

Quy Hoạch ở Hoa Thịnh Đốn

Nghĩa Vụ Chứng Minh
Chỉnh Sửa Quy Hoạch



Ban Điều Chỉnh Quy Hoạch

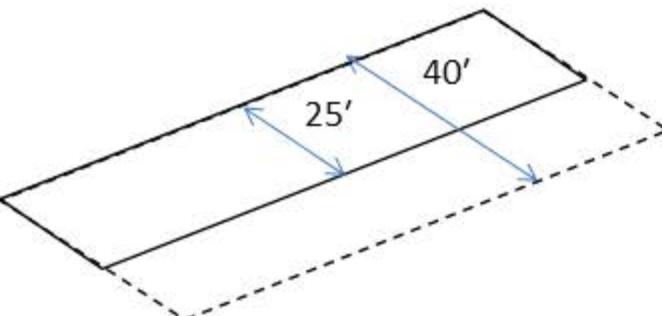
Ban Điều Chỉnh Quy Hoạch có quyền hạn trong một số vấn đề bao gồm đơn xin **chỉnh sửa** quy hoạch khác với mục đích sử dụng hạn chế của Luật Quy Hoạch, đơn xin **đặc cách trường hợp đặc biệt** cho phép một số mục đích sử dụng nhất định, và **kháng cáo** các quyết định của quan chức chính phủ liên quan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



Chỉnh Sửa Diện Tích / Mục Đích Sử Dụng

Nhìn chung, có hai loại chỉnh sửa: **chỉnh sửa diện tích** và **chỉnh sửa mục đích sử dụng**.

Phải **chỉnh sửa diện tích** khi chủ sở hữu muốn thay đổi cấu trúc hoặc mặt bằng và làm cho bất động sản trở nên trái với Luật Quy Hoạch về một mặt nào đó.

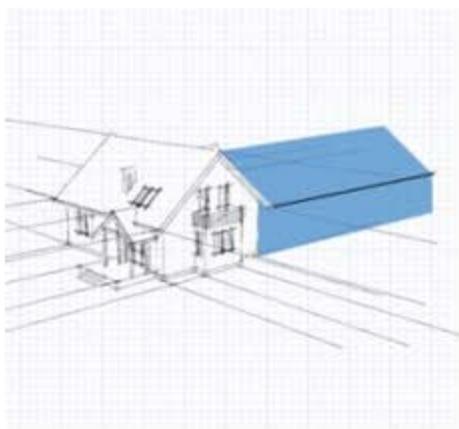


Phải **chỉnh sửa mục đích sử dụng** khi chủ sở hữu muốn sử dụng bất động sản trái phép so với Luật Quy Hoạch của vùng.



Ví Dụ Chính Sửa Diện Tích

Ví dụ **chỉnh sửa diện tích** là yêu cầu sửa đổi:



Các yêu cầu ảnh hưởng tới kích cỡ, vị trí và địa điểm của tòa nhà và các cấu trúc khác như độ cao, tỷ lệ mặt bằng, hệ số sử dụng mặt bằng, chiều sâu và rộng của sân, và diện tích sân tối thiểu.

Ví dụ:

Chỉnh sửa từ số lầu theo yêu cầu của điều §400.1 cho phép xây dựng thêm hai lầu trên nóc nhà riêng biệt hiện có.



Ví Dụ Chỉnh Sửa Diện Tích

Ví dụ **chỉnh sửa diện tích** là yêu cầu sửa đổi:



Diện tích đậu xe hoặc bốc dỡ tối thiểu bắt buộc lên cao hơn mức có thể được phép trong các trường hợp đặc cách hoặc hợp tình hợp lý.

Ví dụ:

Chỉnh đổi từ chỗ đậu xe đúng phép theo điều §2116.12 thành chỗ đủ để xây chợ và nhà chung cư.

Ví Dụ Chính Sửa Mục Đích Sử Dụng

Ví dụ **chỉnh sửa mục đích sử dụng** là yêu cầu sửa đổi:



Một mục đích sử dụng không được phép theo luật định hoặc đặc cách trong vùng quy hoạch của bất động sản.

Ví dụ:

Sửa đổi từ mục đích sử dụng theo điều §320.3 để chuyển nhà riêng một hộ sang nhà căn hộ (nhà hai hộ).



Ví Dụ Chính Sửa Mục Đích Sử Dụng

Ví dụ **chỉnh sửa mục đích sử dụng** là yêu cầu sửa đổi :



Một mục đích sử dụng bị cấm rõ ràng trong vùng quy hoạch của bất động sản.

Ví dụ:

Sửa đổi mục đích sử dụng bị cấm trong điều § 602 để cho phép xây dựng trạm xăng trong vùng CR.

Nghĩa Vụ Chứng Minh

Sau khi nộp đơn và điều trần trước Ủy Ban, yêu cầu chỉnh sửa không tự động được thông qua. Người nộp đơn phải có trách nhiệm thực hiện đủ các nghĩa vụ chứng minh liên quan tới các yêu cầu cụ thể. Người nộp đơn phải coi lại các điều khoản liên quan tới yêu cầu chỉnh sửa và nộp bản tường trình chi tiết giải thích tại sao đơn xin lại đáp ứng đủ các chỉ tiêu trong Luật Quy Hoạch để được chỉnh sửa **diện tích** và/hoặc **mục đích sử dụng**.



Nghĩa Vụ Chứng Minh – Chỉnh Sửa Diện Tích



Đặc điểm vật lý của tài sản gây khó khăn cho chủ sở hữu xây hoặc sử dụng tài sản theo Quy Hoạch (chỉnh sửa diện tích) – nghĩa là hình dạng và kích cỡ của tài sản, địa hình không bình thường hoặc dốc, các vấn đề về đất, v.v.



Chấp thuận yêu cầu chỉnh sửa không gây thiệt hại nặng nề cho công chúng, ví dụ giao thông, tiếng ồn, ánh sáng v.v.



Chấp thuận yêu cầu chỉnh sửa không trái ngược với ý đồ và mục tiêu chung của Quy Hoạch và Bản Đồ.

Nghĩa Vụ Chứng Minh – Chỉnh Sửa Mục Đích Sử Dụng



Đặc điểm vật lý của tài sản gây khó khăn đặc biệt cho chủ sở hữu trong việc sử dụng tài sản theo Quy Hoạch (chỉnh sửa mục đích sử dụng)



Chấp thuận yêu cầu chỉnh sửa không gây thiệt hại nặng nề cho công chúng, ví dụ giao thông, tiếng ồn, ánh sáng v.v.



Chấp thuận yêu cầu chỉnh sửa không trái ngược với ý đồ và mục tiêu chung của Quy Hoạch và Bản Đồ.



Chấp Thuận Yêu Cầu Chính Sửa

Chấp thuận yêu cầu chỉnh sửa chỉ liên quan tới một phần cụ thể của tài sản là đối tượng trong đơn xin. Việc chỉnh sửa này không làm thay đổi hạng mục quy hoạch của mảnh đất. Khi cho phép chỉnh sửa, Ủy Ban chỉ đơn giản là cho phép chủ sở hữu làm gì đó với tài sản mà không bắt buộc nghiêm ngặt tuân thủ Quy Hoạch.

Lưu Ý: Quyết định chấp thuận có thể có một số điều kiện cụ thể phải đáp ứng để đảm bảo tuân thủ quyết định 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. 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!](#)

