MULLUM CREEK

DESIGN . ENVIRONMENT . DONVALE

Mullum Creek 设计指南摘要

核心目标、施行细则及指南

版本 8.1 - 2016年 5月18日

Mullum Pty Ltd

Mullum Creek 设计指南摘要

核心目标、施行细则及指南

版本 8.1 - 2016 年 5 月 18 日

Mullum Pty Ltd

一些关于开发案的简介
来自 Mullum Creek 翻译和口译员

给即将入主 Mullum Creek 的您：

您好，我是 Aflie，Mullum Creek 开发案的翻译和口译员，希望透过我的分享，能够让您更加了解 Mullum Creek。

从前在国内建筑业工作的经验告诉我，绿建筑、环境永续发展、减碳生活是人人都有的新概念，但实际实践在生活当中的却是少之又少。国内大多的开发商在得来不易的土地上用钢筋混凝土盖起一栋栋相似的建筑、不论在哪个城市、不论方位座向、不在乎气候因素，你的家和我的家除了室内装潢，都是同一个模样。房间太暗就多装一盏灯、闷热不通风就开冷气，你我为了维持一个舒适的家，只能花费更多的金钱，消耗更多的能源。

直到来到澳洲求学，我在学校的课程里、在工作的过程中，才实际看到大量的环境永续发展概念落实在建筑和生活中。永续建筑在澳洲已推行多年，但是似 Mullum Creek 如此重视并坚持落实的开发案却前所未有。透过翻译 Mullum Creek 的设计指南，我看见设计审核委员会为了打造永续宜居家园的付出。每一条施行细则都是为了让每个未来居住在 Mullum Creek 的家庭能够和环境共存、有效充分利用自然资源并享受其所带来的无偿益处，进而减少能源的耗用和金钱的支出。

Mullum Creek 在乎人和其生活环境的互动、关心住宅和邻房的关系、留意能源的使用效率、重视自然环境的保育并且顾及住宅的永续性及持有成本。设计审核委员会及自幼生长在 Mullum Creek 的开发商 Matthews 家族深信，依照设计指南所打造住宅将能伴随您一生，满足您人生各个阶段对住宅的不同需求，并依旧保有其经济价值。

在 Mullum Creek，进口的大理石、珍贵的红桧木和宏伟的建筑不是奢华，高质量的可再生建材、充足的室内日照、冬暖夏凉的住宅和唾手可得的自然景观才是永久的奢华。

希望即将入主 Mullum Creek 的您，认同并愿意和我们一起为了这样的愿景共同努力。

Alfie

一些对于开发案的反思
来自开发商 Steve Mathews

您好，我是 Steve Mathews。
我的家族于 1958 年来到 Mullum Creek，我和姊姊 Sue、哥哥 Danny 从小一起在这块土地上长大。如今，我们成为这片土地的开发商，关于这片土地，我们有一些故事想和您分享。

在 Mullum Creek 长大，这片土地上许多的事物都让我们着迷：柔和的景致、溪流和丰富多样的原生动植物。这些特有的景致都是我们期望在开发这片土地的过程中，能够极尽所能保留，传承给下一代的特色。

Mullum Creek 丰富我们的生活、供给我们日常所需的事物。在这样的环境下长大使我们体悟到提倡保育自然环境的重要。我们希望维持舒适宜人的气候。我们想要确保人人享有供应不绝的能源、水资源及建筑材料，并且在生产这些资源的过程中不对其他环境及人群造成破坏及伤害。我们希望继续享有这些远古力量塑造而成的美丽风景。

我们渴望与在这片土地上生活百万年的动植物继续共存，并期望我们和选择安家、养育后代的土地、其自然景致搭起深厚关系。Mullum Creek 设计指南中的目标和施行细则即是为了帮助确保众人都能够享有这些福利。

协调、完整且全面的愿景将 Mullum Creek 和其他类似的开发案作出区隔。相较于传统价值观中，气势宏伟的建筑才能用以展现卓越的社经地位，Mullum Creek 体现了新的设计和建筑标准，重视约束、揉合优雅并和自然景观和谐共存。

