



地塊P-12C：提案簡報公開會議

2023年8月21日

Zoom 會議資訊 + 提示

- **BPDA 將錄下會議內容**並將其發佈在 **BPDA 網站**上。如果您不想在會議 期間被記錄，請關閉麥克風和攝像頭。
- 控制項位於您螢幕的下方。

按一下這些符號可以啟動不同的功能。

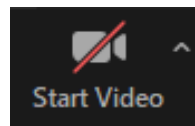
- 請使用**舉手請求發言功能**（如果通過電話加入會議則先按9 後按6），請在**收到發言通知**後再提問或發表意見。



靜音/取消靜音



請舉手進入提問或 提供
意見的等候佇列



打開/關閉視頻

所有會議內容：

www.bostonplans.org/p12c

目標和議程

目標

亞美社區發展協會和社區建設者將介紹他們對於重新開發地塊P-12C的提案，並回答社區的問題。

議程

1. 地塊P-12C概述
2. 開發商簡報
3. 問答時間

如果您有後續項目，請與Emma Bird 聯絡：emma.bird@boston.gov

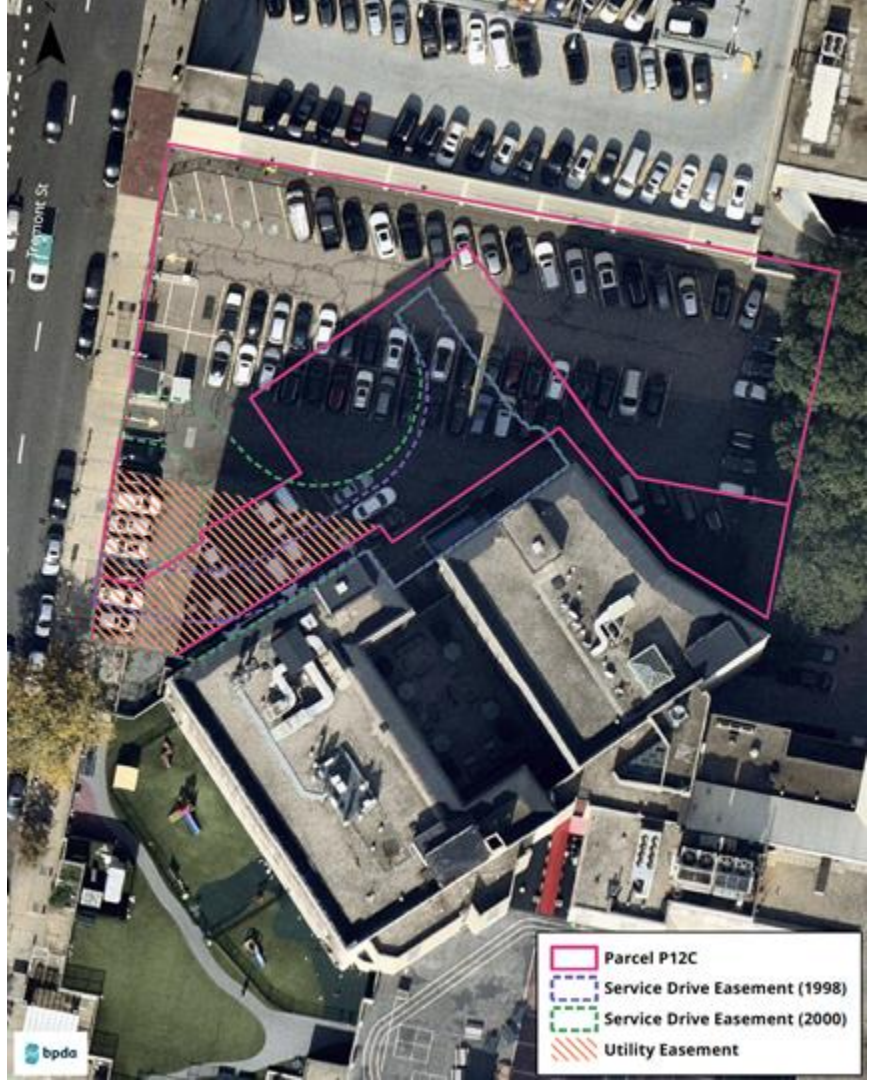
地塊P-12C概述

場地區域概況

- 約29,153平方英尺
- 地塊編號0305599030和0305599010



場地限制



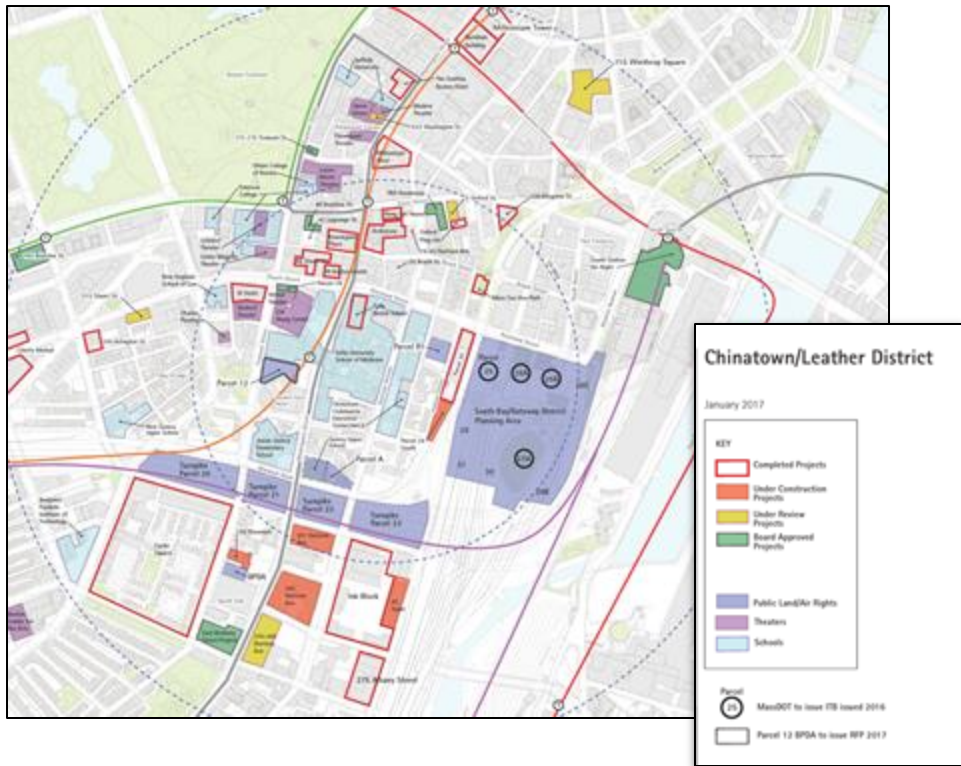
分區

分區：第38條中城文化區

- 正確高度為250英尺
- 容積率（FAR）：12.0
- 聯邦航空局（FAA）允許大約360英尺

覆蓋區

- 住房優先區
- 都市改造
- 地下水保護覆蓋區
- 限制性停車場



地塊P-12C

社區簡報

2023年8月21日



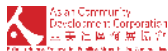
THE COMMUNITY
BUILDERS



開發商合作夥伴



THE COMMUNITY
BUILDERS



地塊R-1



One Greenway

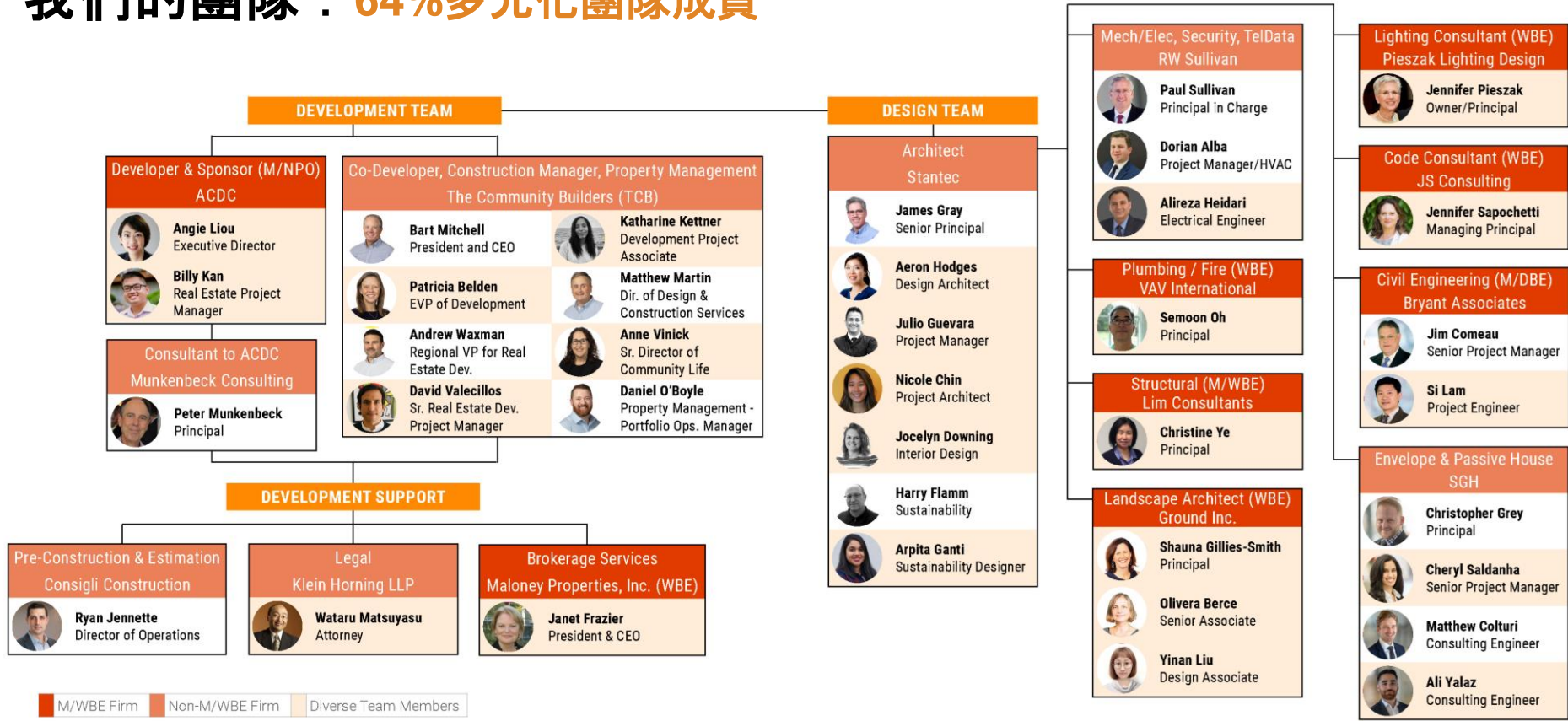


Charlesview Residences



