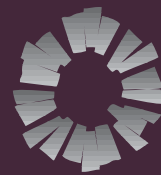




**MSHEIREB**  
DOWNTOWN DOHA

The New Centre of Doha

Proudly Developed by



MSHEIREB PROPERTIES

# MSHEIREB

DOWNTOWN DOHA

T: +974 4000 4000, 800-DOHA (800-3642), P.O. Box 34040, Doha, Qatar,  
E: info@msheireb.com, W: www.msheireb.com

Proudly Developed by



MSHEIREB PROPERTIES

# CONTENT

---

## **MSHEIREB DOWNTOWN DOHA: A VISION OF THE FUTURE**

---

Msheireb Downtown Doha: The Vision  
Msheireb History  
Project Research  
Msheireb Downtown Doha: An Overview  
Location  
Master Plan

---

Msheireb | 21 - 8

## **MASTER PLAN QUARTERS**

---

Quarters Overview  
Diwan Amiri Quarter  
Heritage Quarter  
Retail Quarter  
Mixed-Use & Residential Quarter  
Business Gateway  
Character Areas

---

Msheireb | 37 - 22

## **WAY OF LIFE**

---

A Lifestyle of Convenience  
Making Business a Pleasure  
A Realm of Retail and Entertainment

---

Msheireb | 45 - 38

## **PROJECT DISTINCTION**

---

Regeneration  
Sustainability  
A New Architectural Language  
The Seven Steps  
Seamless Connectivity | Underground Services

---

Msheireb | 57 - 46

## **CONSTRUCTION PHASES**

---

Msheireb | 61 - 58

## **FACT SHEET**

---

Msheireb | 65 - 62

## **ABOUT MSHEIREB PROPERTIES**

---

Msheireb | 69 - 66



# Msheireb Downtown Doha: The Vision



"MSHEIREB DOWNTOWN DOHA IS A SHINING EXAMPLE OF QATAR'S DETERMINATION TO INNOVATE, NOT JUST FOR INNOVATION'S SAKE, BUT WITH THE END GOAL OF IMPROVING THE QUALITY OF LIFE AND ENSURING THAT QATAR'S HERITAGE AND CULTURE EVOLVE AS THE COUNTRY GROWS."

The master plan for Msheireb Downtown is guided by the Qatar National Vision 2030, to transform Qatar into a country capable of sustaining its own development and providing a high standard of living for generations to come. Msheireb is a pioneering development that revives the old commercial heart of the city. Msheireb has recreated a way of living that is rooted in Qatari culture, attracting residents back to the city centre and reversing the trend of decentralisation.

A three-year research process was commissioned with leading architects, master planners, engineers, designers and other experts from around the world to understand and implement how the best of the past can be combined with modern, innovative technologies and thinking, to create a distinctly new Qatari architectural language.

Msheireb Downtown Doha aims to set a benchmark with a sustainable downtown development that uses a bespoke architectural language, which is forward looking, yet draws its inspiration from the past.





# Msheireb History



Set against the stark desert landscape, Doha's earliest homes were traditional adobe courtyard houses that formed a low skyline punctuated by the domes and minarets of mosques. Buildings at the time were simple dwellings of one or two rooms, built from mud, stone and coral. A closely woven network of streets and passageways provided refuge from the intense midsummer heat. At around the turn of the century, Doha had a population of approximately 12,000 with around 350 pearling boats. With its fortune and fate inextricably linked to the sea through pearl diving and fishing, Doha has always retained a proximity to and relationship with the coastline.

The old Msheireb area was the heart of the city, connected directly to the waterfront before the construction of the corniche. It allowed vehicular access bordering Souq Waqif, with the route of the old wadi running between them to the sea. It is from this old wadi of cooling fresh water that the name 'msheireb', Arabic for 'a place to drink water', was born. The area is also home to Al Kahraba

Street, Arabic for electricity, one of the oldest and most important parts of old Doha – the first street to get electricity in Qatar, making it a true reflection of Msheireb's rising commercial importance.

It is this rich historical background that nurtures every stem of the Msheireb Downtown Doha vision, and aims to bring back some of the city's most treasured ideals and techniques to carry through the years to come.

The discovery and development of the nation's oil and gas resources in the 1950's marked a definitive change in the course of the city's early progress. The transformation from a small trading and fishing hub to a modern metropolis, over a few short decades, resulted in vast changes to the identity of the city and the way of life of its residents. Msheireb Downtown Doha was born of a desire by the nation's leadership to redefine the course of the city's development, and return to the cultural roots upon which Doha was founded.





# Project Research



Msheireb Properties has been established with a mandate to address a gap in the architectural history of Qatar and fill it with a sustainable model that involves working with the environment and living as part of it.

Doha's expanding skyline was rapidly losing its cultural individuality and gaining an architectural style similar to cities around the world. Msheireb Properties set out to research the past and incorporate modern, innovative technologies to create a new architectural language in Qatar.

Msheireb Properties launched an international competition in 2008 to choose the best architects in the world to plan the project. The final four architects were shortlisted and selected from 94 competing firms judged by an eminent jury of academics and architects. Peer reviews were set up at regular intervals during the evolution of the project master plan.

The panel comprised experts from Princeton University, Harvard Graduate School of Design, Yale University and the Department of Architecture at Massachusetts Institute of Technology (MIT).

The flagship project, Msheireb Downtown Doha, was a result of three years of researching Qatari architecture and urban planning in the region with the foremost experts in the industry. Msheireb Downtown is both the rebirth of a neighbourhood and the reawakening of an architectural heritage that was in danger of extinction.

The master plan integrates the true spirit and aesthetics of Qatari architecture within a modern, highly functional and sustainable development.

The new architectural language is based on how developments in the region can be different, more sustainable, and more suited to its environment and sets in place a blueprint for urban planning for the future.



# Msheireb Downtown Doha: An Overview



Msheireb Downtown Doha is the world's first sustainable downtown regeneration project. An approximately QAR 20 billion development, it revives the old commercial heart of the city through a new architectural language that is based on community living, across a 31-hectare (76-acre) site.

The Msheireb Downtown project blends traditional Qatari heritage and aesthetics with modern technology, a focus on sustainability, and harmony with the environment. The aim of the project is to bring people back to their roots – to rediscover a sense of community and togetherness. It represents the vision to create built environments that reflect the culture and aspirations of the people of Qatar.

The mixed-use development comprises more than 100 buildings, with a combination of commercial and residential properties, retail, cultural offerings and entertainment areas.

Msheireb Downtown can be summarised in one phrase: 'rooted in the past while looking to the future'.

The entire project features sustainable designs that consume fewer resources, generate less waste, cost less to operate, and achieve a reduced carbon footprint. All buildings within the development will target an average Gold rating under the internationally recognised LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) certification system developed by the US Green Building Council, while several buildings will aim for a Platinum rating.

The overall strategic objective of the project is to reverse the pattern of real estate development in Qatar in recent years, which has tended to encourage isolated and energy-intensive land use, urban sprawl, and an over-reliance on car transport.

Upon completion, Msheireb Downtown will be an iconic landmark in Qatar and the region – a globally recognisable community where people live, work and thrive.





# Located in the Centre of Doha



“MSHEIREB IS REGENERATING THE TRADITIONAL CITY CENTRE, BRINGING NEW VITALITY TO DOHA’S DOWNTOWN”



Msheireb Downtown Doha is located in the heart of the city of Doha, the ambitious and thriving capital of Qatar. With one of the world’s fastest growing economies and one of the highest GDP per capita, Qatar’s population of approximately 2.4 million people is expected to grow by at least 7% p.a. to reach over 3.5 million by 2020. This great nation sits on a peninsula in the Arabian Gulf.



A project only minutes away from Hamad International Airport and midway between two key routes into the city, Msheireb Downtown Doha defines a city in transformation. To the northwest of the site is the picturesque corniche, which leads to the iconic business district of West Bay, and to the immediate east are Grand Hamad Street and the financial district. Most significantly, the Msheireb Downtown Doha site is immediately adjacent to the Amiri Diwan, Qatar’s seat of government and the traditional Souq Waqif.





# Master Plan

Overall Site (Ha.)	31
No. of Buildings	100+
Total Parking	10,000+
No. of Basement Levels	3-6
No. of Floors (Range)	G+2 to G+29
Residential Population	2,100
Employee Population	20,000
Visitors per Day	50,000

Usage	GFA (sqm)
Residential	197,000
Commercial	193,000
Retail	105,000
Hotel	116,000
Cultural	26,000
Mosque	6,000
Community	8,000
School	13,000
Governmental	100,000
<b>TOTAL</b>	<b>764,000</b>

# MASTER PLAN QUARTERS



# Quarters Overview

The Msheireb Downtown Doha project is divided into five broad quarters that are fully supported through an intrinsic mix of hospitality, retail, residential, commercial and civic offerings. Designed to have everything close and convenient enough to walk to, each quarter caters to every need of an urban dweller. The five quarters comprise offices, the city's key extended government area, luxurious residential units, green spaces, an international academy, community mosques, state-of-the-art retail spaces, treasured cultural offerings, an extensive café culture and world-class dining and hotel options – all within minutes of one another. With an intrinsic mix so diverse, Msheireb Downtown Doha will truly be a place like no other.

## Diwan Amiri Quarter

An important extension of Doha's key civic and administrative areas. Home to the Diwan Annexe, the Amiri Guard Building and the iconic Qatar National Archive.

## Heritage Quarter

A preservation of the city's historical treasures with the Msheireb Museums, Msheireb Prayer Ground and space for new cultural activities.

## Retail Quarter

Where local and international retail brands come together to create an unparalleled shopping and entertainment experience.

## Mixed-Use & Residential Quarter

A balance between work and leisure with fully equipped neighbourhoods, offices and retail offerings.

## Business Gateway

A professional realm conveniently surrounded by a multitude of dining, retail and entertainment options.





# Diwan Amiri Quarter



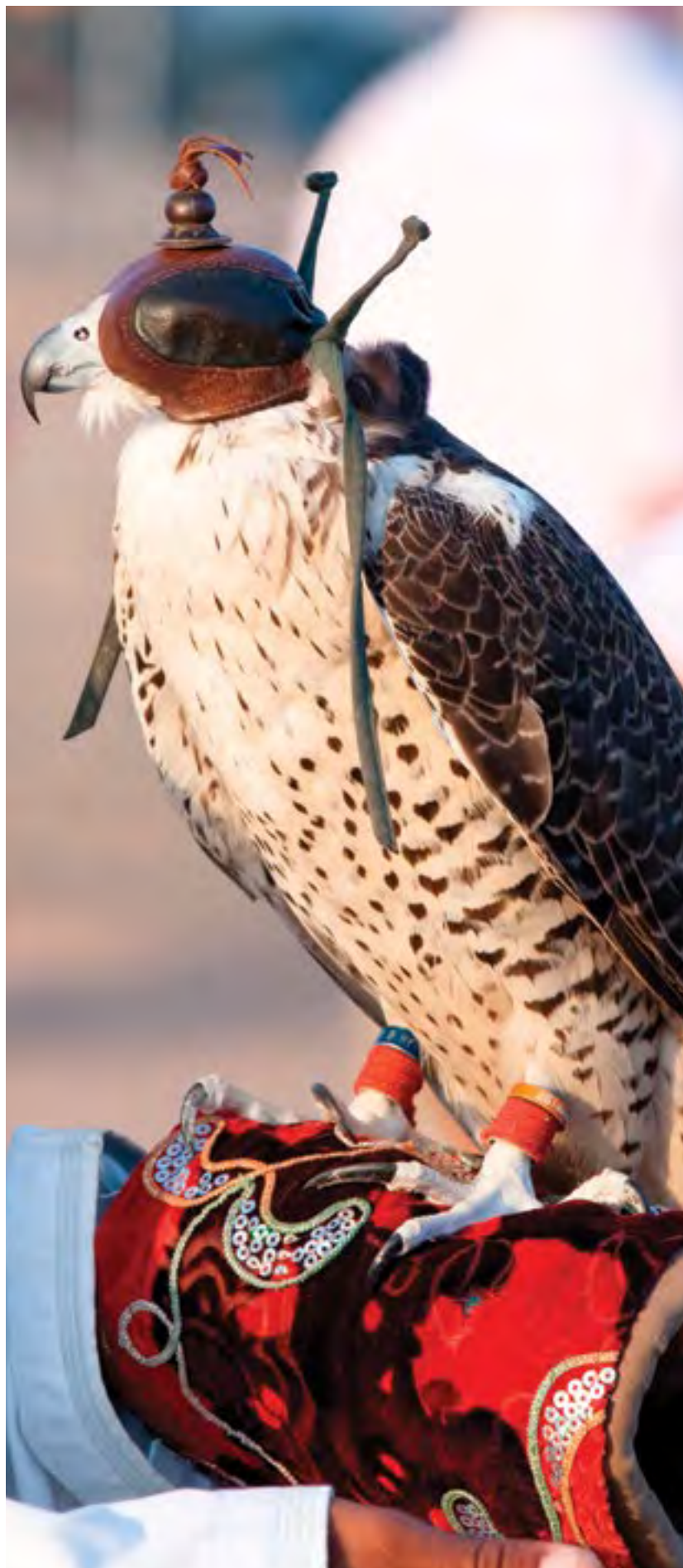
Anchored at the northeast corner of the project, the Diwan Amiri Quarter is adjacent to both the Amiri Diwan and the Al Koot Fort. This neighbourhood's character is established primarily by its relationship with the Amiri Diwan, Qatar's seat of government.

The Diwan Amiri Quarter is a group of three stone-clad public buildings comprising the Diwan Annexe – the administrative headquarters building for the Amiri Diwan, the Amiri Guard Building and the Qatar National Archive. The storehouse of Qatar's heritage, the Qatar National Archive facing Doha Bay, the Msheireb Prayer Ground and Souq Waqif, will be one of the city's prominent landmarks.

The Diwan Amiri Quarter is uniquely rooted in Qatar's heritage and tradition; the Qatar National Archive is based on the form of a traditional fort-like tower while the Diwan Annexe building's outward-looking form surrounded by 'liwan' balconies is based on the traditional 'diwania' or small palace. In addition, the shape of the Amiri Guard Building reflects both the courtyard house and the fort, and the structural openings within its thick masonry walls echo the 'malqaf' or breathing wall of traditional Qatari houses.

This quarter is conveniently located to serve the community with administrative and government services.





# Heritage Quarter

The Heritage Quarter is a historic area where traditional courtyard houses and the Msheireb Prayer Ground dating from the first decade of the last century have been restored, alongside Msheireb mosque.

A specialised team of leading local and international architects and experts oversaw the restoration and preservation of four historical buildings. The heritage houses, commonly known as the Bin Jelmood House, the Company House, the Mohammed Bin Jassim House and

the Radwani House have transformed the Heritage Quarter and created an important cultural destination within the development.

The four heritage houses, including the family house of Mohammed Bin Jassim, the son of the founder of modern Qatar, have been converted into the Msheireb Museums, which include cultural centres and exhibition buildings. Rooted in local history, these courtyards and spaces showcase important aspects of Qatar's history and memories of old Doha.





# Retail Quarter



The largest of all five quarters, the Retail Quarter will feature the Galleria – an enclosed shopping mall, with several international flagship stores, cinema, supermarket, children’s edutainment zone and numerous dining outlets. In addition, beautiful outdoor areas like Sikkat Wadi Msheireb, a pedestrian-only street studded with the best cafés, al fresco dining and small unique boutiques will offer an extra level of sophistication to the retail experience.

Home to the largest covered public square in the entire region, Barahat Msheireb is one of the main features of the Msheireb project with a wide range of dining and café options. Equipped with a retractable roof, Barahat Msheireb can be adapted to the cool temperatures of the winter through to the heat of the summer. Anchored by the Mandarin Oriental Hotel, this vibrant square will be active throughout the year with ongoing live performances and displays, as well as seasonal and community events.

Also located in this quarter is the Cultural Forum comprising art house cinemas, exhibition halls and live performance theaters. In addition, the Cultural Forum also houses beautiful galleries to host a variety of displays and performances, as well as social gatherings and receptions.

The quarter features premium brands in a department store that hosts a VIP Lounge with special valet service, concierge service and private product viewing areas, assisted by the personal shopper facility.

The development will offer an array of settings and styles to suit virtually any retail concept, including world-renowned fashion boutiques and a wide range of exclusive clothing, jewellery, home furnishing and electronics stores.





# Mixed-Use & Residential Quarter



Amidst beautiful green landscapes and community parks, the Mixed-Use & Residential Quarter has a combination of commercial, retail and residential properties that overlaps the Retail Quarter. Clusters of elegant townhouses and apartments gathered around the northern end of Al Kahraba Street provide an upmarket residential address.

With attractive and spacious homes true to the rich heritage of the Qatari people, these upmarket homes offer state-of-the-art amenities integral to modern living. These unique iconic dwellings are designed with the Qatari lifestyle in mind and deliver exceptional living environments that offer privacy and security together with generous indoor and outdoor spaces and superb functionality.

The residential offering will also include modern apartments with world-class fittings and finishes geared for a cosmopolitan society, complete with contemporary amenities in a secure neighbourhood.

The western edges of the quarter are formed by high-profile office buildings, a school and a mixture of apartments, while the centre of the quarter contains residences and a mosque, along with a cluster of shops and services.

Carefully planned tram routes and public transportation services provide residents and visitors with a lifestyle of convenience in a seamlessly connected community.







# Business Gateway

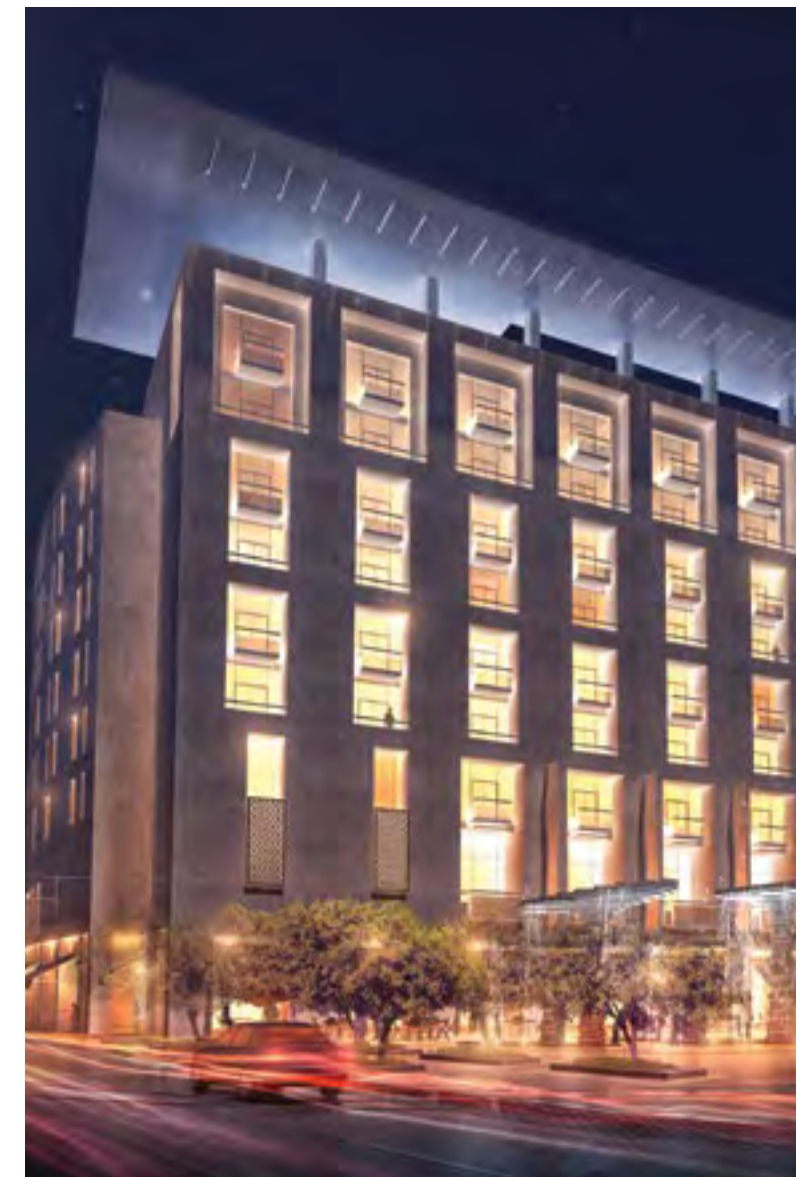


With several office buildings spread over 193,000 square metres, the Business Gateway offers premium business amenities, supported by a mix of banking, personal and civic services, and ease of access through its convenient location.