Mullum Creek 视设计的质量和经济性远重于建筑物的量体和规模，并且注重资源的使用效率及生态环境的敏感性。这些特点，使我们的开发案吸引了许多来自设计师、开发商、政府及媒体的关注。且对买家而言，体认并投身参与这些愿景，及在 Mullum Creek 建造符合设计指南的家园，将使您的住宅成为远高于其他开发案的卓越标竿，并开创让每位住户自豪的小区。

我们相信，依照设计指南所建造的住宅将和 Mullum Mullum Creek valley 的自然环境和谐地融合，并和邻房无瑕的相互搭配。您的新家将为您提供更高的舒适度，冬天温暖夏天凉爽，并相较其他设计要求较低住宅，更能持续的替您节省能源及水源的开销花费。

设计良好且合乎设计指南要求的住宅将提供您设计及布局上的灵活性，让您和您的家人在人生的各个阶段，自童年至老年，都能享受舒适的居住空间。此外，Mullum Creek 团队相信，依照这些施行细则所建造的住宅将能帮助您维持资产的价值。

为了帮助你达成施行细则的要求，Mullum Creek 提供各式免费的资源及咨询服务。包含来自设计审核委员会的专家咨询、及协助您设计和营造住宅的书面资料及指南、并提供优惠当您想与熟悉设计指南的建筑师及景观设计师咨询。这些设计师将会支持并协助您通过载于本文件的设计审核程序。请您多加善用这些资源，以获得最大的帮助。

Steve Mathews

Mullum Creek 设计指南摘要

核心目标、施行细则及指南

本文件的目的

本文件提供了 Mullum Creek 设计指南中部分核心施行细则的翻译。每件住宅设计皆须符合 Mullum Creek 设计指南中，共 69 条施行细则（Requirement）的要求，除非额外取得设计审核委员会（DRC）的变更核准。

本文件中所摘录的施行细则，皆为目前被设计师们认为最富设计挑战性的要求。因此，您和您的设计师必须对这些施行细则的内容有全盘的了解，以避免未来因设计审核委员会要求更改设计而产生额外成本及费用支出。

章节 1: 简介

Mullum Creek 设计指南

Mullum Creek 设计指南的目的是为了促使 Mullum Creek 达成下列愿景：

- 鼓励以创新及节能的设计，建造自然冬暖夏凉且全年运行成本较低的住宅。
- 鼓励于住宅营建过程及其持有使用期间，将不可再生及非环境永续发展性资源的使用降至最低。
- 鼓励打造和其自然环境融合、设计完善且富有吸引力的住宅及庭园空间。
- 协助业主做出有益其生活方式、小区及环境的选择，帮助每个人打造更好的未来。

住宅设计必须完全遵守设计指南的要求才能对市政府（Council）提交规划许可（planning permit）申请。此项协议是依据 Section 173 of the Planning and Environment Act 1987 所签订，所有 Mullum Creek 小区中的土地皆受其规范。

完整的英文版 Mullum Creek 设计指南请于以下链接下载：
www.mullumcreek.com.au/resources/design-principles/

设计审查委员会（DRC）的职责

Mullum Creek 设计审查委员会（DRC）因下列目的成立：

- 监督设计指南在提交设计方案中的落实，并于设计发展过程中引导业主和设计师。
- 审核及评估每位屋主所提交的开发方案，并依据设计指南批核其申请。
- 提供支持，特别是涉及生态环境敏感性的设计。

您可透过此邮箱联系设计审查委员会（DRC）：mullumcreek@haarchitecture.com.au

请注意，您的建筑及景观设计必须取得设计审查委员会的核准，方能向市政府提出规划许可（Planning Permit）申请。

章节 2: 落实设计指南

设计审查委员会(DRC)设计批核

设计审查委员会将依序于下列 3 个阶段，审核所有的设计提案。

- 阶段 1：初步设计审核
- 阶段 2：细部设计审核
- 阶段 3：施工文件审核

设计审核委员会的监察机制有助于促进 Mullum Creek 小区内住宅及景观的形式、特征及环境保有一致及连贯的风格。

施行细则

R1 *业主必须于向市政府（Council）提出规划许可（planning permit）申请、规划许可申请之修正或规划许可修正之申请之前，取得设计委员会第 2 阶段设计核准。届时，市政府（Council）将会核对呈交文件上的设计审议委员会核准戳章，以资证明。*

