

# Структурный план

Краткое описание





# Содержание

## 1 Справочная информация

|                                             |   |
|---------------------------------------------|---|
| 1.1 Важность плана 1.2                      | 4 |
| История планирования Дубая 1.3              | 5 |
| Видение Дубая на 2040 год                   | 6 |
| 1.4 Процесс планирования Дубая до 2040 года | 7 |

## 2 Дубай сегодня

|                                                                         |          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|
| 2.1 Текущее положение Дубая                                             | 8        |
| 2.2 Ключевые соображения для будущего развития 2.3 Ключевые возможности | 10<br>12 |

## 3 Перспективы роста

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 3.1 Рост численности населения                         | 15 |
| 3.2 Предполагаемые потребности в земле и жилой площади | 16 |

## 4 Составных блока Плана

|                                                                                    |                |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 4.1 Структура видения и темы стратегии                                             | 18             |
| 4.2 Пространственные направления 4.3 Пространственная политика 4.4 Освоение земель | 19<br>20<br>22 |

## 5 План строительства на 2040 год

|                                                                                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Столичный район</b>                                                         |                |
| Дубая 5.1 Пространственная структура 5.2 Центры                                | 24<br>26       |
| 5.3 Подход к проектированию, ориентированный на людей, 5.4 Жилье 5.5 Занятость | 27<br>28<br>30 |
| 5.6 Открытое пространство                                                      | 32             |
| 5.7 Общественные объекты                                                       | 33             |
| 5.8 Окружающая среда                                                           | 34             |
| 5.9 Мобильность                                                                | 35             |
| 5.10 Коммунальные услуги 5.11 Комплексное обеспечение проезда                  | 36<br>38       |
| <b>Hatta</b>                                                                   |                |
| 5.12 Пространственная структура                                                | 40             |
| 5.13 Видение, стратегические цели и рост 5.14 Тематические компоненты          | 42<br>43       |

## 6 Законодательная система планирования

|                                                                   |                |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| 6.1 Рамочные планы 6.2 План Зонирования 6.3 Планирующие наложения | 46<br>47<br>53 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|

## 7 Внедрение и мониторинг

|                |    |
|----------------|----|
| 7.1 Внедрение  | 56 |
| 7.2 Мониторинг | 57 |

Подготовлено



Департамент городского планирования и качества жизни.

Улица Баньяс-Роуд, Дейра  
Почтовый ящик 67, Дубай, ОАЭ.

© Муниципалитет Дубая, июнь 2022 г.

Выводы этого плана основаны на исследованиях, проведенных в 2019-2021 годах. Все обновления будут основаны на будущих исследованиях и рамочном плане и будут включены в следующее обновление плана. Все подробные и обновленные данные должны быть получены непосредственно через соответствующую организацию.

Представленные изображения/фотоснимки носят исключительно иллюстративный характер, чтобы продемонстрировать идеи, содержащиеся в отчете. Если не указано иное, авторские права на изображения/фотоснимки принадлежат соответствующим владельцам.

# 1 Предыстория

"То, что сработало в прошлом, может не сработать в будущем. То, что принесло нам пользу за последние двадцать лет, может оказаться не полезным в следующие двадцать. Время требует изменения инструментов, обновления институтов и борьбы с рецессиями. Точно так же будущее заставляет нас приливать новую кровь и перестраивать нашу культуру и идеи, чтобы гарантировать, что мы добьемся реальных изменений в предстоящий период".

**Его Превосходительство шейх Мохаммед бен Рашид Аль Мактум**

Вице-президент и премьер-министр Объединенных  
Арабских Эмиратов  
Правитель эмирата Дубай

1.1 Важность Плана

Дубай 2040, именуемый "Планом", представляет собой комплексную 20-летнюю дорожную карту для достижения повестки дня в области городского развития.

Дубай в 2040 году будет структурой, построенной в соответствии с принципами, директивами, политикой и инициативами для обслуживания в качестве руководства самым низким, с наименьшим, и инициативы заказа планы вывода служат отчеты об ошибках Windows

План является основным инструментом правительства для согласования пространственных инициатив в его обновленной системе планирования.

Он охватывает как столичный Дубай, так и Хатту. План посвящен богатой истории эмирата, одновременно устанавливая амбициозную повестку дня, ориентированную на будущее, путем координации пространственного развития, чтобы улучшить окружающую среду Дубая, упростить ведение бизнеса, выбор жилья, наличие парков и эффективность инфраструктуры. Это поставит Эмират на путь устойчивого, рассчитанного на будущее роста, поскольку он готовится удвоить численность населения в условиях меняющихся экологических, технологических и экономических возможностей и позиционировать Дубай как лучший город в мире для жизни.



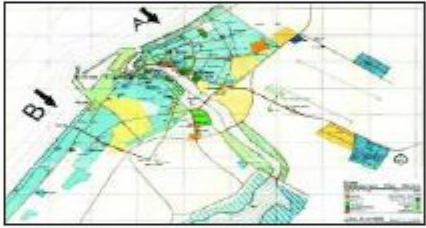
1.2 История планирования Дубая

История планирования Дубая насчитывает 60 лет, с тех пор как в эмирате проживало менее 50 000 жителей, проживающих на территории чуть более 3 км² участок земли у ручья.

С тех пор правительство разработало пять городских планов, чтобы превратить эмират из его скромных корней в динамичный, процветающий город, который мы знаем сегодня. Наследие городских планов

Дубай 2040 является шестым в наследии этих дальновидных планов и проводится в критический момент.

Этот план основан на ДНК предыдущих планов и рисует уверенное будущее. Он устанавливает руководство по согласованию полномочий и генеральных планов разработчиков, чтобы помочь повысить общую конкурентоспособность Эмирейтс.

|                                        |                                                                                       |                       |                         |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1960                                   |    | Население             | Площадь застройки       |
| Генеральный План Дубая                 |                                                                                       | 40,000                | 3,2 км²                 |
| 1971                                   |   | Население             | Зонированная территория |
| Генеральный План Дубая                 |                                                                                       | 80,000                | 80 км²                  |
| 1985                                   |  | Население             | Городская территория    |
| Структурный план Дубая                 |                                                                                       | 370,000               | 367 км²                 |
| 1995                                   |  | Численность населения | Городской район         |
| План застройки городского района Дубая |                                                                                       | 674,000               | 1,035 км²               |
| 2012                                   |  | Население             | Городская территория    |
| План застройки Дубая на 2020 год       |                                                                                       | 1,905,000             | 1,335 км²               |

Примечание: Городской район: Городской район является одной из 4 зон застройки, которые были определены для Дубая. Он простирается от береговой линии Дубая до E611 и представляет собой целенаправленный район, в пределах которого планируется дальнейшее развитие. Зонированная территория: Зонированная территория - это любой участок земли, которому предписано землепользование в государственной системе планирования. Застроенный район: Застроенный район Дубая - это физически застроенная территория эмирата. Сюда входят малоэтажные здания и многоэтажные постройки, официальные общественные парки и любая связанная с ними гражданская инфраструктура.

1.3 Видение Дубая на 2040 год

Дубай, лучший город для жизни

В качестве пространственной дорожной карты эмирата на следующие план способствует процветанию, устойчивости и сплоченности двадцать лет, с учетом подхода, ориентированного на людей.

Он применяет целостные пространственные стратегии для повышения удобства проживания за счет создания дальновидной основы для руководства планированием. В нем подробно изложены основные цели, направленные на содействие экологическому, социальному и экономическому благополучию.



1.4 Процесс планирования Дубая на 2040 год

Процессом разработки плана руководил Высший

комитет, в состав которого входили следующие члены:

- Генеральный директор и председатель правления  
Исполнительные директора по дорогам и транспорту (RTA) • Генеральный секретарь Исполнительного совета (ТЕС) • Помощник генерального секретаря Исполнительного совета (ТЕС)
- Генеральный директор муниципалитета Дубая (DM)
- Управляющий директор и главный исполнительный директор Дубайского управления и водоснабжения (DEWA)
- Начальник полиции Дубая
- Генеральный директор Земельного департамента Дубая (DLD)
- Председатель правления портов, таможни и Freezone Корпорация (PCFC)
- Генеральный директор Управления развития Дубая (DDA)
- Генеральный директор Mohammed Bin Rashid Housing Establishment (MBRHE)

Процесс разработки плана включал в себя ряд семинаров, личных интервью, встреч фокус-групп и визитов на места с участием более 56 заинтересованных сторон из государственного и частного секторов .

План был разработан в пять этапов в течение

22-месячного периода:

**Этап 1** Базовый обзор: комплексный, многосторонний-дисциплинарный анализ ключевых проблем и возможностей, стоящих перед застроенной, социальной и экономической средой Дубая.

**Этап 2** Перспектива развития: целостное видение для руководства будущим ростом эмирата при поддержке а 20-прогноз численности населения и занятости на год. Согласно прогнозу, электроэнергетики

были определены потребности в земле и жилой площади для жилья,

трудоустройства, открытых пространств и общественных объектов.

**Этап 3** План пространственной структуры: Разработка предпочтительный 20-летний план структуры Эмирата после оценки альтернатив, основанных на социальных, экономических, экологических, инфраструктурных и планировочных соображениях.

Структурный план был дополнен тематическими

планами, всеобъемлющими рамками политики и

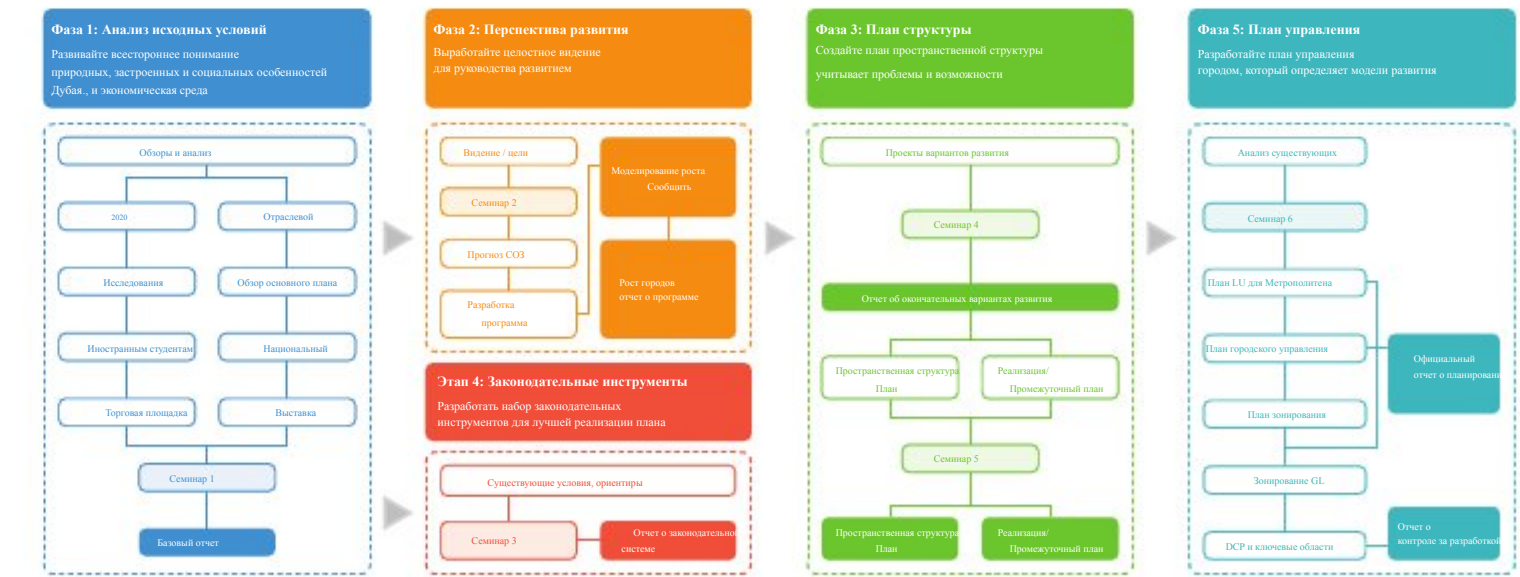
дорожной картой реализации.

**Этап 4** Законодательные инструменты: обновленное планирование система управления, утвержденная законом для обеспечения соответствия в рамках системы планирования и бесперебойная реализация.

**Этап 5** План управления: Контроль за зонированием и

руководство по координации и реализации планов и

политики, изложенных на этапе 3.



Основные моменты проекта с вовлеченная

Занятость

14

сосредоточенность группы людей

Цели

95

целей

Эксперты

5

Зарубежные экспертов

Сторонники

56

заинтересованные стороны

Города

18

центры города

Агентства

78

вовлеченные агентства

Занятость

19,43

месяцев

Семинары

7

семинары

Партнеры по проекту

Правительственные партнеры

المجلس التنفيذي

THE EXECUTIVE COUNCIL

مجلس دبي للتطوير

Dubai Development Authority

مجلس دبي للتطوير

Dubai Development Authority

مجلس دبي للتطوير

Dubai Development Authority

مجلس دبي للتطوير

Dubai Development Authority

مجلس دبي للتطوير

Dubai Development Authority

48

правительство органы власти / комитеты / частный сектор

Участие

3 приложения для проведения

Каждый на волне общественных опросов

## 2 Дубая сегодня

План был составлен

готовы в критический  
время в регион  
развития и Дубай

стремится играть свою

относиться к этому ответственно

### 2.1 Текущее положение Дубая

План разработан в критический момент для региона.

Глобальный экономический кризис 2008 года и пандемия 2020 года означали, что возврата к модели роста городов предыдущих десятилетий не ожидается, и это не следует считать разумным для городов по всему миру.

В дополнение к этому, текущие технологические, экономические и социальные сдвиги кардинально меняют то, как люди работают, живут, путешествуют и воссоздают обстановку. Превращение Дубая в крупный город мира пролило свет на его способность к быстрому развитию. Однако следующий этап роста должен быть деликатным и прагматичным.

Эмират сыграет свою роль в решении важнейших проблем

развития, экономики и охраны окружающей среды, с которыми

сталкивается регион, чтобы обеспечить лучшее место для

последующих поколений. Хотя План отвечает краткосрочным

приоритетам восстановления экономики, он также определяет

надежные пути к обеспечению условий жизни в долгосрочной

перспективе. Это достигается за счет рационализации наследия

существующих и текущих обязательств путем определения

приоритетности проектов, которые наиболее важны для экономического,

экологического и социального процветания Дубая.

### Достижения Дубая

Оценки



Индекс Лучших городов

На региональном уровне  
Глобально

2022



Глобальный индекс пригодности

для жизни Региональный лидер

В глобальном масштабе

2022



Глобальные Города

На региональном уровне

В глобальном масштабе

2021



Глобальный индекс городов-лидеров

На региональном уровне

Глобально

2022

### Ключевые мировые тенденции

Конкурентоспособность города

По мере продолжения урбанизации конкурировать будут города, а не страны. Это делает крайне важным для Дубая предоставление широкого спектра экономических возможностей и высокого уровня жизни потенциальным фирмам и резидентам.

Демографические и социальные изменения

Дубай находится в уникальном положении, позволяющем использовать возможности, связанные с ростом мирового населения. Эмират должен принять инновационную политику развития и социальную политику, которые удовлетворяют потребности пожилых людей, детей и людей с решимостью.

Технологические инновации

Изменения в области искусственного интеллекта, больших данных и мобильности повлияют на то, как люди живут, работают и путешествуют. Дубай должен оставаться на переднем крае технологических инноваций и сочетать это со своей социальной повесткой дня.

Изменение климата и нехватка ресурсов

Принимая местные экологические условия, Дубай должен найти способы расширить доступ к свежему воздуху, воде и открытому пространству. Ему необходимо будет поддерживать и стимулировать способы развития, адаптированные к климату пустыни и снижающие выбросы углекислого газа.

## 2.2 Ключевые соображения для будущего развития

### Столичный район Дубая



**Уменьшения разрастания, увеличения плотности и сочетания землепользования**

Предоставить возможности для увеличения плотности населения и сочетания методов землепользования, чтобы уменьшить зависимость от автомобилей и лишить жителей ключевых удобств в этих сообществах с низкой плотностью населения .



#### Скоординированное управление

Обеспечить бесперебойную, активную и интегрированную систему городского планирования для содействия согласованности и координации действий государственного и частного секторов.



#### Повысить устойчивость к воздействию окружающей среде

Дубаю следует адаптировать свою застроенную среду для позитивного реагирования на изменение климата, ускорить реализацию своих нулевых планов за счет устойчивого использования ресурсов и обеспечения зеленых насаждений .



#### Сбалансированное предложение в области землепользования

Удовлетворите будущие потребности района с помощью гибких подходов к регенерации, таких как зонирование и гибкая застройка пространства, которая соответствует экономическим амбициям эмирата.



**Процент населения**

Расширить использование ключевой существующей инфраструктуры в городских районах.

### Hatta

Его Высочество определил Хатта как эмират

высокогорье. Это один из самых важные населенные пункты из-за

уникальных экологических и культурных ценностей, а также районов с потенциалом для разнообразных устойчивого экономического развития возможностей развития.



**Устойчивое удовлетворение национальных потребностей в жилье**

Существующий земельный участок в Хатте должен быть спроектирован гармонично в сочетании с окружающей средой для создания уникального

жилья для граждан. **Повышение устойчивости к воздействию окружающей среды**

Внедрение новых идей и методов проектирования, таких как биофилия и зеленая инфраструктура, для содействия достижению новых экологических целей эмирата.

**Интегрируйте развитие с природой**

Сохраните сельский характер Хатты, сельскохозяйственные фермы и ее природные богатства, продемонстрировав их в новых разработках.

**Расширенная экономика**

Используйте культурные и природные аспекты Хатты, когда думаете о росте и возможностях для местного населения.

