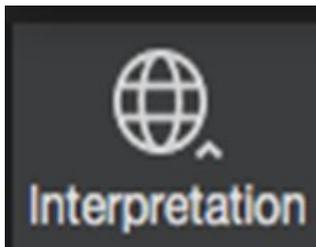


Fenway 分区 101

了解街区的计划背景和开发渠道

语言翻译服务

本次会议提供同声粤语和普通话传译。
请单击下面的图标来选择合适的语言频道。
以下是图标的示例。



会议录像

BPDA 将录制这次会议并将其发表在 BPDA 的网页上，提供给无法实时参加 Zoom 会议的人使用。参会人员也可能使用其手机摄像头或其他设备记录会议。如果您不想在会议期间被记录，请关闭麦克风和摄像头。

虚拟会议礼仪

- 我们希望确保此次对话对所有人来说都是一次愉快的体验，并且所有社区成员/利益相关者都能轻松地分享他们的意见、问题和反馈。
- 提问/提供意见时请相互尊重并珍惜彼此的时间，使得所有参会人员都能参与问答。
- 在提供更多问题/意见前，请先让所有 CAC 成员均已得到机会提问/给出意见。

会议信息

- 可以在 BPDA 网站的以下网页查看今晚的讲述：
: <https://www.bostonplans.org/planning/planning-initiatives/fenway-kenmore-planning>
- 可以通过项目网页提供意见，也可以直接向 Michael Sinatra (michael.a.sinatra@boston.gov) 或 Cyrus Miceli (cyrus.miceli@boston.gov) 发送电子邮件。
- 会议录像将在 48 小时内上传到项目网页。

会议形式

- 所有 CAC 成员和市政工作人员均是小组成员。
- 在讲述期间对参会人员的麦克风静音。
- 讲述结束后，可以用两种方式提交问题/意见：
 - 屏幕下方的 Q+A 选项卡；或
 - “虚拟举手”，我们会按举手的顺序让您口头提问。

