

CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP



**Mở rộng
sự lựa chọn nhà ở**
trong Quận Clackamas
DỰ ÁN THỰC HIỆN HB 2001

Luật Hạ Viện 2001 (Bill 2001 - HB 2001)

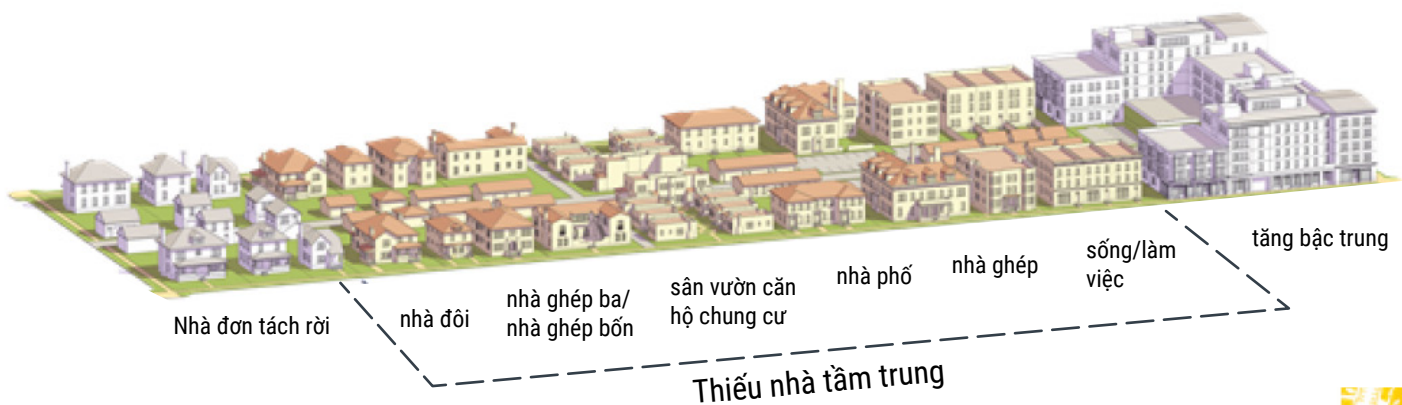
HB 2001 là gì và tại sao nó được thông qua?

[House Bill 2001](#) là một luật được thông qua vào năm 2019 bởi chính quyền tiểu bang Oregon, yêu cầu chính quyền các thành phố và hạt cho phép nhiều loại nhà ở tầm trung - nhà đôi, nhà ghép ba, nhà ghép bốn, nhà phố và căn hộ theo nhóm – trong các phân khu dân cư đã cho phép nhà đơn. Mục đích của luật là tăng số lượng nhà ở với nhiều mức giá cho người dân. Vì nhà ở tầm trung không tốn nhiều chi phí để xây dựng như nhà đơn lớn, giá thuê hoặc mua sẽ rẻ hơn tương ứng.

Nhà ở tầm trung là gì?

Nhà ở tầm trung gồm nhà đôi, nhà ghép ba, nhà ghép bốn, nhà phố và căn hộ theo nhóm (nhiều căn hộ nhỏ xung quanh một sân chung). Nhà ở tầm trung còn bao gồm nhà phụ, là các căn hộ hoặc nhà nhỏ hơn ở cùng một lô đất với nhà chính lớn hơn. Vì Hạt Clackamas đã cho phép nhà phụ, chúng tôi sẽ không thay đổi các mã nhà liên quan tới nhà phụ.

Hình bên dưới minh họa các loại nhà được coi là “nhà tầm trung,” nằm giữa nhà đơn một hộ gia đình và các chung cư lớn. Luật này của Oregon nói đến các loại nhà này và căn hộ theo nhóm, và không đề cập đến các loại nhà sống/làm việc chung (không gian kinh doanh hoặc cho thuê ở dưới với nơi ở phía trên).



HousingMiddleHousing.com is powered by Opticos Design
Illustration © 2015 Opticos Design, Inc.



Dự án này có nguồn vốn từ ngân sách chung của Oregon thông qua Bộ Bảo tồn và Phát triển Đất. Nội dung của tài liệu này không nhất thiết phản ánh quan điểm hay chính sách của Tiểu bang Oregon.

CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP



**Mở rộng
sự lựa chọn nhà ở**
trong Quận Clackamas
DỰ ÁN THỰC HIỆN HB 2001

Hình bên dưới minh họa các loại nhà ở tầm trung

nhà đôi		
nhà phố		
nhà ghép ba		
nhà ghép bốn		
căn hộ theo nhóm		

CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP



**Mở rộng
sự lựa chọn nhà ở**
trong Quận Clackamas
DỰ ÁN THỰC HIỆN HB 2001

Nhà ở tầm trung có thể xây ở bất cứ đâu?

- HB2001 chỉ yêu cầu chính quyền Hạt Clackamas cho phép nhà tầm trung tại các phân khu đô thị chưa hợp nhất của hạt mà đã cho phép nhà đơn một hộ gia đình.
- Luật này không điều chỉnh loại nhà ở tại các vùng nông thôn chưa hợp nhất của Hạt.
- Chính quyền Hạt có thể tiếp tục yêu cầu khu đất có đủ điều kiện cho việc xây dựng trước khi yêu cầu xây dựng được chấp thuận. Chẳng hạn, nếu không có đủ công trình cấp thoát nước, hay giao thông thì chính quyền Hạt có thể không chấp thuận yêu cầu xây dựng.
- Chính quyền Hạt có thể ra luật điều chỉnh vị trí, kích thước và thiết kế của các loại nhà tầm trung nếu việc điều chỉnh không làm cản trở việc phát triển loại nhà này.

Chính quyền Hạt đang làm gì để chấp hành luật này?

Chính quyền Hạt phải chỉnh sửa Sắc luật Phân vùng và Phát triển ([Zoning and Development Ordinance - ZDO](#)) và Kế hoạch tổng thể trước ngày 30 tháng Sáu, 2022 để cho phép việc phát triển nhà ở tầm trung trong các phân vùng đô thị chưa hợp nhất hoặc theo bộ Quy chuẩn Nhà ở Tầm Trung của tiểu bang bắt đầu từ ngày 1 tháng Bảy, 2022.

Điều này ảnh hưởng đến người sở hữu nhà như thế nào?

HB 2001 sẽ cho phép nhiều người sở hữu nhà xây dựng thêm các công trình để ở trên bất động sản của mình, và trong nhiều trường hợp, cho phép chuyển đổi nhà đơn thành công trình có nhiều căn hộ.

Điều này sẽ ảnh hưởng đến người cho thuê nhà và các công trình cho thuê như thế nào?

HB 2001 có thể tăng nguồn cung bất động sản cho thuê thông qua việc cho phép chủ sở hữu xây dựng thêm các công trình ở để cho thuê trên tài sản của mình.

HB 2001 sẽ ảnh hưởng đến các bên xây dựng và nhà thầu như thế nào?

- Các bên xây dựng và nhà thầu sẽ có các hướng dẫn cụ thể để chấp hành khi xây nhà đơn hoặc nhà tầm trung.
- Luật mới yêu cầu cùng một qui định phát triển nhà được áp dụng cho nhà đơn và nhà tầm trung, vì vậy các qui định phân vùng đất ở đô thị của Hạt sẽ được điều chỉnh để thêm phần cho nhà tầm trung.
- Chúng tôi có kế hoạch sẽ viết các phần điều chỉnh đơn giản và dễ hiểu nhằm khuyến khích các công ty nhỏ, gồm cả chủ nhà có thể xây dựng nhà tầm trung.

CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP



**Mở rộng
sự lựa chọn nhà ở**
trong Quận Clackamas
DỰ ÁN THỰC HIỆN HB 2001

Các qui định về chỗ đỗ xe có thay đổi không?

HB2001 có yêu cầu Hạt Clackamas thay đổi qui định về chỗ đỗ xe cho nhà ghép ba và nhà ghép bốn. Xe được đậu ngoài đường trước vùng đất nhà mình như là trước cửa garage hoặc trong garage. Hướng dẫn luật HB 2001 từ chính quyền Tiểu bang có các qui định cụ thể không cho phép chính quyền Hạt Clackamas yêu cầu nhiều hơn hai chỗ đỗ xe không ở trên đường cho nhà đôi. Ngoài ra cũng có qui định về chỗ đỗ xe cho các loại nhà khác, được tóm tắt trong bảng dưới đây:

Kích thước lô tính bằng feet	Mức tối thiểu yêu cầu đậu xe ngoài đường không lớn hơn...				
	Nhà đôi	Nhà ghép ba	Nhà ghép bốn	Căn hộ theo nhóm	Nhà phố
Ít hơn 3,000 sq ft	2 khoảng cách (tổng cộng)	1 khoảng cách (tổng cộng)	1 khoảng cách (tổng cộng)	1 khoảng cách cho mỗi đơn vị	1 khoảng cách cho mỗi đơn vị
3,000 – 5,000 sq ft		2 khoảng cách (tổng cộng)	2 khoảng cách (tổng cộng)		
5,000 – 7,000 sq ft		3 khoảng cách (tổng cộng)	3 khoảng cách (tổng cộng)		
7,000 sq ft hoặc hơn			4 khoảng cách (tổng cộng)		

Mặc dù chính quyền Hạt không đưa ra yêu cầu nhiều hơn trong bảng số chỗ đỗ xe không ở trên đường, các bên xây dựng có thể xây dựng nhiều hơn, và thường làm như vậy nếu họ nghĩ rằng đó là xu hướng thị trường.

Có phải điều này nghĩa là chính quyền Hạt sẽ không cho phép xây dựng nhà đơn nữa?

Không. Chính quyền Hạt sẽ tiếp tục cho phép việc xây dựng nhà đơn trên các bất động sản đã được phân vùng và có đầy đủ điều kiện để xây dựng.

HB2001 có ảnh hưởng tới các qui chuẩn, thỏa thuận và giới hạn của các Hiệp hội Chủ nhà (Home Owner Association - HOA) hay không?

HB2001 sẽ cho phép hầu hết các qui chuẩn, thỏa thuận và giới hạn của các Hiệp hội Chủ nhà giữ nguyên như cũ. Tuy nhiên, các điều khoản sẽ không thể được áp dụng nếu chúng ngăn cản nhà tầm trung và được chấp nhận sau ngày 8 tháng Tám, 2019. Các điều khoản mới sẽ không được phép cấm nhà tầm trung.

CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP



**Mở rộng
sự lựa chọn nhà ở**
trong Quận Clackamas
DỰ ÁN THỰC HIỆN HB 2001

Nhà ở và sức khỏe

Nhà ở ảnh hưởng đến sức khỏe của tôi như thế nào?

Nhà ở có nhiều ý nghĩa: ổn định, là một phần của cộng đồng, và có ảnh hưởng lên sức khỏe của người ở. Sự ổn định, chất lượng, an toàn, và giá cả có thể ảnh hưởng tốt đến sức khỏe thể chất và tinh thần.

Việc thay đổi qui chuẩn nhà ở sẽ ảnh hưởng đến giá cả như thế nào?

Vì nhà ở tầm trung tốn ít chi phí xây dựng hơn, giá bán hoặc thuê sẽ rẻ hơn. Bộ qui chuẩn được cập nhật sẽ bao gồm nhiều loại nhà hơn, như là nhà đôi, nhà ghép ba, nhà ghép bốn, nhà phố, và căn hộ theo nhóm.

Điều này sẽ ảnh hưởng tới tôi và gia đình như thế nào?

- Nếu bạn đang sở hữu nhà đơn hoặc bất động sản nằm trong phân vùng đô thị chưa hợp nhất trong Hạt Clackamas, bạn có thể xây dựng thêm các công trình nhà ở phụ trên bất động sản của mình.
- Nếu bạn đang tìm chỗ ở trong Hạt Clackamas, các qui chuẩn mới sẽ giúp bạn có thêm lựa chọn vì qui định mới sẽ giúp tăng số lượng bất động sản trong khu vực.

Dự án Chiến lược Sử dụng Đất ở (LUHSP)

LUHSP là gì?

Các thay đổi được đề xuất bởi HB2001 là một phần của Dự án Chiến lược Sử dụng Đất ở có ba giai đoạn-- LUHSP -- được thực hiện bởi Sở Kế hoạch & Phân vùng để hỗ trợ phát triển các loại nhà ở giá rẻ trong các khu vực đô thị chưa hợp nhất của Hạt.

Vì sao cần nhiều nhà ở hơn?

