HÌNH DUNG KÍCH CÔNG TRÌNH VÀ DỊCH VỤ CÔNG

27 tháng 2 năm 2019

boston planning &
development agency

Chương trình

1. Những gì chúng tôi nghe
2. Thiết kế đô thị
3. Cung cấp dịch vụ công
4. Khu Thảo luận
5. Câu hỏi mở và trả lời

1

PLAN: Glover's Corner
Những gì chúng ta nghe

Tổng quan về Quy trình Quy hoạch

Tháng 2 năm 2017 : Câu hỏi về chương trình
Ngày 8 tháng 3 năm 2017 : Buổi giới thiệu về chương trình
Tháng 4 năm 2017: Chuyến đi và xe đạp
Ngày 18 tháng 5 năm 2017: Hội thảo về viễn cảnh khu phố
Ngày 15 tháng 6 năm 2017: làm việc với tư vấn giao thông
Ngày 28 tháng 6 năm 2017: Hội thảo lập kế hoạch
Tháng 7 năm 2017: Chốt nhóm tư vấn
Ngày 25 tháng 10 năm 2017: Hội thảo về sử dụng đất
Ngày 29 tháng 11 năm 2017 : Hội thảo về giao thông
Ngày 10 tháng 1 năm 2018 Đàm thoại cộng đồng
Ngày 29 tháng 3 năm 2018, Bộ Công Cụ Gia Cư Boston
Ngày 16 tháng 5 năm 2018, Hội thảo lấy ý tưởng về nhà ở
Ngày 31 tháng 7 năm 2018: Hội Thảo Bản Sắc Khu Phố
Ngày 20 tháng 9 năm 2018: Duy trì g y g y khả năng chi trả tại khu Glover
6 tháng 12 năm 2018: Hội thảo về Giao thông và Di chuyển
16 tháng 1 năm 2019 : Môi trường và biến đổi khí hậu và Khu công cộng
31 tháng 1 năm 2019: Hội thảo về inh doanh
27 tháng 2 năm 2019: Chuẩn bị cho kế hoạch dự thảo

NHỮNG GÌ CHÚNG TÔI NGHE: BUỔI GIỚI THIỆU; CHUYẾN ĐI BỘ & ĐI XE ĐẠP

- "Duy trì sự đa dạng của Dorchester"
- "Giá cả phải chăng cho người dân"
- "Thêm không gian cho mọi người, Giảm không gian cho xe hơi, làm khu phố hấp dẫn hơn"
- "Tập trung vào an toàn cho người đi bộ và tiếp cận công cộng/ không gian xanh"
- "Đảm bảo dự án phát triển mới phải có không gian xanh công cộng"
- "Các tòa nhà có sức chống chịu với khí hậu khi bão tăng và mực nước biển dâng "

ĐIỀU CHÚNG TÔI NGHE: HỘI THẢO VỀ VIỄN CẢNH

Ưu tiên hàng đầu

Tạo nhà ở cho các loại thu nhập

Các ưu tiên hàng đầu khác

Other Top Priorities

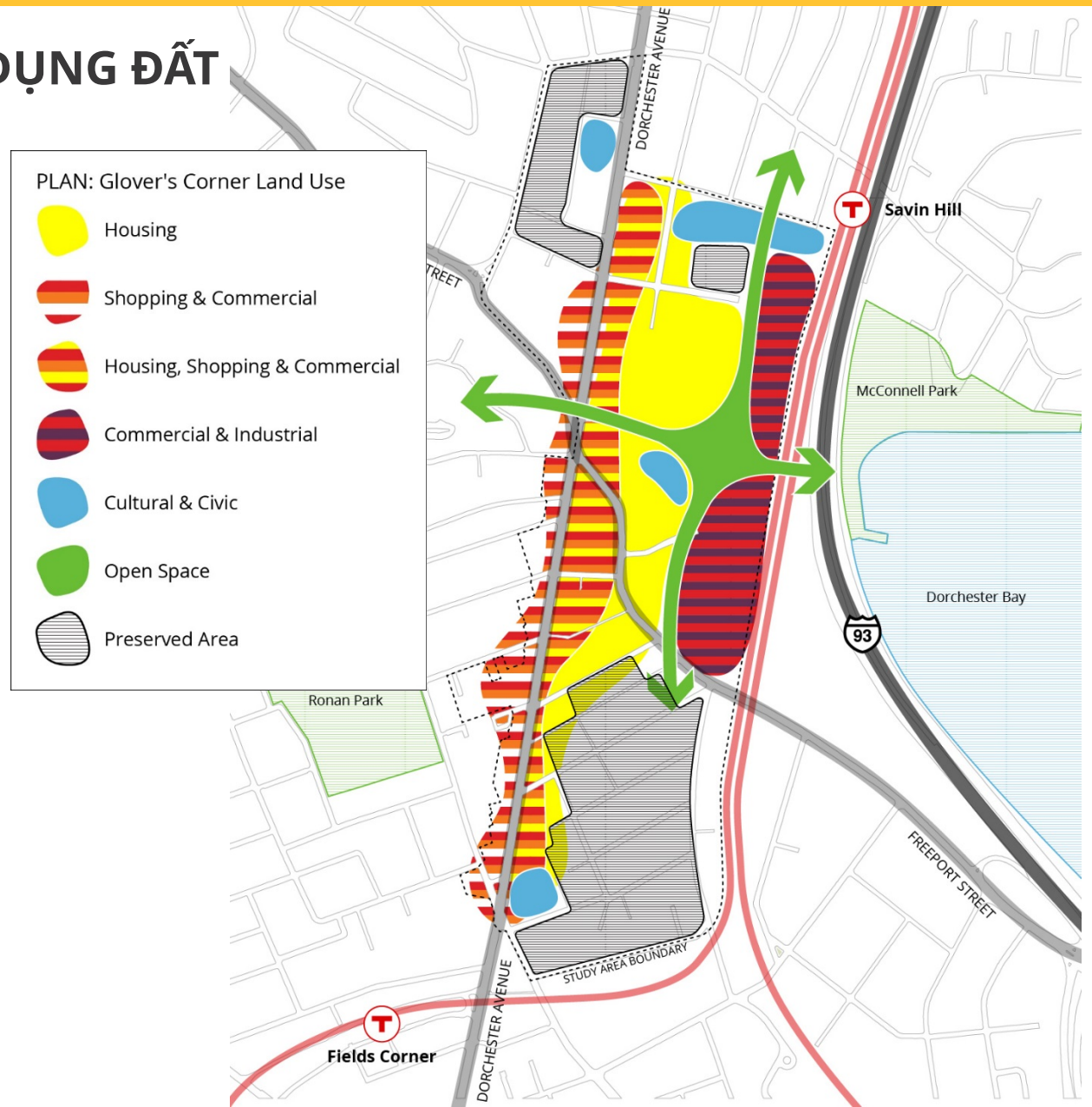
- Lên kế hoạch để có một khu phố có khả năng chống chịu với khí hậu
- Tạo đường phố an toàn, thân thiện với người đi bộ
- Cải thiện chuyển tuyến và kết nối trong khu phố
- Gìn giữ và phát triển việc làm có chất lượng
- Cung cấp hỗ trợ các doanh nghiệp địa phương
- Tạo một khu vực năng động, lấy con người làm trung tâm
- Hỗ trợ đa dạng văn hóa của khu phố

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Bảo toàn, củng cố, và phát triển

NHỮNG GÌ CHÚNG TÔI NGHE: HỘI THẢO SỬ DỤNG ĐẤT

- Bảo tồn khu dân cư hiện có
- Nhà ở dọc theo Đại lộ Dorchester và đường Freeport nhưng cách xa trạm tàu Đỏ
- Mua sắm và sử dụng thương mại dọc theo Đại lộ Dorchester
- Sử dụng công nghiệp và thương mại thế kỷ 21 dọc theo đường ray
- Tạo ra không gian mở liên kết mạng lưới không gian mở rộng hơn trong khu vực.
- Cung cấp không gian dân sự, giáo dục và văn hóa để phục vụ nhiều cộng đồng



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Bảo toàn, củng cố, và phát triển

Những gì chúng tôi đã nghe: Hội thảo Ngoài trời về Đặc điểmKhu phố

Chúng tôi thấy người tham gia rất nhiệt tình về:

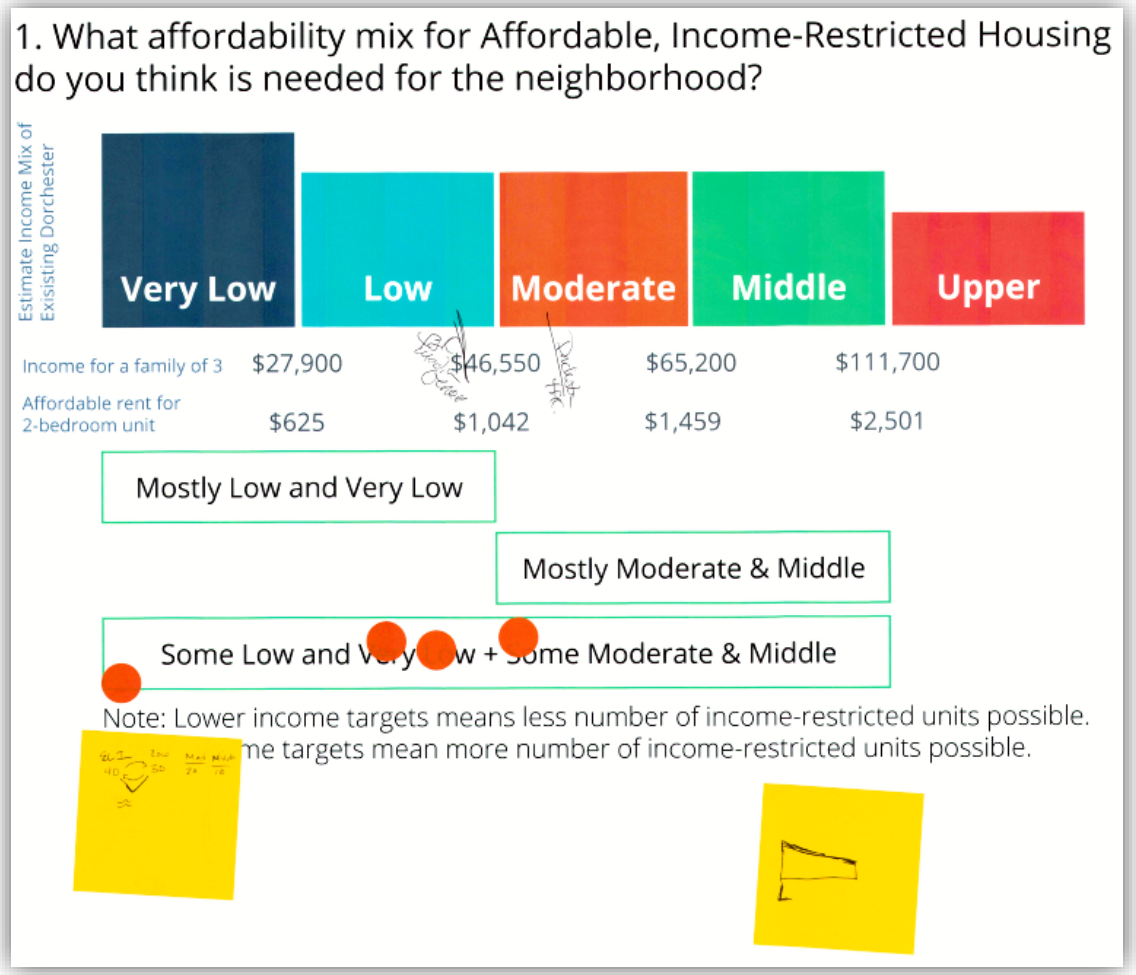
- Không gian mở mới
- Đường phố năng động và lĩnh vực công cộng
- Cải thiện vỉa hè và đường phố an toàn hơn cho người đi xe đạp và người đi bộ.

Chúng tôi thấy người tham gia lo ngại về:

- Nhà ở giá cả phải chăng
- Di dời dân cư và doanh nghiệp
- Giao thông

Những gì chúng tôi nghe: Bộ công cụ nhà ở và ý tưởng về nhà ở

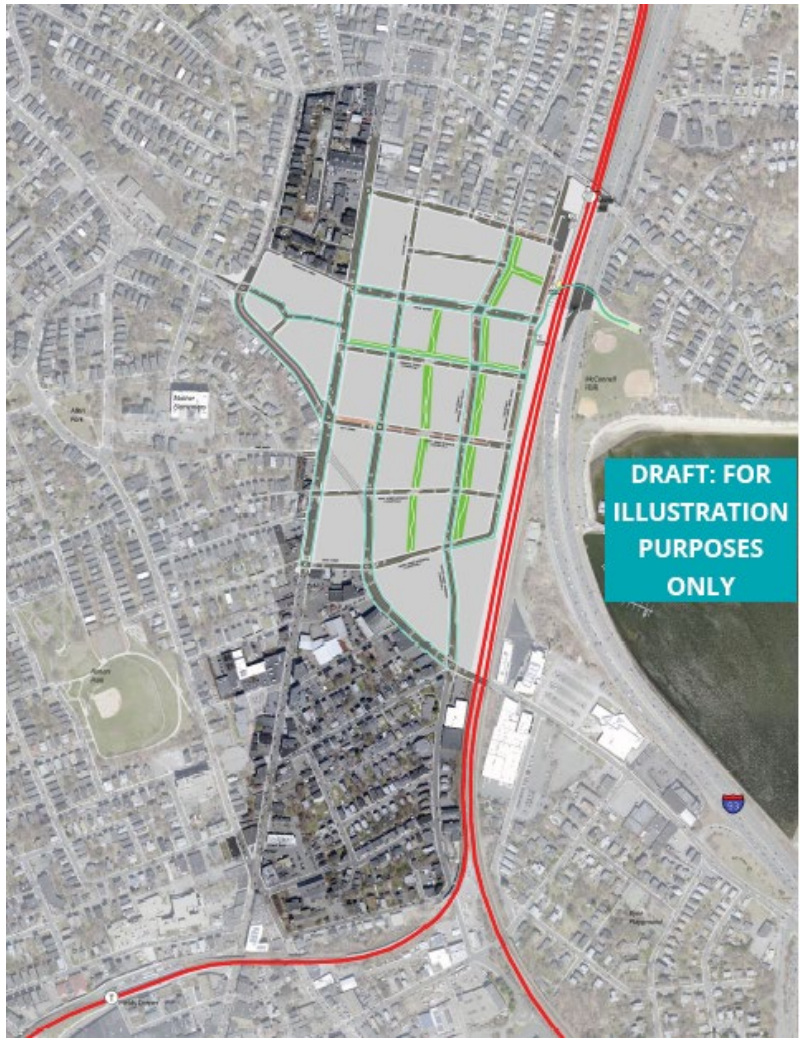
- Gồm 3 hội thảo và 2 buổi thảo luận sâu
- Hội thảo đầu tiên (ngày 18 tháng 3): thảo luận về các chương trình và dịch vụ hiện có của Thành phố để tạo nhà ở giới hạn thu nhập và ngăn chặn việc di dời
- Hội thảo thứ hai (Ngày 18 tháng 5): thảo luận các ý tưởng để tạo ra nhà ở giới hạn thu nhập và ngăn chặn việc di dời trong Glover's Corner và Dorchester
- Hội thảo lần thứ ba (ngày 18 tháng 9): thảo luận về các cơ hội và hạn chế của đầu tư tư nhân để tạo ra nhà ở giới hạn thu nhập
- Buổi thảo luận sâu thứ nhất (Ngày 18 tháng 9): thảo luận chi tiết báo cáo khả thi thị trường bất động sản của Landwise
- Buổi thảo luận sâu thứ hai (Ngày 18 tháng 10): thảo luận về các chương trình, chính sách và dịch vụ ổn định nhà ở do Thành Phố Boston (DND) hỗ trợ.



Những gì ta đã nghe Hội thảo Thiết kế Kịch bản Đô thị

Những gì ta đã nghe: Hội thảo về Giao thông và đường phố

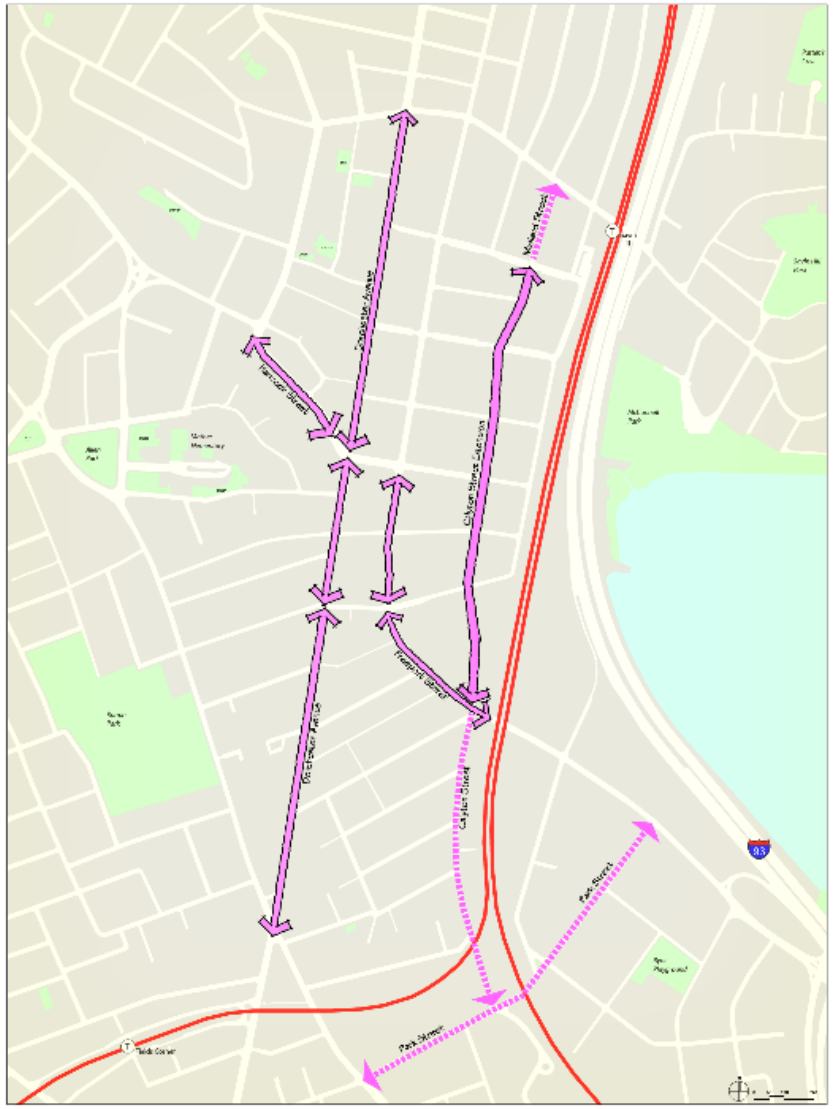
- Người tham gia hội thảo thảo luận về kế hoạch:
  - Kết nối mới cho đường phố
  - Cải thiện lối đi cho người đi bộ, đi xe đạp và đi bởi phương tiện công cộng
- Người tham gia thích:
  - Các kết nối giao thông tiềm năng Bắc Nam cho và xe đạp và phương tiện giao thông khác
  - Kết nối tiềm năng cho xe buýt đến Savin Hill
- Người tham gia quan tâm đến:
  - Tác động giao thông bên ngoài khu vực nghiên cứu

