

Introduction:

This analysis describes the decision-making process performed for the proposed South Toms River Streetscape Improvements (NCR39440) in the Borough of South Toms River, Ocean County to comply with Executive Order 11988, Floodplain Management as required by HUD Regulations at 24 CFR Part 55.

The proposed streetscape improvements would be constructed along NJ Route 166 between Admiral Avenue and Herflicker Boulevard, an approximately 0.6 mile corridor. Improvements would include new concrete sidewalk, curbing, driveway aprons, and street trees and decorative pedestrian lighting. The improvements would provide a cohesive streetscape along this important commercial/tourism area and also supplement the attractiveness of Mathis Plaza, a borough park in the northern portion of the corridor.

Analysis:

The HUD floodplain management decision-making process at 24 CFR Part 55.20 contains eight steps, including public notice and an examination of practicable alternatives.

Step 1: Determine whether the action is located in a 100-year floodplain (or a 500-year floodplain for critical actions).

The proposed project is located in a designated Special Flood Hazard Area “AE” Zone (area of special flood hazard with water surface elevations determined) floodplain as indicated on the Preliminary FEMA Flood Insurance Rate Map (FIRM) Map Number 34029C0304G (Panel 304 of 660) for Ocean County, effective March 28, 2014 (see Exhibit 1). Areas designated as a Special Flood Hazard Area are those subject to inundation by the 1% annual chance flood (e.g., a 100-year flood), also known as the base flood. Base flood elevations along the corridor range from 7 feet to 9 feet.

(Note: the floodplain map and legend using the NJDEP HUD Environmental Review Tool depicts the floodplain zone as “A”, which is a generalized category that includes FEMA-designated zone “AE” and other non-coastal 100-year floodplain areas).

Under HUD regulations, this project is considered a substantial improvement involving new construction, and therefore is not exempt from the requirements of 24 CFR 55.20 (24 CFR 55.12). An evaluation of direct and indirect impacts associated with construction, occupancy, and modification of the floodplain is required.

Step 2: Notify the public for early review of the proposal and involve the affected and interested public in the decision making process.

An early public notice of proposed activity within the 100-year floodplain was published by DEP on August 7, 2014. The notice (see Exhibit 2) was published in the Newark Star Ledger and Reporte Hispano newspapers and posted online in English and Spanish at the following locations:

http://www.state.nj.us/dca/divisions/sandyrecovery/pdf/SRP37020_NCR39437%20CombinedEarlyFloodplainNotice%20English.pdf

http://www.state.nj.us/dca/divisions/sandyrecovery/pdf/SRP37020_NCR39437%20CombinedEarlyFloodplainNotice%20Spanish.pdf

The notice requested comments from the public concerning floodplain and natural resource impacts of the proposed economic revitalization project. The notice also indicated that the NJDEP would evaluate the proposed action for potential direct and indirect impacts associated with floodplain development and, where practicable, would design or modify the proposed action to minimize potential adverse impacts to lives, property, and natural values within the floodplain. The required 15 calendar days were allowed for public comments and comments were accepted either electronically (www.nj.gov/dep/special/hudnotices/comments.htm) or via written correspondence.

No individual or agency comments were received from the early notice concerning the proposed action (see Exhibit 2).

Step 3: Identify and evaluate practicable alternatives.

Several alternatives to the proposed action within the 100-year floodplain were considered:

Alternative 1: Relocate the Proposed Action Outside of the 100-year floodplain

Due to its geography and land use development pattern, most of the commercial area of South Toms River is located along the Toms River, drawing on the attractiveness of the river and connection with adjacent tourism areas as a focal point for local and regional tourism business. The vast majority of this area, encompassing neighborhood commercial, marine recreational and mixed use zoning districts supporting a variety of commercial development, is centered along the Route 166 corridor and is predominantly within the 100-year floodplain¹ (see Exhibits 3 and 4).

The intent of the project is to assist in the economic revitalization of South Toms River through the revitalization of the Route 166 corridor; therefore, alternative locations would not meet the project intent. Most of the borough west of the Route 166 corridor is devoted to residential and public land/open space uses. The only other areas of the borough planned for commercial use are special economic development areas adjacent to the Garden State Parkway. While these locations are located outside of the 100-year floodplain, they are not comparable as the focus is future commercial redevelopment of these underutilized parcels for large-scale regional commercial or business park development. Therefore, streetscape improvements in these areas would have little impact on the current priority need for retention and competitiveness of the existing commercial core of the borough.

Alternative 2: No Action or Alternative Actions that Serve the Same Purpose

A no action alternative was considered and rejected because the no action alternative would not address the economic revitalization needs of South Toms River. Similarly, no alternative actions that would serve the same purpose and would avoid construction within the 100-year floodplain were identified.

Superstorm Sandy had a widespread and lasting impact on New Jersey's business sector and particularly affected small businesses. The storm caused substantial damage to commercial property

¹ Borough of South Toms River, February 2013. South Toms River Master Plan. <http://southtomsriveronline.files.wordpress.com/2013/08/south-toms-river-master-plan-february-1-20131.pdf>

and caused short- and long-term business operations losses, thereby negatively affecting overall local and state commerce.

In New Jersey alone, 75% of small businesses were adversely impacted and of those, nearly 19,000 sustained damage of \$250,000 or more with total business losses estimated at \$8.3 billion as a result of Hurricane Sandy. Restoring economic vitality to New Jersey's businesses and communities is essential for the State's long-term economic recovery and revitalization². Within South Toms River alone, Superstorm Sandy damaged approximately 172 businesses³.

Statewide, tourism accounts for approximately 10% of total employment and almost 7% of the state's economic output. Tourism is also the major component of the local economy. In Ocean County, direct tourism sales were \$4.1 million in 2013. Employment in the tourism industry (including direct and indirect/induced employment) in Ocean County was 36,870—accounting for an estimated 18.3% of total county employment. State and local tax receipts attributed to tourism were \$425 million for Ocean County in 2013, accounting for an estimated 9.2% of total state tourism income⁴.

In South Toms River, approximately 31% of employment in the borough is comprised of jobs in three tourism-related industry sectors—the Arts, Entertainment & Recreation sector; the Accommodations and Food Services sector; and the Retail Sales sector⁵. Much of that employment and economic activity is focused in the borough's major commercial corridor along Route 166.

Under the Neighborhood and Community Revitalization Program, approximately \$10 million is intended to aid economic activity and revitalization in the commercial areas of storm-impacted communities through public facility improvements that increase the attractiveness, vitality, and competitiveness of local economies. Improvements such as streetscape improvements can help retain existing businesses and patrons while helping to attract new or expanded enterprises and customer markets. The intent of the proposed project matches precisely the overall goals of the NCR program.

Step 4: Identify Potential Direct and Indirect Impacts of Associated with Floodplain Development.

While the proposed streetscape revitalization improvements would occur within the 100-year floodplain, the overall design would not have a significant adverse impact on flood levels within the project area.

The proposed improvements include installation of new concrete sidewalk and curbing, and street trees and pedestrian lighting which would have inconsequential effect on pre-Sandy flood levels. The overall increase in impervious surface coverage within the project area would be approximately 5%.

