

Impormasyon para sa mga Commercial Tenant

Guide 4: Proseso at Tiyempo ng Redevelopment

- Pagpapaliwanang ng Redevelopment at Zoning
- Ano ang Ibig Sabihin ng Proseso ng Development Approval

4. Proseso at Tiempo ng Redevelopment

Development, Redevelopment, Rezoning – ano ang ibig sabihin ng mga salitang ito?

Ang **‘Development’** ay ang pinaka-pangkalahatang salita. Ang development ay “anumang pagbabago sa use ng anumang lupa o building, o ang pagsasagawa ng anumang konstruksyon, engineering, o iba pang operasyon sa loob, sa taas, sa ibabaw, o sa ilalim ng lupa o lupang natatakpan ng tubig”. Sa madaling salita, tumutukoy ito sa anumang panahon kung kailan nagtatayo ng isang bagong istruktura o alteration – tulad ng isang bahay, isang mixed-use building, o isang high-rise – o kapag ang mga aktibidad sa loob ng istruktura ay binabago.

Ang “Development” ay maaaring umaplay sa construction, renovation at/o change of use ng isang building o bahagi ng isang building; ito ay regulado ng Zoning and Development Bylaw.

Ang **‘redevelopment’** ay karaniwang nangangahulugang demolisyon ng isang nakatayong building at pagkatapos ay pagtayo ng panibagong building.

Kung ang inyong landlord ay nag-a-apply sa Lungsod para i-redevelop ang property na inyong uupahan, malamang na kakailanganin ninyong ilipat ang inyong negosyo sa darating na panahon. Ipapakita sa inyo ng resource guide ang mga hakbang at tiempo ng proseso ng redevelopment, upang sa gayon ay mas mainam kayong makakapagplano sa inyong susunod na gagawin.

Ano ang mga Development Permit at mga Building Permit?

Ang karamihan ng mga aktibidad sa building at renovating ay mangangailangan ng Development Permit o kaya Building Permit, na iniisyu ng Lungsod. Ang proseso ng Development Permit ang nagre-regulate sa built form at land use. Ang proseso para sa building permit ang nagre-regulate sa construction, life safety at livability, bukod pa sa ibang mga konsiderasyon.

Halimbawa, ang inyong landlord ay mangangailangan ng isang Development Permit upang i-redevelop ang building. Maaaring mangailangan ang isang Commercial tenant ng isang Development Permit upang mag-renoate, magsagawa ng mga partikular na repair, o magsagawa ng isang aktibidad na hindi dating naaprubahan para sa pwesto na iyon.

Kahit na walang iminumungkahing konstruksyon, maaaring kailanganin pa rin ang isang Development Permit para palitan ang use sa isang nakatayong building (halimbawa, ang retail ay gagawing office). Ang isang Development Permit ay ibinibigay pagkatapos na ma-review ng Lungsod ang isang development upang masiguro na ito ay tumutupad sa zoning regulations para sa site. Ang mga Building Permit ay kinakailangan para sa mga construction projects sa private property.

Para sa mga large-scale na proyekto, at/o kung saan iminumungkahi ang mga zoning relaxation o mga partikular na uri ng mga land use, kinakailangan ang isang hiwalay na Development Permit bago pa maisumite ang isang building permit na aplikasyon sa ilang mga sitwasyon.

Overview ng mga Resource Guide

- Guide 1 Mga Pangunahing Bagay na Dapat Maunawaan
- Guide 2 Negosasyon Para sa Commercial Lease
- Guide 3 Paglipat at Paghanap ng Pwesto
- Guide 4 Proseso at Tiempo ng Redevelopment**
- Guide 5 Paano Kumuha ng City Permit at Lisensiya
- Guide 6 Suporta, Resources, at Glosaryo

Retrato sa cover: Graeme Jones

‘Zoning’ at ‘Rezoning’ – ano ang ibig sabihin ng mga salitang ito?

Ang use at development ng lupa sa Vancouver ay nireregulate ng Zoning and Development Bylaw.

