

B SỞ DỊCH VỤ KIỂM TRA BOSTON

Quy Trình Phân Vùng Của Hội Đồng Kháng Nghị

Hướng Dẫn về Quy Trình Phân Vùng của Hội Đồng Kháng Nghị Thành Phố

Cơ Quan Dịch Vụ Kiểm Tra (Inspectional Service Department) Thành Phố Boston cung cấp hỗ trợ cấp phép và giấy phép cần thiết cho công trình dân cư và thương mại trong Thành Phố Boston.

Boston đang nỗ lực tinh giản hóa quy trình để giúp việc xin giấy phép trở nên dễ dàng hơn. Hướng dẫn này được phát triển nhằm hỗ trợ cư dân, chủ sở hữu bất động sản và nhà thầu ở Boston thực hiện các thủ tục xuyên suốt quy trình xin cấp phép, đồng thời làm rõ cách thức Bộ Luật Phân Vùng và quy trình kháng nghị của Boston giúp cải thiện tính chất của các khu vực dân cư của chúng ta và ngăn chặn sự phát triển không phù hợp.

Đôi Lời Về Phân Vùng

Phân vùng quy định việc sử dụng, mật độ, ranh giới các chiều và độ cao của các tòa nhà và đất đai thuộc sở hữu tư nhân. Ở một mức độ nhất định, Bộ Luật Phân Vùng của Thành Phố Boston phục vụ cho mục đích của một hội đồng hoạch định các dự án nhỏ hơn. Bộ Luật cho phép chủ sở hữu và nhà phát triển xây dựng các dự án miễn là đề xuất vẫn tuân theo các yêu cầu của Bộ Luật Phân Vùng. Ví dụ: bộ luật có thể cho phép chủ nhà bỏ đi một công trình phụ nhỏ, nhưng không cho phép một cửa hàng buôn bán thân xe hơi hoạt động trong khu vực dân cư.

Bộ Luật Phân Vùng của Thành Phố Boston được ban hành vào năm 1964 và đã được sửa đổi nhiều lần kể từ lúc đó. Những lần sửa đổi này công nhận sự độc nhất và văn hóa kiến trúc của những khu vực dân cư tại Boston.

Trên thực tế, hầu hết các khu vực dân cư nằm ngoài khu vực trung tâm thành phố đã từng là

các thị trấn sau đó được sát nhập theo thời gian. Cho đến nay, đã có 18 khu vực dân cư, 9 khu vực trung tâm, 14 kiểu khu vực che phủ vì mục đích đặc biệt (bao gồm [bảo tồn nước ngầm](#), bảo vệ vành đai xanh, v.v.) và nhiều vùng dành riêng cho dân cư, kinh doanh, công nghiệp và không gian mở có trong bộ luật cơ sở. Phân vùng được thực hiện nhằm giúp việc xây dựng hoặc sử dụng các tòa nhà, kiến trúc hoặc bất động sản thực tế phù hợp với thẩm mỹ của một khu vực dân cư. Phân vùng cũng thúc đẩy sự phát triển thông minh, tính bền vững của môi trường và nhà ở công bằng.

Để tìm thêm thông tin về việc sử dụng một bất động sản cụ thể, bước đầu tiên là phải xác định [phân vùng các khu vực và tiểu khu vực nơi tọa lạc của bất động sản](#). Quý vị cũng có thể phải để ý đến mọi khu vực chồng chéo, vì kiểu khu vực đó có thể ảnh hưởng đến việc phân vùng. [Công Cụ Xem Phân Vùng của BPDA](#) có khả năng tìm kiếm một địa chỉ để biết thông tin khu vực phân vùng tương ứng. Bằng cách nhập một địa chỉ vào thanh tìm kiếm, quý vị có thể tìm hiểu về khu vực phân vùng, bất kỳ khu vực che phủ nào. Cũng sẽ có một đường liên kết đến phần đó trong Bộ Luật Phân Vùng của khu vực phân vùng áp dụng cho một bất động sản cụ thể.

Sau khi quý vị đã có được khu vực và tiểu khu vực phân vùng, quý vị cần xem các bảng mục đích sử dụng cho khu vực đó. Bảng mục đích sử dụng sẽ xác định mục đích sử dụng nào được cho phép và mục đích sử dụng nào cần được hỗ trợ phân vùng từ ZBA. Để tìm thông tin này, có hai tùy chọn. Tùy chọn đầu tiên là một đường dẫn đến điều luật phân vùng chính và các bảng trên trang này với thông tin về khu vực phân vùng từ trang web được nêu ở trên. Tùy chọn thứ hai là xem trực tiếp [Bộ Luật Phân Vùng Boston](#). Tại đây, quý vị có thể tìm thấy điều luật phân vùng chính cho từng khu vực cùng với bảng mục đích sử dụng và các bảng khác có thông tin phân vùng quan trọng.

Khi quý vị tìm thấy bảng mục đích sử dụng cho khu vực và tiểu khu vực phân vùng tương ứng, sẽ có một danh sách các mục đích sử dụng với các ký tự A, C hoặc F. Ký tự A cho biết mục đích sử dụng được cho phép. Ký tự C cho biết mục đích sử dụng có điều kiện, yêu cầu có giấy phép sử dụng có điều kiện từ ZBA. Ký tự F cho biết mục đích sử dụng bị cấm, bắt buộc đáp ứng nhiều yêu cầu từ ZBA. Khi quý vị tra cứu các bảng mục đích sử dụng, quý vị cũng nên đặc biệt chú ý đến tất cả các ghi chú ở chân trang.

Sau khi xác định mục đích sử dụng được cho phép hay cần hỗ trợ phân vùng, tiếp đến quý vị cần tìm bảng quy định kích thước của khu vực phân vùng. Các quy định về kích thước đề ra những yêu cầu về kích cỡ của các lô đất có thể dùng để xây dựng và kích thước có thể xây dựng của kiến trúc. Ví dụ: tùy theo khu vực, có thể sẽ có diện tích lô đất tối thiểu hoặc chiều dài lô đất tối thiểu. Có thể có số lượng mặt tiền tối thiểu trên cùng một con đường. Có thể có các yêu cầu về số sân trước, sân sau và sân bên hông tối thiểu. Cũng có thể có quy định về chiều cao tối đa của tòa nhà hoặc tỷ lệ diện tích tầng tối đa (tức là tỷ lệ của tổng diện tích các tầng trong tòa nhà so với diện tích của lô đất).

