

Lý Do HOẠCH ĐỊNH: Glover's Corner? OVERVIEW



Hoạch định của Glover's Corner bao gồm:

- Thu hút tất cả những người quan tâm vào một tiến trình mở rộng cửa và hiểu biết để phát triển hoạch định
- Đánh giá các điều kiện cụ thể của khu vực
- Lập kết cấu khung để phát triển phù hợp
- BẢO TỒN khu vực lân cận: để xây dựng môi trường và con người
- THÚC ĐẨY, đổi mới và phục hồi
- TĂNG TRƯỞNG thông qua phát triển phù hợp, được hỗ trợ bởi không gian trống, chuyên chở, khả năng thích ứng với khí hậu và cơ sở hạ tầng

Những người quan tâm và nhóm hoạch định phối hợp cùng nhau để lập ra các tuyên bố viễn cảnh bao quát cho HOẠCH ĐỊNH: Glover's Corner:

Tăng cường và bảo tồn đặc điểm của khu lân cận hiện nay:

- Ngăn chặn việc di chuyển nơi ở và ổn định những gia đình hiện tại ở nhà của họ
- Tạo đường phố hoàn toàn, có thể đi bộ và đi xe đạp trên toàn khu lân cận
- Hỗ trợ các doanh nghiệp tại địa phương
- Hỗ trợ đa dạng và toàn diện về văn hóa của khu lân cận

Lập ra một quận lấy người dân làm trung tâm trong khu vực công nghiệp hiện tại thông qua:

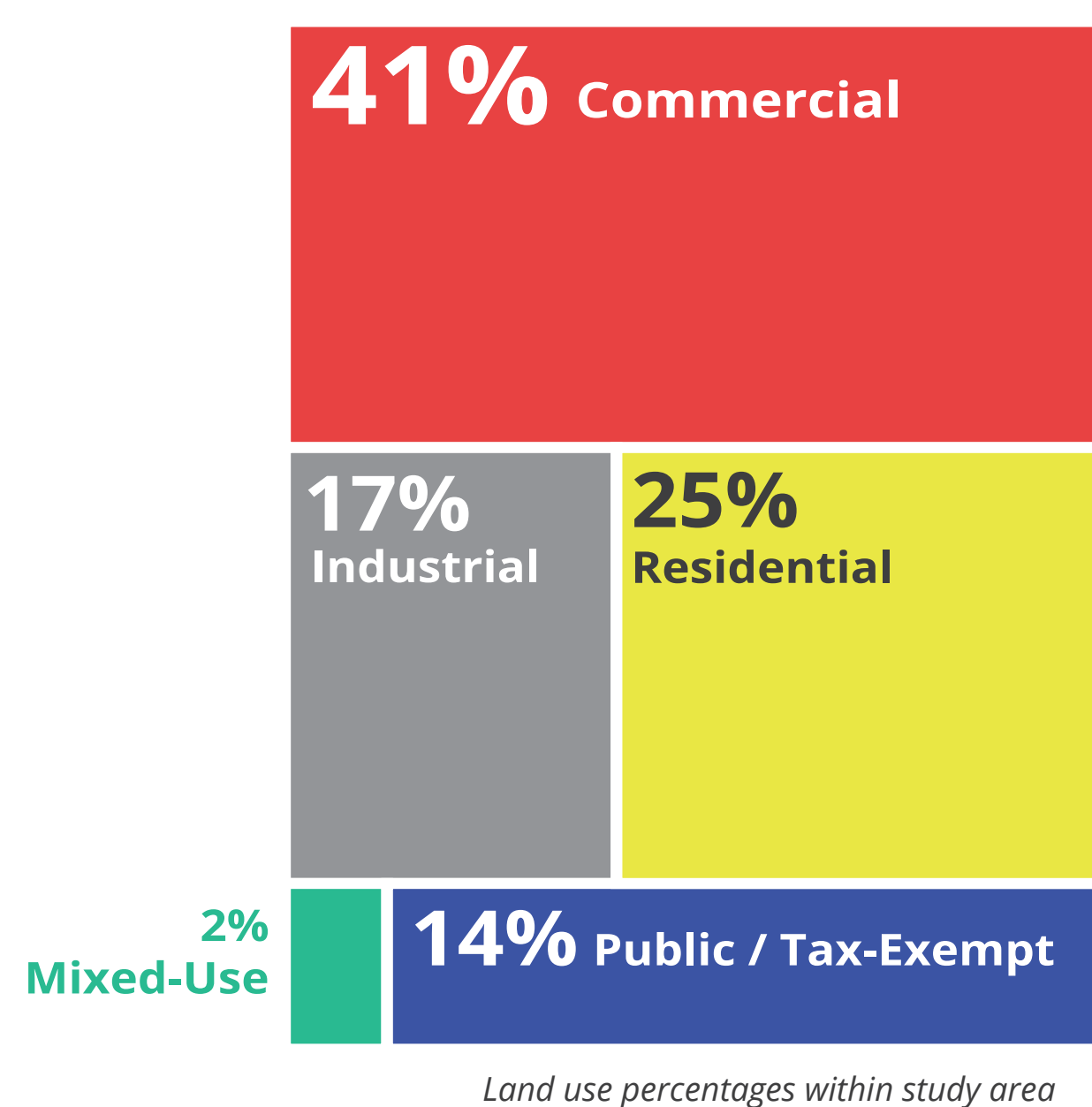
- Lập ra và bảo tồn gia cư phù hợp có giá phải chăng cho gia đình với nhiều mức lợi tức
- Lập khu lân cận theo thay đổi khí hậu và không gian trống có phẩm chất
- Giữ vững và gia tăng việc làm có phẩm chất
- Cải tiến các lựa chọn nối tuyến và kết nối khu lân cận qua một hệ thống đường phố, vỉa hè và công viên mới

Land Use & Character

TÓM LƯỢC

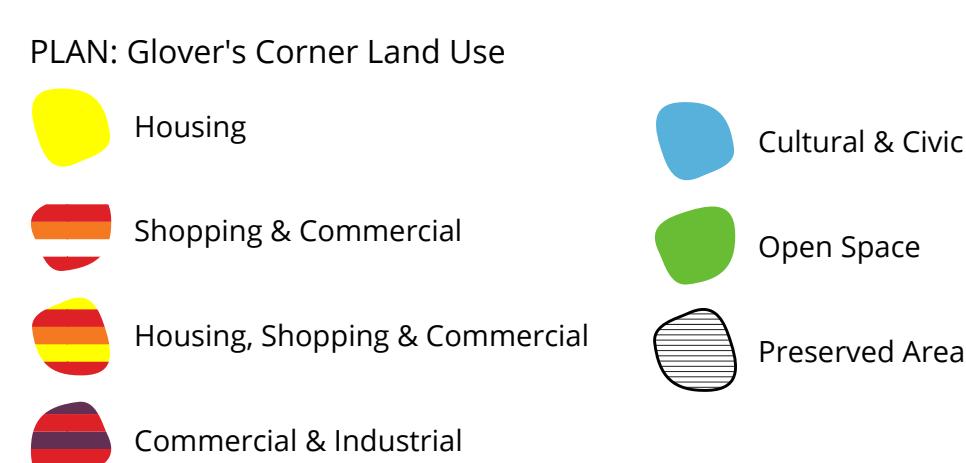
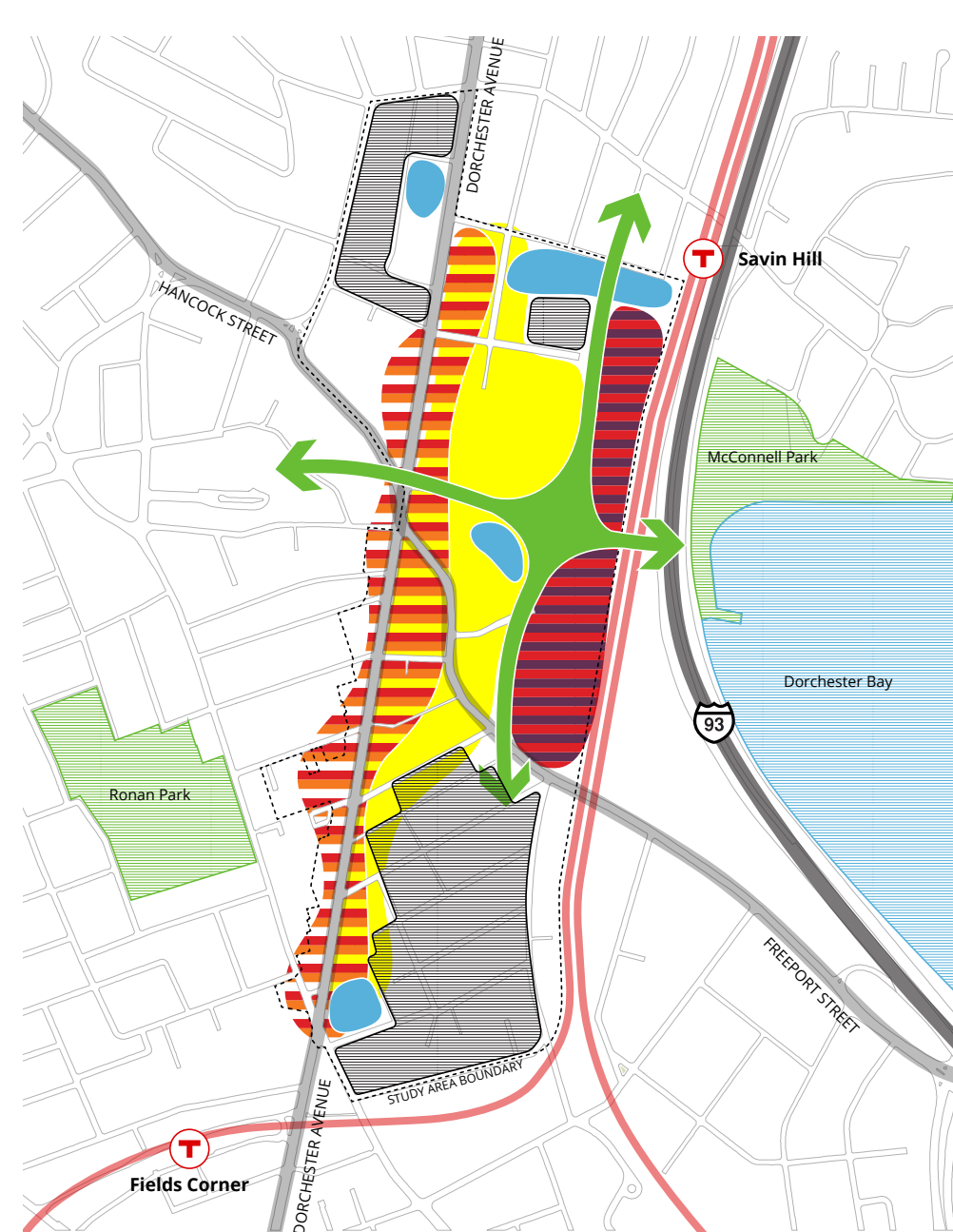
Bối cảnh

Người tham gia mong muốn xem gia cư mới (với giá dành cho người có lợi tức giới hạn và theo giá thị trường) và cơ hội làm việc tại khu vực này, nhưng cũng muốn xem những khu vực hiện tại và khu vực kinh doanh địa phương được giữ gìn qua cách phát triển mà không phải chuyển chỗ.



Tiến Trình

Những lãnh vực kỹ nghệ của HOẠCH ĐỊNH: Khu Vực Nghiên Cứu của Glover's Corner hiện có các tòa nhà thương mại và bãi đậu xe nhỏ đang đối mặt với áp lực phát triển tăng cao. Những điều kiện thị trường như nhau này ảnh hưởng đến thị trường dự trữ gia cư hiện tại, làm tăng giá giacr.



Sử dụng đất và đặc điểm KHUYẾN CÁO

1 Giữ gìn đặc điểm của các khu vực tưngia hiện tại

Trong những khu vực tưngia hiện tại, phát triển lấy chỗ theo tỉ lệ phải phù hợp với việc sử dụng và tỉ lệ hiện có.

