

تجديد منطقة ريفرود الأسئلة الشائعة

آب/أغسطس 2022

المنطقة العقارية في ريفرود

ما الذي يحدث في ريفرود؟

تعمل مؤسسة الأراضي والإسكان (Land and Housing Corporation – LAHC) حاليًا مع المجتمع المحلي لتجديد المنطقة العقارية في ريفرود. بعد إستشارة المجتمع المحلي على مدى الخمس سنوات الماضية، انتهت مؤسسة LAHC من وضع اقتراح إعادة تقسيم المنطقة والمخطط الرئيسي وقدمتهما لوزارة التخطيط و البيئة (Department of Planning and Environment – DPE) لتعديل القوانين الخاصة بعملية التخطيط التي تتحكم في ما يمكن بناؤه في المنطقة العقارية في ريفرود.

ستعمل عملية إعادة الإنماء، على مدى الـ 15 إلى 20 عامًا القادمة، على استبدال المساكن القديمة التابعة لمؤسسة LAHC بمساكن اجتماعية وخاصة جديدة بالإضافة إلى المرافق والخدمات المجتمعية وحوالي 5 هكتارات من المتنزهات والحدائق العامة والمساحات العامة. ستوفر عملية التجديد هذه حوالي 2800 مسكن إضافي، مما سيساعد على تلبية احتياجات الإسكان المتزايدة والمتغيرة في المنطقة، وذلك في إطار البرنامج الرامي لتوفير المزيد من المساكن الاجتماعية الحديثة في مناطق Georges River و Canterbury-Bankstown.

يحدّ المنطقة المجددة كلٌّ من Killara Avenue و Union Street و Belmore Road و Washington Avenue و Kentucky Road.

سيعمل هذا التجديد كذلك على تهيئة مجتمع آمن ونشط ومتكامل مع مزيج من المساكن الاجتماعية والخاصة الحديثة، بالإضافة إلى المتاجر والمرافق المجتمعية والحدائق والمساحات المفتوحة.

قامت وزارة DPE بإتاحة اقتراح إعادة تقسيم المنطقة للعرض العام حتى 11 أيلول/سبتمبر 2022 ليتسنى للمجتمع المحلي تقديم التعليقات.



ما الهدف من تجديد المنطقة العقارية في ريفرود؟

تمّ بناء المساكن الاجتماعية في منطقة ريفرود في أوقات مختلفة لحاجات مختلفة.

تمّ بناء معظم المساكن الاجتماعية في المنطقة العقارية في ريفرود في الستينيات والسبعينيات. اقتربت هذه المساكن من نهاية عمرها الافتراضي وتصبح صيانتها أكثر فأكثر، كما أنها لا تفي بمعايير التصاميم الحديثة أو سهولة وصول ذوي الاحتياجات الخاصة أو المعايير البيئية للإسكان. سيوفر تجديد المنطقة العقارية في ريفرود السكن المناسب الذي يلبي معايير سهولة وصول ذوي الاحتياجات الخاصة والاستدامة والتصاميم الحديثة.

الطلب على الإسكان الاجتماعي أخذ في التغيير.

تقع معظم المساكن الاجتماعية ضمن المنطقة العقارية في ريفرود في وحدات سكنية متعددة الطوابق بدون مصاد أو تعديلات للمستأجرين ذوي الاحتياجات الأعلى. هذه المساكن غير مناسبة للمقيمين الأكبر سنًا والمقيمين ذوي الحركة المحدودة. الطلب الحالي الذي يشكل أولوية على الإسكان الاجتماعي في المنطقة المحلية هو الأعلى لمن هم بحاجة لمساكن أصغر يسهل الوصول إليها، وخاصة كبار السن. سيوفر تجديد المنطقة العقارية في ريفرود المزيد من المنازل التي يمكن وصول ذوي الاحتياجات الخاصة إليها، كما سيساعد في إسكان الأشخاص المستضعفين المدرجة أسماؤهم على رأس قائمة الانتظار ذات الأولوية لدى حكومة نيو ساوث ويلز.

سيوفر تجديد المنطقة العقارية في ريفرود كذلك مرافق أفضل للمجتمع بأكمله.

سيؤدي تجديد المنطقة العقارية في ريفرود إلى إنشاء مجتمع حيوي ومترباط به مساكن حديثة يسهل وصول ذوي الاحتياجات الخاصة إليها وكذلك إمكانية وصول محسنة إلى وسائل النقل والمساحات المفتوحة. يمكن أن يؤدي توفير المزيد من المساحات المفتوحة بالإضافة إلى المرافق المجتمعية والمتاجر المحلية إلى تسهيل القيام بالأشياء اليومية، مثل تسوق البقالة والالتقاء بالأصدقاء.

وقد تم بالفعل تحديد منطقة ريفرود من قبل حكومات الولاية والحكومات المحلية كموقع مناسب لزيادة المساكن المتوفرة وتنوعها وتيسير تكلفتها. ستستفيد منطقة ريفرود من خدمات وسائل النقل العام على أحسن وجه.

سيعمل التجديد المقترح على تنشيط المنطقة، مما يساعد في جعلها مكانًا يُرغب بالعيش فيه بدرجة عالية، مع تقديم نتائج اجتماعية واقتصادية أفضل لسكان المساكن الاجتماعية الحاليين والمستقبليين.

سيقدم سكان المنازل الإضافية المؤسسات التجارية والمحلات المحلية، ويعززون وسط مدينة ريفرود ويحفزون المزيد من التطوير التجاري وخدمات البيع بالتجزئة في المنطقة.

سيوفر تجديد المنطقة العقارية في ريفرود ما يلي:



مجموعة من المساكن الحديثة بجودة عالية لتناسب أنماط الحياة المختلفة



منازل جديدة مصممة تصميمًا جيدًا تفي بالمعايير الخاصة بتسهيل وصول ذوي الاحتياجات الخاصة



نتائج اجتماعية واقتصادية أفضل لسكان المساكن الاجتماعية الحاليين والمستقبليين



مزيج من المساكن الاجتماعية والخاصة

عملية التخطيط

طلبت LAHC من وزارة التخطيط والبيئة (DPE) تعديل القوانين الخاصة بعملية التخطيط التي تتحكم في ما يمكن بناؤه في المنطقة العقارية في ريفرود. وقد أعدت LAHC مقترحًا ومسودة خطة رئيسية لإعادة التقسيم وهي بمثابة الوثائق الرسمية اللازمة لإجراء هذا التعديل.