Mỗi điều luật phân vùng cũng có các điều khoản cụ thể giải thích cách áp dụng kích cỡ và quy định sử dụng hoặc đề ra các yêu cầu về đậu xe ngoài đường, kiến trúc tầng mái hoặc vị trí của



lối vào chính, cùng với những yêu cầu phân vùng khác. Cũng có thể có một khu vực che phủ (như Vùng Che Phủ Bảo Tồn Nước Ngầm, Vùng Che Phủ Bảo Vệ Vành Đai Xanh, Vùng Che Phủ Quy Hoạch Tạm Thời) được áp dụng cho bất động sản của quý vị. Nếu khu vực che phủ được áp dụng vào bất động sản của quý vị, vùng che phủ sẽ được xác định trên Công Cụ Xem Phân Vùng khi quý vị tra cứu bất động sản của mình. Nếu khu vực che phủ được áp dụng, có thể có các quy định phân vùng bổ sung áp dụng cho dự án được đề xuất.

Cũng có các phần định nghĩa trong Bộ Luật Phân Vùng (Thuộc Điều 2 và 2A) có chứa ý nghĩa của các thuật ngữ phân vùng chính. Quý vị nên tham khảo các phần định nghĩa, các điều khoản của điều luật áp dụng cho khu vực phân vùng, và phần khu vực che phủ (nếu có) bên cạnh các bảng mục đích sử dụng và bảng quy định kích thước khi xác định mục đích sử dụng nào sẽ được cho phép đối với bất động sản của quý vị hay kiến trúc nào có thể được cấp phép.

LƯU Ý VỀ COVID-19: Hội Đồng đã điều chỉnh nhiều thủ tục do đại dịch COVID-19 nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho phép Hội Đồng tiếp tục công việc của Hội Đồng trong khi vẫn tiếp tục bảo vệ an toàn cộng đồng. Hướng Dẫn này có phản ánh các thay đổi đó; nhiều thay đổi sẽ được duy trì sau khi kết thúc tình trạng khẩn cấp y tế cộng đồng và một số thay đổi sẽ không được duy trì.

Kể từ lúc phát hành Hướng Dẫn này, Hội Đồng tiếp tục thực hiện các phiên điều trần theo hình thức trực tuyến qua nền tảng WebEx căn cứ vào [Đạo Luật Mở Rộng Một Số Biện Pháp Phòng Ngừa COVID-19 Nhất Định Được Thông Qua Trong Tình Trạng Khẩn Cấp](#) được Thống Đốc Baker ký vào ngày 16 tháng 6 năm 2021. Để đảm bảo điều trần của ZBA được công khai đối với công chúng, công chúng có thể truy cập vào các phiên điều trần bằng cuộc họp trên điện thoại và video.

Các Câu Hỏi Thường Gặp

- **Ai Là Thành Viên của Hội Đồng Kháng Nghị Phân Vùng (ZBA, Zoning Board of Appeal)?**-ZBA gồm có [bảy thành viên và bảy thành viên thay thế](#) do Thị Trường chỉ định. Mỗi thành viên phục vụ một nhiệm kỳ dài ba năm. ZBA thường tổ chức hai phiên điều trần và một phiên điều trần tiểu ban mỗi tháng. Các phiên điều trần diễn ra vào các ngày thứ Ba bắt đầu lúc 9 giờ 30 phút sáng ở Tòa Thị Chính, Phòng 801. Các phiên điều trần tiểu ban được diễn ra vào một ngày thứ Năm mỗi tháng lúc 5 giờ chiều. Lưu ý: [Có thể có thêm các ngày họp bổ sung.](#)

*Tiểu ban cố vấn phân vùng gồm có một hội đồng ba thành viên và áp dụng cho 1-2 dự án dân cư gia đình và cho các doanh nghiệp nhỏ có diện tích dưới 35,000 feet vuông. Các khuyến nghị của tiểu ban được đưa ra trước một hội đồng đầy đủ nhân sự tại phiên điều trần kế tiếp để bỏ phiếu. Mục tiêu chính của tiểu ban là thực hiện các buổi điều trần cấp tốc và giúp dành thêm thời gian cho các phiên điều trần đầy đủ thành viên tập trung vào các dự án lớn hơn.



- Chức Năng của Hội Đồng Kháng Nghị là Gì?**-ZBA lắng nghe các kháng nghị nhằm cung cấp hỗ trợ phân vùng theo bộ luật hoặc cấp phép xây dựng đặc biệt theo hình thức giấy phép sử dụng có điều kiện. Nếu một dự án không phù hợp với các yêu cầu về mục đích sử dụng hoặc kích thước, không thể cấp giấy phép xây dựng. Người nộp đơn có thể kháng nghị với ZBA nhằm yêu cầu quyền được xây dựng kiến trúc nào đó không đáp ứng các yêu cầu của Bộ Luật Phân Vùng. Người nộp đơn phải thuyết phục được ZBA rằng họ đáp ứng các tiêu chí để được miễn tuân thủ một hoặc một số yêu cầu của Bộ Luật Phân Vùng. Nếu ZBA chấp thuận kháng nghị, người nộp đơn có thể tiếp tục quy trình xin cấp phép. Tương tự, ZBA cũng có thẩm quyền lắng nghe các yêu cầu hỗ trợ từ Bộ Luật Xây Dựng Tiểu Bang cùng với các kháng nghị về các lệnh hoặc quyết định của ủy viên xây dựng.
 - Tôi Có Thể Nộp Biểu Mẫu Kháng Nghị Khi Nào và Ở Đâu?**-Phải nộp kháng nghị trong vòng 45 ngày kể từ ngày trên thư từ chối của Cơ Quan Dịch Vụ Kiểm Tra Boston (ISD, Inspectional Services Department) . Cách dễ dàng nhất để nộp kháng nghị là sử dụng [cổng thông tin trực tuyến của chúng tôi](#). Cũng có thể trực tiếp đến nộp kháng nghị hoặc nhờ một người đại diện nộp tại tòa nhà ISD nằm ở 1010 Mass Ave., Boston.
 - Cơ Quan Nào Cung Cấp Đánh Giá & Khuyến Nghị cho Các Kháng Nghị Gửi Đến ZBA?**-Cơ Quan Quy Hoạch và Phát Triển Boston ([BPDA](#), Boston Planning and Development Agency) là cơ quan quy hoạch cho Thành Phố. Cơ quan này đánh giá hầu hết các kháng nghị xin hỗ trợ phân vùng gửi đến ZBA và gửi khuyến nghị bằng văn bản cho ZBA. Các khuyến nghị của BPDA chỉ mang tính tư vấn. ZBA sẽ đưa ra quyết định cuối cùng về việc chấp thuận hay từ chối bất kỳ hỗ trợ phân vùng nào.
- [BPDA](#) và [Văn Phòng Dịch Vụ Khu Dân Cư Của Thị Trường \(Mayor's Office of Neighborhood Services\)](#) cũng có thể trưng cầu và/hoặc nhận ý kiến phản hồi từ các chủ đất láng giềng và các nhóm cộng đồng, cũng như, nếu thích hợp, sắp xếp các cuộc họp mặt giữa bên xây dựng và các nhóm trong khu vực sinh sống. Một đại diện từ các cơ quan này sẽ tham dự tất cả các phiên điều trần. Tất cả các cơ quan này luôn sẵn sàng và sẵn lòng để giúp đỡ người nộp đơn.
- Vai Trò của Ủy Viên Hội Đồng Thành Phố trong Phiên Điều Trần của ZBA?**
 Ủy Viên Hội Đồng Thành Phố hoặc trợ lý của họ tham gia các buổi họp cộng đồng và các phiên điều trần ZBA và đưa ra các khuyến nghị cho ZBA trong việc chấp thuận, hoãn hoặc từ chối một kháng nghị. Các Ủy Viên Hội Đồng và các thành viên của họ cũng có thể hỗ trợ người nộp đơn trong quá trình thực hiện kháng nghị phân vùng và quy trình cộng đồng. Khuyến nghị từ các viên chức chính phủ, như ủy viên hội đồng thành phố chỉ mang tính tư vấn. ZBA sẽ đưa ra quyết định cuối cùng về việc chấp thuận hay từ chối bất kỳ hỗ trợ phân vùng nào.



