

# Khu Nghệ Thuật và Cải Tiến của Upham's Corner

## *Trình Bày từ Người Xây Cất Địa Điểm 1*

# Thông ngôn và phiên dịch

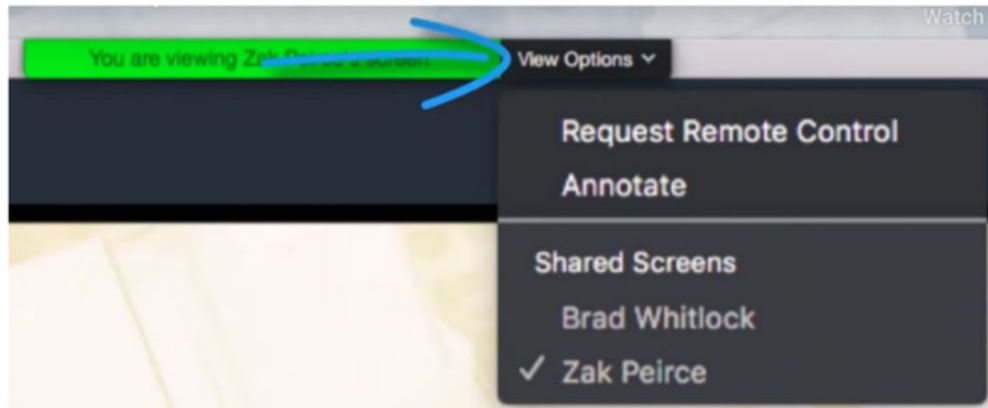
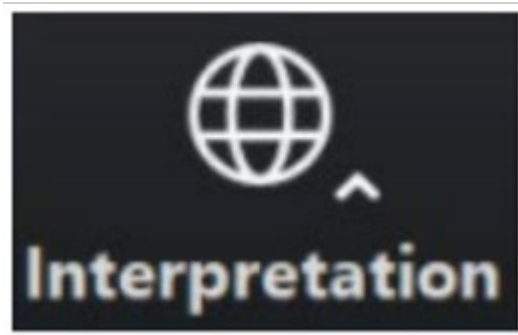
*“Tiếng Tây Ban Nha” – cho người Tây Ban Nha.*

*“Tiếng Haitian Creole” – cho người Haitian Creole*

*“Tiếng Cape Verdean Creole” – cho người Cape Verdean Creole*

*“Tiếng Việt” – cho người Việt Nam*

*“Tiếng Anh” – cho người Mỹ*



# Chỉ Dẫn Sử Dụng Zoom!

*Sau đây là những chỉ dẫn cho Người Sử Dụng Zoom.*

*Nút điều khiển ở phía dưới màn ảnh của quý vị.*



Khi nào quý vị muốn nêu ý kiến hoặc thắc mắc, hãy gõ vào phần trò chuyện (chat)– Nhân viên của BPDA sẽ điều phối phần trò chuyện



Để giơ tay, bấm vào “Participants” (“Người tham gia”) ở phía cuối màn ảnh, rồi chọn “Raise Hand” (Giơ tay) trong ô người tham gia



Tắt/bật tiếng – Người tham gia sẽ bị tắt tiếng trong khi nghe trình bày – người chủ trì sẽ bật tiếng cho quý vị trong phần bàn thảo khi quý vị giơ tay và đến lượt quý vị nói



Bật/tắt video

# Tiến trình họp qua Zoom...

- Người tham dự có thể tham gia qua tính năng trò chuyện, cũng như bằng cách sử dụng chức năng “Raise Hand” của Zoom. Khi quý vị bấm nút “Raise Hand” thì nhân viên sẽ biết để bật tiếng máy điện toán của quý vị. Xin chú ý tiếng ồn nền.
- Trong phần trình bày, người tham dự sẽ có thể nộp ý kiến và thắc mắc cho người chủ trì qua trò chuyện. Chúng tôi sẽ giải đáp thắc mắc của quý vị sau phần trình bày.
- Trong phần bàn thảo, người tham dự sẽ có thể trò chuyện với nhân viên BPDA và những người tham dự khác.

# Ghi hình buổi họp...

- Buổi họp này có thể được ghi hình và cung cấp theo yêu cầu cho những người không thể tham dự trực tiếp qua Zoom.
- Ngoài ra, người tham gia cũng có thể ghi hình buổi họp bằng điện thoại hay thiết bị khác. Nếu quý vị không muốn ghi hình trong buổi họp thì xin tắt micrô và máy ảnh.
- Khi tắt máy ảnh và micrô, quý vị vẫn có thể tham gia qua tính năng trò chuyện bằng cách đánh tin nhắn.

