

附注

自愿性规划协议（Voluntary Planning Agreement）草案展示

NSW Wentworth Point 区 Burroway Road 第16区与 Footbridge Boulevard  
第5区（Block H）

（法定说明如下表所示）

地段编号	存放图则编号
24号地块	DP 270778
41号地块	DP 270778

《2000年环境规划与评估条例》（*Environmental Planning & Assessment Regulation 2000*）（第25E条）

**规划协议 (Planning Agreement)**

本附注的宗旨在于提供简明的中文摘要，为《1979年环境规划与评估法》（*Environmental Planning and Assessment Act 1979*）（简称《环境规划与评估法》）第7.4节项下自愿性规划协议（“规划协议”， **Planning Agreement**）通知提供依据。

根据2004年《Homebush Bay 西部开发控制计划》（Homebush Bay West Development Control Plan，简称“DCP”）条款相关的拟议变更，该规划协议（**Planning Agreement**）要求至少出资7000万澳元，用于下列社区公益项目：

- 装饰面积为6,450平方米的空地
- Bennelong Parkway/Hill Road十字路口升级
- 社区设施与托儿中心
- 社区穿梭巴士的运营

**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](http://cityofparramatta.nsw.gov.au)

- 维护与运营经费
- 水上娱乐设施、室内多功能场馆或其他娱乐设施。

本附注由各方依据《2000年环境规划与评估条例》(Environmental Planning and Assessment Regulation 2000, 简称《条例》)第25E条的规定共同编写。

本附注不得用作协助解释规划协议(Planning Agreement)的依据。

### 协议方

WP Block H Pty Ltd (开发商) 向Parramatta市议会(市议会)(City of Parramatta Council) 提出要约, 提出依据2004年《Homebush Bay 西部开发控制计划》(Homebush Bay West DCP 2004) 第2号修正案订立自愿性规划协议(Planning Agreement)。

### 标的土地描述

规划协议(Planning Agreement) 适用的土地之法定说明如上所述, 这一地块称为NSW Wentworth Point区Burroway Road第16区和Footbridge Boulevard 第5区地块(简称“地块”)。该地点通常称为“Block H”。

## 规划协议(Planning Agreement) 适用的《开发控制计划修订案》(Development Control Plan Amendment, 简称DCP Amendment) 说明

《开发控制计划》(DCP第2号修正案) 提出以下修正建议：

- a) 作为两个开发方案的一部分, 增加建筑物最高高度和总建筑面积

#### 第一项方案

建筑物最高高度从25层增至1座塔楼最高25层(102米), 以及1座塔楼最高40层(165.45米), 外加多层建筑的细节部分, 且住宅总建筑面积从29,743平方米增至54,356平方米。

#### 第二项方案

建筑物最高高度从25层增至1座塔楼最高40层(165.45米), 外加多层建筑细节设计部分, 以及1座塔楼最高50层(190.65米), 外加多层建筑细节设计部分, 且住宅总建筑面积增至85,000平方米。

## 规划协议(Planning Agreement) 的目标、性质和效力简述

## 出资

《规划协议》(Planning Agreement) 规定的总出资额为19,060,481澳元, 用于:

第一项开发方案(14,300,481澳元)项下的

- Bennelong Parkway / Hill Road十字路口升级工程;
- 社区中心和Wentworth Point图书馆装修;
- 社区基础设施维护与运营基金 (Community Infrastructure Maintenance and Operational Fund)

依据第二项开发方案, 上述出资外加4,760,000澳元用于:

- 社区基础设施维护与运营基金 (Community Infrastructure Maintenance and Operational Fund)。

## 工程

依据第一项开发方案, 规划协议(Planning Agreement) 规定须完成以下类型的工程:

- 对一个可容纳75人的托儿中心及社区设施的保暖框架装修;
- 占地面积 6,540平方米新开放空间的装饰工程。

依据第二项开发方案, 则上述工程再加:

- 穿梭巴士运营服务, 直到交付悉尼地铁西线 (Sydney Metro West) 和帕拉马塔轻轨 (Parramatta Light Rail) 或等效工程的剩余年限 (最长为8年);
- 交付水上娱乐设施、室内多功能场馆或其他娱乐设施。

## 地块

规划协议(Planning Agreement) 要求投入:

- 市议会楼层(Council Stratum Lot) 地块, 用于建设托儿中心、咖啡厅和社区空间等社区设施。
- 娱乐场所地块, 用于建设室内多功能场馆或其他娱乐场所 (如有需要)。

## 规划协议(Planning Agreement) 的价值评估

规划协议(Planning Agreement) 如何推动实现《环境规划与评估法》的目标与公益

规划协议(Planning Agreement) 草案推动实现《1979年环境规划和评估法》(Environmental Planning and Assessment Act 1979) 的下述目标:

- 通过妥善管理、开发和保护新州自然资源和其他资源，推动实现社区的社会及经济福利以及推动建设更好的环境；
- 推动土地的有序经济利用与开发；以及
- 推动建设良好的建筑环境，提高建筑环境的舒适度。