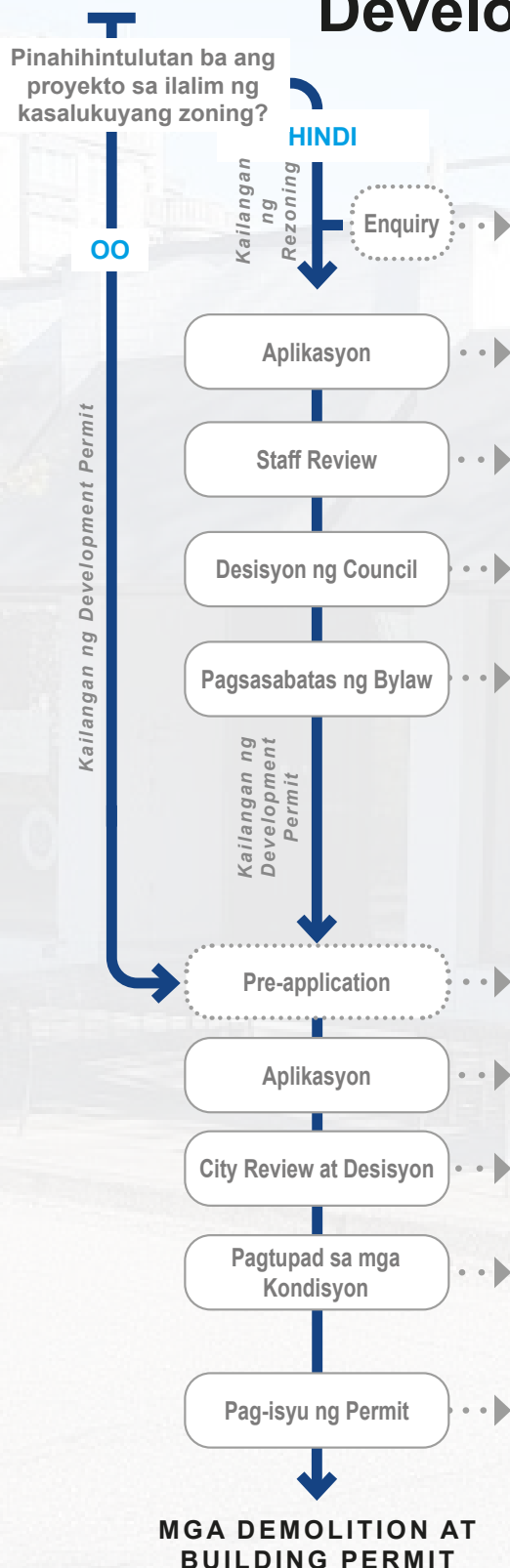
Ang **zoning** ay isang pangkat ng mga patakaran na nagbabalangkas sa kung paano magagamit at madedevelop ang isang property alinsunod sa mga layunin at prioridad sa lungsod (“land use regulations” (mga regulasyon sa paggamit ng lupa)). Ang zoning ay nagreregulate sa use ng isang site (halimbawa, retail, residential, office) at sa mga katangian ng mga building sa isang lugar (halimbawa, height, floor area at iba pang mga pisikal na aspeto). Ang pinapahintulatang use at development ng isang property ay depende sa zone kung saan ito naroroon.

Ang **rezoning** ay isang proseso upang mabago kung paano magagamit o madedevelop ang isang property sa pamamagitan ng pagbabago sa Zoning and Development Bylaw. Nagsisimula ang proseso sa isang aplikasyon para sa rezoning; ito ay may kasamang mga pagkakataon para sa public input sa isang public hearing sa Council. Ang City Council ay ang pangkat na nagpapasya tungkol sa mga aplikasyon sa rezoning.

Mangyaring tingnan ang [Glosaryo](#) para sa mas detalyadong depinisyon ng mga salitang ito.

¹Tingnan ang S.559 [Vancouver Charter](#), SBC 1953, c. 55, Bahagi XXVII

Ang Proseso ng Development Approvals



REZONING – karaniwang proseso

Humigit-kumulang sa 8-12 buwan mula aplikasyon hanggang desisyon**

Ang mga potensyal na aplikante ay maaaring magsumite ng isang early rezoning proposal (“enquiry”) upang bigyan ang staff ng Lungsod ng sapat na panahon na magbigay ng detalyadong payô. Ito ay boluntaryo at maaaring magdagdag ng 3-4 na buwan sa proseso. Maaari ding humiling ang staff ng Lungsod ng isang pre-application **open house**.