R2 *业主必须于向市政府（Council）或建筑测量师（building surveyor）提出建筑许可（building permit） 申请、建筑许可申请之修正或建筑许可修正之申请之前，取得设计委员会第 3 阶段设计核准。届时，市政府（Council）将会核对呈交文件上的设计审议委员会核准戳章，以资证明。*

R3 *任何向设计审查委员会（DRC）针对设计指南中施行细则变更所提出的申请，皆需在申请设计核准的文件中清楚纪录并对变更项目提出合理说明。*

R4 *住宅施工必须于 Mullum Creek 土地交割后 2 年内开始动工，并于 4 年内完成。*

R5 *若提交的建筑设计在 3 阶段审查过程中有重大的更改，或设计于审查过程中遭到设计审查委员会（DRC）否决，重新提交的设计方案必须支付 $900 的审核费用。若设计变更幅度轻微，设计审查委员会将斟酌不额外收取审核费用。*

R6 *当下列文件核发或重新核发时，业主必须于 10 个工作天内提供副本给设计审查委员会留存：*

- *规划许可及其所有相关图则。*
- *建筑许可及其所有相关施工文件（施工图则、规格、施工计划…等等）。*

R7 *业主必须于建筑完工 10 个工作天内通知设计审查委员会(DRC)，并允许其进入建物内以勘验建物确实依照第 3 阶段所核准的设计施工并完工（参见 R2）。*

设计审核流程

执行者	内容	结果
业主	• 仔细阅读此份Mullum Creek 设计指南 。 • 联系设计审核委员会，安排初步咨询会议。 • 挑选建筑师/设计师。若您指派的建筑师并非Mullum Creek所推荐的建筑师，请确认其知道并了解此份设计指南及其施行细则。	
业主 建筑师 设计师	开始设计您的住宅。 • 和设计审核委员会分享您的初期设计草图，以取得初步建议。 • 考虑和市政府预约申请前会议（pre-application meeting）以取得有帮助的反馈。 • 从Mullum Creek网站下载 Step 1 Checklist，填写完成并提交该表格以申请第1阶段设计审核。	完成住宅初步设计并提交第1阶段设计审核。
设计审核委员会	设计审核委员会将审查您所提交第1阶段初步设计。 • 初步的住宅能源使用效能报告将评估您的设计能否能够达成 7.5 star energy rating。 • 若您的设计方向符合设计指南中施行细则的要求，您将取得第1阶段初步设计核准及一份详细的意见书。 • 您亦会收到来自能源使用效能评估机构的建议。	第 1 阶段初步设计核准
业主 建筑师 设计师	继续发展您的设计。 • 解决设计审核委员会于第1阶段设计审核所标注的疑虑。 • 若您尚未指派任何景观设计师，请即刻进行选任，因景观设计为第2阶段设计审核的重点项目之一。您可考虑利用Mullum Creek 景观设计奖励方案。 • 从Mullum Creek网站下载 Step 2 Checklist，填写完成并提交该表格以申请第2阶段设计审核。	完成住宅细部设计并提交第2阶段设计审核。
设计审核委员会	设计审核委员会将审查您所提交第 2 阶段细部设计。 • 住宅能源使用效能评估机构将评估您的细部设计，以确保其达成7.5 star energy rating。若您的细部设计符合设计指南中的施行细则，您将取得第 2 阶段细部设计核准。	第 2 阶段细部设计核准并于提交文件戳章
业主 建筑师 设计师	向Manningham市政府申请规划许可。 • 含有设计审查委员会第2阶段设计核准戳章的设计文件需和您的规划许可申请件一起呈交给市政府。市政府将不会批准未经设计审核委员会核准的申请。	
市政府	Manningham市政府评估您的规划许可申请件。	规划许可
业主 建筑师 设计师	完成您住宅设计的所有施工文件。 • 确认所有载于第2阶段设计核准文件中的细节皆纳入住宅施工图及施工规格中。 • 从Mullum Creek网站下载 Step 3 Checklist，填写完成并提交该表格以申请第3阶段设计审核。	施工文件
设计审核委员会	设计审核委员会将审查您所提交第3阶段施工文件审核。 • 若您的施工文件及规格符合设计指南中的施行细则或第 2 阶段核准的细部设计，您将取得第3阶段施工设计核准。	第 3 阶段施工设计核准并核发核准证书
建筑测量师	建筑测量师将审查施工文件并核发您的建筑许可。	建筑许可
业主 建筑师 设计师	挑选营造商。 • 确认您的营造商知晓Mullum Creek设计指南所要求的特定施工细节、工地及废弃物管理施行细则。 • 为您的营造商安排和设计审查委员会进行咨询会议，以取得实质的帮助。	
营造商	建造您的住宅。 • 设计审核委员会可提供营造商支持，并可能于施工期间实地考察您与环境永续发展相关的设计是否于施工阶段确实落实。您可考虑使用Mullum Creek环境永续设计（ESD）勘验奖励方案。	您的新家
设计审核委员会	设计审核委员会将勘验您的住宅施工是否与提交的设计相符。	

