

Phân Vùng cho Quảng Trường và Đường Phố

Cập nhật phân vùng cho các trung tâm khu láng giềng đa chức năng ở Boston

Buổi Họp Công Cộng

Điều Khiển Zoom để Nghe Thông Ngôn Viên



(EN) Look for the interpretation icon (globe) at the bottom of your screen and select the language you want to hear.

(Cabo Verdean) Djobe íkune di interpretason (un globu) na parti inferior di tela y selesiona bu língua ki bu kre skuta reunion.

(Kreyòl Ayisyen) Chèche ikòn entèpretasyon ki gen fòm (glòb) anba ekran ou an epi seleksyone lang ou vle tande a.

(Español) Busque el ícono de la interpretación (globo) en el borde inferior de su pantalla y seleccione el idioma en el que desea escuchar.

(Tiếng Việt) Tìm biểu tượng phiên dịch (hình quả địa cầu) ở phía cuối màn hình của bạn và chọn ngôn ngữ bạn muốn nghe.

(简体中文) 查找屏幕底部的翻译图标（地球仪），然后选择您想听到的语言。

(繁體中文) 查找屏幕底部的翻譯圖標（地球儀），然後選擇您想听到的語言。

Điều Khiển Zoom để Xem Trang Trình Chiếu Được Dịch

(EN) Look for the “View options” button at the top of your screen and select “Share Screens,” then select the language of the slides that you want to view.

(Caboverdean) Prokura buton "View Options" (Djobe Opson) na parti di sima di tela y skodje "Share Screens" (Partilha Tela), dipos skodje idioma ki bu ta gostaba di djobe aprezentason.

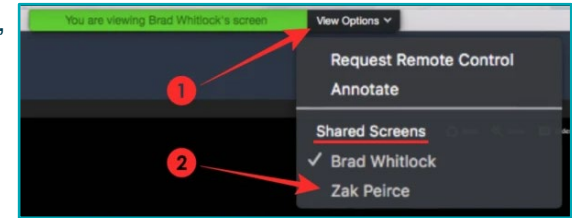
(Kreyòl Ayisyen) Chèche bouton "View options" ki anlè ekran ou a epi chwazi "Share Screens", epi chwazi lang ou vle wè nan diapositives yo.

(Español) Busque el botón "Ver opciones" en la parte superior de la pantalla y seleccione "Compartir pantallas", luego seleccione el idioma de las diapositivas que desea ver.

(Tiếng Việt) Tìm nút “Tùy chọn xem” ở đầu màn hình của bạn và chọn “Chia sẻ màn hình”, sau đó chọn ngôn ngữ của các trang chiếu mà bạn muốn xem.

(简体中文) 查找屏幕顶部的“查看选项”按钮并选择“共享屏幕”，然后选择要查看的幻灯片的语言。

(繁體中文) 查找屏幕頂部的“查看選項”按鈕並選擇“共享屏幕”，然後選擇要查看的幻燈片的語言。

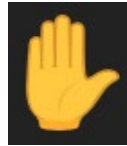


Thông Tin và Hướng Dẫn cho Buổi Họp qua Zoom

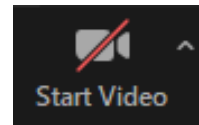
- **BPDA sẽ thuê buổi họp này** rồi đưa lên mạng lưới dự án của BPDA. Nếu quý vị không muốn được thuê lời/hình trong buổi họp, thì xin tắt micrô và máy ảnh.
- **Quý vị sẽ có các nút điều khiển Zoom ở phía dưới màn ảnh.** Bấm vào những biểu tượng này để kích hoạt các tính năng khác nhau:
- **Dùng chức năng “raise hand” (giơ tay)** (nếu vào bằng điện thoại thì bấm số 9, sau đó đến số 6) rồi chờ đến khi được gọi để nêu thắc mắc hoặc cho biết ý kiến.



Tắt tiếng/bật tiếng



“Giơ tay” để xếp hàng nêu câu hỏi hoặc đưa ý kiến



Bật/tắt video



Đừng Sợ Yêu Cầu Giải Thích Rõ!

Gởi thắc mắc vào mục chat trong suốt buổi họp – có nhân viên của chúng tôi sẵn sàng trả lời trong thời gian thuyết trình!

Hãy yêu cầu giải thích rõ bất cứ thuật ngữ hay khái niệm nào được chúng tôi bàn thảo tới – chúng tôi muốn mọi người hiểu được nội dung chúng tôi đề cập để quý vị có thể san sẻ ý kiến phản hồi của mình sau khi được thông tin đầy đủ!

Nhóm Phân Vùng cho Quảng Trường + Đường Phố

Will Cohen, Người Hoạch Định Cao Cấp II

Jack Halverson, Người Hoạch Định II

Adam Johnson, Người Thiết Kế Đô Thị

Maya Kattler-Gold, Người Hoạch Định I

Andrew Nahmias, Người Hoạch Định Cao Cấp II

Kathleen Onufer, Phó Giám Đốc Phân Vùng

Abdul-Razak Zachariah, Người Hoạch Định I



Chương trình

1. Giới Thiệu

- Quảng Trường + Đường Phố
- Phân vùng là gì?
- Vì sao cần cập nhật thông tin phân vùng?
- Thông tin cập nhật này sẽ thực hiện thế nào và khi nào?

2. Phân Tích Phân Vùng

- Quy định về kích thước
- Sử dụng đất

3. Tiến Trình Theo Thời Gian và Các Bước Kế Tiếp

4. Bàn Thảo



Giới Thiệu



Sáng Kiến Quảng Trường + Đường Phố là gì?

Quảng Trường + Đường Phố là một trong những bước đầu tiên hướng đến cải cách phân vùng toàn thành phố, phù hợp với các sáng kiến khác cho toàn thành phố.

Cơ hội để điều chỉnh hoạch định phù hợp với **lộ trình thực hiện** có thể hoàn thành trong 10 năm bao gồm:

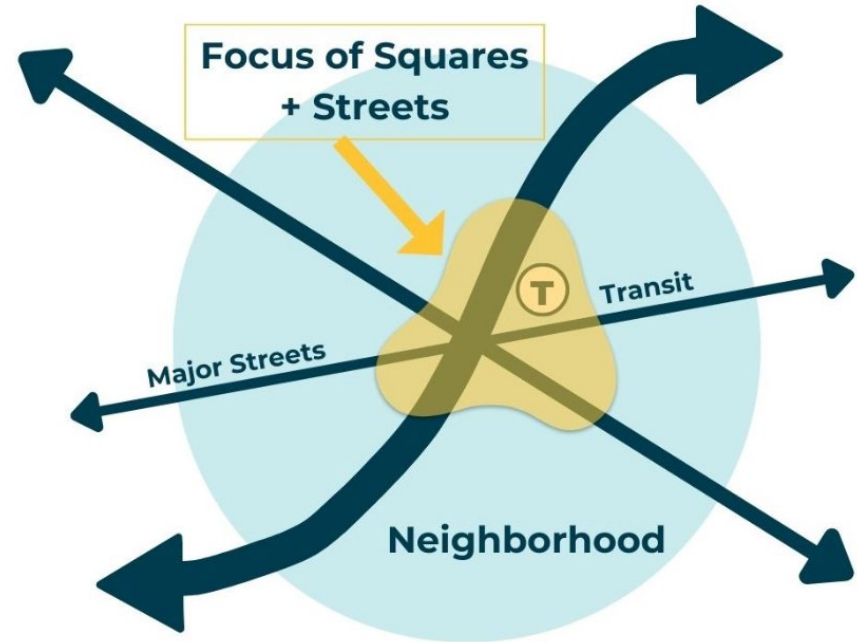
- **phân vùng được cập nhật**
- đầu tư cho nơi công cộng/cảnh quan đường phố
- chương trình cho các mảnh đất thuộc sở hữu của thành phố
- các chương trình/cấp quỹ cho doanh nghiệp nhỏ, nghệ thuật, gia cư, v.v...



Địa điểm: Quảng Trường + Đường Phố

Quảng Trường + Đường Phố tập trung mở rộng sử dụng dịch vụ và phục vụ ở những đường phố chính có nhiều phương tiện công cộng của Boston ở khắp khu láng giềng.

Công việc của chúng tôi là tập trung cung cấp quy định phân vùng **cập nhật cho các quận** Quảng Trường + Đường Phố mới ở Boston.



Phân vùng là gì?

Phân vùng là các luật hướng dẫn phát triển bằng cách quy định mục đích sử dụng được phép, hình dạng, và mật độ phát triển trong một khu vực.

