



HỘI THẢO THIẾT KẾ KỊCH BẢN ĐÔ THỊ

Ngày 8 tháng 11 năm 2018

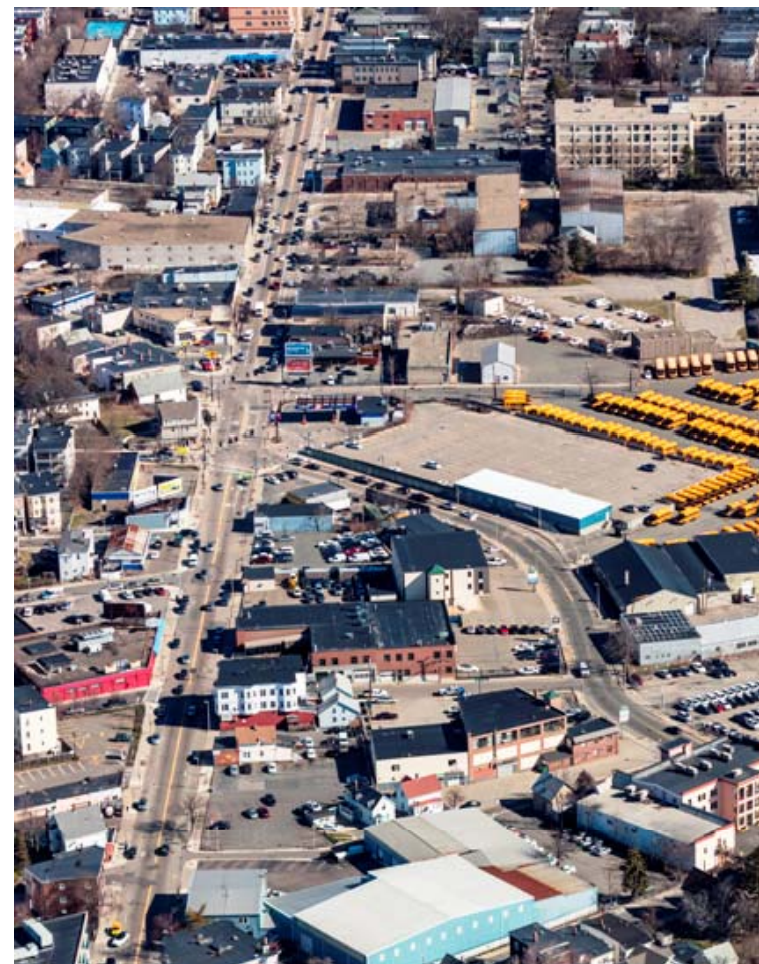
PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



CHƯƠNG TRÌNH LÀM VIỆC

- 1 Những gì Chúng tôi Nghe được
- 2 Những gì Chúng tôi Học được
- 3 Tiền lệ địa phương
- 4 Công cụ Chính trong Thiết kế Đô thị
- 5 Hình dung đường phố trong tương lai ở cấp độ khái niệm (Kịch bản



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



1

PLAN: Tổng quan về khu Glover's Corner



Housing Toolkit Workshop, March 29, 2018



Planning Workshop, June 28, 2017

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



Tổng quan về Quy trình Quy hoạch

Tháng 2 năm 2017 : Câu hỏi về chương trình

Ngày 8 tháng 3 năm 2017 : Buổi giới thiệu về chương trình

Tháng 4 năm 2017: Chuyển đi bộ và xe đạp

Ngày 18 tháng 5 năm 2017: Hội thảo về viễn cảnh khu phố

Ngày 15 tháng 6 năm 2017: làm việc với tư vấn giao thông

Ngày 28 tháng 6 năm 2017: Hội thảo lập kế hoạch

Tháng 7 năm 2017: Chốt nhóm tư vấn

Ngày 25 tháng 10 năm 2017: Hội thảo về sử dụng đất

Ngày 29 tháng 11 năm 2017 : Hội thảo về giao thông

Ngày 10 tháng 1 năm 2018 Đàm thoại cộng đồng

Ngày 29 tháng 3 năm 2018, Bộ Công Cụ Gia Cư Boston

Ngày 16 tháng 5 năm 2018, Hội thảo lấy ý tưởng về nhà ở

Ngày 31 tháng 7 năm 2018: Hội Thảo Bản Sắc Khu Phố

Ngày 20 tháng 9 năm 2018: Duy trì khả năng chi trả tại khu Glover

Ngày 8 tháng 11 năm 2018: Hội thảo Thiết kế Kịch bản Đô thị



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



NHỮNG GÌ CHÚNG TÔI NGHE: BUỔI GIỚI THIỆU; CHUYỂN ĐI BỘ & ĐI XE ĐẠP

- "Duy trì sự đa dạng của Dorchester"
- "Giá cả phải chăng cho người dân"
- "Thêm không gian cho mọi người, Giảm không gian cho xe hơi, làm khu phố hấp dẫn hơn"
- "Tập trung vào an toàn cho người đi bộ và tiếp cận công cộng/ không gian xanh"
- "Đảm bảo dự án phát triển mới phải có không gian xanh công cộng"
- "Các tòa nhà có sức chống chịu với khí hậu khi bão tăng và mực nước biển dâng "



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



ĐIỀU CHÚNG TÔI NGHE: HỘI THẢO VỀ VIỄN CẢNH

Ưu tiên hàng đầu

Tạo nhà ở cho các loại thu nhập

Các ưu tiên hàng đầu khác

- Lên kế hoạch để có một khu phố có khả năng chống chịu với khí hậu
- Tạo đường phố an toàn, thân thiện với người đi bộ
- Cải thiện chuyển tuyến và kết nối trong khu phố
- Gìn giữ và phát triển việc làm có chất lượng
- Cung cấp hỗ trợ các doanh nghiệp địa phương
- Tạo một khu vực năng động, lấy con người làm trung tâm
- Hỗ trợ đa dạng văn hóa của khu phố



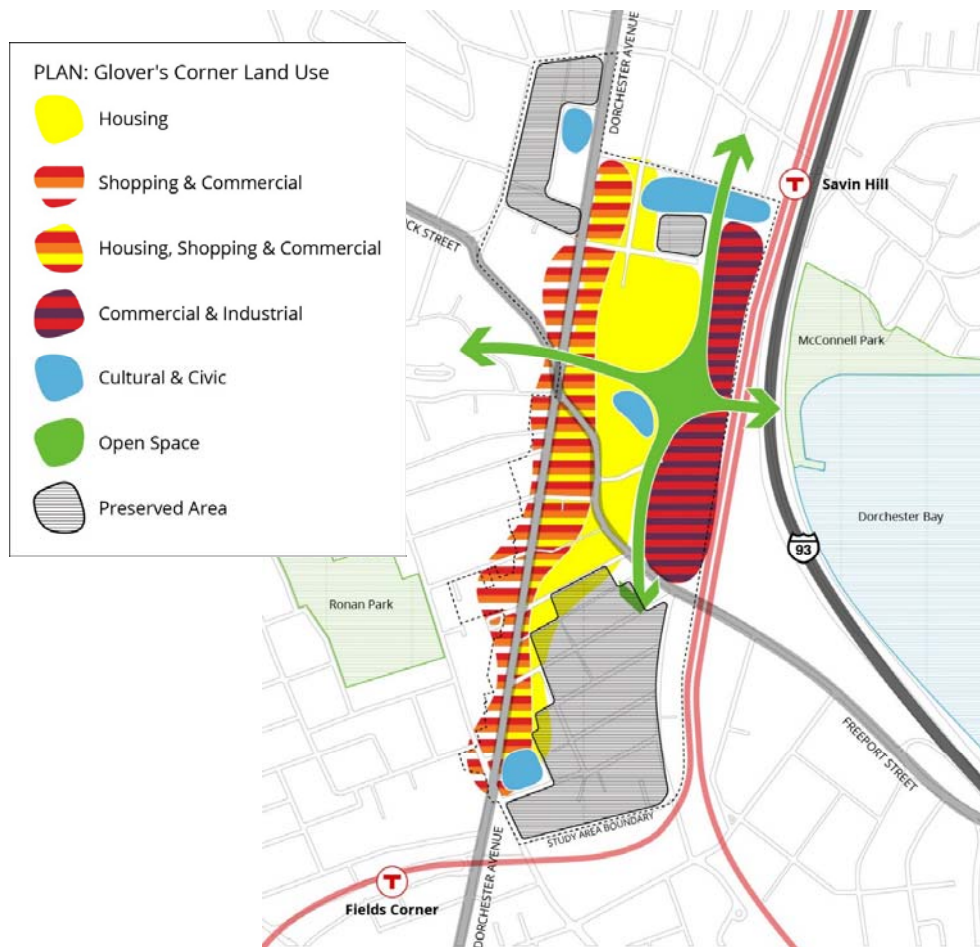
PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



NHỮNG GÌ CHÚNG TÔI NGHE: HỘI THẢO SỬ DỤNG ĐẤT

- Bảo tồn khu dân cư hiện có
- Nhà ở dọc theo Đại lộ Dorchester và đường Freeport nhưng cách xa trạm tàu Đỏ
- Mua sắm và sử dụng thương mại dọc theo Đại lộ Dorchester
- Sử dụng công nghiệp và thương mại thế kỷ 21 dọc theo đường ray
- Tạo ra không gian mở liên kết mạng lưới không gian mở rộng hơn trong khu vực.
- Cung cấp không gian dân sự, giáo dục và văn hóa để phục vụ nhiều cộng đồng



Preserve. Enhance. Grow.