2.3 Ключевые возможности

Столичный район Дубая



В Плане определены следующие  
ключевые пространственные возможности:

Используйте разнообразие населения и экономики Дубая, чтобы  
создать уникальное ощущение места, ориентированное на людей.

- Расширяйте природные заповедные зоны, создавайте городские и сельские  
естественные соединители и увеличение городских зеленых  
насаждений для повышения экологической устойчивости.

- Извлекайте выгоду из существующей застройки, чтобы  
создать взаимосвязанную иерархию центров, приближающую  
жителей к местам их работы, покупок и отдыха. Содействовать
- развитию населенных пунктов и максимизировать  
инвестиции в общественный транспорт, чтобы максимально  
повысить эффективность существующей и планируемой
- инфраструктуры. Расширять варианты доступного  
жилья и восстанавливать стареющие жилые массивы.

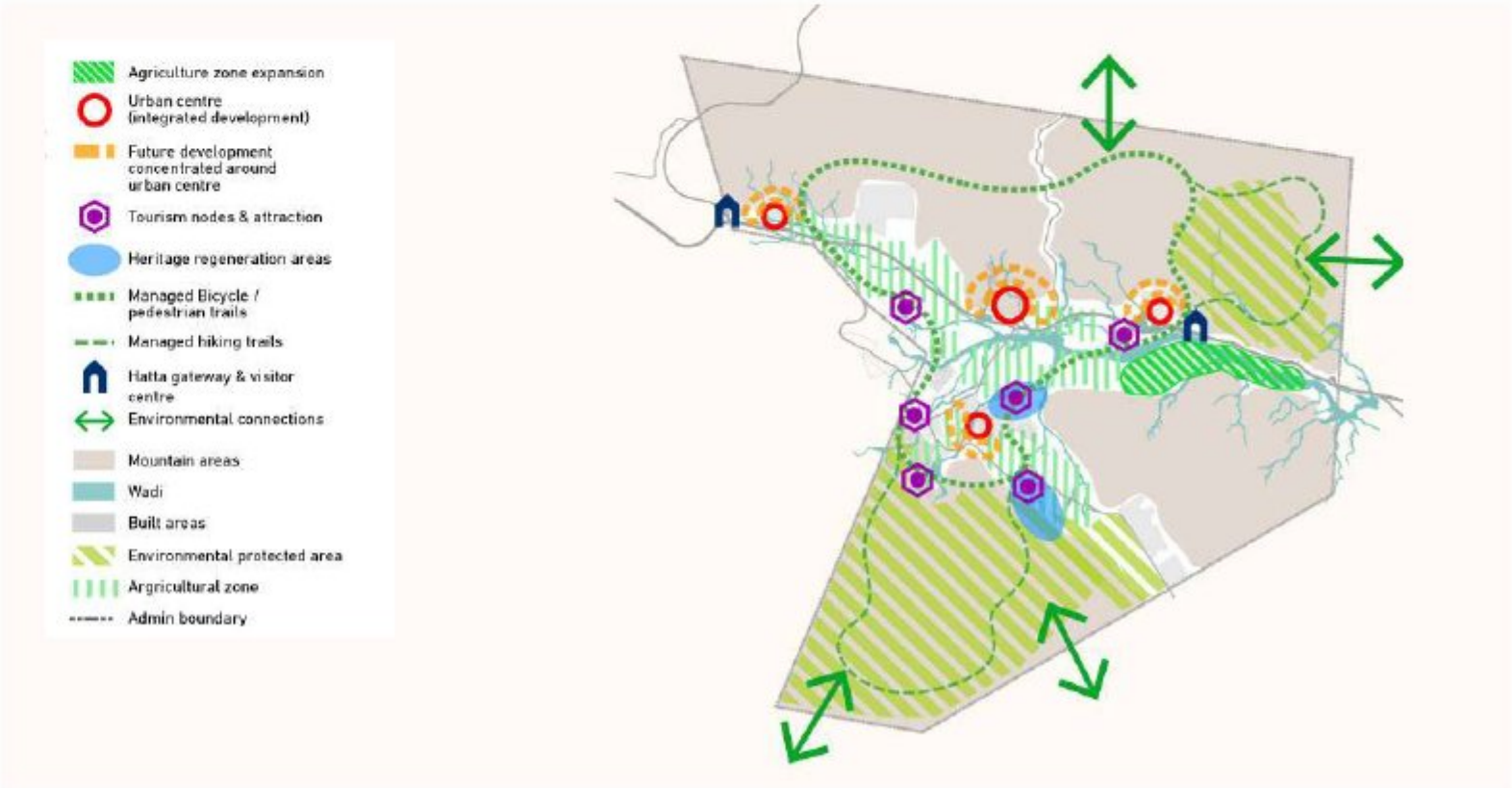
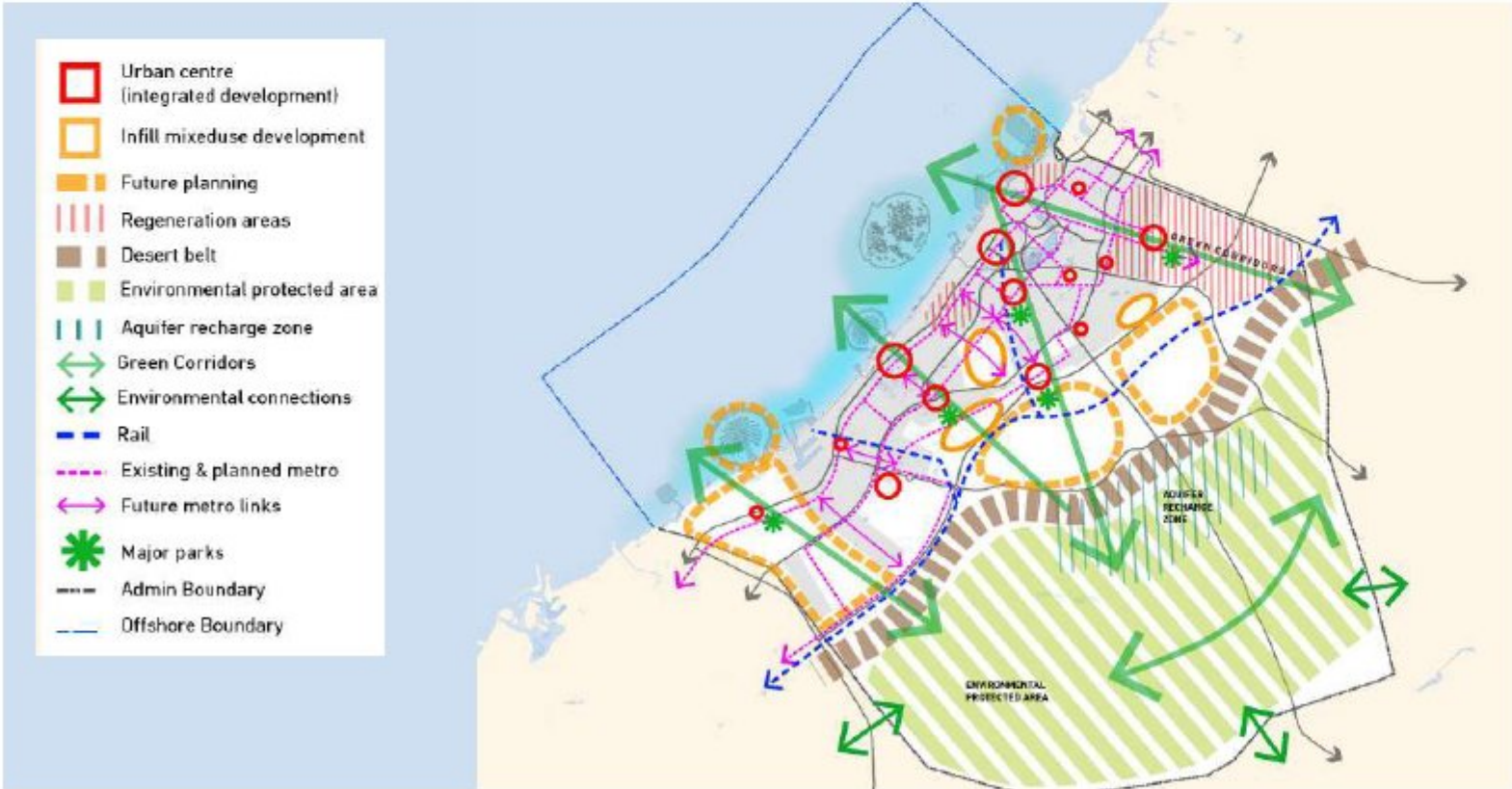
Hatta



При тщательном планировании Хатта может оставаться  
заповедником для ключевых экологических ресурсов и образцом  
уникального наследия эмирата и важнейших сельскохозяйственных  
активов, которые удержат жителей и привлекут посетителей.

Жизнеспособность Hatta может быть повышена за счет  
экономической диверсификации с учетом необходимости  
сбалансировать экологические соображения.

Хатта обладает потенциалом для  
закрепить свой рост, защитить  
создания своих природоохранных объектов,  
стратегии защиты от наводнений и  
поддержки экологически чистых отходов  
Руководство.



# 3 Перспективный рост

План содержит предварительный прогноз роста Дубая в течение на следующие двадцать лет с учетом социально-экономических условий.

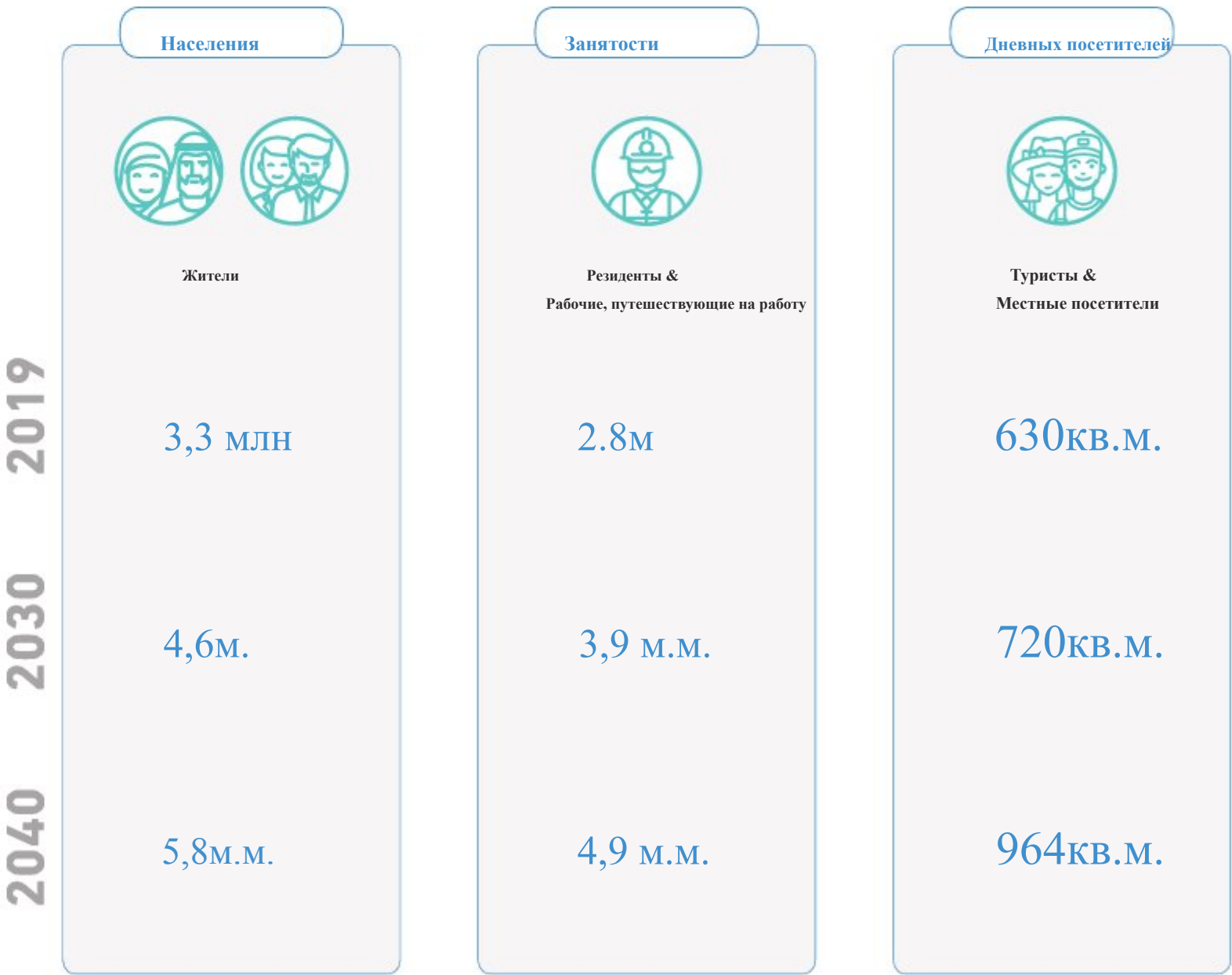
## 3.1 Рост численности населения

План содержит подробный прогноз численности жителей, занятости и посетителей для оценки количества земли и жилой площади, необходимых в течение следующих двадцати лет.

Ожидается, что общий рост населения Дубая сохранится, в значительной степени реагируя на экономические и социальные инициативы Дубая. По прогнозам, в течение следующих двух десятилетий численность населения эмирата увеличится почти на 75 процентов и достигнет 5,8 миллиона человек. Также ожидается, что число постоянных работников и работников, путешествующих на работу, увеличится на 75 процентов и достигнет 4,9 миллиона.

Большая часть занятости будет обеспечена за счет роста в высокотехнологичных секторах и секторах, ориентированных на знания, что увеличит потребность в земле для обслуживания этих развивающихся экономических секторов.

Ожидается, что число ежедневных посетителей эмирата вырастет на 53 процента благодаря сохраняющемуся положению Дубая как глобального авиационного и туристического центра, что создает значительный спрос на дополнительные гостиничные услуги.



3.2 Предполагаемые требования к земельному участку и площади помещений

Предполагаемые потребности в земле и жилой площади были получены исходя из будущих тенденций и видения развития эмирата и его влияния на прогноз численности населения.

Хотя требования значительны, они не превышают количество незастроенных земель, ранее выделенных для будущей застройки, что увеличивает наши возможности для устойчивого развития.

Эти требования предъявляют необходимость адекватного планирования будущего роста и управления им. Это будет означать новые возможности, поскольку мы укрепляем наше существующее партнерство, одновременно изучая новые инновационные способы переориентации наших планов развития на незастроенные территории и необходимость в дополнительных открытых площадях и земле для ориентированных на будущее отраслей промышленности.



4 Строительных блока  
плана

!!!  
Концепция Плана направлена  
руководством  
эмирата на то, чтобы  
позиционировать Дубай как  
лучший город в мире для  
жизни.

!!!

### 4.1 Концепция, Рамки и стратегические темы

Концепция Плана направлена руководством эмирата на то, чтобы позиционировать Дубай как лучший город в мире для жизни. Концепция основы поддерживает это стремление, излагая ряд стратегических тем, принципов, политических направлений и показателей, направленных на поддержку разработки и реализации Плана.

Эта структура предоставляет заинтересованным сторонам возможность гибко реагировать на непредвиденные изменения без ущерба для целей Плана. Целостная структура основана на междисциплинарном подходе, который поощряет участие ключевых заинтересованных сторон государственного и частного секторов.

#### Концептуальная основа



#### Темы стратегии

##### Сохранение

Цените искусственную и природную среду Дубая • Цените и сохраняйте людей

- объекты культурного наследия
- Признавайте и защищайте природные зоны , продвигайте искусство и культуру

##### Ориентированность на людей

Уделяйте приоритетное внимание людям

- Качественные места, которые поддерживают благополучие целых сообществ , ориентированных на транзит, велосипедистов и пешеходов

##### Удобны для бизнеса, эффективны

Расширяйте предложение и доступ для трудоустройства

- на землях • Гибкое предложение земли • Легкий доступ к обеспечению занятости и Повышение конкурентоспособности
- Привлечение высококвалифицированных жителей

##### Оптимизация ресурсов и поддержание качества опыта

Центры- первый компактный рост , Оптимизированный комплекс землепользования, Интегрированная инфраструктура, использование существующей инфраструктуры

##### Выбор

Предлагайте варианты и учитывайте разнообразие • Разнообразное доступное жилье • Многофункциональные центры • Мультимодальный доступ

##### Устойчивость

Обеспечение качества и устойчивости окружающей среды • Устойчивая к изменению климата застройка • Природная среда • Экологический менеджмент

- Устойчивая инфраструктура

##### Сотрудничество

Совместная работа в государственном и частном секторах

- Взаимные территориальные приоритеты
- Скоординированная реализация

### 4.2 Пространственные направления

Набор пространственных направлений обеспечивает основополагающую основу для Плана, гарантируя, что План положительно повлияет на текущий и планируемый рост Эмирата. Эти направления мобилизуют видение Плана и стратегические темы, решают основные проблемы и извлекают выгоду из возможностей, определенных в базовом анализе.

#### Исторические взаимосвязи

Историческое ядро Дубая и существующие центры остаются центральными центрами занятости, розничной торговли, культуры и отдыха; при этом границы территорий культурного наследия соблюдаются.

#### Природные заповедные зоны (NCA)

Защищайте существующие заповедные зоны, определяя дополнительные районы с высокой экологической ценностью в качестве потенциального расширения существующих заповедников.

#### Центры

Предлагаются новые центры для улучшения нынешней полицентричной формы города. Центры представляют собой многофункциональные районы, в которых сосредоточены услуги, возможности трудоустройства и досуга с доступом к общественному транспорту. Области будущего роста дополняются доступом к центрам, а территории вокруг существующих центров консолидируются и уплотняются.

