PLAN: Glover's Corner

Bảo tồn. Nâng cao. Phát triển.

boston planning & development agency

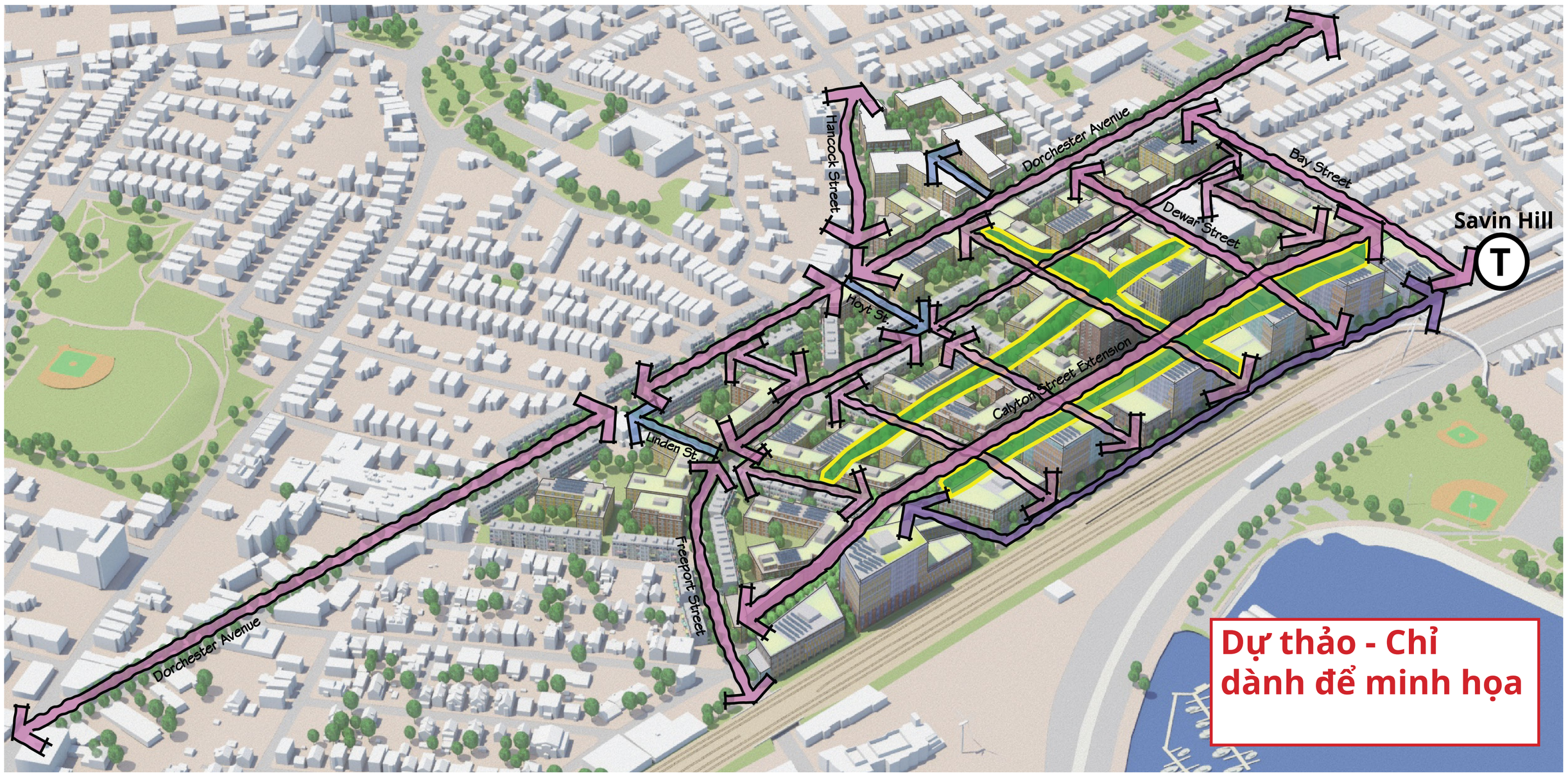
Minh họa tổng thể

Minh họa Đô thị theo tầng

- Đây là hình dung về khu vực. Đây không phải hình ảnh của khu vực.