Zoom 小窍门

欢迎大家！以下是第一次使用 Zoom 的用户可以用到的一些小窍门。**屏幕下方有控件。**

单击这些符号可以激活不同的功能。（**电话用户按 *9 举手，按 *6 取消静音。**）



静音/取消静音（在主持人授予相应权限之前您将一直静音）



打开/关闭视频（在主持人授予相应权限之前您的视频一直关闭）



清水澄清（最后有讨论环节）



举手申请音频/视效权限（讲述结束时）

欢迎词

晚上好！

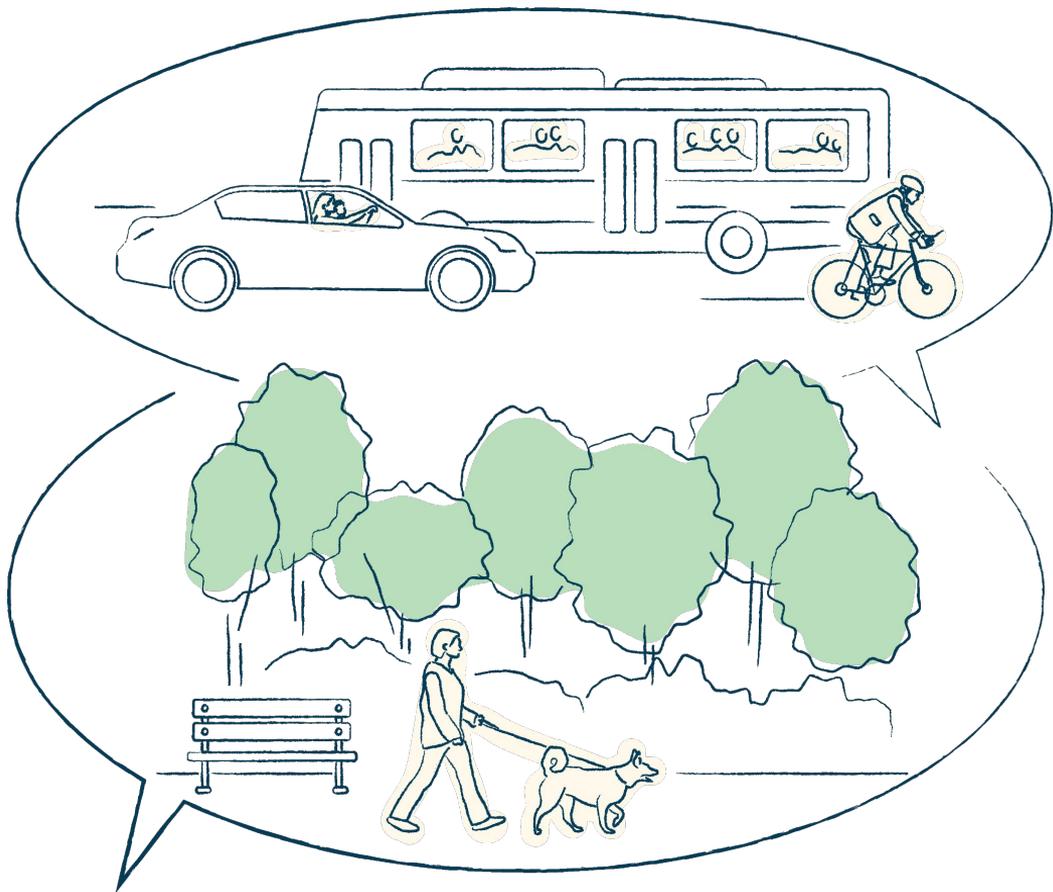
今晚我们讨论 Fenway 分区条文的状态、进行规划的原因和一些后续步骤。

今晚的议程

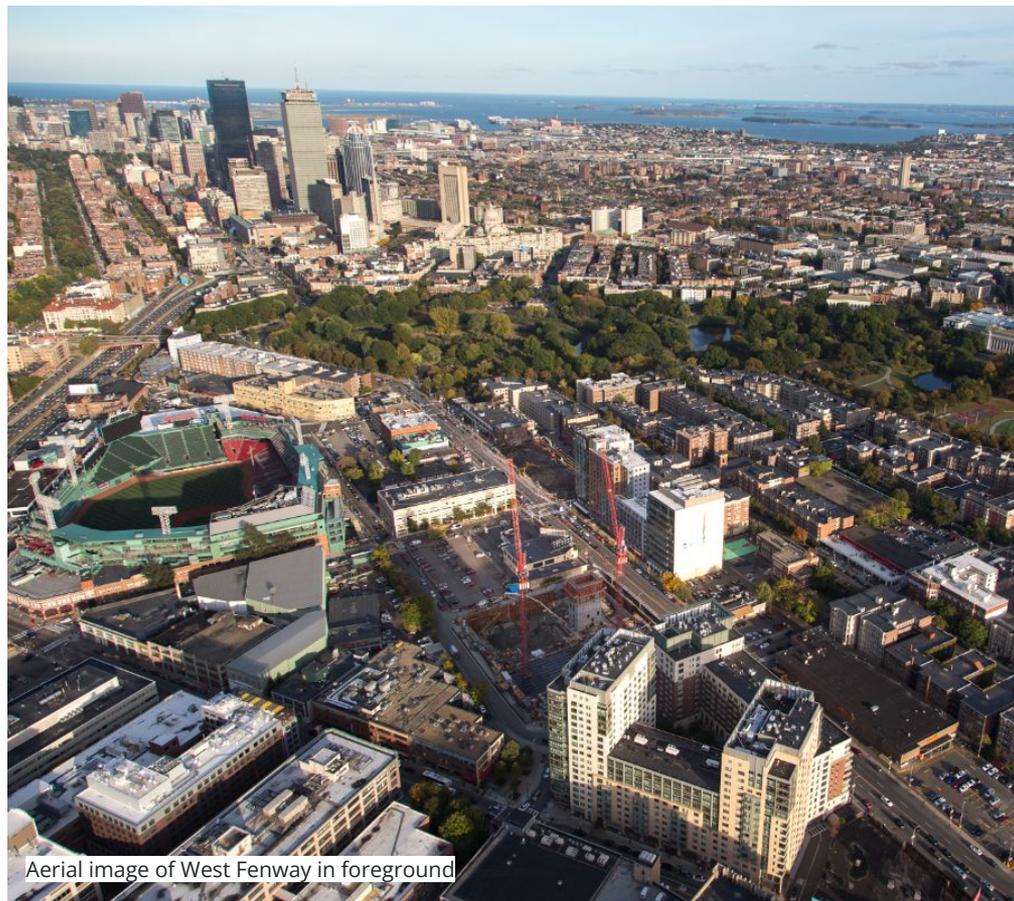
- Fenway 分区的基本情况概述，包括其工作方式和来源
- 街区开发渠道概述
- 讨论 West Fenway 分区与街区开发渠道之间的关系

