

# مسودة خطة پاراماتا للبيئة المحلية

ملخص لأفراد المجتمع -  
أغسطس/آب 2020



CITY OF  
PARRAMATTA



## قام مجلس مدينة باراماتا بمراجعة خطط استخدام الأراضي المتعددة التي تنطبق حالياً على أجزاء مختلفة من منطقة الحكومة المحلية لمدينة باراماتا (LGA) وأعدّ مسودة خطة جديدة للبيئة المحلية (LEP) والتي ستطبق على منطقة الحكومة المحلية بالكامل.

ستحل مسودة LEP محل مسودات LEPs الموجودة التي تنطبق على منطقة الحكومة المحلية وستكون هي مستند التخطيط القانوني الأساسي لتوجيه قرارات التطوير واستخدام الأراضي التي يتخذها المجلس. إنّ وجود خطة واحدة للبيئة المحلية لمنطقة المجلس البلدي بأكملها سيخلق مجموعة أوضح وأكثر اتساقاً من ضوابط التخطيط. هذا العمل مطلوب لأن منطقة مجلس مدينة باراماتا تعمل حالياً تحت خمس مجموعات منفصلة من ضوابط التخطيط نتيجة للتغييرات التي طرأت على حدود المجلس في مايو/أيار 2016.

يلخص هذا المستند التغييرات الرئيسية المقترحة لضوابط التخطيط. المزيد من المعلومات حول الاقتراحات، بما في ذلك خُطُ التغييرات المقترحة، متوفر على موقع المجلس الإلكتروني: [www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation](http://www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation)

## ملخص التغييرات المقترحة

التركيز الأساسي لـ LEP الجديدة هو تنسيق (أو دمج) تحكيمات التخطيط الحالية المنطبقة في أرجاء مدينة باراماتا. لا تقترح الخطة تغييرات رئيسية في تقسيم المناطق أو تزيد في ضوابط الكثافة. ومع ذلك، من أجل إنشاء LEP واحدة، يتم اقتراح بعض التغييرات على ضوابط التخطيط في مجالات معينة. وتشمل هذه:

- تغييرات في أنواع التطوير المسموح بها في مجالات معينة.
- تغييرات لتحقيق نهج متسق للتحكم في نسبة الارتفاع ومساحة الأرضية المنطبقة على المناطق السكنية؛ و
- عدد محدود من التغييرات على تصنيفات بعض المواقع لمعالجة التناقضات وعدم التناسق في خطط استخدام الأراضي الحالية.

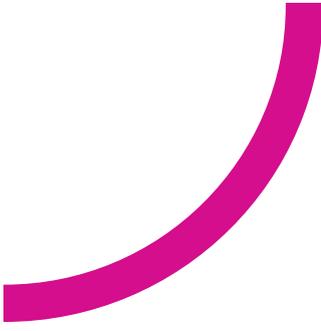
عموماً، الضوابط الحالية لمنطقة معينة أو استخدام للأرض المتسقة في جميع أنحاء منطقة المجلس البلدي، تم تضمينها في مسودة LEP وستستمر في التطبيق. تم أيضاً نقل عناصر التحكم الخاصة بموقع أو مكان معين إلى مسودة LEP وستستمر في التطبيق. أدناه ملخص للتغييرات الرئيسية المقترحة.

## 1. تغييرات رئيسية مقترحة على تطوير المباني المزدوجة

يتم تعريف المبنى المزدوج (يشار إليه أحياناً بـ "دوبلكس") بأنه مسكنان مبنيان على نفس قطعة الأرض. ويمكن أن تأتي هذه المباني في عدة أشكال، بما في ذلك منفصلة (بدون جدار مشترك) أو متصلة (إما عن طريق جدار جانبي، واحد أمام الآخر أو واحد فوق الآخر). تختلف قواعد المباني المزدوجة، بما في ذلك مكان السماح ببنائها، حالياً في ارجاء منطقة المجلس البلدي. تشمل المقترحات على ما يلي:

المباني المزدوجة في المناطق السكنية منخفضة الكثافة (الأراضي السكنية منخفضة الكثافة في المناطق R2)

المشكلة	المقترح	نطاق التغيير	السبب
المباني المزدوجة في المناطق السكنية منخفضة الكثافة (الأراضي السكنية منخفضة الكثافة في المناطق R2)	المقترح حظر تشييد مباني مزدوجة في المناطق السكنية منخفضة الكثافة ليتم تحديدها على خريطة منطقة حظر المباني المزدوجة.  هذا استمرار للنهج السياسي المتبع في خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011.  تم تضمين خريطة حظر المباني المزدوجة المقترحة كجزء من مواد العرض وهي متاحة على موقع المجلس الإلكتروني.	عموماً، يشمل الحظر المقترح ما يلي:  • مناطق حظر المباني المزدوجة الموجودة في خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011؛  • مناطق R2 أخرى مخصصة في منطقة مجلس باراماتا السابقة، بما في ذلك أجزاء من Carlingford و Dundas و Dundas و Valley و Eastwood و Epping و Oatlands؛  • أرض R2 مخصصة في منطقة مجلس Hornsby السابقة. (المباني المزدوجة ممنوعة بالفعل في هذه المنطقة)؛  • أرض R2 مخصصة في منطقة مجلس The Hills السابقة، بما في ذلك الأراضي المقترح إعادة تصنيفها إلى R2؛  • أي أرض في مناطق الحفاظ على التراث (باستثناء منطقة جنوب باراماتا المحمية)؛ و  • خارج المواقع المذكورة أعلاه، أي مواقع R2 مخصصة أقل من 600 متر مربع.	لا يعتبر تطوير المباني المزدوجة مناسباً في هذه المواقع.  وقد تم تحديد مناطق حظر المباني المزدوجة المقترحة من خلال التحليل التفصيلي للقيود التي حددت المناطق التي يمكن أن يكون فيها لتطوير المباني المزدوجة آثار سلبية مستمرة وتراكمية على الراحة والسمة المحلية.  التحليل متضمن كجزء من مواد العرض.