The offices on Al Diwan Street are integrated with the upscale living district and urban apartment areas, mosques, schools, banks and the future metro station on Sahat Al Nakheel. This business district lies close to the Retail Quarter and will be a short walk from the Department Store, the Galleria, and a vibrant café culture with food and

beverage outlets. The Business Gateway will offer a new type of architecture for offices, moving away from stand-alone towers to user-friendly, mid-rise and low-rise experiences. The project provides a multitude of commercial offerings including world-class fittings and finishes, state-of-the-art technology and infrastructure offerings.

For the business traveller, the area is in proximity to many hotel options, from small boutique hotels to the five star Mandarin Oriental Hotel, providing businesses with the convenience of meeting and conference facilities.



# Character Areas



Msheireb Downtown Doha recognises the cultural and historic value of the existing spaces in the Msheireb area, and is reinterpreting its old forms to create a contemporary city.

The region's largest covered public square, Barahat Msheireb will be a meeting point for visitors as well as residents; and will be active throughout the year with street entertainment as well as seasonal and community events. The square is anchored by the Cultural Forum to the east and the world-renowned Mandarin Oriental Hotel to the west.

The Heritage Quarter features four heritage houses that have been restored and turned into the Msheireb Museums, including a traditional adobe courtyard house known as the Mohammed Bin Jassim House – originally the house of the son of the founder of modern Qatar.

Adjacent to the Heritage Quarter is the prestigious Diwan Amiri Quarter that lies opposite to Qatar's seat of government, the Amiri Diwan. Serving as the key civic and administration area, it comprises the Diwan Annexe, Amiri Guard building and Qatar National Archive.

Towards the south lies Sikkat Wadi Msheireb – the longest pedestrian street within the project, a medical centre, community mosques, and premium hotels.

Along the west, Sahat Al Nakheel features the main metro hub in Doha as well as a high-end hotel and a breathtaking fountain set amidst retail offerings and performance areas, thereby providing all the elements required towards creating a vibrant lifestyle.



<b>H</b> Hotel	School
<b>M</b> Future Metro Station	Mosque
Medical Facility	Townhouses & Apartments

PLACES OF INTEREST	<b>1</b> Souq Waqif	<b>2</b> Al Koot Fort	<b>3</b> Amiri Diwan	<b>4</b> Cultural Forum	<b>5</b> Msheireb Museums	<b>6</b> Sahat Al Nakheel	<b>7</b> Mohammed Bin Jassim House	<b>8</b> Msheireb Prayer Ground	<b>9</b> Sikkat Wadi Msheireb	<b>10</b> Retail Galleria	<b>11</b> Department Store	<b>12</b> Barahat Msheireb	<b>13</b> Qatar National Archive	<b>14</b> Amiri Guard Building	<b>15</b> Diwan Annexe
--------------------	---------------------	-----------------------	----------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------	------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------------	--------------------------------	------------------------





# A Lifestyle of Convenience



"FAMILY HOMES ARE WITHIN WALKING DISTANCE OF SCHOOLS, SHOPS, PUBLIC SPACES, MOSQUES AND MANY CULTURAL ACTIVITIES."

Life in Msheireb Downtown Doha is designed to be a perfect balance between every aspect of city life. From breakfast with the family in a luxurious apartment, a quick walk to drop the children off at school, a cup of coffee enjoyed outdoors before heading to the office, or fine dining with family and friends at the many restaurants – everything residents need is within reach. Throughout the downtown district, residents and visitors are seamlessly connected through a carefully planned tram route and public transportation services.

Amongst the most premium residential offerings are townhouses within community dwellings designed to cater to the Qatari lifestyle. These unique iconic dwellings are designed to deliver exceptional living environments that offer privacy and security together

with generous indoor and outdoor spaces and superb functionality. Private basement parking has individually accessible garages along with large service kitchens and driver and maid's quarters. These large contemporary spaces spread across many levels offer a majlis, living areas, and private courtyards – many with rooftop pools.

Adding to the residential offering are upmarket apartments designed to address the needs of a fast growing cosmopolitan society equipped with contemporary amenities and state-of-the-art fittings in a secure neighbourhood. The apartments feature ample living areas, open kitchens, stunning terraces and spacious dining rooms alongside large private areas – many offering en-suite bathrooms and luxury living spaces.



Msheireb Downtown Doha has three mosques to provide a vital religious focal point for daily prayers within the community. In order to generate a sustainable community at Msheireb, a nursery and a school have been established with innovative and inspirational learning environments, giving parents the peace of mind they need to truly enjoy their new neighbourhood.

Over 800 residential units spread across the area are complemented by over 10,000 parking spaces. The project offers the ultimate lifestyle experience with pedestrian-only streets, preferred parking for Fuel Efficient Vehicles and exclusive bicycle routes – creating a walkable neighbourhood.

Msheireb Downtown Doha offers a way of life that would be difficult to match elsewhere. With beautiful homes, an extensive variety of retail, and every amenity right at one's doorstep, the project offers a combination of understated luxury and day-to-day convenience that will position it as one of the region's most desirable addresses.





# Making Business a Pleasure



Msheireb Downtown Doha's space for business is vast and conveniently located near everything employees need around their daily schedules. Spread across the project, the new Central Business District is being fully fitted with offices offering leading-edge technology and services of an unrivalled quality.

Designed to provide residents with a work-life balance, its close proximity to the upscale living areas, dining areas, retail propositions and the public transport services offer a seamless transition between the office and everything else.

Msheireb Downtown Doha comprises 17 prestigious office buildings located in the 31-hectare site, connecting four hotels, providing easy access to the commercial facilities that cater to the needs of the business community.

The Business District is also located around the corner of the vibrant square Barahat Msheireb, allowing employees to enjoy an enhanced work lifestyle with plenty of retail, dining and entertainment options nearby.





## A Realm of Retail and Entertainment



Diversified to cater to residents, visitors, office workers and tourists, Msheireb Downtown Doha provides a range of options to unwind, shop and dine, all within proximity to one another. Given its central location, it is easily accessible from all areas of Qatar, bringing back the city centre as the hub of public life for the people of Doha.

The distinct neighbourhoods within Msheireb Downtown provide the perfect platform for a focused retail offering by blending street entertainment, live performances, restaurants and art with a sense of community, to deliver a true lifestyle experience – all set alongside a rich cultural life.

Visitors can choose from a range of local and international retail offerings, and also have the luxury of indulgent options from specialty boutiques to high-end stores.

Aside from shopping, a number of entertainment options including a cinema and children's edutainment zone give visitors more than enough reasons to enjoy and explore a new perspective on downtown living. A range of cafés and dining options, ranging from casual family eateries to haute cuisine, are also at their service, spread across every corner of the project.

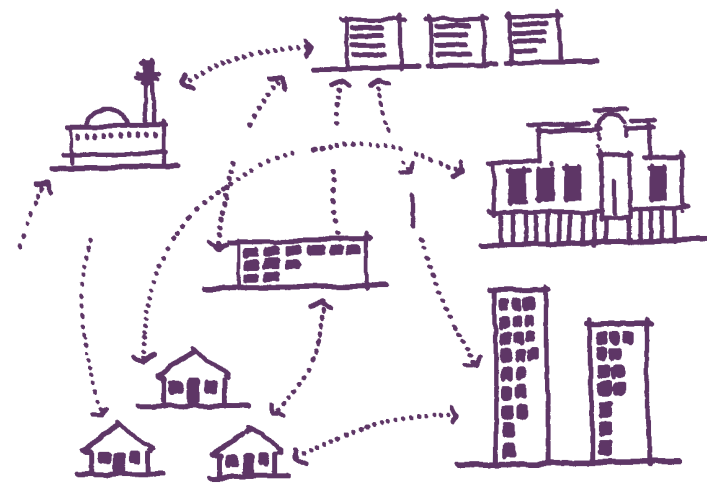
The pedestrian-friendly environment makes for pleasant walks throughout the year, while a tram service connects the different quarters. There is also a direct pedestrian connection from the popular Souq Waqif.

Barahat Msheireb, the open-air vibrant square, equipped with a retractable roof and state-of-the-art cooling systems, will be active throughout the year, with ongoing performances, displays, as well as seasonal and community events. It will be the place to see and be seen at.



## PROJECT DISTINCTION





# Regeneration



The world's first sustainable downtown regeneration project, Msheireb Downtown Doha sets new standards for other developments around the world that aspire to be transformational in a way in which they respect the environment, preserve cultural traditions, and enhance the quality of life of local communities.

A high-density, medium-rise, mixed use project, Msheireb Downtown Doha grows out of its geographical and historic context, and is set to revitalise and restore the vibrant core of Qatar.

The challenges involved in developing a downtown are very different from developing a green field site, for instance, dealing with existing infrastructure and buildings that need to be preserved and constructed around.

Msheireb Downtown Doha required meticulous planning, development of new techniques, an extensive research process of devising a new architectural language and unique solutions for sustainability in a downtown environment.

The physical presence of the past is deeply embedded within the development. The heritage houses, the Msheireb Prayer Ground, Al Kahraba Street (which in Arabic is 'Electricity' Street, a serpentine path dating back to the early days of Doha's growth) and Wadi Mushireb Street (the southern edge of the site, the line of the ancient wadi) – these are amongst Qatar's unique and cherished assets, which are of great importance to the future of the project and will be regenerated for generations to come.







# Sustainability



Msheireb Downtown Doha is developing a blueprint for sustainable urban regeneration, with pioneering work in the fields of orientation and layout, transportation, energy production and efficiency, water conservation and waste management.

Sustainability is central to the Msheireb Downtown Doha project in terms of both the conservation of natural resources and the quality of its design. Street patterns of the master plan are designed to align with the prevailing winds, channelling cooling sea breezes. Thicker walls, appropriate building orientation, and shade from adjacent buildings cool the local environment, reducing air-conditioning requirements.

High personal vehicle use creates emissions and puts pressure on road systems. Walking, cycling and using public transport, even for part of the year, can significantly reduce personal emissions. An enjoyable public realm, retail at street level, public art, landscaping and interesting spaces provide an inviting walking environment. Safe crosswalks, wide sidewalks, pedestrian-only streets and good lighting also promote walking.

The overall architectural design is built on key sustainability principles – the preservation of existing heritage sites, the use of natural light and ventilation, the utilisation of material from the region and the adoption of new technologies and practices that make the most efficient use of water and electricity.

Cooling is a significant component of overall energy use in the region. Improved glazing, efficient building envelopes including wall and roof insulation and appropriate screening and cladding will reduce cooling loads. Central chillers will create efficient use

of infrastructure and provide 30% more efficient cooling when compared to typical building systems. They will also eliminate cooling units on each building, resulting in reduced mechanical noise exposure to future residents.

The project has 6400 PV panels producing renewable energy equivalent to 4% of building energy use. In addition, it has 1400 solar thermal panels producing energy to provide 75% of hot water demand.

Efficient irrigation systems and planting many native species adapted to survive in dry conditions reduce landscape irrigation requirements.

The project features high efficiency plumbing fixtures to reduce water usage up to 30%, while an automated waste collection system will allow for source separation of three streams of waste; mixed recyclables, organics and general refuse – facilitating recycling and composting.

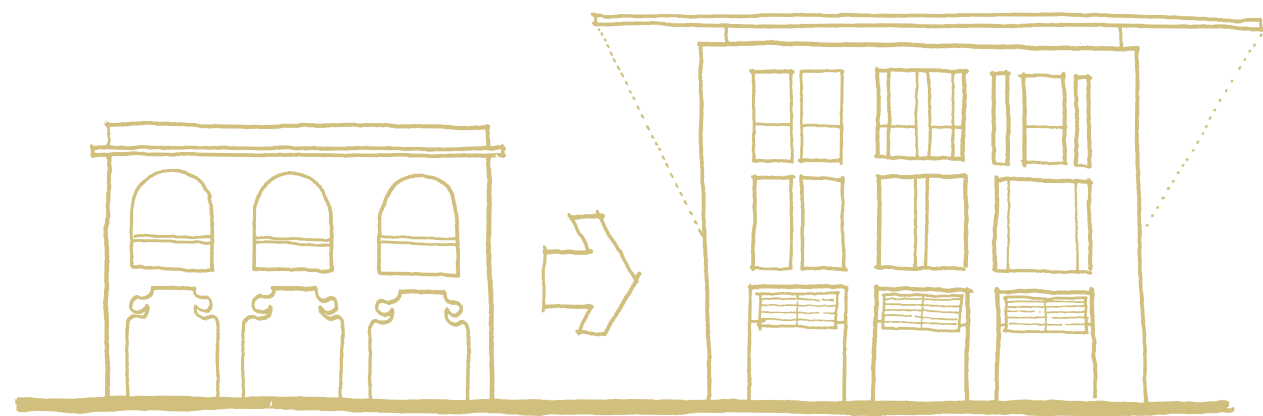
A management system will continuously monitor electricity use and cooling information in real time. The data will be processed by a central monitoring facility and provided to occupants to promote continual improvement on conservation and recycling over time.

Msheireb Downtown Doha is a demonstration of Msheireb Properties' strong commitment to sustainable development, through reduced car use and improved walkability, reduction in energy and water requirements and improved opportunities for recycling, which effectively utilises natural resources.



- Msheireb Downtown Doha will have one of the highest concentrations of LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) certified sustainable buildings, making it the world's first sustainable downtown regeneration project.
- With a 32% energy reduction goal, all buildings are targeting LEED Gold certification, with some buildings targeting LEED Platinum.
- Streets within Msheireb are oriented to capture cool breezes from the Gulf and shade most pedestrian routes from the hot sun. Buildings are massed to shade one another and light coloured to reduce cooling requirements.
- Abundant solar energy captured through photovoltaic solar panels and solar hot water panels on rooftops will be used to generate electricity and heat water within buildings.
- Installing efficient irrigation systems and planting many native species adapted to survive in dry conditions reduce landscape irrigation requirements.
- A diversity of uses, integration with Doha's new Metro and a safe and convenient public realm encourage both cycling and walking.
- Placing of cars and service delivery vehicles underground via several basement levels ensures a pedestrian-friendly atmosphere.





# A New Architectural Language



Msheireb Downtown Doha is set to revive the old commercial district with a new architectural language that is modern yet inspired by traditional Qatari heritage. The DNA of Msheireb's new Qatari architectural language can be adapted to developments anywhere in the world.

The ideas embodied in 'Seven Steps' emphasise social integration through urban design, focusing on extended families, kinship ties, social activity, local economy, collective identity, and an elevated awareness of the environment. An intensive three-year research process has gone into all aspects of Qatari architecture, including materials, designs, layouts and decorations, as well as underlying concepts such as durability, functionality and aesthetics.



# The Seven Steps

Msheireb's architectural language was developed through a three-year collaboration with some of the world's leading architects, academics and urban planners.

Msheireb Properties defined the core discoveries of this research effort in the 'Seven Steps' – a declaration for an entirely new architectural language that takes Qatar's architectural development into the future. The 'Seven Steps' integrate the spirit and aesthetics of Qatari architecture with the best that sustainable design and modern technology have to offer. Ultimately, it aims to restore the uniqueness of Qatar's built environment and the strong social ties that once defined Qatari society.



## CONTINUITY



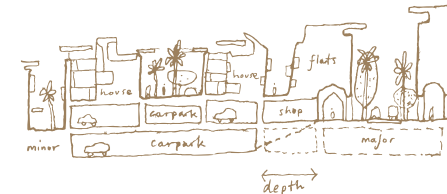
**1.** To achieve continuity between the past, the present and the future by finding timeless motifs and techniques. Respecting time honoured traditions and applying them in a new way.



## INDIVIDUAL & COLLECTIVE



**2.** To achieve harmony and cohesion within the city by promoting diversity, while ensuring that buildings by diverse architects are bound together by a common language.



## SPACE & FORM



**3.** To reflect the character and informality of the traditional 'carved city'. Buildings are not objects; they are part of an 'urban clay' from which spaces and forms are carved.



## HOME



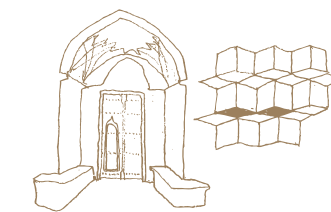
**4.** To deliver an exceptional living environment, offering privacy and security together with generous indoor and outdoor spaces overlapping. A spirit of family and a sense of community.



## STREETS



**5.** To create a lasting setting for a vibrant street life. A shaded environment with pedestrian priority. Arcades and frontages designed to create a comfortable and memorable network of places.



## DESIGNING FOR CLIMATE



**6.** To use technology old and new, to achieve maximum comfort with minimum energy use. To create shade, minimise heat gains and harness the natural forces of the sun and wind.



## A NEW ARCHITECTURAL LANGUAGE



**7.** To build on Qatari architectural tradition by using a new language, rich in reference and strong in resonance; flexible, to be spoken in many accents but consistent, and understood by all.



## Seamless Connectivity



Representing a new landmark in Doha, Msheireb Downtown employs leading-edge technology in sustainable development.

A state-of-the-art public transport system comprising an internal tram network, ample taxi bays, a public bus service and the main metro rail station will connect suburbs of the city to the project. In addition, Msheireb's high-tech underground parking facility of three to six levels with over 10,000 parking spaces will ensure a pedestrian-friendly environment.

Msheireb Downtown will have four main access points via Abdullah bin Thani Street, Wadi Mushireb Street, Al Khail Street, and Al Kahraba Street. Public bus routes will also run through all main streets with stops located across the project and close to its key quarters such as the business district and the residential area.

Special lanes and parking facilities for bicycles will also be available to provide visitors and tenants with easy commuting options. In addition, all metro lines, tram routes, bus stops and taxi stands will have easy access drop-off points.

Each commercial and residential area will have allocated parking spaces to provide direct access. The underpass connection with Souq Waqif will enable visitors to walk to the project and enjoy areas like Barahat Msheireb, the Galleria and the Department Store. Meanwhile, an underground service and delivery access network will serve retailers' transportation of goods in and out of the project. The purpose behind this network is to separate visitors from retailers and reduce car congestion with dedicated lifts to back-of-house areas for deliveries.

