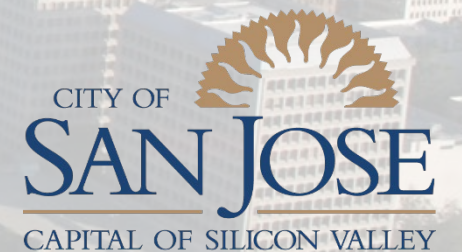


Nhà Ở Phải Chăng tại các Địa Điểm Sử Dụng Tập Thể

Cuộc Họp Cộng Đồng - Ngày 19 tháng Tám, 2021

Brent Carvalho, Quản Lý Dự Án, Người Lập Kế Hoạch



*Planning, Building and
Code Enforcement*



Chương Trình Nghị Sự

- 6:05 chiều. Giới Thiệu
- 6:10 chiều. Tổng Quan và Thông Tin Cơ Bản về Dự Án
- 6:30 chiều. Thảo Luận Tự Do
- 7:45 chiều. Tổng Kết

Nhà ở phải chăng là...

Nhà ở mà một hộ gia đình có thể chi trả, trong khi vẫn còn tiền cho những nhu cầu thiết yếu khác như thực phẩm, phương tiện đi lại và chăm sóc sức khỏe. Điều đó có nghĩa rằng những gì được coi là "phải chăng" phụ thuộc vào thu nhập của một hộ gia đình

Hạng Mục Thu Nhập	Thu Nhập Tối Đa	Giá Thuê Trung Bình	Thu Nhập Tối Đa	Giá Thuê Trung Bình
		1 Phòng Ngủ	2 Phòng Ngủ	
Thu Nhập Cực Thấp (30% AMI)	\$37.900	\$849	\$42.650	\$955
Thu Nhập Rất Thấp (50% AMI)	\$63.200	\$1.416	\$71.100	\$1.592
Thu Nhập Thấp (80% AMI)	\$89.750	\$2.266	\$100.950	\$2.548
Thu Nhập Vừa Phải (100% AMI)	\$113.300	\$2.832	\$127.450	\$3.185
Thu Nhập Vừa Phải (120% AMI)	\$135.900	\$3.399	\$152.900	\$3.822



Di dời là gì? Ảnh hưởng đến ai nhiều nhất?



Các Định Nghĩa

Di dời là khi một hộ gia đình phải dọn ra khỏi nhà vì những lý do ngoài tầm kiểm soát của họ.

Chỉnh trang đô thị là khi một khu vực trước đây không được đầu tư trở nên thay đổi thông qua đầu tư bất động sản và những cư dân mới có thu nhập cao hơn chuyển đến. Chỉnh trang đô thị thường gắn liền với sự di dời.



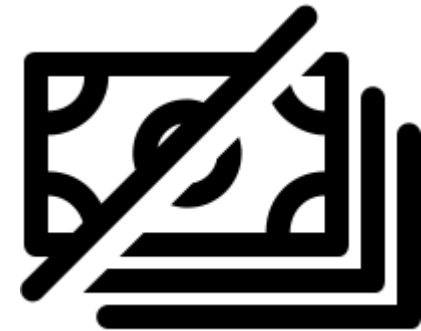
Di dời gây tác động tiêu cực



Giáo dục



Tiếp cận cơ hội



Tài Chính Gia Đình



Sức Khỏe Tinh Thần



Phân tách



Người cao tuổi



3 P: Tạo (Production), Giữ Gìn (Preservation), Bảo Vệ (Protection)

1. Tạo nhà ở phải chẳng mới

2. Giữ Gìn các ngôi nhà phải chẳng hiện có, và

3. Bảo Vệ cư dân trong các khu vực đang thay đổi nhanh chóng.



Các Chiến Lược Đang Diễn Ra

Tạo nhà ở phải chăng mới

- Thông qua Sắc Lệnh về Nhà Ở Hòa Nhập
- Thiết lập mục tiêu tạo 10.000 ngôi nhà phải chăng mới trong 5 năm
- Dự Luật E đã được thông qua, một nguồn tài trợ mới để phát triển và bảo tồn nhà ở phải chăng