² NJ DCA, April 2013. Superstorm Sandy Community Development Block Grant Disaster Recovery Action Plan. <http://www.state.nj.us/dca/divisions/sandyrecovery/action/>

³ New Jersey Spotlight, March 15, 2013. Interactive Map: Assessing Damage from Superstorm Sandy, source data provided by NJ DCA. <http://www.njspottlight.com/stories/13/03/14/assessing-damage-from-superstorm-sandy/>

⁴ New Jersey Division of Travel and Tourism, *The Economic Impact of Tourism in New Jersey, 2013*. Prepared by Tourism Economics, Inc. <http://www.visitnj.org/sites/default/master/files/2013-nj-economic-impact.pdf>

⁵ U.S. Census Bureau, OnTheMap Application and Longitudinal Employer-Household Dynamics, *Work Area Profile Analysis, Q2-2011 data*. <http://onthemap.ces.census.gov/>

proposed project would be compliant with the National Flood Insurance Act of 1968 (44 CFR § 59) and Executive Order 11988 on Floodplain Management (42 FR 26951).

Step 5: Where practicable, design or modify the proposed action to minimize the potential adverse impacts to lives, property, and natural values within the floodplain and to restore, and preserve the values of the floodplain.

As noted in Step 4, the proposed project would have no significant effect on flood levels or the threat of damage to adjacent properties.

Step 6: Reevaluate the Alternatives.

The proposed action is viewed as the most practicable alternative by avoiding significant adverse impacts to the floodplain in the local vicinity while helping to meet the community's need for economic revitalization to support local employment and tourism. Relocation of the project to another site would not necessarily avoid or further minimize impacts to the floodplain nor meet the intent of the project. The project, as proposed, would minimize potential hazards to human safety, health, and welfare.

The no action alternative also remains impracticable because it will not satisfy the need for post-Sandy economic revitalization within this substantially impacted community.

Step 7: Determination of No Practicable Alternative

It is our determination that there is no practicable alternative to locating the project in the flood zone. This is due to: 1) the need to revitalize the local economy of South Toms River through improvements along the primary commercial corridor of the borough; 2) the lack of alternative and comparable locations commercial areas; and 3) the limited scope of the proposed project related to impacts on human health, public property, and floodplain values.

A final public notice will be published in accordance with HUD requirements. The final notice will detail the reasons why the project must be located in the floodplain, a list of alternatives considered, and measures taken to minimize adverse impacts and preserve natural and beneficial floodplain values.

Step 8: Implement the Proposed Action

Implementation of the proposed action may require additional local and state permits, which could place additional design modifications or mitigation requirements on the project. The applicant is required to obtain all required federal, state, and county/local permits prior to commencement of construction and comply with all permit conditions.

If the scope of work of a proposed activity changes significantly, the application for funding must be revised and resubmitted for reevaluation under the National Environmental Policy Act (NEPA).

U.S. Department of Housing and Urban Development
New Jersey Superstorm Sandy Community Development Block Grant- Disaster Recovery Program
Neighborhood Community Revitalization Program

8-Step Floodplain Analysis - Executive Order 11988, HUD 24 CFR 55
NCR39437 South Toms River Streetscape Improvements Project, South Toms River Borough, Ocean County

Exhibit 1: Floodplain Map

NJDEP HUD Environmental Review Tool 2.1

New Jersey Department of
Environmental Protection -
HUD Environmental Review Tool

Floodplain Map

Application ID#: NCR39437
PAMS_PIN: multiple
Address: New Jersey Route 166
Municipality: South Toms River

1:4,800

1 inch = 400 feet

0 200 400 Feet




Legend

 NCR39437 Site

Preliminary FIRM Zone

 A

 V



Copyright © 2013 Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom,
Copyright © 2014 Esri, DeLorme, HERE, TomTom,
Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA,
USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo,
and the GIS User Community

U.S. Department of Housing and Urban Development
New Jersey Superstorm Sandy Community Development Block Grant- Disaster Recovery Program
Neighborhood Community Revitalization Program

8-Step Floodplain Analysis - Executive Order 11988, HUD 24 CFR 55
NCR39437 South Toms River Streetscape Improvements Project, South Toms River Borough, Ocean County

Exhibit 2: Early Notice and Public Review

**EARLY NOTICE AND PUBLIC REVIEW OF A PROPOSED
ACTIVITY IN A 100-YEAR FLOODPLAIN
OCEAN COUNTY**

August 7, 2014:

To: All Interested Agencies, Groups, & Individuals

This is to give notice that the New Jersey Department of Environmental Protection (NJDEP) on behalf of the Responsible Entity, the New Jersey Department of Community Affairs, has determined that the following proposed actions under the Landlord Rental Repair Program (LRRP) and Community Revitalization Program (NCR) programs, are located in the 100-year floodplain, and NJDEP will be identifying and evaluating practicable alternatives to locating the actions in the floodplain and the potential impacts on the floodplain from the proposed actions, as required by Executive Order 11988, in accordance with HUD regulations at 24 CFR 55.20 Subpart C Procedures for Making Determinations on Floodplain Management and Protection of Wetlands.

LRRP: The Landlord Rental Repair Program (LRRP) is designed to restore small rental properties that were damaged by Superstorm Sandy and that are currently vacant.

SRP0037020 : The project consists of the rehabilitation of five of the units and the elevation of three of the units of a five-unit residential structure located at 840 Mantoloking Rd., Brick, Ocean County, NJ. The 0.376-acre property is located within the Special Flood Hazard Area Zone "AE" and Zone X, as shown on the Federal Emergency Management Agency (FEMA) Flood Insurance Rate Map (FIRM) Panel 192 of 660, Map Number 34029C0192G, effective March 28, 2014.

NCR: The Neighborhood and Community Revitalization Program funds projects that contribute to economic revitalization. These projects are commercial or mixed use projects, typically development and public improvement or streetscape revitalization.

NCR39437: The purpose of this project is to install streetscape improvements along Route 166 in South Toms River in Ocean County, NJ from Admiral Avenue to Herflicker Boulevard. Improvements will include the installation of curbs, sidewalks, aprons, decorative lighting, and street trees in the right-of-way. The 2,450 LF streetscape site is partially within the Special Flood Hazard Area Zones "AE" Zone and "X" Zone floodplain, as shown on the Federal Emergency Management Agency (FEMA) Flood Insurance Rate Map (FIRM) Panel 304 of 660, Map Number 34029C0304G, effective March 28, 2014.

There are three primary purposes for this notice. First, people who may be affected by activities in floodplains and those who have an interest in the protection of the natural environment should be given an opportunity to express their concerns and provide information about these areas. Second, an adequate public notice program can be an important public education tool. Commenters are encouraged to offer alternative methods to serve the same project purpose, and methods to minimize and mitigate impacts. The dissemination of information and request for public comment about floodplains can facilitate and enhance Federal efforts to reduce the risks associated with the occupancy and modification of these special areas. Third, as a matter of fairness, when the Federal government determines it will participate in actions taking place in floodplains, it must inform those who may be put at greater or continued risk.

Written comments must be received by NJDEP on or before August 23, 2014. Please specify which proposed project on which you are commenting. NJDEP encourages electronic submittal of comments at www.nj.gov/dep/special/hudnotices/comments.htm. In the alternative, comments may be submitted by August 23, 2014 on paper to: NJDEP, Mail Code 401-07D, P.O. Box 402,

Trenton, New Jersey 08625-0402 during the hours of 9:00 AM to 5:00 PM. Further information can be found on the Department's web site at www.nj.gov/dep/.

