هذا في الأماكن التي يجب أن توفر وسط معيشي آمن.

- الغابات (B): تهدف هذه الفئة إلى حماية البيئة والأراضي المشجرة التي لها دور إيجابي في البيئة الحضرية، و عادةً ما يكون هذا من خلال الحزام الأخضر الذي يحول دون انجراف التربة الرملية في المدينة.

- المناطق الرطبة أو المساحات المائية (H): تهدف هذه الفئة إلى حماية المناطق الرطبة أو المسطحات المائية الطبيعية بما فيها الأراضي التي تتكرر فيها الفيضانات أو يتواجد فيها الماء بشكلٍ دائم.

جدول تصنيف تقسيمات الأراضي ضمن حدود PLU

| المجموعة | تصنيف المنطقة | الرمز | | المرجع |
|---|---|---|---|---|
| الفئة1: المناطق الصحراوية والزراعية (100) | 1. المنطقة الصحراوية | D :110 | | تشمل الشجيرات، الأعشاب، الساحل |
| | 2. المنطقة الزراعية | A :120 | | |
| الفئة 2: المناطق السكنية (200) | 3. السكن ذات الكثافة المنخفضة | RB :210 | | انظر الجدول ادناه |
| | 4. السكن ذات الكثافة المتوسطة | RM :220 | | انظر الجدول ادناه |
| | 5. السكن ذات الكثافة المرتفعة | RH :230 | | انظر الجدول ادناه |
| | 6. المنطقة المختلطة | MX :240 | | سكني وتجاري، مكاتب |
| الفئة 3: المناطق ذات الاستعمال التجاري و المكاتب (300) | 7. التجاري والمكاتب | CB :310 | | |
| | 8. الجوار ذات الاستعمال التجاري والمكاتب | CBP :320 | | |
| | 9. الممر التجاري والمكاتب | CCB :330 | | |
| الفئة 4: المناطق الصناعية (400) | 10. المنطقة الصناعية | I :410 | | مجمع صناعي، مجمع الابتكار |
| | 11. المنطقة الصناعية المُركبة | IC :420 | | صناعة خفيفة داخل النسيج السكني او المختلط التجاري |
| الفئة 5: الاستعمال العام (500) | 12. المرافق العامة | رمز :510 | X | انظر قائمة الرموز ادناه |
| | 13. التعليم العالي | ES :520 | | |
| الفئة 6: المناطق الخضراء و الترفيهية (600) | 14. المنطقة السياحة والترفيهية | TL :610 | | |
| | 15. المساحات الخضراء أو الرياضية أو الفراغ العام | E :620 | | |
| | 16. الغابات | B :630 | | تشمل الاماكن المشجّرة والحزام الاخضر |
| | 17. المناطق الرطبة أو المساحات المائية | H :640 | | تشمل المناطق الرطبة والسبخات |

| تصنيف المنطقة | الرمز | الوصف |
|---|---|---|
| المرافق العامة الرئيسية (510) | ADM | إدارات رئيسية / مؤسسات / سفارات / امن / جهة عسكرية |
| | SCO | مرافق مدرسية رئيسية (ابتدائية وإعدادية) |
| | SAN | مرافق صحية رئيسية (المشافي الوطنية والخاصة) |
| | INF | منشآت البنية التحتية الرئيسية (محطات المعالجة أو الصرف الصحي) |
| | CIM | المقابر الرئيسية |
| | TRA | مرافق النقل الرئيسية (المراكز الفنية والمحطات) |
| | AIR | منشآت المطارات |

المصدر: بعثة دراسة جايكا

## تنظيم استعمالات الأراضي تبعاً لفئة تقسيم المناطق

تتمثل إحدى المهام الأساسية لنظام تقسيم المناطق في تنظيم الأنشطة الحضرية للقطاع الخاص من خلال تشجيع الاستثمار، بما يوجِد بيئة مناسبة للمعيشة والعمل وفقاً للتوجيهات والإطار الحضري المقترَح ضمن SDAU. ويتم ذلك عن طريق تجميع الاستعمالات المتوافقة للأراضي في مناطق التقسيم الواردة في التصنيف مع الفصل بين الاستعمالات غير المتوافقة.

يشمل تنظيم الاستعمالات على ثلاث فئات كالتالي:

### الاستعمال المسموح

تتكون الاستعمالات المسموحة من المباني أو المجمّعات المبنيّة بشكلٍ قانوني داخل إحدى التقسيمات التابعة لتصنيف تقسيم المناطق والذي يمكن ترخيصه بمراجعة بسيطة لمكاتب السلطة المسؤولة عن التنظيم. لا تنطوي عملية الترخيص على أي جزء تقديري إذا كان المشروع المطبق يتوافق مع معايير تصميم نظام البناء.

### الاستعمالات المسموحة بشروط

يتطرّق القانون الخاص بكل فئة من فئات تقسيم المناطق إلى سرد الاستعمالات المشروطة، ولا يسمح بهذه الاستعمالات على أساس تقديري إلا إذا كان البناء المعني متوافقاً مع استعمالات الأراضي المحيطة ومرتبطاً بالبنية التحتية المناسبة، كما لا ينتهك أحكام قانون تنظيم المناطق. يجوز إرفاق الشروط بمستندات الموافقة الصادرة كترخيص، و تُعد عملية تقييم الشروط عنصراً أساسياً أثناء النظر في عملية الترخيص.

## الاستعمالات الممنوعة

تشمل الاستعمالات الممنوعة على تلك التي لا يسمح ببنائها عملاً بقانون فئةٍ معينة من فئات تقسيمات استعمالات الأراضي، وقد تم تحديدها في القوانين الخاصة بالتقسيم.

يبين الجدول أدناه الاستعمالات المسموحة والممنوعة لكل فئة من فئات تقسيم استعمالات الأراضي، وسيكون من الضروري إجراء مزيدٍ من المناقشات التي ستعكس التصورات المحلية عن الإزعاجات أو عن نوع الأنشطة التي تسبب إزعاجاً داخل كل فئة من فئات استعمالات الأراضي.

جدول استعمالات الأراضي المنظمة من خلال تصنيف تقسيم الاستعمالات

| | الأنشطة الحضرية حسب أنوع استعمالات الأراضي | تنظيم الاستعمال من خلال تصنيف تقسيم استعمالات الأراضي | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 120 | 210 | 220 | 230 | 240 | 310 | 320 | 330 | 410 | 420 | 520 | 610 |
| سكني | بيت منفصل، بيت شبه منفصل | | | | | | | | | | | | |
| | شقة، سكن جماعي | | B | | | | | | | | | | |
| | بيت منفصل مع متجر/ مكتب صغير | A | A | A | A | | | | | | | | |
| تجاري و أعمال | متجر عام لتجارة التجزئة، مطعم، مقهى | | | | B | B | | | | | | | |
| | مكاتب الأعمال و الخدمات | | | | | B | | | | B | | | |
| | تجارة جملة/ مخزن مع أو بدون مكتب | | | | | B | | | | | | | |
| | فندق، دار ضيافة، استضافة تجارية من نوع آخر | | | | | | | | | | | | |
| | مرافق ترفيهية | | | | | B | | | | | | | |
| | مسرح، سينما، قاعة مؤتمرات | | | | | B | | | | | | | |
| صناعي / زراعي | ورشة حرَفية/ مصنع صغير غير مسبب للتلوّث | | | | | | | | | | | | |
| | معمل مسبب للضجيج أو الرائحة الكريهة | | | | | | | | | | | | |
| | معمل مسبب لإنتاج مواد سامة | | | | | | | | | | | | |
| | ورشة لتصليح السيارات/ مرأب | | | | | | | | | | | | |
| | محطة نقل/ محطة لوجستية | | | | | | | | | | | | |
| | ثروة حيوانية، مسلخ | | | | | | | | | | | | |
| عام | مشفى كبير، مختبر ومؤسسة كبيران | | | | | | | | | | | | |
| | مركز تدريب مهني، جامعة | | | | | | | | | | | | |
| | مدرسة (حضانة، ابتدائية، ثانوية) | | | | | | | | | | | | |

المفتاح: ستعمل ممنوع — استعمل مشروط — استعمل مسموح

ملاحظة: A = في حالات المباني التي تقل مساحتها عن 50 م2 — B = في حالات المباني التي تقل مساحتها عن 500 م2

C = في حالات المباني التي تزيد مساحتها عن 500 م2

المصدر: بعثة دراسة جايكا

## الأنظمة المعمول بها فيما يخص الشكل الحضري

يتم تنظيم الشكل الحضري من خلال بعدٍ أساسي آخر لنظام تقسيم المناطق وذلك بضبط شكل المباني فيما يتعلق بالارتفاع والحجم والمواد والألوان من أجل خلق مشهد حضري مناسب من حيث الأمن والجمالية والمناخ المحلي. يتحقق ذلك من خلال متطلبات خاصة بالأبعاد التصميمية للمباني فيما يخص فئة معينة من فئات تقسيم المناطق، كما سيساهم ذلك في تنظيم كثافة المنطقة.

ينص القانون الخاص بأشكال البناء في مدوّنة العمران على عنصرين: 1) معامل الاستخدام العقاري (CUF) و2) معامل شغل الأراضي (COS) ،كما أن هناك قوانيناً شكلية أخرى وردت في القانون العام للعمران لعام 1987 وفي PLU لمدينة تينتان بما في ذلك الوجائب وتسييج مواقف السيارات ومتطلباتها. تتضمّن الفقرات التالية شرحاً لآليات تنظيم الشكل الحضري من خلال PLU وأدواته مثل CUF و COS وضبط الارتفاع لكل فئة من فئات تقسيم المناطق.

### نظام ضبط الشكل الحضري

يتم ضبط الشكل الحضري من خلال التحكم بشكل المباني وشكل قطعة الأرض على مستويين: 1) المراقبة والتنظيم على مستوى المبنى و2) القواعد الإضافية المتعلقة بمجموعات المباني والمشهد الحضري لمنطقة معينة وما إلى ذلك. يتم تطبيق هذين المستويين من المراقبة على المنطقة المستهدفة لـ PLU مع مراعاة الخصائص الحضرية التي يجب حمايتها أو تحسينها. يوضح الجدول أدناه نظام ضبط الشكل الحضري.

نظام وتدابير ضبط الشكل الحضري

| مستوى الضبط | تدابير الضبط | التدابير المطبّقة | المرجع |
|---|---|---|---|
| 1. المبنى | عن طريق قانون/ تقسيم مناطق PLU | 1-1-معامل شغل الأراضي (COS) | هناك قانون خاص بتدابير الحماية لكل منطقة من مخطط استعمالات الأراضي |
| | | 1-2-معامل الاستخدام العقاري(CUF) | |
| | | 1-3-ضبط ارتفاعات المباني | |
| | | 1-4-مساحة قطعة الأرض | |
| | | 1-5-خط التراجع | |
| 2. مجموعة من المباني/ منطقة | عن طريق تقسيم إضافي للمناطق | 2-1-التراث التاريخي الحضري/ الريفي | تمت إضافة تدابير أخرى للتنظيم أو المراقبة عن طريق تقسيم مُضاف على تقسيم استعمالات الأراضي |
| | | 2-2-مناطق ساحلية | |
| | | 2-3-مناطق أمن المطارات | |
| غير معني بضبط الشكل الحضري | | 2-4-مناطق الكوارث/ الفيضانات | |
| | | 2-5-حماية البيئة | |

المصدر: بعثة دراسة جايكا

### معامل شغل الأراضي (COS)

يمثل معامل شغل الأراضي (COS) نسبة المساحة المبنية على مساحة قطعة الأرض. ويهدف إلى تنظيم المنطقة القابلة للبناء على رقعة معينة من الأرض وذلك من حيث مساحة أرضية الطابق الأرضي للمبنى. عند رصد حالة الإشغال الموجودة تبيّن أن هناك نسبة 98٪ من الأراضي ذات COS أقل من 30٪ في حين أن 0.3٪ فقط تتمتّع بـ COS أكبر من 40٪.

عند النظر إلى دور COS كأداة لرفع الكثافة فمن المقترَح زيادته حيث تقتضي الضرورة، وذلك من خلال تقسيم المناطق و قانون PLU وعلى أساس الكثافات المستقبلية التي يمليها المخطط التنظيمي لـ SDAU. يوضّح الجدول أدناه القيم المقترَحة لـ COS لكل فئة من فئات التقسيم.

معامل شغل الأراضي (COS) المقترَح

| فئة تقسيم المناطق | قيمة COS حسب كل فئة من فئات تقسيم المناطق | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | %30 | %40 | %50 | %60 | %70 | %80 | %90 | %100 |
| 1. المناطق السكنية | كثافة منخفضة (RB) | | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| | -- | كثافة متوسطة (RM) | | | -- | -- | -- | -- |
| | مشروط (*1) | | | كثافة مرتفعة (RH) | | | -- | -- |
| | -- | استعمال مختلط (MX) | | | | -- | -- | -- |
| 2. المناطق التجارية و المكاتب | -- | -- | -- | تجاري ومكاتب (CB) | | | -- | -- |
| | -- | -- | -- | جوار ذات الاستعمال التجاري والمكاتب (CBP) | | | -- | -- |
| | -- | -- | -- | الممر التجاري والمكاتب (CCB) | | | مشروط (*2) | |
| 4. المناطق الصناعية | المنطقة الصناعية (I) | | | -- | -- | -- | -- | -- |
| | المنطقة الصناعية المركبة (IC) | | | | -- | -- | -- | -- |

ملاحظة: (*1) يمكن تطبيق COS بنسبة 30 أو 40% في المناطق السكنية ذات الكثافة المتوسطة أو المرتفعة بشروط وخاصة في حال توفر المساحات المفتوحة أو الخضراء في رقعة الأرض.

(*2) يمكن السماح بنسبة COS عالية في حالة رقعة أرض على زاوية أو عند تخطيط موقف سيارات (كمرائب تحت الأرض) أو لدى بناء منشآت مقاومة للحريق.

المصدر: بعثة دراسة جايكا

## معامل الاستخدام العقاري (CUF)

يحدد معامل الاستخدام العقاري (CUF) نسبة المساحة الصافية للأرضية المغطاة للبناية مقسمة على مساحة قطعة الأرض المزمع بنائها. ويعتبر أداةً أساسية لضبط الكثافة كما يهدف إلى تنظيم حجم الفراغ المبني من خلال السماح بنطاق معيّن لإجمالي مساحة المبنى. يتّضح لدى استعراض الحالة الراهنة للمباني الموجودة داخل المنطقة المستهدفة أن معظمها مؤلفٌ من أقل من طابقين (نسبة 41٪)، تليها المباني المؤلفة من طابق أرضي (33٪) مع أن CUF لا يتأثر بعدد الطوابق فقط.

عند النظر إلى دور CUF كأداة لرفع الكثافة فمن المقترَح زيادته حيث تقتضي الضرورة ، وذلك من خلال تقسيم المناطق و قانون PLU وعلى أساس الكثافات المستقبلية التي يمليها المخطط التنظيمي لـ SDAU. يوضّح الجدول أدناه القيم المقترَحة لـ CUF لكل فئة من فئات التقسيم.