规划考虑我们目前的进展、将来的目标，以及如何实现目标。

规划有多种类型。街区规划考虑开放空间和交通等基础设施，以及土地用途和开发模式。



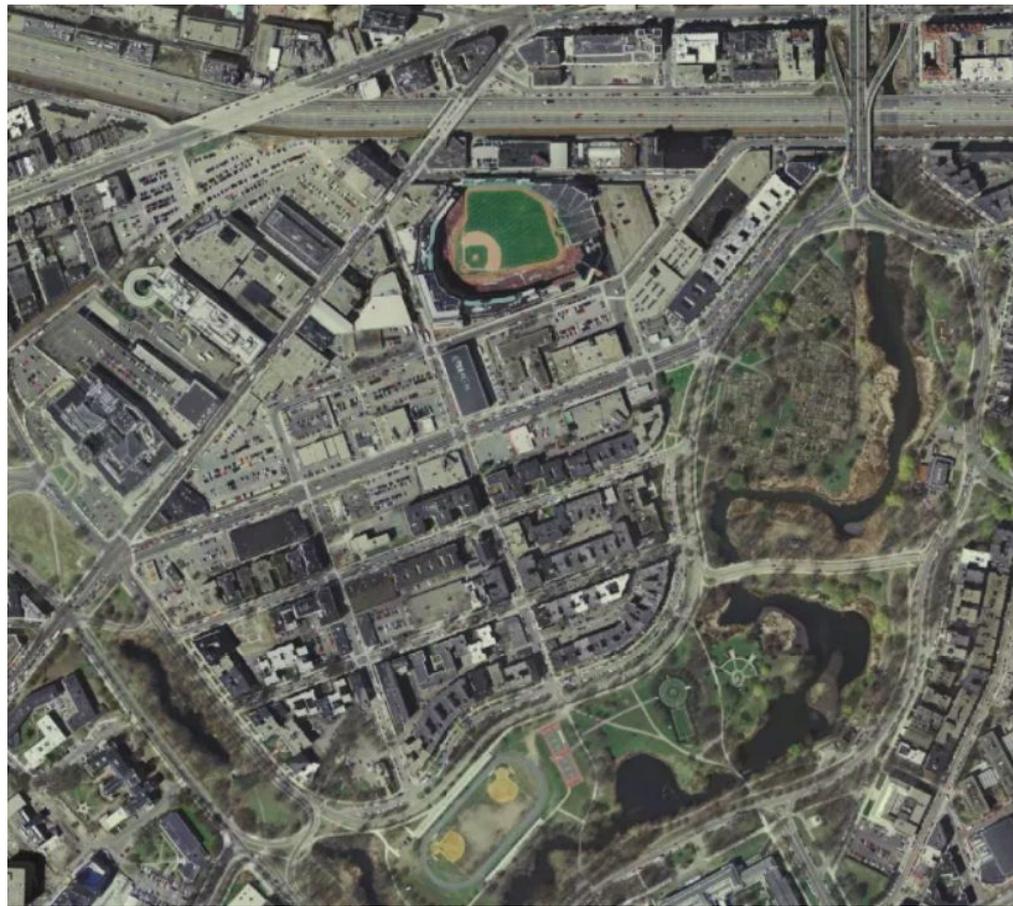
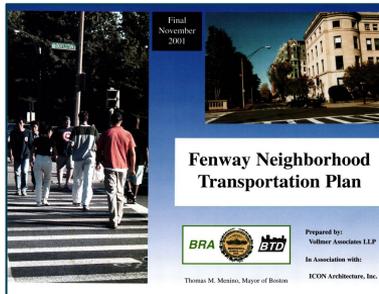
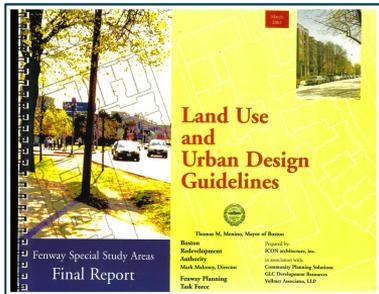
今天的 Fenway 是一个充满活力、多种用途混合的社区，很多著名的文化、教育、医疗和运动机构在这里驻扎，也是约 38,000 人的家园。