Những phần phát triển quy mô lớn mới kế bên khu láng giềng phi kỹ nghệ phải đáp ứng đặc điểm hiện tại của những khu láng giềng này, và theo sát kích thước và đặc điểm đã nêu trong đó.

2 Giữ gìn và tăng cường đặc điểm của Dorchester Avenue

Dọc theo Dorchester Avenue, sử dụng tầng trệt phải làm cho đường phố thêm tập nập. Phát triển mới nên chú ý đến đặc điểm và sử dụng hiện tại: những không gian thương mại ở tầng trệt cần được thiết kế theo cách phù hợp với nhu cầu không gian của các doanh nghiệp quy mô nhỏ, do địa phương sở hữu phục vụ cho cộng đồng địa phương.

Các tầng trên có thể có thêm không gian thương mại hay sử dụng cho gia cư, không quá 70 ft. Tòa Nhà Lenane là một minh họa tuyệt vời cho quy mô xây cất này và sử dụng đa năng.

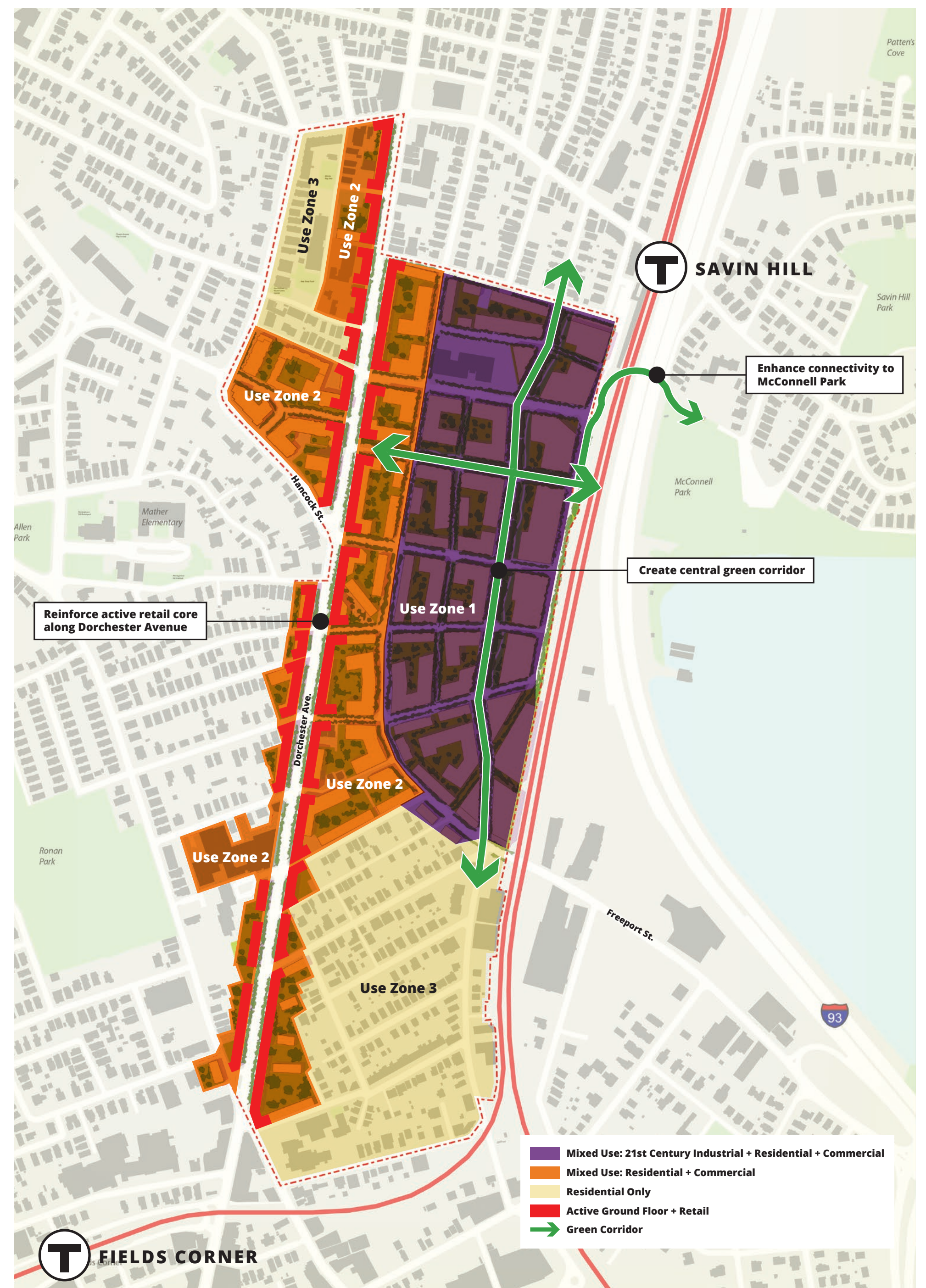
3 Những tòa nhà có chiều cao thấp hơn kế bên khu láng giềng tưngia hiện tại; những tòa nhà cao hơn cách xa Dorchester Avenue.

Cần xem xét kỹ những ảnh hưởng nhìn thấy rõ của những tòa nhà cao hơn từ khu láng giềng hiện tại.

Sử dụng đa năng trong tương lai sẽ dựa vào điều kiện thị trường sau này. Hoạch định này là khuôn khổ để bảo đảm phát triển trong tương lai theo quy mô thích hợp, chịu được thời tiết và bao gồm gia cư cho người có lợi tức hạn chế, không gian thương mại giá phải chăng, không gian mở rộng, và cơ sở hạ tầng cho việc đi lại cần thiết.

4 Tạo hệ thống đường phố và không gian mở rộng để kết nối với khu láng giềng

Chỉ dẫn thiết kế đô thị của hoạch định bao gồm xây cất trên 50% diện tích để cung cấp đủ đất cho khu vực công cộng và cải tiến không gian mở rộng. Phát triển mới phải góp phần vào việc tạo kết hợp hệ thống đường phố mới và không gian mở rộng.



Đi Lại & Kết Nối

TÓM LƯỢC

Tiến Trình

Nhiều đường giao nhau chằng chịt là khu vực cổ chai; rất khó đi bộ, chạy xe đạp, đi xe buýt và xe hơi quanh đó. Di sản ven bờ lịch sử, khu vực giữa dải đất MBTA, Dorchester Avenue, và Freeport Street vẫn còn là bãi đất lầy vì hệ thống đường xá của khu lán giềng xung quanh được lập trong quá trình chuyển tiếp trong Thế Kỷ Mười Chín từ đất nông trại sang khu lán giềng đô thị. Việc xây cất trở đoạn kết cấu đường phố của Dorchester này không chỉ giải quyết thiếu sót hệ thống nền tảng làm cho khu vực chật hẹp mà còn tăng thêm khả năng phát triển hơn nữa.



1893 - History of Infill and Development



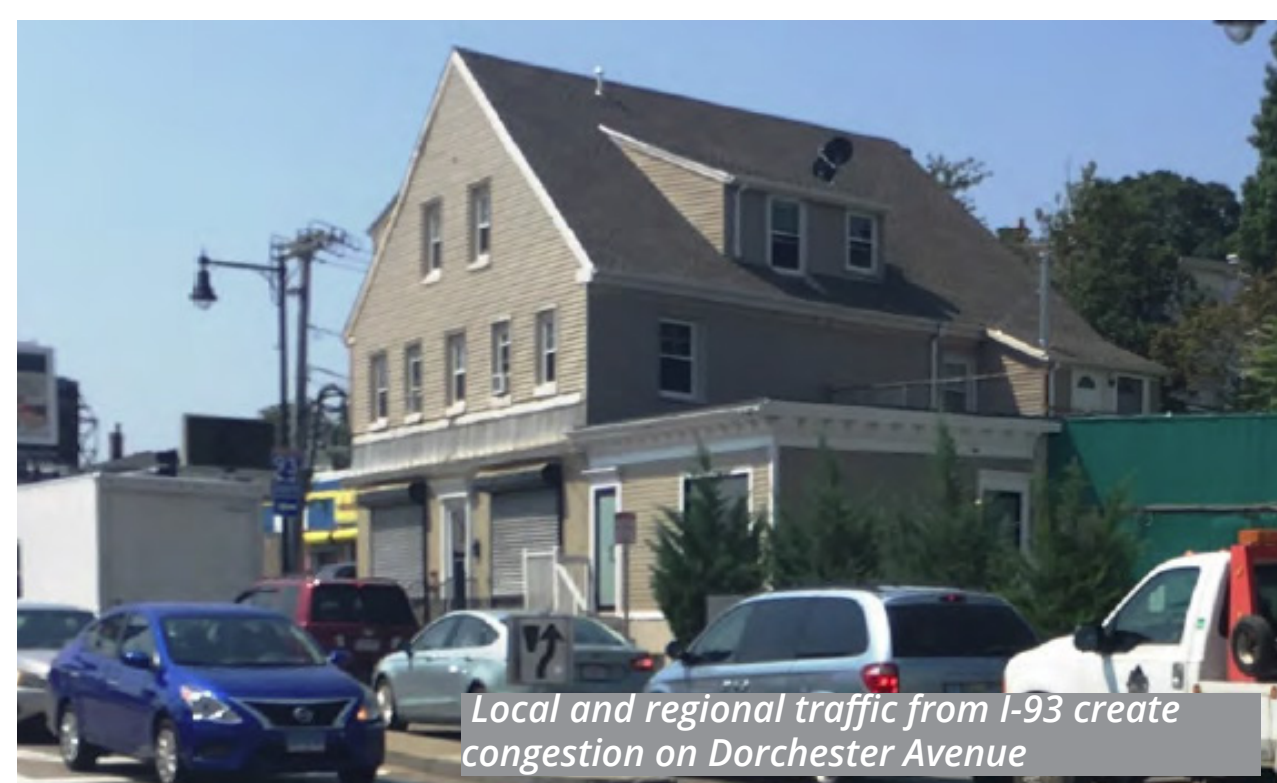
Limited bike facilities



Narrow and obstructed sidewalks on many side streets



Today - History of Infill and Development



Local and regional traffic from I-93 create congestion on Dorchester Avenue



Certain bus routes are unreliable and infrequent

Bối cảnh

Người tham gia lo lắng về ảnh hưởng của việc phát triển đến điều kiện giao thông và muốn cải tiến những kết nối đi bộ, chạy xe đạp, và nối tuyến quanh khu lán giềng.



November 29, 2017 Mobility & Connectivity Workshop



November 29, 2017 Mobility & Connectivity Workshop

More safety for bike riders and walkers +1

What thoughts are there for more frequent bus routes?

what about traffic on Freeport st.

How to alleviate current congestion + future

Transportation comments from March 8, 2017 Open House

Đi Lại & Kết Nối

KHUYẾN CÁO

1 Sắp xếp hệ thống đường xá mới và không gian mở rộng để phân chia giao thông và điều chỉnh Glover's Corner

Những con đường mới chạy song song với Dorchester Avenue sẽ giảm bớt giao thông đổ vào Dorchester Avenue và tạo những đường thay thế để giảm bớt áp lực tại khu vực chật hẹp.

2 Cải tiến giao lộ chính của khu láng giềng hiện tại dọc theo Dorchester Avenue

Cải tiến thiết kế của các giao lộ bao gồm thêm làn đổi hướng và cải tiến đường nhìn. Những thay đổi thiết kế khác nên tập trung vào khách bộ hành và cải tiến đường xe đạp.

3 Thêm cải tiến giảm giao thông cho đường xá và giao lộ khu tưngia, tăng khả năng đi bộ, cải tiến đường ra vào đến đối tuyến, tạo thêm cơ hội cho chuyên chở chủ động.

Trên những đường phố khu tưngia, phải hạn chế giao thông cắt ngang bằng cách giảm giao thông. Những biện pháp này bao gồm đặt biển báo, đậu xe trên đường, phần nhô cao tại các giao lộ, đường chật hơn, cũng như các ngã tư và giao lộ nhỏ cao.

Cải tiến lối đi ngang qua bao gồm tạo lối vào mới cho trạm Savin Hill T và cải tiến mức tin cậy của các dịch vụ buýt hiện tại như xe buýt Tuyến 15, gồm làn xe buýt khẩn cấp trên những đường phố trong tương lai để kết nối người đi xe trực tiếp đến Savin Hill.