Các Chiến Lược Đang Diễn Ra

Giữ gìn nhà ở phải chăng hiện có:

- Thông qua các tiêu chuẩn về bảo hiểm nhà ở phải chăng cho các hợp đồng thuê mặt bằng dài hạn với đất thuộc sở hữu của Thành Phố hoặc Quận
- Tài trợ có giới hạn cho việc chủ động Tăng Cường Thực Thi Luật trong các khu vực của Dự Án Hy Vọng



Các Chiến Lược Đang Diễn Ra

Bảo vệ cư dân trong các khu dân cư đang thay đổi nhanh chóng:

- Cập nhật Sắc Lệnh Cho Thuê Căn Hộ
- Thiết lập Sắc Lệnh Bảo Vệ Người Thuê Nhà
- Thiết lập Sắc Lệnh về Đạo Luật Ellis
- Thiết lập Sắc Lệnh Thanh Toán Bình Đẳng về Nhà Ở





“Tôi đến đây vì tôi là một công nhân và tôi tin rằng mọi người đều có quyền có nhà ở và với tư cách là công nhân, chúng tôi có quyền cho thành phố biết những gì chúng tôi cần, muốn và xứng đáng.”

“San José là thành phố của chúng tôi—tôi đã học trường công ở đây, làm việc ở đây và muốn các con gái của tôi cũng lớn lên và sống ở đây, mặc dù Los Baños có thể có giá cả phải chăng hơn.”



Mục Tiêu Dự Án

- Sửa đổi Kế Hoạch Chung và Sắc Lệnh Quy Hoạch Đất Đai để cho phép phát triển Nhà Ở Phải Chăng bị hạn chế 100% trên đất được chỉ định là đất Công/Bán Công, nếu địa điểm đó được chiếm lĩnh cho Mục Đích Sử Dụng Tập Thể và đáp ứng các tiêu chí cụ thể khác.
- Thêm hoặc cập nhật các định nghĩa liên quan đến việc sử dụng Tập Thể
- Các chỉnh sửa nhỏ khác để phù hợp và rõ ràng
- [Liên Kết đến Bản Đồ Kế Hoạch Chung](#)



Kế Hoạch Chung

- Hình Dung San José 2040, Kế Hoạch Chung hiện tại được thông qua vào năm 2011
- Thiết lập cho sự phát triển, xác định vị trí, thời điểm và cách thức diễn ra phát triển

Sắc Lệnh Quy Hoạch Đất Đai

- Sắc Lệnh Quy Hoạch Đất Đai Gốc được thông qua vào năm 1929 và được sửa đổi theo thời gian
- Đặt các tiêu chuẩn phát triển như chiều cao và khoảng lùi của tòa nhà

Nhà Ở Phải Chăng Bị Hạn Chế 100% Trên Chứng Thư

- Điều này đề cập đến các địa điểm mà chứng thư của tài sản có những câu yêu cầu tất cả các đơn vị nhà ở phải được bán hoặc cho thuê ở các mức giá phải chăng cụ thể trong một khoảng thời gian cụ thể. Mức giá phải chăng được quy định bởi tiểu bang hoặc nguồn tài trợ.



Sử Dụng Tập Thể

- Đây là việc sử dụng đất mà mọi người có thể cùng tụ tập vì một mục đích chung.
- Ví dụ về việc sử dụng tập thể là nơi thờ tự, câu lạc bộ tư nhân hoặc nhà nghỉ và nhà hát.