#### Инфраструктура

Основная существующая и планируемая инфраструктура остается неизменной, а зоны роста максимизируют любые существующие избыточные коммунальные мощности, где это возможно.

Хотя эти направления учитывают многие тенденции и проблемы, с которыми столкнется Дубай в течение следующих 20 лет, они также призваны служить Плану и после этого периода, создавая траекторию устойчивого развития, которая принесет пользу как нынешнему, так и будущим поколениям.

#### Морские, прибрежные и внутренние районы использования водных путей

Установлен мораторий на дополнительную рекультивацию шельфа, масштабы будущей застройки побережья / притоков ограничены, а связи с открытым пространством расширяются вдоль берега и ручья.

#### Сельские районы

Рост новых месторождений за пределами городской территории не поощряется, устойчивое развитие сельских центров осуществляется для обеспечения доступа к основным услугам, а будущее развитие сельского хозяйства согласуется с расположением сельских центров.

#### Разрезы

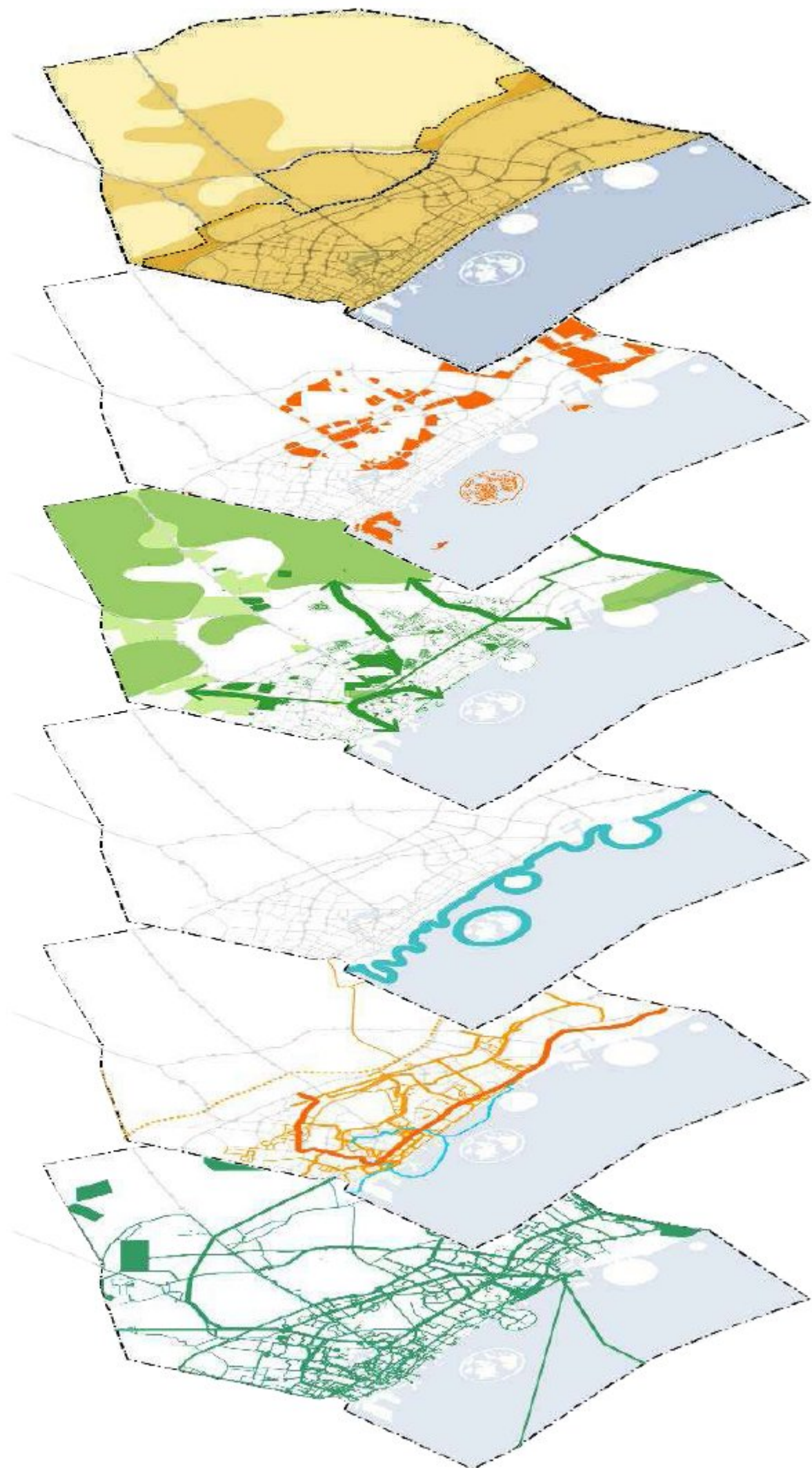
Плотность населения достигает максимума в центрах Дубая и снижается между центрами, что позволяет создавать зеленые коридоры.

#### Постановка

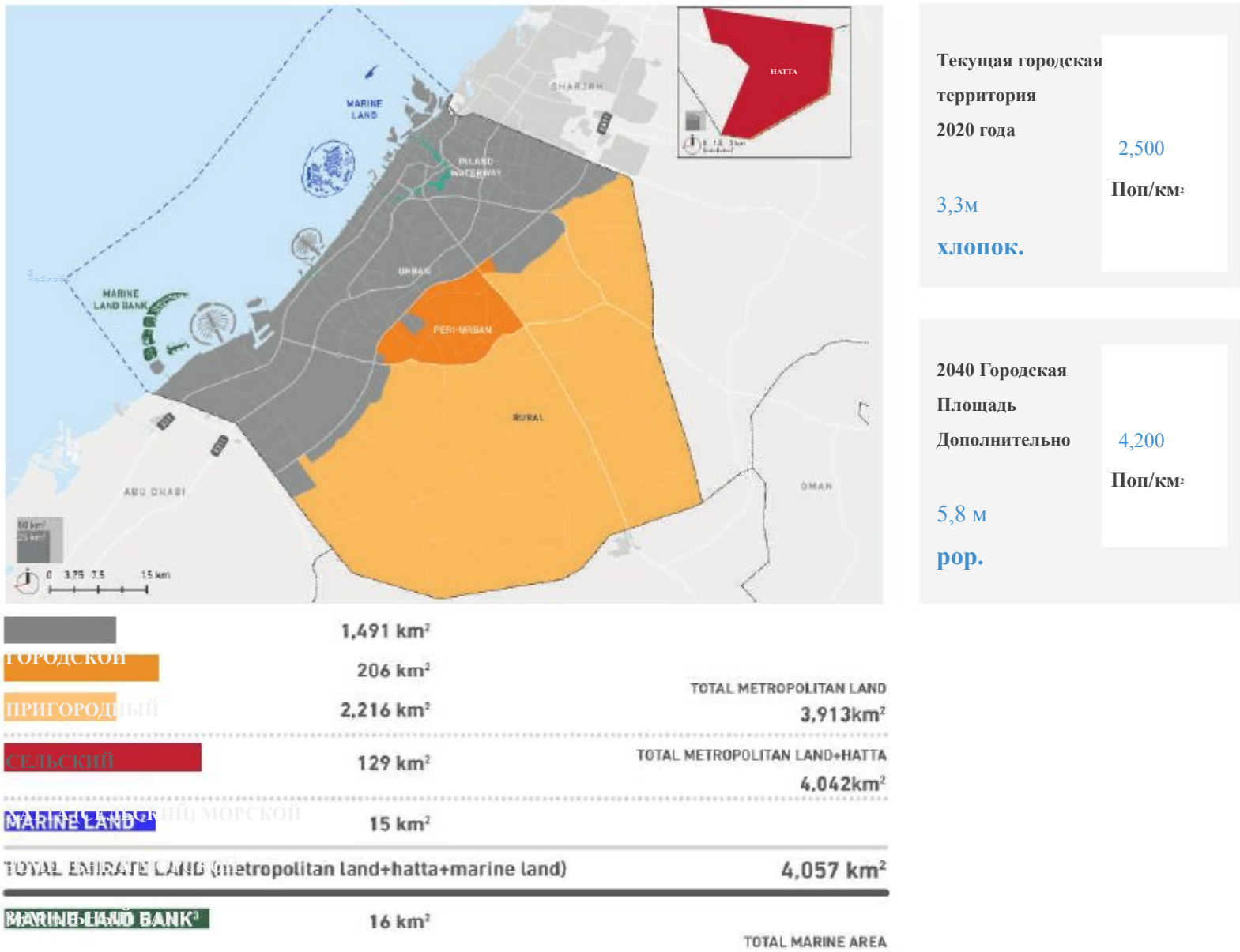
Зоны роста соответствуют основным границам проекта, чтобы соответствовать требованиям застройщика. Разработка осуществляется поэтапно, чтобы обеспечить устойчивость к потенциальным сдвигам в траектории роста, а территории застраиваются для обеспечения роста после 2040 года.

4.3 Пространственная политика

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Структура, землепользование и форма застройки | 01 Определение городских, пригородных, сельских, морских и прибрежных районов<br>02 Защита и улучшение сельских, пустынных и горных районов дикой природы<br>03 Разработка высококачественных рекомендаций по проектированию                                                                                                                                                                                                                                     |
| Жилье                                         | 04 Обеспечение национального выбора жилья<br>05 Содействие доступному жилью<br>06 Создание безопасного и высококачественного жилья для работников                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Занятость                                     | 07 Улучшение доступа к местной розничной торговле и магазинам на улице<br>08 Содействие развитию высокотехнологичных, инновационных и паровых кластеров/коридоров<br>09 Поддержка промышленного, производственного и перерабатывающего секторов                                                                                                                                                                                                                  |
| Общественные объекты                          | 10 Совместное размещение общественных учреждений в рамках иерархии центров<br>11 Обеспечение доступа к медицинскому обслуживанию, службы охраны и экстренных служб                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Наследие, искусство и культура                | 12 Развивать художественные и культурные пространства, площадки и районы<br>13 Сохранять и использовать историческое и современное наследие Дубая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Окружающая среда и открытое пространство      | 14 Улучшение качества окружающей среды: воздуха, воды, шума и УНП<br>15 Улучшение управления ливневыми стоками / поймами<br>16 Защищать заповедные зоны и развивать экологические коридоры<br>17 Обеспечивать высококачественные парки и систему отдыха<br>18 Повышать продовольственную безопасность за счет городского сельского хозяйства и производства продуктов питания<br>19 Сохранять и благоустраивать набережные, внутренние озера и водные пути       |
| Мобильность и доступ                          | 20 Уделять приоритетное внимание развитию, ориентированному на центры и транзит<br>21 Поощрять устойчивое поведение в поездках<br>22 Интегрировать землепользование и транспорт<br>23 Перспективные системы мобильности<br>24 Продвигать безопасные улицы, благоприятные для активного передвижения<br>25 Способствовать эффективному и устойчивому управлению перевозками                                                                                       |
| Служебные программы                           | 26 Разработать интегрированные системы управления рядами и коридорами<br>27 Усовершенствовать системы управления твердыми отходами<br>28 Создать устойчивые, энергоэффективные системы управления<br>29 Продвигать устойчивую систему управления водными ресурсами<br>30 Интегрировать телекоммуникационные коридоры<br>31 Улучшить систему природного газа Дубая<br>32 Разработать экономически эффективную и устойчивую стратегию централизованного охлаждения |
| Государственное управление                    | 33 Создание интегрированной платформы геопространственных данных<br>34 Обеспечивает учет стоимости и сборов за городские инвестиции и перераспределение земель.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



4.4 Землеустройство



План классифицирует эмират по четырем географическим зонам для устойчивого управления ростом и сохранения окружающей среды. Каждая область руководствуется конкретными параметрами и политикой . Городская территория: Именно здесь будет сосредоточена большая часть существующей застройки и весь будущий рост. Благодаря этому подходу План увеличит плотность населения Дубая на 68 процентов в течение следующих двух десятилетий в пригородной зоне: районе между городской и сельской местностью. В этом районе приоритет отдается низкой и средней плотности застройки, и планируется, что в будущем он станет многофункциональным.

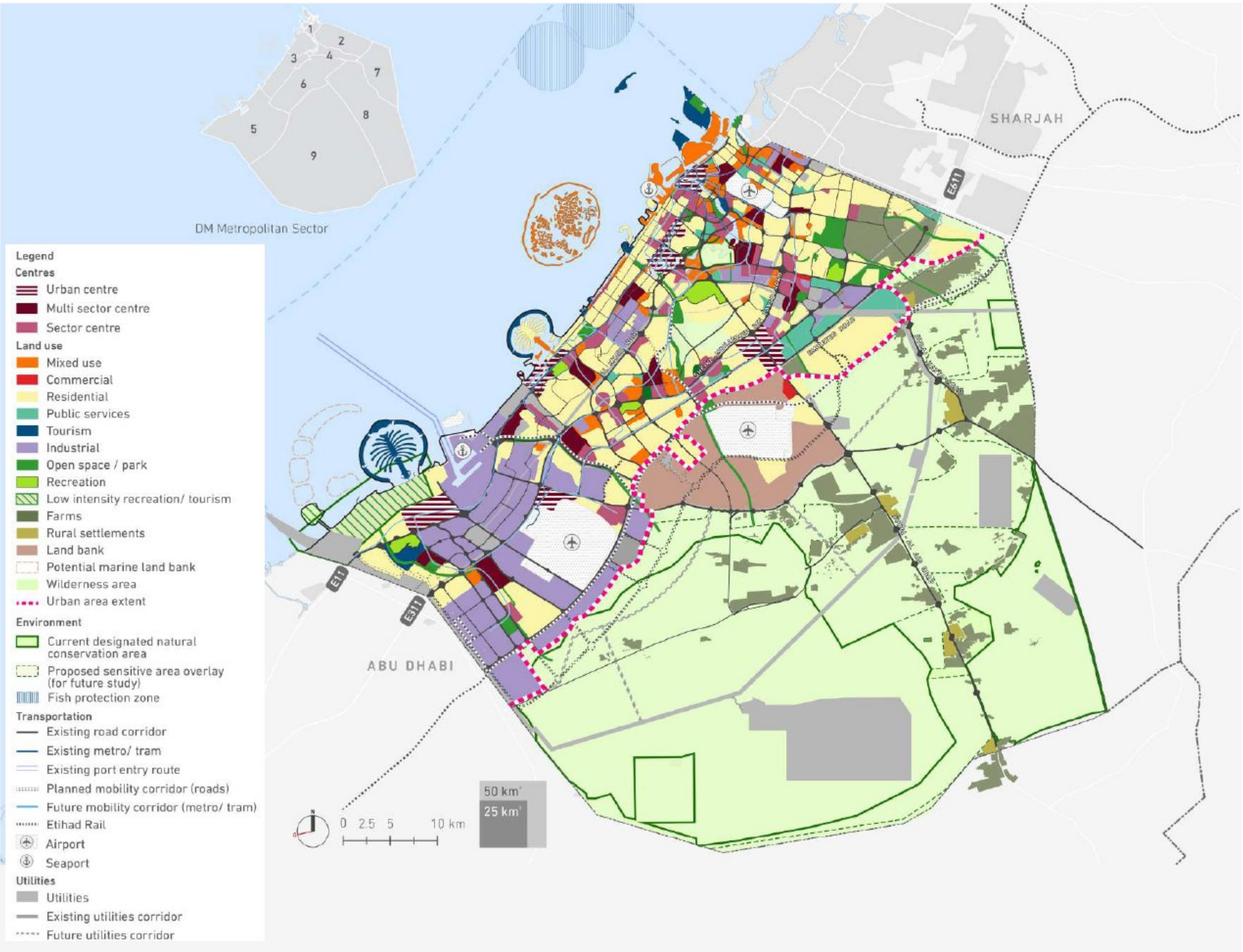
Сельская местность: Территория за пределами городских и пригородных районов, которая в основном представляет собой неосвоенную дикую природу, природоохранные территории, сельское хозяйство и сельские поселения. Новая застройка не допускается до тех пор, пока она не продемонстрирует полное соответствие требованиям Плана Дубая на 2040 год. Морская суша: территориальные воды Дубая, которые простираются на 12 морских миль от побережья. Это включает в себя искусственные острова и морскую отмель, которая в настоящее время находится под водой, но при необходимости может быть быстро восстановлена. Дальнейшее развитие или рекультивация в морской зоне не допускается до завершения ключевых экологических исследований и процессов обзора.



5 Структура  
План на 2040 год

Дубай Метрополитанский Ар...

5.1 Пространственная Структура



Структурный план на 2040 год воплощает темы стратегии, пространственные направления, принципы устойчивого роста и объединяет наиболее эффективные компоненты каждого из пространственных вариантов. В частности, План сформирован следующими центральными компонентами: Иерархия центров: План устанавливает иерархию центров, ориентированную на людей, при этом каждый уровень центров предоставляет ряд возможностей трудоустройства, основных услуг и других ключевых удобств. Эта иерархия основана на шести городских центрах, которые обеспечивают наибольшую концентрацию рабочих мест и услуг, связанных с обслуживанием города. В настоящее время существуют три из этих локаций (Дейра / Бур Дубай, Даунтаун / Шейх Зайд Роуд, Марина), две будут застроены до 2040 года (Силиконовый оазис, район 2020), а одна будет предназначена для развития после 2040 года (Джебель Али). Развитие, ориентированное на транзит: приоритет будущего роста отдается центрам, обслуживаемым общественным транспортом, что позволяет максимально увеличить количество жителей, рабочих мест и удобств в непосредственной близости от них. Центры будут создаваться вокруг транзитных станций, увеличивая плотность населения и размещая станции там, где это уместно. Географические районы: План классифицирует эмират на четыре отдельных района развития для устойчивого управления ростом и сохранения окружающей среды. Наземная и морская среда: План предлагает значительное расширение существующих природоохранных зон, в то время как незонированные земли в сельской местности обозначены как пустыня, что исключает дальнейшее развитие. Земельный банк: Чтобы гарантировать, что будущий рост будет соответствовать спросу, в Плате определены масштабы застройки на 2040 год. Земля за пределами этого городского участка обозначена как земельный банк, который может быть создан только после того, как возможности развития в пределах участка 2040 года будут исчерпаны. Пригородная зона, которая прилегает к городской территории, включает в себя большую часть предлагаемого земельного банка. Коммунальные услуги: Устойчивому обеспечению коммунальными услугами способствуют выделение земли для производства возобновляемой энергии, вмешательство на местном уровне, такое как создание зеленой инфраструктуры и зона защиты подземных вод, покрывающая основной водоносный горизонт Дубая.