معامل الاستخدام العقاري (CUF) المقترَح

| فئة تقسيم المناطق | قيمة CUF حسب كل فئة من فئات تقسيم المناطق | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | %60 | %80 | %100 | %200 | %300 | %400 | %500 | %500 |
| 1. المناطق السكنية | كثافة منخفضة (RB) | | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| | -- | -- | كثافة متوسطة (RM) | | | -- | -- | -- |
| | -- | -- | -- | -- | كثافة مرتفعة (RH) | | -- | -- |
| | -- | -- | استعمال مختلط (MX) | | | | -- | -- |
| 2. المناطق التجارية و المكاتب | -- | -- | -- | تجاري ومكاتب (CB) | | | | |
| | -- | -- | -- | الجوار ذات الاستعمال التجاري والمكاتب (CBP) | | | | -- |
| | -- | -- | -- | الممر التجاري والمكاتب (CCB) | | | | -- |
| 4. المناطق الصناعية | المنطقة الصناعية (I) | | | -- | -- | -- | -- | -- |
| | المنطقة الصناعية المركبة (IC) | | | | -- | -- | -- | -- |

المصدر: بعثة دراسة جايكا

## ضبط ارتفاعات المباني

يُعتبَر ضبط ارتفاعات المباني أحد أكثر الضوابط التي تنعكس بشكلٍ مرئي في الشكل الحضري حيث أنه يهدف إلى تنظيم الارتفاع المطلق للمبنى وفقا للنطاق المسموح به من عدد الطوابق. وكما ذُكرَ في الفقرات السابقة فإن أغلب المباني يقل ارتفاعها عن طابقين (نسبة 41٪)، تليها المباني المكونة من طابق أرضي فقط (33٪).

يرتبط ارتفاع المبنى بـ CUF، ولكنّ الأهم من ذلك هو أن هذا الإجراء يلعب دوراً هاماً في التأكيد على الارتفاع الدقيق للمبنى في المناطق الحضرية المُراد إنشاء مشهد حضري معين فيها أو الحفاظ عليه. إضافةً لذلك، يُقترح زيادة الارتفاع المسموح به للمباني من خلال تقسيم المناطق وقانون PLU في الأماكن التي يكون فيها ذلك ضرورياً بناءً على الكثافات المستقبلية التي يمليها المخطط التنظيمي لـ SDAU. يوضح الجدول أدناه ارتفاعات المباني المقترحة لكل فئة من فئات التقسيم.

مقترَح ضبط الارتفاع المسموح للمباني

| | نطاق الارتفاعات المسموحة حسب كل فئة من فئات التقسيم | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| عدد المستويات | R+1 | R+2 | R+3 | R+4 | R+5 | R+6 | R+7 | R+8 | R+9 | R+10 | R+11 | R+12 | R+13 | R+14 |
| ارتفاع المبنى (م) | 6,0 | 9,0 | 12,0 | 15,0 | 18,0 | 21,0 | 23,0 | 25,0 | 29,0 | 32,0 | 35,0 | 38,0 | 41,0 | 43,0 |
| 1. المناطق السكنية | RB | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| | -- | RM | | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| | -- | -- | -- | سكني ذات كثافة مرتفعة (RH) | | | | | | -- | -- | -- | -- | -- |
| | -- | مختلط (MX) | | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 2. المناطق ذات الاستعمال التجاري و المكاتب | -- | تجاري ومكاتب (CB) | | | | | | | | *1 | مشروط *2 | | | |
| | -- | CBP | | | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| | -- | CCB | | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 4. المناطق الصناعية | I | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| | IC | | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| المعايير | -- | -- | -- | *A | *B | *C | -- | -- | -- | *D | -- | *E | -- | *F |

ملاحظة:
(*A) = مصعد غير إجباري حتى الطابق الرابع
(*B) = مصعد إجباري ابتداءً من الطابق الرابع (المرسوم 205-2007)
(*C) = مبنى بارتفاع أكبر من 20م يُعتبَر مبنى عالي ويجب توفير التجهيزات اللازمة من حيث السلامة من الحريق (المرسوم 205-2007)
(*D) = ارتفاع مئذنة المسجد المركزي (أو السعودي) هو 30م
(*E) = ارتفاع كبير لسيارة الإطفاء هو حوالي 35-40 م
(*F) = ارتفاع أعلى مبنى في انواكشوط عام 2017 (برج SNIM)
الشرط *1: يوصى تنسيق ارتفاع المباني بحيث تكون أدنى من ارتفاع مئذنة المسجد المركزي
الشرط *2: يوصى بعدم تجاوز ارتفاع معين من أجل بلوغ الهدف عن طريق الحجوم الكبيرة

المصدر: بعثة دراسة جايكا

## مساحات رقع الأراضي والوجائب

تلعب مساحات رقع الأراضي أيضاً دوراً هاماً في تحديد كثافة المستوطنات البشرية. يتراوح متوسط مساحة الأرض في التقسيمات الحالية للمنطقة المستهدفة لـ PLU بين حوالي 170 م2 إلى 1300 م2. يُقترَح توسيع النطاق القياسي لمساحة رقعة الأرض لكل فئة من فئات تقسيم المناطق عن طريق إدخال مساحة أصغر مع الأخذ بعين الاعتبار لإطار كثافة SDAU. يقترح الجدول أدناه تثبيت مساحة رقعة الأرض القياسية التي سيتم تطبيقها على كل فئة من فئات تقسيم المناطق مع مراعاة المعايير الحالية لقانون العمران في انواكشوط لعام 1987 والمعايير الدولية.

تهدف الوجائب الإلزامية في رقعة أرض إلى ضمان بيئة حضرية متجددة الهواء لا تشكل أي خطر على صحة أو سلامة السكان ولا سيما من حيث التهوية ضد انتشار الحريق والاحتباس الحراري في المدينة. يبين الجدول أدناه مساحات رقع الأراضي و الوجائب لجميع فئات تقسيم المناطق في PLU.

مساحات رقع الأراضي وخطوط التراجع القياسية المقترحة

| مساحة رقعة الأرض | | الوجائب حسب المجال القياسي لمساحة الأرض | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 200 م2 | 350 م2 | 500 م2 | 700 م2 | 1000 م2 | 1500 م2 | 3000 م2 | أكبر من 5000 م2 |
| واجهة على الطريق (م) | | 3,0 | 3,0 | 4,0 | 4,0 | 5,0 | 6,0 | 7,0 | 9,0 |
| تراجع | خلفي (م) | 1,0 | 1,5 | 1,5 | 2,0 | 2,0 | 3,0 | 3,0 | 5,0 |
| | جانبي (م) | 1,0 (0,0)* | 1,5 | 1,5 | 2,0 | 2,0 | 3,0 | 3,0 | 5,0 |
| 1. المناطق سكنية | | -- | -- | سكني ذات كثافة مرتفعة (RB) | | | | -- | -- |
| | | سكني ذات كثافة متوسطة (RM) | | | | | | | |
| | | مباني منخفضة (RH) | | -- | -- | كثافة مرتفعة (RH): مبنى عالي | | | |
| | | مختلط (MX) | | | | | -- | -- | -- |
| 2. المناطق ذات الاستعمال التجاري و المكاتب | | تجاري ومكاتب (CB) | | | | | | | |
| | | الجوار ذات الاستعمال التجاري والمكاتب (CBP) | | | | | | | -- |
| | | الممر التجاري والمكاتب (CCB) | | | | | | -- | -- |
| 4. مناطق صناعية | | -- | -- | -- | -- | -- | المنطقة الصناعية (I) | | |
| | | المنطقة الصناعية المركبة (IC) | | | | | | -- | -- |
| المعايير | | A* | B* | | | C* | | | |

ملاحظة: (*) = حالة رقعتي أرض مع جدار محاذي دون الفصل الجانبي بين الملكيتين

(A*) = الحد الأدنى المسموح به والمنصوص عليه في قانون العمران لانواكشوط (RUN) لعام 1983 للمناطق السكنية قيد التطوير

(B*) = الحد الأدنى المسموح به والمنصوص عليه في قانون العمران لانواكشوط (RUN) لعام 1983 للمناطق السكنية متوسطة المستوى

(C*) = الحد الأدنى المسموح به والمنصوص عليه في قانون العمران لانواكشوط (RUN) لعام 1983 للمناطق التجارية الصناعية

المصدر: بعثة دراسة جايكا

## 3. تطبيق تقسيم المناطق داخل المنطقة المستهدفة لـ PLU

### مبادئ تطبيق تقسيم المناطق داخل المنطقة المستهدفة لـ PLU

بناءً على تدابير تقسيم المناطق والعناصر الموضحة في الفقرات السابقة، يتم تطبيق المبادئ التالية عند تطبيق هذه التدابير على المنطقة المستهدفة لـ PLU من أجل تحقيق موجّهات SDAU، وذلك مع الأخذ بعين الاعتبار للظروف الفيزيائية للموقع وحالة النمو الحضري والإطار التخطيطي لـ PLU.

- يتم تطبيق تدابير مناسبة للتقسيم في مناطق معينة من المنطقة المستهدفة لـ PLU مع الأخذ بالاعتبار للضوابط (حد التوسّع العمراني، تقسيم استخدامات الأراضي، التحديد الأولي للطرق، تحديد المرافق العامة الأساسية.. الخ) باستثناء محيط مدينة المطار.

- يمكن إدارة المناطق التي قد تكون موضعاً لعمليات التخطيط الحضري (على سبيل المثال مدينة المطار ومناطق التنمية السياحة على الساحل) من خلال مخططات تنظيمية أخرى (PAD، ZAC، ..الخ).

- طُبَق مخطط تقسيم استخدامات الأراضي بشكل رئيسي على المنطقة الموجودة داخل الطريق الحلقي وذلك وفقاً لتوصيات SDAU التي سيتطرق إلى النمو الحضري.

- يجب أن يتبع التخطيط المكاني المستقبلي لمدينة المطار ك ZAC أو PAD الحدود الخارجية المقترحة في مخطط تقسيم المناطق فيPLU .

تحددالمناطق التخطيطية في الشمال الشرقي والساحل الشمالي كمناطق غير عمرانية وذلك من منظور الحفاظ على البيئة الطبيعية والساحلية.

## تطبيق التقسيم الإضافي المراقب في مناطق محددة

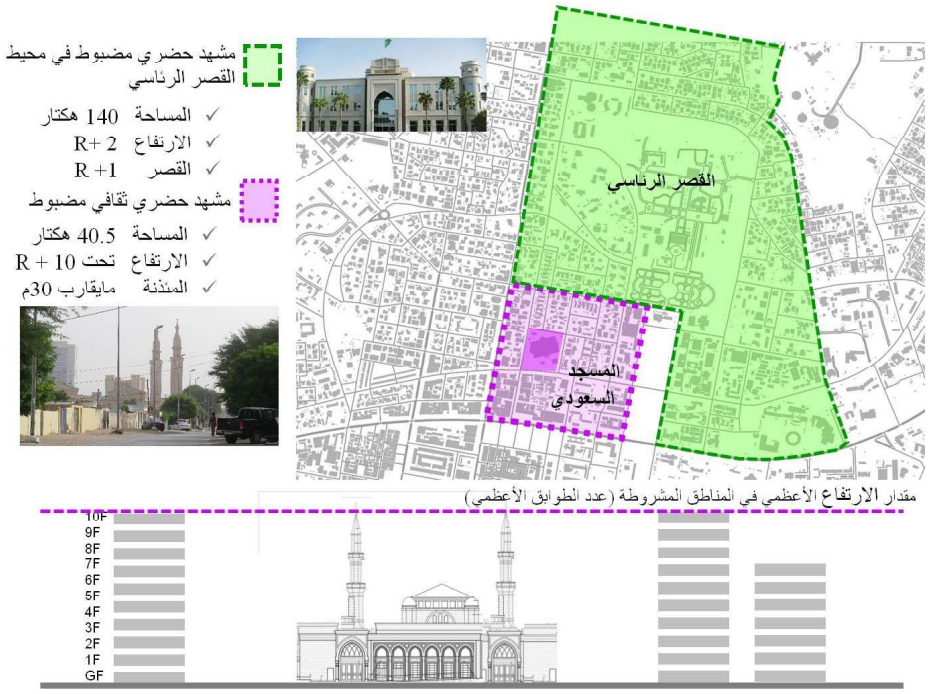
يهدف هذا التقسيم الرقابي المُضاف على التقسيم التنظيمي للمناطق إلى صياغة معايير وقوانين فردية لمناطق محددة. في الحالات التي يولد فيها تعارض بين أحكام التقسيم التنظيمي للمناطق وأحكام التقسيم المُضاف، فإن أحكام هذا الأخير تفوق تلك الخاصة بتقسيم المناطق وفقاً لفئة المنطقة. وتستند هذه الأحكام في بعض الأحيان إلى أنظمة تتعلق بمواضيع أو قطاعات معينة مثل حماية البيئة والأمن ومرافق البنية التحتية. تنطبق التقسيمات التالية المتراكبة على مناطق محددة من المنطقة المستهدفة في PLU.

### منطقة تحسين المشهد الحضري في مركز المدينة

الهدف: حماية وتعزيز وحدات المشاهد الحضرية ذات القيمة الاستثنائية من الناحية الثقافية، مثل المنطقة المحيطة بالمسجد المركزي والقصر الرئاسي ؛

التدابير الواجب تطبيقها: يمكن تعيين منطقة ذات ارتفاعات محدودة للمباني في محيط المسجد والقصر الرئاسي وتكون لها الأسبقية بما يخص التقسيم التنظيمي العادي.

مبدأ منطقة تحسين المشهد الحضري في مركز المدينة




المصدر: بعثة دراسة جايكا

### منطقة حماية وتحسين الساحل

- الهدف: حماية التكاملي الطبيعية للساحل مع ضمان وصول السكان إليه.

- التدابير الواجب تطبيقها: تعيين منطقة ذات ارتفاعات محدودة للمباني يتم العمل بها جنباً إلى جنب مع الترجمة المكانية لقانون حماية السواحل في وزارة الصيد والاقتصاد البحري (القانون رقم 95-009 مدوّنة البحرية التجارية، المرسوم رقم 2006-92 المجال البحري العام).

مبدأ منطقة حماية وتحسين الساحل

المصدر: بعثة دراسة جايكا

## المنطقة غير المخصصة للبناء

- الهدف: منع البناء أو النمو الحضري في المناطق غير الصحية لتجنب المخاطر الطبيعية المحتملة (فيضان أو غير ذلك) في المناطق المنخفضة أو الرطبة، وهذا ما يُعرَف باسم التحول الاستراتيجي ابتعاداً عن المخاطر.
- التدابير الواجب تطبيقها: الرقابة الصارمة على النمو الحضري في هذه المنطقة لأي نوع من البناء أو تغيير استخدام الأراضي.

## منطقة حماية البيئة الطبيعية

- الهدف: حماية البيئة الطبيعية للمساهمة في التكيّف مع التغيّرات المناخية والحفاظ على التنوع الحيوي والقضايا البيئية الأخرى.
- التدابير الواجب تطبيقها: الرقابة الصارمة على النمو الحضري في هذه المنطقة لأي نوع من البناء أو تغيير استخدام الأراضي.

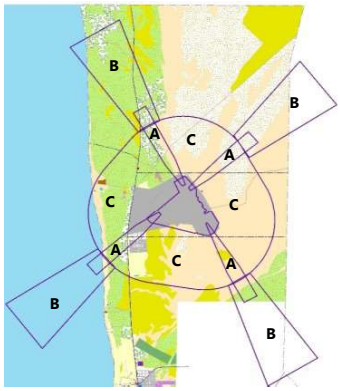
## منطقة أمن مرافق المطار

- الهدف: ضمان أمن المجال الجوي وتجنب أي احتمال للتأثير السلبي (التلوث بالضجيج) أو الإضرار بالسكن القريب من المطار.
- التدابير الواجب تطبيقها: تحديد ارتفاعات المباني ومراقبة استخدامات الأراضي فيما يخص مرافق تسهيل الطيران في محيط المطار.

