

# HIỆN ĐẠI HÓA ĐIỀU 80: THẮC MẮC THƯỜNG HỎI TRONG THƯ GÓP Ý

Ban Hoạch Định Thành Phố Boston khởi xướng một sáng kiến để cải tiến cách cho cư dân, người hoạch định và nhân viên Thành Phố duyệt xét phát triển. Chúng tôi muốn lập ra một tiến trình hiện đại hóa, dựa trên khả năng dự đoán, sự nhất quán, minh bạch và kịp thời – một tiến trình bao gồm nhiều ý kiến, giúp mọi người dễ dàng đầu tư vào Boston hơn và hỗ trợ phát triển mới, phục vụ cho thành phố của chúng ta và giải quyết các nhu cầu lâu dài.

Sau hơn một năm rưỡi tiếp ngoại và nghiên cứu, Ban Hoạch Định đã công bố Chương Trình Hành Động Hiện Đại Hóa Điều 80. Tài liệu Chương Trình Hành Động này nêu rõ chỉ dẫn về những thay đổi chúng tôi đề nghị thực hiện. Giai đoạn lấy ý kiến kéo dài từ tháng Chín đến tháng Chạp, 2024. Trong thời gian này, Ban Hoạch Định đã tổ chức một loạt cơ hội cho công chúng tham gia và thu thập ý kiến về dự thảo Chương Trình Hành Động. Tổng cộng, chúng tôi được 99 thư góp ý ([đường nối](#)) và 307 trả lời khảo sát.

Tài liệu FAQ này trả lời những thắc mắc thường hỏi trong các thư và khảo sát này.

## THAY ĐỔI CHÁNH YẾU 1: THAM GIA HIỆU QUẢ

### 1. Tôi lo ngại rằng **Đổi Mới** theo Điều 80 sẽ bỏ các buổi họp với công chúng. Vẫn còn lấy ý kiến cộng đồng trong tiến trình duyệt xét phát triển dự án chứ?

Lấy ý kiến cộng đồng là điều cần thiết cho tiến trình duyệt xét phát triển dự án thành công và tổ chức các buổi họp với công chúng sẽ vẫn là một phần của tiến trình này. 77% người trả lời khảo sát trong giai đoạn tham gia đầu tiên cho biết họ muốn có nhiều lựa chọn chia sẻ ý kiến và tham gia ([Khảo Sát Kinh Nghiệm Cộng Đồng](#)), do đó Ban Hoạch Định đang đề nghị những cách mới để mọi người cho ý kiến, ngoài các buổi họp với công chúng.

Chúng tôi nghĩ rằng những phương pháp mới này là điều quan trọng do một mối lo ngại khi tham gia các buổi họp là lo ngại thường gặp trong tiến trình duyệt xét phát triển dự án hiện nay. 78% người trả lời khảo sát của chúng tôi khi lập Chương Trình Hành Động cho biết họ muốn làm các khảo sát chi tiết hoặc ngắn gọn để cho ý kiến về dự án phát triển hơn là tham gia các buổi họp truyền thống với công chúng ([Báo Cáo Phản Hồi Dự Thảo Khuyến Cáo](#)). Để giải quyết vấn đề này, nhân viên sẽ thiết kế từng cơ hội tham gia để đạt các mục tiêu cụ thể, giảm lặp lại và bị kiệt sức. Xem trang 21 Chương Trình Hành Động để biết thêm các phương pháp mới tham gia hiệu quả.

### 2. Một sai sót trong tiến trình hiện tại là các hội viên cộng đồng không phải lúc nào cũng biết cách đưa ý kiến cho các dự án đề nghị phát triển. Quý vị sửa lỗi này trong Chương Trình Hành Động bằng cách nào?

Chúng tôi đề nghị sửa lỗi này bằng cách chọn các thời điểm trong suốt tiến trình Thành Phố chia sẻ cách kết hợp ý kiến công chúng. Chúng tôi nghĩ rằng nhân viên cần ghi lại nhất quán ý kiến, phản hồi và cảm xúc của cộng đồng, rồi công khai thông tin đó. Những người đề nghị dự án sẽ phải ghi lại cách đưa các ý kiến vào dự án phát triển đề nghị và giải thích vì sao không thể thực

hiện một số ý kiến. Điều này sẽ tạo đối thoại công khai liên tục về dự án phát triển và tăng cường sự minh bạch trong lúc lấy quyết định.

