



# Phát Triển Hamlet Street

Yêu Cầu Đề Nghị Bãi Đậu Xe Công Cộng tại khu Upham's Corner – Buổi Họp Cộng Đồng Ngày 1 tháng Sáu, 2022



# NHÓM PHÁT TRIỂN

## Nhóm Phát Triển

DBEDC & POAH –  
Người Phát Triển & Đồng Sở Hữu

Escazu Development – Người Phát Triển  
Sở Hữu Nhà

Studio Luz & Moody Nolan – Kiến Trúc Sư

The Collaborative –  
Kiến Trúc Sư Cây Cảnh

Beverley Johnson –  
Cố Vấn theo Điều 80

Nitsch Engineering –  
Kỹ Sư Xây Dựng

Klein Hornig – Luật Sư

POAH Communities –  
Người Quản Lý Tài Sản



HÃNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ  
DORCHESTER BAY (DORCHESTER  
BAY ECONOMIC DEVELOPMENT  
CORPORATION, hay DBEDC)



**PIERCE BUILDING [HIỆN TẠI]**  
**BOSTON, MA**



**DUDLEY TERRACE [TRƯỚC ĐÂY]**  
**BOSTON, MA**



JACKSON FOOD MARKET

WE ACCEPT WIC ATM THE LOTTERY JACKSON Food Market WE ACCEPT EBT AMERICAN AND SPANISH FOOD 617-265-2816

Thank you for your business, please come back soon!

DUDLEY TERRACE

DUDLEY TERRACE [SAU NÀY] BOSTON, MA



**21 RAMSEY STREET [TRƯỚC ĐÂY]**  
**BOSTON, MA**



ONE WAY

21 RAMSEY STREET [SAU NÀY]  
BOSTON, MA





**INDIGO BLOCK[TRƯỚC ĐÂY]**  
**BOSTON, MA**



INDIGO BLOCK [SAU NÀY]  
BOSTON, MA



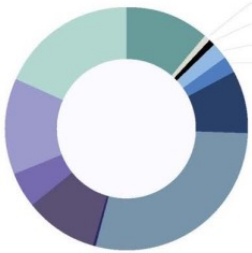
**INDIGO BLOCK [SAU NÀY]**  
*BOSTON, MA*

# BẢO TỒN GIA CƯ GIÁ PHẢI CHĂNG



# ĐÔI ĐIỀU VỀ POAH

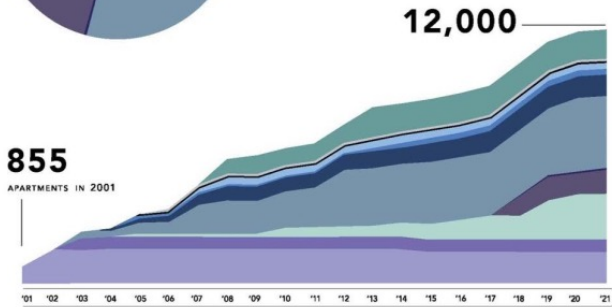
PORTFOLIO GROWTH BY STATE



- WASHINGTON, DC
- MARYLAND
- NEW HAMPSHIRE
- CONNECTICUT
- RHODE ISLAND
- MASSACHUSETTS
- KENTUCKY
- OHIO
- MICHIGAN
- MISSOURI
- ILLINOIS
- FLORIDA



PORTFOLIO GROWTH BY UNITS



- FLORIDA
- WASHINGTON, DC
- MARYLAND
- NEW HAMPSHIRE
- CONNECTICUT
- RHODE ISLAND
- MASSACHUSETTS
- KENTUCKY
- OHIO
- ILLINOIS
- MICHIGAN
- MISSOURI





**WHITTIER STREET MỚI [TRƯỚC ĐÂY]**  
**BOSTON, MA 2018**



**WHITTIER STREET MỚI [SAU NÀY]  
BOSTON, MA 2020**

# Quá Trình Phát Triển



Tại khu Upham's Corner lâu đời, Boston, MA -  
Quận về Nghệ Thuật & Đổi Mới

Hoạch Định Hơn 3 Năm

- Sáng Kiến Chương Trình Fairmount Indigo
- Thực Hiện Cải Tạo Uphams Corner
- DS4SI's – “Do you see yourself in Uphams Corner?” (“Quý vị có thấy chính mình tại Uphams Corner không?”)
- Chuyển Sở Hữu Upham's Corner

Thực hiện Yêu Cầu Đề Nghị thứ 2 trong số 3  
yêu cầu do:

- Sáng Kiến Khu Dudley Street (tại vị trí trước đây là Citizens Bank)
- Gia Cư Văn Phòng Thị Trưởng (Bãi Đậu Xe Công Cộng)
- Cơ Quan Hoạch Định & Phát Triển Boston (Bank of America và Strand Theater)





**COLUMBIA CROSSING [TRƯỚC ĐÂY]  
BOSTON, MA 2021**



**COLUMBIA CROSSING [SAU NÀY]  
BOSTON, MA 2025**

# CAM KẾT THAM GIA CÙNG CỘNG ĐỒNG



# Mục Tiêu, Tâm Nhìn và Tác Động của Dự Án

Phát Triển nhưng Không Dời Chỗ - cả về thương mại và dân cư

Làm đường phố đẹp hơn và phục vụ nhiều mục đích thương mại cho Quận Nghệ Thuật & Đổi Mới

Thuê nhà và sở hữu nhà với giá cả phải chăng hướng đến nhiều nhóm thu nhập khác nhau

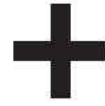
Khu thương mại giá cả phải chăng có diện tích và thiết kế phù hợp với nhu cầu của tiểu thương



# ĐỀ NGHỊ THIẾT KẾ

MARKET HALL

An architectural rendering of a modern, multi-story building with a facade of large glass windows and light-colored panels. The building is situated on a street corner. In front of the building is a public square or plaza with several picnic tables, benches, and large planters containing greenery. People are shown walking and sitting in the plaza. A white car is parked on the street to the right, and another car is visible further down the road. The sky is clear and blue.



### OUR VALUES AND GUIDING PRINCIPLES:

- Have a Track Record of Success
- Value Community Input as the Foundation of Great Design
- Communicate Design Concepts Effectively
- Have Earned Our Reputation for Excellence in Design
- Strive to Create Buildings and Spaces that Enhance the Community
- Integrate Sustainable Construction Practices
- Incorporate Local Materials and Work with Local Craftspeople
- Have a Track Record of Bringing Projects in On-Time and On-Budget
- Clients: Appreciate Our Clients
- Staff: Create The Best Team
- Business: Provide The Best Design Services
- Brand: Build Our Brand
- Our Work: Practice Responsive Architecture
- Ethics: Set & Exhibit The Highest Ethical Standards
- Culture: Treat Others As We Expect To Be Treated

As a team, we will work with you to create a collaborative and integrated design to meet the current and future needs of the entire community.

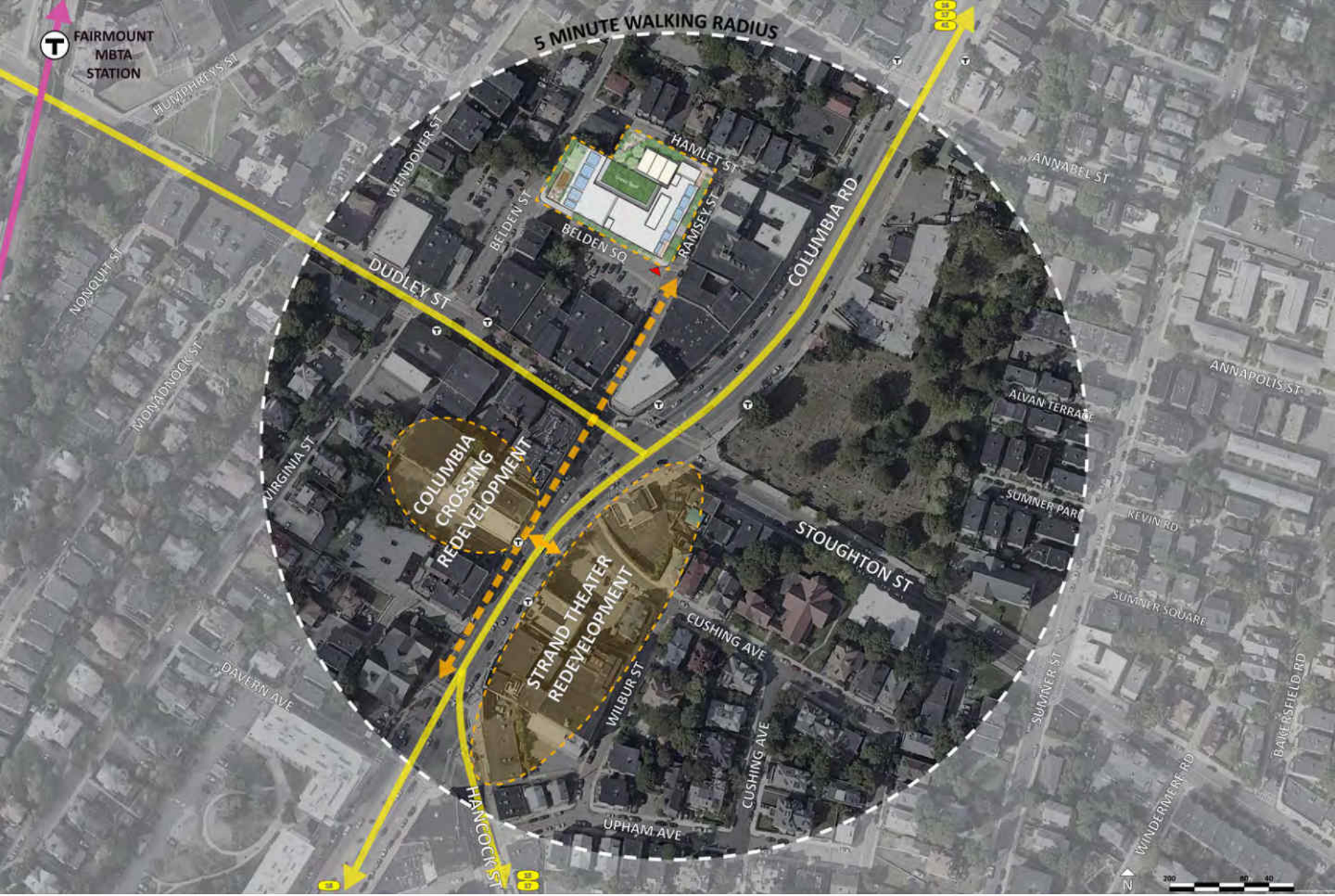
## WHY THE TEAM?