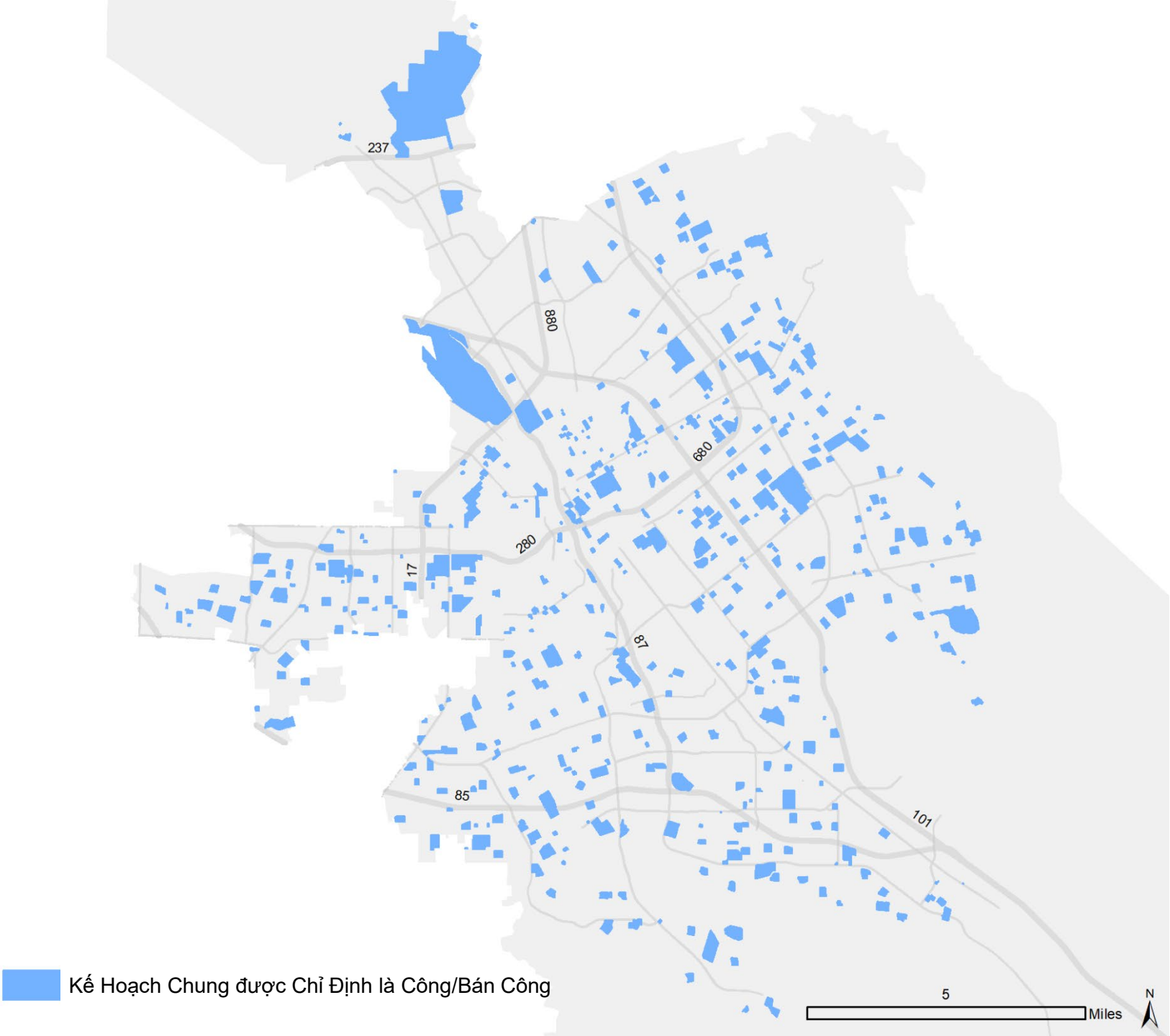
Công/Bán Công (PQP)

- Đây là chỉ định sử dụng đất trong [Kế Hoạch Chung Hình Dạng San José 2040](#). Các địa điểm theo chỉ định này chủ yếu có mục đích sử dụng phục vụ công cộng và có thể được vận hành như một doanh nghiệp thương mại hoặc như một dịch vụ hoặc tổ chức công cộng.
- Điều này bao gồm trường học, thư viện, bảo tàng, sân bay, trạm cứu hỏa, trung tâm hội nghị, văn phòng chính phủ và các mục đích sử dụng đất dành cho tổ chức hoặc công cộng tương tự khác.



