

# 唐人街分区修正案草案摘要

2024 年 11 月

## 背景

[唐人街重新分区过程](#)是大型“[计划:市中心](#)”综合战略的一部分。自 19 世纪末以来,唐人街一直是几代移民和家庭的定居门户,该社区如今仍然是住房、商业、就业机会、教育和资源共享以及社会和文化联系的中心。唐人街还受到城市更新、高速公路建设、成人娱乐区以及最近对居民流离失所担忧的影响。

根据社区的反馈,拟议的分区变更旨在承认唐人街作为社区的多面身份。我们听到的反馈如下:

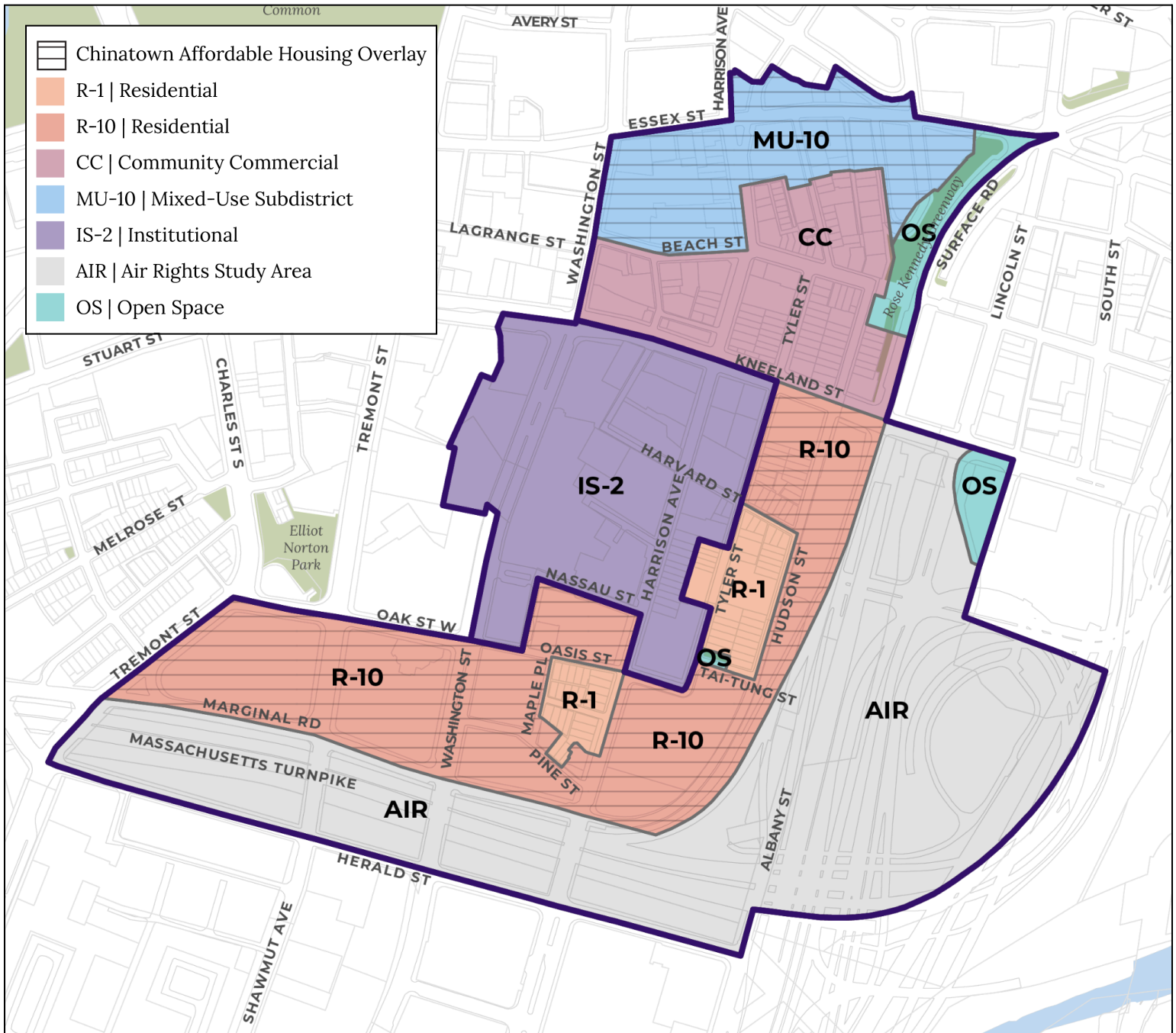
- 唐人街帮助为新移民、老年人、低收入家庭和个人提供支持和帮助;
- 需要更多的经济适用房和商业空间;
- 唐人街是一个商业场所,需要为居民和游客提供服务,以便该社区保持相对其他提供类似商品和服务地方的竞争力,特别是对区域侨民社区;并且
- 具有强烈文化认同感和与唐人街有密切关系的中等收入家庭应该有更多的住房机会。

