

DỰ THẢO QUY HOẠCH KHU VỰC NHÀ GA RUPERT + RENFREW

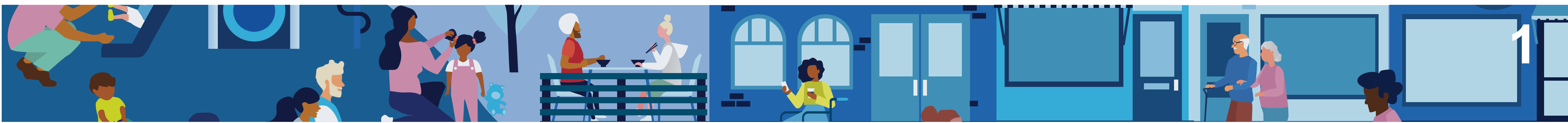
THÁNG SÁU 2024





Mục lục

| | |
|--|----|
| Tổng quan | 1 |
| Giới thiệu chung và Bối cảnh | 2 |
| Những gì chúng tôi nghe được: Không gian và Địa điểm | 3 |
| Kế Hoạch Vancouver (Vancouver Plan) | 4 |
| Dự thảo Quy hoạch: Phần 1 - Quy hoạch Sử dụng Đất. | 5 |
| Dự thảo Quy hoạch: Chính sách Thúc đẩy Tái phân vùng | 6 |
| Dự thảo Quy hoạch: Phần 2 - Các Chính sách Chủ chốt | 7 |
| Dự thảo Quy hoạch: Phần 3 - Các Ưu tiên Tiềm ích đã Xác định | 10 |
| Khu vực Nhà ga | 11 |
| Lưu vực Dòng Still Creek | 17 |
| Khu vực Việc làm | 18 |
| Các Làng | 19 |
| Nhà ở Hỗn hợp bao gồm các Khu vực Nhà Nhiều căn | 22 |
| Dự thảo Cấu trúc Khu vực Công cộng | 23 |



Dự thảo Quy hoạch Khu vực Nhà ga Rupert + Renfrew

Tổng quan

Dự thảo Quy hoạch Khu vực Nhà ga Rupert và Renfrew là một tầm nhìn về sự phát triển và thay đổi của khu dân cư trong 30 năm tới. Dự thảo Quy hoạch (Draft Plan) được xây dựng theo định hướng toàn thành phố có trong Kế hoạch Vancouver (Vancouver Plan) (2022) và các chính sách quan trọng khác của Thành phố, ý kiến đóng góp của cộng đồng và các quy định mới của tỉnh bang.

Dự thảo Quy hoạch kết hợp một Quy hoạch Sử dụng Đất và các Chính sách Chủ chốt để tạo ra:

- Nhiều cơ hội nhà ở mới, bao gồm nhà ở cho thuê theo giá thị trường, nhà ở cho thuê dưới giá thị trường và nhà ở xã hội mới.
- Không gian việc làm mới và các cơ hội kinh tế trên Khu vực Việc làm.
- Các khu dân cư hoàn chỉnh hơn – với các cửa hàng và dịch vụ mới, cải thiện giao thông, không gian công cộng (bao gồm cả các quảng trường mới, các công viên được cải thiện và mở rộng), giữ trẻ và các tiện ích khác – trong các khu vực nhà ga và các là.
- Dòng Still Creek trong lành và sống động giúp tăng cường đa dạng sinh học và giảm nguy cơ lũ lụt.

Cơ hội Tham gia:

Quý vị hãy hoàn thành cuộc khảo sát của chúng tôi trước ngày 31 tháng 7 năm 2024

Tham dự một sự kiện:

Sự kiện ra mắt

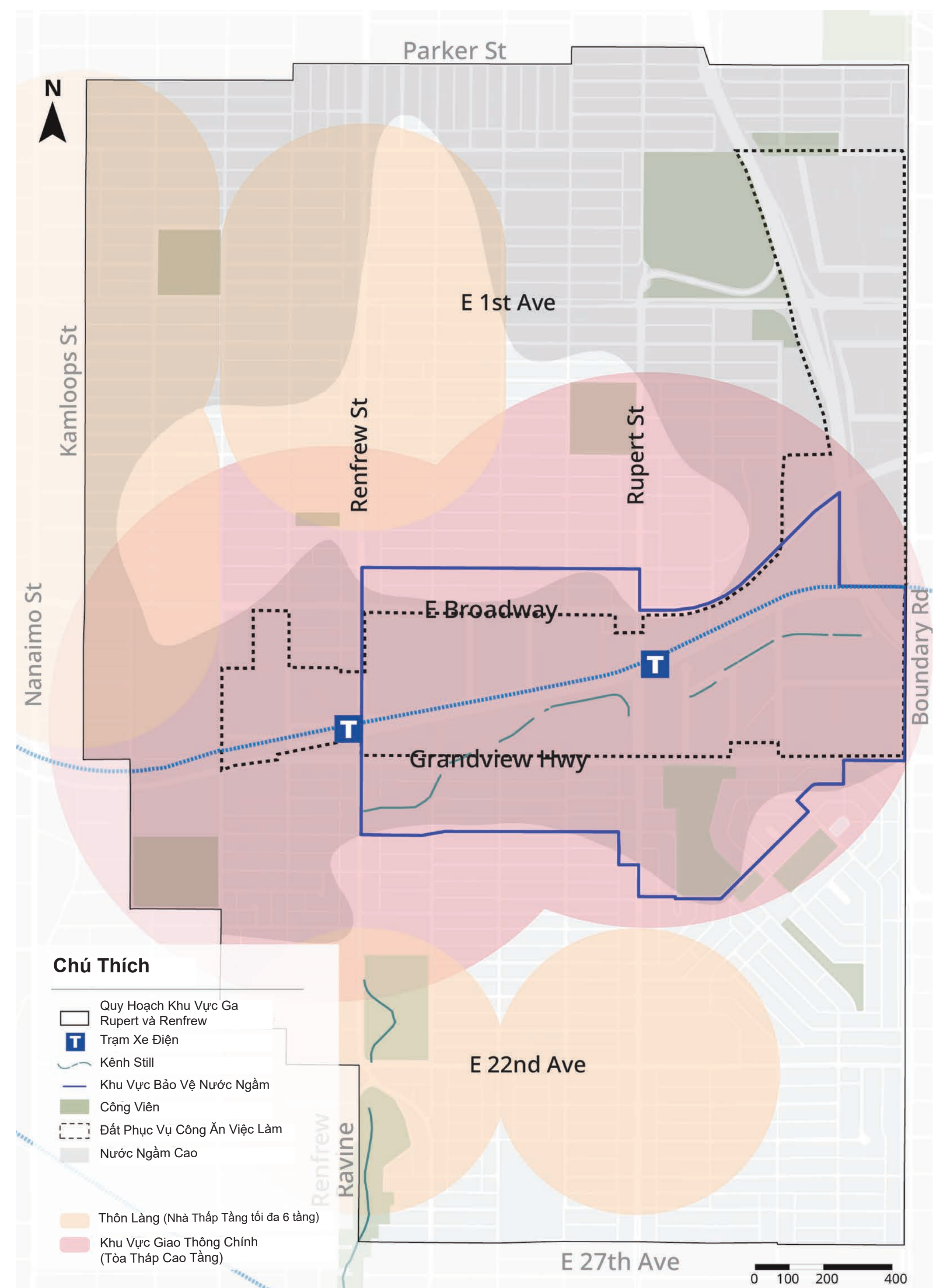
Thứ bảy, June 29, 2024, Renfrew Park CC, 11:00 am - 3:00 pm

Các buổi trình bày trực tiếp

Thứ Tư, July 3, 2024, Thunderbird CC, 6:00 - 8:00 pm

Thứ năm, July 4, 2024, Renfrew Park CC, 6:00 - 8:00 pm

Thứ ba, July 9, 2024, Thunderbird CC, 6:00 - 8:00 pm



RUPERT + RENFREW

Station Area Plan

CITY OF
VANCOUVER

Giới thiệu chung và Bối cảnh

» Tiến trình Quy hoạch Khu vực Nhà ga Rupert và Renfrew đã trải qua ba giai đoạn của hoạt động lập kế hoạch. Giai đoạn hiện tại tập trung vào việc tạo ra:

- **Quy hoạch Sử dụng Đất** - cơ hội có thêm nhà ở, không gian việc làm, cửa hàng và dịch vụ, v.v.
- **Các Chính sách Chủ chốt** cho các chủ đề và khu vực khác nhau của khu dân cư.
- **Các Ưu tiên Tiện ích Xác định**

» Năm mục tiêu chính của Dự thảo Quy hoạch:

- **Duy trì không gian việc làm hiện có gần hệ thống giao thông công cộng.** Quy hoạch được xây dựng xung quanh một loại Khu vực Nhà ga khác có gia cư nằm cách xa hai ga và Khu vực Việc làm liền kề.
- **Tạo các Khu dân cư Hoàn chỉnh.** Quy hoạch sẽ bổ sung thêm các cửa hàng, dịch vụ và tiện ích mới cho các khu vực nhà ga và các làng trong khu dân cư.
- **Cải tạo Dòng Still Creek:** Khai quang và mở rộng hành lang dòng sẽ cải thiện không gian xanh và môi trường sống ở địa phương, giảm nguy cơ lũ lụt và hỗ trợ phát triển.
- **Bảo vệ Nước ngầm:** Các chính sách giảm bớt hoặc loại bỏ bãi đỗ xe ngầm sẽ giúp duy trì dòng chảy ngầm và cấp nước cho dòng Still Creek.
- **Cung cấp Gia cư Giá cả Phải chăng và Dịch vụ Chăm sóc Trẻ em:** Quy hoạch đưa ra các ưu đãi để xây dựng các cơ sở giữ trẻ cần thiết, nhà ở cho thuê dưới giá thị trường và nhà ở xã hội.



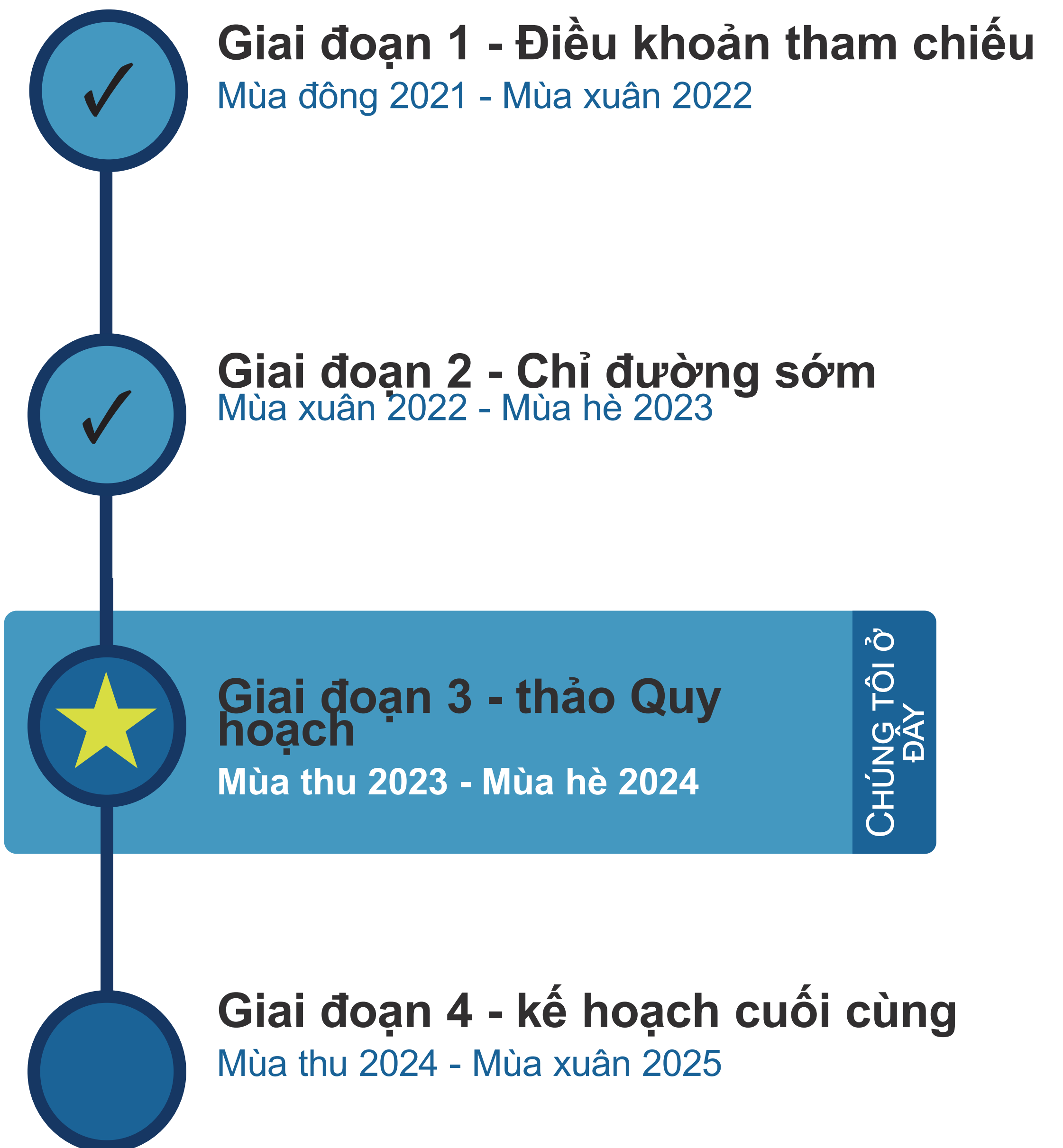
Public Engagement:

Sau hai giai đoạn lấy ý kiến, chúng tôi đã nhận được phản hồi từ hơn 1,000 người thông qua các cuộc khảo sát, các buổi tiếp tân, các buổi quảng bá và hội thảo. Cộng đồng đã cho chúng tôi biết về:

- » Tầm quan trọng của tài sản văn hóa như các trung tâm cộng đồng và Nhà cộng đồng của Khu dân cư Frog Hollow cũng như các “trung tâm” khác của cộng đồng.
- » Mong muốn bảo vệ và bảo tồn các không gian tự nhiên như dòng Still Creek, Khe Renfrew Ravine và các công viên trong khu vực.
- » Nhu cầu có thêm lựa chọn về gia cư và các lựa chọn gia cư giá cả phải chăng hơn cho các gia đình và những người cao niên muốn ở nhà nhỏ hơn, gồm cả gia cư giá cả phải chăng và các lựa chọn dành cho người cao niên muốn sống già tại nhà.
- » Nhu cầu có thêm không gian bán lẻ tại địa phương và sự hỗ trợ để duy trì các cửa hàng tạp hóa quy mô lớn dọc theo Xa lộ Grandview.
- » Sự khó khăn của việc đi bộ và đi xe đạp qua các phần của khu dân cư.

Ý kiến đóng góp của công chúng đã cung cấp thông tin cho tất cả các khía cạnh của Dự thảo Quy hoạch.

Dòng thời gian dự án



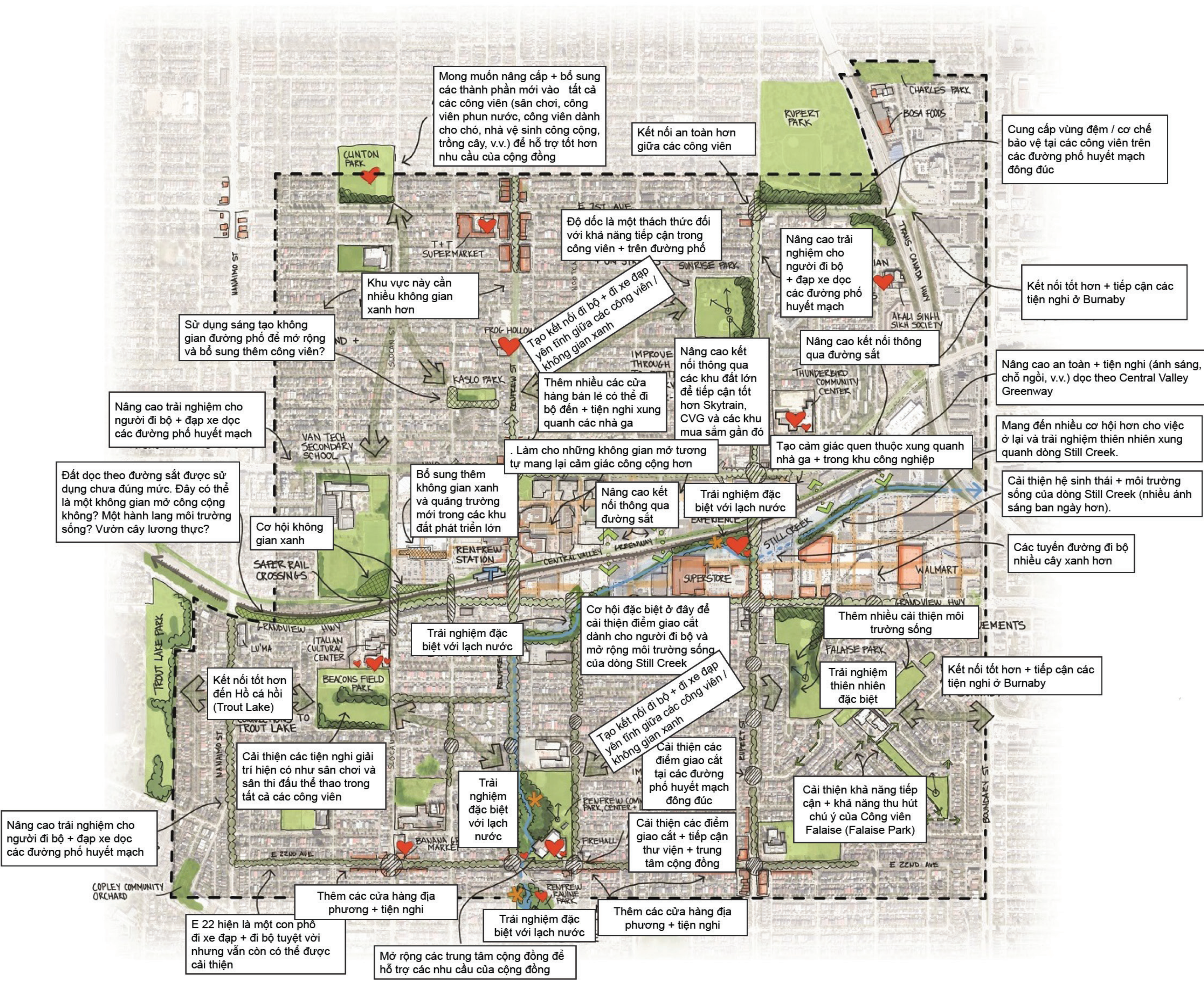
Giai đoạn 1 Sự kiện Lấy ý kiến



Lễ hội Still Creek (tháng 11 năm 2023)

Những gì chúng tôi nghe được: Không gian và Địa điểm

Chúng tôi đã hỏi về các không gian và địa điểm quan trọng nhất đối với cộng đồng. Các định hướng của Dự thảo Quy hoạch được xây dựng dựa trên phản hồi này, với các chính sách được thiết kế để tăng cường và hỗ trợ các tài sản, tiện ích công cộng và cơ sở hạ tầng quan trọng, đồng thời ứng phó với các vấn đề và cơ hội đã được xác định.



Kế Hoạch Vancouver (Vancouver Plan)

Thực hiện các định hướng sử dụng đất trên toàn thành phố như một phần của Dự thảo Quy hoạch Rupert và Renfrew

Được Hội đồng Thành phố phê duyệt vào tháng 7 năm 2022, Kế hoạch Vancouver định hướng sự phát triển dài hạn của thành phố một cách có chủ đích, làm rõ những nơi sẽ được phát triển và thay đổi trong vòng 30 năm tới và xa hơn nữa. Kế hoạch Vancouver đã được xây dựng thông qua một quá trình lập kế hoạch sâu rộng và lấy ý kiến công chúng rộng rãi.

