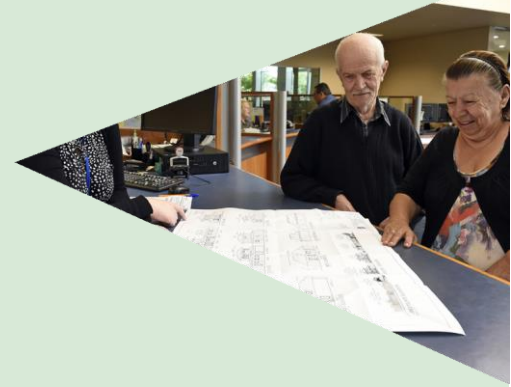


Tờ thông tin Đơn xin Quy hoạch

# Ứng hộ hoặc phản đối đơn xin giấy phép quy hoạch



Quý vị có thể biết về công trình kiến thiết dự tính theo một số cách. Có khi quý vị nhận được lá thư, thấy mục quảng cáo đăng trên tờ báo địa phương hoặc để ý thấy bảng hiệu yết thị tại địa điểm công trình kiến thiết dự tính.

Hoặc nhiều khi hàng xóm của quý vị hay nhà thầu kiến thiết tiếp xúc với quý vị để thảo luận về những kế hoạch của họ.

Dù biết chuyện này bằng cách nào đi nữa, nếu quý vị bị ảnh hưởng bởi việc sử dụng đất hoặc công trình kiến thiết dự tính, quý vị có thể phản đối.

Nếu ủng hộ công trình kiến thiết dự tính, quý vị cũng có cơ hội nộp bản đề trình ủng hộ công trình. Tờ thông tin này trình bày những gì quý vị cần suy nghĩ nếu định nộp bản đề trình liên quan đến đơn xin giấy phép quy hoạch.

Thủ tục nộp bản đề trình liên quan đến đơn xin giấy phép quy hoạch có hai giai đoạn quan trọng.

## Bước 1 - Tìm hiểu xem công trình kiến thiết dự tính sẽ ảnh hưởng đến quý vị như thế nào

Quý vị có thể tìm hiểu thông tin về đơn xin (như các kế hoạch và báo cáo) trực tuyến tại [Greenlight Portal](#) (Cổng thông tin Greenlight) của Hội đồng Thành phố và tại Văn phòng Hội đồng Thành phố. Quý vị nên xem các kế hoạch và cố gắng hình dung chính xác những gì được đề xuất. Quý vị thậm chí có lẽ nên đo khoảng cách và độ cao để xác định công trình kiến thiết dự tính sẽ ảnh hưởng đến bất động sản của mình như thế nào. Nếu thấy các kế hoạch hoặc thông tin về đơn xin khó hiểu, quý vị hãy yêu cầu một trong những nhân viên quy hoạch của Hội đồng Thành phố giải thích đơn xin cho quý vị hiểu.

Hãy suy nghĩ về những gì quan trọng đối với bất động sản của quý vị, và công trình kiến thiết dự tính sẽ tác động đến quý vị như thế nào. Các câu hỏi quý vị có thể nên tự hỏi bao gồm:

- liệu công trình kiến thiết dự tính sẽ che bóng sân sau, cửa sổ hoặc ngôi vườn của tôi hay không?
- liệu sự riêng tư của tôi sẽ bị ảnh hưởng? Có cửa sổ

lớn nào nhìn ra ngôi vườn hoặc khu vực sinh hoạt của tôi hay không?

- liệu tôi sẽ bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn liên quan đến việc sử dụng dự tính hay không?

Hội đồng Thành phố sẽ xem xét tất cả các bản đề trình trước khi có quyết định, tuy nhiên có một số yếu tố của công trình kiến thiết dự tính nằm ngoài vòng kiểm soát Hội đồng Thành phố. Hội đồng Thành phố chỉ có thể đưa ra quyết định dựa trên chính sách hiện hành và các quy định về quyết định tùy thuộc lý do cơ bản là tại sao cần có giấy phép.