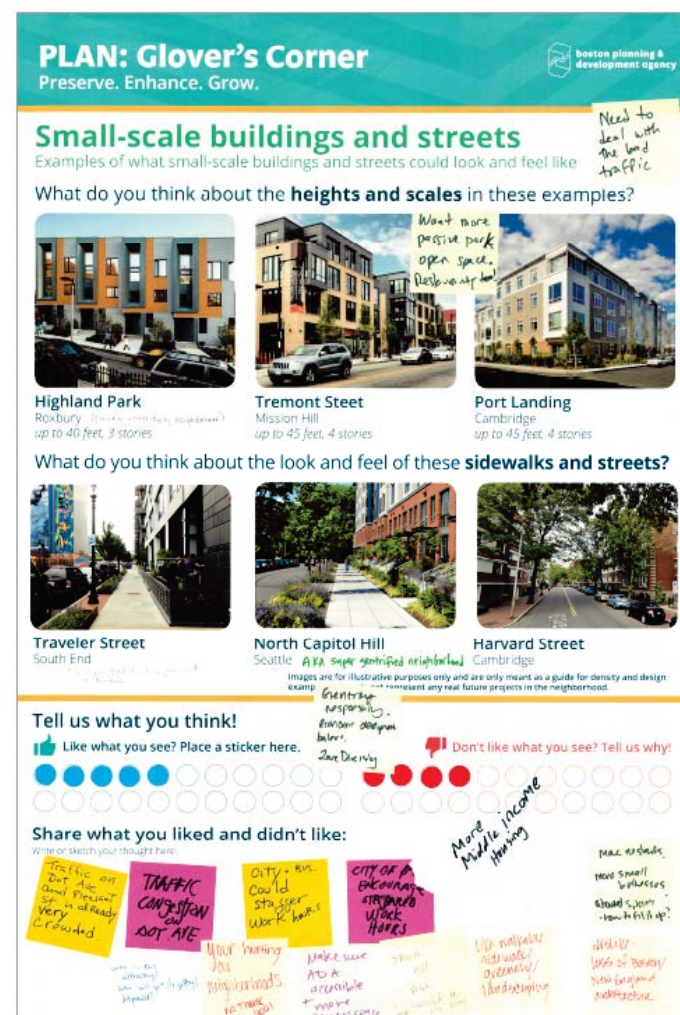


Chúng tôi thấy người tham gia rất nhiệt tình về:

- Không gian mở mới
- Đường phố năng động và lĩnh vực công cộng
- Cải thiện vỉa hè và đường phố an toàn hơn cho người đi xe đạp và người đi bộ.

Chúng tôi thấy người tham gia lo ngại về:

- Nhà ở giá cả phải chăng
- Di dời dân cư và doanh nghiệp
- Giao thông



PLAN: Glover's Corner Dorchester

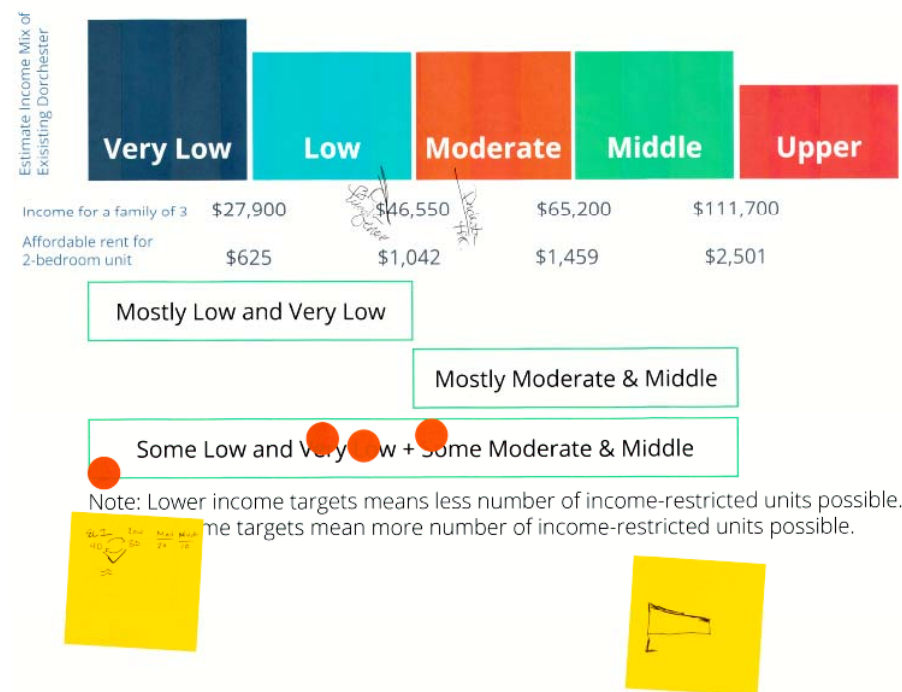
Preserve. Enhance. Grow.



Những gì chúng tôi nghe: Bộ công cụ nhà ở và ý tưởng về nhà ở

- Gồm 3 hội thảo và 2 buổi thảo luận sâu
- Hội thảo đầu tiên (ngày 18 tháng 3): thảo luận về các chương trình và dịch vụ hiện có của Thành phố để tạo nhà ở giới hạn thu nhập và ngăn chặn việc di dời
- Hội thảo thứ hai (Ngày 18 tháng 5): thảo luận các ý tưởng để tạo ra nhà ở giới hạn thu nhập và ngăn chặn việc di dời trong Glover's Corner và Dorchester
- Hội thảo lần thứ ba (ngày 18 tháng 9): thảo luận về các cơ hội và hạn chế của đầu tư tư nhân để tạo ra nhà ở giới hạn thu nhập
- Buổi thảo luận sâu thứ nhất (Ngày 18 tháng 9): thảo luận chi tiết báo cáo khả thi thị trường bất động sản của Landwise
- Buổi thảo luận sâu thứ hai (Ngày 18 tháng 10): thảo luận về các chương trình, chính sách và dịch vụ ổn định nhà ở do Thành Phố Boston (DND) hỗ trợ.

