

两桥地区大尺度住宅开发项目 (Two Bridges LSRD) 环境影响评估声明草案准备工作 最终工作范畴

本文件是两桥地区大尺度住宅开发项目环境影响评估声明草案 (DEIS) 的最终工作范畴。本最终工作范畴旨在描述提案项目内容, 说明环境影响评估声明 (EIS) 分析的框架, 并讨论在准备环境影响评估声明草案 (DEIS) 时应遵循的程序。

工作范畴草案根据州环境品质审查法案 (SEQRA)、城市环境质量评估审查 (CEQR) 程序和2014年*城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)* 准备并发布以供公众审查。工作范畴界定公众会议于2017年5月25日下午2点和6点在中央大街1号曼哈顿市政大楼举行。对工作范畴草案的意见可在2017年6月8日办公结束前递交, 届时范畴审核流程已经结束。意见征询期结束后, 主管审查机关审查并审议了公众范畴界定过程中收取的意见, 并负责监督本最终工作范畴的准备工作。环境影响评估声明草案 (DEIS) 将根据本最终工作范畴进行准备。

本最终工作范畴在**附录A**中明确了2017年5月25日工作范畴界定公众会议上提出的意见以及收到的书面意见, 并提供答复。收到的书面意见包含在**附录B**中。对工作范畴草案的修订已被纳入本最终工作范畴, 新增内容以双下划线标出, 删除内容以删除线标出。

A. 引言

本最终工作范畴概述了环境影响评估声明 (EIS) 准备工作中分析的技术领域, 用于在两桥地区大尺度住宅开发项目 (LSRD) 范围内曼哈顿下东城附近三栋全新混合用途大楼的开发提案。两桥地区大尺度住宅开发项目的规划用地范围包括克林顿街和蒙哥马利街之间的中间区块; 樱桃街、克林顿街和南街; 以及罗格斯坡和派克坡之间的中间区块 (见**图1-3**)。三方申请人——樱桃街业主有限公司 (Cherry Street Owner, LLC) (JDS地产开发集团和两桥地区老年公寓开发有限公司 (JDS Development Group and Two Bridges Senior Apartments LP) 子公司); 两桥发展协会 (Two Bridges Associates, LP) (CIM开发集团 (CIM Group) 和L+M地产开发公司 (L+M Development Partners) 合资有限公司); 以及LE1 Sub LLC——将各自对现有的两桥地区大尺度住宅开发项目提出小幅修改, 以促成三栋混合用途大楼的开发。

三个提案项目有独立的开发商、许可和融资; 但是, 由于三个项目位址均位于两桥地区大尺度住宅开发项目规划用地范围内, 并将同一施工期内进行开发, 因此环境审查时将它们一起考虑。因此, 三个提案项目的潜在环境影响将被叠加考虑。

纽约市都市规划局 (DCP) 代表都市规划委员会 (CPC) 成为了主管环境审查机关。根据准备的环境影响声明报告 (EAS), 主管审查机关已确定提案项目可能导致的重大不利影响, 因此需要准备一份环境影响评估声明 (EIS)。本最终工作范畴概述了为提案项

目准备环境影响评估声明草案 (DEIS) 时需要分析的技术领域。范畴界定是环境影响评估声明 (EIS) 准备工作的第一步, 为公众和其他机构参与EIS流程提供了先机。它旨在确定环境影响评估声明 (EIS) 中待评估的问题范围和考虑因素。本最终工作范畴包括对提案项目的描述及其在实施过程中需要采取的行动, 说明提案的环境影响评估声明 (EIS) 分析框架, 并讨论准备环境影响评估声明草案 (DEIS) 时应遵循的程序。《城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)》是评估提案项目对各种分析环境领域研究方法和影响标准的通用指南。

