



住宅填充式建造项目

良好邻里关系指南

 **TORONTO**

目录

引言 3

与邻居沟通 5

许可证 7

如何避免常见投诉及问题 11

谁能提供帮助 16

额外资源 17



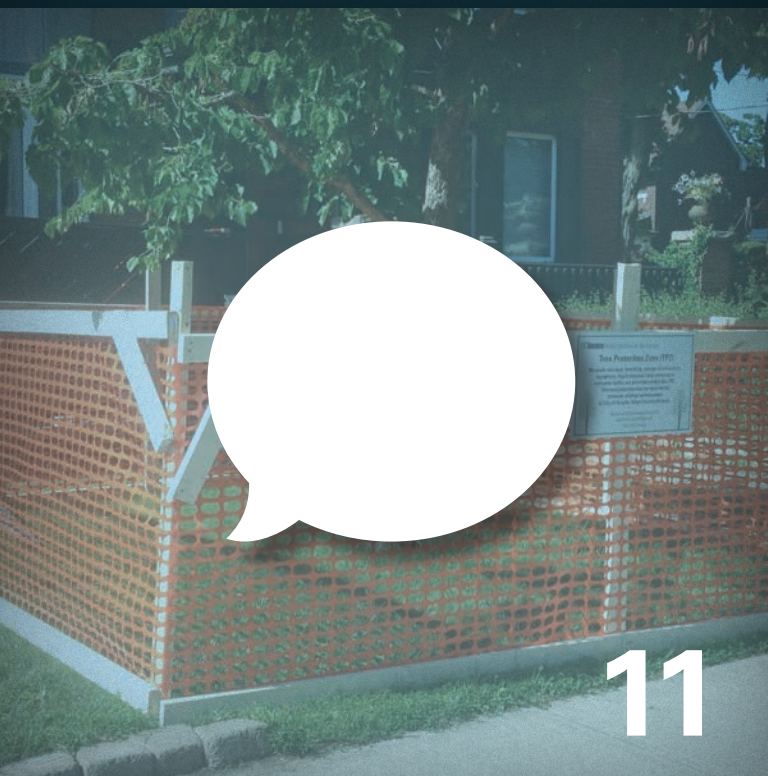
3



5



7



11



16



17

引言

像多伦多这样的城市, 始终处于不断的变化中。有些变化集中于人们拆除和建造, 或者翻新旧房屋的居民区。在多伦多称这种在成熟小区中的建造和翻新过程为“住宅填充(residential infill)”。

本指南是为打算在某个成熟小区中开始建造项目的物业业主、建筑商和承包商以及这个小区中的邻居们所编写的。指南概述了住宅填充式建造的要求和最佳实践, 以及沟通方面的一些建议, 以帮助所有相关者顺利完成建造项目。指南还提供了一些指导和联络信息, 协助您解决出现的问题。

了解项目涉及者



建筑商

建造或翻新某个建筑物的人士, 包括承包人、修缮工人以及其它涉及建造工作的专业人士。在某些情况下, 建造者也可能是物业业主本人。



物业业主

拥有物业并发起住宅填充式建造项目的人士。物业业主最终对在他们的土地上的任何建筑项目负责。



小区成员/邻居

居住在本小区并可能会受到住宅填充式建造影响的人。

连接友好的网络资源

如果您在阅读本指南的打印版, 也可以从toronto.ca/infill网站上通过 [hyperlinks](#) 下载PDF版本。

本指南的编写目的不是用于预见或解决可能出现的所有问题, 而是基于多伦多市政、居民和建筑商的经验强调一些重要的问题, 并协助加以解决。

住宅填充能对小区的健康、活力和价值做出贡献, 包括提高物业价值。住宅填充也能对保护绿色空间、农田、森林、湿地和安大略省绿色地带 ([greenbelt](#)) 内的集水区起到积极作用。多伦多市的房屋建造不是在向外横向发展, 而是在纵向和密集发展。

然而, 建造也会对邻居和小区带来负面影响。如果建造项目没有进行良好的规划、管理或沟通, 可能会带来破坏和损害。物业业主应该确保建造新房屋的建筑商具有良好声誉, 并在 [Tarion](#) 进行了注册。

