Thực hiện Chiến lược Nhà ở

 TỜ THÔNG TIN

Chiến lược Nhà ở & Đặc điểm Cộng đồng là gì?

Wyndham đã xây dựng Chiến lược Nhà ở và Đặc điểm Cộng đồng vào năm 2015 sau khi tham khảo rộng rãi với các bên hưởng lợi và cộng đồng.

Mục đích của Chiến lược này là rà soát lại nhu cầu và các vấn đề nhà ở của Hội đồng Thành phố, cung cấp tầm nhìn về nhà ở tại Wyndham và cung cấp cơ sở đáp ứng nhu cầu nhà ở trong tương lai.

Hội đồng Thành phố đã thông qua Chiến lược này vào tháng 8 năm 2015.

Những yếu tố chính và tầm nhìn của trong Chiến lược này đảm bảo rằng nhà ở:

* Đáp ứng các nhu cầu hiện tại và tương lai của người dân;
* Cung cấp đa dạng các loại nhà ở;
* Giải quyết vấn đề bền vững môi trường;
* Giải quyết vấn đề khả năng chi trả và nhu cầu nhà ở đặc biệt;
* Khuyến khích phát triển nhà ở mật độ trung bình và cao, đó là những khu vực nằm trong khoảng cách đi bộ đến mạng lưới giao thông công cộng và các trung tâm hoạt động;
* Góp phần vào đặc tính cộng đồng ưa thích; và
* Nâng cao tinh thần giá trị cộng đồng và ý thức mạnh mẽ về bản sắc của Wyndham.

Chiến lược này cũng được chuẩn bị nhằm cung cấp giải trình chiến lược cho việc áp dụng các khu dân cư mới, được đưa vào Chương trình Quy hoạch Victoria (Victorian Planning Schemes) vào năm 2013.

Khu dân cư mới là gì?

Vào năm 2013, Chính phủ Victoria đã đưa ra khái niệm ba 'khu dân cư mới' để làm rõ hơn loại hình phát triển được kỳ vọng tại một khu vực dân cư. Các Hội đồng Thành phố được yêu cầu triển khai việc phân khu vực trong địa phận Thành phố của mình dựa trên các chiến lược và chính sách về nhà ở và đặc tính cộng đồng hiện có.

Ba khu vực dân cư mới là:

* **Khu vực Tăng trưởng Dân cư** cho phép tăng trưởng nhà ở mới và tăng mật độ dân cư tại các khu vực gần các trung tâm hoạt động, trạm xe lửa và các khu vực khác thích hợp để gia tăng các hoạt động nhà ở.
* **Khu vực Dân cư Thông thường** sẽ tuân thủ và gìn giữ đặc tính đô thị, đồng thời cho phép tăng trưởng nhà ở và mật độ trung bình tại hầu hết các khu vực dân cư nơi có tốc độ tăng trưởng nhà ở và mật độ vừa phải, phù hợp với đặc tính cộng đồng hiện có.
* **Khu vực Dân cư Cộng đồng** hạn chế tăng trưởng nhà ở tại các khu vực có đặc tính cộng đồng hoặc tầm quan trọng về di sản, hoặc hạn chế về cơ sở hạ tầng.

Tại thời điểm đó Hội đồng Thành phố Wyndham không có chiến lược phù hợp, nên đã ngay lập tức soạn thảo Chiến lược Nhà ở và Đặc tính Cộng đồng (Neighbourhood Character Strategy) để cung cấp hướng dẫn phù hợp nhằm áp dụng đúng việc phân khu.

Vào năm 2014, Chính phủ Tiểu bang đã áp dụng Khu vực Nhà ở Thông thường cho hầu hết các khu đất dân cư ở Wyndham.

Các khu vực mới được áp dụng tại Wyndham như thế nào?

Chiến lược này tạo khuôn khổ áp dụng cho ba khu vực mới dựa trên ‘khu vực thay đổi', những địa điểm phù hợp cho các mức độ thay đổi khác nhau. Có ba 'khu vực thay đổi' chính được xác định tại Wyndham.

