

Lake Merritt Station Area Plan

WELCOME 歡迎 CHÀO MỪNG

The City of Oakland, BART and the Peralta Community College District, along with residents, merchants, students and visitors, are in the process of planning for the future of the areas within a half mile of the Lake Merritt BART Station. We are excited to present the Draft Lake Merritt Station Area Plan—a roadmap for development of this area over the next twenty years. The Plan recommends guidelines for new development, including types of land uses and building design, and identifies improvements to streets, sidewalks and other public spaces.

The concepts you will see today were developed based on feedback we’ve received from stakeholders at community workshops, focus groups, and numerous Community Stakeholder Group meetings. Today we are sharing the Draft Plan – please look at each station here today to understand the exciting vision for the neighborhood’s future and improvements. Please talk with staff to learn more, and leave comments on the post-it pads near each station.

屋崙（奧克蘭）市政府、灣區捷運局 (BART) 和 Peralta 社區學院區現正與社區居民、商家、學生和遊客共同合作，針對美麗湖捷運站 (Lake Merritt BART Station) 週圍半英里內的社區未來進行規劃。我們非常高興提出這份美麗湖捷運站社區規劃草案，這是本區域未來 20 年的發展藍圖。本計劃將提供規範新開發案的準則，其中包括土地用途類型和建築設計，以及確認街道、人行道和其他公共空間應有的改善項目。

我們根據社區研討會、焦點團體及多次社區相關利益團體會議的記錄，收集各方意見後訂出了目前的規劃概念。今天，我們將與各位分享這項計劃草案。請參觀每一站並了解社區未來規劃和改善工作等令人期待的願景。請與工作人員討論並了解更多資訊。同時，請利用每個資訊站的留言簿提供意見。

Thành phố Oakland, BART và Quận Cao đẳng Cộng đồng Peralta, cùng với cư dân, doanh nhân, sinh viên và du khách, đang trong quá trình lập kế hoạch cho tương lai của khu vực trong vòng nửa dặm của Nhà Ga Lake Merritt BART. Chúng tôi rất phấn khởi khi được trình bày những khái niệm ban đầu của Kế hoạch Khu vực Nhà Ga Lake Merritt - một lộ trình cho sự phát triển của khu vực trong vòng hai mươi năm tới. Kế hoạch sẽ đề xuất những đường lối cho sự phát triển mới, bao gồm các cách sử dụng đất và thiết kế xây dựng, cũng như xác định cách cải tiến đường sá, vỉa hè và các khu vực công cộng khác.

Các khái niệm mà quý vị thấy ngày hôm nay đã được phát triển dựa trên ý kiến phản hồi mà chúng tôi nhận được từ các bên liên quan trong hội thảo cộng đồng, các nhóm tập trung, và rất nhiều buổi họp Nhóm Các Bên Liên Quan của Cộng Đồng. Hôm nay chúng tôi chia sẻ cho quý vị Dự Thảo Kế Hoạch— xin quý vị hãy nhìn vào mỗi nhà ga ở đây hôm nay và hiểu rõ quan điểm thú vị cho tương lai và cải tiến cho khu phố. Xin quý vị vui lòng gặp nhân viên để tìm hiểu thêm, và đóng góp ý kiến nhận xét trên các tấm giấy dán (post-it) gần mỗi nhà ga.



Existing Places in the Planning Area

規劃區域現址 Những Khu Hiện Tại trong Khu Vực Quy Hoạch



Lake Merritt Station Area Plan

VISION 願景 QUAN ĐIỂM

Vision for the Lake Merritt Station Area

The shared vision described below for the Lake Merritt Station Area is a reflection of the initial community visioning process (2009), as well as refinements recommended by the Community Stakeholder Group. It provides an important framework for guiding development of a plan for the future of the Lake Merritt Station Area.

- Create an active, vibrant and safe district;
- Encourage equitable, sustainable and healthy development;
- Encourage non-automobile transportation;
- Increase and diversify housing;
- Encourage job creation and access;
- Encourage services and retail;
- Identify additional open space and recreation opportunities;
- Celebrate and enhance Chinatown as an asset and a destination;
- Maximize opportunities created through historical preservation and restoration; and
- Model progressive innovations (i.e., economic, environmental, social).

美麗湖車站區域的願景

以下列有美麗湖車站區域 (Lake Merritt Station Area) 的共同願景，這些內容不單反映了社區願景規劃的初步過程 (2009 年)，而且歸納了社區利益相關集團的修正建議，是制訂美麗湖車站區域未來規劃的重要架構。

- 建立一個活潑、有朝氣的安全社區；
- 促進公平、永續和健全的社區開發案；
- 促進非車輛的運輸設施；
- 增加住屋並促進多元化；
- 促進創造就業機會；
- 促進服務業和零售業發展；
- 尋找更多開放空間和提供娛樂休閒機會；
- 發揚並提升華埠的文化優勢和觀光景點特性；
- 透過保存和修復歷史古蹟，創造最多的文化發展和商業機會；以及
- 樹立不斷創新進步的典範（例如經濟、環境、社會等方面）。

Tầm nhìn cho Khu vực Nhà Ga Lake Merritt

Tầm nhìn chung được mô tả dưới đây cho Khu vực Nhà Ga Lake Merritt là một sự phản ánh quy trình tầm nhìn cộng đồng ban đầu (2009), cũng như sự cải tiến được đề xuất bởi Nhóm các Bên liên quan trong Cộng đồng. Tầm nhìn này cung cấp một khuôn khổ quan trọng hướng dẫn phát triển kế hoạch cho tương lai của Khu vực Nhà Ga Lake Merritt.

- Tạo nên một khu vực tích cực, sôi động và an toàn;
- Khuyến khích phát triển công bằng, bền vững và lành mạnh;
- Khuyến khích việc đi lại không dùng xe hơi;
- Tăng cường và đa dạng hóa gia cư;
- Khuyến khích tạo việc làm và tiếp cận việc làm;
- Khuyến khích các dịch vụ và bán lẻ;
- Xác định thêm các cơ hội không gian thoáng và giải trí
- Tán dương và đề cao khu phố người Hoa như một tài sản và là một điểm tham quan;
- Tối đa hóa các cơ hội được tạo nên thông qua các hoạt động bảo tồn và khôi phục lịch sử; và
- Làm theo các sáng kiến cải tiến (ví dụ về kinh tế, môi trường, xã hội).

VISION & GOALS 願景和目標 TẦM NHÌN & MỤC TIÊU



Community Engagement
社區參與
Sự quan tâm của Cộng đồng



Community Workshops
社區研討會
Các Hội thảo Cộng đồng



Focus Groups (students, merchants, families)
焦點團體 (學生、商人、家庭)
Các Nhóm Tập trung (các sinh viên, các doanh nhân, các gia đình)

2008 - 2009

Spring 2010
2010 年春季 Mùa xuân 2010



Jack London District
傑克倫敦區
Khu Vực Jack London

Central Business District
中心商業區
Khu Vực Kinh Doanh Trung Tâm

Lake Merritt BART Station
美麗湖捷運站
Nhà Ga Lake Merritt BART

Lake Merritt Open Space and Recreational Opportunities
美麗湖開放空間和娛樂休閒機會
Các Cơ Hội cho Không Gian Thoáng và Giải Trí Quanh Hồ Merritt

Commercial and Residential Areas
商業及住宅區域
Các Khu Thương Mại và Dân Cư

© 2011 Roy Tennant

What Happens Next?

Please talk with staff to learn more and ask questions. Leave a comment on the post-it pads at each station.

Next Opportunity for Public Input

The Draft Environmental Impact Report (EIR) will be released for 45 days of public review in February 2013. The Draft Plan and EIR will be discussed at several city boards, committees, and with the Planning Commission. Please come share your thoughts at these meetings.

Stay Informed

There are many opportunities for you to participate throughout the planning process.

- Visit the project website:
www.business2oakland.com/lakemerrittsap
- Sign up for the Lake Merritt Station Area Plan e-mail distribution list. To be notified of all public workshops and hearings, please email your contact information to lake_merritt_plan@oaklandnet.com.
- You can also review planning documents by visiting any of the following locations:
 - Oakland Asian Cultural Center 388 9th Street
 - Lincoln Square Recreation Center 250 10th Street
 - City of Oakland Planning Department 250 Frank Ogawa Plaza, Suite 3315

Thank you for your time and input!

接下來該如何？

請與工作人員討論並了解更多資訊。同時，請利用每個資訊站的留言簿提供意見。

下次表達意見的機會

環境影響評估報告草案 (Draft Environmental Impact Report，簡稱 EIR) 將於 2013 年 2 月開始供民眾查閱，時間長達 45 天。市政府眾董事會、委員會和規劃委員會等，將會針對環境影響評估報告進行討論。請出席這些會議並提供您的看法和意見。

保持聯繫

我們有很多可讓您參與整個規劃過程的機會。

- 訪問該項目的網站：
www.business2oakland.com/lakemerrittsap
- 註冊以便收到美麗湖捷運站區域規劃的電子郵件通訊。要獲得關於所有公共研討會和聽證會的通知，請電郵您的聯繫方式到 lake_merritt_plan@oaklandnet.com。
- 您也可以親臨下列任何地點查閱規劃文件：
 - 屋崙（奧克蘭）亞洲文化中心，第 9 街 388 號
 - 林肯廣場娛樂中心，第 10 街 250 號
 - 屋崙（奧克蘭）市規劃局
250 Frank Ogawa Plaza，Suite 3315

謝謝你的時間和意見！

Tiếp Theo Là Gì?

Xin quý vị vui lòng gặp nhân viên để tìm hiểu thêm và nêu thắc mắc. Xin quý vị vui lòng ghi nhận xét trên các tấm giấy dán (post-it) tại mỗi nhà ga.

Cơ Hội Tiếp Theo Để Công Chúng Đóng Góp Ý Kiến

Dự Thảo Báo Cáo Về Tác Động Môi Trường (EIR) sẽ được phát hành trong vòng 45 ngày để công chúng xem xét vào tháng Hai 2013. Dự Thảo Kế Hoạch và EIR sẽ được bàn thảo tại một số ban cố vấn, hội đồng thành phố, và với Ủy Ban Hoạch Định (Planning Commission). Xin quý vị vui lòng tới chia sẻ suy nghĩ của mình tại những buổi họp này.

Hãy luôn Cập nhật Thông tin

Có rất nhiều cơ hội cho quý vị tham dự trong suốt quá trình lập kế hoạch.

- Ghé thăm trang web dự án: www.business2oakland.com/lakemerrittsap
- Đăng ký danh sách gửi email của Dự án Khu vực Nhà Ga Lake Merritt. Để được thông báo về các cuộc họp và thu thập ý kiến cộng đồng, xin hãy gửi thông tin liên hệ của quý vị đến email lake_merritt_plan@oaklandnet.com.
- Quý vị cũng có thể xem những tài liệu dự án bằng cách ghé vào bất cứ địa điểm nào dưới đây:
 - Trung tâm văn hóa Châu Á Oakland số 388 Đường 9
 - Trung tâm Giải trí Quảng trường Lincoln số 250 Đường 10
 - Phòng Kế hoạch Thành phố Oakland số 250 Frank Ogawa Plaza, Phòng 3315

Cảm ơn quý vị đã dành thời gian và đóng góp ý kiến!

EMERGING PLANS & ALTERNATIVES

新興計劃及替代方案

CÁC KẾ HOẠCH & PHƯƠNG ÁN NỔI BẬT



Subarea Workshops
分區研討會
Các Hội thảo Vùng phụ cận



Community Stakeholders Group
(ongoing meetings)
社區利益相關團體(持續進行會議)
Nhóm các Bên liên quan trong Cộng đồng (các cuộc họp đang diễn ra)



Community Open House
社區開放參加活動
Buổi Giới Thiệu
Thông Tin Cộng Đồng

PREFERRED PLAN

最佳方案

KẾ HOẠCH ƯU TIÊN



Planning Commission
規劃委員會
Ủy Ban Hoạch Định

DRAFT PLAN & EIR

計劃草案和EIR

BẢO THẢO KẾ HOẠCH & EIR



Review by Boards, Commissions
and City Council
由董事會、委員會及市議會審核
Do Các Ban Cố Vấn, Ủy Ban và Hội
Đồng Thành Phố xem xét

DRAFT EIR
EIR 草案
Dự Thảo EIR

Feb. 2013
2013 年 2 月
Tháng Hai 2013

FINAL PLAN & EIR

最終計劃和 EIR

KẾ HOẠCH & EIR CHÍNH THỨC

Review by Board and Commissions,
Adoption by City Council
由董事會、委員會審核；
由市議會投票採納
Ban Cố Vấn và Ủy Ban Xem Xét,
Hội Đồng Thành Phố Thông Qua

Spring 2011
2011 年春季
Mùa xuân 2011

Ongoing
持續進行 Đang diễn ra

Sept. 2011
2011 年 9 月
Tháng Chín 2011

Dec. 2011 - Feb. 2012
2011 年 12 月至 2012 年 2 月
Tháng Mười Hai 2011 – Tháng Hai 2012

Dec. 2012
2012 年 12 月
Tháng Mười Hai 2012

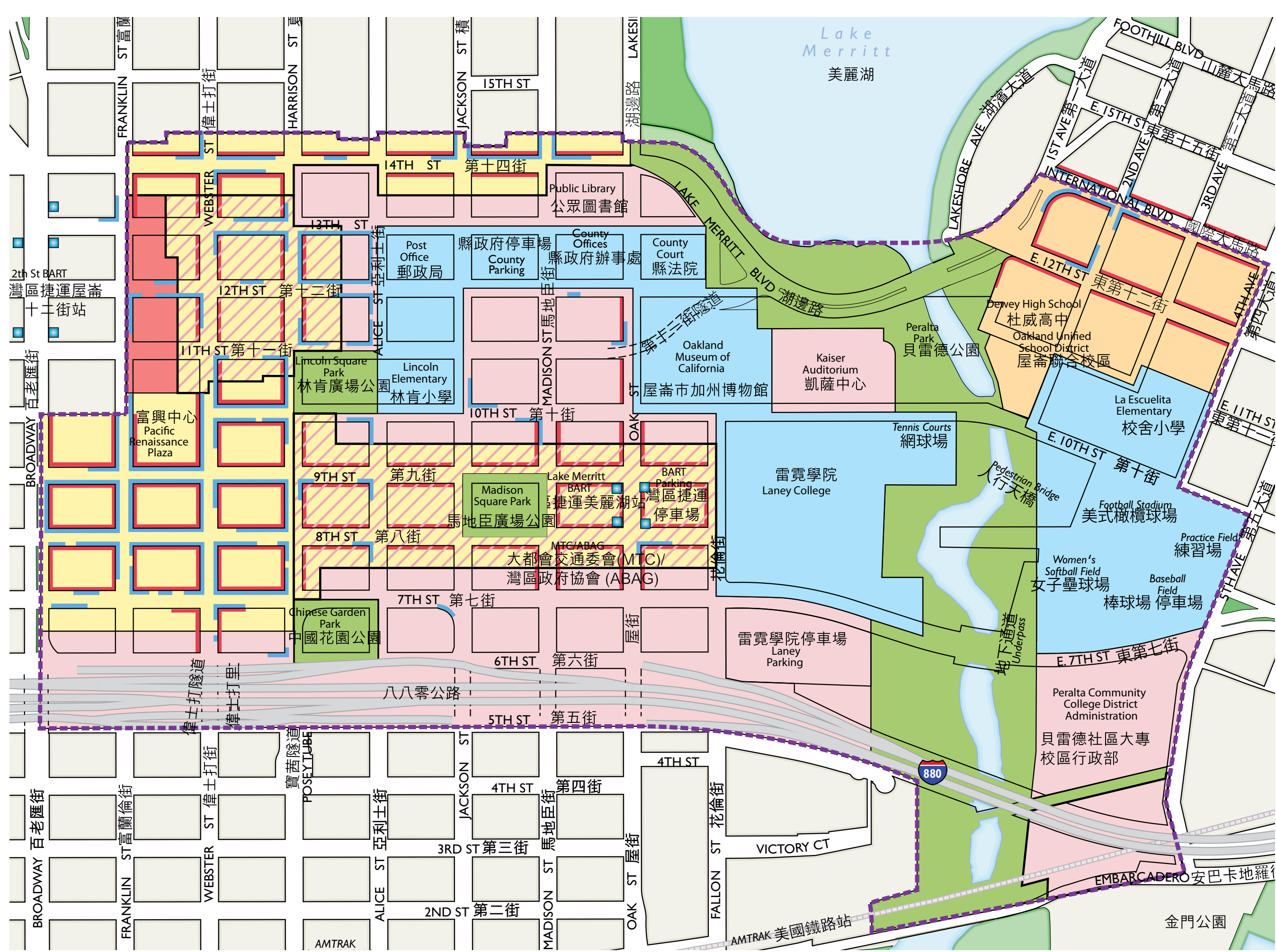
Jan. 2013 - Apr. 2013
2013 年 1 月至 2013 年 4 月
Tháng Giêng 2013 – Tháng Tư 2013