Ang aplikasyon ay isinusumite para sa detalyadong staff review. Aabisuhan ng staff ng Lungsod ang publiko at i-u-upload ang impormasyon tungkol sa proyekto sa [“Shape Your City” website](#) para sa **Public Input** sa mga open house at online. Maglalagay ng isang project notification board sa property.

Rerebyuhin ng staff ng Lungsod ang aplikasyon at ibibigay nito ang final na aplikasyon sa Council. Isasangguni ng Council ang mga aplikasyon sa mga **public hearing** o ibabalik ito sa staff.

Pagkakataon para sa public input sa Council sa panahon ng public hearing. Boboto ang Council para aprubahan o hindi aprubahan, o ibabalik ang aplikasyon sa staff. Ang mga pagbabago sa aplikasyon ay maaaring abutin nang karagdagang 8-12 buwan.

Ang isang developer ay maaaring magsumite ng isang aplikasyon para sa development permit kapag ang aplikasyon para sa rezoning ay inaprubahan na ng Council; gayunpaman, ang development permit ay hindi maibibigay hangga’t hindi isinasabatas ang rezoning bylaw. Ang timing ng pagsasabatas ng bylaw ay maaaring mag-iba-iba, depende sa kung kailan natupad na ng developer ang kondisyon para sa rezoning.

Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa proseso ng rezoning, bisitahin ang [Rezoning webpage](#). Isumite ang inyong mga tanong tungkol sa mga aplikasyon para sa rezoning sa Rezoning Centre sa rezoning@vancouver.ca

DEVELOPMENT PERMIT

Humigit-kumulang sa 8-12 buwan bago maibigay.**

Mga komunikasyon sa Lungsod tungkol sa pre-application upang maghanda para sa aplikasyon.

Isusumite ng developer ang aplikasyon para marebyu ito ng staff. Aabisuhan ng staff ang publiko at i-u-upload ang impormasyon tungkol sa proyekto sa [“Shape Your City” website](#) para sa Public Input sa mga open house at online. Ang isang project notification board ay ilalagay sa property. Pagkakataon para sa public input.

Rerebyuhin ng staff ng Lungsod ang aplikasyon at magdedesisyon ito (8-12 linggo), kasama na ang pagtatakda ng mga kondisyon na dapat matupad bago ma-isyu ang permit.

Gagawin ng Developer ang kinakailangan upang matupad ang mga kondisyon, at muli niyang isusumite ang aplikasyon. Ang aplikante ay kadalasang kailangang tumupad sa mga kondisyon bago ma-i-isyu ang isang permit pagkatapos. (Maaaring mag-iba-iba nang husto ang panahon; sa karamihan ng mga kaso, natutupad ng aplikante ang mga nalalabing kondisyon sa loob ng humigit-kumulang sa 6-12 buwan).

Pagkatapos maisaalang-alang ang public input at technical review upang masiguro na natupad na ang mga kondisyon, maaari nang mag-isyu ng isang development permit.

Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa Development Permits, bisitahin ang [Development Permit webpage](#). Isumite ang inyong mga tanong gamit ang [online development permits form](#).

***Ang mga timeline ay tantiya lamang para sa mga karaniwang proyekto at maaaring maging mas matagal**

****Depende sa panahon na ginugugol ng developer sa pagtupad sa mga kondisyon; ito’y maaaring magkaroon ng malaking pagkakaiba.**



Isang Karaniwang Redevelopment Experience

Upang i-redevelop ang building na kasalukuyan ninyong nirenta, kailangang magdaan ang inyong landlord sa isang proseso ng development approval, na maaaring may kasamang [Development Permit](#), demolition permit, construction permit, at/o iba pang mga permit. Sa ilang mga kaso, maaaring kailanganin muna nilang gawin ang proseso ng [rezoning](#). Ang bawat isa sa mga prosesong ito ay may katagalan at naglalaman ng mga mahahalagang hakbang (tingnan ang graphic sa ibaba). Mahalaga na maunawaan ninyo ang pangkalahatang katagalan ng mga prosesong ito at ang mga maaaring maging epekto nito sa mga kakailanganin ninyo sa paglipat ng lokasyon.