Chauncy House

我們的團隊：64%多元化團隊成員



M/WBE Firm Non-M/WBE Firm Diverse Team Members

規劃背景

場地規劃歷史沿革：

- 自1988年以來，多項規劃研究已將P-12C地塊確定為最適合用於建造可負擔住房的地塊。
- 唐人街的豪華開發案使長期住在此地的居民流離失所；唐人街32%的亞裔家庭收入低於貧困線
- 唐人街居民主要依靠步行和公共交通出行



街區規劃活動

處理規劃目標：

- 可負擔的租賃和產權單元
- 家庭式單元
- 公共領域和地面層活化
- 氣候適應力

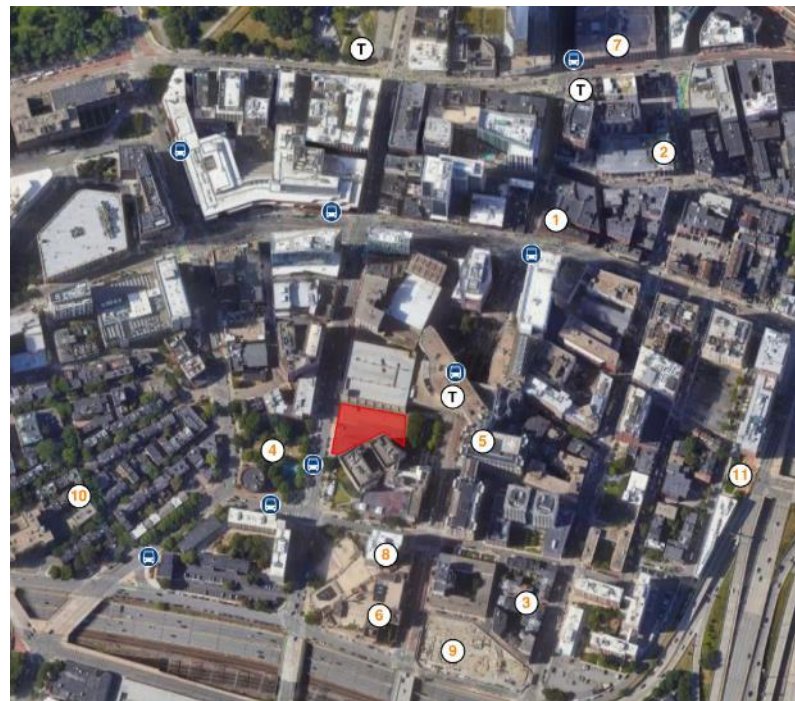


社區各種規劃工作的歷史



Common Street和Hollis Street曾經穿過我們的場地。1895年的地圖顯示了當時密集的城市結構。都市改造對這個社區造成破壞，使許多長期住在此地的居民流離失所。我們的建議是重新編織歷史上密集的城市結構，恢復住房，並重建場地在過去曾有的行人活動。