# Phép lịch sự khi dùng Zoom

## **Chúng tôi muốn bảo đảm người tham gia hài lòng về buổi họp.**

- Cho nên, luôn tắt tiếng cho đến khi tới lượt mình. Nếu muốn phát biểu, hãy bấm vào “Raise Hand” (“Giơ tay”) trên Zoom để người điều phối BPDA bật tiếng cho quý vị.
- Hãy tôn trọng thời gian của nhau.
- Chúng tôi yêu cầu người tham gia nêu thắc mắc có giới hạn để người khác có thể tham gia bàn thảo. Nếu quý vị có thêm thắc mắc, hãy đợi cho đến khi tất cả những người tham dự khác nêu xong thắc mắc của họ.
- Nếu chúng tôi không thể giải đáp thắc mắc cho quý vị tại buổi họp này, hãy ghi vào phần Trò Chuyện ở cuối màn hình hoặc gửi điện thư đến [Natalie.deduck@boston.gov](mailto:Natalie.deduck@boston.gov)



boston planning &  
development agency

# Mục Đích Bàn Thảo và Trình Bày

## 555-559 Columbia Road

*Hai người xây cất sẽ trình bày hồi đáp theo Yêu Cầu Đề Nghị (Request for Proposals, hay RFP) cho phát triển tư của 555-559 Columbia Road.*

---

# Lịch trình

**Tổng Quát về RFP**

**Trình Bày Đề Nghị: Caritas**

**Hỏi và Đáp: Caritas**

**Trình Bày Đề Nghị: Civico**

**Hỏi và Đáp: Civico**

**Ý Kiến và Thắc Mắc của Cộng Đồng**

**Những Bước Kế Tiếp**





Dorchester North Burying Ground

Columbia Road

Site 2:  
Municipal Lot

Pierce Building  
(DBEDC)

Site 1:

Strand Theatre

Santander

BoA

CVS

Brothers Supermarket

Dudley Street

Fox Hall


Columbia Road


Fairmont Line  
MBTA Station

Conservatory  
Lab Charter  
School

Site 3: DNI

Fairmont  
Innovation  
Lab

 City-owned parcels

 Partner-owned parcel

# Tổng Quát về Địa Điểm 1

**Địa Điểm 1** có diện tích khoảng 18,821 bộ vuông

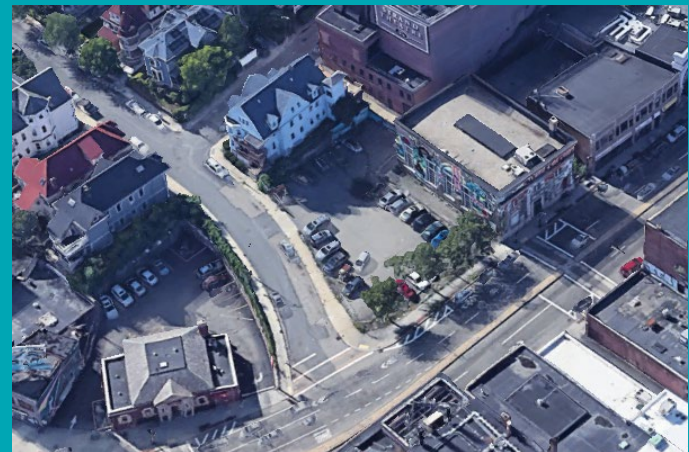
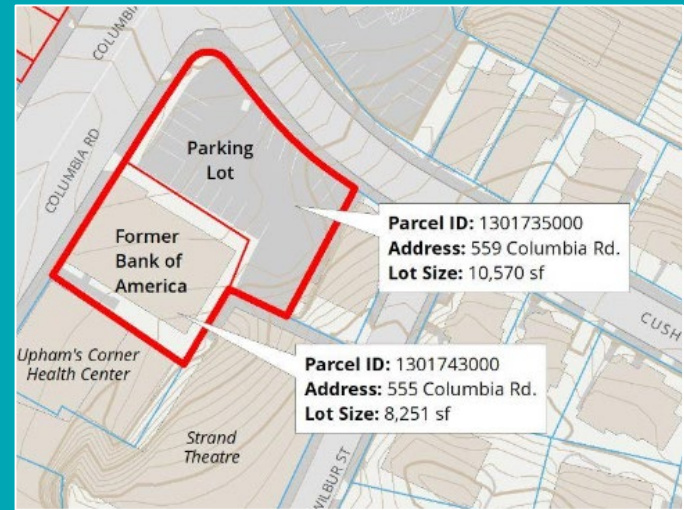
- Bãi đậu xe khoảng 10,550 bộ vuông
- Tòa nhà ngân hàng **trước đây** khoảng 8,251 bộ vuông

## 559 Columbia Road: Bãi Đậu Xe

- Bãi đậu xe mặt ngoài có khoảng 17 chỗ đậu xe và có lối xe qua Cushing Avenue.
- Lối vào trên Cushing Avenue là đường vào bãi bốc dỡ hàng hóa Strand Theater.
- Bãi đậu xe trước kia là Baker Memorial Methodist Church (1891), rồi sau đó được sử dụng làm Gulf Gas Station.

## 555 Columbia Road: Tòa Nhà Ngân Hàng

- Tòa nhà 3 tầng được xây vào 1915.
- Bank of America sử dụng tòa nhà vào tháng Ba, 2014, rồi được BPDA mua lại vào 2017.