Apr. - Dec. 2013
2013 年 4 月至 12 月
Tháng Tư – Tháng Mười Hai 2013

Lake Merritt Station Area Plan

LAND USE & OPEN SPACE 土地用途和開放空間 SỬ DỤNG ĐẤT & KHÔNG GIAN THOÁNG

Land Use Character 土地用途特性 Đặc Tính Sử Dụng Đất



Land Use Character 土地用途特性 Đặc Tính Sử Dụng Đất

Pedestrian District
步行區
Khu vực dành cho Người đi bộ



Pedestrian Transition District
行人通行過渡區
Khu Vực Chuyển Tiếp Cho Người Đi Bộ



Open Space District
開放空間區域
Khu Vực Không Gian Thoáng



Commercial District
商業區
Khu Thương mại



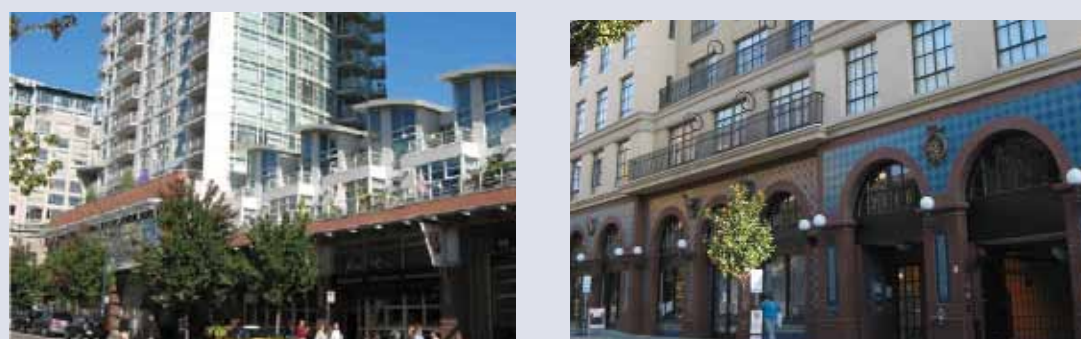
Institutional District
社團用地
Khu Hành chính



Flex District
彈性區
Khu Linh hoạt



Urban Residential District
住宅區
Khu Dân cư



Open Space Opportunities 開放空間機會 Các Cơ Hội cho Không Gian Thoáng



Open space opportunities include improving existing open spaces, providing small new publicly accessible open spaces, and identifying a network of connections to improve access to these resources.

開放空間機會包含改善現有開放空間、提供小型可供民眾使用的新開放空間，以及確認資源聯聯網絡並改善使用資源的機會。

Các cơ hội cho không gian thoáng bao gồm cải tiến các không gian thoáng hiện tại, cung cấp thêm các không gian thoáng mới, nhờ dành cho công cộng, và xác định mạng lưới kết nối để cải tiến việc tiếp cận các không gian thoáng này.

Examples of Public Open Spaces 公共開放空間範例

Các ví dụ về Không Gian Thoáng Công Cộng



Lake Merritt Station Area Plan

STREETSCAPE 街景 CẢNH QUAN ĐƯỜNG PHỐ

Streetscape improvements seek to implement the following concepts:

- Make the Area a Destination.
- Reflect Local Character and the Neighborhood in the street design.
- Improve Lighting, Pedestrian Crossings, and Street Trees on All Streets.
- Improve and Expand the Core of Chinatown.
- Connect Chinatown to the Jack London District.
- Connect Lake Merritt to the Rest of the Planning Area.
- Concentrate Multimodal Access at the Lake Merritt BART Station.

街景改善工作將實現以下設計概念：

- 使本區成為觀光景點。
- 反映地方特性和街道設計內的街坊景觀。
- 改善所有街道照明、行人穿越道和街道樹木的狀況。
- 改善和擴建華埠中心地帶。
- 連接華埠和傑克倫敦區。
- 連接美麗湖和規劃區域內的其他部份。
- 著重美麗湖捷運站的綜合運輸通道。

Cải tiến cảnh quan đường phố nhằm thực hiện các khái niệm sau đây:

- Biến Khu Vực này thành một Điểm Tham Quan.
- Phản ánh được Đặc Tính Địa Phương và Khu Phố khi thiết kế đường phố.
- Cải tiến Hệ Thống Đèn, Lối Băng Qua Đường cho Người Đi Bộ, và Cây Cối Trên Đường trên Tất Cả Đường Phố.
- Cải Tiến và Mở Rộng Trung Tâm của Khu Phố Người Hoa.
- Kết nối Khu Phố Người Hoa tới Khu Vực Jack London.
- Kết nối Hồ Merritt tới các nơi còn lại thuộc Khu Vực Quy Hoạch.
- Tập trung vào Tiếp Cận Đa Phương Tiện tại Nhà Ga Lake Merritt của BART.

Example Improvements

改善工作範例 Các Ví Dụ về Cải Tiến



Chinatown Street Improvements celebrate the culture and history of Chinatown, building on existing design elements.

華埠街道改善工作主要是根據現有設計元素，發揚華埠的文化特色和歷史意義。

Cải Tiến Đường Phố Khu Phố Người Hoa tôn dương văn hóa và lịch sử của Khu Phố Người Hoa, xây dựng dựa trên các yếu tố thiết kế hiện tại.



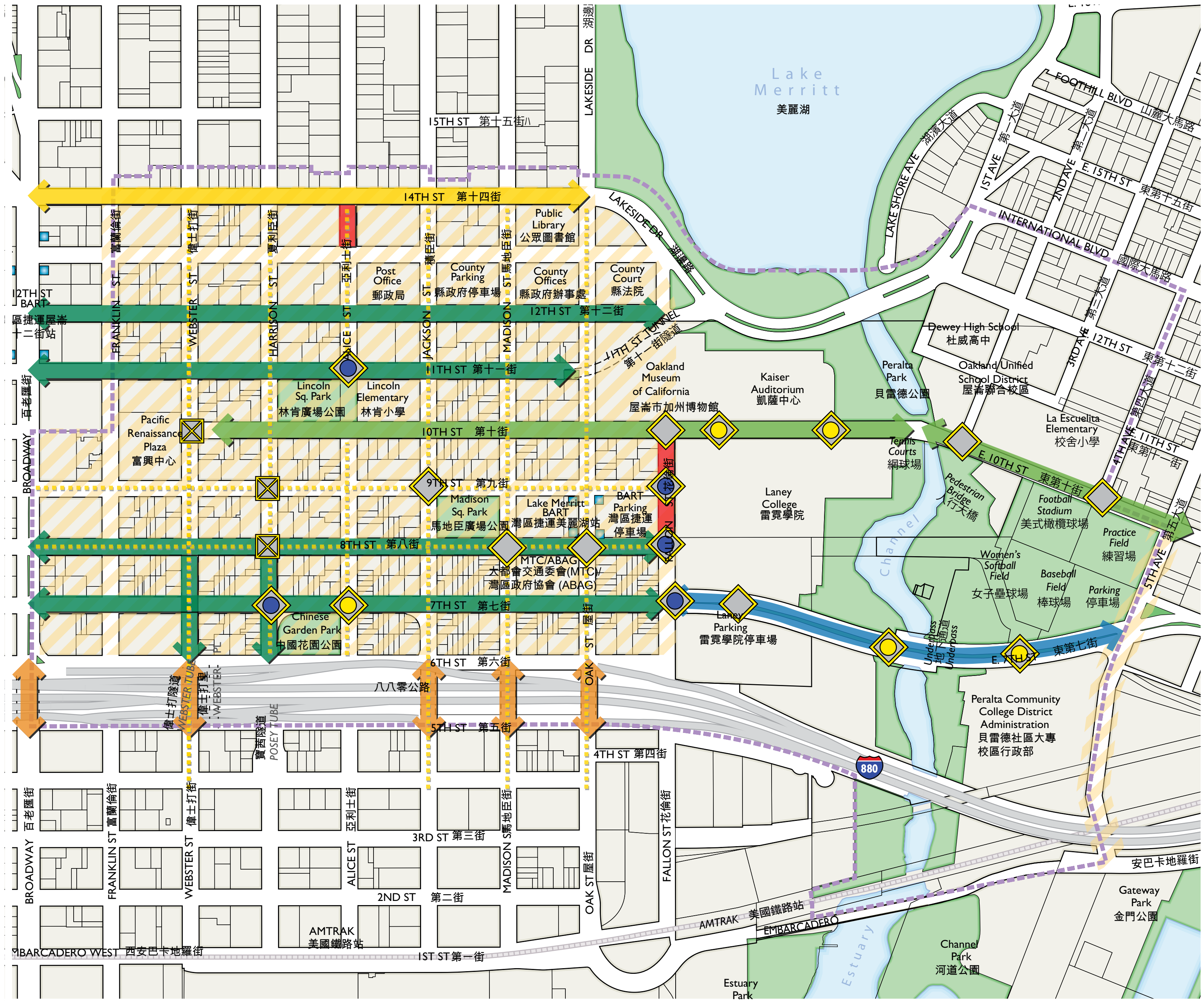
Fallon Street "Festival Street" will include features that allow the street to be converted to public use on weekends or for special events.

舉辦「擺街」的 Fallon Street 將納入一些特色，使該街能隨時轉換為週末公共用途或舉辦特別活動。

"Phố Hội Chợ Festival Street" nằm trên Fallon Street sẽ có các đặc điểm cho phép chuyển phố này sang mục đích sử dụng công cộng vào cuối tuần hay cho các sự kiện đặc biệt.

Streetscape Improvements

街景改善工作 Cải Tiến Cảnh Quan Đường Phố

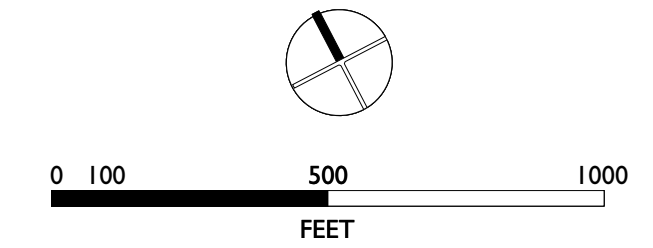


- Bulbouts, Lighting, Wayfinding, Trees - All Streets
- Special Lighting
- Priority Lighting Corridors
- Transit Improvements (bus bulbouts, shelters, pedestrian improvements)
- Planters, Rain Gardens
- Improved Pedestrian Crossings, Lighting
- Special Paving, Pedestrian Amenities
- Undercrossings: Lighting, Safety Improvements, Active Uses
- Priority Pedestrian Crossing Improvements
 - Bulbouts
 - Bulbouts, Flashing Pedestrian Signs
 - Bulbouts, Lane Changes, or Sidewalk Widening
 - Phase I Bulbouts, Phase II Pedestrian Scrambles

The Plan identifies street improvements, such as improved pedestrian crossings and lighting, transit improvements, and enhanced freeway undercrossings.

本平面列有街道改善工作（例如改善行人穿越道和照明）、交通改善工作，以及改善的高速公路立體交叉道。

Kế Hoạch này xác định cải tiến đường phố, như cải tiến lối băng qua đường cho người đi bộ và hệ thống đèn, cải tiến về vận chuyển, và tăng cường các đường ngang bên dưới đường xa lộ.



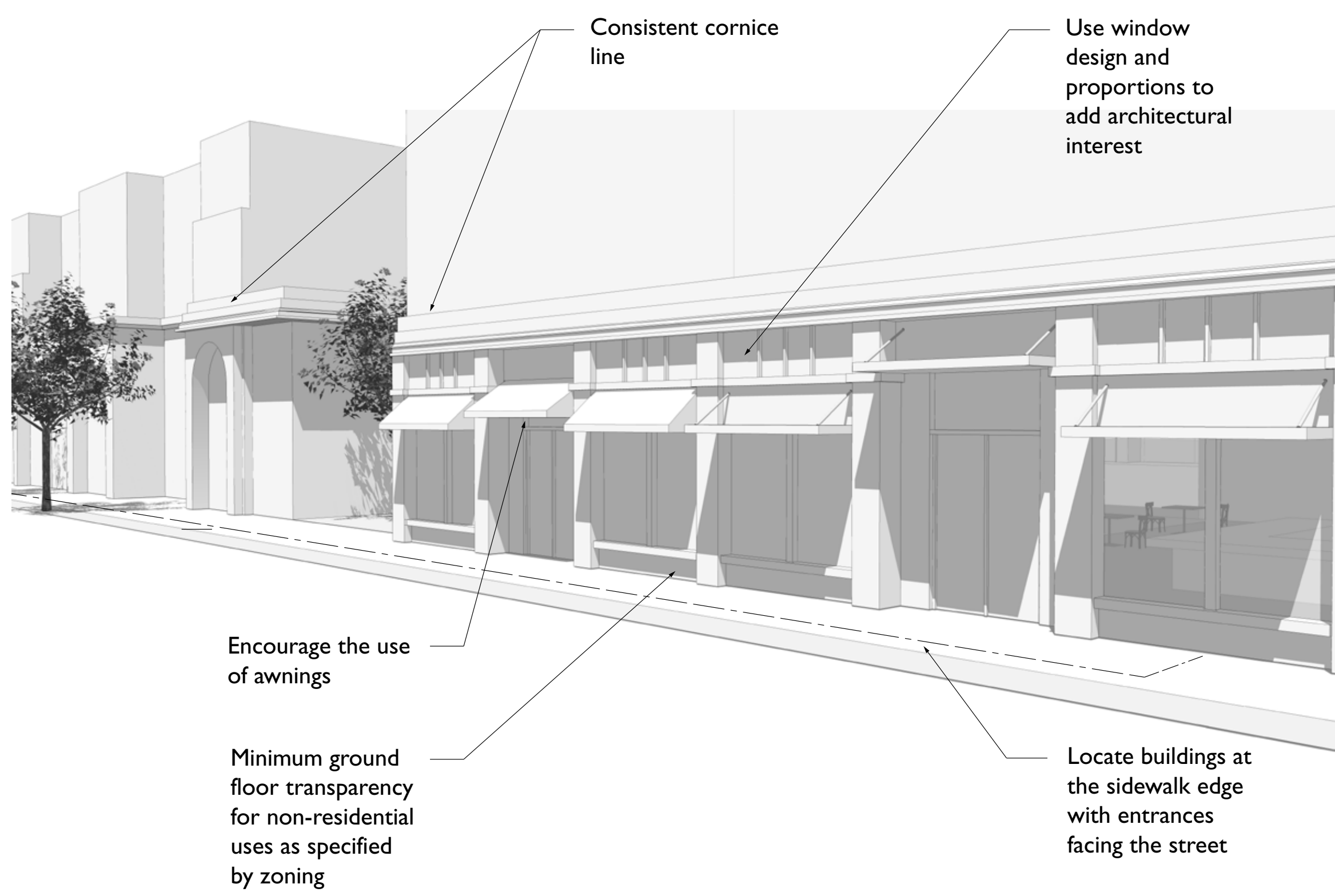
Design Guidelines will help shape the quality and character of private development and the public realm — critical components of how a place is used and experienced.

