

ادلِ برأيك

مُتّرح تخطيط منطقة الأعمال
المركزية في باراماتا



يرغب مجلس مدينة باراماتا في الحصول على آراء وملاحظات أفراد المجتمع حول مُقترح تخطيط منطقة الأعمال المركزية في باراماتا والذي سيوفر 50000 فرصة عمل إضافية و 14000 منزل خلال الـ 40 سنة القادمة.

يصف مستند الملخص هذا العناصر الرئيسية لمقترح التخطيط ويرشدك إلى معلومات داعمة أخرى.

يعمل مجلس مدينة باراماتا على التخطيط للمستقبل طويل الأمد لمنطقة الأعمال المركزية (CBD) في باراماتا، ونريد أن نعرف آرائكم وملاحظاتكم في خططنا التي ستساعد في توفير 50000 وظيفة إضافية و 14000 منزل في منطقة الأعمال المركزية خلال الـ 40 سنة القادمة.

تمّ توضيح خططنا في مُقترح تخطيط منطقة الأعمال المركزية في باراماتا، والعديد من التقارير ذات الصلة، والتي هي الآن معروضة للجمهور بشكل رسمي، وجميعها متاحة للاطلاع على الموقع الإلكتروني للمجلس

participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/cbd-planning

سيستمر العرض من الاثنين 21 سبتمبر إلى الاثنين 2 نوفمبر 2020. ويمكنكم تقديم أية تعليقات في موعد أقصاه الساعة 5 مساءً يوم الاثنين 2 نوفمبر 2020.

تقع منطقة الأعمال المركزية في باراماتا في قلب 'Central River City' في سيدني في إطار التخطيط الذي تجريه حكومة ولاية نيو ساوث ويلز لسيدني الكبرى. ويخطط مجلس مدينة باراماتا بشكل استباقي لتعزيز الأهمية الاقتصادية لمنطقة الأعمال المركزية في باراماتا وزيادة قدرتها لاستيعاب فرص الإسكان الجديد والتوظيف والأعمال والترفيه والأنشطة الثقافية.

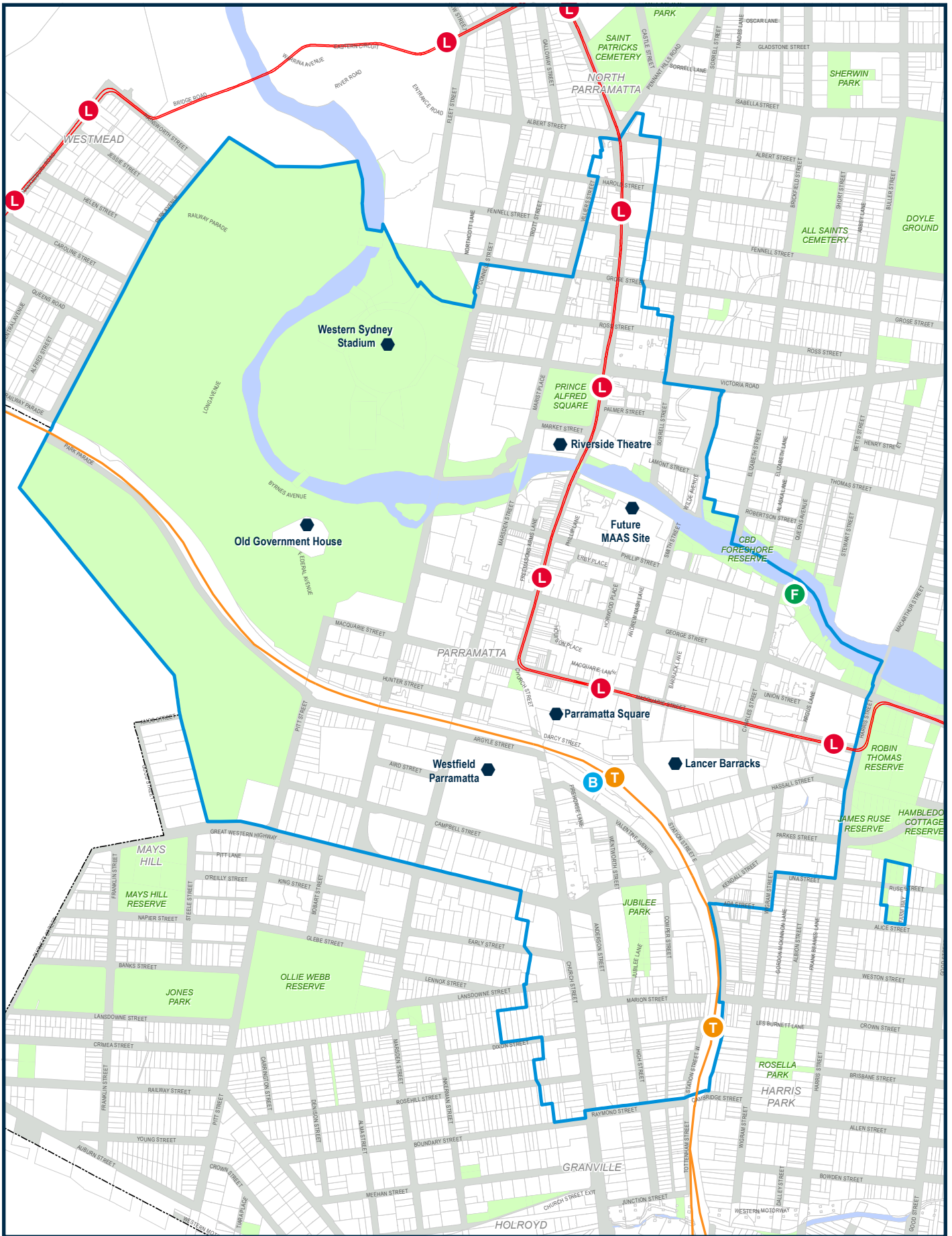
الصورة: خطة منطقة سيدني الكبرى، منطقة حضرية مكونة من ثلاث مدن مبنية على رؤية لثلاث مدن يعيش فيها معظم السكان وتبعد 30 دقيقة من أماكن عملهم، والمرافق التعليمية والصحية، والخدمات والأماكن الرائعة.

