

结构规划

结构规划是总体规划备选方案的基础。

结构规划会影响交通运输、活动、开放空间和建筑形态的理想效果。在结构规划中会考虑到社区和市政厅对于西莱德的期望。结构规划和总体规划相互配合，结构规划体现了各个总体规划备选方案将实现的对西莱德的详细愿景。

1

Caffè e Crema.

8021 7746

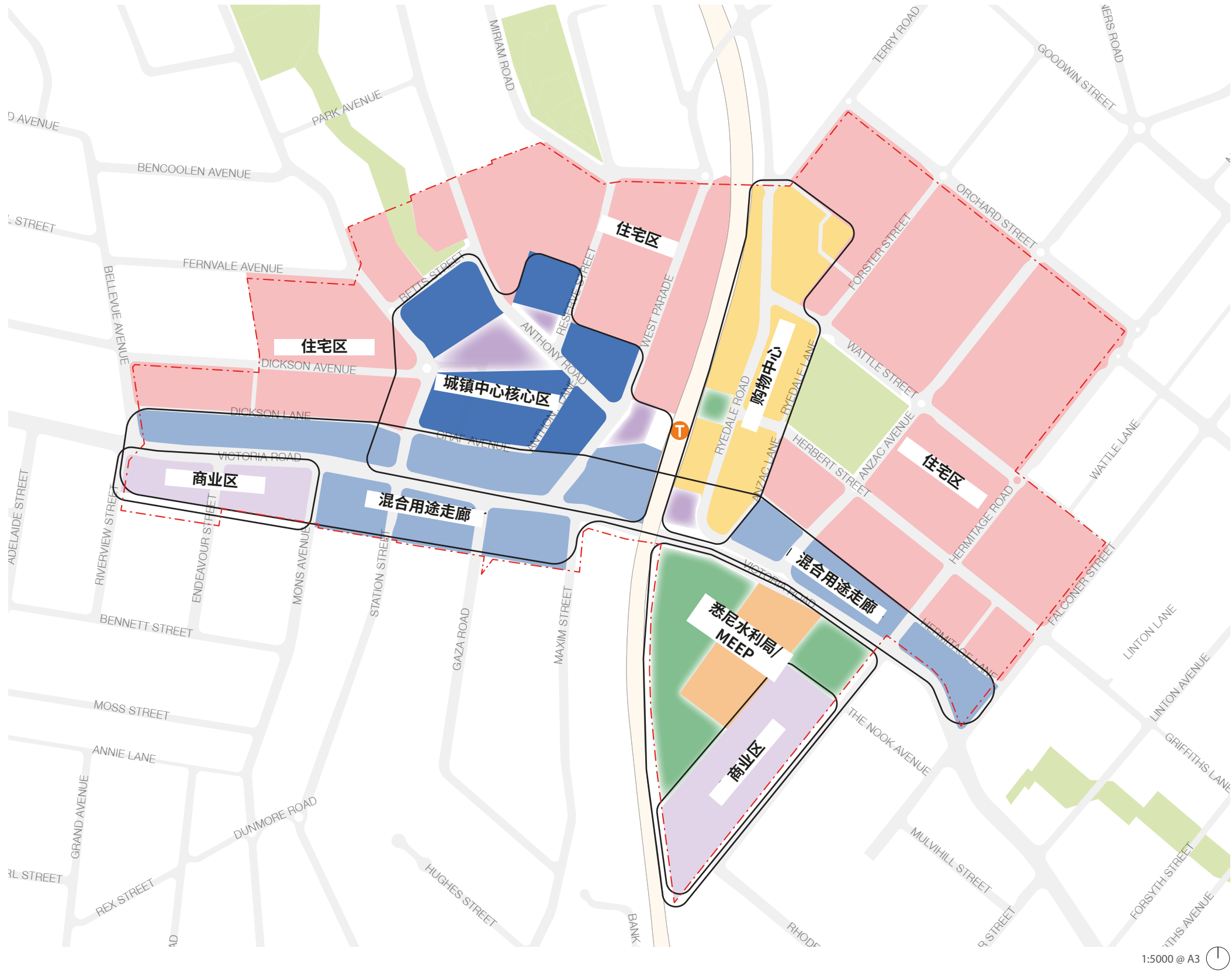
结构规划

1.1 活动和用途

城镇中心的活动和用途由不同的特色区域和建筑类型决定。这些活动和用途与城镇中心现有的活动和用途并无明显的改变,而是重申了控制土地用途对于城镇中心当前的趋势和需求仍然是很重要的。

- 城镇中心核心地段是一个综合用途区,提供主要的就业和社区服务。
- 村中心是一个更具本地特色的城镇中心,以现有的文化遗产特色为基础。
- 混合用途走廊上有多种非住宅空间和一楼是店面楼上是住宅的房屋建筑。
- 商业区里有轻工业和商业开发来支持MEEP
- 剩下的区域是不同规模和密度的住宅区,靠近城镇中心和开放空间
- 悉尼水利局 (Sydney Water) /MEEP区在新州具有重要的遗产价值,并且根据MEEP总体规划的愿景,有潜力提供更多的公共开放空间。

