

**Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建项目
环境影响报告书草案的编制工作范围草案**

2024年1月5日

Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建项目
环境影响报告书草案的编制工作范围草案

2024年1月5日

NEPA牵头机构和责任单位: 纽约市住房保护和发展局 (HPD)

专员: **Adolfo Carrión Jr.**

NEPA牵头机构和责任单位合同: Anthony Howard, HPD环境规划总监

NEPA联合牵头机构和项目发起方: 纽约市房屋局 (NYCHA)

首席执行官: **Lisa Bova-Hiatt**

联合牵头机构联系人: Jonathan Gouveia, 执行副总裁 – NYCHA房地产开发部

指定PACT合作伙伴: **Elliott Fulton LLC**

管理合作伙伴 **Jamar Adams, 总经理 – Essence Development**

指定PACT合作伙伴联系人: Mona Li, 高级开发助理 – Essence Development

准备者: 纽约市住房保护和发展局
纽约市房屋局

协助人员:

Philip Habib & Associates
432 Park Avenue South, sixth floor
New York, NY 10016

AKRF, Inc.
440 Park Avenue South,
New York, NY 10016

Hillmann Consulting LLC
1600 Route 22 East
Union, New Jersey 07083

目录

A. 简介.....	- 6 -
B. 拟议行动的背景.....	- 7 -
C. 拟议行动的目的和需要.....	- 9 -
D. 环境审查流程.....	- 9 -
E. 批准与协调.....	- 10 -
F. DSOW的公众范围界定工作.....	- 11 -
F.1. 环境影响报告书草案的组织和范围.....	13
F.2. 备选方案的描述.....	13
F.2.1 备选方案1 – 无行动备选方案.....	13
F.2.2 备选方案2 – 重新分区备选方案.....	14
F.2.3 备选方案3 – 非重新分区备选方案.....	20
F.2.4 备选方案4 – 无重大不利影响备选方案.....	25
F.3. 分析框架.....	25
F.4. 受影响环境 and 环境后果.....	26
F.4.1 土地利用、分区和公共政策.....	26
F.4.2 社会经济状况.....	27
F.4.3 社区设施和服务.....	30
F.4.4 开放空间.....	32
F.4.5 绿荫.....	33
F.4.6 历史文化资源.....	34
F.4.7 城市设计和视觉资源.....	36
F.4.8 自然资源.....	37
F.4.9 有害物质.....	37
F.4.10 供水和污水处理基础设施.....	38
F.4.11 固体废物和卫生服务.....	40
F.4.12 能源.....	41
F.4.13 交通.....	41
F.4.14 空气质量.....	45
F.4.15 温室气体排放和气候变化.....	46
F.4.16 噪音.....	47
F.4.17 公共卫生.....	48
F.4.18 街区特色.....	49
F.4.19 施工.....	49
F.4.20 环境公平.....	50
F.5. 间接和累积效应.....	51
F.6 摘要章节.....	51

图列表

- 图1a: Fulton Houses项目场地位置图
- 图1b: Elliott-Chelsea Houses项目场地位置图
- 图2a: Fulton Houses项目场地航拍照片
- 图2b: Elliott-Chelsea Houses项目场地航拍照片
- 图3a: Fulton Houses项目场地计划重新分区备选方案
- 图3b: Elliott-Chelsea Houses项目场地计划重新分区备选方案
- 图4a: Fulton Houses项目场地计划非重新分区备选方案
- 图4b: Elliott-Chelsea Houses项目场地计划非重新分区备选方案
- 图5: 土地使用研究区域
- 图6: 开放空间研究区域

附录列表

起草环境影响报告书NEPA意向通知书

A. 简介

纽约市，根据《联邦法规》（Code of Federal Regulations, CFR）第24编第58.2部分(a)款(7)条，通过纽约市住房保护和发展局（New York City Department of Housing Preservation and Development, “HPD”）作为1969年《国家环境政策法案》（National Environmental Policy Act, “NEPA”）下的责任单位和牵头机构行事，以及纽约市房屋局（New York City Housing Authority, “NYCHA”）根据《联邦法规》第40编第1501.7部分(b)款作为当地项目发起方和联合牵头机构，打算针对拟议的纽约曼哈顿Chelsea区Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建项目（“拟议行动”）编制一份环境影响报告书（Environmental Impact Statement, “EIS”）。EIS中将评估的拟议行动包括更换NYCHA位于曼哈顿的Fulton、Elliott、Chelsea和Chelsea Addition Houses园区的现有住宅和社区设施，以及项目场地的新开发区。作为永久共同负担能力承诺（Permanent Affordability Commitment Together, “PACT”）计划的一部分，NYCHA打算向美国住房和城市发展部（Department of Housing and Urban Development, “HUD”）提交申请，以根据修订版1937年《美国住房法案》（U.S. Housing Act）第18条授权，和《联邦法规》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，处置公共住房财产，将1937年《美国住房法案》（《美国法典》(U.S.C)第42卷第1437节g款）第9条规定的补贴转换为1937年《美国住房法案》（《美国法典》第42卷第1437节f款）第8条规定的基于项目的代金券（“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。HUD协助的项目场地的此类规划活动和应用需要环境许可。

拟议行动影响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”）（统称为“项目场地”）。拟议行动包括以下活动：

- a) 分阶段更换和拆除项目场地上所有现有的住宅单元和社区设施空间；以及
- b) 在项目场地上分阶段开发更多新的混合用途建筑，这将创造更多永久经济适用和 market 价格的住宅单元、额外的社区设施空间，并提供新的零售和超市用途

除HUD批准外，拟议行动还需要NYCHA理事会的批准，并可能需要纽约市土地使用批准，具体取决于为拟议行动选择的备选方案。

实施拟议行动需要根据修订版NEPA、《美国法典》第42卷第4321节及以下、环境质量委员会（Council on Environmental Quality, “CEQ”）、《联邦法规》第40编第1500-1508部分NEPA法规以及《联邦法规》第24编第58部分HUD实施法规编制EIS。NEPA管辖联邦政府机构所资助、批准或直接采取行动的环境影响的披露和分析。根据《联邦法规》第24编第58部分（承担HUD环境责任的实体的环境审查程序（Environmental Review Procedures for Entities Assuming HUD Environmental Responsibilities），纽约市通过HPD承担了HUD的角色，作为拟议行动环境审查的责任单位。因此，HPD是NEPA下的牵头机构。

NYCHA是一家纽约州公益公司，根据《联邦法规》第40编第1501.7部分(b)款的规定，担任NEPA下的当地项目发起方和联合牵头机构。由于拟议行动还需要州批准，因此EIS还将满足州环境质量审查法案（State Environmental Quality Review Act，“SEQRA”）及其实施条例（纽约法典规则和条例[New York Code Rules and Regulations，“NYCRR”]第6编第617部分）。此外，如果拟议行动需要纽约市当地的批准，则还需接受城市环境质量审查（City Environmental Quality Review，“CEQR”），如1977年第91号行政命令、CEQR法规和后续CEQR修正案中所述内容。因此，HPD和NYCHA将与市、州和联邦级别的一些参与和感兴趣的机构合作，编制NEPA EIS以分析拟议行动和已确定备选方案的潜在环境影响。EIS满足NEPA、SEQRA和CEQR的分析要求。

公共范围界定是环境审查流程的第一步，在此期间，政府机构、民选官员、社区组织、团体和个人可以对工作范围草案（Draft Scope of Work，“DSOW”）进行审查并提出评论，以编制EIS草案（Draft EIS，“DEIS”）。因此，本DSOW描述了以下内容：拟议行动的背景；拟议行动的目的和需要；拟议行动及其备选方案的摘要；以及用于评估与拟议行动备选方案相关的潜在影响的方法。本DSOW中包含的拟议DEIS影响评估标准和方法主要基于2021年《城市环境质量审查技术手册》（*CEQR Technical Manual*中规定的指南，但也借鉴了适用的州和联邦指南。以下各节描述了每个DEIS影响类别领域的拟议工作范围。潜在的影响将在DEIS中进行评估和披露。

B. 拟议行动的背景

本节提供有关如何通过NYCHA居民和其他利益相关方进行广泛协商、选择PACT合作伙伴以及NYCHA居民对项目场地未来选项进行投票的过程来确定拟议行动及其开发备选方案的信息。

由于Fulton Houses项目场地和Elliott-Chelsea Houses项目场地相距约为四分之一英里。图1a和1b分别标明了Fulton Houses项目场地和Elliott-Chelsea Houses项目场地的位置，图2a和2b提供了航拍照片。

Fulton Houses项目场地原名Robert S. Fulton Houses，于1965年竣工。它是一个“公园塔楼”开发项目，拥有游乐场、篮球场、景观美化、座椅、步道、附属停车场及附属区域等开放区域。

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项目场地的用途包括944个NYCHA住宅单元（dwelling unit, DU）、14,634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项目场地包括12栋现有建筑，其中包括11栋公寓楼和1栋仓储/车库建筑，层数从1层到25层不等，最高的建筑有232英尺。

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项目场地的用途包括1,112个NYCHA DU、42,225平方英尺的社区设施邻里中心空间以及10,300平方英尺的日

托空间。Elliott-Chelsea Houses项目场地包括10栋现有建筑，其中包括7栋公寓楼、2栋社区设施建筑和1栋仓储/车库建筑，层数从1层到21层不等，最高的建筑有232英尺。

John Lovejoy Elliott Houses于1947年竣工，Chelsea Houses于1964年竣工，Chelsea Addition Houses于1968年建成，作为一个实体进行管理并构成了Elliott-Chelsea Houses项目场地。Elliott-Chelsea Houses项目场地也是一个“公园塔楼”开发项目，但与Fulton Houses项目场地不同，该综合体没有任何附属停车场。

项目场地总共包括22栋现有建筑，其中包括18栋公寓楼、2栋社区设施建筑和2栋仓储/车库建筑，层数从1层到25层不等，最高的建筑有232英尺。项目场地的现有用途包括2,056个NYCHA DU、56,859平方英尺的邻里中心空间、10,300平方英尺的日托中心和95个附属停车位。

确定拟议行动的过程

项目场地上的建筑和单元已严重受损，需要大量维修和修复工作才能解决问题，包括持续发霉和泄漏、含铅油漆、过时的电梯、供暖、通风、机械和电气系统、旧固定装置和家电等许多问题对居民的生活质量产生负面影响。¹

下文F.2节中所述的拟议行动及其开发备选方案是通过2019年至2023年开展的广泛公众参与流程确定的，包括与NYCHA居民、民选官员、社区代表以及住房组织和倡导者进行协商。在几个月的时间里，这些利益相关方每周举行一次会议，收集反馈、讨论资金问题并制定解决资本性需求的策略。除筹集维修资金的策略外，建议包括将Fulton和Elliott-Chelsea开发项目纳入PACT，并确定新的混合用途重建的合适位置和设计指南。

在2019年，参与这些持续协商的利益相关方和NYCHA同意发布征求建议书，选择PACT合作伙伴，以修复项目场地上100%的DU，并建造新的混合收入住宅楼，以筹集修复现有DU所需的资金。在2021年底，NYCHA与Fulton和Elliott-Chelsea Houses的居民（FEC居民）协商后，选择Essence Development和相关公司的合资企业Elliott Fulton, LLC作为NYCHA的PACT合作伙伴。

在NYCHA指定后，PACT合作伙伴完成了为期五个月的全面设计前尽职调查流程，揭示了之前未预料到的重大资本性修复需求，并确定由于重大建筑系统的特殊情况，需要对居民进行大规模临时搬迁。在进行翻修之前，居民领导与PACT合作伙伴合作，确定替代开发解决方案，并允许居民决定他们的首选选择。

在2023年，PACT合作伙伴继续与居民、NYCHA和公民住房和规划委员会（Citizens Housing and Planning Council, CHPC）²合作，以透明化流程让NYCHA居民通过决定是否

¹PACT合作伙伴和NYCHA正在推进一个单独的项目，以解决建筑条件问题，从而改善居民的生活质量，该项目旨在作为一项临时措施，直至根据拟议行动完成更换建筑。下面的“无行动备选方案”一节提供了更多信息。

²CHPC是一家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。

对园区进行全面重建或修复现有建筑来确定其房屋的未来。从3月份开始的60天时间里，PACT合作伙伴和NYCHA举行了35场信息发布会，走访了数千名居民，并向项目场地的每套公寓邮寄信息包，向社区通报选择流程和供考虑的选项。18岁及以上的居民可以通过CHPC管理的在线或纸质调查来表明他们对新建筑或现有建筑修复的偏好。如果居民选择新建筑，他们可以从两种新建筑计划中进行选择，一种需要重新分区，另一种无需重新分区即可开发。大多数居民受访者赞成在项目场地上建造新的基于NYCHA项目的第8条建筑，其中大多数人选择了重新分区提案。

因此，NYCHA和PACT合作伙伴在与Fulton和Elliott Chelsea租户协会的领导层协商后，提议修订和扩展项目，即为本文确定的拟议行动。

C. 拟议行动的目的和需要

拟议行动的目的是改善Fulton和Elliott-Chelsea Houses现有公共住房居民的生活质量和住房稳定性。为此，将为所有现有居民建造新的PBV援助住房，同时保留PACT计划规定的永久负担能力和居民权利。拟议行动的目的还在于促进建造更多经济适用房和市场价格住房单元，以解决纽约市经济适用房和一般住房的严重短缺问题，并为该项目的PACT部分提供财政支持。新的经济适用房将通过增加纽约市的经济适用房存量来直接解决短缺问题，而新的市场价格单元将通过增加纽约市的住房总体供应来间接解决短缺问题。拟议行动还将促进更多社区设施、零售和开放空间的开发，使NYCHA的居民和周边社区受益。

D. 环境审查流程

环境审查流程为决策者提供了一种方法，可以系统性考虑拟议行动的环境影响，评估和比较合理的备选方案，并在可行的情况下根据《联邦法规》第24编第50部分第A子部分确定和缓解任何重大不利环境影响。HPD和NYCHA作为NEPA下的联合牵头机构，已确定拟议行动有可能对环境造成重大不利影响。因此，应他们的要求，HUD已针对拟议行动发布了编制EIS的意向通知书（Notice of Intent to Prepare an EIS，“NOI-EIS”）（根据《联邦法规》第40编第1502部分）[作为附录附在本文中]。联合牵头机构为DEIS编制这份DSOW，其中描述了影响分析中使用的方法，并允许公众和利益相关方参与范围界定流程。然后，联合牵头机构将根据最终工作范围（Final Scope of Work，“FSOW”）编制DEIS。FSOW将包括对DSOW评论的答复以及为解决这些评论而进行的任何修改。

一旦联合牵头机构确定DEIS已完成，将根据适用法规编制、分发和发布可用性通知（Notice of Availability）。然后，DEIS将接受额外的公众审查，包括公开听证会和公众意见征询期。DEIS公众意见征询期结束后，将编制FEIS，其中包括在DEIS上收到的意见摘要、对所有实质性意见的答复以及为解决这些意见而对DEIS进行的任何适当修订。发布FEIS后30天以内，将发布决定记录和调查结果声明（Record of Decision and Statement of Findings），说明项目的首选备选方案、其环境影响以及任何所需的缓解措施。环境审查流程结束后，拟议行动即可继续进行。

E. 批准与协调

拟议行动需要联邦和州的批准，可能还需要市政府的酌情批准。下面列出了酌情批准的事项，后面是每个项目的更详细摘要。

促进拟议行动所需的HUD联邦批准预计包括：

- HUD第18条和RAD计划申请批准
- HUD PBV批准

需要州和/或市的批准：

- NYCHA理事会批准；
- 纽约市规划委员会（City Planning Commission，“CPC”）土地利用批准（俗称“重新分区”）以促进重新分区备选方案，因为它在现有分区下并不合法（非重新分区备选方案不需要这样做）；