- **Chương Trình Làm Việc Được Đăng Tải Khi Nào và Ở Đâu?**-Chương trình làm việc được đăng tải 48 giờ trước phiên điều trần và có thể được xem tại [trang web](#) của Thành Phố trong mục các lưu ý cho cộng đồng.
- **Cách để biết Kháng Nghị đã được Phê Duyệt hay Từ Chối?** -Sau khi lắng nghe tất cả các thông tin, ZBA sẽ bỏ phiếu để quyết định điều nào sẽ được công bố ở phiên điều trần. Quyết định của ZBA sẽ là quyết định cuối cùng sau khi quyết định bằng văn bản được nộp cho ISD. Người yêu cầu ZBA hỗ trợ sẽ được gửi một bản sao quyết định bằng văn bản của ZBA qua thư gửi đường bưu điện sau khi quyết định đã được nộp và thông báo về quyết định đã được gửi đến các chủ đất láng giềng. Chúng tôi đã tạo lập [Công Cụ Theo Dõi ZBA](#) giúp người xem sử dụng bản đồ tương tác để xem các dự án đang tìm kiếm hỗ trợ bằng cách nhấp vào khu vực dân cư cần biết trên bản đồ hoặc nhập vào địa chỉ. Công cụ theo dõi này cung cấp các thông tin chi tiết sau đây cho từng dự án được đề xuất:

Các Thuật Ngữ Thường Dùng

- **Hợp Lệ Ngay Lúc Này** (As of Right) là một dự án đáp ứng các yêu cầu của các bộ luật Xây Dựng và Phân Vùng. Nói cách khác, dự án không cần hỗ trợ của Hội Đồng.
- **Giấy Phép Sử Dụng Có Điều Kiện** (Conditional Use Permit) là một kiểu hỗ trợ phân vùng cho phép một mục đích sử dụng được xác định là có điều kiện trong Bộ Luật Phân Vùng. ZBA là một tổ chức có thẩm quyền cấp Giấy Phép Sử Dụng Có Điều Kiện sau khi xác định rằng tiêu chí bắt buộc đã được đáp ứng.
- **Hoãn** (Deferral) nghĩa là việc tiếp tục một phiên điều trần về kháng nghị lên ZBA vào một ngày sau đó.
- **Đánh Giá Thiết Kế** (Design Review) là một quy trình trong đó BPDA đánh giá các dự án về tính nhất quán với các nguyên tắc thiết kế hiện có cho khu vực phân vùng hoặc theo quy định trong Đánh Giá Dự Án Nhỏ hoặc Đánh Giá Dự Án Lớn. ZBA cũng có thể yêu cầu Đánh Giá Thiết Kế như một điều khoản khi cấp hỗ trợ phân vùng.
- **Các Quy Định về Kích Thước** (Dimensional Regulations) quy định diện tích tối thiểu của các lô đất, kích thước các kiến trúc có thể được xây dựng, và vị trí nơi một kiến trúc có thể được xây dựng trên một khối bất động sản. Các ví dụ thường gặp về quy định kích thước bao gồm diện tích tối thiểu của lô đất, mặt tiền, khoảng lùi (hay còn được biết đến là yêu cầu về sân vườn), tỉ lệ diện tích các tầng (FAR) và chiều cao.
- **GCOD, GPOD & IPOD:** Vùng Che Phủ Bảo Tồn Nước Ngầm (GCOD, Groundwater Conservation Overlay District), Vùng Che Phủ Bảo Vệ Vành Đai Xanh (GPOD, Greenbelt Protection Overlay District), Vùng Che Phủ Quy Hoạch Tạm Thời (IPOD, Interim Planning Overlay District) và Vùng Che Phủ Thiết Kế Khu Vực Sinh Sống "NDOD" (Neighborhood Design Overlay District) là ví dụ về những khu vực che phủ có thể áp dụng cho một dự án đã được đề xuất. Ngoài ra còn có các khu vực che phủ



khác, nhưng những khu vực này là thường gặp nhất. GCOD phản hồi các quan ngại về mực nước ngầm tại các khu vực được xây dựng trên những vùng đất lấp, GPOD nhằm bảo vệ không gian mở dọc các tuyến đường phong cảnh nhất định, và IPOD nhằm phân khu vực tạm thời khi lên kế hoạch cho việc tái phân vùng có thể xảy ra.