- Mục tiêu chúng tôi nghe trong suốt quá trình
  - Khu vực sử dụng hỗn hợp với nhà ở mới, cơ hội việc làm và tiện ích
  - Mạng lưới không gian mở
  - Mạng Lưới đường phố và các kết nối được cải thiện
  - Một số tòa nhà cao hơn dọc theo đường/đường cao tốc
  - Chiều cao thấp hơn dọc theo Đại lộ Dorchester
  - Duy trì bản sắc của khu dân cư hiện tại

Đường phố và mạng không gian mở



PLAN: Glover's Corner

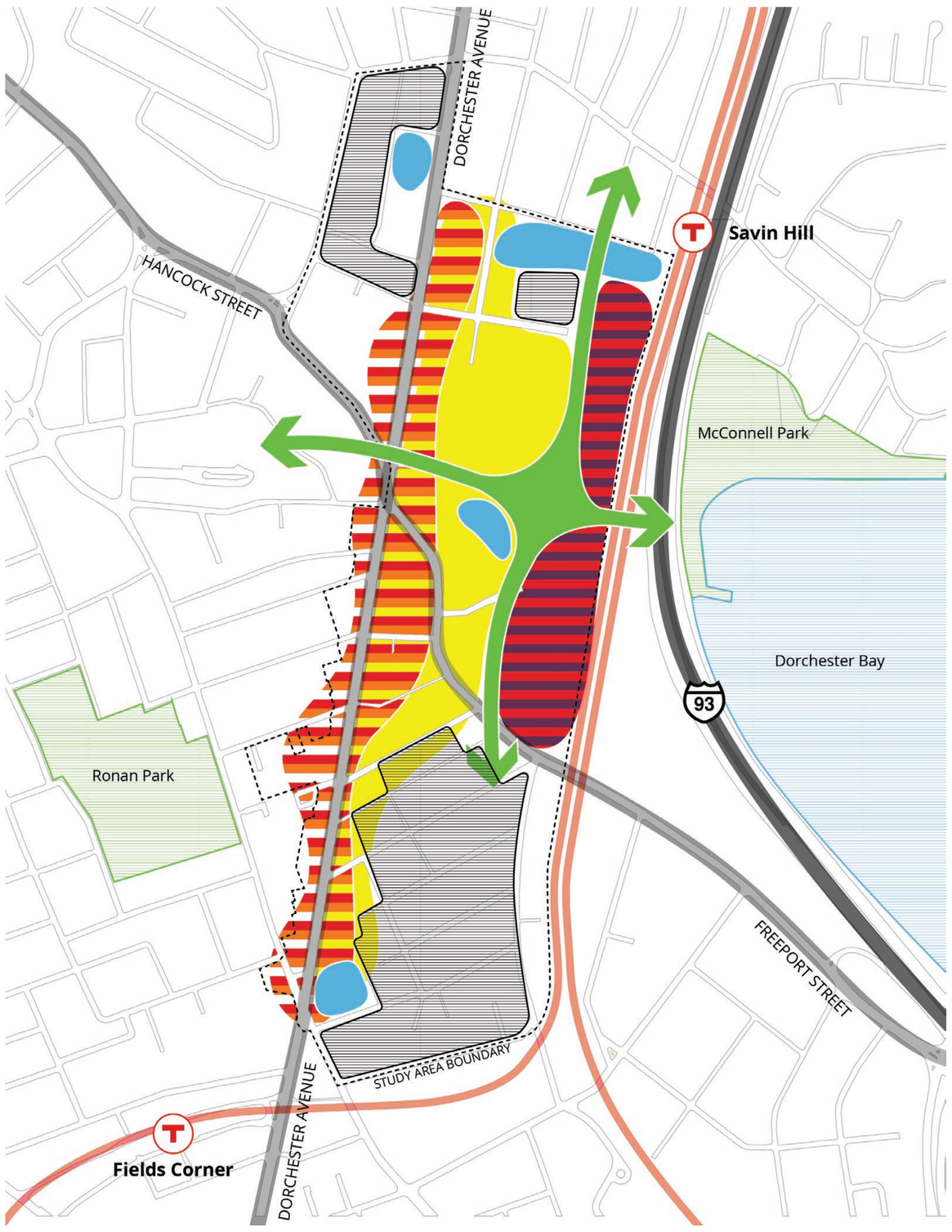
Bảo tồn. Nâng cao. Phát triển.

