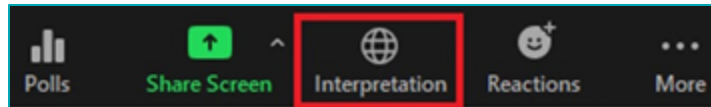


# Quảng Trường và Đường Phố Sửa Đổi Dự Thảo Phân Vùng

*Đề nghị cập nhật phân vùng cho các đường phố  
chính và trung tâm khu láng giềng tại 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 ikune 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 quý vị rồi chọn ngôn ngữ mình 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。

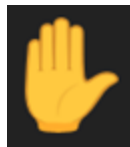
**(繁體中文)** 查找屏幕底部的翻譯圖標（地球儀），然後選擇您想听到的語言。

# Thông Tin và Hướng Dẫn cho Buổi Họp qua Zoom

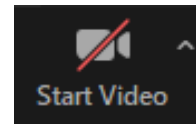
- **BPDA sẽ thuê buổi họp** này rồi đưa lên mạng lưới dự án của BPDA. Nếu quý vị không muốn được thuê lời/hình trong buổi họp, thì xin tắt micrô và máy ảnh.
- **Quý vị sẽ có các nút điều khiển Zoom ở phía dưới màn ảnh.** Bấm vào những biểu tượng này để kích hoạt các tính năng khác nhau:
- **Sử dụng chức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



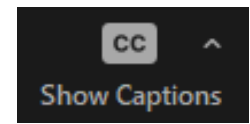
Tắt/bật tiếng



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



Bật/tắt video



Bật chú thích

# Hãy Hỏi để Hiểu 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 chúng tôi đang bàn thảo** – chúng tôi muốn mọi người hiểu được nội dung đề cập để quý vị có thể san sẻ ý kiến của mình sau khi được thông tin đầy đủ!

# Quảng Trường và Đường Phố Nhóm Phân Vùng

**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

**Abdul-Razak Zachariah**, Người Hoạch Định I

**Kathleen Onufer**, Phó Giám Đốc Phân Vùng



# Chương Trình

- Xem Thông Tin Dự Thảo Phân Vùng Ở Đâu
- Những Gì Chúng Tôi Đã Làm và Đã Biết Cho Đến Nay
- Phân Vùng cho Quảng Trường và Đường Phố
- Quảng Trường và Đường Phố Các khu vực theo Phân Vùng
- Đổi Mới Sử Dụng Đất
- Gắn Kết Sử Dụng Đất với Tiến Trình Cấp Phép
- Các Bước Kế Tiếp để Cải Tiến Dự Thảo Phân Vùng
- Hỏi Đáp và Bàn Thảo





# Xem Thông Tin Dự Thảo Phân Vùng Ở Đâu

# Các Khu Vực theo Phân Vùng cho Quảng Trường và Đường Phố Mạng Lưới của Chương Trình

Vào: <https://www.bostonplans.org/zoning/zoning-initiatives/squares-streets-zoning-districts>

## Zoning Initiatives

### Squares + Streets Zoning Districts



#### Latest Updates

##### Overview

**Squares + Streets Draft Zoning Text Amendment**

Connecting Planning Processes to Squares + Streets Zoning

##### Upcoming Events

##### Past Events

##### Timeline

#### Latest Updates

[Tuesday, December 5] The draft zoning text amendment for Squares + Streets has been released! The draft zoning text amendment and materials to help explain the proposed zoning can be found in the **Squares + Streets Draft Zoning Text Amendment** section below as well as in the **Helpful Resources** box of this page.

The public comment period to share your thoughts and feedback on the draft zoning is now open and will close on **SUNDAY, JANUARY 28, 2024**. Please share your comments through this **public comment form**.

#### Contact

Abdul-Razak Zechariah  
Planner  
617.918.4221

#### Helpful Resources

2023-12-05 DRAFT Squares + Streets Zoning Text Amendment

2023-12-05 Reference Guide – Squares + Streets Amendment Overview and Dimensional Regulations

2023-12-05 Land Use Modernization Visual Guide

2023-11-13 Squares + Streets Citywide Draft Zoning Recommendations Public Meeting Materials

2023-10-18 Squares + Streets Zoning Analysis Public Meeting Materials

## → Squares + Streets Draft Zoning Text Amendment ←

To create new Squares + Streets Districts, a new chapter in the Boston Zoning Code called **Article 26** has been drafted. Related updates to several existing chapters of the Zoning Code are being proposed as well, including **Article 8** (Regulation of Uses) and other citywide chapters of the Zoning Code to make sure that updates to Art. 26 and Art. 8 are reflected throughout the Zoning Code.

Please review the **DRAFT ZONING AMENDMENT AND EXPLANATION MATERIALS BELOW** to understand how all these updates work together to enable these zoning districts to function to meet the goals of this initiative:

- [DRAFT Squares + Streets Zoning Text Amendment](#)
- [Reference Guide – Squares + Streets Amendment Overview and Dimensional Regulations](#)
- [Land Use Modernization Visual Guide](#)

**Help us revise this draft zoning by sharing your comments through [THIS PUBLIC COMMENT FORM](#) from now until **SUNDAY, JANUARY 28, 2024!****



# Tài Nguyên để Đọc và Hiểu Dự Thảo Phân Vùng

DỰ THẢO Quảng Trường và Đường Phố  
Sửa Đổi Nội Dung Phân Vùng

Hướng Dẫn Tham Khảo và Tóm Lược  
Sửa Đổi

Hướng Dẫn Trực Quan Mới Sử  
Dụng Đất

## Compiled Draft Text Amendment for Squares + Streets

Last revised: December 5, 2023

Contents	Page
<b>Overview</b>	
1. <a href="#">Amendment Overview and Reference Guide</a>	2
<b>Primary Additions</b>	
2. <a href="#">Article 26 (Squares and Streets)</a>	9
3. <a href="#">Summary of Changes to other Articles</a>	14
4. <a href="#">Article 8 (New Use Table)</a>	20
5. <a href="#">Article 23 (Parking)</a>	73
<b>Smaller Changes</b>	
6. <a href="#">Article 3 (Establishment of Zoning Districts)</a>	80
7. <a href="#">Article 6 (Conditional Uses)</a>	90
8. <a href="#">Article 11 (Signs)</a>	94
9. <a href="#">Article 13 (Dimensional Requirements)</a>	102
10. <a href="#">Article 18 (Front Yards)</a>	105
11. <a href="#">Article 19 (Side Yards)</a>	108
12. <a href="#">Article 22 (Yard Regulations)</a>	112
13. <a href="#">Article 24 (Off-Street Loading)</a>	115

## Squares + Streets Amendment Summary

Squares + Streets is a planning and zoning initiative to modernize regulations for how development can happen in Boston's commercial centers. This draft text amendment will adjust the zoning code to enable these changes. By itself, none of these changes have any immediate effect on any existing zoning districts anywhere in the city. Zoning districts must be mapped, through a zoning map amendment, to take effect. The BPDG plans to conduct a full process for zoning map amendments in Squares + Streets as part of Small Area Plans, beginning in early 2024.

The new Squares + Streets districts involve three additions to the zoning code—Article 26 (Squares + Streets District Regulations), Article 8 (Use Table), and Article 23 (Parking)—that enable the bulk of the streamlining. Other minor changes make these consistent with the rest of the zoning code.

**New Zoning:** Article 26 (Squares + Streets), Article 8 (Use Table), and Article 23 (Parking)

**Article 26:** A new article for the Boston Zoning Code, creating the Squares + Streets districts. Sections 26-1 and 26-2 describe the purpose of the five Squares + Streets districts, and give a summary of each of them (S-0 through S-4). Following that, the article includes a diagram explaining the district dimensional standards and a table with more detailed dimensional regulations, described in more detail in the following reference guide. It also provides "additional use and performance standards," which provide some additional information that cannot fit inside the other edits to Article 8.

**Article 8:** A modernized use table for Squares + Streets and other future citywide zoning districts. The new use table will be named Table A and the existing base code use table will be renamed Table B. The Squares + Streets districts will, at the moment, be the only districts operating under the new Table A. Table A is a comprehensive modernization of Boston's definitions of what is allowed or not allowed in the city's different zoning districts and subdistricts.

In addition to the Draft Article 8 text, a **companion Land Uses Visual Guide is available** on the Squares + Streets Zoning Districts webpage that provides photo examples of each land use.

## Land Use Modernization Visual Guide

### Entertainment/Events

A facility which regularly hosts live entertainment events, including but not limited to event centers, theaters, cinemas, night clubs, concert halls, arenas, and stadiums, or similar use. Such use may require a Live Entertainment License.

**Small** - An entertainment facility with a capacity of up to 500 persons.

**Medium** - An entertainment facility with a capacity of 501-2,000 persons.

**Large** - An entertainment facility with a capacity of 2,001-10,000 persons.

**Extra Large** - An entertainment facility with a capacity of greater than 10,000 persons.



# Ghi Danh Lấy Bản Tin Thông Báo & Cập Nhật Phân Vùng

Xem trang “Tham Gia” tại <https://www.bostonplans.org/about-us/get-involved>.

The screenshot shows the 'Get Involved' registration page. It includes a navigation menu at the top with links like 'About Us', 'Contact Us', 'Careers', 'Get Involved', 'News', 'Calendar', and 'Timeline Page'. Below the navigation is a sidebar with 'About The BPDA' and various links. The main content area has a 'Get Involved' tab and a registration form. The form includes fields for Email, Confirm Email, First Name, Last Name, Street Address, Address Line 2, City, State (set to Atlanta), Zip, and Phone. Below these fields is a section titled 'I want information emailed to me on:' with a 'Neighborhoods' sub-section. This section has a heading 'Sign up for email updates and notifications by selecting a Neighborhood below:' and a list of neighborhoods with checkboxes. A red box highlights the 'I'm interested in: (optional)' section, which contains checkboxes for 'Development Projects', 'Institutional Planning', 'Urban Renewal', 'Downtown & Neighborhood Planning', 'Climate Change Planning & Sustainable Development', and 'Zoning Notices & Updates'. The 'Zoning Notices & Updates' checkbox is checked and also highlighted with a red box. Below this is a 'Research Publications' section with a similar heading and list.



**I'm interested in: (optional)**

- Development Projects
- Institutional Planning
- Urban Renewal
- Downtown & Neighborhood Planning
- Climate Change Planning & Sustainable Development
- Zoning Notices & Updates

A street scene with a large white text overlay. The text reads "Những Gì Chúng Tôi Đã Làm và Đã Biết Cho Đến Nay". The background shows a street with a red car on the left, a brick building on the right, and a blue sky with white clouds. The text is centered and has a slight shadow effect.

**Những Gì Chúng Tôi Đã Làm và  
Đã Biết Cho Đến Nay**

# Các Buổi Họp Công Cộng về Phân Vùng Quảng Trường + Đường Phố

**Buổi Họp Công  
Cộng Phân Tích  
Phân Vùng #1**  
(ngày 16 tháng  
Mười)

**Buổi Họp Công  
Cộng Phân Tích  
Phân Vùng #2**  
(ngày 30 tháng  
Mười)

**Buổi Họp Công  
Cộng Khuyến Cáo  
Phân Vùng**  
(ngày 13 tháng Mười  
Một)

**Buổi Họp Công  
Cộng Sửa Đổi Dự  
Thảo Phân Vùng**  
(ngày 5 tháng Chạp)

**Buổi Họp Công  
Cộng Cập Nhật Sửa  
Đổi Dự Thảo Phân  
Vùng**  
(ngày 8 tháng Giêng)

**Buổi Họp Công  
Cộng Sửa Đổi Phân  
Vùng Sau Cùng**  
(ngày 6 tháng Hai)

  
Chúng ta đang ở  
buổi họp này!