Trọng tâm của kế hoạch này là **ba Nguyên tắc Nền tảng** và **ba Ý tưởng Lớn**:

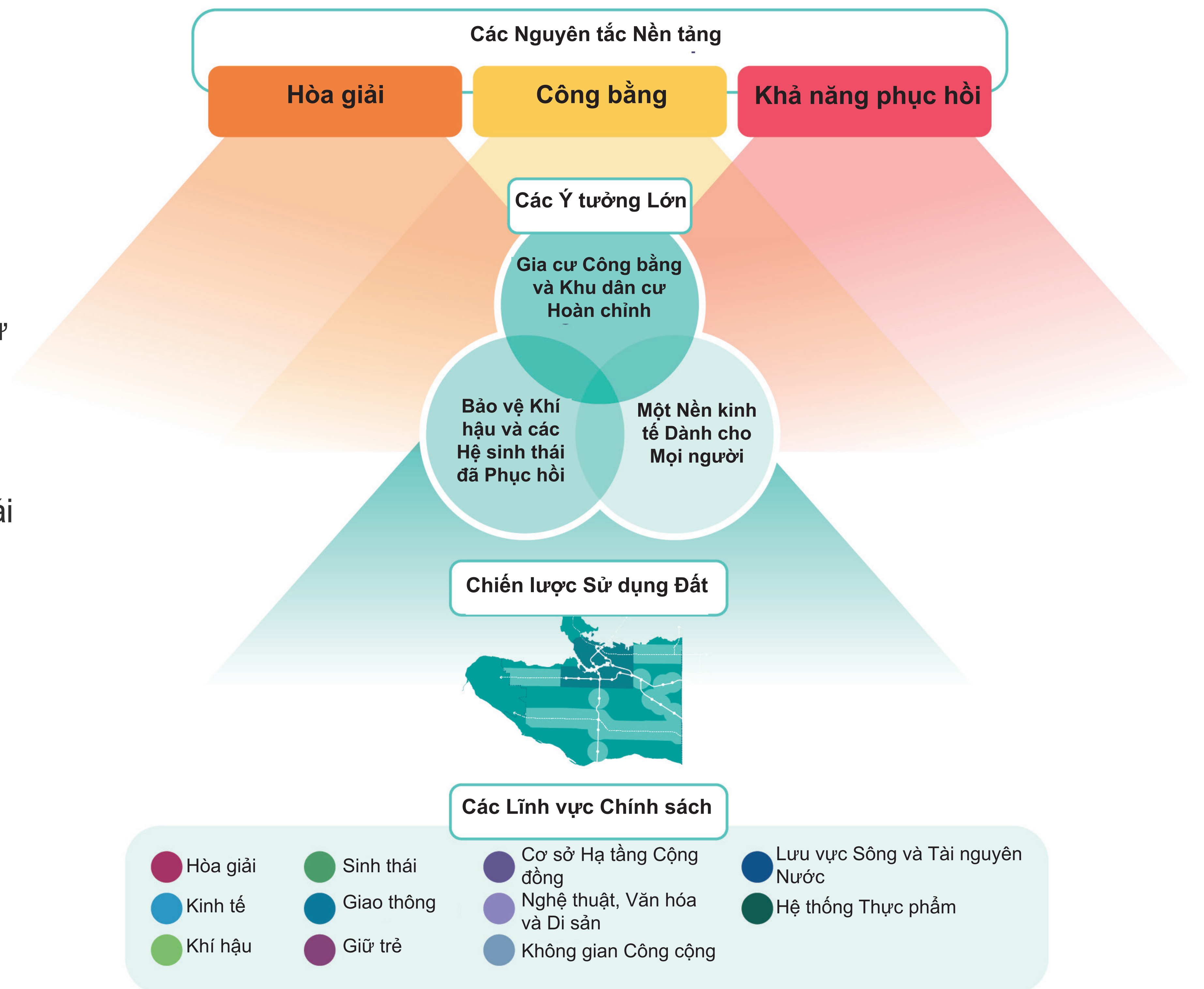
Các Nguyên tắc Nền tảng:

1. Hòa giải
2. Công bằng
3. Khả năng phục hồi

Các Ý tưởng Lớn:

1. Gia cư Công bằng và Khu dân cư Hoàn chỉnh
2. Một Nền kinh tế Dành cho Mọi người
3. Bảo vệ Khí hậu và các Hệ sinh thái đã Phục hồi

Chú Thích



Kế hoạch bao gồm chiến lược sử dụng đất trên toàn thành phố và một loạt chính sách hỗ trợ bao gồm các chủ đề như gia cư, giao thông, cơ sở hạ tầng cộng đồng, sinh thái, không gian công cộng, v.v. Kế hoạch đặt ra những định hướng chung về cách thức phát triển và thay đổi ở các loại khu dân cư khác nhau, bao gồm các khu vực giao thông công cộng, các trung tâm khu dân cư và các làng.

Quy hoạch Khu vực (Area Planning) là một phương thức quan trọng để thực hiện Kế hoạch Vancouver. Bởi vì mỗi phần của thành phố đều có những khía cạnh riêng, không có loại 'một phương cách phù hợp cho tất cả' để xây dựng định hướng cho từng khu dân cư.

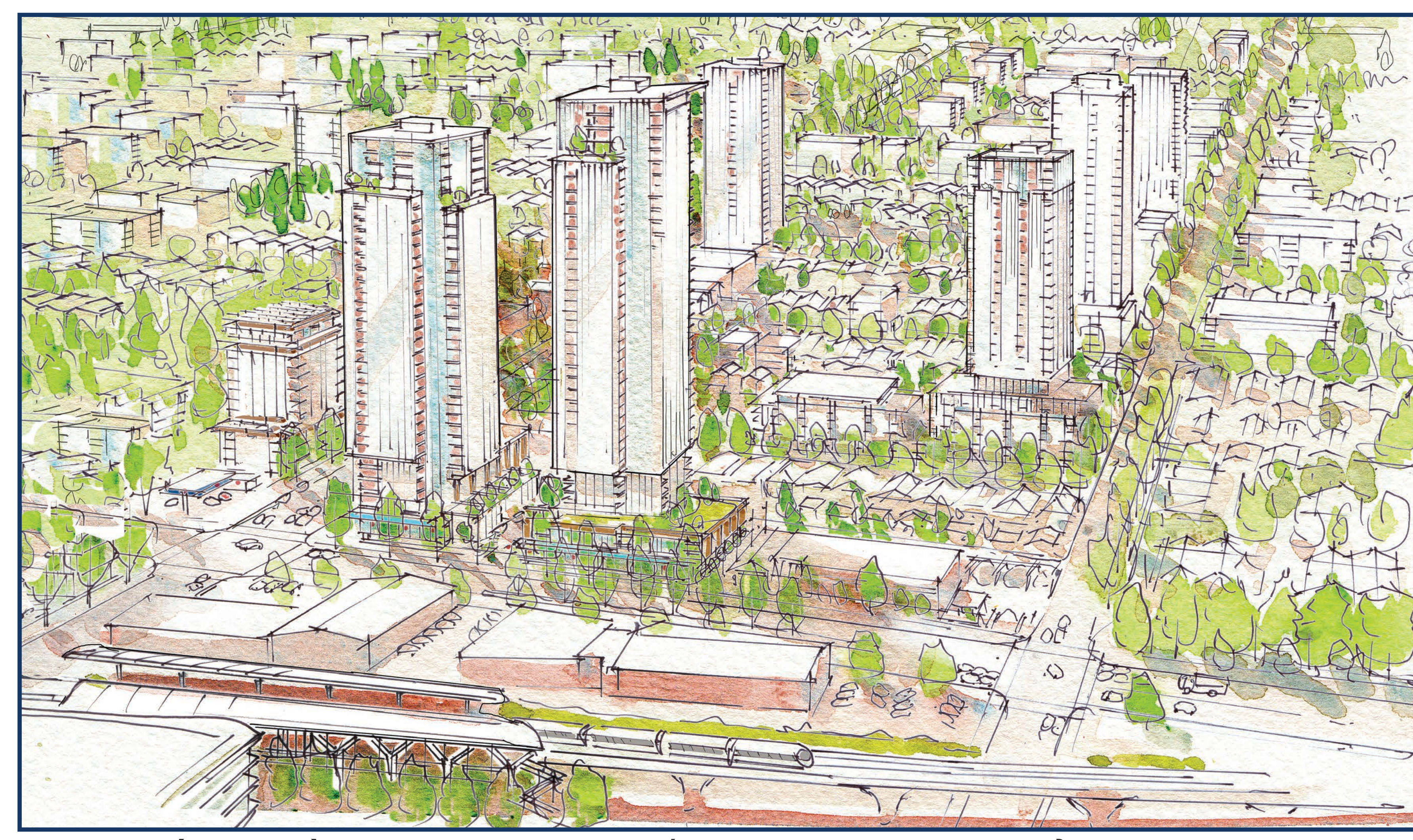
Ở Rupert và Renfrew, các chi tiết quan trọng về bối cảnh – bao gồm dòng Still Creek, mực nước ngầm cao và sự hiện diện của các khu vực việc làm quan trọng – có nghĩa là các định hướng chính của Kế hoạch Vancouver cần phải được điều chỉnh để phù hợp với bối cảnh địa phương. Điều này có nghĩa là sẽ có những thay đổi về cả vị trí được phát triển và thay đổi trong tương lai cũng như chiều cao và mật độ của các dự án tái phát triển trong tương lai.

Để biết thêm thông tin về việc thực hiện Kế hoạch Vancouver, quý vị hãy hoặc truy cập trang web: <https://vancouver.ca/home-property-development/vancouver-plan.aspx>

Dự thảo Quy hoạch: Phần 1 - Quy hoạch Sử dụng Đất

Khu vực này sẽ thay đổi như thế nào và ở chỗ nào trong 30 năm tới.

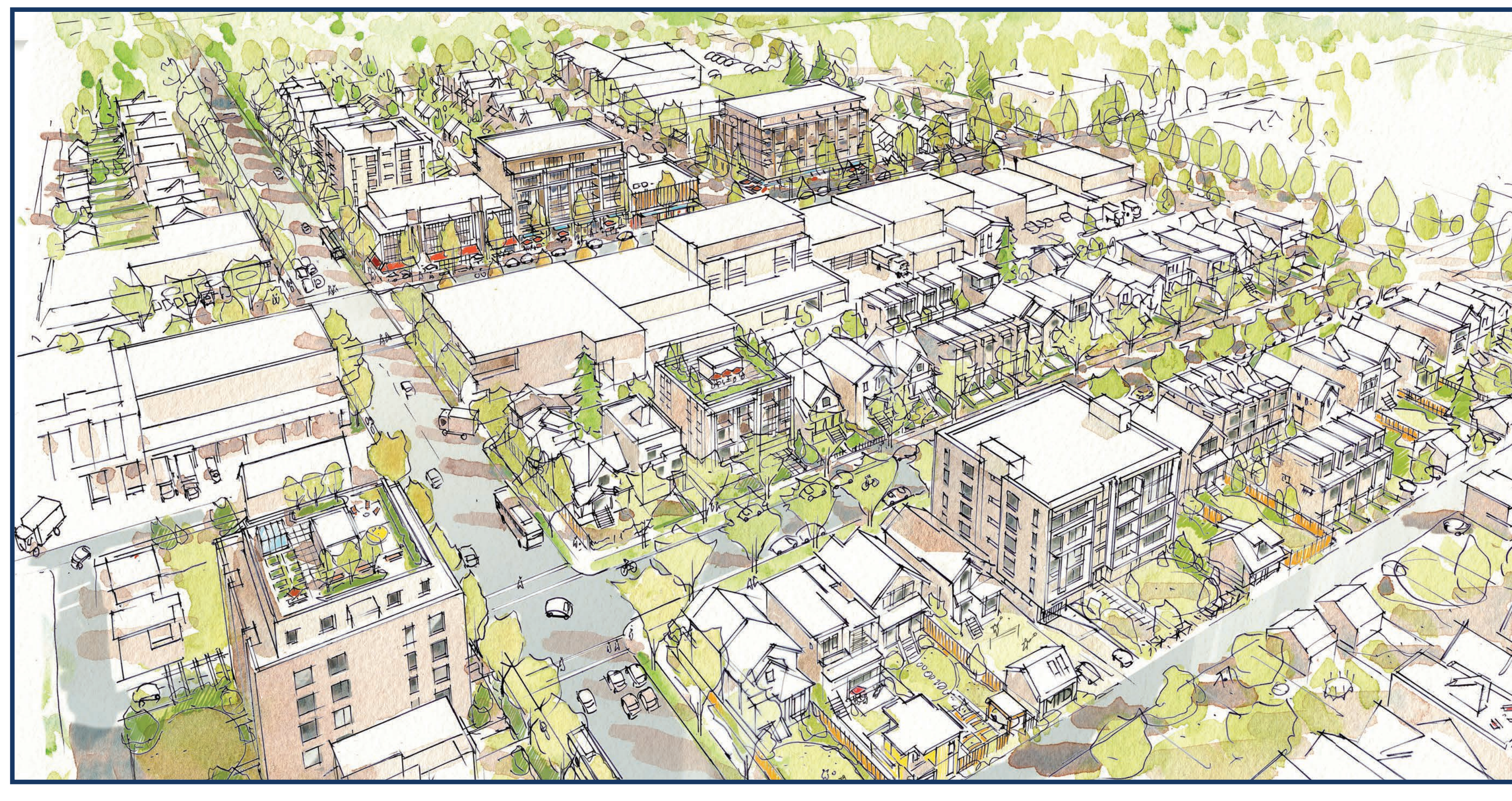
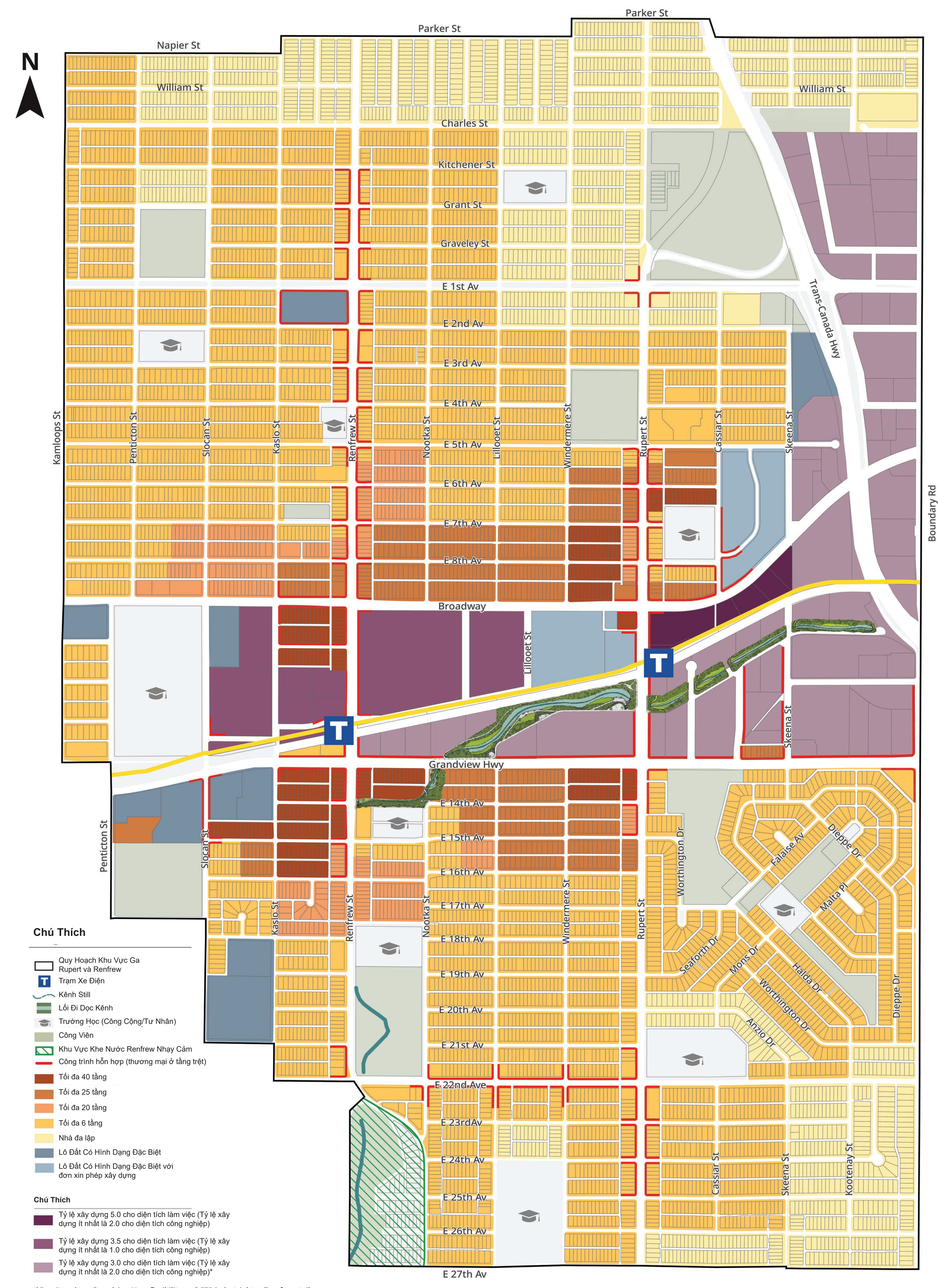
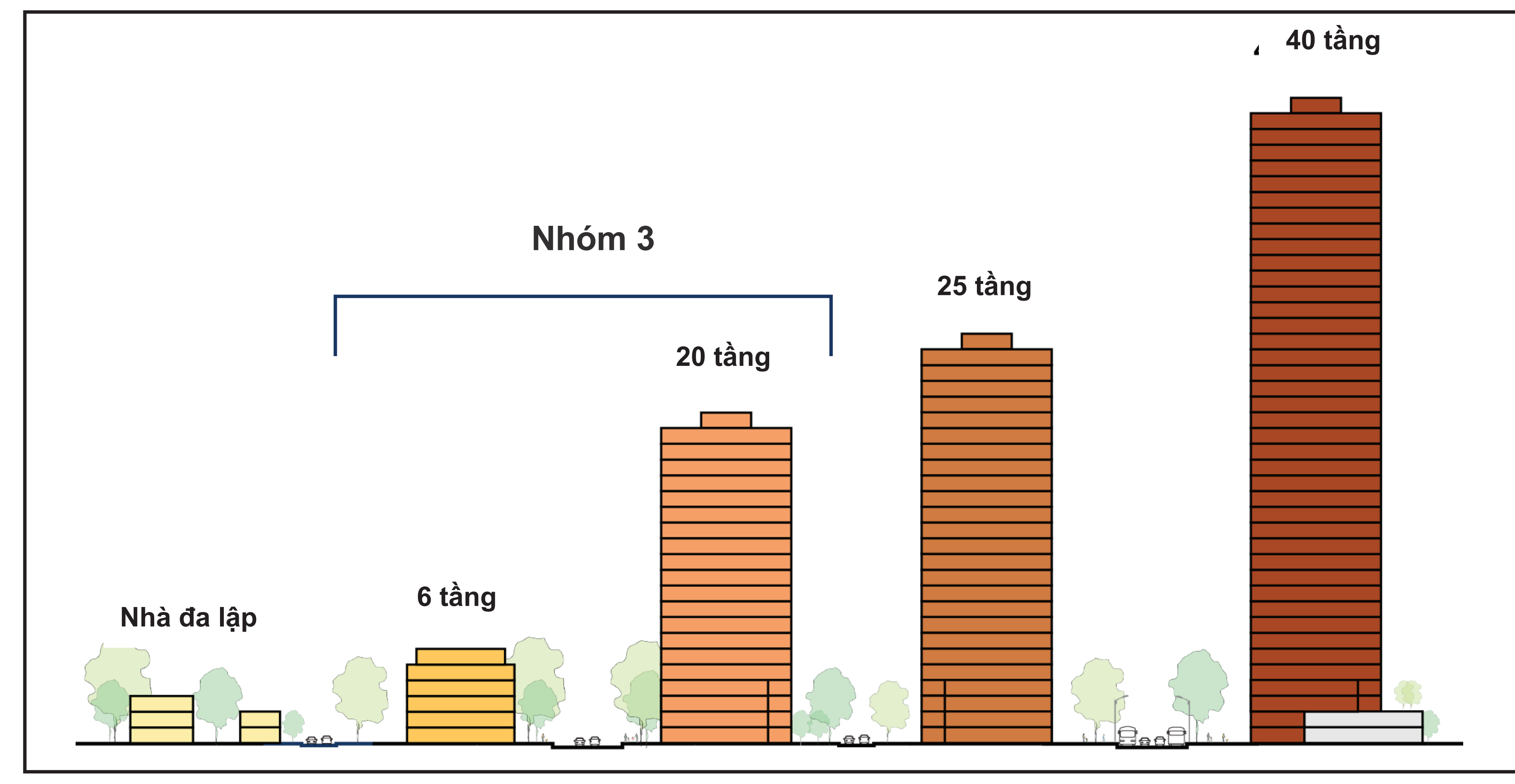
Bản đồ Sử dụng Đất xác định các cơ hội về gia cư, không gian việc làm, cửa hàng và dịch vụ mới trên toàn khu dân cư. Mỗi bất động sản có một ký hiệu nêu rõ mục đích sử dụng và loại hình xây dựng được phép sử dụng trên mỗi bất động sản trong tương lai. Ký hiệu này dựa trên các loại hình khu dân cư của Kế hoạch Vancouver, luật mới của Tỉnh bang, việc bảo toàn Khu vực Việc làm cho các mục đích sử dụng công nghiệp, bảo vệ dòng Still Creek, các khu vực có mực nước ngầm cao, kết quả lấy ý kiến công chúng, và các hoạt động sử dụng trong hiện tại. Dưới đây là mô tả ngắn gọn về từng ký hiệu:



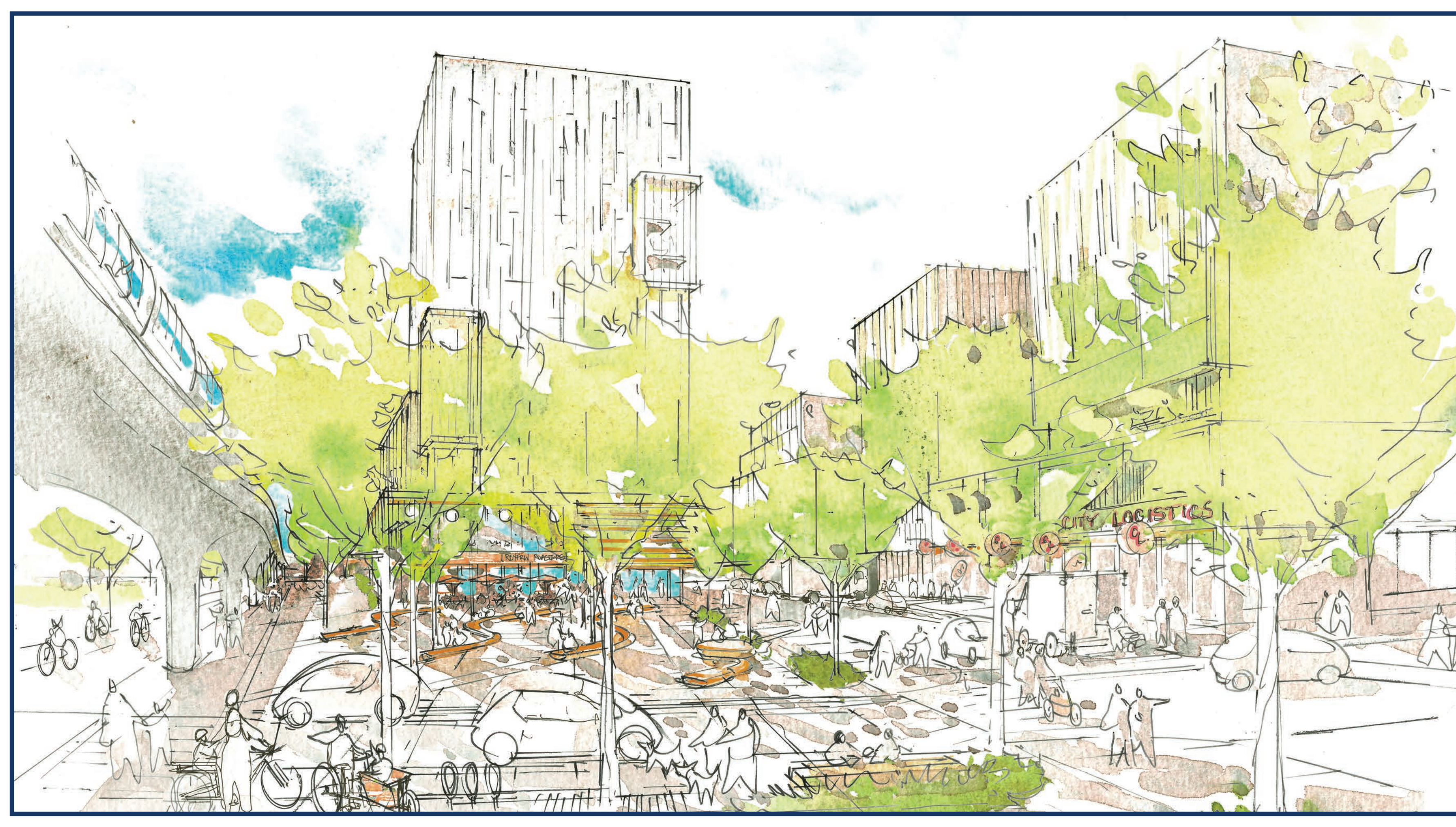
Nhóm 1 (Tối đa 40 tầng): Các tòa nhà cao nhất sẽ được đặt tại các địa điểm này. Các tòa thấp có thể cao từ 20 tầng đến 40 tầng (bao gồm các đơn vị nhà cho thuê dưới giá thị trường). Xem bảng 13 để biết thêm thông tin.



Nhóm 2 (Tối đa 25 tầng): Các tòa nhà có chiều cao trung bình sẽ được đặt tại các địa điểm này. Các tháp có thể cao từ 20 tầng đến 29 tầng (dùng để cho thuê theo giá thị trường). Xem bảng 14 để biết thêm thông tin.



Nhà ở Hỗn hợp gồm cả Nhà Nhiều căn (Tối đa 6 tầng + Nhà đa lập): Được phép xây dựng các tòa nhà chung cư thấp tầng, nhà phố và Nhà nhiều căn trên các địa điểm này. Xem các bảng 19, 20, 21 để biết thêm thông tin.



Khu vực Việc làm: Bảo toàn các khu vực việc làm trong Khu vực Việc làm Hỗn hợp Grandview Boundary. Xem bảng 18 để biết thêm thông tin.

Lô Đất Có Hình Dạng Đặc Biệt với đơn xin phép xây dựng:

3200 E Broadway sẽ cho phép xây dựng một số công trình gia cư như một phần trong việc thúc đẩy các mục tiêu hòa giải của Thành phố. Địa điểm này đang trải qua một tiến trình dưới sự chủ trì của MST vì lợi ích lâu dài của các Bộ tộc.

Việc tái phát triển **Skeena Terrace** sẽ cung cấp 1,928 đơn vị nhà ở xã hội, bao gồm cả các không gian sinh sống-làm việc cho các nghệ sĩ, không gian bán lẻ, công viên và không gian tụ họp cộng đồng.

Dự thảo Quy hoạch: Chính sách Thúc đẩy Tái phân vùng

Vào thời điểm tái phát triển, một số địa điểm sẽ cần phải được phân vùng lại do những cân nhắc riêng về địa điểm hoặc dự án. Những địa điểm này bao gồm nhưng không giới hạn ở các địa điểm nhà xã hội, địa điểm đặc biệt, địa điểm được sử dụng cho mục đích phi thương mại và địa điểm không thuộc các Khu vực Nằm trong Định hướng Phát triển Giao thông Công cộng do Tỉnh bang xác định. Các địa điểm sẽ được đánh giá riêng và có thể bao gồm việc xem xét tăng thêm chiều cao để hỗ trợ tính khả thi của dự án.

Nhà Xã hội:

Thành phố sẽ ưu tiên cải tạo và xây dựng các dự án 100% nhà ở xã hội, nhà được trợ giá hoặc công trình hợp tác (co-op) bằng cách xem xét tăng thêm chiều cao và/hoặc số lượng đơn vị nhà cho thuê theo giá thị trường tùy theo từng trường hợp.

Địa điểm Đặc biệt:

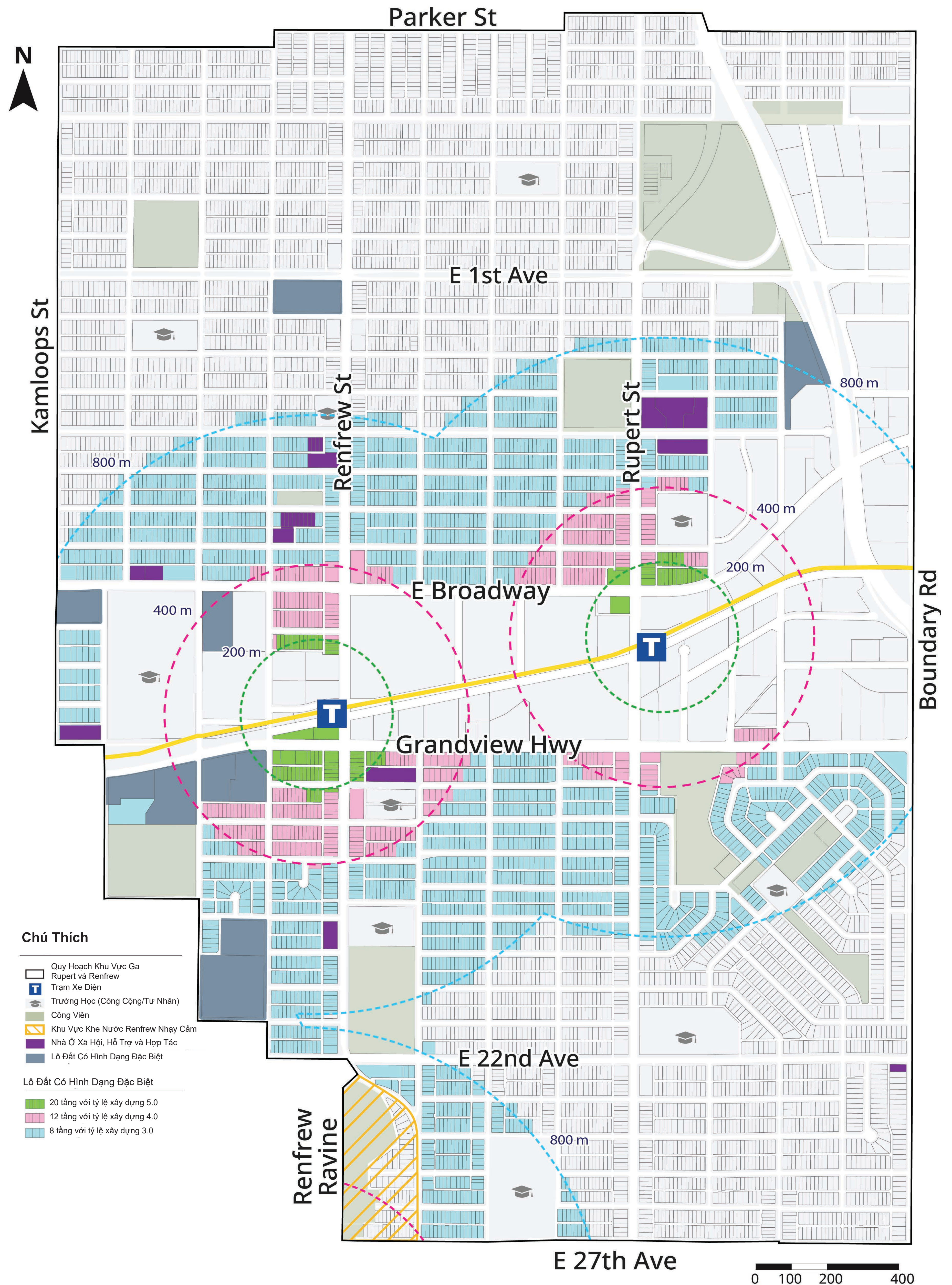
Các địa điểm đặc biệt, có diện tích từ 8,000 m² trở lên, sẽ phải đáp ứng các yêu cầu bổ sung về tái phát triển như một phần của quy trình tái phân vùng. Nhân viên đang xác định các yêu cầu ưu tiên cho từng địa điểm, có tính đến những gì hiện có tại địa điểm đó và các nhu cầu trong tương lai tại khu vực. Các yêu cầu có thể bao gồm việc duy trì hoặc bổ sung các tiện ích như gia cư giá cả phải chăng, giữ trẻ, việc sử dụng cho hoạt động văn hóa và/hoặc không gian bán lẻ, v.v.

Sử dụng Phi Thương mại:

Các địa điểm được sử dụng cho mục đích phi thương mại bao gồm nhưng không giới hạn ở cơ sở chăm sóc trẻ em, cơ sở chăm sóc cộng đồng, dịch vụ xã hội và không gian phục vụ cộng đồng. Khi các địa điểm này được tái phát triển, Thành phố sẽ nỗ lực hết sức để duy trì việc sử dụng phi thương mại hiện có và hỗ trợ các cơ hội gia tăng số lượng công trình được sử dụng cho mục đích phi thương mại nếu có thể.

Các Khu vực Nằm trong Định hướng Phát triển Giao thông Công cộng (TOA):

Tỉnh bang đang cho phép tái phân vùng các khu vực trong phạm vi 800 m tính từ các gaxe công cộng. Những cơ hội này sẽ được hiện thực hóa thông qua đơn xin tái phân vùng đang chờ Hội đồng phê duyệt vào cuối năm nay.



Dự thảo Quy hoạch: Phần 2 - Các Chính sách Chủ chốt

Định hình sự phát triển và thay đổi của khu vực Quy hoạch trong 30 năm tới.

Phần thứ hai của Dự thảo Quy hoạch là các Chính sách Chủ chốt. Các chính sách này được sắp xếp theo chủ đề và hỗ trợ các định hướng sử dụng đất tổng thể.

Thúc đẩy công cuộc Hòa giải

- » Tiếp tục làm việc với các Bộ tộc xʷməθkʷəy̓əm (Musqueam), Skwxwú7mesh (Squamish), and səliłwətał (Tsleil-Waututh) (gọi tắt là MST) để Quy hoạch hỗ trợ các ưu tiên, lợi ích và sinh hoạt văn hóa của người MST.
- » Làm việc với các Bộ tộc Musqueam, Squamish và Tsleil-Waututh để hỗ trợ dự án của họ tại 3200 E Broadway, trước đây là Trung tâm Phân phối Rượu. Từ MST:
 - Các Bộ tộc là những Người đầu tiên xây dựng Thành phố. Trước khi tiếp xúc với người Da trắng, nơi này đã có một nền kinh tế và văn hóa thịnh vượng – công trình phát triển này mang lại cơ hội tiếp nối di sản này.
 - Địa điểm này sẽ là một nơi dành cho tất cả mọi người, với kết hợp các không gian công cộng, nhà ở, cửa hàng, việc làm và tiện ích mới.
- » Tiếp tục lấy ý kiến người dân và các tổ chức Bản địa ở thành thị trong khu vực Quy hoạch để hỗ trợ các nhu cầu về không gian và chương trình trong tương lai.



Cung cấp Gia cư

- » Bổ sung thêm các lựa chọn gia cư đa dạng trong các Khu vực Nhà ga và các Làng bao gồm nhà cho thuê, nhà cho thuê dưới giá thị trường, nhà xã hội và nhà mua.
- » Xác định vị trí các công trình nhà ở cao nhất ở gần các ga nhất. Trong các Làng, bảo đảm các tòa nhà hỗn hợp thấp tầng có thêm khu bán lẻ với các lựa chọn cho thuê.
- » Sử dụng các ưu đãi để ưu tiên nhà cho thuê theo giá thị trường, cho thuê dưới giá thị trường (giảm 20% so với giá thuê trung bình toàn thành phố) và các dự án nhà ở xã hội.
- » Cho phép thực hiện các dự án nhà ở xã hội và gia cư co-op khắp nơi trong khu vực quy hoạch. Đưa ra các ưu đãi để hỗ trợ cải tạo các địa điểm hiện có và mở rộng quỹ nhà ở.
- » Bao gồm Chính sách Tăng cường Bảo vệ và Tái định cư Người thuê dành cho tất cả những người thuê nhà gặp khó khăn trong tiến trình tái phát triển với quyền ưu tiên mua các đơn vị nhà ở trong các tòa nhà mới, trả thêm tiền thuê hoặc nhận được các khoản bồi thường khác.



Bảo vệ Không gian Việc làm, Bổ sung thêm Cửa hàng và Dịch vụ Địa phương

- » Bảo toàn và gia tăng các cơ hội liên quan đến việc làm ở khu vực Việc làm. Hạn chế cơ hội dành cho gia cư. (Chỉ được phép xây dựng công trình nhà ở mới trong Khu vực Việc làm tại 3200 E Broadway, nơi dự án do MST chủ trì sẽ hỗ trợ thúc đẩy công cuộc Hòa giải).
- » Cho phép xây dựng các tòa nhà lớn hơn trong Khu vực Việc làm, nơi hiện đang duy trì cơ hội cho sản xuất và phân phối ở tầng trệt trong khi cho phép sử dụng linh hoạt các tầng trên cho các mục đích công nghiệp mới, hiện đại và các hoạt động kinh doanh khác.
- » Tiếp tục cho phép xây dựng các siêu thị lớn (big-box) dọc theo Xa lộ Grandview.
- » Mở rộng các cửa hàng và dịch vụ trên khắp Khu vực Quy hoạch bằng cách bổ sung thêm các không gian bán lẻ mới trong các Khu vực Nhà ga và các Làng.
- » Hỗ trợ các nỗ lực trên toàn thành phố nhằm tạo cơ hội cho những cửa hàng góc phố trong khu dân cư.



Dự thảo Quy hoạch: Phần 2 - Các Chính sách Chủ chốt

Định hình sự phát triển và thay đổi của khu vực Quy hoạch trong 30 năm tới.



Quản lý Rủi ro Lũ lụt, Cải tạo và Bảo vệ Lưu vực Dòng Still Creek

- » Khai quang dòng Still Creek và mở rộng hành lang dòng (giữa Boundary và Nootka) để giúp kiểm soát lũ lụt ở Khu vực Việc làm, đồng thời cải thiện môi trường sống cho cá và động vật hoang dã cũng như tăng khả năng tiếp cận thiên nhiên của cộng đồng.
- » Điều tiết hoạt động phát triển để duy trì các dòng nước ngầm chảy vào dòng Still Creek bằng cách hạn chế bãi đỗ xe ngầm ở những địa điểm có mực nước ngầm cao, hạn chế bãi đỗ xe ngầm ở các khu vực việc làm và xây dựng một Khu Bảo tồn Nước ngầm.
- » Tăng cường đa dạng sinh học bằng cách tìm hiểu các cơ hội cho hành lang sinh thái, phân bổ lại lộ giới cho không gian tự nhiên, bắt đầu dọc theo các đường Nootka St. và Skeena St..

Hỗ trợ Cơ sở Hạ tầng Cộng đồng

- » Thay thế và mở rộng Trung tâm Cộng đồng Renfrew Park và Nhà cộng đồng của Khu dân cư Frog Hollow. Xem xét lịch trình thực hiện, nguồn tài trợ và các cơ hội chia sẻ kinh phí tiềm năng với chính quyền cấp trên thông qua một khuôn khổ đầu tư vào cơ sở hạ tầng mới trên toàn thành phố.
- » Tìm hiểu các cơ hội hỗ trợ cộng đồng bằng cách bố trí các không gian công cộng và các tiện ích thuộc khu vực công cộng khác tại cùng địa điểm.
- » Mở rộng dịch vụ giữ trẻ theo nhóm cả ngày trên khắp Khu vực Quy hoạch. Sử dụng các ưu đãi như cho phép tăng thêm chiều cao và mật độ để bảo đảm việc xây dựng các cơ sở giữ trẻ trong các dự án phát triển nhà ở hoặc công nghiệp.
- » Hỗ trợ duy trì các mục đích sử dụng phi thương mại như các không gian phục vụ cộng đồng và phi lợi nhuận: cố gắng hết sức để giữ lại các không gian này trong tiến trình tái phát triển; tìm kiếm cơ hội để tạo ra các không gian mới, nếu có thể.