ESCAZÚ DEVELOPMENT



the COLLABORATIVE



# NEIGHBORHOOD MAP



ESCAZÚ DEVELOPMENT





# SITE ACCESS

Entry / Corner Condition



ESCAZÚ DEVELOPMENT







GREEN ROOF

AMENITY TERRACE

POCKET PARK

RAMSEY STREET

HAMLET STREET

BELDEN STREET

# LANDSCAPE

Open Green Space



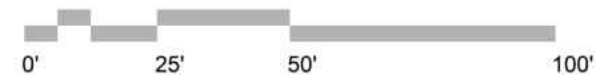
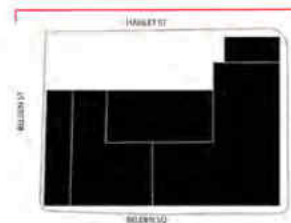
ESCAZÚ DEVELOPMENT



the COLLABORATIVE



HAMLET STREET ELEVATION

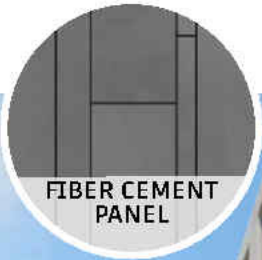


**CONTEXT**  
Building Massing

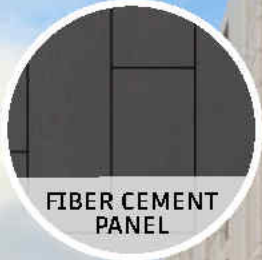


ESCAZÚ DEVELOPMENT





FIBER CEMENT  
PANEL



FIBER CEMENT  
PANEL



BRICK



CORRUGATED  
METAL

# MATERIALS

Contextual Building Materials



ESCAZÚ DEVELOPMENT



the COLLABORATIVE



**BOW  
MARKET**



**FOOD  
VENDORS**



**POP-UP  
SHOPS**

# MARKET HALL

Precedent Market Typologies



ESCAZÚ DEVELOPMENT



the COLLABORATIVE

# CHƯƠNG TRÌNH KHU THƯƠNG MẠI GIÁ CẢ PHẢI CHĂNG

- Sáng Kiến Chương Trình Fairmount Indigo và Tiến Trình Thực Hiện Cải Tạo Upham's Corner đều có nhu cầu cần một khu thương mại mới, giá cả phải chăng và thiết kế khôn ngoan
- Dự án giải quyết nhu cầu này thông qua:
  - 4 – Khu Doanh Nghiệp Mới có diện tích từ 300-325 SF cho các doanh nghiệp mới và đang phát triển
  - 4 - Khu Bán Lẻ cho Cộng Đồng có diện tích từ 673-1.140 bộ vuông để hỗ trợ các doanh nghiệp hoạt động ổn định
  - Market Hall cho các sự kiện và hoạt động cộng đồng
  - Cam kết giá cả phải chăng - chào giá khu thương mại với giá thuê bằng khoảng 50% giá thị trường



Up Market  
LUÂN ĐỒN



DeKalb Market Hall  
BROOKLYN, NYC



# RETAIL

Precedent Retail Typologies



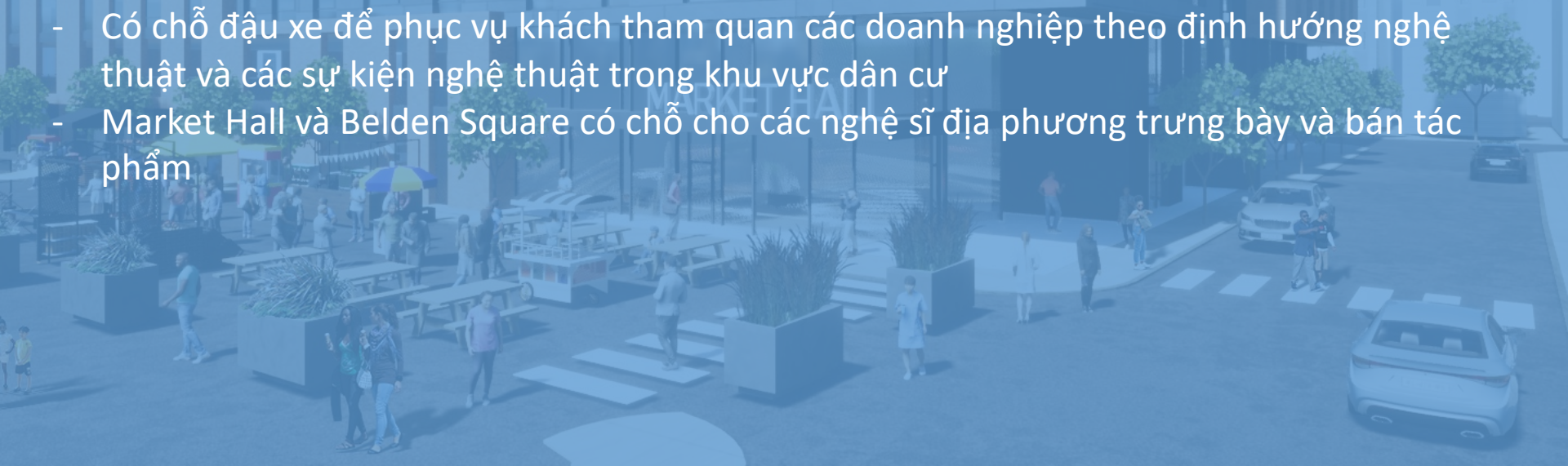
ESCAZÚ DEVELOPMENT



the COLLABORATIVE

# QUẬN NGHỆ THUẬT & ĐỔI MỚI UPHAM'S CORNER

- 12 chỗ cho thuê giá cả phải chăng cho các nghệ sĩ tại địa phương
- Khu tiện ích nghệ thuật trong toàn bộ tòa nhà, như chỗ làm việc chung và nơi trưng bày cho cư dân là nghệ sĩ
- Khu thương mại được thiết kế và dùng cho các mục đích hỗ trợ Nghệ Thuật & Đổi Mới
- Nhóm phát triển đã kết nối với nhiều tổ chức nghệ thuật địa phương về thiết kế và phát triển khu vực
- Có chỗ đậu xe để phục vụ khách tham quan các doanh nghiệp theo định hướng nghệ thuật và các sự kiện nghệ thuật trong khu vực dân cư
- Market Hall và Belden Square có chỗ cho các nghệ sĩ địa phương trưng bày và bán tác phẩm





# POCKET PARK

Landscaping Inspiration



ESCAZÚ DEVELOPMENT



the COLLABORATIVE



An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a light-colored, textured facade and tall, narrow windows. The ground floor has large glass windows and dark structural columns. The scene includes a street with a car, pedestrians, and trees. The text "RESIDENTIAL UNITS" is overlaid in the center.

# RESIDENTIAL UNITS

Rental Unit Summary					
Floor	Studio (500 SF)	1BD (630 SF)	2BD (800 SF)	3BD (1100 SF)	TOTAL
LEVEL 6	1	1	7	1	10
LEVEL 5	2	4	10	2	18
LEVEL 4	3	4	8	3	18
LEVEL 3	1	-	1	-	2
NSF	3,150	5,670	20,800	8,800	38,420

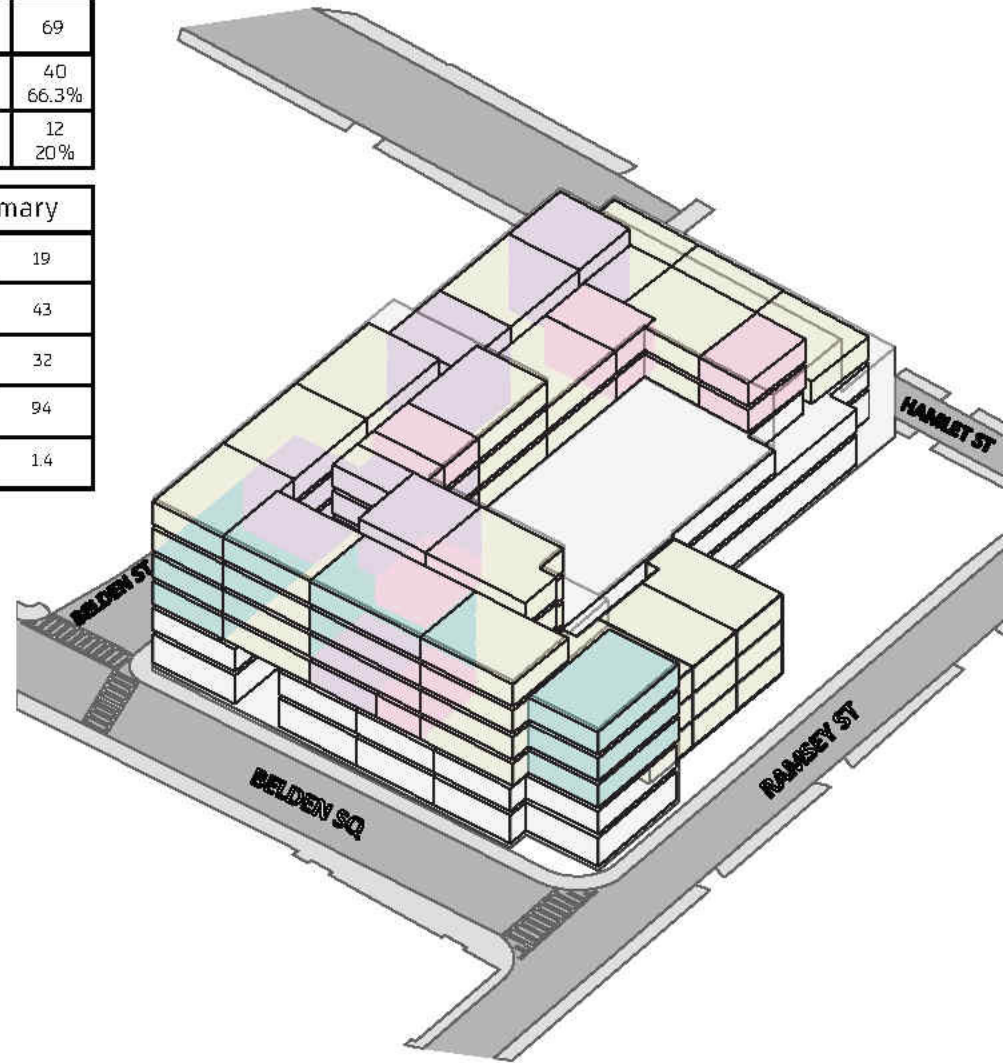
Total Units	
RENTAL UNITS	60
HOMEOWNERSHIP	9
TOTAL UNITS	69
# of Units +2BD	40 66.3%
# of Artist Live/Work	12 20%