# Những Điều Đã Bàn Thảo và Những Ý Kiến Chúng Tôi Đã Nghe

Khảo Sát Quảng Trường và Đường Phố  
(Kết thúc khảo sát vào ngày 1 tháng Chạp, được hơn 770 ý kiến)

Các bài thuyết trình tại Hiệp Hội Dân Sự và Tổ Chức Cộng Đồng  
(20 buổi họp, 4 nhóm tập trung cho đến nay)

Buổi Họp Công Cộng Phân Tích Phân Vùng  
(ngày 16 và 30 tháng Mười)

Các Buổi Họp trong Giờ Làm Việc về Phân Vùng Quảng Trường + Đường Phố  
(ngày 10 tháng Mười Một)

Buổi Họp Công Cộng Khuyến Cáo Phân Vùng  
(ngày 13 tháng Mười Một)

Ý Kiến từ Nhóm Tập Trung có Các Chuyên Gia Thiết Kế và Xây Cất  
(tháng Mười và tháng Chạp)

Lo ngại có **ít tiến trình cộng đồng hơn** trong phát triển quy mô nhỏ

Tránh các khu vực khuyến khích **hợp nhất các lô đất nhỏ** và bỏ các doanh nghiệp hiện có

Có các quy định về **khoảng trống và ranh giới đường** để thực sự có khoảng trống công cộng có thể sử dụng được

Hiểu **mức độ tác động** khi sử dụng đất quá **dày đặc**

Bất kỳ phân vùng mới nào cũng phải được **thực thi và không được xem là cái cớ để đàm phán**

Giữ khoảng đệm thông thoáng giữa **các khu dân cư và khu vực đường phố chánh**

Mong muốn cân bằng giữa nhiều **hoạt động khả dĩ và khoảng trống trên đường phố**

**Cần thêm thời gian** để công chúng cứu xét và cho ý kiến

# Tiếp Ngoại Đã và Đang Thực Hiện

Thông tin liên lạc



Điện thư/Bản tin



Quảng cáo trên báo



Hộp nhận phiếu khảo sát



Đăng tin lên truyền thông xã hội



Quảng cáo trên phương tiện công cộng



Khảo sát bắt gặp và chen ngang

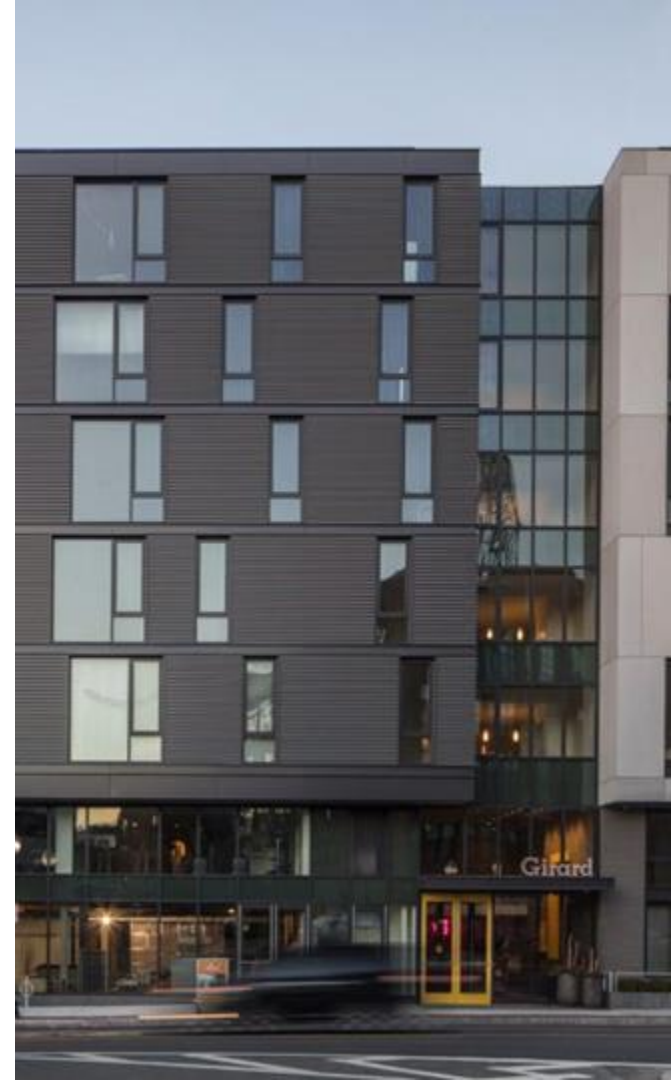


Hội Thảo Thiếu Niên

Tương tác trực tiếp

# Bảo Đảm Lấy Ý Kiến Cộng Đồng và Duyệt Xét Thiết Kế Thực Tế

- Tiến trình lấy ý kiến cộng đồng nghiêm ngặt để lập các bản đồ phân vùng mới, **hoạch định** quy mô lớn, thay vì cho từng dự án
- Điều 80E duyệt xét thiết kế dự án nhỏ, cộng đồng tham gia và giảm nhẹ tại chỗ (>15 căn)
- Điều 80B duyệt xét thiết kế dự án lớn, cộng đồng tham gia và giảm nhẹ tại chỗ (>50,000 sf)
- Tiến trình lấy ý kiến cộng đồng của Hội Đồng Cấp Phép cho doanh nghiệp



# Giải Quyết Đòi Hỏi Bảo Tồn

- Bảo tồn kiến trúc xây cất Quảng Trường và Đường Phố trước khi phá bỏ
- Cho phép dùng lại và dùng thêm các phương pháp thích ứng sáng tạo
- Lập bản đồ dựa trên diện tích lô đất và quy mô tòa nhà để giữ lại (so với tái phát triển)
- Các chương trình khu vực nhỏ cùng với cộng đồng cùng cứu xét những gì còn lại đến ngày nay và tìm những địa điểm có ý nghĩa văn hóa



*Beates Block, Hyde Park, 1965 (bức ảnh do Historic Boston Inc. cung cấp, hiện nay là bãi đậu xe của ngân hàng)*



*Tòa nhà 5 tầng còn lại giữa các tòa nhà 1 tầng mới hơn*



# Giải Quyết Tình Trạng Không Chuyển Chỗ

- Văn bản cho phép khu vực phát triển chi tiết hơn (và lập bản đồ chính xác hơn cho các khu vực phân vùng theo bối cảnh hiện tại)
- Không cho phép Các Khu Vực Phát Triển theo Hoạch Định (Planned Development Areas, hay PDAs)
- Diện tích sàn tòa nhà tối đa - đặt giới hạn quy mô tái phát triển khả dĩ
- Không cho phép có nhiều tòa nhà trên mỗi lô đất ở các khu vực nhỏ hơn
- Sẽ cần thêm chính sách, ngoài phân vùng, như được nêu trong tiến trình hoạch định và cộng đồng



# Tăng Cường Lĩnh Vực Công Cộng

- Đặt ra nhiều đòi hỏi giữ lại khoảng sân tạo khoảng trống và cảnh quan đường phố cho các hoạt động công cộng đa dạng
- Khuyến khích các tiện ích cho khoảng trống mở rộng như quảng trường, sân, ban công và sân thượng
- Đòi hỏi có khoảng sân để luôn thông thoáng và tạo vùng đệm giữa các khu vực có quy mô khác nhau
- Đặt ra đòi hỏi “sử dụng để kinh doanh” ở một số khu vực để khuyến khích người đi bộ





# Phân Vùng cho Quảng Trường và Đường Phố

# Tại sao cần tập trung vào Quảng Trường và Đường Phố?

Cần thêm gia cư để bảo đảm điều kiện sống cho cộng đồng. Khi tăng trưởng gia cư đi đôi với tài nguyên thương mại, dân sự, văn hóa và chuyên chở dồi dào, ngoài có thêm gia cư, cư dân và doanh nghiệp còn thấy được nhiều lợi ích khác.



Đặt ra các tiêu chuẩn phát triển để dự đoán hơn

Thúc đẩy đa dạng gia cư và cơ hội cho dân số ngày càng tăng

Giảm thời gian và phí tổn chuyên chở

Đưa người dân đến gần hơn các lợi ích từ dịch vụ và đầu tư của thành phố

Khuyến khích nhiều khách hàng quen, nhân viên và cơ hội cho các tiểu thương tại địa phương

# Mayor Wu takes on key to new housing — Boston's arcane zoning code

Hacking away at its 4,000 pages will require political courage and some speed.

By [The Editorial Board](#) Updated September 19, 2023, 4:00 a.m.



38



# Cập nhật phân vùng ra sao?

Tối nay chúng ta sẽ nói về sửa đổi nội dung Quảng Trường + Đường Phố

## Sửa đổi nội dung phân vùng

(Các) thay đổi trong nội dung của Bộ Luật Phân Vùng dẫn đến các quy tắc mới hoặc cập nhật sử dụng và phát triển đất, có thể áp dụng cho các khu vực cụ thể của thành phố hoặc toàn thành phố.

	One Family (1F)	Two Family (2F)	Three Family (3F)	Conservation Multifamily Residential (MFR)	Community Protection Subdistricts (CPS)	Facilities Subdistricts (CF)
Child care center	GA	GA	GA	GA <sup>(2)</sup>	A	GA

(2) Where designated "A" or "C," provided that such use is located on the ground floor, or in a basement with a separate entrance; otherwise forbidden.

## Sửa đổi bản đồ phân vùng

(Các) thay đổi vị trí địa lý và áp dụng quy định phân vùng cụ thể trên bản đồ phân vùng cho một hoặc nhiều khu vực trong thành phố.