المصدر:

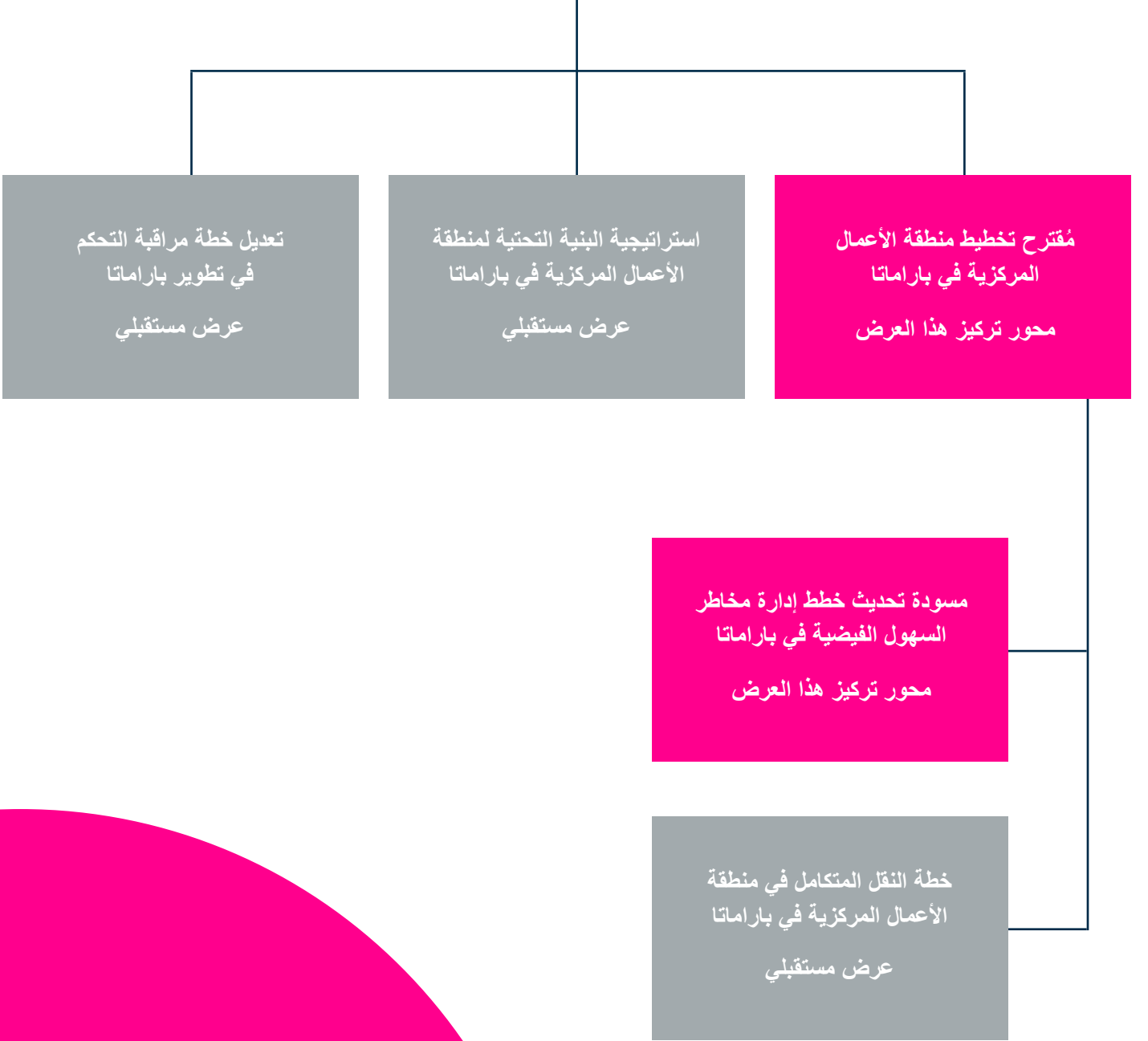
www.greater.sydney/metropolis-of-three-cities



ينطبق مقترح تخطيط منطقة الأعمال المركزية في باراماتا على المنطقة الواقعة داخل المخطط الأزرق.



استعراض إطار عمل تخطيط منطقة الأعمال المركزية في باراماتا



سويًا مع تخطيط البنية التحتية، وضوابط تصميم المباني، وتخطيط النقل وإدارة الفيضانات، يشكل مقترح تخطيط منطقة الأعمال المركزية في باراماتا جزءًا رئيسيًا من إطار عمل تخطيط مدينة باراماتا. وستكون هناك فرص أخرى لتقديم آراء وملاحظات أفراد المجتمع حول العناصر المختلفة لمراجعة إطار عمل التخطيط (المربعات الرمادية)، كما هو موضح في الصورة أعلاه.

مقترح تخطيط منطقة الأعمال المركزية في باراماتا ومسودة تحديث خطط إدارة مخاطر السهول الفيضية في باراماتا

يسعى مقترح التخطيط إلى إجراء تغييرات على الحدود الحالية لمنطقة الأعمال المركزية في باراماتا، بالإضافة إلى الاستخدام المتنوع للأراضي، وضوابط الشكل الأساسي المبني، واليات تسليم البنية التحتية في خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011. وستعمل هذه التغييرات على تمكين ودعم النمو الكبير المخطط له في منطقة الأعمال المركزية في باراماتا.

يحتوي العرض أيضًا على مسودة لتحديث لخطط إدارة مخاطر السهول الفيضية في باراماتا والتي توضح بالتفصيل كيفية اقتراح إدارة مخاطر الفيضانات في منطقة الأعمال المركزية في باراماتا لدعم التغييرات والنمو. وقد تم إدراج تفاصيل هذا العدد في مستند العرض على الموقع الإلكتروني:

participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/cbd-planning



الصور بواسطة Arterra Interactive

المعارض المستقبلية لعناصر أخرى من إطار العمل:

تعديل على ضوابط مركز مدينة باراماتا في خطة ضوابط التطوير لباراماتا (DCP)

سيوفر هذا التعديل إرشادات إضافية للتخطيط والتصميم لدعم مقترح التخطيط. ويلعب التصميم التفصيلي دورًا مهمًا في خلق الحركة والنشاط والروابط بين المباني والأماكن العامة (مثل الشوارع والساحات والحدائق) وهو أمر بالغ الأهمية في تشكيل الطريقة التي تعيش بها المدينة.

سجل اهتمامك للاطلاع على المستجدات. نحن نشجعك على تسجيل اهتمامك لتلقي إشعارات إلكترونية حول المعارض العامة المستقبلية للعناصر الأخرى لمراجعة إطار عمل تخطيط منطقة الأعمال المركزية في باراماتا - خطة النقل المتكاملة، واستراتيجية البنية التحتية لمنطقة الأعمال المركزية في باراماتا وتعديل DCP.

