Khu vực Dân cư Cộng đồng

TỜ THÔNG TIN

Mục đích của khu vực này là gì?

Mục đích của Khu vực Dân cư Cộng đồng là hạn chế sự tăng trưởng nhà ở vì lý do hạn chế phát triển, và bảo vệ đặc tính cộng đồng đã xác định của một khu vực.

Trong các khu dân cư thuộc thẩm quyền của chính quyền địa phương, vai trò của Khu vực Dân cư Cộng đồng là có quy mô tăng trưởng và phát triển thấp nhất trong ba khu vực dân cư mới này.

Khu vực này sẽ được áp dụng ở đâu?

Khu vực Dân cư Cộng đồng sẽ áp dụng cho những khu dân cư phần lớn là nhà ở riêng lẻ và không xác định được thay đổi, ví dụ như các khu vực được ghi nhận có đặc tính cộng đồng, di sản, tầm quan trọng về môi trường hoặc cảnh quan và những hạn chế phát triển khác.

Tại Wyndham, tất cả các khu vực được thể hiện là ‘Hạn chế Thay đổi’ hoặc ‘Hạn chế Thay đổi Dần’ trong *Chiến lược Nhà ở và Đặc tính Cộng đồng (Housing and Neighbourhood Character Strategy) 2015* dự kiến sẽ được phân lại thành Khu vực Dân cư Cộng đồng.

Những tiêu chí được sử dụng trong Chiến lược để xác định những khu vực Hạn chế Thay đổi là:

* Những địa điểm có đặc tính cộng đồng và/hoặc có ý nghĩa di sản nhất định.
* Những địa điểm thuộc loại vườn nông nghiệp và có đặc tính ven biển.
* Những địa điểm có hạn chế đáng kể về cơ sở hạ tầng.
* Những địa điểm bị kiểm soát lớn về diện tích tối thiểu của khu đất.

Hiện nay đang áp dụng những khu vực nào?

Hầu hết đất ở tại Wyndham đều nằm trong Khu vực Dân cư Thông thường. Tuy nhiên, có một số khu vực có phân loại khác do có những yêu cầu cụ thể (ví dụ như các khu vực tăng trưởng của Wyndham, hoặc khu vực thị trấn Little River).

Quý vị có thể thấy nhà của mình thuộc khu vực nào khi xem việc phân khu dự kiến trên MyWyndham (hãy truy cập [www.wyndham.vic.gov.au/housing](http://www.wyndham.vic.gov.au/housing) để biết thêm chi tiết).

Tôi có thể kỳ vọng loại hình phát triển nào tại khu vực này?

*Chiến lược Nhà ở và Đặc tính Cộng đồng 2015* khuyến khích những loại nhà ở mật độ thấp, ví dụ nhà song lập và đơn lập. Điều này sẽ đạt được bằng cách đề ra các quy định nghiêm ngặt về tách thửa và đánh số nhà trong khu vực này.

Việc phân khu được thực hiện như thế nào?

Việc phân khu quy định khi nào thì cần phải có giấy phép cho việc sử dụng và/hoặc phát triển cụ thể trong một khu vực.

Đối với việc phát triển nhà ở thì cần phải có giấy phép để xây dựng nhiều hơn một căn nhà trên một lô đất, hoặc để xây mới hay mở rộng căn nhà hiện có nếu lô đất đó nhỏ hơn 300 mét vuông. Quy định này vẫn không thay đổi.

Mọi phát triển mới cần đáp ứng các yêu cầu của ResCode. ResCode được quy định tại Điều 54 hoặc 55 của Đề án Quy hoạch (Planning Scheme) và bao gồm các yêu cầu về thiết kế đối với việc phát triển mới. Những quy định này áp dụng cho việc xây nhà mới trong một khu dân cư trên toàn tiểu bang Victoria.

Những yêu cầu này liên quan đến chiều cao, khoảng trống trước nhà hoặc ranh giới giữa các nhà, cảnh quan, thiết kế, tiện nghi bên trong và tác động lên tiện nghi xung quanh.

Phụ lục này đã được dùng để ấn định các yêu cầu thiết kế mới liên quan đến các khu vực tại địa phương.

