

HIỆN ĐẠI HÓA ĐIỀU 80 CHƯƠNG TRÌNH HÀNH ĐỘNG CHO DỰ THẢO

Cải Tiến Tiến Trình Cứu Xét Phát Triển của chúng tôi





TÓM LƯỢC ĐIỀU HÀNH

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. Điều 80 của Bộ Luật Phân Vùng Boston có các quy tắc để duyệt xét các dự án phát triển bất động sản đề nghị trên toàn thành phố. Sáng kiến này đại diện cho lần hiện đại hóa đầu tiên của Điều 80 kể từ khi thành lập vào năm 1996.

VẤN ĐỀ

Người trong cộng đồng, người hoạch định và nhân viên Thành Phố đều đồng ý rằng duyệt xét phát triển ở Boston không được thực hiện tốt. Tiến trình hiện nay rất dài dòng, không rõ ràng và không thể đoán trước, cùng với quy tắc phân vùng lỗi thời, làm cho chúng ta càng khó phát triển thành phố.

Các đòi hỏi duyệt xét quy định trong Điều 80 đã được lập ra cách đây gần 30 năm. Từ đó, hoạch định và phát triển ở Boston đã thay đổi đáng kể. Số lượng các dự án phát triển ngày càng nhiều và phức tạp. Sáng kiến chánh sách và nỗ lực hoạch định liên quan đến môi trường xây cất phát triển nhanh hơn bộ luật phân vùng và được thêm vào như phần phụ của tiến trình nhưng không kết hợp vào phân vùng. Các thể thức và hoạt động duyệt xét phát triển liên tục thích ứng để đáp ứng những khó khăn này, dẫn đến một tiến trình có vẻ tùy tiện, không xem được và không thể đoán trước cho tất cả những người quan tâm.



Boston in 1990s • Boston Landmarks Commission



GIẢI PHÁP

Duyệt xét phát triển kịp thời, minh bạch và có thể đoán trước sẽ cải tiến và hiện đại hóa cách chúng ta phát triển Boston.

Mục tiêu của chúng ta qua sáng kiến này và các sáng kiến tái phân vùng khác trên toàn thành phố là lập ra một tôn chỉ chung qua cách hoạch định. Các khuyến cáo trong Chương Trình Hành Động này sẽ giúp chúng ta bảo đảm phát triển trong tương lai sẽ thực hiện tầm nhìn này và lập ra văn hóa phát triển mới dựa trên khả năng dự đoán, sự nhất quán, minh bạch và kịp thời.

TIẾN TRÌNH CÓ THỂ DỰ ĐOÁN ĐƯỢC LÀ KHI...

- Người trong cộng đồng biết trước địa điểm, thời gian và cách cho biết phản hồi.
- Những người đề nghị có thể dự tính được phí tổn, các bước cần thiết và mốc thời gian của tiến trình cấp phép.
- Nhân viên thành phố hiểu rõ vai trò, trách nhiệm và thời hạn của họ.

TIẾN TRÌNH NHẤT QUÁN LÀ KHI...

- Người trong cộng đồng có hướng dẫn rõ ràng cách tham gia và không thay đổi theo mỗi dự án.
- Những người đề nghị biết các tiêu chuẩn duyệt xét ngay từ đầu và thấy nhiều dự án tương tự được duyệt xét như nhau.
- Nhân viên thành phố lượng định và thông tin về hiệu quả qua dữ liệu và số liệu chi tiết.

TIẾN TRÌNH KỊP THỜI LÀ KHI...

- Người trong cộng đồng có thể cho biết phản hồi hiệu quả ở cả dạng tiếp xúc ít nhiều mà không cần phải lặp lại.
- Những người đề nghị nhanh chóng được phản hồi có tổ chức ở mỗi bước của tiến trình, giúp họ kịp thời kết hợp các thay đổi.
- Nhân viên thành phố tuân theo các thời hạn rõ ràng cho từng bước duyệt xét. Thời gian từ đề nghị dự án ban đầu đến khi phê duyệt giấy phép xây cất được rút ngắn.

TIẾN TRÌNH MINH BẠCH LÀ KHI...