B. 受提案动议影响的地区

提案动议影响的地区位于两桥地区大尺度住宅开发项目边界内的曼哈顿下东城附近社区第3分区 (CD 3) (见图1-3)。三个项目位址为248号街区15、70和76号地块上的4号位址 (4A/4B); 247号街区1和2号地块上的5号位址; 以及246号街区1和5号地块上的6A号位址 (见图4)。其他两桥地区大尺度住宅开发项目范围内的位址——246号街区1101 - 1057号地块上的6B号位址和245号街区1号地块上的7号位址——不会受到提案动议影响。6B号位址目前被三栋3层大楼占据, 共有57个住宅单位, 而7号位址现由一栋27层住宅大楼占据, 有250户和30个停车位。

背景

1961年1月15日, 前两桥地区都市计划更新区域 (TBURA) 被指定为都市计划更新区域。该地区占地14英亩, 位于曼哈顿下城的东河边, 西侧是市场街, 南侧是南街, 东侧是蒙哥马利街, 北侧是樱桃街。前两桥地区都市计划更新区域的开发受到两桥地区都市更新计划 (TBURP) 的管理, 其目标包括消除衰败区域和恢复该地区的住宅特色; 提供设计良好的低收入、中等收入和中间收入住房; 提供便利的娱乐、商业和社区设施空间; 实现高品质的城市设计、建筑、街道和开放空间元素; 并通过鼓励该地区的发展和就业机会来加强纽约市的税收基础。两桥地区都市更新计划最初于1967年由都市规划委员会 (CPC) 和纽约市估算委员会 (BOE) 批准。多年来, 两桥地区都市更新计划经历修订并开发出两桥地区都市计划更新区域。桥地区都市更新计划于2007年6月到期。

两桥地区大尺度住宅开发项目最初由纽约市都市规划委员会 (CPC) 在1972年5月17日批准 (第CP-21885号); 2013年8月23日做出最新一次修订 (第M120183 ZSM号)。在2013年做出的修订允许在5号位址开发一个全新的混合用途大楼, 以及扩增现有的零售空间, 并且重置该位址现有的103个配建平面停车位。当时的提案未予以进行。两桥地区大尺度住宅开发项目包含6块前两桥地区都市计划更新区域宗地, 根据两桥地区大尺度住宅开发项目许可证内容, 原预计分七个阶段进行开发 (见附录C, 大尺度住宅开发项目许可证)。两桥地区大尺度住宅开发项目的边界范围如图1-4所示。经修订的两桥地区大尺度住宅开发项目许可证仍然有效。

所有项目位址位于土地C6-4区划分区 (见图3), 该分区自1961年以来已在项目区域内划分。C6分区是商业区, 可以进行广泛的大群体用途。C6分区同时允许设立混合用途大楼中的公司总部、社区设施和高层住宅。C6-4分区允许商业、社区设施或住宅用途的最大建筑容积率 (FAR) 为10.0 (采用包容性计划, 最大建筑容积率可达12.0)。由于C6-4分区中的分区基本拥有良好的公共交通运输服务, 通常不需要在路外停车。在新社区设施或商业空间中, 允许每4000平方英尺 (zsf) 设立一个停车位, 总共可设立100个停车位,

或设立225个停车位用于混合用途大楼开发。所有新设立的停车位必须位于封闭大楼内部。C6-4分区没有建筑高度限制。

项目位址

4号位址 (4A/4B)