- **Biểu Mẫu Chi Tiết (Long Form)** là một loại giấy phép xây dựng cho các thay đổi lớn hoặc thay đổi về cấu trúc của một tòa nhà đang tồn tại, cho việc xây dựng các tòa nhà mới, cho sự thay đổi về việc sử dụng tòa nhà, cho việc sử dụng mặt bằng, cho việc mở rộng không gian sống trong một ngôi nhà và cho các thi công có liên quan đến các lối ra. Các đơn đăng ký xin phép dạng biểu mẫu chi tiết được xem xét về mặt tuân thủ Bộ Luật Xây Dựng và Phân Vùng, đồng thời yêu cầu các tài liệu và kế hoạch được các chuyên gia xây dựng có giấy phép đóng dấu.
- **Mục Đích Sử Dụng Hoặc Kiến Trúc Không Phù Hợp (Nonconforming Use or Structure)** là một mục đích sử dụng hoặc kiến trúc đang tồn tại và đã trở nên không phù hợp với các yêu cầu phân vùng khi cách phân vùng tồn tại thay đổi hoặc khi áp dụng cách phân vùng mới.
- **Khoảng Lùi (Setbacks)** thiết lập khoảng cách tối thiểu từ các đường ranh giới phía trước, phía sau và bên hông của bất động sản được yêu cầu đối với một tòa nhà hoặc một kiến trúc. Các khoảng này còn được biết đến là những yêu cầu về sân vườn trong Bộ Luật Phân Vùng (tức là sân trước, sân sau và sân bên hông).
- **Biểu Mẫu Ngắn Gọn (Short Form)** là một loại giấy phép xây dựng cho các thay đổi nhỏ đối với các tòa nhà đang tồn tại. Nhìn chung, không có đánh giá phân vùng đối với biểu mẫu ngắn gọn và thường không yêu cầu các kế hoạch hoặc bản vẽ của một chuyên gia xây dựng được cấp phép.
- **Phương Sai (Variances)** là kiểu hỗ trợ phân vùng mà ZBA có thể cấp phép nhằm cho phép một mục đích sử dụng bị cấm hoặc một kiến trúc không thích hợp với các yêu cầu về kích thước.
- **Thư Từ Chối Bời Bộ Luật Phân Vùng (Zoning Code Refusal Letter)** là một lá thư do ISD gửi đến khi có một dự án không đáp ứng các yêu cầu về phân vùng. Thư này xác định những điều khoản trong Bộ Luật Phân Vùng chưa được đáp ứng. Thư này là điều kiện tiên quyết để nộp đơn kháng nghị cho ZBA xin hỗ trợ phân vùng.
- **Thư Từ Chối Bời Bộ Luật Xây Dựng (Building Code Refusal Letter)** là một lá thư do ISD gửi đến khi có một dự án không đáp ứng một hoặc nhiều phần của Bộ Luật Xây Dựng. Thư này xác định những điều khoản trong Bộ Luật Xây Dựng chưa được đáp ứng. Thư này cũng là điều kiện tiên quyết để nộp đơn kháng nghị cho Hội Đồng Quy Định Xây Dựng Tiểu Bang (State Board of Building Regulations) và “BBRS” Tiêu Chuẩn hoặc “ZBA” Thành Phố Boston nhằm xin hỗ trợ theo bộ luật xây dựng.



Các Bước Trong Quy Trình Kháng Nghị ZBA

Các Bước Trong Quy Trình Kháng Nghị ZBA bao gồm:

- *Nộp đơn kháng nghị*
- *Lên lịch hẹn cho quy trình Cộng Đồng / Gặp Chủ Đất Láng Giềng*
- *Điều Trần Với ZBA*
- *Quyết định bằng văn bản*
- *Đánh giá theo Bộ Luật Xây Dựng*
- *Cấp giấy phép*

Bước Một: *Nộp Đơn Kháng Nghị*

Sau khi đơn đăng ký xin cấp phép theo biểu mẫu chi tiết đã bị từ chối và người nộp đơn nhận được Thư Từ Chối Phân Vùng, họ có 45 ngày kể từ ngày trên thư từ chối để nộp đơn kháng nghị.

Cách dễ dàng nhất để nộp kháng nghị là sử dụng [cổng thông tin trực tuyến của chúng tôi](#). Quý vị cũng có thể nhận các biểu mẫu kháng nghị, cùng với hướng dẫn chi tiết, tại ISD, Tầng 4 trong thời gian 8 giờ sáng - 4 giờ chiều, thứ Hai đến thứ Tư, và thứ Năm từ 8 giờ sáng đến 7 giờ tối.

Người nộp đơn phải gửi hoặc tải lên qua [cổng thông tin trực tuyến](#) (1) tài liệu bản gốc yêu cầu kháng nghị, (2) Thư Từ Chối Phân Vùng và (3) một thư ủy quyền (nhưng chỉ áp dụng nếu một người đại diện hoặc bên được ủy quyền khác không phải là người nộp đơn chuẩn bị biểu mẫu). Trên biểu mẫu kháng nghị phải có tên và chữ ký của người chủ sở hữu bất động sản.

Nếu luật sư, người đại diện hay bên được ủy quyền khác là người chuẩn bị biểu mẫu, **phải** có thư ủy quyền đi cùng với biểu mẫu. Lưu ý: Người thuê mục đích thương mại có thể nộp đơn thay cho chủ sở hữu, nếu người thuê có thư ủy quyền từ chủ sở hữu.

Sau khi tiếp nhận đơn kháng nghị của quý vị, người nộp đơn sẽ nhận được thông báo qua email yêu cầu họ đăng nhập vào tài khoản trên cổng thông tin trực tuyến để thanh toán các khoản phí. Phí nộp đơn kháng nghị là \$150 cho tất cả tòa nhà cư trú có ba căn nhà trở xuống và \$150 cho mỗi vi phạm quy định của thành phố hoặc tiểu bang đối với tất cả các tòa nhà hoặc các tòa nhà cư trú có nhiều hơn ba căn nhà.

Có thể thanh toán phí cho quầy thu ngân tại 1010 Mass Ave., Tầng 4 tại thời điểm nộp biểu mẫu kháng nghị. Phải thanh toán theo hình thức tiền mặt, lệnh chuyển tiền, séc cá nhân, MasterCard hoặc Visa.

Sau đó ISD sẽ cung cấp cho người kháng nghị một áp phích với thông tin kháng nghị để dán tại bất động sản.



