

“广场+街道”分区的较小更新

执行摘要 – 2024 年 10 月 23 日

第 1 部分：重新格式化和说明

拟议修正案对第 8 条、第 26 条和第 2 条中信息的格式和位置进行了更改，以使分区信息更清晰、更易于理解。

最重要的变化是活跃的用途将不再是第 8 条使用表上的一个单独类别，而是有一个定义列出所有活跃的用途。这使得某些用途可以同时视为积极用途和商业或民政用途。

更改原因：

- 在小区域规划过程中，将活跃用途和商业用途作为单独类别进行讨论一直令大家感到困惑。规划署的工作人员在沟通时并不一致（我们经常说“商业用途”是指“商业和活跃的用途”），这种说法让公众感到不解。
- 此更改使用途表更容易理解。例如，如果有人在表格或定义中寻找像零售店这样的用途，现在就能在商业用途中找到（即他们最可能查看的位置）。
- 在定义中列出了活跃用途，这样仍然可以清楚地知道哪些用途满足底层活跃用途的要求。例如，现在人们可以查看活跃用途的定义，以了解零售店是否满足该要求。

修正案进行了所有必要的格式更改，以保持分区规定的一致性，并进行了其他一些小的修改，使分区法规更具可读性。这些变化中的每一项都在修正案草案中进行了注释。

第 2 部分：底层住宅单元

拟议修正案将 S2 区底层住宅单元改为以主要地块临街面为条件。目前，只要前院有 4 英尺（S2 区通常要求 2 英尺），S2 区就允许底层住宅单元。

这一变化意味着，在 S2 区，面向侧街的部分建筑（“非主要地块临街”）仍允许底层住宅单元拥有 4 英尺的前院。在面向主要街道的部分建筑（“主要地块临街”）中，底层住宅单元需要获得分区上诉委员会的有条件使用许可。

更改原因：

- Cleary Square、Roslindale Square 和 Mattapan 社区成员向工作人员表达了对主要街道底层允许住宅用途的担忧。社区成员的主要忧虑是支持全住宅开发将导致现有的小型店面被取代，重要商业和混合用途走廊中的商业活动丧失。
- 这一改变有助于确保在一楼住宅单元的影响在需要更活跃和商业条件的地区得到缓解。
- 过将住宅单元设置为有条件使用而非禁止使用，S2 仍然可以在既有住宅和商业物业混合的区域使用（就像目前 Mattapan 的规划一样）。

第 3 部分：使用法规更改

拟议修正案更新了以下用途的规定：

1. 超小型、小型和中型娱乐/活动
2. 大型菜店
3. 室内娱乐
4. 中小型办公室
5. 小型餐厅和大型餐厅
6. 诊所

下面详细介绍了每一个更改及其原因。

对娱乐/活动的拟议更改：

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
娱乐/活动 - 超小型	C-G F	A-G F A-G C	A-G F A-G C*	A-G C*	A*	A*
娱乐/活动 - 小型	F	C-G F C	A-G F A-G C*	A-G C*	A*	A*
娱乐/活动 - 中型	F	F	C-G F C*	A-G C*	A*	A*

更改原因：

- 禁止高层娱乐/活动可能会导致剧院因分区限制而无法存在，因为剧院通常需要多个楼层来容纳包厢。
- Cleary Square 和 Roslindale Square 的社区成员表示希望为这些用途提供更大的灵活性。

- Cleary Square 的 Riverside Theatreworks 是个超小型娱乐/活动的例子，它占据了两层楼，非常适合中小型商业区。
- 将娱乐/活动的条件设在高层，而非直接允许，意味着必须通过获得分区上诉委员会的有条件使用许可，根据具体情况具体评估。这种似乎最合适，原因在于这种用途位于高层时，它更有可能对潜在的邻近住宅物业产生负面噪音影响。

对菜店的拟议更改：

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
菜店 - 大型	F	F	C*	E* A-G C*	A*	A*

更改原因：

- Cleary Square 的社区成员表示希望为菜店提供更多机会。
- 这一变化为大型菜店在较大的地区创造了更多机会。整个“广场 + 街道”区域已经广泛允许小型菜店的分布。

对室内休闲的拟议更改：

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
室内娱乐	F	F C	F C	A-G C*	A*	A*

更改原因：

- 一些社区成员表示希望在 Cleary 广场和 Roslindale 广场开设保龄球馆和电玩场（尤其是在青年焦点小组中）。
- 这一变化意味着，如果 S1 和 S2 获得了分区上诉委员会的有条件使用许可，则可以在 S1 和 S2 中建立这种用途。这为较小地区的这种使用创造了更大的灵活性。

对办公室的拟议更改：

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
办公室 - 小型	E-G F C	A-G F A-G C	A-G C A*	A*	A*	A*
办公室 - 中型	F	A-G F A-G C	A-G C A*	A*	A*	A*

更改原因:

- 一些 Cleary Square 社区成员表示希望在高层而不是底层设立办公室，而另一些人则希望只在底层设立办公室。这一改动为办公室的选址提供了更大的灵活性。
- 一些 Cleary Square 社区成员一直在重申，在现有的 Cleary Square 结构中，上层办公室非常重要。在 S2 中允许上层办公，而不是有条件地允许上层办公，更能肯定现有的这一特征。
- Cleary Square 和 Roslindale Square 都提供了中小型高层办公室如何非常适合中小型混合用途区域的示例。

对餐馆的拟议更改:

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
餐馆 - 小型	C-G F	A-G F	A-G F A-G C*	A*	A*	A*
餐馆 - 大型	F	C-G F	A A-G C*	A*	A*	A*

更改原因:

- 目前的分区允许大型餐厅位于较高楼层，但禁止小型餐厅位于较高楼层。虽然这种高层小型餐厅的模式不太可能实现，但也不需要被禁止。
- 社区成员对允许上层餐厅使用表达了不同的看法，因此有条件的使用似乎最合适。

对诊所的拟议更改:

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
诊所	F	A-G C	A-G C A	A	A	A

更改原因:

- 与办公室类似，一些 Cleary Square 社区成员一直在重申高层诊所在现有 Cleary Square 结构中的重要性。此更改确认了这些条件。
- Cleary Square 和 Roslindale Square 都提供了高层诊所如何非常适合中小型混合用途区域的示例。

结论

这些变化反映了规划部门致力于响应社区反馈，以创建“广场 + 街道”区域的最佳规划版本。

要了解有关此修正案的更多信息，包括完整草案和提交提案反馈的表格，请访问网站：

bostonplans.org/zoning4squares