**3. Làm rõ các chi tiết khác của Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng (Community Advisory Teams, hay CATs) như thành phần, thời gian và thời hạn nhiệm kỳ.**

Chúng tôi thấy rằng cần giải quyết một số chi tiết trước khi đưa CAT vào hoạt động và chúng tôi cam kết thực hiện thêm các nghiên cứu, phân tích và tương tác cần thiết để thận trọng thúc đẩy đề nghị này. Sẽ tiếp tục thực hiện trong giai đoạn tiếp theo của tiến trình duyệt xét phát triển. Trong năm tới, chúng tôi sẽ lập các khuyến cáo chi tiết cho CAT và trả lời các thắc mắc sau đây mà chúng tôi thu thập được trong suốt tiến trình:

- a. Ranh giới địa lý hoặc ranh giới khu vực sẽ được thể hiện ra sao trong thành phần CAT?
- b. Sẽ kết hợp các khu láng giềng phụ và chuyên môn địa phương cụ thể ra sao?
- c. Người phát triển có tham gia vào CATs không? Còn đại diện xây cất thì sao?
- d. Ai sẽ dẫn dắt khóa huấn luyện CAT và nội dung huấn luyện sẽ bao gồm những gì?
- e. Nhiệm kỳ CAT là bao lâu?
- f. Có bao nhiêu người sẽ tham gia vào mỗi CAT?
- g. CAT sẽ duyệt xét bao nhiêu dự án phát triển? Làm thế nào để bảo đảm không có quá nhiều công việc cho các hội viên?
- h. Hội viên CAT có được trả tiền không? Hội viên có được hỗ trợ nào khác để khuyến khích tham gia không?

Chúng tôi sẽ chia sẻ nhiều hơn về chương trình nghiên cứu các CAT trong Chương Trình Hành Động cập nhật của chúng tôi.

**4. Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng (CATs) có được phép phủ quyết hoặc trì hoãn một dự án không?**

Chúng tôi không khuyến cáo CAT được phép phủ quyết hoặc trì hoãn các dự án đề nghị phát triển. Cả hội viên cộng đồng (77% - Khảo Sát Kinh Nghiệm Cộng Đồng) và người phát triển (85% - Khảo Sát Kinh Nghiệm Người Phát Triển) đồng ý rằng tiến trình hiện nay dài dòng, không thống nhất và không thể đoán trước. Điều này dẫn đến khó xây cất ở Boston, từ đó ảnh hưởng tiêu cực đến xây cất gia cư và khả năng chi trả. Các Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng (CAT) là một cách để thu thập và nâng cao ý kiến của cộng đồng mà không ảnh hưởng tiêu cực đến thời gian hoặc khả năng dự đoán. Vai trò của họ là tăng cường (nhưng không thay thế) công chúng tham gia rộng rãi hơn bằng cách thúc đẩy bàn thảo sâu sắc hơn và bảo đảm dự án phát triển mới phản ánh nhu cầu và ưu tiên của cộng đồng.

Ý kiến và khuyến cáo của họ sẽ điều chỉnh dự án đề nghị phát triển phù hợp với các ưu tiên hoạch định và ý kiến cộng đồng, đồng thời hỗ trợ Ban Hoạch Định khuyến cáo cho Hội Đồng BPDA lấy quyết định cuối cùng.

**5. Tại sao CAT tập trung vào bàn thảo giảm tác động và lợi ích cộng đồng?**

Chúng tôi hoạch định CAT có vai trò tư vấn toàn diện, hỗ trợ thực hiện hoạch định và chính sách đồng thời phản ánh chuyên môn và ý kiến cộng đồng. Ý kiến của họ không chỉ giới hạn ở bàn thảo lợi ích cộng đồng và giảm tác động. Các hội viên CAT mang đến kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm sống có giá trị khi cho ý kiến và có thể lan tỏa, chứng nhận và bổ sung những hiểu biết thu thập từ các hoạt động tham gia khác (như hội thảo cộng đồng, khảo sát và tham gia sớm). Vì các hội viên CAT sẽ được huấn luyện về bối cảnh hoạch định và phát triển Boston, nên họ sẽ có thể chọn các khu vực dự án đề nghị phù hợp hoặc không phù hợp với các mục tiêu hoạch

định. Hoạt động tham gia trong tương lai sẽ tinh chỉnh nội dung và mục đích cụ thể của mỗi buổi họp CAT.

**6. Tại sao người phát triển nên bắt đầu lấy ý kiến cho dự án đề nghị phát triển từ cộng đồng chứ không phải từ Ban Hoạch Định?**

Chúng tôi đề nghị những người phát triển bắt đầu tham gia sớm để tạo lòng tin và có hiểu biết sớm về kinh nghiệm và nhu cầu của cộng đồng khi bắt đầu tiến trình duyệt xét. Hiện nay, đôi khi những người phát triển tham gia với cộng đồng trong tiến trình duyệt xét, nhưng điều này thực hiện không thống nhất. Tham gia vào giai đoạn đầu tiên trình hiện đại hóa của chúng tôi cho thấy cả hội viên cộng đồng và người phát triển đều tin rằng tham gia sớm sẽ đem lại kết quả tốt hơn (Chương Trình Hành Động, trang 22), nhưng chỉ có 16% người trả lời cho rằng tham gia vào đúng thời điểm.