Sửa đổi bản đồ phân vùng trong tương lai

# Cập nhật phân vùng ra sao?

## Tìm nhu cầu cải cách phân vùng:

- Tiến trình hoạch định toàn thành phố
- Chương trình cho các khu vực
- Báo Cáo Phân Vùng Boston
- Số lượng khiếu nại phân vùng cao
- Không khớp giữa hiện trạng và được phép

Hoạch định trước đó

## Tiến trình hoạch định phát triển phân vùng Quảng Trường và Đường Phố:

- Phân tích lô đất, xu hướng xây cất, mục tiêu toàn thành phố
- **Công chúng tham gia** xuyên suốt
- “Thử nghiệm” nội bộ để phát triển kiểu mẫu

Hoạch định hiện tại

## Phê duyệt của Hội Đồng BPDA và sau đó là phê duyệt của Ủy Ban Phân Vùng

- **Ý kiến của công chúng** và dự thảo phân vùng được trình lên Hội Đồng BPDA
- Nếu được chấp thuận, **sẽ cần lấy ý kiến công chúng thêm trước khi trình cho Ủy Ban Phân Vùng**

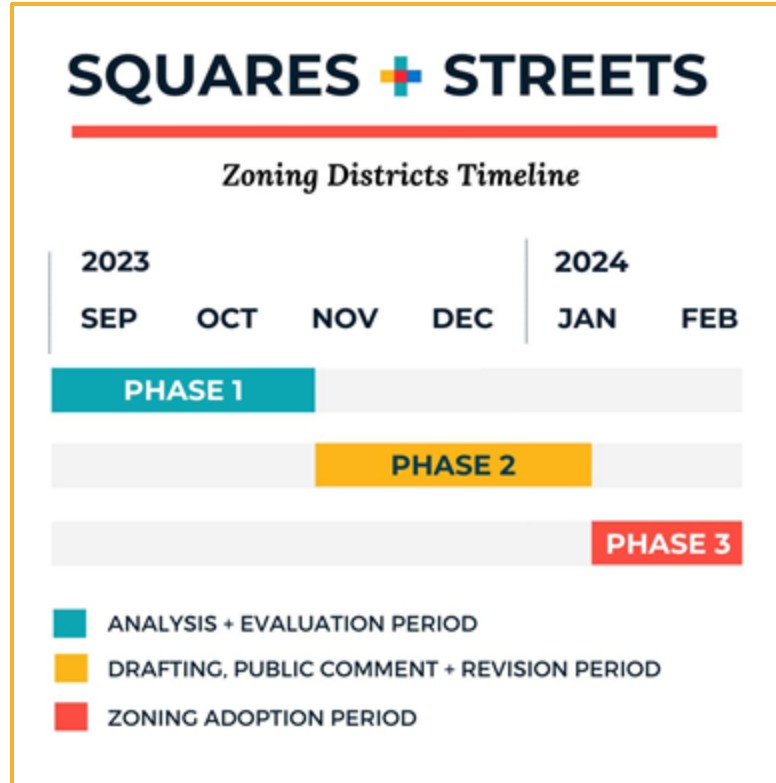
## Chương Trình Khu Vực Nhỏ

- **Công chúng tham gia** theo cách phù hợp cho các quảng trường và hành lang địa phương
- Công chúng tham gia **sửa đổi bản đồ phân vùng**

Hoạch định tương lai

# Tiến Trình và Tiến Độ Dự Án

**Đầu tiên:** có các tùy chọn trong phân vùng toàn thành phố để hỗ trợ các khu vực Quảng Trường và Đường Phố.



**Sau đó: Lập chương trình** (Chương Trình Khu Vực Nhỏ) Quảng Trường và Đường Phố cụ thể để chọn các phương án phân vùng cho một khu vực.






**Sau cùng:** Hệ thống hoạch định khu vực nhỏ thành **bản đồ phân vùng**.



A photograph of a city street scene. On the left, a white and yellow bus is stopped at a bus stop. A woman with a backpack is walking on the sidewalk. In the center, a yellow diamond-shaped sign with a black silhouette of a person walking is mounted on a pole, with a yellow rectangular sign below it showing a black arrow pointing left. To the right, there are more signs, including a blue sign with icons and a yellow sign that says "SHARE THE ROAD" above a yellow diamond-shaped sign with a black silhouette of a bicycle. The background shows a street with cars and buildings under a cloudy sky.

# Dự Thảo Quảng Trường và Đường Phố Các Khu Vực Phân Vùng

# Các Khu Vực Quảng Trường và Đường Phố

S0	S1	S2	S3	S4
				
<b>Khu dân cư chuyển đổi</b>	<b>Các tòa nhà trên đường phố chính</b>	<b>Main Street Sử dụng hỗn hợp</b>	<b>Đường phố chính để kinh doanh</b>	<b>Quảng trường để kinh doanh</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Chuyển đổi giữa các đường phố và quảng trường có hoạt động thấp và cao</li> <li>● Chỉ dành cho khu dân cư và phụ trợ</li> <li>● Sân theo kích cỡ phù hợp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Mặt tiền cửa hàng quy mô nhỏ được phép ở tầng trệt với số lượng sử dụng hạn chế</li> <li>● Chủ yếu là dân cư</li> <li>● Sân nhỏ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Đường chính không có khoảng lùi, nhưng được phép xây cất trên lô đất thấp hơn, để đáp ứng đòi hỏi cho các sân vườn, sân hoặc thương xá</li> <li>● Đòi hỏi sử dụng tầng trệt vừa và nhỏ để kinh doanh cho các mục đích sử dụng kết hợp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Đường chính không có khoảng lùi</li> <li>● Khu dân cư hoặc khách sạn quy mô nhỏ</li> <li>● Đòi hỏi sử dụng để kinh doanh</li> <li>● Cho phép xây cất trên lô đất đáp ứng kích cỡ khu đất</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Các tầng trên đa chức năng</li> <li>● Sử dụng tầng trệt có diện tích từ trung bình đến cực lớn để kinh doanh</li> <li>● Cho phép xây cất trên lô đất đáp ứng kích cỡ khu đất</li> </ul>

# Những điểm chung cho mỗi khu vực?

- **Giới hạn diện tích xây cất và chiều rộng tòa nhà** để thể hiện tốt hơn quy mô thiết kế đô thị hiện tại
- Bao gồm **tỷ lệ lấp đầy lô đất tối đa** và **diện tích thông thoáng tối thiểu** của lô đất để phát triển trong tương lai
- **Quy định kích cỡ cho các sân ở những vị trí quan trọng**, như sân sau lớn hơn gần khu dân cư



# Những điểm chung cho mỗi khu vực?

- Các dự án nhỏ được ưu tiên chuyển bố trí **chỗ đậu xe giống như các dự án lớn** bằng cách bỏ quy định số chỗ đậu xe tối thiểu và **đổi mới các đòi hỏi về tải trọng** (S0-S4)
- Tạo ra những nơi sinh sống tốt hơn bằng cách đòi hỏi diện tích cho các **tiện ích khoảng trống rộng mở** như ban công, sân thượng, và sân ở tầng trệt, cảnh quan đường phố và thương xá (S2-S4)
- Tạo cảnh quan đường phố sôi động bằng cách đòi hỏi **sử dụng tầng trệt** để kinh doanh và hạn chế số lượng “**bức tường trống**” không có cửa sổ ở tầng trệt (S3-S4)

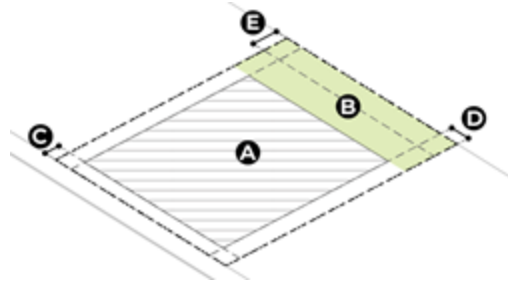


# Điều khác biệt của từng khu vực?



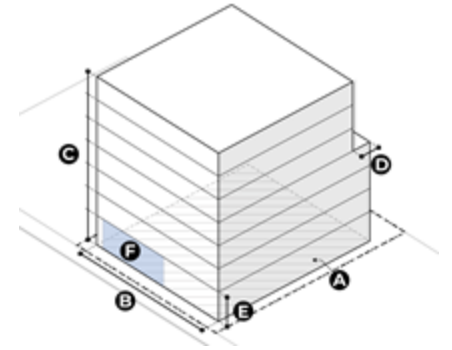
## Sử dụng

- Mục đích sử dụng của tầng trệt so với tầng trên (hoặc kích cỡ tổng quát tối đa)
- Có được sử dụng tầng trệt để kinh doanh hay không



## Tiêu chuẩn lô đất

- Tỷ lệ lấp đầy lô đất của tòa nhà
- Kích cỡ sân trước, sân sau, sân bên
- Diện tích thoáng mát của lô đất



## Mẫu tòa nhà

- Số sàn tòa nhà
- Chiều rộng tòa nhà tối đa
- Chiều cao và số tầng xây cất tối đa
- Khoảng lùi phía sau

# Khu vực S-0: Khu dân cư chuyển đổi

Khu dân cư quy mô nhỏ chuyển đổi từ các đường phố và quảng trường có mục đích sử dụng đa chức năng và có nhiều hoạt động sang các khu dân cư ít hoạt động hơn.

## Sử dụng

- Chỉ cho phép sử dụng ở khu dân cư; giới hạn ở phạm vi Điều 80

## Mẫu

- Chuyển đổi “vòng quanh” sang phần còn lại của khu láng giềng; chỉ được phân vùng cho các vùng nhỏ hơn
- Số sàn tối đa trong tòa nhà nhỏ
- Đòi hỏi sân trước và sân bên phải có khoảng trống cho cây xanh, xây cất trên lô đất thấp nhất và đòi hỏi diện tích thoáng mát cao nhất



*Khoảng trống sân trước rộng hơn*

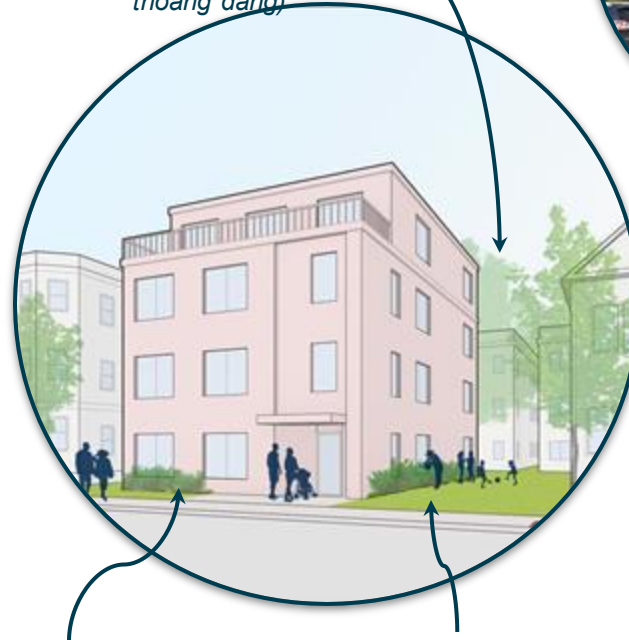


*Một phần sân phải thoáng mát, như có bãi cỏ hoặc trồng cây*

# Khu vực S-0: Khu dân cư chuyển đổi

Tiêu chuẩn lô đất	
Tỷ lệ lấp đầy mảnh đất của tòa nhà	60%
Sân trước	tối thiểu 8'
Sân sau	tối thiểu 15'
Sân bên	tổng cộng 14' (tối thiểu 3')
Diện tích thoáng mát của lô đất	20%
Tiêu chuẩn hình thức tòa nhà	
Sàn	tối đa 4,000 sf
Chiều cao	tối đa 50'4 tầng

Sân sau rộng hơn (có chỗ cho cây xanh và khoảng trống thoáng đãng)



Khoảng trống sân trước rộng hơn

Sân bên rộng hơn



# Khu vực S-1: Các tòa nhà trên đường phố chính

Chủ yếu là các tòa nhà dân cư, cũng có thể có mặt tiền cửa hàng hoặc văn phòng quy mô nhỏ ở tầng trệt.