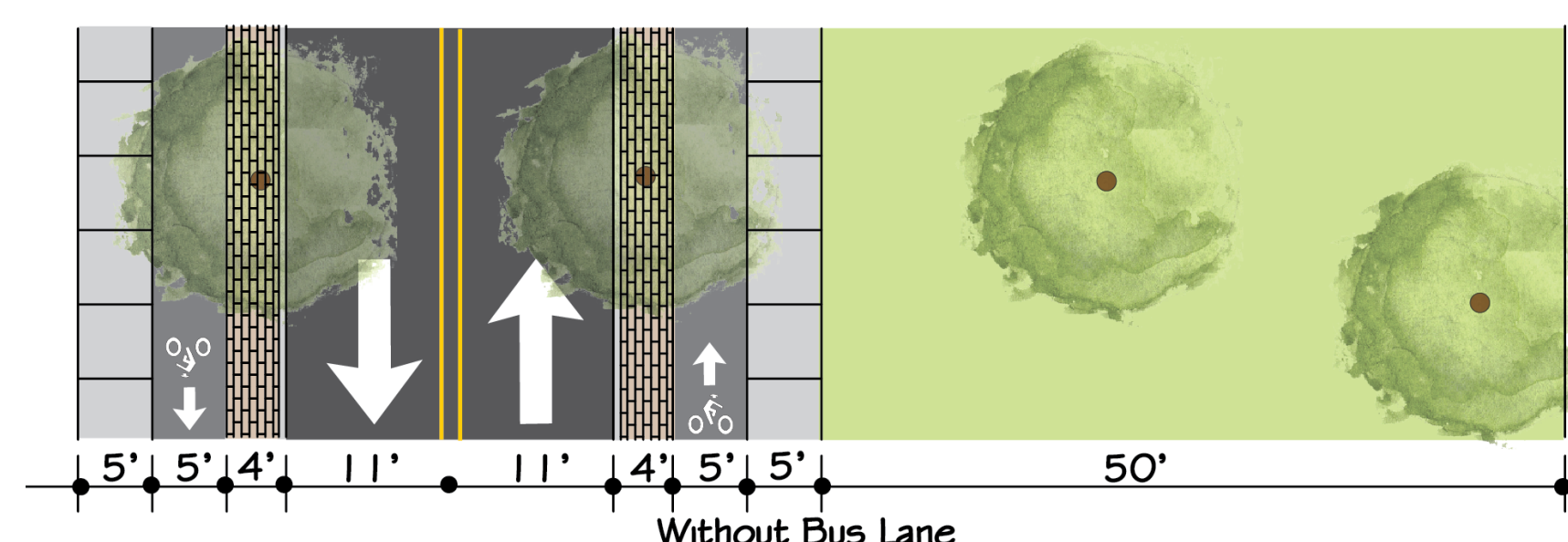
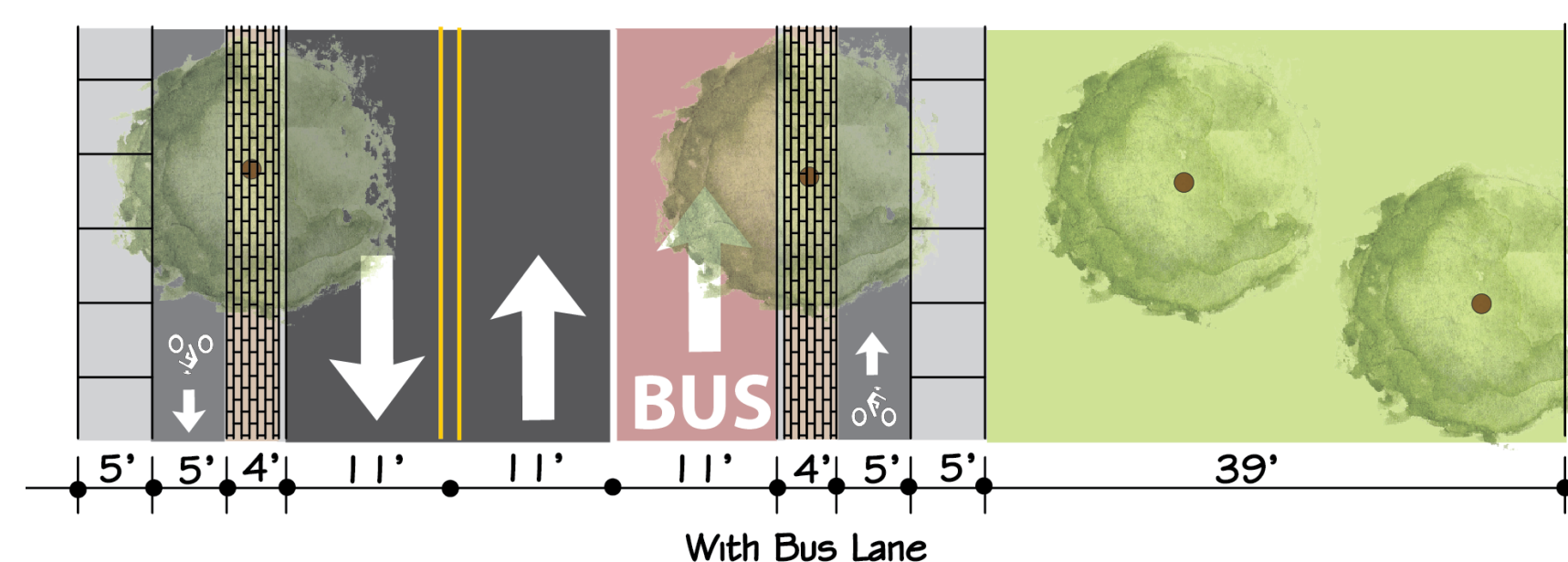
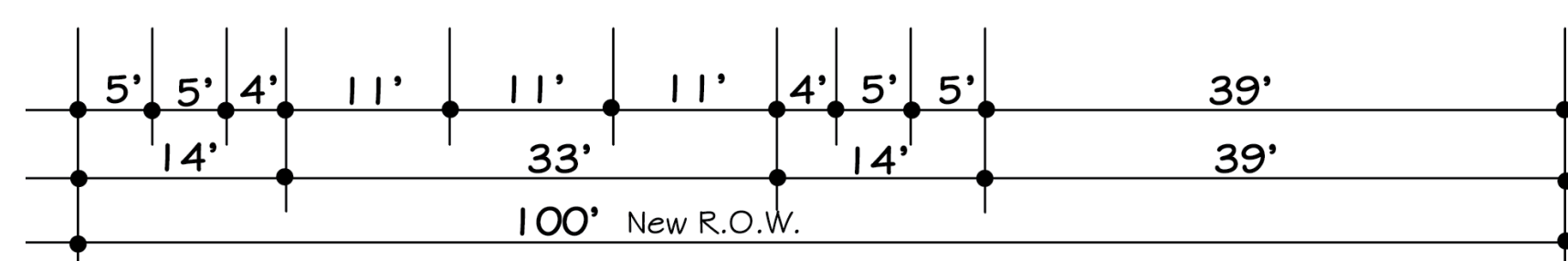
Cải tiến di chuyển chủ động tập trung vào việc lắp những khoảng cách chiến lược trong hệ thống xe đạp hiện tại, nâng cấp cơ sở hạ tầng chu kỳ hiện tại, và cải tiến tình trạng vỉa hè. Hệ thống không gian mới sẽ thêm vào hệ thống đi lại chủ động. Hợp tác với các cơ quan công cộng khác, bao gồm Ban Công Trình và Chuyên Chở Công Cộng Boston (Boston Public Works and Transportation Departments), MBTA, và MassDOT về những sáng kiến cải tiến khả năng đi lại trong tương lai trên phạm vi địa lý lớn hơn.

4 Hợp tác chiến lược với các ban khác của Thành Phố và MBTA sẽ tập trung vào cải tiến hoạt động của xe buýt học đường và nghiên cứu khả năng đi lại trong tương lai ở những khu vực lớn hơn của Dorchester.

Những bước kết tiếp bao gồm: 1. Tạo kết nối đường đi mới đến Dewar Street cho các xe buýt học đường theo hướng Bắc, đi vòng qua Glover's Corner; và 2. Nghiên cứu khả năng đi lại và khu vực công cộng cho Mt. Vernon Street và trạm JFK/UMass MBTA.



Future street and open space network



Nhà ở TÓM LƯỢC

Tiến Trình

Bảy mươi ba phần trăm cư dân tại Khu Vực Nghiên Cứu và tại khu láng giềng xung quanh thuê mượn nhà, làm cho việc ổn định gia cư và dời chỗ trở thành mối lo chánh trong tiến trình hoạch định.



Bối cảnh

Giá phải chăng cho gia cư và ngăn ngừa dời chỗ là ưu tiên hàng đầu trong suốt tiến trình.

My fear is...

that there is not enough city land in glover, so how can we implement developers to create affordable housing.

Youth Resident Business Owner Property Owner
 City Staff Non-profit Staff Developer Other: _____

My hope is...

That this plan will have a significant requirement for affordable units ~~to~~ to be required by market rate developers so that the charges don't directly hurt my neighbors and make the crisis worse

Youth Resident Business Owner Property Owner
 City Staff Non-profit Staff Developer Other: _____

My hope is...

The city aggressively uses its land to cut development costs so that we can have more large-scale affordable housing units with permanent covenants for affordability

Youth Resident Business Owner Property Owner
 City Staff Non-profit Staff Developer Other: _____

Anh chị có câu hỏi gì không ...

Why is a family that is earning less than \$46,500 considered low income & not available for home ownership.

Tôi là...
 một cư dân chủ doanh nghiệp khác: _____

Comments from Housing Toolkit Workshop



March 29, 2018 Housing Toolkit Workshop



March 29, 2018 Housing Toolkit Workshop

Nhà ở KHUYẾN CÁO

1 Sử Dụng Đất Công làm cho Khu Vực Công Cộng Tốt Đẹp

Xây cất trên đất công làm giảm chi phí đất, và tiền tiết kiệm sẽ được cho vào gia cư giá phải chăng và những lợi ích khác cho cộng đồng. Trung Tâm Tài Nguyên Trường Công Lập Boston (Boston Public Schools Resource Center) đưa ra cơ hội lý tưởng để sắp xếp đất công không được tận dụng để cung cấp gia cư cho người có lợi tức hạn chế và không gian mở rộng.

2 Xây Gia Cư cho Người có Lợi Tức Hạn Chế trong Phát Triển Giá Thị Trường

Quy vùng hiện tại đòi hỏi gia cư cho người có lợi tức thấp để phát triển công bằng. Những phát triển giá thị trường mới sẽ phải có số đơn vị nhà ở giá phải chăng cao hơn theo mức phải chăng cao hơn, thích hợp với chính sách hiện tại của Thành Phố.

3 Cấp ngân quỹ cho các phát triển với tỷ lệ gia cư cao cho người có lợi tức hạn chế

Ngân quỹ thêm của Thành Phố có thể được dùng để hỗ trợ các dự án có nhiều đơn vị nhà ở giá phải chăng hơn mức đòi hỏi và với những đơn vị nhà ở có giá phải chăng cho những gia đình có lợi tức thấp hơn.



Chiều cao tòa nhà	Các dự án công bằng hiện tại	KẾ HOẠCH: Đơn vị nhà ở của Chính Sách Phát Triển Bao Hàm Glover's, là tỷ lệ của tổng số đơn vị nhà ở, tại chỗ AMI = 50% AMI (Thuê mướn)	KẾ HOẠCH: Đơn vị nhà ở của Chính Sách Phát Triển Bao Hàm Glover's, là tỷ lệ của tổng số đơn vị nhà ở, ngoài địa điểm hay đóng góp vào ngân quỹ IDP AMI = 50% AMI (Thuê mướn)	KẾ HOẠCH: Khu Vực Nghiên Cứu Glover's (trong khi chờ đợi sắp xếp của Trung Tâm Tài Nguyên Học Đường)
Lên đến 70 bộ.	Không áp dụng (0)	13%	15%	% lớn hơn đáng kể
Hơn 70 bộ	Không áp dụng (0)	15%	17%	% lớn hơn đáng kể

Nhà ở KHUYẾN CÁO

1 Mua gia cư hiện tại để bảo vệ người thuê

Thông qua Chương Trình Cơ Hội Mua Nhà (Acquisition Opportunity Program, hay AOP), Thành Phố sẽ trợ giúp cho những nơi xây cất mua và giữ gia cư hiện tại cho người có lợi tức hạn chế để bảo vệ người thuê hiện tại không bị tăng tiền thuê theo giá thị trường và ổn định giá thuê nhà.

