

# عناصر مبادرة Zoning for Housing

كارل موريتز، مدير التخطيط  
City of Alexandria

21 مارس 2023



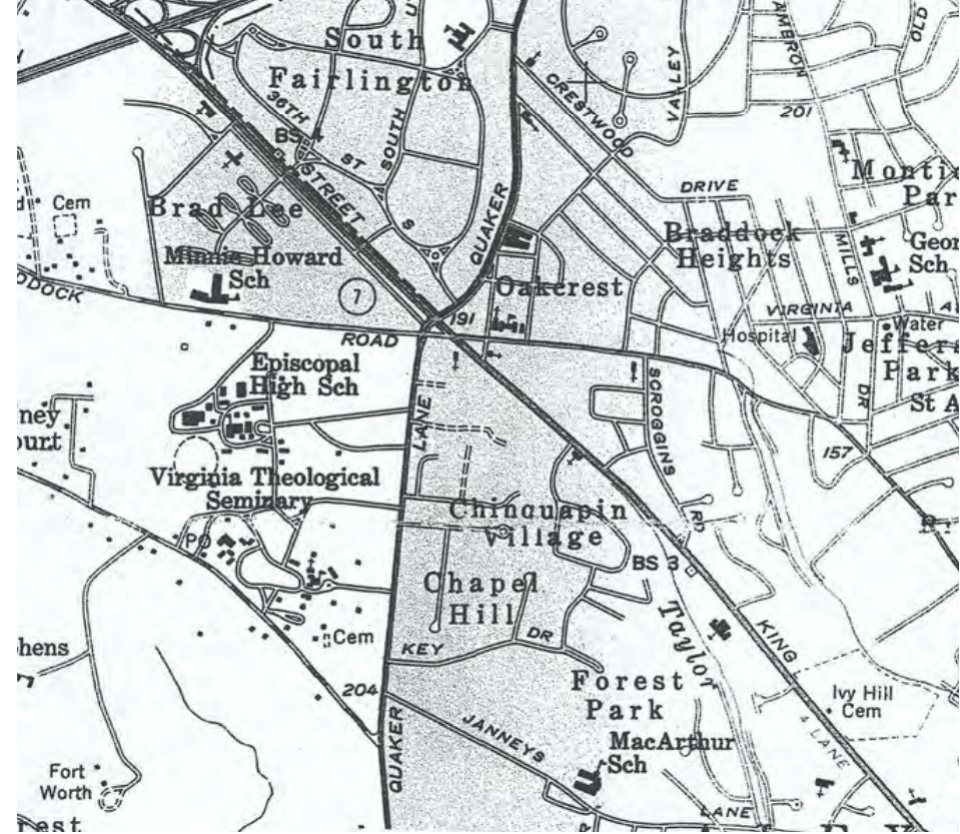
# ما المبادرات المقترحة؟

**مبادرة Zoning for Housing** هي عرض مُقترح شامل لإصلاحات تقسيم المناطق بهدف توسيع إنتاج المساكن وتيسير التكلفة والتغلب على الحواجز السابقة والحالية التي تحول دون الحصول على فرص الإسكان بشكلٍ عادل.

- إمكانية الوصول: لا يتم الحصول على فرص الإسكان بشكلٍ عادل في مدينة الإسكندرية
- تيسير التكلفة: لا يستطيع الكثير من سكان مدينة الإسكندرية تحمّل تكلفة الحصول على مكان للعيش في مدينتنا
- التوفر: لم يُواكب إنتاج المساكن الطلب المتزايد على الإسكان، ممّا يُقلّل من خيارات الإسكان المُتاحة للجميع

# إزالة الصياغة اللغوية التقييدية

يهدف هذا الجُهد إلى إزالة الصياغة اللغوية التقييدية من مرسوم تقسيم المناطق المرتبطة بالقوانين والسياسات السابقة التي وضعت عوائق استثنائية أمام بعض الفئات السكانية الأمر الذي يحول بينها وبين فرص المعيشة العادلة في جميع أنحاء المدينة. سيتم دعم هذا المشروع من خلال الأبحاث التاريخية حول أصول هذه الصياغة اللغوية، وتحديد الصياغة اللغوية الأخرى لمرسوم تقسيم المناطق التي قد تكون استثنائية، ومناقشة كيفية تأثير هذه اللغة في مدينة الإسكندرية في الوقت الحالي.