- Người trong cộng đồng biết các đề nghị và cam kết của dự án ngay từ ban đầu cho đến khi dự án hoàn tất.
- Những người đề nghị hiểu rõ lý do cho mỗi khuyến cáo hoặc thay đổi dự án bắt buộc.
- Nhân viên thành phố cho thấy nguyên tắc hoạch định và tiêu chuẩn phân vùng cụ thể định hướng ra sao cho kết quả của dự án thúc đẩy tôn chỉ của Ban Hoạch Định.



KHUYẾN CÁO

Chương trình của chúng tôi để đạt được tiến trình duyệt xét phát triển tốt là qua ba thay đổi chính yếu.

1

THAM GIA HIỆU QUẢ

Đa dạng ý kiến trong lúc phát triển

- 1A. Có nhiều cơ hội hơn để tìm hiểu các dự án và cách nào dễ dàng hơn để phản hồi, như khảo sát trực tuyến
- 1B. Thay thế các nhóm cố vấn hiện tại bằng các Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng (Community Advisory Teams, hay CAT), nhóm mới đại diện cho sự đa dạng của Boston, bằng cách lưu dụng kiến thức và chuyên môn vô giá, đồng thời giảm bớt các rào cản để trao quyền cho những người có ý kiến mới tham gia trò chuyện

2

CÁC TIÊU CHUẨN THỐNG NHẤT

Lập ra các tiêu chuẩn mới về cách dự án giảm nhẹ và cho lợi ích cộng đồng để hỗ trợ nhu cầu của Thành Phố

- 2A. Lập ra các định nghĩa mới để giảm nhẹ và cho lợi ích cộng đồng
- 2B. Lập ra các chính sách rõ ràng về số tiền chi trả trên mỗi bộ vuông cho chuyên chở và cơ sở hạ tầng và giảm nhẹ cho nơi trống và công cộng
- 2C. Lập ra kết nối chặt chẽ hơn giữa hoạch định gần đây và lợi ích cộng đồng
- 2D. Người đề nghị phải nộp một bản công bố mới về tác động khi chuyển chỗ

3

DUYỆT XÉT PHỐI HỢP

Lập ra tiến trình phê duyệt minh bạch, tuân tự, và phối hợp trên toàn Thành Phố

- 3A. Chuẩn hóa tiến trình trước khi nộp hồ sơ và điều chỉnh trình tự nộp hồ sơ theo thông lệ của ngành
- 3B. Xác định các quyết định quan trọng qua bước “Quyết Định Ý Tưởng” để có câu trả lời “không” rõ ràng và sớm với các đề nghị không đầy đủ
- 3C. Cập nhật và thực thi thời gian phản hồi
- 3D. Lập ra nhóm duyệt xét danh mục đầu tư gồm nhiều phòng ban và tăng cường giám sát hiệu quả dựa trên dữ liệu

TIẾN TRÌNH VÀ PHƯƠNG PHÁP

Sự tham gia của cộng đồng và người quan tâm là điều chính yếu cho sáng kiến này.

Nhóm đã tiếp ngoại và nghiên cứu để tìm ra vấn đề, giải pháp và tầm nhìn để thành công, đồng thời thu thập ý kiến rộng rãi từ nhiều người quan tâm khác nhau và tìm các hoạt động tốt nhất từ 20 thành phố trên khắp Bắc Mỹ. Các phương pháp bao gồm kết hợp giữa nhiều tùy chọn trực tiếp và kỹ thuật số, bao gồm khảo sát tại các địa điểm cộng đồng quan trọng như trạm xe buýt, phát tờ rơi, nhóm tập trung nhỏ, phương tiện truyền thông xã hội và tiếp ngoại lãnh đạo cộng đồng. Chúng tôi đã thu thập được hơn 2600 phản hồi khảo sát, tổ chức hơn 60 nhóm tập trung và 12 diễn đàn và hội thảo công cộng trên khắp Thành Phố

TRÊN 2600 PHẢN HỒI KHẢO SÁT

TRÊN 60 CÁC NHÓM TẬP TRUNG

12 CÁC HOẠT ĐỘNG CÔNG CỘNG

CÁC BƯỚC TIẾP THEO

Với tài liệu này, chúng tôi đang lập ra một định hướng rõ ràng cho những thay đổi mong muốn. Tài liệu này cũng cho biết vẫn còn nhiều việc phải làm.