HUD批准

NYCHA打算根据2012年修订版《综合及进一步持续拨款法案》（公共法案第112-55号，批准于2011年11月18日）以及对应的HUD第H-2019-09 PIH 2019-2023（HA）REV-4号公告（2019年9月5日），并经由第H-2023-08号公告、第PIH 2023-19（HA）号公告（2023年7月27日）和可能进行的进一步修订授权，依据1937年《美国房屋法案》第18节及《联邦法规》第24编第970部分的实施条例，以及HUD第PIH-2021-07（HA）号公告《公共住房财产的拆除或处置，租户保护券的资格及相关要求》（2021年1月19日）（第18节），向HUD提交申请，请求处置公共住房财产。

NYCHA理事会批准

为促进拟议行动，需要NYCHA董事会批准，其中包括批准将项目场地的一项或多项长期（99年）土地租赁给PACT合作伙伴，在此情况下，PACT合作伙伴将成为指定的处置接收方。这一处置将根据HUD批准的条款执行。

土地使用批准（如果需要）

如果根据拟议行动获得批准，每个项目场地上建造的第一座建筑将符合纽约市分区决议（Zoning Resolution, ZR）中的规定（即“它是合法的”）。根据重新分区备选方案在项目场地上建造的其余建筑物将不属于合法建筑，因此需要获得城市土地利用批准。尽管具体的土地利用批准在此之前不会最终确定，但土地利用批准的目标将是促进重新分区备选方案的使用和批量化。这些批准预计将包括：这些批准预计将包括：

(a) 建立分区的分区地图修正案，允许重新分区备选方案中描述的拟议批量，具体方法是：

- (i) 允许在距大道100英尺以内的最大容积率（floor area ratio, FAR）为12.0，在距大道100英尺以外的中街区允许最大FAR8.0；并且
 - (ii) 在需要和适当的情况下建立一个商业重叠区，以允许在沿大道走廊的建筑基地内拟议的零售和超市用途；
- (b) 一项分区文本修正案，将项目场地指定为强制性包容性住房区（Mandatory Inclusionary Housing Areas, MIHA）；以及
- (c) 大规模综合开发（large scale general development, LSGD）特别许可证，以促进拟议的场地计划，允许：
- (i) 建筑面积的分布（不考虑分区地块线或区域边界）；以及
 - (ii) 建筑的位置（不考虑适用的庭院、院子、建筑之间的距离或高度和后退规定）。

这些批准统称为重新分区。

这些土地利用批准须遵守纽约市统一土地利用审查程序（Uniform Land Use Review Procedure, ULURP）。

ULURP根据《城市宪章》第197-c和197-d款规定，是一个允许公众审查拟议行动的流程，需要在CPC管辖范围内获得某些酌情土地利用批准。其涉及四个级别的咨询审查和/或投票批准：社区委员会的咨询审查、区长的咨询审查、CPC的审查和投票批准以及市议会的审查和投票批准。该程序规定了每个阶段的审查时间限制，以确保最长总审查期约为七个月。EIS将提供有关纽约市土地利用审查和批准流程的更多信息。

市长分区覆盖（Mayoral Zoning Override, MZO）（如果需要）

MZO是纽约市市长酌情采取的行动，旨在允许减轻或修改某些分区要求。MZO解决项目场地不符合临时条件规定等问题的可能性被表示为潜在需要的批准。

F. DSOW的公众范围界定工作

拟议行动的范围为公众提供了解拟议行动并提供纳入环境审查的意见的机会。

包括范围界定流程信息的NOI-EIS已于2024年1月8日在《联邦公报》（*Federal Register*）上发布，“范围草案和公共范围界定会议”的可用性通知已于2024年1月8日在纽约州《环境公告公报》（*Environmental Notice Bulletin*）上发布。通知和项目信息已发布在为社区服务的出版物中，并以以下语言出版：英语、西班牙语、繁体中文、简体中文和俄语。

通知已发布在以下报纸的分类广告版块：

- Metro
- El Diario
- World Forum
- World Journal

此DSOW的副本可通过以下链接在线获取：

<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page> 或联系：

New York City Department of Housing Preservation and Development
Attn: Anthony Howard
100 Gold Street, #7-A3
New York, NY 10038
Nepa_env@hpd.nyc.gov

公众意见征询期和社区会议

为征询公众对拟议行动、EIS中待分析的备选方案以及本DSOW的意见，公众意见征询期将开放至上次公众范围界定会议后10天（以较晚者为准）。在此期间，NYCHA和HPD将举行三（3）次公开范围界定会议并接受书面评论以听取公众意见。公开会议将于以下时间举行：公众会议将于以下时间举行：

- 2024年2月1日，星期四，下午6点 – 现场会议，地址为Fulton Houses（119 9th Avenue, New York, NY 10011）
- 2024年2月5日星期一下午4点 – 在线会议<https://bit.ly/FECEISjan>
- 2024年2月7日，星期三，下午6:30 – 现场会议，地址为Elliott-Chelsea Houses（428 W. 26th Street, New York, NY 10001）

每次会议将提供西班牙语、普通话、粤语、俄语和美国手语同声传译。如果有需要额外特殊协助（如口译、字幕或签名服务）以参加范围界定会议的个人，应在2024年1月19日星期一之前通过电子邮件nepa_env@hpd.nyc.gov提出申请。

如何书面评论

书面意见可以在上次公开范围界定会议后的第10天内提供：

通过电邮发送至：

Anthony Howard
Nepa_env@hpd.nyc.gov

通过邮寄至：

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

评论将如何使用

在评议期结束时，联合牵头机构将收集、审查和总结收到的书面和口头意见，并为DEIS编制FSOW。FSOW将处理公共审查期间收到的意见。FSOW将包括对DSOW意见的答复，并将包括解决这些意见所需的任何更改。

F.5. 环境影响报告书草案的组织和范围

DEIS将由几个章节组成。最初的几章本质上是描述性的，将包括以下内容：拟议行动的目的和需要；项目备选方案；流程协调和公众参与；以及分析框架。接下来是分析章节，确定拟议行动对以下影响类别的影响环境和环境后果：土地使用、分区和公共政策；沿海地区管理/滨水区振兴政策（Waterfront Revitalization Policies, WRP）；洪泛区管理和洪水保险；社会经济条件；社区设施和服务；开放空间；绿阴；历史文化资源；城市设计和视觉资源、自然资源；有害物质；供水和污水处理基础设施；固体废物和卫生服务；能源；运输；空气质量；温室气体排放和气候变化；噪音；公共卫生；街区特色；施工；和环境正义。在EIS第一章之前将有一份执行摘要。EIS还将包含以下摘要章节：间接和累积效应；不可避免的不利影响；以及不可逆转且无法收回的资源承诺。

F.6. 备选方案的描述

对于拟议行动，目前最多确定四种备选方案：备选方案1 – 无行动备选方案（No-Action Alternative）；备选方案2 – 重新分区备选方案（Rezoning Alternative）；备选方案3 – 非重新分区备选方案（Non-Rezoning Alternative）；以及选方案4 – 无重大不利影响备选方案（No Significant Adverse Impacts Alternatives）。重新分区、非重新分区和无重大不利影响备选方案被称为“开发备选方案”，因为它们将涉及根据授予酌情批准而进行的新开发，而作为比较其他备选方案影响基线的不采取行动备选方案将在没有拟议的酌情批准和实施拟议行动的情况下使用。

为了提供保守的分析，EIS将针对每种备选方案研究一个指示性开发计划（如下所示），该计划反映了预期的最大开发计划。

F.2.1 备选方案1 – 无行动备选方案

“无行动备选方案”旨在为牵头机构、专家和合作机构提供对其不采取行动的预期环境影响的评估。

EIS将评估2040分析年不采取拟议行动的不行动替代条件，包括在同一地区和时间范围内正在建设和/或运营的其他项目。

无行动备选方案假设，如果不实施拟议行动的开发备选方案之一，项目场地将保持现状。因此，项目场地将不会更换现有建筑物，也不会进行新的开发。此外，需要酌情批准的重大资本性改进、修复或翻新（例如PACT/RAD修复计划）也不会发生。将进行日常维护和维修。

在现有条件下，无行动备选方案将包括22栋现有建筑，其中包括18栋公寓楼、2栋社区设施建筑和2栋仓储/车库建筑，层数从1层到25层不等。最高的建筑有232英尺。

在无行动备选方案下，Fulton Houses项目场地将继续具有表1a所示的现有用途。其中包括944个NYCHA DU、总面积14,634平方英尺的社区设施邻里中心空间以及95个附属停车位。

同样，在无行动备选方案下，Elliott-Chelsea Houses项目场地将继续具有表1b所示的现有用途。其中包括1112个NYCHA DU、42,225平方英尺的社区设施邻里中心空间以及10,300平方英尺的日托中心空间。

在无行动备选方案下，整个项目场地仍将有2,056个NYCHA DU、总面积56,859平方英尺的社区设施邻里中心空间和总面积10,300平方英尺的日托空间，以及Fulton Houses项目场地的95个附属停车位。

除拟议行动外，NYCHA还授权PACT合作伙伴对项目场地的现有建筑进行改进，包括加强安全性、加强害虫防治、主动维护供暖系统和电梯，旨在拟议行动下的NYCHA更换建筑竣工之前，改善公共住房居民的安全、保障、生活条件和生活质量。

这些改进预计将在近期开始，并且不取决于拟议行动的环境审查和批准流程的完成。它们被称为Fulton、Elliott、Chelsea和Chelsea Addition Houses项目的维护和运营改进措施。³这些改善和日常维护和修理并不能完全解决严重受损的问题，而严重受损是许多建筑状况的根本原因。鉴于无论是否采取拟议行动，这项工作都会发生，因此它被视为无行动备选方案的一部分。

作为无行动备选方案的一部分，EIS将确定周边区域预期和正在进行的开发以及其他可能影响各个影响类别章节研究区域的变化。

F.2.2 备选方案2 – 重新分区备选方案

对于此备选方案，NYCHA和PACT合作伙伴将寻求纽约市采取某些酌情土地使用行动，以促进拟议行动的制定。根据这些纽约市行动，项目场地的合理最坏情况开发将在“重新分区备选方案”中进行分析。根据重新分区备选方案，将分阶段更换和拆除项目场地上的所有现有建筑物和DU。所有现有的NYCHA DU将被更换并保留给Fulton和Elliott-Chelsea

³NYCHA和HPD于2023年9月26日针对Fulton、Elliott、Chelsea和Chelsea Addition Houses项目的维护和运营改进措施执行了不受《联邦法规》第24编第58.5部分约束的NEPA豁免/绝对排除信函。

Houses的现有居民作为基于项目的第8条单元。现有的社区设施空间也将被更换。更多开发将会进行，包括新的混合收入建筑，其中包含非NYCHA强制性包容性住房（Mandatory Inclusionary Housing, MIH）永久经济适用住房DU和具有底层商业和社区设施用途的市场价格DU。与无行动备选方案相比，服务于Chelsea社区和周边区域的社区设施空间将得到扩大。项目场地将引入本地零售（包括超市用途），并提供配套的开放空间。Fulton Houses项目场地上现有的95个附属停车位也将被更换，并增加1个停车位，使停车位总数达到96个。

如果纽约市土地使用过程导致对EIS中分析的重新分区备选方案进行修改，则将进行进一步评估，以确定此类变化是否会导致EIS中未识别的重大不利影响。

开发计划

将在EIS中研究的重新分区备选方案开发计划如表2a（Fulton Houses项目场地）和表2b（Elliott-Chelsea Houses项目场地）所示。表2b还包含一个汇总行，显示整个FEC项目场地的计划。请参阅图3a和3b，其中显示了拟议建筑的位置。

如表2a所示，在重新分区备选方案下，Fulton Houses项目场地将开发944个基于项目的第8条DU，为FEC项目场地的现有居民预留，另外还有1,788个混合收入建筑DU，其中537个将是MIH永久经济适用住房DU（即住宅总建筑面积的30%），⁴其余1,251个DU（住宅总建筑面积的70%）将是市场价格单元。⁵此外，还有总面积16,724平方英尺的本地零售区、6,580平方英尺的超市、另外53,939平方英尺的社区设施邻里中心、9,770平方英尺的日托中心和2,500平方英尺的医疗办公室相关用途（也称为医疗保健）。

如重新分区备选方案表2b所示，Elliott-Chelsea Houses项目场地将开发1,112个基于项目的第8条DU，为FEC项目场地的现有居民预留，另外还有1,166个混合收入建筑DU，其中501个将是MIH永久经济适用住房DU，其余1,165个DU将是市场价格单元。此外，还有总面积12,060平方英尺的本地零售、11,000平方英尺的超市、90,143平方英尺的社区设施邻里中心、8,215平方英尺的日托中心和11,285平方英尺的医疗办公室相关用途。

重新分区备选方案将包括15栋11至39层的新建筑。出于保守分析的目的，EIS将分析潜在的最高建筑高度（416英尺）以及拟议建筑的潜在最大体积。重新分区备选方案和非重新分区备选方案中拟议行动建筑物的所有高度均针对最大建筑围护结构，包括30英尺的屋顶机械隔板。

⁴在重新分区备选方案下，将根据MIH提供新的经济适用住房单元。因此，根据负担能力水平，可提供住宅建筑面积25%或30%的经济适用住房。如果适用，EIS将考虑最坏情况。在本文件中，所提供的经济适用住房DU数量被描述为混合收入建筑中新建（增量）单元总数的30%。

⁵经济适用房和市场价格住宅建筑面积分别按30%和70%的比例划分，将适用于两个园区和所有开发场景中的所有新混合收入单元。

如表2b所示，两个项目场地将开发2,056个基于项目的第8条DU，为FEC项目场地的现有居民预留，另外还有3,454个混合收入建筑DU，其中1,038个将是MIH永久经济适用住房DU，其余2,416个DU将是市场价格单元。

总计，项目场地将拥有总面积28,784平方英尺的本地零售、17,580平方英尺的超市、144,082平方英尺的社区设施邻里中心、17,985平方英尺的日托中心和13,785平方英尺的医疗办公室相关用途。

净增量：重新分区备选方案的可能影响

表3确定了将在EIS中研究的重新分区备选方案的开发计划，还确定了与无行动备选方案相比，重新分区备选方案下的项目场地的净增量变化。

表2a, Fulton Houses项目场地重新分区备选方案

				住宅单元					总平方英尺							高度 (最大建筑围护结构)		
				PB第8条DU*	混合收入建筑物中的经济适用DU	所有经济适用DU小计	混合收入建筑物中的市场价格DU	混合收入建筑物中的所有DU	所有DU总计	住宅		商业		社区设施			总建筑面积	案例
住宅用地面积	本地零售用地面积	超市用地面积	邻里中心用地面积							日托中心用地面积	医疗办公室相关用途用地面积							
名称 / 号码	类型	街区	位置															
Fulton 1	更换	717	9 Av, 19 St	201	0	201	0	0	201	208,773	3,144	0	11,649	0	0	223,566	11	140.33
Fulton 2	更换	716	9 Av, 18 St, 19 St	351	0	351	0	0	351	317,340	0	6,580	0	0	0	323,920	30	319.33
Fulton 3	更换	715	9 Av, 17 St, 18 St	392	0	392	0	0	392	354,500	3,080	0	3,000	0	0	360,580	36	375.33
Fulton 4	新混合收入建筑物	715	17 St, 18 St	0	175	175	407	582	582	494,390	0	0	20,130	0	0	514,520	32	338.00
Fulton 5	新混合收入建筑物	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	358.33
Fulton 6	新混合收入建筑物	714	17 St	0	88	88	206	294	294	249,700	0	0	6,080	0	0	255,780	23	252.33
Fulton 7	新混合收入建筑物	715	17 St, 18 St	0	52	52	120	172	172	146,101	0	0	7,270	0	2,500	155,871	14	170.00
Fulton 8	新混合收入建筑物	716	18 St, 19 St	0	64	64	149	213	213	181,390	0	0	0	9,770	0	191,160	17	198.00
Fulton小计																		
1至3	更换	-	-	944	0	944	0	0	944	880,613	6,224	6,580	14,649	9,770	0	2,489,937		
4至8	新混合收入建筑物	-	-	0	537	537	1,251	1,788	1,788	1,519,811	10,500	0	39,290	9,770	2,500	1,581,871		
所有Fulton建筑物				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最小高度																	11	140.33
Fulton最大高度																	36	375.33

