

의견 개선

파라마타 중앙상업지구(CBD) 계획안



CITY OF
PARRAMATTA

이미지: Arterra Interactive

파라마타 시 카운슬은 향후 40년 동안 50,000개의 추가 일자리와 14,000호의 주택을 제공해 줄 중앙상업지구 계획안에 대한 여러분의 의견을 구합니다.

본 요약본은 계획안의 핵심 내용을 담고 있으며 기타 관련 자료를 안내합니다.

파라마타 시 카운슬은 파라마타 중앙상업지구(CBD)의 장기적인 개발 계획을 준비해 왔습니다. 향후 40년 동안 50,000개의 추가 일자리와 14,000호의 주택을 CBD에 제공해 줄 카운슬의 개발 계획에 대한 여러분의 의견을 듣고 싶습니다.

이 계획은 파라마타 CBD 계획안과 다수의 관련 보고서를 통해 설명됩니다. 현재 일반에 공시 중이며 카운슬 웹사이트에서도 직접 확인하실 수 있습니다:

participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/cbd-planning.

자료 공시는 2020년 9월 21일 월요일부터 11월 2일 월요일까지 실시되며, 의견은 2020년 11월 2일 월요일 오후 5시까지 제출하시면 됩니다.

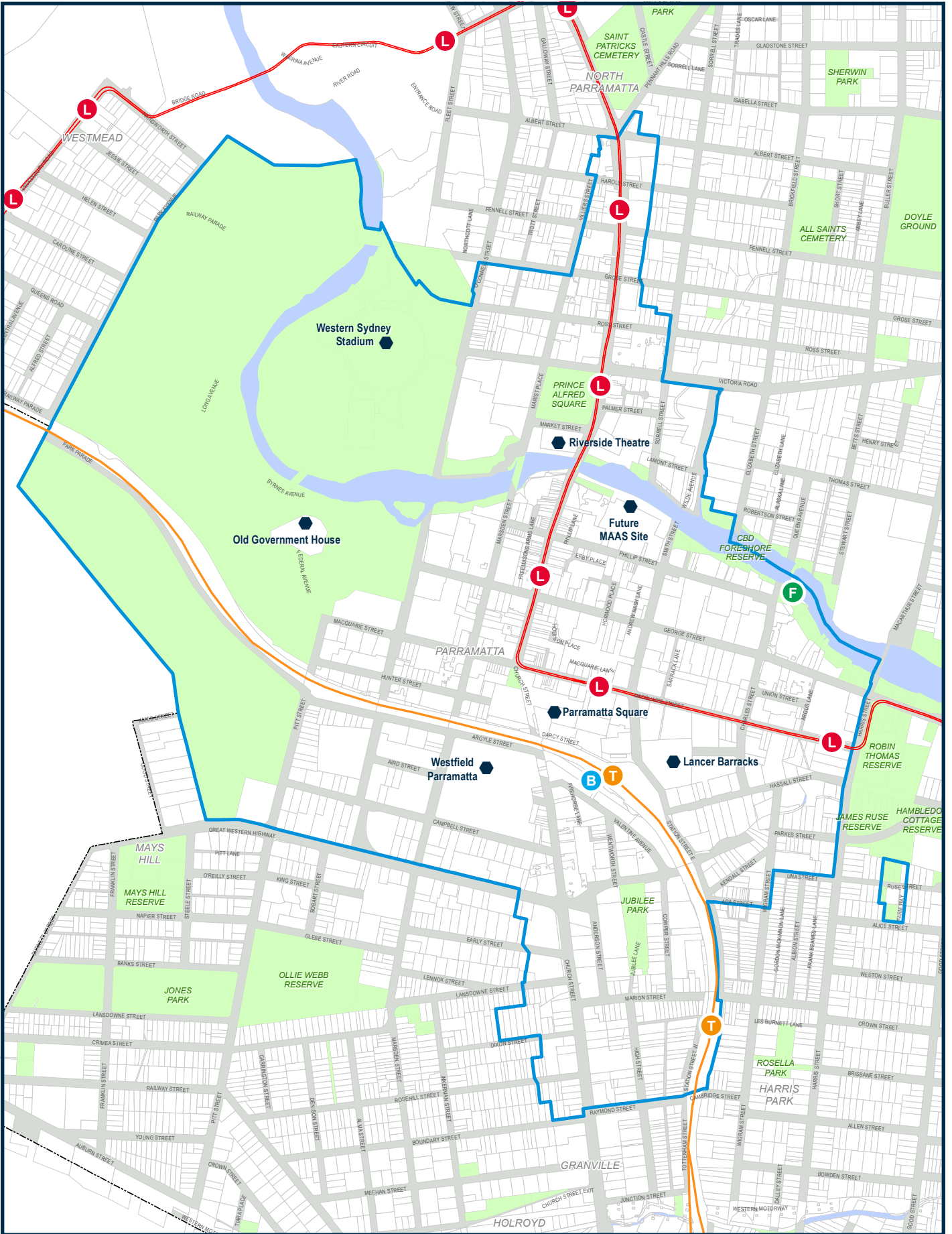
NSW 주정부의 광역 시드니 계획 체계에서 파라마타 CBD는 시드니 '중앙 강변 도시'의 중심을 이룹니다. 이에 따라 파라마타 시 카운슬은 파라마타 CBD의 경제적 기능을 강화하고, 새로운 주거와 일자리, 비즈니스, 레크리에이션 및 문화 역량을 높이기 위해 적극적인 계획을 수립해 나가고 있습니다.



