



Giới thiệu về dự án

Thành phố của chúng ta đang tăng trưởng và thay đổi. Để đối phó với sự thay đổi này, chúng tôi đang chuẩn bị ba sách lược mới làm kim chỉ nam cho việc phát triển khu dân cư của Brimbank trong tương lai. Tổng hợp *Sách lược Nhà ở (Housing Strategy)*, *Sách lược Đặc điểm Khu lân cận (Neighbourhood Character Strategy)* và *Khuôn khổ Phát triển Khu dân cư (Residential Development Framework)* của Brimbank (Dự án) sẽ cho chúng ta phương hướng phát triển khu dân cư mới về mặt địa điểm và bằng cách nào khắp Brimbank, trong 20 năm tới.

Mục tiêu của chúng tôi là nhằm đảm bảo tính đa dạng của các khu lân cận và sự cung cấp nhà ở của Brimbank sẽ đem lại lợi ích cho mọi người.

Trong giai đoạn đầu của quá trình giao tiếp với cộng đồng, chúng tôi sẽ thu thập thông tin để tìm hiểu người dân đánh giá cao điều gì về khu lân cận và họ sẽ cần loại nhà ở nào trong tương lai.

Để làm được điều này, chúng tôi cần hiểu đặc điểm khu lân cận của những khu dân cư ở Brimbank hiện tại.

Các yếu tố then chốt tạo nên đặc điểm khu lân cận gồm có:

- *Chiều cao* – các tòa nhà cao bao nhiêu, hay tòa nhà có bao nhiêu tầng. Chiều cao các tòa nhà ảnh hưởng đến cái nhìn và cảm nhận về đường phố và khu lân cận.
- *Không gian xung quanh các tòa nhà* – khoảng cách từ các tòa nhà và nhà tới đường lộ, và từ các đường ranh giới bên và phía sau bất động sản. Khoảng cách xung quanh các tòa nhà ảnh hưởng đến cái nhìn của đường phố.
- *Cây cối và phong cảnh* – cái nhìn của các khu vườn, đồng cỏ, cây cối, cây cảnh và bụi rậm. Điều này bao gồm cây cối ở khu vườn sân trước, hai bên nhà và sân sau, cũng như cây cối trên đường phố và cây trồng trên bãi cỏ bên lề đường.
- *Hình dạng* – các tòa nhà trông như thế nào trên đường phố. Kiểu kiến trúc của các tòa nhà, thời kỳ xây cất và kích cỡ của nó đều ảnh hưởng đến sự cảm nhận về một khu vực.
- *Vật liệu và màu sắc* – loại chất liệu được dùng trên đường phố là gì. Vật liệu có thể là gạch hay ván che, có thể là hỗn hợp các vật liệu được dùng hay cả con đường có thể dùng cùng loại vật liệu. Màu sắc cũng ảnh hưởng đến sự cảm nhận về con đường.
- *Kiểu mái nhà* – Góc của mái nhà (bằng phẳng hay độ dốc), vật liệu và màu sắc của mái nhà được xây đều góp phần tạo nên cái nhìn của con đường.



- *Bãi đậu xe* – ga ra, nhà để xe và lối xe vào được đặt ở đâu và thiết kế của nó đều ảnh hưởng đến cảnh quang đường phố. Lối xe vào có thể nằm dọc một bên ngôi nhà, ga ra nằm phía sau nhà, hoặc nhà để xe mở rộng có thể là phổ biến.
- *Hàng rào phía trước* – kiểu và chiều cao của hàng rào phía trước ảnh hưởng đến sự cảm nhận về con đường. Hàng rào có thể cao và rắn chắc, hay thấp và mở rộng. Chúng có thể được xây bằng thép, cây hay gạch. Trên một số con đường có thể không có hàng rào phía trước nhà.
- *Quang cảnh* – có thể nhìn thấy những gì xung quanh và từ khu lân cận. Địa hình đất có thể ảnh hưởng điều này.
- *Bố trí đường phố* – kiểu cách các con đường và nhà khối được bố trí thế nào. Đôi khi đường phố được bố trí thẳng dọc và theo kiểu khung lưới, một số con đường có thể uốn cong và lượn khúc, hay thành ngõ cụt.

Hiện tại chúng tôi đang tham quan, xem xét và thu thập thông tin liên quan đến tất cả các khu dân cư của Brimbank để nhận ra đặc điểm hiện tại của khu lân cận.

Sau khi hoàn tất việc này, một sách lược về đặc điểm khu lân cận sẽ đặt ra phương hướng cho chúng tôi và một là tôn trọng đặc điểm hiện thời hay là khuyến khích sự thay đổi, tùy thuộc vào các nguyện vọng phát triển nhà ở là gì.