Đường phố Hoàn thiện & Kết nối được Cải thiện

- » Hỗ trợ việc di chuyển an toàn và thoải mái cho tất cả các phương thức bằng cách cải thiện các kết nối đến các điểm đến quan trọng như trung tâm cộng đồng, trường học, ga tàu tốc hành, công viên và tuyến phố bán lẻ.
- » Biến các Đường Broadway, East 22nd Ave, Rupert St. và Renfrew St. thành các con đường hoàn chỉnh. Việc này có thể bao gồm bố trí các làn đường dành cho việc di chuyển bằng sức người (active travel), mở rộng vỉa hè, dành không gian cho sân hiên và chỗ ngồi cũng như trồng cây xanh hai bên đường thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng không gian đường phố hoặc thêm các khoảng lùi (của công trình).
- » • Mở rộng Hệ thống Hành lang Cảnh quan (Greenway Network) với việc bổ sung Eastside Crosscut (dọc theo các đường Lillooet St. và Nootka St.), East 2nd Avenue, East 5th Avenue, 17th/18th Avenue, Skeena-Cassiar, dọc theo dòng Still Creek và cải tạo Hành lang Cảnh quan Central Valley.
- » Cải thiện khả năng tiếp cận và kết nối thông qua các vỉa hè mới, biển báo mới dành cho người đi bộ/đi xe đạp và nâng cấp các biển báo tại các giao lộ quan trọng.
- » Làm việc với các bên liên quan để cải thiện các điểm giao cắt với đường sắt hiện có tại Rupert, Renfrew, Kaslo và Slocan, và tiếp tục xây dựng các điểm giao cắt mới với đường sắt tại Nootka và Skeena.



Dự thảo Quy hoạch: Phần 2 - Các Chính sách Chủ chốt

Định hình sự phát triển và thay đổi của khu vực Quy hoạch trong 30 năm tới.

Không gian Nghệ thuật và Văn hóa

- » Bảo đảm không làm mất đi các không gian văn hóa và nghệ thuật hiện có (như các studio và không gian sản xuất) bằng cách đưa ra các ưu đãi để cho phép duy trì và tiềm năng mở rộng của các không gian này.
- » Hỗ trợ các không gian nghệ thuật, văn hóa, âm nhạc và phim ảnh mới trong Khu vực Việc làm, trên các địa điểm đặc biệt, trong các trung tâm cộng đồng và các không gian phi lợi nhuận hoặc thuộc sở hữu tư nhân khác. Ưu tiên các tổ chức văn hóa và nghệ thuật phục vụ cộng đồng địa phương trong những không gian này.
- » Cho phép các nơi làm việc ít ảnh hưởng của nghệ sĩ được nằm trong những khu vực thương mại hiện tại, nhằm hỗ trợ các nghệ sĩ, các nhà sản xuất và các tổ chức văn hóa nghệ thuật địa phương.
- » Hỗ trợ các dự án nghệ thuật công cộng trên toàn khu vực quy hoạch, phối hợp với các nghệ sĩ và tổ chức nghệ thuật địa phương.
- » Hỗ trợ nhà ở với giá cả phải chăng cho nghệ sĩ bao gồm không gian sản xuất chung cho nghệ sĩ.



Địa điểm vui chơi và tụ họp

- » Cải tạo các công viên, bao gồm một công viên phun nước (spray park) mới tại Công viên Renfrew và một sân cỏ tổng hợp mới tại Công viên Beaconsfield, đồng thời nghiên cứu việc thu hồi đất để xây dựng các công viên mới ở những khu vực còn thiếu công viên.
- » Mở rộng các khu vực tự nhiên và tạo ra các địa điểm tụ họp xung quanh Renfrew Ravine và dòng Still Creek để cải thiện đa dạng sinh học, bảo vệ sườn khe nước và tăng khả năng tiếp cận thiên nhiên.
- » Yểm trợ các cơ hội cung cấp cơ sở hạ tầng sự kiện cho các lễ kỷ niệm của cộng đồng và lễ hội văn hóa trong các không gian mở công cộng và các không gian công cộng thuộc sở hữu tư nhân.
- » Đưa ra Chính sách Tiếp cận Mặt trời để hạn chế chiều cao của các công trình gần các công viên và sân trường công lập nhằm giảm tác động của bóng râm và cải thiện khả năng tiếp nhận ánh sáng mặt trời.
- » Tạo không gian để tụ họp và giao tiếp, bao gồm không gian dành cho các sân hiên, các quảng trường công cộng mới, các khu vực chỗ ngồi và tạo ra các không gian công cộng mới như một phần trong các hoạt động phát triển của tư nhân.
- » Tìm hiểu cơ hội để đặt các quảng trường công cộng cố định trong khu vực các làng trong giai đoạn tái phát triển và gia tăng việc sử dụng cho bán lẻ ở tầng trệt.



Dự thảo Quy hoạch: Phần 3 - Các Ưu tiên Tiện ích đã Xác định

Hỗ trợ các ưu tiên cho cộng đồng và đổi mới cơ sở hạ tầng công cộng.

Ngân sách cho cơ sở hạ tầng và các tiện ích thường đến từ sự kết hợp giữa thuế bất động sản/phí sử dụng tiện ích, các khoản đóng góp phát triển và tài trợ của chính quyền cấp trên. Hầu hết các nguồn tài trợ về bản chất đều là cho toàn thành phố nhưng cũng có một số nguồn tài trợ tập trung nhiều hơn cho một khu dân cư cụ thể (ví dụ: Đóng góp cho Tiện ích Cộng đồng, Thường Mật độ). Vào Mùa thu năm 2023, luật mới của tỉnh bang có hiệu lực sẽ thúc đẩy việc chuyển nguồn tài trợ cho cơ sở hạ tầng và các tiện ích liên quan đến phát triển sang các dự án có quy mô toàn thành phố.

Các khoản đầu tư ưu tiên dưới đây từ Quy hoạch này sẽ được coi là một phần của Khuôn khổ Đầu tư Cơ sở Hạ tầng Toàn Thành phố:

- **Gia cư giá cả phải chăng:** nhà cho thuê dưới giá thị trường, cho thuê theo giá thị trường, nhà xã hội và nhà có trợ giá. (Được tài trợ thông qua thưởng mật độ và phần chia sẻ kinh phí của chính quyền cấp trên).
- **Cơ sở Hạ tầng:** bao gồm nâng cấp hệ thống cấp thoát nước, quản lý nước, cải thiện không gian công cộng và giao thông. (Được tài trợ thông qua Thuế Chi phí Phát triển toàn thành phố và phần chia sẻ kinh phí của chính quyền cấp trên)
- **Dịch vụ Sinh thái:** bao gồm cải tạo và khai quang dòng Still Creek, cơ sở hạ tầng và quản lý nước mưa cũng như nâng cấp công viên. (Được tài trợ thông qua Thuế Chi phí Phát triển toàn thành phố và phần chia sẻ kinh phí của chính quyền cấp trên).
- **Cơ sở Hạ tầng Cộng đồng:** Cải tạo và mở rộng Trung tâm Cộng đồng Renfrew Park, đồng thời hỗ trợ cải tạo và mở rộng Nhà cộng đồng của Khu dân cư Frog Hollow. (Ngoài nguồn tài trợ cho toàn thành phố, dự án cũng sẽ tìm kiếm phần chia sẻ kinh phí của chính quyền cấp trên).

Việc cấp kinh phí, lập lịch trình và cung cấp các tiện ích phải tuân theo các quy trình lập kế hoạch vốn và tài chính toàn thành phố. Những hoạt động này được tách biệt với bất kỳ thay đổi về sử dụng đất nào được nêu trong Dự thảo Quy hoạch.



Khu vực Nhà ga

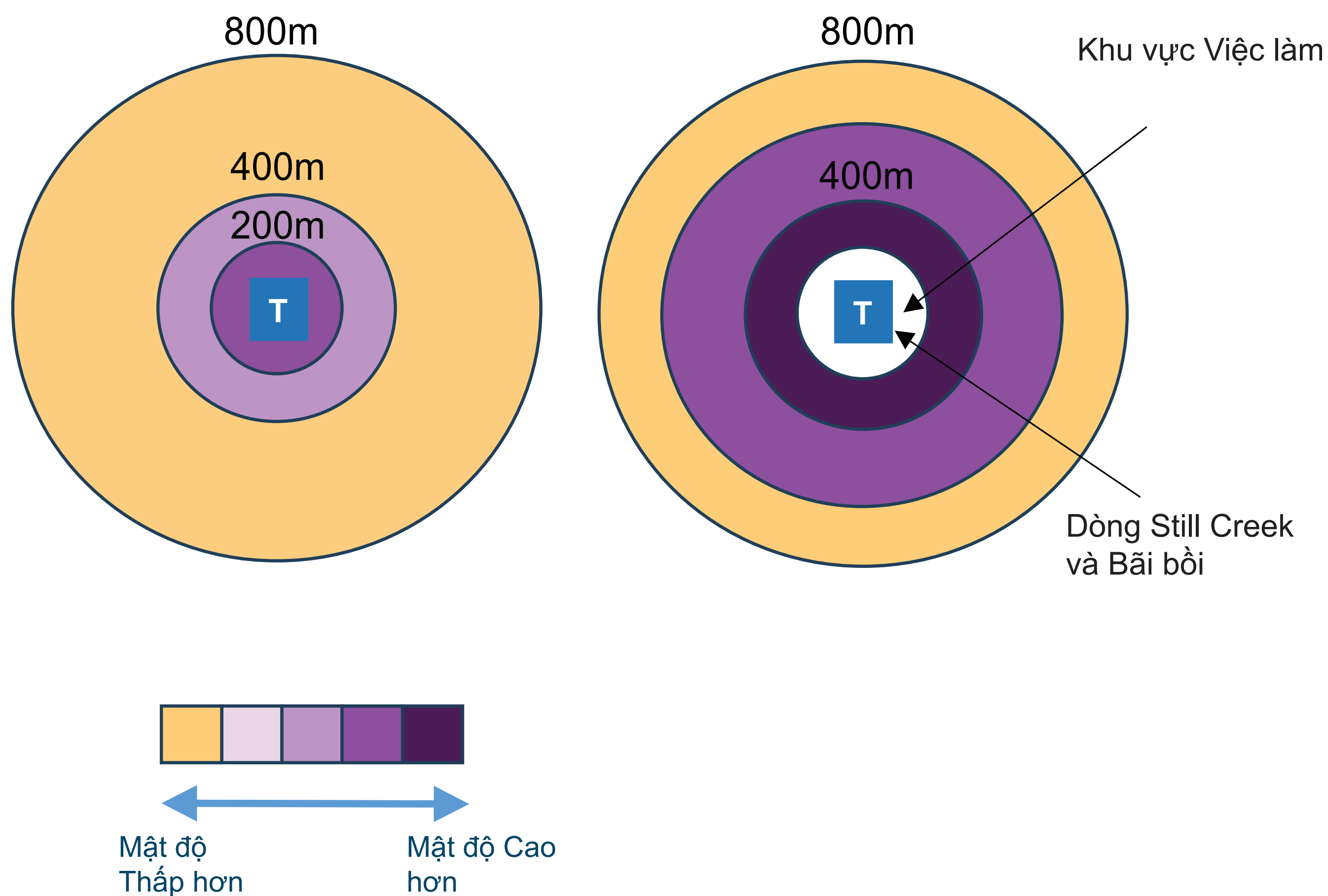
Khu dân cư có hai trạm xe công cộng và cũng có một số yếu tố đặc biệt

Dự thảo Quy hoạch được xây dựng xung quanh một loại khu vực nhà ga khác: với các Khu đất Việc làm quan trọng và dòng Still Creek tiếp giáp với tuyến giao thông công cộng, các công trình nhà ở mới phải được đặt ra xa hơn một chút.

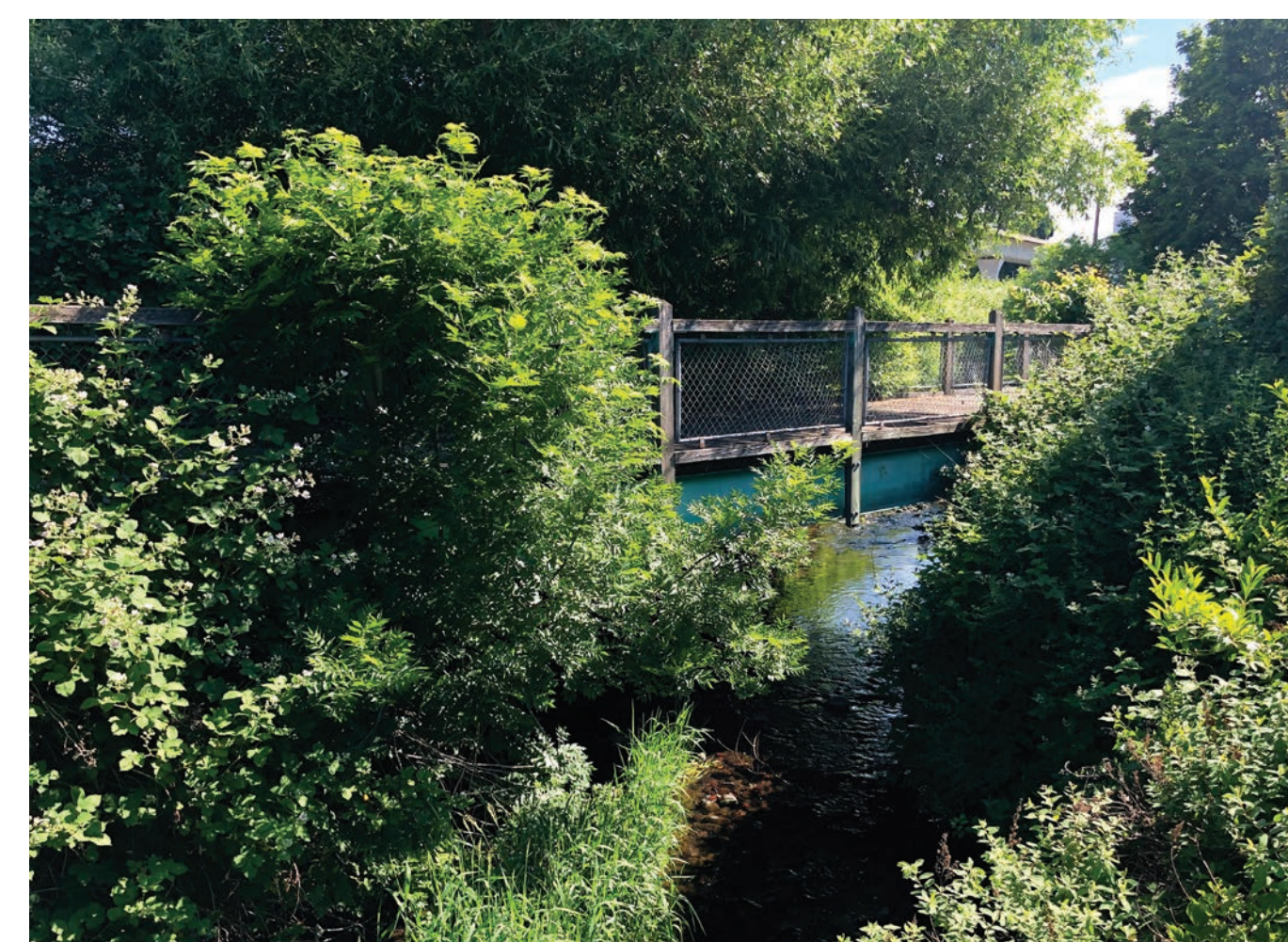
Dự thảo Quy hoạch sử dụng phương pháp phân cấp về chiều cao và mật độ: Nhóm 1 bao gồm các tòa nhà cao nhất với nhiều đơn vị nhà ở nhất ở gần các ga nhất. Nhóm 2 và 3 nằm xa các ga hơn, có chiều cao xây dựng trung bình và thấp hơn.

Quy hoạch Khu vực Trạm Xe công cộng Tiêu chuẩn

Quy hoạch Khu vực Nhà ga Rupert và Renfrew



Việc mở rộng và khai quang hành lang dòng Still Creek yêu cầu có thêm đất, điều này sẽ có được trong tiến trình tái phát triển các bất động sản trong Khu vực Việc làm.



Gia tăng hoạt động công nghiệp và tạo việc làm ở Khu vực Việc làm và sẽ cho phép các doanh nghiệp được hưởng lợi từ việc ở gần các mạng lưới giao thông của khu vực.



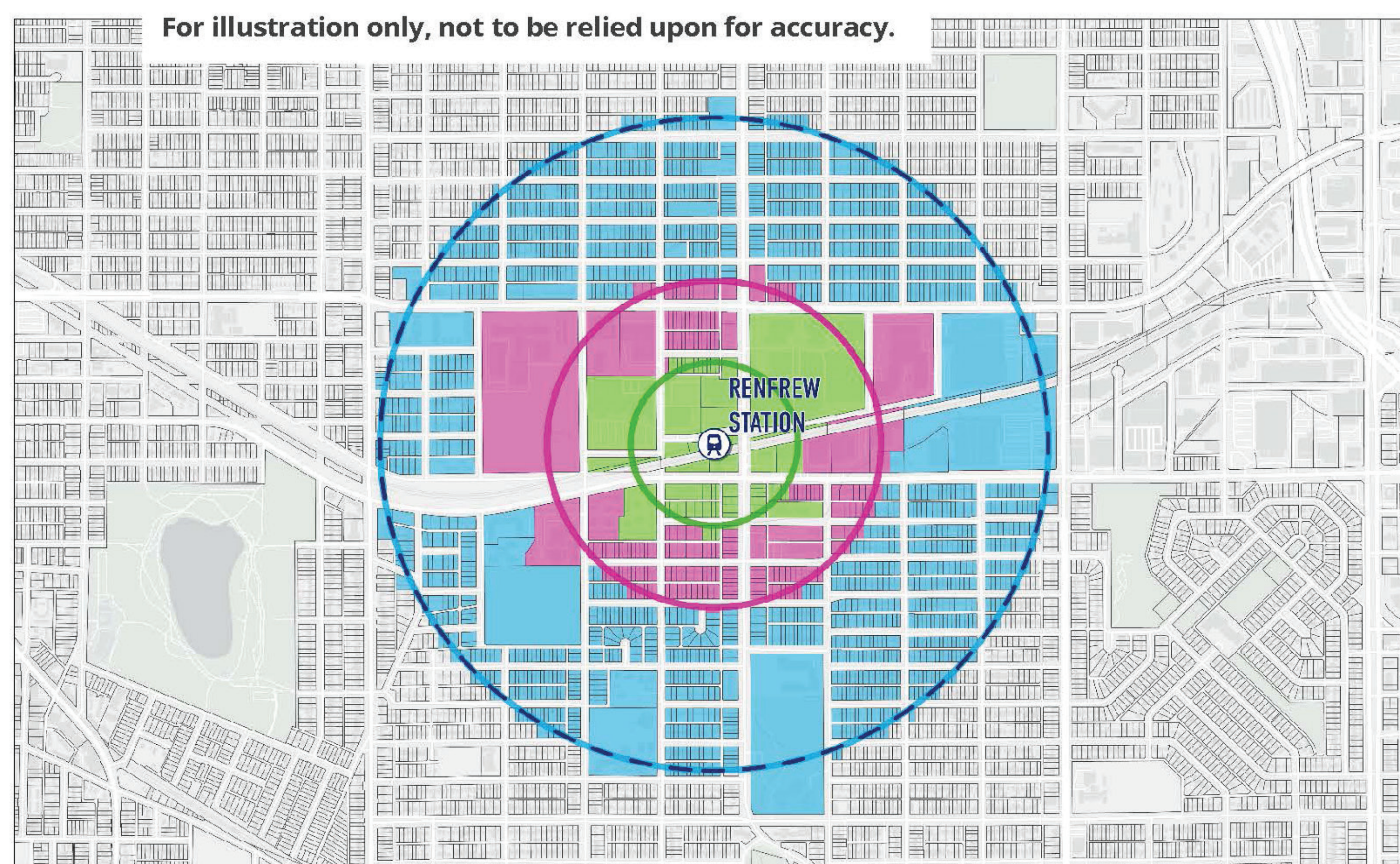
Các Quy định và Yêu cầu Mới của Tỉnh bang:

Năm 2023, Tỉnh bang British Columbia (BC) đã đưa vào áp dụng luật mới với mục tiêu đẩy nhanh tiến độ xây dựng nhà ở. Dự luật 47 chỉ định các “Khu vực Nằm trong Định hướng Phát triển Vận tải Công cộng” trong phạm vi 800 mét tính từ các Nhà ga SkyTrain và bao gồm các chủ trương phát triển với yêu cầu về chiều cao tối thiểu:

- 20 tầng trong Nhóm 200 m
- 12 tầng trong Nhóm 400 m
- 8 tầng trong Nhóm 800 m

Hầu hết các địa điểm trong Nhóm 200 m đều được miễn áp dụng các quy định này do nằm trong Khu vực Việc làm, vùng bãi bồi hoặc dọc theo dòng Still Creek. **Để Dự thảo Quy hoạch mang lại sự đa dạng về loại hình nhà ở và quyền sở hữu như những gì được công chúng bày tỏ và kỳ vọng về một “Khu vực Nằm trong Định hướng Phát triển Vận tải Công cộng”, các yêu cầu về mật độ của tỉnh bang phải được đáp ứng tốt hơn.** Điều này có nghĩa là chiều cao của tòa nhà ở tất cả các nhóm đều được tăng lên và một số khoảng cách từ các nhà ga đã được điều chỉnh.

