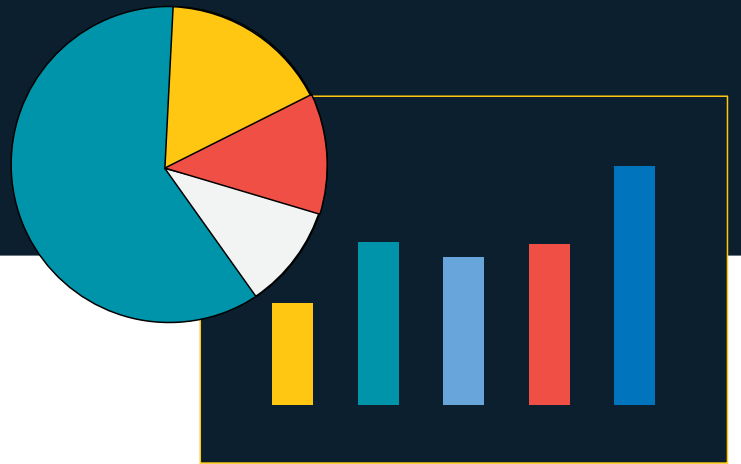


Cleary Square
RAPÒ ZÒNAJ
KONDISYON EGZISTAN
YO





TAB DÈMATYÈ

01	ENTWODIKSYON	4
02	ISTORISITE	6
03	SOUDISTRI ZONAJ AK SIPÈPOZISYON KI EGZISTE DEJA	12
04	ANALIZ PASÈL TÈ AK DONE EVALYASYON	20
05	KOMISYON DAPÈL ZONAJ	26
06	ATIK 80	35
07	RET ENPLIKE - KIJAN POU RREFLECHI SOU ZONAJ NAN ZÒN OU!	52
08	KIJAN POU JWENN EPI POU LI RÈGLEMAN SOU ZONAJ KI EGZISTE DEJA YO	56
09	GLOSÈ TÈM KLE YO	60

1 ENTWODIKSYON

Rapò sa a kouvri yon analiz sou itilizasyon tè ak kondisyon zonaj ki egziste deja yo, ansanm ak modèl devlopman piti oswa ak gwo echèl nan zòn Cleary Square. Objektif la se pou konprann kijan kondisyon kounya ak zonaj yo kapab pèmèt oswa bloke opòtinite devlopman kominotè ki sipòte bezwen lokal yo.

Atravè analiz sa a, de (2) tèm kle sòti. Tèm sa yo mete aksan sou bezwen pou reyamenaje Cleary Square: **zonaj kounye a yo pa reflete sa ki egziste nan Cleary Square la. Zonaj la pa pèmèt plizyè aktivite ak bagay ki egziste deja ak sa nou dezire yo.**

Sa fè li **difisil pou nouvo biznis yo (espesyalman ti biznis yo) ouvri oswa pou biznis ki te la deja yo chanje an nouvo aktivite.** Pa egzanp, si yon mèt restoran ki egziste deja ta renmen ajoute yon sèvis pran pou pote ale, l ap pwobableman gen bezwen yon alejman zonaj paske sèvis pran pou pote ale a se pa yon itilizasyon yo otorize. Anplis, règ sou gwosè ak fòm batiman yo fè anpil nan batiman ki egziste deja yo ilegal fizikman. Sa fè li **difisil pou mèt biznis oswa mèt kay yo fè ajou oswa chanjman nan pwopriyete yo. Konsa tou, li dekouraje nouvo devlopman ki t ap fè yon itilizasyon adapte nan batiman ki egziste deja yo oswa ki ta sanble menm ak kontèks batiman ki gen kounye a.**

Ansòm, pwojè yo souvan bezwen yon alejman zonaj nan men Komisyon Dapèl Zonaj (Zoning Board of Appeal, ZBA) la, tankou yon egzanpsyon oswa yon pèmi itilizasyon sou kondisyon. Sa fè pwosesis devlopman an vin pi **enprevizib pou rezidan yo ak vin pi inekitab, li koute lajan epi li pran tan pou pwopriyete yo.** Pwopriyete ki gen mwens resous ak sipò teknik yo mwens kapab navige nan pwosesis ZBA pou fini pwojè yo, sa ki vin agrave pwoblèm ekite yo.

Pou mete règ zonaj yo ajou nan Cleary Square, yo ka kòmanse **retire baryè ki anpeche devlopman yon varyete lojman, espas kiltirèl, komèsyal ak kominotè.** Rapò sa a detaye kisa enpak baryè sa yo **ki te deja egziste yo ye ak ki kote règleman zonaj yo pa aliye ak vizyon avan yo, objektif planifikasyon yo ak tandans pwojè yo pwopoze nan kominote a.**

Kominote Cleary Square a kapab defini yon vizyon pou devlopman fiti posib yo nan zòn nan pou pi byen predi ak kisa devlopman an pral sanble. Yo kapab sipòte vizyon sa a nan mete ajou règ zonaj ki reflete sa nou wè y ap konstwi jodi a ak sa nou vle wè alavni, epi sa kòmanse nan konprann estati ko zonaj ak devlopman jounen jodi a.

2 **ISTORISITE**

An 1924, yo te adopte premye zonaj Cleary Square la nan kad Lwa 1924 Vil Boston an, se te premye règleman Vil la sou zonaj. Avan Lwa 1924 la sou Zonaj, se te sèlman kòd batiman ki te règlemante batiman ak devlopman nan Boston, li te gen ladan règleman sou wotè men l pa t règlemante aktivite anndan batiman yo. Zonaj 1924 pou Cleary Square a te gen distri biznis toutolon Hyde Park Ave ak River St avèk distri ki gen rezidansyèl sèlman nan zòn ki nan anviwon yo, menm jan ak jodi a.

Nan zonaj 1924 la, yo te pèmèt batiman rive wotè 65 pye nan distri biznis yo epi wotè 40 pye nan distri rezidansyèl yo (pi wo pase jounen jodi a ki se 35-40 pye maksimòm nan distri biznis yo epi 35 pye maksimòm nan distri rezidansyèl yo). Sa vle di yo te pèmèt batiman sa yo pi gwo pase jan yo pèmèt yo ye jounen jodi a, ki reflekte kèk nan kijan vizyon ak priyorite zonaj Boston yo chanje pandan plizyè deseni.



Kat 1: Kat Zonaj 1924 Cleary Square

An 1962, yo adopte dezyèm vèsyon zonaj Cleary Square la nan kad mizajou 1962 Kòd Zonaj Vil Boston ak Lwa Abilite a. Li gen ladan distri rezidansyèl ak distri biznis yo, ansanm ak yon ti distri endistriyèl lejè (M-1) toutolon lwès Hyde Park Ave toupres Everett St ak Clay St. Jodi a, zòn ansyen distri endistriyèl la genyen yon itilizasyon endistriyèl (batiman ekipman enfòmasyonik Verizon an), men prensipalman li se rezidansyèl.

Règleman sou zonaj 1962 yo fikse wotè maksimòm pi ba yo a 40 pye nan distri B-1 an epi a 35 pye lòt kote. Yo entwodui règleman sou rapò sifas atè (FAR) nan Kòd Zonaj sa a tou. **Chanjman Zonaj an 1962 yo te fè pati yon tandans nan pi gwo rejyon an pou redui zonaj la, nan diminye gwoès sou nouvo batiman yo ak nan redui opòtinite pou lojman plizyè fanmi tankou apatman ak devlopman pou itilizasyon mik.** An pratik, sa te mennen nan eksklizyon potansyèl rezidan ki pa t kapab peye oswa jwenn aksè ak yon rezidans pou youn, de, oswa twa fanmi lakoz mank lojman pou plizyè fanmi ki ta ka ofri opòtinite pou inite lojman pi abòdab.



Kat 2: Kat Zonaj 1962 Cleary Square

An 2012, yo te ranplase règleman sou zonaj 1962 pou Cleary Square yo an adopsyon Atik 69 Kòd Zonaj Boston an (Distri Katye Hyde Park), ki se zonaj yo aplike nan zòn nan jounen jodi a. Yo te adopte zonaj sa a apre Depatman Planifikasyon (ki di, BRA) te fin travay ak yon Gwoup Konsiltatif ki gen ladan trèz (13) lidè kominotè Hyde Park, ansanm ak kominote pi laj Hyde Park la, nan lide pou ekri Plan Estratejik Katye Hyde Park la, yon plan yo te adopte an 2011.

Yo te ekri Atik 69 la nan kad reyamenajman ki te baze sou katye Boston te koumanse fè nan fen ane 1980 yo, ladan yo reyekri yon gwo pati nan zonaj ki te egziste deja an 1962 a. Hyde Park te dènye katye yo te reyamenaje nan pwosesis sa a.



Plan Estratejik Katye Hyde Park la fikse yon seri objektif pou devlopman nan lavni ak rekòmandasyon ki gen rapò ak itilizasyon tè ak zonaj pou Cleary Square. Objektif sa yo soti nan pwosesis planifikasyon sa a. **Sa ki pi enpòtan yo se:**

Plan Estratejik Katye Hyde Park (2011)

- “kenbe karaktè ti magazen lokal yo, pandan y ap kontinye pèmèt opòtinite pou kèk devlopman lojman rezidansyèl nan etaj anwo yo, pou kreye yon distri ki pi vivan” (p. iii)
- “ofri yon anviwònman komèsyal divèsifye k ap sèvi pi gwo rejyon” (p. ix)
- “ankouraje prezèvasyon ak reyabilitasyon sansib batiman istorik yo” (p. x)
- “ogmante aktivite lajounen ak aktivite lannuit nan Cleary ak Logan Square” (p. 12)
- “kontinye pèmèt devlopman pou itilizasyon miks (rezidansyèl anlè /komèsyal anba) nan Cleary Square ak Logan Square (tankou kote sa apwopriye nan lòt distri komèsyal)” (p. 12)
- “ankouraje dansite modere Devlopman ki Oryante sou Transpò Piblik toupre estasyon tren banlye yo” (p. 12)
- “ankouraje devlopman yon anviwònman ki pi favorab pou pyeton yo” (p. 32)
- “entèdi sèvis san desann machin (restoran fasfoud, bank, dray), ak itilizasyon ki baze sou machin (estasyon gaz, sèvis douko machin) nan Cleary Square ak Logan Square” (p. 59)

Dimansyon batiman yo pèmèt nan zonaj ki gen kounya a (dimansyon nou pral detaye plis nan seksyon ki vin apre a) pa konfòm ak plizyè nan estrikti istorik ki egziste deja nan Cleary Square. Yo te konstwi batiman tankou Sikisal Hyde Park Bibliyotèk Piblik Boston an (1885), Batiman Minisipal Hyde Park la (jodi a ki se yon sant BCY nan Hyde Park) (1899), ak YMCA a (1902) avan nenpòt règleman sou zonaj ki te egziste deja epi yo pa t ap otorize yo sou règ zonaj ki gen kounya yo.

Rapò sa a dekri kontrent komen zonaj ki te egziste deja yo genyen nan soutni objektif kominotè ki deklare yo. Epitou, li bay yon apèsi jeneral sou devlopman piti ak gwo echèl ki te fèt nan zòn nan pou referans. Enfòmasyon sa yo fèt pou ede konprann poukisa mizajou zonaj nan zòn Cleary Square a nesèsè pou pi byen aliyen règleman avèk bezwen kominote yo epi pou pwodui plis previzibilite sou fason batiman yo devlope oswa chanje avèk tan.

SOUS POU CHAPIT SA A:

- [Reyamenajman ak Planifikasyon Hyde Park](#)
- [Kat Istorik](#)



Bibliyotèk Piblik Boston (yo konstwi l an 1885)



Cleary Square ak River St (1900)



YMCA (yo konstwi l an 1902)



River St ak Hyde Park ave (nan ane 1970 yo)

3 SOUDISTRI ZONAJ AK SIPÈPOZISYON KI EGZISTE DEJA

SOUDISTRI ZONAJ

Distri oswa Soudistri Zonaj yo detèmine ki règ zonaj ki aplike epi ki kote.

Cleary Square sitiye nan **Distri Zonaj Katye Hyde Park** la. Se Atik 69 Kòd Zonaj la ki règleman te li. Distri sa yo divize anplis an **11 soudistri zonaj diferan**:

- **Twa (3) soudistri biznis katye:** Katye Komèsyal-1 (Neighborhood Shopping-1, NS-1), Katye Komèsyal-2 (Neighborhood Shopping-2, NS-2), Komodite Lokal (Local Convenience, LC)
- **Kat (4) soudistri rezidansyèl ak yon (1) soudistri pwoteksyon konsèvasyon:** Yon Fanmi (1F-6000), De Fanmi (2F-5000), Twa Fanmi (3F-4000), Rezidansyèl Plizyè Fanmi (MFR), Pwoteksyon Konsèvasyon (CPS)
- **Twa (3) soudistri espas ouvè:** Espas Ouvè Parkland (OS-P), Espas Ouvè Natirèl nan Vil (OS-UW), Espas Ouvè Plas nan Vil (OS-UP)



Kat 3: Soudistri zonaj ki egziste deja nan Clery Square

Jan yo montre sa anlè a (*map 3*), **majorite nan Plas la sitiye 1 nan yon soudistri NS-2**. Nan soudistri sa a, yo pèmèt pifò biznis an detay, restoran, ak biwo, tandiske lòt itilizasyon komèsyal tankou otèl oswa espas amizman yo kondisyonèl. Yo entèdi pifò itilizasyon ki lye ak machin (tankou pakin ak estasyon gaz), epi yo otorize pakin garaj sèlman si yo anba lakay epi redchose a gen biznis an detay, otèl, sèvis oswa biwo.

Nan **soudistri NS-1 an** (ki egziste nan de (2) zòn nan perimèt NS-2 a), règleman itilizasyon yo se menm ak sa NS-2 yo, men règleman sou dimansyon yo plis limite. Nan NS-1 an, FAR maksimòm nan 1.0 (li 2.0 nan NS-2 a), wotè maksimòm nan se 35 pye (li 40 pye nan NS-2 a), epi lakou devan an 10 pye (pa gen okenn nan NS-2 a).

Nan **soudistri LC a** (ki egziste nan kèk kote pi lwen Plas la), yo pèmèt kèk itilizasyon komèsyal, men mwens pase sa yo pèmèt nan soudistri NS yo. Epiyou, batiman yo dwe pi piti nan gwozè epi yo dwe gen pi gwo lakou.

Nan **soudistri rezidansyèl** ki antoure soudistri komèsyal yo, yo entèdi pifò itilizasyon ki pa rezidansyèl, tankou tout biznis an detay, restoran, sèvis ak itilizasyon ki gen rapò ak machin. Distri sa yo diferan nan règleman sou dimansyon yo ak nan kantite inite yo pèmèt.

Yo rezève soudistri espas ouvè yo pou espas ouvè tankou pak, plas, ak espas natirèl nan vil. Se Atik 33 Kòd Zonaj ki règleman sou soudistri sa yo, ki li menm regle tout soudistri espas ouvè nan Boston.

Ou ka jwenn règleman pou chak distri sa yo nan diferan seksyon ak nan tablo atik 69* yo. Gade **Kijan pou Jwenn epi pou Li Règleman sou Zonaj ki Egziste Deja yo** (Paj 56) pou plis enfòmasyon sou kijan pou wè distri sa yo an detay.

