

53-61 RAWSON STREET, EPPING 부지에 대한 계획 제안 및 개발 관리 계획 초안의 일반 공개

City of Parramatta 카운슬은 53-61 Rawson Street, Epping 부지에 대한 계획 제안 및 개발 관리 계획(DCP) 초안을 일반에 공개하고 있습니다. 해당 부지에는 현재 Coles 슈퍼마켓과 사무실 건물이 들어서 있습니다.

이 계획 제안은 53-61 Rawson Street, Epping 부지에 향후 2 개 타워(36 층 및 33 층)의 복합 용도 재개발을 촉진하기 위해 기존의 개발 관리 계획을 수정하고자 합니다. 계획 제안의 목적은 부지의 총 상업용 허용 연면적과 건축 높이를 늘려서 지역의 경제를 활성화하고 고용 기회를 창출하는 것입니다.

향후 복합 용도 재개발에는 대형 슈퍼마켓, 1 층 상가(상점, 카페, 레스토랑), 약 7,430m²의 사무실 공간 및 420 세대의 아파트가 포함될 것으로 예상됩니다. 모든 개발은 향후 개발 신청에 따라 이루어집니다.

특히, 이 계획 제안은 *Parramatta Local Environmental Plan 2023 (LEP)*을 다음과 같이 개정하고자 합니다.

기존 LEP 규제		제안된 LEP 규제
최대 건물 높이(HOB)	48m	122m 부분, 112m 부분, 22m 부분
최대 용적률(FSR)	4.5:1	상업용 용적률 1.5:1 추가 (전체 용적률 6:1)

자세한 내용과 관련 자료는 다음을 통해 확인하시기를 바랍니다.

- **Participate Parramatta:**
<https://participate.cityofparramatta.nsw.gov.au/53-61-rawson-street>
- **City of Parramatta 도서관:** PHIVE, 5 Parramatta Square
월~목요일: 오전 9 시 ~ 오후 8 시, 금~일요일: 오전 9 시 ~ 오후 5 시
- **Epping 도서관:** Chambers Court, Epping
월요일: 오전 9 시 30 분 ~ 오후 5 시, 화~목요일: 오전 9 시 30 분 ~ 오후 8 시,
금~토요일: 오전 9 시 30 분 ~ 오후 5 시, 일요일: 오후 2 시 ~ 오후 5 시



카운슬은 접수된 모든 제출을 검토한 후에 최종 결정을 내립니다. 의견 제출은 **2024년 12월 16일 월요일 오후 5시**까지 접수되어야 합니다.

카운슬의 Participate Parramatta 웹사이트 또는 다음을 통해 제출할 수 있습니다.

- 이메일: council@cityofparramatta.nsw.gov.au (제목란에 "RZ/3/2023" 표시)
- 우편: 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)

제출 과정에서 제공한 개인 정보는 카운슬에서 제출을 제대로 검토하고 필요할 경우 해당 사안에 대해 본인과 추가적으로 소통하기 위해 사용됩니다. 개인 정보의 제공은 자발적입니다. 수집된 개인 정보는 본인이 접근할 수 있으며 카운슬의 정보 이용 정책에 따라 제삼자에게 제공될 수도 있습니다.

자세한 정보나 궁금한 사항은 도시 계획팀 전화 1300 617 058 또는 이메일 council@cityofparramatta.nsw.gov.au 으로 문의하시기를 바랍니다.

자주 묻는 질문:

이 계획 제안의 목적과 의도하는 결과는 무엇입니까?

계획 제안의 목적은 *Parramatta Local Environmental Plan 2023*의 규제를 개정하여 53-61 Rawson St, Epping 부지에 허용되는 총 상업용 용적률(FSR)을 1.5:1로 상향 조정하는 것입니다. 이 계획 제안은 해당 부지에 13,677m²의 상업용 연면적 공간을 조성하고 약 311개 일자리를 창출함으로써 Epping 타운 센터가 주요 상업 중심지 역할을 할 수 있도록 지원합니다.

향후 복합 용도 재개발에는 대형 슈퍼마켓, 3,147m²의 상가(상점, 카페, 레스토랑), 7,430m²의 사무실 공간과 420세대의 아파트가 포함될 예정입니다. 향후 모든 개발은 별도의 개발 신청 절차에 따라 이루어집니다.