Artist Live/Work Summary					
FLOOR	X-SMALL (650 SF)	SMALL (800 SF)	MEDIUM (1100 SF)	LARGE (1400 SF)	TOTAL
LEVEL 3	4	6	-	2	12
NSF	2,520	4,800	-	2,800	10,120

Parking Summary	
LEVEL 3	19
LEVEL 2	43
LEVEL 1	32
TOTAL SPOTS	94
PARKING RATIO	1.4

Total Rental Unit Summary					
TOTAL	7	13	32	8	60
TOTAL %	11.6%	21.6%	53%	13.3%	
NSF					47,940

Homeownership Unit Summary					
FLOOR			2BD (800 SF)		
LEVEL 1			3		
LEVEL 2			3		
LEVEL 3			3		
TOTAL			9		
NSF			7,200		7,200



# RESIDENTIAL UNITS UNIT DISTRIBUTION SUMMARY



ESCAZÚ DEVELOPMENT

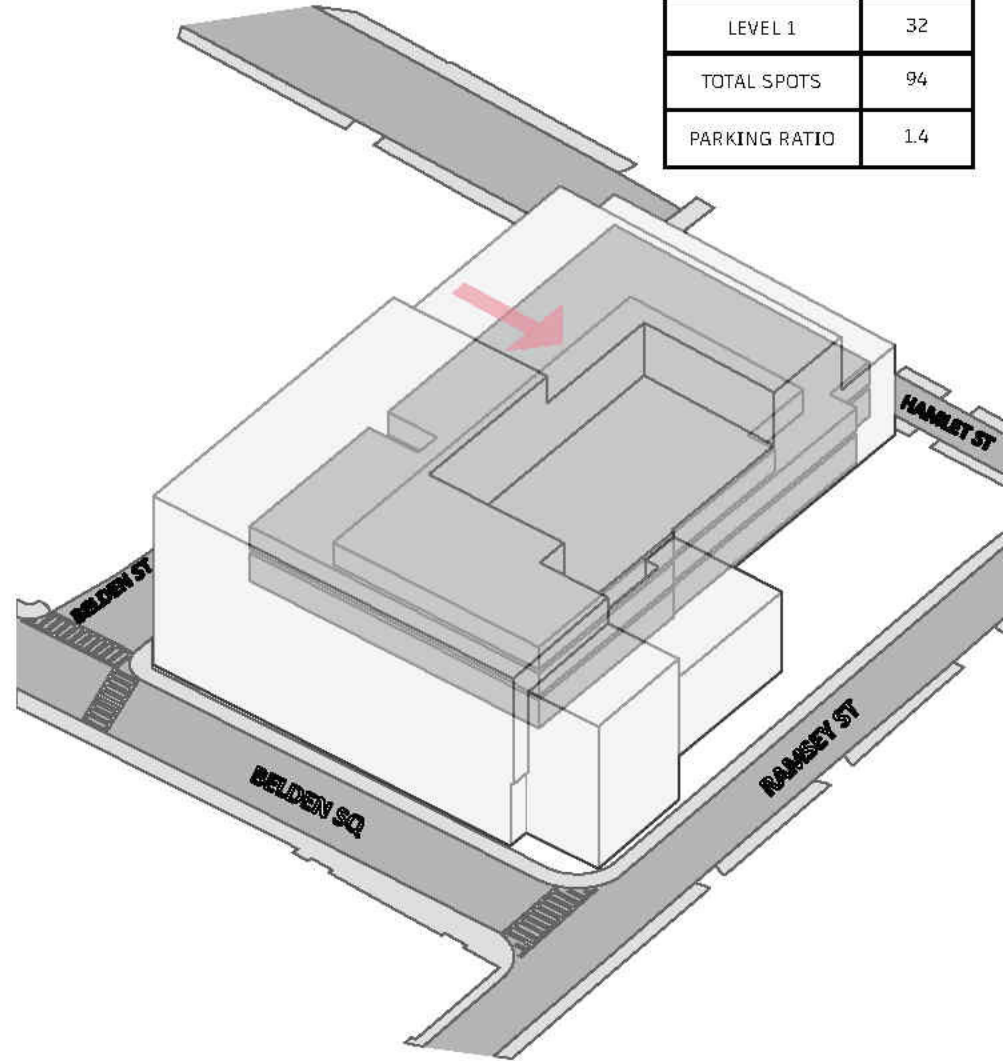
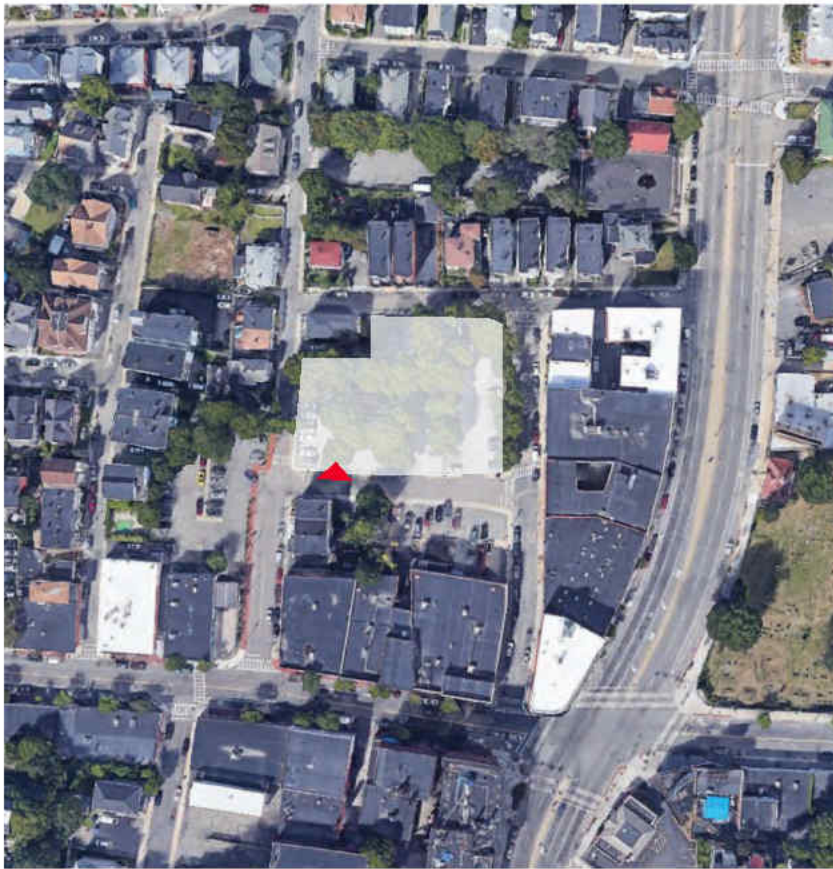


the COLLABORATIVE

Our vision for the Hamlet Street development expands the site's current use as a municipal parking lot and transforms the site into a hub of innovation, with rental housing, first-time homeownership opportunities, and commercial space for our community, while simultaneously preserving the existing parking capacity.

Parking Summary	
LEVEL 3	19
LEVEL 2	43
LEVEL 1	32
TOTAL SPOTS	94
PARKING RATIO	1.4

