

TÓM LƯỢC TU CHÍNH DUYỆT XÉT PHÁT TRIỂN DỰ THẢO LÀM MỚI HOẠCH ĐỊNH PHÂN VÙNG

Tháng Tư, 2025

TÓM LƯỢC

Sau hai năm nghiên cứu, thu hút công chúng tham gia và phân tích, Ban Hoạch Định đang chuẩn bị thực hiện một số Hành Động Sớm để cải tiến quy trình Duyệt Xét Phát Triển theo Điều 80 Boston. Các đề nghị tu chính phân vùng hỗ trợ các Hành Động Sớm này bằng cách sửa ngôn ngữ lỗi thời và trình bày thay đổi ở những khu vực được ủng hộ rộng rãi.

HẬU CẢNH

Trong hai năm qua, Ban Hoạch Định đã tham gia vào dự án “[Làm Mới Điều 80](#)” để nghiên cứu, đánh giá, và đề nghị cải tiến quy trình duyệt xét phát triển và Điều 80 của Bộ Luật Phân Vùng Boston. Vào tháng Chín, 2024, Ban Hoạch Định đã ban hành “[Dự Thảo Chương Trình Hành Động Làm Mới Điều 80](#)”. Dự Thảo Chương Trình Hành Động tóm lược kết quả tham gia, phân tích thành phố đồng đạo và các nghiên cứu khác để có một số khuyến cáo từ đó Thu Hút Tham Gia Hiệu Quả, Tiêu Chuẩn Nhất Quán và Duyệt Xét Phối Hợp.

Thời gian công chúng cho ý kiến sẽ kéo dài 90 ngày sau khi công bố Dự Thảo Chương Trình Hành Động. Ban Hoạch Định nhận được nhiều ý kiến chi tiết từ cả các tổ chức liên quan và hội viên cộng đồng cũng như hàng trăm trả lời khảo sát trực tuyến.

Một số khuyến cáo từ Chương Trình Hành Động được ủng hộ rộng rãi. Những thay đổi này là trọng tâm thực hiện trong thời gian tới. Tất cả các nhóm liên quan đều ủng hộ cải tiến thể thức nội bộ của Ban Hoạch Định để cho ý kiến nhất quán và minh bạch hơn. Họ cũng ủng hộ cải tiến hợp tác với các ban và Ủy Ban khác của Thành Phố (bao gồm BCDC). Nhiều ý kiến cũng nhấn mạnh cần đưa các mục tiêu và ưu tiên của Chương Trình vào tiến trình lấy quyết định.

CÁC THÀNH PHẦN CỦA TU CHÍNH VĂN BẢN

Tu chính văn bản là các thay đổi trong nội dung văn bản của Bộ Luật Phân Vùng trở thành các quy tắc mới hoặc cập nhật cho mục đích sử dụng đất và phát triển. Điều Luật Phân Vùng hiện hành quy định duyệt xét phát triển là Điều 80. Ủy Ban Thiết Kế Dân Dụng Boston (Boston Civic Design Commission, hay BCDC) hoạt động theo Điều 28. Đây là những điều luật chánh được sửa đổi theo bản tu chính này, nhưng cũng cần cập nhật các Điều Luật Phân Vùng khác để bảo



đảm luôn nhất quán trong các tham chiếu chéo và định nghĩa. Sau đây là tóm lược ngắn gọn từng Điều Luật được đề nghị sửa đổi:

Những thay đổi chánh:

Điều 80: Duyệt Xét và Phê Duyệt Phát Triển bao gồm các chỉnh sửa để làm mới và làm rõ những thể thức lỗi thời.

Điều 28: Ủy Ban Thiết Kế Dân Dụng Boston sẽ được đổi tên thành Điều 81 và bao gồm những thay đổi về mức quy định duyệt xét, thể thức đề nghị và các giải thích khác.

Những thay đổi hỗ trợ

Điều 2: Định nghĩa

Điều 28: Duyệt Xét Thiết Kế là một điều khoản phân vùng mới chuyển các thể thức hiện có trải dài ở Điều 80 đến một chỗ mới để tìm hơn.

