

南灣尼蘭德大街區域



議程

程序

預期的許可證和審批

審查《招標書》

中標後規劃程序

Reggie Wong公園

廉居住房

些其他的規劃目標

銷售條款

空氣品質

接下來的步驟



MassDOT的目標和機遇

- 混合使用、面向大眾運輸的開發
- 新建住房，並包括廉居住房
- 就業機會
- 房地產稅
- 有力的區域構造
- 擴大公共空間和休閒空間
- 激發尼蘭德大街活力
- 通往波士頓的活力大門

社區的意見

社區公眾的期待和需求以及市場現實之間的平衡至關重要。

- Reggie Wong 公園

- 需要改建
- 原址保留

- 廉居住房

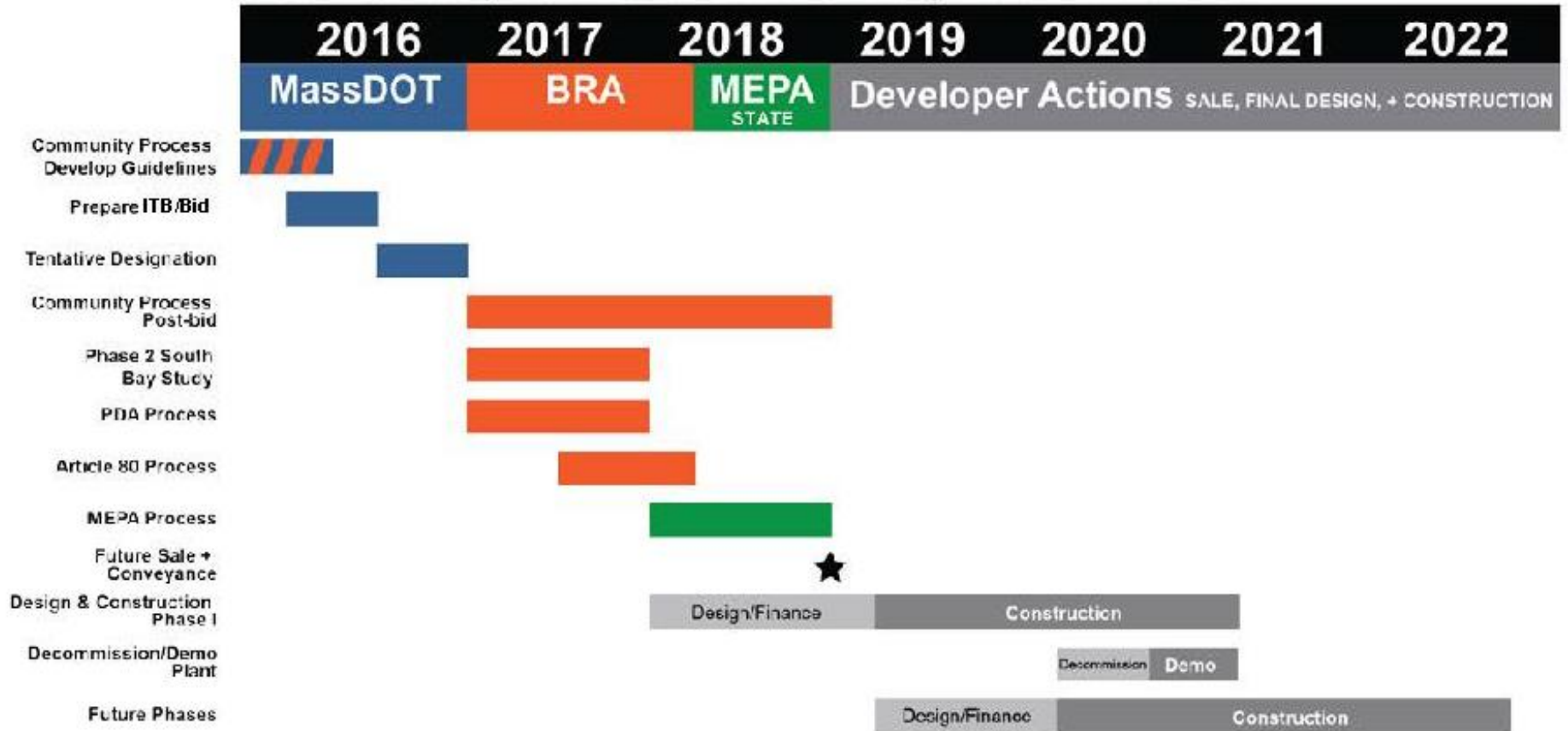
- 20% 廉居及工薪住房

- 就業機會

- 在商業合理範圍內,為本地居民提供就業和培訓機會

Process

SOUTH BAY KNEELAND STREET PARCELS DRAFT Development Review & Community Process Schedule



