

常见问题解答

为什么我们需要一个新的 Telopea 小区《开发控制方案》？

2018 年 12 月 19 日，为适应 Telopea 小区的开发需求，修改了《2011 年 Parramatta 地方环境规划 (LEP)》。修改内容涉及区划、建筑高度和容积率控制，目的是促进该小区的翻新改造，以便建造 4,500 套额外住房，其中包括 1,000 套新的经济适用房和社会住房。

《开发控制方案 (DCP)》提供开发指导，通常协助实现《地方环境方案 (LEP)》的目的和目标。《地方环境方案 (LEP)》列出法定开发控制措施，例如土地区划、建筑物最大高度以及容积率（密度）等。

《开发控制方案 (DCP)》为地方政府处理开发问题提供详细的控制措施和标准。审批机构（例如市议会）在审核开发申请时，必须考虑《开发控制方案 (DCP)》。

这个《开发控制方案 (DCP) 草案》包含什么内容？

Telopea 小区《开发控制方案 (DCP) 草案》协助实现《2011 年 Parramatta 地方环境方案 (LEP)》确立的目标和规划控制，并就未来开发提供进一步指引。《开发控制方案 (DCP) 草案》的主要控制措施如下：

- 控制街道外汽车和自行车的停放，设计新的或改进的道路连接，车辆出入通道的位置和设计，以及适应未来需求的带有电动汽车充电桩的停车位；
- 对建筑退让地界、地下室、景观设计、斜坡场地开发考量，以及公共领域和开放空间改造的设计原则和控制；
- 对保留现有树木、植树和传统文物保护的控制；以及
- 对新开发项目提供双重供水系统和建筑材料考量的控制，包括为减少公共空间的热度对绿色环保墙壁、屋顶及空调机组的控制。

市议会的 Telopea 小区《开发控制方案 (DCP) 草案》主要参考了市议会 2017 年批准的《Telopea 总体规划》。

Telopea 小区的《开发控制方案 (DCP) 草案》正在公示，我现在能提交开发申请吗？

根据《2011 年 Parramatta 地方环境方案 (LEP)》（第 6.18 款）的规定，在对 Telopea 小区的开发申请进行批准之前，必须先有《开发控制方案 (DCP)》。在《开发控制方案 (DCP) 草案》公示后，将对所有反馈意见加以审评，并向市议会提交报告详细说明对反馈意见的响应措施，同时还会提交《开发控制方案 (DCP) 终稿》交回给市议会审议。

目前，市议会建议，在市议会正式通过《开发控制方案 (DCP)》前，暂时不要向市议会正式提交开发申请。在这段时期内，如果您想就预提交流程咨询市议会工作人员，请致电 02 9806 5593 联系开发建议组组长。

请注意，小型开发项目的开发申请，如果符合土地所在区划的用途，且目的是修建独立房、双户房 (dual occupancy) 或附属房 (secondary dwelling)，可以向市议会递交，无需等待 Telopea 小区《开发控制方案 (DCP)》通过。

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

新州土地与住房公司为 Telopea 制定了什么未来方案？

新州土地与住房公司（LAHC）负责新州政府的社会住房组合业务，并在 Telopea 小区内拥有大片土地的所有权。

Telopea 小区的开发项目是“新州政府社区优势（NSW Government Communities Plus）”计划的一部分，该计划旨在交付新社区，其中既有社会住房，也有私人住房及经济适用房，拥有良好的交通、就业条件，以及改进的社区设施和开放空间。2019 年 12 月宣布弗雷泽房地产公司（Fraser's Property）和休姆住房公司（Hume Housing）作为 LAHC 的开发伙伴共同开发 Telopea 小区。

2021 年 2 月，新州规划、行业与环境部（DPIE）通知市议会，LAHC 打算将其拥有的大部分土地作为混合用地进行开发，并就该项目的概念方案和 1A 阶段方案（详细开发方案）提交《州重大开发项目申请》。该开发项目包括 4,700 套住宅、零售和商用房、社区设施、公共开放空间和新的道路开发。有关 LAHC 计划书的更多详情，请浏览 <https://www.planningportal.nsw.gov.au/major-projects/project/41176>

接下来，预计 LAHC 将于 2021 年下半年就其州重大开发项目向新州规划、行业与环境部（DPIE）提交《环境影响声明》（EIS）。之后很快就会对 EIS 全套资料进行公示，届时社区可以向 DPIE 提交正式反馈意见。

关于在 Telopea 提供新社区设施或开放空间，有任何方案吗？

《2017 年 Telopea 总体规划》和 Parramatta 市议会的《社区基础设施策略（2020）》根据计划的人口增长，确定了 Telopea 小区的基础设施（开放空间、图书馆、社区中心和道路等）建设的长期方针。市议会的《2021 年（Parramatta 中央商务区之外）分担方案草案》体现了 Telopea 小区的这些社区基础设施项目。《分担方案》旨在促进为资助这些基础设施项目而实施的开发税征收。预计市议会将于 2021 年年中考虑确定《开发分担方案草案》的终稿。

《开发控制方案（DCP）草案》承认，有可能在 Sturt Street 市议会拥有的土地上提供社区设施，或者将社区设施迁至 Telopea 小区内更合适的场地。此外，《开发控制方案（DCP）草案》还提到，应当在规划新图书馆和社区设施时，考虑绿色空间和公共空间的建设。市议会承认当前社区设施在 Telopea 小区的重要作用，以及在未来施工期间确保这些设施继续开放运营的必要性。

市议会正在对 Telopea 的主要开放空间——Sturt 公园和 Acacia 公园进行翻新改造。Acacia 公园的翻新改造已经动工，Sturt 公园的翻新改造将于 2021 年年中动工。这些翻新改造项目将在开放的绿色空间中为社区居民继续提供优质休闲娱乐空间和场所。

新州土地与住房公司的《州重大开发项目申请》的部分内容还申请批准建设一个新的社区中心和图书馆，在新的 Parramatta 轻轨站建设一个抵达广场，在 Polding Place 建设一个新的街区公园和众多新的小游园。