2 Theo đuổi chính sách toàn Thành Phố để cải thiện tài nguyên cho người thuê phải đối mặt với việc chuyển chỗ và mở rộng quyền hạn của người thuê để giảm thiểu đe dọa phải chuyển chỗ

Thành Phố đang theo đuổi lập pháp như trao cho người thuê quyền từ chối mua nhà, gỡ bỏ nhà khỏi thị trường có tính đầu cơ. Văn Phòng Ổn Định Gia Cư của Thành Phố sẽ tiếp tục trợ giúp pháp lý, tài chính, và những loại khác cho những người có thể bị chuyển chỗ.

3 Thúc đẩy khả năng sở hữu gia cư những cư dân có lợi tức thấp và trung bình và giúp cho gia chủ hiện tại vẫn ở lại trong nhà của họ

Trung Tâm Nhà Ở Boston (Boston Home Center, hay BHC) sẽ tiếp tục hỗ trợ người mua nhà lần đầu thông qua chỉ dẫn và trợ giúp đặt cọc. BHC cũng sẽ giúp gia chủ, đặc biệt là những lão niên, sửa nhà, ngăn ngừa tích biên, và quản lý vấn đề thuê nhà đất. Ngoài ra, những thử nghiệm như ADU và chương trình gia cư liên thế hệ sẽ giúp các gia chủ có thêm cơ hội mua gia cư giá phải chăng.

4 Thực hiện Ưu Tiên Giữ Gìn Sự Đa Dạng Khu Láng Giềng (Neighborhood Diversity Preservation Preference, hay NDPP) cho các phát triển đủ tiêu chuẩn

NDPP nỗ lực cân bằng nhu cầu của khu láng giềng với chính sách gia cư công bằng, bằng cách chỉ cho phép ưu tiên nhu cầu tại những khu láng giềng đa dạng, chi áp dụng đến 50 phần đơn vị nhà ở trong tiến trình xây dựng gia cư, và dành cho các đơn vị có thể bị chuyển chỗ nhiều nhất do giá gia cư tăng cao.

5 Giúp nơi xây cất đáp ứng trách nhiệm IDP bằng cách mua gia cư hiện tại

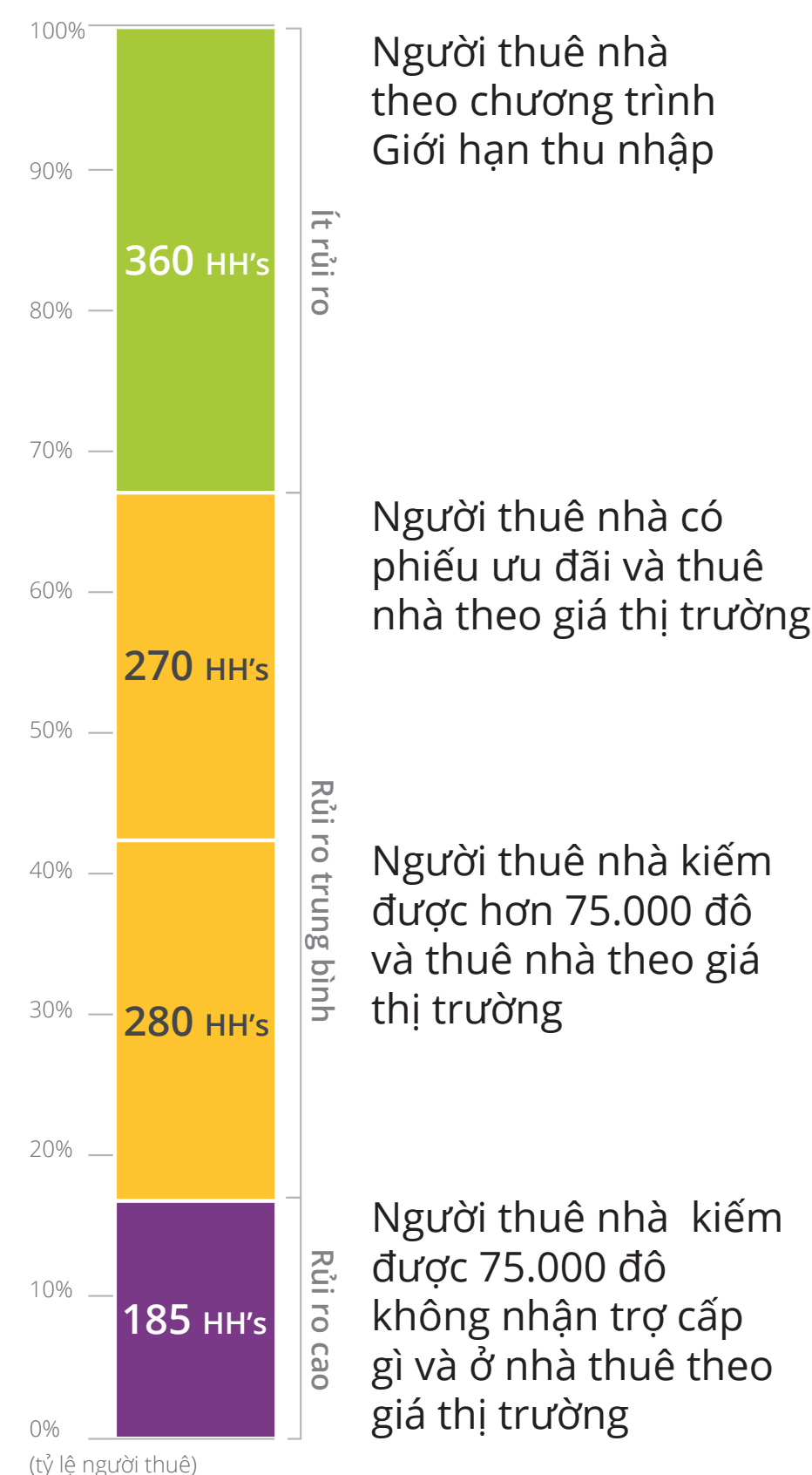
Những nơi xây cất gia cư theo giá thị trường sẽ được cho phép, theo từng trường hợp, đáp ứng một số trách nhiệm IDP thông qua việc mua và hạn chế lợi tức của những đơn vị gia cư hiện tại trong Khu Vực Tập Trung Ổn Định Gia Cư.

6 Khuyến khích nơi xây cất tạo gia cư giá thấp hơn thông qua việc xây đơn vị nhà ở nhỏ gọn

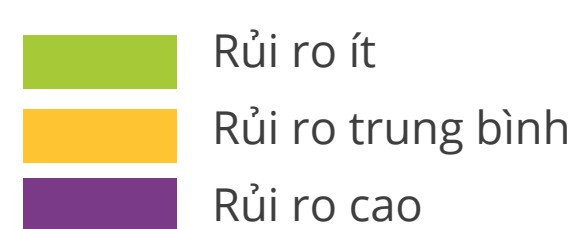
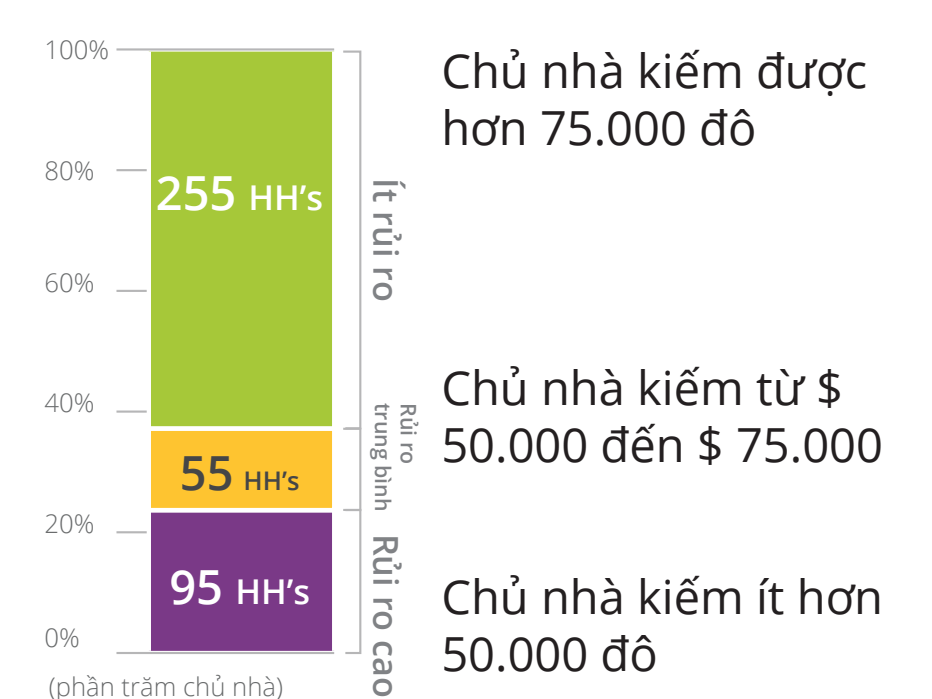
Thử nghiệm Không Gian Sống Nhỏ Gọn sẽ giúp Boston xây nhiều đơn vị nhà ở có thiết kế và địa điểm tốt ít mắc tiền hơn những đơn vị nhà ở mới khác theo giá thị trường.

Rủi ro về chuyển chỗ ở do tiền nhà tăng

Người thuê - 1.095 hộ



Chủ nhà - 405 hộ



Nếu không đánh giá được hoàn cảnh của từng hộ gia đình thì khó xác định được chính xác có bao nhiêu hộ gia đình có nguy cơ phải chuyển tới chỗ mới vì giá thuê nhà tăng, nhưng chúng ta có thể xem xét một số chỉ số chính dựa vào dữ liệu về hộ gia đình đang mang gánh nặng chi phí nhà ở, dữ liệu về thu nhập và rà soát về loại hình nhà ở: có sở hữu, có phiếu ưu đãi hay đang tham gia chương trình nhà ở theo giới hạn thu nhập.



