Khu vực Tăng trưởng Dân cư

TỜ THÔNG TIN

Mục đích của khu vực này là gì?

Mục đích của Khu vực Tăng trưởng Dân cư là cho phép tăng trưởng nhà ở mới và đa dạng hơn về nhà ở tại những nơi phù hợp.

Trong các khu dân cư thuộc thẩm quyền của chính quyền địa phương, vai trò của Khu vực Tăng trưởng Dân cư là khuyến khích mật độ dân cư và quy mô phát triển lớn nhất trong ba khu dân cư mới.

Khu vực này sẽ được áp dụng ở đâu?

Khu vực Tăng trưởng Dân cư sẽ áp dụng cho những khu dân cư có thể đáp ứng việc thay đổi lớn, đặc biệt là ở những nơi dễ tiếp cận giao thông công cộng và dịch vụ.

Tại Wyndham, tất cả các khu vực được thể hiện là 'Thay đổi Đáng kể' 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 Tăng trưởng Dân cư.

Những tiêu chí được sử dụng trong Chiến lược để xác định những khu vực có Thay đổi Đáng kể là:

* Những địa điểm nằm trong phạm vi 400 mét so với nhà ga xe lửa đã và sẽ có và những tuyến xe buýt đã chọn trong Mạng lưới Giao thông Công cộng Chủ yếu (nếu không có các hạn chế khác).
* Những địa điểm trong phạm vi 400 mét so với một Trung tâm Hoạt động Lớn hiện có hoặc dự kiến hoặc một Trung tâm Hoạt động Chính (nếu không có các hạn chế khác).

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 nhà ở nào tại khu vực này?

*Chiến lược Nhà ở và Đặc tính Cộng đồng 2015* khuyến khích các loại nhà ở có mật độ cao đặc biệt là nhà townhouse, unit, căn hộ và nhà trên cửa tiệm (shop-top), cũng như những loại nhà ở quy mô nhỏ hơn đặc biệt là nhà có một hoặc hai phòng ngủ.

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 Chương trình Quy hoạch 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 Tăng trưởng Dân cư dự kiến có một số Phụ lục áp dụng cho các khu vực khác nhau tại Wyndham.

Các Phụ lục đó là:

* Phục lục 1 Khu vực Tăng trưởng Dân cư (RGZ1) - Khu vực Thay đổi Đáng kể (PPTN)
* Phục lục 2 Khu vực Tăng trưởng Dân cư (RGZ2) – Khu vực Thay đổi Đáng kể – Gần Trạm Xe lửa

Các Phụ lục yêu cầu những gì?

Các Phụ lục quy định những thay đổi về thiết kế sau khi xây nhà mới:

| Yêu cầu ResCode hiện tại | Yêu cầu đề xuất RGZ1 | Yêu cầu đề xuất RGZ2 |
| --- | --- | --- |
| 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) | Tối thiểu 3 mét (trừ trường hợp không có chỗ đậu xe) tính từ ranh giới phía trước nhà tới bức tường phía trước của ngôi nhà | Không thay đổi |
| Diện tích xây dựng: tối đa 60% khu đất | Tối đa 70% | Tối đa 80% |
| Diện tích đất để trống: tối thiểu 20% diện tích khu đất | Không thay đổi | Tối thiểu 10% |
| 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 một cây bán trưởng thành có tán phủ, với chiều cao tối thiểu khi trưởng thành là 8 mét ở trong khoảng trống phía trước. |  |
| 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 | Không thay đổi | Không thay đổi |
| 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 thay đổi | Không thay đổi |
| Nơi lộ thiên cá nhân: Một diện tích 40 mét vuông, một phần trong đó là nơi lộ thiên cá nhân tách biệt với diện tích tối thiểu 25 mét vuông và kích thước tối thiểu 3 mét.  Nơi lộ thiên cá nhân tách biệt không được đặt ở khoảng trống trước nhà và phải có lối đi lại thuận tiện từ phòng khách, hoặc lan can 8 mét vuông với chiều rộng tối thiểu 1,6 mét, hoặc diện tích trần nhà 10m² với chiều rộng tối thiểu 2 mét. | Một diện tích 25 mét vuông, với một kích thước tối thiểu của 3 mét và đi lại thuận tiện từ phòng khách; hoặc  Một ban công 8 mét vuông với chiều rộng tối thiểu 1,6 mét và đi lại thuận tiện từ phòng khách; hoặc diện tích trần nhà 10 mét vuông với chiều rộng tối thiểu 2 mét và đi lại thuận tiện từ phòng khách. | Không thay đổi |
| Chiều cao hàng rào phía trước: chiều cao tối đa 1,5 mét (hoặc 2 mét nếu nằm trên trục đường chính) | Không thay đổi | Không thay đổi |
| Chiều cao xây dựng – hiện nay là 9 mét. | Tối đa 4 lầu (13,5 mét) | Tối đa 13,5 mét |

*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.*

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.