Aerial image of West Fenway in foreground

最近一次对 Fenway 进行街区范围的规划是在 20 年前。

当时的 Fenway 是一个完全不同的街区。



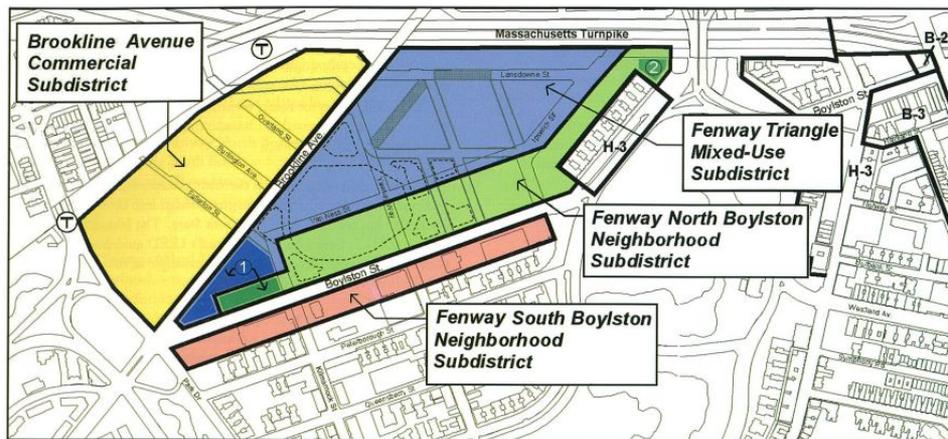
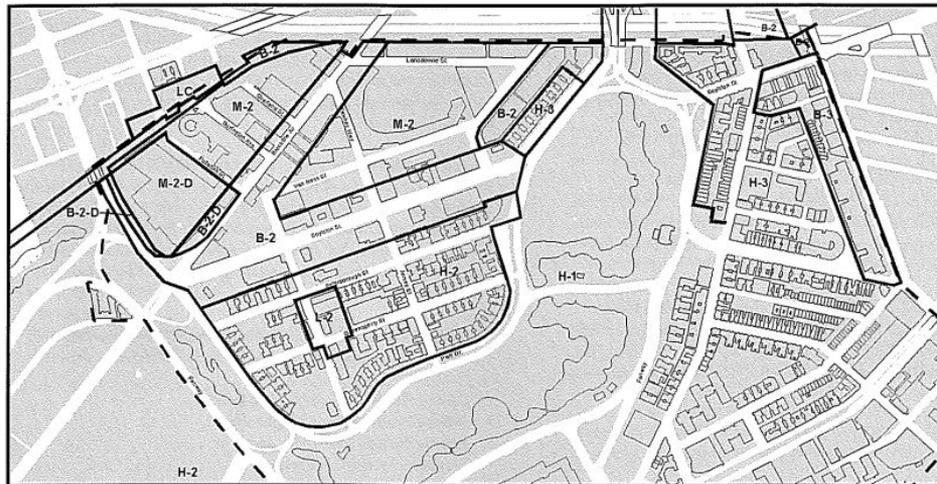
规划工作的重点是解决二十世纪五十年代确立的土地用途和密度控制。

