

帕拉马塔市 《地方环境规划》 草案

社区纲要 – 2020年8月



CITY OF
PARRAMATTA





帕拉马塔 (Parramatta) 市议会已经审查了目前帕拉马塔市地方政府辖区 (LGA) 各地采用的多份土地使用计划, 并重新编制了一份适用于整个 LGA 的《地方环境规划》(LEP) 草案。

这份LEP草案将取代LGA范围内目前采用的LEP, 并将成为指导市议会在开发和土地使用决策方面起主要指引作用的法律规划文件。为整个市议会辖区编制一份统一的LEP, 将建立起一套更明确、更一致的规划控制要求。这项工作的必要性在于, 由于2016年5月对市议会边界进行了更改, 帕拉马塔市议会辖区目前采用的是五套不同的规划控制要求。

本文档汇总了对规划控制要求进行重大更改的拟议。查看有关提议的更多信息, 包括拟议更改部分的地图, 可访问市议会网站: www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation

拟议的更改概要

新LEP着重于对整个帕拉马塔市采用的各现行规划控制要求加以协调(或整合), 并不建议对分区进行重大更改或是增加对密度的控制要求。但为了创建一份统一的LEP, 建议对某些辖区的规划控制要求进行一些更改, 其中包括:

- 更改某些地区允许开发的类型。
- 采取一致的方法控制住宅区的高度和楼面面积比率; 以及
- 对某些场地的分区进行了少量更改, 以解决当前土地使用计划中的不一致和不规则现象。

一般来说, 只要适用于某个功能分区或土地用途的当前控制要求在整个市议会辖区内是一致的, 则在LEP草案中予以保留, 并将继续适用。针对特定场地或地点的控制要求也已转入LEP草案中, 并将继续适用。提议的主要更改概要如下。

1. 涉及一地双宅开发项目的主要更改

一地双宅（有时也称为两户合住）的定义是，在同一地块上建造两座住宅。这有几种形式，包括独栋式（无共用墙）或连排式（通过侧壁并排连接、前后连接，或上下重叠）。目前，整个市议会辖区有多种一地双宅的规则（包括允许在何处建造的规则）。提议内容包括：

内容	提议	更改范围	理由
低密度住宅区（划为R2低密度住宅区土地）内的一地双宅	<p>拟议在地图上标定为低密度住宅区的区域内禁止一地双宅。</p> <p>这是延续《2011年帕拉马塔市LEP》中采取的政策方针。</p> <p>拟议的禁止一地双宅地图已包含在公示材料中，并可在市议会网站上查阅。</p>	<p>大体上来说，拟议禁止的区域包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 在《2011年帕拉马塔市LEP》中确定的现有的禁止一地双宅的区域； 在前帕拉马塔市议会辖区内增划为R2的土地，包括Carlingford、Dundas、Dundas Valley、Eastwood、Epping和Oatlands的部分区域； 在前Hornsby Council辖区内划为R2的土地。（这个区域已经禁止一地双宅）； 在前The Hills市议会辖区内划为R2的土地，包括拟议重新划分为R2的土地； 遗产保护区内的土地（South Parramatta保护区除外）；以及 除上述地点外，任何划为R2的不足600平方米的场地。 	<p>在这些地点，一地双宅开发项目被认为是不适当的。</p> <p>拟议的禁止一地双宅区域的理由来自一篇一地双宅对所确定的区域的发展会造成限制的详细分析报告，其中描述了位于这些区域内的一地双宅开发项目可能会对当地便利设施和特征产生持续及累积的负面影响。</p> <p>分析报告的内容包含在公示材料之中。</p>



