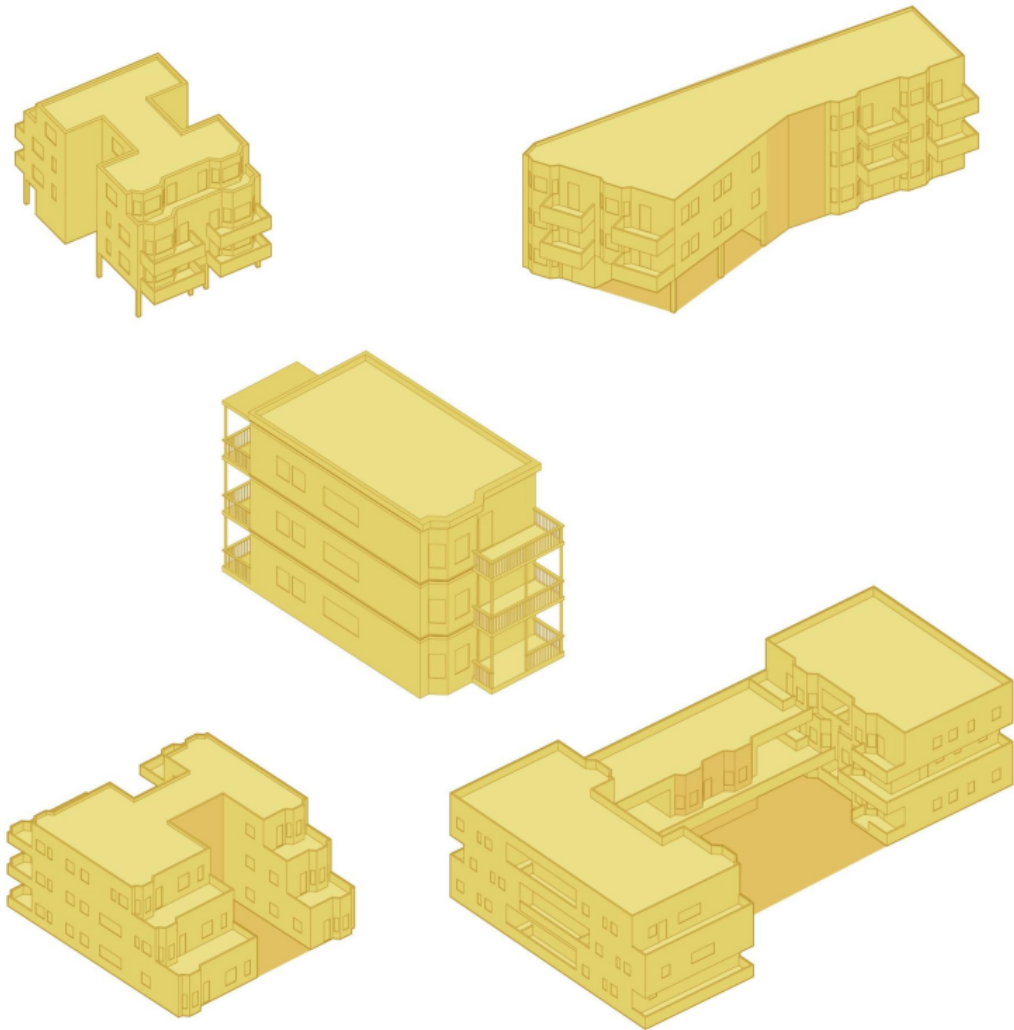


# Vì lợi ích cộng đồng

## Hướng đến một ngôi nhà có mật độ người ở lớn hơn.

Đề xuất ý tưởng

ngày 30 tháng 7 năm 2021



**MERGE**ARCHITECTS inc

332 Congress Street, Floor 6  
Boston, MA 02210  
mergearchitects.com  
617.670.0265

**STARCO**  
STAR CONTRACTING

1773 Dorchester Ave, Suite 1  
Dorchester, MA 02124  
starcontractinginc.com  
617.506.9959



## Mục đích của dự án

Nhà ba tầng ban đầu được hình thành với mục đích tiết kiệm để đáp ứng dân số đô thị đang ngày một tăng nhanh, ngày nay nhà ba tầng cũng đóng vai trò như một biểu tượng phổ biến gắn kết các khu dân cư Boston khác nhau lại với nhau. Sự lan tỏa của các căn hộ xếp chồng lên nhau này với ban công riêng biến thành những trải nghiệm được chia sẻ, giúp tăng cường mối quan hệ của các cộng đồng địa phương. Tuy nhiên, sự dễ dàng và khả năng chi trả cho việc phát triển và sinh sống của những ngôi nhà nhiều gia đình này hiện đang bị ảnh hưởng bởi chi phí xây dựng cao và quy hoạch hạn chế.

