

Tập Hướng dẫn các Nguồn tài liệu cho việc Thuê Thương mại

Hướng dẫn 4: Tái phát triển: Tiến trình và Thời gian

- Giải thích về Tái phát triển và Phân vùng
- Tổng quan về Quy trình Duyệt thuận Tái phát triển

4. Tái phát triển: Tiến trình và Thời gian

Phát triển, Tái phát triển, Phân vùng lại – các từ này có nghĩa là gì?

‘**Phát triển**’ là từ chung chung nhất. Phát triển là “bất kỳ sự thay đổi nào trong việc sử dụng bất cứ khu đất hoặc tòa nhà nào hoặc việc thực hiện bất cứ hoạt động xây dựng, kỹ thuật hoặc hoạt động khác trong, trên, phía trên, dưới đất hoặc đất được bao phủ bởi nước”. Nói cách khác, nó đề cập đến bất cứ lúc nào một cấu trúc mới hoặc sự thay đổi được xây dựng - chẳng hạn như một ngôi nhà, một tòa nhà hỗn hợp hoặc một tòa nhà cao tầng - hoặc khi các hoạt động được thực hiện trong cấu trúc bị thay đổi.

“Phát triển” có thể áp dụng cho việc xây dựng, tu sửa và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng của một tòa nhà hoặc một phần của tòa nhà; việc này được quản lý bởi Luật Thành phố về Phân vùng và Phát triển

‘**Tái phát triển**’ thường có nghĩa là phá bỏ một tòa nhà hiện có rồi sau đó xây dựng lại một cái gì mới.

Nếu chủ nhà của quý vị nộp đơn xin Thành phố được tái phát triển bất động sản mà quý vị đang thuê, quý vị có thể sẽ phải chuyển địa điểm kinh doanh của mình vào một thời điểm nào đó trong tương lai. Hướng dẫn nguồn lực này trình bày với quý vị các bước và thời gian của tiến trình tái phát triển, để quý vị có thể lập kế hoạch tốt hơn cho bước đi tiếp theo của mình.

Giấy phép Phát triển và Giấy phép Xây dựng là gì?

Hầu hết các hoạt động xây dựng và tu sửa sẽ đòi hỏi có Giấy phép Phát triển hoặc Giấy phép Xây dựng do Thành phố cấp. Quy trình Giấy phép Phát triển quy định hình thức xây dựng và việc sử dụng đất. Quy trình cấp phép xây dựng quy định việc xây dựng, an toàn tính mạng và trách nhiệm pháp lý, và nhiều vấn đề khác. Trong một số trường hợp cần phải có Giấy phép Phát triển trước khi nộp đơn xin cấp phép xây dựng.

Thí dụ: chủ nhà của quý vị sẽ cần có Giấy phép Phát triển để phát triển lại tòa nhà. Một người thuê thương mại có thể cần có Giấy phép Phát triển để tu sửa, thực hiện một số sửa chữa hoặc thực hiện một hoạt động chưa được chấp thuận trước đó đối với địa điểm này.

Ngay cả khi không có đề xuất xây dựng, vẫn có thể phải có Giấy phép Phát triển để thay đổi mục đích sử dụng trong một tòa nhà hiện có (thí dụ: từ bán lẻ sang văn phòng). Giấy phép Phát triển được cấp sau khi một đề xuất phát triển được Thành phố xem xét để bảo đảm đáp ứng các quy định về phân vùng cho địa điểm đó. Giấy phép Xây dựng là bắt buộc đối với các dự án xây dựng trên bất động sản của tư nhân.

Trong trường hợp các dự án quy mô lớn và/hoặc đề xuất giãn quy hoạch hoặc các loại hình sử dụng đất cụ thể, cần phải có Giấy phép Phát triển riêng trước khi nộp đơn xin cấp phép xây dựng trong một số trường hợp.

