

Feyè Enfòmasyon Sou amannman Separasyon Zòn Rezidans Pwojè Atik 60

Enfòmasyon Jeneral

[PLAN: Mattapan](#) (BPDA an me 2023 te apwouve epi adopte), plan katye Mattapan, itilizasyon avanse tè ak rekòmandasyon règleman ki vle di ranfòse pwodiksyon lojman abòdab, kontekstyèl, epi divèsifye nan tout Mattapan, ansanm ak opòtinite sipò pou plis lojman pou plizyè jenerasyon, lojman pou granmoun aje, ak opsyon pou jenere revni sipleman. Pou kapab aplike rekòmandasyon planifikasyon sa yo pou zòn rezidasyon Mattapan sa yo, BPDA ap pwopoze chanjman nan Atik 60, atik separasyon zòn pou katye Greater Mattapan, ki pral sipòte devlopman lojman epi fè aliyman kòd zòn rezidasyon la ak valè ak objektif kominote rezidan Mattapan eksprime pandan pwosesis planifikasyon an.

Premyèman, chanjman separasyon zòn yo pwopoze yo pral **modènize kòd rezidasyon Mattapan**, pi byen aliyen kontwòl dimasyon yo ak karaktè katye a ki egziste deja epi redui nan frekans pwojè woutin antretyen kay yo siyale paske yo pa konfòm. Dezyèmman, chanjman separasyon zòn yo pwopoze a pral **sipòte devlopman nouvo lojman kontekstyèl**, pandan y ap pèmèt konstriksyon nouvo lojman entèmedyè 2 ak 3 lojman sou teren vid yo. Pou fini, chanjman separasyon zòn yo pral pèmèt **jan sa dwe fèt konstriksyon Inite Lojman Sipleman (ADUs)** sou tout teren Mattapan. Inite Lojman Sipleman yo (ADUs) se kèk inite sipleman ki kapab konstui swa nan yon kay ki te deja konstui oswa pa deyò a, tankou yon ti kay ki detache pou yon sèl moun rete. ADU yo pèmèt pwopriyete kay yo itilize pwopriyete yo nan tout potansyèl li, ajoute plis plas pou fanmi k ap grandi oswa bay opòtinite pou jere revni adisyonèl si yo itilize li kòm lokasyon.

Feyè enfòmasyon sa gen 3 seksyon: (1) mizajou tèks Soudistri Rezidans lan; (2) mizajou tèks ki pral sipòte devlopman Inite Lojman Sipleman yo; epi (3) mizajou divès kalite separasyon zòn nan Atik 60 pou amelyore fonksyon kòd la.

Tèks Mizajou pou Soudistri Rezidansyèl yo

Konsolidasyon Soudistri: Atik 60 kounye a kontwole nèf (9) soudistri rezidansyèl. Pwojè amannman separasyon zòn sa a pwopoze pou konsolide zòn ki nan twa (3) soudistri yo, de (2) ladan yo ta dwe nouvo sou distri.

- 1) *Soudistri Rezidans-1(R1) Mattapan (Nouvo).*
- 2) *Soudistri Rezidans-2 (R2) Mattapan (Nouvo).*
- 3) *Soudistri Rezidans pou plizyè Fanmi (Multi-Family Residential, MFR) (Deja Egziste).*

Amanman tèks separasyon zòn lan aplike sèlman pou PLAN: Zòn etid Mattapan paske se te zòn yo te aplike rekòmandasyon règleman ak separasyon zòn plan. Sepandan, teritwa atik 60 gouvènè a depase zòn etid sa a. Pou rezon sa a, amannman tèks separasyon zòn nan kite twa (3) soudistri rezidansyèl yo pa chanje, paske yo egziste andeyò plan zòn etid la: 2F-3000, 3F-5000, epi 3F-6000.

Kat ki montre separasyon zòn distri katye Greater Mattapan, ak toulede nouvo soudistri rezidansyèl yo te pwopoze e ki egziste yo disponib sou sit entènèt nou an.