Bước Hai: *Lên Lịch Hẹn Cho Quy Trình Cộng Đồng / Gặp Chủ Đất Láng Giềng*

Người nộp đơn phải liên hệ với [Văn Phòng Dịch Vụ Khu Vực Dân Cư Của Thị Trường](#) (ONS) để bắt đầu quy trình cộng đồng. Người liên lạc của ONS sẽ điều khiển các cuộc gặp với chủ đất láng giềng và những cuộc họp mặt được yêu cầu khác cho quy trình thu thập ý kiến cộng đồng. Người nộp đơn cũng phải gặp các nhóm trong khu vực dân cư tại địa phương để thảo luận về đề xuất của họ. Người liên lạc của ONS sẽ thông báo cho nhân viên ZBA khi quy trình thu thập ý kiến cộng đồng đã hoàn tất và nhân viên ZBA sẽ lên lịch cho một ngày điều trần để điều trần trước ZBA.

Tất cả những ngày điều trần ZBA đều là dự kiến và có thể thay đổi, trong khi chờ quy trình thông báo chính thức.

Thông báo hợp pháp của phiên điều trần bao gồm ngày, giờ và địa điểm của phiên điều trần, mô tả về dự án được đề xuất và các vi phạm luật, được gửi đến người nộp đơn cũng như những người khác mà ZBA cho là bị ảnh hưởng, bao gồm những chủ đất láng giềng trực tiếp, các viên chức được bầu tại địa phương và bất kỳ bên nào có yêu cầu được thông báo. Thông báo cũng được đăng trên *Boston Herald* trước ngày điều trần ít nhất 20 ngày.

Người nộp đơn có thể chọn rút đơn kháng nghị của mình vào bất kỳ lúc nào trước khi các thông báo được gửi và phiên điều trần được thông báo. Yêu cầu rút đơn phải bằng văn bản.

Bước Ba: *Điều Trần Với ZBA*

Người nộp đơn phải có mặt ở phiên điều trần vào ngày giờ và tại địa điểm đã được lên lịch. Người nộp đơn có thể được luật sư, kiến trúc sư hoặc các chuyên gia khác đại diện hoặc có thể tự đại diện cho chính mình tại phiên điều trần.

ZBA tổ chức các phiên điều trần tại Tòa Thị Chính Boston:

1 City Hall Square, Phòng 801
Boston MA 02201

Các phiên điều trần tiểu ban được tổ chức tại:

1010 Massachusetts Avenue, Tầng 5
Boston, MA 02118

ZBA sẽ lắng nghe các kháng nghị theo thứ tự được sắp xếp trong chương trình làm việc của phiên điều trần. Thư Ký sẽ đọc trường hợp để ghi vào hồ sơ bằng cách nêu số trường hợp, địa chỉ, mô tả và vi phạm của dự án. Người nộp đơn sau đó sẽ được yêu cầu xưng tên của mình

để ghi lại và trình bày trường hợp của họ nhằm hỗ trợ cho kháng nghị của họ.

Người nộp đơn phải nêu ra các lý do vì sao họ nên được chấp nhận yêu cầu hỗ trợ phân vùng (ví dụ: phương sai hoặc giấy phép sử dụng có điều kiện). Người nộp đơn cũng phải chuẩn bị các bằng chứng hỗ trợ như kế hoạch kiến trúc, hình chụp, mô hình tòa nhà, thư hoặc đơn kiến nghị có chữ ký của chủ đất láng giềng hoặc bất kỳ bằng chứng nào hỗ trợ cho kháng nghị của họ. Sau khi người nộp đơn đã trình bày trường hợp của họ cho ZBA, ZBA sẽ lắng nghe các ý kiến tư vấn, ủng hộ và phản đối, từ các viên chức được bầu hoặc đại diện của họ và từ các thành viên của cộng đồng.

ZBA sẽ đưa ra quyết định bằng kiến nghị và bỏ phiếu. Một Thành viên ZBA sẽ đưa ra kiến nghị và một Thành viên ZBA khác phải đồng thuận với kiến nghị đó. Phải có năm Thành viên ZBA ủng hộ kiến nghị để kiến nghị được tiếp tục và trở thành quyết định của ZBA. Thông thường, quyết định của ZBA sẽ bao gồm các điều kiện, hoặc “điều khoản”, phải được tuân thủ để duy trì hỗ trợ đã được duyệt.

Trong hầu hết các trường hợp, ZBA sẽ đưa ra quyết định tại phiên điều trần. Đôi khi, ZBA có thể quyết định tiếp tục hay “hoãn”, vấn đề đến một ngày sau đó.

***Cập Nhật COVID-19-** Hiện các phiên điều trần được tổ chức trực tuyến thông qua nền tảng WebEx do tình trạng khẩn cấp y tế công cộng đang diễn ra. Các phiên điều trần sẽ được thực hiện trực tuyến theo sắc lệnh đình chỉ một số điều khoản nhất định trong luật hợp mở của Thống Đốc Baker. Để đảm bảo điều trần của ZBA được công khai đối với công chúng, công chúng có thể truy cập vào các phiên điều trần bằng cuộc họp trên điện thoại và video.

Các kế hoạch phải được nộp trước phiên điều trần ít nhất hai tuần để đảm bảo chúng được người kiểm duyệt xem xét và phê duyệt. Nếu quý vị có các giấy tờ hoặc tài liệu hỗ trợ như bài thuyết trình, hãy nhớ gửi chúng qua email đến isdboardofappeal@boston.gov trước phiên điều trần ít nhất một tuần. Nhận xét công khai sẽ được gửi đến trước phiên điều trần ít nhất 48 giờ. Quý vị có thể thuê luật sư, kiến trúc sư hoặc bất kỳ chuyên gia nào khác nhằm hỗ trợ cho kháng nghị của quý vị.

Đối với các phiên điều trần trực tuyến, các thành viên công chúng sẽ tham gia vào phiên điều trần với tư cách là “Người tham dự” tức là quý vị sẽ không thấy được chính mình trên màn hình và quý vị sẽ duy trì tắt âm, cho đến khi bỏ tắt âm lúc được yêu cầu nhận xét.

Đại sứ ZBA sẽ túc trực để trả lời các câu hỏi về thủ tục của ZBA và cung cấp hướng dẫn cách tham gia vào phiên điều trần qua WebEx một giờ trước khi phiên điều trần bắt đầu. Quý vị cũng có thể xem hướng dẫn WebEx của chúng tôi [tại đây](#). Cũng có thể gửi email các câu hỏi và quan ngại cho đại sứ tại zba.ambassador@boston.gov.