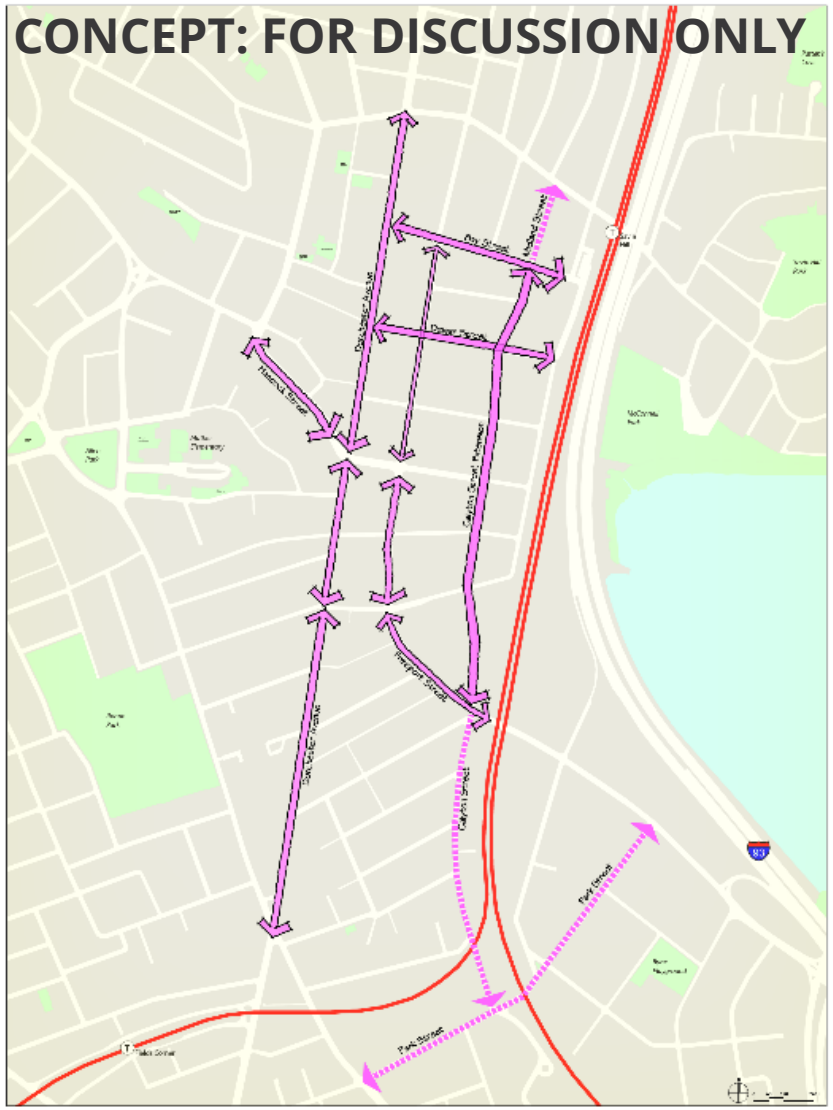


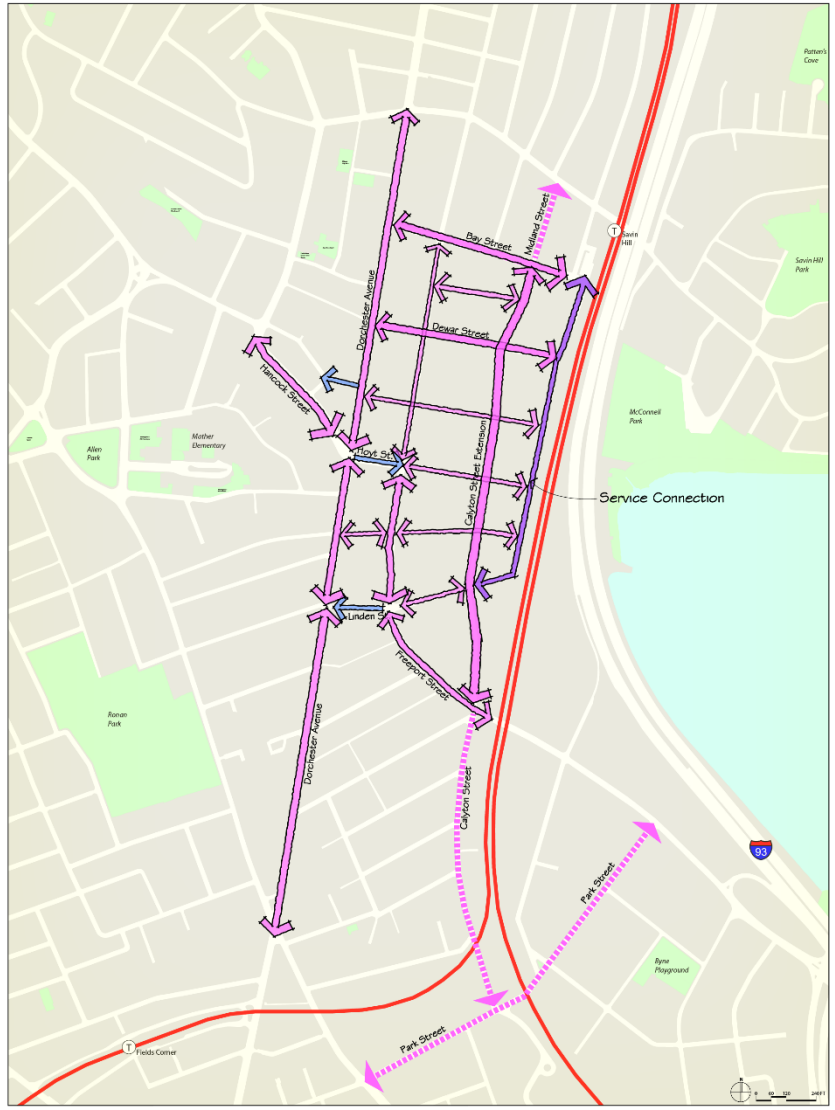
PLAN: Glover's Corner Dorchester

Bảo toàn, củng cố, và phát triển

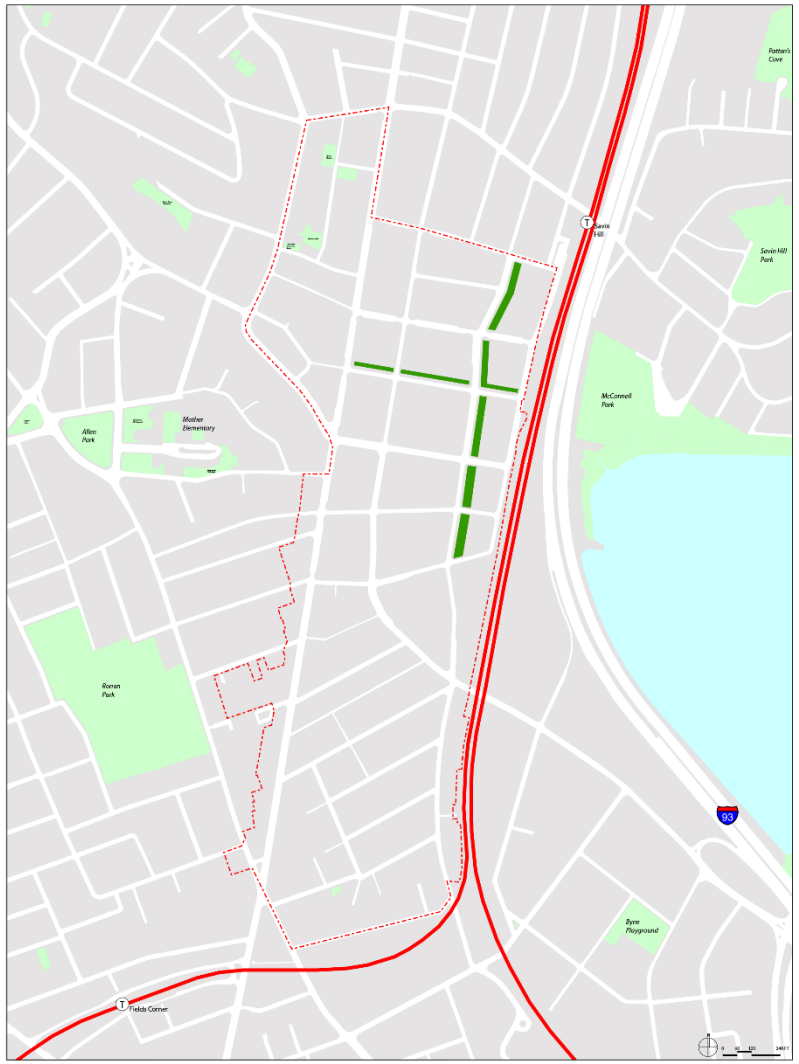
Mạng lưới không gian mở và đường phố



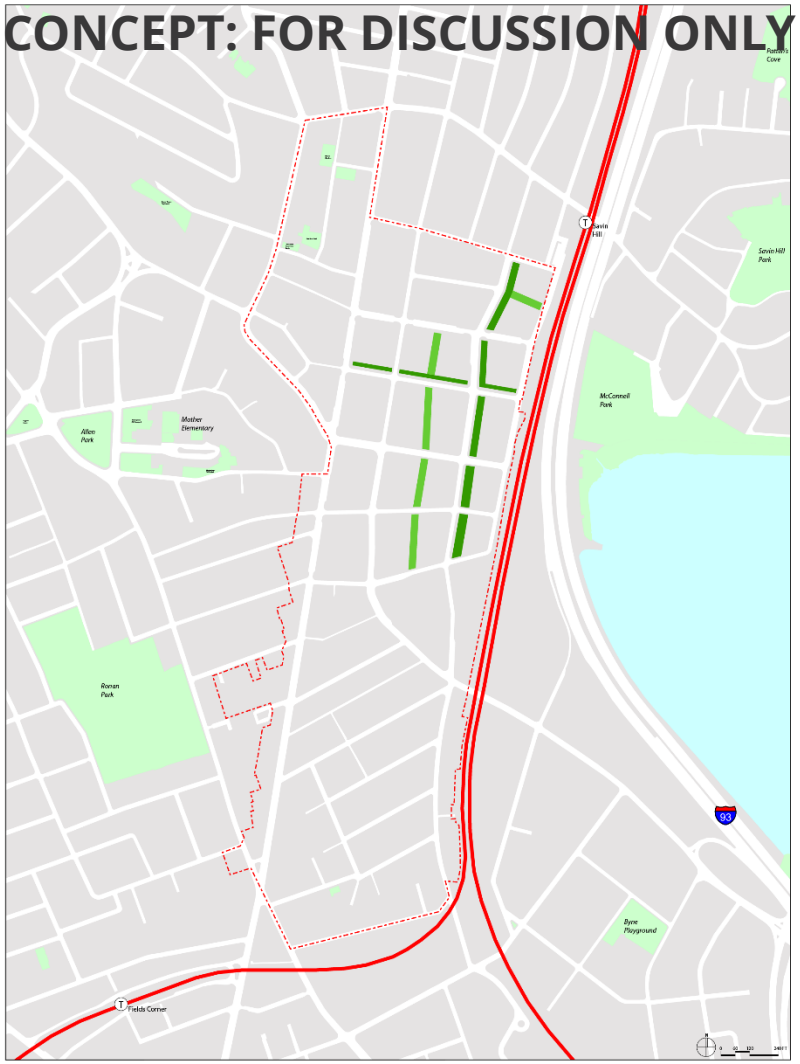


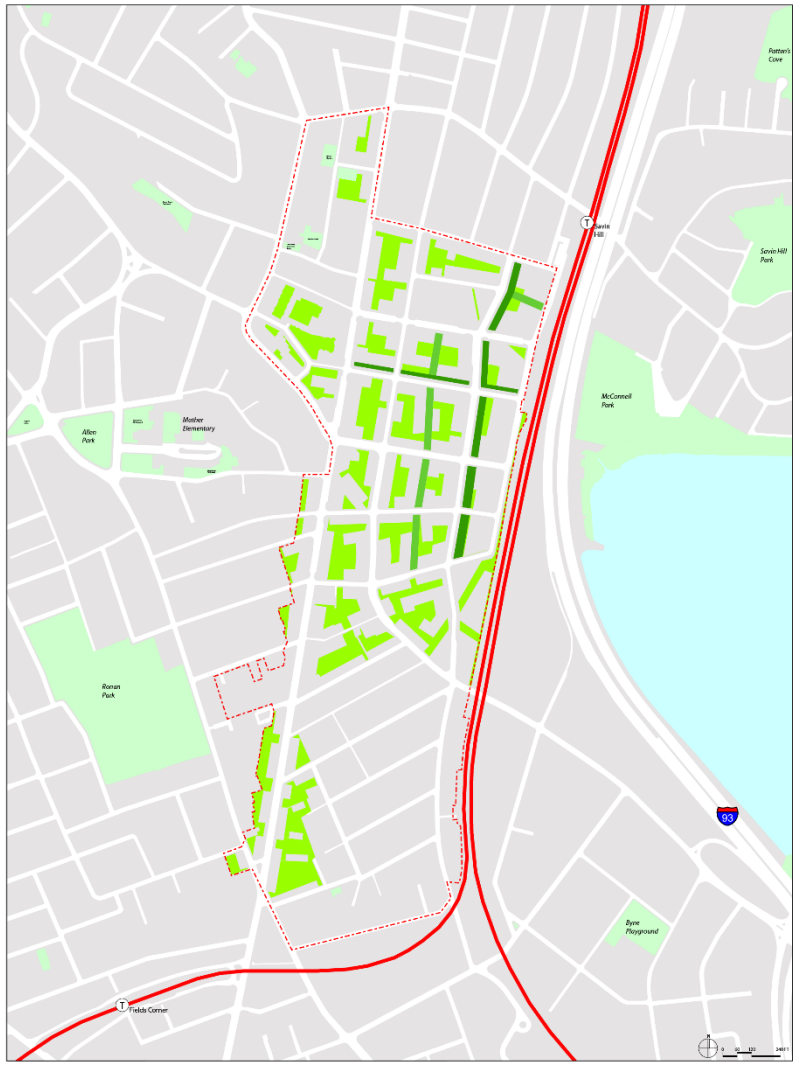


Mạng lưới không gian mở và đường phố



CONCEPT: FOR DISCUSSION ONLY





Những gì ta đã nghe: Môi trường và biến đổi khí hậu và Khu công cộng

- Người tham gia hội thảo thảo luận về kế hoạch:
  - Mạng lưới không gian mở
  - Chiến lược phục hồi để giảm thiểu lũ lụt
- Người tham gia thích:
  - Không gian mở mới
  - Thiết kế chương trình không gian mở
- Những người tham gia cũng muốn tìm hiểu thêm về:
  - Chính sách công trình xanh

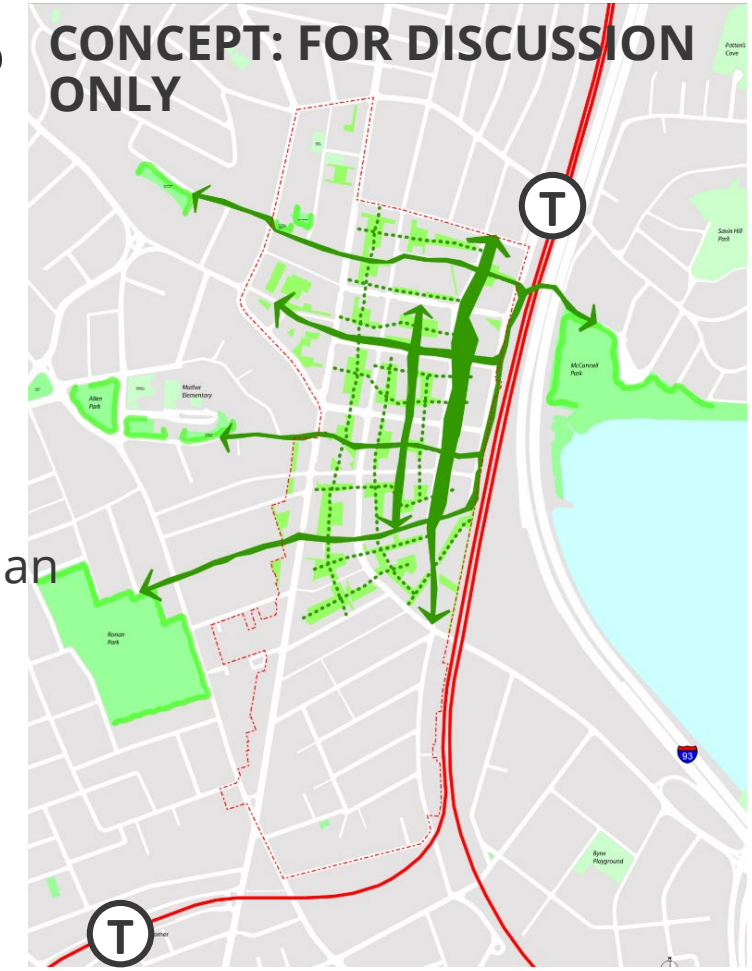
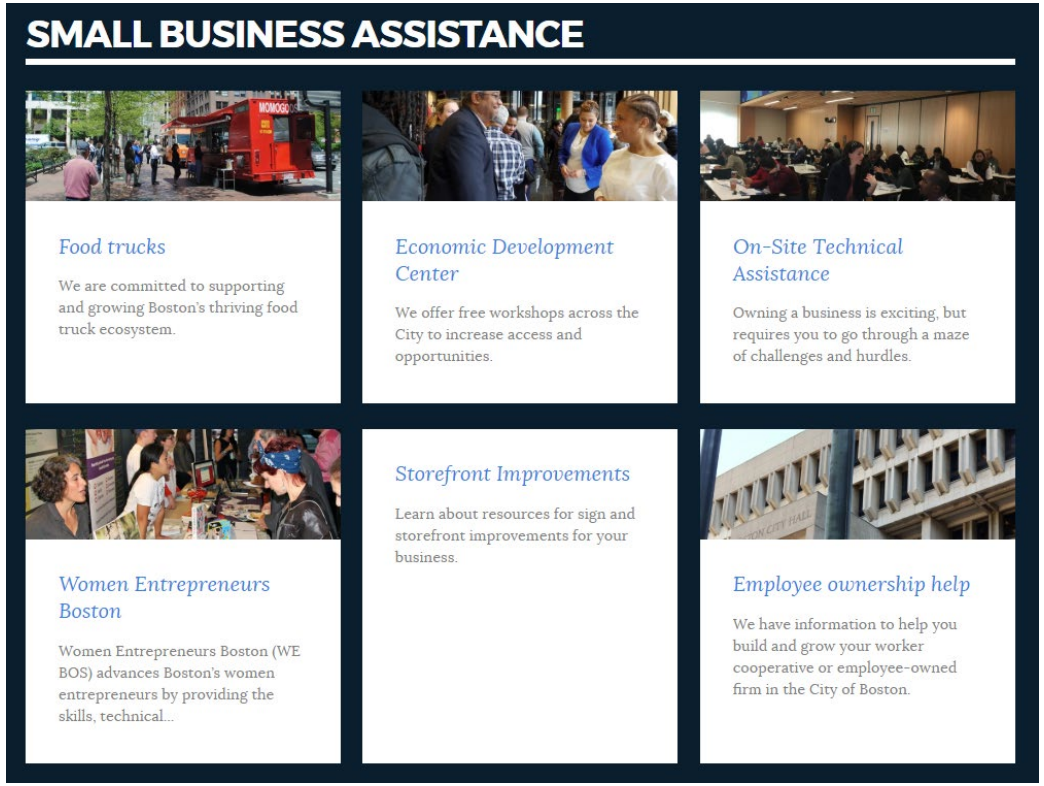


Illustration of a park that floods during heavy rains

Những gì ta đã nghe: Hội thảo về inh doanh

- Người tham gia hội thảo thảo luận về kế hoạch:
  - Hướng đến việc đưa các nguồn lực cho tiểu thương vào khu vực
  - Địa điểm kinh doanh giá cả phải chăng
- Người tham gia thích:
  - Bề rộng của các chương trình và dịch vụ hiện có
- Những người tham gia cũng muốn tìm hiểu thêm về:
  - Đào tạo và sắp xếp việc làm với các doanh nghiệp nhỏ
  - Những cách khác giúp phòng tránh việc di dời của tiểu thương

Fields Corner MAIN STREET



2

Thiết kế đô thị

Mục tiêu thiết kế đô thị

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

LỀ ĐƯỜNG, TÒA NHÀ VÀ CẢNH QUANG

- Đường phố không có những công trình làm lề có thể mang lại cảm giác tự định hướng.
- Công trình xây dựng có thể giúp tạo định hướng và xác định các công trình công cộng.
- Cây cối có thể che chắn cho các các tòa nhà và cũng tạo sự gần gũi đối với người đi đường.

