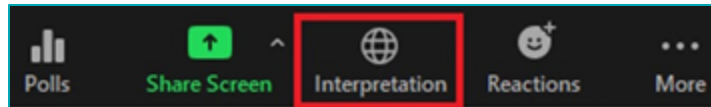


Đề Nghị Phân Vùng cho Quảng Trường và Đường Phố

Đề nghị cập nhật phân vùng cho các đường phố
chính và trung tâm khu láng giềng tại Boston

Buổi Họp Công Cộng

Điều Khiển Zoom để Nghe Thông Ngôn Viên



(EN) Look for the interpretation icon (globe) at the bottom of your screen and select the language you want to hear.

(Cabo Verdean) Djobe ikune di interpretason (un globu) na parti inferior di tela y selesiona bu língua ki bu kre skuta reunion.

(Kreyòl Ayisyen) Chèche ikòn entèpretasyon ki gen fòm (glòb) anba ekran ou an epi seleksyone lang ou vle tande a.

(Español) Busque el ícono de la interpretación (globo) en el borde inferior de su pantalla y seleccione el idioma en el que desea escuchar.

(Tiếng Việt) Tìm biểu tượng phiên dịch (hình quả địa cầu) ở phía cuối màn hình của bạn và chọn ngôn ngữ bạn muốn nghe.

(简体中文) 查找屏幕底部的翻译图标（地球仪），然后选择您想听到的语言。

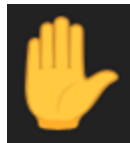
(繁體中文) 查找屏幕底部的翻譯圖標（地球儀），然後選擇您想听到的語言。

Thông Tin và Hướng Dẫn cho Buổi Họp qua Zoom

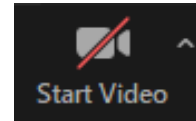
- **BPDA sẽ thuê buổi họp này** rồi đưa lên mạng lưới dự án của BPDA. Nếu quý vị không muốn được thuê lời/hình trong buổi họp, thì xin tắt micrô và máy ảnh.
- **Quý vị sẽ có các nút điều khiển Zoom ở phía dưới màn ảnh**. Bấm vào những biểu tượng này để kích hoạt các tính năng khác nhau:
- **Sử dụng chức năng “raise hand” (giơ tay)** (nếu vào bằng điện thoại thì quay số *9) **và chờ đến khi được bật tiếng** (nếu vào bằng điện thoại thì quay số *6) trước khi nêu thắc mắc hoặc cho ý kiến.



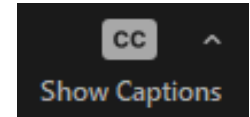
Tắt tiếng/bật
tiếng



“Giơ tay” để xếp hàng
nêu câu hỏi hoặc đưa ý
kiến



Bật/tắt video



Bật chú thích

Hãy hỏi để hiểu rõ!

Gởi thắc mắc vào mục chat trong suốt buổi họp – có nhân viên của chúng tôi sẵn sàng trả lời trong thời gian thuyết trình!

Hãy yêu cầu giải thích rõ bất cứ thuật ngữ hay khái niệm nào được chúng tôi bàn thảo tới – chúng tôi muốn mọi người hiểu được nội dung đề cập để quý vị có thể san sẻ ý kiến của mình sau khi được thông tin đầy đủ!

Quảng Trường và Đường Phố Nhóm Phân Vùng

Will Cohen, Người Hoạch Định Cao Cấp II

Jack Halverson, Người Hoạch Định II

Adam Johnson, Người Thiết Kế Đô Thị

Maya Kattler-Gold, Người Hoạch Định I

Andrew Nahmias, Người Hoạch Định Cao Cấp II

Abdul-Razak Zachariah, Người Hoạch Định I

Kathleen Onufer, Phó Giám Đốc Phân Vùng



Chương Trình

1. Tóm lược sáng kiến quảng trường và đường phố
2. Phân Vùng cho Quảng Trường và Đường Phố
3. Đổi Mới Sử Dụng Đất
4. Các Khu Vực theo Phân Vùng cho Quảng Trường và Đường Phố
5. Những Điều Chúng Tôi Được Biết Khi Tham Gia
6. Các Bước Kế Tiếp và Tham Gia Trong Tương Lai
7. Hỏi Đáp và Bàn Thảo



Quý vị nên lấy thông tin nào?

1

Tại sao các khu vực Quảng Trường và Đường Phố là trọng tâm trong **cải cách phân vùng toàn thành phố**

