إطار عملية تنسيق الخطط الخاصة باستخدام أراضينا

الملخص المجتمعي كانون الثاني/ يناير 2019

CITY OF PARRAMATTA

تنسيق الخطط الخاصة باستخدام أراضينا

يعمل المجلس حالياً على مراجعة الخطط العديدة الخاصة باستخدام الأراضي التي تنطبق حاليًا على أجزاء مختلفة من منطقة الحكومة المحلية لمدينة باراماتا (Local Government Area – LGA) بهدف وضع خطة بيئية محلية (Local Environmental Plan – LEP) موحدة وخطة خاصة بتنظيم عملية التنمية (Development Control Plan – DCP) والتي سيتم تطبيقها على كافة أنحاء LGA.

ما السبب وراء قيام المجلس بذلك؟

في أيار/مايو 2016، تمّ إنشاء LGA جديدة تابعة لمدينة باراماتا من أجزاء من المناطق السابقة الخاضعة للمجلس في أوبورن وهولرويد وهورنسبي وباراماتا و The Hills. نتيجة لذلك، تنطبق خطط وضوابط مختلفة على استخدام الأراضي (خمس LEP وتسعة DCP) على أجزاء مختلفة من LGA. وقد أدى ذلك إلى عدم اتساق الإطار الخاص بالسياسات وإلى تعقيده بالإضافة إلى تطبيق قوانين مختلفة في المناطق المختلفة.

ستؤدي عملية التنسيق إلى وضع مجموعة واضحة ومتسقة من ضوابط التخطيط.

حول ورقة النقاش

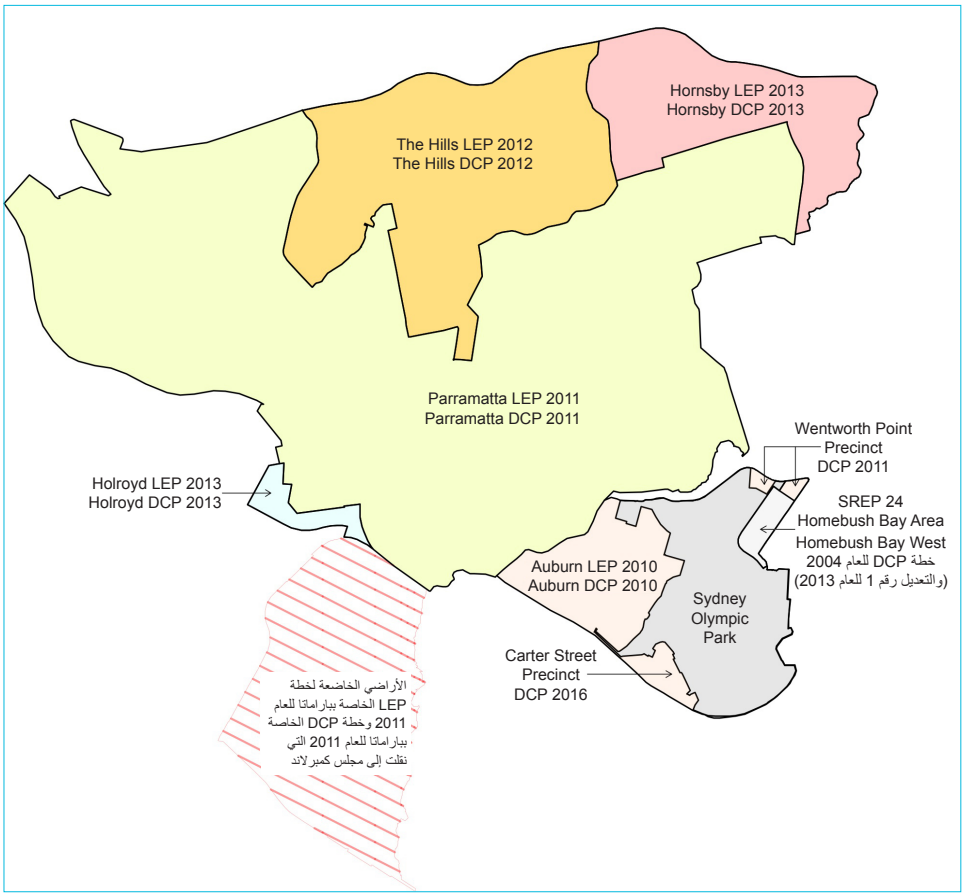
كونها جزء أساسي من عملية المراجعة، أعد المجلس *ورقة النقاش حول تنسيق الخطط الخاصة باستخدام الأراضي (Land Use Planning Harmonisation Discussion Paper)* . وهي تحدد الاختلافات بين LEPs و DCPs التي تطبق حاليًا في LGA كما تقترح خيارات لكيفية تنسيق ضوابط التخطيط على الصعيد المحلي.

ما الذي لا تتناوله ورقة النقاش

تركّز عملية التنسيق على وضع مجموعة متسقة من ضوابط التخطيط على كافة أنحاء LGA. ولا تقترح ورقة النقاش زيادة الكثافات السكانية في أي منطقة من مناطق LGA.

ستتم معالجة أي مقترحات واردة تعقيباً على الطلبات المرسلة لملاك الأراضي للشروع في تقديم اقتراحاتهم لعملية التخطيط أو تعقيباً على التخطيط الاستراتيجي المخصص لكل منطقة والذي اضطلع به المجلس أو حكومة الولاية، مثل مقترح التخطيط لمنطقة الأعمال المركزية في باراماتا، والتشاور حولها بشكل منفصل.