Tổng quát về Các Hướng dẫn

Hướng dẫn 1	Căn bản về Thuê Thương mại
Hướng dẫn 2	Thương lượng Hợp đồng Thuê Thương mại
Hướng dẫn 3	Đời chuyển và Tìm một Chỗ thuê mới
Hướng dẫn 4	Tái phát triển: Tiến trình và Thời gian
Hướng dẫn 5	Các bước trong Tiến trình cấp Giấy phép và Môn bài của Thành phố
Hướng dẫn 6	Hỗ trợ, Nguồn tài liệu và Chú giải Từ ngữ

Hình bìa: Graeme Jones

‘Phân vùng’ và ‘Phân vùng lại’ - những từ này có nghĩa là gì?

Việc sử dụng và phát triển đất ở Vancouver được quy định bởi Luật Thành phố về Phân vùng và Phát triển.

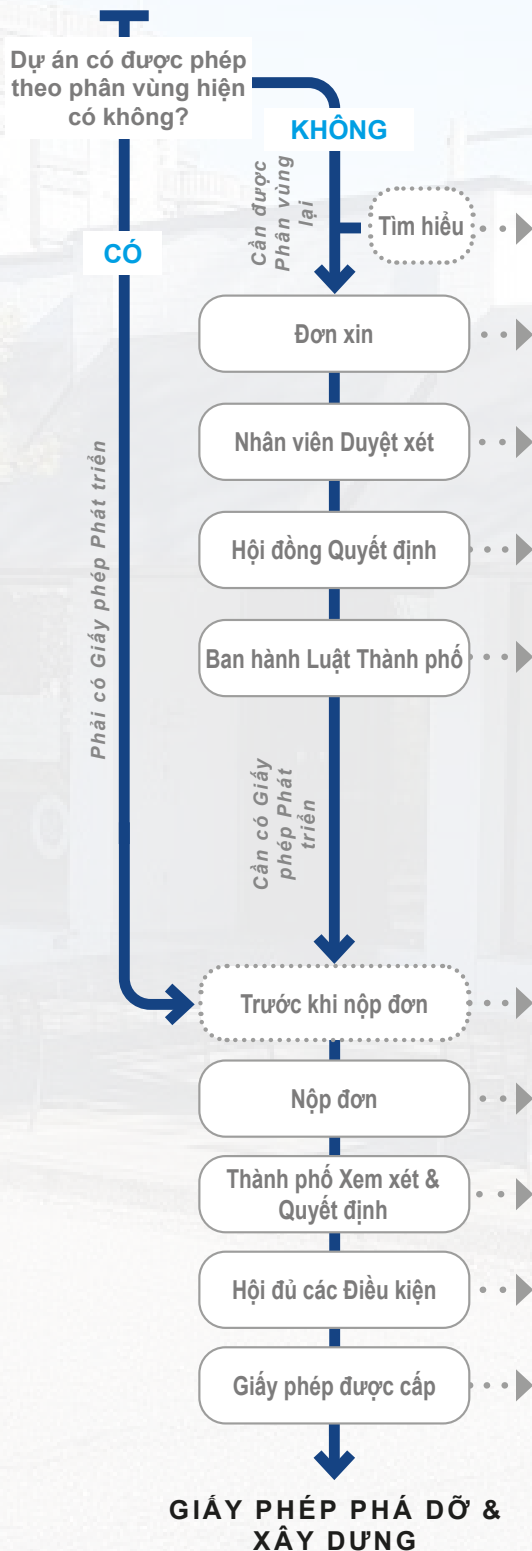
‘**Phân vùng**’ là một tập hợp các quy tắc vạch ra cách một bất động sản có thể được sử dụng và phát triển theo các mục tiêu và ưu tiên của toàn thành phố (“các quy định về sử dụng đất”). Phân vùng quy định việc sử dụng một địa điểm (thí dụ: bán lẻ, dân cư, văn phòng) và đặc điểm của các tòa nhà trên địa điểm đó (thí dụ: chiều cao, diện tích sàn và các khía cạnh vật lý khác). Việc sử dụng và phát triển được cho phép của một bất động sản phụ thuộc vào khu vực mà nó tọa lạc.

‘**Phân vùng lại**’ là một tiến trình nhằm thay đổi cách một tài sản có thể được sử dụng hoặc phát triển thông qua việc thay đổi Luật Thành phố về Phân vùng và Phát triển. Tiến trình này bắt đầu với một đơn xin phân vùng và bao gồm các cơ hội để công chúng đóng góp ý kiến trong một phiên điều trần công khai tại Hội đồng. Hội đồng Thành phố là cơ quan đưa ra quyết định về các đơn xin phân vùng lại.