* 为 现 有 NYCHA FEC 居 民 保 留 的 基 于 项 目 的 第 8 条 DU

表2b, Elliott-Chelsea Houses项目场地重新分区备选方案

				住宅单元						总平方英尺							高度 (最大建筑围护结构)			
				名称 / 号码	类型	街区	位置	PB第8条DU*	混合收入建筑物中的经济适用DU	所有经济适用DU小计	混合收入建筑物中的市场价格DU	混合收入建筑物中的所有DU	所有DU总计	住宅		商业			社区设施	
住宅用地面积	本地零售用地面积	超市用地面积	邻里中心用地面积											日托中心用地面积	医疗办公室相关用途用地面积	总建筑面				
Elliott-Chelsea 1	更换	724	26 St, 27 Dr	464	0	464	0	0	464	418,415	0	0	41,808	8,215	0	468,438	39	416.00		
Elliott-Chelsea 2	更换	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	396	0	396	0	0	396	359,400	4,060	11,000	0	0	0	374,460	27	291.33		
Elliott-Chelsea 3	更换	723	25 St, 26 St	252	0	252	0	0	252	228,500	0	0	14,610	0	11,285	254,395	22	247.33		
Elliott-Chelsea 4	新混合收入建筑物	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	375.33		
Elliott-Chelsea 5	新混合收入建筑物	723	25 St, 26 St	0	98	98	228	326	326	276,755	0	0	8,400	0	0	285,155	28	302.33		
Elliott-Chelsea 6	新混合收入建筑物	723	26 St	0	127	127	295	422	422	358,471	0	0	10,200	0	0	368,671	32	336.25		
Elliott-Chelsea 7	新混合收入建筑物	724	26 St, 27 Dr	0	140	140	326	466	466	396,070	0	0	11,235	0	0	407,305	34	356.67		
Elliott-Chelsea小计																				
1至3	更换			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,006,315	12,060	11,000	90,143	8,215	11,285	2,554,415				
4至7	新混合收入建筑物			0	501	501	1,165	1,666	1,666	1,415,397	8,000	0	33,725	0	0	1,457,122				
所有Elliott-Chelsea建筑物				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最小高度																	22	247.33		
Elliott-Chelsea最大高度																	39	416.00		
Fulton Elliott-Chelsea总计				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				

* 为 现 有 NYCHA FEC 居 民 保 留 的 基 于 项 目 的 第 8 条 DU

如表3所示，重新分区备选方案导致的住宅开发（净）增量变化将增加3,454个DU。在3,454个DU中，将增量增加1,038个MIH永久经济适用DU。其余的DU，即2,416个DU，将是新混合收入建筑中的市场价格单元。在项目场地的新建筑中，为现有NYCHA居民新建的基于项目的第8条DU数量将为2,056个DU，与目前存在的NYCHA DU数量相同。重新分区备选方案带来的非住宅开发的（净）增量变化将是社区设施邻里中心总面积增加87,223平方英尺、日托中心增加7,685平方英尺、医疗办公室相关用途增加13,785平方英尺、本地零售增加28,784平方英尺、超市增加17,580平方英尺并且附属停车位增加1个。项目场地的总建筑面积将增加约320万平方英尺。最高建筑高度将增加14层，从无行动备选方案下的25层增加到重新分区备选方案下的39层。建筑高度将增加184英尺，从无行动备选方案下的232英尺增加到重新分区备选方案下的416英尺。具体来说，无行动备选方案下的最高建筑是Fulton Houses项目场地现有的25层（232英尺高）的6号楼，位于419 W. 17th Street/420 W. 18th Street，也是无行动备选方案下最高的建筑。重新分区备选方案是Elliott-Chelsea项目场地拟议的39层（416英尺高）1号楼，该建筑将是一座穿过地块的中街区建筑，其正面临街位于W. 26th Street和W. 27th Drive。

表3：重新分区备选方案与无行动备选方案的比较

土地使用	无行动备选方案	重新分区备选方案	增量
现有NYCHA DU	2,056	0	-2,056
未来基于项目的第8条DU（更换现有NYCHA DU）*	0	2,056	+2,056
MIH经济适用DU	0	1,038	+1,038
市场价格DU	0	2,416	+2,416
DU总计	2,056	5,510	+3,454
社区设施/邻里中心用地面积	56,859	144,082	+87,223
日托中心用地面积	10,300	17,985	+7,685
医疗办公室相关用途用地面积	0	13,785	+13,785
本地零售用地面积	0	28,784	+28,784
超市用地面积	0	17,580	+17,580
总建筑面积平方英尺	190万	510万	+320万
附属停车位	95	96	+1
建筑高度（最大）	232'	416'	+184'
建筑层数（最多）	25	39	+14

*基于项目的第8条DU将预留给现有NYCHA居民，并将取代仍处于无行动备选方案下的现有NYCHA DU。因此，虽然这些DU的分类会发生变化，但服务的人口和单元数量将与无行动备选方案下的相同。

临时搬迁

根据重新分区备选方案和非重新分区备选方案（将在下节中描述），在为现有NYCHA租户建造更换建筑之前，每个项目场地上的一栋建筑物将被腾空，大约120户家庭将被迁出重新安置在项目场地其他建筑的现有空置单元或附近的住房单元中。将提供搬迁援助和咨询，这些家庭的居民将有权返回前两栋新的更换建筑。这约120户家庭占项目场地现有NYCHA DU总数的6%。

由Hudson公会运营的Elliott Center社区设施也将被搬迁，并将提供场地内外的临时空间（与Hudson公会领导团队协调确定和设计）来容纳其现有的项目。

第一批更换建筑，即Fulton 1号和Elliott-Chelsea 1号，一旦竣工，将容纳所有最初受影响的家庭和最初位于Elliott Center内的所有项目。

居民或企业的任何搬迁都将遵守适用法律和法规的要求，包括但不限于1970年修订版《统一征收和不动产收购政策法案》（Uniform Relocation and Real Property Acquisition Policies Act, URA）以及可能不时修订之《联邦法规》第49编第24部分第H 2016-17号公告；PIH 2016-17（“RAD公平住房、公民权和搬迁公告”）中的实施条例，1937年修订版《住房法》第18条和《联邦法规》第24编第970部分实施条例以及所有适用的州和地方法规。请参阅下面“社会经济状况”一节有关搬迁的讨论。

F.2.3 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，与重新分区备选方案类似，项目场地上的所有现有建筑将被拆除，新建筑将分阶段建造。所有现有的NYCHA经济适用住房DU将被更换并保留给Fulton和Elliott-Chelsea Houses的当前居民，作为基于项目的第8条单元。现有的社区设施空间也将被更换。将进行更多开发，包括新的混合收入建筑，其中包含非NYCHA经济适用住房DU⁶和具有底层商业和社区设施用途的市场价格DU。和具有底层商业和社区设施用途的市场价格DU。与无行动备选方案相比，为本地社区服务的社区设施空间将得到扩大。Fulton Houses项目场地将引入本地零售和超市用途，并提供附属开放空间。Fulton Houses项目场地上现有的95个附属停车位也将被更换，并增加1个停车位，使停车位总数达到96个。

开发计划

将在EIS中研究的非重新分区替代开发计划如表4a（Fulton Houses项目场地）和表4b（Elliott-Chelsea Houses项目场地）所示。表4b还包含一个汇总行，显示整个FEC项目场

⁶ 在非重新分区备选方案下，额外的经济适用住房DU将在混合收入建筑中开发，并将通过NYCHA监管协议以及NYCHA与PACT合作伙伴之间的其他交易文件保持永久经济适用。

地的计划。请参阅图10a和10b，其中显示了拟议建筑的位置。请参阅图10a和10b，其中显示了拟议建筑的位置。

如表4a所示，根据非重新分区备选方案，Fulton Houses项目场地将开发944个基于项目的第8条DU，为项目场地的现有居民预留，另外还有960个混合收入DU，其中289个将是经济适用DU，其余671个DU将是市场价格单元。此外，还将有总面积21,675平方英尺的本地零售、7,400平方英尺的超市、57,367平方英尺的社区设施邻里中心、3,206平方英尺的日托中心和2,500平方英尺的医疗办公室相关用途。

如表4b中非重新分区备选方案所示，Elliott-Chelsea Houses项目场地将开发1,112个基于项目的第8条DU，为FEC项目场地的现有居民预留，另外还有823个混合收入DU，其中247个将是经济适用住房DU，其余576个DU将是市场价格单元。还有117,640平方英尺的社区设施邻里中心、9,449平方英尺的日托中心和9,546平方英尺的医疗办公室相关用途。

非重新分区备选方案将包括17栋11至39层的新建筑。出于保守分析的目的，EIS将分析建筑物的潜在最高建筑高度（416英尺），包括30英尺的屋顶机械体积，以及拟议建筑的潜在最大体积。

如表4b所示，两个FEC项目场地将开发2,056个基于项目的第8条DU，为FEC项目场地的现有居民预留，另外还有1,783个混合收入DU，其中536个将是经济适用DU，其余1,247个DU将是市场价格单元。

总计，项目场地将拥有总面积21,675平方英尺的本地零售、7,400平方英尺的超市、175,007平方英尺的社区设施邻里中心、12,655平方英尺的日托中心和12,046平方英尺的医疗办公室相关用途。

净增量：非重新分区备选方案的可能影响

表5确定了将在EIS中研究的非重新分区备选方案的开发计划，并确定了与无行动备选方案相比，非重新分区备选方案下项目场地的净增量变化。

表4a, 非重新分区备选方案, Fulton Houses项目场地

				住宅单元						总平方英尺 (gross square feet, gsf)							高度 (最大建筑围护结构)	
										住宅		商业		社区设施				
名称 / 号码	类型	街区	位置	PB第8条DU*	混合收入建筑物中的经济适用DU	所有经济适用DU小计	混合收入建筑物中的市场价格DU	混合收入建筑物中的所有DU	所有DU总计	住宅用地面积	本地零售用地面积	超市用地面积	邻里中心用地面积	日托中心用地面积	医疗办公室相关用途用地面积	总建筑面积	案例	英尺
Fulton 1	更换	717	9 Av, 19 St	201	0	201	0	0	201	208,773	3,144	0	11,649	0	0	223,566	11	140.33
Fulton 2	更换	716	9 Av, 18 St, 19 St	213	0	213	0	0	213	186,656	0	7,400	0	0	0	194,056	20	227.00
Fulton 3	更换	715	9 Av, 17 St, 18 St	194	0	194	0	0	194	170,076	6,620	0	0	0	0	176,696	22	243.00
Fulton 4	更换	716	18 St, 19 St	180	0	180	0	0	180	157,498	0	0	2,116	3,206	2,500	165,320	18	206.67
Fulton 5	更换	715	17 St, 18 St	156	0	156	0	0	156	136,922	0	0	6,892	0	0	143,814	18	205.67
Fulton 6	新混合收入建筑物	715	17 St	0	44	44	102	146	146	123,880	0	0	7,300	0	0	131,180	13	159.00
Fulton 7	新混合收入建筑物	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	256.67
Fulton 8	新混合收入建筑物	715	17 St, 18 St	0	58	58	135	193	193	164,137	0	0	10,591	0	0	174,728	23	244.00
Fulton 9	新混合收入建筑物	714	17 St	0	35	35	80	115	115	97,780	0	0	4,850	0	0	102,630	15	178.67
Fulton 10	新混合收入建筑物	714	17 St	0	31	31	72	103	103	87,400	0	0	5,500	0	0	92,900	13	160.00
Fulton小计																		
1至5	更换	-		944	0	944	0	0	944	859,925	9,764	7,400	20,657	3,206	2,500	903,452		
6至10	新混合收入建筑物	-		0	289	289	671	960	960	815,526	11,911	0	36,710	0	0	864,147		
所有Fulton建筑物				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最小高度																	11	140.33
Fulton最大高度																	23	256.67

* 为 现 有 NYCHA FEC 居 民 保 留 的 基 于 项 目 的 第 8 条 DU

表4b, Elliott-Chelsea Houses项目场地非重新分区备选方案

名称 / 号码	类型	街区	位置	住宅单元						总平方英尺							高度 (最大建筑围护结构)		
				PB第8条DU*	Mix Inc Bldg Affordable DU's	Subtotal, All Affordable DU's	Mix Inc Bldg Market Rate DU's	Mix Inc Bldg All DU's	所有DU总计	住宅		商业		社区设施			总建筑面积	案例	英尺
										住宅用地面积	本地零售用地面积	超市用地面积	邻里中心用地面积	日托中心用地面积	医疗办公室相关用途面积				
Elliott-Chelsea 1	更换	724	26 St, 27 Dr	464	0	464	0	0	464	425,775	0	0	53,111	9,449	0	488,335	39	416.00	
Elliott-Chelsea 2	更换	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	288	0	288	0	0	288	263,198	0	0	10,692	0	0	273,890	20	226.00	
Elliott-Chelsea 3	更换	723	25 St, 26 St	172	0	172	0	0	172	157,693	0	0	9,795	0	9,546	177,034	17	198.83	
Elliott-Chelsea 4	更换	723	25 St, 26 St	188	0	188	0	0	188	171,711	0	0	17,841	0	0	189,552	21	237.17	
Elliott-Chelsea 5	新混合收入建筑物	723	10 Av, 25 St, 26 St	0	89	89	206	295	295	250,342	0	0	8,840	0	0	259,182	21	237.17	
Elliott-Chelsea 6	新混合收入建筑物	723	25 St, 26 St	0	79	79	185	264	264	224,663	0	0	9,813	0	0	234,476	21	233.67	
Elliott-Chelsea 7	新混合收入建筑物	724	26 St, 27 Dr	0	79	79	185	264	264	224,438	0	0	7,548	0	0	231,986	22	243.83	
Elliott-Chelsea小计																			
1至4	更换			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,018,377	0	0	91,439	9,449	9,546	1,128,811			
5至7	新混合收入建筑物			0	247	247	576	823	823	699,443	0	0	26,201	0	0	725,644			
所有Elliott-Chelsea建筑物				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最小高度																	17	198.83	
Elliott-Chelsea最大高度																	39	416.00	
Fulton Elliott-Chelsea总计				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			

*为现有NYCHA FEC居民保留的基于项目的第8条DU

如表5所示，非重新分区备选方案导致的住宅开发增量（净）变化将增加1,783个DU。其中，将逐步增加536个DU作为经济适用房，其余1,247个DU将作为新混合收入建筑中的市场价格单元，而FEC项目场地的现有NYCHA居民的DU数量将保持不变，即新建筑中的2,056个单元。

非重新分区备选方案导致的非住宅开发的（净）增量变化将是社区设施邻里中心总面积增加118,148平方英尺、日托中心增加2,355平方英尺、医疗办公室相关用途增加12,046平方英尺、本地零售增加21,675平方英尺、超市增加7,400平方英尺并且附属停车位增加1个。项目场地的总建筑面积将增加约170万平方英尺。最高建筑高度将增加14层，从无行动备选方案下的25层增加到不重新分区备选方案下的39层。建筑高度将增加184英尺，从无行动备选方案下的232英尺增加至不重新分区备选方案下的416英尺。具体来说，无行动备选方案下的最高建筑是Fulton Houses项目场地现有的25层（232英尺）高的6号楼，位于419 W. 17th Street/420 W. 18th Street，也是无行动备选方案下最高的建筑。非重新分区备选方案是Elliott-Chelsea项目场地拟议的39层（416英尺）高的1号楼，该建筑将是一座穿过地块的中街区建筑，其正面临街位于W. 26th Street和W. 27th Drive。