4号项目位址 (4A/4B) 包含248号街区的15号、70号和76号地块，地块总面积为69210平方英尺 (sf)。假设大楼建在单一用地，以4.85的建筑容积率 (FAR) 来计算，现有可建造建筑总面积约为335434平方英尺 (zsf) (见图4)。多达约495086平方英尺的可建造建筑面积尚未建造 (采用包容性计划，最大建筑容积率可达12.0)。70号地块的所有者为两桥地区老年公寓开发有限公司，76号地块的所有者为两桥住房发展基金公司 (Two Bridges Housing Development Fund Company, Inc.)。目前，76号地块以及70号地块的部分地段正由申请人樱桃街业主有限公司进行合约购买 (两桥地区老年公寓开发有限公司将保有70号地块剩余部分的所有权)。70号地块由罗格斯坡80号的两桥地区海伦海斯老年住宅大楼占据，为一栋总面积约85615总平方英尺 (109户) 的10层住宅大楼 (属第二用途)，并且有4个平面配建停车位以及3928平方英尺的开放空间。76号地区包含樱桃街235号，为一栋总面积约11575总平方英尺，部分闲置的一层商业大楼，设有属于第六用途的零售空间以及280平方英尺的开放空间。15号地块则由罗格斯坡82号两桥地区大楼占据，该大楼为总面积约255447总平方英尺 (198户) 的21层混合用途住宅大楼，设有11个配建停车位，另外，在该大楼的北侧，樱桃街235号大楼和罗格斯坡80号大楼旁，有11660平方英尺私人但可开放给公众进入的铺设开放空间。70号地块 (罗格斯坡80号) 以及15号地块 (罗格斯坡82号) 现有的住宅大楼含有平价住宅单位，包括罗格斯坡80号的平价老年住房。4号项目位址 (4A/4B) 位于罗格斯坡街道西侧的樱桃街以南和南街以北的区段间。4号位址 (4A/4B) 有三个现有的路边停车位，分别位于樱桃街、罗格斯坡和南街。为了方便这个项目的开发，需要进行具法定权益的规划用地合并。15号地块将成为合并后规划用地的一部分。

5号位址

5号位址的所有者为两桥发展协会，包含247号街区的1号和2号地块。5号位址用地大小为145031平方英尺，位于樱桃街、南街、罗格斯坡街道、以及杰佛逊街原先的边界线 (已从地图上移除) (见图4)。以建筑容积率4.24计算，5号位址现有可建造建筑总面积约为615071平方英尺。多达约1125301平方英尺的可建造建筑面积尚未建造 (采用包容性计划，最大建筑容积率可达12.0)。

在5号位址建设的Land's End II开发项目工程包括樱桃街265号和275号的两栋26层低收入租赁住宅大楼 (共计634983总平方英尺，490户)；南街有一个含103个停车位的铺砌平面停车场；罗格斯坡的私人开放空间与樱桃街265号大楼的西侧之间有一个铺设区域；两栋大楼间设有私人游乐场和造景休息区。在樱桃街265号大楼的底层有一小部分空间为社区零售空间。5号位址还包含罗格斯坡街区的罗格斯坡私人开放空间，内有游乐场设备、休息区以及一个篮球场。5号位址在樱桃街有4个现有的路边停车位，在南街有5个现有的路边停车位。

位址上的 (E) 指定地

位于5号位址的2号地块被列为受空气质量、噪音和危险物质影响的 (E) 指定地，在纽约市都市规划局 (DCP) 的 (E) 指定地资料库中列为E-312，成立于2013年两桥地区 (*Health Care Chaplaincy*) 环境影响评估声明报告 (城市环境质量评估审查 (CEQR) 第12DCP157M, M 120183ZSM号)。具危险物质的 (E) 指定地的第一期工程必须呈报给纽约市环境维护办公室 (OER) 审查和批准，并且提交土壤和地下水的测试方案。纽约市环境维护办公室将根据测试结果确认是否需要进行补救措施。根据测试结果如果需要进行补救措施，则需要提出修复计划呈交纽约市环境维护办公室进行审查和批准。项目申请人必须完成纽约市环境维护办公室认为需要的补救措施，并且提供文件证明补救措施已圆满完成。此外，在项目开挖时期以及工程施工期间，需实施由纽约市环境维护办公室批准的施工健康和计划。

针对空气质量影响，规定在 (E) 指定地的提案大楼的暖气和热水系统以天然气为唯一的化石燃料，并且将设备安置在提案大楼最高部分。提案大楼的暖气和热水系统也需要经过设计，确保每小时内的平均二氧化氮最大浓度不超过国家环境空气质量标准 (NAAQS)。为了达到这个标准，建议在提案大楼内使用具低氮氧化物 ($\text{NO}_x < 16\text{ppm}$) 燃烧器的暖气加热锅炉，以及具低氮氧化物 ($\text{NO}_x < 20\text{ppm}$) 燃烧器的热水加热锅炉，并且将锅炉置放在距离樱桃街边界线至少260英尺、距离罗格斯坡街道边界线至少236英尺的位置。暖气和热水设备的最大容量需为6MMBTU/小时。