Công cụ chính trong Quy hoạch và Thiết kế Đô thị

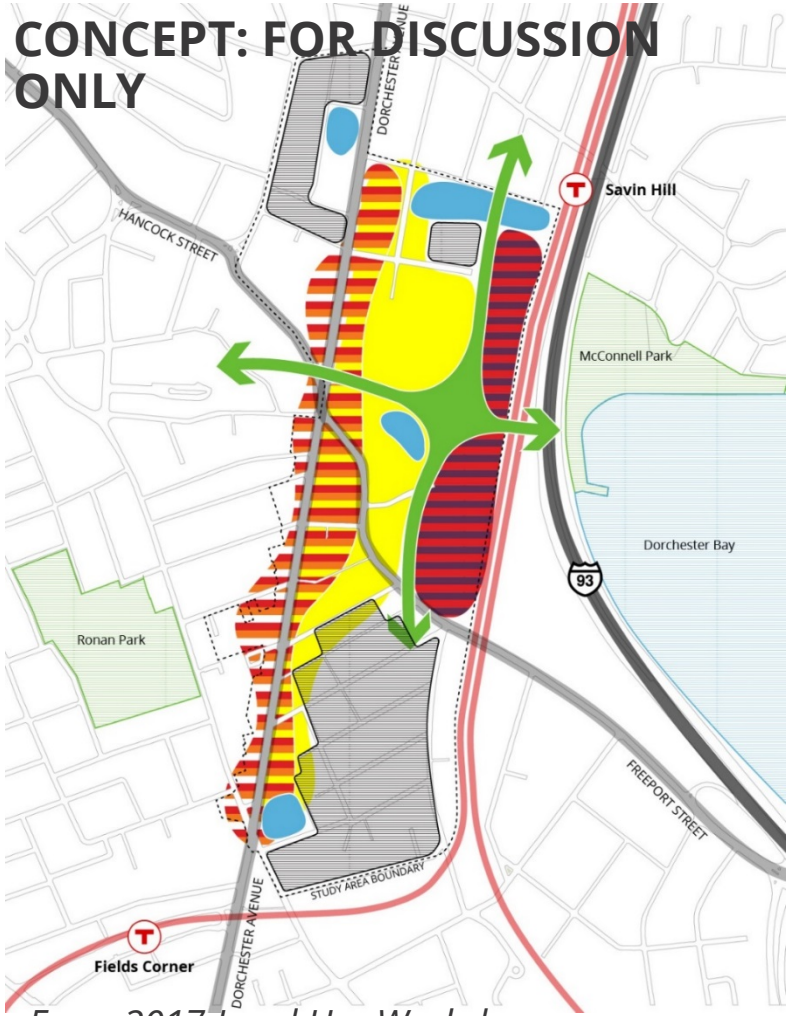
1. Công cụ Quy hoạch: Cho phép việc sử dụng hỗn hợp các khu vực với nhà ở, cơ hội việc làm và tiện ích

2. Công cụ Thiết kế Đô thị: Đặt giới hạn chiều cao cho các tòa nhà mới theo Khái niệm Tầng, đặt các tòa nhà cao hơn gần đường ray, các tòa nhà thấp hơn gần đường Dot và khu vực lân cận

3. Công cụ Thiết kế Đô thị: Dành không gian cho đường phố, vỉa hè và không gian mở thông qua các quy định về những gì phải bao gồm trong lô đất, "Quyền ưu tiên trên đường" và khoảng cách cần thiết đối với công trình.

Công cụ Quy hoạch: Hướng dẫn sử dụng Đất

Cho phép sử dụng hỗn hợp như nhà ở và thương mại trong các khu vực công nghiệp hiện tại



From 2017 Land Use Workshop

Công cụ Thiết kế Đô thị: Che chắn

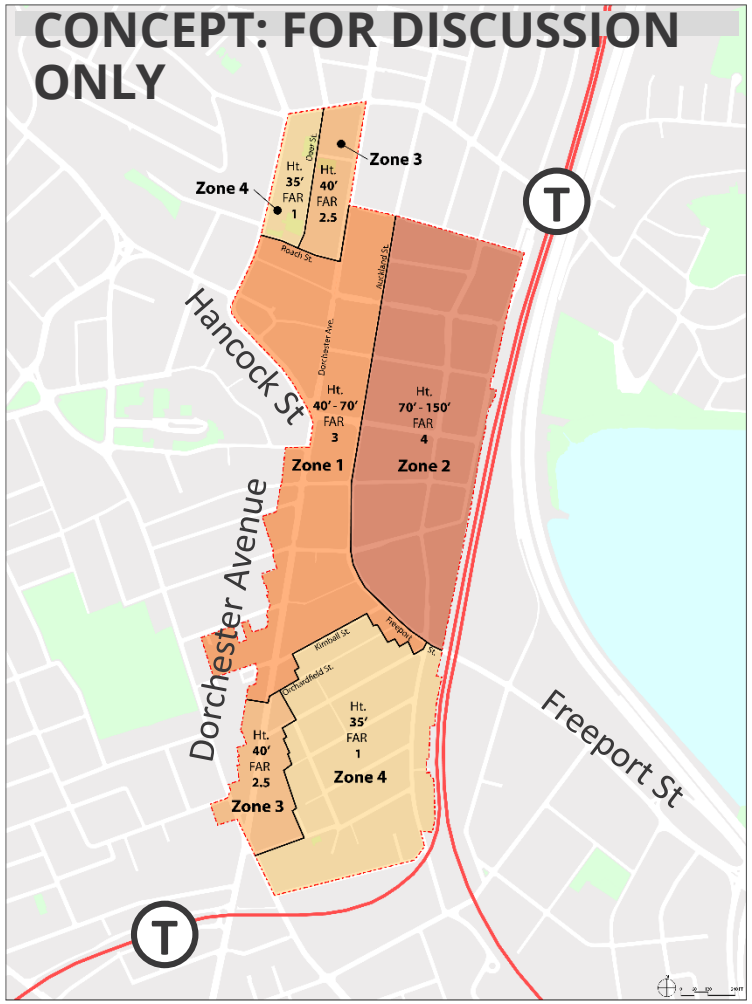
Tòa nhà cao tầng 3 tầng ở phía trước có thể che tòa nhà 15 tầng cách đó 1 dãy nhà

Công cụ Thiết kế Đô thị: DOT AVE: SÀN LỌC NHỮNG TÒA NHÀ CAO HƠN

Tòa nhà 8-10 tầng cách xa một dãy nhà được che chắn bởi một tòa nhà 2 tầng nằm trước đường Dot Ave.

Công cụ Thiết kế Đô thị: Quy định về chiều cao

Các tòa nhà thấp hơn trên Đại lộ Dorchester che chắn các tòa nhà cao dọc theo đường ray



Công cụ Thiết kế Đô thị: Mạng lưới đường phố và không gian mở

Tạo các kết nối mới trong khu phố

Công cụ Thiết kế Đô thị: Yêu cầu về những gì phải bao gồm trong lô đất và không gian mở

Các tòa nhà chỉ có thể chiếm 50% của lô đất. Phần còn lại dùng làm không gian mở và đường phố mới.

