

A. 简介

纽约市住房保护和发展局（New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD）作为美国住房和城市发展部（United States Department of Housing and Urban Development, HUD）的责任单位，并依据1969年《国家环境政策法》

（National Environmental Policy Act, NEPA）和《联邦法规》（Code of Federal Regulations, CFR）第24编第58.2条(a)(7)款[24 CFR 58.2(a)(7)]担任牵头机构；纽约市住房管理局（New York City Housing Authority, NYCHA）作为当地项目发起方并依据CFR第40编第1501.7条(b)款担任联合牵头机构，共同针对拟议的纽约曼哈顿Chelsea社区Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建项目（以下简称“拟议项目”）编制了本《环境影响报告书》

（Environmental Impact Statement, EIS）。本EIS评估的拟议项目内容包括分阶段拆除并全面替换NYCHA的Fulton、Elliott、Chelsea及Chelsea Addition Houses开发项目（统称为“项目场地”）中的现有住宅和社区设施空间，以及分阶段开发新的混合用途建筑，以提供更多永久经济适用和 market 价格的住宅单元、新的商业用途、额外的社区设施空间及附属开放空间。作为永久共同负担能力承诺（Permanent Affordability Commitment Together, PACT）计划的一部分，纽约州公益法人组织NYCHA计划向HUD提交申请，以根据修订版1937年《美国住房法案》（United States Housing Act）第18条、CFR第24编第970部分（第18条）的实施条例以及由修订版《2012年综合和进一步持续拨款法案》

（Consolidated and Further Continuing Appropriations Act）创建的租金援助示范（Rental Assistance Demonstration, RAD）计划的授权，处置公共住房财产，并将1937年《美国住房法案》第9条（《美国法典》第42卷第1437节g款[42 USC § 1437g]）规定的补贴转换为1937年《美国住房法案》第8条（42 USC § 1437f）规定的基于项目的代金券（Project-Based Vouchers, PBV）补贴。根据PACT计划，NYCHA将与Essence Development和相关公司和/或其附属公司（统称为PACT合作伙伴）的合资企业Elliott Fulton LLC签订涉及项目场地的99年土地租约。这些在HUD协助的项目场地上拟开展的活动和审批事项需根据NEPA完成环境审查。

除HUD批准外，拟议项目还需经过多项酌情批准，包括获得NYCHA理事会的批准，并且根据所选的拟议项目实施方案，可能还需要获得纽约市土地使用批准。若选择“重新分区备选方案”或“街区中段大型建筑群备选方案”（详见第02.0章“项目备选方案”）来实施拟议项目，则还需依照纽约市统一土地使用审查程序（Uniform Land Use Review Procedure, ULURP）提交包含经批准分区变更的土地使用申请。申请内容应包括分区地图和文本修订，以及针对大型综合开发项目的分区特别许可。还有，后期可能会通过以下一个或多个公共机构为拟议项目寻求酌情公共资金或融资：HUD、纽约州住房和社区重建局（New York State Division of Housing and Community Renewal, HCR）、纽约州住房金融局（New York State Housing Finance Agency, HFA）、纽约市住房开发公司（New York City Housing Development Corporation, NYCHDC）以及HPD。此外，拟议项目可能需要获得市长分区特别许可（Mayoral Zoning Override, MZO），以解决施工期间项目场

地出现的临时不合规情况等。

拟议项目将影响NYCHA的两个园区，包括Fulton Houses（“Fulton Houses项目场地”）、Elliott Houses、Chelsea Houses和Chelsea Addition Houses（统称为“Elliott-Chelsea Houses项目场地”）。

拟议项目场地

Fulton Houses项目场地与Elliott-Chelsea Houses项目场地相距约四分之一英里。Fulton Houses项目场地的正式名称为“Robert S. Fulton Houses”，于1965年竣工。它是一个“公园塔楼”开发项目，配套设有供居民使用的开放区域，包括游乐场、篮球场、景观绿化区、休憩座椅区、步行道、附属停车场以及其他辅助功能区。

Fulton Houses项目场地占据四个街区的部分区域，北至W. 20th Street，东至9th Avenue，南至W. 16th Street，西至10th Avenue。Fulton Houses项目场地内现有设施包括944个NYCHA住宅单元（dwelling unit, DU）、14,634总平方英尺（gross square feet, gsf）的邻里中心空间以及95个附属停车位。Fulton Houses项目场地现有12栋建筑，包括10栋住宅公寓楼、1栋住宅和社区设施混合用途楼以及1栋仓储/维修车库楼，层数从1层到25层不等。其中最高建筑达232英尺。

John Lovejoy Elliott Houses（1947年竣工）、Chelsea Houses（1964年竣工）、Chelsea Addition Houses（1968年竣工）作为一个整体（统称为“Elliott-Chelsea Houses”）进行管理，共同构成Elliott-Chelsea Houses项目场地。Elliott-Chelsea Houses项目场地同样采用“公园塔楼”设计模式，但与Fulton Houses项目场地不同的是，该综合体未设任何现场附属停车场。Elliott-Chelsea Houses项目场地占据了两个街区的部分区域，北至Chelsea Park，东至9th Avenue，南至W. 25th Street，西至10th Avenue。Elliott-Chelsea Houses项目场地内现有设施包括1,112个NYCHA DU、42,225 gsf的社区设施邻里中心空间以及10,300 gsf的日托空间。Elliott-Chelsea Houses项目场地现有10栋建筑，包括7栋住宅公寓建筑、2栋社区设施建筑和1栋仓储/维修车库建筑，层数从1层到21层不等。其中最高建筑达223英尺。

Elliott-Chelsea Houses项目场地的北部及东北部边界内包含一条名为W. 27th Drive的狭窄单向私人车道。该道路自9th Avenue以西约260英尺处的W. 26th Street起始，向北延伸约220英尺后，转向西并延伸至10th Avenue和W. 27th Street的交汇处。W. 27th Drive在物理空间上将综合体与另外两处公共用地分隔开来：东侧为公立第33小学（Public School, PS）及其操场，北侧则是隶属于纽约市公园管理局（New York City Department of Parks and Recreation, NYC Parks）管辖的Chelsea Park，该公园已在城市规划图中明确标注。

总的来说，项目场地现有建筑共计22栋，包括17栋住宅公寓建筑、1栋住宅和社区设施混合用途建筑、2栋社区设施建筑以及2栋仓储/维修车库建筑，层数从1层到25层不等。其中最高建筑达232英尺。项目场地内现有设施总规模包括2,056个NYCHA DU、56,859 gsf的邻里中心空间、10,300 gsf的日托中心空间和95个附属停车位。有关项目场地的更多详细信息，请参见第04.0章“分析框架”。

B. 项目目的和需求

历经60多年的使用，项目场地内的建筑和单元已严重破损，不符合标准。为有效解决建筑物长期存在的问题，必须进行大规模修缮和翻新，这将不可避免地给居民带来诸多不便。这些长期存在的问题包括遍布的霉菌和渗漏、含铅油漆、过时的建筑系统，包括但不限于电梯、供暖、通风、机械和电气系统以及固定装置和电器。这些问题累积在一起，对居民的生活质量产生了负面影响。

如上所述，拟议项目将分阶段拆除并替换现有全部NYCHA DU。这些现有NYCHA DU将通过PACT计划替换为第8条PBV DU，并预留给NYCHA Fulton House和Elliott-Chelsea Houses（FEC）的现有居民。项目场地还将提供永久性经济适用和市场价格住房选择，以及配套开放空间、新社区设施空间和新的商业用途。拟议项目的目的和需求在于：

- 通过新建第8条PBV DU，优化户型布局、改善通风系统、提升能源效率、配备住户可自主调控的室内冷暖系统、每户配备全新家电以及提供公共区域便利设施、大型多功能社区空间和居民屋顶活动区，同时通过PACT计划保障永久可负担性和居民权益，来提升现有FEC居民的生活质量与居住稳定性；
- 建设更多亟需的永久性经济适用住房单元，并同步建设市场价住房，为PACT计划及拟议项目中的经济适用住房部分提供资金支持；以及
- 为居民及周边社区配建商业空间和额外社区设施空间。

拟议项目及其备选方案的确定流程

拟议项目源于2019年至2023年开展的广泛公众参与过程，包括与NYCHA居民、民选官员、社区代表以及住房组织和倡导者的磋商。各利益相关方通过每周例会收集反馈意见、讨论项目融资方案并制定旨在解决现有建筑资本改造需求的策略。得出的建议包括将FEC纳入NYCHA的PACT计划，以便对现有建筑内的DU进行翻修，以及确定用于开发新混合用途建筑的适当选址和设计准则。

2019年，参与持续磋商的各利益相关方与NYCHA达成共识，决定发布招标书（request for proposal, RFP），遴选PACT合作伙伴负责全面翻修项目场地内的所有DU，以及通过新建填充式混合收入住宅楼筹集资金来满足现有NYCHA DU的翻新需求。2021年底，NYCHA在征询FEC居民的意见后，最终选定Elliott Fulton LLC作为PACT合作伙伴。

在获得NYCHA委任后，该PACT合作伙伴开展了为期五个月的设计前尽职调查，发现了此前未识别的重大额外资本修缮需求。调研还表明，由于主要建筑系统的特殊状况，现有建筑的翻修将需要大规模临时搬迁居民，时间周期也会大大延长。鉴于此，居民代表与PACT合作伙伴共同探索了替代性开发方案，以期能够切实改善项目场地老化问题，建造并长期维护高质量且财务可持续的经济适用住房，同时赋予居民对推进方案的选择权。

2023年，PACT合作伙伴持续与居民、NYCHA及公民住房和规划委员会（Citizens Housing

and Planning Council, CHPC)¹沟通, 让NYCHA居民自主选择其家园的未来发展方向, 决定是对园区进行全面重建, 还是按最初的设想翻修现有建筑。PACT合作伙伴与NYCHA举行了多场情况通报会, 开展了覆盖数千户居民的民意调查, 还以多语种形式向项目场地内的所有住户寄送了资料包, 确保NYCHA居民及周边社区知悉当前正在考虑的各种方案。居民可根据自己的偏好, 在新建建筑与翻修现有建筑这两种方案中进行选择。若居民选择新建方案, 之后他们可进一步从两种建设模式中选择其一, 这两种模式均能为NYCHA居民提供新住房单元, 并可开发额外的经济适用和市场价格住房, 只不过一种是需调整分区的方案, 另一种则为维持现有分区不变的方案。大多数参与调研的居民均支持在项目场地新建第8条PBV住宅楼, 而在这些人中, 又有多数选择了调整分区的方案。基于此过程的结果, 拟议项目确定了“重新分区备选方案”和“非重新分区备选方案”作为备选方案以满足项目的目的和需求。

随后, 在本EIS的范围界定过程中, 多位就《EIS编制工作范围草案》(Draft Scope of Work, DSOW) 提出意见的人士要求对拟议项目(特别是Fulton Houses项目场地)的不同大型建筑群布局方案进行分析。作为回应, NYCHA与PACT合作伙伴制定了“街区中段大型建筑群备选方案”, 该方案在开发规划上与重新分区备选方案相同, 但在Fulton Houses项目场地采用不同的大型建筑群布局, 即, 将最高的建筑布置在场地中部区域, 而非按重新分区备选方案所提出的沿9th Avenue布局。在Elliott-Chelsea Houses项目场地, 街区中段大型建筑群备选方案将采用与重新分区备选方案相同的大型建筑群布局。

若不实施拟议项目, 现有NYCHA DU和建筑系统所需的翻修资金及长期维护费用将无法得到保障。即使通过PACT转换获得了就地翻修资金, 一些关键的老旧建筑系统也无法充分升级以满足长期甚至短期的需求。此外, 与翻修方案相比, 新建建筑方案可大幅减少临时搬迁户数, 并能为居民提供更长的建筑使用寿命周期、更高的能源效率以及更优越的居住条件。在当下住房空置率处于历史低位的背景下, 拟议项目还能额外新增大量永久性经济适用住房单元, 这一重要效益不容忽视。²最后, 拟议项目还将推动市场价DU的建设, 为PACT计划及该项目中的新增经济适用住房部分提供资金支持。

因此, HPD、NYCHA和PACT合作伙伴在与Fulton和Elliott-Chelsea租户协会的领导层磋商后, 提出了本EIS中确定并在**第02.0章详细阐述**的拟议项目。

有关拟议项目确定过程中开展的社区宣传、公众参与会议及其他重要活动的详细列表, 以及围绕所需审批事项的讨论, 请参阅**第03.0章“流程、协调与公众参与”**。

¹ CHPC是一个非营利性研究和教育组织, 专注于纽约市的住房和规划政策。

² 2023 年纽约市房屋和空置率调查 (New York City Housing and Vacancy Survey, NYCHVS)。请参阅:
<https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf>和
<https://www.nyc.gov/site/hpd/news/007-24/new-york-city-s-vacancy-rate-reaches-historic-low-1-4-percent-demanding-urgent-action-new#/0>

C. 项目备选方案

拟议项目共有六个备选方案：备选方案1 – 无行动备选方案；备选方案2 – 重新分区备选方案；备选方案3 – 非重新分区备选方案；备选方案4 – 街区中段大型建筑群备选方案；备选方案5 – 修复和填充备选方案；以及备选方案6 – 无重大不利影响备选方案。如下文详述，本EIS将对备选方案1、2、3、4、5展开进一步分析。备选方案6在**第02.0章**中有具体说明，但不在本EIS中作进一步分析。

通常而言，EIS选择进行详细分析的备选方案需切实可行且能合理满足拟议项目的目的和需求。

备选方案分析还可用作一种工具，通过评估各项所分析方案的效益和影响来确定优先实施方案。目前，重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案均被纳入拟议项目的实施考量范围。EIS最终版（Final EIS，FEIS）将确定优先实施方案。

备选方案1，即无行动备选方案，作为比较其他备选方案影响时的基准参照，是指在没有通过拟议项目所需的酌情批准且不实施拟议项目时的情景。该方案假设项目场地内的现有设施、使用人群及建筑均维持现状，至2041年（拟议项目的分析基准年）前不会进行任何新的开发活动。

重新分区调整、非重新分区和街区中段大型建筑群备选方案（备选方案2、3和4）均为正在考虑的拟议项目实施备选方案，因为它们都能满足项目的目的和需求。这三种方案均要求全面替换现有住宅和社区设施。它们之间的区别在于：(1) 新增（增量）开发的体量；(2) 场地平面布置和建筑体量分布；以及 (3) 该等开发是否需要通过纽约市ULURP获得土地使用酌情批准。请参阅**第01.0章“拟议项目的目的和需求”**，了解有关备选方案确定流程的详细背景信息。

备选方案5，即修复和填充备选方案，系应曼哈顿第四社区委员会和其他方对DSOW所提意见而在本EIS中纳入评估。这些评议者声称，EIS应研究与PACT在回应2021年RFP时提出的开发方案相符的备选方案。该开发方案的内容包括：作为PACT计划的一部分，对项目场地内现有NYCHA建筑进行全面翻修；新建一栋住宅楼以及配备商业和社区设施的填充空间。

如本EIS详述，NYCHA和HPD已确认，修复和填充备选方案在财务和实操层面均不可行，无法满足DSOW中确定的拟议项目目的和需求。该方案所开发的市场价住房数量不足以为PACT计划及拟议项目中的经济适用住房部分提供资金支持，而且对现有DU的翻修在经济上并不可行，也无法解决现有建筑结构的长期缺陷。此外，该方案无法在具备新增经济适用住房供给条件的区域大幅提升这类住房的新增供给量。尽管如此，为回应关于DSOW的意见，本报告仍将在下文对该方案进行阐述，并在**第05.22章“修复和填充备选方案分析”**中展开进一步分析。

为确保分析的审慎性，各备选方案均假设开发规划反映了可合理预期的最大开发规模。对于涉及现有建筑全面替换的重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑

群备选方案，PACT合作伙伴已承诺将所有2,056个现有NYCHA FEC DU一比一转换为第8条PBV DU，并在首批新建建筑（即Fulton 1号建筑和Elliott-Chelsea 1号建筑）内，至少按可用平方英尺（square foot，sf）置换由Hudson Guild运营的现有社区设施。此外，对于这些方案中的混合收入住宅、商业及其他社区设施（邻里中心、日托中心和医疗办公室），开发规划既体现了拟议项目的预期功能定位，也代表了就拟议项目可能产生的影响而言的合理最坏情况。

备选方案1 – 无行动备选方案

无行动备选方案旨在为主导机构、专家机构及合作结构提供基准环境评估，用以了解如他们不采取任何行动可能产生的环境影响。该方案同时为评估和比较各备选方案对环境的影响建立参照。对该方案的分析将贯穿EIS全文。

无行动备选方案假设，若不实施拟议项目的任何备选方案，项目场地将维持现状，既不会拆除或重建现有建筑，也不会进行任何新的开发活动。此外，需经酌情批准的重大资本改善、修缮或翻新（如PACT修缮计划）亦不会发生。当前依据第9条获得补贴的NYCHA DU翻新资金依赖于联邦政府的年度联邦资本拨款，但该项拨款的额度已长期递减，无法满足不断增长的需求。2023年，NYCHA获得了7.53亿美元的联邦资本拨款用以支撑其全部公共住房库存的需求，包括纽约市全市335个开发项目的2,411栋建筑、共计177,569个DU。在这7.53亿美元中，仅约40%（或3.01亿美元）可用于资本项目及改善工程。

在无行动备选方案下，项目场地内建筑将继续依赖HUD第9条计划的资金支持，这将限制以不同于目前的方式解决资本改造需求的能力。由此导致的后果是，日益老化的项目场地内建筑所面临的基本问题得不到解决，因此，无行动备选方案无法满足拟议项目的目的和需求。

开发规划

总的来说，无行动备选方案覆盖22栋现有建筑，包括17栋住宅公寓建筑、1栋住宅和社区设施混合用途建筑、2栋社区设施建筑以及2栋仓储/维修车库建筑，层数从1层到25层不等。场地内的最高建筑达232英尺。在无行动备选方案下，项目场地将继续保留2,056个NYCHA DU、56,859 gsf的邻里中心空间、10,300 gsf的日托空间和95个附属停车位。现有社区设施将继续由Hudson Guild运营，它是一家扎根于Chelsea社区、以服务本区居民为主的社区性社会服务组织。

EIS以2041年为分析基准年，对无行动备选方案下的环境状况进行了评估，此项评估不仅考虑了不实施拟议项目的情况，还涵盖了同期在拟议项目周边区域独立开展的其他建设和/或运营项目。这些“无干预项目”包括“Fulton、Elliott、Chelsea及Chelsea Addition Houses的维护和运营改善”项目，以及周边区域的预期开发项目、在建工程和其他可能对各影响类别研究领域产生影响的变化因素，相关说明请参见第05.01章“土地使用、分区与公共政策”中的无行动备选方案部分。

备选方案2“重新分区备选方案”

除获得NYCHA和HUD的批准外，此备选方案还需要通过ULURP获得纽约市的多项土地使用酌情批准，预计将包括分区地图和文本修订以及针对大型综合开发项目（Large Scale General Development, LSGD）的分区特别许可。有关这些审批要求的详细说明已在第**05.01章E节“环境影响”**中提供。对该方案的分析将贯穿EIS全文。

在重新分区备选方案下，项目场地内所有现有建筑、DU和社区设施空间将分阶段拆除并替换。所有现有NYCHA DU将通过PACT计划替换为新建楼宇中的第8条PBV DU，并预留给FEC的现有居民。此外，该方案将新建包含市场价和经济适用DU的混合用途、混合收入建筑。新的经济适用住房单元将根据强制性包容性住房政策（Mandatory Inclusionary Housing, MIH）提供。因此，经济适用住房可占住宅建筑面积的20%、25%或30%，具体比例取决于负担能力水平。在适用情况下，本EIS将考虑最保守的情况。在整篇EIS中，拟提供的经济适用DU保守假定为混合收入建筑中总新增（增量）住宅建筑面积的30%。鉴于经济适用DU的实际可提供比例存在20%至30%的浮动区间，文中所列经济适用DU数量均为“最高可达”数值。

开发规划

Fulton Houses项目场地和Elliott-Chelsea Houses项目场地在重新分区备选方案下的开发规划分别如**表00.0-1a**和**表00.0-1b**所示。其中，**表00.0-1b**还包含一个汇总行，显示了两个项目场地在重新分区备选方案下的完整规划。请参阅**图00.0-1a**和**00.0-1b**，该组图纸分别展示了Fulton Houses项目场地和Elliott-Chelsea Houses项目场地在重新分区备选方案下的平面布置。

表00.0-1a: 重新分区备选方案，Fulton Houses项目场地

Name / No. Type Block Location				Dwelling Units					Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)		
									Residential		Commercial		Community Facility					Total gsf
				Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf			
Fulton 1	Replacement	717	9 Av, 19 St	204	0	204	0	0	204	231,398	1,413	0	12,229	0	0	245,040	12	145.40
Fulton 2	Replacement	716	9 Av, 18 St, 19 St	349	0	349	0	0	349	306,653	0	6,580	0	0	0	313,233	30	329.33
Fulton 3	Replacement	715	9 Av, 17 St, 18 St	391	0	391	0	0	391	342,562	4,811	0	2,420	0	0	349,793	36	385.50
Fulton 4	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	175	175	407	582	582	494,390	0	0	20,130	0	0	514,520	32	347.92
Fulton 5	New Mxd Inc	714	9 Av, 16 St, 17 St	0	158	158	369	527	527	448,230	10,500	0	5,810	0	0	464,540	34	368.25
Fulton 6	New Mxd Inc	714	17 St	0	88	88	206	294	294	249,700	0	0	6,080	0	0	255,780	23	262.25
Fulton 7	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	52	52	120	172	172	146,101	0	0	7,270	0	2,500	155,871	14	180.00
Fulton 8	New Mxd Inc	716	18 St, 19 St	0	64	64	149	213	213	181,390	0	0	0	9,770	0	191,160	17	221.58
Fulton Subtotals																		
1 to 3	Replacements	-		944	0	944	0	0	944	880,613	6,224	6,580	14,649	0	0	908,066		
4 to 8	New Mxd Inc's	-		0	537	537	1,251	1,788	1,788	1,519,811	10,500	0	39,290	9,770	2,500	1,581,871		
All Fulton Buildings				944	537	1,481	1,251	1,788	2,732	2,400,424	16,724	6,580	53,939	9,770	2,500	2,489,937		
Fulton Minimum Height																	12	145.40
Fulton Maximum Height																	36	385.50

注:

* 为现有NYCHA FEC居民预留的第8条PBV DU。所示新建筑高度均为最大建筑轮廓高度，包含最高40英尺的屋顶机械设备间。

表00.0-1b: 重新分区备选方案，Elliott-Chelsea Houses项目场地

				Dwelling Units						Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)		
										Residential		Commercial		Community Facility					
				Name / No.	Type	Block	Location	Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	
Elliott-Chelsea 1	Replacement	724	26 St, 27 Dr	452	0	452	0	0	452	453,291	0	0	49,770	7,266	0	510,327	39	428.50	
Elliott-Chelsea 2	Replacement	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	407	0	407	0	0	407	338,079	4,060	11,000	0	949	0	354,088	27	301.33	
Elliott-Chelsea 3	Replacement	723	25 St, 26 St	253	0	253	0	0	253	214,945	0	0	6,648	0	11,285	232,878	22	257.33	
Elliott-Chelsea 4	New Mxd Inc	723	10 Av, 25 St, 26 St	0	136	136	316	452	452	384,101	8,000	0	3,890	0	0	395,991	36	385.33	
Elliott-Chelsea 5	New Mxd Inc	723	25 St, 26 St	0	98	98	228	326	326	276,755	0	0	8,400	0	0	285,155	28	312.33	
Elliott-Chelsea 6	New Mxd Inc	723	26 St	0	127	127	295	422	422	358,471	0	0	10,200	0	0	368,671	32	346.33	
Elliott-Chelsea 7	New Mxd Inc	724	26 St, 27 Dr	0	140	140	326	466	466	396,070	0	0	11,235	0	0	407,305	34	366.67	
Elliott-Chelsea subtotals																			
1 to 3	Replacements			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,006,315	4,060	11,000	56,418	8,215	11,285	1,097,293			
4 to 7	New Mxd Inc's			0	501	501	1,165	1,666	1,666	1,415,397	8,000	0	33,725	0	0	1,457,122			
All Elliott-Chelsea Buildings				1,112	501	1,613	1,165	1,666	2,778	2,421,712	12,060	11,000	90,143	8,215	11,285	2,554,415			
Elliott-Chelsea Minimum Height																		22	257.33
Elliott-Chelsea Maximum Height																		39	428.50
Fulton Elliott-Chelsea Totals				2,056	1,038	3,094	2,416	3,454	5,510	4,822,136	28,784	17,580	144,082	17,985	13,785	5,044,352			

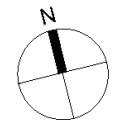
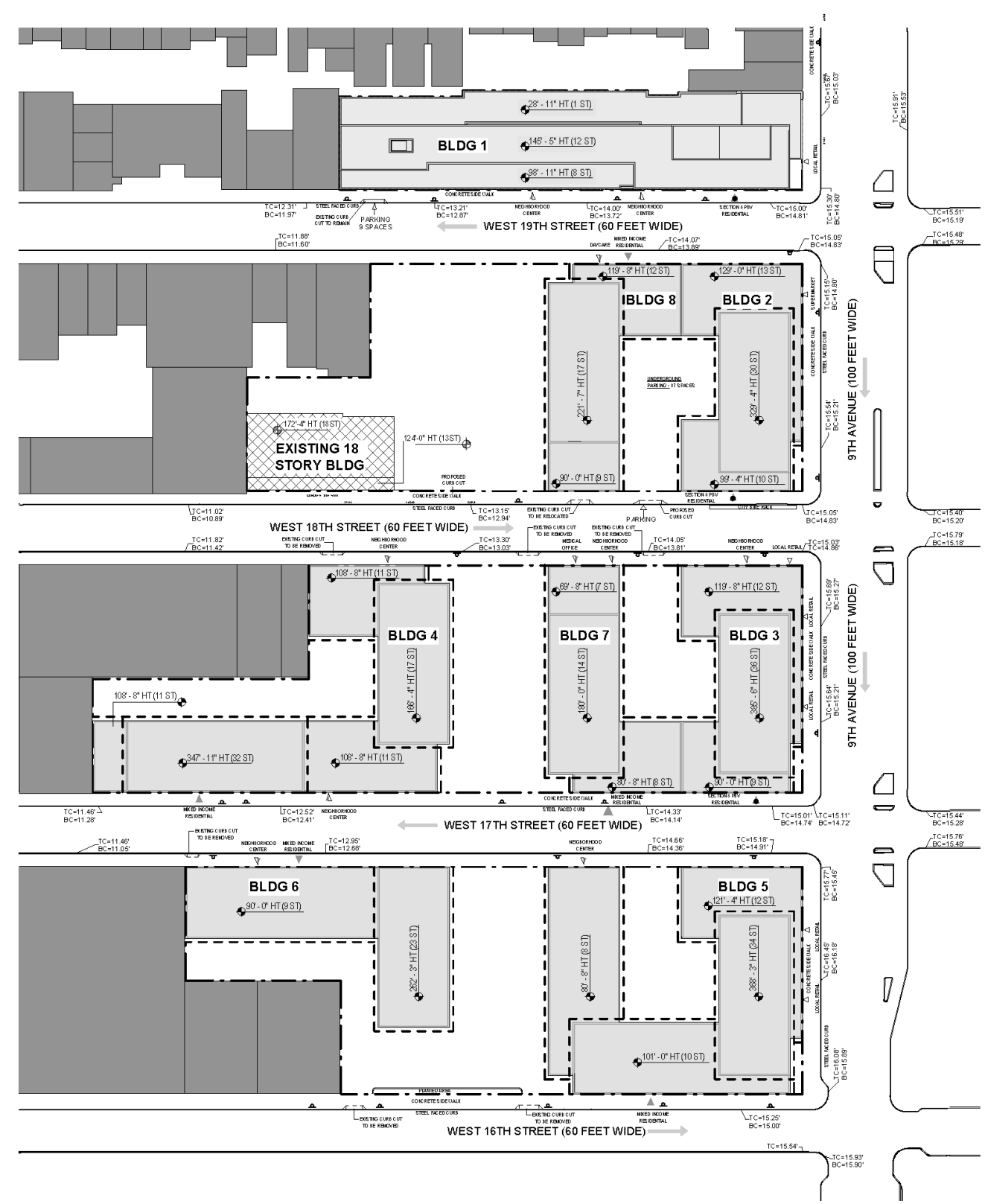
注:

* 为现有NYCHA FEC居民预留的第8条PBV DU。所示新建筑高度均为最大建筑轮廓高度，包含最高40英尺的屋顶机械设备间。



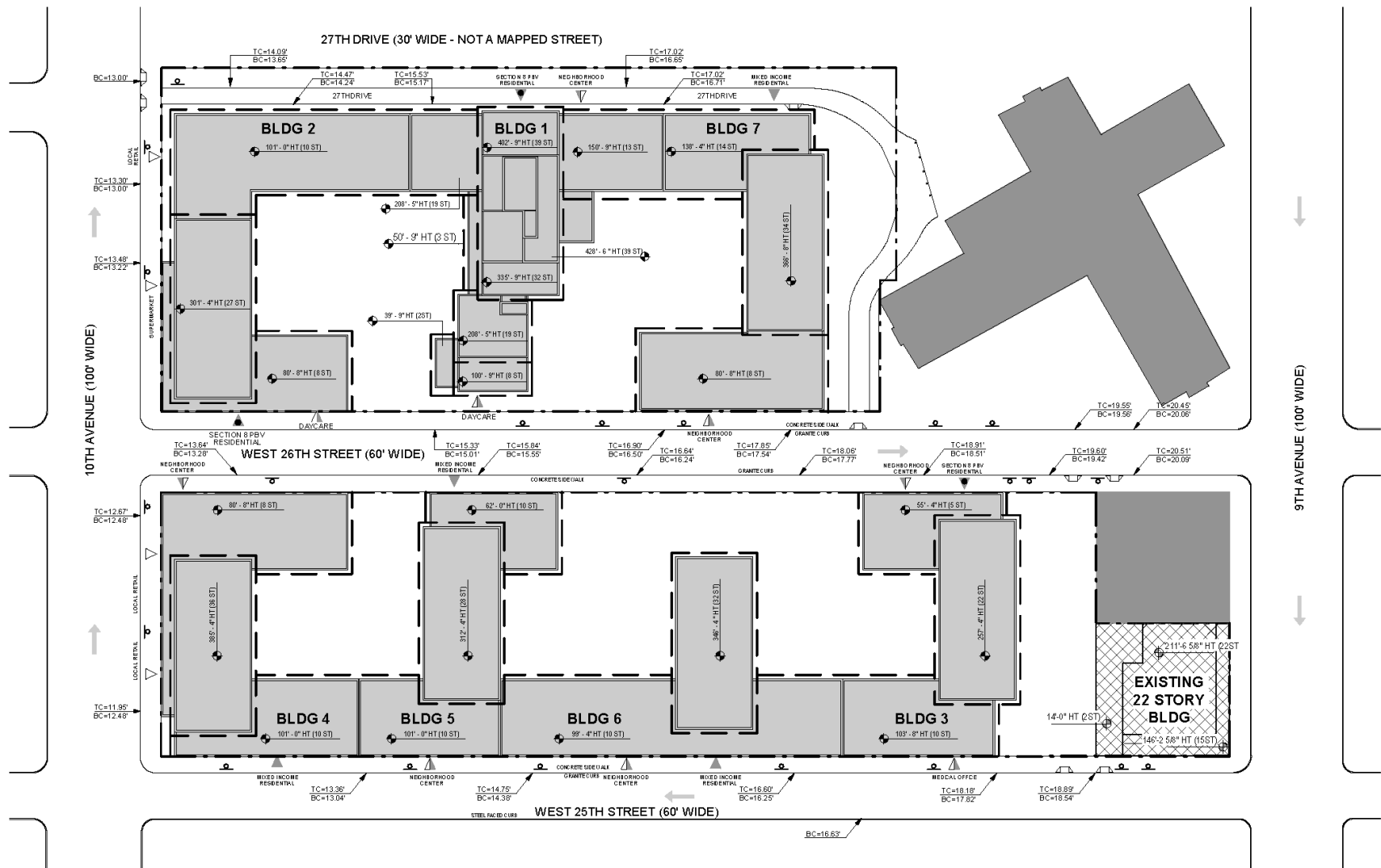
- LEGEND:
- Proposed Maximum Max Zoning Envelope
 - Proposed Preliminary Zoning Envelope
 - Development Envelope Height
 - Illustrative Building Height (# of stories)
 - (Maximum Building Height in Feet Includes Bulkhead)
 - Illustrative Building Line
 - Existing Context Building
 - Mixed Income Residential Access Point
 - Commercial Access Point
 - Community Access Point
 - Spot Elevation/Height (relative to NAVD88)
 - Proposed Building
 - Parking Access Point
 - Loading Access (at loading berths)
 - Traffic Direction
 - NYCHA Property Boundary
 - Street Sign
 - Section 8 PBV Residential Access Point
 - Proposed Curb Cut
 - Existing Curb Cut (to be relocated)
 - Existing Curb Cut (to be maintained)

- Notes
1. Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
 2. Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
 3. Location of bulkheads illustrative and subject to change.
 4. Graphic scale applicable to all non-dimensioned elements.
 5. The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
 6. Entrances to proposed buildings are illustrative.
 7. For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".



Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建项目

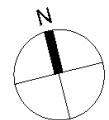
图00.0-1a:
重新分区备选方案，Fulton Houses场地平面图



LEGEND:

- | | | | | |
|--|--|--|-------------------------|--------------------------------------|
| Proposed Maximum Zoning Envelope | Existing Context Building | Spot Elevation/Height (relative to NAVD88) | Traffic Direction | Proposed Curb Cut |
| Proposed Preliminary Zoning Envelope | Mixed Income Residential Access Point | Proposed Building | NYCHA Property Boundary | Existing Curb Cut (to be relocated) |
| Development Envelope Height
Illustrative Building Height (# of stories)
(Maximum Building Height in Feet includes Bulkhead) | Commercial Access Point | Parking Access Point | Street Sign | Existing Curb Cut (to be maintained) |
| Illustrative Building Line | Community Access Point | Loading Access (at loading berths) | | |
| | Section 8 PBV Residential Access Point | | | |

- Notes
1. Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
 2. Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
 3. Location of bulkheads illustrative and subject to change.
 4. Graphic scale applicable to all non-dimensioned elements.
 5. The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
 6. Entrances to proposed buildings are illustrative.
 7. For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".



Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建项目

图00.0-1b:
重新分区备选方案，Elliott-Chelsea Houses场地平面图

重新分区备选方案将新建共计15栋12至39层的建筑。出于保守分析的目的，本EIS将以拟建建筑中的最大高度（428.5英尺）及最大大型建筑群作为分析基准。所示新建筑高度均为最大建筑轮廓高度，包含最高40英尺的屋顶机械设备间。

重新分区备选方案的净增量

表00.0-2列明了重新分区备选方案相较于无行动备选方案，在项目场地内产生的净增量变化。

表00.0-2：重新分区备选方案与无行动备选方案对比

Land Use	No-Action Alternative	Rezoning Alternative	Increment
Existing NYCHA DUs	2,056	0	-2,056
Future Section 8 PBV DUs ¹	0	2,056	+2,056
MIH Affordable DUs ²	0	1,038	+1,038
Market-Rate DUs	0	2,416	+2,416
Total DUs	2,056	5,510	+3,454
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	144,082	+87,223
Daycare gsf	10,300	17,985	+7,685
Medical Office Related Uses gsf	0	13,785	+13,785
Local Retail gsf	0	28,784	+28,784
Supermarket gsf	0	17,580	+17,580
Total Building Area gsf	1.9 million	5.1 million	+3.2 million
Accessory Parking Spaces	95	96	+1
Building height (maximum)	232'	428.5'	+196.5'
Building stories (maximum)	25	39	+14

注：

¹ 第8条PBV DU将预留给NYCHA FEC的现有居民，用于替换无行动备选方案下保留的现有NYCHA DU。因此，虽然这些DU的分类会发生变化，但服务人口数量和单元数量将与无行动备选方案下的数量相同。

² 有关MIH的具体说明，请参阅第05.02章“社会经济条件”。

临时搬迁

根据重新分区备选方案的项目建设分阶段设计，94%的第8条PBV DU将在其所置换的现有NYCHA DU腾空前完成，这意味着大多数现有FEC居民将在原DU居住至替换建筑落成。在项目实施的初期阶段和替换建筑动工前，约不超过6%的现有NYCHA居民（即项目场地内18栋现有NYCHA建筑中2栋楼的120户家庭）³需进行临时搬迁，以腾空其住宅，便于实施拟议项目。这些居民将被安置到项目场地内其他建筑中大小合适的现有空置单元，或者若无这类单元可用，则安置到附近的住房单元。

有关这120户家庭临时搬迁的详细信息，请参阅第05.02章。各备选方案分阶段施工的具体顺序安排详见第05.19章“施工”，特别是其中的C节“施工进度安排”和D节“施工活动说明”。

³ Fulton Houses项目场地内的现有Fulton 11号楼和Elliott-Chelsea Houses项目场地内的Chelsea Addition，是仅有的2栋需要在用于替换的第8条PBV DU动工前进行居民临时搬迁的建筑。

由Hudson Guild运营的John Lovejoy Elliott中心（以下简称“Elliott中心”）社区设施也将搬迁。届时将在场地内外提供临时空间（选址和设计均与Hudson Guild领导团队协同确定）来容纳该中心的现有服务项目，最大限度减少拟议项目建设期间的服务中断。

待两个项目场地的首批替换建筑（即Fulton 1号建筑和Elliott-Chelsea 1号建筑）竣工后，它们将容纳所有临时搬迁的住户。此外，Fulton 1号建筑和Elliott-Chelsea 1号建筑还将容纳原Elliott中心的所有服务项目，以及Hudson Guild在项目场地内的所有现有服务项目。

所有居民或商户的搬迁安置将受适用法规条例管辖。这些法规条例包括但不限于：修订版1970年《统一搬迁与不动产征收政策法案》（Uniform Relocation and Real Property Acquisition Policies Act, URA）及《联邦法规》（CFR）第49编第24章的实施条例，参照H 2016-17号公告；公共和印第安人住房办公室（Office of Public and Indian Housing, PIH）2016-17号公告（经修订），以及可能会不时进一步修订的相应HUD公告H-2019-09 PIH 2019-2023（HA）REV-4（2019年9月5日），即“RAD公平住房、公民权和搬迁公告”（RAD Fair Housing, Civil Rights, and Relocation Notice）；HUD公告PIH-2024-40（HA），即“公共住房财产的拆除和/或处置、租户保护补助券的领取资格及相关要求”（Demolition and/or Disposition of Public Housing Property, Eligibility for Tenant-Protection Vouchers, and Associated Requirements）（2024年12月26日）（第18条）；修订版1937年《美国住房法案》第18条及CFR第24编第970部分的实施条例。针对120户受影响家庭和Elliott中心的临时搬迁计划将遵守适用法规条例的规定。⁴根据法律规定，NYCHA和PACT合作伙伴须在拟议项目动工前，提交临时搬迁计划供HUD审核批准。更多信息请参阅第05.02章。

备选方案3“非重新分区备选方案”

类似于重新分区备选方案，在非重新分区备选方案下，所有现有NYCHA DU也将通过PACT计划替换为新建楼宇中的第8条PBV DU，并预留给NYCHA FEC的现有居民。此外，该方案将建设包含市场价和经济适用DU的混合收入建筑。在非重新分区备选方案下，混合收入建筑中拟建经济适用DU的负担能力要求将通过NYCHA与PACT合作伙伴之间的法律协议确定。虽然经济适用单元的具体比例尚未最终确定，但重新分区备选方案保守假定的新建经济适用DU占比也适用于非重新分区备选方案（即30%）。鉴于经济适用DU的实际可提供比例存在20%至30%的浮动区间，文中所列经济适用DU数量均为“最高可达”数值。对该方案的分析将贯穿EIS全文。

非重新分区备选方案无需根据ULURP获取城市规划委员会（City Planning Commission, CPC）的任何酌情批准。该方案将在现有分区的允许用途和建筑体量限制范围内，充分利用全部可开发建筑面积。

开发规划

Fulton Houses项目场地和Elliott-Chelsea Houses项目场地在非重新分区备选方案下的开发规划分别如表00.0-3a和表00.0-3b所示。其中，表00.0-3b还包含一个汇总行，显示了两个项目

⁴ 有关临时搬迁计划的更多信息，请参见第05.02章。

场地的总规划。请参阅图00.0-2a和00.0-2b，该组图纸分别展示了Fulton Houses项目场地和Elliott-Chelsea Houses项目场地在非重新分区备选方案下的平面布置。

非重新分区备选方案将新建17栋12至39层的建筑。所示新建筑高度均为最大建筑轮廓高度，包含最高40英尺的屋顶机械设备间。

非重新分区备选方案的净增量

表00.0-4列明了非重新分区备选方案相较于无行动备选方案，在项目场地内产生的净增量变化。

临时搬迁

非重新分区备选方案预计将产生与上述重新分区备选方案相同的临时搬迁需求。

表00.0-3a: 非重新分区备选方案，Fulton Houses项目场地

				Dwelling Units						Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)	
	Type	Block	Location	Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential		Commercial		Community Facility			Stories	Feet
										Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf	Total gsf		
Fulton 1	Replacement	717	9 Av, 19 St	204	0	204	0	0	204	231,398	1,413	0	12,229	0	0	245,040	12	145.40
Fulton 2	Replacement	716	9 Av, 18 St, 19 St	212	0	212	0	0	212	180,170	0	7,400	0	0	0	187,570	20	236.00
Fulton 3	Replacement	715	9 Av, 17 St, 18 St	193	0	193	0	0	193	164,167	8,351	0	0	0	0	172,518	22	253.92
Fulton 4	Replacement	716	18 St, 19 St	179	0	179	0	0	179	152,026	0	0	1,980	3,206	2,500	159,712	18	215.67
Fulton 5	Replacement	715	17 St, 18 St	156	0	156	0	0	156	132,164	0	0	6,448	0	0	138,612	18	215.17
Fulton 6	New Mxd Inc	715	17 St	0	44	44	102	146	146	123,880	0	0	7,300	0	0	131,180	13	167.00
Fulton 7	New Mxd Inc	714	9 Av, 16 St, 17 St	0	121	121	282	403	403	342,329	11,911	0	8,469	0	0	362,709	23	265.75
Fulton 8	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	58	58	135	193	193	164,137	0	0	10,591	0	0	174,728	23	251.92
Fulton 9	New Mxd Inc	714	17 St	0	35	35	80	115	115	97,780	0	0	4,850	0	0	102,630	15	187.67
Fulton 10	New Mxd Inc	714	17 St	0	31	31	72	103	103	87,400	0	0	5,500	0	0	92,900	13	169.00
Fulton Subtotals																		
1 to 5	Replacements			944	0	944	0	0	944	859,925	9,764	7,400	20,657	3,206	2,500	903,452		
6 to 10	New Mxd Inc's			0	289	289	671	960	960	815,526	11,911	0	36,710	0	0	864,147		
All Fulton Buildings				944	289	1,233	671	960	1,904	1,675,451	21,675	7,400	57,367	3,206	2,500	1,767,599		
Fulton Minimum Height																	12	145.40
Fulton Maximum Height																	23	265.75

注:

* 为现有NYCHA FEC居民预留的第8条PBV DU。所示新建筑高度均为最大建筑轮廓高度，包含最高40英尺的屋顶机械设备间。

表00.0-3b: 非重新分区备选方案，Elliott-Chelsea Houses项目场地

				Dwelling Units						Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)	
	Type	Block	Location	Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential		Commercial		Community Facility			Stories	Feet
										Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf	Total gsf		
Elliott-Chelsea 1	Replacement	724	26 St, 27 Dr	452	0	452	0	0	452	453,291	0	0	49,770	7,266	0	510,327	39	428.50
Elliott-Chelsea 2	Replacement	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	293	0	293	0	0	293	250,977	0	0	11,624	2,183	0	264,784	20	235.25
Elliott-Chelsea 3	Replacement	723	25 St, 26 St	175	0	175	0	0	175	150,371	0	0	10,649	0	9,546	170,566	17	208.00
Elliott-Chelsea 4	Replacement	723	25 St, 26 St	192	0	192	0	0	192	163,738	0	0	19,396	0	0	183,134	21	246.25
Elliott-Chelsea 5	New Mxd Inc	723	10 Av, 25 St, 26 St	0	89	89	206	295	295	250,342	0	0	8,840	0	0	259,182	21	247.17
Elliott-Chelsea 6	New Mxd Inc	723	25 St, 26 St	0	79	79	185	264	264	224,663	0	0	9,813	0	0	234,476	22	253.25
Elliott-Chelsea 7	New Mxd Inc	724	26 St, 27 Dr	0	79	79	185	264	264	224,438	0	0	7,548	0	0	231,986	21	252.92
Elliott-Chelsea subtotals																		
1 to 4	Replacements			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,018,377	0	0	91,439	9,449	9,546	1,128,811		
5 to 7	New Mxd Inc's			0	247	247	576	823	823	699,443	0	0	26,201	0	0	725,644		
All Elliott-Chelsea Buildings				1,112	247	1,359	576	823	1,935	1,717,820	0	0	117,640	9,449	9,546	1,854,455		
Elliott-Chelsea Minimum Height																	17	208.00
Elliott-Chelsea Maximum Height																	39	428.50
Fulton Elliott-Chelsea Totals				2,056	536	2,592	1,247	1,783	3,839	3,393,271	21,675	7,400	175,007	12,655	12,046	3,622,054		

注:

* 为现有NYCHA FEC居民预留的第8条PBV DU。所示新建筑高度均为最大建筑轮廓高度，包含40英尺的屋顶机械设备间。



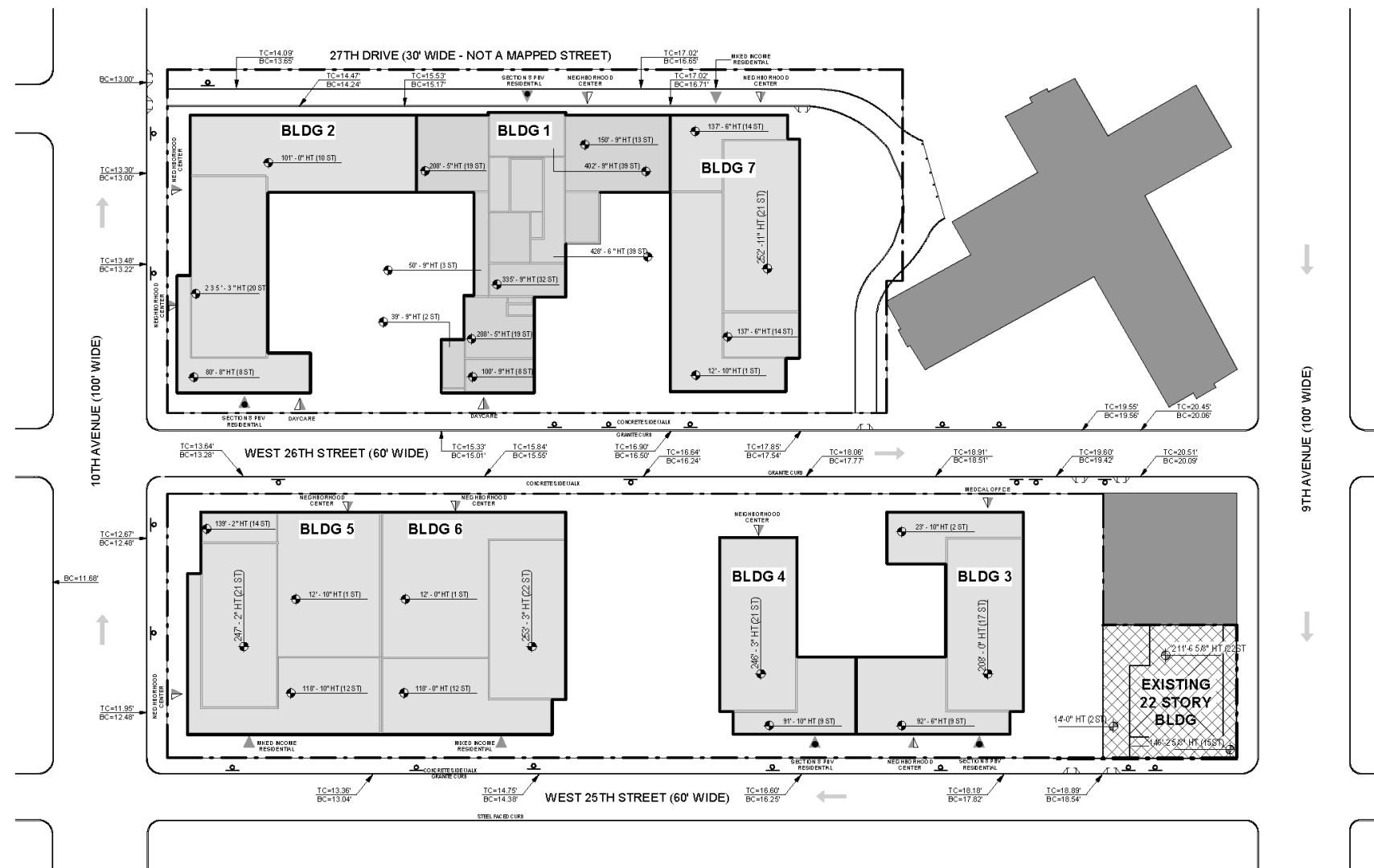
- LEGEND:
- Proposed Preliminary Zoning Envelope
 - Development Envelope Height**
Illustrative Building Height (# of stories)
(Maximum Building Height in Feet Includes Bulkhead)
 - Illustrative Building Line
 - Existing Context Building
 - Mixed Income Residential Access Point
 - Commercial Access Point
 - Community Access Point
 - Spot Elevation/Height
(relative to NAVD88)
 - Proposed Building
 - Parking Access Point
 - Loading Access
(at loading berths)
 - Traffic Direction
 - NYCHA Property Boundary
 - Street Sign
 - Section 8 PBV Residential Access Point
 - Proposed Curb Cut
 - Existing Curb Cut
(to be relocated)
 - Existing Curb Cut
(to be maintained)

- Notes
- Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NAVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
 - Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
 - Location of bulkheads illustrative and subject to change.
 - Graphic scale applicable to all non-dimensioned elements.
 - The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
 - Entrances to proposed buildings are illustrative.
 - For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".



Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建项目

图00.0-2a:
非重新分区备选方案，Fulton Houses场地平面图

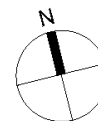


LEGEND:

	Proposed Preliminary Zoning Envelope		Existing Context Building		Spot Elevation/Height (relative to NAVD88)		Traffic Direction		Proposed Curb Cut
	Development Envelope Height (Maximum Building Height in Feet Includes Bulkhead)		Mixed Income Residential Access Point		Proposed Building		NYCHA Property Boundary		Existing Curb Cut (to be relocated)
	Illustrative Building Line		Commercial Access Point		Parking Access Point		Street Sign		Existing Curb Cut (to be maintained)
			Community Access Point		Loading Access (at loading berths)				
			Section 8 PBV Residential Access Point						

Notes

1. Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
2. Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
3. Location of bulkheads illustrative and subject to change.
4. Graphic scale applicable to all non-dimensioned elements.
5. The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
6. Entrances to proposed buildings are illustrative.
7. For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".



Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建项目

图00.0-2b:

非重新分区备选方案，Elliott-Chelsea Houses场地平面图

表00.0-4：非重新分区备选方案与无行动备选方案对比

Land Use	No-Action Alternative	Non-Rezoning Alternative	Increment
Existing NYCHA DUs	2,056	0	-2,056
Future Section 8 PBV DUs *	0	2,056	+2,056
Affordable DUs	0	536	+536
Market-Rate DUs	0	1,247	+1,247
Total DUs	2,056	3,839	+1,783
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	175,007	+118,148
Daycare gsf	10,300	12,655	+2,355
Medical Office Related Uses gsf	0	12,046	+12,046
Local Retail gsf	0	21,675	+21,675
Supermarket gsf	0	7,400	+7,400
Total Building Area gsf	1.9 million	3.6 million	+1.7 million
Accessory Parking Spaces	95	96	+1
Building height (maximum)	232'	428.5'	+196.5'
Building stories (maximum)	25	39	+14

注：

* 第8条PBV DU将预留给NYCHA FEC的现有居民，用于替换无行动备选方案下保留的现有NYCHA DU。因此，虽然这些DU的分类会发生变化，但服务人口数量和单元数量将与无行动备选方案下的数量相同。

备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

街区中段大型建筑群备选方案系为回应各方对DSOW所提意见而制定。该方案在开发规划上与重新分区备选方案相同，但在Fulton Houses项目场地的大型建筑群布局（即建筑的地理分布、建筑高度和后退距离，以及开放区域）方面存在差异。虽然这两个备选方案都会产生新的高层建筑，但根据重新分区备选方案，最高的建筑将位于9th Avenue沿线，而根据街区中段大型建筑群备选方案，最高的建筑将集中在场地中部区域。街区中段大型建筑群备选方案在Elliott-Chelsea Houses项目场地的大型建筑群布局将与重新分区备选方案相同。对该方案的分析将贯穿EIS全文。

为推进街区中段大型建筑群备选方案的实施，NYCHA和PACT合作伙伴将向纽约市政府申请与重新分区备选方案相同的土地使用酌情批准，预计将包括分区地图和文本修订以及针对LSGD的分区特别许可。有关这些审批要求的详细说明已在第05.01章E节“环境影响”中提供，并通过引用纳入本文。

在街区中段大型建筑群备选方案下，项目场地内所有现有建筑、DU和社区设施空间将分阶段拆除并替换。所有现有NYCHA DU将通过PACT计划替换为新建楼宇中的第8条PBV DU，并预留给NYCHA FEC的现有居民。此外，该方案将新建包含市场价和经济适用DU的混合收入建筑。新的经济适用住房单元将根据MIH提供。与重新分区备选方案相同，此方案拟提供的经济适用DU同样保守假定为混合收入建筑中总新增（增量）住宅建筑面积的30%（更多信息请参阅上文对重新分区备选方案的讨论）。鉴于经济适用DU的实际可提供比例存在20%至30%的浮动区间，文中所列经济适用DU数量均为“最高可达”数值。

开发规划

Fulton Houses项目场地和Elliott-Chelsea Houses项目场地在街区中段大型建筑群备选方案下的开发规划分别如表00.0-5a和表00.0-5b所示。其中，表00.0-5b还包含一个汇总行，显示了两个项目场地的总规划。请参阅图00.0-3a和00.0-3b，该组图纸分别展示了Fulton Houses项目场地和Elliott-Chelsea Houses项目场地在街区中段大型建筑群备选方案下的平面布置。

街区中段大型建筑群备选方案将新建共计16栋12至39层的建筑。出于保守分析的目的，本EIS将以拟建建筑中的最大高度（428.5英尺）及最大大型建筑群作为分析基准。所示新建筑高度均为最大建筑轮廓高度，包含最高40英尺的屋顶机械设备间。

街区中段大型建筑群备选方案的净增量

表00.0-6列明了街区中段大型建筑群备选方案相较于无行动备选方案，在项目场地内产生的净增量变化。

临时搬迁

街区中段大型建筑群备选方案预计将产生与上述重新分区备选方案相同的临时搬迁需求。

表00.0-5a: 街区中段大型建筑群备选方案，Fulton Houses项目场地

				Dwelling Units					Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)		
									Residential	Commercial		Community Facility						
Name / No.	Type	Block	Location	Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf	Total gsf	Stories	Feet
Fulton 1	Replacement	717	9 Av, 19 St	204	0	204	0	0	204	231,398	1,413	0	12,229	0	0	245,040	12	145.40
Fulton 2	Replacement	716	9 Av, 18 St, 19 St	297	0	297	0	0	297	256,796	0	6,580	0	0	0	263,376	25	283.67
Fulton 3	Replacement	715	17 St	443	0	443	0	0	443	392,430	0	0	20,178	0	0	412,608	37	399.92
Fulton 4	New Mxd Inc	715	9 Av, 17 St, 18 St	0	87	87	204	291	291	247,350	8,311	0	0	0	0	255,661	25	281.00
Fulton 5	New Mxd Inc	714	9 Av, 16 St, 17 St	0	135	135	314	450	449	382,500	7,000	0	5,508	0	0	395,008	25	280.92
Fulton 6	New Mxd Inc	714	17 St	0	83	83	191	273	274	232,050	0	0	4,109	0	0	236,159	23	262.33
Fulton 7	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	80	80	188	268	268	227,800	0	0	3,236	0	2,500	233,536	28	309.00
Fulton 8	New Mxd Inc	716	18 St, 19 St	0	76	76	178	254	254	215,900	0	0	0	9,770	0	225,670	27	301.25
Fulton 9	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	76	76	176	252	252	214,200	0	0	8,679	0	0	222,879	21	243.61
Fulton Subtotals																		
1 to 3	Replacements	-		944	0	944	0	0	944	880,624	1,413	6,580	32,407	0	0	921,024		
4 to 9	New Mxd Inc's	-		0	537	537	1,251	1,788	1,788	1,519,800	15,311	0	21,532	9,770	2,500	1,568,913		
All Fulton Buildings				944	537	1,481	1,251	1,788	2,732	2,400,424	16,724	6,580	53,939	9,770	2,500	2,489,937		
Fulton Minimum Height																	12	145.40
Fulton Maximum Height																	37	399.92

注:

* 为现有NYCHA FEC居民预留的第8条PBV DU。所示新建筑高度均为最大建筑轮廓高度，包含最高40英尺的屋顶机械设备间。

表00.0-5b: 街区中段大型建筑群备选方案，Elliott-Chelsea Houses项目场地

Name / No. Type Block Location				Dwelling Units						Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)		
				Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential gsf	Commercial		Community Facility			Total gsf	Stories	Feet	
											Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf				
Elliott-Chelsea 1	Replacement	724	26 St, 27 Dr	452	0	452	0	0	452	453,291	0	0	49,770	7,266	0	510,327	39	428.50	
Elliott-Chelsea 2	Replacement	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	407	0	407	0	0	407	338,079	4,060	11,000	0	949	0	354,088	27	301.33	
Elliott-Chelsea 3	Replacement	723	25 St, 26 St	253	0	253	0	0	253	214,945	0	0	6,648	0	11,285	232,878	22	257.33	
Elliott-Chelsea 4	New Mxd Inc	723	10 Av, 25 St, 26 St	0	136	136	316	452	452	384,101	8,000	0	3,890	0	0	395,991	36	385.33	
Elliott-Chelsea 5	New Mxd Inc	723	25 St, 26 St	0	98	98	228	326	326	276,755	0	0	8,400	0	0	285,155	28	312.33	
Elliott-Chelsea 6	New Mxd Inc	723	26 St	0	127	127	295	422	422	358,471	0	0	10,200	0	0	368,671	32	346.33	
Elliott-Chelsea 7	New Mxd Inc	724	26 St, 27 Dr	0	140	140	326	466	466	396,070	0	0	11,235	0	0	407,305	34	366.67	
Elliott-Chelsea subtotals																			
1 to 3	Replacements			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,006,315	4,060	11,000	56,418	8,215	11,285	1,097,293			
4 to 7	New Mxd Inc's			0	501	501	1,165	1,666	1,666	1,415,397	8,000	0	33,725	0	0	1,457,122			
All Elliott-Chelsea Buildings				1,112	501	1,613	1,165	1,666	2,778	2,421,712	12,060	11,000	90,143	8,215	11,285	2,554,415			
Elliott-Chelsea Minimum Height																		22	257.33
Elliott-Chelsea Maximum Height																		39	428.50
Fulton Elliott-Chelsea Totals				2,056	1,038	3,094	2,416	3,454	5,510	4,822,136	28,784	17,580	144,082	17,985	13,785	5,044,352			

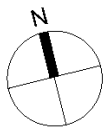
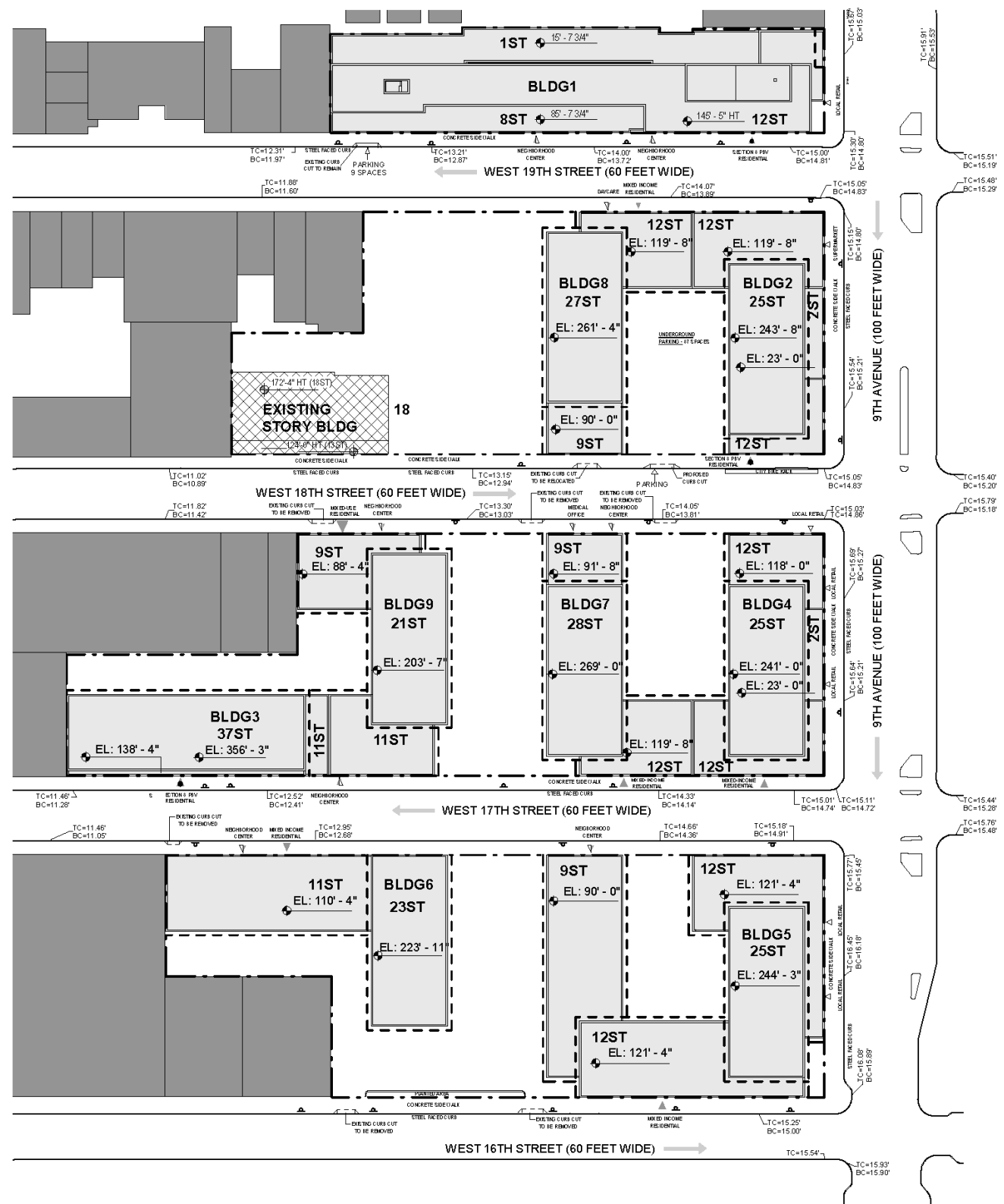
注:

* 为现有NYCHA FEC居民预留的第8条PBV DU。所示新建筑高度均为最大建筑轮廓高度，包含最高40英尺的屋顶机械设备间。



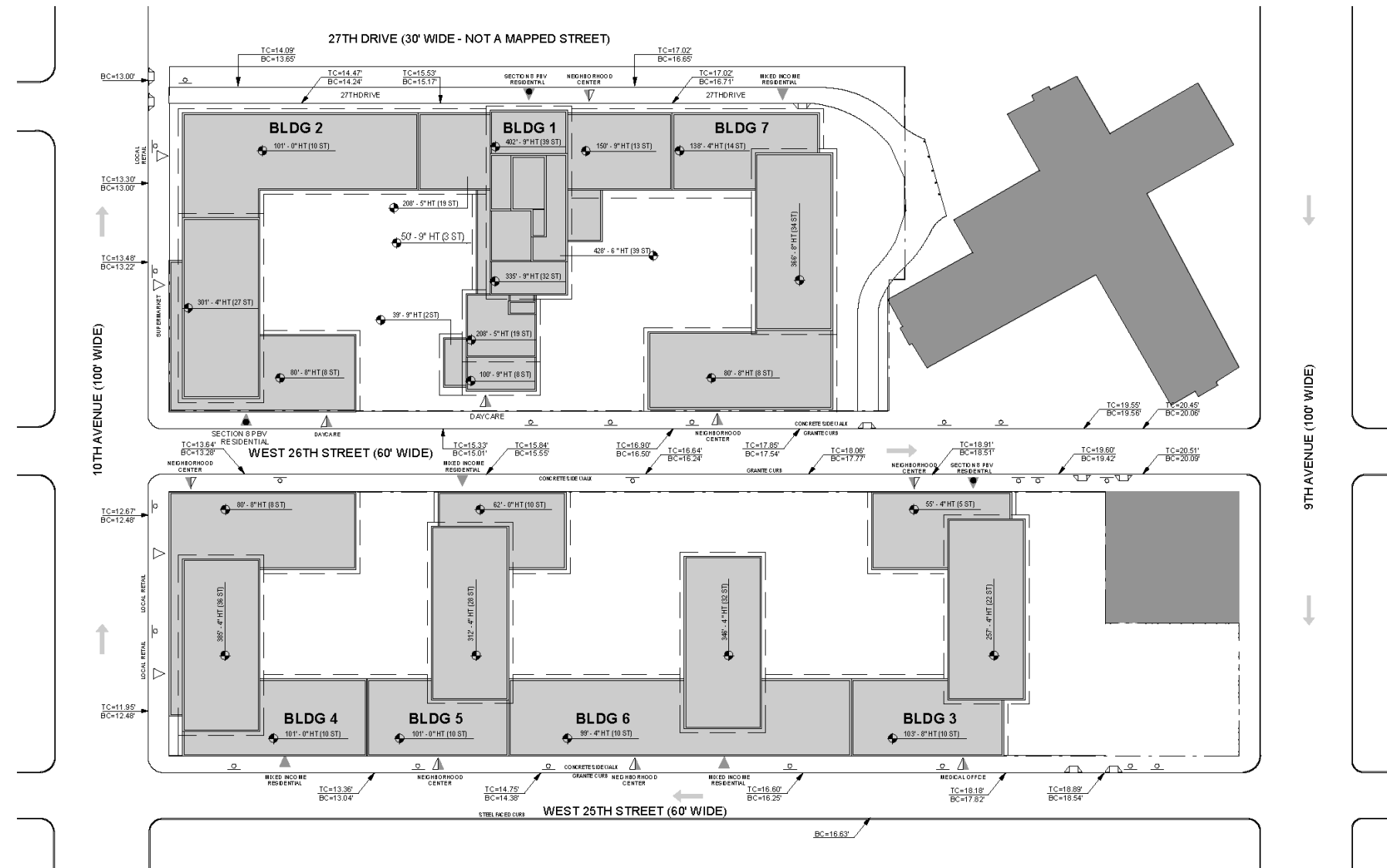
- LEGEND:
- Proposed Maximum Max Zoning Envelope
 - Proposed Preliminary Zoning Envelope
 - Development Envelope Height**
 - Illustrative Building Height (# of stories)
(Maximum Building Height in Feet includes Bulkhead)
 - Illustrative Building Line
 - Existing Context Building
 - Mixed Use Residential Access Point
 - Commercial Access Point
 - Community Access Point
 - Spot Elevation/Height
(relative to NAVD88)
 - Proposed Building
 - Parking Access Point
 - Loading Access
(at loading berths)
 - Traffic Direction
 - NYCHA Property Boundary
 - Street Sign
 - Section 8 PBV Residential Access Point
 - Proposed Curb Cut
 - Existing Curb Cut
(to be relocated)
 - Existing Curb Cut
(to be maintained)

- Notes
- Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
 - Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
 - Location of bulkheads illustrative and subject to change.
 - Graphic scale applicable to all non-dimensioned elements.
 - The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
 - Entrances to proposed buildings are illustrative.
 - For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".



Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建项目

图00.0-3a:
街区中段大型建筑群备选方案，Fulton Houses场地平面图

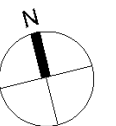


LEGEND:

- | | | | | |
|--|--|--|-------------------------|--------------------------------------|
| Proposed Maximum Zoning Envelope | Existing Context Building | Spot Elevation/Height (relative to NAVD88) | Traffic Direction | Proposed Curb Cut |
| Proposed Preliminary Zoning Envelope | Residential Access Point | Proposed Building | NYCHA Property Boundary | Existing Curb Cut (to be relocated) |
| Development Envelope Height
Illustrative Building Height (# of stories)
(Maximum Building Height in Feet includes Bulkhead) | Commercial Access Point | Parking Access Point | Street Sign | Existing Curb Cut (to be maintained) |
| Illustrative Building Line | Community Access Point | Loading Access (at loading berths) | | |
| | Section 8 PBV Residential Access Point | | | |

Notes

1. Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
2. Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
3. Location of bulkheads illustrative and subject to change.
4. Graphic scale applicable to all non-dimensioned elements.
5. The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
6. Entrances to proposed buildings are illustrative.
7. For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".



Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建项目

图00.0-3b:
街区中段大型建筑群备选方案，Elliott-Chelsea Houses场地平面图

表00.0-6：街区中段大型建筑群备选方案与无行动备选方案对比

Land Use	No-Action Alternative	Midblock Bulk Alt.	Increment
Existing NYCHA DUs	2,056	0	-2,056
Future Section 8 PBV DUs*	0	2,056	+2,056
MIH Affordable DUs	0	1,038	+1,038
Market-Rate DUs	0	2,416	+2,416
Total DUs	2,056	5,510	+3,454
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	144,082	+87,223
Daycare gsf	10,300	17,985	+7,685
Medical Office Related Uses gsf	0	13,785	+13,785
Local Retail gsf	0	28,784	+28,784
Supermarket gsf	0	17,580	+17,580
Total Building Area gsf	1.9 million	5.1 million	+3.2 million
Accessory Parking Spaces	95	96	+1
Building height (maximum)	232'	428.5'	+196.5'
Building stories (maximum)	25	39	+14

注：

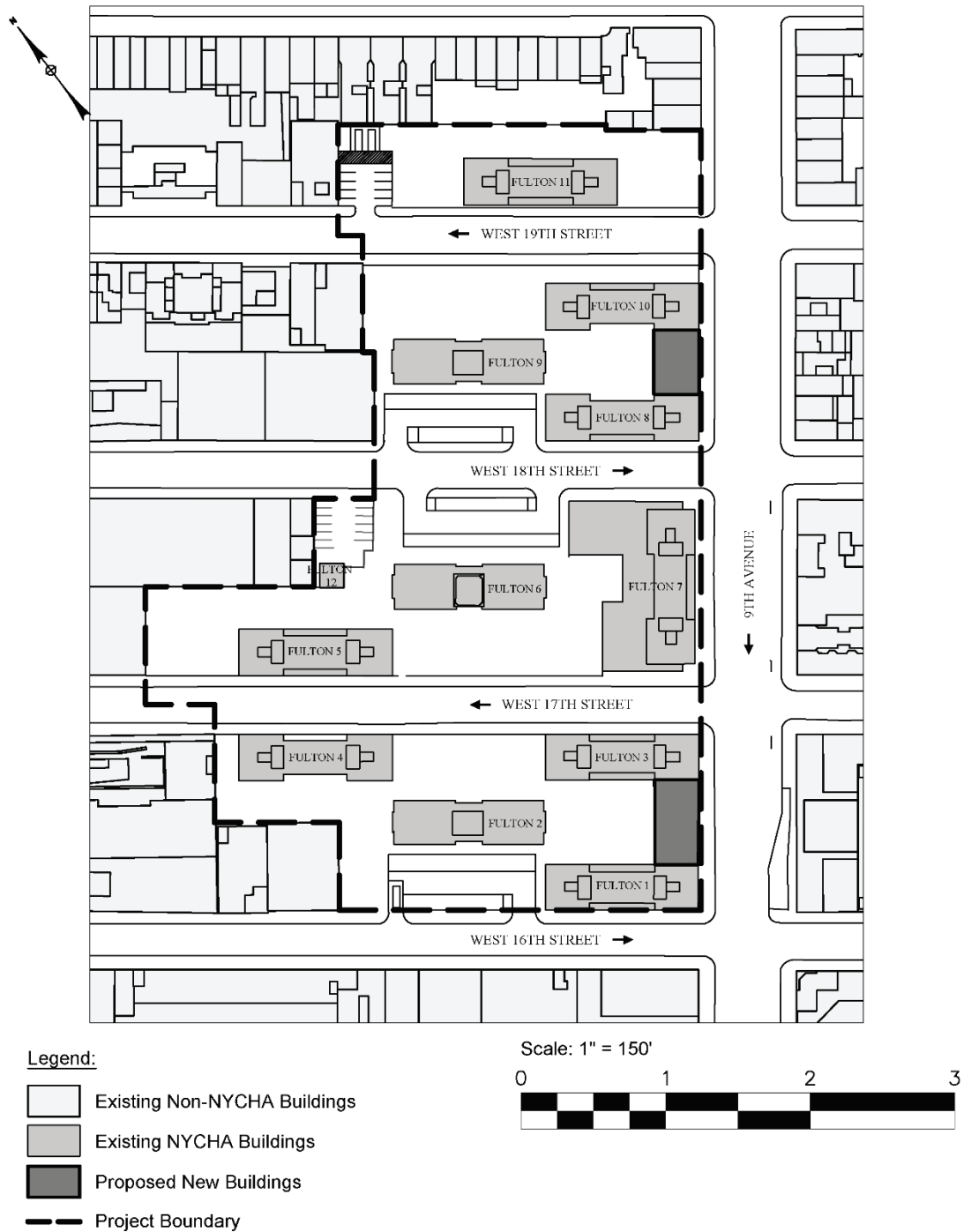
* 第8条PBV DU将预留给NYCHA FEC的现有居民，用于替换无行动备选方案下保留的现有NYCHA DU。因此，虽然这些DU的分类会发生变化，但服务人口数量和单元数量将与无行动备选方案下的数量相同。

备选方案5 – 修复和填充备选方案

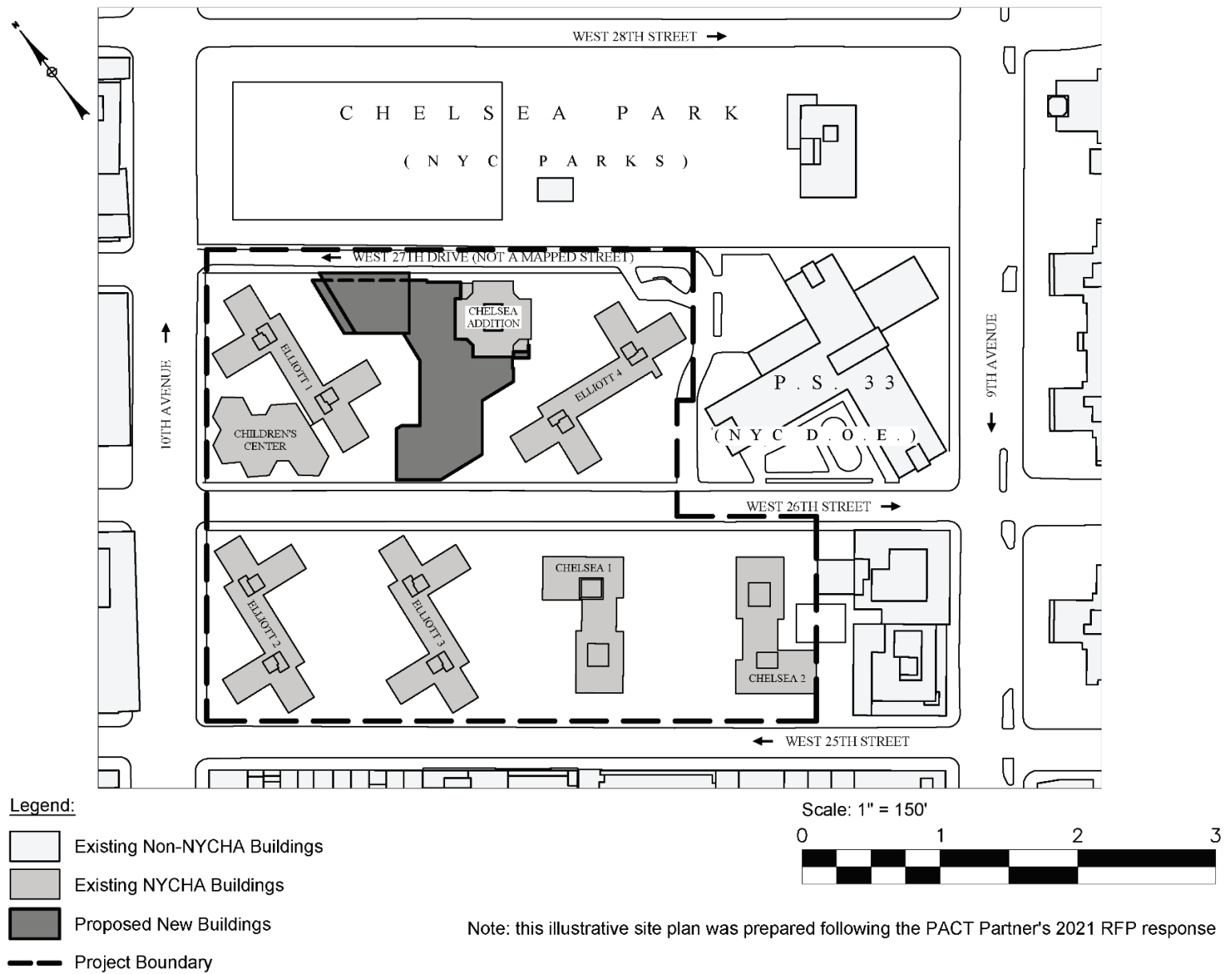
如上所述，NYCHA于2021年4月应Chelsea NYCHA工作组（Chelsea NYCHA Working Group, CNWG）的倡议发布了RFP，旨在系统、有效地解决项目场地的资本改造需求。该RFP的编制依据了CNWG在2021年2月发布的报告，此报告估算项目场地内建筑修缮和现有NYCHA DU翻新的总成本达3.66亿美元。这一总成本数据源自2017年NYCHA实物需求评估（Physical Needs Assessment, PNA），并经CNWG全面核查后作出调整。PNA具体包括预测未来20年里NYCHA建筑及园区内各类实物资产将在何时需要更换或升级，然后基于当前市场价格估算这些改造项目的成本。根据HUD的建议，NYCHA约每五年开展一次此项评估并发布报告。

根据CNWG的建议，同时为了与PACT合作伙伴对NYCHA 2021年RFP的回应保持一致，修复和填充备选方案将包含对项目场地内现有建筑的改造和翻新。具体措施包括：公寓厨房、卫生间及地面的整体翻新；建筑本体改善，包括霉菌、铅及石棉清除等有害物质治理、新型隔热屋顶和高效节能窗户安装、外立面修复、应急屋顶发电机配备以及大堂、邮件收发室和洗衣房内新设施配备；系统升级或更换，包括新型热水锅炉（确保稳定供暖和热水供应）、管道维修、电梯更换以及通过门禁系统、巡逻岗哨及监控摄像实现安防升级；场地及地面改善，包括建设景观更好的艺术步道和实行综合虫害治理；加强楼宇人员配备，包括驻场主管配备和响应式物业管理；以及干式防洪设施与防风暴闸门安装。图00.0-4a和00.0-4b展示了该方案的示意性场地平面图。

Fulton Houses场地平面图



注：此示意性场地平面图基于PACT合作伙伴对2021年RFP的回应而绘制



Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建项目

图00.0-4b:

修复和填充备选方案，Elliott-Chelsea Houses场地平面图

在完成RFP程序、NYCHA确定PACT合作伙伴后，该PACT合作伙伴开展了为期五个月的设计前全面尽职调查，结果表明项目场地存在先前未预料到的重大资本修缮需求，这将导致此方案在经济上不可行。调查同时表明，现有建筑的缺陷无法通过翻新彻底解决，只有通过新建建筑才能完全纠正。此外，根据NYCHA在2023年发布的最新PNA报告的估算，项目场地未来20年的翻新资金需求现已攀升至约927,509,823美元（详见表00.0-7）。

表00.0-7：2023年实物需求评估翻新成本估算

Development	Cost
Chelsea	\$178,933,772
Chelsea Addition	\$47,501,323
Elliott	\$255,225,394
Fulton	\$445,849,334
Total	\$927,509,823

数据来源：<https://www.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/2023-PNA-Report-Physical-Needs-Assessment-NYCHA.pdf>

如第2.0章“项目备选方案”所述，此方案经确定不具备可行性，且无法满足拟议项目的目的和需求。不过，报告仍将在第05.22章对其展开单独分析。

开发规划

在修复和填充备选方案下，项目场地内所有现有NYCHA DU将转换为第8条PBV DU，并将在项目场地内新建三栋建筑。

Elliott-Chelsea Houses项目场地将新建一栋24层、高240英尺、总建筑面积约148,050 gsf的住宅建筑。该住宅建筑包含110个DU，其中50%（即55个DU）为市场价单元，剩余50%（55个DU）为面向极低收入、低收入、中低收入、中等收入等各个收入阶层的经济适用住房单元。这些经济适用住房单元包含25个面向极低收入至低收入家庭（收入不超过地区收入中位数[area median income, AMI]的60%）的单元，以及30个面向中低收入至中等收入家庭（收入不超过AMI的165%）的单元。Elliott-Chelsea Houses项目场地的现有Hudson Guild服务空间将迁入该新建楼宇，继续提供原有服务项目。建筑群楼的其余部分将作为住宅配套空间使用。

修复和填充备选方案还包含将Elliott-Chelsea Houses项目场地的现有社区设施空间（位于459 W. 26th Street）改造为10,030 gsf的医疗中心，以及沿9th Avenue新建两栋单层填充式建筑，共计提供7,150 gsf的零售空间。

此方案符合现行分区规定，因此无需申请任何土地使用酌情批准。

翻修和填充开发方案的净增量

表00.0-8列明了修复和填充备选方案相较于无行动备选方案，在项目场地内产生的净增量变化。

表00.0-8：修复和填充备选方案的增量开发概况

Land Use	No-Action Alternative	Rehab. & Infill Alt.	Increment
Existing NYCHA DUs	2,056	0	-2,056
Future Section 8 PBV DUs (conversion of existing NYCHA DUs)*	0	2,056	+2,056
Affordable DUs (Middle, Moderate, Low, and Extremely Low Income)	0	55	+55
Market-Rate DUs	0	55	+55
Total DUs	2,056	2,166	+110
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	56,859	0
Daycare gsf	10,300	10,300	0
Medical Office gsf	0	10,030	+10,030
Local Retail gsf	0	7,150	+7,150
Supermarket gsf	0	0	0
Total Building Area gsf	1.9 million	2.1 million	+0.2 million
Accessory Parking Spaces	95	95	0
Building height (maximum)	232'	240'	+8'
Building stories (maximum)	25	25	0

注：

* 第8条PBV DU将预留给NYCHA FEC的现有居民，用于替换无行动备选方案下保留的现有NYCHA DU。因此，虽然这些DU的分类会发生变化，但服务人口数量和单元数量将与无行动备选方案下的数量相同。

临时搬迁

修复和填充备选方案将采取滚动施工模式，因要对现有公寓和社区设施进行逐步改造，所有居民和服务设施需错时搬迁。项目场地内的每位居民及每项服务设施将因其所在单元改造而需临时搬迁至少三个月，期间将开展除铅工程以及电气系统和管道系统改善工程。由Hudson Guild运营的Elliott中心社区设施将临时搬迁至场地内外的临时空间。该社区设施将在整个施工过程中持续运营，仅在将服务转移和重新安置到项目场地的新空间时才会短暂关闭，以最大限度减少服务中断。更多信息请参阅第05.22章。

备选方案6 – 无重大不利影响备选方案

在纽约市，如果项目须接受州环境质量审查（State Environmental Quality Review, SEQRA）/市环境质量审查（City Environmental Quality Review, CEQR）并且预计会产生无法缓解的重大负面影响，通常需确定是否存在“无重大不利影响备选方案”或“无重大未缓解负面影响方案”。该方案旨在确定可通过调整拟议项目的哪些特定组成部分，来避免项目的所有重大负面影响，同时合理满足项目的目的和需求。经评估，无重大不利影响备选方案不具备可行性，究其原因，其要求对拟议项目进行调整的程度将导致项目的目的和需求无法得到满足。因此，本报告虽在第2章“项目备选方案”中对无重大不利影响备选方案进

行了讨论，但未将其纳入拟议项目的实施考量，也未在EIS中对其展开分析。

备选方案分析汇总

表00.0-9汇总了无行动备选方案、重新分区备选方案、非重新分区备选方案、街区中段大型建筑群备选方案以及修复和填充备选方案的开发规划及主要建筑体量特征。该表完整列明了各方案对应的开发规划，同时标注了各方案是否需要调整基础分区，能否满足拟议项目的目的和需求，以及是否具备可行性。此外，该表还给出了各方案的总项目区域（即地理覆盖区域）。

如表所示，重新分区备选方案与街区中段大型建筑群备选方案的开发规划完全一致。非重新分区备选方案的新增住宅开发规模将小于重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案。所有这三种方案均已确定为可行，且能满足拟议项目的目的和需求。

表00.0-9：备选方案分析汇总¹

Land Use	Alternative 1 No-Action Alternative	Alternative 2 Rezoning Alternative	Alternative 3 Non-Rezoning Alternative	Alternative 4 Midblock Bulk Alternative	Alternative 5 Rehabilitation and Infill Alternative
Existing NYCHA DUs	2,056	0	0	0	0
Future Section 8 PBV DUs ²	0	2,056	2,056	2,056	2,056
MIH Affordable DUs ³	0	1,038	536	1,038	55
Market-Rate DUs	0	2,416	1,247	2,416	55
Total DUs	2,056	5,510	3,839	5,510	2,166
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	144,082	175,007	144,082	56,859
Daycare gsf	10,300	17,985	12,655	17,985	10,300
Medical Office Related Uses gsf	0	13,785	12,046	13,785	10,030
Local Retail gsf	0	28,784	21,675	28,784	7,150
Supermarket gsf	0	17,580	7,400	17,580	0
Total Building Area sf	1.9 million	5.1 million	3.6 million	5.1 million	2.1 million
Accessory Parking Spaces	95	96	96	96	96
Building height (maximum)	232'	428.5'	428.5'	428.5'	240'
Building stories (maximum)	25	39	39	39	24
Project Area ⁴	Project Sites	Project Sites	Project Sites	Project Sites	Project Sites
Requires a Rezoning?	No	Yes	No	Yes	No
Meets Project Purpose and Need?	No	Yes	Yes	Yes	No
Feasible?	Not applicable ⁵	Feasible	Feasible	Feasible	Infeasible

注：

¹ 各方案所列开发规划均为“有行动”状态下的完整规划，而非相较于无行动备选方案的增量变化。

² 第8条PBV DU将预留给NYCHA的现有居民，用于置换无行动备选方案下保留的现有NYCHA DU。因此，虽然这些DU的分类会发生变化，但服务人口数量和单元数量将与无行动备选方案下的数量相同。

³ 在非重新分区备选方案下，混合收入建筑中拟建经济适用住房单元的负担能力要求将通过NYCHA与PACT合作伙伴之间的法律协议确定并确保实施。

⁴ 所有方案的开发边界均相同，均由第04.0章C节“项目场地”中定义的项目场地组成。

⁵ 未对无行动备选方案进行可行性评估。

D. 流程、协调与公众参与

项目利益相关方一直在就制定项目目标、确定项目备选方案及评估这些备选方案的潜在负面环境影响展开对话协商。这些流程、协调和公众参与工作于2019年启动，目前继续与环境审查同步推进，以便向有关各方通报项目进展，同时鼓励机构、社区及公众参与决策过程。截至目前，HPD、NYCHA和PACT合作伙伴已针对FEC居民、其他利益相关公众、民选官员、社区团体及公共机构，开展了超过100场宣传和沟通活动。这些工作旨在通过展示项目信息、提供进度更新和收集反馈意见，确保这些团体和个人在项目生命周期的各个阶段都充分知情并参与其中。

此项机构协调和公众参与工作还包括为遵守NEPA要求而采取的特定行动。

环境审查流程

环境审查流程旨在为决策者提供系统考虑拟议项目潜在负面环境影响所需的信息。流程内容包括评估各合理备选方案的潜在重大负面环境影响，以及识别并在可行的情况下缓解此过程发现的影响。项目备选方案的制定和评估是环境审查流程的核心。作为NEPA责任单位（Responsible Entity, RE）⁵及联合牵头机构⁶的HPD与作为当地项目发起方及联合牵头机构的NYCHA已共同确定，拟议项目可能会产生重大负面环境影响。因此，于2024年1月8日（星期一）在《联邦公报》（*Federal Register*）发布了“环境影响报告书编制意向通知书”（Notice of Intent [NOI] to Prepare an Environmental Impact Statement [EIS]）。⁷此外，HPD和NYCHA联合编制了《EIS编制工作范围草案》（Draft Scope of Work for the Preparation of an EIS [DSOW]），该文件阐述了EIS草案（Draft EIS, DEIS）的拟定内容，说明了影响分析将采用的方法，并确立了公众和利益相关方参与机制。

DSOW已于2024年1月8日（星期一）在网上发布⁸，其公示信息同步载入前述NOI，以及2024年1月10日（星期三）在纽约州环境公告公报（*Environmental Notice Bulletin*）发布的“范围草案公示及公众范围界定会议通知”（Notice of Availability [NOA] of Draft Scope and Public Scoping Session）。⁹2024年2月1日（星期四）、2月5日（星期一）和2月7日（星期三）分别举行了接受口头陈述的线上线下公众范围界定会议，接受书面陈述的公众范围界定评议期自2024年1月8日（星期一）开始，持续至2024年3月8日（星期五）。

本DEIS以2025年3月28日（星期五）发布于<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>的“EIS编制工作范围最终版”（Final Scope of Work for the Preparation of an EIS [FSOW]）为编制依据。DEIS及后续EIS最终版（Final EIS, FEIS）所包含的分析内容将旨在满足NEPA、《州环境质量审查》（State Environmental Quality Review, SEQRA）和

⁵ 根据24 CFR 58.4, RE承担本应由HUD依据NEPA履行的环境审查、决策及实施职责。

⁶ 根据NEPA, 牵头机构指负责监督EIS或环境评估报告编制的机构, 联合牵头机构指共同履行牵头机构职责的联邦、州、部落或地方机构。

⁷ <https://www.federalregister.gov/documents/2024/01/08/2024-00090/notice-of-intent-to-prepare-an-environmental-impact-statement-for-the-fulton-elliott-chelsea-houses>。

⁸ <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>。

⁹ <https://dec.ny.gov/news/environmental-notice-bulletin/2024-01-10/seqr/manhattan-fulton-elliott-chelsea-houses-redevelopment-project>。