EXISTING SPACES: 88 PARKING SPOTS  
 PROPOSED: 94 PARKING SPOTS



## PARKING



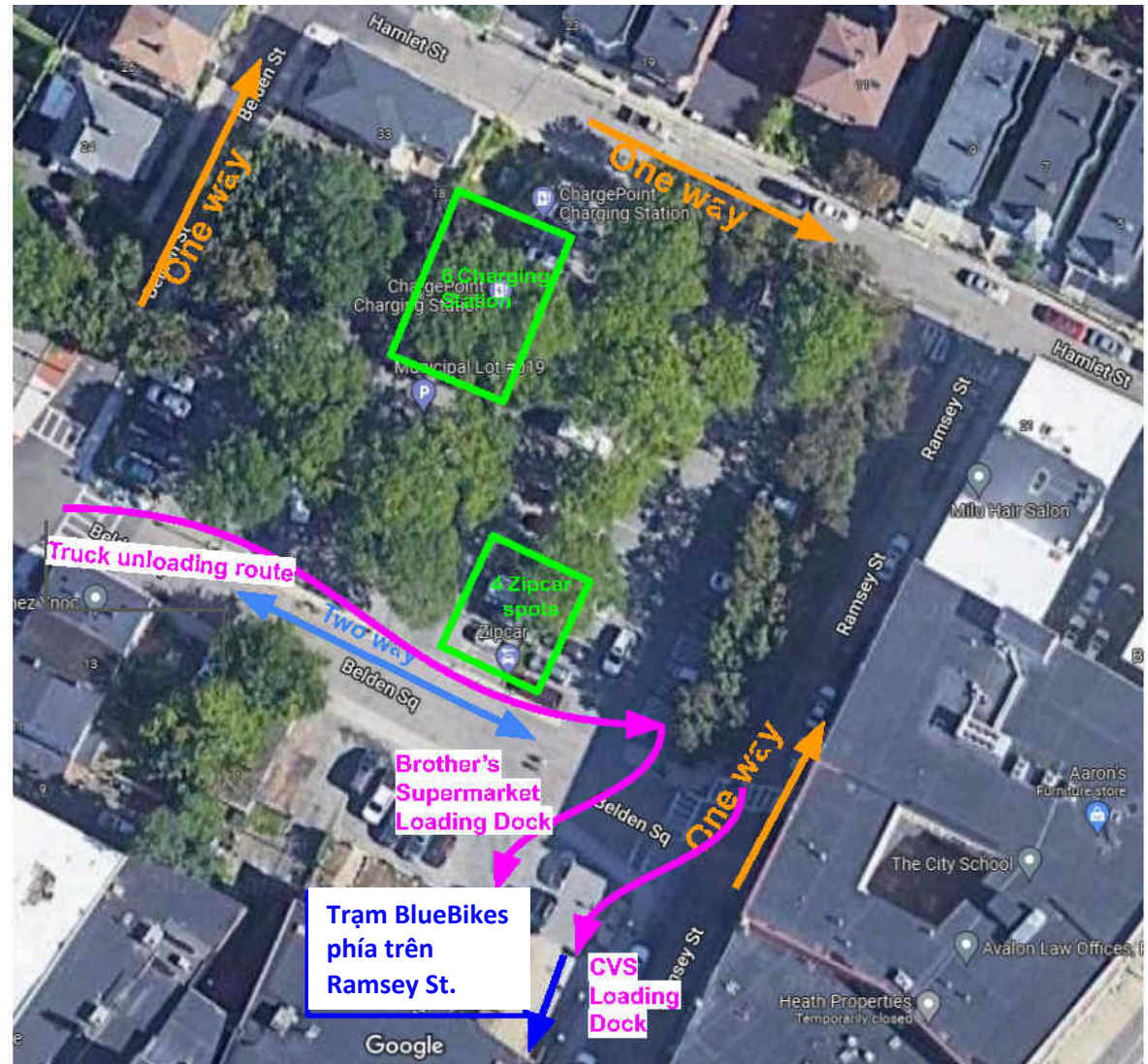
ESCAZÚ DEVELOPMENT



the COLLABORATIVE

# Phân Tích Giao Thông và Chỗ Đậu Xe trong Tương Lai

- Chỗ đậu xe và giao thông là những vấn đề cần quan tâm cho cư dân và doanh nghiệp tại Uphem's Corner
- Nhóm dự án sẽ phân tích tác động đến chỗ đậu xe, giao thông, phẩm chất không khí và giải quyết các tác động bất lợi
- Mục tiêu của chúng tôi là quản lý chỗ đậu xe chuyên nghiệp và luôn có chỗ đậu xe miễn phí trong 2 giờ cho cộng đồng trong giờ làm việc.
- Cam kết hợp tác với các doanh nghiệp xung quanh để giải quyết các vấn đề về chỗ đậu xe, giao thông và tải trọng



## SUSTAINABILITY GOALS:

- Net zero energy usage
- Passive House Certification
- LEED Certifiable
- All-electric building with a high-performance envelope design
- Integrative Design Process: passively reduce energy consumption before applying energy conservation measures to systems
- On-site photovoltaics
- Green roof + site landscaping
- Additional sustainability measures include: bicycle storage, electric vehicle charging stations, and low-flow indoor water fixtures

LEED BD+C: Multifamily Midrise v4 - LEED v4

### Upham's Corner Scorecard

Location: 16 Hamlet Street, Dorchester, MA 02125

Note: The information on this table is READ-ONLY. To edit this information, see the Credit Category tabs.

Icon	Category	Preliminary	Y	M	W	Verified
	<b>Integrative Process</b>	Preliminary	Y	0 of 2	0	0
	IPc Integrative Process			0 of 2	0	
	<b>Location and Transportation</b>	Preliminary	Y	12 of 15	0	0
	LTP Floodplain Avoidance			Required		Not Verified
	Performance Path					
	LTC LEED for Neighborhood Development			0 of 15	0	
	Prescriptive Path					
	LTC Site Selection			8 of 8	0	
	LTC Compact Development			2 of 3	0	
	LTC Community Resources			2 of 2	0	
	LTC Access to Transit			0 of 2	1.5	
	<b>Sustainable Sites</b>	Preliminary	Y	4 of 7	0	0
	SSp Construction Activity Pollution Prevention			Required		Not Verified
	SSp No Invasive Plants			Required		Not Verified
	SSc Heat Island Reduction			0 of 2	-2	
	SSc Rainwater Management			2 of 3	0	
	SSc Nontoxic Pest Control			2 of 2	0	
	<b>Water Efficiency</b>	Preliminary	Y	10 of 12	0	0
	WEp Water Metering			Required		Not Verified
	Performance Path					
	WEc Total Water Use			0 of 12	0	
	Prescriptive Path					
	WEc Indoor Water Use			6 of 6	0	
	WEc Outdoor Water Use			4 of 4	0	
	<b>Energy and Atmosphere</b>	Preliminary	Y	29 of 37	0	25
	EAp Minimum Energy Performance			Required		Not Verified
	EAp Energy Metering			Required		Not Verified
	EAp Education of the Homeowner, Tenant or Building Manager			Required		Not Verified
	EAc Annual Energy Use			26 of 30	0	25
	EAc Efficient Hot Water Distribution System			4 of 5	0	
	EAc Advanced Utility Tracking			0 of 2	0	

*The DBEDC x POAH team is committed to maximizing the incorporation of sustainable design, resiliency, and energy efficiency elements into this project, with the goal of attaining net zero energy usage and a certification to the Passive House standard for the Hamlet Street project*

# MỤC TIÊU & TẦM NHÌN CỦA DỰ ÁN

**Phát triển nhưng không Dời Chỗ** – cả về thương mại và dân cư

Làm đường phố đẹp hơn và phục vụ nhiều mục đích thương mại cho Quận Nghệ Thuật & Đổi Mới

Thuê nhà và sở hữu nhà với giá cả phải chăng hướng đến nhiều nhóm thu nhập khác nhau

Khu thương mại giá cả phải chăng có diện tích và thiết kế phù hợp với nhu cầu của tiểu thương