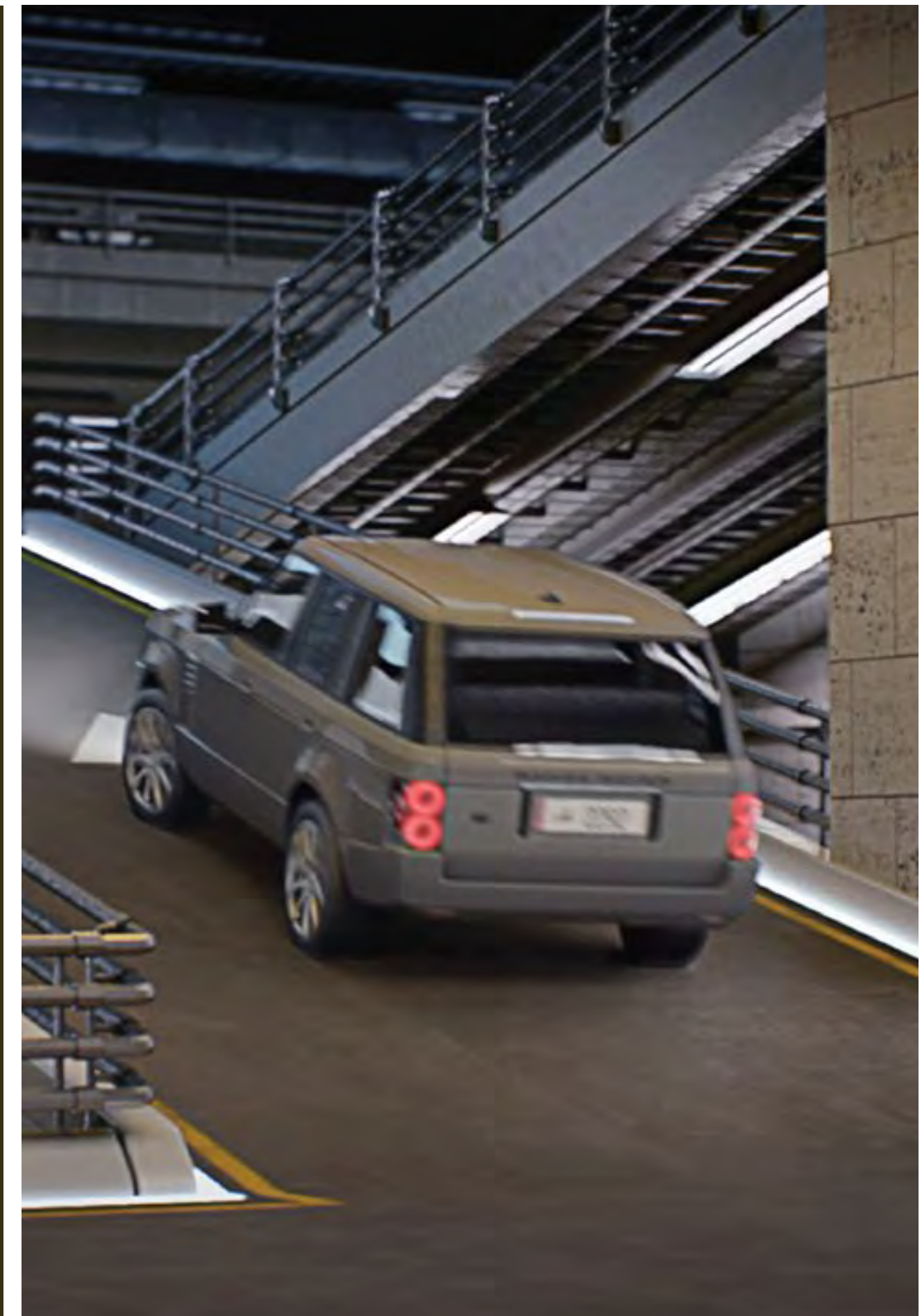
## Underground Services

To optimise and enhance the public space for people and activities, the Msheireb Downtown Doha master plan strategy is to provide an enhanced underground delivery network of service corridors and service hubs. To this effect, several basement levels have been built underground below the site, with a network of service tunnels linked to a primary service area with loading bays. Thanks to cutting-edge infrastructure, which puts all vehicular services below ground, the streets are walkable.

Basement car parking will be accessible from the street network, with direct access to basement level one. Subsequent connections between other basement levels will be achieved through internal circulation ramps.

The space created within the basement will accommodate a range of functions including plant areas, servicing and car parking. The basement will be serviced by a network of routes built as tunnels generally aligned beneath the streets at ground level.

Collectively, it will have a positive effect on the quality of life and public environment, and will actively encourage alternative means to the private car for moving around this part of the city.



# CONSTRUCTION PHASES



# Construction Phases



## PHASE 1A

This phase consists of the Diwan Amiri Quarter and includes Qatar National Archive, Diwan Annexe, Amiri Guard building, mosque, Msheireb Prayer Ground and Msheireb Museums that are created within the four heritage buildings. Amenities and infrastructure such as a district cooling plant, substations and service corridors are also featured within this phase.

## PHASE 1B/1C

This phase includes a mosque and an exclusive residential component and comprises business and retail areas, along with townhouses, apartments, civic buildings and a school.

The larger parts of both Barahat Msheireb and Al Kahraba Street areas also come under this phase, housing the true heart of the development with hospitality, dining, and entertainment options, all alongside the Mandarin Oriental Hotel and Cultural Forum.

## PHASE 2

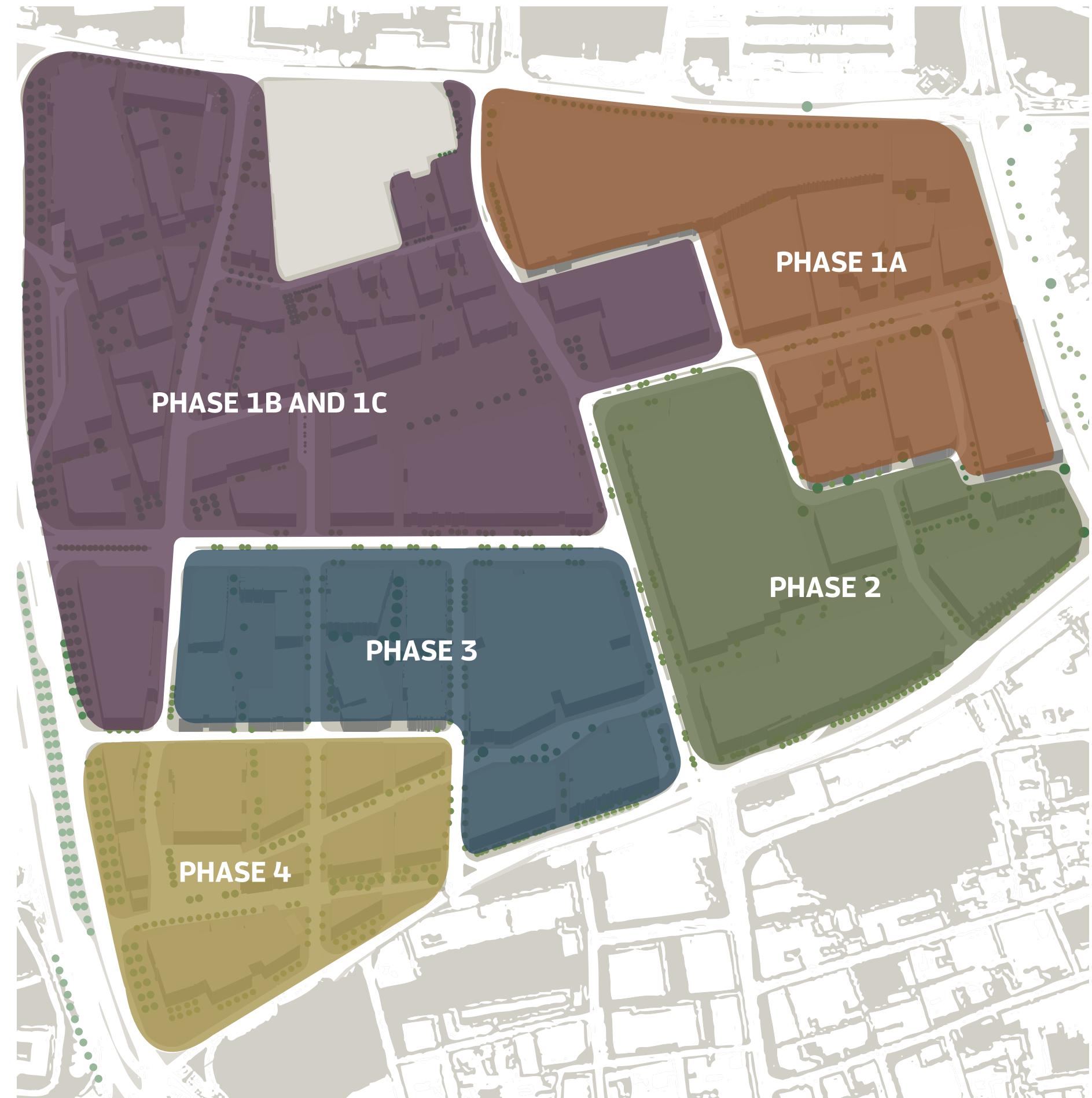
This phase comprises retail space, offices, apartments, a hotel and the Galleria, encompassing a cinema, children's edutainment and a supermarket.

## PHASE 3

This is a cosmopolitan, mid-rise, mostly residential community, providing apartments, a hotel, amenities, dining and retail components, along with commercial offices and a luxury Department Store.

## PHASE 4

Sahat Al Nakheel will form much of the final phase of the development, and will represent the main transportation hub for Msheireb Downtown Doha. An array of shops, cafés and restaurants will cater to offices, in addition to apartments, amenities, a post office, medical clinic and a hotel.



# FACT SHEET



# Fact Sheet



**Project Cost:** Approximately QAR20 billion (US\$5.5 billion)

**Land Area:** 31-hectares (76 acres, 310,000 square metres)

**Project Name:** Msheireb means 'a place to drink water' in Arabic

## Location

Mohammed Bin Jassim District – central Doha, bordered by:

- Al Rayyan Road to the north
- Wadi Mushireb Street to the south
- Jassim Bin Mohammed Street to the east
- Al Diwan Street (part of the A Ring Road) to the west

The Msheireb development is immediately adjacent to the Amiri Diwan, Qatar's seat of government and Ruler's palace. The site is also adjacent to the redeveloped Souq Waqif, a successful mixed-use scheme based on a traditional Qatari souq and the historical Al Koot Fort.

## Master Plan and Land Uses

Typology	GFA (sqm)	%
Commercial	193,000	25%
Retail	105,000	14%
Hospitality	116,000	15%
Residential	197,000	26%
Civic	153,000	20%
TOTAL	764,000	100%

## Description of Architectural Language

Three-year project planning with leading architects, city planners, engineers and academics (including specialists from Harvard, Princeton, Yale and MIT) to understand how insights from the past can be combined with present-day technologies and thinking to achieve a new, distinctly Qatari architectural language.

Language comprises 'Seven Steps' or distinct design principles: Past and Future, Individual and Collective, Space and Form, Aspects of Home, Aspects of the Street, Climate Design, Architectural Language.

## Key Figures

- Project Timetable: Construction commenced in 2010, construction completion scheduled in phases
- Residential Units: 800+
- Parking Spaces: 10,000+
- Total Buildings: 100+
- Building Height Range: 3 to 30 storeys
- LEED Rating: Entire development is targeting LEED Gold minimum, with several buildings targeting LEED Platinum



## ABOUT MSHEIREB PROPERTIES





# About Msheireb Properties



Msheireb Properties is a real estate development company and a subsidiary of Qatar Foundation. The company was established as a commercial venture to support the Foundation's aims, as well as the goals of Qatar's 2030 Vision.

Msheireb Properties' mission is to change the way people think about urban living and improve their overall quality of life, through innovations that encourage social interaction, respect for culture and greater care for the environment.

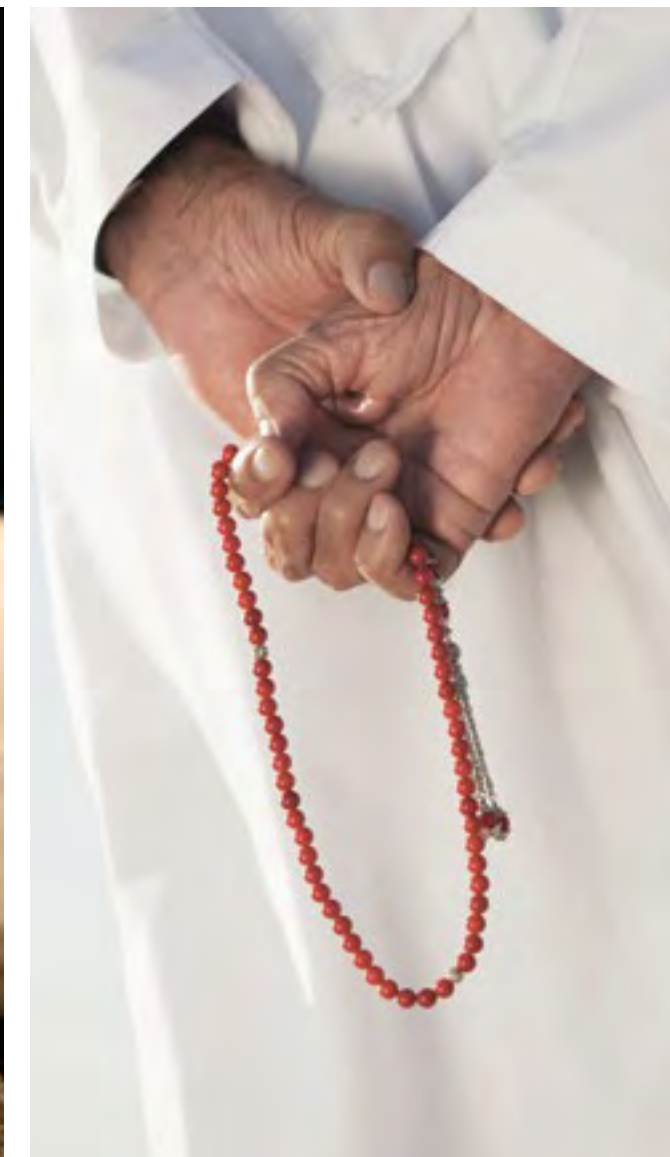
An emerging leader in sustainable development, its signature project, Msheireb Downtown Doha, employs a new approach to urban planning, combining traditional methods and modern technology, aimed at safeguarding both the environment and the cultural identity of Qatar.

Msheireb Properties partnered with industry leaders and experts in order

to align the architectural lessons of the past with the latest in eco-friendly technologies – to realise a language that is relevant, enriching and truly Qatari. The new language will be used to create buildings of a shared DNA, reviving local heritage and culture through a unified architectural idiom.

Msheireb Properties received ISO certification from the British Standards Institution for Quality (ISO 9001:2008), Environmental Performance (ISO 14001:2004), Occupational Health and Safety (BS OHSAS 18001:2007), and Risk Management Standard (ISO 31000:2009).

With Msheireb Downtown Doha, the company is developing a blueprint for sustainable urban regeneration, and believes in sharing the knowledge and experience with the industry.









## نبذة عن ”مشيرب العقارية“

لقد عقدت ”مشيرب العقارية“ الشراكة مع باقة من أبرز الخبراء والمختصين في مجالاتهم، وذلك بغية مطابقة الدروس المعمارية المستفادة من الماضي مع أحدث ما يتوفر من التقنيات المرعية للبيئة في الزمن الحاضر. وقد أثمر هذا التعاون عن ولادة لغة معمارية جديدة، وثيقة الصلة بمحيطها، تتميز بروح قطرية خالصة. ويمكن استخدام هذه اللغة الجديدة كركيزة أساسية، يتم على ضوئها إقامة أبنية ومنشآت تجمعها قواسم مشتركة، وتبني جميعها نهجاً عمرانياً موحداً ومتناسقاً.

حصلت ”مشيرب العقارية“ على شهادة ”أيزو“ من المعهد البريطاني للمعايير وذلك لاتباعها أعلى معايير الجودة (ISO 9001:2008) والأداء البيئي (ISO 14001:2004) ومعايير الصحة والسلامة الوظيفية (BS OHSAS 18001:2007) ومعايير إدارة المخاطر (ISO 31000:2009).

من خلال مشروع ”مشيرب قلب الدوحة“، تقدم الشركة نموذجاً لكيفية إعادة إحياء مناطق قديمة بطريقة مستدامة، وتؤكد على إيمانها بجذوى تبادل المعارف والخبرات بين الأقران والنظراء في هذا المجال.

تزاول ”مشيرب العقارية“ أعمالها كشركة متخصصة في التطوير العقاري. وهي إحدى الشركات التابعة لمنظومة مؤسسة قطر للتربية والعلوم وتنمية المجتمع. تأسست ”مشيرب العقارية“ كشركة مكلفة بالإسهام في تحقيق الأهداف الاستراتيجية التي تنص عليها ”رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠“ ودعم الأهداف والغايات التي تصبو إليها ”مؤسسة قطر“.

وتسعى ”مشيرب العقارية“ لإحداث تغيير نوعي في نظرة الناس إلى الحياة في قلب المدن، وذلك من خلال إيجاد حلول مبتكرة تشجع التفاعل الاجتماعي، واحترام الثقافة والتراث، وترسيخ العناية بالقضايا البيئية.

بالترامن مع سطوع نجم الشركة كاسم رائد في مجال التطوير العقاري المستدام، يأتي مشروعها الأول المتمثل في ”مشيرب قلب الدوحة“ لي طرح أساليب جديدة في مجال تخطيط المدن، تجمع بين الأساليب التقليدية وبين التكنولوجيا العصرية، وذلك بشكل يراعي في الوقت ذاته كلاً من الاعتبارات البيئية والهوية الثقافية.





# أرقام وحقائق



**تكلفة المشروع:** قرابة ٢٠ مليار ريال قطري (أي ما يعادل 0.0 مليار دولار أمريكي)

**مساحة الموقع:** ٣١ هكتاراً (٧٦ فداناً، ٣١٠,٠٠٠ متر مربع)

**اسم المشروع:** "مشيرب"، وهو تصغير كلمة "مشرب"، أي المكان الذي يُوزد منه الماء

الموقع
--------

في منطقة حيّ محمد بن جاسم في وسط الدوحة , ويحدها ما يلي:

• طريق الريّان إلى الشمال

• شارع وادي مشيرب إلى الجنوب

يقع مشروع " مشيرب" بجوار الديوان الأميري الذي يمثّل مركز صنع القرار في الحكومة القطريّة, ومقر صاحب السموّ أمير البلاد

المفدّذ. ويجاور الموقع من جهة أخرى " سوق واقف" الذي تمّت إعادة إحيائه مؤخّراً, بصيغة جمعت بنجاح بين تصميم الأسواق

القطرية التقليديّة والتصميم المتماشي مع معلم تاريخي قائم هو حصن الكوث.