「設計指南」旨在具體表達私人開發案和公共區域的品質和特色，並且明訂地方用途和體驗的關鍵要素。

Hướng Dẫn Thiết Kế sẽ giúp định hình chất lượng và đặc tính của việc phát triển khu vực tư nhân và khu vực công cộng — các thành phần chính về cách thức sử dụng và trải nghiệm một khu vực.

Building Design: Streetwall

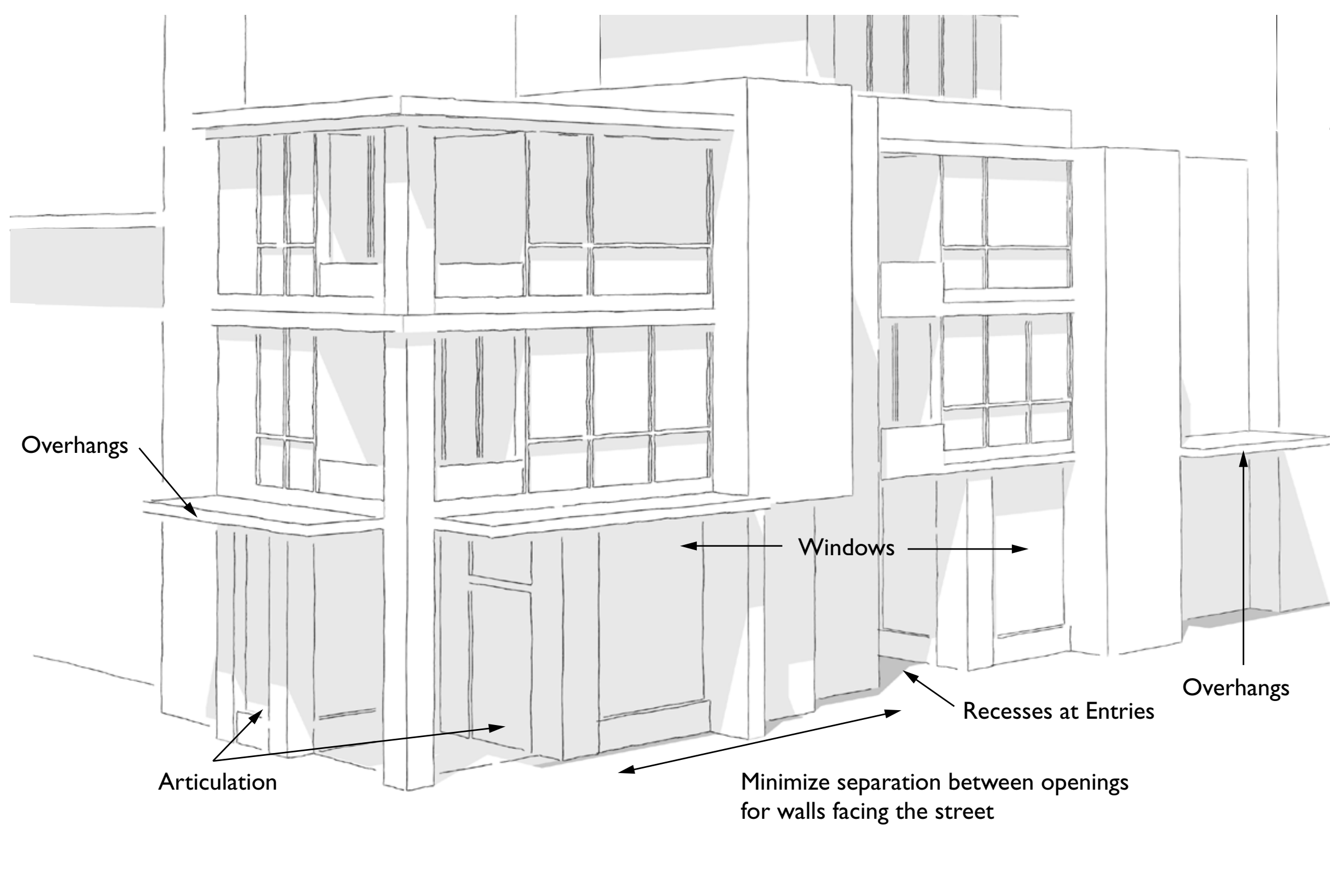
建築物設計：街牆景觀 Thiết Kế Tòa Nhà: Tường hướng ra mặt đường



The streetwall should include consistent horizontal lines, window design, and ground floor transparency to establish consistency and visual interest. 街牆應包含一致的水平線、櫺窗設計和地面樓層透明度等，結合這些要素形成一致性景觀和視覺吸引力。 Tường hướng ra mặt đường nên có đường viền ngang, thiết kế cửa sổ đồng nhất, và tầng trệt có thể nhìn qua được để có sự đồng nhất và sự thú vị ở bề ngoài.

Building Design: Pedestrian Scale Articulation

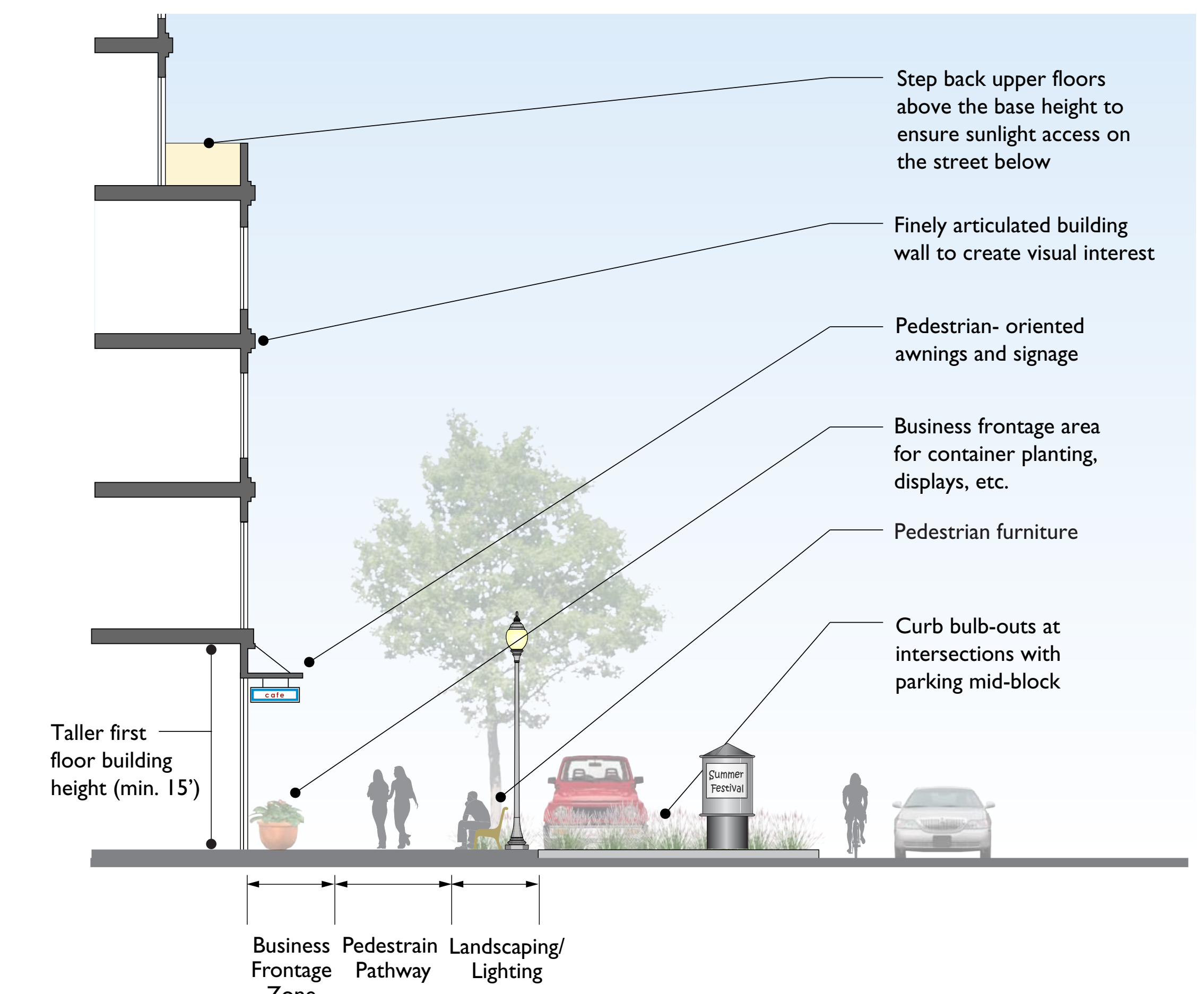
建築設計：以行人比例來表達 Thiết Kế Tòa Nhà: Khớp Nối ở Mức Người Đi Bộ



Pedestrian articulation creates visual interest and an active and inviting public realm. 考慮行人比例的設計表達可創造視覺吸引力，並創造活潑和受歡迎的公共空間。 Khớp nối ở mức người đi bộ tạo nên sự thú vị bề ngoài và một khu vực công cộng năng động và đón chào.

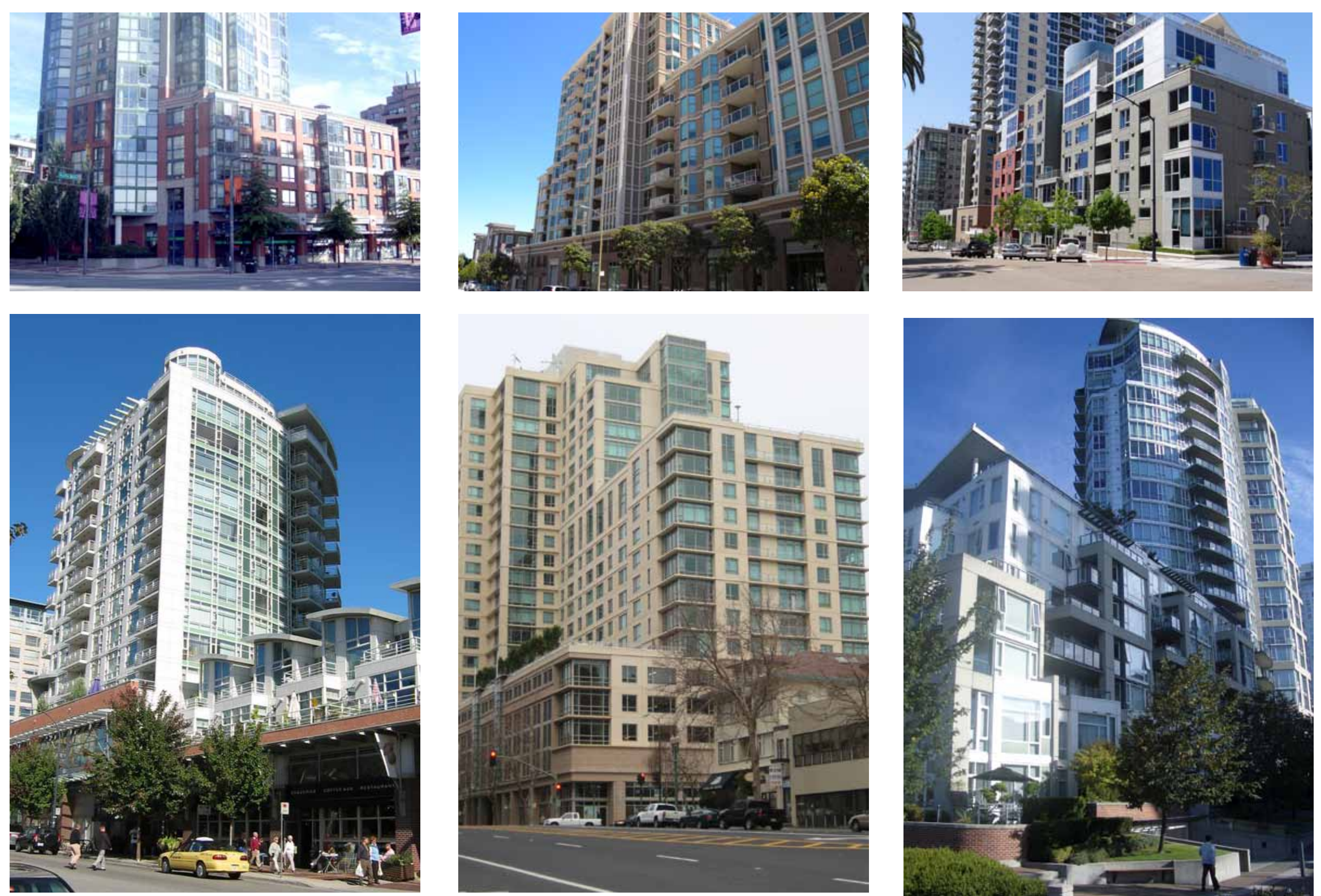
Streetscape Design

街景設計 Thiết Kế Cảnh Quan Đường Phố



Building Design: Towers

建築設計：高樓建築 Thiết kế Tòa Nhà: Các Tòa Tháp



Towers should be spaced for sunlight, slender, step back from the base to reduce bulk, incorporate interesting architectural features, and consider the Oakland skyline. 高樓建築應有適當間距以利採光；高樓形狀應高聳纖長；高樓部份應比底層建築部份後退，以減少容積；結合吸引人的建築特色；並應考慮屋崙（奧克蘭）市天際線景觀。 Các tòa tháp nên có khoảng cách cho ánh sáng mặt trời, mảnh mai hơn, lùi lại so với nền để giảm bớt tải trọng, kết hợp với các đặc điểm kiến trúc thú vị, và xem xét tới dáng dấp đô thị của Oakland.

Building Design: Ground Level Commercial

建築設計：地面樓層的商業空間 Thiết kế Tòa Nhà: Khu Thương Mại Tầng Trệt



Storefronts should include large display windows, awnings, and encourage outdoor seating to activate the street. 店面應包含大型展示櫺窗、遮蓬，同時要鼓勵增設戶外座位，以使街道更有活力和生氣。 Các cửa hàng mặt tiền nên có cửa sổ trưng bày lớn, có mái che và nên có ghế ngồi bên ngoài để làm đường phố năng động.

Historic Design

老街設計 Thiết Kế Lịch Sử



New buildings within historic districts or adjacent to historic buildings should seek to complement and reinforce the scale and existing rhythm of existing buildings. Adaptive reuse and preservation of historic resources are encouraged. 在老街地區或緊鄰老舊建築的地方，新建築的設計應盡量中和並提升現有建築給人的觀感和節奏。促進改建運用和保留具歷史價值的資源。 Các tòa nhà mới trong khu phố cổ hoặc sát các tòa nhà cổ nên bổ sung và củng cố quy mô và nhịp điệu của các tòa nhà hiện tại. Khuyến khích tái sử dụng thích hợp và bảo tồn các nguồn trợ giúp truyền thống.

Lake Merritt Station Area Plan

CIRCULATION 交通體系 LƯU THÔNG

Circulation improvements facilitate pedestrian, bicycle, and transit access by:

- Improving intersection and pedestrian crossings.
- Encouraging but also regulating sidewalk vending.
- Supporting the implementation of the Bicycle Master Plan.
- Improving access to transit such as BART and AC Transit.
- Identifying a phased approach to addressing the potential for one-way to two-way conversions and/or lane reductions and sidewalk widening.