Nhà ba tầng tương lai phải tạo ra cơ hội để có nhà trong khi vẫn dựa trên thành công của nhà ba tầng quen thuộc, nhưng ở quy mô đòi hỏi sự đổi mới để làm cho nhà ở tương lai này chứng minh được là cần thiết cho tương lai:

### Kết nối cộng đồng

Nhà ba tầng tương lai sẽ thu hút các cư dân khu vực lân cận vào một quá trình phát triển có sự tham gia để hiểu và kết hợp các phương thức và chương trình sẽ ảnh hưởng tích cực đến cộng đồng xung quanh của họ. Bằng cách cung cấp thêm nhà ở và các chức năng cộng đồng, các dự án phát triển nhà ở phải đảm bảo được mật độ người nhiều hơn và mang tính xã hội cao hơn.

### Trao quyền kinh tế

Nhà ba tầng tương lai sẽ được xây dựng bởi lực lượng lao động địa phương được đào tạo theo phương pháp lắp ráp một tòa nhà được đề xuất. Được trang bị những kỹ năng xây dựng có ý thức về dấu chân carbon, tác động kinh tế và môi trường của lực lượng lao động này có thể nhân lên theo cấp số nhân trong toàn khu vực.

### Khả năng chi trả

## Mô hình phát triển

### Nhà phát triển mới ở Thị trấn

Thông qua mô hình phân phối dự án tích hợp, đội ngũ kiến trúc sư và tổng thầu (không có nhà phát triển) sẽ đầu tư vốn và nhân công vào việc thiết kế, tạo ra hiệu quả thông qua sức mạnh tổng hợp và đảm bảo rằng kết quả của dự án vẫn là trọng tâm chính và được chia sẻ.

### Quan tâm đến cộng đồng

Bằng cách ưu tiên khả năng chi trả, hiệu quả năng lượng, sức khỏe của người sử dụng, sự tham gia của cộng đồng và trao quyền kinh tế (thông qua các cơ hội việc làm chất lượng và quan hệ đối tác nhà thầu phụ), chúng tôi sẽ tập hợp các nguồn lực tài chính theo sứ mệnh thành một mô hình tài chính gắn kết. Dựa vào việc vận chuyển đất và trợ cấp cho mỗi đơn vị nhà ở từ Thành phố Boston, trợ cấp từ Mass Housing, và vốn tự có từ Healthy Neighborhoods Fund (MHIC), mục tiêu là cung cấp 20% số căn hộ có khả năng chi trả cho những cư dân có thu nhập bằng hoặc thấp hơn 60% thu nhập trung bình của khu vực (AMI), 20% căn hộ vừa túi tiền cho cư dân có thu nhập dưới 80% AMI và 60% căn hộ vừa túi tiền cho cư dân có thu nhập từ 80% - 100% AMI.

Nhà ba tầng tương lai sẽ chủ yếu bao gồm các căn có giá cả phải chăng cho những người có thu nhập dưới mức trung bình của khu vực, giá cả phải chăng nhờ tiết kiệm thông qua hiệu quả trong mô hình thiết kế tích hợp và phương pháp thi công bằng tấm panel.

### **Sức khỏe của người ở và hiệu quả năng lượng**

Nhà ba tầng tương lai sẽ được thiết kế dựa trên các nguyên tắc của Ngôi nhà thụ động và được xây dựng bằng các vật liệu và hệ thống các-bon thấp, hiệu suất cao góp phần mang lại chất lượng không khí trong nhà cao và tiêu hao năng lượng hiệu quả cho cư dân.