XIN CẢM ƠN

Clothes Values

dnc



# DESIGN PROPOSAL APPENDIX





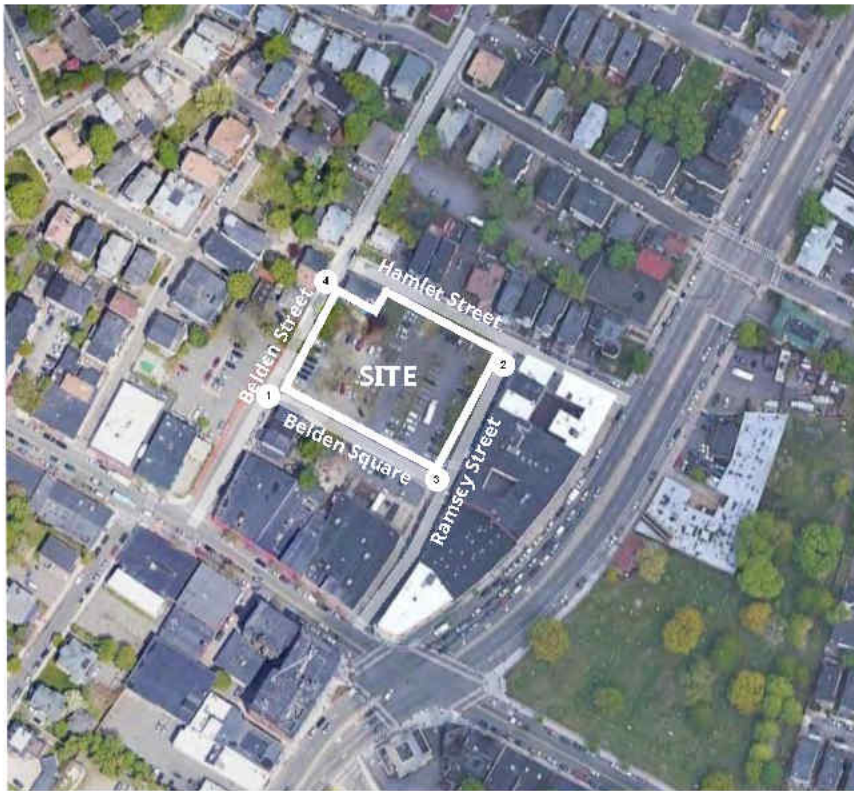
# PROPOSED SITE



ESCAZÚ DEVELOPMENT



the COLLABORATIVE



# CONTEXT

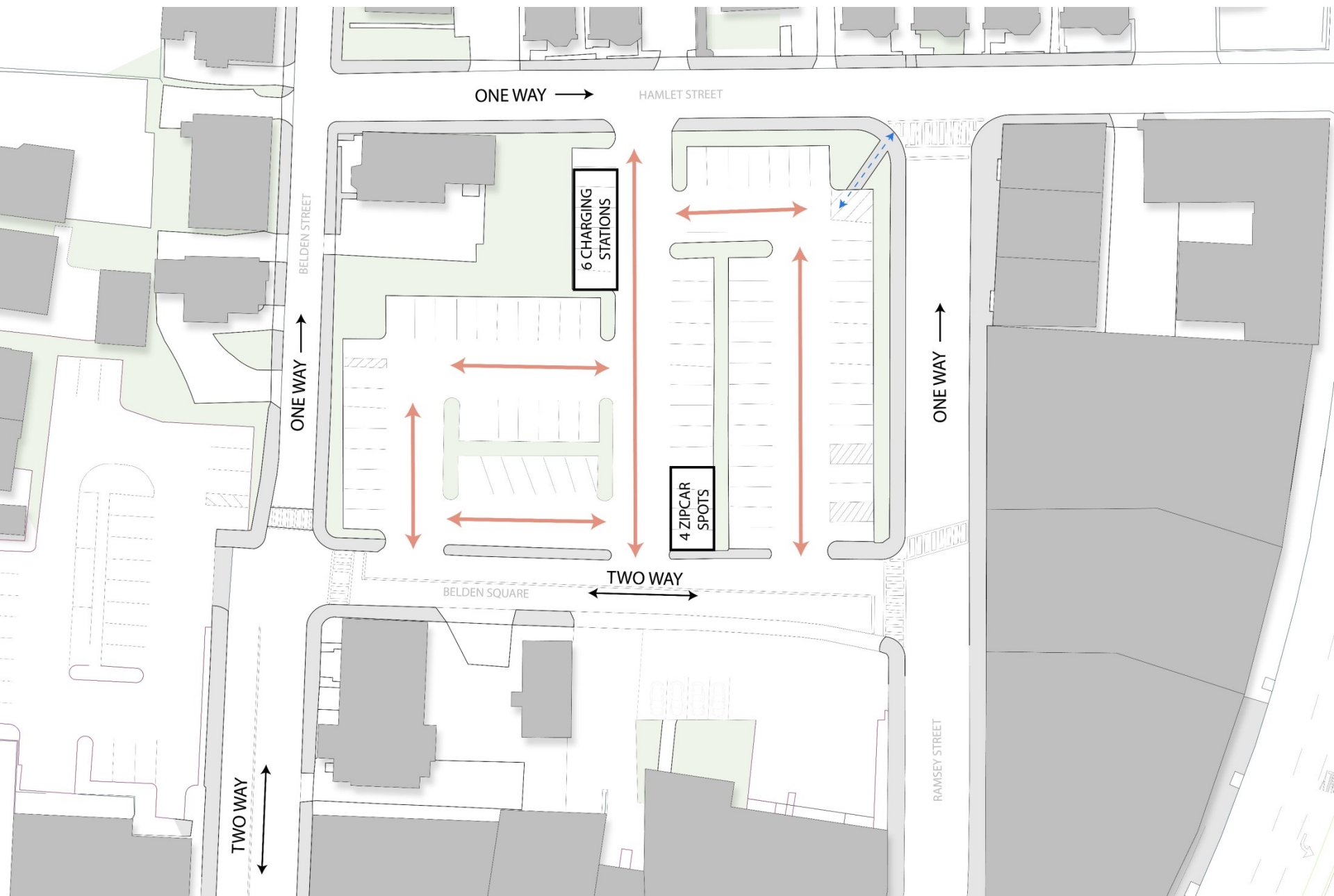
Surrounding Conditions



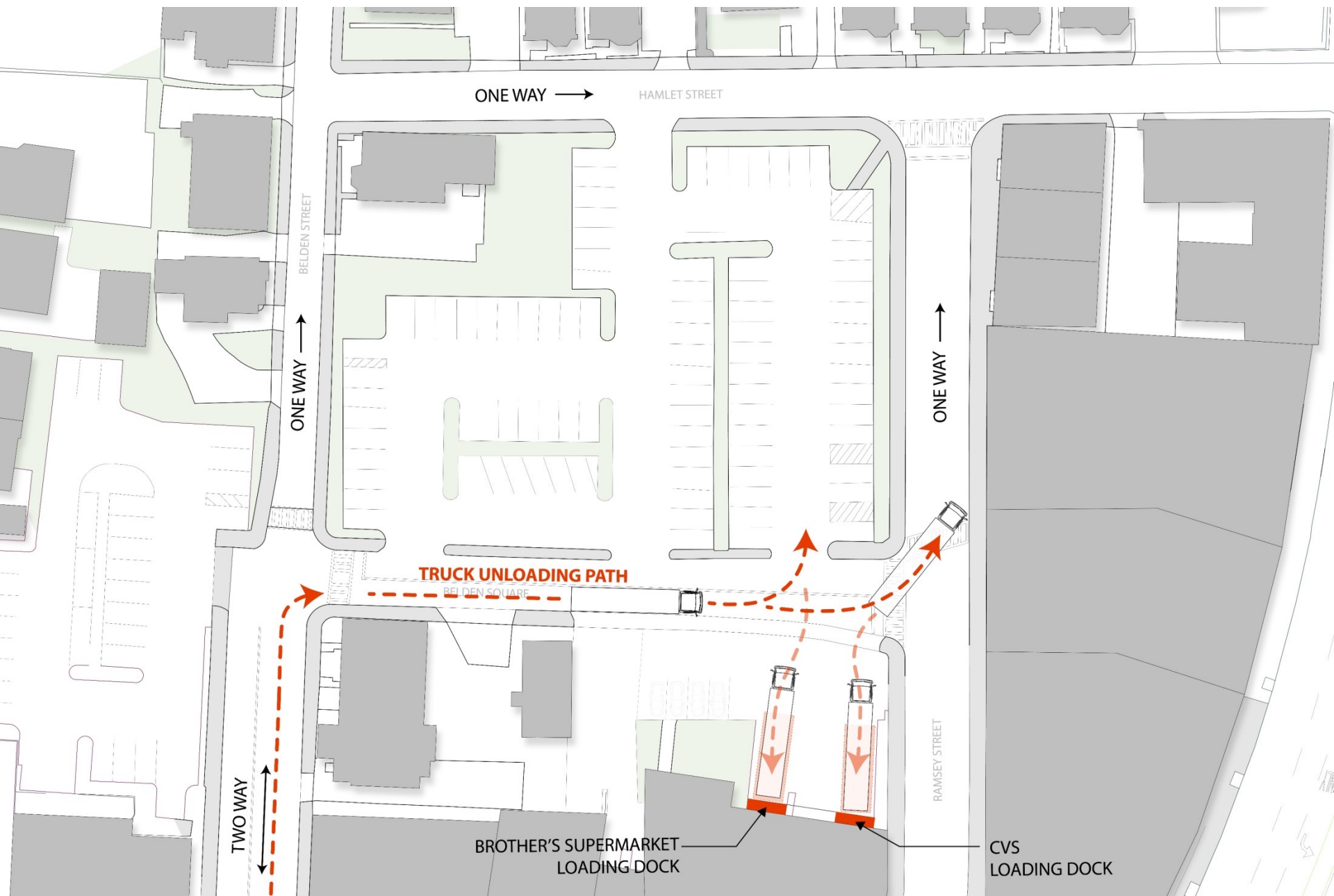
ESCAZÚ DEVELOPMENT



# Lưu Thông Hiện Tại



# Hoạt Động Hiện Tại



Here, you'll find no default style. No preconceived notions, either. We practice Responsive Architecture – which means we will listen intently, analyze effectively, then design an innovative, functional and aesthetically pleasing space, without losing sight of the project's program and budget.

We work collaboratively with our clients to arrive at a design solution that achieves a common vision with uncommon results.

WORK IN PROGRESS!



WORK IN PROGRESS!



Community Meetings



Workshops



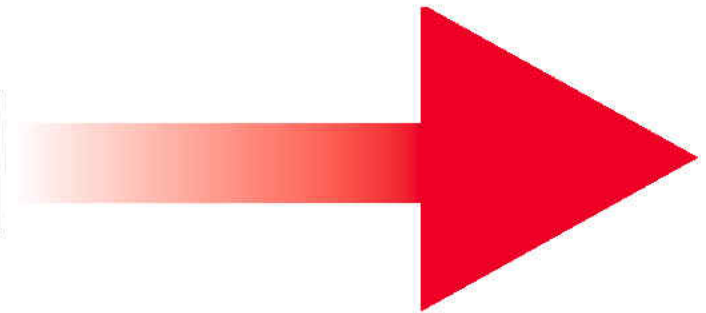
Feedback



Many Iterations



Compiling Ideas



## DESIGN APPROACH



ESCAZÚ DEVELOPMENT

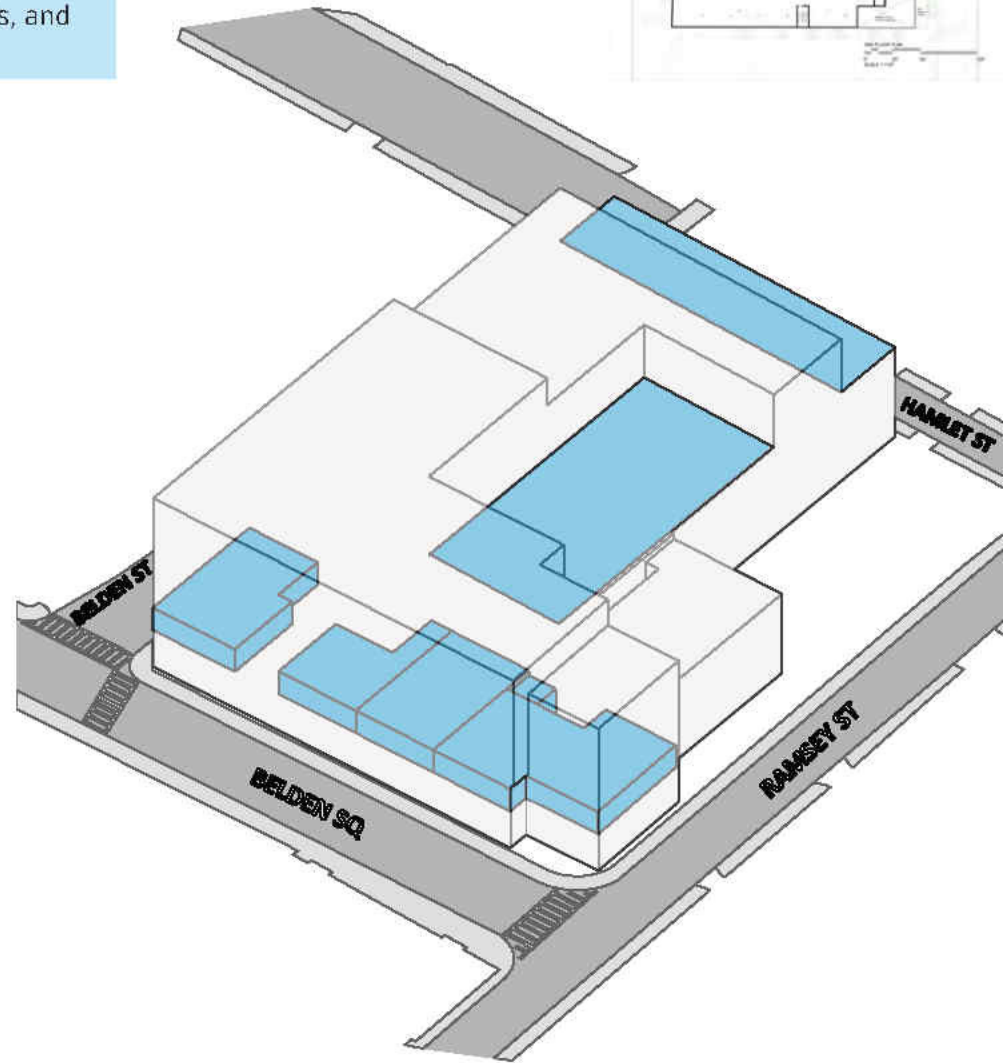


the COLLABORATIVE

The community amenities range in purpose and access. Various gallery and workspaces are focused on meeting the spatial needs for individual artists while encouraging a community of collaboration and unity among those using the shared spaces. Community rooms, gym, terraces, and business center are amenities to support residential needs. The market hall, kitchen, conference areas support local entrepreneurs, artists, and community members.



