

## Ano ang dapat mong malaman Batas tungkol sa Small-scale Multi-unit Housing (SSMUH)

Noong 2023 ay nilikha ng Province ang batas na ang layunin ay ang mas mabilis na pagtayo ng mga bahay, kabilang na ang [Bill 44](#) na nagre-require sa local governments na i-update ang kanilang mga regulasyon para pahintulutan ang karagdagang small-scale multi-unit housing (SSMUH). Noong 2024 ay binago ng Lungsod ng Vancouver ang [Zoning and Development By-law](#) nang matupad ang Bill 44 requirements. Nakapahayag sa ibaba ang dapat mong malaman.

### **Ano ang SSMUH at anong mga pagbabago ang ginawa sa Zoning and Development By-law?**

Ang small-scale multi-unit housing, o SSMUH, ay tumutukoy sa mga tahanan na may mas maliliit ang format, tulad ng:

- Secondary suites sa single-family dwellings
- Detached accessory dwelling units (ADUs), tulad ng garden suites o laneway homes
- Triplexes
- Townhomes
- Multiplexes

Bago noong Bill 44 ay isinabatas ng Lungsod noong Oktubre 2023 ang bagong R1-1 Residential Inclusive zone, na nagpahintulot sa hanggang anim na strata units sa bawat standard lot, nang may karagdagang kapasidad para sa rental housing. Noong Mayo 2024, alinsunod sa Bill 44, binago ng Council ang by-law para sa 5 restricted zones nang mapahintulutan din ang mga katulad na density. Ang ibig sabihin nito'y ang karamihan ng Vancouver single-detached housing zones ay eligible na ngayon para sa mga multiplex at magkakaroon ng mas maraming iba't-ibang opsyon sa housing para sa iba't-ibang income levels at kalakihan ng pamilya sa ating lungsod.

### **Anong restricted zones ang nagbago para pahintulutan ang pagpapatayo ng mas maraming SSMUH?**

Limang zones sa Vancouver ang nangailangan ng mga pagbabago para tumupad sa SSMUH requirements:

- RT-7
- RT-9
- Dalawang CD-1 zones
- First Shaughnessy District (FSD)

Inutusan din ng Council ang staff na magreport sa kanila nang malaman kung ano ang maaaring maging mga pagbabago kapag nagbigay ng multiplex options sa ibang RT zones, at tingnan ang ilang mga takdang aspeto ng mga iskedyul ng R1-1 district nang ito'y tumugon sa mga pamantayan ng Provincial site para sa SSMUH.

**Ano ang pinakamalaking bilang ng SSMUH units na maaaring itayo sa isang lote? Kung ang aking lote ay mas malaki, maaari ba akong mag-apply para sa density na mas mataas kaysa sa density para sa mga standard na lote?**

Ang pinakamaraming bilang ng units na pinahihintulutan sa isang lote ay depende sa zone at sa mga kondisyon ng site. Sa R1-1, RT-7, at RT-9 districts, ang mga sumusunod na criteria ay aaplay sa mga standard na lote at sa mas malalaking lote:

- Hanggang 6 na strata units ang pinahihintulutan
- Hanggang 8 secured market rental housing units ang pinahihintulutan
- Ang lote ay dapat tumutupad sa minimum site area at sa site standards requirements
- Sa R1-1, dapat ay natutupad din ng lote ang minimum frontage requirements

Para malaman kung ilang units ang pinahihintulutan sa mga lote na iba-iba ang kalakihan, tingnan ang [Low Density Housing Options How-to Guide](#).

### **Binabago ba ng Lungsod ang bagong mga patakaran sa R1-1 multiplex nang ito’y tumupad sa Provincial SSMUH Legislation?**

Hindi. Hindi nirerequire ng provincial legislation ang Lungsod na palitan nito ang mga patakaran para sa R1-1 multiplex dahil nagpapahintulot na ang zone na ito ng mga sapat na opsyon sa housing. Nirerequire ng legislation (batas) ang mga pagbabago sa zones na klasipikado bilang “restricted;” kabilang dito ang zones kung saan ang mga opsyon sa housing ay limitado at para lamang sa detached houses at duplexes (nang mayroon o walang secondary suites o karagdagang units tulad ng isang laneway house) simula Disyembre 7, 2023. Dahil pinahihintulutan ng R1-1 zoning ang multiplexes na hanggang 8 units at ito’y nasa lugar na sa panahong iyon, hindi ito itinuturing na “restricted” zone.

### **Paano ko ba malalaman kung ano ang aking zone at kung umaaplay sa akin ang mga regulasyon ng SSMUH?**

Mahamanap mo dito ang iyong zone at ang iba pang impormasyon tungkol sa zoning: <https://vancouver.ca/home-property-development/zoning-and-development-bylaw.aspx>

Kung mayroon kang mga katanungan, kontakin ang Rezoning Centre sa [rezoning@vancouver.ca](mailto:rezoning@vancouver.ca).