يطالب المقترح الخاص بالتخطيط تعديل القوانين الخاصة بما يمكن بناؤه. يوضح المخطط الرئيسي الأماكن التي يمكن أن تقع فيها المباني والشوارع والمتنزهات والمرافق المجتمعية الجديدة.

هذه الخطط هي الآن متاحة أمام جمهور العامة، والمجتمع المحلي مدعو للاطلاع عليها وتقديم تعليقاته من خلال تقديم الإسهامات بطريقة رسمية إلى DPE. العرض العام متاح الآن حتى 11 أيلول/سبتمبر 2022. ستقوم LAHC، خلال هذا الوقت، بتزويد المجتمع بالمعلومات لمساعدته على فهم الاقتراح بشكل أفضل وكيفية تقديم التعليقات إلى DPE.

ستأخذ DPE بعين الاعتبار التعليقات المقدمة من المجتمع المحلي عند اتخاذ قرارها بشأن ما إذا كانت ستوصي وزير التخطيط والمساكن بالموافقة على التعديلات المقترحة. يرجى الاطلاع على الجدول الزمني أدناه لمزيد من المعلومات.

الجدول الزمني

تجديد المنطقة العقارية في ريفرود هو مشروع طويل الأمد وسيتم تنفيذه على مراحل على مدى الـ 15 إلى 20 عامًا القادمة.

يوضح هذا الجدول الزمني ما حدث حتى الآن، وما يحدث حاليًا، ومتى نتوقع تنفيذ المشروع.

نحن ملتزمون بإطلاع المجتمع المحلي على آخر المستجدات بصورة منتظمة طوال هذه الفترة.

ما المقصود باقتراح إعادة التقسيم؟

اقتراح إعادة التقسيم هو مستند يطالب بتعديل القوانين الخاصة بكيفية تطوير الأراضي واستخدامها. وتسمى هذه العملية بإعادة تقسيم المناطق وتتضمن مطالبة وزارة DPE بتعديل الضوابط على عمليات تقسيم المناطق وإنمائها الموضحة في خطة البيئة المحلية (LEP).

ما المقصود بخطة البيئة المحلية (LEP)؟

LEP عبارة عن وثيقة تخطيط تحدد القواعد الخاصة بكيفية تطوير الأراضي واستخدامها. تساعد خطط LEP في توجيه القرارات المتعلقة بالتخطيط من خلال تحديد الضوابط على عمليات تقسيم المناطق وإنمائها التي تنطبق على مكان معين.

ما المقصود بالمخطط الرئيسي؟

المخطط الرئيسي هو مستند يوضح الأماكن التي يمكن أن تقع فيها المباني والشوارع والمتنزهات والمرافق المجتمعية الجديدة.

أين يمكنني الاطلاع على المستندات؟

تفضلوا بزيارة www.planning.nsw.gov.au/riverwood للاطلاع على اقتراح إعادة التقسيم والمخطط الرئيسي

كيف يمكنني تقديم تعليقاتي؟

يمكنكم تقديم الإسهامات الرسمية بالطرق التالية:

زيارة: www.planning.nsw.gov.au/riverwood

البريد الإلكتروني: riverwood@planning.nsw.gov.au

مراسلة: Att: Director Metro East and South
Department of Planning and Environment
Locked Bag 5022
Parramatta NSW 2124

متى يُرجح أن تبدأ أعمال البناء؟

في حال الموافقة على اقتراح إعادة التقسيم، من المحتمل أن يبدأ العمل على تشييد البنى التحتية لدعم عملية تجديد المنطقة العقارية في العام 2026 والاستمرار على مدى الـ 15-20 سنة القادمة.

2016 – 2021

- التشاور مع أصحاب المصلحة الرئيسيين والمجتمع المحلي لإعداد أول مخطط رئيسي
- استشارة مجتمعية مكثفة حول المخطط الرئيسي الأول
- إعداد الدراسات الفنية والوثائق الداعمة

2022 – نحن هنا

- تمت إتاحة اقتراح إعادة تقسيم المنطقة لجمهور العامة للحصول على التعليقات
- ستقوم وزارة DPE بتقييم اقتراح إعادة التقسيم

2023 – 2024

- ستتخذ DPE قرارًا بشأن اقتراح إعادة التقسيم
- إذا تمت الموافقة على اقتراح إعادة التقسيم، ستبحث LAHC عندها عن شريك تنفيذي لتجديد العقارات المملوكة من قبلها بالإضافة إلى البنى التحتية الداعمة بما في ذلك الطرق والمتنزهات والمرافق المجتمعية

أواخر العامي 2024 – 2025

- سيتم إعداد طلبات الإنماء وتقديمها في هذا الوقت، سيكون هناك مزيد من عمليات التشاور مع المجتمع المحلي خلال هذه العملية
- من المرجح أن تبدأ المرحلة الأولى من عملية نقل سكان المساكن الاجتماعية في أواخر عام 2024

2026 – 2027

- من المتوقع الموافقة على طلبات الإنماء المتعلقة بالمرحلة الأولى من التجديد في هذا الوقت
- المرحلة الأولى من عملية الإنماء

2028 – 2043

- مراحل أخرى من عملية انتقال سكان المساكن الاجتماعية
- إعداد المزيد من طلبات الإنماء
- بناء مساكن وحدائق وبنى تحتية جديدة

المشاركة المجتمعية

كيف تمت مشاركة المجتمع المحلي في العملية حتى الآن؟

خطت LAHC لتجديد المنطقة العقارية في ريفرود منذ العام 2016، حيث تم إجراء مشاورات واسعة النطاق مع المجتمع المحلي ومقدمي الخدمات المحليين والمجالس والوكالات الحكومية بالولاية منذ العام 2016. لدينا حتى الآن أكثر من 500 جهة اتصال فردية مع أعضاء المجتمع وأصحاب المصلحة الذين قدموا لنا الأفكار.

وقد ساعدت نتائج هذه المشاركة في تشكيل المخطط الرئيسي واقتراح إعادة التقسيم، كما تم تطوير التصاميم استجابةً لكل جولة من جلسات التشاور والتعليقات المجتمعية.

