

اطلاعات پیش‌زمینه

دولت بریتیش کلمبیا قانون جدیدی در حوزه مسکن تصویب کرده است که تغییرات عمده‌ای در نحوه برنامه‌ریزی و حمایت کوکیتلام از رشد ایجاد می‌کند. این شامل قوانین جدید برای توسعه در اطراف اسکای‌ترین (SkyTrain) است که به‌عنوان مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل شناخته می‌شوند. برای رسیدگی به این قوانین جدید، استفاده از زمین و سیاست‌ها در برنامه رسمی جامعه (OCP) و مقررات در آیین‌نامه منطقه‌بندی از طریق پروژه به‌روزرسانی مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل اصلاح خواهند شد.

پرسش‌های متداول

مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل استانی چیستند؟

استان مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل را در فاصله 800 متری از ایستگاه‌های حمل‌ونقل تعیین کرده است. هر هشت ایستگاه اسکای‌ترین (SkyTrain) در یا نزدیک کوکیتلام به‌عنوان ایستگاه‌های حمل‌ونقل تعیین شده‌اند:

- ایستگاه بریید (Braid Station)
- ایستگاه بورکویتلام (Burquitlam Station)
- ایستگاه مرکزی کوکیتلام (Coquitlam Central Station)
- ایستگاه اینلت سنتر (Inlet Centre Station)
- ایستگاه لافارژ لیک – داگلاس (Lafarge Lake – Douglas Station)
- ایستگاه لینکلن (Lincoln Station)
- ایستگاه لوگهید تاون سنتر (Lougheed Town Centre Station)
- ایستگاه مودی سنتر (Moody Centre Station)

قوانین استانی چه الزاماتی برای شهر تعیین کرده‌اند؟

- تعیین مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل در اطراف ایستگاه‌های فهرست‌شده بالا از طریق آیین‌نامه (تکمیل‌شده)
- حذف الزامات حداقل پارکینگ مسکونی، به‌جز پارکینگ برای افراد دارای معلولیت، در داخل این مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل (تکمیل‌شده)
- برای املاکی که در داخل مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل برای استفاده مسکونی منطقه‌بندی شده‌اند، حداقل ارتفاع ساختمان و تراکم زیر را مجاز کنند:

حداقل ارتفاعی که شهر باید مجاز کند	حداقل تراکمی که شهر باید مجاز کند (*FAR)	فاصله از ایستگاه اسکای‌ترین	رده
20 طبقه	5.0	200 متر یا کمتر	1
12 طبقه	4.0	200-400 متر	2
8 طبقه	3.0	400-800 متر	3

*نسبت سطح زیربنا (FAR) معیاری برای سنجش تراکم است که از طریق مقایسه مساحت زیربنای ساختمان با مساحت زمینی که روی آن قرار دارد، محاسبه می‌شود.

این نوع توسعه چه تفاوتی با تراکم‌های موجود در اطراف حمل‌ونقل در کوکیتلام دارد؟

کوکیتلام بیش از 10 سال است که یک استراتژی توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل داشته است. این استراتژی به دنبال حمایت از تراکم بالاتر در اطراف حمل‌ونقل سریع، ایجاد محیط‌های دوستدار عابران پیاده و ارائه ترکیبی از کاربری‌های زمین (مانند خرده‌فروشی، مسکونی، پارک‌ها) بوده است تا افراد بتوانند در نزدیکی خدمات حمل‌ونقل باکیفیت زندگی، کار و تفریح کنند.

در بسیاری از نقاط، طرح‌های موجود کوکیتلام پیش‌تر تراکم‌هایی برابر یا بیشتر از آنچه قوانین استانی الزامی کرده‌اند را مجاز می‌دانند، در حالی که در برخی مناطق دیگر، تراکم‌ها باید افزایش یابند. به‌عنوان مثال، مناطقی که قبلاً برای تاون‌هاوس، خانه‌های تک‌خانواده‌ای یا مسکن‌های کوچک‌مقیاس (مانند تریپلکس یا فورپلکس) در نظر گرفته شده بودند، اکنون اجازه آپارتمان‌سازی خواهند داشت.

تفاوت بین مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل برنامه‌ریزی‌شده و برنامه‌ریزی‌نشده چیست؟

در مناطق بورکویتلم-لوگهید و مرکز شهر، توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل نقش مهمی در شکل‌گیری رشد کوکیتلام داشته است. توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل، مسکن، مشاغل، فروشگاه‌ها، خدمات و امکانات را در نزدیکی خدمات حمل‌ونقل باکیفیت و فراوان مانند اسکای‌ترین متمرکز می‌کند. شهر تمرکز خود را ابتدا بر مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل که با مناطقی که قبلاً برای رشد در مرکز شهر و بورکویتلم-لوگهید برنامه‌ریزی شده‌اند همپوشانی دارند ("مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل برنامه‌ریزی‌شده") قرار خواهد داد. "مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل برنامه‌ریزی‌نشده" باقی‌مانده پس از اتمام این کار مورد توجه قرار خواهند گرفت. **برای مشاهده نقشه مراحل پروژه و مناطق مطالعه، به صفحه 4 مراجعه کنید.**

