

"广场+街道"分区微小文本更新

公开会议 | 2024 年 11 月 6 日 (星期三) | 晚间 6:00 至 7:30



Planning Department

CITY of BOSTON

收听口译用的 Zoom 控件

(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 íkune 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 seleksyon lang ou vle tande a.

(Tiếng Việt) Tìm biểu tượng phiên dịch (hình quả địa cầu) ở phía cuối màn hình của bạn và chọn ngôn ngữ bạn 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。

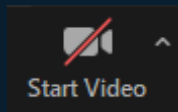


Zoom 会议信息 + 提示

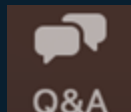
- 本次会议将进行录音，录音内容将发布在规划部的活动网页上。
- 如果您不想被录，请关闭麦克风和摄像头。
- 如果您通过电话加入会议，请拨 *9 表示举手并等待被叫，拨 *6 取消静音和进行静音。
- **控件位于您屏幕的下方。** 单击这些符号可以激活不同的功能。



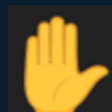
静音/取消静音



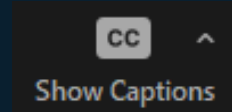
打开/关闭视频



使用问答功能提出
书面问题和评论
(非聊天)



请举手进入提问或
提供意见的等候队列



打开说明文字

现在开始录音!



"广场+街道"分区微小文本更新

公开会议 | 2024 年 11 月 6 日 (星期三) | 晚间 6:00 至 7:30



Planning Department

CITY of BOSTON

演讲者和团队成员



MAYA KATTLER-GOLD

I 级规划师
分区改革



ABDUL-RAZAK ZACHARIAH

II 级规划师
分区改革

KENYA BEAMAN

社区互动经理

KATHLEEN ONUFER

分区副主任

JACK HALVERSON

II 级规划师, 分区改革

会议议程



1 会议目的

2 什么是分区?

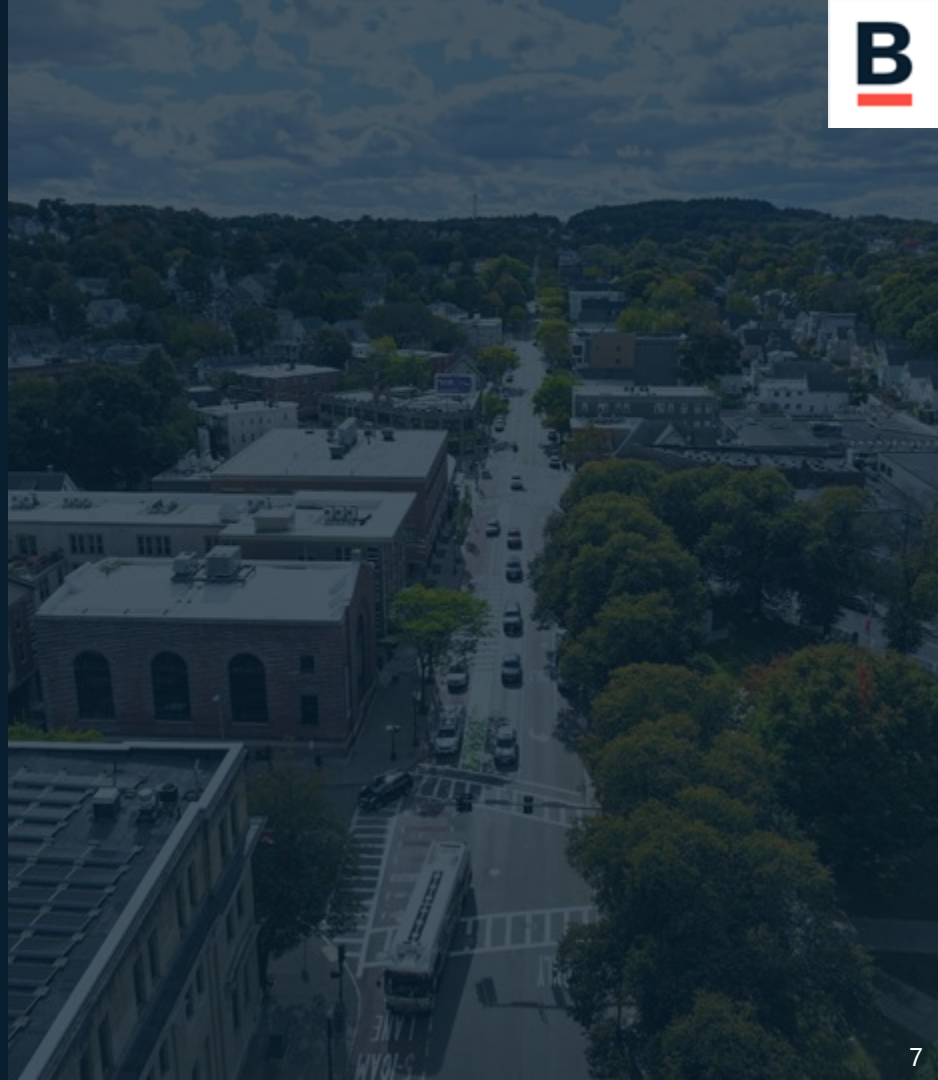
3 什么是“广场+街道”分区?

4 做了哪些更新, 更新的原因是什么?

**包括 Mattapan “广场+街道” 区域的实例*

5 公共反馈流程

6 问题与解答





会议目的

1

分区更新摘要

这些内容将在整个介绍中详细说明。



格式更清晰

改变文本和表格格式，以便于阅读现有分区规则，并了解这些规则何时适用。



土地用途灵活性更大

为混合用途区建筑物底层和高层常见的某些土地使用活动提供更大的灵活性。



将 S2 区更新为
底层住宅

规定沿主要街道建筑物底层的住宅单元必须获得特别许可。

重述

要重新调整文本和表格的格式，使其更加清晰易读，包括如何理解“积极用途”和“地面层积极用途要求”。

要为混合用途区域常见的各种土地用途提供更大的灵活性。

要求在 S2 区（主街混合用途）的地面层住宅单元必须获得特别许可。

不改变 满足地面层积极用途要求的土地用途。

不改变 Mattapan 内部区域边界也不重新界定这些区域地图。

不将 这些区域划入新区。

为什么建议更新“广场+街道”分区规定？

波士顿市规划局**分区改革小组**根据以下几点对“广场+街道”分区提出更新建议：

- 收到公众对“**Roslindale Square + Cleary Square**”当前“广场+街道”小区域规划进程的反馈，包括 Hyde Park 邻里协会 (HPNA) 提交的居民分区请愿书。
- 在 **Mattapan** 实施“广场+街道”分区过程中，潜在开发支持者在寻求明确规则时提出的问题。



为什么更新 "广场+街道" 分区?

分区改革小组的职责是修订、维护和更新波士顿分区法规，使其与城市的政策目标和计划保持一致。

广场+街道区是基本法规的一部分，这意味着它们在绘制地图时适用于全市。

需要更新 "广场+街道" 区，以便：

- 使该分区与计划的目标保持一致：**Mattapan 同时也...**
- 更好地使该分区的规则与当前当地规划过程中表达的需求相一致，以便在未来对其进行适当的规划。





什么是分区?

2

什么是分区？ – 分区概述

分区是一套指导开发的法律，规定给定地区中准许建构或结构具备土地用途、规模和项目密度。

分区规定的内容包括：



土地用途

给定区域内允许的活动类型



建筑尺寸

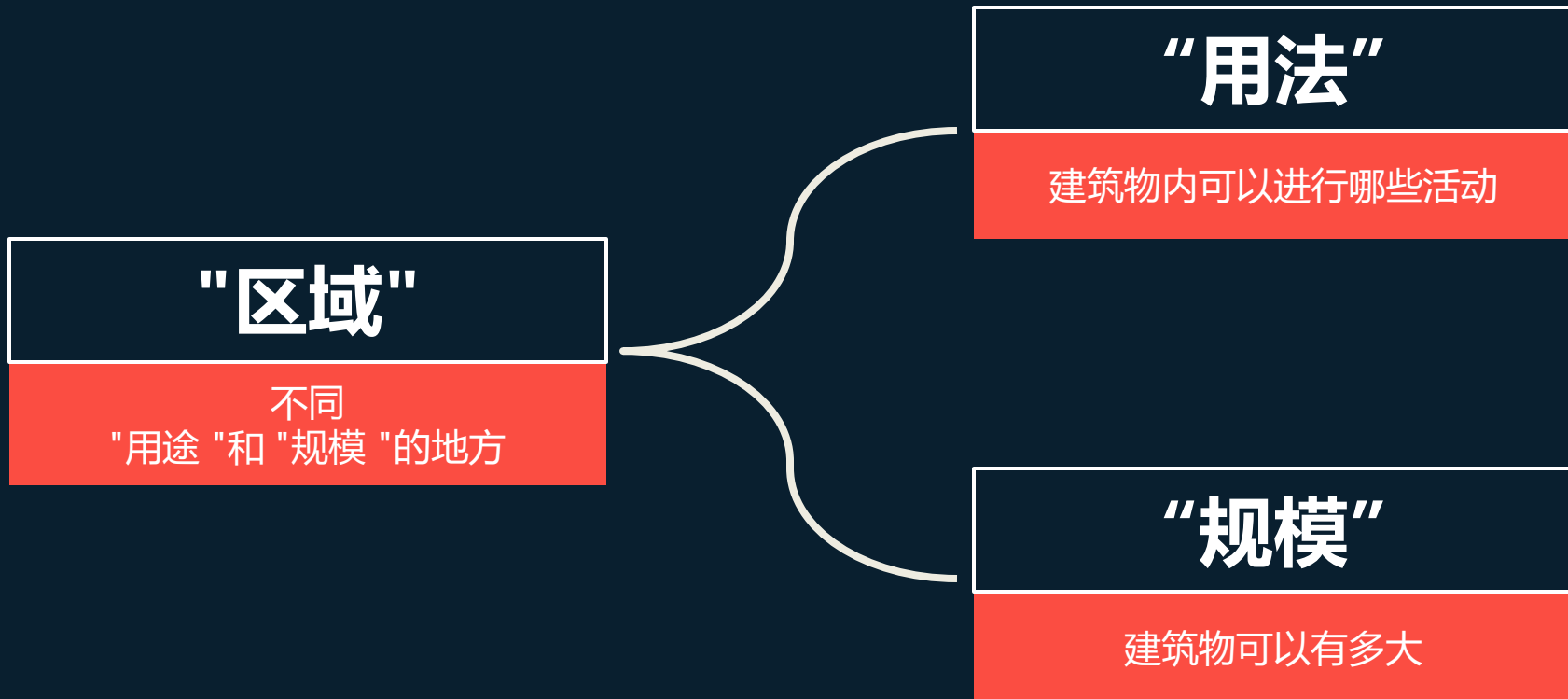
建筑占用多大的空间，它的高度及其周围的开放空间



其他规定

停车和装货、标牌要求、屋顶板准许条件等等。

区既不建造也不拆迁；而是指导和限制哪些可以建造。



"区域"

"分区利用地理 "区域 "来划分和组织城市中的土地。

- 为不同的地方制定不同的规则
- 标明哪些地点可以有哪些用途
- 允许兼容事物共存
- 防止不相容的用法混合

区域是整个城市 "用途 "和 "规模 "的地理基础。



"波士顿的规划"- 1986年5月的手绘地图，包括分区。
来源：波士顿重建局。Norman B. Leventhal 地图与教育中心。

"用途"--土地使用规定



零售/商业



住宅



民政



教育



医护



开放空间

分区--如何规范土地使用?

波士顿分区法规定了**土地的使用方式**。在城市的每个区域中，每块土地被划分为**准用(“A”)、有条件使用(“C”)或禁用(“F”)**。

A 允许的用途可以是新建，也可以是在现有地点开放。

C **有条件使用**需要分区申诉委员会（根据制订的标准）在存在的地点颁发有条件使用许可

这意味着它需要一个审查过程，以确定其是否合适，通常是基于周边地区和近期规划中列出的优先事项。

F 不得建造即**禁止的用途**。

如果看到书面规则有

“A-G | F” 或 “A-G | C”，即意味着...

地面层规则

A-G | F

高层规则

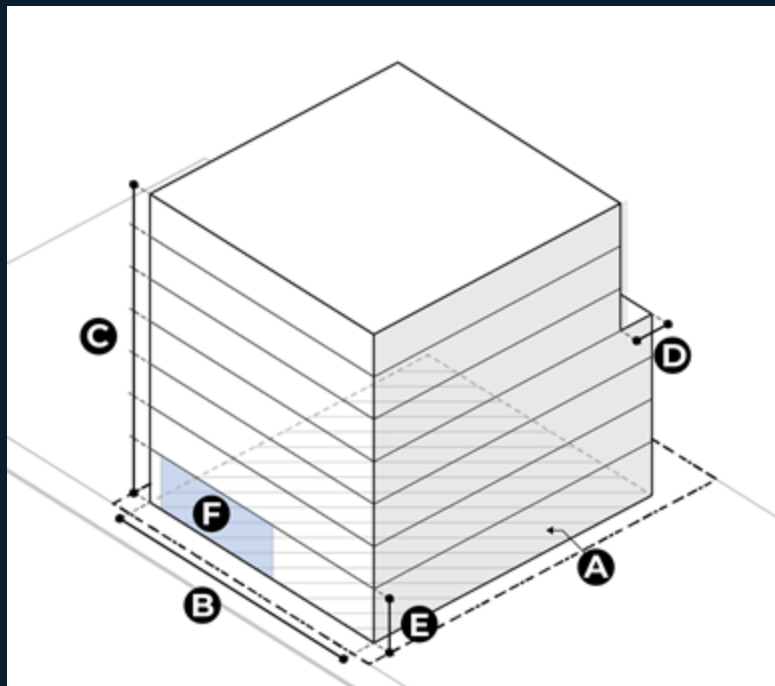
"规模" - 尺寸维度规定

分区通过**设定尺寸维度限制**来规范建筑物的规模, 包括:

- 建筑用地范围
- 庭院
- 建筑物高度
- 以及其他更多...

这些尺寸维度限制创建潜在建筑规模的上限, 即 "分区围护结构".

不同的分区允许开发不同规模的建筑。



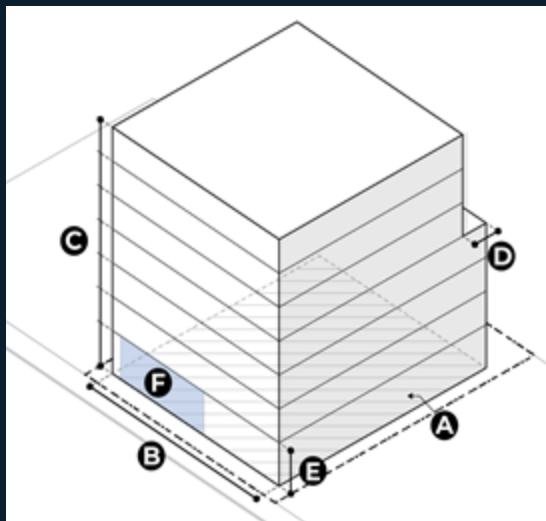
分区是一种与其他工具搭配使用的工具

- 分区制定了开发规则，但并**不能**决定开发的方方面面。
- 其他政策和计划**与分区相配合**，支持城市满足当地需求。
- 住房基金、大型项目的社区程序、法律保护、设计审查、外部资金等工具都**有助于塑造项目及其影响**。



分区之后

社区参与程序、第 80 条开发审查和规划局设计审查等其他工具可塑造项目，以反映当地的特色和需求。



分区边界



产生的构建项目

我们如何更新分区？ – 分区修订

分区文字修正

对分区法规书面文本的修改，成为新的或更新的开发规则。

现有“广场+街道”分区文字

ARTICLE 26 - SQUARES + STREETS DISTRICTS

Section 26-1 - Purpose of squares + streets districts.

Squares + Streets Districts are areas characterized by a mix of uses, significant transit service, and high levels of pedestrian activity. The purpose of these districts is to support and increase the mix of uses, support walkability, encourage adaptive reuse, and designate areas as appropriate for walk development and housing supply growth, to be achieved as the result of coordinated city planning and investment. Squares + Streets Districts and their purposes are listed in the [Table 26.1](#) in order of increasing density.

- The 24 Transition Residential district is a primarily residential mixed-use district that provides a transition from mixed-use and high-activity Squares + Streets to lower-activity residential areas. It also provides some flexibility for other active, commercial, and community-serving uses, such as small retail spaces, on the ground floor of buildings. Residential uses are limited to no more than 14 dwelling units. Of the Squares + Streets districts, 24 has the smallest building footprint and the least coverage requirements and the largest yards and permeable area of lots.
- The 22 Main Street Living district is a mixed-use district where buildings generally have primarily residential uses. It also provides more opportunity for active and commercial uses, such as banks, museums, restaurants, and retail spaces. It requires small-scale side and front yards and maximum permeable area of lots.
- The 20 Main Street Mixed-Use district is a small to medium-scale mixed-use district that allows more active and varied commercial uses, especially on the ground floor. It buildings use 10 the width of the lot to help create a continuous and active main street. It includes requirements for outdoor amenity space and a maximum for the back yard of a facade.
- The 12 Active Main Street district is a mixed-use district of medium-scale buildings; in addition to residential, the 12 district allows more commercial and active uses on upper floors, such as hotels and offices. It requires active uses on the ground floor and prohibits dwelling units on the ground floor primary lot frontage. The district also encourages a more permeable building footprint for large lots.
- The 14 Active Squares district is a mixed-use district characterized by medium to large scale mixed-use buildings with the widest range of allowed uses among the Squares + Streets Districts. Commercial, hospitality, and entertainment uses are allowed throughout the building, and Active Uses are required on the ground floor.
- The 10 Main Street Squares is a mixed-use district intended for areas in the heart of high-activity squares, closer to transit, with high street frontage, and surrounding density. It is characterized by the largest scale mixed-use buildings of Squares + Streets districts. It allows the same wide range of uses as 14, with ground floor Active Use and higher outdoor amenity space requirements.

Plan Book No. 022, 31, # 20-0209

分区地图修正

城市中一个或多个区域分区地图上地理位置和特定分区规则应用的变化。

现有 Mattapan “广场+街道”区域的地图



什么是“广场+街道” 区域？

3

什么是“广场+街道”分区区域？

一个包含六个不同分区选项 (“区域”) 的工具箱

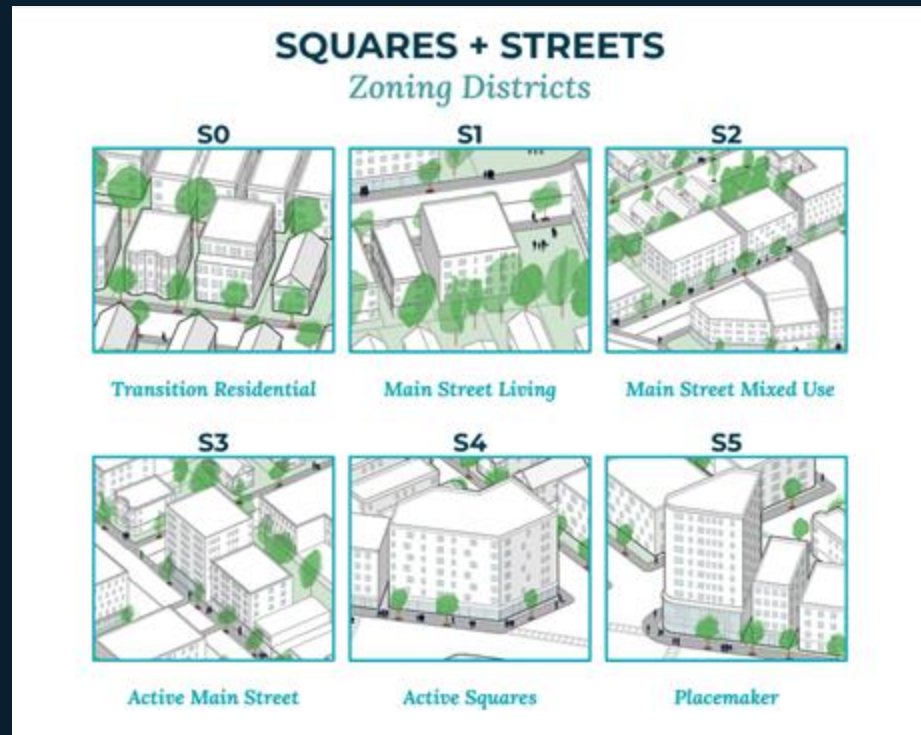
- 旨在促进波士顿各街区广场的住房、商业和文化综合发展

使土地使用法规 (“用法”) 现代化

- 反映我们在波士顿常见的用途和活动

制定新的尺寸维度规定 (“规模”)

- 针对促进住房量增长、气候适应能力并更好地考虑建筑物与周边区域关系的建筑物



什么是“广场+街道”分区区域？

S0



过渡住宅

- 50 英尺 / 最高 4 层
- 活动少和活动多的街道和广场之间的过渡
- 仅限住宅和配套设施
- 大型、规模视环境而定的院落

S1



主街生活区

- 50 英尺 / 最高 4 层
- 用途有限制的一楼允许有少量店面
- 以住宅为主
- 少量院落

S2



主街
多用途

- 65 英尺 / 最高 5 层
- 多用途主街
- 主街零用地线
- 要求有户外生活设施空间
- 减少用地范围，要求有院落或广场

S3



活跃的主街

- 85 英尺 / 最高 7 层
- 住宅或少量招待设施
- 主街零用地线
- 要求有户外生活设施空间
- 要求一楼有活跃的经营项目
- 用地范围与地块大小对应

S4



活跃的广场

- 85 英尺 / 最高 7 层
- 上层用途的种类更多
- 住宅区有大的缓冲区
- 要求有户外生活设施空间
- 一楼有中等到超大规模的活跃用途
- 用地范围与地块大小对应

S5



地标

- 145 英尺为上限
- 多种用途的范围最广
- 住宅区有大的缓冲区
- 要求有户外生活设施空间
- 一层有种类繁多的活跃用途（非居住）
- 用地范围与地块大小对应

Mattapan “广场 + 街道”

Mattapan 是波士顿目前唯一在
“广场+ 街道” 区域地图的街区。

- S+S 区域在地图中为街区的混合用途区和商业区。
- 根据计划的建议，新的子区域将于 2024 年 5 月 30 日生效：Mattapan” 提议在 Mattapan 绘制这些区域。
- 绘制这些 S+S 子区域地图的工作于 2023 年 11 月 15 日至 2024 年 2 月 7 日进行。



分区规划是一份活的文件--总是需要更新

分区改革小组的职责是**修订、维护和更新**波士顿分区法规，使其与城市的政策目标和计划保持一致。

分区改革小组的目的不是让分区一成不变，直到它不再适用于当今的发展趋势，而是要保证分区的一致性：

- **跟踪了解** "广场+街道" 区域是如何被理解和实施的，
- **考虑**从当地规划过程中了解到的影响邻里混合用途区的**趋势**，以及
- 在适当的时候**确定并建议**对 "广场+街道" 区域进行**更新**，以保持其相关性和有效性。





更新总结

4

分区更新摘要

这些内容将在整个介绍中详细说明。



格式更清晰

重新格式化文本和表格，以便于阅读现有的分区规则，并了解这些规则何时适用。



土地用途灵活性更大

为混合用途区建筑物底层和高层常见的某些土地使用活动提供更大的灵活性。



将 S2 区更新为
底层住宅

规定沿主要街道建筑物底层的住宅单元必须获得特别许可。

分区更新摘要

这些内容将在整个介绍中详细说明。



格式更清晰

重新格式化文本和表格，以便于阅读现有的分区规则，并了解这些规则何时适用。



土地用途灵活性更大

为混合用途区建筑物底层和高层常见的某些土地使用活动提供更大的灵活性。



将 S2 区更新为
底层住宅

规定沿主要街道建筑物底层的住宅单元必须获得特别许可。



活跃用途

有些区 (S3-S5) 要求地面层的某一部分被 "活动用途" 占据。

- 这些用途使某地感觉像一条 "主要街道"。它们通常对公众开放, 有助于使一个地区充满活力和热情。
- 具体来说,
 - 这些用途包括社区中心、菜店、娱乐/活动、制作空间、博物馆、餐厅、大麻零售店、商品零售店、室内娱乐、服务机构和社交俱乐部。

用途

区域"

	S1	S1	S2	S3	S4	S5
活跃用途						
社区中心	C	A	A	A	A	A
餐馆 - 小型	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
餐馆 - 大型	F	C-G F	A	A	A	A
零售店 - 小型	C-G F	A-G F	A-G C	A	A	A
商业用途						
成人娱乐	F	F	F	F	F	F
艺术工作室	F	A	A	A*	A*	A*
银行	F	C-G F	C-G F	C*	C*	C*
办公室 - 小型	C-G - F	A-G - F	A-G - C	A*	A*	A*

使用类别/部分

规定

当前格式

- 目前，活动用途在用途表中有其自身部分。
- 用途表分为 10 个类别/部分。每种用途都属于这 10 个部分中的一个用途
 - 开放空间用途、市政用途、住宅用途、活动用途、商业用途、高等教育用途、医疗保健用途、交通用途、工业和仓储用途、附属用途
- 用途表中 "活跃用途" 部分的用途符合 S3-S5 中关于地面层活跃用途的要求。

更改原因：

- 将 "活跃用途 "和 "商业用途 "作为不同的类别来讨论，会造成混淆。
- 这给浏览表格带来了困难。例如，如果有人要在表格或定义中查找零售店之类的用途，他们可能会在商业用途中查找

更改

- 活跃用途被移至表格中的商业用途和市政用途部分。
- 增加列出活跃用途的定义

建议无更改

活跃用途						
社区中心	C	A	A	A	A	A
餐馆 - 小型	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
餐馆 - 大型	F	C-G F	A	A	A	A
零售店 - 小型	C-G F	A-G F	A-G C	A	A	A