Đất PQP ở San José

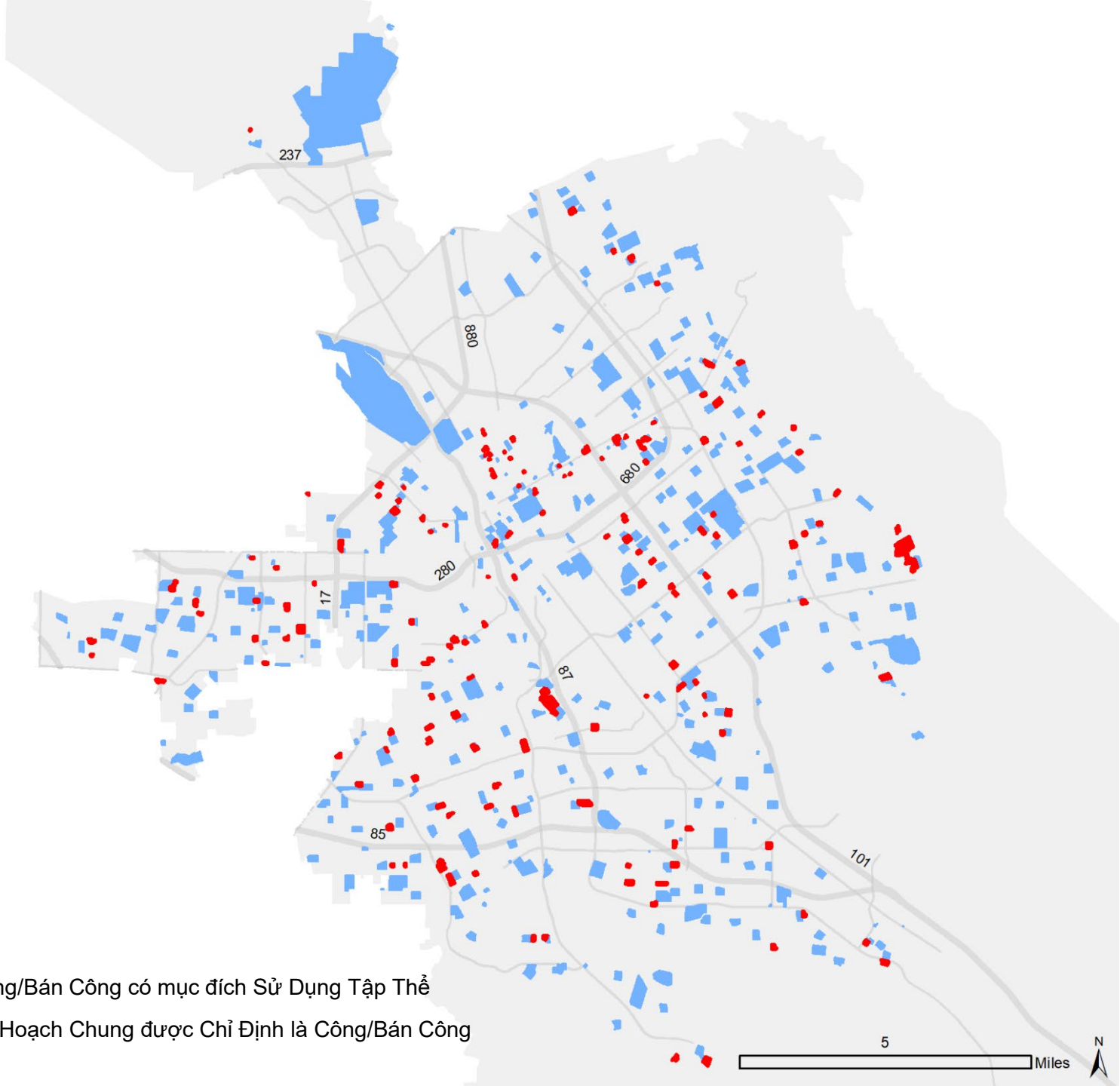
541 Địa Điểm
được chỉ định là PQP





Đất PQP ở San José

203 Địa Điểm
có mục đích sử dụng Tập
Thể



- Công/Bán Công có mục đích Sử Dụng Tập Thể
- Kế Hoạch Chung được Chỉ Định là Công/Bán Công



