



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

公眾會議通知
環境影響評估草案工作範疇界定
城市環境質量評估審查 (CEQR) 編號：17DCP148M

特此聲明，根據城市環境質量評估法案 (CEQR) 第 5 之 7 節程序規則以及州環境品質審查法案 (SEQRA) 實施條例 (紐約市法律法規 (NYCRR) 第 6 卷第 617.8 部分)，紐約市都市規劃局 (DCP) 代表都市規劃委員會 (CPC) 作為城市環境質量評估主管審查機關，確定為兩橋地區大尺度住宅開發項目 (城市環境質量評估審查 (CEQR) 編號：17DCP148M) 提出的方案準備一份環境影響評估聲明草案 (DEIS)。

特此，城市環境質量評估主管審查機關要求申請人根據紐約市法律法規 (NYCRR) 第 6 卷第 617.9(b) 部分和于 1977 年依據第 91 號行政命令修訂的城市環境質量評估法案 (CEQR) 第 6 之 8 節和 6 之 12 節，準備一份環境影響評估聲明草案 (DEIS)。

Robert Dobruskin, AICP, Director
Olga Abinader, Deputy Director
紐約市曼哈坦百老匯大道 120 號 31 樓
(212) 720-3423
rdobrus@planning.nyc.gov

兩橋地區 LSRD

CEQR 編號：17DCP148M

工作範疇界定公眾會議通知

原定於 2017 年 4 月 27 日在健康大廈 (Health Building, 125 Worth Street, New York, NY 10003) 舉行的工作範疇界定公眾會議 改期至 2017 年 5 月 25 日 (星期四) 在紐約市政府大樓 (Municipal Building, Mezzanine Level, 1 Centre Street, New York, NY 10007) 舉行。會議分為兩場：第一場會議於下午 2 時開始；第二場會議於下午 6 時開始。有關工作範疇草案的書面意見亦可在 2017 年 6 月 8 日辦公時間結束前遞交至主管審查機關。

三名申請人— 櫻桃街業主有限公司 (Cherry Street Owner, LLC, 為 JDS 地產開發集團 (JDS Development Group) 和兩橋地區老年公寓開發有限公司 (Two Bridges Senior Apartments LP) 子公司)；兩橋發展協會 (Two Bridges Associates, LP, 為 CIM 開發集團 (CIM Group) 和 L+M 地產開發公司 (L+M Development Partners) 合資有限公司)；LE1 Sub 有限公司 (LE1 Sub LLC)，將各自在現存兩橋地區大範圍住宅開發項目 (Two Bridges Large Scale Residential Development, 簡稱 LSRD) 範圍內提出小修改，並開發三座混合用途的新大樓。三座大樓項目位於— 4 號 (4A / 4B)，5 號和 6A 號，皆位於曼哈頓下東城第三社區的前兩橋地區都市計劃更新區域 (Two Bridges Urban Renewal Area, 簡稱 TBURA) 範圍內。項目位址 4 號 (4A/4B) 佔據 248 號街區東北角的 15、70、和 76 號樓區。項目位址 5 號佔據 247 號街區的 1 和 2 號樓區。項目位址 6A 號在 246 號街區的 1 和 5 號樓區。三個項目位址皆位於城市土地分區中的 C6-4 區。(此文件標示的項目位址編號與兩橋地區大規模住宅開發項目使用的編號一致)。

項目位址 4 號 (4A/4B) 總面積約 968,409 平方呎，是以住宅單位為主的混合用途開發項目，位在 15、70、和 76 號樓區。新建大樓將佔據 70 和 76 號樓區的一部分，以懸背式結構建造在 76 號樓區的現存櫻桃街 235 號 (235 Cherry Street) 單層零售大樓和 70 號樓區現存 80 號羅格斯坡 (80 Rutgers Slip) 10 層住宅大樓上。部分現存的 10 層住宅大樓將整合至新建大樓，包括 10 個住宅單位和一個社區交誼室，且大樓地面樓層將增設零售空間。新建大樓高度約 79 層 (約 1,008 呎高，包括機械屏幕)，並提供約 617,464 平方呎總面積做住宅用途 (不包括 80 號羅格斯坡大樓現存的 80,799 平方呎住宅面積在內)。新建大樓將包含 660 個全新住宅單位 (不包含將整合至新建大樓的 80 號羅格斯坡大樓中的 10 個住宅單位)。其中 25% 將指定為可負擔住宅單位 (最高可達 165 個單位)；其中有 10 個為老年住房單位。位在 76 號樓區總面積約 11,575 平方呎單層零售大樓將予以