في العام 2017، تعاملنا مع المجتمع فيما يتعلق بمسودة المخطط الرئيسي والتي تهدف إلى توفير حوالي 6000 مسكن. نتيجة للتعليقات المجتمعية، اقترحنا إنشاء حوالي 3900 مسكن - أي 2100 مسكن أقل مما تم اقتراحه في الأصل.

تم تخفيض ارتفاعات المباني من 20 طابقاً في مسودة المخطط الرئيسي الأصلية إلى 12 طابقاً كحد أقصى في ثلاثة مواقع كما هو مقترح الآن.

حتى الآن، دعمت التعليقات مقدار المساحة المفتوحة المقترح، وتوفير مرافق للبيع بالتجزئة ومرافق مجتمعية، وتحسين الشوارع وحلقات الوصول إلى محمية غدير Salt Pan ومدرسة ريفرود العامة، لذلك تم الاحتفاظ بها جميعاً في المخطط.

استجابة للتعليقات المجتمعية، ستشمل الخطط ما يلي:

حدائق ومساحات خضراء
وحدائق مجتمعية



مباني بارتفاعات منخفضة بحيث
تتضمن 3 مواقع مباني مؤلفة من
12 طابقاً كحد أقصى



مسارات متصلة للدراجات
والمشي وشوارع محسنة



مجموعة من المساكن لاستقطاب
مجموعة متنوعة من أشكال الأسر
المعيشية إلى المناطق



كيف يتم إشراك المجتمع الآن؟

قامت LAHC خلال العرض العام الحالي بتقديم المعلومات من خلال مجموعة من القنوات مثل النشرات الإخبارية وجلسات الإحاطة وجلسات المعلومات بصفة شخصية وعبر الإنترنت والإعلانات في الصحف والملصقات ووسائل التواصل الاجتماعي وموقعها الإلكتروني. كما تمت ترجمة المعلومات إلى عدة لغات للمقيمين من خلفيات غير ناطقة باللغة الإنجليزية.

تعمل LAHC حالياً على تقديم تفاصيل الخطط والإجابة على الأسئلة وتشجيع الناس على تقديم التعليقات مباشرة إلى وزارة DPE. لا تعمل LAHC على جمع التعليقات بصورة رسمية نيابة عن DPE إلا أننا سنقوم بإطلاعها على ملخص ما سمعناه بعد انتهاء العرض.

تقديم مزيج من المساكن

لماذا تقترح LAHC تضمين مساكن خاصة في عملية إعادة تطوير المنطقة العقارية في ريفرود؟

تعمل LAHC مع قطاعات الإسكان الخاصة وغير الحكومية والمجتمعية لتجديد مجمعات الإسكان الاجتماعي وإنشاء مجتمعات يمتزج فيها الإسكان الاجتماعي مع الإسكان الخاص. يوفر هذا النهج لسكان المساكن الاجتماعية والخاصة إمكانية أفضل للوصول إلى وسائل النقل والتوظيف، بالإضافة إلى تحسين المرافق المجتمعية والمساحات المفتوحة.

فوائد المزج بين السكن الاجتماعي والخاص واضحة. أدت مشاريع تجديد الأشكال المختلطة من الحيازات المجتمعية، في نيو ساوث ويلز، إلى مجتمعات أكثر أماناً مع نتائج تعليمية معززة ومرافق وبرامج مجتمعية محسنة ونتائج صحية أكثر إيجابية.

ما مقدار المساكن الاجتماعية الذي سيقدمه المشروع؟

يتمثل أحد المكونات الرئيسية لعمل مؤسسة الأراضي والإسكان (LAHC) في نيو ساوث ويلز في بناء أشكال مختلطة من الحيازات المجتمعية بحيث تدمج ما بين الإسكان الاجتماعي والخاص في جميع أنحاء نيو ساوث ويلز. المساكن الاجتماعية الجديدة مصممة تصميمًا جيدًا بحيث لا يمكن تمييزها عن المساكن الخاصة الأخرى في المنطقة.

تتطلع LAHC عند تجديد مناطق التجمّع التابعة للإسكان الاجتماعي إلى إنشاء مجتمعات متنوعة اجتماعيًا ومجموعة متنوعة من أنواع المساكن ومساحات خضراء أكثر انفتاحًا ومرافق مجتمعية محسّنة وشبكات طرق أفضل مع خطوط نقل ومساحات محسنة للبيع بالتجزئة.

يتمثل هدف LAHC في تعظيم نتائج الإسكان الاجتماعي كجزء من تجديد الأشكال المختلطة من الحيازات المجتمعية. سنهدف لنسبة تصل إلى ما يقرب من 30٪ من المساكن الاجتماعية و 70٪ من المساكن الخاصة في جميع أنحاء المنطقة العقارية في ريفرود لتهيئة مجتمع متنوع اجتماعيًا وتحقيق النتائج الإيجابية التي رأيناها في مشاريع تجديد المناطق العقارية الأخرى بما في ذلك الإسكان والتعليم ونتائج التوظيف والحد من السلوكيات الإجرامية والمعادية للمجتمع. ويتماشى ذلك مع الاتجاهات المستقبلية (Future Directions)، أي الأسس السياساتية التي وضعتها حكومة نيو ساوث ويلز لتجديد المساكن الاجتماعية والتي تحدد هدفًا يتمثل في تقديم 30٪ من المساكن من خلال الأشكال المختلطة من الحيازات المجتمعية في جميع أنحاء نيو ساوث ويلز. سيكون التوازن السكاني في المساكن الخاصة.

بناءً على المخطط الرئيسي واقتراح إعادة التقسيم، ستكون نسبة 30٪ من المساكن حوالي 1000 منزل والتي ستحل محل أعداد المساكن الاجتماعية الموجودة حاليًا ضمن منطقة ريفرود.

يتوقّف مزيج الإسكان النهائي على الموافقة على اقتراح إعادة التقسيم والتعاون مع القطاع أثناء عملية تقديم المناقصات لتعيين شريك تنفيذي.

إذا تمت الموافقة على المخطط الرئيسي، فسيتمّ وضع خطط مفصلة لتحديد مزيج الإسكان المقترح، وسنحيطكم علمًا بها في نشرات المستجندات المستقبلية.