خطط استخدام الأراضي المطبقة في LGA التابعة لمدينة باراماتا



ملخص الاقتراحات الرئيسية

يسعى المجلس للحصول على الملاحظات حول الاقتراحات الخاصة بتوحيد سياسات وضوابط LEP و DCP. عندما تكون هناك طرق مختلفة لمعالجة مسألة ما، سيتم تقديم أكثر من خيار واحد للحصول على الملاحظات بخصوصه.

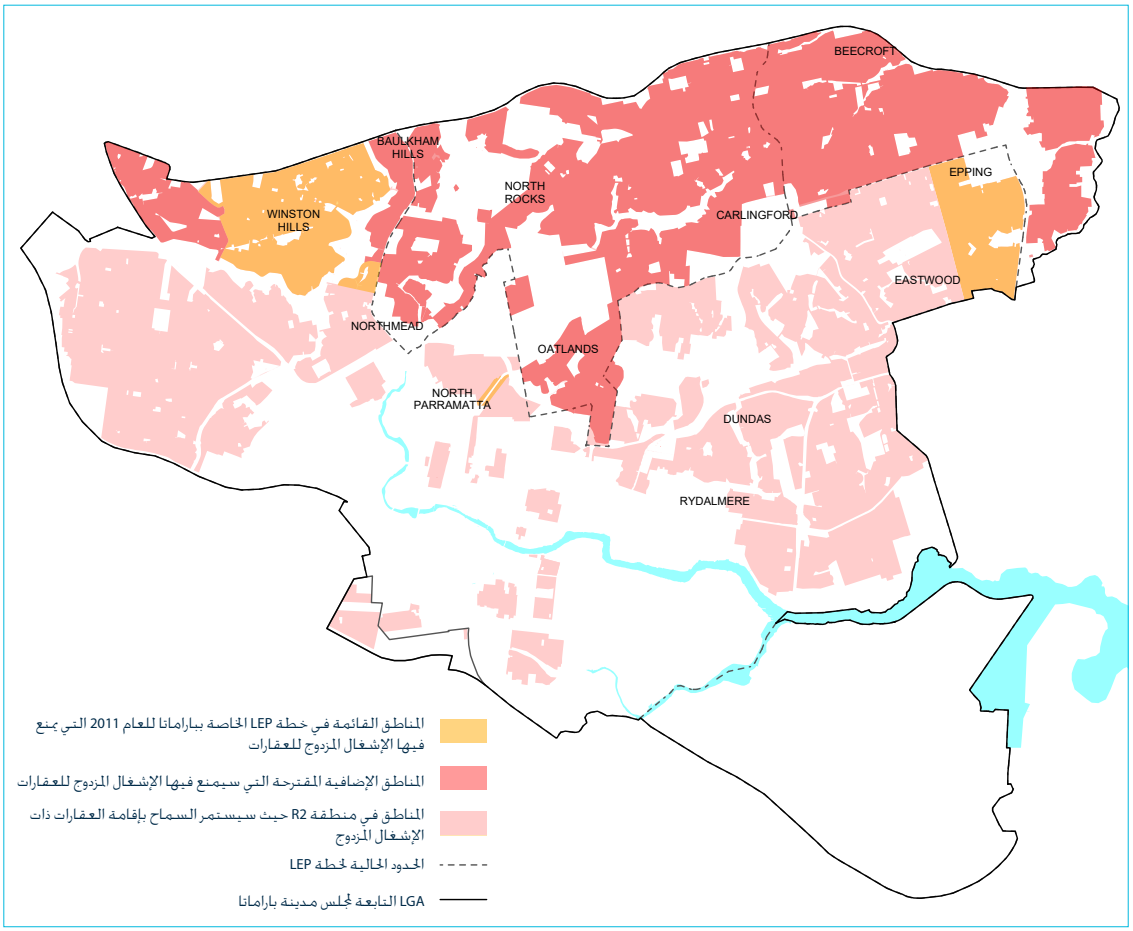
الإشغال المزدوج للعقارات

لدى مختلف LEPs سياسات مختلفة حول الإشغال المزدوج للعقارات، بما في ذلك الأماكن المسموح بها ذلك والمتطلبات الخاصة بحجم المساحة المخصصة وما إذا كان يُسمح بالتقسيمات الفرعية. تتضمن الاقتراحات لتنسيق الضوابط ما يلي:

أين يسمح في المنطقة السكنية منخفضة الكثافة R2 بالإشغال المزدوج للعقارات	السماح بإقامة العقارات ذات الإشغال المزدوج في أجزاء من المنطقة السكنية منخفضة الكثافة R2، ومنعها في مناطق معينة. تشمل مناطق الحظر المقترحة المواقع المحظورة حاليًا في إطار خطة LEP الخاصة بباراماتا، بالإضافة إلى الأراضي المخصصة في R2 التي تمّ نقلها من LGAs السابقين في Hornsby و The Hills. تمّ الاقتراح أيضًا بتضمين بعض أجزاء من Oatlands و Winston Hills، حيث يسمح حالياً بالإشغال المزدوج للعقارات، ضمن المناطق المحظورة بهدف وضع حدود ثابتة ومنطقية. ➢ الخيار البديل 1: منع الإشغال المزدوج للعقارات في مواقع أخرى، مثل الأراضي المخصصة في R2 في أجزاء من Carlingford و Dundas و Eastwood و Epping و Rydalmere (باستثناء واجهة الأراضي في Marsden و Kissing Point و Victoria Roads). ➢ الخيار البديل 2: وضع حظر على عدد أقل من المناطق والسماح بإقامة العقارات ذات الإشغال المزدوج في مواقع أخرى، على سبيل المثال على الأراضي المخصصة في R2 في أجزاء من LGAs السابقين في Hornsby و The Hills لتوفير المزيد من فرص إقامة المنشآت ذات الإشغال المزدوج عبر كافة مناطق LGA.
السماح بالإشغال المزدوج للعقارات في مناطق R3 و R4	السماح بالإشغال المزدوج للعقارات في جميع المناطق السكنية متوسطة الكثافة R3 والمناطق السكنية عالية الكثافة R4 الموجودة في جميع أنحاء LGA، بهدف توفير الفرصة لتنويع المساكن في هذه المواقع.
الحد الأدنى لمتطلبات المساحة المخصصة	الحد الأدنى المطلوب للمساحة المخصصة التي يسمح فيها ببناء عقارات للإشغال المزدوج هو 600 متر مربع، وذلك لضمان تحقيق نتائج جيدة على صعيد التصاميم.
القيود المفروضة على أنواع العقارات المخصصة للإشغال المزدوج	حصر عملية بناء العقارات المخصصة للإشغال المزدوج على أنواع العقارات المتصلة ببعض، باستثناء النقاط والمواقع التراثية التي لها أكثر من واجهة واحدة على الشارع، وفقًا للنهج المتّبع في خطة LEP الحالية الخاصة بباراماتا. ➢ الخيار البديل: السماح ببناء عقارات مخصصة للإشغال المزدوج منفصلة عن بعضها البعض على كل المواقع. ويتطلب ذلك أن يكون الحد الأدنى للمساحة المخصصة أكبر.
السماح ببناء أقسام فرعية للعقارات المخصصة للإشغال المزدوج	السماح ببناء الأقسام الفرعية في المناطق التي يسمح فيها ببناء عقارات مخصصة للإشغال المزدوج. ➢ الخيار البديل: من الممكن منع بناء الأقسام الفرعية، لأنها متاحة حاليًا في أجزاء معينة من LGA. ومع ذلك، فقد ثبت بأنّ هذا الأمر يشكّل عقبة أمام عملية بناء العقارات المخصصة للإشغال المزدوج.
القيود المفروضة على بناء العقارات المخصصة للإشغال المزدوج في مناطق حفظ التراث	السماح ببناء العقارات المخصصة للإشغال المزدوج في مناطق حفظ التراث، مع قَصرها على الأشكال التي تكون فيها المساكن وراء بعضها البعض لصون طابع هذه المناطق. سيتمّ حصر الأقسام الفرعية أيضًا على العقارات المملوكة ملكية مشتركة (Strata Title) أو على الممتلكات المجتمعية (Community Title) للحفاظ على أنماط التقسيمات الفرعية التاريخية.
ضوابط التصميمات السكنية	تطبيق الحد الأدنى من ضوابط DCP التالية: – الحد الأدنى لعرض الموقع 15 متراً – مساحة خاصة مفتوحة تبلغ 100 متر مربع لكل مسكن – أن تكون 40٪ من مساحة الموقع محسنة بالمناظر الطبيعية (بما في ذلك أن تكون 30٪ من تربة الموقع تربة عميقة) – الحد الأدنى لمواقف السيارات هو سيارة واحدة لكل مسكن