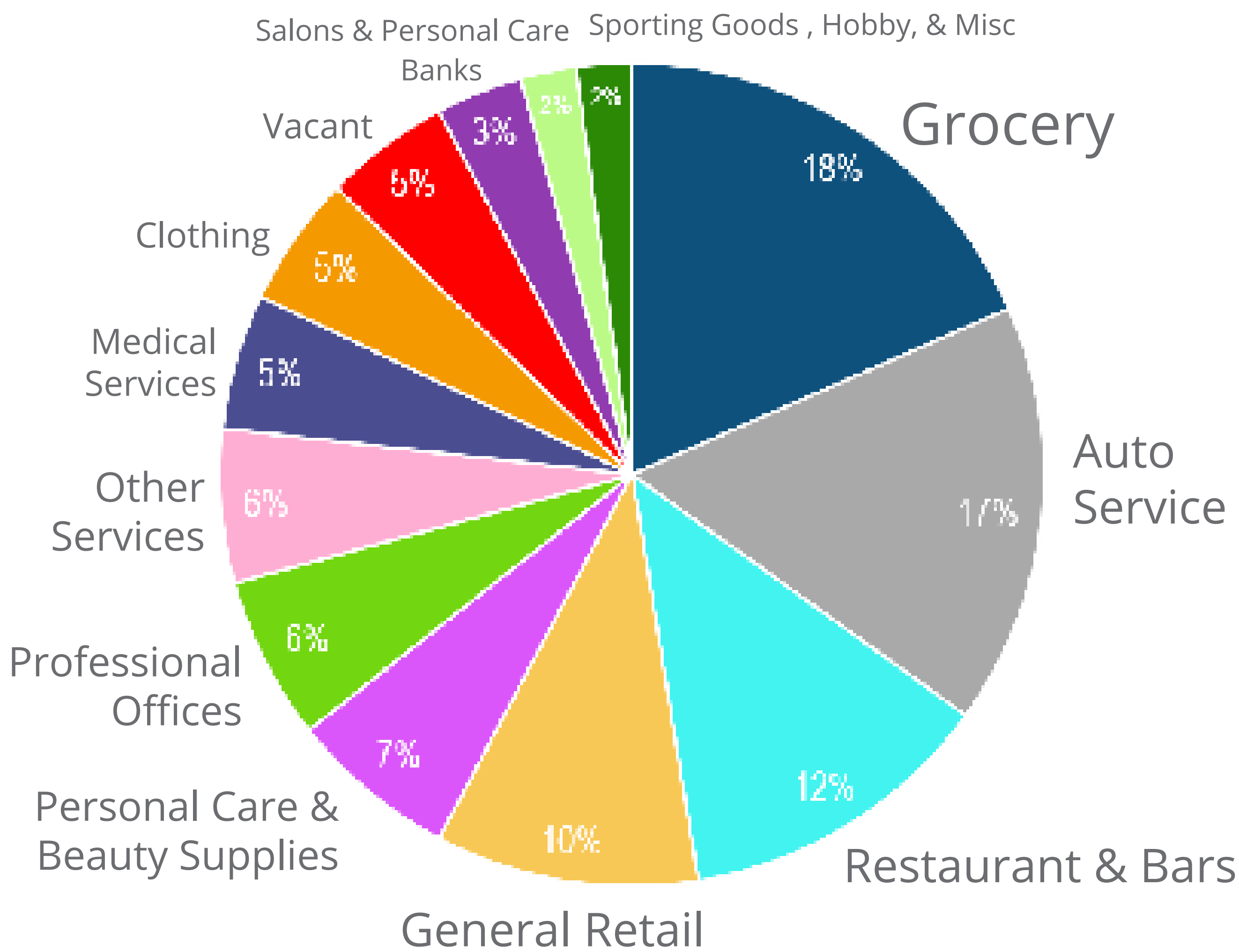
Việc Làm & Kinh Doanh

TÓM LƯỢC

Bối cảnh

Dorchester là khu láng giềng đa dạng nhất của Boston, tiêu biểu là Dorchester Avenue tại Glover’s Corner. Thí dụ như 31% trong số 242 doanh nghiệp là do người Việt sở hữu, một phần pha trộn lành mạnh của các tiểu thương với tình trạng không bán lẻ ở trống tương đối thấp.

Square Feet Breakdown:



Source: Landwise Advisors 2017

Tiến Trình

Người tham gia ưu tiên giữ gìn hành lang thương mại với đặc điểm là các tiểu thương do địa phương sở hữu, phục vụ cho khu láng giềng địa phương, bao gồm các cộng đồng nhập cư Dorchester.



January 31, 2019 Jobs and Business Deep Dive at Pho Hoa on Dorchester Ave

Việc Làm & Kinh Doanh

KHUYẾN CÁO

- 1 Các tài nguyên của thành phố từ Văn Phòng Phát Triển Tiểu Thương cần được tập trung để giúp cho các tiểu thương địa phương hiện tại chuẩn bị và thích nghi cho những thay đổi trong tương lai.**

Những tài nguyên này bao gồm trợ giúp kỹ thuật tại chỗ để tạo những chương trình kinh doanh, thương lượng thuê mướn, và cải tiến mặt tiền cửa hàng thông qua trực tiếp của Thành Phố.

- 2 Không gian thương mại dọc theo hành lang cần được thiết kế cho nhu cầu của các tiểu thương địa phương**

Các doanh nghiệp địa phương hiện tại và mới cần không gian trống giá phải chăng để bắt đầu, mở rộng và phát triển: một số chỗ tại tầng trệt của khu mới cần phải có khu thương mại địa phương, giá phải chăng. Ưu tiên cho mặt tiền hẹp và nhỏ, để tạo điều kiện cho các doanh nghiệp nhỏ và doanh nghiệp địa phương.

- 3 Tạo cơ hội việc làm mới bằng cách thu hút doanh nghiệp mới, và cung cấp chương trình huấn luyện việc làm cho khu láng giềng. Nên trao cho cư dân khu vực công cụ cần thiết để bước vào con đường nghề nghiệp ngoài kinh tế dịch vụ.**

Nếu doanh nghiệp mới chuyển đến khu láng giềng thì đây là ưu tiên để bảo đảm cư dân hiện tại có những kỹ năng cần thiết cho những công việc này. Những dự án ảnh hưởng HOẠCH ĐỊNH: Các quy định của Glover's Corner cho khu thương mại mới phải góp phần vào việc thành lập và hoạt động của trung tâm huấn luyện việc làm địa phương, cũng như chương trình huấn luyện đặc biệt do các doanh nghiệp khu vực tổ chức.

Các chính sách toàn thành phố hỗ trợ và ổn định các tiểu thương

Dù có các chương trình và nhân viên của Thành Phố hết lòng hỗ trợ người thuê nhà đối mặt với việc chuyển chỗ ở, vẫn không có mạng lưới hỗ trợ tương đương cho các tiểu thương. Hoạch định này khuyến cáo phân tích lựa chọn khả năng để bảo vệ thêm cho các tiểu thương địa phương theo đề nghị của nhóm cố vấn Next Street:

- Tăng cường bảo vệ người thuê (chẳng hạn như thời khoảng gia hạn, sử dụng phân xử)
- Thúc đẩy Cấu Trúc Thuê Mướn Đối Mới (chẳng hạn như thuê rồi sở hữu, tiền thuê hàng tháng thấp hơn + % giảm giá)
- Thúc đẩy và trợ giúp cho Chiến Lược Sở Hữu Đối Mới (thí dụ như hợp tác, khuyến khích không gian nhỏ hơn và công đồ bán lẻ)
- Đẩy mạnh các chính sách đối mới khác (chẳng hạn như khuyến khích bằng cách giảm thuế cho chủ nhà cho thuê giá phải chăng hay hợp tác với doanh nghiệp di sản; phạt cho những chỗ thương mại bỏ trống)



Businesses at 1397 Dorchester Ave



Restaurant at 1236 Dorchester Ave

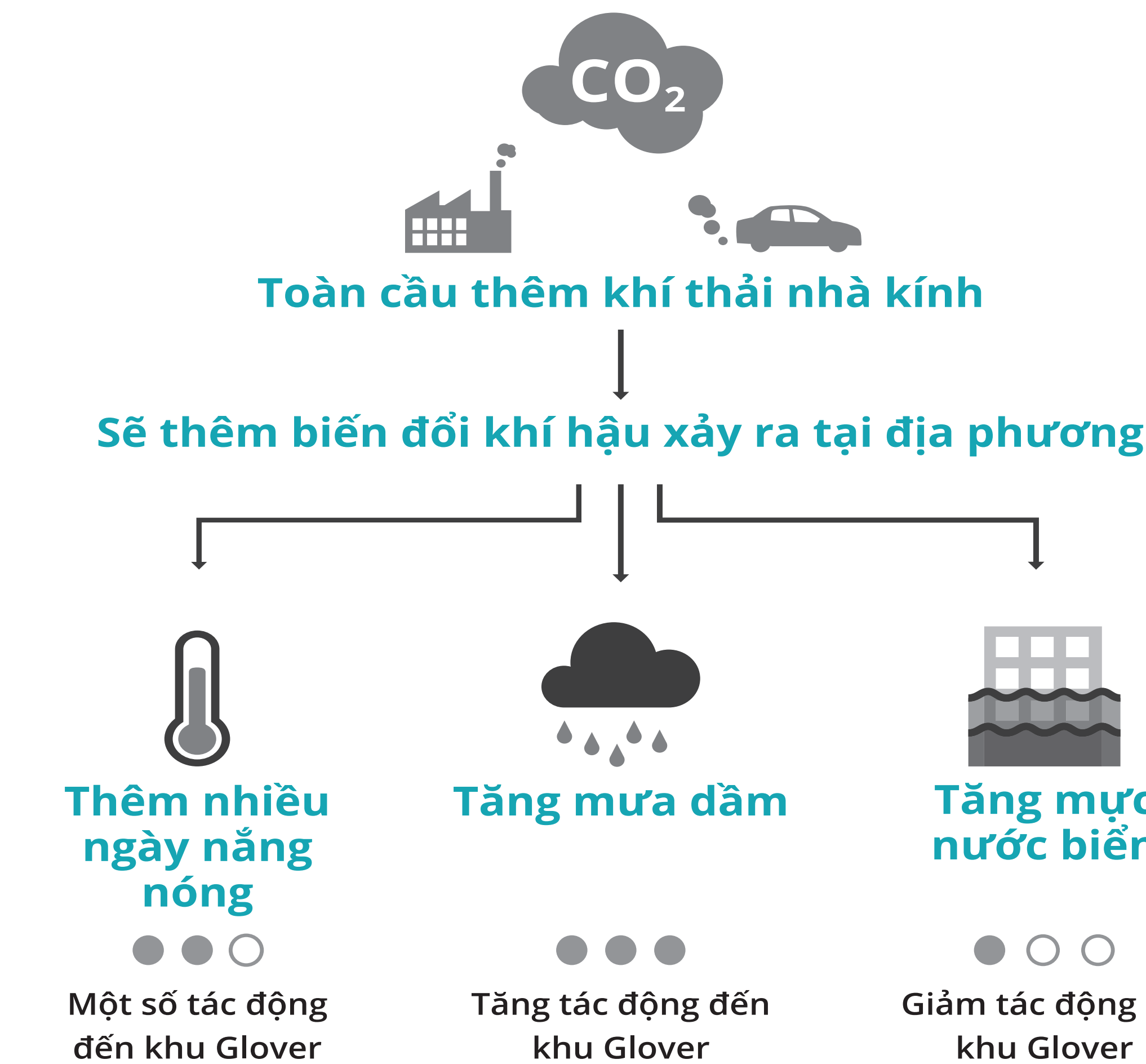


Bakery at 1229 Dorchester Ave

KHÔNG GIAN MỞ RỘNG & THÍCH ỨNG VỚI KHÍ HẬU TÓM LƯỢC

Bối cảnh

Dù có hai không gian mở rộng lớn gần Khu Vực Nghiên Cứu, nhưng kết nối với những nơi này rất khó khăn. Trong tương lai, thay đổi khí hậu sẽ ảnh hưởng đến Khu Vực Nghiên Cứu, cụ thể là ngập lụt do nước mưa và nhiệt độ tăng cao hơn.