### 5.2 Центры

Центры представляют собой многофункциональные зоны, в которых сосредоточены услуги, возможности трудоустройства и досуга в концентрированных районах. Они функционируют как ключевые строительные блоки пространственной структуры плана. Такой подход приблизит жителей к местам, где они работают и делают покупки. Это также помогает максимизировать полезность инвестиций в общественный транспорт и минимизировать разрастание за счет консолидации застройки. План предлагает иерархию центров.:

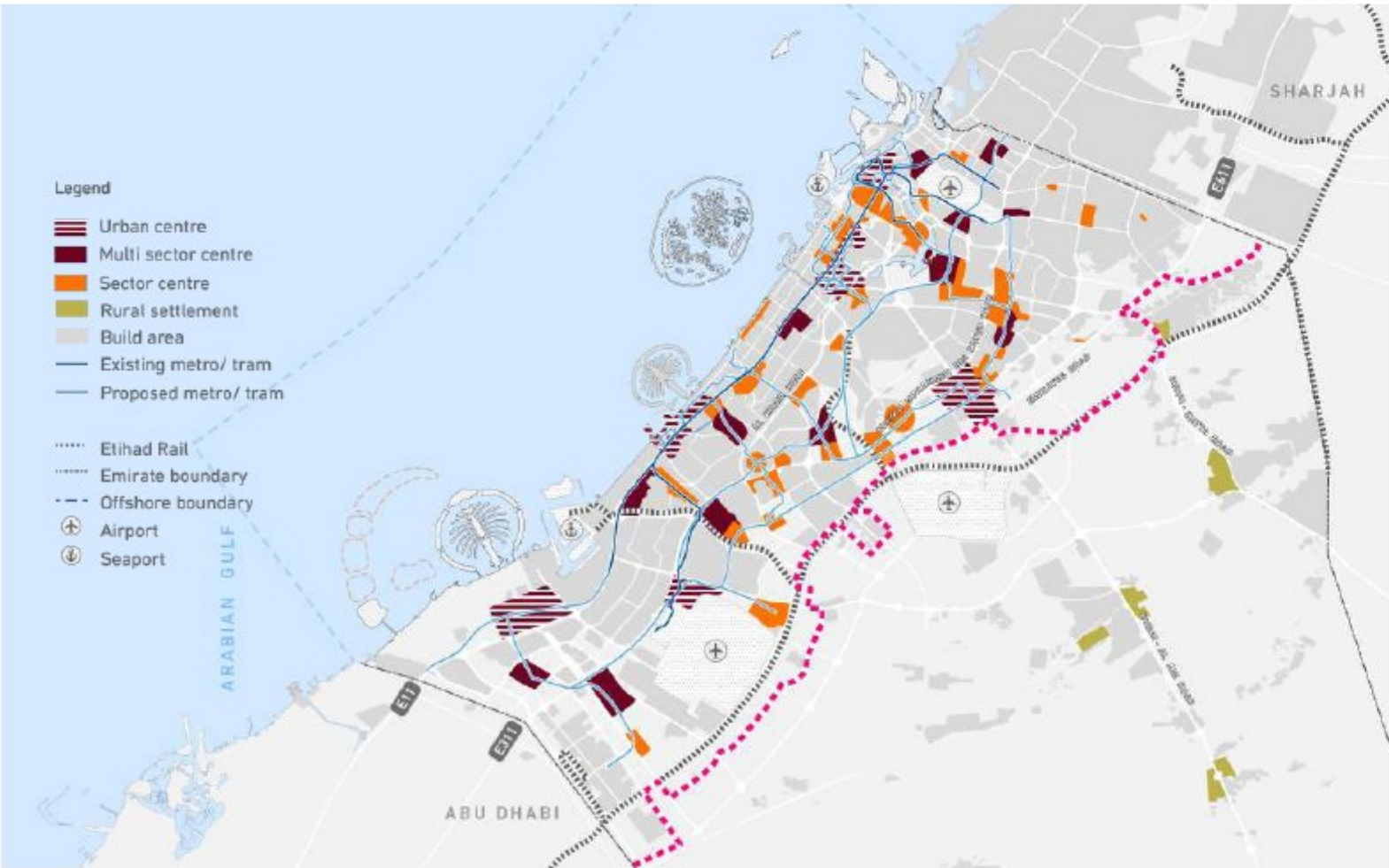
Центры более высокого порядка (городские центры, многоотраслевые центры, отраслевые центры), которые обеспечивают широкий спектр деятельности, обслуживающей город, более высокую плотность застройки и более высокий процент занятости в жилых помещениях, что еще больше приближает жителей к рабочим местам районного сообщества, и районные центры, которые удовлетворяют повседневные потребности жителей в непосредственной близости. Эти центры позиционируются как центры будущего развития, выступающие в качестве приоритетных мест для уплотнения, улучшения инфраструктуры, доступа и распределения общественного транспорта

В Плане городские, многосекторальные и отраслевые центры определены как три высших порядка в предлагаемой иерархии.

Центры более низкого порядка будут определены в ходе будущих усилий по планированию и также будут включать сельские центры. Центры служат неотъемлемым компонентом подхода Плана к развитию, ориентированного на транзит. В соответствии с этим, центры имеют приоритетное значение в соответствии с Планом развития общественного транспорта , что обеспечивает максимальный доступ к рабочим местам, жилью и услугам.

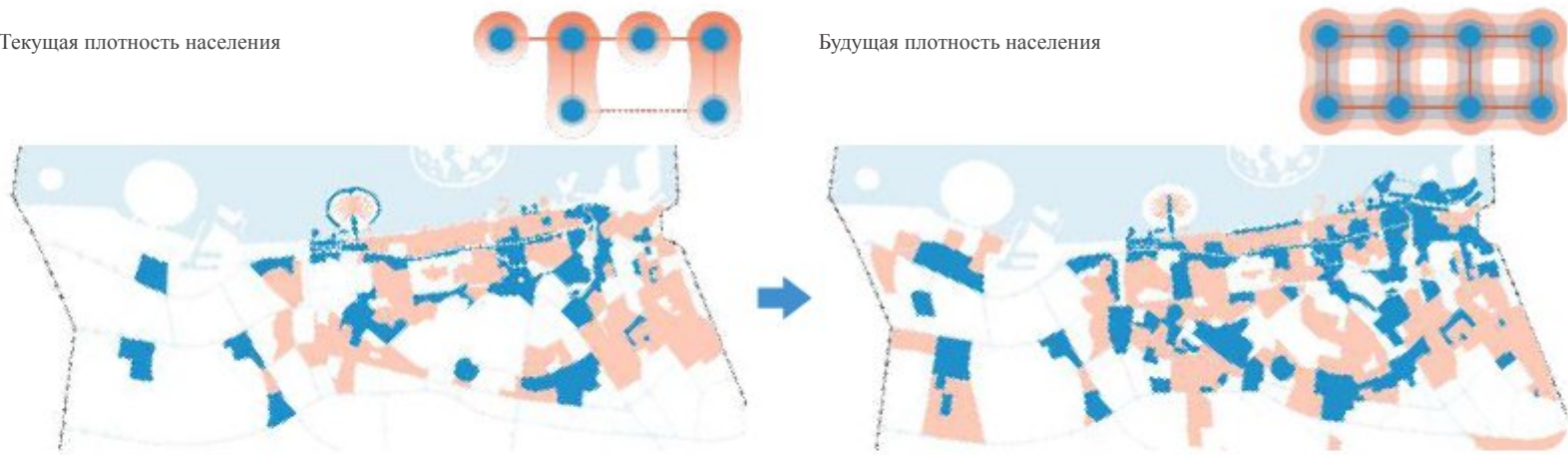
| Иерархия центров        | Подсчет |
|-------------------------|---------|
| Городские центры        |         |
| - До 2040 г.            | 5       |
| - После 2040 г.         | 1       |
| Многосекторальный центр | 13      |
| Отраслевой центр        | 40      |
| Сельский центр          | 5       |

Примечание: Районные, общественные и придомовые центры будут определены на уровне детального генерального планирования для поддержки создания 20-минутного доступа к ключевым общественным объектам.



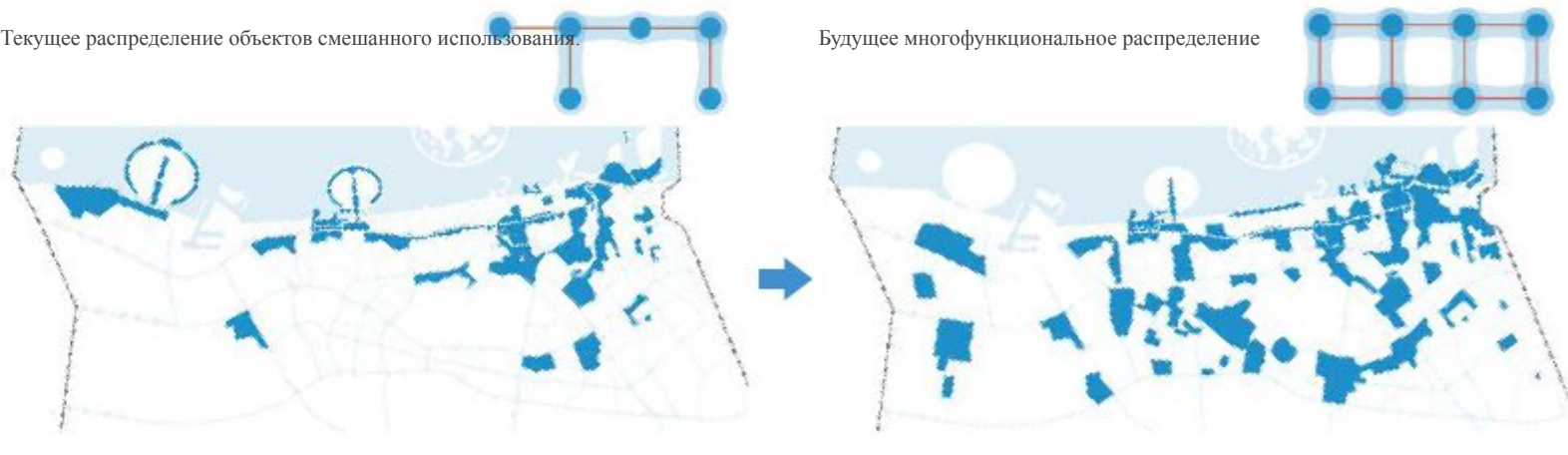
### 5.3 Подход к дизайну, ориентированный на людей

В Плане используется ориентированный на людей подход к планированию и проектированию в различных измерениях, который будет дополнен различными отраслевыми стратегиями.



Нынешняя плотность населения распределена неравномерно, что создает фрагментированную городскую систему.

Будущая плотность населения будет распределена и уплотнена в различных центрах для поддержания благоприятных для пешеходов оживленных улиц и более эффективного использования существующей инфраструктуры.



Существующие районы многофункциональной застройки разрозненны и не создают единой городской структуры.

Будущее распределение зон многофункциональной застройки будет сосредоточено на активном использовании первых этажей и расширении открытых и зеленых зон.

## 5.4 Жилье

### Текущее состояние

- Жилищный ландшафт Дубая разнообразен, отражает разнообразный образ жизни и происхождение, которые формируют демографический состав города. В целом жилищный ландшафт Дубая характеризуется следующими компонентами:
  - Плотность застройки, особенно вблизи транзитных станций непоследовательны.
  - В то время как в некоторых местах максимальная ценность транспортной близости максимальна, в других плотность населения остается очень низкой. Например: Рядом есть квартиры со средней и высокой плотностью проживания в известные центры Дубая, такие как Бур Дубай и Дейра. Новые центры преимущественно многоэтажные. Плотность за пределами центров - малоэтажная и с низкой плотностью застройки. В основном это дачные сообщества с низкой плотностью застройки, хотя некоторые из них были застроены как высотные районы без транспортного доступа. Многие новые разработки разрабатываются лишь частично, создавая разрастание и снижая эффективность инфраструктуры

- Сельское жилье в первую очередь характеризуется большими домами на сельскохозяйственных участках или
- вблизи них. Большинство жилых помещений для рабочих построено в пределах промышленных зон или рядом с ними, обычно без доступа общественного транспорта или коммерческих удобств. Многие жители считаются "уязвимыми с точки зрения жилья", поскольку они тратят 30 и более процентов своего дохода на расходы, связанные с жильем. Одинокие люди и семьи, не обеспеченные жильем от работодателя и зарабатывающие менее 5000 и 10 000 дирхамов ОАЭ в месяц соответственно, считаются уязвимыми и нуждаются в помощи в обеспечении доступным
- жильем. Предполагаемое количество единиц жилья, которое потребуется к 2040 году, будет определено на основе результатов программы "Доступное жилье".

### Будущее состояние и цели

- План направлен на создание устойчивого предложения жилья для удовлетворения разнообразных потребностей населения с помощью новых типологий жилья различными методами. В частности, ит:
- Фокусируется на доставке: приоритетность жилья в рамках обозначенные зоны роста, особенно внутри и вблизи центров. Управляет предложением: гарантирует, что предложение жилья соответствует спросу, а рост осуществляется поэтапно, чтобы гарантировать соответствие проекта прогнозам роста населения . Предлагает разнообразие: Способствует добавлению новых типологий жилья для обслуживания разнообразного населения Дубая на основе прогнозирования будущих потребностей и тенденций. Повышает доступность и расширяет выбор: Разнообразит спектр доступных вариантов, доступных одиноким людям, предоставляя людям высококачественное жилье по разумной цене. Поддерживает полноценные сообщества: подчеркивает необходимость обеспечить семьям и одиночкам доступ ко всему набору удобств и возможностей открытого пространства наряду с их домами. Предоставляет варианты доступного жилья и выделяет жилье для персонала вблизи центров.

### Подход к доступному жилью

- Пространственное распределение и дистрибуция
- План способствует предоставлению жилья по доступной цене для людей с низким доходом в рамках существующей и будущей иерархии центров, предоставляя жителям высококачественный доступ к рабочим местам, удобствам и общественному транспорту.
  - Районы, где в настоящее время существует высокий уровень спроса на доступное жилье (например, перенаселенные районы в историческом центре), имеют приоритетное значение для обеспечения доступности к занятости, транспорту и другим ключевым удобствам.
- Типология и выбор
- На рынке жилья поддерживаются дополнительные типологии жилья, способствующие снижению затрат. Рекомендуются строительные стандарты,
  - характерные для доступного жилья, чтобы помочь снизить стоимость строительства для застройщиков и передать сэкономленные средства жителям.



## 5.5 Занятость

### Офис

План направлен на то, чтобы направлять планирование коммерческого землепользования в направлении, которое приближает жителей к рабочим местам и товарам и услугам повседневного спроса. Кроме того, пространственный рост этих секторов будет отражать спрос, предотвращение чрезмерной застройки.

- Подавляющее большинство будущих офисных зданий будет размещено в центрах, что улучшит интеграцию и связность между жилыми помещениями и местами работы , где офисные кластеры будут соединены с соседними жилыми районами посредством мягких мобильных соединений. Большинство
- офисов будут сосредоточены в нескольких минутах ходьбы от транзитных станций уровня 1 и 2, что уменьшит зависимость от автомобилей при поездках по работе и уменьшит заторы в часы пик. В соответствии
- с промышленной стратегией Плана, высокотехнологичные объекты будут сочетать офисное и малозатратное производственное использование.

### Розничная торговля

Благодаря своему статусу глобального торгового центра, Дубай отличается высоким объемом торговых площадей на душу населения, обслуживающих как жителей, так и гостей города. Однако рост электронной коммерции повлиял на традиционный подход. План предлагает устойчиво управлять розничными поставками, уравнивая меняющиеся требования при одновременном обеспечении того, чтобы жители были в непосредственной близости от товаров и услуг повседневного спроса:

- Стрит-ритейл будет находиться в центре внимания будущего развитие, особенно в центрах.
- Все жители будут находиться в нескольких минутах ходьбы или поездки на велосипеде от основных объектов розничной торговли. Чтобы
- облегчить удобный доступ к магазинам розничной торговли, система контроля за землепользованием допускает ограниченное распределение торговых площадей, ранее выделенных как жилые
- помещения одноразового использования. Дальнейшее развитие торгового центра не рекомендуется сверх текущих обязательств.