Ba khu vực thay đổi tương quan với ba khu vực mới là:

* **Khu vực Thay đổi Đáng kể** ở những địa điểm lý tưởng cho việc phát triển mới và có ít hạn chế, và sẽ được phân lại thành **Khu vực Tăng trưởng Dân cư.**
* **Khu vực Thay đổi Dần** là những khu vực thích hợp để tăng trưởng vừa phải và sẽ được phân lại thành **Khu vực Dân cư Thông thường**.
* **Khu vực Hạn chế Thay đổi** là những khu vực không phù hợp để phát triển vì có những hạn chế như di sản, đặc tính hay hạn chế về cơ sở hạ tầng và sẽ được phân lại thành **Khu vực Dân cư Cộng đồng**.

Việc quy hoạch khu vực có tác động ra sao?

Mỗi khu vực là một biện pháp kiểm soát quy hoạch cho phép Hội đồng Thành phố xác định việc sử dụng và phát triển đất đai phù hợp. Toàn bộ đất đai đều nằm trong quy hoạch khu vực.

Một khu vực quy định việc sử dụng được phép hoặc không được phép, và khi nào thì cần giấy phép quy hoạch. Một số hình thức sử dụng đất thậm chí còn bị cấm. Ngoài ra, một số hình thức khai thác (ví dụ: xây dựng các tòa nhà hoặc công trình) trong khu vực đó có thể cũng cần giấy phép.

Phụ lục là gì?

Phụ lục được dùng để xác định nhu cầu, hoàn cảnh và yêu cầu tại một địa phương cụ thể.

Hội đồng Thành phố đã soạn thảo các phụ lục cho các khu vực khác nhau tại Wyndham. Chúng bao gồm những yêu cầu thiết kế cụ thể về việc khai thác đất ở như: khoảng trống bắt buộc, yêu cầu về cảnh quan, diện tích đất trống, nơi lộ thiên và chiều cao hàng rào phía trước.

Trên trực tuyến có sẵn bản dự thảo Phụ lục cùng với những Tờ Thông tin về những thay đổi quan trọng tại mỗi khu vực.

Có phải toàn bộ đất đai ở Wyndham đang được phân vùng lại?

Không phải toàn bộ đất đai ở Wyndham đều đang được phân vùng lại.

Một số khu vực tại Wyndham đã có kiểm soát quy hoạch chi tiết nên không thích hợp để phân vùng lại. Những thay đổi khác trong Chương trình Quy hoạch (Tuyên bố Chiến lược Thành phố và Chính sách Địa phương) vẫn sẽ được áp dụng khi xem xét việc khai thác mới tại những khu vực này.

Diện tích đất không bị phân vùng lại bao gồm:

* Khu vực Williams Landing mà hiện nay đang được phân vùng là Khu vực Ưu tiên Phát triển
* Những khu vực đô thị trong tương lai theo Quy hoạch Cấu trúc Khu vực đã được quy hoạch thành Khu vực Tăng trưởng Đô thị
* Khu vực Wyndham Harbour, được quy hoạch thành Khu vực Sử dụng Đặc biệt

Nhà của tôi bị ảnh hưởng ra sao?

Quý vị có thể kiểm tra xem nhà của mình bị ảnh hưởng ra sao bằng cách truy cập trang bản đồ tương tác MyWyndham tại http://wyndev.com.au/mywyndham/.

Hãy tìm kiếm bất cứ địa chỉ nào tại Wyndham và quý vị sẽ biết được những thông tin sau đây khi bấm nút thông tin bất động sản:

* Khu vực quy hoạch hiện tại
* Khu vực Thay đổi Nhà ở
* Khu vực Đặc tính Yêu thích
* Khu vực quy hoạch dự kiến

Khu vực Thay đổi Nhà ở là gì?

Khu vực Thay đổi Nhà ở dùng để nói về những khu vực cần hướng dẫn hoặc, trong một số trường hợp, không khuyến khích tăng trưởng nhà ở (xây mới).

Chiến lược Nhà ở và Đặc tính Cộng đồng đã xây dựng tiêu chí cho từng Khu vực Thay đổi và đề xuất những thuộc tính của từng Khu vực Thay đổi.

Khu vực Đặc tính Yêu thích là gì?

Khu vực Đặc tính Yêu thích dùng để đề ra những đặc tính mà Hội đồng Thành phố mong muốn cho khu vực đó trong tương lai.

Chiến lược Nhà ở và Đặc tính Cộng đồng đã rà soát lại toàn bộ đất ở tại Wyndham và xác định các khu vực đặc tính, dựa trên các đặc điểm của một khu vực như sau:

* Kiểu dáng đường phố
* Thiết kế nhà ở
* Hệ thực vật tại những không gian công cộng hoặc tư nhân
* Khoảng trống giữa các khu nhà

Tuyên bố Đặc tính Yêu thích sẽ được dùng để xác định xem những khai thác nào phù hợp và đảm bảo chúng đóng góp vào tầm nhìn về nhà ở tại Wyndham. Chúng cũng được dùng để nhập vào bản đề xuất chi tiết khu vực dân cư mới.

