

多伦多的文化遗产保护区

什么是文化遗产保护区 (HCD) ?

文化遗产保护区 (Heritage Conservation District, 简称 HCD) 指具有文化遗产价值的地理区域。根据《安大略省文化遗产法》(OHA) 第五部分, 市议会将通过一则市政条例来为具体的 HCD 提供法律保护。HCD 边界内的所有物业均受该条例的约束。此类条例也称为“第五部分指定”。

HCD 汇集了众多历史建筑, 赋予了它们独一无二的特色或地方感。HCD 可以包括住宅区、商业大街、机构和工业园区或自然区域。通过保护值得关注且具有历史意义的街区, 我们认识到历史与脉络对这座不断发展的城市的重要价值。

什么是 HCD 计划?

当市议会通过第五部分指定条例时, 也会同时采纳一份文化遗产保护区计划。HCD 计划作为一份文件, 确定了该区域的文化遗产价值, 并提供如何保护这些遗产的明确说明。这些说明被称为目标、政策和指导原则。

HCD 计划的内容为市政当局提供了指导, 以尊重并保留该区域独特文化遗产特征的方式来管理未来的变化。市政当局将通过计划中描述的文化遗产许可申请流程来审批提议的变化。

HCD 计划也是业主的一项重要资源。它可以作为指南, 帮助业主熟悉规划和许可申请流程, 并帮助他们了解其物业对该区域的贡献。

HCD 研究和 HCD 计划有何区别?

在多伦多, HCD 研究和 HCD 计划是创建文化遗产保护区过程中的两个不同阶段。

第一阶段是 HCD 研究。此阶段的目标是确定所研究的区域是否值得获得第五部分指定。该过程包括历史研究、实地考察和社区咨询。在 HCD 研究阶段结束时, 文化遗产规划局员工会向多伦多保护委员会 (市议会的市政顾问委员会) 提交一份包含建议的报告, 供其审议。

如果多伦多保护委员会认为该区域值得获得第五部分指定, 则文化遗产规划局员工将开启第二阶段: 制定 HCD 计划。计划阶段还要求文化遗产规划局员工主持至少一次社区咨询会议, 以收集公众对 HCD 计划的意见, 然后再向市议会提交最终建议。

如何确定 HCD 的边界？

一旦市议会批准 HCD 研究，HCD 边界将由文化遗产规划局员工确定。边界内包括与所研究区域的历史和文化相关的重要区域。

随着项目推进，边界可能会发生变化。文化遗产规划局员工可能会根据新的文献资料和对该区域历史、演变和意义的了解重新勘定边界。一旦 HCD 生效，HCD 计划中将包含一项建议，即在五至十年后审查边界以确定是否需要更改。

HCD 计划中都包括些什么？

《安大略省文化遗产法》（第 41.1 节）规定了 HCD 计划中必需包含的内容。除此之外，多伦多的 HCD 计划还必须满足职权范围文件的要求（由市议会于 2012 年通过）。HCD 计划中通常还会包括附加信息，让读者了解该区域的特点。

一些必需的内容包括：

- 文化遗产许可申请流程概述，包括：
 - **需要**申请文化遗产许可的改造类型的鉴别方式
 - **不需要**申请文化遗产许可的改造类型的鉴别方式
- 区域内“有贡献物业”和“无贡献物业”的鉴别方式
- 针对以下各事项的政策和/或指导原则：
 - 保护有贡献物业的重要建筑特征
 - 增建或改造有贡献物业的设计
 - 增建或改造无贡献物业的设计
 - 无贡献物业上新建（或“填充”）工程的设计
- 关于景观、公共空间和公共领域相关的政策和/或指导原则

HCD 计划中不包括什么？

某些物业状况或物业变更类型不受 HCD 计划管制。因此，HCD 计划中不包括管理以下事项的政策：

- 改造建筑物的内部（只要不影响建筑物的外部）
- 增建或改造建筑物或结构中无法从街上看到的部分
- 物业的用途或变更用途的申请（受分区条例的管制）

什么是“政策”和“指导原则”？二者有何关联？

政策是业主在改造其物业时需要遵守的规则。例如，HCD 计划中可能包括一项政策，规定新建部分必须保留文化遗产建筑原有屋顶的外观。

指导原则并非规定，而是强烈建议。许多政策都有支持性的指导原则。指导原则可以通过提供最佳保护实践建议来支持政策，例如尽可能保留原始材料及特征。指导原则还可以提供额外的解释，说明在满足政策要求的情况下，业主可以如何改造其物业。