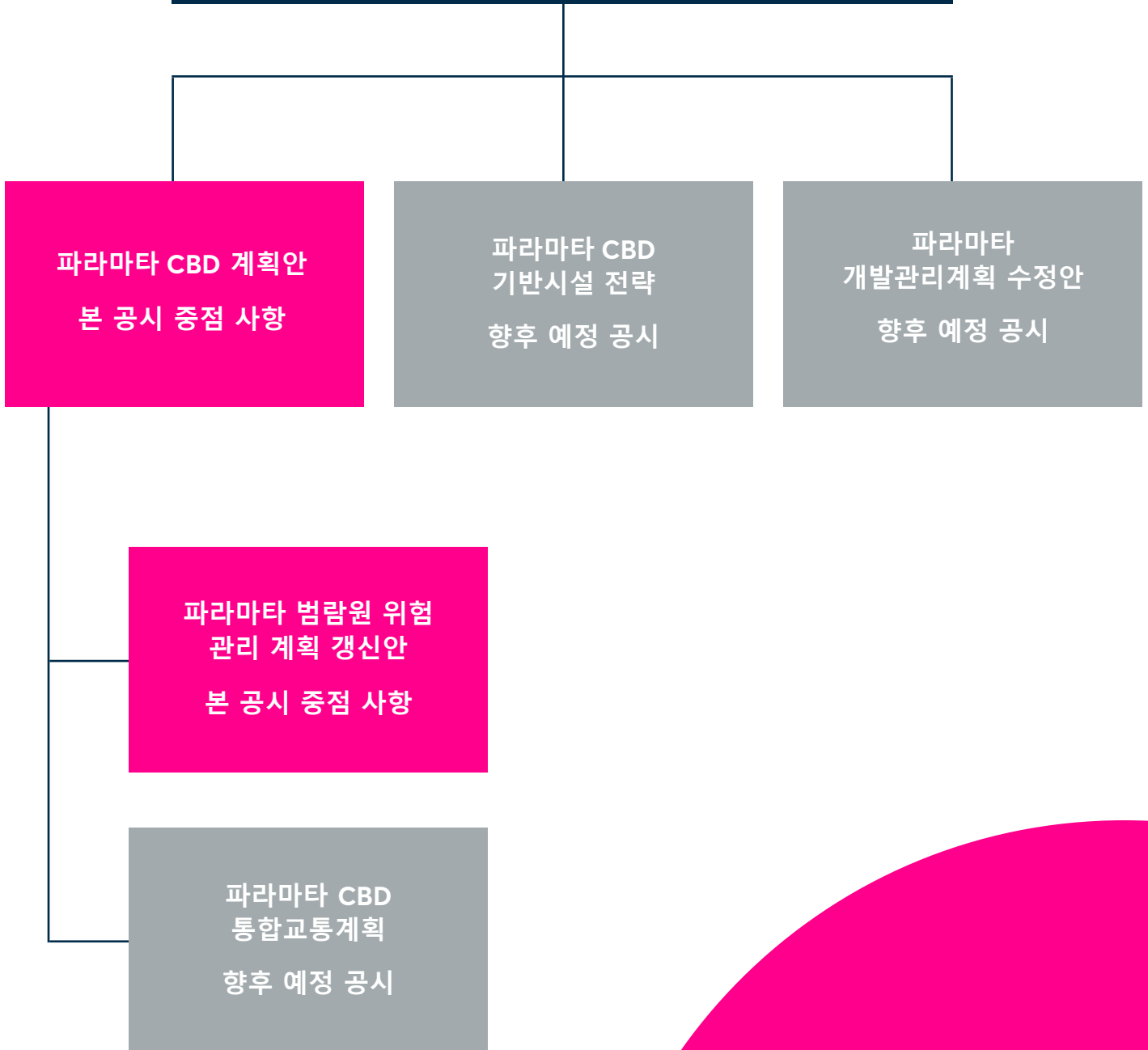
이미지: 광역 시드니 지역 계획인 '세 개 도시권 메트로폴리스 (A Metropolis of Three Cities)'는 대부분의 인구가 직장과 교육 및 의료 시설, 각종 서비스와 훌륭한 명소로부터 30분 거리에 거주하는 세 개 도시의 비전을 바탕으로 이루어집니다.

출처: www.greater.sydney/metropolis-of-three-cities

이미지: 파라마타 CBD 계획안은 파란선 안에 있는 부지에 대해 적용됩니다.



파라마타 CBD 계획 체계 검토

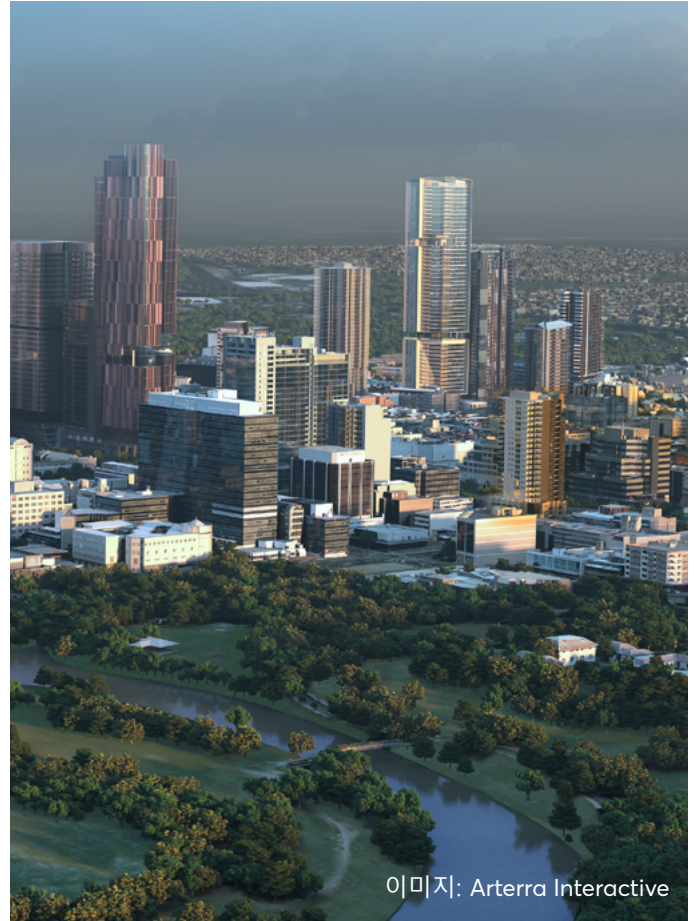


파라마타 CBD 계획안은 기반시설 계획, 건축설계 관리, 교통 계획, 홍수 관리 등과 함께 파라마타 계획 체계의 주요 요소를 이룹니다. 위 이미지에 나온 대로, 계획 체계 검토의 다른 부분(회색 상자)에 대한 지역사회의 의견 개선 기회가 더 제공될 것입니다.

파라마타 CBD 계획안 및 파라마타 범람원 위험 관리 계획 갱신안

계획안은 기존의 파라마타 CBD 범위에 대한 변경과 아울러 파라마타 지역 환경 계획 2011(파라마타 LEP 2011)에서 제시된 토지 복합 이용, 일차 구조물 제한, 기반시설 조성 체계의 변경을 피하고 있습니다. 이러한 변경을 통해 파라마타 CBD에 계획된 획기적 성장을 실현하고 지원할 것입니다.