建筑商只有遵守所有地方法规并采取一切措施尽可能减小建筑过程中造成的负面影响, 才能获得邻里的信任和尊重。





了解情况的邻居更有可能理解和支持您的项目。

作为物业业主,重要的是在申请建筑许可证之前先与您的左邻右舍沟通。在建筑过程的早期,当面向邻居讲解您的建筑计划。向他们解释您想进行的工作,预计的时间表以及建筑过程可能会如何影响到他们。

在开始拆除和建造时,物业业主和建筑商应该向邻居提供解决出现问题的联络方式。和邻居协商制定一个解决问题的方案。例如,对需要立即采取行动的问题需要与谁联络?对不太紧急、才出现的问题需要与谁联络?

在您的物业中的醒目位置张贴您的建筑许可证。从2017年下半年起,还将要求在填充式建造场所张贴包括联络信息等重要项目信息的告示牌。如需要更多信息,请访问toronto.ca/infill。



您是建筑工地附近的邻居吗?

如果您在寻求更多信息,可以请求物业业主和建筑商提供帮助。友好的沟通是建立健康邻里关系和保持沟通管道畅通的最佳途径。



许可证



如果需要许可证,但在开工前还没有获得,您可能会面临严重并且代价高昂的结果(consequences)。

为了得到建造或者翻新房屋的建筑许可证,您提出的建筑方案必须符合适用的法规和条例要求,例如地块分区地方法规 (Zoning Bylaw) 及 安大略省建筑规范 (Ontario Building Code) 。

遵守地块分区地方法规 (Zoning Bylaw) 可能需要获得市府调整委员会 (Committee of Adjustment) 的许可核准。业主和建筑商的责任是确保所有工作均依照批准的许可方案进行,并遵守适用法规。

在整个施工过程中,业主或者建筑商必须在指定的阶段通知多伦多建筑安全局 (Toronto Building) 进行强制性检查 (inspections)。业主和他们的建筑商共同参与的初期检查涉及到市府期待的各种要求,包括安排一次项目完成时的最终检查,以便终结许可的项目建造。

对新建筑物,在建造第一层墙面之前,必须向建筑检查员 (Building Inspector) 提交显示第一层后退距离及高度的竣工测量图 (As-Built Survey)。为了确保施工进度不因检查而受到延误,重要的是房屋业主应与测量人员商定好在第一层地面完成时,竣工测量图已准备就绪。



相关许可

除了需要获得针对建造项目的建筑许可外,这里还列出了一个另外的许可清单,这些可能是市府需要的与建筑项目相关的其它许可。请和您的建造者、建筑师和其他参与建造项目的专业人士一起,确认您获得了所有适用的许可证。



遗产区 建筑许可

根据安省遗产保护法 (Ontario Heritage Act),要对特别命名为遗产或者遗产保护区内的建筑物或结构物进行拆除或者变更,必须在获得建筑许可之前先获得市府的批准。拆除则需要额外的申请和通知。在某些情况下,可能需要向市议会 (City Council) 提交一份报告。一旦向多伦多建筑安全局提交了申请后,遗产保护服务处 (Heritage Preservation Services (HPS)) 将审核所有在遗产区进行的建筑许可申请,您获得的许可证套件中将包括所有图纸上的遗产区建筑许可印章 (heritage permit stamp)。

遗产保护服务处强烈建议您在提交遗产建筑许可申请之前先向他们咨询。在 Heritage Approval and Building or Sign Permit Tip Sheet 上列有您需要与图纸一同提交的有用信息清单。为了确定您的物业是否被命名为遗产,请登录 app.toronto.ca/HeritagePreservation 搜索多伦多的遗产登记信息。



深谷及自然特色保护

在进行任何可能造成损害或者需要移除任何树木、堆放或者倾倒填充物或垃圾，或在依据[深谷及自然特色保护地方法规](#)[[Ravine and Natural Feature Protection Bylaw](#) (MC 658)]中概述的深谷保护区内改变现有斜坡或道路坡度的作业之前，业主需要从都市林业管理处 (Urban Forestry) 获得许可。可能还需要获得多伦多及地区自然保护局 (Toronto and Region Conservation Authority) 的批准。详细信息请参见第18页。