المخطّط العام واستخدامات الأراضي
----------------------------------

مجال الاستخدام	إجمالي المساحة الأرضية (بالمتر المربع)	النسبة المئويّة (%)
مكاتب تجاريّة	١٩٣,٠٠٠	٢0%
محلات تجاريّة	١٠0,٠٠٠	١٤%
فنادق	١١٦,٠٠٠	١0%
وحدات سكنيّة	١٩٧,٠٠٠	٢٦%
مرافق مدنية	١0٣,٠٠٠	٢٠%
المجموع	٧٦٤,٠٠٠	١٠٠%

### نبذة عن اللغة المعماريّة المعتمدة

في مشروع بحثي استغرق ثلاثة أعوام, شارك فيه كبار الاستشاريين المعماريّين وخبراء تخطيط المدن والمهندسين والأكاديميّين (بمن فيهم أخصائيّون من جامعات هارفرد وپرينستون وييل ومعهد ماساشوستس للتكنولوجيا), جرت دراسة الكيفية التي يمكن من خلالها جمع أفضل الأساليب العمرانيّة من الزمن الماضي مع أحدث التقنيّات والمفاهيم السائدة في الوقت الحاضر. وكانت نتيجة هذه الأبحاث هي التوصّل إلى لغة جديدة في عالم الهندسة المعماريّة, ذات روح فطريّة خالصة. تستند هذه اللغة الهندسية الجديدة إلى ما يسمى "المبادئ السبعة", وهي منظومة من القواعد التي يتم الاسترشاد بها والاحتكام إليها في التطوير العمراني. وهذه المبادئ هي: الاستمراريّة, تناغم الجزء مع الكل, استغلال المساحات وإعادة تحويل الأشكال, خصوصيّة المنازل, تفعيل دور الطرقات, ومواكبة المناخ, وتبني لغة عمرايّة جديدة.

مشيرب بلغة الأرقام
--------------------

- الجدول الزمني للمشروع: بدأت أعمال التشييد عام ٢٠١٠, ويتم استكمالها على مراحل.
- عدد الوحدات السكنيّة: أكثر من ٨٠٠ وحدة سكنيّة.
- مواقف السيارات: أكثر من ١٠,٠٠٠
- إجمالي عدد الأبنية: أكثر من ١٠٠
- ارتفاعات الأبنية: من ٣ إلى ٣٠ طابقاً.
- تصنيف LEED للتصميم المراعي للبيئة: المشروع ككل حائزٌ على تصنيف الفئة الذهبية كحدّ أدنى, وتسعى بعض أبنيته للحصول على تصنيف الفئة البلاتينية.

أرقام وحقائق





# مراحل أعمال الإنشاءات

## المرحلة أ-أ

خلال المرحلة الأولى من مشروع "مشيرب"، تم تنفيذ حي الديوان الأميري بطابعه الرسمي الحكومي. حيث شملت أعمال التشييد إقامة ملحق للديوان الأميري، ومسالك للحرس الأميري، ومبنى لدار الوثائق القطرية ومسجد ومصلى مشيرب. أما أعمال الترميم، فتتضمن أربعة بيوت تراثية، تم تجديدها لتحتضن متاحف مشيرب ذات القيمة التاريخية. كما تتضمن هذه المرحلة إنشاء عدد من مرافق البنية التحتية للمشروع، مثل إقامة محطة التبريد المناطقية، ومحطات للكهرباء، ومرافق أخرى لخدمات عامة متنوعة.

## المرحلة ٢

تشهد المرحلة الثانية من الإنشاءات تشييد مزيد من المساحات التسوقية، والمكاتب والشقق السكنية وفندقاً، بالإضافة إلى إنشاء مجمع "الغاليريا"، وهو عبارة عن مجمع تجاري يشتمل على قاعات للسينما، ومنطقة ترفيهية وتعليمية للأطفال، وسوبرماركت من الطراز عالي الجودة.

## المرحلة ٣

يتضمن المشروع قيام منشآت ذات طابع عصري عالمي، تتكون من أبنية متوسطة الارتفاع يخصص أغلبها للوحدات السكنية. ومن بين الأبنية المقامة أثناء هذه المرحلة، سيتم تشييد حضانات للأطفال، بالإضافة إلى فندق، ومرافق خدمية، ومصاعم، وأسواق، ومكاتب تجارية، وساحة للتسوق ومتجر راقي متعدد الأقسام.

## المرحلة ٤

تستحوذ "ساحة النخيل" على غالبية الأعمال الإنشائية من هذه المرحلة، كما يتم خلالها استكمال المحاور الرئيسية لنظام النقل في ضاحية "مشيرب". إلى جانب ذلك، ستقام باقة متنوعة من المتاجر والمصاعم والمقاهي، بغية تلبية احتياجات المكاتب والشقق السكنية. وسيتم خلال المرحلة الرابعة استكمال المزيد من المرافق الخدمية، مثل مكتب البريد، والمركز الطبي، وفندق.

## المرحلة أ-ب/أ-ج

تشمل هذه المرحلة إنشاء مسجد جديد وإنجاز الوحدات السكنية الفاخرة، واستكمال المناطق المخصصة للمكاتب التجارية والتسوق، وبالإضافة إلى منازل مدينة مشيرب الفخمة، تشهد هذه المرحلة تشييد بعض مباني الشقق السكنية، ومباني الخدمات الحكومية والبلدية، ومدرسة، إلى جانب مركز ثقافي.

بالتوازي مع ذلك، تتضمن هذه المرحلة إنجاز القسم الأكبر من "براحة مشيرب" و"شارع الكهرباء" بشكله الجديد، ليصير بالتالي القلب الفعلي لضاحية "مشيرب" النور بطلته الجديدة، بما يحويه من مرافق الضيافة، ومواقع للمصاعم والمقاهي والوسائل الترفيهية. إلى جانب ذلك، سيتم خلال هذه المرحلة البدء بإنشاء فندق "ماندارين أورينتال" ومبنى "المنتدى الثقافي".

## المرحلة أ-أ

## المرحلة ٢

## المرحلة ٣

## المرحلة ٤

## المرحلة أ-ب/أ-ج



# مواصلات وتنقلات سلسلة



تكريساً لمكانة مشروع "مشيرب قلب الدوحة" كمعلم جديد من معالم العاصمة القطرية، فقد حرص على تسخير التكنولوجيا الحديثة المتطورة وتوظيفها كوسيلة من وسائل تحقيق الاستدامة.

ومثالاً على ذلك، يتضمّن المشروع نظاماً متطوراً للنقل العام، يشتمل على شبكة داخلية لعربات الترام، ومحطات لوقوف سيارات الأجرة، وخطوط لتسيير الحافلات (الباصات)، بالإضافة إلى المحطة الرئيسية لشبكة قطارات المترو وغير ذلك من وسائل النقل التي تربط بين ضواحي مدينة الدوحة وبين مشروع "مشيرب"، وبالنسبة إلى السيارات، يعتمد مشروع "مشيرب" نظاماً تكنولوجياً متطوراً لركن السيارات وتركيز حركتها تحت مستوى الأرض؛ فمواقف السيارات تمتدّ على عمق ثلاثة إلى ستة طوابق تحت سطح الأرض، وتستوعب أكثر من 10,000 سيارة. وبهذه الطريقة، يتم تحقيق خفض ملموس في كثافة السيارات ضمن المشروع، ويحتفظ المشروع بطابعه كوجهة تعطي الأولوية لاحتياجات المشاة.

يتم الوصول إلى "مشيرب قلب الدوحة" عبر أربع نقاط رئيسية: من خلال "شارع عبدالله بن ثاني"، "شارع مشيرب"، "شارع الخيل"، أو "شارع الكهرباء"، ويمكن الوصول من وإلى "مشيرب" عن طريق حافلات النقل العام المستخدمة في قطر، لأنّ خطوط سير الحافلات العاقمة تمرّ عبر جميع أرجاء المشروع. وقد خصّصت لوسائل النقل الجماعي محطات ومواقف في أنحاء متعدّدة ضمن جميع الأحياء الرئيسية في "مشيرب"، بما فيها الوسط التجاري الذي يضمّ أبنية المكاتب، والأحياء السكنية.

ويخصّص المشروع مسارات مستقلة للدراجات الهوائية، ومواقف خاصة لركن الدراجات، بحيث يحصل السكّان والزوّار على خيارات سهلة للتنقل من مكان إلى آخر، وحتى عند الرغبة بوسائل مواصلات أسرع، يتيح المشروع لسكّانه وزوّاره الاختيار بين عناصر منظومته المتكاملة، التي تشمل قطارات المترو، وعربات الترام، والحافلات، علاوة على سيارات الأجرة، ولإضفاء السهولة واليسر على استخدام هذه الوسائل، فقد اختيرت لمحطاتها ونقاط تجمعها مواقع تضعها على مقربة من كافة الوجهات التي قد يرغب المرء بالوصول إليها.

في كلّ منطقة تجارية وسكنية من "مشيرب"، سيتم تخصيص مواقف سيارات للسكّان والعاملين، بحيث يتسنى لهذه الفئات الوصول بسياراتها مباشرة إلى وجهتها وركنها قريباً منها. ويضمّ المشروع نفقاً يرتبط مع "سوق واقف" المجاور، يتيح للمرتادين الوصول إلى "مشيرب" سيراً على الأقدام والتمتع بالمعالم المميزة التي يشملها المشروع، مثل "براحة مشيرب" ومجمّع "الغاليريا" ومنجر متعدّد الأقسام. كذلك يضمّ المشروع شبكة مواصلات خدمية لنقل البضائع، تتيح للمتاجر والمنافذ في "مشيرب" نقل المنتجات والموادّ من المنطقة وإليها. وتهدف شبكة المواصلات الخدمية إلى التفريق بين حركة الزوّار من جهة، وبين حركة النقل التجاري من جهة أخرى، بغية الحدّ من الازدحام داخل المشروع. وتهدف هذه الشبكة الخدمية، إلى الفصل بين الطريق التي تسلكها الشاحنات المحمّلة بالبضائع والمتوجهة إلى المتاجر والمحلات والمطاعم، وبين تلك التي تسلكها سيارات الركاب وسيارات الأجرة، بحيث تصل الشاحنات مباشرة إلى محطات التفريغ في المناطق الخلفية من المواقع التجارية، بدون أن تتشارك في الطرقات مع سيارات الركاب.

## مرافق خدمية تحت مستوى الأرض

للاستفادة من المساحات، والسماح للأفراد باستخدامها وتنظيم الأنشطة فيها، تبنى مشروع "مشيرب قلب الدوحة" استراتيجية في تصميم مخططه ارتكزت على إقامة شبكة من المرافق والطرقات الخدمية تحت مستوى الأرض. وتمتدّ هذه الشبكة على عمق عدّة طوابق، وتتألف من معابر وأنفاق تؤدّي مباشرة إلى الوجهات التي تقصدها شاحنات ومركبات الإمداد. وبفضل هذه البنية التحتية المتطورة، التي تنقل حركة المركبات الكبيرة إلى تحت مستوى الأرض، تبقى الطرقات القائمة فوق الأرض مهتأة في جميع الأوقات لخدمة المشاة.

ومن ناحية أخرى، سيتمّ تخصيص مواقف لسيارات الركاب، يمكن الوصول إليها من الشوارع العلوية مباشرة. وبعد الانتقال من الطرقات السطحية إلى الطابق الأول الكائن تحت مستوى الأرض، يمكن التعمّق نحو الطوابق الأخرى عن طريق منصات داخلية ومعابر تربط بين الطابق والآخر.

بالإضافة إلى المواقف والممرّات والأنفاق، تتضمّن الشبكة الخدمية المقامة تحت مستوى الأرض في "مشيرب" مساحات للاستخدام العملي، تستخدم في مجالات شتّى: على سبيل المثال إقامة المحطات والمولدات والمعدات، أو استخدامها كمرافق للصيانة وما إلى ذلك. أما التنقل ضمن الشبكة تحت مستوى الأرض فيتمّ عبر أنفاق ومنصات تربط الطوابق ببعضها البعض، وتسيير في مسارات شبيهة متوازية مع مسار الطرقات الكائنة فوقها على مستوى السطح.

إنّ وجود هذه الشبكة المتكاملة من المرافق الخدمية له الأثر الإيجابي على المستوى المعيشي الذي ينعم به السكّان والزوّار في "مشيرب"، فهو يعطي العنصر البشري أولوية في الاستفادة من المساحات على مستوى السطح، ويتيح للأفراد التمتع لأقصى حدّ ممكن بالمساحات العامة في المشروع. ويشجّع بطبيعة الحال السكّان والزوّار على التقليل من استخدام السيارات، واللجوء إلى وسائل أكثر قابلية للاستدامة في التنقل والتجول بين أرجاء المشروع.



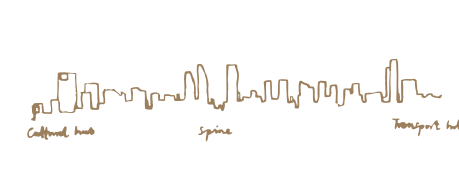
# المبادئ السبعة

تُعتبر اللغة الهندسية التي اعتمدها مشروع "مشيرب" ثمرة لثلاث سنوات من الأبحاث المشتركة، التي تعاونت الشركة خلالها مع العديد من الجهات العالمية المرموقة، بما فيها دور الاستشارات الهندسية، والأكاديميون، وخبراء تصميم التجمّعات العمرانية.

وقد انطلقت هذه الأبحاث بمجموعة من المتطلبات التي ركزت "مشيرب" العقارية" على إيجادها، فكانت النتيجة لغة هندسية جديدة كلياً، أطلقت عليها تسمية "المبادئ السبعة"، الأساس الذي تركز عليه فنون العمارة في قطر فيما تواصل البلاد السير بخطى حثيثة نحو المستقبل. وتقوم فكرة "المبادئ السبعة" على الجمع بين جماليات العمارة القطرية القيمة وبين أحدث المفاهيم العصرية في التصميم والتجهيز التكنولوجي. وهي تسعى في نهاية المطاف إلى استعادة العمارة القطرية لأساليبها المتفردة والأفكار التي قامت عليها، لا سيما من حيث التواصل والترابط بين أبناء المجتمع الواحد.



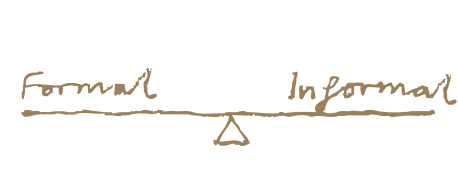
مبدأ الاستمرارية



مبدأ تناغم الجزء مع الكلّ



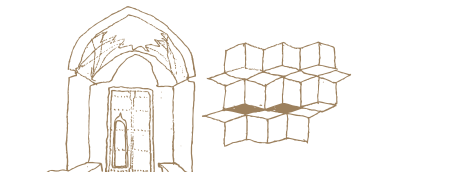
مبدأ استغلال المساحات وإعادة تحويل الأشكال



مبدأ خصوصية المنازل



مبدأ تفعيل دور الطرقات



مبدأ مواكبة المناخ



مبدأ تبني لغة عمرانية جديدة



١. تسعى "المبادئ السبعة" في أهم أدوارها، إلى تحقيق الاستمرارية بين الماضي والحاضر والمستقبل، عن طريق إيجاد تصاميم وأساليب تحتفظ بقيمتها الجمالية مهما مرّت السنوات وتعاقبت الأجيال. ولتحقيق هذه الاستمرارية، لا بد من مراعاة التقاليد القديمة وتطبيقها بأساليب جديدة.

٢. تسعى لغة "المبادئ السبعة" إلى تحقيق التناغم والانسجام، و تشجيع التعديدية والتنوع في الأنماط التصميمية ضمن أحياء المدينة، مع ارتكاز هذا التنوع إلى أفكار محورية مشتركة وموحّدة، بحيث يتناغم الجزء مع الكلّ.

٣. بموجب هذا المبدأ، يتم النظر إلى المدينة كتصميم معماري تتغيّر معالمه مع مرور الوقت، بإضافة عناصر وأجزاء لا تتنافر معها بل تكملها. ووفقاً لهذا المبدأ، فإن أي مبنى يقام في المدينة لا يُعتبر كياناً قائماً مستقلاً بذاته، بل لبنة إضافية من اللبّات التي تتكوّن منها المدينة.

٤. تسعى اللغة التصميمية الجديدة إلى إيجاد بيئات استثنائية للسكن، يتمتع معها السكان بالخصوصية والأمان في منازلهم، وينطلقون من مساحاتها الفسيحة في الداخل إلى فضاءات رحبة تنتظرهم في الخارج، يتلاقون فيها مع محيطهم بشكل يعزز مشاعر الانتماء إلى أسرة واحدة ومجتمع متماسك.

٥. وفقاً لهذا المبدأ، يتم العمل على تفعيل الدور الذي تلعبه الشوارع والطرقات في حياة السكان. ففي "مشيرب"، لا يُعتبر الطريق مجرد وسيلة للعبور من مكان إلى آخر، بل هو وسيلة قائمة بحذّ ذاتها للتمتّع بالعيش في هذه المنطقة. وتطبيقاً لهذا المبدأ، توفر سكك الضاحية بيئة مظلمة، تعطي الأولوية للمشاة، وتحملهم في رحلة ممتعة تصل بهم إلى باقة من المرافق والخدمات المتنوّعة.

٦. حرص هذا المبدأ على أن يواكب التصميم الهندسي الظروف المناخية، وأن يلعب دوراً في تمكين السكان من التأقلم مع تلك الظروف، للتعلم بأكثر قدر من الراحة باستخدام أقل قدر من الطاقة والموارد. عملاً بهذه الفكرة، تسعى تصاميم مشيرب إلى توفير المساحات المظلمة، والحذّ من تراكمات الحرارة، إلى جانب الاستفادة من العوامل الطبيعية مثل الشمس والرياح.

٧. عملاً بهذا المبدأ، يتم استلهام فنون العمارة التقليدية وأساليبها التي كانت سائدة قديماً في قطر، وسكّنها في قالب عصري حديث، لابتكار لغة جديدة في مجال الهندسة المعمارية. وتتميّز هذه اللغة بالمرونة، بحيث يمكن تطوير مفرداتها لابتكار "لهجات" جديدة إذا صحّ التعبير. بحيث تأخذ كل لهجة إنتاجاً خاصاً بها، وتحتفظ في الوقت ذاته بروابطها مع اللغة الأم.



## لغة معمارية جديدة

هذه اللغة المعمارية، التي أطلقت عليها "مشيرب العقارية" تسمية "المبادئ السبعة"، تركز على تحقيق التكامل والاندماج المجتمعي من خلال التصميم الهندسي، بمعنى إنشاء أبنية ومجمعات بطريقة تشجع الترابط والتواصل بين مكونات المجتمع. حيث تصب هذه اللغة محور تركيزها على فكرة العائلة الممتدة، وروابط القرابة، والنشاط الاجتماعي، والاقتصاد المحلي، والهوية الجماعية، ورفع نسبة الوعي بالبيئة المحيطة. وقد جاءت هذه المبادئ ثمرة لأبحاث مكثفة استغرقت ثلاث سنوات، تم خلالها التطرق إلى جميع جوانب العمارة القطرية القديمة، بما فيها أنواع مواد البناء المستخدمة قديماً، والتصاميم المعتمدة، وأساليب تقسيم الأبنية وتوزيعها، وطرق تزيينها وزخرفتها. إلى جانب ذلك، قد أخذت في الحسبان اعتبارات الاستمرارية والقيم العملية والجمالية التي انطوت عليها أساليب العمران القطري في الماضي.

في إطار إعادة الحياة إلى الوسط التجاري القديم للعاصمة القطرية، يتبنى مشروع "مشيرب قلب الدوحة" لغة معمارية جديدة، تجمع بين القيم العصرية الحديثة والقيم التقليدية التي يزر بها التراث القطري العريق. وبالرغم من أن هذه اللغة المعمارية الجديدة تتبع من أصول تراثية وتقليدية خاصة بالمجتمع القطري، إلا أنها تستند في أساسها إلى مفردات وقيم تتشارك فيها البشرية، بحيث يمكن تطبيقها في مشاريع عقارية أخرى حول العالم وتعميمها عليها.