Điều 80 (một chương của Bộ Luật Phân Vùng Boston) nêu những đòi hỏi cụ thể khi cứu xét những dự án phát triển ở tất cả các khu láng giềng của Boston.

These are encoded in **zoning**.

Enforced at the project level through **Article 80 review**.

Land Use

Dimensional Regulations

Building Lot Coverage

Building Scale

Setbacks

Permeable Area of Lot

Design Guidelines

Individual Site Design

Vì sao Quảng Trường + Đường Phố cần phân vùng cập nhật?

- Đa dạng các tiện ích và mục đích sử dụng ở trung tâm khu láng giềng để đáp ứng nhu cầu địa phương.
- Giảm các rào cản điều luật cho những hoạt động đang sử dụng hiệu quả và doanh nghiệp địa phương.
- Đặt ra những tiêu chuẩn thiết kế và phát triển hỗ trợ nhiều lựa chọn gia cư hơn và khuyến khích phát triển gia cư.
- Bảo đảm các tiêu chuẩn thiết kế bền vững và tòa nhà xanh.
- Làm tiến trình phân vùng minh bạch và dễ hiểu hơn, giảm phụ thuộc vào ZBA



Thông tin cập nhật này sẽ thực hiện *thế nào và khi nào?*

Mùa Thu 2023

- Sửa đổi văn bản phân vùng để lập ra các quận **Quảng Trường + Đường Phố** mới trong Bộ Luật Phân Vùng Boston.
- **Lập bản đồ những quận mới này** ở Đông Boston và Mattapan dựa trên các chương trình gần đây cho khu lán giềng.

Mùa Xuân, 2024

- Chương Trình Khu Vực Nhỏ của **Quảng Trường + Đường Phố** sẽ bắt đầu vào tháng Giêng.
- Mỗi khu vực nhỏ được chương trình sẽ có bản đồ phân vùng **cập nhật bao gồm** các quận Quảng Trường + Đường Phố.



Quy định về kích thước



Phân vùng quy định hình thức tòa nhà thế nào?

Các quy định về kích thước phân vùng của Boston rất khác nhau tùy theo khu láng giềng, nhưng thường dựa vào **Tỷ Lệ Diện Tích Sàn (Floor Area Ratio, hay FAR)** và **Chiều Cao**.

Những đòi hỏi về khoảng lùi, chỗ trống, và mặt tiền cũng giúp kiểm soát khoảng trống giữa các tòa nhà và chỗ trống.

	Local Convenience Subdistricts	Neighborhood Shopping Subdistricts	
	(LC)	(NS-1)	(NS-2)
Maximum Floor Area Ratio	0.8	1	2
Maximum Building Height	35	35	45
Minimum Lot Size	none	none	none
Minimum Lot Per Dwelling Unit	none	none	none
Minimum Usable Open Space Per Dwelling Unit (sq. ft.) ⁽¹⁾	50	50	50
Minimum Lot Width	none	none	none
Minimum Lot Frontage	none	none	none
Minimum Front Yard ⁽²⁾	none	none ⁽³⁾	none ⁽³⁾
Minimum Side Yard ⁽⁴⁾	none	none	none

Điều gì khác quyết định hình thức tòa nhà?

Các tiêu chuẩn về năng lượng, thích nghi, và xây cất của tiểu bang đều có ảnh hưởng lớn đến hình thức tòa nhà.

- **Tiêu Chuẩn Xây Cất Quốc Tế (International Building Code, hay IBC):** Biết cách xây cất các vật liệu cụ thể để tối đa an toàn cấu trúc, an toàn khi có hỏa hoạn, và dễ vào tòa nhà
- **Tiêu Chuẩn Năng Lượng (Tiêu Chuẩn Tăng Cường):** Bảo đảm các tòa nhà mới được thiết kế và xây cất có lưu ý đến hiệu quả dùng năng lượng
- **Hội Đồng Dùng Nhà Massachusetts (521 CMR)/ADA/Gia Cư Công Bằng**



Hạn Chế của Quy Định Kích Thước Phân Vùng

Khó khăn: Quy định phân vùng không phải luôn phù hợp với những tiến bộ mới về tiêu chuẩn năng lượng hoặc xây cất và có thể làm hạn chế cơ hội phát triển gia cư mới và các khu đa chức năng ở trung tâm khu lán giềng của chúng ta.

Cơ hội: Lập ra quy định về kích thước có thể hỗ trợ nhiều lựa chọn gia cư đáp ứng được nhiều hơn các mục tiêu bền vững, không gian ngoài trời, và đất công cộng.

Kết quả: Bảng công cụ phân vùng sẽ dùng cho hoạch định trong tương lai để xây cất gia cư được phép ở các khu vực trọng điểm trong thành phố.



Nghiên cứu trước đây

Để biết đang đề nghị gì, chúng tôi đang đo định tính và định lượng các dự án tư gia đề nghị trong 5 năm qua, theo quy mô trong Điều 80 và quy mô ZBA lớn.

Đo định tính

- Tòa nhà này sẽ như thế nào?
- Nó được sử dụng ra sao?
- Tầng trệt kết nối với đường phố ra sao?
- Mảnh đất có hình dạng thế nào?
- Nó được xây cất thế nào (thay đổi so với phân vùng, tiểu sử mảnh đất, v.v...)

Đo Định Lượng

- Tòa nhà này rộng bao nhiêu?
- Nó chiếm bao nhiêu trong diện tích lô đất?
- Tầng thương mại khác gì so với tầng nhà ở?

Các trường hợp tiền lệ

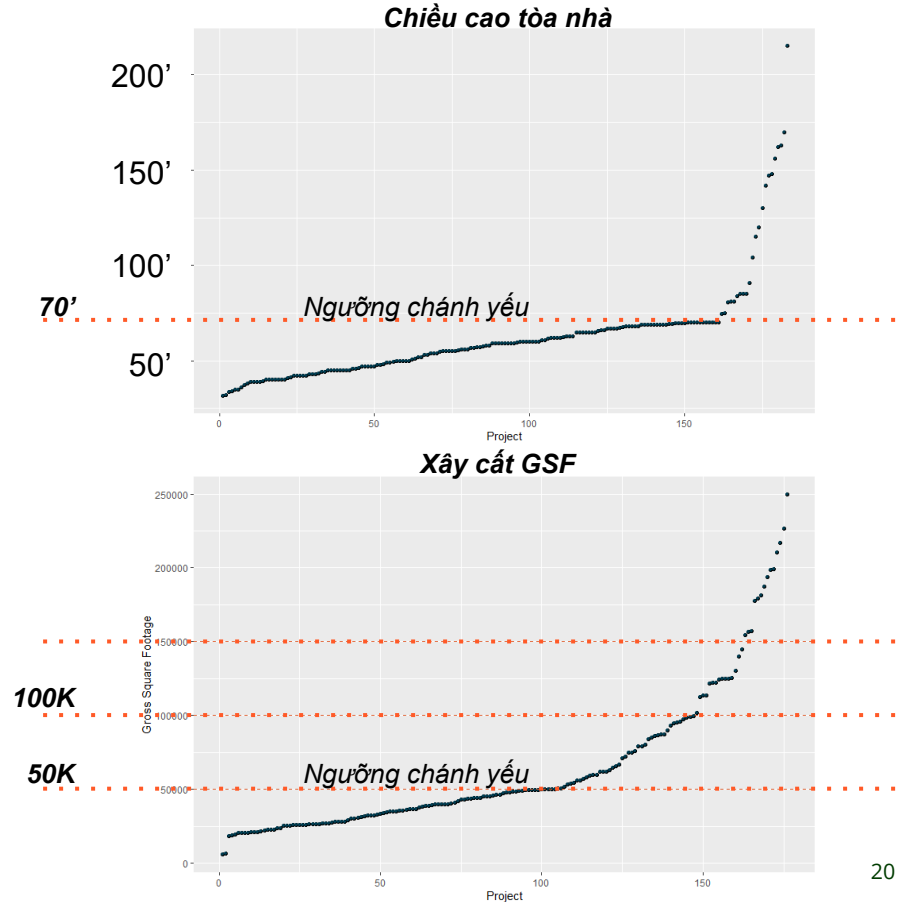
Chúng tôi đã thu thập dữ liệu của hơn 200 trường hợp tiền lệ, rồi phân tích kỹ mẫu gồm khoảng 40 trường hợp.