Sách lược Nhà ở sẽ đặt ra các nguyện vọng phát triển nhà ở, bao gồm các vị trí được ưu tiên cho sự phát triển.

Những gì dự án không thực hiện

Đúng với các quy định nghiêm ngặt thiết lập bởi Chính phủ Tiểu bang, Hội đồng Thành phố không thể nghiêm cấm mật độ xây dựng trong các khu dân cư, ngoại trừ các trường hợp ngoại lệ. Lý do là vì Chính phủ Tiểu bang đã ra chỉ thị là tất cả các khu dân cư phải ủng hộ và cho phép sự gia tăng nhà ở. Do đó, dự án này sẽ không hạn chế sự phát triển nhà ở hay mật độ xây dựng – thay vì vậy, nó sẽ nghiên cứu và đề xuất các phương án quản lý phát triển nhà ở để đáp ứng các nhu cầu của cộng đồng hiện tại và về sau.

Không có đề xuất thay đổi cho các khu thương mại, hay chính sách qui hoạch đối với Trung tâm Hoạt động Chính của St Albans hay Trung tâm Hoạt động Thành phố của Sunshine.

Dự án này sẽ không đánh giá tầm quan trọng của đặc điểm di sản của những nơi di sản ở Brimbank. Những nơi có tính quan trọng về di sản được nhận ra và bảo vệ qua việc áp dụng chương trình Bảo vệ Di sản (Heritage Overlay) – đây là một chương trình khác biệt với đặc điểm khu lân cận.



Quý vị có thể cung cấp ý kiến phản hồi bằng cách:

- dùng công cụ ánh xạ xã hội ở trang Ý kiến của quý vị (Your Say): [Housing and Neighbourhood Character Strategies | Your Say Brimbank](#)
- hoàn thành một khảo sát ở trang Ý kiến của quý vị (Your Say): [Housing and Neighbourhood Character Strategies | Your Say Brimbank](#)

Nếu cần sự giúp đỡ sử dụng công cụ ánh xạ xã hội, hay hoàn thành khảo sát hãy liên lạc chúng tôi sử dụng các chi tiết ở cuối trang này.

FAQ - Các câu hỏi thường gặp

Ý kiến phản hồi của tôi sẽ được sử dụng như thế nào?

Ý kiến phản hồi của quý vị sẽ giúp chúng tôi hiểu trong tương lai chúng ta cần nhu cầu nhà ở nào và địa điểm nào là tốt nhất.

Ý kiến phản hồi của quý vị còn giúp chúng tôi hiểu được những gì độc đáo và được đánh giá cao về các khu lân cận của Brimbank. Điều này sẽ giúp chúng tôi nhận biết các khu lân cận cần thay đổi như thế nào qua thời gian.

Lịch sử dự án

Vào năm 2019, chúng tôi đã thực hiện nghiên cứu đặc điểm khu lân cận của tất cả các khu dân cư ở Brimbank. Việc này bao gồm tìm nghe ý kiến phản hồi từ cộng đồng qua một số các buổi tham khảo ý kiến.

Do chính sách quy hoạch của Chính phủ Tiểu bang có một số thay đổi, Hội đồng Thành phố cần tiến hành thêm công việc để đặc điểm của khu lân cận và các chính sách về nhà ở của chúng tôi tương ứng với các chỉ thị mới của Chính phủ Tiểu bang. Điều này có nghĩa là chúng tôi đã phải xem xét lại và cập nhật Sách lược Nhà ở hiện thời – *Nhà và Nhà ở 2014 (Home and Housed 2014)*, cùng lúc chúng tôi phát triển Sách lược Đặc điểm Khu Lân cận.

Quá trình phân tích phần nền được bắt đầu cho các sách lược này vào năm 2020/21, điều này bao gồm sự phân tích nhân khẩu học và nhu cầu nhà ở cho sách lược nhà ở mới và một cuộc xem xét tỉ mỉ bản dự thảo Nghiên cứu 2019 với các chỉ thị của Chính phủ Tiểu bang. Một bản báo cáo trình bày chi tiết về sự tiến triển và phân tích nền được nộp vào và xác nhận bởi Hội đồng Thành phố vào tháng 8, 2021.

Quý vị có thể đọc báo cáo về tiến triển và phân tích nền tại đây: [Housing Strategy Review and Update - 17 August 2021 Council Report](#)

Vì sao cần chuẩn bị Sách lược Nhà ở?

Với sự tăng trưởng của Brimbank chúng tôi muốn đảm bảo thành phố có đúng loại và đúng số lượng nhà ở cho cộng đồng hiện nay và trong tương lai.

Chúng ta cũng cần đảm bảo là nhà ở mới được xây ở những nơi tiện cho việc mua sắm, sử dụng phương tiện giao thông và các dịch vụ, và không khuyến khích xây nhà ở những nơi có vấn đề lo ngại về môi trường hay sức khỏe và sự an toàn.