يرجى إرسال رسالة بالبريد الإلكتروني إلى

parracbdplanning@cityofparramatta.nsw.gov.au

لتسجيل اهتمامك.

خطة النقل المتكاملة لمنطقة الأعمال المركزية في باراماتا

سوف تحتوي هذه الخطة على تفاصيل لنتائج اختبارات حركة المرور وستقدم توصيات حول التحسينات في البنية التحتية للطرق والنقل العام ومبادرات النقل النشطة اللازمة لإدارة تحديات النمو.

استراتيجية البنية التحتية لمنطقة الأعمال المركزية في باراماتا

سوف تحدد هذه الاستراتيجية كيف سيتم دعم النمو المتوقع بموجب مقترح تخطيط منطقة الأعمال المركزية في باراماتا من خلال أنواع مختلفة من البنية التحتية بما في ذلك حركة المرور والنقل والبنية التحتية المجتمعية والثقافية والساحات المفتوحة والمرافق الترفيهية والأعمال العامة - كل الأشياء اللازمة لجعل المدينة مكانًا رائعًا للعيش والعمل واللعب. وستشمل هذه الاستراتيجية أيضًا خطة إسهامات تمويلية جديدة، وستستند إلى مراجعة إطار تمويل البنية التحتية لمنطقة الأعمال المركزية في باراماتا.

لمحة عامة حول مقترح تخطيط منطقة الأعمال المركزية في باراماتا

ما هو الهدف من مقترح التخطيط؟

قامت وزارة التخطيط والصناعة والبيئة في نيوساوث ويلز بمراجعة مقترح التخطيط وقوّرت أنه مناسباً للعرض على الجمهور. وينقسم مقترح التخطيط إلى الأجزاء التالية:

الجزء الأول - بيان بالأهداف والنتائج المرجوة من مقترح التخطيط.

الجزء الثاني - شرح للأحكام التي سيتم تضمينها في خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011.

الجزء الثالث - تبرير لتلك الأهداف والنتائج وعملية تنفيذها.

الجزء الرابع - خرائط، حيثما كان ذلك مناسباً، لتحديد الغرض من مقترح التخطيط والمنطقة التي ينطبق عليها.

الجزء الخامس - تفاصيل التشاور المجتمعي الذي سيتم إجراؤه حول مقترح التخطيط.

الجزء السادس - جدول زمني للمشروع يوضح بالتفصيل الإطار الزمني المتوقع لعملية وضع الخطة لكل مقترح تخطيط.

نظراً لأهمية مقترح التخطيط والتغييرات المقترحة، فقد استند مقترح التخطيط إلى دراسات وأبحاث فنية لتحديد مشكلات مثل الفيضانات، والتلوث، وحجب أشعة الشمس، والتراث، وتأثيرات المرور والنقل، وإنجاز البنية التحتية. ويمكن الاطلاع عليها عبر الموقع الإلكتروني [\(انقر هنا\)](#)، بينما توفر الصفحات 9 - 10 من مقترح التخطيط قائمة كاملة بالدراسات [\(متاحة أيضاً على الموقع الإلكتروني، انقر هنا\)](#).

إدارة الفيضانات

إحدى الدراسات عبارة عن مسودة تحديث لخطة لإدارة مخاطر السهول الفيضية لمنطقة الأعمال المركزية في باراماتا التي تم إعدادها وفقاً للإرشادات المتضمنة في دليل تطوير السهول الفيضية لحكومة نيوساوث ويلز (2005). تخضع جميع الأراضي التي تم تحديدها على أنها معرضة للفيضانات داخل منطقة الحكومة المحلية لمدينة باراماتا لخطة إدارة مخاطر السهول الفيضية التي توضح بالتفصيل إدارة واستخدام الأراضي المعرضة للفيضانات. وتتمثل القضية الرئيسية لإدارة مخاطر مياه الأمطار والفيضانات في مقترح التخطيط هذا في تحقيق التوازن بين النمو في منطقة الأعمال المركزية وإدارة مخاطر الفيضانات التي تؤثر على الحياة والممتلكات. كما تظهر المباني التي تم تحديدها على أنها معرضة للفيضانات في خريطة إدارة مخاطر السهول الفيضية، ويمكنك قراءة المزيد في هذا الصدد في الصفحات 30 - 33 من مقترح التخطيط [\(انقر هنا للاطلاع على الخريطة والمقترح\)](#).

يهدف مقترح التخطيط إلى تغيير ضوابط التخطيط في منطقة الأعمال المركزية في باراماتا لتوسيع الأنشطة التجارية وتكثيفها ودعم الاستخدام المختلط ذي الكثافة العالية والتنمية السكنية. تتمثل الرؤية في أن المباني الجديدة يجب أن تحدد الشوارع والأماكن العامة لتوفير مجال عام مريح وعملي وجذاب؛ في حين أن الأبراج أعلاه طويلة ونحيلة وتم وضعها في الخلف لإتاحة المجال لوصول أشعة الشمس وإعطاء المجال للمناظر الطبيعية والسماح بسهولة انسياب الهواء في الشوارع والأماكن العامة أدناه. وتهدف الضوابط إلى احترام أهمية العناصر والأماكن التراثية والمحميات، وإدارة شكل المدينة، ومطابقة المباني بالالتزام بمعايير بنية عالية.

ما هي المنطقة المتأثرة بمقترح التخطيط؟

ينطبق مقترح التخطيط على المنطقة الموضحة في خريطة طلب الأرض [\(انقر هنا للاطلاع\)](#).

في حين تم تضمين منتزه باراماتا ومنطقة "Park Edge (شديدة الحساسية)" في حدود مقترح التخطيط، إلا أنه لم يتم اقتراح أية تغييرات على عناصر التحكم في التخطيط في هذه المناطق. ويمكنك قراءة المزيد عن هذا في الصفحة رقم 5 من مقترح التخطيط.

كيفية استعراض مقترح التخطيط

نحن نتفهم أن استعراض مقترح التخطيط والدراسات الفنية قد يكون أمراً صعباً بسبب حجم وتاريخ وتعقيد هذا المشروع الذي يهدف إلى رسم ملامح المدينة. لمساعتك في استعراض مقترح التخطيط والدراسات الداعمة له، قمنا بتلخيص الأجزاء الرئيسية أدناه. ويمكنك أيضاً مشاهدة مقطع فيديو قصير [\(انقر هنا للمشاهدة\)](#) والاتصال بنا على الرقم 1300 617 058 للمزيد من التوضيح.

ما هو "مقترح التخطيط"؟

مقترح التخطيط هو مستند يشرح ويبرز التغييرات المقترحة على (في هذه الحالة خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011 حيثما ينطبق على منطقة الأعمال المركزية في باراماتا).