## Sử dụng

- Được phép bán lẻ ở khu láng giềng quy mô nhỏ như quán cà phê, phòng trưng bày nghệ thuật hoặc cửa hàng tạp hóa quy mô nhỏ ở tầng trệt, mặc dù thường là có dân cư ở tầng trệt
- Cần có dân cư ở các tầng trên

## Mẫu

- Có sân bên và sân trước quy mô nhỏ để thấm nước hơn và vùng đệm cho các khu vực có quy mô thấp hơn và cao hơn



Sân trước nhỏ



# Khu vực S-1: Các tòa nhà trên đường phố chính

Tiêu chuẩn lô đất	
Tỷ lệ lấp đầy mảnh đất của tòa nhà	70%
Sân trước	tối thiểu 6'
Sân sau	tối thiểu 10'-15'
Sân bên	tổng cộng 14' (tối thiểu 3')
Diện tích thoáng mát của lô đất	15%

Tiêu chuẩn hình thức tòa nhà	
Sàn	tối đa 8,000 sf
Chiều rộng tòa nhà	tối đa 120'
Chiều cao	tối đa 50'4 tầng

Chiều rộng tòa nhà tối đa



Được phép bán lẻ và thương mại ở khu láng giềng quy mô nhỏ ở tầng trệt

Đòi hỏi sân bên lớn hơn, uyển chuyển hơn



# Khu vực S-2: Đường phố chánh đa chức năng

Các tòa nhà đa chức năng trên đường phố chánh có cửa hàng bán lẻ và thường là có mặt tiền cửa hàng ở tầng trệt.

## Sử dụng

- Được phép có khu lảng giềng quy mô vừa và nhỏ ở tầng trệt
- Cho phép khu dân cư và một số cửa hàng bán lẻ nhỏ ở các tầng trên

## Mẫu

- Các tòa nhà trung tầng, có thể lấp đầy mặt tiền của lô đất (không có khoảng lùi) để tạo ra một “đường phố chánh” (main street) giống như cảnh quan đường phố
- Xây cất trên lô đất thấp hơn so với các khu vực có quy mô lớn hơn để bảo đảm có chỗ trống cho sân



# Khu vực S-2: Đường phố chánh đa chức năng

Tiêu chuẩn lô đất	
Tỷ lệ lấp đầy mảnh đất của tòa nhà	70%
Sân trước	tối thiểu 2'
Sân sau	tối thiểu 10'-15'
Sân bên	tối thiểu 5'-15' (0' nếu tiếp giáp với tường bên)
Diện tích thoáng mát của lô đất	15%
Tiêu chuẩn hình thức tòa nhà	
Sàn	tối đa 15,000 sf
Chiều rộng tòa nhà	tối đa 150'
Chiều cao	tối đa 65'/5 tầng
Khoảng Trống Tiện Ích Ngoài Trời	20%



*Kết hợp sử dụng tầng trệt để kinh doanh và khu dân cư*

*Đòi hỏi Diện Tích Thoáng Mát và diện tích lấp đầy lô đất thấp hơn để bảo đảm khoảng trống trồng cây và có khoảng đệm*

# Khu vực S-3: Đường phố chánh để kinh doanh

Các tòa nhà dân cư và khách sạn quy mô nhỏ trên đường phố chánh trong các khu vực đa chức năng có phạm vi sử dụng tầng trệt rộng hơn.

## Sử dụng

- Phù hợp với mục đích sử dụng ở tầng trệt có quy mô lớn hơn để thu hút mọi người đến đường phố và quảng trường như chương trình giải trí trực tiếp hoặc phòng tập thể dục lớn
- Cần phải sử dụng tầng trệt để kinh doanh
- Cần có dân cư ở các tầng trên

## Mẫu

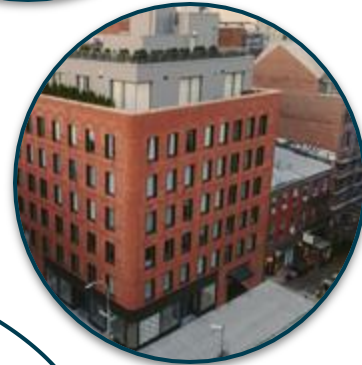
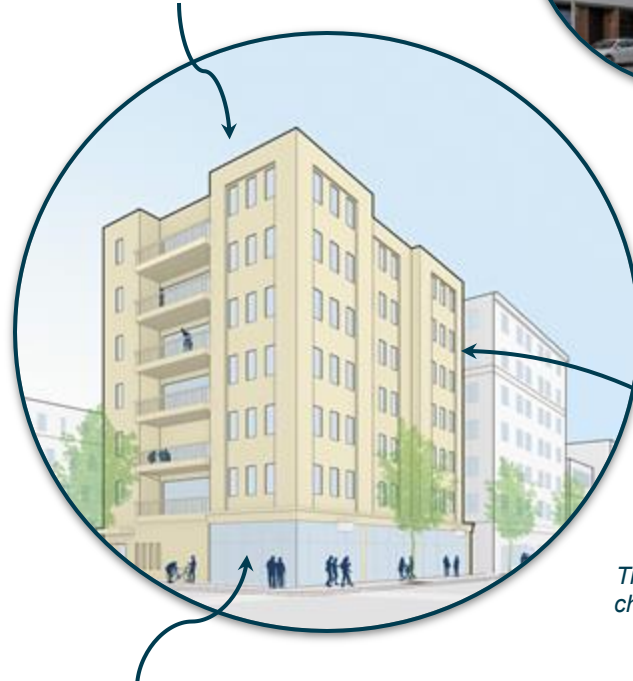
- Cho phép xây cất các tòa nhà trung tầng cao hơn, với điều kiện không chừa khoảng lùi trên đường phố chánh
- Cho phép xây cất trên lô đất nhiều hơn



# Khu vực S-3: Đường phố chánh để kinh doanh

Tiêu chuẩn lô đất	
Tỷ lệ lấp đầy mảnh đất của tòa nhà	90% (70% cho lô đất lớn)
Sân trước	tối thiểu 2'
Sân sau	tối thiểu 10'-15'
Sân bên	tối thiểu 5'-15' (0' nếu tiếp giáp với tường bên)
Tiêu chuẩn hình thức tòa nhà	
Sàn	tối đa 20,000 sf
Chiều rộng tòa nhà	tối đa 150'
Chiều cao	tối đa 85'/7 tầng
Khoảng Trống Tiện Ích Ngoài Trời	20%

*Chiều cao trung bình cho phép*



*Tiêu chuẩn cho khoảng lùi và cho lô đất chặt chẽ hơn để có đường phố chánh liên tục*

*Đòi hỏi sử dụng tầng trệt để kinh doanh và cho phép dùng cho mục đích thương mại có tần suất cao hơn*

# Khu vực S-4: Quảng trường để kinh doanh

Tòa nhà đa chức năng trung tầng ở các khu vực có nhiều mục đích sử dụng khác nhau ở tầng trệt.

## Sử dụng

- Các tầng trên của khu dân cư hoặc thương mại đa chức năng
- Được phép sử dụng tầng trệt cho nhiều mục đích
- Cần phải sử dụng tầng trệt để kinh doanh
- Chỉ có khu dân cư ở các tầng trên

## Mẫu

- Cho phép xây cất các tòa nhà trung tầng cao hơn, với điều kiện không chừa khoảng lùi trên đường phố chính
- Khoảng lùi phía sau lớn hơn kể bên các khu vực dân cư



# Khu vực S-4: Quảng trường để kinh doanh

Tiêu chuẩn lô đất	
Tỷ lệ lấp đầy mảnh đất của tòa nhà	90% (70% cho lô đất lớn)
Sân trước	tối thiểu 2'
Sân sau	tối thiểu 3'-20'
Sân bên	tối thiểu 5' (0' nếu tiếp giáp với tường bên)
Tiêu chuẩn hình thức tòa nhà	
Sàn	tối đa 25,000 sf
Chiều rộng tòa nhà	tối đa 200'
Chiều cao	tối đa 85'/7 tầng
Khoảng Trống Tiện Ích Ngoài Trời	25%

*Tầng đòi hỏi khoảng trống  
tiện nghi ngoài trời*



*Được phép sử dụng tầng trệt  
cho nhiều mục đích kinh  
doanh*

*Đòi hỏi sử dụng tầng trệt để  
kinh doanh*



# Đến những khu vực này bằng cách nào?

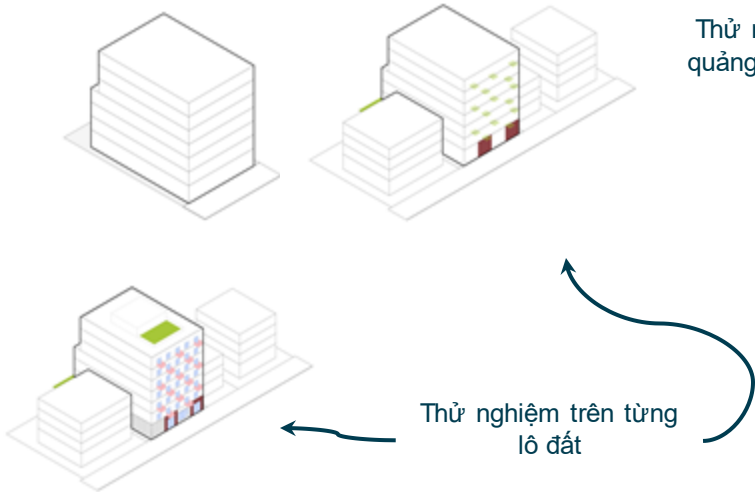
- **Phân tích**
  - Đã phân tích bộ dữ liệu của hơn 200 dự án cho nhiều mục đích trên tất cả quy mô, đồng thời đo lường chi tiết hơn cho 40 dự án.
- **Duyệt xét bộ luật**
  - Các tiêu chuẩn về năng lượng, thích nghi, và xây cất của tiểu bang đều có ảnh hưởng lớn đến hình thức tòa nhà. Có thể/nên điều chỉnh phân vùng ở đâu?
- **Thử nghiệm**
  - Điều gì xảy ra khi phân vùng và xây cất cho lô đất thật?



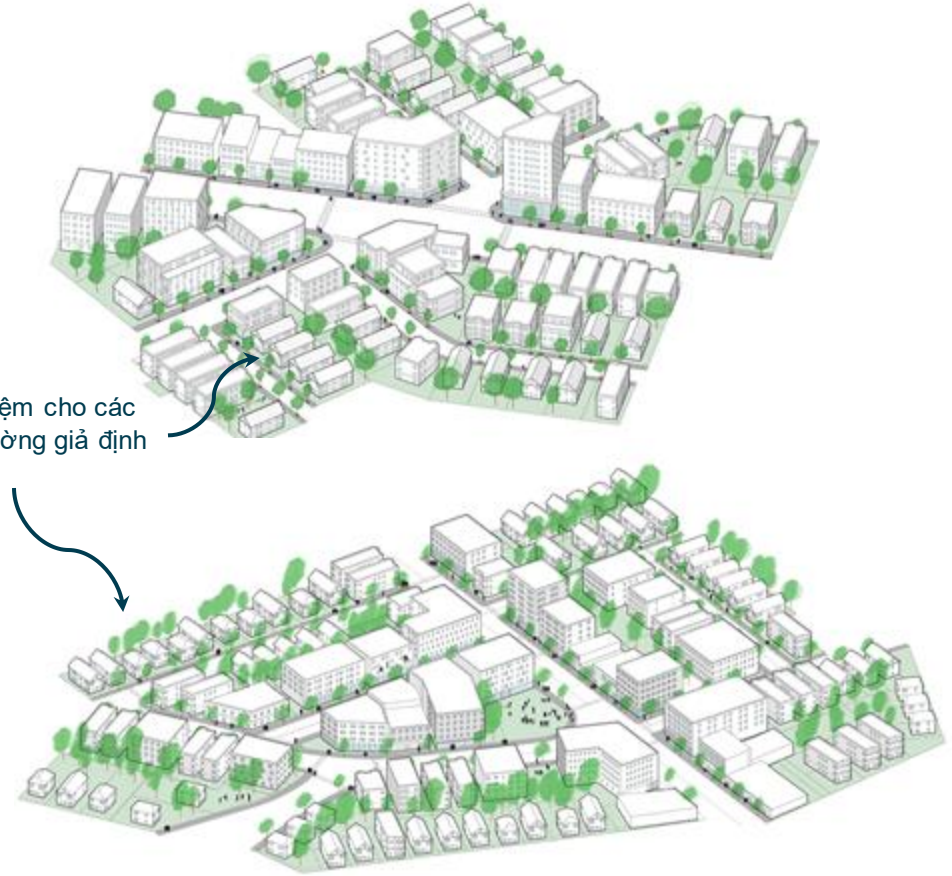


# Thử nghiệm

Trong suốt tiến trình phát triển của các khu vực phân vùng, hình thức xây cất và tiêu chuẩn lô đất đã được thử nghiệm trên các lô đất ở các khu vực quảng trường và đường phố.



