

## 常见问题解答 ( FAQs )

(地块编号 3. DP. 271278, 地址为 14-16 Hill Road, Sydney Olympic Park, 2127)

市议会正在展示 **14-16 Hill Road, Sydney Olympic Park (Sekisui 场地)**的哪些内容?

市议会正在就规划控制(planning controls)的变更征询意见,因为这些控制措施适用于位于 14-16 Hill Road, Sydney Olympic Park 的 Sekisui 场地。这些控制措施已于 2015 年采用,分别载于《2010 年 Auburn 地方环境规划》(Auburn Local Environmental Plan 2010)和《2014 年 Wentworth Point 发展控制规划》(Wentworth Point Development Control Plan 2014)中。经过修订的控制措施旨在重新设计已批准的总体规划,并按以下方式重新开发场地:

- 六 ( 6 ) 座住宅楼矗立在特定建筑区上,可以按照批准的住宅密度进行建造,
- 更大的开放空间,包括更大的滨海公园,以及
- 预留土地以便将来建设穿过该场地的公共交通走廊

市议会还就自愿性规划协议草案 ( Draft Voluntary Planning Agreement ) 中价值 2000 万澳元的 Sekisui 额外基础设施捐赠征询意见。该协议提议开发商提供:

- 未来公共过境走廊的免费用地,
- 滨海公园,包括价值 1240 万澳元的工程和头 5 年的维护期,
- 潜在污染的整治,
- 标示为"邻里绿地"和"西南袖珍公园"的两个 ( 2 ) 袖珍公园向公众开放。
- 取消市议会的购置费用
- 对 Burroway Road/Hill Road 交叉口进行升级改造

**什么是地方环境计划 ( Local Environmental Plan ) ?**

地方环境计划 ( local environmental plan ) , 或称 LEP , 是通过土地使用区和开发控制来

指导地方政府辖区土地开发的立法框架。它包括一份书面文书和一系列地图。Sekisui 场地的开发需依据 Auburn 2010 年 LEP ( Auburn LEP 2010 ) , 未来也将依据市议会新合并的 LEP 。 LEP 可能会作为规划提案 ( Planning Proposal ) 的一部分进行更改。

**规划提案 ( Planning Proposal ) 中展示了什么 ?**

《 Sekisui 规划提案》旨在通过修改某些区域 ( 例如 R4 高密度住宅 ( R4 High Density Residential ) , B4 混合用途 ( B4 Mixed Use ) , RE1 公共娱乐 ( RE1 Public Recreation ) ) 所覆盖的土地数量来更改 LEP , 并包括在已映射可开发区块上的最大建筑物高度(Maximum Building Height)和容积率(Floor Space Ratio)控制。在进行细分之前,这将指导对土地的特定部分进行开发。

**什么是开发控制计划 ( Development Control Plan ) ?**

开发控制计划 ( Development Control Plan ) 或称 DCP , 为开发提供指导,并且通常支持本地环境计划 ( Local Environmental Plan ) ( LEP ) 的目的和目标。它提供了解决本地问题的详细

控制措施和标准，涵盖了包括住宅、商业和工业在内的各种开发类型。在审批开发申请时，诸如市议会这样的审批机构需要将 DCP 纳入考量。

### 开发控制计划 ( Development Control Plan ) 中显示了什么？

2014 年 Wentworth Point DCP ( The Wentworth Point DCP 2014 ) 当前适用于 Sekisui 场地。展出的 DCP ( 带有红色修改的部分 ) 经修改后将显示:

- 修订后的总体规划，
- 修订后的街道和开放空间网络，
- 修订后的建筑设计、土地使用、建筑面积和泊车的控制措施，以及
- 更新后的可持续性和环境管理。

### 什么是自愿规划协议 ( Voluntary Planning Agreement ) ？

自愿规划协议 ( voluntary planning agreement ) ( VPA ) 是开发商与政府机构根据 《1979 年环境规划与评估法》 ( Environmental Planning & Assessment Act 1979 ) 为提供基础设施或其他公共设施而制定的法律文件。VPA 使市议会就开发捐赠计划获得的社区设施和基础设施的提供进行协商在这方面，VPA 是一个更灵活的机制，可以及时为提供基础设施或为基础设施提供资金。

### 自愿规划协议 ( Voluntary Planning Agreement ) 中展示了什么？

该自愿规划协议的价值超过 2000 万澳元，其中包括以下社区福利:

- 为未来的公共交通走廊免费提供用地，
- 包括价值 1,240 万澳元工程的一个滨海公园，
- 整治潜在的污染
- 进行为期 5 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，以及
- 赋予公众通行权使其可以 24 小时使用标示为“社区绿地”和“西南袖珍公园”的两 ( 2 ) 个袖珍公园。