注意:某些标志性地点的位置和范围仅供参考



结构规划

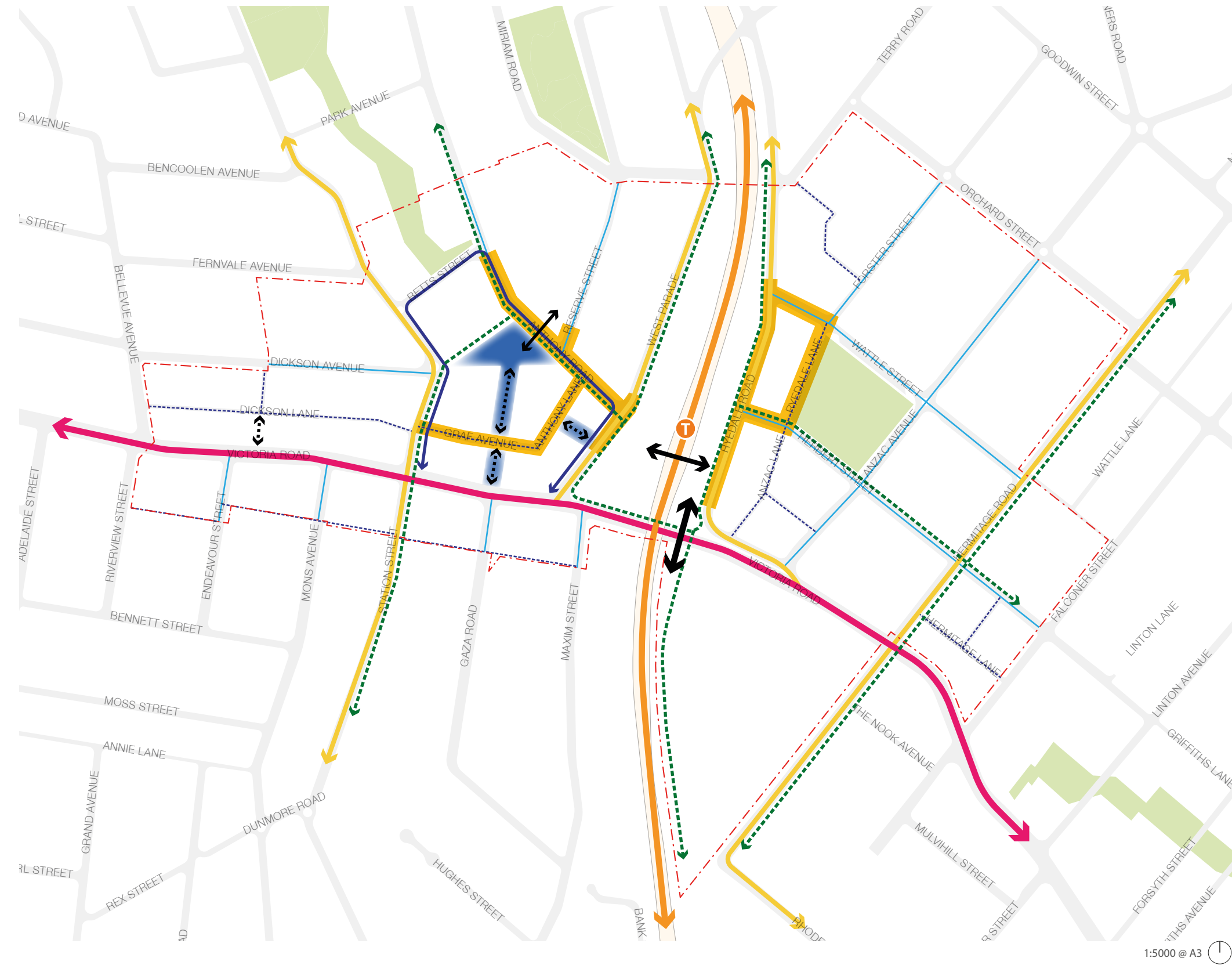
1.2 交通运输

整个西莱德区的道路网以多条次干道为界限，他们都从维多利亚路上的主干道延伸而出。有一些有待调查研究的想法，那就是使用支路和辅助道路，围绕着城镇中心核心地段建立一个环形服务商圈，来支持当地企业，满足民众的服务需求。环形服务商圈内车辆通行受管控。

可以研究考虑建立多个行人优先区，帮助确定在开放和市民公共空间以及城镇中心其他区域之间可以进行交通运输的明确安全区域。这些想法仍有待测试和验证。

作为对交通和停车方面调查研究的一部分，交叉路口和道路变更/升级也正在探讨之中。研究的结果将对最终的总体规划，以及适合于实现西莱德愿景的交通安排产生影响。

注意：某些标志性地点的位置和范围仅供参考

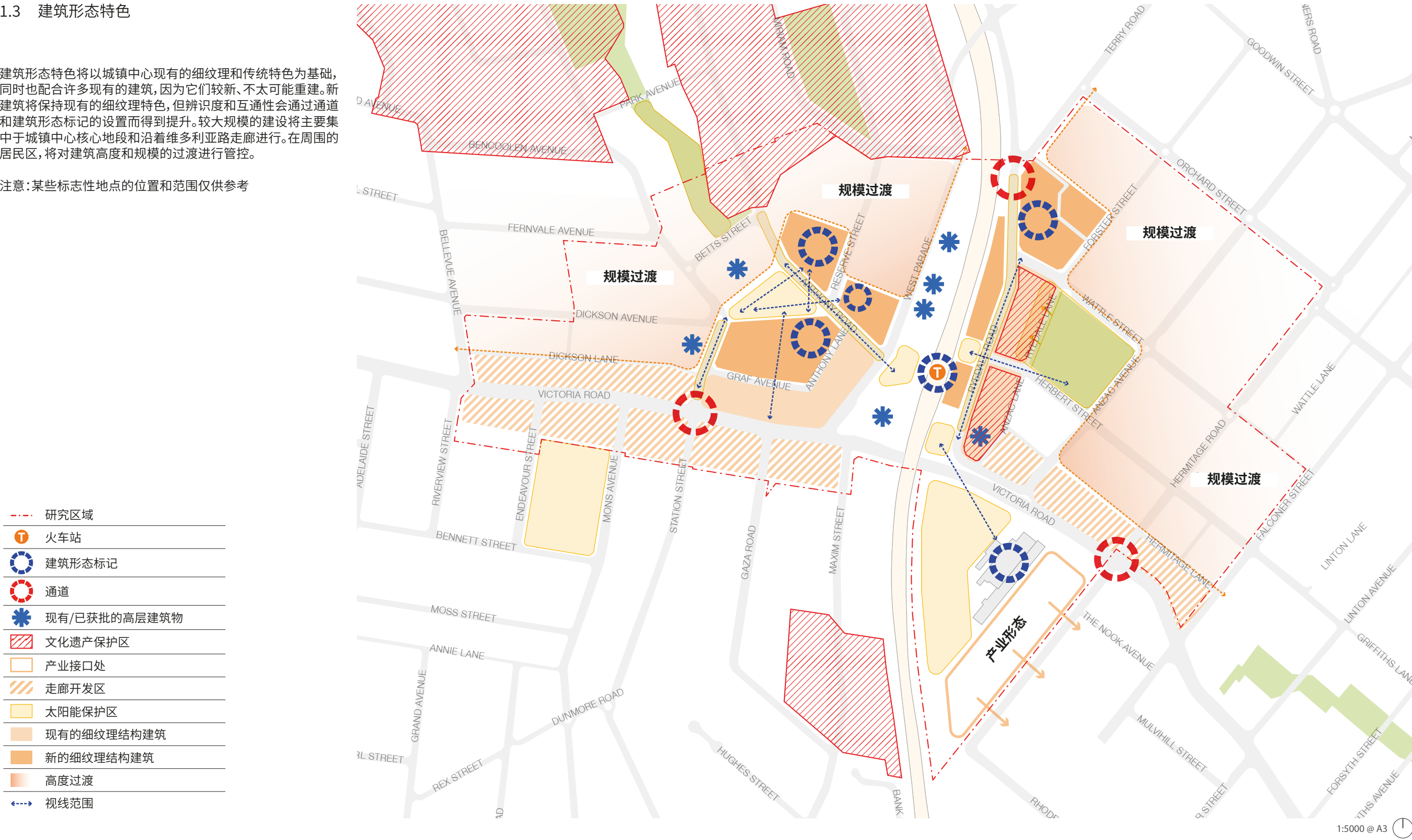


结构规划

1.3 建筑形态特色

建筑形态特色将以城镇中心现有的细纹理和传统特色为基础，同时也配合许多现有的建筑，因为它们较新、不太可能重建。新建筑将保持现有的细纹理特色，但辨识度和互通性会通过通道和建筑形态标记的设置而得到提升。较大规模的建设将主要集中于城镇中心核心地段和沿着维多利亚路走廊进行。在周围的居民区，将对建筑高度和规模的过渡进行管控。

注意：某些标志性地点的位置和范围仅供参考



结构规划

1.4 建筑形态高度

高度和规模将从城镇中心的外围开始向火车站以西城镇中心核心地段过渡。这将提升西莱德核心活动区位置的辨识度,并且将建设的重点放在便捷和交通便利的位置。该建筑高度过渡的提议也考虑到现有建筑物相对较新,不太可能进行重建(如Coles场地),以合理地配合现有的建筑形态,并尝试建设一个有凝聚力的城镇中心。