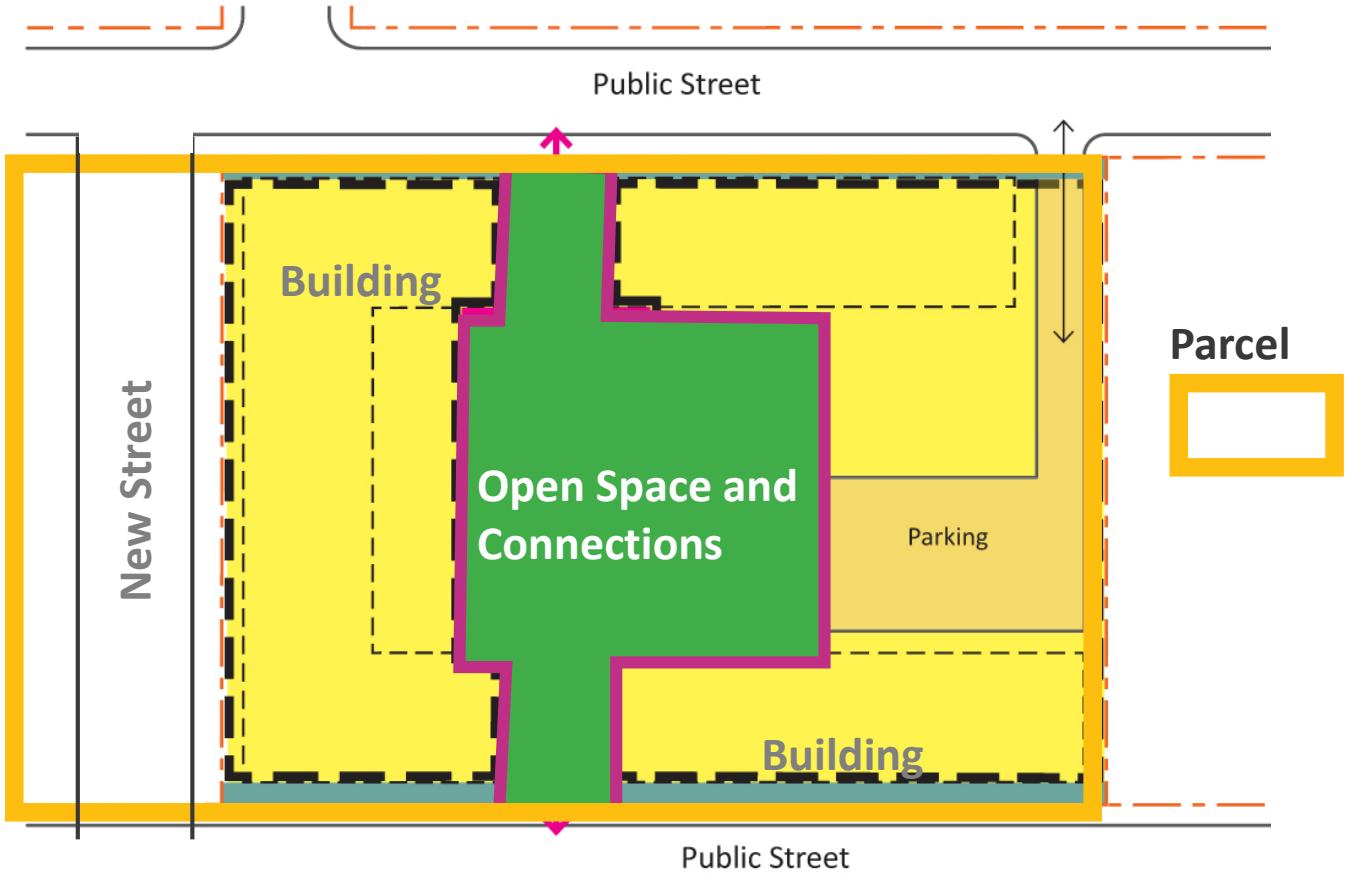


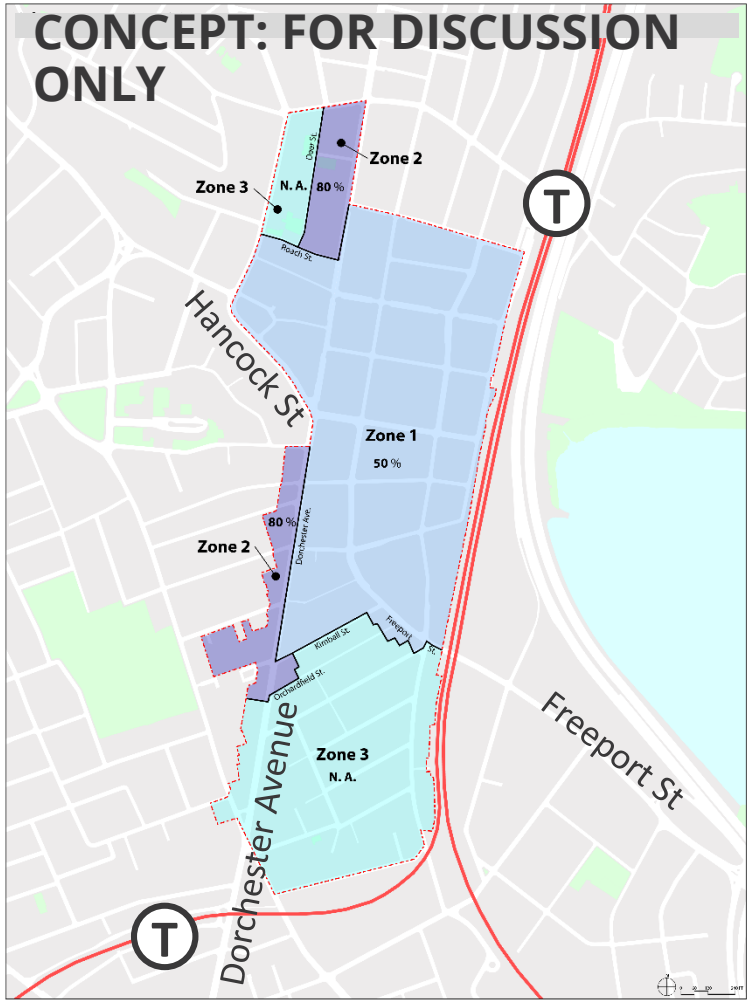
Illustration of how requiring a 50% lot coverage maximum creates new connections and open space

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Bảo toàn, củng cố, và phát triển

Công cụ Thiết kế Đô thị: Yêu cầu về những gì phải bao gồm trong lô đất và không gian mở

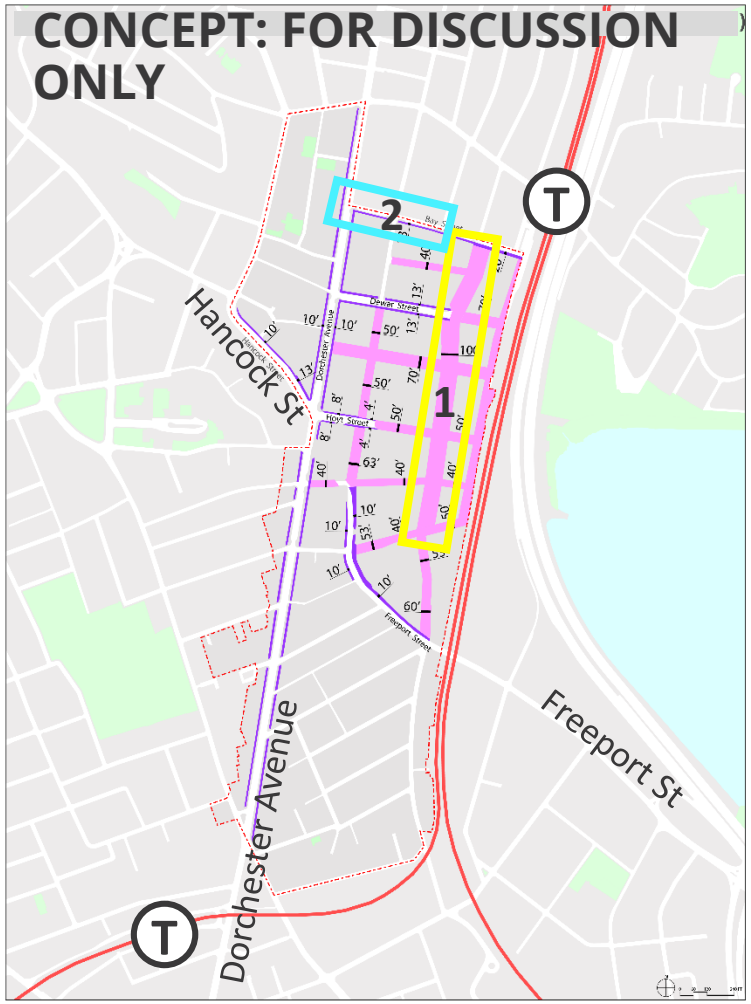
Các tòa nhà chỉ có thể chiếm 50% của lô đất. Phần còn lại dùng làm không gian mở và đường phố mới.



KEY

Công cụ thiết kế đô thị: Quyền ưu tiên và khoảng cách giữa các công trình

"Quyền ưu tiên", khu vực dành cho người đi bộ và không gian mở dành cho kết nối, đường phố và không gian mở



