

关于 53-61 RAWSON STREET, EPPING 地块的规划提案及开发控制规划草案公示

City of Parramatta 市议会正在对 53-61 Rawson Street, Epping 地块的《规划提案》及《开发控制规划 (DCP)》草案进行公示。目前占用该地块的是 Coles Supermarket 超市和一朵办公楼。

本规划提案谋求修订现行的规划控制措施，以便在 53-61 Rawson Street, Epping 地块推动两座混合用途塔楼（分别为 36 层和 33 层）的再开发项目。规划提案的目标在于增加该地块的准许商业建筑总面积及相应的建筑高度，为该地区创造经济和就业机会。

按照设想，再开发项目的混合用途建筑可容纳一个更大规模的超市、若干底层零售商铺（含商店、咖啡馆、餐厅）、约 7430 平方米的办公空间和 420 套住宅公寓。具体开发取决于后续开发申请。

具体而言，规划提案谋求对 *Parramatta Local Environmental Plan 2023 (LEP)* 进行如下修订：

现行的 LEP 控制措施		提议的 LEP 控制措施
最大建筑高度 (HOB)	48 米	部分 122 米、部分 112 米，部分 22 米
最大容积率 (FSR)	4.5:1	只将商用建筑容积率增加 1.5:1 (使总容积率达到 6:1)

如需更多信息和配套资料，请访问：

- **Participate Parramatta 官方网站：**
<https://participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/53-61-rawson-street>
- **City of Parramatta 图书馆，地址：** PHIVE, 5 Parramatta Square



周一至周四，上午 9:00 至晚上 8:00；周五至周日，上午 9:00 至下午 5:00。

- **Epping 图书馆，地址：** Chambers Court, Epping

周一：上午 9:30 至下午 5:00，周二至周四：上午 9:30 至晚上 8:00，周五至周六：上午 9:30 至下午 5:00；周日下午 2:00 至 5:00。

市议会将充分考虑收到的所有意见，然后做出最终决定。意见须在 **2024 年 12 月 16 日** 周一下午 **5:00** 之前由市议会接收。

您可以访问市议会网站 [Participate Parramatta](#) 提交意见，或将意见发送至：

- **电子邮箱：** council@cityofparramatta.nsw.gov.au （请在主题行中注明“RZ/3/2023”）
- **邮寄：** City of Parramatta Council
P.O. Box 32
Parramatta NSW 2124
Attention: Simon Coleman - Major Projects & Precincts
Subject: Public Exhibition of Planning Proposal at 53-61 Rawson Street,
Epping (RZ/3/2023)

请注意，市议会需要采用适当的方法听取市民意见，因此将使用您在提交意见时提供的个人信息（如姓名和联系方式），并在必要时就相关事宜与您进一步沟通。个人信息为自愿提供。根据市议会的信息获取政策，您可以获取市议会收集的任何个人信息，这些信息也可由第三方获取。

如需了解更多信息或有疑问，请联系市议会规划团队，电话：**1300 617 058**，电邮：council@cityofparramatta.nsw.gov.au。

常见问题解答：

本规划提案的目的和预期结果是什么？

提出本规划提案谋求修改 *Parramatta Local Environmental Plan 2023* 中的控制措施，将 53-61 Rawson St, Epping 的准许商用建筑总面积的容积率（FSR）提高至 1.5:1。规划提案涵盖 13677 平方米的商业中心楼面，可创造约 311 个就业岗位，加强 Epping 市镇中心的核心商区作用。

按照规划，再开发项目中的混合用途建筑可容纳一个更大规模的全品类超市、3147 平方米的底层零售商铺（含商店、咖啡馆、餐厅）、7430 平方米的办公空间和 420 套住宅公寓。未来开发项目均须单独提出开发申请。

拟建大厦有多高？

提议的地块建筑控制高度最高为 122 米，其余部分为 112 米。这有利于今后建造 36 层和 33 层的两座塔楼，并带一个 3-5 层的副楼。

建议增加建筑控制高度，是为了满足使用现有的准许住宅建筑面积和提议的增加商业建筑面积的要求。举例来说，现行的建筑控制高度为 48 米，要实现当前 4.5:1 的容积率，就需要规划一个四栋塔楼的项目方案。

提议的两座高塔楼设计方案会让人感觉塔楼体积和规模较小，扩宽大厦之间和周围的视野，并改善从大厦向外看的景观。相比之下还有一个未获支持的三塔楼开发方案，这三座较矮的塔楼会令公共休憩空间变小，并且由于塔楼之间间隔不足，会显得体积和规模较大。