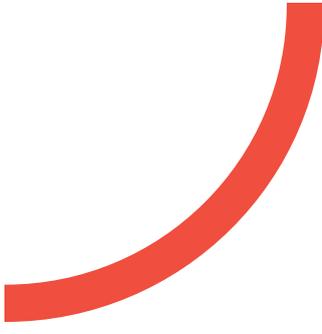
المشكلة	المقترح	نطاق التغيير	السبب
مباني مزدوجة في مناطق سكنية متوسطة وعالية الكثافة	يُقترح السماح بمباني مزدوجة في منطقة سكنية متوسطة الكثافة R3 ومنطقة سكنية عالية الكثافة R4 في أنحاء البلدية.	لا يُسمح حاليًا بالمباني المزدوجة في منطقة R3 أو R4 بموجب خطة البيئة المحلية لعام 2013 لمجلس Hornsby، وهي غير مسموح بها حاليًا في منطقة R4 بموجب خطة البيئة المحلية لعام 2010 لمجلس Auburn أو خطة البيئة المحلية لعام 2013 لمجلس Holroyd.	ستتم زيادة نطاق أنواع المساكن المسموح بها في هذه المناطق، والتي يقصد بها الإسكان متوسط وعالي الكثافة.
الحد الأدنى لحجم الأرض (MLS) المطلوب لتطوير المباني المزدوجة	يُقترح إدخال متطلب حد أدنى ثابت لحجم الأرض يبلغ 600 متر مربع لبناء مباني مزدوجة على المواقع المصنفة إلى R2 أو R3 أو R4.	سيكون هذا التغيير متسقًا مع متطلبات خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011 و خطة البيئة المحلية لعام 2012 لمجلس The Hills للمباني المزدوجة المتصلة. تنطبق ضوابط الحد الأدنى لحجم الأرض (MLS) الأصغر حاليًا على الأرض في مناطق مجلسي Auburn و Holroyd السابقين.	يعتبر هذا الحد الأدنى من مساحة الأرض المطلوبة لتحقيق مستوى جيد من الراحة والمناظر الطبيعية والمساحات المفتوحة الخاصة والإرتدادات الجدارية المناسبة.
القيود التي يمكن فرضها على شكل المباني المزدوجة.	يُقترح قصر تطوير المباني المزدوجة على النماذج المرفقة، باستثناء المواقع التي تحتوي على عنصر تراثي أو المواقع التي تحتوي على أكثر من واجهة شارع واحدة (حيث سيتم السماح بالمباني المنفصلة).	المحافظة على النهج المتبع في خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011 وسينطبق على جميع الأجزاء الأخرى من منطقة المجلس حيث يُسمح بمباني مزدوجة.	الغرض من هذا التحكم هو تحقيق نتائج أفضل في التصميم والراحة من تطوير المباني المزدوجة، بما في ذلك التأكد من أن كلا المنزلين يواجهان شارعًا عامًا ولهما عنوان فعلي.
تقسيم فرعي للمباني المزدوجة.	يُقترح السماح بتقسيم المباني المزدوجة في المناطق التي يُسمح فيها بهذا الشكل من السكن. ستنتطبق أحكام خاصة على المباني المزدوجة الموجودة في مناطق لم يعد مسموحًا بها.	تطبيق الضوابط الحالية بموجب خطتي LEPs لباراماتا وهولرويد على مناطق أخرى حيث سيتم السماح بمباني مزدوجة. حاليًا، لا تسمح خطة البيئة المحلية لعام 2012 لمجلس Hills بتقسيم فرعي للمباني المزدوجة. لا تسمح خطة البيئة المحلية لعام 2010 لمجلس Auburn بتقسيم فرعي في Torrens Title.	يشكل حظر التقسيم الفرعي عائقًا أمام تشييد المساكن.

يتوفر المزيد من المعلومات حول بنود LEP المقترحة المتعلقة بالمباني المزدوجة في الجزء 2 من مقترح التخطيط.