Hãy xem [Chú giải từ ngữ để biết thêm định nghĩa chi tiết hơn của các từ này.](#)

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

Tiến trình Duyệt xét Phát triển



PHÂN VÙNG LẠI – tiến trình điển hình

Khoảng 8-12 tháng từ khi nộp đơn đến khi có quyết định*

Những người muốn nộp đơn có thể gửi đề xuất phân vùng sớm ("tìm hiểu") để cho nhân viên Thành phố đưa ra lời khuyên chi tiết. Đây là hoạt động tự nguyện và có thể kéo dài thêm 3-4 tháng cho bước này. Nhân viên thành phố cũng có thể yêu cầu **mở địa điểm cho công chúng vào** thăm trước khi nộp đơn.

Đơn được nộp để nhân viên xem xét chi tiết. Nhân viên thành phố thông báo cho công chúng và tải lên thông tin của dự án lên [trang mạng "Shape Your City" \(Định hình thành phố của quý vị\)](#) để **Cộng chúng Góp ý** tại các dịp mở địa điểm cho công chúng vào thăm và trực tuyến. Một bảng thông báo về dự án được đặt tại bất động sản đó.

Nhân viên thành phố xem xét đơn và đệ trình đơn cuối cùng lên Hội đồng. Hội đồng chuyển các đơn đến **buổi điều trần công khai** hoặc gửi lại cho nhân viên.

Cơ hội để công chúng đóng góp ý kiến cho Hội đồng trong phiên điều trần công khai. Hội đồng biểu quyết thông qua hoặc chuyển đơn lại cho nhân viên. Việc sửa đổi đơn có thể mất thêm từ 8 đến 12 tháng.

Nhà phát triển có thể nộp đơn xin cấp giấy phép phát triển sau khi đơn xin phân vùng lại được Hội đồng duyệt thuận; tuy nhiên, giấy phép phát triển sẽ không được cấp cho đến khi luật thành phố về phân vùng lại được ban hành. Thời gian ban hành luật có thể khác nhau, tùy thuộc vào thời gian nhà phát triển đáp ứng các điều kiện phân vùng lại.

Để biết thêm thông tin về quy trình phân vùng lại, hãy truy cập [trang mạng Phân vùng](#). Gửi câu hỏi của quý vị về các đơn xin phân vùng lại cho Trung tâm phân vùng theo địa chỉ rezoning rezoning@vancouver.ca

GIẤY PHÉP PHÁT TRIỂN

Mất khoảng từ 8 đến 12 tháng đến khi được cấp.**

Liên lạc với Thành phố trước khi nộp đơn để chuẩn bị cho việc nộp đơn.

Nhà phát triển gửi đơn để nhân viên xem xét. Nhân viên thông báo cho công chúng và tải thông tin lên [trang mạng "Định hình thành phố của quý vị"](#). Bảng thông báo dự án được đặt tại bất động sản đó. **Cơ hội để công chúng có ý kiến.**

Nhân viên thành phố xem xét đơn và đưa ra quyết định (8-12 tuần), gồm cả việc đặt ra các điều kiện phải được thỏa mãn trước khi có thể cấp giấy phép.

Nhà phát triển làm việc để đáp ứng các điều kiện và gửi lại đơn xin. Người nộp đơn thường phải đáp ứng các điều kiện trước khi giấy phép được cấp. (Thời gian có thể rất khác nhau, trong hầu hết các trường hợp, người nộp đơn giải quyết xong các điều kiện tồn đọng trong khoảng 6-12 tháng).

Sau khi xem xét ý kiến của công chúng và đánh giá kỹ thuật để bảo đảm đáp ứng các điều kiện, giấy phép phát triển có thể được cấp.

Để biết thêm thông tin về Giấy phép Phát triển, hãy truy cập [trang mạng Giấy phép Phát triển](#). Hãy sử dụng [mẫu giấy phép phát triển trực tuyến](#) để gửi câu hỏi của quý vị.