لماذا لا يقدم المشروع مساكن ميسورة التكلفة؟

يتمثل هدف LAHC في تعظيم نتائج الإسكان الاجتماعي كجزء من تجديد الأشكال المختلطة من الحيازات المجتمعية والهدف أن تكون نسبة 30٪ من المساكن المُجددة على هيئة مساكن اجتماعية. أي سكن ميسور التكلفة سينتج عنه خفض مقدار الإسكان الاجتماعي الذي يمكن تنفيذه ضمن المنطقة العقارية في ريفرود.

من المهم أن يساهم الإسكان الخاص المستقبلي ضمن المنطقة العقارية في ريفرود بما لا يقل عن 70٪ من جميع المساكن حيث ستعمل عملية بيع المساكن الخاصة على تمويل عملية تنفيذ المساكن الاجتماعية والبنى التحتية والحدائق والمرافق المجتمعية الجديدة.

هل ستكون المساكن الاجتماعية والخاصة متشابهة في الحجم والشكل؟

سيتمّ تصميم وبناء المساكن الاجتماعية والخاصة بنفس الارتفاع وستكون مزيّجًا من غرفة نوم 1 و 2 و 3 لتلبية احتياجات الناس المختلفة.

عملت LAHC بشكل وثيق مع المهندس المعماري الحكومي لوضع متطلبات [التصميم الجيد للإسكان الاجتماعي](#)، والتي سيتمّ تنفيذها في التصميم المستقبلي للمنطقة العقارية في ريفرود. سيتمّ أيضًا بناء جميع المساكن الاجتماعية وفقًا لمعيار المستوى الفضي على الأقل من [المبادئ التوجيهية للتصميم الإسكاني الصالح للعيش](#)، مما يوفر إمكانية وصول محسنة لكبار السن والأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة.

المساكن وشكل البناء

ما نوع المساكن التي سيتم بناؤها؟

سيتم بناء مجموعة من الشقق والمنازل ذات المدرجات، بمزيج من غرفة نوم 1 و 2 و 3، تمّ تصميمها لتلبية احتياجات الناس المختلفة. سيكون هناك مزيج من المساكن الاجتماعية والخاصة بنفس التصميم عالي الجودة وبمظهر خارجي جذاب. تتمتع جميع المباني السكنية بإمكانية الوصول إلى المساحات العامة المفتوحة والحدائق لاستمتاع السكان.

كم سيكون ارتفاع المباني؟

سيتم تقسيم المنطقة العقارية في ريفرود إلى منطقتين سكنيتين، منطقة حضرية عند حديقة Roosevelt، والتي تقع في الركن الجنوبي الشرقي من المنطقة العقارية ومنطقة الشقق ذات المنفذ على حديقة، والتي تقع في الشمال الغربي من المنطقة العقارية. ستكون المنطقة الحضرية عند حديقة Roosevelt امتداداً لوسط مدينة ريفرود وستتراوح مبانيها من 3 إلى 12 طابقاً في ثلاثة مواقع. سيتم بناء الشقق السكنية الشاهقة في مناطق تسمح للمساكن المجاورة بالمحافظة على الخصوصية والضوء الطبيعي. ستشمل منطقة الشقق ذات المنفذ على حديقة شققاً سكنية مع حدائق أمامية ومساحات مفتوحة مشتركة والبعض منها مع حدائق على السطح. ستتراوح ارتفاع المباني السكنية ما بين 3 و 6 طوابق، ويبلغ ارتفاع الشقق المجاورة لمحمية غدیر Salt Pan أربع طوابق كحد أقصى.

منطقتين سكنيتين:

منطقة الشقق ذات المنفذ على حديقة
منطقة على منتزهات الحديقة تولى أولوية للإطلاقات على محمية غدیر Salt Pan. تشمل الميزات:

- شوارع ضيقة مع شقق من 3 إلى 5 طوابق
- حدائق على السطح ومساحات مشتركة بين الطوابق المنخفضة
- لن يزيد ارتفاع المباني السكنية على حافة محمية غدیر Salt Pan عن 4 طوابق لتوفير حلقات وصل قوية إلى المساحات المفتوحة.
- ستضمن المنطقة ذات المنفذ على الحدائق أيضاً حدائق محلية صغيرة.

المنطقة الحضرية عند حديقة Roosevelt
منطقة حضرية تمتد من وسط مدينة ريفرود على طول Belmore Road. تشمل الميزات:

- ثلاث مباني شاهقة مؤلفة من 12 طابقاً كحد أقصى، بما في ذلك مساحات مخصصة للبيع بالتجزئة ومرافق تجارية ومجتمعية.
- مباني سكنية منخفضة الارتفاع مكونة من 3 إلى 6 طوابق على طول المساحة المجتمعية الخضراء الجديدة وشارع Truman Avenue للحفاظ على الخصوصية والاستفادة من ضوء الشمس.
- منطقة متصلة على بعد 800 متر من محطة قطار ريفرود.



دليل المصطلحات
منطقة الدراسة
منطقة ذات مدرجات/شقق سكنية في مباني مؤلفة من 3 طوابق
شقق في مجمع سكني (أقصاها 4 طوابق)
شقق في مجمع سكني مطلة على الحدائق (أقصاها 4 طوابق)
شقق في مجمع سكني مطلة على الحدائق مع عازل للأصوات (أقصاها 4 طوابق)
شقق ذات منفذ على حديقة (من 3 إلى 5 طوابق)
شقق في مجمع سكني (أقصاها 6 طوابق)
شقق في مجمع سكني (أقصاها 8 طوابق)
مبنى شاقق (أقصاها 12 طابقاً)

المساحة المجتمعية الخضراء العامة
ترتبط مدرسة ريفرود العامة بحديقة روزفلت

حديقة منطقة Roosevelt الجديدة
1 هكتار

Roosevelt Avenue
تحول إلى شارع بعرض 30 متراً

من الذي سيعمل على بناء البنى التحتية والمساكن المقترحة؟

في حال الموافقة على الاقتراح، ستبحث LAHC عن شريك تنفيذي لتوفير البنى التحتية الدائمة والمساكن الجديدة على الأراضي التابعة لمؤسسة LAHC. سيبدأ العمل على تأمين شريك تنفيذي في العام 2023 وسيستغرق ذلك حوالي 18-24 شهرًا. لن يتم تنفيذ مساكن جديدة على الأراضي المملوكة ملكية خاصة إلا إذا اختار الملاك الحاليون إعادة إعمار أراضيهم.