1. What affordability mix for Affordable, Income-Restricted Housing do you think is needed for the neighborhood?



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



CHIA SẺ CÁC ƯU TIÊN VỀ LỢI ÍCH CÔNG CỘNG

- Xây dựng nhà ở mà không làm cho khu dân cư quá đắt đối với dân số hiện tại
- Tạo đường phố và vỉa hè mới
- Tạo không gian mở công cộng mới
- Tạo nhà ở thu nhập thấp/trung bình
- Tạo khu phố buôn bán/tiện nghi với giá cả phải chăng
- Tạo không gian thương mại giá cả phải chăng
- Tạo không gian công nghiệp thế kỷ 21 mới cho các nghệ sĩ /doanh nhân
- Tạo không gian dân sự /văn hóa /nghệ thuật giá cả phải chăng
- Tạo công ăn việc làm cho tất cả các mức thu nhập và trình độ học vấn

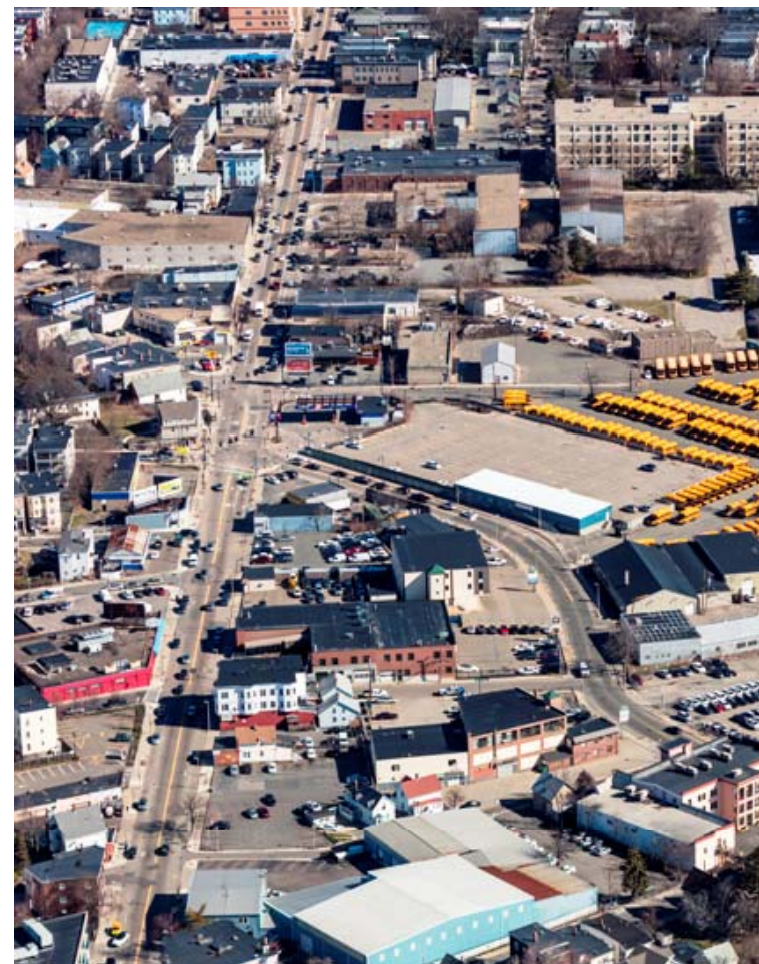
PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



CHƯƠNG TRÌNH LÀM VIỆC

- 1 Những gì Chúng tôi Nghe được
- 2 Những gì Chúng tôi Học được
- 3 Tiền lệ địa phương
- 4 Công cụ Chính trong Thiết kế Đô thị
- 5 Hình dung đường phố trong tương lai ở cấp độ khái niệm (Kịch bản



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



2

PLAN: Tổng quan về khu Glover
Những gì chúng tôi đã học



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



KIỂM TRA TÍNH KHẢ THI CỦA NHÀ Ở GIÁ CẢ PHẢI CHĂNG

Landwise đã chạy nhiều thử nghiệm tin cậy với các giả định sau:

- Xây dựng mới, sử dụng hỗn hợp các tòa nhà 6 tầng (70 feet)
- Tầng trệt sử dụng buôn bán, dịch vụ hay nhà hàng
- Chi phí và mức thu nhập phù hợp với các so sánh gần đây của khu phố
- Nhà đầu tư chi trả cho đường phố mới và tiện ích về không gian mở
- Mức IDP trung bình của mỗi đơn vị nhà ở giá cả phải chăng là từ 50% đến 70% AMI

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



Giả định 1

Trả cho đường phố và vỉa hè mới
Theo giá đất hiện tại

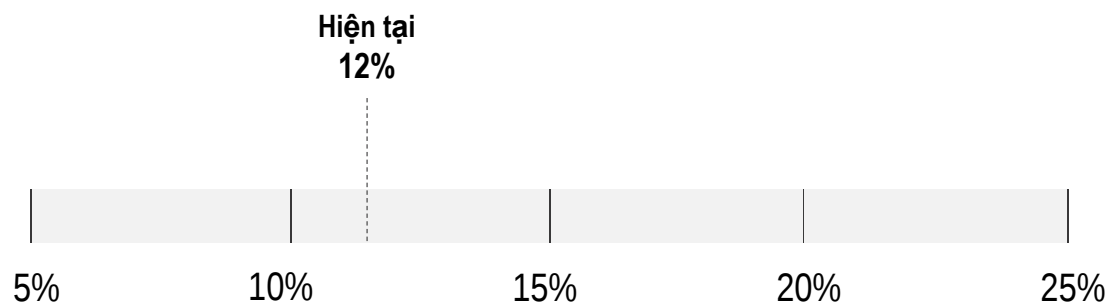
Tỷ lệ phần trăm giá phải chăng tại

Mức thu nhập trung bình

\$1,642 tiền thuê hàng tháng cho 2 phòng ngủ

\$67,950 thu nhập hàng năm

Quy mô hộ gia đình: 3



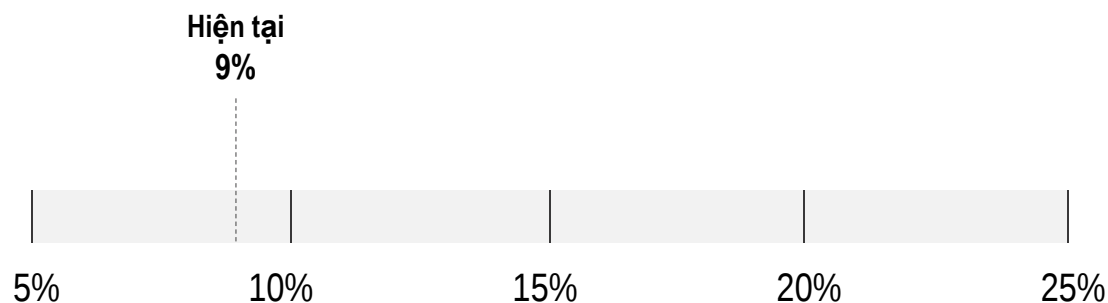
Tỷ lệ phần trăm giá phải chăng tại

Mức thu nhập thấp

\$1,173 tiền thuê hàng tháng cho 2 phòng ngủ

\$48,550 thu nhập hàng năm

Quy mô hộ gia đình: 3



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



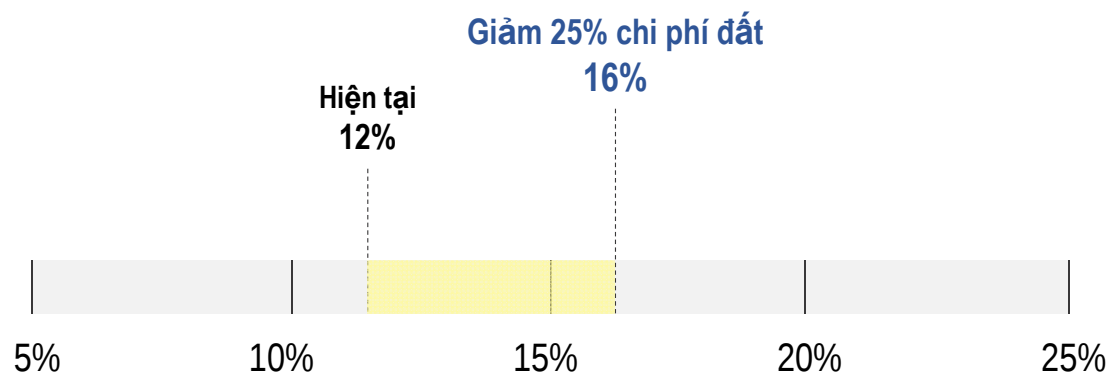
Giả định 2

Trả cho đường phố và vỉa hè mới
Giảm 25% chi phí đất

Tỷ lệ phần trăm giá phải chăng tại

Mức thu nhập trung bình

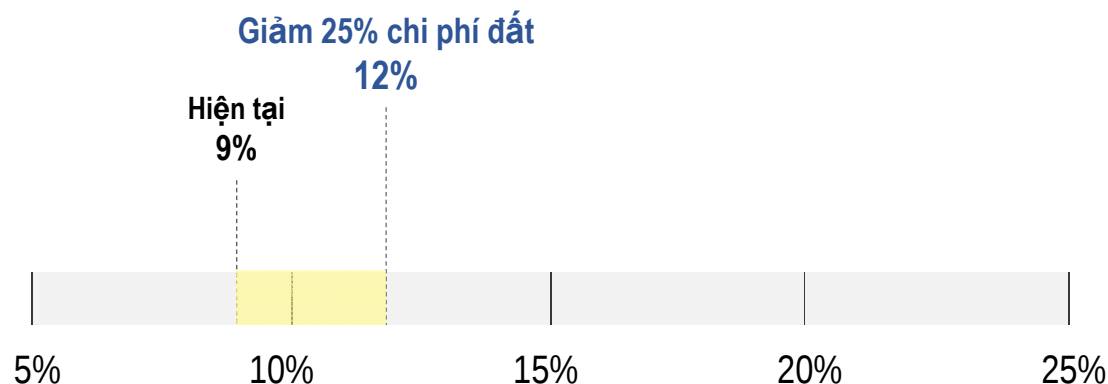
\$1,642 tiền thuê hàng tháng cho 2 phòng ngủ
\$67,950 thu nhập hàng năm
Quy mô hộ gia đình: 3