注意:某些标志性地点的位置和范围仅供参考



1.5 开放空间和公共区域

开放空间和公共区域的结构规划突出了一系列的“绿色连接道”，可以通过多样化的开放空间、市民公共空间和适合行人行走的通道来连接城镇中心和周边地区。可考虑新建和改造开放/市民公共空间，以填补现有开放空间提供上的空缺，及依靠私人土地持有者，通过这个改建的程序来提供其中一些连接通道或开放/市民公共空间。城镇中心内的这些拟定点旨在让开放空间具有广泛多样性，可以根据社区的要求进行改造和使用。

注意：某些标志性地点的位置和范围仅供参考

- 研究区域
- 火车站
- 绿色连接道
- 研究潜在的连接道
- 人行通道
- 拱廊/有遮蔽的通道
- 增加街边树木种植
- 现有开放空间
- 拟定的开放空间
- 拟定的市民公共空间
- 研究新的O.S位置
- 行人优先区
- 户外用餐区
- 热闹的街边店面区
- 社区旅游景点
- 现有开放空间400米以外的区域



总体规划方案

2

为了处理在01阶段发现的问题、原则、目标和愿景，已经制定了总体规划方案。每一个方案在可能的情况下都能实现愿景和设计概要，并以前面概述的结构规划为基础。每一个方案探索一种不同的可行性方法，考虑到开发潜力，让建筑形态方法可以存在多样性。



总体规划方案

2.1 方法

作为《地方战略规划声明书》(LSPS) 程序的一部分, 市政厅就《西莱德城镇中心复兴策略 (策略草案) 》征询了社区意见。在西莱德城镇中心 (WRTC) 总体规划的过程中, 研究了策略草案中提出的一些想法, 会考虑可能在土地使用和城市设计方面, 需要对规划控制做出一些改变, 以帮助鼓励重建。

以此战略草案为基础制定了多个结构规划, 以帮助达到在交通运输、活动、开放空间和建筑形态上的理想效果, 从而帮助指导总体规划备选方案的制定, 以及回应公众对西莱德的愿景展望。

结构规划呈现出西莱德可能达到的效果, 让人了解总体规划方案草案在整个城镇中心想要达成的目标效果。

该战略草案包含两种开发设想。总体规划程序更详细地对这两种开发设想进行了进一步地探索, 并且考虑到了以下关键因素:

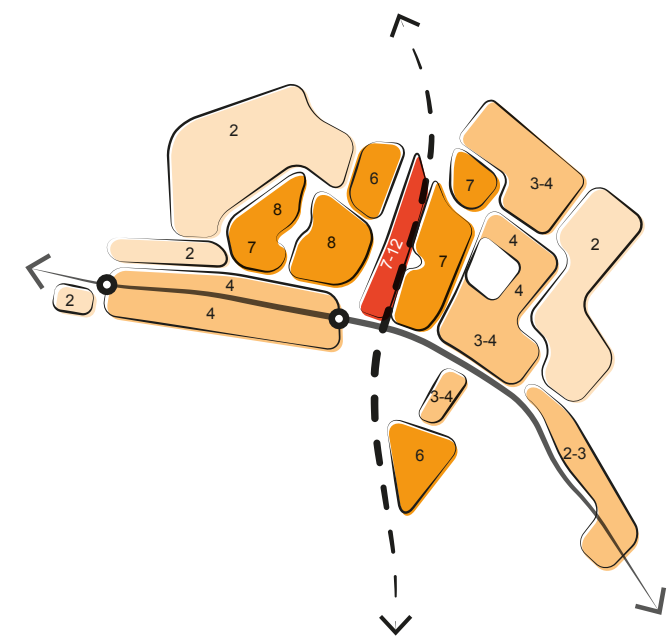
- 之前的社区反馈意见 (包括社区对地方改善的展望和对高层建筑开发项目的强烈反对)
- 交通运输
- 基础设施的提供, 以及
- 其它的规划事项 (如经济可行性)

这些因素均对西莱德城镇中心的重建机会造成影响。

已经拟定了两个总体规划备选方案草案。两者考虑了在西莱德城镇中心内进行重建的机会和限制, 并使用了战略草案中的设想作为出发点。经过进一步的分析和测试后, 设定了备选方案草案中所显示的建筑物高度。此外, 备选方案也考虑到了之前意见征询中所获得的社区意见反馈, 地方战略规划声明书的制定、交通运输、基础设施和其它规划事项 (如经济可行性)。

每一个备选方案呈现的开发规模 (以及相关的公共利益和地方改进) 都不一样, 交付完成的时间点也不一样。这两个备选方案都回应了不“过度开发”西莱德的社区意见。由于规划控制 (也就是对建筑高度和占地面积的限制) 是市政厅对于重建和重新开发所持有的主要“杠杆”, 这就起到了对重建的重大约束作用。因为所进行的市场可行度分析显示, 需要提高建筑高度和密度来激励和鼓励私人土地持有者重新开发他们的土地, 来促进改变。

社区民众希望在西莱德的开发建设都维持小规模。“振兴经济学”意味着基于这样的公众意愿所制定的总体规划备选方案不太可能实现公众对于整个城镇中心地方改进的所有愿望。为了以更大的确定性来实现民众的愿望, 有必要更大程度地提高建设高度和密度, 来回应目前西莱德开发的可行性和当前市场的成熟度。



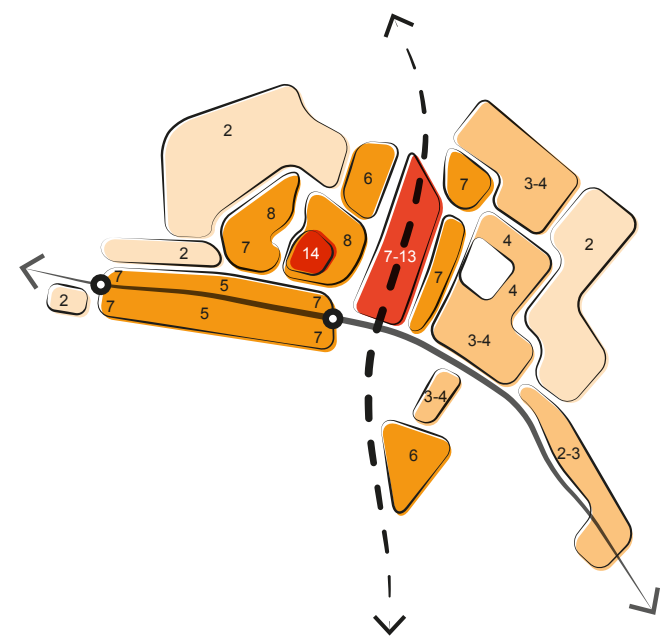
拟定备选方案01 (基础方案) -复兴策略



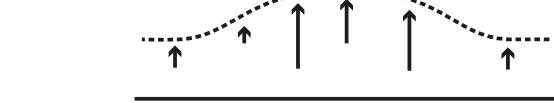
建设开发将会是零零散散和不连贯的

方案01-仅限主要开发建设项目

方案1 以战略草案中的基础方案为基础。方案1侧重于通过重新开发在中短期内有可能进行重建 (或 ‘改造’) 的几个重点地点, 来实现西莱德城镇中心的改变。因为这些开发地的状况 (如大小、位置、临街面的情况和外形尺寸规格)、所有权和花费的情况使其开发更可行。这可能会导致进行的重建很有限和零散, 且耗时也不确定, 跨度会较长。但是这一备选方案响应了民众限制高层建筑和过度开发的社区意见, 同时仍允许一些改变和有限的地方改进 (即通过毗邻开发点的人行道基础设施改善街道)。