因此,拟议的新分区促进了经济适用房,强调了小企业和文化空间的重要性,并继续突出唐人街的独特特色。



## 地图修正摘要

地图修正案是指分区规定中概述的特定分区规则的地理位置方面的更改。目前规范唐人街的分区地图是“地图 1G 唐人街区”。不同分区区域的边界，或分区“子区域”，显示在这张地图上，并参考了唐人街的第 43 条。官方分区图包含大量信息，可能很难解读，因此在下方提供了简化版本：



## 新分区子区域

### 对于所有分区

唐人街的分区目前仅通过英尺高度和容积率(FAR)来调节建筑物的尺寸维度, FAR 是建筑物建筑面积与物业面积的比率。新的尺寸维度法规将提高未来的建筑施工相对现在的可预测性。新指标包括:后院、侧院和前院最小值;最大建筑地块覆盖率;地块的最小透水面积以及其他几个指标。

唐人街现有的土地用途分为几大类,这导致了详细且经常令人困惑的脚注和例外情况。新的土地利用和这些土地利用的定义有助于澄清模糊的类别,并明确包括新的土地利用,以便更容易获得许可,尤其是对于小型企业。一些土地利用也有不同的尺寸类别,这可能会鼓励小型商业空间并限制更大、超大和有影响力的土地利用。

### R-1 系列|住宅

R-1 位于该社区历史悠久的排屋区域,包括 Johnny Court 区域以及 Tyler Street 和 Hudson Street 之间的区域。R-1 分区对现有的排屋区域进行分区,以保护具有历史和文化意义的低层、小型住宅物业。

#### 土地利用亮点

- 最多 14 个住宅单元
- 底层有条件地允许小型商业用途

#### 尺寸维度调节亮点

- 最大高度从 80 英尺降低到 45 英尺
- 后院最小为 10 英尺,以允许进行一些小型加建



## R-10 | 住宅

R-10 沿社区的南部和东部绘制地图，目前Hudson Street沿线以及Oak Street 和 Marginal Road之间较大的公寓楼。R-10 分区体现了该社区更高密度的住宅区，包括最近的开发项目，并包括经济适用房开发的高度方面的奖励。

### 土地利用亮点

- 允许任意数量的住宅单元
- 允许用于社区中心和社交俱乐部等市政用途
- 允许在建筑物底层建立小型商业空间和菜店

### 尺寸维度调节亮点

- 要求为居民和访客提供最低限度的户外便利设施空间
- 要求地块的最小面积为可渗透表面，可以让水通过地面过滤并鼓励建造更多的绿地
- 唐人街经济适用房覆盖区允许将经济适用房项目建至 350 英尺
- 所有其他建筑物的最大建筑高度为 150 英尺

## CC | 社区商业

CC 位于唐人街商业区的中心地带，主要沿 Tyler Street、Hudson Street、Beach Street 和 Harrison Ave。CC 分区保留了该区域的小规模性质，并制定了法规以鼓励建造外观相似的建筑物。

### 土地利用亮点

- 建筑物的所有楼层均允许用于商业用途
- 在较高楼层允许住宅用途，但位于底层时需要具体情况具体分析批准
- 大型零售和大型服务机构等大型商业用途需要具体情况具体分析批准
- 小型酒店需要具体情况具体分析批准



