

# Tái thiết Riverwood

## Các câu hỏi thường gặp

Tháng 8 năm 2022

### Chung cư Riverwood

#### Những gì đang xảy ra ở Riverwood?

Công ty Nhà Đất NSW (Land and Housing Corporation – LAHC) đang cùng cộng đồng tái thiết chung cư Riverwood.

Sau khi tham khảo ý kiến của cộng đồng trong 5 năm qua, LAHC đã hoàn thiện và nộp đề xuất phân vùng lại và kế hoạch tổng thể lên Bộ Kế hoạch và Môi trường (Department of Planning and Environment – DPE) để yêu cầu sửa đổi các điều lệ về quy hoạch kiểm soát những gì có thể được phép xây dựng tại chung cư Riverwood.



Trong thời gian 15 đến 20 năm tới, công trình tái thiết sẽ thay thế những căn nhà cũ kỹ của LAHC bằng những căn nhà ở xã hội và tư nhân mới kèm các tiện ích, dịch vụ cộng đồng và khoảng 5 hecta các công viên, khu vườn cộng đồng và quảng trường.

Công trình tái thiết sẽ cung cấp thêm khoảng 2.800 căn nhà, giúp giải quyết nhu cầu nhà ở ngày càng tăng và thay đổi tại khu vực này. Đây là một phần của chương trình cung cấp những căn nhà ở xã hội hiện đại hơn ở các khu vực Canterbury-Bankstown và Georges River.

Khu vực tái thiết nằm trong ranh giới Killara Avenue, Union Street, Kentucky Road, Washington Avenue và Belmont Road.

Công trình tái thiết sẽ tạo ra cộng đồng an toàn, năng động và bao gồm mọi người, có cả nhà ở xã hội lẫn nhà ở tư nhân hiện đại, cùng các cửa tiệm, tiện ích cộng đồng, công viên và nơi công cộng thoáng rộng.

DPE đã triển lãm công khai đề xuất phân vùng lại để lấy ý kiến đóng góp của cộng đồng cho đến Chủ Nhật ngày 11 tháng 9 năm 2022.

#### Tại sao lại tái thiết chung cư Riverwood?

Nhà ở xã hội tại chung cư Riverwood đã được xây vào thời điểm khác cho nhu cầu khác.

Hầu hết nhà ở xã hội tại chung cư Riverwood đã xây vào thập niên 1960 và 1970. Những căn nhà này đã gần hết tuổi thọ dự kiến, ngày càng khó bảo trì và không đáp ứng các tiêu chuẩn về thiết kế, tiện dụng hoặc môi trường hiện đại cho nhà ở. Tái thiết chung cư Riverwood sẽ cung cấp nhà ở phù hợp, đáp ứng các tiêu chuẩn thiết kế, bền vững và khả năng tiếp cận hiện đại.

# Tái thiết Riverwood

## Các câu hỏi thường gặp



Tháng 8 năm 2022

### Nhu cầu nhà ở xã hội ngày càng thay đổi.

Hầu hết các nhà ở xã hội tại chung cư Riverwood đều ở dạng các căn hộ đi cầu thang bộ lên nhiều tầng, không có thang máy hoặc sửa đổi cho người thuê nhà có nhu cầu cao hơn. Những căn nhà này không phù hợp với người lớn tuổi và những người bị hạn chế về di chuyển. Nhu cầu ưu tiên về nhà ở xã hội hiện nay tại địa phương là cao nhất đối với những người cần nhà nhỏ hơn và tiện dụng, đặc biệt là người lớn tuổi. Tái thiết chung cư Riverwood sẽ cung cấp những căn nhà tiện dụng hơn và hỗ trợ nhà ở cho những người dễ bị tổn thương nhất ở đầu danh sách chờ ưu tiên của Chính phủ NSW.

### Tái thiết chung cư Riverwood sẽ đem lại những tiện ích tốt hơn cho toàn thể cộng đồng.

Tái thiết chung cư Riverwood sẽ tạo ra cộng đồng sinh động và kết nối, với nhà ở hiện đại, tiện dụng và dễ đi lại bằng phương tiện chuyên chở và có nơi chốn công cộng thoáng rộng. Cung cấp thêm nơi chốn công cộng thoáng rộng, các tiện ích cộng đồng tốt hơn và các cửa tiệm ở địa phương có thể giúp quý vị dễ dàng thực hiện những việc hàng ngày, như mua sắm hàng tạp hóa và gặp gỡ bạn bè.

Riverwood đã được chính quyền tiểu bang và địa phương xác định là địa điểm thích hợp để tăng nguồn cung nhà ở, nhà ở đa dạng và không quá đắt đỏ. Riverwood có rất nhiều phương tiện chuyên chở công cộng.

**Công trình tái thiết đã đề xuất sẽ hồi sinh khu vực này**, giúp biến nơi này thành nơi rất đáng sống, với các kết quả kinh tế và xã hội tốt hơn cho cả cư dân hiện tại lẫn tương lai.

Cư dân những căn nhà có thêm này sẽ hỗ trợ các doanh nghiệp và cửa tiệm địa phương, củng cố trung tâm thị trấn Riverwood và khuyến khích phát triển thương mại và bán lẻ hơn nữa trong khu vực.

#### Tái thiết chung cư Riverwood sẽ cung cấp:



Cả nhà ở xã hội lẫn nhà ở tư nhân



Kết quả kinh tế và xã hội tốt hơn cho cư dân nhà ở xã hội hiện tại và tương lai



Nhà mới, thiết kế đẹp, đáp ứng các tiêu chuẩn về khả năng tiếp cận



Nhiều nhà ở hiện đại khác nhau, chất lượng phù hợp với các phong cách sống khác nhau

## Quy trình lập kế hoạch

LAHC đã yêu cầu DPE sửa đổi các điều lệ về quy hoạch, kiểm soát những gì có thể được phép xây dựng tại chung cư Riverwood. LAHC đã soạn thảo đề xuất quy hoạch phân vùng lại và dự thảo kế hoạch tổng thể, đây là những tài liệu chính thức cần thiết để thực hiện thay đổi này.