Có một trường hợp ngoại lệ trong Nhóm 800 m, theo đó Quy hoạch Dự thảo cho phép xây dựng các tòa nhà 6 tầng và Tỉnh bang cho phép xây dựng các tòa nhà 8 tầng. Cho những khu vực này, việc xây dựng một tòa nhà 8 tầng sẽ được cho phép thông qua một đơn đăng ký tái phân vùng.



Legend

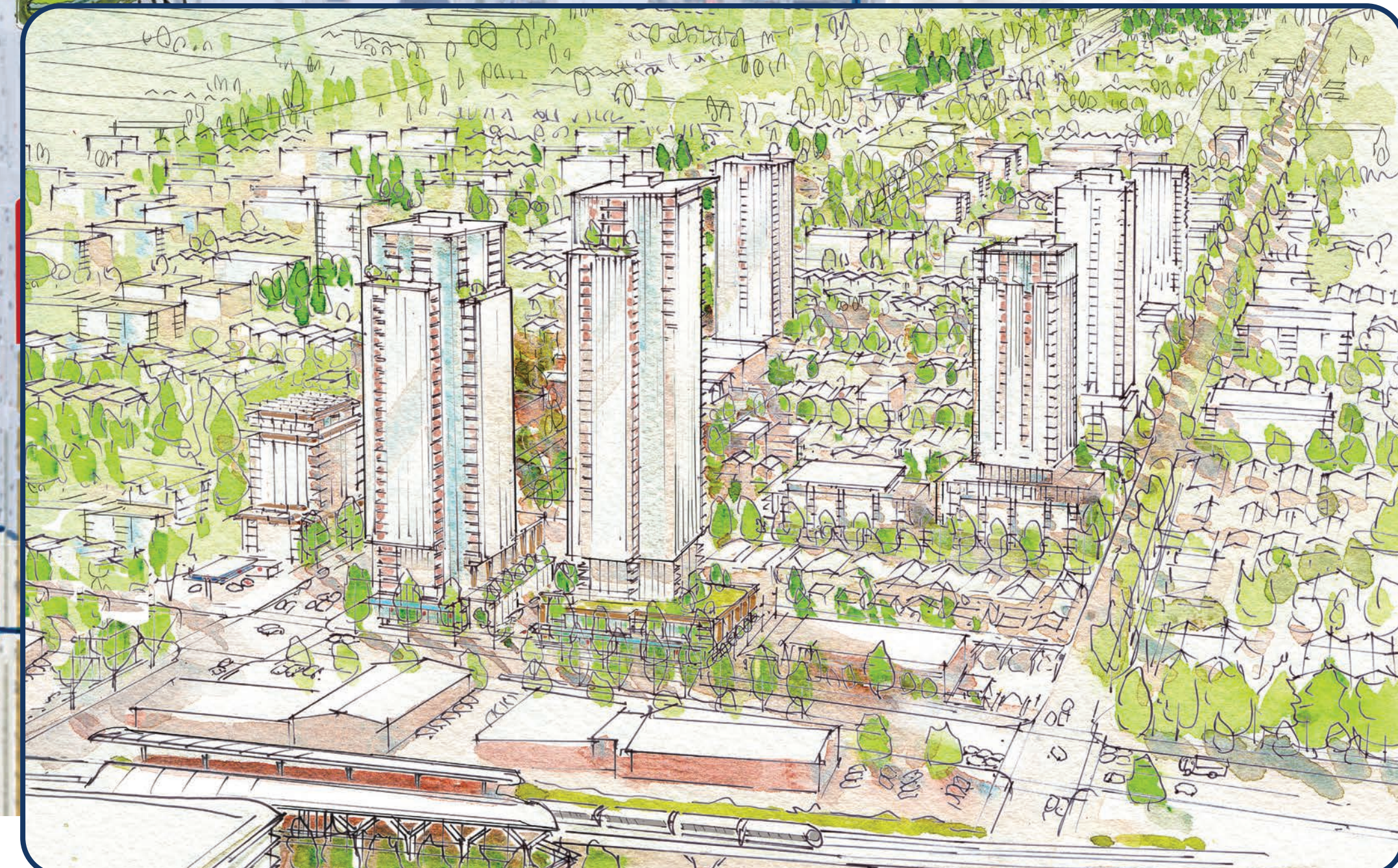
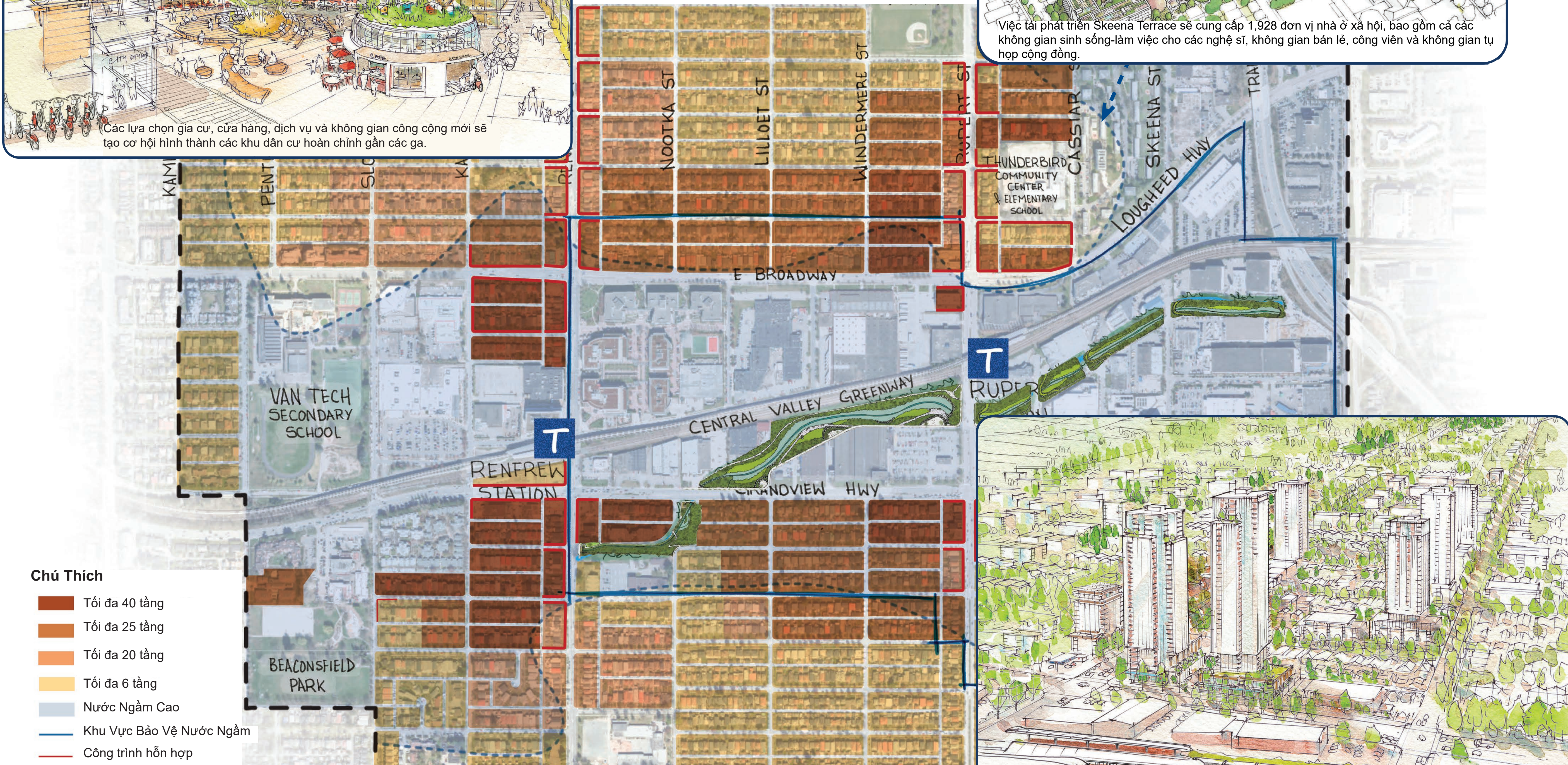
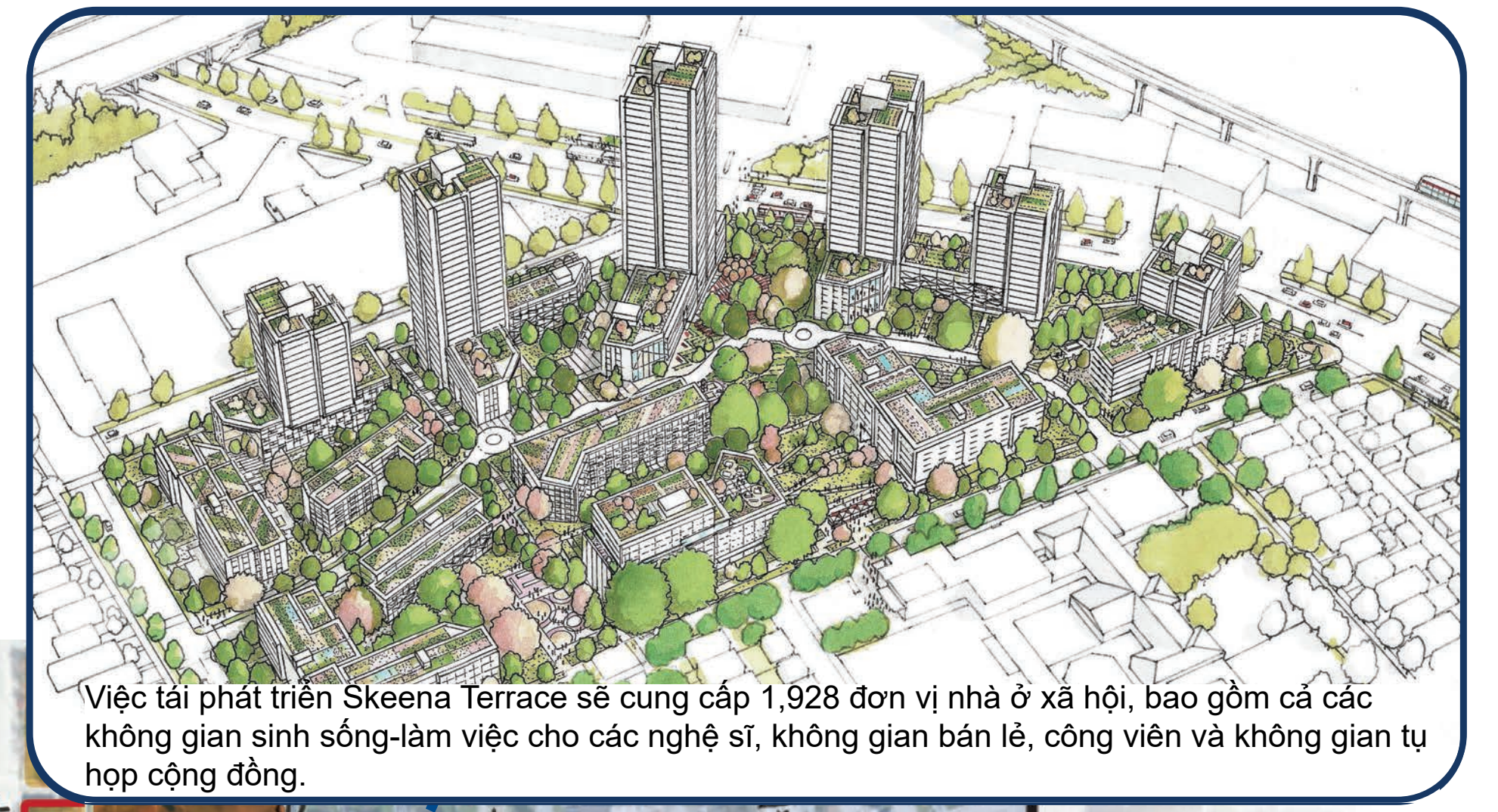
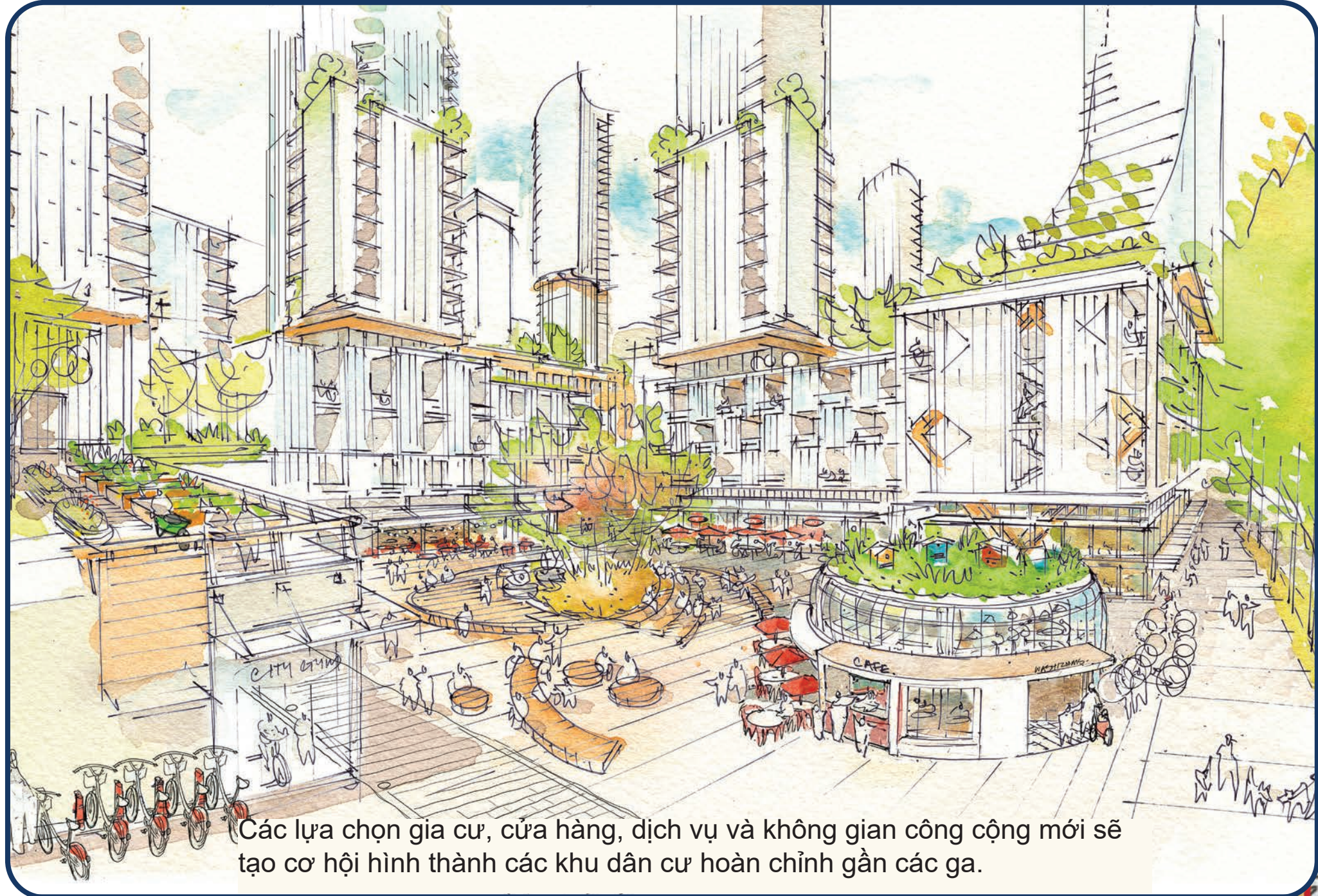
- Đường sắt hành khách
- Khu vực định vị giao thông
- Lô đất
- Trong vòng 200 mét
- Trong vòng 400 mét
- Trong vòng 800 mét
- Lô đất trong vòng 200 mét
- Lô đất trong vòng 400 mét
- Lô đất trong vòng 800 mét

0 200 400 Metres

Khu vực Nhà ga

Cơ hội phát triển và thay đổi tại các Nhà ga Rupert và Renfrew

Các Khu vực Nhà ga, cách các ga 10 phút đi bộ, là nơi sẽ diễn ra hầu hết các hoạt động phát triển và thay đổi trong 30 năm tới, biến những khu vực này thành các khu dân cư hoàn chỉnh:



Các Điểm nổi bật của Khu vực Nhà ga:

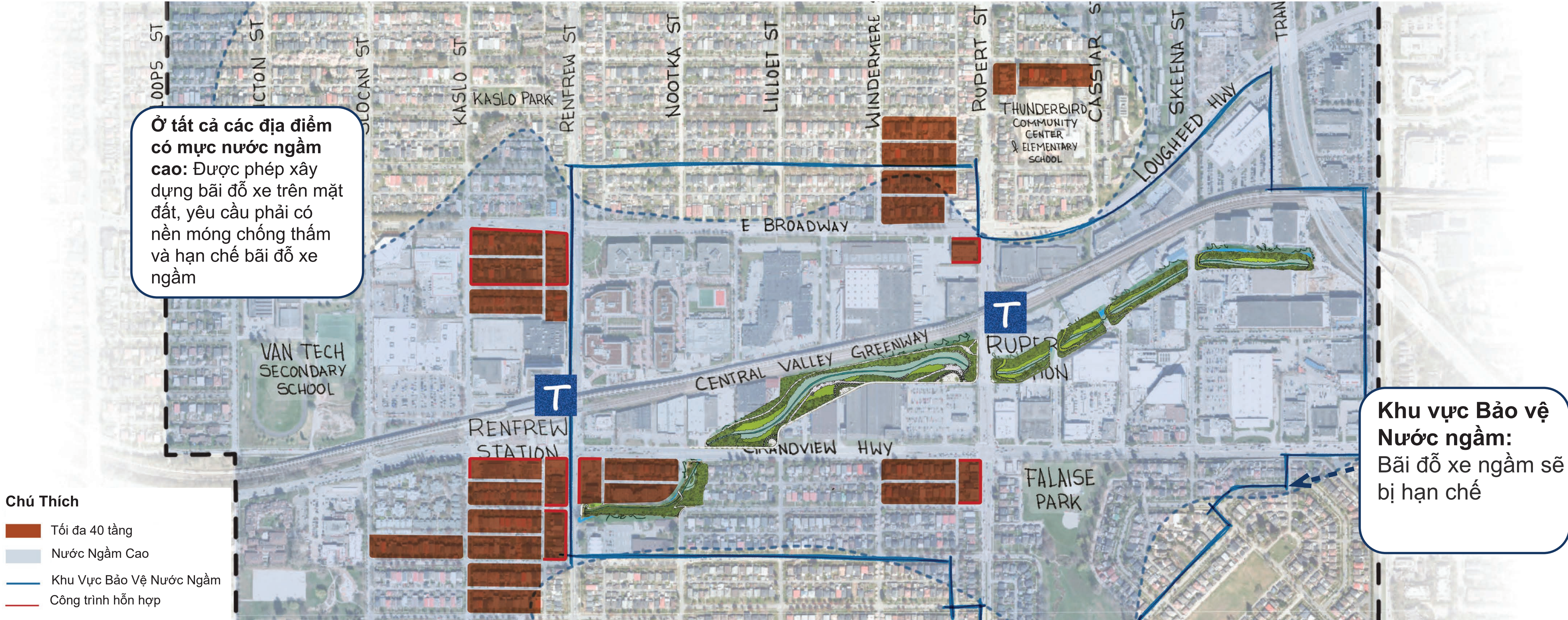
- Tạo ra các khu dân cư hoàn chỉnh xung quanh các ga: có thêm các lựa chọn gia cư, cửa hàng và dịch vụ, không gian nghệ thuật công cộng, quảng trường và không gian công cộng.
- Sử dụng các ưu đãi, bao gồm cho phép tăng chiều cao và số lượng đơn vị nhà ở, để cung cấp các đơn vị nhà cho thuê dưới giá thị trường và giữ trẻ theo nhóm cả ngày.
- Duy trì các dòng nước ngầm chảy vào dòng Still Creek bằng cách hạn chế bãi đỗ xe dưới mặt đất và các công trình ngầm.
- Cải thiện độ an toàn và công suất phục vụ của các điểm giao cắt với đường sắt hiện có dành cho người đi xe đạp và người đi bộ. Tạo các kết nối mới tới các ga dành cho người đi bộ và đi xe đạp và nâng cấp không gian công cộng bằng cách mở rộng vỉa hè và trồng cây xanh hai bên đường.
- Thúc đẩy công cuộc Hòa giải bằng cách hỗ trợ dự án do MST chủ trì tại 3200 E Broadway và cung cấp nhà ở xã hội tại Skeena Terrace.