Ví dụ: nếu chỉ cần giấy phép quy hoạch để giảm giá đậu xe pháp định của, tỉ dụ như, trung tâm y tế thì Hội đồng Thành phố không thể từ chối hoặc áp đặt các hạn chế về mặt khác chẳng hạn như mục đích sử dụng. Hội đồng Thành phố chỉ có thể xem xét các vấn đề liên quan đến bãi đậu xe mà thôi.

Chi tiết trong Thông báo sẽ cho quý vị biết tại sao cần có giấy phép quy hoạch. Các vấn đề khác không thể xem xét trong khuôn khổ đơn xin quy hoạch bao gồm:

- bất động sản bị sạt giá
- loại người sẽ cư ngụ trong các căn nhà mới
- các vấn đề amiăng (công việc loại bỏ amiăng bắt buộc phải do nhà thầu phá hủy được ủy quyền thực hiện vì họ phải thông báo cho Worksafe Victoria biết về ý định loại bỏ amiăng. Tại [trang mạng Hobsons Bay](#) có thêm thông tin).
- cạnh tranh thương mại

Hãy hỏi ý kiến bạn bè, hàng xóm hoặc nhà tư vấn quy hoạch đô thị về các kế hoạch. Quý vị cũng có thể yêu cầu người nộp đơn hoặc đại diện của họ gặp quý vị để thảo luận về các kế hoạch, tuy nhiên họ có thể từ chối.

## Bước 2 - Viết bản đề trình và nộp lên Hội đồng Thành phố

Nếu quyết định muốn nộp đơn phản đối hoặc viết thư ủng hộ, quý vị phải nộp văn bản và có tên và địa chỉ của quý vị cùng chi tiết công trình kiến thiết dự tính sẽ

ảnh hưởng đến quý vị như thế nào. Quý vị có thể trình bày các mối quan ngại của mình tại Cổng thông tin Greenlight của Hội đồng Thành phố, lấy mẫu phản đối thông thường tại trang mạng Hội đồng Thành phố hoặc gửi thư nêu mối quan ngại của quý vị.

Quý vị có thể nộp bản đệ trình bất cứ lúc nào trước khi Hội đồng Thành phố có quyết định đối với đơn xin quy hoạch. Nếu đơn xin quy hoạch đã được thông báo công khai hoặc quảng cáo, trong thông báo sẽ ghi rõ hạn chót quý vị phải nộp bản đệ trình lên Hội đồng Thành phố, mặc dù quý vị có thể nộp bản đệ trình bất cứ lúc nào trước khi Hội đồng Thành phố có quyết định. Nếu đã nộp bản đệ trình, quý vị sẽ nhận được thư xác nhận rằng Hội đồng Thành phố đã nhận được bản đệ trình. Quý vị cũng sẽ nhận được văn bản thông báo quyết định của Hội đồng Thành phố bằng email hoặc thư tùy theo quý vị nộp bản đệ trình trình theo cách thức nào.

Nếu quý vị phản đối, quý vị có lẽ nên nêu công trình kiến thiết dự tính có thể nên được sửa đổi như thế nào để quý vị chấp nhận. Nếu có thể đạt thỏa hiệp với người nộp đơn và quý vị không còn bất kỳ mối quan ngại nào khác về đơn xin quy hoạch, quý vị có thể viết thư gửi đến cho Hội đồng Thành phố rút đơn phản đối. Tuy nhiên, nếu rút đơn phản đối, quý vị sẽ không nhận được thông báo về quyết định và quý vị sẽ mất quyền khiếu nại nếu quý vị không hài lòng với quyết định đó.

### **Những điều quan trọng khác cần biết về nộp bản đệ trình**

#### *Sự riêng tư*

Bản đệ trình liên quan đến đơn xin giấy phép quy hoạch là văn bản công khai và điều quan trọng là tất cả các bên đều có thể xem bản đệ trình để họ có thể hỏi đáp. Bản đệ trình cũng có thể được cung cấp cho các bên khác bao gồm người nộp đơn, những người nộp bản đệ trình khác và Tòa Tài phán Hành chính và Dân sự Victoria (VCAT).