Đề xuất quy hoạch yêu cầu sửa đổi các điều lệ đối với những gì có thể được xây dựng. Kế hoạch tổng thể cho thấy vị trí có thể xây dựng các tòa nhà, đường lộ, công viên và các cơ sở cộng đồng mới.

Các kế hoạch này hiện đang triển lãm công khai và cộng đồng có thể xem và nộp bản trình bày ý kiến chính thức cho DPE để đóng góp ý kiến. Đợt triển lãm này kết thúc vào ngày 11 tháng 9 năm 2022. Trong thời gian này, LAHC sẽ chia sẻ thông tin để giúp cộng đồng hiểu rõ hơn về đề xuất và cách đóng góp ý kiến cho DPE.

DPE sẽ xem xét ý kiến cộng đồng đóng góp khi quyết định xem có đề nghị Bộ trưởng Kế hoạch và Nhà ở chấp thuận những thay đổi đã đề xuất hay không. Xem dòng thời gian bên dưới để biết thêm thông tin.

# Tái thiết Riverwood

## Các câu hỏi thường gặp



Tháng 8 năm 2022

### Dòng thời gian

Công trình tái thiết chung cư Riverwood là dự án dài hạn sẽ thực hiện theo từng giai đoạn trong 15 đến 20 năm tới.

Dòng thời gian này phác thảo những gì đã xảy ra cho đến nay, những gì đang xảy ra hiện tại và thời điểm chúng tôi dự kiến sẽ thực hiện dự án.

Chúng tôi cam kết thường xuyên phổ biến tin tức cập nhật đến cộng đồng trong suốt thời gian này.

#### 2016 – 2021

- Tham khảo ý kiến các bên liên quan chính và cộng đồng để soạn thảo kế hoạch tổng thể đầu tiên
- Tham khảo ý kiến của cộng đồng rộng rãi về kế hoạch tổng thể đầu tiên
- Chuẩn bị các nghiên cứu kỹ thuật và tài liệu hỗ trợ

#### 2022 – CHÚNG TA Ở ĐÂY

- Triển lãm công khai đề xuất phân vùng lại để lấy ý kiến đóng góp
- DPE sẽ đánh giá đề xuất phân vùng lại

#### 2023 – 2024

- DPE sẽ quyết định về đề xuất phân vùng lại
- Nếu đề xuất phân vùng lại được chấp thuận, LAHC sẽ tìm đối tác thi công để tái thiết các căn hộ thuộc quyền sở hữu của LAHC, cũng như cơ sở hạ tầng hỗ trợ bao gồm đường sá, công viên và các cơ sở cộng đồng.

#### Khoảng cuối 2024 – 2025

- Sẽ soạn thảo đơn xin và nộp trong thời gian này. Sẽ tham khảo ý kiến của cộng đồng thêm nữa trong quy trình này
- Giai đoạn đầu tiên của việc di dời cho cư dân nhà ở xã hội có thể sẽ bắt đầu vào khoảng cuối năm 2024

#### 2026 – 2027

- Theo dự kiến, các đơn xin xây dựng cho giai đoạn tái thiết đầu tiên sẽ được phê duyệt trong thời gian này
- Công trình xây dựng giai đoạn đầu

#### 2028 – 2043

- Các giai đoạn tiếp theo của quy trình di dời cư dân nhà ở xã hội
- Soạn thảo thêm đơn xin xây dựng
- Xây dựng nhà ở mới, các công viên và cơ sở hạ tầng

### Đề xuất phân vùng lại là gì?

Đề xuất phân vùng lại là văn bản yêu cầu thay đổi các điều lệ về cách thức phát triển và sử dụng đất. Quy trình này gọi là phân vùng lại và bao gồm yêu cầu DPE sửa đổi các biện pháp kiểm soát phân vùng và phát triển nêu trong kế hoạch môi trường địa phương (LEP).

### LEP là gì?

LEP là văn bản quy hoạch đề ra các điều lệ về cách phát triển và sử dụng đất như thế nào. LEP giúp hướng dẫn các quyết định quy hoạch bằng cách đặt ra các biện pháp kiểm soát phân vùng và phát triển áp dụng cho một địa điểm cụ thể.

### Kế hoạch tổng thể là gì?

Kế hoạch tổng thể là văn bản cho thấy vị trí có thể xây các tòa nhà, đường sá, công viên và các cơ sở cộng đồng mới.

### Tôi có thể xem văn bản này ở đâu?

Truy cập [www.planning.nsw.gov.au/riverwood](http://www.planning.nsw.gov.au/riverwood) để xem đề xuất phân vùng lại và kế hoạch tổng thể

### Tôi có thể đóng góp ý kiến bằng cách nào?

Quý vị có thể nộp bản trình bày ý kiến chính thức theo những cách sau:

**Truy cập:** [www.planning.nsw.gov.au/riverwood](http://www.planning.nsw.gov.au/riverwood)

**Email:** [riverwood@planning.nsw.gov.au](mailto:riverwood@planning.nsw.gov.au)

**Viết thư gửi cho:** Attn: Director Metro East and South  
Department of Planning and Environment  
Locked Bag 5022  
Parramatta NSW 2124

### Khi nào thì có lẽ sẽ khởi công xây dựng?

Nếu đề xuất phân vùng lại được chấp thuận, có lẽ việc xây dựng cơ sở hạ tầng để hỗ trợ công trình tái thiết chung cư sẽ bắt đầu vào năm 2026 và tiếp tục trong thời gian 15-20 năm tới.

# Tái thiết Riverwood

## Các câu hỏi thường gặp



Tháng 8 năm 2022

### Giao tiếp với cộng đồng

#### Cho đến nay, cộng đồng đã tham gia quy trình này như thế nào?

LAHC đã lên kế hoạch tái thiết chung cư Riverwood kể từ năm 2016. Đã thực hiện việc tham khảo ý kiến của cộng đồng rộng rãi, các cơ sở cung cấp dịch vụ địa phương, các hội đồng thành phố và các cơ quan chính phủ tiểu bang kể từ năm 2016. Cho đến nay, chúng tôi đã có hơn 500 điểm liên lạc riêng với người dân và các bên liên quan, những người đã cung cấp ý tưởng.