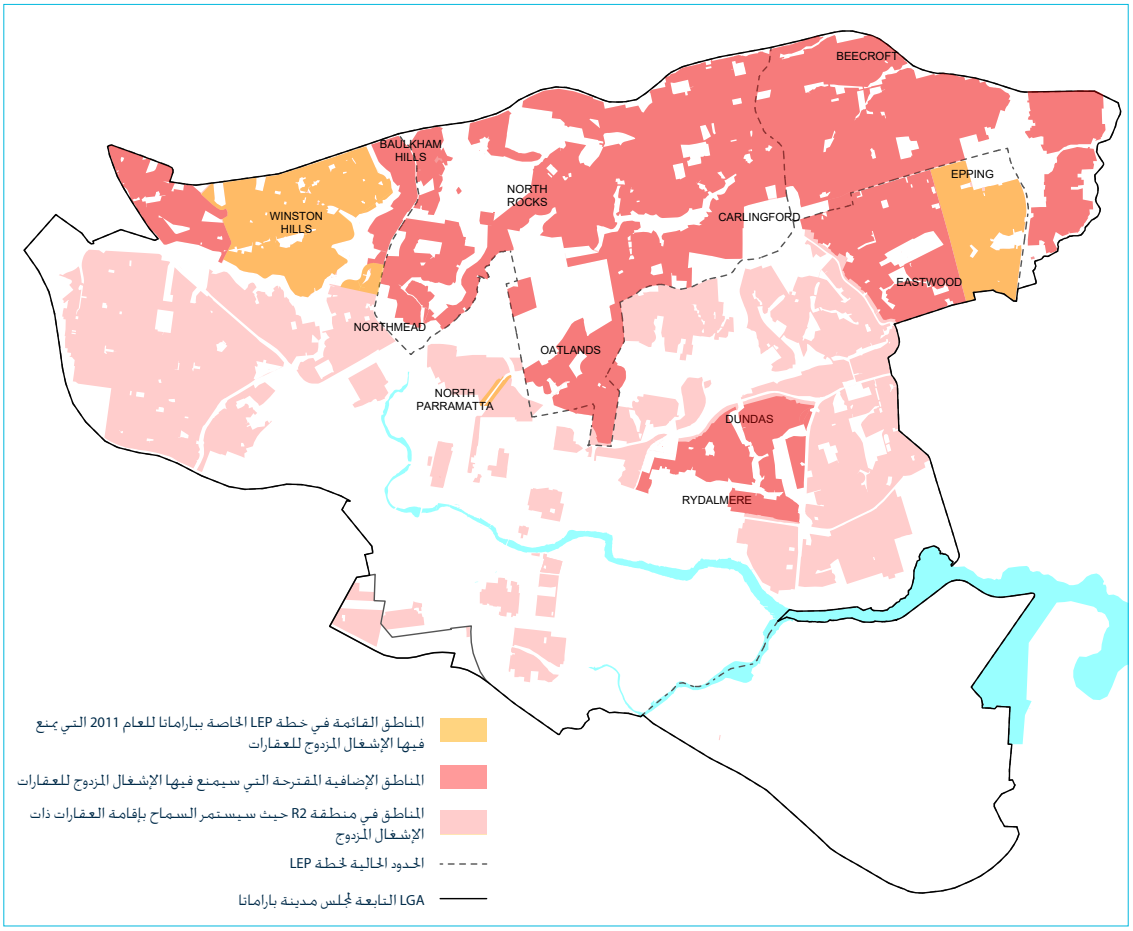
المزيد من المعلومات حول الضوابط المقترحة متاحة في القسم 3 من ورقة النقاش.

المناطق المقترح فيها منع الإشغال المزدوج للعقارات



ملاحظة
في إطار هذا الخيار، تشمل المناطق المقترح فيها منع الإشغال المزدوج للعقارات أجزاء من Oatlands و Winston Hills، حيث الإشغال المزدوج للعقارات مسموح حالياً بموجب خطة LEP الخاصة بباراماتا. سيسمح ذلك بتفادي تكوين جيوب معزولة من الأرض عندما تطبّق ضوابط تخطيطية مختلفة، مع مراعاة العوائق الطبيعية، مثل الطرق الرئيسية والمساحات المفتوحة الكبيرة والمناطق التي تتسم بطابع الجوار المحلي.

الخيار البديل 1 – المناطق الإضافية التي سيمنع فيها الإشغال المزدوج للعقارات



ملاحظة
بموجب هذا الخيار، سيتم توسيع المناطق المقترحة التي يمنع فيها الإشغال المزدوج للعقارات لتشمل أجزاء إضافية من LGA حيث الإشغال المزدوج للعقارات مسموح حالياً في إطار خطة LEP الخاصة بباراماتا بما في ذلك أجزاء من Carlingford و Dundas و Eastwood و Epping و Rydalmere – باستثناء واجهة الأراضي في Marsden و Kissing Point و Victoria Roads. ويعكس ذلك المخاوف المتعلقة بالتأثيرات المتراكمة لإقامة المنشآت ذات الإشغال المزدوج على المناطق ذات الكثافة المنخفضة هذه.

تنسيق القائمة بأوجه استخدام الأراضي المسموح بها في كل منطقة

هناك تناقضات على صعيد كافة خطط LEP فيما يتعلّق باستخدامات الأراضي المسموحة بها في نفس المنطقة. لذلك تدعو الحاجة لمواءمة هذه الخطط لوضع مجموعة خطط مشتركة لكافة أنحاء LGA. تشمل الاقتراحات الرئيسية:

مراكز رعاية الأطفال:	منع وجود مراكز رعاية الأطفال في المناطق الصناعية (مناطق IN1 و IN2) نظراً للمخاوف المتعلّقة بتوفير هذه المناطق لبيئة سيئة لهذه الاستخدامات. منع وجود مراكز رعاية الأطفال في الأماكن العامة المفتوحة (مناطق RE1) بسبب الخوف من فقدان المساحة المفتوحة. ➢ الخيار البديل: السماح لمراكز رعاية الأطفال في هذه المناطق (أو في مواقع محددة من هذه المناطق) بتوفير أعداد أكبر من الأماكن المتاحة لرعاية الأطفال في LGA. سيتم الاعتماد على الضوابط المعمول بها من قبل حكومة الولاية للتحكم بجودة التصميم.
مرافق الترفيه الداخلية	منع وجود مرافق الاستجمام مثل الصالات الرياضية المتاحة على مدار 24 ساعة في المنطقة السكنية منخفضة الكثافة R2 بسبب مخاوف متعلقة بتأثير ذلك على المنافع (سيتم السماح بمثل هذه الاستخدامات في المناطق السكنية ذات الكثافة المتوسطة والعالية وفي المناطق التجارية). ➢ الخيار البديل: السماح بتوفير مجموعة من المرافق الترفيهية في مناطق R2. ومن الممكن إدارة التأثيرات السلبية المحتملة من خلال ضوابط DCP.
أماكن العبادة العامة	منع تشييد أماكن عبادة عامة في المنطقة السكنية منخفضة الكثافة R2، تمشياً مع خطة LEP الخاصة بباراماتا، بسبب مخاوف متعلقة بتأثير هذه الاستخدامات على المنافع في المناطق السكنية. ستتم حماية أماكن العبادة العامة القائمة حالياً من خلال استخدام منطقة الأنشطة الخاصة SP1.
المباني السكنية المسطحة	منع بناء المباني السكنية المسطحة (Residential Flat Buildings – RFBs) في المنطقة السكنية متوسطة الكثافة R3، ومنطقة B1 حيث مراكز الأحياء ومنطقة B2 حيث المراكز المحلية. ➢ الخيار البديل: السماح ببناء RFBs في مناطق B1 و B2، مع طلب أن يتمّ استخدام الطوابق الأرضية لأغراض غير سكنية لتوفير واجهة شوارع نشطة.
الاستخدامات التجارية في المساحات العامة المفتوحة	السماح بإقامة المطاعم والمقاهي وأماكن شراء الأطعمة والمشروبات السريعة والأسواق في الأماكن العامة المفتوحة (مناطق RE1) لتعزيز استخدام جمهور العامة للأماكن المفتوحة واستمتاعهم بها. ➢ الخيار البديل: السماح بهذه الاستخدامات في مواقع محددة فقط للحد من فقدان المساحات المفتوحة.
الاستخدامات غير الصناعية في المناطق الصناعية	منع بناء أماكن مخصصة لإقامة السائحين والزوار والمراكز المخصصة للاحتفالات والنوادي المسجلة في المنطقة الصناعية العامة IN1. والسماح بإقامة مرافق الأطعمة والمشروبات لتوفير الخدمات على نطاق ضيق للعمال. ➢ الخيار البديل: السماح بإقامة أماكن مخصصة لإقامة السائحين والزوار في مواقع معينة، على غرار منطقة الأعمال في منطقة North Rocks، حيث يُسمح بذلك حاليًا.
اللافتات الإعلانية	منع الهياكل الإعلانية العامة (مثل اللوحات الإعلانية) في جميع المناطق لأنها تعتبر ذات تأثيرات بصرية سلبية. لا تفرض هذه القيود على اللافتات التعريفية للشركات أو الأماكن.
الفعاليات المؤقتة	تحديد الأسواق والفعاليات المؤقتة الأخرى التي تقام على الأراضي التي يمتلكها أو يديرها المجلس "كمنشأة معفية" بموجب LEP. سيحد ذلك من الإجراءات الروتينية أمام منظمي الفعاليات والمجموعات المجتمعية. سيتم تطبيق حد يصل إلى 52 يومًا خلال فترة 12 شهرًا.

تجدون المزيد من المعلومات عن الفروقات بين LEPs بالإضافة إلى الاقتراحات حول القائمة بأوجه استخدام الأراضي المسموح بها متاحة في الملحق B من ورقة النقاش.

تعديل الضوابط المرتبطة بالارتفاعات ونسبة المساحة المبنية من الأرض والحد الأدنى لحجم المساحة المخصصة

تمّ اقتراح التعديلات التالية لتحقيق نهج ثابت حيال السياسات في جميع أنحاء LGA.

المنطقة السكنية منخفضة الكثافة R2	زيادة الحد الأقصى للارتفاع من 8.5 متراً إلى 9 أمتار على الأراضي المخصصة في R2 التي كانت تشكل في السابق جزءًا من LGA Hornsby لتكون متسقة مع بقية LGA. تطبيق نسبة 0.5:1 للمساحة المبنية من الأرض (FSR – Floor Space Ratio) إلى الأراضي المخصصة فيR2 التي كانت تشكل في السابق جزءًا من The Hills و LGA Hornsby لتكون متسقة مع بقية LGA.
المناطق السكنية متوسطة الكثافة R3	خفض الحدود على الارتفاع إلى 9 أمتار كحد أقصى في منطقة R3، تماشياً مع خطط LEPs الخاصة بمناطق The Hills و Auburn. وسيستمر العمل بضوابط الارتفاع الخاصة بكل موقع التي تمّ تبريرها في المخططات الخاصة بالمنطقة. تطبيق نسبة 0.6:1 للمساحة المبنية من الأرض (FSR – Floor Space Ratio) في المنطقة R3 (باستثناء Newington، التي ستحتفظ بنسبة FSR الحالية الخاصة بها 0.75:1)
المناطق السكنية عالية الكثافة R4 (والمناطق الأخرى)	الحفاظ على الضوابط الحالية المتعلقة بالارتفاع وبنسبة المساحة المبنية (FSR – Floor Space Ratio) المطبقة على المواقع في المنطقة R4 (وغيرها من المناطق). تطبيق FSR على الأراضي المخصصة فيR4 التي كانت تشكل في السابق جزءًا من The Hills و LGAs Hornsby في المناطق التي لا تطبق فيها حاليًا أي نسبة، ستتم مطابقة FSR مع الضوابط الحالية الخاصة بالارتفاع (يرجى الرجوع إلى الملحق D من ورقة النقاش).
الضوابط المتعلقة بالحد الأدنى للمساحة المخصصة	تطبيق حد أدنى متسق يبلغ 550 متراً مربعاً على المساحة المخصصة للتقسيمات الفرعية في المناطق السكنية، باستثناء الأراضي المخصصة فيR2 التي كانت تشكل في السابق جزءًا من منطقة The Hills LGA، حيث سيبقى هذا الحد الأدنى 700 متر مربع ليعكس طابع المساحات الكبيرة القائمة فيها. من المقترح إسقاط متطلبات الحد الأدنى للمساحة المخصصة في خطةLEP الخاصة بمنطقة The Hills بهدف بناء مساكن متعددة الطوابق (1800 متر مربع) و RFBs (4000 متر مربع) لأنّ العوامل الأخرى الخاصة بالموقع، مثل عرض الموقع، هي محددات أكثر أهمية لتحقيق نتائج جيدة على صعيد التصاميم. سيضمن ذلك أيضًا الاتساق مع الأجزاء الأخرى من LGA. يستثنى من ذلك المنازل الكبيرة جداً (العِزب)، حيث يقترح أن تكون متطلبات الحد الأدنى للمساحة المخصصة التي سيتمّ تضمينها في خطة LEP، 600 متر مربع بهدف التحكم بهذا الشكل من الإعمار.
متطلبات التصاميم الخاصة بخطة DCP	وضع مجموعة موحدة من ضوابط التصميمات الخاصة بالتنمية السكنية، والتي ستغطي مسائل مثل النكسات والمناظر الطبيعية والمعايير الخاصة بالمساحات المفتوحة.