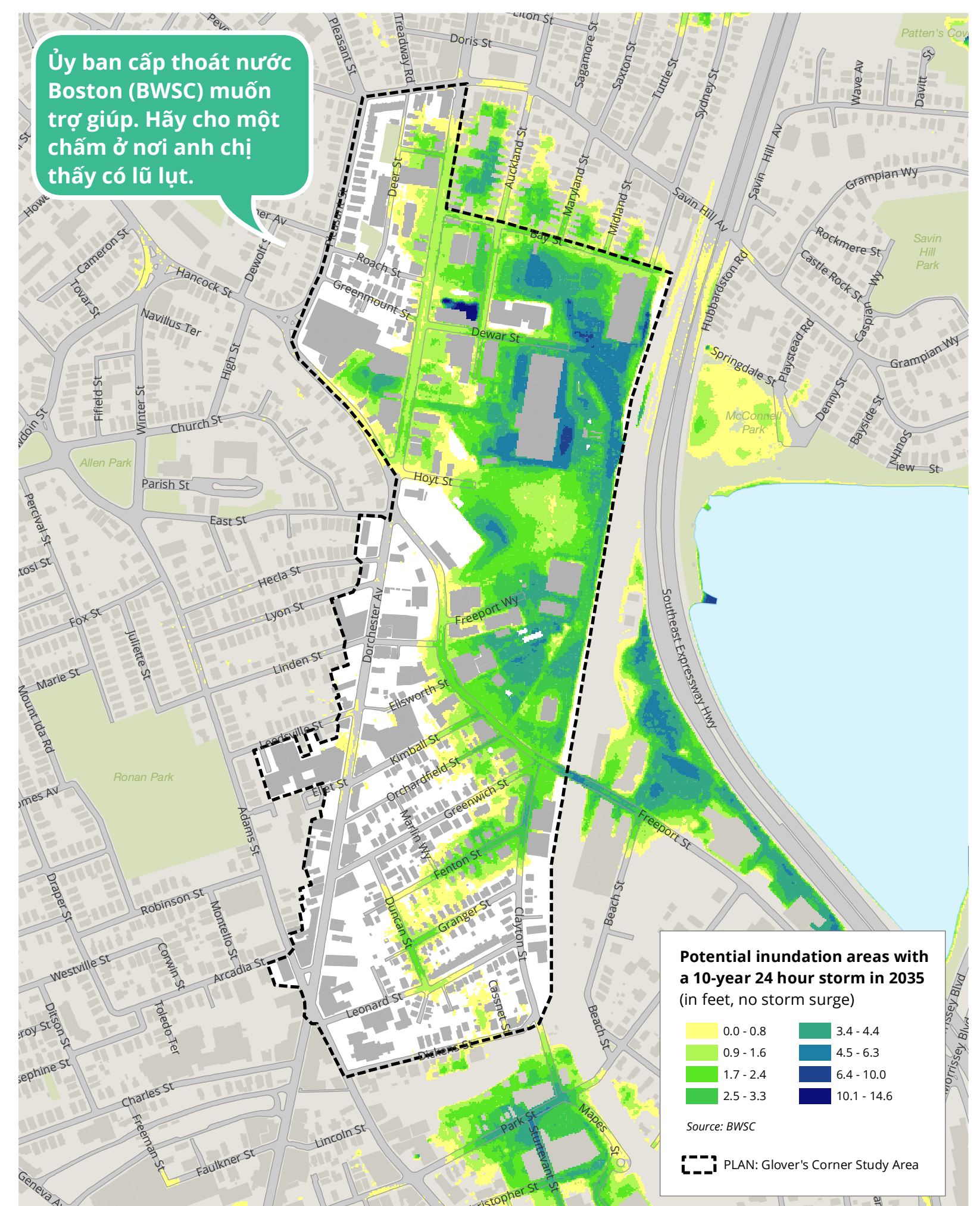


Boston hiện tại trung bình có 11 ngày nóng trên 90 độ, và có thể tăng lên đến 90 ngày trong năm 2070.

Đến năm 2060, mưa lớn có thể lên 6 inch trong 24 giờ, tăng 20% so với lượng mưa hiện tại.

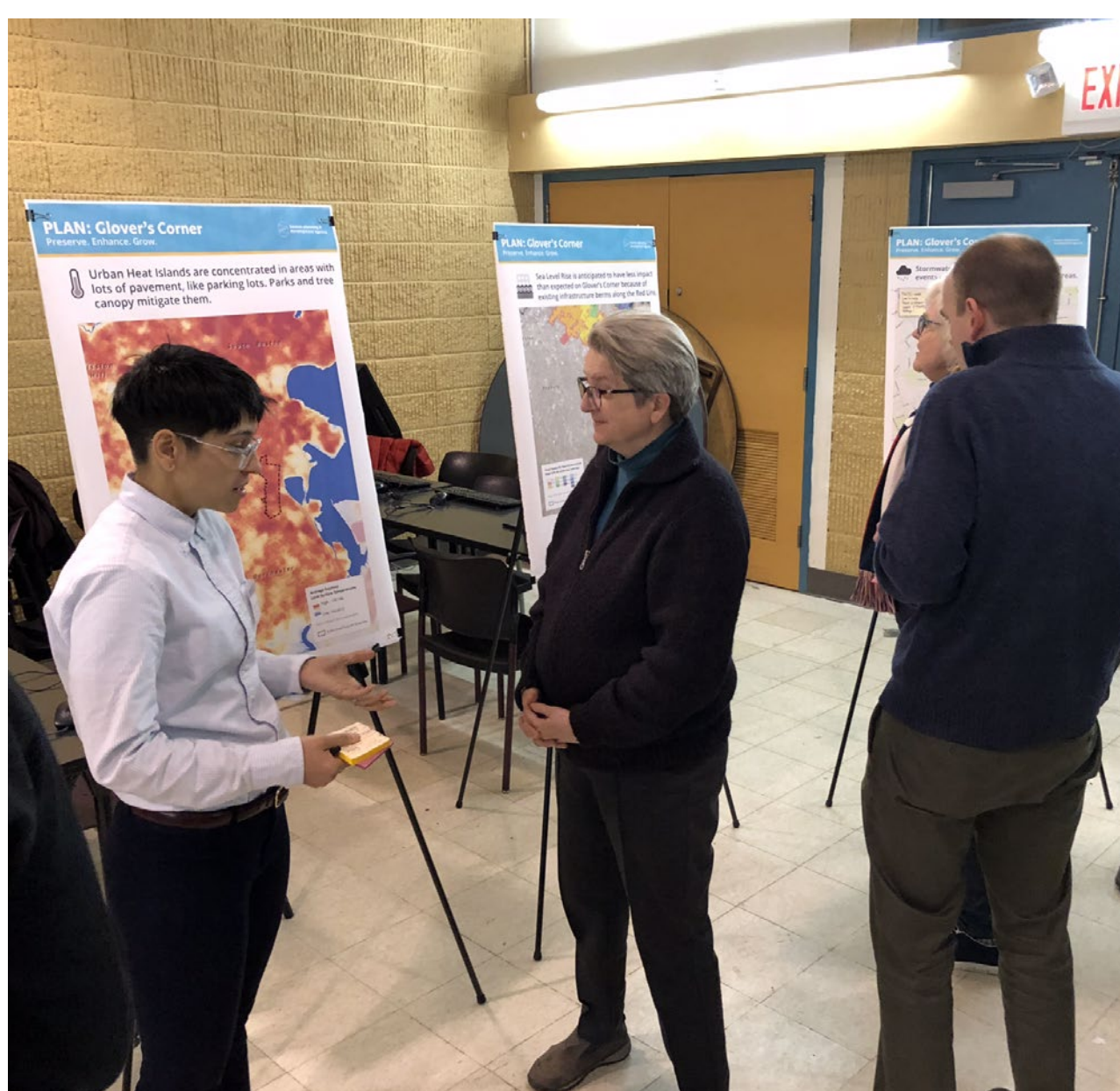
Mức nước biển tại cảng Boston tăng 9 inch trong vòng 100 năm qua và dự báo tăng thành 40 inch tới năm 2070.

Trong tương lai, lũ lụt từ các trận mưa lớn có thể ảnh hưởng đến các khu vực trũng thấp của khu Glover.



Tiến Trình

Người tham gia cho thấy phải kết hợp khả năng thích ứng với khí hậu với tất cả những khuyến cáo khác. Học cũng lưu ý rằng Khu Vực Nghiên Cứu thiếu không gian mở rộng và những không gian mở rộng hiện tại ra vào không dễ dàng.



January 16, 2019 Open Space & Environmental Sustainability Workshop



January 16, 2019 Open Space & Environmental Sustainability Workshop

Small spaces are fine -- bigger spaces (aggregated spaces) are better

North-South green corridor - yes!

Also make buildings as energy-efficient, resilient, and non-carbon-powered as possible.

O.S. is great; buildings need to be resilient + energy efficient, too!

Comments from January 16, 2019 Open Space & Environmental Sustainability Workshop

KHÔNG GIAN MỞ RỘNG & THÍCH ỨNG VỚI KHÍ HẬU KHUYẾN CÁO

1 Lập hệ thống không gian mở rộng như là điều kiện phát triển

Phải thiết kế hệ thống không gian mở rộng để tạo cơ hội giải trí chủ động và thụ động, trong khi vẫn kết nối với khu láng giềng và không gian mở rộng hiện tại như McConnell Park và Ronan Park.

2 Các đòi hỏi RFP đối với đất công cộng phải đề cập đến cơ hội tạo không gian mở rộng kết hợp lớn hơn

Tái phát triển đất công cộng phải dành tỉ lệ cao cho không gian mở rộng và gia cư cho người có lợi tức thấp.

3 Không gian mở rộng phải thích nghi với tình trạng ngập lụt định kỳ, mà vẫn duy trì kết nối tích cực

Không gian mở rộng cần được thiết kế chống ngập lụt trong lúc có bão lớn và giúp nước mưa thoát đi sau khi bão chấm dứt. Điều này bảo đảm đường xá không bị ngập lụt và không cản trở lưu thông.

Cơ sở hạ tầng giữ nước mưa khi trời mưa quá lớn phải đặt bên dưới những khu vực không gian mở rộng, và khi có thể được, bên dưới các tòa nhà. Phải thiết kế hệ thống không gian mở rộng qua cách hợp tác với BWSC để kết hợp cơ sở hạ tầng dưới mặt đất để thu gom nước mưa trong lúc trời mưa quá lớn.

Tất cả các phát triển phải tuân theo chỉ dẫn do BWSC đề ra để thích ứng với khí hậu và điều quản nước mưa.

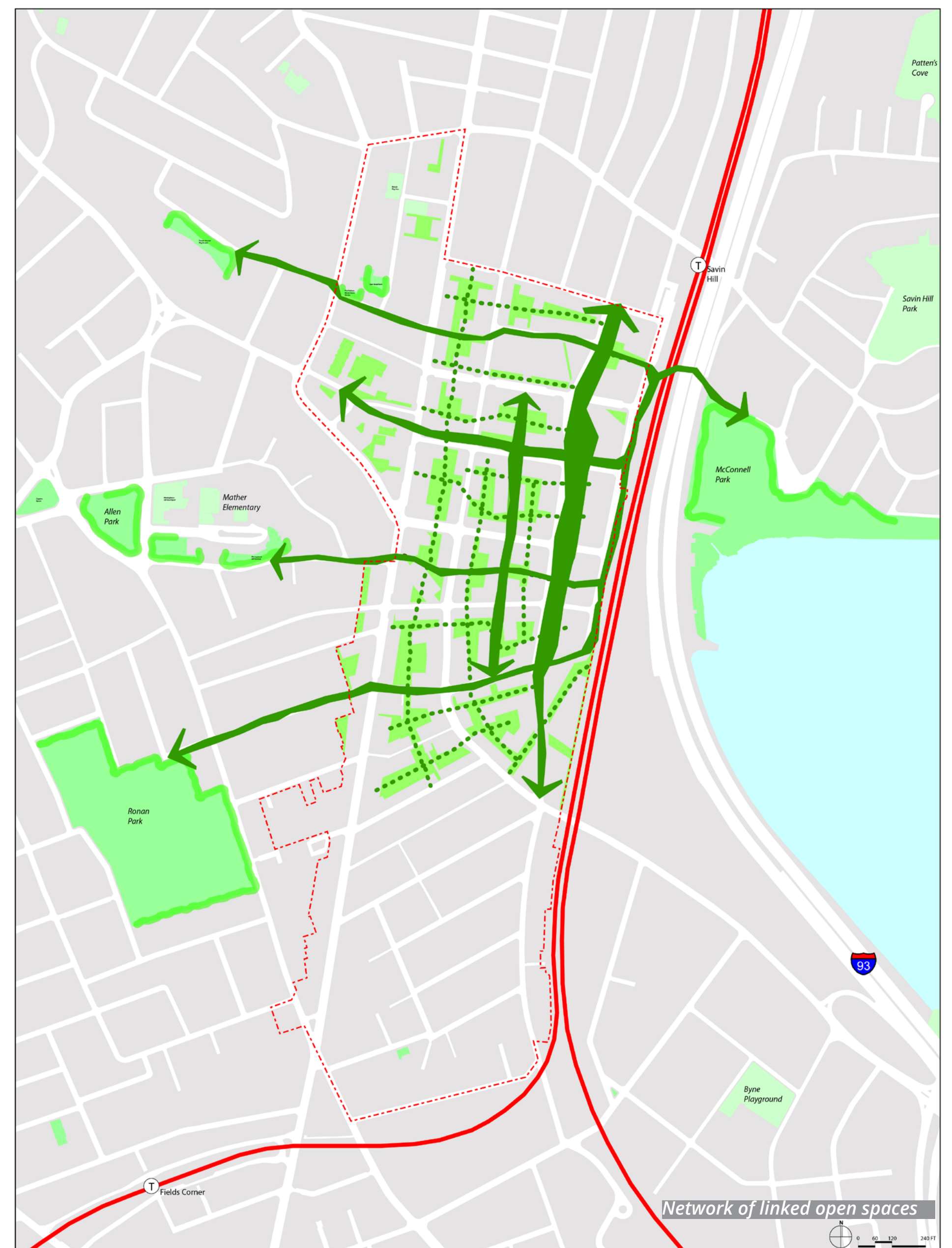
4 Phải giảm bớt mối đe dọa khí hậu bằng không gian mở rộng và môi trường xây cất

Phát triển mới phải chuẩn bị cho ngập lụt và nguy cơ nhiệt độ tăng cao liên quan đến thay đổi khí hậu, bao gồm cung cấp cơ sở hạ tầng quan trọng trên mức ngập lụt căn bản và các tiện nghi để tạm lánh phù hợp.