Kết quả của việc tham khảo ý kiến này đã giúp hình thành kế hoạch tổng thể và đề xuất phân vùng lại, đồng thời, chỉnh sửa bản thiết kế để kết hợp những ý kiến đã nhận được sau mỗi đợt tham khảo ý kiến và đóng góp ý kiến của cộng đồng.

Vào năm 2017, chúng tôi đã giao tiếp với cộng đồng về dự thảo kế hoạch tổng thể nhằm cung cấp khoảng 6.000 căn nhà. Theo ý phản cộng đồng đã đóng góp, chúng tôi đề xuất khoảng 3.900 căn nhà – ít hơn 2.100 căn nhà so với đề xuất ban đầu.

Chiều cao các tòa nhà đã giảm xuống từ 20 tầng trong kế hoạch tổng thể dự thảo ban đầu còn tối đa 12 tầng ở ba địa điểm như đề xuất hiện nay.

Cho đến nay, ý kiến đóng góp ủng hộ số lượng nơi công cộng thoáng rộng đã đề xuất, có các cửa tiệm và cơ sở cộng đồng, cải thiện đường sá và kết nối với Khu bảo tồn Lạch Salt Pan và Trường Công lập Riverwood, vì vậy, tất cả những điều này đã được giữ lại trong kế hoạch.

Dựa trên ý kiến cộng đồng đã đóng góp, các kế hoạch bao gồm:

 <p>Chiều cao tòa nhà thấp hơn với 3 địa điểm có tối đa 12 tầng</p>	 <p>Công viên, nơi chốn cây cỏ xanh và khu vườn cộng đồng</p>
 <p>Nhiều loại nhà ở để khuyến khích nhiều loại hộ gia đình khác nhau đến các khu vực đó</p>	 <p>Các con đường dành cho xe đạp và đi bộ nối với nhau và các con đường tốt hơn</p>

#### Hiện nay giao tiếp với cộng đồng như thế nào?

Trong thời gian triển lãm công khai, LAHC đang phổ biến thông tin qua nhiều kênh như bản tin, phổ biến thông tin ngắn gọn, các buổi phổ biến thông tin trực tuyến và gặp trực tiếp, quảng cáo trên báo, áp phích, phương tiện truyền thông xã hội và trang mạng. Ngoài ra cũng đã dịch thông tin sang một số ngôn ngữ cho cư dân không nói tiếng Anh.

LAHC đang phổ biến chi tiết các kế hoạch, trả lời các câu hỏi và khuyến khích mọi người đóng góp ý kiến trực tiếp cho DPE. LAHC không thay mặt DPE thu thập ý kiến đóng góp chính thức nhưng chúng tôi sẽ chia sẻ tóm tắt những gì chúng tôi nhận được sau khi đợt triển lãm kết thúc.

# Tái thiết Riverwood

## Các câu hỏi thường gặp



Tháng 8 năm 2022

### Cung cấp nhiều loại nhà ở khác nhau

#### Tại sao LAHC đề xuất kết hợp nhà ở tư nhân vào công trình tái thiết chung cư Riverwood?

LAHC đang hợp tác với các lĩnh vực nhà ở tư nhân, phi chính phủ và nhà ở cộng đồng để tái thiết các chung cư nhà ở xã hội, tạo ra các cộng đồng mà có cả nhà ở xã hội lẫn nhà ở tư nhân. Cách thức này giúp người dân nhà ở xã hội và nhà ở tư nhân thuận tiện hơn về phương tiện chuyên chở và việc làm, cùng các tiện ích cộng đồng và nơi công cộng thoáng rộng tốt hơn.

Các lợi ích của việc có cả nhà ở xã hội lẫn nhà ở tư nhân là rõ ràng. Ở NSW, các dự án tái thiết để có các loại nhà ở sở hữu hỗn hợp đã mang lại những cộng đồng an toàn hơn với kết quả giáo dục mạnh hơn, các cơ sở và chương trình cộng đồng tốt hơn và kết quả sức khỏe khả quan hơn.

#### Dự án này sẽ xây bao nhiêu nhà ở xã hội?

Một thành phần quan trọng trong công việc của Công ty Nhà đất NSW (LAHC) là xây dựng các cộng đồng sở hữu hỗn hợp để tích hợp nhà ở xã hội và nhà ở tư nhân trên toàn NSW. Nhà ở xã hội mới sẽ có thiết kế đẹp và nhìn tương tự các nhà ở tư nhân khác trong khu vực.

Khi tái thiết các khu nhà ở xã hội tập trung, LAHC mong muốn tạo ra các cộng đồng xã hội đa dạng, nhiều loại nhà ở, nơi công cộng cây cỏ xanh thông thoáng hơn, tiện ích cộng đồng tốt hơn, mạng lưới giao thông kết nối với nhau tốt hơn và những nơi bán lẻ tốt hơn.

Mục đích của LAHC là tối đa hóa kết quả nhà ở xã hội như một phần của quy trình tái thiết chung cư với quyền sở hữu hỗn hợp. Chúng tôi sẽ đặt mục tiêu có khoảng 30% nhà ở xã hội và 70% nhà ở tư nhân tại chung cư Riverwood để tạo ra cộng đồng đa dạng về mặt xã hội và có được những kết quả tích cực mà chúng tôi đã thấy ở các dự án tái thiết chung cư khác bao gồm nhà ở, giáo dục và việc làm, đồng thời giảm thiểu tội phạm và hành vi phản cảm xã hội. Điều này phù hợp với Future Directions, cơ sở của chính sách Chính phủ NSW để tái thiết nhà ở xã hội, để ra mục tiêu xây 30% nhà ở thông qua hình thức các cộng đồng sở hữu hỗn hợp trên khắp NSW. Số nhà ở còn lại sẽ là nhà tư nhân.

