تنفيذ استراتيجية الإسكان

صحيفة معلومات

ما هي استراتيجية طابع الإسكان والجوار؟

لقد أعدت ويندهام استراتيجية خاصة بها لطابع الإسكان والجوار لعام 2015 بعد التشاور مع أصحاب المصلحة والمجتمع.

وكان الغرض من الإستراتيجية هو مراجعة الاحتياجات والقضايا الإسكانية للمجلس، وتقديم رؤية للإسكان في ويندهام وتوفير إطار لكيفية استيعاب المساكن في المستقبل.

اعتمد المجلس الإستراتيجية في آب/أغسطس 2015.

العناصر الرئيسية للإستراتيجية ورؤيتها هي للتأكد من أن الإسكان:

* يلبي الاحتياجات الحالية والمستقبلية للسكان؛
* يوفر مجموعة متنوعة من أنواع السكن؛
* يعالج الاستدامة البيئية؛
* يستجيب لقضايا القدرة على تحمل التكاليف والاحتياجات السكنية الخاصة؛
* يشجع المشاريع المتوسطة والعالية الكثافة التي هي في مستجمعات يمكن المشي فيها حول شبكات المواصلات العامة ومراكز النشاط؛
* يساهم في طابع الجوار المفضل؛ و
* يعزز روح المجتمع القيّم والشعور القوي بالهوية في ويندهام.

لقد تمّ إعداد الاستراتيجية أيضاً لتقديم التبرير الإستراتيجي لاستخدام المناطق السكنية الجديدة، التي أدخلت في كل مخططات التخطيط الفيكتورية في عام 2013.

ما هي المناطق السكنية الجديدة؟

في عام 2013، أدخلت حكومة فيكتوريا ثلاث 'مناطق سكنية جديدة ' لإعطاء مزيد من الوضوح بشأن نوع التطوير الذي يمكن توقعه في منطقة سكنية. وطُلب من المجالس تنفيذ المناطق داخل البلدية على أساس الإستراتيجيات والسياسات القائمة المتعلقة بطابع الإسكان والجوار.

المناطق السكنية الثلاث الجديدة هي:

* **منطقة النمو السكني** تُمكِّن نمو وتنوع المساكن الجديدة. وسيتم استخدامها في المناطق المناسبة بالقرب من مراكز النشاط ومحطات القطارات والمناطق الأخرى المناسبة لزيادة النشاط الإسكاني.
* **منطقة سكنية عامة** سوف تحترم وتحفاظ على الطابع العمراني مع تمكين نمو وتنوع معتدل للمساكن. كما سيتم استخدامها في معظم المناطق السكنية حيث يتم توفير النمو والتنوع المعتدل للمساكن ويتفق مع طابع الجوار القائم.
* **منطقة الجوار السكنية** تحد من نمو المساكن في المناطق ذات طابع حي معين أو ذات أهمية تراثية، أو ذات قيود البنى التحتية الكبرى.

لم يكن لدى مجلس مدينة ويندهام العمل الإستراتيجي ذات الصلة في ذلك الوقت وعلى الفور بدأ المجلس في إعداد استراتيجية طابع الإسكان والجوار كوسيلة لتوفير الإرشادات ذات الصلة لتطبيق المناطق بشكل مناسب.

وفي عام 2014، طبقت حكومة الولاية المنطقة السكنية العامة على معظم الأراضي في ويندهام التي كانت سكنية.

كيف يجري تطبيق المناطق الجديدة في ويندهام؟

توفر الإستراتيجية إطاراً لتطبيق ثلاث مناطق جديدة تستند على 'مناطق التغيير'، والمواقع التي هي مناسبة لمستويات التغيير المتفاوتة. هناك ثلاث 'مناطق تغيير' رئيسية التي تم تحديدها ضمن ويندهام.