Vui lòng gửi email cho ZBAPublicInput@boston.gov đối với các nhận xét công khai.

Người nộp đơn không thể hủy ngày điều trần sau khi đã công bố ngày và đã thông báo cho những chủ đất láng giềng. Họ có thể chọn cho một bên khác đại diện cho mình nếu họ không

thể tự có mặt. Người đại diện có thể tiếp tục điều trần cho trường hợp này hoặc yêu cầu hoãn.

*Vui lòng lưu ý ZBA có thể chấp thuận cho hoãn tùy ý nhưng không có nghĩa vụ phải làm vậy.

Nếu người nộp đơn chọn không tiếp tục thực hiện quy trình kháng nghị, họ có thể thông báo cho ZBA rằng họ muốn rút đơn kháng nghị. Khi có yêu cầu rút đơn kháng nghị, ZBA thường sẽ bãi bỏ kháng nghị mà không có định kiến. Tuy nhiên, yêu cầu này nên được thực hiện trước khi kháng nghị được đưa ra điều trần. Việc bãi bỏ không có định kiến sẽ cho phép người nộp đơn thực hiện lại quy trình kháng nghị một cách thuận tiện cho họ mà không phải chờ cả một năm.

Bước Bốn- Quyết Định Bằng Văn Bản

Việc ZBA bỏ phiếu để cấp phép hỗ trợ ở phiên điều trần chưa phải là bước cuối cùng. Quyết định phải được đưa ra bằng văn bản và do ZBA ký và nộp cho ISD. Nếu người nộp đơn được một cố vấn đại diện, luật sư sẽ cung cấp bản thảo đầu tiên của quyết định cho Thư Ký Điều Hành xem xét sự chính xác trước khi trình cho ZBA ký. Nếu người nộp đơn không được một cố vấn đại diện, Thư Ký Điều Hành sẽ soạn thảo quyết định để trình cho ZBA. Quyết định phải được nộp cho ISD trong vòng 90 ngày kể từ phiên điều trần, nhưng ZBA có thể gia hạn thời gian này. Tuy nhiên, các quyết định thường được nộp cho ISD trước hạn chót 90 ngày.

Nếu **ZBA phê duyệt yêu cầu hỗ trợ phân vùng**, người nộp đơn sẽ nhận được giấy phép sử dụng có điều kiện, giấy phép phương sai hoặc giấy phép IPOD tùy vào hỗ trợ được yêu cầu.. Khi cấp phép bất kỳ hỗ trợ phân vùng nào, ZBA có thể kèm theo các điều kiện hoặc điều khoản vào hỗ trợ, người nộp đơn phải tuân thủ các điều khoản, điều kiện này để duy trì hỗ trợ của họ. Các ví dụ về điều khoản thường gặp bao gồm Đánh Giá Thiết Kế của BPDA, giới hạn số giờ hoạt động, hoặc điều khoản mặt trời lặn (sẽ giới hạn thời gian hỗ trợ phân vùng sẽ được thực hiện).

Nếu **ZBA từ chối một kháng nghị**, điều này có nghĩa là người nộp đơn không được nhận hỗ trợ phân vùng và ISD sẽ không cấp giấy phép cho đề xuất. Điều này cũng có nghĩa là người nộp đơn không được nộp lại đơn đăng ký cho cùng một dự án trong vòng một năm kể từ ngày nộp quyết định bằng văn bản. Người nộp đơn có thể nộp đơn đăng ký cho một dự án khác nhưng không được nộp cho cùng dự án đó.

Nếu **ZBA từ chối một yêu cầu hỗ trợ phân vùng mà không có định kiến**, điều này vẫn có nghĩa là người nộp đơn không được nhận hỗ trợ phân vùng và ISD sẽ không cấp giấy phép cho đề xuất. Sự khác biệt là ở chỗ người nộp đơn không cần phải chờ đến một năm để có thể nộp đơn đăng ký cho cùng dự án đó.

Chính sách hiện tại của Hội Đồng là các quyết định sẽ được ký điện tử và cung cấp cho các Thành Viên ZBA đánh giá và phê duyệt.

Sau khi quyết định bằng văn bản đã được ZBA ký và nộp cho ISD, nhân viên quản lý của ZBA

sẽ gửi thông báo về quyết định của ZBA. Tất cả các cá nhân được thông báo về phiên điều trần công khai sẽ được nhận thông báo rằng quyết định đã được nộp tại ISD. Có một khoản thời gian kháng nghị dài 20 ngày kể từ ngày quyết định được nộp cho ISD. “Người bị ảnh hưởng” bởi quyết định của ZBA có thể nộp đơn kháng nghị cho Tòa Thượng Thẩm Suffolk, nhưng kháng nghị phải được nộp cho Tòa trong khoản thời gian hai mươi ngày.

ISD không cấp giấy phép theo biểu mẫu chi tiết liên quan đến hỗ trợ phân vùng cho đến khi quyết định đã được ký và nộp, và đã qua hai mươi ngày kể từ ngày nộp, tất cả các đánh giá khác đã được hoàn thành (ví dụ: đánh giá theo bộ luật xây dựng bởi ISD, đánh giá của Ủy Ban Bảo Tồn (nếu có), đánh giá của Landmarks (nếu có), v.v.) và tất cả các điều khoản mà ZBA có bao gồm trong hỗ trợ phân vùng được cấp (ví dụ: Đánh Giá Thiết Kế BPDA) đã được đáp ứng.