2

Chúng ta cần **sửa đổi sử dụng đất** ra sao cho phù hợp với nhu cầu ngày nay

3

Các quy định và viễn cảnh cho các Khu Vực Quảng Trường và Đường Phố

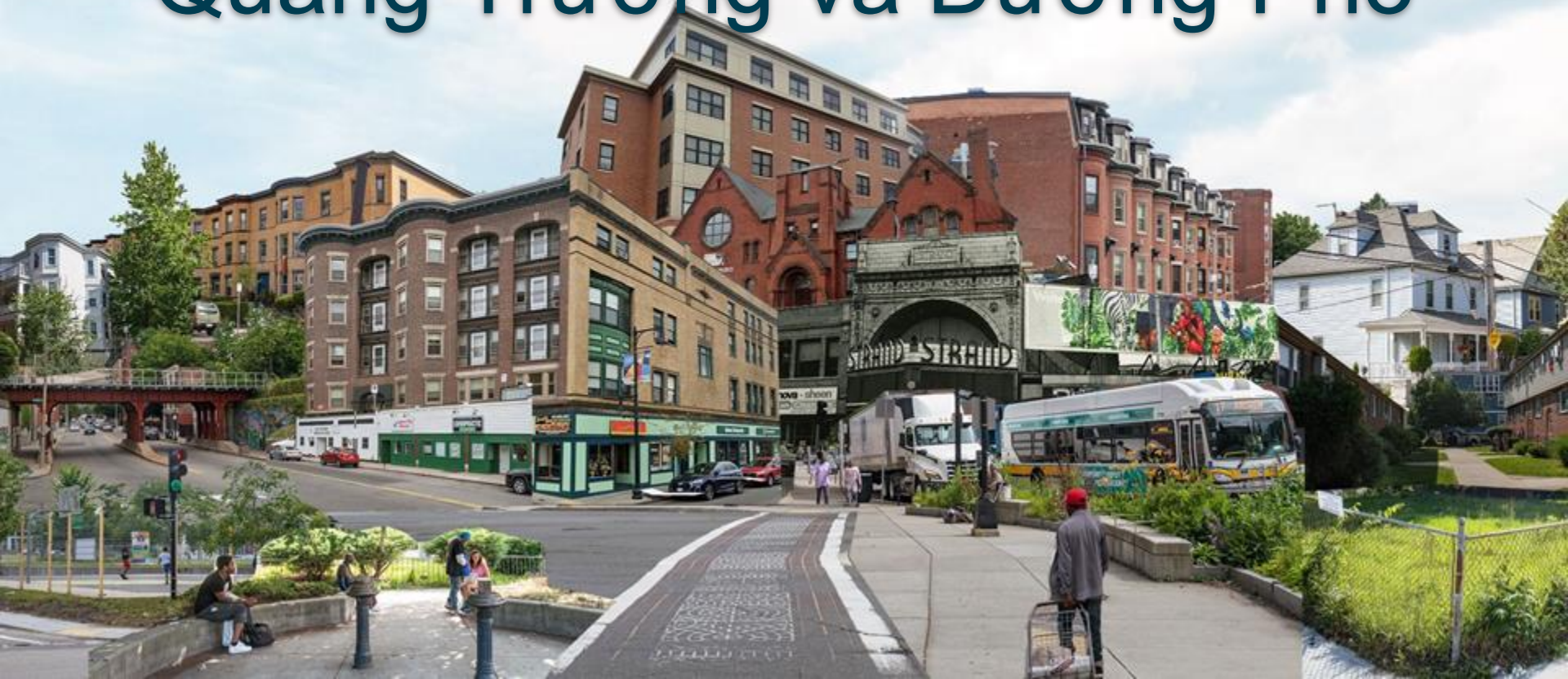
4

Các yếu tố cần cứu xét khi phác thảo các Khu Vực theo phân vùng này

5

Cách **cho ý kiến**, được thông tin cập nhật, và giúp chọn phân vùng

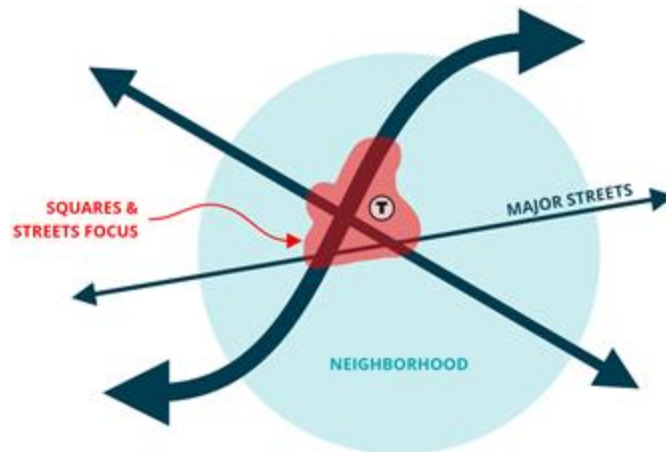
Tóm Lược Quảng Trường và Đường Phố



Sáng Kiến Quảng Trường và Đường Phố là gì?

Quảng Trường và Đường Phố là **một sáng kiến hoạch định và phân vùng** để dễ dàng đi đến các quảng trường và đường phố chánh cho các phương tiện công cộng của Boston.

Quảng Trường và Đường Phố là một trong những bước đầu tiên hướng đến **cải cách phân vùng toàn thành phố** và **hoạch định tổng quát**, phù hợp với các sáng kiến và mục tiêu khác cho toàn thành phố.



Mục Tiêu của Quảng Trường và Đường Phố là gì?

Quảng Trường và Đường Phố – các khu vực địa lý nhỏ gần các điểm dừng phương tiện công cộng chánh, cung cấp hàng hóa và dịch vụ thiết yếu cho cư dân, doanh nghiệp và du khách địa phương.



Đặt ra các tiêu chuẩn phát triển để dự đoán hơn

Thúc đẩy đa dạng gia cư và cơ hội cho dân số ngày càng tăng

Giảm thời gian và phí tổn chuyên chở

Đưa người dân đến gần hơn các lợi ích từ dịch vụ và đầu tư của thành phố

Khuyến khích nhiều khách hàng quen, nhân viên và cơ hội kinh tế hơn cho các tiểu thương tại địa phương

Quảng Trường và Đường Phố sẽ đem lại *điều gì?*

Cơ hội để điều chỉnh hoạch định phù hợp với lộ trình thực hiện có thể hoàn tất trong 10 năm bao gồm:

- **phân vùng cập nhật cho Quảng Trường và Đường Phố**
- đầu tư cho nơi công cộng và cảnh quan đường phố
- chương trình cho các mảnh đất thuộc sở hữu của thành phố
- các chương trình và cấp quỹ cho tiểu thương, nghệ thuật, gia cư, và các nhu cầu cho địa phương khác



Phân Vùng cho Quảng Trường và Đường Phố



Phân Vùng là gì?

Phân vùng là các luật hướng dẫn phát triển bằng cách quy định mục đích sử dụng **được phép, hình dạng, và mật độ phát triển trong một khu vực.**

Điều 80 (một chương của Bộ Luật Phân Vùng Boston) nêu những đòi hỏi cụ thể khi cứu xét những dự án phát triển ở tất cả các khu láng giềng của Boston.

Được quy định trong **phân vùng.**

Những điều này được thực thi ở mức dự án thông qua duyệt xét **Điều 80.**

Sử dụng đất

Quy định về kích cỡ

Nguyên tắc thiết kế

Thiết kế địa điểm cá nhân

Quy Định Sử Dụng Đất

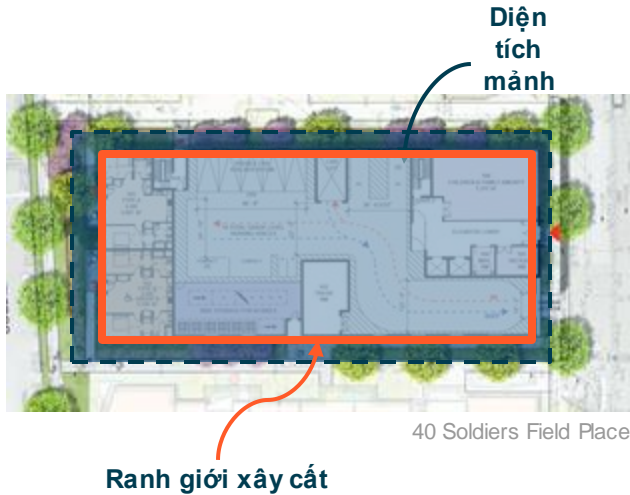
Bộ Luật Phân Vùng Boston quy định **cách sử dụng đất**

Mục đích sử dụng đất được **phân loại thành được phép, có điều kiện, hoặc bị cấm** ở từng khu vực của thành phố

- **Có điều kiện** nghĩa là đòi hỏi có giấy phép sử dụng có điều kiện của Hội Đồng Khiếu Nại Phân Vùng

Quy định về kích cỡ

Tỷ lệ lấp đầy mảnh đất của tòa nhà



Khoảng lùi so với rìa đất

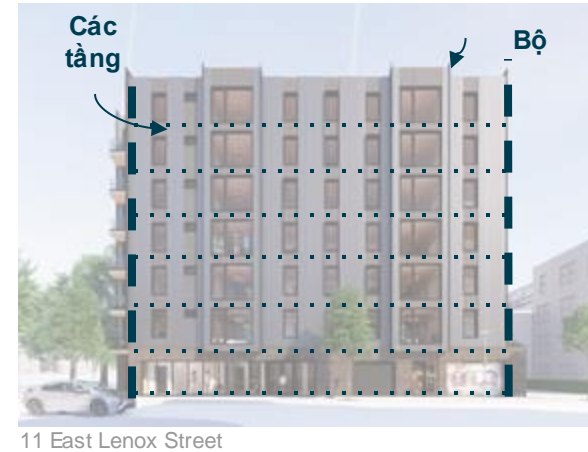
Khoảng lùi so với rìa đất



“Không có khoảng lùi”



Chiều cao



Tại sao cần phân vùng lại?