جزء من خريطة مدينة الإسكندرية عام 1956

- إمكانية الوصول: لا يتم الحصول على فرص الإسكان بشكلٍ عادل في مدينة الإسكندرية

# أنماط التطوير التاريخية



المُجمّعات السكنية في ميدان الإسكندرية، حي ديل راي

يتمثّل الغرض من هذه المبادرة في تحديد أنماط استخدام الأراضي، مثل مزيج الاستخدامات وأنواع المباني الموجودة في الأحياء التاريخية (ديل راي، وروزمونت، والبلدة القديمة، وباركر-غراي) والتي لم يُعد من الممكن بناؤها في إطار تقسيم المناطق الحالي. سيتم تحديد خصائص أنماط استخدام الأراضي التاريخية المرغوب فيها، إلى جانب تقديم توصيات بالتغييرات المُقترحة على مرسوم تقسيم المناطق للسماح بالنظر في هذه الأنماط.

- التوفر: لم يُواكب إنتاج المساكن الطلب المتزايد على الإسكان، ممّا يُقلّل من خيارات الإسكان المُتاحة للجميع



# مناطق التنمية المُنسقة والإسكان المُيسر

تُحدّد مناطق التنمية المُنسقة (CDD) تقسيم المناطق لمساحات الأراضي الكبيرة المُخطّط لإعادة تطويرها. يتمثّل الغرض من هذه المبادرة في ضمان دعم بناء مساكن ميسورة التكلفة في كل منطقة تنمية مُنسقة جديدة. تُعد مناطق التنمية المُنسقة في موقع محطة التوليد الخاصة بنهر بوتوماك نموذجًا سيفحصه الموظفون لاكتشاف إمكانية التطبيق المُحتمل له في مناطق التنمية المُنسقة المستقبلية.



محطة التوليد الخاصة بنهر بوتوماك، شمال البلدة القديمة

- تيسير التكلفة: لا يستطيع الكثير من سكان مدينة الإسكندرية تحمّل تكلفة الحصول على مكان للعيش في مدينتنا

# توسيع فرص الإسكان في المناطق المخصصة للأسرة الواحدة



حي في مدينة الإسكندرية يتكون من منازل منفصلة  
مخصصة للأسر الواحدة

ستتقترح هذه المبادرة إطاراً لتقسيم المناطق لتوسيع خيارات الإسكان في المناطق المخصصة للأسرة الواحدة من خلال تمكين تصنيفات نوعية جديدة في الأحياء التي لا توجد فيها الآن. قد تكون هذه الخيارات بطبيعتها أقل تكلفة من بناء منزل الأسرة الواحدة النموذجي الجديد، ولكن هذه المبادرة لن تتحقق من إمكانية "الالتزام بتيسير تكلفة" هذه الوحدات الجديدة لأننا فسرنا ذلك دون أدوات محددة أو استثمار عام لجعلها كذلك.

- إمكانية الوصول: لا يتم الحصول على فرص الإسكان بشكل عادل في مدينة الإسكندرية
- التوفر: لم يُواكب إنتاج المساكن الطلب المتزايد على الإسكان، مما يقلل من خيارات الإسكان المتاحة للجميع



# زيادة العمران القريب من وسائل النقل العامة

ستُراجع هذه المبادرة الكثافات السكانية الحالية المسموح بها بالقرب من محطات المترو ومحطات النقل السريع بالحافلات القائمة بالفعل والمُخطَّط لبنائها. وستعمل على تحليل أي عوائق قائمة حاليًا تجدد من الكثافات السكانية المتزايدة حول محطات النقل.



رسم توضيحي من مترو برادوك  
خطة الحي

- إمكانية الوصول: لا يتم الحصول على فرص الإسكان بشكلٍ عادل في مدينة الإسكندرية
- تيسير التكلفة: لا يستطيع الكثير من سكان مدينة الإسكندرية تحمّل تكلفة الحصول على مكان للعيش في مدينتنا
- التوفر: لم يُواكب إنتاج المساكن الطلب المتزايد على الإسكان، ممّا يُقلّل من خيارات الإسكان المُتاحة للجميع

# تحليل المناطق السكنية متعددة الأسر (RMF)



التراث في البلدة القديمة، أول مشروع يستخدم نمط المناطق السكنية متعددة الأسر

تُوفّر المناطق السكنية متعددة الأسر حافزًا كبيرًا للكثافة السكانية لحث الملاك على الحفاظ على المساكن ميسورة التكلفة القائمة و/أو إنشاء أخرى جديدة. ستعمل هذه المبادرة على تحليل الفرص الموسّعة المحتملة للمناطق السكنية متعددة الأسر، بما في ذلك النظر في معايير اعتبار المناطق السكنية متعددة الأسر في خطط المناطق الصغيرة الحالية والمستقبلية.