Khu vực Dân cư Cộng đồng dự kiến có một số Phụ lục áp dụng cho các khu vực khác nhau tại Wyndham.

Các Phụ lục đó là:

* Phụ lục 1 Khu vực Dân cư Cộng đồng (NRZ1) – khu Carter Estate và Anne Street
* Phụ lục 2 Khu vực Dân cư Cộng đồng (NRZ2) – khu Werribee Grange Kingston & Little River
* Phụ lục 3 Khu vực Dân cư Cộng đồng (NRZ3) – khu Derrimut Heath, Westleigh Gardens và Walls Road
* Phụ lục 4 Khu vực Dân cư Cộng đồng (NRZ4) – khu Riverbend Estate
* Phụ lục 5 Khu vực Dân cư Cộng đồng (NRZ5) – khu Beach Road
* Phụ lục 6 Khu vực Dân cư Cộng đồng (NRZ6) – Những Khu vực Hạn chế về Cơ sở hạ tầng

Khu vực Dân cư Cộng đồng khác biệt ở chỗ nó có những quy định nghiêm ngặt về việc tách thửa và đánh số nhà.

Các Phụ lục yêu cầu những gì?

Các Phụ lục bao gồm những thay đổi cụ thể trong yếu tố thiết kế sau của sự phát triển nhà ở mới:

| Yêu cầu hiện tại | NRZ1 | NRZ2 | NRZ3 | NRZ4 | NRZ5 | NRZ6 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bổ sung yêu cầu giấy phép đối với nhà ở đơn lập - không cần giấy phép | Cần có giấy phép cho các ngôi nhà trên các khu đất từ 300m² đến 500m². | Không thay đổi | Cần có giấy phép cho việc xây dựng/mở rộng nhà hiện có trên các khu đất từ 300m² đến 500m². | Cần có giấy phép cho việc xây dựng/mở rộng nhà hiện có trên các khu đất từ 300m² đến 1000m². | Không thay đổi | Cần có giấy phép cho việc xây dựng/mở rộng nhà hiện có trên các khu đất từ 300m² đến 2000m². |
| Hạn chế tách thửa - Không có hạn chế tách thửa tối thiểu | Những lô đất mới tạo ra phải có diện tích tối thiểu 500m². | Những lô đất mới tạo ra phải có diện tích tối thiểu là 0,4 ha (nếu không kết nối với hệ thống thoát nước thải) hoặc 0,2 ha (nếu kết nối với hệ thống thoát nước thải). | Những lô đất mới tạo ra phải có diện tích tối thiểu là 500m². | Những lô đất mới tạo ra phải có diện tích tối thiểu là 1000m². | Những lô đất mới tạo ra phải có diện tích tối thiểu là 500m². | Những lô đất mới tạo ra phải có diện tích tối thiểu là 2000m². |
| Số lượng nhà ở trên một khu đất - không hạn chế về số lượng nhà ở | Tối đa 2 căn nhà | 2 căn nhà | 2 căn nhà | 2 căn nhà | 2 căn nhà | 2 căn nhà |
| Khoảng trống trước nhà là khoảng cách trung bình của hai nhà liền kề nhau, hoặc 4 mét nếu không có nhà liền kề (6 mét trên trục đường chính) | 6m | 15m | Không thay đổi | Không thay đổi | Không thay đổi | Không thay đổi |
| Diện tích xây dựng: tối đa 60% khu đất | Tối đa 40% | Tối đa 30% | Tối đa 50% | Tối đa 40% | Tối đa 50% | Tối đa 40% |
| Diện tích đất để trống: tối thiểu 20% diện tích khu đất | Tối thiểu 40% | Tối thiểu 40% | Tối thiểu 40% | Tối thiểu 40% | Tối thiểu 40% | Tối thiểu 40% |
| Cảnh quan: tạo cảnh quan, giữ lại tối đa cây xanh hoặc thay thế những cây quan trọng bị dỡ bỏ trong 12 tháng trước đó. | Tối thiểu 2 cây bán trưởng thành có tán phủ, với chiều cao tối thiểu khi trưởng thành là 8 mét ở trong khoảng trống phía trước và phía sau. | Tối thiểu 2 cây bán trưởng thành có tán phủ, với chiều cao tối thiểu khi trưởng thành là 8 mét ở trong khoảng trống phía trước và phía sau. | Tối thiểu 1 cây bán trưởng thành có tán phủ, với chiều cao tối thiểu khi trưởng thành là 8 mét ở trong khoảng trống phía trước và phía sau, đối với những khu đất có chiều ngang nhỏ hơn 15m.  Tối thiểu 2 cây bán trưởng thành có tán phủ, với chiều cao tối thiểu khi trưởng thành là 8 mét ở trong khoảng trống phía trước và phía sau, đối với những khu đất có chiều ngang rộng hơn 15m. | Tối thiểu 2 cây bán trưởng thành có tán phủ, với chiều cao tối thiểu khi trưởng thành là 8 mét ở trong khoảng trống phía trước và phía sau. | Tối thiểu 2 cây bán trưởng thành có tán phủ, với chiều cao tối thiểu khi trưởng thành là 8 mét ở trong khoảng trống phía trước và phía sau. | Tối thiểu 4 cây bán trưởng thành có tán phủ, với chiều cao tối thiểu khi trưởng thành là 8 mét ở trong khoảng trống phía trước và phía sau. |
| Khoảng trống bên hông và phía sau khu đất: 1m và cộng thêm 0,3 mét cho mỗi mét chiều cao từ 3,6 mét đến 6,9 mét, và 1 mét cho mỗi mét chiều cao trên 6,9 mét | Cách lằn ranh giới hai bên một khoảng trống tối thiểu 1,5m. | Cách lằn ranh giới hai bên một khoảng trống tối thiểu 2m. | Cách lằn ranh giới hai bên một khoảng trống tối thiểu 1,2m. | Cách lằn ranh giới hai bên một khoảng trống tối thiểu 2m. | Cách lằn ranh giới hai bên một khoảng trống tối thiểu 1,2m. | Cách lằn ranh giới hai bên một khoảng trống tối thiểu 2m. |
| Tường ranh giới: Dài 10 mét cộng với 25% phần ranh giới còn lại của khu đất hoặc, nếu cùng xây dựng một lúc, không cao hơn 3,6 mét hoặc trung bình là 3,2 mét | Không được xây tường trên lằn ranh giới, ngoại trừ tường ranh giới đã có hoặc được xây đồng thời. Có thể chỉ là chiều dài bức tường đó. | Không được xây tường trên lằn ranh giới | Không được xây tường trên lằn ranh giới | Không được xây tường trên lằn ranh giới | Không được xây tường trên lằn ranh giới | Không được xây tường trên lằn ranh giới |
| Nơi lộ thiên cá nhân: Một diện tích 40 mét vuông, trong đó tối thiểu 25 mét vuông là nơi lộ thiên cá nhân tách biệt (kích thước tối thiểu 3 mét), hoặc lan can 8 mét vuông với chiều rộng tối thiểu 1,6 mét, hoặc diện tích sân thượng 10m² với chiều rộng tối thiểu 2 mét. | Không thay đổi | Không thay đổi | Một diện tích 60m², trong đó 40m² phải tách biệt (kích thước tối thiểu 5m). | Không thay đổi | Không thay đổi | Không thay đổi |
| Chiều cao hàng rào giới phía trước: chiều cao tối đa 1,5 mét (hoặc 2 mét nếu nằm trên trục đường chính) | Chiều cao tối đa 600mm. | Không được phép xây hàng rào | Không được phép xây hàng rào | Không được phép xây hàng rào | Không được phép xây hàng rào | Không được phép xây hàng rào |
| Chiều cao xây dựng – hiện nay là 9 mét. | Tối đa 2 lầu (8,5m) | Tối đa 2 lầu (8,5m) | Tối đa 2 lầu (8,5m) | Tối đa 2 lầu (8,5m) | Tối đa 2 lầu (8,5m) | Tối đa 2 lầu (8,5m) |

*Ghi chú: Các yêu cầu trên của ResCode được thay đổi trong Phụ lục đối với những khu vực mới, tuy nhiên tất cả các quy định khác của ResCode sẽ tiếp tục được áp dụng đối với việc phát triển, bao gồm cả các hạng mục liên quan đến ánh sáng ban ngày, năng lượng mặt trời, cửa sổ hướng về phía Bắc, hắt bóng và nhìn từ trên cao xuống v.v.*

Việc sử dụng đất không phải là đất để ở bị ảnh hưởng ra sao?