Community Amenity Space			
FLOOR	Type	AREA (SF)	TOTAL (SF)
LEVEL 1	Market Hall	1200	
	Kitchen	260	
	Conference	120	
	Conference	160	
	Lobby	810	
			2550
LEVEL 2	Community Room	2150	
	Gallery	270	
	Artist Workspace	950	
	Conference	450	
	Business Center	300	
	Management Office	500	
			4620
LEVEL 4	Resident Terrace	2656	
			2656
TOTAL			9826



## COMMUNITY AMENITY



ESCAZÚ DEVELOPMENT

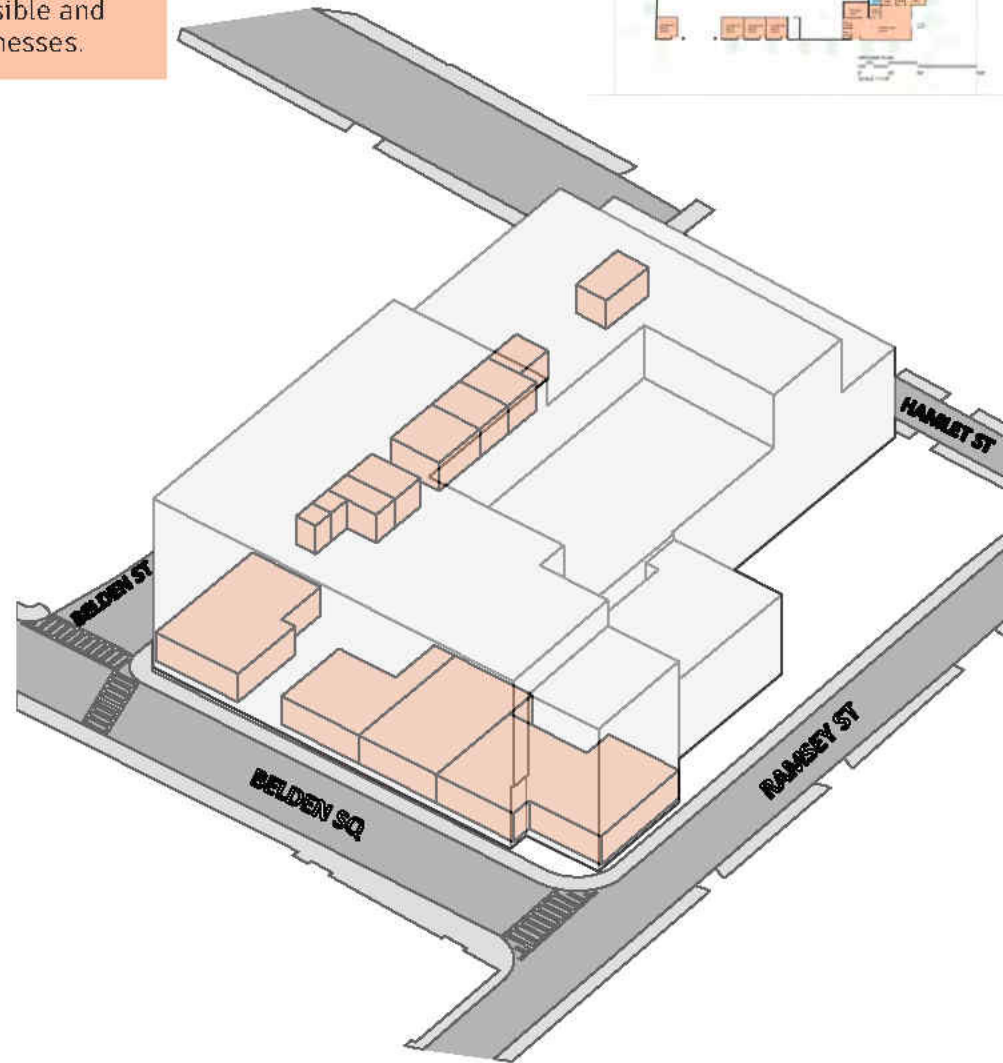


the COLLABORATIVE

The commercial space we propose will enhance a portion of Upham's Corner that has historically been absent of active retail and residential spaces due to the municipal parking lot. By preserving the parking and creating a state-of-the-art mixed-use building, we propose to activate the Hamlet Street site and bring more foot traffic through the area. Our goal is to provide space that is otherwise unavailable in the area, to make it accessible and affordable, and to make it welcoming for local artists and businesses.



Retail Space			
FLOOR	Type	AREA (SF)	TOTAL (SF)
LEVEL 1	Incubator	300	
	Incubator	325	
	Incubator	325	
	Incubator	325	
	Larger Retail	1140	
	Larger Retail	1130	
	Larger Retail	700	
	Larger Retail	675	
			3645
TOTAL			4920



## RETAIL

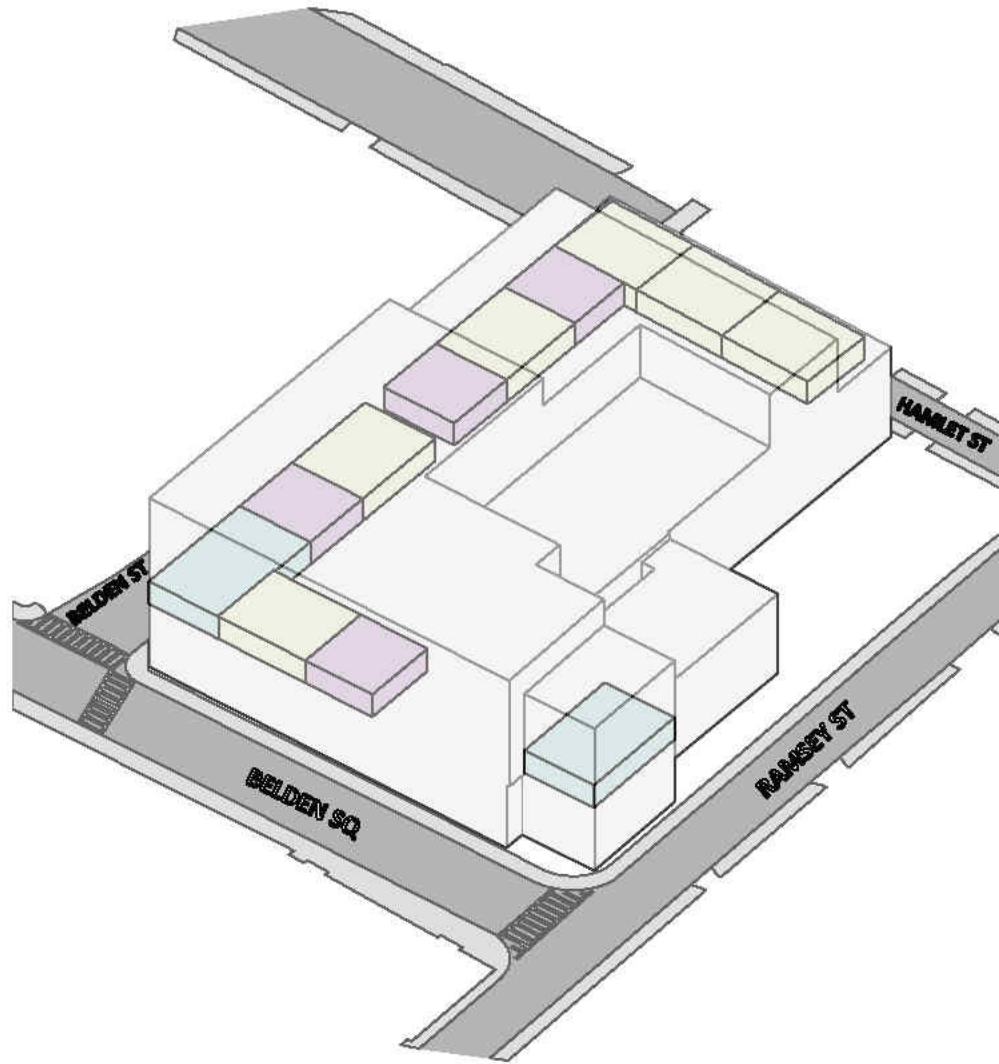


ESCAZÚ DEVELOPMENT



the COLLABORATIVE

Artist Live/Work Summary					
FLOOR	X-SMALL (650 SF)	SMALL (800 SF)	MEDIUM (1100 SF)	LARGE (1400 SF)	
LEVEL 3	4	6	-	2	12
NSF	2,520	4,800	-	2,800	10,120