### 该场地当前批准了哪些内容？

2016 年 2 月，前 Auburn 市议会批准了一项分阶段的开发提案，该建议将 188,800 平方米的总建筑面积 ( Gross Floor Area ) ( GFA ) 分布在 7 个地段以及相关的基础设施工程中，例如道路、雨水、公用事业和公共领域。

这项批准包括多个 25 层的高楼，开放空间较少。

2018 年 6 月，地区规划小组 ( Regional Planning Panel ) 批准了该场地的第一阶段重建工作 ( 该场地上已有新建筑物 )，其中包括在 4 座建筑物中建成 2,300 套公寓中的 362 套。这四座建筑物层数为 3 层至 25 层不等，均有内部停车场。另外还修建了新道路。场地剩余部分则空置。

## 为什么要以相同的密度重新设计当前的开发项目？

修改后的规划控制(planning controls)措施旨在通过更高的建筑高度（从 25 层到 28-40 层）在较小的建筑范围（减少土地面积）上重新分配经批准的密度。这将有助于容纳更多的开放空间（从 1.35 公顷增加到 2.2 公顷），并包括一个未来的公共交通走廊。重新设计开发项目以获得更多的开放空间并建设未来的公共交通走廊是有益的，因为它为社区提供了更好的公共设施，可以提升未来的公寓的价值，并帮助政府征用土地，以便满足未来的公共交通需求。

## 为何已允许将历史悠久的工业用地用作住宅用途？

州政府将 Wentworth Point 和 Sydney Olympic Park 的部分地区（包括此场地）定为城市激活区（Urban Activation Precinct）。城市激活区的重新分区已于 2014 年完成，并将场地的规划控制(planning controls)更改为 R4 –高密度住宅（R4 – High Density Residential）（允许高度和容积率高达 188,800sqm GFA）和 RE1 –公共休闲区（RE1 – Public Recreation）（已为市议会预留可征用土地）。如需更多信息，请访问：<https://www.planning.nsw.gov.au/wentworthpoint>。

在开发申请（Development Applications）中考虑了先前作为工业用途时产生的潜在污染，并将其作为规划协议草案（Draft Planning Agreement）和将来的开发申请（Development Applications）的考量因素。一旦整治和改善工作完成，市议会可能会决定是否要拥有诸如海滨公园之类的向公众开放的资产的产权。

## 州政府已承诺交付 Sydney 地铁西线(Sydney Metro West)，但如果没有对 Parramatta 轻轨（第二阶段工程）（Parramatta Light Rail (Stage 2)）的资助承诺，该怎么办？

如果通过了拟议的修正案，但没有为 Wentworth Point和Sydney Olympic Park的Parramatta 轻轨（第二阶段工程）（Parramatta Light Rail (Stage 2)）和Sydney 地铁西线（Sydney Metro West）提供资金，那么交通走廊将被用作线性公园或新路线的额外停车场。该土地最终可能会改变所有权，以提供轻轨或等效的巴士服务，以连接 Sydney Olympic Park 至 Melrose Park 及周边地区。

## 对于与拟议修正案相关的交通问题，市议会采取哪些措施？

对已经批准的密度，没有提议对其进行更改。市议会、开发商和州政府承认，交通问题是 Wentworth Point 和 Sydney Olympic Park 社区的关键问题。这将是市议会在公开展示之后并且在拟议的 DCP 更改做出最终决定之前的主要考虑因素。

## 场地上的公共休闲和开放空间有何变化？

公共休闲和开放空间的面积有所变化，沿着场地的滨海边界从 1.3 公顷（现有分区）更改为 1.8 公顷（拟议分区），该范围目前被确定为滨海公园。

根据新计划，Sekisui 提供 1.8 公顷新公园的设计、整治和交付，而无需由市议会支付任何费用。Sekisui 还将整治潜在的污染，并提供为期 5 年的维护，然后再将滨海公园捐献给市议会。

另外还提议在私有土地上建设另外两个公园。其中包括与未来公共交通走廊相邻的 3150 平方米的社区绿地，以及在该场地西南角的 880 平方米的袖珍公园。这些空间将仍归私人所有，但公众有通行权，可以全天候使用。

**市议会如何确保开发商使用市议会维护开放空间的标准来维护公共空间？**

规划协议 (VPA) (Planning Agreement (VPA)) 包括第 6.4 节和附表 4(Schedule 4)，其中列出了维护时间表(Maintenance Schedule)，对景观、浇水、除草、垃圾清除、护根、修剪和烧烤区清洁等事项提出了要求。当签订 VPA 并注册土地所有权时，这将成为开发商的法律义务。

**为什么地方议会希望公众对滨海公园提供反馈意见？**

就关于公园应包含哪些内容，以确保满足当地需求，市议会希望 Wentworth Point 和 Sydney Olympic Park 广大社区能够提供反馈意见。反馈意见将纳入概念设计中，并提交给市议会批准。