内容	提议	更改范围	理由
中高密度住宅区内的一地双宅	拟议在整个市议会辖区内的R3中密度住宅区和R4高密度住宅区内允许一地双宅。	根据《2013年Hornsby LEP》的规定, R3或R4区域目前不允许一地双宅。根据《2010年Auburn LEP》或《2013年Holroyd LEP》规定, R4区域目前不允许一地双宅。	这将增加这些区域内允许建造的住房类型, 这些类型的房屋就是适用于中度和较高密度住宅的。
一地双宅开发项目的最小土地面积(MLS)要求	拟议对划分为R2、R3或R4区的场地上进行的一地双宅开发引入统一的600平方米最小土地面积要求。	这一更改将与《2011年帕拉马塔市LEP》和《2012年The Hills LEP》对一地连体双宅的要求保持一致。目前, 前Holroyd和Auburn议会辖区采用的是面积较小的MLS控制要求。	这被认为是实现良好的便利设施、景观环境、私人开放空间和适当的后置间隔带水平所需的最小用地面积。
对一地双宅形式的限制	拟议将一地双宅开发项目限制为连体形式, 有文物古迹或不止一个临街面的场地除外(允许采用独栋形式)。	沿用《2011年帕拉马塔市LEP》所采取的方针, 并将其用于市议会辖区允许一地双宅的所有其它地区。	这条控制要求旨在让一地双宅开发项目实现更好的设计与便利设施效果, 包括确保两所住宅都面向公共街道, 并共用一个街道地址。
一地双宅的细分	拟议在允许有这种住房形式的地区内, 容许对一地双宅进行细分。 在不再允许一地双宅的地区内建造的现有一地双宅住房, 将适用特殊规定。	将帕拉马塔市LEP和Holroyd LEP规定的现行控制要求应用于允许一地双宅的其它地区。《2012年The Hills LEP》目前不允许细分一地双宅。《2010年Auburn LEP》不允许细分托伦斯所有权。	禁止细分的规定将用作房屋交付的一项检查指标。

规划提案的第2部分提供了拟议的LEP规定的有关一地双宅的更多信息。

2. 拟议对高度、容积率和最小地块面积控制要求进行的主要更改

大多数场地将沿用其现行的开发控制要求。但拟议对住宅区的高度和密度控制要求进行一些更改，以便在整个市议会辖区内保持一致。在某些情况下，拟议的这些更改将导致场地上允许的开发项目数量减少。提案内容包括：

问题	提议	更改范围	理由
低密度住宅区	对以前属于Hornsby市议会辖区部分的划为R2低密度住宅区的土地，将高度限制从8.5米增加到9米，以便与帕拉马塔市其它划为R2的土地保持一致。	仅《2013年Hornsby LEP》对划为R2的土地采用了8.5米的高度限制。所有其它LEP均允许高度不超过9米的建筑物。	将对市议会辖区内所有划为R2的土地采取一致的方针。增加的50厘米不会对建筑物外观产生重大影响，并能实现更好的设计效果。
	对以前属于The Hills和Hornsby市议会辖区部分而划为R2的土地，采用0.5:1的容积率（FSR），以便与帕拉马塔市其它划为R2的土地保持一致。	《2013年Hornsby LEP》和《2012年The Hills LEP》未对划为R2的土地采用FSR控制要求。	将对市议会辖区内所有划为R2的土地采取一致的方针。采用FSR控制要求将有助于维持这些街区的低密度特征。
中密度住宅区	对划为R3中密度住宅区的土地采用11米的高度限制。	将《2011年帕拉马塔市LEP》采取的方针推广到前Auburn和The Hills市议会辖区（目前采用的高度限制为9米）以及Hornsby市议会辖区（目前采用的高度限制为12米）内的土地。	对中密度区域采取一致的方针。让开发项目可以更好地顺应场地条件，将有助于获得更好的设计结果。
	对R3区域采用0.6:1的容积率（FSR）（Newington除外，它将沿用目前0.75:1的FSR）。	将《2011年帕拉马塔市LEP》采取的方针推广到前Hornsby和The Hills市议会辖区（目前没有采用FSR）以及Silverwater（目前采用的FSR为0.75:1）内的土地。 任何现行FSR低于0.6:1的场地，特殊控制要求都不会更改，因为这些控制要求反映了这些场地的独特限制条件。	将让划为R3的土地的控制要求保持一致，为达到各项建筑设计效果提供更大的确定性。减少Silverwater的FSR将有助于实现有更多开放空间和景观的更好的设计开发项目。 与其它划为R3的地区相比，Newington城郊区已经建成并沿用独特的密度和细分模式。