1

Các quy định phân vùng hiện tại không phù hợp với những gì đã được xây cất, những gì đã có hoặc cách chúng ta muốn phát triển

2

Cập nhật phân vùng đặt ra các tiêu chuẩn rõ ràng những gì có thể được xây cất (và khó làm khác biệt)

3

Lập ra lộ trình phát triển khu dân cư và thương mại quy mô nhỏ cũng như ở quy mô lớn hơn

4

Làm cho bộ luật phân vùng dễ đọc hơn, dễ dự đoán hơn và dễ tìm hơn

Cập nhật phân vùng *ra sao?*

Sửa đổi nội dung phân vùng

(Các) thay đổi trong **nội dung** của Bộ Luật Phân Vùng dẫn đến các quy tắc **mới hoặc cập nhật** sử dụng và phát triển đất, có thể áp dụng cho các khu vực cụ thể của thành phố hoặc toàn thành phố.

Sửa đổi bản đồ phân vùng

(Các) thay đổi **vị trí địa lý** và **áp dụng quy định phân vùng cụ thể** trên bản đồ phân vùng cho một hoặc nhiều khu vực trong thành phố.

	One Family (1F)	Two Family (2F)	Three Family (3F)	Conservation Multifamily Residential (MFR)	Community Protection Subdistricts (CPS)	Facilities Subdistricts (CF)
Child care center	CA	CA	CA	CA ⁽²⁾	A	CA

(2) Where designated "A" or "C," provided that such use is located on the ground floor, or in a basement with a separate entrance; otherwise forbidden.



Đổi Mới Sử Dụng Đất



Phản Đối

Quy định sử dụng hiện tại:

- có ở **nhều nơi trong bộ luật** (mỗi quy định cho khu láng giềng cũng như bộ luật căn bản)
- **rất khó tìm** cho cả công chúng và nhân viên Ban Dịch Vụ Kiểm Tra, để duyệt xét giấy phép xây cất.
- cũng **đã lỗi thời** và không phải lúc nào cũng giải quyết được các mục tiêu lập chương trình hiện tại



Cơ Hội

Quy định sử dụng mới:

- bao gồm một **bảng đơn giản hơn** với các mục đích sử dụng tương tự, được hợp nhất và bỏ các mục đích sử dụng lỗi thời
- có các **định nghĩa cải tiến**
- có các **tiêu chuẩn về hình thức và hiệu suất** khi thích hợp
- Trở thành căn bản cho **cải cách hoạch định toàn thành phố** và là nơi duy nhất có thể thực hiện các cập nhật trong tương lai



Danh mục sử dụng

Máy rút tiền tự động
Ngân hàng
Giao dịch ngân hàng ngoài tại xe
Bưu điện
Trung tâm giáo dục người lớn
Trung tâm cộng đồng
Trung tâm giữ trẻ ban ngày
Trung tâm giữ trẻ ban ngày, lão niên
Thư viện
Nơi cầu nguyện
Tu viện kín
Tu viện
Nhà giáo xứ
Nơi cư trú của người trong dòng tu
Triển lãm nghệ thuật
Dùng cho mục đích nghệ thuật
Giảng đường
Rap chiếu phim
Phòng hòa nhạc
Viện bảo tàng
Khu vực nghệ thuật công cộng, trưng bày
Studio, nghệ thuật
Studio, sản xuất
Kịch
Nhà hát
Bán vé
Sửa chữa nhạc cụ
Cửa hàng đồ thủ công, nghệ thuật bằng kim loại
Phòng tập thể không có mục đích sử dụng chuyên biệt
Hội băng hữu
Hiệu sách người lớn

Tiệm bánh
Nơi bán cần sa
Doanh nghiệp bán lẻ tổng hợp
Cửa hàng rượu
Doanh nghiệp bán lẻ đa phương
Bán tiếp liệu làm vườn ngoài trời
Tiệm cầm đồ
Cửa hàng nhạc cụ
Cao đẳng hoặc đại học
Trường tiểu học hoặc trung học
Mẫu giáo
Trường chuyên nghệ
Trường thương mại
Nghĩa trang
Nhà lưu giữ tro cốt
Nhà hỏa táng
Nhà quản
Nhà tang lễ
Mở rộng nghĩa trang
Giải trí cho người lớn
Máy chơi game giải trí trong cơ sở thương mại
Máy chơi game giải trí trong cơ sở phi thương mại
Máy chơi game giải trí trong cơ sở phi thương mại
Quán nước
Quán nước có trình diễn
Nhà hàng có trình diễn, không hoạt động sau 10:30 tối.
Nhà hàng có trình diễn, hoạt động sau 10:30 tối.
Sân chơi bowling
Phòng chơi bida
Sân nhảy
Nhà hát lái xe vào xem
Trung tâm thể hình hoặc phòng gym

Câu lạc bộ tư nhân
Câu lạc bộ tư nhân không phục vụ rượu
Câu lạc bộ tư nhân có phục vụ rượu
Nhà hàng có hoạt động giải trí
Trung tâm xã hội, giải trí, hoặc thể thao
Phòng hòa nhạc
Bệnh xá
Cơ sở chăm sóc liên tục
Nơi cư trú chăm sóc theo nhóm, tổng hợp
Nơi cư trú cho nhóm, tổng hợp
Bệnh viện
Nhà dưỡng lão hoặc dưỡng bệnh
Nhà nghỉ phục vụ bữa sáng
Trung tâm hội nghị
Phòng cao cấp
Khách sạn
Nhà nghỉ
Căn hộ khách sạn
Nhà mẫu bán lẻ
Sử dụng cho sản xuất tổng quát
Sử dụng cho sản xuất nhẹ
Nhà máy in
Dùng cho công nghiệp bị hạn chế
Cơ quan hoặc văn phòng chuyên gia
Văn phòng tổng hợp
Văn phòng kinh doanh bán sỉ
Văn phòng hỗ trợ
Sân tập đánh golf
Sân thể thao, tư nhân
Chỗ trống ngoài trời
Tòa nhà giải trí trong chỗ trống ngoài trời
Nơi giải trí ngoài trời để kiếm lợi nhuận
Sân vận động
Tổng đài điện thoại tự động
Trung tâm phân phối dữ liệu viễn thông

Sử dụng đa năng cho nghệ sĩ
Tòa án
Trạm cứu hỏa
Điện thoại công cộng ngoài trời
Nhà tù
Sở cảnh sát
Trạm bơm
Cơ sở tái chế
Cơ sở tái chế (không bao gồm các cơ sở lọc chất thải độc hại)
Trạm chuyển chất thải rắn
Trạm biến áp
Trạm biến áp
Tổng đài điện thoại
Điện thoại công cộng
Phòng lab nghiên cứu
Kí túc xá hợp sống tập trung
Giáo dục cộng đồng
Cơ sở cư trú ổn định
Nhà tạm trú cho người vô gia cư
Nhà cho thuê
Nhà di động
Công viên nhà di động
Nhà đa hộ
Nhà riêng biệt cho một gia đình
Nhà liền kề cho một gia đình
Cổ nhí viện
Nhà liền kề
Câu trúc nhà ở tạm thời
Nhà ở riêng biệt cho ba gia đình
Nhà hai tầng nổi vách
Nhà tạm hoặc nhà tạm trú cho người vô gia cư
Gia cư chuyên tiếp
Nhà riêng biệt cho hai gia đình
Nhà liền kề cho hai gia đình
Nhà hàng phục vụ tại xe
Nhà hàng

