منطقة الجوار السكنية

صحيفة معلومات

ما هو الغرض من هذه المنطقة؟

تسعى منطقة الجوار السكنية العامة للحد من نمو المساكن بسبب قيود التطوير، وتسعى إلى حماية طابع الجوار المحدد للمنطقة.

في مجموعة المناطق السكنية المتاحة للحكومة المحلية، فإن دور منطقة الجوار السكنية هو التوفير للنطاق الأدنى من النمو والتطوير للمناطق السكنية الجديدة الثلاث.

أين تنطبق هذه المنطقة؟

ينبغي أن يتمّ تطبيق منطقة الجوار السكنية على المناطق السكنية التي تسود فيها المساكن المنفردة ولم يتمّ تحديد التغيير، مثل المناطق ذات طابع الجوار المعترف به أو ذات أهمية تراثية أو بيئية أو المناظر الطبيعية وقيود التطوير الأخرى.

لقد تم ضمن ويندهام، إقتراح كل المناطق الموضحة إما بمثابة "تغيير محدود" أو "تغيير تدريجي محدود" في *استراتيجية طابع الإسكان والجوار لعام 2015* ليتمّ إعادة تقسيمها إلى منطقة الجوار السكنية.

المعايير التي تستخدمها الإستراتيجية لتحديد مناطق التغيير المحدود هي:

* المواقع ذات طابع جوار معين و/أو ذات أهمية تراثية.
* المواقع في أنواع طابع الحديقة الريفية والساحلية.
* المواقع ذات قيود مهمة في البنى التحتية.
* المواقع ذات ضوابط كبيرة لأرض الحجم الأدنى.

ما هي المناطق التي تنطبق حالياً؟

معظم الأراضي السكنية عبر ويندهام هي بالفعل في المنطقة السكنية العامة. ومع ذلك، هناك بعض المناطق السكنية التي لديها منطقة سكنية مختلفة بسبب متطلبات محددة (مثل مناطق النمو في ويندهام أو مناطق بلدة Little River على سبيل المثال).

يمكنكم معرفة المنطقة الحالية لأرضكم عند الإطلاع على المناطق المقترحة الخاصة بكم على MyWyndham (قوموا بزيارة [www.wyndham.vic.gov.au/housing](http://www.wyndham.vic.gov.au/housing) للحصول على مزيد من التفاصيل).

ما هو نوع التطور الذي يمكن أن أتوقعه في هذه المنطقة؟

تشجع *استراتيجية طابع الإسكان والجوار لعام 2015* أنواع المساكن الأقل كثافة مثل المساكن المزدوجة والمساكن المنفصلة. تحقق المنطقة المقترحة هذا من خلال وضع متطلبات صارمة على التقسيم الفرعي وعدد المساكن.

كيف تعمل المنطقة؟

تحدد المنطقة متى هناك حاجة للحصول على رخصة لإستخدام و/أو تطوير معين.

بالنسبة للتطوير السكني هناك حاجة إلى رخصة لبناء أكثر من مسكن واحد على قطعة ارض، أو لبناء أو توسيع مسكن قائم إذا كانت قطعة الأرض أقل من 300 متر مربع. هذا لم يتمّ يتغيره.

يحتاج كل تطوير جديد لتلبية متطلبات ResCod. يمكن العثور على ResCode في البند 54 أو 55 من مخطط التخطيط، ويحتوي على متطلبات التصميم للتطوير الجديد. وتنطبق هذه الأحكام في فيكتوريا على أي تطوير جديد في منطقة سكنية.

تتعلق المتطلبات بتأثيرات الإرتفاع، والإرتداد الجداري من الشارع أو حدود العقار، والمناظر الطبيعية، والتصميم، وتأثيرات المرافق الداخلية والمرافق خارج الموقع.

وقد استخدمت الجداول لترشيح متطلبات التصميم الجديدة التي هي ذات الصلة بالمنطقة المحلية.

لدى منطقة الجوار السكنية المقترحة عدد من الجداول التي سيتم تطبيقها على مناطق مختلفة من ويندهام.