تجدون المزيد من المعلومات حول التغييرات المقترحة على الضوابط الإنمائية الخاصة بالتنمية السكنية في الأقسام 2-4 من ورقة النقاش.

مواقف السيارات والدراجات

هناك اختلاف كبير فيما بين المتطلبات الخاصة بمواقف السيارات والدراجات في كافة DCPs. من المقترح أن يتمّ وضع مجموعة موحدة من الضوابط لـ LGA.

الضوابط الخاصة بمواقف السيارات	وضع مجموعة موحدة من الرسوم الخاصة بمواقف السيارات في LGA، بما في ذلك تطبيق معدل أدنى يبلغ موقفاً واحداً لكل مسكن للبيوت الفردية وللعقارات ذات الإشغال المزدوج. سيتم تطبيق شروط أدنى على المساكن متوسطة وعالية الكثافة وعلى استخدامات الشركات والمكاتب الواقعة بالقرب من وسائل النقل العام. وفي حال وجود ضوابط على مواقف السيارات خاصة بمنطقة معينة على وجه التحديد أو تمّ اقتراحها عن طريق عملية تخطيط منفصلة لمنطقة ما، مثل منطقة الأعمال المركزية في باراماتا و Epping Town Center، سيستمر عندها العمل بموجب هذه الضوابط.

المتطلبات الخاصة بتصميم مواقف السيارات	اعتماد ضوابط واضحة ومتسقة للحد من التأثير البصري للمرائب وأماكن وقوف السيارات، بما في ذلك: – يجب أن تكون المرائب بعرض أقصاه 6.3 متراً، أو 50٪ من ارتفاع المبنى نسبة لعرض الشارع، أيهما أقل. – يجب التوقّف عند تعمير المرائب ومواقف السيارات المغطاة على بعد 300 مليمتراً وراء الواجهة الأمامية للمبنى كحد أدنى. – تقليل عدد مداخل السيارات في المساكن متعددة الطوابق – على ألا تزيد عن مدخل/ممر مرصوف واحد لكل مسكنين، أو بدلاً من ذلك، ممرين كل 18 متراً. – توفير قطعة أرض محسنة بالمناظر الطبيعية بطول متر واحد على طول الحدود الجانبية للممرات
مواقف الدراجات	وضع مجموعة متناسقة من الضوابط لتطبيقها في جميع أنحاء LGA، خارج منطقة الأعمال المركزية في باراماتا. بالنسبة للشقق، من المقترح توفير مساحة تتسع لدراجة واحدة لكل مسكن بالإضافة إلى مساحة واحدة للزائرين لكل 10 مساكن.

تجدون المزيد من المعلومات حول الضوابط المقترحة الخاصة بالمواقف في القسم 6 من ورقة النقاش.

الاستدامة البيئية

هناك تناقضات ما بين LEPs و DCPs فيما يتعلّق بالنهج المتّبع لحماية الأصول الطبيعية الهامة وإدارة المخاطر الطبيعية مثل الفيضانات. تتضمن الاقتراحات لتنسيق النُهج ما يلي:

التنوّع الحيوي	إعادة تقسيم الحميات الدغلية العامة في الأراضي التي تمّ نقلها من LGAs في The Hills و Hornsby من أماكن ترفيه عامة RE1 إلى محميات بيئية E2، لتكون متسقة مع بقية LGA بهدف الاعتراف بأهميتها البيئية. تحديد النباتات ذات الأهمية الموجودة على الأراضي المملوكة ملكية خاصة على خريطة التنوع البيولوجي الخاصة بخطة LEP للتأكد من النظر في الآثار المترتبة على التنمية وإدارتها بشكل مناسب. اعتماد المتطلبات الواردة في خطة DCP والتي تنصّ على الحفاظ على مسافة عازلة بطول 10 أمتار في المواقع الخاضعة للتنظيم E2 أو فيما يتعلّق بالنباتات التي تمّ إدراجها في خريطة التنوع البيولوجي الخاصة بخطة LEP.
الضوابط الخاصة بحماية الأشجار	توسيع نطاق الضوابط المنصوص عليها في خطة DCP الخاصة بباراماتا وهورنسبي عبر كافة مناطق LGA، بما يسمح بحماية الأشجار التي يبلغ طولها أكثر من 5 أمتار، بالإضافة إلى أي أشجار أخرى، بغض النظر عن حجمها، المزروعة على الأراضي العامة أو التي تشكّل جزءاً من العناصر التراثية أو مناطق حفظ التراث أو الأشياء أو الأماكن التابعة للسكان الأصليين.
المجاري المائية الطبيعية	الاستمرار في رصد جميع ممرات المجاري المائية الطبيعية الموجودة على الأراضي العامة في منطقة المجاري المائية الطبيعية W1. تحديد جميع ممرات الجداول الطبيعية الموجودة على الأراضي الخاصة على خريطة الأراضي والمجاري المائية الواقعة على ضفاف الأنهار الخاصة بخطة LEP للتأكد من النظر في الآثار المترتبة على التنمية وإدارتها بشكل مناسب. اعتماد المتطلبات الواردة في خطة DCP والتي تنصّ على وجود مناطق مزروعة عازلة للجداول بطول 10 أمتار. تحديث الضوابط الخاصة بإدارة مياه الأمطار في خطة DCP لتضمين شرط من شروط التنمية للحد من الإنسيال السطحي للموقع بنسبة 10٪، وعند الحاجة لاتخاذ الإجراءات لمعالجة مياه الأمطار في الموقع، يجب أن يتمّ إبرام العقود لصيانة التقنيات الخاصة بمعالجة مياه الأمطار.
الفيضانات	وضع مجموعة واضحة ومتسقة من الضوابط لإدارة مخاطر الفيضانات في جميع أنحاء LGA، من المقترح تقييد الاستخدامات بالنسبة للمستفيدين الضعفاء، مثل مراكز رعاية الأطفال والمدارس والمستشفيات ودور المسنين في أي مكان ضمن المناطق المعرضة للفيضانات. ➢ الخيار البديل: السماح لمراكز رعاية الأطفال والمدارس في بعض المناطق المعرضة لخطر الفيضانات بزيادة الفرص المتاحة لهم لتوفير البنى التحتية الاجتماعية اللازمة. يجب أن تستوفي هذه التنمية تدابير تصميمية إضافية وأكثر صرامة. ومع ذلك، لن تقضي هذه التدابير بالكامل على المخاطر التي تهدد المستفيدين، وقد يكون من الصعب إخلاء المواقع بطريقة آمنة وموثوقة خلال الفيضانات الرئيسية.

الأهداف المرتبطة بالطاقة والكفاءة المائية	تحديث الأهداف المرتبطة بالطاقة والكفاءة المائية في خطة DCP لتعكس المعايير الحالية للقطاع وللمساعدة في تحقيق أهداف المجلس المرتبطة بالاستدامة. تغطية متطلبات DCP المتعلقة بتركيب ألواح الطاقة الشمسية في ميدان تنمية البيع بالتجزئة والتنمية الصناعية الكبيرة الحجم ولتثبيت أنابيب مزدوجة لاستخدام المياه المعاد تدويرها في المشاريع الإنمائية السكنية وغير السكنية الواسعة النطاق.

تجدون المزيد من المعلومات حول السياسات والضوابط المقترحة حول الاستدامة البيئية في القسم 7 من ورقة النقاش.

الضوابط المتعلقة بالتصاميم والتراث

هناك اختلافات ما بين LEPs و DCPs حول السياسات المتعلقة بتحقيق الامتياز في مجال التصميم والتراث والآثار، بما في ذلك أين ومتى يتم تطبيقها. تتضمن الاقتراحات لتنسيق الضوابط ما يلي:

متطلبات الامتياز في مجال التصميم في خطة LEP	تطبيق متطلبات مصممة خصيصاً للامتياز في مجال التصميم (design excellence)، بما في ذلك المحفزات للتنافس في ميدان التصاميم المتعلقة بمناطق معينة تمّ تحديدها في LEP. الاستمرار في استخدام الفريق الاستشاري للامتياز في مجال التصميم لدعم عملية تحقيق نتائج جيدة على صعيد التصاميم في المشاريع الإنمائية التي لا تخضع للمنافسة في التصميم.
التراث	إنّ ضوابط التراث متسقة عموماً في كافة DCPs وليست هناك ضرورة لإجراء تعديلات كبيرة لتنسيق الضوابط. سيتم نقل الضوابط الخاصة بكل منطقة إلى خطة DCP الموحدة الجديدة.
الآثار	من المقترح المحافظة على خريطة المواقع الحساسة لتراث السكان الأصليين في خطة DCP وتوسيعها لتشمل جميع أجزاء LGA بهدف تحديد المواقع التي تتطلب تقييمًا أثريًا مفصلاً. من المفترض أن يتم تطبيق الضوابط العامة الخاصة بالآثار في خطة DCP الخاصة بباراماتا لتطبيقها في جميع أنحاء LGA.

تجدون المزيد من المعلومات حول ما تقدّم في القسم 8 من ورقة النقاش.