Các đặc điểm thiết kế tòa nhà cần tập trung vào việc tái sử dụng nước mưa và cơ sở hạ tầng khác khi có bão đến.

Không gian mở rộng mới và đường xá đầy đủ sẽ dành thêm không gian cho nhiều cây xanh, tạo bóng mát nhiều hơn để che cho Khu Vực Nghiên Cứu, làm giảm tác động khi nhiệt độ tăng cao. Những bề mặt dễ thấm sẽ làm giảm nguy cơ ngập lụt do nước mưa.

Tất cả phát triển phải tuân theo những khuyến cáo của Climate Ready Boston, các đòi hỏi năng lượng của quận, cũng như tất cả các quy định liên tiếp và quy định phân vùng nhằm tăng cường khả năng thích ứng với khí hậu của khu láng giềng Boston.



Khuyến Cáo Thiết Kế Địa Điểm

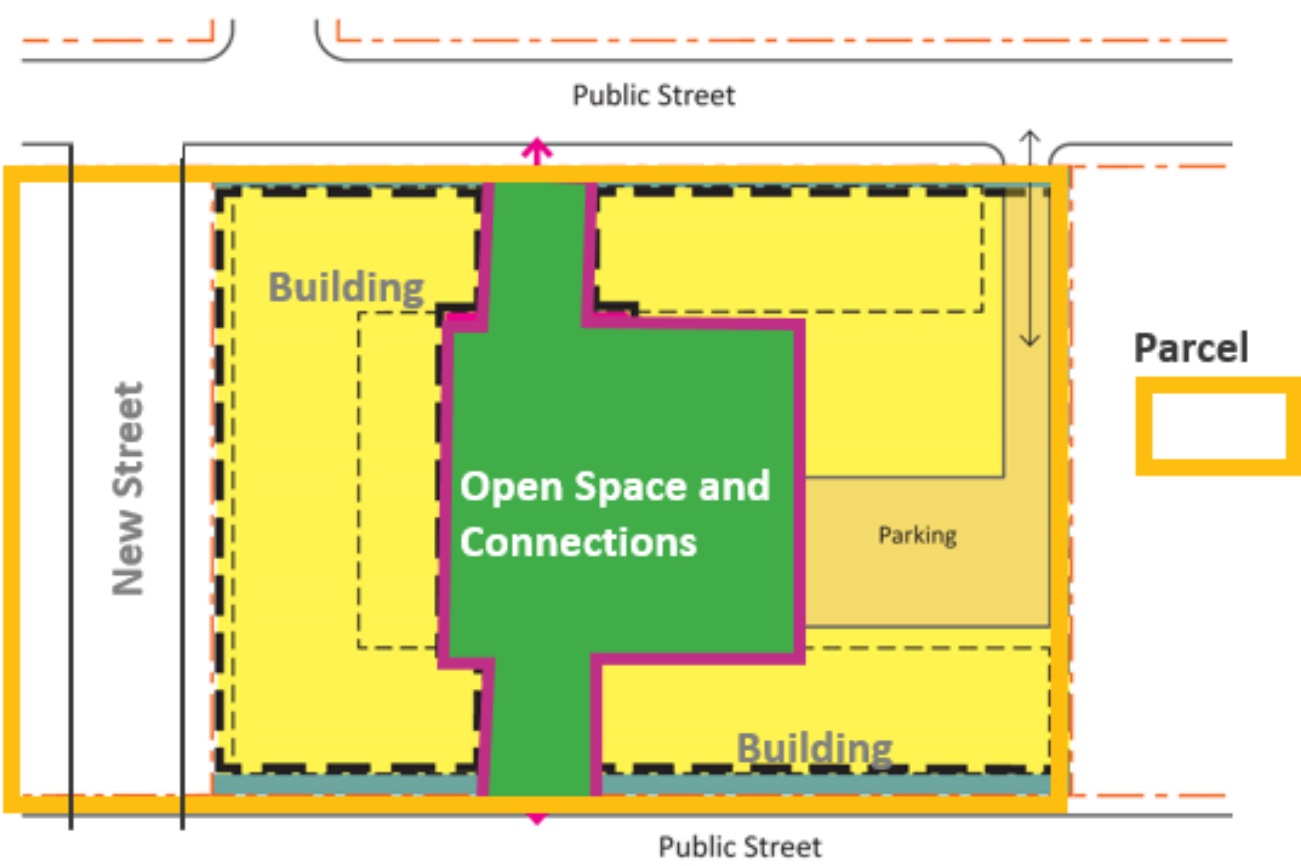
KHUYẾN CÁO

Các Đòi Hỏi Bao Phủ Lô Đất Đề Nghị

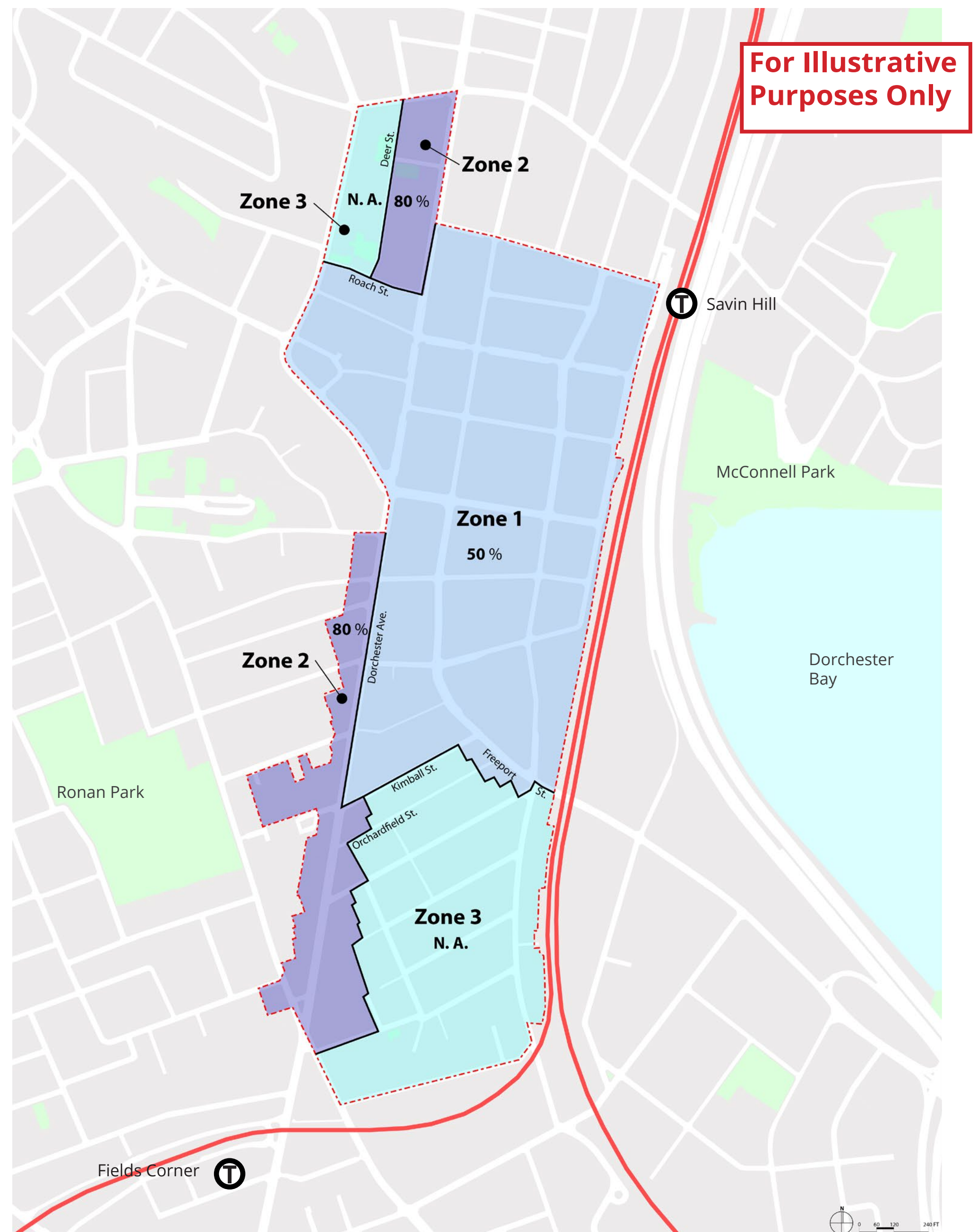
Quy định bao phủ 50% lô đất sẽ giúp điều chỉnh quy hoạch tạo không gian mở rộng, đường phố và vỉa hè.

Chỉ Dẫn Thiết Kế Địa Điểm

- Sử dụng tầng trệt chủ động và khu vực công cộng sẽ giúp tạo một quận mới, thu hút cho tất cả mọi người.
- Ít nhất 15% diện tích lô đất là không gian mở rộng cho công chúng có thể vào được.
- Các tòa nhà sẽ được định hướng để giảm thiểu ảnh hưởng của gió và bóng râm lên không gian mở rộng.



Minh Họa về Bao Phủ Lô Đất
Bao phủ lô đất là số không gian tòa nhà (màu vàng) chiếm trên lô đất.