私人物业范围的树木

在距离地面1.4米高度处测量直径为30厘米及以上的私有树木，受[私有树木保护地方法规](#)[[Private Tree Bylaw](#) (MC 813, Article III)]的保护。依据上述法规或工地总平面图协议 (site plan agreement) 授权许可而种植的任何直径的树木都受法规保护。在进行任何可能造成树木损害或需要移除受保护树木的施工之前，物业业主需要获得都市林业管理处的许可。



城市街道上的树木

所有城市街道上的树木均受[城市街道树木地方法规](#)[[Trees on City Streets Bylaw](#) (MC 813, Article II)]的保护。在进行任何可能造成树木损害或需要移除市属物业内树木的施工之前，物业业主需要获得都市林业管理处的许可。



公园内的树木

城市公园内的所有树木均受[公园地方法规](#)[[Parks Bylaw](#) (MC 608, Article VII)]的保护。在进行任何可能造成树木损害或需要移除任何在城市公园内树木的施工之前，物业业主需要获得都市林业管理处的许可。



景观美化许可证

在开始于公共道路范围内进行任何景观美化施工之前，您必须从交通服务厅 (Transportation Services) 获得景观美化许可证。为了获得许可证，需要提交申请。



污水排放许可及给排水连接

为了从多伦多水务局 (Toronto Water) 获得[地下水排放](#) (discharge of groundwater) 或地表水排入城市雨水或生活污水/混合排水系统的许可，您必须提供有关水的排放质量和数量的信息。某些情况下，业主也可提交[免除雨水排放连接申请](#) (storm connection exemption application)。对所有新建住宅，也包括现有房屋地面以上第一层50%被拆除的房屋，都需要进行新的供水及污水排放[连接](#) (connections)。



街道占用许可

在人行道或者街道上存放任何建筑设备或材料，例如大型废料箱之前，您必须从交通服务厅获取[街道占用许可证](#) (Street Occupation Permit)。



停车许可

对在建筑工地工作的人员，可向交通服务厅申请载人车辆临时[停车许可](#) (parking permits)。您可在市政厅的客户服务柜台或通过访问 [toronto.ca/transportation](#)，在线申请停车许可证。只有在施工场所具备停车空间的情况下才能发放停车许可证。详细信息可查阅 [停车许可地方法规](#)[[Permit Parking Bylaw](#) (Municipal Code 925)]。想了解您所在街道或地区是否为指定的停车许可区以及是否还有停车空间，请致电416-392-7873 或发电子邮件至: [pparking@toronto.ca](#)查询。



市政道路损坏押金

当您提交建筑申请时，市府要求您支付押金，[FASTRACK项目除外](#)。市府扣留押金的目的是以防施工过程中人行道或道路受到损坏。



有关建筑许可证的详细信息，可从 [toronto.ca/building](#) 下载建筑许可证房主指南 (Homeowner's Guide to Building Permits)。对不需要建筑许可证的一些实例，请访问 [toronto.ca/building-permit-required](#)。

如何避免常见投诉及问题

了解地方法规, 在小问题变成您和邻居的大麻烦之前加以解决, 以免遭受投诉和可能的罚款。



灰尘

- 用湿法切割混凝土和石材, 以减少灰尘的产生。
- 在进行挖掘、回填, 或大量的砖石切割时, 每天结束工作时, 应将人行道和街道清扫干净。
- 使用可吸附灰尘的围栏式过滤网 (fence filter), 以便减少尘土飞扬。
- 假如计划要进行的工作将在较长时间内产生大量灰尘, 应提前通知邻居, 让他们有时间关好窗户。



人行道/道路上的泥土

- 根据街道及人行道地方法规[[Streets and Sidewalks Bylaw](#) (MC 743)], 应该每天清除街道及人行道上留下的泥土/污物痕迹。如果泥土留下的痕迹比较严重, 在离开工地前, 应用水枪清洗卡车。如果道路上已有泥土堆积, 应立即用水冲刷或扫除干净。



噪音

- 多伦多市的噪音管制地方法规[[Noise Bylaw](#) (Municipal Code 591)]适用于任何类型的噪音, 包括建筑噪音。只有在星期一至星期五的早上7时至晚上7时以及星期六上午9时至晚上7时才允许住宅区内建筑或者操作设备产生的噪音。星期日和法定节假日禁止建筑噪音。包括卡车倒车时的警示音, 也包括装卸设备/材料产生的噪音。
- 在允许噪音的时间段内, 请采取措施, 尽可能降低噪音水平[例如注意音乐、说话/喊叫、[设备噪音](#) (equipment noise) 的音量水平]。