Kết Quả Phân Tích

- **Ngưỡng tiêu chuẩn xây cất** và cứu xét dự án quyết định **kích thước tòa nhà** **nhều hơn bất kỳ yếu tố nào khác.**
- Hình dạng tòa nhà sẽ tùy theo **diện tích mảnh đất.**
- Các loại tòa nhà có thể được phân loại dựa trên **chức năng của chúng trong bối cảnh thành phố**

Các Xu Hướng Xây Cất ở Boston
(Các dự án đề nghị trong 5 năm qua từ 3 đến 19 tầng)



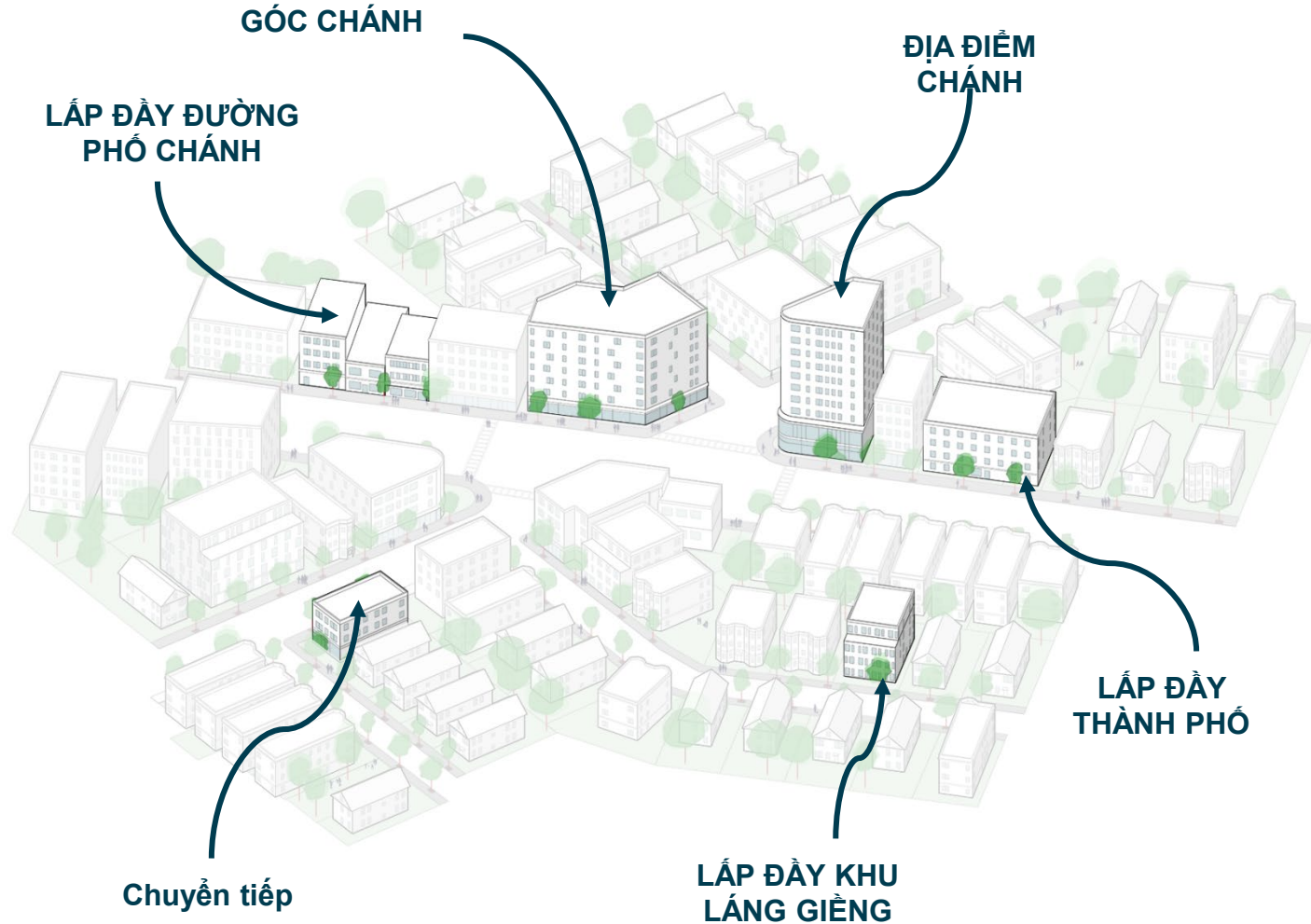
Những điểm chính

Phân tích của chúng
tôi về quảng trường
giả định sẽ như thế
nào?



Phân loại

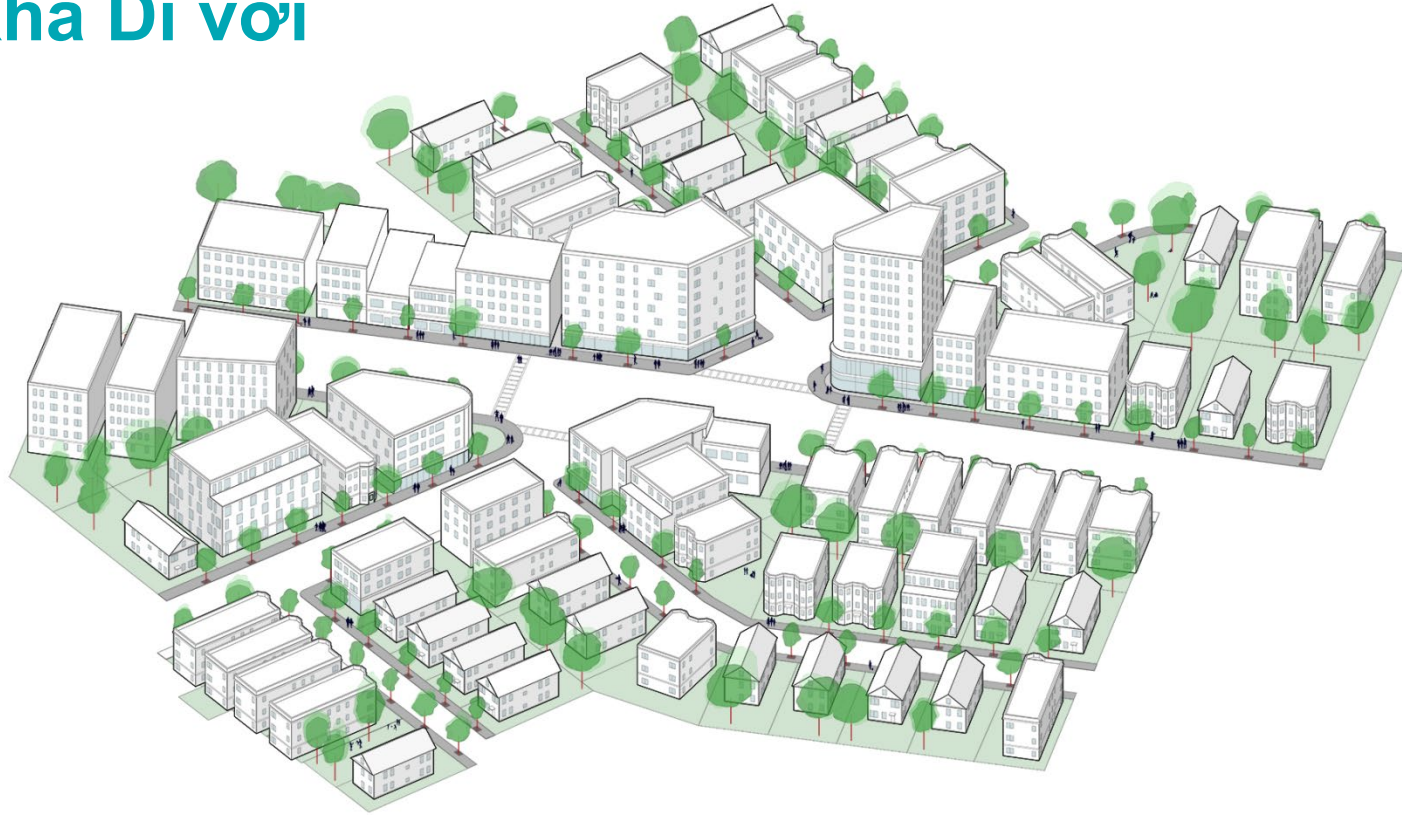
Phân loại các tòa nhà có thể dựa trên cách chúng hoạt động trong môi trường xung quanh và kết nối với đường phố – không hoàn toàn theo chiều cao và mật độ của chúng.