问题	提议	更改范围	理由
高密度住宅区	沿用适用于R4高密度住宅区土地的现行容积率 (FSR) 控制要求。 对于目前没有采用FSR的地方, 拟议采用与目前高度限制相符的FSR。	对在前The Hills和Hornsby市议会辖区内划为R4, 且目前未采用FSR的场地, 采用这一FSR控制要求。	在目前无FSR的场地采用与高度控制相符的FSR控制要求, 将在这些场地的预期开发成果方面为土地所有者和社区提供更大的确定性。
	拟议对Granville区Boundary Road和Railway Streets以南的划为R4土地的高度限制进行小幅更改, 从15米降低到14米。	应用于Granville (前Holroyd市议会辖区) 的特定土地。	拟议的高度更改将使该辖区划为R4的土地采用的控制要求保持一致。
细分控制要求	拟议对住宅区采用一致的550平方米的最小细分面积要求, 对建筑物后方地块 (battle-axe lot) 采用670平方米的最小细分面积要求。 前The Hills市议会辖区内划为R2的土地除外, 对其将沿用目前的700平方米要求, 以反映其既有的大地块特征。	将《2011年帕拉马塔市LEP》采取的方针推广到前Hornsby和Holroyd市议会辖区内划为R2而目前采用较低要求的土地。	将限制由于较大场地的细分而可能产生的地块数量和最小面积。将保留低密度特征并有助于保留树木以及实现更好的设计结果。
中高密度住宅区的最小地块面积	取消多户住宅和住宅公寓楼的最小地块面积要求。 庄园住宅除外, 庄园住宅拟议采用600平方米的最小地块面积要求。	只有《2012年The Hills LEP》对开发多户住宅 (目前为1,800平方米) 和住宅公寓楼 (目前为4,000平方米) 采用最小地块面积要求。 由于引入了允许在R3和R4区域开发庄园的《低层住宅多样性规定》, 将引入对庄园住宅的要求。	场地宽度等其它场地因素, 对于这种类型的开发而言, 是实现良好设计结果更为关键的决定因素, 尤其是考虑到每个方案拟建的房屋数量将因场地条件而异。 由于庄园住宅只能是3栋或4栋, 因此最小场地面积控制要求被认为是适合管理这种住房形式的控制要求。

规划提案的第2部分概述了有关拟议对居住区开发控制要求进行更改的更多信息。

3. 拟议对划分控制要求进行的主要更改

大多数场地将沿用其现有的划分。但是，拟议在部分选定的位置进行少量更改，以采用更为合适的划分，并逐步取消在新的市议会辖区内不再合适的一些区域。拟议的划分更改并非意在增加某个辖区内允许的开发项目数量。提案内容包括：

