



协调统一土地利用 规划标准框架政策

2019年1月社区摘要



**CITY OF
PARRAMATTA**

协调统一土地利用规划标准

巴拉马打（Parramatta）市本地政府管辖区（Local Government Area – LGA）目前存在各套土地利用规划标准不一致的问题。市议会政府为此正在实施协调工作，期望建立一套统一并适用于整个LGA的本地环境管理规划（Local Environmental Plan – LEP）和发展控制规划（Development Control Plan – DCP）。

市议会政府为何开展这项工作？

2016年5月，Auburn、Holroyd、Hornsby、Parramatta和The Hills五市区部分地区经过合并整合，归入了新成立的Parramatta市LGA。新LGA成立后，原各市议会政府制订的土地利用和控制规划规定依然有效。目前的现状是本市的不同区域正在同时施行五套LEP和九套DCP。这一问题这不仅导致政策框架缺乏一致性，同时也使实际工作执行复杂化。

协调统一工作将创建一套清晰明了并且更具一致性的发展控制规划标准。

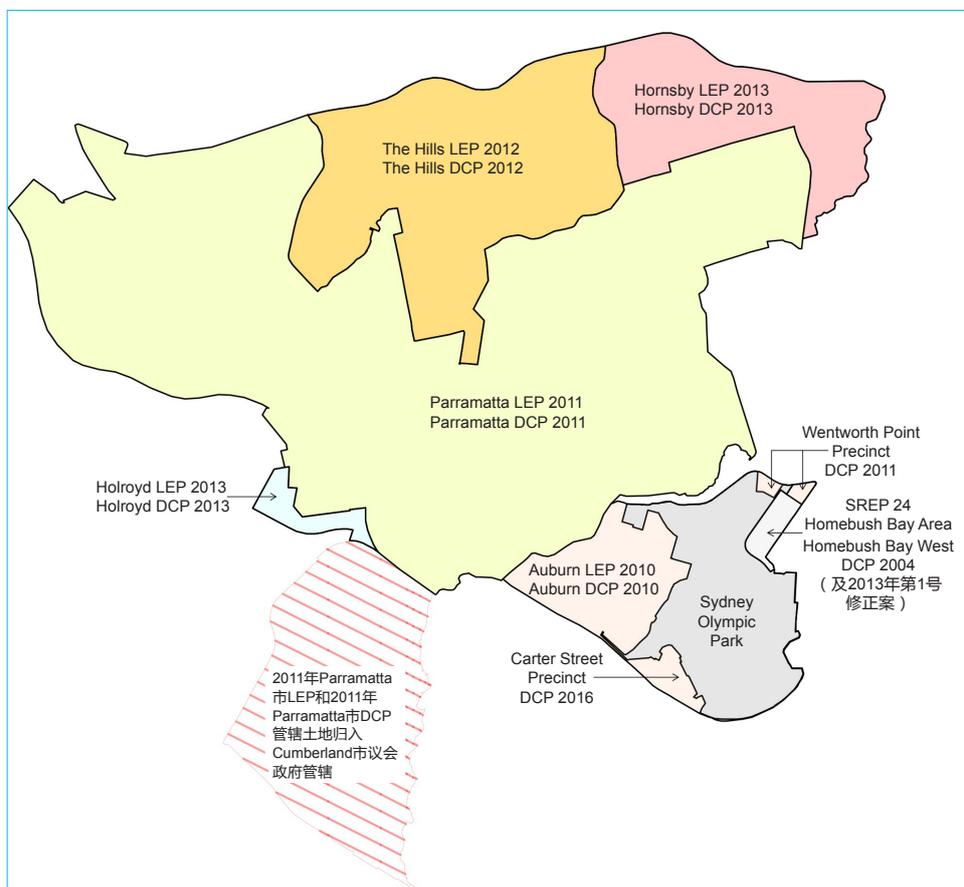
讨论文件

作为审核工作的关键步骤之一，市议会政府已完成了一份题为《土地利用规划标准协调统一讨论书》（*Land Use Planning Harmonisation Discussion Paper*）的文件。这份文件识别了本市LGA内目前实施的各项LEP和DCP之间的差异，并提出了如何对这些规划指标进行协调统一的选择方案。

