

兩橋地區大尺度住宅開發項目 (Two Bridges LSRD)

環境影響評估聲明草案準備工作

最終工作範疇

本文件是兩橋地區大尺度住宅開發項目環境影響評估聲明草案 (DEIS) 的最終工作範疇。本最終工作範疇文件旨在說明提案開發項目內容，提出環境影響評估聲明 (EIS) 的分析架構，並討論在準備環境影響評估聲明草案 (DEIS) 時應遵循的程序。

工作範疇草案乃是根據州環境品質審查法案 (SEQRA)、城市環境品質評估審查 (CEQR) 程序以及 2014 年 *城市環境品質評估審查技術手冊 (CEQR Technical Manual)* 準備並發佈以供公眾審查。工作範疇界定公共會議已於 2017 年 5 月 25 日下午 2 時和 6 時在中央大街 1 號曼哈頓市政大樓舉行。對工作範疇草案的相關意見可在 2017 年 6 月 8 日辦公結束前遞交，屆時範疇審核流程便將結束。意見徵詢期結束之後，主管審查機關審查並審議公眾範疇界定流程中收取的意見，並負責監督本最終工作範疇的準備工作。環境影響評估聲明草案 (DEIS) 將根據本最終工作範疇進行準備。

本最終工作範疇在**附錄 A** 中確定了於 2017 年 5 月 25 日在工作範疇界定公共會議上提出的意見以及收到的書面意見並做出相應答覆。收到的書面意見包含在**附錄 B** 中。對工作範疇草案的修訂已納入本最終工作範疇，新增的內容以雙底線標出，刪除的內容則以刪除線標出。

A. 引言

本最終工作範疇綱要說明了針對在曼哈頓下東城附近兩橋地區大尺度住宅開發項目 (LSRD) 範圍內的三棟全新多用途大樓的開發提案進行的環境影響評估聲明 (EIS) 準備工作中所要分析的技術領域。兩橋地區大尺度住宅開發項目的規劃用地範圍包括克林頓街和蒙哥馬利街之間的中間街區；櫻桃街、克林頓街和南街；以及羅格斯坡和派克坡之間的中間街區（請參見**圖 1 至圖 3**）。三方申請人——Cherry Street Owner, LLC (JDS Development Group 和 Two Bridges Senior Apartments LP 的附屬公司) ；Two Bridges Associates, LP (CIM Group 和 L+M Development Partners 的合資企業) ；以及 LE1 Sub LLC——將各

自對現有的兩橋地區大尺度住宅開發項目提出小幅修改，以促成三棟多用途大樓的開發案。

這三個提案開發項目都有各自獨立的開發商、許可證和融資；但是，由於三個開發項目位址都位於兩橋地區大尺度住宅開發項目規劃用地範圍內，並將在相同的施工期間進行開發，因此在進行環境審查時將他們一併考慮。因此，這三個提案開發項目的潛在環境影響會疊加考慮。

紐約市都市規劃局 (DCP) 代表都市規劃委員會 (CPC) 擔任主管環境審查機關。根據準備的環境影響聲明報告 (EAS)，主管審查機關確定提案開發項目可能對環境造成重大不利影響，因此要求準備一份環境影響評估聲明 (EIS)。本最終工作範疇綱要說明了針對提案開發項目的環境影響評估聲明草案 (DEIS) 準備工作中所要分析的技術領域。範疇界定是環境影響評估聲明 (EIS) 準備工作的第一步，能為公眾和其他機構提供參與 EIS 流程的先機。它旨在確定環境影響評估聲明 (EIS) 中有待評估的問題範圍和考慮因素。本最終工作範疇包括對提案開發項目的說明以及在實施期間的必要行動，提出針對環境影響評估聲明 (EIS) 的分析提案架構，並討論準備環境影響評估聲明草案 (DEIS) 時應遵循的程序。《城市環境品質評估審查技術手冊 (CEQR Technical Manual)》是評估提案開發項目對各種分析環境領域的研究方法和影響標準的通用指南。

B. 受提案動議影響的區域

受提案動議影響的地區位於兩橋地區大尺度住宅開發項目邊界內的曼哈頓下東城附近社區第 3 分區 (CD 3) (請參見圖 1 至圖 3)。三個開發項目位址分別是 248 號街區 15、70 和 76 號地塊上的 4 號位址 (4A/4B)；247 號街區 1 和 2 號地塊上的 5 號位址；以及 246 號街區 1 和 5 號地塊上的 6A 號位址 (請參見圖 4)。兩橋地區大尺度住宅開發項目範圍內的其他位址——246 號街區 1101 - 1057 號地塊上的 6B 號位址和 245 號街區 1 號地塊上的 7 號位址——則不受提案動議的影響。6B 號位址目前被三棟共有 57 戶住宅單位的三層大樓所佔據，而 7 號位址目前則被一棟有 250 戶住宅單位和 30 個停車位的 27 層樓高的住宅大樓所佔據。