# Yêu Cầu Chi Tiết Đề Nghị

## Mục Đích

Mục đích của Yêu Cầu Đề Nghị (RFP) này là cung cấp gia cư giá **phải chăng và khu thương mại**, và nơi tập trung cho **thư viện chi nhánh**. Mục đích là cho Upham's Corner trở thành trung tâm **hoạt động sáng tạo** để mọi người biết đến những khu bất động sản ở gần.

## Tiêu Chuẩn Đánh Giá

- Trình bày khả năng thực hiện dự án
- Thiết kế vượt trội, chương trình phát triển, và đóng góp công cộng
- Khả Năng Tài Chánh của Người Xây Cát
- Phát Triển Tập Trung Cộng Đồng mà không Chuyển Chỗ
- Chương Trình Đa Dạng và Hòa Nhập

Đánh Giá Tổng Hợp sẽ đánh giá tiêu chí của chương trình đa dạng và hòa nhập ở mức 25% và phần còn lại là 75% của tiêu chuẩn đánh giá sẽ được xem xét như nhau.

**Caritas + NPH Foundation**

# Columbia Lofts.

Hội sinh  
Dorchester.



Sống và làm việc với giá cả hợp lý. Đổi mới, học hỏi, sáng tạo, thịnh vượng

# Chúng tôi là ai..



Làm theo sứ mệnh, phi lợi nhuận, dịch vụ phong phú

## Nhóm Dự án



Đặc biệt, Địa phương, Kinh nghiệm

# Viễn ảnh

Chúng tôi tạo ra một hướng phát triển đa ứng dụng, với nhiều mức thu nhập để hỗ trợ những cá nhân tại địa phương ít được đại diện, nhằm cung cấp không gian Sống và Làm việc chất lượng cao, và một môi trường sáng tạo để đáp ứng các mục tiêu xã hội, giáo dục và kinh doanh của họ.



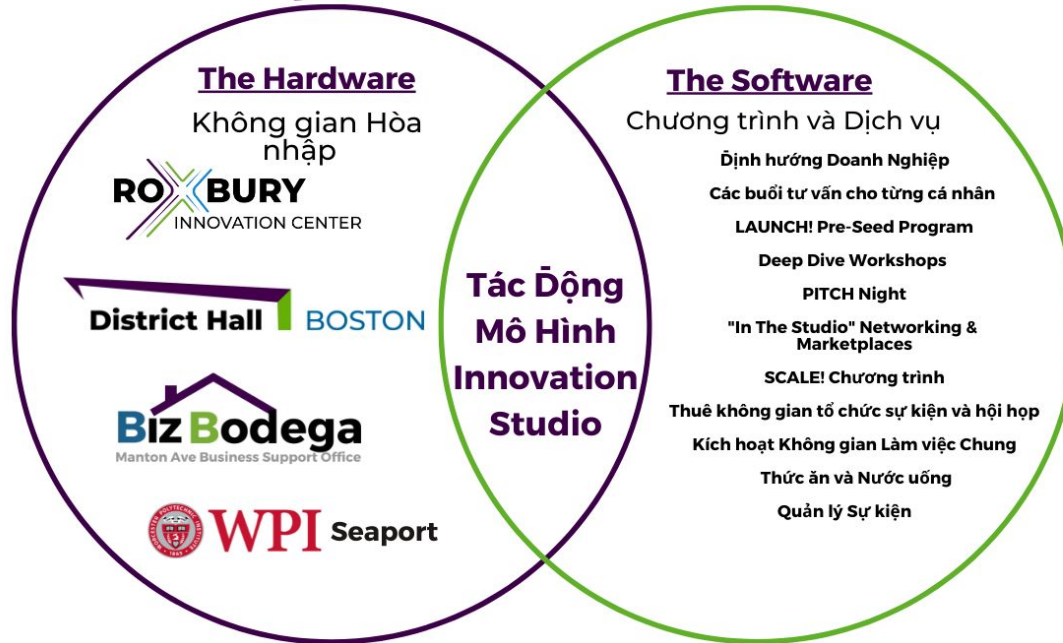
- 72 căn hộ( 49 căn hộ nhỏ, 23 căn hộ 1 phòng ngủ)
- 42% dưới 50% AMI, 30% tại 60% AMI, 14% tại 80% AMI, 14% tại 100% AMI( Thu nhập trung bình khu vực)
- 20% căn hộ dành riêng cho các doanh nhân ở Innovation Studio
- 20% căn hộ dành riêng cho các cư dân là nghệ nhân





## Innovation Studio

INNOVATION is for EVERYONE



Tên: **Dianne Austin**  
Doanh nghiệp: **Colis to Locs**  
Chương trình: **Pitch Night & LAUNCH!**

Sau khi bài báo trên Tạp chí Forces được xuất bản, chúng tôi đã được BIGfish PR, một công ty quảng cáo tầm cỡ quốc gia đặt tại Boston, liên hệ với chúng tôi...Sau buổi trò chuyện chuyên sâu, họ đang nâng tầm chúng tôi như một đối tác có tầm ảnh hưởng xã hội lớn. Tôi vẫn không thể thốt ra lời và hoàn toàn bất ngờ...Dan, chúng tôi thực cảm ơn bạn đã đề cập đến Coils to Locs tại sự kiện Barnet đã tham dự. Barnet cũng đang làm việc tích cực để kết nối chúng tôi với nhiều chuyên gia kinh doanh và nhà đầu tư tiềm năng. Cảm ơn!!!