Bob Martin, Commissioner, NJDEP

**AVISO ANTICIPADO Y EXPLICACIÓN PÚBLICA DE LA PROPUESTA DE
ACTIVIDAD EN UNA PLANICIE ALUVIAL DE 100 AÑOS
CONDADO DE OCEAN**

7 de agosto del 2014

A todas las Agencias, Grupos y Personas Interesadas

Esto es para dar aviso de que el Departamento de Protección Ambiental de Nueva Jersey (NJDEP) en nombre de la entidad responsable, el Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey, ha determinado que las siguientes acciones propuestas en el marco del Programa de Reparación de Viviendas en Alquiler para Propietarios (LRRP) y el Programa de Revitalización de Comunidades (NCR), se encuentran en una planicie aluvial de 100 años, y NJDEP identificará y evaluará alternativas viables a la localización de las acciones en la planicie aluvial y los posibles efectos sobre la planicie aluvial de la acción propuesta, como es requerido por la Orden Ejecutiva 11988, de acuerdo con las regulaciones de HUD, 24 CFR 55.20 Subparte C Procedimientos para hacer determinaciones sobre Gestión de Planicies Aluviales y Protección de Humedales.

LRRP: El Programa de Reparación de Viviendas en Alquiler para Propietarios (LRRP) está diseñado para restaurar pequeñas propiedades de alquiler que fueron dañados por la super tormenta Sandy y que están actualmente vacantes.

SRP0037020: El proyecto consiste en la rehabilitación de cinco de las unidades y la elevación de tres de las unidades de una estructura residencial de cinco unidades ubicada en el 840 Mantoloking Rd., Brick, Condado de Ocean. La propiedad de 0.376 acres está localizada dentro de un Área Especial de Riesgo de Inundación "AE" planicie aluvial y Zona X, como se indica en el Mapa de Tasas de Seguro de Inundación (FIRM) de la Agencia Federal de Manejo de Emergencia (FEMA), Panel 192 de 660, Mapa Número 34029C0192G, efectivo desde el 28 de marzo del 2014.

NCR: El programa de Revitalización de Vecindarios y Comunidades financia proyectos que contribuyen a la revitalización económica. Estos proyectos son de uso comercial o mixto, por lo general, desarrollo y mejoras públicas o revitalización del paisaje urbano.

NCR39437: El propósito de este proyecto es la instalación de mejoras al paisaje urbano a lo largo de la Ruta 166 en South Toms River en el Condado de Ocean, NJ, desde Admiral Avenue hasta Herflicker Boulevard. Las mejoras incluirán la instalación de bordillos, aceras, plataformas, iluminación decorativa, y árboles en la calle en los derecho de paso. Los 2,450 LF del paisaje urbano que se mejorará está parcialmente dentro de un Área Especial de Riesgo de Inundación "AE" planicie aluvial y Zona "X", como se indica en el Mapa de Tasas de Seguro de Inundación (FIRM) de la Agencia Federal de Manejo de Emergencia (FEMA), Panel 304 de 660, Mapa Número 34029C0304G, efectivo desde el 28 de marzo del 2014.

Hay tres propósitos principales para este aviso. En primer lugar, las personas que puedan verse afectadas por las

actividades en la planicie aluvial y aquellos que tienen un interés en la protección del medio ambiente se le debe dar la oportunidad de expresar sus inquietudes y proporcionarles información sobre estas áreas. En segundo lugar, un adecuado programa de notificación pública puede ser una herramienta importante de educación pública. Se insta a proporcionar comentarios que ofrezcan métodos alternativos para servir el mismo propósito del proyecto, y métodos para minimizar y mitigar los impactos. La difusión de información y solicitud de comentarios públicos sobre las planicies aluviales puede facilitar y mejorar los esfuerzos federales para reducir los riesgos asociados con la ocupación y modificación de estas áreas especiales. En tercer lugar, como una cuestión de justicia, cuando el gobierno federal determina que participará en las acciones que se realizarán en lugares dentro de planicies aluviales, se debe informar a quienes puedan quedar expuestos a un riesgo mayor o continuó.

Los comentarios por escrito deben ser recibidos por NJDCA en o antes del 23 de Agosto de 2014. Por favor especificar cuál de los proyectos propuestos está comentando. NJDCA insta a presentar los comentarios de manera electrónica en <http://www.nj.gov/dca/divisions/sandyrecovery/review/>. En la otra alternativa, los comentarios podrán ser presentados en papel a: Stacy Bonnaffons, Comisionada Adjunta de la División de Recuperación de Sandy, Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey, 101 South Broad Street, P.O. Box 800, Trenton, NJ 08.625-0800 antes del 23 de Agosto de 2014. Este aviso puede verse en la sede de NJDCA durante las horario de 9:00 AM a 5:00 PM. Más información puede encontrarse en el sitio web del Departamento en <http://www.nj.gov/dca/divisions/sandyrecovery/review/>.

Bob Martin, Comisionado del NJDEP

EARLY NOTICE AND
PUBLIC REVIEW OF A
PROPOSED ACTIVITY
IN A 100YEAR FLOODPLAIN
OCEAN COUNTY

August 7, 2014:
To: All Interested
Agencies, Groups, &
Individuals

This is to give notice that the New Jersey Department of Environmental Protection (NJDEP) on behalf of the Responsible Entity, the New Jersey Department of Community Affairs, has determined that the following proposed actions under the Landlord Rental Repair Program (LRRP) and Community Revitalization Program (NCR) programs, are located in the 100-year floodplain, and NJDEP will be identifying and evaluating practicable alternatives to locating the actions in the floodplain and the potential impacts on the proposed actions, as required by Executive Order 11988, in accordance with HUD regulations at 24 CFR 55.20 Subpart C Procedures for Making Determinations on Floodplain Management and Protection of Wetlands.

LRRP: The Landlord Rental Repair Program (LRRP) is designed to restore small rental properties that were damaged by Superstorm Sandy and that are currently vacant.

SRP0037020 : The project consists of the rehabilitation of five of the units and the elevation of three of the units of a five-unit residential structure located at 840 Mantoloking Rd., Brick, Ocean County, NJ. The 0.376-acre property is located within the Special Flood Hazard Area Zone "AE" and Zone X, as shown on the Federal Emergency Management Agency (FEMA) Flood Insurance Rate Map (FIRM) Panel 192 of 660, Map Number 34029C0192G, effective March 28, 2014. NCR: The Neighborhood and Community Revitalization Program funds projects that contribute to economic revitalization. These projects are commercial or mixed use projects, typically development and public improvement or streetscape revitalization.

NCR39437: The purpose of this project is to install streetscape improvements along Route 166 in South Toms River in Ocean County, NJ from Admiral Avenue to Herflicker Boulevard. Improvements will include the installation of curbs, sidewalks, aprons, decorative lighting, and street trees in the right of way. The 2,450 LF streetscape site is partially within

the Special Flood Hazard Area Zones "AE" Zone and "X" Zone floodplain, as shown on the Federal Emergency Management Agency (FEMA) Flood Insurance Rate Map (FIRM) Panel 304 of 660, Map Number 34029C0304G, effective March 28, 2014.

There are three primary purposes for this notice. First, people who may be affected by activities in floodplains and those who have an interest in the protection of the natural environment should be given an opportunity to express their concerns and provide information about these areas. Second, an adequate public notice program can be an important public education tool. Commenters are encouraged to offer alternative methods to serve the same project purpose, and methods to minimize and mitigate impacts. The dissemination of information and request for public comment about floodplains can facilitate and enhance Federal efforts to reduce the risks associated with the occupancy and modification of these special areas. Third, as a matter of fairness, when the Federal government determines it will participate in actions taking place in floodplains, it must inform those who may be put at greater or continued risk.