透過下列方式改善交通體系，以便利行人、自行車，以及交通通道的通行：

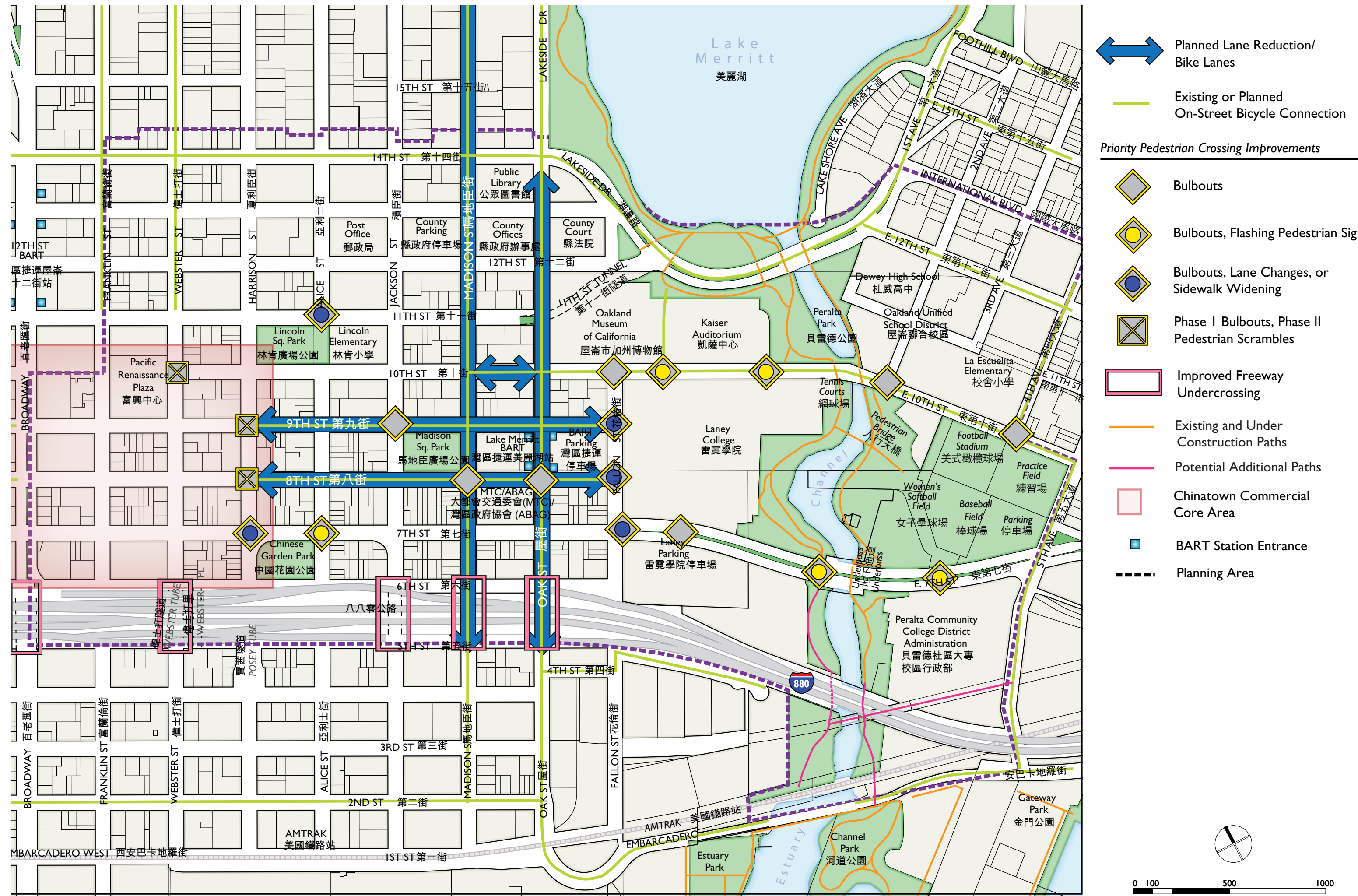
- 改善交叉路口和行人穿越道。
- 鼓勵但同時規範路邊販售活動。
- 協助實施自行車整體計劃 (Bicycle Master Plan)。
- 改善通往捷運站和 AC 公車站的交通通道。
- 訂立階段性方法，以解決單向變雙向及（或）縮減線道和拓寬人行道可能發生的問題。

Cải tiến về lưu thông tạo điều kiện cho người đi bộ, xe đạp, và tiếp cận phương tiện vận chuyển bằng cách:

- Cải tiến giao lộ và lối băng qua đường cho người đi bộ.
- Khuyến khích nhưng cũng nên có quy định cho việc bán lẻ trên vỉa hè.
- Ủng hộ việc thực hiện Kế Hoạch Chính về Đi Xe Đạp (Bicycle Master Plan).
- Cải tiến việc tiếp cận các phương tiện vận chuyển như BART và AC Transit.
- Xác định phương pháp theo giai đoạn nhắm tới khả năng chuyển đổi các đường một chiều thành hai chiều và/hoặc giảm bớt làn đường và mở rộng vỉa hè.

Phase I Circulation Improvement Strategy

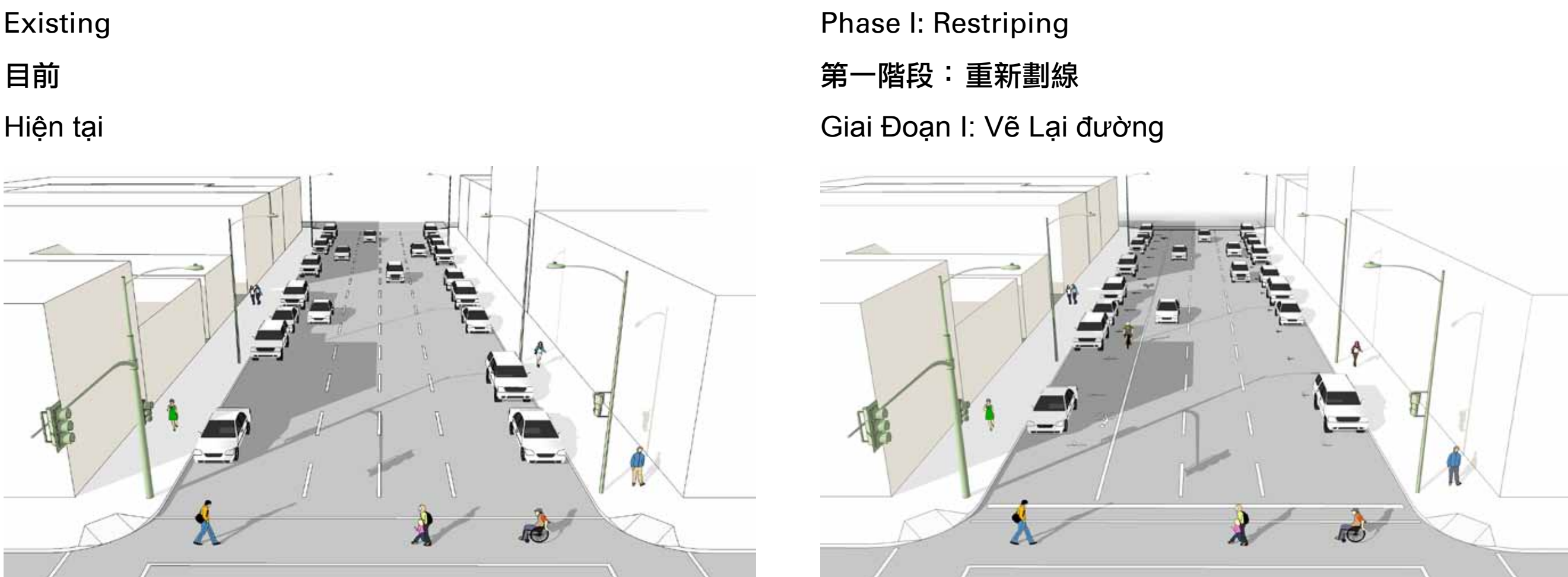
第一階段交通體系改善策略 Giai Đoạn I Chiến Lược Cải Tiến Lưu Thông



Phase I improvements, such as re-striping to reduce travel lanes and adding space for bike lanes, adding pedestrian-oriented lighting, bulbouts, and improved traffic signals, can be completed without additional studies.

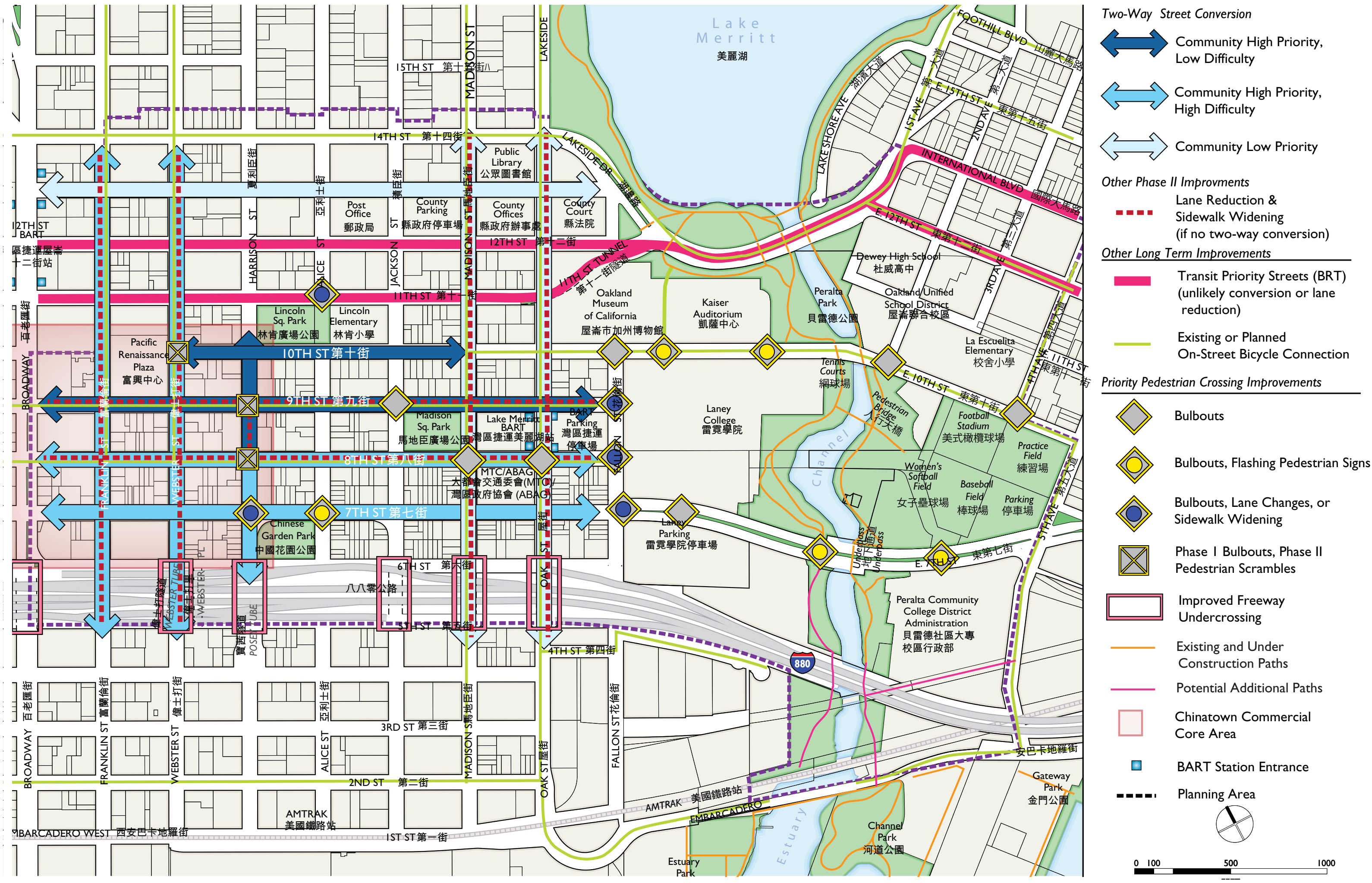
第一階段改善工作無需另行研究即可直接進行。範例包含重新劃線以減少行車線道及增加自行車線道的寬度；增加為行人而設的照明、路邊延伸及改善交通號誌等。

Các cải tiến Giai Đoạn I, như sửa lại đường nhằm giảm bớt các làn đường và thêm làn đường cho xe đạp, thêm đèn cho người đi bộ, mở rộng đường đi bộ, và cải tiến tín hiệu đèn giao thông, có thể hoàn thành mà không cần nghiên cứu thêm.



Phase II Circulation Improvement Strategy

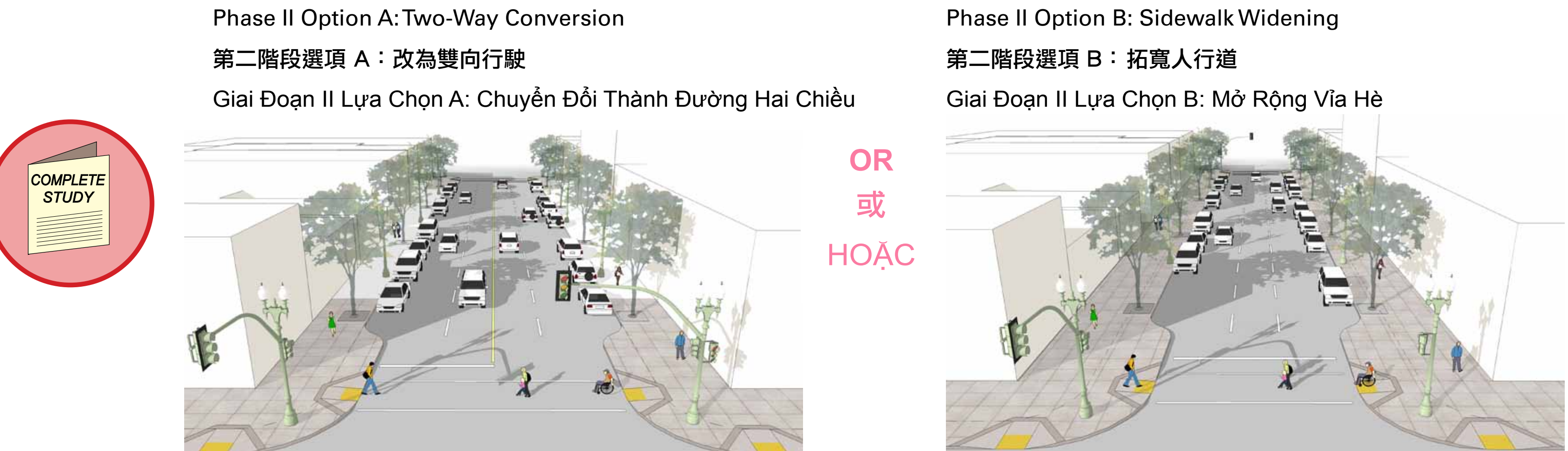
第二階段交通體系改善策略 Giai Đoạn II Chiến Lược Cải Tiến Lưu Thông



Phase II improvements, such as two-way conversion of key streets or lane reductions and sidewalk widening, require additional studies and community input before they can be implemented. These improvements will build on Phase I.

第二階段改善工作需要先進行研究，且在實施前必須取得社區意見。範例包含重要街道改為雙向行駛、縮減線道和拓寬人行道。這些改善工作是根據第一階段工作結果來進行。

Các cải tiến Giai Đoạn II, như chuyển đổi các đường quan trọng thành hai chiều hay giảm bớt làn đường và mở rộng vỉa hè, cần được nghiên cứu thêm và cần ý kiến đóng góp của cộng đồng mới có thể thực hiện được. Những cải tiến này sẽ dựa trên Giai Đoạn I.



Lake Merritt Station Area Plan

IMPLEMENTATION 實施 THỰC HIỆN

How will all the improvements be accomplished?

A shared responsibility approach, including City regulatory actions, developer contributions and community initiative will be necessary to achieve community improvements and amenities, given the costs and current fiscal environment.To make sure the goals, policies and actions of the Lake Merritt Station Area Plan are achieved, the City will update the Oakland General Plan, and amend the Oakland Planning Code to match the Plan.

Development Incentive Bonus Program—In Two Phases

A Development Incentive and Bonus Plan would apply to residential and commercial development in Downtown Oakland, including the Lake Merritt Station area. Phase I includes actions such as a voluntary program that encourages creation of open space and reduces parking requirements. Phase 2 will trade greater height, residential density and floor area in return for contributions towards a defined list of community amenities; but this phase requires additional study.