boston planning & development agency

Minh họa tổng thể

Sơ đồ sử dụng đất

Sơ đồ sử dụng đất



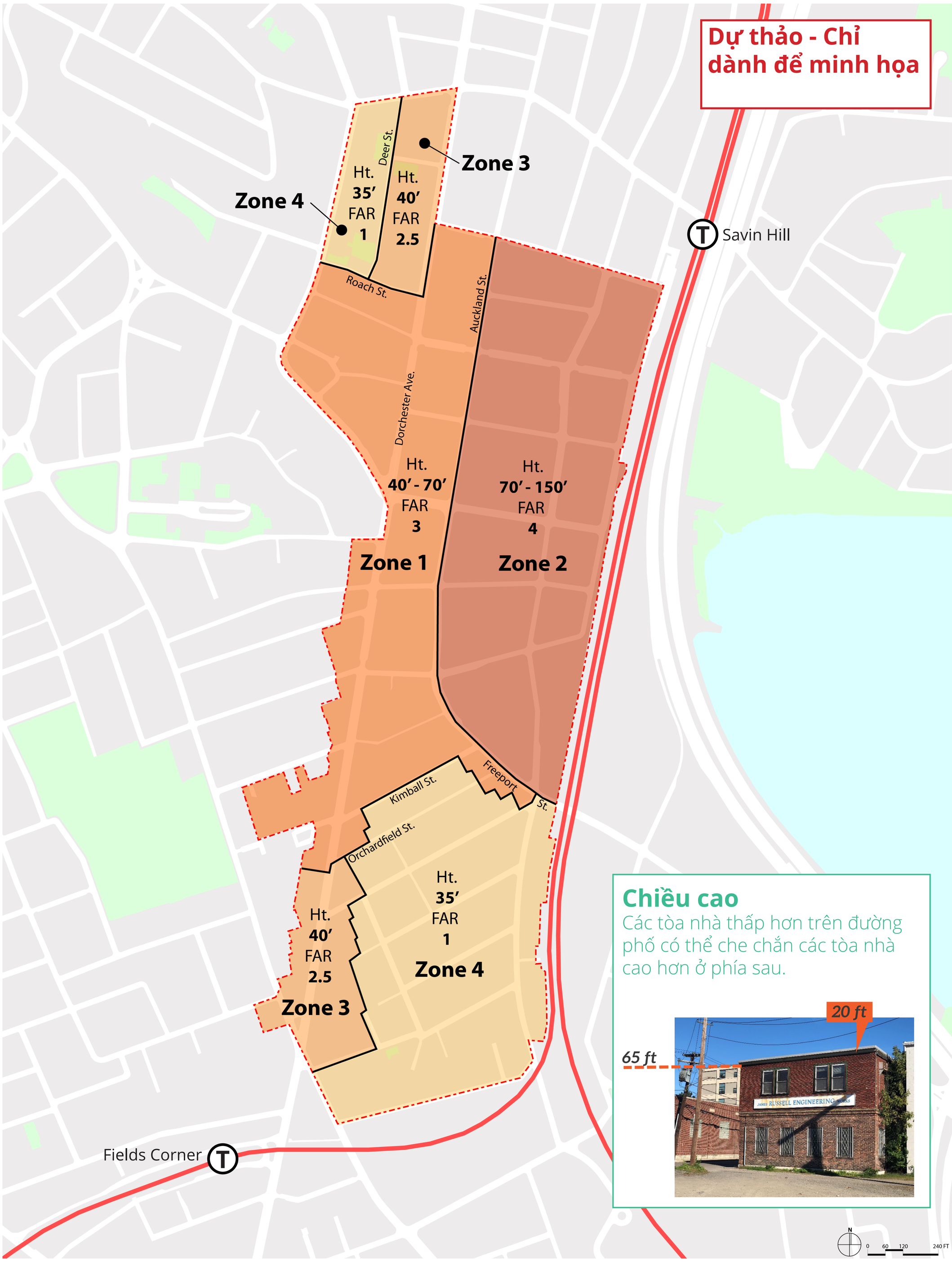
PLAN: Glover's Corner

Bảo tồn. Nâng cao. Phát triển.