背景

前兩橋地區都市計劃更新區域 (TBURA) 於 1961 年 1 月 15 日被指定為都市計劃更新區域。該地區佔地 14 英畝，位於曼哈頓下城的東河邊，西側是市場街，南側是南街，東側是蒙哥馬利街，北側是櫻桃街。前兩橋地區都市計劃更新區域的開發受到兩橋地區都市更新

計劃 (TBURP) 的管理，其目標包括消除衰敗區域和恢復該地區的住宅特色；提供設計完善的低收入、中低收入和中等收入住房；提供便利的娛樂、商業和社區設施空間；實現高品質的城市設計、建築、街道和開放空間元素；並且藉由鼓勵該地區的發展和就業機會來強化紐約市的稅收基礎。兩橋地區都市更新計劃最初於 1967 年由都市規劃委員會 (CPC) 和紐約市估算委員會 (BOE) 批准。多年下來，兩橋地區都市更新計劃經歷修訂並開發出兩橋地區都市計劃更新區域。兩橋地區都市更新計劃於 2007 年 6 月到期。

兩橋地區大尺度住宅開發項目特別許可申請最初由紐約市都市規劃委員會 (CPC) 於 1972 年 5 月 17 日批准 (第 CP-21885 號)，並於 2013 年 8 月 23 日進行最後修訂 (第 M120183 ZSM 號)。在 2013 年所做的修訂是為了允許在 5 號位址開發一棟全新的多用途大樓，以及擴增現有的零售空間，並搬遷重置該位址現有的 103 個附設平面停車位。當時的提案並未開發實施。兩橋地區大尺度住宅開發項目包括 6 塊前兩橋地區都市計劃更新區域宗地，根據兩橋地區大尺度住宅開發項目許可證 (請參見附錄 C，大尺度住宅開發項目許可證)，原先預計分 7 個階段進行開發。兩橋地區大尺度住宅開發項目的邊界範圍如圖 1-4 所示。經過修訂的兩橋地區大尺度住宅開發項目許可證仍然有效。

所有開發項目位址都位於 C6-4 用地規劃區 (請參見圖 3) 範圍內，該分區自 1961 年以來已在項目區域中劃分。C6 區屬於商業區，可供用作廣泛的大群體活動空間。C6 區允許在多用途大樓中設置公司總部、社區設施及高層住宅面積。C6-4 區針對商業、社區設施或住宅用途允許的最大建築容積率 (FAR) 為 10.0 (若採用包容性計劃，則最大建築容積率可高達 12.0)。由於 C6-4 區所劃分的分區一般都擁有良好的公共交通運輸服務，因此通常不需要在路外停車空間。新社區設施或商業空間允許每 4000 平方英尺 (zsf) 設置一個停車位，最多限於 100 個停車位，或者多用途大樓開發案可以置 225 個停車位。所有的新設停車位都必須位於封閉大樓內部。C6-4 區沒有建築高度限制。

開發項目位址

4 號位址 (4A/4B)

4 號開發項目位址 (4A/4B) 包括 248 號街區 15 號、70 號和 76 號地塊，地塊總面積為 69,210 平方英尺 (sf)。假設大樓建在單一規劃用地上，以 4.85 的建築容積率 (FAR) 來計算，現有可建造建築總面積大約為 335,434 平方英尺 (zsf) (請參見圖 4)。現有多達大約 495,086 平方英尺的可建造建築面積尚未建造 (根據包容性計劃，最大建築容積率可高達 12.0)。70 號地塊的所有者為 Two Bridges Senior Apartments LP，76 號地塊的所有者為 T

兩橋地區大尺度住宅開發項目 (Two Bridges LSRD)