Written comments must be received by NJDEP on or before August 23, 2014. Please specify which proposed project on which you are commenting. NJDEP encourages electronic submission of comments at www.nj.gov/dep/special/hud/notifications/comments.htm. In the alternative, comments may be submitted by August 23, 2014 on paper to: NJDEP, Mail Code 401707D, P.O. Box 402,

Trenton, New Jersey 0862570402 during the hours of 9:00 AM to 5:00 PM. Further information can be found on the Department's web site at www.nj.gov/dep/.

Bob Martin,
Commissioner, NJDEP
8/9/2014. \$200.68

STATE OF NEW JERSEY } SS
COUNTY OF ESSEX

Maryanne Udorch

Being duly sworn, according to law, on his/her oath

sayeth that he/she is CLERK

of the Star-Ledger, in the County of Essex, and that the

notice, of which the attached is a copy, was published in

said paper on the 9th

day of August 2014 and continued

therein for _____ successively,

at least once in each _____

for 1 day

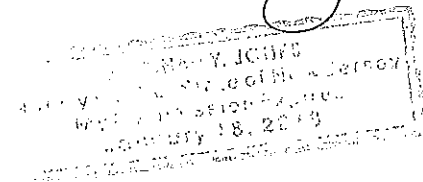
Maryanne Udorch

Sworn to and subscribed

before me this 28

day of August 2014

[Handwritten Signature]
NOTARY PUBLIC of NEW JERSEY



AVISO PÚBLICO COMBINADO
 AVISO DE HALLAZGO DE IMPACTO NO SIGNIFICATIVO Y NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN DE SOLICITUD DE LIBERACIÓN DE FONDOS Y
 AVISO Y EXPLICACIÓN PÚBLICA DE PROPUESTA DE ACTIVIDAD EN UNA PLANICIE ALUVIAL DE 100 AÑOS
 CONDADO DE MONMOUTH

7 de agosto del 2014
 Autoridad de Desarrollo Económico del Estado de Nueva Jersey
 36 West State Street
 PO Box 990
 Trenton, NJ 08625-0990
 609-858-6700

Este aviso deberá satisfacer tres requisitos de procedimiento, diferentes pero relacionados, para actividades que serán efectuadas por la Autoridad de Desarrollo Económico del Estado de Nueva Jersey (EDA). De acuerdo con 24 CFR 58.33 y 24 CFR 55.20 (b) (1), el Aviso Público Combinado de Hallazgo de Impacto No Significativo y Notificación de Intención de Liberación de Fondos (FONSI/NOI- RROF), y el Aviso y Explicación Pública de una Propuesta de Actividad en una Planicie Aluvial de 100 años serán publicados simultáneamente con la presentación de la RROF. Los fondos se necesitan con carácter de emergencia debido a un desastre declarado por el impacto de la Súper tormenta Sandy, que tocó tierra el 29 de octubre de 2012. Por lo tanto, los periodos para comentarios sobre FONSI/NOI-RROF, planicie aluvial de 100 años y RROF se han combinado.

SOLICITUD DE LIBERACIÓN DE FONDOS
 Alrededor del 7 de agosto del 2014, el Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA) en representación de EDA presentará una solicitud ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) para la liberación de fondos federales bajo el Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad (CDBG) de acuerdo con la Ley de Asignaciones de Asistencia para Catástrofes (DR) del 2013 (Ley Pública 113-2, aprobada el 29 de enero del 2013) para el Programa de Préstamos para Empresas Nueva Jersey Más Fuerte (SBL). EDA prevé financiar aproximadamente \$1,542,000 dólares con fondos del SBL.

La siguiente información se refiere a este proyecto:

Título del proyecto: SBL39373 "Jakeabob's by the Bay"
 Ubicación: 525 Front Street, Union Beach, Monmouth County, New Jersey Costo Estimado: \$1,695,250

Descripción del Proyecto:

El proyecto propuesto reconstruirá el restaurante y el bar que estaban antes en esta propiedad. El muelle que antes estaba en la propiedad será reconstruido y se utilizarán los pilotes que están en la propiedad. El nuevo edificio será de dos pisos de altura. La planta baja de la construcción contará con un "tiki bar", baños y cocinas para uso durante la estación de verano, cuartos para almacenamiento y un paso de aire libre central que va desde la calle hasta el muelle. Las áreas incluidas en la planta baja, incluyendo la cocina, baños y áreas de almacenamiento, serán diseñados utilizando técnicas de corrección de inundación para permitir que el agua fluya hacia dentro y hacia fuera sin que cause daños sustanciales a la estructura. La segunda planta se construirá aproximadamente tres pies y seis pulgadas por encima del nivel de inundación base (BFE). El Programa SBL 100 millones dólares está disponible para ayudar a las pequeñas empresas y organizaciones no lucrativas que se vieron afectadas por la super tormenta Sandy al igual que los negocios que buscan expandirse dentro de las comunidades impactadas por la tormenta. Los préstamos de bajo costo de hasta 5 millones de dólares por cada ubicación elegible con un interés del 0% durante los primeros 24 meses y sin pagos al préstamo principal durante los dos primeros años, son disponibles para renovación, nueva construcción, o equipos. Los préstamos de hasta \$500,000 están disponibles para ayudar a las necesidades de capital para los negocios elegibles.

AVISO PÚBLICO Y EXPLICACIÓN DE ACTIVIDAD PROPUESTA EN UNA PLANICIE ALUVIAL DE 100 AÑOS

Por medio de la presente se da aviso de que el DCA ha llevado a cabo una evaluación como lo requiere la Orden Ejecutiva 11988, en conformidad con las regulaciones de HUD 24 CFR 55.20 Subparte C, Procedimientos para Formular Resoluciones sobre el Manejo de terrenos de Inundación y Protección de humedales. La actividad está financiada en el marco del Programa SBL bajo (B-13-DS-34-001). El terreno de 0.20 acres está ubicado dentro de una Zona en Riesgo de Inundación "AE", zona especial de inundación, como consta en el Mapa de precios preliminares de Seguros contra Inundaciones (FIRM), de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), mapa número 3453080001E, panel 33 de 457, efectivo desde el 25 de septiembre del 2009. El proyecto incluye la reconstrucción de un muelle y la elevación del restaurante por encima del nivel de inundación base. DCA ha considerado las siguientes alternativas y medidas de mitigación para minimizar los impactos adversos y restaurar y preservar los valores naturales y beneficiosos. Alternativas incluyen la reconstrucción sin incorporar técnicas de corrección de inundación y elevar el edificio por encima del nivel de inundación base (BFE). La reconstrucción del edificio sin incorporar técnicas de corrección de inundación fue rechazada porque no reúne los requerimientos del programa para mitigar los riesgos de peligro de inundación de las propiedades dentro de planicie aluvial de 100 años. La reconstrucción del edificio con la combinación de técnicas de corrección de inundaciones y su elevación se determinó que es la mejor alternativa ya que esta opción permitiría al establecimiento comercial reanudar su operación, minimizará el impacto de los riesgos de inundación en la propiedad, y minimizará el impacto de la construcción del edificio en la planicie aluvial. Una alternativa de no acción fue considerada y rechazada porque no ayudaría en la restauración de la comunidad costera y no aboraría la necesaria reducción de los futuros riesgos de inundación y para la salud humana asociados, la seguridad y el impacto sobre el bienestar. La ejecución de la acción propuesta requerirá permisos locales y estatales, lo que puede añadir requisitos adicionales de mitigación en el proyecto.