Dựa trên kế hoạch tổng thể và đề xuất phân vùng lại, 30% nhà ở sẽ là khoảng 1.000 căn nhà, thay thế số nhà ở xã hội hiện có tại chung cư Riverwood.

Mức hỗn hợp nhà ở cuối cùng sẽ tùy thuộc vào việc chấp thuận đề xuất phân vùng lại và việc tham gia của ngành công nghiệp trong quy trình đấu thầu để chỉ định đối tác thi công.

Nếu kế hoạch tổng thể được phê duyệt, thì sẽ soạn thảo các kế hoạch chi tiết để xác định mức độ hỗn hợp nhà ở đã đề xuất và chúng tôi sẽ phổ biến những điều này trong các bản tin cập nhật trong tương lai.

#### Tại sao dự án không xây nhà giá cả phải chăng?

Mục đích của LAHC là tối đa hóa kết quả nhà ở xã hội như một phần của quy trình tái thiết chung cư sở hữu hỗn hợp và nhằm mục tiêu 30% số lượng nhà ở tái thiết sẽ xây dưới dạng nhà ở xã hội. Bất kỳ nhà ở giá cả phải chăng nào cũng sẽ giảm số lượng nhà ở xã hội có thể xây tại chung cư Riverwood.

Điều quan trọng là nhà ở tư nhân trong tương lai tại chung cư Riverwood chiếm không ít hơn 70% tổng số nhà ở vì sẽ dùng tiền bán nhà ở tư nhân để xây nhà ở xã hội mới, cơ sở hạ tầng, công viên và các tiện ích cộng đồng.

#### Liệu nhà ở xã hội và nhà ở tư nhân có giống nhau về kích thước và hình thức hay không?

Nhà ở xã hội và nhà ở tư nhân sẽ được thiết kế và xây dựng cao bằng nhau và sẽ có 1, 2 và 3 phòng ngủ để phục vụ nhu cầu khác nhau của người dân.

LAHC đã làm việc chặt chẽ với Kiến trúc sư của Chính phủ để soạn thảo các yêu cầu về [Thiết kế Tốt cho Nhà ở Xã hội](#), sẽ được thực hiện trong thiết kế tương lai cho chung cư Riverwood. Tất cả nhà ở xã hội cũng sẽ được xây dựng theo ít nhất Tiêu chuẩn Cấp độ Bạc của [Nguyên tắc Thiết kế Nhà ở Có thể Cư ngụ được](#), tiện dụng hơn cho người lớn tuổi và người khuyết tật.

# Tái thiết Riverwood

## Các câu hỏi thường gặp



Tháng 8 năm 2022

### Nhà ở và hình thức xây dựng

#### Sẽ xây những loại nhà ở nào?

Sẽ xây những căn hộ và dãy nhà ở, có 1, 2 và 3 phòng ngủ, được thiết kế để phục vụ nhu cầu khác nhau của mọi người. Sẽ có cả nhà ở xã hội lẫn nhà ở tư nhân có cùng thiết kế chất lượng cao và hấp dẫn khi nhìn từ đường lộ.

Tất cả các tòa nhà căn hộ đều có nơi công cộng thoáng rộng và sân vườn để cư dân tận hưởng.

#### Các tòa nhà sẽ cao bao nhiêu?

Chung cư Riverwood sẽ được chia thành hai khu dân cư, Khu Công viên Đô thị Roosevelt, nằm ở góc đông nam chung cư và Khu Căn hộ Sân vườn, ở phía tây bắc chung cư.

Khu Công viên Đô thị Roosevelt sẽ là phần mở rộng của trung tâm thị trấn Riverwood và sẽ cao từ 3 đến 12 tầng ở ba địa điểm. Các căn hộ ở tầng cao hơn sẽ được xây ở những khu vực duy trì sự riêng tư và ánh sáng tự nhiên cho các căn nhà lân cận.

Khu Căn hộ Sân vườn sẽ bao gồm các căn hộ dân cư có vườn phía trước, nơi công cộng thoáng rộng và một số các căn hộ có vườn trên sân thượng. Các tòa nhà căn hộ có chiều cao từ 3 đến 6 tầng. Các căn hộ bên cạnh Khu bảo tồn Lạch Salt Pan sẽ có tối đa 4 tầng.



# Tái thiết Riverwood

## Các câu hỏi thường gặp



Tháng 8 năm 2022

### Ai sẽ xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà ở đã đề xuất?

Nếu đề xuất được chấp thuận, LAHC sẽ tìm đối tác thi công để xây dựng cơ sở hạ tầng hỗ trợ và nhà ở mới trên đất LAHC. Việc tìm đối tác thi công sẽ bắt đầu vào năm 2023 và mất khoảng 18–24 tháng.

Nhà ở mới trên đất của tư nhân sẽ chỉ được xây nếu chủ sở hữu hiện tại chọn tái thiết đất của họ.

### Các tiện ích và dịch vụ cộng đồng

#### Liệu sẽ có trung tâm cộng đồng?

Kế hoạch bao gồm lên đến 4.800m<sup>2</sup> diện tích sàn không phải nhà ở. Diện tích này có thể được sử dụng cho siêu thị nhỏ, nhà trẻ, quán cà phê và các nơi cộng đồng khác.

Trung tâm Cộng đồng Riverwood, bên cạnh khu đất liền kề chung cư Riverwood, sẽ tiếp tục hoạt động và phục vụ cộng đồng địa phương. Hội đồng Thành phố sẽ thu các khoản đóng góp để phát triển và dùng để tài trợ công trình mở rộng các cơ sở cộng đồng (ví dụ: thư viện, cơ sở giải trí, v.v.) trong toàn bộ phần còn lại của địa phận Chính quyền địa phương Canterbury Bankstown.

#### Làm thế nào để giải quyết nhu cầu gia tăng đối với các dịch vụ ở trong vùng?

LAHC sẽ tiếp tục giao tiếp với các cơ quan chính phủ bao gồm Bộ Giáo dục NSW, Bộ Giao thông Vận tải NSW và Bộ Y tế NSW, và các cơ sở cung cấp dịch vụ phi chính phủ trong suốt quy trình tái thiết để giúp định hình việc tổ chức và cung cấp dịch vụ trong tương lai.

