

## پلان الیکس ویست (Alex West) پیش نویس پیشنهادات نظریات عامه مورخ 4 مارچ الی 31 مارچ 2024

لطفاً نظریات خود را با ما شریک سازید!

این سند دارای پیش نویس پیشنهادات برای پلان آینده الیکس ویست می باشد. بخش اول سند شامل پیش نویس پیشنهادات بوده و به تعقیب آن نقشه ها و جداولی که با یک یا چند پیشنهادات مطابقت دارد می باشد و جزئیات و محتوای بیشتری را ارائه می دهد.

پیش نویس پیشنهادات، نقشه ها و جداول اولین عنصر پلان آینده است که برای نظریات جامعه نشر خواهد شد. طوریکه پروسه پلان گذاری پیش می رود، اجزای بیشتر این پلان پیش نویس نشر خواهد شد که شامل موارد ذیل می باشد:

- متن این پلان - جزئیات بیشتر در رابطه با پیشنهادات و منظور این پلان.
- استانداردهای طرح و دیزاین شهری - جزئیات بیشتر در مورد استانداردهای توسعه جدید.
- جدول تطبیق - خلاصه ای از اینکه کی یا کدام اداره مسئول تطبیق هر پیشنهاد است.
- ضمائم - معلومات اضافی که بخشی از انکشاف این پلان بود.

فرصت ها برای ارائه بازخورد (فیدبک) - ما می خواهیم نظر شما را بدانیم!

مدت زمان ارائه نظریات درخصوص پیش نویس پیشنهادات از دوشنبه، 4 مارچ تا یکشنبه، 31 مارچ 2024 خواهد بود.

ذیلاً لیست شیوه های مختلفی شریک ساختن نظریات تان درخصوص پیش نویس پیشنهادات قرار دارد:

- از طریق صفحه انترنی پروژه: [alexandriava.gov/AlexandriaWest](http://alexandriava.gov/AlexandriaWest) و فورم های نظریات: [انگلیسی](#)، [هسپانوی](#)، [عربی](#)، و [امهاریک](#)
- از طریق [Recommendations StoryMap](#)
- از طریق ایمیل یا تلفون به کریسچن برانت (Christian Brandt)  
[christian.brandt@alexandriava.gov](mailto:christian.brandt@alexandriava.gov)، 703.746.3895

نظریات عامه به صورت هفته وار در صفحه انترنی پروژه نشر خواهد شد و درخصوص پیش نویس نهایی پلان که در تابستان 2024 منتشر می شود استفاده خواهد شد.

کدام سوالی دارید؟ با خوزی دیلسید (Jose Delcid)، پلان کننده توسعه شهری تماس بگیرید  
شماره تلفون: 703-746-3837 ایمیل: [jose.delcid@alexandriava.gov](mailto:jose.delcid@alexandriava.gov)

## پیش نویس پیشنهادات 01 نحوه استفاده زمین

شکل 1 ("نقشه استراتژیکی استفاده از زمین") حدود منطقه مرکزی، منطقه 2 و منطقه 3 را نشان می‌دهد. توسعه این مناطق براساس اهداف پلان، پیشنهادات این پلان، و همه اسناد قابل تطبیق پلان، از جمله جداول 1 و 2 (استانداردهای منطقه مرکزی و منطقه 2) و جدول 4 (جدول توسعه مناطق محله) خواهد بود.

برای اهداف این پلان، اصطلاح "توسعه" به ساخت و ساز جدید و/یا توسعه مجدد با استفاده از احکام این پلان اشاره دارد.

### الف. عمومی

1. نحوه استفاده از زمین باید مطابق تمامی احکام قابل اجرای استفاده از زمین که در شکل 2 (نقشه نحوه استفاده از زمین) نشان داده شده است باشد.
2. در صورتیکه فراهم گردد تأسیسات و کاربردهای شهری ممکن است در محدوده مناطق رهایشی و رهایشی/تجاری قرار گیرند.
3. استفاده از مکان‌های جدید مثل گدام‌ها، تعمیرهای ذخیره گاه، مراکز معلوماتی، و سائر مکان‌ها براساس منظور این پلان سازگار نمی‌باشد.