## Sứ mệnh của chúng tôi

Tạo sự đổi mới, kinh doanh, và quyền sở hữu doanh nghiệp có thể đạt được thông qua con đường hòa nhập cộng đồng và các cá nhân.

### Thống kê



Những phiên họp định hướng

622



Các cuộc họp tư vấn

2,000



trình bày những ý tưởng

162



khởi trương

204



Người tham gia chương trình Sự kiện hàng năm

4,200



bảng tin

30.8K



Người theo dõi

21.8K



**District Hall Boston, MA**



**Biz Bodega, Providence RI**



**Innovation Spaces**



**Roxbury Innovation Center, MA**

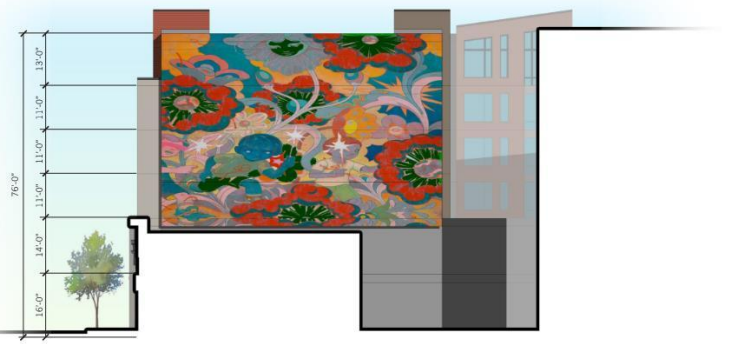




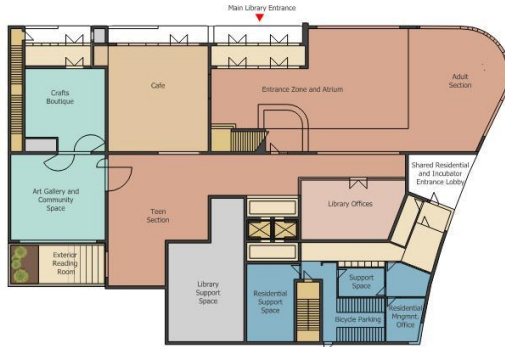
Northwest Elevation | Columbia Road



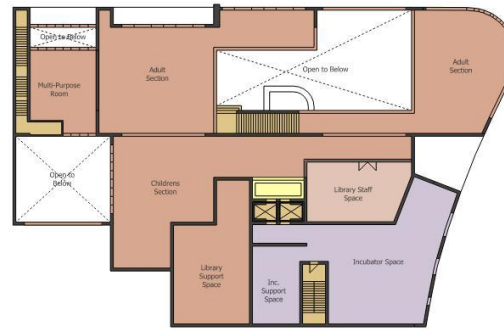
Northeast Elevation | Cushing Avenue



South Elevation | Site Section



Columbia Street Level



Second Floor Level



Typical Residential Floor





# Lịch trình và chi phí dự án

Tháng 12 2022 - Chỉ định Cơ quan Phát Triển

Tháng 9 2021 - Thông qua tạp chí 80

Tháng 12 2023 - Thông qua ZBA

Tháng 1 2024- Toàn bộ hồ sơ DHCD

Tháng 4 2024 - Các bằng vẽ thi công

Tháng 5 2024 – DHCD

Tháng 7 2024 - Bắt đầu xây dựng

Tháng 9 2025 - Hoàn thành xây dựng

Tổng chi phí phát triển - \$21.6 M

Các nguồn đề xuất

Khoản vay thế chấp đầu tiên - \$8.57 M

Tín dụng thuế liên bang nhà ở thu nhập thấp- \$9.20M

Tín dụng thuế tiểu bang nhà ở thu nhập thấp- \$750K

Mua căn hộ Thư Viện Công Boston - \$3.15 M

**Chúng tôi có kinh nghiệm xây dựng nhà ở giá rẻ tại địa phương hàng chục năm qua.**

# **Civico Development + DREAM Collaborative**

# UPHAM'S CORNER

555-559 COLUMBIA ROAD  
NGÀY 19 THÁNG MƯỜI, 2022

D/R/E/A/M  
COLLABORATIVE  
ARCHITECTURE POWERED BY DIVERSITY

**CIVICO**  
URBAN RESPONSIBILITY





# 555-559 COLUMBIA ROAD

## GIỚI THIỆU NHÓM SỰ HỢP TÁC CHO UPHAM'S CORNER



**Greg Minott, AIA, LEED AP**  
Giám Đốc Quản Lý



**Sara Kudra, AIA**  
Giám Đốc Gia Cư Phải Chăng



**Taylor Bearden**  
Cộng Sự



**Andrew Consigli, AIA, LEED AP**  
Cộng Sự Quản Lý

## NHÓM TƯ VẤN

---

**Bohler Engineering** - Kỹ sư xây dựng

---

**Derric Small, Esq.** - Luật sư

---

**Sustainable Comfort, Inc.** - Sự bền vững



# TẠI SAO CHỌN CHÚNG TÔI?

## SỰ HỢP TÁC CHO UPHAM'S CORNER

### DREAM COLLABORATIVE

- Hãng kiến trúc thuộc sở hữu thiểu số hàng đầu của Boston.
- Có kinh nghiệm sâu sắc về quy hoạch, kiến trúc, sự bền vững và tham gia của người quan tâm.

### CIVICO DEVELOPMENT

- Chúng tôi phối hợp với nhiều người quan tâm ở khu láng giềng để tạo điều kiện phát triển theo cách có trách nhiệm.
- Kinh nghiệm phát triển gia cư cho nhiều người ở nhiều mức lợi tức theo hướng thiết kế trên khắp Khối Thịnh Vượng Chung.



Nguồn tham khảo: Civico Development

WEST NEWTON ARMORY, NEWTON

Nguồn tham khảo: DREAM Collaborative



2147 WASHINGTON STREET, ROXBURY

Các hãng của chúng tôi cam kết tạo ra những nơi hòa nhập qua thiết kế và phát triển tập trung vào cộng đồng.

# 555-559 COLUMBIA ROAD

## **KHÁI QUÁT**

### NHỮNG ĐIỀU CHÚNG TÔI ĐỀ NGHỊ CHO COLUMBIA ROAD 555-559

#### **GIA CƯ SỞ HỮU 100%**

33- căn hộ thuộc sở hữu của người lao động có nhiều mức lợi tức khác nhau.

#### **THƯ VIỆN CÔNG CỘNG BOSTON CỦA CHI NHÁNH UPHAM'S CORNER**

Thư viện công cộng rộng ~ 20,000 bộ vuông cho cư dân khu vực láng giềng.

#### **NƠI SÁNG TẠO.**

Nơi sáng tạo rộng ~ 1,500 bộ vuông phía trên mặt tiền tòa nhà có tính lịch sử.

#### **ĐI LẠI, CHUYÊN CHỖ VÀ ĐẬU XE**

Cách Trạm Upham's Corner 0.3 dặm, có trạm xe buýt cho các tuyến 15, 16 và 17, bãi đậu xe đạp và bãi đậu xe 1.2: 1.

#### **ĐỘ BỀN VỮNG**

Nhiều mục tiêu bền vững tham vọng để giảm chi phí tiện ích cho cư dân.

## THỎA THUẬN THAM GIA QUẢN LÝ CỘNG ĐỒNG CHO UPHAM'S CORNER

DỰ ÁN	ĐỊA CHỈ	TỔNG SỐ CĂN HỘ	TIỀN THUÊ	SỞ HỮU
Fox Hall	554-562 Columbia	65	65	0
Columbia Crossing	572 Columbia	63	63	0
-	16 Hamlet	69	60	9
Đề nghị của chúng tôi	555-559 Columbia	33	0	33
		<b>230</b>	<b>188</b>	<b>42</b>