Đề nghị của chúng tôi sẽ lập ra các tiêu chuẩn và cung cấp mẫu để bảo đảm nhất quán và minh bạch. Đọc trang 22 để biết thêm về người phát triển tham gia sớm.

**7. Có tham gia trực tiếp vào tiến trình theo Điều 80 mới không?**

Có Chúng tôi đang giới thiệu các cơ hội tham gia trực tiếp mới, như đi bộ thăm viếng, mà hiện tại chưa có. Ngoài ra, chúng tôi cũng tăng cường các cách thức để cộng đồng biết về các dự án đề nghị phát triển, bao gồm cả gắn thêm biển báo mới tại địa điểm. Biển báo này sẽ cho cư dân và các hội viên cộng đồng biết—dù đi bộ, đi xe đạp, đi xe buýt hay lái xe—các dự án phát triển sắp tới và các cơ hội để cho ý kiến.

**8. Quý vị có công bố bản ghi âm/bản ghi chép lưu trữ các buổi họp với công chúng không?**

Có, chúng tôi sẽ tiếp tục công bố bản ghi âm các buổi họp với công chúng.

**9. Các dự án phát triển trong Chương Trình Chánh của Tổ Chức (Institutional Master Plan, hay IMP) có được miễn trừ tham gia trước khi nộp hồ sơ không?**

Dự án đề nghị phát triển trong IMP, tham gia trước khi nộp hồ sơ đòi hỏi theo phương pháp riêng. Nó sẽ tương tự như tiến trình hiện tại nhưng được cập nhật để phù hợp với mục tiêu nêu trong Thay Đổi Chánh Yếu 1. Điều này bảo đảm hoạt động tham gia vẫn hiệu quả và nhất quán với các mục tiêu rộng hơn đồng thời phù hợp với bối cảnh riêng của các dự án IMP. Sẽ tiếp tục nghiên cứu và phát triển trong giai đoạn tiếp theo của cải cách duyệt xét phát triển dự án.

## THAY ĐỔI CHÁNH YẾU 2: CÁC TIÊU CHUẨN THỐNG NHẤT

**1. Chúng tôi lo ngại các tiêu chuẩn mới để giảm tác động sẽ tăng thêm chi phí cho tiến trình phát triển và làm dự án đề nghị phát triển không khả thi về tài chính.**

Các tiêu chuẩn mới để giảm tác động không làm cho các dự án phát triển trở nên không khả thi về tài chính. Mục tiêu của chúng tôi là giảm những gì không chắc chắn bằng cách cung cấp trước cho nhóm dự án, ước tính các chi phí này, và bảo đảm sự nhất quán giữa các dự án có ảnh hưởng tương tự. Chỉ 11% người phát triển và 4% hội viên cộng đồng đồng ý rằng phương pháp giảm tác động hiện tại của Thành Phố là nhất quán từ duyệt xét dự án này sang duyệt xét dự án khác (Chương Trình Hành Động, trang 33) và tất cả các nhóm quan tâm đều hiểu tầm quan trọng khi tiêu chuẩn hóa tiến trình giảm tác động. Khi thực hiện các tiêu chuẩn mới, Thành Phố có thể có

phương pháp nhất quán để xác định phương pháp giảm tác động phù hợp cho dự án đề nghị phát triển cụ thể.

**2. Làm thế nào để có công thức chung cho tất cả các cách giảm tác động cho các dự án có kích cỡ khác nhau và ở các khu vực khác nhau?**

Chương Trình Hành Động không khuyến cáo công thức chung cho tất cả. Như mô tả ở trang 44, có nhiều yếu tố quan trọng để xác định mức giảm tác động phù hợp, bao gồm kích cỡ dự án và khu láng giềng. Phương pháp giảm tác động tiêu chuẩn cần phải thay đổi theo những chi tiết cụ thể này để theo tinh thần chung của dự án đề nghị phát triển. Thí dụ, mức giảm tác động ước tính sẽ dựa trên địa điểm, mục đích sử dụng chánh, và kích cỡ đề nghị của dự án. Nếu đề nghị thay đổi trong tiến trình duyệt xét, thì phương pháp giảm tác động dự tính cũng sẽ thay đổi. Trong năm tới, chúng tôi sẽ lập các khuyến cáo chi tiết để biết các cách giảm tác động có thể dự đoán được và trả lời các thắc mắc sau đây chúng tôi thu thập được trong suốt tiến trình:

- a. Định nghĩa mới về cơ sở hạ tầng hỗ trợ, giảm tác động và lợi ích cộng đồng là gì?
- b. Sẽ áp dụng các tiêu chuẩn có thể dự đoán ra sao cho các loại và kích cỡ đề nghị phát triển khác nhau?
- c. Có dự án nào được miễn trừ lợi ích cộng đồng không?
- d. Cách tìm phương pháp giảm tác động có thể dự đoán được cho các dự án khác nhau? Sẽ cứu xét những yếu tố nào (vị trí, mục đích sử dụng, kích thước, v.v...)?
- e. Sẽ gắn kết lợi ích cộng đồng với nhu cầu hoạch định và cộng đồng bằng cách nào?
- f. Có giới hạn lợi ích cộng đồng cho một số loại dự án không?

**3. Có “đường tắt” cho các dự án phát triển giá phải chăng không?**

Ban Hoạch Định và Văn Phòng Gia Cư của Thị Trưởng (Mayor’s Office of Housing, hay MOH) đã thực hiện một tiến trình hiệu quả và phối hợp để duyệt xét các dự án giá phải chăng theo Lệnh Điều Hành Liên Quan đến Đẩy Nhanh Xây Cất Gia Cư Giá Phải Chăng (tháng Mười, 2022) của Thị Trưởng. Chúng tôi đang tiếp tục nghiên cứu cơ hội đẩy nhanh hơn tiến trình duyệt xét các dự án giá phải chăng, cân bằng giữa tính kịp thời với nhu cầu duyệt xét phù hợp của nhân viên Thành Phố và cộng đồng.

**4. Tại sao các tiêu chuẩn miễn trừ gia cư giá phải chăng được đề nghị lại có giá phải chăng hơn 60% ở mức 100% AMI?**

Các tiêu chuẩn này dựa trên Lệnh Điều Hành Liên Quan đến Đẩy Nhanh Xây Cất Gia Cư Giá Phải Chăng (tháng Mười, 2022) của Thị Trưởng.

**5. Công bố chống dòi nhà phù hợp ra sao với các đòi hỏi của AFFH và BIFDC?**

Đòi hỏi báo cáo của AFFH và Ủy Ban Phát Triển Gia Cư Công Bằng Liên Ngành Boston (Boston Interagency Fair Housing Development Committee, hay BIFDC) giúp đánh giá các dự án gia cư và ảnh hưởng khả dĩ đến việc dòi nhà, đặc biệt ở những khu vực có tiền sử kỳ thị. Công Bố Chống Dòi Nhà mới được thiết kế để bổ sung vào các đòi hỏi hiện tại của AFFH theo ba cách quan trọng. Bản công bố: 1) đánh giá bất kỳ việc dòi nhà trực tiếp nào của cư dân, tiểu thương, hay các chương trình văn hóa và nghệ thuật, 2) áp dụng cho tất cả dự án lớn và nhỏ trải qua tiến trình duyệt xét phát triển theo Điều 80 của Thành Phố - cả sử dụng cho mục đích gia cư và thương mại, và 3) cứu xét cách người phát triển có thể hỗ trợ những người hoặc doanh nghiệp bị ảnh hưởng phải dòi chỗ. Chương trình Chống Dòi Nhà trên toàn thành phố được công bố trong năm nay sẽ bao gồm các cách bổ sung để Thành Phố có thể giải quyết vấn đề dòi nhà. Đọc mang lưới chuyên đề Chống Dòi Nhà để biết thêm thông tin.

**6. Công bố dòi nhà có giải quyết vấn đề dòi nhà gián tiếp không?**

Công bố mới sẽ tập trung vào dòi nhà trực tiếp của những người hiện đang thuê nhà. Thành Phố có các công cụ khác tập trung vào dòi nhà gián tiếp, bao gồm Phân Vùng AFFH, Phân Vùng Hòa Nhập và Phí Liên Kết. Phân vùng AFFH đòi hỏi các dự án gia cư hoặc dự án có mục đích sử dụng hỗn hợp trong đó có mục đích gia cư được duyệt xét theo Điều 80 cứu xét ảnh hưởng đến cư dân trong khu vực có tiền sử kỳ thị để có thể thực hiện các bước giảm thiểu những ảnh hưởng đó, cung cấp các cơ hội gia cư mới, và loại bỏ thông lệ gạt ra ngoài lề trong quá khứ. Phân Vùng Hòa Nhập đòi hỏi các dự án phát triển gia cư mới có đơn vị gia cư cho người có lợi tức hạn chế và gần đây được cập nhật để có các dự án phát triển nhỏ hơn, bao gồm những dự án không trải qua tiến trình duyệt xét phát triển theo Điều 80. Phí liên kết là phần tiền các tòa nhà thương mại và phòng thí nghiệm lớn hơn phải trả, tiền này sau đó được dùng để đầu tư trực tiếp cho xây cất gia cư giá phải chăng và các chương trình huấn luyện nghề. Chánh sách này cũng đã được cập nhật gần đây để tăng mức phí phải trả và áp dụng cho các tòa nhà có kích cỡ nhỏ hơn. Các dự án này cùng nhau hỗ trợ những người nào phải dòi nhà.

