

## 解释说明

### 自愿《规划协议》(Planning Agreement)草案 ( draft voluntary Planning Agreement ) 展示

#### 地块编号 3. DP. DP 271278, 即 14-16 Hill Road, Sydney Olympic Park

(通常称为 **Sekisui 场地**)

2000 年环境规划与评估法规 ( *Environmental Planning and Assessment Act 2000* ) ( 第 25E  
条 )

#### 《规划协议》(Planning Agreement)

本解释说明的目的是提供简明的英语摘要，以便根据 《 1979 年环境规划与评估法案》  
( *Environmental Planning and Assessment Act 1979* ) ( 法案 ) 第 7.4 节的规定通报《自愿规划  
协议草案》( Draft Voluntary Planning Agreement ) ( **the Planning Agreement** ) 。

《规划协议》(Planning Agreement)将要求至少提供 2000 万澳元，用于支付《 2010 Auburn 地  
方环境计划》( Auburn Local Environmental Plan 2010 ) 拟议变更条款相关的费用，其目的是  
对地块编号 3. DP. DP 271278，即 14-16 Hill Road, Sydney Olympic Park 进行土地开发。供款  
将用于以下几个方面：

- 为未来的公共交通走廊免费提供用地，
- 滨海公园，包括价值 1,240 万澳元的建设工程
- 整治场地内的潜在污染
- 为期五年的持续维护和潜在污染监测
- Burroway Road / Hill Road 交叉路口的交通升级工程，以及
- 将向公众开放的名为“社区绿地”和“西南袖珍公园”的两 ( 2 ) 个袖珍公园。

本解释说明是根据 《 2000 年环境规划与评估条例》( *Environmental Planning and  
Assessment Regulation 2000* ) ( 《条例》 ) 第 25E 条的要求，由各方共同编写的。

本解释说明并非对《规划协议》(Planning Agreement)进行解释。

#### 相关各方

Sekisui House Australia Pty Ltd ( 开发商 ) 代表 SH Homebush Peninsula Pty Ltd ( 土地所有者 )  
向 City of Parramatta 市议会 ( **City of Parramatta Council** ) 提出要约，就有关标的土地的规  
划提案签订《自愿规划协议》( Voluntary Planning Agreement ) 。

#### 标的土地的描述

《规划协议》(Planning Agreement)所适用的土地被称为地块编号 3.DP. 859608，也就是 14-  
16 Hill Road, Sydney Olympic Park ( 土地 ) 。

## 适用《规划协议》(Planning Agreement)的规划提案(Planning Proposal)的说明

LEP 修正案 (LEP Amendment) (称为“文书变更” (Instrument Change)) 提出以下修正案:

- (a) 通过增加 RE1 公共娱乐区 (RE1 Public Recreation zone) 和减少 R4 高密度住宅区 (R4 High Density Residential zone) 来扩大拟议的公共开发空间和用于公共开发空间的征用土地
- (b) 将土地的东北角从 R4 高密度住宅区 (R4 High Density Residential zone) 改为 B4 混合用途区 (B4 Mixed Use) , 以便在一楼设立小规模零售场所 ;
- (c) 增加建筑物的最高高度 , 将高度控制范围从 19m 到 88m 之间增至 44m 到 134m 之间 (最多 40 层) ;
- (d) 更改适用于该土地的最大容积率, 确保当前的最大建筑总面积不超过 188,800 平方米。场地上当前的 1.25: 1 和 2.6: 1 的容积率管控将更改为针对特定公寓开发地块提议的容积率管控, 范围在 1.9: 1 到 7: 26: 1 之间。这些管控不包括未来公园和街道的土地。
- (e) 修改《土地征用地图》(Land Acquisition Map), 以增加公共开放空间, 并从公共购买中排除滨海码头, 允许其更续现有社区产权并继续作为咖啡馆运营;
- (f) 根据 LEP 附表 1 (Schedule 1 of the LEP) 增加额外的许可用途, 允许 RE1 区 (RE1 zone) 可作为“餐饮场所”使用。该区目前已有咖啡馆; 以及
- (g) 针对场地作出相应规定, 以限制 LEP 第 4.6 节 (clause 4.6 of the LEP) 中有关占容积率的规定的规定的应用

## 《规划协议》(Planning Agreement)的目标、性质和效果摘要

### 建筑工程

《规划协议》(Planning Agreement)要求以实物形式交付以下建筑工程 (即向市议会免费提供):

- 建设滨海公园, 包括园林绿化和基础设施工程以及为期五年的维护期, 如附录 D 所示, 且附录 E 中有详细说明, 作为两个施工期的一部分
- 充分整治场地的污染情况
- 在 Hill Road 和 Burroway Road 的交叉路口进行信号交叉口 (即交通信号灯) 升级, 以达到道路与海事服务厅 (新南威尔士州交通局) (Roads Maritime Service (Transport for NSW)) 和市议会交通服务经理 (Manager of Traffic Services) 的要求
- 按照澳大利亚相关标准 and 市议会的指导原则, 在过境走廊 (Transit Corridor) 沿线修建一条公共道路, 该道路将来可能用于轻轨连接 (但开发商不负责运输)。

### 土地

《规划协议》(Planning Agreement)要求建设如下设施:

- 在拟建的 RE1 - 公共游乐区 (RE1 - Public Recreation zone) 中新建一个约 1.8 公顷的滨海公园
- 沿拟议的 B4—混合用途 (B4 - Mixed Use) 和 R4—高密度住宅分区 (R4 - High Density Residential zoning) 的边界建造未来的过境走廊 (可能用于未来的轻轨连接)

