

溫哥華計劃 的落實 2050



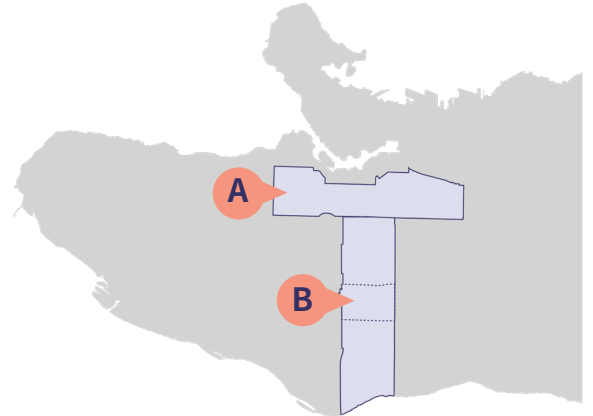
市政府发起的百老汇及甘比走廊计划 (Broadway and Cambie Corridor Plans) 项目的土地用途改变 (重新区划)

目录

概览.....	2
市政府发起的重新区划流程.....	3
新地区规划表.....	4
甘比走廊计划.....	5
百老汇计划.....	7
后续步骤.....	8

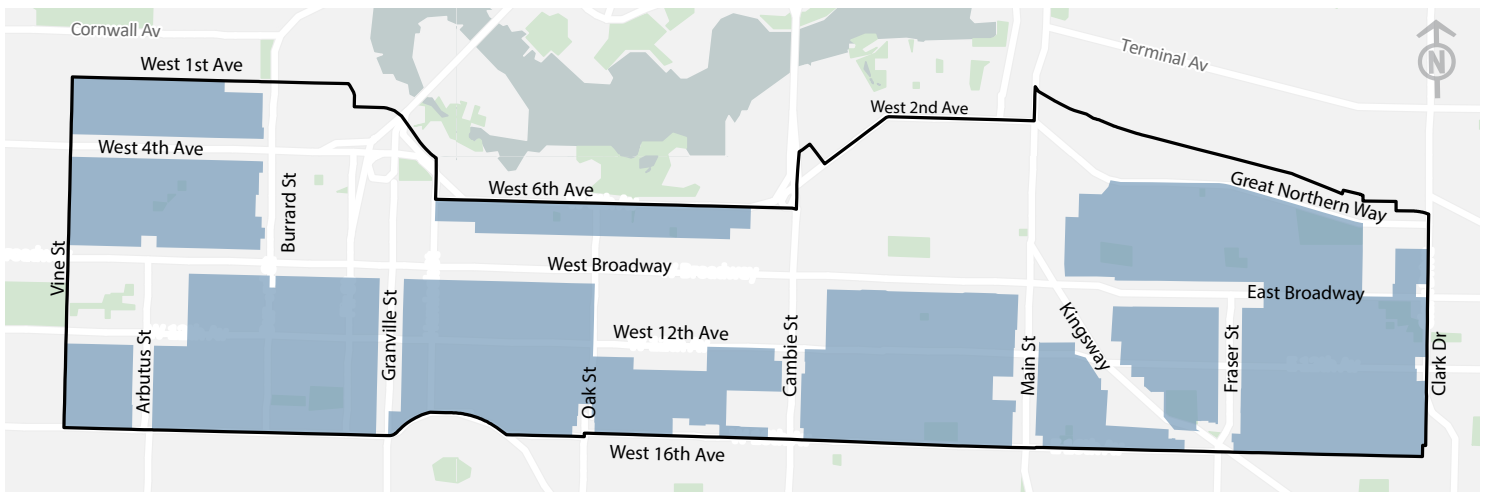
情况简述?

温哥华市政府现正提议进行土地用途改变,以实施市议会批准的政策。该提案是市政府发起的,针对百老汇及甘比走廊特定区域的重新区划,以实施新的低层建筑和高层建筑地区规划表。这些地区规划表将有助于适用规划区域的法规标准化,并简化开发审批流程。



市政府发起的重新区划区域

A 百老汇计划



*不提议公共公园、公立学校以及划分为CD-1的地点通过市政府发起的土地用途改变流程进行重新区划。

B 甘比走廊计划项目 (渥列治市镇中心)