### ب. پرچون فروشی

4. مکان‌های به منظور پرچون فروشی در نماهای طبقه زمینی در مناطق پرچون فروشی ضرور است همانطور که به طور کلی در شکل 2 نشان داده شده است مورد نیاز است.
  - a. موارد استفاده در مناطق مورد نیاز پرچون فروشی دارای درجه بالایی از فعالیت عابرین پیاده خواهد بود و می‌تواند شامل پرچون فروشی، رستوران‌ها، خدمات شخصی، مکان‌های تفریحی و سرگرمی یا موارد مشابه باشد.
  - b. هدف این است که مکان‌های پرچون فروشی به گونه‌ای طراحی و ساخته شوند که استفاده‌ها و امکانات رفاهی برای جوامع موجود و آینده فراهم سازد که این نوع نحوه استفاده شامل مراکز مراقبت از کودک/آموزش اولیه، مارکیت‌های مواد غذایی، یا سایر کاربردهای مشابه محله را هرچه بیشتر تشویق کند.
  - c. نحوه استفاده پرچون فروشی غیرمعمولی که دارای درجه بالایی از فعالیت عابرین پیاده نیستند نیز ممکن است تا یک حد محدود مجاز باشند، در صورتیکه به نحوی عامه المنفعه باشد مانند فراهم آوری مکان‌های اجتماعی انعطاف‌پذیر که برای جلسات اجتماعی یا سایر فعالیت‌های عامه در دسترس عموم باشد.

5. محلات پرچون فروشی می‌توانند در طبقه زمینی همانطور که به طور کلی در شکل 2 ساحات تشویقی پرچون فروشی نشان داده شده است قرار گیرد اما این امر لازمی نیست.
6. طرح و دیزاین مکان‌های پرچون فروشی طبقه زمینی در ساحات لازمی پرچون فروشی و تشویق شده تابع عناصر قابل اجرا استانداردهای طراحی شهری خواهد بود.
7. پرچون فروشی طبقه زمینی ممکن است در مکان‌های دیگر در منطقه پلان شده در صورتیکه براساس احکام منطقه بندی مجاز باشد احداث شود.
8. استفاده از مکان‌های موقت مجاز می‌باشد در صورتیکه خارج از حیطه پلان انکشافی نباشد. استفاده‌های مجاز شامل استفاده‌هایی مانند پروگرام‌های اجتماعی، مکان‌های عامه داخلی و بیرونی انعطاف‌پذیر، غذاخوری در فضای باز، نمایش‌های اجتماعی، تأسیسات هنری عامه، فعالیت‌های فرهنگی، مارکیت‌های دهاقین، پارک‌ها، فضاهای باز پاپ آپ، لاری‌های حمل غذا و سایر کاربردها و فعالیت‌های مشابه است.

## ج. ارتفاعات تعمیرها

9. حداکثر ارتفاع ساختمان با ارتفاع ساختمان نشان داده شده در شکل 3 باید مطابقت داشته باشد ("نقشه ارتفاعات تعمیر"). علاوه بر این، ساختمان‌های موجود در منطقه مرکزی و منطقه 2 واجد شرایط درخواست ارتفاع ساختمان اضافی بر اساس تمامی احکام قابل اجرا Sec. 7-700 حکم منطقه بندی می‌باشد.

## د. طرح

10. تمامی امور انکشافی تابع تمامی احکام قابل اجرا استانداردهای طراحی شهری خواهد بود.
11. محلات که در محدوده منطقه مرکزی است عموماً با هدف و پیشنهادات پلان و با شکل‌های 10 تا 20 («عناصر چارچوب پلان محلات») سازگار خواهند بود.
12. به عنوان بخشی از توسعه هر بلوک، در صورت امکان، پلان انکشافی پیاده را فراهم می‌کند.