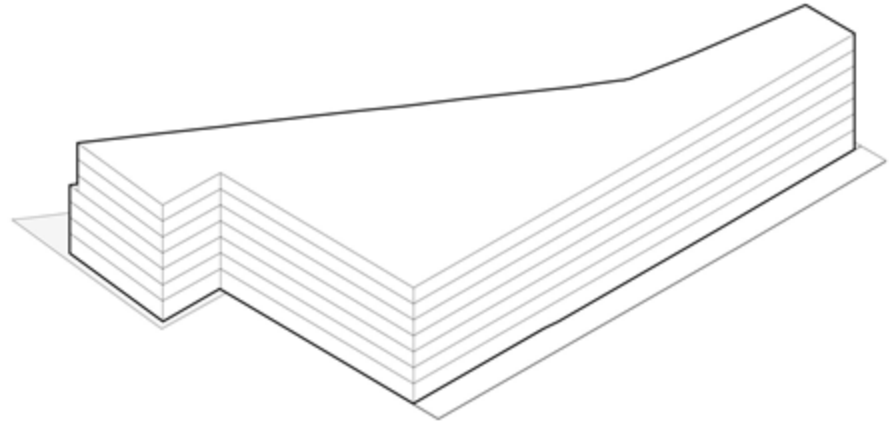
Thử nghiệm cho các quảng trường giả định



# Thử nghiệm

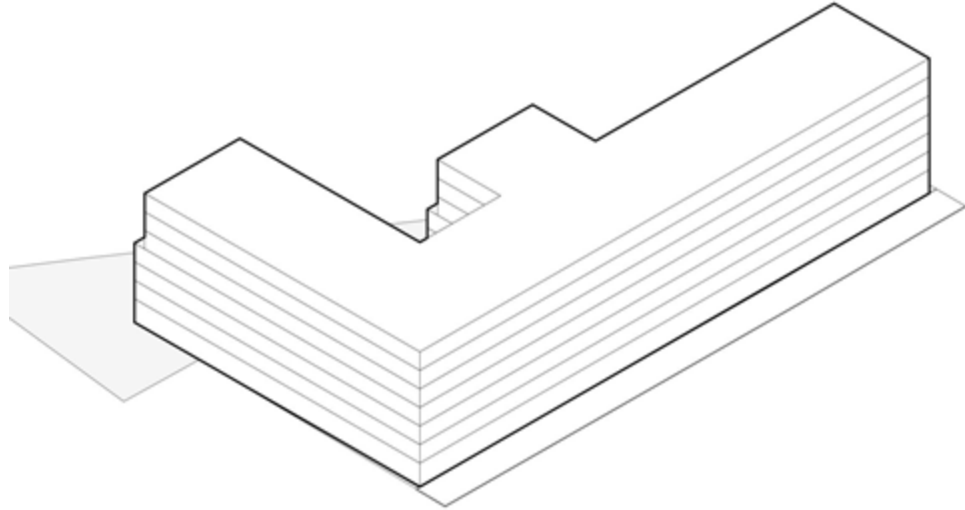
Thực hiện ra sao trên lô đất đại diện cho quy mô phát triển lớn nhất trên loại lô đất lớn nhất ở các khu vực Quảng Trường và Đường Phố?

Bắt đầu từ **tỷ lệ lấp đầy lô đất tối đa** cho khu vực S4 có mật độ cao nhất, trên một lô đất lớn...



# Thử nghiệm

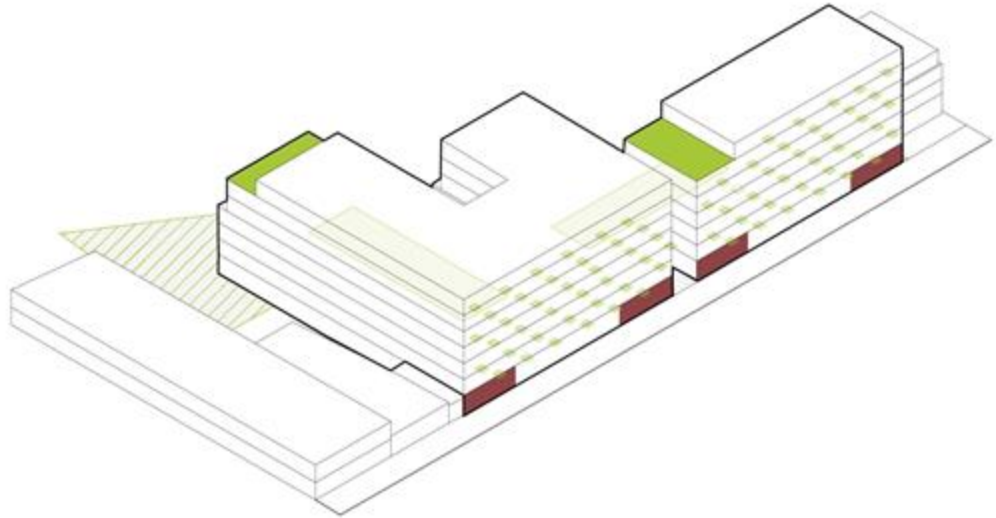
...thêm các đòi hỏi về khoảng lùi và phù hợp với quy chuẩn xây cất.



# Thử nghiệm

Phân vùng đặt ra diện tích sàn và chiều dài tòa nhà tối đa, nghĩa là phải có hai tòa nhà nhỏ hơn, thay vì một tòa nhà khổng lồ.

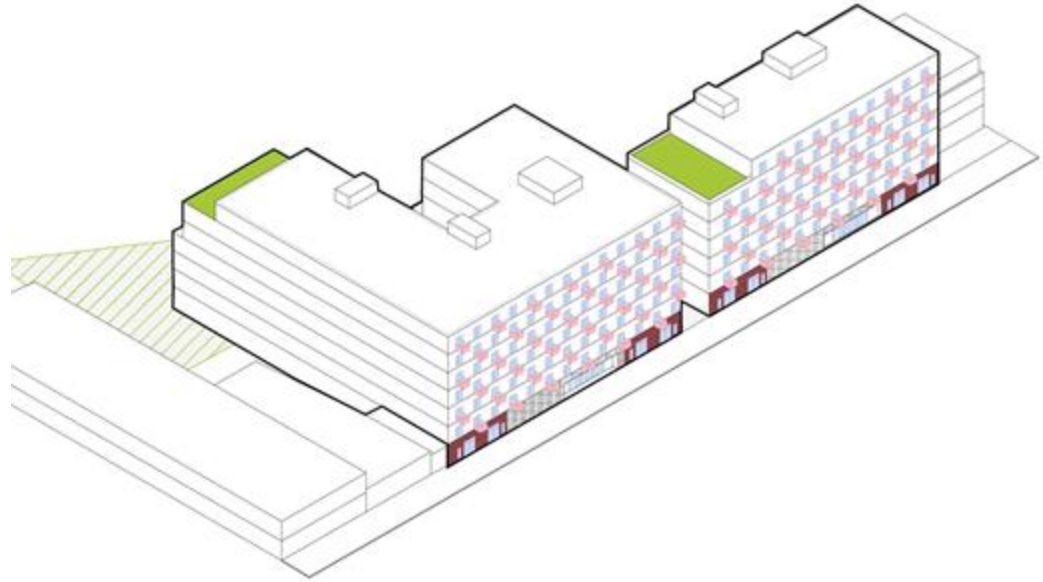
Đòi hỏi khoảng trống tiện nghi để có nhiều khoảng lùi hơn và tạo khối to.



# Thử nghiệm

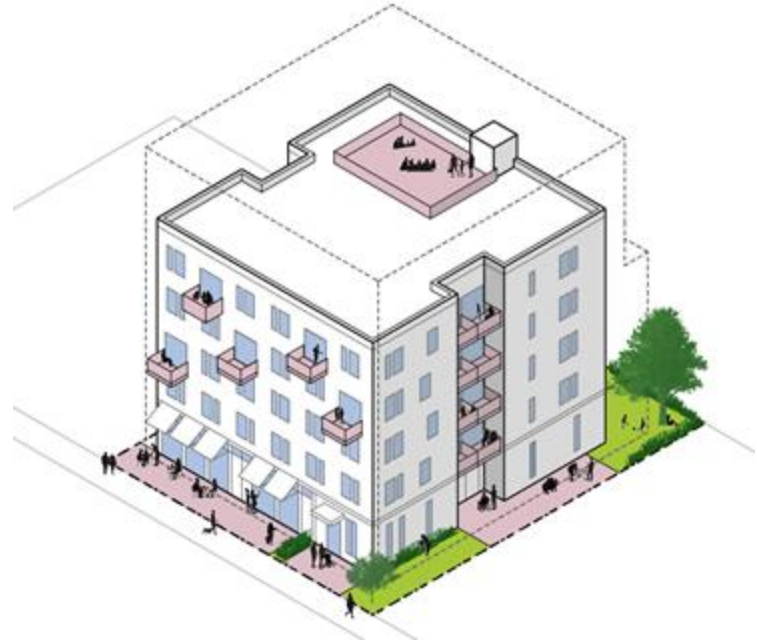
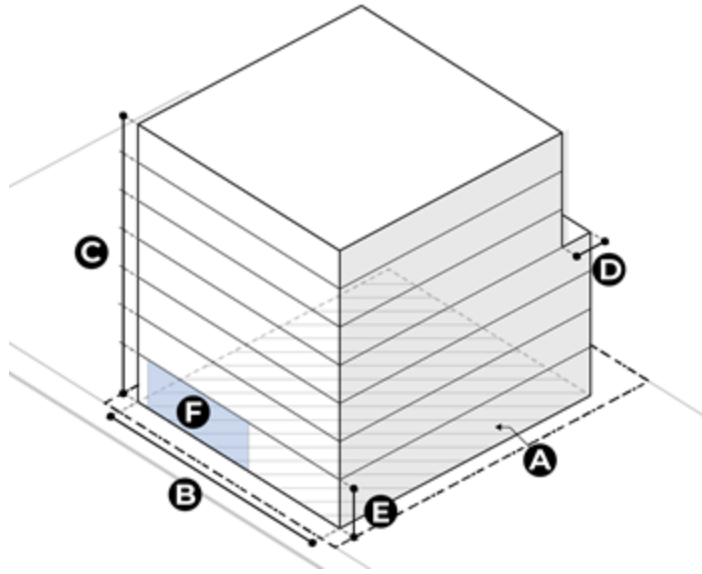
Đòi hỏi sử dụng để kinh doanh, hạn chế bề bực tường trống và các đòi hỏi khác cho kết cấu tòa nhà và định hướng các hoạt động ở tầng trệt.