Anticipated Permits and Approvals

Anticipated Permits and Approvals – **DRAFT 6-6-16**

Agency	Permit/Approval
Local	
Boston Redevelopment Authority	South Bay Planning Study Phase II Article 80B Large Project Review and Execution of Related Agreements; Article 80C Planned Development Area Review; BRA Board Authorization; Section 80B-6 Certificate of Compliance
Boston Transportation Department	Transportation Access Plan Agreement Construction Management Plan through Article 80
Boston Zoning Commission	Adoption/Approval of Planned Development Area; Article 80C Planned Development Area Review
Boston Civic Design Commission	Design Review
Boston Department of Public Works/Public Improvement Commission	Curb Cut Permit(s); Street Opening Permit; Street/Sidewalk Occupancy Permit; Sidewalk Improvements; Temporary Earth Retention Permit; Specific Repairs Permit; New Street Trees Permit; Discontinuances

Anticipated Permits and Approvals

Boston Water and Sewer Commission	Water and Sewer Connection Permits; Construction Site Dewatering Permit; Storm Drainage; Site Plan Review
Boston Fire Department	Flammable Storage Permit; Approval of Fire Safety Equipment
Inspectional Services Department	Building Permits; Certificates of Occupancy; Site Cleanliness Permit; Other Construction-Related Permits
Boston Landmarks Commission	Article 85 Demolition Delay Review
Boston Public Safety Commission	Permit to Erect and Maintain a Parking Structure
Boston Air Pollution Control Commission	Application for Exempt Spaces (if required)

Anticipated Permits and Approvals

State	
Executive Office of Energy and Environmental Affairs (EEA)	Massachusetts Environmental Policy Act (MEPA) Review
Executive Office of Transportation and Construction	Letter of consent pursuant to MGL Ch40 §54A
Massachusetts Water Resources Authority	Temporary Construction Dewatering Discharge Permit; Sewer Use Discharge Permit
Massachusetts Department of Transportation	Access to State Highway Permit; Section 61 Findings
Massachusetts Department of Environmental Protection	Chapter 91 Authorization consultation
Federal	
Federal Aviation Administration	Determination of No Hazard to Air Navigation
U.S. Environmental Protection Agency	NPDES Notice of Intent for Construction
Federal Highway Administration	Disposition Agreements Approval (Fair Market Value/Impacts to Highway); NEPA Review or Categorical Exclusion
State Historic Preservation Officer (Massachusetts Historic Commission)	Section 106 Memoranda of Agreement Approval

ITB 大綱

中標後規劃程序

- BRA將組建顧問委員會
- 開發商將與BRA一起完成《南灣研究階段2》，並與顧問委員會一起定稿
- 該研究需經「PDA開發總規劃審批」「第80條」以及MEPA程序協調。

ITB 大綱

規劃目標、使用準則及相關要求

Reggie Wong公園

- 原址保留並升級Reggie Wong 公園。
- 在會商社區的情況下， 麻省和/或本市將繼續控制公園的調度。

廉居住房

新建住宅需包括廉居住房。20% 以上的住宅單元必須為收入限制型住房。

- ○13%的住宅單元必須按照我市「包容發展政策 (IDP)」的當前規定設計為個人和家庭廉居住房。
- ○餘下的7%應設計為個人和家庭年收入 AMI 60%-120%範圍內的廉居住房。
- ○所有收入限制型住房的最大平均AMI為AMI90%。
- ○市政府及州政府將與開發商一起，提供區劃幫助和/或協助確定公共財政資金以支持開發13%之外的收入限制性住房。

ITB 大綱

一些其他的規劃目標

- 在某一建築物內提供一個不超過 10000 SF 的殼體空間，作為文化/市民空間。
- 開發中應提供被動公共空間，並保證其與本次所涉開發社區的連通性。
- 開發商鼓勵商戶，在商業合理範圍內，為當地居民提供就業機會和培訓

ITB 大綱

銷售條款

賣方義務

買方義務

- i. 支持此前賣方的一切進程
- ii. 為威立雅新工廠提供殼體、堆棧以及水電設施基樁
- iii. 提供威立雅新工廠及10個停車位的永久地役權/99年的租期
- iv. 給予威立雅必要的地下地役權，以安裝和維護蒸汽設備及水電管線
- v. 拆除威立雅在尼蘭德大街的現有工廠，（如果買方需要），清理所在區域的場地
- vi. 在25區域公路上空修建高架橋面，需經MassDOT和FHWA的審查和批准
- vii. 保留Reggie Wong公園，或就地重建且功能提升在會商鄰近兩個社區以及開發商的情況下，麻省和/或本市將繼續控制公園的使用。
- viii. 維護通往27區域的道路（MassDOT將保留地役權）
- ix. 遵從尼蘭德大街限高規定文件106 MOA之規定
- x. 按III.c.xii所述，廉居住房在所有住房單元中的占比不得少於20%。