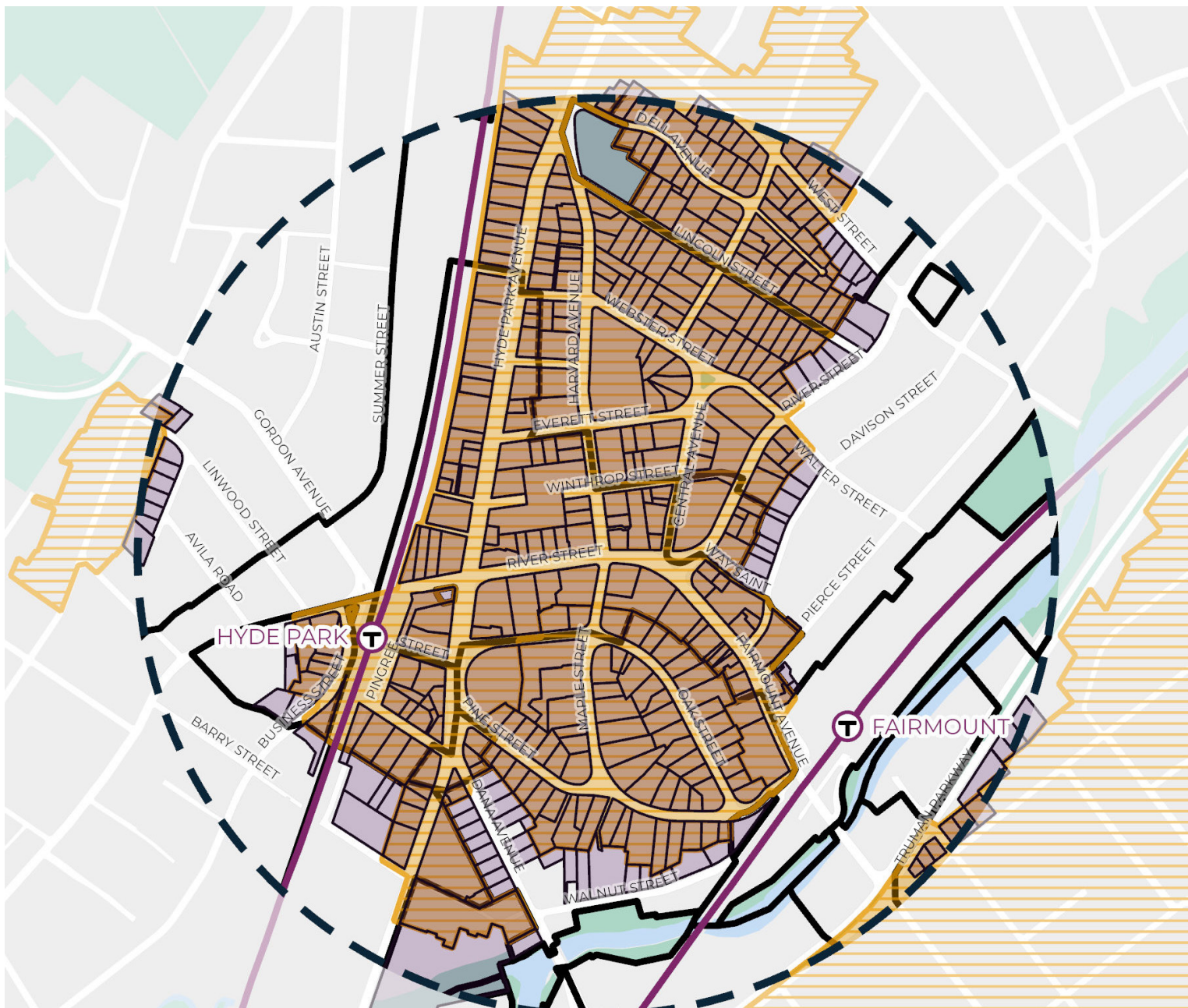
Règleman sou zonaj ki egziste deja yo souvan pa aliyen ak dezi kominote a, jan yo te eksprime sa nan objektif planifikasyon avan yo ak jan batiman ki pi popilè ki te egziste deja nan Cleary Square yo endike sa. Pa egzanp, anpil rezidan te eksprime dezi pou gen plis restoran ak kote yo vann kafe ki atire aktivite konsomatè pyeton epi ki sèvi yon pi gwo rejyon. Sepandan, “restoran pran pou pote ale” se yon itilizasyon sou kondisyon nan tout distri komèsyal yo, ki fè li pi difisil pou itilizasyon sa yo ouvè, kidonk ki rann li pi difisil pou yon gam antrepriz ak aktivite regilye kliyan san randevou antre nan Plas la. Yo eksplore ak plis pwofondè fason zonaj ki egziste deja yo pa koresponn ak kondisyon ki te egziste deja yo (ak dezi kominote a) nan seksyon Pasèl Tè ak Evalyasyon epi ak Komisyon Dapèl Zonaj rapò sa a.

* *Eksepte pou Distri Espas Ouvè yo, kote yo menm se Atik 33 ki règleman sou yo.*




DISTRI SIPÈPOZISYON ZONAJ YO

Yon distri sipèpozisyon se yon distri zonaj ki plase sou tèt zonaj distri ki te egziste deja yo (oswa “pa anba”) epi ki kreye egzijans zonaj anplis. Pasèl ki anndan limit distri sipèpozisyon yo (ladan genyen pasèl ki sèlman pasyèlman nan limit ki sipèpoze yo) dwe respekte règ alafwa pou distri ak soudistri ki pa anba yo epi nenpòt distri sipèpozisyon.

Zòn Etid Cleary Square la genyen **kat (4) distri sipèpozisyon zonaj**. Twa (3) nan sipèpozisyon zonaj sa yo fonksyone nan egziye yon **revizyon konsepsyon siplemantè** pou kèk pwojè anndan sipèpozisyon an.



Kat 4: Distri Sipèpozisyon Konsepsyon Katye nan Cleary Square

-  Distri Sipèpozisyon Konsepsyon Katye
-  Pasèl nan Distri Sipèpozisyon Konsepsyon Katye
-  Soudistri Zonaj

Distri Sipèpozisyon Konsepsyon Katye (NDOD yo) yo etabli pwosedi pou revize konsepsyon tout pwojè nan yon zòn espesifik yon katye. Nan yon NDOD, pèsònèl Konsepsyon Vil Depatman Planifikasyon yo dwe revize epi apwouve pwojè yo, yon pwosesis yo konnen sou non Revizyon Konsepsyon Depatman Planifikasyon (avan se te Revizyon Konsepsyon BPDA), si yo vizib nan yon ri piblik oswa yon espas ouvè piblik epi si yo pwopoze swa 1. yon chanjman ki chanje fòm do kay la wotè batiman an oswa 2. yon chanjman oswa yon nouvo konstriksyon ki depase 300 pye kare. N ap jwenn egzijans pou NDOD yo nan Seksyon 80E-2.1.iii Kòd Zonaj la.

Nan Atik 69 (Seksyon 69-25: Revizyon Konsepsyon ak Gid Konsepsyon), genyen tou yon egzijans kote nenpòt pwojè ki nan Distri Katye Hyde Park la dwe resevwa yon revizyon konsepsyon si li vizib nan yon ri piblik oswa nan yon espas ouvè piblik epi si li pwopoze nenpòt ajou oswa nouvo konstriksyon ki plis pase 750 pye kare. Gen yon peryòd 14 jou pou kòmantè piblik pou pwojè sa yo tou.

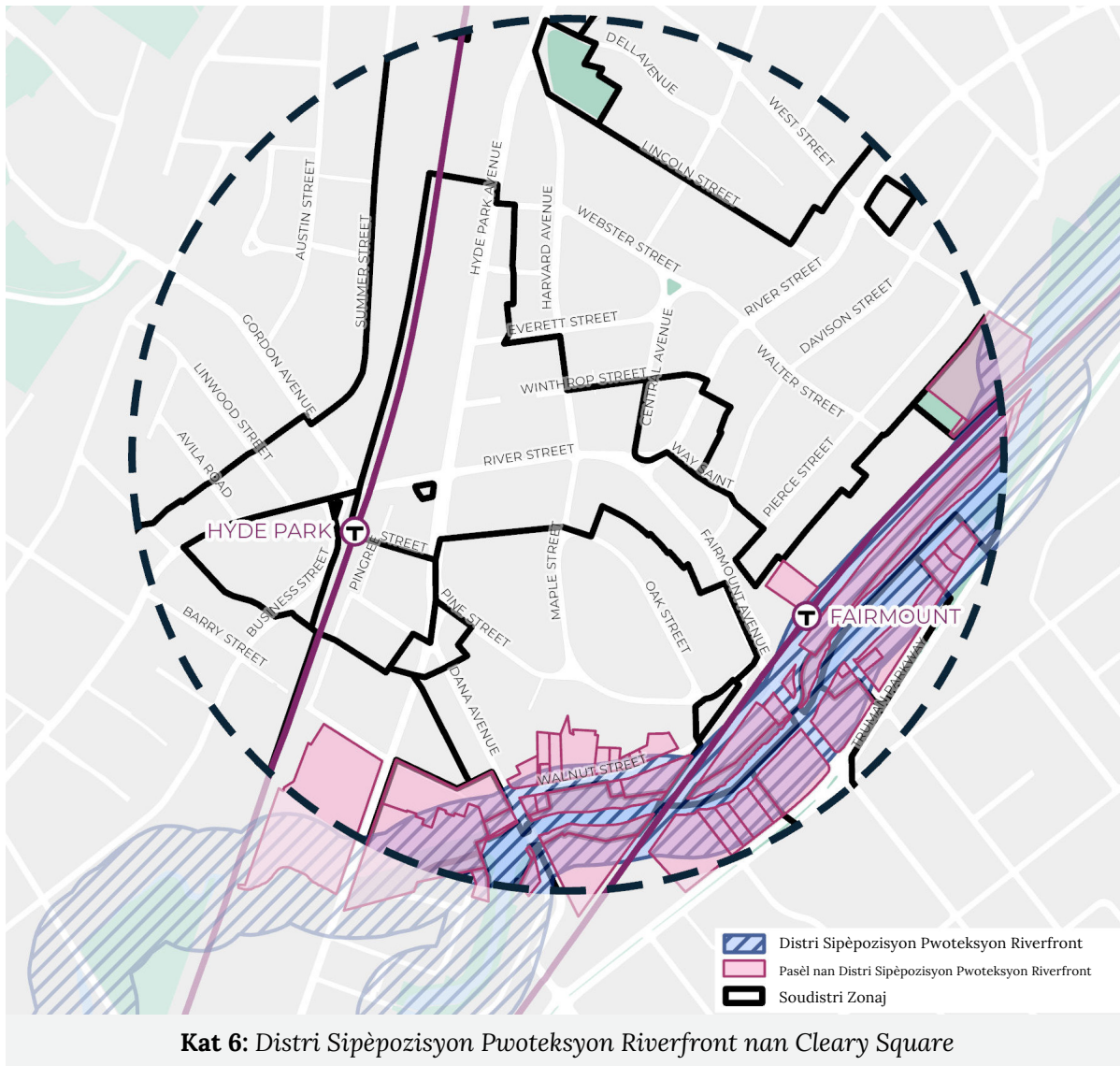
Depi 2020, pa t gen okenn pwojè ki te deklannche revizyon konsepsyon atravè NDOD oswa pwosesis egzijans konsepsyon nan tout katye a. Sa rive se paske tout pwojè kote yo te aplike dispozisyon sa yo te bezwen yon alejman zonaj, sa ki te deklannche yon revizyon konsepsyon atravè pwosesis Komisyon Dapèl Zonaj la. Sa montre byenke NDOD enpòtan nan entansyon li pou ankouraje karakteristik konsepsyon kominotè yo, li pa itil nan ka kote yo bezwen yon alejman zonaj, ki komen lè anpil pwojè ak batiman ki te egziste deja pa konfòm ak egzijans zonaj yo.



Kat 5: Distri Sipèpozisyon Pwoteksyon Greenbelt nan Cleary Square

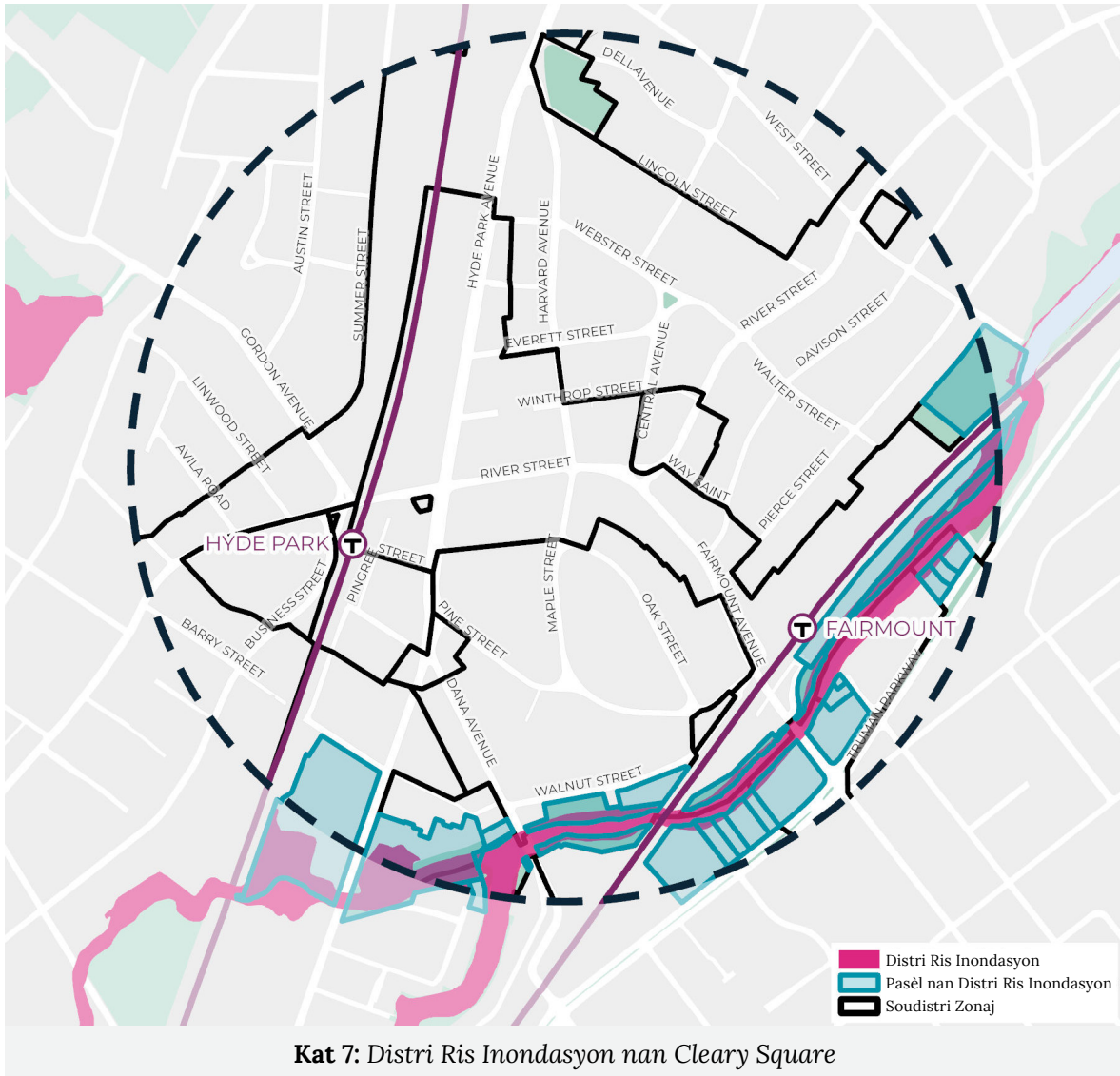
Yo etabli Distri Sipèpozisyon Pwoteksyon Greenbelt (GPOD yo) pou bay revizyon konsepsyon toutolon Wout Vil Greenbelt yo pou pwoteje vejetasyon ak Espas Ouvè ki toupre yo. Nan Hyde Park, gen yon zòn GPOD toutolon Truman Parkway

Nan GPOD la, pwojè ki omwen 5,000 pye kare oswa ki ogmante sifas enpèmeyab yon sit pa plis pase 2,000 pye kare dwe jwenn yon pèmasyon itilizasyon kondisyonèl Komisyon Dapèl Zonaj la (ZBA), epi Komisyon Pak Boston yo dwe revize epi apwouve yo (gade glosè dokiman sa a pou plis enfòmasyon sou pèmi itilizasyon kondisyonèl yo). N ap jwenn egzijans pou GPOD yo nan Atik 29 Kòn Zonaj la.



Yo etabli Distri Sipèpozisyon Pwoteksyon Riverfront (RPODs) pou bay revizyon konsepsyon pou pwoteje vejetasyon ak espas ouvè toutolon kannal navigab Vil yo. Nan Hyde Park, gen yon zòn RPOD ki ozalantou Rivyè Neponset la.

Nan yon RPOD, pèsònèl konsepsyon vil nan Depatman Planifikasyon yo dwe revize epi apwouve pwojè ki pwopoze nouvo batiman ki pa rezidansyèl yo oswa estrikti ki deja egziste kote yo ajoute 2,000 pye kare sifas brit atè oswa plis, dapre egzijans konsepsyon espesifik ki dekri nan zonaj la. N ap jwenn egzijans pou RPOD yo nan Seksyon 69-22 ak Seksyon 80E-2 kòd Zonaj la.



Kat 7: Distri Ris Inondasyon nan Cleary Square

Distri Ris Inondasyon (yo rele zòn inondasyon ak ris espesyal tou) se tè ki nan plenn ki ka inonde ki ekspoze ak yon pwobabilite en pou san pou ta inonde (1%) chak ane. Nan Hyde Park, gen yon Distri Ris Inondasyon ki toutolon Rivyè Neponset.