Two Bridges Housing Development Fund Company, Inc.。目前，76 號地塊以及 70 號地塊的部分地段正由申請人 Cherry Street Owner, LLC 根據合約進行購買（Two Bridges Senior Apartments LP 將保留 70 號地塊剩餘地段的所有權）。70 號地塊現由位於羅格斯坡 80 號的兩橋地區海倫海斯老年住宅所佔據，為一棟總面積大約 85,615 總平方英尺 (gsf) (109 戶) 的 10 層樓高的住宅大樓（屬第二用途），並且有 4 個附設平面停車位以及 3,928 平方英尺的開放空間。76 號地塊現包含櫻桃街 235 號，為一棟總面積大約 11,575 總平方英尺，部分閒置的單層商業大樓，設有屬於第六用途的零售空間以及 280 平方英尺的開放空間。15 號地塊現由羅格斯坡 82 號兩橋地區大樓所佔據，為一棟總面積大約 255,447 總平方英尺 (198 戶) 的 21 層樓高的多用途住宅大樓，設有 11 個封閉式附設停車位，在毗鄰櫻桃街 235 號和羅格斯坡 80 號的大樓北側，還有 11,660 平方英尺的私人但可開放給公眾進入的鋪設開放空間。70 號地塊（羅格斯坡 80 號）和 15 號地塊（羅格斯坡 82 號）的現有住宅大樓包含平價住宅單位，包括羅格斯坡 80 號的平價老年公寓。4 號位址 (4A/4B) 位於羅格斯坡街道西側的櫻桃街以南和南街以北的區段間。4 號位址 (4A/4B) 有三個現有的路邊停車位，分別位於櫻桃街、羅格斯坡和南街。為了促成這個開發項目的開發，需要進行依法當然取得權益的規劃用地合併。15 號地塊將成為合併後規劃用地的一部分。

5 號位址

由申請人 Two Bridges Associates, LP 擁有的 5 號位址包括 247 號街區的 1 號和 2 號地塊。5 號位址用地大小為 145,031 平方英尺，位於櫻桃街、南街、羅格斯坡街道以及傑佛遜街原邊界線（已從地圖上移除）之間（請參見圖 4）。以建築容積率 4.24 計算，5 號位址現有可建造建築總面積大約為 615,071 平方英尺。現有多達大約 1,125,301 平方英尺的可建造建築面積尚未建造（根據包容性計劃，最大建築容積率可高達 12.0）。

在 5 號位址的 Land's End II 開發案包括兩棟位於櫻桃街 265 號和 275 號的 26 層樓高的低收入戶租賃公寓大樓（共計 634,983 總平方英尺，490 戶）；南街有一座含有 103 個停車位的鋪設平面停車場；在羅格斯坡的私人開放空間和櫻桃街 265 號大樓的西側之間有一個鋪設區域；兩棟大樓間設有私人遊樂場和造景休息區。在櫻桃街 265 號大樓的一樓留有一小部分空間作為當地社區零售用途。5 號位址沿著羅格斯坡街區設有羅格斯坡私人開放空間，內有遊樂設備、休息區以及一座籃球場。5 號位址在櫻桃街有 4 個現有的路邊停車位，在南街有 5 個現有的路邊停車位。

位址的 (E) 指定地

位於 5 號項目位址的 2 號地塊被列為受空氣品質、噪音和危險物質影響的 (E) 指定地，在紐約市都市規劃局 (DCP) 的 (E) 指定地資料庫中歸類為 E-312，在 2013 年兩橋地區 (Health Care Chaplaincy) 環境影響評估聲明報告 (城市環境品質評估審查 (CEQR) 第 12DCP157 M, M120183ZSM 號) 中成立。危險物質 (E) 指定地規定開發位址的第一期工程必須呈報給紐約市環境維護辦公室 (OER) 審查和批准，並且提交一份土壤和地下水測試方案。紐約市環境維護辦公室 (OER) 將根據測試結果確定是否需要採取補救措施。如果根據測試結果需要採取補救措施，則需要提出整治計劃交由紐約市環境維護辦公室 (OER) 審查和批准。開發項目申請人必須完成紐約市環境維護辦公室 (OER) 認為必要的補救措施，並且提供文件證明補救措施已圓滿完成。此外，在開發項目開挖時期和工程施工期間，需要實施紐約市環境維護辦公室 (OER) 批准的施工相關健康和 safety 計劃。

(E) 指定地針對空氣品質的影響，規定提案大樓的暖通供水系統應以天然氣為唯一的化石燃料，並且將設備安置在提案大樓最高部分。提案大樓的暖通供水系統也需要經過設計，以確保每小時的平均二氧化氮最大濃度不超過國家環境空氣品質標準 (NAAQS)。為了達到這個標準，建議在提案大樓內使用具低氮氧化物 (Nox) (<16 ppm) 燃燒器的暖氣加熱鍋爐，以及具低氮氧化物 (Nox) (<20 ppm) 燃燒器的熱水加熱鍋爐，並且將鍋爐堆放在距離櫻桃街邊界線至少 260 英尺或者距離羅格斯坡街道邊界線至少 236 英尺的位置。暖氣和熱水設備的最大容量需為每小時 6 MMBTU。