أعد المجلس مقترح التخطيط بما يتماشى مع متطلبات قانون التخطيط والتقييم البيئي لعام 1979 وإجراءات وإرشادات حكومة نيوساوث ويلز الأخرى. ويمكنك قراءة المزيد عن هذا في الصفحة رقم 4 من مقترح التخطيط.

ما هي ضوابط التخطيط التي يهدف مقترح التخطيط إلى تغييرها؟

فيما يلي ملخص للتغييرات الرئيسية المقترحة لتقسيم المناطق وعناصر التحكم في التصميم.

تقسيم المناطق (استخدام الأراضي)

سوف يعمل مقترح التخطيط على:

توفير مساحة كبيرة من الأراضي المخصصة للاستخدام المختلط B4 لتوفير أكثر من 14000 مسكن جديد (ما يعادل 37 برجًا مماثلة لأبراج Meriton كما هو موضح في الصورة على الجانب الأيمن).



توسيع نطاق المنطقة الأساسية التجارية B3 من 22 هكتار إلى 38 هكتار. سيوفر مقترح تخطيط منطقة الأعمال المركزية القدرة على استيعاب أكثر من 50,000 فرصة عمل إضافية في أرجاء منطقة الأعمال المركزية (ما يعادل 48 برجًا مماثلة لأبراج Deloitte كما هو موضح في الصورة على الجانب الأيمن).



التغييرات المقترحة في مقترح التخطيط متضمنة في خريطة تقسيم الأراضي (انقر هنا للاطلاع).

نسبة المساحة الأرضية

يهدف مقترح التخطيط إلى تغيير طريقة تخصيص مساحات الأراضي في أرجاء منطقة الأعمال المركزية.

ما هي نسبة المساحة الأرضية (FSR)؟

نسبة المساحة الأرضية (FSR) هي العلاقة بين حجم الأرض وإمكانات تطويرها. على سبيل المثال، يمكن أن يوفر موقع بمساحة 1000 متر مربع (ذي نسبة مساحة أرضية بواقع 6:1) مساحة أرضية تبلغ 6000 متر مربع (مع مراعاة الوفاء بمتطلبات التحكم في ارتفاع المبنى المسموح به ومعايير التصميم الأخرى).

ما الذي سيغير؟

ضوابط FSR الحالية المتضمنة في خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011 تطبق مجموعة واحدة فقط من ضوابط FSR في أرجاء منطقة الأعمال المركزية، والتي لا يمكن تحقيقها إلا إذا كانت المواقع تلي الحد الأدنى من مساحة الأرض. ويهدف هذا إلى تشجيع دمج المواقع لانجاز مباني ومساحات جيدة التصميم. وإذا كان الموقع لا يفي بالحد الأدنى لحجم الأرض لتحقيق أقصى قدر من FSR، فإنه يخضع "للمقياس متغير" يحسب FSR للموقع بناءً على حجم الأرض. وهذا لضمان "ملائمة" المباني الشاهقة للمواقع، لا سيما المواقع الصغيرة، والتفاعل بشكل جيد مع المجال العام (الشوارع والساحات والمنتزهات... إلخ). ويقدم مقترح التخطيط طريقة جديدة لتخصيص FSR من أجل ترقية منطقة الأعمال المركزية وتحقيق النمو المطلوب لتلبية أهداف الإسكان والتوظيف مع إنشاء مدينة ملائمة للعيش ومستدامة ومنتجة ومدعومة بالتصميم الجيد والبنية التحتية والمباني التي تراعي البيئة.

يقترح المجلس تطبيق مجموعتين من ضوابط FSR على عدد من المواقع داخل منطقة الأعمال المركزية:

- FSR أساسية - موضحة في خريطة نسبة المساحة الأرضية **(انقر هنا للاطلاع)** وتعكس بشكل عام ضوابط FSR الحالية المتضمنة في خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011. هذه النسب لا تخضع "لمقياس FSR متغير".

- FSR تحفيزية - موضحة في خريطة نسبة المساحة الأرضية التحفيزية **(انقر هنا للاطلاع)** وتطبق على مناطق تقسيم الأراضي للاستخدام المختلط B4 حيث توجد "زيادة ارتفاع" مقترحة فوق مستوى FSR الأساسي. وقد تم إعداد هذه الضوابط استجابة للتصميم الحضري التفصيلي وتحليل إمكانية الوصول إلى الطاقة الشمسية.

لا يمكن تحقيق FSR التحفيزية إلا إذا كان ثمة حد أدنى من مساحة الأرض المطلوبة ينطبق على المواقع بموجب "مقياس متغير" جديد لـ FSR (راجع الجزء 2.4 من مقترح التخطيط)؛ ويشمل التطوير البنية التحتية المجتمعية (راجع القسم المعنون "توفير البنية التحتية المجتمعية" في مقترح التخطيط). المواقع الموضحة باللون الأبيض أو بدون لون لا تخضع لقواعد FSR التحفيزية، وستنطبق عليها FSR الأساسية.

يمكن لبعض المواقع داخل منطقة الأعمال المركزية أن تحقق نسب FSR فرص إضافية، وهذا يظهر على خريطة مواقع الفرص **(انقر هنا للاطلاع)** وينطبق على بعض مناطق تقسيم الأراضي للاستخدام المختلط B4 بشكل عام على المناطق المجاورة لمنطقة النواة التجارية B3.

هذه المواقع لديها القدرة على تحقيق نسب FSR إضافية بواقع 3:1 (بالإضافة إلى FSR التحفيزية) شريطة تلبية عدد من الشروط، بما في ذلك الحد الأدنى من متطلبات الأبعاد/المكان، ووضع خطة تحكم في التطوير (DCP) خاصة بالموقع، والتميز في التصميم، ومعايير أداء عالية للبناء، وتوفير بنية تحتية مجتمعية إضافية بالإضافة إلى عدم التأثير بمتطلبات إمكانية وصول أشعة الشمس. (راجع قسم "مواقع FSR للفرص"، الصفحات 23 - 26 من مقترح التخطيط). المواقع الموضحة باللون الأبيض أو بدون لون ليست مواقع فرص.