Kiểm Soát Khả Dĩ với Tòa Nhà

Những kích thước
chánh quan trọng cho
từng loại tòa nhà trong
số này là:

- Diện tích mảnh đất
- Tỷ lệ lấp đầy lô đất
của tòa nhà
- Xây cất mặt tiền
- Chiều cao
- Tốt cho mật độ/chiều
cao

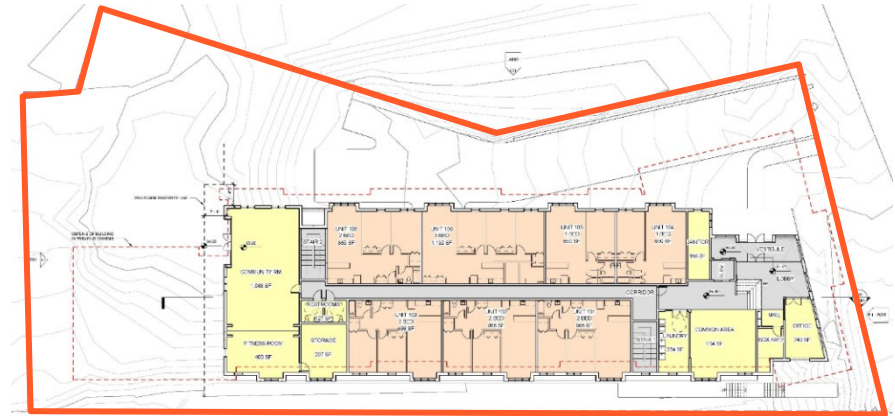


Diện Tích Mảnh Đất

- **Định nghĩa:** Diện tích lô đất đang phát triển được đánh giá.
- **Chức năng:** Có thể dùng để xác định các điểm dừng giữa và trong các quận, thí dụ phân loại nào được phép trên mảnh đất nào hoặc tập hợp kích thước phân vùng áp dụng ở đâu.



37 Wales Street

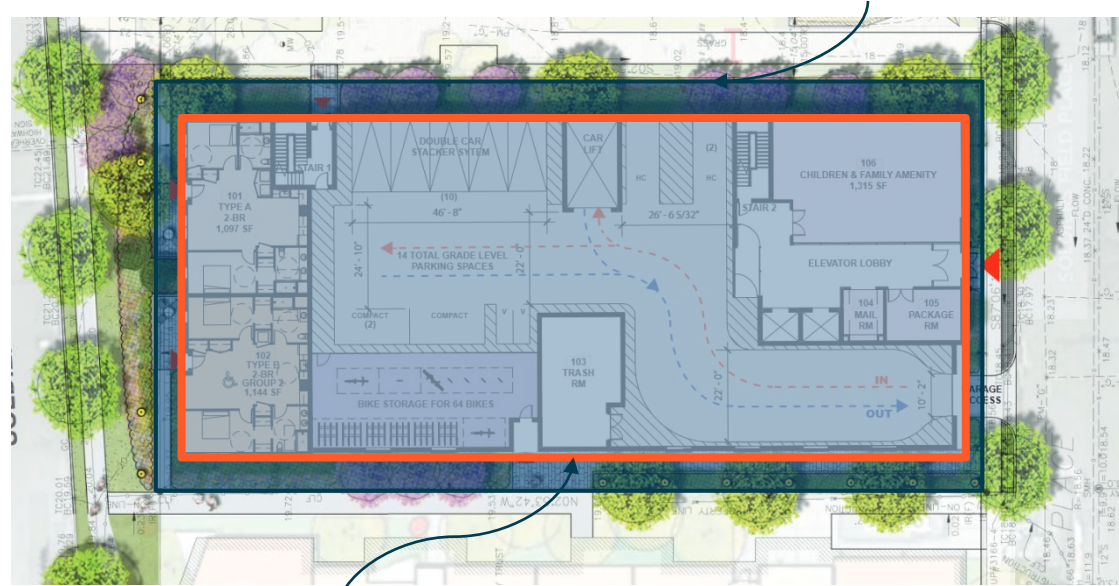


Morton Station Village

Tỷ Lệ Lấp Đầy Mảnh Đất của Tòa Nhà

Diện tích mảnh đất

- **Định nghĩa:** Phần trăm diện tích lô đất tòa nhà được phép xây cất trên đó.
- **Chức năng:** Yêu tố chính ảnh hưởng nhiều nhất đến diện mạo và kích thước tòa nhà. Có chỗ trong lô đất cho không gian ngoài trời, trồng cây, và các tiện ích trên mặt đất khác.



Ranh giới xây cất

40 Soldiers Field Place

Xây Cát Mặt Tiền

- **Định nghĩa:** Phần trăm chiều rộng lô đất tòa nhà được phép xây cất.
- **Chức năng:** Kiểm soát khoảng cách giữa tòa nhà và rìa lô đất, thay đổi nếu có khoảng trống giữa các tòa nhà hoặc đường mặt tiền liên tục



1121 Dorchester Avenue

Chiều cao

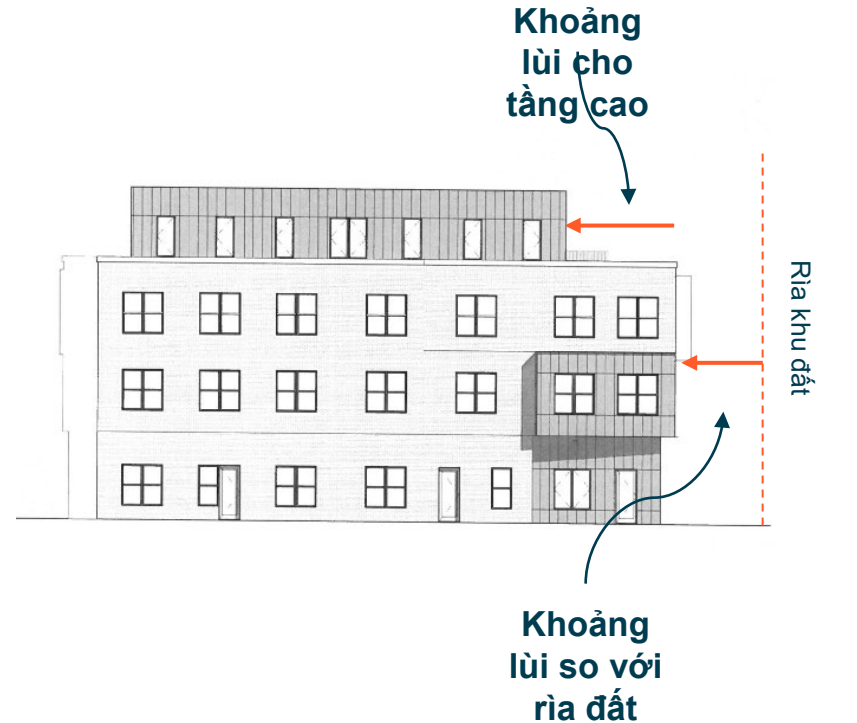
- **Điều này có nghĩa là:** tòa nhà cao bao nhiêu (đo bằng số tầng và/hoặc bộ).
- **Chức năng:** Xác định chiều cao tổng của tòa nhà. Quy định về nửa tầng và mái dốc có thể đòi hỏi mái không bằng phẳng. Không bao gồm nơi không có người ở như hệ thống máy móc, tháp nước, v.v... khi chúng chiếm dưới 30% diện tích mái



11 East Lenox Street

Khoảng lùi so với rìa đất + Khoảng lùi cho tầng cao

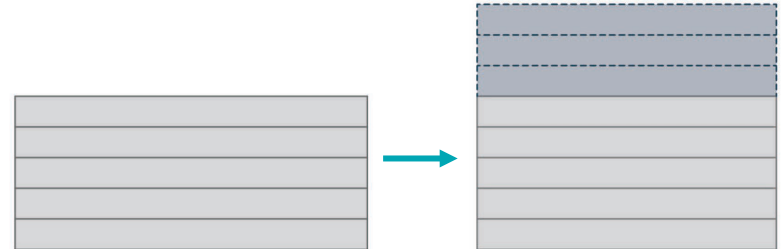
- **Định nghĩa:** Khoảng lùi so với rìa đất đòi hỏi các tòa nhà phải ở vị trí cách tối thiểu so với rìa khu đất. Khoảng lùi cho tầng cao làm tăng khoảng cách giữa các tầng phía trên với rìa tòa nhà.
- **Chức năng:** Cả hai kích thước tạo ra khoảng trống giữa các tòa nhà để ánh sáng và không khí đi qua. Khoảng lùi so với rìa đất tạo chỗ trống trên lô đất để trồng cây và có khoảng trống ngoài trời, khoảng lùi cho tầng cao tạo chỗ cho tiện ích ở vị trí cao hơn như sân hiên, sà mái.