الجداول هي:

* منطقة الجوار السكنية الجدول 1 (NRZ1) - منطقة Carter Estate و Anne Street
* منطقة الجوار السكنية الجدول 2 (NRZ2) - منطقة Werribee Grange Kingston و Little River
* منطقة الجوار السكنية الجدول 3 (NRZ3) - مناطق Derrimut Heath و Westleigh Gardensو Walls Road
* منطقة الجوار السكنية الجدول 4 (NRZ4) - Riverbend Estate
* منطقة الجوار السكنية الجدول 5 (NRZ5) - منطقة Beach Road
* منطقة الجوار السكنية الجدول 6 (NRZ6) - مناطق البنية التحتية المقيّدة

منطقة الجوار السكنية هي مختلفة حيث أنها تتضمن متطلبات صارمة بالنسبة للتقسيم الفرعي وعدد المساكن.

ماذا تتطلب الجداول؟

تشمل الجداول اختلافات محددة لعناصر التصميم التالية للمشروع السكني الجديد:

| المتطلبات الحالية | NRZ1 | NRZ2 | NRZ3 | NRZ4 | NRZ5 | NRZ6 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| شرط الحصول على رخصة إضافية لمسكن منفرد - ليس هناك حاجة للحصول على رخصة | التراخيص أيضا مطلوبة للمساكن على الأراضي بين 300 و 500 متر مربع. | لا تغيير | التراخيص أيضاً مطلوبة للبناء/توسيع مسكن قائم على الأراضي بين 300 و 500 متر مربع. | التراخيص أيضاً مطلوبة للبناء/توسيع مسكن قائم على الأراضي بين 300 و 1000 متر مربع. | لا تغيير | التراخيص أيضاً مطلوبة لبناء/توسيع مسكن قائم على الأراضي بين 300 و 2000 متر مربع. |
| قيود التقسيم الفرعي – ليس هناك حد أدنى من قيود التقسيم الفرعي | مساحة لا تقل عن 500 متر مربع لأي قطعة أرض جديدة تم إنشاؤها. | مساحة لا تقل عن 0.4 هكتار (إذا لم يتم توصيل الصرف الصحي الشبكي) أو 0.2 هكتار (إذا كان الصرف الصحي الشبكي موصولاً) لأية أرض جديدة تم إنشاؤها. | مساحة لا تقل عن 500 متر مربع لأية قطعة أرض جديدة تم إنشاؤها. | مساحة لا تقل عن 1000 متر مربع لأية قطعة أرض جديدة تم إنشاؤها. | مساحة لا تقل عن 500 متر مربع لأية قطعة أرض جديدة تم إنشاؤها. | مساحة لا تقل عن 2000 متر مربع لأية قطعة أرض جديدة تم إنشاؤها. |
| عدد المساكن على قطعة الأرض – ليس هناك قيود على عدد المساكن | مسكنين كحد أقصى | مسكنين كحد أقصى | مسكنين كحد أقصى | مسكنين كحد أقصى | مسكنين كحد أقصى | مسكنين كحد أقصى |
| الإرتداد الجداري من الشارع هو متوسط عقارين مجاورين، أو 4 أمتار إذا لم يكن هناك عقار مجاور (6 أمتار على الطرق الرئيسية) | 6 أمتار | 15 متراً | لا تغيير | لا تغيير | لا تغيير | لا تغيير |
| تغطية الموقع: لا يزيد عن 60٪ من الموقع. | الحد الأقصى من 40٪ | الحد الأقصى من 30٪ | الحد الأقصى من 50٪ | الحد الأقصى من 40٪ | الحد الأقصى من 50٪ | الحد الأقصى من 40٪ |
| النفاذية: لا يقل عن 20٪ من الموقع. | الحد الأدنى من 40٪ | الحد الأدنى من 40٪ | الحد الأدنى من 40٪ | الحد الأدنى من 40٪ | الحد الأدنى من 40٪ | الحد الأدنى من 40٪ |