**7. Tại sao các lợi ích cộng đồng của Chương Trình Chánh của Tổ Chức (IMP) không bao gồm tất cả đóng góp từ các trường đại học dành cho cộng đồng của họ, bao gồm đóng góp PILOT (Payment In Lieu of Tax, hay Tiền Trả Thay Cho Thuế)?**

Lợi ích cộng đồng IMP tập trung cụ thể vào các đóng góp liên quan đến các dự án phát triển theo Điều 80 của Bộ Luật Phân Vùng Boston. Mặc dù các trường đại học cung cấp nhiều lợi ích bổ sung, nhưng những lợi ích này thường được báo cáo cho Văn Phòng Đánh Giá và do đó được quản lý riêng biệt với tiến trình duyệt xét phát triển dự án. Thành Phố đang cân nhắc theo dõi tất cả các lợi ích cộng đồng có được từ các tổ chức vào một nơi, để hội viên cộng đồng hiểu rõ hơn toàn bộ phạm vi các chương trình, hoạt động, và lợi ích cộng đồng cho Thành Phố và cộng đồng, cũng như so sánh chúng giữa các tổ chức.

**8. Cần rút gọn và làm rõ nhiều điểm trong các khuyến cáo giảm tác động, bao gồm các định nghĩa và khuyến khích của Chương 91 vượt quá các tiêu chí cơ bản.**

Sẽ giải quyết nhiều thay đổi cụ thể liên quan đến giảm tác động trong giai đoạn tiếp theo khi cải cách duyệt xét dự án phát triển. Khi đó, chúng tôi sẽ xem xét tác động qua lại và chồng chéo giữa Chương 91, là quy định của tiểu bang, và Điều 81, là quy định của Thành Phố. Chúng tôi xác nhận rằng việc quản lý những quy định riêng biệt có thể phức tạp, do có định nghĩa và đòi hỏi riêng. Mục tiêu của chúng tôi là cải tiến sao cho những đòi hỏi trong Điều 80 và Chương 90 phù hợp với nhau.

**9. Có nên giữ phương pháp đàm phán cho các dự án lớn để giảm tác động không?**

Chúng tôi tin rằng phương pháp giảm tác động tiêu chuẩn là lựa chọn phù hợp cho hầu hết các dự án lớn. Tuy nhiên, Ban Hoạch Định có thể sẽ cứu xét phương pháp giảm tác động theo từng dự án cụ thể cho các dự án có đặc thù riêng do kích cỡ hoặc ảnh hưởng đáng kể của chúng.

**10. Những hạng mục nào được đề nghị cho lợi ích cộng đồng?**

Các hạng mục đề nghị cho lợi ích cộng đồng như sau đây:

- a. Mức bền vững và sức chống chịu
- b. Gia cư
- c. Chuyên chở và cơ sở hạ tầng
- d. Nghệ thuật và văn hóa
- e. Nơi trống và nơi công cộng

- f. Giáo dục
- g. Tiêu thương/Phát triển kinh tế
- h. Bảo tồn lịch sử
- i. Cơ sở cộng đồng và dân sự

Những hạng mục đề nghị cho một dự án phát triển sẽ được cứu xét bằng cách duyệt xét các chương trình khu láng giềng, đánh giá nhu cầu, và các ưu tiên của Thành Phố.

**11. Các hành động giải quyết vấn đề đòi nhà trực tiếp có được tính vào giảm tác động không?**

Có, những hành động người đề nghị thực hiện để giải quyết vấn đề đòi nhà trực tiếp được tính vào giảm tác động. Giảm tác động bao gồm chi phí bù đắp những ảnh hưởng tiêu cực khả dĩ do dự án phát triển. Công Bố Chống Đòi Nhà mới đề nghị sẽ xác định cụ thể các chiến lược để ngăn ngừa hoặc giảm thiểu tác động này, như hỗ trợ đòi nhà cho những người hiện đang thuê nhà, có lựa chọn quay lại hoặc trả chi phí phù hợp cho người thuê thương mại.