- 噪音是您在所在地能清楚听见的任何不需要的声响。
- 市级、省级以及联邦政府组织进行的必要或紧急工作属于例外, 不受地方法规制约。



安全条件

- 依据建造及拆除地方法规[[Building Construction and Demolition Bylaw](#) (MC 363, Article III)]之规定, 应用保护性围栏封闭建筑工地, 以限制人员进入。围栏必须符合上述法规中的标准。保护性围栏必须在拆除工作开始前就位。
- 建筑项目安全由安大略省劳动厅 (Ministry of Labour) 负责管制和执法。[职业健康及安全法 \(Occupational Health and Safety Act\)](#) 规定了对工人及建筑工地的要求。
- 依据许可制度地方法规[[Licensing Bylaw](#) (MC 545)], 当雇用建筑商/承包商/装修商时, 应确保他们持有执照。您可以致电416- 392- 6700, 与多伦多市执照及标准局 (Municipal Licensing & Standards) 联络, 予以确认。
- 冬天应在降雪12小时内清除建筑工地附近人行道上的冰雪。冬天建筑活动的适用法规是[雪及冰的清除地方法规](#) [[Snow and Ice Removal](#) (MC 719)]。
- 石棉及铅的处置应依照[特殊物质处置条例](#) [[Designated Substance Regulation](#) (O. Reg. 490/09)]进行。这条法规适用于项目的业主以及每个建筑商、雇主和在建筑项目现场工作的所有工人。劳动厅有一个在线的 [关于建筑项目和建造及维修操作中石棉条例指南](#) ([Guide to the Regulation Respecting Asbestos on Construction Projects and in Buildings and Repair Operations](#)), 以及在建筑项目中的铅 ([Lead on Construction Projects](#)) 的有关信息。

- 不要破坏现有的各种小区服务。在您开始挖掘之前, 请与当地公用事业机构联络, 确定地下管线的位置。可访问 [Ontario One Call](#)。
- 不要无人照料地将危险的建筑材料、设备或车辆留在建筑工地。
- 如果您在架空电线附近施工, 必须[致电多伦多供电公司](#) (call Toronto Hydro), 将您的线路断电、重新布线/移除或者覆盖保护。



妥善处理道路停车及存放建材问题

- 请依照街道及人行道地方法规[[Streets and Sidewalks Bylaw](#) (MC 743)]、[停车许可地方法规](#) [[Permit Parking Bylaw](#) (MC 925)], 以及 [交通及停车地方法规](#) [[Traffic and Parking Bylaw](#) (MC 950)]在法定停车位停车和/或获取适当停车许可证后, 再在街道上停车。
- 应确保车辆和材料不阻挡邻居的出入口。将车辆停放在街道某一侧, 以尽量减小对交通的影响。
- 关闭引擎。[车辆及船舶空转地方法规](#) [[Idling of Vehicles and Boats Bylaw](#) (MC 517)]禁止在停车时空转引擎超过60秒钟。
- 和邻居们分享建筑管理方案。该方案必须确定您在何处停放车辆及放置建筑材料。在可能的情况下, 应听取邻居对存放材料和停车位置的意见。



未受保护的树木

- 在规划建筑项目时, 应考虑保护树木, 以帮助维护好都市绿化。
- 如果建筑设备或建筑垃圾靠近树木, 或某个结构物建造于树木附近, 会对树干、树冠及树根造成伤害。
- 必须在建筑过程中保护好私有物业范围内直径30厘米或者以上的树木、依据地方法规或者工地总平面图协议 (site plan agreement) 许可种植的所有树木, 以及多伦多市政物业范围内的所有树木。对树木的保护是[公园、深谷及自然特色保护](#), 以及[树木这些地方方法](#)

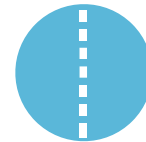
[规\[Parks \(MC 608\), Ravine and Natural Feature Protection \(MC 658\), and Trees \(MC 813\) Bylaws.\]](#)的要求。