#### Liệu các kế hoạch sẽ bao gồm các cửa tiệm, quán cà phê và các dịch vụ khác?

LAHC đang yêu cầu sự chấp thuận để thay đổi các điều lệ về quy hoạch kiểm soát những gì có thể được xây dựng tại khu đất Riverwood. Điều này bao gồm việc yêu cầu thực hiện các thay đổi cho phép xây dựng các cửa tiệm, quán cà phê và các dịch vụ khác trong khu láng giềng mới.

#### Sẽ có bao nhiêu nơi chốn cây cỏ xanh?

Công trình tái thiết chung cư Riverwood sẽ có khoảng 5 hécta nơi công cộng thoáng rộng, tương đương với 10 sân bóng đá.

Bao gồm 6 công viên mới và 2 công viên hiện tại (Khu bảo tồn Kentucky Road và Khu vườn Salt Pan). Tất cả cư dân trong khu vực tái thiết sẽ cách nơi chốn thoáng rộng đi bộ trong thời gian 200m và không phải băng qua nhiều con đường để đến đi đó.

#### Các công viên mới bao gồm:

- **Công viên Roosevelt** sẽ phục vụ nhu cầu của cộng đồng Riverwood rộng lớn hơn. Bãi cỏ lớn ở trung tâm sẽ cung cấp nơi chốn cây cỏ xanh mát mẻ, bao gồm sân thể thao bình dân và thiết bị tập thể dục
- **Công viên Vườn Cộng đồng** sẽ có bãi cỏ cộng đồng mới bên cạnh khu vườn cộng đồng hiện tại
- **Công viên Cộng đồng** sẽ là khu vườn cộng đồng (tương tự Khu bảo tồn Karne Street)
- **Quảng trường Dân sinh** sẽ có các sân thể thao và chỗ ngồi bình dân, tạo cơ hội cho các phiên chợ cuối tuần và lắp đặt các tác phẩm nghệ thuật
- **Greenway Cộng đồng** sẽ cung cấp nơi công cộng thoáng rộng giữa Trường Công lập Riverwood và Công viên Roosevelt, có các khu vui chơi, chỗ ngồi và khu vực tụ tập.
- **Quang cảnh Salt Pan** sẽ là nơi công cộng thoáng rộng dẫn đến Khu bảo tồn Lạch Salt Pan.

# Tái thiết Riverwood

## Các câu hỏi thường gặp



Tháng 8 năm 2022

### Hỗ trợ cư dân nhà ở xã hội

#### Cư dân nhà ở xã hội hiện tại sẽ được hỗ trợ để di dời như thế nào trong thời gian tái thiết?

Công trình tái thiết chung cư Riverwood là dự án dài hạn sẽ thực hiện theo từng giai đoạn trong 15 đến 20 năm tới.

LAHC, Bộ Các Cộng đồng và Tư pháp (DCJ), Văn phòng Gia cư Thổ dân (AHO) và Nhà ở Cộng đồng St George sẽ hợp tác để hỗ trợ những cư dân hiện tại trong suốt trong thời gian di dời.

Nhân viên quản lý thuê nhà (ví dụ: DCJ, AHO và Gia cư Cộng đồng St George) sẽ chỉ định một 'Nhân viên Phụ trách Di dời', người này sẽ gặp gỡ cư dân trong những năm sắp tới để hiểu nhu cầu nhà ở của cư dân, và tìm căn nhà phù hợp nhu cầu nhà ở riêng của cư dân.

#### Khi nào thì việc di dời sẽ bắt đầu?

Việc di dời cư dân nhà ở xã hội sẽ được thực hiện trong một số năm để giảm thiểu tác động đến cộng đồng và dự kiến sẽ bắt đầu trước khoảng cuối năm 2024.

#### Cư dân nhà ở xã hội có thể quay trở lại chung cư Riverwood hay không?

Cư dân sẽ có thể bày tỏ ý muốn quay trở lại chung cư Riverwood nếu họ vẫn hội đủ các điều kiện.

Việc di dời có thể là dọn vào các căn nhà trống ở khu vực lân cận, hoặc tại chung cư Riverwood khi đã có các ngôi nhà xã hội mới.

#### Khi nào tôi sẽ được biết thêm về quy trình di dời?

Cư dân sẽ nhận được thêm thông tin về các kế hoạch và hướng dẫn về di dời vào năm 2024 và sẽ nhận được thông báo ít nhất 6 tháng trước khi phải di dời.

Chúng tôi cam kết thông báo cho cộng đồng biết khi đã lập các kế hoạch di dời, và hỗ trợ cư dân trong suốt thời gian tái thiết chung cư này.

### Thông tin dành cho chủ sở hữu tài sản tư nhân

#### Điều gì xảy ra với đất tư nhân sở hữu trong chung cư?

Đất tư nhân sở hữu trong chung cư cũng phải tuân thủ sự thay đổi của các điều lệ về quy hoạch. Các chủ sở hữu đất tư nhân có thể chọn tái thiết phù hợp với đề xuất phân vùng lại và kế hoạch tổng thể nhưng cũng có thể chọn giữ nguyên nhà của họ.

#### Liệu nhà của tôi sẽ bị thu mua lại hay tái thiết?

Không. LAHC và Hội đồng Thành phố sẽ không thu mua hoặc tái thiết đất tư nhân.



# Tái thiết Riverwood

## Các câu hỏi thường gặp



Tháng 8 năm 2022

### Con người và di sản

#### Quý vị sẽ đáp ứng nhu cầu của Những Người Úc Đất nước Đầu tiên như thế nào?

LAHC cam kết hỗ trợ và nâng cao kết quả cho Thổ dân và dân đảo Torres Strait trong cộng đồng. Chúng tôi sẽ thực hiện khuôn khổ dự thảo Kết nối với Đất nước của Chính phủ NSW trong toàn bộ dự án để thừa nhận, tôn trọng và tôn vinh vai trò không thể thiếu của văn hóa và di sản Thổ dân trong khu vực này.

