

Уведомление о наличии проекта Заявления о воздействии на окружающую среду (DEIS) и объявление о проведении общественных слушаний по проекту по реконструкции жилых комплексов Fulton и Elliott-Chelsea Houses, расположенных в районе Манхэттен, округ Нью-Йорк, Нью-Йорк

УЧРЕЖДЕНИЯ. Департамент сохранения и развития жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) города Нью-Йорка, ответственное учреждение Министерства жилищного строительства и городского развития США (Department of Housing and Urban Development, HUD) и ведущая организация в соответствии с Законом о национальной экологической политике (National Environmental Policy Act, NEPA), а также Жилищное управление города Нью-Йорка (New York City Housing Authority, NYCHA), выступающее в роли спонсора проекта и соведущей организации.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ. Уведомление о наличии и запрос на проведение обсуждения; уведомление о проведении общественных слушаний.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ. HPD и NYCHA объявляют о готовности проекта Заявления о воздействии на окружающую среду (Draft Environmental Impact Statement, DEIS) и уведомляют о проведении общественных слушаний по проекту по реконструкции жилых комплексов Fulton и Elliott-Chelsea Houses (предлагаемый проект) 28 марта 2025 г. в районе Манхэттен, г. Нью-Йорк (NY). Предлагаемый проект предусматривает поэтапный снос и полную замену существующих зданий NYCHA (жилых и социальных объектов) на территории комплексов Fulton, Elliott, Chelsea и Chelsea Addition Houses (совместно именуемых «Проектные участки»), а также поэтапное возведение дополнительных новых многоцелевых зданий на проектных участках, что приведет к созданию на них дополнительных постоянно доступных и сдаваемых по рыночным ценам квартир, дополнительных помещений социальных объектов, новых коммерческих объектов и собственных открытых пространств. Предлагаемый проект расположен в районе Chelsea в Манхэттене, округ Нью-Йорк, NY. Дополнительное описание предлагаемого проекта и проектных участков см. в разделе

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ. DEIS включает подробное описание проекта и описание воздействия на окружающую среду, в том числе прямого, косвенного и совокупного воздействия, связанного с реализацией альтернативного варианта без принятия мер, альтернативного варианта с изменением зонирования, альтернативного варианта без изменения зонирования, альтернативного варианта массовой застройки кварталов, альтернативного варианта реконструкции и точечной застройки и альтернативного варианта без значительных негативных воздействий. Из этих предлагаемых альтернативных вариантов альтернативные варианты с изменением зонирования, без изменения зонирования, а также с массовой застройкой кварталов считаются вариантами реализации предлагаемого проекта, поскольку они позволяют достичь цели и удовлетворяют потребность в предлагаемом проекте, что также описано в DEIS. Просим вас предоставить свои комментарии о DEIS проекта по реконструкции жилых комплексов Fulton и Elliott-Chelsea Houses.

ПОЛУЧЕНИЕ DEIS. Электронные копии DEIS доступны для общественного рассмотрения на следующих веб-сайтах: HPD — <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/environmental-review.page> и NYCHA — <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>. CD/флеш-накопители и бумажные копии DEIS можно получить, отправив запрос в NYCHA и HPD (при наличии копий). Копию на CD или бумажную копию DEIS можно запросить, позвонив по телефону: 212-863-7248.

ДАТЫ И ОБЩЕСТВЕННОЕ ОБСУЖДЕНИЕ. DEIS будет доступен в учреждениях, указанных в разделе **ПОЛУЧЕНИЕ DEIS**, с **28 марта 2025 г.** Это дата начала периода общественного обсуждения. Комментарии о DEIS необходимо предоставить в течение 45 дней после даты получения данного уведомления или до **12 мая 2025 г.**, используя один из способов, указанных в разделе **АДРЕСА** данного уведомления. Для получения устных комментариев HPD и NYCHA будут проводить общественные слушания в следующие даты:

- 16 апреля 2025 г. в 16:00 — виртуальное слушание (Zoom); регистрация по адресу: <http://bit.ly/41CBXvT>
- 23 апреля 2025 г. в 18:00 — в центре для пожилых людей Fulton Houses Senior Center (119 9th Ave., New York, NY 10011)
- 24 апреля 2025 г. в 18:30 — в общественном центре Elliott-Chelsea Community Center (441 West 26th St., New York, NY 10001)

Дополнительные сведения об общественных слушаниях см. в разделе **ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**. Все устные комментарии, предоставленные во время слушаний, будут записаны и учтены HPD и NYCHA. Обращаем ваше внимание, что слушания могут быть закрыты раньше, если обсуждение будет полностью завершено. Во время слушаний также можно предоставить письменные комментарии для HPD и NYCHA, которые будут учтены при подготовке окончательного варианта EIS (Final EIS, FEIS).

АДРЕСА. Письменные комментарии также можно предоставить, используя один из указанных ниже способов, до 12 мая 2025 г.:

- 1) По электронной почте на адрес: nepa_env@hpd.nyc.gov
- 2) По почте на адрес:
Department of Housing Preservation Attn: Anthony Howard
100 Gold Street, #7-A3
New York, NY 10038
- 3) Личное вручение или курьерская доставка: по указанному выше почтовому адресу с 9:00 до 17:00 с понедельника по пятницу, кроме федеральных праздников и праздников штата.

Во избежание дублирования просим использовать только один из указанных способов.

CD/флеш-накопители и бумажные копии DEIS можно получить, отправив запрос в NYCHA и HPD (при наличии копий). Копию на CD или бумажную копию DEIS можно запросить, позвонив по телефону:

212-863-7248.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ. Если у вас возникнут вопросы о данном уведомлении или об общественных слушаниях, пишите по почте или по электронной почте на следующий адрес:

КОНТАКТНОЕ ЛИЦО: Anthony Howard
АДРЕС: 100 Gold Street, #7-A3
New York, NY 10038
Телефон: 212-863-7248
Адрес эл. почты: nepa_env@hpd.nyc.gov

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Описание проекта

В рамках программы «Совместное обеспечение долгосрочной доступности» (Permanent Affordability Commitment Together, PACT) NYCHA намерено подать заявление(-я) в HUD на отчуждение муниципальной жилищной собственности на основании раздела 18 Закона США о жилищном строительстве (United States Housing Act) от 1937 года с поправками и исполнительных распоряжений по части 970 раздела 24 CFR («Раздел 18») и в рамках программы подтверждения субсидирования арендной платы (Rental Assistance Demonstration, RAD), созданной в соответствии с Законом об общих и последующих долгосрочных ассигнованиях (Consolidated and Further Continuing Appropriations Act) от 2012 года с поправками, для преобразования субсидий согласно разделу 9 Закона США о жилищном строительстве от 1937 года (пункт 1437g раздела 42 Свода законов США [U.S.C]) в субсидии согласно разделу 8 Закона США о жилищном строительстве от 1937 года (пункт 1437f раздела 42 USC) с использованием ваучеров для целевого жилья (Project Based Voucher, PBV). В рамках программы PACT управление NYCHA заключит на 99 лет договор аренды земельного участка, охватывающего проектные участки, с Elliott Fulton LLC, совместным предприятием Essence Development и The Related Companies и (или) их аффилированных лиц (совместно именуемым «Партнер PACT»). Эти запланированные меры и подача заявок на проектные участки, получающие помощь от HUD, требуют заключения экологической экспертизы в соответствии с NEPA. HPD, действующий в качестве ответственного учреждения HUD и ведущей организации согласно требованиям NEPA в соответствии с пунктом 58.2(a)(7) раздела 24 CFR, и NYCHA, выступающее в качестве соведущей организации в соответствии с пунктом 1501.7(b) раздела 40 CFR, подготовили настоящий DEIS для предлагаемого проекта. Поскольку помимо федеральных разрешений предлагаемому проекту также необходимо получить разрешения на региональном и муниципальном уровнях, результаты анализов в рамках EIS должны соответствовать требованиям Закона штата об оценке качества окружающей среды (State Environmental Quality Review Act, SEQRA) и муниципальной проверки качества окружающей среды (City Environmental Quality Review, CEQR), в дополнение к соответствию положениям NEPA.