| المناظر الطبيعية: توفر المناظر الطبيعية، أو الحفاظ على الأشجار كلما أمكن ذلك أو استبدال أي أشجار كبيرة تمت إزالتها خلال ال 12 شهراً الماضية | شجرتان مظللتان شبه ناضجتين كحد أدنى مع ارتفاع ناضج لا يقل عن 8 أمتار ضمن الإرتداد الجداري الأمامي أو الخلفي | شجرتان مظللتان شبه ناضجتين كحد أدنى مع ارتفاع ناضج لا يقل عن 8 أمتار ضمن الإرتداد الجداري الأمامي أو الخلفي | شجرة مظللة واحدة شبه ناضجة واحدة كحد أدنى مع ارتفاع ناضج لا يقل عن 8 أمتار ضمن الإرتداد الجداري الأمامي أو الخلفي، للمواقع التي عرضها أقل من 15 مترا  شجرتان مظللتان شبه ناضجتين كحد أدنى مع ارتفاع ناضج لا يقل عن 8 أمتار ضمن الإرتداد الجداري الأمامي أو الخلفي، للمواقع التي عرضها أكثر من 15 مترا | شجرتان مظللتان شبه ناضجتين كحد أدنى مع ارتفاع ناضج لا يقل عن 8 أمتار ضمن الإرتداد الجداري الأمامي أو الخلفي | شجرتان مظللتان شبه ناضجتين كحد أدنى مع ارتفاع ناضج لا يقل عن 8 أمتار ضمن الإرتداد الجداري الأمامي أو الخلفي | أربع شجرات شبه ناضجة كحد أدنى مع ارتفاع ناضج لا يقل عن 8 أمتار ضمن الإرتداد الجداري الأمامي |
| الإرتداد الجداري الجانبي والخلفي: متر واحد (1) بالإضافة إلى 0.3 متر لكل متر من ارتفاع أكثر من 3.6 متر إلى 6.9، ثم متر واحد (1) لكل متر من ارتفاع أكثر من 6.9 متر | الحد الأدنى للإرتداد الجداري 1.5 متر على كل من الحدود الجانبية. | الحد الأدنى للإرتداد الجداري مترين (2) على كل من الحدود الجانبية. | الحد الأدنى للإرتداد الجداري 1.2 متر على كل من الحدود الجانبية. | الحد الأدنى للإرتداد الجداري مترين (2) على كل من الحدود الجانبية. | الحد الأدنى للإرتداد الجداري 1.2 متر على كل من الحدود الجانبية. | الحد الأدنى للإرتداد الجداري مترين (2) على كل من الحدود الجانبية. |
| الجدران على الحدود: طول من 10 أمتار بالاضافة الى 25٪ من حدود العقار المتبقية، أو حيث تم التشييد في وقت واحد، ليس أعلى من 3.6 متر أو بمعدل قدره 3.2 متر | يجب عدم بناء جدران على الحدود، ما لم يكن هناك جدار قائم على الحدود الحالية أو جدران تمّ تشييدها في وقت واحد على الحدود. قد تكون فقط على طول هذا الجدار. | يجب عدم بناء جدران على الحدود. | يجب عدم بناء جدران على الحدود. | يجب عدم بناء جدران على الحدود. | يجب عدم بناء جدران على الحدود. | يجب عدم بناء جدران على الحدود. |
| مساحة مفتوحة خاصة: مساحة من 40 متر مربع، 25 متر مربع منها يجب أن يكون منعزلاً (الأبعاد لا تقل عن 3 أمتار)، أو شرفة من 8 أمتار مربعة مع عرض لا يقل عن 1.6 متر، أو منطقة السطح من 10 أمتار مربعة مع عرض لا يقل عن مترين. | لا تغيير | لا تغيير | مساحة 60 متر مربع، منها 40 متر مربع يجب أن يكون منعزلاً (الحد الأدنى للأبعاد هو 5 أمتار). | لا تغيير | لا تغيير | لا تغيير |
| ارتفاع السياج الأمامي: لا يزيد الارتفاع عن 1.5 متر (أو مترين على الطرق الرئيسية) | أقصى أرتفاع 600 ملم. | لا يُسمح بالأسوار الأمامية | لا يُسمح بالأسوار الأمامية | لا يُسمح بالأسوار الأمامية | لا يُسمح بالأسوار الأمامية | لا يُسمح بالأسوار الأمامية |
| ارتفاع المبنى - حالياً 9 أمتار | طابقان كحد أقصى (8.5 أمتار) | طابقان كحد أقصى (8.5 أمتار) | طابقان كحد أقصى (8.5 أمتار) | طابقان كحد أقصى (8.5 أمتار) | طابقان كحد أقصى (8.5 أمتار) | طابقان كحد أقصى (8.5 أمتار) |

ملاحظة: تختلف متطلبات ResCode المذكورة أعلاه في الجداول عن المناطق الجديدة، ولكن سوف يستمر تطبيق كل أحكام ResCode الأخرى على التطوير بما في ذلك البنود المتعلقة بضوء النهار، والحصول على الطاقة الشمسية، والنوافذ المواجهة للشمال، والمظللة والمطلة... الخ.