مبدأ منطقة أمن مرافق المطار

| نوع | التحكم بالارتفاع الأعظمي | تصنيف المنطقة | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 100 | 200 | 300 | 400 | 500 | 600 |
| A | 14م | -- | -- | -- | Δ | Δ | -- |
| B | 140م | -- | -- | Δ | ● | Δ | -- |
| C | R+14 (43م) | -- | -- | Δ | ● | Δ | -- |

ملاحظة: ● =مسموح, Δ = مسموح تحت شروط, -- = ممنوع




مفتاح المصور

A منطقة الإقلاع
B منطقة الاقتراب
C منطقة المخروط

المصدر: بعثة دراسة جايكا

## 4. مخطط تقسيم المناطق في PLU

يوضّح الشكل أدناه بناءً على العناصر التي تم شرحها في الفقرات السابقة مخطط تقسيم المناطق في PLU ، من خلال تمثيله بشكل متراكب بهدف إدراجه في التقرير، علماً أن مقياس المخطط الأصلي هو 5000/1. تم وصف مكونات مخطط تقسيم المناطق فيPLU من خلال الجدول التالي.

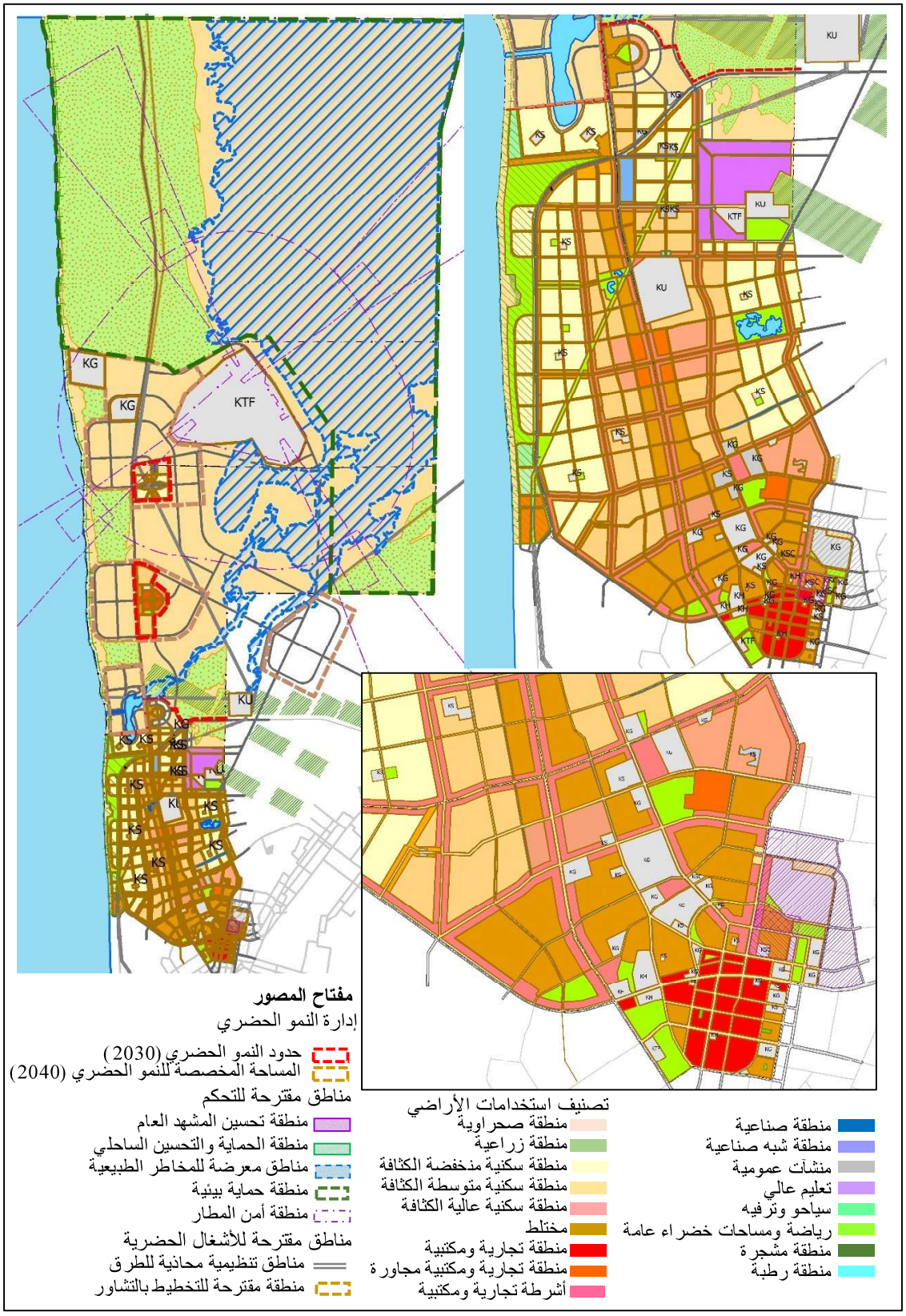
مكونات مخطط تقسيم المناطق فيPLU

| الفئة | الرمز | الوصف |
|---|---|---|
| ضبط التوسّع العمراني | 2030LCU | حد التوسّع العمراني 2030 |
| | 2040ERU | مساحة مخصصة للنمو الحضري 2040 |
| تصنيف تقسيم استخدامات الأراضي | D | منطقة صحراوية |
| | A | منطقة زراعية |
| | RB | منطقة سكنية ذات كثافة منخفضة |
| | RM | منطقة سكنية ذات كثافة متوسطة |
| | RH | منطقة سكنية ذات كثافة مرتفعة |
| | MX | منطقة مختلطة |
| | CB | منطقة ذات استعمال تجاري ومكاتب |
| | CBP | الجوار ذات الاستعمال التجاري والمكاتب |
| | CCB | الممر التجاري والمكاتب |
| | I | منطقة صناعية |
| | IC | منطقة صناعية مركبة |
| | (code) | مرافق عامة |
| | ES | تعليم عالي |

| الفئة | الرمز | الوصف |
|---|---|---|
| تصنيف تقسيم استعمالات الأراضي | TL | سياحة وترفيه |
| | E | مسحة خضراء، رياضية وعامة |
| | B | غابات |
| | H | المناطق الرطبة أو المساحات المائية |
| التقسيم الرقابي المُضاف | ZVPU | منطقة تحسين المشهد الحضري |
| | ZPVL | منطقة حماية وتحسين الساحل |
| | ZNA | منطقة غير مخصصة للبناء |
| | ZPE | منطقة حماية البيئة |
| | ZSA | منطقة أمن المطار |
| | - | التخطيط التنظيمي للشوارع |
| مناطق مقترحة من أجل عمليات حضرية أو عقارية | PAD | منطقة PAD مقترحة |
| | ZAC | منطقة ZAC مقترحة |
| | PIF | نطاق التدخل العقاري |
| | RU/RBU | منطقة تجديد أو إعادة توزيع حضري |

المصدر: بعثة دراسة جايكا

مخطط تقسيم استخدامات الأراضي المقترح




المصدر: بعثة دراسة جايكا

# الجزء 7 .
# توصيات من أجل التنفيذ المستقبلي

# 1. التنفيذ الفعال لـ PLU

## صياغة ملف من أجل الموافقة على PLU

سيتعين على الوكالات النظيرة وبعثة دراسة JICA انطلاقاً من هذه الدراسة مهمة صياغة ملف من شأنه أن يسمح بالموافقة الرسمية على PLU بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناءً على اقتراح MHUAT.

## أنشطة توعوية فيما يتعلق بقانون تقسيم المناطق

يتطلب التنفيذ الفعال لقوانين تقسيم المناطق جهوداً من طرف الإدارة ومن طرف مستخدمي المدينة في آنٍ معاً. والواقع أن التنفيذ الفعال يعتمد على فهم المخطط وتعاون أصحاب المصلحة في المنطقة المستهدفة في PLU من الشركات الخاصة في قطاع البناء إلى المهندسين والمهندسين المعماريين وغيرهم من الخبراء. ولا بد من برنامج توعية حول قانون تقسيم المناطق ما إن تتم الموافقة عليه وإصداره.

## متابعة وتقييم وتعديل PLU

يجب أن تكون قوانين تقسيم المناطق وكذلك التقسيم الرقابي الإضافي قابلة للتكيف بشكل مناسب مع التغيرات الاجتماعية الاقتصادية السريعة. إن المتابعة هي عنصر هام من أجل التنفيذ الفعال للتنظيم وذلك من خلال التقييم. أما تعديل PLU فيمكن تصوره اعتماداً على أحكام المادة 36 من مدوّنة العمران، وينبغي أن يرافقه استبيان عام.

# 2. التهيئة المؤسساتية لتنفيذ PLU

## الإعداد التنظيمي الفعال وتعزيز الموارد البشرية

تؤدي زيادة عدد السكان في المنطقة المستهدفة لـ PLU إلى زيادة حجم العمل الخاص بالترخيص والتفتيش والرقابة على المباني. هناك حاجة لترتيبات تنظيمية تشمل إعداد خبراء مؤهلين وإنشاء مجموعات عمل لتعزيز هذه الأنشطة من أجل التنفيذ الفعال للقوانين بالإضافة إلى مراقبة النمو الحضري.

## قابلية تكرار نموذج PLU الرائد في مناطق أخرى (بلديات)

ينبغي أن يكون مخطط PLU هذا نموذجاً جيداً لمناطق أو بلديات أخرى لاتملك PLU. حيث يمكن محاكاة المنهجية الواردة في هذا التقرير وفي دليل PLU. كما يمكن أيضًا تحسين مخطط تقسيم المناطق في PLU من أجل تعزيز دوره كنموذج.

## تحديث القانون العام للعمران

تأخذ خطة مراقبة تقسيم المناطق والقوانين الخاصة بالمنطقة المستهدفة لـ PLU في الاعتبار الخصائص الشكلية والاجتماعية الاقتصادية للمنطقة المستهدفة. وبالتالي قد تتطلب القوانين وإجراءات المراقبة بعض التعديلات لدى تطبيقها على مناطق مختلفة بينما قد يبقى البعض الآخر كما هو.

من ناحيةٍ أخرى، ينطوي القانون العام للعمران لعام 1983 المطبق على مناطق كاملة في انواكشوط على تدابير مختلطة ليس فقط من خلال قوانين مشتركة يمكن تطبيقها في كل مكان، ولكن أيضاً من خلال قوانين محددة لا يمكن تطبيقها على مناطق أخرى. بالتالي فإن القانون العام للعمران يحتاج إلى تحديث وإعادة تنظيم كأداة مراقبة موحدة ومعيارية يمكن تطبيقها على كل منطقة أو بلدية.

# الملحق 1
# لوائح تقسيم منطقة PLU

- المناطق الصحراوية (D)
- الأراضي الزراعية (A)
- المناطق السكنية منخفضة الكثافة (RB)
- المناطق السكنية متوسطة الكثافة (RM)
- المناطق السكنية عالية الكثافة (RH)
- الاستخدام المختلط (MX)
- التجارة والأعمال (CB)
- التجارة والأعمال في الحي (CBP)
- ممرات الأعمال والتجارة (CCB)
- المناطق الصناعية (I)
- المناطق شبه الصناعية (IC)
- المرافق العامة الرئيسية (ترميز خاص)
- التعليم العالي (ES)
- السياحة والترفيه (TL)
- الحدائق، الملاعب والساحات المفتوحة (E)
- الطبيعة والغابات (B)

## المناطق الصحراوية

| المجموعة 1 | المناطق الصحراوية و الزراعية | التصنيف 110 | المناطق الصحراوية | الرمز | D |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) الحفاظ على المناطق الصحراوية كجزء من النظام البيئي والحيوي (الايكولوجي) الطبيعي وصون الموارد الطبيعية بما في ذلك الرمال والمحار وموارد المياه الجوفية<br>(ii) منع البناء بشكل عام باستثناء الأبنية المخصصة لاستخدامات عامة محددة والتي تسهم أنشطتها في المنافع العامة دون أن تسبب تدهوراً للبيئة الصحراوية والنظام الحيوي (الإيكولوجي)<br>(iii) تعزيز المشهد الطبيعي الصحراوي الجذاب مع المرافق الترفيهية المؤقتة المرتبطة به واتخاذ التدابير المناسبة لتثبيت الكثبان الرملية | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) القرى التقليدية أو التاريخية القائمة حالياً والتي تحتضن النشاطات الريفية (تربية المواشي والسمكنة) بما تتضمنه من مساكن ومساجد ومرافق مجتمعية أخرى | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) الخيم والمنشآت المؤقتة لفترات زمنية محددة في مناطق تحددها وتشرف عليها السلطات<br>(ii) تنفيذ منشآت ومرافق البنى التحتية الإقليمية والمرافق العامة (محطة ضخ إمدادات المياه وأبراج وخطوط الكهرباء وغيرها) ومرافق النقل (محطة البنزين وساحات التخزين وما إلى ذلك) ومحطة الطاقة الشمسية مع الأخذ بالاعتبار تقييم الأثر البيئي لها واتخاذ تدابير تخفيف الآثار السلبية لذلك<br>(iii) الاستخدام المرتبط بالإنتاج المكثف للماشية (الإبل، البقر، الأغنام، الماعز، الدواجن) مع الحفاظ على منطقة حماية بسبب انبعاثات الروائح والأخذ بالاعتبار تقييم الأثر البيئي لذلك واتخاذ تدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة عن ذلك | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) المنازل السكنية ذات الهياكل الدائمة باستثناء القرى الريفية التقليدية / التاريخية<br>(ii) بناء المرافق الدائمة للاستخدام والنشاط التجاري والصناعي<br>(iii) أنشطة المحاجر (الرمل، المحار، الحصى ... الخ). | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | D | رمز اللون | أصفر مُسمر | R : 255, V : 223, B : 175 |

| ضوابط ومعايير التنمية (للمباني والإنشاءات الدائمة) | | | | الحد الأقصى | الحد الأدنى |
|---|---|---|---|---|---|
| (i) كثافة السكن | عدد السكان / هكتار (صافي) | | | * -- | * -- |
| | وحدة سكنية / هكتار (صافي) | | | * -- | * -- |
| (ii) مساحة قطعة الأرض | | | | * -- | * -- |
| (iii) معامل شغل الأراضي COS (٪) | | | | * -- | * -- |
| (iv) ارتفاع البناء | الارتفاع (م) | | | * -- | * -- |
| | عدد الطوابق | | | * -- | * -- |
| (v) معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار | غير سكني | * -- | * -- | * -- |
| | | سكني | | * -- | * -- |
| (vi) حدود البناء (الوجائب) | واجهة الطريق الأمامية: (م) | | | * -- | * -- |
| | الخلفية: (م) | | | * -- | * -- |
| | الجانبية: (م) | | | * -- | * -- |
| (vii) مواقف السيارات المطلوبة | | | | * -- | * -- |

ملاحظة *: ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء أو تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الأبنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج أو بناء مراكز المرافق) مع بعض التقييمات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة. يُفضل إعداد إرشادات التنمية لبناء وتطوير المرافق المؤقتة داخل منطقة الصحراء الطبيعية والمناطق البيئية ذات الصلة من أجل المرافق الترفيهية وغيرها من الأنشطة ومرافق التنمية.