拟定备选方案02 (激励方案) -复兴策略



建设开发在高度和规模上将是连贯和协调的

方案02-长期变化

方案2 实施和发展战略草案中的激励方案。方案2建议以循序渐进的方式来改造, 从而从长期来看能实现整个西莱德城镇中心在建筑形态上的一致性。该方案建议提高选定地点开发建设高度和密度, 从而加速整个城镇中心经济的发展, 造福民众。由于目前开发建设市场和西莱德开发可行性的原因, 预计重新开发将在很长一段时间内循序渐进地进行。

据此方案, 开发很可能首先在研究区域 (也就是火车线以东) 的外围地区进行, 以形成促进城镇中心核心地段再开发所需的群聚效应 (即人口)。随着场地一个接一个地慢慢重建, 这将促进其他地方的改变, 使它们的重建变得可行, 并进一步地促进城镇中心的发展和振兴。

此方案中的“长期”指的是根据该总体规划, 在十年以上的时间内, 每年会鼓励进行一些开发建设。

如同方案1, 该方案也响应了社区对于限制高层建筑和过度开发的反馈意见。与方案1相比, 该方案允许的变化和地方改进更多。但与此同时时间跨度也更长。有些地方的改进可能要数十年后等到市场条件改变, 且这一规模的开发对鼓励改造是可行时才能实现。

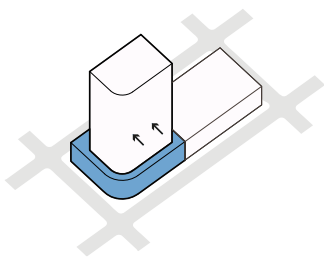
2.2 设计驱动因素

总体规划备选方案的制定使用了多个关键设计驱动因素，以便开发的效果在建成形态上一致，尤其侧重于建筑形态会如何影响到公共领域。

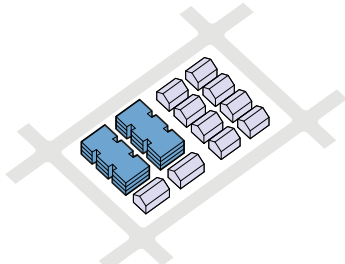
这些驱动因素涵盖了建筑形态的各个方面，包括特点、规模、高度、太阳能、建筑界限后移、细粒结构、导向标识和辨识度。

取决于环境和所拟定建筑的整体配置，每个方案的各个不同区域所采用的方法可能都有些许的不同，但是所有的方法都建立在这些关键驱动因素的基础上。

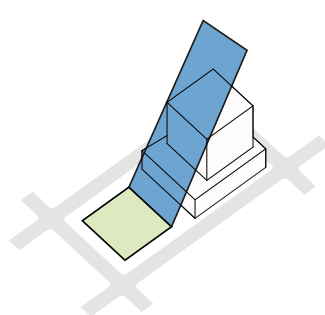
这些设计驱动因素以城市设计和场所营造的最佳实践为基础，经过精心制作以帮助建造一个宜居且充满活力的城镇中心。



