

# Những điều cần biết về Luật Thành Phố về Khu Vực Gần Trạm Chuyên Chở Công Cộng (TOA) và Luật Tỉnh Bang

Vào Tháng Mười Hai 2023, Tỉnh Bang đã thông qua [Dự Luật 47](#), chỉ thị cho các chính quyền địa phương phải mệnh danh các khu vực ở gần những trạm chuyên chở công cộng nhanh (trạm SkyTrain và xe buýt) là Các Khu Vực Gần Trạm Chuyên Chở Công Cộng (TOA). Vào Tháng Sáu 2024, Thành Phố đã thông qua [Đạo Luật Địa Phương Mệnh Danh Các Khu Vực Gần Trạm Chuyên Chở Công Cộng](#) để thích ứng với các đạo luật mới và quy định việc sử dụng đất trong phạm vi các TOA. Ngoài ra, Hội Đồng Thành Phố cũng đã phê chuẩn một Chính Sách Tái Phân Vùng cho Các Khu Vực Gần Trạm Chuyên Chở Công Cộng, để giúp hướng dẫn giải đáp thắc mắc và đơn xin tái phân vùng.

Nếu quý vị cư ngụ hoặc là chủ bất động sản trong một TOA muốn biết có thể có các thay đổi gì trong TOA, sau đây là những điều quý vị cần biết.

## Các Thắc Mắc Thường Gặp:

### Tại sao đang có các thay đổi này?

Vào lúc thành phố chúng ta tăng trưởng và hệ thống chuyên chở công cộng bành trướng với các dự án như Broadway Subway (Đường Xe Điện Ngầm Broadway), chúng ta có một cơ hội để hướng dẫn vấn đề tăng trưởng và phát triển toàn bộ các khu xóm kết nối với nhau quanh các trục chuyên chở công cộng, cùng với các dịch vụ, tiện nghi, trạm đổi xe chuyên chở công cộng và gia cư gần nhau. Cách này cũng giảm bớt mức sử dụng xe nhà và khí thải nhà kính, giúp đem lại một tương lai xanh hơn.

### Có bao nhiêu TOA tại Vancouver? Làm thế nào để tôi biết một bất động sản có nằm trong một TOA hay không?

Đạo Luật Địa Phương về TOA mệnh danh 29 khu vực gần các trạm chuyên chở công cộng nhanh là TOA. Quý vị có thể xem danh sách dưới đây về địa điểm của tất cả 29 TOA.

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

TOA được định nghĩa là các khu vực nằm trong phạm vi cách một trạm chuyên chở công cộng 800 thước và cách một trạm đổi xe buýt 400 thước. Muốn biết xem một bất động sản cụ thể nào đó có nằm trong một TOA hay không, quý vị có thể xem các bản đồ trong [Đạo Luật Địa Phương về TOA](#).

### **Như vậy có phải là tất cả bất động sản trong các TOA đã được tái phân vùng?**

Không. Đạo Luật Địa Phương về TOA hướng dẫn cách phân vùng như không phải là phân vùng. Chủ đất cần phải nộp đơn xin tái phân vùng bất động sản của họ nếu họ muốn xây cao hơn và/hoặc tăng mật độ dân cư theo chính sách TOA.

### **Theo Dự Luật 47, tất cả các công trình phát triển xây cất mới hội đủ các điều kiện về chiều cao và/hoặc mật độ dân cư có phải được phê chuẩn hay không?**

Không. Tuy Thành Phố không thể bác đơn trong một TOA chỉ vì lý do chiều cao và/hoặc mật độ dân cư, Thành Phố vẫn có thể bác đơn xin tái phân vùng dựa trên các nguyên tắc khác về hoạch định và xây cất của thành phố nêu trong các chính sách khác được Hội Đồng Thành Phố phê chuẩn, chẳng hạn như bảo tồn di sản.