***Các mốc thời gian chỉ là ước tính cho các dự án điển hình và có thể lâu hơn.**

****Tùy thuộc vào thời gian nhà phát triển đáp ứng các điều kiện và có thể rất khác nhau.**



Một Trải nghiệm Tái phát triển Điển hình

Để tái phát triển tòa nhà mà quý vị hiện đang thuê, chủ nhà sẽ cần phải trải qua quy trình phê duyệt phát triển, có thể bao gồm một [Giấy phép Phát triển](#), giấy phép phá dỡ, giấy phép xây dựng và/hoặc các giấy phép khác. Trong một số trường hợp, họ thậm chí có thể cần phải theo đuổi một tiến trình [phân vùng lại](#) trước. Mỗi quy trình này mất một khoảng thời gian nhất định và bao gồm các bước chính (xem hình bên dưới). Điều quan trọng là quý vị phải hiểu tổng thời gian của các tiến trình này và các tác động tiềm ẩn đối với nhu cầu dời chuyển của quý vị.

Nói chung, mất khoảng **8 đến 12 tháng** để giải quyết một đơn xin phân vùng lại và **8 đến 12 tháng nữa** để được cấp Giấy phép Phát triển - những thời gian này có thể dài ngắn khác nhau rất nhiều.



Các Bước từ 1 đến 7 sẽ diễn ra khi cần phải có đơn xin phân vùng lại, nhưng tất cả các dự án đều phải đi qua **Bước 7 đến Bước 9** - việc xin Giấy phép Phát triển. Nếu không rõ các bước nào áp dụng cho trường hợp của quý vị, bảng thông báo công khai được dán trên tòa nhà của quý vị sẽ cung cấp cho quý vị thông tin về quy trình và thời gian.



1. Tìm hiểu về Phân vùng lại: Chủ nhà hoặc nhà phát triển của quý vị có thể gửi đề xuất sớm cho Thành phố để chuẩn bị nộp đơn và để phù hợp với các quy định của Thành phố. Đây là hoạt động tự nguyện và có thể cộng thêm khoảng 3 đến 4 tháng vào mốc thời gian. Tại thời điểm này, người thuê thường chưa biết rằng tòa nhà có thể được tái phát triển. Tuy nhiên, nhân viên của Thành phố có thể yêu cầu nhà phát triển tổ chức một buổi mở địa điểm cho công chúng vào thăm để đưa ra các ý tưởng thiết kế sớm và lấy ý kiến đóng góp từ cộng đồng.

→ Để giúp quý vị biết về các kế hoạch phát triển trong tương lai cho địa điểm hiện tại của mình, chúng tôi khuyên quý vị nên liên lạc thường xuyên với chủ nhà. Có mối quan hệ với chủ nhà càng tốt, quý vị càng sớm biết về kế hoạch của họ cho tòa nhà. Điều này đặc biệt quan trọng khi hợp đồng thuê của quý vị sắp đến ngày gia hạn.



2. Đơn xin Phân vùng lại và Thông báo cho Công chúng: Chủ nhà của quý vị nộp đơn chính thức để xin phân vùng lại và phát triển bất động sản. Nhân viên thành phố có thể đòi hỏi thêm thông tin hoặc chỉnh sửa, và vì vậy chủ nhà có thể phải nộp một đơn đã sửa đổi. Một bảng thông báo sẽ được đặt ở bất động sản đó. Biển báo sẽ chỉ rõ rằng đang có một "Đơn xin phân vùng lại" cho bất động sản này. Nhân viên thành phố sẽ thông báo cho các bất động sản xung quanh và tạo một trang web về dự án đó trên mạng [Định hình Thành phố của quý vị](#).

→ Việc xem xét hồ sơ phân vùng lại của nhân viên Thành phố thường mất tới 8-12 tháng tùy thuộc vào mức độ phức tạp của dự án.