DCA ha reevaluado las alternativas a la construcción en la zona de inundación y ha determinado que no hay una alternativa práctica. Los archivos ambientales que documentan el cumplimiento de los pasos 3 al 6 de la Orden Ejecutiva 11988 están disponibles para la inspección pública, revisión y copia bajo una solicitud previa en los horarios y lugares delineados en el último párrafo de la presente notificación para la petición de comentarios.

DCA ha determinado que la construcción y operación del proyecto propuesto no tendría efectos adversos significativos en los niveles de inundación, riesgo de inundación, o el flujo de las aguas en el sitio del proyecto o sus alrededores. El proyecto reducirá el nivel de inundación, el riesgo de inundación, y el flujo de las aguas en la zona del proyecto. Por lo tanto, el proyecto propuesto estaría en cumplimiento con la Ley Nacional de Seguros de Inundación del 1968 (44 CFR § 59) y Orden Ejecutiva 11988 sobre el Manejo de Zonas de Inundación (42 FR 26951).

NO HALLAZGO DE IMPACTO SIGNIFICATIVO

Una Evaluación Ambiental ha sido preparada y EDA ha determinado que este proyecto no tendrá un impacto significativo en el medio ambiente para los humanos; por lo tanto, una Declaración de Impacto Ambiental (EIA) bajo el acto de la Ley de Política Ambiental Nacional de 1969 (NEPA) no es requerido. La razón por la cual se tomó la decisión de no elaborar un estudio de impacto ambiental es que no fueron identificados impactos o riesgos significativos en el transcurso de la revisión ambiental. Información adicional se incluye en el Registro de Revisión Ambiental en los archivos del Departamento de Desarrollo Económico de Nueva Jersey, 36 West State Street, P.O. Box 990, Trenton, NJ 08625. El registro está disponible para revisión y puede ser examinado o reproducido de lunes a viernes de 9 a.m. a 5 p.m. contactando a Erin B. Gold en el teléfono 609-858-6718 o se puede ver en el internet en la dirección <http://www.nj.gov/dca/divisions/sandyrecovery/review/>.

COMENTARIOS DEL PÚBLICO

Cualquier individuo, grupo o agencia en desacuerdo con esta determinación o que desee comentar sobre este proyecto puede presentar comentarios por escritos a: Stacy Bonnaffons, Comisionada Adjunta de la División de Recuperación de Sandy, Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey, 101 South Broad Street, P.O. Box 800, Trenton, NJ 08625-0800 o en línea en <http://www.nj.gov/dca/divisions/sandyrecovery/review/> y también a Tennille Smith Parker, DRS, Directora Interina de División, HUD, 451 Seventh Street SW, Washington, D.C. 20410. Todos los comentarios recibidos hasta el 22 de agosto de 2014 serán considerados por DCA y EDA. Los comentarios deben especificar a cuál notificación (Aviso de Hallazgo de Impacto No Significativo [FONSI], Aviso y Explicación Pública de Propuesta de Actividad en una Planicie Aluvial de 100 Años, o Notificación de Intención de Solicitar la Liberación de Fondos [NOI-RROF]) se está refiriendo.

LIBERACIÓN DE FONDOS

DCA certifica (en o alrededor del 27 de agosto del 2014) a HUD que Richard E. Constable, III, en su capacidad como comisionado de DCA, da su consentimiento a aceptar la jurisdicción de los juzgados federales si se toma alguna acción para aplicar responsabilidades con relación al proceso de revisión ambiental y que estas responsabilidades hayan sido satisfechas. La aprobación de HUD sobre la certificación cumple con las responsabilidades que le imputa la Ley Nacional de Política Ambiental y de leyes y autoridades relacionadas, y autoriza a DCA utilizar fondos del programa.

OBJECIONES A LA LIBERACIÓN DE FONDOS

HUD aceptará objeciones a su liberación de fondos y certificación de DCA por un periodo de quince (15) días después de la fecha anticipada de presentación o el recibo efectivo de la solicitud (lo que haya ocurrido más tarde) sólo bajo las siguientes condiciones: (a) la certificación no fue ejecutada por el Oficial de Certificación del DCA; (b) DCA ha omitido algún paso o dejado de tomar una decisión o dictamen requerido por las regulaciones de HUD 24 CFR Parte 58; (c) el beneficiario de la subvención ha comprometido fondos o incurrido en gastos no autorizados por 24 CFR Parte 58 antes de la aprobación de una liberación de fondos por parte de HUD; o (d) otra agencia federal, actuando de conformidad con 40 CFR Parte 1504, ha presentado un dictamen por escrito de que el proyecto no es satisfactorio desde el punto de vista de la calidad ambiental. Las oposiciones deben ser preparadas y presentadas de conformidad con los procedimientos requeridos (24 CFR Parte 58) y se dirigirá a Tennille Smith Parker, DRS, Directora Interina de División, HUD, 451 Seventh Street SW, Washington, D.C. 20410. Las personas en desacuerdo deben ponerse en contacto con HUD para verificar el último día del periodo para presentar oposiciones.

Comisionado Richard E. Constable, III
 Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey

AVISO ANTICIPADO Y EXPLICACIÓN PÚBLICA DE LA PROPUESTA DE
 ACTIVIDAD EN UNA PLANICIE ALUVIAL DE 100 AÑOS
 CONDADO DE OCEAN

7 de agosto del 2014

A todas las Agencias, Grupos y Personas Interesadas

Esto es para dar aviso de que el Departamento de Protección Ambiental de Nueva Jersey (NJDEP) en nombre de la entidad responsable, el Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey, ha determinado que las siguientes acciones propuestas en el marco del Programa de Reparación de Viviendas en Alquiler para Propietarios (LRRP) y el Programa de Revitalización de Comunidades (NCR), se encuentran en una planicie aluvial de 100 años, y NJDEP identificará y evaluará alternativas viables a la localización de las acciones en la planicie aluvial y los posibles efectos sobre la planicie aluvial de la acción propuesta, como es requerido por la Orden Ejecutiva 11988, de acuerdo con las regulaciones de HUD, 24 CFR 55.20 Subparte C Procedimientos para hacer determinaciones sobre Gestión de Planicies Aluviales y Protección de Humedales.

LRRP: El Programa de Reparación de Viviendas en Alquiler para Propietarios (LRRP) está diseñado para restaurar pequeñas propiedades de alquiler que fueron dañadas por la super tormenta Sandy y que están actualmente vacantes.

SRP0037020: El proyecto consiste en la rehabilitación de cinco de las unidades y la elevación de tres de las unidades de una estructura residencial de cinco unidades ubicada en el 840 Mantoloking Rd., Brick, Condado de Ocean. La propiedad de 0.376 acres está localizada dentro de un Área Especial de Riesgo de Inundación "AE" planicie aluvial y Zona X, como se indica en el Mapa de Tasas de Seguro de Inundación (FIRM) de la Agencia Federal de Manejo de Emergencia (FEMA), Panel 192 de 660, Mapa Número 34029C0192G, efectivo desde el 28 de marzo del 2014.

NCR: El programa de Revitalización de Vecindarios y Comunidades financia proyectos que contribuyen a la revitalización económica. Estos proyectos son de uso comercial o mixto, por lo general, desarrollo y mejoras públicas o revitalización del paisaje urbano.