针对噪音影响，(E) 指定地要求在社区设施设备上，使用至少高达38分贝的窗户/墙壁衰减措施，将室内噪音水平维持在45分贝。

6A号位址

6A号位址位于246号街区的1号和5号地块，5号地块所有者为 LE1 Sub有限公司。即将开发的位址在部分新合并的规划用地上，新用地也包含1号地块在内。6A号项目位址位于克林顿街西侧的南街上。5号地块的土地目前空置；1号地块现由南街275号大楼占据，该栋大楼为总面积约262877平方英尺 (zsf/gsf) 的19层 (共256户) 住宅大楼，在面南街方向设有34个配建平面停车位 (见图4)。6A号项目位址用地总面积约为71357平方英尺，以建筑容积率3.53计算，可建造的建筑总面积约为262877平方英尺。大约593407平方英尺的可建造建筑面积尚未建造 (采用包容性计划，最大建筑容积率可达12.0)。现有的两个路边停车位提供给南街的停车场使用。

周边地区描述

项目位址的周边地区包括纽约市房屋局 (NYCHA) 的两个综合住宅大楼——拉瓜迪亚政府楼和罗格斯政府楼 - 以及其他住宅开发项目，包括在南街286号的27层塔楼 (见图1和图2)。

4号项目位址 (4A/4B) 西侧，两桥地区大尺度住宅开发项目范围之外的南街250号，目前正在进行一栋80层住宅大楼工程。在研究范围附近，邻近南街的罗斯福快速道 (FDR) 目前已被确定有资格列入州和国家历史性古迹 (S/NR-eligible) 的名单中。纽约市卫生局的设施则位于项目位址的南/东南侧、36号码头东河上。沿着东河是东河滨地带，该地带在沿罗斯福快速道以西的高架道下方为脚踏车道，以东则是连接水岸的步道。项目位

址最近的地铁站为东百老汇大道地铁站（F线）；其次是迪兰西街/亚瑟斯街（F、J、M、Z线）以及格兰街（B、D线）地铁站。邻近的公交线路为沿麦迪臣街行驶的M22号线路。

邻近项目位址，樱桃街以南的区域为土地分区C6-4区。位于樱桃街以北的区域为土地分区R7-2区。项目位址南端（南街以南），曼哈顿桥以西的区域为土地分区M1-4区。曼哈顿桥以西，罗斯福快速道以南的区域为土地分区C2-8区（见图3）。

C. 提案动议

为促进提案项目而采取的动议

各个提案项目都需要对先前获批的两桥地区大尺度住宅开发项目进行小幅修改（初始由C P-21885批准；最后一次由M 120183 ZSM修订）。¹（有关先前授予的大尺度住宅开发项目证书、授权和特许【大尺度住宅开发项目许可证】的总结，请见附录C。）对两桥地区大尺度住宅开发项目特别许可的修改意见将实现在两桥地区大尺度住宅开发项目范围内对三栋新建混合用途大楼的开发（见表D，大尺度住宅开发项目区划计算请见附录D）。这三个项目位址的新建混合用途开发都要遵守区划决议中适用于C6-4分区的相关法规，且不要求任何自由量裁和批量豁免为提案项目提供便利。但是，之前获批的两桥地区大尺度住宅开发项目位址设计方案限制了可开发最大建筑面积、地块覆盖率、大楼位置和附录D中的表D（大尺度住宅开发项目地区划计算）中所示的两桥地区大尺度住宅开发项目位址的其他开发特征。尽管提案动议不会改变相应区划分区所规定的最大容积率、建筑面积或外围结构，但是要求的小幅修改将对获批位址设计方案进行修改，使开发提案能够利用未使用的现有建筑面积，在两桥地区大尺度住宅开发项目边界范围内施工。因此，为了便利如下所述和表1所总结的提案项目，都市规划委员会（CPC）要求必须对两桥地区大尺度住宅开发项目许可证进行修改。