章节 3: 基地及其地貌

下列为核心施行细则摘录自 Mullum Creek 设计指南章节 3。

R8

隐密或半隐密户外开放空间必须和室内起居空间相连并朝向北方。

R9

建筑物的每个部份，包含屋顶和阳台，及所有的屋顶设施，如：太阳能光伏板，皆须位于立体建筑允建范围内。

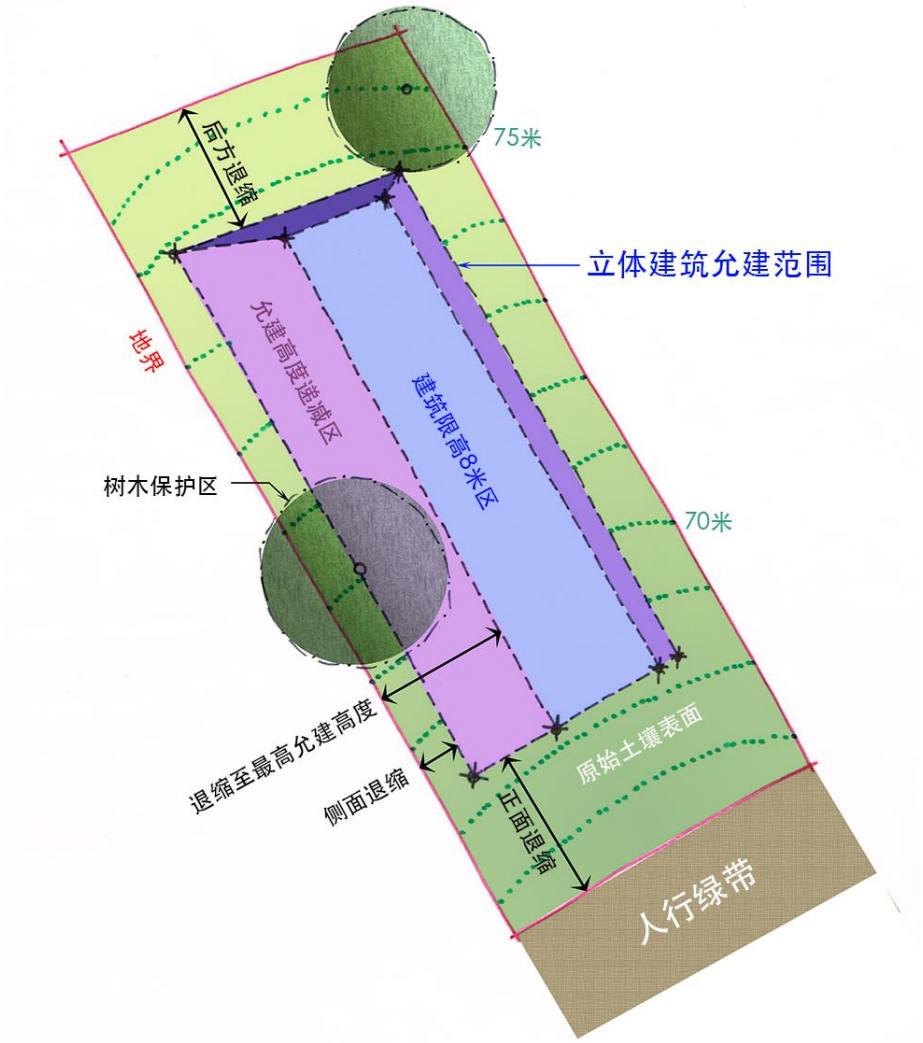

图 1：*立体建筑允建范围平面示意图*