場地環境

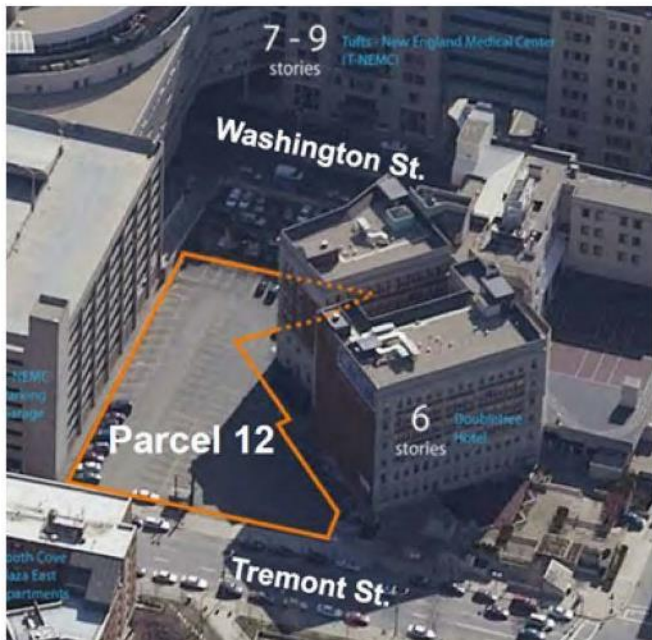


- | | | |
|---------------------------------|---|------------------------------------|
| 1. Jia Ho Supermarket | 5. Tufts Medical Center | 9. Josiah Quincy Upper School |
| 2. Sun Wing Grocery | 6. South Cove Community Center | 10. Boston Adult Technical Academy |
| 3. Lun Fan Produce Retail Store | 7. Boston Healthcare for Homeless Program | 11. One Greenway Park |
| 4. Eliot Norton Park | 8. Josiah Quincy Elementary School | |

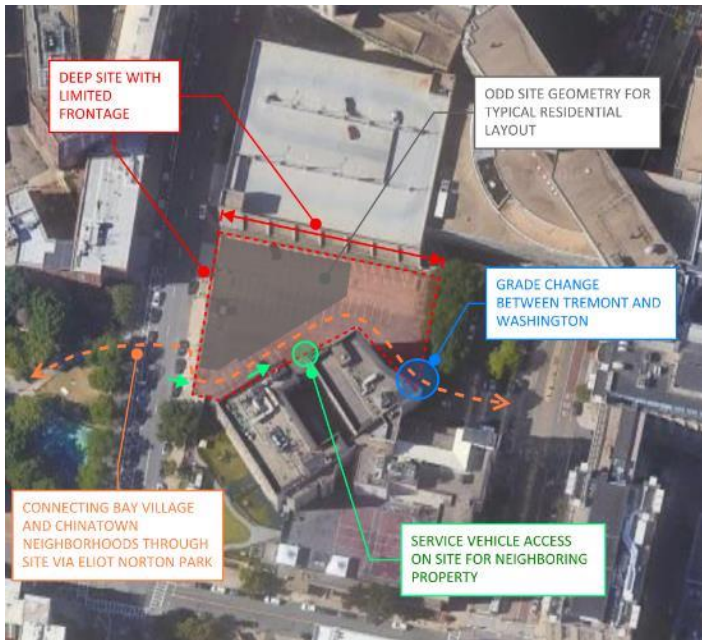
分區和體量

11層

大約4.6 FAR



PROJECT HEIGHT CONTEXT



場地限制

ZONING DISTRICT: MIDTOWN CULTURAL

SUBDISTRICT: GENEARL AREA

ZONING OVERLAYS

1. Ground Water Conservation
2. Housing Priority Area
3. Restricted Parking
4. Urban Renewal Area

ZONING REQUIREMENT

Max FAR: 20 Max Building Height: 360'

PROJECT DIMENSIONS

FAR: 4.6 Building Height: 118' + Roof MEP

專案概念

山行

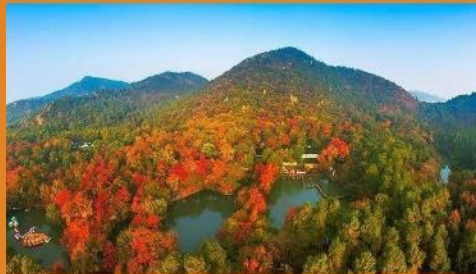
杜牧 (西元803-852年)

遠上寒山石徑斜

白雲生處有人家

停車坐愛楓林晚

霜葉紅於二月花



MAPLE GROVES AT TIAN PING MOUNTAIN IN SUZHOU, CHINA



AN AUTUMN SCENE AT AI WAN PAVILLION IN HU NAN, CHINA.
Set within a beautiful maple grove, the pavilion is erected in honor of Du Mu's poem.