## ذ. پارکینگ

13. موارد انکشافی که در پارکینگ‌های موجود رخ می‌دهد، پارکینگ جدیدی را برای استفاده‌های موجود و آینده فراهم خواهد کرد که مطابق با احکام منطقه بندی می‌باشد.

## 02 مسکن

### الف. عمومی

14. انکشاف مسکونی 10% مسکن قابل استطاعت یا مبلغی مطابق با پالیسی‌ها، مقررات و طرزالعمل‌های مسکن‌های قابل استطاعت شهری ارائه خواهد کرد که در زمان ارائه پلان انکشافی برای بررسی نافذ بوده.

15. توسعه مجدد مسکونی در ناحیه‌های توسعه هماهنگ شده که درخواست تراکم بالاتر از آنچه در این پلان پیشبینی شده است دارند، یک سوم از تراکم مسکونی اضافی را به عنوان مسکن قابل استطاعت تعهد شده ارائه خواهد کرد یا مقداری که با مقررات، پالیسی‌های و طرزالعمل‌های شهری مربوط به ارتباط مسکن قابل استطاعت شهر سازگار است و در زمان ارائه توسعه برای بررسی اعمال میشود، آن را فراهم خواهد کرد.

16. همکاری‌های مسکن قابل استطاعت با مقررات، پالیسی‌ها، و طرزالعمل‌های نافذ مربوط به مسکن قابل استطاعت شهر در زمان تسلیمی پلان انکشافی برای بررسی سازگار خواهد بود.

17. براساس بخش 7-700 حکم منطقه بندی، امتیاز تراکم فوق 30% در منطقه مرکزی و منطقه 2 مجاز می‌باشد تا ایجاد واحدهای قابل استطاعت اضافی تشویق گردد.

18. برنامه انکشاف مناطق رهایشی باید یک سلسله وسیعی از انواع مسکن، طرح‌ها و تصدی را در سراسر منطقه پلان شده فراهم سازد تا تقاضای مسکن فعلی و آینده را برآورده نموده و اندازه‌های مختلف خانه‌ها، ترکیبات، مراحل زندگی و توانایی‌ها را در خود جای دهد.

### ب. مشارکت

19. به منظور ازدیاد قابلیت استطاعت بودن مسکن در ساحه پلان شده، ریاست مسکن تدابیر ذیل اتخاذ خواهد کرد:

a. تسهیل مشارکت برای حداکثر استفاده از زمین خصوصی و عامه و فرصت‌های هم‌مکانی و استفاده از تمامی منابع موجود برای توسعه مسکن ارزان قیمت متعهد.

b. به منظور رفع نیازهای سرمایه در ساختمان‌های موجود در بدل حفظ تعهد و ارزان بودن مارکیت و ترویج قابلیت استطاعت کار با مالکین سکتور خصوصی کار کردن. این ممکن است شامل هدیه نمودن ساختمان‌های موجود برای حفظ ارزانی زمانی که بازسازی رخ می‌دهد و حق بالقوه امتناع شهر از خرید املاک کمک‌شده در صورت فروش آنها باشد.

c. با مالکین که درخواست توسعه برای گسترش و/یا ترویج گزینه‌های قابلیت استطاعت متعهد موجود نموده اند فرصت‌ها را جستجو کنند.