Fenway 以制造业和低密度商业用途为主时，建立了现有的土地用途和密度控制。



计划确立了四个特殊的研究领域。

1. Fenway South Boylston 街区子区
2. Fenway North Boylston 街区子区
3. Fenway Triangle 多用途子区
4. Brookline Avenue 商业子区



计划确立了两个重叠区。

重叠区旨在提供更大的灵活性，以换取更大的公共利益。

- Gateway 区
- 规划的开发区



分区规定了房产主对其房产 可做和不可做的事项。

从历史角度讲，分区的主要作用是隔离出视为不协调的用途。

分区提取建筑物的特征，并根据共有的特征对其进行分组。

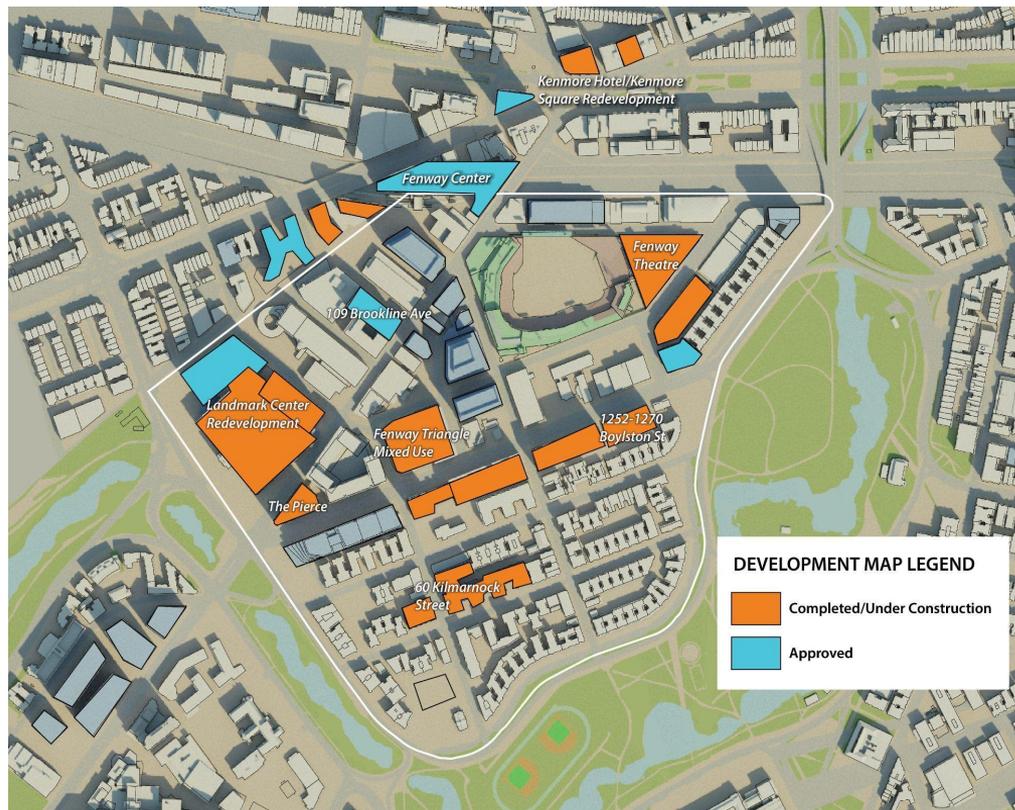
分区由三个主要部分构成。



后续开发在很大程度上反映了该规划和分区所确立的优先级。

自第 66 条通过后 (2004), BPDA 已批准了 700 万平方英尺的开发面积:

- 250 万平方英尺的居住面积
- 450 万平方英尺的商用面积



这些项目共同改变了街区。

与 20 年前相比，目前的 Fenway 发生了极大的变化。当前的开发是在完全不同的街区环境中进行的。

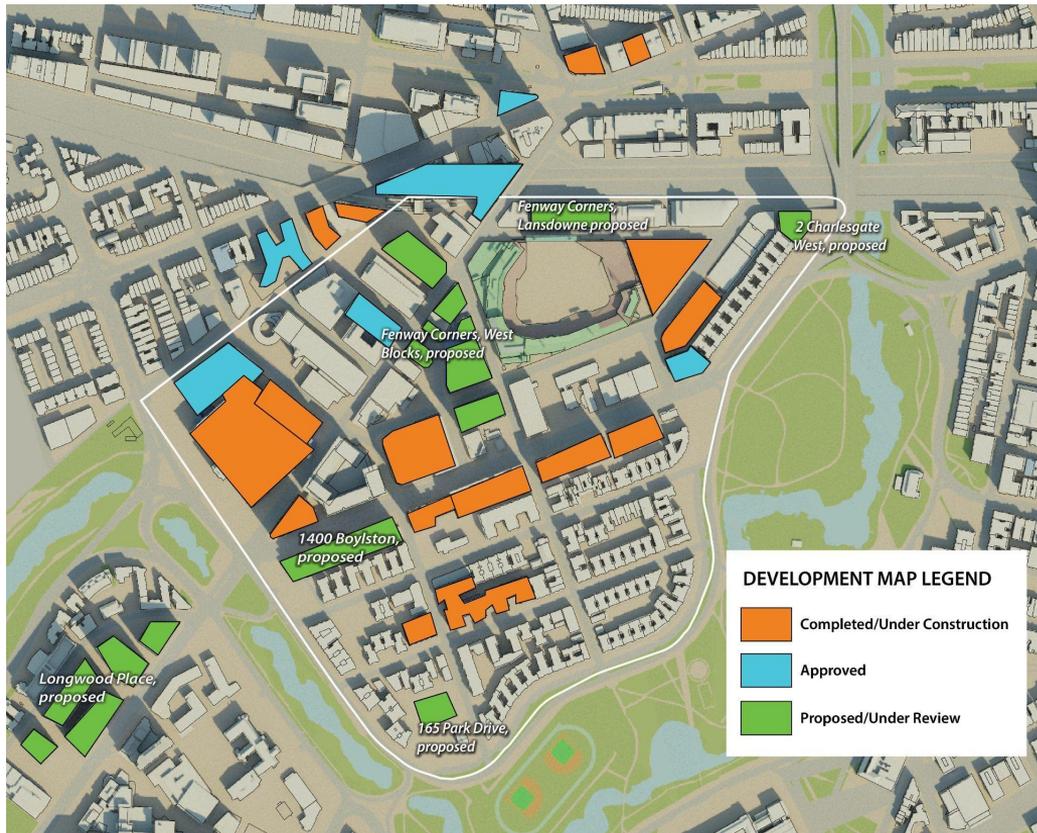


目前有四个项目正在评审中。

这些项目包括：

- 1400 Boylston Street
- Fenway Corners
- 2 Charlesgate West
- 165 Park Drive

这些项目在整个 West Fenway 又提议了 300 万平方英尺的开发面积。



1400 Boylston Street (明星市场)

项目

- 这个 553,000 平方英尺的项目将用实验室/办公楼取代现有的 Star Market。
 - 办公/研发面积为 498,000 平方英尺
 - 另有零售/餐厅和市政/文化空间

尺寸

- 楼高 182 英尺, FAR 为 5.34

分区

- 子区: South Boylston NS-1 - 超过尺寸要求 (允许的楼高是 150 英尺, FAR 是 7.0)
- 2012 年 PDA 资质自动废止, 要求居住面积达到 60% 可能需要更改分区来让现场的 PDA 符合要求。



165 Park Drive

项目

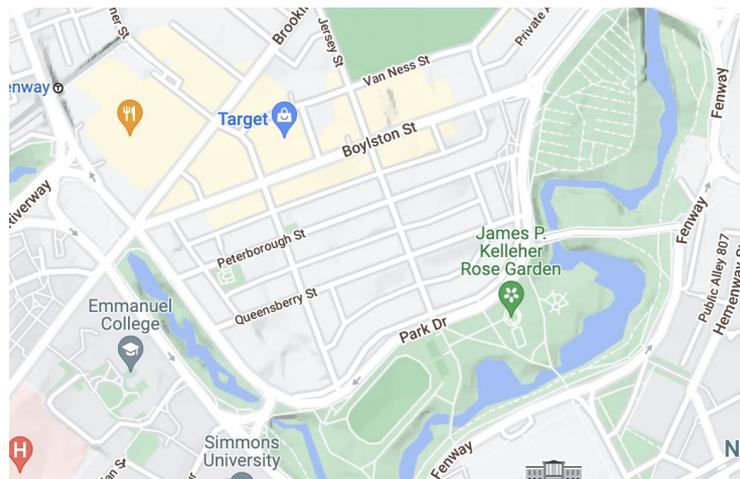
- 106,700 平方英尺，包括 111 个住宅单元。现有的 Holy Trinity Orthodox Cathedral 保留在原地并继续运营。