- 多伦多市有一个[树木保护政策及树木附近的建筑规范 \(Tree Protection Policy and Specifications for Construction Near Trees\)](#) 资源。其中包括对树木保护区的要求、树木保护临时围栏标准、水平根 (horizontal root) 保护措施, 以及树木专家报告中有关树木保护计划的细节。



坡度及排水

- 防止雨水及多方汇集的雨水灌入您和任何邻居的房屋, 以避免地库溢水、地基损坏以及发霉。
- 对新建房屋, 多伦多建筑安全局 (Toronto Building) 要求具有场地坡度平整及排水经验的专家 (Grading Consultant) 提供坡度断面规划图, 作为申请建筑许可证过程的组成部分。如果没有上述专家对场地平整已经依照坡度断面规划图进行完毕的书面确认, 将无法获得建筑许可证。多伦多市府的在线数据[土地平整及排水程序要求 \(Grading and Drainage Procedure Requirements\)](#) 中概述了专家的责任以及坡度断面规划图的最低标准。
- 在您的物业范围内的所有雨水必须加以控制。根据[街道及人行道地方法规\[Streets and Sidewalks Bylaw \(MC 743\)\]](#)之规定, 在建造和维护走道及车道时, 必须防止构成危害的路面排水 (surface drainage)、泥土、灰尘及建筑垃圾等进入街面。



有关产权线的担忧

- 应保护好邻居的物业、树木和植物。确保建筑施工远离邻居的景观美化区。如果对邻居物业造成了损坏, 应立即通知邻居, 并在合理的时间内赔偿全部损失。
- 产权线的位置及核实是一个必须在邻居间商讨和解决的民事事务。
- 确认您的土地是否受到公共事业或私人[地役权 \(easements\)](#) 限制。地役权是一种由业主或居住者以外的其它人由于特定目的对该物业的“使用权”。例如, 多伦多水务局 (Toronto Water) 通常可以取得地役权来进行下水道及给排水基础结构的操作和维护。地役权也可以由私人获得, 例如共享车道的情况。如果需要有关所有权证书或物业测量图 (survey of property) 的信息, 可访问[土地登记处 \(Land Registry Office\)](#) (属于安省政府服务厅), 查看有关内容。为了在受限于地役权的土地上建造房屋, 需要获得地役权持有者的同意。这是不同于建筑许可证的另一种独特的许可手续。详细信息可在市府网站的[侵犯市政地役权 \(Encroachment into a City Easement\)](#) 部分了解。



垃圾和施工现场组织

- 不要将垃圾、建筑或装修废料丢在邻居的物业范围内。应该每天清扫施工现场。
- 将建筑及装修废料箱放置在尽可能不影响邻居的地点（例如，远离他们的房屋，不要阻挡车道）。
- 不要使用市府发放的垃圾箱（不可回收垃圾箱、蓝色垃圾箱、绿色垃圾箱）丢弃建筑及装修垃圾。
- 市府是不会从业主家收集如[市府网站 \(City website\)](#)上定义的建筑和装修垃圾的。请定期从建筑工地上运走这些垃圾。可以将这些废料运送到指定的[垃圾收集站 \(City's Drop-Off Depots\)](#) 或者请承包商将其从工地运走。
- 不要焚烧垃圾。
- 如果在建造期间物业内不住人，而且不需要公共事业服务，例如垃圾收集或供水，您可以暂时选择取消这些服务，等房屋建造完成并已经有人居住时再恢复这些服务。要暂停和恢复公共事业服务，请填写[使用/暂停固体垃圾收集服务申请表 \(Opting In/Out of Solid Waste Management Collection Form\)](#)。