## ج. محافظت از مستاجر

20. برای کاهش بی جاشدگی احتمالی در ساحه پلان شده، ریاست مسکن موارد ذیل را انجام خواهد داد:

- a. با شرکای اجتماعی و سایر نهادهای غیر انتفاعی کار خواهد کرد تا توانمندسازی مستاجر را از طریق آموزش و حمایت متقابل تقویت و ترویج دهد، و اطمینان حاصل خواهند کرد که مستاجر برای واحدهای جدید قابل استطاعت که در بازار عرضه شوند درخواست دهند.
- b. فراهم نمودن خدمات میانجیگری و سائر حمایت‌ها میان مالک و مستاجر به شمول خدمات جلوگیری از اخراج.
- c. به منظور کمک به کاهش افزایش کرایه جات و اعمال هزینه‌های بیش از حد، ترویج و مطابقت با پالیسی افزایش خودسرانه کرایه جات شهر.
- d. در محلاتی که توسعه مجدد در نظر گرفته شده است، ترویج و دریافت تعهدات از طرف توسعه کنندگان جهت محافظت از مستاجرین متأثر شده. اینها شامل حمایت مستاجر در جریان نقل مکان، از جمله حقوق اطلاع رسانی گسترده و نقل مکان با کمک مالی و همکاری از طرف توسعه دهنده؛ هماهنگی خدمات حمایتی ارائه شده توسط DCPS، ACPS و سایر ادارات شهر؛ اطلاع رسانی به موقع از جلسات ساکنین به طوری که کارکنان شهر بتوانند بر پروسه نقل مکان مستاجر نظارت کنند؛ و همچنین حق بازگشت برای مستاجرین با وضعیت خوب مطابق با پالیسی و رویه شهر که در زمان تسلیمی پیشنهاد برای بررسی نافذ بوده.
- e. با DCPS و سایر دیپارتمنت‌های شهر مشارکت نموده تا مساعدت‌های مسکن را با توسعه نیروی کار، آموزش شغلی و سایر برنامه‌های خودکفایی مرتبط سازد.

## د. مالکیت خانه

21. برای حمایت از مجتمع‌های ساحه پلان شده و جوامع HOA، ریاست مسکن موارد ذیل فراهم خواهد کرد:

- a. ارائه کمک‌های فنی، از جمله آموزش حکومت داری، به مجتمع‌های مسکونی و HOA، که منبع مهمی قابلیت استطاعت را فراهم می‌سازد.
- b. افزایش دسترسی به آموزش مالکیت خانه، مشاوره و سایر منابع برای ساکنان.
- c. جستجوی شیوه‌های برای ایجاد مالکیت خانه‌های قابلیت استطاعت جدید، از جمله فرصت‌هایی برای ایجاد ساختارهای مالکیت و حکومت داری که ثبات قیمت و مسکن را در درازمدت مستحکم تر می‌کند (به عنوان مثال، موسسات خیریه زمین اجتماعی و کوپراتیف‌های سهام مشترک).

## 03 تحركات

### الف. عمومی

22. اداره انكشافی جاده‌ها، بلاک‌ها و کنیکشن‌ها را همانطور که در شکل 4 ("نقشه شبکه جاده") به عنوان بخشی از توسعه نشان داده شده است، فراهم می‌کند. تمامی جاده‌های جدید که در ساحه پلان شده قرار دارند به عنوان جاده‌های عامه احداث و وقف خواهد شد مگر اینکه به عنوان بخشی از پروسه بررسی انكشافی طور دیگر تصویب شده باشد.

23. طرح‌های جاده‌ها مطابق با استانداردهای طراحی شهری براساس راه‌های عبوری (دوراهی) جاده ساخته خواهد شد.

24. شهر با صاحبان املاک و سایر شرکا برای مطالعه و رسیدگی به مسائل مربوط به تحرک در چارراهی‌ها و مناطق مشخص شده در شکل 5 ("نقشه مناطق مطالعه حمل و نقل آینده") همکاری خواهد کرد.

### ب. عابرین پیاده + شبکه باسکیل

25. اداره انكشافی یک شبکه‌ای از تسهیلات باسکیل رانی را که به طور کلی در شکل 6 نشان داده شده است ("نقشه شبکه باسکیل") فراهم خواهد کرد. توسعه‌ای که در منطقه 2 و منطقه 3 رخ می‌دهد، همانطور که در شکل 1 نشان داده شده است ("نقشه استراتژیکی استفاده از زمین")، راه‌های مواصلاتی جدیدی باسکیل را فراهم می‌کند که به شبکه نشان داده شده در شکل 6 وصل می‌گردد.