### **Chiều cao và mật độ dân cư trong các TOA như thế nào**

- Trong trường hợp các trạm SkyTrain:
  - Lớp 1 – trong vòng 200m = Tối đa là 20 tầng hoặc đến tối đa là 5.5 FSR (Tỷ Lệ Diện Tích Tòa Nhà)
  - Lớp 2 – trong vòng 400m = Tối đa là 12 tầng hoặc đến tối đa là 4.0 FSR
  - Lớp 3 – trong vòng 800m = Tối đa là 8 tầng hoặc đến tối đa là 3.0 FSR
- Trong trường hợp các trạm đổi xe buýt:
  - Lớp 1 – trong vòng 200m = Tối đa là 12 tầng hoặc đến tối đa là 4.0 FSR
  - Lớp 2 – trong vòng 400m = Tối đa là 8 tầng hoặc đến tối đa là 3.0 FSR

### **Các công trình phát triển xây cất mới có phải gồm cả gia cư cho thuê hoặc gia cư cho thuê với giá thấp hơn giá thị trường hay không? Còn chỗ đậu xe thì sao?**

Chính Sách Tái Phân Vùng TOA chú trọng vào các cơ hội mới theo điều kiện về chiều cao và mật độ dân cư của tỉnh bang cho gia cư cho thuê trên thị trường, cho thuê với giá thấp hơn giá thị trường, và gia cư cho thuê không có trên thị trường. Các đề án muốn tận dụng tối đa chiều cao và mật độ dân cư trong tất cả các lớp sẽ phải đáp ứng một trong hai điều kiện sau đây:

- Dùng trọn 100% diện tích tòa nhà làm gia cư cho thuê, với tối thiểu là 20% dành riêng để luôn luôn cho thuê thấp hơn giá thị trường; hoặc
- Giao 20% diện tích tòa nhà gia cư cho Thành Phố để làm gia cư xã hội.

Trong tất cả các lớp, chính sách này cũng sẽ yểm trợ các đơn xin phát triển các tòa nhà thấp từ 4-5 tầng để cho thuê theo giá thị trường, và các tòa nhà 6 tầng có 20% cho thuê thấp hơn giá thị trường.

Theo đạo luật này, Thành Phố không thể ấn định những mức đậu xe tối thiểu không ở ngoài đường trong các TOA, trừ chỗ đậu xe cho người khuyết tật. Tuy nhiên, các nhà phát triển bất động sản vẫn có thể quyết định làm cả chỗ đậu xe tại địa điểm phát triển.

### **Có thể kết hợp đất ở ngoài TOA với đất bên trong một TOA hay không?**

Nếu đường biên của một TOA băng ngang một miếng đất, miếng đất đó được xem là nằm trong TOA. Đối với các khu đất kết hợp cả trong và ngoài đường biên một TOA, việc kết hợp này phải đã hoàn tất trước khi thông qua Đạo Luật Địa Phương về TOA vào ngày 26 Tháng Sáu, 2024 thì mới được xem là nằm trong TOA đó

### **Gia cư cho thuê hiện hữu có được bảo vệ hay không? Nếu tòa nhà cho thuê của tôi đang được tái phát triển thì sao?**

Các chính sách bảo vệ nhà cho thuê và thay mới vẫn tiếp tục áp dụng, và các chính sách dè dặt nhà người thuê và bảo vệ nhiều hơn theo các điều kiện của Kế Hoạch Broadway được áp dụng cho tất cả đơn được cứu xét theo Chính Sách Tái Phân Vùng TOA. Quý vị có thể xem chính sách này để biết thêm chi tiết.

### **Làm thế nào để tôi tìm biết có thể xây gì trên một bất động sản nằm trong TOA?**

Quý vị có thể xem Đạo Luật Địa Phương về TOA và xác định bất động sản nằm trong TOA nào và thuộc Lớp nào. Lưu ý là một số TOA có các khu vực trùng nhau và áp dụng lớp có chiều cao và mật độ cao nhất. Sau đó quý vị có thể xem Chính Sách Tái Phân Vùng TOA để biết các điều kiện cho gia cư, thương mại, v.v. Nếu quý vị có bất cứ thắc mắc gì, hãy liên lạc với Trung Tâm Tái Phân Vùng, [rezoning@vancouver.ca](mailto:rezoning@vancouver.ca).

### **Tài Nguyên Bổ Túc**

- **Sở Kế Hoạch Thành Phố Vancouver:**
  - [Website](#)
  - Xem ở đây để tìm địa hạt phân vùng của quý vị, hỏi về việc phân vùng, và nộp đơn xin tái phân vùng.
  - Về đơn mới, xin liên lạc với: [rezoning@vancouver.ca](mailto:rezoning@vancouver.ca)
  - Về đơn hiện hữu, xin liên lạc với nhân viên hoạch định tái phân vùng đã được chỉ định cho quý vị.
- **Tài Nguyên của Chính Quyền Tỉnh Bang:**
  - [Website](#)
  - Xem ở đây để biết chi tiết về luật tỉnh bang về TOA, các mục tiêu về mức bền vững môi trường, và các cơ hội tài trợ.