Sèvi ak Tablo Mizajou yo: Separasyon Zòn pwopoze a entwoudi nouvo limit lokatè yo pou soudistri R1 ak R2 yo. Li pwopoze tou mizajou minimòm nan tablo alokasyon pou itilizasyon rezidansyèl yo ki ann amoni ak rekòmandasyon planifikasyon ki sipòte kalite esansyèl magazen ak sèvis ki nan distans ou ka mache nan zòn rezidansyèl yo.

Tablo 1. Kapasite Maksimòm (Rezidans lan)

Rezidans-1 (R1)	Rezidans-2 (R2)
2 inite lojman yo, san konte Inite Lojman Siplemanchè yo (ADUs) Kantite maksimòm inite lojman yo otorize sou yon teren, gen ladan ADU yo, se 3	3 inite lojman yo, san konte Inite Lojman Siplemanchè yo (ADUs) Kantite maksimòm inite lojman yo otorize sou yon teren, gen ladan ADU yo, se 4

Tablo 2. Chanjman nan itilizasyon alokasyon (Rezidansyèl)

Li gen ladan l men li pa limite ak sa annapre yo)

	Rezidans-1 (R1) ak Rezidans-2 (R2)	Rezidans pou Plizyè Fanmi (Multi-Family Residential, MRF)
Yo Fèk Pèmèt	Sant Gadri, Pou Moun ki Aje	Sant Gadri, Pou Moun ki Aje

Yo Fèk Pèmèt sou Kondisyon	Sant Kominotè	Pa Aplikab

Mizajou Tablo Dimansyon yo: Pwojè separasyon zòn pou soudistri R1 ak R2 nan Mattapan pwopoze règleman dimansyon ki ajoute yon fason ki pi senp pou kontwole batiman ak dansite yo. Kouvèti Maksimòm Sifas Teren an ak Minimòm Zòn Pèmeyab nan teren an ranplase mezi tankou rapò maksimòm sipèfisi etaj la, espas minimòm ki la pou plizyè aktivite ki ka itilize, ak gwosè minimòm teren an. Mizajou sa yo ofri pi gwo fleksibilite pou anpil diferan gwosè epi pi byen estabilize fason yo bati fòm atravè katye a evolye epi reglemante. Chanjman sa yo, ansanm ak mizajou nan dimansyon lakou yo, yo pi byen adapte tou ak kondisyon Mattapan ki egziste deja yo, kidonk aliyman règleman separasyon zòn yo ak sa ki sou teren an jodi a.

Tablo 3. Chanjman nan Itilizasyon Alokasyon (Rezidansyèl)

	Rezidans-1 (R1)	Rezidans-2 (R2)
Kouvèti Maksimòm Teren Konstriksyon batiman pou Teren Konstriksyon Batiman yo < 5000 SF	40%	40%
Kouvèti Maksimòm Teren Konstriksyon batiman pou Teren Konstriksyon Batiman yo ≥ 5000 SF	30%	30%
Zòn Minimòm Pèmeyab nan Teren Konstriksyon an	25%	25%
Pwofondè Minimòm Lakou Devan	10'	10'
Pwofondè Minimòm Lakou Sou Kote a	14' total, 3' minimòm sou chak kote	14' total, 3' minimòm sou chak kote
Pwofondè Minimòm Lakou Dèyè	20'	20'
Wotè Maksimòm Batiman	35' ; 3 Etaj	35' ; 3 Etaj

an		
Fasad Minimòm Teren konstriksyon an	20'	20'

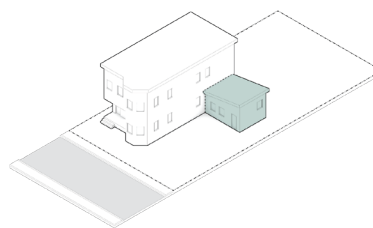
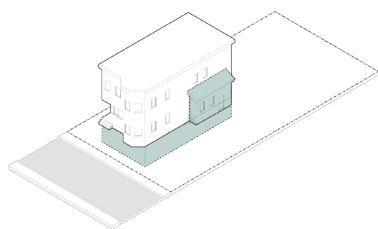
Mizajou tèks pou sipòte Inite Lojman Siplemanntè yo