所有改善工作要如何完成？

以目前的經費和財務狀況，社區改善工作和設施必須採取共同責任制方式才可完成，其中包括市政府管制措制、開發案贊助和社區倡議計劃。為確保完成美麗湖捷運站區域計劃的目標、政策和措施，市政府將更新屋崙（奧克蘭）市總計劃，並且修訂屋崙（奧克蘭）市規劃法規以符合本計劃內容。

開發獎勵計劃—分兩階段進行

開發獎勵計劃可適用於屋崙（奧克蘭）市區中心（包含美麗湖捷運站區域）的住宅和商業開發案。第一階段可能包含例如促進創造開放空間和減少停車要求等自主配合方案的行動。第二階段規定要另外進行研究，但可以贊助方式完成已訂清單內的社區設施，藉此換取放寬建築高度、增加住宅密度及樓面面積等好處。

Tất cả các cải tiến được hoàn thành thế nào?

Sẽ cần có một phương pháp chia sẻ trách nhiệm, bao gồm các hoạt động về quy định của Thành Phố, các đóng góp phát triển, và các sáng kiến của cộng đồng để đạt được các cải tiến và tiện nghi cho cộng đồng, do chi phí và tình hình tài chính hiện tại. Để đảm bảo đạt được các mục tiêu, chính sách và hoạt động của Kế Hoạch Khu Vực Nhà Ga Lake Merritt, Thành Phố sẽ cập nhật Kế Hoạch Tổng Quát Oakland, và sửa đổi Luật Quy Hoạch Oakland (Oakland Planning Code) để phù hợp với Kế Hoạch này.

Chương Trình Thường Khuyến Khích Phát Triển — Chia Thành Hai Giai Đoạn

Chương Trình Thường và Khuyến Khích Phát Triển có thể áp dụng cho việc phát triển khu dân cư và thương mại trong Trung Tâm Oakland, kể cả khu vực Nhà Ga Lake Merritt. Giai Đoạn I đã bao gồm các hoạt động như chương trình tình nguyện khuyến khích tạo nên không gian thoáng và giảm bớt nhu cầu về đậu xe. Giai Đoạn 2 sẽ cần nghiên cứu thêm, nhưng có thể đổi xây cao hơn, đông dân cư và diện tích tầng trệt để đóng góp vào các tiện nghi cho cộng đồng đã được xác định trong một danh sách.

Range of Costs for Community Improvements 社區改善工作的費用範圍 Khoảng Chi Phí Cho Cải Tiến Cộng Đồng												
Action Types 行動類型 Các Dạng Hoạt Động	Affordable Housing 可負擔房屋 Gia Cư Giá Phải Chăng	Community Facilities 社區設施 Cơ Sở Vật Chất Cộng Đồng	Open Space 開放空間 Không Gian Thoáng	Jobs & Businesses 就業機會和商業發展 Việc Làm & Các Doanh Nghiệp	Cultural Preservation & Vitality 文化保存和注入活力 Bảo Tồn Văn Hóa & Sức Sống	Station Access 捷運站通道 Tiếp Cận Nhà Ga	Programs & Services 計劃及服務 Các Chương Trình & Dịch Vụ	Streetscape and Circulation Projects 街景和交通體系計劃 Các Dự Án Về Cảnh Quan Đường Phố Và Lưu Thông	Infrastructure Projects 基礎設施計劃 Các Dự Án Cơ Sở Hạ Tầng	Other Public Projects 其他公共計劃 Các Dự Án Công Cộng Khác	Other Programs 其他方案 Các Chương Trình Khác	Recommended Studies 建議進行的研究 Các Nghiên Cứu Theo Đề Nghị
	\$\$\$\$\$	\$\$\$ – \$\$\$\$\$	\$ – \$\$\$\$	\$ – \$\$\$	\$ – \$\$\$	\$ – \$\$	\$ – \$\$	\$ – \$\$\$\$	\$\$	\$ – \$\$\$\$\$	\$ – \$\$\$	\$ – \$\$
\$50,000 - \$100,000: \$ \$100,000 - \$300,000: \$\$ \$300,000 - \$1,000,000: \$\$\$ \$1,000,000 - \$3,000,000: \$\$\$\$ \$3,000,000 - \$10,000,000: \$\$\$\$\$												

Shared Responsibility

Approach

共同責任制方法

Phương Pháp Chia Sẻ

Trách Nhiệm

COMMUNITY

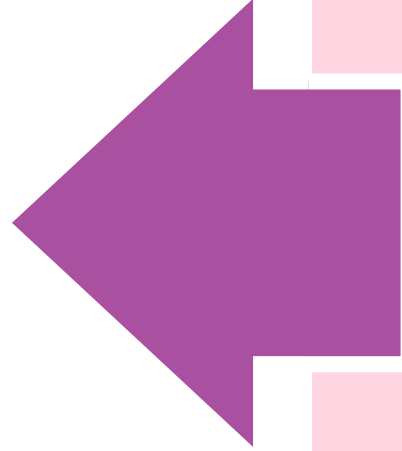
IMPROVEMENTS

& AMENITIES

社區改善工作和設施

CẢI TIẾN & TIỆN NGHI

CỘNG ĐỒNG



DEVELOPMENT

開發商

PHÁT TRIỂN

- Pay impact fees, once adopted by the City (for street improvements, etc.)
- Provide amenity in return for development bonus (for open space, etc.)

- 市政府通過採納（如街道改善工作等）後，要支付開發影響費
- 提供設施以換取開發獎勵（如開放空間等）

- Trả các phí tác động, một khi được Thành Phố thông qua (để cải tiến đường phố, v.v.)
- Cung cấp tiện nghi để được thưởng khuyến khích phát triển (cho không gian thoáng, v.v.)



CITY

市政府

THÀNH PHỐ

- Apply for grant funding (for technical studies, etc.)
- Require onsite improvements as Standard Conditions of Approval (for streetscape improvements, etc.)
- Enter into public/private partnerships (for social services, etc.)

- 申請資金補助（以進行技術研究等）
- 以標準審核條件來要求現場改善工作（以進行街景改善工作等）
- 建立官方 / 私人合作關係（以提供社會服務等）

- Nộp đơn xin ngân quỹ tài trợ (cho các nghiên cứu kỹ thuật, v.v.)
- Yêu cầu có các cải tiến tại chỗ như Các Điều Kiện Tiêu Chuẩn để Được Chấp Thuận (Standard Conditions of Approval) (cho các cải tiến cảnh quan đường phố, v.v.)
- Tham gia hợp tác công/tư (cho các dịch vụ xã hội, v.v.)



COMMUNITY

社區

CỘNG ĐỒNG

- Vote to pass taxes to pay for improvements via special districts (for streetscape improvements, etc.)
- Establish Business Improvement Districts (for community policing, etc.)
- Help build citywide support for impact fees or inclusionary housing policy (for affordable housing, etc.)

- 投票通過對特區徵稅，用來支付改善工作費用（以進行街景改善工作等）
- 建立商業改善特區（以進行社區維安工作等）
- 協助全市支援開發影響費或全面性住屋政策（以建設可負擔房屋等）

- Bỏ phiếu chấp nhận mức thuế để trả cho các cải tiến qua khu vực đặc biệt (cho các cải tiến cảnh quan đường phố, v.v.)
- Thiết Lập Cơ Quan Cải Tiến Kinh Doanh - Business Improvement Districts (cho việc ban hành chính sách cộng đồng, v.v.)
- Nâng cao sự ủng hộ trên toàn thành phố cho các chính sách chi phí tác động hoặc chính sách gia cư chung (cho gia cư giá phải chăng, v.v.)

Lake Merritt Station Area Plan

IMPLEMENTATION 實施 THỰC HIỆN

How will all the improvements be accomplished?

A shared responsibility approach, including City regulatory actions, development contributions, and community initiatives will be necessary to achieve community improvements and amenities, given the costs and current fiscal environment. To make sure the goals, policies and actions of the Lake Merritt Station Area Plan are achieved, the City will update the Oakland General Plan, and amend the Oakland Planning Code to match the Plan.

Development Incentive Bonus Program—In Two Phases

A Development Incentive and Bonus Program could be applied to residential and commercial development in Downtown Oakland, including the Lake Merritt Station area. Phase I could include actions such as a voluntary program that encourages creation of open space and reduces parking requirements. Phase 2 would require additional study, but could trade greater height, residential density and floor area in return for contributions towards a defined list of community amenities.

所有改善工作要如何完成？

以目前的經費和財務狀況，社區改善工作和設施必須採取共同責任制方式才可完成，其中包括市政府管制措制、開發案贊助和社區倡議計劃。為確保完成美麗湖捷運站區域計劃的目標、政策和措施，市政府將更新屋崙（奧克蘭）市總計劃，並且修訂屋崙（奧克蘭）市規劃法規以符合本計劃內容。

開發獎勵計劃—分兩階段進行

開發獎勵計劃可適用於屋崙（奧克蘭）市區中心（包含美麗湖捷運站區域）的住宅和商業開發案。第一階段可能包含例如促進創造開放空間和減少停車要求等自主配合方案的行動。第二階段規定要另外進行研究，但可以贊助方式完成已訂清單內的社區設施，藉此換取放寬建築高度、增加住宅密度及樓面面積等好處。

Tất cả các cải tiến được hoàn thành thế nào?

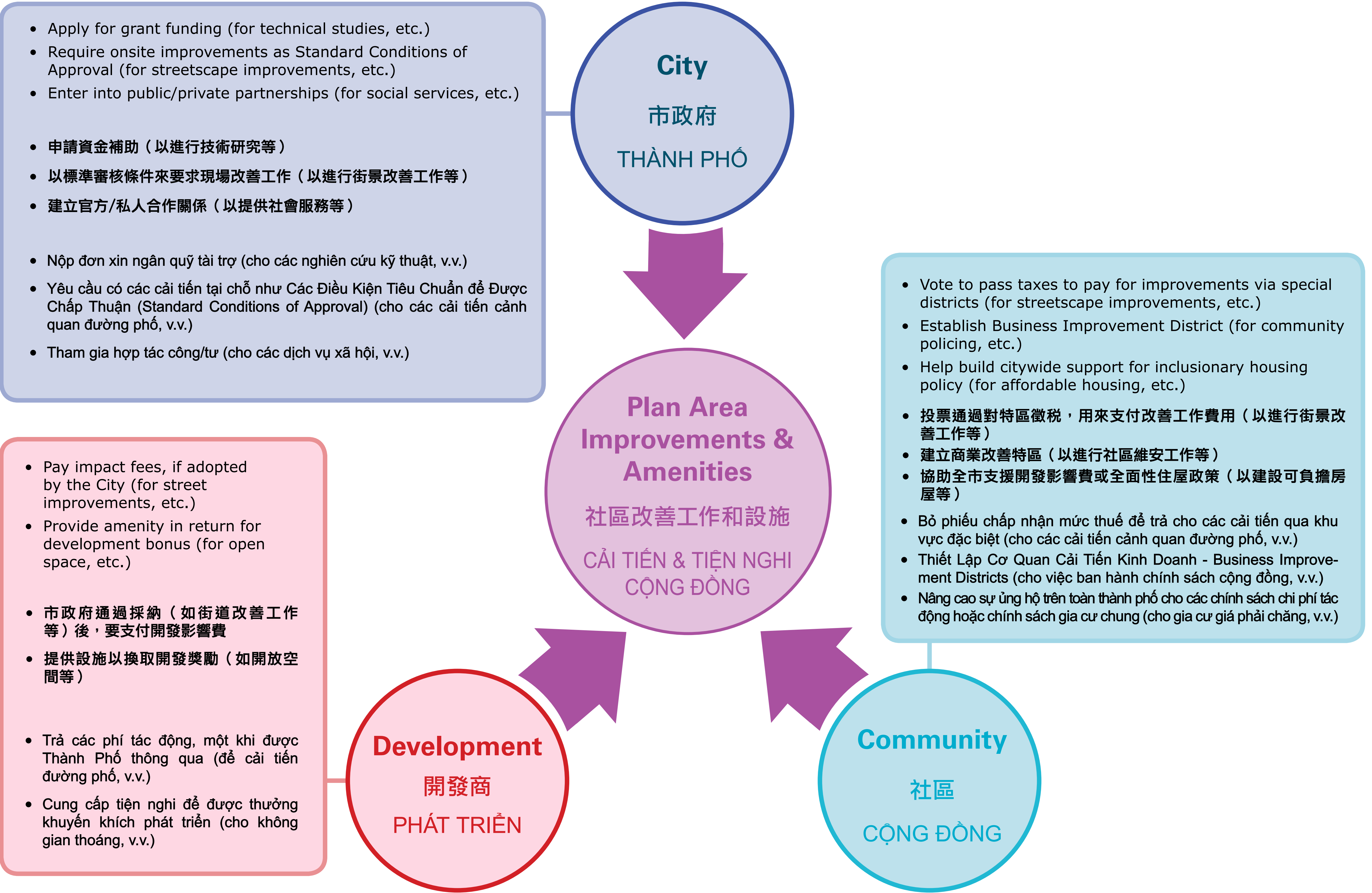
Sẽ cần có một phương pháp chia sẻ trách nhiệm, bao gồm các hoạt động về quy định của Thành Phố, các đóng góp phát triển, và các sáng kiến của cộng đồng để đạt được các cải tiến và tiện nghi cho cộng đồng, do chi phí và tình hình tài chính hiện tại. Để đảm bảo đạt được các mục tiêu, chính sách và hoạt động của Kế Hoạch Khu Vực Nhà Ga Lake Merritt, Thành Phố sẽ cập nhật Kế Hoạch Tổng Quát Oakland, và sửa đổi Luật Quy Hoạch Oakland (Oakland Planning Code) để phù hợp với Kế Hoạch này.

Chương Trình Thường Khuyến Khích Phát Triển — Chia Thành Hai Giai Đoạn

Chương Trình Thường và Khuyến Khích Phát Triển có thể áp dụng cho việc phát triển khu dân cư và thương mại trong Trung Tâm Oakland, kể cả khu vực Nhà Ga Lake Merritt. Giai Đoạn I đã bao gồm các hoạt động như chương trình tình nguyện khuyến khích tạo nên không gian thoáng và giảm bớt nhu cầu về đậu xe. Giai Đoạn 2 sẽ cần nghiên cứu thêm, nhưng có thể đổi xây cao hơn, đông dân cư và diện tích tầng trệt để đóng góp vào các tiện nghi cho cộng đồng đã được xác định trong một danh sách.

Shared Responsibility Approach 共同責任制方法 Phương Pháp Chia Sẻ Trách Nhiệm

Range of Costs for Community Improvements 社區改善工作的費用範圍 Khoảng Chi Phí Cho Cải Tiến Cộng Đồng	
Affordable Housing 可負擔房屋 Gia Cư Giá Phải Chăng	\$\$\$\$\$
Community Facilities 社區設施 Cơ Sở Vật Chất Cộng Đồng	\$\$\$ – \$\$\$\$\$
Open Space 開放空間 Không Gian Thoáng	\$ – \$\$\$
Historic & Cultural Preservation 歷史和文化保存 Bảo Tồn Lịch Sử & Văn Hóa	\$ – \$\$\$
BART Station Access Improvements 捷運站交通通道改善工作 Các Cải Tiến Về Tiếp Cận Nhà Ga của BART	\$ – \$
Expanded Programs & Services 擴大提供方案和服務 Các Chương Trình & Dịch Vụ Mở Rộng	\$ – \$
Streetscape and Circulation Projects 街景和交通體系計劃 Các Dự Án Cảnh Quan Đường Phố Và Lưu Thông	\$ – \$\$\$\$
Infrastructure Projects 基礎設施計劃 Các Dự Án Cơ Sở Hạ Tầng	\$
Facade Improvement Program 外觀改善計劃 Chương Trình Cải Tiến Mặt Tiền	\$ – \$\$\$
Recommended Studies 建議進行的研究 Các Nghiên Cứu Theo Đề Nghị	\$ – \$
\$50,000 - \$100,000:	\$
\$100,000 - \$300,000:	\$
\$300,000 - \$1,000,000:	\$\$\$
\$1,000,000 - \$3,000,000:	\$\$\$\$
\$3,000,000 - \$10,000,000:	\$\$\$\$\$



Lake Merritt Station Area Plan

ZONING 1 - OVERVIEW, PARKING, OPEN SPACE 區域劃分第一部份 - 概覽、停車、開放空間 QUY HOẠCH VÙNG 1 - TỔNG QUAN, BÃI ĐẬU XE, KHÔNG GIAN THOÁNG

What is ZONING? 何謂「區域劃分」? QUY HOẠCH VÙNG là gì?