Phù hợp với các yêu cầu tham khảo ý kiến, Artefact, thay mặt LAHC đã soạn thảo Báo cáo Đánh giá Di sản Văn hóa Thổ dân (Aboriginal Cultural Heritage Assessment Report – ACHAR). Báo cáo này đã được soạn thảo sau khi tham khảo ý kiến của cộng đồng Đất nước Đầu tiên. Sẽ giao tiếp và tham khảo ý kiến thêm trong giai đoạn thiết kế và thi công dự án. Việc giao tiếp này sẽ tập trung vào phương pháp lịch sử truyền miệng dẫn đến sự hiểu biết phong phú hơn nhiều về lịch sử Thổ dân địa phương.

LAHC cũng sẽ ưu tiên việc mua sắm và sự tham gia lực lượng lao động liên quan đến Thổ dân trong thời gian xây dựng và tìm cách tạo ra thêm cơ hội việc làm cho cộng đồng Thổ dân địa phương.

#### Khu bảo tồn Kentucky Road đã được xác định là có ý nghĩa liên quan đến Thổ dân. Khu này sẽ được bảo vệ như thế nào?

LAHC đã cam kết bảo đảm khuôn khổ dự thảo Kết nối với Đất nước được đưa vào thiết kế và phát triển trong tương lai của công trình tái thiết chung cư Riverwood. Sẽ đặc biệt soạn thảo khuôn khổ cho chung cư Riverwood, bao gồm các biện pháp hợp tác khác nhau, bao gồm các nhóm làm việc và tham khảo ý kiến liên tục với Kiến trúc sư Chính phủ NSW và các Hội đồng Thành phố địa phương để củng cố kết nối với Đất nước trong tất cả các giai đoạn tái thiết trong tương lai.

### Quản lý môi trường

#### Công trình tái thiết sẽ cân nhắc các yếu tố môi trường như thế nào?

Những thay đổi đã đề xuất đối với các điều lệ về quy hoạch sẽ giúp có thiết kế ít gây hại đến môi trường để giải quyết các tác động của khí hậu biến đổi và sức nóng tại đô thị.

Đề xuất này mong muốn giữ lại càng nhiều cây lớn, khỏe mạnh càng tốt, và trồng thêm nhiều cây xanh để bảo đảm các lối đi, khu vui chơi và đường sá rợp bóng cây xanh. Điều này bao gồm độ che phủ 30% tán cây trên toàn khu vực, và giữ lại 50% những cây có giá trị cao hiện tại.

Các biện pháp ít gây hại đến môi trường bao gồm trong đề xuất phân vùng lại bao gồm:

- Đạt được xếp hạng Ngôi sao xanh 5 sao, cho cả các Cộng đồng lẫn Tòa nhà
- Bảo đảm áp dụng NABERS cho tất cả các công trình kiến thiết căn hộ trong tương lai tại địa điểm này
- Áp dụng BASIX cho tất cả các công trình kiến thiết có thể thi công trong tương lai tại địa điểm này;
- Giao tiếp thêm nữa với các cơ sở cung cấp năng lượng để xem xét lại các cơ hội phân phối năng lượng toàn khu vực
- Ưu tiên cơ sở hạ tầng điện cho tất cả các tòa nhà mới, để giảm thiểu sự phụ thuộc vào khí đốt (ga) và hỗ trợ hướng tới các mục tiêu zêrô ròng rộng hơn cho Khu vực Nghiên cứu.
- Quản lý chu trình nước bền vững trên toàn khu vực, bao gồm quản lý nước mưa, giảm thiểu lũ lụt và kết hợp các biện pháp WSUD trên toàn Khu vực Nghiên cứu.

Các biện pháp kiểm soát quy hoạch mới đã đề xuất sẽ yêu cầu sử dụng các vật liệu bền bỉ có thể chịu được khí hậu khắc nghiệt, bao gồm gió, mưa và nhiệt độ khắc nghiệt. Các kế hoạch trong tương lai sẽ bao gồm các chi tiết về giảm thiểu tiếng ồn, tiết kiệm nước và ít tổn năng lượng.

#### Liệu tất cả các tòa nhà và nơi công cộng thoáng rộng trong chung cư có đủ ánh sáng mặt trời hay không?

Tất cả các tòa nhà, đường sá và nơi công cộng thoáng rộng đã đề xuất đã được thử nghiệm như một phần của đề xuất phân vùng lại để bảo đảm tuân thủ việc có ánh sáng mặt trời cho các mục đích sử dụng khác nhau vào xuân phân và đông chí.

# Tái thiết Riverwood

## Các câu hỏi thường gặp



Tháng 8 năm 2022

### Giao thông và chuyên chở

#### Lưu lượng xe cộ gia tăng sẽ được quản lý như thế nào?

Bố trí đường sẽ được cải thiện để xe cộ lưu thông dễ dàng hơn và kết nối tốt hơn trong chung cư. Sẽ mở rộng Roosevelt Avenue để tạo thêm chỗ cho xe hơi, người đi bộ và người đi xe đạp. Cũng sẽ mở rộng Kentucky Avenue, Union Street và Hunter Street để xe cộ lưu thông dễ dàng hơn.

Một có lối vào Khu vực Nghiên cứu đã công nhận trên Belmore Road với làn đường rẽ để tạo điều kiện thuận lợi cho việc rẽ phải vào chung cư Riverwood, điều này sẽ giảm thiểu việc làm gián đoạn đối với xe cộ di chuyển qua Belmore Road.

Đã cân nhắc các phương án khác nhau và lập mô hình để kiểm tra các kết quả hiệu quả nhất về xe cộ lưu thông cả ở trong lẫn ngoài chung cư, và bao gồm nâng cấp nút giao thông ở các khu vực lân cận của cả địa phận Chính quyền địa phương Canterbury-Bankstown lẫn Georges River.