공시 자료에는 파라마타 범람원 위험 관리 계획의 갱신안도 포함되어 있어서 변화와 성장을 도모하기 위해 파라마타 CBD에서 홍수 위험을 관리하는 방법을 설명합니다. 해당 사안은 다음의 공시 자료에 나와 있습니다: participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/cbd-planning



이미지: Arterra Interactive

기타 계획 체계의 향후 공시:

파라마타 CBD 통합교통계획

이 계획은 교통 시험의 결과를 설명하고, 성장으로 인한 문제를 관리하기 위해 필요한 도로 기반시설, 대중교통 및 적극적인 교통계획과 관련된 권고사항을 제시합니다.

파라마타 CBD 기반시설 전략

이 전략은 도로 및 교통, 지역사회와 문화 인프라, 야외 공간 및 레크리에이션, 공유 저작물 등 살기 좋고 일하며 즐기기에 좋은 도시를 만들기 위해 필요한 모든 시설들이 파라마타 CBD 계획에 따라 예상되는 성장을 어떻게 지원할 수 있는지를 설명합니다. 이 전략에는 새로운 개발기여계획(Development Contributions Plan)도 포함되며, 파라마타 CBD 기반시설 자원 조성 체계를 검토한 결과를 반영하게 됩니다.

파라마타 개발관리계획(DCP)의 파라마타 도심 관리 수정안

이 수정안은 추가 계획과 설계 지침을 제공하여 계획안을 지원합니다. 구체적인 설계는 활기찬 환경을 조성하고 건축물과 공용 공간(거리, 광장, 공원 등) 사이의 연결성을 높이는 데 핵심적인 역할을 하여, 도시를 체험하는 방식을 형성하는 데 매우 중요합니다.

관련 정보를 지속적으로 제공받으시려면 등록하세요. 파라마타 CBD 계획 체계 검토의 다른 부분 (통합교통계획, 파라마타 CBD 기반시설 전략 및 DCP 수정안)에 대한 자료가 향후 공시될 때 전자적인 방식으로 알림을 받으실 수 있습니다.

등록하시려면 이메일 parracbdplanning@cityofparramatta.nsw.gov.au로 연락하십시오.

파라마타 CBD 계획안 개요

계획안의 목적

계획안은 파라마타 CBD 내 계획 관리 체계를 변경해 상업 활동을 확대 및 강화하고 고밀도 지역의 복합 용도 및 주거 개발을 지원하는 방안을 제안합니다. 편안하고 유용하며 보기 좋은 공공 구역을 만들기 위해 새로운 건축물을 통해 거리와 공용 공간을 조성하면서, 한편으로 상부의 높고 좁게 형성된 타워의 건축선을 후퇴시켜 그 아래의 거리 및 공용 공간에 일조량과 전망 및 공기 순환을 보장할 수 있도록 합니다. 이러한 관리사항들은 문화유산과 보존구역을 보호하고, 도시 구조를 관리하며, 건축물들이 높은 환경 기준을 준수하는 것을 그 목적으로 합니다.

계획안이 적용되는 부지

계획안은 **적용 부지 지도**에 표시된 부지에 적용됩니다 (**확인하려면 여기를 클릭**).

파라마타 공원 및 '공원 가장자리(고민감도)' 구역은 본 계획안의 범위에 포함되지만, 이 구역의 계획 관리는 변경되지 않습니다. 자세한 내용은 계획안의 5페이지에 나와 있습니다.

계획안 검토 방법

오랜 기간에 걸친 방대한 내용과 복잡성 때문에 계획안 및 기술 조사의 내용을 모두 살펴보는 것은 간단한 일이 아닙니다. 계획안 및 관련 조사 자료의 검토를 돕기 위해 아래에 핵심 내용이 요약되어 있습니다. 이 외에도 이해를 돕기 위한 짧은 동영상도 제작되어 있으며 (**보려면 여기를 클릭**), 전화 1300 617 058번으로 자세한 내용을 문의하셔도 됩니다.

'계획안'이란?

계획안은 지역 환경 계획(이 경우에는 파라마타 CBD에 적용되는 파라마타 LEP 2011)에 대해 제안된 변경사항과 해당 변경의 타당성을 설명하는 문서입니다.

계획안은 환경계획평가법 1979(Environmental Planning and Assessment Act 1979) 그리고 NSW 정부의 기타 절차 및 지침에 따라 카운슬이 마련한 것입니다. 자세한 내용은 계획안의 4페이지에 나와 있습니다.

이 계획안은 NSW 기획산업환경부(Department of Planning, Industry and Environment)의 검토를 통해 공시에 적합한 내용임이 확인되었습니다. 계획안은 다음과 같이 구분되어 있습니다.

1부 - 계획안의 목적 및 의도된 결과에 대한 설명.

2부 - 파라마타 LEP 2011에 포함될 조항에 대한 설명.

3부 - 해당 목표와 결과 및 이행 과정의 타당성에 대한 설명.

4부 - 해당하는 경우 계획안의 의도와 계획안 적용 구역을 확인할 수 있는 지도.

5부 - 계획안에 대해 실시될 지역사회 의견 수렴과 협의 과정 안내.

6부 - 각 계획안에 대한 계획 수립의 예상 시간을 제시하는 프로젝트 추진 일정.

계획안 및 변경 제안안의 중요성을 감안해 홍수, 오염, 일조권 침해, 문화유산 보호, 도로 및 교통에 미치는 영향, 기반시설 조성 등과 같은 사안들에 대한 기술 조사와 검토가 실시되었습니다. 해당 내용을 온라인으로 확인하실 수 있으며 (**여기를 클릭**), 계획안의 9~10페이지에 관련 조사의 전체 내용이 나와 있습니다 (**온라인으로 확인하려면 여기를 클릭**).

홍수 관리

이러한 조사 작업의 결과물 중 하나가 NSW 정부의 범람원 개발 매뉴얼(Floodplain Development Manual) (2005년) 지침에 따라 마련된 파라마타 CBD를 위한 파라마타 범람원 위험 관리 계획 갱신안입니다. 파라마타 시 지방정부구역(LGA) 내에서 홍수 피해가 잦은 것으로 확인된 모든 부지는 침수 구역의 관리 및 이용을 규정하는 범람원 위험 관리 계획을 따라야 합니다. 계획안과 관련된 우수 및 홍수 위험 관리 문제의 핵심은 CBD 내의 성장 추진과 인명 및 재산 피해 예방 사이의 균형을 맞추는 일입니다. 침수 구역으로 확인된 부지는 **범람원 위험 관리 지도**에 표시되어 있으며, 자세한 내용은 계획안의 30~33페이지에 나와 있습니다 (**지도 및 제안안을 확인하려면 여기를 클릭**).