讨论文件不涵盖的范畴

协调统一工作的焦点是创建一套可适用于整个LGA范围的规划控制标准。讨论文件并不主张增加LGA内任何区域的建筑密度。

任何由土地所有者提出的重新划定土地使用性质的申请或是由市议会政府或州政府实施的城区性战略规划，例如Parramatta中央商务区规划提案，都将单独立案审核并作公共咨询。



**Parramatta市LGA
土地利用规划**

核心建议概述

市议会政府目前正就巩固整合本市的LEP和DCP政策以及控制规划征求公众意见。如果某一个方面的问题有多种解决方式，我们会提出备选方案，供您考虑并提出意见反馈。

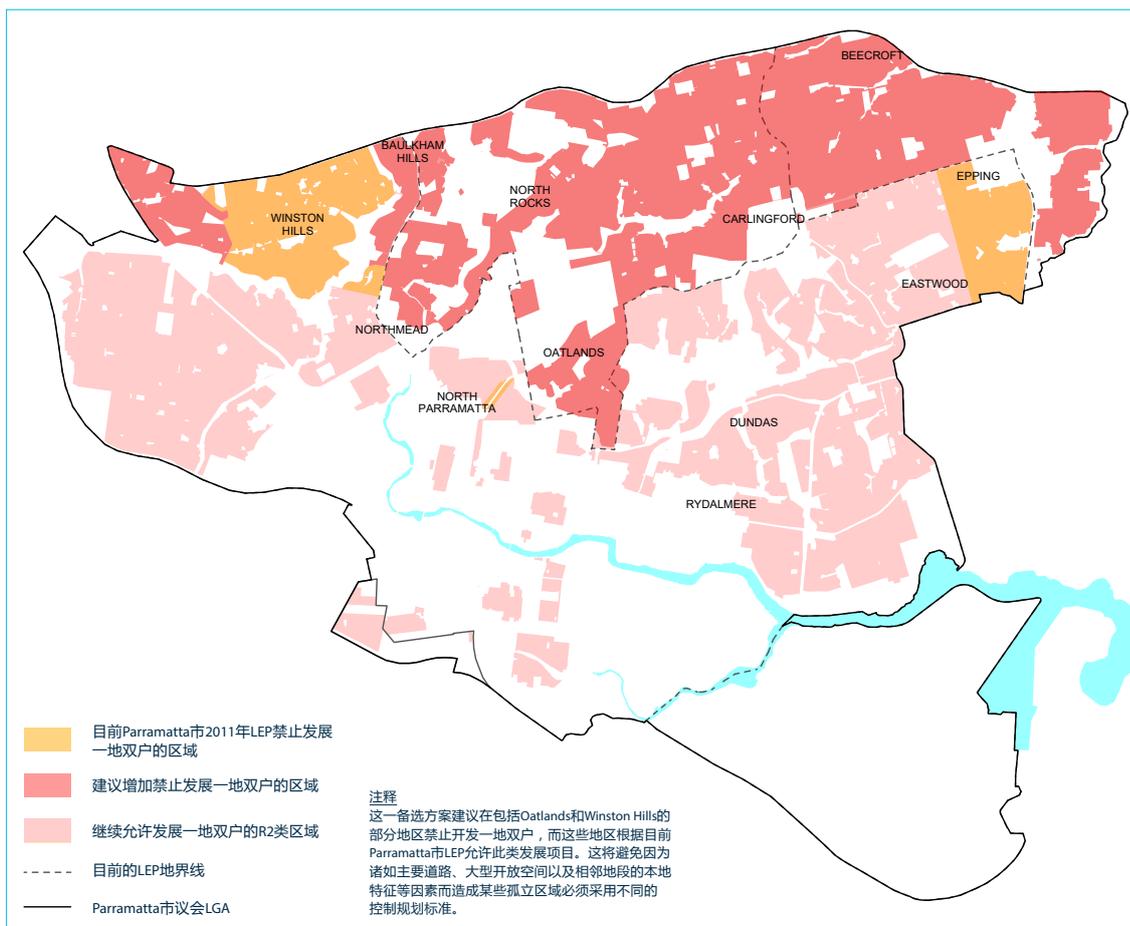
一地双户

不同的LEP对发展一地双户项目有不同的政策规定，涉及允许该类开发的土地分区、用地面积以及土地分割许可等问题。建议协调统一的控制规划包括：

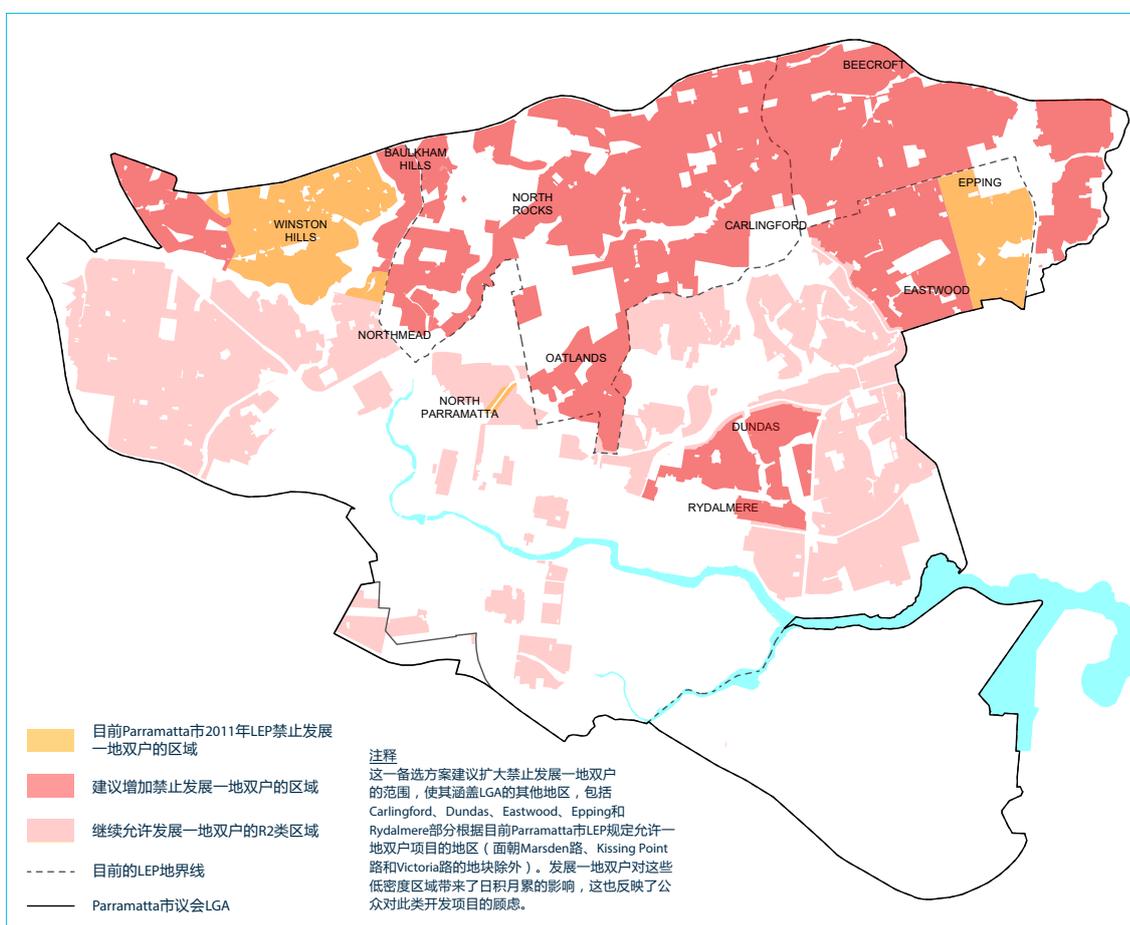
R2类低密度住宅区内允许发展一地双户项目	<p>部分R2类低密度住宅区内土地允许发展一地双户项目。部分特定区域内土地禁止用于此类开发。</p> <p>建议禁止此类发展项目的土地分区包括根据Parramatta市目前的LEP禁止发展此类项目的区域，以及前Hornsby市和The Hills市LGA合并转入的R2类土地分区。