boston planning & development agency

Đề xuất Chiều cao Cho phép

Chiều cao từ 45 feet đến 150 feet. Gần các khu dân cư hiện thời, chiều cao sẽ dưới 45'



PLAN: Glover's Corner

Bảo tồn. Nâng cao. Phát triển.

boston planning & development agency

Đề xuất Quy định về những gì phải bao gồm trong lô đất

50% diện tích của lô đất theo quy định sẽ được dùng để làm không gian mở, đường phố và vỉa hè mới.

Dự thảo - Chỉ dành để minh họa

Zone 3
N. A.

Zone 2
80 %

Zone 1
50 %

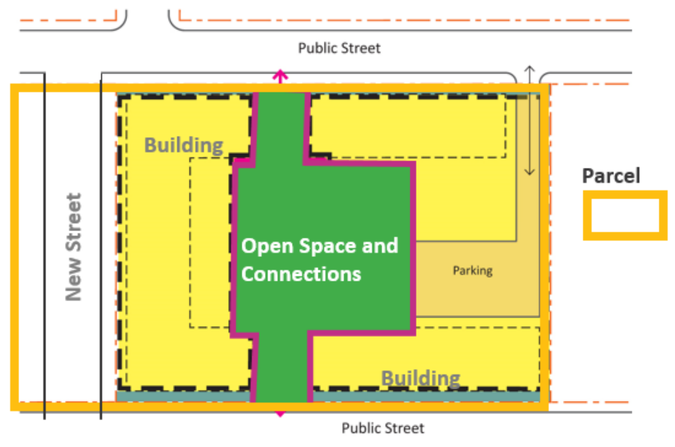
Zone 2
80 %

Zone 3
N. A.

Deer St.
Roach St.
Dorchester Ave.
Kimball St.
Freeport St.
Orchardfield St.
Savin Hill
Fields Corner

Những gì cần bao gồm trong lô đất?

Sự bao gồm trong lô đất là lượng không gian mà tòa nhà (màu vàng) chiếm chỗ.



N
0 60 120 240 FT

PLAN: Glover's Corner

Bảo tồn. Nâng cao. Phát triển.

boston planning & development agency

Đề xuất khoảng cách và quyền ưu tiên trên đường

Yêu cầu về khoảng cách và quyền ưu tiên nhằm đảm bảo có đủ không gian cho đường mới hoàn thiện và các cải tiến đối với công trình hiện có như vỉa hè rộng và cơ sở hạ tầng dành cho xe đạp.

Dự thảo - Chỉ dành để minh họa

Savin Hill

Fields Corner

Bay Street

Dewar Street

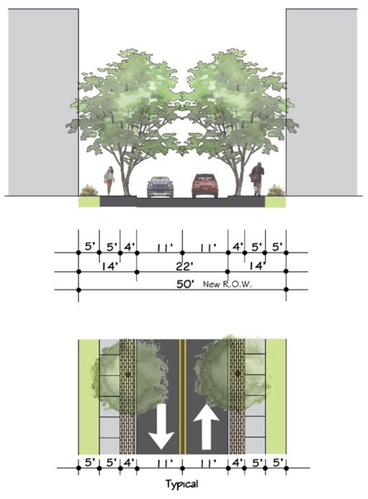
Dorchester Avenue

Hancock Street

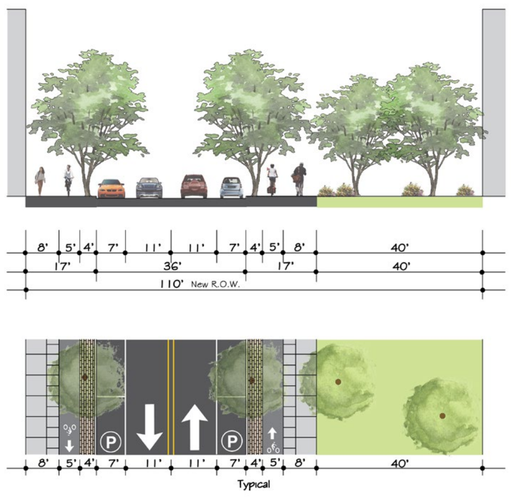
Hoyt Street

Freeport Street

Đường tại Khu dân cư



Công viên tuyến tính



N

0 60 120 240 FT

PLAN: Glover's Corner

Bảo tồn. Nâng cao. Phát triển.