Land use and development rules that prescribe what can be done with property. They are triggered by new uses or construction.

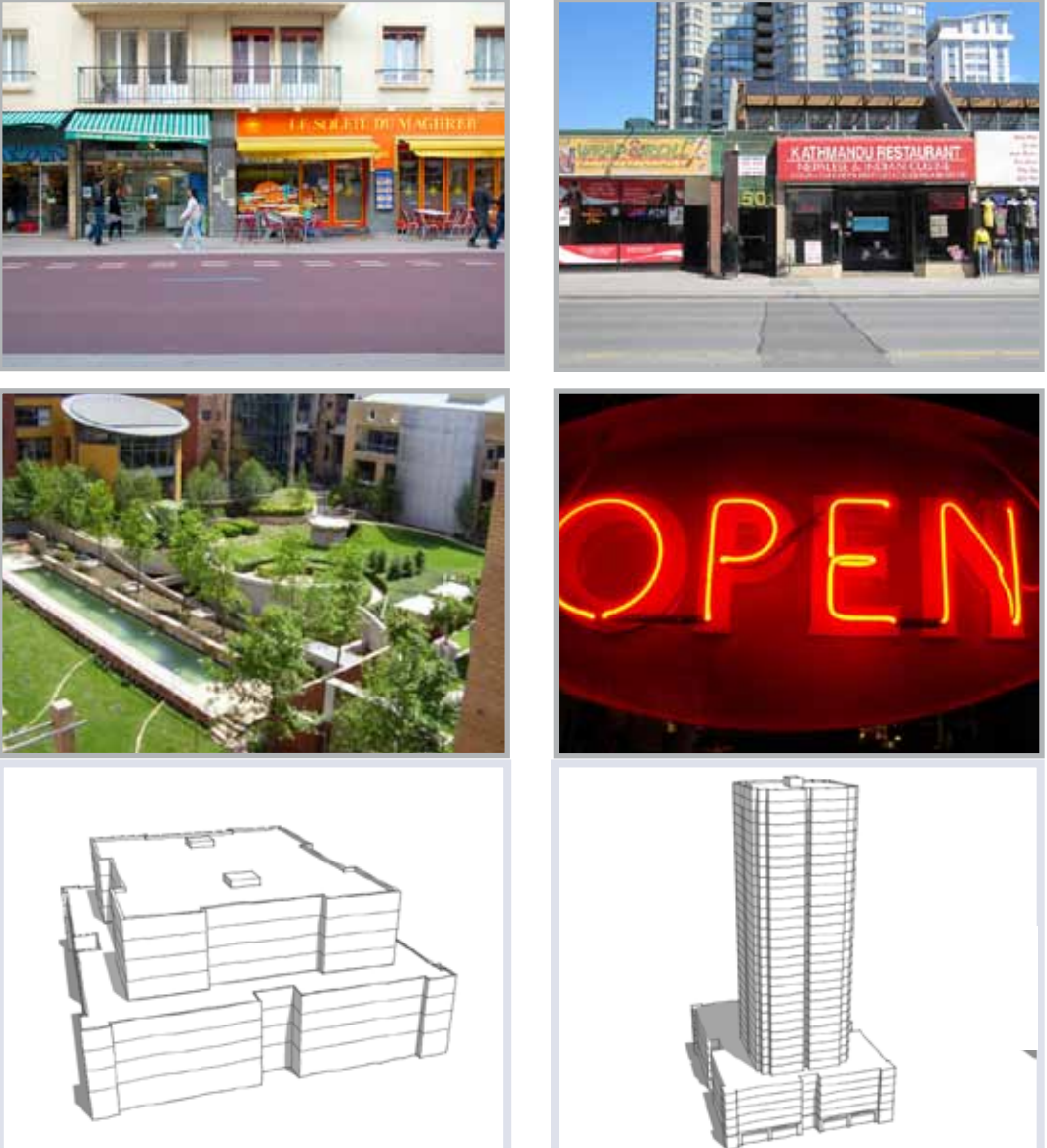
即土地利用和開發規定，其中明訂物業可供何種用途。只要提出任何新用途或新建設方案，區域劃分機制即會啟動。

Các luật lệ về sử dụng đất và phát triển quy định có thể làm gì với khu đất. Các quy định này là do việc sử dụng hoặc việc xây cất mới.

USES 用途 MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG
(activities in building)

PARKING & OPEN SPACE
停車和開放空間
BÃI ĐẬU XE & KHÔNG GIAN THOÁNG

MASSING 密集度 KHỐI TẢI
(height/bulk of the building)



How are USES regulated? 區域劃分如何規範用途? MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG được quy định như thế nào?			
Each zoning district regulates USES based on compatibility with surrounding area and possible impacts. There may be limits on size, hours, and operation. 每個區域劃分的區域是根據與週圍區域的相容性和可能造成的影響來規範用途的。區域內的商業規模、營業時間和營業內容可能受到限制。 Mỗi khu vực quy hoạch quy định MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG dựa trên khả năng tương thích với khu vực xung quanh và các tác động có thể có. Có thể có giới hạn về kích thước, thời gian và hoạt động.			
Permitted 獲得許可 Được Phép	<i>Compatible</i> 相容 <i>Thích Hợp</i>	<i>Small Permit (\$50)</i> 小規模許可 (\$50) <i>Giấy Phép Nhỏ (\$50)</i>	✓
Conditionally Permitted 有條件許可 Được Phép Có Điều Kiện	<i>MAY be compatible</i> 可能相容 <i>CÓ THỂ thích hợp</i>	<i>Neighbor notification; conditions of approval to minimize impacts (\$3000)</i> 通知鄰居; 核准條件以減少影響 (\$3000) <i>Thông báo cư dân trong phố; các điều kiện để được chấp thuận giảm thiểu các tác động (\$3000)</i>	?
Prohibited 禁止使用 Bị Nghiêm Cấm	<i>NOT compatible</i> 不相容 <i>KHÔNG thích hợp</i>	<i>Not Allowed</i> 未獲准 <i>Không Được Phép</i>	X

How is MASSING regulated?

Each **HEIGHT AREA** restricts the maximum height and bulk of new development within its boundaries.

區域劃分如何規範密集度?

在高樓區域的界限內，新開發案都有最高高度和容積限制。

KHỐI TẢI (MASSING) được quy định như thế nào?

Mỗi **KHU VỰC CAO** giới hạn chiều cao tối đa và tải trọng của việc xây dựng mới trong ranh giới của khu vực đó.

PROPOSED ZONING for Lake Merritt Station Area

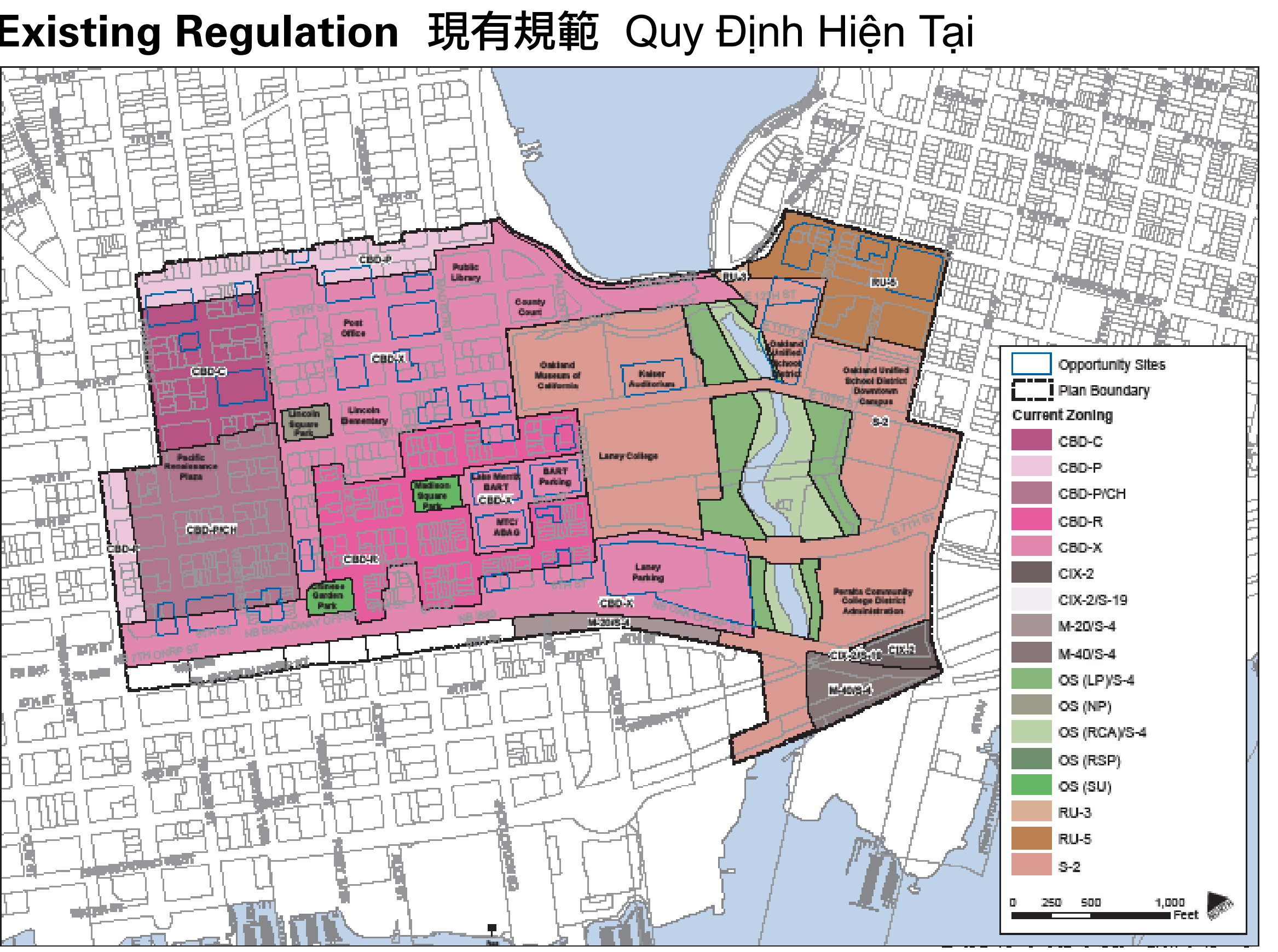
美麗湖捷運站的區域劃分提案

QUY HOẠCH VÙNG ĐỀ XUẤT cho Khu Vực Nhà Ga Lake Merritt

The proposals below help implement citywide and Lake Merritt Station Area Plan goals and policies.

以下提案旨在協助實施全市及美麗湖捷運站區域計劃的目標和政策

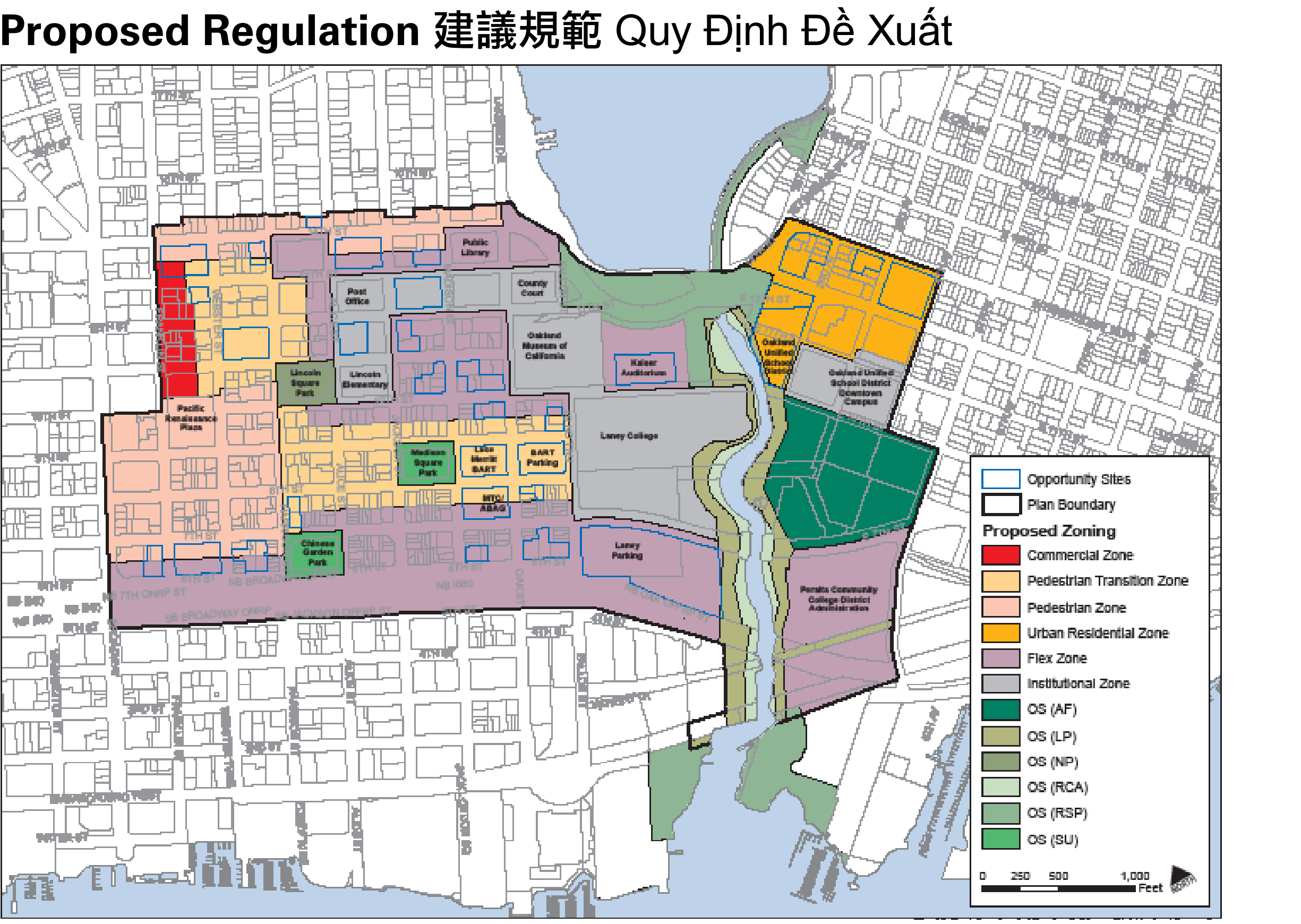
Đề xuất dưới đây giúp thực hiện các mục tiêu và chính sách của toàn thành phố và của Kế Hoạch Khu Vực Nhà Ga Lake Merritt.