图例

- 规划边界
- 市政府发起的重新区划区域

城市战略优先事项

提供靠近公共交通的新住房选择是市政府的首要优先事项。2023年出台的省级交通导向区域 (Transit-Oriented Areas, TOA) 立法进一步强化了这一点。此外,市议会2023-2026年的战略优先事项包括指导工作人员创建监管框架和流程,以支持在私人土地上有效提供住房和就业机会。

温哥华计划实施情况

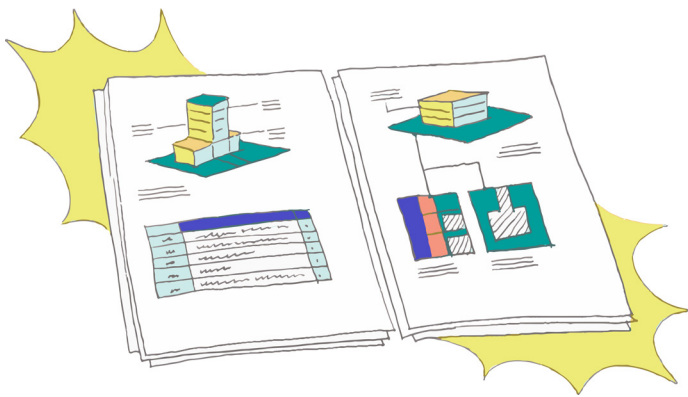
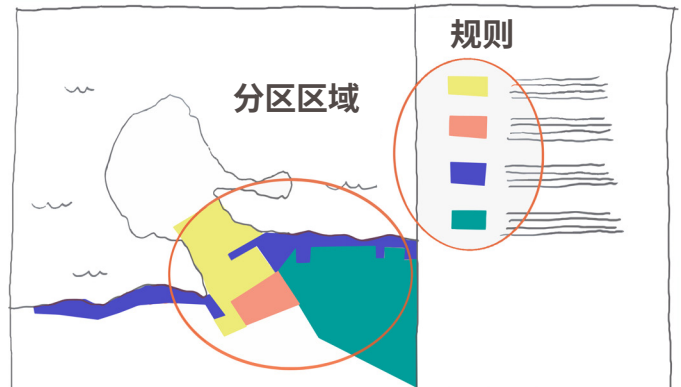
该项目是温哥华计划 (2022) 下实施的举措之一。根据该计划,市议会指导工作人员简化、明确和合并规划项目、政策及法规以改进开发审批流程。

什么是地区规划表？

温哥华市被划分为不同的分区区域。

分区及开发条例 (Z&D By-law) 规定了城市开发需要遵守的相关规则，包括用途 (例如住宅、商业等) 和物理形态 (例如高度)。

地区规划表是分区及开发条例中的部分内容，概述了特定分区的具体规则。



什么是市政府发起的重新区划？

重新区划是对分区及开发条例进行的法律变更，以允许替代类型的土地用途或建筑类型。这些变更通常由业主发起。

市政府发起的土地用途改变是市政府为了实施市议会批准的政策，对某个区域进行重新区划的过程。与其他重新区划一样，市政府发起的重新区划需要在公开听证会上获得市议会的批准。

尽管市政府发起的重新区划改变了根据分区规定可开发的建筑类型，但是业主仍需要提交开发许可申请才能开始开发流程。

市政府发起重新区划的好处是什么？

如果获批，这一举措将让业主不再需要针对每个单独的地点申请重新区划。取而代之的是，申请人可以直接进行开发许可申请，从而减少大约12-15个月的处理时间，并降低相关费用。

市政府发起的重新区划实施后的开发流程



***备注:** 在大多数情况下，提交开发许可申请时，市政府会通知周围的物业和其他社区团体，邀请他们对该提案提出意见。这些意见将在审核过程中被考虑。

市政府现提议将百老汇计划和甘比走廊计划中的特定区域重新划分至新的R3（低层建筑）和R5（高层建筑）地区规划表。每个地区规划表将包含不同的子区域，从而提供反映规划政策方向的多种开发选择。