Sa pangkalahatan, ang pagproseso ng **aplikasyon para sa rezoning** ay inaabot nang humigit-kumulang sa **8 hanggang 12 buwan**, at may karagdagang **8 hanggang 12 buwan bago ma-isyu ang isang Development Permit** – ang mga panahon na ito ay maaaring mag-iba nang husto.



Ang mga hakbang 1 hanggang 7 ay mangyayari kung kinakailangan ang isang aplikasyon para sa rezoning, ngunit ang lahat ng mga proyekto ay kinakailangang magdaan sa mga **hakbang 7 hanggang 9** – ang aplikasyon para sa Development Permit. Kung hindi ninyo alam kung anong mga hakbang ang naaangkop sa inyong sitwasyon, ang public notice board na nakapaskel sa inyong building ay magbibigay sa inyo ng impormasyon tungkol sa process at timing.



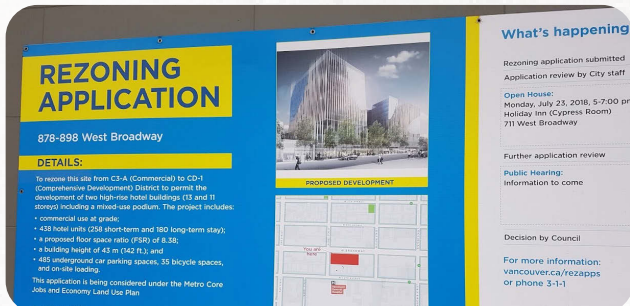
1. Rezoning Enquiry: Maaaring magsumite ang inyong our landlord o ang developer ng isang early proposal sa Lungsod upang ihanda ang isang aplikasyon at ayon sa mga regulasyon ng Lungsod. Ito ay boluntaryo at maaaring magdagdag ng humigit-kumulang sa 3 hanggang 4 na buwan sa timeline. Sa takdang panahong ito, madalas na hindi pa alam ng mga tenant na maaaring ma-redevelop ang building. Gayunman, maaaring hilingin ng staff ng Lungsod na magtanghal ang developer ng public open house para maipakita ang mga unang design idea at para kumuha ng input mula sa komunidad.

→ *Upang matulungan kayong malaman ang mga future development plan para sa inyong kasalukuyang lokasyon, lubos naming inirerekomenda na makipag-ugnayan kayo nang regular sa inyong landlord. Kapag mas mabuti ang inyong relasyon sa inyong landlord, mas maaga ninyo ring malalaman ang kanilang mga plano para sa building. Ito ay lalo nang mahalaga kapag ang inyong lease ay nalalapit na sa renewal dat.*



2. Aplikasyon para sa Rezoning at Abiso sa Publiko: Magsusumite ang inyong landlord ng isang pormal na aplikasyon para ma-rezone at i-develop ang property. Maaaring humiling ang staff ng Lungsod ng karagdagang impormasyon o mga correction (pagwawasto), kaya maaaring kailanganing magsumite ang landlord ng isang revised na aplikasyon. Maglalagay ng notification board sa property. Malinaw na ipapahayag sa karatula na mayroong isang 'Rezoning Application' para sa property. Aabisuhan ng staff ng Lungsod ang mga property na nakapalibot doon, at gagawa ito ng project webpage sa [Shape your City website](#).

→ *Ang review ng aplikasyon para sa rezoning na gagawin ng staff ng Lungsod ay karaniwang umaabot nang 8-12 buwan depende sa kung gaano kakomplikado ang proyekto.*



Halimbawa ng mga karatula ng Rezoning at Development Application



3. Public Hearing and Council Decision: Kapag natapos na ang review ng aplikasyon para sa rezoning, ipresenta ng staff ng Lungsod ang aplikasyon sa City Council. Magdedesisyon ang Council kung magtutuloy na sa isang public hearing o kung ibabalik ito sa staff para sa karagdagang revision o pagbabago. Sa Public Hearing, ang mga miyembro ng publiko ay maaaring magbigay ng input sa aplikasyon bago magdesisyon ang Council. Upang makapagsalita sa City Council sa isang Public Hearing, kinakailangang magrehistro kayo sa telepono o email, o kinakailangang magpadala kayo ng nakasulat na submission². Kung ang aplikasyon ay hindi naaprubahan at ito ay ibinalik sa staff, 8 hanggang 10 buwan ang madaragdag sa timeline.