Trong những tháng tới, nhóm dự án sẽ tiếp tục tham gia với người trong cộng đồng, nhân viên và lãnh đạo của Thành Phố Boston, cùng nhiều người quan tâm khác để điều chỉnh khuyến cáo, bảo đảm chúng vừa hiệu quả vừa khả thi. Mỗi ý kiến sẽ được khuyến khích qua lượng công việc riêng và tiến hành cẩn thận để thực hiện theo cách chu đáo, thận trọng và theo từng giai đoạn trong năm tới.

THÁNG BẢY 2023

GIAI ĐOẠN 1:

TÌM RA VẤN ĐỀ

Qua tham gia, nghiên cứu các thành phố đồng đạo và phân tích điều kiện hiện tại

THÁNG HAI 2024

GIAI ĐOẠN 2:

KHUYẾN CÁO DỰ THẢO

Qua tiếp tục tham gia

THÁNG CHÍN 2024

GIAI ĐOẠN 3:

TIẾP TỤC THAM GIA, KIỂM TRA KỸ LƯỜNG

THÁNG CHÍN 2024

THÔNG BÁO CHƯƠNG TRÌNH HÀNH ĐỘNG

Sau thời gian lấy ý kiến trong 60 ngày

2025

THỰC HIỆN THEO GIAI ĐOẠN



ĐIỀU NÀY CÓ NGHĨA GÌ VỚI TÔI?

Hãy theo dõi câu chuyện của Hugh, Bonnie và Wanda để xem cách mọi người trong cộng đồng có thể tham gia vào tiến trình Điều 80 mới.

Miễn trừ trách nhiệm: Các hoạt động tham gia trong những câu chuyện này chỉ là ví dụ và có thể không có trong tất cả các dự án.

ĐỊA ĐIỂM PHÁT TRIỂN ĐỀ NGHỊ

Hugh đã sống ở Boston cả đời và là chủ ngôi nhà ông đang sống. Ông quan tâm đến bảo tồn các đặc điểm lịch sử của khu láng giềng nơi mình sinh sống để thành phố yêu quý vẫn tiếp tục giữ được bản sắc cho các thế hệ tương lai.

Bonnie là một bà mẹ bận rộn và đang cho thuê nhà. Bà tham gia nhiều hoạt động cộng đồng nhưng do nhiều trách nhiệm gia đình nên khó tham dự các buổi họp vào tối trong tuần.

Wanda là chủ doanh nghiệp địa phương và là người biện hộ cho quyền hạn của người khuyết tật. Cô là người trong Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng (Community Advisory Team, hay CAT) địa phương.

Nhóm cố vấn cộng đồng (CAT) là một nhóm gồm nhiều người trong cộng đồng, họp để duyệt xét và cố vấn các dự án phát triển trong một khu láng giềng. Đọc thêm về Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng ở trang 18.

BƯỚC 1: TRƯỚC KHI THIẾT KẾ Ý TƯỞNG

BAO GỒM:

- **CHƯƠNG TRÌNH THAM GIA**
Lập chương trình cho các hoạt động tham gia sớm, bao gồm các phương pháp in ấn, kỹ thuật số và trực tiếp
- **ĐIỀU KIỆN HIỆN TẠI**
Duyệt xét tình trạng hiện tại của khu láng giềng hoặc khu vực

LẤY QUYẾT ĐỊNH VỀ:

- **SÁCH LƯỢC VÀ LỊCH BIỂU THAM GIA**
- **TỪ CHỐI SỚM**
Các dự án không phù hợp với mục tiêu của Thành Phố

CÁC CƠ HỘI VÍ DỤ ĐỂ TÌM HIỂU VỀ DỰ ÁN ĐỀ NGHỊ:



TỜ RƠI DÁN TẠI THƯ VIỆN ĐỊA PHƯƠNG



BIỂN BÁO GẮN ĐỊA ĐIỂM PHÁT TRIỂN



GỬI ĐIỆN THƯ ĐẾN NGƯỜI TRONG NHÓM



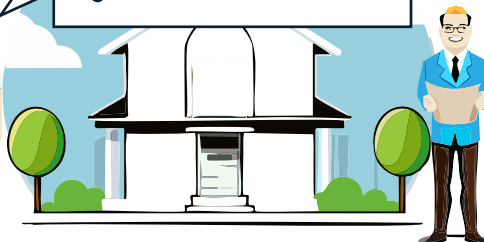
Hugh tìm hiểu về dự án phát triển đề nghị và tham gia chuyến đi bộ thăm viếng do người hoạch định dẫn dắt.