Vì sao nhà của tôi lại ở trong 2 khu vực thay đổi?

Một số ngôi nhà được thể hiện nằm trong hai khu vực thay đổi. Điều này xảy ra vì hai lý do:

1. Việc lập ranh giới trong Chiến lược không theo các ranh giới từng nhà riêng lẻ, và các khu vực thay đổi được lập ranh giới bằng cách sử dụng bán kính đi bộ 400 mét hoặc 800 mét. Ranh giới các khu vực thay đổi đôi khi cắt ngang qua một số ngôi nhà; và
2. Một số sai biệt xảy ra khi một ngôi nhà rõ ràng nằm trong một khu vực thay đổi, nhưng lại được thể hiện tiếp giáp với một khu vực thay đổi. Đây là một sai biệt trong lập bản đồ.

\* Tham khảo các bản đồ trong Chiến lược để nắm rõ hơn.

Quan trọng là Hội đồng Thành phố chỉ chọn một (1) khu quy hoạch cho mỗi ngôi nhà. Nếu có từ hai khu vực thay đổi trở lên được áp dụng, Hội đồng Thành phố đã quyết định sẽ áp dụng khu vực thay đổi nổi trội hơn (tính theo tối thiểu 50% mặt tiền ngôi nhà đó).

Tôi nộp đề xuất như thế nào?

Hội đồng Thành phố đang thu thập ý kiến cộng đồng về bản dự thảo kiểm soát cho đến **ngày 17 tháng 3 năm 2017**.

Quý vị có thể dễ dàng nộp đề xuất theo một trong những cách sau:

* Nộp trực tuyến [www.wyndham.vic.gov.au/housing](http://www.wyndham.vic.gov.au/housing)
* Gửi email đến housing@wyndham.vic.gov.au
* Gửi thư đến **Housing Strategy** PO Box 197, Werribee, Vic 3030

Quý vị hãy nhớ ghi tên, địa chỉ bưu điện, thông tin liên lạc của quý vị cũng như địa chỉ ngôi nhà đang bị phân vùng lại (nếu có).

Điều gì xảy ra tiếp theo?

Sau khi ngừng tiếp nhận đề xuất, Hội đồng Thành phố sẽ dành thời gian xem xét các đề xuất và có thể liên lạc với quý vị để thảo luận về đề xuất của quý vị, tiếp thu thêm ý kiến hoặc làm rõ vấn đề. Bản dự thảo kiểm soát Chương trình Quy hoạch có thể được thay đổi để giải quyết các vấn đề được nêu trong đề xuất.

Sau khi bản dự thảo kiểm soát Chương trình Quy hoạch được hoàn thiện, theo quy trình sửa đổi quy hoạch chính thức, Hội đồng Thành phố sẽ phải xem xét các chốt kiểm soát được sửa đổi.

Quy trình Sửa đổi Chương trình Quy hoạch được thực hiện theo nhiều giai đoạn khác nhau, bao gồm:

* Soạn thảo và công bố (sẽ có thêm tham khảo ý kiến)
* Xem xét các đề xuất (sẽ hoàn thiện thêm các chốt kiểm soát)
* Nếu có yêu cầu, sẽ có một Hội đồng độc lập rà soát các sửa đổi và đề xuất
* Thông qua sửa đổi, có thể thay đổi thêm
* Phê chuẩn sửa đổi cuối cùng và đưa vào trong Chương trình Quy hoạch

Tất cả những người đã nộp đề xuất đều sẽ được mời tham gia trong các bước tiếp theo.

Làm thế nào để tôi tìm hiểu thêm?

Để biết thêm thông tin, hãy truy cập [www.wyndham.vic.gov.au/housing](http://www.wyndham.vic.gov.au/housing) hoặc tham dự một buổi Thảo luận Thông tin (ngày giờ có sẵn trên trực tuyến).

Liên lạc với chúng tôi

Nếu quý vị vẫn cần thêm thông tin liên quan đến vấn đề trên, vui lòng liên lạc với Hội đồng Thành phố số (03) 8734 5493 hoặc email housing@wyndham.vic.gov.au.