Cơ hội Nhà ở: Nhóm 1 (Tối đa 40 tầng)

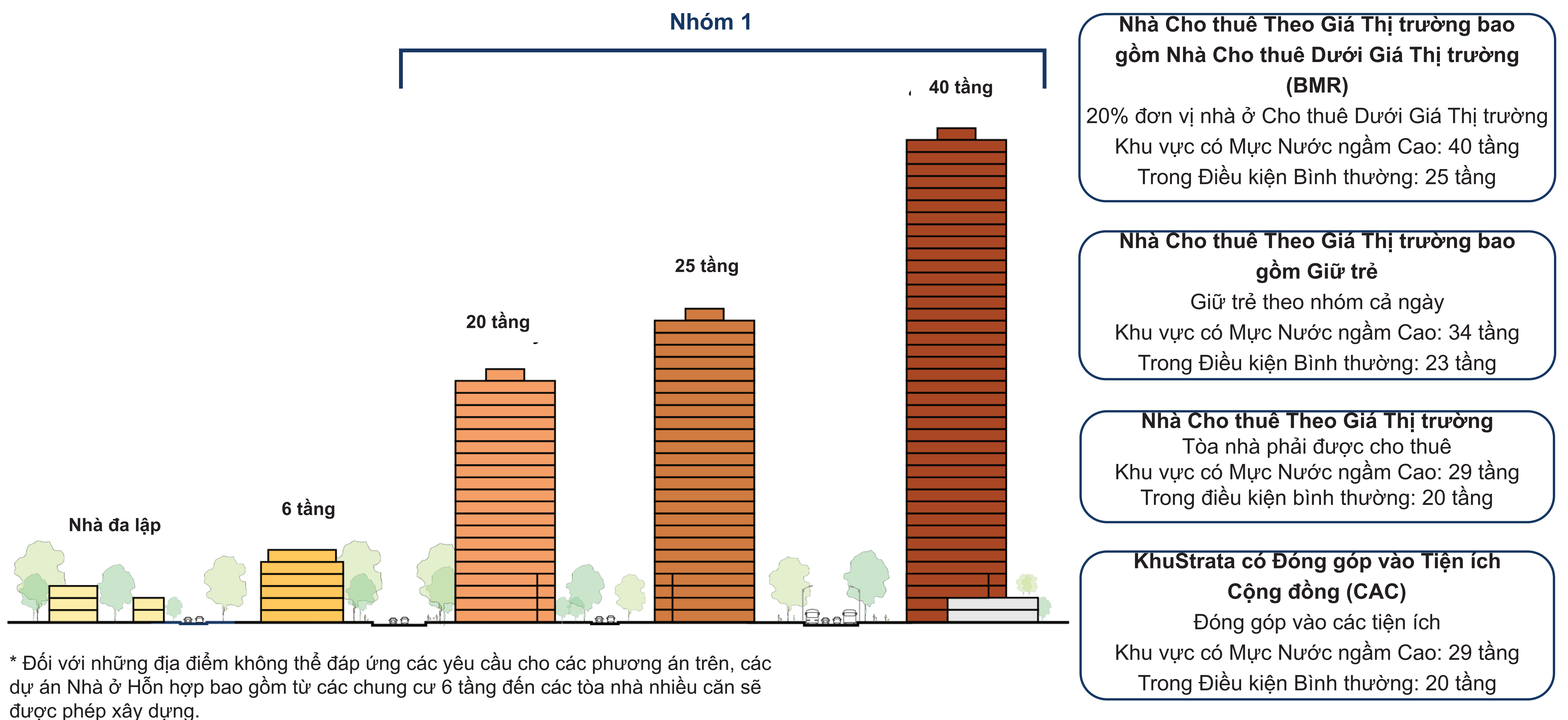
Cơ hội có được gia cư giá cả phải chăng ở trung tâm Khu vực Quy hoạch

Nhóm 1 bao gồm các tòa nhà cao nhất (lên tới 40 tầng) gần các ga nhất. Đưa ra các ưu đãi để hỗ trợ các đơn vị nhà cho thuê dưới giá thị trường và cơ sở giữ trẻ, đồng thời ban hành thêm quy định áp dụng cho các địa điểm có mực nước ngầm cao.



Cơ hội Gia cư mới ở Nhóm 1:

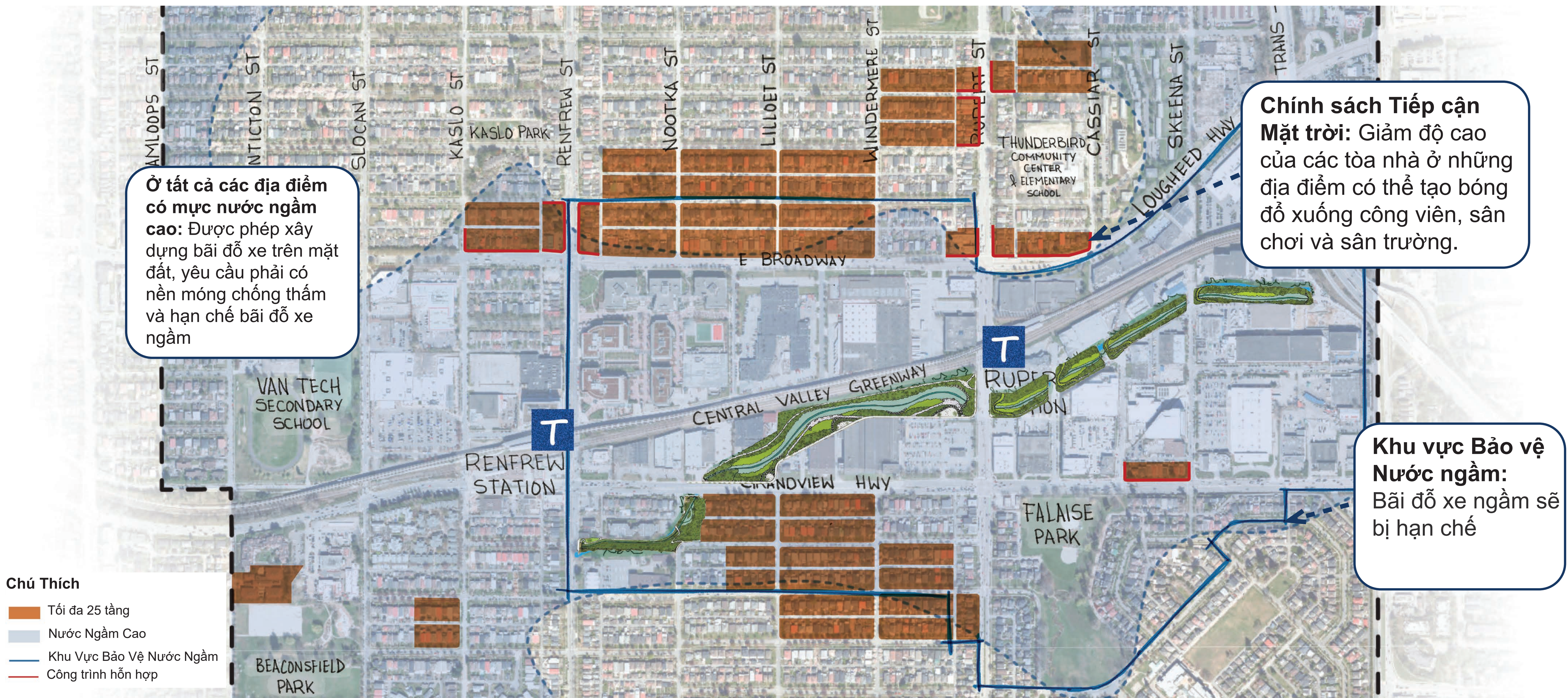
Nhóm 1 sẽ cho phép xây dựng các tòa nhà có nhiều đơn vị nhà ở nhất. Ngoài ra, các dự án sẽ được yêu cầu cung cấp nhiều tiện ích khác nhau như nhà cho thuê dưới giá thị trường, giữ trẻ, nhà cho thuê theo giá thị trường hoặc Đóng góp vào Tiện ích Cộng đồng. Các địa điểm thuộc Nhóm 1 hầu hết đều gặp khó khăn bởi mực nước ngầm cao có thể làm gia tăng chi phí xây dựng. Bãi đỗ xe ngầm sẽ bị hạn chế và sẽ cần phải có thiết kế nền móng chuyên biệt để bảo tồn dòng nước ngầm chảy vào dòng Still Creek nhằm củng cố tình trạng ổn định của dòng. Tất cả các phương án xây dựng tháp đều yêu cầu địa điểm phải có chiều dài ít nhất 150 m, điều này có nghĩa là phải kết hợp nhiều lô đất cho hầu hết các dự án.



Cơ hội Nhà ở: Nhóm 2 (Tối đa 25 tầng)

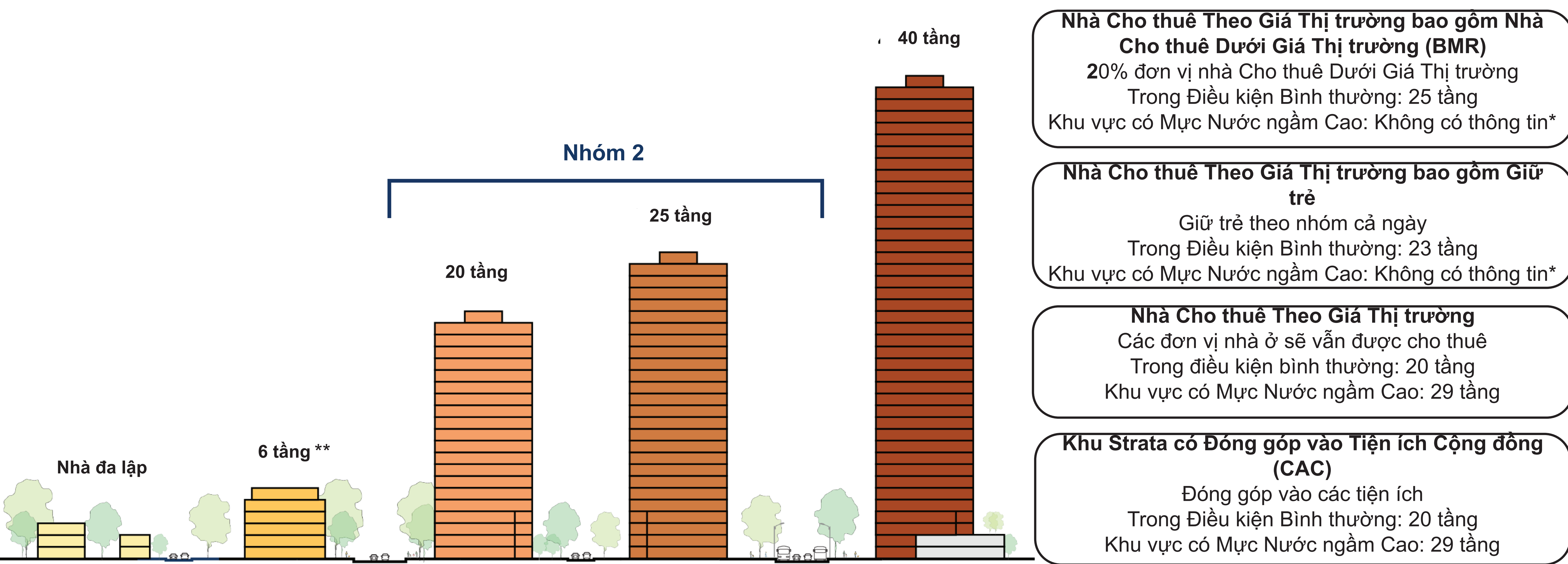
Cơ hội cho các lựa chọn nhà ở mới cách các Khu vực Nhà ga khoảng 10 phút đi bộ

Nằm xa hơn một chút tính từ các ga, Nhóm 2 cung cấp các cơ hội về nhà ở (ví dụ: các tòa nhà từ 20 đến 29 tầng) và bao gồm các ưu đãi cho các đơn vị nhà cho thuê dưới giá thị trường hoặc cơ sở giữ trẻ, cùng với các quy định bổ sung đối với các khu vực có mực nước ngầm cao.



Cơ hội Gia cư mới ở Nhóm 2:

Nhóm 2 hỗ trợ các phương án có chiều cao trung bình, mặc dù không phải tất cả đều khả thi ở những khu vực có mực nước ngầm cao. Bãi đỗ xe ngầm sẽ bị hạn chế và sẽ cần phải có thiết kế nền móng chuyên biệt để bảo tồn dòng nước ngầm chảy vào dòng Still Creek nhằm đảm bảo tình trạng ổn định của dòng. Cho phép tăng chiều cao và số lượng đơn vị nhà ở tại các khu vực có mực nước ngầm cao để bù đắp những khó khăn của việc xây dựng trong những điều kiện này. Các địa điểm phải có chiều dài ít nhất 150m để phát triển theo các phương án này, có nghĩa là phải kết hợp nhiều lô đất cho hầu hết các dự án.



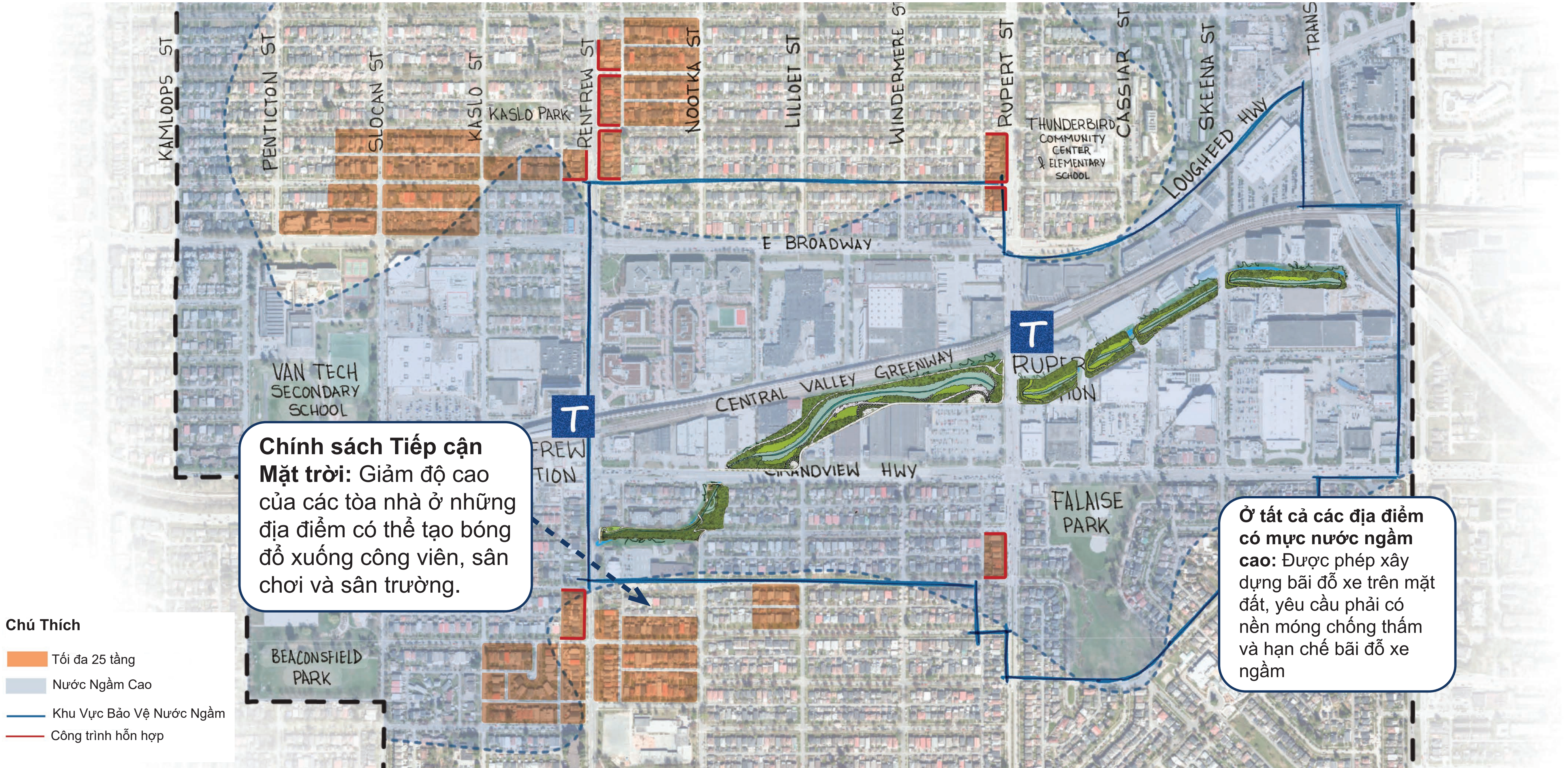
* Việc tăng chiều cao và mật độ cần thiết để bù đắp chi phí phát triển các dự án có các tiện ích này ở những khu vực có mực nước ngầm cao không phù hợp với chiều cao trung bình cho phép ở Nhóm 2.

** Đối với những địa điểm không thể đáp ứng các yêu cầu cho các phương án trên, các dự án Nhà ở Hỗn hợp bao gồm từ các chung cư 6 tầng đến các tòa nhà nhiều căn sẽ được phép xây dựng.

Cơ hội Nhà ở: Nhóm 3 (Tối đa 20 tầng)

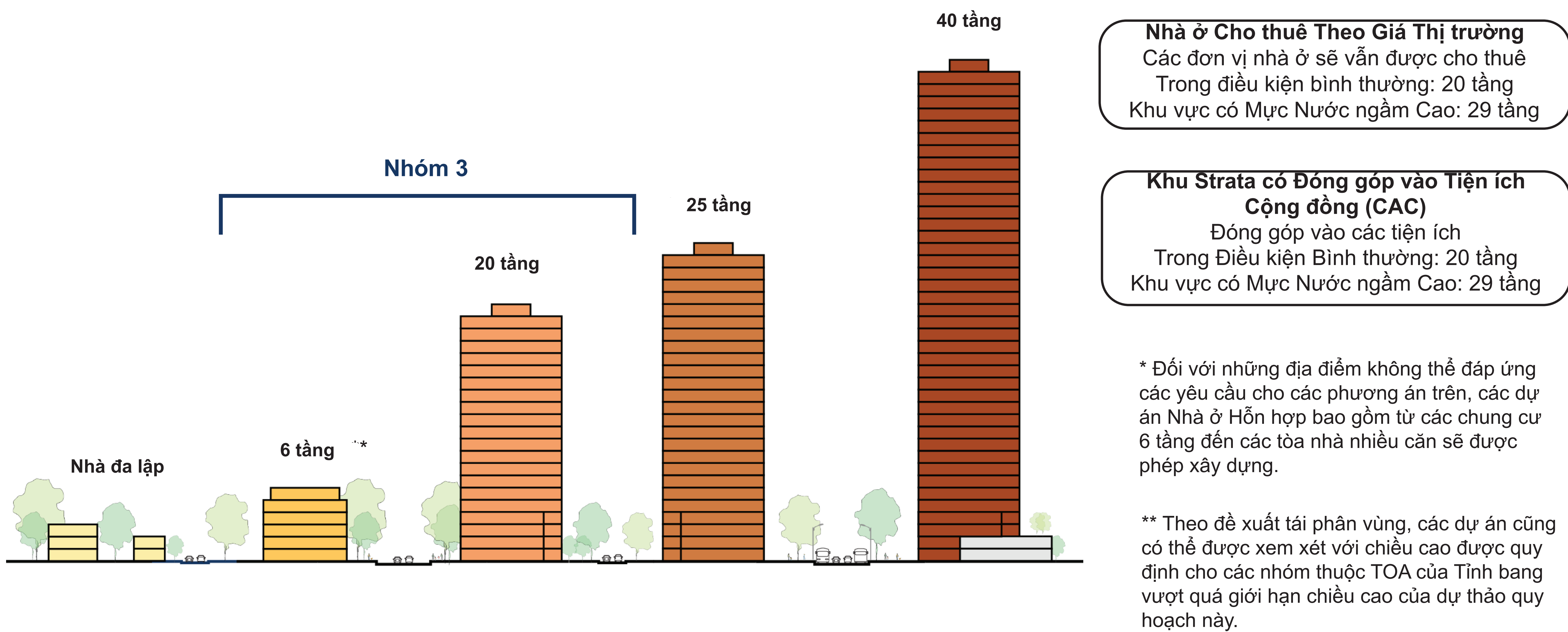
Cơ hội cho các lựa chọn nhà ở mới cách các Khu vực Nhà ga khoảng 10 phút đi bộ

Located at the edge of the Station Areas, Tier 3 will include opportunities for lower heights (from 20 to 29 storeys).