Duyệt xét thiết kế theo Điều 80 và tiến trình cộng đồng giúp định hướng thiết kế dự án và tòa nhà trong phạm vi phân vùng.



# Ngoài phân vùng

Khi phân vùng Quảng Trường và Đường Phố đặt ra phạm vi tối đa, các công cụ như Tầm Nhìn Thiết Kế Boston, tiến trình cộng đồng và BPDA Duyệt Xét Thiết Kế sẽ định hướng dự án để phản ánh đặc điểm và nhu cầu của địa phương.



# Đổi Mới Sử Dụng Đất



# Quy Định Sử Dụng Đất

Bộ Luật 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



# Khó Khăn

## Quy định sử dụng hiện tại:

- có ở **nhều nơi trong bộ luật** (mỗi quy định cho khu láng giềng cũng như bộ luật căn bản)
- **rất khó tìm cho** cả công chúng và nhân viên Ban Dịch Vụ Kiểm Tra, để duyệt xét giấy phép xây cất.
- cũng đã **lỗi thời** và không phải lúc nào cũng giải quyết được các mục tiêu lập chương trình hiện tại



# Cơ Hội

## Quy định sử dụng mới:

- bao gồm một **bảng đơn giản hơn** với các mục đích sử dụng tương tự, được hợp nhất và bỏ các mục đích sử dụng lỗi thời
- có các **định nghĩa cải tiến**
- có các **tiêu chuẩn về hình thức và hiệu quả** khi thích hợp
- Trở thành căn bản cho **cải cách hoạch định toàn thành phố** và là nơi duy nhất có thể thực hiện các cập nhật trong tương lai



# Phương Pháp Đổi Mới

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. Nhóm các mục đích sử dụng tương tự lại với nhau, thêm các mục đích sử dụng mới
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

- Inspectional Services Department (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
- Văn Phòng Thị Trưởng Gia Cư
- Ban Chuyên Chở Boston

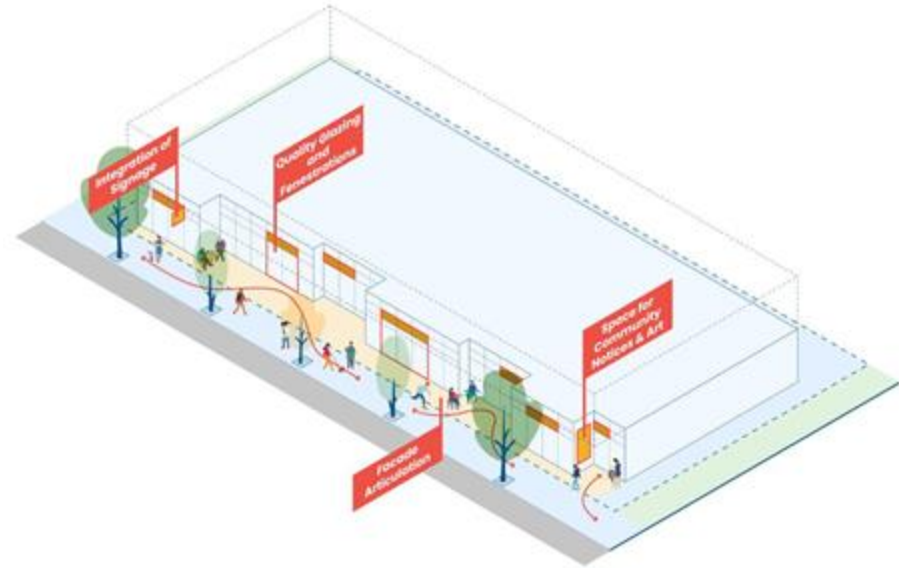
# Bảng Quy Định Sử Dụng Mới

MỤC ĐÍCH KHOẢNG TRỐNG MỞ RỘNG	MỤC ĐÍCH KINH DOANH	MỤC ĐÍCH THƯƠNG MẠI	MỤC ĐÍCH CHUYÊN CHỜ	MỤC ĐÍCH PHỤ TRỢ
Nghĩa trang	Trung tâm chăm sóc trẻ em/chăm sóc sức khỏe ban ngày cho người lớn	Giải trí cho người lớn	Cơ sở đậu xe từ xa của phi trường	ATM Phụ trợ
Khoảng trống mở rộng tư nhân	Trung Tâm Cộng Đồng	Studio nghệ thuật	Trạm xăng	Sân sê xe phụ trợ
Khoảng trống mở rộng cho công chúng	Cửa hàng tạp hóa – Nhỏ	Ngân hàng	Cơ sở chuyên chờ chánh	Nhà hàng lái xe qua phụ trợ
<b>MỤC ĐÍCH DÀN SỰ</b>	Cửa hàng tạp hóa – Lớn	Lấy tiền mặt từ chi phiếu	Thuê xe	Nhà ở phụ (tách rời)
Cho chánh quyền thành phố	Giải trí/Sinh hoạt – Nhỏ	Giao dịch ngân hàng ngồi tại xe	Bán xe	Nhà ở phụ (không tách rời)
Nơi cầu nguyện	Giải trí/Sinh hoạt – Vừa	Nhà tang lễ	Nhà đậu xe riêng	Chỗ sạc xe điện phụ trợ
Trường học, từ mẫu giáo đến lớp 12	Giải trí/Sinh hoạt – Lớn	Khách sạn – Nhỏ	Bãi đậu xe riêng	Phụ trợ cho giải trí/Sinh hoạt
<b>MỤC ĐÍCH DẪN CỤ</b>	Giải trí/Sinh hoạt – Cực lớn	Khách sạn – Lớn	Dịch vụ xe cộ	Nhà chăm sóc ban ngày phụ trợ
Tác phẩm trình diễn của nghệ sĩ	Khoảng trống sáng tạo	Văn phòng – Nhỏ	<b>MỤC ĐÍCH KỸ NGHỆ VÀ LƯU TRỮ</b>	Cơ sở hạ cánh trực thăng phụ trợ
Hội nhóm	Bảo tàng hoặc phòng trưng bày nghệ thuật	Văn phòng – Lớn	Nhà hỏa táng	Nghề nghiệp gia đình phụ trợ
Nhà chung - Nhỏ	Nhà hàng – Nhỏ	Văn phòng – Vừa	Sản xuất thực phẩm và đồ uống	Phụ trợ để giữ động vật
Nhà chung – Lớn	Nhà hàng – Lớn	Phòng lab nghiên cứu	Kỹ nghệ tổng hợp	Phụ trợ để giữ động vật thử nghiệm
Nhà riêng - 1-4 căn	Nhà bán lẻ cần sa	<b>MỤC ĐÍCH GIÁO DỤC CAO HƠN</b>	Cơ sở sản xuất hoặc thương mại nhẹ	Văn phòng phụ trợ
Nhà riêng - 5-8 căn	Cửa hàng bán lẻ – Nhỏ	Cao đẳng hoặc Đại học	Nơi bán lẻ cần sa	Bãi đậu xe phụ
Nhà riêng - 9-14 căn	Cửa hàng bán lẻ – Vừa	Trường học, Thương mại hoặc Chuyên nghiệp	Kỹ nghệ hạn chế	Khu nhân sự phụ
Nhà riêng - 15+ căn	Cửa hàng bán lẻ – Lớn	<b>CHO MỤC ĐÍCH CHĂM SÓC SỨC KHỎE</b>	Kho chứa riêng	Phòng lab nghiên cứu phụ trợ
Nhà cho thuê	Cửa hàng bán lẻ – Cực lớn	Bệnh xá	Kho chứa nhiên liệu hoặc khoáng sản	Nơi hút thuốc phụ trợ
Nhà di động	Giải trí trong nhà	Bệnh viện	Kho chứa vật tư và phế liệu	Bãi đậu xe chung
Gia cư sinh viên	Cơ sở dịch vụ - Nhỏ	Nhà dưỡng lão hoặc dưỡng bệnh	Nông nghiệp đô thị	
Cơ sở tạm trú	Cơ sở dịch vụ - Lớn		Kho hoặc trung tâm phân phát	
	Câu lạc bộ xã hội			

# Định nghĩa tầng trệt “để kinh doanh”

## MỤC ĐÍCH KINH DOANH

- Trung tâm chăm sóc trẻ em/chăm sóc sức khỏe ban ngày cho người lớn
- Trung tâm cộng đồng
- Cửa hàng tạp hóa
- Giải trí/Sinh hoạt
- Khoảng trống sáng tạo
- Bảo tàng hoặc phòng trưng bày nghệ thuật
- Nhà hàng
- Nơi bán lẻ cần sa
- Cửa hàng bán lẻ
- Giải trí trong nhà
- Cơ sở dịch vụ
- Câu lạc bộ xã hội



*Hỏi: Những gì nên được xem là sử dụng “để kinh doanh”?*

# Trung Tâm Cộng Đồng

Thêm mục đích hoạt động cho Trung Tâm Cộng Đồng mới, để thu hút cả trung tâm cộng đồng truyền thống và các khoảng trống tự hợp cộng đồng khác như thư viện.

Được xem là để kinh doanh tích cực.

	S0	S1	S2	S3	S4
Trung Tâm Cộng Đồng	C	A	A	A	A



*Thư Viện Công Cộng Boston, Mattapan*



*Trung Tâm Cộng Đồng Roslindale*



*Trung Tâm Chăm Sóc Gia Đình, Dorchester*



*Trung Tâm Curley BCYF, South Boston*

# Giải trí/Sinh hoạt

Có quy định về sức chứa cho các Sinh hoạt/Giải trí, theo quy mô và theo khu vực.

Nhỏ - Đến 500 người

Vừa - 500-2,000 người

Lớn - 2,000-10,000 người

Rất lớn - 10,000 người trở lên

	S0	S1	S2	S3	S4
Giải trí/Sinh hoạt – Nhỏ	F	A-G	A-G	A-G	A
Giải trí/Sinh hoạt – Vừa	F	F	C-G	A-G	F
Giải trí/Sinh hoạt – Lớn	F	F	F	C	C
Giải trí/Sinh hoạt – Cực lớn	F	F	F	F	F

## Nhỏ



Nguồn trả: Jonah Ollman

Brighton Music Hall - 476 người

## Cỡ vừa



Strand Theatre - 1,400 người

## Lớn



Nguồn trả: TD Garden

Symphony Hall - 2,371 người

## Rất lớn



Nguồn trả: TD Garden

TD Garden - 19,580 người

# Nhà hàng

Phân vùng hiện tại phân chia nhà hàng, nhà hàng đem đi, nhà hàng lái xe qua, nhà hàng có giải trí, quán rượu và quán rượu có giải trí.

Phân vùng mới bao gồm một mục đích sử dụng gọi là "Nhà hàng" (được phân tách theo quy mô), cũng như "lái xe qua" và "giải trí/sinh hoạt" cho mục đích phụ trợ. Cho phép mua đem đi ở tất cả các nhà hàng.