## 2. التغييرات الرئيسية المقترحة على الارتفاع، ونسبة مساحة الأرضية وضوابط الحد الأدنى لحجم الأرض

ستحتفظ معظم المواقع بضوابط التطوير الحالية. ومع ذلك، فقد تم اقتراح بعض التغييرات على ضوابط الارتفاع والكثافة للمناطق السكنية لتحقيق الاتساق في أرجاء منطقة المجلس البلدي. في بعض الحالات، ستؤدي هذه التغييرات المقترحة إلى تقليل حجم التطوير المسموح به على الموقع. تشمل المقترحات على ما يلي:

المشكلة	المقترح	نطاق التغيير	السبب
مناطق الكثافة السكانية المنخفضة	زيادة حد الارتفاع من 8.5 متر إلى 9 أمتار على أرض مخصصة للمناطق السكنية منخفضة الكثافة R2 التي كانت جزءاً سابقاً من منطقة مجلس Hornsby ، لتكون متنسقة مع أراضي مناطق R2 في بقية مدينة باراماتا.	خطة البيئة المحلية لعام 2013 لمجلس Hornsby هي فقط التي تطبق حد ارتفاع 8.5 متر على أرض R2 المقسمة. وتسمح جميع LEPs الأخرى بالمباني حتى 9 أمتار.	توفير نهج متنسق لجميع أراضي R2 في منطقة المجلس البلدي. لن يكون للقطر الإضافي البالغ 50 سنتيمتر تأثيراً كبيراً على مظهر المباني وسيتيح تحقيق نتائج تصميم أفضل.
مناطق الكثافة المتوسطة	تطبيق نسبة مساحة أرضية (FSR) بواقع 0.5:1 على الأراضي المقسمة إلى R2 التي كانت سابقاً جزءاً من مناطق مجلسي The Hills و Hornsby ، لتكون متنسقة مع الأراضي المقسمة إلى R2 في بقية مدينة باراماتا.	لا تطبق كل من خطة البيئة المحلية لعام 2013 لمجلس Hornsby وخطة البيئة المحلية لعام 2012 لمجلس The Hills تحكم FSR على أراضي R2.	توفير نهج متنسق في جميع مناطق R2 في منطقة المجلس البلدي. سيساعد تطبيق عنصر تحكم FSR في الحفاظ على الطابع منخفض الكثافة لهذه الأحياء.
مناطق الكثافة السكانية المتوسطة	تطبيق حد ارتفاع 11 متر على المناطق السكنية ذات الكثافة المتوسطة في أراضي R3 المقسمة.	يمتد النهج المتبع في إطار خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011 ليشمل الأراضي في مناطق مجلسي Auburn و The Hills (حيث ينطبق حد الارتفاع البالغ 9 أمتار حالياً) ومنطقة مجلس Hornsby (حيث يتم تطبيق حد ارتفاع 12 متر حالياً).	توفير نهج ثابت للمناطق متوسطة الكثافة ودعم نتائج تصميم أفضل مما يسمح للتطوير بالاستجابة بشكل أفضل لظروف الموقع.
	تطبيق نسبة مساحة أرضية (FSR) بواقع 0.6:1 على منطقة R3 (باستثناء Newington ، التي ستحتفظ بـ FSR الحالي الخاص بها بنسبة 0.75:1).	يمتد النهج المتبع في إطار خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011 ليشمل الأراضي في مناطق مجلسي Auburn و The Hills السابقة (حيث لا يتم تطبيق FSR حالياً) والأراضي في Silverwater (حيث يتم حالياً تطبيق FSR بنسبة 0.75:1).	تحقيق الاتساق في الضوابط المطبقة على أراضي R3 مع توفير قدر أكبر من اليقين بشأن نتائج البناء المطلوبة. سيساعد تقليل FSR في Silverwater على تحقيق تطوير مصمم بشكل أفضل مع مساحة مفتوحة أكثر ومناظر طبيعية. لقد تمّ بناء ضاحية Newington لكي بكثافة ونمط تقسيم فرعيين متميزين مقارنة بمناطق R3 الأخرى.
	لن يتم تغيير أي عناصر تحكم FSR محددة أقل من نسبة 0.6:1 لأن عناصر التحكم هذه تعكس القيود الخاصة بتلك المواقع فقط.		

