

خطة غرب الإسكندرية مسودة التوصيات

التعليق العام من 4 مارس حتى 31 مارس 2024

نُرجى مشاركة أفكارك!

يحتوي هذا المستند على مسودة توصيات الخطة المستقبلية لغرب الإسكندرية. يتضمّن القسم الأول من المستند مسودة التوصيات، متبوعة بخرائط وجداول تتوافق مع واحدة أو أكثر من التوصيات وتُوفّر تفاصيل وسياقات إضافية.

تُمثّل مسودة التوصيات، والخرائط، والجداول العنصر الأول من الخطة المستقبلية الذي سيُعرض على المجتمع لتلقّي تعليقاته. ومع المُضي قُدّمًا في عملية التخطيط، سيصدر المزيد من عناصر مسودة الخطة، بما في ذلك:

- نص الخطة - مزيد من التفاصيل المتعلقة بالتوصيات والهدف من الخطة.
- معايير التصميم الحضري - مزيد من التفاصيل حول معايير التطوير الجديد.
- جدول التنفيذ - مُوجز للشخص المسؤول أو للجهة المسؤولة عن كل توصية.
- التذييلات - معلومات تكميلية كانت جزءًا من تطوير الخطة.

فرص تقديم التعليقات - نوّد سماع ما لديك!

ستظل فترة التعليق على مسودة التوصيات مفتوحة من الاثنين، 4 مارس حتى الأحد، 31 مارس، 2024.

ترد أدناه طرق مختلفة تستطيع من خلالها مشاركة تعليقاتك بشأن مسودة التوصيات:

- من خلال صفحة الويب الخاصة بالمشروع: alexandriava.gov/AlexandriaWest ونماذج التعليقات:
 - [الإنجليزية](#)، [الإسبانية](#)، [العربية](#)، [الأمهرية](#)
 - من خلال [Recommendations StoryMap](#)
 - عبر البريد الإلكتروني أو الهاتف إلى كريستيان برانت، مسؤولة التخطيط الحضري
- christian.brandt@alexandriava.gov، 703.746.3895

سنُنشر المدخلات العامة على صفحة الويب الخاصة بالمشروع بشكلٍ أسبوعي وسنُساعد في إثراء مسودة الخطة النهائية التي سيتم إصدارها في صيف 2024.

ألدك أسئلة؟ اتصل بجوزيه ديلسيد، مسؤولة التخطيط الحضري

هاتف: 703-746-3837 بريد إلكتروني: jose.delcid@alexandriava.gov

مسودة التوصيات 01 استخدامات الأراضي

يُوضّح الشكل 1 ("خريطة استراتيجية استخدام الأراضي") حدود المنطقة المحورية، والمنطقة 2، والمنطقة 3. سيخضع التطوير في هذه المناطق لهدف الخطة، وتوصياتها، وجميع توضيحاتها المعمول بها، بما في ذلك الجدول 1 و2 ("معايير المنطقة المحورية والمنطقة 2") والجدول من 4 ("جداول تنمية الأحياء السكنية").

في مفهوم هذه الخطة، يُشير المصطلح "تطوير" إلى الإنشاءات الجديدة أو إعادة التطوير أو كليهما باستخدام أحكام الخطة.

أ. عام

1. ستمثل استخدامات الأراضي لكافة أحكام استخدام (استخدامات) الأراضي المعمول بها المُوضّحة في الشكل 2 ("خريطة استخدامات الأراضي").
2. قد تقع مرافق المدينة واستخداماتها، في حالة توفيرها، ضمن تخصيصات استخدام الأراضي السكنية والسكنية/التجارية.
3. ولا تتوافق الاستخدامات الجديدة مثل المستودعات، ومنشآت التخزين، ومراكز البيانات، وغيرها من الاستخدامات مع الهدف من الخطة.