(E) 指定地針對噪音的影響，規定未來應在社區設施設備上採用高達 38 分貝的窗戶/牆壁衰減措施，以維持 45 分貝的室內噪音水準。

6A 號位址

6A 號位址包括 246 號街區 1 號和 5 號地塊，其中 5 號地塊為 LE1 Sub LLC 所有。開發位址位於也包含 1 號地塊的新合併規劃用地之上。6A 號開發項目位址位於克林頓街西側的南街。5 號地塊的土地目前空置；1 號地塊現由南街 275 號一棟總面積大約 262,877 平方英尺 (zsf/gsf) 的 19 層樓高 (256 戶) 的住宅大樓所佔據，在面朝南街方向設有 34 個附設平面停車位 (請參見圖 4)。6A 號開發項目位址用地總面積大約為 71,357 平方英尺，以建築容積率 3.53 計算，現有可建造的建築總面積大約為 262,877 平方英尺。現有大約 59,340 平方英尺的可建造建築面積尚未建造 (根據包容性計劃，最大建築容積率可高達 12.0)。現有的兩個路邊停車位可用來從南街出入這座停車場。

周邊地區描述

開發項目位址的周邊地區包括紐約市房屋管理局 (NYCHA) 的兩棟綜合住宅大樓——LaGuardia Houses、LaGuardia Addition 和 Rutgers Houses——以及其他高樓住宅開發項目，包括南街 286 號的 27 層樓高的住宅大樓（請參見圖 1 和圖 2）。

兩橋地區大尺度住宅開發項目範圍之外，位於南街 250 號的 4 號位址 (4A/4B) 西側目前正在興建一棟 80 層樓高的住宅大樓。在調查區域附近，毗鄰南街的高架羅斯福快速道 (FDR) 目前已確定有資格列入州和國家歷史性古跡（符合 S/NR 條件）的名單中。紐約市衛生局的設施位於開發項目位址的南/東南方、東河上的 36 號碼頭。沿著東河河濱是東河河濱地帶，在羅斯福快速道西側的高架道下方為一條自行車道，以東則是連接水岸的河濱步道。離開發項目位址最近的地鐵站為東百老匯大道地鐵站 (F 線)；其次是迪蘭西街/亞瑟斯街 (F、J、M、Z 線) 以及格蘭街 (B、D 線) 地鐵站；鄰近的公車線路為沿麥迪臣街行駛的 M22 號線路。

鄰近開發項目位址，櫻桃街以南的區域為 C6-4 用地規劃區。位於櫻桃街以北的區域為 R7-2 用地規劃區。開發項目位址南端（南街以南），曼哈頓橋以西的區域為 M1-4 用地規劃區。曼哈頓橋以西，羅斯福快速道以南的區域為 C2-8 用地規劃區（請參見圖 3）。

C. 提案動議

促成提案開發項目的必要動議

每個提案開發項目都需要對先前批准的兩橋地區大尺度住宅開發項目做出小幅修改（最初由 CP-21885 批准；由 M 120183 ZSM 進行最後修訂）。¹（關於先前授予的大尺度住宅開發項目證書、授權和特別許可【大尺度住宅開發項目特別許可證】的摘要說明，請參見附錄 C）。對兩橋地區大尺度住宅開發項目特別許可的提案修改意見將實現在兩橋地區大尺度住宅開發項目範圍內三棟新建多用途大樓的開發案（請參見請參見附錄 D 中的表 D，大尺度住宅開發項目用地區劃計算）。在這三個開發項目位址中每一個位址的新建多用途開發案都要遵守適用於區劃決議下這些位址的 C6-4 區相關法規，並且不需要任何自由量裁和批量豁免來促成提案開發項目的實施。不過，先前批准的兩橋地區大尺度住宅開

¹ 對提案開發項目的小幅修改一經批准，M 120183 ZSM 許可證就會被撤銷。

發項目位址設計方案對可開發最大建築面積、地塊覆蓋率、大樓的地點和兩橋地區大尺度住宅開發項目位址的其他開發特徵有所限制，如附錄 D 中的表 D（大尺度住宅開發項目用地區劃計算）所示。儘管提案動議不會改變相應用地規劃區所規定的最大建築容積率、建築面積或建築外圍結構，但是要求的小幅修改將對批准的開發位址設計方案進行修改，使開發提案能利用現有的未使用建築面積，在兩橋地區大尺度住宅開發項目邊界範圍內順利施工。因此，為了促成下面所述和表 1 中所總結的提案開發項目，都市規劃委員會 (CPC) 要求必須對兩橋地區大尺度住宅開發項目許可證進行修改。