چه زمانی برنامه رسمی جامعه و آیین‌نامه منطقه‌بندی برای انعکاس حداقل تراکم‌های مجاز در مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل به‌روزرسانی خواهند شد؟

شهر در حال اولویت‌بندی مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل برنامه‌ریزی‌شده است. (برای توضیحات درباره مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل برنامه‌ریزی‌شده و برنامه‌ریزی‌نشده، به بالا مراجعه کنید.) این کار به‌همراه به‌روزرسانی‌های عمده ابزارهای تأمین مالی توسعه و مشوق‌های اجازه و همچنین بررسی مناطق خاص مانند مناطق "حاشیه‌ای" و کریدورهای کامو لیک (Como Lake) و آستین (Austin) در حال انجام است. انتظار می‌رود این کار تا ژوئن 2025 تکمیل شود.

پس از اتمام این پروژه، شهر به مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل برنامه‌ریزی‌نشده باقی‌مانده رسیدگی خواهد کرد.

آیا شهر اختیار دارد املاک و/یا محله‌هایی نزدیک به ایستگاه‌های اسکای‌ترین را از مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل مستثنی کند؟

خیر، در کوکیتلام هر زمینی که برای کاربری مسکونی یا ترکیبی در فاصله 800 متری از یک ایستگاه اسکای‌ترین منطقه‌بندی شده باشد، باید به‌عنوان منطقه مبتنی بر حمل‌ونقل تعیین شود. با این حال، چندین قانون فدرال یا استانی نیز ممکن است اعمال شوند که می‌توانند این الزامات را لغو یا محدود کنند:

- منطقه حفاظت کشاورزی (ALR)
- مقررات منطقه‌بندی فرودگاه تحت قانون هوانوردی
- اراضی تحت مالکیت فدرال
- مناطق سیلابی، مناطق پرخطر، مناطق حفاظت شده و دیگر مناطق حساس محیط‌زیستی
- اشیاء و سایت‌های تاریخی با وضعیت یا توافق‌نامه احیا

علاوه بر این، برنامه رسمی جامعه شهر همچنان کاربری آینده مناسب زمین را تعیین می‌کند. به‌عنوان مثال، شهر ممکن است درخواست ساخت مسکن در زمینی که برنامه رسمی جامعه آن را برای کاربری غیرمسکونی (مانند اشتغال یا پارک‌های آینده) تعیین کرده است، رد کند.

آیا شهر منطقه‌بندی تمام املاک موجود در مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل را تغییر خواهد داد (به‌عنوان مثال، "پیش‌منطقه‌بندی")؟

شهر ملزم به «پیش‌منطقه‌بندی» املاک برای اجرای الزامات این قانون نیست. با این حال، برخی املاک در مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل ممکن است به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم تحت تأثیر سایر ابتکارات استانی در حوزه مسکن منطقه‌بندی مجدد یا پیش‌منطقه‌بندی شوند.

ملک من در نزدیکی مرز یک منطقه مبتنی بر حمل‌ونقل قرار دارد. آیا امکان تنظیم مرز برای اضافه یا حذف کردن ملک من وجود دارد؟

موقعیت و مرزهای دقیق مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل در مقررات استانی مشخص شده‌اند. الزامات قانونی برای تراکم‌ها و ارتفاعات خاص، همچنین حذف حداقل پارکینگ‌های مسکونی فقط برای املاک داخل این مناطق اعمال می‌شود. با این حال، شهر در حال استفاده از این فرصت برای برنامه‌ریزی املاک اطراف، معروف به "حاشیه‌ها"، در برخی مکان‌ها به‌طور همزمان با اجرای مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل است. برای مشاهده نقشه مراحل پروژه و مناطق مطالعه، به صفحه 4 مراجعه کنید.

آیا می‌توانم با ترکیب املاکی در داخل و خارج از مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل یک مجموعه تشکیل دهم؟

در حال حاضر، حداقل تراکم‌ها، ارتفاع‌ها و حذف حداقل پارکینگ‌های مسکونی برای مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل که توسط استان مشخص شده‌اند، به املاکی که در این مناطق قرار ندارند اعمال نمی‌شود، حتی اگر با املاکی که در این مناطق قرار دارند ترکیب شوند. مرزهای مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل بر اساس خطوط ملک، همان‌طور که در 7 دسامبر 2023 ثبت شده‌اند، تعیین شده‌اند.

آیا الزامات برای مسکن چندواحدی کوچک‌مقیاس در مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل اعمال می‌شود؟

شهر ملزم نیست مسکن چندواحدی کوچک‌مقیاس (3 تا 4 واحد در هر قطعه) را در املاک داخل مناطق مبتنی بر حمل‌ونقل مجاز کند؛ با این حال، تغییرات در منطقه‌بندی فعلی ممکن است به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم تحت تأثیر اجرای مسکن چندواحدی کوچک‌مقیاس رخ دهد.

