

廣場+街道分區小幅條文更新

公開會議 | 2024年11月6日星期三 | 下午6:00至7:30



Planning Department

CITY of **BOSTON**

使用Zoom控制器收聽口譯員的聲音

(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 seleksyone 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），然後選擇您想聽到的語言。

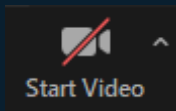


Zoom會議資訊和提示

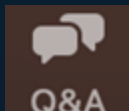
- 本次會議將會錄影，並在規劃局為本次活動所設的網頁發佈。
- 如果您不希望在被錄影，請關閉麥克風和攝影機。
- 如果您從電話加入，請撥 *9舉手並等待被叫到，撥 *6取消靜音/靜音。
- **Zoom**的控制項位於您的螢幕下方。按一下這些符號，啟動不同的功能：



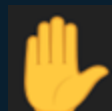
靜音/取消靜音



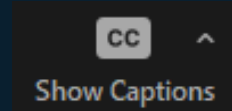
開/關視訊



使用問答功能提交
書面問題和發表評論
(而不是使用聊天
功能)



舉手以排隊發問或
提出意見



開啟字幕

開始錄影！



廣場+街道分區小幅條文修訂

公開會議 | 2024年11月6日星期三 | 下午6:00至7:30



Planning Department

CITY of **BOSTON**

簡報人和團隊成員



**MAYA KATTLER-
GOLD**
規劃師I
分區改革



ABDUL-RAZAK ZACHARIAH
規劃師II
分區改革

KENYA BEAMAN
社區參與經理

KATHLEEN ONUFER
分區副主任

JACK HALVERSON
規劃師II, 分區改革

會議議程

1 會議的目的

2 什麼是分區？

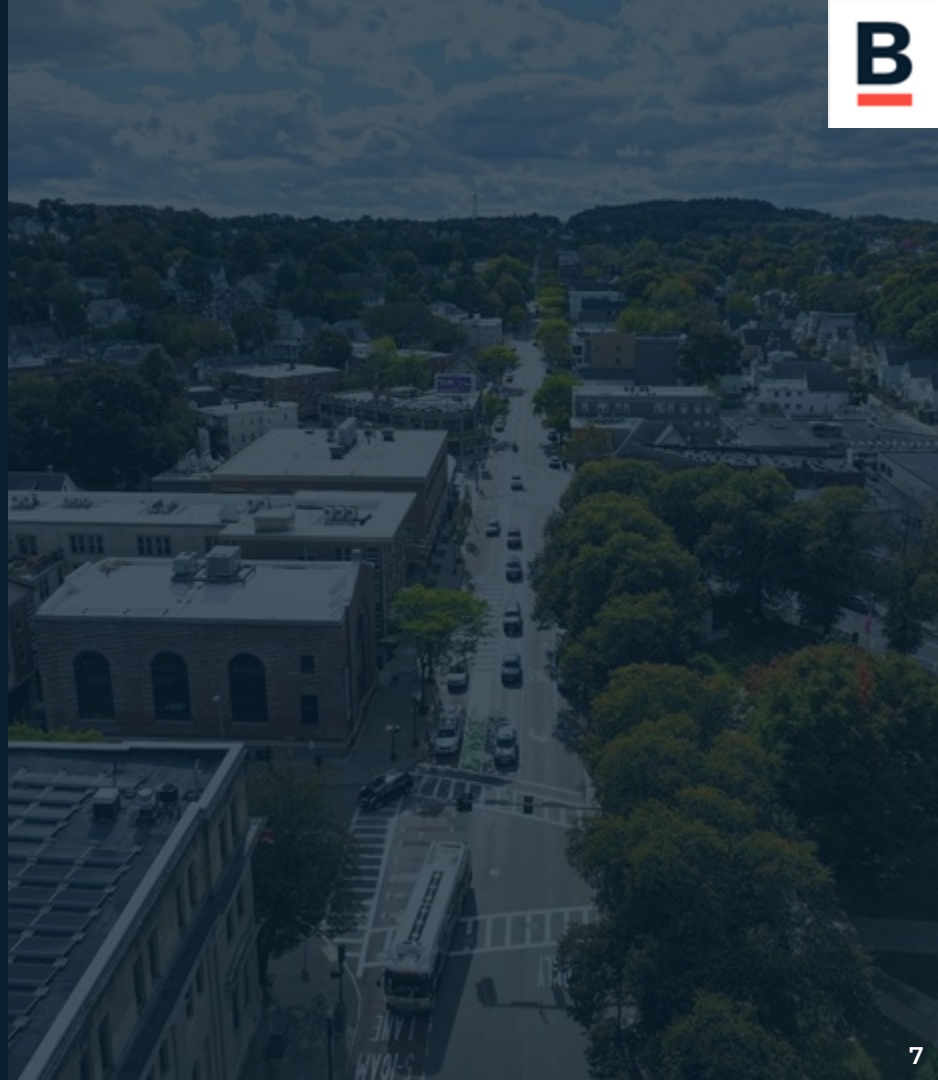
3 什麼是廣場+街道分區區域？

4 有哪些更新，為什麼要更新？*

**包括Mattapan廣場+街道區的實例*

5 公眾回饋流程

6 問答時間



會議的目的



分區更新摘要

將在整個簡報過程中詳細說明。



編排格式以求清晰

重新編排條文和表格，以便更容易閱讀
現有的分區規則並瞭解適用情況。



土地利用更靈活

為混合用途區建築物底層和上層常見的
某些土地使用活動提供更大的靈活性。



關於 S2 區底層住宅的更新

要求主要街道沿路建築物底層的住宅
單位必須獲得特別許可。

重述

會 重新編排條文和表格，使其清晰易讀，包括如何理解「活躍用途」和「底層活躍用途要求」。

會 為混合用途區常見的各種土地用途提供更大的靈活性。

會 要求S2區（主要街道混合用途）的底層住宅單元必須獲得特別許可。

不會 修改哪些土地用途滿足底層活躍用途要求

不會 修改Mattapan內這些區域的邊界或重新繪製地圖。

不會 將這些區域劃入新區。

為什麼提議廣場+街道分區的更新？

波士頓市規劃局分區改革團隊根據以下幾點建議對廣場+街道區進行更新：

- 從**Roslindale**廣場和**Cleary**廣場目前的廣場+街道小區域規劃過程中收到的公眾回饋，包括海德公園鄰里協會（HPNA）提交的居民分區請願書
- 當潛在的開發提案人尋求澄清規則時，在**Mattapan**實施廣場+街道分區過程中提出的問題。



為什麼更新廣場+街道分區？

分區改革團隊的職責是修訂、維護和更新波士頓分區法典，以便與市府的政策目標和計畫保持一致。

廣場+街道區是基本法典的一部分，這意味著它們在繪製地圖時適用於全市。

需要更新廣場+街道區，以便：

- 使該分區與PLAN: Mattapan的目標保持一致，同時也...
- 使分區規則更能與目前在當地規劃過程中表達的需求一致，以便在未來進行適當的地圖繪製。





什麼是分區？

2

什麼是分區？- 分區概述

分區是一套用於指導開發的法律，規定特定區域內建築物或結構的允許土地用途、規模和密度。分區管理的內容包括：



土地利用

特定區域內允許的活動類型



建築尺寸

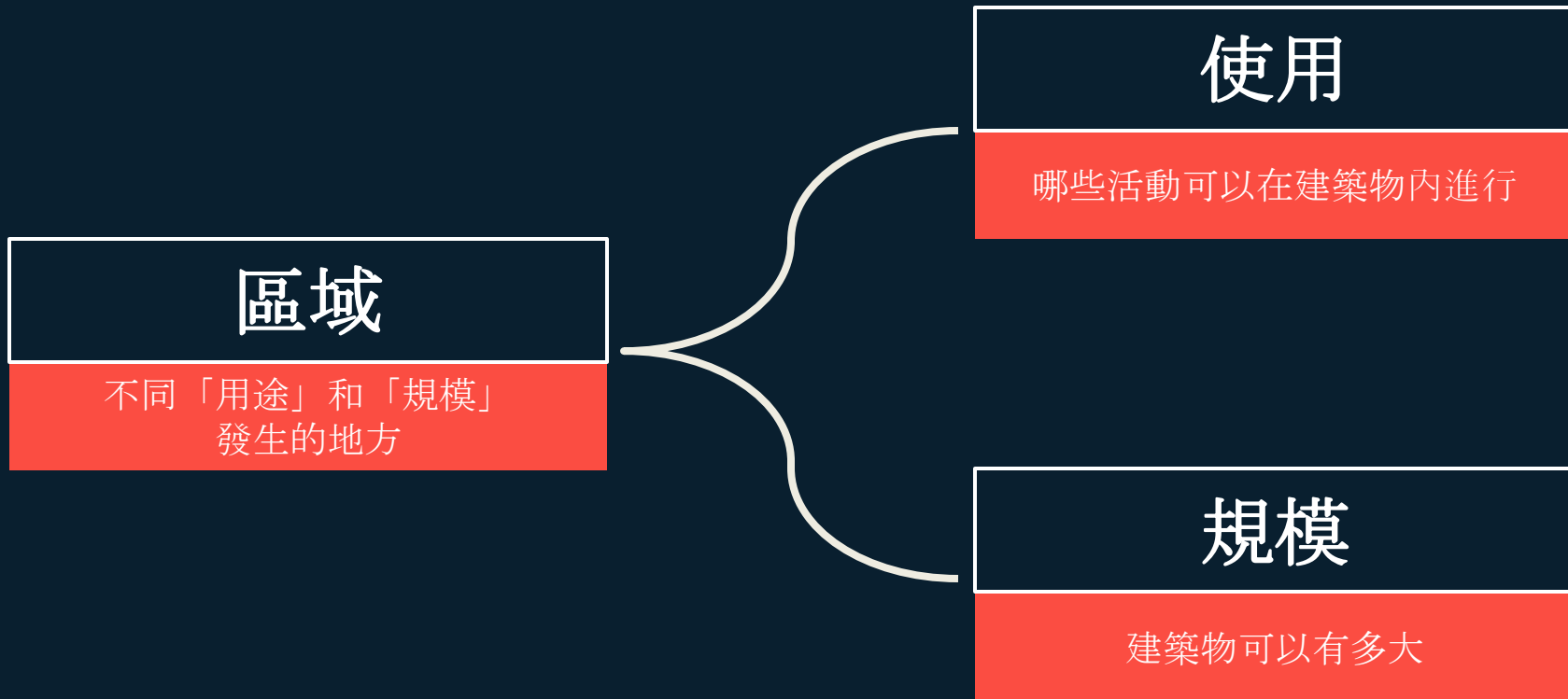
建築物的占地面積、高度和周圍空地的面積



其他法規

停車和裝載、標牌要求、屋頂甲板津貼，還有更多。

分區不會進行建造或拆除；而是指導和限制 可以建造的項目。



「區域」

分區利用地理「區域」來劃分和組織城市中的土地。

- 為不同的地方制定不同的規則
- 標明哪些地方可以做什麼
- 允許相容的事物共存
- 防止不相容的事物混合

區域是在城市中應用「用途」和「規模」的地理基礎。



「波士頓計畫」- 1986年5月的手繪地圖，包括分區區域。
來源：波士頓重建局。Norman B. Leventhal地圖與教育中心。

用途 - 土地利用法規



零售/商業



住宅



市政



教育



醫療保健



開放空間

分區 – 如何規範土地利用？

波士頓的分區法典管理土地利用方式。在城市的每個區域，每種土地用途被授權為允許（A）、有條件（C）或禁止（F）。

A 允許用途可以在新地點建造或在現有地點開放。

C 有條件用途是指根據既定標準，需要分區上訴委員會頒發有條件使用許可證才能在某處存在。

這意味著需要透過審查流程來確定是否合適，通常是根據周邊區域和近期計劃中列出的優先事項來確定。

F 禁止用途不能建造。

當您看到「A-G|F」或「A-G|C」這樣的規則時，這意味著.....

適用底層的規則

A-G | F

適用較高樓層的規則

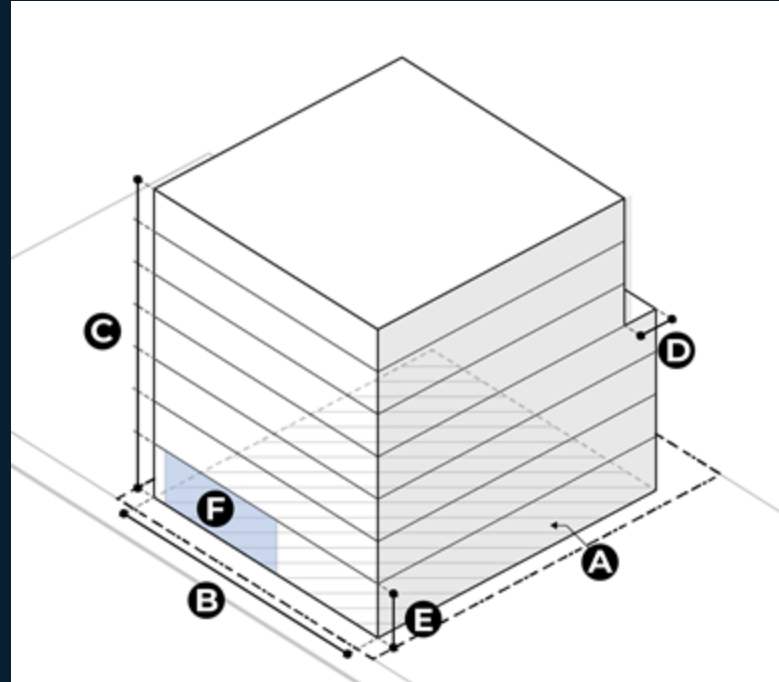
規模 – 尺寸規定

分區透過設定尺寸限制來規範建築物的規模，包括：

- 建築占地面積
- 庭院
- 建築高度
- 還有更多.....

這些尺寸限制設定了最大的潛在建築規模，稱為「分區範圍」。

不同的分區區域允許開發不同規模的建築。



分區是與其他工具相配合的工具

- 分區為開發制定規則，但不能塑造開發的各個層面。
- 其他政策和計畫與分區相配合，支持市府滿足本地需求。
- 諸如住房基金、大型專案目的社區流程、法律保護、設計審查、外部資金等工具，有助於塑造專案及其產生的影響。



Legacy Business Support Grants

Grants for nonprofit organizations that currently work with small businesses across Boston.

Boston Complete Streets

Design Guidelines
2013



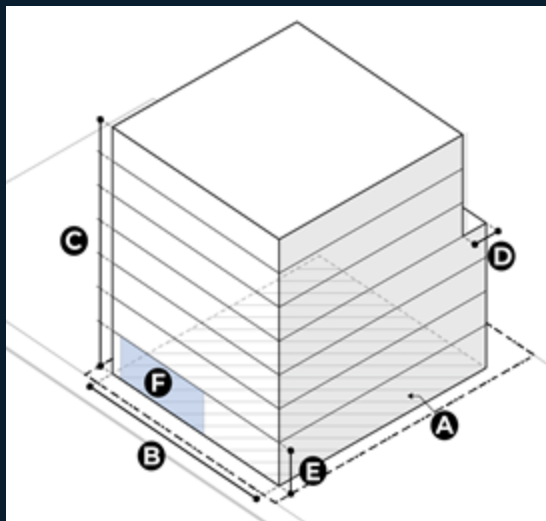
RENTAL RELIEF FUND

Supports Bostonians at risk of losing their rental housing due to COVID-19.

To learn more about eligibility and how to apply, visit boston.gov/rental-relief

超越分區

社區參與過程、第80條開發審查和規劃局設計審查等其他工具塑造專案，以體現當地環境的特色和需求。



分區範圍



最終建成專案

我們如何更新分區？ - 分區修正案

分區條文修正案

修改《分區法典》書面條文，成為開發的新規則或更新規則。

分區地圖修正案

修改市內一個或多個區域的分區地圖上特定分區規則的地理位置和應用。

廣場+街道分區的現有條文



*Mattapan 廣場+街道區的現有地圖



什麼是廣場+街道區？

3

什麼是廣場+街道分區區域？

由六個不同分區選項（「區域」）組成的工具箱

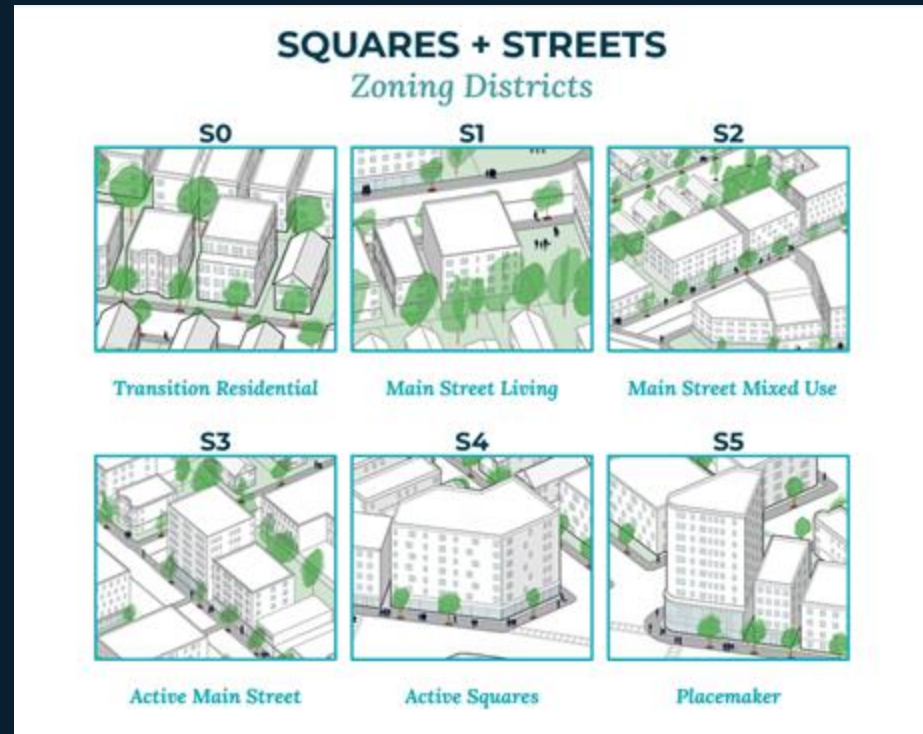
- 旨在促進波士頓各街區廣場的住房、商業和文化發展的混合用途開發

現代化土地利用法規（「用途」）

- 反映我們在波士頓常見的用途和活動。

建立新的尺寸規定（「規模」）

- 用於促進住房成長、氣候適應力以及更好地考慮建築物與周圍地區的關係



什麼是廣場+街道分區區域？

S0



過渡住宅區

- 50英尺/最高4層
- 低密度和高密度活動街道和廣場之間的過渡
- 僅限住宅和附屬建築
- 大型環境尺度庭院

S1



主街居住

- 50英尺/最高4層
- 允許在底層開設小規模店面，但用途有限
- 以住宅為主
- 小規模庭院

S2



主街
混合用途

- 65英尺/最高5層
- 混合用途主街
- 主街地界零線
- 需要室外休閒空間
- 地塊覆蓋率較低，需要院子或廣場

S3



活躍主街

- 85英尺/最高7層
- 住宅或小規模酒店
- 主街地界零線
- 需要室外休閒空間
- 需要活躍的底層用途
- 地塊覆蓋率與地塊大小相符

S4



活躍廣場

- 85英尺/最高7層
- 更廣泛的上層用途
- 與住宅區之間有較大的緩衝區
- 需要室外休閒空間
- 中型至超大型的底層活躍用途
- 地塊覆蓋率與地塊大小相符

S5



場所營造者

- 最高145英尺
- 最廣泛的混合用途
- 與住宅區之間有較大的緩衝區
- 需要室外休閒空間
- 底層有多種活躍用途（無住宅）
- 地塊覆蓋率與地塊大小相符

Mattapan的廣場+街道

Mattapan是波士頓目前唯一一個繪製了廣場+街道區地圖的社區。

- 廣場+街道子區域繪製在該社區的混合用途區和商業區。
- 根據PLAN: Mattapan的建議，新的子區域在2024年5月30日生效。
- 繪製這些廣場+街道子區域的工作已於2023年11月15日至2024年2月7日期間進行。



分區是一份動態文件 – 隨時需要更新

分區改革團隊的職責是修訂、維護和更新《波士頓分區法典》，以便與市府的政策目標和計畫保持一致。

分區改革團隊的意圖不是讓分區保持不變，直到不再適應當今的趨勢，而是要一貫地：

- 追蹤人們對廣場+街道區的理解和實施情況，
- 將當地規劃過程中瞭解到影響社區混合用途區的趨勢列入考慮，以及
- 在適當時確定並建議更新廣場+街道區，以保持相關性和有效性。





更新摘要

4

分區更新摘要

將在整個簡報過程中詳細說明。



編排格式以求清晰

重新編排條文和表格，以便更容易閱讀
現有的分區規則並瞭解適用情況。



土地利用更靈活

為混合用途區建築物底層和上層常見的
某些土地使用活動提供更大的靈活性。



關於 S2 區底層住宅的更新

要求主要街道沿線建築物底層的住宅
單位必須獲得特別許可。

分區更新摘要

將在整個簡報過程中詳細說明。



編排格式以求清晰

重新編排條文和表格，以便更容易閱讀
現有的分區規則並瞭解適用情況。



土地利用更靈活

為混合用途區建築物底層和上層常見的
某些土地使用活動提供更大的靈活性。



關於 S2 區底層住宅的更新

要求主要街道沿線建築物底層的住宅
單位必須獲得特別許可。



活躍用途

有些區域（S3-S5）要求底層必須有一定比例的面積用於「活躍用途」。

- 這些用途使某處感覺像一條「主街」。它們通常對公眾開放，有助於讓一個地區充滿活力和熱情。
- 這些用途具體包括：
 - 社區中心、雜貨店、娛樂/活動、創客空間、博物館、餐廳、大麻零售店、零售店、室內娛樂、服務場所和社交俱樂部。

目前格式

區域

用途

	S1	S1	S2	S3	S4	S5
活躍用途						
社區中心	C	A	A	A	A	A
餐廳 - 小型	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
餐廳 - 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
商業用途						
成人娛樂	F	F	F	F	F	F
藝術工作室	F	A	A	A*	A*	A*
銀行	F	C-G F	C-G F	C*	C*	C*
辦公室 - 小型	C-G - F	A-G - F	A-G - C	A*	A*	A*

用途類別 / 部分

規定

目前格式

- 目前，活躍用途位於各自的用途表。
- 用途表分為**10**個類別/部分。
每個用途都屬於這**10**個部分之一
 - 開放空間用途、市政用途、住宅用途、活躍用途、商業用途、高等教育用途、醫療保健用途、運輸用途、工業和倉儲用途、附屬用途
- 用途表中活躍用途部分的用途滿足**S3-S5**中對於底層活躍用途的要求。

修改原因：

- 將活躍用途和商業用途作為不同的類別一直令人困惑。
- 這使人很難讀懂表格。例如，如果有人要在表格或定義中尋找零售店之類的用途，他們極可能在商業用途中尋找。

修改

- 將活躍用途移到表格中的商業用途和市政用途部分。
- 添加一個列出活躍用途的定義。

擬議的修改



活躍用途						
社區中心	C	A	A	A	A	A
餐廳 - 小型	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
餐廳 - 大型	F	C-G F	A	A	A	A
零售店 - 小型	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A

市政用途	S0	S1	S2	S3	S4	S5
托兒所/成人日間保健中心	A	A	A	A	A	A
社區中心	C	A	A	A	A	A
市政使用	A	A	A	A	A	A

商業用途						
成人娛樂	F	F	F	F	F	F
藝術工作室	F	A	A	A*	A*	A*
銀行	F	C-G F	C-G F	C*	C*	C*
支票兌換處	F	F	F	F	F	F
餐廳 - 小型	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
餐廳 - 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定義

活躍用途。向公眾開放，顧客、遊客和用戶來往頻繁的場所。活躍用途包括社區中心、雜貨店、娛樂/活動、創客空間、博物館、餐廳、大麻零售店、零售店、室內娛樂、服務場所和社交俱樂部。

- 修正案據此對所有格式進行了必要的修改，以保持分區的一致性，並做了其他一些小說明，使《分區法典》更容易閱讀。修正案草案中對上述修改逐一進行註釋。
- 這些修正不會改變任何分區規則

分區更新摘要

將在整個簡報過程中詳細說明。



編排格式以求清晰

重新編排條文和表格，以便更容易閱讀
現有的分區規則並瞭解適用情況。



土地利用更靈活

為混合用途區建築物底層和上層常見的
某些土地使用活動提供更大的靈活性。



關於 S2 區底層住宅的更新

要求主要街道沿線建築物底層的住宅
單位必須獲得特別許可。

分區 – 如何規範土地利用？

波士頓的分區法典管理土地的利用方式。在城市的每個區域，每種土地用途被授權為允許（A）、有條件（C）或禁止（F）。

A 允許用途可以在新地點建造或在現有地點開放。

C 有條件用途是指根據既定標準，需要分區上訴委員會頒發有條件使用許可證才能在某處存在。

這意味著需要透過審查流程來確定是否合適，通常是根據周邊區域和近期計劃中列出的優先事項來確定。

F 禁止用途不能建造。

當您看到「A-G|F」或「A-G|C」這樣的規則時，這意味著.....

適用底層的規則

A-G | F

適用較高樓層的規則



活動/娛樂 - 超小型

容納人數少於250人

範例：Riverside Theatre Works, Hyde Park



活動/娛樂 - 小型

容納人數251-500人

範例：Brighton Music Hall



活動/娛樂 - 中型

容納人數501-2,000人

範例：Strand Theatre, Upham's Corner, Dorchester

娛樂/活動 - 目前分區

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
娛樂/活動 - 超小型	C-G F	A-G F	A-G F	A-G C	A	A
娛樂/活動 - 小型	F	C-G F	A-G F	A-G C	A	A
娛樂/活動 - 中型	F	F	C-G F	A-G C	A	A

修改原因：

- Cleary廣場和Roslindale廣場的社區成員表示，希望上述用途有更大的靈活性。
- 禁止在上層舉辦娛樂/活動，可能會使劇院在沒有分區豁免的情況下無法存在，因為由於樓座的存在，劇院通常需要多層。

適用底層的規則



適用較高樓層的規則

娛樂/活動 - 擬議的修改

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
娛樂/活動 - 超小型	C-G F	A-G F A-G C	A-G F A-G C	A-G C	A	A
娛樂/活動 - 小型	F	E-G F C	A-G F A-G C	A-G C	A	A
娛樂/活動 - 中型	F	F	E-G F C	A-G C	A	A

修改原因：

- 讓娛樂/活動有條件使用上層建築，而不是允許使用，意味著必須按個案逐一獲得分區上訴委員會的有條件使用許可。
- 這似乎是最恰當的措施，因為如果將上層建築用於上述用途，更有可能對潛在的鄰近住宅產生負面噪音影響。

Mattapan廣場+街道區的娛樂/活動用途



多層「娛樂/活動」用途在Blue Hill Ave、Morton St通勤鐵路站以及Mattapan廣場外將有更大的靈活性。

根據分區上訴委員會流程的決定，娛樂/活動需要獲得有條件用途許可證的特別許可才能在底層以上開設。

	目前的S1	擬議的S1
娛樂/活動 - 超小型 (<250人)	A-G F	A-G C
娛樂/活動 - 小型 (251-500人)	C-G F	C

	目前的S2	擬議的S2
娛樂/活動 - 超小型 (<250人)	A-G F	A-G C*
娛樂/活動 - 小型 (251-500人)	A-G F	A-G C*
娛樂/活動 - 中型 (501-2000人)	C-G F	C*





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



範例：Chez Vous Roller Skating Rink, Dorchester Center

室內娛樂 - 擬議的修改

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
室內娛樂	F	F C	F C	A-G C	A	A

修改原因：

- 一些社區成員表示希望在Cleary廣場和Roslindale廣場開設保齡球館和電玩城等場所（特別是在青年焦點團體中）。

Mattapan廣場+街道區的室內娛樂用途

現在，Blue Hill Ave大部分沿路、Morton St通勤鐵路站附近以及Mattapan廣場週邊的室內娛樂設施都將是有條件的。

根據分區上訴委員會流程的決定，室內娛樂設施需要獲得有條件用途許可證的特別許可才能在S1和S2區內開設。



	目前的S1	擬議的S1
室內娛樂	F	C

	目前的S2	擬議的S2
室內娛樂	F	C

辦公室



辦公室 - 小型

總面積小於10,000平方英尺

* 上層辦公室

範例：Tobin & Tobin Attorneys at Law, Roslindale

辦公室 - 中型

總面積10,001-49,999平方英尺

* 上層辦公室

範例：Lenane Building, Fields Corner, Dorchester

診所



* 上層正畸 / 牙醫

範例：ARCH Orthodontics, Hyde Park



範例：Mattapan Community Health Center

辦公室和診所 – 目前分區用途表

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
辦公室 - 小型	C-G F	A-G F	A-G C	A	A	A
辦公室 - 中型	F	A-G F	A-G C	A	A	A
診所	F	A-G C	A-G C	A	A	A

修改原因：

- 一些Cleary廣場社區成員一直重申上層辦公室和診所在現有Cleary廣場結構的重要性。
- Cleary廣場和Roslindale廣場都提供了一些例子，說明中小型上層辦公室可能非常適合中小型的混合用途區域。

辦公室和診所 - 擬議的修改



	S0	S1	S2	S3	S4	S5
辦公室 - 小型	C -G F C	A-G F A-G C	A-G C A	A	A	A
辦公室 - 中型	F	A-G F A-G C	A-G C A	A	A	A
診所	F	A-G C	A-G C A	A	A	A

修改原因：

- 一些Cleary Square社區成員表示希望在上層而非底層設立辦公室，另一些人則表示希望只在底層設立辦公室。這項修改為辦公室的選址提供了更大的靈活性。

Mattapan廣場+街道區的辦公室和診所用途



較小的辦公室和診所將在Blue Hill Ave、MortonSt通勤鐵路站以及Mattapan廣場週邊擁有更大的靈活性，使Mattapan居民更容易獲得這些服務。

	目前的S0	擬議的S0
辦公室 - 小型 (<10,000平方英尺)	C-G F	C
	目前的S1	擬議的S1
辦公室 - 小型 (<10,000平方英尺)	A-G F	A-G C
辦公室 - 中型 (10,001 - 49,999平方英尺)	A-G F	A-G C
	目前的S2	擬議的S2
辦公室 - 小型 (<10,000平方英尺)	A-G C	A
辦公室 - 中型 (10,001 - 49,999平方英尺)	A-G C	A
診所	A-G C	A



餐廳



餐廳 - 小型

小型 - 總面積小於2,500平方英尺



餐廳 - 大型

大型 - 總面積大於或等於2,500平方英尺

餐廳 - 目前分區用途表

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

修改原因：

- 目前的分區允許在上層開設大型餐廳，但禁止在上層開設小型餐廳。雖然這種上層小餐廳的模式不太可能出現，但也沒有必要禁止。

餐廳 - 擬議的修改

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

修改原因：

- 社區成員對是否允許在上層開設餐廳表達了不同的意見，因此有條件使用似乎是最合適的。

Mattapan廣場+街道區的餐廳用途

現在，在S2區（主街混合用途），Blue Hill Ave沿路、Morton St通勤鐵路站以及Mattapan廣場週邊的任何規模餐廳都受到相同的監管。

根據分區上訴委員會流程的決定，餐廳需要獲得有條件用途許可證的特別許可才能在底層以上開設。



	目前的S2	擬議的S2
餐廳 - 小型 (<2,500平方英尺)	A-G F	A-G C
餐廳 - 大型 (>=2,500 平方英尺)	A	A-G C

雜貨店



雜貨店 - 小型

總面積小於15,000平方英尺。



雜貨店 - 大型

總面積大於或等於15,000平方英尺。

雜貨店 - 擬議的修改

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
雜貨店 - 小型	C	A	A	A	A	A
雜貨店 - 大型	F	F	C*	C* A-G C*	A*	A*

修改原因：

- Cleary廣場的社區成員表示希望有更多機會開設雜貨店。
- 透過這項修改，在能容納大型雜貨店的較大地區，創造了更多大型雜貨店的機會。
- 小型雜貨店已被廣泛允許在廣場 + 街道區內經營。

Mattapan廣場+街道區的雜貨店用途



在Mattapan廣場和Blue Hill Ave與Morton St交叉口等重要節點附近，將更靈活地允許開設大型雜貨店（>15,000平方英尺），使居民更容易獲得高品質的雜貨。

根據分區上訴委員會流程的決定，大型雜貨店需要獲得有條件用途許可證的特別許可才能在底層以上開設。



	目前的S3	擬議的S3
雜貨店 - 大型（大於15,000平方英尺）	C*	A-G C*

分區更新摘要

將在整個簡報過程中詳細說明。



編排格式以求清晰

重新編排條文和表格，以便更容易閱讀
現有的分區規則並瞭解適用情況。



土地利用更靈活

為混合用途區建築物底層和上層常見的
某些土地使用活動提供更大的靈活性。



關於 S2 區底層住宅的更新

要求主要街道沿線建築物底層的住宅
單位必須獲得特別許可。

底層住宅單元 - 現行分區

修改原因：

- 工作人員聽取了Cleary廣場、Roslindale廣場和Mattapan社區成員對允許將主要主街道底層作為住宅的顧慮。

目前分區：

- 在S3、S4和S5區：禁止在主要臨街面建造底層住宅單元
- 在S2區（主街混合用途）：允許底層住宅單元有4英尺的前院



主要臨街面= 建築物面向主街的一面，而不是面向其他建築物或任何側街或小巷

底層居住單元 - 擬議的修改

擬議的修改：

- 將S2區主要臨街面的底層居住單元改為有條件的居住單元
- 在S2區，非主要臨街面的建築仍允許有4英尺前院的底層住宅單元

S2有條件許可



修改原因：

- 這項修改將有助於確保在更適合活躍和商業化環境的地區，減輕底層住宅單元的影響。
- 透過讓住宅單元有條件而非禁止，S2仍可用於現有住宅和商業地產混合的區域（例如目前在Mattapan繪製的區域）。

Mattapan廣場+街道區的底層住宅單元



S2區（主街混合用途）在Mattapan的一些地方被繪製成現有住宅和商業地產的混合區，因此有條件用途將確保這種情況仍然可以存在。

	目前的S2	擬議的S2
底層居住單元	允許4英尺前院 (最小)	在主要臨街面為有條件；在非主要臨街面允許4英尺前院 (最小)



重述

會 重新編排條文和表格，使其清晰易讀，包括如何理解「活躍用途」和「底層活躍用途要求」。

會 為混合用途區常見的各種土地用途提供更大的靈活性。

會 要求S2區（主要街道混合用途）的底層住宅單元必須獲得特別許可。

不會 修改哪些土地用途滿足底層活躍用途要求

不會 修改Mattapan內這些區域的邊界或重新繪製地圖。

不會 將這些區域劃入新區。

公眾回饋流程

5

公開會議 + 辦公時間 + 民眾評論表



今晚的問答時間



線上辦公時間（兩個日期）

在以下網站註冊：bostonplans.org/zoning4squares

晚上辦公時間：11月12日星期二，下午6:00至7:00

下午辦公時間：11月14日星期四，中午12:30至下午1:30



透過民眾評論表（截至11月22日）

可在以下網址獲取：bit.ly/squaresstreetscomments

規劃局將根據在此期間收到的意見對分區條文修正案草案進行必要的修改。

小幅更新 - 批准和通過的時間表



向 MATTAPAN 居民宣傳*

- 向現有廣場+街道區內的 Mattapan 業主和居民郵寄通知
- 11月4日向 Greater Mattapan 鄰里委員會 (GMNC) 介紹擬議的更新

公眾回饋流程

- 公開會議
- 線上辦公時間
- 民眾評論表

修正案草案的法律審查

- 由規劃局法律部審查分區條文修正案最終草案

董事會會議

- 將擬議的更新作為分區條文修正案提交給BPDA董事會，請其批准向波士頓分區委員會提出申請

波士頓分區委員會聽證會

- 向波士頓分區委員會提交擬議的更新，以納入波士頓分區法典

*因為Mattapan是目前唯一繪製有廣場+街道區的社區。

可供深入瞭解的資料 – 擬議的更新



附有註釋的**Mattapan**廣場+街道分區區域摘要地圖

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.

廣場+街道分區更新的執行摘要

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

條文修正案草案（帶修改標記）

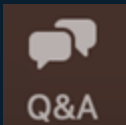
bit.ly/SquaresStreetsUpdateDraftText

問答時間

請每次提出一個問題，以便每位與會者都有機會發問。

在簡報過程中，如果對所用的術語有疑問，請儘管要求解釋。

Zoom問答工具



使用問答功能提出書面問題和意見。



使用舉手功能排隊發問或發表口頭評論。



取消麥克風靜音，以便在被叫到後發問或發表評論。

之後請將麥克風靜音，以免在其他與會者發言時產生背景雜音。

如果您從電話參加會議，撥*9舉手並等待被叫到，撥*6取消靜音/靜音。

謝謝您

感謝您抽空參加會議，並希望您與所在社區的成員分享本簡報。

有問題嗎？

廣場+街道團隊

MAYA KATTLER-GOLD

squaresandstreets@boston.gov

maya.kattler-gold@boston.gov

ABDUL-RAZAK ZACHARIAH

[abdul-](mailto:abdul-razak.zachariah@boston.gov)

razak.zachariah@boston.gov

或瀏覽：

bostonplans.org/zoning4squares