LƯU Ý: Yêu cầu phải có đánh giá của Landmarks đối với các đơn đăng ký xin cấp giấy phép theo biểu mẫu chi tiết nằm trong các vùng che phủ lịch sử nhất định. Đánh giá của Landmarks cũng được yêu cầu trước khi có thể cấp giấy phép phá dỡ. Giấy phép phá dỡ là giấy phép theo biểu mẫu ngắn gọn đã có danh sách kiểm tra các yêu cầu, bao gồm cả đánh giá bởi Landmarks. Khi người nộp đơn dự định phá dỡ một kiến trúc đang tồn tại và xây dựng một kiến trúc mới, sẽ cần có giấy phép phá dỡ riêng (giấy phép theo biểu mẫu ngắn gọn) để phá dỡ kiến trúc cũ ngoài giấy phép theo biểu mẫu chi tiết để xây dựng kiến trúc mới. Nếu quý vị lên kế hoạch cho một dự án có bao gồm phá dỡ, khuyến nghị quý vị liên hệ với Ủy Ban Địa Danh (Landmarks Commission) trước khi bắt đầu quy trình

Bước Năm - *Đánh giá Theo Bộ Luật Xây Dựng*

Thông thường, đánh giá tuân thủ Bộ Luật Xây Dựng Tiểu Bang của ISD sẽ được thực hiện sau quy trình kháng nghị với ZBA. Người nộp đơn đã nhiều lần chỉ nộp các bản vẽ sơ bộ cho phép đánh giá phân vùng trước quy trình kháng nghị ZBA và phải chờ để nộp các bản vẽ chi tiết hơn được yêu cầu để đánh giá theo bộ luật xây dựng cho đến khi biết được liệu họ có được nhận hỗ trợ phân vùng cần thiết hay không. Vào những lúc này, trước khi có thể cấp giấy phép, ISD sẽ yêu cầu nộp các bản vẽ chi tiết hơn theo bộ luật xây dựng và sẽ đánh giá chúng có tuân thủ Bộ Luật Xây Dựng Tiểu Bang hay không.

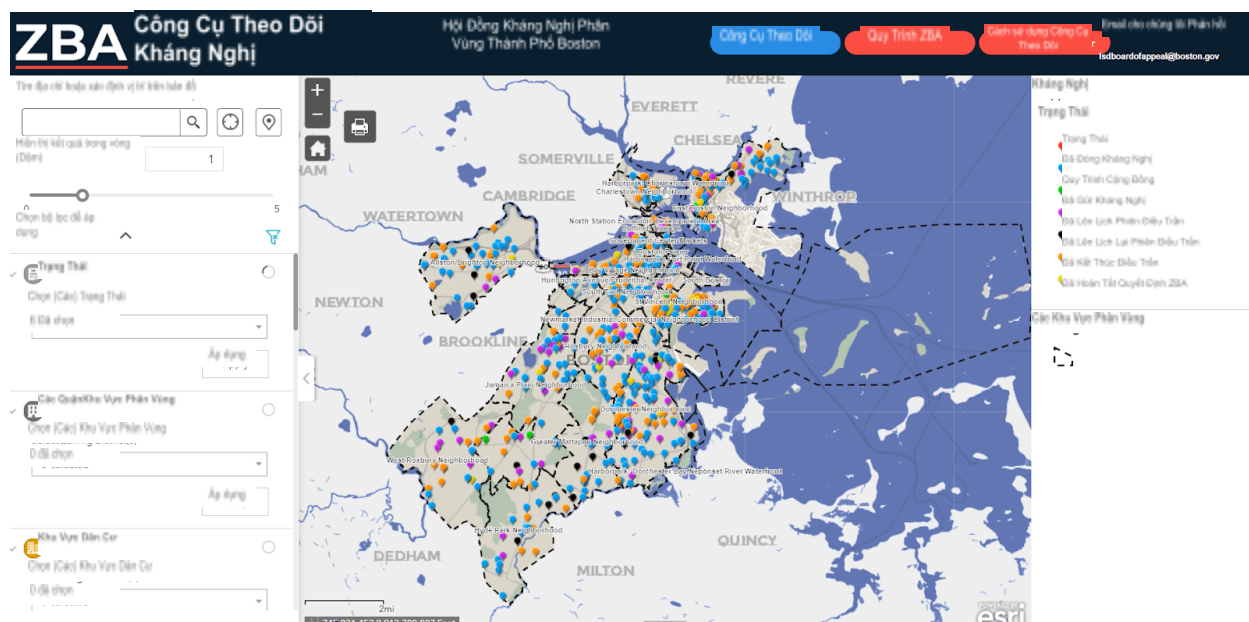
Bước Sáu - *ISD Cấp Giấy Phép*

Sau khi nhận được hỗ trợ phân vùng (và người nộp đơn đã tuân theo tất cả các điều khoản áp dụng) và việc đánh giá theo bộ luật xây dựng đã được hoàn tất, giấy phép sẽ được cấp. Tuy nhiên, đôi lúc các cơ quan khác của Thành Phố phải ký duyệt cho dự án (ví dụ: Ủy Ban Bảo Tồn hoặc Ủy Ban Địa Danh) trước khi ISD có thể cấp giấy phép.

LƯU Ý: Việc hoàn thành quy trình cho đến bước cuối cùng là cực kỳ quan trọng và đảm bảo vì lợi ích tốt nhất của quý vị. Không thể cấp giấy phép và/hoặc giấy chứng nhận sử dụng cho đến khi tất cả giấy tờ đã được nộp và mọi yêu cầu đã được đáp ứng. Nếu quy trình chưa được hoàn thành, trong tương lai có thể cần phải bắt đầu lại toàn bộ quy trình, ngay từ đầu quy trình.

[ISD](#) có Đại Diện Chăm Sóc Khách Hàng sẽ hướng dẫn người nộp đơn xuyên suốt quy trình nộp đơn xin giấy phép và chỉ dẫn họ đến phòng ban thích hợp. Nhân Viên Dịch Vụ Khách Hàng còn được gọi là thành viên “Dịch Vụ Nộp Đơn” phản ánh triết lý rằng Cơ Quan này là cơ quan vì dịch vụ và có các quy trình dễ dàng tiếp cận và dễ hiểu cho khách hàng.

Công Cụ Theo dõi ZBA



[Công Cụ Theo Dõi ZBA](#) giúp người xem sử dụng một bản đồ tương tác để xem các dự án đang tìm kiếm hỗ trợ phân vùng bằng cách nhấp vào khu vực dân cư cần biết trên bản đồ hoặc nhập vào địa chỉ. Công cụ theo dõi này cung cấp các thông tin chi tiết sau đây cho từng dự án được đề xuất:

- Trạng thái của kháng nghị
- Ngày và địa điểm của kháng nghị
- Ngày hoãn
- Kết quả điều trần
- Số đơn
- Các Khu Vực Phân Vùng
- Ngày Nộp
- Quy trình thu nhận ý kiến cộng đồng
- Đã Lên Lịch Phiên Điều Trần
- Địa chỉ của dự án được đề xuất
- Trạng thái của dự án
- Thông Tin Liên Hệ
- Kiểu kháng nghị

Hội Thảo Bên Ngoài

[ISD](#) tổ chức một số hội thảo lớn và nhỏ được thiết kế để giúp khách hàng hiểu rõ hơn về quy trình của ISD. Các chủ đề bao gồm Chương Trình Theo Dõi Nhanh Nhà Ở, quy trình nộp đơn xin giấy phép xây dựng, hiểu rõ các khía cạnh an toàn của bộ luật xây dựng và tổng quan về luật phân vùng của Boston và quy trình kháng nghị ZBA.