¹ 对提案项目进行的小幅修改一经批准，M 120183 ZSM许可证将被撤销。

表1
提案项目

| 用途 (总平方英尺) | 4号位址 (4A/4B) ¹ | 5号位址 ³ | 6A号位址 ⁶ | 总计 |
|---|---------------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------|
| 第二用途 (住宅) | 629944总平方英尺 ² | 1, 227, 932总平方英尺 ⁴ | 669851总平方英尺 | 2, 527, 727总平方英尺 |
| 住宅单位 | 660个住宅单位 | 1, 350个住宅单位 (100个老年住房) | 765个住宅单位 (100个老年住房) | 2, 775个住宅单位 (200个老年住房) |
| 平价住宅单位数 | 25% (最多165个住宅单位) | 25% (最多338个住宅单位) | 25% (最多191个住宅单位) | 最多694个住宅单位 |
| 第六用途 (零售) | 3, 124总平方英尺 | 5, 319总平方英尺 | 2, 415总平方英尺 | 10, 858总平方英尺 |
| 社区设施 | 无 | 17, 028总平方英尺 | 无 | 17, 028总平方英尺 |
| 配建停车位 | 无 | 103个地下停车位 | 无 | 103个地下停车位 |
| 私人开放空间 | 无 | 19579平方英尺 | 3200平方英尺 | 22, 779平方英尺 |
| 最大建筑高度 | ±1, 008' | ±800' | ±730' | |
| 最大建筑宽度 | ±121' | ±283' | ±137' | |
| 最大建筑深度 | ±85' | ±110' | ±150' | |
| <p>备注:</p> <p>¹ 不包括4号位址 (4A/4B) 的现有开发面积 (位于罗格斯坡80号/70号地块的85615总平方英尺[109户]住宅、3928平方英尺开放空间以及4个平面停车位; 位于罗格斯坡82号/15号地块的227895总平方英尺住宅[198户]、27552总平方英尺社区设施、11个封闭配建停车位以及11660平方英尺开放空间; 以及位于樱桃街235号/76号地块的11575总平方英尺零售区域和280平方英尺开放空间)。如果没有提案项目 (在无异议情况下), 4号位址 (4A/4B) 的现有开发将得以保留, 并且76号地块大楼的现有零售区域将重新出租。在提案项目中 (实施动议情况下), 罗格斯坡80号大楼的10户现有单位将迁移至新大楼, 罗格斯坡80号将余下共计99个单位, 而新大楼将开发多达670个新单位 (包括那10户搬迁的老年住宅单位)。在实施动议情况下, 樱桃街235号的现有零售区域将重新出租, 15、70和76号地块的15868平方英尺现有开放空间将通过增设便利设施进行改建。在实施动议情况下, 罗格斯坡82号/15号地块配建停车场的现有住宅大楼将得以保留, 但是罗格斯坡80号/70号地块的4个停车位将被移除。</p> <p>² 为了确定分析单位数, 总数中扣除了8079总平方英尺的社区空间和5113总平方英尺的底层公共面积。</p> <p>³ 不包括5号位址的现有开发 (樱桃街265-275号的634983总平方英尺住宅面积[490户]和2024总平方英尺零售区域), 不论是否实施动议, 这些都将保持不变。</p> <p>⁴ 为了确定分析单位数, 将总住宅面积减去81683总平方英尺的住宅便利设施空间 (包括大楼便利设施, 约为55356总平方英尺) 和地下停车位 (约为26327总平方英尺) 之后, 得出1146249总平方英尺, 约1350户住宅单位 (每户为850平方英尺)。</p> <p>⁵ 新的开放空间。5号位址的现有开放空间 (约64152平方英尺) 也将通过增设便利设施进行改建, 包括游乐设备、篮球场、景观美化、步道以及座椅。</p> <p>⁶ 不包括6A号位址/1号地块的现有开发 (南街275号的262877总平方英尺住宅面积[256户]和34个配建平面停车位), 不论是否实施动议, 这些都将保持不变。</p> | | | | |