表 1
提案開發項目

用途 (總平方英尺)	4 號位址 (4A/4B) ¹	5 號位址 ³	6A 號位址 ⁶	總計
第二用途 (住宅)	629,944 總平方英尺 ²	1,227,932 總平方英尺 ⁴	669,851 總平方英尺	2,527,727 總平方英尺
住宅單位	660 戶住宅單位	1,350 戶住宅單位 (100 戶老年公寓)	765 戶住宅單位 (100 戶老年公寓)	2,775 戶住宅單位 (200 戶老年公寓)
平價住宅單位數	25 % (最多 165 戶住宅單位)	25 % (最多 338 戶住宅單位)	25 % (最多 191 戶住宅單位)	最多 694 戶住宅單位
第六用途 (零售)	3,124 總平方英尺	5,319 總平方英尺	2,415 總平方英尺	10,858 總平方英尺
社區設施	無	17,028 總平方英尺	無	17,028 總平方英尺
附設停車位	無	103 個地下停車位	無	103 個地下停車位
私人開放空間	無	19,579 平方英尺 ⁵	3,200 平方英尺	22,779 平方英尺
最大建築高度	±1,008'	±800'	±730'	
最大建築寬度	±121'	±283'	±137'	
最大建築深度	±85'	±110'	±150'	

備註：

¹ 不包括 4 號位址 (4A/4B) 的現有開發面積 (位於羅格斯坡 80 號/70 號地塊上的 85,615 總平方英尺住宅[10 9 戶]、3,928 平方英尺開放空間以及 4 個平面停車位；位於羅格斯坡 82 號/15 號地塊上的 227,895 總平方英尺住宅[198 戶]、27,552 總平方英尺社區設施、11 個封閉式附設停車位以及 11,660 平方英尺開放空間；以及位於櫻桃街 235 號/76 號地塊上的 11,575 總平方英尺零售空間和 280 平方英尺開放空間)。如果沒有提案開發項目 (不實施動議)，4 號位址 (4A/4B) 的現有開發案將得以保留，並且 76 號地塊大樓的現有零售空間將重新出租。在提案開發項目中 (若實施動議)，羅格斯坡 80 號大樓的 10 戶現有單位將會遷往新大樓，在羅格斯坡 80 號會剩下總共 99 戶住宅，而新建大樓將開發多達 670 戶新建單位 (包括那 10 戶搬遷的老年公寓單位)。若實施動議，櫻桃街 235 號的現有零售空間將會重新出租，而 15、70 和 76 號地塊上的 15,868 平方英尺現有開放空間將增設便利設施加以改建。若實施動議，羅格斯坡 82 號/15 號地塊上的現有住宅大樓和附設停車場將予以保留，但是羅格斯坡 80 號/70 號地塊上的 4 個停車位將被移除。

² 從總數中減去 8,079 總平方英尺的社區空間和 5,113 總平方英尺的一樓公共面積，以便確定分析單位數。

³ 不包括 5 號位址的現有開發案 (櫻桃街 265-275 號的 634,983 總平方英尺住宅建築面積 [490 戶]和 2,024 總平方英尺零售空間)，不論是否實施動議，這些都將保持不變。

⁴ 為了確定分析單位數，將總住宅建築面積減去 81,683 總平方英尺的住宅便利設施空間，其中包括大樓便利設施 (大約 55,356 總平方英尺) 和地下停車位 (大約 26,327 總平方英尺) 之後，得出 1,146,249 總平方英尺，大約為 1,350 個住宅單位 (每戶為 850 平方英尺)。

⁵ 新建開放空間。5 號位址的現有開放空間 (大約 64,152 平方英尺) 也將增設便利設施加以改建，包括遊樂設備、籃球場、景觀美化、步道和座椅。

⁶ 不包括 6A 號位址/1 號地塊上的現有開發案 (南街 275 號的 262,877 總平方英尺住宅建築面積 [256 戶]和 34 個附設平面停車位)，不論是否實施動議，這些都將保持不變。