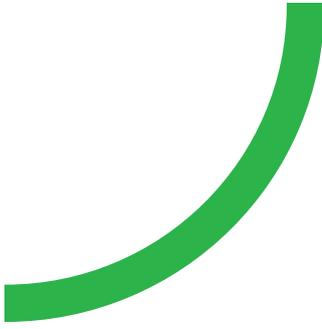


المشكلة	المقترح	نطاق التغيير	السبب
مناطق الكثافة السكانية العالية	الاحتفاظ بعناصر التحكم في نسبة المساحة الأرضية (FSR) المنطبقة على مناطق R4 عالية الكثافة السكنية. في حالة عدم تطبيق FSR حالياً، يُقترح تطبيق FSR مطابقة لحد الارتفاع الحالي	تطبيق FSR على مواقع R4 في مناطق مجالس The Hills و Hornsby السابقة حيث لا يتم تطبيق FSR حالياً.	إن تطبيق عنصر تحكم FSR على المواقع التي لا يوجد فيها حالياً، والمطابق للتحكم في الارتفاع، سيوفر قدرًا أكبر من اليقين لملاك الأراضي والمجتمع فيما يتعلق بنتائج التطوير المتوقعة في هذه المواقع.
تحكمات التقسيم الفرعي	يُقترح إجراء تغيير بسيط لتقليل حد الارتفاع المنطبق على أراضي R4 جنوب طريق Boundary Road و Railway Street، في غرانفيل من 15 متر إلى 14 متر.	ينطبق على أرض محددة في غرانفيل (منطقة مجلس Holroyd سابقاً)	ستؤدي التغييرات المقترحة في الارتفاع إلى تحقيق الاتساق في الضوابط المطبقة على أراضي R4 في هذه المنطقة.
الحد الأدنى المطلوب لحجم الأرض في مناطق الكثافة السكانية المتوسطة والعالية	يُقترح تطبيق حد أدنى ثابت لقطعة التقسيم الفرعي يبلغ 550 متر مربع على المناطق السكنية و 670 متر مربع لأراضي battle-axe (وهي أرض خلف أرض أخرى تصل إلى الشارع عبر ممر طويل). باستثناء أراضي R2 في منطقة مجلس The Hills السابقة، والتي ستحتفظ بمتطلبات 700 متر مربع الحالية لتعكس سمة أراضيها الواسعة الحالية.	يمتد النهج المتبع في إطار خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011 ليشمل الأراضي المخصصة R2 التي كانت سابقاً جزءاً من مناطق مجلسي Hornsby و Holroyd، حيث تنطبق متطلبات أقل حالياً.	الحد من عدد وكيفية خلق قطع صغيرة نتيجة للتقسيم الفرعي لموقع أكبر. هذا سيحافظ على سمة الكثافة المنخفضة ويدعم الاحتفاظ بالأشجار وتحسين نتائج التصميم.
الحد الأدنى المطلوب لحجم الأرض في مناطق الكثافة السكانية المتوسطة والعالية	إزالة الحد الأدنى من متطلبات حجم الأرض للمساكن متعددة المباني ومباني الشقق السكنية. باستثناء بيوت المزارع، حيث يُقترح الحد الأدنى لحجم الأرض 600 متر مربع.	فقط خطة البيئة المحلية لعام 2012 لمجلس The Hills تطبق الحد الأدنى من متطلبات حجم الأرض لتطوير مساكن متعددة (حالياً 1800 متر مربع) ومباني شقق سكنية (حالياً 4000 متر مربع). الذي يسمح بالمنزل في منطقتي R3 و R4. إدراج شرط بيوت المزارع نتيجة لإدخال قانون التنوع الإسكاني منخفض الارتفاع، والذي يسمح ببيوت المزارع في مناطق R3 و R4.	عوامل الموقع الأخرى، مثل عرض المواقع، هي محددات أكثر أهمية لنتائج التصميم الجيد لهذا النوع من التطوير، خاصة بالنظر إلى عدد المنازل المقترحة التي ستختلف من مخطط إلى مخطط اعتماداً على ظروف الموقع. نظراً لأن بيوت المزارع لا يمكن أن تكون سوى 3 أو 4 مساكن، فإن الحد الأدنى من التحكم في منطقة الموقع يعتبر عنصر تحكم مناسب لإدارة هذا النوع من المساكن.

### 3. التغييرات الرئيسية المقترحة على تحكيمات تقسيم المناطق

ستحتفظ معظم المواقع بتقسيمات المنطقة الحالية. ومع ذلك، تم اقتراح عدد بسيط من التغييرات في مواقع مختارة لتطبيق تقسيم المناطق الأكثر ملاءمة والتخلص التدريجي من بعض المناطق التي لم تعد تعتبر مناسبة في منطقة المجلس البلدي الجديدة. لا يُقصد من تغييرات تقسيمات المناطق المقترحة زيادة حجم التطوير المسموح به في المنطقة. تشمل المقترحات على ما يلي:

المشكلة	المقترح	نطاق التغيير	السبب
تغييرات في مواقع محدّدة	يُقترح إعادة تحديد مناطق معينة في Northmead و North Rocks و Carlingford من R3 متوسطة الكثافة السكنية إلى R2 منخفضة الكثافة السكنية.	سيؤثر هذا الاقتراح على ما يقرب من 115 عمار في منطقة مجلس The Hills السابق. وتتوفر خرائط المواقع المقترحة التي سيتم إعادة تصميمها كجزء من مواد العرض.	معالجة القيود البيئية في هذه المواقع، والتي تعيق جودة تصميم الإسكان متوسط الكثافة. الحفاظ على سمة الكثافة المنخفضة الحالية لهذه المناطق.
	يُقترح تصنيف أماكن العبادة PoPW القانونية القائمة بشكل ثابت في المناطق السكنية R2 منخفضة الكثافة.	أماكن العبادة PoPW المتضمنة في خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011 مصنفة كمناطق سكنية منخفضة الكثافة SP1 الخاصة بالأنشطة، بينما في أماكن أخرى فهي مصنفة ضمن مناطق R2، بما ينسجم مع الأراضي المجاورة.	تمكين أماكن العبادة PoPW الحالية من الاستمرار في العمل بموجب قانون حقوق الاستخدام الحالية وستظل مسموحاً بها في جميع المناطق الأخرى (باستثناء الساحات المفتوحة والبيئة والبنية التحتية). إن تطبيق منطقة R2 سيوفر مرونة أكبر لهذه المواقع للعودة إلى استخدام بديل متوافق مع المناطق منخفضة الكثافة، مثل المنزل السكني، وذلك في حالة توقف PoPW عن العمل. ولا يُسمح عموماً بالاستخدامات السكنية في منطقة SP1.
مناطق مقترحة للتمرلح	يُقترح عدم الاحتفاظ بالمنطقة السكنية العامة R1 ، حيث سيتم إعادة تصنيف المواقع الحالية مع هذه المنطقة إلى مجموعة من R3 و R4 لتعكس الشكل الحالي أو التطوير المعتمد في هذه المواقع.	ينطبق تصنيف هذه المنطقة على عدد محدود من المواقع في منطقتي باراماتا ومجلس The Hills السابقين.	توفير المزيد من اليقين بشأن المزيج المطلوب من أنواع الإسكان والكثافة في هذه المواقع. لن تزيد المقترحات من الكثافات المسموح بها في هذه المواقع.
	يقترح عدم الاحتفاظ بمنطقة الغابات RU3 ، حيث سيتم إعادة تصنيف هذا الموقع لأنشطة SP1 الخاصة.	تنطبق هذه المنطقة على موقع واحد فقط طبقاً لخطة البيئة المحلية لعام 2012 لمجلس The Hills ، وسيتم استخدام الموقع بواسطة خدمة مكافحة الحرائق الريفية في North Rocks.	لا تعتبر منطقة RU3 مناسبة بالنظر إلى السياق الحضري لمدينة باراماتا.
	يُقترح عدم الاحتفاظ بمنطقة الإدارة البيئية E3 ، حيث سيتم إعادة تصنيف هذا الموقع ليصبح منطقة حفاظ على البيئة E2.	تنطبق هذه المنطقة على موقع واحد فقط طبقاً لخطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011 .	تعتبر منطقة E2 أكثر ملاءمة لهذا الموقع والذي يحتوي على مروج مهمة.
	يُقترح عدم الاحتفاظ بمنطقة المعيشة البيئية E4 ، حيث سيتم إعادة تصنيف هذه المواقع إلى مناطق أكثر ملاءمة، مما يعكس خصائصها الحالية.	تنطبق هذه المنطقة فقط على موقعين طبقاً لخطة البيئة المحلية لعام 2012 لمجلس The Hills.	تطبيق المنطقة E4 على هذه المواقع يُعتبر غير مناسب نظراً لخصائصها الحالية. وتعكس المناطق المقترحة الاستخدامات الحالية لهذه المواقع.



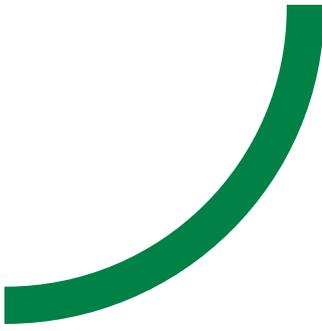
المشكلة	المقترح	نطاق التغيير	السبب
الأراضي العشبية (المروج)	يُقترح إنشاء مناطق محمية عامة للمروج في منطقة الحفاظ على البيئة E2 التابعة للمجلس وذلك للحفاظ على أهميتها البيئية.	تمديد النهج المتبع طبقاً لخطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011 ليشمل جميع المروج العامة في مدينة باراماتا.	تعتبر منطقة E2 هي الأكثر ملاءمة لأنها توفر أعلى مستوى من الحماية للمروج العامة الهامة وتتوافق مع التزامات المجلس بموجب تشريعات حفظ التنوع الحيوي.
	سيتم تحديد الغطاء النباتي الكبير على الأراضي المملوكة للقطاع الخاص على خريطة التنوع البيولوجي لضمان النظر في آثار التنمية وإدارتها بشكل مناسب.	باستثناء خطة البيئة المحلية لعام 2010 لمجلس Auburn ، تتضمن جميع خطط البيئة المحلية LEPS خريطة للتنوع البيولوجي، ولكن فقط خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011 وخطة البيئة المحلية لعام 2013 لمجلس Hornsby تحددان المواقع داخل منطقة الحكومة المحلية، وهناك مواقع إضافية يجب أن يتم تعيينها.	توفير الوضوح بشأن المواقع التي تتطلب اعتبارات إضافية لمعالجة التأثيرات البيئية المحتملة على التنوع الحيوي، بما يتفق مع تشريعات حفظ التنوع الحيوي.
القنوات المائية الطبيعية	يُقترح وضع جميع مسارات القنوات المائية الطبيعية باستمرار على الأراضي العامة W1 للممرات المائية الطبيعية. وسيتم تحديد ممرات النهيرات الطبيعية على الأراضي الخاصة في LEP على خريطة الأراضي النهيرية والقنوات المائية.	يمتد النهج المتبع في إطار خطة باراماتا للبيئة المحلية لعام 2011 و خطة البيئة المحلية لعام 2010 لمجلس Auburn ليشمل القنوات المائية في أرجاء مدينة باراماتا.	توفر منطقة W1 حماية أفضل للبيئة وجودة المياه مع السماح باستخدامات ترفيهية متوافقة. كما إنَّ رسم خرائط الممرات النهيرية سيضمن النظر في الآثار البيئية المحتملة للتنمية وإدارتها بشكل مناسب.