提案对4号位址 (4A/4B) 的小幅修改是要对两桥地区大尺度住宅开发项目的宗地边界进行修订, 将4A和4B合并, 形成新的4号宗地 (见图6和图7)。还将修订两桥地区大尺度住宅开发项目许可证, 对位址设计方案进行修改, 以实现开发位址上未使用的现有建筑面积的使用, 但要限制在相应的C6-4区划分法规所允许的建筑外围结构内。这些修改将促成在70号地块内开发一栋约1008英尺高的新建住宅大楼, 其中一部分并将作为底层零售区域。预期的大楼和最大建筑外围结构见图7和图8。新建大楼将悬挑于罗格斯坡80号70号地块的现有10层老年住宅大楼和76号地块的一层商业大楼之上。其将为15、70和76号地块的现有开放空间提供新的便利设施, 包括辅路、植物和座椅。不会提供新的停车位。15、70和76号地块的现有大楼将予以保留; 但是70号地块 (罗格斯坡80号) 现有大楼的底层和最西边部分将进行重新配置, 用以引入底层零售区域并为新开发提供条件。

提案对5号位址的小幅修改是要对两桥地区大尺度住宅开发项目许可证进行修订，对位址设计方案进行修改，以实现开发位址上未使用的现有建筑面积的使用，但要限制在相应的C6-4区划分法规所允许的建筑外围结构内（见图6和图9）。这些修改将促成开发一栋新建混合用途大楼，在建造于共享地基上的双塔（约分别为748英尺和798英尺高）内提供住宅和社区设施用途，代替原来的铺砌平面停车场。预期的大楼和最大建筑外围结构见图9和图10。本开发案将把现有的103个平面停车位迁移至提案大楼中新的地下停车库；但不会增建停车位。樱桃街265号和275号现有的两栋26层高的住宅大楼将予以保留，同时将扩建樱桃街沿街底层的零售区域。将对樱桃街265号和275号大楼之间的现有私人庭院进行重新景观美化，同时将扩建现有的罗格斯坡私人开放空间，通过增设新的便利设施进行重建，包括游乐设备、篮球场、景观美化、步道以及座椅，并专用于公共开放空间。

提案对6A号位址的小幅修改是要对两桥地区大尺度住宅开发项目许可证进行修订，对位址设计方案进行修改，以实现开发位址上未使用的现有建筑面积的使用，但要限制在相应的C6-4区划分法规所允许的建筑外围结构内（见图6和图11）。这些修改将促成在5号地块内开发一栋约730英尺高的新建大楼，并提供零售和住宅空间，代替原来的铺砌平面停车场。预期的大楼和最大建筑外围结构见图11和图12。不会提供新的停车位。1号地块上南街275号的现有19层住宅大楼将予以保留。除了小幅修改之外，不受环境审核约束的情况下，根据纽约市区划决议第32-435节，6A号位址项目还需要取得证书来豁免对克林顿街（区划决议中定义为“宽街”）沿街底层零售区域的要求。

预计将连同两桥地区大尺度住宅开发项目许可证的小幅修改提案发布一则限制性声明（RD），纳入环境相关的项目组成（PCREs）和重大不利影响的缓解措施。

D. 提案项目描述

这三个提案项目总计有约2527727总平方英尺新的第二用途住宅空间，约10858总平方英尺的第六用途零售空间，以及约17028总平方英尺的社区设施空间。基于该总住宅建筑面积，假设每户住宅单位的总建筑面积为850平方英尺，²这三栋提案新建大楼将包含多达2775个新住宅单位，其中25%或多达694户将被指定为永久性经济适用房，³其中包括约200个新的低收入老年住房单位。两桥地区大尺度住宅开发项目许可证将限制每个位址新增住宅单位的数量。

这三个提案项目也包含总计约22779平方英尺的新公共和私人开放空间。在5号位址，现有22440平方英尺的罗格斯坡私人开放空间将扩建11110平方英尺，共达约33550平方英尺（约0.77英亩）总面积将专用于公共开放空间。在三个项目位址，总面积约为80020平方

² 城市环境质量评估审查（CEQR）分析中，假设个别住宅单位面积将为850平方英尺；但个别住宅单位的法定最低规格为640平方英尺。如果提供更大的单位，则住宅单位数量和平价住宅单位的数量都会减少。

