



地块 P-12C: 提案陈述公众会议

2023年8月21日

Zoom 会议信息 + 提示

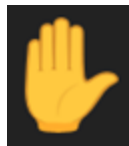
- **BPDA 将录下会议内容**并将其发布在 BPDA 网站上。如果您不想在会议期间被记录，请关闭麦克风和摄像头。
- **控件位于您屏幕的下方。**

单击这些符号可以激活不同的功能。

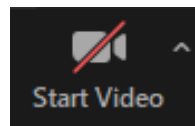
- **请使用举手请求发言功能**（如果通过电话加入会议则先按 9 后按 6），请在**收到发言通知**后再提问或发表意见。



静音/取消静音



请举手进入提问或
提供
意见的等候队列



打开/关闭视频

所有会议内容：

www.bostonplans.org/p12c

目标和日程

目标

Asian Community Development Corporation 和 The Community Builders 将介绍他们对 P-12C 地块的重新开发提案，并回答社区居民的问题。

议程

1. 地块 P-12C 概述
2. 开发商陈述
3. 问题与回答

如果您有后续事项，请向 emma.bird@boston.gov 发送电子邮件联系 Emma Bird

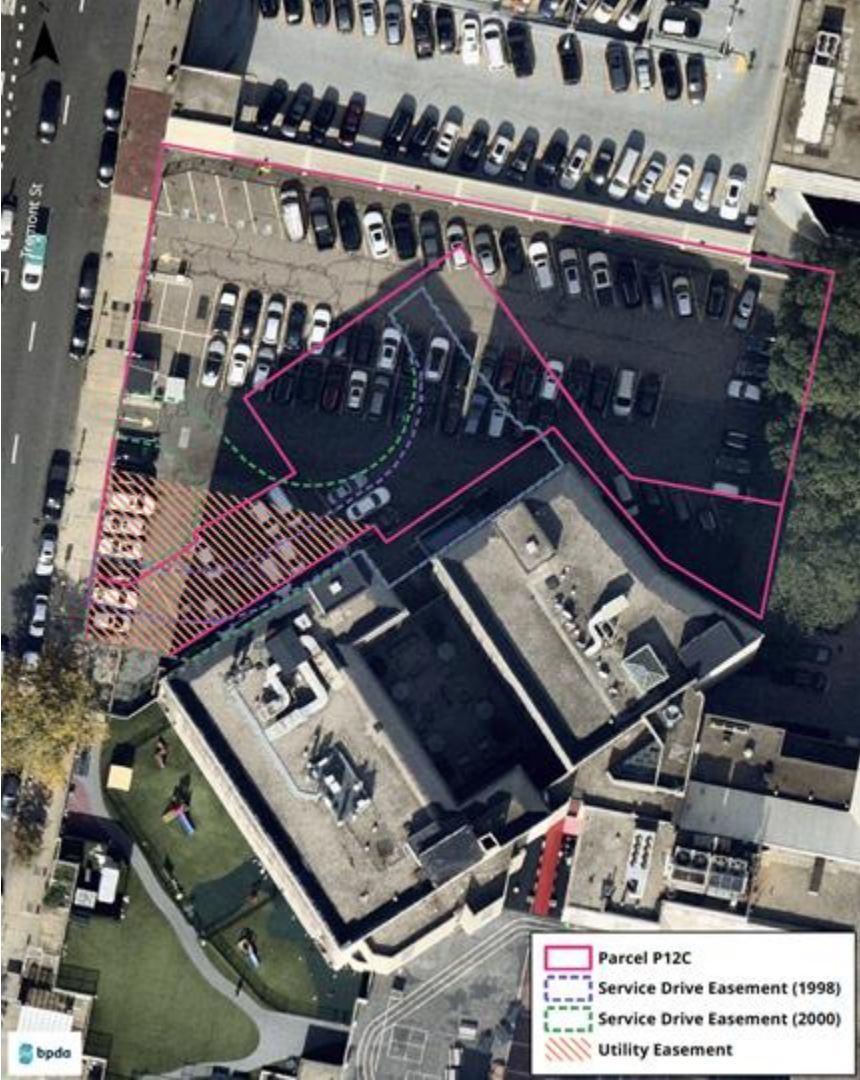
地块 P-12C 概述

现场面积 背景

- 大约 29,153 平方英尺
- 地块编号 0305599030
和 0305599010



现场限制条件



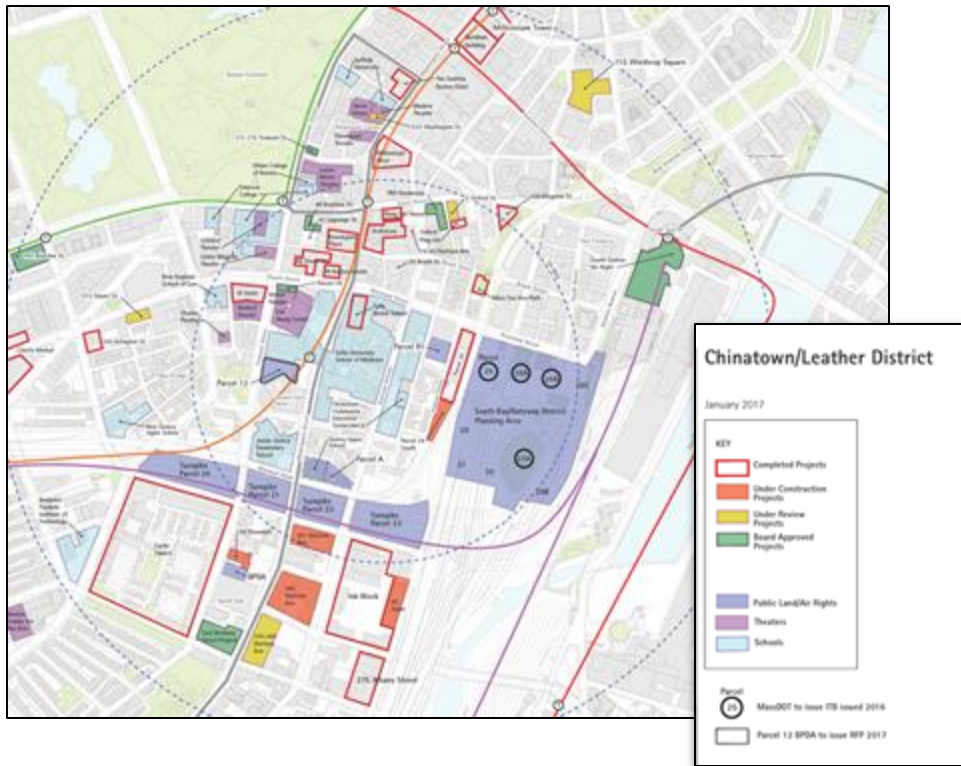
分区

分区区域：第 38 条市中心文化区

- 准许高度 250 英尺
- 容积率 (FAR): 12.0
- FAA 准许值大约为 360 英尺

重叠区

- 住房优先区域
- 城市改造
- 地下水保护重叠区
- 受限停车



地块 P-12C

社区陈述

2023年8月21日



THE COMMUNITY
BUILDERS



开发商合作伙伴



地块 R-1



One Greenway

THE COMMUNITY
BUILDERS



Charlesview Residences



Chauncy House

我们的团队：64% 的团队具备多元化背景



规划环境

现场规划历史:

- 自 1988 年起, P-12C 就被多项规划研究确定为最适合建造经济适用住房
- 唐人街的豪宅开发使长期居住的居民流离失所; 唐人街 32% 的亚裔家庭收入低于贫困线
- 唐人街的居民出行主要依靠步行和公共交通工具



街区规划活动

实现规划目标的途径:

- 经济适用型出租和产权房
- 适合家庭居住的住房
- 盘活公共领域和地面一层
- 应对气候变化

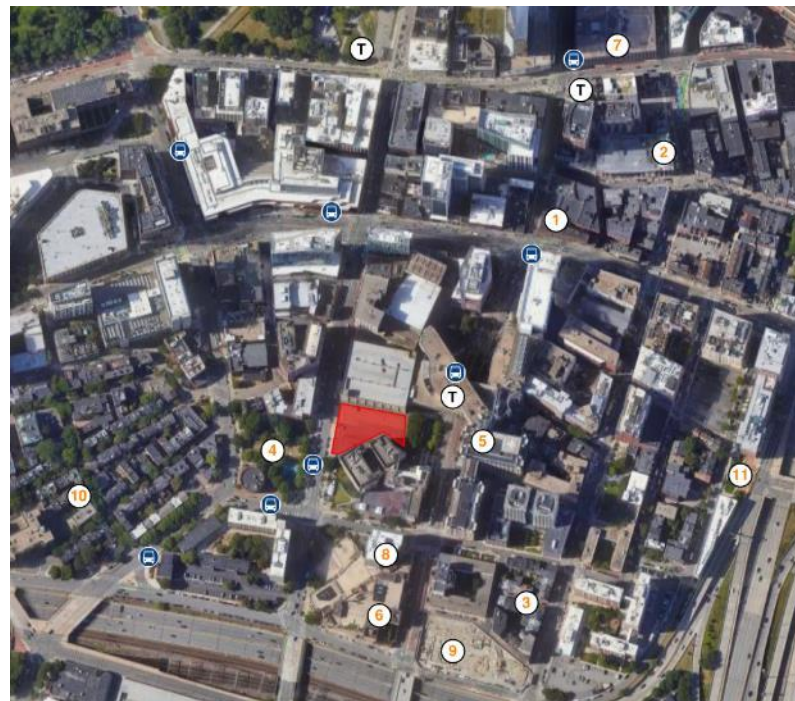


街区中各类规划工作的历史



Common Street 和 Hollis Street 曾经穿过我们的现场, 1895 年的地图显示了过去曾有的密集城市结构。城市改造让这一街区遭受巨变, 许多长期居住的居民流离失所。我们的提案是重新建造历史上密集的城市结构, 让人们重返家园, 再现曾经的漫步街头的场景。

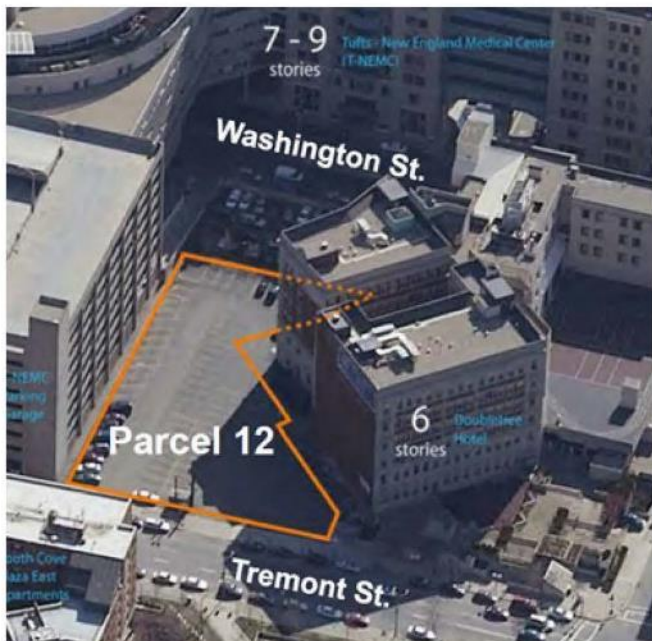
现场环境



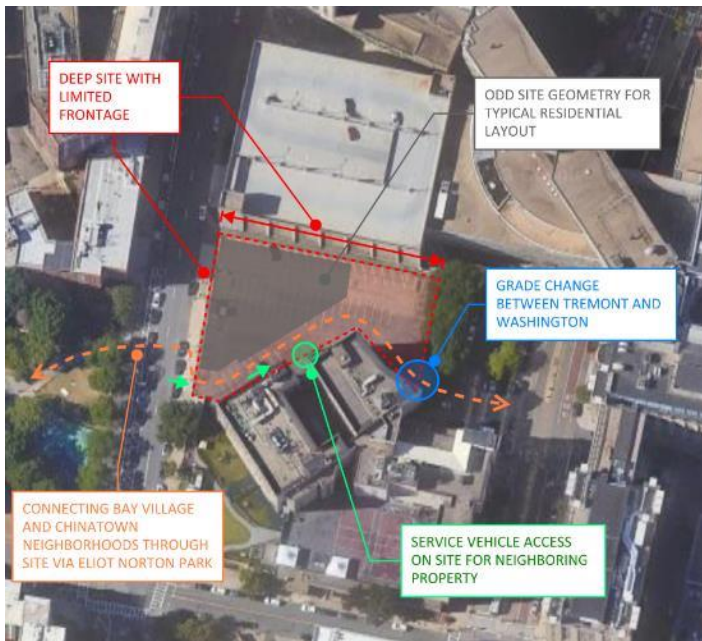
- | | | |
|---------------------------------|---|------------------------------------|
| 1. Jia Ho Supermarket | 5. Tufts Medical Center | 9. Josiah Quincy Upper School |
| 2. Sun Wing Grocery | 6. South Cove Community Center | 10. Boston Adult Technical Academy |
| 3. Lun Fan Produce Retail Store |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