《市环境质量审查》（City Environmental Quality Review, CEQR）的要求。¹⁰

针对本DEIS的NOA已于2025年3月28日（星期五）在网上发布。DEIS的公共评议期将持续至2025年5月12日（星期一）。在此期间，公众将有机会通过书面形式或在线上线下公众听证会上以口头陈述形式就DEIS发表意见。DEIS公众评议期结束后将发布FEIS，其内容将包含DEIS所获意见的摘要、对所有实质性意见的回应以及为解决这些意见需要对DEIS作出的任何修订。

FEIS发布后，还将根据NEPA发布决策记录（Record of Decision, ROD），说明拟议项目的重新分区备选方案及所考量的其他备选方案、这些方案产生的环境影响以及任何必要的缓解措施。该ROD可与SEQRA要求的结论声明合并发布，或者，也可单独发布SEQRA结论声明。

机构参与

拟议项目的实施将涉及联邦和州层面的酌情批准，可能还涉及到地方层面的酌情批准，具体如下：

联邦层面

- HUD – 对根据修订版1937年《美国住房法案》第18条、CFR第24编第970部分（第18条）的实施条例以及由修订版《2012年综合和进一步持续拨款法案》创建的租金援助示范计划的授权开展的公共住房财产处置进行酌情批准，以及对将1937年《美国住房法案》第9条（《美国法典》第42卷第1437节g款[42 USC § 1437g]）规定的补贴转换为1937年《美国住房法案》第8条（42 USC § 1437f）规定的PBV补贴的行为进行酌情批准。HUD还可能参与融资审批。根据CFR第24编第58部分（承担HUD环境责任的实体的环境审查程序），HPD作为RE主导拟议项目的环境审查（见下文）。

纽约州层面

- NYCHA – 根据PACT计划，NYCHA将与PACT合作伙伴就项目场地签订99年期土地租约。该事项需获得NYCHA理事会的酌情批准。此外，NYCHA还担任拟议项目的当地项目发起方及环境审查联合牵头机构。
- 纽约州住房和社区重建局（HCR）– 可能参与融资审批。
- 纽约州住房金融局（HFA）– 可能参与融资审批。
- 纽约市住房开发公司（New York City Housing Development Corporation,

¹⁰ NYCHA是纽约州的一家公益法人组织，其裁量行为须依据SEQRA接受审查。此外，若选择重新分区备选方案或街区中段大型建筑群备选方案来实施拟议项目，还需在完成该环境审查后，根据纽约市统一土地使用审查程序（Uniform Land Use Review Procedure, ULURP）申请土地使用批准。尽管具体资金来源尚未确定，但拟议项目未来可能会寻求各类公共资源的资金支持。因此，DEIS的编制除满足NEPA的规定外，还需满足SEQRA和CEQR的分析要求。

NYCHDC)¹¹—作为经济适用住房相关项目活动审查的咨询机构。同时也可能参与融资审批。

纽约市层面

- 城市规划委员会（CPC）—若选择重新分区备选方案或街区中段大型建筑群备选方案来实施拟议项目，CPC将根据ULURP对相关事项进行审查和批准。
- HPD—可能参与融资审批。

此外，DEIS的编制还咨询了以下联邦、州和市级机构：

- 美国鱼类及野生动物管理局（US Fish and Wildlife Service, USFWS）—通过USFWS的“信息、规划与咨询”（Information, Planning and Consultation, IPaC）网站，就拟议项目对联邦政府列为濒危物种、受威胁物种、候选物种或这些物种赖以生存的关键栖息地的潜在影响提供咨询意见。
- 美国环境保护署（Environmental Protection Agency, EPA）—作为环境正义相关项目活动审查的咨询机构¹²。
- 纽约州州务院（New York State Department of State, NYSDOS）—作为海岸带一致性审查的咨询机构。
- 大都会运输署（Metropolitan Transportation Authority, MTA）纽约市分局—作为公共交通相关项目活动审查的咨询机构。
- 纽约州公园、娱乐和历史保护办公室（Office of Parks, Recreation, and Historic Preservation, OPRHP）—以州历史保护办公室（State Historic Preservation Office, SHPO）的身份，根据1966年《国家历史保护法案》（National Historic Preservation Act）第106条，对列入州和国家史迹名录（State and National Registers of Historic Places, S/NR）的指定受保护财产以及经确定有资格列入此类名录的财产开展联邦审查程序。
- 纽约市城市规划局（Department of City Planning, DCP）—负责海岸带一致性审查，并为涉及以下领域的项目活动提供咨询：土地使用、分区及公共政策；社会经济条件；社区设施和服务；城市设计与景观资源；以及阴影。
- 纽约市环境保护署（Department of Environmental Protection, DEP）—为涉及危险物质、自然资源、供排水基础设施、空气质量和噪声的项目活动提供咨询。
- 纽约市公园管理局（NYC Parks）—为涉及开放空间和阴影的项目活动提供咨询。
- 纽约市卫生局（New York City Department of Sanitation, DSNY）—为涉及固体废物和卫生服务的项目活动提供咨询。
- 纽约市交通局（Department of Transportation, DOT）—为涉及交通特别是交通流量、停车设施和行人通行条件的项目活动提供咨询。
- 纽约市地标保护委员会（Landmarks Preservation Commission, LPC）—为涉及历史和文化资源（包括具有建筑或考古价值的遗址）的项目活动提供咨询。

¹¹ NYCHDC是纽约州的一家公益法人组织。

¹² 此处所用“咨询机构”一词与SEQRA和CEQR中的“相关利益机构”一词具有相同含义。SEQRA和CEQR分别第6编617.2(u)条和CTM中将其定义为虽无权管辖项目的拨款、审批或直接实施，但因特殊关切或专业特长而希望参与环境审查的机构。

- 纽约市市长办公室环境协调处（Mayor’s Office of Environmental Coordination, MOEC）– 为涉及能源、温室气体排放和气候变化的项目活动提供咨询。
- 纽约公共图书馆（New York Public Library, NYPL）– 为涉及公共图书馆的项目活动提供咨询。
- 纽约市学校建设管理局（School Construction Authority, SCA）– 为涉及公立学校以及公共财政支持的儿童保育设施的项目活动提供咨询。

公众参与

在开展上述机构协调和咨询工作之前及期间，拟议项目及其备选开发方案的确立历经了广泛的公众参与。公众参与流程自2019年启动，一直持续至今，包括与NYCHA居民、民选官员、社区代表以及住房组织和倡导者的多轮磋商。有关此流程的详细说明可参见第01.0章。

社区参与：会议

自2021年确定PACT合作伙伴以来，已组织举行了多次社区参与会议，包括与租户协会领导层的会议、与地方民选官员的简报会、与FEC居民的会议、劳动力培训会、居民实地考察、与第四社区委员会的会议及其他社区活动。这些会议构成了对环境审查特别要求的公众参与的补充。

社区参与：信息传播媒介

除会议外，各种信息传播媒介也为向社区传递拟议项目相关信息提供了渠道，包括：

- **宣传单** – 印有拟议项目确定流程相关信息的宣传单张贴在了所有建筑中，并分发给项目场地内的所有家庭。所有宣传材料均提供英语、西班牙语、俄语、繁体中文和简体中文版本。
- **网站** – 项目网站（<https://www.fultonelliottchelsea.com>）提供了项目信息、已发布文件、公众会议纪要及联系方式，同时承担公众会议预告和项目信息公示主平台的职能，并作为公众联系项目团队的主要渠道。此外，NYCHA网站提供了拟议项目专设网页（<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>），该网页会发布有关项目及其规划的信息，以及有关环境审查流程和相关文件的信息。HPD的环境审查网页（<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/environmental-review.page>）则公示了EIS文件。
- **居民权利及保障问答手册** – 为向居民说明拟议项目将带来的项目场地变化，其中一项举措便是于2023年8月25日向所有FEC住户分发了该文件。

针对DEIS的公众范围界定与评议

2024年1月8日（星期一）发布的DSOW包含了有关公众评议期（在此期间，HPD和NYCHA将就拟议项目、要在EIS中分析的备选方案和DSOW文件本身接收公众意见）的信息。DSOW解释了在评议期结束后，HPD和NYCHA将收集、审议并汇总收到的书面及口头意

见，然后据此编制FSOW（参见附录A.1）。范围界定听证会的公告已通过英语、西班牙语、俄语、繁体中文和简体中文的主流报刊发布。其中，英语版公告于2024年1月10日（星期三）发布于地区性报纸《am New York Metro》；西班牙语版于2024年1月9日（星期二）发布于西语报刊《El Diario》；简体中文和繁体中文版于2024年1月28日（星期日）发布于中文报刊《世界日报》；俄语版于2024年1月10日（星期三）发布于俄语报刊《Forum Daily》。公告同时提供了HPD联系方式及DSOW文件查阅地点（该文件载有拟议项目的完整说明）。DSOW文件亦同步发布于NYCHA托管的网页。¹³此外，关于DSOW及公众会议的通知还于2024年1月10日（星期三）刊登在纽约州环境公告公报（*Environmental Notice Bulletin*），并在公众会议召开前发布于纽约市政府的NYC Engage网站。

公众评议期内共举行了三场公众范围界定会议，接受公众提交口头及书面陈述。首场会议于2024年2月1日（星期四）在纽约州纽约市119 9th Avenue的Fulton社区中心举行。第二场会议于2024年2月5日（星期一）通过Zoom平台在线举行。第三场会议于2024年2月7日（星期三）在441 W. 26th Street的Elliott中心举行。三场公众范围界定听证会均提供西班牙语、俄语、粤语、普通话同声传译及美国手语翻译服务。约96人参加了Fulton社区中心的线下公众听证会；约134人参加了线上听证会；约95人参加了Elliott中心的线下公众听证会。与会者包括居民、地方官员和社区团体的代表以及其他利益相关公众。

根据DSOW中的信息，公众评议期的书面意见提交期原定于最后一场公众范围界定会议结束后10日截止。然而，后经公示延期，最终截止日期调整为2024年3月8日（星期五）。不管是举行三场公众范围界定会议，还是延长公众范围界定评议期，均超出了最低要求和常规惯例。

整个公众评议期共收到了117个个人和组织提交的陈述，包括63份书面陈述和63人在公众听证会上发表的口头陈述（部分参与者同时提交了两种形式的陈述），合计形成约350条独立意见。针对所有公众意见的回应已载入2025年3月28日（星期五）发布的FSOW。

根据NEPA、SEQRA和CEQR的要求，本DEIS已于2025年3月28日（星期五）正式公示并开放公众评议。

DEIS的副本可通过NYCHA项目网站（<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>）和HPD环境审查网页（<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/environmental-review.page>）获取。

后续将举行三场公众听证会以征集公众对DEIS的意见。有关这些公众会议的信息将在晚些时候公布，相关公告将发布于项目网站、《联邦公报》（*Federal Register*）和纽约州环境公告公报（*New York State Environmental Notice Bulletin*）。每场公众听证会召开前至少两周，NYCHA项目网站将会发布报名说明。

除在DEIS公众会议上作口头陈述外，公众还可通过发送电子邮件至nepa_env@hpd.nyc.gov或邮寄信函至以下地址提交书面意见：

¹³ 纽约市住房管理局，“Fulton & Elliott-Chelsea Houses”。NYCHA，<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>。

Department of Housing Preservation Attn:Anthony Howard
100 Gold Street, #7-A3
New York, NY 10038

DEIS意见征集期自文件发布之日起持续45天，2025年5月12日（星期一）截止。

HPD和NYCHA将在审议和考量所有口头及书面意见后编制FEIS。FEIS的内容将包括对公众审阅及评议期内所收到意见的回应，以及为解决这些意见需要对DEIS作出的任何修订。

E. 分析框架

本EIS依据NEPA及CFR第24编第58部分的HUD实施条例编制。¹⁴EIS的目的是确保各机构充分考量拟议行动对环境的影响。为此，EIS评估了拟议项目的建设及运营给建成环境和自然环境带来的短期及长期影响，包括正面和负面影响。拟议项目需获得联邦和州级审批，若选择通过重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案来实施拟议项目，还需额外申请市级的批准。因此，HPD和NYCHA在市级、州级及联邦相关机构的协同下，遵循NEPA的规定以及SEQRA和CEQR的技术分析要求编制了本EIS。

EIS文件结构

本EIS针对拟议项目的各个备选实施方案，分别考量了其短期（建设期）与长期（运营期）影响。根据NEPA、SEQRA和CEQR，已就所有相关的潜在环境影响类别，评估了这些备选方案对项目场地及适用研究区域的潜在负面影响。拟议项目须接受CFR第24编第58.5部分“相关联邦法律与主管机构”及CFR第24编第58.6部分“其他要求”规定的环境影响类别的审查，不过，基于项目场地及周边可能会间接受到拟议项目影响的区域的地点和特征，以下法规不构成拟议项目的审查重点：1981年《农田保护政策法案》（Farmland Protection Policy Act）；修订版1974年《安全饮用水法案》（Safe Drinking Water Act）中关于单一水源含水层的政策；第11990号行政命令规定的湿地保护政策；经1973年《海岸屏障改善法案》（Coastal Barrier Improvement Act）修订的《海岸屏障资源法案》（Coastal Barriers Resources Act）；1968年《野生与风景河流法案》（Wild and Scenic Rivers Act），特别是第7(b)和(c)条；以及跑道保护区/机场净空区规定。

环境影响类别

适当情况下，本EIS在**第05.01至05.20章**中对已确定可行的三个备选方案（参见**第02.0章**）进行了各环境影响类别的技术分析，并在**第05.22章**提供了评估以供参考。此外，本EIS还分别通过**第06.0章“间接和累积影响”**和**第08.0章“不可逆转和无法挽回的资源投入”**，考量了拟议项目的间接和累积影响，以及其不可逆转和无法挽回的资源投入。

各类别的相应章节均讨论了现状条件，并明确了所评估的各备选方案的适用研究区域和对应的未来状况。围绕潜在重大负面影响的技术分析专注于根据2021年《市环境质量审查技

¹⁴ 承担HUD环境责任的实体的环境审查程序

术手册》（*City Environmental Quality Review Technical Manual, CTM*）的指导标准，确定备选方案相较于无行动备选方案给受影响环境带来的增量变化。该技术手册作为纽约市政府针对纽约市内环境审查发布的主要指导文件，为公共机构、项目申请方及公众完成和评估EIS及其他必要文件提供了资源。

项目场地

项目场地位于纽约州纽约市曼哈顿区第四社区的Chelsea社区内。

由于Fulton Houses项目场地与Elliott-Chelsea Houses项目场地相距约四分之一英里，本文将对它们进行分项说明。

Fulton Houses项目场地

Fulton Houses项目场地的信息汇总于**表00.0-10**。Fulton Houses项目场地的西部边界在四个街区之间存在变化：从第716街区南半段的9th Avenue以西330英尺变为第715街区南半段的9th Avenue以西575英尺（所有这些街区从9th Avenue到10th Avenue的距离均为800英尺）。Fulton Houses项目场地被拆分成了多个分区。在该综合体中，位于第714和715街区的西侧部分被划分为C6-3区，且位于西Chelsea特别区（Special West Chelsea District, WCh）。位于第714和715街区的东侧部分以及位于第716和717街区的全部区域均被划分为R8区，其中沿9th Avenue 100英尺纵深范围内叠加C2-5商业区。

Elliott-Chelsea Houses项目场地

Elliott-Chelsea Houses项目场地的信息汇总于**表00.0-11**。Elliott-Chelsea Houses项目场地的北部及东北部边界内包含一条名为W. 27th Drive的狭窄单向车道。W. 27th Drive自9th Avenue以西约260英尺处的W. 26th Street起始，向北延伸约220英尺后，转向西并延伸至10th Avenue和W. 27th Street的交汇处。尽管该道路未在地图上标注，但其西向路段位于之前曾在地图上标注的W. 27th Street部分路段的基床上（目前该路段因公共住房建设已被取消标注）。虽然W. 27th Drive是Elliott-Chelsea Houses项目场地的正式组成部分，但它在物理空间上将该综合体与另外两处不属于拟议项目的公共用地分隔开来，即东侧的PS 33 - Chelsea Prep小学及其操场，以及北侧隶属于NYC Parks管辖的、已在地图上标注的Chelsea Park。Elliott-Chelsea Houses项目场地的东部边界在两个街区有所不同：在第724街区南段，其位于10th Avenue以东537.5英尺处，而在第723街区，其位于10th Avenue以东700英尺处。

Elliott-Chelsea Houses项目场地整体被划分为R8区。

表00.0-10: Fulton Houses项目场地的现状条件

Block	Lot	Buildings	Zoning ¹	DUs	Lot Area (sf)	Building Area (gsf)	Name	Address(es) / Location	Stories	Height (ft)	Use / Active play areas	DUs	CF gsf	Parking Spaces
714	31	4	R8/C2-5; C6-3 (WCh)	327	80,408									
						47,656	Fulton 1	401, 413 W 16 St	7	62.5	Residential	36	-	-
						168,795	Fulton 2	418 W 17 St	25	218.5	Residential	219	-	-
						47,656	Fulton 3	400, 412 W 17 St	7	62.0	Residential	36	-	-
						47,656	Fulton 4	430, 434 W 17 St	7	63.5	Residential	36	-	-
								9 Av	-	-	Playground	-	-	-
								W 16 St	-	-	Parking	-	-	32
715	10	4	R8/C2-5; C6-3 (WCh)	290	89,700									
						47,656	Fulton 5	427, 431 W 17 St	7	62.5	Residential	36	-	-
						173,512	Fulton 6	419 W 17 St / 420 W 18 St	25	232.0	Residential	218	-	-
						62,290	Fulton 7	117, 119, 121 9 Av	7	62.0	Res., CF com. ctr.	36	14,634	-
							Fulton 12	432 W 18 St	1		Storage garage	-	-	-
								W 17 St	-	-	Playground	-	-	-
								W 18 St	-	-	Parking	-	-	40
716	17	3	R8/C2-5	291	62,560									
						47,656	Fulton 8	401, 411 W 18 St	7	62.0	Residential	36	-	-
						168,795	Fulton 9	420 W 19 St	25	218.5	Residential	219	-	-
						47,656	Fulton 10	400, 412 W 19 St	7	62.0	Residential	36	-	-
								W 18 St	-	-	Parking	-	-	14
								9 Av	-	-	Basketball court	-	-	-
								W 19 St	-	-	Playground	-	-	-
717	19	1	R8/C2-5	36	29,275									
						47,656	Fulton 11	401, 419 W 19 St	7	62.0	Residential	36	-	-
								W 19 St	-	-	Parking	-	-	9
								W 19 St & 9 Av	-	-	Playground	-	-	-
TOTAL		12		944	261,943	906,984					944	14,634	95	

注:

¹ C2-5为第714至717街区沿9 av 100英尺纵深范围内叠加的规划区本表专用缩写: sf = 平方英尺; ft = 英尺; CF = 社区设施

表00.0-11: Elliott-Chelsea Houses项目场地的现状条件

Block	Lot	Buildings	Zoning	DUs	Lot Area (sf)	Building Area (gsf)	Name	Address(es) / Location	Stories	Height (ft)	Use / Active play areas	DUs	CF gsf	Parking Spaces
723	1	2	R8	284	64,188									
						116,040	Elliott 2	264 10 Av / 466 W 26 St	11	98.5	Residential	142	-	0
						116,040	Elliott 3	443 W 25 St / 446 W 26 St	11	98.5	Residential	142	-	0
								W 25 St / W 26 St	-	-	Playground	-	-	-
723	15	3	R8	425	74,063									
						203,425	Chelsea 1	425 W 25 St / 428-430 W 26 St	21	187.0	Residential	202	-	0
						203,490	Chelsea 2	415 W 25 St / 420 W 26 St	21	184.0	Residential	223	-	0
								W 26 St	-		Storage garage	-	-	-
								W 25 St / W 26 St	-		Playgrounds	-	-	-
								W 26 St	-		Playground	-	-	-
724	1	2	R8	162	44,991									
						116,040	Elliott 1	450 W 27 Dr / 288 10 Av	12	107.0	Residential	162	-	0
						10,300	Children's Ctr	459 W 26 St	1+B	17.0	CF: daycare	-	10,300	-
724	10	2	R8	96	44,921									
						65,136	Chelsea Addition	436 W 27 Dr	14	125.0	Residential	96	-	0
						42,225	Elliott Ctr	441 W 26 St	2+B	20.0 ¹	Res., Cf: com. ctr.	-	42,225	-
								W 26 St			Playground	-		-
724	15	1	R8	145	50,468									
						116,040	Elliott 4	427 W 26 St / 426 W 27 Dr	12	107.0 ¹	Residential	145	-	
								W 26 St			Playground	-	-	-
TOTAL		10		1,112	278,630	988,736					1,112	52,525	0	

注：

¹ 估算高度

分析基准年

针对拟议项目的技术分析并非基于当前环境条件，而是以项目建设完成并投入使用后的预期环境条件为评估基准。因此，为对比潜在影响，需预测未实施拟议项目情况下的未来环境条件。此预测针对特定年份开展，该年份在NEPA、SEQRA和CEQR中通常被称为“分析基准年”或“建成运营年”。在这项分析中，所有被分析的备选开发方案均预计将于2041年完成拟议项目的建设并将建筑投入使用。

研究区域

各分析类别对应的研究区域，是指可能受到拟议项目影响的地理区域，具体根据CTM指导标准来界定。研究区域的边界因分析类别的性质而异。例如，拟议项目在交通方面的潜在影响区域与在教育设施方面的潜在影响区域不同，因此需分别界定研究区域。此外，研究区域的大小在一定程度上还取决于建立分析框架所需的数据来源的地理覆盖范围。以开放空间分析为例，由于其需要使用美国人口普查数据，因此开放空间次级研究区域的边界将部分参照人口普查区界限。各技术分析类别的研究区域界定方法以及这些研究区域的特征将在相应技术分析类别章节进行说明。

F. 主要结论

土地使用、分区与公共政策

重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案在项目场地（主要研究区域）或方圆四分之一英里（次要研究区域）内，预计不会对土地使用、分区或公共政策造成重大不利影响。

备选方案2“重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案均需依据纽约市ULURP通过纽约市城市规划委员会（CPC）和市议会获得一系列土地使用批准，包括分区地图和文本修订以及针对大型综合开发项目（LSGD）的特别许可。通过这些审批，项目场地内现行分区规定下不允许的若干更改将可以实施，包括在Elliott-Chelsea Houses项目场地的10th Avenue走廊沿线新增现行分区规定不允许的商业用途建筑。此外，重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案还将带来住宅密度增加，以及建筑高度和后退距离发生变化，而按照现行分区规定，这些在主要研究区域内目前均不被允许。除在Fulton Houses项目场地的大型建筑群布局存在差异外，这两个备选方案在开发规划上完全一致，包括建筑高度范围、按用途分配的建筑面积、竣工年份（2041年）以及实施所需审批类型。二者对土地使用、分区及公共政策的影响也大致相似。住宅密度和最大建筑高度虽较无行动备选方案有所提高，但仍处于周边区域建成环境的范围内，符合场地已高度开发的特点。重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案不会以对周边土地使用产生重大不利影响的方式直接取代任何土地使用，也不会产生与次要研究区域内土地使用、分区或公共政策相冲突的土地使用方式。此外，重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案将