يتم تضمين خرائط التغييرات المقترحة على تقسيم المناطق في مواد العرض. ويرد المزيد من المعلومات حول التغييرات المقترحة في تصنيف المناطق إلى بعض المواقع في الجزء 2 والجزء 4 من مقترح التخطيط.

## 4. التغييرات الرئيسية المقترحة على استخدامات الأراضي المسموح بها في مناطق معينة

هناك تناقضات بين خطط LEPS الموجودة فيما يتعلق بأنواع التطوير المسموح بها في منطقة معينة. ويجب أن يتم تنسيق هذه الخطط لإنشاء مجموعة مشتركة من جداول استخدام الأراضي لمنطقة الحكومة المحلية بأكملها. تشمل المقترحات الرئيسية على ما يلي:

المشكلة	المقترح	نطاق التغيير	السبب
المنطقة السكنية R2 منخفضة الكثافة	منع المرافق الترفيهية الداخلية.	فقط خطة Parramatta LEP 2011 تسمح حالياً بهذا النوع من التطوير في منطقة R2.	إن استخدام الأراضي هذا يُعتبر غير مناسب داخل المناطق السكنية منخفضة الكثافة بسبب مخاوف بشأن التأثير على وسائل الراحة.
	منع أماكن العبادة العامة (PoPW)	فقط خطة Parramatta LEP 2011 تحظر حالياً استخدام هذه الأرض في منطقة R2. وسيتم توسيع نطاق هذا النهج ليشمل جميع المناطق السكنية منخفضة الكثافة في مدينة باراماتا.	يُقترح منع أماكن العبادة العامة PoPW الجديدة في مناطق R2 بسبب مخاوف من تأثير هذا التطور على وسائل الراحة في الأحياء منخفضة الكثافة.
	السماح بمحلات أسواق الأحياء (تقتصر على حجم 80 متر مربع).	هذا هو النهج في إطار خطة Parramatta LEP 2011، والذي سيتم تمديده ليشمل بقية أراضي R2 في منطقة الحكومة المحلية.	وسنكون هذه محدودة الحجم وستلبي احتياجات الراحة اليومية للسكان.
المنطقة السكنية R3 متوسطة الكثافة	السماح بالمرافق الترفيهية الداخلية.	تمنع خطة The Hills LEP 2012 هذا الاستخدام في منطقة R3، وتسمح لجميع خطط LEPS الأخرى بهذا النوع من التطوير.	السماح بتوفير مرافق ترفيهية قريبة من تركيزات الإسكان والنقل.
	منع مباني الشقق السكنية (RFBs) التي فيها أكثر من 4 شقق.	فقط خطة Hornsby LEP 2013 تسمح بإقامة RFBs في منطقة R3، في حين أن جميع LEPS الأخرى تمنع هذا النوع من التطوير.	المساعدة على تمييز منطقتي R3 و R4 ودعم تنوع الإسكان.
المنطقة السكنية R4 عالية الكثافة	السماح بالمرافق الترفيهية الداخلية.	توسيع نطاق النهج الذي اتبعته أغلبية خطط LEPS ليشمل أراضي R4 في مناطق مجلسي The Hills و Holroyd السابقين.	السماح بتوفير المرافق الترفيهية بالقرب من المراكز السكنية ووسائل النقل.
منطقة الأحياء المركزية B1	السماح بمباني الشقق السكنية (RFBs)، ولكن يتطلب توفير استخدامات غير سكنية في الطابق الأرضي.	يُسمح حالياً بتقديم طلبات RFBs في منطقة B1 طبقاً لخطة Auburn LEP 2010 و Hornsby LEP 2013، ولكن لا توجد أية متطلبات لتوفير استخدامات غير سكنية في الطابق الأرضي. يُسمح فقط "بالسكن أعلى المتاجر" بموجب خطط LEPS الأخرى.	السماح بتوفير مجموعة أوسع من الاستخدامات غير السكنية في الطابق الأرضي بخلاف ما هو مسموح به بطريقة أخرى بموجب تعريف "السكن أعلى المتاجر"، بما في ذلك المراكز الطبية والمرافق المجتمعية.
	منع مساكن السياح والزوار، باستثناء مساكن المبيت والإفطار التي ستقتصر على حجم 3 غرف نوم.	تسمح خطة Auburn LEP 2010 حالياً بمجموعة واسعة من مساكن السياح والزوار في منطقة B1. تسمح خطة Parramatta LEP 2011 فقط بمساكن المبيت والإفطار.	الحد من إمكانات التأثيرات المرورية وأماكن الراحة على الأحياء المجاورة منخفضة الكثافة.