26. اداره انكشافی دسترسی به گزینه‌های تحرک مشترک (مانند Scooters Dockless، Capital Bikeshare و غیره) را تضمین و حمایت خواهد کرد.

27. راه‌های عبور و مرور ویلچیر، ورودی گاراج، و ساختارهای مشابه در امتداد تاسیسات باسکیل معینه و در امتداد King Street، Seminary Road، Beauregard Street و Duke Street ممنوع می‌باشد. این امر شامل راه‌های عبور ویلچیر که در جاده‌های پلان شده ضروری است نمی‌باشد.

28. در صورت امکان، اداره شهر با صاحبان املاک کار نموده تا راه‌های مواصلاتی اضافی برای باسکیل که در شکل 6 نشان داده نشده است را به پارک‌ها و مسیرهای دیگر اضافه کند.

29. اداره انكشافی راه‌های مواصلاتی و گذرگاه‌های عابرین پیاده مصئون، روشن و سازگار با ADA که شامل پیاده روها است برای تمامی مواصلات انكشافی، داخلی، غیر اتومات در بلاک‌های بزرگتر فراهم خواهد ساخت.

### ج. مصئونیت + تحركات

30. چهارراهی Seminary Road و Beauregard Street برای تطبیق بهتر و تضمین مصئونیت همه کاربران همانطور که به طور کلی در شکل 7 نشان داده شده است ("بهبودی چهارراهی Seminary و Beauregard") بهسازی خواهد یافت.



31. ساختمان‌های که در جاده‌های عمومی اند (King Street، Seminary Road و Duke Street) به‌طور کلی در استانداردهای طراحی شهری ساخته خواهند شد.

32. اداره شهر گزینه‌هایی را برای بهبود مصئونیت و دسترسی برای همه کاربران در Seminary Road، به‌طور کلی از Mark Center Drive تا Library Lane بررسی خواهد کرد.

## د. ترانزیت

33. به منظور ارتقاء ترانزیت چند حالت، یک تسهیلات اتوبوس‌رانی جدید در محله 4 در مکانی که به‌طور کلی در شکل 13 ("محله 4") نشان داده شده است، ایجاد خواهد شد.

34. این توسعه تمامی تسهیلات ترانزیت و بهبودهای لازم برای تخفیف تأثیرات ناشی از توسعه را فراهم خواهد کرد.

35. شهر با تمامی شرکا و همکاران ترانزیت مرتبط هماهنگی انجام خواهد داد تا امکان ارتقاء و بهبود تسهیلات ترانزیت موجود را بررسی نماید.

## 04 پارک‌های عامه + فضای باز

### A. عمومی

36. توسعه، یک شبکه از پارک‌های عامه و فضای باز قابل دسترسی در سطح زمین را فراهم خواهد کرد، که به‌طور کلی در شکل 8 ("نقشه پارک‌های عامه و فضای باز") و مشخص شده در جدول 3 ("پارک‌های جدید") نمایش داده شده است، که شامل موارد ذیل می‌شود:

a. پارک‌ها/فضاهای باز عامه جدید به‌طور کامل برای عموم از طریق اختصاص به شهر یا ارائه حق دسترسی عمومی دائمی از طریق اسناد حق دسترسی عمومی قابل دسترسی خواهند بود.

b. پارک‌ها / فضاهای باز جدید، ورودی‌های قابل دسترسی عامه چندگانه خواهند داشت و از ترکیبی از تیپولوژی‌ها و امکانات رفاهی تشکیل شده‌اند. تمام پارک‌ها/فضاهای باز عامه در ساحه پلان شده، با معلومات ارائه شده از سوی جامعه طراحی خواهند شد تا به صورت متصل، کاربردی، قابل استفاده، دوستانه و تشویق‌کننده برای تعامل اجتماعی باشند، و همچنین شامل مناطق گردهمایی و تسهیلات تفریحی باشند.

c. بهبود یافتن دسترسی به تمامی پارک‌های عامه موجود و پارک‌های با حق دسترسی عمومی.

d. تاسیسات تفریحی شهر ممکن است در فضای باز پیشنهاد شده توسط پلان قرار گیرد.