### Гостиничный бизнес

Ожидается, что туристическая экономика Дубая останется основным драйвером будущего роста, что подтверждается прогнозом в 25 миллионов посетителей в год к 2040 году. План уравнивает этот значительный спрос с повышенным вниманием к устойчивому развитию и охране окружающей среды , обеспечивая, чтобы будущие разработки смягчали их воздействие на окружающую среду. План управляет ростом гостиничного бизнеса с помощью следующих действий:

- Выделите большую часть будущих гостиничных площадей в центрах., предоставляя посетителям легкий доступ к транспортным путям и основным достопримечательностям, Создайте
- несколько туристических зон по всему городу, включая туристический коридор вдоль побережья. Коридор будет укреплен за счет благоустройства общественных территорий, активного транспортного сообщения, остановок общественного транспорта и создания зон культурного наследия, а также свяжет гавань Дубая и круизные терминалы Mina Rashid с близлежащими отелями и магазинами, способствуя созданию многофункциональных районов, ориентированных на гостиничный бизнес, Ограничит размещение крупных курортов в экологически уязвимых районах; и выделит районы с низким воздействием, экологически ориентированные отели вдоль ручья и побережья

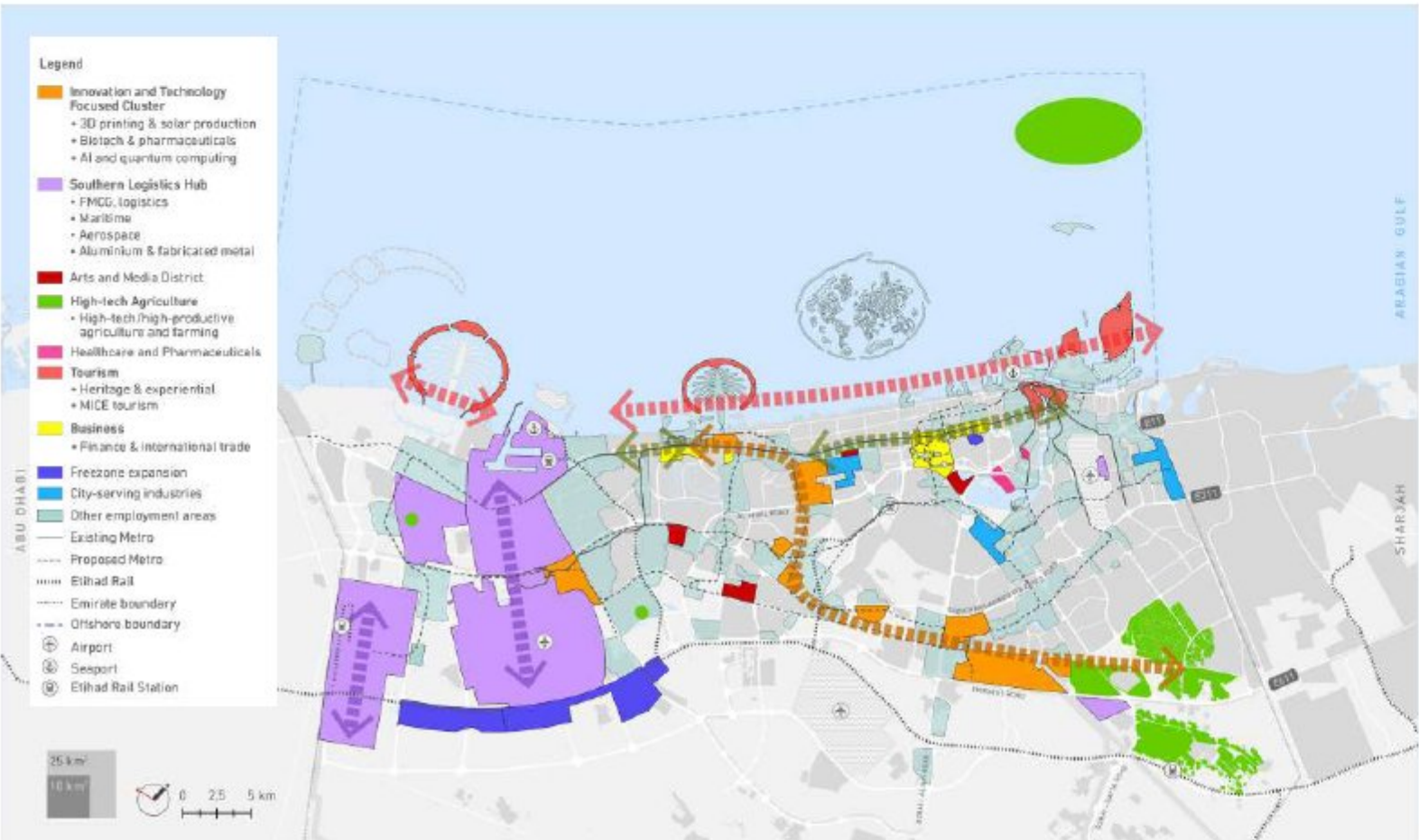
### Рабочая обувь

Промышленное развитие Дубая является ключевым аспектом Плана. Это отражает позицию Дубая как ключевого логистического центра и укрепляет стратегию экономического роста эмирата, уделяя особое внимание STEAM и производственным секторам, ориентированным на будущее. Хотя в Пlane подчеркивается неотъемлемая роль будущего промышленного развития, в нем также признаются возможности, которые есть у города в оптимизации его нынешнего промышленного ландшафта. Следующие компоненты определяют подход Плана к промышленному и логистическому использованию:

- Позиционирование южного эмирата как мультимодального

логистический и производственный центр, использующий свои связи с аэропортом Аль-Мактум, портом Джебель-Али и железной дорогой Etihad Rail. Кроме того, в Пlane выделена зона передового производства на северо-востоке, связывающая городской центр Silicon Oasis, ориентированный на технологии,

- определяет несколько доступных для транзита промышленных районов в центре города как районы многофункционального восстановления с помощью комплексных схем реконструкции. Чтобы стимулировать развитие, План рекомендует разработать комплексные схемы развития местных территорий для этих районов с целью улучшения общественного пространства, пешеходных связей, сочетания использования и предоставления
- открытых пространств, поддерживает другие существующие промышленные объекты, обслуживающие город, недалеко от центра города, способствует обеспечению доступным и трудоспособным жильем рядом с промышленными площадками



## 5.6 Открытое Пространство

Элемент открытого пространства Плана направлен на увеличение количества зеленых насаждений в городской зоне эмирата. План направлен на увеличение количества общедоступных парков и мест отдыха с целью создания интегрированной системы парков и зеленых коридоров, которая дополняет более широкую стратегию восстановления природы. Для увеличения предоставления общедоступных зеленых насаждений и доступа к ним в Плате используется следующий подход:

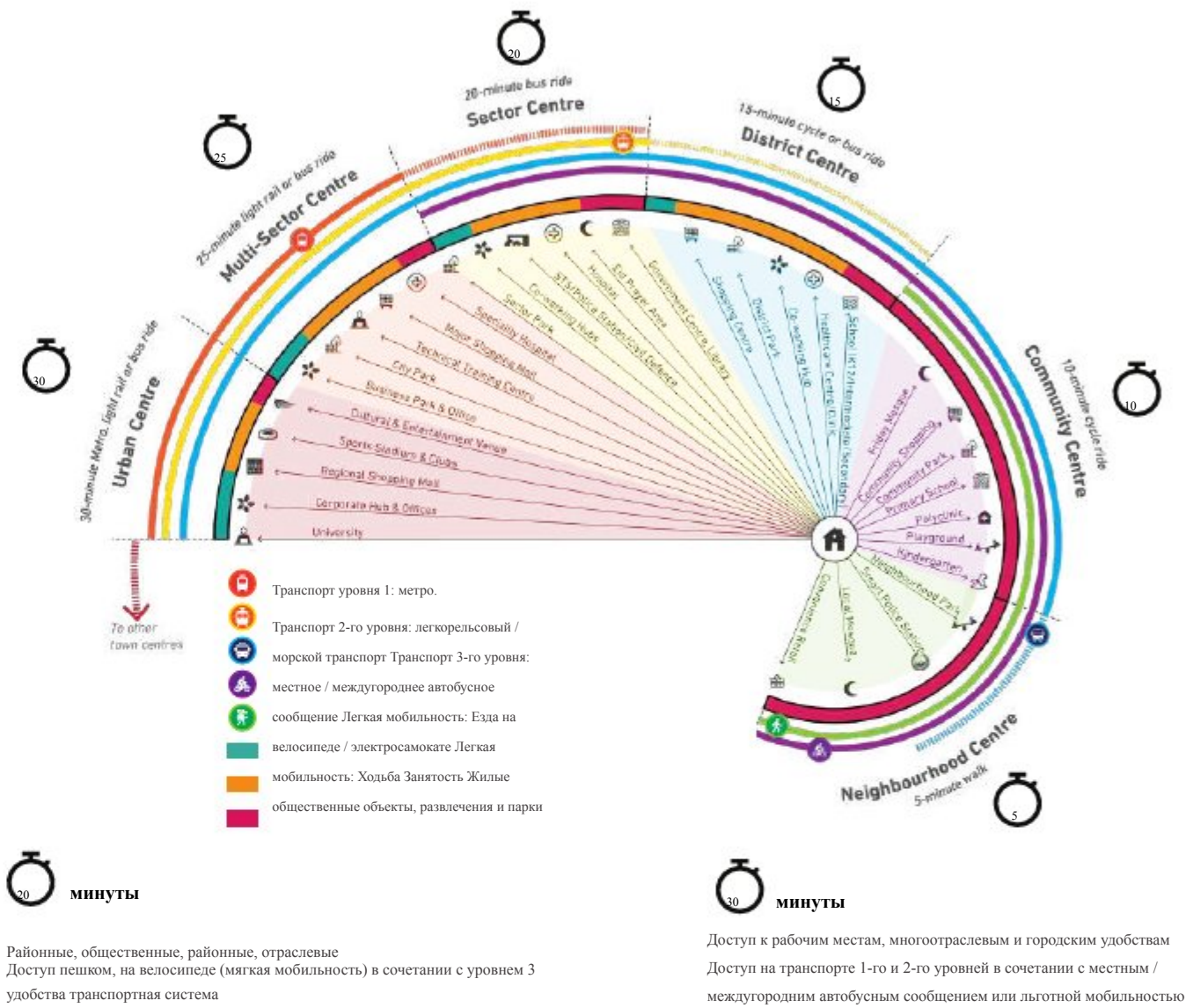
- Ввести заповедные, пустынные и морские парки, которые предназначены для охраны, но допускают ограниченное, рационально управляемое общественное использование. Разрешены только мероприятия с низким уровнем воздействия, такие как пешие походы, наблюдение за птицами, научные исследования и образовательные программы. Способствовать четко выраженной иерархии открытых пространств, гарантируя, что все жители будут иметь удобный доступ как к небольшим , так и к крупным паркам и местам отдыха. Разделите открытые пространства на категории, основанные на опыте, обеспечивая устойчиво управляемые удобства в городских, сельских и прибрежных районах Дубая.
- Создайте почти 13,6 км² о новых парках городского уровня, в которых могут разместиться многофункциональные зоны отдыха, зеленая инфраструктура, местная флора и удобства, соответствующие их географическому контексту.

| Программа общественных парков |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
|                               | Площадь земельного участка (км²) |
| Текущее распределение (2020)  | 21.7                             |
| Распределение на 2040 год     | 42.8                             |
| Всего новых городских парков  | 13.6                             |

- Расширять сеть общественных парков и мест отдыха, работая с заинтересованными сторонами государственного и частного секторов, чтобы обеспечить всем пользователям легкий доступ к зеленым насаждениям. Разработайте систему зеленых коридоров и соединителей, которая соединяет крупные парки, ключевые природные объекты и центры. Зеленые коридоры станут частью сети мягкой мобильности Дубая, соединяющей открытое пространство с дикой природой , озеленяя районы, пострадавшие от эффекта городского теплового острова, облегчая связь с дикой природой и создавая зеленую инфраструктуру. Расширьте доступ к общественным пляжам, связав существующую набережную с городскими районами с помощью зеленых коридоров., определение приоритетности нераспределенной / неосвоенной набережной для будущего использования в качестве общественных пляжей и внедрение политики по созданию непрерывного общественного доступа по всему побережью.



## 5.7 Общественные объекты



Одним из ключевых факторов, способствующих созданию постпандемического города, пригодного для жизни, ориентированного на людей, является способность предоставлять полный набор основных услуг и возможностей трудоустройства в непосредственной близости от домов людей. План вводит концепцию "20-минутного города", которая поддерживает это посредством:

- Предоставления широкого спектра удобств, услуги и возможности трудоустройства в течение 30 минут для всех жителей, до большинства из которых можно дойти пешком за 20 минут или совершить велосипедную поездку

- Убедитесь, что до объектов более низкого уровня можно добраться за несколько минут ходьбы, в то время как до удобств более высокого уровня можно доехать за 30 минут на общественном транспорте Планируйте, чтобы все жители находились в пределах 30 минут езды на метро / легкорельсовом транспорте до места своей работы Повысьте доступность за счет предоставления соответствующих удобств в рамках иерархии центров Плана

## 5.8 Окружающая среда



Примечание: Предварительная карта подлежит дальнейшему изучению

План направлен на улучшение качества окружающей среды Дубая, сохранение природы, восстановление биоразнообразия и устойчивое управление экосистемными услугами, которые они предоставляют, чтобы внести позитивный вклад в продвижение Эмирата к городу с нулевым выбросом углерода. Таким образом, План способствует устойчивому развитию и улучшает качество окружающей среды за счет сокращения выбросов, повышения эффективности использования ресурсов, сокращения использования земель и предотвращения фрагментации. Подход Плана включает в себя направления в трех ключевых областях:

### Качества окружающей среды, устойчивого развития и градостроительства

- Создавать закрытые системы для таких ресурсов, как очистка, хранение и повторное использование переработанных и ливневых вод, посредством интеграции государственных и частных инженерных сетей, увеличения емкости для хранения воды для обработки избыточных запасов в зимний период и использования систем зеленой инфраструктуры, сокращать выбросы, связанные с транспортом, путем содействия развитию, ориентированному на транзит, расширения активного и общественного доступа к транспорту и использования инструментов управления транспортным спросом Разработать комплексную систему открытых пространств и зеленых коридоров , удвоив открытые пространства в столичном Дубае и создавая связи с зелеными коридорами

### Сохранение природы и экологическая связность

- Потенциальное расширение количества природных охраняемых территорий (NCA) эмирата, включая расширение существующих заповедников и нового заповедника в Маргаме, Выделите все в настоящее время незонированные сельские земли как дикую природу, где будущее развитие будет ограничено, Внедрите другие эффективные территориальные меры по сохранению , которые выходят за рамки NCA, которые будут поддерживать обязательства по сохранению биоразнообразия (например, экозаводы, объекты наследия, объекты охраны, водосборные бассейны, зоны восстановления среды обитания) Ввести мораторий на мелиорацию и освоение шельфа, за исключением проектов экологической реабилитации и реставрации, до завершения соответствующих экологических исследований

### Экологическое планирование и управление

- Требовать, чтобы все рамочные планы подвергались процессу стратегической экологической оценки (СЭО),
- гарантировать, что пространственные планы и рекомендации по исследованию основаны на экологических данных и что значения и обозначение интегрированы в геопространственные наборы данных эмирата

## 5.9 Мобильность



План направлен на улучшение транспортной системы Дубая следующими способами:

### Мягкая мобильность (ходьба пешком и езда на велосипеде)

- Развивать связанную и проницаемую пешеходная сеть , которая соединяет жителей с эфирными услуг, повысить цикла инфраструктуры, особенно в центрах снижения теплового эффекта через закрасить мягкой подвижностью стороны и альтернатива тротуарной/ дорожной материал верха вводить политику, стимулирующую изменением поведения , реализуя полный улицы стандартам, установка пешеходов/ велосипедистов, услуг и стимулирования пешеходных и велосипедных как предпочитают путешествовать способствовать декарбонизации
- транспорта по комплексному земли использовании и транспортному планированию и активного отдыха сетях

### Общественный транспорт

- Поддерживайте инвестиции в транзит через иерархию центров и развитие, ориентированное на транзит, где центры более высокого порядка соединены метро / легкорельсовым транспортом, а центры более низкого порядка - автобусами и мягкой мобильностью

- Приведите предлагаемую сеть общественного транспорта в соответствие с центрами Плана; и активизируйте недостаточно используемые станции; Продолжайте совершенствовать местный транспорт за счет автобусных перевозок по требованию, расширения возможностей совместной мобильности и улучшения стыковок на последней миле.

### Частный транспорт

- Сократите спрос на автомобили за счет расширения доступа общественного транспорта к центрам, содействия развитию, ориентированному на транзит, и предоставления доступного жилья для привлечения жителей, которые в настоящее время добираются на работу из других эмиратов
- Зарезервировать коридоры для размещения интермодальной Деман d

### Грузовые перевозки и логистика

- Уделите приоритетное внимание логистике вдоль железнодорожной магистрали Etihad и вблизи интермодального узла аэропорта
- Джебель-Али / Мактум Зарезервируйте площадки в промышленных зонах для центров реализации Планируйте автономные грузовики и системы доставки

Анализ спроса и предложения показывает, что запланированные DEWA сети производства, передачи и распределения электроэнергии являются достаточными для достижения поставленных в Плане целей роста. Это благодаря продуманному процессу планирования, который проводится в соответствии с лучшими международными практиками и стандартами. Для содействия устойчивому использованию энергии План поддерживает продолжение текущей реализации программ и инициатив Стратегии управления спросом в Дубае . Кроме того, план также поддерживает продолжение текущих инициатив Дубайской стратегии в области чистой энергетики до 2050 года, включая расширение мощностей солнечной энергетики .

Как и в случае с power, существующие планы DEWA в отношении системы питьевого водоснабжения эмирата достаточны для обеспечения запланированного роста. Это благодаря продуманному процессу планирования, который проводится в соответствии с лучшими международными практиками и стандартами.