Ông lắng nghe ý tưởng của người hoạch định cho dự án và coi trọng cơ hội san sẻ hiểu biết của mình về điều kiện hiện tại của khu vực.

Đọc thêm về các hoạt động tham gia sớm, như đi bộ thăm viếng do người hoạch định dẫn dắt, trên trang 17.



“NHIỀU NGƯỜI QUA ĐƯỜNG Ở GÓC PHỐ NÀY, NHƯNG KHÔNG CÓ LỐI QUA ĐƯỜNG.”



Bonnie quét mã QR và hoàn tất một cuộc khảo sát cho biết lãnh vực quan tâm nào là quan trọng nhất đối với bà.



Wanda đọc thông tin dự án để chuẩn bị cho buổi họp tiếp theo của Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng, khi mọi người sẽ duyệt xét một nhóm dự án trong khu vực. Do đã được huấn luyện nên Wanda thấy tự tin rằng cô hiểu nội dung của dự án.

Đọc thêm về duyệt xét danh mục đầu tư ở trang 19.



BƯỚC 2: THIẾT KẾ Ý TƯỞNG

BAO GỒM:

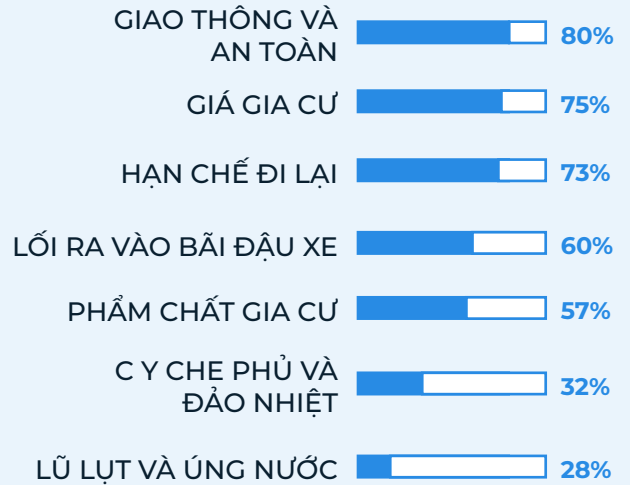
- CÁC ĐỀ NGHỊ CHO TÒA NHÀ (CHIỀU CAO, MẬT ĐỘ, KÍCH THƯỚC,...)

LẤY QUYẾT ĐỊNH VỀ:

- TOÀN CẢNH VÀ CÁC ƯU TIÊN ĐỂ HIỂU RÕ PHÁC THẢO XÂY CẤT
- CÁCH NÀO DỰ ÁN SẼ LÀ ĐIỀU TỐT CHO KHU LÁNG GIỀNG

Đọc thêm về cách giảm nhẹ và cho lợi ích cộng đồng trong Thay Đổi Chính Yếu 2 (trang 26-44)

KẾT QUẢ KHẢO SÁT MẪU TỪ THAM GIA SỚM NHỮNG QUAN T M HÀNG ĐẦU CỦA CỘNG ĐỒNG:



HỘI THẢO CÔNG CỘNG



"TÔI LO TÒA NHÀ QUÁ CAO"



Hugh cho biết quan tâm của ông về chiều cao của tòa nhà, vì ông biết đây là quyết định ở giai đoạn lập tiến trình.

KHẢO SÁT ĐĂNG TRÊN MẠNG XÃ HỘI

Những cải tiến cơ sở hạ tầng xanh nào là quan trọng với quý vị?