R3将支持建设各种最高6层的低层公寓楼，包括适合较小地点的多拼屋和城市屋。



R5将支持建设包含出租屋和可负担的住房的大楼，并提供本地服务零售空间和托儿服务的选项。地区规划表还将为较小地点提供低层建筑选项，包括低层公寓楼、城市屋和多拼屋。

区域时间表将附有设计指南，提供关于建筑体量、景观设计、停车与装卸以及建筑形式和场地设计等方面的指导。

设计选择及灵活性

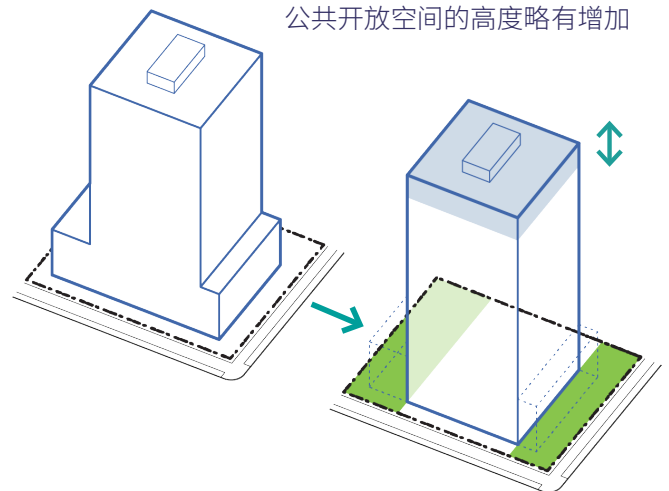
为了简化城市建筑规则，新的地区规划表将保持最大密度（容积率，FSR）不变，但将在最大建筑高度方面提供灵活性：

- 以适应更广泛的建筑形式和城市设计方案
- 以增加融入现场公共开放空间或景观的机会
- 以提供灵活性以应对不同的地块条件（例如倾斜的场地、较大地块合并等）

通常情况下，建筑高度超出计划的部分不会超过五层。限制建筑物对主要公共空间的阴影影响或维持公众视野的政策将继续适用。



公共开放空间的高度略有增加



甘比走廊计划 (2018) 为未来30年沿加拿大线 (Canada Line) 的发展和变化提供指导。

甘比计划实现了显著的发展, 并将在该走廊区域增加30,000多套新住宅。甘比计划的主要特点包括:

- 在渥列治市镇中心及靠近公共交通站点的区域引入更密集的住房和就业空间组合
- 为大型用地的未来开发提供指导方向, 并增加公寓楼和城市屋以提供更多的住房选择

甘比的哪些区域拟进行土地用途改变?

市政府正考虑发起的土地用途改变, 包括非主要干道上的高密度住宅区域, 以及 Heather Street 部分区域 (本地商业区), 如右侧图示。这些区域位于渥列治市镇中心, 作为一个区域级重要的城市中心, 它将发展成为一个集多种就业机会、零售、文化、公共空间及各类住房选择于一体的活动中心。

目前该区域允许何种建筑类型?

确定进行土地用途改变的区域目前是R1-1, 即该区域允许低密度住房选择, 包括独立屋、双拼屋和多拼屋 (最多6个单位)。

甘比计划

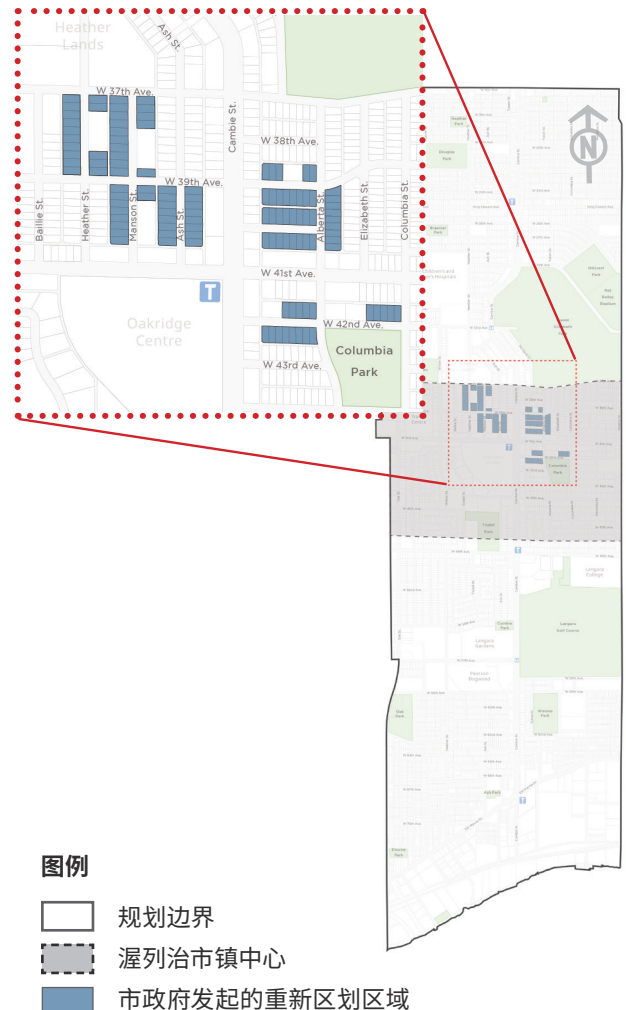
在甘比计划中, 这些地点可被考虑用于建造最高18层的建筑。有些区域已根据私人发起的重新区划进行了调整, 这些区域不包括在拟议的市府发起的甘比区域重新区划计划中 (请参见地图)。