Nhà hàng bán thực phẩm mang đi
Bệnh viện động vật
Tiệm làm tóc hoặc làm đẹp
Cơ sở nghệ thuật thân thể
Cơ sở cung cấp thực phẩm
Dịch vụ trả tiền bằng chỉ phiếu
Trung tâm thu hồi hộp đựng
Cửa hàng giặt khô
Nơi giữ chó mèo
Giặt ủi, dịch vụ bán lẻ
Giặt ủi, tự phục vụ
Cơ sở in ấn
Sửa giày
Tiệm may
Cắt giữ nhiên liệu rắn hoặc khoáng chất trong kho kín
Cắt giữ nhiên liệu rắn hoặc khoáng chất ở ngoài trời
Cắt giữ chất liệu mới ở ngoài trời
Cắt giữ các xe cộ hư hỏng ở ngoài trời
Lưu giữ rác và phế liệu ở ngoài trời
Cắt giữ nhiên liệu rắn hoặc khoáng chất ở ngoài trời
Lưu giữ chất lỏng và khí dễ cháy
Lưu giữ hoặc chuyên chở chất thải độc hại
Lưu giữ các thùng rác không phải là phụ kiện hay phụ trợ cho mục đích sử dụng chính, cũng không dùng cùng với hoạt động liên tục ở địa điểm cho phép với mục đích sử dụng và chiếm giữ hợp pháp rõ ràng như cơ sở sửa chữa thùng rác, nhà thầu chuyên chở chất thải, hoặc cơ sở quản lý chất thải rắn được chỉ định và cấp phép
Kho hàng
Bãi phế liệu
Lưu giữ thùng rác
Lưu giữ một số vật liệu
Cửa hàng mộc
Cửa hàng đồ điện

Studio của thợ ảnh
Cửa hàng ống nước
Sửa radio/tivi
Cửa hàng nhà bóng thủ
Cửa hàng boc đẹt
Cửa hàng hàn
Phi trường
Trạm xe buýt
Nhà đậu xe có điều phối
Cơ sở đậu trực thăng
Trạm chuyên chở hàng hóa bằng xe có động cơ
Trạm chuyên chở hàng hóa bằng đường sắt
Trạm chuyển chờ hành khách bằng đường sắt
Trạm nước
Trạm nước - chuyên chờ hàng hóa
Trạm nước - chuyên chờ hành khách
Cơ sở đậu xe taxi của phi trường
Bảo trì hoặc đậu xe buýt
Rửa xe
Trạm xăng
lắp đặt các bộ phận của xe bên trong nhà
Bán, kèm lắp đặt hoặc không, các bộ phận xe, phụ kiện và tiếp liệu bên trong nhà
Bán xe và xe tải bên trong nhà
Bán xe có động cơ bên trong nhà
Bán xe có động cơ mới và đã sử dụng ở ngoài trời
Nhà để xe
Trạm chuyên chở hành khách bằng đường sắt
Bãi đậu xe
Văn phòng cho thuê xe
Văn phòng cho thuê xe tải
Gara sửa xe
Bảo trì hoặc đậu xe tải
Kinh doanh bán sỉ
Cửa hàng máy móc

Hơn 250 sử dụng đơn lẻ

Gộp Các Sử Dụng Tương Tự

Các câu hỏi hướng dẫn:

Những cách sử dụng nào có tính đặc thù rõ ràng?

Quy mô và ảnh hưởng của mỗi mục đích sử dụng là gì?

Các quy định không liên quan đến phân vùng ảnh hưởng thế nào đến mục đích sử dụng? Thí dụ: giấy phép phục vụ rượu

Các Tiêu Chuẩn về Hình Thức và Hiệu Quả

Thí dụ về các cứu xét và tiêu chuẩn khả dĩ:

Các lo ngại:

Ảnh hưởng của tiếng ồn

Các tiêu chuẩn:

Hạn chế giờ làm việc

Tầng trệt trống hoặc “không hoạt động”

Đòi hỏi dùng cho hoạt động bán lẻ hoặc hoạt động tích cực khác ở tầng trệt

Thí dụ: “Dịch vụ khách hàng”

Sử dụng theo cách này hợp nhất với một số cách sử dụng hiện tại trong Bộ Luật, tất cả đều liên quan đến cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Bao gồm:

- Tiệm cắt tóc, làm đẹp hoặc nghệ thuật cơ thể
- Giặt ủi hoặc địa điểm giao đồ giặt khô
- Bưu điện hoặc địa điểm nhận/trả bưu kiện
- Trung tâm thể hình hoặc phòng gym
- Bệnh viện thú y, chăm sóc vật nuôi, chải lông và nhà cho vật nuôi

Nhỏ - Đến 10,000 sf

Lớn - Từ 10,000 sf trở lên



Linda's Hair Braiding, Dorchester - 2,000 sf



Boston Animal Hospital (Bệnh Viện Thú Y Boston),
Newmarket - 21,753 sf

Thí dụ: “Cửa hàng bán lẻ”

Hiện nay, các cửa hàng bán lẻ được chia thành “bán lẻ tổng hợp” và “bán lẻ địa phương.” Sự khác biệt giữa hai loại là để tách biệt các doanh nghiệp địa phương, tiểu thương và các cửa hàng lớn hơn. **“Cửa hàng bán lẻ” mới hiện bao gồm các mức kích cỡ để xác định quy mô và tác động** thay vì mô tả chính doanh nghiệp.

Nhỏ - Đến 2,500 sf

Vừa - 2,500-10,000 sf

Lớn - 10,000-50,000 sf

Rất lớn - Hơn 50,000 sf

Nhỏ



Lily's Market, Mattapan - 2,200 sf

Cỡ vừa



Walgreens, Central Sq - 9,000 sf

Lớn



T.J. Maxx, Back Bay - 45,000 sf

Rất lớn



Target, Fenway - 160,000 sf

Thí dụ: “Cửa hàng tạp hóa”

Cửa hàng tạp hóa hiện không được nhắc đến trong bộ luật phân vùng (được xem là một phần của cửa hàng bán lẻ). “Cửa hàng tạp hóa” hiện đã được đưa vào để **cho phép ở nhiều nơi hơn**.

Sự khác biệt về quy mô có thể hạn chế các cửa hàng tạp hóa lớn trong các khu dân cư, những nơi sẽ bị ảnh hưởng nếu có nhiều khách hàng.

Nhỏ - Đến 15,000 SF

Lớn - 15,000 SF trở lên



The Daily, Dorchester - 3,500 sf



Star Market, Copley - 57,000 sf

Thí dụ: “Giải trí trực tiếp”

Các cơ sở giải trí trực tiếp **thường xuyên tổ chức các sự kiện trực tiếp**, bán vé như nhà hát, rạp chiếu phim, phòng hòa nhạc, đấu trường và sân vận động.

Có quy định về sức chứa cho các sự kiện giải trí trực tiếp, theo **quy mô và theo khu vực**. Thí dụ: một cơ sở “nhỏ” sẽ dễ dàng hoạt động trong nhiều khu dân cư hơn.

Nhỏ - Đến 500 người

Vừa - 500-2,000 người

Lớn - 2,000-10,000 người

Rất lớn - 10,000 người trở lên

Nhỏ



Brighton Music Hall - 476 người

Cỡ vừa



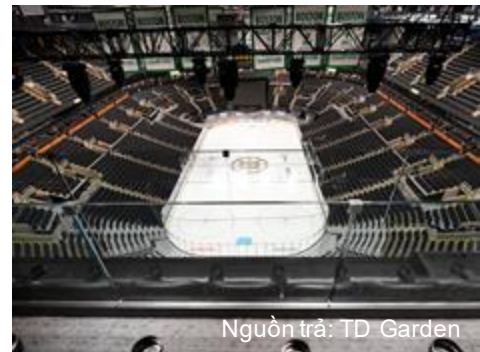
Strand Theatre - 1,400 người

Lớn



Symphony Hall - 2,371 người

Rất lớn



TD Garden - 19,580 người

Thí dụ: “Quán nước hoặc Nhà hàng” và “Quán cà phê”

“Quán cà phê” có diện tích dưới 2,500 sf, không phục vụ rượu và bao gồm những địa điểm như quán cà phê, tiệm kem và tiệm bánh.