계획안이 변경하려는 계획 관리의 해당 사항

용도지역 설정 및 구조물 제한에 대한 주요 변경사항은 아래에 요약되어 있습니다.

용도지역 설정(토지 이용)

계획안의 내용은 다음과 같습니다.

B3 상업핵심구역
(Commercial
Core zone)을
22헥타르에서
38헥타르로
확장합니다. CBD
계획안은 파라마타
CBD전역에 걸쳐
50,000개 이상의
새로운 일자리를
수용할 수 있도록
제안합니다
(Deloitte 타워
48개 상당, 오른쪽
그림 참조).



B4 복합용도구역
(Mixed Use zone)
에 넓은 부지를
제공해 14,000호
이상의 신규 주택
(Meriton Altitude
타워 37개 상당,
오른편 그림 참조)
을 공급합니다.



계획안이 제안하는 변경사항들이 [토지 구획 지도](#)에 나와 있습니다([확인하려면 여기를 클릭](#)).

용적률(Floor Space Ratio)

계획안은 CBD 전역에 걸쳐 건축면적이 할당되는 방식을 변경하고자 합니다.

용적률(FSR)이란?

용적률(FSR)은 부지의 크기와 개발 잠재성 사이의 관계를 나타냅니다. 예를 들어, 용적률이 6:1인 1,000m² 크기의 부지는 6,000m² 건축면적을 제공할 수 있습니다(관련 건축물 높이 제한 및 기타 설계 표준에 따라 달라짐).

변경 사항

파라마타 LEP 2011에 따른 현행 용적률은 전체 CBD에 대해 한 가지의 용적률 관리 방식을 적용하고 있어 최소 대지면적에 해당하는 부지만 적용을 받습니다. 이는 설계가 우수한 건축물과 공간을 조성할 수 있도록 부지 합병을 장려하기 위한 것입니다. 최대 용적률 적용을 위한 최소 대지면적 요건을 충족하지 않는 경우, 해당 부지 크기를 바탕으로 용적률을 계산하는 '차등제'(sliding scale)를 적용하게 됩니다. 이러한 규정은 높은 건물들이 해당 부지, 특히 좁은 규모의 부지에 걸맞게 건축되고 공용 공간(거리, 광장, 공원 등)과 잘 어울릴 수 있도록 하기 위한 것입니다. 계획안은 CBD의 혁신적인 변화를 위해 새로운 용적률 적용 방식을 도입합니다. 이를 통해 주거 및 고용 목표를 달성하는 성장을 이루면서 아울러 우수한 설계와 기반시설 및 친환경 건축물을 갖춘 살기 좋고 지속 가능한 생산적인 도시를 만들어 낼 수 있을 것입니다.

카운슬은 CBD 내 일부 부지에 두 가지의 용적률 관리 방식을 도입할 것을 제안합니다.

- 기본 용적률 - 용적률 지도에 표시되어 있으며 **(확인하려면 여기를 클릭)**, 일반적으로 파라마타 LEP 2011에 따른 기존 용적률을 반영합니다. 따라서 용적률 '차등제'가 적용되지 않습니다.
- 우대 용적률 - 우대 용적률 지도에 표시되어 있으며 **(확인하려면 여기를 클릭)**, 기본 용적률을 상회하는 '등급상향(uplift)' 제안이 있는 B4 복합용도구역에 적용됩니다. 이러한 조치는 세부적인 도시 설계와 일조권 분석에 따라 마련되었습니다.

우대 용적률은 새로운 용적률 '차등제'(계획안 2.4절 참조)에 따른 최소 대지면적 요건을 준수하고, 지역사회 기반시설을 포함하는 개발에만 적용됩니다(계획안의 '지역사회 기반시설 제공' 부분 참조). 흰색 또는 무색으로 표시된 부분은 우대 용적률이 적용되지 않고 기본 용적률이 적용됩니다.

CBD 내 일부 부지는 추가적인 잠재성 부지 용적률 (Opportunity Site FSR)의 적용을 받을 수도 있습니다. 이 사항은 **잠재성 부지 지도**에 표시되어 있으며 **(확인하려면 여기를 클릭)**, 주로 B3 상업핵심구역의 가장자리에 위치한 일부 B4 복합용도구역에 적용됩니다.

이러한 부지는 (우대 용적률에 더하여) 3:1의 추가 용적률 적용을 받을 가능성이 있는 부지로서, 최소 대지면적/부지 요건, 부지별 DCP 준비, 우수 설계, 고기능 건축물 기준, 추가적인 지역사회 기반시설 제공, 일조권 요건 비적용 등을 비롯한 몇 가지 조건을 충족해야 합니다 (계획안 23~26페이지의 '잠재성 부지 용적률' 부분 참조). 흰색 또는 무색으로 표시된 부분은 잠재성 부지가 아닙니다.

건축물 높이 및 용적률 보너스

우수 설계

계획안은 혁신적인 설계 솔루션을 자랑하는 건축물을 보유한 세계 수준의 도시를 만들기 위해 기존의 우수 설계 조항(7.10항)을 수정합니다. 이러한 수정은 타워 건축물과 관련된 설계 문제를 면밀하게 분석할 수 있도록 건축 설계 경연 절차를 발동시키는 '트리거'를 변경하는 것입니다. 이 조항에 관한 설명이 **특수 조항 구역 지도**를 통해 제시되어 있습니다**(확인하려면 여기를 클릭)**.

파라마타 LEP 2011에 따른 현행 우수 설계 '트리거'	계획안에 따라 제안된 우수 설계 '트리거'
<p>다음 기준에 부합하는 건축물들은 건축 설계 경연에 참여해야 합니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 높이 55미터 초과 • 1,000~1,800m² 규모의 부지에 대해 최대 용적률 적용 추진 	<p>다음 기준에 부합하는 건축물들은 건축 설계 경연에 참여해야 합니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 높이 40미터 초과 • 1,000~1,800m² 규모의 부지에 대해 최대 용적률 적용 추진 • 문화유산이 포함되거나 문화유산에 바로 접하는 개발사업으로 3:1 또는 그 이상의 용적률 적용을 추진

우수 설계로 선정되는 경우, 특정 개발에 적용되는 것처럼 관련 높이 및 용적률 제한에 **15% 보너스**가 적용될 수 있습니다.