→ *Ang review stage na ito ay maaaring maging isang mabuting pagkakataon para makipag-usap sa inyong landlord at gumawa ng 'business continuity plans' (mga plano sa pagpapatuloy ng negosyo) bago isaalang-alang ang rezoning application sa isang public hearing.*



4. Zoning enactment: Isasabatas ng Council ang zoning bylaw. Mangyaring tandaan na ang timing ng pagsasabatas ng bylaw ay maaaring mag-iba-iba, depende sa kung kailan natupad ng developer ang lahat ng mga kondisyon sa pagsasabatas ng rezoning. Ang isang developer ay maaaring magsumite ng isang aplikasyon para sa development permit oras na ang aplikasyon para sa rezoning ay, kung tutuusin, naaprubahan na ng Council; gayunpaman, ang development permit ay hindi ibibigay hanggang natapos nang maisabatas ang rezoning bylaw.



5. Aplikasyon para sa Development Permit: Ang susunod na hakbang para sa inyong landlord ay ang pagkuha ng isang Development Permit. Nangangailangan ito ng isa pang mas detalyadong aplikasyon. Karaniwang nagtatagal nang karagdagang 8 hanggang 10 buwan hanggang maisyu ang permit.

→ *Sa takdang panahong ito, maaari nang simulan ng mga landlord ang proseso ng pag-terminate ng mga lease dahil mas gugustuhin ng ilan na maiwang walang laman ang pwesto upang mabilis nilang masimulan ang demolisyon oras na makuha na ang lahat ng permit. Gayunman, ito ay mga indibidwal na desisyon, at mahalaga na makipag-usap kayo sa inyong landlord tungkol sa inyong mga opsyon. Halimbawa, maaaring pumayag ang inyong landlord sa isang month-to-month lease hanggang sa pagsimula ng demolisyon.*



6. Building Permit: Kapag naaprubahan na ang Development Permit, kailangang mag-apply ang developer para sa isang building permit. Maaaring magbagu-bago nang husto ang panahon para sa pagproseso ng building permit, depende sa uri ng proyekto. Ang pagproseso ng isang simpleng building permit ay maaaring magtagal nang 8 linggo man lamang. Ang isang komplikadong building permit ay maaaring mangailangan ng 8 buwan o mas matagal pa.

Upang makakuha ng building permit, kailangang matupad ng developer ang lahat ng mga kondisyon bago maiisyu ang isang building permit. Ang mga kondisyon na ito ay nag-iiba-iba para sa bawat proyekto, pero karaniwang may kasama itong pagkuha ng mga financial commitment para sa amenities, pagtulong sa mga residential tenant na lumipat sa ibang lokasyon (kung naaangkop), at iba pang mga legal na kasunduan.

→ *Maaring i-terminate ang inyong lease sa anumang panahon sa pagitan ng pag-issue ng isang Development Permit at simula ng demolisyon ng kasalukuyang building*



7. Demolition Permit: Upang maggiba ng isang building sa Vancouver, kinakailangan ang isang demolition permit.

→ *Mangyaring tandaan na mula noong Setyembre 2021, ang ilang mga proyekto ay maaaring mas mabilis na makakuha ng mga permit para sa demolisyon at konstruksyon bago pa man matupad ang lahat ng mga kondisyon ng Development Permit. Ito ay lalo nang mahalaga kung ikaw ay nasa isang month-to-month lease.*

²May makukuhang karagdagang impormasyon tungkol sa mga public hearing sa vancouver.ca/publichearing; mangyaring tingnan din ang [Glosaryo](#). Pagkatapos ng public hearing, boboto ang City Council tungkol sa aplikasyon