NCR39437: El propósito de este proyecto es la instalación de mejoras al paisaje urbano a lo largo de la Ruta 166 en South Toms River en el Condado de Ocean, NJ, desde Admiral Avenue hasta Herflicker Boulevard. Las mejoras incluirán la instalación de bordillos, aceras, plataformas, iluminación decorativa, y árboles en la calle en los derechos de paso. Los 2,450 LF del paisaje urbano que se mejorará está parcialmente dentro de un Área Especial de Riesgo de Inundación "AE" planicie aluvial y Zona "X", como se indica en el Mapa de Tasas de Seguro de Inundación (FIRM) de la Agencia Federal de Manejo de Emergencia (FEMA), Panel 304 de 660, Mapa Número 34029C0304G, efectivo desde el 28 de marzo del 2014.

Hay tres propósitos principales para este aviso. En primer lugar, las personas que puedan verse afectadas por las actividades en la planicie aluvial y aquellos que tienen un interés en la protección del medio ambiente se le debe dar la oportunidad de expresar sus inquietudes y proporcionarles información sobre estas áreas. En segundo lugar, un adecuado programa de notificación pública puede ser una herramienta importante de educación pública. Se insta a proporcionar comentarios que ofrezcan métodos alternativos para servir el mismo propósito del proyecto, y métodos para minimizar y mitigar los impactos. La difusión de información y solicitud de comentarios públicos sobre las planicies aluviales puede facilitar y mejorar los esfuerzos federales para reducir los riesgos asociados con la ocupación y modificación de estas áreas especiales. En tercer lugar, como una cuestión de justicia, cuando el gobierno federal determina que participará en las acciones que se realizarán en lugares dentro de planicies aluviales, se debe informar a quienes puedan quedar expuestos a un riesgo mayor o continuó.

Los comentarios por escrito deben ser recibidos por NJDCA en o antes del 23 de Agosto de 2014. Por favor especificar cuál de los proyectos propuestos está comentando. NJDCA insta a presentar los comentarios de manera electrónica en <http://www.nj.gov/dca/divisions/sandyrecovery/review/>. En la otra alternativa, los comentarios podrán ser presentados en papel a: Stacy Bonnaffons, Comisionada Adjunta de la División de Recuperación de Sandy, Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey, 101 South Broad Street, P.O. Box 800, Trenton, NJ 08.625-0800 antes del 23 de Agosto de 2014. Este aviso puede verse en la sede de NJDCA durante las horario de 9:00 AM a 5:00 PM. Más información puede encontrarse en el sitio web del Departamento en <http://www.nj.gov/dca/divisions/sandyrecovery/review/>.

Bob Martin, Comisionado del NJDEP

AVISO ANTICIPADO Y EXPLICACIÓN PÚBLICA DE LA PROPUESTA DE
 ACTIVIDAD EN UNA PLANICIE ALUVIAL DE 100 AÑOS
 CONDADO DE HUDSON

7 de agosto del 2014

A todas las Agencias, Grupos y Personas Interesadas

Esto es para dar aviso de que el Departamento de Protección Ambiental de Nueva Jersey (NJDEP) en nombre de la entidad responsable, el Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey, ha determinado que la siguiente acción propuesta en el marco del Programa de Revitalización de Comunidades (NCR), se encuentra en una planicie aluvial de 100 años, y NJDEP identificará y evaluará alternativas viables a la localización de las acciones en la planicie aluvial y los posibles efectos sobre la planicie aluvial de la acción propuesta, como es requerido por la Orden Ejecutiva 11988, de acuerdo con las regulaciones de HUD, 24 CFR 55.20 Subparte C Procedimientos para hacer determinaciones sobre Gestión de Planicies Aluviales y Protección de Humedales.

El programa de Revitalización de Vecindarios y Comunidades (NCR) financia proyectos que contribuyen a la revitalización económica. Estos proyectos son proyectos de uso comercial o mixto, por lo general, desarrollo y mejoras públicas o revitalización del paisaje urbano.

El propósito del NCR 39440 es crear una amplia y atractiva vía de entrada a la ciudad y un programa de señalizaciones en las vías de la ciudad que proporcionen direcciones a los visitantes sobre la ubicación de los estacionamientos lugares de interés, otros sitios de entretenimiento, así como empresas locales en la ciudad de Hoboken en el Condado de Hudson, Nueva Jersey. La ciudad de Hoboken también va a revitalizar la First Street (entre Marshall Drive y Bloomfield Street) a través de mejoras al paisaje urbano para convertirlo en un corredor comercial atractivo. El sitio de las mejoras del paisaje urbano está parcialmente dentro de un Área Especial de Riesgo de Inundación "AE" planicie aluvial, como se indica en el Mapa de Tasas de Seguro de Inundación (FIRM) de la Agencia Federal de Manejo de Emergencia (FEMA), Panel 106 de 118, Mapa Número 34017C0106E, revisado el 20 de diciembre del 2013.

Hay tres propósitos principales para este aviso. En primer lugar, las personas que puedan verse afectadas por las actividades en la planicie aluvial y aquellos que tienen un interés en la protección del medio ambiente se le debe dar la oportunidad de expresar sus inquietudes y proporcionarles información sobre estas áreas. En segundo lugar, un adecuado programa de notificación pública puede ser una herramienta importante de educación pública. Se insta a proporcionar comentarios que ofrezcan métodos alternativos para servir el mismo propósito del proyecto, y métodos para minimizar y mitigar los impactos. La difusión de información y solicitud de comentarios públicos sobre las planicies aluviales puede facilitar y mejorar los esfuerzos federales para reducir los riesgos asociados con la ocupación y modificación de estas áreas especiales. En tercer lugar, como una cuestión de justicia, cuando el gobierno federal determina que participará en las acciones que se realizarán en lugares dentro de planicies aluviales, se debe informar a quienes puedan quedar expuestos a un riesgo mayor o continuó.

Los comentarios por escrito deben ser recibidos por NJDCA en o antes del 23 de Agosto de 2014. NJDCA insta a presentar los comentarios de manera electrónica en <http://www.nj.gov/dca/divisions/sandyrecovery/review/>. En la otra alternativa, los comentarios podrán ser presentados en papel a: Stacy Bonnaffons, Comisionada Adjunta de la División de Recuperación de Sandy, Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey, 101 South Broad Street, P.O. Box 800, Trenton, NJ 08.625-0800 antes del 23 de Agosto de 2014. Este aviso puede verse en la sede de NJDCA durante las horario de 9:00 AM a 5:00 PM. Más información puede encontrarse en el sitio web del Departamento en <http://www.nj.gov/dca/divisions/sandyrecovery/review/>.

Bob Martin, Comisionado del NJDEP

August 7, 2014

This letter is our sworn affidavit that advertisements ordered by Kristen Maines (Environmental Planner/Project Manager; Gannett Fleming, Inc) for the following public announcements:

SRP 37020
NCR 39437

was published in Spanish in the August 7/14 edition of Reporte Hispano, New Jersey's only Hispanic newspaper with statewide coverage.

Sincerely,



Cara Marcano
Reporte Hispano

609 933 1400

Craig Shirk

From: Russell, Deonna <Deonna.Russell@dca.state.nj.us>
Sent: Monday, August 25, 2014 10:50 AM
To: Key, Chantel; Ryan, Lisa; EGold@njeda.com
Cc: Weigand, Jerri; McAlear, Joseph; Rogers, John
Subject: RE: Public Comment Period - Early Floodplain Notices

Good morning Chantel,

This email serves to confirm that Assistant Commissioner did not receive any public comments pertaining to the projects named below. Thank you.