促进适用政策的推进，包括纽约市海岸带政策、NYCHA可持续发展议程、“为邻里提供住房”（Housing Our Neighbors）计划、“纽约2050总体规划”（OneNYC 2050），并且不会阻碍任何其他公共政策的推进。

备选方案3“非重新分区备选方案”

非重新分区备选方案无需依据ULURP申请土地使用审批，相关开发活动将遵循现行分区规定，包括允许用途、容积率（FAR）、建筑体积和所有其他分区要求。此外，该方案采用的场地和体量规划将充分利用非“普惠经济适用住房”（Universal Affordability Preference, UAP）开发项目在高度系数规定下所允许的全部建筑面积。请参阅**第04.0章**，详细了解市议会于2024年12月通过的“住房机会之城”（City of Yes for Housing Opportunity, CHO）¹⁵分区文本修订的潜在影响，以及UAP对项目场地的潜在适用性。由于采用分阶段开发方式，非重新分区备选方案可能需要申请市长分区特别许可（MZO）¹⁶来推动项目建设，比如为了解决主要研究区域内的临时不合规情况，但目前尚未正式提出MZO申请。与无行动备选方案相比，非重新分区备选方案将提高住宅密度和建筑高度。它同其他备选开发方案一样于2041年竣工。与街区中段大型建筑群备选方案和重新分区备选方案一样，非重新分区备选方案也将在Fulton Houses项目场地的9th Avenue走廊沿线新增商业用途建筑，且此类设施在现行商业叠加分区下已获允许。住宅密度和最大建筑高度虽较无行动备选方案有所提高，但仍处于周边区域建成环境的密度和高度范围内，符合场地已高度开发的特点。非重新分区备选方案不会以对周边土地使用产生重大不利影响的方式直接取代任何土地使用，也不会产生与次要研究区域内土地使用、分区或公共政策相冲突的土地使用方式。此外，非重新分区备选方案将促进适用政策的推进，包括纽约市海岸带政策、NYCHA可持续发展议程、“为邻里提供住房”（Housing Our Neighbors）计划、“纽约2050总体规划”（OneNYC 2050），并且不会阻碍任何其他公共政策的推进。

社会经济状况

根据初步筛查评估，拟议项目不会超过触发直接住宅搬迁、直接商业搬迁、间接商业搬迁或对特定行业不利影响分析的CTM阈值。不过，由于拟议项目将超过触发初步间接住宅搬迁分析的CTM阈值（新增200个DU或以上），本报告对间接住宅搬迁进行了评估。此外，由于在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，拟议项目将导致多达120户家庭和大约42,225 gsf社区设施空间（Elliott中心）的临时搬迁，本章节还包含对这些居民、组织及其工作人员的临时搬迁进行分析。

¹⁵ 虽然也被称为COYHO，但为了保持一致，全文将统一使用CHO

¹⁶ MZO是指纽约市市长的一项裁量权，可用于豁免或修改某些分区要求。

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案对社会经济状况的潜在影响相似。所有这三种方案均会置换项目场地内的现有住宅和社区设施。此外，它们还会新建住宅和社区设施，并引入商业设施。重新分区备选方案与街区中段大型建筑群备选方案的开发规划完全一致，而相比两者，非重新分区备选方案带来的住宅单元增量较小，但商业和社区设施的增量相当。

这些备选方案均不会对社会经济状况造成重大不利影响。目前已根据CTM指导标准完成了对直接住宅搬迁、直接商业搬迁、间接商业搬迁和对特定行业不利影响的初步筛查评估，以及对间接住宅搬迁的初步评估，并编制了评估报告。评估结果表明，在所有这些备选开发方案下，拟议项目均不会产生与社会经济状况相关的重大不利影响。

在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，项目场地内所有现有NYCHA公共住房单元都将替换为新建的第8条PBV DU。这些第8条PBV DU将预留给现有NYCHA FEC居民。此外，项目场地内所有现有社区设施空间也将获得置换重建，包括由日托中心空间和邻里中心空间组成的约67,159 gsf社区设施空间。Hudson Guild现有的所有157名员工都将保留，包括126名邻里中心员工和31名日托中心（免费学前教育）员工，而现有服务项目/服务将于拟议项目完成后在项目场地内的替换社区设施空间中开展。

项目建设将采用分阶段的方式，确保94%的居民（或多达1,936户家庭）在新PBV单元建设期间无需搬迁，能够直接入住新居。此外，Fulton Houses项目场地的社区设施空间也将在搬迁前完工，因此该社区设施无需临时搬迁。不过，在项目第一阶段，即在首批2栋替换建筑建设前，现有18栋住宅建筑中2栋¹⁷的约6%家庭（或120户家庭）将需要临时搬迁，因为在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，这些住宅建筑需先腾空拆除才能启动替换楼宇建设。同时，位于Elliott-Chelsea Houses项目场地内约42,225-gsf的Elliott中心也需要临时搬迁，因为在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，该建筑需在替换建筑建设前腾空拆除。

针对约120户受影响家庭和Hudson Guild Elliott中心的临时搬迁计划将遵守适用法规条例的规定，包括但不限于URA及其实施条例，以及所有适用的州和地方法规。NYCHA和PACT合作伙伴须在拟议项目动工前，提交法律要求的临时搬迁计划供HUD审核批准。第一阶段的替换建筑建成后，将用于安置所有120户受影响家庭，以及原Elliott中心约42,225 gsf空间内的所有服务项目及相关工作人员。这120户临时搬迁家庭的居民将签署临时搬迁协议，明确保障其在新居落成后有权回归项目场地，并确保租户无需承担任何与打包或搬迁相关的费用。所有临时搬迁居民将获得搬迁咨询服务和财政补助。通过实施上述临时搬迁计划，拟议项目将不会导致重大不利的直接住宅或机构搬迁。

¹⁷ 这2栋建筑分别是Fulton Houses项目场地内的Fulton 11号建筑和Elliott-Chelsea Houses项目场地内的Chelsea Addition。

初步评估表明，在所有这三种备选方案下，拟议项目均不会因间接住宅搬迁而造成重大不利影响。重新分区备选方案、非重新分区备选方案及街区中段大型建筑群备选方案都将引入经济适用住房或收入限制型住房，预计将为研究区域内不同收入水平的家庭提供更多住房选择。至于各备选方案引入的居住人口，据预计，其平均收入将高于半英里研究区域内人口的整体平均家庭收入。

就相较无行动备选方案将新增1,783个DU（相当于约3.1%的人口增长）的非重新分区备选方案而言，根据CTM方法开展的初步评估表明，由于半英里研究区域的人口增长不会超过5%，该备选方案带来的新增人口规模不足以对研究区域内的住宅房地产市场产生实质性影响。

关于重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案的初步分析表明（这两个方案将使研究区域人口增长超过5%），在半英里研究区域内，人们收入越来越高和住房价格越来越贵的趋势已十分明显，市场价格住房的租金早已超出中低收入家庭的承受能力。若不实施拟议项目，这一趋势预计将持续发展。重新分区备选方案/街区中段大型建筑群备选方案虽然会增加市场价住房的供应，但也会通过将现有NYCHA第9条单元替换为面向项目场地内现有居民的第8条PBV单元，保留现有的经济适用住房。

此外，拟议项目还将根据强制性包容性住房政策（MIH）引入额外的永久性经济适用住房，若无拟议项目，这些住房将不会存在。基于CTM指导标准的保守分析表明，在重新分区备选方案/街区中段大型建筑群备选方案下，项目将根据MIH方案3（定义见**第05.02章**）引入约2,763个市场价DU和约691个经济适用DU。就这方面而言，与无行动备选方案（在此方案下，预计该区域项目将继续推进市场价住房开发，导致研究区域内的住房租金上涨）相比，这两种方案将有助于拟议项目维持和增加面向更广泛收入范围的家庭的经济适用住房存量。因此，根据CTM方法，重新分区备选方案/街区中段大型建筑群备选方案不会因间接住宅搬迁而造成重大不利影响。

社区设施和服务

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

直接影响

拟议项目不会直接导致任何公立学校、图书馆、儿童保育设施、医疗机构或警务和消防服务的搬迁，因为在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，均不会出现社区设施的临时或永久关闭。不过，在所有三种备选方案下，现有社区设施Elliott中心均需先临时搬迁至附近场所，然后再永久迁回Elliott-Chelsea Houses项目场地内的新址。目前同样位于场地内的Hudson Guild儿童中心和Fulton社区中心将在原址持续运营，直至场地内新建的置换社区设施和邻里中心空间完工。虽然Elliott中心需临时搬迁至附近场所，但项目场地内的所有三个社区设施在整个施工期间都将维持运营，仅会造成最小程度的服务中断。因此，这三种备选方案不会对社区设施和服务造成直接重大不利影响。

间接影响

重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案均不会对公立学校、图书馆及儿童保育设施造成重大不利影响。此外，拟议项目既不会引入此前不存在的大型新社区，也不会影响警务、消防及医疗服务的实际运营。

开放空间

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

直接影响

重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案均不会造成以下直接影响：侵占或损失公共开放空间，或导致开放空间的服务对象发生改变。预计这三种备选方案也不会对开放空间资源造成与运营期空气质量（参见第05.14章“空气质量”）或运营期噪声（参见第05.16章“噪声缓解和控制”）相关的直接影响。

这些备选方案预计不会对开放空间资源造成与施工期空气质量或施工噪声相关的直接影响。如第05.19章所述，虽然在这三种备选方案下，拟议项目施工期间Chelsea Park的预测噪声水平会明显增加且会超过CTM影响标准，但在目前条件下，该区域的噪声水平已经超过了CTM建议值。而且，施工期间的预测噪声水平将与公园使用期间的现有噪声水平相当。此外，拟议项目的施工将主要在工作日的白天进行，而晚间和周末也就是公园的高频使用时段通常不会受到噪声影响。因此，这三种备选方案施工产生的噪声不会对Chelsea Park或任何其他公共开放空间造成重大不利影响。

项目场地包含场地内供现有居民使用的私有附属公共空间，随着项目建设阶段的展开，其中部分附属开放空间将暂时关闭，或在项目实施工作推进过程中受到暂时的噪声影响。但是，这些暂时性的关闭和施工噪声影响不会构成重大不利影响。

如第05.05章“阴影”所述，重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案将在Chelsea Park和PS 33操场产生重大不利阴影影响。此类直接阴影影响可能会降低公众对这两处开放空间资源的使用或享用体验。项目方将在发布EIS草案与发布EIS最终版之间，继续与NYC Parks协商探讨潜在的阴影缓解措施。若没有确定并实施能最大程度减轻阴影影响的可行缓解措施，拟议项目将造成无法缓解的重大不利阴影影响。

此外，重新分区备选方案将使项目场地内现有附属（即私有）开放空间的总面积从7.289英亩减少至5.332英亩。具体而言，重新分区备选方案将在Fulton Houses项目场地保留2.449英亩的附属开放空间，在Elliott-Chelsea Houses项目场地保留2.882英亩的附属开放空间。街区中段大型建筑群备选方案同样会减少现有附属（即私有）开放空间，总面积从7.289英亩降至5.301英亩。具体而言，街区中段大型建筑群备选方案将在Fulton Houses项

目场地保留2.419英亩的附属开放空间，在Elliott-Chelsea Houses项目场地保留2.882英亩的附属开放空间。

非重新分区备选方案也将使现有附属（即私有）开放空间减少2.339英亩，从7.289英亩缩减至4.951英亩。具体而言，非重新分区备选方案将在Fulton Houses项目场地保留1.766英亩的附属开放空间，在Elliott-Chelsea Houses项目场地保留3.185英亩的附属开放空间，总计4.951英亩。三种备选方案为项目场地规划的开放空间均考虑到了动静结合，配备了篮球场、游乐区、社区花园、遮阴休息区、座椅和步行道等便利设施。

考虑到开放空间的规模、其与新建建筑的紧密毗邻性、拟议项目对附属空间连通性的提升以及重建开放空间便利设施及配套服务设施的高品质标准，预计因实施重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案而增加的人口将充分使用项目场地的附属开放空间。

此外，所有替换建筑均提供屋顶露台，供各栋楼宇的居民专用。

综合考虑以下因素：预期需求的变化；研究区域内开放空间的数量、条件和便利设施；未纳入定量分析的开放空间资源的可用性；研究区域大部分位于“步行可达公园服务区”（Walk to a Park Service Area, WtPSA）的现状¹⁸；以及项目场地内的附属开放空间将得到改善，重新分区、非重新分区和街区中段大型建筑群备选方案预计不会对开放空间产生重大影响。

阴影

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案将对两处开放空间资源产生重大阴影影响：Chelsea Park和PS 33操场。尽管目前尚未确定具体缓解措施，但项目方将继续与NYC Parks协商探讨潜在的缓解措施，若确定了措施，将发布于FEIS中。若无法找出能完全缓解影响的可行措施，则此类阴影影响将作为不可避免的不利影响予以保留。

¹⁸ 有关WtPSA的更多详细信息，请参阅第05.04章C节“方法”。另请访问<https://www.nycgovparks.org/planning-and-building/planning/walk-to-a-park>详细了解。

历史文化资源

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

考古资源

只有那些可能会有新的地表开挖或地层扰动以及较无行动备选方案产生新增地下扰动的区域才涉及到考古资源考量。因此，这些区域仅限于因实施拟议项目而开发的两个主要潜在影响区域（Areas of Potential Effects, APE），即Fulton Houses项目场地和Elliott-Chelsea Houses项目场地。根据LPC在2023年6月12日函件及SHPO在2025年1月29日函件（见附录D.1）中的认定，项目场地内所有宗地均不具有考古意义。因此，拟议项目没有可能对考古造成重大不利影响，故无需进行考古分析。

建筑资源

Fulton Houses项目场地未包含任何指定或符合条件的历史建筑资源，但Elliott-Chelsea Houses项目场地符合S/NR列入资格。此外，11处指定和/或符合条件的历史建筑资源全部或部分位于次要APE内（详见第05.05章）。重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案均不会对历史资源造成重大不利的间接或情境性影响、阴影影响或施工相关影响。

然而，重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案都将导致分阶段拆除符合S/NR列入资格的Elliott-Chelsea Houses，并在该项目场地新建建筑。因此，这三种备选方案将对这一符合S/NR列入资格的历史资源造成重大不利直接影响。针对拟议项目开展的第106条替代方案分析（见附录D.2）考量了拆除Elliott-Chelsea Houses的替代方案以避免或减轻不利影响，但得出的结论是，基于拟议项目的目的和需求考量，拆除符合S/NR列入资格的Elliott-Chelsea Houses不存在审慎可行的替代方案。如2024年10月1日函件（见附录D.1）中所述，SHPO对此结论表示认同。尽管根据重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案拆除Elliott-Chelsea Houses将对历史资源产生不利影响，但此举将推动建设具有财务可行性的项目，既能改善老化建筑中现有居民的生活质量和住房稳定性，又能直接解决纽约市经济适用住房的严重短缺问题。

鉴于此，NYCHA与PACT合作伙伴已联合SHPO及第106条咨询方，共同制定了旨在部分缓解拆除Elliott-Chelsea Houses所带来的不利影响的措施。相关措施已载于根据《国家历史保护法》（National Historic Preservation Act, NHPA）第106条编制的“协议备忘录”

（Memorandum of Agreement, MOA）草案中，详见附录D.2。如MOA草案及第05.21章“缓解措施”所述，拟议缓解措施包括：

1. 编制“意外发现处理预案”。
2. 按照“美国历史建筑调查”（Historic American Buildings Survey, HABS）计划2级标

准对Elliott-Chelsea Houses进行记录。

3. 在公共区域设计安装解释性展示设施，充分呈现Elliott-Chelsea Houses的历史和意义。
4. 针对项目场地周边90英尺范围内的历史建筑制定并实施施工保护计划。
5. 所有方案设计、最终报告、研究成果及上述施工保护计划均需经SHPO、LPC和历史街区委员会（Historic Districts Council，第106条咨询方）审核批准。

城市设计与景观资源

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

在评估对城市设计与景观资源的潜在影响时，使用了三个研究区域，包括两个主要研究区域（分别与两个项目场地重合）和一个次要研究区域（从项目场地向外延伸约四分之一英里）。所有备选方案的次要研究区域相同。在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，拟议项目均不会对城市设计或景观资源造成任何重大不利影响。所有这三种备选方案均不会改变现有街道格局或街区形态。然而，项目场地的街道景观将会得到提升，包括但不限于：沿所有临街面铺设新的混凝土人行道并种植新的行道树；通过面向人行道的商业、社区设施和住宅用途设施激活项目场地的底层空间；以及增设外部照明，改善项目场地周边的步行体验。各项目场地的新建建筑将沿着宗地界线建造，形成连续统一的临街立面，并为其采用面向人行道的功能布局，更好地体现次要研究区域现有建筑形态的主流特征。这种设计风格相较于目前仅存在于项目场地及附近Penn South的“公园塔楼”式建筑更具环境协调性。项目场地内的附属开放空间将重新安置于建筑庭园及楼宇间区域，并通过照明和景观设计等设施加以提升，改善相邻人行道的步行体验。此外，拟议项目不会对主要或次要研究区域内的景观资源造成重大不利影响。

自然资源

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

在下列情况下，可能对自然资源造成不利影响：(1) 项目场地内或附近存在自然资源；以及(2) 项目开发会对该资源造成干扰。若项目场地内或附近存在自然资源且项目开发会对该资源造成干扰，则可能需要开展自然资源评估。由于本项目场地及紧邻区域属于城市化环境，其内部或附近均不存在自然资源。根据美国鱼类及野生动物管理局（US Fish and Wildlife Service, USFWS）的“信息、规划与咨询”（Information, Planning and Consultation, IPaC）网站，两个项目场地内及附近均存在一种候选受威胁物种，即帝王斑蝶，同时Fulton Houses项目场地内或附近还存在一种濒危物种，即北部长耳蝙蝠（Northern long eared bat, NLEB）。帝王斑蝶常见于多种栖息地，包括有各种野花的开阔草地和田野、有沙丘的海岸沙滩，以及人造蝴蝶园，特别是种植有帝王斑蝶幼虫赖以

生存的乳草的蝴蝶园。NLEB则栖息于茂密森林、洞穴或废弃矿井。项目场地不具备这些栖息地特征，IPaC网站也确认其不构成这些物种的关键栖息地，而且拟议项目不会危及这些物种或给它们的关键栖息地带来不利改变。

因此，拟议项目不会对自然资源造成重大不利影响。

有害物质

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

鉴于已承诺开展进一步调查、场地采样和补救工作，预计重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案在项目场地内均不会造成重大不利有害物质影响。

第一阶段场地将遵守《补救行动计划》（Remedial Action Plan, RAP）和《施工健康与安全计划》（Construction Health and Safety Plan, CHASP），该计划已于2024年2月提交DEP，并根据DEP的意见和建议进行修改后，于2024年3月获得DEP批准。

针对所有三种备选方案下拟议项目后续阶段的场地评估、调查、补救、监测及报告要求（如有必要）将载入NYCHA与PACT合作伙伴之间具有法律约束力的文件中。该流程的每个环节均须经DEP审核批准。给定建筑在获得拆除许可发放前，必须先确定DEP要求的任何补救措施；此后，在向纽约市建筑局（Department of Buildings, DOB）申请或获DOB发放临时占用证前，还需先签发一份经DEP批准的场地关闭报告。

在这些要求下，无论为拟议项目选择何种备选方案，项目场地内所有建筑场地均需经过场地调查、检测、补救（如有必要）及场地关闭报告程序，并且须经过DEP审核批准。因此，重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案没有可能造成重大不利有害物质影响，故无需在本EIS中展开进一步分析。

供排水基础设施

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案预计不会对纽约市的供水系统、污水及雨水输送和处理基础设施造成重大不利影响。

作为场地连接方案审批流程的一部分，项目方需确定适当的最佳管理实践（Best Management Practices, BMP），且此类实践须经DEP审核批准。与无行动备选方案相比，所有这三种备选方案下的污水排放总量、雨水径流量及峰值雨水径流率均将显著降低。鉴于接收端污水资源回收设施的污水处理能力及项目场地附近的污水输送基础设施足以应对重新分区备选方案、非重新分区备选方案或街区中段大型建筑群备选方

案产生的污水流量，因此这些备选方案不会对污水处理或雨水输送基础设施造成重大不利影响。

固体废物和卫生服务

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

根据适用的指导标准和方法，重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案均不会对固体废物和卫生服务造成直接或间接的重大不利影响。

能源

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，拟议项目将导致对电力及天然气等能源系统的需求增加，但不会对能源供应造成重大不利影响。

交通

针对拟议项目在2041年分析基准年对交通系统造成重大不利影响的可能性进行了评估。详细交通分析的结果表明，重新分区备选方案将对以下方面造成重大不利影响：a) 11个十字路口的机动车交通状况；以及 b) 6条人行道和2条人行横道的行人通行状况，而非重新分区备选方案将对以下方面造成重大不利影响：a) 8个十字路口的机动车交通状况；以及 b) 6条人行道的行人通行状况。鉴于重新分区备选方案与街区中段大型建筑群备选方案在整体开发规划上大致相似，预计街区中段大型建筑群备选方案将产生与重新分区备选方案类似的重大车流及行人影响。旨在缓解这些影响的潜在措施如下文所述。在实施了所有建议缓解措施后仍无法完全缓解的重大不利车流及行人影响将构成不可避免的重大不利影响，详见第07.0章“不可避免的不利影响”。建议缓解措施的实施须经过纽约市交通局（New York City Department of Transportation, NYCDOT）的最终审核和批准。若发现建议的缓解措施不可行且无法确定其他替代缓解措施，相关影响将无法得到缓解。三种备选方案均不会对地铁或公交系统造成重大不利影响，也不会导致停车位严重短缺问题。

备选方案2“重新分区备选方案”

车流

车流研究区域内共有25个十字路口（均由信号灯控制）在重新分区备选方案下的新增车流量将超过50车次的CTM分析阈值，因此对这些十字路口在工作日早高峰、午间高峰、晚高峰及周六高峰时段的车流状况进行了评估。如表00.0-12和00.0-13所示，车流影响分

析表明，11个十字路口（均由信号灯控制）的14个车道组¹⁹在所分析的一个或多个高峰时段可能受到重大不利影响。具体而言，可能受到重大不利影响的为：工作日早高峰，5个十字路口的5个车道组；工作日午间高峰，7个十字路口的8个车道组；工作日晚高峰，8个十字路口的10个车道组；以及周六高峰时段，4个十字路口的5个车道组。

表00.0-12：各高峰时段受影响十字路口及车道组的数量

	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
Impacted Lane Groups	5	8	10	5
Impacted Intersections	5	7	8	4