Atik 25 Kòd Zonaj la etabli règleman pou pasèl ki nan Distri Ris Inondasyon yo pou pwoteje sante ak sekirite moun k ap viv kote sa yo kont ris inondasyon, pou prezève ak pwoteje ti kouran dlo ak lòt sous dlo yo, pou pwoteje kominote a kont itilizasyon ak devlopman ki nuizib, ak pou minimize pèt lakoz inondasyon. Sa gen ladan restriksyon oswa entèdiksyon itilizasyon ak estrikti ki danjere pou lasante, sekirite oswa pwopriyete akòz danje ki lye ak dlo oswa ki lakoz ogmantasyon dega nan wotè dlo ak nan vitès dlo yo, pandan yo pran an kont jesyon plenn ki ka inonde nan zòn vwazen yo. Distri Ris Inondasyon yo soti nan lwa federal ak eta yo, epi yo estrik anpil, yo konstitiye yon ansanm règ moun dwe respekte, se pa yon pwosesis revizyon konsepsyon.

SOUS POU CHAPIT SA A: [Kòd Zonaj Boston](#)

4 ANALIZ PASÈL TÈ AK DONE EVALYASYON

Pandan li difisil pou detèmine konfòmite zonaj egzak pou yon zòn antye akòz kompleksite règleman zonaj ki egziste deja yo, nou kapab itilize done disponib yo pou estime konfòmite zonaj la baze sou twa (3) egzijans zonaj ki te egziste deja ki fasil pou mezire apati done ki disponib yo: okipasyon ak itilizasyon tè, wotè, ak rapò sifas atè (FAR). Analiz sa a montre, règleman zonaj ki gen kounye a yo pa aliyen ak majorite apatman ak itilizasyon ki egziste deja yo nan Cleary Square.

Nòt: Limit kalkil yo pou analiz sa a se kantite done nan nivo pwopriyete ki disponib pou Depatman Evalyasyon Vil Boston an. Analiz sa yo se apwoksimasyon ki baze sou done epi yo pa kapab reflekte okipasyon ak konfòmite chak pasèl inik nan zòn etid la. Anplis done evalyasyon yo, yo te itilize done Lidar pou estime wotè batiman ki egziste deja yo.

Pasèl ki pou gouvènman an te sibi menm tretman ak pasèl prive yo nan analiz sa a, menm si pifò antite gouvènmantal yo pa oblije konfòme yo ak règleman zonaj. Sa se pou ede lektè a konprann kijan zonaj ki egziste deja a aliyen l ak fòm konstriksyon an nan zòn etid la.

Yo neglije sifas teren yo te evalye ki 'pa itilizab' yo nan analiz sa a.



Kat 8: Konfòmite Rapò Sifas Atè

Yo estime **56% pasèl nan zòn etid la depase règleman pou rapò sifas atè maksimòm** (gade glosè dokiman sa a pou plis enfòmasyon sou rapò sifas atè). Sa vle di zonaj aktyèl la pa aliyen ak kondisyon konstriksyon pou majorite pasèl yo, menm lè yo pran sèlman yon sèl règleman zonaj an konsiderasyon.



Kat 9: Konfòmite Wotè

Yo estime **3% pasèl yo depase règleman zonaj pou wotè maksimòm**. Sa pa etonan lè n konsidere kantite batiman ki gen yon sèl etaj nan zòn nan. Sepandan, li enpòtan pou note lòt règleman yo, sitou rapò sifas atè la, anpeche souvan pwopriyete tèt yo konstwi jiska wotè zonaj yo otorize a, paske menm si yo ta otorize yon batiman ki pi wo, yo ka pa otorize yon batiman ki pi gwo (an tèm rapò sifas atè).



Kat 10: Konfòmite Itilizasyon

Nan itilize done evalyasyon itilizasyon tè pou bay yon apwoksimasoyon sou itilizasyon zonaj yo, nou ka estime anviwon 27% pasèl nan zòn etid Cleary Square yo genyen itilizasyon yo entèdi nan zonaj aktyèl yo.

Itilizasyon yo entèdi ki pi komen yo se lojman pou de ak twa fanmi yo, ki se kay yo entèdi (men ki egziste pou kounye a) nan soudistri zonaj pou kay yon sèl fanmi ak pou sa de (2) fanmi yo. Nan distri biznis yo, itilizasyon yo entèdi ki pi komen yo se rezidansyèl redchouse yo, ak itilizasyon machin tankou pakin ak garaj pou repare machin

Gen itilizasyon ki egziste deja nan zòn yo otorize sou kondisyon. Sa vle di pwopriyete yo swa te resevwa yon pèmi ki soti nan men Komisyon Dapèl Zonaj la oswa itilizasyon an te egziste avan yo te adopte zonaj ki la kounye a. Itilizasyon sa yo gen ladan yo restoran pran manje pou pote ale yo, pakin oksilyè ak ba. Pou objektif analiz sa a, yo te konsidere itilizasyon kondisyonèl yo kòm konfòm, men li enpòtan pou note sa yo diferan de itilizasyon yo te otorize yo, paske nenpòt nouvo itilizasyon ki gen pou ouvri t ap bezwen mande Komisyon Dapèl Zonaj la otorizasyon.

Anpil pasèl ki gen itilizasyon "pa konfòm" respekte egzijans wotè ak rapò sifas atè (FAR) yo. Pa egzanp, 17% nan kay pou de (2) ak twa (3) fanmi yo entèdi akòz kantite inite yo genyen konfòm ak egzijans rapò sifas atè epi wotè yo (pandan lòt 83% ki rete yo pa konfòm ak youn oswa toude egzijans sou dimansyon sa yo). Règleman zonaj yo sipèpoze youn sou lòt yon fason konplike konsa. **Nenpòt pasèl ka konfòm ak kèk aspè nan zonaj yo, pandan li pa konfòm ak lòt aspè.**

SOUS POU CHAPIT SA A:

[Evaluasyon Pwopriyete FY2024](#)

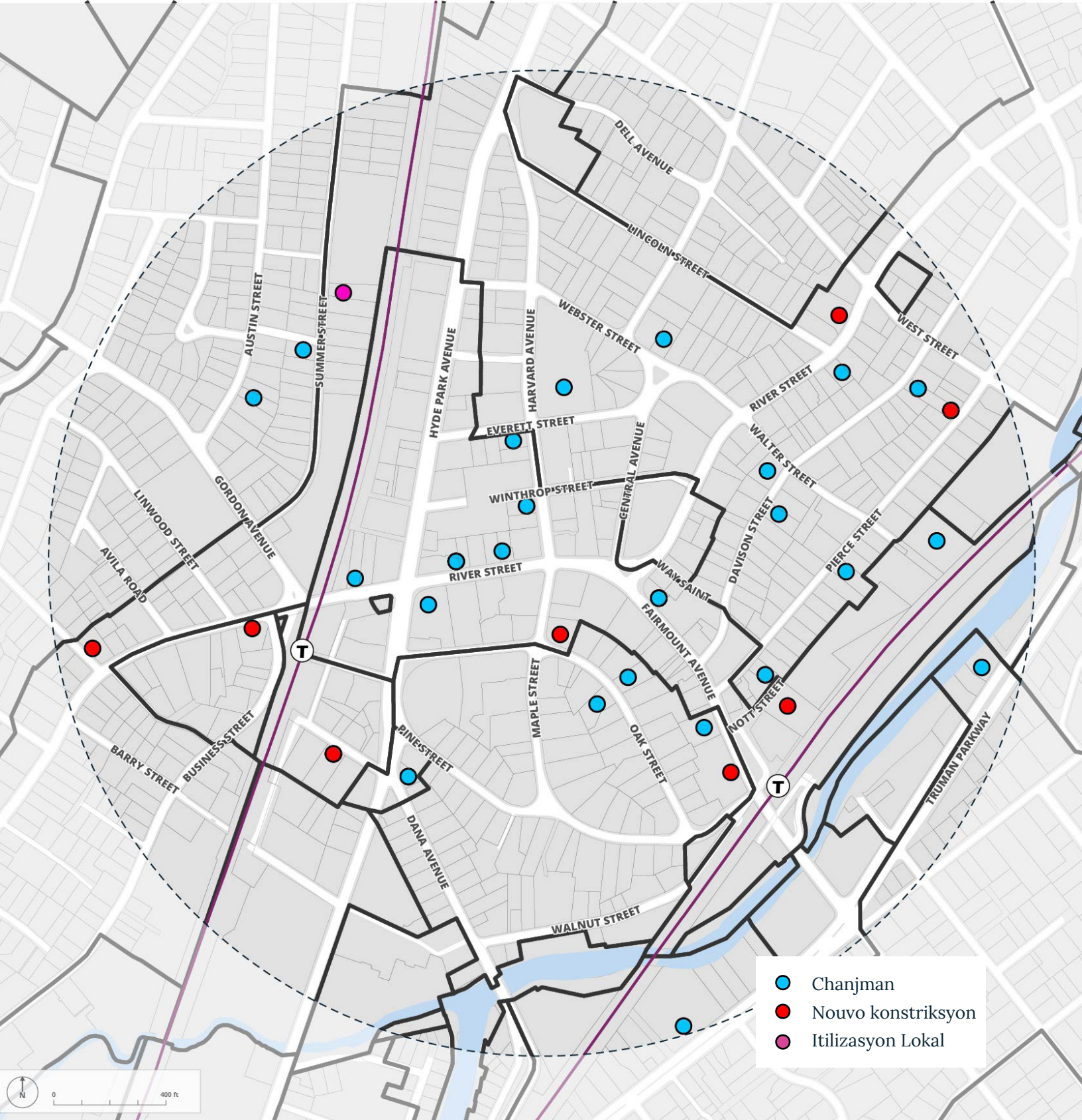
5 KOMISYON DAPÈL ZONAJ

Ant Janvyè 2013 ak Desanm 2022, **166 pwojè nan zòn etid Cleary Square te resevwa apwobasyon zonaj san yo pa bezwen yon alejman zonaj.** Sa vle di pwojè sa yo te pwopoze chanjman oswa devlopman ki respekte règleman zonaj ki egziste deja yo.

Majorite nan pwojè sa yo se te pou pote chanjman (95.6%). Pwojè chanjman sa yo gen ladan yo renovasyon enteryè, enstalasyon pano komèsyal, chanje yon itilizasyon zonaj san renovasyon, ak mete ti batiman anplis.

Yo te **apwouve sèlman 9 pwojè konstriksyon san alejman zonaj nan zòn etid la pou peryòd 10 lane sa a.** Yo te apwouve oswa yo te apwouve sou kondisyon 5 lòt nouvo pwojè konstriksyon atravè pwosesis ZBA a.

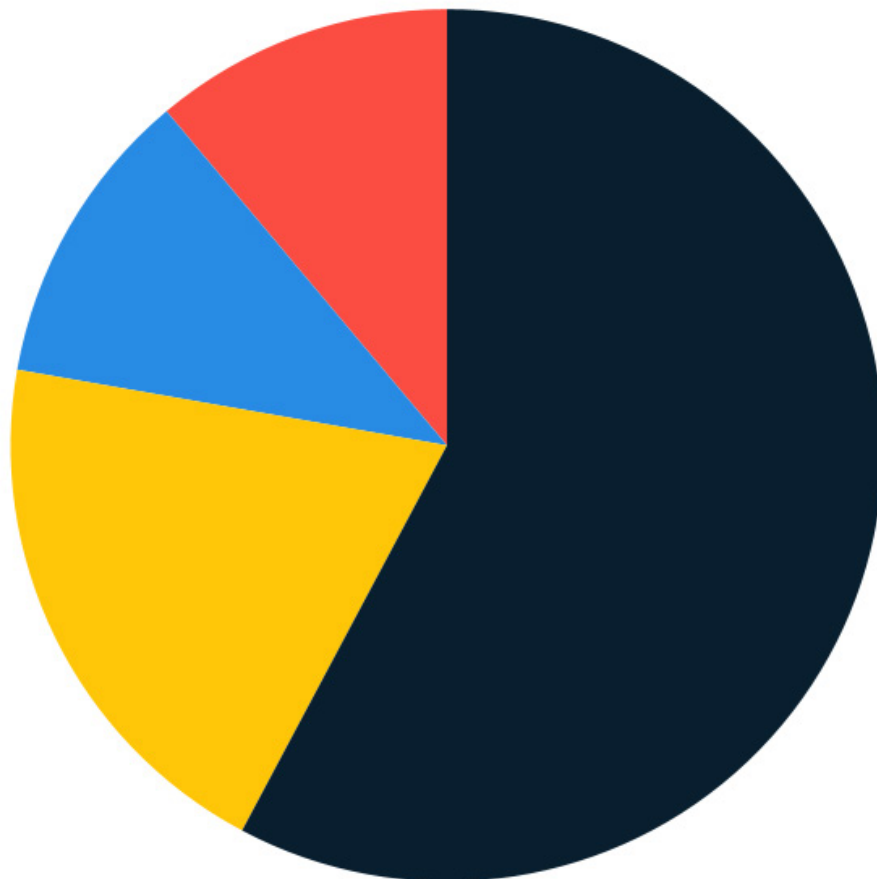
Pran Nòt: Analiz sa a baze alafwa sou done Komisyon Dapèl Zonaj la ak sou done suivi pèmi pou konstwi yo, ki pa gen done presi pou chak grenn pasèl oswa pwojè ki pwopoze pandan peryòd sa a. Poutèt sa, analiz sa a se yon apwoksimasyon ki baze sou done ki disponib yo. Anplis, Zonaj la se jis yon pati nan pwosesis apwobasyon an – sa pa reflekte sa yo te finalman apwouve oswa konstwi nan finisman pwosesis revizyon devlopman yo.



Kat 11: Pwojè Komisyon Dapèl Zonaj (ZBA) nan Clear Square soti 2013 rive 2022

Ant Janvye 2013 ak Desanm 2022. 45 pwojè te pase nan pwosesis ZBA a nan zòn etid Cleary Square la.

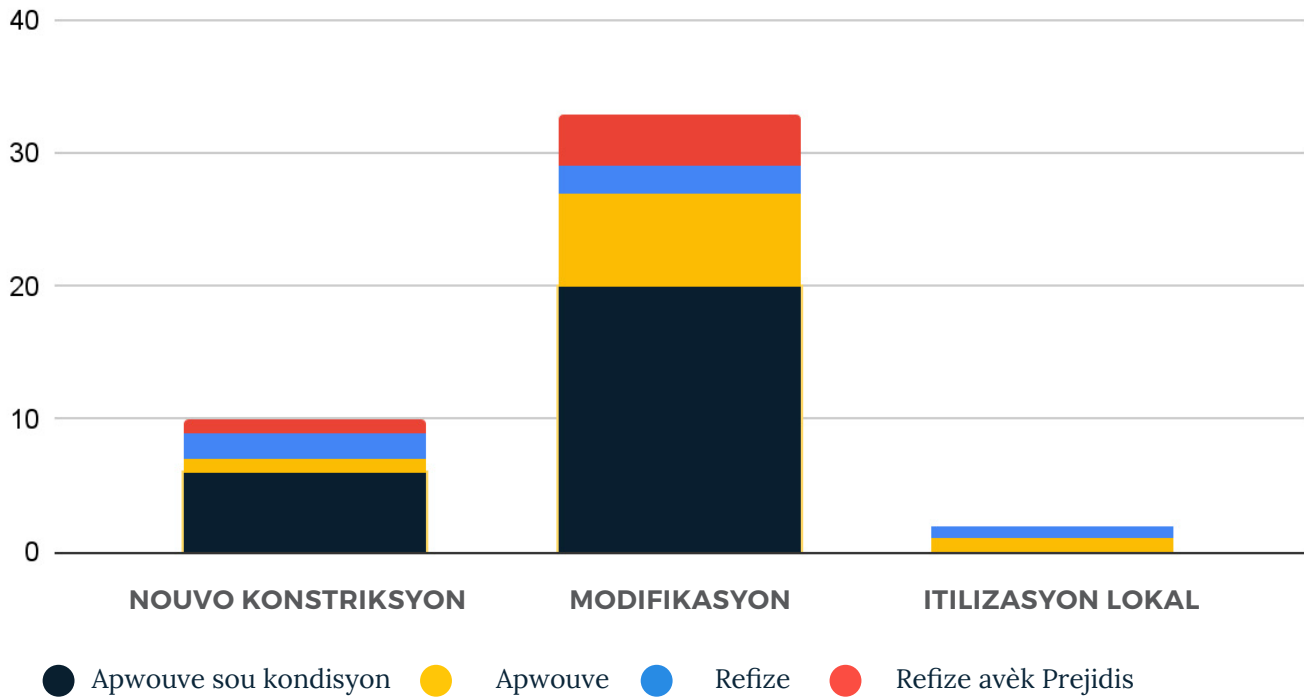
Pran Nòt: Sa ki vin apre a rezime 45 ka ki te rive nan Cleary Square pandan tan ki te gen disponib la. Kòm sa se yon ti zòn jewografik, gwosè echantiyon an piti, epi poutèt sa, yo dwe limite jeneralizasyon ki baze sou done sa yo.



● Apwouve sou kondisyon ● Apwouve ● Refize ● Refize avèk Prejidis

Fig 1: Desizyon ZBA pou Pwojè Komisyon Dapèl Zonaj (ZBA) nan Cleary Square soti 2013 rive 2022

Nan 45 ka ki te pase nan pwosesis ZBA a, yo te **apwouve pifò nan yo sou kondisyon** (figi 1). Sa vle di pifò pwojè ki ale nan ZBA yo, yo konsidere yo apwopriye ak yon sèten nivo revizyon anplis oswa yon kondisyon pou apwobasyon an.



Figi 2: Kalite pwojè ak desizyon pwojè ZBA nan Cleary Square soti 2013 rive 2022

Nan distri biznis katye sèlman ak nan tout distri zonaj yo, **pifò pwojè ki te mande alejman zonaj yo te gen rapò ak chanjman** (Figi 2). Te gen plis chans pou yo te apwouve chanjman yo, tandiske te gen plis chans pou yo te rejte nouvo konstriksyon yo.

Sa demontre, relativman, **pa gen anpil nan nouvo batiman yo ki te apwouve pou konstriksyon atravè pwosesis ZBA a**, pandan **plizyè pwopriyetè batiman yo menm, yo dwe pase atravè pwosesis ZBA a pou renovasyon pi senp.**

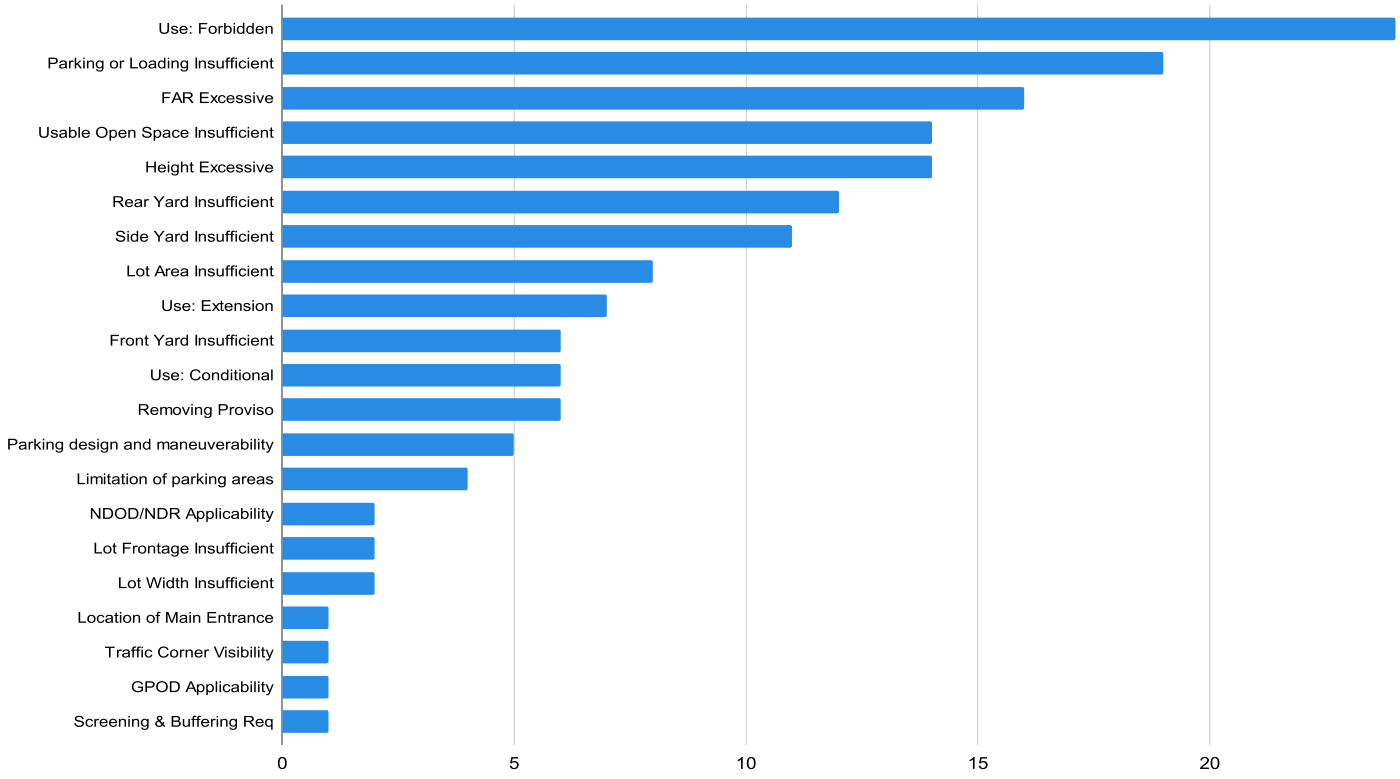


Fig 3: Vyolasyon Zonaj nan tout Pwojè ZBA yo nan Cleary Square soti 2013 rive 2022

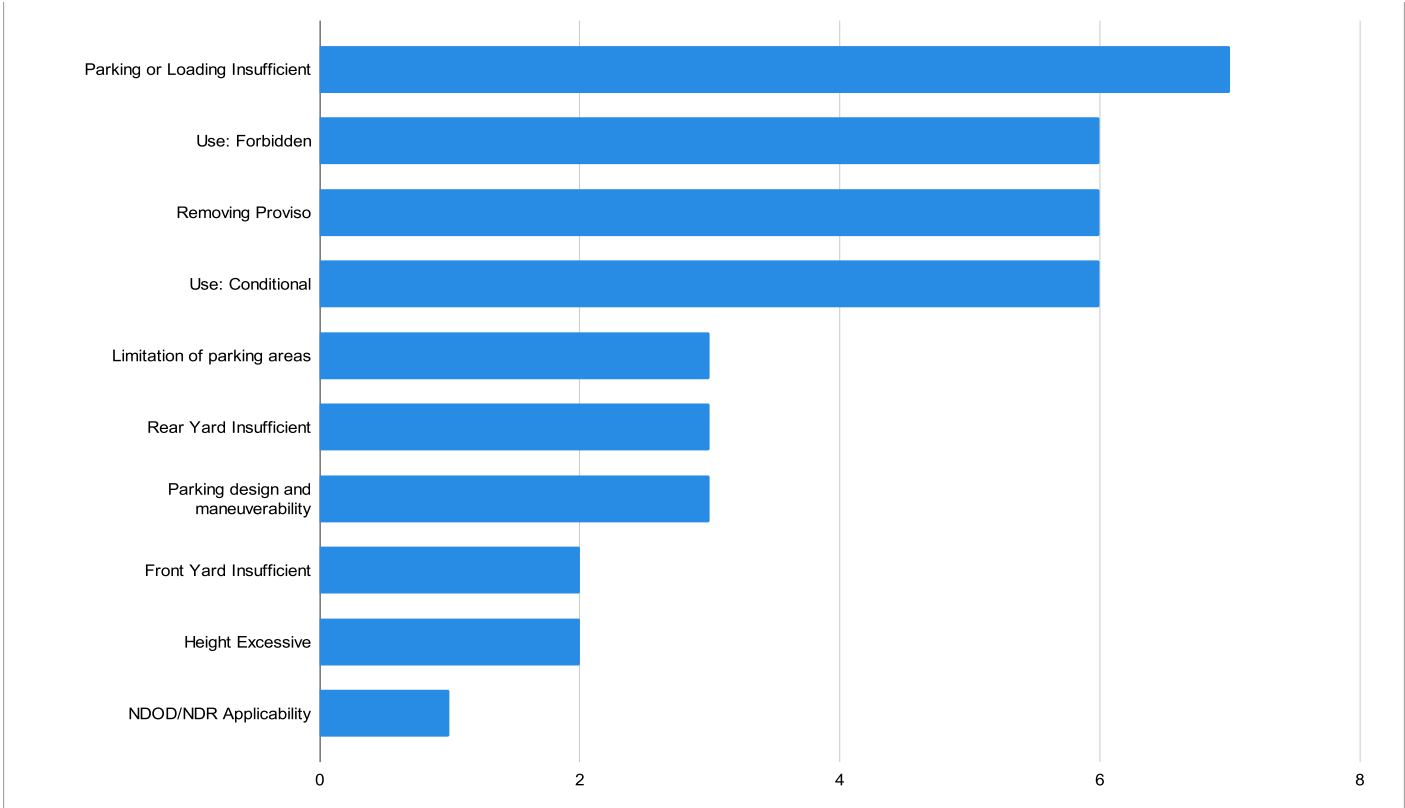


Fig 4: Vyolasyon Zonaj nan Pwojè ZBA yo soti 2013 rive 2022 nan sèlman Soudistri Zonaj Biznis Katye nan Cleary Square

Vyolasyon ki pi komen nan ansanm yo se **itilizasyon entèdi, pakin oswa espas anbakman ki pa sifi, ak rapò sifas atè ki aleksè** (Figure 3).

Lè n ap gade sèlman pwojè ki nan soudistri biznis katye yo, vyolasyon ki pi komen yo te **pakin oswa espas anbakman ki pa sifi, itilizasyon ki entèdi epi ki sou kondisyon yo vin apre, ak eliminasyon kondisyon yo** (Figure 4).

Aprann Plis:

ELIMINASYON KONDISYON YO: Pou kounye a, **restoran pran pou pote ale yo** se yon itilizasyon sou kondisyonèl nan tout soudistri biznis ki nan Cleary Square yo. Sa vle di, yo restoran ki ta renmen ofri sèvis pran pou pote ale a dwe ale nan ZBA a pou yon itilizasyon kondisyonèl pou yo ka fonksyone. Nan tan pase, ZBA a te enpoze yon kondisyon pou restoran pran pou pote ale yo ki di, pèmi itilizasyon kondisyonèl yo aplikab sèlman pou aplikan ki gen kounye a. Sa te vle di, si yon restoran pran pou pote ale fèmen epi yon nouvo te eseye ouvri menm kote a, nouvo restoran an ta dwe retounen nan ZBA pou elimine kondisyon sa a, yon pwosesis ki ka pran plizyè mwa.

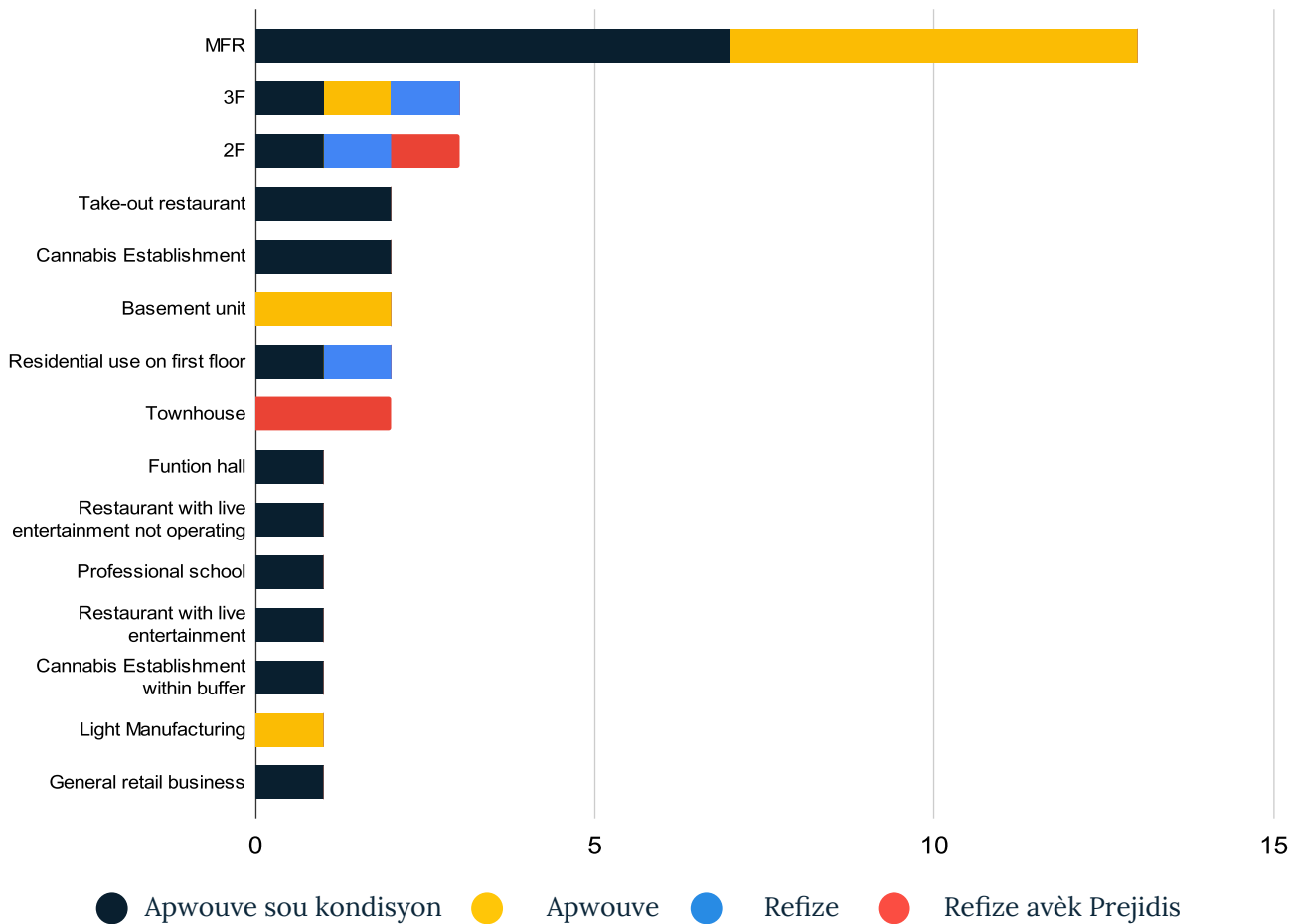


Fig 5: Vyolasyon Itilizasyon nan tout Pwojè ZBA yo nan Cleary Square soti 2013 rive 2022

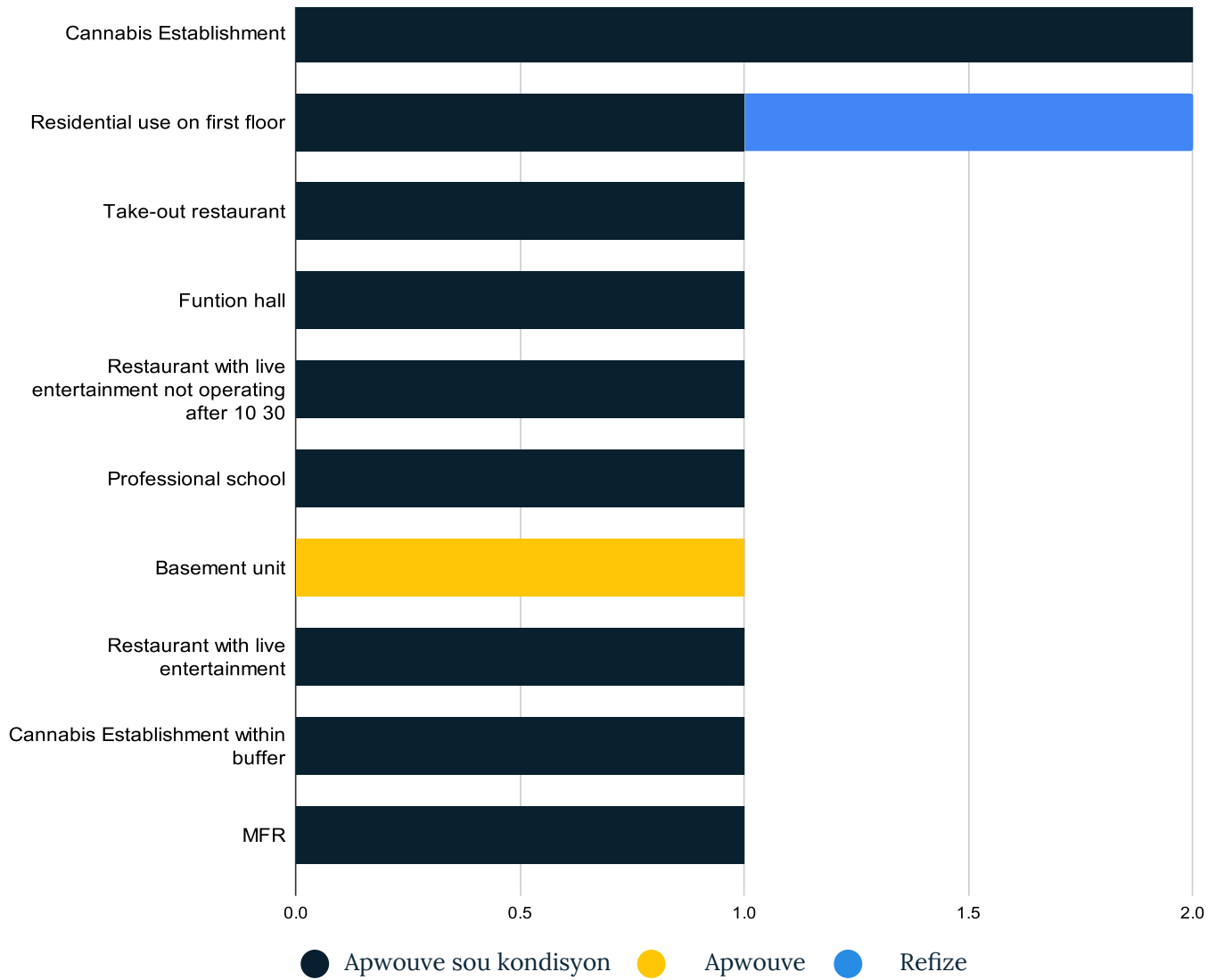


Fig 6: Vyolasyon Itilizasyon pou Pwojè ZBA yo soti 2013 rive 2022 nan sèlman Soudistri Zonaj Biznis Katye Cleary Square yo

Nan tout zòn etid la, pwojè ISD te siyale kòm itilizasyon sou kondisyon ak pa konfòm yo te **pi souvan pwojè rezidansyèl plizyè fanmi (31% vyolasyon itilizasyon yo)** (figi 5). Yo te apwouve 100% nan pwojè sa yo sou yon kondisyon.

Nan gade distri biznis yo sèlman, itilizasyon yo te konn pi fasil siyale kòm sou kondisyon ak pa konfòm yo te **Etablisman Kanabis yo (sou kondisyon), restoran pran pou pote ale yo (sou kondisyon), lojman rezidansyèl nan redchouse yo (entèdi), ak inite lojman nan anba lakay (entèdi)** (Figi 6).

ETID KA A – CHANJE POU AL NAN YON ITILIZASYON SOU KONDISYON



NextHome Unlimited Realty Solutions

An 2017, NextHome Realty Solutions, **ki se alafwa yon ajans imobilye ak yon lekòl imobilye**, te louvri nan yon magazen vakan nan 10 Fairmount Ave. Depatman Sèvis Enspeksyon (Inspectional Services Department, ISD) te klase antrepriz la kòm **yon “Lekòl pwofesyonèl”**, sa **ki se yon itilizasyon sou kondisyon nan Soudistri NS-2** kote pwopriyete a lokalize. Poutèt sa, biznis la bezwen yon pèmi itilizasyon sou kondisyon.

ZBA a te apwouve pwojè a sou kondisyon pou yo limite lekòl la ak 12 etidyan. Ka sa a sèvi kòm egzanp yon pwojè ki te pase atravè pwosesis ZBA a **san yo pa pwopoze batiman an pote pyès modifikasyon sou deyò l (sèlman yon chanjman nan itilizasyon).**

ETID KA A: ITILIZASYON KI PA KONFÒM KI EGZISTE DEJA



Kay avèk atelye menwizye nan Cleary Square

An 2019, yon pwopriyetè kay nan Cleary Square te pase atravè pwosesis ZBA a nan lide pou legalize **yon atelye menwizye ki te anndan lakay li** depi plizyè lane. ISD te detèmine atelye a koresponn ak yon itilizasyon “Fabrikasyon Lejè”. Lefètke **yo entèdi itilizasyon sa a nan Cleary Square**, pwopriyetè a bezwen yon egzansyon pou l legalize atelye ki egziste deja li a.

Ka sa a sèvi kòm egzansyon yon pwojè ki te gen yon **non konfòmite ki egziste deja** san pwopoze pyès chanjman, ak difikilte tou ki genyen pou entegre kèk itilizasyon (tankou kèk okipasyon lakay) nan definisyon itilizasyon tè ki egziste deja yo.

SOUS POU CHAPIT SA A:

- [Trakè Komisyon Dapèl Zonaj \(ZBA\)](#)
- **Infor Public Section (baz done pèmi entèn)**

6 ATIK 80

Revizyon Devlopman Atik 80 se yon pwosedi Vil Boston mete an plas pou revize pwojè devlopman ki konstwi plis pase 20,000 pye kare brit oswa 15 inite lojman. Yo ekri Gid pwosesis revizyon sa a nan Atik 80 (Revizyon ak Apwobasyon Devlopman) nan Kòd Zonaj Boston an epi se **Divizyon Revizyon Devlopman Depatman Planifikasyon** an ki kowòdone pwosesis revizyon an.

Jan seksyon sa a montre li a, zonaj ki egziste deja a nan zòn nan pa genyen règleman ki adapte ak nivo pwojè lojman plizyè fanmi ak pwojè devlopman pou itilizasyon mik.

Seksyon ki vin apre a rezime analiz **pwojè Atik 80 nan Cleary Square** ki te suiv pwosesis Revizyon Devlopman Atik 80 an ant Janvye 2014 ak Desanm 2023 (yon peryòd 10 lane). **Analiz sa a mete an limyè estati yo, kondisyon zonaj, pwopozisyon itilizasyon tè ak ekipman pwojè sa yo pwopoze pou idantifye karakteristik inik ak komen sou pwojè Atik 80 nan Cleary Square yo.**

Analiz sa a konsantre l sou pwojè ki gen estati sa yo:

1

KOMISYON AN APWOUVE L

Après yon revizyon piblik apwofondi, pèsònèl Revizyon Devlopman Depatman Planifikasyon an ap rekòmande yon pwojè pou apwobasyon nan Komite BPDA a. Li rekòmande pou gen apwobasyon Komite a avan yon devlopè jwenn pèmi pou konstwi ak pou lanse konstriksyon an.

2

OTORIZE/AP KONSTWI

Devlopè a te kòmanse devlopman pwojè li yo epi li jwenn pèmi pou li konstwi.

3

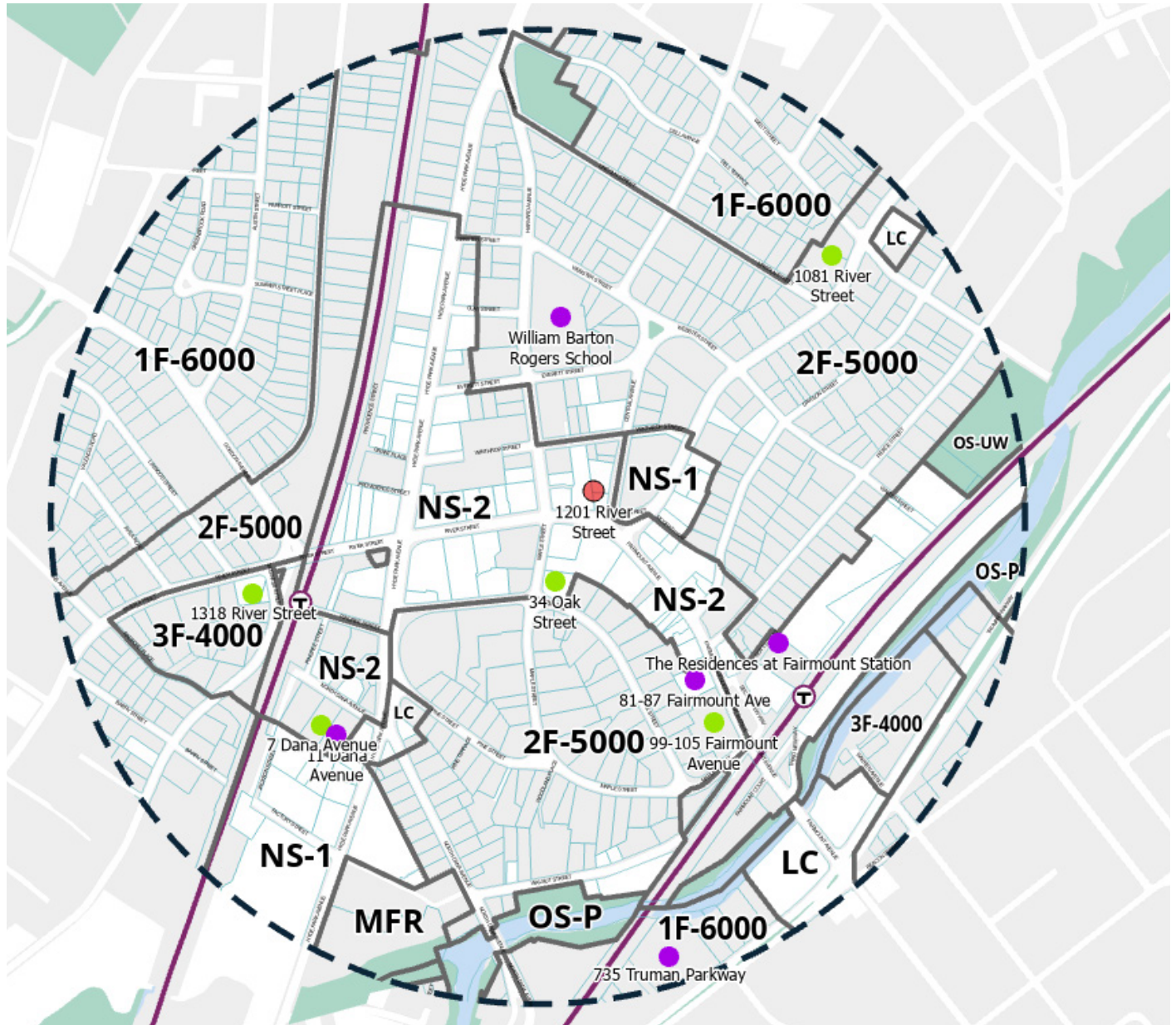
KONSTWIKSYON FINI

Pwojè a devlope ofisyèman epi yo konsidere li “fini.”

Pran Nòt: *Analiz sa a konsantre sou pwojè yo apre yon fin resevwa apwobasyon komite a pou mete an valè pwojè devlopman yo konfime epi ki egziste deja ki yo menm reprezante pwojè ki finalize ki suiv pwosesis revizyon ak kominote yo, ansanm ak pwosesis konsepsyon, konfòmite zonaj, ak revizyon anviwònmantal.*

Etandone gwosè echantiyon an piti pou analiz sa a, yo dwe limite jeneralizasyon ki baze sou done sa yo epi rezime yo baze sèlman sou enfòmasyon ki disponib pou ansanm pwojè sa yo.

ANPLASMAN PWOJÈ YO



● Komisyon an Apwouve l ● Konstriksyon Fini ● Otorize / Ap Konstwi

Kat 12: Anplasan Pwojè ak Eitati Pwojè Atik 80 soti 2014 rive 2023 nan Cleary Square

Te gen 10 pwojè Atik 80 BPDA te apwouve ak/oswa bati nan Cleary Square ant Janvyè 2014 rive Desanm 2023 **Tout 10 pwojè yo se gen ladan yo lojman plizyè fanmi.** Yo varye an tèms nivo batiman avèk tou si yo se rezidansyèl sèlman oswa si yo gen ladan yo itilizasyon ki pa rezidansyèl tankou espas kominotè ak magazen an detay.

PWOFIL PWOJÈ YO

Pwojè sa a dekri nan lòd sou kilè BPDA te apwouve yo pou devlopman soti nan pi ansyen an rive nan sa ki pi nouvo a.

REZIDANS YO NAN FAIRMOUNT STATION

Estati: Konstriksyon Fini – Komite BPD a apwouve l an Septanm 2014



Adrès:	15 2nd New Way, Hyde Park, MA 02136		
Dire Pwojè (soti nan aplikasyon rive nan FEN KONSTRIKSYON):	Senk Lane – Nov 2013 rive nan Nov 2018		
Soudistri Zonaj:	NS-2	Gwosè Pasèl:	33,388 pye kare
Sifas Atè Brit Pwojè:	19,925 pye kare (pasèl yo met ansanm)		
# Inite Rezidansyèl:	<ul style="list-style-type: none"> • 27 • Twa (3) estidyo, twa (3) inite ki gen yon chanm a kouche, 16 inite ki gen 2 chanm a kouche, ak senk (5) inite ki gen 3 chanm a kouche. • Li genyen tou 21 inite ak revni limite, abòdab pou kay ki gen revni yo egal oswa pi piti pase 60% revni mwayen zòn nan (AMI) epi 3 inite ak revni limite ki egal oswa enferyè ak 30% AMI atravè Politik Devlopman Enklizif la 		
# Espas pou Pakin:	27		
Karakteristik Notab:	Espas pou Timoun Jwe ak Espas vèt ouvè		
Itilizasyon Avan Tè a:	Depo, Garaj pou Repare Machin, Biwo Jeneral		
Itilizasyon Tè yo Pwopoze/Konstwi a:	Lojman Plizyè Fanmi		
Alejman Zonaj Nesesè:	<ul style="list-style-type: none"> • Itilizasyon: Entèdi – Itilizasyon Lojman Plizyè Fanmi nan Rechose • Konsepsyon ak Manèv Pakin ki pa sou Lari 		

735 TRUMAN APARTMENTS

Estat: Konstriksyon Fini – Komite BPDA a apwouve l an Me 2017



Adrès:	735 Truman Pkwy, Hyde Park, MA 02136		
Dire Pwojè (soti nan aplikasyon rive nan FEN KONSTRIKSYON):	2.5 Ane – Soti Avri 2017 rive Oktòb 2019		
Soudistri Zonaj:	1F-6000	Gwosè Pasèl:	49,805 pye kare
Sifas Atè Brit Pwojè:	55,329 pye kare		
# Inite Rezidansyèl:	<ul style="list-style-type: none"> • 46 • Uit (8) estidyo, 26 inite ki gen yon chanm a kouche, ak 12 inite ki gen 2 chanm a kouche • Li genyen tou sis (6) inite ak revni limite, abòdab pou kay ki gen revni yo egal oswa pi piti pase 70% revni mwayen zòn nan (AMI) atravè Politik Devlopman Enklizif la 		
# Espas pou Pakin:	62, genyen 2 espas pou pakin ki pataje ladan tou		
Karakteristik Notab:	Yon batiman ki egziste deja yo adapte pou reytilizasyon		
Itilizasyon Avan Tè a:	Kay Retrèt		
Itilizasyon Tè yo Pwopozè/Konstwi a:	Lojman Plizyè Fanmi		
Alejman Zonaj Nesesè:	<ul style="list-style-type: none"> • Rapò Sifas Atè (FAR) Alekse • Distri Sipèpozisyon Pwoteksyon Greenbelt (GPOD) – Pwojè sa a bezwen pou Komisyon Pak Boston (Boston Parks Commission) yo revize l <ul style="list-style-type: none"> ◦ Yo eksplike GPOD yo nan seksyon “Soudistri Zonaj ak Sipèpozisyon ki Egziste Deja yo” rapò sa a. • Pakin ki Pa sou Lari ki Pa Sifi • Espas Ouvè ki ka Itilize ki Pa Sifi • Itilizasyon: Entèdi – Rezidansyèl Plizyè Fanmi (MFR) 		

Aprann Plis:

PAKIN KI PATAJE: Pwojè sa a gen ladan espas pakin ki pataje, ki se espas pakin pou okipan, anplwaye, kliyan, etidyan, ak vizitè youn oswa plizyè itilizasyon legal sou lòt tè ki t ap pakin akseswa legal si li te sèlman rezève pou itilizasyon prensipal tè a. Kalite pakin sa a ogmante rezèv ak fleksibilite pakin nan yon zòn nan rann plas yo disponib pou yon pi gwo kantite itilzatè pase pakin prive tipik la.

11 DANA AVENUE

Estat: Konstriksyon Fini – Komite BPDA a apwouve l an Mas 2019



Adrès:	11 Dana Ave, Hyde Park, MA 02136		
Dire Pwojè (soti nan aplikasyon rive nan FEN KONSTRIKSYON):	De (2) lane ak sèt (7) mwa – soti Janvyè 2019 rive Out 2022		
Soudistri Zonaj:	NS-2	Gwosè Pasèl:	28,643 pye kare
Sifas Atè Brit Pwojè:	14,322 pye kare		
# Inite Rezidansyèl:	<ul style="list-style-type: none"> • 24 • Tout se inite ki gen 2 chanm a kouche 		
# Espas pou Pakin:	24, plis 39 espas pakin pou bisiklèt		
Itilizasyon Avan Tè a:	Lojman Plizyè Fanmi (Batiman 4 inite)		
Itilizasyon Tè yo Pwopoze/Konstwi a:	Lojman Plizyè Fanmi, Biwo Jeneral		
NO Zoning Relief Needed			

Pran Nòt: Sa se sèlman pwojè Atik 80 nan Cleary Square ki pa te bezwen bay inite rezidansyèl ak revni limite paske Politik Devlopman Enklizif la (IDP) pa t aplike pou li. Sa a se paske Vèsyon IDP sa a (depi Desanm 2015) aplike sèlman ak devlopman ki bezwen alejman zonaj (yon egzansyon oswa yon pèmi itilizasyon sou kondisyon). Pwojè sa a te konstwi san li pa t bezwen yon alejman zonaj epi kidonk li pa t oblije bay inite ak revni limite.

Aprann Plis:

ZONAJ ENKLIZIF: [Nouvo Atik 79 \(Zonaj Enklizif\)](#) ki te adopte nan Kòd Zonaj Boston nan dat 8 Novanm 2023 a kounye a entegre Politik Devlopman Enklizif (IDP) vil la nan zonaj la epi li mete politik la ajou pou aplike ak tout pwojè sèt (7) inite oswa plis yo, ata pwojè ki pa bezwen alejman zonaj tou.

Atik 79 la te antre an vigè nan dat 1 Oktòb 2024 Kounye a, tout nouvo pwojè yo pwopoze ak 7 inite lojman oswa plis dwe suiv règleman Zonaj Enklizif la epi bay inite ak revni limite oswa kontribiye nan Fon Devlopman Enklizif la.

LOGAN NAN FAIRMOUNT

Estat: Komisyon an apwouve l – Li apwouve an Novanm 2019



Adrès:	99-105 Fairmount Ave, Hyde Park, MA 02136		
Dire Pwojè (soti nan aplikasyon rive nan APWOBASYON KOMITE A):	De (2) Mwa – Soti Septanm 2019 rive Novanm 2019		
Soudistri Zonaj:	2F-5000	Gwosè Pasèl:	49,950 pye kare
Sifas Atè Brit Pwojè:	29,326 pye kare		
# Inite Rezidansyèl :	<ul style="list-style-type: none"> • 47 • Yon estidyo, 29 inite ki gen yon chanm a kouche, ak 17 inite ki gen 2 chanm a kouche • Li genyen tou sis (6) inite ak revni limite, abòdab pou kay ki gen revni yo egal oswa pi piti pase 70% revni mwayen zòn nan (AMI) atravè Politik Devlopman Enklizif la 		
# Espas pou Pakin :	33, plis 47 espas pakin pou bisiklèt		
Karakteristik Notab:	De (2) espas komèsyal an detay nan redchouse		
Itilizasyon Avan Tè a:	Kat (4) Lojman pou 2 Fanmi		
Itilizasyon Tè yo Pwopozè/Konstwi a:	Lojman Plizyè Fanmi, Biznis an Detay		
Alejman Zonaj Nesesè:	<ul style="list-style-type: none"> • Rapò Sifas Atè (FAR) Aleksè • Wotè aleksè (etaj) • Wotè aleksè (pye) • Pakin ki Pa sou Lari ki Pa Sifi • Lakou Lateral ki Pa Sifi • Espas Ouvè ki ka Itilize ki Pa Sifi • Itilizasyon: Entèdi – Rezidansyèl Plizyè Fanmi (MFR) • Itilizasyon: Entèdi – Biznis Komès an Detay Jeneral 		

THE PRYDE (FORMER WILLIAM BARTON ROGERS SCHOOL)

Estat: Konstriksyon Fini – Komite BPDA a apwouve l an Out 2020



Adrès:	15 Everett St, Hyde Park, MA 02136 / 55-59 Harvard Ave, Boston, MA 02136		
Dire Pwojè (soti nan aplikasyon rive nan Bay Pèmi pou Konstriksyon)	on lane ak De (2) Mwa – soti Novanm 2019 rive Avril 2022		
Soudistri Zonaj:	2F-5000	Gwosè Pasèl:	93,156 pye kare
Sifas Atè Brit Pwojè:	73,586 pye kare		
# Inite Rezidansyèl :	<ul style="list-style-type: none"> • 74 • 27 estidyo, 3 inite ki gen yon chanm a kouche, ak nèf (9) inite ki gen 2 chanm a kouche • Tout lojman pou rezève pou granmoun aje epi inite ak revni limite ki fèt pou reponn ak bezwen granmoun LGBTQ+ yo: 11 inite ak revni limite abòdab pou kay ki gen revni yo egal oswa pi piti pase 30% revni mwayen zòn nan (AMI), sèt (7) inite pou revni ki egal oswa pi piti pase 50% AMI, 32 inite pou revni ki egal oswa pi piti pase 60% AMI, uit (8) inite pou revni ki egal oswa pi piti pase 80% AMI, ak 16 inite pou revni ki egal oswa pi piti pase 100% AMI 		
# Espas pou Pakin :	Senk (5)		
Karakteristik Notab:	Yon batiman ki egziste deja yo adapte pou reyitilizasyon; espas kominotè piblik enteryè ak lakou aksesib pou piblik la		
Itilizasyon Avan Tè a:	Lekòl		
Itilizasyon Tè yo Pwopoze/Konstwi a:	Lojman Plizyè Fanmi, Itilizasyon Kominotè		
Alejman Zonaj Nesesè:	<ul style="list-style-type: none"> • Rapò Sifas Atè (FAR) Aleksè • Pakin ki Pa sou Lari ki Pa Sifi • Espas Ouvè ki ka Itilize ki Pa Sifi • Itilizasyon: Entèdi – Rezidansyèl Plizyè Fanmi (MFR) 		

Pran Nòt: The Pryde se sèl gwo pwojè Atik 80 nan Cleary Square nan echantiyon pwojè sa a epi li te dwe konfòme li ak Revizyon Gwo Pwojè Atik 80 yo paske batiman lekòl ki egziste deja a te gen yon sifas atè brit ki depase 50,000 pye kare.

1318 RIVER STREET (ANSYEN NON L TE JUNIOR'S AUTOMOTIVE)

Estati: Komisyon an Apwouve l – Li apwouve an Desanm 2021



Adrès:	1318 River St, Hyde Park, MA 02136		
Dire Pwojè (soti nan aplikasyon rive nan APWOBASYON KOMITE A):	Yon lane ak Twa (3) Mwa – soti Septanm 2020 rive Desanm 2021		
Soudistri Zonaj:	3F-4000	Gwosè Pasèl:	29,892 pye kare
Sifas Atè Brit Pwojè:	10,732 pye kare (pasèl yo met ansanm)		
# Inite Rezidansyèl:	<ul style="list-style-type: none"> • 30 • Nèf (9) estidyo, 12 inite ki gen yon chanm a kouche, ak nèf (9) inite ki gen 2 chanm a kouche • Li genyen tou kat (4) inite ak revni limite abòdab pou kay ki gen revni yo egal oswa pi piti pase 70 revni mwayen zòn nan (AMI) atravè Politik Devlopman Enklizif la 		
# Espas pou Pakin:	30 espas pakin ki gwoupe ansanm, plis 38 espas pakin pou bisiklèt		
Karakteristik Notab:	Espas komèsyal an detay nan redchouse		
Itilizasyon Avan Tè a:	Garaj pou Repare Machin		
Itilizasyon Tè yo Pwopozè/Konstwi a:	Lojman Plizyè Fanmi, Biznis an Detay		
Alejman Zonaj Nesesè:	<ul style="list-style-type: none"> • Rapò Sifas Atè (FAR) Aleksè • Wotè aleksè (etaj) • Wotè aleksè (pye) • Konsepsyon ak Manèv Pakin ki pa sou Lari – Pakin ki gwoupe ansanm • Pakin ki Pa sou Lari ki Pa Sifi • Espas Anbakman ki Pa sou Lari ki Pa Sifi • Konfòmite ak Aliyman Batiman ki Egziste Deja • Lakou Dèyè ki Pa Sifi: • Lakou Lateral ki Pa Sifi • Vizibilite nan Kwen Sikilasyon • Espas Ouvè ki ka Itilize ki Pa Sifi • Itilizasyon: Entèdi – Rezidansyèl Plizyè Fanmi (MFR) • Itilizasyon: Entèdi – Restoran Pran pou Pote Ale (Piti) 		

Aprann Plis:

PAKIN KI GWOUPE ANSANM: Pwojè sa a gen ladan espas pakin ki gwoupe ansanm, ki se espas pakin sou sistèm levaj mekanik ki pèmèt yo pake machin sou platfòm epi ranje yo youn sou tèt lòt, sa k ap chanje kantite espas sifas tout machin nan espas sa yo okipe.

DEVLOPMAN LOJMAN POU GRANMOUN B'NAI B'RITH

Estati: Otorize / Ap Konstwi – Komite BPDA a apwouve l an Janvye 2022



Adrès:	1201 River St, Hyde Park, MA 02136		
Dire Pwojè (soti nan aplikasyon rive nan Bay Pèmi pou Konstriksyon)	De (2) lane ak De (2) Mwa – soti Novanm 2021 rive Janvye 2024		
Soudistri Zonaj:	NS-2	Gwosè Pasèl:	49,900 pye kare
Sifas Atè Brit Pwojè:	27,427 pye kare (pasèl yo met ansanm)		
# Inite Rezidansyèl:	<ul style="list-style-type: none"> • 63 • Tout se inite yon chanm a kouche • Tout lojman pou rezève pou granmoun aje epi inite ak revni limite pou granmoun: 16 inite ak revni limite abòdab pou kay ki gen revni ki egal oswa pi piti pase 30% revni mwayen zòn nan (AMI), kat (4) inite pou r evni ki egal oswa pi piti pase 50% AMI, ak 43 inite pou revni ki egal oswa pi piti pase 60% AMI 		
# Espas pou Pakin:	40, plis 32 espas pakin pou bisiklèt		
Karakteristik Notab:	Espas komèsyal an detay nan redchose; elektrik totalman, Batiman Passive House Sètifye		
Previous or Current Land Use(s):	De (2) batiman komès an detay ak yon Garaj pou Repare Machin		
Itilizasyon Tè yo Pwopozè/Konstwi a:	Lojman Plizyè Fanmi, Biznis an Detay		
Alejman Zonaj pa Nesesè:			

34 OAK STREET (ANSYEN NON L TE LAUGHLIN NICHOLS PENNACCHIO FUNERAL HOME) Estati: Komisyon an apwouve l – Li apwouve an Janvye 2022; ZBA refize l



Pran Nòt: Menm si Komite BPDA te apwouve pwojè sa a, ZBA te refize l an Out 2022 epi moun ki fè pwopozisyon an pa t kontinye ak pwopozisyon menm pwojè a. Moun ki fè pwopozisyon an te pwopoze yon nouvo pwojè ki aktyèlman ap konstwi: yon devlopman rezidansyèl plizyè fanmi ki gen katòz (14) ane. Nouvo pwojè sa a pa t rive nan limit ki rekòmande pou bezwen Revizyon Devlopman Atik 80 an.

Adrès:	34 Oak St, Hyde Park, MA 02136		
Dire Pwojè (soti nan aplikasyon rive nan APWOBASYON KOMITE A): Si (6) Mwa – soti Jiyè 2021 rive Janvye 2022	Si (6) Mwa – soti Jiyè 2021 rive Janvye 2022		
Soudistri Zonaj:	NS-2	Gwosè Pasèl:	12,721 pye kare
Sifas Atè Brit Pwojè:	9,747 pye kare		
# Inite Rezidansyèl:	<ul style="list-style-type: none"> • 20 • Li genyen tou twa (3) inite ak revni limite abòdab pou kay ki gen revni ki egal oswa pi piti pase 70% revni mwayèn zòn nan (AMI) ak yon inite ak revni limite pou sa ki egal oswa pi piti pase 100% AMI atravè Politik Devlopman Enklizif la 		
# Espas pou Pakin:	10, plis 24 espas pakin pou bisiklèt		
Previous or Current Land Use(s):	Ponp Finèb		
Itilizasyon Tè yo Pwopoze/Konstwi a:	Lojman Plizyè Fanmi		
Alejman Zonaj Nesesè:	<ul style="list-style-type: none"> • Konfòmite ak Aliyman Batiman ki Egziste Deja • Pakin ki Pa sou Lari ki Pa Sifi • Espas Anbakman ki Pa sou Lari ki Pa Sifi • Itilizasyon: Entèdi – Itilizasyon Lojman Plizyè Fanmi nan Rechose 		

7 DANA AVENUE

Estat: Komisyon an Apwouve l – yo apwouve li an Jen 2022



Adrès:	7 Dana Ave, Hyde Park, MA 02136		
Dire Pwojè (soti nan aplikasyon rive nan APWOBASYON KOMITE A):	Uit mwa – Oktòb 2021 pou Jen 2022		
Soudistri Zonaj:	NS-2	Gwosè Pasèl:	22,166 pye kare
Sifas Atè Brit Pwojè:	13,633 pye kare		
# Inite Rezidansyèl:	<ul style="list-style-type: none"> • 27 • 18 inite ki gen yon chanm a kouche ak nèf (9) inite ki gen 2 chanm a kouche • Li genyen tou senk (5) inite ak revni limite abòdab pou kay ki gen revni ki egal oswa pi piti pase 70% revni mwayen zòn nan (AMI) atravè Politik Devlopman Enklizif la 		
# Espas pou Pakin:	27 espas pakin ki gwoupe ansanm, plis 34 espas pakin pou bisiklèt		
Previous or Current Land Use(s):	Lojman Plizyè Fanmi (Batiman 4 inite)		
Itilizasyon Tè yo Pwopoze/Konstwi a:	Lojman Plizyè Fanmi		
Alejman Zonaj Nesesè:	<ul style="list-style-type: none"> • Konsepsyon ak Manèv Pakin ki pa sou Lari – Pakin ki gwoupe ansanm 		

1081 RIVER STREET

Estati: Komisyon an Apwouve l – yo apwouve li an Out 2023



Adrès:	1081 River St, Hyde Park, MA 02136		
Dire Pwojè (soti nan aplikasyon rive nan APWOBASYON KOMITE A):	Senk (5) Mwa – soti Mas 2023 rive Out 2023		
Soudistri Zonaj:	2F-5000	Gwosè Pasèl:	27,854 pye kare
Sifas Atè Brit Pwojè:	15,043 pye kare		
# Inite Rezidansyèl:	<ul style="list-style-type: none"> • 28 • Nèf (9) estidyo, twa (3) inite ki gen yon chanm a kouche, 13 inite ki gen 2 chanm a kouche, ak twa (3) inite ki gen 3 chanm a kouche • Li genyen tou sis (6) inite ak revni limite abòdab pou kay ki gen revni ki ant 70% a 100% revni mwayen zòn nan (AMI) atravè Politik Devlopman Enklizif la 		
# Espas pou Pakin:	Kenz (15)		
Karakteristik Notab:	Galri kominotè nan redchose		
Previous or Current Land Use(s):	Lojman pou 2 Fanmi		
Itilizasyon Tè yo Pwopoze/Konstwi a:	Lojman Plizyè Fanmi		
Alejman Zonaj Nesesè:	<ul style="list-style-type: none"> • Rapò Sifas Atè (FAR) Aleksè • Lakou Devan ki Pa Sifi • Wotè aleksè (etaj) • Wotè aleksè (pye) • Pakin ki Pa sou Lari ki Pa Sifi • Lakou Dèyè ki Pa Sifi: • Lakou Lateral ki Pa Sifi • Espas Ouvè ki ka Itilize ki Pa Sifi • Itilizasyon: Entèdi – Rezidansyèl Plizyè Fanmi (MFR) • Itilizasyon: Entèdi – Kantite Maksimòm Inite Lojman yo Pèmèt sou yon Tè 		

REZIME PWOJÈ

KONDISYON ZONAJ AK ALEJMAN ZONAJ

Yo te pwopoze mwatye (5) nan pwojè sa yo nan yon distri zonaj biznis katye, espesyalman Soudistri NS-2 (Acha Katye) a, pandan lòt mwatye yo te gaye nan soudistri rezidansyèl 1F-6000, 2F-6000, ak 3F-4000. Pwojè yo te repati jeyografikman nan tout zòn etid la.

