

Quy Hoạch ở Hoa Thịnh Đốn

Nghĩa Vụ Chứng Minh

Đặc cách trường hợp đặc biệt



Ủy Ban Điều Chỉnh Quy Hoạch

Ủy Ban Điều Chỉnh Quy Hoạch có quyền hạn trong một số vấn đề bao gồm đơn xin **chỉnh sửa** quy hoạch khác với mục đích sử dụng hạn chế của Luật Quy Hoạch, đơn xin **đặc cách** cho phép một số mục đích sử dụng nhất định, và **kháng cáo** các quyết định của quan chức chính phủ liên quan tới các vấn đề quy hoạch.



Đặc Cách Trường Hợp Đặc Biệt

Đặc cách được áp dụng khi chủ sở hữu muốn sử dụng tài sản với một mục đích **được cho là đúng với Quy Hoạch** của vùng, nhưng cần được Ủy Ban xét duyệt để đảm bảo không xảy ra một số tác động tiêu cực.



Đặc Cách Trường Hợp Đặc Biệt

Do đặc cách trường hợp đặc biệt là các trường hợp khác biệt, mỗi loại thuộc một lĩnh vực khác nhau trong Quy Hoạch Vùng, **Mục 3104.1 của Luật Quy Hoạch (11 DCMR)** đưa ra chuẩn chung phải đáp ứng với mọi loại đặc cách, còn các điều khác trong bị vong lục của Ban Quản Lý Quy Hoạch đưa ra chi tiết các chuẩn còn lại cần tuân thủ.



Ví Dụ Đặc Cách Trường Hợp Đặc Biệt



§ 223 – Đặc cách cho coi nới nhà một hộ hoặc căn hộ trong khu dân cư.



§ 206 – đặc cách cho trường tư trong khu dân cư.



§202.10 – đặc cách cho nhà ở phụ trong khu dân cư.



§205 – đặc cách cho trung tâm nuôi dạy trẻ trong khu dân cư.



Nghĩa Vụ Chứng Minh

Ủy Ban có quyền ban đặc cách nếu theo phán xét của Ủy Ban, những trường hợp đặc cách này **hài hòa với mục đích và ý đồ chung của Quy Hoạch** và Bản Đồ Vùng và **sẽ không gây tác động tiêu cực trong khu phố**, và đáp ứng đủ các điều kiện đặc biệt trong từng trường hợp theo Quy Hoạch.



Nghĩa Vụ Chứng Minh

Khi đề cập tới các tiêu chuẩn này, người đứng đơn **phải** đề cập tới những điểm sau:



Trường hợp đặc cách kiến nghị có phù hợp với mục đích và ý đồ chung của Quy Hoạch và Bản Đồ không;



Trường hợp đặc cách có đảm bảo không gây ra các ảnh hưởng tiêu cực tới khu phố xung quanh – ví dụ lưu lượng xe cộ, tiếng ồn, ánh sáng, v.v. không; và



Bất kỳ tiêu chuẩn cụ thể nào theo Quy Hoạch của vùng.



Nghĩa Vụ Chứng Minh

Ví dụ, đặc cách cho **trường tư** trong khu dân cư liên quan tới hai Mục trong Quy Hoạch – §3104.1 (qui định đặc cách chung) và §206 (qui định trường tư). Để hoàn thành nghĩa vụ chứng minh, người đứng đơn phải cung cấp đủ chứng cứ để đảm bảo tuân thủ các chuẩn chung theo điều §3104.1, cũng như các tiêu chuẩn cụ thể khác theo điều §206. Lưu ý, các điều khoản có thể trùng lặp, nhưng nói chung hồ sơ cần phải chuẩn bị như sau:



Nghĩa Vụ Chứng Minh



§206.1 - Tham chiếu tới điều §3104.1

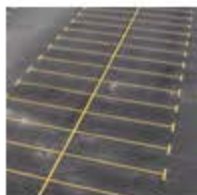
Cho thấy sự hài hòa của trường tư với mục tiêu và ý đồ chung của Quy Hoạch nếu được ban đặc cách ; và cung cấp đủ chứng cứ cho thấy trường tư sẽ không gây tác động tiêu cực tới khu phố xung quanh;

§206.2



Cho thấy địa điểm của trường tư sẽ không bị các nhà kế bên và xung quanh phản đối vì tiếng ồn, lưu lượng xe cộ, số học sinh hoặc các lý do để phản đối khác; và

§206.3



Nêu rõ số chỗ đậu xe sẽ có và liệu có đủ số chỗ đậu xe theo qui định không.



Nghĩa Vụ Chứng Minh khi xin **Chỉnh Sửa Quy Hoạch**

Nếu muốn xin đặc cách trường hợp đặc biệt và chỉnh sửa quy hoạch, phải nhớ đề cập tới tất cả các điều khoản đặc cách có liên quan, và chuẩn quy hoạch cho từng mục xin chỉnh sửa.





Cho Phép Đặc Cách Trường Hợp Đặc Biệt

Đặc cách cho một phần cụ thể của tài sản là đối tượng chủ thể trong đơn xin đặc cách sẽ không làm thay đổi hạng mục quy hoạch của mảnh đất. Khi cho phép được đặc cách, Ủy Ban chỉ đơn giản là cho phép chủ sở hữu làm gì đó phù hợp với Quy Hoạch nhưng vẫn phải đảm bảo tuân thủ các điều kiện để tránh gây tác động tiêu cực.

Vì vậy, đặc cách là chấp thuận có điều kiện và thường thì lệnh ban đặc cách sẽ có các điều kiện cụ thể phải tuân thủ để hợp pháp và được cấp phép xây dựng và chứng chỉ địa điểm kinh doanh hợp lệ.





LƯU Ý :

Tất cả các đơn xin đều được trình lên Văn Phòng Kế Hoạch (OP) và Ủy Ban Tư Vấn Khu Phố (ANC) trong vùng theo địa chỉ tài sản liên quan để xem xét và cho ý kiến. Báo cáo của hai cơ quan này có **“trọng lượng”** trong quá trình quyết định của BZA. Các chủ đơn nên liên lạc với các cơ quan này để trao đổi về thực trạng của đơn, nếu không quá trình xét duyệt sẽ bị kéo dài. Số điện thoại của OP là **(202) 442-7600**. Có thể xin thông tin ANC bằng cách gọi Văn Phòng Ủy Ban Tư Vấn Khu Phố tại số **(202) 727-9945**.



Để biết thêm thông tin



www.dcoz.dc.gov



dcoz@dc.gov



(202) 727-6311



441 4th Street, NW, Suite 200-S, WDC, 20001



Judiciary Square Metro



Find us on Facebook!