A CHINESE PAINTING DEPICTING THE POEM.

專案概念



面向Eliot Norton公園的
西立面



楓林的醒目色彩逐漸爬上建築立面，模擬紅橘相間的山丘



帶彩色金屬板細節的磚砌立面示例

城市設計 目標



使建築成為城市背景中的亮麗風景線。

- 實現合理的場地連接
- 優先考慮行人和自行車
- 關注建築使用者的健康和福祉
- 促進社交連通
- 為海平面上升和氣候變化做好準備



從專案東南角ELIOT NORTON公園的眺望圖

地面層



Tremont St 視圖

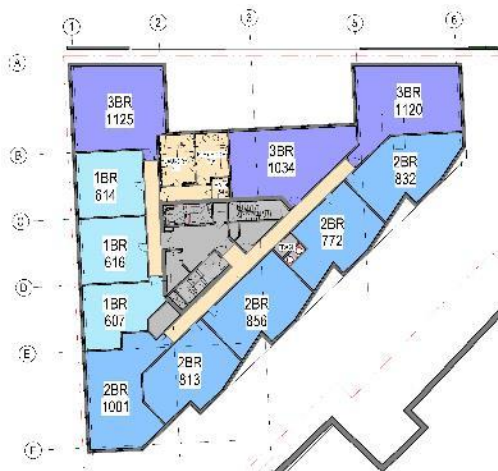
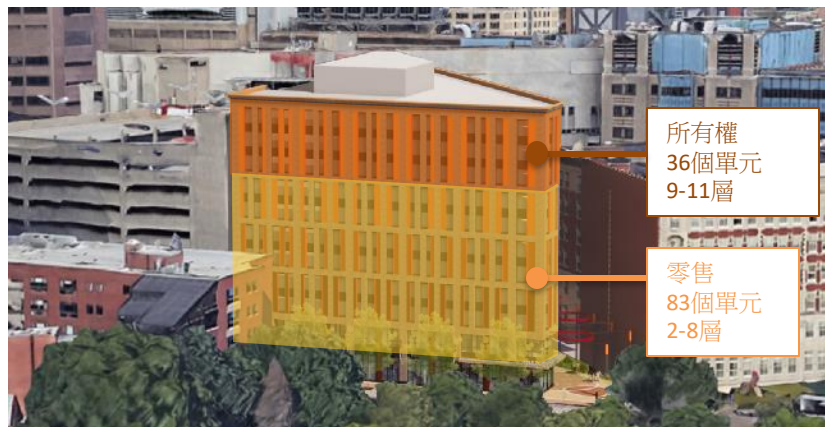


開放空間視圖

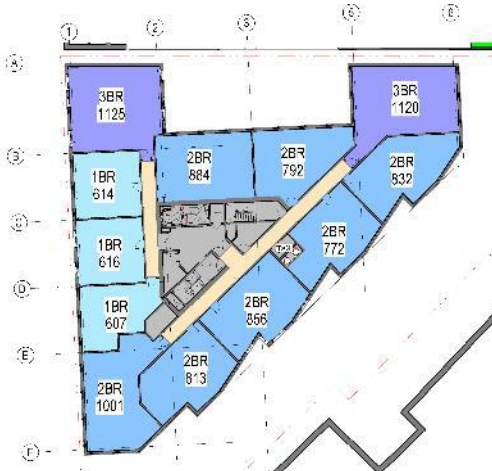


住宅計畫

	Rental		Ownership	
Total Units	83		36	
Residential GSF	94,025		36,225	
Commercial GSF	4,315		-	
Total GSF	98,340		36,225	
Unit Mix	#	%	#	%
30% AMI	17	20.5%	-	-
50% AMI	16	19.3%	-	-
60% AMI	21	25.3%	-	-
80% AMI	29	34.9%	19	52.8%
100% AMI	-	-	17	47.2%
	83		36	
Unit Type	#	%	#	%
1BR	21	25.3%	9	25.0%
2BR	47	56.6%	21	58.3%
3BR	15	18.1%	6	16.7%
	83		36	



2層平面圖



3-11層平面圖

謝謝

遠上寒山石徑斜
白雲生處有人家
停車坐愛楓林晚
霜葉紅於二月花