Предлагаемый проект будет затрагивать два жилых комплекса NYCHA, состоящих из Fulton Houses (Проектный участок Fulton Houses), а также Elliott Houses, Chelsea Houses и Chelsea Addition Houses (совместно именуемых «Проектный участок Elliott-Chelsea Houses»).

Проектный участок Fulton Houses занимает часть территории четырех кварталов, которые ограничены W. 20th Street на севере, 9th Avenue на востоке, W. 16th Street на юге и 10th Avenue на западе. Проектный участок Fulton Houses включает в себя 944 квартиры (dwelling units, DU) NYCHA, территорию общественного центра общей площадью 14 634 квадратных футов (gross square feet, gsf) и 95 собственных парковочных мест. Проектный участок Fulton Houses включает в себя 12 существующих зданий, а именно 10 жилых домов, одно многоцелевое здание (с жилыми и социальными объектами) и одно здание со складами и автомастерскими высотой от 1 до 25 этажей.

John Lovejoy Elliott Houses, Chelsea Houses и Chelsea Addition Houses управляются как единое целое (Elliott-Chelsea Houses) и образуют проектный участок Elliott-Chelsea Houses. Проектный участок Elliott-Chelsea Houses занимает часть территории двух кварталов, которые ограничены Chelsea Park на севере, 9th Avenue на востоке, W. 25th Street на юге и 10th Avenue на западе. Проектный участок Elliott-Chelsea Houses включает в себя 1112 DU NYCHA, территорию общественного центра общей площадью 42 225 квадратных футов и детский сад общей площадью 10 300 квадратных футов. Проектный участок Elliott-Chelsea Houses включает в себя 10 существующих зданий, а именно семь жилых домов, два здания с социальными объектами и одно здание со складами и автомастерскими высотой от 1 до 21 этажа.

Предлагаемый проект предусматривает следующие действия:

- поэтапный снос и полную замену всех существующих квартир и помещений социальных объектов на проектных участках; и
- поэтапное возведение дополнительных новых многоцелевых зданий на проектных участках, что приведет к созданию дополнительных постоянно доступных и сдаваемых по рыночным ценам квартир, а также новых коммерческих объектов, собственных открытых пространств и дополнительных помещений социальных объектов.

Здания и сооружения на проектных участках непрерывно использовались более 60 лет, поэтому они сильно изношены и не соответствуют принятым стандартам. К постоянным проблемам в зданиях относятся повсюду проникающая плесень и утечки, наличие красок на основе свинца и множество устаревших инженерных систем, включая, помимо прочего, лифты, системы отопления, вентиляции, механические и электрические системы, а также осветительные и бытовые приборы. В совокупности эти проблемы негативно влияют на качество жизни жильцов.

Предлагаемый проект направлен на достижение двух основных целей. Во-первых, предлагаемый проект призван улучшить качество жизни и жилищные условия в муниципальном жилье для жильцов комплексов *Fulton и Elliott-Chelsea Houses*. Во-вторых, назначением предлагаемого проекта является содействие строительству дополнительных единиц доступного жилья и жилья по рыночным ценам для решения проблемы острой нехватки доступного жилья и жилья в целом в городе Нью-Йорке, что обеспечит финансовую поддержку РАСТ и доступного жилья в рамках предлагаемого проекта.