在您选择恢复服务的时间，就会开始从您家的垃圾箱收集垃圾了。

- 选择在何处放置流动厕所时，应设法尽可能减小对邻居的影响（如外观和气味）。

谁能提供帮助



您已经尝试与业主和建筑商交谈，但是您与他们联系不上或者问题还没有得到解决。现在应该怎么办？

请参阅这个表格。表格显示哪个市政部门（或某个省级机构）负责解决某类问题。多伦多建筑安全局内有指定的执法机构负责监督和协调各部门之间对住宅填充施工现场问题的响应。

问题/投诉	负责部门	联络方式
车辆空转 街道及人行道上的泥土/污物、建筑材料、排放问题	交通服务厅 (Transportation Services)	电话: 311 电子邮件: 311@toronto.ca 阐明问题，311会协调到有关部门
地方法规监管的树木没有得到保护	林业管理处 (Forestry)	
噪音 建筑及装修垃圾 物业标准 房屋翻新不符合城市的地方法规要求	多伦多执照及标准局 [Municipal Licensing and Standards (简称MLS)]	
个人及施工现场安全问题 建筑材料的存放问题 尘土	劳动厅 (Ministry of Labour)	免费电话: 1-877-202-0008 TTY: 1-855-653-9260
在没有许可证的情况下（或者超出许可范围）进行或完成了建造或拆除工作 来自建筑的震动 保护性围栏（缺失、不完整、危险） 物业的坡度及排水问题（如果有许可证，否则拨打311与MLS联络） 侵入邻居的物业范围	多伦多建筑安全局 (Toronto Building)	各地区建筑检查办公室： Toronto & East York: 416-338-0700 Etobicoke York: 416-394-8055 North York: 416-395-7541 Scarborough: 416-396-7322
市政物业范围（街道）停车问题	多伦多警察局 (Toronto Police Services)	停车执法办公室 (需要立即回应): 416-808-2222 停车执法地区主管 (解决长期小区停车问题): 416-808-6600

额外资源



住宅填充式建造网站

[住宅填充式建造网站 \(Residential Infill website\)](#) 上有良好邻里关系指南、建造许可证及检查状态搜索功能, 以及市府改善对住宅填充式建造做出回应的策略。

选择承包商

这个多伦多市政[连结 \(link\)](#) 提供选择承包商或装修商的一系列步骤和贴士。

BizPal

[BizPal](#) 帮助您查明在开办或运营生意之前所需要的许可证和执照。在输入您的地点后, 您可以使用“construction(建造)”作为您的生意类型的关键词。您将看到一个主题列表, 通过数次点击, 即可查找到您需要的相关许可证。

生活在绿色的多伦多

这个多伦多市政[网站 \(site\)](#) 概述了帮助您降低能耗并使您的家更能适应极端气候的补助金、激励政策和有用的贴士。

交互式分区规划图

适用的[土地分区规划地方法规 \(Zoning Bylaws\)](#) 控制您所在小区的土地使用。这些法规规定如何使用土地, 哪里可以建造房屋或其它建筑, 允许建造的建筑物类型, 如何使用这些建筑物, 还包括地皮面积和建筑物三维尺寸、停车要求、建筑高度以及从街道向内的后退距离。

调节委员会

[调节委员会 \(Committee of Adjustment\)](#) 由来自四个地区 [怡陶碧谷 (Etobicoke York)、北约克 (North York)、多伦多及东约克 (Toronto and East York) 和士嘉堡 (Scarborough)] 的市民小组组成。该委员会定期举行公开听证会, 考虑对法规有细小突破的申请、审核许可, 以及批准与市政土地分区规划地方法规相关的申请。必须有机会让公众了解任何与某项建筑申请的利益关系人的看法。在距离被审核物业60米以内的邻居都将收到听证会通知。

多伦多及地区自然保护局(TRCA)

某些物业可能也坐落在由[多伦多及地区自然保护局 \(TRCA\)](#) 监管的区域内。任何在TRCA监管区域内的开发和/或现场变更必须遵守 [O.Reg. 166/06](#) 之标准, 并需要获得TRCA的批准。在发放建筑许可证之前, 应先取得TRCA的批准。详细信息, 请致电416-661-6600与TRCA联络。

项目通知

在建造项目开始施工之前, 建筑商 (负责施工健康及安全的建筑负责人) 必须向劳动厅提交一份[项目通知\[Notice of Project \(NOP\)\]](#)。安大略省政府提供一些对您非常有帮助的[工具 \(tools\)](#) 和[信息 \(information\)](#)。也可能让您作为业主完成项目通知。这里是您必须首先知道的一些[事项 \(things\)](#)。



紧急联络信息:

有可能对人或物业造成危险吗?

9-1-1

有危险的电气状况吗?

多伦多供电局 (Toronto Hydro)

416-542-8000 或911

闻到煤气味道了?

离开现场。

致电Enbridge Gas

1-866-763-5427 或911



toronto.ca/infill