Hiện nay, phần lớn các nhà hàng ở Boston đều phải đến Hội Đồng Khiếu Nại Phân Vùng để xin cấp phép dịch vụ đồ ăn đem đi. Các định nghĩa mới bao gồm đem đi, được hiểu là **bất cứ “Quán nước hoặc Nhà hàng” và “Quán cà phê” thì sẽ được phép đem đi.**

Hỏi: Nên có quy định khác cho nhà hàng tổ chức chương trình giải trí trực tiếp không? Nên có quy định khác cho nhà hàng có phục vụ đem đi không?



Cafe JuiceUp, Mattapan - 700 sf

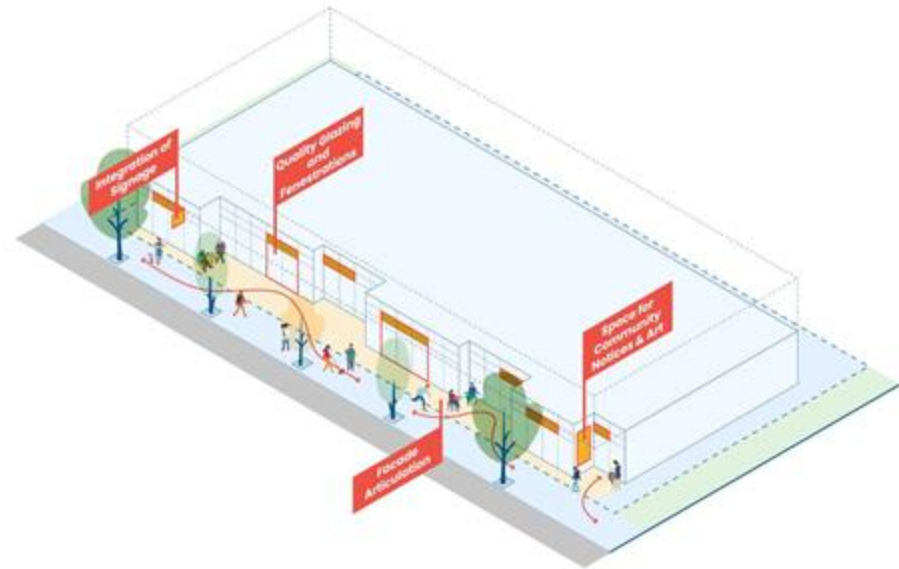


Comfort Kitchen, Dorchester - 1,000 sf

Định nghĩa tầng trệt “để kinh doanh”

Sử dụng tầng trệt để kinh doanh

- Quán rượu hoặc nhà hàng
- Quán cà phê
- Cửa hàng bán lẻ
- Dịch vụ khách hàng
- Trung tâm sự kiện
- Cửa hàng tạp hóa
- Giải trí trực tiếp
- Hành lang công cộng của khách sạn, văn phòng hoặc khu dân cư.
- Bảo tàng hoặc phòng trưng bày nghệ thuật
- Sử dụng hạn chế
- Nơi bán lẻ cần sa
- Mục đích sử dụng của cộng đồng ngoại trừ khoảng trống
- Các hoạt động trong nhà



Hỏi: Những gì nên được xem là sử dụng “để kinh doanh”?

A street scene featuring a modern, multi-story building with a grey and yellow facade. Several cars are parked along the street in front of the building. The image is overlaid with a semi-transparent dark blue filter. The text is centered and reads:

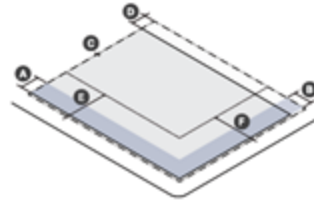
Dự Thảo Các khu vực theo Phân Vùng cho Quảng Trường và Đường Phố

Điều khác biệt của từng Khu Vực?



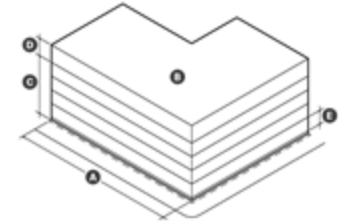
Sử Dụng

- Mục đích sử dụng của tầng trệt so với tầng trên (hoặc kích cỡ tổng quát tối đa)
- Có được sử dụng tầng trệt để kinh doanh hay không



Tiêu chuẩn lô đất

- Kích cỡ sân trước, sân sau, sân bên
- Số sàn tối đa cho tòa nhà



Mẫu tòa nhà

- Chiều rộng tòa nhà tối đa
- Chiều cao và số tầng xây cất tối đa

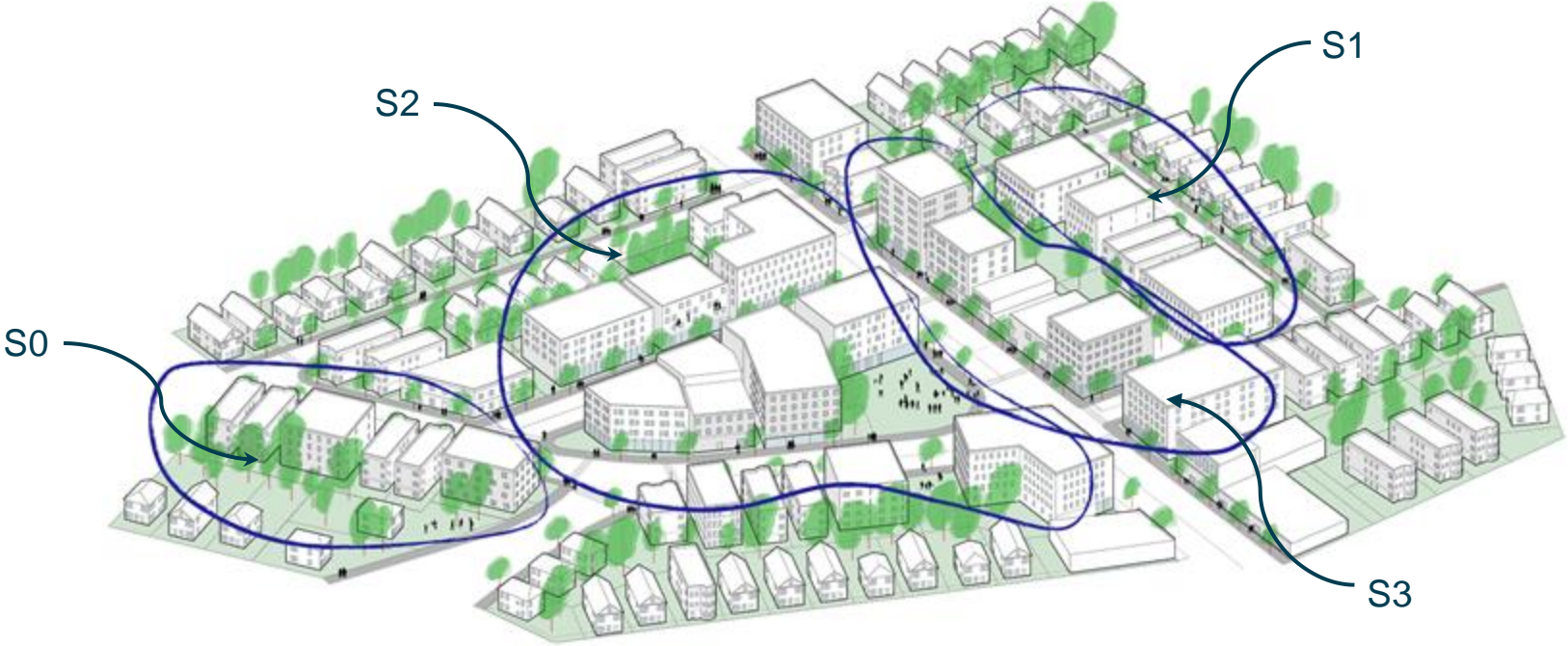
Phân vùng các Khu Vực ra sao?