ITB 大綱

銷售條款

銷售條件

- MEPA證書
- 「第80條」及「PDA開發總規劃審批」
- FHWA 批准（公路系統影響及公允市場估價）
- 《MassHistoric 第106節》對沿尼蘭德街的高度審批
- 獲取上述審批的時間限制

ITB 大綱

提交要求

第一個信封 —— 責任投標人資質

- 資金能力
- 經驗
- 業績記錄
- 項目和財務計畫

第二個信封 —— 投標文書

ITB 大綱

遴選

- A)按照上述第五節，審查投標人資質文件包。如果投標人的資質能夠證明所需的財務能力和項目經驗，並認同「買方責任」，他們將被歸入「責任投標人」。
- B)開啟「責任投標人」的「投標文書」，並將項目授予最高出價方，亦即「指定開發商」

空氣品質

MassDOT和塔夫茨大學已作出安排在 Reggie Wong 公園檢測空氣品質。



接下來的步驟

- 1.發布 ITB 詳細大綱草案
- 2.評論時間延長至 6 月 17 日週五
- 3.下一次會議：6 月 30 日 週四



聯系方式.....

- 電子郵件發送意見至：
 - James Kersten MassDOT
James.A.Kersten@dot.state.ma.us
- 提交疑問和意見的截止日期是6月17日 週五
- 下一次會議：
 - 6月30日 週四 地點：10 Park Plaza, 下午6點
- 網址：<http://bit.ly/SouthBayKneeland>

[page 1]

南灣尼蘭德大街區域

麻省交通部

[page 2]

議程

程序

預期的許可證和審批

審查《招標書》

 中標後規劃程序

 Reggie Wong 公園

 廉居住房

 一些其他的規劃目標

 銷售條款

空氣品質

接下來的步驟

[page 3]

MassDOT 的目標和機遇

- 混合使用、面向大眾運輸的開發
- 新建住房，並包括廉居住房
- 就業機會
- 房地產稅
- 有力的區域構造
- 擴大公共空間和休閒空間
- 激發尼蘭德大街活力
- 通往波士頓的活力大門

[page 4]

社區的意見

社區公眾的期待和需求以及市場現實之間的平衡至關重要。

§Reggie Wong 公園

- 需要改建
- 原址保留

§廉居住房

- 20% 廉居及工薪住房

§就業機會

- 在商業合理範圍內,為本地居民提供就業和培訓機會

[page 5]

過程

南灣尼蘭德大街區域

草案開發回顧 & 社區程序時間表

MassDOT - BRA - MEPA STATE - 開發商的行動 - 出售, 最終設計 + 施工

社區進程制定準則

準備招標/投標

暫定設計

出價後社區程序

南灣研究第二階段

PDA 程序

「第 80 條」程序

MEPA 程序

未來售賣轉易契

設計 & 第一階段施工

退役/清拆工廠

未來的步驟

設計/財務-施工-退役-清拆

[page 6]

預期的許可證和審批

預期的許可證和審批-草案 16/6/6	
機構	許可證/審批
本地	
波士頓重建局	南灣規劃研究第二階段 「第 80B 條」大型項目審查及相關協議執行 「第 80 C 條」規劃開發區域審查； BRA 董事會授權； 「第 80B-6 段」合格證書

波士頓運輸部	交通連通規劃協議； 「第 80 條」產生「施工管理計畫」
波士頓區劃委員會	規劃開發區域的審議/批准； 「第 80 C 條」規劃開發區域審查；
波士頓城市設計委員會	設計審查
波士頓公共工程/市政工程委員會	路牙斜坡許可證； 街道開戶許可證； 街道/人行道佔用許可證； 人行道建造證； 臨時土壤存留許可證； 特殊維修許可證； 街道新種樹許可證； 廢止

[page 7]

预期的许可证和审批

波士頓水務及下水道委員會	水務及下水道連接許可證； 施工現場脫水許可證； 降雨排水； 場地規劃審查
波士頓消防部	可燃物品儲存許可證； 消防安全設備準可
稽查局	建築許可證； 佔地許可證； 場地清潔許可證； 其他與施工有關的許可證
波士頓地標委員會	「第 85 條」清拆延遲審查
波士頓公共安全委員會	立體停車場修建及持有許可證
波士頓空氣污染控制委員會	免徵稅空間申請 (如果需要)

[page 8]