表5：非重新分区备选方案与无行动备选方案的比较

土地使用	无行动备选方案	非重新分区备选方案	增量
现有NYCHA DU	2,056	0	-2,056
未来基于项目的第8条DU（更换现有NYCHA DU）*	0	2,056	+2,056
经济适用DU	0	536	+536
市场价格DU	0	1,247	+1,247
DU总计	2,056	3,839	+1,783
社区设施/邻里中心用地面积	56,859	175,007	+118,148
日托中心用地面积	10,300	12,655	+2,355
医疗办公室相关用途用地面积	0	12,046	+12,046
本地零售用地面积	0	21,675	+21,675
超市用地面积	0	7,400	+7,400
总建筑面积平方英尺	190万	360万	+170万
附属停车位	95	96	+1
建筑高度（最大）	232'	416'	184'
建筑层数（最多）	25	39	+14

*基于项目的第8条DU将预留给现有NYCHA FEC居民，并将取代仍处于无行动备选方案下的现有第9条DU。因此，虽然这些DU的分类会发生变化，但服务的人口和单元数量将与无行动备选方案下的相同。

临时搬迁

请参阅上述“重新分区备选方案”一节中关于临时搬迁的说明，该说明也适用于“非重新分区备选方案”。

F.2.4 备选方案4 – 无重大不利影响备选方案

根据《CEQR技术手册》，当项目将导致重大不利影响时，CEQR实践通常包括对不会导致重大不利影响的项目备选方案的评估。如果发现拟议行动造成重大不利影响，EIS将提出分析以确定措施，例如改变密度和/或设计，以消除所有重大不利影响，并将说明无重大不利影响的备选方案。进一步的分析将考虑因此类措施对拟议行动所需变更是否符合拟议行动的目的和需要。如果情况属实，则无重大不利影响的备选方案的技术分析将被纳入EIS中。如果发现无重大不利影响的备选方案不能满足拟议行动的目的和需要，则它将被认为是不可行的，并且不会进一步进行分析。

F.7. 分析框架

本章将概述EIS技术分析的框架。

根据每种开发方案，所有拟议建筑预计将在2040年全面建成并投入运营。因此，EIS将使用2040分析年。由于拟议行动所推动的开发预计将于2040年竣工投入运营，因此其环境设定不是当前环境，而是未来环境。因此，技术分析评估当前状况，并将这些状况预测到2040分析年，以确定潜在影响。

EIS将考虑每种备选方案的短期（施工）和长期（运营）影响。本环境审查及其正在编制的EIS旨在满足NEPA和技术分析要求，以符合CEQR/SEQRA。《联邦法规》第40编第1500至1508部分详细说明了NEPA的CEQ实施规定，而《联邦法规》第24编第58部分则详细说明了承担HUD环境责任的实体的环境审查程序。总的来说，这些法规确定了符合NEPA的环境审查要求。联邦、市和州的要求和指南有相当大的重叠，并且一般來說，對於HUD-NEPA審查在分析方法方面可以遵循本地指南。因此，《CEQR技术手册》将作为分析方法和影响评定的指导文件，但如果存在额外或不同的HUD-NEPA要求，这些也将得到解决。各种影响类别将在各自的章节中进行分析，相关指南和要求的描述将在F.4.1至F.4.20的条目中讨论。

对于每个影响类别章节，在确定方法和其他相关背景信息后，分析将讨论受影响的环境。这将包括与给定影响类别相关的项目场地和周围研究区域的描述。接下来，每种影响类别章节将描述“备选方案”章节中定义的“无行动备选方案”。无行动备选方案将包括对预计独立于拟议行动完成的项目的讨论，并且与适用指南一致，将包括与特定开发项目无关的基线条件之上的一般增长，例如交通量的一般增长，这被假定为交通分析中的一种情况。然后，分析将提出并评估重新分区的备选方案、非重新分区的备选方案，以及如果可行的话，将描述无重大不利影响的备选方案，这三者统称为“开发备选方案”。然后，每种影响类别章节将确定针对每个开发备选方案，是否会因拟议行动产生重大不利影响。技术分析和潜在重大不利影响的识别将侧重于受影响环境的增量变化，这是与无行动备选方案相比，每个开发备选方案所产生的差异，除非《CEQR技术手册》或HUD-NEPA指南表明应

基于总体项目效果而不是与无行动备选方案的增量差异来进行影响评定。将对每个备选方案的每个影响类别进行同等详细程度的评估，并与适用的分析筛查阈值、方法和影响确定阈值保持一致。

如果确定了重大项目不利影响，则在相应的影响类别章节中，将确定和评估可以实施以缓解这些影响的切实可行的措施。此外，缓解评估还将考虑何时需要实施此类措施。这些措施将根据需要与负责的联邦、州和城市专家及合作机构共同制定和协调。如果无法切实缓解影响，则将其描述为不可避免的不利影响。

拟议行动是一个涉及两个相距大约四分之一英里的离散区域的项目。EIS一些章节将分析新开发对项目场地的累积效应。例如，交通分析将研究由行动产生的出行需求对项目场地周围交通设施的综合影响。然而，由于某些研究类型的影响是特定于场地或仅影响相对较小的相邻区域，因此分析将在地理上是离散的。例如，在历史文化资源分析中，对拟议行动的间接和背景建筑影响进行分析时，将考察围绕两个项目场地的离散研究区域。

F.8. 受影响环境 and 环境后果

EIS的这一部分将介绍影响类别章节。

F.4.1 土地利用、分区和公共政策

本章将根据《城市环境质量审查（City Environmental Quality Review, CEQR）技术手册》中介绍的方法，分析拟议行动对土地利用、分区和公共政策的潜在影响。根据CEQR，土地利用分析描述了该区域可能受到拟议行动影响的用途和发展趋势，描述了指导该区域发展的公共政策，并确定拟议行动是否符合这些条件和这些政策。除了考虑拟议行动在土地利用兼容性以及分区和公共政策趋势方面的影响外，本章还将为EIS中的其他技术分析提供基线和背景，在不采取拟议行动（即“无行动替代方案”）的情况下包括对现有土地利用和未来土地利用的讨论。

主要土地利用研究区域将由项目场地组成，在那里将直接体验到拟议行动的潜在影响。

《CEQR技术手册》建议，土地利用和分区的适当研究区域与拟议项目的类型和规模以及可能受项目影响的区域位置和社区背景有关。考虑到拟议行动的地理范围，以及拟议开发相对于周围区域密度的规模，距离项目场地四分之一英里的半径范围内已入选作为二级研究区域的基础。拟议行动不太可能间接影响超过四分之一英里半径范围的区域。出于分析目的，次要研究区域边界已经修改，以包括大部分地块位于四分之一英里半径范围内的整个地块。相反情况的地块被排除在外，如图5所示。由于Fulton Houses项目场地和Elliott-Chelsea Houses项目场地相距四分之一英里，次要研究是一个单一的连续区域，包括两个校区的四分之一公里半径。分析将包括以下子任务：

提供项目场地和周围（次要）研究区域的简要发展历史。

提供上述研究区域的土地利用、分区和公共政策说明。将指出该区域最近的趋势。还将描述适用于研究区域的其他公共政策，包括*Vision Zero*、*Housing Our Neighbors: A Blueprint for Housing and Homelessness*、*OneNYC 2050*（前身为*PlaNYC*）和*海滨振兴计划*（*Waterfront Revitalization Program, WRP*）。

根据实地调查和先前研究，确定、描述并以图表方式描绘研究区域平衡的主要土地利用模式。描述研究区域最近的土地利用趋势，并确定影响土地利用趋势的主要因素。

描述和绘制研究区域的现有分区和最近的分区行动。

编制一份研究区域的未来发展项目清单，这些项目预计将在2040分析年前建成，并可能影响未来的土地利用趋势。此外，确定可能影响研究区域土地利用模式和趋势的未决分区行动或其他公共政策行动。根据这些计划的项目和举措，在不采取拟议行动（无行动替代方案）的情况下评估未来的土地利用和分区条件。

描述每种开发替代方案，并评估其对土地利用和土地利用趋势、分区和公共政策的影响。考虑拟议行动对与周围土地利用的兼容性、与公共政策举措的一致性以及对该区域发展趋势和状况的影响。

1972年的《联邦海岸带管理（Coastal Zone Management, CZM）法》规定了联邦一级的海岸带管理计划以及州一级的批准计划。根据15 CFR第930部分和CZM法案第307 (c)和(d)节规定的联邦法规，将对拟议行动进行审查，以确保其与联邦CZM计划的一致性。

由于项目场地位于海岸带，因此还将为每个替代方案提供拟议行动与WRP一致性的评估。

项目场地位于0.2%年发生概率的洪水危险区（也称为500年一遇洪泛区），但不位于1%年发生概率的特殊洪水危险区（也称为100年一遇洪泛区）。然而，如有必要，将对项目与24 CFR第55部分第11988号行政命令“洪泛区管理”的一致性进行评估。

将对拟议行动的适用性进行审查，如有必要，将审查其是否符合以下规定：根据经1990年《海岸屏障改善法案》修订的《海岸屏障资源法案》[16 USC 3501]；根据1973年《洪水灾害保护法案》和1994年《国家洪水保险改革法案》[42 USC 4001-4128和42 USC 5154a]的洪水保险要求；1981年《农田保护政策法案》，特别是第1504(b)节和第1541节；7 CFR第658部分；根据第11988号行政命令，特别是第2(a)节的洪泛区管理政策；24 CFR第55部分；以及遵守24 CFR第51部分第D子部分（机场净空区）所述的住房和城市发展部（Department of Housing and Urban Development, HUD）政策。

如有必要，将确定避免或减少潜在重大不利影响的缓解措施。

F.4.2 社会经济状况

本章将分析每个开发替代方案下的拟议行动对该区域社会经济状况的影响，包括人口、住房和经济活动。当一个项目直接或间接导致这些要素发生变化时，可能会发生社会经济变化。尽管根据CEQR，社会经济变化可能不会产生影响，但如果它们会影响土地利用模式、低收入人口、商品和服务的可用性或经济投资，从而改变该区域的社会经济特征，则会披露这些影响。

根据《CEQR技术手册》，与社会经济状况有关的五个主要问题是，拟议行动是否会因以下原因造成重大不利影响：（1）直接住宅搬迁；（2）直接商业和机构转移；（3）间接住宅搬迁；（4）企业和机构间接转移；以及（5）对特定行业的不利影响。

关于拟议行动的直接社会经济影响，项目场地目前包含2056个NYCHA第9节住房单元和67159平方英尺的社区设施用途，包括社区中心和日托设施。作为拟议行动的一部分，所有这些用途都将在新建建筑中拥有专用空间。由于拟议行动不会直接导致500多户住宅搬迁，因此没有必要对直接住宅搬迁进行评估。同样，由于它不会直接转移任何企业，因此没有必要对直接的企业转移进行评估。项目分期安排的目的是使大约94%的新单元在它们所替换的被占用单元腾空之前完成。这种方法允许大多数居民留在现有建筑中，直到替换建筑准备好入住。

然而，在建造第一栋替换建筑之前，将临时搬迁多达约120户家庭（占家庭总数的6%）。将提供搬迁援助和咨询，这些家庭的居民将有权返回前两栋新的替换建筑。任何受影响家庭和Elliott Center的搬迁计划（下文将进一步讨论）将遵守适用法规的要求，包括但不限于1970年修正版《统一征收和不动产收购政策法案》（Uniform Relocation and Real Property Acquisition Policies Act, URA）及其49 CFR 24实施条例第H 2016-17号公告；PIH 2016-17，可不时修订（“RAD公平住房、民权和搬迁公告”），1937年修正版《房屋法案》第18节及实施条例，24 CFR第970部分以及所有适用的州和地方法规。同样，现有的社区设施之一，Elliott Center，将在新的社区设施空间开放之前腾空。还将提供与Hudson Guild领导团队协调确定和设计的场外和场外临时空间，以容纳Elliott Center的现有项目。虽然拟议行动将涉及部分居民和Elliott Center的临时搬迁，但采取上述措施后，不会导致重大不利的直接住宅、企业或机构搬迁。有关这些措施的其他信息将在EIS中提供。

对于每种替代方案，拟议行动都不会超过间接企业和机构转移的200000平方英尺的增量商业区域筛查阈值。200000平方英尺或以下的商业开发通常不会因租金上涨而产生与间接企业转移相关的重大社会经济影响。此外，这种类型的开发不可能从研究区域内的现有业务中获得大量销售额，也不会因市场饱和而导致间接企业转移。如果拟建开发项目位于项目区域内的多个地点，则可能仅对超过200000平方英尺的零售开发项目进行初步分析，这些零售开发项目被视为区域服务项目（不是主要为当地人口服务的零售类型）。由于在所有情况下，拟议行动产生的商业空间将低于200000平方英尺，且不会仅涉及底层位置的当地零售，因此不需要对拟议行动的间接企业和机构转移进行评估。

鉴于拟议行动不包括任何会对某些类型的企业或流程的经济和运营条件产生不利影响的全市性监管变化，因此不可能对特定行业产生重大不利影响。因此，没有必要对这一令人关切的社会经济问题进行进一步分析。

每个开发替代方案下的拟议行动将有助于建造200多个增量DU，因此将超过需要评估间接住宅搬迁情况的CEQR阈值。因此，拟议行动需要对间接住宅搬迁情况进行评估。

间接住宅搬迁

由于拟议行动将超过间接住宅搬迁的筛查阈值，因此对于每种替代方案，EIS都将提供该技术子领域的分析。

间接住宅搬迁是指由于拟议行动造成的社会经济状况变化而导致的非自愿住宅搬迁。如果拟议行动造成或加速了社会经济状况变化的趋势，可能会使弱势群体搬迁，从而使社区的社会经济特征发生变化，发生间接住宅搬迁。间接搬迁的可能性取决于实施项目的特点，也取决于研究区域的特点。为了评估这种潜在影响，社会经济状况分析回答了一系列阈值问题，即项目是否通过人口变化或引入更高收入住房而显著改变了区域的人口特征。

间接住宅搬迁分析将使用最新的美国人口普查数据、纽约市住房和空置率调查、纽约市财政部的房地产评估数据（Real Property Assessment Data, RPAD）、城市规划局（Department of City Planning, DCP）住房数据库、儿童服务管理局（Administration for Children's Services, ACS）的公共微数据使用区（Public Microdata Use Area, PUMA）以及当前的房地产市场数据，介绍研究区域的人口和住宅市场趋势和状况。研究区域特征的描述将包括人口估计、住房保有和空置状况、中值和租金、不受租金保护的住房单元数量的估计以及家庭收入中值。初步评估将进行以下逐步评估，以确定与研究区域人口的收入相比，拟议行动是否会大量增加收入更高的新人口，并评估研究区域是否经历了明显的租金上涨趋势。

为了进行分析，研究区域将是项目场地周围半英里的半径，这适用于可能使四分之一英里人口增加5%以上的项目（正如拟议行动中预期的那样）。由于Fulton Houses项目场地和Elliott-Chelsea Houses项目场地之间的距离约为四分之一英里，研究区域将重叠。

步骤1：确定与现有人口的平均收入相比，拟议行动是否会增加平均收入更高的新人口，以及根据无行动替代方案，预计居住在研究区域的任何新人口。如果新人口的预期平均收入将超过研究区域人口的平均收入，则将进行分析的第2步。

步骤2：确定项目的人口增长相对于研究区域内预计居住的人口规模是否足够大，且项目不会影响研究区域内的房地产市场状况。如果整个研究区域或任何已确定分区内的人口增长大于5%，则将进行分析的第3步。如果整个研究区域或任何已确定分区内的人口增长超过10%，则将进行详细分析。

步骤3：考虑研究区域是否已经出现了明显的租金上涨趋势，以及该行动对此类趋势的可能影响。在第3步中，“附近”定义为研究区域边界的半英里范围内。

如有必要，详细分析将利用更深入的人口分析和实地调查来描述居民和住房的现有条件，确定有搬迁风险的人口，评估可能影响这些人口的当前和未来社会经济趋势，并审查拟议行动对普遍社会经济趋势的影响，从而对已确定的风险人群的影响。详细分析将利用研究区域内人口普查区或其他较小地理区域的数据，区分更广泛研究区域内的区域，并提供行政区和城市的比较数据。