什么是“有贡献”和“无贡献”物业？二者有何关联？

区域边界内的所有物业均为指定物业，受《安大略省文化遗产法》第五部分指定条例的保护并受其约束。在 HCD 计划中，所有指定物业都经过评估并分为两类：“有贡献”或“无贡献”。HCD 计划针对有贡献物业和无贡献物业有不同的政策和指导原则。有所区别的政策体现了两类物业对整个区域有不同的支持方式。

有贡献物业具有文化遗产特征，可以清晰地反映和联系该区域的历史与特色。HCD 计划将解释这些物业如何支持该区域的特色和遗产特征。然后，有贡献物业的政策将努力保护已识别的遗产特征。除特殊情况外，不允许拆除 HCD 内的有贡献物业。

无贡献物业可能包括空置土地或不能明显体现该区域特色的建筑物。无贡献物业可由新的填充建筑来取代。然而，由于无贡献物业仍然是该区域的一部分，任何新的开发项目都必须尊重并且不损害该区域的特色。通过遵循 HCD 计划中的相关政策，无贡献物业上的新开发项目可以顾及周围的有贡献物业和该区域的地方感。

HCD 计划将如何管理区域内建筑物和结构的变化？

所有 HCD 计划都要考虑到建筑物和结构未来的变化，这是社区发展和演变的自然结果。作为应对，HCD 边界内的新开发项目均需获得文化遗产许可。新开发可能包括对现有建筑物的改造或增建，或新建建筑物。市政府的所有 HCD 计划中均有一章针对区域内新开发项目的政策和指导原则。开发申请需符合 HCD 计划中的政策以及分区条例。

新开发项目可以使用现代材料并采用现代设计，应尊重但不可抄袭现有历史建筑或结构的设计。开发提案应当保护文化遗产特征，并为该区域的特色和地方感作出贡献。文化遗产规划局员工可以与申请人合作，帮助他们了解如何使用 HCD 计划并满足其中的政策要求。

在 HCD 计划中如何处理分租房和多户住宅？

2023 年 5 月，多伦多市通过了《官方规划和分区条例修正案》，允许在所有住宅区建立多户住宅。该规定在全市范围内适用。

HCD 计划不对物业的用途或建筑物内部的改变作出规定，这包括创建更多住宅单元的申请。有贡献物业和无贡献物业均可改造成多户住宅。HCD 计划中的政策可能会对某些改造（例如增加入口）的方式作出指导，以保护该区域的文化遗产价值及特色。

HCD 计划如何影响和符合现有的分区条例？

分区条例落实了市政府官方规划中的土地使用政策。作为法律文件，它们设定了获得建筑许可所需满足的标准。分区条例规定了土地的用途以及建筑物和结构的选址。它们规范了建筑高度、密度、退让距离、停车要求以及开发项目中的其他重要方面。如果 HCD 计划与影响 HCD 的分区条例之间存在冲突，则在冲突范围内以 HCD 计划为准。然而，在其他所有方面，分区条例仍然完全有效。

HCD 计划中如何解决无障碍通道问题？

所有 HCD 计划都将支持为所有人提供无障碍设计的私人 and 公共空间。《安大略省残障人士无障碍法》概述了无障碍标准。

出于无障碍需求，所有者可能需要改造建筑物。如果变化会影响到建筑物的外观，则该项目需要获得文化遗产许可。许可申请流程确保改造对文化遗产价值的影响最小，且尽可能可逆。

在文化遗产保护区内拥有物业

HCD 指定将如何影响我改造或翻新物业的能力？

对 HCD 内的物业进行某些类型的改造或翻新需要获得文化遗产许可。HCD 计划将解释何时需要申请遗产许可。为了进一步澄清，我们鼓励业主在改造其物业时咨询文化遗产规划局员工。

有时不需要申请文化遗产许可。如果改造或翻新无法从街上看见，或者仅影响建筑物内部，则不需要申请文化遗产许可。日常维护活动也不需要申请文化遗产许可。

HCD 的目的不是阻止改变。HCD 的政策和指导原则旨在确保未来的变化能够促进而非削弱该区域的特色。

申请文化遗产许可需要付费吗？申请流程需要多长时间？

申请单独的文化遗产许可无需支付任何费用。文化遗产许可申请可在一周内获得批准，涉及大量改造的复杂申请可能需要更长的时间。

某些改造或翻新项目可能也需要建筑许可。文化遗产许可不能代替建筑许可。如果您的项目还需要建筑许可，则两个许可系统将一起评估并颁发。请注意，建筑许可申请可能产生费用。