DEIS

DEIS включает подробное описание проекта, включая описание различных альтернативных вариантов предлагаемого проекта (альтернативного варианта без принятия мер, альтернативного варианта с изменением зонирования, альтернативного варианта без изменения зонирования, альтернативного варианта массовой застройки кварталов, альтернативного варианта реконструкции и точечной застройки и альтернативного варианта без значительных негативных воздействий) и описание воздействия на окружающую среду, в том числе прямого, косвенного и совокупного экологического воздействия, связанного с применением трех альтернативных вариантов, предусмотренных в рамках предлагаемого проекта (альтернативного варианта с изменением зонирования, альтернативного варианта без изменения зонирования и альтернативного варианта массовой застройки кварталов), представленных ниже.

Альтернативный вариант с изменением зонирования

Помимо разрешений NYCHA и HUD, данный альтернативный вариант потребует получения в администрации города Нью-Йорка дополнительных определенных разрешений на землепользование в рамках процедуры унифицированного рассмотрения землепользования (Uniform Land Use Review Procedure, ULURP), которые, как ожидается, будут включать карту зонирования, поправки к тексту и получение специального разрешения на зонирование при проведении крупномасштабных общестроительных работ (large-scale general development, LSGD). Однако два первых построенных здания будут правомочными.

Альтернативный вариант с изменением зонирования предусматривает поэтапный снос и замену всех существующих зданий, DU и помещений социальных объектов на проектных участках. Все 2056 существующих DU NYCHA будут заменены на PBV DU согласно разделу 8 и зарезервированы за нынешними жильцами FEC. В соответствии с альтернативным вариантом с изменением зонирования на проектной площадке *Fulton Houses* будет выделено 944 PBV DU согласно разделу 8 для существующих жильцов проектных участков, а также 1788 дополнительных DU для людей с разным уровнем дохода, из которых не более 537 DU — постоянно доступное обязательное инклюзивное жилье (Mandatory

Inclusionary Housing, MIH) (т. е. 30 процентов от общей жилой площади), а 1251 DU (70 процентов от общей жилой площади) — квартиры по рыночной цене. Также будут созданы местные розничные магазины общей площадью 16 724 кв. футов, супермаркеты общей площадью 6580 кв. футов и дополнительный общественный центр общей площадью 53 939 кв. футов, детский сад общей площадью 9770 кв. футов и медицинские учреждения общей площадью 2500 кв. футов (также называемые учреждениями здравоохранения). 95 существующих собственных парковочных мест на проектом участке *Fulton Houses* также будут заменены, и будет добавлено одно дополнительное место. Таким образом, общее количество парковочных мест на проектом участке *Fulton Houses* составит 96. Для жильцов проектного участка *Fulton Houses* будет предусмотрено собственное открытое пространство общей площадью 2,588 акра.

В соответствии с альтернативным вариантом с изменением зонирования на проектом участке *Elliott-Chelsea Houses* будет выделено 1112 PBV DU согласно разделу 8 для существующих жильцов проектных участков, а также 1666 дополнительных DU для людей с разным уровнем дохода, из которых не более 501 DU — постоянно доступное жилье MIH, а 1165 DU — квартиры по рыночной цене. Также будут созданы местные розничные магазины общей площадью 12 060 кв. футов, супермаркеты общей площадью 11 000 кв. футов и общественный центр общей площадью 90 143 кв. футов, детский сад общей площадью 8215 кв. футов и медицинские учреждения общей площадью 11 285 кв. футов. Для жильцов проектного участка *Elliott-Chelsea Houses* будет предусмотрено собственное открытое пространство общей площадью 2,838 акра.