交通导向区域政策 (Transit-Oriented Area Policy) (新的省级立法法规)

区域内许多地块也可以根据温哥华的交通导向区域 (TOA) 土地用途改变政策进行重新区划, 该政策执行省级立法, 允许在快速交通站附近设定最低高度和密度。该政策允许在Oakridge-41st Avenue天车站200米范围内建造最高20层的建筑物, 建筑密度可达最高5.5容积率 (FSR)。

甘比走廊计划内的规划区域:

非主要干道高密度住宅
以及 Heather Street 部分区域 (本地商业区)



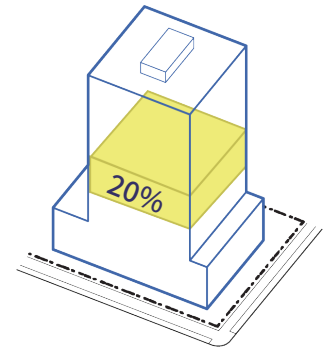
新的地区规划表与甘比走廊计划相比如何？

新的地区规划表将有助于实现甘比计划的主要目标，包括在住宅街道上提供靠近就业空间、公共交通和便利设施的可负担住房。与甘比计划中的政策类似，新的分区将纳入低密度开发选项。这可能包括独立屋、后巷屋、多拼屋、城市屋和低层公寓。

新的地区时间表总体上与计划一致，但进行了更新以符合省级立法，并实施温哥华计划的指导方向，以简化城市建设规则。主要变化包括：

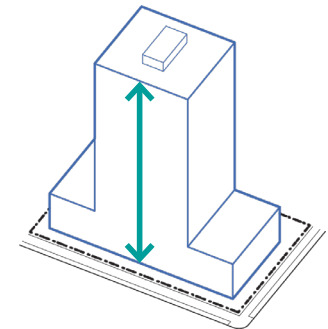
住房与托儿服务

- 为了提高社会住房的可行性和交付度，带有社会住房选择的分契住房的社会住房要求将从30%（在甘比计划中）更新至20%
- 与甘比计划一致，对于包含可直接移交给市政府的托儿服务的场地，还将提供额外的激励措施



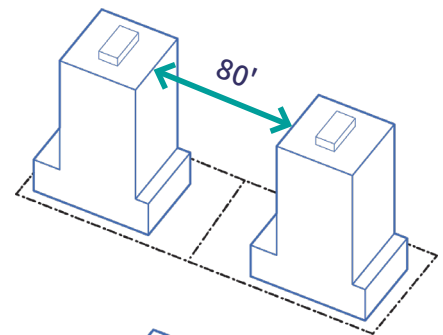
大楼高度

- 通常的大楼高度约为20至22层，高于甘比计划中的15至18层——并提供更大的灵活性，以简化规定并适应不同的场地条件。新分区所允许的最大高度为26层



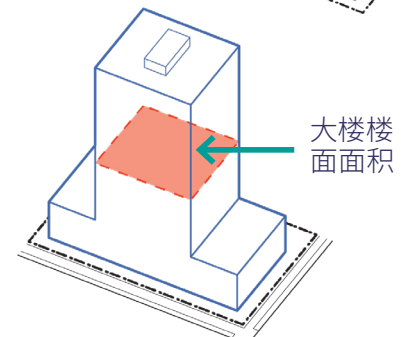
大楼间距和限制

- 与新的城市政策和实践方式一致，大楼间距将从甘比计划中的90英尺略微缩减至80英尺
- 大楼的数量将通过场地大小和间距要求来调整，大多数街区最多可有两座大楼，长街区可有三座大楼（而甘比计划中每个街区最多可有两座大楼）