boston planning & development agency

Khái niệm Thiết kế Đô thị từng Bậc

Độ cao từ 45 feet đến 150 feet. Gần các khu dân cư hiện tại, chiều cao sẽ dưới 45

Phác thảo cảm nhận về các tòa nhà cao 45 feet trên Đại lộ Dorchester

Existing Conditions.

Images are for illustrative purposes only.

Phác thảo cảm nhận về các tòa nhà cao 70 đến 150 feet gần đường Hoyt

Existing Conditions.

Images are for illustrative purposes only.

Phác thảo cảm nhận về các tòa nhà cao 70 đến 150 feet gần đường Hoyt

Existing Conditions.

Images are for illustrative purposes only.

PLAN: Glover's Corner

Bảo tồn. Nâng cao. Phát triển.

boston planning & development agency

Khái niệm Thiết kế Đô thị từng Bậc

Độ cao từ 45 feet đến 150 feet. Gần các khu dân cư hiện tại, chiều cao sẽ dưới 45

Phác thảo cảm nhận các tòa nhà cao 70 feet trên Đại lộ Dorchester

Existing Conditions.

Images are for illustrative purposes only.

Phác thảo cảm nhận các tòa nhà cao 40 feet bên cạnh các khu vực bảo tồn hiện tại

PLAN: Glover's Corner

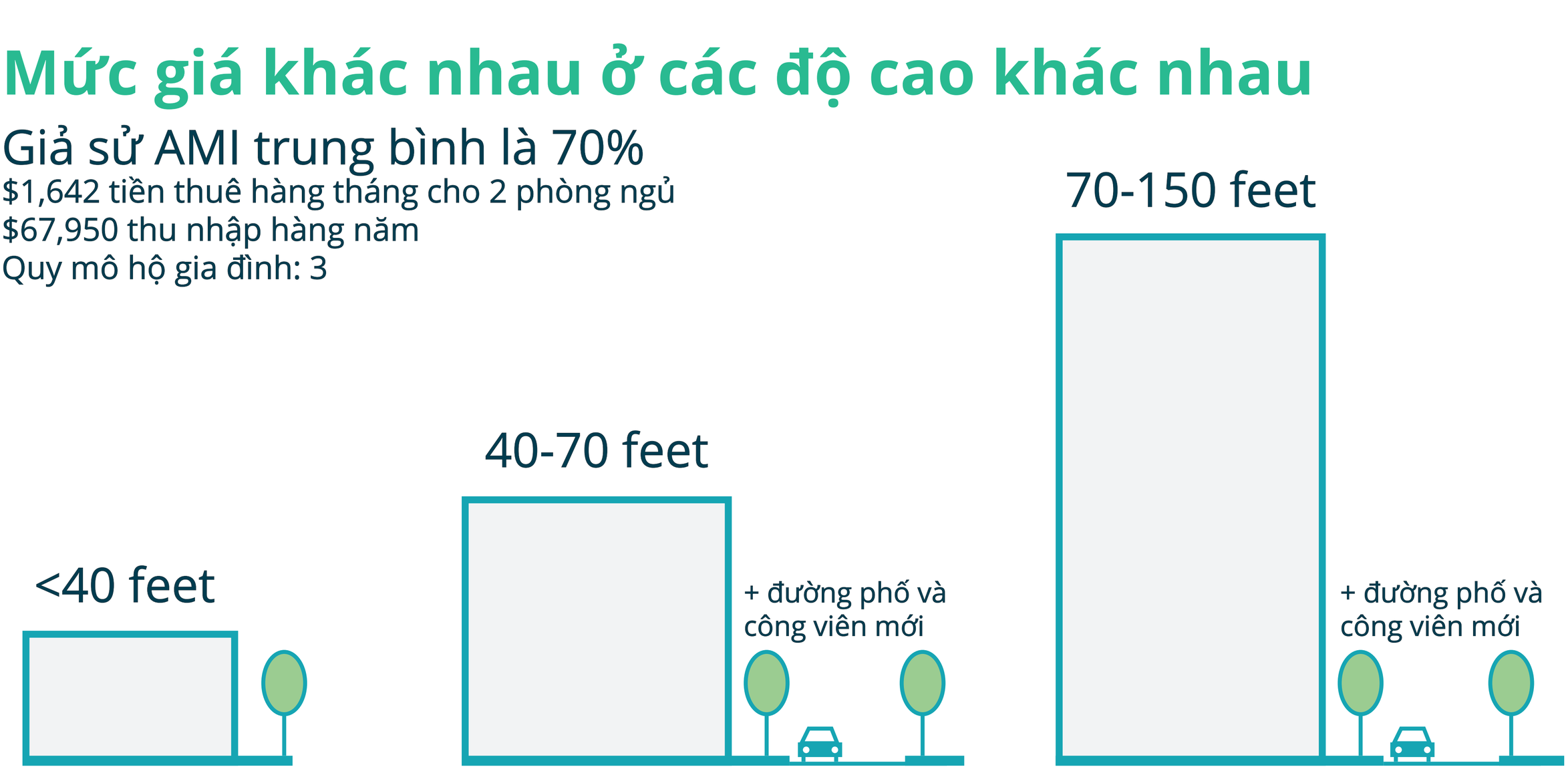
Bảo tồn. Nâng cao. Phát triển.