المرافق والخدمات المجتمعية

هل سيكون هناك مركز مجتمعي؟

تتضمن الخطة مساحات أرضية غير سكنية تبلغ 4800 متر مربع كحد أقصى. ويمكن استخدامها لإنشاء سوبر ماركت صغير ومركز لرعاية الأطفال ومقهى وأماكن مجتمعية أخرى.

سيستمر مركز ريفرود المجتمعي، المجاور للمنطقة العقارية القريبة في ريفرود، في العمل وخدمة المجتمع المحلي. سيقوم المجلس بجمع المساهمات الخاصة بالإنماء واستخدامها لتمويل عملية التوسع في المرافق المجتمعية (مثل المكتبة والمرافق الترفيهية، إلخ) في جميع أنحاء مناطق كانتربري بانكستاون التابعة للحكومة المحلية.

كيف ستتم معالجة الطلب المتزايد على الخدمات الإقليمية؟

ستستمر مؤسسة LAHC في التعامل مع الوكالات الحكومية بما في ذلك وزارة التعليم في نيو ساوث ويلز ووزارة النقل في نيو ساوث ويلز ووزارة الصحة في نيو ساوث ويلز ومقدمي الخدمات غير الحكوميين، طوال عملية التجديد للمساعدة في تشكيل مرحلة تقديم الخدمات في المستقبل.

هل ستشمل الخطط المحلات التجارية والمقاهي وغيرها من الخدمات؟

تسعى LAHC للحصول على الموافقة لتعديل القوانين الخاصة بعملية التخطيط التي تتحكم في ما يمكن بناؤه في المنطقة العقارية في ريفرود. ويشمل ذلك طلب التعديلات التي تسمح ببناء المحلات التجارية والمقاهي والخدمات الأخرى في المنطقة الجديدة.

كم المساحة الخضراء التي ستكون متاحة؟

سيشتمل تجديد المنطقة العقارية في ريفرود على ما يقرب من 5 هكتارات من المساحات المفتوحة، أي ما يعادل 10 ملاعب كرة قدم. وسيشمل ذلك 6 حدائق جديدة ومنتزهين قائمين (محمية Kentucky Road وحدائق Salt Pan). سيكون جميع المقيمين في المنطقة الجديدة على بعد 200 متر سيرًا على الأقدام من المساحة المفتوحة ولن يضطروا لعبور أكثر من طريق واحد للوصول إلى هناك.

تشمل الحدائق الجديدة ما يلي:

- **حديقة Roosevelt** التي ستخدم احتياجات مجتمع ريفرود الأوسع. ستوفر الحديقة المركزية الكبيرة مساحة خضراء هفية، بما في ذلك ملعب رياضي عام ومعدات رياضية.
- **منتزه الحديقة المجتمعية** والذي سيشمل حديقة مجتمعية جديدة بجوار الحديقة المجتمعية الحالية.
- **منتزه مجتمعي** وهو عبارة عن حديقة مجتمعية (مشابهة لمحمية Karne Street).
- **ساحة مدنية** والتي ستشمل ملاعب رياضية ومقاعد عامة، مما يوفر الفرص لإقامة أسواق خاصة بعطلة نهاية الأسبوع ونصب فنية.
- **مساحة مجتمعية خضراء** والتي ستوفر مساحة مفتوحة فيما بين مدرسة ريفرود العامة وحديقة Roosevelt، وتضم مناطق للعب ومقاعد وأماكن للتجمع.
- **مطل Salt Pan** والذي سيكون مساحة مفتوحة تؤدي إلى محمية غدير Salt Pan.

دعم سكان المساكن الاجتماعية

كيف سيتمّ دعم سكان المساكن الاجتماعية الحالية للانتقال أثناء عملية إعادة الإنماء؟

تجديد المنطقة العقارية في ريفرود هو مشروع طويل الأمد وسيتمّ تنفيذه على مراحل على مدى الـ 15 إلى 20 عامًا القادمة. ستعمل LAHC جنبًا إلى جنب مع وزارة المجتمعات والعدل (DCJ) ومكتب إسكان السكان الأصليين (AHO) ومكتب الإسكان المجتمعي في منطقة St George لدعم السكان الحاليين طوال عملية الانتقال. سيقوم مديرو العقارات الإيجارية (على سبيل المثال DCJ و AHO ومكتب الإسكان المجتمعي في منطقة St George) بتعيين "موظف خاص بعمليات الانتقال" حيث سيلتقي مع المقيمين في السنوات القادمة لفهم احتياجاتهم السكنية وإيجاد عقارات مناسبة تلي احتياجات الإسكان الفردية.

متى ستبدأ عملية انتقال السكان؟

سيتمّ تنظيم عمليات انتقال سكان المساكن الاجتماعية على مدى عدد من السنوات للحد من تأثير ذلك على المجتمع المحلي ولا يُتوقع أن تبدأ هذه العملية قبل أواخر العام 2024.

هل سيتمكن سكان المساكن الاجتماعية من العودة إلى المنطقة العقارية في ريفرود؟

سيتمكن السكان من التعبير عن اهتمامهم بالعودة إلى المنطقة العقارية في ريفرود إذا استمروا في تلبية معايير الأهلية. قد يكون انتقال السكان إلى عقارات شاغرة في المنطقة المحيطة أو في المنطقة العقارية في ريفرود عندما يتمّ تنفيذ منازل اجتماعية جديدة.

متى سأعرف المزيد عن عملية انتقال السكان؟

سيتمّ تزويد السكان بمزيد من المعلومات حول الخطط والإرشادات الخاصة بالانتقال في العام 2024 وسيتلقون إشعارًا قبل 6 أشهر على الأقل من اضطرارهم إلى الانتقال. نحن ملتزمون بإبقاء المجتمع على اطلاع أثناء تطوير الخطط الخاصة بانتقال السكان ودعمهم طوال فترة تجديد المنطقة العقارية.