Cơ hội Gia cư mới ở Nhóm 3:

Nhóm 3 bao gồm hai phương án xây dựng tháp: (1) tòa nhà được xây để cho thuê hoặc (2) khu strata có Đóng góp vào Tiện ích Cộng đồng (CAC). Một số địa điểm trong nhóm này gặp khó khăn bởi mực nước ngầm cao sẽ làm tăng chi phí xây dựng. Bãi đỗ xe ngầm sẽ bị hạn chế và sẽ cần phải có thiết kế nền móng chuyên biệt để bảo tồn dòng nước ngầm chảy vào dòng Still Creek nhằm đảm bảo tình trạng ổn định của dòng. Các địa điểm phải có chiều dài ít nhất 150m để phát triển theo các phương án này, có nghĩa là phải kết hợp nhiều lô đất cho hầu hết các dự án.



Nước ngầm và Phát triển

Bảo vệ dòng Still Creek, quản lý nước ngầm và hỗ trợ phát triển

Nước ngầm nằm sát bề mặt bên dưới khu dân cư. Nước ngầm giúp duy trì dòng chảy của dòng Still Creek trong mùa hè. Vì vậy, cần có những quy định để quản lý nước ngầm. Những quy định này hỗ trợ việc duy trì dòng chảy tự do của nước ngầm để bổ sung nước cho dòng Still Creek bằng cách hạn chế các công trình ngầm, đặc biệt là các công trình đỗ xe.

Khu vực Bảo vệ Nước ngầm:

Quy định đối với các địa điểm gần dòng Still Creek nhất:

- Cho phép xây dựng bãi đỗ xe trên mặt đất
- Hạn chế xây dựng các công trình ngầm, ví dụ: bãi đỗ xe
- Yêu cầu thiết kế nền móng chuyên biệt, ví dụ: nền móng chống thấm
- Có thể cần phải quan trắc nước ngầm
- Nghiên cứu tăng chiều cao và mật độ để bù đắp cho phần tăng chi phí xây dựng

Khu vực có Mức Nước ngầm Cao:

Đối với tất cả các địa điểm khác trong các khu vực có mức nước ngầm cao:

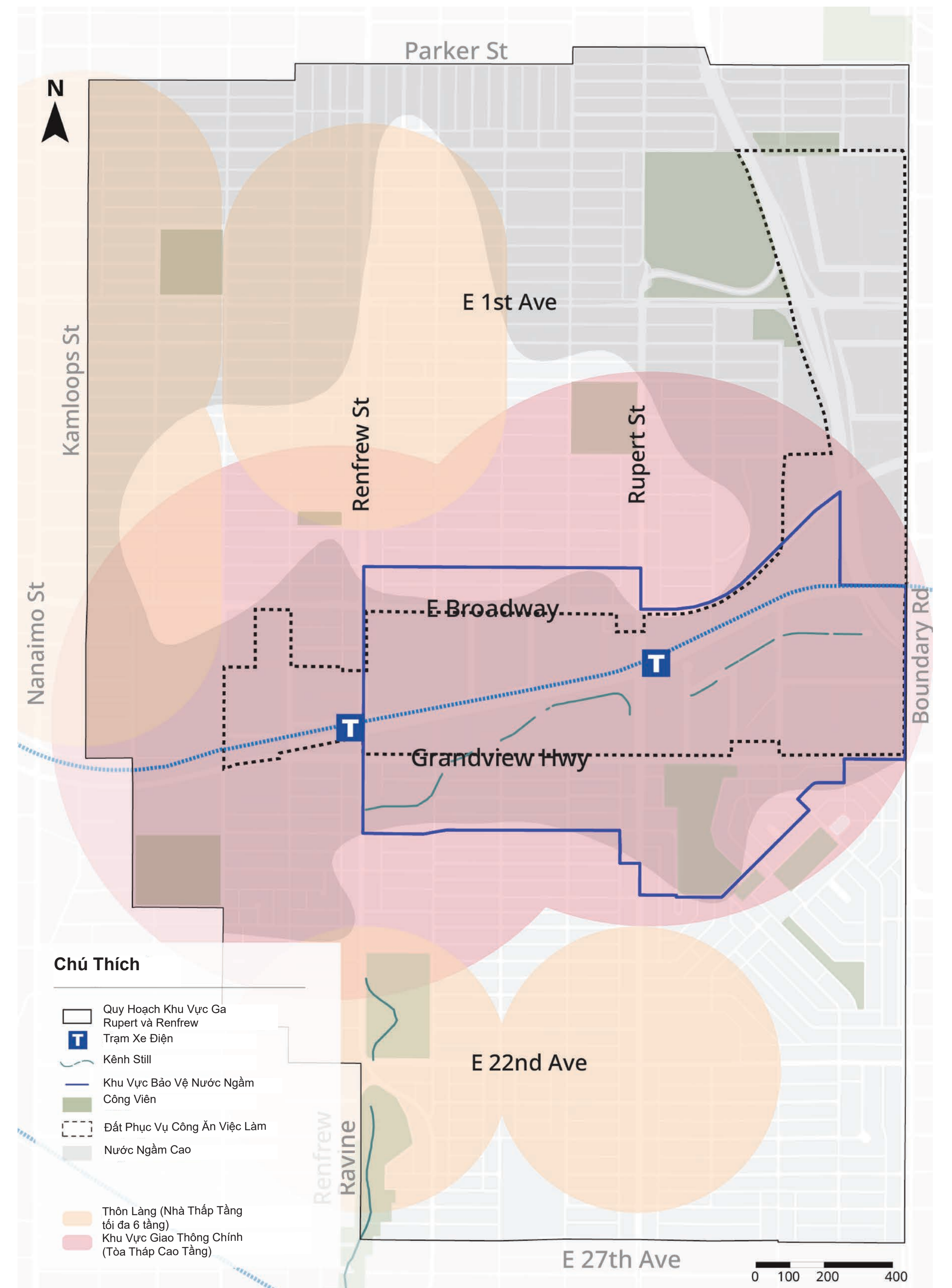
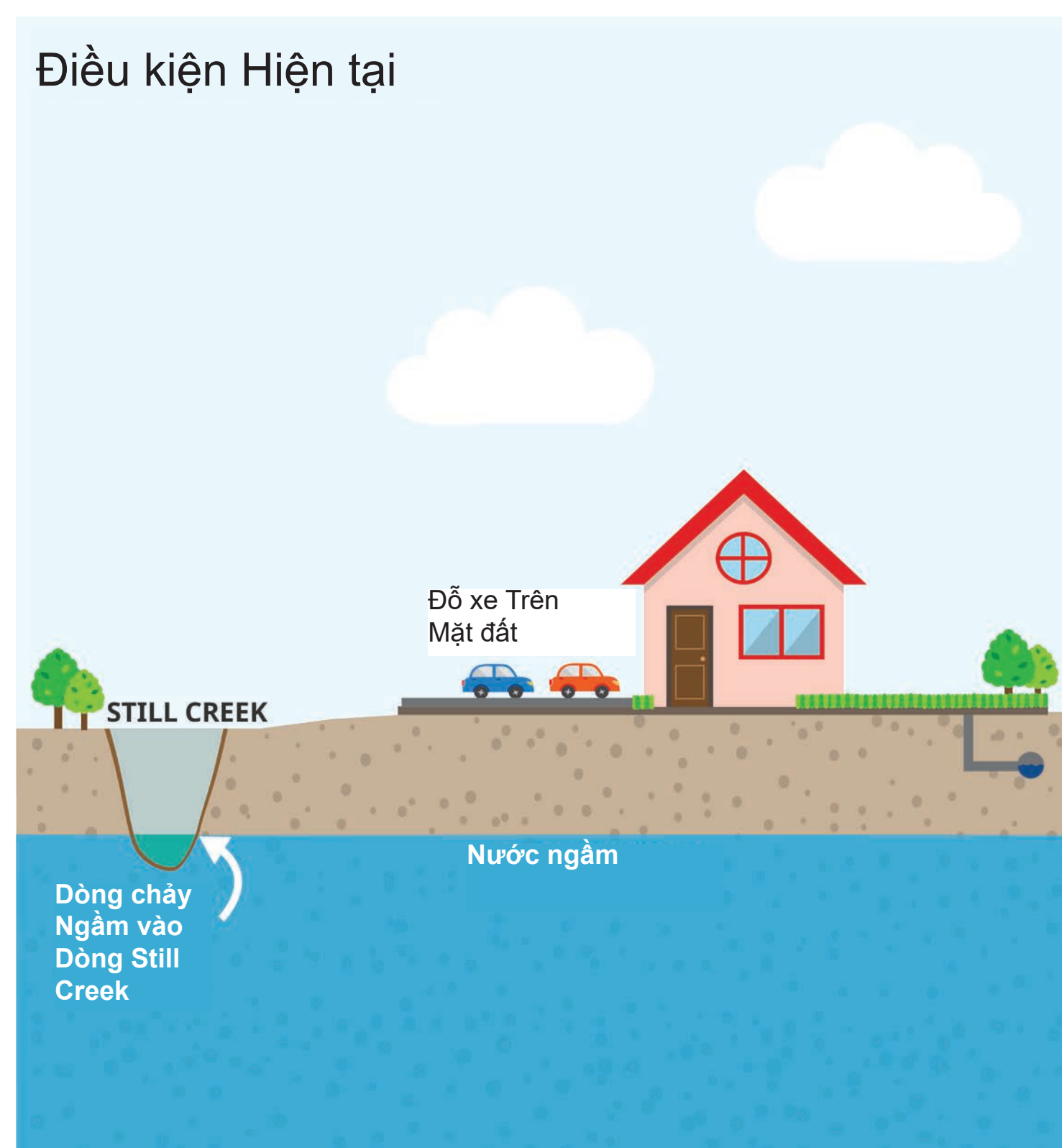
- Cho phép xây dựng bãi đỗ xe trên mặt đất
- Yêu cầu thiết kế nền móng chuyên biệt, ví dụ: nền móng chống thấm
- Có thể yêu cầu quan trắc nước ngầm
- Nghiên cứu tăng chiều cao và mật độ để bù đắp cho phần tăng chi phí xây dựng

Các Phương án Đỗ xe Trên Mặt đất:

Các phương án đỗ xe sẽ phải theo các điều kiện của địa điểm:

- Ở các khu vực thấp có mức nước ngầm cao, có thể xây dựng tối đa hai tầng đỗ xe ngầm với bãi đỗ xe trên mặt đất
- Ở các địa điểm xây dựng nhà ở hỗn hợp có mức nước ngầm cao, chỉ có thể xây dựng bãi đỗ xe trên mặt đất
- Ở các địa điểm có điều kiện nước ngầm bình thường, có thể xây dựng như bình thường

Mức Nước ngầm Cao và Bãi đỗ xe:



Lưu vực Dòng Still Creek

Không gian để phát triển linh hoạt thông qua việc khai quang dòng Still Creek và mở rộng hành lang dòng giữa Boundary và Nootka

Dự thảo Quy hoạch dành ưu tiên cho dòng Still Creek thông qua việc khai quang và mở rộng hành lang dòng, từ đó giúp quản lý nước mưa và chống lũ lụt bằng cách hấp thụ nước mưa và tạo không gian cho nước chảy tự do. Điều này sẽ hỗ trợ sự tăng trưởng ở Khu vực Việc làm và Khu vực Nhà ga trong khi vẫn cung cấp môi trường sống cho cá, chim và các động vật hoang dã khác.



Điểm nổi bật của Dòng Still Creek:

- Mở rộng dòng và hành lang ven dòng giúp giảm nguy cơ ngập nước cho các bất động sản.
- Loại bỏ các cống để khai quang và thêm môi trường sống mới cho dòng Still Creek.
- Thiết kế có khả năng chống lũ lụt, quản lý hiệu quả nước mưa và cải thiện chất lượng nước.
- Tìm hiểu các cơ hội để cải thiện khả năng kết nối giữa dòng Still Creek và Renfrew Ravine thông qua các hành lang sinh thái, bắt đầu dọc theo các Đường Nootka và Skeena, điều này sẽ phân bổ lại các phần thuộc lộ giới đó cho các không gian tự nhiên.
- Cải thiện đa dạng sinh học và sức khỏe sinh thái ở lưu vực sông.
- Cơ hội cải thiện khả năng tiếp cận thiên nhiên trong khu dân cư và cung cấp các khu vực chỗ ngồi nhỏ để cộng đồng sử dụng và nghỉ ngơi.
- Lối đi đa năng mới và các kết nối tới Hành lang Cảnh quan Eastside Crosscut.
- Tiếp tục hỗ trợ việc cộng đồng quản lý và chăm sóc dọc theo dòng Still Creek.



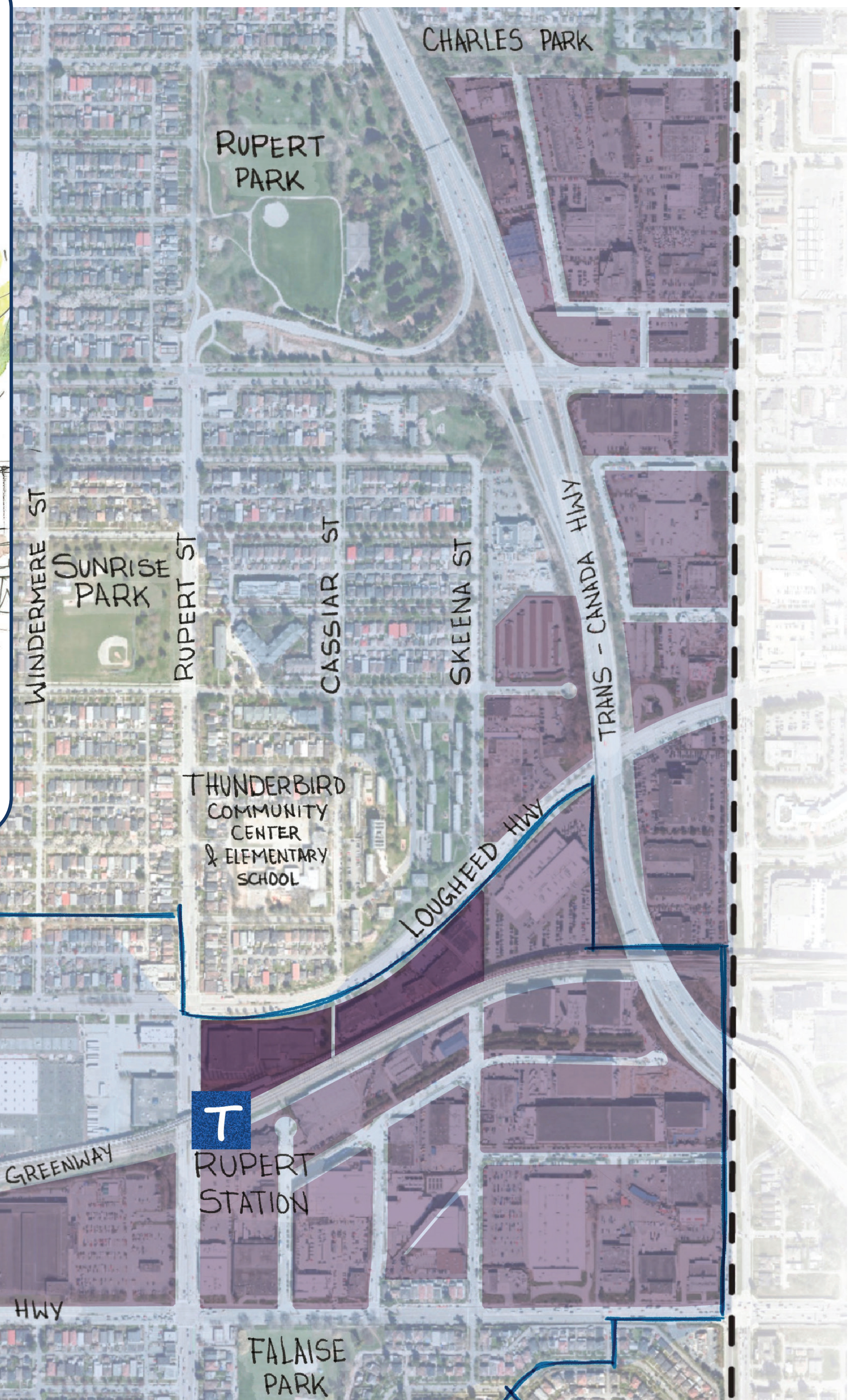
Ví dụ về đường phố đa công năng



Khu vực Việc làm

Củng cố Khu vực Việc làm Grandview-Boundary và tăng việc làm.

Khu vực Việc làm Grandview-Boundary là một trung tâm công nghiệp quan trọng được hưởng lợi từ khả năng kết nối với mạng lưới giao thông trong khu vực. Tầm nhìn về tương lai của Khu vực Việc làm bao gồm:



Chú Thích

- Tỷ lệ xây dựng 5.0 cho diện tích làm việc (Tỷ lệ xây dựng ít nhất là 2.0 cho diện tích công nghiệp)
- Tỷ lệ xây dựng 3.5 cho diện tích làm việc (Tỷ lệ xây dựng ít nhất là 1.0 cho diện tích công nghiệp)
- Tỷ lệ xây dựng 3.0 cho diện tích làm việc (Tỷ lệ xây dựng ít nhất là 2.0 cho diện tích công nghiệp)*
- Nước Ngầm Cao
- Khu Vực Bảo Vệ Nước Ngầm

Điểm nổi bật của Khu vực Việc làm:

- Hỗ trợ công nghiệp và việc làm bằng cách không cho phép phát triển bất động sản nhà ở.
- Khuyến khích xây dựng các tòa nhà công nghiệp rộng lớn hơn với các tầng trên được sử dụng cho các mục đích công nghiệp hiện đại mới hơn và tầng trệt có diện tích sàn lớn hơn để hỗ trợ các doanh nghiệp sản xuất và phân phối.
- Hạn chế bãi đỗ xe ngầm để bảo vệ dòng Still Creek và các dòng nước ngầm.
- Hỗ trợ các cơ sở giữ trẻ mới trong các tòa nhà công nghiệp và văn phòng
- Khuyến khích các studio nghệ thuật hoặc không gian sản xuất nghệ thuật mới, đồng thời duy trì các không gian văn hóa và nghệ thuật hiện có.
- Trồng thêm cây xanh hai bên đường và bổ sung thêm các khoảng lùi dành cho cảnh quan để giải quyết tình trạng thiếu cây xanh và thảm thực vật
- Hỗ trợ các cửa hàng siêu thị quy mô lớn dọc theo Xa lộ Grandview, cùng với các cửa hàng bán lẻ mới gần các nhà ga và các giao lộ chính.

Sử dụng cho Công nghiệp Hiện đại:



Các Làng

Mở rộng các cửa hàng và dịch vụ gần các trung tâm của cộng đồng

Các Làng là các khu vực bán lẻ và dành cho cộng đồng sử dụng với quy mô nhỏ hơn. Những khu vực này sẽ có các cơ hội về nhà ở, cửa hàng bán lẻ, không gian công cộng và tiện ích mới. Có ba Làng được xác định trong Dự thảo Quy hoạch: Một Làng ở Đại lộ 1 và Renfrew, và hai Làng liên thông dọc theo Đại lộ 22 tại Renfrew và Rupert. Quy hoạch dọc theo ranh giới phía tây bắc cũng đáp ứng đề xuất về các Làng dọc theo Đường Nanaimo tại Đại lộ 1 và Broadway.