Tỷ lệ phần trăm giá phải chăng tại

Mức thu nhập thấp

\$1,173 tiền thuê hàng tháng cho 2 phòng ngủ
\$48,550 thu nhập hàng năm
Quy mô hộ gia đình: 3



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



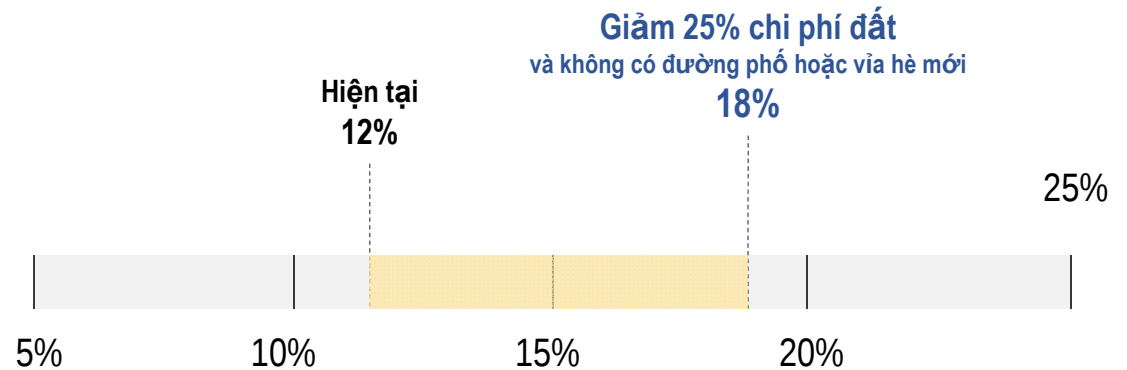
Giả định 3

- Không trả cho đường phố và vỉa hè mới
- Giảm 25% chi phí đất

Tỷ lệ phần trăm giá phải chăng tại

Mức thu nhập trung bình

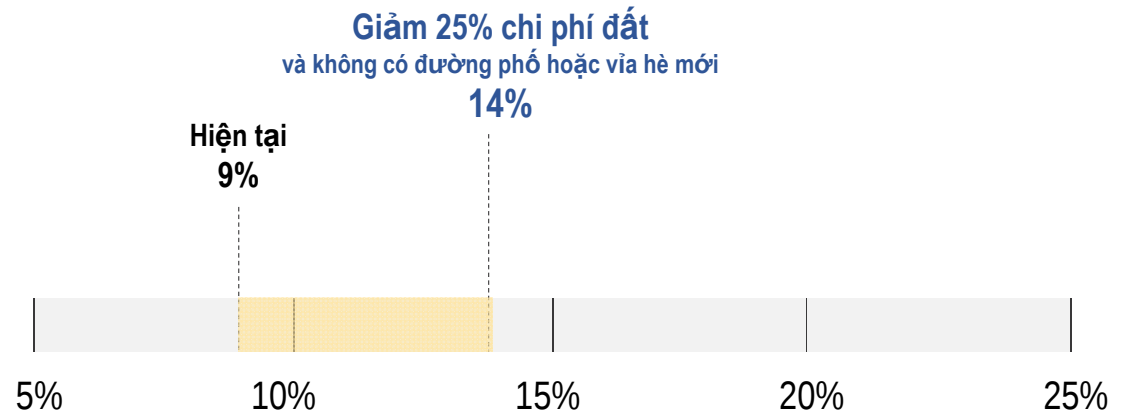
\$1,642 tiền thuê hàng tháng cho 2 phòng ngủ
\$67,950 thu nhập hàng năm
Quy mô hộ gia đình: 3



Tỷ lệ phần trăm giá phải chăng tại

Mức thu nhập thấp

\$1,173 tiền thuê hàng tháng cho 2 phòng ngủ
\$48,550 thu nhập hàng năm
Quy mô hộ gia đình: 3



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



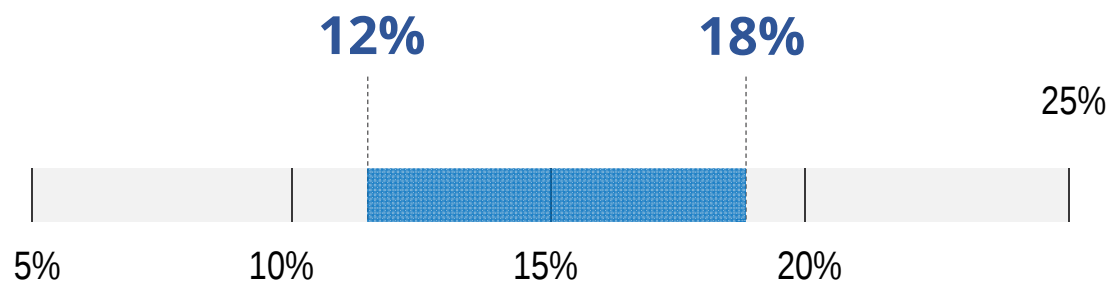
KẾT LUẬN:

Một loạt các tỷ lệ khả năng chi trả khả thi có thể tùy thuộc vào mức thu nhập (AMI), chi phí cơ sở hạ tầng và giá đất.

Tỷ lệ phần trăm giá phải chăng tại

Mức thu nhập trung bình

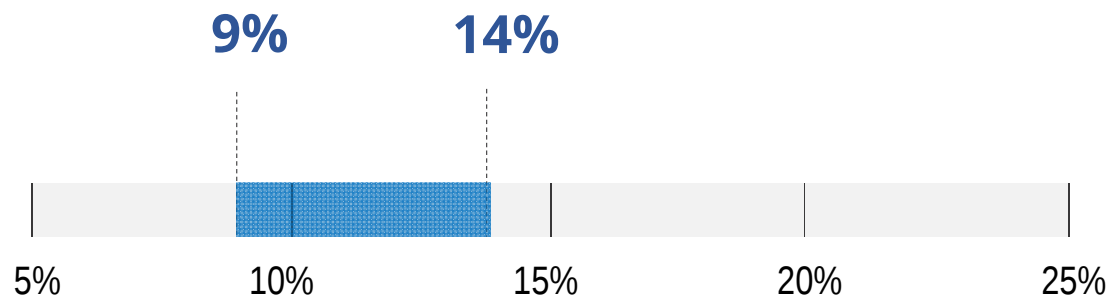
*\$1,642 tiền thuê hàng tháng cho 2 phòng ngủ
\$67,950 thu nhập hàng năm
Quy mô hộ gia đình: 3*



Tỷ lệ phần trăm giá phải chăng tại

Mức thu nhập thấp

*\$1,173 tiền thuê hàng tháng cho 2 phòng ngủ
\$48,550 thu nhập hàng năm
Quy mô hộ gia đình: 3*



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



LỢI ÍCH ĐỔI LẤY PHẦN TĂNG THÊM

- Bảo tồn khu dân cư hiện có
- Nhà ở dọc theo Đại lộ Dorchester và đường Freeport nhưng cách xa trạm tàu Đò
- Mua sắm và sử dụng thương mại dọc theo Đại lộ Dorchester
- Sử dụng công nghiệp và thương mại thế kỷ 21 dọc theo đường ray
- Tạo ra không gian mở liên kết mạng lưới không gian mở rộng hơn trong khu vực.
- Cung cấp không gian dân sự, giáo dục và văn hóa để phục vụ nhiều cộng đồng