تنسيق عملية تقسيم المناطق

تمّ اقتراح التعديلات التالية على المناطق المشمولة في خطة LEP للحد من التعقيدات ومعالجة العيوب في إطار التخطيط الخاص باستخدام الأراضي في جميع أنحاء LGA:

ضاحية Wentworth Point	سيعمل المجلس مع وزارة التخطيط والبيئة على نقل الضوابط الإنمائية الحالية الخاصة بضاحية Wentworth Point (بما في ذلك تقسيم المناطق والارتفاعات ونسبة المساحة المبنية من الأرض) إلى خطة LEP وإلغاء *الخطة الإقليمية البيئية 24 لسيدني*. يرجى الرجوع إلى القسم 9 من ورقة النقاش لمزيد من المعلومات.
المناطق التي لن يتم الاحتفاظ بها	من المقترح عدم اعتماد منطقة السكن العامة R1 ومنطقة الغابات RU3 ومنطقة الإدارة البيئية E3 ومنطقة السكن البيئية E4 في خطة LEP الموحدة. لا تعتبر هذه المناطق ضرورية في سياق LGA الجديدة وتنطبق على عدد محدود للغاية من المواقع. سيتمّ تحويل هذه المواقع إلى استخدامات أكثر ملاءمة. يرجى الرجوع إلى القسم 9 من ورقة النقاش لمزيد من المعلومات.
التعديلات على مواقع محددة	تم تحديد عدد محدود من التعديلات الأخرى الخاصة بكل موقع كنتيجة للاقتراحات الرامية إلى تنسيق السياسات والضوابط المنصوص عليها في خطة LEP. يرد تلخيص هذه في الملحق D من ورقة النقاش. تتضمن الاقتراحات إعادة تصنيف بعض المواقع في North Rocks من منطقة سكنية متوسطة الكثافة R3 إلى منطقة سكنية منخفضة الكثافة R2 لمعالجة المخاوف الناجمة عن تأثير المساكن ذات الكثافة المتوسطة المبنية على مساحات صغيرة (مثل المنازل الكبيرة جداً (العِزب)) على الطابع الثابت لهذه المناطق، أي منخفض الكثافة في طبيعته.

عبّروا عن آرائكم

كيفية تقديم الملاحظات

سيتم عرض ورقة النقاش من يوم الإثنين 21 كانون الثاني/يناير 2019 إلى يوم الإثنين 4 آذار/مارس 2019. يمكنكم تقديم آراءكم خلال هذا الوقت عبر إحدى الطرق التالية:

- مراسلة فريق المشروع عبر البريد الإلكتروني على: planningharmonisation@city of parramatta.nsw.gov.au ووضع في خانة الموضوع "*Land use Planning – Harmonisation Feedback* (F2018/03007)"
- إرسال رد عبر الإنترنت عبر بوابة التواصل الخاصة بالمجلس: www.oursay.org/cityofparramatta
- اكتبوا لنا رسالة موجهة إلى: City of Parramatta Council, PO Box 32, Parramatta NSW 2124
  ATTN: Land Use Planning Harmonisation (Ref: F2018/03007)

يجب أن يتمّ استلام كافة الاقتراحات بحلول الساعة 5 مساء من يوم الإثنين 4 آذار/مارس 2019.

يرجى أخذ العلم بأنّ المجلس سيستخدم أي معلومات شخصية تقدمونها مع اقتراحاتكم (على سبيل المثال، اسمكم وتفاصيل الاتصال بكم) بغية التعامل مع اقتراحاتكم بالشكل المناسب ومواصلة التواصل معكم حول هذه المسألة إذا لزم الأمر. تقديم هذه المعلومات هو أمر طوعي. كما يمكنكم الوصول إلى أي معلومات شخصية استلمناها منكم وقد تكون متاحة أيضًا لأطراف ثالثة عملاً بسياسة المجلس الخاصة بالنفاذ إلى المعلومات.

ما هي الخطوات المتّبعة في هذه العملية؟

سيأخذ المجلس كافة الملاحظات الواردة خلال فترة التشاور، ستساعدنا هذه الملاحظات على وضع مسودة موحدة لـ LEP و DCP لكافة أنحاء LGA. تستلزم هذه العملية اتباع خطوات عديدة قبل أن نتمكن من استكمال الخطط، بما في ذلك المشاورات العامة وموافقة NSW Department of Planning and Environment على مسودة المقترحات الخاصة بخطةLEP .

ترد المزيد من المعلومات حول الخطوات التالية في الرسم البياني أدناه.

وإلى أن يتمّ الانتهاء من وضع الخطط الجديدة، سيتمّ الاستمرار بتطبيق الضوابط والخطط الحالية.

اتصلوا بنا

يمكنكم الاتصال بالفريق المعني بتنسيق الخطط الخاصة باستخدام الأراضي على الرقم 5050 9806 (02).

إذا كانت لديكم مخاوف مرتبطة بإمكانية النفاذ، يرجى الاتصال بخدمة التواصل الوطنية National Relay على الرابط http://relayservice.gov.au وتزويدهم برقم الاتصال بمدينة باراماتا: 5050 9806 (02).

للناطقين بغير اللغة الإنجليزية، تتوفّر خدمات الترجمة عبر الهاتف من قبل TIS National على الرقم 131 450.