问题	提议	更改范围	理由
特定场地的更改	拟议将North Rocks、Northmead和Carlingford的某些土地从R3中密度住宅区重新划分为R2低密度住宅区。	这个提议将影响前The Hills市议会辖区内约115处物业。 拟议重新划分的场地的地图包含在公示材料之中。	解决这些地点的环境限制问题。这些问题不利于精心设计的中密度住房。保留这些地区现有的低密度特征。
	拟议将低密度住宅区内现有的合法公共礼拜场所 (PoPW) 统一划分为R2低密度住宅区。	《2011年帕拉马塔市LEP》在低密度住宅区内的PoPW划分为SP1特殊活动用地，而在其它地方则划为R2，与相邻土地一致。	现有的PoPW将根据现行使用权法规继续运作，并仍然允许在所有其它分区运作（不包括开放空间、环保地区和基础设施）。 如果PoPW停止运作，采用R2划分将为这些场地提供更大的灵活性，使其恢复至与低密度区域兼容的替代用途（比如住宅）。SP1分区中通常不允许用作住宅。
拟议逐步取消的区域	拟议不再沿用R1一般住宅区划分。属于此类划分的现有场地将被重新划分为R4与R3的综合区域，以反映这些地点的现有建筑形式或获准的开发项目。	这一划分仅适用于前帕拉马塔市和The Hills市议会辖区内的少量场地。	将为这些场地上所需的混合住房形式和密度提供更多的确定性。提议不会增加这些地点已获得允许的密度。
	拟议不再沿用RU3林区划分。这类场地将被重新划分为SP1特殊活动用地。	这一划分仅适用于《2012年The Hills LEP》所规定的一块场地。这块场地由North Rocks农村消防局使用。	鉴于帕拉马塔市的城市背景，我们认为RU3区域划分不再合适。
	拟议不再沿用E3环境管理区域划分。这类场地将被重新划分为E2环境保护区。	这一划分仅适用于《2011年帕拉马塔市LEP》所规定的一块场地。	划分成E2区据认为更适合这一场地，因为其中包含重要的林地。
	拟议不再沿用E4生态环境区域划分。 这类场地将被重新划分为更合适的区域，以反映其目前特征。	这一划分仅适用于《2012年The Hills LEP》所规定的两块场地。	鉴于这两块场地目前的特征，我们认为采用E4区域划分是不合适的。拟议的划分反映出这些场地目前的用途。



问题	提议	更改范围	理由
林地	拟议将公共林地保护区统一划分为市议会辖区的E2环境保护区,以认可其生态重要性。	将《2011年帕拉马塔市LEP》采取的方针推广到帕拉马塔市的所有公共林地保护区。	E2区域划分被认为是最合适的,因为这能为重要的公共林地保护区提供最高的保护级别,并且符合市议会根据生物多样性保护法所承担的义务。
	将在生物多样性地图上标注私有土地上的重要植被,以确保适当考虑和管理开发项目的影响。	除《2010年 Auburn LEP》外,所有LEP都包括生物多样性地图,但只有《2011年帕拉马塔市LEP》和《2013年Hornsby LEP》标注了LGA内的场地,而还有其它场地也应标注在地图上。	与生物多样性保护法规保持一致,明确需要额外考虑的地点,以解决对生物多样性的潜在环境影响。
天然水道	拟议将在公共土地上的所有天然水道上统一划分为W1天然水道区。 将在LEP的河岸土地和水道地图上标注私人土地上的天然溪渠。	将《2011年帕拉马塔市LEP》和《2010年Auburn LEP》采取的方针推广到帕拉马塔市的所有水道。	划分为W1可以更好地保护生态环境和水质,同时可以兼用于娱乐。 绘制河道地图将确保开发项目的对环境的潜在影响得到适当的考虑和管理。