Benefits up to 150 feet*

*TBD based on community process

35'-40' Existing
Allowed Heights

Housing

Job Training
Opportunities
21st century
Industrial

Retail/Amenities

Affordable
commercial space
**Affordable
Housing**
Civic Cultural
Space

Open Space
New Streets

New Sidewalks

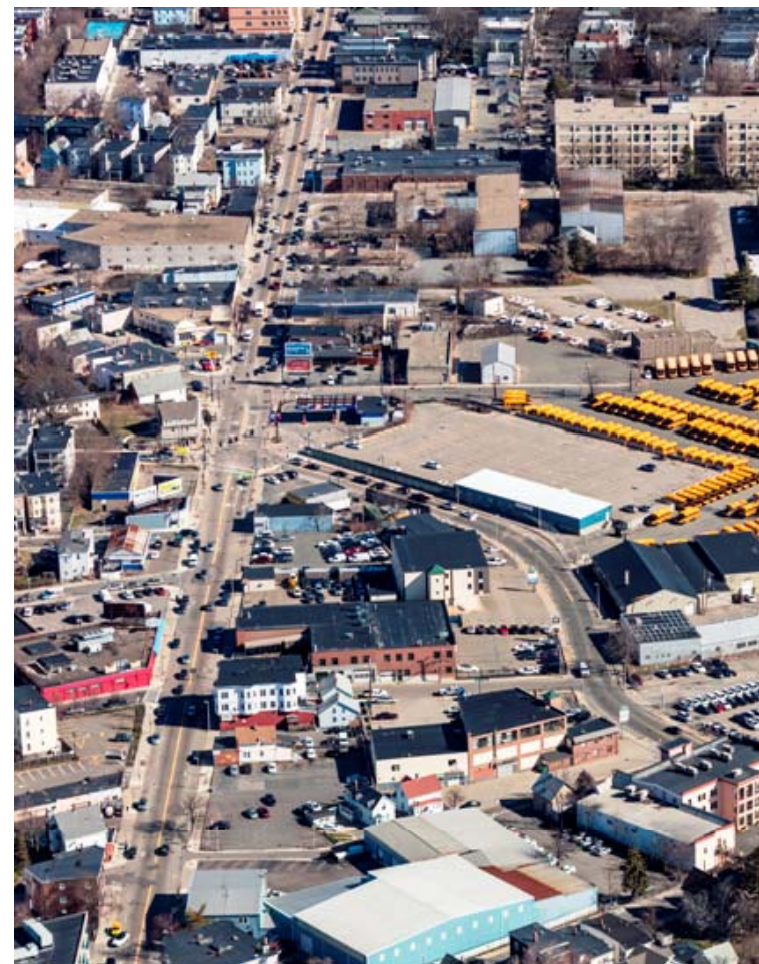
PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



CHƯƠNG TRÌNH LÀM VIỆC

- 1 Những gì Chúng tôi Nghe được
- 2 Những gì Chúng tôi Học được
- 3 Tiền lệ địa phương
- 4 Công cụ Chính trong Thiết kế Đô thị
- 5 Hình dung đường phố trong tương lai ở cấp độ khái niệm (Kịch bản



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



3

Trang trình bày 22: Dự đoán phúc lợi công cộng

Tiền lệ địa phương

Kế hoạch chiến lược Harrison-Albany Corridor (2012)

PLAN: Glover's Corner Dorchester

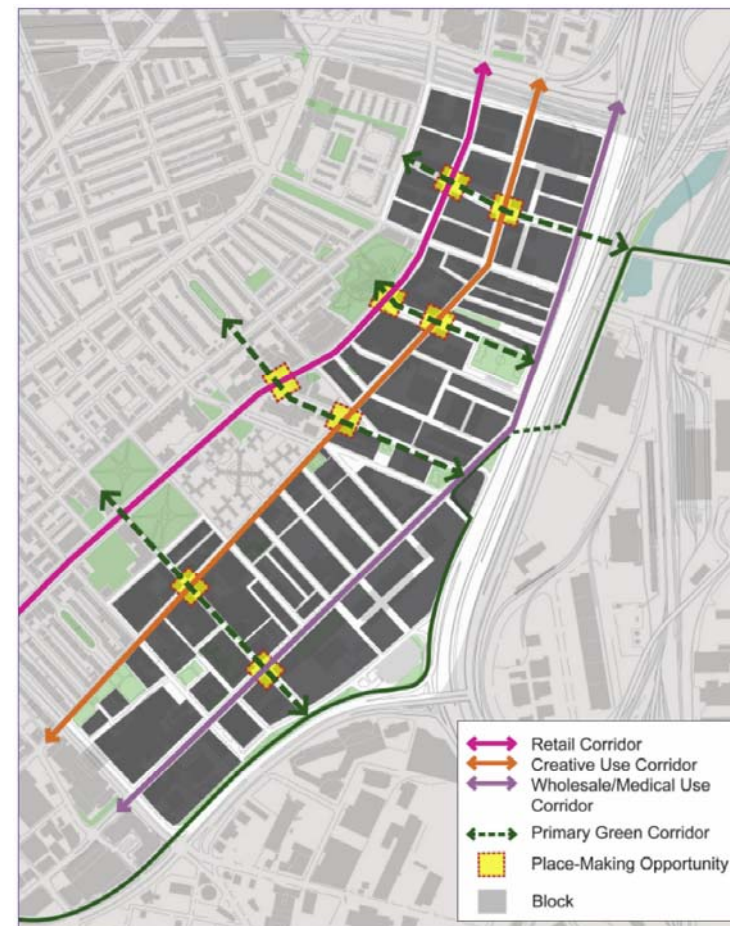
Preserve. Enhance. Grow.



NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH HARRISON-ALBANY CORRIDOR

South End, 2012

- Harrison Albany Corridor chủ yếu bao gồm sử dụng công nghiệp nhẹ và thương mại tương tự như PLAN: Khu vực nghiên cứu Boston
- Các nghiên cứu quy hoạch tạo ra một cơ hội để tính toán chiến lược về các loại hình sử dụng, lĩnh vực công cộng, và quy mô phát triển phù hợp nhất cho khu vực.