Vì sao cần chuẩn bị Sách lược Đặc điểm Khu lân cận?

Nhà mới cần được thiết kế sao cho phù hợp với đặc điểm khu lân cận hiện thời của một khu vực hoặc chúng ta muốn thấy có sự thay đổi nào đối với đặc điểm khu lân cận hiện thời của một khu vực, nhà mới cần hỗ trợ đặc điểm khu lân cận mới và ưu tiên hơn.

Bản dự thảo Nghiên cứu 2019 nhận ra 39 vùng đặc điểm khu lân cận khắp thành phố. 39 vùng đặc điểm này cần được xem xét lại và điều chỉnh để chúng ta hiểu được điều gì đã thay đổi kể từ những lần đánh giá ban đầu vào năm 2019, và các điểm khác biệt và giống nhau giữa các vùng này, điều gì được đánh giá cao và điều gì là độc nhất.

Vì sao cần chuẩn bị Khuôn khổ Phát triển Khu dân cư?

Khuôn khổ Phát triển Khu dân cư là kết quả đầu ra sau cùng của dự án. Khuôn khổ lấy chính sách từ Sách lược Nhà ở và Sách lược Đặc điểm Khu lân cận về số lượng, loại và kiểu mẫu nhà mới và vạch ra một loạt các 'vùng thay đổi' về nhà ở khắp nơi trong thành phố.

Bằng cách giúp chúng tôi hiểu quý vị đánh giá cao điều gì về đặc điểm khu lân cận và quý vị muốn nó thay đổi thế nào trong tương lai, quý vị có thể định hình tương lai của các khu lân cận trong Brimbank.

Những thay đổi nào đang được đề xuất?

Chúng tôi đang triển khai các chính sách và qui hoạch mới và chúng sẽ chỉ đạo cho việc nên xây nhà ở đâu, xây loại nhà nào ở một khu vực và cách phát triển đất đai chú ý đến đặc điểm hiện tại của khu vực đó hay đặc điểm được ưu tiên hơn của nó.

Ngay bây giờ, chúng tôi chỉ thu thập thông tin và không có đề xuất thay đổi các luật lệ về cách phát triển đất đai.

Sau khi nghe được ý kiến của cộng đồng, chúng tôi sẽ bắt đầu soạn thảo chính sách nhà ở và đặc điểm khu lân cận mới. Chúng tôi cũng sẽ tiến hành thêm cuộc tham khảo ý kiến cộng đồng để thử các bản dự thảo chính sách này và thông báo về các thay đổi trong tương lai của Chương trình Qui hoạch.

Các câu hỏi & trả lời khác:

Sách lược Nhà ở là gì?

Sách lược Nhà ở là một kế hoạch dài hạn của Hội đồng Thành phố để quản lý vấn đề phát triển nhà ở trong tương lai nhằm đáp ứng các nhu cầu liên tục của cộng đồng. Sách lược Nhà ở nhận ra các địa điểm để phát triển khu dân cư mới và dự án phát triển nên được quản lý như thế nào để có thể bảo vệ các yếu tố quan trọng của khu lân cận và được tính đến, như được nhận ra trong Sách lược Đặc điểm Khu lân cận. Sách lược Nhà ở cung cấp một tầm nhìn xa chiến lược và là nền tảng của chính sách qui hoạch trong Chương trình Qui hoạch của Brimbank. Sách lược Nhà ở hiện tại của Hội đồng Thành phố – *Nhà và Nhà ở 2014* đã phục vụ chúng ta trong việc này trong tám năm qua.



Chính phủ Tiểu bang quy định rằng Hội đồng Thành phố có một Sách lược Nhà ở hiện thời thi hành những điều sau đây:

- Đảm bảo ở khắp nơi trong thành phố có nhiều cơ hội về nhà ở khác nhau để đáp ứng với các nhu cầu của kế hoạch dân số.
- Trình bày các sách lược và cơ cấu thực thi để hỗ trợ các nhu cầu kế hoạch dân số và hộ gia đình.
- Nhận ra các nhu cầu nhà ở của dân số tương lai là ở đâu và sẽ được đáp ứng như thế nào khắp thành phố.
- Nhận ra các địa điểm thích hợp cho sự phát triển nhà ở bao gồm những nơi gần dịch vụ, công ăn việc làm, phương tiện giao thông công cộng và các trung tâm sinh hoạt, và các vùng chiến lược phát triển.

Một đầu vào then chốt của Sách lược Nhà ở là Sách lược Đặc điểm Khu lân cận mà nó nhận định rõ điểm gì cho thấy sự khác biệt giữa các khu lân cận và chỉ đạo cách khai triển sách lược trong tương lai.