제안된 건물 높이는 어느 정도입니까?

건물 높이 제한은 부지의 일부에서 최대 122m 및 112m로 제안되었습니다. 이에 따라 향후 36층과 33층(3~5층의 포디엄 포함) 규모의 2개 타워 개발이 용이해질 것입니다.

건물 높이 제한은 기존의 주거용 허용 연면적과 추가로 제안된 상업용 연면적을 수용하기 위해 상향 조정하도록 제안되었습니다. 참고로, 현행 48m의 건물 높이 제한으로 기존의 4.5:1 허용 용적률을 수용하려면 타워를 4개로 계획해야 합니다.

제안된 2개의 고층 타워 기본 계획은 부피감과 규모감을 줄이고, 타워 사이와 주변에서 하늘이 보이는 조망권과 타워에서 바라보는 전망을 개선할 수 있습니다. 이에 비해 (지지를 받지 못한) 대안인 저층의 2개 타워 개발은 통합된 개방 공간 영역을 줄이고, 타워 사이의 간격이 부족하여 부피감과 규모감이 크게 증가할 수 있습니다.

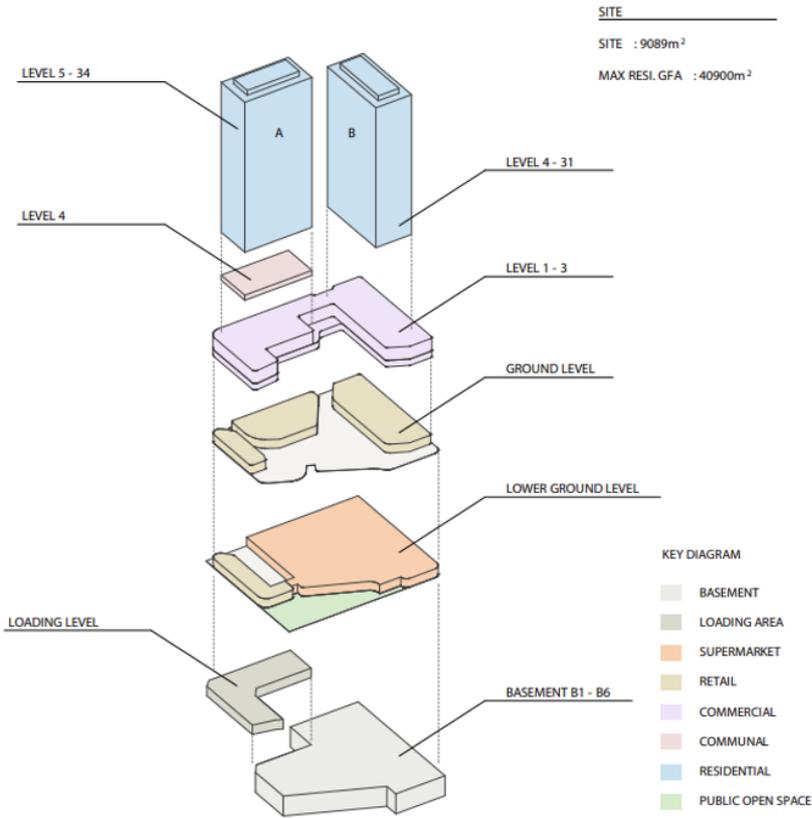
이 부지는 상점, 사무실, 아파트에 적합한 위치입니까?

이 부지는 Epping 타운 센터의 서쪽에 위치하여 새로운 상점과 사무실 및 주거 공간을 제공하기에 더할 나위 없는 곳입니다. 또한 Epping의 중심부에 전략적으로 위치하여 기차역, 버스 환승 정류장, Boronia Park, 기존 상점이나 레스토랑과도 가깝습니다.

현재 Epping 타운 센터 내에는 A급 상업용 사무실 공간이 부족하며, 기존 공간들은 대부분 오래되어 낡고 노후화된 상태입니다. 부지의 위치는 편리하고 연결성이 좋아서 기업과 근로자를 유치하기에도 안정맞춤입니다.