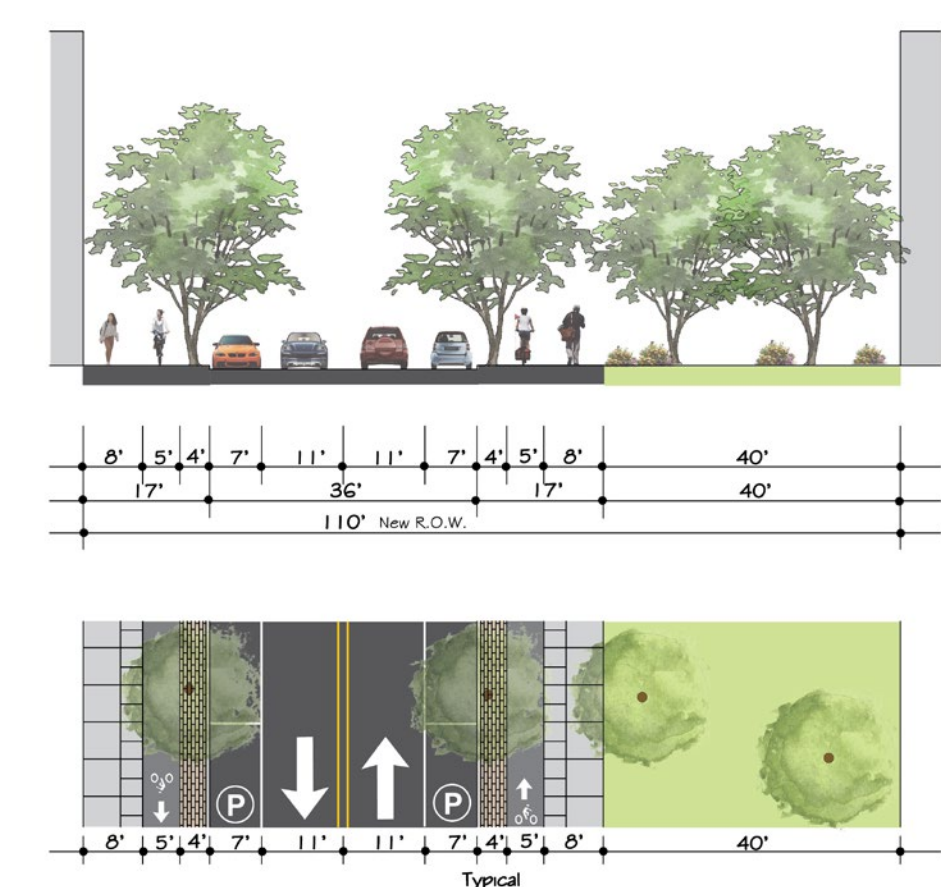


Các Đòi Hỏi Đề Nghị cho Khu Vực Công Cộng

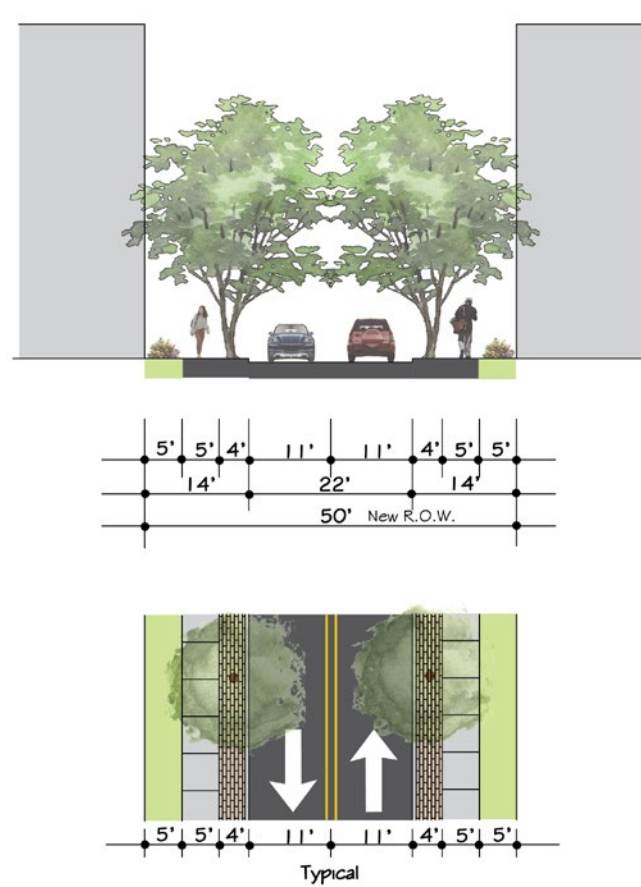
Các đòi hỏi phải chừa khoảng trống (setback) và “Quyền Ưu Tiên” bảo đảm có đủ không gian cho đường phố công cộng mới và cải tiến đối với đường phố hiện tại như vỉa hè rộng hơn và cơ sở hạ tầng cho xe đạp.

Chỉ Dẫn Thiết Kế Đường Phố

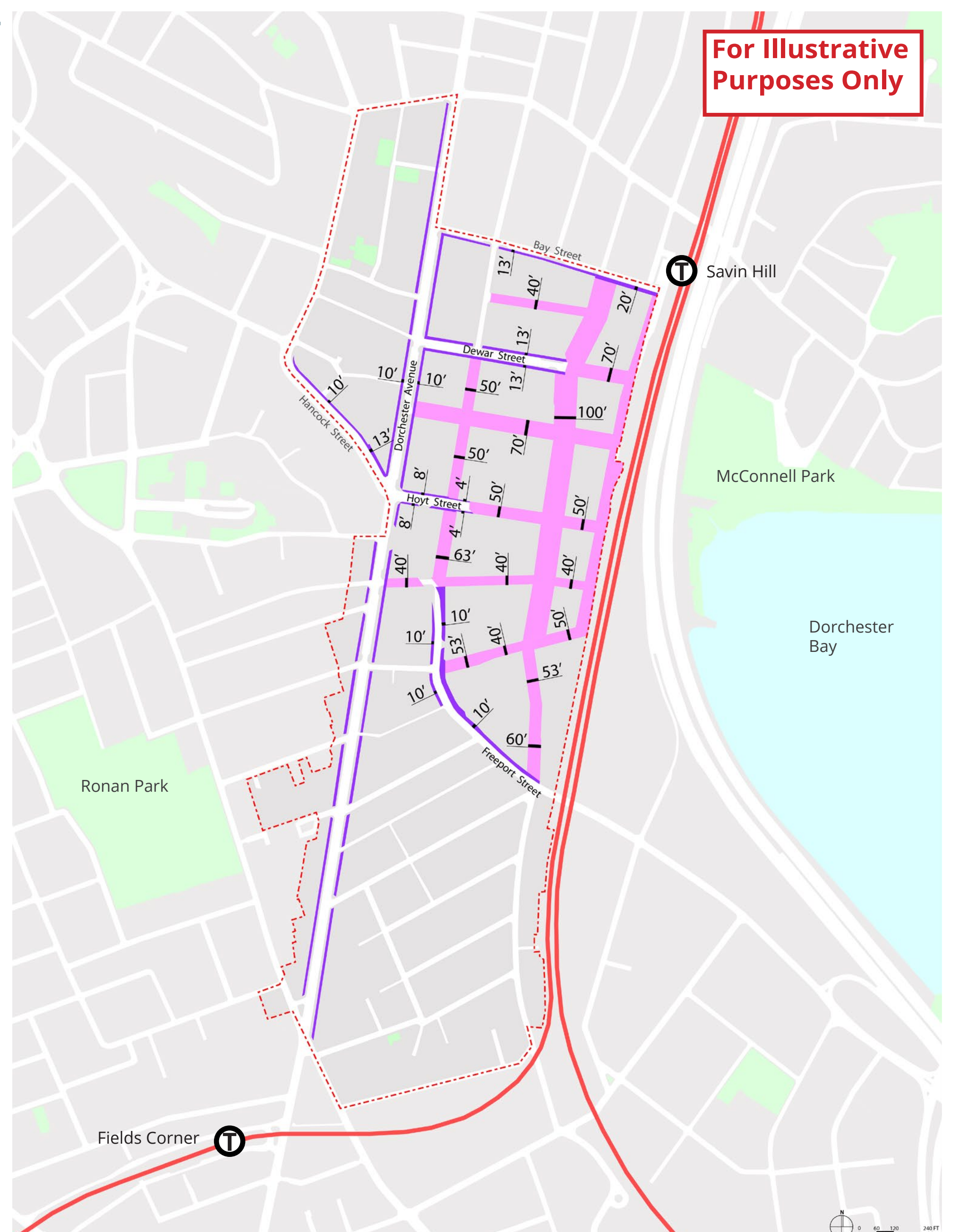
- Đường phố mới sẽ theo hướng dẫn của Đường Phố Đầy Đủ
- Các dự án sẽ giảm hấp thụ lề đường dọc theo những đường phố quan trọng, hạn chế chệch ra vào các dự án mới trên đường phố hiện tại, không phải trên Dorchester Avenue



Example of Linear Park



Example of Residential Street



Khuyến Cáo Thiết Kế Tòa Nhà

KHUYẾN CÁO

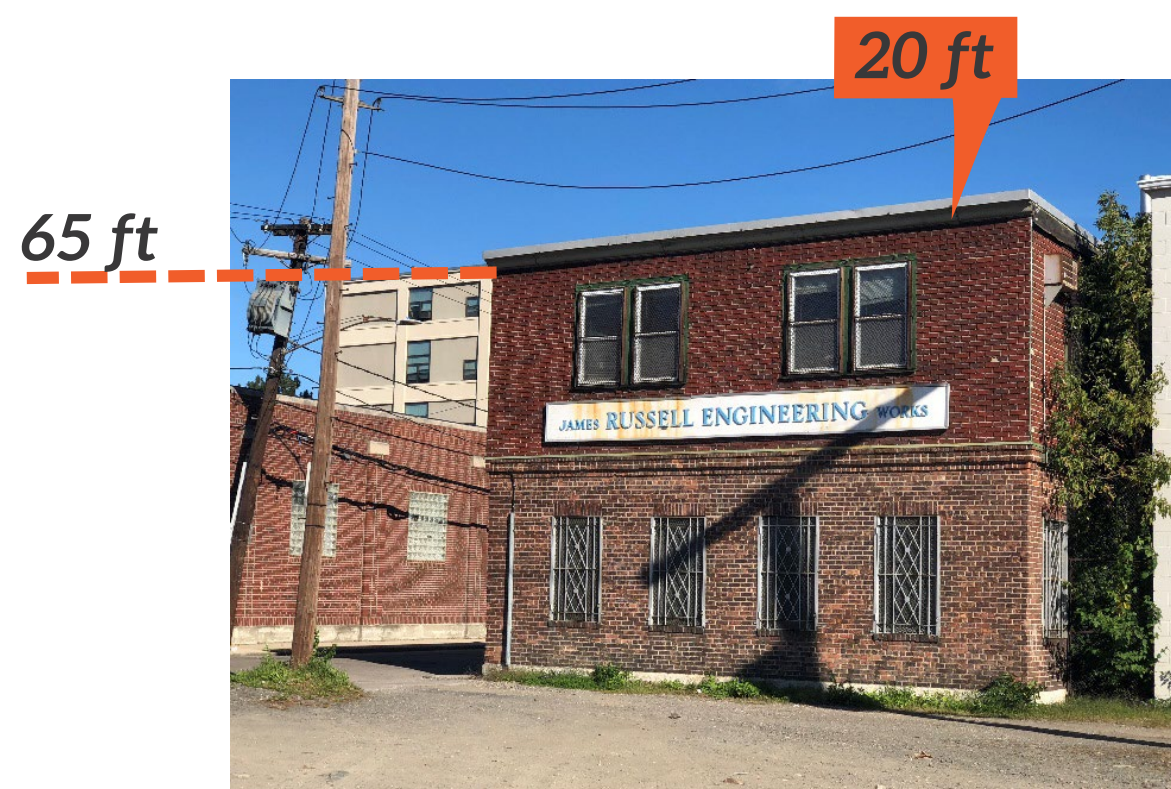
Các Đòi Hỏi về Chiều Cao và F.A.R.

Giới hạn về Chiều Cao và FAR thường uyển chuyển và được đề ra để khuyến khích sự khác biệt và có chiều cao không đồng nhất.

Chỉ Dẫn về Chiều Cao Tòa Nhà F.A.R.

- Những tòa nhà cao hơn sẽ bị những tòa nhà thấp hơn che chắn khi nhìn từ khu vực dân cư hiện tại. Chiều cao tòa nhà cần được điều chỉnh để tạo khác biệt khi nhìn từ đường phố.
- Chiều cao sẽ thay đổi trong Khu Vực 2 nhưng những tòa nhà cao hơn được khuyến khích xây gần xa lộ về phía đông.
- Các tòa nhà trên Dorchester Avenue cần gia cố vỉa hè đường và tăng cường đặc điểm đường phố chính hiện tại.

Minh Họa về Che Chiều Cao
Tòa nhà thấp hơn trên đường phố có thể che những tòa nhà cao hơn ở cách xa hơn.



Height and floor area ratio diagram

Các Đòi Hỏi Thiết Kế Thể Hình

Để duy trì tỷ lệ con người trên đường phố, phải chừa khoảng trống để bảo đảm thể hình nhà xa khỏi vách đường.

Chỉ Dẫn cho Thể Hình Tòa Nhà

- Các tòa nhà tiếp giáp với khu vực dân cư hiện tại phải thay đổi để có thể hình liên kết với tỷ lệ và đặc tính trong khu vực qua chừa khoảng trống.
- Các tòa nhà nên có những chỗ nhô ra và các yếu tố cho tỷ lệ khác để điều chỉnh mặt tiền của tòa nhà.
- Vách đường có chiều dài không quá 300 ft ở bất cứ mặt tiền nào.
- Các mặt tiền tòa nhà hướng về phía Dorchester Avenue phải liên tiếp và nhìn thấy rõ các tầng trệt.

Minh Họa về Khoảng Trống
Những phần cao hơn của tòa nhà phải chừa khoảng trống khỏi vỉa hè.



Setbacks and stepbacks diagram