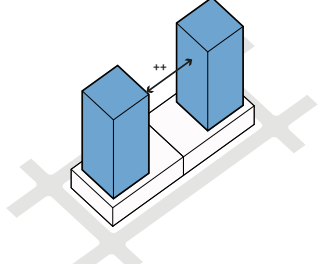
1 地面平台以上建筑物界限后移，以维持建筑规模的辨识度



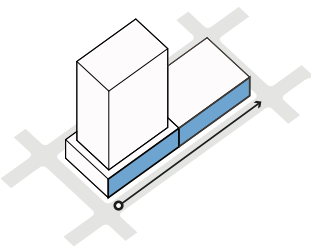
2 与居住区和保护区的规模相协调



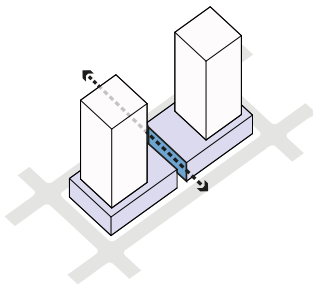
3 保护太阳能设施开放空间



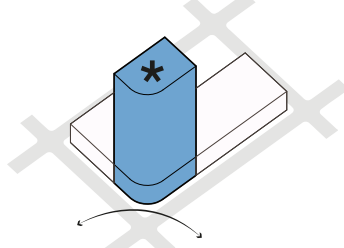
4 在可能情况下最大化高层建筑间的距离



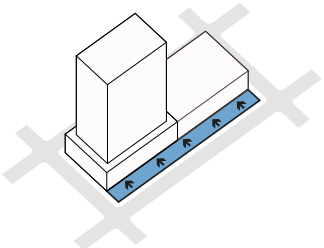
5 维持现有建筑和新开发建筑之间的街墙高度



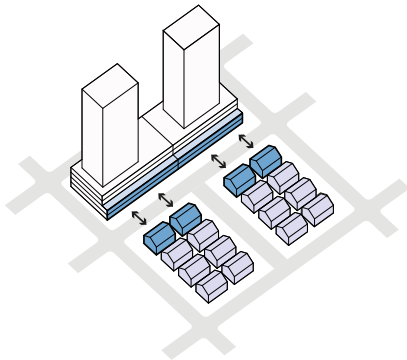
6 保留和新建通路和拱廊



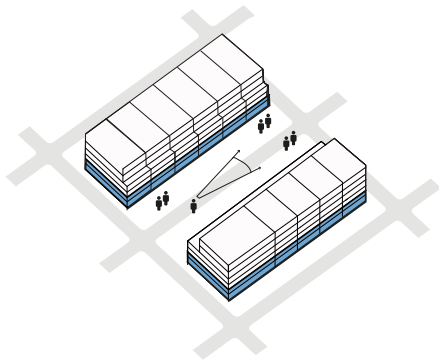
7 聚焦十字路口和辨识度高地块的建筑高度



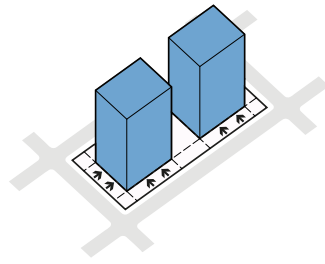
8 狭窄街道上建筑界限后移来拓宽街道



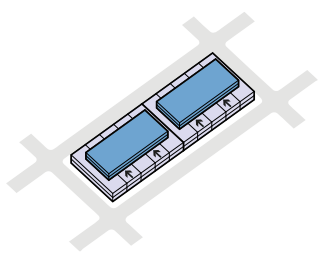
9 平台的尺寸与附近小规模环境相协调，如保护区和住宅



10 考虑让临街面可以活跃热闹，侧重于公共领域的活动



11 按照符合建筑物周围环境的合宜方式将建筑物界限后移



12 维持细纹理地面层的用途，配合现有地段的用途配置

总体规划方案

2.3 建筑形态类型

每种总体规划方案都以楼层多少的方式表明了建筑的高度，也指出了类型，即住宅、混合用途或商业用途。

为了了解未来开建设的体量和规模，按照高度和类型分类的建成项目快照可以帮助大家想象这些规划方案的愿景。

这里的颜色指的是总体规划方案草案中楼层的高度。建议在查阅方案草案时，参考建成形态类型。

这些类型的确定，基于对新州当前开发趋势的清晰了解，也考虑到了会改变建筑密度、形式和便利设施的多重因素。

在每种类型里，都有这种开发规模所具备的典型特点，包括：

-  住宅
开发项目中的居民住宅
-  私人开放空间
可能是排屋的露台空间或公寓的阳台
-  公共开放空间
小区内所有居民共用的公共空间，有户外座椅和花圃
-  混合用途建筑
在建筑占地面积内提供多重用途，如住宅、商业、零售和餐馆
-  融合
开发项目占地的大小随建筑形态的高度而增加，且决定了要让开发可行需要合并多少土地。



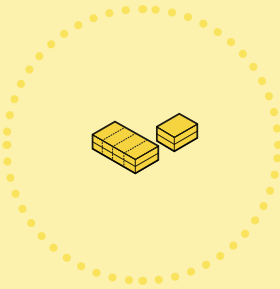
White Gum Valley, David Barr Architects



Putney Hill

半独立式房屋（“Missing Middle”）1-2层

半独立式房屋是一种新型的低层住宅开发类型，最多两层。它通过双重住户概念的使用来增加密度。



-  住宅
-  私人开放空间
-  无需土地合并



Drummoyne, PCA Architects



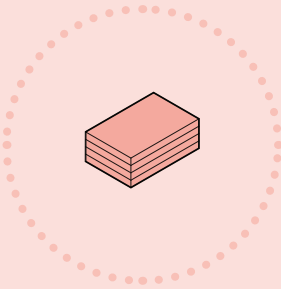
Waterloo, SJB



Erskineville, DKO

中层住宅建筑3-5层

这是一种高密度的住宅开发类型，高度限制在五层楼，用在高密度区和现有低密度住宅区之间实现在高度和规模上的恰当过渡。



-  住宅
-  私人开放空间
-  公共开放空间
-  需要合并的土地非常少



Zetland, Turner



Potts Points, SJB



Lane Cove



Harold Park, MIRVAC



Victoria Park



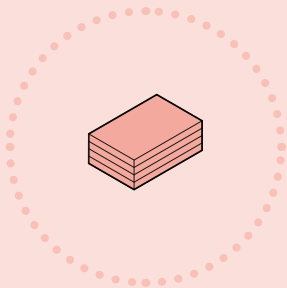
Surry Hills, Woods Bagot



Victoria Park

商业开发3-5层

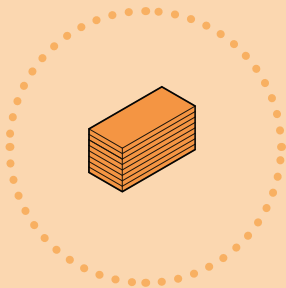
通常容纳服务型建筑如车厂、工业和创新场所的商业建筑，最多五层。



混合用途建筑 无需土地合并

高层住宅6-9层

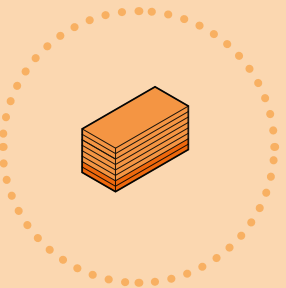
仅供居住的建筑，其高度和密度都较高，可在靠近公共交通的地方支持更大的人口增长，但同时也需要更多的便利设施。



住宅 私人开放空间 公共开放空间 中等程度的土地合并

混合用途6-9层

通常位于高密度区域，交通便利，适合提供当地服务。混合用途建筑是商用和住宅的综合体。低楼层用于包括零售在内的各种商业用途。



住宅 私人开放空间 公共开放空间 混合用途建筑 中等程度的土地合并

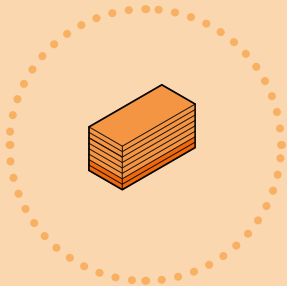


Neutral Bay



Gladesville

地面层为商店，以上为住宅的建筑6-9层
交通繁忙的走廊通常适合地面层为零售店和商店，
以上为住宅的建筑。大量的这类建筑同时还可作为
其它地区躲避噪音和其它污染物的避难所。