Do enjoy the rest of your day now.

Best regards,
Deonna

From: Key, Chantel [<mailto:Chantel.Key@icfi.com>]
Sent: Monday, August 25, 2014 10:46 AM
To: Ryan, Lisa; Russell, Deonna; Erin B. Gold <EGold@njeda.com> (EGold@njeda.com)
Cc: Weigand, Jerri (Jerri.Weigand@dep.state.nj.us); McAlear, Joseph; Rogers, John
Subject: Public Comment Period - Early Floodplain Notices

Good Morning,

The public comment period for the early floodplain notices for NCR39440 Hoboken & NCR39437 South Toms River has ended. Please confirm by email that you did not receive any comments.

Thank You.

Chantel R. Key | Sr. Associate | Housing & Community Development (HCD) | Office: 703-225-2291
ICF INTERNATIONAL | 9300 Lee Highway Fairfax, VA 22031 | www.icfi.com | CHANTEL.KEY@ICFI.COM

Craig Shirk

From: Erin B. Gold <EGold@njeda.com>
Sent: Monday, August 25, 2014 10:50 AM
To: Key, Chantel; Lisa.Ryan@dca.state.nj.us; Deonna.Russell@dca.state.nj.us
Cc: Weigand, Jerri; McAlear, Joseph; Rogers, John
Subject: RE: Public Comment Period - Early Floodplain Notices

No comments received by EDA. Thanks.

From: Key, Chantel [<mailto:Chantel.Key@icfi.com>]
Sent: Monday, August 25, 2014 10:46 AM
To: Lisa.Ryan@dca.state.nj.us; 'Deonna.Russell@dca.state.nj.us'; Erin B. Gold
Cc: Weigand, Jerri (Jerri.Weigand@dep.state.nj.us); McAlear, Joseph; Rogers, John
Subject: Public Comment Period - Early Floodplain Notices

Good Morning,

The public comment period for the early floodplain notices for NCR39440 Hoboken & NCR39437 South Toms River has ended. Please confirm by email that you did not receive any comments.

Thank You.

Chantel R. Key | Sr. Associate | Housing & Community Development (HCD) | Office: 703-225-2291
ICF INTERNATIONAL | 9300 Lee Highway Fairfax, VA 22031 | www.icfi.com | CHANTEL.KEY@ICFI.COM

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [MailScanner](#), and is believed to be clean.

Notice: This e-mail message and any attachment to this e-mail message contain information that may be legally privileged and confidential from the New Jersey Economic Development Authority. If you are not the intended recipient, you must not review, transmit, convert to hard copy, copy, use or disseminate this e-mail or any attachments to it.

If you have received this e-mail in error, please immediately notify us by return e-mail or by telephone at 609-858-6700 and delete this message. Please note that if this e-mail message contains a forwarded message or is a reply to a prior message, some or all of the contents of this message or any attachments may not have been produced by the New Jersey Economic Development Authority.

This notice is automatically appended to each e-mail message leaving the New Jersey Economic Development Authority.

Please consider the environment before printing this message.
Please consider the environment before printing this message.

Craig Shirk

From: Ryan, Lisa <Lisa.Ryan@dca.state.nj.us>
Sent: Monday, August 25, 2014 10:59 AM
To: Russell, Deonna; Key, Chantel; EGGold@njeda.com
Cc: Weigand, Jerri; McAlear, Joseph; Rogers, John
Subject: RE: Public Comment Period - Early Floodplain Notices

Hi Chantel,

No comments were received by DCA Sandy Communications. Thanks.

Lisa

From: Russell, Deonna
Sent: Monday, August 25, 2014 10:50 AM
To: Key, Chantel; Ryan, Lisa; Erin B. Gold <EGGold@njeda.com> (EGGold@njeda.com)
Cc: Weigand, Jerri (Jerri.Weigand@dep.state.nj.us); McAlear, Joseph; Rogers, John
Subject: RE: Public Comment Period - Early Floodplain Notices

Good morning Chantel,

This email serves to confirm that Assistant Commissioner did not receive any public comments pertaining to the projects named below. Thank you.

Do enjoy the rest of your day now.

Best regards,
Deonna

From: Key, Chantel [<mailto:Chantel.Key@icfi.com>]
Sent: Monday, August 25, 2014 10:46 AM
To: Ryan, Lisa; Russell, Deonna; Erin B. Gold <EGGold@njeda.com> (EGGold@njeda.com)
Cc: Weigand, Jerri (Jerri.Weigand@dep.state.nj.us); McAlear, Joseph; Rogers, John
Subject: Public Comment Period - Early Floodplain Notices

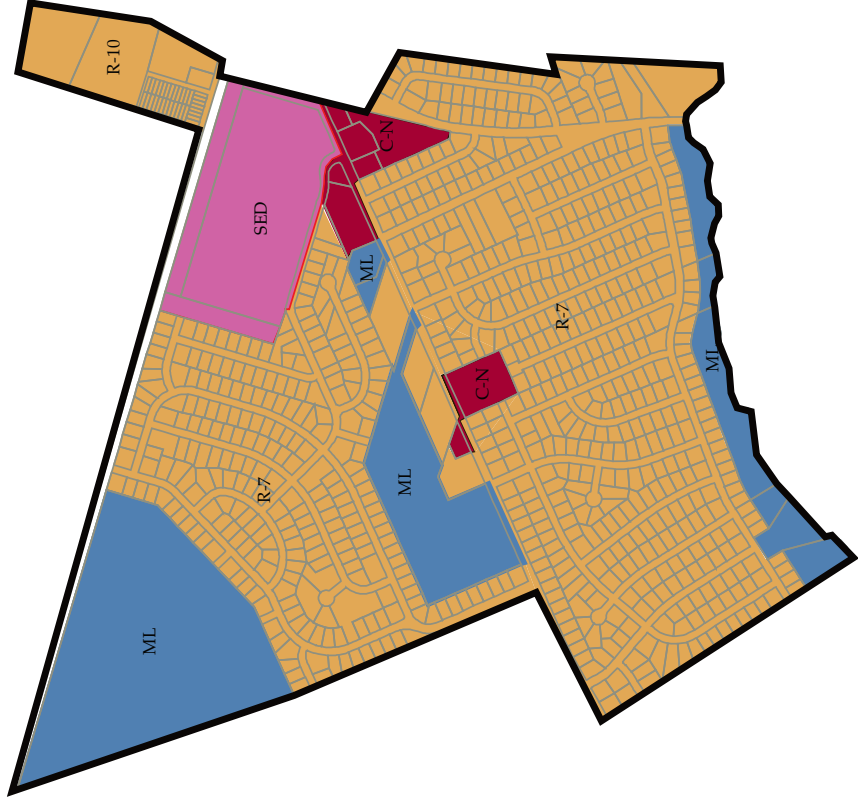
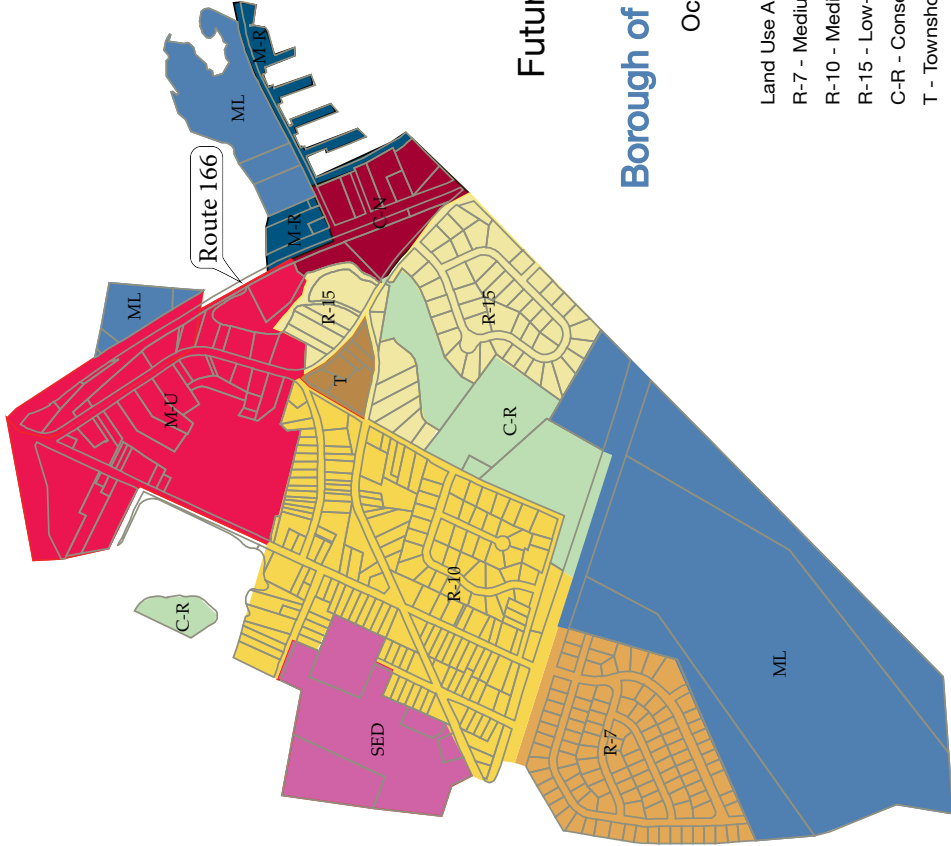
Good Morning,