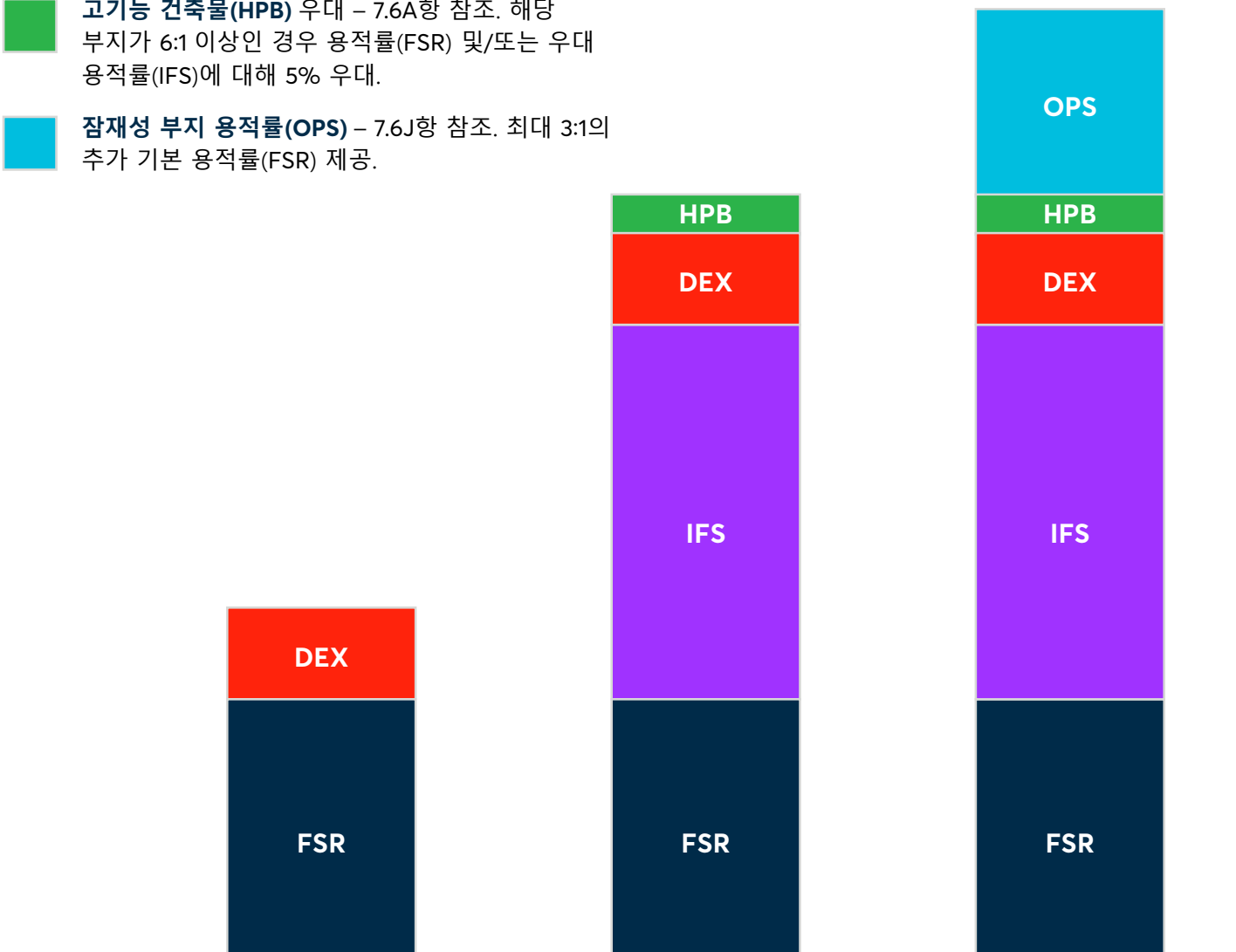
계획안은 개발사업이 우수 설계에 해당하는 경우 B4 복합용도구역 내 비주거용 건축면적의 용적률과 높이에 25% 보너스를 허용하는 **파라마타 LEP 2011**의 기존 조항을 삭제합니다. 계획안을 통해 상업용 개발을 우대하는 새로운 체계가 제안되어 있으므로 이 조항은 더 이상 적용되지 않습니다(아래 내용 참조).

고기능 건축물

이 계획안의 가장 중요한 환경적 요소는 파라마타 CBD 내 고밀집 개발구역에서 늘어나는 전기, 가스, 상하수도 서비스에 대한 수요를 관리하는 것입니다. 새로운 고기능 건물 조항(7.6A항)은 용적률 보너스를 제안하여 아파트가 포함된 복합용도 타워가 환경적으로 더 나은 기능을 발휘하도록 인센티브를 제공합니다. 일부 주거용 건물이 특정 크기 이상의 규모이고 BASIX를 상회하는 환경적 기능을 제공하는 경우, 6:1 또는 그 이상의 용적률을 확보한 부지에 대해 5%의 용적률 보너스를 허용합니다. 건축물 및 지속가능성 지표는 의미하는 BASIX는 주거용 개발사업에 최소한의 지속가능성 기준을 적용해 전기와 물 사용을 줄이기 위한 NSW 정부의 조치입니다. 이 조항은 상업용 건물이 높은 수준의 환경 기준을 준수하도록 제안하고 있으나, 이는 특정 종류의 건물에 대해 강제 조항이 되며 주거용 타워의 경우처럼 용적률 보너스를 통한 인센티브가 제공되지 않습니다. 아래의 도표는 제안된 용적률이 부지에 어떻게 적용되는지를 보여주는 예시입니다.

다양한 용적률 제한 적용 방법

- “기본” 용적률(FSR)** – 용적률 지도에 표시. 4.4항 및 7.2항 참조.
- “우대” 용적률(IFS)** – 우대 용적률 지도에 표시. 7.6H항 참조.
- 우수 설계(DEX) 우대** – 7.10항 참조. 기본 용적률(FSR) 및/또는 우대 용적률(IFS)에 대해 15% 우대.
- 고기능 건축물(HPB) 우대** – 7.6A항 참조. 해당 부지가 6:1 이상인 경우 용적률(FSR) 및/또는 우대 용적률(IFS)에 대해 5% 우대.
- 잠재성 부지 용적률(OPS)** – 7.6J항 참조. 최대 3:1의 추가 기본 용적률(FSR) 제공.





건축물 높이

용적률의 경우와 마찬가지로, 계획안은 CBD 내에서의 건축물 높이 관리 방식도 변경을 꾀하고 있습니다. 카운슬은 CBD 내 일부 부지에 대해 두 가지 종류의 높이 제한을 도입하고자 합니다.