زيادات في ارتفاع المباني ونسبة المساحة الأرضية

التميز في التصميم

لتحقيق سمات مدينة ذات مستوى عالمي وتحتوي على مباني تتمتع بحلول تصميمية مبتكرة، يعدّل مقترح التخطيط شرط "التميز في التصميم" الحالي (البند 7.10) عن طريق تغيير "المُحفزات" التي تتطلب عملية منافسة في التصميم المعماري لضمان خضوع مشكلات التصميم المرتبطة بالأبراج لتحليل أوثق. هذا البند مدعوم من قبل خريطة منطقة الأحكام الخاصة **(انقر هنا للاطلاع)**.

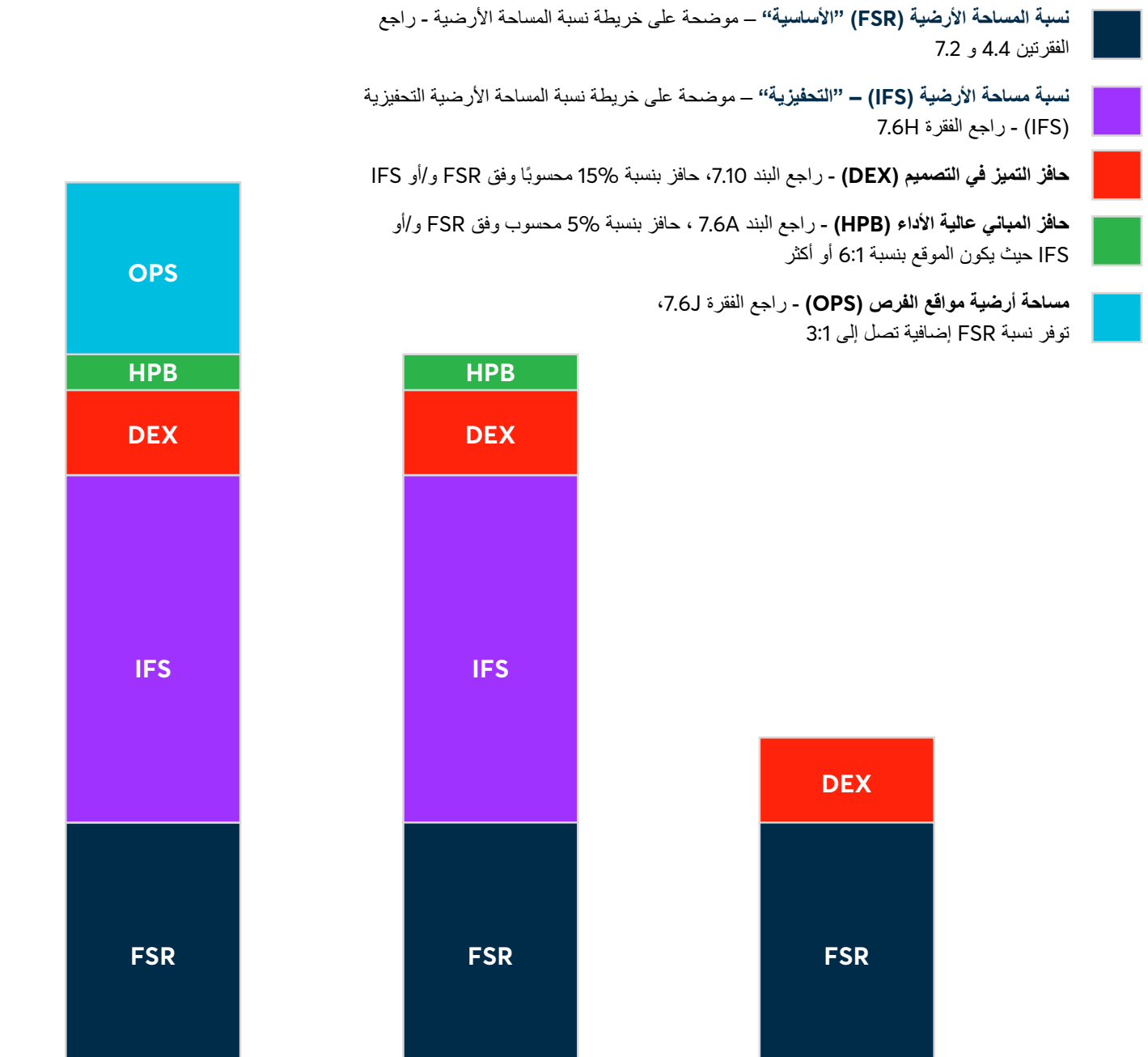
"مُحفزات" التميز في التصميم المقترحة في مقترح التخطيط	"مُحفزات" التميز في التصميم الحالية في إطار خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011
المباني التي تلي ما يلي يجب أن تخضع لمنافسة تصميم معماري:	المباني التي تلي ما يلي يجب أن تخضع لمنافسة تصميم معماري:
• ارتفاع يزيد عن 40 متراً	• ارتفاع يزيد على 55 متر
• يجب تحقيق الحد الأقصى من FSR في أي موقع يتراوح بين 1000 و 1800 متر مربع	• توفر الحد الأقصى من FSR في موقع تتراوح مساحته بين 1000 - 1800 متر مربع
• التطوير الذي يشمل موقعاً تراثياً أو مجاوراً له بشكل مباشر بهدف تحقيق نسبة FSR بواقع 3:1 أو أكثر.	

شريطة الحصول على تقييم/جائزة التميز في التصميم، يمكن تطبيق زيادة بنسبة 15% على ضوابط الارتفاع ذات الصلة و FSR، حسب الاقتضاء في مشاريع تطوير معينة.

يلغي مقترح التخطيط شرطاً متضمناً في خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011 يسمح بزيادة بنسبة 25% في FSR والارتفاع لمساحة الأرض غير السكنية في منطقة الأراضي المخصصة للاستخدام المختلط B4 إذا كان التطوير يعكس تميزاً في التصميم. ولن يكون هذا البند قابلاً للتطبيق لأن مقترح التخطيط يقترح إطاراً جديداً لتحفيز تطوير المواقع التجارية (راجع المناقشة أدناه).

