



DEPARTMENT OF CITY PLANNING  
CITY OF NEW YORK

纽约市都市规划局 环境评估和审查部门

纽约市都市规划局局长

Marisa Lago

2017 年 4 月 10 日

## 公众会议通知

### 环境影响评估草案工作范畴界定

#### 城市环境质量评估审查 (CEQR) 编号：17DCP148M

特此声明，根据城市环境质量评估法案 (CEQR) 第 5 之 7 节程序规则以及州环境品质审查法案 (SEQRA) 实施条例 (纽约市法律法规 (NYCRR) 第 6 卷第 617.8 部分)，纽约市都市规划局 (DCP) 代表都市规划委员会 (CPC) 作为城市环境质量评估主管审查机关，确定为两桥地区大尺度住宅开发项目 (城市环境质量评估审查 (CEQR) 编号：17DCP148M) 提出的方案准备一份环境影响评估声明草案 (DEIS)。

特此，城市环境质量评估主管审查机关要求申请人根据纽约市法律法规 (NYCRR) 第 6 卷第 617.9(b) 部分和于 1977 年依据第 91 号行政命令修订的城市环境质量评估法案 (CEQR) 第 6 之 8 节和 6 之 12 节，准备一份环境影响评估声明草案 (DEIS)。

Robert Dobruskin, AICP, Director

Olga Abinader, Deputy Director

纽约市曼哈坦百老汇大道 120 号 31 楼

(212) 720-3423

[rdobrus@planning.nyc.gov](mailto:rdobrus@planning.nyc.gov)

两桥地区 LSRD

CEQR 编号：17DCP148M

工作范畴界定公众会议通知

原定于 2017 年 4 月 27 日在健康大厦 ( Health Building, 125 Worth Street, New York, NY 10003 ) 举行的工作范畴界定公众会议 **改期至 2017 年 5 月 25 日 (星期四) 在纽约市政府大楼 (Municipal Building, Mezzanine Level, 1 Centre Street, New York, NY 10007) 举行**。会议分为两场：第一场会议于下午 2 时开始；第二场会议于下午 6 时开始。有关工作范畴草案的书面意见亦可在 2017 年 6 月 8 日办公时间结束前递交至主管审查机关。

三名申请人— 樱桃街业主有限公司 (Cherry Street Owner, LLC , 为 JDS 地产开发集团 (JDS Development Group) 和两桥地区老年公寓开发有限公司 (Two Bridges Senior Apartments LP) 子公司 ) ; 两桥发展协会 (Two Bridges Associates, LP , 为 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) ; LE1 Sub 有限公司 (LE1 Sub LLC) , 将各自在现存两桥地区大范围住宅开发项目 (Two Bridges Large Scale Residential Development , 简称 LSRD) 范围内提出小修改 , 并开发三座混合用途的新大楼。三座大楼项目位于— 4 号 (4A / 4B) , 5 号和 6A 号 , 皆位于曼哈顿下东城第三社区的前两桥地区都市计划更新区域 (Two Bridges Urban Renewal Area , 简称 TBURA) 范围内。项目位址 4 号 (4A/4B) 占据 248 号街区东北角的 15、70、和 76 号楼区。项目位址 5 号占据 247 号街区的 1 和 2 号楼区。项目位址 6A 号在 246 号街区的 1 和 5 号楼区。三个项目位址皆位于城市土地分区中的 C6-4 区。(此文件标示的项目位址编号与两桥地区大规模住宅开发项目使用的编号一致)。

项目位址 4 号 (4A/4B) 总面积约 968,409 平方呎 , 是以住宅单位为主的混合用途开发项目 , 位在 15、70、和 76 号楼区。新建大楼将占据 70 和 76 号楼区的一部分 , 以悬背式结构建造在 76 号楼区的现存樱桃街 235 号 (235 Cherry Street) 单层零售大楼和 70 号楼区现存 80 号罗格斯坡 (80 Rutgers Slip) 10 层住宅大楼上。部分现存的 10 层住宅大楼将整合至新建大楼 , 包括 10 个住宅单位和一个社区交谊室 , 且大楼地面楼层将增设零售空间。新建大楼高度约 79 层 (约 1,008 呎高 , 包括机械屏幕) , 并提供约 617,464 平方呎总面积做住宅用途 (不包括 80 号罗格斯坡大楼现存的 80,799 平方呎住宅面积在内)。新建大楼将包含 660 个全新住宅单位 (不包含将整合至新建大楼的 80 号罗格斯坡大楼中的 10 个住宅单位)。其中 25% 将指定为可负担住宅单位 (最高可达 165 个单位) ; 其中有 10 个为老年住房单位。位在 76 号楼区总面积约 11,575 平方呎单层零售大楼将予以