- 
住宅
- 
私人开放空间
- 
混合用途建筑
- 
中等程度的土地
合并



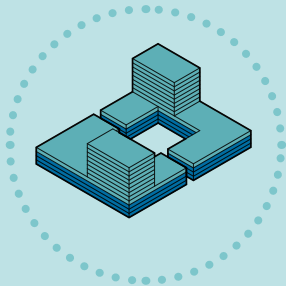
Meadowbank



Surry Hills, SJB



混合用途10-13层
高密度版的混合用途建筑, 通常被视为塔楼和台式
类型, 商业占地面积较大, 可用于需较大楼面的社
区服务如图书馆和超市。



- 
住宅
- 
私人开放空间e
- 
公共开放空间
- 
混合用途建筑
- 
需要进行大量的
土地合并

方案01-仅限主要开发建设项目

3



方案01-仅限主要开发建设项目

3.1 总体规划说明图

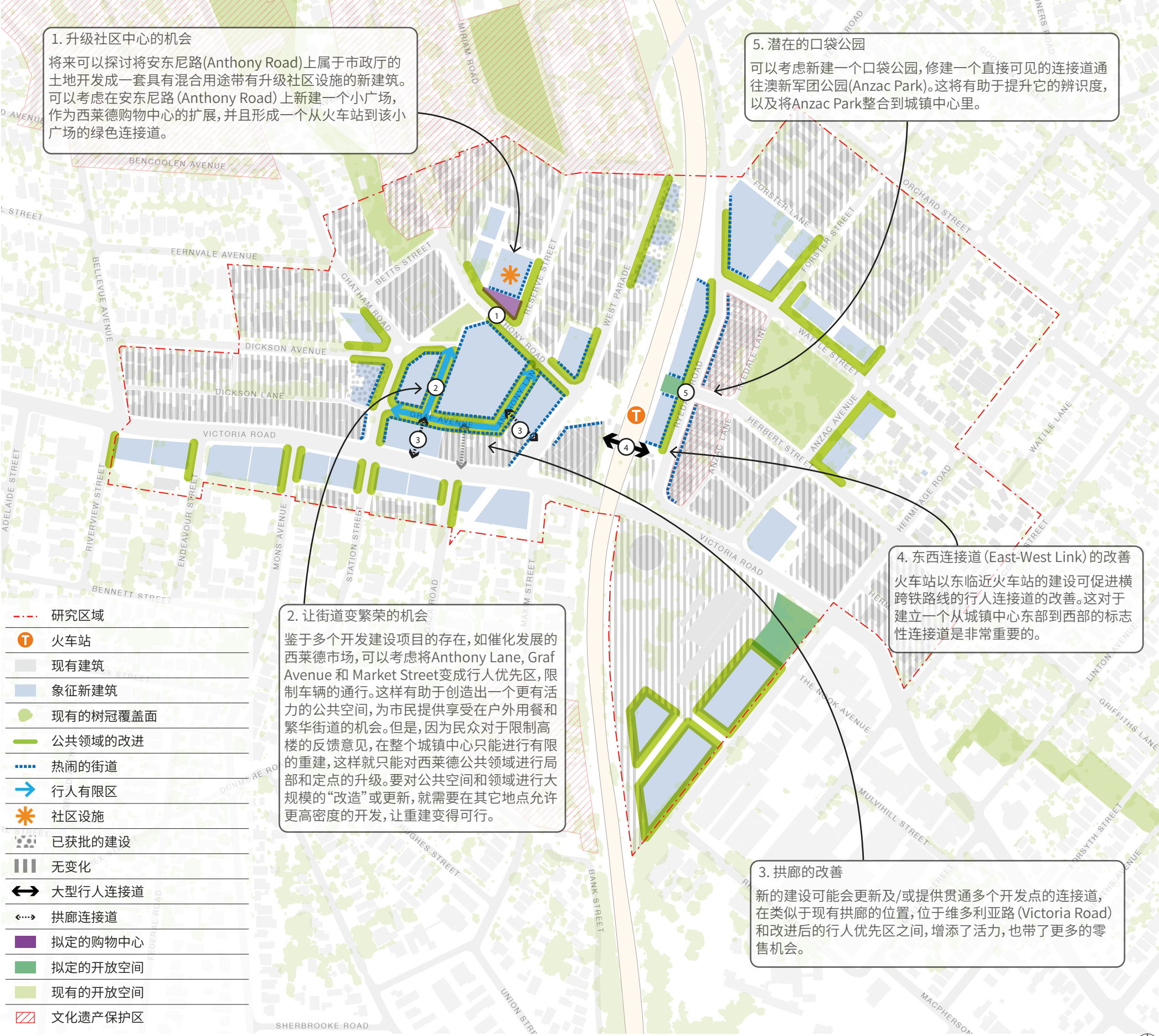
方案1 以战略草案中的基础方案为基础。方案1侧重于通过重新开发在中短期内有可能进行重建(或‘改造’)的几个重点地点,来实现西莱德城镇中心的改变。因为这些开发地的状况(如大小、位置、临街面的情况和外形尺寸规格)、所有权和花费的情况使其开发更可行。主要建设项目在总体规划图上显示为“象征新建筑”。因为在当前的市场条件下,这些地点的条件状况意味着它们的改造更可行。该方案并不排除对其它地方的重新开发。要让重建可行,需要进行土地合并,使其达到再开发所需的地块大小。但是为了鼓励私人土地持有人进行必要的土地合并,就需要提高允许的建筑高度和密度。因此,该方案可能会导致进行的重建很有限和零散,且耗时也不确定,跨度会较长。

虽然该方案响应了民众限制高层建筑和过度开发的社区意见,在通过开发贡献或者《自愿规划协议》来改进西莱德的公共领域方面,能带来的改变有限。因为它提供的开发刺激太少。除了开发项目场地和临近周边以外(即通过改善毗邻开发点的人行道基础设施改善街道),根据拟定的开发规模,可以做出的额外改进很有限。

该方案与西莱德的当前状况相当。最近,几个较大的开发工程(即Coles开发项目)临时性地再开发,带来了一些公共益处,也从中学到了一些教训。虽然市政厅知道社区对于Coles场地的规模和建成形态的看法,但是该重建项目的成果是建成了位于3-5 Anthony Road, West Ryde的社区中心和社区会堂。