معلومات لأصحاب الممتلكات الخاصة

ماذا سيحدث للأراضي المملوكة ملكية خاصة في المنطقة العقارية؟

تخضع الأراضي المملوكة ملكية خاصة ضمن المنطقة العقارية أيضًا للتعدلات الطارئة على القوانين الخاصة بعملية التخطيط. قد يختار مالكو الأراضي الخاصة إعادة الإعمار وفقًا لاقترح إعادة التقسيم والمخطط الرئيسي ولكن قد يختارون أيضًا الاحتفاظ بمنزلهم كما هي.

هل سيتمّ اقتناء عقاري أو تطويره؟

لا. لن تقوم LAHC والمجلس باقتناء أو إعادة إنماء الأراضي الخاصة.

الناس والتراث

كيف ستلبون احتياجات الأستراليين المنحدرين من الأمم الأولى؟

تلتزم LAHC بدعم وتعزيز النتائج للسكان الأصليين وسكان جزر مضيق توريس المتواجدين ضمن المجتمع المحلي. سنقوم بتنفيذ مسودة إطار عمل حكومة نيو ساوث ويلز بعنوان "الارتباط بالبلد" في جميع مراحل المشروع للاعتراف بالدور الأساسي الذي تلعبه ثقافة وتراث السكان الأصليين في المنطقة وتقديره والاحتفاء به.

تمشيًا مع متطلبات المشاورات، قامت Artefact، نيابة عن LAHC، بإعداد تقرير تقييمي لتراث الشعوب الأصلية الثقافي (Aboriginal Cultural Heritage Assessment Report - ACHAR). تم إعداد هذا التقرير بالتشاور مع مجتمعات الأمم الأولى. سيتم كذلك زيادة المشاركات وإجراء المزيد من المشاورات خلال مرحلتي تصميم وتنفيذ المشروع. ستركز هذه المشاركات على نهج الروايات الشفوية مما سيؤدي إلى فهم أغنى بكثير لتاريخ السكان الأصليين المحليين.

كما ستعطي LAHC الأولوية لعمليات الشراء من السكان الأصليين ومشاركتهم في القوى العاملة خلال عملية البناء وستسعى لتهيئة المزيد من فرص العمل لمجتمعات السكان الأصليين المحلية.

تمّ تحديد محمية طريق كنتاكي على أنها ذات أهمية للسكان الأصليين. كيف ستتم حمايتها؟

التزمت LAHC بضمان إدراج مسودة إطار عمل حكومة نيو ساوث ويلز بعنوان "الارتباط بالبلد" في التصاميم وعمليات الإنماء المستقبلية لتجديد المنطقة العقارية في ريفرود. وعليه، سيتم وضع إطار عمل خاص بالمنطقة العقارية في ريفرود والذي سيشمل مجموعة من الإجراءات التعاونية، بما في ذلك فرق عمل والتشاور المستمر مع المهندس المعماري الحكومي في نيو ساوث ويلز والمجالس المحلية لدعم برنامج "الارتباط بالبلد" عبر جميع مراحل الإنماء المستقبلية.

إدارة البيئة

كيف سيأخذ التجديد العوامل البيئية بعين الاعتبار؟

ستمكن التعديلات المقترحة على القوانين الخاصة بعملية التخطيط وضع تصاميم مستدامة بيئيًا لمعالجة آثار تغيّر المناخ والاحترار في المناطق الحضرية.

يسعى الاقتراح للاحتفاظ بأكثر عدد ممكن من الأشجار الكبيرة والسليمة صحيًا، وسيتم زراعة المزيد من الأشجار لضمان برودة المسارات ومناطق اللعب وشوارع وارفة الظلال. يتضمن ذلك غطاء شجري مظلل بنسبة 30% في جميع أنحاء الموقع، والاحتفاظ كذلك بنسبة 50% من الأشجار الموجودة عالية القيمة.

تشمل تدابير الاستدامة المدرجة في اقتراح إعادة التقسيم ما يلي:

- إحراز درجة الخمس نجوم وفق نظام جرين ستار (النجمة الخضراء)، لكل من المجتمعات والمباني
- ضمان تطبيق NABERS (النظام الوطني الأسترالي للتصنيف البيئي للمباني) على جميع عمليات إنماء الشقق المستقبلية في الموقع
- تطبيق BASIX (مؤشر استدامة المباني) على جميع أعمال الإنماء المستقبلية القابلة للتطبيق في الموقع؛
- إشراك مزودي الطاقة أكثر للاطلاع على فرص توزيع الطاقة على نطاق واسع في المنطقة
- تحديد أولويات البنية التحتية الكهربائية لجميع المباني الجديدة للحد من الاعتماد على الغاز والمساعدة في تحقيق أهداف برنامج "صافي الانبعاثات الصفري" على نطاق أوسع لمنطقة الدراسة.
- الإدارة المستدامة لدورة المياه في جميع أنحاء الموقع، بما في ذلك إدارة مياه الأمطار وتخفيف الفيضانات وإدراج تدابير WSUD (التصميم الحضري الدقيق للمياه) في جميع أنحاء منطقة الدراسة.

ستتطلب ضوابط التخطيط الجديدة المقترحة استخدام مواد شديدة التحمل بحيث تتمكن من تحمل الظروف المناخية المتطرفة، بما في ذلك الرياح والأمطار ودرجات الحرارة القصوى. ستشمل الخطط المستقبلية تفاصيل حول تخفيف الضوضاء والحفاظ على المياه وكفاءة استخدام الطاقة.

هل ستتمتع جميع المباني والمساحات المفتوحة في المنطقة العقارية بوصول أشعة الشمس إليها بشكل كافٍ؟

تمّ اختبار جميع المباني والطرق والمساحات المفتوحة المقترحة في إطار اقتراح إعادة التقسيم لضمان الامتثال بوصول أشعة الشمس للاستخدامات المختلفة في الأيام الربيعية المعتدلة والشتاء المنقلب.

حركة المرور والمواصلات

كيف ستتم إدارة زيادة حركة المرور؟

سيتم تحسين مخطط الطرق لتعزيز تدفق حركة المرور وإمكانية التواصل في المنطقة العقارية. سيتم توسيع Roosevelt Avenue لتوفير مساحة أكبر للسيارات والمشاة وراكبي الدراجات. سيتم كذلك توسيع شوارع Kentucky Road و Union Street و Hunter Street لتحسين تدفق حركة المرور. سيتم توفير مدخل متعارف عليه إلى منطقة الدراسة من Belmore Road مع منعطف لتسهيل حركة الانعطاف اليمنى إلى المنطقة العقارية في ريفرود، مما سيقلل من تعطيل حركة المرور عبر طريق بيلمور.