## ب. فضای باز محلی

37. علاوه بر فضای باز قابل دسترسی عمومی مورد نیاز در شکل 8، تمامی ساختمان‌های چندخانواره جدید، به استثنای ساختمان‌های مختلط/پرچون فروشی، حداقل 20% از فضای باز روی سطح زمین محلی را فراهم می‌کنند. ساختمان‌های مختلط/پرچون فروشی، خانه‌های شهری و خانه‌های شهری تراکمی حداقل 25% از فضای باز محلی را فراهم می‌کنند، که هم شامل فضای باز روی سطح زمین و هم فضای باز بالای سطح زمین می‌شود.
38. توسعه در محله 9 (برای مشاهده، شکل 18، "محله 9") مجاز است شامل استفاده‌های مسکونی یا تجاری باشد. اگر استفاده‌ها مسکونی باشند، توسعه در محله 9 باید 10,000 فوت مربع فضای باز عمومی جمع شده را درون محله و با یکی از پارک‌های دیگر برنامه‌ریزی شده، تامین کند.

## ج. برنامه ریزی هنر در دسترس عموم + فضای باز

39. هنر در دسترس عموم ارائه شده به عنوان بخشی از توسعه، تنوع فرهنگی ساحه پلان شده را بیان خواهد کرد.
40. رویدادهای ویژه، فعالیت‌های جامعه‌ای و فعالیت‌های فرهنگی کمک کننده به هدف پلان، تشویق شده و با توجه به تمام مجوزها و پروانه‌های شهری مربوط، به عنوان بخشی از تأیید حق دسترسی عمومی در فضاهای باز عمومی جدید مجاز خواهند بود.
41. استفاده‌های موقت تفریحی و سرگرمی در پارکینگ‌های سطحی موجود تا جایی که امکان پذیر است تشویق می‌شود.
42. سازه‌های جانبی پارک مانند سرویس‌های بهداشتی اما نه فقط محدود به آن، اگر با هدف پالیسی‌های فضای باز و پلان سازگار باشند و به عنوان بخشی از فرایند بررسی توسعه تأیید شوند، ممکن است در فضاهای باز مورد نیاز و قابل دسترس عموم فراهم شوند.

## 05 پایداری، زیرساخت + تاسیسات عامه

### الف. تاج پوش

43. توسعه، تاج‌پوش درختی را فراهم خواهد کرد، که با پالیسی‌های مربوطه شهر در زمان ارسال توسعه برای بررسی، سازگار باشد. اگر تاج‌پوش مورد نیاز نتواند در محل فراهم شود، توسعه‌دهنده ممکن است درختان را در مکان‌های خارج از محل توسعه، که در نقشه استراتژی استفاده از زمین در شکل 1 ("نقشه استراتژی استفاده از زمین") قرار دارد، یا در مکان‌های مقایسه‌پذیری که توسط شهر تأیید شده باشند، بکارگیرد.

### ب. ساختمان سبز، اثربخشی انرژی، + مدیریت سیلاب

44. توسعه، با پالیسی ساختمان سبز شهر در زمان ارائه توسعه برای بررسی، سازگار خواهد بود.
45. توسعه‌های انجام شده توسط صاحبان املاک بزرگ، فرصت‌هایی را برای اجرای تدابیر و رویکردهای پایداری منطقه‌ای بررسی خواهند کرد.



46. توسعه، زیرساخت‌های مورد نیاز برای توسعه را فراهم می‌کند و تمامی پالیسی‌ها و روش‌های پایداری شهری مربوط را لحاظ خواهد کرد.