197 Green Street

Tốt cho Mật Độ hoặc Chiều Cao

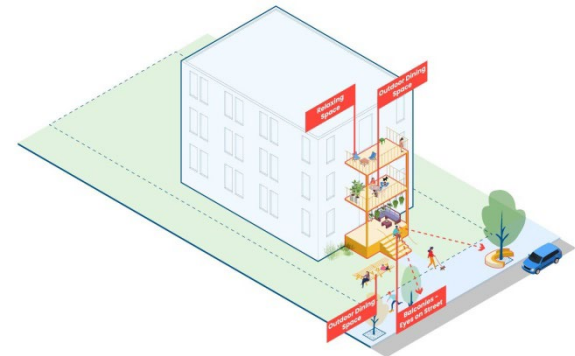
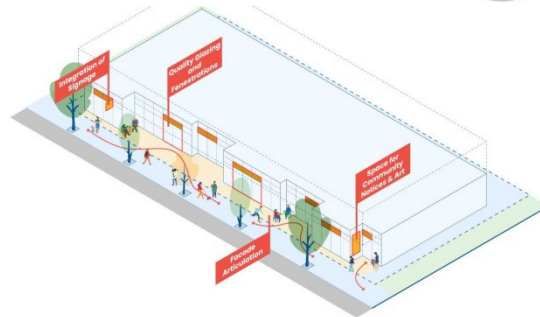
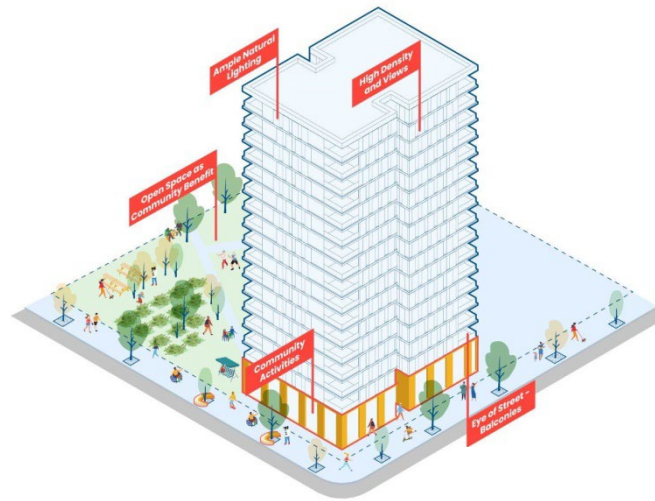
- **Điều này có nghĩa là:** tạo cơ hội có các tòa nhà lớn hơn hoặc cao hơn vì lợi ích đã biết được tại chỗ (và được ghi rõ trước đó trong quy định)
- **Chức năng:** Có thể cung cấp gia cư giá phải chăng, nơi ngoài trời công cộng mới, kỹ thuật xây cất ít các bon, hoặc những lợi ích khác được cung cấp trong phạm vi phát triển. Cũng có thể được cung cấp dựa trên đặc điểm của địa điểm (như khoảng cách đến chuyên chở công cộng)



Các Tiêu Chuẩn về Hình Thức và Hiệu Quả

Tiêu chuẩn hiệu quả có thể bao gồm những đòi hỏi về:

- Tiện ích khu cư dân/không gian ngoài trời có thể dùng được như ban công, sân mái, hoặc sân trong chung
- Giới hạn kích thước dùng cho mục đích thương mại hoặc mục đích khác



Biết Các Quy Định về Kích Thước

Các bảng kích thước mới sẽ được lập cho từng quận đa chức năng Quảng Trường + Đường Phố mới có thể bao gồm:

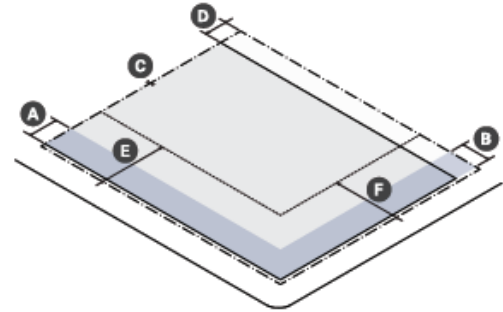
Tiêu chuẩn lô đất:

- Đòi hỏi về tiện ích khu cư dân/không gian ngoài trời
- Đòi hỏi về mặt tiền hướng ra đường phố cho các loại tòa nhà khác nhau

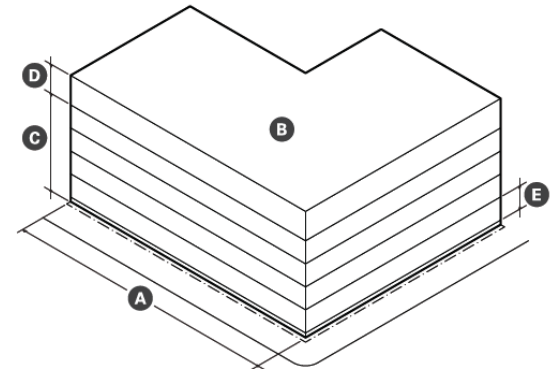
Tiêu chuẩn hình thức tòa nhà:

- Tỷ lệ lấp đầy lô đất của tòa nhà
- Xây cất mặt tiền
- Chiều cao
- Chiều rộng tòa nhà tối đa
- Chiều cao tầng trệt tối thiểu

Tiêu chuẩn lô đất



Tiêu chuẩn hình thức tòa nhà



Sử dụng đất



Phân vùng quy định việc sử dụng đất thế nào?

- Phân vùng Boston quy định **cách sử dụng đất**
- Mục đích *sử dụng* đất được phân loại thành **được phép, có điều kiện, hoặc bị cấm** ở từng khu vực của thành phố
 - Có điều kiện nghĩa là đòi hỏi có giấy phép sử dụng có điều kiện của Hội Đồng Khiếu Nại Phân Vùng

Restaurant Uses				
	Local Convenience		Neighborhood Shopping	
	Bsmt. & First Story	Second Story & Above	Bsmt. & First Story	Second Story & Above
Drive-in restaurant	F	F	F	F
Restaurant	A	C	A	A
Take-out restaurant Small ⁽⁶⁾	F	F	C	F
Large ⁽⁶⁾	F	F	C	F

Hiện Đại Hóa Bảng Mục Đích Sử Dụng

Khó khăn: Những quy định về mục đích sử dụng đất hiện tại rất khó lèo lái cho cả công chúng và nhân viên Ban Dịch Vụ Kiểm Tra, để cứu xét giấy phép xây cất.

- Hơn 250 mục đích sử dụng đơn lẻ trong hầu hết các khu vực của khu lán giềng
- Không rõ ràng cho đương đơn và người đánh giá ISD phân loại mục đích sử dụng không được nêu rõ trong bảng sử dụng

Từ ngày 20 tháng 7, 2023 đến 26 tháng Chín, 2023, trong các trường hợp ZBA ngoài phạm vi Điều 80 thì ISD ghi nhận vi phạm quy tắc về mục đích sử dụng đất là vấn đề phổ biến thứ 3 (10% tổng số trường hợp vi phạm)



Hiện Đại Hóa Bảng Mục Đích Sử Dụng

Cơ hội: Gộp những mục đích sử dụng tương tự và cải tiến định nghĩa; bỏ các mục đích sử dụng lỗi thời; thêm tiêu chuẩn về hình thức và hiệu quả khi phù hợp; và áp dụng những định nghĩa này cho các quận phân vùng mới.

Kết quả: Quy định phân vùng dễ lèo lái và dự đoán hơn, đẩy nhanh cứu xét ISD và đơn giản hóa tiến trình cho các chủ nhà.