## الأراضي الزراعية

| المجموعة 1 | المناطق الصحراوية و الزراعية | التصنيف 120 | المناطق الزراعية | الرمز | A |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) تشجيع الإنتاج الزراعي شبه الحضري بهدف المساهمة في تحقيق الأمن الغذائي المستدام في إطار المنتجات الغذائية ذات الاكتفاء الذاتي والقريبة من المستهلكين<br>(ii) المساهمة في تشكيل البيئة الحضرية المناسبة بمساعدة "الحزام الأخضر" وتطوير نظام إعادة تدوير المياه ليتم استخدامها في الإنتاج الزراعي والتكيف مع تغير المناخ | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) الاستخدامات المرتبطة بإنتاج المحاصيل بشكل رئيسي (على سبيل المثال الحبوب، والخضروات، والفواكه) بما في ذلك المرافق الزراعية ذات الصلة (المسكن الأخضر، التخزين الأخضر، الصومعة، ورش الآلات الزراعية، وما إلى ذلك)<br>(ii) الإنتاج البستاني أو وحدات البستنة بما في ذلك مرافق البيوت البلاستيكية الخضراء | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) مزارع تربية الماشية المكثفة (الإبل، الأبقار، الأغنام، الماعز، الدواجن) مع منطقةعازلة محددة للحماية من انبعاثات الروائح مع تقييم الأثر البيئي وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة<br>(ii) المساكن الفردية المخصصة لأسر المزارعين إضافة للبيوت التقليدية القائمة في القرى التقليدية والمخصصة للأنشطة الريفية (الزراعة والثروة الحيوانية وصيد الأسماك) | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) السكن والتقسيمات المرتبطة بالمرافق عامة واستخدامات الأنشطة التجارية<br>(ii) المقابر والمنشآت المتعلقة بالتخلص من النفايات وتمديدات مياه المجاري والصرف الصحي وغيرها من المرافق<br>(iii) الصناعات العامة / الصناعات المسببة للإزعاج، وسائل النقل (محطة، كراج، ورشة عمل... إلخ) | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | A | رمز اللون | زيتي داكن | R : 168, V : 208, B : 141 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ضوابط ومعايير التنمية (فقط للأبنية الدائمة المتعلقة بالأنشطة الزراعية) | | | | | | الحد الأقصى | الحد الأدنى |
| | (i) | كثافة السكن | | | عدد السكان / هكتار (صافي) | -- | -- |
| | | | | | وحدة سكنية / هكتار (صافي) | -- | -- |
| | (ii) | مساحة قطعة الأرض | | | الأرض الزراعية (هكتار) | --* | 1.0 |
| | | | | | مرافق استخدامات الزراعة (م 2) | 10000 لقطعة الارض | --* |
| | | | | | مسكن المزارعين (م 2) | 500 | --* |
| | (iii) | معامل شغل الأراضي COS (٪) | | | | ٪30 | --* |
| | (iv) | ارتفاع البناء | | | الارتفاع: (م) | --* | --* |
| | | | | | عدد الطوابق | أرضي +1 | --* |
| | (v) | معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار | غير سكني | ٪60 | --* | --* |
| | | | | سكني | | ٪60 | --* |
| | (vi) | حدود البناء (الوجائب) | | | واجهة الطريق الأمامية (م) | -- | -- |
| | | | | | الخلفية: (م) | -- | -- |
| | | | | | الجانبية: (م) | -- | -- |
| | (vii) | مواقف السيارات المطلوبة | | | | --* | --* |

ملاحظة *: ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء أو تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الأبنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج، وبناء مراكز المرافق) حتى إذا كانت المرافق ذات صلة بالتنمية الزراعية مع إجراء بعض التقييمات البيئية. يُفضل أيضاً إعداد إرشادات التطوير والتنمية لاستخدامات الأراضي في الزراعية.

## المناطق السكنية منخفضة الكثافة

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| المجموعة 2 | سكني | | التصنيف 210 | سكني منخفض الكثافة | الرمز | RB |
| الأهداف | (i) تعزيز وتوجيه التنمية باتجاه مستوى معيشي لائق من خلال مناطق سكنية منخفضة الكثافة مع تأمين مساحات خضراء مفتوحة كافية في المناطق المبنية، تسهم بدورها في التخفيف من الحرارة الحضرية<br>(ii) استيعاب السكن المخصص لأسرة واحدة في مناطق الضواحي بشكل رئيسي، وفي بعض المناطق السكنية لذوي الدخل المرتفع (سكن السفارات والمنازل الأخرى) في المناطق الحضرية المركزية<br>(iii) تشذيب الاستخدام السكني دون استخدامات أو أنشطة أخرى بهدف تأمين بيئة معيشية هادئة ومريحة داخل الكتل الحضرية | | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) البيوت المستقلة المخصصة لعائلة واحدة<br>(ii) الاستخدامات المرتبطة بالخدمات الترفيهية صغيرة النطاق (مساحة مفتوحة / حديقة / مرافق رياضية) | | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) المنازل شبه المنفصلة والتي يقطنها عدة عائلات مع تحقيق متطلبات مواقف السيارات الإضافية وطرق الوصول والمساحات المفتوحة والمساحات المشتركة الأخرى<br>(ii) المرافق العامة الصغيرة الحجم (أقل من 50 متر مربع لكل كتلة) (مسجد / قاعة مجتمعية / حضانةروضة / مكتب بريد / مكتب شرطة . إلخ) | | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) الاستخدامات غير السكنية وغير الملائمة كالأنشطة التجارية وأنشطة الأعمال ذات المعايير رفيعة المستوى (متجر / مطعم / مقهى / فندق ومنزل / محلات البيع بالجملة والتخزين / التسهيلات المالية، وما إلى ذلك)<br>(ii) البنى التحتية والمرافق العامة غير الملائمة للبيئة المعيشية (مقابر / مكبات نفايات / محطات صرف صحي / مرافق نقل ثقيلة (مرآب شاحنة، محطة، مركز لوجستي ، محطة بنزين ... إلخ).<br>(iii) الصناعات العامة غير الملائمة / الصناعات الملوثة والصاخبة المزعجة للبيئة المعيشية | | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | | RB | رمز اللون | خاكي مُصفر | R : 255, V : 255, B : 153 |
| ضوابط ومعايير التنمية | | | | الحد الأقصى | | الحد الأدنى |
| | (i) كثافة السكن | | عدد السكان / هكتار (صافي) | 50 شخص | | --* |
| | | | وحدة سكنية / هكتار (صافي) | 12 وحدة * | | --* |
| | (ii) مساحة قطعة الأرض (م2) (منفصل) | | | 600 | | --* |
| | (iii) مساحة الوحدة السكنية (م2) | | | 240 | | --* |
| | (iv) معامل شغل الأراضي COS (٪) | | | 40٪ | | --* |
| | (v) ارتفاع المبنى | | الارتفاع (م)** | 6 | | 4 |
| | | | عدد الطوابق: | أرضي+ 1 طابق | | أرضي+ 0 طابق |
| | (vi) معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار | غير سكني | --* | 80٪ | --* |
| | | | سكني | 80٪ | | 60٪ |
| | (vii) حدود البناء (الوجائب) | | واجهة الطريق الأمامية (م) | --* | | 4.0 |
| | | | الخلفية: (م) | --* | | 2.0 |
| | | | الجانبية: (م) | --* | | 2.0 |
| | (viii) مواقف السيارات المطلوبة | | | --* | | 2 موقف \ الوحدة السكنية |

ملاحظة * : تقدر الكثافة الإجمالية للسكن وحجم قطعة الأرض وفقاً لافتراضات "متوسط حجم الأسرة في المستقبل (4.2 نسمة) بما في ذلك الطرق (25٪) والاستخدام العام (5٪)" .

ملاحظة **: يشير الارتفاع بالمتر إلى رقم إرشادي فقط.

## المناطق السكنية متوسطة الكثافة

| المجموعة 2 | سكني | التصنيف 220 | سكن متوسط الكثافة | الرمز | RM |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) لعب دور رئيسي في تكثيف المناطق الحضرية بتطبيق هذه المنطقة في انواكشوط كأحد تصنيفات تقسيم المناطق الرئيسية التي تحقق "مدينة مُدمجة"<br>(ii) الترويج لتحقيق مزيج من الأنواع السكنية المختلفة مساكن مُخصصة لعائلة واحدة ومساكن متعددة العائلات بهدف تحقيق سكن متوسط الكثافة من خلال توفير كل من المنزل المنفصل والمنزل شبه المنفصل ومبنى السكن الجماعي بمبنى متعدد الطوابق<br>(iii) تحسين المناطق الحضرية منخفضة الارتفاع وذات الكثافة العالية من خلال توضيح هذا التصنيف بزيادة المساحة المعيشية في المساكن متعددة الطوابق بالترافق مع آلية الدعم العامة الخاصة بها. | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) المنازل المنفصلة وشبه المنفصلة للمساكن الفردية / متعددة الأسر والسكن الجماعي (شقة، شقق سكنية ، سكن جماعي... إلخ)<br>(ii) الخدمات والاستخدامات الترفيهية صغيرة النطاق (مساحة مفتوحة / حديقة / مرافق رياضية) | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) المنشآت التجارية صغيرة ومتوسطة الحجم (أقل من 500 متر مربع في كل قطعة أرض) (محل بقالة / مقهى / مطعم / ورشة .. إلخ)<br>(ii) المنشآت العامة متوسطة الحجم (أقل من 500 متر مربع لكل قطعة أرض) (مسجد / قاعة مجتمعية / روضة أطفال / مكاتب البريد / مكاتب الشرطة / مكاتب الخدمات العامة .. إلخ) | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) الأنشطة التجارية وأنشطة الأعمال غير الملائمة للبيئة المعيشية اللائقة (الفنادق ودور الضيافة / محلات البيع بالجملة والتخزين / التسهيلات المالية ، وما إلى ذلك)<br>(ii) البنى التحتية والمرافق العامة غير الملائمة للبيئة المعيشية (مقابر / مكبات نفايات / محطات صرف صحي / مرافق نقل ثقيلة (مرآب شاحنة، محطة ، مركز لوجستي ، محطة بنزين ... إلخ).<br>(iii) الصناعات العامة غير الملائمة / الصناعات الملوثة والصاخبة المزعجة للبيئة المعيشية | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | RM | رمز اللون | أصفر | R : 255, V : 255, B : 0 |

| ضوابط ومعايير التنمية | | | الحد الأقصى | الحد الأدنى |
|---|---|---|---|---|
| (i) كثافة السكن | عدد السكان / هكتار (صافي) | | 100 شخص | 80 شخص |
| | وحدة سكنية / هكتار (صافي) | | 24 وحدة * | 20 وحدة * |
| (ii) مساحة قطعة الأرض: (م 2) للسكن الجماعي | | | 290 | 350 |
| (iii) مساحة الوحدة السكنية (م2) | | | 170 | 140 |
| (iv) معامل شغل الأراضي COS (٪) | | | ٪60 | ٪40 |
| (v) ارتفاع البناء | الارتفاع: (م)** | | 15 | 9 |
| | عدد الطوابق | | أرضي + 4 طوابق | أرضي + طابقين |
| (vi) معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار | غير سكني | ٪300 | --* |
| | | سكني | ٪300 | ٪120 |
| (vii) حدود البناء (الوجائب) | واجهة الطريق الأمامية (م) | | --* | 3.0 |
| | الخلفية: (م) | | --* | 1.5 |
| | الجانبية: (م) | | --* | 1.5 |
| (viii) مواقف السيارات المطلوبة | | | --* | 1 موقف\ الوحدة السكنية |

ملاحظة: ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء أو تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الأبنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج أو بناء مراكز المرافق) مع بعض التقييمات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة.

ملاحظة * : تقدر الكثافة الإجمالية للسكن وحجم قطعة الأرض وفقا لافتراضات "متوسط حجم الأسرة في المستقبل (4.2 نسمة) بما في ذلك الطرق (25٪) والاستخدام العام (5٪)".

ملاحظة **: يشير الارتفاع بالمتر إلى رقم إرشادي فقط.

## المناطق السكنية عالية الكثافة

| المجموعة 2 | سكني | التصنيف 110 | سكن عالي الكثافة | الرمز | RH |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) لعب دور رئيسي في تكثيف المستوطنات بتطبيق هذه المنطقة في انواكشوط كأحد تصنيفات تقسيم المناطق الرئيسية التي تحقق "مدينة مُدمجة"<br>(ii) تشجيع تحقيق أقصى قيمة للأراضي عن طريق الاستخدام الفعال للمساحة والأرض خاصة في منطقة المركز الحضري في حالة ارتفاع تكاليف أو قيمة ملكية الأراضي<br>(iii) المساهمة في تعزيز "تنمية العبور الموجهة " من خلال تحديد هذه المناطق بالقرب من محطات النقل العام<br>(iv) المساهمة في تلبية مجموعة متنوعة من احتياجات الإسكان المتوقعة في المستقبل مثل الاجانب ورجال الأعمال والأسر الصغيرة والمتزوجين حديثاً من خلال توفير السكن الجماعي العالي الارتفاع في منطقة وسط المدينة وفي مناطق محددة قريبة من "محطات الترانزيت" أو تطوير مدينة حضرية جديدة | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) الاستخدامات السكنية من خلال المساكن الجماعية في الأبنية متعددة الطوابق (شقة أو وحدة سكنية مؤلفة من عدة وحدات سكنية)<br>(ii) الاستخدام الترفيهي صغير النطاق (حديقة / مساحة مفتوحة / حديقة / مرافق رياضية) | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) الاستخدام المتعلق بالمنشآت التجارية الصغيرة والمتوسطة الحجم (أقل من 500 متر مربع في قطعة الأرض) (محل بقالة / مقهى، مطعم صغير، متجر حرفي ...إلخ)<br>(ii) المنشآت العامة متوسطة الحجم (أقل من 500 متر مربع في قطعة الأرض) (مسجد / قاعة مجتمعية / رياض أطفال / مكاتب بريد / مكاتب شرطة / مكاتب خدمات عامة، إلخ) | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) الأنشطة التجارية وأنشطة الأعمال غير الملائمة للبيئة المعيشية اللائقة (الفنادق ودور الضيافة /محلات البيع بالجملة والتخزين / التسهيلات المالية، وما إلى ذلك)<br>(ii) البنى التحتية والمرافق العامة غير الملائمة للبيئة المعيشية (مقابر / مكبات نفايات / محطات صرف صحي / مرافق النقل الثقيلة (مرآب شاحنة، محطة، مركز لوجستي، محطة بنزين ... إلخ).<br>(iii) الصناعات العامة غير الملائمة / الصناعات الملوثة والصاخبة المزعجة للبيئة المعيشية أو أي صناعات أخرى صغيرة أو متوسطة الحجم | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | RH | رمز اللون | أصفر ذهبي | R : 255, V : 223, B : 0 |
| ضوابط ومعايير التنمية | | | الحد الأقصى | | الحد الأدنى |
| | (i) كثافة السكن | عدد السكان / هكتار (صافي) | 300 شخص | | 150 شخص |
| | | وحدة سكنية / هكتار (صافي) | 71 وحدة* | | 35 وحدة * |
| | (ii) مساحة قطعة الأرض: (م 2) للسكن الجماعي | | --* | | 1000 |
| | (iii) مساحة الوحدة السكنية (م2) | | --* | | 50 |
| | (iv) معامل شغل الأراضي COS (٪) | | 40٪ | | 60٪ |
| | (v) ارتفاع البناء | الارتفاع: (م)** | (29) | | (15) |
| | | عدد الطوابق | أرضي + 9 طوابق | | أرضي + 4 طوابق |
| | (vi) معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار: غير سكني | --* | 400٪ | --* |
| | | المعيار: سكني | 400٪ | | 300٪ |
| | (vii) حدود البناء (الوجائب) | واجهة الطريق الأمامية (م) | --* | | 5.0 |
| | | الخلفية: (م) | --* | | 2.0 |
| | | الجانبية: (م) | --* | | 2.0 |
| | (viii) مواقف السيارات المطلوبة | | --* | | 1 موقف\ 4الوحدة السكنية |

ملاحظة : ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء أو تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الأبنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج أو بناء مراكز المرافق) مع بعض التقييمات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة.

ملاحظة * تقدر الكثافة الإجمالية للسكن وحجم قطعة الأرض وفقاً لافتراضات "متوسط حجم الأسرة في المستقبل (4.2 نسمة) بما في ذلك الطرق (25٪) والاستخدام العام (5٪)"

ملاحظة **: يشير الارتفاع بالمتر إلى رقم إرشادي فقط.