**12. Các lợi ích cộng đồng và Chính Sách Phát Triển Hòa Nhập (Inclusionary Development Policy, hay IDP) có phải là tự nguyện không?**

Lợi ích cộng đồng và Chính Sách Phát Triển Toàn Diện (IDP) có các đòi hỏi khác nhau. IDP không phải là tự nguyện; hiện nó được đưa vào Bộ Luật Phân Vùng và được gọi là Phân Vùng Hòa Nhập (Inclusionary Zoning, hay IZ), chính sách này quy định rằng những dự án phát triển gia cư theo giá thị trường phải có tỉ lệ nhất định gia cư cho người có lợi tức hạn chế. Các lợi ích cộng đồng ban đầu là tự nguyện, nhưng sau khi thống nhất, sẽ được áp dụng chính thức thông qua bản ghi nhớ của Hội Đồng BPDA và các thỏa thuận ràng buộc pháp lý khác. Mặc dù không bắt buộc trong hoạch định phân vùng, nhưng lợi ích cộng đồng đóng vai trò quan trọng để bảo đảm người phát triển đóng góp tích cực cho khu láng giềng xung quanh, tạo dựng mối quan hệ tốt đẹp với cư dân và toàn thể cộng đồng.

**13. Có giới hạn các lợi ích cộng đồng của Chương Trình Chánh của Tổ Chức (IMP) không?**

IMP là những chương trình phức tạp, dài hạn được điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể của từng tổ chức, cho nên chúng cần phương pháp uyển chuyển. Do đó, sẽ không giới hạn các lợi ích cộng đồng liên quan đến IMP. Thay vào đó, sẽ duyệt xét lợi ích cộng đồng theo từng trường hợp cụ thể cho từng IMP, bảo đảm phù hợp với hoàn cảnh riêng của từng tổ chức và cộng đồng xung quanh. Như mô tả ở trang 66 Chương Trình Hành Động, tiến trình duyệt xét IMP có thể xác định mức lợi ích cộng đồng tối đa phù hợp, nếu sau cùng cho xây cất tất cả các dự án đề nghị phát triển trong IMP. Sau đó, khi duyệt xét các đề nghị dự án cụ thể, sẽ phân phối lợi ích cụ thể theo giới hạn xác định cho IMP.

**14. Giảm tác động xây cất có được xem là một phần giảm tác động không?**

Có, giảm tác động xây cất bao gồm các biện pháp chủ động thực hiện trong khi xây cất dự án để giảm tác động tiêu cực đến môi trường và cộng đồng. Là một phần trong tiến trình duyệt xét phát triển dự án hiện nay, Ban Chuyên Chở Boston (Boston Transportation Department, hay BTM) thực thi Chương Trình Quản Lý Xây Cất (Construction Management Plan, hay CMP) với những người đề nghị dự án. Mỗi Chương Trình Quản Lý Xây Cất phải được BTM phê duyệt trước khi được cấp giấy phép xây cất. CMP bao gồm các thỏa thuận về giờ xây cất, bãi đậu xe cho công nhân xây cất, lộ trình chuẩn bị và giao vật liệu, vỉa hè và lối đi cho người đi bộ, và nhiều thứ khác. Giảm tác động do xây cất sẽ vẫn là một phần trong tiến trình duyệt xét phát triển dự án trong tương lai.

**15. Tiêu chuẩn giảm tác động có sẽ được mã hóa trong hoạch định phân vùng không?**

Chúng tôi vẫn chưa xác định các tiêu chuẩn giảm tác động có được chính thức đưa vào quy định trong hoạch định phân vùng hay được thông qua làm chánh sách của Thành Phố hay không. Chúng tôi đang nghiên cứu và phân tích những lựa chọn này trong giai đoạn tiếp theo của tiến trình hiện đại hóa duyệt xét phát triển dự án. Nhờ vào nghiên cứu của chúng tôi về các thành phố đồng đạo (Duyệt Xét và Phân Tích Thành Phố Đồng Đạo), chúng tôi đã xác định được nhiều phương pháp khác nhau các thành phố khác sử dụng để bảo đảm có thể dự đoán và nhất quán việc giảm tác động giữa các dự án có kích cỡ khác nhau. Chúng tôi vẫn chưa xác định được mô hình phù hợp nhất với tiến trình duyệt xét phát triển dự án của Boston. Chúng tôi sẽ tiếp tục nghiên cứu chi tiết thêm về vấn đề này trong giai đoạn cải cách tiếp theo và sẽ chia sẻ thêm thông tin về chương trình nghiên cứu giảm tác động trong Chương Trình Hành Động cập nhật của chúng tôi.