The public comment period for the early floodplain notices for NCR39440 Hoboken & NCR39437 South Toms River has ended. Please confirm by email that you did not receive any comments.

Thank You.

Chantel R. Key | Sr. Associate | Housing & Community Development (HCD) | Office: 703-225-2291
ICF INTERNATIONAL | 9300 Lee Highway Fairfax, VA 22031 | www.icfi.com | CHANTEL.KEY@ICFI.COM

Exhibit 3: South Toms River Future Land Use Plan



Future Land Use Map for the Borough of South Toms River

Ocean County, New Jersey

- Land Use Areas
- R-7 - Medium-High Density Residential
 - R-10 - Medium-Density Residential
 - R-15 - Low-Density Residential
 - C-R - Conservation Residential
 - T - Townhouse Transition
 - SED - Special Economic Development
 - M-U - Mixed Use
 - C-N - Neighborhood Commercial
 - M-R - Marine Recreational
 - ML - Municipal Lands
 - Pinelands Growth Management Area



NTS

John Leoncavallo Planning 2010

Exhibit 4: South Toms River – Future Land Use and Floodplain Context

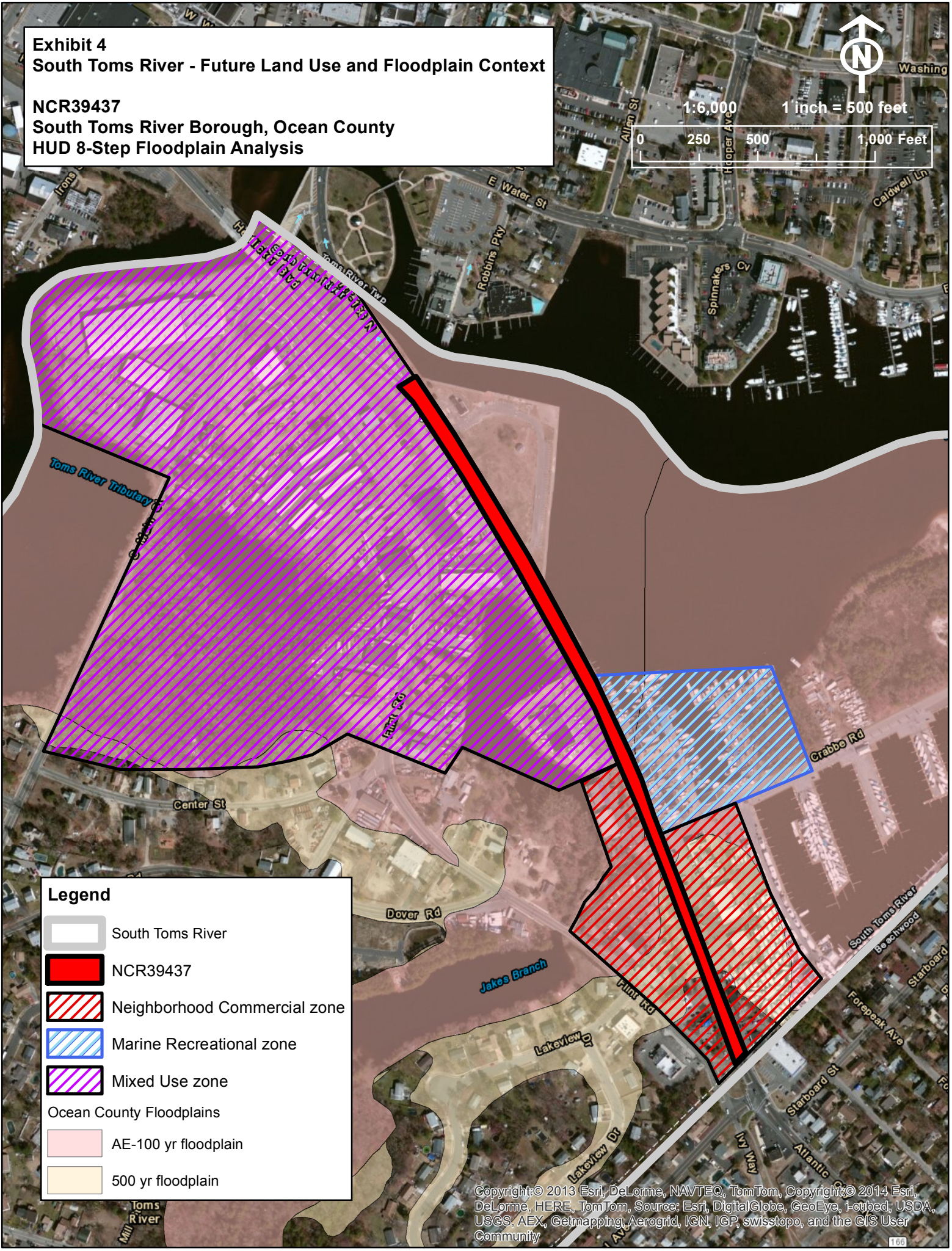
Exhibit 4
South Toms River - Future Land Use and Floodplain Context

NCR39437
South Toms River Borough, Ocean County
HUD 8-Step Floodplain Analysis



1:6,000

1 inch = 500 feet



Legend

-  South Toms River
-  NCR39437
-  Neighborhood Commercial zone
-  Marine Recreational zone
-  Mixed Use zone
- Ocean County Floodplains
 -  AE-100 yr floodplain
 -  500 yr floodplain