## الاستخدام المختلط

| المجموعة 2 | سكني | التصنيف 240 | الاستخدام المختلط | الرمز | MX |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) لعبُ دور أساسي في تكوين بنية حضرية مستدامة لـ "المدينة المدمجة" من حيث الوصول الفعال من "أماكن المعيشة" إلى "أماكن العمل" مع مقدار أقل من الانبعاثات و ضياع الطاقة.<br>(ii) تعزيز الاقتصاد الحضري الحديث التنافسي من خلال توفير أعمال تجارية جذابة ومناسبة وأماكن تجارية مع البيئة الملائمة للعيش حيث توجد طوابق المعيشة جنباً إلى جنب مع المحلات التجارية وطوابق الأعمال عبر استعمال مختلطٍ ممتدٍ عمودياً أو أفقياً.<br>(iii) المواءمة بين الأنشطة المتوافقة لاستعمالات الأراضي عن طريق التنظيم والشكل الحضري المناسب دون حدوث تعارضات اجتماعية، وذلك مع مراعاة طرق الوصول المنظم إلى أماكن المعيشة (المشي) وأماكن العمل (نقل البضائع) والتوافق مع استعمالات الأراضي المجاورة وأنشطتها.<br>(iv) توفير أماكن عامة جذابة (مثل ممشى، ساحات عامة، حدائق صغيرة حضرية للاستراحة، أماكن للمناسبات)، وذلك مع الانتباه لإيجاد جو من التفاعل الاجتماعي للسكان ورجال الأعمال والعمال والزوار في هذه المنطقة. | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) الاستعمال السكني (منزل منفصل وشبه منفصل لمنازل العائلات الفردية/ المتعددة وسكن جماعي، شقة خاصة، مهجع، إلخ).<br>(ii) الاستعمال التجاري والاستعمالات المرتبطة بالأعمال (محل صغير-متوسط لتجارة التجزئة/ مجمع تجاري ضخم لتجارة التجزئة/ مكتب أعمال صغير-متوسط/ أعمال عامة/ فندق).<br>(iii) المرافق العامة (ثقافي عام مع مرافق/ مكتب تنظيم إداري للخدمات العامة/ أمن عام/ مرافق دينية/ صحة ورعاية اجتماعية/ تعليم العالي). | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) المنشآت والمرافق الصغيرة-المتوسطة للأعمال والتجارة تحت 500 م2 (تخزين، تجارة الجملة، مرآب، إلخ).<br>(ii) منشآت صناعية صغيرة-متوسطة غير ملوثة (محل حرفة، ورشة تصليح سيارات، مصنع لإنتاج المشروبات والأطعمة، مطبعة، مصنع نسيج، إلخ). | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) أنشطة الأعمال والتجارة غير الملائمة فوق 500م2( مكان تخزين وتجارة الجملة/ الخ) مع الأخذ بعين الاعتبار البيئة المعيشية في هذه المنطقة.<br>(ii) البنى التحتية والمرافق العامة غير الملائمة للبيئة المعيشية (مثل مقبرة/ مَكبّ نفايات/ محطات الصرف الصحي/ مرافق النقل ذات الاستخدام الكثيف (مرآب شاحنات، محطة طرفية، مركز لوجستي، محطة بنزين، إلخ).<br>(iii) الصناعات العامة غير الملائمة للبيئة المعيشية/ الصناعات المزعجة، الملوثة، الضارة والمسببة للضجيج. | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | MX | رمز اللون | أصفر الكادميوم | R : 255, V : 192, B : 0 |

| ضوابط ومعايير التنمية | | | الحد الأقصى | الحد الأدنى |
|---|---|---|---|---|
| (i) مساحة قطعة الأرض (م2) | | | *-- | 200 |
| (ii) معامل شغل الأراضي COS (٪) | | | 70٪ (80٪)** | 40٪ (70٪)** |
| (iii) ارتفاع البناء | الارتفاع (م) | | (15) | (9) |
| | عدد الطوابق | | R + 4F | R + 2F |
| (iv) معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار | غير سكني | 350٪ | 400٪ | 120% | 200٪ |
| | | سكني | | 350٪ | | 120٪ |
| (v) حدود البناء (الوجائب) | واجهة الطريق الأمامية: (م) | | *-- | 3 إلى 5 م |
| | الخلفية: (م) | | *-- | 1 إلى 2 م |
| | الجانبية: (م) | | *-- | 1 إلى 2 م |
| (vi) مواقف السيارات المطلوبة | | | *-- | 1 موقف \ 300 م2 المساحة الطابقية الإجمالية<br>1 موقف \ 4 وحدات سكنية |

ملاحظة : ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء أو تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الأبنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج أوبناء مراكز المرافق) مع بعض التقييمات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة.

ملاحظة * : في حالة بناء جدار مشترك، لا يكون خط المبنى الجانبي فاصلا أو عازلا بين ملكيتين مختلفتين.

ملاحظة ** : يطبّق COS 80٪ في حالة الاستعمال غير السكني.

## التجارة والأعمال

| المجموعة 2 | التجارة والأعمال | التصنيف 310 | التجارة والأعمال | الرمز | CB |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) تكوين منطقة الأعمال المركزية (CBD) في مركز المدينة حيث هناك نمو عمراني بكثافة مرتفعة (مثل مبنى شاهق، مجمّع)، وذلك عن طريق التجارة والأعمال الأساسية (أعمال مالية، مقرّات أعمال، خدمات) والمرافق المركزية الحكومية والمؤسساتية، وستكون هذه المنطقة المركز الخدَمي الحضري لرأس المال الوطني في موريتانيا.<br>(ii) تخديم أسواق انواكشوط ومنطقة التجمعات الاقليمية حيث تتوفر خدمات تنافسية للبنية التحتية الحضرية (مثل النقل، ICT، المرافق) من أجل جذب الاستثمارات العالمية وفرص الأعمال الجديدة مثل مكاتب التصميم، الشركات الاستشارية، محلات الفنون والحرف، برامج تكنولوجيا المعلومات، خدمات مبتكرة لتجارة التجزئة، إلخ.<br>(iii) إدارة ومراقبة وصول السيارات وتوفير ما يكفي من المرائب التي تُخدّم الأنشطة التجارية والأعمال (المحلات التجارية أو المكاتب)، وذلك لتجنّب وقوف السيارات العشوائي والازدحام الناتج عن الوصول المفرط إلى هذه المنطقة، ولتأمين الوصول إلى وسائل النقل العامة عن طريق عددٍ كافٍ من المحطات في هذه المنطقة. | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) الاستعمال التجاري والأعمال (محلات تجارة التجزئة بجميع الحجوم/ مجمّع ضخم لتجارة التجزئة/ مكتب أعمال/ أعمال تجارية عامة/ فندق/ مرافق ترفيهية (سينما ومسرح) / خدمات مالية، معارض ومؤتمرات، مركز إذاعة وتلفزيون، إلخ).<br>(ii) المرافق العامة (ثقافي عام مع مرافق/ مكتب تنظيم إداري للخدمات العامة/ أمن عام/ مرافق دينية/ صحة ورعاية اجتماعية/ مدرسة تعليم عالي). | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) الاستعمال السكني (منزل منفصل وشبه منفصل لمنازل العائلات الفردية/ المتعددة وسكن جماعي، شقة خاصة، مهجع، إلخ).<br>(ii) المرافق التعليمية (رياض الأطفال -حضانة، مرافق التعليم الابتدائي والثانوي والعالي).<br>(iii) منشآت صناعية صغيرة-متوسطة غير ملوثة (محل حرفة، ورشة تصليح سيارات، مصنع لإنتاج المشروبات والأطعمة، مطبعة، مصنع نسيج، إلخ). | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) السوق التقليدية/ أماكن التخزين وتجارة الجملة المسبّبة للتلوث -الخطر/ مرافق الأعمال المسبّبة للإزعاج.<br>(ii) البنى التحتية والمرافق العامة التي لا تلائم الأمكنة الجذّابة للتسوّق والأعمال (مثل مقبرة/ مَكَبّ نفايات/ محطات الصرف الصحي/ مرافق النقل ذات الاستخدام الكثيف (مرأب شاحنات، محطة طرفية، مركز لوجستي، محطة بنزين، إلخ).<br>(iii) الصناعات العامة/ الصناعات المزعجة، الملوثة، الضارة والمسببة للضجيج. | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | CB | رمز اللون | أحمر | R : 255, V : 0, B : 0 |

| ضوابط ومعايير التنمية | | | | | الحد الأقصى | الحد الأدنى |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (i) مساحة قطعة الأرض (م2) | | | | | --* | 200 |
| (ii) معامل شغل الأراضي COS (٪) | | | | | ٪80 | ٪60 |
| (iii) ارتفاع البناء | الارتفاع (م) | | | | 29 | 9 |
| | عدد الطوابق | | | | أرضي + 9 طوابق(14 طابق)** | أرضي + طابقين |
| (iv) معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار | غير سكني | ٪800 | 200 ٪ | ٪800 | ٪200 |
| | | سكني | | | --* | --* |
| (v) حدود البناء (الوجائب) | واجهة الطريق الأمامية: (م) | | | | --* | 9.0-3.0 |
| | الخلفية: (م) | | | | --* | 5.0-1.0 |
| | الجانبية: (م) | | | | --* | 5.0-1.0 |
| (vi) مواقف السيارات المطلوبة | | | | | --* | 1 موقف \ 50~ 100م2 من المساحة الطابقية الإجمالية |

ملاحظة : ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء أو تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الأبنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج أو بناء مراكز المرافق) مع بعض التقييمات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة.

ملاحظة * : في حالة بناء جدار مشترك، لا يكون خط المبنى الجانبي فاصلاً أو عازلاً بين ملكيتين مختلفتين.

ملاحظة ** : إن ارتفاع (أرضي +14 طابق) مشروط بتوافر سلّم الحريق أو المعدّات الكافية لمقاومة الحريق في المبنى.

## التجارة والأعمال في الحي

| المجموعة 3 | التجارة والأعمال | التصنيف 320 | التجارة والأعمال في الحي | الرمز | CBP |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) خدمة العملاء من المواطنين في المراكز الحضرية الفرعية في انواكشوط حيث تكوّنت منطقة التسوق والأعمال الجذابة ذات خدمات الوصول والبنية التحتية الملائمة (مثل الوصول إلى وسائل النقل العام، مواقف السيارات، المرافق) عن طريق النمو ذات الكثافة المتوسطة-العالية.<br>(ii) تقديم خدمات الأعمال والخدمات التجارية للسلع اليومية، وبشكل رئيسي في المجتمعات المحلية لانواكشوط. تتكوّن تلك الخدمات من متاجر التجزئة الصغيرة والمتوسطة وتجار الجملة وغيرها من الخدمات الحضرية الضرورية للمجتمعات المحلية من أجل تلبية احتياجات الخدمات الأساسية لها دون القيام برحلة غير ضرورية إلى مركز مدينة انواكشوط.<br>(iii) توفير الخدمات والمرافق العامة في هذه المنطقة كمركز مؤتمرات للمجتمعات المحلية، والإدارة المناسبة لحركة المرور ومراقبة وصول المركبات من الطريق إلى هذه المنطقة ونظام المرائب، وذلك من أجل تجنب الازدحام المروري. | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) السكن (النموذج السكني متعدد الطوابق) / المحالّ الصغيرة والمتوسطة لتجارة التجزئة/ المجمّعات الضخمة/ التخزين وتجارة الجملة للبضائع غير الملوثة أو الخطرة/ مكاتب الأعمال المحلية / الأعمال العامة / الأعمال الحديثة<br>(ii) الأعمال المتعلقة بمرافق الضيافة/ المرافق الترفيهية المفتوحة/ الأمن العام/ الصحة والرعاية الاجتماعية/ مرافق الاستجمام المفتوحة. | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) السكن (منفصل وشبه منفصل) / المرافق المتعلقة بالزراعة والبستنة/ السوق التقليدية/ مرافق التسلية والترفيه/ المرافق الرياضية.<br>(ii) المرافق العامة/ ثقافي عام مع مرافق/ المرافق الإدارية للخدمات العامة/ المرافق البلدية/ المرافق الدينية/ التعليم العالي.<br>(iii) الصناعات المنزلية/ الصناعات الخفيفة/ مرافق النقل واسعة النطاق (محطة طرفية، مدرسة تعليم قيادة المركبات، إلخ)/ مراكز التوزيع اللوجستية/ محطات البنزين، ورشات صيانة وتصليح السيارات، مواقف السيارات. | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) تجارة الجملة الخطرة الملوثة-القابلة للاشتعال، أماكن تخزين المواد السامة-القابلة للانفجار/ مرافق الأعمال التجارية المسببة للإزعاج/ المرافق القابلة للاشتعال (محطة بنزين) / إلخ.<br>(ii) المقابر/ مرافق معالجة النفايات/ محطة معالجة مياه الصرف الصحي/ محطة توليد الطاقة/ الخ.<br>(iii) الصناعات العامة/ الصناعات المزعجة ذات المنتجات الخطرة الملوثة أو القابلة للاشتعال. | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | CBP | رمز اللون | أحمر هندي | R : 255, V : 153, B : 153 |

| ضوابط ومعايير التنمية | | | الحد الأقصى | الحد الأدنى |
|---|---|---|---|---|
| (i) مساحة قطعة الأرض (م2) | | | --* | 200 |
| (ii) معامل شغل الأراضي COS (٪) | | | 80%(100%)** | 60٪ |
| (iii) ارتفاع المبنى | الارتفاع (م) | | 18 | 9 |
| | عدد الطوابق | | أرضي + 5طوابق | أرضي + طابقين |
| (iv) معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار | غير سكني | 500٪ | 200٪ |
| | | سكني | --* | --* |
| (v) حدود البناء (الوجائب) | واجهة الطريق الأمامية: (م) | | --* | 4 إلى 7م |
| | الخلفية: (م) | | --* | 1.5 إلى 3 م |
| | الجانبية: (م) | | --* | 1 إلى 3 م |
| (vi) مواقف السيارات المطلوبة | | | --* | 1 موقف \ 74~ 100م2 من المساحة الطابقية الإجمالية |

ملاحظة: ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء أو تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الأبنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج أو بناء مراكز المرافق) مع بعض التقييمات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة.

ملاحظة * : في حالة بناء جدار مشترك، لا يكون خط المبنى الجانبي فاصلاً أو عازلاً بين ملكيتين مختلفتين.

ملاحظة ** : إن بلوغ COS نسبة 100٪ مشروط بمقاومة الحريق وتوفير مواقف السيارات ضمن رقعة الأرض (على سبيل المثال مواقف سيارات تحت الأرض أو في الطوابق العلوية).