ب. التجزئة

4. استخدامات التجزئة لازمة في واجهات الطابق الأرضي بوحدات التجزئة اللازمة على النحو الموضّح بشكل عام الشكل 2.
- أ. ستحظى الاستخدامات في وحدات التجزئة اللازمة بدرجة عالية من نشاط المشاة ويُمكن أن تتضمن البيع بالتجزئة، والمطاعم، والخدمات الشخصية، والترفيه والتسلية، أو استخدامات مُماثلة.
- ب. والهدف هو أن يتم تصميم مساحات التجزئة وتكوينها بحيث تُشجّع الاستخدامات والمرافق التي تخدم الأحياء والتي تحتاجها المجتمعات الحالية والمُخطّط لها، بما في ذلك مراكز رعاية الأطفال/التعليم المبكر، أو أسواق المواد الغذائية، أو غيرها من الاستخدامات المُماثلة التي تخدم الأحياء.
- ج. وقد يُسمح أيضًا باستخدامات التجزئة التي لا تحظى بدرجة عالية من نشاط المشاة على نطاق محدود إذا كانت تُقدّم عنصرًا خادماً للجمهور مثل توفير مساحات مجتمعية مرنة يمكن الوصول إليها بشكل عام لاجتماعات المجتمع أو الأنشطة العامة الأخرى.
5. استخدامات التجزئة مُشجّعة، لكنها ليست لازمة، في واجهات الطابق الأرضي بوحدات التجزئة المُشجّعة على النحو الموضّح بشكل عام الشكل 2.
6. سيخضع تصميم مساحات التجزئة في الطابق الأرضي بوحدات التجزئة اللازمة والمُشجّعة للعناصر المعمول بها في معايير التصميم الحضري.
7. ويجوز توفير البيع بالتجزئة بالطابق الأرضي في مواقع أخرى في الخطة إذا سمح بذلك قانون تقسيم الأراضي.

8. يُسمح بالاستخدامات المؤقتة إذا كانت لا تحُول دون التطوير المستقبلي المنصوص عليه في الخطة. تشمل الاستخدامات المسموح بها استخدامات مثل البرمجة المجتمعية، والمساحات العامة المغلقة والمفتوحة المرنة، وتناول الطعام في الهواء الطلق، والعروض المجتمعية، والمنشآت الفنية العامة، والأنشطة الثقافية، وأسواق المزارعين، والمتنزهات، والمساحات المفتوحة المُنبثقة، وشاحات الطعام، وغيرها من الاستخدامات والأنشطة المُماثلة.

ج. ارتفاعات المباني

9. يجب أن يتوافق الحد الأقصى لارتفاعات المباني مع ارتفاعات المباني المُوضَّحة في الشكل 3 ("خريطة ارتفاعات المباني"). بالإضافة إلى ذلك، تكون المباني في المنطقة المحورية و المنطقة 2 مُؤهلة لطلب ارتفاع إضافي للمبنى وفقاً لجميع الأحكام المعمول بها في المادة 7-700 من قانون تقسيم المباني.

د. التصميم

10. ستخضع جميع عمليات التطوير لكافة الأحكام المعمول بها في معايير التصميم الحضري.

11. وستكون الأحياء السكنية داخل المنطقة المحورية متسقة بشكلٍ عام مع هدف الخطة وتوصياتها ومع الأشكال من 10 حتى 20 ("عناصر إطار خطة الأحياء").

12. كجزء من تطوير كل وحدة، سيُوَفَّر التطوير فواصل في منتصف المبنى و/أو وصلات مشاة داخلية حيثما أمكن.

هـ. وقوف السيارات

13. إن ما يحدث في ساحات وقوف السيارات الحالية من تطوير سيُوَفَّر مواقف سيارات جديدة للاستخدامات المستقبلية بما يتسق مع قانون تقسيم المناطق.

02 الإسكان

أ. عام

14. سيُوَفَّر التطوير السكني 10% من المساكن ميسورة التكلفة المُلتزم بها أو مبلغاً يتوافق مع سياسات المساهمة في الإسكان ميسور التكلفة في المدينة، واللوائح والإجراءات المعمول بها في وقت تقديم التطوير للاستعراض، أيهما أكبر.

15. ستعمل إعادة التطوير السكني في مناطق التطوير المُنسقة التي تطلب كثافة أعلى ممّا هو مُخطَّط له كجزء من هذه الخطة على توفير ثلث الكثافة السكنية الإضافية كمساكن مُلتزم بها ميسورة التكلفة أو مبلغ يتفق مع لوائح المساهمة في الإسكان ميسور التكلفة في المدينة، والسياسات، والإجراءات المعمول بها في وقت تقديم التطوير للاستعراض، أيهما أكبر.

16. ستكون مساهمات الإسكان ميسور التكلفة مُنسقة مع لوائح المساهمة في الإسكان ميسور التكلفة في المدينة، والسياسات، والإجراءات السارية في وقت تقديم التطوير للاستعراض.

17. بموجب المادة 7-700 من قانون تقسيم المناطق، يُسمح بكثافة إضافية تزيد عن 30% في المنطقة المحورية و المنطقة 2 لتشجيع إنتاج وحدات إضافية ميسورة التكلفة.