Chiến Lược Chống Di Dời Dân Cư Toàn Thành Phố số 8

- Sửa đổi Kế Hoạch Chung và sắc lệnh quy hoạch đất đai để cho phép nhà ở phải chẳng bị hạn chế hành động theo khu phân vùng và chỉ định sử dụng đất trong Kế Hoạch Chung về đất Công Bán Công (PQP), khi các mục đích sử dụng dân cư đó được phát triển thành mục đích sử dụng thứ cấp kết hợp với mục đích sử dụng chính của bất động sản là nơi sử dụng tập thể.



Chiến Lược Chống Di Dời Dân Cư Toàn Thành Phố số 8

Các vấn đề để nhân viên phát triển hơn nữa nếu chiến lược này được theo đuổi bao gồm:

1. xác định tiêu chí phải chăng bị hạn chế tối thiểu để đủ điều kiện cho quy tắc này;
2. xác định các điều khoản như ‘mục đích sử dụng chính’ và ‘mục đích sử dụng thứ cấp’ của tài sản;
3. xác định mật độ tối thiểu và tối đa cho PQP;
4. điều chỉnh quy tắc này cho các tài sản có nhiều mục đích sử dụng (ví dụ: không gian chăm sóc trẻ em trong không gian tôn giáo hoặc độc lập);
5. đảm bảo các yêu cầu về chỗ đậu xe tại chỗ là đủ để hạn chế việc đậu xe quá mức trên đường phố và duy trì nguồn cung cấp chỗ đậu xe đầy đủ cho cộng đồng nếu nhà ở được phát triển trên các bãi đậu xe trên mặt đất;



Chiến Lược Chống Di Dời Dân Cư Toàn Thành Phố số 8

Các vấn đề để nhân viên phát triển hơn nữa nếu chiến lược này được theo đuổi bao gồm (tiếp theo):

6. xác định khoảng thời gian tối thiểu để một tổ chức sở hữu tài sản của mình, để ngăn cản sự lạm dụng của các nhà phát triển có thể mua tài sản và chỉ 'chuyển nhượng' nhân danh cho các tổ chức tín ngưỡng hoặc có thể mua tài sản và sau đó nộp đơn xin một số chỉ định tôn giáo để lợi dụng quy tắc;
7. nghiên cứu các giải pháp thay thế mà Thành Phố có thể theo đuổi nếu chủ sở hữu tài trợ ngừng hoạt động trong thời gian áp dụng mức giá phải chăng; và,
8. liệu các quyền sử dụng đất có thể quy định hợp pháp rằng địa điểm đó cần được chuyển giao cho một tổ chức phi lợi nhuận khác hay không.

Tiến Trình Dự Án:

	Ngày/Tháng Mục Tiêu
Nhóm Trọng Tâm – Các Địa Điểm Sử Dụng Tập Thể	Ngày 9 tháng Tám, 2021
Nhóm Trọng Tâm – Nhà Phát Triển Nhà Ở Phải Chăng	Ngày 12 tháng Tám, 2021
Cuộc Họp Cộng Đồng Đầu Tiên	Ngày 19 tháng Tám, 2021
Cuộc Họp Cộng Đồng Tiếp Theo (Dự Kiến)	Tháng Mười Một, 2021
Giấy Giới Thiệu của Ủy Ban Sử Dụng Đất Sân Bay (Dự Kiến)	Mùa Thu 2021
Ủy Ban Quy Hoạch (Dự Kiến)	Mùa Thu 2021
Hội Đồng Thành Phố (Dự Kiến)	Đầu Năm 2022



Thông Tin Liên Lạc:

Theo dõi nếu có bất kỳ câu hỏi hoặc nhận xét nào

Quản Lý Dự Án: Brent Carvalho

Email: brent.carvalho@sanjoseca.gov

Điện Thoại: (408) 535 - 6862

Trang Web Thông Tin: [Nhà Ở Phải Chăng tại Các Địa Điểm Sử Dụng Tập Thể](#)