# 555-559 COLUMBIA ROAD

## CHỦ ĐỀ DỰ ÁN CHÍNH

GIÁ CỬ SỞ HỮU 100% GIỚI HẠN CHỨNG THƯ

### GIỚI HẠN LỢI TỨC

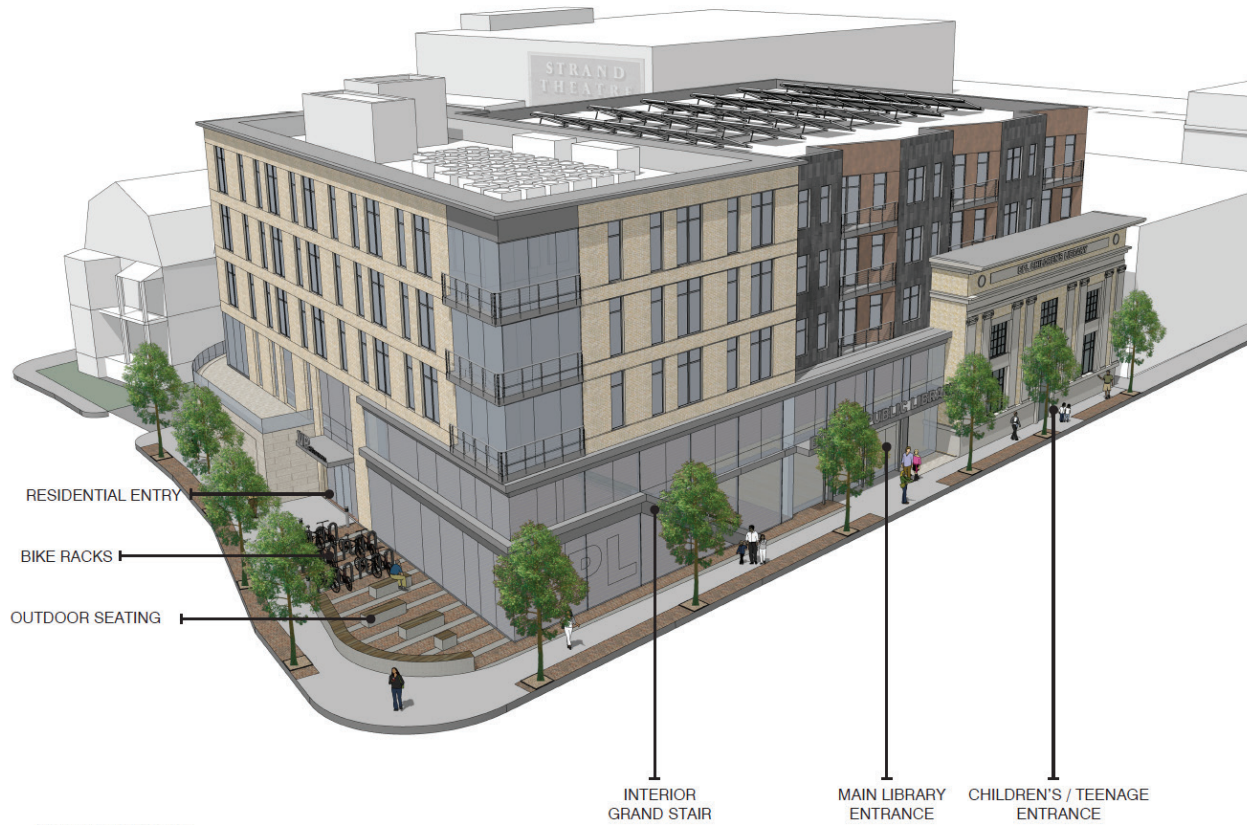
SỐ NGƯỜI TRONG GIA HỘ	70% AMI	80% AMI	100% AMI
Gia hộ 1 người có lợi tức đến	\$68,750	\$78,550	\$98,150
Gia hộ 2 người có lợi tức đến	\$78,550	\$89,750	\$112,200
Gia hộ 2 người có lợi tức đến	\$88,350	\$100,950	\$126,200
Gia hộ 2 người có lợi tức đến	\$98,150	\$112,150	\$140,200

### GIÁ BÁN ĐẠI DIỆN

KÍCH THƯỚC CĂN HỘ	70% AMI	80% AMI	100% AMI
1 phòng ngủ	\$180,200	\$213,700	\$280,700
2 phòng ngủ	\$213,700	\$252,000	\$326,000
3 phòng ngủ	\$247,200	\$290,300	\$368,500