Hiện đang bị hạn chế bởi các rào cản quy hoạch bao gồm FAR, khoảng lùi, giới hạn sử dụng và số lượng căn trong tòa nhà, nhà tương lai đề xuất quy tắc quy hoạch linh hoạt hơn, trong đó cộng đồng và nhóm phát triển nhà ở cộng tác với nhau, cho và nhận để xác định mật độ và sự phân bố của căn nhà trong tòa nhà và tiện nghi có thể đạt được các mục tiêu dự án này.

### **Tính khả thi nhờ quy mô phát triển**

Để đạt được điều này, chúng tôi sẽ tăng mật độ cho địa điểm xây dựng một cách thông minh như được trình bày trong các sơ đồ và gộp nhiều lô đất vào một gói phát triển duy nhất. Bằng cách phát triển đồng thời tối thiểu 12 căn hộ trên các địa điểm này, có thể đạt được logic thi công và tài chính khả thi trong đó tất cả các bên - cư dân, hàng xóm, cộng đồng rộng lớn hơn và nhóm phát triển (kiến trúc sư + tổng thầu) - đều được hưởng lợi từ dự án đã hoàn thành.

## Biện pháp thi công

Giống như sự tích hợp tài chính giữa các thành viên trong nhóm phát triển, biện pháp thi công ở đề xuất này được thúc đẩy bởi sự tích hợp của các kỹ thuật xây dựng nền móng đơn giản và hiệu quả để tạo ra nhà ở đóng góp tích cực vào không gian sống lành mạnh cho người cư ngụ.

### Vỏ nhà hiệu quả

Các hình dạng tòa nhà đơn giản có thể được điều chỉnh cho phù hợp với nhiều điều kiện và bối cảnh địa điểm khác nhau sẽ được triển khai trong một hệ thống lắp ráp tường ốp. Được sản xuất ngoài công trường bởi một nhà cung cấp panel đúc sẵn hiệu suất cao, phương pháp này đảm bảo kiểm soát chi phí và chất lượng đồng thời giảm tiếp xúc với điều kiện thời tiết bất ổn ở New England và tránh gây gián đoạn kéo dài cho cư dân lân cận. Các tấm vỏ nhà sẽ được lắp ráp tại chỗ bởi lực lượng lao động địa phương, mang đến cơ hội việc làm duy nhất trong lĩnh vực xây dựng chú trọng đến môi trường cho người dân Thành phố Boston.

### Móng đơn giản

Lớp vỏ cách nhiệt, kín khí sẽ được kết hợp với lớp móng ngang mặt đất lớp giảm thiểu sự phức tạp của việc đào và giảm tiêu thụ bê tông. Phương pháp slab-on-grade (móng trên mặt đất) cũng sẽ cho phép tạo ra các căn nhà ADA có thể tiếp cận ở tầng trệt.

### Tập trung vào tương lai

Các cấu kiện này sẽ được xây dựng bằng vật liệu carbon thấp và được củng cố bởi các nguyên tắc thiết kế của Passive House. Thoải mái, tiết kiệm năng lượng và - với chức năng là một tập thể - nhà ở này có thể thu được nhiều năng lượng hơn mức tiêu hao khi bổ sung năng lượng mặt trời trên mái nhà; một khu vực hoàn toàn sử dụng năng lượng tái tạo để phát điện. Được cung cấp với bộ sạc ô tô điện và / hoặc bộ pin lưu trữ, dự án cũng sẽ được cung cấp một nguồn năng lượng dự phòng trong trường hợp mất điện.

## Chọn hiện trường

Nhóm 13 địa điểm được đưa ra trong RFI ban đầu và quy hoạch. Với sự kết hợp này, chúng tôi đã chọn ra một số quan hệ với hàng xóm. Bốn loại là:

Lô đơn	Lô góc
65 Ballou Ave.	569 River St.
71 Ballou Ave.	379 Geneva Ave.
11 Capen St.	18 Colchester St.
2751 Washington St.	
22 Colchester St.	