Pwojè Atik 80 yo **toujou bezwen fè apèl pou yon egzansyon oswa yon pèmi itilizasyon sou kondisyon nan men Komisyon Dapèl Zonaj (ZBA) la** si pwopozisyon pwojè devlopman an gen ladan yon vyolasyon zonaj oswa yon itilizasyon ki bezwen yon pèmi itilizasyon sou kondisyon nan distri zonaj ki konsène a. Nan dis (10) pwojè Atik 80 yo, **uit te oblije pase nan pwosesis ZBA a pou fè apèl ak pou genyen yon alejman zonaj.** ZBA te apwouve yon pwojè, yo te apwouve sis (6) pwojè sou kondisyon, epi yo te refize youn.

De (2) pwojè ki pa t bezwen alejman zonaj nan men ZBA yo (**11 Dana Avenue ak Devlopman Lojman pou Granmoun B'nai B'rith**) te nan soudistri NS-2 a, ki yo menm, an jeneral, gen mwens restriksyon sou règleman zonaj yo.

KALITE PWOJÈ ATIK 80 ZBA

Nan uit (8) pwojè ki mande alejman zonaj yo, sis (6) te pwojè nouvo konstriksyon, epi de (2) pwojè ki rete yo – **The Pryde (William Barton Rogers School) ak 735 Truman Apartments** – se te pou pote **chanjman.**

The Pryde ak 735 Truman Apartments se egzansyon **pwojè yo adapte pou reyitilizasyon** tou, ki konvèti batiman ki egziste yo an inite rezidansyèl, pandan y ap kenbe yon pati nan espas la oswa komodite sit sa a, tankou deyò batiman an oswa gwo espas pou itilizasyon kominotè. Alorijin, The Pryde te yon batiman lekòl yo te konstwi an 1899 (avan Lwa Zonaj 1924 la) pandan 735 Truman Apartments te yon Kay Retrèt yo te konstwi an 1968 (aprè Mizajou Kòd Zonaj 1962 la). Pwojè yo adapte pou reyitilizasyon sa yo aliyen ak priyorite ki tabli nan Plan Estratejik Hyde Park la konsènan reyabilitasyon sansib batiman istorik ki egziste deja yo.

VYOLASYON KOMEN NAN IUTILIZASYON TÈ

Jan sa note anlè a, tout 10 pwojè yo genyen lojman plizyè fanmi ladan yo. **Pou mwatye (5) nan pwojè yo, lojman plizyè fanmi te yon itilizasyon entèdi nan soudistri konsène a epi li te bezwen yon alejman zonaj.** Pwojè sa yo te konsène tout soudistri rezidansyèl 1F-6000, 2F-6000, ak 3F-4000 ki egziste deja yo.

Lòt vyolasyon itilizasyon entèdi ki te deklannche pandan pwojè sa yo gen ladan yo **“Bizni Komès an Detay Jeneral” “Restoran Pran pou Pote Ale”, ak itilizasyon Lojman Plizyè Fanmi espesyalman nan redchose a.** Restriksyon konsènan Biznis Komès an detay jeneral ak Restoran Pran pou Pote Ale yo pa aliye ak priyorite ki tabli nan Plan Estratejik Hyde Park la (jan sa mansyone anlè a), paske yo limite opòtinite pou devlopman komèsyal ki ta reponn ak bezwen lokal yo epi atire vizitè nan Cleary Square. Cleary Square gen anpil espas komès an detay ak restoran nan redchose a, kidonk itilizasyon sa yo pi apwopriye nan kontèks la pase sa zonaj aktyèl la pèmèt la.

Yo te pwopoze de (2) pwojè nan soudistri NS-2 a ki gen ladan yon itilizasyon entèdi lojman plizyè fanmi nan redchose a (34 Oak St ak Rezidans yo nan Fairmount Station). Sa souleve yon kesyon sou kote li ta sanble apwopriye nan Plas la pou pèmèt, bay kondisyon oswa entèdi lojman nan redchose alavni, sitou si sa afekte objektif nou te mansyone avan an, ki se ankouraje yon zòn komèsyal aktiv.

VYOLASYON KOMEN RÈGLEMAN SOU DIMANSYON

Vyolasyon règleman sou dimansyon ki pi komen an nan pwojè sa yo se te **yon rapò sifas atè (FAR) aleksè, pakin ki pa sifi pou chak inite oswa pou chak pye kare, ak espas ouvè ki ka itilize ki pa sifi pou chak inite lojman.**

Tout vyolasyon sa yo parèt nan sis (6) pwojè; senk (5) nan pwojè sa yo te nan soudistri rezidansyèl yo epi sèlman youn te nan yon soudistri biznis katye (NS-2). Sa montre **soudistri rezidansyèl yo gen baryè sou dimansyon ki anpeche devlopman lojman ki ka fizikman akeyi itilizasyon rezidansyèl plizyè fanmi nan nivo sa a.**

VYOLASYON PAKIN KI PA SOU LARI

Yo te pwopoze espas pakin ki pa sou lari nan tout 10 pwojè yo, epi yo te pwopoze espas pakin pou bisiklèt pami sis (6) nan pwojè sa yo. Te gen ladan yo espas pakin konpak, anpile, pataje, epi pou vizitè ki p ap ret pou lontan. Nan anpil ka, Depatman Planifikasyon an te mande moun ki pwopoze pwojè sa yo pou redui kantite espas pakin yo te pwopoze yo.

Demann rediksyon pakin Depatman Planifikasyon an ak Depatman Transpò nan Boston pandan peryòd revizyon an aliye ak priyorite vil la: objektif klimatik pou redui depandans ak machin prive epi emisyon gaz ki asosye ak li yo, estanda Depatman Transpò nan Boston etabli konsènan rapò pakin maksimòm an fonksyon degre opsyon mobilite nan yon zòn, epi analiz sit planifikatè Depatman Planifikasyon an reyalize pandan l aksantye sou pwoksimite yon estasyon MBTA.

Pou pwojè ki nan soudistri biznis katye NS-2 yo, **twà (3) pwojè te bezwen yon alejman zonaj pou yon vyolasyon pakin ki Pa sou Lari**, swa pou konsepsyon pakin nan, sou kapasite manèv, ak/oswa sou kantite espas pakin ak anbakman ki pa sifi. An patikilye, egzijans pakin ki pa sou lari nan distri NS-2 a sanble kontredi priyorite yo mansyone nan Plan Estratejik Hyde Park la ki vize pou ankouraje devlopman yon anviwònman ki pi favorab ak pyeton ak pou ankouraje yon dansite modere toupre estasyon tren banlye a.

Nòt komite a pou pwojè sa yo mete aksan sou lefètke yo fè pwogrese **objektif devlopman ki oryante sou transpò piblik vil la pou pote lojman toupre transpò yo**; yo repete objektif sa a tou nan Plan Estratejik Hyde Park la. Pifò nòt yo te mete aksan sou rapwochman pwojè yo nan yon distans ki aksesib pou ale apye ak liy tren epi bis ki egziste deja yo. Sa yo gen ladan yo Estasyon Tren Banlye Hyde Park la, Estasyon Tren Banlye MBTA Fairmount la, ak plizyè liy bis (24, 32, 33, 39, 40 ak 50).

TANDANS PWOGRAM AK KOMODITE PWOJÈ YO

Tout 10 pwojè yo se pwojè rezidansyèl plizyè fanmi ki gen 20 oswa plis inite rezidansyèl, ansanm yo totalize 386 inite nan zòn nan.

Nèf (9) pwojè ki gen ladan yo inite ak revni limite abòdab pou kay ki gen revni ki ant 30% a 100% revni mwayen zòn nan (AMI), ni inite ki mande Politik Devlopman Enklizif la. Nan pwojè sa yo, yo te pwopoze **yon total 192 inite lojman ak revni limite, prèske 50% nan kantite total inite yo te pwopoze.**

De (2) nan pwojè yo, **The Pryde** (15 Everett St, Hyde Park, MA 02136) ak **Devlopman Lojman pou Granmoun B'nai B'rith** (1201 River St, Hyde Park, MA 02136), te pwopoze **100% lojman abòdab pou granmoun aje**, sa ki soutni opòtinite pou granmoun aje yo vyeyi nan kominote yo nan Cleary Square.

Pwojè sa yo aliyen ak **obketif Plan Estratejik Hyde Park la** nan ankouraje **dansite modere ak yon devlopman ki oryante sou transpò piblik** ni nan ankouraje **yon devlopman pou itilizasyon miks** nan Plas la, menm si **alafwa règleman sou itilizasyon ak sou dimansyon te sèvi kòm baryè règlemantè** nan pwosesis pwopozisyon yo.

Twa (3) pwojè ki gen ladan yo espas komèsyal nan redchose, youn yo pwopoze nan soudistri NS-2 biznis katye a epi de (2) yo pwopoze nan distri zonaj rezidansyèl 2F-5000 ak 3F-4000. Ti kantite espas komèsyal nan redchose yo pwopoze nan pwojè sa yo montre **yon tandans potansyèl kote devlopè yo pa pwopoze itilizasyon sa yo nan batiman yo**, ki yo menm pa soutni objektif ranfòsman aktivite komèsyal sa a nan distri sa a.

Jan nou konstate nan **diferan peryòd dire pwojè**, li difisil pou tabli yon tandans pou dire pwojè avèk echantiyon sa a paske chak pwojè varye an fonksyon de bezwen yo nan sa ki gen pou wè ak zonaj, pèmi ak konstriksyon, sa ki ka lakoz apwobasyon pi rapid oswa pi lan ak yon devlopman jeneral.

SOUS POU CHAPIT SA A:

- [Baz Done Pwojè ak Plan Devlopman BPDA](#)
- [Nòt Komite BPDA](#)
- [Bibliyotèk Achiv Atik 80 yo](#)
- [Trakè Komisyon Dapèl Zonaj \(ZBA\)](#)

7 RET ENPLIKE

Kijan pou Rreflechi sou Zonaj nan Zòn ou!

Jan sa mansyone, rapò sa a fèt pou **kòmanse** konvèsasyon sou zonaj nan zòn ou ak kijan mizajou zonaj yo kapab byen fonksyone ak lòt politik ak pwogram pou reponn ak bezwen kominote yo! Panse ak zonaj pandan jounen an pa bezwen tout done sa yo, epi nou ankouraje w pou w suiv kèk etap pou w reflechi ak pale sou zonaj ak devlopman nan zòn ou:

Gade TOUT batiman an!

Si gen yon batiman ou panse ki enteresan, pran ti tan pou w panse sou tout pati li genyen yo. Ki pwopòsyon tè li kouvri epi kòman ou ka konpare li ak lòt batiman ki toupre yo? Ki gwosè tè a epi èske gen espas pou fè rasanbleman sou li? Ki kalite aktivite ki genyen nan batiman an epi a ki pwèn li aktif pou moun k ap fè rantre soti yo?

Lè w kapab egzamine yon batiman sou plis pase yon dimansyon tankou wotè oswa espas lakou devan, ou ka plis panse sou kalite fòm ak itilizasyon batiman ou ta renmen nan zòn ou – sa ap gen pou wè finalman ak enpak règleman zonaj yo ka genyen tankou enpak règleman sou itilizasyon tè ak sou dimansyon.



Jete yon lòt koudèy sou kote ou pase plis tan w nan zòn nan epi MANDE TÈT OU POUKISA?

Èske ou pase plis tan nan magazen toupre a oswa toupre lakay ou? Èske gen espas pou rankontre moun nan diferan sezon? Kiyès ou wè souvan nan zòn nan, nan kèk biznis lokal epi kiyès ou pa wè? Kisa ki, nan aparans, anbyans ak resous ki ozalantou w, fè w vizite zòn sa souvan konsa?

Tout kesyon sa yo, ak lòt ki sanble ak yo, kapab mennen w, ou menm ak vwazen w yo, reflechi sou sa w swete mete an valè nan katye a epi ak sa ki san ble manke pou ou ak pou lòt manm nan kominote w.





Panse ak PASE epi panse ak LAVNI!

Kit ou se nouvo rezidan oswa kit ou t ap vin nan zòn nan depi plizyè ane, reflechi sou kote ou t ap viv oswa ou te vizite nan pase epi eseye di ak kisa kèk priyorite yo ta sanble sou fason yo te konstwi zòn sa yo ak sou enpresyon rezidan nan zòn nan te genyen nan epòk la. Èske ou te jwe yon wòl nan met priyorite sa yo sou pye?

Panse ak kote w ap viv kounye a epi imajine yon jenerasyon aprè w. Ki priyorite ou t ap mete jodi a pou sa katye a genyen ak sa w ta espere wè kòm reyalyte pou pwochenn jenerasyon rezidan yo? Lè w ka imajine priyorite panse ak avni yo, enben ou ka panse ak zonaj la kòm yon dokiman vivan ki adapte l dapre bezwen epi dapre vizyon moun nan tan prezan yo pandan y ap prepare baz solid pou vizyon fiti yo.

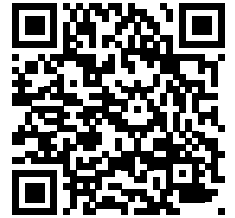
8 KIJAN POU JWENN EPI POU LI RÈGLEMAN SOU ZONAJ KI EGZISTE DEJA YO

Yo fè seksyon sa a pou li reprezante yon gid referans wo nivo pou w wè règleman zonaj yo nan soudistri zonaj biznis katye yo **nan yon ti kout je**. Sa **pa** ranplase Kòd Zonaj Boston an, kidonk tanpri asire w ou refere w ak Kòd Zonaj Boston ki ofisyèl la pou w jwenn règleman ki detaye ansanm ak estanda espesifik ak detay ki pa dekri nan gid referans rapid sa a.

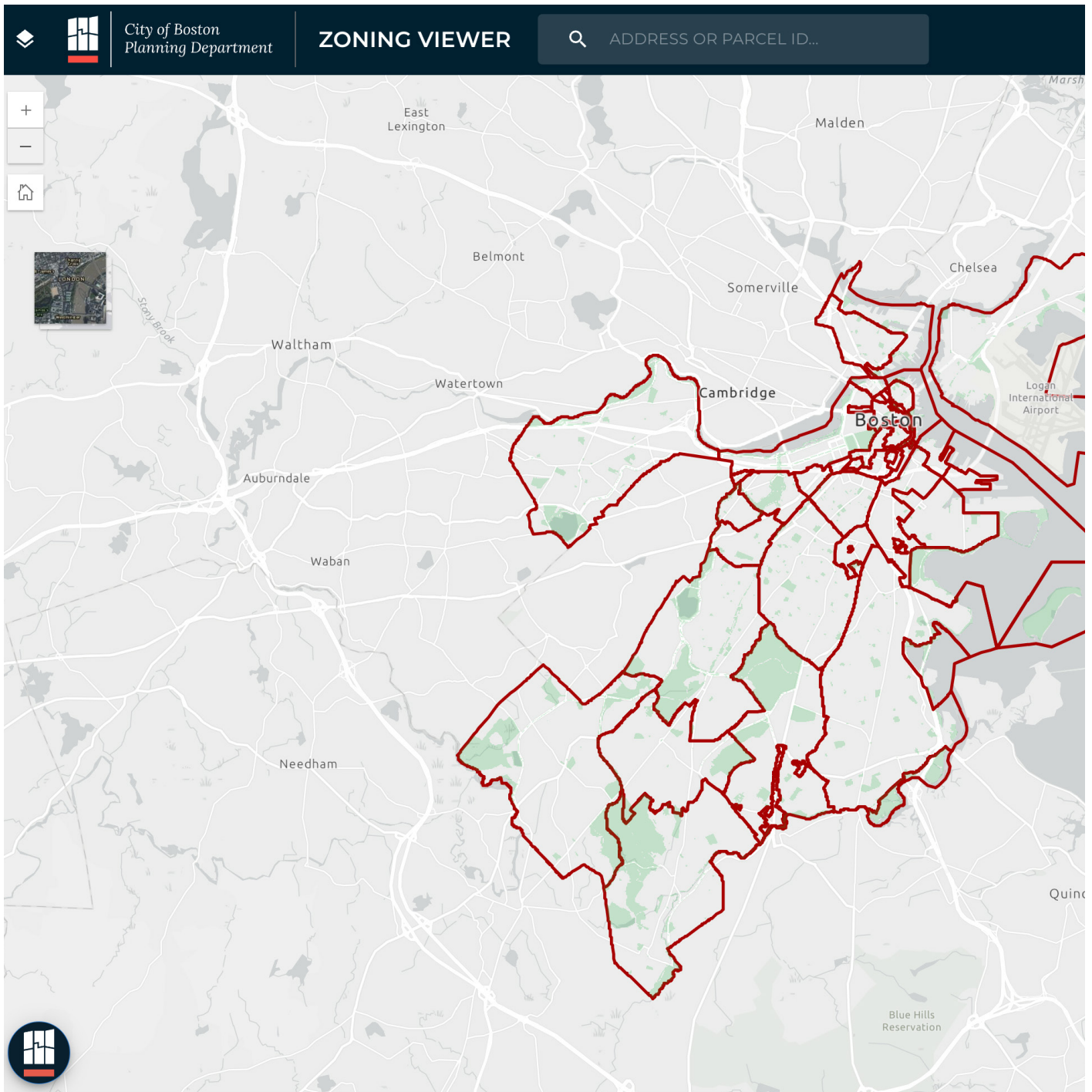
Lè w ap chèche kote règleman espesifik distri zonaj yo ye ak ki kote yo katografye nan zòn ou an, ou ka itilize zouti sa yo:

VIÈ ZONAJ:

yon kat jwografik entèaktif anliy kote ou ka chèche adrès espesifik epi wè enfòmasyon sou zonaj konsènan pwopriyete endividyèl ak zòn ki pi gwo.



maps.bostonplans.org/zoningviewer/



KÒD ZONAJ BOSTON AN SOU MUNICODE:

Dokiman tèks legal ak règlemantè ki gen ladan l règ zonaj Boston yo.

library.municode.com/ma/boston/codes/redevelopment_authority



City of Boston Planning Department

Search or jump to

NOTIFICATIONS SIGN IN HELP Select Language

Boston, Massachusetts - Redevelopment Authority / ARTICLE 1 - TITLE, PURPOSE AND SCOPE

SHOW CHANGES Q MORE

VERSION: NOV 11, 2024 (CURRENT)

PROOF ONLY ZONING CODE CITY OF BOSTON, MASSACHUSETTS

SUPPLEMENT HISTORY TABLE **modified**

- Enabling Act - CHAPTER 665 OF THE ACTS OF 1956
- All Zoning Maps
- ARTICLE 1 - TITLE, PURPOSE AND SCOPE**
 - Section 1-1. - Title.
 - Section 1-2. - Purpose.
 - Section 1-3. - Scope.
- ARTICLE 2 - DEFINITIONS
- ARTICLE 2A - RESERVED
- ARTICLE 3 - ESTABLISHMENT OF ZONING DISTRICTS
- ARTICLE 4 - APPLICATION OF REGULATIONS
- ARTICLE 5 - ADMINISTRATION AND PROCEDURE
- ARTICLE 6 - CONDITIONAL USES
- ARTICLE 6A - OTHER EXCEPTIONS
- ARTICLE 7 - VARIANCES
- ARTICLE 8 - REGULATION OF USES
- ARTICLE 9 - NONCONFORMING USES

< All Zoning Maps

ARTICLE 1 - TITLE, PURPOSE AND SCOPE

ARTICLE 2 - DEFINITIONS >

Section 1-1. - Title.

This regulation shall be known and may be cited as the "Boston Zoning Code."

Section 1-2. - Purpose.

The purposes of this code are hereby declared to be: to promote the health, safety, convenience, morals and welfare of the inhabitants of the City; to encourage the most appropriate use of land throughout the City; to prevent overcrowding of land; to conserve the value of land and buildings; to lessen congestion in the streets; to avoid undue concentration of population; to provide adequate light and air; to secure safety from fire, panic and other dangers; to facilitate adequate provision for transportation, water, sewerage, schools, parks and other public requirements; and to preserve and increase the amenities of the City.

Section 1-3. - Scope.

In their interpretation and application, the provisions of this code shall not be construed to repeal, abrogate, annul or in any way impair or interfere with the provisions of other regulations, laws or ordinances except Chapter 488 of the Acts of 1924, as amended, which is repealed on the effective date of this code, or with provisions of private restrictions placed upon property by covenant, deed or other private agreement, or with provisions of restrictive covenants running with the land to which the City is a party. Where this code imposes a greater restriction than is imposed or required by any of the aforesaid provisions, the provisions of this code shall prevail.

< All Zoning Maps

ARTICLE 2 - DEFINITIONS >

City of Boston Planning Department

Search or jump to

NOTIFICATIONS SIGN IN HELP Select Language

Boston, Massachusetts - Redevelopment Authority / All Zoning Maps

SHOW CHANGES Q MORE

VERSION: NOV 11, 2024 (CURRENT)

PROOF ONLY ZONING CODE CITY OF BOSTON, MASSACHUSETTS

SUPPLEMENT HISTORY TABLE **modified**

- Enabling Act - CHAPTER 665 OF THE ACTS OF 1956
- All Zoning Maps
- ARTICLE 1 - TITLE, PURPOSE AND SCOPE
- ARTICLE 2 - DEFINITIONS
- ARTICLE 2A - RESERVED
- ARTICLE 3 - ESTABLISHMENT OF ZONING DISTRICTS
- ARTICLE 4 - APPLICATION OF REGULATIONS
- ARTICLE 5 - ADMINISTRATION AND PROCEDURE
- ARTICLE 6 - CONDITIONAL USES
- ARTICLE 6A - OTHER EXCEPTIONS
- ARTICLE 7 - VARIANCES
- ARTICLE 8 - REGULATION OF USES

< SECTION 23

All Zoning Maps

ARTICLE 1 - TITLE, PURPOSE AND SCOPE >

- [Citywide Zoning Districts](#)
- [Map 1 Boston Proper](#)
(Map Amd. No. 606, 10-26-2015; Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1A Midtown](#)
(Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1B-1J-1K-1L Bullfinch and North End](#)
(Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1C-1G-1N Leather District and South Station FDA, Chinatown, Bay Village Neighborhood Districts](#)
(Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1D Huntington and Prudential](#) (Map Amd. No. 601, 10-6-2015; Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1E-1F Harborpark and North End](#)
(Map Amd. No. 656, § 1, 11-15-2019; Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1H Government Center](#)
(Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1M Audubon Circle](#)

KAT ZONAJ BOSTON:

Kat fòmèl vizyèl (PDF) distri zonaj yo jan yo katografye li aktyèlman la a atravè vil la.



bostonplans.org/3d-data-maps/map-library/zoning-maps

CITY of BOSTON | Mayor Michelle Wu
An official website of the City of Boston

City of Boston
Planning Department

[About Us](#) |
 [Contact Us](#) |
 [Careers](#) |
 [Get Involved](#) |
 [News](#) |
 [Calendar](#) |
 [Translate Page](#)

NEIGHBORHOODS
PLANNING & ZONING
URBAN DESIGN
DEVELOPMENT
RESEARCH
3D DATA & MAPS
REAL ESTATE
PROCUREMENT

3D DATA & MAPS

3D Smart Model

Map Library

- Citywide Maps
- Electoral Maps
- Map Atlases
- Neighborhood Maps
- Urban Renewal
- Zoning Maps

GIS Data & Mapping Resources

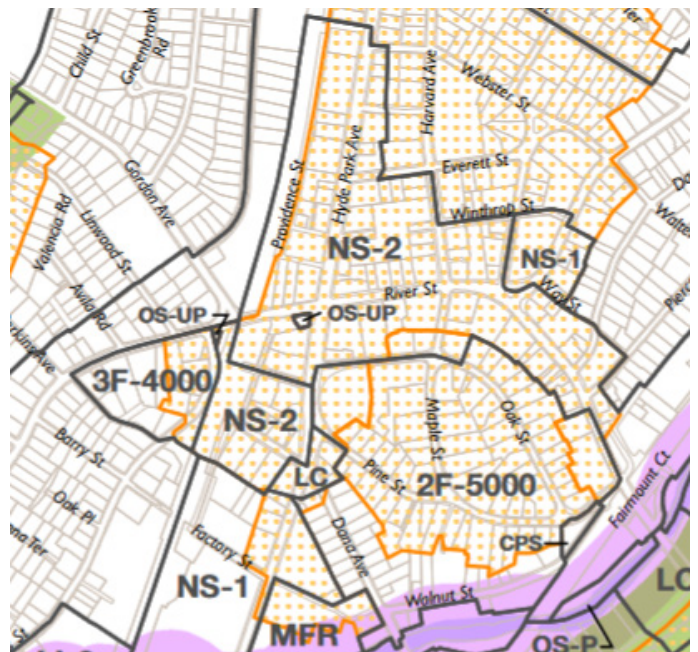
MAP LIBRARY

ZONING MAPS

Explore maps illustrating Boston's Zoning regulations. Also use the Zoning Viewer or check out the Zoning Code page for more information.

<p>Citywide Zoning Districts</p> <p>Overview map of Boston Zoning Districts. 11/2015 34x44"</p> <p>PDF, 1.8 MB</p> <p>View Now</p>	<p>Map 1 Boston Proper</p> <p>Volume 1: General Code (Boston Proper). Last update 06/2024. 22x34"</p> <p>PDF, 2.7 MB</p> <p>View Now</p>	<p>Map 1A Midtown</p> <p>Volume 2 - Districts (Midtown). Last update 01/07/2022. 22x34"</p> <p>PDF, 981 KB</p> <p>View Now</p>
---	---	---

bostonplans.org/3d-data-maps/map-library/zoning-maps

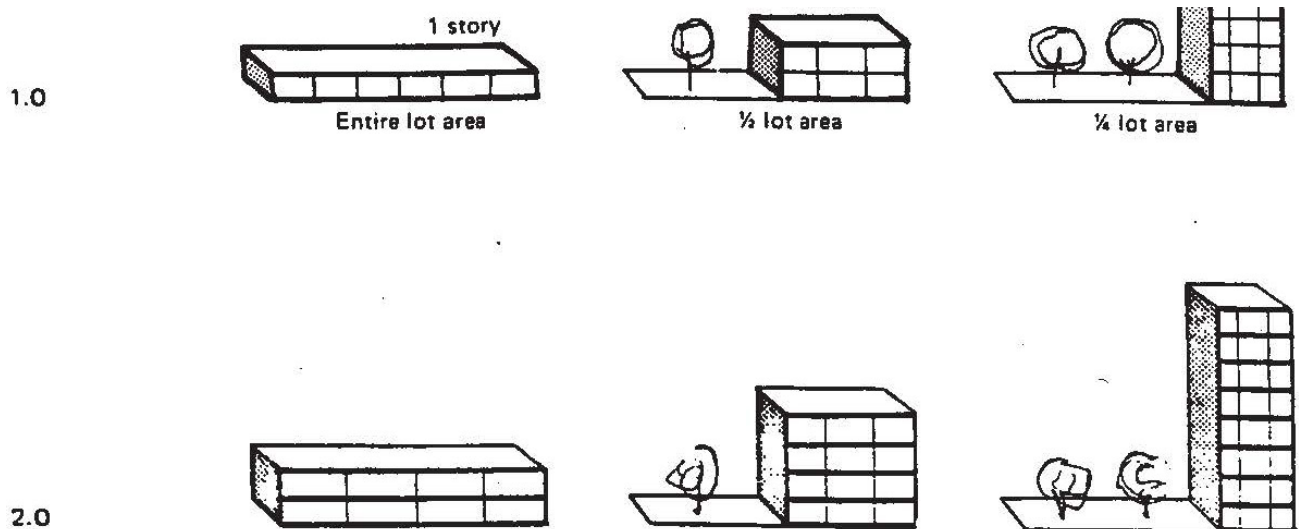


9 GLOSÈ TÈM KLE YO

Anpil nan tèm sa yo ap parèt tout pandan w ap li rapò sa a. Ou ka toujou tounen nan seksyon sa a pou yon rapèl. Gen kèk konsèp espesifik ak kèk pwojè devlopman oswa pwosesis administratif yo esplike tou nan fenèt “**Aprann plis**” nan tout dokiman an.

- **AMI OSWA REVNI MWAYEN ZÒN (AMI):** Pwen mitan distribisyon revni yon zòn espesifik. Se Otorite Redevlopman Boston an ki kalkile AMI ki aplikab pou Boston an chak ane nan itilize done ki soti nan Depatman Lojman ak Devlopman Iben Etazini (HUD). Yo itilize AMI, oswa yon pousantaj li, pou detèmine revni maksimòm yon gwosè kay kapab resevwa avan li vin pa elijib pou yon inite Devlopman Enklizif.

- **REVIZYON DEVLOPMAN ATIK 80:** Pwosesis vil Boston pou egzamine pwojè devlopman ak pi gwo echèl. Yo dekri gid pwosesis revizyon yo nan [Atik 80 \(Revizyon ak Apwobasyon Devlopman\) Kòd Zonaj Boston an](#) epi se **Divizyon Revizyon Devlopman Depatman Planifikasyon** ki [kowòdone pwosesis revizyon an](#).
- **FAR OSWA RAPÒ SIFAS ATÈ:** rapò ant **sifas atè brit** yon batiman ak sou gwosè tè li ye a. Pa egzanp, yon batiman ki gen sifas atè brit li ki 4,000 pye kare ki sitiye sou yon tè ki 2,000 pye kare gen yon FAR ki se 2 (4,000/2,000). Dyagram anba a montre egzanp batiman ak FAR yo ki egal ak 0.5, 1, ak 2.



- **SIFAS ATÈ BRIT:** Sifas brit yon batiman lè nou retire kèk espas ki pa okipe, tankou garaj pakin nan nivo atè a oswa espas ki itilize pou ekipman mekanik ak pou depo.
- **ITILIZASYON LOKAL:** Yo bezwen yon pèmi itilizasyon lokal pou ajoute kèk karakteristik eksteryè yon tè, tankou nouvo espas pakin pa egzanp.
- **ZBA OSWA KOMISYON DAPÈL ZONAJ:** Se yon kò kazi jidisyè ki gen sèt (7) manm Majistra a nonmen. ZBA a egzamine demann pèmi itilizasyon sou kondisyon, egzanpsyon, ak lòt fòm alejman zonaj.

- **ALEJMAN ZONAJ:** Nenpòt zonaj egzansyon, eksepsyon, pèmi itilizasyon sou kondisyon, pèmi planifikasyon pwovizwa, chanjman kat oswa tèks zonaj, Plan Devlopman PDA oswa, apwobasyon Plan Mastè PDA, apwobasyon Plan Mastè Enstitisyonèl, oswa nenpòt lòt egzansyon Komisyon Zonaj oswa Komite Dapèl Zonaj la bay. Tip Alejman Zonaj ki pi komen an se pèmi itilizasyon sou kondisyon ak egzansyon, ki yo menm se Komisyon Dapèl Zonaj la ki akòde yo.
 - Li nesèsè pou gen **yon pèmi itilizasyon kondisyonèl** pou itilizasyon Kòd Zonaj la twouve ki bezwen yon revizyon siplemantè. W ap jwenn kondisyon pou jwenn pèmi itilizasyon kondisyonèl la nan Atik 6 (Itilizasyon Kondisyonèl) Kòd Zonaj la, epi gen ladan tou li te plase yon kote apwopriye epi li pa koze pyès pwoblèm.
 - Li nesèsè pou gen **yon egzansyon** pou pwojè ki pa respekte kèk règleman zonaj, tankou egzijans sou dimansyon yo (ki gen ladan oswa lakou minimòm), espas minimòm pou pakin, oswa paske yo entèdi itilizasyon ki pwopoze a. W ap jwenn kondisyon pou resevwa egzansyon yo nan Atik 7 (Egzansyon) Kòd Zonaj la, epi gen ladan tou egzansyon an nesèsè pou pèmèt pwopriyete tè a fè yon itilizasyon rezonab tè oswa estrikti a.

Byenke pèmi itilizasyon kondisyonèl ak egzansyon pa gen menm egzijans, se ZBA ki akòde toulede epi yo pran menm kantite tan pou resevwa yo.

- **DESIZYON ZBA:**
- **Refize kont Refize avèk prejidis:** Lè ZBA refize yon pwojè, moun ki aplike a pa resevwa yon alejman zonaj epi li pa kapab depoze demann pou menm pwojè a pou yon lane. Lè ZBA refize yon pwojè avèk prejidis, li toujou vle di moun ki aplike a pa resevwa yon alejman zonaj, men moun ki aplike a pa oblije tann yon lane pou l kapab depoze demann pou menm pwojè a.
- **Apwouve sou kondisyon:** Yon “kondisyon (proviso)” se yon kondisyon yo plase sou yon akò legal. Lè yon pwojè “apwouve sou kondisyon”, ZBA, li vle di pwojè a ka konstwi SI li ranpli kondisyon ZBA plase yo. Kondisyon ki pi komen ZBA itilize yo se “Revizyon Konsepsyon Depatman Planifikasyon”, ki vle di Estaf Konsepsyon Iben an dwe revize epi apwouve konsepsyon pwojè a nan Depatman Planifikasyon avan li ka konstwi.

SQUARES + STREETS

CITY of BOSTON



Planning Department