Public Realm diagram

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH HARRISON-ALBANY CORRIDOR

South End, 2012



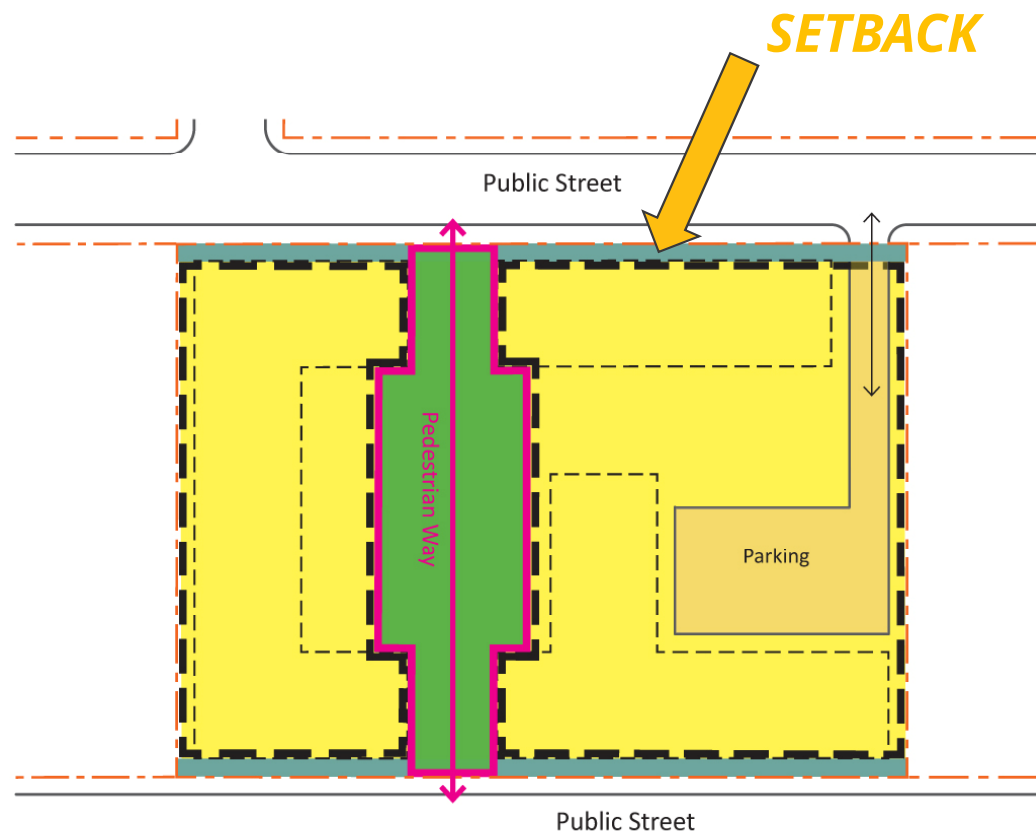
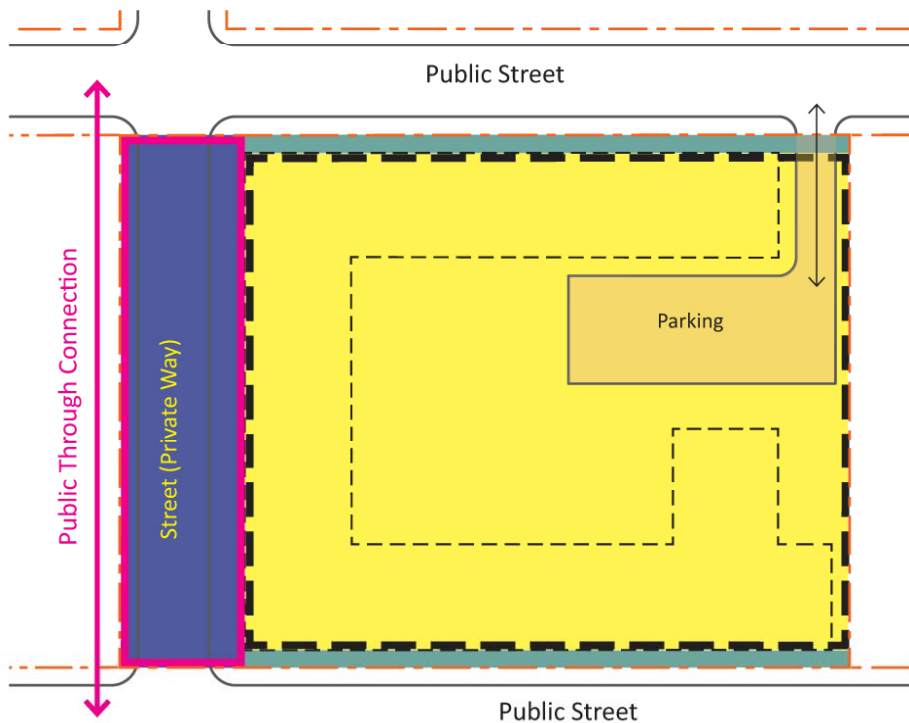
PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH HARRISON-ALBANY CORRIDOR

VÙNG XÂY DỰNG



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH HARRISON-ALBANY CORRIDOR

Chiều cao và mật độ



- Compatible height with the South End neighborhoods
- Taller height
- Bldg. massing to avoid walls

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH HARRISON-ALBANY CORRIDOR

Công cụ phân vùng

LỢI ÍCH ĐỐI LẤY PHẦN TĂNG THÊM

20% Nhà ở Giá cả phải chăng (13% dự án nhà ở theo yêu cầu của Chính sách Phát triển Bao gồm của Boston)

OR

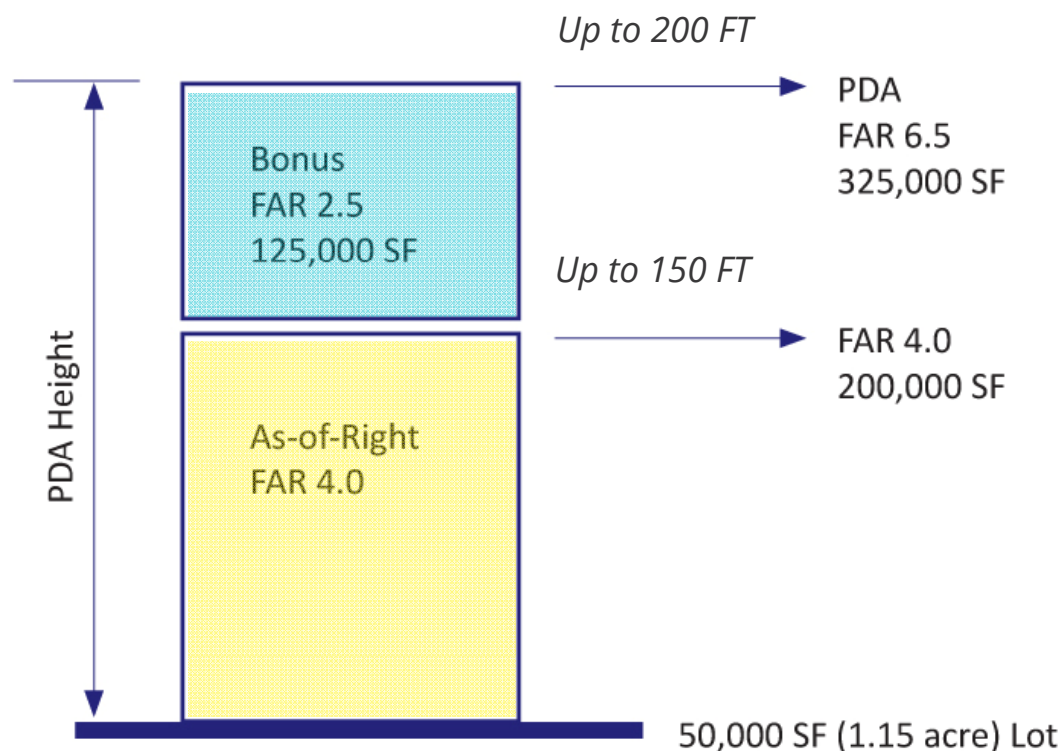
Giá cả phải chăng cho không gian văn hóa - 5% diện tích tăng thêm được dành riêng cho thực thể văn hóa phi lợi nhuận

OR

Giá cả phải chăng cho không gian thương mại - 5% diện tích tăng thêm dành cho một doanh nghiệp khởi nghiệp hoặc giá trị tương đương phải dành cho một chương trình hoặc quỹ cho vay

OR

Các dự án hỗn hợp



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



LỢI ÍCH ĐỔI LẤY PHẦN TĂNG THÊM

- Bảo tồn khu dân cư hiện có
- Nhà ở dọc theo Đại lộ Dorchester và đường Freeport nhưng cách xa trạm tàu Đò
- Mua sắm và sử dụng thương mại dọc theo Đại lộ Dorchester
- Sử dụng công nghiệp và thương mại thế kỷ 21 dọc theo đường ray
- Tạo ra không gian mở liên kết mạng lưới không gian mở rộng hơn trong khu vực.
- Cung cấp không gian dân sự, giáo dục và văn hóa để phục vụ nhiều cộng đồng