Чтобы стимулировать водосбережение, План поддерживает продолжение текущей реализации программ и инициатив Стратегии управления спросом со стороны Дубая .

Кроме того, рекомендуется поставлять в Дубае не питьевой воды спроса, таких как районные охлаждения и полива с альтернативных источников воды(це), тем самым уменьшая потребность в опресненной воде.

План поддерживает необходимость направления будущих потребностей в канализации на две станции очистки сточных вод эмирата (STP). Канализационный туннель DM сыграет ключевую роль в стимулировании спроса, вызванного будущим ростом. Туннель будет направлять сточные воды к двум основным STP, при этом многие насосные станции выведены из эксплуатации. Чтобы удовлетворить будущий спрос, План рекомендует увеличить пропускную способность на двух STP, обеспечить расширенные очистные мощности на объектах за пределами водосбора STP и расширить покрытие на районы, где нет сети.

План поддерживает расширение систем прямого сброса (сбора стока по мере его возникновения и немедленной транспортировки к водоотводам / насосным станциям), расширяет системы задержания и сброса, улучшает автономные дренажные системы в частных застройках без дренажных систем, где это уместно. План также предполагает использование устойчивых городских дренажных систем путем добавления новых ливневых каналов, предназначенных для осушения прудов, для продвижения методов пополнения водоносного горизонта. Для обеспечения будущего роста в Плане определены конкретные сектора, требующие улучшенной инфраструктуры ливневой канализации.

В Плате рекомендуется внедрять более эффективные методы охлаждения по всему городу. Это включает в себя расширение сети оборотного водоснабжения и улучшение возможностей рециркуляции воды, чтобы создать возможность для устойчивой работы общегородской системы централизованного охлаждения. В Плате также подчеркивается важность услуг централизованного охлаждения в районах с высокой плотностью населения и регулирования структуры тарифов для создания эффективной и экономически жизнеспособной системы.

Рекомендуется разместить несколько мест для размещения новых свалок, заводов по переработке отходов, площадок по переработке отходов в энергию и других объектов по обращению с отходами. Площадки были определены с учетом ряда критериев, включая:

- Примыкание к другим видам использования
- Экологические соображения
- Текущее владение
- Близость к ключевым дорожным коридорам;
- и • Удаленность от городской застройки.

5.11 Интегрированные права проезда

Служебные программы

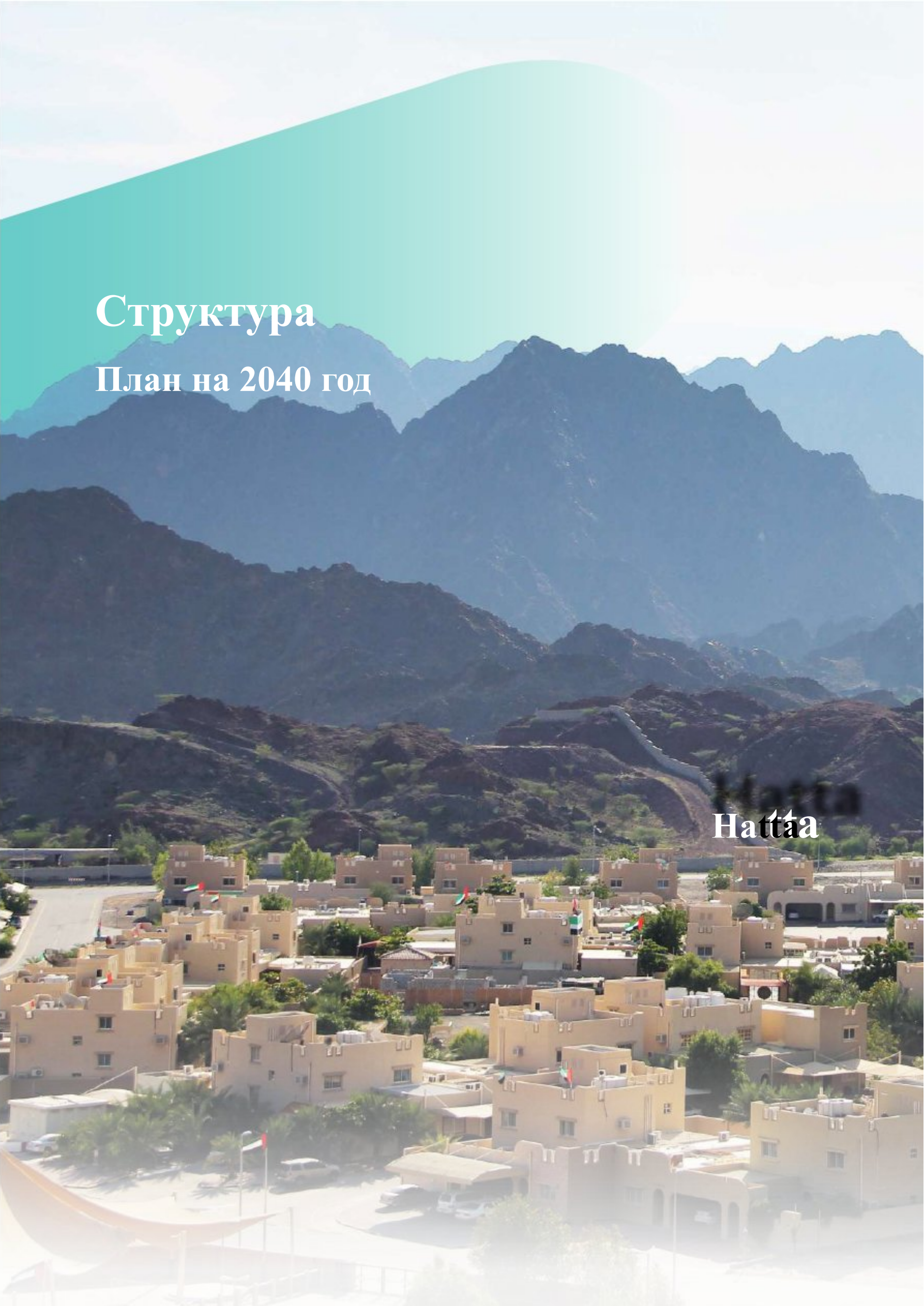


Мобильность.



План предусматривает интеграцию полос отвода для коммунальных услуг, мобильности и зеленой инфраструктуры, где это возможно, для достижения четырех целей: 1. Непрерывность и достаточность коридоров для поддержки прогнозируемого и будущего роста Эмирата 2. Приведите в соответствие коммунальную систему Дубая и систему права проезда. 3. Повышение экологичности, открытости пространства, мобильности и полезности. связность благодаря целостным соединениям и коридорам по всему Эмирату 4. Эффективность технического обслуживания при минимальном воздействии на все остальные элементы внутри коридора

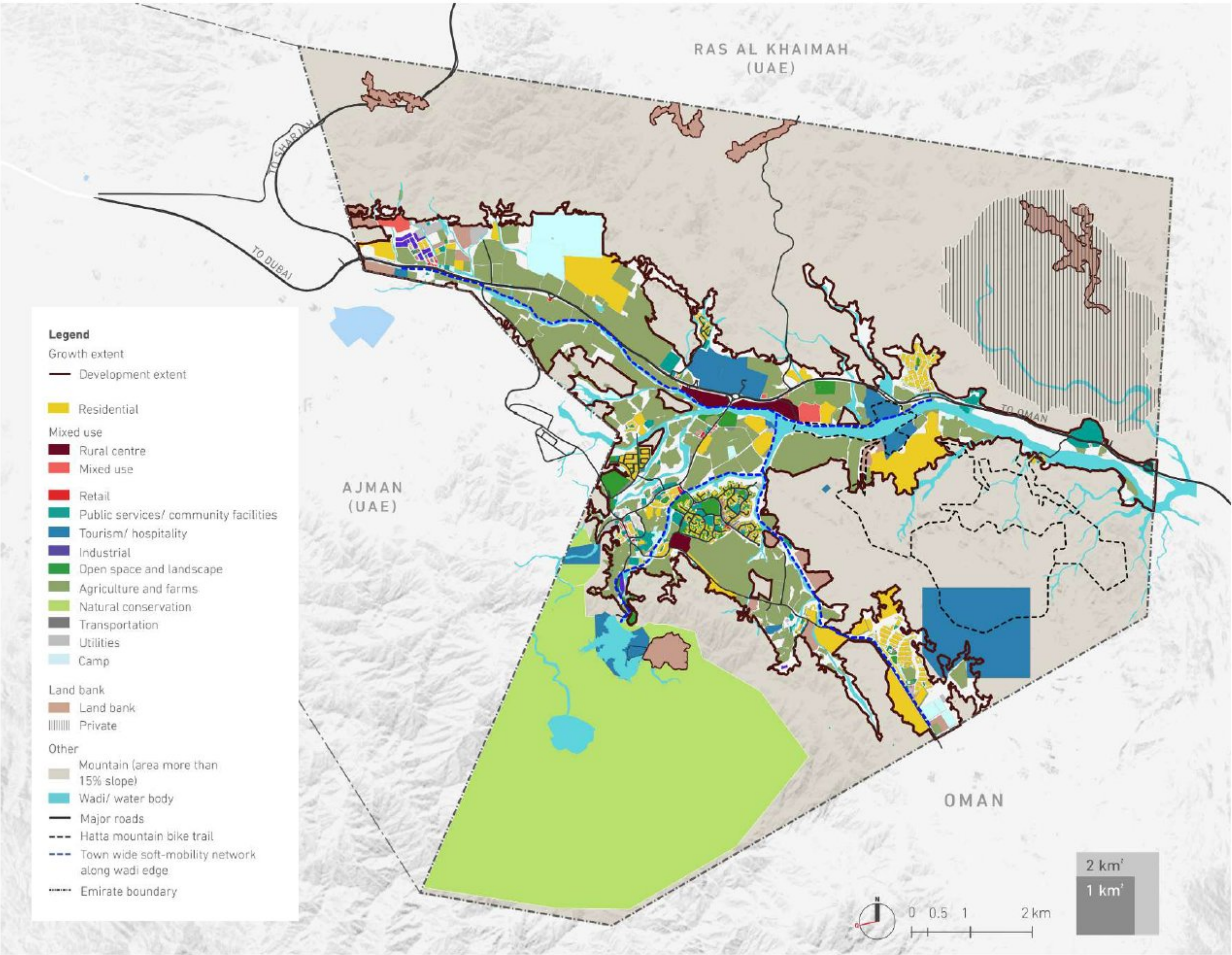
План детализирует дизайн текущих и будущих рядов, классифицируя их в зависимости от местоположения, чтобы обеспечить большую гибкость в их проектировании. Это позволит более оптимально подойти к совершенствованию системы рядов, поскольку действующие стандарты будут в большей степени соответствовать местным условиям развития. План также уделяет приоритетное внимание пешеходам и велосипедистам в ряду, чтобы расширить возможности активного передвижения без ущерба для безопасности или комфорта.



Структура  
План на 2040 год

Wasta  
Hatta

5.12 Пространственная структура



Принципы устойчивого роста

- 

**Параметры пространственного развития**

Будущая застройка будет вестись в пределах 15% склонов, чтобы снизить затраты на разработку и повысить устойчивость к окружающей среде за счет защиты гор, природных заповедных зон и вад.
- 

**Центры и структура населения**

Иерархия центров, ориентированных на людей, будет создана за счет расширения возможностей, прилегающих к кольцевой развязке Форта, и создания дополнительного центра в южной части Хатты.
- 

**Степень развития / область роста**

Степень разработки Плана сосредоточена на нераспределенных землях с уклоном ниже 15% и потенциальных зонах регенерации, включая существующие сельскохозяйственные участки, определенные Хатта-центром DM. Земельный банк поддерживается для обеспечения роста после 2040 года.
- 

**Земная среда**

Застройка запрещена в пределах природной заповедной зоны Хатты, и ограничения распространяются на участки в пределах зоны охраны подземных вод.
- 

**Землепользование**

Будущее предоставление земли сбалансировано с необходимостью сохранения сельского характера Хатты и ее растущего населения.
- 

**Открытое пространство и интегрированные зеленые коридоры.**

Природные ресурсы Хатты будут объединены в экологически богатую сеть, обеспечивающую решения в области рекреационной и зеленой инфраструктуры.
- 

**Мобильность и доступность.**

План создает новые сети активных поездок, соединяющие центры и жилые кварталы посредством мягкой мобильности для поддержки образа жизни без автомобилей.
- 

**Служебные программы**

Новая зеленая инфраструктура будет развиваться с минимальным воздействием на окружающую среду и сообщество. Кроме того, в Плане изложены возможности расширения использования возобновляемых источников энергии для достижения низкоуглеродного будущего.

## 5.13 Видение, Стратегические Цели и Рост

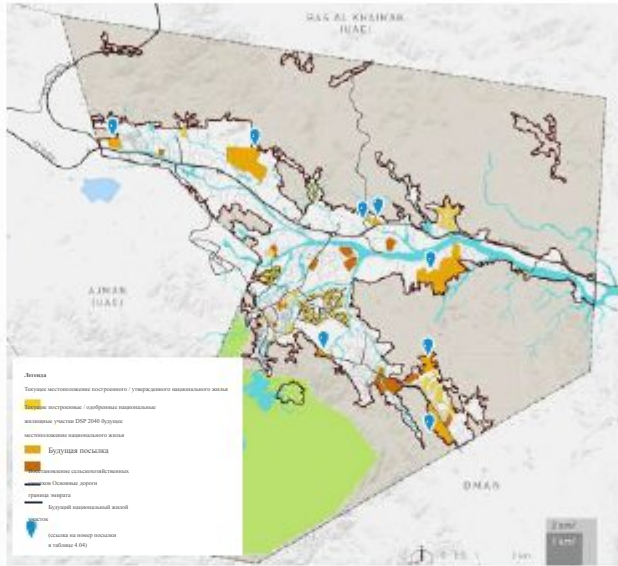
### Видение и стратегические цели

План задает направление роста Хатты для поддержки сохранения пригодности района для жизни. Концепция Плана концентрирует будущий рост в виде набора компактных, самодостаточных, устойчивых городских поселков, расположенных в окрестностях эксклава, ориентированных на сельское хозяйство. Кроме того, наследие и природные активы Хатты используются для предоставления возможностей для экотуризма, ориентированного на сообщества, для стимулирования местной экономики. План нацелен на достижение целого ряда целей для Хатты, включая поддержку ее роли стратегического регионального центра, управление ростом в

устойчивым и ответственным образом, поскольку население страны удвоится в течение следующих двух десятилетий, предоставляя высококачественные национальные варианты жилья и защищая свои уникальные природные богатства. Для достижения этих целей пространственная концепция Плана для Хатты ограничивает застройку районами с низкими склонами за пределами вади, развивая небольшие сельские центры и обеспечивая надлежащую защиту его природных заповедников, чтобы обеспечить разнообразный спектр возможностей трудоустройства для его граждан и резидентов.

## 5.14 Тематические компоненты

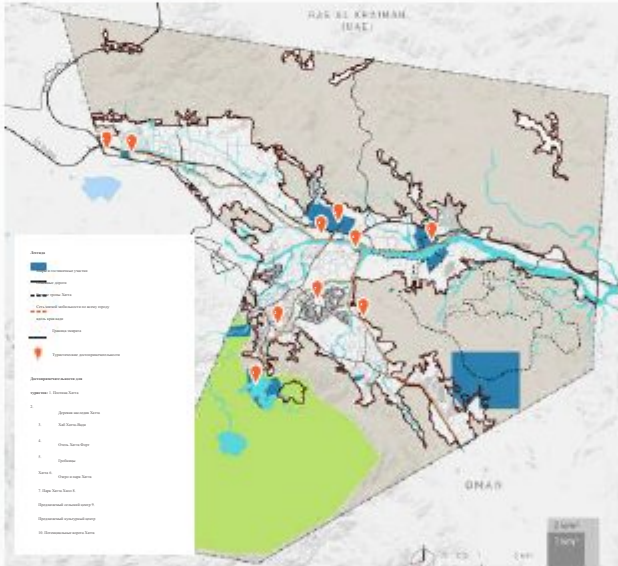
### Жилищное строительство



Большая часть будущего роста Хатты обусловлена удвоением ее населения. Как и в случае с планом жилищного строительства в столичном Дубае, подход Hatta заключается в том, чтобы предложить ряд сценариев застройки, основанных на эффективности участка и единицы измерения, в зависимости от размера участка , поскольку для этого требуется меньшая площадь. В плане определено достаточное количество земли для размещения всех возможных сценариев развития; неиспользуемые участки будут использоваться в качестве земельного банка для обеспечения роста после 2040 года.

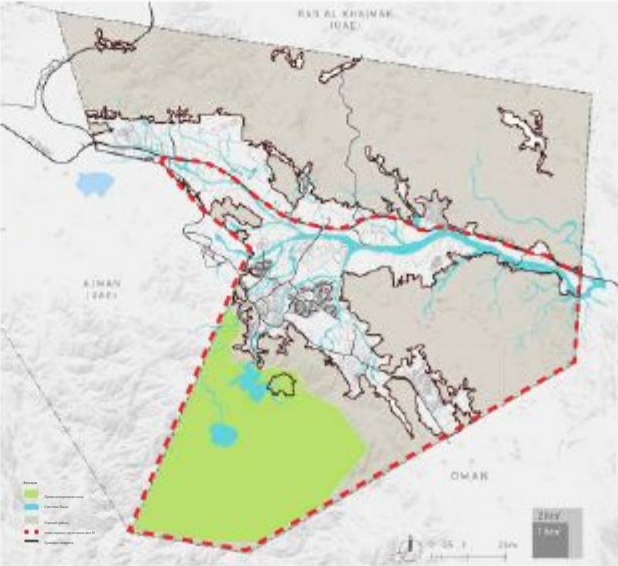
Помимо обеспечения достаточного земельного участка для обеспечения будущего роста, План также уделяет приоритетное внимание будущим защищенным национальным жилищным сообществам с высококачественным обеспечением общественных объектов.