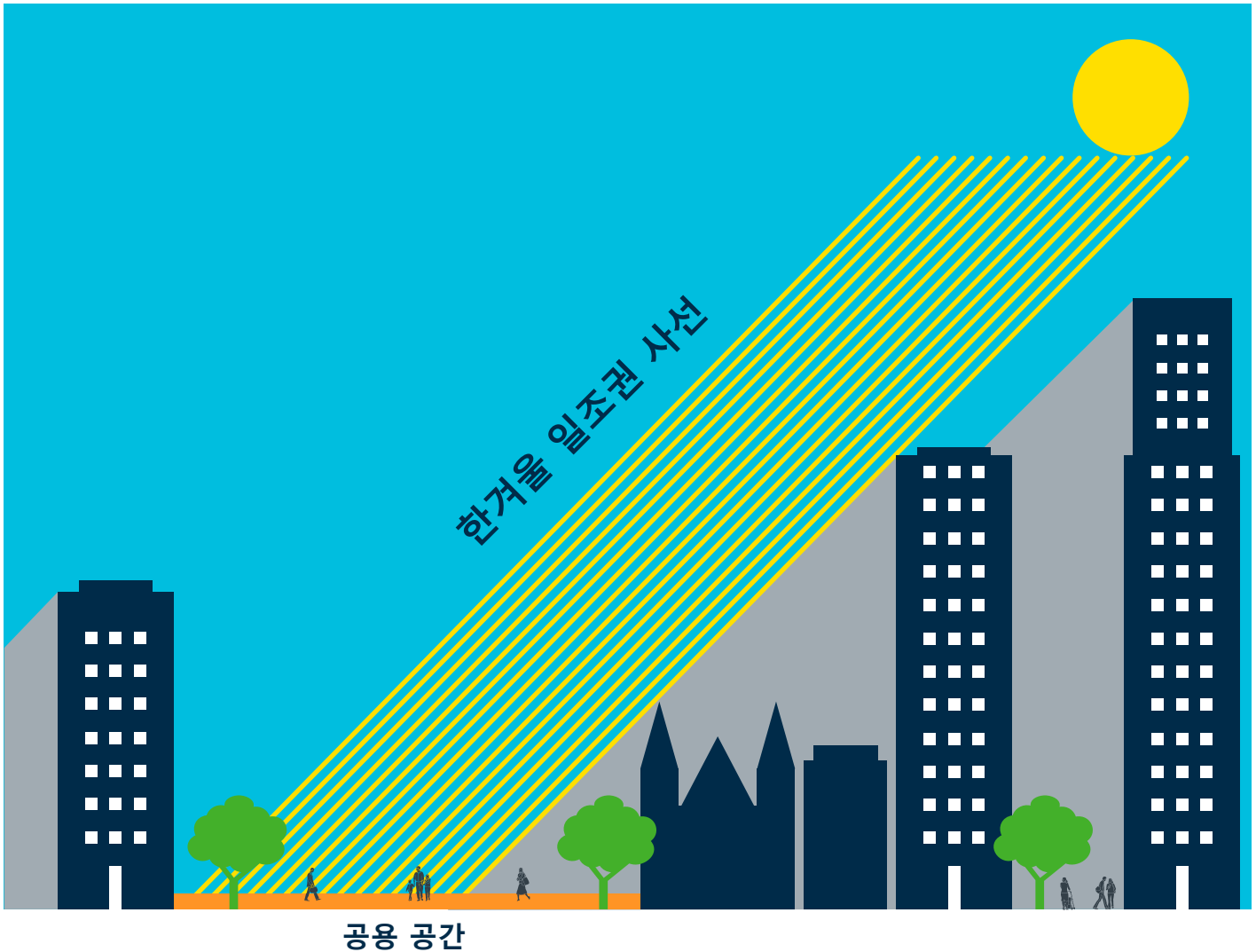
- **기본 높이 - 건축물 높이 지도에 표시되어 있으며 (확인하려면 여기를 클릭)** 대부분 파라마타 LEP 2011의 기존 높이 제한을 반영합니다.
- **우대 건축물 높이 - 우대 건축물 높이 지도에 표시되어 있으며 (확인하려면 여기를 클릭)** 우대 용적률 지도에 따라 기본 용적률을 상회하는 등급상향이 있는 B4 복합용도구역 부지에 주로 적용됩니다(상응하는 높이 상향조정이 있는 경우에 한함).

우대 건축 높이는 도시 설계와 일조권 보호에 대한 조사 작업의 결과이며, 개발사업을 통해 지역사회 기반시설이 제공되는 경우에 적용됩니다. 흰색 또는 무색으로 표시된 부분은 우대 높이가 적용되지 않고 기본 높이가 적용됩니다. 일조권 보호 관리가 적용되는 부지는 기본 높이 및 우대 높이 지도 모두에 표시되어 있습니다.

일정 높이 이상의 상공은 연방 정부와 관련 기관인 CASA(민간항공안전청)에 의해 관리됩니다. 건축물은 일정 높이 이상의 상공을 침범할 수 없으므로, 본 계획안에 따라 일부 부지에 허용되는 최대 높이는 243m RL('Relative level(상대 레벨)' 또는 해발 고도)입니다. 243m RL은 69층 주거용 건물 또는 52층 상업용 건물에 해당하며, 우수 설계를 통해 적용되는 보너스 높이를 포함합니다.

일조권 보호

계획안은 건축물 높이 지도 및 우대 건축물 높이 지도에 포함된 부지에서 일조권 사선에 따라 정해진 높이를 초과할 수 없는 건축물들을 확인해 줍니다. 일조권 사선은 공유 공간에서 상공으로 대각선으로 이어지는 가상의 표면으로 일조권 보호를 위해 빛 가림을 방지하고자 하는 부분입니다. 상공으로 투사되는 선은 연중 특정일과 특정 시간에 측정되는 태양의 각도를 나타냅니다. 공유 공간의 일조권을 보호하기 위해 어떠한 건축물도 이 표면을 침해할 수 없습니다.



이 조항과 **일조권 보호 지도**([확인하려면 여기를 클릭](#))의 목적은 다음과 같습니다.

- 정오 12시~오후 2시 사이(한겨울) 파라마타 강변(Parramatta River Foreshore), 프린스 알프레드 공원(Prince Alfred Park), 랜서 배럭스(Lancer Barracks), 주빌리 공원(Jubilee Park), 파라마타 광장(Parramatta Square) 내 일부 구역에 대한 일조권 보호
- 오전 10시~오후 2시 사이(한겨울) 엑스페리먼트 팜(Experiment Farm)에 대한 일조권 보호
- 기존의 일조권 사선을 243m(RL)로 확장시켜 랜서 배럭스와 주빌리 공원의 일조권 보호 강화
- 춘분 및 추분 때 오후 1시~오후 2시 사이 파라마타 광장의 일조권 보호구역에 대한 빛 가림이 광장 내 다른 구역을 통해 보상되도록 조치

일조권 보호에 관한 자세한 내용은 계획안의 '일조권' 부분(19~21페이지)과 **일조권 침해 기술 조사**([온라인으로 확인하려면 여기를 클릭](#))에서 확인하실 수 있습니다.

기타 정책 변경

환경적 혜택을 위해 제안되는 규제 사항

환경적, 경제적, 사회적 혜택을 제공하는 몇 가지 새로운 혁신 조항을 계획안에 도입하고자 합니다. 해당 내용은 다음과 같습니다.

- 새 조항(7.6A항)은 신축 건축물 내에서 에너지와 물 소비가 최소화되도록 효율적이고 지속 가능한 에너지 및 자원 사용을 도모합니다. 이는 기후변화와 도심 열기를 관리하기 위한 조치입니다.
- 새 조항(7.6B항)은 모든 신축 건물에 이중 수도 시스템(상수 파이프 및 재활용수 파이프)이 포함되도록 명시합니다.
- 새 조항(7.6E항)은 샤워, 로커, 탈의실과 같은 여행 편의시설을 폐쇄하고 상업 개발구역 및 복합용도 개발구역에 자전거 주차장이 포함되도록 명시합니다.
- 새 조항(7.6L항)이 인명과 재산을 위협하는 홍수 위험을 관리할 수 있도록 제안되며 개발 부지에 대한 '자택 대피령(Shelter In Place)' 요건을 포함합니다. CBD는 파라마타 강의 범람원 내에 위치하여 급속한 홍수 피해가 발생할 경우 주민들의 대피가 어렵습니다. 홍수 위험에 대한 조사를 통해 '자택 대피령'이 도시의 성장과 위험 관리 사이의 균형을 유지하는 실용적인 방법임이 확인되었습니다.

경제적 혜택을 위해 제안되는 규제 사항

- B3 상업핵심구역의 확대 외에도, 새 조항(7.6C항)은 파라마타 시에서 주거시설과 상업시설이 적절히 혼합될 수 있도록 일부 B4 복합용도구역에 최소 1:1 용적률의 상업용 건축면적을 요구합니다. 1,800m²를 초과하는 부지에 대한 추가적인 상업용 건축면적은 우대 건축물 높이까지 아무런 제한을 받지 않습니다. 이는 B4 복합용도구역 내에서 더 많은 상업용 부지를 확보하여 일자리와 비즈니스를 활성화하기 위한 것입니다. 이 조항에 대한 설명이 **추가 지역 조항 지도**를 통해 제시되어 있습니다 ([확인하려면 여기를 클릭](#)).
- 새 조항(7.6D항)은 B3 상업핵심구역 내에서 1,800m²를 초과하는 부지에 대해 무제한의 사무실 건축면적을 허용합니다. 이는 파라마타 CBD에 새로운 사무실 타워와 일자리를 마련해 이 구역의 경제적 역할과 중요성을 강화하기 위한 것입니다.

사회 및 문화적 혜택을 위해 제안되는 규제 사항

- 새로운 다용도 건물 전면 조항(7.6F항)은 건물이 거리, 강 또는 공용 공간을 마주하는 경우 활기차고 쾌적한 도시 환경을 위해 1층에 상점이나 카페와 같은 시설을 제공하도록 요구합니다. 이 조항에 대한 설명이 **다용도 건물 전면 지도**를 통해 제시되어 있습니다([확인하려면 여기를 클릭](#)).
- 새 조항(7.6I항)은 계획안의 우대 용적률 및 우대 건축물 높이 관리에 따른 상당한 개발 '등급상향'을 이용하려는 사업 희망자가 새로운 개발사업을 통해 레크리에이션 시설, 커뮤니티 시설, 환경 시설, 공공 보존구역과 같은 지역사회 기반시설을 제공하도록 규정합니다.
- 기존 조항을 대체하는 새로운 일조권 보호 조항(7.4항)은 주요 공용 공간의 일조권을 보호하여 주민, 방문자, 근로자들이 특히 점심시간에 쾌적하고 건강한 공간을 누릴 수 있도록 보장합니다.
- 향후의 교통 기반시설 조성을 위한 부지 '확보'를 위해 **토지 보존 취득 지도**([확인하려면 여기를 클릭](#))에 해당 부지를 추가함으로써 앞으로 지역사회에 필요할 교통시설을 관리하기 위해 적합한 교통 기반시설을 마련할 수 있게 됩니다.
- 새 조항(7.6K항)은 문화유산과 문화유산 보존구역의 보호를 강화할 것을 제안합니다. 기존에 등재된 개별 문화유산에 대해서는 변경사항이 없으며, 문화유산 기술 조사에 따라 한 곳의 문화유산 보존구역 경계에 대해서만 약간의 변경이 있습니다. 이 조항에 대한 설명이 **문화유산 지도**를 통해 제시되어 있습니다([확인하려면 여기를 클릭](#)).
- 일반적으로 문화유산은 근접한 문화유산 비등재 부지와 동등한 계획 관리 규정(높이 및 용적률)의 적용을 받습니다(일부 제한적인 경우 제외). 그 이유는 건축면적을 근접한 부지로 이전해 문화유산의 유지와 재개발 및 재생을 장려하기 위함입니다(문화유산 소유주가 불이익을 당하지 않도록 하기 위함).

약간의 수정 사항

제1조 추가 사용 허가에 대해 다음과 같이 약간의 수정이 제안되었습니다.

- 거리명 참조와 관련해 7 (1)항에 대한 약간의 수정
- 파라마타 내 Argyle Street의 특정 부지 용도와 관련해 8 (2)항에 대한 약간의 수정
- Auto Alley Precinct의 “차량 수리소” 허가와 관련해 9 (2)항 수정

이 수정사항들에 대한 설명이 **추가 허용 용도 지도**를 통해 제시되어 있습니다(**확인하려면 여기를 클릭**).

배경 및 준비 과정

2016년 4월, 계획안은 카운슬이 기획산업환경부로 전달해 게이트웨이(Gateway) 심사를 요청했을 때 최초로 공식 ‘제출’되었습니다. 그러나 장기간의 조사 및 검토 과정을 거쳐 계획안 준비는 2014년에 시작되었습니다.