民用	S0	S1	S2	S3	S4	S5
儿童保育/成人日间健康	A	A	A	A	A	A
社区中心	C	A	A	A	A	A
市政用途	A	A	A	A	A	A

商业用途						
成人娱乐	F	F	F	F	F	F
艺术工作室	F	A	A	A*	A*	A*
银行	F	C-G F	C-G F	C*	C*	C*
支票兑换所	F	F	F	F	F	F
餐馆 - 小型	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
餐馆 - 大型	F	C-G F	A	A	A	A
零售店 - 小型	C-G F	A-G F	A-G C	A	A	A

表 A 定义

活跃用途。 向公众开放，顾客、游客和用户来往频繁的场所。活跃用途包括社区中心、菜店、娱乐/活动、制作空间、博物馆、餐厅、大麻零售店、商品零售店、室内娱乐、服务机构和社交俱乐部。

- 在此基础上，修正案对所有格式进行了必要的修改，以保持分区的一致性，并进行了其他小的说明，使分区规定更具可读性。修正案草案中对每处改动都做了注释。
- 这些修改不会改变任何分区规则。

分区更新摘要

这些内容将在整个介绍中详细说明。



格式更清晰

重新格式化文本和表格，以便于阅读现有的分区规则，并了解这些规则何时适用。



土地用途灵活性更大

为混合用途区建筑物底层和高层常见的某些土地使用活动提供更大的灵活性。



将 S2 区更新为
底层住宅

规定沿主要街道建筑物底层的住宅单元必须获得特别许可。

分区--如何规范土地使用?

波士顿分区法规定了**土地的使用方式**。在城市的每个区域中，每块土地被划分为**准用(“A”)、有条件使用(“C”)或禁用(“F”)**。

A 允许的用途可以是新建，也可以是在现有地点开放。

有条件使用需要分区申诉委员会（根据制订的标准）在存在的地点颁发

C 有条件使用许可

这意味着它需要一个审查过程，以确定其是否合适，通常是基于周边地区和近期规划中列出的优先事项。

F 不得建造禁止的用途。

如果看到书面规则带有**“A-G | F”**
或**“A-G | C”**，即意味着...

地面层规则

A-G | F

高层规则

娱乐/活动设施



活动/娱乐 - 超小型

可容纳 250 人以下

示例: Riverside Theatre Works, Hyde Park



活动/娱乐 - 小型

可容纳 251-500 人

示例: Brighton Music Hall, Brighton



活动/娱乐 - 中等

可容纳 501-2,000 人

示例: Strand Theatre, Upham's Corner, Dorchester

娱乐/活动 - 当前分区

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
娱乐/活动 - 超小型	C-G F	A-G F	A-G F	A-G C	A	A
娱乐/活动 - 小型	F	C-G F	A-G F	A-G C	A	A
娱乐/活动 - 中等	F	F	C-G F	A-G C	A	A

更改原因:

- Cleary Square 和 Roslindale Square 的社区成员表示希望这些用途具备更大的灵活性。
- 禁止在高层举办娱乐/活动可能会使剧院在没有分区缓解措施的情况下无法存在，因为由于有观赏阳台，剧院通常需要多层。



娱乐/活动设施 - 建议更改

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
娱乐/活动 - 超小型	C-G F	A-G F A-G C	A-G F A-G C	A-G C	A	A
娱乐/活动 - 小型	F	C-G F C	A-G F A-G C	A-G C	A	A
娱乐/活动 - 中等	F	F	C-G F C	A-G C	A	A

更改原因：

- 将娱乐/活动作为有条件的高层建筑用途，而不是直接允许，这意味着必须根据具体情况进行具体评估，从分区上诉委员会获得有条件使用许可。
- 这么规定似乎最合适，因为当这种用途出现在高层时，更有可能对周边潜在的住宅产生负面噪音影响。

Mattapan S+S 区域的娱乐/活动用途



沿线 Blue Hill Ave、Morton St 勤铁路站以及 Mattapan 广场外的多层 "娱乐/活动" 用途将具有更大的灵活性。

根据分区上诉委员会的决定，在地面层以上建造这些建筑需要获得**有条件使用许可**的特别许可。

	当前 S1	拟议 S1
娱乐/活动 - 超小型 (少于 250 人)	A-G F	A-G C
娱乐/活动 - 小型 (可容纳 251-500 人)	C-G F	C

	当前 S2	拟议 S2
娱乐/活动 - 超小型 (少于 250 人)	A-G F	A-G C*
娱乐/活动 - 小型 (可容纳 251-500 人)	A-G F	A-G C*
娱乐/活动 - 中等 (可容纳 501-2000 人)	C-G F	C*



室内娱乐



示例: Ron's Ice Cream & Bowling, Hyde Park



示例: Chez Vous Roller Skating Rink, Dorchester Center

室内娱乐休闲健身--建议的更改

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
室内娱乐	F	FC	FC	A-G C	A	A

更改原因:

- 一些社区成员表示希望在 Cleary 广场和 Roslindale 广场开设保龄球馆和电玩城等场所 (尤其是在青年焦点小组)。

Mattapan S+S 区域的室内娱乐健身/活动用途

现在, Blue Hill Ave 蓝山大道的大部分路段、Morton St 通勤铁路站附近以及 Mattapan 广场外都有条件提供室内娱乐设施。

根据分区上诉委员会的决定, 在S1 和 S2以上建造这些建筑需要获得**有条件使用许可**的特别许可。



	当前 S1	拟议 S1
室内娱乐	F	C

	当前 S2	拟议 S2
室内娱乐	F	C

办公室



办公室 - 小型

总面积小于 10,000 平方英尺

*上层办公室

示例: Tobin & Tobin Attorneys at Law, Roslindale



办公室 - 大型

总面积小于 10,001-49,999 平方英尺

*上层办公室

示例: Lenane Building, Fields Corner, Dorchester

诊所



*上层建筑齿科矫正医师/牙医

示例：ARCH Orthodontics, Hyde Park

示例：Mattapan 社区健康中心

办公室和诊所 - 现行分区用途表

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
办公室 - 小型	C-G F	A-G F	A-G C	A	A	A
办公室 - 中等	F	A-G F	A-G C	A	A	A
诊所	F	A-G C	A-G C	A	A	A

更改原因:

- 部分 Cleary Square 社区成员一直在重申高层办公室和诊所在现有 Cleary Square 结构的重要性。
- Cleary Square 和 Roslindale Square 都提供了中小型高层写字楼和诊所非常适合中小型混合用途区域的实例。

办公室和诊所 - 建议更改

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
办公室 - 小型	C-G F C	A-G F A-G C	A-G C A	A	A	A
办公室 - 中等	F	A-G F A-G C	A-G C A	A	A	A
诊所	F	A-G C	A-G C A	A	A	A

更改原因:

- 部分 Cleary Square 社区成员表示希望在高层而不是地面层设立办公室，而另一些人则表示希望只在地面层设立办公室。这一变化为办公室选址提供了更大的灵活性。

Mattapan S+S 区域的办公室和诊所用途



现在，小型办公室和诊所在 Blue Hill Ave 沿线、Morton St 通勤铁路站和 Mattapan 广场外有更大的灵活性，使 Mattapan 居民更容易获得这些服务。

	当前 S0	拟议 S0
办公室 - 小型 (小于 10,000 平方英尺)	C-G F	C
	当前 S1	拟议 S1
办公室 - 小型 (小于 10,000 平方英尺)	A-G F	A-G C
办公室 - 中等 (10,001 - 49,999 平方英尺)	A-G F	A-G C
	当前 S2	拟议 S2
办公室 - 小型 (小于 10,000 平方英尺)	A-G C	A
办公室 - 中等 (10,001 - 49,999 平方英尺)	A-G C	A
诊所	A-G C	A



餐馆



餐馆 - 小型

小型 - 总面积小于 2,500 平方英尺



餐馆 - 大型

大型 - 总面积大于或等于 2,500 平方英尺

餐馆 - 当前分区用途表

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
餐馆 - 小型	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
餐馆 - 大型	F	C-G F	A	A	A	A

更改原因:

- 目前的分区规划允许在高层开设大型餐馆，但禁止在高层开设小型餐馆。虽然这种高层小餐馆的模式不太可能出现，但也没有必要禁止。

餐馆 - 建议无更改

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
餐馆 - 小型	C-G F	A-G F	A-G F A-G C	A	A	A
餐馆 - 大型	F	C-G F	A A-G C	A	A	A

更改原因:

- 社区成员对是否允许在高层开设餐厅表达了不同意见，因此有条件使用似乎最为合适。

Mattapan S+S 区域的餐馆用途



在 S2 区 (主街混合使用区)、Blue Hill Ave 沿线、Morton St 通勤铁路站和 Mattapan 广场外, 任何规模的餐馆都受同样规定的制约。

根据分区上诉委员会的决定, 在地面层以上建造这些建筑需要获得**有条件使用许可**的特别许可。

	当前 S2	拟议 S2
餐馆 - 小型 (小于 2,500 平方英尺)	A-G F	A-G C
餐馆 - 小型 (大于等于 2,500 平方英尺)	A	A-G C



菜店



菜店 - 小型

总面积小于 15,000 平方英尺。



菜店 - 大型

总面积大于或等于 15,000 平方英尺。

菜店 - 拟议的更改

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
菜店 - 小型	C	A	A	A	A	A
菜店 - 大型	F	F	C*	€* A-G C*	A*	A*

更改原因:

- Cleary Square 的社区成员表示希望有更多机遇建造菜店。
- 这一变化为大型菜店在可以容纳它们的较大区域内发展创造了更多机会。
- 小型菜店已被广泛允许在“广场+街道”区域内经营。

Mattapan S+S 区域的菜店用途



在 Mattapan 广场和 Blue Hill Ave 与 Morton St 交叉口等重要地点周围，将提高允许大型菜店 (>15,000 平方英尺) 运行的灵活性，使居民更容易获得高品质的食品。

根据分区上诉委员会的决定，在地面层以上建造这些建筑需要获得**有条件使用许可**的特别许可。

	当前 S3	拟议 S3
杂货店 - 大型 (> 15,000 平方英尺)	C*	A-G C*



分区更新摘要

这些内容将在整个介绍中详细说明。



格式更清晰

重新格式化文本和表格，以便于阅读现有的分区规则，并了解这些规则何时适用。



土地用途灵活性更大

为混合用途区建筑物底层和高层常见的某些土地使用活动提供更大的灵活性。



将 S2 区更新为
底层住宅

规定沿主要街道建筑物底层的住宅单元必须获得特别许可。

地面层住宅单元 - 现行分区

更改原因:

- 工作人员曾听到 Cleary Square、Roslindale Square 和 Mattapan 的社区成员对允许在主要街道的地面层住宅用途的担忧。

当前分区:

- 在 S3、S4 和 S5 区: 禁止在主要临街面建造地面层住宅单元
- 在 S2 区 (主街混合使用区): 允许地面层住宅单元, 但是必须有最小为 4 英尺的前院



主要临街面 = 建筑物面向主要街道的一面, 而不是面向其他建筑物或任何侧街或小巷的那一面

地面层住宅单元 - 建议更改

建议的更改:

- 在 S2 区主要地块临街面设置底层住宅单元的条件
- 在 S2 区非主要地块临街面保留底层住宅单元, 并必须有至少 4 英尺的前院

S2 有条件使用



更改原因:

- 这一改动将有助于确保在需要更加活跃和商业化条件的地区减轻地面层住宅单元的影响。
- 通过将居住单元设置为有条件而非禁止, S2 区 (主街混合使用区) 仍可用于现有住宅和商业地产混合的地区 (如 Mattapan 目前的规划)。

Mattapan S+S 区地面层住宅单元



S2 区（主街混合使用区）在 Mattapan 的一些地方被地图绘制为现有住宅和商业地产的混合区，因此有条件的用途将确保这一点仍然可能实现。

	当前 S2	拟议 S2
允许地面层住宅单元	但须有 4 英尺前院（最小值）	主要地块正面有条件使用；允许非主要地块正面，前院须为 4 英尺（最小值）



1300-1310 Blue Hill Ave



872-884 Morton St



1514-1516 Blue Hill Ave

重述

重新调整了文本和表格的格式，使其更加清晰易读，包括如何理解 "积极用途" 和 "底层积极用途要求"。

要为混合用途区域常见的各种土地用途提供更大的灵活性。

要求在 S2 区（主街混合用途）的地面层住宅单元必须获得特别许可。

不改变满足地面层积极用途要求的土地用途。

不改变 Mattapan 内部区域边界也不重新界定这些区域地图。

不将这些区域划入新区。

公共反馈流程

5

公开会议 + 办公时间 + 公众意见表



今晚的问答环节



虚拟办公室时间 (两个日期)

请在下方网站注册: bostonplans.org/zoning4squares

晚间办公时间: 11月12日周二: 晚6点至7点

下午办公时间: 11月14日周四: 下午12:30至1:30



通过公众意见表 (截至11月22日)

请访问:bit.ly/squaresstreetscomments

规划部将根据在此期间收到的意见对分区文本修订草案进行必要的修订。

微小更新 - 批准和通过时间表



面向 MATTAPAN 居民的外联活动*

- 向现有 "广场+街道" 区域内的 Mattapan 地产业主和居民邮寄通知
- 11 月 4 日向大 Mattapan 地区邻里委员会 (GMNC) 介绍更新提案

公共反馈流程

- 公众会议
- 虚拟办公时间
- 公众意见表

对修正案草案的法律审查

- 由规划局法律部审查分区文本修正案最终草案

BPDA 委员会会议

- 将更新建议作为分区文本修正案提交给波士顿城市发展局董事会, 以便其批准向波士顿分区委员会提出申请

波士顿分区委员会听证

- 向波士顿分区委员会提交更新建议, 以纳入波士顿分区法规。

*因为 Mattapan 是目前唯一进入 "广场+街道" 区地图的地区。

可了解更多信息的材料 - 建议更新



Mattapan "广场+街道" 分区注释摘要地图

bit.ly/MattapanSquaresStreetsUpdateMap

Minor Text Updates to Squares + Streets Zoning

Executive Summary - 10/23/2024

Part 1: Reformatting and clarifications

The proposed amendment makes changes to the formatting and location of information in Article 8, Article 26, and Article 27 in order to make the zoning clearer and easier to understand.

"广场+街道" 分区更新内容提要

bit.ly/SquaresStreetsUpdateSummary

Minor Text Updates to Squares + Streets Zoning

Annotated Greenlined Draft - 10/23/2024

How to Read this Document

RED AND ORANGE TEXT = removals proposed to the Zoning Code as part of this amendment

GREEN TEXT = additions proposed to the Zoning Code as part of this amendment

BLACK TEXT = current text within the Zoning Code that we have not changed

文本修正草案 (含跟踪修正)

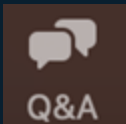
bit.ly/SquaresStreetsUpdateDraftText

问题与解答

请每次只提一个问题，以便其他与会者也有提问的机会。

请随时要求讲解人澄清讲话中使用的任何术语。

用于 Zoom 问答工具



使用**问答功能**提出书面问题和意见。



使用**举手功能**排队提问或发表口头评论。



取消麦克风静音，以便在被叫到后**提问**或发表评论。

之后请将麦克风静音，以避免其他与会者发言时产生背景噪音。

*如果您通过电话加入会议，请拨 *9 表示举手并等待被叫，拨 *6 取消静音和进行静音。*

谢谢

我们感谢您抽出宝贵时间，并希望您能与社区成员分享本演示文稿。

有问题？

“广场 + 街道”团队

MAYA KATTLER-GOLD

ABDUL-RAZAK ZACHARIAH

squaresandstreets@boston.gov

maya.kattler-gold@boston.gov

abdul-razak.zachariah@boston.gov

或访问：

bostonplans.org/zoning4squares