### Гостиничный бизнес



План поддерживает дальнейшее устойчивое развитие туризма в Хатте и индустрии гостеприимства. Это соответствует видению руководства Хатты как краеугольного камня культурного и экологического туристического продукта эмирата. Такой подход сохраняет самобытность Хатты для будущих поколений. План защищает участки, зарезервированные застройщиками для будущего гостиничного использования, определяет и защищает ключевые туристические объекты и сохраняет природные ресурсы, имеющие решающее значение для уникального характера Хатты. Ожидается, что для поддержки деятельности, связанной с туризмом, не потребуется земли сверх существующего отвода. На существующих территориях могут быть размещены новые предприятия, такие как food truck и экотуризм .

### Окружающая среда



Уникальная природная среда Хатты является неотъемлемой частью ее долгосрочной жизнеспособности и благополучия ее жителей. План защищает вади Хатты, горы и заповедники посредством мер по зонированию зеленых насаждений, что обеспечивает более широкие экологические связи через горы Хаджар и побережье. Большая часть Хатты находится на водоносном горизонте, и он защищен с помощью наложения зоны защиты подземных вод. Это наложение исключает деятельность и виды использования, которые могут нанести ущерб этому важному ресурсу.

## 6 Установленный Законом

# Система планирования

Установленная законом  
система планирования  
**Обновления** как  
управление городским  
планированием , так и  
иерархии планов для обеспечения  
**согласованности и  
гибкости.**

دبي  
2040 DUBAI

Dubai, the best city for living in the world

دبي المدينة الأفضل للحياة في العالم

## 6.1 Рамочные Планы

Рамочные планы и руководства облегчают реализацию структурных планов. Они содержат подробную политику и руководящие принципы либо для конкретной темы, либо для географического района, связанного с конкретным или предлагаемым развитием событий в эмирате.

Информация детализирует пространственное соответствие, необходимое в рамках плана застройки, с помощью политик и местоположения, использует конкретные параметры застройки, представленные в локальных планах, зонах и перекрытиях.

| Рамочные планы Дубая на 2040 год   |                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Нет. Рамочные планы                |                                                                                                                                                      |
| Тематические рамки                 |                                                                                                                                                      |
| 1                                  | Зонирование*                                                                                                                                         |
| 2                                  | Сохранение природы и возможности<br>Национальное жилищное строительство*<br>подключения 3 4 Сохранение<br>наследия, искусства и культурных ценностей |
| 5                                  | Мягкая мобильность (вкл. Минута Икс /<br>первая милия) 6 Стратегический транспорт 7                                                                  |
|                                    | Общественный транспорт: железнодорожный /<br>морской / автобусное / воздушное такси 8                                                                |
|                                    | Грузовые перевозки и логистика 9                                                                                                                     |
|                                    | Интегрированная стратегическая<br>инфраструктура 10 Доступное жилье * 11                                                                             |
| Жилье для работников * 12          | Открытое пространство и<br>Городской дизайн и общественная сфера<br>зеленые насаждения * 13                                                          |
| * 14                               | Планирование общегородских<br>Геоэкономическая и ПАРОВАЯ синергия<br>общественных объектов 15                                                        |
| 16                                 | Опыт работы в сфере                                                                                                                                  |
| туризма и розничной торговли 17    | Координационный план                                                                                                                                 |
| мегапроектировщика Локальные рамки |                                                                                                                                                      |
| 1                                  | Городские                                                                                                                                            |
| центры 2                           | Будущее национальное                                                                                                                                 |
| жилье * 3                          | Сельские                                                                                                                                             |
| поселения 4                        | Атта*                                                                                                                                                |

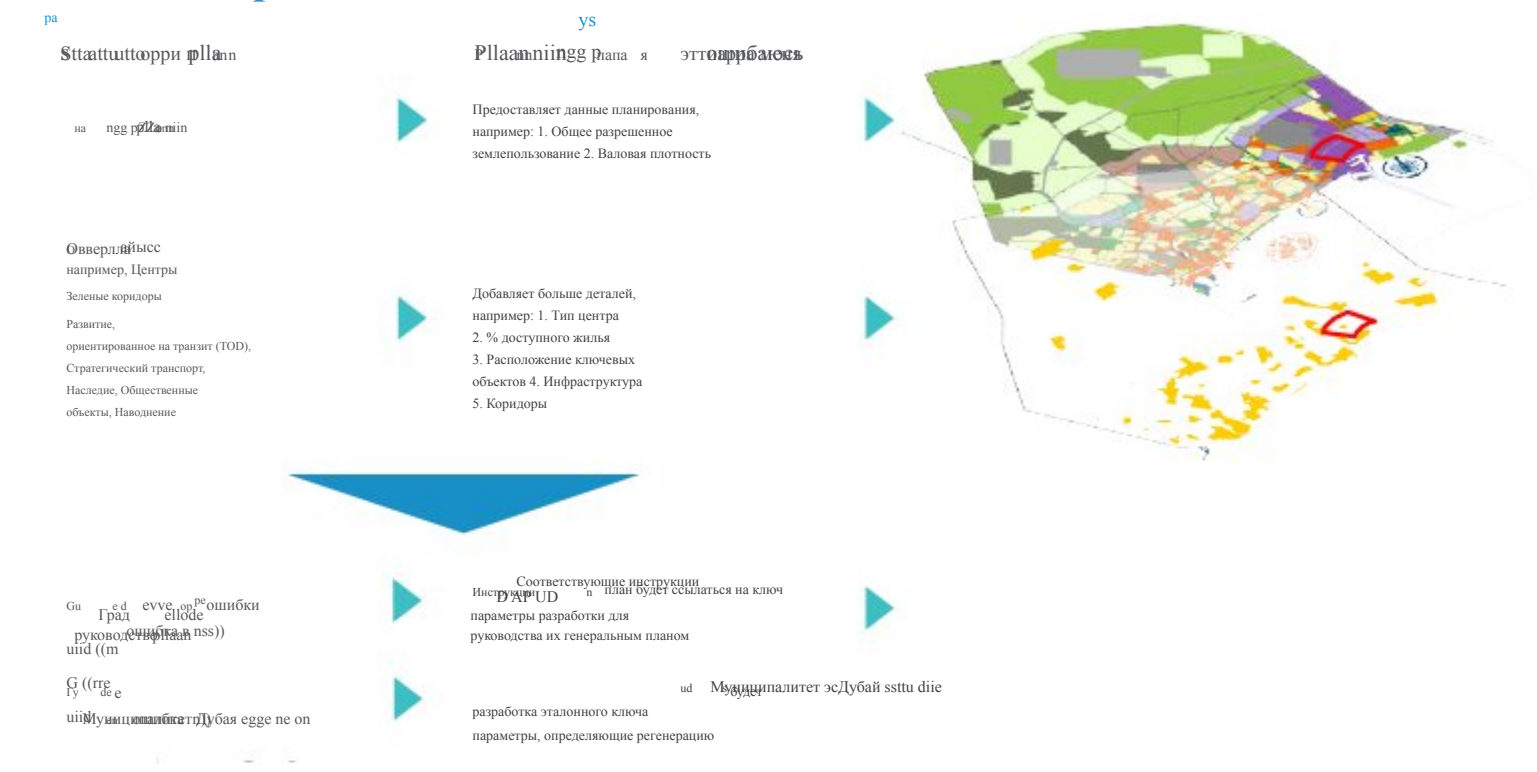
Примечание: Предварительный список рекомендуемых  
рамочных планов и руководств

Пространственная карта определяет местоположение, в то время как политика формулирует результаты, к которым стремится рамочный план, и вопросы, которые должен решить застройщик и орган по планированию, которые должны учитывать в процессе получения разрешения.

Для детализации структурного плана предлагаются следующие структуры и руководства. Планы, отмеченные \*, инициированы.

| Руководства Дубая на 2040 год     |                                                    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| Нет. Руководства                  |                                                    |
| Руководства по составлению планов |                                                    |
| 1                                 | Устойчивые, жизнестойкие и зеленые сообщества      |
| 2                                 | (Аль-Са'Фай) Городекой-дизайн и общественная сфера |
| 3                                 | * Открытое пространство и зеленые насаждения *     |
| 4                                 | Интегрированная стратегическая инфраструктура      |
| 5                                 | Развитие, ориентированное на транзит *             |
| 6                                 | Доступное / недорогое жилье *                      |
| 7                                 | Национальные жилищные                              |
| 8                                 | стандарты общественных объектов                    |
| 9                                 | Планирование охраны и охраняемых территорий        |
| 10                                | Набережные: пляжи и променады *                    |
| 11                                | Единый кодекс планирования *                       |

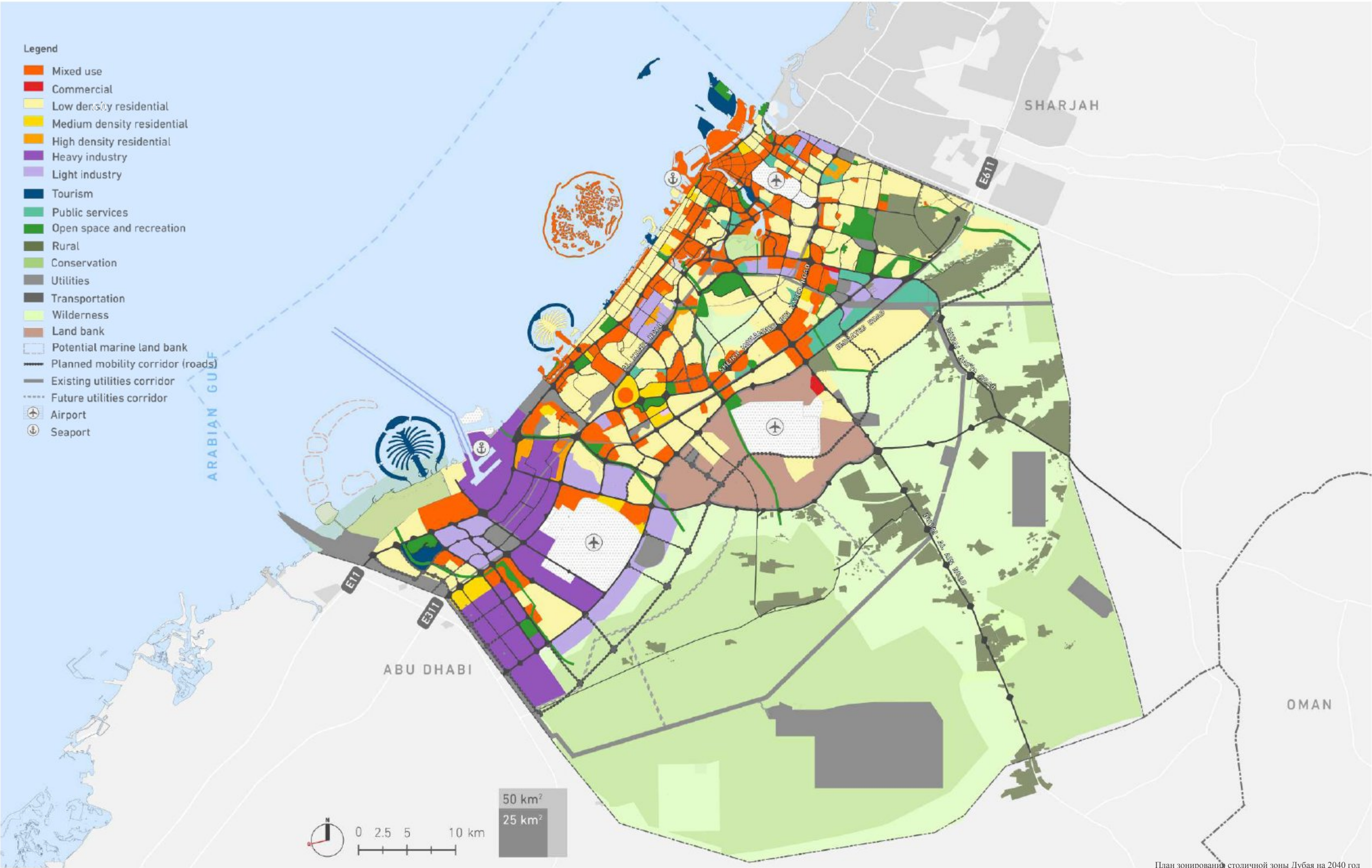
## 6.2 План зонирования

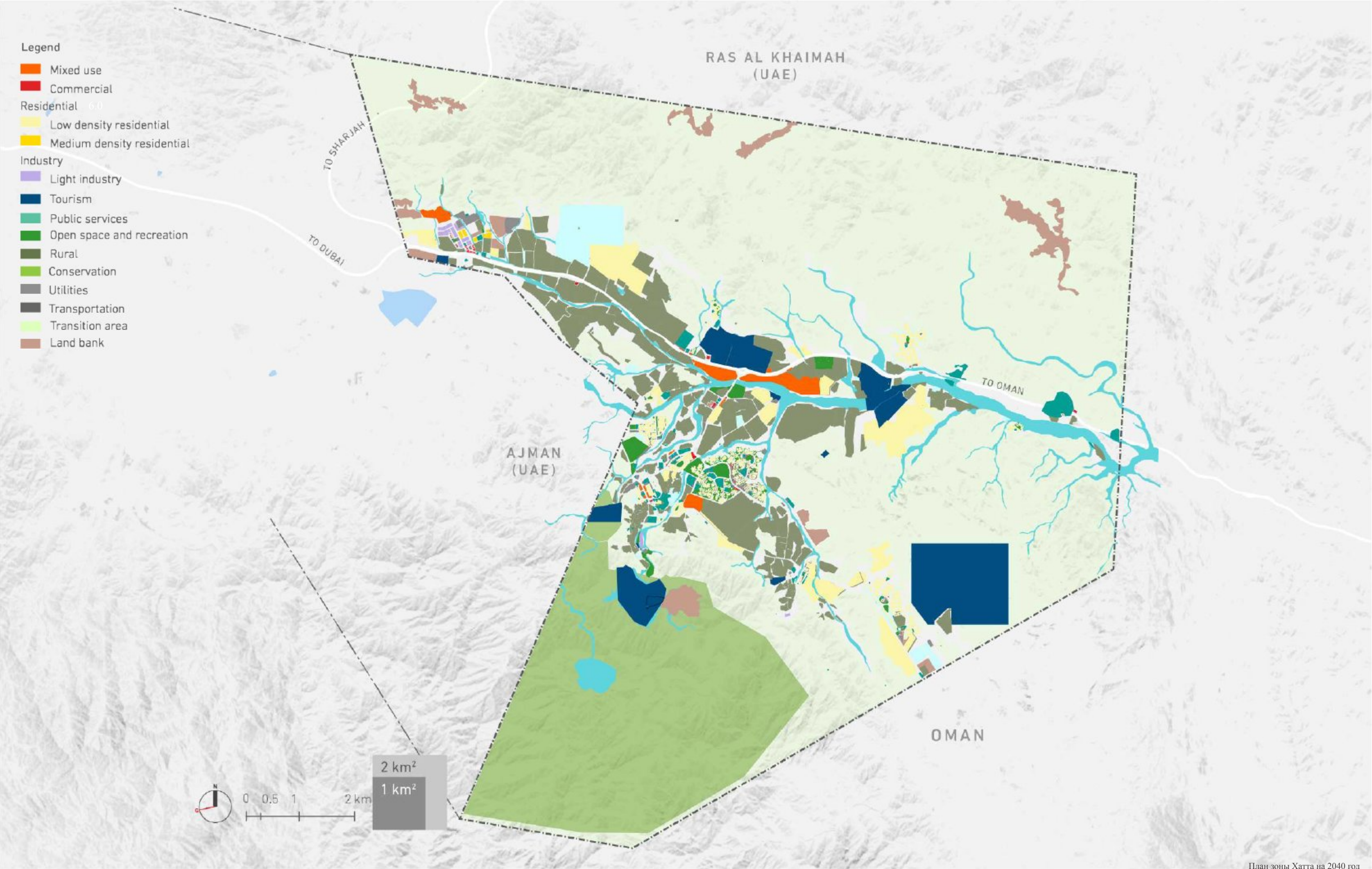


Структура и рамочные планы поддерживаются наложениями на зонирование, которые предоставляют дополнительную информацию о политике и исследованиях, рекомендованных структурным планом. Планы зон - это способ организации земельных участков, обозначающий будущее местоположение и деятельность по застройке, которая должна быть разрешена или не разрешена в пределах районов города в течение установленного периода горизонта. Обычно это занимает 5-10 лет, если не срабатывает критический триггер, такой как изменение численности населения или темпов роста ВВП. Каждая зона включает в себя список разрешенных видов землепользования и ряд средств контроля, которые представляют собой минимальные стандарты.

Зональный контроль применяется к земельным участкам и описывает основное назначение земли с учетом вспомогательных видов землепользования, которым должно следовать все дальнейшее развитие.

Рисунки на следующих страницах изображают планы зон на 2040 год для столичного района Дубая и Хатты. В Плане нанесены на карту зоны по всему эмирату и предоставлены определения и разрешенные виды землепользования для каждой классификации. В дальнейшем в Плане будут определены конкретные элементы управления для каждой категории зонирования после детальных исследований.