表00.0-13：各高峰时段受重大影响的十字路口汇总

Intersection	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
W. 26th Street and 10th Avenue	X			
W. 25th Street and 10th Avenue	X	X	X	X
W. 23rd Street and 10th Avenue	X	X	X	X
W. 17th Street and 10th Avenue		X	X	X
W. 30th Street and 9th Avenue		X		X
W. 29th Street and 9th Avenue			X	
W. 26th Street and 9th Avenue	X	X		
W. 25th Street and 9th Avenue	X		X	
W. 19th Street and 9th Avenue		X	X	
W. 18th Street and 9th Avenue			X	
W. 17th Street and 9th Avenue		X	X	
Total	5	8	8	4

行人

重新分区备选方案将在工作日早高峰、午间高峰、晚高峰及周六高峰时段分别产生约1,554次、1,287次、1,956次及2,065次纯步行出行的净增量。同样在这些时段，往返地铁站入口和公交车站的行人将分别为项目场地的人行道及人行横道额外带来约1,917次、1,264次、1,849次及2,011次步行出行。对预测开发项目所产生的新增出行量预计最集中的55处行人设施在高峰时段的行人通行状况进行了评估。这些设施包括20条人行道、25个转角区域和10条人行横道，主要位于项目场地紧邻区域，以及连接项目场地与附近地铁站入口的通道沿线。如表00.0-14所示，根据CTM标准，重新分区备选方案将在所分析的一个或多个高峰时段对6条人行道和2条人行横道造成重大不利影响，但不会对任何转角区域造成重大影响。

¹⁹ 根据《道路通行能力手册》（Highway Capacity Manual, HCM）的定义，车道组是在一个十字路口进口道处划分的一组车道，用于进行单独的通行能力和服务水平分析。具体而言，车道组由共用同一条停车线且通行能力为所有车辆共享的一条或多条车道构成。基于这一定义，所有专用转向车道均应视为单独的车道组。直行车道通常也归为一组，包括允许直行与右转向和/或左转向共用的车道，但共用车道的实际使用功能为转向车道的除外。

表00.0-14：重大行人影响汇总

Impacted Pedestrian Element	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
South sidewalk along W. 27th Dr btwn 10th Ave & W. 27th Dr	X	X	X	X
West sidewalk along W. 27th Dr btwn W. 26th St & W. 27th Dr	X		X	X
North sidewalk along W. 25th St btwn 8th Ave & 9th Ave			X	
West sidewalk along 9th Ave btwn W. 17th St & W. 18th St				X
North sidewalk along W. 17th St btwn 9th Ave & 10th Ave	X	X	X	X
North sidewalk along W. 16th St btwn 8th Ave & 9th Ave	X	X	X	X
North crosswalk at 9th Ave & W. 25th St			X	
North crosswalk at 8th Ave & W. 25th St			X	

备选方案3“非重新分区备选方案”

车流

车流研究区域内共有11个十字路口（均由信号灯控制）在非重新分区备选方案下的新增车流量将超过50车次的CTM分析阈值，因此对这些十字路口在工作日早高峰、午间高峰、晚高峰及周六高峰时段的车流状况进行了评估。

如表00.0-15和00.0-16所示，车流影响分析表明，8个十字路口（均由信号灯控制）的10个车道组在所分析的一个或多个高峰时段可能受到重大不利影响。具体而言，可能受到重大不利影响的为：工作日早高峰，5个十字路口的5个车道组；工作日午间高峰，3个十字路口的4个车道组；工作日晚高峰，6个十字路口的6个车道组；以及周六高峰时段，3个十字路口的4个车道组。

表00.0-15：各高峰时段受影响十字路口及车道组的数量

	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
Impacted Lane Groups	5	4	6	4
Impacted Intersections	5	3	6	3

表00.0-16：各高峰时段受重大影响的十字路口汇总

Intersection	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
W. 26th Street and 10th Avenue	X			
W. 25th Street and 10th Avenue	X	X	X	X
W. 23rd Street and 10th Avenue	X	X	X	X
W. 17th Street and 10th Avenue		X	X	X
W. 26th Street and 9th Avenue	X			
W. 25th Street and 9th Avenue	X		X	
W. 18th Street and 9th Avenue			X	
W. 17th Street and 9th Avenue			X	

行人

非重新分区备选方案将在工作日早高峰、午间高峰、晚高峰及周六高峰时段分别产生约1,048次、913次、1,285次及1,473次纯步行出行的净增量。同样在这些时段，往返地铁站

入口和公交车站的行人将分别为项目场地的人行道及人行横道额外带来约1,074次、739次、1,036次及1,147次步行出行。对预测开发项目所产生的新增出行量预计最集中的41处行人设施在高峰时段的行人通行状况进行了评估。这些设施包括16条人行道、18个转角区域和7条人行横道，主要位于项目场地紧邻区域，以及连接项目场地与附近地铁站入口的通道沿线。如表00.0-17所示，根据CTM标准，非重新分区备选方案将在所分析的一个或多个高峰时段对6条人行道造成重大不利影响，但不会对任何人行横道和转角区域造成重大影响。

表00.0-17：重大行人影响汇总

Impacted Pedestrian Element	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
South sidewalk along W. 27th Dr btwn 10th Ave & W. 27th Dr	X		X	X
West sidewalk along W. 27th Dr btwn W. 26th St & W. 27th Dr	X			X
South sidewalk along W. 17th St btwn 9th Ave & 10th Ave	X	X	X	X
West sidewalk along 9th Ave btwn W. 17th St & W. 18th St				X
North sidewalk along W. 17th St btwn 9th Ave & 10th Ave	X	X	X	X
North sidewalk along W. 16th St btwn 8th Ave & 9th Ave	X	X	X	X

备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

由于街区中段大型建筑群备选方案与重新分区备选方案具有相同的整体开发规划，且基本保留了重新分区备选方案中规划的行人和停车入口，因此该备选方案产生的机动车、公交和步行出行量以及对街道两边及街道之外停车的需求，均将与重新分区备选方案产生的出行量和停车需求相似。预计街区中段大型建筑群备选方案将产生与重新分区备选方案类似的重大不利车流及行人影响。

缓解措施

备选方案2“重新分区备选方案”

车流

如上所述，重新分区备选方案将在所分析的一个或多个高峰时段对研究区域内11个十字路口（均由信号灯控制）造成重大不利车流影响，具体分布为：工作日早高峰，5个十字路口的5个车道组；工作日午间高峰，7个十字路口的8个车道组；工作日晚高峰，8个十字路口的10个车道组；以及周六高峰时段，4个十字路口的5个车道组。实施诸如调整信号灯配时和修改路边停车规定等交通工程改进措施后，重新分区备选方案下的大部分预期车流影响将得到缓解。这些拟议交通工程改进措施须经NYCDOT审核批准。若在实施前，NYCDOT认定某项已确定的缓解措施不可行，则在可能的情况下，将确定替代缓解措施。若不实施缓解措施，相关影响将无法得到缓解。

表00.0-18显示，若所有拟议缓解措施均得以实施，则在工作日早高峰、午间高峰、晚高峰及周六高峰时段，将分别有5个、8个、8个和5个车道组的重大不利影响得到完全缓解。影响得到完全缓解的十字路口总数在上述相同时段将分别为5个、7个、7个和4个。

表00.0-19详细列明了影响无法缓解的十字路口和车道组。总的来说，将有1个十字路口的2个车道组在工作日晚高峰受到的影响无法得到缓解。

表00.0-18：重新分区备选方案下受到重大不利车流影响的车道组/十字路口汇总

Peak Hour	Lane Groups/ Intersections Analyzed	Lane Groups/ Intersections With No Significant Impacts	Lane Groups/ Intersections With Significant Impacts	Mitigated Lane Groups/ Intersections	Unmitigated Lane Groups/ Intersections
Weekday AM	68/25	63/20	5/5	5/5	0/0
Weekday Midday	67/25	59/18	8/7	8/7	0/0
Weekday PM	68/25	58/17	10/8	8/7	2/1
Saturday	67/25	62/21	5/4	5/4	0/0

表00.0-19：重新分区备选方案下各高峰时段重大不利车流影响无法得到缓解的车道组

	Weekday AM Peak Hour	Weekday Midday Peak Hour	Weekday PM Peak Hour	Saturday Peak Hour
Signalized Intersections				
W. 23rd Street and 10th Avenue			EB-LT, NB-LTR	

注：NB—北行；SB—南行；EB—东行；WB—西行；L—左转；T—直行；R—右转

行人

如上所述，重新分区备选方案产生的新增需求将导致6条人行道和2条人行横道在所分析的一个或多个高峰时段受到重大不利影响（见表00.0-20）。该备选方案在任何时段均不会对任何转角区域造成重大影响。为缓解给行人带来的影响，建议的措施包括迁移/清除妨碍人行道通行的障碍物以及拓宽人行横道。这些措施将有效缓解工作日午间高峰和晚高峰时段1条人行道受到的影响，以及工作日晚高峰时段1条人行横道受到的影响，同时改善整个步行网络的通行状况。

拟议的缓解措施的实施须经NYCDOT审核批准。若没有确定并实施能最大限度减轻行人影响的其他可行缓解措施，重新分区备选方案将造成无法缓解的重大不利行人影响。

表00.0-20：重新分区备选方案下的重大不利行人影响汇总

Peak Hour	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners Analyzed	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with No Significant Impacts	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with Significant Impacts	Mitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners	Unmitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners
Weekday AM	20/10/25	15/10/25	5/0/0	0/0/0	5/0/0
Weekday Midday	20/10/25	17/10/25	3/0/0	1/0/0	2/0/0
Weekday PM	20/10/25	15/8/25	5/2/0	1/1/0	4/1/0
Saturday	20/10/25	15/10/25	5/0/0	0/0/0	5/0/0

备选方案3“非重新分区备选方案”

车流

如上所述，非重新分区备选方案将在所分析的一个或多个高峰时段对研究区域内8个十字路口（均由信号灯控制）造成重大不利车流影响，具体分布为：工作日早高峰，5个十字

路口的5个车道组；工作日午间高峰，3个十字路口的4个车道组；工作日晚高峰，6个十字路口的6个车道组；以及周六高峰时段，3个十字路口的4个车道组。通过实施诸如调整信号灯配时等交通工程改进措施，可缓解非重新分区备选方案下的大部分预期车流影响。这些拟议交通工程改进措施须经NYCDOT审核批准。若在实施前，NYCDOT认定某项已确定的缓解措施不可行，则在可能的情况下，将确定替代缓解措施。若不实施缓解措施，相关影响将无法得到缓解。

表00.0-21显示，若所有拟议缓解措施均得以实施，则在工作日早高峰、午间高峰、晚高峰及周六高峰时段，将分别有5个、4个、5个和4个车道组的重大不利影响得到完全缓解。影响得到完全缓解的十字路口总数在上述相同时段将分别为5个、3个、5个和3个。表00.0-22详细列明了影响无法缓解的十字路口和车道组。总的来说，将有1个十字路口的1个车道组在工作日晚高峰受到的影响无法得到缓解。

表00.0-21：非重新分区备选方案下受到重大不利车流影响的车道组/十字路口汇总

Peak Hour	Lane Groups/ Intersections Analyzed	Lane Groups/ Intersections With No Significant Impacts	Lane Groups/ Intersections With Significant Impacts	Mitigated Lane Groups/ Intersections	Unmitigated Lane Groups/ Intersections
Weekday AM	32/11	27/6	5/5	5/5	0/0
Weekday Midday	31/11	27/8	4/3	4/3	0/0
Weekday PM	32/11	26/5	6/6	5/5	1/1
Saturday	31/11	27/8	4/3	4/3	0/0

表00.0-22：非重新分区备选方案下各高峰时段重大不利车流影响无法得到缓解的车道组

	Weekday AM Peak Hour	Weekday Midday Peak Hour	Weekday PM Peak Hour	Saturday Peak Hour
Signalized Intersections				
W. 23rd Street & 10th Avenue			NB-LTR	

注：NB—北行；SB—南行；EB—东行；WB—西行；L—左转；T—直行；R—右转

行人

如上所述，非重新分区备选方案产生的新增需求将导致6条人行道在所分析的一个或多个高峰时段受到重大不利影响（见表00.0-23）。该备选方案在任何时段均不会对任何人行横道和转角区域造成重大影响。为缓解给行人带来的影响，建议的措施包括迁移/清除妨碍人行道通行的障碍物，此举将完全缓解1条人行道受到的影响，同时改善整个步行网络的通行状况。

拟议的缓解措施的实施须经NYCDOT审核批准。若没有确定并实施能最大限度减轻行人影响的其他可行缓解措施，非重新分区备选方案将造成无法缓解的重大不利行人影响。

表00.0-23：非重新分区备选方案下的重大不利行人影响汇总

Peak Hour	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners Analyzed	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with No Significant Impacts	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with Significant Impacts	Mitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners	Unmitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners
Weekday AM	16/7/18	11/7/18	5/0/0	1/0/0	4/0/0
Weekday Middy	16/7/18	13/7/18	3/0/0	1/0/0	2/0/0
Weekday PM	16/7/18	12/7/18	4/0/0	1/0/0	3/0/0
Saturday	16/7/18	10/7/18	6/0/0	1/0/0	5/0/0

备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

与重新分区备选方案一样，街区中段大型建筑群备选方案预计也将产生重大不利车流及行人影响。若得以实施，针对重新分区备选方案下重大不利车流及行人影响的拟议缓解措施，同样可改善街区中段大型建筑群备选方案下受影响行人及车流区域的通行状况。

空气质量

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

分析表明，拟议项目在三种备选方案下均不会因移动源或固定源排放而对空气质量造成重大不利影响。

初步筛查显示，在所有三种备选方案下，拟议项目产生的预估每小时车流量增量均不会超过触发一氧化碳（carbon monoxide, CO）分析的CTM阈值。就直径小于2.5微米的颗粒物（PM_{2.5}）而言，初步筛查显示，在重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，拟议项目在1个十字路口处产生的预估每小时车流量增量将超过触发分析的CTM阈值，而在非重新分区备选方案下，项目产生的车辆数量预计会低于触发PM_{2.5}移动源分析的相应CTM最低标准，因此无需开展移动源分析。针对移动源的量化分析表明，重新分区备选方案下移动源产生的PM_{2.5}最大浓度增量预计将低于相应的CTM最低标准，而街区中段大型建筑群备选方案因项目产生的车流量预计会比重新分区备选方案略低，因此未进行PM_{2.5}量化分析，并且可确定其移动源不会对空气质量造成潜在重大不利影响。针对拟议停车设施的分析同样表明，正在考量的三种拟议项目实施备选方案均不会对空气质量造成重大不利影响。

由于在所有三种备选方案下，项目场地内的新建建筑都将采用电力驱动的供暖及热水系统设备，因此无需对建筑排放进行分析，项目也不会因固定排放源而对空气质量造成潜在重大不利影响。拟议项目要求使用全电力供暖及热水设备，此项要求将载入NYCHA与PACT合作伙伴之间具有法律约束力的文件中。

针对Elliott-Chelsea Houses项目场地内拟议项目建筑中现有NYCHA锅炉设备在施工期间的排放分析表明，重新分区备选方案、街区中段大型建筑群备选方案和非重新分区备选方案下的排放均不会导致违反适用的空气质量标准。为确保拟议项目在这三种备选方案下均不会因二氧化氮（nitrogen dioxide, NO₂）而受到重大不利影响，Elliott-Chelsea

Addition锅炉设备的氮氧化物（oxides of nitrogen, NO_x）排放浓度将被限制在最高百万分之四十五（45ppm），同时烟囱高度将提升至不低于145英尺。此外，拟建Elliott-Chelsea 1号楼的东侧13层区域将不得设置室外屋顶便利设施空间，且在该屋顶上距离面向9th Avenue的屋顶边缘小于32.25英尺和距离面向W. 26th Street的屋顶边缘小于18英尺的区域内不得设置进气口。这些改进措施将载入NYCHA与PACT合作伙伴之间具有法律约束力的文件中，它们将在拟建的Elliott-Chelsea 1号楼投入使用前生效，并持续适用至拟建Elliott-Chelsea 4号楼和/或Elliott-Chelsea 5号楼的所在位置启动拆除作业且现有NYCHA锅炉设备停用为止。

在发布EIS草案与发布EIS最终版之间，预计还会开展更多分析来评估可提供同等空气质量保护水平的潜在替代锅炉及排烟系统设计方案。若确定替代设计方案可行，将相应地更新上述项目改进措施。

工业源分析方面，研究区域内未发现持有纽约州环境保护局（New York State Department of Environmental Conservation, NYSDEC）排放许可或DEP运营证书的需重点关注企业，也未发现其他值得关注的潜在污染源；因此，在三种备选方案下，工业源均不会对拟议项目造成潜在重大不利空气质量影响。针对现有大型及主要排放源的分析同样表明，三种备选方案均不会对拟议项目造成重大不利空气质量影响。

就拟建Elliott-Chelsea Houses建筑受到的由临时性空气质量影响形成的潜在累积影响而言，经评估，在重新分区备选方案（同样适用于街区中段大型建筑群备选方案）和非重新分区备选方案下，现有NYCHA锅炉设备以及Elliott-Chelsea Houses项目场地1,000英尺范围内大型及主要排放源的排放均不会导致违反拟议项目的适用空气质量标准。

温室气体排放和气候变化

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

拟议项目在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，均不会产生与温室气体（Greenhouse Gas, GHG）及气候变化相关的重大不利影响，因其将符合CTM中定义的纽约市GHG减排目标和法律。此外，拟议项目亦符合纽约州减排立法，以及纽约市和纽约州关于应对气候变化的各项政策法规。

噪声缓解和控制

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

拟议项目不会造成重大不利噪声影响。项目已开展噪声评估，以确定为达到CTM指导标准及HUD指导标准要求的可接受室内噪声水平，可能需要的隔声程度。

通过基于乘用车噪声当量（Noise Passenger Car Equivalent, PCE）比例分析结果调整现有

噪声测量数据以纳入拟议项目带来的未来车流量增长的影响（包括邻近道路车流对噪声的贡献），同时根据活动场地噪声及邻近道路车流噪声综合计算未来的累积噪声水平，最终确定了在采取行动的情况下的 $L_{10(1)}$ 及 L_{dn} 噪声水平。

根据所预测的噪声水平，为确保拟议项目建筑的室内噪声达到可接受水平，需配置高达33 dBA的窗墙隔声系统，并配备可维持窗户常闭状态的替代通风系统。各备选方案的具体隔声和替代通风系统技术要求将载入NYCHA与PACT合作伙伴之间具有法律约束力的文件中。实施下述规定隔声和替代通风系统后，拟议项目将能有效隔声，满足CTM关于住宅及/或社区设施的室内噪声水平不高于45 dBA，以及HUD《噪声指南》（Noise Guidebook）关于住宅设施的室内噪声水平不高于45 dBA的要求。因此，重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案均不会在建筑隔声要求方面产生任何重大不利噪声影响。

公共卫生

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

公共卫生评估旨在确定拟议项目是否可能对人类健康造成不利影响，以及如果是，进而制定缓解此类影响的措施。

拟议项目在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，预计不会对公共卫生造成重大不利影响。

社区特征

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，拟议项目均不会对社区特征造成重大不利影响。研究区域的社区特征由多个关键要素定义，包括混合土地使用和建筑类型、开放空间资源以及街道系统。如本EIS其他章节所述，拟议项目在土地使用、分区和公共政策（第05.01章）、社会经济状况（第05.02章）、社区设施（第05.03章）、开放空间（第05.04章）以及城市设计与景观资源（第05.07章）等影响类别中均不会产生重大不利影响。虽然第05.06章“历史文化资源”指出，拆除符合S/NR列入资格的Elliott-Chelsea Houses已被确定为对建筑资源产生重大不利影响，但此举预计不会对社区特征造成重大不利影响，原因在于，Elliott-Chelsea Houses的现有设计及建造本身就与周边Chelsea社区不相协调，且拆除它也不会改变社区特征的任何决定性要素。此外，拆除工程还将为Elliott-Chelsea Houses项目场地的重新开发创造条件，新建建筑将完全替换所有现有的NYCHA住宅单元及社区设施。第05.13章“交通”中所确定和阐述的重大不利交通影响不会影响社区特征的任何决定性要素，各种中度不利影响的复合作用也不会影响任何决定性要素。同时，如第05.16章所述，拟议项目将需要配备窗墙隔声系统来

确保室内噪声达到可接受水平。这些要求将载入NYCHA与PACT合作伙伴之间具有法律约束力的文件中。此外，虽然第05.05章指出，拟议项目预计会产生重大不利阴影影响，但这些影响不管是单独发挥作用还是产生复合效应，其程度均不足以对社区特征造成重大不利影响。因此，拟议项目在阴影、历史文化资源、交通及噪声等方面均不会对社区特征造成任何重大不利影响。

施工

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

拟议项目的施工将在项目场地及周边区域造成临时性干扰。如下文所述，在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，拟议项目的施工活动将产生无法完全缓解的重大不利交通（车流及行人）和噪声影响。而在其他技术领域，拟议项目的施工活动不会导致重大不利影响。各关键技术领域的具体评估结论总结如下。

交通

备选方案2“重新分区备选方案”

在重新分区备选方案下，施工交通需求预计将于2034年第一季度达到峰值，故选取该时期进行了施工期间潜在交通影响分析。下文将具体讨论重新分区备选方案下施工高峰期的车流及行人影响。此备选方案在施工高峰期预计不会对地铁或公交系统造成影响，也不会产生停车位短缺问题。

车流

运营车流研究区域内共有25个十字路口（均由信号灯控制）在重新分区备选方案下的施工车辆出行量将超过50车次的CTM分析阈值，因此对这些十字路口在2034年第一季度施工早高峰和晚高峰时段的施工期车流状况进行了评估。如表00.0-24和00.0-25所示，施工期车流影响分析表明，其中1个十字路口的1个车道组在工作日施工早高峰，以及5个十字路口的5个车道组在工作日施工晚高峰，可能会受到重大不利影响。

表00.0-24：重新分区备选方案下2034年（第一季度）施工高峰期受影响十字路口及车道组的数量

	AM Peak Hour	PM Peak Hour
Impacted Lane Groups	1	5
Impacted Intersections	1	5

表00.0-25：重新分区备选方案下2034年（第一季度）施工高峰期受重大影响的十字路口汇总

Intersection	AM Peak Hour	PM Peak Hour
W. 29 th Street and 10 th Avenue		X
W. 25 th Street and 10 th Avenue		X
W. 17 th Street and 10 th Avenue		X
W. 29 th Street and 9 th Avenue		X
W. 23 rd Street and 9 th Avenue	X	
W. 17 th Street and 9 th Avenue		X
Total	1	5

行人

在2034年第一季度施工高峰期，重新分区备选方案产生的行人出行量（施工及运营）将分散于项目场地各区域，其规模远小于2041年重新分区备选方案完全建成后的出行量。这些新增行人流主要出现在施工早高峰和晚高峰，而不是工作日早、晚通勤高峰、工作日午间及周六高峰这些通常对区域行人设施需求最大的时段。施工高峰期内施工高峰时段的行人通行状况预计会总体好于2041年重新分区备选方案完全建成后的运营高峰时段分析结果。