يتمثل أحد المكونات البنيوية الرئيسية لمقترح التخطيط هذا في إدارة الطلب المتزايد على خدمات الكهرباء والغاز والمياه والصرف الصحي من التطوير المكثف داخل منطقة الأعمال المركزية في باراماتا. ويقترح بند المباني عالية الأداء الجديد (البند 7.6A) زيادات في FSR لتحفيز أداء بيئي أفضل في الأبراج متعددة الاستخدامات التي تشمل الشقق. وفي حالة استخدامات سكنية معينة، يسمح البند بزيادة FSR بنسبة 5% على المواقع ذات نسبة FSR بواقع 6:1 أو أكثر إذا كانت ذات حجم معين وتحقق أداءً بيئيًا أعلى من BASIX (مؤشر البناء والاستدامة). إنَّ BASIX، أو مؤشر البناء والاستدامة، هو إجراء تخطيط حكومي لولاية نيو ساوث ويلز لتقليل استخدام الكهرباء والمياه من خلال تحديد أهداف الاستدامة الدنيا للنمو الإسكاني. ويقترح البند أيضًا مستوى عالٍ من الأداء البيئي في المباني التجارية، ولكن هذا إلزامي لأنواع معينة من المباني ولا يتم تحفيزه من خلال الزيادة في FSR كما هو الحال مع الأبراج السكنية. الشكل أدناه هو مثال على كيفية تطبيق نسب FSRs المقترحة على الموقع.

كيفية تطبيق مختلف عناصر التحكم في نسبة المساحة الأرضية على الموقع





الصورة بواسطة Arterra Interactive

ارتفاعات المباني

كما هو الحال مع نسب مساحة الأرض، يسعى مقترح التخطيط إلى تغيير طريقة تخصيص ارتفاعات المباني في أرجاء منطقة الأعمال المركزية. ويقترح المجلس تطبيق مجموعتين من ضوابط الارتفاع على عدد من المواقع داخل منطقة الأعمال المركزية:

- **ارتفاع القاعدة** – موضح في خريطة ارتفاع المباني (انقر هنا للاطلاع) ويعكس بشكل عام ضوابط الارتفاع الحالية المتضمنة في خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011.
- **ارتفاع المبنى التحفيزي** – موضح في خريطة الارتفاع التحفيزي للمباني (انقر هنا للاطلاع) وينطبق على منطقة الأراضي المخصصة للاستخدام المختلط B4، بشكل عام حيث يوجد ارتفاع فوق معدل FSR الأساسي وفقاً لخريطة FSR التحفيزية (ولكن فقط في الأماكن التي توجد فيها زيادة ارتفاع مقابلة).

تنتج الارتفاعات التحفيزية عن التصميم الحضري واختبار ضمان وصول أشعة الشمس ويمكن تحقيقها إذا تم توفير البنية التحتية المجتمعية. المواقع الموضحة باللون الأبيض أو "بدون لون" لا ينطبق عليها الارتفاع التحفيزي، وستنطبق عليها ارتفاعات القاعدة. ويتم أيضاً عرض المواقع المتأثرة بضوابط ضمان وصول أشعة الشمس على كل من خرائط الارتفاعات الأساسية والتحفيزية.

يُرجى ملاحظة أن المجال الجوي فوق ارتفاعات معينة تديره حكومة الكومنولث ووكالتها، و CASA (هيئة سلامة الطيران المدني). ولا يمكن أن تتداخل المباني مع المجال الجوي فوق مستوى معين، وبالتالي فإن أقصى ارتفاع مسموح به بموجب مقترح التخطيط لمواقع معينة هو 243 متر (RL) ("المستوى النسبي" أو الارتفاع فوق مستوى سطح البحر). كما إنَّ 243 متر RL يعادل مبنى سكني مكون من 69 طابق أو مبنى تجاري مكون من 52 طابق، ويتضمن أي ارتفاع إضافي يتم تحقيقه من خلال التميز في التصميم.

يحدد مقترح التخطيط المباني المتضمنة في خريطة ارتفاع المباني وخريطة الارتفاعات التحفيزية للمباني والتي لا يمكن أن يتجاوز ارتفاعها الارتفاع المسموح به لضمان وصول أشعة الشمس. إن مستوى ضمان وصول أشعة الشمس هو سطح افتراضي يمتد قطريًا في الهواء من مكان عام نريد حمايته من حجب أشعة الشمس، حيث يعكس إسقاطه في الهواء زاوية الشمس في وقت معين من اليوم ويوم معين من السنة. ولا يُسمح للمباني باختراق هذا المستوى مما يضمن عدم حجب أشعة الشمس عن الأماكن العامة.



هذا البند وخريطة ضمان وصول أشعة الشمس (انقر هنا للاطلاع) تمّ تصميمهما من أجل:

- ضمان وصول أشعة الشمس من الساعة 12 ظهرًا حتى 2 بعد الظهر (منتصف الشتاء) على أجزاء محددة من Parramatta River Foreshore و Prince Alfred Park و Lancer Barracks و Jubilee Park و Parramatta Square؛
 - ضمان وصول أشعة الشمس من الساعة 10 صباحًا حتى 2 بعد الظهر (منتصف الشتاء) في Experiment Farm؛
 - تعزيز ضمان وصول أشعة الشمس في Lancer Barracks و Jubilee Park من خلال توسيع مستوى الحماية الحالي إلى 243 متر (RL)؛ و
 - التأكد من أن أي حجب لأشعة الشمس في المنطقة المحمية من Parramatta Square بين الساعة 1 ظهرًا و 2 بعد الظهر في الاعتدالات يحتوي على منطقة تعويضية داخل المنطقة المربعة الأوسع التي لا تزال تتلقى أشعة الشمس.
- يمكنك قراءة المزيد عن ضمان وصول أشعة الشمس في قسم "وصول أشعة الشمس" (الصفحات 19 – 21) من مقترح التخطيط وفي الدراسة الفنية لمستوى حجب أشعة الشمس (انقر هنا للاطلاع عبر الموقع الإلكتروني).

تغييرات أخرى في السياسة

ما هي الضوابط المقترحة لتحقيق الفوائد البيئية؟

- يسعى مقترح التخطيط إلى تقديم عدد من البنود المبتكرة الجديدة التي توفر فوائد بيئية واقتصادية واجتماعية، كما هو موضح أدناه:
- بند جديد (البند 7.6A) يعزز الاستخدام الفعال والمستدام للطاقة والموارد التي تقلل من استهلاك المباني الجديدة للطاقة والمياه. هذا للمساعدة في إدارة تغير المناخ والحرارة في المناطق الحضرية.
- بند جديد (البند 7.6B) يتطلب وجود أنظمة مياه مزدوجة (كل من أنابيب مياه الشرب وأنابيب المياه المعاد تدويرها) في جميع المباني الجديدة.
- بند جديد (البند 7.6E) يتطلب توفير مرافق نهاية الرحلة مثل الاستحمام والخزائن وغرف التغيير ومواقف الدرجات ضمن أي مشروع تجاري أو تطوير متعدد الاستخدامات.
- بند جديد (البند 7.6L) لإدارة المخاطر على الأرواح والممتلكات من الفيضانات والذي يتضمن شرط "توفير ملجأ" في مواقع التطوير. تقع منطقة الأعمال المركزية داخل السهول الفيضية لنهر باراماتا، وهذا يتسبب في تعرض المدينة لظروف فيضان مفاجئ مما يجعل من الصعب إجلاء الناس. وجدت أبحاث الفيضانات أن "توفير الملجأ" هو نهج عملي لموازنة النمو وتخفيف المخاطر.