Sách lược Đặc điểm Khu lân cận là gì?

Sách lược Đặc điểm Khu lân cận cần:

- Nhận ra tính quan trọng tương đối của mỗi khu lân cận.
- Tính đến cả các lĩnh vực công cũng như tư.
- Cung cấp chỉ thị có chiến lược cho đặc điểm khu lân cận để chỉ đạo cho sự phát triển trong tương lai qua các sự công bố về đặc điểm khu lân cận ưu tiên hoặc các mục tiêu của đặc điểm khu lân cận.
- Tạo thành cơ sở cho mọi sự thay đổi trong Chương trình Qui hoạch, chẳng hạn như các chính sách hay mục tiêu của đặc điểm khu lân cận hay các danh mục khu dân cư.

Khuôn khổ Phát triển Khu dân cư là gì?

Khuôn khổ Phát triển Khu dân cư là một kế hoạch cho thấy mức độ kế hoạch cho sự thay đổi về nhà ở khắp thành phố.

Khuôn khổ Phát triển Khu dân cư hiện tại của chúng tôi nằm trong Điều 21.07 của Chương trình Qui hoạch của Brimbank và ủng hộ sự phát triển nhà ở được đặt tại:

- Khu Dân cư Lân cận (Neighbourhood Residential Zone), cho mật độ xây dựng thấp
- Khu Dân cư Chung (General Residential Zone), cho mật độ xây dựng cao hơn; và
- Khu Phát triển Dân cư (Residential Growth Zone) và Các Trung tâm Sinh hoạt (Activity Centres), cho mật độ dân cư cao.

Hiện nay, Khuôn khổ Phát triển Khu dân cư này cần được tái xét và cập nhật để có liên quan đến tương lai, và tính đến các kế hoạch dân số mới, các thay đổi về nhân khẩu học và các nguyện vọng hiện tại của cộng đồng.

Khuôn khổ Phát triển Khu dân cư mới của chúng tôi cũng cần phải cân đối các mục tiêu của Sách lược Nhà ở và Sách lược Đặc điểm Khu lân cận để có thể cung cấp một sự định hướng rõ rệt về các địa điểm phát triển.



Chương trình Qui hoạch của Brimbank là gì?

Chương trình Qui hoạch của Brimbank là một khuôn khổ pháp định cung cấp sự hướng dẫn về cách mà các quyết định liên quan đến việc sử dụng và phát triển đất đai có thể được đưa ra. Tất cả đất đai ở Brimbank đều nằm dưới Chương trình Qui hoạch.

Có sẵn tại đây: <https://www.brimbank.vic.gov.au/building-and-planning/strategic-planning-and-development/brimbank-planning-scheme>

Những ngày quan trọng

Giai đoạn Dự án	Ngày
Công việc hậu trường, nghiên cứu và kế hoạch dự án	2021 - hiện tại
Quá trình tham khảo bắt đầu	17 Tháng 10 2022
Quá trình tham khảo kết thúc	28 Tháng 11 2022
Xem xét các ý kiến phản hồi của cộng đồng, nghiên cứu thêm và phát triển các dự thảo về sách lược và các dự thảo chính sách qui hoạch.	Tháng 12 2022 – giữa-2023
Báo cáo cho Hội đồng Thành phố	Từ giữa-cuối 2023
Tham khảo ý kiến về các dự thảo sách lược và kiểm soát dự thảo qui hoạch.	Cuối 2023 – đầu 2024
Bản dự thảo sau cùng được trình cho Hội đồng Thành phố để được sự ủng hộ cho sự chuẩn bị và đưa ra một Chương trình Qui hoạch được chỉnh sửa của Brimbank	Đầu – giữa-2024
Tùy thuộc vào sự ủng hộ của Hội đồng Thành phố, Chương trình Qui hoạch được Chính sửa bắt đầu	Giữa-2024

Cần thêm thông tin?

Nếu muốn có thêm thông tin về dự án này, quý vị có thể liên lạc:

Sarah Jepsen-Meek, Nhân viên Qui hoạch Chiến lược 9249 4000
sarahjm@brimbank.vic.gov.au

Đơn vị Qui hoạch chiến lược (Strategic Planning Unit) –
strategicplanning@brimbank.vic.gov.au

Hãy ghé văn phòng chúng tôi:

Brimbank Community and Civic Centre
301 Hampshire Rd
Sunshine

Giờ mở cửa: Thứ Hai- thứ Sáu: 8.45g sáng - 5g chiều

Để được giúp đỡ thêm về dịch thuật, xin hãy liên lạc Dịch vụ Thông dịch và Phiên dịch Quốc gia (National Translating and Interpreting Service - TIS) qua số 131 450.