Mẫu bảng hiệu Phân vùng lại và Phát triển



3. Public Hearing and Council Decision: Khi hoàn tất việc xem xét đơn xin phân vùng lại, nhân viên Thành phố trình đơn lên Hội đồng Thành phố. Hội đồng quyết định có tiến hành một buổi điều trần công khai hay không hoặc chuyển lại cho nhân viên để sửa đổi thêm. Tại Phiên Điều trần Công khai, các thành viên của công chúng có thể cung cấp ý kiến về đơn trước khi Hội đồng quyết định. Để lên tiếng với Hội đồng Thành phố tại Phiên Điều trần Công khai, quý vị phải đăng ký qua điện thoại hoặc email hoặc gửi một bản ý kiến đệ trình². Nếu đơn xin không được chấp thuận nhưng được chuyển trở lại cho nhân viên, thì sẽ phải mất thêm từ 8 đến 10 tháng nữa.

→ *Giai đoạn xem xét này có thể là một cơ hội tốt để quý vị nói chuyện với chủ nhà và lập 'kế hoạch liên tục kinh doanh' trước khi đơn xin phân vùng lại được xem xét tại phiên điều trần công khai.*



4. Ban hành luật phân vùng: Hội đồng ban hành luật phân vùng của Thành phố. Xin lưu ý rằng thời gian ban hành luật có thể khác nhau, tùy thuộc vào thời điểm nhà phát triển đáp ứng tất cả các điều kiện để luật được ban hành. Nhà phát triển có thể nộp đơn xin cấp giấy phép phát triển sau khi đơn xin phân vùng lại được Hội đồng phê duyệt về nguyên tắc; tuy nhiên, giấy phép phát triển sẽ không được cấp cho đến khi luật phân vùng lại được ban hành.



5. Xin Giấy phép Phát triển: Bước tiếp theo cho chủ nhà của quý vị là lấy được Giấy phép Phát triển. Việc này đòi hỏi một đơn khác, chi tiết hơn. Thường mất từ 8 đến 10 tháng nữa cho đến khi giấy phép được cấp.

→ *Tại thời điểm này, chủ nhà có thể bắt đầu tiến trình chấm dứt hợp đồng thuê vì một số sẽ muốn cho trống chỗ để có thể tiến hành phá dỡ nhanh chóng khi đã có đủ giấy phép. Tuy nhiên, đây là những quyết định cá nhân và điều quan trọng là phải nói chuyện với chủ nhà của quý vị về các lựa chọn. Thí dụ như chủ nhà có thể cân nhắc đồng ý với hợp đồng thuê hàng tháng cho đến khi việc phá dỡ bắt đầu.*



6. Giấy phép Xây dựng: Sau khi Giấy phép Phát triển được duyệt thuận, chủ đầu tư sẽ cần phải xin giấy phép xây dựng. Thời gian giải quyết giấy phép xây dựng rất khác nhau tùy thuộc vào loại dự án. Giấy phép xây dựng đơn giản có thể mất ít nhất 8 tuần để giải quyết. Giấy phép xây dựng phức hợp có thể cần đến 8 tháng hoặc lâu hơn.

Để lấy được giấy phép xây dựng, nhà phát triển phải đáp ứng tất cả các điều kiện trước khi được giấy phép xây dựng được cấp. Các điều kiện này khác nhau giữa các dự án, nhưng thường bao gồm bảo đảm các cam kết tài chính cho các tiện nghi, hỗ trợ tái định cư cho người thuê nhà (nếu có) và các thỏa thuận pháp lý khác.

→ *Hợp đồng thuê của quý vị có thể bị chấm dứt vào một thời điểm nào đó trong khoảng từ khi được cấp Giấy phép Phát triển đến khi bắt đầu phá dỡ tòa nhà hiện có.*



7. Giấy phép Phá dỡ: Để phá dỡ một tòa nhà ở Vancouver, cần phải có giấy phép phá dỡ.

→ *Xin lưu ý rằng kể từ tháng 9 năm 2021, một số dự án có thể nhận được giấy phép phá dỡ và xây dựng nhanh hơn, trước khi đáp ứng tất cả các điều kiện của Giấy phép Phát triển. Điều này đặc biệt quan trọng nếu quý vị đang thuê theo tháng.*

²Thêm thông tin về các phiên điều trần công khai có sẵn tại vancouver.ca/publichearing, vui lòng đồng thời xem [Chú giải Từ ngữ](#). Sau phiên điều trần công khai, Hội đồng Thành phố biểu quyết về đơn xin phân vùng lại.