Phân vùng các Khu Vực ra sao?



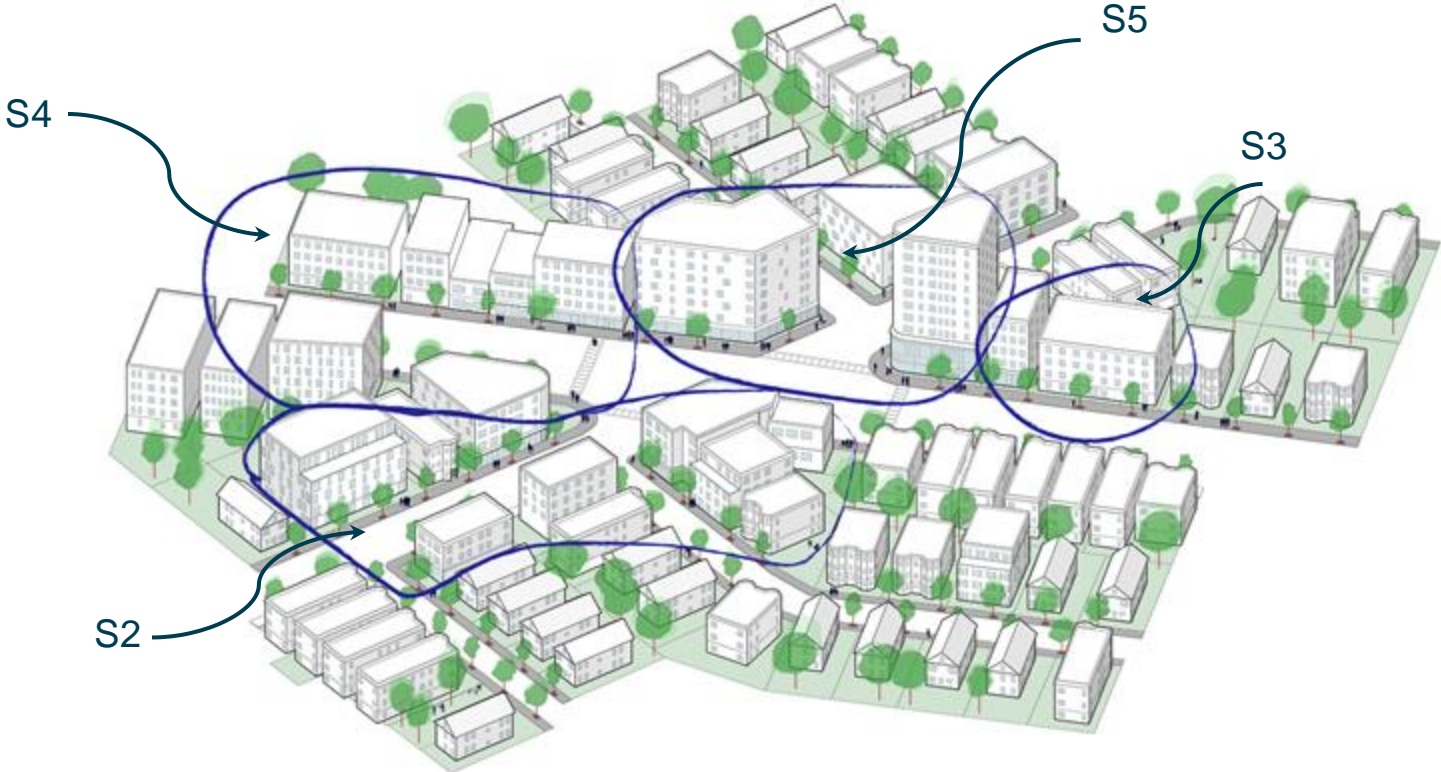
Phân vùng các Khu Vực ra sao?



Phân vùng các Khu Vực ra sao?



Phân vùng các Khu Vực ra sao?



Khu Vực S-0: Khu dân cư chuyển đổi

Khu dân cư quy mô nhỏ chuyển đổi từ các đường phố và quảng trường có mục đích sử dụng đa chức năng và có nhiều hoạt động sang các khu dân cư ít hoạt động hơn.

Sử Dụng

- Chỉ cho phép sử dụng ở khu dân cư; giới hạn ở phạm vi Điều 80

Mẫu nhà

- Chuyển đổi “vòng quanh” sang phần còn lại của khu lán giềng; chỉ được phân vùng cho các vùng nhỏ hơn
- Số sàn tối đa trong tòa nhà nhỏ
- Đòi hỏi sân trước và sân bên phải có khoảng trống cho cây xanh, xây cất trên lô đất thấp nhất và đòi hỏi diện tích thoáng mát cao nhất



Khu Vực S-1: Các tòa nhà trên đường phố chính

Chủ yếu là các tòa nhà dân cư, cũng có thể có mặt tiền cửa hàng hoặc văn phòng quy mô nhỏ ở tầng trệt.

Sử Dụng

- Được phép bán lẻ ở khu láng giềng quy mô nhỏ như quán cà phê, phòng trưng bày nghệ thuật hoặc cửa hàng tạp hóa quy mô nhỏ ở tầng trệt, mặc dù thường là có dân cư ở tầng trệt
- Cần có dân cư ở các tầng trên

Mẫu nhà

- Có sân bên và sân trước quy mô nhỏ để thấm nước hơn và vùng đệm cho các khu vực có quy mô thấp hơn và cao hơn



Khu Vực S-2: Đường phố chính đa chức năng

Các tòa nhà đa chức năng trên đường phố chính có cửa hàng bán lẻ và thường là có mặt tiền cửa hàng ở tầng trệt.

Sử Dụng

- Được phép có khu lán giềng quy mô vừa và nhỏ ở tầng trệt
- Cần phải sử dụng tầng trệt để kinh doanh
- Cần có dân cư ở các tầng trên

Mẫu nhà

- Các tòa nhà trung tầng, có thể lấp đầy mặt tiền của lô đất (không có khoảng lùi) để tạo ra một “đường phố chính” giống như cảnh quan đường phố
- Xây cất trên lô đất thấp hơn so với các Khu Vực có quy mô lớn hơn để bảo đảm có chỗ trống cho sân



Xây cất trên lô đất ít hơn để bảo đảm có chỗ trống cho sân



Khu Vực S-3: Đường phố chánh để kinh doanh

Các tòa nhà dân cư và khách sạn quy mô nhỏ trên đường phố chánh trong các khu vực đa chức năng có phạm vi sử dụng tầng trệt rộng hơn.