카운슬 담당자들은 2014년 파라마타 도심 계획 체계 검토안(Draft Parramatta City Centre Planning Framework Review)이 2015년 파라마타 도심 계획 전략(Parramatta City Centre Planning Strategy)으로 발전하는 과정에서 기획산업환경부와 지역사회 및 개발업계와 협력했으며, 마침내 2016년에 계획안의 첫 초안이 마련되었습니다.

2018년 12월, 기획산업환경부는 계획안의 수정 및 추가 조사가 요구되는 34개의 조건과 함께 게이트웨이 심사 결정을 발표했습니다. 2019년 한 해 동안 카운슬 담당자들은 이러한 요건을 충족하기 위해 추가 분석과 조사를 실시했습니다.

2019년 11월 25일, 카운슬이 게이트웨이 심사 결정을 통해 제시된 조건에 부합하는 계획안 갱신을 승인했으며, 이는 추가적인 관계 당국의 협의에 따라야 합니다 (조건 2). 이 절차는 지역사회 의견 수렴과 협의 과정 이전에 실시될 예정이었습니다. 관계 당국의 협의 과정과 계획안의 추가 갱신을 거친 후, 카운슬은 2020년 3월 17일 갱신된 계획안의 검토 개시와 게이트웨이 결정의 조건 3에 따른 보다 폭넓은 공시 개시를 승인해 줄 것을 기획산업환경부에 요청했습니다. 이러한 공시는 계획 체계에서 그 다음으로 중요한 단계에 해당합니다.

2020년 7월 27일, 카운슬은 계획안을 약간 수정한 후 계획안 공시를 진행하도록 허가하는 기획산업환경부의 승인서를 받았습니다. 이 승인서에는 게이트웨이 결정에 대해 새로 추가된 조건이 포함되어 있었습니다. 2020년 7월과 8월, 카운슬 담당자들은 기획산업환경부가 제시한 새 문제점들을 보완하고, 공시에 앞서 계획안을 좀 더 수정하는 작업을 실시했습니다.

2020년 9월 21일, 계획안 공시가 시작되었습니다. 공시 자료는 웹사이트에서 확인하십시오:

participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/cbd-planning

CBD 계획안 추진 일정

시작



카운슬의 준비 작업



2016년 4월 - 카운슬 결의안: 계획안 승인 후 당시의 계획환경부 (Department of Planning and Environment)로 보내 게이트웨이 심사를 요청함.



2018년 12월 - 게이트웨이 심사 결정: 계획산업환경부(Department of Planning Industry and Environment)가 계획안에 대한 수정 및 추가 조사 실시 요청이 포함된 34개의 조건과 함께 심사 결정 통보.



2020년 7월 - 주 당국 협의: 2019년 12월과 2020년 1월 사이 일부 수정 후 계획산업환경부 제출. 2020년7월, 계획산업환경부가 약간의 수정 작업 후 공시하도록 승인.

현재 시점

2020년 9월-11월 - 공시: 2020년 9월 21일부터 2020년 11월 2일까지.



2021년 제1사분기(예정) - 지역 계획 패널로 보고(공시 후).



2021년 제1사분기(예정) - 공시 후 - 카운슬로 보고 후 결의안 작성.
최종 결정을 위해 계획안을 계획산업환경부에 제출.



2021년 중반기(예정) - 장관(또는 권한대행)이 지역 환경 계획(LEP) 작성.

종료

의견 개진

계획안과 관련 자료는 2020년 9월 21일 월요일부터 2020년 11월 2일 월요일까지(6주) 공시되며 다음을 통해 살펴볼 수 있습니다.

- 카운슬 웹사이트: participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/cbd-planning
- 카운슬 고객 연락 센터(Customer Contact Centre): 126 Church Street, Parramatta, 월요일~금요일, 오전 9시~오후 3시
- 파라마타 도서관, 1/3 Fitzwilliam Street, Parramatta(COVID-19 제한사항에 따라 달라질 수 있으며, 자세한 사항은 카운슬 웹사이트를 참조하십시오)

계획안에 대한 서면 의견을 공시 기간 동안 다음을 통해 제출하실 수 있습니다.

- 카운슬 웹사이트를 통한 공개 제출: participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/cbd-planning
- 이메일: parracbdplanning@cityofparramatta.nsw.gov.au (제목에 참조번호 기재: F2020/02641)
- 우편: City of Parramatta Council, Attention: Parramatta CBD Planning Proposal Team (Ref: F2020/02641), PO Box 32, Parramatta NSW 2124

제출 마감은 2020년 11월 2일 월요일 오후 5시까지입니다.

제출 시 제공된 개인정보(이름 및 연락처 정보 등)는 제출자의 의견을 제대로 검토하고 필요한 경우 해당 사안에 대해 제출자와 추가적으로 논의하기 위해 카운슬에서 사용할 수 있습니다. 개인정보는 자발적인 의사에 따라 제공됩니다. 수집된 개인정보는 제공자 본인과 카운슬의 정보열람정책(Access to Information Policy)에 따라 제삼자가 열람할 수 있습니다.

계획안은 환경계획평가법 1979(Environmental Planning and Assessment Act 1979)의 3.34(2)(c)절 및 제1조(4항)에 따라 공시되고 있습니다. 새 LEP를 위한 심의단이 아직 카운슬로 통보되지 않았습니다. 공시 기간이 완료되면 제출된 의견을 모두 검토한 후, 카운슬이 LEP 최종 작업을 맡은 기획산업환경부로 계획안을 제출할 것입니다.

업무시간 외 전화 문의 및 온라인 커뮤니티 질의응답 세션

여러분께 추가적인 질의응답 기회를 드리기 위해 카운슬은 업무시간 외 전화 문의 세션을 제공하고 있습니다. 전화 문의 세션을 예약하는 방법은 [카운슬의 웹사이트](#)를 참조해 주십시오.

이 외에도 카운슬은 카운슬 담당자들이 진행하는 온라인 커뮤니티 질의응답 세션을 통해 여러분의 질문을 실시간으로 받습니다. 이 온라인 세션은 2020년 10월 13일 화요일 오후 6시에 [카운슬의 웹사이트](#)를 통해 진행됩니다.

웹사이트(participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/cbd-planning)를 참조하시거나 전화 1300 617 058 번으로 연락해서 카운슬의 지역사회 참여팀(Community Engagement Team) 직원에게 문의하십시오.



**CITY OF
PARRAMATTA**

이미지: Arterra Interactive