Oatlands和Winston Hills目前有部分区域允许发展一地双户项目。我们建议这些区域禁止此类开发，从而保证边界区域的一致性及合理性。</p> <ul style="list-style-type: none">➢ 备选方案1：扩大禁止发展一地双户项目的地区，包括Carlingford、Dundas、Eastwood、Epping和Rydalmere部分区域内的R2类土地分区（面朝Marsden路、Kissing Point路和Victoria路的地块除外）。➢ 备选方案2：减少禁止发展一地双户项目的地区，扩大许可范围，包括前Hornsby市或The Hills郡两个LGA部分R2类土地分区，从而使整个LGA有更多开发一地双户住宅的机会。
R3类和R4类土地分区内允许发展一地双户项目	<p>LGA范围内所有R3类中密度住宅区和R4类高密度住宅区内土地允许发展一地双户项目，从而有机会为这些区域创造多样化的住宅结构。</p>
最小地块面积要求	<p>用于发展一地双户项目的最小地块面积不得少于600平方米，确保能够达到良好的设计效果。</p>
一地双户类型控制规划	<p>除非为目前Parramatta市LEP规定的历史保护建筑或有一处以上街道入口处的地块，否则仅限发展连体式一地双户住宅。</p> <ul style="list-style-type: none">➢ 备选方案：所有地块均可允许发展分体式一地双户住宅。此项选择需要增加最小地块面积限制。
允许用作一地双户用途的土地分割	<p>允许发展一地双户的土地分区内所有地块均可获准分割，用于此类开发项目。</p> <ul style="list-style-type: none">➢ 备选方案：禁止分割土地用于此类开发。这一限制目前适用于LGA部分区域，但是有证据显示，这一限制对发展一地双户是一种阻碍。
遗产保护区内限制发展一地双户项目	<p>遗产保护区内土地允许发展一地双户项目，但必须符合一栋住宅列于另一栋住宅背后的规定格式，以保护这些地区的环境特色。此外，土地分割也仅限于分契所有权（Strata Title）或公司所有权（Community Title）物业，以达到保留历史土地分割模式的目的。</p>
民用住宅设计控制规划	<p>必须符合以下DCP的最低控制规划要求：</p> <ul style="list-style-type: none">– 地块宽度不得少于15米– 每栋住宅须有100平方米私人开放空间– 40%的地块面积必须是绿地（包括地块面积的30%必须是深层土壤）– 每栋住宅至少配备一个停车位空间