對 4 號位址 (4A/4B) 的小幅修改提案是要修訂兩橋地區大尺度住宅開發項目的宗地邊界，將 4A 和 4B 號宗地合併以形成新的 4 號宗地（請參見圖 6 和圖 7）。提案也將修訂兩橋地區大尺度住宅開發項目許可證，對位址設計方案進行修改，以便在相應的 C6-4 用地規畫區法規所允許的建築外圍結構內使用開發位址上現有的未使用建築面積。這些修改將促成 70 號地塊一棟大約 1008 英尺高的新建住宅大樓開發案，而其中一部分並將作為一樓零售空間。預期的大樓和最大建築外圍結構請參見圖 7 和圖 8。新建大樓將懸挑在羅格斯坡 80 號 70 號地塊上的現有 10 層樓高的老年公寓大樓和 76 號地塊上的單層商業大樓的上方。其將為 15、70 和 76 號地塊上的現有開放空間提供包括鋪路、植物和座椅等新建便利設施。不會提供新的停車位。15、70 和 76 號地塊上的現有大樓將予以保留；但是 70 號地塊（羅格斯坡 80 號）現有大樓的一樓和最西邊的部分將重新劃分格局，用以引入一樓零售空間並為新開發案提供條件。

對 5 號位址的小幅修改提案也將修訂兩橋地區大尺度住宅開發項目許可證，對位址設計方案進行修改，以便利用相應的 C6-4 用地規畫區法規所允許的建築外圍結構內的開發位址上現有的未使用建築面積（請參見圖 6 和圖 9）。這些修改將促成一棟新建多用途大樓開發案，在共用地基上建造的兩座高樓（約分別為 748 英尺和 798 英尺高）中提供住宅和社區設施空間，取替原來的鋪砌平面停車場。預期的大樓和最大建築外圍結構請參見圖 9 和圖 10。本開發案將把現有的 103 個平面停車位遷移至提案大樓中的新建地下車庫；但不會增建新的停車位。櫻桃街 265 號和 275 號的現有兩棟 26 層樓高的住宅大樓將予以保留，同時將擴增櫻桃街一樓沿街的零售空間。櫻桃街 265 號和 275 號大樓之間的現有私人庭院將會重新進行造景，同時也將擴建現有的羅格斯坡私人開放空間，增設包括遊樂設備、籃球場、景觀美化、步道及座椅等新建便利設施加以重建，並專門用作公共開放空間。

對 6A 號位址的小幅修改提案也將修訂兩橋地區大尺度住宅開發項目許可證，對位址設計方案進行修改，以便利用相應的 C6-4 用地規畫區法規所允許的建築外圍結構內的開發位址上現有的未使用建築面積（請參見圖 6 和圖 11）。這些修改將促成 5 號地塊一棟大約 730 英尺高的新建大樓開發案，並設有零售空間和住宅面積，取替原來的鋪砌平面停車場。預期的大樓和最大建築外圍結構請參見圖 11 和圖 12。不會提供新的停車位。1 號地塊上南街 275 號的現有 19 層樓高的住宅大樓將予以保留。除了小幅修改之外，在不受環境審核的約束之下，根據紐約市區劃決議第 32-435 節，6A 號位址開發項目也需要取得證書來豁免對區劃決議中定義為「寬街」的克林頓街沿街一樓零售空間的規定。

預期將連同兩橋地區大尺度住宅開發項目許可證的小幅修改提案發佈一則限制性聲明 (R D)，納入與環境有關的項目組件 (PCRE) 和重大不利影響的緩解措施。

D. 提案開發項目描述

這三個提案開發項目合起來總計有大約 2,527,727 總平方英尺的新建第二用途住宅面積，大約 10,858 總平方英尺的第六用途零售空間，以及大約 17,028 總平方英尺的社區設施空間。根據這個總住宅建築面積，假設每戶住宅單位的總建築面積為 850 平方英尺 (sf)，² 這三棟提案新建大樓將包含總計多達 2775 戶新建住宅單位，其中 25% 或多達 694 戶將被指定為永久性平價住宅，³包括大約 200 戶低收入老年公寓新建住宅單位。兩橋地區大尺度住宅開發項目許可證將限制每個位址的新建住宅單位數量。

這三個提案開發項目也包含總計大約 22,779 平方英尺的新建公共和私人開放空間。在 5 號位址，現有的 22,440 平方英尺羅格斯坡私人開放空間將擴增 11,110 平方英尺，達到大約 33,550 平方英尺（大約 0.77 英畝）的總面積將專門用作公共開放空間。在這三個開發項目位址上，總面積大約 80,020 平方英尺的公共和私人開放空間將會增設新的景觀美化、鋪路、座椅及遊樂區等便利設施加以改建。提案動議也將在每個位址增設額外的防災措施、新的景觀美化以及一樓零售空間。提案開發項目不會新建停車位；但是 5 號位址現有的 103 個平面停車位將會遷往此位址提案新建大樓的地下停車場。