拟议的区域划分更改地图包含在公示材料中。**规划提案的第2部分和第4部分**概述了有关更改某些场地的区域划分的更多信息。

4. 拟议对特定区域内允许的土地用途进行的主要更改

在特定地区内允许的开发类型方面，现行的各LEP之间存在不一致。这些规定需要统一，以便为整个LGA创建一套通用的土地使用规定。主要提议包括：

问题	提议	更改范围	理由
R2低密度住宅区	禁止室内娱乐设施。	目前仅有《2011年帕拉马塔市LEP》允许在R2区域内进行此类开发项目。	考虑到对便利设施的影响，我们认为这种土地用途不适合低密度住宅区。
	禁止公共礼拜场所 (PoPW)。	目前仅有《2011年帕拉马塔市LEP》在R2区域内禁止此类土地用途。这一方针将推广到帕拉马塔市所有低密度住宅区。	考虑到此类开发项目会影响低密度社区的便利设施，拟议在R2区域内禁止开设新的PoPW。
	允许邻里商店 (面积限制在80平方米以下)。	这是《2011年帕拉马塔市LEP》的方针，并将推广到LGA中划为R2的其余区域。	这些商定将有面积限制，用于满足居民的日常生活便利需求。
R3中密度住宅区	允许室内娱乐设施。	只有《2012年The Hills LEP》禁止在R3区域内使用这类设施。所有其它LEP都允许这类开发项目。	允许在高密度住宅区和交通枢纽附近提供娱乐设施。
	禁止4套公寓以上的住宅公寓楼 (RFB)。	仅《2013年Hornsby LEP》允许R3区域内有RFB。所有其它LEP都禁止这类开发项目。	将有助于区分R3和R4区域并支持住房多样化。
R4高密度住宅区	允许室内娱乐设施。	将大多数LEP采取的方针推广到前Holroyd和The Hills市议会辖区内划为R4的土地。	允许在高密度住宅区和交通枢纽附近提供娱乐设施。
B1邻里中心区域	允许住宅公寓楼 (RFB)，但要求在底层提供非住宅用途。	目前《2010年Auburn LEP》和《2013年Hornsby LEP》允许在B1区域有RFB，但不要求在底层提供非住宅用途。其它LEP仅允许“商铺式住宅”。	与“商铺式住宅”定义所允许的范围不同，底层将提供更多非住宅用途，包括医疗中心和社区设施。
	禁止游客和访客住宿，但床位加早餐型住宿除外 (仅限三间卧室)。	目前《2010年Auburn LEP》允许在B1区域内提供各种游客和访客住宿。《2011年帕拉马塔市LEP》仅允许床位加早餐型住宿。	将限制对周围低密度社区的便利设施和交通的潜在影响。
	允许办公场所。	将《2010年Auburn LEP》和《2011年帕拉马塔市LEP》所采取的方针推广到LGA的其余部分。	将在这类区域内为小企业提供空间。
	禁止酒吧。	仅《2010年Auburn LEP》允许在B1区域内有酒吧。	将限制对周围低密度社区的便利设施和交通的潜在影响。



问题	提议	更改范围	理由
B2当地中心区域	允许住宅公寓楼 (RFB), 但要求在底层提供非住宅用途。	目前《2010年Auburn LEP》和《2012年The Hills LEP》允许在B2区域内有RFB, 但不要求在底层提供非住宅用途。其它LEP仅允许“商铺式住宅”。	与仅允许“商铺式住宅”相比, 这将允许底层提供更多非住宅用途, 比如医疗中心和娱乐设施。
IN1一般工业区	禁止托儿中心。	将《2010年Auburn LEP》所采取的方针推广到LGA其它划为IN1的土地。	回应关于这些区域因为这些用途而造成环境质量差, 并可能在将来导致土地用途冲突的担忧。
	禁止游客和访客住宿。	将《2010年Auburn LEP》和《2011年帕拉马塔市LEP》所采取的方针推广到LGA所有划为IN1的土地。	这些区域往往远离镇中心和主要的旅游胜地。这种类型的开发项目可能会减少工业用地。
	禁止多功能中心。	将《2011年帕拉马塔市LEP》和《2012年The Hills LEP》所采取的方针推广到LGA所有划为IN1的土地。	这类用途往往不能满足工作者的日常需求, 并可能会减少工业用地。
	允许注册俱乐部。	将《2012年The Hills LEP》所采取的方针推广到LGA所有划为IN1的土地。	这类开发项目可以为工作者提供服务, 并支持该区域内允许的一系列活动和土地用途, 包括室内/室外娱乐设施和酒吧。
	允许餐饮场所。	将《2011年帕拉马塔市LEP》和《2012年The Hills LEP》所采取的方针推广到LGA所有划为IN1的土地。	将为工作者提供小规模服务。
RE1公共娱乐区 (包括公园)	禁止托儿中心, 但特定场地除外。	将《2011年帕拉马塔市LEP》所采取的方针推广到LGA所有划为RE1的土地。	回应关于公众无法进入开放空间的担忧。
	允许餐厅、咖啡馆、外卖食品店和饮品店以及集市。	将《2011年帕拉马塔市LEP》和《2012年The Hills LEP》所采取的方针推广到LGA所有划为RE1的土地。	这类用途能提高公众对开放空间的使用和享受程度。