ما هي الضوابط المقترحة لتحقيق منافع اقتصادية؟

- بالإضافة إلى منطقة البويرة التجارية B3 الموسعة، تم اقتراح بند جديد (البند 7.6C) يتطلب من بعض مواقع الاستخدام المختلط B4 تحقيق حد أدنى من FSR بواقع 1:1 من مساحة الأراضي التجارية للتأكد من أن ترقية باراماتا تتماشى مع المزيج الصحيح من استخدامات العقارات السكنية والتجارية. إن أية مساحة أرضية تجارية إضافية على المواقع التي تزيد مساحتها على 1800 متر مربع تكون غير محدودة بعد ذلك حتى مستوى الارتفاع التحفيزي للتحكم في المبني. هذا لتشجيع توفير المزيد من الاستخدامات التجارية في منطقة الاستخدام المختلط B4، وتعزيز فرص العمل ونمو الأعمال التجارية. هذا البند مدعوم بخريطة الأحكام المحلية الإضافية (انقر هنا للاطلاع).
- بند جديد (البند 7.6D) يسمح بمساحة مكاتب غير محدودة في منطقة البويرة التجارية B3 في المواقع التي تزيد مساحتها على 1800 متر مربع. هذا لتشجيع الأبراج المكتبية الجديدة وفرص العمل في منطقة الأعمال المركزية في باراماتا، وذلك لتعزيز دورها وأهميتها الاقتصادية.

ما هي الضوابط المقترحة لتوفير الفوائد الاجتماعية والثقافية؟

- بند واجهة نشطة جديدة (البند 7.6F) يتطلب من بعض المباني المظلة على الشارع أو النهر أو ساحة عامة أن تتوفر فيها استخدامات تفاعلية على مستوى الأرض تعزز سمة المدينة الحيوية والقابلة للعيش، مثل المحلات التجارية والمقاهي. هذا البند مدعوم من قبل خريطة الواجهات النشطة (انقر هنا للاطلاع).
- بند جديد (البند 7.6I) يتطلب أن تتوفر سمات تطوير جديدة في البنية التحتية المجتمعية، مثل مرافق الترفيه والمرافق المجتمعية والمرافق البيئية والمحميات العامة، هذا إذا كان مقدموا الطلبات يرغبون في الاستفادة من "الزيادة" التطويرية الكبيرة المتاحة بموجب معدلات FSR التحفيزية وضوابط الارتفاع التحفيزي للمبني حسبما هو متضمن في مقترح التخطيط.
- بند بديل جديد يتعلق بضمان وصول أشعة الشمس (البند 7.4). يعمل هذا البند على ضمان وصول أشعة الشمس إلى الأماكن العامة الرئيسية لضمان أن تكون الساحات ملائمة للعيش وناضحة بالحياة لمتعة المقيمين والزائرين والعاملين، لا سيما خلال ساعات الغداء.
- إدراجات إضافية للأراضي على خريطة حيازة وحفظ الأراضي (انقر هنا للاطلاع) وذلك "لحماية" الأراضي من أجل تحقيق بنية تحتية مستقبلية للنقل. وسيساعد هذا في ضمان وجود البنية التحتية المناسبة للنقل لإدارة احتياجات المرور المستقبلية للمجتمع.
- بند جديد (البند 7.6K) يقترح تعزيز حماية الأماكن التراثية ومناطق الحفاظ على التراث. لم يتم اقتراح أية تغييرات على حالة أماكن التراث الفردية المدرجة، ولم يقترح سوى تغيير صغير على حدود منطقة تراثية واحدة بما يتفق مع دراسة فنية للتراث. هذا البند تدعمه خريطة المناطق التراثية (انقر هنا للاطلاع).
- عموماً، تتمتع الأماكن التراثية بنفس ضوابط التخطيط (الارتفاعات ومعدلات FSRs المماثلة للمواقع المجاورة غير المدرجة في قائمة الأماكن التراثية (مع بعض الاستثناءات المحدودة). والسبب في ذلك هو تمكين نقل المساحة الأرضية مع المباني المجاورة وتشجيع الاحتفاظ وإعادة تطوير وتجديد الأماكن التراثية (حتى لا يتضرر أصحاب الممتلكات التراثية).

تعديلات طفيفة

تم أيضاً اقتراح تعديلات طفيفة على الجدول 1 للاستخدامات الإضافية المسموح بها، على النحو التالي:

- تعديل طفيف للبند 7 (1) المتعلق بالإشارة إلى شارع.
- تعديل طفيف للمادة 8 (2) التي تتعلق باستخدام أرض معينة في Argyle Street، باراماتا.
- تعديل الفقرة 9 (2) فيما يتعلق بجواز "محطات إصلاح المركبات" في منطقة Auto Alley.

التعديلات مدعومة بخريطة الاستخدامات الإضافية المسموح بها
(انقر هنا للاطلاع).

الخلفية والتحضير

في أبريل 2016، تم "إدراج" مقترح التخطيط رسمياً لأول مرة في نظام التخطيط عندما أرسل المجلس مقترح التخطيط إلى وزارة التخطيط والصناعة والبيئة ("الوزارة") لطلب تحديد بوابة. ومع ذلك، فإن مقترح التخطيط له تاريخ ممتد مع عملية البحث والمراجعة التي أدت إلى إعداد مقترح التخطيط ابتداءً من عام 2014.

تعاون موظفو المجلس مع الوزارة والمجتمع وقطاع التنمية أثناء تقديمهم من مسودة مراجعة إطار عمل تخطيط وسط مدينة باراماتا (2014) إلى إستراتيجية تخطيط وسط مدينة باراماتا (2015)، إلى المسودة الأولى لمقترح التخطيط في عام 2016.

في ديسمبر 2018، أصدرت الوزارة قرار تحديد البوابة بـ 34 شرطاً تتطلب تعديل مقترح التخطيط وإجراء دراسات إضافية. وخلال عام 2019، أجرى موظفو المجلس مزيداً من التحليلات والدراسات للوفاء بهذه الشروط.