ترتبط مناطق التغيير الثلاثة بالمناطق الجديدة الثلاثة:

* **مناطق التغيير الجوهري** تتمتع بموقع مثالي للمشاريع الجديدة ولديها قيود محدودة وسيتم إعادة تقسيمها إلى **منطقة النمو السكني**.
* **مناطق التغيير** **التدريجي** هي مناطق مناسبة لنمو معتدل وسيتم إعادة تقسيمها إلى **منطقة سكنية عامة**.
* **مناطق التغيير المحدودة** ليست مناسبة للمشاريع بسبب قيود محددة مثل قيود التراث أو الطابع أو قيود البنية التحتية وسيتم إعادة تقسيمها إلى **منطقة الجوار السكنية.**

ماذا تفعل المناطق المخططة؟

المنطقة هي ضوابط التخطيط التي تسمح للمجلس بتحديد الإستخدام والتطوير المناسب للأرض. جميع الأراضي هي داخل منطقة التخطيط.

تحدد المناطق الاستخدامات التي قد تحدث أو قد لا تحدث، وما الذي يحتاج إلى تصريح تخطيط. وحتى بعض استخدامات الأراضي محظورة. بالإضافة إلى ذلك، بعض المشاريع (تشييد المباني أو الأعمال) قد تحتاج أيضاً لتصاريح بموجب المناطق.

ما هي الجداول؟

يتم إستخدام الجداول لتحديد احتياجات وظروف ومتطلبات منطقة محلية محددة.

لقد وضع المجلس جداولاً مختلفة لمناطق مختلفة ضمن ويندهام. وهي توفر متطلبات التصميم المحددة للمشاريع السكنية مثل الإرتداد الجداري الإلزامي للبناء، ومتطلبات المناظر الطبيعية، وتغطية الموقع، والنفاذية، وتوفير المساحات المفتوحة وارتفاع السياج الأمامي.

تتوفر مسودة الجداول للإطلاع عليها على الإنترنت، وكذلك صحائف المعلومات عن كل المناطق التي تحدد التغييرات الرئيسية.

هل يتمً إعادة تقسيم كل الأراضي في ويندهام؟

لا يتمّ إعادة تقسيم جميع الأراضي في ويندهام.

لدى بعض المناطق ضمن ويندهام بالفعل ضوابط تخطيط تفصيلية التي من شأنها أن تكون غير مناسبة لإعادة التقسيم. لا تزال التغييرات الأخرى في نظام التخطيط (بيان البلدية الاستراتيجي والسياسات المحلية) قابلة للتطبيق عند النظر في مشاريع جديدة في هذه المناطق.

تشمل الأراضي التي لن يتمّ إعادة تقسيمها:

* منطقة Williams Landing التي هي مخصصة حالياً كمنطقة تطوير ذات أولوية
* المناطق الحضرية المستقبلية تخضع لخطط هيكلية المنطقة التي هي مخصصة كمنطقة النمو الحضري
* ميناء منطقة ويندهام، والتي هي مخصصة كمنطقة إستخدام خاص

كيف يتأثر عقاري؟

يمكنك التحقق من كيفية تأثر عقارك عن طريق زيارة موقع MyWyndham للخرائط التفاعلية <http://wyndev.com.au/mywyndham/>.

إبحث عن أي عنوان ضمن ويندهام، وسوف يخبرك المعلومات التالية تحت زر معلومات الملكية:

* منطقة التخطيط الحالية
* منطقة التغيير الإسكانية
* منطقة الطابع المفضلة
* منطقة التخطيط المقترح

ما هي منطقة التغيير الإسكاني؟

تُستخدم مناطق التغيير الإسكاني لتسمية أين يجب توجيه النمو الإسكاني (المشاريع الجديدة) أو في بعض الحالات، يجب عدم تشجيعه.

لقد وضعت استراتيجية طابع الإسكان والجوار المعايير الخاصة بكل منطقة تغيير ورشحت ما هي العقارات التي تنتمي في كل منطقة تغيير.

ما هي منطقة الطابع المفضلة؟

تُستخدم مناطق الطابع المفضلة لتوضيح كيف يريد المجلس أن يبدو الطابع المستقبلي للمنطقة.

لقد أستعرضت استراتيجية طابع الإسكان والجوار كافة الأراضي السكنية في ويندهام وحددت مناطق الطابع، والتي تستند على سمات مختلفة لمنطقة مثل:

* أنماط الشارع
* تصميم المساكن
* الغطاء النباتي في المناطق العامة والخاصة
* الإرتداد الجداري للبناء

سيتم إستخدام بيانات الطابع المفضلة لتحديد ما إذا كان التطوير مناسب والتأكد من أنه يساهم في رؤية السكن في ويندهام. كما تم استخدامها للمساهمة في جداول المناطق السكنية الجديدة.