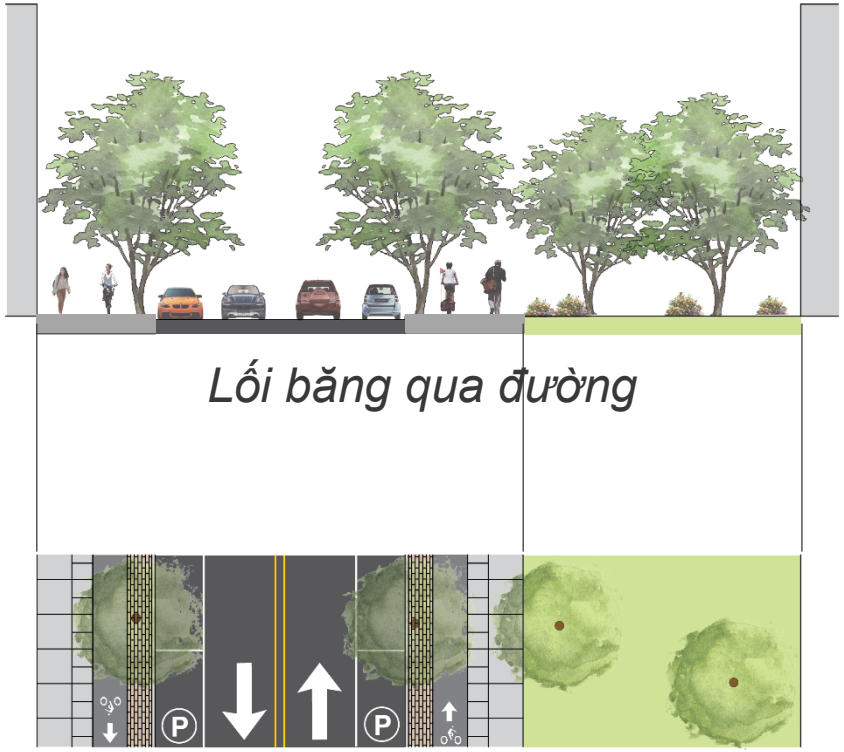
1. Công viên tuyến tính

2. Đường tại Khu dân cư

Công cụ thiết kế đô thị: Quyền ưu tiên và khoảng cách giữa các công trình

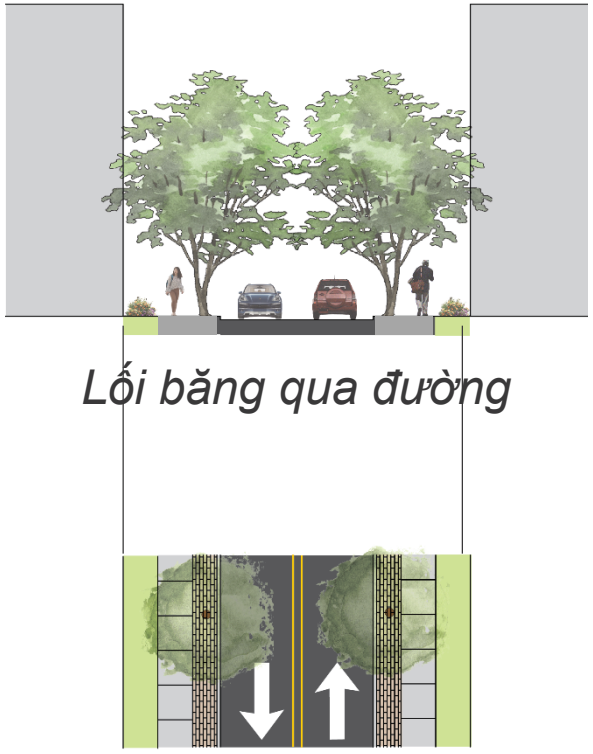
"Quyền ưu tiên", khu vực dành cho người đi bộ và không gian mở dành cho kết nối, đường phố và không gian mở

1. Công viên tuyến tính



Kế hoạch hàng đầu

2. Công viên tuyến tính



Kế hoạch hàng đầu

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Bảo toàn, củng cố, và phát triển

Công cụ thiết kế đô thị: Quyền ưu tiên và khoảng cách giữa các công trình

"Quyền ưu tiên", khu vực dành cho người đi bộ và không gian mở dành cho kết nối, đường phố và không gian mở

1. Công viên tuyến tính

Illustration of Street View

2. Đường tại Khu dân cư

Illustration of Street View

Tóm tắt các Công cụ và Mục tiêu Thiết kế Đô thị

Công cụ Thiết kế Đô thị giúp định hướng tăng trưởng để thực hiện các Mục tiêu Thiết kế Đô thị

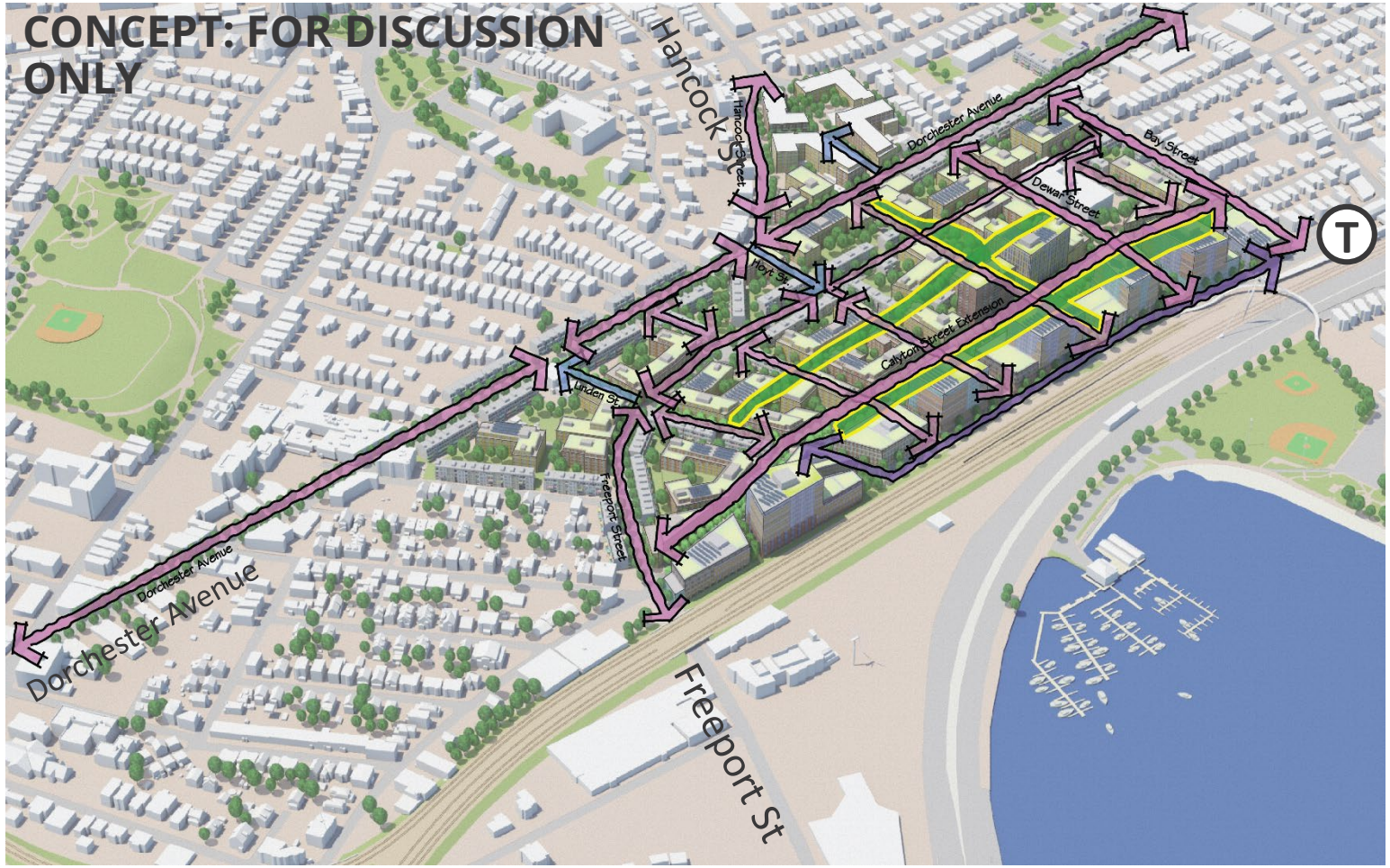
Công cụ Thiết kế và Quy hoạch Đô thị	Mục tiêu Thiết kế Đô thị
1. Thay đổi sử dụng đất được cho phép →	• Nhà ở mới, cơ hội việc làm và tiện ích
2. Yêu cầu về Chiều cao →	• Các tòa nhà cao hơn dọc theo đường ray/đường cao tốc được che chắn bởi các tòa nhà thấp hơn dọc theo Dot Ave
3. Yêu cầu về Quyền ưu tiên trên đường và những gì cần có trong trong lô đất →	• Mạng lưới đường phố và các kết nối được cải thiện • Mạng lưới không gian mở

Tóm tắt các Công cụ và Mục tiêu Thiết kế Đô thị

- Đây là hình dung về khu vực. Đây không phải hình ảnh của khu vực.
  - Mạng lưới không gian mở
  - Mạng lưới đường phố và các kết nối được cải thiện
  - Các tòa nhà cao hơn dọc theo đường ray/đường cao tốc được che chắn bởi các tòa nhà thấp hơn dọc theo Dot Ave

Tóm tắt các Công cụ và Mục tiêu Thiết kế Đô thị

- Đây là hình dung về khu vực. Đây không phải hình ảnh của khu vực.
  - Mạng lưới không gian mở
  - Mạng lưới đường phố và các kết nối được cải thiện
  - Các tòa nhà cao hơn dọc theo đường ray/đường cao tốc được che chắn bởi các tòa nhà thấp hơn dọc theo Dot Ave



Tóm tắt các Công cụ và Mục tiêu Thiết kế Đô thị

- Đây là hình dung về khu vực. Đây không phải hình ảnh của khu vực.
  - Mạng lưới không gian mở
  - Mạng lưới đường phố và các kết nối được cải thiện
  - Các tòa nhà cao hơn dọc theo đường ray/đường cao tốc được che chắn bởi các tòa nhà thấp hơn dọc theo Dot Ave

Tóm tắt các Công cụ và Mục tiêu Thiết kế Đô thị

- Đây là hình dung về khu vực. Đây không phải hình ảnh của khu vực.
  - Mạng lưới không gian mở
  - Mạng lưới đường phố và các kết nối được cải thiện
  - Các tòa nhà cao hơn dọc theo đường ray/đường cao tốc được che chắn bởi các tòa nhà thấp hơn dọc theo Dot Ave