预期的許可證和審批

州政府	
能源和環境事務 (EEA) 執行辦公室	《麻省環境政策法》 (氣象和環保署) 審查
運輸和建築辦公廳	《麻省通法》第 40 章§54A 知情同意書

麻省水資源管理局	施工臨時脫水排污許可證； 下水道使用排污許可證
麻省運輸部	進入州幹線許可證； 「第 61 節」調查結果
麻省環境保護部	「第 91 章」授權諮詢
聯邦政府	
聯邦航空管理局	不危害空航測定
國家環境保護局	NPDES 施工意向告知
聯邦公路管理局	地產處置協議審批（公允市場估值/對公路系統影響） 國家環保局審查或「除外對象」審查
國家歷史遺蹟維護處 （麻省歷史委員會）	「第 106 段」協議備忘錄準可

[page 9]

ITB 大綱

中標後規劃程序

- BRA 將組建顧問委員會
- 開發商將與 BRA 一起完成《南灣研究階段 2》，並與顧問委員會一起定稿
- 該研究需經「PDA 開發總規劃審批」「第 80 條」以及 MEPA 程序協調。

[page 10]

ITB 大綱

規劃目標、使用準則及相關要求

Reggie Wong 公園

- 原址保留並升級 Reggie Wong 公園。
- 在會商社區的情況下，麻省和/或本市將繼續控制公園的調度。

[page 11]

ITB 大綱

廉居住房

新建住宅需包括廉居住房。20% 以上的住宅單元必須為收入限制型住房。

o 13%的住宅單元必須按照我市「包容發展政策 (IDP) 」的當前規定設計為個人和家庭廉居住房。

o 餘下的 7%應設計為個人和家庭年收入 AMI 60%-120%範圍內的廉居住房。

o 所有收入限制型住房的最大平均 AMI 為 AMI90%。

o 市政府及州政府將與開發商一起，提供區劃幫助和/或協助確定公共財政資金以支持開發 13%之外的收入限制性住房。

[page 12]

ITB 大綱

一些其他的規劃目標

• 在某一建築物內提供一個不超過 10000 SF 的殼體空間，作為文化/市民空間。

• 開發中應提供被動公共空間，並保證其與本次所涉開發社區的連通性。

• 開發商鼓勵商戶，在商業合理範圍內，為當地居民提供就業機會和培訓

[page 13]

ITB 大綱

銷售條款

賣方義務

買方義務

- i. 支持此前賣方的一切進程
- ii. 為威立雅新工廠提供殼體、堆棧以及水電設施基樁
- iii. 提供威立雅新工廠及 10 個停車位的永久地役權/99 年的租期
- iv. 給予威立雅必要的地下地役權，以安裝和維護蒸汽設備及水電管線
- v. 拆除威立雅在尼蘭德大街的現有工廠，(如果買方需要)，清理所在區域的場地
- vi. 在 25 區域公路上空修建高架橋面，需經 MassDOT 和 FHWA 的審查和批准
- vii. 保留 Reggie Wong 公園，或就地重建且功能提升在會商鄰近兩個社區以及開發商的情況下，麻省和/或本市將繼續控制公園的使用。
- viii. 維護通往 27 區域的道路 (MassDOT 將保留地役權)
- ix. 遵從尼蘭德大街限高規定文件 106 MOA 之規定

x. 按 III.c.xii 所述，廉居住房在所有住房單元中的占比不得少於 20%。

[page 14]

ITB 大綱

銷售條款

銷售條件

- MEPA 證書
- 「第 80 條」及「PDA 開發總規劃審批」
- FHWA 批准（公路系統影響及公允市場估價）
- 《MassHistoric 第 106 節》對沿尼蘭德街的高度審批
- 獲取上述審批的時間限制

[page 15]

ITB 大綱

提交要求

第一個信封 —— 責任投標人資質

- o 資金能力
- o 經驗
- o 業績記錄
- o 項目和財務計畫

第二個信封 —— 投標文書

[page 16]

ITB 大綱

遴選

- a) 按照上述第五節，審查投標人資質文件包。如果投標人的資質能夠證明所需的財務能力和項目經驗，並認同「買方責任」，他們將被歸入「責任投標人」。
- b) 開啟「責任投標人」的「投標文書」，並將項目授予最高出價方，亦即「指定開發商」

[page 17]

空氣品質

MassDOT 和塔夫茨大學已作出安排在 ReggieWong 公園檢測空氣品質。

[page 18]

接下來的步驟

1. 發布 ITB 詳細大綱草案
2. 評論時間延長至 6 月 17 日 週五
3. 下一次會議：6 月 30 日 週四

[page 19]

联系方式.....

- 電子郵件發送意見至：
 - James Kersten MassDOT James.A.Kersten@dot.state.ma.us
- 提交疑問和意見的截止日期是 6 月 17 日 週五
- 下一次會議：
 - 6 月 30 日 週四 地點：10 Park Plaza，下午 6 點
- 網址：<http://bit.ly/SouthBayKneeland>