**Nguồn tham khảo:** Giới Hạn Giá Bán và Lợi Tức năm 2022 của BPDA

# BỐI CẢNH

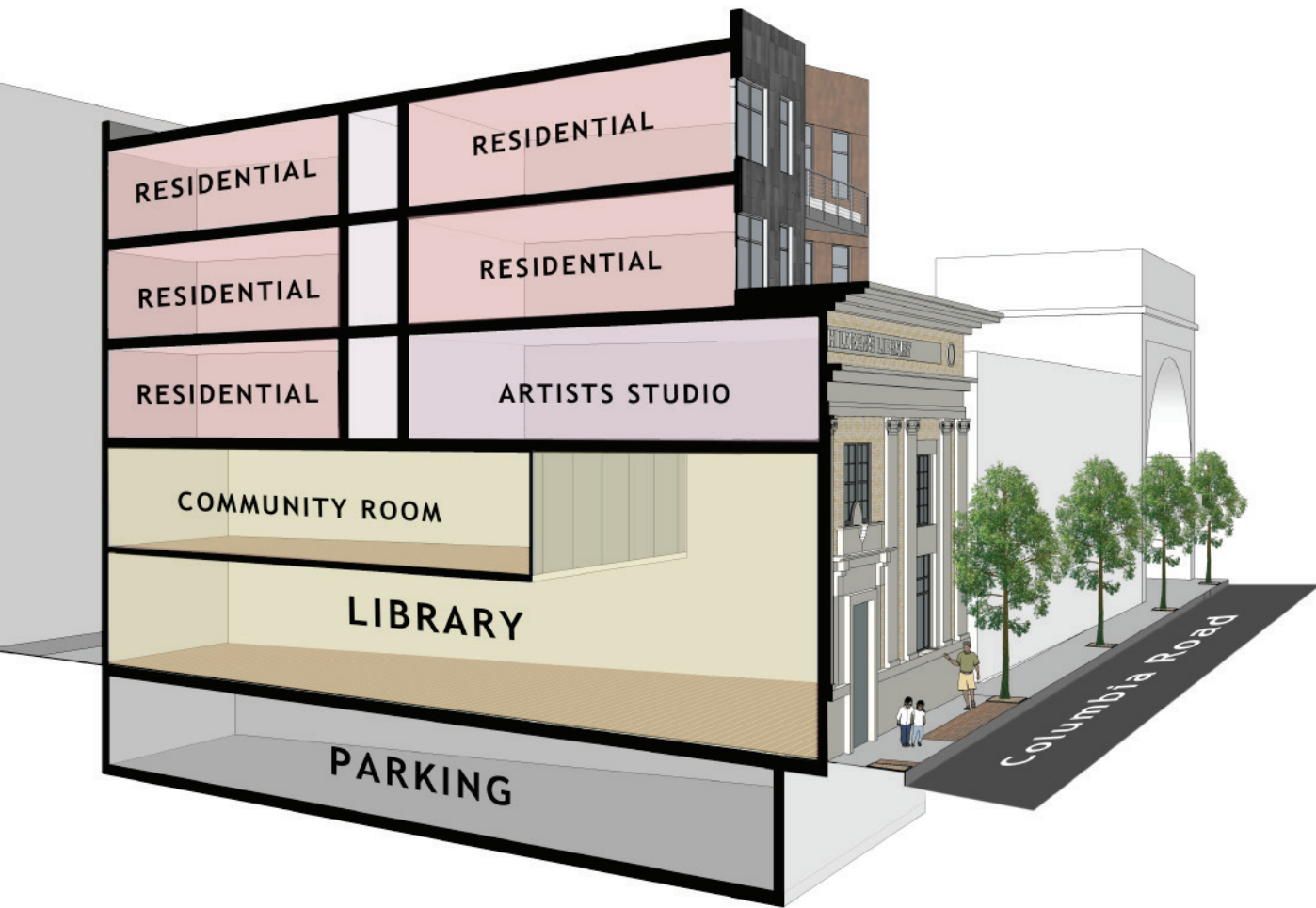


Nguồn tham khảo: Google



Max Bldg Hght. 60'





Nguồn tham khảo: Provincetown Commons, Inc.