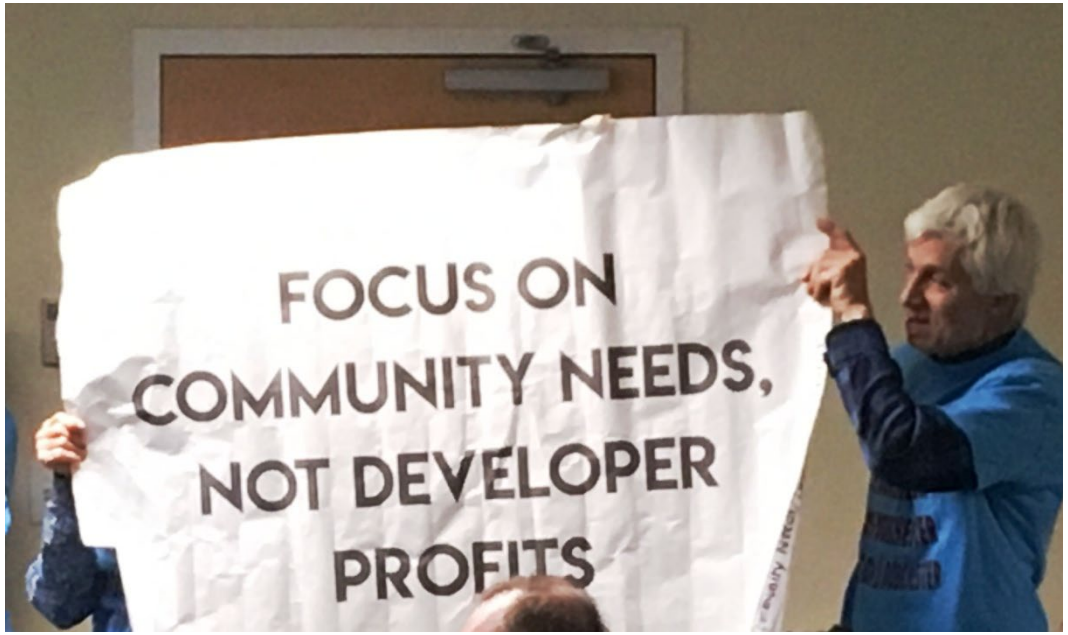
3

PLAN: Glover's Corner
Cung cấp Dịch vụ Công

Cung cấp Dịch vụ Công

Phần trình bày trước

- Quy hoạch Chủ động
- Kế hoạch đường phố, không gian mở, môi trường xây dựng
- Giữ gìn bản sắc của khu dân cư xung quanh (phi công nghiệp)



Sắp tới phần

- Tập trung vào con người và hàng hoá công cộng

Nghiên cứu quy hoạch Harrison-Albany Corridor

LỢI ÍCH ĐỔI LẤY PHẦN TĂNG THÊM

20% Nhà ở Giá cả phải chăng (13% dự án nhà ở theo yêu cầu của Chính sách Phát triển Bao gồm của Boston)

OR

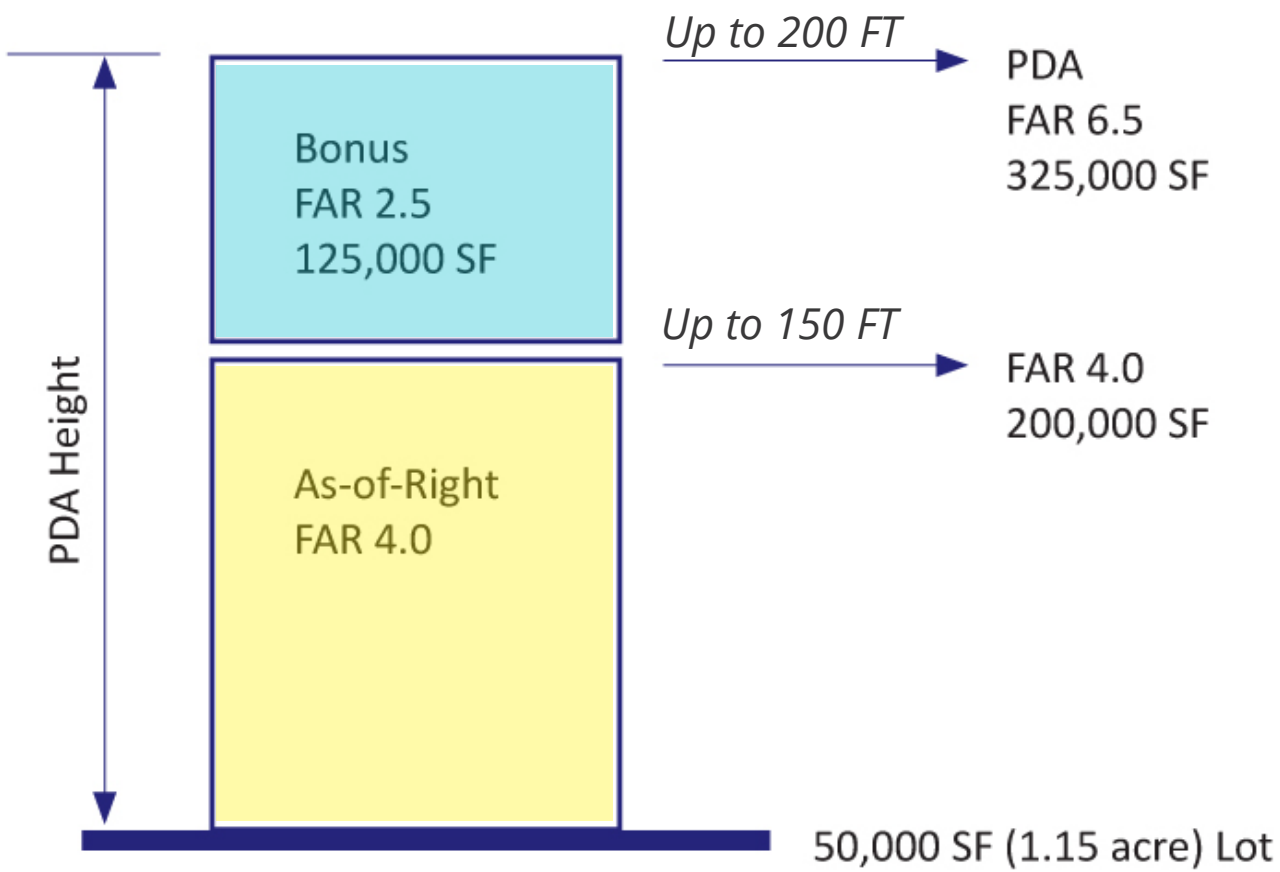
Giá cả phải chăng cho không gian văn hóa - 5% diện tích tăng thêm được dành riêng cho thực thể văn hóa phi lợi nhuận

OR

Giá cả phải chăng cho không gian thương mại - 5% diện tích tăng thêm dành cho một doanh nghiệp khởi nghiệp hoặc giá trị tương đương phải dành cho một chương trình hoặc quỹ cho vay

OR

Các dự án hỗn hợp



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

THAY ĐỔI TIỀN THUÊ TRUNG BÌNH TRÊN THỊ TRƯỜNG

Khu nhà ở chiều cao trung bình

$3.50 / SF

Khu nhà ở cao tầng

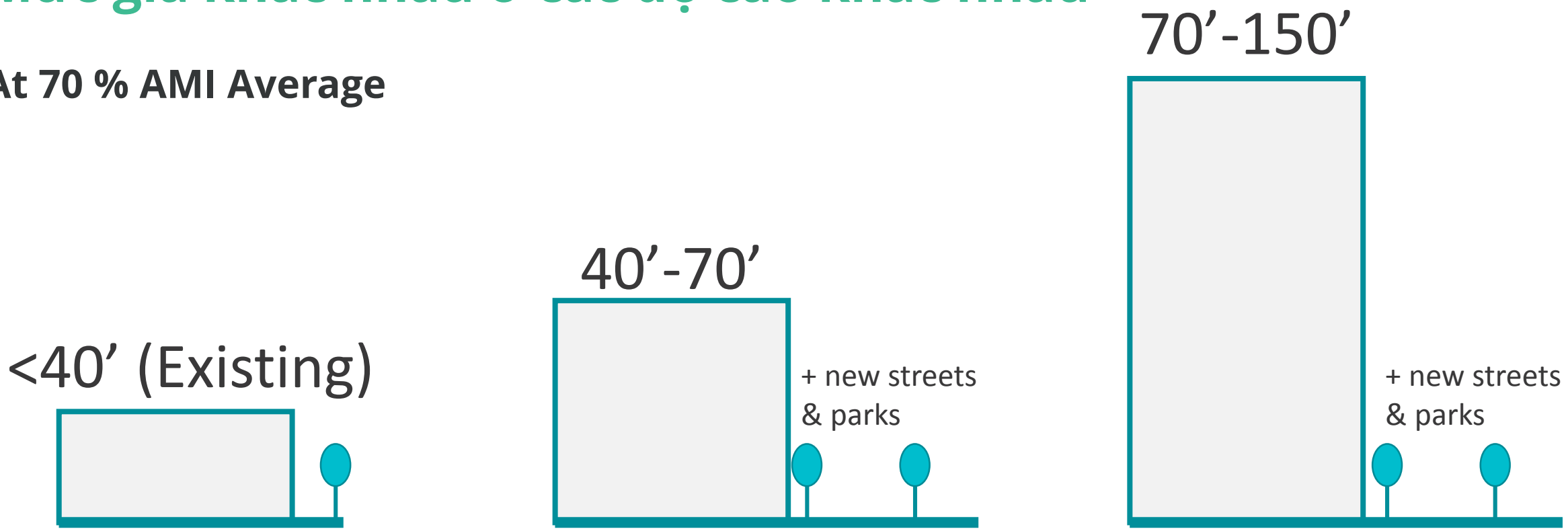
$4.50 / SF

Giả định:

- $40/SF chi phí đất
- Chi phí cứng cho tầng trung bình: $225/SF
- Chi phí cứng tầng cao $325 / SF
- 6% lợi nhuận của nhà thầu

Mức giá khác nhau ở các độ cao khác nhau

At 70 % AMI Average



If As-of-Right,
No Affordability Requirement

13% Affordable

15% Affordable

Công cụ khác

- **Bao cấp trực tiếp để tạo ra nhà ở giới hạn thu nhập.**
- **Tiểu bang bao cấp đường phố công cộng/cơ sở hạ tầng.**
- **Đất công tạo tiềm năng để tạo thêm nhà ở giá rẻ và không gian mở. Sở thuế có thể tác động tích cực đến tổng thể các đơn vị nhà ở giới hạn thu nhập trên toàn khu vực nghiên cứu.**
- **Các chương trình bình ổn (bao gồm Chương trình Mua Lại của Boston) tạo cơ hội để người ở trong nhà giới hạn thu nhập trong khu vực và vùng lân cận được mua lại nhà.**

4

Khu Thảo luận

5

Câu hỏi mở và trả lời

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Bảo toàn, củng cố, và phát triển