



Фактические данные о проекте

Название проекта Исследовательский кампус предприятия — фаза А

Расположение Адрес: 100-112 Western Ave.

Адрес

Allston

Район

Текущие условия

Существующая Площадка проекта находится на нарушенной земле, в настоящее время Площадка проекта используется как складская площадка для строительных проектов.

Имя автора предложения

Tishman Speyer ERC Developer, L.L.C.

Контакты автора предложения

617-748-7548

Телефон

kbicknell@tishmanspeyer.com

Адрес эл. почты

Контактные данные менеджера проекта BPDA

Nupoor Monani

Имя

617-918-4425

Телефон

nupoor.monani@boston.gov

Адрес эл. почты

Программа

Детализированная программа сборки проекта добавлена как вложение

Лаборатория/офис

Тип использования

~440 000 кв. футов

Используемые GSF или количество единиц

Жилая застройка

Тип использования

~345 шт.

Используемые GSF или количество единиц

Гостиница

Тип использования

~250 ключей

Используемые GSF или количество единиц

Конференц-центр

Тип использования

~ 61,500 кв. футов

Используемые GSF или количество единиц

Парковка

~ 320

К-во участков выше уровня

~ 300

К-во участков ниже уровня

Площадь территории

~6 акров

Всего GSF, акров

FAR

~4,0

Разрешено

~3,5

Предлагается

Высота

140 - 190 футов

Разрешено

140 - 190 футов

Предлагается

Зонирование

Статья 51

Применимые пункты зонирования

Проект ожидает одобрения Плана развития PDA и пройдет комплексную публичную проверку в соответствии со Статьей 80B Кодекса зонирования Бостона.

Это обзорный документ для:

DPIR

Полная форма уведомления о проекте находится здесь:

<https://bpda.app.box.com/s/tbbltr9h34yyig138pzyeqwo21twh7f>

01a

Общая информация

Общая информация: 200 слов макс.

Приведите краткое описание проекта и контекст района.

Проект преобразит объект, который ранее недостаточно использовался, в оживленное инклюзивное сообщество смешанного пользования. Проект рассматривается как ориентированный на пешеходов район города, призванный поддерживать и вдохновлять творческий и исследовательский дух, и стать желанным местом для сообщества Оллстон и других сообществ. Центральной точкой проекта станет окруженная зелеными насаждениями дорожка площадью около 1,4 акра, которая станет частью публичной сети открытых пространств и будет соединять библиотеку Хонан-Оллстон и район Оллстон с рекой Чарльз (проект Greenway). Проект будет включать примерно 900 000 квадратных футов застройки и обустройства смешанного значения, включая доступное жилье, жилье по рыночной цене, офисы и лаборатории, гостиницу, конференц-центр, ресторан и объекты розничной торговли, а также почти три акра общедоступного открытого пространства.

01b

Преимущества Проекта

Перечислите преимущества предлагаемого проекта для сообщества

Проект будет включать разнообразные преимущества для населения, призванные создать оживленное инклюзивное сообщество, где будут рады всем. Проект будет включать почти три акра нового общедоступного открытого пространства, включая зеленую зону площадью ~1,4 акра, призванную создать активную и оживленную среду. Автор предложения придерживается принципов разнообразия, равенства и инклюзивности и (i) создал инклюзивную программу владения для афроамериканцев и латиноамериканских инвесторов, (ii) будет предпринимать добросовестные усилия, чтобы выделить не менее 15% от общей суммы подрядов на предварительные и строительные работы фирмам и консультантам, сертифицированным MBE и WBE, и (iii) обязуется выделить ~25% розничной торговли местному бизнесу, малому бизнесу и компаниям розничной торговли, принадлежащим меньшинствам или женщинам. Доступное жилье в жилой части фазы А будет занимать 17% жилых единиц и 20% в фазе В

02

Транспорт

Сводная информация: 200 слов макс.

Опишите все отличия между существующими и предлагаемыми условиями в отношении всех затронутых видов транспорта. Если применимо, опишите предлагаемые меры для компенсации отрицательного воздействия.

Проект будет включать расширение Западной Авеню, строительство новых улиц на Кэтл Драйв и Ист Драйв, а также повышение приоритета общественного транспорта и улучшение автобусных остановок на Западной Авеню и на других транспортных коридорах. Автор поддерживает повышение важности автобусных маршрутов 70 и 86 до рекомендованных уровней обслуживания и намеривается изучать и поддерживать повышения приоритета автобусных перевозок на Западной Авеню и в других важных локациях. Детали и структура подхода к устранению возможных рисков будут определены в рамках продолженного диалога с MBTA, MassDOT (Департаментом транспорта Массачусетс), и Правительством Города Бостона. Автор Предложения изучает потребность в дополнительных транспортных связях с местом строительства для поддержки и/или интеграции с существующими маршрутами MBTA в этом районе. Автор Предложения ожидает соглашения с Гарвардским университетом, которое предполагает использование двух существующих челночных маршрутов между районом Алстон и Гарвардской площадью для удовлетворения спроса на перевозки между Проектом и Гарвардским университетом

03

Обзор окружающей среды

Сводная информация: 200 слов макс.

Опишите статус текущих или проведенных оценок воздействия предлагаемого проекта на окружающую среду.

В рамках отправляемого предложения DPIR Проект был проанализирован с целью определения потенциального вредного воздействия на окружающую среду в связи с разработкой и с тем, чтобы помочь Автору предложения избежать, свести к минимуму и (или) смягчить такое воздействие.

Темы, которые были исследованы и детально описаны в предыдущих отправленных материалах PNF и в рамках данного предложения DPIR: Ветер, солнечное освещение, тень, транспорт, почвы, ливневые воды, сточные воды, выбросы парниковых газов, шум, воздействие строительства на окружающую среду, качество воздуха.

04

Экологические и климатические характеристики

Перечислите все ожидаемые виды воздействия на климат и предлагаемые меры по смягчению отрицательного воздействия.

Проект поддерживает цели Города в отношении экологически ответственного будущего посредством разработки энергоэффективных экологичных зданий и использования низкоуглеродных методов строительства, которые смогут получить сертификат LEED и будут устойчивы к изменению климата. Проект будет соответствовать необходимым требованиям для получения золотого сертификата по системе рейтингов LEEDv4 для всех типологий здания и будет удовлетворять требованиям для сертификации Fitwel. Проект станет нейтральным в отношении ископаемого топлива к 2026 г. и полностью освободится от ископаемого топлива к 2050 г. Проект превзойдет действующие стандарты устойчивости, и для него будет разработана система контроля ливневых вод, которая будет спроектирована и разработана с учетом 32-летнего максимума осадков (6,7 дюймов ливневых осадков), что снизит риск наводнения в результате сильных осадков. Проект участка также будет призван снизить воздействие городских тепловых островов до разумного уровня, используя озеленение, деревья, зеленую инфраструктуру, затеняющие конструкции и материалы с высоким альбедо / коэффициентом отражения солнечных лучей.

Выполнена ли оценка здания с нулевым углеродным следом? Да Нет

Контрольный список LEED заполнен?: Да Нет

Контрольный список климатической безопасности заполнен?: Да Нет

Если нет, укажите основание:

05

Городское проектирование

Сводная информация: 200 слов макс.

Опишите свои цели в отношении предлагаемого плана городского проектирования.

Проект представляет уникальную возможность преобразовать недостаточно используемую площадку в оживленную городскую среду смешанного назначения. Проект Greenway станет крупнейшим общедоступным открытым пространством в сети общедоступных маршрутов, которая протянется от района Оллстон до реки Чарльз. В рамках проекта предлагается строительство пяти зданий разного назначения. Масштаб и расположение этих зданий были спланированы для улучшения качества Проекта Greenway с целью сделать территорию более приятной и удобной для пребывания в зимние и летние месяцы, сделать ее более проходимой и инклюзивной, создать разнообразие масштабов зданий и обеспечить максимальные возможности активного использования границ зданий. Обширные открытые пространства, предлагаемые здания и программы естественным образом расширяют сложившийся характер окрестностей и помогают создать уникальный район с новыми возможностями для работы, жизни и построения сообщества.

План месторасположения, план территории, рендеринг проекта приведены на рисунках ниже.

06

Исторические и археологические ресурсы

Сводная информация: 100 слов макс.

Укажите предполагаемое воздействие на исторические ресурсы (при наличии).

На территории Проекта и в пределах PDA отсутствуют выделенные и поставленные на учет исторические объекты. В пределах четверти мили от PDA располагается один исторический район, внесенный в Национальный реестр исторических мест, а также два объекта, включенные в Реестр исторических и археологических объектов штата Массачусетс. Какое-либо воздействие Проекта на исторические ресурсы не ожидается.

07

Инфраструктурные системы

Сводная информация: 100 слов макс.

Укажите предлагаемые изменения инфраструктуры (при наличии).

Проект будет включать существенное улучшение уличной сети, сети коммунальных услуг и транспортной инфраструктуры. В Проекте будут использоваться лучшие практики управления (BMP) локальными потоками ливневых вод и системы очистки, которые существенно повысят общее качество ливневых стоков и позволят снизить объем этих стоков и лучше контролировать пиковые объемы стоков по сравнению с существующими условиями. Проект обеспечит устойчивое хранение дополнительного объема в 1,5 дюйма осадков, что превышает текущие требования Города в 1,25 дюйма на участках Проекта с водонепроницаемым покрытием. Общий объем хранения осадков для Проекта составит 2,75 дюйма, что более чем в два раза превышает требования Города.

08

Координация с другими государственными учреждениями

Перечислите другие государственные учреждения, с которыми вы координируете или намереваетесь координировать свою работу.

Автор предложения подаст Проект отчета об экологическом воздействии предложения в офис MEPA штата и будет работать с различными органами штата в рамках их участия в процессе проверки MEPA.

Укажите, что следующие рисунки включены как вложения в отправленный вами материал

Рисунок 01

Детальная сводная таблица застройки

Да Нет

Рисунок 02

План местоположения

Да Нет

Рисунок 03

План объекта

Да Нет

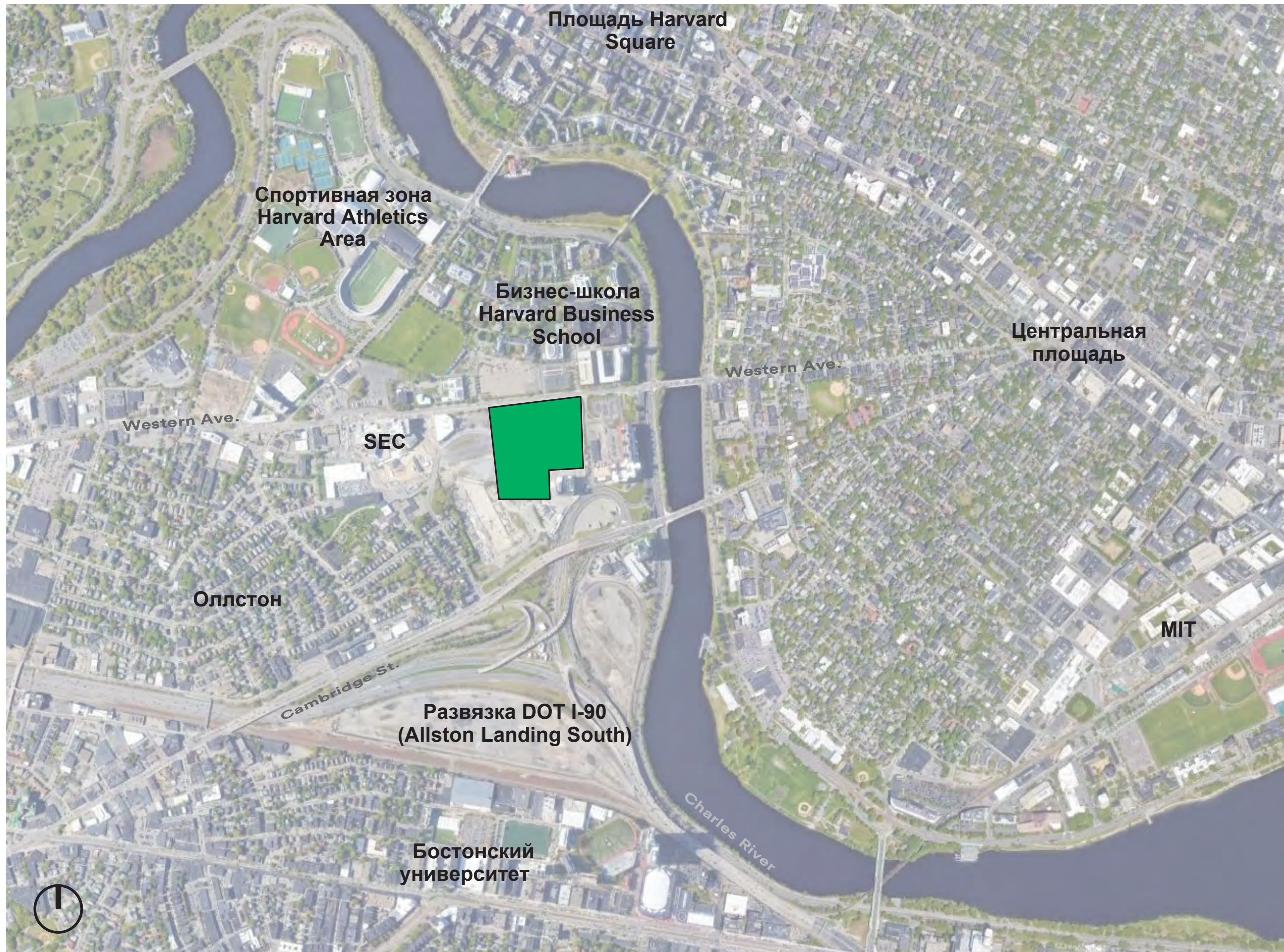
Рисунок 04

Рендеринг застройки (максимум 2)

Да Нет

Заполнить и отправить по электронной почте менеджеру проекта с рисунками в отдельных вложениях (будет уточняться в зависимости от технических решений)

Элемент проекта	Размер/количество
Использование зданий	
Лаборатория/офис	440 000 кв. футов
Жилая застройка	263 500 кв. футов (345 участков)
Гостиница/конференц-центр	135 000 кв. футов (250 ключей)
Конференц-центр	61 500 кв. футов
Общая площадь зоны GFA	900 000 кв. футов
Подземная парковка	300 мест
Уличная парковка/контролируемые бордюры	Примерно 40 мест
Временная парковка поблизости	280 мест
Всего парковочных мест	620 мест
Высота зданий	
Лаборатория/офис	До 140 футов
Жилая застройка, гостиница/конференц-центр	До 190 футов



План языкового доступа - рисунок 02
План местоположения

Исследовательский кампус предприятия
Бостон, штат Массачусетс



- - - Улучшенная область этапа А
- - - Граница области PDA
- Жилая застройка
- Лаборатория/офис
- Гостиница/ конференц-центр

- Защищенная велосипедная дорожка
- Общая дорожка
- мостовая
- Пешеходная дорожка
- Дорожное полотно
- Лужайка
- Растения
- Крона дерева

**PDA
Граница**

ПРОЕКТ

Устойчивость

**Округ
Энергия
Сооружение**

I-90 RAMP



План языкового доступа - рисунок 03
 План объекта
 Исследовательский кампус предприятия
 Бостон, штат Массачусетс

Только в иллюстративных целях – возможны изменения



План языкового доступа - рисунок 04а
Рендеринг застройки

**Исследовательский кампус предприятия
Бостон, штат Массачусетс**

Только в иллюстративных целях – возможны изменения



План языкового доступа - рисунок 04b
Рендеринг застройки

**Исследовательский кампус предприятия
Бостон, штат Массачусетс**

Только в иллюстративных целях – возможны изменения