总体规划的制定可以帮助市政厅确保建筑的高度和规模得到更好的管理,同时仍然鼓励一些重建。

注意: 新建筑的占地面积仅作参考,需进行详细的城市设计测试来决定建筑形态和是否符合《公寓设计指南》(Apartment Design Guideline)的规定



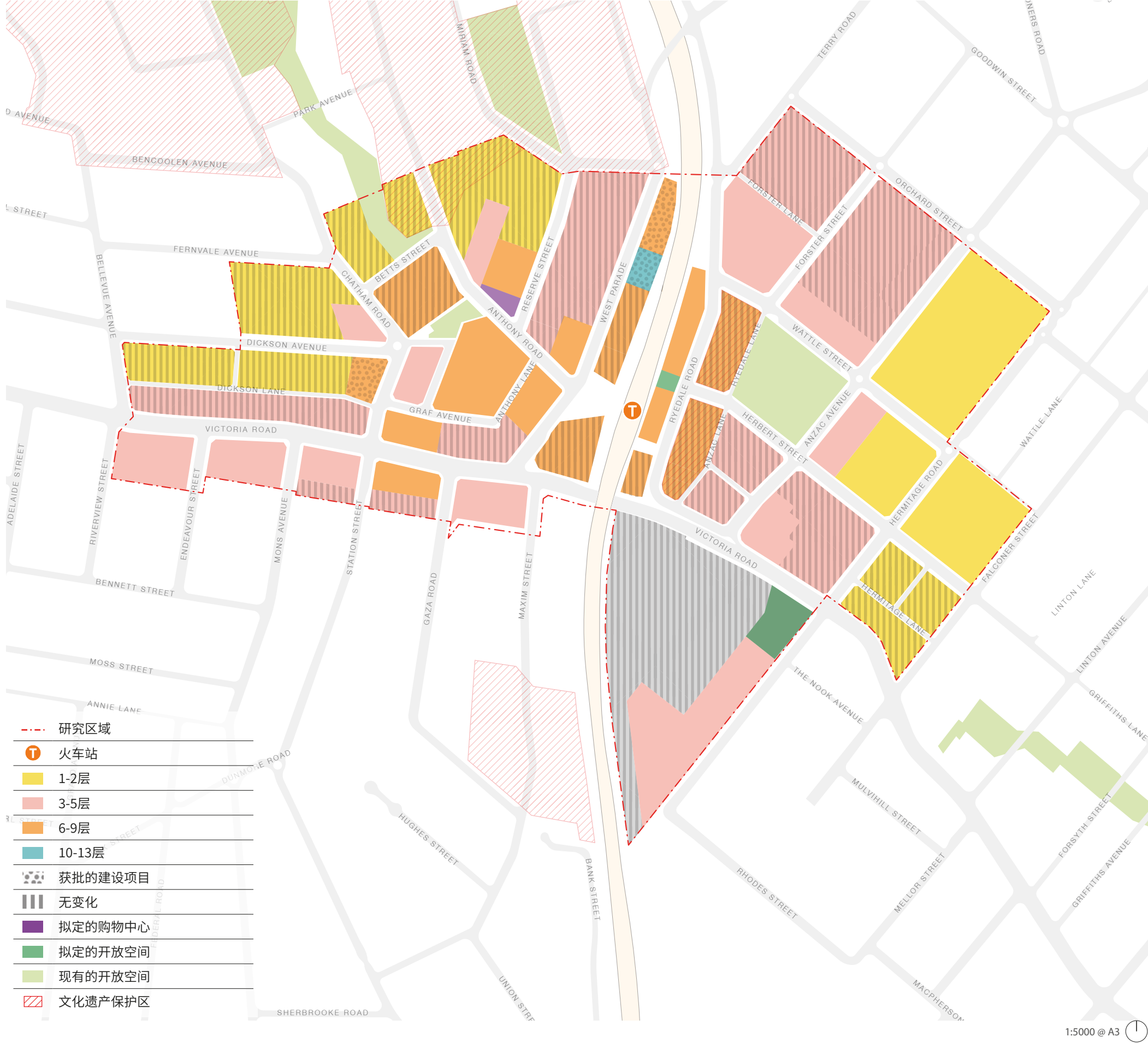
方案01-仅限主要开发建设项目

3.2 高度

方案01的高度规划通常整体上是低高度的。城镇中心大部分的现有状况都不会有什么改变。

在火车站以西城镇中心的核心地段,可以提升建筑高度和密度的主要建设点通常都有设定6-9层楼高的限制。根据该方案,城镇中心最高的建筑是一个已经获得批准的建设项目,位于West Parade上火车站北边土地及公屋部 (Land and Housing Corporation)) 的所在地。该开发点新建建筑物的围护结构(即大小和规模)得到了州政府的批准。由于可行性的原因,其它地方大部分都保持不变,因此建筑物的高度比较零散。

以下页面显示了几个有特点区域的指示性高度和效果,也列出了为达到此处所显示的高度和密度所建议采用的一些原则和设计驱动因素。



方案02-长期变化

4



方案02-长期变化

4.1 总体规划说明图

方案2 实施和发展战略草案中的激励方案。方案2建议以循序渐进的方式来改造,从而从长期来看能实现整个西莱德城镇中心在建筑形态上的一致性。该方案建议提高选定地点开发建设高度和密度,从而加速整个城镇中心经济的发展,造福民众。由于目前开发建设市场和西莱德开发可行性的原因,预计重新开发将在很长一段时间内循序渐进地进行。

据此方案,开发很可能首先在研究区域(也就是火车线以东)的外围地区进行,以形成促进城镇中心核心地段再开发所需的群聚效应(即人口)。随着场地一个接一个地慢慢重建,这将促进其它地方的改变,使它们的重建变得可行,并进一步地促进城镇中心的发展和振兴。

此方案中的“长期”指的是该总体规划会在十年以上的时间里每年鼓励进行一些开发。结果是,城镇中心会变得更自己自足、更有活力,更少依赖顾客驾驶更远距离来城镇中心,也不再那么容易收到附近其它城镇中心竞争的影响。

如同方案1,该方案也响应了社区对于限制高层建筑和过度开发的反馈意见。与方案1相比,该方案允许的变化和地方改进更多。但与此同时时间跨度也 longer。有些地方的改进可能要数十年后等到市场条件改变,且这一规模的开发对鼓励改造是可行时才能实现。

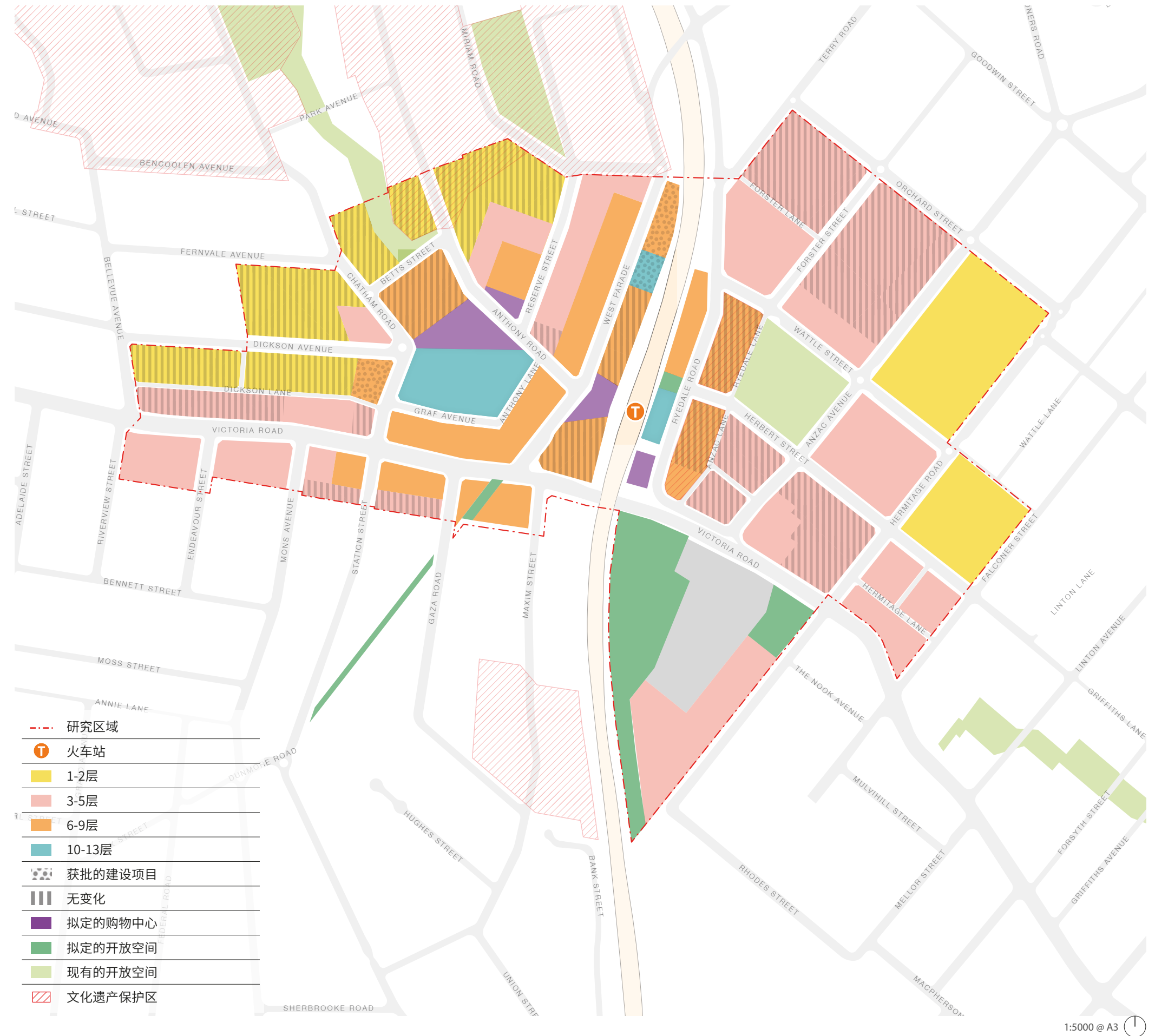
与方案1相比,方案2 能更大程度的改进西莱德的公共领域和基础设施,但是这很可能需要长时间才能实现。有些地区重建的时间要早,因此群聚效应(人口)将达到一定数量,使得市场条件转变,从而进一步地促进开发重建,让这些改进加速实现。