- USES 用途** MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG
- Restrictions on types of uses allowed on the ground floor
 - No new residential allowed on ground floor in many areas
 - Commercial, civic and offices uses over 7,500 sf require a Conditional Use Permit
 - 地面樓層可供使用的類型限制
 - 許多區域的地面樓層都不准作新住宅用途
 - 7,500 平方英尺以上的商業、市政和辦公室等用途必須申請有條件使用許可
 - Giới hạn về các dạng mục đích sử dụng được phép trên tầng trệt
 - Không được xây gia cư mới trên tầng trệt tại nhiều khu vực
 - Các mục đích sử dụng thương mại, dân sự và văn phòng có diện tích quá 7,500 feet vuông cần có Giấy Phép Sử Dụng Có Điều Kiện (Conditional Use Permit)

- PARKING 停車** BÃI ĐẬU XE
- Housing requires one parking space per unit
 - Commercial uses do not require any parking spaces
 - Civic Uses may require parking based on City’s discretion
 - 每個單位房屋規定要有一個停車位
 - 商業用途無需設立停車位
 - 市政用途可能需要停車位，由市政府自行決定
 - Khu gia cư cần một chỗ đậu xe cho mỗi đơn vị nhà
 - Các mục đích sử dụng thương mại không cần chỗ đậu xe
 - Mục Đích Sử Dụng Dân Sự có thể cần bãi đậu xe dựa trên quyết định của Thành Phố

- OPEN SPACE 開放空間** KHÔNG GIAN THOÁNG
- New multi-family housing must provide 75 square feet of private open space per unit
 - Limit on how much private open space can be located on a rooftop
 - All the required private open space can be substituted for a public ground floor plaza
 - 若是新開發的多家庭房屋，每個單位必須提供 75 平方英尺的開放空間
 - 屋頂可設立私用開放空間的限制
 - 所有規定設立的私用開放空間，皆可以提供地面樓層的公共廣場來代替
 - Nhà đa gia đình mới phải có 75 feet vuông không gian thoáng riêng tư cho mỗi đơn vị nhà
 - Hạn chế số lượng không gia thoáng riêng tư có thể có trên mái nhà
 - Quảng trường công cộng ở tầng trệt có thể thay thế tất cả không gian thoáng riêng tư cần thiết

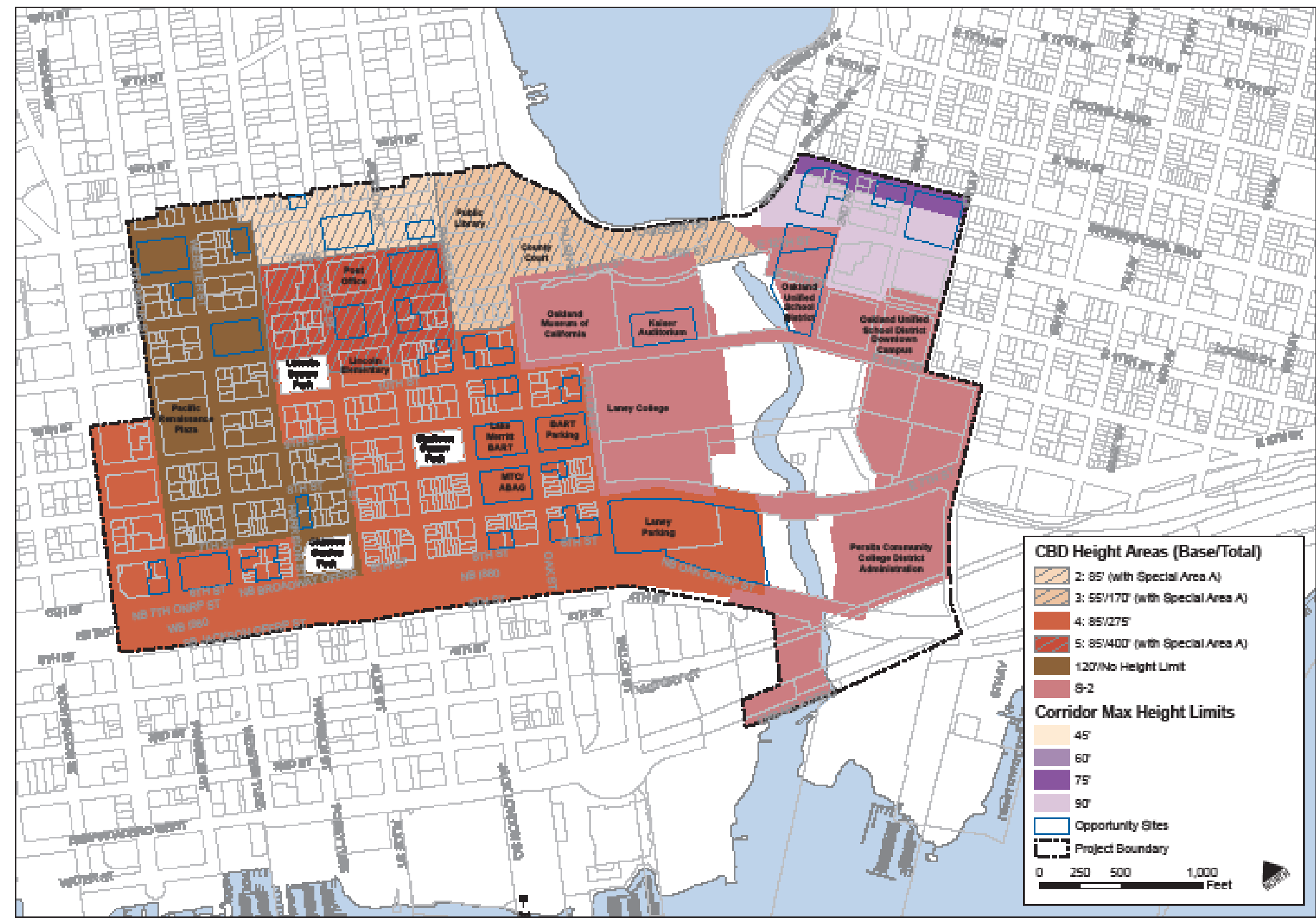


- More flexibility with types of uses allowed on the ground floor
- Allow new development to have residential on ground floor in additional areas
- Increase size limit threshold for Civic Uses and non ground floor uses to 10,000 sf
- Require commercial uses on the ground floor **only** along specific corridors
- Allow some custom manufacturing in Flex zones if operations occur indoors
- 地面樓層准許的用途類型更具彈性
- 准許在其他區域的地面樓層有新住宅開發案
- 將市政用途和非地面樓層用途的面積限制門檻提升至 10,000 平方英尺
- 只有在特定廊道區域規定地面樓層為商業用途
- 准許某些特定工廠（若是在室內營運）設於彈性區域
- Nhiều linh hoạt hơn đối với dạng sử dụng được phép ở tầng trệt
- Cho phép công trình mới xây gia cư ở tầng trệt tại các khu vực bổ sung
- Tăng ngưỡng giới hạn kích thước lên tới 10,000 feet vuông đối với Các Mục Đích Sử Dụng Dân Sự và mục đích sử dụng không ở tầng trệt
- Cần có mục đích sử dụng thương mại trên tầng trệt, **chỉ** dọc theo các hành lang cụ thể
- Cho phép mô hình sản xuất theo đơn đặt hàng tại một số khu vực linh hoạt (Flex zones) nếu các hoạt động diễn ra bên trong nhà
- Reduce parking requirements where demand is known to be lower, such as Affordable Housing, Senior Housing, Re-Use of Historic Building, or with the provision of some other form of community benefit
- 若有些地方已知停車需求不大，則可減少停車位的規定（如可負擔房屋、老人住屋、改建的老舊建築），或者訂定對社區有利的其他形式規定
- Giảm nhu cầu đậu xe ở những nơi biết rõ có nhu cầu thấp hơn, ví dụ như Gia Cư Giá Phải Chăng, Nhà Cho Người Cao Niên, Tái Sử dụng Tòa Nhà Cổ, hay cung cấp một vài dạng lợi ích cộng đồng khác

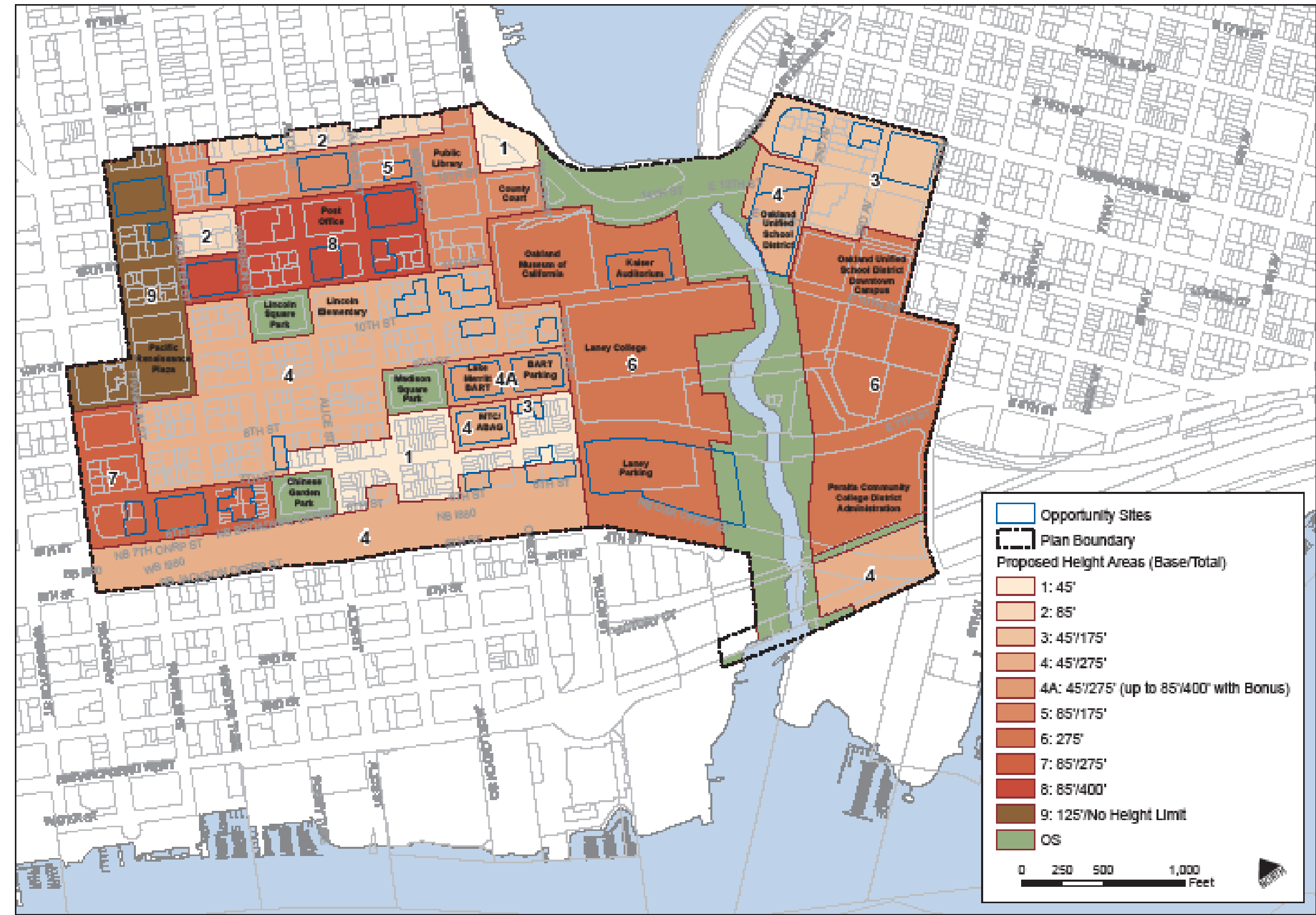
- Add Open Space requirements for schools
- Allow the requirements to be met with provision of public community facilities (recreation center or youth center)
- Allow all private open space to be located on a rooftop
- 增加學校的開放空間規定
- 准許以提供公共社區設施（休閒娛樂中心或青少年中心）形式來達到規定
- 准許將全部私用開放空間設在屋頂
- Thêm các yêu cầu về Không Gian Thoáng cho các trường học
- Cho phép đáp ứng các nhu cầu khi cung cấp các cơ sở vật chất cho cộng đồng (trung tâm giải trí hay trung tâm cho thiếu niên)
- Cho phép có tất cả không gian thoáng riêng tư trên mái nhà

Height and Bulk regulations help ensure transitions between developments of differing scales, while allowing for increased density within the Lake Merritt Station Area. Height and bulk will be regulated at two levels: base height (to ensure the street perspective maintains a consistent character), and total tower height.

Existing Height Regulations 現有高度規範
Các Quy Định Hiện Tại về Chiều Cao



Proposed Height Regulations 建議的高度規範
Các Quy Định Đề Xuất về Chiều Cao



Heights are unrestricted for lots which are adjacent to the Central Business District (CBD). Heights for areas which abut existing residential neighborhoods are calibrated to respect the character of the existing development.

緊鄰中心商業區 (Central Business District，簡稱 CBD) 的土地無建築高度限制。若是在現有住宅社區旁邊的區域，其建築高度限制必須測量校正，以配合現有開發區的特色。

Không giới hạn chiều cao cho các khu vực ngay sát Khu Vực Kinh Doanh Trung Tâm - Central Business District (CBD). Chiều cao cho các khu vực cạnh các khu phố dân cư hiện tại được điều chỉnh để tôn trọng đặc tính của các công trình hiện tại.

高度及容積法規有助確定不同規模開發案間的轉換，同時准許增加美麗湖捷運站區域的密度。大樓高度和容積是從兩個層面來規範：底層建築高度（以確定從街道全貌維持一致特性）和高樓建築總高度。

Các quy định về Chiều Cao và Tài Trọng giúp đảm bảo chuyển đổi giữa các công trình có quy mô khác nhau, trong khi cho phép tăng mật độ trong Khu Vực Nhà Ga Lake Merritt. Chiều cao và tải trọng sẽ được quy định ở hai mức: chiều cao nền (đảm bảo phối cảnh đường phố có được đặc tính đồng nhất), và chiều cao tòa tháp tổng cộng.

Ways to Regulate Building Bulk 規範建築容積的方式 Các Cách Quy Định Tài Trọng Tòa Nhà

Tower Separation 高樓建築間隔
Khoảng Cách Tòa Tháp

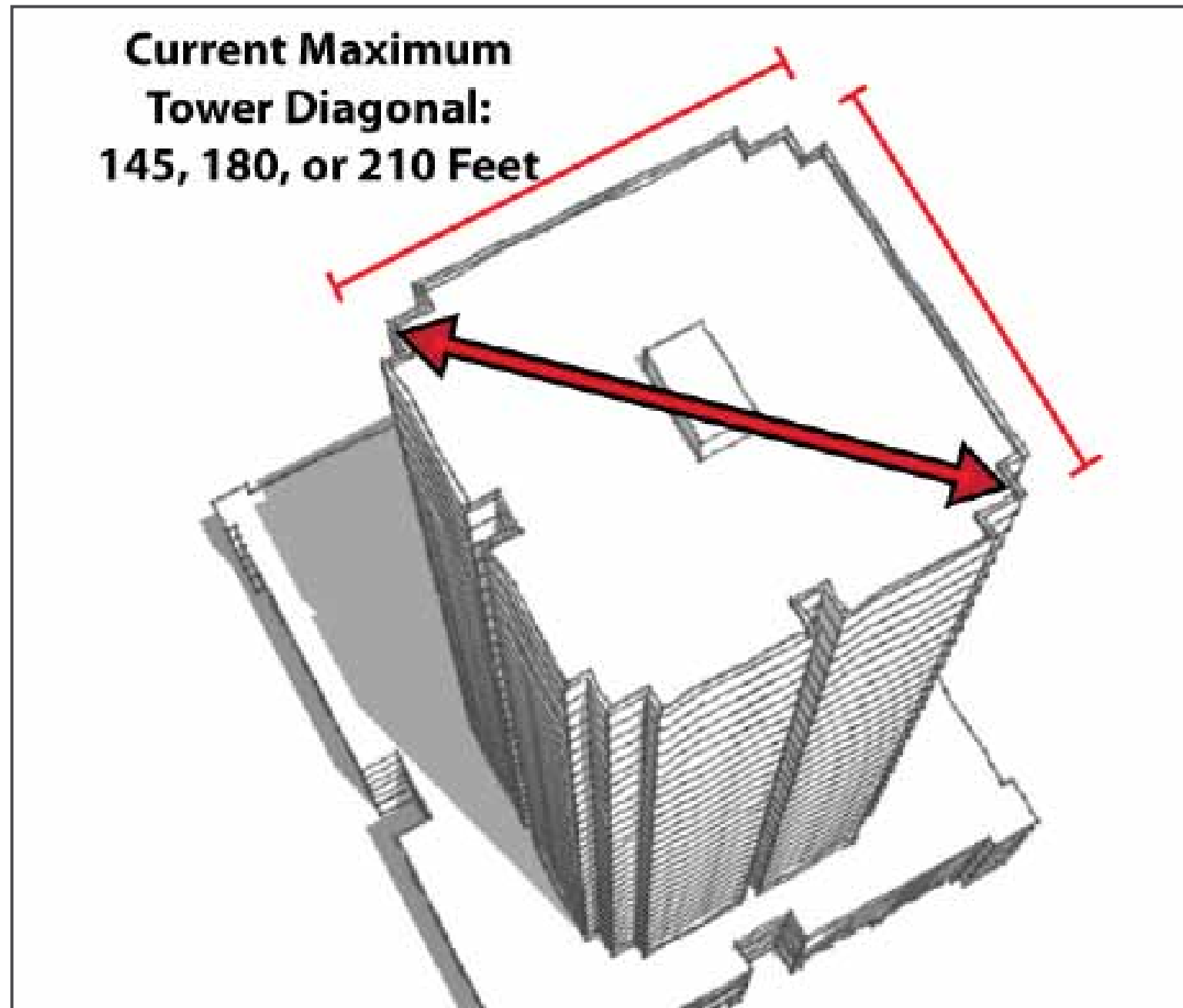


Regulating the distance between towers (elements which protrude from a building's base) helps to ensure a less claustrophobic street realm.