تم النظر كذلك في الخيارات المختلفة ونمذجتها لاختبار النتائج الأكثر كفاءة لحركة المرور داخل وخارج الموقع، ويشمل ذلك تحديث التقاطعات في المناطق المحيطة بكل من منطقتي Canterbury-Bankstown و Georges River التابعة للحكومة المحلية.

ستربط الشوارع وممرات المشاة التي تصطف على جانبيها الأشجار السكان بالحدائق والمساحات المجتمعية، مثل حديقة Roosevelt ومحمية غدير Salt Pan ومدرسة ريفرود العامة والمتاجر والخدمات.

وستقدم ممرات الدراجات الجديدة وممرات المشاة وإنارة الشوارع والمناظر الطبيعية المساعدة للمشاة وراكبي الدراجات للتنقل بسهولة.

تم كذلك إعداد تقييم خاص بحركة المرور والنقل من خلال اعتماد نهج الحركة والمكان حيث تم تحديد القيود والفرص المتعلقة بالموقع لوضع إطار للرؤية والأهداف لضمان توافقها استراتيجيًا وتحقيق النتائج المرجوة على صعيد حركة المرور والنقل.

كيف سيتمكن السكان من الوصول إلى وسائل النقل العام؟

سيكون 70% من جميع السكان على بعد 800 متر سيرًا على الأقدام من محطة قطار ريفرود. التغييرات المقترحة على خدمات الحافلات تعني أنّ جميع السكان سيكونون على مسافة 200 متر سيرًا على الأقدام من محطة الحافلات.

ما هي مواقف السيارات التي سيتم توفيرها؟

سيتم توفير مواقف للسيارات تحت الأرض في القبو للمباني السكنية والمحلات التجارية المستقبلية على طول طريق بيلمور. سيتم كذلك توفير مواقف للسيارات على الشارع في جميع الشوارع، باستثناء الطرق الجانبية.

تم اقتراح توفير حوالي 4000 مكان لوقوف السيارات في الموقع، وبمثل ذلك انخفاضًا في عدد السيارات المسموح بها لكل أسرة في جميع أنحاء منطقة ريفرود، إلا أنه يتوافق مع توفير الاحتياجات المقدر لمواقف السيارات. من غير المحتمل أن يؤثر هذا الكم من مواقف السيارات في الموقع على مواقف السيارات في الشوارع المحيطة خارج منطقة المخطط الرئيسي، ولن يتم تشجيع عمال البناء على الوقوف في الشوارع المجاورة.

مؤسسة الأراضي والإسكان

معلومات عن مؤسسة الأراضي والإسكان

مؤسسة الأراضي والإسكان في نيو ساوث ويلز (LAHC) هي مؤسسة تجارية عامة ممولة ذاتيًا وتخضع لقانون الإسكان لعام 2001، وهي أحد أقسام وزارة التخطيط والبيئة (DPE) التابعة لحكومة نيو ساوث ويلز.

نعمل على معالجة الاحتياجات الناشئة للإسكان الاجتماعي في جميع أنحاء نيو ساوث ويلز من خلال بناء المزيد من المساكن الاجتماعية وتحسينها للاستجابة لاحتياجات السكان الآن وفي المستقبل.

تم تصميم مساكننا الاجتماعية الجديدة لتكون حديثة ومناسبة للغرض المتوخى منها، كما أنها تقع بالقرب من الخدمات المجتمعية الحيوية مثل المدارس والمحلات التجارية والخدمات الطبية والأماكن العامة وخطوط النقل.

ما الذي تقوم به مؤسسة الأراضي والإسكان؟

مؤسسة الأراضي والإسكان التابعة لحكومة نيو ساوث ويلز أخذة في التنامي وهي تدير عملية توفير الأنواع المناسبة من المساكن، في الأوقات المناسبة والمناطق المناسبة، للأشخاص ذوي الحاجة في مجتمعاتنا. ندير أكبر حقيبة سكنية في أستراليا، ولدينا أكثر من 125000 عقار.

لماذا تقوم LAHC بإعادة إنشاء المساكن الاجتماعية؟

يتزايد الطلب على الإسكان الاجتماعي وبتكلفة معقولة، حيث تنتظر أكثر من 50000 أسرة في نيو ساوث ويلز الحصول على سكن اجتماعي. أصبح السوق الخاص غير ميسور التكلفة بشكل كبير لذوي الدخل المنخفض، كما أنّ الأشخاص في قطاع السكن الاجتماعي يبقون لفترة أطول.

يعد بناء عدد كافٍ من المساكن

لتلبية الحاجة المستمرة هو التحدي الأكبر الذي يواجهه LAHC ولهذا السبب، تكمن أهمية نموذج عملنا. مؤسسة LAHC ممولة تمويلًا ذاتيًا، وهي بحاجة للحصول على دخل خاص بها لبناء مساكن اجتماعية جديدة والحفاظ على العقارات التي لديها بالفعل. نفق حوالي مليون دولار يوميًا فقط لصيانة مساكننا، لذا يتطلب ذلك منا إدارة مالية دقيقة.

تدر الإيجارات علينا بعض الدخل، إلا أنّ ذلك لا يغطي تكلفة إدارة حقيبتنا وصيانتها وتنميتها. لزيادة الإيرادات في نموذج أعمال ممول ذاتيًا، نقوم بالتخلص من الممتلكات عالية القيمة أو العقارات التي تصعب صيانتها، مثل المباني التراثية، حتى تتمكن من استخدام هذه الأموال لبناء مساكن أكثر حداثة مناسبة للغرض المتوخى منها.

تشمل العقارات التي نبيعها، مساكن قديمة وأحياناً قطع أراضي ومساكن خاصة جديدة مبنية من قبل شركائنا في عمليات التنفيذ، في إطار الإنماءات المختلطة. يتيح لنا ذلك جمع أموال كافية لتمويل عملية بناء مساكن جديدة مناسبة للغرض المتوخى منها.