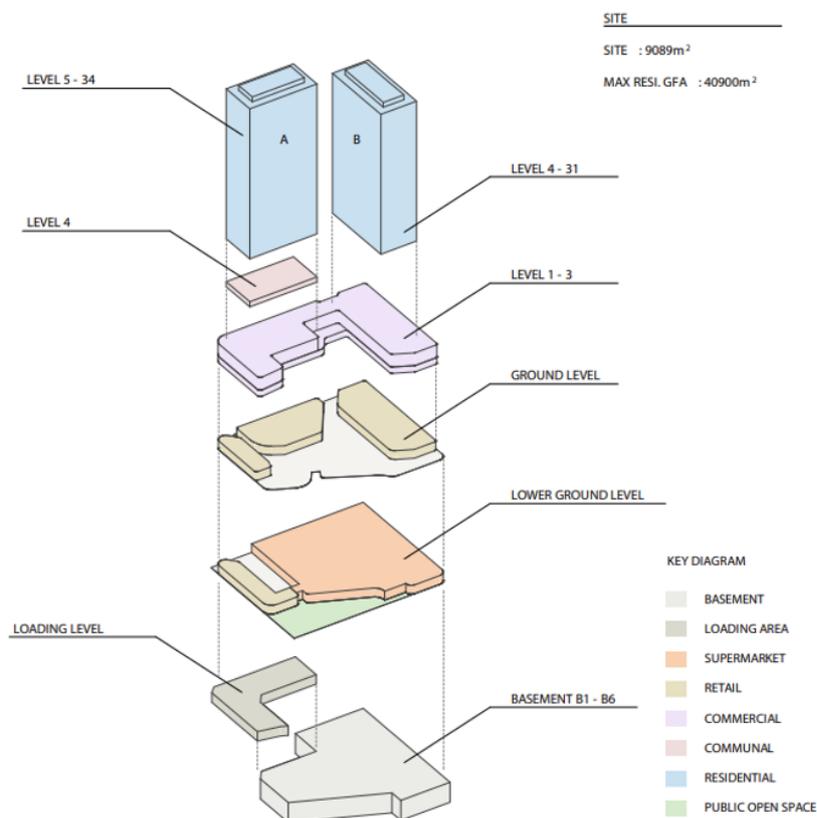
这里是开店、办公和居住的好位置吗？

该地块位于 Epping 市镇中心西侧，地理位置优越，非常适合开店、办公和居住；同时靠近火车站、公交换乘站、Boronia 公园和成熟的商铺餐馆街区。

Epping 市镇中心目前的 A 级商务办公空间供应不足，现有办公空间大多老旧过时。由于设施齐全、交通便捷，这个地块也是吸引企业和员工的理想之处。

提案接纳哪些类型的商铺和办公室？

规划提案有利于地块的混合使用，纳入商业、零售和住宅用途。该地块今后的用途如下图所示，包括全品类超市、零售商铺租赁和商务办公空间。零售商铺和商务办公空间的具体用途取决于后续开发申请，很可能是餐馆、咖啡馆、其它服务等。



计划建造多少套住宅公寓？

规划提案预计在两座塔楼上建造约 420 套住宅公寓（具体数目取决于后续开发申请）。

对交通有何影响及如何妥善解决？

规划提案附带详细的“交通影响评估”（TIA）报告（规划提案附件 4）。据 TIA 估计，建成后相邻十字路口的交通流量将增加 3%（具体取决于后续开发申请）。

后续开发申请（DA）要求开发商对地块周边的交通设施进行升级改造。

规划了多少公共休憩空间？

按照规划提案，将在地面层建造一座 1230 平方米的公园和 3370 平方米的广场（具体取决于后续开发申请）供公众使用。

塔楼建成后会遮挡 Boronia 公园的阳光吗？

遮挡面积很小。该设计方案模型显示，仅冬季中旬的上午 9:00 至 10:00 会部分遮挡 Boronia 公园（具体取决于后续开发申请）。

拟议停车位有多少？

规划提案的设计方案预计将安排大约 234 个商用地下停车位（具体取决于后续开发申请）。住宅车位另外规划，具体取决于公寓户型和数量。

提议的开发项目对当地基础设施建设的供款如何？

根据市议会《核心商圈社会出资计划》（Outside CBD Contribution Plan），今后对所有开发项目都征收开发供款。如果设计方案顺利实施，市议会预计可征收约 930 万澳元的供款（具体数目取决于后续开发申请）。这些供款将用于建设《核心商圈社会出资计划》列出的基础设施项目。

本规划提案与 Epping 市镇中心总体规划有何关系？

目前，市议会正在着手制定 Epping 市镇中心的长期规划，致力于振兴街巷活力，改善通行状况，加强行人安全，打造更加容易到达的公共开放空间。Epping 市镇中心总体规划将综合考虑 53-61 Rawson Street 规划提案的各项目标。

市议会在 Epping 还在开展哪些项目？

市议会 Epping 市镇中心总体规划的制定尚处于早期阶段，目的是为 Epping 市镇中心西侧的发展做好长期规划。详见 [Epping 市镇中心总体规划](#)。

对于 Epping 镇中心东侧，市议会也在制定一项方案用以改善公共场所。拟对 Oxford Street、Pembroke Street 和 Cambridge Street 进行道路改造和路面铺设。详见 [Oxford St 街道改造工程](#)。



意见必须在 **2024 年 12 月 16 日** 周一下午 **5:00** 之前由市议会接收。