成为 HCD 的一部分会影响我改变物业用途的能力吗？

不会，第五部分指定不会影响物业的用途。如果业主想要改变房产的用途（重新分区），则需要根据《规划法》提出申请。如果用途改变涉及改造建筑物外观，则改造可能需要获得文化遗产许可。

成为 HCD 的一部分会影响物业的价值吗？

物业价值取决于许多复杂因素。市政财产评估公司 (MPAC) 并不以 HCD 状态作为当前价值评估的决定因素。我们鼓励业主向有 HCD 物业处理经验的房地产经纪人寻求建议。

物业成为 HCD 的一部分会影响我的保险费吗？

在安大略省，保险费不应因物业被指定为文化遗产而增加，这得到了安省公民及多元文化厅和加拿大保险局的证实。物业的建造年份和状况可以作为评估保险费的因素，但这不一定与物业的文化遗产状态相关。

鼓励文化遗产物业的所有者多作比较，找到最合适的保险提供商。如果保险公司对文化遗产指定有疑问，业主应联系加拿大保险局。有关文化遗产指定和保险费的更多信息，请见我们的网站：[为您的文化遗产房屋投保](https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2022/01/8e71-CityPlanning-Heritage-Home-Insurance-Information-Sheet.pdf)。
(<https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2022/01/8e71-CityPlanning-Heritage-Home-Insurance-Information-Sheet.pdf>)。

有针对文化遗产物业的经济激励措施吗？

有，多伦多市针对文化遗产物业有两项经济激励计划：文化遗产补助金计划 (Heritage Grant Program) 和文化遗产物业税返还计划 (Heritage Property Tax Rebate program)。这两项计划都可为业主提供经济援助，以修复和保留其物业的文化遗产特征。

文化遗产补助金计划适用于住宅或非营利用途的文化遗产物业。文化遗产物业税返还 (HPTR) 计划适用于商业或工业用途的文化遗产物业。HPTR 计划还可以帮助支付维护和保护工作的费用。

在 HCD 内，仅有贡献物业有资格获得资助。

肯辛顿市场文化遗产保护区

肯辛顿市场是如何被选为 HCD 的？

市议会于 2015 年批准了肯辛顿市场的 HCD 研究。这一决定基于文化遗产规划局员工报告中的分析和建议。这份报告还考虑了肯辛顿市场商业促进会 (BIA) 举荐该商业市场区域成为 HCD 的公开提名。

肯辛顿市场 HCD 的边界是如何确定的？

肯辛顿市场 HCD 的边界在 HCD 研究和 HCD 计划阶段不断演变。在确定边界时，参考了文化遗产规划局员工的广泛分析及社区咨询。边界内包括与该区已确认的文化遗产价值联系最紧密的区域。

在 2016 年 HCD 研究阶段，市议会通过了一项动议，扩大研究区域边界，将核心商业街周围的住宅物业纳入其中。这使得研究能够更充分地了解肯辛顿市场的住宅和商业特色之间的关系。

肯辛顿市场 HCD 的边界发生了怎样的变化？

2017 年完成肯辛顿市场 HCD 研究后，文化遗产规划局员工开始制定 HCD 计划。HCD 研究中原先提出的边界与当前边界不同。当前边界是 HCD 计划制定期间的额外研究、分析和社区参与的成果。

HCD 边界集中在肯辛顿市场街区的内部核心及一系列较短且相互连接的街道，边界内不包括该区边缘的主要街道，即 College Street、Dundas Street West、Bathurst Street 和 Spadina Avenue。这些街道的风格与肯辛顿市场街区内部的特色不同。

文化遗产规划局员工将如何处理被排除在肯辛顿市场 HCD 边界之外的物业？

文化遗产规划局员工继续根据《安大略省文化遗产法》鉴别和保护具有文化遗产价值的物业。目前正在努力优先考虑已列入市政府文化遗产名录的物业，以完成“第四部分指定”。第四部分指定旨在保护单个物业的文化遗产价值。这与第五部分指定中一起受到保护的物业群不同。

肯辛顿市场 HCD 边缘主要街道（包括 College Street、Dundas Street West、Bathurst Street 和 Spadina Avenue）上的物业可能会根据其各自的文化遗产价值进行评估，以纳入市政府《文化遗产名录》。这些价值将独立于 HCD 进行评估。

2017 年 HCD 研究与现在提出的 HCD 计划有何关系？

HCD 计划是通过第五部分指定条例流程的第二阶段，因此它建立在 2017 年完成的肯辛顿市场 HCD 研究的基础上。

HCD 研究为了解肯辛顿市场街区的历史奠定了基础。它描述了该区域的历史如何塑造了肯辛顿市场当今的特色。根据研究结果，HCD 研究提出了若干建议。它建议将一系列物业纳入市政府《文化遗产名录》。它还建议该区域适合作为第五部分指定的候选者，并附上了一份《地区重要性声明》草案。