Nouvo Definisyon pou Inite lojman Siplemanntè (ADUs):

Inite lojman Siplemanntè (ki pa detache). Yon inite lojman endepandan, ki pa tranzitwa ki gen pwòp antre pa li, ki enkòpore nan anprent estrikti rezidansyèl prensipal la kote Pwopriyetè a se yon rezidan prensipal tou. ADU yo ka konstui atravè enkòporasyon nan chanjman estrikti ki egziste deja a, tankou yon elevasyon anplis nan kay la, yon pwolonjman, oswa yon bagay yo ajoute ki menm jan nan anvlòp la ki egziste deja nan estrikti a ki lakòz ogmantasyon nan anprent jeneral Batiman. Règleman sa yo aplike pou tout ADU ki pa detache:

1. Sipèfisi total siplemanntè ADU te kreye a pa dwe ajoute plis pase 75% nan sipèfisi total inite prensipal la oswa 1250 pye kare, kèlkeswa sa ki pi piti a.
2. Pwolonjman an, ajou a, oswa elevasyon anplis nan estrikti kay la pou kreye yon ADU pa dwe pi wo pase wotè estrikti prensipal la.
3. Yon teren dwe genyen sèlman yon (1) ADU ki pa detache, sepandan yon teren ka genyen yon (1) ADU ki pa detache ak yon ADU ki detache.

Yon Inite Lojman Siplemanntè pa dwe sijè ak dispozisyon ki nan Atik 10 la.

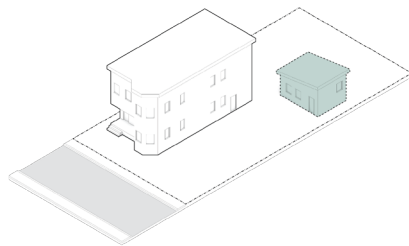


Dyagram ki anwo yo montre ADU ki pa detache, ki konstui kòm ajou oswa pwolonjman nan lojman ki deja egziste a.

Inite lojman Siplemantè (Detache). Yon inite lojman endepandan, ki pa tranzitwa ki nan yon estrikti separe ak pwòp antre pa li, men li sou menm teren kote Pwopriyetè a se yon rezidan tou. Règleman sa yo aplike pou tout ADU ki detache:

1. ADU detache a gen yon sifas ki mwens pase oswa egal ak 900 pye kare oswa sifas estrikti rezidansyèl presipal la, kèlkeswa sa ki pi piti a.
2. ADU detache a gen yon wotè ki pa depase 1 ak ½ etaj oswa ki pa pi gran pase wotè estrikti prensipal la, kèlkeswa sa ki pi piti a.
3. Yon teren ka genyen jiska yon (1) ADU detache.
4. ADU detache a dwe gen omwen 5 pye ak nenpòt lòt estrikti sou teren a.

Yon Inite Lojman Siplemantè Detache pa dwe sijè ak dispozisyon ki nan Atik 10 la.



Dyagram ki anwo a montre yon ADU, ki ka pran fòm yon batiman ki fèk konstui oswa yon renovasyon estrikti ki egziste deja, tankou yon garaj.

Yon chanmakouche Ki Tou Gen Kwizin. Yon inite rezidans ki pa tranzitwa (avèk enstalasyon pou dòmi ak enstalasyon pou kwit manje ki satisfè egzijans yon kwizin efikas) ak aksè komen ak sikilasyon ak yon inite lojman prensipal kote Pwopriyetè a se yon rezidan. Yon ELS ka pataje enstalasyon sanitè ak inite prensipal la.