Альтернативный вариант без изменения зонирования

В рамках альтернативного варианта без изменения зонирования, как и в случае с альтернативным вариантом с изменением зонирования, все существующие здания на проектных участках будут снесены, а новые здания будут построены поэтапно. Все 2056 существующих DU NYCHA будут заменены на PBV DU согласно разделу 8 и зарезервированы за нынешними жильцами FEC. Альтернативный вариант без изменения зонирования не требует получения определенных разрешений в рамках ULURP. Будут использоваться планы площадок и компоновки архитектурных масс, которые будут составлены практически для всей общей площади, разрешенной к применению в соответствии с дополнительными альтернативными правилами массовой застройки, изложенными в статье II главы 3 Резолюции о зонировании (Zoning Resolution) города Нью-Йорка.

В соответствии с альтернативным вариантом без изменения зонирования на проектом участке *Fulton Houses* будет выделено 944 PBV DU согласно разделу 8 для существующих жильцов проектных участков, а также 960 дополнительных DU для людей с разным уровнем дохода, из которых не более 289 DU — доступное жилье, а 671 DU — квартиры по рыночной цене. Также будут созданы местные розничные магазины общей площадью 21 675 кв. футов, супермаркеты общей площадью 7400 кв. футов и общественный центр общей площадью 57 367 кв. футов, детский сад общей площадью 3206 кв. футов и медицинские учреждения общей площадью 2500 кв. футов. 95 существующих собственных парковочных мест на проектом участке *Fulton Houses* также будут заменены, и будет добавлено одно дополнительное место. Таким образом, общее количество составит 96 парковочных мест. Для жильцов проектного участка *Fulton Houses* будет предусмотрено собственное открытое пространство общей площадью 2,287 акра.

В соответствии с альтернативным вариантом без изменения зонирования на проектом участке *Elliott-Chelsea Houses* будет выделено 1112 PBV DU согласно разделу 8 для существующих жильцов проектных участков, а также 823 дополнительных DU для людей с разным уровнем дохода, из которых не более 247 DU — доступное жилье, а 576 DU — квартиры по рыночной цене. Также будут созданы общественный центр общей площадью 117 640 кв. футов, детский сад общей площадью 9449 кв. футов и медицинские учреждения общей площадью 9546 кв. футов. Для жильцов проектного участка *Elliott-Chelsea Houses* будет предусмотрено собственное открытое пространство общей площадью 3,083 акра.

Альтернативный вариант массовой застройки кварталов

Альтернативный вариант массовой застройки кварталов предусматривает такую же программу застройки, как и описанный выше альтернативный вариант с изменением зонирования, но иной план расположения основной массы зданий (который учитывает географическое распределение зданий, высоту зданий, отступы от границ и открытые зоны) на проектном участке *Fulton Houses*. Хотя оба альтернативных варианта включают постройку новых высотных зданий, самые высокие здания альтернативного варианта с изменением зонирования будут расположены вдоль 9th Avenue, а самые высокие здания альтернативного варианта массовой застройки кварталов — внутри кварталов. Для жильцов проектного участка *Fulton Houses* дополнительно будет предусмотрено собственное открытое пространство общей площадью 2,619 акра. Расположение основной массы зданий на проектном участке *Elliott-Chelsea Houses* в рамках альтернативного варианта массовой застройки кварталов будет таким же, как и расположение в рамках альтернативного варианта с изменением зонирования.

Для содействия строительству в рамках альтернативного варианта массовой застройки кварталов NYCHA и Партнер РАСТ будут добиваться от администрации города Нью-Йорка таких же определенных разрешений на землепользование, как и те, что необходимы для описанного выше альтернативного варианта с изменением зонирования. Ожидается, что они будут включать карту зонирования, поправки к тексту и получение специального разрешения на зонирование при проведении LSGD. Однако два первых построенных здания будут правомочными.

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ПО РАЗДЕЛУ 106

В качестве ответственного учреждения HPD взял на себя экологическую ответственность HUD, а также издал настоящее уведомление о проведении общественных слушаний в рамках обязательств по части 800 раздела 36 CFR, исполнительных распоряжений по разделу 106 национального закона «О сохранении исторического наследия» (National Historic Preservation Act, NHPA) от 1966 года с поправками.