TÓM LƯỢC TU CHÍNH ĐIỀU 80

ĐOẠN 80-1 – TUYÊN NGÔN MỤC ĐÍCH

Những thay đổi văn bản trong đoạn này bao gồm:

- Đổi tên “duyet xét sơ đồ mặt bằng” thành “duyet xét CPS và/hoặc GPOD”.
 - Văn bản phân vùng sử dụng định nghĩa lỗi thời cho duyệt xét sơ đồ mặt bằng, không phù hợp với cách sử dụng thuật ngữ này hiện nay. Bản chỉnh sửa này thay đổi tên để mô tả chính xác hơn mục đích của loại duyệt xét cụ thể đó.
 - Thay đổi này được áp dụng trong toàn bộ Điều 80
- Bỏ các tiêu chí miễn trừ “quyền được bảo hộ” lỗi thời liên quan đến các dự án được duyệt xét khi Điều 80 được thông qua lần đầu tiên vào năm 1996.
- Các chỉnh sửa khác để làm rõ

ĐOẠN 80-A – QUY ĐỊNH CHUNG

Những thay đổi văn bản trong đoạn này bao gồm:

- Thay thế các đòi hỏi in ấn thông báo bằng phân phát thông báo trên mạng lưới và qua điện thư (email) trong Đoạn 80A-2
 - Những chỉnh sửa này thay ngôn ngữ lỗi thời và đề nghị các chỉnh sửa thể hiện các phương pháp hiện nay để thông báo cho công chúng và phân phát tài liệu
 - Không thay đổi các đòi hỏi của Chương Trình Dừng Ngôn Ngữ
 - Không thay đổi đòi hỏi thông báo buổi họp với công chúng
- Thay thế các đòi hỏi phân phát bản sao trên giấy lỗi thời bằng phân phát kỹ thuật số (cập nhật trên mạng lưới và qua email) trong Đoạn 80A-3
 - Giữ nguyên đòi hỏi phải giữ bản sao in trên giấy khi có yêu cầu
- Gộp ngôn ngữ trùng lặp trong Đoạn 80A-5 để làm rõ các đòi hỏi về thỏa thuận pháp lý.



- Xóa một tham chiếu cụ thể đến Ban Chuyên Chở, vì đã bao gồm trong “các cơ quan công cộng khác của Thành Phố”
- Giới thiệu văn bản phân vùng hiện nay là “Thông Báo Thay Đổi Dự Án”
 - Thêm tiêu chí để hài hòa văn bản phân vùng với hướng dẫn chính sách hiện hành
- Các chỉnh sửa khác để làm rõ

ĐOẠN 80-B – DUYỆT XÉT DỰ ÁN LỚN

Những thay đổi văn bản trong đoạn này bao gồm:

- Làm rõ tiêu chuẩn liên kết
 - Khi Ban Hoạch Định cập nhật hoạch định phân vùng trên toàn Thành Phố, bản chỉnh sửa này bảo đảm tiếp tục liên kết các dự án đang xây cất, mở rộng hoặc lập các mục đích sử dụng mới.
- Làm rõ vị trí các đòi hỏi báo cáo bằng cách xóa tham chiếu đến Xác Nhận Phạm Vi
 - Hiện không còn dùng ngôn ngữ lỗi thời này nữa. Một số dự án đề nghị nộp thông tin được mô tả trong Đoạn 80B-3 như một phần của Mẫu Thông Báo Dự Án (Project Notification Form, hay PNF) trước khi Xác Nhận Phạm Vi.
- Bỏ ngôn ngữ lỗi thời trong các thể thức Thỏa Thuận Chương Trình Chuyên Chở (Transportation Access Plan Agreement, hay TAPA).
- Đổi tên “duyet xét sơ đồ mặt bằng” thành “duyet xét CPS và/hoặc GPOD” để rõ ràng hơn. Những thay đổi này được áp dụng trong toàn bộ Điều 80 để bảo đảm sử dụng nhất quán.
 - Văn bản phân vùng sử dụng định nghĩa lỗi thời cho duyệt xét sơ đồ mặt bằng, không phù hợp với cách sử dụng thuật ngữ này hiện nay. Bản chỉnh sửa này thay đổi tên để mô tả chính xác hơn mục đích của loại duyệt xét cụ thể đó
- Chuyển các thể thức liên quan đến duyệt xét thiết kế CPS và/hoặc GPOD sang một điều luật phân vùng riêng biệt
 - Các thể thức được mô tả trong Điều 80 áp dụng cho tất cả dự án, bất kể quy mô. Điều này có thể làm người đọc khó hiểu, họ không biết tìm tất cả các duyệt xét áp dụng ở đâu. Bản tu chính văn bản này gom các thể thức hiện có đến cùng một chỗ mới.
- Làm rõ các buổi họp “trước khi nộp hồ sơ”
- Thêm văn bản để mô tả đòi hỏi nộp “Thư Ý Định”
 - Thay đổi này hài hòa văn bản phân vùng với các đòi hỏi hiện hành trong Lệnh Hành Pháp vào tháng Mười, 2000
- Bỏ các tài liệu tham khảo lỗi thời và làm rõ duyệt xét của BCDC, phù hợp với các đề nghị chỉnh sửa văn bản cho Điều 81
- Đặt tên tài liệu đơn giản và hợp nhất các thể thức
 - Đổi tên Dự Thảo Báo Cáo Tác Động Dự Án và Báo Cáo Tác Động Dự Án Sau Cùng thành Báo Cáo Tác Động Dự Án
 - Đổi tên Xác Nhận Đầy Đủ Sơ Bộ thành Xác Nhận Đầy Đủ
 - Hợp nhất các thể thức trong Báo Cáo Tác Động Dự Án và Xác Nhận Đầy Đủ để bảo đảm rõ ràng và nhất quán. Thay đổi này làm giảm văn bản trùng lặp và lập ra phương pháp tiêu chuẩn cho các tài liệu này.



- Chuyển định nghĩa đến Điều 2
- Các chỉnh sửa khác để làm rõ

ĐOẠN 80-C – DUYỆT XÉT KHU VỰC PHÁT TRIỂN THEO CHƯƠNG TRÌNH

Những thay đổi văn bản trong đoạn này bao gồm:

- Làm rõ các buổi họp “trước khi nộp hồ sơ”

ĐOẠN 80-D – DUYỆT XÉT CHƯƠNG TRÌNH TỔNG THỂ THEO ĐỊNH CHẾ

Những thay đổi văn bản trong đoạn này bao gồm:

- Cập nhật mức quy định thay đổi bên trong cho các Mục Đích Sử Dụng Phụ Không Có Tác Động Cao từ 50,000 lên 100,000 bộ vuông.
- Bỏ các tiêu chí miễn trừ “quyền được bảo hộ” lỗi thời liên quan đến các dự án được duyệt xét khi Điều 80 được thông qua lần đầu tiên vào năm 1996.
- Bỏ ngôn ngữ khó hiểu liên quan đến “mục tiêu 10 năm”. Văn bản này chỉ áp dụng cho việc mô tả “mục tiêu lâu dài của Tổ Chức” và không đặt ra thời hạn nhiệm kỳ IMP. Thời hạn nhiệm kỳ được nêu trong Đoạn 80D-8.
- Phân biệt giữa Chương Trình Giảm Tác Động và Chương Trình Lợi Ích Cộng Đồng
- Làm rõ các buổi họp “trước khi nộp hồ sơ”

ĐOẠN 80-E – DUYỆT XÉT DỰ ÁN NHỎ

Những thay đổi văn bản trong đoạn này bao gồm:

- Đổi tên “duyet xét sơ đồ mặt bằng” thành “duyet xét CPS và/hoặc GPOD” để rõ ràng hơn. Những thay đổi này được áp dụng trong toàn bộ Điều 80 để bảo đảm sử dụng nhất quán.
 - Xem ghi chú tương tự trong Đoạn 80-B ở trên
- Thay thế đòi hỏi in ấn thông báo và phân phát tài liệu bằng phân phát trên mạng lưới và qua email
 - Xem ghi chú tương tự trong Đoạn 80-A ở trên
- Chuyển các thể thức liên quan đến duyệt xét CPS và/hoặc GPOD và duyệt xét NDOD sang một điều khoản phân vùng riêng biệt
 - Xem ghi chú tương tự trong Đoạn 80-B ở trên
- Làm rõ ngôn ngữ mơ hồ bằng cách quy định thể thức cấp Giấy Chứng Nhận Chấp Thuận
- Các chỉnh sửa khác để làm rõ



TÓM LƯỢC TU CHÍNH ĐIỀU 28

Điều 28 quy định hoạt động của Ủy Ban Thiết Kế Dân Dụng Boston (BCDC). Điều này sẽ được đổi tên thành Điều 81.

Ủy Ban Thiết Kế Dân Dụng Boston (BCDC) là một cơ quan cố vấn cho Phân Ban Thiết Kế Đô Thị thuộc Ban Hoạch Định gồm các chuyên gia thiết kế, có trước Điều 80 và vẫn đóng vai trò thiết yếu để duyệt xét các dự án có tầm quan trọng đặc biệt. Những thay đổi phân vùng chánh sửa đổi các thể thức đưa ra khuyến cáo và mức quy định duyệt xét.

Xem Phụ Lục Hành Động Sớm của Chương Trình Hành Động để biết thêm thông tin về các thay đổi khác không liên quan đến phân vùng đối với BCDC.

1. Khẳng định vai trò cố vấn của Ủy Ban

Sẽ chuyển các khuyến cáo của BCDC đến Trưởng Ban Hoạch Định và Phó Trưởng Phòng Thiết Kế Đô Thị, những người trực tiếp giám sát Duyệt Xét Thiết Kế, thay vì Thị Trưởng và Ban Quản Lý Tái Phát Triển Boston (Boston Redevelopment Authority, hay BRA).

2. Tăng mức quy định duyệt xét

Có hai 'nguyên nhân' làm ủy ban phải duyệt xét một dự án: nguyên nhân bắt buộc, dựa trên quy mô của dự án và nguyên nhân tùy ý, dùng để chỉ 'Dự Án có Ý Nghĩa Đặc Biệt.' Ban Hoạch Định sẽ tăng mức quy định bắt buộc từ 100,000 lên 200,000 bộ vuông và thực hiện một số điều chỉnh nhỏ trong phần mô tả 'Dự Án có Ý Nghĩa Đặc Biệt.'

Mức quy định duyệt xét cao hơn giúp BCDC tập trung chuyên môn vào các dự án có ý nghĩa nhất cho cấu trúc đô thị của Thành Phố. Ước tính năng lực dự đoán sẽ làm giảm 30% các dự án phải được BCDC duyệt xét, từ đó làm tăng khả năng duyệt xét kịp thời hơn.

NHỮNG THAY ĐỔI KHÁC

ĐIỀU 2 – ĐỊNH NGHĨA

- Chuyển định nghĩa từ Điều 80 Đoạn 80B-7

ĐIỀU 28 – DUYỆT XÉT THIẾT KẾ

- Đây là một điều mới thay thế cho Điều 28 hiện tại. Các thể thức của BCDC sẽ được chuyển đến Điều 81
- Tiêu chí duyệt xét chuyển từ Điều 80 Đoạn 80B và 80E
 - Các thể thức mô tả trong Điều 80 áp dụng cho tất cả dự án, bất kể quy mô. Điều này có thể làm người đọc khó hiểu, họ không biết tìm tất cả các duyệt xét áp dụng ở đâu. Bản tu chính văn bản này gom các thể thức hiện có đến cùng một chỗ mới.