Benefits up to 150 feet*

*TBD based on community process

35'-40' Existing
Allowed Heights

Housing

Job Training
Opportunities
21st century
Industrial

Retail/Amenities

Affordable
commercial space
**Affordable
Housing**
Civic Cultural
Space

Open Space
New Streets

New Sidewalks

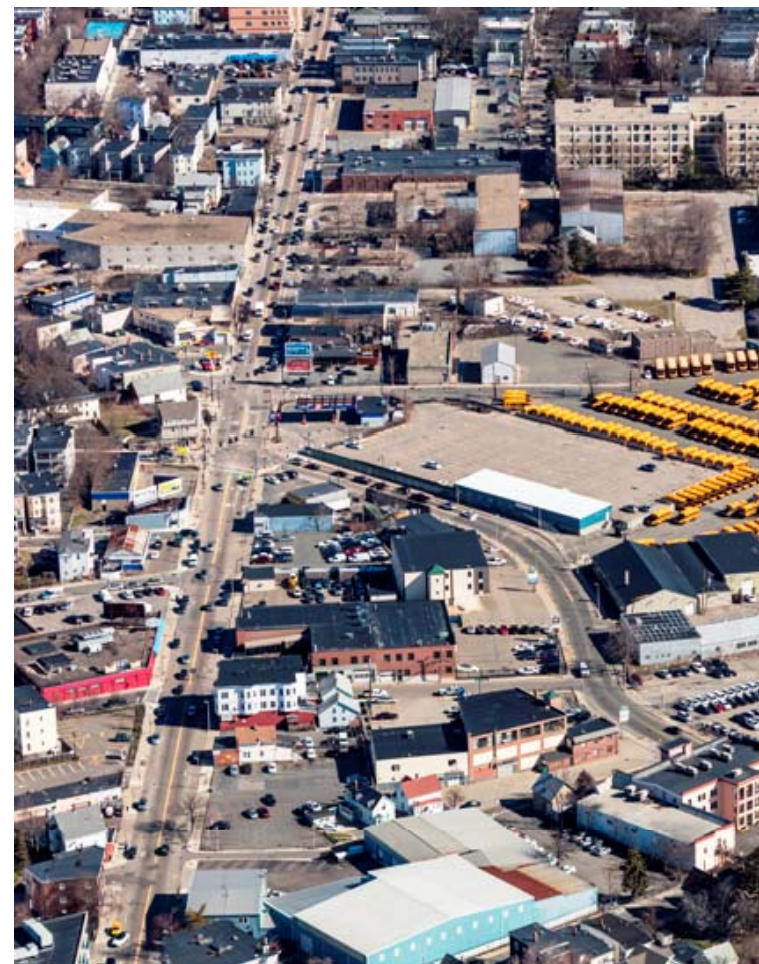
PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



CHƯƠNG TRÌNH LÀM VIỆC

- 1 Những gì Chúng tôi Nghe được
- 2 Những gì Chúng tôi Học được
- 3 Tiền lệ địa phương
- 4 Công cụ Chính trong Thiết kế Đô thị
- 5 Hình dung đường phố trong tương lai ở cấp độ khái niệm (Kịch bản



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



4

Các công cụ thiết kế đô thị chính

Sàng lọc các tòa nhà cao hơn

Tạo lề đường



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



CHE CHẴN

Tòa nhà cao tầng 3 tầng ở phía trước có thể che
tòa nhà 15 tầng cách đó 1 dãy nhà

780 ft

300 ft



40 ft



300 ft

150 ft

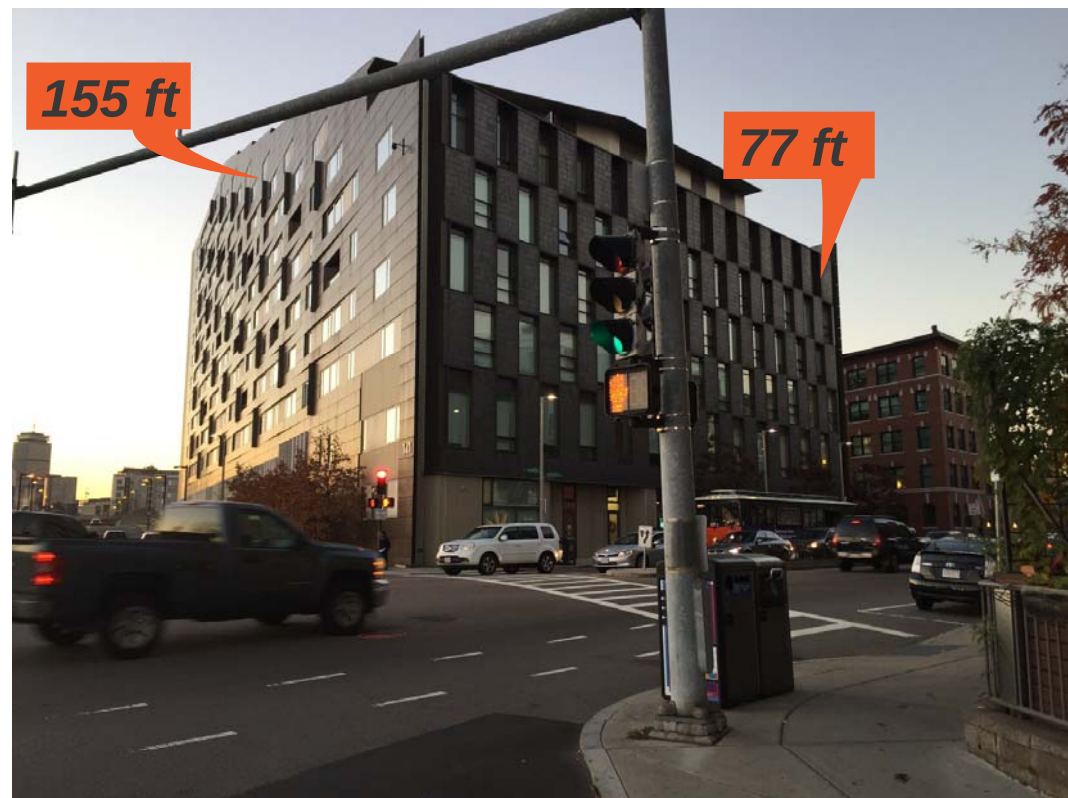
PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



LÙI RA RA & VÁCH NGẮN ĐƯỜNG PHỐ

1. Sắp xếp những vật thể cao ở xa đường phố, có thể giúp tăng trải nghiệm cho người đi bộ.
2. Cần duy trì bề mặt đường phố sử dụng cho mục đích buôn bán và dân sự để giữ sự năng động cho đường phố.



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



CẢNH QUAN / ĐƯỜNG PHỐ

- Cảnh quan có thể là tác nhân hiệu quả để che chắn các tòa nhà
- Yếu tố phong cảnh giúp con người có nhiều trải nghiệm



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



KHU GLOVER'S / DOT AVE: SÀN LỘC NHỮNG TÒA NHÀ CAO HƠN

Tòa nhà 6 tầng Savin Hill được che chắn bởi tòa nhà 2 tầng công nghiệp cũ trên đại lộ Dorchester.

65 ft

20 ft



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



KHU GLOVER'S / DOT AVE: SÀN LỘC NHỮNG TÒA NHÀ CAO HƠN

Tòa nhà 8-10 tầng cách xa một dãy nhà được che chắn bởi một tòa nhà 2 tầng nằm trước đường Dot Ave.



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



GLOVER'S: LỀ ĐƯỜNG, TÒA NHÀ VÀ CẢNH QUANG

Đường phố không có những công trình làm lề có thể mang lại cảm giác tự định hướng.

- Công trình xây dựng có thể giúp tạo định hướng và xác định các công trình công cộng.
- Cây cối có thể che chắn cho các tòa nhà và cũng tạo sự gần gũi đối với người đi đường.



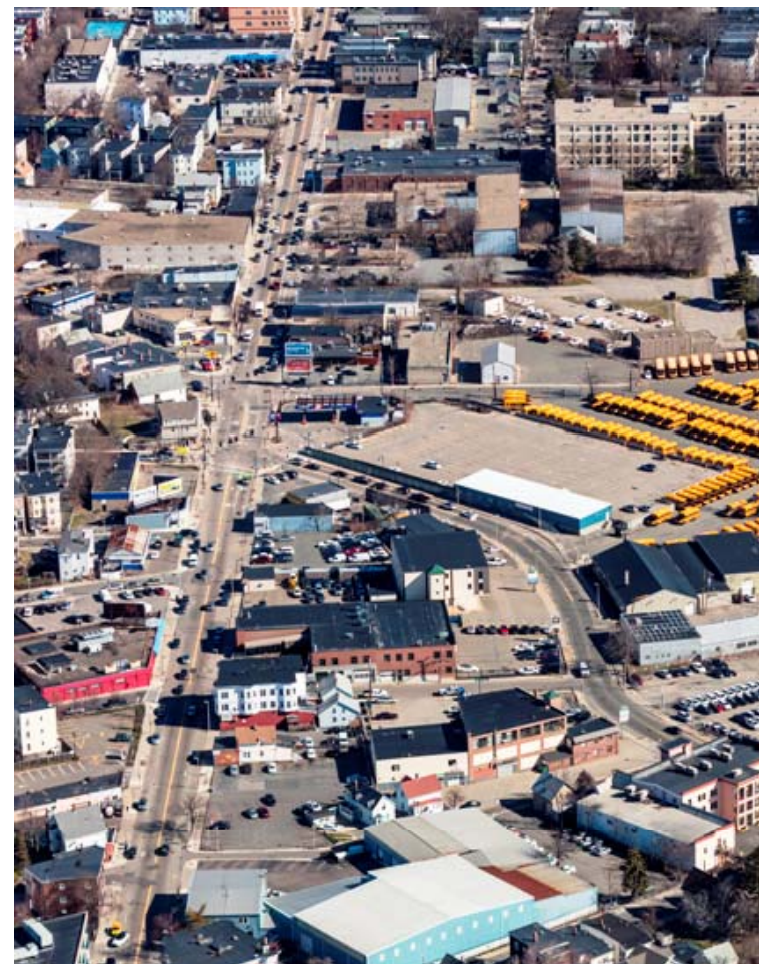
PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