Tuyên phổ chính trong Làng ở 1st Avenue: khu bán lẻ mới phục vụ người dân địa phương với sự kết hợp các lựa chọn nhà ở cho thuê và khu trú, bao gồm các tòa nhà chung cư 6 tầng, nhà phố và tòa nhà nhiều căn



Đại lộ 22nd Avenue: Từ Rupert đến Renfrew

Điểm nổi bật của các Làng:

- Xây dựng các tòa nhà hỗn hợp mới: chung cư cho thuê theo giá thị trường cao tối đa 6 tầng với 20% đơn vị nhà cho thuê dưới giá thị trường.
- Hỗ trợ người thuê nhà thông qua Chính sách Tăng cường Bảo vệ và Tái định cư Người thuê nếu các bất động sản được tái phát triển.
- Các cửa hàng và dịch vụ phục vụ người dân địa phương có thể bao gồm siêu thị, hiệu thuốc, tiệm làm tóc/thẩm mỹ viện, quán cà phê, studio nghệ thuật hoặc cửa hàng góc phố.
- Mở rộng và thay thế các cơ sở hành chính và cộng đồng: Trung tâm Cộng đồng Renfrew Park và Nhà cộng đồng của Khu dân cư Frog Hollow.
- Bổ sung thêm không gian công viên mới và cải thiện những không gian hiện có, chẳng hạn như thay thế Bể lợi ở Công viên Renfrew bằng một công viên phun nước mới.



Các Làng: Đại lộ 1 tại Renfrew

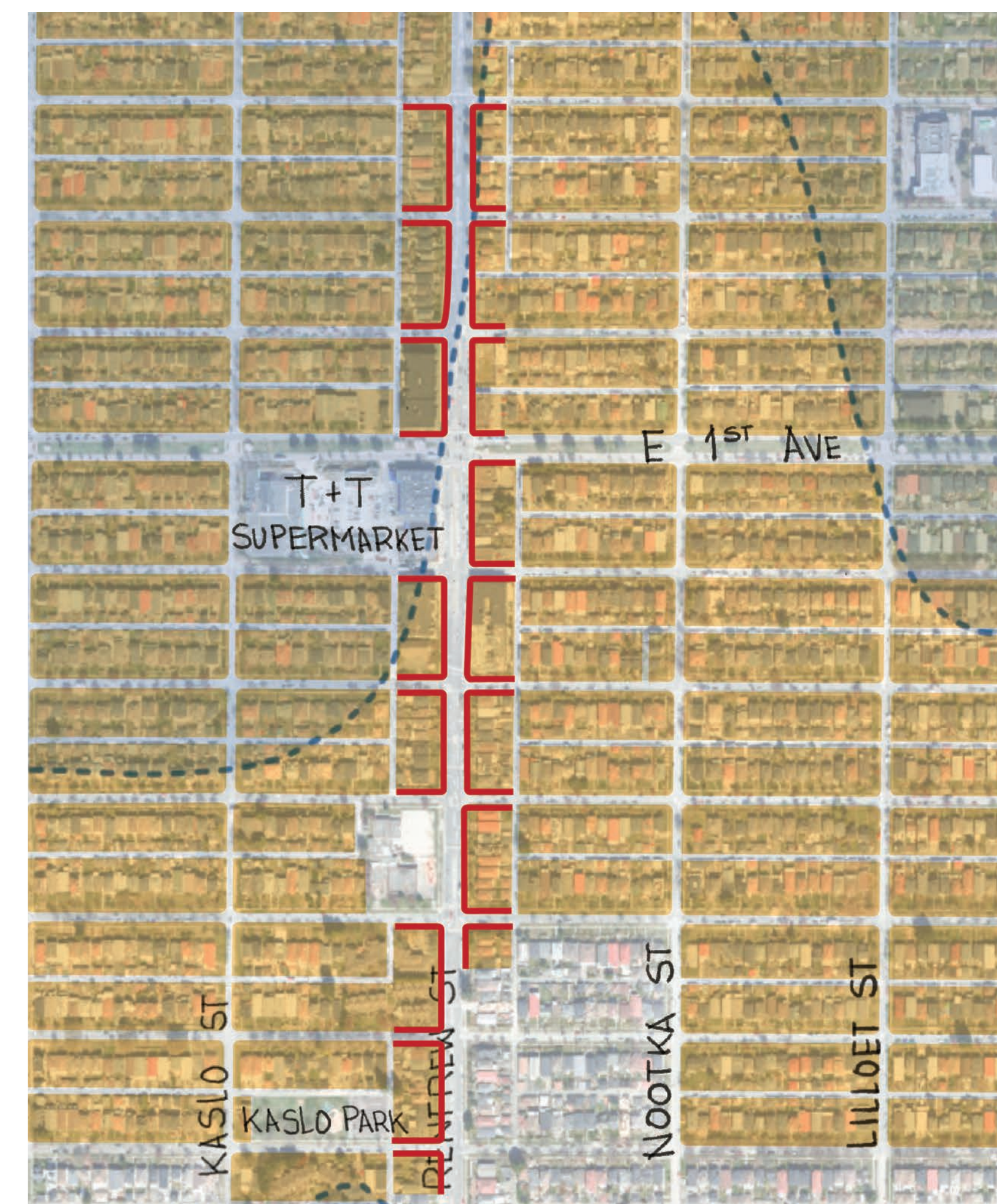
Tạo ra các khu dân cư hoàn chỉnh để hỗ trợ các trung tâm cộng đồng của chúng ta



Điểm nổi bật của Làng ở Đại lộ 1:

- Phát triển các tòa nhà hỗn hợp mới dọc theo Đường Renfrew với các chung cư hỗn hợp cho thuê theo giá thị trường cao 6 tầng, bao gồm 20% căn hộ cho thuê dưới giá thị trường.
- Các cơ hội gia cư mới trên các đường xung quanh Renfrew sẽ bao gồm kết hợp các lựa chọn nhà ở hỗn hợp, bao gồm các tòa nhà chung cư cho thuê theo giá thị trường cao 6 tầng, khu strata cao 4 tầng, nhà phố hoặc tòa nhà nhiều căn.
- Hỗ trợ người thuê nhà hiện tại thông qua Chính sách Tăng cường Bảo vệ và Tái định cư Người thuê nếu các bất động sản được tái phát triển.
- Cơ hội cho các cửa hàng và dịch vụ mới phục vụ người dân địa phương, giúp đáp ứng các nhu cầu hàng ngày dễ dàng hơn (ví dụ: cửa hàng tạp hóa hoặc hiệu thuốc, tiệm làm tóc/thẩm mỹ viện, quán cà phê, studio nghệ thuật, cửa hàng đồ ngụy hoặc nhà hàng).
- Đánh giá thêm về các cơ hội bổ sung không gian công viên mới hoặc mở rộng không gian công viên hiện có. Các cải tạo có thể thực hiện cho sân chơi tại các Công viên Clinton và Sunset.
- Biến Renfrew thành một con đường hoàn chỉnh với một làn đường được bảo vệ dành cho người đi xe đạp và các biển báo mới hoặc được nâng cấp.
- Tìm hiểu các cơ hội phân bổ lại không gian đường cho các quảng trường mới và không gian công cộng thân thiện với cư dân nhằm hỗ trợ việc tụ họp, tham gia các hoạt động xã hội, nghỉ ngơi và tổ chức các sự kiện trong các trung tâm cộng đồng.

Các Lựa chọn Nhà ở tại Làng ở 1st Avenue:



Chú Thích

- Tối đa 6 tầng
- Nhà đa lập
- Nước Ngâm Cao
- Công trình hỗn hợp

Nhà cộng đồng của Khu dân cư Frog Hollow:

Hỗ trợ việc cải tạo và mở rộng Nhà cộng đồng của Khu dân cư Frog Hollow được xác định là một ưu tiên của quy hoạch.

Những nỗ lực đổi mới trong tương lai phải được hỗ trợ thông qua các quy trình huy động vốn cho toàn thành phố và các nguồn tài trợ khác. Thành phố vẫn chưa xác định được nguồn tài trợ này cũng như chưa ấn định lịch trình đổi mới và mở rộng. Thành phố đang tiếp tục hướng tới một phương cách toàn thành phố để tài trợ cho các dự án cơ sở hạ tầng cộng đồng này.

Các Làng: 22nd Avenue tại Renfrew và Rupert

Tạo ra các khu dân cư hoàn chỉnh để hỗ trợ các trung tâm cộng đồng của chúng ta



Chú Thích

- Tối đa 6 tầng
- Nhà đa lập

Công trình hỗn hợp

Điểm nổi bật của Làng ở 22nd Avenue:

- Phát triển các tòa nhà hỗn hợp mới dọc theo 22nd Avenue, các đường Rupert St. và Renfrew St. với các căn hộ chung cư hỗn hợp cho thuê theo giá thị trường cao 6 tầng, bao gồm 20% căn hộ cho thuê dưới giá thị trường.
- Các khu vực xung quanh các tuyến đường chính sẽ bao gồm kết hợp các lựa chọn nhà ở hỗn hợp, bao gồm các tòa nhà chung cư cho thuê theo giá thị trường cao 6 tầng, khustrata cao 4 tầng, nhà phố hoặc tòa nhà nhiều căn.
- Hỗ trợ người thuê nhà hiện tại thông qua Chính sách Tăng cường Bảo vệ và Tái định cư Người thuê nếu các bất động sản được tái phát triển.
- Cơ hội cho các cửa hàng và dịch vụ mới phục vụ người dân địa phương, giúp đáp ứng các nhu cầu hàng ngày dễ dàng hơn (ví dụ: cửa hàng tạp hóa hoặc hiệu thuốc, tiệm làm tóc/thẩm mỹ viện, quán cà phê, studio nghệ thuật, cửa hàng đồ nội thất hoặc nhà hàng).
- Xây dựng một công viên phun nước mới để thay thế bể lội của Công viên Renfrew.
- Các cải thiện cho tuyến đường dọc theo 22nd Avenue bao gồm bố trí chỗ ngồi công cộng và sân hiên mới cũng như giữ lại các cây xanh hiện có trên đường phố. Cải thiện các kết nối thông qua Hành lang Cảnh quan Eastside Crosscut tại Nootka.
- Duy trì và nâng cấp các cụm công trình phi lợi nhuận phục vụ xã hội hiện có, giống như các cụm xung quanh Trung tâm Phúc hợp Y tế mới của Bệnh viện Trẻ em BC tại Kaslo và 21st Avenue.
- Tìm hiểu các cơ hội phân bổ lại không gian đường cho các quảng trường mới và không gian công cộng thân thiện với cư dân nhằm hỗ trợ việc tụ họp, tham gia các hoạt động xã hội, nghỉ ngơi và tổ chức các sự kiện trong các trung tâm cộng đồng.

Các Lựa chọn Nhà ở tại Làng ở 22nd Street:



Trung tâm Cộng đồng Renfrew Park:

Việc đổi mới và mở rộng Trung tâm Cộng đồng Renfrew Park được xác định là một ưu tiên trong Quy hoạch.

Những nỗ lực đổi mới trong tương lai phải được hỗ trợ thông qua các quy trình huy động vốn cho toàn thành phố và các nguồn tài trợ khác. Thành phố vẫn chưa xác định được nguồn tài trợ này cũng như chưa ấn định lịch trình đổi mới và mở rộng. Thành phố đang tiếp tục hướng tới một cách tiếp cận toàn thành phố để tài trợ cho các dự án cơ sở hạ tầng cộng đồng này.

Nhà ở Hỗn hợp bao gồm các Khu vực Nhà Nhiều căn

Bổ sung thêm các lựa chọn gia cư mới trên Khu vực Quy hoạch

Ngoài ra còn có các cơ hội gia cư mới cho các bất động sản bên ngoài Khu vực Nhà ga và các Làng.

Nhà ở hỗn hợp bao gồm chung cư thấp tầng (6 tầng đối với chung cư cho thuê và 4 tầng đối với khu strata), nhà phố và tòa nhà nhiều căn:

Những lựa chọn nhà ở hỗn hợp sẽ được cho phép xây dựng trong phạm vi vài phút đi bộ tính từ Khu vực Nhà ga và các Làng.

Điều này tạo ra nhiều cơ hội hơn cho người dân sống ở những nơi cách các cửa hàng, dịch vụ, tiện ích và phương tiện công cộng vài phút đi bộ.

Chính sách Tiếp cận Mặt trời: Giảm độ cao của các tòa nhà ở những địa điểm có thể tạo bóng đổ xuống công viên, sân chơi và sân trường.

Các tòa nhà nhiều căn hiện được phép xây dựng ở tất cả các khu vực của thành phố.

Những địa điểm này nằm xa hơn một chút so với các tiện ích được cung cấp tại các Khu vực Nhà ga và các Làng. Để bảo vệ cảnh quan công cộng tới North Shore và các khu vực nhạy cảm, một số địa điểm gần các tiện ích sẽ vẫn là tòa nhà nhiều căn.

Chú Thích

- Tối đa 6 tầng
- Nhà đa lập
- Nước Ngầm Cao
- Khu Vực Bảo Vệ Nước Ngầm
- Công trình hỗn hợp

Renfrew Ravine
Khu vực Nhạy
cảm. Hiện đang
được nghiên cứu.

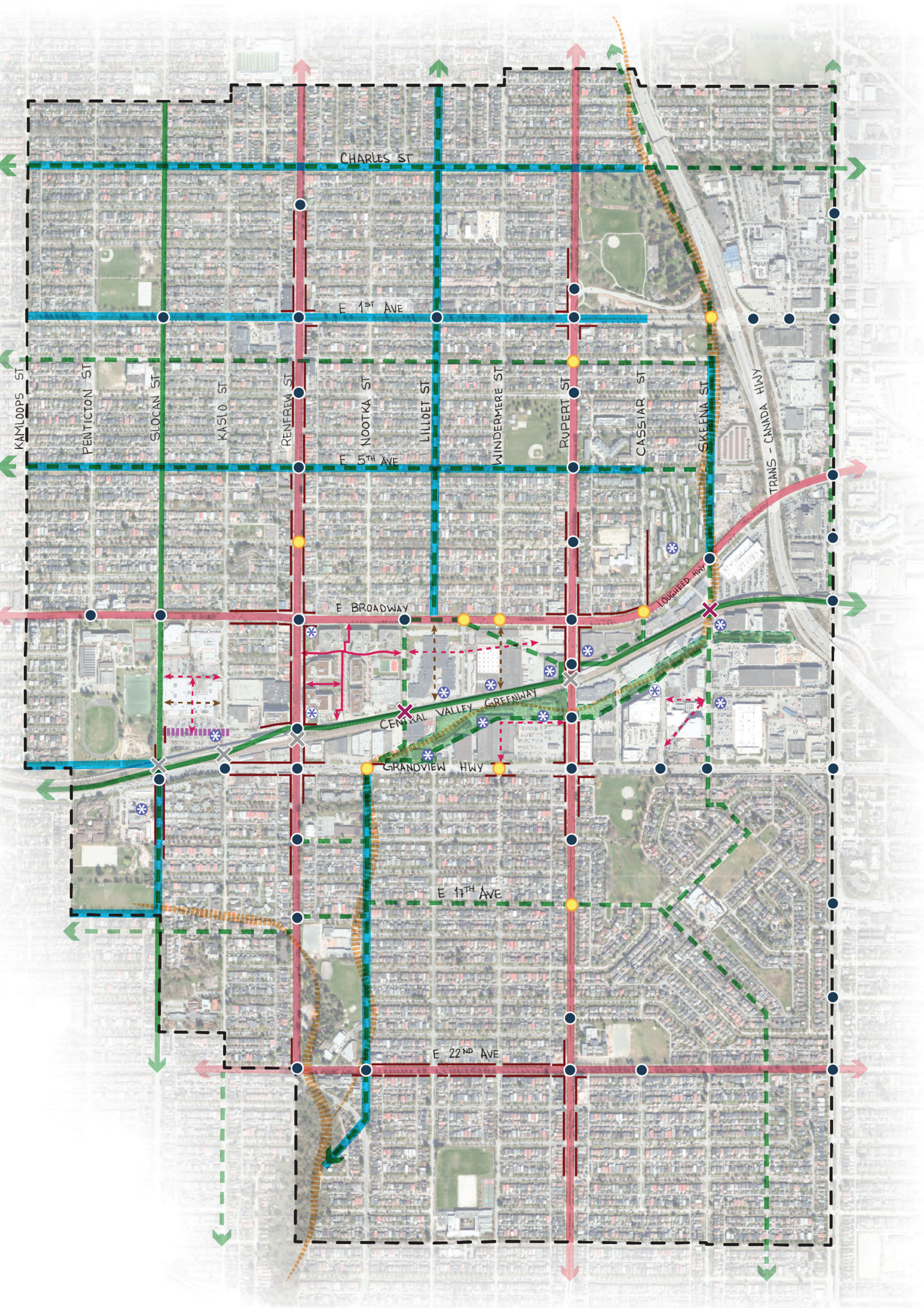
Các Loại Nhà ở Hỗn hợp



Dự thảo Cấu trúc Khu vực Công cộng

Tạo không gian sinh động cho đời sống của cư dân

Dự thảo Cấu trúc Khu vực Công cộng đã xác định các cơ hội để tăng cường các kết nối dành cho người đi bộ và đi xe đạp đến và xuyên qua khu dân cư, cải thiện độ an toàn, tăng khả năng tiếp cận thiên nhiên và cung cấp địa điểm để tụ họp, tổ chức kỷ niệm cũng như tiếp cận các tiện ích địa phương.



“Hành lang cảnh quan” là các hành lang chất lượng cao dành cho người đi bộ, đi xe lăn và đi xe đạp được thiết kế cho người dân thuộc mọi lứa tuổi và mọi khả năng. Người dân nên góp phần xây dựng một khu vực công cộng sôi động và bền vững hơn bằng cách cải thiện đường phố để phục vụ giao thông phi cơ giới, xây dựng địa điểm và sinh thái. Hành lang cảnh quan chủ yếu nằm trên các đường phố tại địa phương và bao gồm các tuyến đường trước đây được gọi là “lối đi dành cho xe đạp trên đường phố địa phương”.

“Đường phố Hoàn chỉnh” là phương pháp toàn diện với thiết kế đường phố trong đó xem xét sự tương tác giữa sử dụng đất, giao thông, thiết kế đô thị và không gian công cộng. Phương pháp thiết kế này phù hợp với bối cảnh địa phương, khả năng kết nối và độ tin cậy của mạng lưới giao thông rộng lớn hơn. Các Đường phố hoàn chỉnh cân nhắc nhu cầu của người dân thuộc mọi lứa tuổi với mọi khả năng đối với mọi phương thức đi lại.

“Hệ thống blue green” là mạng lưới các đường phố giống như công viên liên thông với nhau, quản lý nước và đất theo cách lấy cảm hứng từ thiên nhiên và được thiết kế để tái tạo các chức năng tự nhiên và hỗ trợ hệ sinh thái.

“Hành lang sinh thái” tạo ra một mạng lưới các không gian tự nhiên, hỗ trợ môi trường sống cho các loài chim và động vật hoang dã.

“Mặt tiền năng động”: Các tòa nhà mang lại cơ hội thương mại ở tầng trệt, bao gồm các cửa hàng và dịch vụ. Những không gian này sẽ có lối vào từ đường phố và có thể cung cấp các chức năng như sân hiên, khu trưng bày, mái che, và các tiện ích khác.

Chú Thích

- Mặt Tiền Tiềm Năng Năng Động
- Khu vực công cộng hiện tại
- Đường phố được điều chỉnh lại
- Khu vực công cộng tiềm năng trong tương lai
- Tính hiệu giao thông hiện tại
- Hành lang sinh thái (được điều chỉnh gần đúng)
- Trạm Xe Điện
- Tính hiệu giao thông tiềm năng
- Hành lang sinh thái (được điều chỉnh gần đúng)
- Hành lang xanh hiện tại với tương lai được nâng cấp
- Lối băng qua đường ray hiện tại
- Đường phố hoàn chỉnh được đề xuất
- Lối băng qua đường ray tiềm năng
- Hành lang xanh tương lai
- Lối băng qua giữa dây phố hiện tại
- Hệ thống cây xanh thoát nước
- Lối băng qua giữa dây phố ưu tiên trong tương lai
- Hành lang hệ thống cây xanh thoát nước
- Lối băng qua giữa dây phố thứ hai trong tương lai