Đối với mục đích phân tích, đề xuất tập trung vào thể có về mặt kiến trúc và chương trình đối với các địa điểm và phương pháp xây dựng được đề xuất, việc thực hiện đồng thời để đảm bảo tính khả thi của các điều kiện đã phân tích - từ một tập hợp các địa điểm (Court) đến sự kết hợp lan tỏa của các lô đất. Chúng tôi sẽ đảm bảo rằng nhóm các địa điểm được đề xuất với cộng đồng xung quanh mỗi lô đất. Áp dụng để thiết lập các ưu tiên cho dự án với những người dân địa phương từ thiện ích cộng đồng được cung cấp như sau:

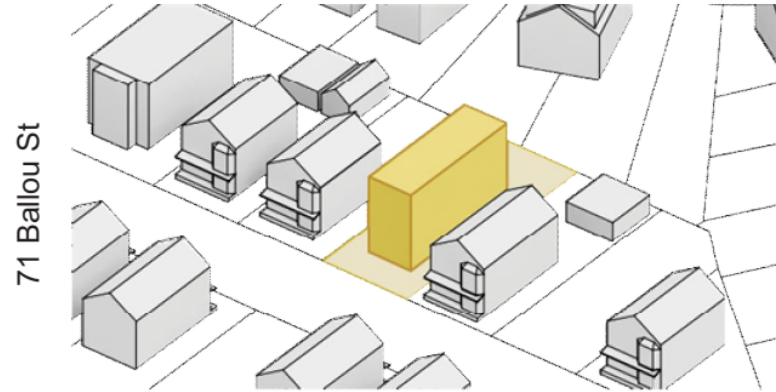


## Các rào cản quy hoạch

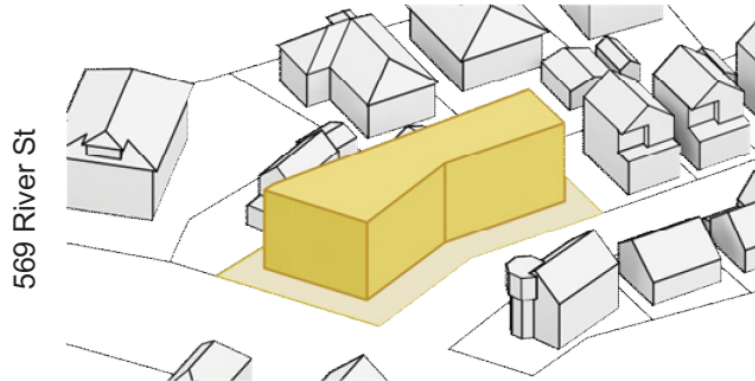
Điều kiện công trường

Phân khu hiện tại ở bên phải

Lô đơn



Lô góc



## Các tùy chọn quy hoạch

Quy hoạch mới

Chương trình cộng đồng kiến tạo

Thêm nhiều căn nhà  
F.A.R cao hơn  
Giảm khoảng lùi  
Chiều cao lớn hơn

Giữ trẻ

Thêm nhiều căn nhà  
F.A.R cao hơn  
Tuân thủ khoảng lùi  
Giảm chỗ đậu xe

Thư viện công

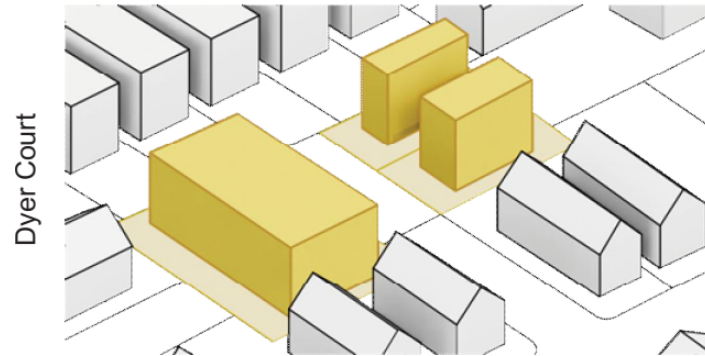
Các lô đất cạnh nhau



Tuân thủ số lượng căn  
Tuân thủ F.A.R  
Các khoảng lùi đã kín  
Nhiều lô hợp nhất  
Giảm chỗ đậu xe