Những con đường và lối đi bộ với hàng cây ven đường sẽ kết nối cư dân với các công viên và nơi chốn cộng đồng, chẳng hạn như Công viên Roosevelt, Khu bảo tồn Lạch Salt Pan, Trường Công lập Riverwood, các cửa tiệm và dịch vụ.

Lối xe đạp, lối đi bộ, đèn đường và cảnh quan mới sẽ giúp người đi bộ và người đi xe đạp di chuyển dễ dàng.

Việc đánh giá xe cộ lưu thông và chuyên chở đã được chuẩn bị bằng cách áp dụng phương pháp Di chuyển và Địa điểm trong đó các hạn chế và cơ hội về địa điểm đã được xác định để thiết lập khuôn khổ cho viễn kiến và mục tiêu nhằm bảo đảm chúng được điều chỉnh một cách thiết thực và mang lại kết quả xe cộ lưu thông và chuyên chở dự kiến.

#### Cư dân sẽ đi lại bằng phương tiện chuyên chở công cộng như thế nào?

70% cư dân sẽ có thể đi bộ đến ga xe lửa Riverwood không xa hơn 800m. Những thay đổi đã đề xuất đối với dịch vụ xe buýt sẽ có nghĩa là tất cả cư dân sẽ có thể đi bộ đến trạm xe buýt không xa hơn 200m.

#### Sẽ có những chỗ đậu xe hơi nào?

Sẽ có chỗ đậu xe dưới tầng hầm dành cho các tòa nhà căn hộ dân cư và các cửa tiệm trong tương lai dọc theo Belmore Road. Sẽ có chỗ đậu xe hơi trên đường trên tất cả các con đường, không kể các con hẻm.

Khoảng 4.000 chỗ đậu xe đã đề xuất tại chung cư, ít hơn số lượng xe hơi tính trên mỗi hộ gia đình trong khu vực Riverwood, nhưng phù hợp với việc đáp ứng nhu cầu đậu xe dự kiến. Mức độ đậu xe tại chung cư này có lẽ sẽ không tác động ảnh hưởng đến việc đậu xe trên các con đường lân cận bên ngoài khu vực kế hoạch tổng thể, và công nhân xây dựng sẽ được khuyến khích không đậu xe ở các con đường lân cận.

### Công ty Nhà Đất

#### Sơ lược về Công ty Nhà Đất

Công ty Nhà Đất NSW (LAHC) là Doanh nghiệp Thương mại Công cộng tự túc, tuân thủ Đạo luật Nhà ở 2001, và trực thuộc Bộ Kế hoạch và Môi trường (DPE) của Chính phủ NSW.

Chúng tôi giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội ngày càng tăng trên khắp NSW bằng cách xây thêm nhà ở xã hội tốt hơn, đáp ứng nhu cầu của cư dân hiện tại và trong tương lai.

Nhà ở xã hội mới chúng tôi xây đều có thiết kế hiện đại, phù hợp với mục đích và nằm gần các dịch vụ cộng đồng quan trọng như trường học, cửa tiệm, dịch vụ y tế, nơi công cộng và kết nối giao thông/chuyên chở.

#### Công ty Nhà đất làm gì?

Công ty Nhà Đất của Chính phủ NSW đang phát triển và quản lý việc cung cấp các loại nhà ở phù hợp, vào đúng thời điểm, đúng khu vực, cho những người có nhu cầu trong cộng đồng chúng ta. Chúng tôi quản lý danh mục nhà ở lớn nhất ở Úc, với hơn 125.000 bất động sản.

# Tái thiết Riverwood

## Các câu hỏi thường gặp



Tháng 8 năm 2022

### Tại sao LAHC tái thiết nhà ở xã hội?

Nhu cầu nhà ở xã hội và giá cả phải chăng ngày càng tăng, với hơn 50.000 hộ gia đình NSW đang chờ nhà ở xã hội. Thị trường tư nhân ngày càng quá đắt đối với người có thu nhập thấp, và người thuê nhà ở xã hội thì cư ngụ thời gian dài hơn.

Xây dựng đủ nhà ở để đáp ứng nhu cầu tiếp diễn là thách thức lớn nhất đối với LAHC và đó là lý do mô hình hoạt động của chúng tôi rất quan trọng. LAHC tự túc, và cần tự tạo thu nhập để xây nhà ở xã hội mới và bảo trì các bất động sản chúng tôi đã có. Chúng tôi chi khoảng 1 triệu đô-la mỗi ngày chỉ để bảo trì các căn nhà chúng tôi chịu trách nhiệm, vì vậy, điều này đòi hỏi phải quản lý tài chính chặt chẽ.

Chúng tôi tạo ra một số thu nhập thông qua tiền thuê nhà, nhưng điều này không bao gồm chi phí quản lý, bảo trì và phát triển danh mục nhà ở của chúng tôi. Để tăng thêm doanh thu trong mô hình hoạt động tự túc, chúng tôi sẽ bán các bất động sản trị giá cao hoặc các bất động sản bảo trì tốn kém, chẳng hạn như các tòa nhà di sản, để chúng tôi có thể dùng số tiền đó để xây những căn nhà hiện đại hơn, phù hợp với mục đích.

Các bất động sản chúng tôi bán bao gồm những căn nhà cũ và, đôi khi, là những lô đất và những căn nhà tư nhân mới do các đối tác thi công của chúng tôi xây như một phần của các công trình kiến thiết hỗn hợp. Điều này giúp chúng tôi huy động đủ tiền để tài trợ việc xây những căn nhà mới, phù hợp với mục đích.

Bán nhà cũ để xây nhà mới cũng quan trọng để bảo đảm nhà chúng tôi chịu trách nhiệm đáp ứng được nhu cầu của cư dân. Cư dân ngày nay không có nhu cầu giống như vậy trong thập niên 1950 hoặc 60 vào lúc xây nhiều nhà ở xã hội thời đó. Ngày nay, gần 60% người thuê nhà của chúng tôi trên 60 tuổi và hộ gia đình ít đi và hộ gia đình độc thân tăng thêm. Đó là lý do tại sao chúng tôi thay thế những căn nhà hộ gia đình cũ bằng những căn nhà mới xây cất đặc biệt cho những người sẽ cư ngụ trong đó.

