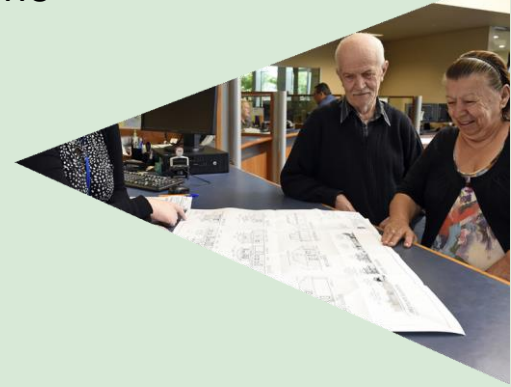


Papel-pangkaalaman para sa Aplikasyon sa Pagpaplano

Pagsuporta o pagtutol sa aplikasyon para sa permiso sa pagpaplano



Maaaring napag-alaman mo sa pamamagitan ng iba't-ibang paraan ang tungkol sa mungkahing pagpapatayo. Marahil tumanggap ka ng isang liham sa koreo, nabasa ang patalastas sa inyong lokal na pahayagan o napansin ang nakapaskel sa lugar na iminumungkahing pagtatayuan.

O kaya naman ay nilapitan ka ng iyong kapitbahay o tagapagtay (developer) upang talakayin ang kanilang mga plano.

Sa anumang paraan mo ito unang nalaman, kung ikaw ay apektado ng mungkahing paggamit o pagpapatayo, maaari kang tumutol. Kung ikaw naman ay sumusuporta sa mga iminumungkahing pagpapatayo, mayroon ka ring pagkakataon na maghain ng pagsang-ayon sa mungkahi. Ang papel-pangkaalamang ito ay magbibigay ng impormasyon tungkol sa mga dapat isaalang-alang kung ikaw ay nag-iisip na magsumite ng aplikasyon para sa permiso sa pagpaplano.

May dalawang mahalagang yugto ang pagsusumite ng aplikasyon para sa permiso sa pagpaplano.

Hakbang 1 – Pag-aralan kung paano ka maaapektuhan ng iminumungkahing pagpapatayo

Ang impormasyon sa aplikasyon (tulad ng mga plano at mga ulat) ay matatagpuan sa online sa pamamagitan ng [Greenlight Portal](#), ng Konseho at mga Tanggapan ng Konseho. Dapat mong tingnan ang mga plano at subukang bumuo ng imahen sa iyong isipan kung ano talaga ang iminumungkahi. Baka gusto mo ring sukatin ang mga distansya at taas upang malaman kung paano maaapektuhan ng iminumungkahing pagpapatayo ang iyong propyedad. Kung nahihirapan kang maunawaan ang mga plano o impormasyon sa aplikasyon, hilingin sa isa sa mga tagaplano ng Konseho na ipaliwanag ang aplikasyon sa iyo.

Isipin kung ano ang mahalaga tungkol sa iyong propyedad at kung paano ka maaapektuhan ng iminumungkahing pagpapatayo. Kasama sa maaari mong itanong sa iyong sarili:

- Matatakpan ba ng anino ng iminumungkahing pagpapatayo ang aking bakuran, bintana o hardin?
- Maapektuhan ba nito ang aking pagkapribado? May malalaking bintana ba kung saan tanaw ang aking hardin o mga sala?

- Magkakaroon ba ng ingay kaugnay ng iminumungkahing paggamit?

Lahat ng pagsusumite ay isasaalang-alang bago gumawa ng desisyon, subalit may ilang mga elemento sa mungkahi na wala sa kontrol ng Konseho. Maaari lamang gumawa ng mga desisyon sa mga naaangkop na patakaran at mga tuntunin ng desisyon depende una sa lahat kung bakit kinakailangan ng permiso.

Halimbawa, kung ang permiso sa pagpaplano ay kinakailangan lamang para mabawasan ang halaga sa pagpaparada ng sasakyan ayon sa batas, halimbawa, sa malaking bahay-pagamutan, hindi matatanggihan ng Konseho o makakapaglagay ng mga limitasyon sa ibang bagay tulad ng paggamit nito. Maaari lamang isaalang-alang ng Konseho ang mga bagay na may kaugnayan sa pagpaparada ng mga sasakyan.

Ang abiso ay magsasabi sa iyo kung bakit kinakailangan ng permiso sa pagpaplano. Ang iba pang mga isyu na hindi maaaring isaalang-alang bilang bahagi ng aplikasyon sa pagpaplano ay kinabibilangan ng:

- pagkawala ng halaga ng propyedad
- ang uri ng mga residenteng ookupa sa bagong mga tirahan
- mga isyu tungkol sa asbesto (ang pagtanggap ng asbesto ay kinakailangang isagawa ng pinahintulatang mga kontratista sa demolisyon na inatasang ipaalam sa Worksafe Victoria ang kanilang balak na tanggalin ang asbesto. Matatagpuan ang karagdagang impormasyon sa [Hobsons Bay Website](#))
- komersyal na kumpetisyon

Hingin ang opinyon ng iyong mga kaibigan, kapitbahay o kasangguni (consultant) ng pagpaplanong pambayan tungkol sa mga plano. Maaari mo ring hilingin sa aplikante o sa kaniyang kinatawan na makipagkita sa iyo upang talakayin ang mga plano, ngunit maaari niyang tanggihan ito.