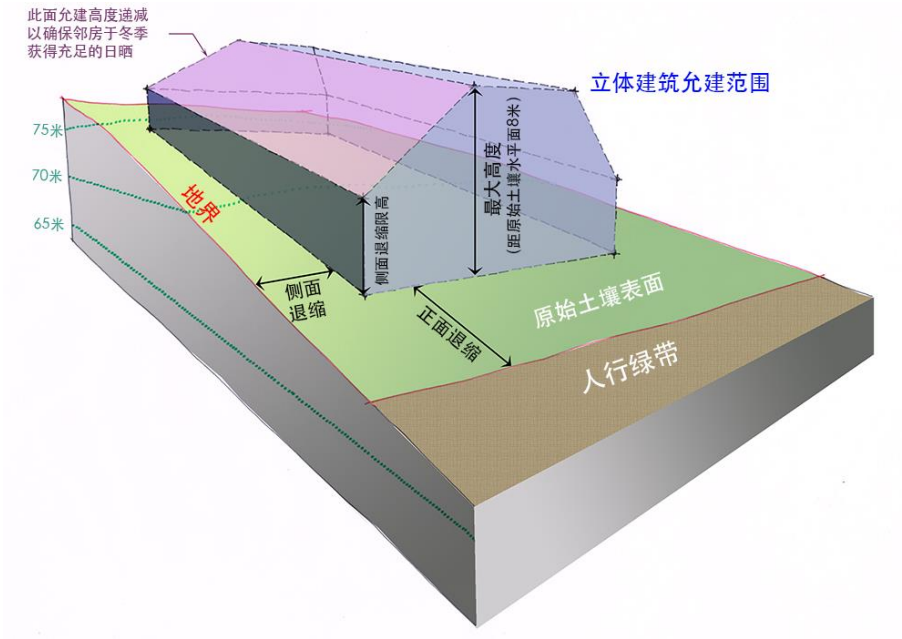

图2：*立体建筑允建范围立体示意图*

R11

基地开挖或回填深度，由原始土壤水平面测量至装修完成面（例如：楼地板、停车空间、车道），不得超过 1 公尺。若欲变更开挖或回填深度，设计审核委员会将评估此变更是否更能体现 Mullum Creek 小区愿景及设计方针，及其对现存地形地貌的影响，以决定是否同意该变更。