[ISD](#) cung cấp chuyên đề [Đơn Vị Nhà Ở Bổ Sung](#) (ADU, Additional Dwelling Units) vào một ngày thứ Năm trong tháng. Những người có ý muốn nộp đơn có thể đặt lịch hẹn để thảo luận về kế hoạch ADU được đề xuất bằng cách đăng ký trên [trang web](#) của chúng tôi, tại đây quý vị có thể tìm thêm được thông tin.

ISD gần đây đã tổ chức một Hội Thảo Phân Vùng 101. Quý vị có thể tìm bản ghi bài thuyết trình tại đây [Hội Thảo 101](#). ISD dự kiến sẽ tổ chức các Hội thảo Phân Vùng 101 khác trong suốt cả năm.

ISD cũng đang làm việc để triển khai [chuyên đề phân vùng](#) hàng tháng dành cho các chủ sở hữu nhà ở của các ngôi nhà có một hoặc hai gia đình và chủ sở hữu các doanh nghiệp nhỏ để đặt lịch cho một cuộc hẹn đưa ra các câu hỏi về cách nộp một đơn xin giấy phép. Một số chủ đề và vấn đề có thể được bao gồm trong chuyên đề Phân Vùng là:

Vấn đề cư trú

- Xây sửa thêm
- Lót sàn ngoài trời
- Lót sàn tầng thượng
- Hiên nhà, Hàng rào
- Hồ bơi
- Đậu xe ngoài đường
- Kiến trúc phụ như gara
- Mở rộng diện tích sàn đến tầng hầm
- Nhà kho
- Sân trong & Chỗ tắm nắng

Vấn đề thương mại

- Tăng sức chứa
- Văn phòng
- Sử dụng Doanh Nghiệp Tại Nhà & hơn thế nữa
- Biển hiệu
- Mục đích sử dụng làm nhà hàng mua mang đi

*Để biết ngày và thời gian các hội thảo sắp tới, hãy xem [Trang thông tin](#) của chúng tôi để cập nhật và [trang Youtube](#) của chúng tôi để xem hướng dẫn.

Liên Hệ

[Cơ Quan Dịch Vụ Kiểm Tra](#)

Bộ Phận Quy Hoạch và Phân Vùng
1010 Massachusetts Ave.
Boston, MA 02118
617.635.5300
Isdpzreview@boston.gov

[Hội Đồng Kháng Nghị](#)

1010 Massachusetts Ave. Tầng 4
Boston, MA 02118
617.635.4775

***Dành cho người nộp đơn và công chúng để hỏi về tình trạng của kháng nghị hoặc dành cho người nộp đơn gửi các tài liệu cho phiên điều trần của họ.

ISDboardofappeal@boston.gov

***Dành cho công chúng muốn gửi nhận xét và quan ngại về bất kỳ kháng nghị nào

ZBAPublicInput@boston.gov

[Cơ Quan Quy Hoạch & Phát Triển Boston](#)

Tòa Thị Chính, Tầng 9
Boston, MA 02201
617.722.4300

[Văn Phòng Dịch Vụ Khu Vực Dân Cư Của Thị Trường](#)

Tòa Thị Chính Boston, Phòng 805
Boston, MA 02201
617.635.3485



PHỤ LỤC

Sở Dịch Vụ Kiểm Tra (Inspectional Service Department)

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services>

Bảo Tồn Nước Ngầm

<http://www.bostongroundwater.org/groundwater-conservation-overlay-district-gcod-article-32-zoning.html>

Phân Vùng Khu Vực và Khu Vực Phụ *(nơi tài sản tọa lạc)*

<http://maps.bostonredevelopmentauthority.org/zoningviewer/>

Công Cụ Xem Phân Vùng của BPDA (Cơ Quan Phát Triển và Hoạch

Định Boston) <http://maps.bostonredevelopmentauthority.org/zoningviewer/>

Mã Phân Vùng Boston

https://library.municode.com/ma/boston/codes/redevelopment_authority

Đạo Luật Gia Hạn Các Biện Pháp Phòng Ngừa COVID-19 Nhất Định Được Thông Qua Trong Suốt Tình Trạng Khẩn Cấp

<https://www.mass.gov/service-details/updated-guidance-on-holding-meetings-pursuant-to-the-act-extending-certain-covid-19-measures>

Bày Thành Thiên và Bày Thành Viên Thay Thế của Ủy Ban Kháng Nghị

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/zoning-board-appeal>

Các Ngày Họp Bổ Sung *(có thể được bổ sung)*

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/zoning-board-appeal>



Cổng Thông Tin Trực Tuyến

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/how-file-appeal-zoning-board>

Văn Phòng Dịch Vụ Khu Dân Cư của Thị Trưởng (Mayor's Office of Neighborhood Services)

<https://www.boston.gov/departments/neighborhood-services>

Thông Báo Công Khai

<https://www.boston.gov/public-notices>

Công Cụ Theo Dõi Của ZBA (Ủy Ban Kháng Nghị Phân Vùng)

https://experience.arcgis.com/experience/c019ba9a25cb4f33bb6cdd2f69b543d4/page/page_0/

Nộp Kháng Nghị (cổng thông tin trực tuyến)

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/how-file-appeal-zoning-board>

Lên Lịch Quy Trình Cộng Đồng/Cuộc Họp của Chủ Sở Hữu Bất Động Sản Liên Kề

<https://www.boston.gov/departments/neighborhood-services>

Hướng Dẫn Sử Dụng WebEx

https://docs.google.com/document/d/1rqneQz7l0y8m6c2637vcJK8lar-vCvCsAz7ve6_QBJU/edit?usp=sharing

Các Căn Hộ Cư Trú Bổ Sung (ADU)

<https://www.boston.gov/departments/neighborhood-development/addition-dwelling-units>

Sở Dịch Vụ Kiểm Tra (Inspectional Services Department)

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services>

You tube

<https://www.youtube.com/channel/UChOquEE4QscQ-EkxXUmz8lw>