План зоны Хатта на 2040 год

| Unified land uses (used in the masterplan/ planning permit applications) |                                   | Zone (identified in the Structure plan) |              |                |                |           |           |                           |                 |                         |                         |                          |        |         |            |                |         |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|--------------|----------------|----------------|-----------|-----------|---------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--------|---------|------------|----------------|---------|
| General landuse                                                          | Detailed land use                 | Commercial                              | Conservation | Light industry | Heavy industry | Land bank | Mixed use | Open space and recreation | Public services | Low-density residential | Med-density residential | High-density residential | Barrel | Tourism | Wilderness | Transportation | Utility |
| Residential                                                              | Residential single family         | ✓                                       | ✗            | ✗              | ✗              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Residential multi family          | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Residential collective            | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
| Commercial                                                               | Retail <sup>1</sup>               | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Mall                              | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Event and exhibition              | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Office                            | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Recreation and entertainment      | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Fuel station <sup>1</sup>         | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
| Hospitality                                                              | Resort <sup>2</sup>               | ✓                                       | ✓            | ✗              | ✗              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Hotel                             | ✓                                       | ✓            | ✓              | ✗              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Serviced apartment                | ✓                                       | ✓            | ✓              | ✗              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
| Industrial                                                               | Industrial light                  | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Industrial medium                 | ✗                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Industrial heavy                  | ✗                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Logistics                         | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✓              | ✗       |
| Mixed use                                                                | Mixed commercial                  | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Mixed residential                 | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Mixed hospitality                 | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Mixed industrial                  | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
| Community facility                                                       | Religious <sup>3</sup>            | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✗              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Education <sup>4</sup>            | ✓                                       | ✓            | ✓              | ✗              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Healthcare                        | ✓                                       | ✓            | ✓              | ✗              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Municipal services                | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Social and cultural               | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Safety and security <sup>1</sup>  | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
| Transportation                                                           | Public transit                    | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✓              | ✗       |
|                                                                          | Maritime                          | ✗                                       | ✗            | ✓              | ✗              | ✗         | ✗         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✓              | ✗       |
|                                                                          | Aviation                          | ✗                                       | ✗            | ✓              | ✗              | ✗         | ✗         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✓              | ✗       |
|                                                                          | Freight rail                      | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✓              | ✗       |
|                                                                          | Right of ways <sup>2</sup>        | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✓              | ✗       |
|                                                                          | Parking                           | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✓              | ✗       |
| Utilities <sup>4,5</sup>                                                 | Power                             |                                         |              |                |                |           |           |                           |                 |                         |                         |                          |        |         |            |                |         |
|                                                                          | Potable water                     |                                         |              |                |                |           |           |                           |                 |                         |                         |                          |        |         |            |                |         |
|                                                                          | Sewerage                          |                                         |              |                |                |           |           |                           |                 |                         |                         |                          |        |         |            |                |         |
|                                                                          | Drainage/stormwater               | ✗                                       | ✗            | ✗              | ✓              | ✗         | ✗         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✓              | ✓       |
|                                                                          | Irrigation                        | ✗                                       | ✗            | ✗              | ✓              | ✗         | ✗         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✓              | ✓       |
|                                                                          | Firefighting                      | ✗                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✓              | ✓       |
|                                                                          | District cooling                  | ✗                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✓              | ✓       |
|                                                                          | Telecommunications                | ✗                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✓              | ✓       |
|                                                                          | Solid waste                       | ✗                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✓              | ✓       |
|                                                                          | Oil and gas                       | ✗                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✓              | ✓       |
|                                                                          | Integrated utilities <sup>4</sup> | ✗                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✗      | ✗       | ✗          | ✓              | ✓       |
| Agriculture                                                              | Animal and livestock              | ✗                                       | ✗            | ✗              | ✗              | ✗         | ✗         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
|                                                                          | Agriculture and nursery           | ✗                                       | ✗            | ✗              | ✗              | ✗         | ✗         | ✗                         | ✗               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✗       | ✗          | ✗              | ✗       |
| Open space and parks                                                     | Parks and beaches                 | ✓                                       | ✓            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✓                         | ✓               | ✓                       | ✓                       | ✓                        | ✓      | ✓       | ✓          | ✓              | ✓       |
|                                                                          | Sports recreation                 | ✓                                       | ✗            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✓                         | ✓               | ✓                       | ✓                       | ✓                        | ✓      | ✓       | ✓          | ✓              | ✓       |
|                                                                          | Public realm                      | ✓                                       | ✓            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✓                         | ✓               | ✓                       | ✓                       | ✓                        | ✓      | ✓       | ✓          | ✓              | ✓       |
|                                                                          | Buffer                            | ✗                                       | ✓            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✓                         | ✓               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✓       | ✓          | ✓              | ✓       |
|                                                                          | Wilderness                        | ✗                                       | ✓            | ✓              | ✓              | ✗         | ✓         | ✓                         | ✓               | ✗                       | ✗                       | ✗                        | ✓      | ✓       | ✓          | ✓              | ✓       |

Примечание: Предварительные рекомендации по землепользованию, разрешенному в каждой зоне

1. Заправочные станции, розничная торговля (например, стриптиз, использование земли будет разрешено в зонах дикой природы, находящихся в ведении Дубая (круглосуточный магазин), религиозное одобрение муниципалитета
2. Масштаб проекта курорта, образования, рядового землепользования в пределах природоохранной зоны будет определен планом управления и будет поддерживает цель зоны
3. Разрешенные средства охраны в коммерческих, смешанных и жилых помещениях зоны включают в себя типологии более низкой иерархии, такие как SPS, полицейский участок, Гражданская защита и скорая помощь
4. Разрешены распределительные сети -вторичные во всех зонах. Однако эти

будет считаться неограниченным использованием в сфере охраны природы и муниципалитет зоны земельного банка, которые должны быть обоснованы исследованиями, запрошенными Легендой Дубая, показывающий как воздействие, так и смягчение последствий, прежде чем стать Коммунальные разрешенной

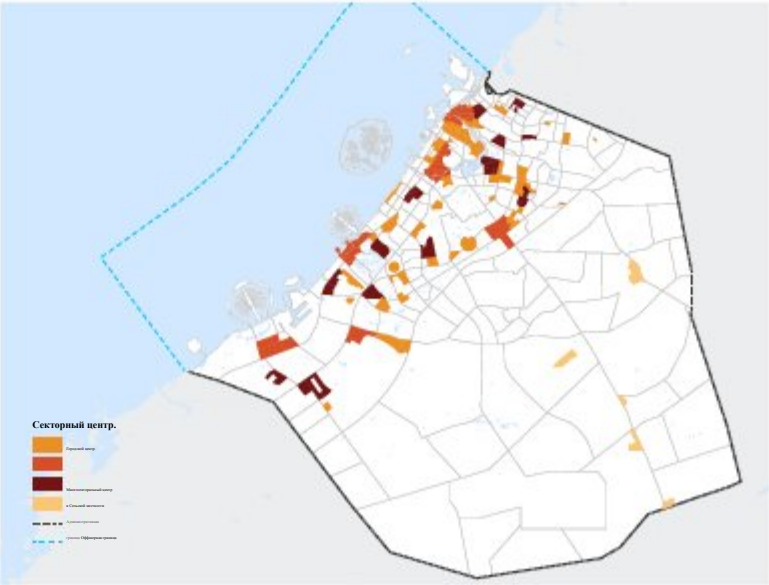
5. услуги уровня передачи данных будут считаться неограниченным использованием во всем зоны, которые должны быть обоснованы исследованиями, запрошенными Дубайским муниципалитет, показывающий как воздействие, так и смягчение последствий, прежде чем стать разрешенная

6. Любое землепользование, не указанное как "разрешенное" или "не разрешенное" в пределах соответствующая зона может быть разрешена для "неограниченного" использования" и должна быть оценена муниципалитетом Дубая

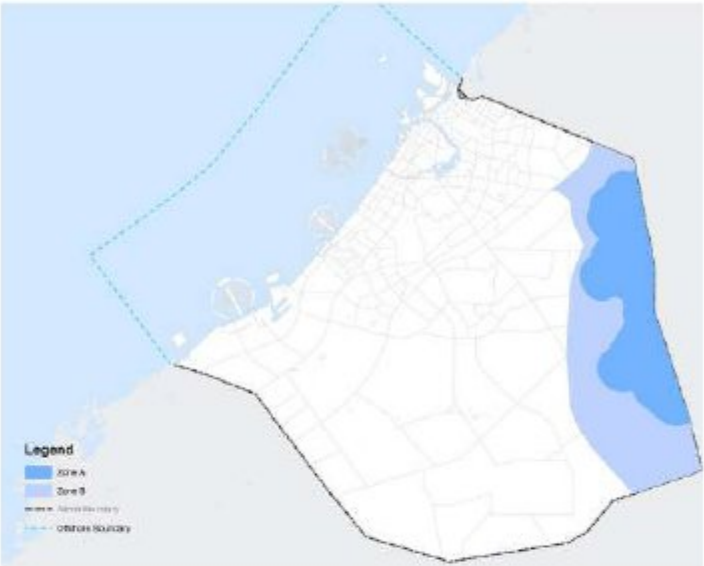
### 6.3 Оверлеи планирования

В дополнение к плану зоны, сайт или область могут иметь одно или несколько требований к оверлею. Оверлеи предоставляют дополнительную информацию о том, как следует развивать сайт или территорию. Оверлеи, как правило, являются результатами тематических и локальных рамочных исследований. Они не заменяют нижележащую зону, а описывают дополнительные условия. В дополнение к пространственным границам, наложения также включают политические инициативы, которые могут описывать требования к застройке на пострадавших землях, такие как доступное жилье. Не на всех землях Дубая предусмотрено наложение, хотя на некоторых может быть наложено более одного наложения. Чтобы получить разрешение, предлагаемая застройка должна соответствовать требованиям и параметрам контроля за застройкой, установленным любыми зонами и перекрытиями, которые влияют на землю. Наложения охватывают множество различных тем в следующих областях:

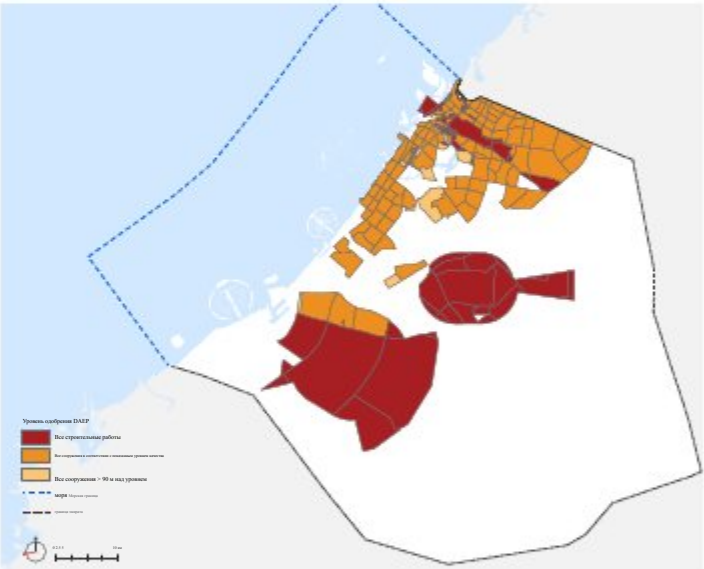
- Планирование землепользования и транспорта
- Жилищное строительство
- Экономическое развитие
- Сохранение природного и архитектурного наследия
- Стратегическая инфраструктура



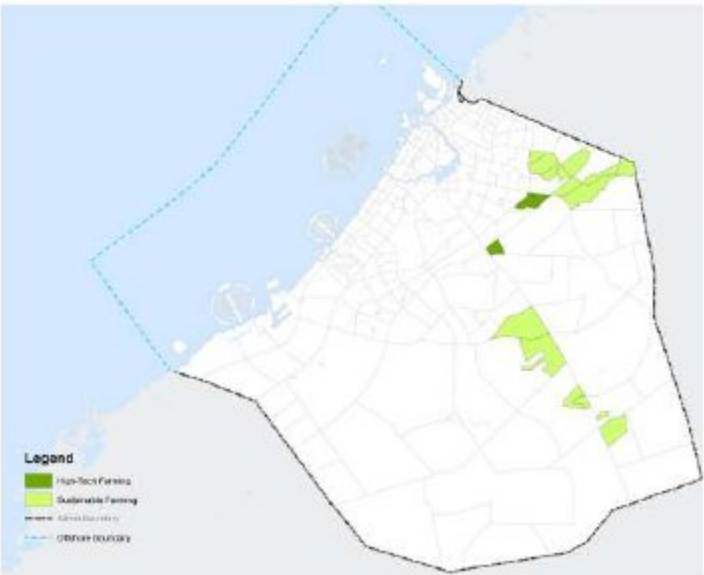
Пример наложения центров Дубая в 2040 году



Наложение защиты от грунтовых вод



Наложение ограничения высоты DAEP



Наложение ферм

# 7 Реализация и мониторинг

!!!  
Реализации Плана  
детализирует ключевые моменты  
проекты, инициативы и  
исследования, которые необходимо  
провести для  
целостного планирования  
эмират.

!!!!



## 7.1 Реализация

План реализации содержит подробные сведения о ключевых проектах, инициативах и исследованиях, которые необходимо провести. В нем определены приоритеты действий на трех уровнях, позволяющие при выполнении Плана реагировать на изменения в повестке дня правительства и последствия краткосрочных потрясений без ущерба для общего видения. К ним относятся:

1. Фундаментальные приоритеты: Действия, которые, как ожидается, будут реализовано за первые пять лет Плана

2. Приоритеты "Смотри и действуй": действия, основанные на демографических факторах, экономические и политические триггеры

3. Желательные приоритеты: действия, связанные с далеко идущими обязательства правительства в области со- действия.

Действия, изложенные в плане реализации, распределены по категориям по нескольким темам Плана, включая: зонирование и землепользование, Национальное жилищное строительство, мегапроекты застройщиков, Стратегическую инфраструктуру и окружающую среду. Для каждой ключевой области были разработаны политика и промежуточные рамки . Широкий бюджет, включающий сметы на освоение земель, инфраструктуру и ключевые инициативы / исследования, будет направлять реализацию инициатив Плана.

## 7.2 Мониторинг

В Пlane изложены количественные ключевые показатели эффективности, (KPI) распределенные по восьми целям, которые помогают отслеживать его реализацию и прогресс.

| #                                                                                | Показатель                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Оптимизировать использование площадей и                                       |                                                                                                                                                          |
| 1.1                                                                              | Плотность жилого населения                                                                                                                               |
| 1.2                                                                              | Плотность застройки                                                                                                                                      |
| 1.3                                                                              | Структура застройки внутри центров 1,4 % установленной мощности по производству электроэнергии из возобновляемых источников                              |
| 1,5 %                                                                            | застройки обслуживается районным центром охлаждения                                                                                                      |
| 1,6 %                                                                            | удовлетворяемых потребностей в питьевой воде                                                                                                             |
| 1,7 %                                                                            | удовлетворяемых потребностей в электроэнергии 1,8 % площади роста, обслуживаемой канализацией и сетью вторичного использования                           |
| 1,9 %                                                                            | площади роста, обслуживаемой сетью ливневой канализации                                                                                                  |
| 2. Планируйте динамичные и здоровые сообщества с рядом жилья и основных объектов |                                                                                                                                                          |
| 2,1 %                                                                            | национальных единиц жилья и земельных участков, предоставляемых ежегодно 2,2 % единиц жилья, выделенных по типологии                                     |
|                                                                                  | готовых домов 2,3 % доступного жилья, выделенного в центре                                                                                               |
| 2,4%                                                                             | населения, которое может добраться до своих основных объектов за пешие или велосипедные прогулки                                                         |
| 2,5 % населенных пунктов с полным обеспечением удобствами                        |                                                                                                                                                          |
| 3. Увеличить количество парков и открытых пространств                            |                                                                                                                                                          |
| 3,1                                                                              | Обеспеченности открытыми пространствами на душу населения                                                                                                |
| 3,2 %                                                                            | общедоступной набережной                                                                                                                                 |
| 4. Улучшите доступность с помощью подхода, ориентированного на людей             |                                                                                                                                                          |
| 4,1 %                                                                            | поездок, совершенных пешком                                                                                                                              |
| 4,2 %                                                                            | поездок, совершенных на велосипеде                                                                                                                       |
| 4,3 %                                                                            | поездок на общественном транспорте и совместном передвижении 4,4 % населения в радиусе 800 м от остановки общественного транспорта 4,5 Затопы на дорогах |

Эти показатели предоставляют заинтересованным сторонам набор инструментов для отслеживания выполнения Плана и определения того, требуются ли какие-либо дополнительные вмешательства. В таблице приведен список предварительных показателей Плана.

| #                                                         | Показатель                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. Повышение эффективности использования                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5.1                                                       | Экосистема STEAM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6. Улучшение пространственного использования окружающей   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.1                                                       | % населенных пунктов, подверженных воздействию высокой температуры в городах-островках 6.2 Чистые и здоровые земля, воздух и окружающая среда 6.3 Отвод отходов со свалок 6.4 Качество воды (водные пути и прибрежные воды) 6.5 % природных заповедных зон Дубая 6.6 % застроенных территорий в зонах затопления 6.7 % высокоурожайного устойчивого производства продуктов питания в Дубае из отечественный приоритет сельского хозяйства |
| 6.8                                                       | общая площадь убыток Хилл изменен, чтобы приспособить будущие развития                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7. Защита наследия, археологии и мест, имеющих культурное |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7,1 %                                                     | исторических территорий и объектов культурного наследия в Дубае 8. Последовательным и скоординированным образом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 8.1%                                                      | обновленных данных планирования в пространственной базе данных Дубая 8.2 Ход реализации проекта "Дубай 2040"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8.3                                                       | Мониторинг проекта "Дубай 2040" (% соответствия показателям) отслеживание по расписанию)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

DUBAI  
2040

Структурный план  
Краткое изложение