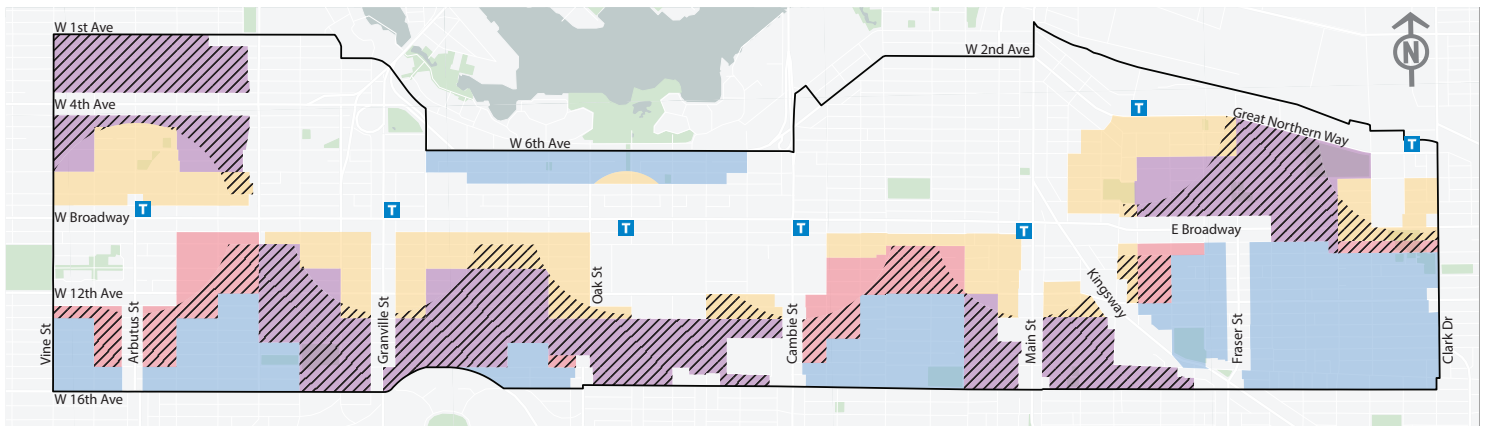


大楼楼面面积

- 与新的城市政策和实践方式一致，最大楼面面积将从甘比计划中的6500平方英尺调整为5500至7200平方英尺（具体取决于场地条件）




百老汇计划 (2022) 是针对从Vine Street到Clark Drive、1st Avenue到16th Avenue区域的综合性规划。该30年规划重点关注在基斯兰奴 (Kitsilano)、锦绣区 (Fairview) 和快乐山 (Mount Pleasant) 部分地区, 围绕新的百老汇地铁发展新的住房、就业机会和便利设施。作为该计划实施的一部分, 市政府拟对几个住宅区进行分区调整。拟议的分区修改草案与市议会批准的百老汇计划中的土地用途和建筑形式政策一致。



适用这些修改的现有分区包括RM-3、RM-4、FM-1、R1-1、RT-2、RT-5、RT-6、RT-7和RT-8。拟议草案中允许的开发选项概述如下, 与上方地图中的颜色相对应。