## ممرات الأعمال والتجارة

| المجموعة 3 | التجارة والأعمال | التصنيف330 | ممرات الأعمال والتجارة | الرمز | CBP |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) إدارة ومراقبة تطوّر الممرات التجارية مع أنشطة تجارة التجزئة والجملة والاستعمالات المتوافقة مع الشركات المتوسطة والكبيرة من غير توسّع حضري عشوائي على طول الممرات.<br>(ii) تشجيع استعمالات للأراضي كوكالات السيارات، خدمات النقل، خدمات التوزيع، المستودعات، الخ. لتحتلّ مكاناً في هذه الممرات ذات حركات المرور المتقاطعة (شارع رئيسي: شريان مروري، والطرق الثانوية).<br>(iii) تشجيع السكن متعدد الطوابق على طول الممرات حيث تلزم إقامة أحياء حضرية متوسطة الكثافة.<br>(iv) الإدارة المناسبة لحركة المرور ومراقبة وصول المركبات من الطريق إلى هذه المنطقة ونظام المرائب، وذلك من أجل تجنب الازدحام المروري. | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) السكن (النموذج السكني متعدد الطوابق/ السكن مع التجاري والأعمال/ الخ.).<br>(ii) الأعمال التجارية الفندقية/ المحالّ الصغيرة والمتوسطة لتجارة التجزئة/ المجمّعات الضخمة/ التخزين وتجارة الجملة للبضائع غير الملوثة أو الخطرة/ مكاتب الأعمال المحلية / الأعمال العامة / الأعمال الحديثة<br>(iii) المرافق والاستعمال العام (مكتب شرطة/ محطة إطفاء/ صحة ورعاية اجتماعية/ مرافق إدارية/ مرافق تعليمية/ إلخ. | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) السكن (منفصل وشبه منفصل) / السوق التقليدية/ مرافق التسلية والترفيه/.<br>(ii) المرافق العامة/ ثقافي عام مع مرافق/ إداري من أجل الخدمات العامة/ مرافق بلدية/ مرافق دينية/ الخ.<br>(iii) الصناعات الخفيفة/ مرافق النقل واسعة النطاق (محطة طرفية، مدرسة تعليم قيادة المركبات، إلخ)/ مراكز التوزيع اللوجستية/ ورشات صيانة وتصليح السيارات، مواقف السيارات. | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) تجارة الجملة الخطرة الملوثة-القابلة للاشتعال، أماكن تخزين المواد السامة-القابلة للانفجار/ مرافق الأعمال التجارية المسببة للإزعاج/ المرافق القابلة للاشتعال (محطة بنزين) / إلخ.<br>(ii) المقابر/ مرافق معالجة النفايات/ محطة معالجة مياه الصرف الصحي/ محطة توليد الطاقة/ الخ.<br>(iii) الصناعات العامة/ الصناعات المزعجة ذات المنتجات الخطرة الملوثة أو القابلة للاشتعال. | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | CCB | رمز اللون | أحمر السل مون | R : 204, V : 0, B : 102 |

| ضوابط ومعايير التنمية | | | | الحد الأقصى | الحد الأدنى |
|---|---|---|---|---|---|
| (i) مساحة قطعة الأرض (م2) | | | | --* | 200 |
| (ii) معامل شغل الأراضي COS (٪) | | | | ٪80 (٪100)** | ٪60 |
| (iii) ارتفاع المبنى | الارتفاع (م) | | | 15 | 9 |
| | عدد الطوابق | | | أرضي + 4طوابق | أرضي + طابقين |
| (iv) معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار | غير سكني | ٪400 | ٪400 (٪500) | ٪180 ٪180 |
| | | سكني | | ٪300 | ٪120 |
| (v) حدود البناء (الوجائب) | واجهة الطريق الأمامية: (م) | | | --* | 3 إلى 6 م |
| | الخلفية: (م) | | | --* | 1 إلى 3 م |
| | الجانبية: (م) | | | --* | 1.0 (**0.0) – 3.0 |
| (vi) مواقف السيارات المطلوبة | | | | --* | 1 موقف \ 50~ 100م2 من المساحة الطابقية الإجمالية |

ملاحظة : ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء او تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الابنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج أو بناء مراكز المرافق) مع بعض التقييمات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة.

ملاحظة * : في حالة بناء جدار مشترك، لا يكون خط المبنى الجانبي فاصلاً أو عازلاً بين ملكيتين مختلفتين.

ملاحظة **: إن بلوغ COS نسبة 100٪ مشروط بمقاومة الحريق وتوفير مواقف السيارات ضمن رقعة الأرض (على سبيل المثال مواقف سيارات تحت الأرض أو في الطوابق العلوية).

# المناطق الصناعية

| المجموعة 3 | المناطق الصناعية | التصنيف 410 | منطقة صناعية | الرمز | I |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) | النهوض بالمنطقة الصناعية الحصرية ذات البنية التحتية والخدمات عالية المستوى بما في ذلك الحوافز المؤسساتية (مثل SEZ) وذلك لجذب الاستثمار الأجنبي المباشر. | | | |
| | (ii) | تشجيع استخدام الأراضي في الصناعات الموجهة للتصدير والصناعات اللوجستية، وذلك بالاستفادة من قربها من قواعد التصدير والاستيراد (مثل المطار الدولي والميناء البحري) و/أو شبكات الطرق السريعة. | | | |
| | (iii) | الإدارة المناسبة لحركة المرور ومراقبة وصول المركبات الثقيلة من الطريق إلى هذه المنطقة والموقع المناسب لمواقف السيارات خارج المناطق الحضرية، وذلك من أجل تجنب التأثير السلبي على البيئة المعيشية والازدحام المروري فيها. | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) | الصناعات واسعة النطاق (الصناعات التحويلية/ التصنيع/ التجميع أو تجهيز السلع/) بما في ذلك مكاتب الإدارة والتشغيل. | | | |
| | (ii) | مرافق النقل (محطات الشاحنات/ مستودعات المركبات/ مكاتب أعمال التجار/ الخ) والمرافق اللوجستية (تخزين مواد الاستيراد والتصدير/ التخزين وتجارة الجملة/ الخ). | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) | البنية التحتية العامة المتعلقة بأنشطة هذه المنطقة (محطة تزويد الطاقة/ محطة تزويد المياه/ محطة الاتصالات/ محطة معالجة مياه الصرف الصحي/ الخ.). | | | |
| | (ii) | المرافق العامة المتعلقة بأنشطة هذه المنطقة (مدرسة مهنية/ مكتب الترويج والإدارة الصناعية/ الأمن ومحطة الإطفاء/ إلخ.). | | | |
| | (iii) | الإقامة (سكن توظيف محدود للإدارة أو العمالة) | | | |
| | (iv) | المرافق التجارية الصغيرة (كشك/ بقالية/ الخ.). | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) | السكن الدائم (منزل منفصل/ شبه منفصل / سكن جماعي باستثناء السكن الوظيفي) لمنزل دائم | | | |
| | (ii) | المرافق والاستخدام التجاري والأعمال (محل لتجارة التجزئة العامة/ متجر ضخم/ الترفيه والتسلية/ المطاعم/ إلخ. | | | |
| | (iii) | المرافق والاستخدام العام (المدارس التعليمية باستثناء المدارس المهنية/ مرافق الرعاية الصحية/ مرافق الإدارة العامة/ المرافق الثقافية/ المرافق البلدية/ الخ.). | | | |

| توصيف الخريطة | الرمز | I | رمز اللون | أزرق ملكي | R : 0, V : 112, B : 192 |
|---|---|---|---|---|---|

| ضوابط ومعايير التنمية | | | الحد الأقصى | الحد الأدنى |
|---|---|---|---|---|
| | (i) | مساحة قطعة الأرض (م2) | 40000 | 1500 |
| | (ii) | معامل شغل الأراضي COS (٪) | ٪60 | ٪40 |
| | (iii) ارتفاع المبنى | الارتفاع (م) | 12 | --* |
| | | عدد الطوابق | أرضي +3 طوابق | --* |
| | (iv) معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار: غير سكني | ٪180 | --* |
| | | المعيار: سكني | --* | --* |
| | (v) حدود البناء (الوجائب) | واجهة الطريق الأمامية: (م) | --* | 6 إلى 9 م |
| | | الخلفية: (م) | --* | 3 إلى 5 م |
| | | الجانبية: (م) | --* | 3 إلى 5 م |
| | (vi) مواقف السيارات المطلوبة | | --* | 1 موقف \ 50م2 من المساحة الطابقية الإجمالية<br>1 موقف للشاحنات \1000 م2 من المساحة الطابقية الإجمالية |

ملاحظة : ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء أو تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الأبنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج أوبناء مراكز المرافق) مع بعض التقييمات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة.

## المناطق شبه الصناعية

| المجموعة 5 | المناطق الصناعية | التصنيف 420 | منطقة شبه الصناعية | الرمز | IC |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) تشجيع ترافق الأنشطة الصناعية المحلية جنباً إلى جنب مع أماكن العيش والشركات الصناعية ذات المقياس الصغير والكبير بفعالياتها غير الملوثة والخطيرة عبر مقاييس التخفيف المضبوطة والمُدارة بشكل جيد<br>(ii) تشجيع استخدامات الأراضي لصالح الشركات المصنعة ذات امتياز القرب من أماكن العيش دون الحاجة لرحلات التنقل اليومية وما ينجم عنها من انبعاثات<br>(iii) إدارة وضبط المرور بطريقة ملائمة تسمح بوصول العربات من الطريق إلى الموقع وتؤمن أماكن الوقوف لتجنب الازدحام المروري | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) الصناعات الخفيفة والورشات التي لا تسبب تلوث/ لوجستية، مركز توزيع/ محطة بنزين، ورشة صيانة وإصلاح السيارات/ إلخ.<br>(ii) متجر بيع صغير - متوسط بالتجزئة/ بالجملة أو مخزن للبضائع غير الملوثة، وغير الخطرة/ مكتب تجاري/ متجر خدمات ( نسخ، طباعة، مختبرات، إنتاج النماذج الأولية، إلخ.)<br>(iii) الاستخدام السكني (منزل منفصل وشبه منفصل لعائلة منفردة/ منازل عائلات متعددة والسكن الجماعي – شقق، وحدات سكنية، مهاجع، إلخ.) | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) الاستخدام والفعاليات التجارية (فندق، مرافق ترفيه، إلخ.)<br>(ii) مرافق الإدارة العامة/ خدمات عامة/ مرافق مجتمعية/ مرافق دينية/ الرعاية الصحية والاجتماعية/ حضانات، مدارس ابتدائية وثانوية/ مركز شرطة/ مركز إطفاء، إلخ. | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) المرافق العامة غير المناسبة لهذه المنطقة (متحف/ مسرح ثقافي/ مكتبة/ مشفى/ مدرسة/ إلخ.)<br>(ii) مرافق الإدارة العامة/ خدمات عامة/ مرافق مجتمعية/ مرافق دينية/ الرعاية الصحية والاجتماعية/ حضانات، مدارس ابتدائية وثانوية/ مركز شرطة/ مركز إطفاء، إلخ.<br>(iii) الاستخدامات والمرافق الصناعية غير الملائمة ( مصانع إنتاج أو تخزين المواد الخطرة، المعرضة للتلوث، القابلة للاشتعال والسامة) | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | IC | رمز اللون | أزرق | R : 51, V : 190, B : 205 |

| ضوابط ومعايير التنمية | | | | الحد الأقصى | الحد الأدنى |
|---|---|---|---|---|---|
| (i) | مساحة قطعة الأرض (م2) | | | --* | 200 |
| (ii) | معامل شغل الأراضي COS (٪)** | | | 60٪(70٪)** | 60٪ |
| (iii) | ارتفاع البناء | الارتفاع (م) | | 12 | 6 |
| | | عدد الطوابق | | أرضي + طابقين | أرضي + طابق |
| (iv) | معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار | غير سكني | 200٪ | -- * |
| | | | سكني | 180٪ | -- * |
| | | | | 180٪ | -- * |
| (v) | حدود البناء (الوجائب) | واجهة الطريق الأمامية (م) | | -- * | 3 إلى 6 م |
| | | الخلفية: (م) | | -- * | 1 إلى 3 م |
| | | الجانبية: (م) | | -- * | 1(0.0) إلى 3م |
| (vi) | مواقف السيارات المطلوبة: | | | -- * | 1 موقف \50~100م2 من المساحة الطابقية الصناعية الإجمالية<br>1 موقف \ من المساحة الطابقية الإجمالية |

ملاحظة : يتم تطبيق جميع الاستخدامات والمرافق من خلال تصريح الاستخدام المسموح والشرطي بنفس اللوائح دون اختلاف بين الاستخدام السكني والاستخدامات الأخرى لتتناسب مع البيئة المعيشية في هذه المنطقة. ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء أو تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الأبنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج أو بناء مراكز المرافق) مع بعض التقييمات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة.
ملاحظة *: في حالة الأبنية ذات الجدار المشترك لا يكون خط المبنى الجانبي فاصلاً أو عازلاً بين ملكيتين مختلفتين.
ملاحظة **: يتم تطبيق COS 70٪ على حالة الاستخدام غير السكني.

## المرافق العامة الرئيسية

| المجموعة 5 | الاستخدام العام | التصنيف 510 | المرافق العامة الرئيسية | الرمز | انظر جدول المراجع |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) ضبط وتشجيع استخدامات الأراضي للمرافق العامة الرئيسية (المطلوبة على مقياس الموقع الكبير) المستندة على أي من خطط تنمية القطاعات ذات الصلة (مثال الإدارة العامة، النقل، التعليم، الصحة، المرافق، إلخ.)<br>(ii) تعزيز الخدمات العامة المناسبة مع مراعاة المرافق العامة واستخدامات الأراضي المجاورة بما يتوافق مع نشاطات المواطنين أو المجتمعات المحلية ذات الصلة<br>(iii) الاستفادة من الموقع والمرافق باعتبارها جزء من الأماكن العامة الجذابة أو من ممتلكات المواطنين في المنطقة الحضرية من خلال تعزيز التخطيط والتصميم سهل الوصول | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) الإدارة العامة والمرافق الأمنية (حكومة مركزية/ بلدية/ مؤسسة/ شركات الخدمات العامة/ مركز شرطة/ محطة إطفاء/ إلخ.)<br>(ii) مرافق الخدمات العامة (مدرسة تعليمية/ معهد/ مرافق الرعاية الصحية/ مكتب بريد/ مرافق ثقافية/ منتزه صغير وأماكن مفتوحة/ إلخ.) | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) البنى التحتية العامة (محطة باصات- مستودع- ورشة/ مطار/ ميناء بحري/ محطة سكك حديدية/ محطة لوجستية عامة/ محطة تزويد مياه/ محطة معالجة تصريف النفايات/ محطة تزويد الكهرباء والاتصالات ومحطة إرسال/ مقبرة/ إلخ.)<br>(ii) الاستخدام التجاري ( متجر بيع بالتجزئة صغير/ مطعم/ مقهى/ بنك/ خدمات تجارية ملائمة لموظفي المرافق العامة, الطلاب/ إلخ.)<br>(iii) السكن (مرافق عامة ذات صلة بالسكن/ مسكن الموظفين) | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) الاستخدام السكني للمعيشة الدائمة (منزل منفصل/ شبه منفصل/ شقة/ وحدات سكنية/ إلخ.)<br>(ii) المرافق التجارية غير المدرجة في "الاستخدامات المسموحة المشروطة"<br>(iii) الصناعات العامة/ الصناعات الضارة الملوثة والمصدرة للضجيج | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | انظر جدول الرموز في الأسفل | رمز اللون | رمادي | R : 191, V : 191, B : 191 |

| ضوابط ومعايير التنمية | | | الحد الأقصى | الحد الأدنى |
|---|---|---|---|---|
| (i) مساحة قطعة الأرض: (م 2) | | | *-- | *-- |
| (ii) معامل شغل الأراضي COS (٪)** | | | ٪60 | ٪30 |
| (iii) ارتفاع البناء | الارتفاع (م) | | 12 | 6 |
| | عدد الطوابق | | أرضي +3 | أرضي +1 |
| (iv) معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار | غير سكني | ٪240 | ٪60 |
| | | سكني | -- | -- |
| (v) حدود البناء (الوجائب) | واجهة الطريق الأمامية (م) | | * -- | * -- |
| | الخلفية: (م) | | * -- | * -- |
| | الجانبية: (م) | | * -- | * -- |
| (vi) مواقف السيارات المطلوبة:* | | | * -- | 1 موقف \ 100~250 م2 من المساحة الطابقية الإجمالية |

ملاحظة : ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء أو تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الأبنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج أو بناء مراكز المرافق) مع بعض التقييمات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة.