Sử Dụng

- Phù hợp với mục đích sử dụng ở tầng trệt có quy mô lớn hơn để thu hút mọi người đến đường phố và quảng trường như chương trình giải trí trực tiếp hoặc phòng tập thể dục lớn
- Cần phải sử dụng tầng trệt để kinh doanh
- Cần có dân cư ở các tầng trên

Mẫu nhà

- Cho phép xây cất các tòa nhà trung tầng cao hơn, với điều kiện không chừa khoảng lùi trên đường phố chánh
- Cho phép xây cất trên lô đất nhiều hơn



Khu Vực S-4: Quảng trường để kinh doanh

Tòa nhà đa chức năng trung tầng ở các khu vực có nhiều mục đích sử dụng khác nhau ở tầng trệt.

Sử Dụng

- Các tầng trên của khu dân cư hoặc thương mại đa chức năng
- Được phép sử dụng tầng trệt cho nhiều mục đích, bao gồm các cửa hàng tạp hóa lớn hơn,
- Cần phải sử dụng tầng trệt để kinh doanh
- Chỉ có khu dân cư ở các tầng trên

Mẫu nhà

- Cho phép xây cất các tòa nhà trung tầng cao hơn, với điều kiện không chừa khoảng lùi trên đường phố chính
- Khoảng lùi phía sau lớn hơn kể bên các Khu Vực dân cư



Khu Vực S-5: Địa Điểm Nổi Bật Ở Quảng Trường

Các địa điểm đặc biệt có mặt tiền đường lớn hoặc các vị trí nổi bật ở quảng trường; sử dụng đặc biệt và dễ đi đến bằng phương tiện công cộng

Sử Dụng

- Được phép sử dụng cho mục đích thương mại, khách sạn và giải trí trong toàn bộ tòa nhà (mặc dù có giới hạn về quy mô tổng thể)
- Cần phải sử dụng tầng trệt để kinh doanh
- Chỉ có khu dân cư ở các tầng trên

Mẫu nhà

- Các tòa nhà từ trung đến cao tầng, bao gồm cả công trình bằng gỗ nặng
- Được phép xây cất trên lô đất ít hơn so với S3 và S4 để bảo đảm có khoảng trống rộng mở
- Khoảng lùi phía sau lớn hơn kể bên các Khu Vực dân cư



Đòi Hỏi trên Khắp Các Khu Vực

- Tạo cảnh quan đường phố sôi động bằng cách đòi hỏi **sử dụng tầng trệt để kinh doanh** và hạn chế số lượng “bức tường trống” không có cửa sổ ở tầng trệt (S2-S5)
- **Giới hạn diện tích xây cất và chiều rộng tòa nhà** để thể hiện tốt hơn quy mô thiết kế đô thị hiện tại
- Tạo ra những nơi sinh sống tốt hơn bằng cách đòi hỏi diện tích cho các **tiện ích khoảng trống rộng mở** như ban công, sân thượng, và sân ở tầng trệt, cảnh quan đường phố và quảng trường (S2-S5)
- **Quy định kích cỡ cho các sân ở những vị trí quan trọng**, như sân sau lớn hơn gần khu dân cư
- **Bỏ các quy định đậu xe tối thiểu và thay đổi các đòi hỏi tải trọng**

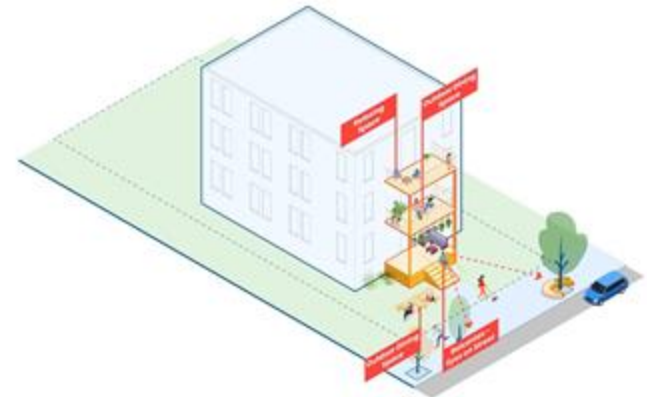
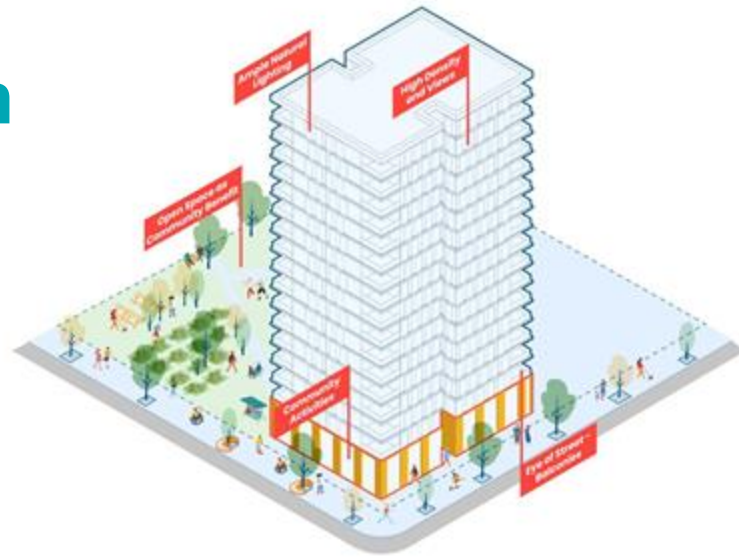


Khoảng Trống Tiện Ích Ngoài Trời

Khoảng trống ngoài trời để tụ tập hoặc giải trí cho một đơn vị gia cư, cư dân tòa nhà hoặc công chúng.

Điều này có thể bao gồm các khoảng trống như:

- Ban công riêng
- Mái nhà
- Sân thượng
- Sân bên trong
- Hiên nhà
- Tòa nhà
- Chỗ trống ăn uống ngoài trời



Các Khu Vực Quảng Trường và Đường Phố

S0



Khu dân cư chuyển đổi

- Chuyển đổi giữa các đường phố và quảng trường có hoạt động thấp và cao
- Chỉ dành cho khu dân cư và phụ trợ
- Sân theo kích cỡ phù hợp

S1



Các tòa nhà trên đường phố chính

- Mặt tiền cửa hàng quy mô nhỏ được phép ở tầng trệt với số lượng sử dụng hạn chế
- Chủ yếu là dân cư
- Sân nhỏ

S2



Đường chính Sử dụng hỗn hợp

- Đường chính không có khoảng lùi, nhưng được phép xây cất trên lô đất thấp hơn, để đáp ứng đòi hỏi cho các sân vườn, sân hoặc thương xá
- Đòi hỏi sử dụng tầng trệt vừa và nhỏ để kinh doanh cho các mục đích sử dụng kết hợp

S3



Đường phố chính để kinh doanh

- Đường chính không có khoảng lùi
- Khu dân cư hoặc khách sạn quy mô nhỏ
- Phạm vi sử dụng thương mại rộng hơn ở tầng trệt và tầng trên

S4



Quảng trường để kinh doanh

- Các tầng trên đa chức năng
- Sử dụng tầng trệt có diện tích từ trung bình đến cực lớn
- Cho phép xây cất trên lô đất đáp ứng kích cỡ khu đất

S5



Địa Điểm Nổi Bật Ở Quảng Trường

- Tòa nhà cao tầng đa chức năng
- Sử dụng tầng trệt có diện tích từ trung bình đến cực lớn
- Cho phép xây cất trên lô đất đáp ứng kích cỡ khu đất