如果易受搬迁影响的人口超过研究区域的5%，可能会产生重大不利影响。如果项目将导致重大不利的社会经济影响，EIS将披露预期的重大不利影响，并确定避免、最小化或缓解此类不利影响的措施。

F.4.3 社区设施和服务

社区设施是公共或公共资助的学校、图书馆、儿童保育中心（也称为幼儿计划或日托）、医疗保健设施以及消防和治安保护。一项分析考察了项目对这些设施提供的服务的潜在影响，以及社区设施在无行动替代方案下提供服务的能力。一项行动可在实际替换或改变社区设施时，对社区设施服务产生直接影响；或在导致可能影响社区设施提供的服务人口变化时，对其产生间接影响。潜在影响基于拟议行动产生的服务需求大于现有设施提供上述服务的能力的可能性，这可能是现有设施搬迁或人口增加的结果。

每个开发替代方案下的拟议行动不会导致任何现有社区设施或服务的直接搬迁。现有的社区设施空间将通过项目场地的重建进行替换和扩建，以增加服务。在某些情况下，项目场地的现有社区设施将被临时搬迁，以便在搬迁到新的永久性替换空间之前保持运营的连续性。因此，不需要对社区设施和服务的潜在直接影响进行分析，但将在EIS中提供关于替代空间的信息，以及在必要时根据拟议行动对社区设施空间的临时安排。

一个区域由于一项行动而增加的新人口将使用现有服务，这可能会对服务的提供产生潜在的间接影响。对社区设施和服务的需求与拟议行动产生的发展所产生的新人口的类型和规模直接相关。

根据每种开发替代方案，拟议行动将引入新的居住人口，这些人口将超过《CEQR技术手册》第6章表6-1中确定的阈值，需要对小学/中学、儿童保育中心和图书馆进行详细分析。因此，EIS将分析拟议行动对这些类型设施的影响。

然而，拟议行动不会超过需要对公立高中、治安/消防部门或医疗保健设施进行详细分析的阈值，预计不会对这些技术领域产生重大不利影响。

根据《CEQR技术手册》，EIS中针对小学/中学、儿童保育中心和图书馆的社区设施和服务分析将遵循以下所述的具体方法。

公立学校

中小学分析的主要研究区域应为行动所在的学校“分区”。由于项目场地完全位于社区第2学区（Community School District, CSD）第3分区内，将对该分区的小学 and 中学进行分析。

将会确定为CSD 2第3分区居民提供服务的公立小学及中学名单和位置。将提供受影响分区内，所有公立小学和中学的当前（或最近）学年的现有容量、入学人数和利用率数据，并指出学校容量的任何具体不足。

将考虑使用SCA的*Projected New Housing Starts*，确定在不采取行动的替代方案下受影响分区将会存在的条件，包括未来入学人数的预期变化，以及与受影响分区其他发展相关联的因素。通过纽约市教育局（New York City Department of Education, DOE）的行政行动，或由于在2040分析年之前建造新的学校空间，改变学校容量的计划也将被确定或纳入分析。

对于每个开发替代方案，将分析拟议行动的未来状况，并将行动产生的学生添加到无行动替代方案的预测中。将根据2040年分区一级的开发替代方案预测和无行动替代方案预测之间的差异，对入学人数、容量和利用率进行影响评估。

将确定拟议行动是否会对中小学造成重大不利影响。如果拟议行动会导致以下情况，则可能会产生重大不利影响，需要考虑缓解措施：（1）分区研究区域内小学和/或中学的集体利用率等于或大于拟议行动的100%；以及（2）通过拟议行动产生的新增学生等于或多于100名，超过利用率的100%。

图书馆

为项目场地约 $\frac{3}{4}$ 英里范围内的区域提供服务的当地公共图书馆分支机构将被识别并显示在地图上，这是人们可能需要前往的距离。

将描述研究区域内的现有图书馆及其各自的信息服务和用户群体。关于研究区域内分支机构提供服务的信息将包括藏书量和其他相关的现有条件。图书馆运营的详细信息将以公开信息和/或与纽约公共图书馆官员的协商为基础。如适用，可以估计每个居民的借阅量，以提供对适用分馆中可用资源的定量衡量，从而形成分析的基线。

对于无行动替代方案，将描述该区域人口变化的预测以及图书馆服务或设施任何计划变化的信息，并评估这些变化对图书馆服务的影响。利用针对现有条件收集的信息，将估计无行动替代方案中每位居民的借阅量。

对于每种开发替代方案，都将评估拟议行动导致的人口增加对图书馆向用户提供信息服务能力的影响。将估算采取拟议行动后每位居民的借阅量，并与无行动替代方案的借阅量估算进行比较。

如果拟议行动将使分支图书馆的 $\frac{3}{4}$ 英里研究区域人口比无行动替代方案增加5%或更多，并且在与纽约公共图书馆协商后确定，这一增加将损害研究区域图书馆提供服务的能力，则可能会产生重大不利影响，需要考虑缓解措施。

儿童保育中心

将确定项目场地约1.5英里范围内现有的公共资助幼儿项目。每个设施将与纽约市教育局（DOE）协商，根据其位置、名额（容量）、入学和使用情况进行描述。

对于无行动替代方案，将获得该区域儿童保育计划或设施的任何计划变更信息，包括关闭或扩建现有设施以及建立新设施。在资格收入限制范围内，六岁以下儿童人口的任何预期增长都将作为潜在的额外需求进行讨论，并评估任何人口增长对研究区域儿童保育服务需求的潜在影响。将为无行动替代方案计算可用容量或由此产生的名额不足以及研究区域的利用率。

对于每种开发替代方案，将比较预估的净需求超出容量和无行动替代方案下的净需求超出容量，以此评估拟议行动导致的额外符合条件儿童的潜在影响。

将确定拟议行动是否会对幼儿计划产生重大不利影响。如果拟议行动将导致以下两种情况，则可能会产生重大不利影响，需要考虑缓解措施：（1）研究区域内团体幼儿计划的集体利用率大于拟议行动的100%；以及（2）研究区域幼儿项目的集体利用率比无行动替代方案提高了5%或更多。

F.4.4 开放空间

如果一项行动会因取消或改造开放空间而对其产生直接影响，或者如果拟议行动会增加区域人口，导致开放空间资源负担过重而产生间接影响，则通常需要进行开放空间评估。当拟议行动产生的人口足够大，显著削弱了区域开放空间为未来人口服务的能力时，可能会产生间接影响。开放空间包括“主动式”和“被动式”两类，如运动场、球场、广场、中央分隔带、长凳区或草坪。

根据每种开发替代方案，拟议行动将为项目场地增加200多名新增居民，并可能因绿荫而对周围的开放空间产生直接影响。因此，只需对居住人口进行详细的开放空间分析。根据《CEQR技术手册》，EIS中的分析将包括以下子任务：

由于拟议行动将主要向该区域引入新居民（新工人的数量不会超过工人分析的阈值），因此对每个开发替代方案的分析将侧重于主动式和被动式开放空间资源。

使用最新的人口普查数据，计算开放空间研究区域的总居住人口。如图6所示，对于非住宅项目，开放空间研究区域被定义为距离项目场地 $\frac{1}{2}$ 英里边界内的区域，并进行了调整，以包括 $\frac{1}{2}$ 英里半径内至少50%土地面积的所有人口普查区。

对开放空间研究区域内现有的主动式和被动式开放空间进行盘点。现有设施的状况和使用情况将根据库存和实地考察进行说明。设施描述中将包括管辖权、功能、用户组、质量/条件、影响使用的因素、运营时间和访问权限。将确定这些设施的面积，并计算研究区域的总面积。还将计算主动式和被动式开放空间的百分比。将提供一张地图，显示与清单相关的开放空间的位置。

根据设施和住宅研究区域人口的清单，将计算研究区域住宅人口的开放空间比率（open space ratios, OSR），并与城市指南进行比较，以评估其充分性。开放空间比率表示为每1000名居民的开放空间面积，并将计算主动式和被动式开放空间以及总开放空间的比率。

对于无行动替代方案，根据开放空间研究区域内的其他规划开发项目，评估2040分析年未来开放空间供需水平的预期变化。预计在分析年度投入使用的任何新的开放空间或娱乐设施也将被考虑在内。将为无行动替代方案制定开放空间比率，并与现有比率进行比较，以确定未来充足水平的变化。

评估拟议行动增加的居住人口对开放空间供需的影响。作为拟议行动的一部分提出的任何新的附属开放空间设施也将被考虑在内。对拟议行动影响的评估将基于无行动替代方案与每种开发替代方案的开放空间比率的比较。除定量分析外，还将进行定性分析，以确定拟议行动引起的变化是否构成对开放空间条件的实质性变化（积极或消极）或不利影响。将作为拟议行动的一部分提供的附属开放空间将包括在质量评估中。

如果影响分析的结果确定了潜在的重大影响，则讨论潜在的缓解措施。

F.4.5 绿荫

绿荫分析评估拟议行动产生的新结构是否会对阳光敏感型公共资源或其他关注资源（如开放空间、历史资源和自然资源）投下绿荫，并评估其影响的重要性。对于每种替代方案，本章将审查拟议行动的潜在绿荫影响。一般来说，如果一项行动会扩建新的结构或建筑物，导致结构高度超过50英尺，则可能会在重要的自然特征、公共开放空间或依赖阳光的历史特征上投下绿荫，就存在影响绿荫的可能性。如果新的施工或建筑位于阳光敏感型资源附近或街对面，导致高度增量变化小于50英尺，也可能导致绿荫影响。

由于拟议行动将导致建筑物高度超过50英尺，因此有必要进行绿荫评估，以确定项目场地附近任何阳光敏感型资源上任何潜在增量新绿荫的范围、持续时间和影响。对于每个开发替代方案，绿荫评估将遵循《CEQR技术手册》中描述的方法，并将包括以下内容：

将准备一份初步的绿荫筛查评估，以确定拟议行动的绿荫是否可能在一年中的任何时候到达任何阳光敏感型资源。

将进行一级筛查评估，以确定拟议行动的最长绿荫研究区域，该区域定义为建筑物高度的4.3倍（最长绿荫持续时间将出现在12月21日冬至）。将创建一张底图，说明与阳光敏感型资源相关的拟议行动的位置。

如果阳光敏感型资源的任何部分位于最长绿荫研究区域内，则将进行二级筛查评估。二级评估将确定由于太阳穿过天空的路径而无法被拟议行动遮蔽的三角形区域，在纽约市，该区域位于距离正北-108度至+108度之间。

如果阳光敏感型资源的任何部分位于拟议行动可能遮蔽的区域内，则将进行三级筛查评估。三级筛查评估将通过使用能够准确计算绿荫模式的三维计算机建模软件，确定拟议行动产生的绿荫是否可以到达阳光敏感型资源。该模型将包括阳光敏感型资源的三维表示、拟议行动的三维表示以及该区域内地形信息的三维表示，以确定拟议行动将在阳光敏感型资源上造成的新绿荫范围和持续时间。

如果筛查分析不排除行动产生的绿荫会到达任何阳光敏感型资源的可能性，则将在EIS中提供拟议行动对公共开放空间和/或对阳光敏感型历史资源的潜在绿荫影响的详细分析。详细的绿荫分析将建立一个基线状况（无行动替代方案），将其与拟议行动（每个开发替代方案）产生的未来状况进行比较，以说明现有或未来建筑物投射的绿荫，并区分拟议行动投射的额外（增量）绿荫。详细分析将包括以下任务：
将使用图表记录分析结果，将无行动替代方案产生的绿荫与每个开发方案产生的绿荫进行比较，增量绿荫以对比色突出显示。

将提供一个汇总表，列出每个受影响资源在每个适用代表日的增量绿荫的进出时间以及总持续时间。

任何绿荫对阳光敏感型资源的影响的重要性将根据CEQR标准进行评估。

如果确定了重大不利绿荫影响（即，如果拟议行动导致绿荫增加，大大减少或完全消除阳光对阳光敏感型资源的直接照射，从而显著改变公众对资源的使用或威胁植被或其他资源的生存能力），EIS将研究避免、最小化或完全缓解与绿荫相关的此类不利影响的措施。

F.4.6 历史文化资源

拟议行动的历史文化资源评估将根据1966年《国家历史保护法案》（National Historic Preservation Act, NHPA）第106节和《CEQR技术手册》进行编制。

第106节规定，联邦机构应考虑其行动对国家登记册上所列或符合国家登记标准的任何财产的影响。第106节下的合规性符合《国家历史保护法案》第14.09节的要求。

《CEQR技术手册》指出，如果项目可能影响考古或建筑资源，则需要进行历史文化资源评估。

历史文化资源分析将与纽约州公园、娱乐和历史保护办公室、州历史保护办公室（State Historic Preservation Office, SHPO）和纽约市地标保护委员会（Landmarks Preservation Commission, LPC）以及通过第106节程序确定的任何其他咨询方协商编制。

建筑资源

考虑受影响场地和项目场地周围区域对建筑资源的影响。

2023年10月，SHPO确定Elliott Chelsea Houses项目场地建筑（包括Elliott Houses、Chelsea Houses和Chelsea Addition）有资格在州和国家历史遗迹登记册（State and National Registers of Historic Places, S/NR）上登记，Fulton Houses项目场地建筑不符合S/NR资格。项目场地的建筑均未被指定为纽约市地标（NYC Landmarks, NYCL），LPC于2023年6月确定，这些建筑均不符合纽约市地标的要求。根据初步审查，在项目场地400英尺半径范围内还有几个指定的合格历史资源：被列入S/NR名单并被指定为NYCL的Chelsea历史街区；被列入S/NR名单并被指定为NYCL的Gansevoort市场历史街区；被列入S/NR名单的招商制冷公司仓库，地址为501 W. 16th Street；符合S/NR资格并被指定为NYCL的West Chelsea历史街区；符合S/NR资格的Penn South；被列入S/NR名单的R.C. Williams仓库，地址为259-273 10th Avenue；被列入S/NR名单并被指定为NYCL的位于437-459 W. 24th Street的住宅；被列入S/NR名单并被指定为NYCL的圣使徒教堂，地址为300 9th Avenue；符合S/NR资格的Bayard Rustin人文高中，地址为351 W. 18th Street；符合S/NR资格的纽约港务局和联合内陆码头，地址为111 8th Avenue；以及符合S/NR资格的伦敦露台，地址为401 W. 23rd Street。因此，对历史建筑资源的评估将包括在EIS中。

因此，建筑资源研究区域被定义为项目场地周围400英尺的半径。已咨询LPC和SHPO确定研究区域内指定的合格建筑资源，这些资源将在EIS中进行描述和绘制。对于每个替代方案，EIS将评估拟议行动对任何已确定的建筑资源的潜在影响，包括视觉和环境变化以及任何直接物理影响，包括在施工期间。将通过比较无行动替代方案和每种开发替代方案来评估潜在影响，并确定是否会对任何历史资源产生负面影响。

由于SHPO在2023年10月建议，根据第106节，拟议行动对符合S/NR条件的Elliott Chelsea Houses的影响需要审查，牵头机构将与SHPO和任何相关方、部落或机构合作，并通过SHPO第106节程序与公众进行任何适当的外联。这包括评估对适用联邦法案和行政命令的遵守情况，包括NHPA 36 CFR 800、1970年的《考古资源保护法案》（Archaeological Resources Protection Act, ARPA）43 CFR第7部分、1935年的《历史遗址法案》和印度圣地第13007号行政命令（Executive Order, EO）。作为第106节审查的一部分，将编制一份替代方案分析，研究可能避免或尽量减少拆除Elliott Chelsea Houses的不利影响的替代方案。如有必要，所有相关方、部落和机构将与牵头机构和SHPO签署一份协议备忘录（Memorandum of Agreement, MOA），概述如何缓解对历史遗产的不利影响。

考古资源

考古资源仅在可能发生新挖掘和地面扰动的区域（即项目场地）考虑。2023年6月，LPC发布了其决定，即项目场地不具有考古敏感性，因此不存在增量挖掘或其他地面扰动对考古资源造成干扰的可能性。尽管项目场地之前已经开发过，但如果SHPO确定拟议行动可能会对考古资源产生影响，则应进行分析，包括以下子任务：