**16. Có từ bỏ các lợi ích cộng đồng cho các dự án tuân hành hoạch định không?**

Các dự án tuân hành hoạch định phân vùng sẽ không được miễn trừ lợi ích cộng đồng, tuy nhiên sẽ cứu xét việc tuân hành hoạch định phân vùng khi chọn các lợi ích cộng đồng cho dự án.

## THAY ĐỔI CHÁNH YẾU 3: CỨU XÉT PHỐI HỢP

**1. Làm thế nào để bảo đảm tiến trình duyệt xét phối hợp giữa các Hội Đồng và ủy ban?**

Chúng tôi thấy rằng phối hợp hiệu quả là điều cần thiết cho tiến trình duyệt xét dự án. Để giải quyết vấn đề này, chúng tôi đã thực hiện bước đầu tiên là thuê một Thanh Tra Cấp Phép Phát Triển trong Ban Hoạch Định. Người này sẽ điều phối các dự án sau khi Hội Đồng BPDA phê duyệt, bảo đảm tiến trình hợp lý bằng cách tìm các điểm tắc nghẽn và thực hiện các giải pháp. Một phần trong thay đổi chánh yếu 3 sẽ bao gồm việc chúng tôi cứu xét trình tự các Hội Đồng và duyệt xét các dự án cần trải qua. Xem trang 78 Chương Trình Hành Động để biết thêm thông tin chi tiết.

**2. Quý vị có cân nhắc kết hợp giai đoạn duyệt xét “Tiền Ý Tưởng” và “Ý Tưởng” không?**

Lập cấu trúc và thời gian mới cho tiến trình duyệt xét là khuyến cáo quan trọng để cải tiến Điều 80 và gắn kết chặt chẽ với các công việc khác đang thực hiện. Chúng tôi đã nghe ý kiến này liên tục trong suốt tiến trình hợp tác và đang cứu xét phương pháp này. Mục đích và phạm vi của từng giai đoạn sẽ được nêu rõ khi chúng tôi thực hiện Chương Trình Hành Động.

**3. Tham gia của cộng đồng sẽ được kết hợp vào tiến trình nộp hồ sơ mới ra sao?**

Chúng tôi sẽ kết hợp tham gia cộng đồng trong mỗi giai đoạn của tiến trình nộp hồ sơ mới và áp dụng linh hoạt các cách tham gia để bảo đảm ý kiến cộng đồng có ích và được tiếp nhận khi có thể tạo ảnh hưởng lớn nhất. Khi để cộng đồng tham gia sớm hơn vào tiến trình duyệt xét, chúng tôi có thể thu thập ý kiến đóng góp hiệu quả nhất cho dự án đề nghị phát triển. Trong giai đoạn thiết kế ý tưởng, các hội viên cộng đồng sẽ có cơ hội cho ý kiến về các yếu tố xây cất chánh như chiều cao, mật độ và kích thước trước khi xác nhận thiết kế cuối cùng. Trong giai đoạn thiết kế sơ bộ, nhóm phát triển và nhân viên sẽ tiếp tục tinh chỉnh thiết kế của dự án, trọng tâm tập trung vào xác nhận các sách lược giảm tác động và lợi ích cộng đồng. Chúng tôi sẽ chia sẻ thông tin cụ thể về cách kết hợp tham gia cộng đồng vào tiến trình nộp hồ sơ trong Chương Trình Hành Động cập nhật của chúng tôi.

**4. Tại sao nhân viên của Ban Dịch Vụ Thanh Tra (Inspectional Services Department, hay ISD) không tham gia vào các nhóm duyệt xét danh mục đầu tư?**

Chúng tôi thường xuyên hợp tác với nhân viên ISD trong suốt tiến trình thực hiện Điều 80 khi cần đến chuyên môn cụ thể của họ. Tuy nhiên, chuyên môn của nhân viên ISD có liên quan nhiều nhất khi cho ý kiến các chương trình xây cất, không phải là thành phần của tiến trình duyệt xét theo Điều 80 để được Hội Đồng chấp thuận. Khi nhân viên ISD tham gia cho ý kiến đóng góp có tác động lớn nhất, chúng tôi có thể điều chỉnh các đề nghị phù hợp hơn với các quy định và tránh chậm trễ sau này trong tiến trình.