两桥地区 LSRD

CEQR 编号：17DCP148M

工作范畴界定公众会议通知

保留並重新招租，且將于 80 號羅格斯坡大樓地面樓層增設 3,124 平方呎的零售空間。項目位址 4 號 (4A/4B) 開發總面積約為 968,409 平方呎，其中約有 615,217 平方呎為新增于現存大樓外的開發面積。15 號樓區的 82 號羅格斯坡 (82 Rutgers Slip) 21 層大樓將予以保留，並改善 15、70、和 76 號樓區間的開放空間。羅格斯坡街道 (Rutgers Slip) 和櫻桃街 (Cherry Street) 現存人行道路緣斜坡將被移除且不再新增。70 號樓區的 80 號羅格斯坡大樓、15 號樓區的 82 號羅格斯坡大樓現存住宅單位的可負擔性將予以保留，並與各大樓現存的管理協議保持一致。

項目位址 5 號為總面積約 1,244,960 平方呎的混合用途開發項目，將新建一座共享基礎的雙塔大樓。新大樓沿著南街 (South Street) 的高度約 69 層 (最高達 798 呎，包括機械屏幕)。項目位址 5 號將提供高達 1,350 個住宅單位 (平均大小為 850 平方呎 / 單位)，其中 25% 將指定為可負擔住宅單位 (最高達 338 個單位，包含 100 個全新低收入戶老年住房單位)，以及提供約 17,028 平方呎總面積的社區設施空間。項目位址現存的 103 個平面停車位將遷移至新大樓地下樓層的停車場。另外，面向櫻桃街方向地面樓層的零售空間將擴增約 5,258 平方呎，分布在櫻桃街 265 和 275 號兩棟大樓地面樓層。櫻桃街 265 和 275 號兩棟大樓 (住宅用途總面積為 633,523 平方呎，零售空間總面積為 2,085 平方呎) 將予以保留。兩棟大樓住宅單位 (490 個單位) 的可負擔性將予以保留，並與兩大樓的長期監管協議維持一致。項目將影響羅格斯坡街道的開放空間設施，將替換夾羅格斯坡街道的私人開放空間和櫻桃街 265 號的平面停車場中的空間。櫻桃街和南街現存的人行道路緣斜坡將予以保留，南街現存的兩個人行道路緣斜坡將提供給新建大樓居民、訪客、和地下停車場用戶上下車使用，且不再新增人行道路緣斜坡。新建的雙塔大樓將與櫻桃街 265 和 275 號兩棟大樓成垂直方向。

項目位址 6 (6A) 號為總面積約 657,868 平方呎的混合用途開發項目，位在 5 號樓區。根據目前的計劃，新建大樓預計將達 62 層 (約 724 呎高，包括機械屏幕)，且將提供高達 655,463 平方呎的全新住宅用途空間 (最多達 765 個住宅單位)，其中將有 25% 指定為可負擔住宅單位 (高達 191 個單位，當中 100 個為全新低收入戶老年住房單位)，以及約 2,506 平方呎總面積的零售空間。項目位址 6A 號亦將在項目位址所在地提供 3,200 平方呎的開放空間。現存大樓和配建在 1 號樓區的路面停車場將予以保留。南街現存的人行道路緣斜坡將予以保留，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

三個大樓開發項目雖提出各自的開發計劃，但因位址鄰近且有可能在相同或相近時間點進行施工，我們將于同一份環境影響評估聲明來分析三個項目對周遭環境潛在的影響。

征求的公眾意見將在環境影響評估聲明草案中進行分析。

工作範疇草案 (Draft Scope of Work) 和環境影響聲明報告 (Environmental Assessment Statement) 副本可以從以下單位取得，請聯系：

單位：紐約市都市規劃局環境評估和審查部門 (Environmental Assessment and Review Division, New York City Department of City Planning)

地址：紐約市曼哈頓百老匯大道 120 號 31 樓 (120 Broadway, New York, New York 10271, 31st Floor)

聯繫人：Robert Dobruskin, AICP, Director

電話：212-720-3423

單位：紐約市長辦公室環境協調單位 (Mayor's Office of Environmental Coordination)

地址：紐約市曼哈頓百老匯大道 253 號 14 樓 (253 Broadway, 14th Floor, New York, New York 10007)

聯繫人：Hilary Semel, Director

電話：212-676-3290

工作範疇草案和工作範疇界定議定書可在網站 www.nyc.gov/planning 下載。

两桥地区 LSRD

CEQR 编号：17DCP148M

工作范畴界定公众会议通知