المشكلة	المقترح	نطاق التغيير	السبب
منطقة الأحياء المركزية B1	السماح بمباني المكاتب.	توسيع نطاق النهج المتبع في خطتي Auburn Parramatta LEP 2011 و LEP 2010 ليشمل بقية مناطق الحكومة المحلية.	السماح بمساحة للشركات الصغيرة داخل هذه المنطقة.
	منع الحانات.	فقط خطة Auburn LEP 2010 تسمح بالحانات في منطقة B1.	الحد من إمكانات التأثيرات المرورية وأماكن الراحة على الأحياء المجاورة منخفضة الكثافة.
منطقة B2 المحلية المركزية	السماح بمباني الشقق السكنية (RFBs) ، ولكن يتطلب توفير استخدامات غير سكنية في الطابق الأرضي.	يُسمح حاليًا بتقديم طلبات RFBs في منطقة B2 طبقاً لخطتي Auburn LEP 2010 و The Hills LEP 2012 ، ولكن لا يوجد أي شرط لتوفير استخدامات غير سكنية في الطابق الأرضي. يُسمح فقط "بالسكن أعلى المتاجر" بموجب خطط LEPs الأخرى.	السماح بتوفير مجموعة أوسع من الاستخدامات غير السكنية في الطابق الأرضي بما يفوق السماح فقط "السكن أعلى المتاجر" ، مثل المراكز الطبية والمرافق الترفيهية.
منطقة IN1 الصناعية العامة	منع مراكز رعاية الأطفال.	توسيع نطاق النهج المتبع في خطة Auburn LEP 2010 ليشمل مناطق أخرى في منطقة IN1 في منطقة الحكومة المحلية.	الاستجابة للمخاوف من أن هذه المناطق توفر بيئة رديئة لهذه الاستخدامات ويمكن أن تؤدي إلى صراعات على استخدام الأراضي في المستقبل.
	منع مساكن السائحين والزوار.	توسيع نطاق النهج المتبع في خطتي Auburn Parramatta LEP 2011 و LEP 2010 ليشمل جميع أراضي IN1 في منطقة الحكومة المحلية.	تميل هذه المناطق إلى أن تكون بعيدة عن مراكز المدن والجذب السياحي الرئيسي. هذا النوع من التطوير يمكن أن يقلل من الأراضي المتاحة للاستخدامات الصناعية.
	منع مراكز الفعاليات والمناسبات.	توسيع نطاق النهج المتبع في خطتي Parramatta LEP 2011 و The Hills LEP 2012 ليشمل جميع أراضي IN1 في منطقة الحكومة المحلية.	لا تميل هذه الاستخدامات إلى تلبية الاحتياجات اليومية للعمال ويمكن أن تقلل من الأراضي المتاحة للاستخدامات الصناعية.
	السماح للأندية المسجلة.	توسيع نطاق النهج المتبع في خطة The Hills LEP 2012 ليشمل جميع أراضي IN1 في منطقة الحكومة المحلية.	يمكن لهذا النوع من التطوير أن يخدم العاملين ويدعم مجموعة من الأنشطة واستخدامات الأراضي المسموح بها في المنطقة، بما في ذلك المرافق الترفيهية الداخلية/الخارجية والحانات.
	السماح بمرافق الطعام والشراب.	توسيع نطاق النهج المتبع في خطتي Parramatta LEP 2011 و The Hills LEP 2012 ليشمل جميع أراضي IN1 في منطقة الحكومة المحلية.	توفير خدمات صغيرة للعمال.