Definisyon ki pi wo a vle bay yon non ak yon kalite renovasyon komen pwopriyetè kay yo ka chwazi fè nan kay yo, nan yon fason pou yo pwolonje espas y ap viv la epi pèmèt plis espas pou rezidan anplis, men se pa ajoute yon nouvo inite. Definisyon Chanmakouche Ki Tou Gen Kwizin (Extended Living Suites) kòd separasyon zòn nan pral rann li pi fasil pou yo jwenn otorizasyon dwa, epi tou sa pral ede asire ajou sa yo fèt san danje epi konfòme yo avèk kòd sekirite batiman yo.

Egzijans pou Dimansyon ADU yo: Règleman dimansyon yo pwopoze pou ADU yo vize atenn yon ekilib enpòtan: asire ADU a pi piti pase lojman presipal la, men tou ofri yon

espas konfòtab pou viv. Règleman dimansyon yo etabli tou yon anvlòp batiman ki sou teren an ADU a dwe antre ladan l.

Tablo 5. Règleman pou Dimansyon ADU yo

	Pwolonjman/Ajou nan Estrikti Prensipal la	Inite Lojman Sipleman tè (ADU) ki detache yo
Gwosè Maksimòm	75% nan sifas total nan estrikti prensipal la oswa 1250 pye kare, kèlkeswa sa ki pi piti a	900 pye kare sifas oswa gwosè sifas batiman nan estrikti prensipal la, kèlkeswa sa ki pi piti a
Wotè Maksimòm	Pa dwe pi wo pase estrikti prensipal la	1 ak ½ etaj oswa ki pa pi gran pase wotè estrikti prensipal la, kèlkeswa sa ki pi piti a.
Distans Minimòm Ant ADU ak Lòt Batiman yo ki sou Teren an	Pa Aplikab	5'

Tablo 6. Règleman pou Dimansyon Teren ki Ajoute nan ADU yo

	Rezidans-1 (R1)	Rezidans-2 (R2)
Kouvèti Maksimòm Teren Konstriksyon batiman pou Teren Konstriksyon Batiman yo < 5000 SF	60%	60%
Kouvèti Maksimòm Teren Konstriksyon batiman pou Teren	50%	50%

Konstriksyon Batiman yo \geq5000 SF		
Zòn Minimòm Pèmeyab nan Teren Konstriksyon an	15%	15%
Pwofondè Minimòm Lakou Devan	5'	5'
Pwofondè Minimòm Lakou Sou Kote a	3'	3'
Pwofondè Minimòm Lakou Dèyè	20'	20'
Wotè Maksimòm Batiman an	40' ; 3 ½ Etaj	40' ; 3 ½ Etaj
Fasad Minimòm Teren konstriksyon an	20'	20'

Separasyon zòn pwopoze a pral pèmèt pwopriyetè kay yo ajoute yon maksimòm 1 ADU ki pa detache ak 1 ADU detache nan teren yo. Kantite inite lojman an jeneral sou yon teren (konte sa ki nan estrikti prensipal rezidansyèl la ak nenpòt lòt ADU ki te kreye) dwe konfòme tou ak alokasyon jeneral pou itilizasyon soudistri rezidansyèl la.

Tablo 7. Kantite Maksimòm Inite Lojman yo Otorize Pou Chak Teren (Enkli ADU yo)

Rezidans-1 (R1)	Rezidans-2 (R2)
<p>Kantite maksimòm inite lojman yo otorize sou yon teren, gen ladan ADU yo, se 3</p> <p><i>Egzanp:</i> <i>Pwopriyetè kay kote yon sèl fanmi ka viv fè sousòl yo a tounen yon ADU, epi mete yon ADU detache nan lakou yo a. Kounye a yo genyen 3 inite lojman sou teren yo, ki se maksimòm R1 soudistri yo pèmèt si w ap ajoute ADU.</i></p> <p><i>Yon pwopriyetè kay kote de (2) fanmi ka viv fè grenye yo tounen yon ADU. Kounye a yo genyen twa (3) inite lojman sou teren yo, epi yo pa ta dwe ajoute okenn lòt paske yo</i></p>	<p>Kantite maksimòm inite lojman yo otorize sou yon teren, gen ladan ADU yo, se 4</p> <p><i>Egzanp:</i> <i>Yon pwopriyetè kay 3 etaj konstwi yon ADU nan sousòl yo a. Kounye a yo genyen kat (4) inite lojman sou teren yo, ki se maksimòm R2 soudistri yo pèmèt si w ap ajoute ADU.</i></p> <p><i>Yon pwopriyetè kay kote yon sèl fanmi ka viv transfòme yon kay yo te konn mete charèt yo pa itilize ankò sou teren an yo a an yon ADU. Lè sa a, yo bati yon lòt ADU kòm yon ajou nan kay yo a. Malgre yo gen yon total twa (3) inite lojman sou teren yo a, ki pi ba pase</i></p>