R12

基地侧面及背面地界向内 1.5 米内，不得挖方、填土、施作挡土斜坡或施作挡土墙，使其原始地形地貌发生改变。

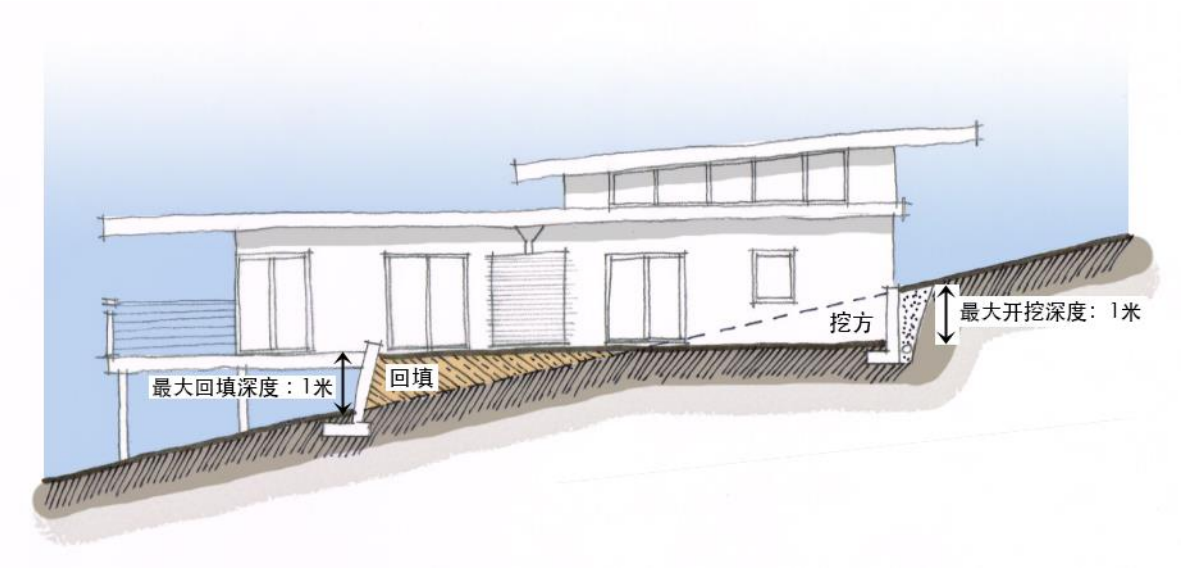

图3：*最大 1 米开挖及回填深度测量自原始土壤水平面至装修完成面。*

R18

总建筑覆盖面积不能超过基地平面图上的最大建筑覆盖率（maximum site coverage percentage）。

章节 4: 建筑设计

下列核心目标及施行细则摘录自 Mullum Creek 设计指南章节 4。

Mullum Creek 建筑设计愿景

Mullum Creek 设计愿景的主要目的在于鼓励住宅设计在回应其周遭自然及基地环境上、展现生态环境敏感性上、及实践当代高质量设计上皆有卓越的表现。我们期待看见高度实用、美观且对环境影响相对最小的住宅耸立在 Mullum Creek 小区。

当业主针对此章节的施行细则提出异动申请时，设计审核委员会将考虑提案住宅对 Mullum Creek 建筑愿景、特色和目标的贡献/投入程度，做出决策。

Mullum Creek 对建筑及景观形式的愿景在下列目标中体现。

目标

- 提倡尊重基地景观及自然特征（地貌、土壤、水体及动植物），并与其互补的住宅及园艺造景。
- 鼓励住宅形式与其邻宅、街道及人行绿带发展和谐且相互尊重的关系。
- 打造具有现代感、创新并设计良好的高质量建筑及建筑细节。
- 提倡尊重人体尺寸、比例合理且避免视觉上巨大的建筑。
- 强调建筑设计和工艺质量，而非总量及规模。
- 避免外显的时代特征。
- 鼓励住宅四面外观皆富含设计，而非只注重正面外观设计（特别是从街道及人行绿带观看时）。
- 透过确保住宅设计眺望街道及人行绿带，而藉此间接监看小区公共区域，以促进住家环境及行人步道的安全性。
- 透过互补的建筑及景观设计促进室内及户外空间的结合。
- 透过鼓励使用可再生资源及鼓励减少住宅的生态足迹，促使住宅采纳对生态环境敏感性高的建筑设计、施工方法、建筑材料及设备系统。

施行细则

R20

*不允许建筑设计采用时代特征，例如：**rolled verandahs, finials, applied mouldings** 和 **turned posts**。*

R23

车库或车棚的设计必须和住屋的规模、材料及外观相互结合，而非自成一格。

R25

车库不得超过主建物正面宽度的百分之五十。

R26

*车库门必须由主建物正面外墙退缩 **1.0** 米，除非业主提出说明，解释相关改变较现行施行细则更加符合 **Mullum Creek** 的愿景及目标。*

***图4**：符合 Mullum Creek 建筑愿景的各式建筑风格*

图 5：*符合 Mullum Creek 建筑愿景的各式建筑风格*

章节 5: 建材及装修

Mullum Creek 提供数份完善的建材及装修指南，帮助您选择对环境永续发展帮助的材料。这些指南可于下列网站连结下载：
www.mullumcreek.com.au/resources/guides/