لماذا عقاري في منطقتيّ تغيير؟

تظهر بعض العقارات على أنها في منطقتيّ تغيير. لقد حدث ذلك لسببين:

1. رسم الخرائط في الاستراتيجية لا يتبع حدود الملكية الفردية، ويتم تعيين مناطق التغيير بإستخدام مستجمعات المشي التي تتبع دائرة نصف قطرها 400 أو 800 متر. إن حدود مناطق التغيير تخترق في بعض الأحيان وسط العقارات؛ و
2. بعض الحالات الشاذة حدثت، حيث تظهر الملكية بوضوح في منطقة تغيير واحدة، ولكن تتاخم منطقة تغيير أخرى في حدود ممتلكاتها. هذا هو شذوذ رسم الخرائط.

\*راجع الخرائط في الإستراتيجية للحصول على مزيد من التوضيح.

الأهم من ذلك، لقد إختار المجلس منطقة تخطيط واحدة (1) لكل عقار. وحيث يوجد اثنين أو أكثر من مناطق التغيير قابلة للتطبيق، فقد قرر المجلس بأن المنطقة المناسبة يجب أن تستند على أساس منطقة التغيير البارزة أكثر (مُقاسة على أنها 50٪ أو أكثر في واجهة العقار).

كيف أقدِّم اقتراحاتي وملاحظاتي؟

يسعى المجلس للحصول على ملاحظات المجتمع حول مشروع الضوابط حتى **17 أذار/مارس 2017**.

إن تقديم الاقتراح أو الملاحظة هو سهل ويمكن القيام بذلك:

* عبر الموقع الالكتروني [www.wyndham.vic.gov.au/housing](http://www.wyndham.vic.gov.au/housing)
* إرسال رسالة عبر البريد الإلكتروني إلى housing@wyndham.vic.gov.au
* عبر البريد العادي إلى **Housing Strategy** PO Box 197, Werribee, Vic 3030

يرجى أن تتذكّر كتابة اسمك وعنوانك البريدي وتفاصيل الاتصال، وكذلك عنوان العقار الذي يجري إعادة تقسيمه (إذا كان ذلك مناسباً).

ماذا سيحدث بعد ذلك؟

بعد أن يتم إغلاق باب الاقتراحات والملاحظات، سيأخذ المجلس الوقت لمراجعة الاقتراحات والملاحظات وقد يتصل بك لمناقشة الاقتراح/الملاحظة الخاصة بك، ويطلب المزيد من التعليق أو التوضيح. كما يمكن إجراء تغييرات على مسودة ضوابط مخطط التخطيط لمعالجة المسائل التي أثيرت في الاقتراحات والملاحظات.

متى تمّ صقل مسودة ضوابط نظام التخطيط، سيُطلب من المجلس النظر في الضوابط المعدلة كجزء من تعديل برنامج تخطيط رسمي.

يتم القيام بعملية تعديل برنامج التخطيط في مراحل مختلفة بما في ذلك:

* ألإعداد والعرض (المزيد من التشاور يحدث)
* النظر في الاقتراحات والملاحظات (المزيد من تنقيح الضوابط)
* إذا لزم الأمر، إجراء مراجعة مستقلة للتعديل وتقديم اقتراحات وملاحظات من قبل الفريق
* اعتماد التعديل، مع تغييرات إضافية ممكنة
* الموافقة على التعديل النهائي وتضمينه في مخطط التخطيط

سيتمّ دعوة جميع مقدمي الاقتراحات والملاحظات للمشاركة في الخطوات التالية.

كيف يمكنني معرفة المزيد؟

**لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة** [www.wyndham.vic.gov.au/housing](http://www.wyndham.vic.gov.au/housing) **أو حضور إحدى جلسات المعلومات (التواريخ والأوقات متاحة على الإنترنت).**

الاتصال بنا

إذا كنتم لا تزالون بحاجة إلى مزيد من المعلومات بشأن ما ورد أعلاه، يرجى الاتصال بالمجلس وذلك على هاتف رقم (03) 8734 5493 أو إرسال رسالة عبر البريد الإلكتروني إلى housing@wyndham.vic.gov.au.