现在，HCD 研究的结果用于描述 HCD 计划中的肯辛顿市场文化遗产价值。研究结果还用于确定该区域的文化遗产特征。HCD 计划中制定的政策和指导原则将致力于保护 HCD 研究期间描述的肯辛顿市场街区的历史及重要性。

社区是如何参与 HCD 计划的制定过程的？

自 2015 年项目启动以来，社区参与对于肯辛顿市场 HCD 计划的制定至关重要。文化遗产规划局员工已举办了多次公开会议，与社区成员分享信息，并在 HCD 研究和计划阶段征求社区成员的意见。多伦多市政府在公众会议方面常超过《安大略省文化遗产法》中规定的最低要求，因为了解当地民众的亲身经历对于确定一个区域的文化遗产价值至关重要。

此外，在 HCD 计划阶段开始时，市政府就成立了一个社区顾问小组（CAG）。CAG 的成员包括肯辛顿市场的居民和企业主，他们慷慨地自愿参与了这一过程。CAG 与市政府工作人员分享了当地的知识和想法，以供他们在编写 HCD 计划的目标、政策和指导原则时参考。

文化遗产规划局员工还与条约与领地合作伙伴以及当地原住民社区成员进行了接触。所有这些会议的材料和摘要都发布在 [市政府规划局网站](https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/planning-studies-initiatives/kensington-market-heritage-conservation-district-plan/meetings-events-kensington-market-hcd-study/)。（<https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/planning-studies-initiatives/kensington-market-heritage-conservation-district-plan/meetings-events-kensington-market-hcd-study/>）。

关于肯辛顿市场内可经营的业务类型是否有相关指导原则？HCD 计划是否会对大型商业空间或连锁零售店作出规定？

HCD 计划中不包括控制物业的商业和零售用途或禁止连锁零售店使用物业的政策或指导原则。市政府通过分区条例来规定物业的用途。市政府目前不限制连锁零售店的选址。

2019 年，市议会采纳了《肯辛顿市场餐厅及酒吧研究》。该报告包括对市政府分区条例的修正，将肯辛顿市场的新餐厅和酒吧的最大面积限制为 100 平方米。该报告还建议对肯辛顿市场连锁零售店的监管策略进行单独研究。

HCD 计划将包括有关物业地块规模和小间零售店的政策与指导原则。小间零售店指的是物业地块狭小，或者店面外观狭窄的商铺。这可以鼓励更小的零售空间并促进街道沿线商业的多元化。

肯辛顿市场 HCD 计划和肯辛顿市场安全街道项目之间是否有所协调？

虽然这两个市政府项目彼此独立，但市政府工作人员会定期联系，分享社区参与时间表和反馈，并确保最终计划不会相互矛盾。

文化遗产规划局正在主导肯辛顿市场 HCD 计划。HCD 计划将影响建筑物、物业和公共领域的部分内容。交通服务部门正在主导肯辛顿市场安全街道项目，该项目将影响街道和人行道。

更多信息请见[肯辛顿市场安全街道项目网站](https://toronto.ca/KensingtonSafeStreets) (toronto.ca/KensingtonSafeStreets)

市议会何时会对肯辛顿市场 HCD 计划作出决定？

文化遗产规划局员工将主持最后一次社区咨询会议。该会议的目的是听取公众对 HCD 计划中提出建议的反馈。然后，市政府工作人员将向多伦多保护委员会 (TPB) 提交报告和 HCD 计划。当报告和 HCD 计划提交至 TPB 时，所有业主都将收到邮件通知。TPB 会议是《安大略省文化遗产法》要求召开的公众会议。它使有关各方能够提交意见和/或要求在会议上发言。

经 TPB 采纳后，市政府工作人员报告和 HCD 计划将提交多伦多及东约克社区议会审议，然后再由市议会进行最终审议。肯辛顿市场 HCD 计划和工作人员报告预计将于 2025 年初提交市议会。

如何进一步了解有关多伦多 HCD 的信息？

请访问市政府网站，查阅 HCD 计划和研究：[文化遗产保护区及研究](https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/heritage-preservation/heritage-conservation-districts-planning-studies/) (https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/heritage-preservation/heritage-conservation-districts-planning-studies/)。

Heritage Planning
City Hall
100 Queen Street West
19th floor, East Tower
Toronto ON M5H 2N2
电邮: heritageplanning@toronto.ca