讨论文件第3部分列出了建议控制规划的详细信息。

建议禁止发展一地双户的区域



备选方案1—扩大禁止发展一地双户的区域



统一每类土地分区内的土地用途许可

目前各套LEP对同一类土地分区内土地用途的规定各不相同。我们需要统一标准，建立一套适用于整个LGA的控制规划。核心建议包括：

<i>托儿中心</i>	<p>工业区（IN1类和IN2类土地分区）内土地禁止用于托儿中心设施，原因是该类地区环境质量较差。</p> <p>公共开放空间（RE1类土地分区）内土地禁止用于托儿中心设施，以避免造成开放空间流失。</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 备选方案：此类土地分区内土地（或此类土地分区内规定地点）可允许用于托儿中心设施，目的是在整个LGA范围内增加托儿中心设施的总体数量。这些设施的建筑设计质量将依照州政府发展控制规范予以管理。
<i>室内娱乐设施</i>	<p>R2类低密度住宅区内土地禁止用于诸如24小时运作的健身房等娱乐休闲设施，以避免对居住环境舒适性造成影响（中密度和高密度住宅区以及商业区内土地允许用于此类设施）。</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 备选方案：R2类土地分区内土地允许用于一系列娱乐休闲设施，并通过DCP控制规划管理任何可能出现的负面影响。
<i>公共礼拜场所</i>	<p>R2类低密度住宅区内土地禁止用于公共礼拜场所，以避免对居住环境舒适性造成影响。这一控制规定与Parramatta市LEP一致。目前已有的公共礼拜场所将被列为SP1类特殊活动用途土地分区而受到保护。</p>
<i>民用公寓楼房</i>	<p>R3类中密度住宅区、B1类邻里中心区和B2类本地中心区内土地禁止用于民用公寓楼房（Residential Flat Building – RFB）。</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 备选方案：B1类和B2类土地分区内土地允许用于RFB，但是楼房底层必须作非住宅用途，以创造活跃的临街空间。
<i>公共开放空间内的商业用途设施</i>	<p>公共开放空间（RE1类土地分区）内土地允许用于餐馆、咖啡馆、外卖食品店、饮品店以及市场，以增强公众对开放空间的利用及享用。</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 备选方案：仅允许特定地点的土地用于此类设施，从而限制开放空间流失。
<i>工业区内的非工业用途设施</i>	<p>IN1类综合工业用途区内土地禁止用于旅游和游客住宿设施、文娱中心和注册俱乐部，但可允许小规模食品和饮料售卖设施，为工人服务。</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 备选方案：规定地点土地允许用于旅游和游客住宿设施。例如，目前的North Rocks就业城区内允许此类设施。
<i>广告标牌</i>	<p>所有土地分区内土地均禁止用于广告标牌设施（例如：大型户外广告牌），以避免不良视觉影响。商业或房屋识别标志不受此规定限制。</p>
<i>临时活动场地</i>	<p>识别确定在由市议会政府拥有或管理的土地上举办的市场或举行的其他临时性活动，并根据LEP将此类土地用途归列为“豁免发展申请项目”。这一规定将精简活动组织者和社区团体的申请审批手续。限制条件是每12月内最多可用52天。</p>

讨论文件附录B详细介绍了目前各个LEP之间的差异，并列出了协调统一各项土地利用许可的建议。

更改限高、容积率和最小地块面积控规指标

以下建议旨在保证整个LGA范围内政策执行的一致性。

<i>R2类低密度住宅区</i>	<p>属于前Hornsby市LGA的R2类土地分区建筑限高从8.5米增加至9米，与目前LGA内同类土地分区指标一致。</p> <p>属于前The Hills市和Hornsby市LGA的R2类土地分区容积率（FSR – Floor Space Ratio）定为0.5:1，与目前LGA内的同类土地分区指标一致。</p>
<i>R3类中密度住宅区</i>	<p>R3类土地分区建筑限高9米，与The Hills市和Auburn市的LEP一致。城区规划方案中针对特定地块的建筑限高控制保持不变。</p> <p>R3类土地分区容积率（FSR – Floor Space Ratio）定为0.6:1（Newington区除外，继续保持目前0.75:1的FSR指标）。</p>
<i>R4类高密度住宅区 （以及其他土地 分区）</i>	<p>现有R4类土地分区（以及其他土地分区）建筑限高和FSR指标保持不变。</p> <p>属于前The Hills市和Hornsby市LGA的R4类土地分区规划指标增添容积率（FSR – Floor Space Ratio）规定。这些土地分区目前没有此项限制条件。容积率将与当前建筑限高控制规定相匹配（参阅讨论文件附录D）。</p>
<i>地块最小面积控制 规划</i>	<p>统一规定民用住宅地块分割最小面积为550平方米。属于前The Hills市LGA的R2类土地分区不在此列，最小地块面积依然为700平方米，以反映该地区住宅地块面积较大的传统特色。</p> <p>建议取消前The Hills市的LEP针对发展多户民用住宅（1800平方米）以及RFB（4000平方米公寓楼房）规定的地块最小面积限制，因为其他地块指标（例如：地块宽度）是决定设计良好的关键性因素。这也将确保与LGA内的其他同类土地用途保持一致。</p> <p>一地多户双层住宅发展项目属例外情况。我们建议在LEP中规定此类发展的地块最小面积不能少于600平方米，从而加以有效控制。</p>
<i>DCP设计要求</i>	<p>为发展民用住宅建立一套统一的设计控制规划指标，包括侧面纵深、绿地率和私人开放空间标准等。</p>