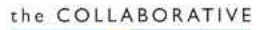


# RESIDENTIAL UNITS

## ARTIST LIVE/WORK

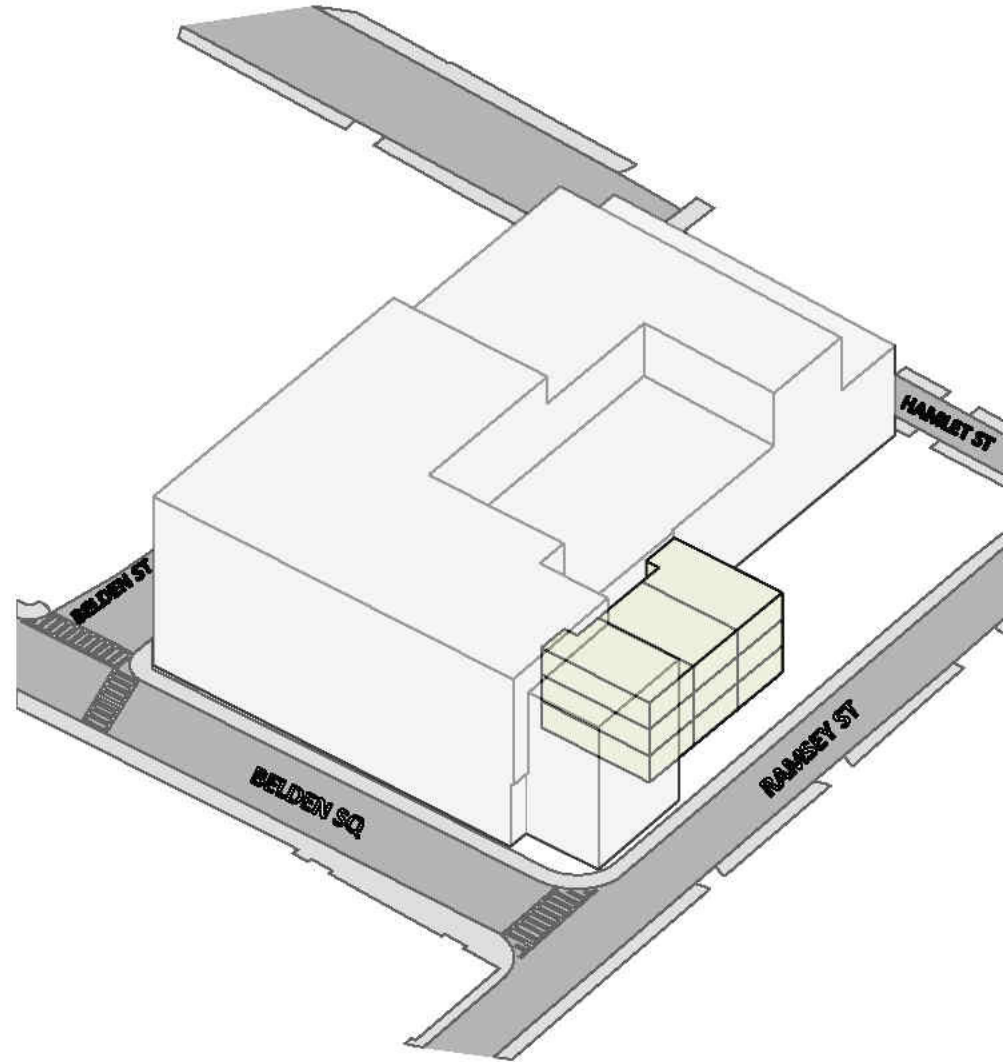


ESCAZÚ DEVELOPMENT





Homeownership Unit Summary				
FLOOR			2BD (800 SF)	
LEVEL 1			3	
LEVEL 2			3	
LEVEL 3			3	
TOTAL			9	
NSF			7,200	7,200



## RESIDENTIAL UNITS

### HOMEOWNERSHIP 2 BEDROOM UNITS

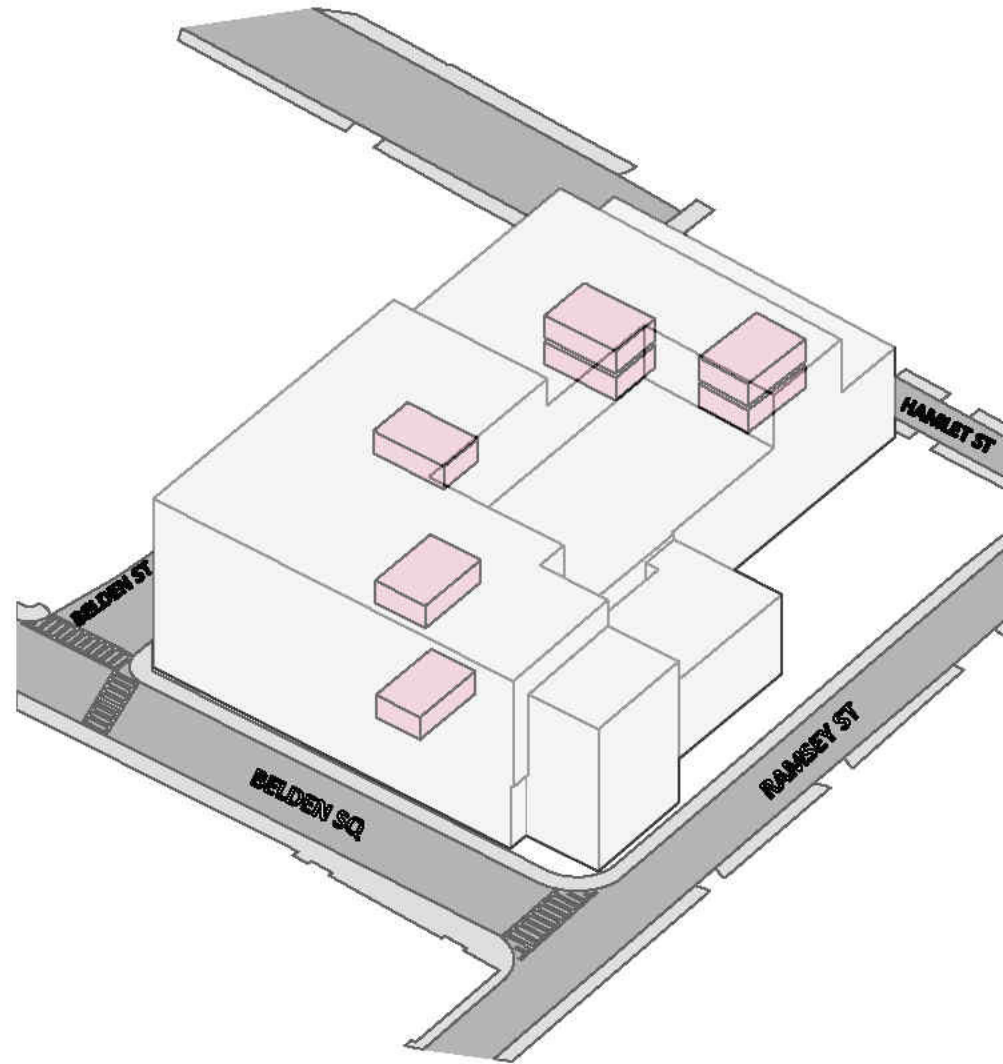
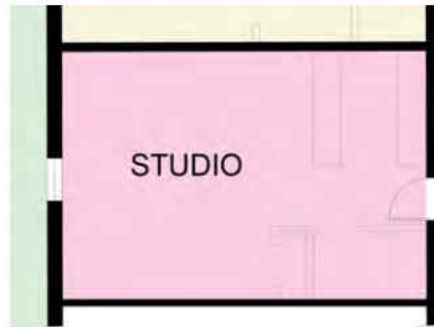


ESCAZÚ DEVELOPMENT



the COLLABORATIVE

Rental Unit Summary					
Floor	Studio (500 SF)	1BD (630 SF)	2BD (800 SF)	3BD (1100 SF)	TOTAL
LEVEL 6	1	1	7	1	10
LEVEL 5	2	4	10	2	18
LEVEL 4	3	4	8	3	18
LEVEL 3	1	-	1	-	2
NSF	3,150	5,670	20,800	8,800	38,420



# RESIDENTIAL UNITS

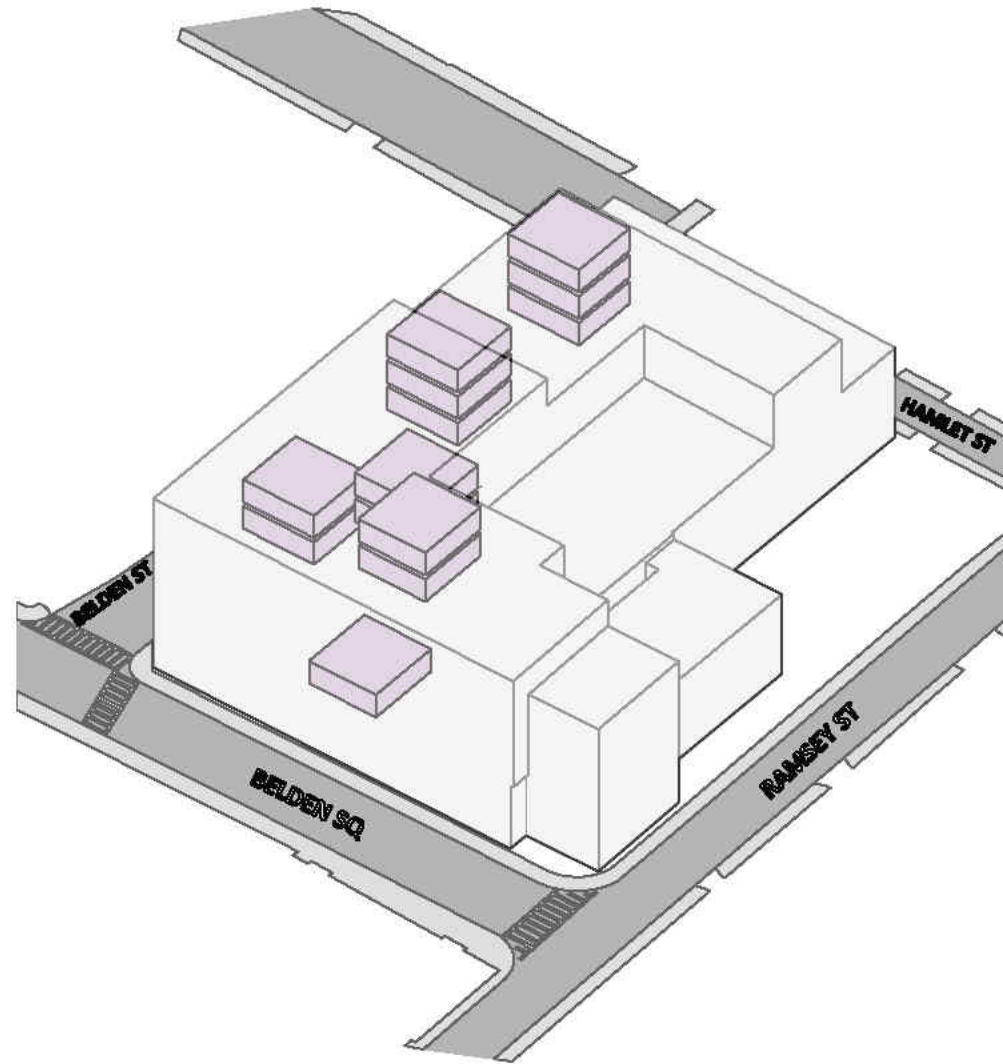
## STUDIO UNIT



ESCAZÚ DEVELOPMENT



Rental Unit Summary					
Floor	Studio (500 SF)	1BD (630 SF)	2BD (800 SF)	3BD (1100 SF)	TOTAL
LEVEL 6	1	1	7	1	10
LEVEL 5	2	4	10	2	18
LEVEL 4	3	4	8	3	18
LEVEL 3	1	-	1	-	2
NSF	3,150	5,670	20,800	8,800	38,420