**5. Tại sao các dự án không bị từ chối vì không tuân hành đáng kể hoạch định phân vùng hiện tại?**

Mặc dù chúng tôi đã khởi xướng sáng kiến trên toàn thành phố để hiện đại hóa bộ luật phân vùng của Thành Phố, nhưng sáng kiến này sẽ mất nhiều năm. Đạo luật phân vùng hiện tại đã lỗi thời và không phải lúc nào cũng phù hợp với nhu cầu, ưu tiên và các mục tiêu của Thành Phố thường xuyên biến đổi. Ngay cả ở những khu vực phân vùng được cập nhật gần đây, hoạch định phân vùng vẫn không thể dự đoán hay giải quyết mọi hoàn cảnh khả dĩ.

Thay vì từ chối thẳng thừng các dự án vì vi phạm hoạch định phân vùng hiện tại, chúng tôi muốn giải quyết những trường hợp này theo cách uyển chuyển, cho các giải pháp sáng tạo có cơ hội giải quyết những lo ngại của cộng đồng và thúc đẩy phát triển bền vững.

**6. Có nên cho phép duyệt xét Điều 80B (Dự Án Lớn) và Điều 80D (Chương Trình Chánh của Tổ Chức) cùng lúc không?**

Đây là vấn đề phức tạp các nhân viên đang cân nhắc; vấn đề này sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn tiếp theo của tiến trình hiện đại hóa Điều 80.

Duyệt xét theo trật tự các IMP (Điều 80D) rồi đến các Dự Án Lớn (Điều 80B) sẽ nhấn mạnh hơn đến yếu tố hoạch định của IMP. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp, các tổ chức yêu cầu cập nhật IMP của họ dựa trên nhu cầu phát triển cụ thể. Khả năng thực hiện duyệt xét đồng thời có thể làm bàn thảo minh bạch hơn và ứng phó nhanh nhạy trước những các yếu tố biến đổi trong tổ chức.

**7. Hội Đồng BPDA có bỏ phiếu sau giai đoạn Thiết Kế Ý Tưởng không?**

Không, Hội Đồng BPDA sẽ tiếp tục bỏ phiếu cho các dự án đề nghị sau khi hoàn thành tiến trình duyệt xét như đang làm hiện nay.

Vai trò của giai đoạn Xác Định Ý Tưởng là cho những người đề nghị dự án được minh bạch từ sớm trong giai đoạn duyệt xét đầu tiên, khi nhân viên chọn các lãnh vực phù hợp hay không phù hợp với hoạch định và chánh sách hiện tại. Tài liệu này sẽ thu thập ý kiến của tất cả nhân viên Ban Hoạch Định tham gia duyệt xét, thành một bản tóm lược duy nhất. Sau đó, dự án phát triển đề nghị sẽ tiếp tục chuyển sang bước kế tiếp trong tiến trình duyệt xét, và tinh chỉnh thiết kế trong giai đoạn duyệt xét sơ bộ. Xin xem sơ đồ ở trang 60 trong Chương Trình Hành Động.

**8. Thời hạn nhiệm kỳ mới cho Chương Trình Chánh của Tổ Chức (IMPs) sẽ ra sao?**

Thời hạn của IMP sẽ là 5, 10, hoặc 15 năm. Các tổ chức sẽ phối hợp với nhân viên Ban Hoạch Định để tìm thời hạn phù hợp nhất với nhu cầu của tổ chức mình vì IMP hiện tại sắp hết hạn. Các tổ chức đang trải qua giai đoạn thay đổi, dù là đầu tư vốn lớn hay thay đổi lãnh đạo, có thể lựa chọn IMP ngắn hạn. Các tổ chức dự đoán nhu cầu của họ sẽ vẫn nhất quán trong dài hạn có thể lựa chọn IMP 15 năm.



**9. Cần rút gọn và làm rõ cho những thay đổi trong tiến trình Chương Trình Chánh của Tổ Chức (IMP).**

Chúng tôi đang trong tiến trình sửa đổi IMP và sẽ đưa phần lớn các khuyến cáo vào giai đoạn tiếp theo khi cải cách duyệt xét dự án. Một số thắc mắc chánh cần giải quyết bao gồm:

- a. Cải tạo sẽ phù hợp với các đòi hỏi của BERDO và Điều 37 không?
- b. Có xóa bỏ các đòi hỏi tu chính cho các hợp đồng cho thuê hoặc thu mua không liên quan đến thay đổi mục đích sử dụng đất không?
- c. CAT sẽ giống (hoặc khác) Lực Lượng Đặc Nhiệm của Tổ Chức ra sao?

**10. Quý vị sẽ bảo đảm cung cấp gia cư giá phải chăng trong tiến trình mới này bằng cách nào?**

Tiến trình này là trọng tâm chánh trong lệnh điều hành của Thị Trường. Chúng tôi dự định xây cất dựa trên lợi thế hiện có của Thành Phố để bảo đảm ưu tiên và cung cấp gia cư giá phải chăng.