boston planning & development agency

Mức giá khác nhau ở các độ cao khác nhau

Giả sử AMI trung bình là 70%

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



Chi phí đất đai

Tiền thuê "nhảy" từ công trình cao vừa phải sang công trình cao tầng

Khu nhà ở chiều cao trung bình

$3.50 / SF

Khu nhà ở cao tầng

$4.50 / SF

Giả định:
- $40/SF chi phí đất
- Chi phí cứng cho tầng trung bình: $225/SF
- Chi phí cứng tầng cao $325 / SF

Tỷ lệ Khả năng chi trả của người dân

Giả sử AMI trung bình là 50%

Chi phí đất đai

Chi phí cứng	$ 30	$ 35	$ 40	$ 45	$ 50
$ 310	19%	18%	17%	16%	15%
$ 315	18%	17%	16%	15%	13%
$ 320	17%	16%	14%	13%	12%
$ 325	15%	14%	13%	12%	11%
$ 330	14%	13%	11%	10%	9%
$ 335	12%	11%	10%	9%	8%
$ 340	11%	10%	9%	8%	6%

← $325/SF chi phí cứng và $40/SF chi phí đất tương đương với $465 chi phí phát triển/SF, bao gồm chi phí mềm, bãi đậu xe, đất, địa điểm và cơ sở hạ tầng

Chi phí đầu vào biến động bao gồm chi phí cứng xây dựng và giá trị đất

Đầu ra là tỷ lệ phần trăm của các đơn vị IDP mà dự án có thể hỗ trợ

Tỷ lệ Khả năng chi trả của người dân

Giả sử AMI trung bình là 70%

Chi phí đất đai

Chi phí cứng	$ 30	$ 35	$ 40	$ 45	$ 50
$ 310	22%	21%	19%	18%	17%
$ 315	20%	19%	18%	17%	15%
$ 320	19%	17%	16%	15%	14%
$ 325	17%	16%	15%	13%	12%
$ 330	16%	14%	13%	12%	11%
$ 335	14%	13%	11%	10%	9%
$ 340	12%	11%	10%	8%	7%

← $325/SF chi phí cứng và $40/SF chi phí đất tương đương với $465 chi phí phát triển/SF, bao gồm chi phí mềm, bãi đậu xe, đất, địa điểm và cơ sở hạ tầng

Chi phí đầu vào biến động bao gồm chi phí cứng xây dựng và giá trị đất

Đầu ra là tỷ lệ phần trăm của các đơn vị IDP mà dự án có thể hỗ trợ