Nhỏ – ít hơn 2,500 sf  
 Lớn – ít nhất 2,500 sf

	S0	S1	S2	S3	S4
Nhà hàng – Nhỏ	C-G	A-G	A-G	A	A
Nhà hàng – Lớn	F	C-G	A-G	A	A
Nhà hàng lái xe qua phụ trợ	F	F	F	F	F
Giải trí/Sinh hoạt phụ trợ	C	A	A	A	A

**"giải trí/sinh hoạt phụ trợ"**  
 dành cho nhà hàng/quán rượu có thể có thành phần giải trí (thí dụ: The Bebob)



## Nhỏ



Cafe JuiceUp, Mattapan - 700 sf

## Lớn



Bell in Hand Tavern - 6,000 sf



# Cửa hàng bán lẻ

Phân vùng hiện tại tách biệt “bán lẻ địa phương”, “bán lẻ tổng hợp”, “cửa hàng bán rượu” và “tiệm cầm đồ.”

Phân vùng mới gộp tất cả những cửa hàng vào mục đích sử dụng “Cửa hàng bán lẻ”, nhưng phân tách theo quy mô.

Nhỏ – ít hơn 2,500 sf

Vừa – 2,501–10,000 sf

Lớn – 10,001 – 50,000 sf

Rất lớn – ít nhất là 50,000 sf

	S0	S1	S2	S3	S4
Cửa hàng bán lẻ – Nhỏ	F	A-G	A-G	A-G	A
Cửa hàng bán lẻ – Vừa	F	C-G	A-G	A-G	A
Cửa hàng bán lẻ – Lớn	F	F	C-G	A-G	F
Cửa hàng bán lẻ – Cực lớn	F	F	F	F	C

## Nhỏ



Birch Florist, Roslindale - 750 sf

## Cỡ vừa



Nguồn trả: Eliana Sanchez

Walgreens, East Boston - 9,000 sf

## Lớn



Nguồn trả: Google Maps

T.J. Maxx, Back Bay - 45,000 sf

## Rất lớn



Nguồn trả: Suffolk Construction

Target, Fenway - 150.000 sf

# Cửa hàng tạp hóa

Cửa hàng tạp hóa hiện không được nhắc đến trong bộ luật phân vùng (được xem là một phần của cửa hàng bán lẻ). “Cửa hàng tạp hóa” hiện đã được đưa vào để **cho phép ở nhiều nơi hơn.**

**Sự khác biệt về quy mô** có thể hạn chế các cửa hàng tạp hóa lớn trong các khu dân cư, những nơi sẽ bị ảnh hưởng nếu có nhiều khách hàng.

Nhỏ – ít hơn 15,000 sf

Lớn – ít nhất 15,000 sf

	S0	S1	S2	S3	S4
Cửa hàng tạp hóa – Nhỏ	C	A	A	A	A
Cửa hàng tạp hóa – Lớn	F	F	C	C-G	A

Nhỏ



The Daily, Dorchester - 3,500 sf



Cửa Hàng Thực Phẩm Dorchester – 6,000 sf

Lớn



Star Market, Copley - 57,000 sf

# Các Tiêu Chuẩn về Hình Thức và Hiệu Quả

**TABLE A: ADDITIONAL USE AND PERFORMANCE STANDARDS**

USE AND PERFORMANCE STANDARDS	S0	S1	S2	S3	S4
<b>ACTIVE USES</b>					
Ground Floor Active Use Requirement	No	No	No	Yes <sup>1</sup>	Yes <sup>1</sup>
Active Use Depth (min)	-	-	-	20'	25'
<b>RESIDENTIAL USES</b>					
Ground Floor Dwelling Units Allowed	Yes	Yes	Only with 4' Front Yard (min)	Only with 4' Front Yard (min); Forbidden on Primary Lot Frontage	Only with 4' Front Yard (min); Forbidden on Primary Lot Frontage
Dwelling Units (maximum)	14	-	-	-	-
<b>INDUSTRIAL AND STORAGE USES</b>					
Food and Beverage Production	-	-	-	-	Must include associated Restaurant or Retail Store

**Footnotes to Table A**

1. Active Uses, as defined in Article 8 Table A, are required to occupy a minimum of 50% of the building width on the primary lot frontage on the ground floor, at the minimum active use depth specified in Table A. Active use frontage meeting this requirement may be approved on any lot frontage that is not the primary lot frontage for any proposed project that is subject to or has elected to comply with Large Project Review or Small Project Review in accordance with the provisions of Article 80.

# Ý kiến về sử dụng đất (cho đến nay) + Cách giải quyết

Mong muốn và  
Lo ngại:

Tạo thêm **“Khoảng trống thứ ba”** - nơi cộng đồng và tụ họp bên ngoài nhà hoặc nơi làm việc

Các tiến trình điều chỉnh cho phù hợp cho **tiểu thương và khoảng trống cộng đồng**

Xin **cấp phép** có thể là **gánh nặng** quá mức cho chủ đất

Sử dụng đất có thể **làm tăng lưu thông ở những khu vực có ít phương tiện công cộng**

Cách ứng  
phó:

**Nêu rõ và đòi hỏi “sử dụng để kinh doanh”** ở tầng trệt

**Cho biết rõ các định nghĩa** về mục đích sử dụng để thu hút các loại kinh doanh mới hơn, **cập nhật bộ luật để phản ánh các điều kiện hiện có**

Lập bản đồ Quảng Trường và Đường Phố trong **khu vực có phương tiện công cộng**

Các khu vực có thể **đi bộ, sử dụng hỗn hợp làm giảm phụ thuộc vào xe hơi**

**Mức diện tích** để cho phép sử dụng nhỏ hơn

# Ý Kiến của Quý Vị sẽ Định Hướng Sử Dụng Đất ra sao?

Ý kiến:

“Tôi không thể sắp  
mục đích sử dụng đất  
\_\_\_\_\_ vào danh  
mục nào trong bảng”

“Tôi lo ngại tác động  
của mục đích sử  
dụng đất \_\_\_\_\_”

“Tôi không hiểu ngôn  
ngữ trong phần  
\_\_\_\_\_ của bộ luật  
phân vùng”

*Bất kỳ ý kiến, câu hỏi  
và mối quan tâm nào  
khác*

Cách ứng  
phó:

Điều chỉnh các định  
nghĩa và/hoặc tạo ra  
cách sử dụng mới

Cứu xét áp dụng tiêu  
chuẩn thực hiện cho  
mục đích sử dụng đất  
đó

Xem lại và tổ rõ văn  
bản trong bộ luật  
phân vùng cho dễ  
đọc

Giải quyết từng  
trường hợp cụ thể và  
theo dõi khi cần thiết

# Văn Phòng Cấp Phép và Sự Vụ cho Người Tiêu Dùng

...  
Daniel Green

# Các Loại Giấy Phép

Văn Phòng Cấp Phép và Sự Vụ cho Người Tiêu Dùng cấp và quản lý giấy phép cho các nhà hàng, khách sạn, câu lạc bộ đêm và các sinh hoạt đặc biệt ở Thành Phố Boston. Văn phòng gồm có 5 phân ban:

- **Hội Đồng Cấp Phép**
- **Hội Đồng Cần Sa**
- Ban Sự Vụ Người Tiêu Dùng
- **Phân Ban Giải Trí**
- Các Hoạt Động Đặc Biệt

(Chữ màu vàng là các phân ban thường xuyên hợp tác với ONS)

# Hội Đồng Cấp Phép

Hội Đồng cấp và quản lý các loại giấy phép khác nhau và tổ chức các buổi điều trần vi phạm và đơn xin cấp phép.

Hội Đồng Cấp Phép cấp:

- Người bán đồ ăn thông thường - giấy phép phục vụ thực phẩm ăn tại chỗ
- Đồ uống có cồn
- Thầy bói
- Bida và Bowling
- Ký túc xá/Nhà cho thuê

Trong năm 2020 và 2021, chúng tôi đã hợp tác chặt chẽ với các ban ngành khác của thành phố để cấp giấy phép ăn uống ngoài trời tạm thời do dịch bệnh COVID.

<https://www.boston.gov/departments/licensing-board>



## Hội Đồng Cần Sa

Thành phố đã thông qua sắc lệnh vào năm 2019 để thành lập Hội Đồng Cần Sa Boston (Boston Cannabis Board, hay “BCB”), là cơ quan được giao nhiệm vụ bố trí các cơ sở cần sa ở Boston. BCB có nhiệm vụ bảo đảm công bằng khi cấp giấy phép cần sa cả cho người và nơi được cấp cấp phép trong thành phố.

Theo Luật Chung Massachusetts, Boston phải có tối thiểu 52 cơ sở bán lẻ cần sa giải trí. Con số này không bao gồm cho các mục đích sử dụng cần sa khác như y tế, trồng trọt, phòng thử nghiệm, sản xuất và phân phát. Chúng tôi hiện có 11 cơ sở được cấp phép.

Quý vị có thể xem thêm thông tin [tại đây](https://www.boston.gov/departments/boston-cannabis-board).

<https://www.boston.gov/departments/boston-cannabis-board>

# Cấp Phép Giải Trí

- Phân Ban Giải Trí cấp và quản lý các loại giấy phép khác nhau cũng như tổ chức các buổi điều trần vi phạm và đơn xin cấp phép.
- Phân Ban cấp giấy phép cho:
  - Giải trí không trực tiếp thường niên
  - Giải trí trực tiếp thường niên
    - Đòi hỏi phân vùng “giải trí trực tiếp”
  - Giải trí một lần (tạm thời)/sinh hoạt đặc biệt
  - Lễ hội một lần
  - Chào mời khách (không phải giải trí nhưng chúng tôi cấp phép)

<https://www.boston.gov/departments/entertainment-licensing>

# Tiến trình lấy ý kiến cộng đồng cần những gì?

## Hội Đồng Cấp Phép

- Giấy phép bán rượu
  - Đơn xin cấp phép mới
  - Chuyển đến một địa điểm khác
  - Thay đổi giờ hoạt động
  - Thay đổi địa điểm
  - Thay đổi hạng/phân loại giấy phép (thí dụ: thay đổi từ rượu/bia sang tất cả các loại rượu)
- Người Bán Đồ Ăn Thông Thường
  - Giấy phép mới tại một địa điểm chưa được cấp phép trước đây
  - Sân ngoài trời
  - Kéo dài thời gian quá 11 giờ đêm