有关民用住宅发展控制规划修正建议的详细信息可参阅讨论文件的第2至第4部分。

汽车和自行车停放空间

目前各DCP对汽车和自行车停放空间的要求规定有很大差异，因此建议有一套适用于整个LGA的统一控制规划标准。

<i>停车空间控制规划</i>	<p>整个LGA实行统一的停车空间控制规划标准，包括每栋独立住宅和一地双户住宅每套均至少配备一个停车位空间。</p> <p>中密度和高密度民用住宅以及靠近公共交通的商业设施和办公楼在这方面的标准稍低。</p> <p>如有特定城区停车空间控制规定或通过城区规划程序单独提出的申请，例如Parramatta CBD和Epping城镇中心，这些标准将继续适用。</p>
<i>停车场区域设计要求</i>	<p>为能尽量减少车库和停车场区域的视觉影响，应采用清晰一致的设计控制标准，包括：</p> <ul style="list-style-type: none">- 车库宽度不得超过6.3米，或是不超过建筑物面朝街道宽度的50%，以较小者为准。- 车库和带有顶棚的停车位需要退缩于建筑物正面至少300毫米处。- 尽量减少多户住宅建筑的汽车通道。每两栋住宅不超过一条车道/人行道过路口，或每18米设置两处过路口。- 沿车道侧面地界线设一米长绿化带。
<i>自行车停放空间</i>	<p>统一控制规划标准，适用于Parramatta中央商务区之外的所有LGA区域。每套公寓必须配备一个自行车存放空间，每10套公寓建议配备一个供到访者存放自行车的空间。</p>

有关停车空间控制规划建议的详情可参阅讨论文件第6部分。

可持续发展的环境

目前各LEP和DCP针对保护重要自然资产和管理洪水等自然灾害的方法有不统一的规定。建议在以下领域作协调统一：

<i>生物多样性</i>	<p>重新划分前The Hills市和Hornsby市LGA归入本市的森林保护区，将它们从RE1类公共休闲娱乐用地性质和用途改为E2类环境保护土地分区，与LGA的其他同类用途土地保持一致，确认其具备的重要生态意义。</p> <p>LEP生物多样性地图标注私有土地上的重要植被分布，以确认任何发展项目对环境可能造成的影响，从而能够周到和恰当地予以管理。</p> <p>DCP规定E2类土地分区或已在生物多样性地图上标注的植被区域周边必须保留10米缓冲区。</p>
<i>树木保护控制规划</i>	<p>将Parramatta和Hornsby两市的DCP控制规划应用于整个LGA，保护5米以上的树木，以及位于公共土地或属于历史保护建筑、地区或是原住民文物或历史遗址一部分的任何树木（无论树木大小）。</p>
<i>天然水道</i>	<p>所有位于公共土地的自然水道统一归划为W1类自然水道区。</p> <p>LEP河岸地带和水道地图标注位于私人土地上的所有天然河溪，以确认任何发展项目对环境可能造成的影响，从而能够周到和恰当地予以管理。</p> <p>DCP规定河溪两侧必须保留10米植被缓冲区。</p> <p>更新DCP雨水管理控制规划，包括规定发展项目地块雨水流失必须比现有指标少10%。同时，发展地块若需实施雨水处理措施，必须有雨水处理技术维护合同。</p>

洪水控制规划	<p>创建一致且清晰的控制规划标准，整体管理LGA的洪水风险。建议限制将洪水易发地区内任何地点的土地用于易受伤害的居民住宅或设施。易受伤害的居民住宅和设施包括托儿中心、学校、医院以及高龄人士住房。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 备选方案：允许有洪水风险地区内的土地用于托儿中心设施和学校，从而增加社会所需的基础设施。此类发展项目需要达到更高的标准并采纳更加严格的设计措施。即便如此，这也不能完全消除对其中居住者和设施可能带来的风险，并且在重大洪水事件发生期间可能存在难以安全和可靠地疏散的问题。
能源和水资源效率目标	<p>更新DCP能源和水资源利用效率目标，以反映当前的行业标准，并协助实现市议会政府树立的可持续发展目标。</p> <p>这包括DCP规定在大型零售和工业开发项目中安装太阳能板以及在大型民用住宅和非民用住宅开发项目中安装双水管道系统，用于循环水再利用。</p>