注意: 新建筑的占地面积仅作参考,需进行详细的城市设计测试来决定建筑形态和是否符合《公寓设计指南》(Apartment Design Guideline) 的规定。



4.2 高度

以下页面显示了几个有特点区域的指示性高度和效果,也列出了为达到此处所显示的高度和密度所建议采用的一些原则和设计驱动因素。



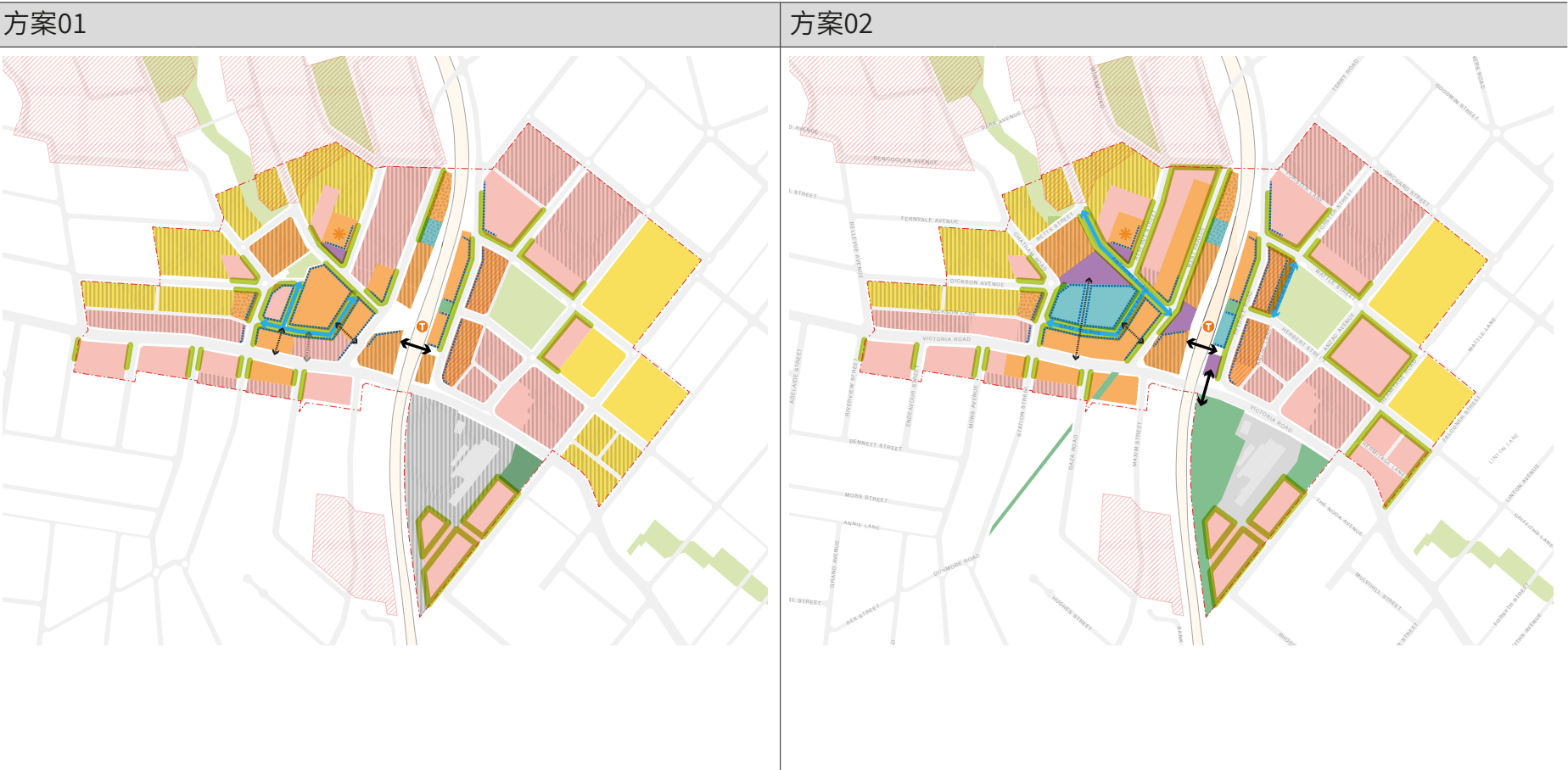
方案对比

5



方案对比

	研究区域
	火车站
	1-2层
	3-5层
	6-9层
	10-13层
	获批的建设项目
	无变化
	公共领域的改进
	热闹街道
	行人有限区
	社区设施
	大型行人连接道
	拱廊连接道
	拟定的购物中心
	拟定的开放空间
	现有的开放空间
	文化遗产保护区



基础设施和公共利益				
变化大小？	小	因为缺乏重大以及连贯性的开发	中-大	随着市场条件改变从长远看
通过开发建设上的贡献, 这可以带来什么样的改进机会？	低	只有可能改进特定地方以及私人开发建筑附近的街道	高	长期来看, 可带来更大效益, 但只有等到市场条件允许进行开发之后。
从整体来看, 它是否有实现西莱德的社区展望？	没有	不太可能实现地方改善或主要的LSPS 政策	有	随着市场条件改变从长远看
建筑形态效果				
会是什么样的规模？	不一致	零散的开发建设将很难控制	中等-高	郊区中等规模渐过渡到核心地段的高规模
对于便利设施和交通的影响是什么？	小	对开放空间、交通和停车的影响很微小, 但同时也不会提供额外的服务。	中等	将逐步提高, 并会对活动、交通和开放空间造成影响, 但是在可控的范围。
对于规模的恰当说法是什么？	西莱德 (West Ryde)	像现在这样的分散开发将保持不变	莱恩科夫 (LANE COVE) 或五码头 (FIVE DOCK)	显示更可控且渐进的高度, 代表了精心设计的市中心
时间和交付完成				
改建的速度多快？	断断续续的	分散开发将断断续续且没有一致性。	慢-中等速度	有些可能在中期完成, 但大多数需要长期
会发生得很快吗？	不会	依赖市场条件的转变, 而这会需要时间	不会	可能主要在长期内发生
是否需要长期的战略来确保完成交付？	不需要	依赖现有的规划控制和机制	需要	将需要应对需求和愿望上的转变
可行性				
在现有的市场条件下是否可行？	否	一些主要建设项目可行, 但大部分要依赖市场变化	否	一些主要建设项目可行, 但大部分要依赖市场变化
需要大幅修改规划吗？	要	一些主要的建设项目需要针对特定开发工程所做的规划提议来修改现行的管控。	要	需要使用“missing middle”类型建筑和针对特定开发工程所做的规划提议来修改现行的管控
改造所用的土地是什么类型？	催化发展用地/政府土地/私人土地	主要的催化发展用地上的建设要快一些, 其中包括政府所持土地和私人土地, 但是小片的土地很难合并。	催化发展用地/政府土地/私人土地	考虑到长期变化, 将小地块合并起来会更可行, 也就是将主要的催化发展用地、政府用地和大片私有土地整合起来做建设。