كيف تتأثر الإستخدامات غير السكنية ؟

يُسمح بإنشاء بعض الإستخدامات غير السكنية المحدودة في المناطق السكنية الجديدة (منطقة الجوار السكنية والمنطقة السكنية العامة ومنطقة النمو السكني). إن المراكز الطبية ومراكز رعاية الأطفال والعيادات البيطرية ومحطات البنزين هي إستخدامات غير سكنية شائعة قد تروا الموافقة عليها في المناطق السكنية.

وكجزء من تنفيذ استراتيجية طابع الإسكان والجوار، سيقوم المجلس بتعديل سياسته بشأن الإستخدامات غير السكنية في المناطق السكنية للحد من إقامة إستخدامات غير سكنية في منطقة الجوار السكنية. ومع الأخذ بالإعتبار أن لدى هذه المناطق قيود تطويرية، مثل قيود الطابع أو البنية التحتية الخاصة، فإن المجلس يعتبر هذه المناطق غير لائقة على حد سواء للإستخدامات غير السكنية.

مسرد المصطلحات

الوصول **المواقع التي لديها وصول جيد تعتبر بأنها قريبة من وسائل النقل العام (الحافلات/القطارات) وكذلك من الخدمات مثل مراكز البيع بالتجزئة أو العمل. وعادة ما يُقاس الوصول بواسطة مسافة المشي.**

مركز النشاط **مراكز البيع بالتجزئة والخدمات و/أو العمل. وهي تختلف في حجمها من قطاع التسوق المحلي لمراكز التسوق الإقليمية الرئيسية.**

التنوع **حيث السكن ليس كله متشابه، ولكن يتوفر في العديد من الأشكال المختلفة. التنوع في السكن مهم لتلبية جميع الاحتياجات المختلفة للناس الذين يعيشون في ويندهام.**

نمو الإسكان **مشاريع المساكن الجديدة التي تحدث في ويندهام.**

مركز النشاط الكبير **مركز نشاط كبير يخدم توافد عدد أكبر من الناس، عادة مراكز التسوق الكبيرة مثل** Pacific Werribee **(ويريبي بلازا).**

مركز النشاط المجاورمركز نشاط أصغر يخدم توافد عدد أكبر من السكان المحليين.

النفاذية **مساحة قطعة الأرض (كنسبة مئوية) التي لا تغطيها أسطح صلبة (المباني، رصف الخرسانة، المداخل وممرات المشاة، االحظائر...الخ)، وبالتالي هي قادرة على استيعاب المياه.**

مركز النشاط الرئيسي **قطاع التسوق لمركز** Werribee City.

**شبكة المواصلات العامة الرئيسية الشبكة الرئيسية لطرق القطارات والحافلات على النحو الذي تحدده مؤسسة المواصلات العامة فيكتوريا.**

المساحة المفتوحة الخاصة **مساحة خارجية لمسكن التي هي للاستخدام الحصري من قبل الشخص الذي يعيش في هذا المسكن (أي الفناء الأمامي أو الخلفي).**

الإرتداد الجداري الجانبي والخلفي **الإرتداد الجداري هو المسافة بين جدار المبنى وحدود العقار.**

تغطية الموقع **مساحة قطعة الأرض (كنسبة مئوية) التي يمكن أن تُغطى بالمباني (بما في ذلك المنزل والشرفات والحظائر والكراجات وأي ملحقات).**

الإرتداد الجداري من الشارع **المسافة المُقاسة من الشارع (حدود العقار الأمامية) إلى الجدار الأمامي للمسكن. يسمح للشرفات بالتجاوز في منطقة الإرتداد الجداري شريطة أن تلبي متطلبات معينة.**

تقسيم المناطق **ضوابط التخطيط التي يتم تطبيقها على جميع الأراضي وتحدد ما هي الإستخدامات والمشاريع المسموحة أو المحظورة في المنطقة.**