Nhà ở trong Hạt Clackamas đang trở nên đắt hơn. Vấn đề này càng khó khăn hơn vì thiếu hụt đất ở trong các khu vực đô thị chưa hợp nhất. Dựa trên kết quả của Phân tích Nhu cầu Nhà ở Theo Vùng trong Hạt Clackamas (HNA) vào tháng Chín, 2019, các khu vực chưa hợp nhất trong Hạt Clackamas thiếu phân vùng đất ở cho 5,000 đơn vị trong vòng 20 năm tới, hơn một nửa trong số đó là các đơn vị gồm nhiều căn hộ.

CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP



Mở rộng sự lựa chọn nhà ở trong Quận Clackamas

DỰ ÁN THỰC HIỆN HB 2001

Nội dung của từng giai đoạn là gì?

- **Giai đoạn 1:** Hội đồng Hạt chấp thuận các thay đổi trong Sắc lệnh Phân vùng và Phát triển (Zoning and Development Ordinance - ZDO) để khuyến khích việc phát triển nhà ở nhiều căn hộ trong khu vực đô thị chưa hợp nhất Hạt Clackamas. Các thay đổi bao gồm:
 - Cho phép các bên xây dựng có nhiều quyền hạn hơn (chẳng hạn được xây nhiều đơn vị hơn) để có nhiều loại nhà ở giá rẻ;
 - Tăng mật độ nhà tối đa cho phép ở các khu vực thương mại chưa hợp nhất từ 25 đơn vị trên một mẫu lên 60 đơn vị trên một mẫu;
 - Cho phép thêm 20 phần trăm mật độ đối với nhà trong khu vực hỗn hợp thương mại chưa hợp nhất;
 - Giảm yêu cầu tổng số chỗ đỗ xe cho các công trình nhiều căn hộ trong các khu vực đất ở và đất thương mại chưa hợp nhất, và
 - Giảm yêu cầu số chỗ đỗ xe cho các công trình nhiều căn hộ trong vòng ¼ dặm đi bộ tới các trạm xe điện.
- **Giai đoạn 2:** bắt đầu vào tháng Một 2021 và sẽ kết thúc vào năm 2022. Giai đoạn này đang thực hiện, gồm thi hành các phần được yêu cầu của HB 2001, sẽ cho phép nhiều loại nhà ở hơn ở các khu vực hiện chỉ có nhà đơn.
- **Giai đoạn 3:** có thể bắt đầu sau khi giai đoạn 2 hoàn tất. Nó có thể bao gồm cho phép nhà ở trên các bất động sản tôn giáo, giữ lại các khu nhà ở lắp ghép, và cho phép nhiều loại nhà ở hơn trong các khu dân cư.

Cộng đồng có thể tham gia như thế nào?

Việc cho ý kiến và tham gia của cộng đồng trên nguyên tắc bình đẳng là cốt lõi của dự án này và sẽ diễn ra trong suốt dự án. Mục đích của việc tham vấn cộng đồng bao gồm:

- Hiểu được các ưu tiên của từng cộng đồng và các lo ngại liên quan tới những thay đổi trong khu dân cư.
- Làm việc với các đối tác cộng đồng để tăng cường công bằng trong kinh tế-xã hội, chủng tộc và giao thông trong Hạt Clackamas.
- Thiết lập nền tảng cho các chính sách và qui định để bảo đảm các thay đổi sẽ phù hợp với nhu cầu của cộng đồng trong các cộng đồng trong khu vực chưa hợp nhất của Hạt.

Tôi có thể tìm thêm thông tin ở đâu?

Để biết thêm thông tin về việc thực hiện HB 2001 và các dự án về nhà ở khác của Hạt Clackamas, xin truy cập www.clackamas.us/planning/HB2001.

Nếu có câu hỏi, xin liên hệ:

Martha Fritzie, Trưởng ban kế hoạch
Sở Kế hoạch và Phân vùng Clackamas
mfritzie@clackamas.us

Tôi có thể chia sẻ ý kiến của mình ở đâu?

Có các buổi lắng nghe ý kiến cộng đồng với Hội đồng Kế hoạch và Hội đồng Quản trị trước mỗi giai đoạn của dự án.

Ngày, giờ và chi tiết sẽ được gửi tới các chủ sở hữu bất động sản và đăng tại www.clackamas.us/planning/HB2001.