有关环境可持续发展政策和控制规划建议的详情可参阅讨论文件第7部分。

设计和遗产保护控制规划

目前各LEP和DCP在卓越设计、遗产和古迹保护方面的政策以及这些政策何时何地适用方面存在很大差异。建议协调统一的控制规划包括：

LEP卓越设计要求	<p>针对LEP确认的特定区域应用卓越设计标准，包括必须通过设计竞赛择优选取方案的要求。</p> <p>继续通过卓越设计顾问小组，支持无需设计竞赛的发展项目，确保有良好的设计成果。</p>
历史遗产保护	<p>目前所有DCP对历史遗产的保护控制标准基本一致，因此不需要进行重大协调改变。特定区域的控制规划将转入新的合并整合之后的DCP。</p>
古迹保护	<p>建议在DCP中保留原住民历史古迹地图，并将其扩展至LGA内的所有区域，以确定需要详细考古评估的历史遗址。</p> <p>建议将Parramatta市DCP针对一般考古事务的控制规划应用于LGA内所有区域。</p>

有关以上问题的详情可参阅讨论文件第8部分。

协调统一土地用途分区

建议对LEP内的土地用途分区作以下更改，以降低LGA内土地利用规划框架的复杂性并消除任何异常问题：

Wentworth Point区	<p>市议会政府将与州规划和环境部（Department of Planning and Environment）合作，将Wentworth Point区的现有发展控制（包括土地分区、建筑限高和FSR）与目前的LEP合并，同时申请废除《第24号悉尼地区环境计划》。详情可参阅讨论文件第9部分。</p>
建议废除的土地分区类别	<p>LEP整合统一之后建议废除以下各土地分区类别：R1类普通民用住宅区、RU3类森林区、E3类环境管理区和E4类环境生活区。鉴于新LGA的实际情况，这些类别的土地分区适用地点数量非常少，因此没有必要继续保留。这些土地分区内的地块性质将获重新划分，用于更合适的用途。详情可参阅讨论文件第9部分。</p>
特定地区土地用途和性质更改	<p>协调统一LEP政策和控制规划建议工作还识别了应该对少量特定地区的土地用途和性质作出更改。有关这方面问题的概述可参阅讨论文件附录D。</p> <p>建议包括将North Rocks的某些区域从R3类中密度住宅区重新划分为R2类低密度住宅区，以解决小地块中密度住宅（例如：一地多户双层住宅）对这些区域的既有特征的影响。这些地区总体上以低密度住宅为主。</p>

请您畅所欲言

提供反馈

讨论文件将于2019年1月21日星期一至2019年3月4日星期一公展。您可以在在此期间通过以下方式提交意见反馈：

- 向项目团队发送电邮：planningharmonisation@cityofparramatta.nsw.gov.au。
请在主题栏填写：“Land use Planning – Harmonisation Feedback (F2018/03007)”
- 通过市议会政府参与门户网站在线提交反馈：www.oursay.org/cityofparramatta
- 给我们写信，邮政地址：City of Parramatta Council, PO Box 32, Parramatta NSW 2124, ATTN: Land Use Planning Harmonisation (Ref: F2018/03007)

所有陈述材料必须于2019年3月4日星期一下午5:00之前收到。

请注意，市议会政府出于正确评估您的意见的需要，可能会利用您在陈述反馈中提供的个人信息（例如您的姓名和联络资料），在需要时与您联络作进一步讨论。提供个人资料不是强制性的。您以及其他任何第三方人员均可能根据市议会政府的信息管理政策获取这些信息。

这项工作有哪些步骤？

市议会政府将考虑在公共咨询期内收到的所有反馈意见，帮助我们起草统一的LEP和DCP，以便在整个LGA范围内推行。这项工作有多个步骤，包括新南威尔士州规划和环境部（Department of Planning and Environment）对LEP草案进一步公开征求意见并审核批准，最终通过后才能实施。

有关未来工作各个步骤的详情可参阅下图。

在新规划最终确定之前，现有的控制政策和规划将继续适用。



联系我们

您可以致电02 9806 5050联络Planning Harmonisation（土地使用规划协调）小组。

如果您有任何视听残障，请联络全国中继服务（National Relay Service），网址 <http://relayservice.gov.au>，要求他们为您致电（02）9806 5050联系Parramatta市议会政府。

如果您不会讲英语，请致电131 450联络TIS National口译服务处。