

CẬP NHẬT NHỎ CHO PHÂN VÙNG QUẢNG TRƯỜNG + ĐƯỜNG PHỐ

Buổi Họp Công Cộng | Thứ Tư, ngày 6 tháng Mười Một, 2024 | 6:00 chiều đến 7:30 chiều



Planning Department

CITY of **BOSTON**

Nút Điều Khiển Zoom để Nghe Thông Ngôn Viên

(EN) Look for the interpretation icon (globe) at the bottom of your screen and select the language you want to hear.

(Español) Busque el ícono de la interpretación (globo) en el borde inferior de su pantalla y seleccione el idioma en el que desea escuchar.

(Cabo Verdean) Djobe ikune di interpretason (un globu) na parti inferior di tela y selesiona bu língua ki bu kre skuta reunion.

(Kreyòl Ayisyen) Chèche ikòn entèpretasyon ki gen fòm (glòb) anba ekran ou an epi seleksyone lang ou vle tande a.

(Tiếng Việt) Tìm biểu tượng phiên dịch (hình quả địa cầu) ở cuối màn hình của quý vị rồi chọn ngôn ngữ quý vị muốn nghe.

(简体中文) 查找屏幕底部的翻译图标 (地球仪) , 然后选择您想听到的语言。

(繁體中文) 查找屏幕底部的翻譯圖標 (地球儀) , 然後選擇您想听到的語言。

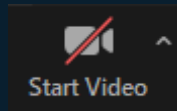


Thông Tin và Hướng Dẫn cho Buổi Họp qua Zoom

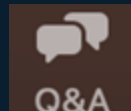
- Buổi họp này sẽ **được ghi lại** và đăng trên trang mạng cho hoạt động này của Ban Hoạch Định (Planning Department).
- Nếu quý vị **không** muốn bị ghi hình thì xin tắt micrô và máy ảnh.
- Nếu quý vị tham gia qua điện thoại thì **quay số *9 để giờ tay** và đợi được gọi tên và **quay số *6 để bật và tắt tiếng**.
- **Quý vị sẽ có các nút điều khiển Zoom ở phía dưới màn ảnh.** Bấm vào những biểu tượng này để kích hoạt các tính năng khác nhau:



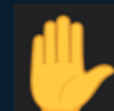
Tắt/bật tiếng



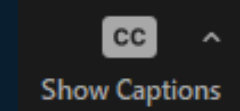
Bật/tắt video



Sử dụng tính năng H&Đ để viết câu hỏi và ý kiến (thay vì trò chuyện)



“Raise hand” (Giờ tay) để xếp hàng nêu câu hỏi hoặc đưa ý kiến



Bật chú thích

**BẮT ĐẦU GHI HÌNH
TỪ ĐÂY!**



CẬP NHẬT NHỎ CHO PHÂN VÙNG QUẢNG TRƯỜNG + ĐƯỜNG PHỐ

Buổi Họp Công Cộng | thứ Tư, ngày 6 tháng Mười Một, 2024 | 6:00 chiều đến 7:30 chiều



Planning Department

CITY of BOSTON

Người Trình Bày và Người trong Nhóm



MAYA KATTLER-GOLD

Người Hoạch Định I
Cải Cách Phân Vùng



ABDUL-RAZAK ZACHARIAH

Người Hoạch Định II
Cải Cách Phân Vùng

KENYA BEAMAN
Quản Lý Tham Gia của Cộng Đồng

KATHLEEN ONUFER
Phó Giám Đốc Phân Vùng

JACK HALVERSON
Người Hoạch Định II, Cải Tổ Phân Vùng

Nghị Trình Buổi Họp

1 MỤC ĐÍCH CỦA BUỔI HỌP NÀY

2 PHÂN VÙNG LÀ GÌ?

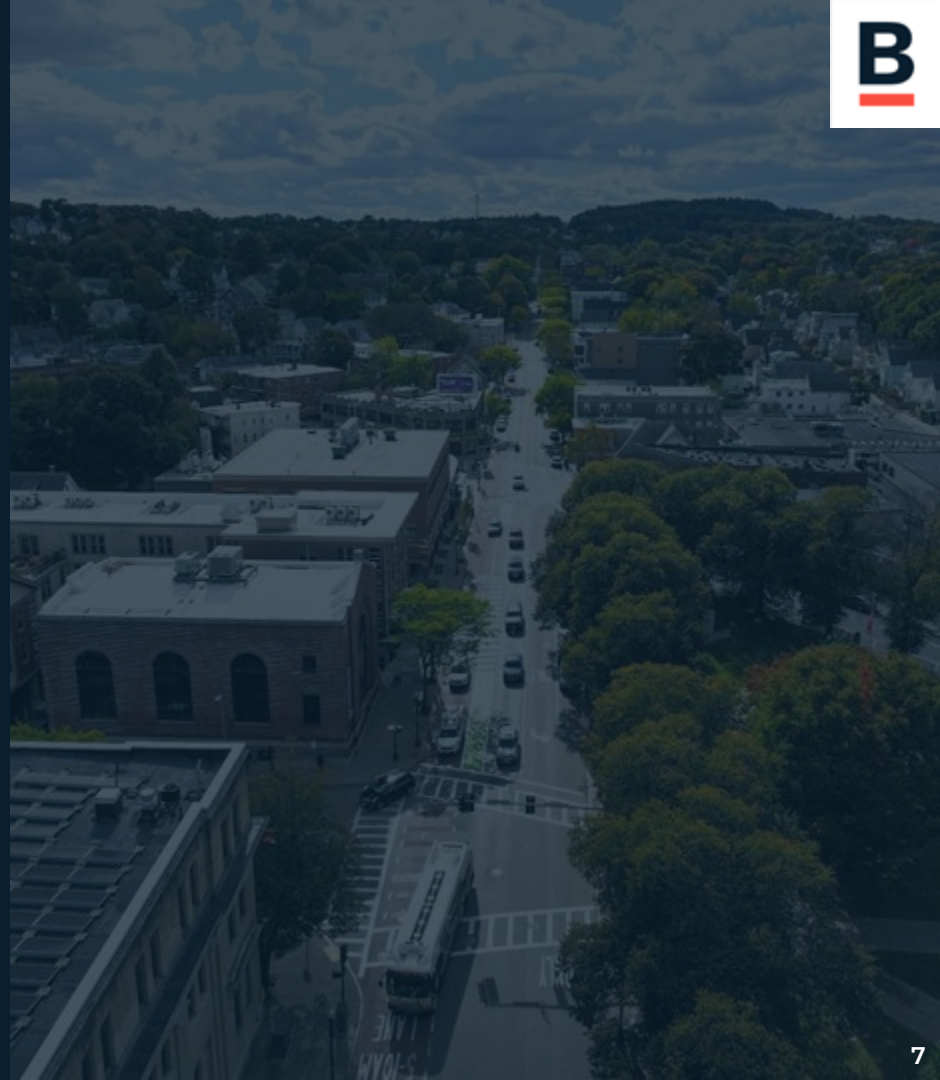
3 CÁC KHU QUẢNG TRƯỜNG VÀ ĐƯỜNG PHỐ LÀ GÌ?

4 CẬP NHẬT LÀ GÌ VÀ TẠI SAO PHẢI CẬP NHẬT?*

**bao gồm các ví dụ từ các Khu Quảng Trường và Đường Phố ở Mattapan*

5 TIẾN TRÌNH LẤY PHẢN HỒI CỦA CÔNG CHÚNG

6 H&Đ



MỤC ĐÍCH CỦA BUỔI HỌP NÀY

1

Tóm Lược các Cập Nhật Phân Vùng

Những nội dung này sẽ được mô tả chi tiết trong suốt buổi trình bày.



ĐỊNH DẠNG CHO RÕ RÀNG

Định dạng lại văn bản và bảng biểu để dễ đọc các quy tắc phân vùng hiện dụng và hiểu thời gian áp dụng chúng.



SỬ DỤNG ĐẤT UYÊN CHUYÊN HƠN

Sẽ uyển chuyển hơn cho một số hoạt động sử dụng đất, thường thấy ở tầng trệt và tầng trên của các tòa nhà trong khu vực sử dụng kết hợp.



CẬP NHẬT KHU S2 THÀNH NHÀ Ở TẦNG TRỆT

Do đó, nhà tầng trệt của tòa nhà dọc theo các đường phố chính phải có giấy phép đặc biệt.

Tóm lược

CÓ định dạng lại văn bản và bảng cho rõ ràng và dễ đọc, bao gồm cách đọc Sử Dụng Tích Cực và Hỏi Hỏi Sử Dụng cho Kinh Doanh ở Tầng Trệt.

CÓ sử dụng đất uyển chuyển hơn cho nhiều mục đích phổ biến ở các khu vực sử dụng kết hợp.

CÓ phải có giấy đặc biệt cho các nhà ở tại tầng trệt trong Khu S2 (*Sử Dụng Kết Hợp Đường Phố Chính*).

KHÔNG thay đổi mục đích sử dụng đất nào đáp ứng Hỏi Hỏi Sử Dụng cho Kinh Doanh ở Tầng Trệt.

KHÔNG thay đổi ranh giới hay lập lại bản đồ các khu này tại Mattapan.

KHÔNG lập bản đồ các khu này ở các khu vực mới.

Lý Do Đề Nghị Cập Nhật Phân Vùng Quảng Trường + Đường Phố?

Nhóm Cải Cách Phân Vùng của Ban Hoạch Định, Thành Phố Boston đề nghị những cập nhật này cho các Khu Quảng Trường + Đường Phố dựa trên:

- Phản hồi của công chúng với tiến trình hiện tại để Hoạch Định Khu Vực Nhỏ Quảng Trường + Đường Phố tại **Roslindale Square + Cleary Square**, bao gồm kiến nghị phân vùng của cư dân do Hiệp Hội Khu Láng Giếng Hyde Park (Hyde Park Neighborhood Association, hay HPNA) đệ nộp.
- Đã có những thách thức trong tiến trình thực hiện phân vùng Quảng Trường + Đường Phố trong **Mattapan** khi những người đề nghị phát triển khả dĩ muốn hiểu rõ quy tắc.



Lý Do Cập Nhật Phân Vùng Quảng Trường + Đường Phố?

Vai trò của **Nhóm Cải Cách Phân Vùng** là **sửa đổi, duy trì và cập nhật** Bộ Luật Phân Vùng Boston phù hợp với các mục tiêu và hoạch định chính sách của thành phố.



Các Khu Quảng Trường + Đường Phố là một phần của bộ luật căn bản, nghĩa là chúng được **áp dụng trên toàn thành phố khi được lập bản đồ.**



Cập nhật Khu Quảng Trường + Đường Phố là điều cần thiết để:

- Giữ cho phân vùng này **phù hợp** với các mục tiêu HOẠCH ĐỊNH: Đồng thời, Mattapan *cũng...*
- **Điều chỉnh** tốt hơn các quy tắc phân vùng này theo nhu cầu được biết trong tiến trình hoạch định hiện tại của địa phương để có thể lập bản đồ phân vùng phù hợp trong tương lai.





PHÂN VÙNG LÀ GÌ?

2

Phân Vùng là gì? – Tổng Quát về Phân Vùng

Phân vùng là các luật hướng dẫn phát triển bằng cách quy định mục đích sử dụng, quy mô, và mật độ được phép của tòa nhà hay cấu trúc trong một khu vực. Một số quy định phân vùng bao gồm:



SỬ DỤNG ĐẤT

các loại hoạt động được cho phép trong một khu vực



KÍCH THƯỚC TÒA NHÀ

tòa nhà chiếm bao nhiêu chỗ, chiều cao và nơi trồng quanh tòa nhà

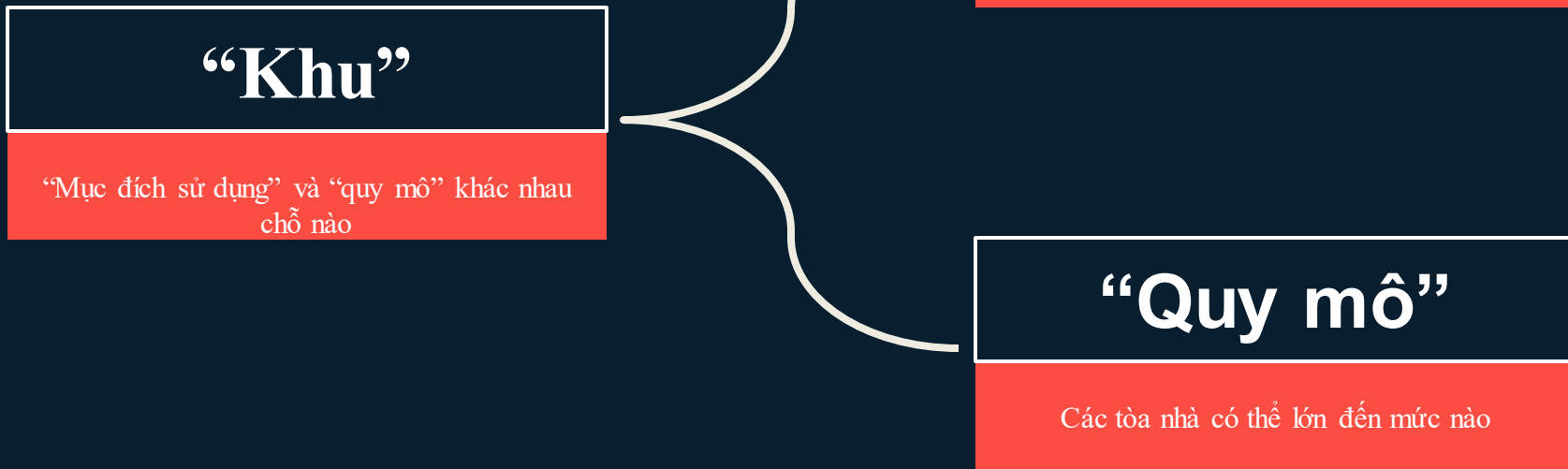


CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

bãi đậu xe và bốc xếp, đòi hỏi về biển báo, trợ cấp cho sàn mái và nhiều hơn nữa.

Phân vùng không xây cất hay phá bỏ bất cứ thứ gì; phân vùng hướng dẫn và giới hạn những gì được xây cất.

Phân Tích Chung về Quy Tắc Phân Vùng



“Khu”

Phân vùng sử dụng các “*khu*” địa lý để **phân chia và tổ chức đất đai** trong một thành phố.

- Lập ra các quy tắc khác nhau cho nhiều nơi khác nhau
- Lập bản đồ nơi nào có những gì
- Cho phép những thứ tương thích cùng ở chung
- Ngăn chặn dùng lẫn lộn những thứ không tương thích

Các khu là cơ sở địa lý để áp dụng “*mục đích sử dụng*” và “*quy mô*” trên khắp thành phố.



"Hoạch định cho Boston." - bản đồ vẽ tay từ tháng Năm, 1986, bao gồm các khu phân vùng.

Nguồn tham khảo: Cơ Quan Tái Phát Triển Boston Norman B. Leventhal Trung Tâm Bản Đồ và Giáo Dục.

“Sử Dụng” - Quy Định Sử Dụng Đất



Bán lẻ/Thương mại



Dân cư



Khu dân sự



Giáo dục



Chăm sóc sức khỏe



Nơi trồng trải

Phân Vùng – Sử Dụng Đất được Quy Định Ra Sao?

Bộ Luật Phân Vùng Boston quy định cách sử dụng đất. Mỗi mục đích sử dụng đất được phân loại thành **Được Phép (Allowed, hay “A”)**, **Có Điều Kiện (Conditional, hay “C”)**, hoặc **Bị Cấm (Forbidden, hay “F”)** ở từng khu vực của thành phố.

A Có thể xây cất mới hoặc mở tại một địa điểm hiện có cho các mục đích sử dụng được phép.

Các mục đích sử dụng có điều kiện phải có giấy phép sử dụng có điều kiện (dựa trên các tiêu chí đã quy định) từ Hội Đồng

C Khiếu Nại Phân Vùng thì mới được xây cất trên một địa điểm.

Điều này nghĩa là sẽ cần một tiến trình duyệt xét để xem mục đích có phù hợp hay không, thường dựa trên khu vực xung quanh và các ưu tiên nêu trong hoạch định gần đây.

F Không được xây cất các mục đích sử dụng bị cấm.

Khi thấy các quy tắc được viết “A-G | F” hay “A-G | C”, điều này nghĩa là...

Quy tắc cho tầng trệt

A-G | F

Quy tắc cho các tầng trên

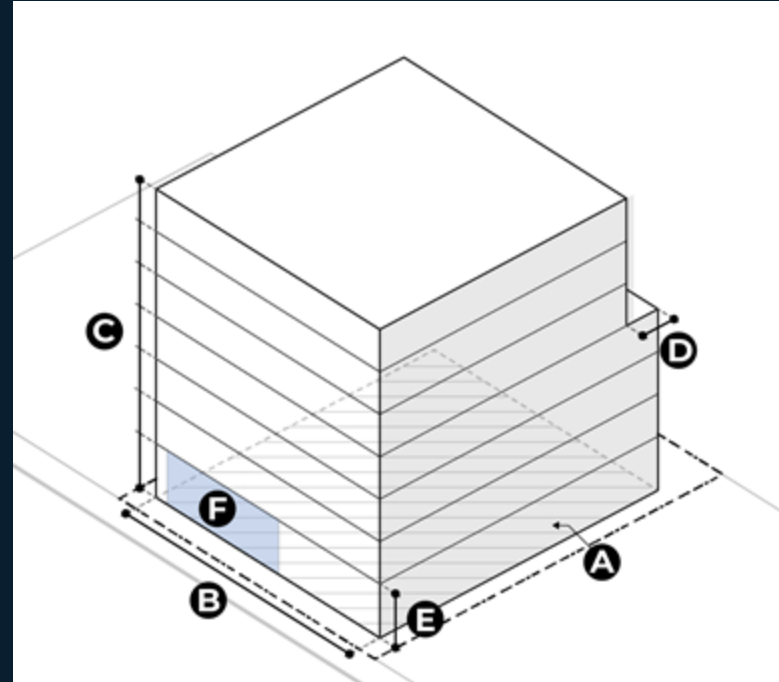
“Quy mô” - Quy Định về Kích Cỡ

Phân vùng quy định quy mô các tòa nhà bằng cách **đặt ra giới hạn về kích thước**, bao gồm:

- Tỷ lệ lấp đầy lô đất của tòa nhà
- Sân
- Chiều cao tòa nhà
- Và nhiều thứ khác...

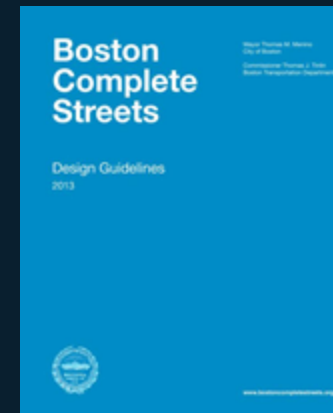
Những giới hạn về kích thước này lập ra quy mô xây cất khả dĩ tối đa, được gọi là "*phạm vi phân vùng.*" ("*zoning envelope.*")

Các khu phân vùng khác nhau cho phép phát triển quy mô tòa nhà khác nhau.



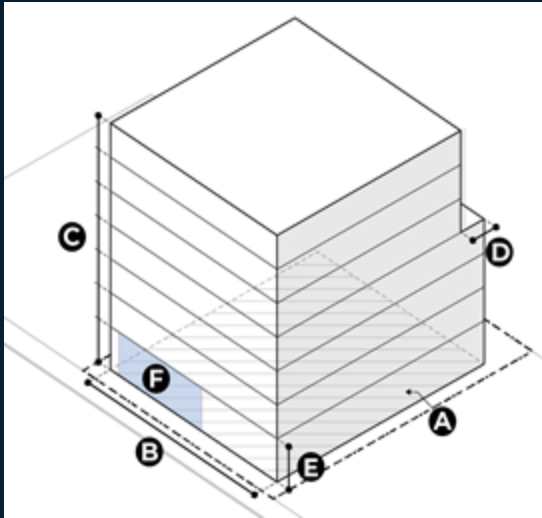
Phân vùng là một công cụ kết hợp với các công cụ khác

- Phân vùng đặt ra các quy tắc để phát triển xây cất, nhưng *không* thể định hình mọi khía cạnh.
- Các chính sách và chương trình khác *kết hợp với phân vùng* để hỗ trợ các thành phố đáp ứng nhu cầu của địa phương.
- Các công cụ như quỹ gia cư, tiến trình cộng đồng cho các dự án lớn, biện pháp bảo vệ pháp lý, duyệt xét thiết kế, nguồn tài trợ bên ngoài và những yếu tố khác nữa, *sẽ định hình dự án và biết tác động của dự án.*



Ngoài phân vùng

Các công cụ phụ trội như tiến trình tham gia của cộng đồng, Duyệt Xét Phát Triển Điều 80 và Duyệt Xét Thiết Kế của Ban Hoạch Định định hình các dự án cho thấy đặc điểm và nhu cầu của bối cảnh địa phương.



Phạm Vi Phân Vùng



Kết Quả Xây Cát Dự Án

Chúng Tôi Cập Nhật Phân Vùng Ra Sao? – Sửa Đổi Phân Vùng



SỬA ĐỔI NỘI DUNG PHÂN VÙNG

(Các) thay đổi trong nội dung văn bản của Bộ Luật Phân Vùng trở thành các quy tắc mới hoặc cập nhật cho phát triển.

SỬA ĐỔI BẢN ĐỒ PHÂN VÙNG

(Các) thay đổi vị trí địa lý và áp dụng quy định phân vùng cụ thể trên bản đồ phân vùng cho một hoặc nhiều khu vực trong thành phố.

Nội Dung Phân Vùng Quảng Trường + Đường Phố hiện tại



Bản đồ hiện tại các Khu Quảng Trường + Đường Phố ở



CÁC KHU QUẢNG TRƯỜNG + ĐƯỜNG PHỐ LÀ GÌ?

3

Các Khu Phân vùng Quảng trường + Đường phố là gì?

Một hộp công cụ gồm sáu tùy chọn phân vùng khác nhau (gọi là “khu”)

- Được lập ra để khuyến khích phát triển cho nhiều mục đích sử dụng gia cư, thương mại và văn hóa tại các quảng trường trong khu láng giềng trên khắp Boston

Hiện đại hóa các quy định sử dụng đất (“mục đích sử dụng”)

- Để cho thấy mục đích sử dụng và hoạt động chúng ta thường thấy trên khắp Boston.

Lập ra các quy định mới về kích thước (“quy mô”)

- Cho các tòa nhà, để khuyến khích phát triển gia cư, khả năng chống chịu khí hậu và cân nhắc tốt hơn mối quan hệ giữa các tòa nhà với khu vực xung quanh



Các Khu Phân vùng Quảng trường + Đường phố là gì?

S0



Khu dân cư chuyển đổi

- 50 bộ / tối đa 4 tầng
- Chuyển đổi giữa các đường phố và quảng trường có hoạt động thấp và cao
- Chỉ dành cho khu dân cư và phụ trợ
- Sân rộng theo kích cỡ phù hợp

S1



Các tòa nhà trên đường phố chính

- 50 bộ / tối đa 4 tầng
- Mặt tiền cửa hàng quy mô nhỏ được phép ở tầng trệt với số lượng sử dụng hạn chế
- Chủ yếu là dân cư
- Sân nhỏ

S2



Main Street Sử dụng hỗn hợp

- 65 bộ / tối đa 5 tầng
- Phố chính sử dụng cho nhiều mục đích
- Đường chính không có khoảng lùi
- Cần có nơi tiện nghi ngoài trời
- Diện tích lô đất thấp hơn phải có sân hoặc nơi tụ họp

S3



Đường phố chính để kinh doanh

- 85 bộ / tối đa 7 tầng
- Khu dân cư hoặc khách sạn quy mô nhỏ
- Đường chính không có khoảng lùi
- Cần có nơi tiện nghi ngoài trời
- Phải sử dụng tầng trệt để kinh doanh
- Cho phép xây cất trên lô đất đáp ứng kích cỡ khu đất

S4



Quảng trường để kinh doanh

- 85 bộ / tối đa 7 tầng
- Phạm vi sử dụng rộng hơn cho các tầng trên
- Vùng đệm lớn có khu dân cư
- Cần có nơi tiện nghi ngoài trời
- Sử dụng tầng trệt có diện tích từ trung bình đến cực lớn để kinh doanh
- Cho phép xây cất trên lô đất đáp ứng kích cỡ khu đất

S5



Kiến tạo không gian

- tối đa 145 bộ
- Sử dụng hỗn hợp cho phạm vi rộng nhất
- Vùng đệm lớn có khu dân cư
- Cần có nơi tiện nghi ngoài trời
- Sử dụng tầng trệt với phạm vi rộng để kinh doanh (không có nhà ở)
- Cho phép xây cất trên lô đất đáp ứng kích cỡ khu đất

Quảng Trường + Đường Phố ở Mattapan



Mattapan là khu lán giềng duy nhất tại Boston hiện đang lập bản đồ các khu Quảng Trường + Đường Phố.

- Các khu S+S được lập bản đồ cho nhiều mục đích sử dụng và khu thương mại của khu lán giềng.
- Các tiêu khu mới có hiệu lực vào ngày 30 tháng Năm, 2024, theo khuyến cáo từ HOẠCH ĐỊNH: Mattapan.
- Tham gia lập bản đồ các tiêu khu S+S này trong thời gian từ ngày 15 tháng Mười Một, 2023 đến ngày 7 tháng Hai, 2024.



Phân Vùng là một Tài Liệu Sống – Luôn luôn cần cập nhật

- Vai trò của **Nhóm Cải Cách Phân Vùng** là **sửa đổi, duy trì và cập nhật** Bộ Luật Phân Vùng Boston phù hợp với các mục tiêu và hoạch định chính sách của thành phố.



Không để nguyên phân vùng cho đến khi không còn phù hợp với xu hướng hiện tại, mục đích của **Nhóm Cải Cách Phân Vùng** là luôn luôn:



- **Theo dõi** cách hiểu và thực hiện các Khu Quảng Trường + Đường Phố,
- Xem xét **các xu hướng biết được** từ tiến trình hoạch định địa phương, ảnh hưởng đến các khu vực sử dụng hỗn hợp trong khu láng giềng và
- **Biết và đề nghị cập nhật** cho các Khu Quảng Trường + Đường Phố khi thích hợp để chúng luôn phù hợp và hiệu quả.



TÓM LƯỢC CẬP NHẬT

4

Tóm Lược các Cập Nhật Phân Vùng

Những nội dung này sẽ được mô tả chi tiết trong suốt buổi trình bày.



ĐỊNH DẠNG CHO RÕ RÀNG

Định dạng lại văn bản và bảng biểu để dễ đọc các quy tắc phân vùng hiện dụng và hiểu thời gian áp dụng chúng.



SỬ DỤNG ĐẤT UYÊN CHUYÊN HƠN

Sẽ uyển chuyển hơn cho **một số hoạt động sử dụng đất, thường thấy ở tầng trệt và tầng trên** của các tòa nhà trong khu vực sử dụng kết hợp.



CẬP NHẬT KHU S2 THÀNH NHÀ Ở TẦNG TRỆT

Do đó, nhà tầng trệt của tòa nhà dọc theo các đường phố chính **phải có giấy phép đặc biệt.**

Tóm Lược các Cập Nhật Phân Vùng

Những nội dung này sẽ được mô tả chi tiết trong suốt buổi trình bày.



ĐỊNH DẠNG CHO RÕ RÀNG

Định dạng lại văn bản và bảng biểu để dễ đọc các quy tắc phân vùng hiện dụng và hiểu thời gian áp dụng chúng.



SỬ DỤNG ĐẤT UYÊN CHUYÊN HƠN

Sẽ uyển chuyển hơn cho một số hoạt động sử dụng đất, thường thấy ở tầng trệt và tầng trên của các tòa nhà trong khu vực sử dụng kết hợp.



CẬP NHẬT KHU S2 THÀNH NHÀ Ở TẦNG TRỆT

Do đó, nhà tầng trệt của tòa nhà dọc theo các đường phố chính phải có giấy phép đặc biệt.



Sử Dụng Tích Cực

Một số khu (S3-S5) đòi hỏi sử dụng một số phần của tầng trệt cho “Sử Dụng Tích Cực”.

- Có những cách sử dụng sao cho mọi người thấy là một “phố chính”. Những nơi này thường mở cửa cho công chúng và làm cho khu vực trở nên sôi động và thân thiện.
- Các mục đích sử dụng cụ thể này là:
 - Trung tâm cộng đồng, cửa hàng tạp hóa, giải trí/sinh hoạt, nơi kiến tạo, bảo tàng, nhà hàng, cơ sở bán lẻ cần sa, cửa hàng bán lẻ, nơi giải trí trong nhà, cơ sở dịch vụ và câu lạc bộ xã hội.

Dạng hiện tại

Khu

Sử dụng

	S1	S1	S2	S3	S4	S5
MỤC ĐÍCH TÍCH CỰC						
Trung Tâm Cộng Đồng	C	A	A	A	A	A
Nhà hàng – Nhỏ	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
Nhà hàng – Lớn	F	C-G F	A	A	A	A
Cửa hàng bán lẻ – Nhỏ	C-G F	A-G F	A-G C	A	A	A
A						
Giải trí cho người lớn	F	F	F	F	F	F
Studio nghệ thuật	F	A	A	A*	A*	A*
Ngân hàng	F	C-G F	C-G F	C*	C*	C*
Văn phòng – Nhỏ	C-G - F	A-G - F	C-G - C	A*	A*	A*

Nhóm/mục sử dụng

Quy định

Dạng hiện tại

- Hiện tại, Sử Dụng Tích Cực được trình bày ở mục này trên bảng mục đích sử dụng.
- Bảng mục đích sử dụng được chia ra làm 10 nhóm/mục. Mọi mục đích sử dụng đều thuộc trong một trong số 10 mục này
 - Sử dụng cho nơi trồng, khu vực dân sự, khu dân cư, kinh doanh, thương mại, giáo dục đại học, chăm sóc sức khỏe, chuyên chở, công nghiệp và lưu trữ, phụ trợ
- Các mục đích Sử Dụng Tích Cực của bảng sử dụng đáp ứng đòi hỏi trong S3-S5 đối với sử dụng tích cực ở tầng trệt.

Lý do thay đổi:

- Thật khó hiểu khi nói Sử Dụng Tích Cực và Sử Dụng Thương Mại là các nhóm riêng biệt.
- Điều này làm khó dịch chuyển trên bảng. Ví dụ, có người muốn tìm mục đích sử dụng như Cửa Hàng Bán Lê trên bảng hoặc định nghĩa, họ có thể sẽ tìm trong Sử Dụng Thương Mại

Thay đổi

- Các Sử Dụng Tích Cực trên bảng đang được chuyển sang Sử Dụng Thương Mại và Sử Dụng Dân Sự.
- Thêm định nghĩa liệt kê Sử Dụng Tích Cực thay thế

Đề Nghị Thay Đổi

MỤC ĐÍCH TÍCH CỰC						
Trung Tâm Cộng Đồng	C	A	A	A	A	A
Nhà hàng – Nhỏ	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
Nhà hàng – Lớn	F	C-G F	A	A	A	A
Cửa hàng bán lẻ – Nhỏ	C-G F	A-G F	A-G C	A	A	A

SỬ DỤNG DÂN SỰ	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Trung tâm chăm sóc trẻ em/chăm sóc sức khỏe ban ngày cho người lớn	A	A	A	A	A	A
Trung Tâm Cộng Đồng	C	A	A	A	A	A
Chợ chính quyền thành phố	A	A	A	A	A	A

MỤC ĐÍCH THƯƠNG MẠI						
Giải trí cho người lớn	F	F	F	F	F	F
Studio nghệ thuật	F	A	A	A*	A*	A*
Ngân hàng	F	C-G F	C-G F	C*	C*	C*
Lấy tiền mặt từ chi phiếu	F	F	F	F	F	F
Nhà hàng – Nhỏ	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
Nhà hàng – Lớn	F	C-G F	A	A	A	A
Cửa hàng bán lẻ – Nhỏ	C-G F	A-G F	A-G C	A	A	A

Các Định Nghĩa trên Bảng A

Sử Dụng Tích Cực. Những nơi mở cửa cho công chúng và có lượng khách hàng, du khách và người sử dụng ra vào đông đảo. Các Sử Dụng Tích Cực bao gồm sử dụng cho trung tâm cộng đồng, cửa hàng tạp hóa, giải trí/sinh hoạt, nơi kiến tạo, viện bảo tàng, nhà hàng, cơ sở bán lẻ cần sa, cửa hàng bán lẻ, nơi giải trí trong nhà, cơ sở dịch vụ và câu lạc bộ xã hội.

- Với điều này, sửa đổi thay đổi tất cả định dạng cần thiết để phân vùng nhất quán cũng như những thông tin chi tiết khác để dễ đọc Quy Định Phân Vùng hơn. Mỗi mục trong những thay đổi này được chú giải trong bản thảo sửa đổi.
- Điều này không thay đổi bất cứ quy tắc phân vùng nào

Tóm Lược các Cập Nhật Phân Vùng

Những nội dung này sẽ được mô tả chi tiết trong suốt buổi trình bày.



ĐỊNH DẠNG CHO RÕ RÀNG

Định dạng lại văn bản và bảng biểu để dễ đọc các quy tắc phân vùng hiện dụng và hiểu thời gian áp dụng chúng.



SỬ DỤNG ĐẤT UYÊN CHUYÊN HƠN

Sẽ uyển chuyển hơn cho **một số hoạt động sử dụng đất, thường thấy ở tầng trệt và tầng trên** của các tòa nhà trong khu vực sử dụng kết hợp.



CẬP NHẬT KHU S2 THÀNH NHÀ Ở TẦNG TRỆT

Do đó, nhà tầng trệt của tòa nhà dọc theo các đường phố chánh **phải có giấy phép đặc biệt.**

Phân Vùng – Sử Dụng Đất được Quy Định Ra Sao?

Bộ Luật Phân Vùng Boston quy định cách sử dụng đất. Mỗi mục đích sử dụng đất được phân loại thành **Được Phép (Allowed, hay “A”)**, **Có Điều Kiện (Conditional, hay “C”)**, hoặc **Bị Cấm (Forbidden, hay “F”)** ở từng khu vực của thành phố.

A Có thể xây cất mới hoặc mở tại một địa điểm hiện có cho các mục đích sử dụng được phép.

C Các mục đích sử dụng có điều kiện phải có giấy phép sử dụng có điều kiện (dựa trên các tiêu chí đã quy định) từ Hội Đồng Khiếu Nại Phân Vùng thì mới được xây cất trên một địa điểm.

Điều này nghĩa là sẽ cần một tiến trình duyệt xét để xem mục đích có phù hợp hay không, thường dựa trên khu vực xung quanh và các ưu tiên nêu trong hoạch định gần đây.

F Không được xây cất các mục đích sử dụng bị cấm.

Khi thấy các quy tắc được viết “A-G | F” hay “A-G | C”, điều này nghĩa là...

Quy tắc cho tầng trệt

A-G | F

Quy tắc cho các tầng trên

Giải Trí/Sinh Hoạt



Sinh hoạt/Giải trí – Rất nhỏ

Sức chứa ít hơn 250 người

Thí dụ: Riverside Theatre Works, Hyde Park



Sinh hoạt/Giải trí – Nhỏ

Sức chứa từ 251-500 người

Thí dụ: Brighton Music Hall, Brighton



Sinh hoạt/Giải trí – Vừa

Sức chứa từ 501-2,000 người

Thí dụ: Strand Theatre, Upham's Corner, Dorchester

Giải trí/Sinh hoạt – Phân vùng hiện tại

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Giải trí/Sinh hoạt – Rất nhỏ	C-G F	A-G F	A-G F	A-G C	A	A
Giải trí/Sinh hoạt – Nhỏ	F	C-G F	A-G F	A-G C	A	A
Giải trí/Sinh hoạt – Vừa	F	F	C-G F	A-G C	A	A

Lý do thay đổi:

- Những người trong cộng đồng tại Cleary Square và Roslindale Square muốn yên chuyển hơn cho những sử dụng này.
- Cấm giải trí/sinh hoạt ở các tầng trên có thể không cho đặt nhà hát mà không giảm phân vùng vì nhà hát thường cần nhiều tầng hơn do có ban công.

Quy tắc cho tầng trệt



Quy tắc cho các tầng trên

Giải Trí/Sinh Hoạt – Đề Nghị Thay Đổi

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Giải trí/Sinh hoạt – Rất nhỏ	C-G F	A-G +F A-G C	A-G +F A-G C	A-G C	A	A
Giải trí/Sinh hoạt – Nhỏ	F	C-G +F C	A-G +F A-G C	A-G C	A	A
Giải trí/Sinh hoạt – Vừa	F	F	C-G +F C	A-G C	A	A

Lý do thay đổi:

- Đưa Giải trí/Sinh hoạt có điều kiện tại những tầng trên, hơn là cho phép, có nghĩa là phải được đánh giá theo từng trường hợp bằng cách xin giấy phép sử dụng có điều kiện từ Hội Đồng Khiếu Nại Phân Vùng.
- Điều này dường như phù hợp nhất vì việc sử dụng này ít gây tiếng ồn cho khu nhà ở láng giềng khi nằm ở những tầng trên.

Sử Dụng cho Mục Đích Giải Trí/Sinh Hoạt tại các Khu S+S của Mattapan



Mục đích sử dụng cho “Giải trí/Sinh hoạt” ở nhiều tầng sẽ uyển chuyển hơn dọc theo Blue Hill Ave, Trạm Xe Điện Morton St và ngay bên ngoài Mattapan Square.

Các sử dụng này phải được **cho phép đặc biệt** qua giấy phép sử dụng có điều kiện để được xây cất tại Khu S1 và S2, theo quyết định qua tiến trình của Hội Đồng Khiếu Nại Phân Vùng.

	Khu S1 hiện tại	KHU S1 ĐỀ NGHỊ
Giải trí/Sinh hoạt – Rất nhỏ (dưới 250 người)	A-G F	A-G C
Giải trí/Sinh hoạt – Nhỏ (251-500 người)	C-G	C

	Khu S2 hiện tại	KHU S2 ĐỀ NGHỊ
Giải trí/Sinh hoạt – Rất nhỏ (dưới 250 người)	A-G F	A-G C*
Giải trí/Sinh hoạt – Nhỏ (251-500 người)	A-G F	A-G C*
Giải trí/Sinh hoạt – Vừa (501-2000 người)	C-G F	C*



Giải Trí Trong Nhà



Thí dụ: Ron's Ice Cream & Bowling, Hyde Park



Thí dụ: Chez Vous Roller Skating Rink, Dorchester Center

Giải Trí Trong Nhà – Đề Nghị Thay Đổi

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Giải Trí Trong Nhà	F	F C	F C	A-G C	A	A

Lý do thay đổi:

- Một số người trong cộng đồng muốn có những cơ sở như là sân chơi bowling và khu trò chơi điện tử tại Cleary Square và Roslindale Square (đặc biệt trong các nhóm tập trung thanh niên).

Sử Dụng Giải Trí Trong Nhà tại các Khu S+S ở Mattapan

Giải trí trong nhà hiện là sử dụng có điều kiện dọc theo hầu hết Blue Hill Ave, gần Trạm Xe Điện Morton St và ngay bên ngoài Mattapan Square.

Các sử dụng này phải được **cho phép đặc biệt** qua giấy phép sử dụng có điều kiện để được xây cất tại Khu S1 và S2, theo quyết định qua tiến trình của Hội Đồng Khiếu Nại Phân Vùng.

	Khu S1 hiện tại	KHU S1 ĐỀ NGHỊ
Giải Trí Trong Nhà	F	C

	Khu S2 hiện tại	KHU S2 ĐỀ NGHỊ
Giải Trí Trong Nhà	F	C



Văn phòng



Văn phòng – Nhỏ

Tổng diện tích ít hơn 10,000 bộ vuông

**Văn phòng ở tầng trên*

Thí dụ: Tobin & Tobin Attorneys at Law, Roslindale



Văn phòng – Vừa

Tổng diện tích từ 10,001-49,999 bộ vuông

**Văn phòng ở tầng trên*

Thí dụ: Lenane Building, Fields Corner, Dorchester

Bệnh Xá



*Văn phòng bác sĩ chỉnh răng/nha sĩ ở tầng trên

Thí dụ: ARCH Orthodontics, Hyde Park

Thí dụ: Trung Tâm Sức Khỏe Cộng Đồng Mattapan

Văn Phòng và Bệnh Xá – Bảng Phân Vùng Sử Dụng Hiện Tại

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Văn phòng – Nhỏ	C-G	A-G F	C-G	A	A	A
Văn phòng – Vừa	F	A-G F	A-G C	A	A	A
Bệnh Xá	F	A-G C	A-G C	A	A	A

Lý do thay đổi:

- Một số người trong cộng đồng tại Cleary Square đã nhắc lại tầm quan trọng của văn phòng và bệnh xá ở tầng trên tại cấu trúc Cleary Square hiện tại.
- Cả Cleary Square lẫn Roslindale Square đều là những thí dụ về văn phòng và bệnh xá ở tầng trên nhỏ và vừa, có thể phù hợp ở những khu vực có quy mô nhỏ đến vừa, sử dụng kết hợp.

Văn Phòng và Bệnh Xá – Đề Nghị Thay Đổi

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Văn phòng – Nhỏ	C G F C	A G F A-G C	A G C A	A	A	A
Văn phòng – Vừa	F	A G F A-G C	A G C A	A	A	A
Bệnh Xá	F	A-G C	A G C A	A	A	A

Lý do thay đổi:

- Một số người trong cộng đồng tại Cleary Square muốn có những văn phòng ở tầng trên chứ không phải ở tầng trệt, trong khi một số khác muốn đặt văn phòng ở tầng trệt. Thay đổi này tạo uyển chuyển hơn cho địa điểm văn phòng.

Sử Dụng cho Văn Phòng và Bệnh Xá tại Khu S+S ở Mattapan



Các văn phòng và bệnh xá nhỏ hơn hiện sẽ ưu tiên chuyển hơn dọc theo Blue Hill Ave, Trạm Xe Điện Morton St và bên ngoài Mattapan Square, cho cư dân Mattapan dễ dàng các dịch vụ này hơn.

	Khu S0 hiện tại	KHU S0 ĐỀ NGHỊ
Văn phòng – Nhỏ (dưới 10,000 bộ vuông)	C-G F	C
	Khu S1 hiện tại	KHU S1 ĐỀ NGHỊ
Văn phòng – Nhỏ (dưới 10,000 bộ vuông)	A-G F	A-G C
Văn phòng – Vừa (10,001 - 49,999 bộ vuông)	A-G F	A-G C
	Khu S2 hiện tại	KHU S2 ĐỀ NGHỊ
Văn phòng – Nhỏ (dưới 10,000 bộ vuông)	A-G C	A
Văn phòng – Vừa (10,001 - 49,999 bộ vuông)	A-G C	A
Bệnh Xá	A-G C	A



Nhà hàng



Nhà hàng – Nhỏ

Nhỏ – Tổng diện tích nhỏ hơn 2,500 bộ vuông



Nhà hàng – Lớn

Lớn - Tổng diện tích lớn hơn hoặc bằng 2,500 bộ vuông

Nhà Hàng – Bảng Phân Vùng Sử Dụng Hiện Tại

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Nhà hàng – Nhỏ	C-G	A-G F	A-G F	A	A	A
Nhà hàng – Lớn	F	C-G F	A	A	A	A

Lý do thay đổi:

- Phân vùng hiện tại cho phép có những nhà hàng lớn tại tầng trên nhưng cấm nhà hàng nhỏ ở tầng này. Dù mô hình nhà hàng nhỏ ở tầng trên khó xảy ra, nhưng không cần thiết phải cấm.

Nhà Hàng - Đề Nghị Thay Đổi

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Nhà hàng – Nhỏ	C-G	A-G F	A-G F A-G C	A	A	A
Nhà hàng – Lớn	F	C-G F	A A-G C	A	A	A

Lý do thay đổi:

- Những người trong cộng đồng bày tỏ quan điểm khác nhau về việc cho nhà hàng hoạt động ở tầng trên, và do đó sử dụng có điều kiện dường như thích hợp nhất.

Sử Dụng Nhà Hàng ở các Khu S+S tại Mattapan



Các nhà hàng ở mọi kích cỡ hiện được quản lý như nhau tại Khu S2 (*Phố Chánh Sử Dụng Kết Hợp*), dọc theo Blue Hill Ave, Trạm Xe Điện Morton St và bên ngoài Mattapan Square

Các sử dụng này phải được **cho phép đặc biệt** qua giấy phép sử dụng có điều kiện để được xây cất tại Khu S1 và S2, theo quyết định qua tiến trình của Hội Đồng Khiếu Nại Phân Vùng.

	Khu S2 hiện tại	KHU S2 ĐỀ NGHỊ
Nhà hàng - Nhỏ (ít hơn 2,500 bộ vuông)	A-G F	A-G C
Nhà hàng - Lớn (lớn hơn 2,500 bộ vuông)	A	A-G C



Cửa hàng tạp hóa



Cửa hàng tạp hóa – Nhỏ

Tổng diện tích nhỏ hơn 15,000 bộ vuông.



Cửa hàng tạp hóa – Lớn

Tổng diện tích lớn hơn hoặc bằng 15,000 bộ vuông.

Cửa Hàng Tạp Hóa – Đề Nghị Thay Đổi

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Cửa hàng tạp hóa – Nhỏ	C	A	A	A	A	A
Cửa hàng tạp hóa – Lớn	F	F	C*	C* A-G C*	A*	A*

Lý do thay đổi:

- Những người trong cộng đồng tại Cleary Square muốn có nhiều cơ hội hơn cho cửa hàng tạp hóa.
- Thay đổi này tạo ra nhiều cơ hội cho cửa hàng tạp hóa lớn tại những khu vực rộng lớn hơn.
- Các cửa hàng tạp hóa nhỏ đã được cho phép rộng rãi khắp những khu Quảng Trường + Đường Phố (Squares + Streets).

Cửa Hàng Tạp Hóa ở Khu S+S tại Mattapan



Các cửa hàng tạp hóa lớn (>15.000 bộ vuông) được phép uyển chuyển hơn xung quanh các nút giao thông chánh như Mattapan Squate và giao lộ giữa Blue Hill Ave và Morton St, cho cư dân dễ dàng đến các cửa hàng tạp phẩm có phẩm chất cao.

Các sử dụng này phải được **cho phép đặc biệt** qua giấy phép sử dụng có điều kiện để được xây cất tại Khu S1 và S2, theo quyết định qua tiến trình của Hội Đồng Khiếu Nại Phân Vùng.



	Khu S3 hiện tại	KHU S3 ĐỀ NGHỊ
Cửa hàng tạp hóa – Lớn (trên 15,000 bộ vuông)	C*	A-G C*

Tóm Lược các Cập Nhật Phân Vùng

Những nội dung này sẽ được mô tả chi tiết trong suốt buổi trình bày.



ĐỊNH DẠNG CHO RÕ RÀNG

Định dạng lại văn bản và bảng biểu để dễ đọc các quy tắc phân vùng hiện dụng và hiệu thời gian áp dụng chúng.



SỬ DỤNG ĐẤT UYÊN CHUYÊN HƠN

Sẽ uyển chuyển hơn cho một số hoạt động sử dụng đất, thường thấy ở tầng trệt và tầng trên của các tòa nhà trong khu vực sử dụng kết hợp.



CẬP NHẬT KHU S2 THÀNH NHÀ Ở TẦNG TRỆT

Do đó, nhà tầng trệt của tòa nhà dọc theo các đường phố chính phải có giấy phép đặc biệt.

Nhà Tầng Trệt - Phân Vùng Hiện Tại

Lý do thay đổi:

- Nhân viên đã nghe một số lo lắng từ nhiều người trong cộng đồng tại Cleary Square, Roslindale Square, và Mattapan về việc cho phép sử dụng tư gia tại tầng trệt dọc theo những đường chánh quan trọng.

Phân Vùng Hiện Tại:

- Ở S3, S4, và S5: cấm xây cất nhà ở tại tầng trệt ở mặt tiền chánh
- Ở Khu S2 (*Phố Chánh Sử Dụng Kết Hợp*): được xây cất nhà ở tại tầng trệt và có sân trước rộng 4 bộ



Ở mặt tiền chánh = phía tòa nhà hướng ra đường phố chánh, ngược với các phía hướng ra các tòa nhà khác hoặc bất kỳ đường phố bên cạnh hoặc ngõ hẻm nào

Nhà Tầng Trệt - Đề Nghị Thay Đổi

Đề nghị thay đổi:

- Cho xây cất nhà tầng trệt ở mặt tiền chính Khu S2 nhưng có điều kiện
- Tiếp tục cho phép nhà tầng trệt có sân trước rộng 4 bộ trên mặt tiền, không phải mặt tiền chánh ở Khu S2

Có điều kiện ở Khu S2



Lý do thay đổi:

- Thay đổi này sẽ bảo đảm giảm tác động của các đơn vị nhà tầng trệt tại như khu vực mong muốn có nhiều điều kiện hoạt động tích cực và thương mại hơn.
- Khi được cho phép là nhà ở có điều kiện, hơn là bị cấm, Khu S2 (*Phó Chánh Sĩ Dụng Kết Hợp*) vẫn có thể được sử dụng tại khu vực kết hợp nhà ở và thương mại (như hiện được lập bản đồ tại Mattapan).

Nhà Tầng Trệt tại Khu S+S ở Mattapan



Khu S2 (*Phó Chánh Sử Dụng Kết Hợp*) được lập bản đồ tại những nơi ở Mattapan có sử dụng kết hợp giữa khu thương mại và nhà ở hiện tại, do đó sử dụng có điều kiện sẽ bảo đảm điều này vẫn khả dĩ.

	Khu S2 hiện tại	KHU S2 ĐỀ NGHỊ
Các nhà tầng trệt	Được phép có sân trước rộng 4 bộ (tối thiểu)	Có điều kiện trên mặt tiền chánh; Được phép trên mặt tiền không phải mặt tiền chánh và có sân trước rộng 4 bộ (tối thiểu)



Tóm lược

CÓ định dạng lại văn bản và bảng cho rõ ràng và dễ đọc, bao gồm cách đọc Sử Dụng Tích Cực và Hỏi Hỏi Sử Dụng cho Kinh Doanh ở Tầng Trệt.

CÓ sử dụng đất quyền chuyển hơn cho nhiều mục đích phổ biến ở các khu vực sử dụng kết hợp.

CÓ phải có giấy đặc biệt cho các nhà ở tại tầng trệt trong Khu S2 (*Sử Dụng Kết Hợp Đường Phố Chính*).

KHÔNG CÓ thay đổi mục đích sử dụng đất nào đáp ứng Hỏi Hỏi Sử Dụng cho Kinh Doanh ở Tầng Trệt.

KHÔNG CÓ thay đổi ranh giới hay lập lại bản đồ các khu này tại Mattapan.

KHÔNG CÓ lập bản đồ các khu này ở các khu vực mới.



TIẾN TRÌNH LẤY PHẢN HỒI CỦA CÔNG CHÚNG

5

BUỔI HỌP CÔNG CỘNG + GIỜ LÀM VIỆC + MẪU Ý KIẾN CÔNG CHÚNG



Trong thời gian H&Đ tối hôm nay



Giờ làm việc ảo (hai ngày)

Ghi danh tại: bostonplans.org/zoning4squares

Giờ làm việc buổi tối: Thứ Ba, ngày 12 tháng Mười Một, từ 6:00 chiều đến 7:00 tối

Giờ làm việc buổi chiều: Thứ Năm, ngày 14 tháng Mười Một, từ 12:30 trưa đến 1:30 chiều



Qua mẫu ý kiến công chúng (cho đến ngày 22 tháng Mười Một)

Xem tại: bit.ly/squaresstreetscomments

Ban Hoạch Định sẽ duyệt lại dự thảo sửa đổi nội dung phân vùng khi cần thiết dựa trên các ý kiến thu thập trong thời gian này.

Thời Biểu cho Các Cập Nhật Nhỏ - Phê Duyệt và Thông Qua



TIẾP NGOẠI CƯ DÂN MATTAPAN*

- Gửi thông báo đến người chủ khu đất và cư dân Mattapan trong các Khu Quảng Trường + Đường Phố hiện có
- Trình bày các bản cập nhật đề nghị cho Hội Đồng Khu Láng Giềng Greater Mattapan (Greater Mattapan Neighborhood Council, hay GMNC) vào ngày 4 tháng Mười Một

TIẾN TRÌNH LẤY PHẢN HỒI CỦA CÔNG CHÚNG

- Buổi họp công cộng
- Giờ làm việc ảo
- Mẫu ý kiến công chúng

DUYỆT XÉT PHÁP LÝ DỰ THẢO SỬA ĐỔI

- Duyệt lại dự thảo sau cùng của Sửa Đổi Nội Dung Phân Vùng của Phân Ban Pháp Lý của Ban Hoạch Định

BUỔI HỌP HỘI ĐỒNG BPDA

- Trình bày các cập nhật đề nghị là Sửa Đổi Nội Dung Phân Vùng cho Hội Đồng BPDA để phê duyệt rồi kiến nghị lên Hội Đồng Phân Vùng Boston

BUỔI ĐIỀU TRẦN CỦA HỘI ĐỒNG PHÂN KHU BOSTON

- BUỔI HỌP HỘI ĐỒNG cho Hội Đồng Phân Vùng Boston để đưa vào Bộ Luật Phân Vùng Boston

**Vi Mattapan là khu vực duy nhất hiện đang lập bản đồ cho các Khu Quảng Trường + Đường Phố.*

Có Sẵn Tài Liệu để Tìm Hiểu Thêm – Cập Nhật Đề Nghị



Bản đồ tóm lược có chú thích về các Khu Phân Vùng Quảng Trường + Đường Phố của Mattapan

bit.ly/MattapanSquaresStreetsUpdateMap



Tóm lược nội dung cập nhật phân vùng Quảng Trường + Đường Phố

bit.ly/SquaresStreetsUpdateSummary



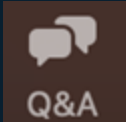
Dự thảo sửa đổi nội dung (có theo dõi thay đổi)

bit.ly/SquaresStreetsUpdateDraftText

Xin hỏi từng câu hỏi một để có đủ chỗ cho câu hỏi của từng người tham gia.

Xin yêu cầu giải thích rõ bất kỳ thuật ngữ nào sử dụng trong bài trình bày.

Công Cụ Zoom cho H&Đ



Sử dụng tính năng H&Đ để câu hỏi và ý kiến bằng văn bản.



Dùng tính năng “Raise hand” (Giơ tay) để xếp hàng nêu câu hỏi hoặc cho biết ý kiến bằng lời



Bật micrô của quý vị để nêu câu hỏi hoặc cho biết ý kiến sau khi được gọi.

Sau đó, **xin tắt micrô để tránh tiếng ồn** xung quanh trong khi những người tham gia khác đang nói.

*Nếu quý vị tham gia qua điện thoại thì quay số *9 để giơ tay và đợi được gọi tên và quay số *6 để bật và tắt tiếng.*

XIN CẢM ƠN

Chúng tôi cảm kích thời giờ của quý vị và hy vọng quý vị san sẻ bài trình bày này với những người khác trong cộng đồng.

CÓ THẮC MẮC?

NHÓM QUẢNG TRƯỜNG VÀ
ĐƯỜNG PHỐ
MAYA KATTLER-HẠNG VÀNG
ABDUL-RAZAK ZACHARIAH

squaresandstreets@boston.gov

maya.kattler-gold@boston.gov

abdul-
razak.zachariah@boston.gov

HOẶC VÀO:

bostonplans.org/zoning4squares