4 號位址 (4A/4B) 開發項目

提案 4 號位址 (4A/4B) 開發項目是大約 632,376 總平方英尺、以住宅為主的多用途開發，將懸挑在 76 號地塊（櫻桃街 235 號）上的現有單層大樓和 70 號地塊（羅格斯坡 80 號）上的現有 10 層大樓的上方（請參見圖 5 至圖 8）。新大樓將高達大約 80 層（大約 1008

² 在城市環境品質評估審查 (CEQR) 分析中假設個別住宅單位面積將為 850 平方英尺；但是個別住宅單位的法定最低規格為 640 平方英尺。如果提供較大的單位，則住宅單位和平價住宅單位的數量都會減少。

³ 根據區劃決議第 23-154(a) 節和第 23-90 節中的「R10 計劃」規定，有一部分平價住宅單位將被定為永久性平價住宅。根據紐約市房屋維護與開發局 (HPD) 的監管協議，其餘的平價住宅單位將定為永久性平價住宅。在本文中，永久或永久性平價住宅應指「R10 計劃」和監管協議規定的永久性平價住宅單位。

英尺高，包括機械篩網在內），且將提供大約 629,944 總平方英尺的住宅面積（除了羅格斯坡 80 號剩下的 84,923 總平方英尺住宅面積以外）。新開發將包含多達 660 戶新建單位（另外還有即將從羅格斯坡 80 號遷往新建大樓的 10 戶），⁴其中 25% 將被指定為永久性平價住宅（多達 165 戶）。羅格斯坡 80 號現有大樓的部分建築將融入新建大樓，包括 10 戶住宅單位（將被配置為老年公寓）。預期提案開發項目將會包括一個社區空間和一樓零售空間，這些將引入羅格斯坡 80 號現有大樓的底層。位於 15 號地塊（羅格斯坡 82 號）的現有 21 層大樓將予以保留；76 號地塊（櫻桃街 235 號）上總面積大約 11,575 總平方英尺的零售大樓也將予以保留並且重新出租。此外，還將在羅格斯坡 80 號現有大樓的底層額外引入大約 3,124 總平方英尺的零售空間。4 號位址 (4A/4B) 的總體開發面積總計大約 985,013 總平方英尺，比現有開發面積多出 632,376 總平方英尺。70 號地塊（羅格斯坡 80 號）和 15 號地塊（羅格斯坡 82 號）上現有大樓的住宅單位將仍為平價住宅，符合約束各個大樓的現行監管協議。

在提案 4 號位址 (4A/4B) 大樓施工期間，會將 10 戶住宅單位從羅格斯坡 80 號大樓遷往 4 號位址 (4A/4B) 的新建大樓。羅格斯坡 80 號大樓的另外 9 戶住宅單位將進行翻新。4 號位址 (4A/4B) 的申請人擬在施工期間將居住在這些單位的大約 19 名住戶遷往羅格斯坡 80 號大樓內類似的新裝修單位，或者可以在必要時搬到鄰近大樓內的單位。由於羅格斯坡 80 號大樓的單位在施工前就已經開放入住，因此不會重新出租，而是會進行翻新，作為臨時或永久性住宅單位提供給搬遷或裝修單位的住戶。大樓內現有 9 個空置單位在裝修之後可供入住。由於羅格斯坡 80 號大樓受到美國住宅與都市發展部 (HUD) 監管協議的約束，因此只能按照住宅與都市發展部 (HUD) 批准的搬遷計劃重新安置住宅單位和住戶。此類批准應由住宅與都市發展部 (HUD) 授予，不屬於提案動議的一部分。到目前為止，4 號位址 (4A/4B) 的申請人已向住宅與都市發展部 (HUD) 提交計劃並等候批准。4 號位址 (4A/4B) 的申請人表示他們將協調開發項目施工，以儘量減少對這些租戶的干擾，並且盡可能確保這些單位的住戶能在整個施工過程中留在大樓內。將不會有任何住戶需要永久遷離 4 號位址 (4A/4B)。

提案 4 號位址 (4A/4B) 開發項目也會在這個位址實施額外的防災措施，在 70 號地塊周圍設計並實施專門為了保護羅格斯坡 80 號的現有大樓和 4 號位址 (4A/4B) 新建大樓的物理策略。如位址設計方案所示（請參見圖 7），將在 15、70 和 76 號地塊上面積大約 15,86