### **Protektahan ba ang heritage at character homes?**

Ang mga property na may mga legal na heritage protection ay hindi maaaring gibain para gumawa ng mga bagong multiplex. Gayunman, maaari pa ring tingnan ng mga property na ito ang mga opsyon para lumikha ng karagdagang housing sa pamamagitan ng pag-convert sa kasalukuyang espasyo at pagdagdag ng infill buildings.

Ang character houses na walang mga legal na proteksyon ay hindi tulad ng heritage houses; wala silang mga exemption sa ilalim ng provincial legislation at magagamit na nila ngayon ang mga opsyon na gumawa ng new build, o renovation, at retention sa RT-7 at RT-9 zones.

### **May kasama bang Floor Space Ratio (FSR) ang Provincial SSMUH requirements?**

Hindi nirerequire ng provincial legislation ang mga municipality na magsama ng isang takdang FSR na patakaran sa mga zone kung saan kinakailangang gumawa ng mga pagbabago. Sa RT-7 at RT-9, nagmumungkahi ang Lungsod ng isang FSR na 1.0 nang tumupad ito sa mga regulasyon ng R1-1.

Sa First Shaughnessy District (FSD), ang maximum na pinahihintulutang FSR ay 0.5 dahil mas malaki ang mga lote.

**Bakit hindi maaaring mas malaki sa 1.0 FSR ang density na pinahihintulutan para sa mga multiplex? Mayroon bang ibang mga oportunidad na lumalampas sa 1.0 FSR para sa Missing Middle Housing sa Lungsod?**

Magkakaroon ng maraming mga problema kapag pinahintulutan ang mga multiplex sa mga density na mas mataas sa 1.0 FSR. Ito'y hindi tutugma sa R1-1, mangangailangan ng mga mas matagal at hindi siguradong proseso ng review, magdaragdag sa risk sa utility, at maaaring mangailangan ng mga magastos na upgrade. Ang mga mas malalaking building ay maaari ring maging mas komplikado at mas magastos na idisensyo sa ilalim ng building code, at mangangailangan sila ng magastos na underground parking. Sa kasalukuyan, mabisa ang 1.0 FSR limit sa R1-1 zones, at daan-daan na ang mga aplikasyon na natanggap hanggang sa ngayon.

Ang ibang mga patakaran tulad ng mga policy na kasali sa kamakailan lamang ginawang community plans at sa Secured Rental Policy ay sumusuporta sa construction ng mas malaki at mas dense na uri ng Missing Middle Housing. Magkakaroon ng mga karagdagang oportunidad para sa higher-density housing kapag isinagawa ang Vancouver Plan.

**Magiging available pa rin ba ang basement options? Kailangan ba akong mag-construct nang above grade lamang?**

Oo. Ang mga aplikante ay patuloy pa ring magkakaroon ng opsyon na magsama ng basement level, kung gusto nila. Pinahihintulutan din ng Lungsod ang mga disenyo na above grade lamang.

**Ang mga pagbabago ba na magpapahintulot ng mga multiplex ay makakaapekto sa property taxes? Maaapektohan ba ang mga halaga ng property?**

Ang property taxes ay tinitiyak ng budget ng Lungsod at ang mga assessment sa property ay tinitiyak ng BC Assessment. Ipinakita ng economic testing na ang opsyon para sa multiplex ay hindi inaasahang magresulta sa anumang mga malalaking pagtaas sa mga halaga ng lupa sa mga low-density na lugar. Nagsagawa din ang Lungsod ng density bonus requirement para sa multiplex options para makakuha ng funding para suportahan ang mga pagpapahusay sa imprastruktura at amenities sa neighbourhoods na ito.

Ang mga multiplex ay hindi inaasahang magkaroon ng malaking epekto sa mga halaga ng property gamit ang iminumungkahing density bonus framework.

**Kung ako ay nagtayo ng multiplex sa aking property, kailangan ko bang magbayad ng Development Cost Levies (DCL) at Community Amenity Contributions (CAC)?**

Ang lahat ng development applications sa Lungsod ay kailangang magbayad ng [DCL](#), maliban kung ang proyekto ay eligible para sa isang DCL waiver o kaya exemption. Ang mga [CAC](#) ay aaplay lamang sa mga aplikasyon para sa rezoning at sa gayon ay hindi mapapailalim ang multiplex proposals sa isang CAC. Nagsagawa din ang Lungsod ng density bonus requirement para sa multiplex options para makakuha ng funding para suportahan ang mga pagpapahusay sa imprastruktura at amenities sa mga kapitbahayang ito. [Tingnan dito ang karagdagang impormasyon.](#)