المرجع: جدول الرموز للاستخدام العام

| التصنيف/ التصنيف الثانوي | الرمز | الوصف |
|---|---|---|
| المرافق العامة الرئيسية (510) | ADM | حكومة رئيسية/ مؤسسات/ إدارة/ أمن الموقع الكبير |
| | SCO | مرافق القطاع التعليمي الرئيسية (مدارس ابتدائية، مدارس ثانوية) |
| | SAN | مرافق القطاع الصحي الرئيسية على مستوى الموقع الكبير (المشفى المحلي ومشفى الإحالة، مشفى متخصص) |
| | INF | مرافق رئيسية (موقع كبير لمرافق منشآت الإمداد بالمياه، معالجة الصرف الصحي، التصريف) |
| | CIM | مقبرة رئيسية على مستوى موقع كبير |
| | TRA | مرافق النقل الرئيسية على مستوى الموقع الكبير (محطة، مستودع كبير، مرافق نقل أخرى) |
| | AIR | مرافق المطار |

## التعليم العالي

| المجموعة 5 | الاستخدام العام | التصنيف 520 | التعليم العالي | الرمز | ES |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) تأمين وتشجيع استخدامات الأراضي للجامعات، الكليات، مؤسسات التعليم العالي الأخرى بناء على أي خطط لتطوير التعليم العالي<br>(ii) تعزيز بيئة تعليمية جذابة وملائمة مع مراعاة استخدامات الأراضي المجاورة ومرافقها المتوافقة مع أنشطة التعليم العالي لنشر وتبادل المعرفة وتعزيز صناعة المعرفة أو تطوير الحرم الجامعي<br>(iii) الاستفادة من الموقع والمرافق كواحدة من الأماكن العامة الجذابة أو ممتلكات المواطنين في المنطقة الحضرية من خلال تعزيز تخطيط وتصميم الحرم الجامعي سهل الوصول | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) المرافق التعليمية ذات الصلة (الجامعات / المؤسسات المرتبطة / إلخ)<br>(ii) السكن (الجامعي المرتبط بمساكن الطلبة / مساكن الأساتذة)<br>(iii) المرافق العامة (مكتب إدارة قطاع التعليم / الشرطة / مركز الإطفاء / المرافق الدينية / إلخ) | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) المرافق العامة المتوافقة مع أنشطة التعليم العالي (المرافق الثقافية العامة والمرافق المدنية / مرافق الخدمات المدنية / المكتبة / محطة الباصات-ورشة / البنية التحتية المبتكرة بالتعاون مع البحث والتطوير في الجامعة / إلخ)<br>(ii) الاستخدام التجاري (متجر بيع بالتجزئة صغير / مطعم / مقهى / بنك / خدمات ملائمة لموظفي الجامعة ، الطلاب / إلخ)<br>(iii) الصناعات المنزلية | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) الاستخدام السكني لأماكن العيش الدائمة (منزل منفصل / شبه منفصل / شقة / وحدات سكنية / إلخ)<br>(ii) بنى تحتية ومرافق عامة غير ملائمة باستثناء المرافق ذات غايات التطوير الخاصة (مقابر / نفايات / محطات صرف صحي / مرافق نقل ذات استخدام كثيف (مرآب شاحنة ، محطة ، مركز لوجستي ، محطة بنزين ، إلخ) / مرافق تجارية غير مدرجة في "الاستخدامات المسموحة المشروطة"<br>(iii) الصناعات العامة/ الصناعات الضارة، الملوثة والمصدرة للضجيج | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | KHE | رمز اللون | أرجواني متوسط | R : 204, V : 0, B : 255 |

| ضوابط ومعايير التنمية | | | الحد الأقصى | الحد الأدنى |
|---|---|---|---|---|
| (i) | مساحة قطعة الأرض: (م 2) | | --* | --* |
| (ii) | معامل شغل الأراضي COS (٪)** | | ٪60 | ٪30 |
| (iii) | ارتفاع البناء | الارتفاع (م) | 12 | 6 |
| | | عدد الطوابق | أرضي +3طوابق | أرضي +1طابق |
| (iv) | معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار: غير سكني | ٪240 | ٪60 |
| | | المعيار: سكني | --* | --* |
| (v) | حدود البناء (الوجائب) | واجهة الطريق الأمامية (م) | -- * | -- * |
| | | الخلفية: (م) | -- * | -- * |
| | | الجانبية: (م) | -- * | -- * |
| (vi) | مواقف السيارات المطلوبة | | -- * | 1موقف \ 10 ~15 طالب |

ملاحظة : ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء أو تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الأبنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج أو بناء مراكز المرافق) مع بعض التقييمات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة. تم تصميم وتطوير المرافق والمواقع ذات الصلة لهذه المنطقة على أساس اللوائح ذات الصلة أو معايير التخطيط والتصميم أو المبدأ التوجيهي بالتزامن مع القانون التعليمي ذي الصلة واللوائح ذات الصلة بالمرافق المدرسية

## السياحة والترفيه

| المجموعة 5 | الترفيه و المساحات الخضراء | التصنيف 610 | السياحة والترفيه | الرمز | TL |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) تعزيز المنتجعات السياحية والترفيهية ذات الجودة العالية المستهدفة للسياح الدوليين وسوق الطبقة الرفيعة من المصطافين المحليين عبر توفير مرافق الإقامة السياحية الساحلية الجذابة ومرافق الإقامة للزوار القادمين لفترة قصيرة أو المصطافين في عطلة نهاية الأسبوع.<br>(ii) حماية وصون البيئة الطبيعية الساحلية المعرضة للخطر باعتبارها أحد الموارد السياحية بالارتباط مع المرافق الداعمة المناسبة للزوار<br>(iii) تشجيع صناعة السياحة في انواكشوط عن طريق دعم البنية التحتية السياحية الكافية وتطوير الضوابط والحوافز لاستثمارات قطاع السياحة | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) الاستخدام السكني فقط للإقامة القصيرة الأجل والإقامة التجارية (فندق / بيت الضيافة / دار الاستجمام ، إلخ)<br>(ii) مرافق تجارية ورياضية وترفيهية وثقافية مناسبة للمنتجعات السياحية (متجر ، مطعم / مقهى / متجر للهدايا التذكارية، إلخ) | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) مرافق تجارية واسعة النطاق (مركز تسوق / مرافق ترفيه وترفيه ليلي / مرافق ترفيهية / إلخ)<br>(ii) مرافق رياضية وترفيهية كبيرة الحجم (ملعب الجولف / ميدان ركوب الخيل / الميناء / الأرصفة البحرية للقوارب الترفيهية/<br>(iii) مرافق ثقافية واسعة النطاق (مرافق معارض / مسرح داخلي / سينما / مركز مؤتمرات / إلخ) | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) الاستخدام السكني للمعيشة الدائمة (منزل منفصل / شبه منفصل / شقة / وحدات سكنية / إلخ)<br>(ii) بنى تحتية ومرافق عامة غير ملائمة باستثناء المرافق ذات غايات التطوير الخاصة (مقابر / نفايات / محطات صرف صحي / مرافق نقل ذات استخدام كثيف (مرآب شاحنة، محطة طرفية ، مركز لوجستية ، محطة بنزين ، إلخ)<br>(iii) الصناعات العامة/ الصناعات الضارة الملوثة والمصدرة للضجيج | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | TL | رمز اللون | أخضر زيتي داكن | R : 153, V : 255, B : 204 |

| ضوابط ومعايير التنمية | | | الحد الأقصى | | الحد الأدنى | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | منتجع منفصل أو شبه منفصل | فندق أو غيره من مرافق الإقامة الجماعية | منتجع منفصل أو شبه منفصل | فندق أو غيره من مرافق الإقامة الجماعية |
| (i) | كثافة السكن | عدد السكان / هكتار (صافي) | -- | -- | 100 | 40 |
| | | وحدة سكنية / هكتار (صافي) | -- | -- | 35 | 20 |
| (ii) | مساحة قطعة الأرض: (م 2) | | --* | --* | 200 | --* |
| (iii) | معامل شغل الأراضي COS (٪)** | | --* | --* | --* | 25 |
| (iv) | مساحة المبنى (م2) | | ٪40 | ٪50 | --* | --* |
| (v) | ارتفاع البناء | الارتفاع (م) | (6) | (12) | --* | --* |
| | | عدد الطوابق | أرضي + 1 | أرضي +3 | --* | --* |
| (vi) | معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار: غير سكني | ٪80 | ٪200 | -- * | -- * |
| | | المعيار: سكني | | -- | -- * | -- * |
| (vii) | حدود البناء (الوجائب) | واجهة الطريق الأمامية (م) | -- * | | 5 إلى 9 م | |
| | | الخلفية: (م) | -- * | | 2 إلى 5 م | |
| | | الجانبية: (م) | -- * | | 2 إلى 5 م | |
| (viii) | مواقف السيارات المطلوبة لكل بناء: (موقف/بناء) | | -- * | 1موقف\ وحدة | 1موقف\ 5 غرف | |

ملاحظة : يحتسب هذا العدد الأدنى للمواقف في مواقف السيارات ومواقف سيارات المرافق السياحية من خلال الطلب الإجمالي على المواقف ضمن الموقع كاملا حيث ينبغي التحكم في توزيع المواقف فيها على كامل المساحة .

## الحدائق، الملاعب والفراغات المفتوحة

| المجموعة 5 | الترفيه و المساحات الخضراء | التصنيف 620 | الحدائق، الملاعب و الساحات المفتوحة | الرمز | E |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) دعم المجتمع المحلي والمواطن السليم الصحيح من خلال الترويج للأماكن الرياضية والترفيهية والخدمات وتلبية احتياجات المواطنين المتعلقة بالرياضة والترفيه<br>(ii) المساهمة في خلق بيئة معيشة جذابة مع مساحات خضراء ومفتوحة حيث يمكن أن تعقد العديد من الأنشطة والفعاليات المجتمعية بما في ذلك أماكن الإخلاء في حالات الطوارئ والتي تستخدم لعدة أغراض.<br>(iii) توفير المتنزهات المتعددة الحجم مع نظام فضاء مفتوح على مستوى المدينة والبلدية والأحياء كأماكن يسهل الوصول إليها من قبل السكان. | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) جميع أنواع المرافق الرياضية الداخلية أو الخارجية (الملعب / الصالة الرياضية / ملعب كرة القدم / ملعب التنس / ملعب السلة / المسبح / مرافق لعب الأطفال، إلخ)<br>(ii) مرافق الترفيه في الهواء الطلق / حديقة / حديقة نباتية / بركة / حضانة الزراعة / مساحة مفتوحة متعددة الأغراض<br>(iii) مرافق إدارة وصيانة الحدائق / المراحيض العامة | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) المرافق اللطيفة العامة الثقافية (قاعة حفلات خارجية / أماكن للمناسبات / مكتبة / إلخ)<br>(ii) المنشآت التجارية (كشك / كوفي شوب / مطعم / متجر حديقة / متجر للهدايا التذكارية / الخ)<br>(iii) المرافق المؤقتة للمناسبات (خيمة / مسرح / إضاءة ومرافق للمركبات، وما إلى ذلك) | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) الاستخدام السكني والاستخدام للأغراض التجارية والاستخدام الصناعي والمرافق العامة والسياحة والاستخدامات الترفيهية باستثناء الاستخدامات المشروطة كالمرافق والأنشطة غير الملائمة وغير المريحة والمرتبطة بأنشطة الترفيه والرياضة | | | | |

| توصيف الخريطة | الرمز | E | رمز اللون | أخضر | R : 51, V : 204, B : 51 |
|---|---|---|---|---|---|

| ضوابط ومعايير التنمية | | | | الحد الأقصى | الحد الأدنى |
|---|---|---|---|---|---|
| (i) كثافة السكن | | عدد السكان / هكتار (صافي) | | -- | -- |
| | | وحدة سكنية / هكتار (صافي) | | -- | -- |
| (ii) مساحة قطعة الأرض: (م 2) | | | | --* | --* |
| (iii) معامل شغل الأراضي COS (٪)** | | | | 10% (حدائق) \ 50% (ملاعب) | -- * |
| (iv) ارتفاع البناء | | الارتفاع (م) | | -- * | -- * |
| | | عدد الطوابق | | أرضي +1 | -- * |
| (v) معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار | غير سكني | -- * | -- * | -- * |
| | | سكني | -- * | -- | -- |
| (vi) حدود البناء (الوجائب) | | واجهة الطريق الأمامية (م) | | -- * | -- * |
| | | الخلفية: (م) | | -- * | -- * |
| | | الجانبية: (م) | | -- * | -- * |
| (vii) مواقف السيارات المطلوبة | | | | -- * | 1 موقف \ 5الزائر (الحدائق)<br>1 موقف \ 5 مقاعد (ملاعب) |

ملاحظة : ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء أو تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الأبنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج أو بناء مراكز المرافق) مع بعض التقييمات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة.

ملاحظة: تم تصميم وتطوير الحدائق والمرافق الرياضية بناءً على اللوائح ذات الصلة و معايير التخطيط والتصميم و التوجيهات المذكورة في جميع اللوائح الخاصة بالمرافق

## الطبيعة والغابات

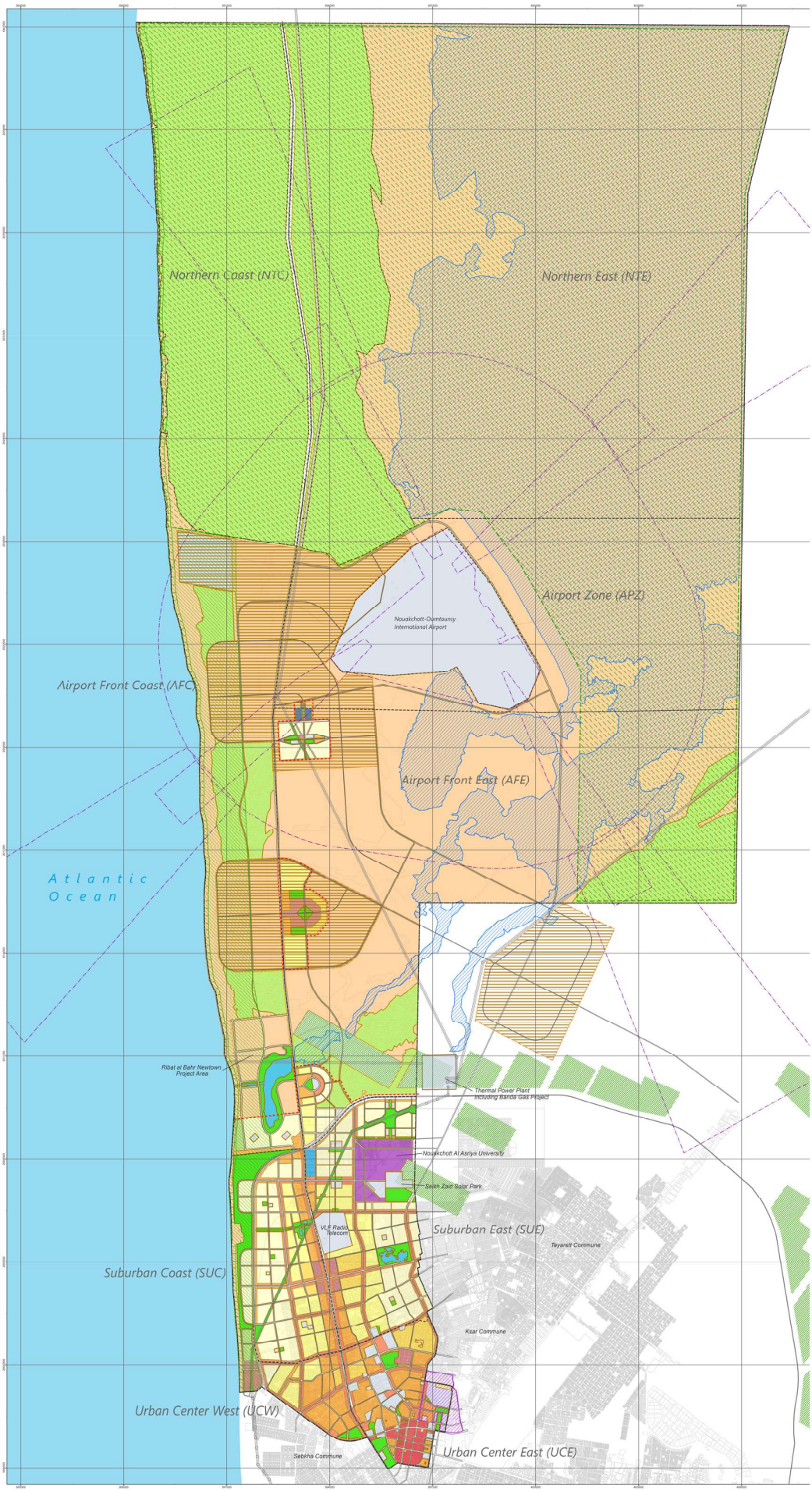
| المجموعة 5 | الترفيه و المساحات الخضراء | التصنيف 630 | الطبيعة والغابات | الرمز | B |
|---|---|---|---|---|---|
| الأهداف | (i) الحفاظ على استدامة المناطق البيئية الطبيعية الخضراء والغابات بما في ذلك تجمعات الأشجار الصغيرة والحزام الأخضر والمناطق الخضراء الأخرى التي تسهم في الحفاظ على التنوع البيولوجي والتكيف مع تغير المناخ<br>(ii) منع البناء بشكل عام باستثناء الأبنية المخصصة لاستخدامات عامة محددة والتي تسهم أنشطتها في المنافع العامة دون أن تسبب تدهوراً للبيئة الخضراء والنظام الحيوي (الإيكولوجي)<br>(iii) تشجيع استخدامات الأراضي الخضراء عن طريق الزراعة والتحريج من أجل "تشكيل الحزام الأخضر" بالتزامن مع الزراعة الخضراء لدعم فكرة منطقة الحماية الخضراء التي تساهم في حماية الأراضي الزراعية | | | | |
| الاستخدامات المسموحة | (i) لا مباني ولا منشآت | | | | |
| الاستخدامات المسموحة المشروطة | (i) مرافق للصيانة وحماية المناطق الخضراء<br>(ii) إشادة الأبنية ومرافق البنى التحتية الإقليمية والمرافق العامة (محطة ضخ لإمدادات المياه وأبراج وخطوط الكهرباء وغيرها) مع تقييم التأثيرات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية | | | | |
| الاستخدامات المحظورة | (i) أي مبانٍ وهياكل من حيث المبدأ باستثناء منشآت أو تراخيص الاستخدامات المسموحة المشروطة | | | | |
| توصيف الخريطة | الرمز | B | رمز اللون | النسغ الأخضر | R : 204, V : 255, B : 102 |