18. يجب أن يُوفّر التطوير السكني مجموعة من أنواع المساكن، والتصميمات، والحيازات في جميع أنحاء منطقة الخطة بحيث تُلبي الطلب الحالي والمستقبلي على المساكن وتستوعب مختلف أحجام الأسر، وتركيباتها، ومراحل حياتها، وقدراتها.

ب. الشراكات

19. لتوسيع نطاق القدرة على تحمّل تكاليف السكن في منطقة الخطة، سيقوم مكتب الإسكان بالآتي:

- أ. تسهيل الشراكات لتحقيق أقصى استفادة من الأراضي الخاصة والعامة وفرص المشاركة في المواقع، وللاستفادة من جميع الموارد المتاحة لتطوير مساكن مُلتزمة وميسورة التكلفة.
- ب. العمل مع مُلاك أراضي القطاع الخاص لتلبية الاحتياجات الرأسمالية في المباني الحالية مقابل الحفاظ على القدرة على تحمّل التكاليف المُلتزمة والسوقية وتوسيع القدرة على تحمّل التكاليف. وقد يشمل ذلك التبرعات للمباني الحالية للحفاظ على القدرة على تحمّل التكاليف عند حدوث إعادة تطوير، والحق المُحتمل في رفض حصول المدينة على العقارات المُدعّمة في حالة بيعها.
- ج. استكشاف الفرص مع أصحاب العقارات الذين يطلبون التطوير لتوسيع و/أو تمديد خيارات القدرة على تحمّل التكاليف الحالية المُلتزمة.

ج. حماية المستأجر

20. لتخفيف النزوح المحتمل في منطقة الخطة، سيقوم مكتب الإسكان بالآتي:

- أ. العمل مع الشركاء المجتمعيين والكيانات غير الربحية الأخرى لتنمية تمكين المستأجر وتعزيزه من خلال التدريب والدعم المتبادل، ولضمان استعداد المستأجرين للتقدّم بطلب للحصول على وحدات جديدة ميسورة التكلفة بمجرد طرحها في السوق.
- ب. تقديم الوساطة بين المالك والمستأجر وغير ذلك من أشكال الدعم، بما في ذلك خدمات منع الإخلاء.
- ج. تعزيز سياسة زيادة الإيجارات الطوعية في المدينة والسعي إلى الامتثال لها للمساعدة في تخفيف زيادات الإيجارات السنوية وتطبيق الرسوم المُفرطة.
- د. تعزيز والتماس الالتزامات من المطورين لتلبية الحماية المُعزّزة للمستأجرين المتأثرين حيث يُقترح إعادة التطوير. وهي تشمل دعم المستأجر أثناء عملية النقل، بما في ذلك حقوق الإشعار الموسّعة والنقل الذي يُموّله المُطوّر والمساعدة في الانتقال؛ وتنسيق خدمات الدعم التي تُقدّمها ACPS و DCHS ووكالات المدينة الأخرى؛ والإخطار في الوقت المناسب باجتماعات المقيمين حتى يتمكن طاقم الموظفين في المدينة من مراقبة عملية نقل المستأجر؛ بالإضافة إلى حق العودة للمستأجرين الذين يتمتعون بوضع جيد بما يتوافق مع سياسة المدينة وممارساتها السارية وقت قبول مقترحات التطوير للاستعراض.
- هـ. الشراكة مع DCHS وغيرها من إدارات المدينة لإقران الدعم السكني بتطوير القوى العاملة، والتدريب الوظيفي، وبرامج الاكتفاء الذاتي الأخرى.

د. ملكية المنزل

21. لدعم الوحدات السكنية في منطقة الخطة ومجتمعات HOA، سيقوم مكتب الإسكان بالآتي:

- أ. توفير المساعدة التقنية، بما في ذلك التدريب على الحوكمة، للمجتمعات السكنية ومجتمعات HOA، مما يُوفّر مصدرًا مهمًا للقدرة على تحمّل التكاليف.
- ب. توسيع نطاق وصول المقيمين إلى التدريب على ملكية المنازل، والاستشارات، وغير ذلك من الموارد.
- ج. استكشاف طرق لإنشاء ملكية منازل جديدة ميسورة التكلفة، بما في ذلك فرص إنشاء هياكل ملكية وحوكمة تُعمّق القدرة على تحمل التكاليف واستقرار الإسكان على المدى الطويل (على سبيل المثال، صناديق الأراضي المجتمعية وتعاونيات الأسهم المُشتركة).