어떤 형태의 상점과 사무실이 제안되었습니까?

계획 제안은 상업, 소매, 주거를 비롯한 복합적인 토지 사용을 용이하게 합니다. 향후 부지의 용도는 아래에 표시되어 있으며, 여기에는 대형 슈퍼마켓, 임대용 상가, 상업용 사무실 공간 등이 포함됩니다. 임대용 상가 및 상업용 사무실 공간의 정확한 용도는 향후 개발 신청에 따라 정해지겠지만, 레스토랑과 카페 및 기타 서비스업 등의 용도가 포함될 가능성이 높습니다.



제안된 아파트 수는 몇 세대입니까?

계획 제안의 기본 계획은 2 개 타워에 걸쳐 약 420 세대의 주거용 아파트가 포함될 예정입니다(향후 개발 신청에 따라 달라질 수 있음).

교통에 미치는 영향은 무엇이며, 어떻게 해결할 계획입니까?

자세한 교통 영향 평가(TIA)(계획 제안의 부록 4)가 계획 제안을 뒷받침합니다. TIA 에 따르면 기본 계획(향후 개발 신청에 따라 결정)으로 인접 교차로에서 교통량이 3% 증가될 것으로 추정합니다. 향후 개발 신청(DA) 과정에서 개발업자는 부지 주변의 교통망을 개선하도록 요구받을 것입니다.

개방 공간은 어떻게 제안되었습니까?

계획 제안은 개발 부지의 지상층에 일반인이 이용할 수 있는 1,230m² 규모의 공원과 3,370m² 규모의 광장을 조성할 것입니다(향후 개발 신청에 따라 결정).

이 제안으로 Boronia Park 가 그늘로 가려지게 됩니까?

그늘로 가려지는 영향은 미미합니다. 모델링 결과, 기본 계획(향후 개발 신청에 따라 결정)은 한겨울 오전 9시부터 오전 10시 사이에 Boronia Park 를 일부만 가리는 것으로 나타났습니다.

제안된 주차 공간은 얼마나 됩니까?

계획 제안의 기본 계획(향후 개발 신청에 따라 결정)에는 약 234 대의 비거주용 지하 주차장 공간이 포함됩니다. 주거용 주차 공간은 아파트 구성에 따라 추가될 예정입니다.

제안된 개발은 지역의 기반 시설에 어떤 기여를 하게 됩니까?

카운슬의 CBD 외부 기여 계획(Outside CBD Contribution Plan)에 따라 향후 개발에 개발 기여금이 부과됩니다. 기본 계획대로 개발되면(향후 개발 신청에 따라 결정) 카운슬에서 약 930 만 달러의 기여금을 책정할 것입니다. 이 기여금은 CBD 외부 기여 계획에 명시된 기반 시설을 제공하는 데 사용됩니다.

이 계획 제안은 Epping 타운 센터 마스터플랜과 어떤 관련이 있습니까?

카운슬은 더 활기찬 골목길, 이용하기 쉽고 안전한 보행자 연결로, 공공 개방 공간의 접근성 향상 등을 포함하는 Epping 타운 센터에 대한 장기 비전을 개발하고 있습니다. Epping 타운 센터 마스터플랜의 비전은 53-61 Rawson Street 계획 제안의 목적을 반영할 것입니다.

Epping 에서 진행 중인 다른 카운슬 프로젝트는 무엇입니까?

카운슬은 현재 Epping 타운 센터 서쪽 지역의 미래 발전을 위한 장기 비전을 수립하기 위해 Epping 타운 센터 마스터플랜을 준비하는 중입니다. 자세한 내용은 [Epping 타운 센터 마스터플랜](#)에서 확인할 수 있습니다.

또한 Epping 타운 센터 동쪽 지역의 공공 영역 개선을 위한 기본 계획도 개발 중입니다. [Oxford Street, Pembroke Street, Cambridge Street](#) 에서 도로와 포장 개선을 개선하도록 제안되었습니다. 자세한 내용은 [Oxford St 개선 사업](#)에서 확인할 수 있습니다.



의견 제출은 2024 년 12 월 16 일 월요일 오후 5 시까지 접수되어야 합니다.