两桥地区 LSRD

CEQR 编号：17DCP148M

工作范畴界定公众会议通知

保留并重新招租，且将于 80 号罗格斯坡大楼地面楼层增设 3,124 平方呎的零售空间。项目位址 4 号 (4A/4B) 开发总面积约为 968,409 平方呎，其中约有 615,217 平方呎为新增于现存大楼外的开发面积。15 号楼区的 82 号罗格斯坡 (82 Rutgers Slip) 21 层大楼将予以保留，并改善 15、70、和 76 号楼区间的开放空间。罗格斯坡街道 (Rutgers Slip) 和樱桃街 (Cherry Street) 现存人行道路缘斜坡将被移除且不再新增。70 号楼区的 80 号罗格斯坡大楼、15 号楼区的 82 号罗格斯坡大楼现存住宅单位的可负担性将予以保留，并与各大楼现存的管理协议保持一致。

项目位址 5 号为总面积约 1,244,960 平方呎的混合用途开发项目，将新建一座共享基础的双塔大楼。新大楼沿着南街 (South Street) 的高度约 69 层 (最高达 798 呎，包括机械屏幕)。项目位址 5 号将提供高达 1,350 个住宅单位 (平均大小为 850 平方呎 / 单位)，其中 25% 将指定为可负担住宅单位 (最高达 338 个单位，包含 100 个全新低收入户老年住房单位)，以及提供约 17,028 平方呎总面积的社区设施空间。项目位址现存的 103 个平面停车位将迁移至新大楼地下楼层的停车场。另外，面向樱桃街方向地面楼层的零售空间将扩增约 5,258 平方呎，分布在樱桃街 265 和 275 号两栋大楼地面楼层。樱桃街 265 和 275 号两栋大楼 (住宅用途总面积为 633,523 平方呎，零售空间总面积为 2,085 平方呎) 将予以保留。两栋大楼住宅单位 (490 个单位) 的可负担性将予以保留，并与两大楼的长期监管协议维持一致。项目将影响罗格斯坡街道的开放空间设施，将替换罗格斯坡街道的私人开放空间和樱桃街 265 号的平面停车场中的空间。樱桃街和南街现存的人行道路缘斜坡将予以保留，南街现存的两个人行道路缘斜坡将提供给新建大楼居民、访客、和地下停车场用户上下车使用，且不再新增人行道路缘斜坡。新建的双塔大楼将与樱桃街 265 和 275 号两栋大楼成垂直方向。

项目位址 6 (6A) 号为总面积约 657,868 平方呎的混合用途开发项目，位在 5 号楼区。根据目前的计划，新建大楼预计将达 62 层 (约 724 呎高，包括机械屏幕)，且将提供高达 655,463 平方呎的全新住宅用途空间 (最长达 765 个住宅单位)，其中将有 25% 指定为可负担住宅单位 (高达 191 个单位，当中 100 个为全新低收入户老年住房单位)，以及约 2,506 平方呎总面积的零售空间。项目位址 6A 号亦将在项目位址所在地提供 3,200 平方呎的开放空间。现存大楼和配建在 1 号楼区的路面停车场将予以保留。南街现存的人行道路缘斜坡将予以保留，且不再新增。

两桥地区 LSRD

CEQR 编号：17DCP148M

工作范畴界定公众会议通知

三个大楼开发项目虽提出各自的开发计划，但因位址邻近且有可能在相同或相近时间点进行施工，我们将于同一份环境影响评估声明来分析三个项目对周遭环境潜在的影响。

征求的公众意见将在环境影响评估声明草案中进行分析。

工作范畴草案 (Draft Scope of Work) 和环境影响声明报告 (Environmental Assessment Statement) 副本可以从以下单位取得，请联系：

单位：纽约市都市规划局环境评估和审查部门 (Environmental Assessment and Review Division, New York City Department of City Planning )

地址：纽约市曼哈顿百老汇大道 120 号 31 楼 (120 Broadway, New York, New York 10271, 31st Floor )

联系人：Robert Dobruskin, AICP, Director

电话：212-720-3423

单位：纽约市长办公室环境协调单位 (Mayor's Office of Environmental Coordination)

地址：纽约市曼哈顿百老汇大道 253 号 14 楼 (253 Broadway, 14th Floor, New York, New York 10007)

联系人：Hilary Semel, Director

电话：212-676-3290

工作范畴草案和工作范畴界定议定书可在网站 [www.nyc.gov/planning](http://www.nyc.gov/planning) 下载。

两桥地区 LSRD

CEQR 编号：17DCP148M

工作范畴界定公众会议通知