Phương Pháp Hiện Đại Hóa

1. Lập danh mục tất cả mục đích sử dụng trong quy định phân vùng
 - a. Bỏ các mục đích sử dụng lỗi thời
2. Gộp các mục đích sử dụng tương tự với nhau
3. Viết định nghĩa với cho các mục đích sử dụng, bao gồm tiêu chuẩn về hình thức và hiệu quả
 - a. Bao gồm ngôn ngữ để Ban Dịch Vụ Kiểm Tra biết được các mục đích sử dụng tương tự trong tương lai

Tham vấn các ban của thành phố trong suốt tiến trình soạn thảo

Phương Pháp Hiện Đại Hóa

Các ban khác của thành phố đã được hỏi ý kiến (cho đến nay):

- Ban Dịch Vụ Kiểm Tra
- Hội Đồng Cấp Phép
- Ủy Ban Người Khuyết Tật
- Ủy Ban Lão Niên
- Ủy Ban Y Tế Công Cộng
- Văn Phòng Nghệ Thuật và Văn Hóa của Thị Trưởng
- Ủy Ban Kiểm Soát Ô Nhiễm Không Khí

Danh mục sử dụng

Máy rút tiền tự động
Ngân hàng
Giao dịch ngân hàng ngồi tại xe
Bưu điện
Trung tâm giáo dục người lớn
Trung tâm cộng đồng
Trung tâm giữ trẻ ban ngày
Trung tâm giữ trẻ ban ngày, lão niên
thư viện
nơi cầu nguyện
tu viện kín
tu viện
nhà giáo xứ
Nơi cư trú của người trong dòng tu
Triển lãm nghệ thuật
Dùng cho mục đích nghệ thuật
Giảng đường
Rạp chiếu phim
Phòng hòa nhạc
Viện bảo tàng
Khu vực nghệ thuật công cộng, trung bày
Studio, nghệ thuật
Studio, sản xuất
Kịch
Nhà hát
Bán vé
Sửa chữa nhạc cụ
Cửa hàng đồ thủ công, nghệ thuật bằng kim
loại
Phòng tập thể không có mục đích sử dụng
chuyên biệt
hội băng hươu
Hiệu sách người lớn

Tiệm bánh
Nơi bán cần sa
Doanh nghiệp bán lẻ tổng hợp
Cửa hàng rượu
Doanh nghiệp bán lẻ địa phương
Bán tiếp liệu làm vườn ngoài trời
Tiệm cầm đồ
Cửa hàng nhạc cụ
Cao đẳng hoặc đại học
Trường tiểu học hoặc trung học
Mẫu giáo
Trường chuyên nghệ
Trường dạy nghề
Nghĩa trang
Nhà lưu giữ tro cốt
Nhà hỏa táng
Nhà quản
Nhà tang lễ
Mở rộng nghĩa trang
Giải trí cho người lớn
Máy chơi game giải trí trong cơ sở thương
mại
Máy chơi game giải trí trong cơ sở phi thương
mại
máy chơi game giải trí trong cơ sở phi thương
mại
Quán nước
Quán nước có trình diễn
Nhà hàng có trình diễn, không hoạt động sau
10:30 tối.
Nhà hàng có trình diễn, hoạt động sau 10:30
tối.
Sân chơi bowling
Phòng chơi bida
Sân nhảy
Nhà hát lái xe vào xem
Trung tâm thể hình hoặc phòng gym

Câu lạc bộ tư nhân
Câu lạc bộ tư nhân không phục vụ rượu
Câu lạc bộ tư nhân có phục vụ rượu
Nhà hàng có hoạt động giải trí
Trung tâm xã hội, giải trí, hoặc thể thao
Phòng hòa nhạc
Bệnh xá
Cơ sở chăm sóc liên tục
Nơi cư trú chăm sóc theo nhóm, tổng hợp
Nơi cư trú cho nhóm, tổng hợp
Bệnh viện
Nhà dưỡng lão hoặc dưỡng bệnh
Nhà nghỉ phục vụ bữa sáng
Trung tâm hội nghị
Phòng cao cấp
Khách sạn
Nhà nghỉ
Quán hộ khách sạn
Nhà máy giặt
Sử dụng cho sản xuất tổng quát
Sử dụng cho sản xuất nhẹ
Nhà máy in
Dùng cho công nghiệp bị hạn chế
Dùng cho mục đích nghệ thuật
Cơ quan hoặc văn phòng chuyên gia
Văn phòng tổng hợp
Văn phòng kinh doanh bán sỉ
văn phòng hỗ trợ
Sân chơi golf
sân thể thao, tư nhân
không gian ngoài trời
tòa nhà giải trí trong không gian ngoài trời
nơi giải trí ngoài trời để kiếm lợi nhuận
Sân vận động
Tổng đài điện thoại tự động
Trung tâm phân phối dữ liệu viễn thông

Sử dụng đa năng cho nghệ sĩ
Tòa án
Trạm cứu hỏa
Điện thoại công cộng ngoài trời
Nhà tù
Sở cảnh sát
Trạm bơm
Cơ sở tái chế
Cơ sở tái chế (không bao gồm các cơ sở lọc
chất thải độc hại)
Trạm chuyển chất thải rắn
trạm biến áp
Trạm biến áp
Tổng đài điện thoại
Điện thoại công cộng
Phòng lab nghiên cứu
Kính phức hợp sống tập trung
Sử dụng cho mục đích nghệ thuật
Sử dụng cho mục đích nghệ thuật
Nhà tạm trú cho người vô gia cư
Nhà cho thuê
Nhà di động
Công viên nhà di động
Nhà đa hộ
Nhà riêng biệt cho một gia đình
Nhà liên kết cho một gia đình
Cổ nhĩ viện
Nhà liên kết
Cầu trúc nhà ở tạm thời
Nhà ở riêng biệt cho ba gia đình
Nhà hai tầng nổi vách
Nhà tạm hoặc nhà tạm trú cho người vô gia
cư
Gia cư chuyển tiếp
Nhà riêng biệt cho hai gia đình
Nhà liên kết cho hai gia đình
Nhà hàng phục vụ tại xe
Nhà hàng

Nhà hàng bán thực phẩm mang đi
Bệnh viện động vật
Tiệm làm tóc hoặc làm đẹp
Cơ sở nghệ thuật thân thể
Cơ sở cung cấp thực phẩm
Dịch vụ trả tiền bằng chi phiếu
Trung tâm thu hồi hộp đựng
Cửa hàng giặt khô
Nơi giữ chó mèo
Giặt ủi, dịch vụ bán lẻ
Giặt ủi, tự phục vụ
Cơ sở in ấn
Sửa giày
Tiệm may
Cắt giữ nhiên liệu rắn hoặc khoáng chất trong
kho kín
Cắt giữ nhiên liệu rắn hoặc khoáng chất ở
ngoài trời
Cắt giữ nhiên liệu mới ở ngoài trời
Cắt giữ các xe cộ hư hỏng ở ngoài trời
Lưu giữ rác và phế liệu ở ngoài trời
Cắt giữ nhiên liệu rắn hoặc khoáng chất ở
ngoài trời
Lưu giữ chất lỏng và khí dễ cháy
Lưu giữ hoặc chuyển chở chất thải độc hại
Lưu giữ các thùng rác không phải là phụ kiện
hay phụ trợ cho mục đích sử dụng chính,
cũng không dùng cùng với hoạt động liên tục
ở địa điểm cho phép rõ ràng như cơ sở sửa
chữa thùng rác, nhà thầu chuyển chở chất
thải, hoặc cơ sở quản lý chất thải rắn được
chỉ định và cấp phép
Kho hàng
Bãi phế liệu
Lưu giữ thùng rác
Lưu giữ một số vật liệu
Cửa hàng mộc
Cửa hàng đồ điện

Studio của thợ ảnh
Cửa hàng ống nước
Sửa radio/tivi
Cửa hàng nhồi bông thú
Cửa hàng bọc đệm
Cửa hàng hàn
Phi trường
Trạm xe buýt
Nhà đậu xe có điều phối
Cơ sở đậu trực thăng
Trạm chuyên chở hàng hóa bằng xe có động
cơ
Trạm chuyên chở hàng hóa bằng đường sắt
Trạm chuyên chở hành khách bằng đường sắt
Trạm nước
Trạm nước - chuyên chở hàng hóa
Trạm nước - chuyên chở hành khách
Cơ sở đậu xe từ xa của phi trường
Bảo trì hoặc đậu xe buýt
Rửa xe
Trạm xăng
lắp đặt các bộ phận của xe bên trong nhà
Bán, kèm lắp đặt hoặc không, các bộ phận xe,
phụ kiện và tiếp liệu bên trong nhà
Bán xe và xe tải bên trong nhà
Bán xe có động cơ bên trong nhà
Bán xe có động cơ mới và đã sử dụng ở ngoài
trời
Nhà để xe
Trạm chuyên chở hành khách bằng đường sắt
Bãi đậu xe
Văn phòng cho thuê xe
Văn phòng cho thuê xe tải
Gara sửa xe
Bảo trì hoặc đậu xe tải
Kính doanh bán sỉ
Cửa hàng máy móc

Hơn 250 sử dụng đơn lẻ

Gộp Các Sử Dụng Tương Tự

Các câu hỏi hướng dẫn:

Những cách sử dụng nào có tính đặc thù rõ ràng?