Muốn tìm hiểu thêm về câu chuyện của chúng tôi, vui lòng sử dụng mã QR để truy cập trang mạng của chúng tôi hoặc truy cập <https://www.dpie.nsw.gov.au/land-and-housing-corporation>



### Những gì khác đang xảy ra trong khu vực này?

Ngoài việc tái thiết chung cư Riverwood đã đề xuất, chúng tôi đã xây thêm khoảng 550 nhà ở xã hội tại các địa phận chính quyền địa phương Canterbury-Bankstown và Georges River trong 5 năm qua, và chúng tôi đang tiếp tục cam kết đó với kế hoạch xây thêm 600 căn nhà xã hội mới trong 5 năm tới.

### Ai bảo trì nhà ở xã hội?

Nhà ở xã hội do Bộ các Cộng đồng và Tư pháp NSW (Department of Communities and Justice – DCJ) hoặc Cơ sở Cung cấp Nhà ở Cộng đồng quản lý.

Các căn nhà này có dịch vụ bảo trì theo kế hoạch để giữ cho các căn nhà người dân thuê luôn ở trong tình trạng tốt và bảo đảm các tiêu chuẩn bảo trì nhất quán trên toàn tiểu bang. Tất cả những người thuê nhà có trách nhiệm chăm sóc nhà ở của họ và báo cáo bất kỳ nhu cầu bảo trì nào cho DCJ hoặc Cơ sở Cung cấp Nhà ở Cộng đồng của họ biết càng sớm càng tốt.

Hầu hết các công việc bảo trì được thực hiện bởi các thương nhân địa phương và các cơ sở cung cấp dịch vụ cho người khuyết tật địa phương, cũng như các doanh nghiệp do Thổ dân làm chủ, họ đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp các dịch vụ bảo trì nhà cửa và vườn.

Các nhà thầu địa phương này quản lý các cuộc gọi, đồng thời, lưu hồ sơ và theo dõi các vấn đề bảo trì trong khu vực của họ, cải thiện hiệu quả và thời gian ứng phó.

### LAHC đối phó với hành vi phản xã hội như thế nào?

Trong khi phần lớn người thuê nhà ở xã hội là những người hàng xóm tốt và tuân thủ pháp luật, thì có một số ít người thuê nhà có hành vi chống đối xã hội, có thể gây rắc rối cho sự an toàn và an ninh của những người hàng xóm của họ.

DCJ có Chính sách Hành vi Phản Xã hội cụ thể tại các căn nhà ở xã hội trên khắp NSW, để bảo vệ người thuê nhà và cộng đồng rộng lớn hơn tốt hơn. Điều này bảo đảm người thuê nhà có hành vi phản xã hội phải chịu trách nhiệm của họ.

Quý vị có thể tìm thêm thông tin tại <https://www.facs.nsw.gov.au/housing/living/rights-responsibilities/antisocial-behaviour>

# Tái thiết Riverwood

## Các câu hỏi thường gặp



Tháng 8 năm 2022

### Muốn biết thêm thông tin và đóng góp ý kiến

#### Tôi có thể xem các kế hoạch ở đâu?

Quý vị có thể xem các kế hoạch và các cuộc nghiên cứu hỗ trợ tại cổng thông tin kế hoạch của DPE tại [www.planning.nsw.gov.au/riverwood](http://www.planning.nsw.gov.au/riverwood)

#### Tôi có thể tìm thêm thông tin ở đâu?

LAHC sẽ tổ chức nhiều sự kiện cộng đồng khác nhau để quý vị có thể xem các kế hoạch, tìm hiểu thêm về việc tái thiết chung cư Riverwood và biết cách đóng góp ý kiến.

Hãy đến dự buổi phổ biến thông tin cộng đồng do chúng tôi tổ chức để tìm hiểu thêm về đề xuất quy hoạch và kế hoạch tổng thể. Mọi người đều được chào đón, bao gồm cư dân địa phương, doanh nghiệp và các cơ sở cung cấp dịch vụ cộng đồng.

#### Gặp mặt trực tiếp

**Thứ Bảy 20 tháng 8**  
10:30 sáng – 12:30 trưa  
Riverwood Community Centre,  
151 Belmore Rd North,  
Riverwood NSW 2210

**Thứ Bảy 27 tháng 8**  
10:30 sáng – 12:30 trưa  
Riverwood Community Centre,  
151 Belmore Rd North,  
Riverwood NSW 2210

#### Trực tuyến

**Thứ Ba 23 tháng 8**  
5:30 chiều – 7:00 tối  
Trực tuyến qua Zoom

**Thứ Tư 31 tháng 8**  
12:00 trưa – 1:30 chiều  
Trực tuyến qua Zoom



Hãy rọi quét mã QR để đăng ký tham gia buổi phổ biến thông tin.



Nếu quý vị có bất kỳ câu hỏi nào, hãy liên lạc với LAHC qua số:



[dpie.nsw.gov.au/riverwood](http://dpie.nsw.gov.au/riverwood)

[CommunityEngagement@facs.nsw.gov.au](mailto:CommunityEngagement@facs.nsw.gov.au)

1800 738 718

### Làm cách nào để tôi đóng góp ý kiến về các kế hoạch tái thiết chung cư Riverwood?

Sẽ triển lãm công khai quy hoạch và kế hoạch tổng thể đã đề xuất cho đến **ngày 11 tháng 9 năm 2022**.

Ý kiến đóng góp gửi đến LAHC sẽ không phải là bản trình bày ý kiến chính thức



Quý vị có thể nộp bản trình bày ý kiến chính thức cho DPE theo những cách sau:



[www.planning.nsw.gov.au/riverwood](http://www.planning.nsw.gov.au/riverwood)

[riverwood.ssp@dpie.nsw.gov.au](mailto:riverwood.ssp@dpie.nsw.gov.au)

Người nhận: Director Eastern & South Districts  
Department of Planning and Environment  
Locked Bag 5022  
Parramatta NSW 2124