尺寸

- 7 层

分区

- MFR-2 住宅子区，也位于街区设计重叠区、绿地保护重叠区和地下水保护重叠区内。项目 LOI 指出该项目会满足项目现场适用的所有尺寸和用途要求。



Fenway Corners

项目

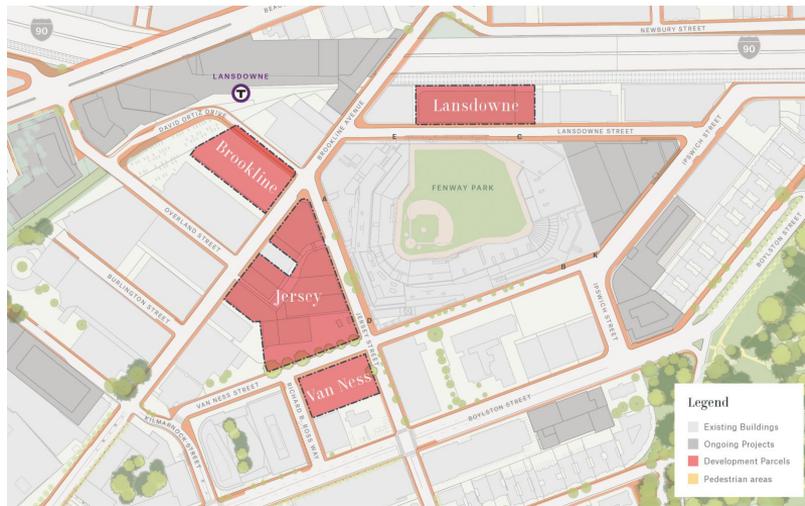
- 现场面积为 5.32 英亩，由 Fenway Park 周边的 4 个地块构成。总开发面积为 210 万平方英尺，其中包括
 - 办公/研发面积为 160 万平方英尺，
 - 居住面积为 213,000 平方英尺（216 个住宅单元），
 - 零售面积为 212,000 平方英尺，以及
 - 1,800 个停车位。
- 重建 3.7 英亩的道路、人行道和公共区域

尺寸

- 建筑物高度从 40 英尺到 270 英尺，FAR 合计为 9.55

分区

- 子区：Fenway Triangle NDA, Brookline Ave CC, North Boylston NS-2 - 超过尺寸要求（允许的楼高是 150 英尺，FAR 是 7.0）



2 Charlesgate West

项目

- 254,000 平方英尺的多用途方案，主要是居住（400 个住宅单元）
- 75 个地下停车位

尺寸

- 楼高 229 英尺，FAR 为 13.7

分区

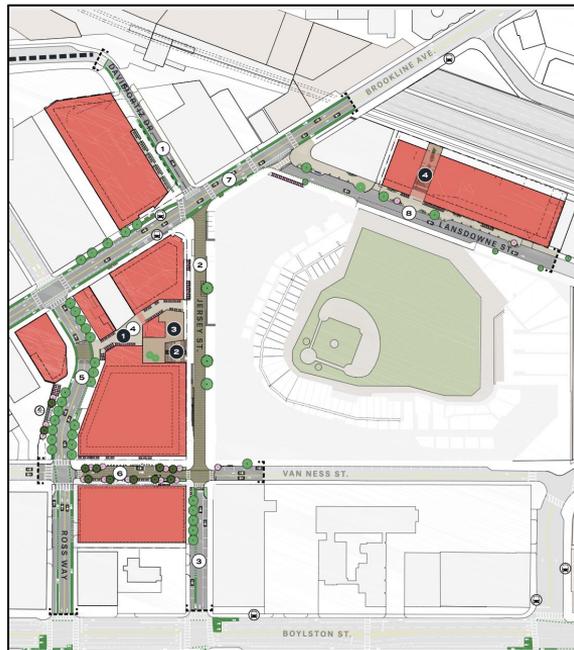
- 子区：North Boylston NS-2, Charlesgate Gateway - 超过尺寸要求（允许的楼高是 135 英尺，FAR 是 9.0）



这三个项目要求更改分区。



1400 Boylston Street



Fenway Corners



2 Charlesgate West

这是一个重新审视某些重大问题的机遇。

- West Fenway 现有分区哪些方面运作良好/仍然相关? West Fenway 分区是否有任何特征可以更好地为符合街区价值的开发服务?
- 2002 年的计划专门讨论了多用途开发中应鼓励的用途 类型。这些仍是合适的用途吗?
- 新的分区旨在为不断变化的市场动态和公众偏好留出足够的灵活性。在现有的限制下是否仍能实现这一目标?

有哪些后续步骤？

我们建议在 BPDA 领导的社区流程中重新审视 West Fenway 分区工作的各个方面，包括适当的用途、建筑高度和密度，而不是要求社区逐个考虑个别项目的特殊情况。

考虑可能影响允许的用途、高度和符合 PDA 资格的分区更改

考虑会影响允许密度的分区更改

Fenway-Kenmore 交通行动计划
预计于 2023 年 1 月启动 / 预期为期 4 年