03 التنقل

أ. عام

22. سيعمل التطوير على توفير الشوارع، والمربعات السكنية، والوصلات كما هو مُوضّح بشكلٍ عام في الشكل 4 ("خريطة شبكة الشوارع") كجزءٍ من التطوير. سيتم إنشاء جميع الشوارع الجديدة في منطقة الخطة وتخصيصها كشوارع عامة ما لم تتم الموافقة على خلاف ذلك كجزءٍ من عملية استعراض التطوير.

23. ستلتزم تصميمات الشوارع بالمقاطع العرضية للشوارع على النحو المُوضّح في معايير التصميم الحضري.

24. ستعمل المدينة مع مالكي العقارات والشركاء الآخرين على دراسة ومعالجة القضايا المتعلقة بالتنقل عند التقاطعات وفي المجالات المُحدّدة في الشكل 5 ("خريطة مناطق دراسة النقل في المستقبل").

ب. شبكة المشاة + الدراجات

25. سيُوفّر التطوير شبكة من مرافق الدراجات كما هو مُوضّح بشكلٍ عام في الشكل 6 ("خريطة شبكة الدراجات"). وسيعمل التطوير الذي يحدث في المنطقة 2 والمنطقة 3، كما هو مُوضّح في الشكل 1 ("خريطة استراتيجية استخدام الأرض")، على توفير وصلات درّاجات جديدة ترتبط بالشبكة المُوضّحة في الشكل 6.

26. سيضمن التطوير الوصول إلى خيارات التنقل المختلفة (مثل Capital Bikeshare، و Dockless Scooters، وما إلى ذلك).

27. تُحظّر قواطع الرصيف، ومداخل المرآب، والوظائف المُماثلة على طول مرافق الدراجات المُحدّدة وعلى طول شارع Beauregard، وطريق Seminary، وشارع Duke، وشارع King. ولا ينطبق هذا على قواطع الرصيف اللازمة لأي شوارع مُخطّط لها.

28. كلّمّا أمكن، ستعمل المدينة مع مالكي العقارات على إضافة وصلات درّاجات إضافية غير مُوضّحة في الشكل 6 إلى المتنزهات والطرق الأخرى.

29. سيُوفّر التطوير وصلات ومعايير مشاة آمنة ومُضاءة جيدًا ومُتوافقة مع ADA، بما في ذلك الأرصفة، لجميع الوصلات التطويرية والداخلية وغير الآلية داخل وحدات تطوير أكبر.

ج. السلامة + التنقل

30. سيتم تحسين تقاطع طريق Seminary وشارع Beauregard لاستيعاب جميع المستخدمين بشكل أفضل وضمان سلامتهم كما هو موضح بشكل عام في الشكل 7 ("تحسينات تقاطع Seminary و Beauregard").
31. سيتم تهيئة الشوارع المطلة على الطرق الرئيسية (شارع King، وشارع Seminary، وشارع Duke) كما هو موضح بشكل عام في معايير التصميم الحضري.
32. سوف تستكشف المدينة خيارات لتحسين السلامة وإمكانية الوصول بالنسبة لجميع المستخدمين على طريق Seminary، بشكل عام من Mark Center Drive إلى Library Lane.

د. النقل

33. كجزء من تعزيز النقل متعدد الوسائط، سيتم إنشاء مرفق حافلات جديد داخل الحي 4 في الموقع كما هو موضح بشكل عام في الشكل 13 ("الحي 4").
34. سيؤمّر التطوير جميع مرافق النقل والتحسينات اللازمة لتخفيف التأثير الناتج عن التطوير.
35. ستُنسّق المدينة مع جميع شركاء النقل المعنيين لاستكشاف التعزيزات والتحسينات في مرافق النقل الحالية.