**NƠI SÁNG  
TẠO ▲**

**CHI NHÁNH ROXBURY CỦA  
▼ BPL**



## **CHỦ ĐỀ DỰ ÁN CHÁNH** BẢO TỒN LỊCH SỬ + MỨC BỀN VỮNG

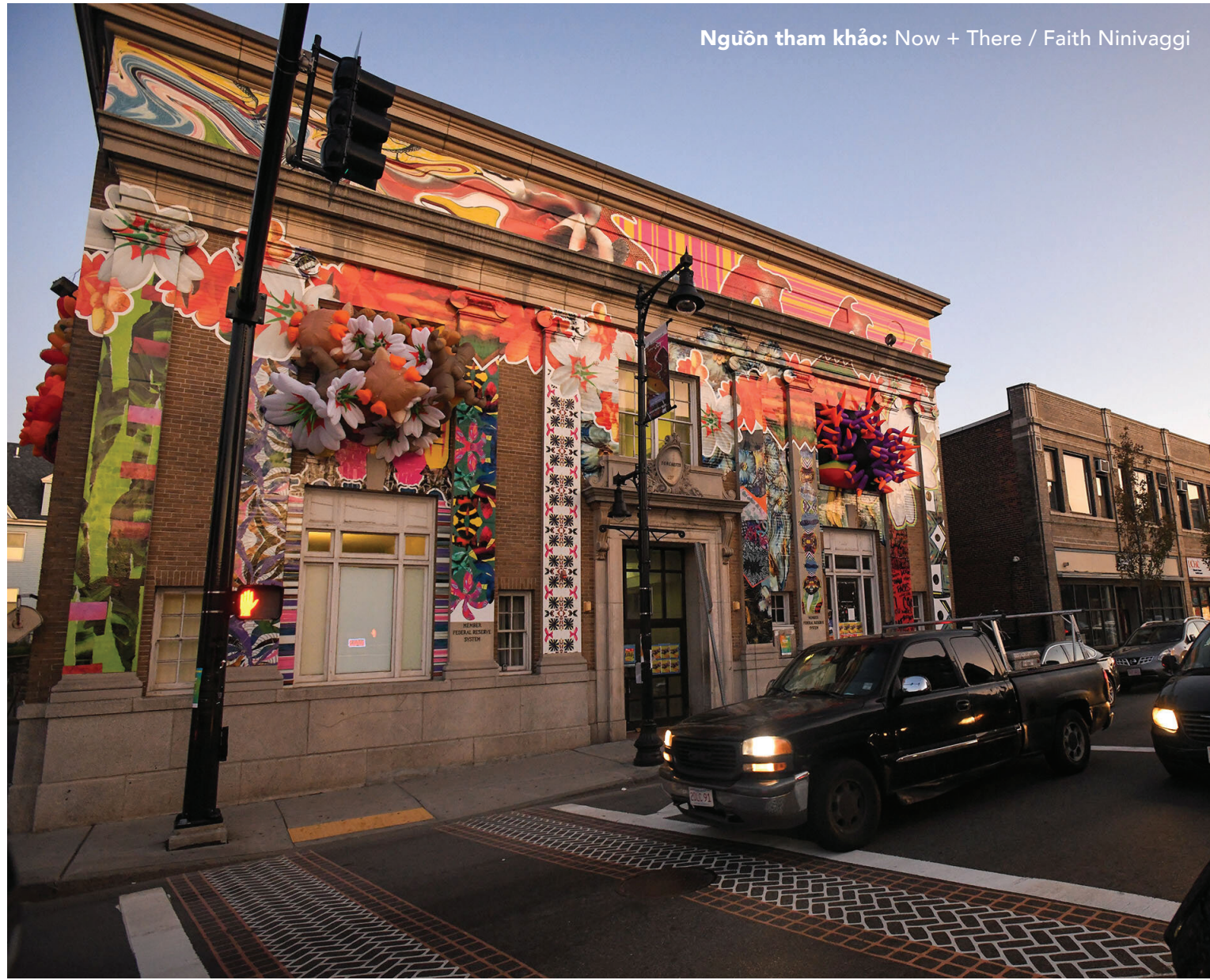
### **NHIỀU MỤC TIÊU BỀN VỮNG THAM VỌNG**