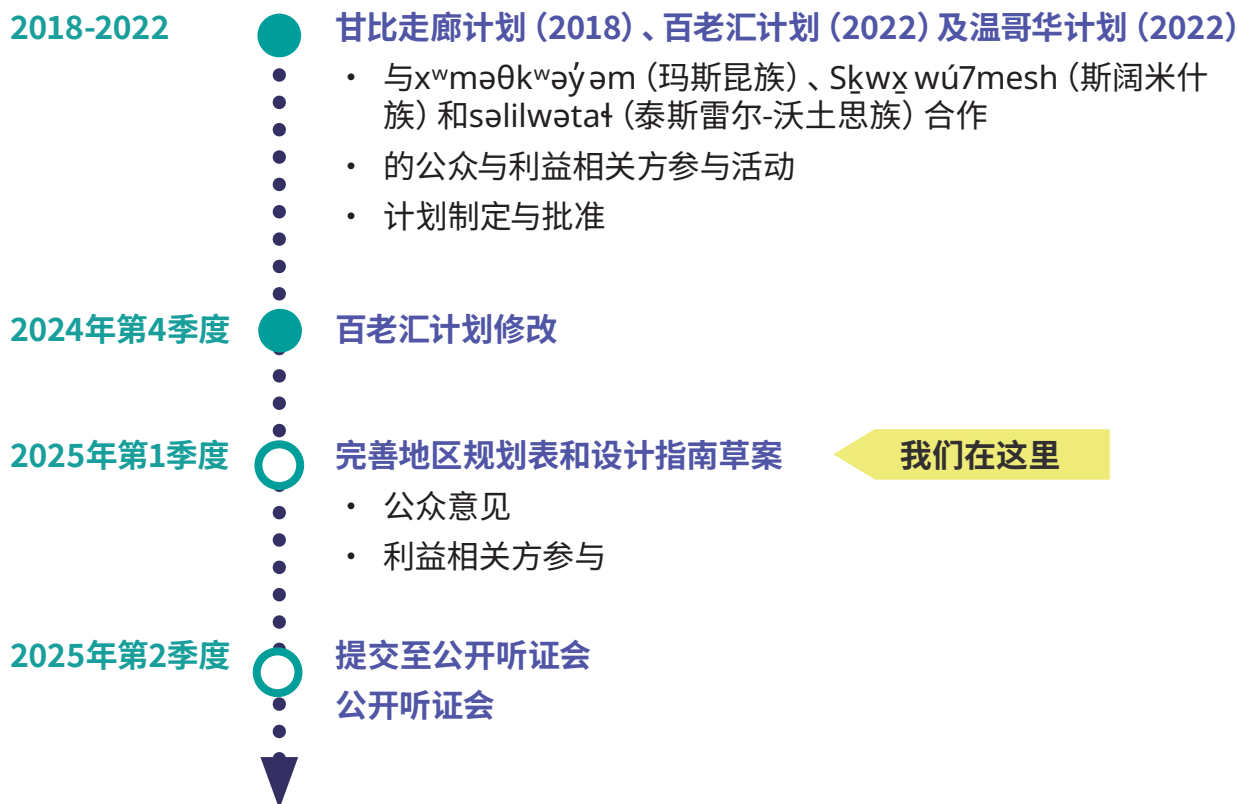
有关政策规定的完整详情, 请参阅百老汇计划。

	高度	密度	住房性质
低层住宅	6层	2.4 - 3.0 FSR (根据地块大小和场地条件而定)	租赁住宅
高层住宅	18层 ¹	5.5 FSR ²	租赁住宅, 其中20%为低于市场价格的保障性租赁住房
高层住宅	20层 ¹	6.0 - 6.5 FSR ² (取决于住房性质)	租赁住宅, 其中20%为低于市场租金的保障性租赁, 或者分契住宅, 其中20%为交钥匙社会住房
高层住宅	12 - 20层 ¹	6.5 FSR ²	租赁住宅, 其中20%为低于市场价格的保障性租赁住房
	在阴影区域, 所有高层开发项目需通过特定场地的重新区划程序。这种方式将使市政府能够在实施大楼限制的区域, 规范每个街区或街区一侧的大楼数量。		






附加说明:

1. 地区规划表将允许建筑高度灵活调整, 最高可达26层, 以适应不同的场地条件。在更大的场地上, 可能可以建造更高的建筑 (最高可达26层)。但是, 大多数项目将在上述高度限制下达到FSR上限。
2. 对于包含为当地社区服务的商业用途的项目, 将允许适度增加密度 (最高为0.3 FSR)。
3. 分契住宅仅限于没有现有专门出租住房的场地。
4. 在所有区域, 分区规划中将包括低密度开发选项。这可能包括独立屋、后巷屋、多拼屋、城市屋和低层公寓。
5. 不提议公共公园、公立学校以及划分为CD-1的地点通过市政府发起的土地用途改变流程进行重新区划。
6. 百老汇计划中针对公园、公立学校和村区商业大街的太阳能政策将继续适用。

时间线



如何提供反馈

-  访问我们的网站: www.shapeyourcity.ca/zoning-changes-broadway-cambie-plans
-  提交您的意见
-  提问
-  查找公开听证会的日期及详情
-  电邮: zoningbroadwaycambie@vancouver.ca