من المهم أيضًا بيع المساكن القديمة لبناء مساكن جديدة للتأكد من أنّ مساكننا تلي احتياجات سكاننا. سكان اليوم لديهم احتياجات مختلفة عن أولئك الذين عاشوا في الخمسينيات أو الستينيات من القرن الماضي عندما تمّ بناء الكثير من المساكن الاجتماعية. فأعمار ما يقرب من 60% من المستأجرين لدينا اليوم تزيد عن 60 عامًا وهناك عدد أقل من العائلات وعدد أكبر من الأسر الفردية. لهذا السبب، نقوم باستبدال مساكننا العائلية القديمة بمساكن جديدة مبنية خصيصًا للأشخاص الذين سيعيشون فيها.



لمعرفة المزيد حول قصتنا، يرجى زيارة موقعنا على الإنترنت عبر رمز الاستجابة السريعة أو زيارة <https://www.dpie.nsw.gov.au/land-and-housing-corporation>

ماذا يحدث أيضًا في المنطقة؟

بالإضافة إلى التجديد المقترح للمنطقة العقارية في ريفرود، قمنا في السنوات الخمس الماضية بتنفيذ حوالي 550 منزلًا اجتماعيًا إضافيًا في منطقتي Georges River و Canterbury-Bankstown التابعة للحكومة المحلية، ونواصل هذا الالتزام من خلال 600 مسكن اجتماعي إضافي مزعم تشييده على مدى الخمس سنوات القادمة.

من المسؤول عن صيانة عقارات الإسكان الاجتماعي؟

تقوم وزارة المجتمعات والعدالة في نيو ساوث ويلز (Department of Communities and Justice – DCJ) أو أحد مزودي الإسكان المجتمعي بإدارة المساكن التابعة للإسكان الاجتماعي.

يتمّ توفير المساكن مع خدمات الصيانة المزمعة للحفاظ على مساكن المستأجرين في حالة جيدة وضمان اتساق معايير الصيانة في جميع أنحاء الولاية. يتحمل جميع المستأجرين مسؤولية العناية بعقاراتهم والإبلاغ عن أي احتياجات صيانة إلى DCJ أو مزود الإسكان المجتمعي الخاص بهم في أقرب وقت ممكن.

يتمّ تنفيذ معظم أعمال الصيانة من قبل مهنيين محليين ومزودي الخدمات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة المحليين، وكذلك الأعمال التجارية المملوكة من قبل السكان الأصليين الذين يلعبون دورًا مهمًا في تقديم خدمات صيانة العقارات والحدائق.

يقوم هؤلاء المقاولون المحليون بإدارة الاتصالات وتقصي المسائل المتعلقة بالصيانة ومتابعتها في منطقتهم، مما يؤدي إلى تحسين الكفاءة وأوقات الاستجابة.

كيف تدير LAHC السلوك المعادي للمجتمع؟

في حين أنّ غالبية مستأجري المساكن الاجتماعية هم من الجيران الطيبين والأشخاص الملتزمين بالقانون، إلا أنّ هناك عدد قليل من المستأجرين الذين يُعرّض سلوكهم المعادي للمجتمع سلامة وأمن جيرانهم للخطر.

لدى DCJ سياسة متّبعة للسلوكيات المعادية للمجتمع ضمن عقارات الإسكان الاجتماعي في جميع أنحاء نيو ساوث ويلز، لتوفير حماية أفضل للمستأجرين والمجتمع الأوسع. ويضمن ذلك محاسبة المستأجرين الذين يخرطون في سلوكيات معادية للمجتمع.

يمكن العثور على مزيد من المعلومات على <https://www.facs.nsw.gov.au/housing/living/rights-responsembers/antisocial-behaviour>

مزيد من المعلومات والتعليقات

أين يمكنني الاطلاع على الخطط؟

يمكنكم الاطلاع على الخطط والدراسات الداعمة عبر البوابة الإلكترونية للتخطيط الخاصة بوزارة DPE على www.planning.nsw.gov.au/riverwood

أين يمكنني العثور على مزيد من المعلومات؟

ستقيم LAHC سلسلة من الفعاليات المجتمعية حيث ستتمكنون من الاطلاع على الخطط ومعرفة المزيد حول تجديد المنطقة العقارية في ريفرود ومعرفة كيفية تقديم تعليقاتكم.

انضموا إلينا خلال جلسة المعلومات المجتمعية لمعرفة المزيد حول مقترح التخطيط والمخطط الرئيسي. نرحب بالجميع، بما في ذلك السكان المحليين والمؤسسات التجارية ومقدمو الخدمات المجتمعية.

شخصيًا

السبت 27 آب/أغسطس

10:30 صباحًا - 12:30 ظهرًا

Riverwood Community Centre

Belmore Rd North 151

Riverwood NSW 2210

السبت 20 آب/أغسطس

10:30 صباحًا - 12:30 ظهرًا

Riverwood Community Centre

Belmore Rd North 151

Riverwood NSW 2210

عبر الإنترنت

الأربعاء 31 آب/أغسطس

12:00 مساءً - 1:30 مساءً

عبر الإنترنت عبر Zoom

الثلاثاء 23 آب/أغسطس

5:30 مساءً - 7:00 مساءً

عبر الإنترنت عبر Zoom

امسحوا رمز
الاستجابة
السريعة لتسجيل
حضوركم إلى
الجلسة.



dpie.nsw.gov.au/riverwood

CommunityEngagement@facns.nsw.gov.au

1800 738 718



إذا كانت لديكم أي
أسئلة، تواصلوا مع
مؤسسة LAHC عبر:

كيف يمكنني تقديم التعليقات حول خطط تجديد المنطقة العقارية في ريفرود؟

مقترح التخطيط والمخطط الرئيسي متاحان لجمهور العامة حتى 11 أيلول/سبتمبر 2022 .

لن يتم اعتبار التعليقات المرسلة إلى LAHC كإسهامات رسمية.

www.planning.nsw.gov.au/riverwood

riverwood.ssp@dpie.nsw.gov.au

Att: Director Eastern & South Districts
Department of Planning and Environment
Locked Bag 5022
Parramatta NSW 2124



يمكنكم تقديم إسهاماتكم
الرسمية إلى DPE
بالطرق التالية: