

១.០ សេចក្តីសង្ខេបគម្រោងការ

១.១ អគ្គសញ្ញាណកម្មគម្រោងការ

ឈ្មោះកម្មវិធី : តំបន់ព្រែកជីក ហៃមីលតុន

អសយដ្ឋាន/ទីកន្លែង : តំបន់ព្រែកជីក ហៃមីលតុន, ជាប់ព្រំប្រទល់រវាង Jackson, Revere, Middlesex, និង Dutton ក្នុងក្រុងឡូវើល រដ្ឋម៉ាសាឈូសេត

១.២ កន្លែងគម្រោងការ

ក្រុមហ៊ុន Trinity Hamilton Canal Limited Partnership (THCLP) (“អ្នកគាំទ្រ”) កំពុងតែស្នើសុំឱ្យអភិវឌ្ឍន៍ឡើងវិញនូវផ្លូវដីប្រហែល ១៣ អេក័រ ដែលមិនទាន់ប្រើប្រាស់ និងកម្មសិទ្ធិទំនេរនៅក្នុងតំបន់រវាង Jackson/ Appleton/Middlesex (JAM), ដែលដឹងថាជាតំបន់ព្រែកជីក Hamilton ។ កន្លែងនោះនៅចំណោលដែលព័ទ្ធជុំវិញដោយព្រែកជីកទាំងបីប្រសព្វគ្នា ដូចជាព្រែកជីក Hamilton, Merrimack, និង Pawtucket ហើយត្រូវបានកំណត់ព្រំដែនដោយមណ្ឌលភ្ញៀវទេសចរណ៍ឱ្យប្រតិបត្តិសាស្ត្រជាតិក្នុងឡូវើល នៅខាងជើង, រវាង Middlesex និងរវាង Jackson នៅខាងត្បូង រវាង Dutton នៅខាងលិច និងរវាង Revere ។ មើលរូបភាព ១-១, គម្រោងការណ៍តំបន់ ។

កន្លែងគម្រោងការនៅចំណោលទីក្រុងឡូវើល ហើយត្រូវបានព័ទ្ធជុំវិញដោយប្រព័ន្ធព្រែកជីកដែលធ្វើឱ្យទឹកក្នុងខុសប្លែកពីគេ ។ វារាប់ទាំងផ្លូវដីដែលបានបែងចែកជាបីផ្នែកដោយព្រែកជីក Pawtucket និង Hamilton ។ ប្រហែលជាផ្លូវដី ៣.៨ អេក័រដែលទំនេរគឺនៅភាគខាងជើងនៃព្រែកជីក Pawtucket ។ ប្រហែលជាផ្លូវដី ៦.៥ អេក័រ គឺនៅរវាងព្រែកជីក Pawtucket និង Hamilton ដែលមានទឹកព័ទ្ធជុំវិញ និងអាគាររោងចក្រប្រតិបត្តិសាស្ត្រ និងតំបន់ Swamp Locks ។ កន្លែងនៅខាងត្បូងព្រែកជីក Hamilton រាប់ទាំងផ្លូវដីប្រហែល ០.៦៥ អេក័រ ដែលមាននៅជ្រុងរវាង Jackson និង Revere ។ មើលរូបភាព ១-២, រូបភាពផែនការណ៍ធំជាងគេ និងរូបភាព ១-៣, កញ្ចប់ផែនទីដែលមានមកហើយគូសទ្រង់ទ្រាយកញ្ចប់ខាងលើ ។ បន្ថែមពីនេះ គម្រោងការណ៍រាប់ទាំងផ្លូវដី ២.២ អេក័រ ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់សេវាកម្មឱ្យប្រតិបត្តិសាស្ត្រ ដែលជិតគ្នានឹងជ្រុងខាងត្បូងនៃព្រែកជីក Merrimack ។

១.៣ សេចក្តីសង្ខេបគម្រោងការ

នៅក្នុងខែមិថុនា ឆ្នាំ២០០៦ ទីក្រុងឡូវើលបានចេញនូវសេចក្តីស្នើសុំឱ្យអភិវឌ្ឍន៍ដីជំនាញដើម្បីគូសប្លង់, ដាក់ឈ្មោះ, ដាក់លក់ និងអភិវឌ្ឍន៍ដីមួយចំណែកដែលបានរៀបរាប់នៅខាងលើ ។ បន្ទាប់មក ដំណាក់កាលទីពីរ ការមានសិទ្ធិទទួល, ក្រុមហ៊ុន THCLP ត្រូវបានជ្រើសរើសដោយទីក្រុងឡូវើលជាអ្នកអភិវឌ្ឍន៍ដីសំខាន់នៃកន្លែងហ្នឹង ។

តាមរយៈផែនការណ៍ដីធំជាងគេ អ្នកគាំទ្របានបង្កើតការដឹកនាំឆ្លងកាត់, ការប្រើប្រាស់លាយបញ្ចូលគ្នា, បង្កើតផែនការណ៍ដែលនឹងធ្វើឱ្យមូលដ្ឋានពន្ធដារមានភាពរឹងមាំ, ពង្រឹង និងធ្វើឱ្យមានភាពប្លែកចំពោះទីផ្សារ

នៅទីក្រុងឡូវែល ហើយនាំមកនូវឱកាសមានការងារជាច្រើននៅតំបន់ហ្វីង ។ វាក៏នឹងបង្កើតជាង ៦០០ ផ្នែកនៃអត្រាកម្រិតតិរច្ឆា និងគេហដ្ឋានដែលអាចមានលទ្ធភាពជួលបាន ដែលនឹងជួយដល់ទីក្រុងឡូវែលជួប នឹងសេចក្តីត្រូវការខាងគេហដ្ឋាននៃតំបន់ទាំងមូល សំរាប់ការរស់នៅតាមសង្កាត់ទីក្រុង ។

ទិដ្ឋភាពដ៏សំខាន់នៃគម្រោងការ នឹងត្រូវបានប្រើប្រាស់ទេសភាពដើម្បីបង្កើនព្រែកជីកឲ្យទៅជាចំណុចសំខាន់ នៃគម្រោងការ; ការលាយបញ្ចូលគ្នានៃរចនាសម្ព័ន្ធសហសម័យថ្មី និងការប្រើប្រាស់យកលំនាំតាមអាគាររោង ចក្រចាស់ឡើងវិញ; ការពង្រីកប្រព័ន្ធរថយន្តខ្សែកាបដែលមានមកហើយ; ផ្លូវអ្នកដំណើរដែលមានសុវត្ថិភាព ភ្ជាប់ពីស្ថានីយដឹកជញ្ជូន Gallagher, ដែលមានចម្ងាយមួយភាគបួនម៉ែលពីកន្លែងនោះ; កាត់តាមសង្កាត់ ដោយការផ្តល់ផ្លូវដើរដែលធ្វើបានល្អ, ដាំដើមឈើតាមដងវិថី, និងដាក់ភ្លើង ក៏ដូចជាបង្កើនបទពិសោធន៍អ្នក ដើរ ដោយការផ្តល់ឲ្យអ្នកដើរប្រើប្រាស់ជាន់ទីមួយដោយមានភាពរាក់ទាក់ និងបានធ្វើឲ្យការឆ្លងកាត់ព្រែកជីក កាន់តែ មានភាពប្រសើរឡើង ។ គម្រោងការក៏ស្នើសុំឲ្យរាប់បញ្ចូលទាំងវិចិត្រសាល និងគេហដ្ឋានវិចិត្រករជា ផ្នែកនៃការអភិវឌ្ឍន៍ឡើងវិញនៃអាគាររោងចក្រ Appleton និងកន្លែងសក្តានុពលសំរាប់រោងមហោស្រព ដែលមាន ៤៥០ កន្លែងអង្គុយផងដែរ ។

១.៤ ប្រយោជន៍សាធារណៈ និងសហគមន៍

ទីក្រុងឡូវែល ហើយនិងតំបន់ Middlesex ភាគខាងជើងនឹងយល់នូវផលប្រយោជន៍ដ៏សំខាន់នៅខាង ក្រោមបានមកពីកម្មវិធីនេះ ៖

ការធ្វើឲ្យព្រែកជីកមានភាពរស់រវើកវិញ និងដួងសាធារណៈ

- គម្រោងការនឹងធ្វើឲ្យផ្ទៃដីដែលមិនទាន់ប្រើប្រាស់មានទំហំប្រហែល ១៣ អេក័រ មានភាពរស់រវើក វិញ នៅក្នុងតំបន់ព្រែកជីក Hamilton ដែលជិតគ្នានឹងទីក្រុងឡូវែលផ្ទាល់ ក្នុងការអភិវឌ្ឍន៍ប្រើ ប្រាស់លាយបញ្ចូលគ្នាដែលមានគេហដ្ឋាន, ការិយាល័យពាណិជ្ជកម្ម, ភោជនីយដ្ឋាន, ហាងលក់រាយ, ហើយនិងកន្លែងពាណិជ្ជកម្មផ្សេងៗទៀត ដូចជាវិចិត្រសាល ។
- គម្រោងការនឹងធ្វើឲ្យព្រែកជីកមានភាពរស់រវើកវិញ ដូចជាសមាសភាពសំខាន់នៃគម្រោងការ ហើយ នឹងផ្តល់ផ្លូវសាធារណៈថ្មីតាមបណ្តោយទឹក, ការបង្កើនវិស័យសាធារណៈ ។

ការដឹកជញ្ជូន

- ភាពជិតរបស់គម្រោងការទៅស្ថានីយដឹកជញ្ជូន Gallagher នឹងជួយ ហើយបង្កើនការប្រើប្រាស់ នៃការដឹកជញ្ជូនសាធារណៈ ។
- ការស្នើពង្រីកថែមនៃប្រព័ន្ធរថយន្តខ្សែកាប នឹងបន្ថែមការដឹកជញ្ជូននៅក្នុងសង្កាត់, ទាក់ទាញភ្ញៀវ មកលេងនៅតំបន់ហ្វីងកាន់តែច្រើន ហើយបន្ថែមការតភ្ជាប់ជាមួយកន្លែងផ្សេងទៀតក្នុងទីក្រុង ។
- ការសាងសង់ឆ្លងកាត់ព្រែកជីកថ្មី នឹងធ្វើឲ្យងាយស្រួល ហើយបង្កើនអ្នកដើរ និងផ្លូវថយន្តចូល ។
- ផ្លូវអ្នកដំណើរថ្មី, មានសុវត្ថិភាព ហើយគួរឲ្យចាប់ចិត្ត នឹងជួយធ្វើឲ្យកម្រិតសកម្មភាពនៅតាមដងវិថី មានភាពរស់រវើក និងលើកទឹកចិត្តអ្នកមកលេងនិងអ្នករស់នៅទីនោះ ប្រើប្រាស់សង្កាត់នោះដែរ ។

គេហដ្ឋាន

- គម្រោងការនឹងធ្វើឲ្យមានផ្ទះជាង ៦០០ ល្វែងនៃអត្រាកម្រិតទឹកផ្សា និងផ្ទះល្វែងដែលសមល្មមជួល; ជានិច្ចយើងសំខាន់ចំពោះគោលដៅគេហដ្ឋានរបស់ក្រុង ។

ប្រាក់ចំណូល

- គម្រោងការនឹងបង្កើនថវិកាពន្ធដាររដ្ឋ និងតំបន់ ដោយការបន្ថែមហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធផ្ទៃ (លំនៅឯកជន និងពាណិជ្ជកម្ម), ការទាក់ទាញចិត្តជំនួញថ្មី, និងសេវាកម្មអតិថិជនថ្មី ។
- តម្លៃកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងសង្កាត់នឹងត្រូវធ្វើឲ្យមានភាពប្រសើរឡើងវិញ ។
- គម្រោងការនឹងដាក់ទុនរវាង ៥០០ និង ៨០០ លានដុល្លាក្នុងតម្លៃសរុបនៃការអភិវឌ្ឍន៍ ។

ការបង្កើតការងារ

- ការជួយផ្តល់សេដ្ឋកិច្ចដល់តំបន់នោះ, គម្រោងការនឹងធ្វើការសាងសង់ដែលមានកិច្ចការធ្វើជាដំណាក់កាលបន្តបន្ទាប់ និងមានកិច្ចការជាអចិន្ត្រៃយ៍ពេញម៉ោងសំរាប់មនុស្ស ១០០០ នាក់ ។
- គម្រោងការនឹងបង្កើតទឹកនៃសេដ្ឋកិច្ច/ការិយាល័យជាង ៣៥០,០០០ ហ្វីតការ៉េ និងទឹកនៃស្នាក់នៅ ៥០,០០០ ហ្វីតការ៉េ ។

បរិស្ថាន

- គម្រោងការគឺជាការអភិវឌ្ឍន៍ថ្មីដែលយកលំនាំតាមកន្លែងដ៏ធំ ដែលមិនទាន់បានប្រើប្រាស់នៃទីក្រុងឡើយ ។
- គម្រោងការនឹងត្រូវបានធ្វើ ហើយសាងសង់ឡើងដើម្បីភ្ជាប់ផ្នែកជាច្រើននៃប្លង់អាគារពណ៌បៃតង, ជាពិសេសក្នុងការប្រព្រឹត្តតាមការដឹកនាំផ្នែកថាមពលនិងបរិស្ថានបង្កើតឲ្យមានការអភិវឌ្ឍន៍សង្កាត់ (LEED ND) លក្ខណវិនិច្ឆ័យនៃក្រុមប្រឹក្សា Green Building Council សហរដ្ឋអាមេរិក (USGBC) ។
- ការត្រួតពិនិត្យទឹកជំនន់ដោយព្យុះនិងកាត់បន្ថយភាពកខ្វក់ និងការហូរហៀរចូលទៅក្នុងព្រែកដឹក ។
- គម្រោងកម្មវិធីគឺជាការដឹកនាំឆ្លងកាត់ការអភិវឌ្ឍន៍ ហើយត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីយកប្រយោជន៍ទាំងស្រុងពីស្ថានីយដឹកជញ្ជូន Gallagher និងការពង្រីកប្រព័ន្ធរថយន្តខ្សែកាបដែលបានស្នើ ។
- គម្រោងការនឹងបង្កើតកន្លែងចតរថយន្តដែលហ៊ុនគ្នានៅក្នុងសង្កាត់តាមរយៈ ការចតរថយន្តតាមផ្លូវ, ក្រោមដី, អាគារចតរថយន្តថ្មីដែលចតបាន ៩៨០ ទ្រាន, និងការប្រើប្រាស់អាគារចតរថយន្ត JAM ដែលនៅជិតគ្នា ។

១.៥ សេចក្តីសង្ខេបនៃលិខិតអនុញ្ញាតដែលត្រូវបានផ្តល់ និងសេចក្តីយល់ព្រម

ភ្នាក់ងារ	លិខិតអនុញ្ញាត/សេចក្តីយល់ព្រម
FEDERAL	
United States Army Corps of Engineers Environmental Protection Agency	Section 10 Permit NPDES General Permit for Stormwater Discharge NPDES General Permit for Dewatering
Federal Aviation Administration Cranes)	Notification (Construction
necessary)	Notification (Building, if
National Park Service (NPS) (potential)	Ground Lease/Easements
National Environmental Policy Act	Environmental Assessment (NPS Action)
STATE	
Commonwealth of Massachusetts Massachusetts Executive Office of Energy and Environmental Affairs	Article 97 Legislation MEPA Certificate
Department of Conservation and Recreation/ Division of Capital Asset Management Land	Easements for Use of State
Department of Environmental Protection	Notice of Demolition Notice of Construction 21E- RAO Plan 21E- RAM Plan Sewer Connection Permit Backflow Preventer Permit Chapter 91 License
Department of Public Safety Inspectors	Approval of Elevator
Massachusetts Highway Department	Vehicular Access Permit
Department of Housing and Community	Urban Renewal Plan Amendment
Development- Division of Community Services	Historic Tax Credits
Massachusetts Historical Commission	Memorandum of Understanding
LOCAL	

Lowell Conservation Commission	Order of Conditions
Lowell Historic Board	Design Review
Federal/State Historic Review	
Lowell Planning Board	Zoning Ordinance
Recommendation	
Lowell City Council	Urban Renewal Plan Recommendation
Lowell Public Works Department	Zoning Ordinance Approval
Plan	Urban Renewal Plan Approval
Lowell Regional Wastewater Utility	Specific Repair/Street Layout
Lowell Regional Water Utility	Construction Management Plan
Lowell Inspectional Services Department	Street Opening Permit
	Sewer Connection Permit
	Water Connection Permit
	Demolition Permit
	Building Permit
	Plumbing/Gas Permit
	Certificate of Occupancy

១.៦ ក្រុមរៀបចំគម្រោងការ

អ្នកអភិវឌ្ឍន៍ :

TRINITY HAMILTON CANAL LIMITED PARTNERSHIP
40 Court Street, 8th Floor
Boston, MA 02108
Tel: 617-720-8400
Contact: James Keefe

លិខិតអនុញ្ញាត/សេចក្តីយល់ព្រម :

FORT POINT ASSOCIATES, INC.
33 Union Street
3rd Floor
Boston, MA 02108
Tel: 617-357-7044
Contact: Jamie Fay

និម្មាបនិក :

ICON ARCHITECTURE, INC.
38 Chauncy Street
Boston, MA 02111
Tel: 617-451-3333
Contact: Nancy Ludwig

និម្មាបនិកខាងទេសភាព :

BROWN, RICHARDSON, & ROWE, INC.

3 Post Office Square
Boston, MA 02110
Tel: 617-542-8552
Contact: Alison Richardson

ស្នាក់ :

WILMERHALE
60 State Street
Boston, MA 02109
Tel: 617-526-6216
Contact: Katharine Bachman

ស៊ីវិល :

MERIDIAN ASSOCIATES, INC.
152 Conant Street
Beverly, MA 01915
Tel: 978-299-0447
Contact: Charles Wear

បរិស្ថាន/បច្ចេកទេសខាងភូមិសាស្ត្រ :

MCPHAIL ASSOCIATES, INC.
30 Norfolk Street
Cambridge, MA 02139
Tel: 617-868-1420
Contact: Ambrose Donovan

វិស្វកម្មដឹកជញ្ជូន និងចរាចរ :

WOODLAND DESIGN GROUP, INC.
5 Dartmouth Drive
Suite 301
Auburn, NH 03032
Tel: 603-641-9500
Contact: Rob Woodland

ការការពាររបស់បុរាណ :

TREMONT PRESERVATION SERVICES
LLC
21 Market Street, Suite 250
Ipswich, MA 01938
Tel: 978-356-0322
Contact: Christine Beard

ការកាន់កាប់កម្មសិទ្ធិ :

WINN RESIDENTIAL
6 Faneuil Hall Marketplace
Boston, MA 02109
Tel: 617-724-4500
Contact: Marty Raffol