Phẩm chất không khí trong nhà tốt hơn, người ở khỏe mạnh hơn và tiết kiệm chi phí tiện ích từ 50% trở lên cho chủ nhân.

### **BẢO TỒN LỊCH SỬ**

Mặt tiền của 1918 Dorchester Trust Company được bảo tồn làm lối vào thư viện.

Nguồn tham khảo: Now + There / Faith Ninivagg





# 555-559 COLUMBIA ROAD

## XÂY CẤT CÙNG VỚI CỘNG ĐỒNG CAM KẾT CỦA CHÚNG TÔI

### TẠO VIỆC LÀM

- Hệ thống ứng dụng thuê dụng cho người lao động địa phương
- 51% là cư dân Boston, 40% là người da màu, 12% là phụ nữ

### THUÊ Mướn VÀ TIẾP NGOẠI

- Sự tham gia mạnh mẽ của cộng đồng
- Sử dụng cơ sở dữ liệu Ngân Hàng Việc Làm của Cư Dân Boston
- Hiệp Hội Nhà Thầu Thiểu Số Massachusetts
- Sách lược tiếp ngoại lập ra từ ý kiến của cộng đồng

Nguồn tham khảo: DREAM Collaborative



Nguồn tham khảo: DREAM Collaborative



Nguồn tham khảo: DREAM Collaborative

# PHÁT TRIỂN CÔNG BẰNG CAM KẾT CỦA CHÚNG TÔI

## CƠ HỘI SỞ HỮU NHÀ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Nhà do người lao động sở hữu 100% giới hạn chứng thư
- Ưu đãi địa phương

## ẢNH HƯỞNG CỘNG ĐỒNG

- Nơi sáng tạo rộng 1,500 bộ vuông
- Thu hút nhiều nghệ sĩ, người sản xuất và doanh nhân địa phương
- Dự án sở hữu nhà này sẽ được cộng đồng phát triển, sở hữu và quản lý



Nguồn tham khảo: DREAM Collaborative

# 555-559 COLUMBIA ROAD

## **LỊCH BIỂU**

### ƯỚC TÍNH THỜI GIAN VÀO Ở

#### **THU HÚT NHIỀU NGƯỜI QUAN TÂM VÀ CHO PHÉP**

- Từ 12 đến 18 tháng

#### **THỜI GIAN XÂY CẤT**

- 18 tháng

#### **CĂN HỘ ĐỂ BÁN**

- 6 đến 12 tháng

#### **TỔNG THỜI GIAN THEO LỊCH BIỂU TỪ KHI CHỌN NGƯỜI THIẾT KẾ**

- Dự kiến 3 năm để hoàn tất tòa nhà, 4 năm để người vào ở 100%

# UPHAM'S CORNER

555-559 COLUMBIA ROAD

NGÀY 19 THÁNG MƯỜI, 2022

LIÊN LẠC VỚI TAYLOR BEARDEN, CỘNG SỰ  
CIVICO DEVELOPMENT

ĐIỆN THOẠI: 617-249-3807

ĐIỆN THƯ (EMAIL): TBEARDEN@CIVICODEVELOPMENT.COM

CIVICODEVELOPMENT.COM

D/R/E/A/M  
COLLABORATIVE  
ARCHITECTURE POWERED BY DIVERSITY

CIVICO  
URBAN RESPONSIBILITY



# Những Bước Kế Tiếp

- Chúng tôi sẽ tổ chức **buổi họp khác cho cộng đồng** để nêu những thắc mắc về đề nghị cho người xây cất
- Buổi họp này **trực tiếp!**
- Từ đây đến buổi họp công cộng kế tiếp, quý vị có thể **nộp các thắc mắc trước** bằng cách gửi điện thư cho Natalie tại [natalie.deduck@boston.gov](mailto:natalie.deduck@boston.gov)
- Xin lưu ý là quý vị vẫn có thể nêu **thắc mắc trực tiếp** trong buổi họp.