针对8处行人设施（6条人行道和2条人行横道）在2034年第一季度施工早高峰和晚高峰时段的施工行人通行状况进行了评估，这些行人设施在运营高峰时段将受到重大不利影响，且在施工高峰期内两个施工高峰时段的其中一个或两个时段将新增200人次甚至更多的行人出行量。如表00.0-26所示，根据CTM标准，重新分区备选方案下在工作日早、晚高峰时段本就会受到重大不利影响的3条人行道和1条人行横道，还会在一个或两个施工高峰时段受到进一步影响。

表00.0-26：重新分区备选方案下2034年（第一季度）施工高峰期重大行人影响汇总

Impacted Pedestrian Element	AM Peak Hour	PM Peak Hour
North sidewalk along W. 25th St btw 8 Ave & 9th Ave		X
North sidewalk along W. 17th St btw 9th Ave & 10th Ave	X	X
North sidewalk along W. 16 St btw 8 Ave & 9th Ave	X	X
North crosswalk at 8 Ave & W. 25th St		X

备选方案3“非重新分区备选方案”

在非重新分区备选方案下，施工交通需求预计将于2037年第二季度达到峰值，故选取该时期进行了施工期间潜在交通影响分析。下文将具体讨论非重新分区备选方案下施工高峰期的车流及行人影响。此备选方案在施工高峰期预计不会对地铁或公交系统造成影响，也不会产生停车位短缺问题。

车流

运营车流研究区域内共有25个十字路口（均由信号灯控制）在非重新分区备选方案下的

施工车辆出行量将超过50车次的CTM分析阈值，因此对这些十字路口在2037年第二季度施工早高峰和晚高峰时段的施工期车流状况进行了评估。如表00.0-27和00.0-28所示，施工期车流影响分析表明，其中1个十字路口的1个车道组在工作日施工早高峰，以及7个十字路口的8个车道组在工作日施工晚高峰，可能会受到重大不利影响。

表00.0-27：非重新分区备选方案下2037年（第二季度）施工高峰期受影响十字路口及车道组的数量

	AM Peak Hour	PM Peak Hour
Impacted Lane Groups	1	8
Impacted Intersections	1	7

表00.0-28：非重新分区备选方案下2037年（第二季度）施工高峰期受重大影响的十字路口汇总

Location	AM Peak Hour	PM Peak Hour
W. 29 th Street and 10 th Avenue		X
W. 25 th Street and 10 th Avenue		X
W. 23 rd Street and 10 th Avenue		X
W. 17 th Street and 10 th Avenue		X
W. 29 th Street and 9 th Avenue		X
W. 23 rd Street and 9 th Avenue	X	
W. 19 th Street and 9 th Avenue		X
W. 17 th Street and 9 th Avenue		X
Total	1	7

行人

在2037年第二季度施工高峰期，非重新分区备选方案产生的行人出行量（施工及运营）将分散于项目场地各区域，其规模远小于2041年非重新分区备选方案完全建成后的出行量。这些新增行人流主要出现在工作日施工早高峰和晚高峰，而不是工作日早、晚通勤高峰、工作日午间及周六高峰这些通常对区域行人设施需求最大的时段。施工高峰期内施工高峰时段的行人通行状况预计会总体好于2041年非重新分区备选方案完全建成后的运营高峰时段分析结果。

针对5处行人设施在2037年第二季度施工早高峰和晚高峰时段的施工行人通行状况进行了评估，这些行人设施均为运营高峰时段将受到重大不利影响的人行道，且它们在施工高峰期内两个施工高峰时段的其中一个或两个时段将新增200人次甚至更多的行人出行量。如表00.0-29所示，根据CTM标准，非重新分区备选方案下在工作日早、晚高峰时段本就会受到重大不利影响的2条人行道，还会在两个施工高峰时段受到进一步影响。

表00.0-29：非重新分区备选方案下2037年（第二季度）施工高峰期重大行人影响汇总

Impacted Pedestrian Element	AM Peak Hour	PM Peak Hour
North sidewalk along W. 17th St btw 9th Ave & 10th Ave	X	X
North sidewalk along W. 16 St btw 8 Ave & 9th Ave	X	X

备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

街区中段大型建筑群备选方案的施工交通需求预计将于2034年第一季度达到峰值（与重新分区备选方案的施工高峰期相同），故选取该时期进行了施工期间潜在交通影响评估。由于街区中段大型建筑群备选方案与重新分区备选方案具有相同的整体开发规划，且基本保留了重新分区备选方案中规划的行人和停车入口，因此该备选方案产生的机动车、公交和步行出行量以及对街道两边及街道之外停车的需求，均将与重新分区备选方案产生的出行量和停车需求基本相似。在施工高峰期，街区中段大型建筑群备选方案产生的机动车出行量、公交出行量和步行出行量将少于重新分区备选方案，这一交通需求降低预计将带来与重新分区备选方案相当或更好的通行状况。因此，预计街区中段大型建筑群备选方案将产生与重新分区备选方案类似的重大不利车流及行人影响，但不会对地铁和公交系统的通行状况造成重大不利影响，也不会导致停车位严重短缺问题。

缓解措施

备选方案2“重新分区备选方案”

车流

如上所述，针对重新分区备选方案下2034年第一季度施工高峰期的施工期车流影响分析表明，研究区域内有6个十字路口（均由信号灯控制）在所分析的一个或多个高峰时段可能受到重大不利影响，具体分布为：工作日施工早高峰，1个十字路口的1个车道组；工作日施工晚高峰，5个十字路口的5个车道组。

如表00.0-30和00.0-31所示，实施包括调整信号灯配时和相位在内的建议的交通工程改进措施后，1个车道组在施工早高峰以及4个车道组在施工晚高峰受到的重大不利影响将得到完全缓解。换言之，在这些时段，影响得到完全缓解的十字路口总数将分别为1个和4个。有1个十字路口的1个车道组在施工晚高峰受到的影响将无法得到缓解。

建议的交通工程改进措施的实施须经过DOT的最终审核和批准。若在实施前，DOT认定某项建议的缓解措施不可行，则在可能的情况下，将确定替代缓解措施。若不实施缓解措施，相关影响将无法得到缓解。

表00.0-30：重新分区备选方案下2034年（第一季度）施工高峰期受到重大不利车流影响的车道组/十字路口汇总

Peak Hour	Lane Groups/ Intersections Analyzed	Lane Groups/ Intersections With No Significant Impacts	Lane Groups/ Intersections With Significant Impacts	Mitigated Lane Groups/ Intersections	Unmitigated Lane Groups/ Intersections
Construction AM	67/25	66/24	1/1	1/1	0/0
Construction PM	67/25	62/20	5/5	4/4	1/1

表00.0-31：重新分区备选方案下2034年（第一季度）施工高峰期重大不利车流影响无法得到缓解的车道组

	Construction AM Peak Hour	Construction PM Peak Hour
Signalized Intersections		
W. 29 th Street & 9 th Avenue		WB-T

注：NB—北行；SB—南行；EB—东行；WB—西行；L—左转；T—直行；R—右转

行人

如上所述，针对重新分区备选方案下2034年第一季度施工高峰期的施工行人影响分析表明，有3条人行道和1条人行横道在一个或两个施工高峰时段可能受到重大不利影响（见表00.0-32）。为缓解给行人带来的影响，建议的措施包括迁移/清除妨碍人行道通行的障碍物，此举将缓解1条人行道在施工早高峰受到的影响，同时改善整个步行网络的通行状况。

拟议的缓解措施的实施须经NYCDOT审核批准。若没有确定并实施能最大限度减轻行人影响的其他可行缓解措施，重新分区备选方案将造成无法缓解的重大不利行人影响。

表00.0-32：重新分区备选方案下2034年（第一季度）施工高峰期的重大不利行人影响汇总

Peak Hour	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners Analyzed	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with No Significant Impacts	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with Significant Impacts	Mitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners	Unmitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners
Construction AM	6/2/0	4/2/0	2/0/0	1/0/0	1/0/0
Construction PM	6/2/0	3/1/0	3/1/0	0/0/0	3/1/0

备选方案3“非重新分区备选方案”

车流

如上所述，针对非重新分区备选方案下2037年第二季度施工高峰期的施工期车流影响分析表明，研究区域内有8个十字路口（均由信号灯控制）在所分析的一个或多个高峰时段可能受到重大不利影响，具体分布为：工作日施工早高峰，1个十字路口的1个车道组；工作日施工晚高峰，7个十字路口的8个车道组。

如表00.0-33所示，实施包括调整信号灯配时和相位在内的建议交通工程改进措施后，所有受影响十字路口受到的重大不利影响将得到完全缓解。建议的交通工程改进措施的实施须经过DOT的最终审核和批准。若在实施前，DOT认定某项建议缓解措施不可行，则在可能的情况下，将确定替代缓解措施。若不实施缓解措施，相关影响将无法得到缓解。

表00.0-33：非重新分区备选方案下2037年（第二季度）施工高峰期受到重大不利车流影响的的车道组/十字路口汇总

Peak Hour	Lane Groups/ Intersections Analyzed	Lane Groups/ Intersections With No Significant Impacts	Lane Groups/ Intersections With Significant Impacts	Mitigated Lane Groups/ Intersections	Unmitigated Lane Groups/ Intersections
Weekday AM	67/25	66/24	1/1	1/1	0/0
Saturday	67/25	59/18	8/7	8/7	0/0

行人

如上所述，针对非重新分区备选方案下2037年第二季度施工高峰期的施工行人影响分析表明，有2条人行道在两个施工高峰时段均可能受到重大不利影响（见表00.0-34）。为缓解给行人带来的影响，建议的措施包括迁移/清除妨碍人行道通行的障碍物，此举将完全缓解1条人行道受到的影响，同时改善整个步行网络的通行状况。

拟议的缓解措施的实施须经NYCDOT审核批准。若没有确定并实施能最大限度减轻行人影响的其他可行缓解措施，非重新分区备选方案将造成无法缓解的重大不利行人影响。

表00.0-34：非重新分区备选方案下2037年（第二季度）施工高峰期的重大不利行人影响汇总

Peak Hour	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners Analyzed	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with No Significant Impacts	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with Significant Impacts	Mitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners	Unmitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners
Construction AM	5/0/0	3/0/0	2/0/0	1/0/0	1/0/0
Construction PM	5/0/0	3/0/0	2/0/0	1/0/0	1/0/0

备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

与重新分区备选方案一样，街区中段大型建筑群备选方案预计也将在施工高峰期产生重大不利车流及行人影响。针对重新分区备选方案下重大不利施工期车流及行人影响的拟议缓解措施（具体如上文重新分区备选方案部分所述），同样可改善街区中段大型建筑群备选方案下受影响行人及车流区域的通行状况。

空气质量

在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，拟议项目施工期间将根据所有适用的法律法规及建筑规范，采取一系列措施来减少污染物排放，包括使用超低硫柴油（ultra-low sulfur diesel, ULSD）燃料、实施粉尘抑制措施、全面清除含石棉材料（asbestos containing materials, ACM）、实行怠速限制以及减少柴油设备。此外，虽然纽约市第77号地方法律（New York City Local Law 77）不适用于拟议项目，但拟议项目的施工仍将采用新型设备（如符合EPA 3级排放标准的设备）和最佳可用尾气减排技术（如使用柴油颗粒过滤器）来进一步减少空气污染物的排放。针对非道路源（即设备）和道路源（即工人及卡车出行）施工相关空气排放的扩散模型分析表明，通过实施这些减排措施，颗粒物（PM_{2.5}和PM₁₀）、年平均NO₂和CO浓度将低于国家环境空气质量标准（National Air Quality Ambient Standards, NAAQS）的限值。

因此，拟议项目在施工期间不会对空气质量造成重大不利影响。

噪声

根据项目场地预计会开展的施工活动，包括现场施工设备和施工车辆出行（即工人及卡车出行），拟议项目在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群

备选方案下，均可能对施工区域邻近的受体造成重大不利影响（分别参见图05.19-6a至05.19-7b及表05.19-51、图05.19-8a至05.19-9b及表05.19-53、图05.19-10a至05.19-11b及表05.19-55）。

针对各备选方案的施工噪声分析表明，在整个项目场地内的住宅、酒店、商务办公楼、社区设施和公共开放空间等受体点，包括已建成并入住但项目场地内其他附近或邻近建筑仍在施工的项目场地建筑区域，因施工而产生的噪声水平可能超过CTM影响标准。在开展噪声最密集的施工活动期间，部分受体可能受到明显且具有侵扰性的施工噪声影响。虽然预测的最高施工噪声水平不会持续整个施工周期，而且噪声水平会出现波动，导致噪声仅间歇性增强，但这些区域的施工噪声强度及持续时间仍可能构成重大不利影响。

在大多数预测将超过噪声影响阈值标准的区域，都是主要因为现场施工活动而非施工相关车流噪声导致的超标。此次施工噪声分析研究了各分析时段因施工引起的合理最不利小时峰值噪声水平，因此对噪声水平增长的预测为保守估计数据。一般来说，各分析时段内的最高小时噪声水平不会持续整个分析周期。

拟议项目将遵守《纽约市噪声控制法规》（New York City Noise Control Code，确立了设备噪声排放和施工时间等要求）的各项规定，并承诺采用钻孔工艺而非冲击打桩进行打桩和基础施工，使用低噪声设备以满足表05.19-15所示的设备噪声排放水平，以及采用超出法规最低要求的额外噪声控制措施。根据《纽约市噪声控制法规》的要求，拟议项目将制定并实施针对具体场地的噪声缓解计划。

此外，拟议项目施工期间将实施强有力的噪声控制方案和措施，力求最大限度减少噪声排放。这些降噪措施（包括超出《纽约市噪声控制法规》要求的措施）均在第05.16章中详细阐述。在发布EIS草案与发布EIS最终版之间，将持续评估其他施工噪声控制措施的可行性和实用性。

其他技术领域

在本报告所分析的各备选方案下，拟议项目的施工活动均不会对施工分析中考量的其他技术领域造成重大不利影响，包括振动、土地使用与社区特征、社会经济状况、社区设施及服务、开放空间、历史文化资源、²⁰有害物质以及自然资源。

²⁰ 如第05.06章所述，拆除符合S/NR列入资格的Elliott-Chelsea Houses已被确定为对拟议项目历史文化资源的直接重大不利影响。鉴于没有任何措施可以避免或完全缓解该影响同时满足拟议项目的目的和需求（见第01.0章），这一影响被视为拟议项目的不可避免不利影响。但是，该影响不属于施工影响，因其并非施工活动带来的后果，例如施工振动对历史资源的潜在影响，或者开挖作业对存在考古资源的敏感区域的影响。相反，它是拟议项目开发规划中关于全面替换项目场地内现有建筑的内容所带来的后果。

环境正义

备选方案2“重新分区备选方案”、备选方案3“非重新分区备选方案”和备选方案4“街区中段大型建筑群备选方案”

重新分区备选方案、非重新分区备选方案及街区中段大型建筑群备选方案均不会对环境正义群体（Environmental Justice Populations）造成任何不成比例的不利影响。同时，这三种备选方案预计也不会对儿童的健康和安全造成任何不成比例的影响，且符合第13045号行政命令（EO 13045）：“保护儿童免受环境健康风险和安全风险的影响”的要求。此外，如第05.20章“环境正义”进一步所述，拟议项目不会造成或加剧对弱势社区的不成比例的污染负担。相反，这些备选方案预计将提升项目场地内环境正义群体的生活质量。具体而言，两个项目场地内都会开展新的开发活动，包括新建包含永久性经济适用住房DU和市场价格DU的混合收入建筑。这些新建建筑将提供优化的布局、通风、电力供暖和热水系统、高效能源系统、由居民自主控制的单元内供暖和制冷系统、为每间公寓配备的全新家电、公共区域便利设施以及居民专用屋顶空间。拟议项目将通过紧邻公共交通进行开发来缓解纽约市住房严重短缺的问题。这些备选方案将引入优化的附属开放空间并新增休闲娱乐设施。此外，拟议项目还将在项目场地内引入新的商业空间和更多社区设施空间，通过解决该区域目前便利设施缺乏或供应不足的问题，使项目社区内居民及周边社区受益。

间接和累积影响

间接影响

DEIS在分析中考量了一些潜在的间接影响，如果拟议项目因为直接引入的人口所产生的需求，或者通过间接或相关环境变化对区域建成环境造成影响，而在项目场地之外引起经济或人口的增长，那么这些间接影响就可能会出现。具体的影响判定以及它们是否属于间接影响（如适用），请参阅第05.01至05.20章的各技术评估。

累积影响

拟议项目，连同预计将独立于拟议项目完成的开发项目（即无行动备选方案下的开发项目），将导致各技术分析章节中相应研究区域的未来状况发生变化。本EIS采用的分析方法和重大不利影响判定标准通常基于累积影响。除本EIS中各技术分析章节已披露的影响外，拟议项目不会产生任何其他累积影响。对于已详细分析的所有三种可行备选方案，由于拟议项目会在无行动备选方案下的未来基线条件基础上产生增量影响，目前已确定它们会在多个技术领域造成重大不利影响。换言之，这些影响源于拟议项目与周边其他已知规划开发项目和条件的共同作用。这些受影响的领域包括阴影、交通（车流及行人通行状况）和施工期（噪声、车流及行人）。²¹对于已确定的重大不利影响，已研究并将

²¹ 在所有三种备选方案下，因将拆除符合州和国家史迹名录列入资格的Elliott-Chelsea Houses，拟议项目还将对历史文化资源造成重大不利影响。不过，这些影响由于仅源于拟议项目，因此并非累积影响。更多信息请参见第05.06章。

继续研究旨在避免、缓解或尽量减小影响的措施，这些措施已在各对应章节具体说明，并在**第05.21章**进行了汇总。

尽管环境审查的主要目标是确定拟议项目是否可能产生重大不利影响以及这些影响能否得到缓解，但本EIS同时指出，拟议项目将产生积极的累积影响，包括通过将现有NYCHA DU置换为第8条PBV DU、扩建社区设施空间和提质升级附属开放空间，提升项目场地内现有居民的生活质量与居住稳定性；以及引入新的商业空间并提供经济适用和市场价格DU，缓解纽约市经济适用住房及整体住房的严重短缺问题。此外，市场价格DU还将为PACT计划及项目中的新增经济适用住房部分提供资金支持。

缓解措施与不可避免的不利影响

在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，拟议项目可能对以下领域造成重大不利影响：阴影、历史文化（建筑）资源、交通（车流及行人）、施工期交通（车流及行人）和施工噪声。更多详细信息请参阅本执行摘要的相关章节以及**第05.05、05.06、05.13、05.19、05.21和07.0章**。目前已与牵头机构及专家机构协商制定了针对这些影响的缓解措施，相关措施讨论载于上文关于各技术领域的内容中。此外，资料还披露，若确定缓解措施不可行，则相关影响将被视为不可避免的不利影响。

阴影

如**第05.05章**所述，在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，拟议项目将对Chelsea Park和PS 33操场造成重大不利阴影影响。尽管目前尚未确定具体缓解措施，但项目方将继续与NYC Parks协商探讨潜在的缓解措施，若确定了措施，将发布于FEIS中。若无法找出能完全缓解影响的可行措施，则此类阴影影响将如**第07.0章**所述作为不可避免的不利影响予以保留。

历史文化资源

如**第05.06章**所述，在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，拟议项目将对符合S/NR列入资格的Elliott-Chelsea Houses项目场地造成重大不利直接历史资源（建筑）影响。NYCHA与PACT合作伙伴已联合SHPO及第106条咨询方，共同制定了旨在部分缓解这一不利影响的措施。相关措施已载于根据NHPA第106条编制的MOA草案中，详见**附录D.2**。由于此举仅能部分缓解影响，该影响将如**第07.0章**所述作为无法完全缓解的影响予以保留。

交通

如**第05.13章**所述，针对重新分区备选方案和非重新分区备选方案的详细分析表明，这两种备选方案在2041年分析基准年将可能对交通系统造成重大不利影响。鉴于重新分区备选方案与街区中段大型建筑群备选方案在整体开发规划上相似，预计街区中段大型建筑

群备选方案将产生与重新分区备选方案类似的重大车流及行人影响。分析确定了所有这些备选方案在一些区域造成的车流及行人影响。目前已制定了可缓解其中部分影响的建议措施，但仍有一些重大不利车流及行人影响在实施了所有建议缓解措施后仍无法完全缓解，这些影响将构成**第07.0章**所述的不可避免的重大不利影响。建议缓解措施的实施须经过NYCDOT的最终审核和批准。若发现建议的缓解措施不可行且无法确定其他替代缓解措施，相关影响将无法得到缓解。

施工期交通

类似于**第05.19章**所述的运营期交通状况，针对重新分区备选方案和非重新分区备选方案的详细分析表明，这两种备选方案下的拟议项目施工期均可能对交通系统造成重大不利影响。鉴于重新分区备选方案与街区中段大型建筑群备选方案在整体开发规划上相似，预计街区中段大型建筑群备选方案将产生与重新分区备选方案类似的重大施工期车流及行人影响。分析确定了所有这些备选方案在一些区域造成的车流及行人影响。目前已制定了可缓解其中部分影响的建议措施，但仍有一些重大不利车流及行人影响在实施了所有建议缓解措施后仍无法完全缓解，这些影响将构成**第07.0章**所述的不可避免的重大不利影响。建议缓解措施的实施须经过NYCDOT的最终审核和批准。若发现建议的缓解措施不可行且无法确定其他替代缓解措施，相关影响将无法得到缓解。

施工噪声

在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，施工活动将对多处受体（详见**第05.19和05.21章**）造成重大不利施工噪声影响。其中无法通过合理可行措施完全缓解的重大不利影响亦在**第7.0章**中加以确定和讨论。

降噪措施

在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，施工活动须遵守《纽约市噪声控制法规》中有关施工噪声控制措施的要求。具体的噪声控制措施将纳入《纽约市噪声控制法规》要求的噪声缓解计划中，可包括各种源头控制措施和传播途径控制措施。

此外，拟议项目还将在纽约市法规要求之外，以环境相关项目组成部分（Project Components Related to the Environment, PCRE）的形式实施源头控制措施和传播途径控制措施，最大限度减少噪声排放。

拟议项目施工期间将实施强有力的噪声控制方案和措施，力求最大限度减少噪声排放。除了这些源头控制措施和传播途径控制措施外，在发布EIS草案与发布EIS最终版之间，还将进一步评估受体控制措施以及/或其他潜在噪声控制措施和针对附近建筑的施工噪声影响缓解措施的可行性及实用性。

需特别说明的是，即使实施降噪措施，在重新分区备选方案、非重新分区备选方案和街区中段大型建筑群备选方案下，施工期间的室内噪声水平仍将超过适用于住宅或社区设

施的可接受阈值。因此，在所有这些备选方案下，拟议项目的施工都将造成不可避免的重大不利噪声影响。

如**第05.19和05.21章**所述，根据拟议项目建设的新建筑将通过配备所要求的窗墙隔声系统和采用替代通风方案来部分缓解施工噪声影响，避免在运营期产生重大不利噪声影响。