- إمكانية الوصول: لا يتم الحصول على فرص الإسكان بشكلٍ عادل في مدينة الإسكندرية
- تيسير التكلفة: لا يستطيع الكثير من سكان مدينة الإسكندرية تحمّل تكلفة الحصول على مكان للعيش في مدينتنا
- التوفر: لم يُواكب إنتاج المساكن الطلب المتزايد على الإسكان، ممّا يُقلّل من خيارات الإسكان المُتاحة للجميع



# تحليل تقسيم المناطق فيما يتعلق بمنازل تاون هاوس

كانت منازل تاون هاوس من أنواع الإسكان الشهيرة على مدار تاريخ مدينة الإسكندرية. يسمح مرسوم مدينة الإسكندرية لتقسيم المناطق بمنازل تاون هاوس في مناطق متعددة، ولكن قد تختلف القواعد تمامًا حسب المنطقة. ستسعى هذه المبادرة إلى وضع مجموعة مُشتركة من القواعد لتطوير منازل تاون هاوس والحد من العوائق التنظيمية غير الضرورية التي تحول دون إنشاء منازل تاون هاوس داخل المناطق التجارية.



منازل تاون هاوس على طريق جودارد في مدينة الإسكندرية

- التوفر: لم يُواكب إنتاج المساكن الطلب المتزايد على الإسكان، مما يُقلّل من خيارات الإسكان المُتاحة للجميع

# عمليات التحويل من مكتب إلى وحدة سكنية



عرض لمشروع تحويل من مكتب إلى شقة في مجمع بـارك سنتر في مدينة الإسكندرية.

سُـرّاجع هذه المبادرة تجربة مدينة الإسكندرية الأخيرة بخصوص عمليات التحويل من مكتب إلى وحدة سكنية، بما في ذلك تقييم آثار عمليات التحويل هذه من مجموعة متنوعة من وجهات النظر، بما في ذلك عرض الإسكان، وأهداف التنمية الاقتصادية، والأثر المالي. سيُحدّد المشروع ما إذا كان مرسوم تقسيم المناطق يتضمّن عوائق عمليات التحويل من مكتب إلى وحدة سكنية، وما إذا كانت هناك مجالات نريد فيها تشجيع عمليات التحوّل هذه أو الحد منها.

- التوفر: لم يُواكب إنتاج المساكن الطلب المتزايد على الإسكان، ممّا يُقلّل من خيارات الإسكان المُتاحة للجميع

# تعديل نص الارتفاع الإضافي

من شأن هذه المبادرة تحفيز زيادة الاستفادة من القسم 7-703 من مرسوم تقسيم المناطق والذي يسمح بارتفاع إضافي في المشاريع السكنية الجديدة مقابل توفير مساكن ميسورة التكلفة. يسمح القانون الحالي باستخدام البند في المناطق التي يزيد حد الارتفاع بها عن 50 قدمًا، ويقضي العرض المطروح بالسماح باستخدامه في المناطق التي يبلغ حد الارتفاع بها 45 قدمًا أو أكثر. يتمثل الهدف من المبادرة في توسيع خيارات الإسكان والانتشار في المزيد من مناطق المدينة بطريقة تتوافق مع السياق المادي المحيط للمجتمع.

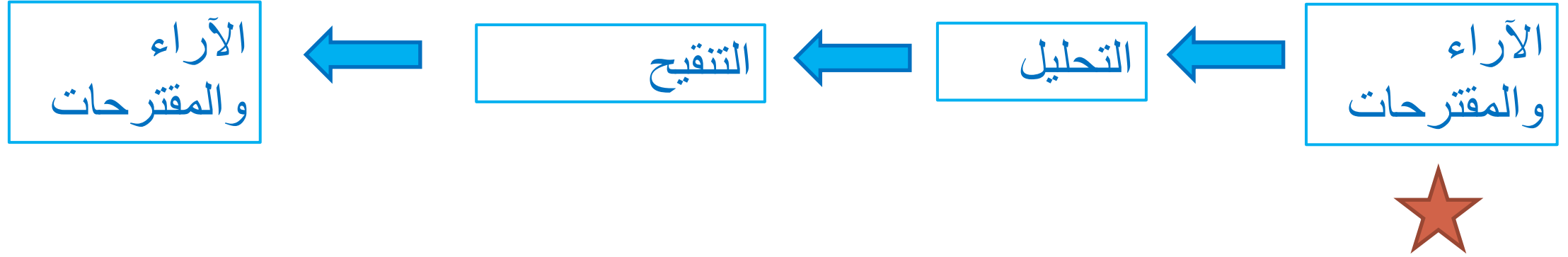


تصوير مرئي لـ "الارتفاع الإضافي".