下列核心施行细则摘录自 Mullum Creek 设计指南章节 5。

R29

未事先取得设计审查委员会的同意前，不得在施工中使用冷弯型钢（于墙框架及屋顶框架）。

R30

1) *所有使用的木材必须为下列其一：*

- ***a)*** *列于 **Mullum Creek Approved Timber Products List** 批准木材产品列表（可于 **Mullum Creek** 官方网站下载）中的产品。*
- ***b)*** *再生木材，其来源可由供货商提供监管炼认证（**COC**），或透过明显的实体证据（如钉孔）证实。*
- ***c)*** *取得森林监管委员会（**FSC**）认证，并且：*
  - *采伐自生长于澳大利亚或新西兰的树木；或*
  - *产自澳大利亚及新西兰以外的国家，厚度小于 **6** 毫米的木贴皮或木饰板。*

2) *加工的木材产品必须符合前项要求**(1)**，且甲醛释放量低，符合 **AS 2098.11** 及 **AS 4266.16** 规范下的 **E0** 标准（**≤0.5mg/L or 0.041ppm**）。*

3) *不得在 **Mullum Creek** 使用以铬化砷酸铜（**CCA**）木材防腐剂处理过的木材产品。*

R31

所有的屋顶必须为钢板或其他对环境影响小的材料（需经设计审查委员会批准）。

章节 6: 能源及水资源

下列核心施行细则摘录自 Mullum Creek 设计指南章节 6。

R34

每个建案设计必须至少取得 7.5 star energy rating，star energy rating 评等将使用 AccuRate 软件，并由 Mullum Creek 所指定的评估机构执行。

R35

每块基地皆须安装太阳能光伏板发电系统，其总发电量不能低于 4.0 kW(千瓦)。

R37

每块基地须有 40%为植被（花园、草皮）覆盖和/或其他透水性的景观处理。此项细则亦适用于前、后及两侧庭院。

R38

每个住屋皆须提供合计最低容量 20,000 升并相互通连的水箱，用以收集来自至少 80%屋顶面积的雨水。

章节 7: 景观园艺

下列为核心施行细则摘录自 Mullum Creek 设计指南章节 7。

R43

*业主必须于第 **2** 阶段设计审核时，向设计审查委员会(**DRC**)取得景观设计核准。*

R48 – R50

*建地上现有树木，尤其是标示于基地配置图上的特别保留树木（**MCP**）及其保护区，皆须于施工期间提供防护措施。在任何情况下都不得移除特别保留树木（**MCP**）。若要移除任何其他标示于基地配置图上的树木，必须取得设计审查委员会及市政府的同意。*

R53

篱笆的设计及施工必须符合下列施行细则：

*1）篱笆的设计及施工必须遵守 **Fencing Guide** 的规定，并为简易简易铁丝木篱笆。**Fencing Guide** 可由 **Mullum Creek** 网站下载：*

http://mullumcreek.com.au/resources/landscape-design-infosheets/

*2) 木质篱笆建材的选择必须符合施行细则 **R30** 的要求。*

3) 篱笆木、铁丝及铁丝网不能上漆。

*4) 正面地界退缩区域不允许设置篱笆及屏幕，篱笆及屏幕的设置必须至少由正面外墙退缩 **1** 米。*

*5)所有的屏幕，不论是为提供视觉上的隐私、遮蔽房屋设备或作为地界篱笆，皆达 **50%** 透空率，并且不得高于 **1.8** 米。*

*6) 任何位于两侧及后侧边界上的屏幕（除已搭建的简易铁丝木篱笆之外）不得超过地界上允许搭建篱笆总长的 **50%**，安装此类屏幕必须与邻地业主协商并取得其同意，且由设计审查委员会批准。*

7) 任何介于地界及住家之间的正面篱笆，皆须取得设计审查委员会的核准。此类篱笆可为装饰用途，但仍需配合住屋的设计。

*8) 业主须控制屏幕数量(位于地界篱笆或正面篱笆上的屏幕除外)，此类屏幕的设置须至少距离地界 **3** 米，以提供空间给园艺造景。设置此类篱笆取得设计审查委员会的核准。*