### 尺寸维度调节亮点

- 更高的最大地块覆盖率, 以识别现有的建筑物模式
- 更小的建筑楼板以保持小规模特征
- 最大建筑高度没有变化; 最大设置为 80 英尺的当前高度限制

## **MU-10 | 混合使用**

MU-10 分区是唐人街作为社区和文化旅游目的地增长区域, 以Essex Street为中心。

### 土地利用亮点

- 允许 9+ 个住宅单元; 少于 9 个单元的建筑物需要具体情况具体分析批准
- 允许商业和旅游相关用途(如酒店和中型娱乐/活动)
- 禁止研究实验室

### 尺寸维度调节亮点

- 唐人街经济适用房覆盖区允许将经济适用房项目建至 350 英尺
- 所有其他建筑物的最大建筑高度为 150 英尺
- 建筑物能够在其地块上占用大量空间, 但需要在底层有户外便利设施空间, 如广场、户外用餐和小型公园。

## **IS-2 | 机构**

IS-2 是与医疗机构最一致的新机构分区; 它被建立为全市范围的地区, 这意味着它可以应用于唐人街以外的其他地方。这是对现有机构学区的更新, 地图绘制在Tufts IMP 区域。

### 土地利用亮点

- 允许用于高等教育和医疗保健
- 允许餐厅、小菜店、零售店和服务机构, 因为其用途为机构支持性。
- 有条件允许酒店和中小型办公室; 这些通常对机构有支持性, 但需要额外的审查。
- 禁止用于住宅



## 尺寸维度调节亮点

- 高建筑用地覆盖率, 以肯定城市环境和Tufts等医疗机构的建筑形式。
- 容积率最大值设置为 4, 这低于大多数周围区域和机构本身。

## **AIR |空中权研究区**

AIR 分区覆盖了部分高速公路以及纠缠的上下出入坡道; 这里的规定与邻近的 R-10 相同, 以帮助将高速公路的两侧缝合在一起。这里允许规划开发区 (PDA), 因为项目建立在主要基础设施上方, 尤其是当项目不在陆地上建造的情况下, 需要新的地块划分和最好在 PDA 中容纳的新基础设施。