規範高樓建築間距（建築底層向外突伸的部份）有助確定街道距離不會過窄

Quy định khoảng cách giữa các tòa tháp (các yếu tố nhô ra từ nền của tòa nhà) giúp đảm bảo cho khu vực đường phố đỡ bị bao kín.

Maximum Tower Diagonal 高樓建築的最大對角線
Đường Chéo Tòa Tháp Tối Đa

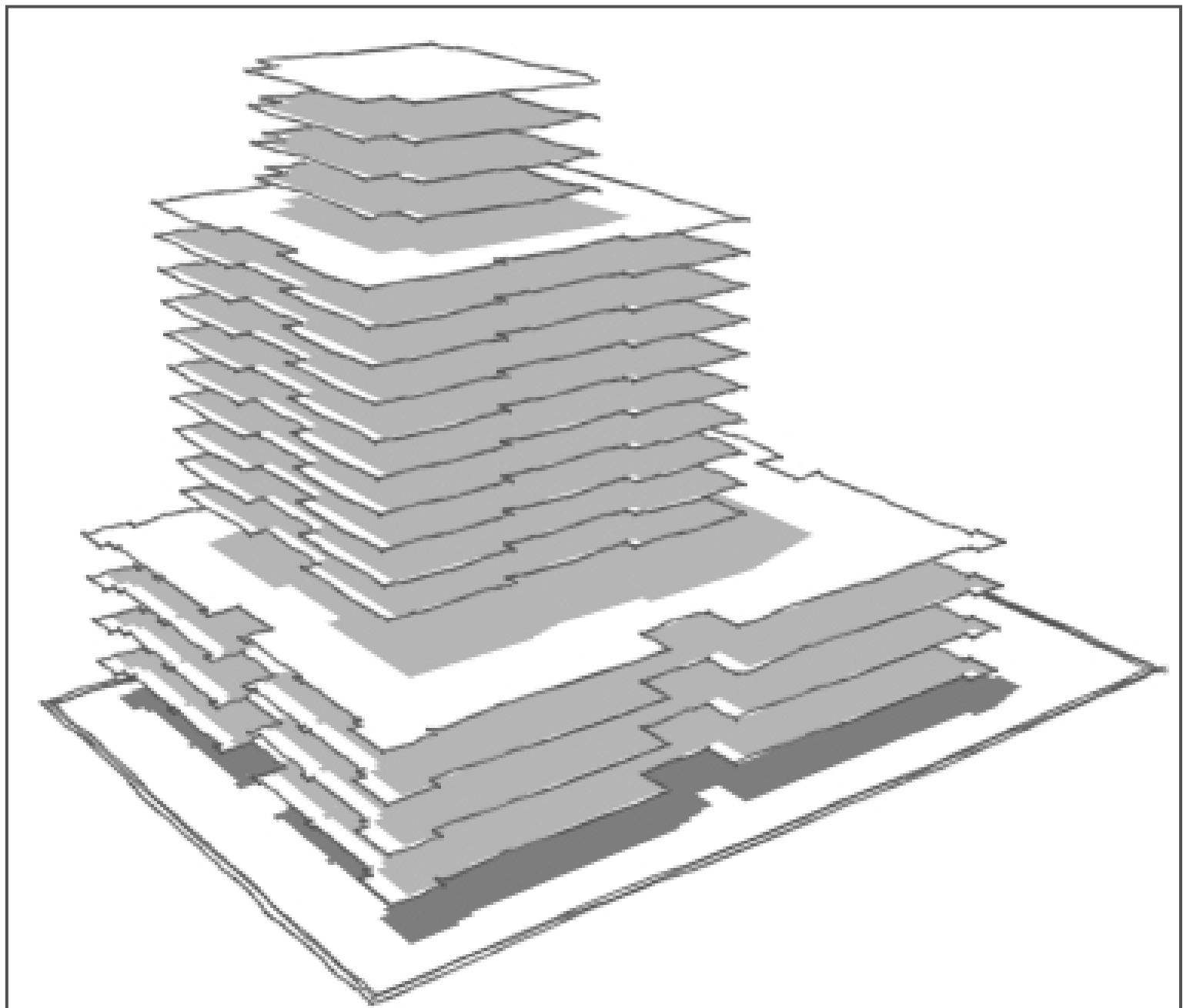


A diagonal is measured from corner to corner of a tower structure. Enforcing a maximum diagonal distance ensures more slender towers which permit light and air to pass through freely.

對角線是測量高樓建築一角至另一角的距離。強制規定對角線最大距離可確定高樓建築較高聳纖長，以利於建築有足夠的採光和空氣流通。

Đường chéo được đo từ góc này đến góc kia của tòa tháp. Quy định bắt buộc khoảng cách đường chéo tối đa đảm bảo cho các tháp mảnh mai hơn cho ánh sáng và không khí dễ dàng đi qua.

Floor Area Ratio 容積率
Tỉ Lệ Diện Tích Sàn (Floor Area Ratio)

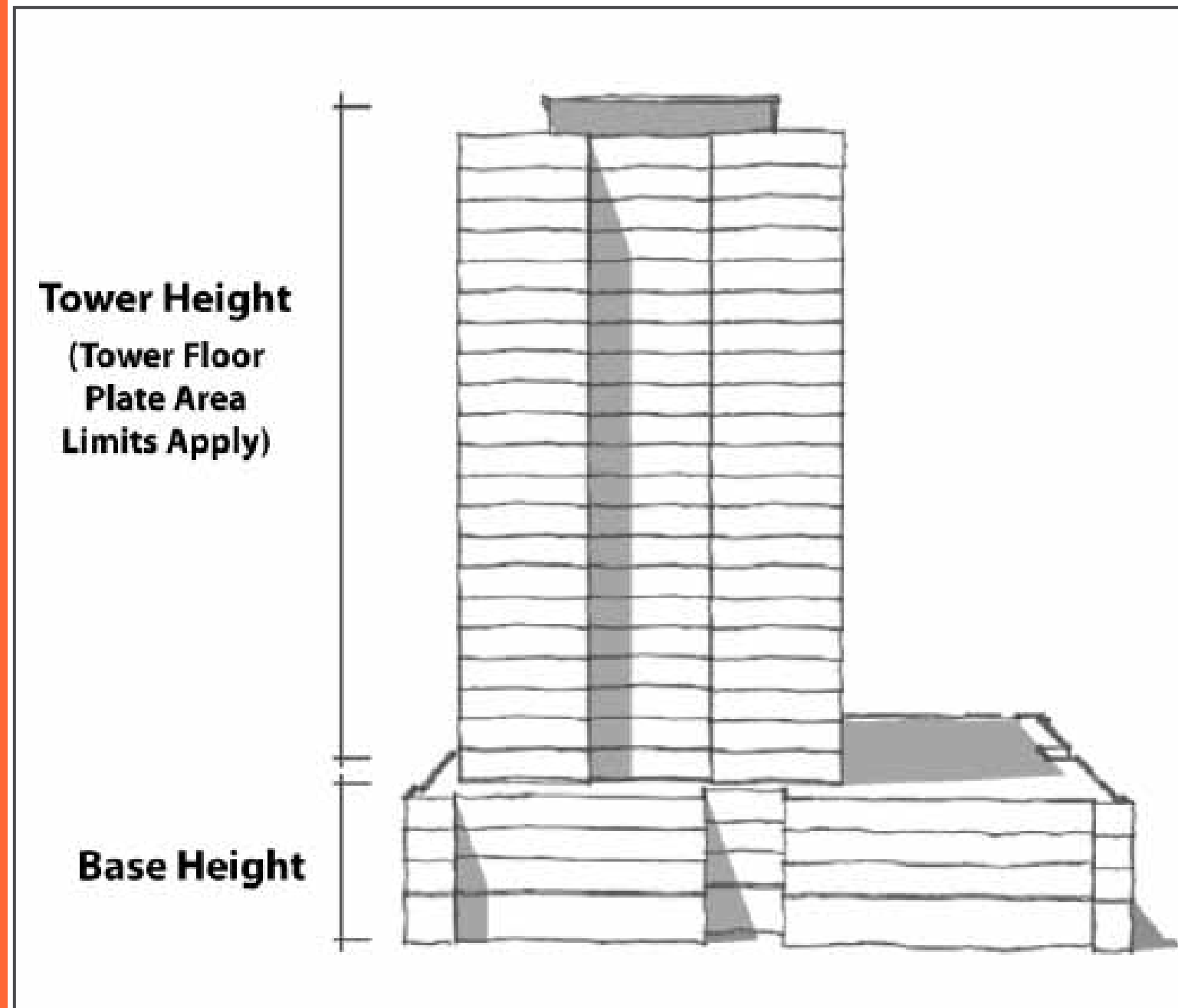


Floor Area Ratio (FAR) is a mechanism which regulates how much internal square footage is allowed in relation to the lot size. Regulating FAR helps to smooth transitions in height.

容積率 (FAR) 是規範土地範圍內准許興建多大內部面積的機制。規範 FAR 有助緩和高度的轉換。

Tỷ Lệ Diện Tích Sàn (FAR) là cơ chế quy định diện tích bên trong được phép so với kích thước của khu đất. Quy định FAR giúp giải quyết vấn đề về chiều cao khác nhau.

Base Height vs Tower Height 底部建築與高樓高度
Chiều Cao Nền so với Chiều Cao Tòa Tháp



The base, or podium, element of a building is regulated differently than the tower element above. Base heights are proposed to be 45 or 85 ft in most height areas.

底部建築（矮樓）部份的規範不同於高樓建築部份。多數高樓區域的底部建築高度建議為 45 或 85 呎。

Yếu tố nền, hay khán đài, của tòa nhà được quy định khác với yếu tố tháp ở trên. Chiều cao nền được đề xuất là 45 hoặc 85 ft tại đa số khu vực cao.

Height Bonus 附加樓層的高度
Thưởng Về Chiều Cao

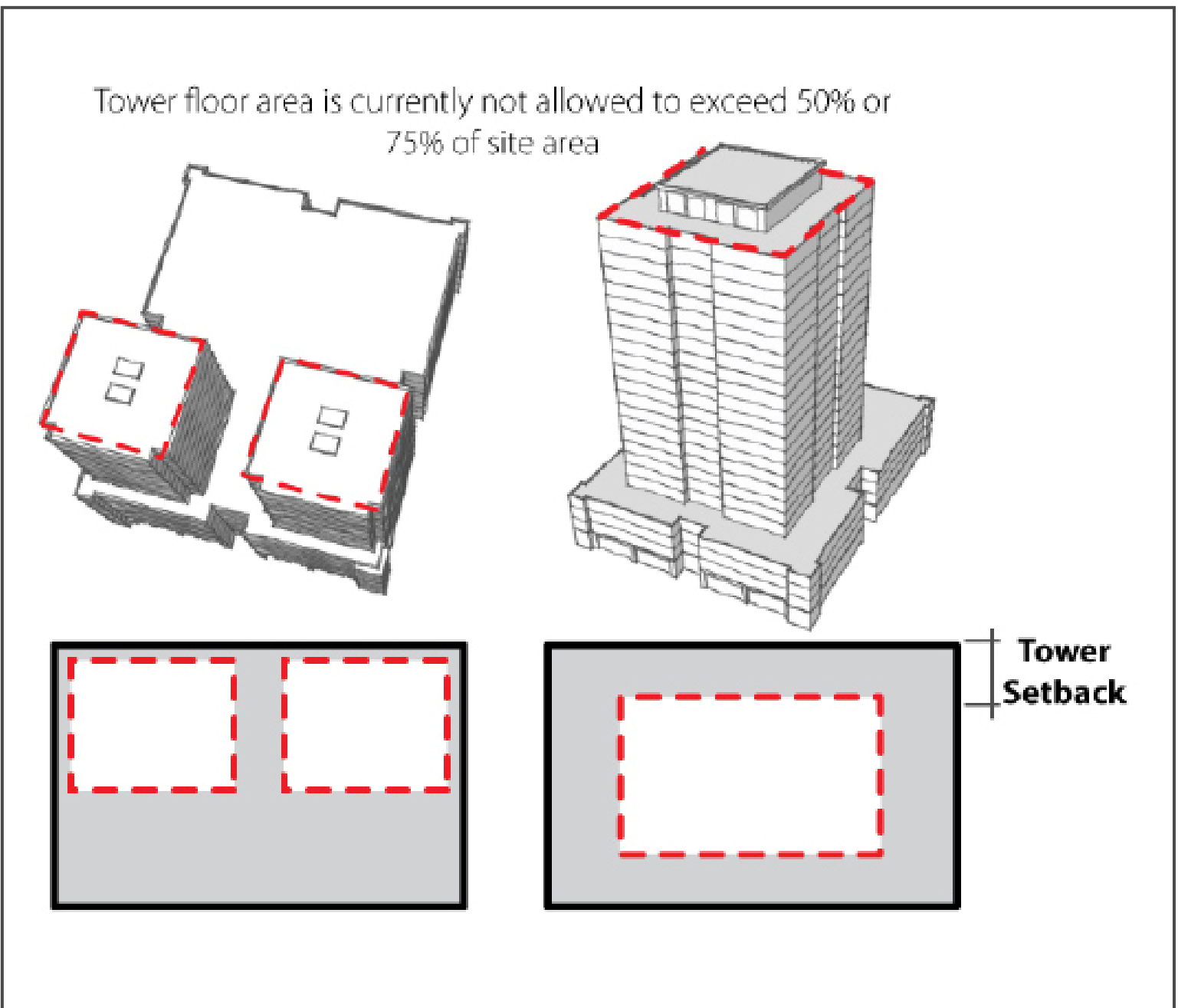


If developers provide certain specified benefits (including additional open space, affordable units, amenities, etc), then they may be permitted to build additional floors in certain Height Areas.

若開發商提供特定的好處（包含額外開放空間、可負擔房屋、設施等），則他們可能獲准在特定高樓區域內興建額外的樓層。

Nếu các nhà đầu tư xây cất cung cấp một số lợi ích cụ thể nào đó (bao gồm thêm không gian thoáng, các căn hộ giá phải chăng, tiện nghi, v.v.), thì họ có thể được phép xây thêm các tầng tại một số Khu Vực Cao cụ thể.

Setbacks & Maximum Floor Plate Size 建築後退和最大樓面面積
Khoảng Cách Lùi Lại & Kích Thước Tầm Sàn Tối Đa



Maximum floor plate size and maximum average lot coverage for towers result in upper floor setbacks and slender towers while maintaining flexibility in design for developers.

高樓若依最大樓面面積和最大佔地率規定設計，可確保上面樓層後退且高樓形狀纖長，同時給予開發商設計彈性。

Kích thước tầm sàn tối đa và phạm vi lô đất trung bình tối đa cho các tòa tháp dẫn đến các khoảng cách lùi lại trên các tầng trên và các tòa tháp mảnh mai hơn trong khi duy trì tính linh hoạt thiết kế cho các nhà đầu tư.