Quy mô và ảnh hưởng của mỗi mục đích sử dụng là gì?

Các quy định không liên quan đến phân vùng ảnh hưởng thế nào đến mục đích sử dụng? Ví dụ: giấy phép phục vụ rượu

Bỏ Các Sử Dụng Lỗi Thời

Máy rút tiền tự động
Ngân hàng
Giao dịch ngân hàng ngồi tại xe
Bưu điện
Trung tâm giáo dục người lớn
Trung tâm cộng đồng
Trung tâm giữ trẻ ban ngày
Trung tâm giữ trẻ ban ngày, lão niên
thư viện
nơi cầu nguyện
tu viện kín
tu viện
nhà giáo xứ
Nơi cư trú của người trong dòng tu
Triển lãm nghệ thuật
Dùng cho mục đích nghệ thuật
Giảng đường
Rạp chiếu phim
Phòng hòa nhạc
Viện bảo tàng
Khu vực nghệ thuật công cộng, trung bày
Studio, nghệ thuật
Studio, sản xuất
Kịch
Nhà hát
Bán vé
Sửa chữa nhạc cụ
Cửa hàng đồ thủ công, nghệ thuật bằng kim
loại
Phòng tập thể không có mục đích sử dụng
chuyên biệt
hội bằng hữu
Hiệu sách người lớn

Tiệm bánh
Nơi bán cần sa
Doanh nghiệp bán lẻ tổng hợp
Cửa hàng rượu
Doanh nghiệp bán lẻ địa phương
Bán tiếp liệu làm vườn ngoài trời
Tiệm cầm đồ
Cửa hàng nhạc cụ
Cao đẳng hoặc đại học
Trường tiểu học hoặc trung học
Mẫu giáo
Trường chuyên nghệ
Trường dạy nghề
Nghĩa trang
Nhà lưu giữ tro cốt
Nhà hỏa táng
Nhà quản
Nhà tang lễ
Mở rộng nghĩa trang
Giải trí cho người lớn
**Máy chơi game giải trí trong cơ sở thương
mại**
**Máy chơi game giải trí trong cơ sở phi
thương mại**
máy chơi game giải trí trong cơ sở phi thương
mại
Quán nước
Quán nước có trình diễn
Nhà hàng có trình diễn, không hoạt động sau
10:30 tối.
Nhà hàng có trình diễn, hoạt động sau 10:30
tối.
Sân chơi bowling
Phòng chơi bida
Sân nhảy
Nhà hát lái xe vào xem
Trung tâm thể hình hoặc phòng gym

Câu lạc bộ tư nhân
Câu lạc bộ tư nhân không phục vụ rượu
Câu lạc bộ tư nhân có phục vụ rượu
Nhà hàng có hoạt động giải trí
Trung tâm xã hội, giải trí, hoặc thể thao
Phòng hòa nhạc
Bệnh xá
Cơ sở chăm sóc liên tục
Nơi cư trú chăm sóc theo nhóm, tổng hợp
Nơi cư trú cho nhóm, tổng hợp
Bệnh viện
Nhà dưỡng lão hoặc dưỡng bệnh
Nhà nghỉ phục vụ bữa sáng
Trung tâm hội nghị
Phòng cao cấp
Khách sạn
Nhà nghỉ
Căn hộ khách sạn
Nhà máy làm sạch
Sử dụng cho sản xuất tổng quát
Sử dụng cho sản xuất nhẹ
Nhà máy in
Dùng cho công nghiệp bị hạn chế
Dùng cho mục đích nghệ thuật
Cơ quan hoặc văn phòng chuyên gia
Văn phòng tổng hợp
Văn phòng kinh doanh bán sỉ
văn phòng hỗ trợ
Sân chơi golf
sân thể thao, tư nhân
không gian ngoài trời
tòa nhà giải trí trong không gian ngoài trời
nơi giải trí ngoài trời để kiếm lợi nhuận
Sân vận động
Tổng đài điện thoại tự động
trung tâm phân phối dữ liệu viễn thông

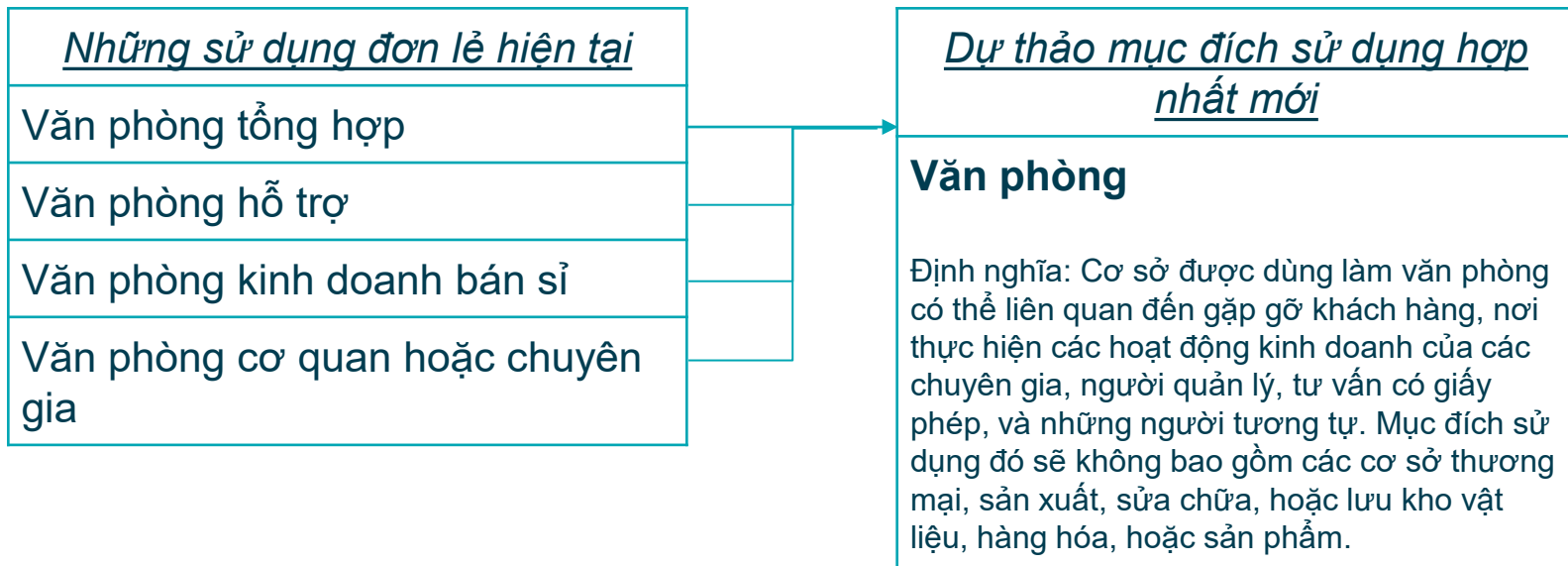
Sử dụng đa năng cho nghệ sĩ
Tòa án
**Điện thoại công
cộng ngoài trời**
Điện thoại công cộng ngoài trời
Nhà tù
Trạm bắt cóc
Trạm bơm
Cơ sở tái chế
Cơ sở tái chế (không bao gồm các cơ sở xử lý
chất thải độc hại)
Trạm chuyển chất thải rắn
trạm biến áp
Trạm biến áp
Tổng đài điện thoại
Điện thoại công cộng
Điện thoại công cộng
Khu phức hợp sống tập trung
Gia cư cho lão niên
Nhà tạm trú cho người vô gia cư
Nhà tạm trú cho người vô gia cư
Nhà cho thuê
Nhà di động
Công viên nhà di động
Nhà đa hộ
Nhà riêng biệt cho một gia đình
Nhà liên kế cho một gia đình
Cố nhi viện
Nhà liên kế
Cầu trúc nhà ở tạm thời
Nhà ở riêng biệt cho ba gia đình
Nhà hai tầng nổi vách
Nhà tạm hoặc nhà tạm trú cho người vô gia
cư
Gia cư chuyển tiếp
Nhà riêng biệt cho hai gia đình
Nhà liên kế cho hai gia đình
Nhà hàng phục vụ tại xe
Nhà hàng