9) 不得使用密集一致的树篱作为地界篱笆。

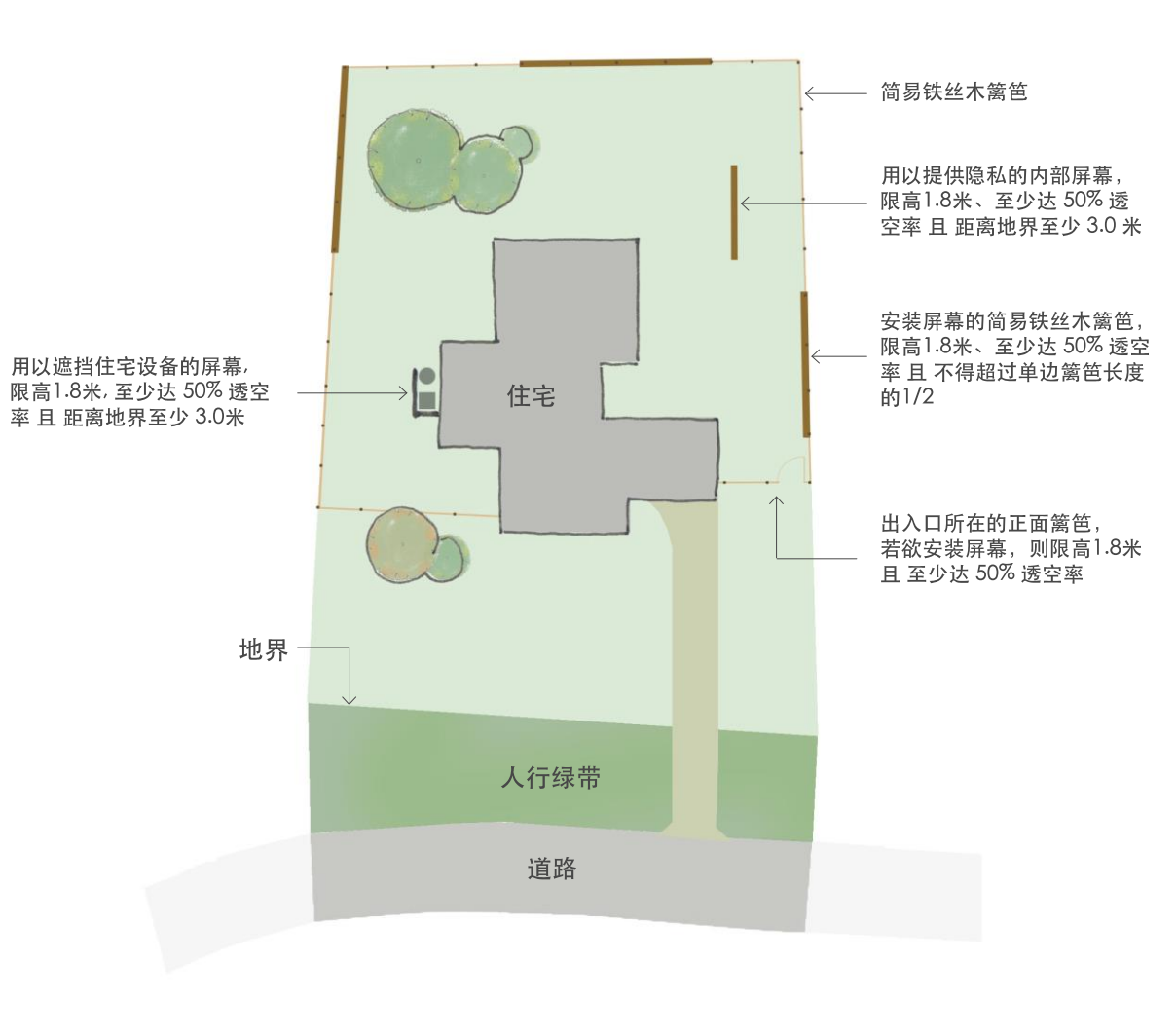

***图 6：**符合施行细则 R52 的篱笆图示*

R58

草坪不得超过前院花园面积的 60%，前院花园面积的计算不包含车道和硬铺面区域。

进一步建议及咨询

若您对本文件的内容有任何疑问，请联系设计查核委员会（DRC）。您亦可以安排与设计审查委员会成员及其指定的中文翻译会面。

设计审查核员会（DRC）联系方式： mullumcreek@haarchitecture.com.au