منطقة النمو السكني

صحيفة معلومات

ما هو الغرض من هذه المنطقة؟

تسعى منطقة النمو السكني العامة لتمكين نمو المساكن الجديدة وإتاحة تنوع أكبر من المشاريع في المواقع المناسبة.

في مجموعة المناطق السكنية المتاحة للحكومة المحلية، فإن دور منطقة النمو السكني هو تشجيع الكثافة السكانية الكبرى وحجم المشاريع بين المناطق السكنية الجديدة الثلاث.

أين ستنطبق هذه المنطقة؟

ينبغي أن يتمّ تطبيق منطقة النمو السكني على تلك المناطق السكنية حيث يمكن إستيعاب التغيير الجوهري، لا سيما عندما يكون لدى الموقع إمكانية وصول جيدة إلى وسائل النقل والخدمات العامة.

لقد تم ضمن ويندهام، إقتراح كل المناطق الموضحة بمثابة "تغيير جوهري" في *استراتيجية طابع الإسكان والجوار لعام 2015* ليتمّ إعادة تقسيمها إلى منطقة النمو السكني.

المعايير التي تستخدمها الإستراتيجية لتحديد مناطق التغيير الجوهري هي:

* المواقع التي تقع ضمن مسافة 400 متر من محطة القطار القائمة والمقترحة وطرق مختارة على شبكات المواصلات العامة الرئيسية (حيث لا تنطبق أي قيود أخرى).
* المواقع التي تقع ضمن مسافة 400 متر من مركز نشاط كبير أو مركز نشاط رئيسي قائم أو مقترح (حيث لا تنطبق أي قيود أخرى).

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 نوع التطور الذي يمكن أن أتوقعه في هذه المنطقة؟

تشجع *استراتيجية طابع الإسكان والجوار لعام 2015* أنواع المساكن الأعلى كثافة، وبشكل خاص، التاون هاوس والوحدات والشقق والشقق فوق المحلات التجارية وكذلك أنواع المساكن الصغيرة بشكل خاص المساكن المكونة من غرفة نوم واحدة أو اثنتين.

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.

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

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

لدى منطقة النمو السكني المقترحة عدد من الجداول التي سيتم تطبيقها على مناطق مختلفة من ويندهام.

الجداول هي:

* منطقة النمو السكني الجدول 1 (RGZ1) - مناطق التغيير الجوهري (PPTN)
* منطقة النمو السكني الجدول 2 (RGZ2) - مناطق التغيير الجوهري- الوصول إلى محطة القطار

ماذا تتطلب الجداول؟

تشمل الجداول اختلافات محددة لعناصر التصميم التالية للمشروع السكني الجديد:

| متطلباتResCode الحالية | متطلبات RGZ1 المقترحة | متطلبات RGZ2 المقترحة |
| --- | --- | --- |
| الإرتداد الجداري من الشارع هو متوسط عقارين مجاورين، أو 4 أمتار إذا لم يكن هناك عقار مجاور (6 أمتار على الطرق الرئيسية) | لا يقل عن 3 أمتار (إلا إذا لم يتم توفير مواقف) مُقاسة من حدود العقار الأمامية إلى الجدار الأمامي للمسكن |  لا تغيير |
| تغطية الموقع: لا يزيد عن 60٪ من الموقع. | الحد الأقصى من 70٪ | الحد الأقصى من 80٪ |
| النفاذية: لا يقل عن 20٪ من الموقع. | لا تغيير | الحد الأدنى من 10٪ |
| المناظر الطبيعية: توفر المناظر الطبيعية، أو الحفاظ على الأشجار كلما أمكن ذلك أو استبدال أي أشجار كبيرة تمت إزالتها خلال ال 12 شهراً الماضية | شجرة مظللة شبه ناضجة واحدة 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  | لا تغيير | لا تغيير |
| 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 | لا تغيير | لا تغيير |
| مساحة مفتوحة خاصة: مساحة من 40 متر مربع، مع جزء واحد منها ليتكوّن من مساحة مفتوحة خاصة منعزلة مع مساحة لا تقل عن 25 مترا مربعاً، وأبعاد لا تقل عن 3 أمتار. لا يمكن أن تكون المساحة المفتوحة الخاصة المنعزلة موجودة في الإرتداد الجداري الأمامي للمسكن أو البناء ويجب أن يسهل الوصول إليها من غرفة الجلوس، 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.  | مساحة من 25 متر مربع، مع أبعاد لا تقل عن 3 أمتار ويسهل الوصول إليها من غرفة الجلوس؛ أوشرفة من 8 أمتار مربعة مع عرض لا يقل عن 1.6 متر، ويسهل الوصول إليها من غرفة الجلوس؛ أومنطقة السطح من 10 أمتار مربعة مع عرض لا يقل عن مترين، ويسهل الوصول إليها من غرفة الجلوس | لا تغيير |
| ارتفاع السياج الأمامي: لا يزيد الارتفاع عن 1.5 متر (أو مترين على الطرق الرئيسية) | لا تغيير | لا تغيير |
| ارتفاع المبنى - حالياً 9 أمتار | 4 طوابق كحد أقصى (13.5 متر) | حد أقصى 13.5 متر |

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

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 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 المسمحوحة أو المحظورة في المنطقة.**