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Cây xanh trên vỉa hè | <input type="checkbox"/> Hệ thống thoát nước để giảm ngập lụt |
| <input type="checkbox"/> Vỉa hè thấm nước | <input type="checkbox"/> Trạm xe buýt cách nhiệt |



Bonnie rất vui khi thấy những người khác trong cộng đồng cũng có chung quan tâm với bà về giao thông và an toàn, và bà thấy yên tâm rằng người hoạch định sẽ ưu tiên vấn đề này. Ở giai đoạn này, bà cho biết mình ủng hộ trồng thêm cây xanh trên vỉa hè qua một cuộc khảo sát trên mạng xã hội.

BUỔI HỌP CAT



Nhiều nhân viên tận tụy hỗ trợ nhóm bằng cách tạo điều kiện bàn thảo.

Có người trông trẻ và phiên dịch trong các buổi họp.



Wanda tham dự Buổi Họp CAT để bàn thảo dự án này lần đầu tiên và cô xác nhận phản hồi cho người hoạch định dựa trên chuyên môn của cô với cộng đồng.

THÍ DỤ CÁC TÙY CHỌN CHO LỢI ÍCH CỘNG ĐỒNG

- MỨC BỀN VỮNG VÀ SỨC CHỐNG CHỊU
- CHUYÊN CHỜ VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG (THÍ DỤ: GIAO LỘ CÓ TÍN HIỆU ĐÈN)
- GIA CƯ (THÍ DỤ: CÓ THÊM NHÀ Ở GIÁ PHẢI CHĂNG)
- NGHỆ THUẬT VÀ VĂN HÓA
- GIÁO DỤC
- NƠI TRỐNG VÀ CÔNG CỘNG (THÍ DỤ: CÂY XANH TRÊN ĐƯỜNG PHỐ)
- DOANH NGHIỆP NHỎ/ PHÁT TRIỂN KINH TẾ
- BẢO TỒN LỊCH SỬ (THÍ DỤ: CẤP QUỸ THÊM ĐỂ BẢO VỆ TÀI NGUYÊN LỊCH SỬ)
- CƠ SỞ CỘNG ĐỒNG VÀ D N SỰ

BƯỚC 3: THIẾT KẾ SƠ ĐỒ

BAO GỒM:

- CHỈNH SỬA Ý TƯỞNG
Duyệt xét chi tiết dự án qua các thiết kế và bản vẽ chi tiết
- ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG KHẢ DĨ
Như nhu cầu chuyên chở tăng

LẤY QUYẾT ĐỊNH VỀ:

- THÔNG TIN CHI TIẾT DỰ ÁN
Như vật liệu xây cất và hoạch định cảnh quan
- CÁC MỤC GIẢM NHẸ VÀ LỢI ÍCH CỘNG ĐỒNG CỤ THỂ

Biết các tùy chọn cho lợi ích cộng đồng qua chương trình cho khu láng giềng, đánh giá nhu cầu và chính sách của Thành Phố. Đọc thêm về hiểu biết rồi hoạch định lợi ích và “các lựa chọn” ở trang 40-41.

HỘI THẢO CÔNG CỘNG



Hugh tham dự hội thảo công cộng lần hai và tìm hiểu về tiến độ dự án, cho biết phản hồi về cách ưu tiên lợi ích cộng đồng.

KHẢO SÁT GỬI QUA TIN NHẮN

Khảo sát yêu cầu người tham gia xếp loại ưu chuộng của họ với các lợi ích cộng đồng



Bonnie có thể cho biết ưa chuộng của bà với các lựa chọn lợi ích cộng đồng và không thấy bị áp lực phải dành nhiều thời gian cho tiến trình này.

ƯA CHUỘNG CỦA TÔI:

1. GIAO LỘ CÓ TÍN HIỆU ĐÈN
2. CÓ THÊM NHIỀU NHÀ Ở GIÁ PHẢI CHĂNG
3. C Y XANH CHO ĐƯỜNG PHỐ

BUỔI HỌP CAT



Wanda phối hợp với người khác trong CAT để duyệt lại phản hồi của cộng đồng và hoàn tất tài liệu cho lợi ích cộng đồng (dựa trên hiểu biết của họ về nỗ lực hoạch định gần đây và về khu láng giềng).

Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng phối hợp với Ban Hoạch Định để nộp một tài liệu có đề nghị phân chia lợi ích cộng đồng, và cô tự hào cho biết các ưu tiên của khu láng giềng.