**Những gì chúng tôi đã biết về
Phân Vùng Quảng Trường và
Đường Phố cho đến nay**

Cập nhật phân vùng sẽ hỗ trợ Quảng Trường và Đường Phố *ra sao?*

- Đa dạng các tiện ích và mục đích sử dụng ở trung tâm khu láng giềng để đáp ứng nhu cầu địa phương.
- Giảm các rào cản điều luật cho những hoạt động đang sử dụng hiệu quả và doanh nghiệp địa phương.
- Đặt ra những tiêu chuẩn thiết kế và phát triển hỗ trợ nhiều lựa chọn gia cư hơn và khuyến khích phát triển gia cư.
- Bảo đảm các tiêu chuẩn thiết kế bền vững và tòa nhà xanh.
- Làm cho tiến trình phân vùng minh bạch, dễ dự đoán và dễ hiểu hơn, giảm phụ thuộc vào ZBA



Ý Kiến và Nhận Xét về Phân Tích Phân Vùng cho Đến Nay

Khảo sát sáng kiến quảng trường và đường phố (**đang thực hiện**)

Các bài thuyết trình tại Hiệp Hội Dân Sự và Tổ Chức Cộng Đồng (**đang thực hiện**)

Các buổi họp công cộng phân tích phân vùng (10/16 + 10/30)

Nhóm tập trung có các chuyên gia thiết kế và xây cất (**tháng Mười**)

Có các quy định về **khoảng trống và ranh giới đường để thực sự** có khoảng trống công cộng có thể sử dụng được

Mong muốn cân bằng giữa **hoạt động và khoảng trống**

Mọi phân vùng mới phải được **thực thi và không được bỏ qua**

Cần thêm thời gian để công chúng cứu xét và cho ý kiến

Tránh các khu vực khuyến khích **hợp nhất các lô đất nhỏ** và bỏ các doanh nghiệp hiện có

Giữ khoảng đệm thông thoáng giữa **các khu dân cư và khu vực đường phố chánh**

Lo ngại **có ít tiến trình cộng đồng** hơn trong phát triển quy mô nhỏ

Hiểu **mức độ tác động** khi sử dụng đất quá **dày đặc**

Các Bước Kế Tiếp và Tham Gia trong Tương Lai



Thông tin cập nhật này sẽ thực hiện *thế nào và khi nào?*

Mùa Thu 2023

Sửa đổi văn bản phân vùng để lập ra các **Khu Vực Quảng Trường và Đường Phố** mới trong Bộ Luật Phân Vùng Boston.

Lập bản đồ các Khu Vực mới này ở Mattapan dựa trên hoạch định khu phố gần đây bằng cách sử dụng các sửa đổi bản đồ phân vùng.

Mùa Xuân, 2024

Chương Trình Khu Vực Nhỏ của Quảng Trường và Đường Phố sẽ bắt đầu vào tháng Giêng.

Chương Trình Khu Vực Nhỏ – một loạt các **tiến trình kéo dài 6-9 tháng** tập trung vào các quảng trường và đường phố riêng lẻ để tập hợp công chúng và nhiều ban ngành của thành phố cùng lập chương trình cho nhiều chủ đề.

Mỗi khu vực nhỏ được chương trình sẽ có **bản đồ phân vùng cập nhật** bao gồm các khu vực của Quảng Trường và Đường Phố.



Tiến Trình Theo Thời Gian và Các Bước Kế Tiếp

Tháng Mười

Giai đoạn phân tích

Các buổi họp công cộng và công bố phân tích phân vùng

Tình hình phân tích dựa trên ý kiến của các bên liên quan

Tháng Mười Một-Tháng Chạp

Thời gian soạn thảo + sửa đổi

Các buổi họp công cộng về dự thảo khuyến nghị và sửa đổi hoạch định

Công bố bản sửa đổi văn bản phân vùng dự thảo Quảng Trường và Đường Phố trên toàn thành phố vào cuối tháng Mười Một

Công bố bản sửa đổi bản đồ hoạch định dự thảo Quảng Trường và Đường Phố Mattapan vào cuối tháng Mười Một

Giai đoạn lấy ý kiến công chúng và sửa đổi hoạch định dựa trên ý kiến và nhận xét (đầu tháng Giêng, 2024)

Tháng Giêng-

Tháng Hai

Thời Gian Áp

Dụng

Buổi họp công cộng sửa đổi văn bản hoạch định Quảng Trường và Đường Phố trên toàn thành phố sau cùng (đầu tháng Giêng)

Buổi họp Hội Đồng BPDA (Giữa tháng Giêng)

Buổi họp Ủy Ban Phân Vùng (Giữa tháng Hai)

Chúng Tôi Cần Quý Vị Giúp!

- Tìm hiểu thêm tại: bostonplans.org/squares rồi ghi danh vào danh sách được điện thư của chúng tôi
- Hãy cho chúng tôi biết điều gì là quan trọng với **QUÝ VỊ** trong Quảng Trường và Đường Phố!
- Hướng dẫn chúng tôi và cho chúng tôi biết ý kiến phản hồi vào giờ làm việc từ xa và trong các buổi họp công cộng trong tương lai!



San Sẻ Ý Kiến của Quý Vị với Chúng Tôi!

**Hãy có mặt vào giờ
làm việc từ xa của
chúng tôi!**

**Có 2x mỗi tuần vào các tuần
này (chiều + tối):**

Tuần của ngày 20 tháng Mười
Một

Tuần của ngày 27 tháng Mười
Một

Tuần của ngày 11 tháng Chạp

Tuần của ngày 18 tháng Chạp

**Tham gia buổi họp
công cộng sắp tới!**

Thứ Tư, ngày 15 tháng Mười
Một: Dự thảo sửa đổi bản đồ
phân vùng Mattapan

Thứ Ba, ngày 5 tháng Chạp:
Buổi họp sửa đổi dự thảo văn
bản phân vùng quảng trường
và đường phố toàn thành phố

Đầu tháng Giêng: Buổi họp sửa
đổi văn bản phân vùng quảng
trường và đường phố sau cùng
cho toàn thành phố

**Cho chúng tôi biết ý
kiến phản hồi của
quý vị!**

San sẻ ý kiến của quý vị về bản
sửa đổi phân vùng vào mẫu sẽ
được san sẻ trong thời gian lấy
ý kiến công chúng từ khi công
bố dự thảo vào cuối tháng
Mười Một cho đến ngày 2
tháng Giêng, 2024!

Những Thắc Mắc Chính Cần Được Giải Đáp

?

Quý vị **muốn thấy và cảm nhận** đường phố chánh hoặc quảng trường khu phố ra sao?

?

Làm thế nào để định nghĩa mặt tiền cửa hàng “**để kinh doanh**” hoặc sử dụng đất trên đường phố chánh?

?

Có những **cách sử dụng đất** nào **trong cộng đồng** và chúng ta nên biết gì về **tác động của những cách sử dụng** đó?

?

Các **yếu tố** **nên cứu xét** khi phác thảo các khu vực phân vùng

?

Còn **những vấn đề nào khác** trong quy định phân vùng của Boston cần giải quyết?

Có Thắc Mắc?

Hours:
to Saturday
11:00 pm
day
10:00 pm
or 617-420-9045
bargrill@gmail.com



Xin cảm ơn!

Để biết thêm thông tin, xin vào: <https://www.bostonplans.org/squares>