CHƯƠNG TRÌNH LÀM VIỆC

- 1 Những gì Chúng tôi Nghe được
- 2 Những gì Chúng tôi Học được
- 3 Tiền lệ địa phương
- 4 Công cụ Chính trong Thiết kế Đô thị
- 5 Hình dung đường phố trong tương lai ở cấp độ khái niệm (Kịch bản



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



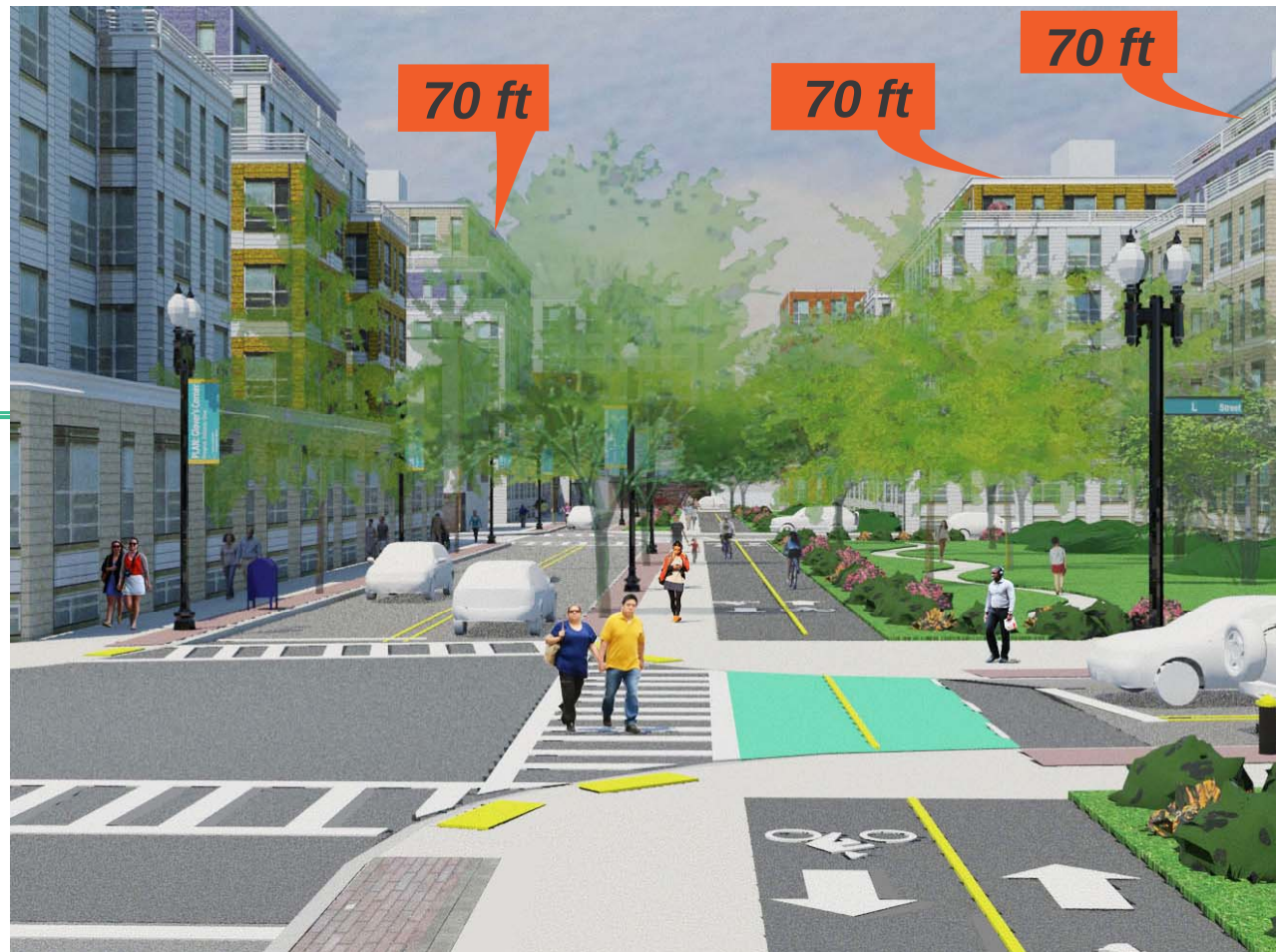
5

Các kênh thảo luận

Kênh hình ảnh hóa

Kênh Kinh tế quy hoạch

Kênh Công cụ thiết kế đô thị



PLAN: Glover's Corner Dorchester

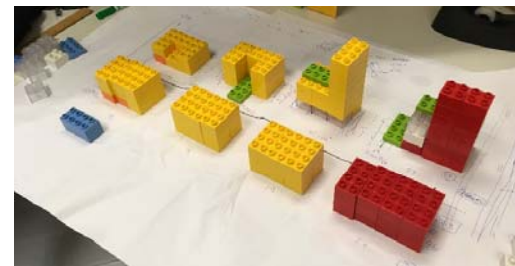
Preserve. Enhance. Grow.



Kênh hình ảnh hóa



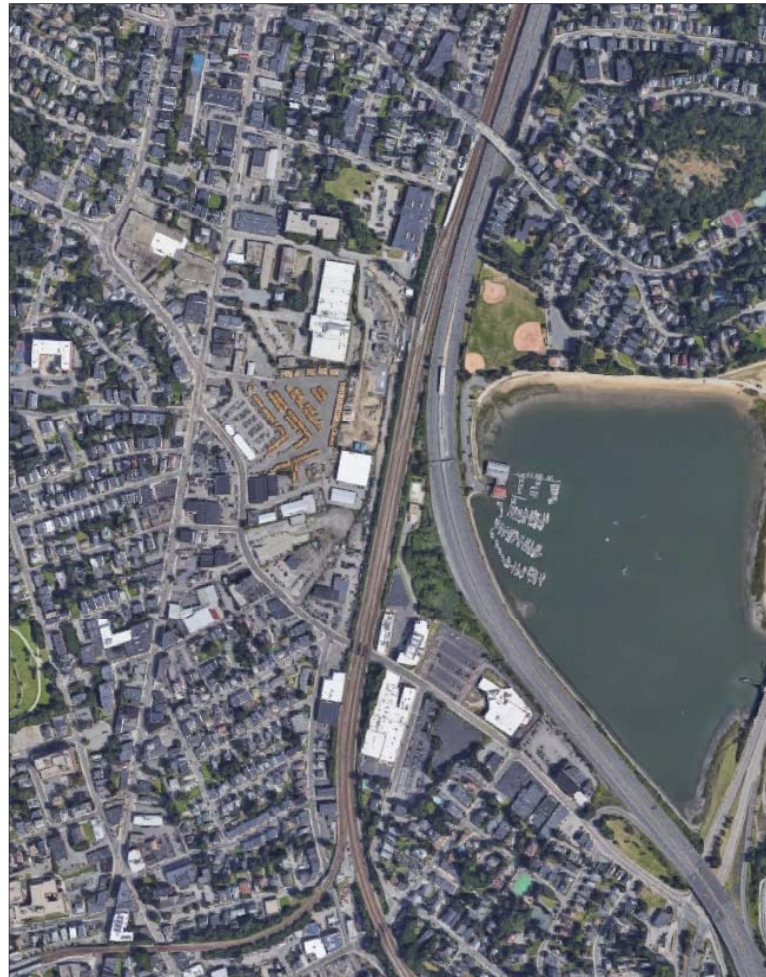
Kênh Kinh tế quy hoạch



Kênh Công cụ thiết kế đô thị

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



CHƯƠNG TRÌNH LÀM VIỆC

- 1 Những gì Chúng tôi Nghe được
- 2 Những gì Chúng tôi Học được
- 3 Tiền lệ địa phương
- 4 Công cụ Chính trong Thiết kế Đô thị
- 5 Hình dung đường phố trong tương lai ở cấp độ khái niệm (Kịch bản