Café  
Nơi trưng bày

Các lô băng qua đường công

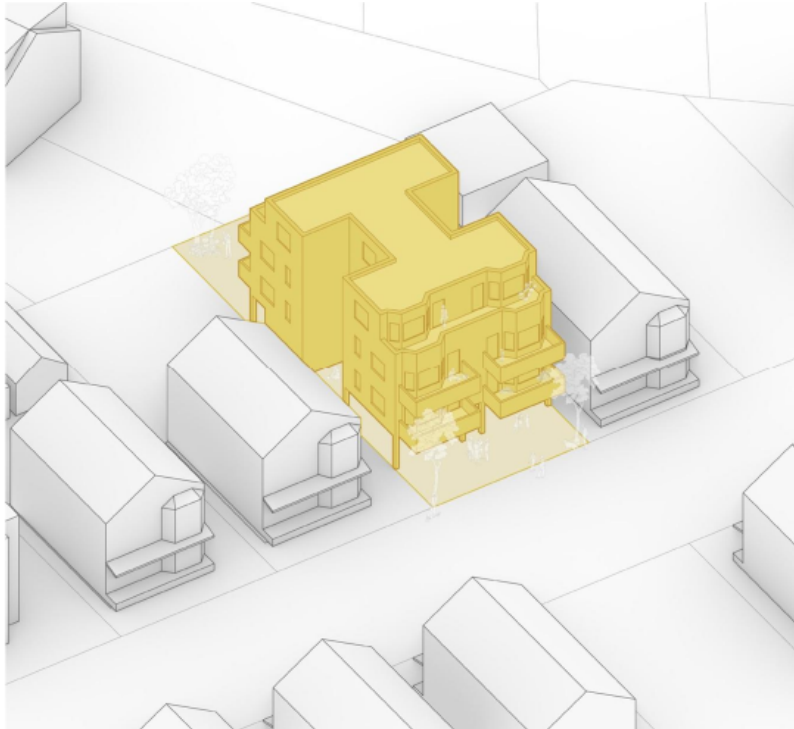


Đơn vị khác  
F.A.R cao hơn  
Con đường công cộng bị chiếm đóng (ngõ cụt)  
Nhiều lô hợp nhất

Trung tâm giải  
Sân chơi



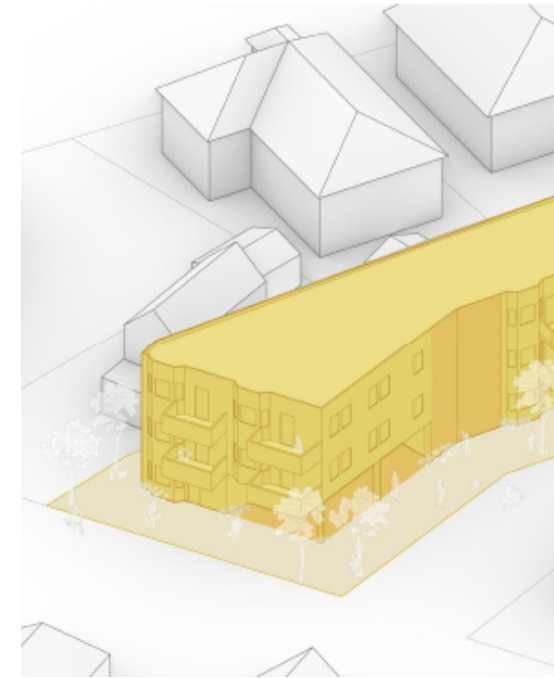
## Lô đơn



Đề xuất này phản ánh nhà ba tầng truyền thống để tạo ra một cặp kéo dài đến các lô bên. Các căn hộ này được nâng lên để tạo ra một khu vực tầng trệt bán mái che kết nối với các sân bên. Bên ngoài các sân này là dịch vụ chăm sóc trẻ ở phía sau của khu đất có lối vào sân sau. Mặc dù vượt quá chiều cao quy hoạch tối đa, khối nhà vẫn giữ được biểu hiện 3 tầng nhờ một tầng trên lồi xuống giúp cung cấp các sân hiên lớn.