³ 根据区划决议第23-154(a)节和第23-90节中的“R10计划”要求，一部分平价住宅单位将被定为永久性经济适用房。根据纽约市住房保护开发署（HPD）的监管协议，其余的平价住宅单位将被定为永久性经济适用房。因此，永久或永久性经济适用房是指“R10计划”和纽约市住房保护开发署（HPD）的监管协议规定的永久性平价住宅。

英尺的公共和私人开放空间将会通过增设便利设施进行改建，例如新的景观美化、辅路、座椅以及游乐区。擬議的行動還將導致每個地點，新的園林綠化和底層零售額外的防災措施。提案项目不会新增停车区域；但5号位址现有的103个平面停车位将会迁移至该位址提案新建大楼的地下楼层停车场。

4号位址 (4A/4B) 项目

提案4号位址 (4A/4B) 项目是约632376总平方英尺的以住宅为主的新建混合用途开发，将悬挑于76号地块 (樱桃街235号) 上现有的一层零售大楼和70号地块 (罗格斯坡80号) 上的10层住宅大楼之上 (见图5-8)。新大楼将高达约80层 (约1008英尺高，包括机械筛网)，且将提供约629944总平方英尺的住宅用途面积 (外加罗格斯坡80号余下的84923总平方英尺住宅用途面积)。新开发将包含多达660个新单位 (外加即将从罗格斯坡80号迁移至新大楼的10个单位)，⁴其中25%将被指定为永久性经济适用房 (多达165户)。罗格斯坡80号现有大楼的部分建筑将融入新大楼，包括10个住宅单位 (将分配为老年住房)。预计该提案计划将包括一个社区活动室和底层零售区域，这些将引入现有罗格斯坡80号的底层。位于15号地块 (罗格斯坡82号) 的现有21层大楼将予以保留；76号地块 (樱桃街235号) 约11575总平方英尺的单层零售大楼也将保留并重新出租。此外，罗格斯坡80号现有大楼的底层还将引入约3124总平方英尺的零售区域。4号位址 (4A/4B) 的总体开发面积约达985013总平方英尺，比现有开发面积多出632376总平方英尺。70号地块 (罗格斯坡80号) 和15号地块 (罗格斯坡82号) 现有大楼内的住宅单位将保持平价，符合治理每座大楼的现行监管协议。

在提案的4号位址 (4A/4B) 大楼施工期间，会将10个住宅单位从罗格斯坡80号大楼迁移至4号位址 (4A/4B) 的新大楼。罗格斯坡80号大楼的另外9个住宅单位会得到翻新。4号位址 (4A/4B) 的申请人拟在施工期间将居住在这些单位中的约19名居民将搬迁到罗格斯坡80号大楼内类似的新装修单位，或者如有必要，可以搬到邻近大楼内的单位。由于罗格斯坡80号大楼的单位在施工之前就可以使用，因此不会重新出租，而会作为临时或永久居住单位进行翻新，提供给搬迁或装修单位的住户。该大楼内现有9个空置单位，翻新后可供入住。由于罗格斯坡80号大楼受到美国住宅与都市发展部 (HUD) 监管协议的约束，只能按照住宅与都市发展部 (HUD) 批准的搬迁计划重新安置住宅单位和住户。此类批准应由住宅与都市发展部 (HUD) 授予，不属于提案动议的一部分。到目前为止，4号位址 (4A/4B) 的申请人已向住宅与都市发展部 (HUD) 提交了一份计划，并且正在等待批准。4号位址 (4A/4B) 的申请人表示他们将协调项目施工，以尽量减少对这些租户的干扰，并尽可能确保这些单位的住户在整个施工过程中留在大楼内。将不会有任何住户永久性迁离4号位址 (4A/4B)。

提案4号位址 (4A/4B) 项目还会在该位址实施额外的防灾措施，并在70号地块周围实施物理策略，设计用来保护罗格斯坡80号的现有大楼和4号位址 (4A/4B) 的新建大楼。如位址设计方案所示 (见图7)，将在15、70和76号地块面积约15868平方英尺 (0.36英亩)

