

# Cập Nhật Văn Bản Nhỏ cho Phân Vùng Quảng Trường + Đường Phố

Tóm Lược Điều Hành – 10/23/2024

## Phần 1: Định dạng lại và thông tin chi tiết

Sửa đổi đề nghị đưa ra những thay đổi cho việc định dạng và địa điểm thông tin trong Điều 8, Điều 26, và Điều 2 để phân vùng rõ ràng và dễ hiểu hơn.

Thay đổi quan trọng nhất là Sử Dụng Tích Cực (Active Uses) sẽ không còn là phân loại riêng trên bảng sử dụng Điều 8. Thay vào đó sẽ có định nghĩa nêu tất cả Sử Dụng Tích Cực. Điều này cho một số sử dụng được xem như cả Sử Dụng Tích Cực lẫn Sử Dụng Thương Mại hay Dân Sự.

### Lý do cho thay đổi này:

- Thông qua tiến trình Hoạch Định Khu Vực Nhỏ, nói về Sử Dụng Tích Cực và Sử Dụng Thương Mại thường gây nhầm lẫn do là những phân loại riêng. Nhân viên Ban Hoạch Định không nhất quán khi liên lạc (chúng tôi thường nói “sử dụng thương mại” để nói là “sử dụng thương mại và tích cực”) và gây nhầm lẫn cho công chúng.
- Thay đổi này sẽ giúp tìm bảng sử dụng dễ dàng hơn. Thí dụ, nếu có người tìm sử dụng như Cửa Tiệm Bán Lẻ trên bảng hay định nghĩa, giờ đây họ sẽ có thể tìm thấy trong Sử Dụng Thương Mại (nơi họ có thể nhìn).
- Sử Dụng Tích Cực được nêu trong định nghĩa để vẫn rõ ràng cho biết sử dụng nào đáp ứng Đòi Hỏi Sử Dụng Tích Cực Tầng Trệt. Thí dụ, giờ đây người dùng có thể xem định nghĩa về Sử Dụng Tích Cực để biết Tiệm Bán Lẻ đáp ứng đòi hỏi đó.

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.

## Phần 2: Các đơn vị nhà tầng trệt

Sửa đổi đề nghị thay đổi các đơn vị nhà tầng trệt thành có điều kiện ở mặt tiền khu chánh ở khu vực S2. Hiện tại, cho phép các đơn vị nhà tầng trệt trong S2, miễn là có sân trước 4 ft (trái ngược với sân trước 2 ft, thường đòi hỏi trong S2).

Thay đổi này có nghĩa là, trong S2, các đơn vị nhà tầng trệt vẫn sẽ được cho phép với sân trước 4 ft tại một số phần của tòa nhà hướng ra đường bên cạnh (“mặt tiền lộ đất không phải là mặt tiền chánh”). Tại một số phần của tòa nhà hướng ra đường chánh (“mặt tiền lộ đất chánh”), đơn vị nhà tầng trệt cần phải có giấy phép sử dụng có điều kiện từ Hội Đồng Khiếu Nại Phân Vùng.

### Lý do cho thay đổi này:

- 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. Những lo lắng chánh của người trong cộng đồng dường như là khả năng phải dời chỗ những cửa tiệm nhỏ mặt tiền hiện tại và mất hoạt động thương mại tại hành lang thương mại quan trọng và hành lang sử dụng hỗn hợp có lợi cho việc phát triển toàn bộ khu dân cư.
- 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.
- Bằng cách biến các đơn vị nhà ở thành có điều kiện hơn là bị cấm, S2 vẫn có thể được sử dụng tại như khu vực kết hợp khu nhà ở và khu thương mại (như hiện được lập bản đồ tại Mattapan).

### Phần 3: Sử dụng những thay đổi quy định

Sửa đổi đề nghị cập nhật các quy định cho việc sử dụng sau đây:

1. Giải trí/hoạt động rất nhỏ, nhỏ, và vừa
2. Cửa hàng tạp hóa lớn
3. Giải trí trong nhà
4. Văn phòng nhỏ và vừa
5. Nhà hàng nhỏ và lớn
6. Bệnh xá

Bảng sau đây cho thấy chi tiết mỗi thứ trong những thay đổi này và lý do thay đổi.

Thay đổi đề nghị cho Giải Trí/Sinh Hoạt:

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

**Lý do cho thay đổi 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.
- Những người trong cộng đồng tại Cleary Square và Roslindale Square muốn ưu tiên chuyển hơn cho những sử dụng này.
- Riverside Theatreworks tại Cleary Square cho thấy một thí dụ về Giải trí/Sinh hoạt rất nhỏ chiếm hai tầng và phù hợp với khu thương mại nhỏ và vừa.
- 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.

Thay đổi đề nghị với Cửa Hàng Tạp Hóa:

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Cửa hàng tạp hóa – Lớn	F	F	C*	<del>C*</del> A-G   C*	A*	A*

**Lý do cho thay đổi này:**

- 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).

Thay đổi đề nghị cho Giải Trí Trong Nhà:

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Giải trí trong nhà	F	<del>F</del> C	<del>F</del> C	A-G   C*	A*	A*

**Lý do cho thay đổi này:**

- Một số người trong cộng đồng muốn có những cơ sở như là sàn chơi bowling và khu trò chơi điện tử tại Cleary Square và Roslindale Square (đặc biệt trong các nhóm tập trung thanh niên).
- Thay đổi này có nghĩa là có thể cho sử dụng tại S1 và S2 nếu có giấy phép sử dụng có điều kiện từ Hội Đồng Khiếu Nại Phân Vùng. Điều này sẽ uyển chuyển hơn cho mục đích sử dụng này tại những khu nhỏ hơn.

**Thay đổi đề nghị cho Văn Phòng:**

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Văn phòng – Nhỏ	<del>C-G</del> +F C	<del>A-G</del> +F A-G   C	<del>A-G</del> +C A*	A*	A*	A*
Văn phòng – Vừa	F	<del>A-G</del> +F A-G   C	<del>A-G</del> +C A*	A*	A*	A*

**Lý do cho thay đổi này:**

- 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.
- Một số người trong cộng đồng tại Cleary Square đã nhắc lại tầm quan trọng của văn phòng ở tầng trên tại công trình xây dựng Cleary Square hiện tại. Cho phép thay vì có điều kiện tại S2 khẳng định rõ hơn đặc điểm hiện tại này.
- Cả Cleary Square lẫn Roslindale Square đều là những thí dụ về văn phòng tầng trên nhỏ và vừa, có thể phù hợp ra sao ở những khu vực có quy mô nhỏ và vừa, sử dụng kết hợp.

**Thay đổi đề nghị cho Nhà Hàng:**

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Nhà hàng – Nhỏ	C-G   F	A-G   F	<del>A-G</del> +F A-G   C*	A*	A*	A*
Nhà hàng – Lớn	F	C-G   F	<del>A</del> A-G   C*	A*	A*	A*

**Lý do cho thay đổi này:**

- 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 xây ra, nhưng không cần thiết phải cấm.
- 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.

**Thay đổi đề nghị cho Bệnh Xá:**

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Bệnh xá	F	A-G   C	<del>A-G</del>   C A	A	A	A

**Lý do cho thay đổi này:**

- Tương tự như cho văn phòng, một số người trong cộng đồng Cleary Square nhắc lại tầm quan trọng của các bệnh xá ở tầng trên tại công trình xây dựng Cleary Square hiện tại. Thay đổi này khẳng định những điều kiện này.
- Cả Cleary Square lẫn Roslindale Square đều là những thí dụ về bệnh xá ở tầng trên phù hợp ra sao tại những khu vực sử dụng kết hợp, có quy mô nhỏ và vừa.

**Kết luận**

Những thay đổi này phản ánh cam kết của Ban Hoạch Định về việc đáp ứng phản hồi của cộng đồng để có được phiên bản khả dĩ tốt nhất về các khu Quảng Trường + Đường Phố.

Quý vị có thể tìm thêm thông tin về sửa đổi này, bao gồm bản thảo và mẫu đệ nộp thông tin phản hồi về đề nghị, tại [bostonplans.org/zoning4squares](http://bostonplans.org/zoning4squares)