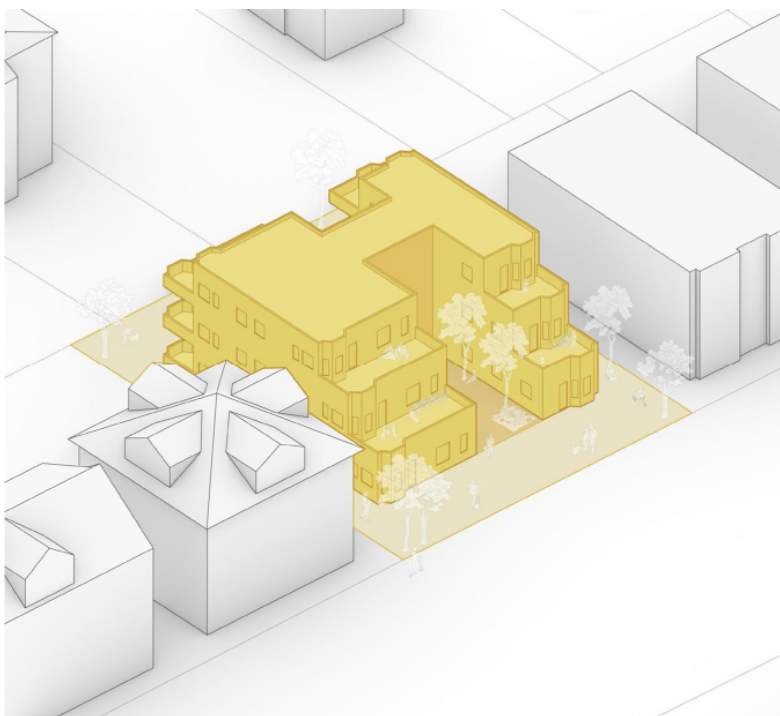
Diện tích ở 5.780 SF, 5 căn  
Không gian cộng đồng 600 SF  
Tổng 6.380 SF

## Lô góc



## Các lô cạnh nhau

## Các lô băng qua đường công



Đề xuất này kích hoạt không gian xen kẽ giữa hai địa điểm liền kề. Thiết kế đặt một lối lưu thông chung giữa các nhà ba tầng, ranh giới là vườn chung phía trước và vườn riêng phía sau trong khoảng lùi trồng trước đây. Các căn ở lùi ra phía sau mặt tiền để tạo ban công riêng và đón ánh sáng vào không gian sân vườn. Một quán cà phê và phòng trưng bày nghệ thuật chiếm hai tầng trệt ở mặt tiền đường, thu hút người qua đường vào địa điểm này.

Tổng các căn 6.785 SF, 6 căn  
Khu chia sẻ 900 SF  
Không gian cộng đồng 460 SF  
Tổng 8.145 SF



Thông tin về chúng tôi

## MERGEARCHITECTS<sup>inc</sup>

Merge Architects là một công ty kiến trúc có trụ sở tại Boston. Công việc của công ty là xác định lại ranh giới xã hội của không gian kiến trúc và đô thị, giải quyết nhiều quy mô và chương trình bao gồm khu dân cư nhiều gia đình, thương mại, tổ chức, bán lẻ, thiết kế đồ nội thất và đồ họa môi trường. Future-Decker RFI tăng cường mối quan tâm của công ty trong việc thích ứng và sáng tạo lại các loại hình nhà ở trong khu vực để đáp ứng yêu cầu tiện nghi của cuộc sống đô thị ở quy mô nhỏ nhất trong khi giải quyết các thách thức xã hội ở mức lớn nhất.

[mergearchitects.com](http://mergearchitects.com)

Instagram [@mergearchitectsinc](https://www.instagram.com/mergearchitectsinc)



Star Contracting Company là một tổng thầu có trụ sở tại Dorchester chuyên về xây dựng khu dân cư hiệu suất cao. Với kinh nghiệm trong các dự án dành cho một gia đình và nhiều gia đình, Future-Decker RFI tạo cơ hội thú vị để mang niềm đam mê của chúng tôi về những ngôi nhà bền vững, lành mạnh đến một thị trường lớn hơn và đa dạng hơn, đồng thời tạo ra một mô hình mà các nhà thiết kế và thi công khác có thể mô phỏng trên khắp Boston.

[starcontractinc.com](http://starcontractinc.com) Instagram [@starcontractco](https://www.instagram.com/starcontractco)