如果 LPC 和/或 SHPO 提出要求，将编制《1A 期考古研究》，并在 EIS 中进行总结。本报告将阐明初步调查结果，并确定是否需要进一步分析。

EIS 将评估该项目对任何已确定考古资源的潜在影响。

如有必要，将与各机构和任何咨询方协商，确定避免或减少潜在重大不利影响的缓解措施。

F.4.7 城市设计和视觉资源

城市设计是可能影响行人公共空间体验的组成部分总和。当行人有可能从街道层面观察到超出现有分区允许范围的物理变化时，对城市设计和视觉资源进行评估是合适的。当一项行动可能会阻碍景观走廊，与天际线中标志性建筑竞争，或者显著改变建筑规模而导致社区街景发生重大变化时，对城市设计和视觉资源进行更详细的分析是合适的。由于重新分区替代方案将允许项目场地的物理变化超出现有分区目前允许的体积和形式，这可能会影响行人对公共空间的体验。因此，将在EIS中提供对城市设计和视觉资源的评估。

城市设计研究区域将与土地利用分析所用区域相同（通常由项目场地边界的四分之一英里半径划定）。对于视觉资源，将确定研究区域内可公开查看这些资源的景观走廊。城市设计和视觉资源评估将包括以下内容：

将编制一份说明，以描述现有项目场地、无行动替代方案，以及必要时的开发替代方案。说明将讨论行人视觉体验的任何变化，并提供与拟建占地面积、地块覆盖率、建筑高度、后退距离、土地利用变化以及可能影响周围建筑环境的任何其他城市设计方面的变化相关的信息。此外，在说明中，将包括研究区域内现有的任何景观走廊。

在实地考察的基础上，将使用文本、照片和其他必要的图表材料描述直接受影响区域和邻近研究区域的城市设计和视觉资源，以确定关键特征、用途、体积、形式和规模。

与任务F.4.1（土地利用、分区和公共政策）相协调，将描述由于无行动替代方案中的已知开发项目而导致的区域的城市设计和视觉特征的预期变化。

将描述由于拟议行动而可能在研究区域的城市设计特征中发生的潜在变化。对于项目场地，分析将侧重于拟议行动的建筑体量，以及街墙高度、后退距离和建筑围护结构等元素。在适用的情况下，将使用照片和/或其他图表材料来评估对城市设计和视觉资源的潜在影响，包括具有视觉或历史意义的资源的视图和开发替代方案条件街景的三维表示。

将开发三维表示并将其包含在无行动替代方案和开发替代方案条件的EIS中，使用从实地考察中收集的照片来显示增量开发。

根据《CEQR技术手册》，如果根据初步评估有必要，将编制详细的城市设计和视觉资源分析。可能需要详细分析的项目包括那些通过显著改变建筑规模、可能阻碍景观走廊或与天际线中的标志性建筑竞争来对社区街景进行实质性改变的项目。详细分析将描述项目场地以及周边区域的城市设计和视觉资源。与无行动替代方案相比，该分析将描述每种开发

方案可能对城市设计和视觉资源产生的潜在变化，重点关注可能对该区域的行人体验产生负面影响的变化。

F.4.8 自然资源

《CEQR技术手册》指出，有两种可能性决定是否可能对自然资源产生不利影响，从而确定评估是否合适：（1）项目场地上或附近存在自然资源；以及（2）该项目对该资源造成的干扰。自然资源被定义为（1）城市的生物多样性（植物、野生动物和其他生物）；（2）能够提供适当栖息地以维持植物、野生动物和其他生物生命过程的任何水生或陆地区域；以及（3）能够支持维持城市环境稳定的生态系统的任何区域。

由于项目场地和周边区域是一个城市化的建筑环境，适应城市条件的物种，如东部灰松鼠（*Sciurus carolinensis*）、岩鸽（*Columba livia*）和城市常见的其他生物，最有可能是项目场地和研究区域的主要居民。

此外，本章将评估该项目与50 CFR 402：《濒危物种法案》的一致性。这将包括咨询美国鱼类和野生动物管理局的规划和咨询信息（Information for Planning and Consultation, IPaC）网站，以确定联邦列出的任何濒危和受威胁物种以及候选物种是否位于项目场地附近，无论这些地点是否是这些物种的重要栖息地，以及该项目的建设和运营过程是否会违反《濒危物种法案》。

此外，还将审查拟议行动是否适用并在必要时遵守以下规定：1974年修正版《安全饮用水法案》所载关于单一水源含水层的政策，特别是第1424（e）节；40 CFR第149部分；第11990号行政命令，特别是第2节和第5节所载的湿地保护政策；以及1968年《野生和风景河流法案》，特别是第7(b)和(c)节。

F.4.9 有害物质

有害物质评估确定拟议行动是否会增加人员或环境暴露于有害物质的可能性，如果是，这种增加的暴露是否会导致潜在的重大公共健康或环境影响。与有害物质相关的重大影响可能发生在以下情况：a) 场地存在有害物质水平升高的情况，且项目将增加人类或环境暴露的途径；b) 项目将引入使用有害物质的新活动或工艺，并增加了人类或环境暴露的风险；或c) 该项目将使人群接触到场地外来源的潜在人类或环境暴露。

对于每种替代方案，有害物质章节将审查拟议行动产生有害物质重大不利影响的可能性。作为有害物质任务的一部分，将根据现行美国测试与材料协会（American Society for Testing and Materials, ASTM）第一阶段环境现场评估标准（Environmental Site Assessment, ESA）制定的标准，为项目场地准备第一阶段环境场地评估。这些标准旨在对任何以前的报告、历史地图、城市目录和环境数据库材料进行彻底审查，以确定任何可能导致有害物质影响的潜在公认环境条件。还将对项目场地进行视觉检查，以评估产生任何有害物质影响的可能性。EIS的“有害物质”一章将对场地的历史和当前环境状况进行总结。

该章节还将总结已完成的第一阶段ESA的结果，包括通过第二阶段地下场地调查或项目施工和/或运营之前或期间所需的其他活动进行额外测试的建议（如有）。如果需要，第二阶段地下场地调查将包括三个主要要素：1）场地表征计划，说明要采样的介质、采样类型和方法的基本原理，以及要使用的调查、采样和实验室分析方法；2）针对从事该工作的人员的健康与安全计划（Health and Safety Plan, HASP）；以及3）用于采集、处理和分析所采集样本的质量保证和质量控制计划。在概述的第二阶段地下场地调查活动之后，将根据ASTM E1903标准开发第二阶段ESA。

如果在场地发现有害物质，并且可能需要采取补救措施来充分缓解污染，则补救行动计划（Remedial Action Plan, RAP）和特定于场地的施工健康与安全计划（Construction Health and Safety Plan, CHASP）将与第二阶段ESA报告一起提交。所有报告将提交给纽约市环境保护署（Department of Environmental Protection, DEP）进行审查、建议和批准，并在EIS章节中进行总结。在施工期间或者将在以后的日期实施补救措施，将在可执行的法律机制中记录下来（也称为一种制度控制），对适用的街区进行约束，诸如NYCHA向永久性负担能力共同承诺（Permanent Affordability Commitment Together, PACT）合作伙伴提供的长期租赁出让条件。如果确定由于现有场地限制或其他条件阻碍充分采集场地取样，因此无法进行进一步的必要测试或制定补救行动工作计划以获得批准，那么任何此类要求也可以记录在可强制执行的法律机制中。所有报告（第一阶段ESA、第二阶段ESA等）将作为EIS附录包含在内。这些报告还将用于记录拟议行动是否符合住房和城市发展部关于污染和有毒物质的政策，包括24 CFR第50.3(i)部分和24 CFR第58.5(i)(2)部分中所述的政策，以及24 CFR第51部分第C子部分中所描述的爆炸和易燃危险。根据NEPA的指导，本章还将确定项目场地产生氦气的可能性。

F.4.10 供水和污水处理基础设施

供水和污水处理基础设施评估确定拟议行动是否会对城市的供水或污水处理系统产生不利影响，如果是，则评估此类行动的影响，以确定其影响是否重大。《CEQR技术手册》概述了分析行动的需水量及其废水和雨水产生的阈值。拟议行动将导致重新分区替代方案下约698576加仑/日的增量需求，非重新分区替代方案下约415783加仑/日，低于100万加仑/日。因此，拟议行动不需要对城市供水进行详细分析。此外，项目场地并非位于水压较低的区域。将在EIS中提供需水量估算，以告知废水和雨水输送和处理分析。

2022年2月，DEP 通过了对《统一雨水规则》（Unified Stormwater Rule, USWR）的修正案，要求在拟议行动将导致以下情况时遵守规定：

扰动20000平方英尺或以上的土壤；或

新建5000平方英尺或以上的防渗区；或

是一项覆盖的维护活动；或

需要新的下水道连接

EIS将讨论该规则的适用性，并总结因该规则而产生的任何报告和调查结果。

曼哈顿有联合污水管理的项目的初步废水和雨水分析阈值为1000个住宅单元或250000平方英尺或以上的商业空间，拟议行动将超过这一阈值。因此，有必要对废水和雨水输送系统进行评估，并将在EIS中提供评估结果。供水和污水管理基础设施分析将考虑拟议行动产生重大不利影响的可能性，包括以下内容：

供水

将根据从DEP供水和污水管理运营局获得的信息来描述为项目场地服务的现有配水系统，以确定研究区域。

项目场地在现有条件下产生的需水量、无行动替代方案和开发替代方案将进行预测。

将评估增量需求对城市供水系统的影响，以确定是否会对供水或压力产生影响。增量变化将是无行动替代方案和项目场地每个开发替代方案的需水量之间的差异。

废水和雨水处理基础设施

将与DEP协商，确定适当的评估研究区域。拟议行动的直接受影响区域位于North River废水资源回收设施（Wastewater Resource Recovery Facility, WRRF）的服务区内。

将描述项目场地现有的雨水排水系统和表面（透水或不透水），并使用DEP的体积计算工作表估算场地产生的雨水量。

将根据从DEP获得的记录对项目场地的现有污水管理系统进行描述。将获得最近12个月内流入North River WRRF的现有污水流量，该流量为直接受影响区域提供服务，并提供干燥天气的平均月流量。

如有必要，将说明在没有拟议行动的情况下，未来预计对雨水排放计划、污水管理系统和表面积的任何变化。

将评估拟议行动未来产生的雨水，以确定拟议行动的潜在影响。将描述项目场地表面积的变化，介绍每种表面类型/区域的径流系数和径流，并根据DEP体积计算工作表确定场地的体积和峰值流量。

还将估算项目场地的生活污水产生量。将评估增量需求对系统的影响，以确定是否会对North River WRRF的运营产生任何影响。

如果拟议行动增加的生活用水或雨水排放量预计会影响现有污水管理系统部分的容量、影响综合污水溢流（combined sewer overflow, CSO）量/频率，或在排放到接收水体的雨水

中造成更大的污染物负荷，则可能需要进行更详细的评估。如有必要，将根据初步基础设施评估的结论，并与DEP和牵头机构协调，制定更详细的分析范围。如果影响分析的结果确定了潜在的重大影响，EIS将讨论潜在的缓解措施。

F.4.11 固体废物和卫生服务

固体废物评估将确定一项行动是否有可能导致固体废物产量大幅增加，从而使现有的废物管理能力不堪重负，或其不符合纽约市的固体废物管理计划（Solid Waste Management Plan, SWMP）或与纽约市综合固体废物管理系统相关的纽约州政策。由于固体废物和卫生服务分析是一项与密度相关的分析，因此该分析侧重于项目场地的预期开发。拟议行动将引入新的需要卫生服务的开发项目。根据《CEQR技术手册》，如果一项行动每周产生的固体废物不超过50吨，则可以假定此大都会区域有足够的公共或私人运输和转运站容量来吸收增量，一般不需要进一步分析。预计重新分区替代方案和非重新分区替代方案将导致总增量超过50吨的筛查阈值，因此有必要对拟议行动的固体废物和卫生服务进行评估。为进行保守分析，本章将对项目场地预计产生的固体废物增量进行估算，并评估其对纽约市固体废物和卫生服务的影响。该评估将：

描述纽约市现有和未来的固体废物处理方法。

估算项目场地在现有条件、在无行动替代方案以及每种开发替代方案下的固体废物产生量。

描述现有的固体废物收集和运输方法，以及由于实施分区变更，这些方法在每种开发替代方案下可能发生的变化。

针对每种开发替代方案，评估拟议行动产生的固体废物对纽约市收集需求和处置能力的影响。还将评估拟议行动与纽约市固体废物管理计划的一致性。

在EIS中将会确定和讨论任何项目特点，以尽量减少废物或加强超出法律规定的回收利用程度

将在EIS中确定和讨论项目中任何可能导致回收困难、妨碍废物收集或导致产生大量固体废物的方面

F.4.12 能源

根据《CEQR技术手册》，在大多数情况下，项目不需要进行详细的能源评估，但需要对其运行所需能源进行预测。详细能源评估仅限于可能对能源传输或发电产生重大影响的项目。对于其他项目，不需要进行详细的评估，而只需披露由拟议行动导致的建筑物日常运作和使用所消耗的能源估算量。

因此，本章将预测每种替代方案的预期额外能源需求。本章将披露拟议行动在长期运行期间的预计能耗。长期运营期间的预计能耗量将根据纽约市整栋建筑的平均能耗率和年能耗率进行估算（见《CEQR技术手册》表格15-1）。

本章还将讨论Consolidated Edison公司目前正在调查的热能网络试点项目及其与已确定的替代方案之间的关系。正如设想的那样，该项目将从位于85 10th Avenue商业办公楼内的一个数据中心收集和回收热量，该商业办公楼坐落于W. 16th Street、10th Avenue、W. 15th Street和11th Avenue交汇处的街区，其将为Fulton Houses项目所在地的一些现有建筑提供能源，作为拟议行动的一部分，将在所有已确定的替代方案下对该项目进行分析⁷

F.4.13 交通

对于每种替代方案，都将利用标准资料来源（包括《CEQR技术手册》、美国人口普查数据、先前批准的研究以及其他参考资料）编制详细的出行需求预测，以确定在EIS交通分析中分析的最坏情况。出行需求预测（1级筛查评估）将按高峰时段、出行方式、人次和车次列出。出行需求预测还将确定高峰时段乘坐公交出行的人次，以及穿越该区域人行道、街角区域和人行横道的行人人次。将根据出行需求预测的结果编制详细的车辆、行人和公交出行分配（二级筛查评估），以确定选定进行量化分析的十字路口和行人/公交要素。

交通

EIS将提供详细的交通分析，重点关注高峰时段和道路网络十字路口，这些地方将出现最集中的行动产生的需求。将选择进行分析的高峰时段，并根据项目产生的交通流量、以及每小时额外50次（即增量）车辆出行的分析阈值、或在已知拥堵地点中决定纳入交通研究范围的具体十字路口。EIS中将包括对于研究区域现有自行车网络的讨论。

下文概述了对于拟议行动交通影响分析的预期工作范围：

在交通分析地点进行计数计划，包括自动交通记录仪（automatic traffic recorder, ATR）机器计数和十字路口转向交通量计数，以及车辆分类计数和行车时间研究（速度运行），作

⁷ 如需了解更多信息，请参阅：

<https://documents.dps.ny.gov/public/Common/ViewDoc.aspx?DocRefId={50C13588-0000-CD14-ABF3-6D5DFFB6067B}>第6至12页。

为空气质量（任务F.4.14）和噪音（任务F.4.16）分析的支持数据。在工作日和周六高峰时段，将在每个进行分析的十字路口收集转向交通量计数数据，并辅以九天的连续ATR计数。将于每个高峰时段在研究区域内各主要通道沿线的几个代表性十字路口收集车辆分类计数数据。转向交通量计数、车辆分类计数和行车时间研究将与ATR计数同时进行。在适用的情况下，将汇编研究区域附近近期研究的可用信息，包括市交通局（Department of Transportation, DOT）和DCP等机构提供的数据。