04 حدايق عامة + مساحات مفتوحة

أ. عام

36. سيؤمّر التطوير شبكة حدايق عامة/أماكن مفتوحة مستوية ومُتاحة للعامة، كما هو موضح بشكل عام في الشكل 8 ("الحدايق العامة وخريطة المساحات المفتوحة") ومُحدّد في الجدول 3 ("الحدايق الجديدة")، والتي تتضمن ما يلي:
- أ. ستكون الحدايق العامة/المساحات المفتوحة الجديدة مُتاحة للعامة بالكامل من خلال تخصيصها للمدينة أو من خلال اعتماد حق (حقوق) ارتفاق الوصول العام الدائم.
- ب. ستحتوي الحدايق/الأماكن المفتوحة الجديدة على العديد من المداخل التي يمكن للجمهور الوصول إليها وستتكوّن من مزيج من الأنماط ووسائل الراحة. سيتم تصميم جميع الحدايق العامة/الأماكن المفتوحة في منطقة الخطة، بمدخلات من المجتمع، لتكون مُترابطة، وعملية، وقابلة للاستخدام، ومألوفة، وتُشجّع على التفاعل الاجتماعي، بالإضافة إلى تضمين مناطق التجمّعات وتيسير الاستجمام.
- ج. تحسين الوصول إلى جميع الحدايق العامة الحالية وحدايق الارتفاق العامة.
- د. قد توجد المرافق الترفيهية بالمدينة ضمن المساحة المفتوحة التي تُوصي بها الخطة.

ب. مساحة مفتوحة في الموقع

37. بالإضافة إلى المساحة المفتوحة المتاحة للعامة المطلوبة في الشكل 8، ستُوفّر جميع المباني الجديدة متعددة الأسر، باستثناء المباني متعددة الاستخدامات/مباني البيع بالتجزئة، ما لا يقل عن 20٪ من المساحات المفتوحة على مستوى الأرض في الموقع. ستُوفّر المباني متعددة الاستخدامات/مباني البيع بالتجزئة، والمنازل المستقلة، والمنازل المُكَدَّسة مساحة مفتوحة في الموقع نسبتها 25٪ على الأقل، بما في ذلك مساحات مفتوحة على مستوى الأرض وأعلى من ذلك.

38. يُسمح للتطوير في الحي 9 (انظر الشكل 18، "الحي 9") أن يشمل الاستخدامات السكنية أو التجارية. إذا كانت الاستخدامات سكنية، فإن التطوير في الحي 9 سيوفر 10,000 قدم مربع إضافية من المساحات العامة المفتوحة والمُوحَّدة داخل الحي والمُدمجة مع إحدى الحدائق الأخرى المُخطَّط لها.

ج. الفن العام + برمجة المساحة المفتوحة

39. سيُسلِّط الفن العام المُقدَّم كجزء من التطوير الضوء على التنوع الثقافي لمنطقة الخطة.

40. يتم تشجيع الفعاليات الخاصة، والأنشطة المجتمعية، والأنشطة الثقافية التي تدعم هدف الخطة وسيُسمح بها، وفقاً لجميع موافقات المدينة وتصاريحها المعمول بها، كجزء من الموافقة على حق (حقوق) ارتفاق الوصول العام في الأماكن العامة المفتوحة الجديدة.

41. يتم تشجيع الاستخدامات الاستجمامية والترفيهية المُؤتَنة في مواقف السيارات السطحية الحالية قدر الإمكان.

42. ويمكن توفير هياكل الحدائق المُلحقة، مثل دورات المياه على سبيل المثال لا الحصر، في الأماكن المفتوحة المطلوبة التي يمكن للعامة الوصول إليها إذا كانت مُتَسَّقة مع هدف سياسات الأماكن المفتوحة والخطة وتمت الموافقة عليها كجزء من عملية استعراض التطوير.

05 الاستدامة والبنية التحتية + المرافق المجتمعية

أ. المظلة الشجرية

43. سيُوفّر التطوير مظلة شجرية في الموقع بما يتفق مع سياسات المدينة المعمول بها عند تقديم التطوير للاستعراض. إذا تَعَدَّر توفير المظلة الشجرية المطلوبة في الموقع، فقد يزرع المُطَوِّر الأشجار خارج الموقع في المنطقة المُوضَّحة في الشكل 1 ("خريطة استراتيجية استخدام الأراضي") التي يقع فيها التطوير، أو في مواقع مُماثلة على النحو الذي تعتمده المدينة.

ب. الأبنية الخضراء وكفاءة الطاقة + إدارة مياه الأمطار

44. سيتوافق التطوير مع سياسة الأبنية الخضراء بالمدينة في وقت تقديم التطوير للاستعراض.

45. سيُساعد التطوير الذي يقوم به أصحاب العقارات الكبيرة على استكشاف الفرص المُتاحة لتنفيذ تدابير الاستدامة ونُهجها على مستوى المقاطعة.

46. سيُوفّر التطوير البنية التحتية اللازمة للتطوير وسيدمج جميع سياسات وممارسات الاستدامة المعمول بها في المدينة.