

WENTWORTH POINT “Block H”（WENTWORTH POINT “BLOCK H”）常见问题

什么是开发控制计划（Development Control Plan）？

开发控制计划（Development Control Plan）或简称 DCP，旨在为开发工作提供指导，通常为地方环境规划（Local Environmental Plan，简称 LEP）的目的和目标提供依据。开发控制计划就控制措施和标准做出详细的规定，用以解决地方层面的开发问题，且涵盖住宅、商业和工业等地产开发类型。

在就开发申请做出决定之时，需要市议会等机构将开发控制计划（DCP）纳入考虑方才可做出许可。

在当前的规划框架之下，“Block H”场地的规划控制依据《Homebush Bay 西部开发控制计划》（*Homebush Bay West DCP*）予以执行。通常，开发控制计划（DCP）与地方环境规划（LEP）互补，地方环境规划（LEP）就立法类规划控制措施做出规定，例如建筑物的高度。但是，《Homebush Bay West 开发控制计划》（*Homebush Bay West DCP*）的独特之处在于，该项规划控制与第 24 号《悉尼地区环境规划——Homebush Bay 地区》（*Sydney Regional Environmental Plan No.24 – Homebush Bay Area*，简称 SREP 24）相互关联。

什么是悉尼地区环境规划（Sydney Regional Environmental Plan，简称 SREP）？它与本地环境规划（LEP）有何不同？

悉尼地区环境规划（*Sydney Regional Environmental Plan*，简称 SREP）是由新州政府认可的规划，可在某些区域内实施规划控制措施。它们通常被称为新州环境规划政策（*State Environmental Planning Policy*）或简称 SEPP。“Block H”场地的相关新州环境规划政策（SREP）仍然有效，因此尽管其具有 SEPP 的地位，但其仍称为第 24 号《悉尼地区环境规划》（SREP 24）。

地方环境规划（*Local Environmental Plan*）是由地方政府认可的计划，可在特定地方政府区域内实施规划控制。

悉尼地区环境规划（SREP）/ 新州环境规划政策（SEPP）和地方环境规划（*Local Environmental Plan*）都具有立法性质，但是悉尼地区环境规划（SREP）和新州环境规划政策（SEPP）的效力优先于地方环境规划（*Local Environmental Plan*）。就“Block H”的情形而言，由于第 24 号《悉尼地区环境规划》（SREP 24）适用于该区域的一部分，因此其取代了地方环境规划（*Local Environmental Plan*）的适用，并且也赋予了开发控制计划（DCP）更大的立法控制权。这就是为何对该规划控制的拟议更改是作为开发控制计划（DCP）修订案的一部分进行，而非通过更常见的“规划提案”（Planning Proposal）进行的地方环境规划（*Local Environmental Plan*）修订的原因。

Contact us:

council@cityofparramatta.nsw.gov.au | 02 9806 5050
@cityofparramatta | PO Box 32, Parramatta, NSW 2124
ABN 49 907 174 773 | cityofparramatta.nsw.gov.au

什么是 Wentworth Point “Block H”开发控制计划（DCP）？它有什么作用？

Wentworth Point “Block H”开发控制计划（Wentworth Point “Block H” DCP）致力于对当前的《Homebush Bay 西部开发控制计划》（*Homebush Bay West DCP*）进行修订，以达到允许在该地块使用不同于当前所允许的建筑形式这项目的。相关方所寻求的修订案包括提议增加该地块的总建筑面积（overall gross floor area，简称 GFA）和增加建筑物上允许的建筑物最高高度（height of building，简称 HOB）控制。它还包括针对这一地块的停车费用、气流管理、公共领域、开放空间和环境可持续发展等特定控制措施。这些修订是根据 2018 年底在该地块现场进行的第二阶段卓越设计竞赛（the Phase 2 Design Excellence Competition）的结果而得出的。

若提议的开发控制计划（DCP）修正案获得批准，则可根据新的控制措施就该地块的开发提出申请。市议会将需要就将来可能针对该地块提出的开发申请（Development Application, DA）考虑新的控制措施。将来针对该地块提出的开发申请（Development Application, DA），均需符合这些控制措施及其他相关规划立法的规定。