## 其他更改

### **第 43 条: 唐人街邻里区**

将名称从“唐人街区”更改为“唐人街邻里区”。

从唐人街邻里区移除成人娱乐区, 因为这里现在没有成人娱乐场所, 而且其在市中心的其他地方位置会更好。

### **第 2 条: 定义**

添加“经济适用房项目”的定义, 以适用唐人街可负担住房覆盖规定。

### **第 23 条: 非道路停车**

声明唐人街的项目没有最低停车要求; 仍然欢迎项目提供停车位, 前提是它们符合停车位增加冻结规定并受限制停车区条款的约束。

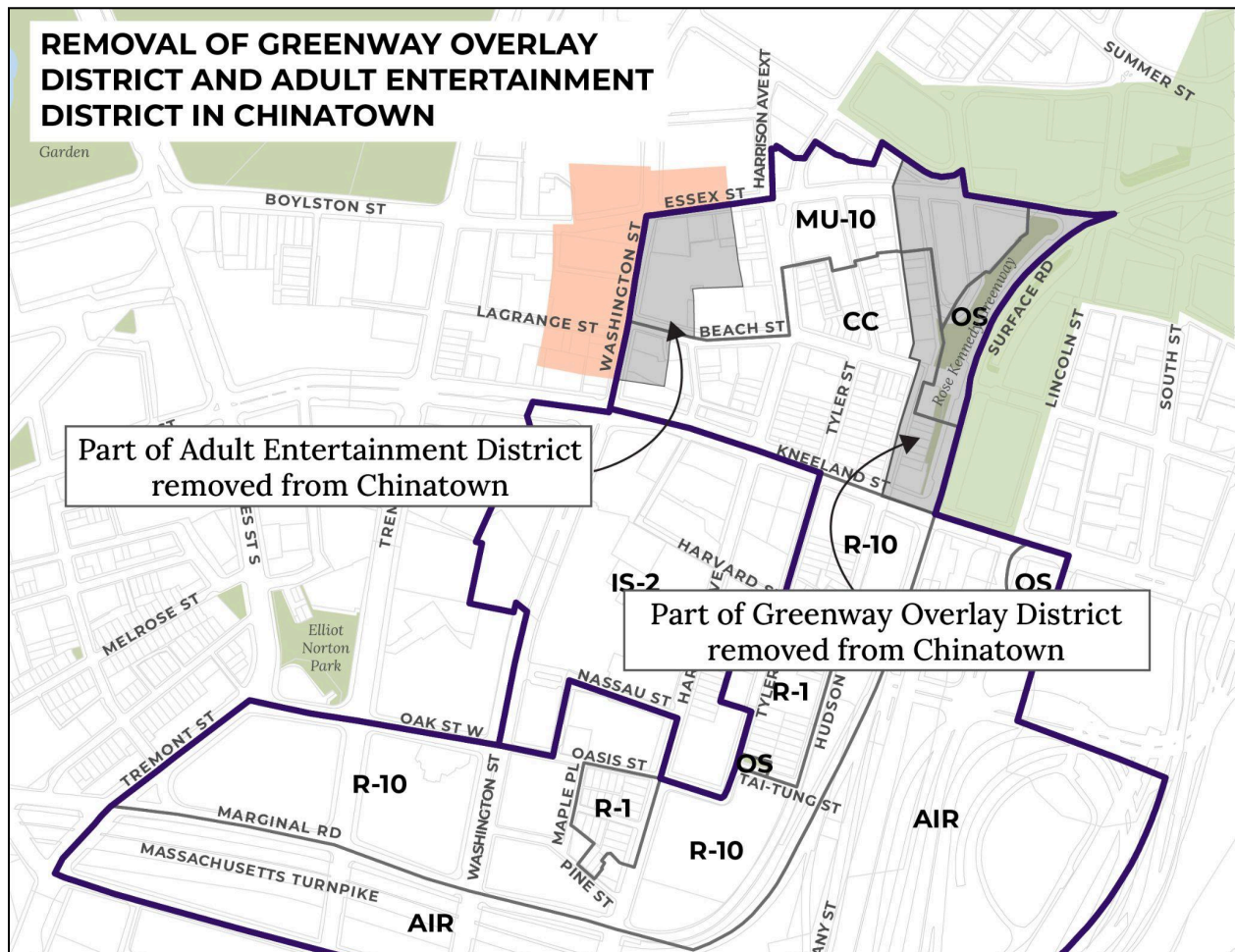
### **第 33 条: 开放空间分区**

将 Gateway Park 和 Expansion Area、Pagoda Park 和 Tai Tung Park 指定为第 33 条内的开放空间分区, 而不是唐人街邻里条款中的开放空间分区。



## 第 49A 条:绿道叠加区

从唐人街移除 Greenway Overlay District, 该区覆盖了 Rose Kennedy Greenway 的部分区域。Greenway Overlay District 旨在鼓励绿道周围活跃的公共领域, 并鼓励对绿道做出积极贡献的土地使用。为该地区提议的 MU-10 和 CC 分区鼓励积极的底层用途, 任何达到有影响力规模的项目都将在第 80 条流程中接受设计审查, 从而有效地审查项目与绿道的兼容性。



## 案文修正案的组成部分

文本修正案是分区法书面文本的更改, 这些更改成为土地使用和开发的新规则或更新规则。目前规范唐人街的分区条款是第 43 条。第 43 条是提出更改的主要分区条款, 但其他分区条款也需要更新, 以确保交叉引用和定义的一致性。每个拟议条款的简要摘要:

### 重大变化:

第 43 条:唐人街邻里条款(取代现有的第 43 条), 包括新的分区子区域、尺寸维度法规和新唐人街经济适用房覆盖。

第 34 条:新的机构区条款, 其中包括在唐人街的机构区域绘制的新分区。

第 8 条:用途规定 持有每个唐人街分区和新机构区的土地使用补贴的条款。

### 支持性变更

第 2 条:定义包含整个分区法规中引用的定义的规定。

第 3 条:建立子区域分区条款。

第 23 条:非道路停车规定停车要求的款。

第 33 条 开放空间子分区指定某些开放空间的条目。

第 49A 条:Greenway Overlay District 为叠加区的绘制位置设定规定条款。