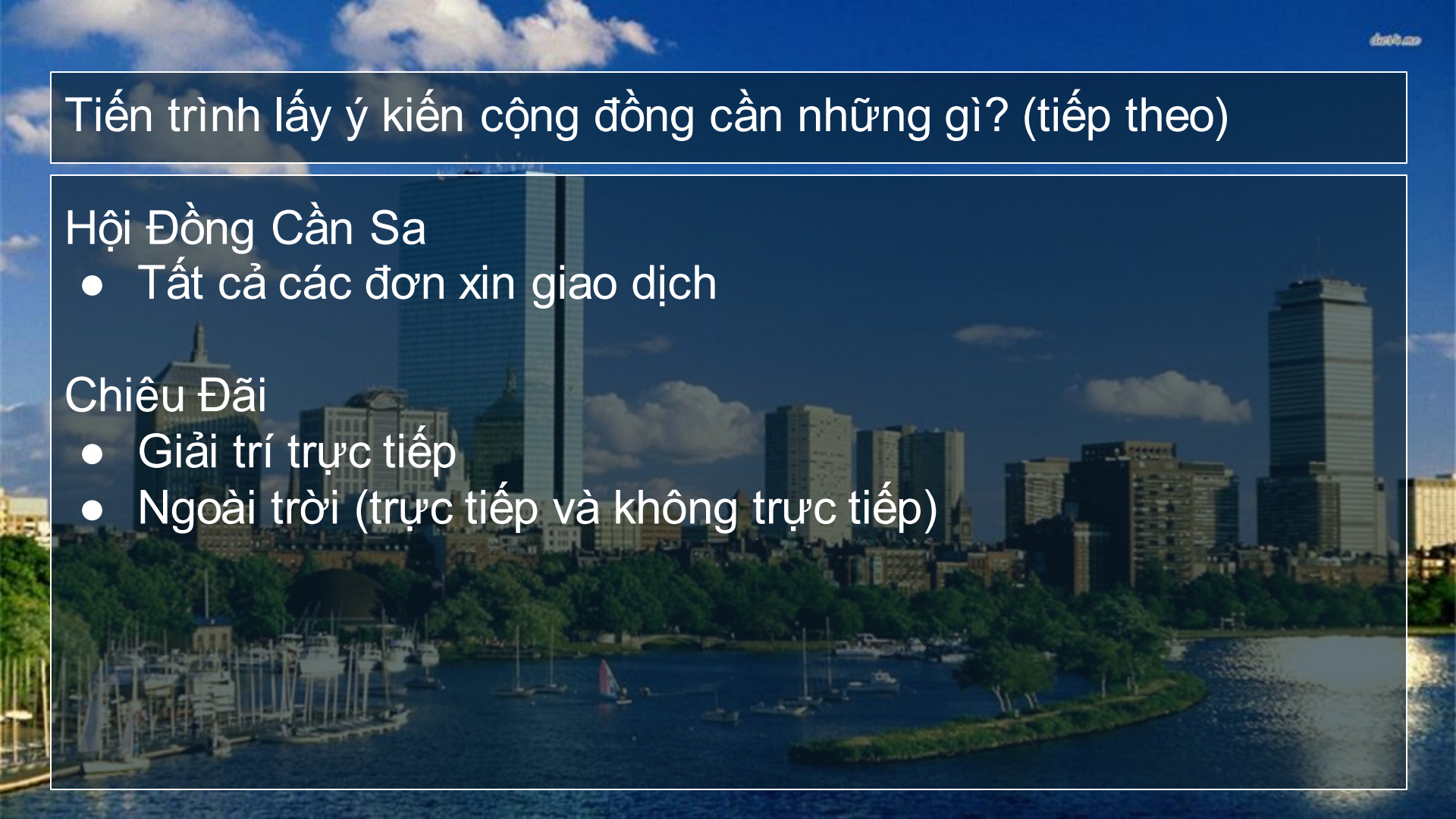
## Tiến trình lấy ý kiến cộng đồng cần những gì? (tiếp theo)

### Hội Đồng Cần Sa

- Tất cả các đơn xin giao dịch

### Chiêu Đãi

- Giải trí trực tiếp
- Ngoài trời (trực tiếp và không trực tiếp)



# Gia Hạn

TẤT CẢ giấy phép bán rượu phải được gia hạn vào tháng Mười Một thường niên, nếu không người được cấp phép sẽ bị mất giấy phép

Để bảo đảm người được cấp phép biết và nộp đơn gia hạn đúng hạn, ONS thường hỗ trợ phân ban Cấp Phép gọi đến tất cả các doanh nghiệp và gửi tài liệu

A photograph of a city street scene. On the left, a white and yellow bus is stopped at a bus stop. A woman in a green jacket and black bag is walking on the sidewalk. In the background, there are various street signs, including a yellow diamond-shaped pedestrian crossing sign and a yellow rectangular sign with a black arrow pointing left. A man in a dark jacket is walking on the sidewalk to the right. The sky is overcast.

# Các Bước Kế Tiếp để Cải Tiến Dự Thảo Phân Vùng

# Nhắc nhở: Những phần nào của Bộ Luật Phân Vùng đang được cập nhật trong văn bản sửa đổi được đề nghị này?

## Điều 26

Một chương mới để xác định các khu vực Phân Vùng Quảng Trường và Đường Phố

## Điều 8

Cập nhật “Quy Định Sử Dụng”

## Điều 23

Bỏ đòi hỏi số chỗ đậu xe tối thiểu cho các dự án nhỏ của Quảng Trường và Đường Phố

(với những điều chỉnh tương ứng để giảm bớt đòi hỏi tải trọng ngoài đường trên toàn thành phố tại Điều 24)

## Các điều khác

Để bảo đảm cập nhật Điều 26 và Điều 8 sao cho phản ánh và khả thi trong suốt Bộ Luật

Dự thảo sửa đổi cũng có những thay đổi về hành chính hoặc văn thư cho văn bản, để sắp xếp lại các phần cho rõ ràng hoặc loại bỏ ngôn ngữ không còn áp dụng nữa. Ba điều này là những thay đổi đáng kể trong bộ luật. Xem phần “những thay đổi nhỏ hơn” trong bản tóm lược sửa đổi để biết giải thích điều chỉnh cho các điều khoản khác.

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

## ***Mùa Thu 2023 – Mùa Đông 2024***

Thời gian nhận xét tháng Chạp - tháng Giêng

Sắp có lấy ý kiến trực tiếp vào tháng Giêng

Sửa đổi văn bản phân vùng để lập ra **các khu vực Quảng Trường và Đường Phố** mới trong Bộ Luật Phân Vùng Boston.

## ***Mùa Xuân, 2024***

**Chương Trình Khu Vực Nhỏ** bắt đầu vào tháng Hai tại các khu vực Quảng Trường và Đường Phố cụ thể trong thành phố.

Mỗi chương trình khu vực nhỏ sẽ có **bản đồ phân vùng cập nhật** bao gồm các khu vực của Quảng Trường và Đường Phố. Những sửa đổi đó sẽ phải trải qua tiến trình thông qua riêng lẻ.

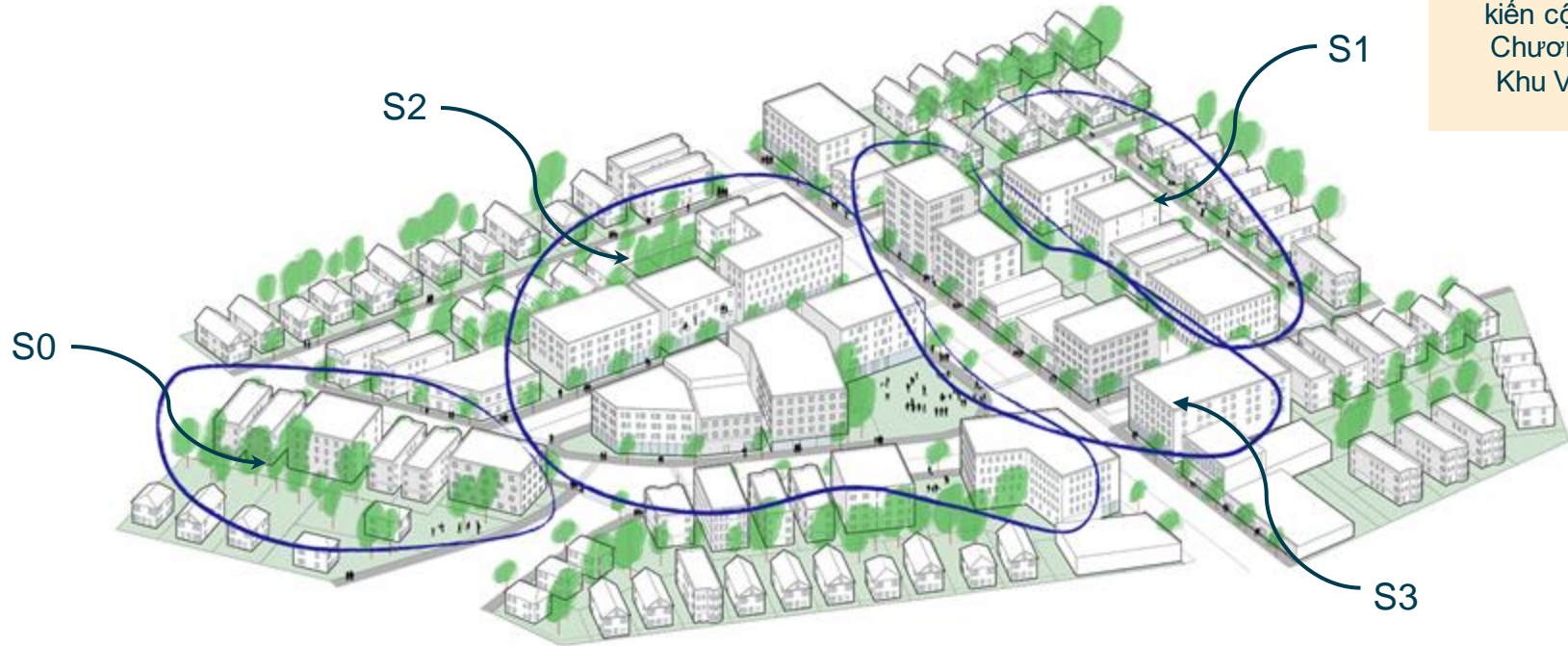




# Phân vùng các khu vực ra sao?



# Phân vùng các khu vực ra sao?



Cách thức và khu vực nào được lập bản đồ sẽ tùy vào tiến trình và lấy ý kiến cộng đồng Chương Trình Khu Vực Nhỏ

# Chương Trình Khu Vực Nhỏ: Phân Tích và Tham Gia

## *Chúng tôi sẽ phân tích về:*

- quy mô và đặc điểm khoảng trống của các lô đất và tòa nhà hiện có,
- duyệt qua phân vùng hiện có, và
- duyệt qua các khác biệt gần đây và các dự án Điều 80 trong khu vực nghiên cứu

để xác định những điểm không phù hợp và cơ hội thay đổi.

## *Chúng tôi sẽ hợp tác cùng quý vị để:*

- hiểu nhu cầu của cộng đồng thông qua lấy ý kiến,
- đưa ra các khuyến cáo và dễ dàng lặp lại quan hệ đối tác với cộng đồng, và
- tập hợp công việc thành tài liệu chương trình sau cùng.



# San Sẻ Ý Kiến của Quý Vị với Chúng Tôi!

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

**6 buổi trong tháng Chạp (buổi chiều và tối):**

Tuần ngày 4 tháng Chạp (**Thứ Năm TUẦN NÀY!**)

Tuần 11 tháng Chạp

Tuần 18 tháng Chạp

Tuần 25 tháng Chạp

Tham gia buổi họp công cộng sắp tới!

**Ngày 8 tháng Giêng:**

Buổi họp sửa đổi dự thảo văn bản phân vùng quảng trường và đường phố toàn thành phố

**Ngày 6 Tháng Hai:**

Buổi họp sửa đổi văn bản phân vùng quảng trường và đường phố sau cùng cho toàn thành phố

Cho chúng tôi biết ý kiến ý kiến của quý vị!

San sẻ suy nghĩ của quý vị về dự thảo sửa đổi phân vùng ngay thông qua **mẫu lấy ý kiến công chúng từ nay ĐẾN NGÀY 28 THÁNG GIÊNG, 2024.**

Lấy ý kiến vào tháng Giêng

Chúng tôi cố gắng sắp xếp nhiều cơ hội lấy ý kiến trực tiếp hơn vào **tháng Giêng, 2024** trước khi kết thúc thu thập nhận xét.



# Xin cảm ơn!

để biết thêm thông tin xin vào: <https://www.bostonplans.org/squares>