问题	提议	更改范围	理由
RE2私人娱乐区 (如高尔夫球场)	允许餐厅、咖啡馆、外卖食品店和饮品店以及集市。	将《2011年帕拉马塔市LEP》所采取的方针推广到LGA所有划为RE2的土地。	这类用途可以作为娱乐和休闲活动的补充, 并进一步提高人们对私人娱乐用地的使用率和享受价值。
	允许娱乐设施、多功能中心和注册俱乐部, 以及所有类型的游客和访客住宿。	将《2011年帕拉马塔市LEP》所采取的方针推广到LGA所有划为RE2的土地。	
	允许设在中心的托儿设施。	将《2011年帕拉马塔市LEP》所采取的方针推广到LGA所有划为RE2的土地。	
广告标牌	拟议在整个帕拉马塔市禁止一般广告用结构体(比如广告牌)。但允许在市议会拥有或管理的巴士候车亭设广告牌。	禁令适用于所有区域。但将继续允许在适当地点设置企业或场所识别标牌, 以及在市议会拥有或管理的巴士候车亭上设标牌。	回应关于广告牌和独立式广告用结构体对景观造成影响的担忧。在市议会拥有或管理的巴士候车亭允许设某些标牌, 这有助于市议会提供和更新候车亭。
临时活动	拟议根据LEP将市议会拥有或管理的土地上的集市和其它临时活动定为“免批准开发项目”。在12个月内限用52天。	仅《2013年Holroyd LEP》和《2012年The Hills LEP》允许最多52天的临时活动。拟议将这种方针推广到市议会其它辖区。	取消对开发申请的要求, 将简化活动组织者和社区团体的审批流程。较长的时限能促进LGA的旅游业发展和经济增长。

规划提案的第2部分提供了有关对允许的土地用途拟议更改的更多信息。规划提案的附录3中包括了各LEP之间每个分区允许的土地用途差异的完整比较。

我如何得知哪些建议会影响我的物业？

公示材料包括地图，其中标出了可能影响您土地的开发项目控制要求的主要更改。您可以查阅这些地图的纸质版本和互动版本：www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation

表达意见

了解更多信息并发表意见，请访问：

www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation

提交意见：

在线提交意见，请访问

www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation

电邮提交：

主题：Submission on draft Parramatta Local Environment Plan (F2020/02092)

电邮地址：planningharmonisation@cityofparramatta.nsw.gov.au.

提交的内容应包括您的姓名以及受影响物业的地址。

邮寄提交：

City of Parramatta Council

收件人：Land Use Planning Harmonisation (Ref: F2020/02092)

主题：Submission on draft Parramatta Local Environment Plan

PO Box 32, Parramatta NSW 2124

提交的内容应包括您的姓名以及受影响物业的地址。

请参见www.cityofparramatta.nsw.gov.au/planningharmonisation查看意见提交截止日期。

联系方式

如果您有任何疑问，可以致电**1300 617 058**联系土地使用规划协调小组，也可以发送电子邮件至planningharmonisation@cityofparramatta.nsw.gov.au。

市议会致力于确保每个人都能以适合自己的方式获取所需的信息。

请通过relayservice.gov.au与全国中转服务联系，并告诉他们帕拉马塔市的联系电话：**1300 617 058**。







**CITY OF
PARRAMATTA**