## مقومات الاستدامة



ساهم التوسع العمراني نحو الضواحي، وقيام مجمعات سكنية خاصة إلى بروز أحياء متباينة لا تربطها سوى الطرقات المصممة لحركة مرور السيارات. مما أدى إلى الفصل بين الأحياء المختلفة وزيادة العبء على البنية التحتية وأنظمة النقل والمواصلات. تصبو المباني في "مشيرب قلب الدوحة" أن تقدّم نموذجاً جديداً يُحتذى به لحياة المدينة العصرية المستدامة، بما يسهم في إعادة إحياء المدينة القديمة وسط العاصمة بأسلوب جديد. ومن هذا المنطلق تم إعتقاد مخطط يشمل المساكن والأسواق والمكاتب التجارية والمؤسسات الثقافية ليعزّز التفاعل الاجتماعي والرفقي بنمط الحياة في بيئة منسجمة مع التاريخ والمكان.

يواكب التصميم الهندسي للمباني الظروف المناخية، ويلعب دوراً في تمكين السكّان من التأقلم معها، للتّنعّم بأكبر قدر من الراحة باستخدام أقل قدر من الطاقة. عملاً بهذه الفكرة، تسعى التصميم إلى توفير المساحات المظللة، والحد من تراكمات الحرارة، إلى جانب استغلال العوامل الطبيعيّة مثل الشمس والرياح.

لا شك أن الاستخدام المكثف للمركبات الشخصية يزيد الانبعاثات ويضاعف الضغط على شبكة الطرق وأنظمة المرور. وبالتالي، فإنّ المشي وركوب الدراجات واستخدام المواصلات العاقمة، ولو لفترات معينة خلال السنة، يمكن أن يخفّض حصة الفرد من الانبعاثات. وتم ربط مباني المشروع بشبكة مواصلات عاقمة، من ضمنها المترو الجديد، خاصّة وأنها تقع على مقربة من سوق واقف الذي يعد واحداً من أكثر المقاصد شعبية في الدوحة. وتوفّر أماكن الترفيه، والمتاجر الراقية، والمراكز الثقافية والفنية، بيئة مشجّعة للتنزّه والتنقل سيراً على الأقدام. تضاف إلى هذه الحوافز ممّرات المشاة الآمنة، والأرصفة العريضة، والإنارة العامّة الجيدة.

ومن المعروف أنّ التبريد يستولي على جزء كبير من الطاقة المستهلكة عموماً، لذا ستعزّز محطات التبريد المركزية كفاءة استخدام البنية التحتية وكذلك ستعزّز كفاءة التبريد بنحو ٣٠٪ مقارنة بأنظمة التبريد المستخدمة في الأبنية التقليدية، فضلاً عن خفض الضجيج الميكانيكي الذي يصدر عادة عن أجهزة التبريد المنفصلة، وتضمن الطبقات العازلة للمباني، بما في ذلك عزل الجدران والسقوف وفتاح التلييس، تعزيز كفاءة العزل عن ظروف الطقس الخارجي بنسبة ١٥٪. ويساعد استخدام الزجاج المطوّر في تقليص معدّلات الإمتصاص الحراري عبر النوافذ، بما يخفّض احتياجات التبريد. كما أنّ ٤٪ من طاقة المباني متوفّرة من خلال ٦٤٠٠ لوح شمسي (PV) لإنتاج الطاقة المتجدّدة في "مشيرب قلب الدوحة". وبالإضافة إلى ذلك، سيتم استخدام ١٤٠٠ سخّان شمسي لتلبية ٧٥٪ من حاجة المباني إلى المياه الساخنة. هذا وسيتم إتباع استراتيجية رصد وجمع معدّلات استهلاك المياه والكهرباء والتبريد والنفائات وتوفير المعلومات إلى أصحاب المباني، بحيث يساعد ذلك على الترشيد التدريجي لهذه الموارد الثمينة.

تساهم النباتات المحلية والمتكيّفة مع المناخ في قطر في الحد من الحاجة إلى مياه الري، ومن شأن استخدام صنابير المياه والأجهزة ذات الكفاءة العالية أن يخفّض استهلاك المباني للمياه بنحو ٣٠٪.

كما سيتم استخدام نظام لجمع النفائات وفرزها عند المصدر إلى ٣ فئات (قابلة لإعادة التدوير، وعضوية، ومخلفات عامة)، مما يسهّل عملية إعادة التدوير وإنتاج السماد العضوي. وعليه سيتمكن سكان "مشيرب قلب الدوحة" من إتباع نمط حياة مستدام بالفعل، يسهم في ترشيد استهلاك الطاقة والمياه ويخفّض حصة الفرد من الانبعاثات الضارة بالبيئة.

• سيحصّد مشروع "مشيرب قلب الدوحة" على أعلى نسبة كثافة للمباني الحائزة على تصنيف "الريادة في التصميم المراعي لاستهلاك الطاقة ومتطلبات البيئة"، أو ما يعرف بمصطلح LEED المختصرة، مما يجعله أول مشروع مستدام لتطوير وسط مدينة على مستوى العالم.

• بما أنّ جميع مباني المشروع تسعى لتقليل نسبة استهلاك الطاقة على الأقل إلى ٣٢٪ من إجمالي نسبة الاستهلاك، فإنّ جميع الأبنية تستهدف الحصول على تصنيف الفئة الذهبية وفقاً لمعايير نظام LEED، فيما تسعى أبنية أخرى إلى تجاوز هذا التصنيف، ليتم إدراجها كأبنية حائزة على تصنيف أعلى، ألا وهو تصنيف الفئة البلاطينية.

• صُممت شوارع "مشيرب" بحيث تستفيد من هبوب النسائم الباردة فوق مياه الخليج، وتوفّر الظلال التي تبقى من وهج الشمس في معظم معابر المشاة. فحتّى في طريقة اصطاف المباني ضمن المشروع، تمّ تصميم المباني بحيث توفّر الظل لبعضها البعض؛ كما اختيرت لكسواتها الخارجية ألوان فاتحة تساعد في خفّض احتياجاتها من الطاقة التبريدية.

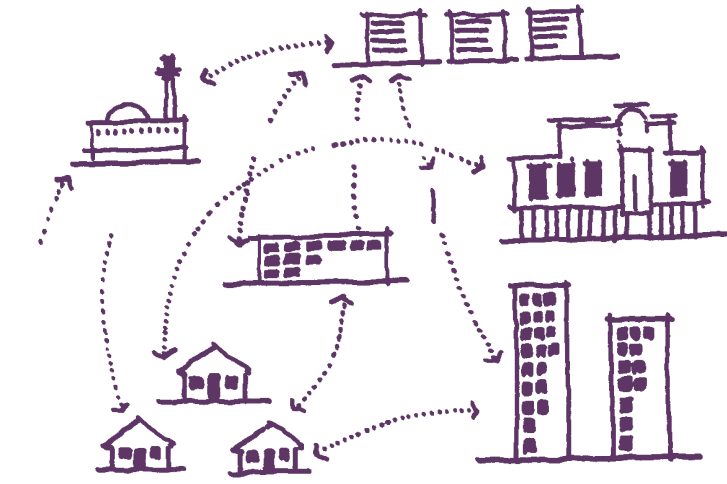
• لاستغلال الطاقة الشمسية المتاحة بوفرة في قطر، يتم استخدام ألواح شمسية تحوّل ضوء الشمس إلى طاقة كهربائية، كما يتم استخدام ألواح أخرى تحوّل الضوء إلى طاقة حرارية تستعمل في تسخين المياه، وسوف تركّب هذه الألواح على أسطح المباني في "مشيرب".

• بغضل استخدام أنظمة ريّ عالية الكفاءة، وزراعة نباتات محلية عديدة قادرة على تحمّل ظروف البيئة الجافة، يتمكّن مشروع "مشيرب قلب الدوحة" من تخفيض احتياجات الريّ لمسطحات الزراعة التجميلية المنتشرة في أرجائه.

• نظراً لتميّز المشروع بالمباني والأنظمة متعدّدة الاستخدامات، واندماجه مع نظام المترو الجديد في الدوحة، وتوفيره لمساحات عمومية آمنة يسهّل الانتقال منها وإليها، يشجّع المشروع على استخدام الدراجات الهوائية والتنقل سيراً على الأقدام.

• عبر تخصيص مواقف تحت مستوى الأرض للسيّارات ومركبات الخدمات، تمتدّ على عدة طوابق، يعمل المشروع على توفير بيئة مراعية لاحتياجات المشاة.





## إعادة إحياء مناطق قديمة

سواء من حيث ترميمها أو من حيث إقامة الأبنية الجديدة حولها وفي محيطها بدون المساس بها. وقد تمكن المشروع من قهر هذه التحديات عبر التخطيط الدقيق والمتأن، وعن طريق استحداث أساليب جديدة مبتكرة، ومن خلال إجراء أبحاث ودراسات معمقة أثمرت عن ولادة لغة معمارية جديدة، وابتكار حلول في مجال الاستدامة يمكن تعميمها في وسط المدن حول العالم.

ومما يميز المشروع أنه نجح في الإبقاء على روح الماضي في منطقة "مشيرب" التي تتجلى بقوة ووضوح في شتى أرجائه، وفي معالمه التاريخية العديدة، بدءاً بالبيوت التراثية المرقمة، مروراً بمصلى مشيرب، وصولاً إلى "شارع الكهرباء" (وهو شارع يسير في مسارات ملتوية يعود تاريخه إلى بدايات نمو مدينة الدوحة، ويستمد اسمه من كونه أول شارع تم إمداده بالطاقة الكهربائية في البلاد)، وانتهاءً بشارع "مشيرب" (الذي يقع عند الطرف الجنوبي للموقع، ويتخذ مسار وادٍ قديم كانت المياه تجري فيه عند هطول المطر). تعتبر هذه المعالم كلها من العلامات الفارقة التي لعبت دوراً هاماً في تاريخ قطر، وستمثل أيضاً المعالم البارزة والمهمة لمستقبل المشروع، ولذلك يتم تجديدها كي تبقى ماثلة أمام الأجيال القادمة.

يُعتبر مشروع "مشيرب قلب الدوحة" أول مشروع من نوعه في العالم لإعادة إحياء وسط مدينة قديم، ولن يكون مجرد مشروع عقاري فحسب بل يُعتبر نموذجاً يُحتذى به، حيث يضع المعايير للمشاريع المماثلة في مختلف أنحاء المعمورة. ومن خلال هذا المشروع تعرض "مشيرب العقارية" الطريقة المثالية التي توصلت إليها لإحداث تحولات عمرانية تراعي الاعتبارات البيئية، وتحافظ على التقاليد الثقافية، وترتقي بالأساليب الحياتية لمجتمعاتها المحلية.

وبما أن "مشيرب قلب الدوحة" يُعتبر مشروعاً عالي الكثافة، يعتمد على الأبنية متوسطة الارتفاع، ويوفر إمكانيات متعدّدة الاستخدامات، فإنه يتجاوز بأهدافه نطاق المكان والزمان، ليبث الحياة من جديد في القلب النابض لدولة قطر.

لقد حقّق المشروع القدرة على وضع نموذج يساهم في قهر تحديات لا يستهان بها إطلاقاً، تواجه أيّ جهود لتطوير وسط مدينة، إذ أنّ تطوير وسط مدينة قائم فعلياً يختلف بشكل كبير عن تطوير موقع جديد مستحدث من العدم. على سبيل المثال، فإنّ تطوير وسط مدينة قائم يتطلب التعاطي بعناية مع البنية التحتية الموجودة بدلاً من إنشاء بنية جديدة، كما يتطلب التعاطي بعناية مع المباني القائمة،



## نجاحات وإنجازات







## عالم متكامل من خيارات التسوق والترفيه

تجمع بين المحلي والعالمي. بالإضافة إلى خيارات استثنائية راقية، تشتمل على البوتيكات المتخصصة ومتاجر المنتجات الفاخرة.

بالإضافة إلى التسوق، يقدم مشروع "مشيرب" الكثير من الخيارات الترفيهية، بما فيها دار للسينما ومنطقة ترفيه وألعاب للأطفال، مما يقدم للزوار مفهوماً جديداً للعيش في وسط المدن. حيث تنتشر في مختلف أرجاء مشروع "مشيرب" باقة واسعة من خيارات المطاعم والمقاهي، التي تشتمل على المطاعم العائلية التي تقدم الأطباق المحببة المعتادة، إلى المطاعم الراقية التي تقدم الأصناف المميزة.

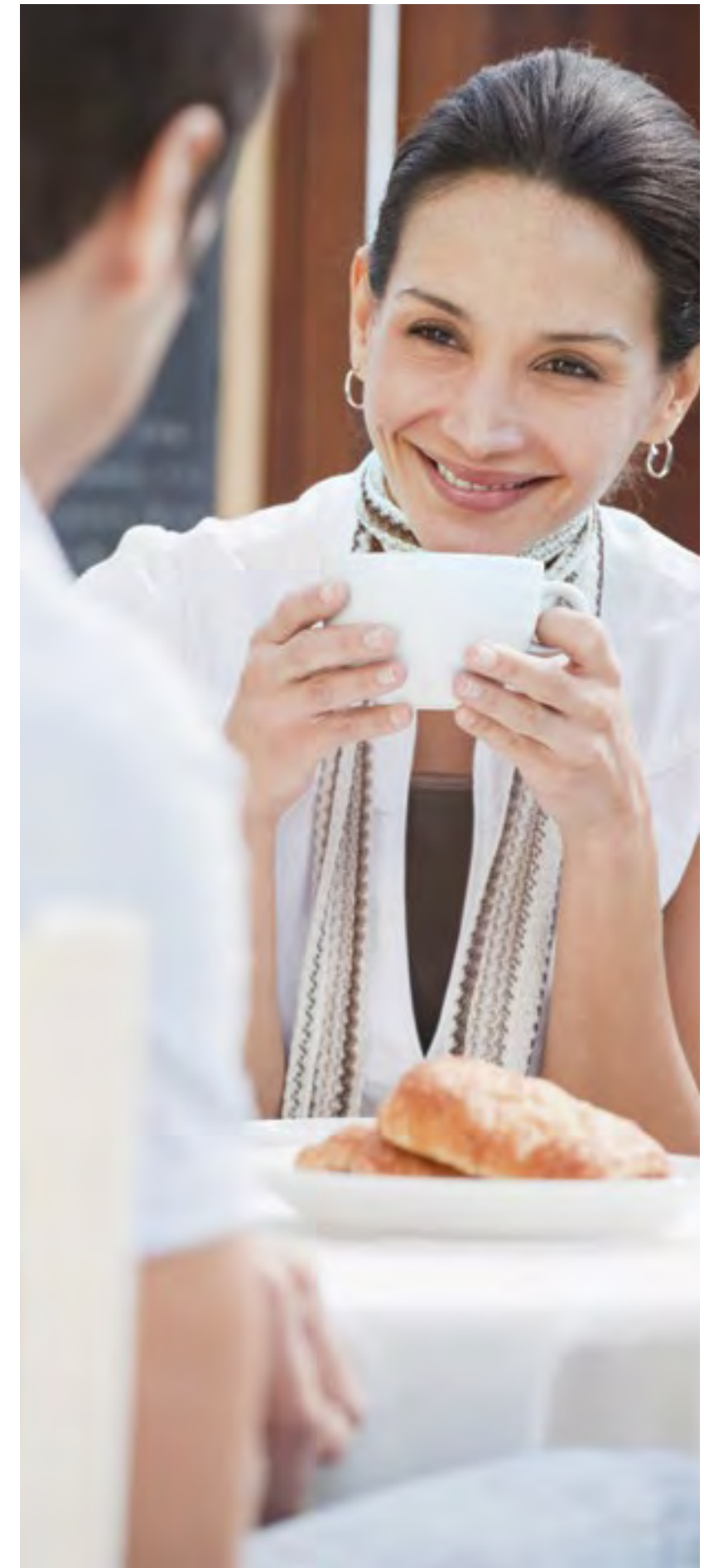
إنّ البيئة الملائمة للمشاة التي يوفرها مشروع "مشيرب قلب الدوحة" تهيئ الأجواء للتمتع بالتنزه سيراً على الأقدام على مدار فصول السنة. وعند الرغبة بوسيلة أسرع للتنقل، سوف تتولى خدمة عربات الترام الربط بسلسلة بين الأحياء المختلفة في "مشيرب". وتأكيداً على اهتمام المشروع بتوفير الخدمات التي تلبي احتياجات المشاة، تم استحداث طريق مباشر يمكن اجتيازه سيراً على الأقدام من موقع المشروع إلى "سوق واقف".

أما "براحة مشيرب" النابضة بالحياة والمزودة بأحدث أنظمة التبريد، تصحّ بالحيوية في رحاب الهواء الطلق على مدار السنة، وتمثل وجهة للتلاقي والتواصل الاجتماعي، وستقام فيها العروض الفنية بشكل متواصل، كما ستستضيف الفعاليات الترفيهية والمناسبات الاجتماعية بشكل موسمي.

تتسم ضاحية "مشيرب قلب الدوحة" بتنوع هائل في مرافقها وعناصرها، يهدف إلى تلبية احتياجات فئات وشرائح مختلفة، من سكان المشروع إلى الزائرين، ومن العاملين في رحابه إلى السائحين والمسافرين. فعند الحاجة إلى الحصول على قسط من الراحة، أو الترفيه والخروج من ضغوط العمل، تجد جميع هذه الفئات باقة من الخيارات التي تقع بالقرب من بعضها ابتداءً من التسوق ومروراً بارتياح المطاعم والجلوس في المقاهي وانتهاءً بالتنجول عبر الساحات والمتنزهات. ويحتل المشروع موقفاً مركزياً في وسط الدوحة، وينصف بسهولة الوصول إليه من شتى أنحاء دولة قطر، بحيث تضع ضاحية "مشيرب قلب الدوحة" إمكاناتها المتنوعة في متناول سكان قطر، وتقدم لهم وجهة استثنائية.

نظراً لكون المشروع مقسماً على أحياء محددة، لكل منها طابعه الخاص، تعتبر ضاحية "مشيرب قلب الدوحة" بيئة مثالية لاحتضان باقة وفيرة من إمكانات التسوق والترفيه. فعوامل الجذب السياحي والترفيهي المتاحة في "مشيرب" تشمل العروض الحية التي تقام في الهواء الطلق، والعروض الفنية المنظمة، والمطاعم المتنوعة، والفنون التشكيلية، وغيرها من مقومات الحياة الاجتماعية التي تتماشى مع المقومات الهادفة لإيجاد مشهد ثقافي غني.

إلى جانب الوسائل الترفيهية، يجد السكان والزوار في "مشيرب" تشكيلة من إمكانات التسوق،





## المتعة في إنجاز الأعمال

يشتمل مشروع "مشيرب قلب الدوحة" على ١٧ مبنى للمكاتب الفخمة، تتوزع على جميع مناطق أرض المشروع الذي تبلغ مساحته ٣١ هكتاراً. وتتصل أبنية المكاتب بأربعة فنادق رئيسية توفر جميعها التسهيلات والخدمات التي تلبي احتياجات رجال الأعمال والنزلاء على حد سواء.