分区和体量

11 层
FAR 约为 4.6



PROJECT HEIGHT CONTEXT



现场的限制条件

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

项目概念

山行

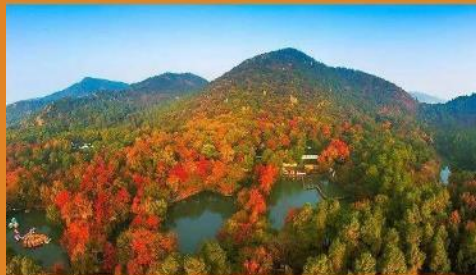
杜牧 (公元 803-852)

远上寒山石径斜;

白云生处有人家。

停车坐爱枫林晚;

霜叶红于二月花



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.

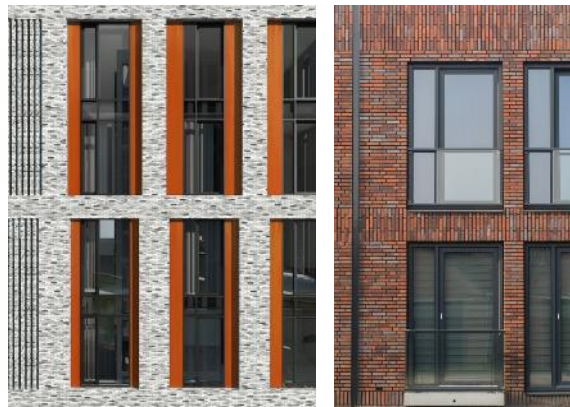
项目概念



面向 Eliot Norton park
的西面立面



在建筑的立面上引入枫林的鲜艳色彩，红色与黄色交相掩映，宛如峰峦耸立。



砖石立面示例，用彩色金属面板勾勒细节

城市设计 目标



让建筑物成为城市中的彩色背景

- 建立强大的现场道路连接
- 行人和骑行者优先
- 重视建筑物住户的健康与幸福
- 促进人与人之间的社交联系
- 做好应对海平面上升和气候变化的准备



在项目的东南角从 ELIOT NORTON PARK 望过的视角

地面



GROUND FLOOR PLAN

Tremont St 视角

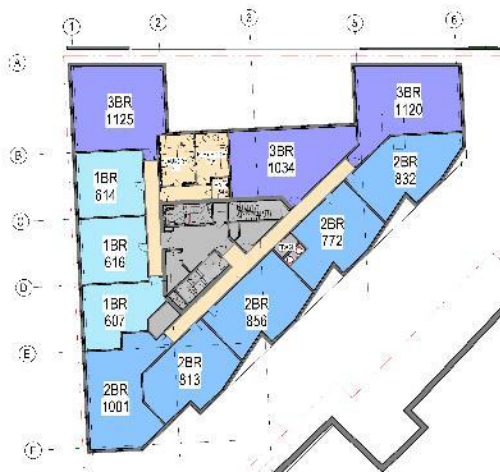
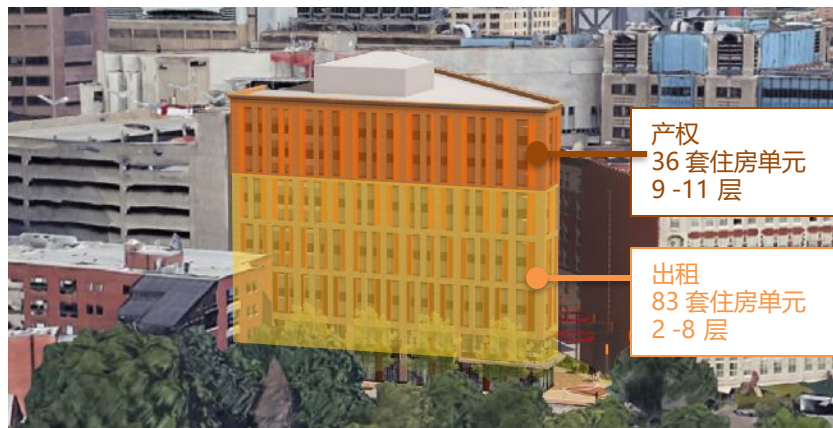


开放空间视角



住宅方案

	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	



第2层计划



第3-11层计划



谢谢

远上寒山石径斜；

白云生处有人家。

停车坐爱枫林晚；

霜叶红于二月花