- تيسير التكلفة: لا يستطيع الكثير من سكان مدينة الإسكندرية تحمّل تكلفة الحصول على مكان للعيش في مدينتنا
- التوفر: لم يُواكب إنتاج المساكن الطلب المتزايد على الإسكان، ممّا يُقلّل من خيارات الإسكان المُتاحة للجميع



## ما الخطوات التالية؟



### أمثلة التحليل:

- من أو ما الذي يتأثر؟
- هل يُحقّق العرض المطروح الهدف المُحدّد؟
- هل ستكون هناك عواقب غير مقصودة؟
- هل هناك طرق أخرى يمكن أن تُحقّق الأهداف نفسها؟

# ما الخطوات التالية؟

وبينما يتم الإطلاق، نُرحِّب بالأسئلة، والتعليقات، والاقتراحات بشأن العروض، وكيفية تقييمها، وعملية إشراك جميع أصحاب المصلحة في صنع القرار.

## الجدول الزمني المُقدَّر

يناير – مارس

أبريل – يونيو

يوليو – أغسطس

سبتمبر – أكتوبر

نوفمبر – ديسمبر

## النشاط

الإطلاق العام

المشاركة المجتمعية - مراجعة التحليل الأولي ونتائج الآراء المجتمعية

تحديث التحليل/النتائج ووضع التوصيات الأولية

المشاركة المجتمعية - مراجعة النتائج والتوصيات المُحدَّثة للآراء المجتمعية

جدولة جلسات الاستماع العامة

مدينة الإسكندرية، فرجينيا

# مبادرة تقسيم المناطق للإسكان/الإسكان للجميع

23 مارس 2023

حفل إطلاق مبادرة تقسيم المناطق للإسكان/الإسكان للجميع







# الإسكان للجميع

- تُمثّل مبادرة الإسكان للجميع عنصر المساواة في برنامج تقسيم المناطق للإسكان.
- تاريخيًا، كما ذُكر هنا وكما يعكس التاريخ، منعت القوانين والمواثيق السابقة بعض المجموعات، تبعًا للون البشرة، والدين، والجنسية، من الوصول إلى مساكن آمنة، ومحترمة، وميسورة التكلفة ومن العيش في مجتمعات تتمتع بالشمول.



# تقسيم المناطق للإسكان

- في عام 2020، أطلقت المدينة برنامج تقسيم المناطق للإسكان بغرض:
  - توسيع مجموعة أدوات البرامج في المدينة للمساعدة في زيادة المعروض من الوحدات السكنية بسعر السوق وبتكلفة ميسورة لتلبية احتياجات مدينة الإسكندرية الحالية والمتوقعة كما هو موضح اليوم؛
  - تحديد/إزالة، إن وجدت، الأحكام الاستيعادية في تقسيم المناطق من قانون تقسيم المناطق الخاص بالمدينة والتي قد تخلق عوائق أمام إنتاج المساكن، و/أو القدرة على تحمّل تكاليفها، و/أو الوصول المتكافئ لها بالنسبة لبعض المجموعات.
  - استخدام مجموعة أدوات الموارد الأوسع نطاقًا في المدينة (مثل: التعليم، برنامج CIP، الميزانية، برنامج AMP) للمساعدة في ضمان وصول المجتمعات إلى المستوى المناسب من حيث عوامل نوعية الحياة والتي تُعدّ مهمّة بالنسبة لجميع سكان الإسكندرية ولجميع المجتمعات.



