المنطقة السكنية العامة

صحيفة معلومات

ما هو الغرض من هذه المنطقة؟

تسعى المنطقة السكنية العامة إحترام والحفاظ على طابع الجوار بينما تسمح لمستوى متواضع من نمو وتنوع الإسكان.

في مجموعة المناطق السكنية المتاحة للحكومة المحلية، فإن دور المنطقة السكنية العامة هو بين منطقة النمو السكنية (التي تتيح نمو وتنوع الإسكان) ومنطقة الجوار السكنية (التي تحد من نمو الإسكان بسبب الطابع أو غيرها من القيود).

أين ستنطبق هذه المنطقة؟

ينبغي أن يتمّ تطبيق المنطقة السكنية العامة على معظم المناطق السكنية التي يمكن أن يحدث فيها نمو وتنوع معتدل للسكن، بما يتفق مع طابع الجوار القائم.

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

المعايير التي تستخدمها الإستراتيجية لتحديد مناطق التغيير التدريجي هي:

* المواقع التي ليست على مسافة قريبة من طرق النقل العام الرئيسية أو مستجمعات مركز النشاط.
* المواقع التي ليس لها طابع حي هام، أو أهمية تراثية أو غيرها من القيود.

تعتبر بعض المناطق أكثر سهولة من حيث الوصول إليها وتم تحديدها على أنها تغيير تدريجي مع وصول، وهذه هي المواقع التي تلبي المعايير التالية:

* المواقع التي تقع ضمن مسافة 400- 800 متر مشي من محطات القطار الحالية أو المقترحة، أو مراكز النشاط الكبرى.
* المواقع التي تقع ضمن مسافة 400 متر مشي من مركز النشاط المجاور أو شبكة المواصلات العامة الرئيسية.

ما هي المناطق التي تنطبق حالياً؟

إن 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* مستوى معتدل لنمو وتنوع الإسكان، وذلك في شكل الشقق والتاون هاوس والوحدات والمساكن المزدوجة والمساكن المنفصلة. ويجب أن يتناسب التطوير بشكل مناسب مع مساحات الشوارع وطبيعة المنطقة.

كيف تعمل المنطقة؟

تحدد المنطقة متى هناك حاجة للحصول على رخصة لاستخدام 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، والمرافق الداخلية وتأثيرات المرافق خارج الموقع.

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

لدى المنطقة السكنية العامة المقترحة عدد من الجداول التي سيتم تطبيقها على مناطق مختلفة من ويندهام.

الجداول هي:

* المنطقة السكنية العامة الجدول 1 (GRZ1) - مناطق التغيير التدريجي العامة
* المنطقة السكنية العامة الجدول 2 (GRZ2) - مناطق التغيير التدريجي مع وصول

ماذا تتطلب الجداول؟

تشمل الجداول اختلافات محددة لعناصر التصميم التالية للمشروع السكني الجديد:

| المتطلبات الحالية | متطلبات GRZ1 المقترحة | متطلبات GRZ2 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 5 أمتار مُقاسة من حدود العقار الأمامية إلى الجدار الأمامي للمسكن | لا يقل عن 3 أمتار (إلا إذا لم يتم توفير موقف) مُقاسة من حدود العقار الأمامية إلى الجدار الأمامي للمسكن |
| تغطية الموقع: لا يزيد عن 60٪ من الموقع. | لا تغيير | لا تغيير |
| النفاذية: لا يقل عن 20٪ من الموقع. | لا تغيير | لا تغيير |
| المناظر الطبيعية: توفر المناظر الطبيعية، أو الحفاظ على الأشجار كلما أمكن ذلك أو استبدال أي أشجار كبيرة تمت إزالتها خلال ال 12 شهرا الماضية | شجرة مظللة شبه ناضجة واحدة كحد أدنى مع ارتفاع ناضج لا يقل عن 8 أمتار ضمن الإرتداد الجداري الأمامي، أو شجرتين حيث عرض واجهة الموقع أكثر من 15 متراً | |
| 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 | على الأقل متر واحد لحدود جانب واحد على الأقل لمناطق الحديقة المعاصرة الأولى، أو 1.5 متر لحدود جانب واحد على الأقل لمناطق فناء الحديقة الأولى | |
| 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 | طول من 10 أمتار كحد أقصى محدد للجدران الجديدة التي تم بناؤها على أو ضمن 200 ملم من الحدود الجانبية أو 25٪ من طول الحدود في الخلف. |
| مساحة مفتوحة خاصة: مساحة من 40 متر مربع، مع جزء واحد منها ليتكوّن من المساحة المفتوحة الخاصة المنعزلة مع مساحة لا تقل عن 25 متراً 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 40 متر مربع، مع جزء واحد من المساحة المفتوح الخاصة ليتكوّن من المساحة المفتوحة الخاصة المنعزلة مع مع مساحة لا تقل عن 25 متراً مربعاً، وأبعاد لا تقل عن 4 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.  لقطع الأرض المواجهة لمحمية، شرفة من 8 أمتار مربعة مع عرض لا يقل عن 1.6 متر مع سهولة 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 | طابقان كحد أقصى (9 أمتار) | ثلاثة طوابق كحد أقصى (9 أمتار) |

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 عن قطاع التسوق المحلي لمراكز التسوق الإقليمية الرئيسية.**

التنوع **حيث السكن ليس كله متشابهاً، 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 المسمحوحة أو المحظورة في المنطقة.**