#### *Thỉnh nguyện thư*

Nếu quý vị nộp thỉnh nguyện thư, tất cả thư từ sẽ được gửi đến tên và địa chỉ người đứng đầu thỉnh nguyện thư. Cá nhân này có trách nhiệm thông báo cho tất cả những người khác trong thỉnh nguyện thư biết. Thỉnh nguyện thư sẽ được xem là bản đệ trình cá nhân bất kể trong thỉnh nguyện thư có bao nhiêu chữ ký đi nữa.

#### *Tiền lệ*

Mỗi đơn xin được xét duyệt dựa trên tính xứng đáng riêng, căn cứ vào các hạn chế của địa điểm và chính sách quy hoạch. Mục đích của khu quy hoạch, kích thước và hình thức khác các kiến trúc trên con đường và các yêu cầu về đậu xe, tất cả đều góp phần quyết định liệu công trình kiến thiết dự tính sẽ được ủng hộ hay không. Việc một mục đích sử dụng hoặc công trình kiến thiết không được ủng hộ ở những nơi khác trong

địa phận thành phố không nhất thiết có nghĩa là cùng một công trình kiến thiết dự tính sẽ không phù hợp ở địa điểm khác.

#### *Ủy ban Quy hoạch Đặc biệt*

Nếu nhận được tám đơn phản đối trở lên, Hội đồng Thành phố sẽ chuyển công trình kiến thiết dự tính sẽ đến Ủy ban Quy hoạch Đặc biệt (SPC-Special Planning Committee) để họ quyết định. Ủy ban này do ba nghị viên Hội đồng Thành phố chủ tọa. Quý vị có quyền đến dự cuộc họp SPC và trình bày lý do tại sao quý vị phản đối công trình kiến thiết dự tính này.

Một số đơn xin đặc biệt gây nhiều tranh cãi hoặc liên quan đến quyết định chính sách quan trọng có thể được SPC chuyển đến phiên họp Hội đồng Thành phố đầy đủ để đi đến quyết định. Tại [trang mạng Hội đồng Thành phố](#) có thêm thông tin về SPC.

### **Tôi có thể khiếu nại quyết định của Hội đồng Thành phố hay không?**

Nếu quý vị nộp đơn phản đối và Hội đồng Thành phố đề nghị phê duyệt đơn xin, họ sẽ cấp Thông báo Quyết định cấp Giấy phép (Notice of Decision to Grant a Permit) và quý vị có thể nộp đơn khiếu nại. Đơn khiếu nại cũng được gọi là 'Đơn xin Tái xét' ('Application for Review') và phải nộp lên VCAT trong vòng 21 ngày kể từ ngày Hội đồng Thành phố đưa ra quyết định. Người nộp đơn hoặc nhà thầu kiến thiết cũng có thể khiếu nại quyết định của Hội đồng Thành phố hoặc bất kỳ điều kiện nào áp đặt lên công trình kiến thiết dự tính. Là người nộp bản đệ trình, quý vị sẽ được thông báo nếu Hội đồng Thành phố nhận được đơn khiếu nại.

Theo thủ tục khiếu nại, phiên xử sẽ được tổ chức để đại diện Hội đồng Thành phố, người nộp bản đệ trình và người nộp đơn trình bày với một thành viên độc lập hoặc các thành viên của VCAT. Ngoài ra ở mặt sau giấy thông báo quyết định mà Hội đồng Thành phố sẽ gửi đến cho quý vị có chi tiết về thủ tục và thời điểm để khiếu nại.

Nếu muốn tìm hiểu thêm hoặc nói chuyện với một trong những nhân viên quy hoạch của Hội đồng Thành phố, xin quý vị gọi số 9932 1000 hoặc gửi email về [townplanning@hobsonsbay.vic.gov.au](mailto:townplanning@hobsonsbay.vic.gov.au)