## RESIDENTIAL UNITS

### 1 BEDROOM UNIT

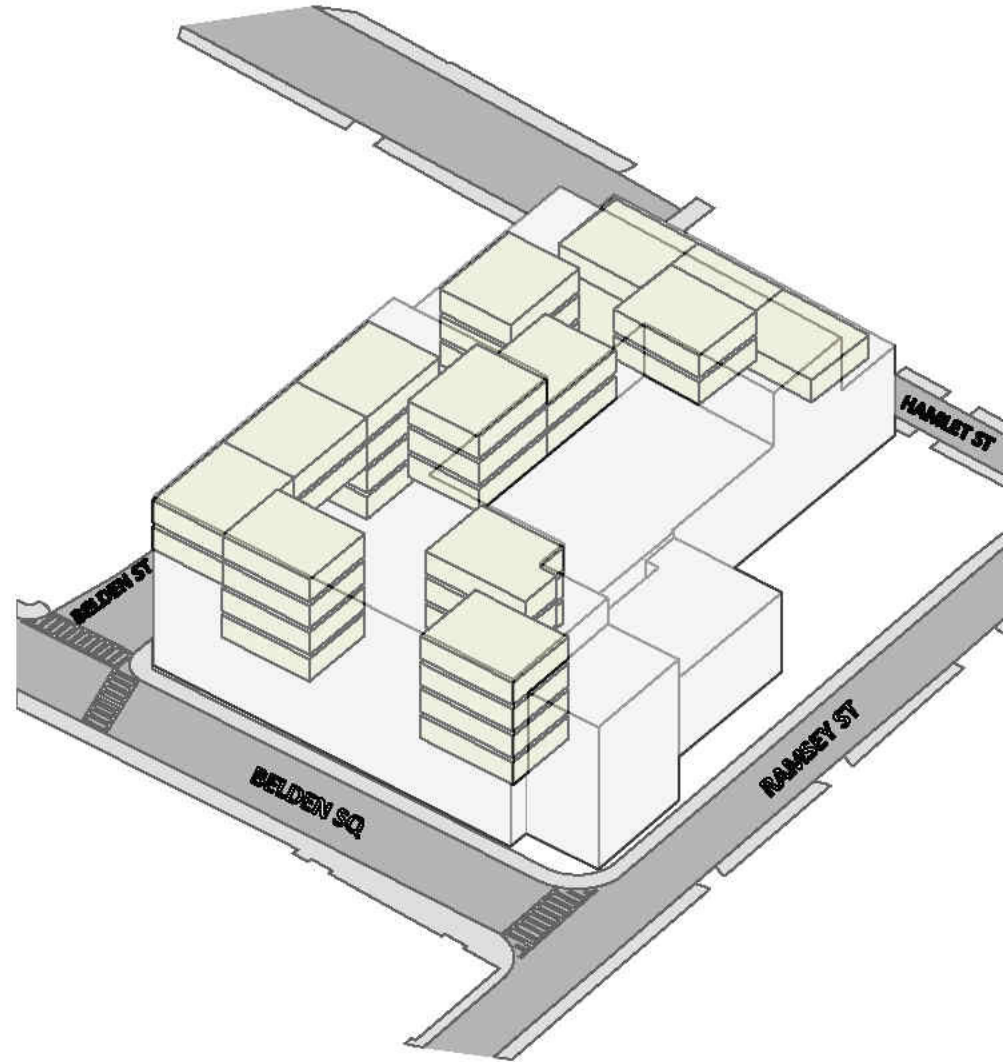
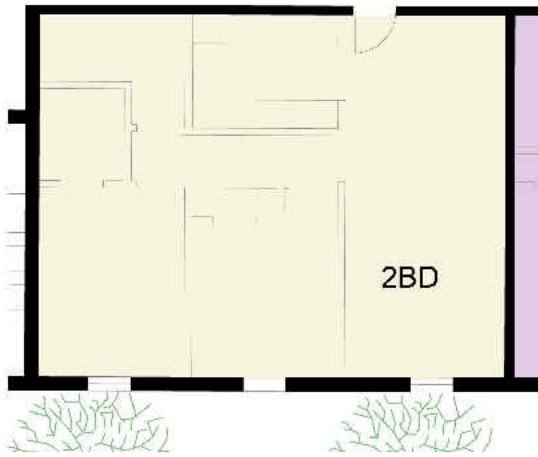


ESCAZÚ DEVELOPMENT



the COLLABORATIVE

Rental Unit Summary					
Floor	Studio (500 SF)	1BD (630 SF)	2BD (800 SF)	3BD (1100 SF)	TOTAL
LEVEL 6	1	1	7	1	10
LEVEL 5	2	4	10	2	18
LEVEL 4	3	4	8	3	18
LEVEL 3	1	-	1	-	2
NSF	3,150	5,670	20,800	8,800	38,420



# RESIDENTIAL UNITS

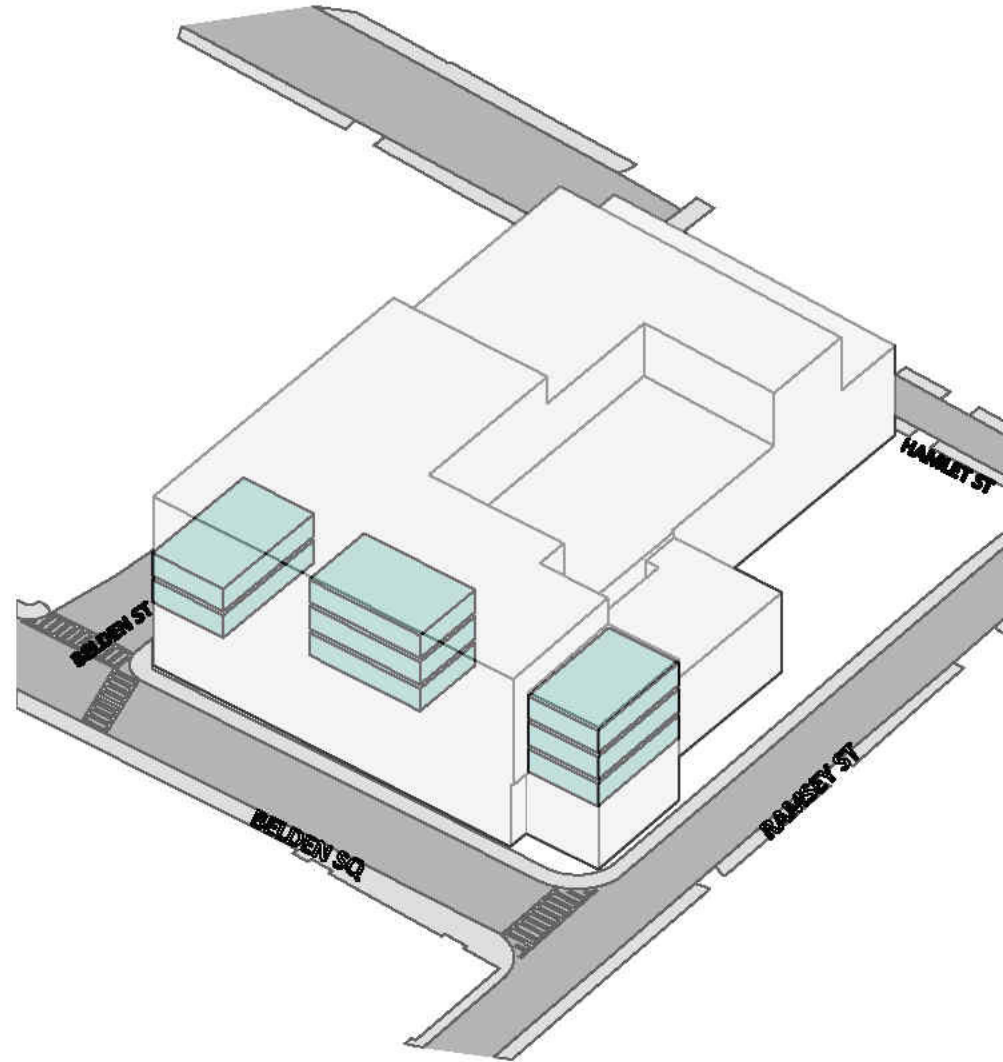
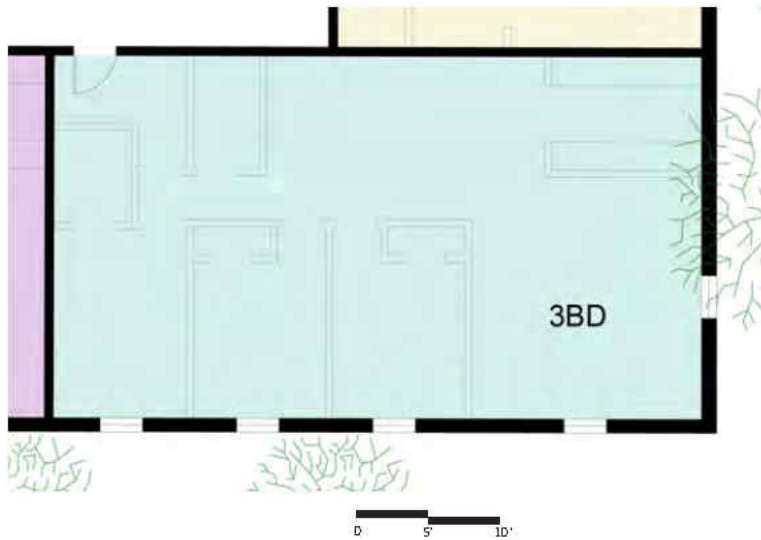
## 2 BEDROOM UNIT



ESCAZÚ DEVELOPMENT



Rental Unit Summary					
Floor	Studio (500 SF)	1BD (630 SF)	2BD (800 SF)	3BD (1100 SF)	TOTAL
LEVEL 6	1	1	7	1	10
LEVEL 5	2	4	10	2	18
LEVEL 4	3	4	8	3	18
LEVEL 3	1	-	1	-	2
NSF	3,150	5,670	20,800	8,800	38,420



## RESIDENTIAL UNITS

### 3 BEDROOM UNIT



ESCAZÚ DEVELOPMENT



the COLLABORATIVE