# التحالف الحكومي للعرق والمساواة

- شاركت مدينة الإسكندرية في تدريب شبكة التحالف الحكومي للعرق والمساواة (GARE) والذي استمر لمدة عام مع حوالي 10 ولايات قضائية أخرى: 2019-2020
- تألف فوج الإسكندرية من فريق مشترك بين الإدارات: TES، P&Z، AHD، APD، الإسكان، CMO، RPCA، ACPS، إلخ.
- ما بعد تدريب GARE الذي استمر لمدة عام: بعد ذلك، تشكلت اللجنة الفرعية المعنية بالإسكان من الفريق الأساسي المشترك بين الإدارات المعنية بالمساواة في المدينة

# تواصل لجنة الإسكان للجميع الفرعية الخاصة بالمدينة أعمالها



- مدارس مدينة الإسكندرية العامة
- إدارة الصحة بالإسكندرية
- مكتب مديري المدن
- إدارة الخدمات المجتمعية والإنسانية
- إدارة التخطيط وتقسيم المناطق
- إدارة الترفيه، والمتنزهات، والأنشطة الثقافية
- إدارة النقل والخدمات البيئية
- مكتب الإسكان
- مكتب حقوق الإنسان
- مكتب مساءلة الأداء
- مكتب العرق والمساواة الاجتماعية



# لجنة الإسكان للجميع الفرعية

## تواصل عمل مجموعة GARE



- البحث في القوانين، والسياسات، والممارسات التاريخية للتمييز السكني.
- البحث في المجتمعات التاريخية من الملونين - المجتمعات التاريخية من الأمريكيين من أصل أفريقي بالإسكندرية:
  - أين كانوا؟
  - كيف كانت نوعية الحياة؟
  - هل لا تزال تلك المجتمعات موجودة حتى اليوم وإذا لم يكن الأمر كذلك، فلم لا؟
  - ماذا حدث للمقيمين؟
- البحث في تأثير السياسات والقوانين التاريخية على المجتمعات الملونة اليوم.
- إعداد بيانات تأثير المساواة لمبادرات تقسيم المناطق للإسكان
  - دمج التدابير القياسية كجزء من مبادرات تقسيم المناطق للإسكان لضمان العدالة والمساواة في الحصول على السكن، وأنواعه، واختياره، والقدرة على تحمل التكاليف
  - الاستفادة من أدوات المدينة ذات الصلة لدعم بناء مجتمعات تمتاز بالشمولية في جميع أنحاء الإسكندرية، وضمان استدامتها وتعزيزها
  - دمج المقاييس لقياس التقدم



# تفضلُ بزيارة صفحة الإسكان للجميع: لجنة الإسكان للجميع الفرعية

## ■ الإسكان للجميع | مدينة الإسكندرية، فيرجينيا ([alexandriava.gov](http://alexandriava.gov))

- رحلة شُجاعة: دليل التاريخ الأمريكي الأفريقي في الإسكندرية (المصدر: مكتب الإسكندرية التاريخية وVisitAlex)
- قائمة بالأحياء الأمريكية الإفريقية في الإسكندرية والتاريخ الشفهي على صفحة مكتب الإسكندرية التاريخية على الويب. قائمة تم إعدادها استجابةً لأبحاث لجنة الإسكان للجميع الفرعية
- جدول زمني لتاريخ الإسكان الأمريكي الأفريقي في الإسكندرية (وثائق المجتمعات وبرامج الإسكان التقييدية): أبحاث تم إعدادها استجابةً للجنة الإسكان للجميع الفرعية



# تفضلّ بزيارة صفحة الإسكان للجميع (متابعة)

- خريطة تاريخية موسّعة لأحياء الأمريكيّين من أصل أفريقي (المصادر: مكتب الإسكندرية التاريخية، وVistAlex، ومدينة الإسكندرية والدكتورة كريستين مون): أبحاث وخريطة موسّعة تم إعدادها استجابةً للجنة الإسكان للجميع الفرعية
- خريطة التركيز على العدالة (المصادر: MWCOC ومكتب المساءلة المهنية)، والخريطة والأبحاث المُعدّة استجابةً للجنة الإسكان للجميع الفرعية
- تقرير الميثاق التقنيدي: (المصدر: بحث أجرته الدكتورة كرايستين مون استجابةً للجنة الإسكان للجميع الفرعية)



# الخطوات التالية

- سيُساعد البحث المستمر عن عناصر المساواة في مبادرة الإسكان للجميع في وضع مقاييس، حسب الاقتضاء، لمبادرات تقسيم المناطق للإسكان
- مواصلة البحث عن طرق للاستفادة من أعمال تقسيم المناطق للإسكان من قبل الإدارات الأخرى والمجموعات المجتمعية للمساعدة في تحسين وتعزيز نوعية الحياة لجميع المجتمعات في الإسكندرية والوصول إلى خيارات الإسكان في جميع أنحاء الإسكندرية.

نانسي جيه ويليامز

مدير مساعد

قسم التخطيط وتقسيم المناطق

[Nancy.Williams@alexandriava.gov](mailto:Nancy.Williams@alexandriava.gov)