Положения части 800 раздела 36 CFR требуют, чтобы HPD, в качестве ответственного учреждения HUD, проверил наличие всех зданий, предлагаемых к сносу, в Национальном реестре исторических мест (NR) или их соответствие критериям включения в реестр; выполнил оценку любого прямого или косвенного воздействия, которое новые строения могут оказать на другие исторические здания, включая археологические ресурсы; и нашел способы предотвратить, минимизировать или сократить какое-либо негативное воздействие.

Управление парков, мест отдыха и исторических памятников штата Нью-Йорк (New York State Office of Parks, Recreation, and Historic Preservation), действуя в качестве Управления по охране исторического наследия штата (State Historic Preservation Office, SHPO), определило, что здания *Fulton Houses* не соответствуют критериям включения в Реестр исторических мест штата/Национальный реестр исторических мест (State and National Registers of Historic Places, S/NR). При проведении этой оценки SHPO определило, что здания *Elliott-Chelsea Houses* соответствуют критериям включения в S/NR (согласно критерию C) для целей составления плана участка и архитектурного проектирования. SHPO также отметило, что жилой комплекс *Elliott Houses* является одним из первых финансируемых государством проектов жилищного строительства в городе Нью-Йорке, который включает исключительно высотные здания, детский центр в стиле модерн середины века и жилой комплекс *Chelsea Addition Houses* как прекрасный образец бруталистического направления архитектуры. Поскольку HPD, NYCHA и Партнер РАСТ предлагают снести жилой комплекс *Elliott-Chelsea Houses* и возвести на участке новые многоцелевые здания, предлагаемый проект окажет негативное воздействие согласно статье 106 NHPA, что требует изучения альтернативных вариантов вместо сноса *Elliott-Chelsea Houses*. По этой причине была проведена оценка альтернативных вариантов в рамках предлагаемого проекта.

HPD и NYCHA инициировали проведение общественного обсуждения, чтобы найти способы предотвратить, минимизировать или сократить негативное воздействие, которое предлагаемый проект

может оказать на исторические здания. Во время общественных слушаний представителям общественности предлагается предоставить комментарии о возможном воздействии предлагаемого проекта на исторические здания, а также о том, как предотвратить, минимизировать или сократить такое воздействие.

Общественные слушания

Как отмечалось выше, HPD и NYCHA проведут общественные слушания в указанные даты и время в следующих учреждениях:

- 16 апреля 2025 г. в 16:00 — виртуальное слушание (Zoom); регистрация по адресу: <http://bit.ly/41CBXvT>
- 23 апреля 2025 г. в 18:00 — в центре для пожилых людей Fulton Houses Senior Center (119 9th Ave., New York, NY 10011)
- 24 апреля 2025 г. в 18:30 — в общественном центре Elliott-Chelsea Community Center (441 West 26th St., New York, NY 10001)

Одна из целей общественных слушаний — предоставить возможность HPD и NYCHA, выступающим в качестве соведущих организаций, получить комментарии по информации, изложенной в DEIS. На слушаниях HPD и NYCHA не будут отвечать на какие-либо комментарии или предпринимать действия в отношении предлагаемого проекта. Комментарии и (или) заявления, представленные на общественных слушаниях, станут публично доступной информацией во время периода обсуждения, а также будут учтены при подготовке окончательного варианта EIS (Final EIS, FEIS). Учреждение, в котором будет проводиться собрание, доступно для лиц с ограниченными возможностями. Каждое слушание будет сопровождаться синхронным переводом на испанский, китайский (мандаринский и кантонский диалект), русский, а также на американский язык жестов. Лица, которым для участия в собраниях по определению объема работ требуется дополнительная особая помощь, например услуги устного перевода, обеспечение субтитров или сурдоперевод, должны отправить соответствующий запрос на адрес электронной почты nepa_env@hpd.nyc.gov как минимум за 5 дней до даты проведения общественного слушания.