المشكلة	المقترح	نطاق التغيير	السبب
منطقة الترفيه العامة RE1 (تشمل المتنزهات العامة)	منع مراكز رعاية الأطفال، باستثناء مواقع محددة.	توسيع نطاق النهج المتبع في خطة Parramatta LEP 2011 ليشمل جميع مناطق RE1 في منطقة الحكومة المحلية.	الاستجابة للمخاوف المتعلقة بفقدان وصول الجمهور إلى الساحات المفتوحة.
	السماح بالمطاعم والمقاهي وأماكن تناول الطعام والشراب الجاهزة والأسواق.	توسيع نطاق النهج المتبع في خطتي Parramatta LEP 2011 و The Hills LEP 2012 ليشمل جميع مناطق RE1 في منطقة الحكومة المحلية.	تعزز هذه الاستخدامات من استخدام الساحات المفتوحة والتمتع بها من قبل الجمهور.
منطقة الترفيه الخاصة RE2 (مثل ملاعب الجولف)	السماح بالمطاعم والمقاهي وأماكن تناول الطعام والشراب الجاهزة والأسواق.	توسيع نطاق النهج المتبع في خطة Parramatta LEP 2011 ليشمل جميع مناطق RE2 في منطقة الحكومة المحلية.	يمكن لهذه الاستخدامات أن تكمل الأنشطة الترفيهية وأنشطة أوقات الفراغ وأن تعزز الاستخدام والتمتع بالأراضي الترفيهية الخاصة.
	السماح بالمرافق الترفيهية ومراكز الفعاليات والنوادي المسجلة وجميع أنواع مساكن السياح والزوار.	توسيع نطاق النهج المتبع في خطة Parramatta LEP 2011 ليشمل جميع مناطق RE2 في منطقة الحكومة المحلية.	
	السماح بمراكز رعاية الأطفال القائمة.	توسيع نطاق النهج المتبع في خطة Parramatta LEP 2011 ليشمل جميع مناطق RE2 في منطقة الحكومة المحلية.	الانسجام مع مجموعة من الأنشطة واستخدامات الأراضي المسموح بها في المنطقة.
اللافتات الإعلانية	يُقترح منع اللافتات الإعلانية العامة (مثل اللوحات الإعلانية) في أرجاء مدينة باراماتا. وسيكون الاستثناء لللافتات الإعلانية في مواقف الحافلات التي يملكها أو يديرها المجلس، والتي سيتم السماح بها.	سينطبق المنع على جميع المناطق. ومع ذلك، فإن لافتات تعريف الأعمال أو المباني واللافتات في مواقف الحافلات المملوكة أو المدارة من قبل المجلس ستظل مسموحًا بها في مواقع مناسبة.	الاستجابة للمخاوف المتعلقة بالتأثيرات البصرية للافتات الإعلانية والهياكل الإعلانية المستقلة. إن السماح ببعض اللافتات في مواقف الحافلات المملوكة أو المدارة من قبل المجلس يدعم توفير وتجديد المواقع من قبل المجلس.
الفعاليات المؤقتة	يُقترح تحديد الأسواق والفعاليات المؤقتة الأخرى على الأراضي التي يملكها أو يديرها المجلس على أنها "تطوير معفي" بموجب خطة LEP. وسيتم تطبيق حد لمدة 52 يوم في فترة 12 شهر.	فقط خطتي Holroyd LEP 2013 و The Hills LEP 2012 تسمحان بفعاليات مؤقتة لمدة 52 يوم. وسيوَبَّع المقترح هذا النهج ليشمل بقية منطقة المجلس.	ستؤدي إزالة الحاجة إلى طلب تطوير إلى تبسيط عملية الموافقة لمنظمي الفعاليات ومجموعات المجتمع. كما أن الحد الزمني الأطول سوف يعمل على تسهيل السياحة والنمو الاقتصادي في منطقة الحكومة المحلية.

يتوفر المزيد من التفاصيل حول التغييرات المقترحة على الاستخدامات المسموح بها للأراضي في الجزء 2 من مقترح التخطيط. تتوفر مقارنة كاملة للاختلافات بين خطط LEPs في استخدامات الأراضي المسموح بها في كل منطقة في الملحق 3 من اقتراح التخطيط.

# كيف يمكنني معرفة الاقتراحات التي تؤثر على عقاري؟

تحتوي مواد العرض على خرائط تحدد التغييرات التي تطرأ على ضوابط التطوير الرئيسية التي قد تؤثر على أرضك. ويمكنك عرض هذه الخرائط في نسخة مطبوعة وكذلك كنسخة تفاعلية عبر: [www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation](http://www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation)

## ادل برأيك

للمزيد من المعلومات وللدلاء برأيك، قم بزيارة

[www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation](http://www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation)

### التقديمات:

يمكن تقديم الطلبات عبر الإنترنت من خلال زيارة

[www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation](http://www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation)

### التقديم بالبريد الإلكتروني:

الموضوع: تقديم بشأن مسودة خطة البيئة المحلية في باراماتا (F2020/02092)

الارسال بالبريد الإلكتروني إلى: [planningharmonisation@cityofparramatta.nsw.gov.au](mailto:planningharmonisation@cityofparramatta.nsw.gov.au)

يجب أن يحتوي التقديم على اسمك وعنوان العقار المتأثر.

### التقديمات بالبريد العادي:

City of Parramatta Council

(Attention: Land Use Planning Harmonisation (Ref: F2020/02092)

Subject: Submission on draft Parramatta Local Environment Plan

PO Box 32, Parramatta NSW 2124

يجب أن يحتوي التقديم على اسمك وعنوان العقار المتأثر.

يرجى الرجوع إلى [www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation](http://www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation) للتحقق متى سيُقبل باب التقديم..

### الإتصال بنا

يمكنك التواصل مع فريق تنسيق تخطيط استخدام الأراضي على الرقم **1300 617 058** أو بالبريد الإلكتروني

[planningharmonisation@cityofparramatta.nsw.gov.au](mailto:planningharmonisation@cityofparramatta.nsw.gov.au) إذا كانت لديك أي أسئلة..

يلتزم المجلس بالتأكد من أنه يمكن للجميع الوصول إلى المعلومات التي يحتاجونها بالنسق الذي يناسبهم.

اتصل بخدمة المرسل الوطني (National Relay Service) على [relayservice.gov.au](http://relayservice.gov.au) واعطهم رقم هاتف مجلس مدينة باراماتا **1300 617 058**.







**CITY OF  
PARRAMATTA**