## 评估《规划协议》(Planning Agreement)的优点

### 《规划协议》(Planning Agreement)如何促进该法案的目标和公共利益

《规划协议草案》(Draft Planning Agreement)促进了《1979年环境规划和评估法》(Environmental Planning and Assessment Act 1979)第1.3部分规定的目标:

- (b) 在有关环境规划和评估的决策中纳入相关的经济、环境和社会因素考量,以促进生态可持续发展
- (e) 保护环境,包括保护濒临灭绝的以及其他的动植物物种、生态群落及其栖息地,
- (g) 促进良好的设计和建筑环境的舒适性
- (i) 促进州内各级政府之间共同承担环境规划和评估的责任,
- (j) 为社区参与环境规划和评估提供更多机会。

《规划协定草案》(Draft Planning Agreement)通过提供一个具有成本效益的机制,获得比现有更大的开放空间(从1.35公顷到1.8公顷)和未来的运输走廊(轻轨或同等)来促进公众利益。

### 《规划协议》(Planning Agreement)所服务的规划目的

该工程的目的是增加公共娱乐和对当地的十字路口和交通进行升级。

这片土地将专门用于建造未来的运输走廊。

如果公园的改善工程、整治和日常维护费用达到市议会的要求,则拟议的滨海公园用地的所有权可归市议会所有。如果市议会通知开发者不需要捐献,那么将赋予公众在该土地上的通行权(public easement),而开发者将保留土地的社区产权(community title)并支付维护费用。

### 《规划协议》(Planning Agreement)如何促进实现《1993年地方政府法》(Local Government Act 1993)的目标和《市议会宪章》的内容(现为第8A条)

《规划协议》(Planning Agreement)符合《1993年地方政府法》(the Local Government Act 1993)的以下宗旨:

- 使市议会有能力提供货物、服务和设施,并开展适合当地社区和广大公众当前和未来需求的活动;
- 使市议会在其区域资源的管理、改善和开发中发挥作用;

通过使市议会能够提供公共基础建设和设施,《规划协议》(Planning Agreement)符合《1993年地方政府法》(Local Government Act 1993)第8A条(取代市议会宪章)中规定的市议会的以下指导原则:

- 市议会应提供强有力和有效的代表、领导、计划和决策。

- 市议会应以为居民和纳税人提供最大可能价值的方式执行职能。
- 市议会应使用综合的计划和报告框架进行战略性规划，以提供有效和高效的服务和法规，以满足当地社区的各种需求。
- 市议会应管理土地和其他资产，以便以可负担的方式满足当前和未来的当地社区需求。
- 市议会应考虑行动对子孙后代的长期影响和日益增长的影响。
- 市议会应考虑生态可持续发展的原则。
- 市议会应通过使用综合计划和报告框架以及其他措施，与当地社区积极互动。

此外，该协议是修订《2014年Wentworth Point发展控制计划(DCP)》(the Wentworth Point Development Control Plan (DCP) 2014)中的规划控制修订的一部分，符合大悉尼地区规划(Greater Sydney Region Plan)的战略方向——大悉尼是由三个城市组成的大都市(Metropolis of Three Cities)，即中央城市区规划(Central City District Plan)、大Parramatta和奥林匹克半岛(GPOP)(the Greater Parramatta and Olympic Peninsula (GPOP))和市议会的地方战略规划声明(LSPS)(Local Strategic Planning Statement (LSPS))。

### **《规划协议》(Planning Agreement)是否符合市议会的基本工程计划(Capital Works Program)**

该提案将为 Sydney Olympic Park 区提供更多的开放空间、十字路口升级和未来的过境走廊。该提案为滨海公园提供了如《规划协议》(Planning Agreement)的附件所示的价值为 1,240 万澳元的工程，并包括 5 年的维护期。随附的《规划协议》(Planning Agreement)中的每一项承诺都将有助于解决市议会在该地区确认的基础设施短缺问题和需求。

### **《规划协议》(Planning Agreement)是否指明在发出施工证书(Construction Certificate)、入住证书(Occupation Certificate)或细分证书(Subdivision Certificate)之前必须满足某些要求**

《规划协议》(Planning Agreement)要求在签发每份入住证书(Occupation Certificate)之前满足以下条件，才能使用新建筑物：



项目	时间表
拟议免费用于建设未来公共交通走廊的土地	在签发开发项目的第 2、4 或 7 阶段（以较早者为准）的入住证书之前（根据附件 C 中的分期计划）。
过境走廊的建设	在签发开发项目的第 2、4 或 7 阶段（以较早者为准）的入住证书之前（根据附件 C 中的分期计划）。
拟建 1.8 公顷滨海公园的土地	在签发开发项目的第 4、5、6 或 7 阶段（以较早者为准）入住证书之前（根据附件 C 所附的分期计划），或者自本协议签发之日起 4 年，以较早者为准。
新的滨海公园的建设和改善工程，估计价值为 1,240 万澳元	在签发开发项目的第 4、5、6 或 7 阶段（以较早者为准）入住证书 (Occupation Certificate) 之前（根据附件 C 所附的分期计划），或者自本协议签发之日起 4 年，以较早者为准。
整治拟议土地内的任何潜在污染	捐献土地之前（请参见上文）。
进行为期 5 年的持续维护和潜在污染监测	从本协议签订之日起 5 年内（可能会发生变化）。
Burroway Road/Hill Road 交叉路口的交通升级工程，以及	满足 RMS 和市议会交通服务经理（Manager of Traffic Services）的要求。
公众有通行权 (easement)，可以全天候使用两（2）个袖珍公园，两个袖珍公园标示为邻里绿地和西南袖珍公园	通过获得业主同意，确保在开发申请（Development Application）阶段获得通行权。