

# Ano ang dapat mong malaman tungkol sa Transit-Oriented Area (TOA) By-law at Provincial Legislation

Noong Disyembre 2023 ay inaprubahan ng Province ang [Bill 47](#) na nag-uutos sa mga local government na itakda bilang Transit-Oriented Areas (mga TOA) ang mga lugar na malapit sa rapid transit stations (SkyTrain stations at bus exchanges). Noong Hunyo 2024 ay inaprubahan ng Lungsod ang [Transit-Oriented Areas Designation By-law](#) na siyang alinsunod sa mga bagong batas at na namamahala sa paggamit ng lupa sa loob ng mga TOA. Bukod pa rito, inaprubahan ng Council ang isang Transit-Oriented Areas Rezoning Policy, na nakakatulong sa pagpatnubay sa mga tanong at mga aplikasyon tungkol sa rezoning.

Kung ikaw ay nakatira sa isang TOA o mayroon kang property at nais mong malaman kung anong mga pagbabago ang maaaring mangyari sa isang TOA, ito ang dapat mong malaman.

## Mga Madalas na Katanungan:

### Bakit ba nangyayari ang mga pagbabagong ito?

Habang lumalaki ang ating lungsod at nadaragdagan ang transit network ng mga proyekto tulad ng Broadway Subway, may oportunidad na ihugis ang paglaki ng lungsod at magdibelop ng mga kompleto at konektadong neighbourhoods sa paligid ng transit hubs, na magkakaroon ng mga serbisyo, amenities, transit connections at housing sa malapit. Babawasan din nito ang paggamit ng personal na sasakyan at ang greenhouse gas emissions nang tayo'y magkaroon ng kinabukasang mas mainam para sa klima.

### Ilan ba ang mga TOA sa Vancouver? Paano ko ba malalaman kung ang isang property ay nasa isang TOA?

Itinatakda ng TOA By-law bilang mga TOA ang 29 na lugar na malapit sa rapid transit stations. Tingnan ang listahan sa ibaba nang malaman ang lokasyon ng lahat ng 29 na TOA.

- 29<sup>th</sup> Avenue Station
- Arbutus Station
- Bridgeport Station
- Broadway – City Hall Station
- Burrard Station
- Vancouver City Centre station
- Commercial – Broadway Station
- Dunbar Loop Exchange
- Gilmore Station
- Great Northern Way – Emily Carr Station
- Joyce – Collingwood Station
- King Edward Station
- Kootenay Loop Exchange
- Langara – 49<sup>th</sup> Avenue Station
- Main Street – Science World Station
- Marine Drive Station
- Mount Pleasant Station
- Nanaimo Station
- Oak – VGH Station
- Oakridge – 41<sup>st</sup> Avenue Station
- Olympic Village Station
- Renfrew Station
- Rupert Station
- South Granville Station
- Stadium – Chinatown Station
- VCC – Clark Station
- Waterfront Station
- Yaletown – Roundhouse Station

Ang mga TOA ay inilalarawan bilang mga lugar na hanggang 800 metres mula sa isang rapid transit station at 400 metres mula sa isang bus exchange. Para malaman kung ang isang ispesipikong property ay nasa loob ng isang TOA, tingnan ang mga mapa sa [TOA By-law](#).

### **Ibig ba nitong sabihin na ang lahat ng mga property sa mga TOA ay na-rezone?**

Hindi. Ang TOA By-law ay nagbibigay ng patnubay tungkol sa zoning pero hindi ito rezoning. Ang mga may-ari ng lupa ay kailangang mag-apply para i-rezone ang kanilang property kung nais nilang itaas ang height at/o density sa ilalim ng policy (patakaran) ng TOA.

### **Sa ilalim ng Bill 47, dapat bang aprubahan ang lahat ng bagong developments na tumutupad sa height at/o density requirements?**

Hindi. Bagamat hindi maaaring tanggihan ng Lungsod ang isang aplikasyon sa isang TOA batay sa height at/o density lamang, maaari pa ring tanggihan ng Lungsod ang isang rezoning application batay sa ibang mga planning at city building principles na kasama sa ibang mga policy na inaprubahan ng Council, tulad ng heritage preservation.