Nhà hàng bán thực phẩm mang đi
Bệnh viện động vật
Tiệm làm tóc hoặc làm đẹp
Cơ sở nghệ thuật thân thể
Cơ sở cung cấp thực phẩm
Dịch vụ trả tiền bằng chi phiếu
Trung tâm thu hồi hộp đựng
Cửa hàng giặt khô
Nơi giữ chó mèo
Giặt ủi, dịch vụ bán lẻ
Giặt ủi, tự phục vụ
Cơ sở in ấn
Sửa giày
Tiệm may
Cắt giữ nhiên liệu rắn hoặc khoáng chất trong
kho kín
Cắt giữ nhiên liệu rắn hoặc khoáng chất ở
ngoài trời
Cắt giữ các chất liệu mới ở ngoài trời
Cắt giữ các xe cổ hư hỏng ở ngoài trời
Lưu giữ rác và phế liệu ở ngoài trời
Cắt giữ nhiên liệu rắn hoặc khoáng chất ở
ngoài trời
Lưu giữ chất lỏng và khí dễ cháy
Lưu giữ hoặc chuyển chở chất thải độc hại
Lưu giữ các thùng rác không phải là phụ kiện
hay phụ trợ cho mục đích sử dụng chính,
cũng không dùng cùng với hoạt động liên tục
ở địa điểm cho phép rõ ràng như cơ sở sửa
chữa thùng rác, nhà thầu chuyển chở chất
thải, hoặc cơ sở quản lý chất thải rắn được
chỉ định và cấp phép
Kho hàng
Bãi phế liệu
Lưu giữ thùng rác
Lưu giữ một số vật liệu
Cửa hàng mộc
Cửa hàng đồ điện

Studio của thợ ảnh
Cửa hàng ống nước
Sửa radio/tivi
Cửa hàng nhồi bông thú
Bữa tiệc buffet
Cửa hàng hàn
Phi trường
Trạm xe buýt
Nhà đậu xe có điều phối
Cơ sở đậu trực thăng
Trạm chuyển chở hàng hóa bằng xe có động
cơ
Trạm chuyển chở hàng hóa bằng đường sắt
Trạm chuyển chở hành khách bằng đường sắt
Trạm nước
Trạm nước - chuyển chở hàng hóa
Trạm nước - chuyển chở hành khách
Cơ sở đậu xe từ xa của phi trường
Nhà đậu xe buýt
Rửa xe
Trạm xăng
lắp đặt các bộ phận của xe bên trong nhà
Bán, kèm lắp đặt hoặc không, các bộ phận xe,
phụ kiện và tiếp liệu bên trong nhà
Bán xe và xe tải bên trong nhà
Bán xe có động cơ bên trong nhà
Bán xe có động cơ mới và đã sử dụng ở ngoài
trời
Nhà để xe
Trạm chuyển chở hành khách bằng đường sắt
Bãi đậu xe
Văn phòng cho thuê xe
Văn phòng cho thuê xe tải
Gara sửa xe
Bảo trì hoặc đậu xe tải
Kinh doanh bán sỉ
Cửa hàng máy móc

Tổng đài điện thoại tự động

Thí dụ số 1



Thí dụ số 2

Những sử dụng đơn lẻ hiện tại

Nhà hàng hoặc quán nước (không có trình diễn)

Tiệm bánh

Nhà hàng bán thực phẩm mang đi

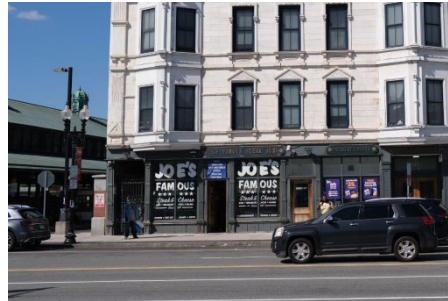
Dự thảo mục đích sử dụng hợp nhất mới

Nhà hàng hoặc quán nước (không có trình diễn)

Định nghĩa: Một cơ sở chủ yếu tập trung vào chuẩn bị và bán lẻ và/hoặc tiêu thụ thực phẩm và/hoặc đồ uống có cồn tại chỗ và không thường xuyên tổ chức các sự kiện giải trí trực tiếp.

Nhỏ - Tổng diện tích sàn không quá _____ cho mỗi mục đích sử dụng.

Lớn - Tổng diện tích sàn không quá _____ cho mỗi mục đích sử dụng.



Các Tiêu Chuẩn về Hình Thức và Hiệu Quả

Ví dụ về các cứu xét và tiêu chuẩn khả dĩ:

Các lo ngại: Ô nhiễm và nhiễm bệnh	→	Các tiêu chuẩn: Hạn chế khí thải
Ảnh hưởng của tiếng ồn	→	Hạn chế giờ làm việc
Tầng trệt trống hoặc “không hoạt động”	→	Đòi hỏi dùng cho hoạt động bán lẻ hoặc hoạt động tích cực khác ở tầng trệt
Các chuỗi cửa hàng bán lẻ lớn thay vì các doanh nghiệp nhỏ	→	Bộ vuông tối đa



Tiến Trình Theo Thời Gian & Các Bước Kế Tiếp

Tiến Trình Theo Thời Gian và Các Bước Kế Tiếp

Giữa tháng Mười

Công bố phân tích
phân vùng

Thâu thập ý kiến
phản hồi của người
quan tâm

Đầu tháng Mười Một

Công bố dự thảo sửa
đổi văn bản phân
vùng toàn thành phố

Công bố sửa đổi bản
đề phân vùng Đông
Boston và Mattapan

Giữa tháng Mười Một

Các buổi họp công
cộng và thời gian lấy
ý kiến phản hồi của
công chúng lâu hơn
về dự thảo sửa đổi
phân vùng

Tháng Chạp- tháng Giêng

Thời gian thông qua
phân vùng với các
buổi họp của Hội
Đồng BPDA và Ủy
Ban Phân Vùng để
phê duyệt

Chúng Tôi Cần Quý Vị Giúp!

- Tìm hiểu thêm tại: bostonplans.org/squares rồi ghi danh vào danh sách được điện thư của chúng tôi
- Hãy cho chúng tôi biết điều gì là quan trọng với **QUÝ VỊ** trong Quảng Trường + Đường Phố!
 - Tòa nhà, địa điểm hay chỗ quý vị ưa thích mà chúng tôi nên phân tích?
 - Một mục đích sử dụng cho cộng đồng quý vị thấy (hoặc muốn thấy) chúng tôi để ý?
- Hướng dẫn chúng tôi và cho chúng tôi biết ý kiến phản hồi vào giờ làm việc từ xa và trong các buổi họp công cộng trong tương lai!



San Sẻ Ý Kiến của Quý Vị với Chúng Tôi

**Hãy có mặt vào giờ
làm việc từ xa của
chúng tôi!**

**2 đến 4 lần mỗi tuần vào
các tuần:**

Tuần 30 tháng Mười

Tuần 6 tháng Mười Một

Tuần 13 tháng Mười Một

Tuần 20 tháng Mười Một

Tuần 27 tháng Mười Một

Tuần 4 tháng Chạp

Tham gia buổi họp công cộng!

Thứ Hai, ngày 13 tháng Mười Một: Dự thảo sửa đổi văn bản phân vùng toàn thành phố

Thứ Ba, ngày 14 tháng Mười Một: Dự thảo sửa đổi bản đồ phân vùng Đông Boston

Thứ Tư, ngày 15 tháng Mười Một: Dự thảo sửa đổi bản đồ phân vùng Mattapan

Thứ Ba, ngày 5 tháng Chạp: Bản sửa đổi văn bản phân vùng cuối cùng cho toàn thành phố

**Cho Chúng Tôi Biết Ý
Kiến Phản Hồi của
Quý Vị!**

San sẻ ý kiến của quý vị về bản sửa đổi phân vùng vào mẫu sẽ được san sẻ trong thời gian lấy ý kiến **công chúng từ ngày 9 đến hết ngày 30 tháng Mười Một!**

Bàn Thảo



Hỏi & Đáp

- Chúng ta đang thiếu những loại tòa nhà nào liên quan đến Quảng Trường + Đường Phố?
- Khi quyết định và chọn các quận mới, chúng ta cần cứu xét những yếu tố kích thước quan trọng nào khác?
- Khi hợp nhất và định nghĩa các mục đích sử dụng đất, chúng ta cần tập trung vào những mục đích sử dụng nào?
- Có những mục đích sử dụng đất nào có lợi cho cộng đồng mà hiện không có hoặc định nghĩa không rõ trong Bộ Luật Phân Vùng?
- Những vấn đề nào khác cần giải quyết còn thiếu trong quy định phân vùng hiện tại của Boston?

Xin cảm ơn!

Vào mạng lưới: <https://www.bostonplans.org/squares> để biết thêm thông tin