في 25 نوفمبر 2019، وافق المجلس على مقترح تخطيط محدث استجاب لشروط تحديد البوابة، خاضعاً للمزيد من التشاور مع السلطة العامة (الشرط 2). كان من المقرر أن تحدث هذه الخطوة قبل عملية التشاور العامة الأوسع. وبعد التشاور مع السلطة العامة والمزيد من التحديثات على مقترح التخطيط، طلب المجلس في 17 مارس 2020 من الوزارة أن تبدأ في مراجعة مقترح التخطيط المُحدث وإصدار الموافقة لبدء العرض على الجمهور بنطاق أوسع تماشياً مع الشرط 3 من تحديد البوابة؛ المرحلة الرئيسية التالية في نظام التخطيط.

في 27 يوليو 2020، تلقى المجلس خطاب دعم من الوزارة للشروع في عرض مقترح التخطيط للجمهور مع مراعاة تعديلات طفيفة. وتضمنت هذه الرسالة أيضاً تعديلاً في تحديد البوابة بشروط جديدة. خلال شهري يوليو وأغسطس 2020، قام موظفو المجلس بمزيد من العمل لمعالجة هذه القضايا الجديدة المطلوبة من الوزارة وإجراء المزيد من التعديلات الطفيفة لتجهيز مقترح التخطيط للعرض على الجمهور.

في 21 سبتمبر 2020، بدأ عرض مقترح التخطيط على الجمهور. للاطلاع على مواد العرض، قم بزيارة:

participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/cbd-planning

الجدول الزمني لمقترح تخطيط منطقة الأعمال المركزية

البداية

تجهيزات المجلس

أبريل 2016 - قرار المجلس بالموافقة على مقترح التخطيط لإرساله إلى وزارة التخطيط والبيئة (آنذاك) لطلب تحديد البوابة.

ديسمبر 2018 - تحديد البوابة الصادر عن وزارة الصناعة والتخطيط والبيئة مع 34 شرطاً تتطلب تعديل مقترح التخطيط وإجراء دراسات إضافية.

يوليو 2020 - تم التشاور مع وكالة الولاية بين ديسمبر 2019 ويناير 2020، ثم تقديم التوصيات إلى وزارة التخطيط والصناعة والبيئة بعد إجراء تعديلات طفيفة. يوليو 2020، أصدرت الوزارة الموافقة على العرض على الجمهور مع مراعاة تعديلات طفيفة.

سبتمبر - نوفمبر 2020 - العرض على الجمهور من 21 سبتمبر 2020 إلى 2 نوفمبر 2020 مع التعديلات.

الربع الأول من 2021 (إسترشادي) - تقرير إلى لجنة التخطيط المحلية (بعد العرض).

الربع الأول من 2021 (إسترشادي) - ما بعد العرض - تقرير إلى المجلس للحصول على قرار بإرسال PP إلى DPIE للانتهاج منه.

منتصف 2021 (إسترشادي) - قيام الوزير (أو من ينوب عنه) بإعداد LEP.

النهاية

ادل برأيك

سيتم عرض مقترح التخطيط والمعلومات الداعمة على الجمهور من الاثنين 21 سبتمبر 2020 حتى الاثنين 2 نوفمبر 2020 (6 أسابيع)، ويمكن الاطلاع عليه في:

- الموقع الإلكتروني للمجلس: participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/cbd-planning
 - مركز اتصال العملاء التابع للمجلس: 126 Church Street, Parramatta، من 9:00 صباحًا - 3:00 مساءً، من الاثنين إلى الجمعة
 - مكتبة باراماتا، 1/3 Fitzwilliam Street, Parramatta (تخضع لقيود COVID-19 - قم بزيارة الموقع الإلكتروني للمجلس للمزيد من التفاصيل)
- يمكن تقديم آراء وملاحظات كتابية حول مقترح التخطيط خلال فترة العرض، عبر:

- الموقع الإلكتروني للمجلس كرسالة مفتوحة: participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/cbd-planning
- البريد الإلكتروني: parracbdplanning@cityofparramatta.nsw.gov.au (يرجى كتابة المرجع: F2020/02641)
- البريد العادي:

City of Parramatta Council, Attention: Parramatta CBD Planning Proposal Team (Ref: F2020/02641)
PO Box 32, Parramatta NSW 2124

يجب استلام الآراء والملاحظات في موعد أقصاه الساعة 5:00 مساءً من يوم الإثنين 2 نوفمبر 2020.

يرجى العلم بأن أية معلومات شخصية تقدمها في رسالتك/ملاحظاتك (مثل اسمك وتفاصيل الاتصال بك) سيستخدمها المجلس للنظر بشكل صحيح في ملاحظاتك والتواصل معك إذا لزم الأمر. إدراج هذه المعلومات اختياري، ويمكنك الوصول إلى أي معلومات شخصية تم جمعها وقد تكون متاحة أيضًا لأطراف ثالثة وفقًا لسياسة الوصول إلى المعلومات الخاصة بالمجلس.

يتم عرض مقترح التخطيط على الجمهور وفقًا للقسم 3.34(2)(c) والجدول 1 (البند 4) من قانون التخطيط والتقييم البيئي لعام 1979. ولم يتم إصدار تفويض لإعداد خطة البيئة المحلية الجديدة التابعة للمجلس. في نهاية فترة العرض، وبعد النظر في الآراء والملاحظات المستلمة، سيقدم المجلس مقترح التخطيط إلى وزارة التخطيط والصناعة والبيئة، التي ستكون مسؤولة عن إكمال خطة البيئة المحلية.

جلسات هاتفية خارج ساعات العمل وجلسة أسئلة وأجوبة لأفراد المجتمع عبر الإنترنت

لمنحك فرصة إضافية لطرح الأسئلة، نقوم بتوفير جلسات هاتفية مخصصة خارج ساعات العمل. لمعرفة كيف يمكنك حجز جلسة، [م زيارة الموقع الإلكتروني للمجلس.](#)

بالإضافة إلى ذلك، سيقوم المجلس أيضًا بجلسة أسئلة وأجوبة لأفراد المجتمع عبر الإنترنت حيث ستتمكن من طرح أسئلة مباشرة في بيئة يشرف عليها موظفو المجلس. ستعقد الجلسة عبر الإنترنت يوم الثلاثاء 13 أكتوبر 2020 الساعة 6:00 مساءً [على الموقع الإلكتروني للمجلس.](#)

للمزيد من التفاصيل حول كيفية المشاركة، يرجى زيارة موقع المجلس participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/cbd-planning أو اتصل على الرقم 1300 617 058 واطلب التحدث مع أحد أعضاء فريق المشاركة المجتمعية التابع للمجلس.