ومن مزايا حي المعبر التجاري في "مشيرب" أن أطرافه تتجاور مع "براحة مشيرب" النابضة بالحياة والنشاط، مما يتيح للموظفين العاملين في حي المعبر التجاري الاستمتاع بأسلوب حياة متميز، يضع في متناولهم باقة من إمكانات التسوق والضيافة والترفيه.

يوفر مشروع "مشيرب قلب الدوحة" مساحات هائلة لبيئة العمل، تقع بالقرب من جميع المرافق التي يحتاج إليها الموظفون خلال ساعات الدوام. هذا بالإضافة إلى أن حي المعبر التجاري يمتد على طول مشروع "مشيرب"، ليضع في متناول الشركات المرموقة مساحات مكتبية مجهزة بأحدث التكنولوجيا ومرافق على أرقى المستويات.

صُمم حي المعبر التجاري في "مشيرب" بحيث يوفر للسكان توازناً بين حياتهم الاجتماعية وحياتهم المهنية. حيث يقع هذا الحي على مقربة من الأحياء السكنية الفخمة، ومن مواقع المطاعم وحي الأسواق ووسائل المواصلات العاقمة. ومن هذا المنطلق، فإن الانتقال في مشروع "مشيرب" من البيت إلى المكتب ذهاباً وإياباً يُعتبر بمثابة مشوار ممتع بحد ذاته، يمر الشخص خلاله بجميع المرافق التي قد يحتاج إليها.





# أسلوب حياة قائم على السهولة واليسر



”تقع منازل مدينة مشيرب على بعد مسافة يمكن قطعها سيراً على الأقدام من المدرسة، والمتاجر، والمرافق العامة، والمساجد، والعديد من أماكن الأنشطة الثقافية“.

وسائل الراحة. فعلى سبيل المثال، تم تزويد كل منزل بمواقف للسيارات خاص به تحت مستوى الأرض. يتم الوصول إليها عبر مرائب مستقلة. كذلك تم تجهيزها بمطبخ كبير للخدمات، وبملحق لإقامة الخدم وملحق للسائق. ويوفر المنزل عبر مساحاته الموزعة على عدة طوابق، جميع العناصر التي اعتادت العائلة القصرية وجودها في منزلها. مثل المجلس الواسع، ومساحات للمعيشة، وباحات تمنح الخصوصية، إلى جانب حوض للسباحة مقام على أسطح الكثير من المنازل.

وبين الخيارات السكنية المتميزة الأخرى التي يوفرها المشروع، نذكر الشقق الفخمة المصممة لتلبية احتياجات الفئات المجتمعية التي تتبنى أسلوب الحياة السائد في كبرى المدن العالمية. فهذه الشقق مزودة بكل وسائل الراحة العصرية، وبتجهيزات تمثل أحدث المعايير المعتمدة عالمياً. كما أنها تتواجد في أحياء سكنية آمنة ومؤمنة. ومن مزاي الشقق السكنية أنها توفر مساحات رحبة لغرف المعيشة، ومطابخ مفتوحة، وشرفات خلابة، وغرفاً واسعة للطعام، إلى جانب مساحات مستقلة واسعة. هذا وتتضمن غرف النوم حمامات خاصة ملحقة بها.

صُمم مشروع ”مشيرب قلب الدوحة“ ليوفر أسلوباً معيشياً يوازن بشكل مثالي بين جميع المتطلبات العصرية للحياة في المدن. بدءاً من تناول وجبة الإفطار مع أفراد الأسرة في شقة سكنية فخمة، مروراً بتوصيل الأطفال إلى المدرسة سيراً على الأقدام، وصولاً إلى شرب فنجان قهوة في الهواء الطلق قبل التوجه إلى المكتب، وانتهاءً بتناول وجبة عشاء فاخرة مع الأهل والأصدقاء في مطعم راقٍ. ولمزيد من المتعة، يُعتبر التنقل بين المواقع نموذجاً يُقتدى به في السهولة واليسر، حيث سيتم تشييد خط لعربات الترام وطرق لوسائل النقل العام تمر عبر ”مشيرب“ تم اختيار مساراتها ومحطاتها بعناية فائقة، بحيث ينعم السكان والزوار بشبكة متكاملة من وسائل المواصلات، تتيح لهم الوصول إلى أي نقطة ضمن المشروع بمنتهى السهولة.

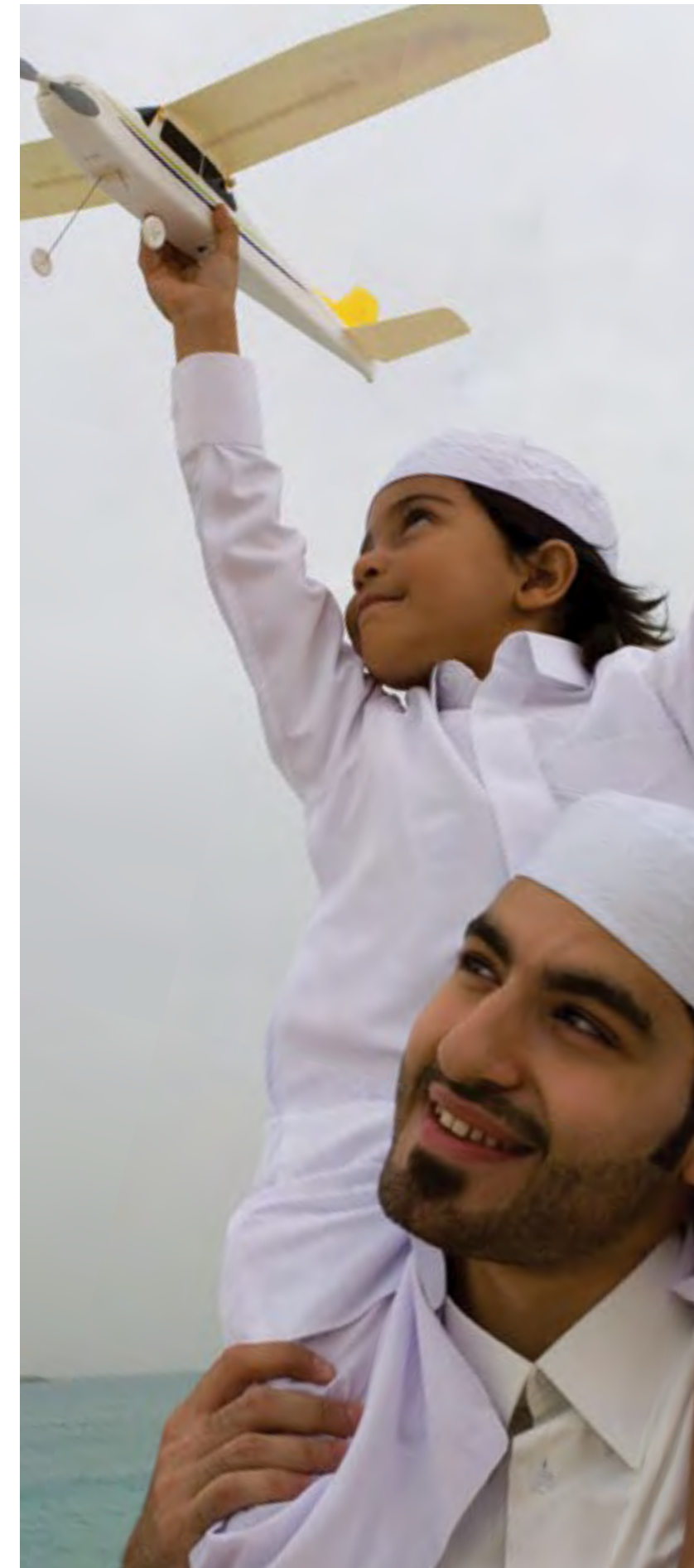
تُعتبر منازل مدينة مشيرب من أكثر الوحدات السكنية تميزاً ضمن المشروع، وذلك بفضل تصميمها اللات الذي يلبي احتياجات العائلات القصرية. فهذه المنازل الفريدة تهدف إلى توفير بيئة معيشية استثنائية، تكفل الخصوصية والأمن؛ كما توفر مساحات واسعة في الداخل والخارج، تشتمل على أفضل



يشتمل مشروع ”مشيرب قلب الدوحة“ على ثلاثة مساجد، تكون بمثابة محاور لأداء الشعائر الدينية وتأدية فروض الصلاة اليومية. ولتوفير مقومات الاستدامة في ”مشيرب“، تم أيضاً تشييد مدرسة، توفر للطالبة بيئة تعليمية تساعد على تفعيل قدراتهم. وتمنح الأهالي الطمأنينة التي تكتمل بها منعة إقامتهم في رحاب ”مشيرب“.

يتضمن المشروع أكثر من ١٠,٠٠٠ موقف للسيارات لخدمة أكثر من ٨٠٠ وحدة سكنية موزعة على أرجاء ”مشيرب قلب الدوحة“. ورغم أن المشروع يضع احتياجات السيارات ضمن الاعتبار، إلا أنه يركز على تشجيع السكان على ممارسة أسلوب حياة استثنائي. فإلى جانب الطرقات التي يقتصر استخدامها على المشاة، تم استحداث مواقف مخصصة للسيارات الاقتصادية في استهلاك الوقود، إلى جانب مسارات مخصصة للدراجات الهوائية، مما يسمح بالتنقل سيراً على الأقدام عبر جميع أرجاء ”مشيرب قلب الدوحة“.

توفر ضاحية ”مشيرب قلب الدوحة“ أسلوباً حياتياً لا يقارن بأي منطقة أخرى. فإلى جانب جمالها قلياً وقالبياً. تمتاز الأحياء السكنية في ”مشيرب“ بغيرها من أماكن العمل، وباشتمالها على تشكيلة وافية من إمكانات التسوق، واحتوائها أيضاً على جميع التسهيلات الأخرى التي يحتاج إليها السكان، إذ يجد السكان كل متطلباته على بعد خطوات من منزله. بدءاً من منتجات الرفاهية، وصولاً إلى المستلزمات اليومية.





## مناطق مميزة

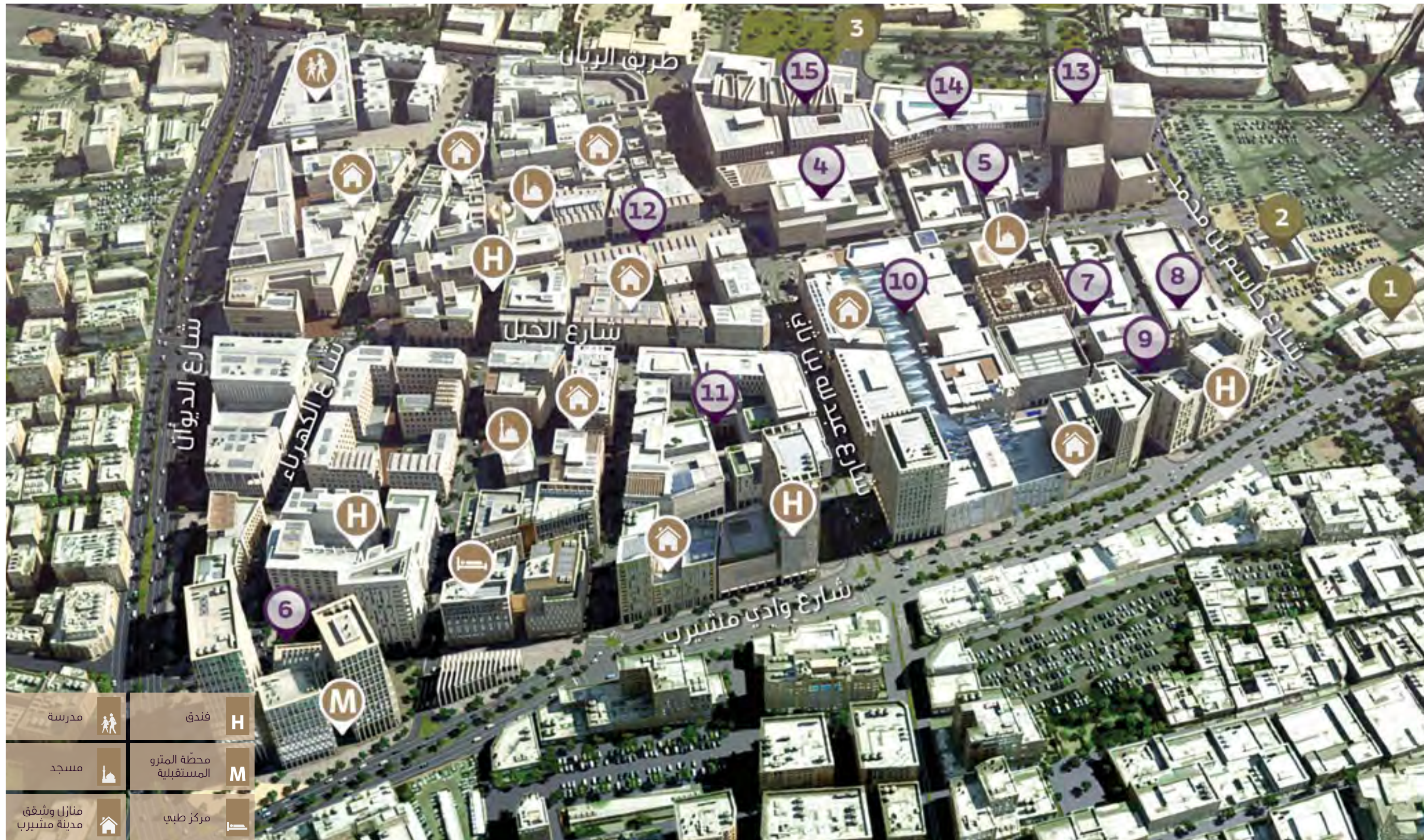
ارتكز تصميم وتنفيذ مشروع "مشيرب قلب الدوحة" على أهمية مراعاة الاهتمام بالقيمة الثقافية والتاريخية العالية للمعالم التي زخرت بها منطقة "مشيرب" قديماً. وقد حرص المشروع على أن يعيد الحياة فيها من جديد، وأن يقدمها في شكل جديد يواكب تقدم منطقة "مشيرب".

من هذه المعالم مثلاً، نذكر "براحة مشيرب" وهي أكبر ساحة في الهواء الطلق على مستوى المنطقة، وهي وجهة استثنائية لزوار "مشيرب" والمقيمين فيها على حد سواء، وستشكل "براحة مشيرب" أيضاً على مدار السنة موقعاً لاستضافة العروض الترفيهية الفنية التي تقام في الهواء الطلق، وموقعاً لاستضافة العديد من فعاليات المناسبات الاجتماعية والثقافية التي يتم تنظيمها بشكل دوري موسمي. ويُعد المنتدى الثقافي من أبرز المعالم المجاورة لهذه الساحة من الجهة الشرقية، أما الجهة الغربية للساحة فيقع بجوارها فندق "ماندارين أورينثال" الشهير.

أما المناطق المميزة التي يضمها الحي التراثي، فتشتمل على أربعة بيوت تراثية، تم ترميمها وتحويلها إلى متاحف مشيرب تروي قصصاً من تاريخ قطر العريق. وتشتمل هذه البيوت منزلاً قديماً، يتضمّن باحة داخلية على النمط القطري القديم، وهو البيت الذي أقام فيه ابن مؤسس دولة قطر الحديثة الشيخ محمد بن جاسم. إلى جوار الحي التراثي، يقع حي الديوان الأميري

على امتداد الضاحية الجنوبية للمشروع، يقع ممشى "سكة وادي مشيرب"، ويُعد أطول شارع للمشاة ضمن مشروع "مشيرب قلب الدوحة"، وستتوزع عبر أرجائه مرافق ووجهات عديدة، بما فيها مركز طبي، وعدد من المساجد. كما تحتضن هذه السكة أيضاً وجهتين بارزتين، حيث سيقع فيها فندق مشهور عالمياً، وفندق راقي على مستوى خمس نجوم.

بمحاذاة الجزء الغربي من موقع المشروع، توجد "ساحة النخيل" التي ستحتضن في المستقبل واحدة من أهم محطات المترو المحورية في الدوحة، إلى جانب فندق ونافورة عملاقة يستقطب السياح من شتى أنحاء العالم. وتتخذ هذه الوجهات المميزة موقعها بين وجهات مرموقة، إذ تحيط بها مرافق تجارية يقصدها المرتادون للتسوق، وأخرى ترفيهية تستضيف العروض الفنية الحية. كما تتوسط هذه الساحة منطقة تزخر بعناصر كثيرة أخرى تواكب أسلوب الحياة العصري النابض بالحركة والحيوية.



1 - سوق واقف	2 - حصن الكوت	3 - الديوان الأميري	4 - المنتدى الثقافي	5 - متاحف مشيرب	6 - ساحة النخيل	7 - بيت محمد بن جاسم	8 - مصلى مشيرب	9 - سكة وادي مشيرب	10 - مجمع الغاليريا	11 - متجر متعدد الأقسام	12 - براحة مشيرب	13 - دار الوثائق القطرية	14 - مبنى الحرس الأميري	15 - ملحق الديوان
--------------	---------------	---------------------	---------------------	-----------------	-----------------	----------------------	----------------	--------------------	---------------------	-------------------------	------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------



## حي المعبر التجاري



يجسد حي المعبر التجاري نموذجاً لأنماط هندسية جديدة ومبتكرة لأبنية المكاتب، حيث تم تشييد الأبنية ذات الارتفاعات المتوسطة والمنخفضة التي تبتّ روح الارتياح والأمان عوضاً عن الأبراج العالية. ويتضمّن هذا الحي باقة متنوعة من المساحات التجارية التي تتميز بتجهيزات وتشطيبات من المستوى العالمي، مزودة بأحدث ما توصلت إليه التكنولوجيا على صعيد كل من التقنيات وخدمات البنى التحتية.

أما رجال الأعمال الذين يقصدون "مشيرب" قلب الدوحة في مهام عمل، فيضعهم حي المعبر التجاري على مقربة من خيارات فندقية متعدّدة، تشمل فنادق خاصة بسياحة الأعمال، وفندق "ماندارين أورينتال" بما يقدمه من فخامة فئة الخمس نجوم، وإلى جانب الإقامة الفندقية، تتضمن تسهيلات الضيافة في حي المعبر التجاري مرافق لعقد الاجتماعات، وتنظيم اللقاءات، وإقامة المؤتمرات.

بوجود عدد من مباني المكاتب الممتدة على أكثر من ١٩٣,٠٠٠ متر مربع، يوفر حي المعبر التجاري تسهيلات ومرافق متميزة لتحقيق الجودة في إنجاز الأعمال، مزودة بباقة من الخدمات المصرفية والشخصية والحكومية، مع سهولة الوصول إلى المكاتب وجميع المرافق بفضل الموقع المختار بكل دقة لهذا الحي.

يتميّز المعبر التجاري بتكامل وترابط أبنية المكاتب الواقعة على "شارع الدبوان" مع المناطق المخصصة للمنازل الفخمة والشقق السكنية، والمساجد، والمدارس، والمصارف، بالإضافة إلى محطة قطارات المترو المقرر تشييدها في المستقبل عند "ساحة النخيل"، كما تتميّز منطقة المكاتب بقربها من حي الأسواق، حيث تقع على بُعد مسافة قصيرة سيراً على الأقدام من متجر متعدّد الأقسام ومجمع "الغالبيريا"، ومن مناطق تواجد المقاهي النابضة بالحياة، والمطاعم التي تقدّم شتى أنواع الموائد العالمية.