Cho phép sử dụng hạn chế một số đất không phải để ở tại các khu dân cư mới (Khu vực Dân cư Cộng đồng, Khu vực Dân cư Thông thường và Khu vực Tăng trưởng Dân cư). Các trung tâm y tế, trung tâm trông trẻ, phòng khám thú y và trạm bán xăng là những nơi sử dụng đất không phải để ở mà quý vị thường thấy được chấp thuận trong các khu vực dân cư.

Khi thực hiện Chiến lược Nhà ở và Đặc tính Cộng đồng 2015, Hội đồng Thành phố sẽ sửa đổi chính sách về Sử dụng Đất Không phải để ở tại các Khu Dân cư để hạn chế việc sử dụng đất không phải để ở trong Khu vực Dân cư Cộng đồng. Do những khu vực này được xác định là hạn chế phát triển, vì có đặc điểm đặc biệt hoặc hạn chế về cơ sở hạ tầng, Hội đồng Thành phố cũng coi những khu vực này không phù hợp để ở.

Giải thích thuật ngữ

**Vị trí thuận tiện** Là những địa điểm có vị trí tốt được coi là gần giao thông công cộng (xe buýt/xe lửa) cũng như các dịch vụ như trung tâm bán lẻ hoặc việc làm. Vị trí thuận tiện thường được đo bằng khoảng cách đi bộ.

**Trung tâm hoạt động** Là các trung tâm bán lẻ, dịch vụ và/hoặc sử dụng lao động. Chúng khác nhau về quy mô, từ các con phố thương mại địa phương cho đến các trung tâm mua sắm lớn trong vùng.

**Tính đa dạng** Khi các ngôi nhà không giống nhau, mà được xây dựng đa dạng. Đa dạng về nhà ở là điều quan trọng để phục vụ cho tất cả các nhu cầu khác nhau của người dân sinh sống tại Wyndham.

**Tăng trưởng nhà ở** Là việc phát triển nhà ở mới tại Wyndham.

**Trung tâm Hoạt động Lớn** Là trung tâm hoạt động lớn phục vụ số lượng người lớn, thường là các trung tâm mua sắm lớn như Pacific Werribee (Werribee Plaza).

**Trung tâm Hoạt động Cộng đồng** Là trung tâm hoạt động quy mô nhỏ hơn, chủ yếu phục vụ người dân địa phương.

**Diện tích đất trống** Là diện tích khu đất (được tính theo tỷ lệ phần trăm) không bị bao phủ bởi các bề mặt cứng như tòa nhà, tráng bê tông, đường xe vào nhà và đường đi bộ, nhà kho v.v.) và vì thế có thể thấm nước.

**Trung tâm Hoạt động Chính** Là cáccon phố thương mại tại Trung tâm Thành phốWerribee.

**Mạng lưới Giao thông Công cộng Chủ yếu** Là mạng lưới các tuyến xe lửa và xe buýt chủ yếu do Giao thông Công cộng Victoria quyết định.

**Nơi lộ thiên cá nhân** Là diện tích bên ngoài ngôi nhà dành riêng cho người sống trong nhà đó sử dụng (nghĩa là sân phía trước hoặc phía sau nhà).

**Khoảng trống bên hông và sau nhà** Là khoảng cách giữa bức tường ngôi nhà và lằn ranh giới của ngôi nhà.

**Diện tích xây dựng** Là diện tích khu đất (được tính theo tỷ lệ phần trăm) có thể xây dựng (bao gồm ngôi nhà, hàng hiên, nhà kho, ga-ra, và bất kỳ công trình ngoài trời nào khác).

**Khoảng trống trước nhà** Là khoảng cách đo từ đường giao thông (lằn ranh giới phía trước ngôi nhà) cho đến bức tường phía trước ngôi nhà. Cổng chào cũng được phép chìa ra khoảng trống này nhưng phải đáp ứng một số yêu cầu nhất định.

**Khu vực** Việc kiểm soát quy hoạch áp dụng cho toàn bộ đất đai và quy định việc sử dụng và phát triển được phép hoặc không được phép trong một khu vực.