清点每个分析十字路口的物理数据，包括街道宽度、车道数和车道宽度、路面标线、转弯禁令、自行车道、路边停车规定以及车辆排队长度。分析中包含的每个信号灯路口的信号控制和计时数据将从DOT获取。

确定每个分析十字路口的现有交通运行特征，包括每个车道组、每个十字路口进口和整个十字路口的通行能力、通行量与通行能力之比（“v/c”）、平均车辆延误时间和服务水平（levels of service, “LOS”）。该分析将采用2000年《公路通行能力手册》（Highway Capacity Manual, HCM）中的方法和最新批准的公路通行能力软件（Highway Capacity Software, HCS）或与DOT协商确定的其他方法进行。

根据现有资料来源、人口普查数据和标准参考文献（包括《CEQR技术手册》），估算到2040分析年，项目场地附近计划进行的其他主要开发项目的需求量。这将涵盖每日和高峰时段的人员和车辆出行总量，以及汽车、出租车和其他类型的出行分布。此外，还将根据《CEQR技术手册》和以往相关研究中的数据编制卡车出行预测。针对周边区域未来项目的缓解措施以及DOT的其他举措将酌情纳入无行动替代方案网络。

根据研究区域已批准的背景交通增长率（第一年至第五年为0.25%，第六年及以上为0.125%）以及和预计在未来不采取拟议行动的情况下完成的主要开发项目的需求，计算2040年无行动替代方案的交通流量。将纳入截至2040年对道路系统进行的任何预期变更计划，并确定无行动替代方案的分析十字路口的通行量与通行能力v/c比率、延误时间以及LOS。

根据现有来源、人口普查数据和标准参考资料，与采取“无行动替代方案”相比，对合理的最坏情况发展场景（Reasonable Worst Case Development Scenario, RWCDs）的出行需求净变化进行预测。确定RWCDs预计产生的车辆出行净变化。为每个分析时段内行动产生的净出行量分配可能的进出路线，并为无行动替代方案准备所分析得高峰时段的交通流量网络。

在每种开发替代方案下，确定分析十字路口的v/c比率、延误时间以及LOS，并确定重大不利交通影响。

与牵头机构和DOT协商，针对研究区域内任何受重大影响的地点，酌情确定和评估潜在的交通缓解措施。潜在的交通缓解措施可包括运营措施和物理措施，例如更改车道划线、路边停车规定、交通信号计时和控制、拓宽道路以及安装新的交通信号。如果无法完全或部分缓解影响，则将其描述为不可避免的不利影响。

公交

根据大都会交通局（Metropolitan Transportation Authority, MTA）使用的一般阈值和《CEQR技术手册》中的规定，如拟议行动预计会导致高峰时段铁路或巴士公交出行增量少于200人次，则一般不需要进行详细的公交分析。如果拟议行动将导致单条巴士线路（单向）有50或以上增量人次公交出行，或者如果拟议行动将导致单个地铁站或单条地铁线路出行增加200或以上增量人次，则需要进行详细的巴士或地铁分析。

项目场地有多个地铁站、多条地铁线和多条巴士线路。

地铁

为保守起见，公交分析通常集中在工作日的上午和下午通勤高峰时段，此时公交系统的总体需求通常最高。预计重新分区和不重新分区替代方案将在一个或多个地铁站净增加200以上地铁出行人次；因此需要对这些地铁站进行详细的地铁分析。详细的地铁分析将包括以下子任务：

对预计会在工作日上午和下午高峰时段被大量集中使用的楼梯和票价控制要素进行分析。

在受影响车站对现有工作日上午和下午高峰时段的需求进行计数或利用现有计数，并确定现有v/c比率和LOS。

使用已批准的背景增长率，并考虑到项目场地附近主要无行动替代方案预计会产生的出行量，以确定未来在不采取拟议行动的情况下受影响车站的交通量和状况。

将因行动产生的出行需求添加到所分析地铁站点的无行动替代方案的交通流量中，并确定每种开发替代方案的上午和下午高峰时段流量和状况。

确定地铁站楼梯和票价控制要素的潜在重大不利影响。

对于每种替代方案，如果确定拟议行动预计将在任何地铁线路的高峰或非高峰方向产生200或以上的增量地铁人次，在必要时则还将在EIS中评估地铁线路的运输条件。该分析将使用纽约市公交局（New York City Transit, NYCT）提供的现有最大地铁服务载客量和乘客数据，以评估现有条件、无行动替代方案以及每种开发替代方案下在工作日上午和下午高峰时段受影响地铁线路的高峰负荷点。

将酌情与牵头机构和NYCT共同确定缓解需求和潜在的地铁站改进措施。如果无法缓解影响，则将其描述为不可避免的不利影响。

巴士

在EIS中，将为RWCDs编制1级行程生成和2级巴士行程分配（必要情况下）的出行分配。根据MTA使用的一般阈值和《CEQR技术手册》中的规定，如果拟议行动预计会导致单条

公交线路（单向）的高峰时段增量人次少于50，则一般不需要对巴士状况进行详细分析。对于每种替代方案，如果拟议行动产生的增量公交出行人次预计至少一个方向上将超过MTA NYCT工作日上午和下午巴士线路的高峰时段出行50增量人次，则需要对此类巴士线路进行详细的公交分析，并将纳入EIS。

行人

根据《CEQR技术手册》，在任何行人设施（人行道、街角区域和人行横道）上，预计每小时少于200的行人增量人次通常不会被视作重大影响，因为增量水平通常不明显，因此不需要进一步的分析。根据行人需求水平增加，对于重新分区方案和非重新分区方案，预计在一个或多个地点、在一个或多个高峰时段内，行动产生的行人出行量将超过200人次增量分析临界值。因此，将为EIS编制一份详细的行人分析报告，重点关注选定的高峰时段行人出行量将超过200人次的人行道、街角区域和走廊人行横道。将在每个分析地点进行行人计数，并用于确定现有的LOS。根据经批准的背景增长率、研究区域附近主要项目预计产生出行量以及出行需求来确定“无行动替代方案”和“开发替代方案”下的行人流量和LOS。在最终确定行动产生的行人出行量后，将与牵头机构协商确定要分析的具体行人设施。该分析将评估因拟议行动产生的增量需求造成重大不利影响的可能性。如有必要，将与牵头机构和DOT协商，确定和评估缓解任何重大不利行人影响的潜在措施。

街道使用者安全

纽约市的*Vision Zero*倡议旨在消除所有因交通事故造成的死亡，无论是行人、骑行者还是机动车驾驶者。与此倡议相关的项目场地毗邻或位于*Vision Zero*“优先走廊”（包括8th Avenue、9th Avenue和10th Avenue以及W. 14th Street和W. 23rd Street）的四分之一英里范围内，而且项目场地位于“老年行人区域”内。根据《CEQR技术手册》，需要对交通和行人研究区域内被确定为交通事故高发区的地点进行街道使用者安全评估。这些地点被定义为*Vision Zero*优先十字路口沿线的地点，或者是在有数据可查的最近三年中的任何连续12个月内发生过五次或五次以上行人/自行车伤亡事故的地点。此外，在有数据可查的最近三年中的任何连续12个月内，*Vision Zero*优先走廊沿线的任何地点如果发生了三起或三起以上的行人/自行车伤亡事故，则应被确定为“交通事故高发地点”。⁸ 将从DOT获取最近三年内研究区域十字路口涉及行人和/或骑手的交通事故数据。将对这些数据进行分析，以确定是否有任何研究的地点可以被归类为“交通事故高发地点”，以及因每种替代方案而导致的车辆和/或行人出行量以及任何街道网络变化是否会对该区域的车辆和行人安全产生不利影响。如果发现任何“交通事故高发地点”，将探讨可行的改善措施，以缓解潜在的安全问题。

停车

⁸ 零事故愿景走廊和十字路口被确定为造成行人死亡和严重受伤的比例过高地点，因此优先对其采取安全干预措施。

将为RWCDs编制每小时累积停车量预测。对于每种替代方案，都将进行详细的停车分析，以确定项目场地及附近区域是否有足够的路边停车容量来满足拟议行动的需求。由于拟议行动将包括更多的住宅、零售和社区设施用途，停车条件分析将侧重于工作日中午和夜间高峰期和/或周六高峰期，预计这两个时段的需求量最大。将对工作日中午时段（这时商业区停车场经常处于占用高峰期）和夜间时段（住宅停车需求高峰期）的现有停车场进行清查，以记录每个时段的现有供需情况。将对项目场地0.25英里半径范围内的停车利用情况进行分析。停车分析将根据认同的背景增长率和研究区域附近的项目场地和其他主要项目的预计需求，记录在无行动替代方案下项目场地附近的停车利用率变化，以及每个开发替代方案的停车利用率变化。根据《CEQR技术手册》，在诸如项目场地所在的纽约市区域，拟议行动或周边区域无法满足行动的未来停车需求被视为停车位不足，但由于可替代交通方式的规模，一般不被视为重大问题。

F.4.14 空气质量

空气质量可能会受到机动车（称为“移动源”）、固定设施（通常称为“固定源”）或两者结合产生的空气污染物的影响。拟议行动可能会在运行和/或施工期间对空气质量产生影响。

根据《CEQR技术手册》，当特定场地或一般项目在增加或导致交通重新分配、产生任何其他移动污染源或在移动污染源附近增加新用途时，可能会对移动污染源空气质量造成重大影响。对于每种替代方案，项目产生的预计车辆出行次数可能会超过一氧化碳（CO）和/或颗粒物（PM）分析筛查阈值，需进行移动污染源十字路口分析。因此，将对每种替代方案进行筛查分析；如果超出任何筛查阈值，将使用美国气象学会（American Meteorological Society, AMS）/环境保护局（Environmental Protection Agency, EPA）法规模型（American Meteorological Society/Environmental Protection Agency Regulatory Model, AERMOD）的分散模型，在行动产生的车辆出行次数最多的十字路口，对CO和/或PM移动源排放进行微观分析。此外，还将分析拟建停车设施对空气质量的影响，分析结果将酌情与十字路口分析相结合。在适用情况下，评估将包括确定拟议行动是否符合《清洁空气法案》（Clean Air Act, CAA）。

预估拟议行动将利用电力供暖和热水系统为拟议建筑提供供暖、制冷和生活热水。将不会使用化石燃料供暖和热水设备。因此，与拟议行动相关的固定污染源不会对空气质量产生重大不利影响。不过，将对为Elliott和Chelsea Houses提供服务的现有NYCHA锅炉厂进行评估，以评估在每种替代方案下，拟议行动对临时空气质量产生影响的可能性。

将对项目场地周围的用途进行分析，以确定现有或拟议行动的工业排放造成影响的可能性。将对土地用途进行审查，以确定项目场地内潜在的新敏感受体400英尺范围内是否有任何制造或加工设施。此外，还将对联邦和各州的空气许可证以及DEP的环境合规局（Bureau of Environmental Compliance, BEC）的档案进行搜索，以确定是否对工业过程中产生的有毒空气化合物的任何来源都有许可证。如果在项目场地400英尺范围内发现制造或加工设施，将进行工业固定污染源空气质量分析。将使用EPA的AERMOD改良扩散模型来估算敏感受体地点处重要污染物的短期和年度浓度。预测值将用于与纽约州环境保护厅（New York State Department of Environmental Conservation, NYSDEC）的DAR-1 AGC/SGC表指

导文件中报告的短期指导浓度（short-term guideline concentrations, SGC）和年度指导浓度（annual guideline concentrations, AGC）进行比较，以确定产生重大影响的可能性。

目前，现有的大型排放源和主要排放源在项目场地1000英尺范围内运行。因此，需要分析这些排放源对每种替代方案的拟议行动的潜在空气质量影响。将使用AERMOD模型预测标准污染物浓度。将确定地面受体以及代表拟议行动替代方案高楼层受体的关注的空气污染物浓度。建模结果将与二氧化氮（NO₂）、二氧化硫（SO₂，如果使用燃料）和可吸入颗粒物（PM₁₀, and PM_{2.5}）的国家环境空气质量标准（National Ambient Air Quality Standard, NAAQS）进行比较。

F.4.15 温室气体排放和气候变化

温室气体（Increased greenhouse gas, GHG）排放量的增加正在改变全球气候，预计这将对环境产生广泛影响，包括海平面上升、气温升高和降水量变化。虽然这是在全球范围内发生的，但气候变化的影响也可能在地方层面感受到。HUD的*Climate Action Plan*（2021年11月）已将减少温室气体排放作为HUD援助项目的主要目标。由于拟议行动超过了350,000平方英尺的开发阈值，因此将在EIS中提供温室气体排放量评估。

根据《CEQR技术手册》，对于每种替代方案，将对拟议行动所产生的温室气体排放进行量化，并对其是否符合纽约市既定的GHG减排目标进行评估。将对分析年的排放量进行估算，并以二氧化碳当量（carbon dioxide equivalent, CO_{2e}）公吨/年的形式进行报告。如果除二氧化碳（CO₂）以外的其他温室气体排放量在总体排放量中占很大比例，则将其包括在分析内，并根据全球变暖潜能值进行调整。将讨论可纳入拟议行动的有关减少能源消耗和温室气体排放的相关措施，并在切实可行的范围内评估这些措施在拟议行动中减少温室气体排放的可能性。

分析将包括以下任务：

建筑运营排放：对于每种替代方案，拟议行动的温室气体排放量将根据碳强度因子进行估算。

移动污染源排放：往返于项目场地的车辆所产生的温室气体排放将依据出行距离和车辆排放因素进行量化。

减少温室气体排放的潜在措施：在获得一定资料的情况下，将讨论能减少拟议行动的能源使用和温室气体排放的设计特点和运营措施。

与纽约市温室气体减排目标的一致性：将对拟议行动的整体一致性进行评估。虽然纽约市的总体目标是到2025年将温室气体排放量减少到比2005年的水平低30%，但单个项目的一致性将根据以下因素进行评估：建筑能效、交通便利程度、现场可再生能源和分布式发电、为减少道路车辆出行和/或减少碳燃料强度或提高因项目出行的车辆效率所做的努力，以及为减少项目碳足迹所做的其他努力。

由于部分项目场地位于年概率为0.2%的洪泛区内，因此将评估气候变化对拟议行动的潜在影响。定性讨论将侧重于全球气候变化可能导致的海平面上升和风暴频率变化，以及这些变化对项目基础设施和用途的潜在未来影响。

F.4.16 噪音

对于每种替代方案，噪音方面有两个主要的关注点：（1）拟议行动对周围社区噪音水平的影响；以及（2）为达到满足CEQR和HUD要求的室内噪音水平所需的建筑衰减水平，如果两者之间存在差异，则适用较高的衰减值。

拟议行动将产生车辆出行，因此，EIS将包括一项筛查评估，以确定是否有任何地点可能因项目产生的交通而导致每种替代方案产生重大噪音影响（即乘用车等效噪音[Passenger Car Equivalents, PCE]加倍）。不需要对室外机械设备可能造成的噪音影响进行详细分析，因为拟议行动所促成的未来任何开发的室外机械设备都必须符合适用的法规，这些法规比《CEQR技术手册》的影响标准更为严格。由于项目场地位于环境噪音水平较高的区域，噪音分析亦会研究建筑物的衰减水平，以符合45分贝的室内噪音水平要求。根据《CEQR技术手册》，将执行以下任务：

根据任务F.4.13（交通）进行的交通研究，将进行筛查分析，以确定是否有任何地点可能因项目产生的交通增量而导致每种替代方案产生重大噪音影响（即噪音PCE增加一倍）。如果确定任何敏感受体的噪音PCE将增加一倍，则将进行详细分析。

将为建筑物衰减目的选择适当的噪音描述符。根据CEQR标准，噪音分析将检查 L_{10} 和一小时等效（ $L_{eq(1)}$ ）噪音级以及可接受的 L_{dn} 噪音级，以符合HUD的标准。《CEQR技术手册》和《HUD Noise Guidebook》中分别使用的 L_{10} 和 L_{dn} 噪音描述符，将在本分析中用于描述噪音特征。