## الحي السكني ومتعدد الاستخدامات



إلى جانب ذلك، تشمل الوحدات السكنية الأخرى المتاحة في هذا الحي، مجموعة من الشقق العصرية المزودة بتجهيزات عالمية المستوى وتشطيبات راقية، تتماشى مع متطلبات الحياة الاجتماعية العصرية. ويحظى سكان هذه الشقق أيضاً بمرافق عصرية متنوعة، لينعموا بالعيش في رحاب أحياء سكنية آمنة.

وعلى الأطراف الغربية من الموقع، سيتم تشييد مجموعة من الأبراج التي تتضمن مساحات للمكاتب، إلى جانب مدرسة وتشكيلة متنوعة من الشقق الموكبة لمتطلبات الحياة في المدن. أما وسط الحي، فيحتضن تشكيلة من البوتيكات، والمرافق الخدمية، ومزبداً من الأبنية السكنية، ومسجداً.

وتعزيزاً لمتعة الإقامة في هذه الوحدات السكنية الراقية، اشتمل التخطيط المتأني لهذا الحي على مشروع لمد خطوط السكك لعربات القطار ووسائل النقل العام، بحيث يتمكن السكان والزوار من التمتع بأسلوب حياة قائم على السهولة واليسر، في مجتمع مترابط يتمتع بسهولة الاتصال بين أفرادهم.

يقع هذا الحي وسط مساحات جميلة مفروشة بالأعشاب، ومترهات منسقة بالورود، ويتضمن مجموعة من الأبنية التجارية والتسوقية والسكنية التي تتقاطع مع مرافق "حي الأسواق" المجاور. ويقام في هذا الموقع المتميز، وبمحاذاة الطرف الشمالي من "شارع الكهرباء" مجموعة مختارة من المنازل المتجاورة الأنيقة، ومجموعات من مباني الشقق السكنية، لتكون عنواناً أيقونياً للإقامة في هذا الحي.

ومع التصاميم المستوحاة من التراث الغني لدولة قطر، تأتي منازل مدينة مشيرب الفخمة لتضع في متناول سكانها أحدث وسائل الراحة التي تمثل جزءاً من الحياة العصرية. هذا وقد تم مراعاة إدماج أسلوب الحياة في المجتمع القطري عند تصميم هذه المنازل التي تعد معالم عمرانية قائمة بحد ذاتها، فصُممت بحيث توفر بيئة معيشية استثنائية، تكفل الأمن والخصوصية، وتتميز بمساحات داخلية وخارجية وافرة مع التركيز على قيمة وفاعلية وسائل الراحة فيها.





## حي الأسواق

ويقع في حيّ الأسواق أيضاً مقرّ "المنتدى الثقافي"، الذي يشتمل على دور للعرض السينمائيّ تختص بعرض الأفلام الفنيّة المستقلة، كما يشتمل على قاعات للمعارض ومسارح للعروض الفنيّة الحيّة، ويضمّ المنتدى الثقافي أيضاً عدداً من صالات العرض، التي تستضيف بشكل منتظم باقة متنوّعة من الفعاليّات والعروض، كما تقام فيها اللقاءات الاجتماعيّة وحفلات الاستقبال.

وفي محاولة لتعزيز تجربة التسوّق الفريدة التي يقدّمها حيّ الأسواق، تم تخصيص متجرّ متعدّد الأقسام يضم أشهر الماركات العالميّة المرموقة، وتضمّ صالة لكبار الشخصيّات مع باقة من الخدمات الخاصّة؛ مثل خدمة ركن السيارات، وخدمة العملاء (الكونسيرج)، وخدمة مشاهدة المنتجات في حجرات توفير الخصويّة، وخدمة مساعد التسوّق الشخصي، وسيضمّ المشروع تشكيلة متنوّعة من المواقع والأنماط التي تلائم المتاجر بمختلف أنواعها، ومنافذ التجزئة على اختلاف تخصصاتها، بما فيها أشهر بوتيكات الأزياء والموضة في العالم، وغيرها من متاجر الملابس، والمجوهرات، والمستلزمات المنزليّة، والإلكترونيّة.

حيّ الأسواق هو أكبر الأحياء الخمسة التي يتضمّنّها مشروع "مشيرب قلب الدوحة"، ويشتمل على "الغاليريا" التي تمثل مركزاً للتسوّق يضمّ العديد من المتاجر العالميّة، إلى جانب دار للسينما، وسوبرماركت، ومنطقة ترفيهيّة وتعليمية للأطفال، والعديد من المطاعم والمقاهي، ويتميّز حيّ الأسواق بمناطق خارجيّة خلّابة، مثل "سكة وادي مشيرب"، وهي عبارة عن شارع يقتصر على المشاة، تصطف على جانبيه أفضل المقاهي والمطاعم في الهواء الطلق، بالإضافة إلى بوتيكات صغيرة مستقلة، تضيف مزيداً من الرقيّ إلى التجربة التي يعيشها مرتادو الحيّ.

وينفرد حيّ الأسواق أيضاً باشتماله على "براحة مشيرب"، وهي أكبر ساحة في الهواء الطلق على مستوى المنطقة، تضمّ هذه الساحة، التي تُعتبر من أهمّ معالم مشروع "مشيرب"، تشكيلة واسعة من خيارات المطاعم والمقاهي، وتتميّز بسقف متحرّك آليّ، يمكن فتحه خلال شهور الشتاء عندما تكون درجات الحرارة معتدلة، أو إغلاقه عند اشتداد درجات الحرارة خلال الصيف، ومع وجود فندق "ماندارين أورينتال" عند أطراف الساحة، سوف تنبض "البراحة" بالحويّة والنشاط على مدار شهور السنة، لا سيما وأنها تستضيف بشكل منتظم العروض الفنيّة الحيّة إلى جانب باقة من الفعاليّات والأنشطة الموسميّة والاجتماعيّة.





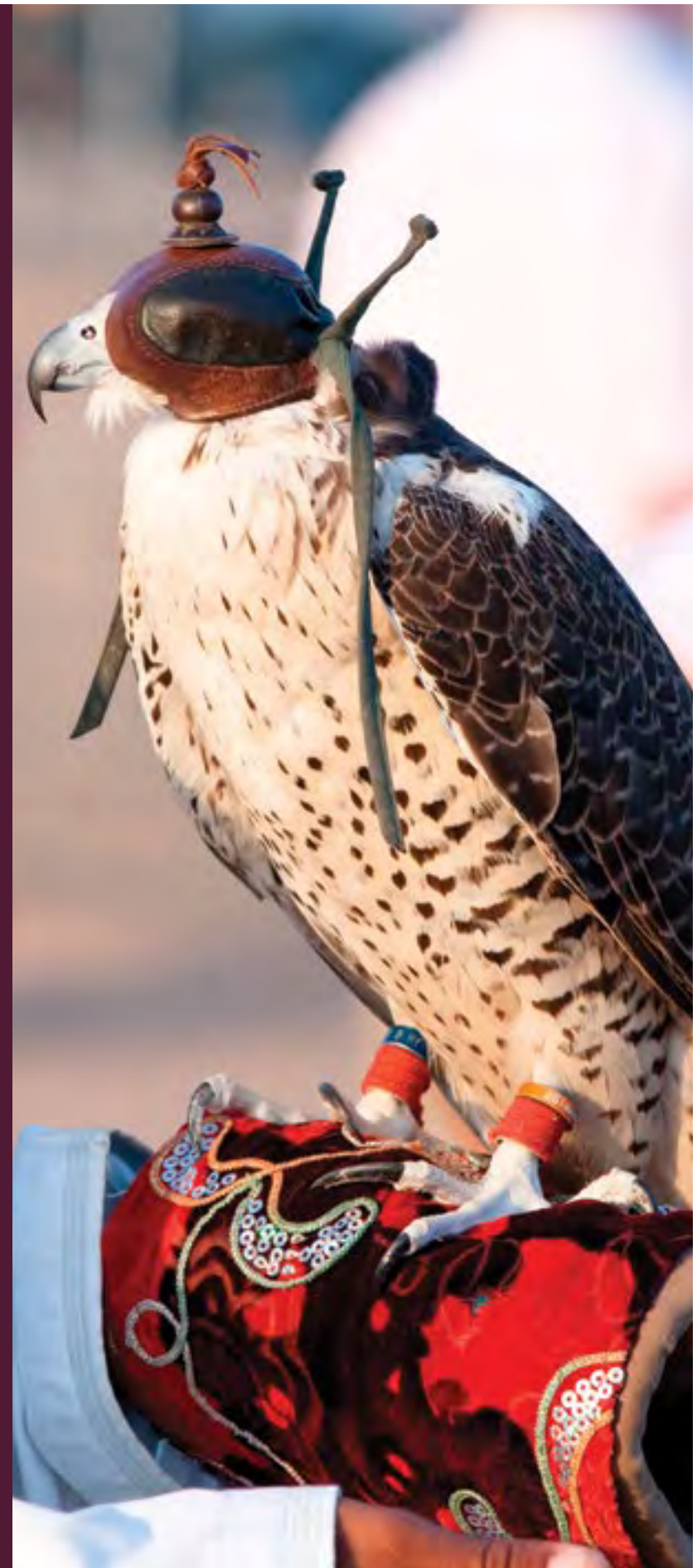
## الحَيِّ التِّراثيِّ

جاسم، وبيت الرضواني، وبفضل هذه البيوت يُعتبر الحيُّ التِّراثيُّ في "مشيرب قلب الدوحة" وجهة ثقافيّة هامة في العاصمة القطريّة.

وبعد ترميم البيوت الأربعة، بما فيها البيت الذي أقام فيه ابن مؤسس قطر الحديثة الشيخ محمد بن جاسم مع عائلته، أُقيم في كل منها متحف تراثيُّ يقدّم لمرتابه قيمة تاريخيّة عالية. ومن هذا المنطلق، تحوّلت البيوت المرمّمة الأربعة إلى متاحف مشيرب التي تشمل مراكز جذب ثقافي وسياحي تحضّن تاريخ قطر العريق وأصبحت نقطة انطلاق لمستقبل المتشّهد الثقافيّ للدوحة بما يقام فيها من معارض وفعاليّات ثقافية.

يمثّل "الحيُّ التِّراثيُّ" منطقة تاريخيّة ضمن المشروع، حيث شملت أعمال الإنشاءات في هذا الحي ترميم عدد من البيوت التِّراثية التقليديّة التي تضمّ باحة داخلية أي ما يُسمّى "حوش" باللهجة القطريّة، إلى جانب ترميم أرض مصلى العيد القديم الذي يعود تاريخ بنائه الأصليّ إلى العقد الأول من القرن الماضي. وبالإضافة إلى ذلك، يتضمّن الحيُّ تشييد مسجد مشيرب.

ولإجراء أعمال الترميم، شكّلت "مشيرب العقارية" فريقاً من أبرز المعماريين والخبراء المحليين منهم والدوليين، أشرفوا على ترميم أربعة بيوت تراثية تزخر بقيمة تاريخيّة، وهي: بيت بن جلمود، وبيت الشركة، وبيت محمد بن





## حيّ الديوان الأميريّ

العريق والتقاليد القطريّة الأصيلة. ويتجسّد ذلك في تصميم مبنى دار الوثائق القطرية المستوحى من أبراج المراقبة في الحصون القديمة؛ كما يتجسّد في تصميم ملحق الديوان الأميريّ، الذي تزدان جوانبه بشرفات تشبه "الليوان" في البيوت الفطرية القديمة، كما أنّ تصميم الملحق ككلّ مستلهم من القصور الصغيرة التي تُعرف محلياً بتسمية "الديوانية". أما تصميم مبنى الحرس الأميريّ فمستوحى من باحات المنازل القديمة التي تسمّى "حوش" باللهجة القطرية والخليجية، ومن الحصون والقلاع القديمة على السواء، ويتجلّى هذا التمسك بجماليّات الماضي عند النظر إلى هذا المبنى من الخارج، فجدرانه الحجرية السمكية تتضمّن تجويفات تشبه "الملقف"، وهي عبارة عن فتحات للتهوئة كانت البيوت القطرية تحتويها في الماضي.

من حيث الموقع، يحتلّ حيّ الديوان الأميريّ ضمن "مشيرب قلب الدوحة" موقعاً مركزياً يتيح له تقديم الخدمات الإداريّة والحكوميّة لأفراد المجتمع.

يقع حيّ الديوان الأميريّ في الركن الشماليّ الشرقيّ من ضاحية "مشيرب قلب الدوحة"، حيث يجاور معلمين هامين من معالم العاصمة القطرية، أولهما الديوان الأميريّ، وثانيهما حصن الكوث. أمّا الطابع المراسميّ الذي يتّخذ الحيّ، فقد اكتسبه بشكل رئيسيّ من ارتباطه بالديوان الأميريّ، الذي يمثل مركز صنع القرار في الحكومة القطرية.

يشتمل حيّ الديوان الأميريّ على ثلاثة أبنية مكسوّة بالحجر، أولها ملحق الديوان الأميريّ الذي يحتضن عدداً من أقسام العمل الإداريّ التابعة للديوان، وفيما يخصّ المبنى الثاني للحرس الأميريّ، ويحتضن المبنى الثالث دار الوثائق القطرية. ومن مزايا هذا المبنى الذي تحفظ فيه سجلات وملفات من تراث قطر الغنيّ، أنّه يواجه من جهاته المختلفة كلاً من خليج الدوحة، ومصلّى مشيرب، وسوق واقف؛ وهي جميعاً من أبرز المعالم في العاصمة القطرية.

ينفرد حيّ الديوان الأميريّ في "مشيرب قلب الدوحة" بكونه متجذراً في أعماق التراث القطريّ



## لمحة عامّة عن الأحياء



يتألف مشروع "مشيرب" من خمسة أحياء رئيسية، صُمم كلٌّ منها ليؤدّي دوراً محدّداً ويستخدم المساحات لهدف معيّن، بدءاً من "حي الديوان الأميري" بباطعه الرسمي الذي يتسم بالرصانة والوقار، وصولاً إلى "حي المعبر التجاري" و"حي الأسواق" اللذين ينبضان بالحياة والحركة الدؤوبة.

### حيّ الديوان الأميري

يُعتبر هذا الحيّ امتداداً هاماً للمرافق المراسميّة والإداريّة في الدوحة، لا سيما أنّه يتضمّن ملحق الديوان، ومبنى الحرس الأميري، ودار الوثائق القطرية.

### الحيّ التراثي

يحتضن الحي التراثي متاحف مشيرب التي بدورها تعتبر وسيلة هامة لحفظ الكنوز، كما يتضمّن مصلى مشيرب ومساحات لنشاطات ثقافيّة جديدة ومتنوّعة.

### حيّ الأسواق

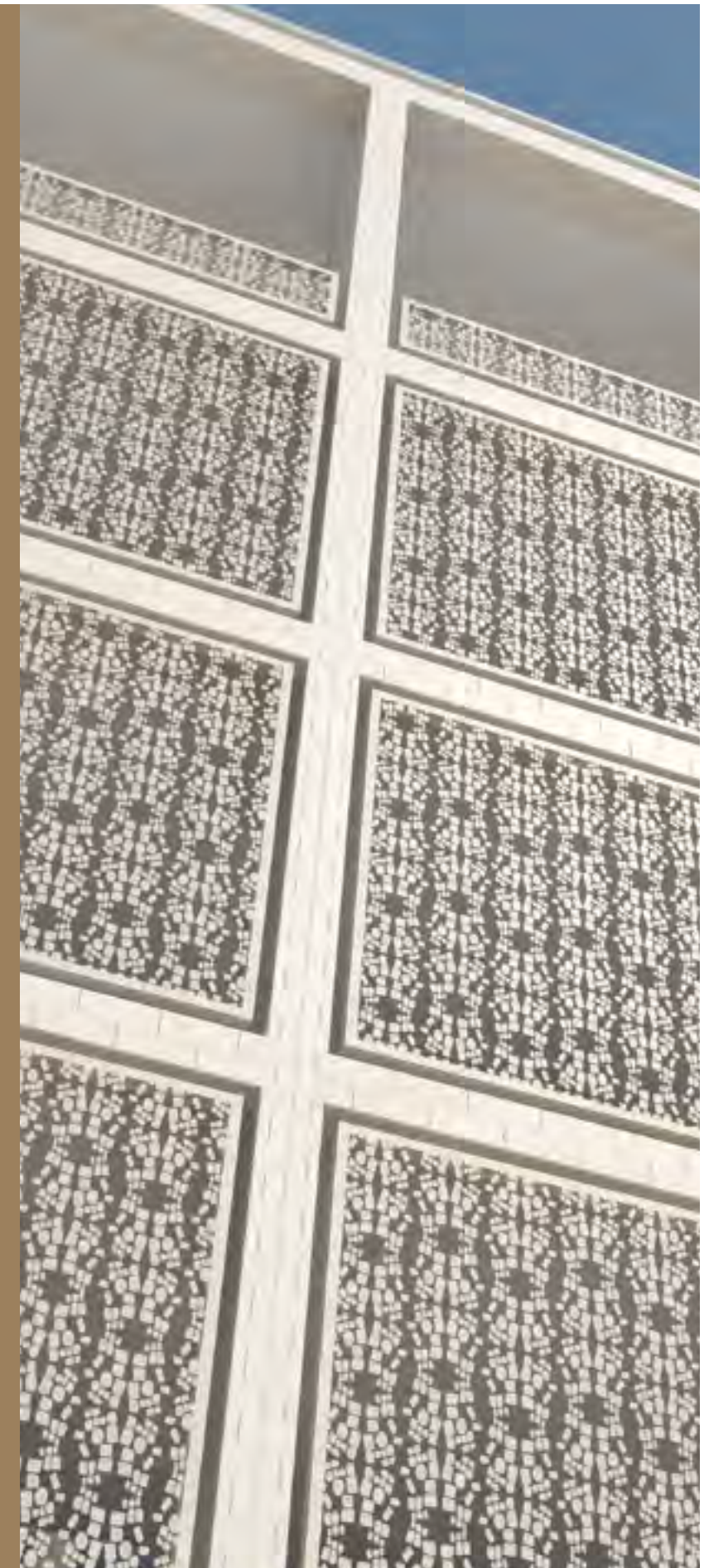
في هذا الحيّ، تلتقي المنتجات والخدمات المحليّة بمثيلاتها العالميّة، بحيث تتوفّر لمرتادي "مشيرب" تجربة لا تضاهى في التسوّق والترفيه.

### الحيّ السكني والمتعدّد الاستخدامات

في هذا الحيّ، توجد غالبية المنازل التي يتضمّننها مشروع "مشيرب"، والتي ستكون مقامة في تشكيلة من الأبنية التي تتفاوت في ارتفاعاتها وكثافتها السكانيّة.

### حيّ المعبر التجاري

يتخذ "حيّ المعبر التجاري" موقعاً استراتيجياً بمحاذاة محاور المواصلات الرئيسيّة في المشروع، ويعتبر بمثابة العمود الفقريّ لحركة التجارة والمال والأعمال في ضاحية مشيرب.