<i>genyen maksimòm R1 soudistri yo pèmèt si w ap ajoute ADU.</i>	<i>maksimòm R2 soudistri a pèmèt si yo ajoute yon ADU, yo pa ta dwe ajoute okenn lòt ADU paske yo genyen maksimòm yo pèmèt la ki se de (2) sou chak teren.</i>
--	--

Divès Mizajou Sou Separasyon Zòn Atik 60 lan

Konsolidasyon Tèks: Pou ogmante lejibilite, pwojè separasyon zòn pwopoze pou konsolide tèks ki pa nesèsè ak/oswa redondan atravè Atik 60, ki gen ladan Mizajou sibstansyèl nan seksyon Atik sa yo:

- Seksyon 60-1. Deklarasyon anrapò ak Objektif, Limit Fizik, epi Aplikab
- Seksyon 60-5. Entèdiksyon Zòn Devlopman Planifye yo
- Seksyon 60-6. Patisipasyon Kominote
- Seksyon 60-2. Etablisman Soudistri Rezidansyèl yo
- Seksyon 60-4. Règleman Dimansyon ki Aplikab nan Soudistri Rezidansyèl yo.
- Seksyon 60-11. Etablisman Espas Ouvè pou plizyè aktivite Soudistri yo
- Seksyon 60-31. Revizyon konsepsyon ak Gid Konsepsyon yo
- Seksyon 60-36. Egzijans Aplikasyon Dimansyon yo

Egzijans pou Depistaj ak Distans Vètikal oswa Orizantal ki Soti nan Yon Liy Teren:

Espesifikman pou kloti ak plantasyon yo te senplifye epi elaji pou reflekte pratik aktyèl revizyon konsepsyon yo.

Nouvo Pakin Minim: Pakin Minim yo te aliyen ak règleman aktyèl Depatman Transpò Boston nan tout itilizasyon yo.

Metè Ajou Tablo Itilizasyon an: Yo te retire nan Tablo itilizasyon an Itilizasyon demode yo Itilizasyon sa yo gen ladan yo, men yo pa limite ak: *Salon Biya; Telefòn ak fil yo; Telefòn Demode ou peye pou Pale yo; Òfelina*. Itilizasyon ki fèt a repetisyon yo te konsolide anba yon sèl deskripsyon itilizasyon. Itilizasyon sa yo enkli Mize ak Espas Piblik Atizay/Ekspozisyon, ki te konsolide anba kategori Espas Ekspozisyon Atizay; ki gen ladan Galeri, mize.

Gid pou Konsepsyon: Seksyon sa te mete ajou epi senplifye pou rekonèt Gid konsepsyon ki tabli nan PLAN: Mattapan:

Mizajou Soudistri pou Estad Blan: Estad Blan nan Franklin Park, ki te deja klase anba zòn OS-Parkland soudistri a, te klase ankò kòm OS-Lwazi. Chanjman sa a te fèt pou reflete itilizasyon estad la ki deja egziste e ki alavni pral itilize kòm yon etablisman espò ak lwazi.

Pwojè Kat Separasyon Zòn: Kat separasyon zòn Mattapan yo te amande pou reflete soudistri rezidansyèl yo pwopoze yo (Rezidans-1 ak Rezidans-2) ansanm ak mizajou separasyon zòn pou Estad Blan. Ou ka wè pwojè kat sa yo isit la: [8A](#), [8B](#), [8C](#).