Hakbang 2 - Maghanda ng pagsusumite at ihain ito sa Konseho

Kung nagpasya ka na nais mong maghain ng pagtutol o isang sulat ng pagsuporta, kailangan itong nakasulat at nakalagay dito ang iyong pangalan at address pati na kung paano

maaapektuhan ng iminungkahing pagtatayo. Maaari mong ibalangkas ang iyong mga alalahanin gamit ang Greenlight Portal ng Konseho, kumuha ng istandard na pormularyo sa pagtutol mula sa website ng Konseho, o magbigay ng isang liham na nagbabalangkas ng iyong mga alalahanin.

Maaari mong ihain ang iyong pagsusumite anumang oras bago madesisyunan ang aplikasyon sa pagpapalano. Kung ang aplikasyon ay ipinaalam sa publiko, o ipinatalastas, may petsang nakalagay sa abiso kung kailan dapat ihain ang iyong pagsusumite sa Konseho, bagama't maaari mong ihain ng pagsusumite anumang oras bago makagawa ng desisyon ang Konseho. Kung ikaw ay naghain ng pagsusumite, tatanggap ka ng isang liham ng pagkilala na ipinababatid sa iyo na ang iyong pagsusumite ay natanggap na ng Konseho. Ipababatid din sa iyo nang nakasulat ang desisyon ng Konseho sa pamamagitan ng e-mail o liham depende kung paano ito inihain.

Kung ikaw ay tutol, maaari mong isaad kung paano babaguhin ang mungkahi upang gawin itong katanggap-tanggap. Kung magagawa mong makipagkompromiso sa aplikante at wala ka nang anumang mga alalahanin tungkol sa aplikasyon, maaari kang sumulat sa Konseho upang bawiin ang iyong pagtutol. Gayunman, kung babawiin mo ang iyong pagtutol, hindi ipababatid sa iyo ang desisyon at mawawala ang iyong karapatang mag-apela kung ikaw ay hindi naging masaya sa desisyon.

Iba pang mahahalagang bagay na dapat malaman tungkol sa paggawa ng pagsusumite

Pagkapribado

Ang pagsusumite ng aplikasyon para sa permiso sa pagpapalano ay isang pampublikong dokumento at mahalaga na magagawang tingnan ng lahat ng partido ang pagsusumite para makapagbigay sila ng tugon. Ang mga kopya ay makukuha ng iba pang mga partido pati na ng aplikante, iba pang mga tagasumite at ng Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT).

Mga Petisyon

Kung ikaw ay magsusumite ng petisyon, lahat ng pakikipagsulatan ay ipadadala sa unang pangalan at address na nakalista sa petisyon. Tungkulin ng taong ito na ipaalam ang tugon sa lahat ng mga kalahok sa petisyon. Ang petisyon ay itinuturing na isang indibidwal na pagsusumite gaano man karami ang mga lagda na nasa petisyon.

Alinsunuran

Bawat aplikasyon ay pinag-aaralan ayon sa mga merito nito batay sa mga limitasyon ng lugar (site) at patakaran sa pagpapalano. Ang layunin ng sona ng pagpapalano, ang laki at anyo ng iba pang mga gusali sa kalye at mga kinakailangan sa pagpaparada ng sasakyan ay lahat isasaalang-alang upang malaman kung masusuportahan ang isang mungkahi. Ang katotohanan na ang isang uri ng paggamit o pagtatayo ay hindi suportado ng isang lugar sa loob ng munisipyo ay hindi nangangahulugan na ang parehong mungkahi ay hindi angkop sa ibang lugar.

Ang Komite para sa Natatanging Pagpapalano

Kung tumanggap ng walo o higit pang mga pagtutol, ang iminungkahing pagtatayo ay isasangguni para madesisyunan sa Special Planning Committee (SPC) na pinamumunuan ng tatlong konsehal. Ikaw ay hinihikayat na dumalo sa pulong ng SPA at pag-usapan ang dahilan ng iyong pagtutol sa mungkahi. Ang ilang mga aplikasyon na maaaring pagtalunan, o nauugnay sa isang pangunahing desisyon sa patakaran, ay isasangguni ng SPC sa isang buong pulong ng Konseho para madesisyunan. Ang karagdagang impormasyon hinggil sa SPC ay matatagpuan sa [website ng Konseho](#).

Maaari ba akong mag-apela laban sa desisyon ng Konseho?

Kung naghain ka ng isang pagtutol at nagmungkahi ang Konseho na aprubahan ang aplikasyon, ipalalabas ang isang Abiso tungkol sa Desisyon na Magbigay ng Permiso na magbibigay-daan upang makapaghain ka ng apela. Ang apela ay tinatawag din na 'Aplikasyon para sa Pagrepasso' at dapat ihain sa VCAT sa loob ng 21 araw mula sa pagdesisyon ng Konseho. Ang aplikante o tagapagtayo (developer) ay maaari ding umapela laban sa desisyon ng Konseho, o anumang mga kondisyon na ipinataw sa kanilang iminumungkahing pagtatayo. Bilang isang tagasumite, ipapaalam sa iyo kung may inihaing apela.

Ang apela ay mangangailangan ng isang pagdinig kung saan ang kinatawan ng Konseho, mga tagasumite at aplikante ay maglalahad ng kanilang mga kaso sa isang independiyenteng miyembro, o mga miyembro ng VCAT. Ang mga detalye kung paano at kung kailan dapat umapela ay nakapaloob din sa likod ng nakasulat na desisyon na matatanggap mo mula sa Konseho.

Kung gusto mong malaman ang higit pa o makipag-usap sa isa sa mga tagaplano ng Konseho, mangyaring tumawag sa 9932 1000 o mag-email sa

townplanning@hobsonsbay.vic.gov.au