الأحياء التي يتضمَّنها المخطط العام



# المخطط العام

المساحة الأرضية (بالمتر المربع)	المساحات المستخدمة
١٩٧,٠٠٠	مساحات سكنية
١٩٣,٠٠٠	مساحات تجارية
١٠٥,٠٠٠	مساحات للتسوق
١١٦,٠٠٠	فنادق ومرافقها
٢٦,٠٠٠	مرافق ثقافية
٦,٠٠٠	مساجد
٨,٠٠٠	مرافق اجتماعية
١٣,٠٠٠	مدرسة
١٠٠,٠٠٠	مباني حكومية
٧٦٤,٠٠٠	المجموع

٣١	إجمالي مساحة الموقع (بالهكتار)
أكثر من ١٠٠	عدد الأبنية
أكثر من ١٠,٠٠٠	إجمالي مواقف السيارات
٣-٦	عدد الطوابق تحت مستوى الأرض
من "أرضي+٢" إلى "أرضي+٢٩"	عدد الطوابق (ارتفاعات المباني)
٢,١٠٠	عدد السكان
٢٠,٠٠٠	تعداد الموظفين
٥٠,٠٠٠	عدد الزائرين يومياً



مساحات سكنية	■
مساحات للتسوق	■
فنادق	■
مساحات تجارية	■
مسجد	■
مرافق اجتماعية	■

المساحات الأكبر بحسب المخطط العام



# في قلب الدوحة

يعيد "مشروع" مشيرب" الحياة إلى الوسط القديم لمدينة الدوحة، ويبت فيه روحاً جديدة من الحيوية والنشاط.



يمتاز مشروع "مشيرب قلب الدوحة" بقرب موقعه من مطار حمد الدولي، إذ يحتل موقعاً وسطياً بين طريقين رئيسيين يؤدبان إلى العاصمة القطرية، ليكون بذلك حلقة الوصل بين أطراف مدينة تشهد تحولات دائمة. فيك الشمال الغربي من "مشيرب"، يمتد "كورنيش الدوحة" بمناظره الأسرية، مؤدياً إلى مشروع "الخليج الغربي" الذي يتم إنشاؤه كحيز تجاري مرموق يمثل أحد المعالم التي تشتهر بها قطر وعاصمتها. أما إلى الشرق مباشرة من "مشيرب"، فيمتد "شارع حمد الكبير" والحيز المائي. ومن أبرز المزايا الأخرى لموقع "مشيرب" أنه يقع بجوار منطقة الديوان الأميرية، التي تعتبر مركزاً لصناعة القرار في الحكومة القطرية، و"سوق واقف" التقليدي الذي يعتبر من الوجهات المفضلة للمتسوقين والسائحين في الدوحة.

يقع مشروع "مشيرب" في قلب الدوحة، وهي المدينة الطموحة المزدهرة التي تمثل عاصمة دولة قطر، وأحد رموز ازدهارها. تتمتع قطر باقتصاد يعتبر من بين أسرع الاقتصادات نمواً على مستوى العالم، كما أنها تمتلك أحد أعلى معدلات الناتج المحلي الإجمالي للفرد الواحد على المستوى العالمي. ومع بلوغ عدد السكان حالياً حوالي ٢,٤ مليون نسمة، من المتوقع أن تشهد قطر نمواً سكانياً بمعدل لا يقل عن ٧٪ سنوياً، ليصل التعداد إلى أكثر من ٣,٥ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٢٠. وتثير قطر إعجاب العالم بهذه الأرقام رغم أنها عبارة عن شبه جزيرة، ممتدة في مياه الخليج العربي، عند أحد أطراف شبه جزيرة العرب.





# لمحة عامّة عن "مشيرب قلب الدوحة"



إنّ مياي المشروع وعناصره مصمّمة للحفاظ على الموارد الطبيعية وترشيد استخدامها، بما في ذلك تخفيض معدّلات النفايات المتولّدة، وخفض تكاليف التشغيل، وتقليل البصمة الكربونية والآثار البيئية. وتتسعى أبنية المشروع جميعها لاستيفاء متطلبات الحصول على تصنيف الفئة الذهبية وفقاً لمعايير LEED العالمية التي تمنح تصنيفاتها للأبنية التي تحقّق الريادة في التصميم المراعي للبيئة والمقتصد في استهلاك الطاقة والموارد الطبيعية. من جانب آخر، سوف تسعى عدد من أبنية المشروع إلى استيفاء متطلبات الفئة البلاطينية وفقاً للنظام الذي طوّره "المجلس الأمريكي للبناء الأخضر".

يتمثّل الهدف الاستراتيجي للمشروع في تصحيح مسار العمارة والتطوير العقاري في قطر، بعد أن سلك خلال السنوات الأخيرة اتجاهات غير ملائمة وغير قابلة للاستدامة، ففي استخدام الأراضي مثلاً، تمّ التعااضي مع كل قطعة أرض بمفردها وبمعزل عما حولها؛ بشكل يكرّس الاعتماد المفرط على السيارات كوسيلة وحيدة للتنقل، ويركّز على الأبنية ذات الاستهلاك العالي للطاقة.

سيكون مشروع "مشيرب قلب الدوحة" عند اكتماله معلماً عمرانياً تشتهر به قطر على مستوى المنطقة بأكملها، وستصل سمعته إلى شتى أنحاء العالم بوصفه مجتمعاً متكاملًا ينعم القاطنون فيه بمتعة العيش، والعمل، والازدهار.

يُعتبر مشروع "مشيرب قلب الدوحة" أول مشروع مستدام لتطوير وسط مدينة في العالم، وبتكلفة تقارب ٢٠ مليار ريال قطري، يعيد المشروع إحياء الوسط التجاري القديم لمدينة الدوحة، متبنياً لغة معمارية جديدة تستند إلى مفاهيم العيش ضمن مجتمع مترابط، ويمتدّ المشروع على مساحة ٣١١ هكتاراً أو ما يعادل ٧٦ فداناً.

يمزج مشروع "مشيرب قلب الدوحة" بين أصالة وجماليات العمارة القطرية التراثية وبين الحداثة والتكنولوجيا العصرية، مع التركيز على توفير مقومات الاستدامة، وتحقيق التناغم مع البيئة. ويهدف المشروع إلى تشجيع الناس على العودة إلى جذورهم، واكتشاف الإحساس الذي عاشه أجدادنا في مجتمعاتهم التي قامت على التواصل والترابط. ويسعى مشروع "مشيرب قلب الدوحة" إلى إنشاء بيئات عمرانية تعكس ثقافة أبناء قطر وتطلعاتهم.

يعدّ مشروع "مشيرب قلب الدوحة" مشروعاً متعدّد الاستخدامات، حيث يتضمّن أكثر من ١٠٠ مبنى، منها أبنية تجارية للمكاتب، وأخرى سكنية، وثقافية، وترفيهية، بالإضافة إلى أبنية للتسوق.

بعبارة موجزة يمكن وصف مشروع "مشيرب قلب الدوحة" بأنه "ضاحية راسخة في صروح الماضي ينقلها بأمانة إلى أجيال المستقبل".

# مرحلة البحث ودراسة المشروع



إرتكزت مهمة "مشيرب العقارية" على تجسير الفجوة الزمنية التي شهدها التراث العمراني لدولة قطر، عن طريق استحداث نموذج قابل للاستدامة، يراعي متطلبات البيئة ويكون جزءاً منها.

فيما توسع مشهد الأفق في الدوحة بشكل سريع، مع تزايد أعداد الأبنية وتوسع المدينة في شتى الاتجاهات، إلا أن الهوية الثقافية بدأت تفقد معالمها، إذ اتخذت المباني أنماطاً هندسية ومعمارية مشابهة لما هو سائد في المدن حول العالم، وإزاء هذه الظاهرة، قرّرت "مشيرب العقارية" إجراء بحوث ودراسات عن الأنماط العمرانية القديمة وكيفية إدماج التقنيات العصرية المبتكرة فيها، لاستحداث لغة هندسية جديدة تختص بها دولة قطر.

في عام ٢٠٠٨، طرحت "مشيرب العقارية" مسابقة دولية، دُعيت إليها كبرى الدور الاستشارية الهندسية في العالم، لاختيار الدار التي تقوم بتخطيط المشروع، وقد وصلت إلى التصفيات النهائية في هذه المسابقة أربعة مكاتب هندسية، تم انتخابها من بين ٩٤ مكتباً عالمياً شارك في المسابقة. وتولت الإشراف على هذه المنافسات لجنة تحكيم رفيعة المستوى، قوامها من الأكاديميين البارزين والمعماريين المرموقين، وحتى بعد أن بدأت الدور المعمارية المختارة بتنفيذ مهمتها، خضعت مخططاتها الهندسية للمراجعة من قبل أقرانها ونظرائها بشكل دوري طوال فترة تحضير المخطط الرئيسي للمشروع.

تألفت لجنة التحكيم من خبراء مرموقين من جامعة برينستون، وكلية الدراسات العليا في مجال التصميم لدى جامعة هارفرد، كما ضمت أعضاء من قسم الهندسة المعمارية لدى معهد ماساشوستس للتكنولوجيا.

وقد أثمرت هذه الجهود عن ولادة مشروع "مشيرب قلب الدوحة"، ليكون باكورة مشاريع "مشيرب العقارية"، بعد ثلاث سنوات من الأبحاث التي أجراها أبرز المختصين حول النمط المعماري القطري القديم وأساليب تخطيط المدن في منطقة الخليج، ومن هذا المنطلق، يهدف مشروع "مشيرب قلب الدوحة" إلى إعادة إحياء تجمعات عمرانية تعكس الثقافة المحلية، وتستعيد خصائص الإرث العمراني القديم.

وقد حرص المخطط الرئيسي للمشروع على الدمج بين الروح الأصيلة والقيم الجمالية العريقة التي اتسم بها العمران في قطر قديماً، وبين مفاهيم التطوير العقاري العصرية التي توي أهمية كبرى للقيم العملية ومقومات الاستدامة.

ومع ولادة هذا المشروع، ولدت أيضاً لغة معمارية جديدة تتيح للمشاريع العقارية أن تكون مبتكرة من الناحية الإبداعية والجمالية، وتتمتع في الوقت عينه بهوية ثقافية خاصة بها، تتأى بها عن سائر النمطيات السائدة، في قالب عمري مستدام، يتلاءم مع البيئة المحيطة بها، فتتمثل بالتالي هذه المشاريع نموذجاً يُقتدى به، جديراً بأن يتم تعميمه في المستقبل.





# تاريخ منطقة مشيرب



إن صورة مدينة الدوحة قديماً هي أشبه بلوحة رسمتها مساحات صحراوية على خلفية بيضاء، وأمام هذه الخلفية المحيطة بالمدينة، نشأت بيوت متواضعة وأبنية بسيطة، تم تشييدها من الطوب والطين، فتكوّن مشهد الأفق في المدينة بشكل كامل من الأبنية متدنية الارتفاع، التي لا تعلو فوقها إلا قباب المساجد وأعمدة المآذن. في تلك الأيام، كانت المنازل في معظمها مجرد مساكن بسيطة، يضم الواحد منها غرفة أو غرفتين، وكانت جدرانها وأسقفها مبنية من الطين، والحجر، والأصداف المرجانية. ونشأت بين هذه المنازل شبكة من الدروب والسكك الضيقة لغرض توفير الظل والتهوية حيث كان المشاة يحدون فيها ملاذاً من الحرارة الشديدة في أيام الصيف. ومع حلول بدايات القرن الماضي، بلغ تعداد السكان في الدوحة ١٢,٠٠٠ نسمة تقريباً. كما كان للمدينة أسطول من مراكب الغوص بحثاً عن اللؤلؤ يبلغ قوامه ما يقارب ٣٥٠ سفينة. وبما أن الوضع المادي للمدينة، واستمرارية تطورها، ارتبطا آنذاك ارتباطاً مباشراً بالبحر، فقد حافظت الدوحة في نموها وتوسّعها على قربها من الساحل، لا سيما أن صيد الأسماك والغوص بحثاً عن اللؤلؤ شكلا مصدر الرزق لغالبية أبناء المدينة.

في تلك الآونة، جسدت "منطقة مشيرب" القلب النابض للمجتمع، إذ كانت متصلة بشكل مباشر بالواجهة البحرية قبل إنشاء الكورنيش، كما أتاحت وصول المركبات إلى أطراف "سوق واقف"، حيث كان يفصل بينهما واد قديم يمتد مساره إلى البحر. ومن هذا الوادي القديم الذي كان بمثابة مجرى للمياه العذبة المنعشة، جاء اسم "مشيرب"؛ ويعني باللهجة المحلية (مجرى المياه)، كما تضمّنت "منطقة مشيرب"

في الماضي شارعاً يسمّى "شارع الكهرباء"، اعتبر واحداً من أقدم أجزاء مدينة الدوحة وأهمّها في تلك الأيام. ويجسد هذا الشارع الأهميّة التجاريّة المتزايدة التي اكتسبتها "منطقة مشيرب" في تلك الآونة، وذلك باعتباره الأوّل في قطر الذي يتمّ إمداده بالطاقة الكهربائيّة.

هذه الخلفية التاريخيّة الغنيّة هي الأساس الذي تستند إليه رؤية مشروع "مشيرب قلب الدوحة"، فهذا المشروع يسعى لإعادة إحياء عدد من أهمّ القيم والمبادئ التي تأسست في ظلّها مدينة الدوحة، ويعطي هذه القيم والمبادئ امتداداً مستقبلياً يواكب العاصمة القطريّة على مدى السنوات والأجيال المقبلة.

مع حلول خمسينيات القرن الماضي، وما شهدته من اكتشاف وتطوير لموارد نفطيّة وغازيّة غنيّة في قطر، طرأ تحوّل حاسم في مسيرة نموّ مدينة الدوحة، فانتقلت خلال عقود معدودة من بلدة ساحلية تعتاش على التجارة وصيد الأسماك إلى مدينة معاصرة تنبض بالحويّة. ومع تنامي عدد السكان، بدأت الضواحي الجديدة والأحياء التجاريّة المستحدثة تنتشر بشكل تلقائيّ وعلى مسافات متباعدة، بدون أن تجمع بينها لغة هندسية وعمرانيّة محدّدة، ما أدى إلى فجوة في التسلسل التاريخيّ للأشكال العمرانيّة والأساليب المعيشيّة المتبعة في المدينة. ومن هذا المنطلق ولدت فكرة "مشيرب قلب الدوحة"، التي ارتأت فيها قيادة البلاد وسيلة لإعادة تحديد المسار الذي تسلكه العاصمة القطريّة في توسّعها وتطورها العمراني مع الحفاظ على الجذور الثقافيّة الممتدّة في أعماق تاريخ مدينة الدوحة.





# ”مشيرب قلب الدوحة“: الرؤية المنشودة

”يشكل مشروع ”مشيرب قلب الدوحة“ نموذجاً ساطعاً يحتضن روح الابتكار التي تسعى دولة قطر لتحقيقها؛ لا بهدف الابتكار فحسب، بل سعياً لتحقيق هدف أسمى وهو الارتقاء بنمط الحياة، وضمان استمرار تطوّر التراث القطريّ، والثقافة القطريّة لمواكبة النموّ الذي تشهده البلاد.“

إنّ المخطّط الرئيسيّ لضاحية ”مشيرب“ هو ثمرة ثلاث سنوات من الأبحاث التي شاركت فيها كبرى الدور الهندسيّة وبيوت الخبرة العالميّة. فطوال هذه المدّة، عكف مهندسون معماريون، وأخصائيون في تصميم التجمّعات العمرانيّة المتكاملة، ومهندسون، ومصمّمون، وغيرهم من الخبراء من شتى أنحاء العالم، على دراسة الكيفيّة التي يمكن بها المزج بين أفضل المفاهيم الهندسية التي سادت في قطر قديماً، وبين حداثة الحاضر بكل ما فيه من ابتكارات، وتقنيّات، ومفاهيم. وهدفت هذه الأبحاث إلى التوصل إلى لغة جديدة في مجال العمارة، تعكس مفرداتها الروح القطريّة الأصيلة.

يهدف مشروع ”مشيرب قلب الدوحة“ إلى أن يكون نموذجاً يُقتدى به، ومعياراً يُقاس به المشاريع الأخرى حول العالم التي تسعى لتطوير أواسط المدن بشكل يوفر لها مقوّمات الاستدامة. ومن أبرز معالمه أنّه يستخدم لغة معماريّة متعددة العناصر والركائز، فهي لغة عصريّة تستشرف المستقبل من جهة، وتستمدّ إلهامها من الماضي من جهة أخرى.

يتماشى المخطّط العام لضاحية ”مشيرب قلب الدوحة“ مع الرؤى العامّة التي تسعى دولة قطر للوصول إليها، كما هي واردة في ”الرؤية الوطنيّة لدولة قطر ٢٠٣٠“. بموجب هذه الرؤية الطموحة التي أطلقتها القيادة القطريّة، تسير قطر بخطى حثيثة نحو المستقبل، سعياً لأن تكون دولة قادرة على تحقيق النموّ بشكل مستدام، توفر للأجيال الحالية والأجيال المقبلة مستويات معيشيّة عالية. وتعتبر ضاحية ”مشيرب“ مشروعاً رائداً فريداً من نوعه، يعيد الحياة إلى المركز التجاريّ القديم في العاصمة القطريّة، ويعيد الحياة أيضاً للأسلوب المعيشي الذي كان لطالما متجذراً في الثقافة القطريّة. وعلى خلاف الاتجاهات السائدة في معظم المدن والعواصم الكبرى، التي تشهد عزوفاً عن السكن في أواسط المدن والتوجه إلى ضواحيها الخارجيّة هرباً من الزحام والضوضاء، فإن ضاحية ”مشيرب“ تعمل على اجتذاب السكان إلى موقع في قلب العاصمة القطريّة.



# الفهرس



## نمط الحياة

أسلوب حياة قائم على السهولة واليسر  
المتعة في إنجاز الأعمال  
عالم متكامل من خيارات التسوق والترفيه

مشيرب | ٤0 - ٣٨

## نجاحات وإنجازات

إعادة إحياء منطقة قديمة  
مقومات الاستدامة  
لغة معمارية جديدة  
المبادئ السبعة  
مواصلات وتنفّلات سلسلة | مرافق خدمية تحت  
مستوى الأرض

مشيرب | 0٧ - ٤٦

## مراحل أعمال الإنشاءات

مشيرب | ٦١ - 0٨

## أرقام وحقائق

مشيرب | ٦0 - ٦٢

## نبذة عن "مشيرب العقارية"

مشيرب | ٦٩ - ٦٦

## "مشيرب قلب الدوحة"

### رؤية تستشرف المستقبل

"مشيرب قلب الدوحة": الرؤية المنشودة  
تاريخ منطقة مشيرب  
مرحلة البحث ودراسة المشروع  
لمحة عامة عن "مشيرب قلب الدوحة"  
الموقع

المخطط العام

مشيرب | ٢١ - ٨

## الأحياء التي يتضمنها المخطط العام

لمحة عامة عن الأحياء

حيّ الديوان الأميري

الحيّ التراثي

حيّ الأسواق

الحيّ السكني ومتعدد الاستخدامات

حيّ المعبر التجاريّ

مناطق مميزة

مشيرب | ٣٧ - ٢٢

# مشيرب

قلب الدوحة

طوّرتَه يفخر



مشيرب العقارية

ت: ٣٦٤٢ ٨٠٠ - ٤٠٠٠ ٩٧٤ +، ص.ب: ٣٤٠٤٠، الدوحة، قطر  
البريد الإلكتروني: info@msheireb.com - الموقع الإلكتروني: www.msheireb.com



MsheirebProperties



MsheirebDoha



Msheireb



MsheirebLive



Msheireb-Properties



MsheirebProperties

مشيرب  
قلب الدوحة

وسط المدينة الجديد

طوّرتنا يفخر



مشيرب العقارية