为何会有不同的方案？

依据开发控制计划（DCP）的现有控制措施，该地块的最大建筑面积为 29,743 平方米，最高高度为 25 层。2018 年 5 月，市议会做出决议，假如新州政府承诺为悉尼地铁西线（Sydney Metro West）和 Parramatta 轻轨（Parramatta Light Rail，PLR）第二阶段（或等效公交服务）提供资金，并提供适当的社区基础设施，则可批准将该地块的最大建筑面积增至 85,000 平方米。若新州政府不能做出这些承诺，则无法实现拟增的最大建筑面积（GFA）。

因此，建议开发控制计划（DCP）纳入两种不同的开发方案。两种方案均包含两座塔楼。

第一种方案——这项“较低”开发选项包含最大建筑面积（GFA）为 54356 平方米，1 座高达 25 层（102 米）的塔楼和 1 座高达 40 层（165.45 米）的塔楼

第二种方案——这项“较高”开发选项包括 1 座高达 40 层（165.45 米）的塔楼和 1 座高达 50 层（190.65 米）的塔楼

这两种方案都包括建筑连接（细节）的额外高度，建筑连接高度将不包含任何住宅层空间。

新州政府已承诺交付悉尼地铁西线（Sydney Metro West），但若没有对 Parramatta 轻轨（第二阶段）（Parramatta Light Rail (Stage 2)）的出资承诺，该怎么办？

目前，新州政府已承诺在 Olympic Park 交付悉尼地铁西线（Sydney Metro West）车站，但不提供连接 Parramatta 轻轨线第二阶段工程（Parramatta Light Rail (PLR) Stage 2）或等效公交服务。若不承诺提供 Parramatta 轻轨线第二阶段工程（PLR Stage 2）或等效公交服务，则“Block H”场地的最大建筑面积（GFA）将仅限于第一种方案项下的“较低”开发选项。第二种方案项下的“较高”开发选项，则仅在可以交付悉尼地铁西线（Sydney Metro West）和 Parramatta 轻轨线第二阶段工程（PLR Stage 2）或等效公交服务的情况下方可实现。

什么是自愿性规划协议（Voluntary Planning Agreement）？

自愿性规划协议（Voluntary Planning Agreement）或简称 VPA，是开发商和政府机构根据《1979 年环境规划与评估法》（the *Environmental Planning & Assessment Act 1979*）就提供基础设施或其他公共设施而订立的法律文件。自愿性规划协议（VPA）可让市议会有机会就亟需的社区设施和基础设施进行谈判，而这无法通过开发出资规划达成。就此而言，自愿性规划协议（VPAs）是一种更加灵活的机制，可为基础设施的及时出资或交付服务。

自愿性规划协议（Voluntary Planning Agreement）展示的内容有哪些？

这项自愿性规划协议（Voluntary Planning Agreement）所涉及的价值超过 7,000 万澳元，其中包含下列社区公益项目：

- 道路基础设施和十字路口升级
- 穿梭巴士服务
- 托儿中心
- 为图书馆和社区中心装修提供资金
- 公共开放空间和先进的公园区
- 交付室内运动设施或水上娱乐设施

关于这些项目以及何时交付项目的详细信息，敬请参阅展示材料，查看规划协议（Planning Agreement）草案和相关文档。

市议会将对与拟议修正案相关的交通问题采取何种措施？

市议会、开发商和州政府均承认，交通问题是 Wentworth Point 社区的关键问题。关于 H 地块(Block H)上拟议的再开发工程的任何最终决定，均须以适用于当地社区的交通策略作为依据。在公开展示之后且在对拟议的开发控制计划（DCP）变更做出最终决定之前，这将是市议会的主要考虑因素。

是否有针对 Wentworth Point 提议的水上设施？

作为公开展示的一部分，关于社区是否希望 Homebush Bay 建设水上设施、室内多功能场馆或其他娱乐设施，市议会正在寻求具体反馈意见。通过完成此页面上的快速调查，您可以对此发表意见。调查回复将用于市议会关于将哪些设施纳入该项规划协议（Planning Agreement）的决策。

曾经举办过卓越设计竞赛（Design Excellence Competition）吗？

是的。相关部门就此地块举办过一次“卓越设计竞赛”（**Design Excellence Competition**），竞赛结果已用于影响对开发控制计划（DCP）的拟议变更。有关竞赛过程的详细背景信息，请参见《卓越设计竞赛评审报告》（*Design Excellence Competition Jury Report*），该报告可在此页面的“辅助材料”（Supporting Material）部分查看。