| ضوابط ومعايير التنمية (للمباني والإنشاءات الدائمة) | | | | الحد الأقصى | الحد الأدنى |
|---|---|---|---|---|---|
| (i) كثافة السكن | | عدد السكان / هكتار (صافي) | | -- | -- |
| | | وحدة سكنية / هكتار (صافي) | | -- | -- |
| (ii) مساحة قطعة الأرض: (م 2) | | | | * -- | * -- |
| (iii) معامل شغل الأراضي COS (٪) | | | | * -- | * -- |
| (iv) ارتفاع البناء | | الارتفاع (م) | | * -- | * -- |
| | | عدد الطوابق | | * -- | * -- |
| (v) معامل الاستخدام العقاري (CUF) | المعيار | غير سكني | * -- | * -- | * -- |
| | | سكني | | * -- | * -- |
| (vi) حدود البناء (الوجائب) | | واجهة الطريق الأمامية (م) | | * -- | * -- |
| | | الخلفية: (م) | | * -- | * -- |
| | | الجانبية: (م) | | * -- | * -- |
| (vii) مواقف السيارات المطلوبة | | | | * -- | * -- |

ملاحظة: ستكون وثيقة (شهادة) التخطيط مطلوبة لأي بناء أو تطوير في هذه المنطقة بما في ذلك الأبنية المؤقتة و / أو الإنشاءات السطحية (مثل الطرق ومواقف السيارات أو الأبراج أو بناء مراكز المرافق) مع بعض التقييمات البيئية وتدابير تخفيف الآثار السلبية الناتجة. تم تصميم وتطوير المرافق والمواقع المرتبطة بهذه المنطقة على أساس اللوائح ومعايير التخطيط والتصميم ذات الصلة وبالتوافق مع قانون حماية البيئة الطبيعية واللوائح المرتبطة بذلك.

# الملحق 2

# خرائط مصغرة الحجم للمخطط المحلي للعمران PLU




# Légende

# مفتاح المصور

## Maitrise de la Croissance Urbaine
## إدارة النمو الحضري

- Limite de la Croissance Urbaine 2030
  حدود المساحة الحضرية لأفق 2030
- Espace réservé à l'urbainsation 2040
  المساحة المخصصة للتوسع الحضري لأفق 2040

## Zonage Superposé de contrôle
## مناطق مقترحة للتحكم الحضري

- Zone de valorisation du paysage urbain
  مناطق تحسين المنظر العام
- Zone de protection et de valorisation du littoral
  منطقة حماية وتطوير الشريط الساحلي
- Zone non-aedificandi
  مناطق معرضة للأخطار الطبيعية
- Zone de protection de l'environnement
  مناطق حماية بيئية
- Zone de sécurité aéroportuaire
  منطقة أمن المطار

## Zones proposées pour opérations urbaines ou fonciéres
## مناطق مقترحة للأشغال الحضرية أو العقارية

- PLU pilote de la zone de planifacition cible
  منطقة التخطيط التفصيلي المقترحة
- Zones de planifaction
  كتل عمرانية في مناطق التحضر
- Alignement réglementaire de la voirie
  مناطق تنظيمية محاذية للطرق
- Zone de ZAC proposée
  منطقة مقترحة للاستصلاح بالتشاور

## Classification des zones d'occupation des sols
## تصنيف استعمالات الأراضي

- Zone désertique
  منطقة صحراوية
- Zone agricole
  منطقة زراعية
- Zone résidentielle densité basse
  منطقة ذات كثافة سكانية منخفضة
- Zone résidentielle densité moyenne
  منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة
- Zone résidentielle densité haute
  منطقة ذات كثافة سكانية عالية
- Zone mixte
  منطقة ذات استخدام مختلط
- Zone commerciale et de bureaux
  منطقة تجارية ومكتبية
- Zone commerciale et de bureax de proximité
  منطقة تجارية ومكتبية مجاورة
- Corridor commercial et de bureaux
  أشرطة تجارية ومكتبية
- Zone industrielle
  منطقة صناعية
- Zone d'industrie combinée
  منطقة شبه صناعية
- Equipement public
  التجهيزات العمومية
- Enseignement supérieur
  تعليم عالي
- Tourisme et loisirs
  سياحة وترفيه
- Espace vert, sportif et public
  رياضة ومساحات خضراء وفضاءات عمومية
- Zone boisée
  منطقة مشجرة
- Zone humide ou en eau
  منطقة رطبة

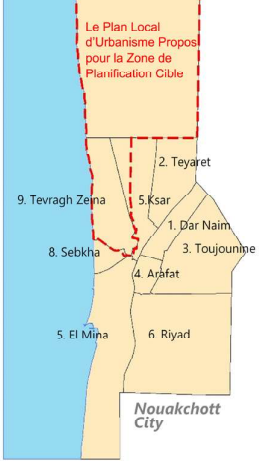
**Coefficient d'Occupation des sols (COS)**
(ex: COS= 40%, part de la surface du terrain qui peut être bâti)
**معامل شغل الأراضي الأعظمي**
(مثال: COS= 40% المساحة المبنية على مساحة قطعة الأرض)

**Hauteur maximale des constructions**
(ex: mx2=maximum R+2 )
**الارتفاع الأعظمي للبناء**
(مثال: mx2= أرضي + 2 كحد أعظمي)

mx 2
40 | 80
RB

**Coefficient d'Utilisation Foncière (CUF)**
(ex: CUF=80%, part de la surface de plancher qui peut être bâtie)
**معامل الاستخدام العقاري الأعظمي**
(مثال: CUF=80% المساحة الصافية للأرضية مقسمة على مساحة قطعة الأرض المرخ بناؤها)

**Classe de zone**
(ex: RB=Résidentiel Basse densité)
**تصنيف المنطقة**
(مثال: RB= منطقة سكنية ذات كثافة منخفضة)




SDAU de NOUAKCHOTT

مشروع التنمية الحضرية لمدينة انواكشوط
الجمهوريـــة الإسلاميـــة الموريتانيـــة

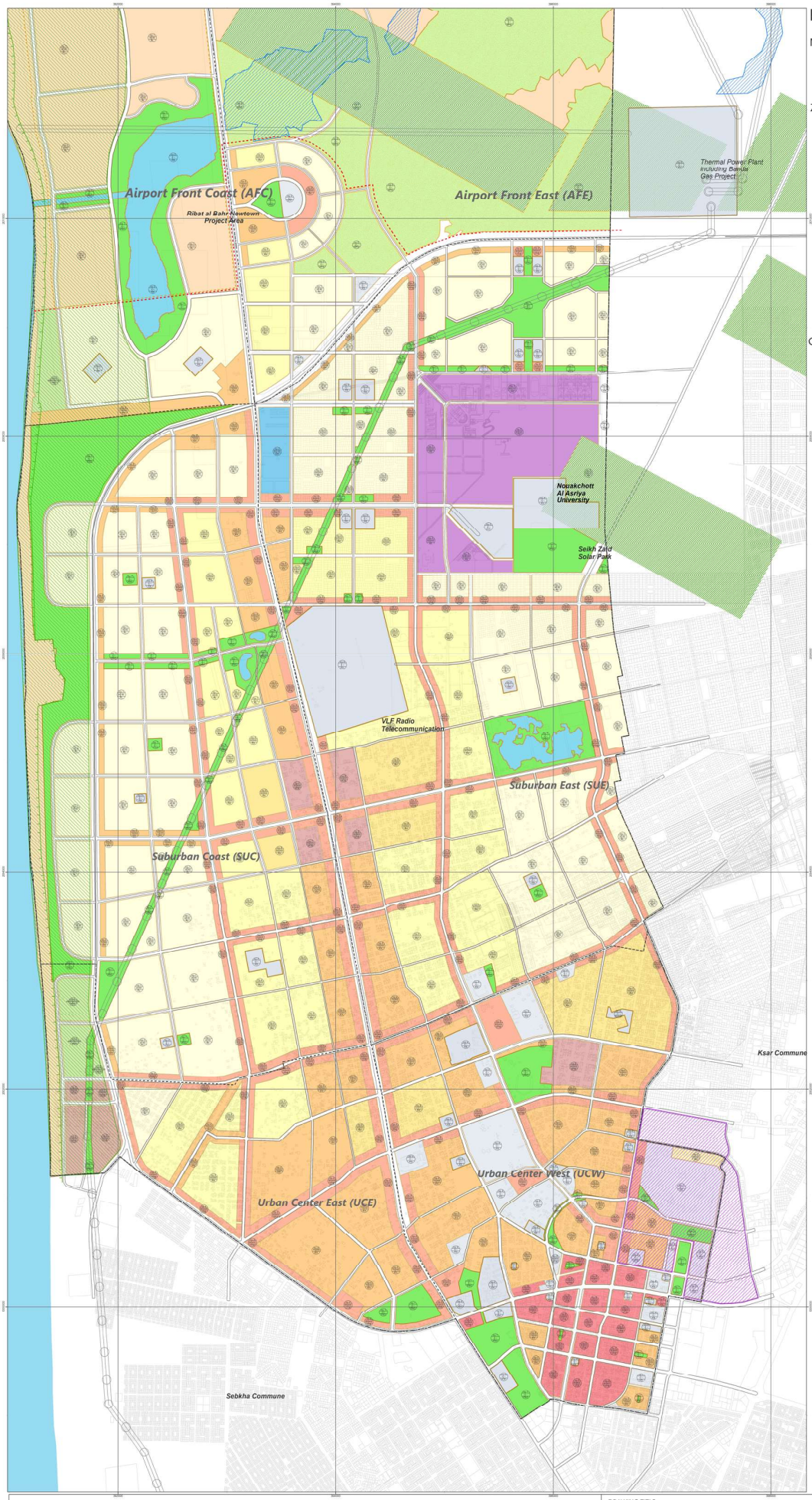
Projet de Développement Urbain de la ville de Nouakchott en République Islamique de Mauritanie

| عنوان المصور | Titre du dessin | | |
|---|---|---|---|
| المخطط المحلي للعمران المقترح 2030 للمنطقة التخطيطية المستهدفة | Plan Local d'Urbanisme (PLU) horizon 2030 proposé pour la zone de planification cible | | |
| رقم المصور 01 / 01 | التاريخ يوليو 2018 | Dessin 01 / 01 | Date Juillet 2018 |

N

0 0.5 1 2 3 4 5
Kilometers

Scale: 1:40,000
Coordinate System: UTM Zone 20N
Datum: WGS 84




## Légende

Maitrise de la Croissance Urbaine

- Limite de la Croissance Urbaine 2030
- Espace réservé à l'urbainsation 2040

Zonage Superposé de contrôle

- Zone de valorisation du paysage urbain
- Zone de protection et de valorisation du littoral
- Zone non-aedificandi
- Zone de protection de l'environnement
- Zone de sécurité aéroportuaire

Zones proposées pour les opérations urbaines ou foncières

- PLU pilote de la zone de planifacition cible
- Blocs urbains de la zone de planifaction
- Alignement réglementaire de la voirie
- Zone de ZAC proposée

Classification des zones d'occupation des sols

- Zone désertique
- Zone agricole
- Zone résidentielle densité basse
- Zone résidentielle densité moyenne
- Zone résidentielle densité haute
- Zone mixte
- Zone commerciale et de bureaux
- Zone commerciale et de bureax de proximité
- Corridor commercial et de bureaux
- Zone industrielle
- Zone d'industrie combinée
- Equipement public
- Enseignement supérieur
- Tourisme et loisirs
- Espace vert, sportif et public
- Zone boisée
- Zone humide ou en eau

## مفتاح المصور

إدارة النمو الحضري

- حدود النمو الحضري 2030
- المساحة المخصصة لنمو الحضري 2040

مناطق مقترحة للتحكم

- منطقة تحسين المنظر العام
- منطقة الحماية و التحسين الساحلي
- مناطق معرض للمخاطر الطبيعية
- منطقة حماية بيئية
- منطقة أمن المطار

مناطق مقترحة للأشغال الحضرية أو العقارية

- منطقة التخطيط التفصيلي المقترحة
- كتل عمرانية في مناطق التحضر
- مناطق تنظيمية محاذية للطرق
- منطقة مقترحة للتخطيط بالتشاور

تصنيف استخدام الأراضي

- منطقة صحراوية
- منطقة زراعية
- منطقة سكنية منخفضة الكثافة
- منطقة سكنية متوسطة الكثافة
- منطقة سكنية عالية الكثافة
- منطقة استخدام مختلط
- منطقة تجارية و مكتبية
- منطقة تجارية و مكاتب مجاورة
- ا شرطة تجارية و مكتبية
- منطقة صناعية
- منطقة شبه صناعية
- منشآت عمومية
- تعليم عالي
- سياحة و ترفيه
- رياضة ومساحات خ ضراء عامة
- منطقة مشجرة
- منطقة رطبة

Nouakchott City Urban Master Plan
Development Project
In Islamic Republic of Mauritania

DRAWING TITLE:
Proposed Local Urban Plan 2030
for the Target Planning Area

DRAWING NO.: 01 / 01

DATE: July 2018

N

0 0,1 0,2 0,4 0,6 0,8 1
Kilometers

Scale: 1:12,500
Coordinate System: UTM Zone 28N
Datum: WGS 84