通过提供公共设施与公共服务、提供与该地块相关的基础设施及改善建筑环境，规划协议（Planning Agreement）草案推动促进公众利益。

### 规划协议（Planning Agreement）适用的规划目的

这项出资将会用于帮助社区基础设施持续维护与运营，用于Bennelong Parkway / Hill Road十字路口升级工程，并向市议会偿还交付Wentworth Point图书馆和社区中心的相关费用。

相关方将会开展这些工程，建设公共社区设施和托儿中心、装饰公共开放空间，以及交付水上娱乐设施、室内多功能场馆或其他娱乐设施。

规划协议（Planning Agreement）还就该片区内提供的交通服务出资，从而推动Baylink穿梭巴士服务的持续运营。

该地块将会专用于建设公共社区设施和托儿中心。

### 规划协议（Planning Agreement）如何推动《1993年地方政府法》（Local Government Act 1993）的目标和《市议会宪章》（Council's Charter）的纲要（现为第8A节）

规划协议（Planning Agreement）符合《1993年地方政府法》（Local Government Act 1993）的下列宗旨：

- 为市议会赋能，让其有能力提供商品、服务和设施，且有能力开展适合当地社区和广大公众当前需求及未来需求的活动；
- 让市议会在其所辖区域资源的管理、改进和开发中发挥作用；

通过让市议会能够提供公共基础设施及设备，规划协议（Planning Agreement）符合《1993年地方政府法》（Local Government Act 1993）（取代市议会宪章）第8A节规定的各市议会的下列指导原则：

- 市议会应当作为强劲有效的代表，发挥稳健有效的领导、规划和决策作用。
- 市议会应以对居民和纳税人提供最大价值的方式履行职能。
- 市议会应使用综合规划和报告框架做出战略性规划，提供有效、高效的服务及管理，从而满足当地社区的各类需求。
- 市议会应管理土地和其他资产，从而以可负担得起的方式满足本地社区的当前需求及未来需求。

- 市议会应当考虑各类活动对子孙后代的长期影响及累积影响。
- 市议会应当考虑生态可持续发展原则。
- 通过使用综合规划和报告框架以及其他措施，市议会应与当地社区积极互动。

此外，该协议是根据《2004年Homebush Bay 西部开发控制计划》（Homebush Bay West Development Control Plan (DCP) 2004，简称DCP）作为修订规划控制措施的提议的一部分，且符合大悉尼地区（Greater Sydney Region Plan）打造三城际大都市规划、中心城市区规划（Central City District Plan）、帕拉玛塔到奥林匹克半岛优先发展区（Greater Parramatta and Olympic Peninsula，简称GPOP）以及市议会地方战略规划声明（Council's Local Strategic Planning Statement，简称LSPS）的战略方向。

#### 规划协议（Planning Agreement）是否符合市议会的资本工程计划（Capital Works Program）

该项提案将就额外的开放空间和室内社区空间做出规划，包括交付一个新的公园、社区设施（包括托儿中心和水上娱乐设施、室内多功能场馆或其他娱乐设施）。该项提案还为十字路口升级工程以及该片区内社区资产的未来维护和运营提供了资金支持。此外，该项提案将确保Baylink穿梭巴士持续运营长达8年。随附的规划协议（Planning Agreement）中的每项承诺，均将有助于解决市议会已经明确的基础设施需求。

#### 规划协议（Planning Agreement）是否载明在颁发施工执照（Construction Certificate）、入驻执照（Occupation Certificate）或建房土地执照（Subdivision Certificate）之前须遵守某些要求

规划协议（Planning Agreement）规定，在签发每份入驻执照之前须满足下列条件：

Bennelong/Hill Road十字路口升级工程	签发H0阶段住宅楼面施工证书（Construction Certificate for Residential Floor Space in Stage H0）之前
社区中心和图书馆装修	在颁发开发项目的H1阶段入驻执照（Occupation Certificate for Stage H1）之前
对其他社区基础设施的出资	在颁发开发项目的H3阶段入驻执照（Occupation Certificate for Stage H3）之前
对其他社区基础设施的额外出资	在颁发开发项目的H5阶段入驻执照（Occupation Certificate for Stage H5）之前

公共场馆	在颁发开发项目的H3阶段入驻执照 (Occupation Certificate for Stage H3) 之前
公共区域工程	在颁发开发项目的H2和H3阶段入驻执照 (Occupation Certificate for Stages H2 and H3) 之前
娱乐设施	在颁发开发项目的H6阶段入驻执照 (Occupation Certificate for Stage H6) 之前
市议会楼层地块(Council Stratum Lot)	在颁发H3阶段的入驻执照 (Occupation Certificate for Stage H3) 之前进行建造
休闲设施地块	在颁发H6阶段的入驻执照 (Occupation Certificate for Stage H6) 之前进行建造