### **Ano ang mga height at mga density sa mga TOA?**

- Para sa SkyTrain stations:
  - Tier 1 – sa loob ng 200m = Hanggang 20 storeys o hanggang 5.5 FSR
  - Tier 2 – sa loob ng 400m = Hanggang 12 storeys o hanggang 4.0 FSR
  - Tier 3 – sa loob ng 800m = Hanggang 8 storeys o hanggang 3.0 FSR
- Para sa bus exchanges:
  - Tier 1 – sa loob ng 200m = Hanggang 12 storeys o hanggang 4.0 FSR
  - Tier 2 – sa loob ng 400m = Hanggang 8 storeys o hanggang 3.0 FSR

### **Irerequire ba ang rental housing o below-market rental housing sa bagong developments? Paano naman ang parking?**

Ang TOA Rezoning Policy ay nagbibigay-diin sa mga bagong oportunidad sa ilalim ng provincial heights at densities sa market rental, below-market rental, at non-market rental housing. Ang mga proposal na nagnanais na mag-maximize ng height at density sa lahat ng tiers ay irerequire na:

- I-secure na 100% ng residential floor area ay rental housing, na may minimum na 20% na permanenteng secured bilang below-market rental; o kaya
- Maglaan ng 20% ng residential floor area sa Lungsod bilang social housing.

Sa lahat ng tiers, susuportahan din ng policy ang mga aplikasyon para sa low-rise market rental developments ng 4- o kaya 5-storeys, at 6-storeys na may 20% below-market rental.

Sa ilalim ng batas, ang Lungsod ay hindi maaaring magtakda ng residential off-street parking minimums sa mga TOA, maliban kung para sa parking para sa mga táong may mga kapansanan. Gayunman, maaaring piliin ng property developers na maglagay ng parking sa site.

### **Maaari bang pagsamahin ang lupa na nasa labas ng isang TOA sa lupa na nasa loob ng isang TOA?**

Kung ang boundary ng isang TOA ay tumatawid sa isang lote, ang lote ay itinuturing na nasa loob ng TOA. Para sa mga assembly ng mga lote o piraso ng lupa na kapwa nasa loob at labas ng isang TOA

boundary, ang assembly ay dapat isinagawa bago naaprubahan ang TOA By-law noong Hunyo 26, 2024 para ituring na nasa loob ng TOA.

### **Protektado ba ang kasalukuyang rental housing? Ano ang mangyayari kung ang aking rental building ay nire-redevelop?**

Patuloy na umaaplay ang mga policy ng lungsod sa proteksyon ng renta at sa replacement, at ang mga pinalawak na policy hinggil sa tenant relocation at proteksyon alinsunod sa requirements ng Broadway Plan ay umaaplay sa lahat ng mga aplikasyon na isinasaalang-alang sa ilalim ng TOA Rezoning Policy. Maaari mong basahin ang policy para sa karagdagang impormasyon.

### **Paano ako makakahanap ng impormasyon tungkol sa kung ano ang maitatayo sa isang property sa loob ng isang TOA?**

Maaari mong rebyuhin ang TOA By-law at komfirmahin kung saang TOA ang property at kung ano ang Tier nito. Tandaan na ang ilang mga TOA ay may mga overlap at ang Tier na may pinakamataas na height at density ang aaplay. Maaari mong tingnan ang TOA Rezoning Policy para malaman ang requirements para sa housing, commercial, atbp. Kung mayroon kang anumang mga katanungan, maaari mong kontakin ang Rezoning Centre, [rezoning@vancouver.ca](mailto:rezoning@vancouver.ca).

### **Mga Karagdagang Resources**

- **City of Vancouver Planning Department:**
  - [Website](#)
  - Hanapin dito ang iyong zoning district, o para magtanong tungkol sa zoning, at mag-apply para sa rezoning.
  - Para sa mga bagong aplikasyon, mangyaring kontakin ang: [rezoning@vancouver.ca](mailto:rezoning@vancouver.ca)
  - Para sa mga kasalukuyang aplikasyon, mangyaring kausapin ang rezoning planner na itinakda sa iyo.
- **Mapagkukunan ng Impormasyon Tungkol sa Provincial na Pamahalaan:**
  - [Website](#)
  - Maghanap dito ng impormasyon tungkol sa batas ng province hinggil sa TOA, sustainability goals, at mga oportunidad sa funding.