⁴ 除了将从现有大楼中迁移的10个单位之外，两桥地区大尺度住宅开发项目表格将把4号位址 (4A/4B) 的新住宅开发数量限制在660个住宅单位。

的现有私人开放空间上安装新的辅路、植物及座椅。罗格斯坡和樱桃街上的现有路边停车位将被拆除，而南街目前的路边停车位将予以保留；不要求新建路边停车位。

5号位址项目

提案的5号位址项目将是面积约为1244960总平方英尺的混合用途开发，将在共享地基上建造两座塔楼。新开发将与樱桃街265-275号的现有大楼垂直，与南街平行，高达约63-70层（最大高度分别为748和798英尺，包括机械筛网）（见图5、6、9和10）。提案项目将提供多达1350个住宅单位（平均规格为850平方英尺/单位），⁵其中25%将被指定为永久经济适用房（多达338户，其中包括约100个新的低收入老年住房单位），还有约17028总平方英尺的社区设施。该项目将保留位址现有的103个地面配建停车场，并将其迁移至提案新建大楼的地下楼层停车库。提案项目也要将樱桃街265-275号大楼前的一层零售区域扩大大约5319总平方英尺。现有的大楼（樱桃街265-275号634983总平方英尺的住宅面积和2024总平方英尺的零售面积）将予以保留。这些大楼内的住宅用途（490户）将仍为经济适用房，与该开发的长期监管协议保持一致。

5号位址项目将扩建罗格斯坡的现有私人开放空间，将罗格斯坡私人开放空间和樱桃街265号大楼之间现有的铺砌平面停车区域改换成开放空间便利设施。加上罗格斯坡的现有私人开放空间，这一区域的总面积约为33550平方英尺（约0.77英亩），并专用于公共开放空间。新设施将安装于扩增与重建的罗格斯坡开放空间，包括游乐设备、篮球场、景观美化、步道和座椅。此外，5号位址项目将在樱桃街265-275号大楼之间（庭院区域）约29664平方英尺的现有私人开放空间的基础上，再扩大大约2649平方英尺，私人开放空间的总面积约达32313平方英尺（0.74英亩）。庭院区域将纳入新的景观美化、座椅及游乐区。

5号位址项目将在新大楼实施额外的防灾措施，并在该位址周围采用物理策略来协助保护樱桃街265号和275号的大楼。樱桃街265号和275号北面的现有两处路边停车位将被封闭，取而代之的是在樱桃街的此区域建造一个单一中央停车位。在南街上，现有两处路边停车位将用作接通新大楼内部的住户和访客下车点以及地下楼层停车库。南街上现有的其他两处路边停车位可能会进行整改。樱桃街和南街的杰弗逊街人行道路边停车位将予以保留。不要求新建路边停车位。

6A号位址项目

提案6A号位址项目将会是位于5号地块占地约672266总平方英尺的混合用途开发项目。按照目前的计划，该大楼将高达约63层（约730英尺高，包括机械筛网），且将提供多达669851平方英尺的新住宅用途面积（多达765个住宅单位），⁶其中25%将被指定为永久性经济适用房（多达191户，其中100个单位为新的低收入老年住房），同时也有约2415总平方英尺作为零售用途（见图5、6、11和12）。提案动议还会在该位址实施额外的防灾措施，包括将重要的基础设施组成安置在洪水位以上，并实施有助于保护新建大楼的物理策略。6A号位址项目还将在该位址提供约3200平方英尺（0.07英亩）新的私人开放空间。

⁵ 两桥地区大尺度住宅开发项目表格将把5号位址的新住宅开发限制在1350个住宅单位。

⁶ 两桥地区大尺度住宅开发项目表格将把6A号位址的新住宅开发数量限制在765个住宅单位。

两桥地区大尺度住宅开发项目 (Two Bridges LSRD)

1号地块上的现有大楼和配建平面停车场将予以保留。南街上的现有路边停车位将予以保留；不要求新建路边停车位。