⁴ 兩橋地區大尺度住宅開發項目表格將把 4 號位址 (4A/4B) 的新建住宅開發數量限制為 660 戶住宅單位，另外還有即將從現有大樓遷來的 10 戶住宅。

8 平方英尺 (0.36 英畝) 的現有私人開放空間裝設新的鋪路、植物及座椅。羅格斯坡和櫻桃街上的現有路邊停車位將被拆除，而南街上目前的路邊停車位將予以保留；不需要新建路邊停車位。

5 號位址開發項目

提案 5 號位址開發項目將會是總面積大約 1,244,960 總平方英尺的多用途開發項目，將在共用地基上建造兩座高樓。新開發將與櫻桃街 265 號和 275 號的現有大樓垂直，與南街平行，高達大約 63-70 層 (最大高度分別為 748 和 798 英尺，包括機械篩網在內) (請參見圖 5、6、9 和 10)。提案開發項目將提供多達 1,350 戶住宅單位 (平均規格為 85 平方英尺/單位)，⁵其中 25% 被指定為永久性平價住宅 (多達 338 戶，包括大約 100 戶低收入老年公寓新建住宅單位)，以及大約 17,028 總平方英尺的社區設施空間。開發項目將維持現有的 103 個附設地面停車位，將這些車位遷往提案新建大樓的地下樓車庫。提案開發項目也要在櫻桃街 265 號和 275 號大樓的單層擴建部分，將櫻桃街沿街的一樓零售空間擴增大約 5,319 總平方英尺。現有的大樓 (櫻桃街 265-275 號 634,983 總平方英尺的住宅面積和 2,024 總平方英尺的零售面積) 將予以保留。這些大樓的住宅面積 (490 戶) 將仍為平價住宅，符合該開發案的長期監管協議。

5 號位址開發項目將擴增羅格斯坡的現有私人開放空間，將羅格斯坡私人開放空間和櫻桃街 265 號大樓之間現有的鋪砌平面停車區域改換成開放空間便利設施。除了羅格斯坡的現有私人開放空間以外，這個區域的總面積大約 33,550 平方英尺 (大約 0.77 英畝)，並專門用作公共開放空間。將於擴增與重建的羅格斯坡開放空間裝設新建便利設施，包括遊樂設備、籃球場、景觀美化、步道和座椅。此外，5 號位址開發項目會將櫻桃街 265 號和 275 號大樓之間 (庭院區域) 大約 29,664 平方英尺的現有私人開放空間擴增大約 2,649 平方英尺，使私人開放空間的總面積達到大約 32,313 平方英尺 (0.74 英畝)。庭院區域將納入新的景觀美化、座椅及遊樂區。

5 號位址開發項目將於新大樓實施額外的防災措施，並且在位址周圍採用物理策略以助於保護櫻桃街 265 號和 275 號大樓。將關閉櫻桃街 265 號和 275 號北邊的現有兩處路邊停車位，並在櫻桃街的這個區域單獨建造一條中央路邊停車位。南街上現有的兩處路邊停車位將用於接通住戶和訪客下車點以及新建大樓地下樓車庫。南街上現有的其他兩處路

⁵ 兩橋地區大尺度住宅開發項目表格將把 5 號位址的新建住宅開發數量限制為 1,350 戶住宅單位。

邊停車位可能會進行修改。櫻桃街和南街上的傑佛遜街人行道路邊停車位將予以保留。不需要新建路邊停車位。

6A 號位址開發項目

提案 6A 號位址開發項目將會是位於 5 號地塊上的總面積大約 672,266 總平方英尺的多用途開發項目。依照目前的計劃，預期這棟大樓將高達大約 63 層（大約 730 英尺高，包括機械篩網在內），且將提供多達 669,851 平方英尺的新建住宅面積（多達 765 戶住宅單位），⁶其中 25% 將被指定為永久性平價住宅（多達 191 戶，其中 100 戶為低收入老年公寓新建住宅單位），以及大約 2,415 總平方英尺的零售空間（請參見圖 5、6、11 和 12）。提案動議也將在這個位址實施額外的防災措施，包括將重要的基礎設施組件安置在洪水位以上，並且實施有助於保護新建大樓的物理策略。6A 號位址開發項目也將在此位址提供大約 3,200 平方英尺（0.07 英畝）的新建私人開放空間。1 號地塊上的現有大樓和附設平面停車場將予以保留。南街上的現有路邊停車位將予以保留；不需要新建路邊停車位。

⁶ 兩橋地區大尺度住宅開發項目表格將把 6A 號位址的新建住宅開發數量限制為 765 戶住宅單位。