将在项目场地附近的受体地点测量现有噪音水平。由于车辆噪音是项目场地附近选定受体地点的主要噪音源，因此将在每个受体地点的代表性工作日上午、中午、下午和周六高峰期（与交通高峰期一致）进行20分钟的测量。此外，由于P.S. 33 - Chelsea Prep紧邻Elliott-Chelsea项目场地园区北部街区以东，因此将在学校放学/校车离校（学校下午）高峰期进行额外的噪音测量。噪音测量结果将被记录下来，实测噪音级别描述符将包括等效噪音级（ L_{eq} ）、最大噪音级（ L_{max} ）、最小噪音级（ L_{min} ）以及 L_1 、 L_{10} 、 L_{50} 和 L_{90} 等统计百分位数噪音级。现有实测噪音水平汇总表将作为EIS的一部分提供。

如果发现噪音测量期间的交通流量与任务F.4.13（交通）中介绍的现有交通状况之间存在重大差异，则将根据噪音测量期间进行的车辆计数与EIS任务F.4.13（交通）中收集和汇总的现有交通状况之间的差异，对现有噪音测量值进行调整。

将根据声学基本原理估算噪音受体地点的噪音水平，并且噪音水平将与作为任务F.4.13（交通）的一部分在EIS中提供的无行动替代方案和开发替代方案的车辆数量保持一致。所有预测都将采用 L_{eq} 噪音描述符。

由于现有的Chelsea公园足球场（位于Elliott-Chelsea Houses的正北方），以及由于拟议行动可能包括几个私人休憩区和/或游乐场，对于每种替代方案，都可能需要进行固定噪音分析。将确定拟议固定源的噪音，这可能需要进行额外的噪音测量（取决于项目产生的任何游乐区的位置）。⁹

将通过将预计的 L_{eq} 噪音值进行对数相加，以计算未来移动噪音源和固定噪音源的累积噪音影响，从而得出可能的最大 L_{eq} 和 L_{10} 总噪音级。为确定拟议行动造成重大不利影响的可能性，将把每个受体地点的每种开发替代方案的总噪音级与无行动替代方案下的总噪音级进行比较，并将基于适用标准和CEQR影响阈值为基础进行比较。

满足内部噪音要求所需的建筑物衰减水平（外部噪音水平的函数）将根据每个监测点估计的最高 L_{10} 噪音水平来确定，而 L_{dn} 是《HUD噪音指南》中使用的噪音描述符，该指南为接受联邦资金的住房建设项目设定了外部噪音标准。不过，由于 L_{dn} 描述符倾向于在24小时内平均高小时值，《CEQR技术手册》建议使用 L_{eq} 描述符进行影响分析。如果需要，将提出一个可执行的法律机制来记录建筑衰减要求，例如NYCHA向PACT合作伙伴长期租赁处置的一个条件。

本章中的分析还将用于记录拟议行动是否符合经1978年《安静社区法案》（Quiet Communities Act）修订的1972年《噪音控制法案》（Noise Control Act）；美国联邦法规汇编第24卷第51部分第B子部分。

F.4.17 公共卫生

根据《CEQR技术手册》的定义，公共卫生是社会有组织地通过监测、评估和监督、促进健康、预防疾病、伤害、失调、残疾和过早死亡，以及减少健康状况的不平等，来保护和改善人口的健康和福祉。CEQR在公共卫生方面的目标是确定拟议行动是否会对公共卫生造成不利影响，如果是，则制定缓解此类影响的措施。

根据《CEQR技术手册》，如果在其他影响类别分析领域（如空气质量、危险材料或噪音）发现未缓解的重大不利影响，则可能需要进行公共卫生评估。对于每种替代方案，如果在任何这些技术领域发现了未缓解的重大不利影响，且牵头机构认为有必要进行公共卫生评估，则将针对特定技术领域进行分析。

F.4.18 街区特色

⁹ 请参阅《CEQR技术手册》第19章第333节“Noise（噪音）”和附录6“Noise（噪音）”。

街区特色由众多因素决定，包括土地利用模式、开发规模、建筑设计、是否存在著名地标以及包括交通和行人模式、噪音等在内的各种其他物理特征。拟议行动有可能改变影响区域街区特色的某些元素。因此，将在EIS中提供一个街区特色章节。

EIS将对每种替代方案的街区特色进行初步评估，以确定其他技术分析领域（土地利用、分区和公共政策；社会经济状况；社区设施；开放空间；历史和文化资源；城市设计和视觉资源；绿荫；交通；以及噪音）的预期变化或任何重大不利影响是否会影响街区特色的决定性特征。在确定对街区特色造成影响的可能性时，将在很大程度上借鉴各自章节中的评估。初步评估将：

确定现有街区特色的决定性特征。

总结每种开发替代方案对街区特色的预期改变，并将其与无行动替代方案下的状况进行比较。

评估拟议行动是否有可能对这些决定性特征造成影响，这可能是潜在的重大不利影响，也可能是相关技术领域的中度影响组合。

根据《CEQR技术手册》，对于每种替代方案，如果初步评估确定拟议行动可能会影响街区特色的决定性特征，则将进行详细分析。

如果有必要，本节将描述有助于确定街区特色的主要因素。评估将基于研究区域内的现有开发、视觉资源、历史资源、交通、噪音以及公共卫生（如有必要）。

如有必要，本节将针对每种替代方案，总结可能会影响街区特色的任何规划开发项目和公共政策举措。

该分析还将评估每种替代方案是否有可能影响定义的街区特色，无论是通过潜在的重大不利影响，还是通过相关技术分析领域的中度影响组合。如果替代方案有可能影响街区的决定性特征，则将准备一份详细的街区特色评估报告。

F.4.19 施工

施工影响虽然是暂时的，但会对邻近社区以及途经该区域的人们造成破坏性的明显影响。当施工活动有可能影响交通状况、考古资源和历史资源的完整性、社区噪音水平、空气质量状况或有害物质的缓解时，就会产生施工影响。根据《CEQR技术手册》，总体施工期超过两年且靠近敏感受体（如住宅、空地等）的项目应进行初步影响评估。拟议行动的施工期预计超过两年，持续阶段约为16年，因此被视为长期施工。EIS中的本章将对每种替代方案进行初步影响评估。初步评估将估算对附近敏感受体造成干扰或不便的持续时间和严重程度。如果初步评估显示施工期间可能会产生重大影响，则将根据需要对每种替代方案进行详细的施工影响分析，并在EIS中报告。需要评估的技术领域包括以下方面：

交通系统：将对拟议行动施工期间产生的出行需求进行预测，以确定施工人员和设备预计产生的车辆、公交（巴士和地铁）和行人出行次数。根据拟议行动施工高峰期相关活动的出行预测，将对施工期间的潜在交通影响进行评估，并将其与在运营状态下的出行预测数据进行对比。如果这项工作确定需要进行单独的详细分析，则将编制此类分析报告。评估还将估算施工活动对项目场地附近的街道、人行道、自行车道和公交车道以及公交接驳项目场地的潜在影响（如适用）。

空气质量：本节将对两个住宅区的施工源进行详细的扩散分析，以确定对敏感受体地点造成空气质量影响的可能性。空气污染源包括与非道路施工发动机（如起重机、挖掘机）和现场作业卡车相关的燃烧废气、当地道路上施工产生的交通以及产生粉尘的现场活动（如挖掘、拆除）。受关注的污染物包括一氧化碳（CO）、颗粒物（PM）和二氧化氮（NO₂）。是否可能造成重大影响将通过将模型预测的污染浓度与《国家环境空气质量标准》（National Ambient Air Quality Standards, NAAQS）进行比较，或将预测的浓度增加与适用的临时指导阈值进行比较来确定。空气质量分析将包括对于减少与施工活动有关的、造成空气污染物排放的项目的战略讨论。评估将包括确定施工期间是否符合《清洁空气法案》（CAA）。

此外，CAA（《美国法典》第42卷第7401节等），特别是第176(c)和(d)节，禁止联邦援助不符合州实施计划（State Implementation Plan, SIP）的项目。因此，在适用的情况下，本节将包括符合性分析，以确定拟议的施工活动与该区域SIP中的战略是否一致。将在违反标准的任何受体场地进行进一步分析，以确定需要采取哪些缓解措施才能达到标准。

噪音和振动：本节将对两个住宅区中进行的拟议行动施工活动产生的噪音进行定量（建模）分析。根据住宅区各施工阶段的预计活动和设备使用情况确定施工噪音水平，将使用CadnaA 3D噪音模型详细分析。将根据运营噪音分析确定的预测施工噪音水平与现有噪音水平进行比较，并在必要时通过数学模型和预测进行补充。噪音分析将根据噪音强度、持续时间和相对于对噪音敏感的附近地点来确定潜在的施工噪音影响。必要时，将考虑采取切实可行的特定项目控制措施，以进一步减少施工噪音对周围社区的干扰。

施工活动有可能产生振动，导致结构或建筑损坏，和/或给那些对振动敏感的活动造成困扰或干扰。将进行施工振动评估。该评估将根据设备类型、建筑结构和适用的振动标准，确定各种设备可能对附近建筑物造成损坏或干扰的临界距离。如果有必要将某些施工设备安装在比临界距离更靠近建筑物的位置，则将提出缓解振动的方案。

其他技术领域：施工评估将酌情讨论其他环境关注领域，包括土地利用和街区特色、社会经济状况、社区设施、开放空间、历史和文化资源以及，以了解与施有害物质工相关的潜在影响。

F.4.20 环境公平

联邦第12898号行政命令（解决少数族裔和低收入人群环境公平问题的联邦行动）要求联邦机构考虑其可能资助或批准的行动是否会对低收入人群或少数族裔人群的环境或人类健

康造成过高的不利影响。按照环境质量委员会（Council on Environmental Quality, CEQ）根据《National Environmental Policy Act》（1997年12月）制定的《Environmental Justice Guidance》中概述的指南和方法，EIS将考虑项目对少数族裔和低收入人群造成过高的不利影响的可能性。该分析还将依靠DEIS中的其他技术分析来确定影响，同时认识到项目对少数族裔或低收入人群造成的影响可能不同于对普通人群造成的影响。

对于每种替代方案，环境公平分析将利用地方和国家机构及其他来源提供的现有数据，确定并描述研究区域的现有数据。数据收集工作将包括汇编研究区域内的种族、民族和贫困状况数据，并确定少数族裔或低收入社区。为识别研究区域内的少数族裔和低收入人口，将分别从美国人口普查局（U.S. Census Bureau, USCB）的2020年人口普查和2017-2021年美国社区调查（American Community Survey, ACS）中收集数据，这些数据主要针对研究区域内的所有普查区块组。为便于比较，将汇总整个研究区域的数据，并汇编Manhattan和纽约市其他四个行政区的数据。

环境正义分析将确定研究区域内与无行动替代方案相关的对少数族裔或低收入社区的不成比例的任何高负面影响。对于每种开发替代方案，环境公平分析还将包括以下步骤：

确定拟议行动对研究区域内少数族裔和低收入社区造成重大不利影响的可能性。

评估拟议行动对少数族裔和低收入社区造成的总体潜在重大不利影响，确定是否对这些社区造成的潜在重大不利后果是否不成比例，是否过高且不利。

本章还将总结与每种替代方案相关的公众参与工作，特别是针对少数族裔或低收入人群的外联工作。

F.5. 间接和累积效应

EIS中这一节将对每种替代方案的累积效应进行评估，这些效应将与同一地区和同一时间范围内正在建设和/或运营的其他项目一并考虑。分析将包括但不限于以下项目：

Fulton、Elliott、Chelsea和Chelsea Addition Houses项目的维护和运营改进措施；
以及
私人开发区。

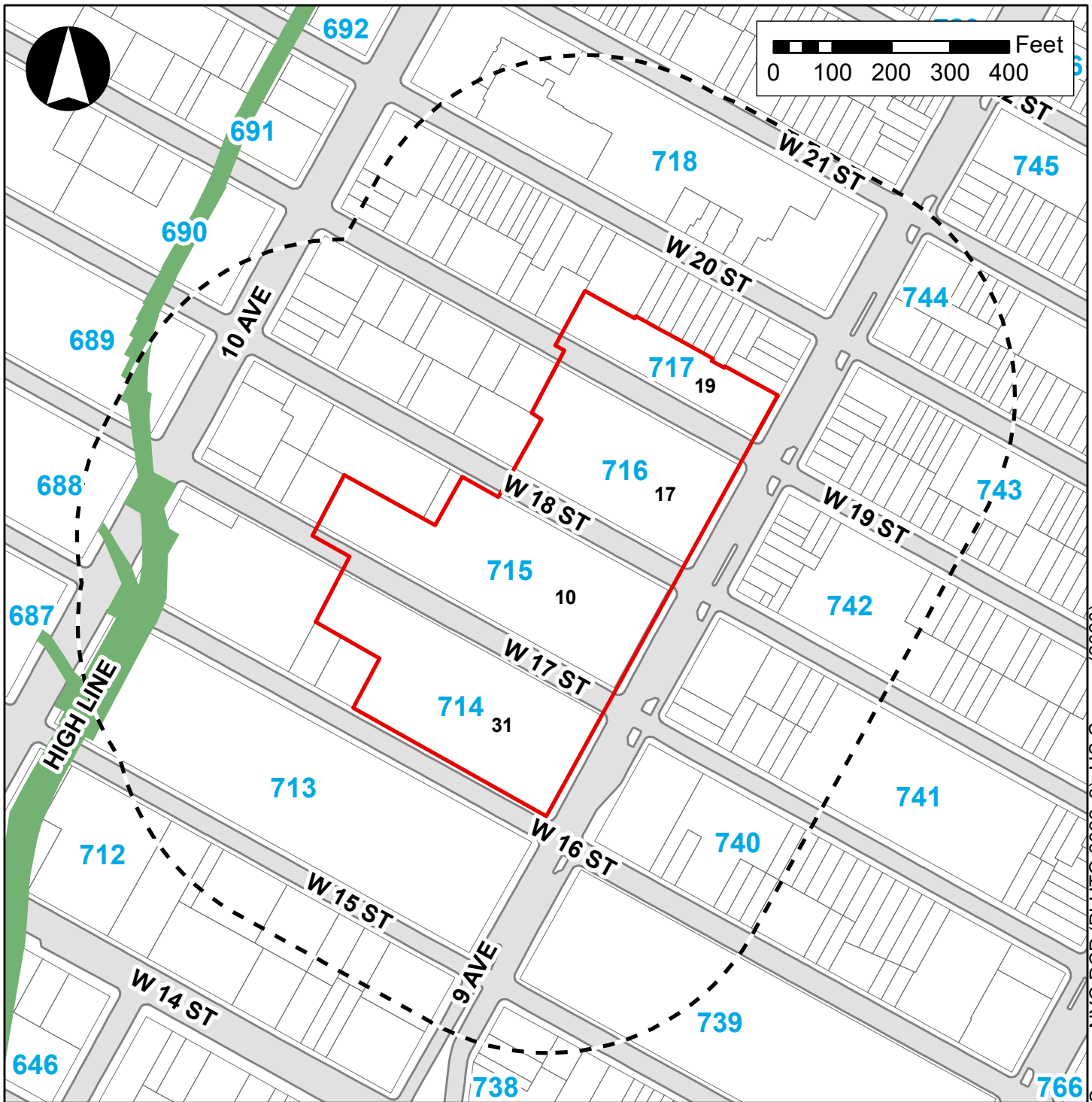
F.6 摘要章节

根据法规和《CEQR技术手册》的规定，将编写几个摘要章节重点介绍EIS的各个方面。这些章节如下：

执行摘要。待 EIS 技术章节编写完成后，将起草一份简明的执行摘要。执行摘要将利用 EIS 正文中的相关材料来描述拟议开发和行动、其环境影响、缓解这些影响的措施以及拟议开发和行动的替代方案。





不可避免的不利影响。本章将列出无法避免和无法切实缓解的不利影响。

不可逆转和不可回收的资源承诺。本章重点介绍如果项目建成将不可回收的资源，如能源和建筑材料。

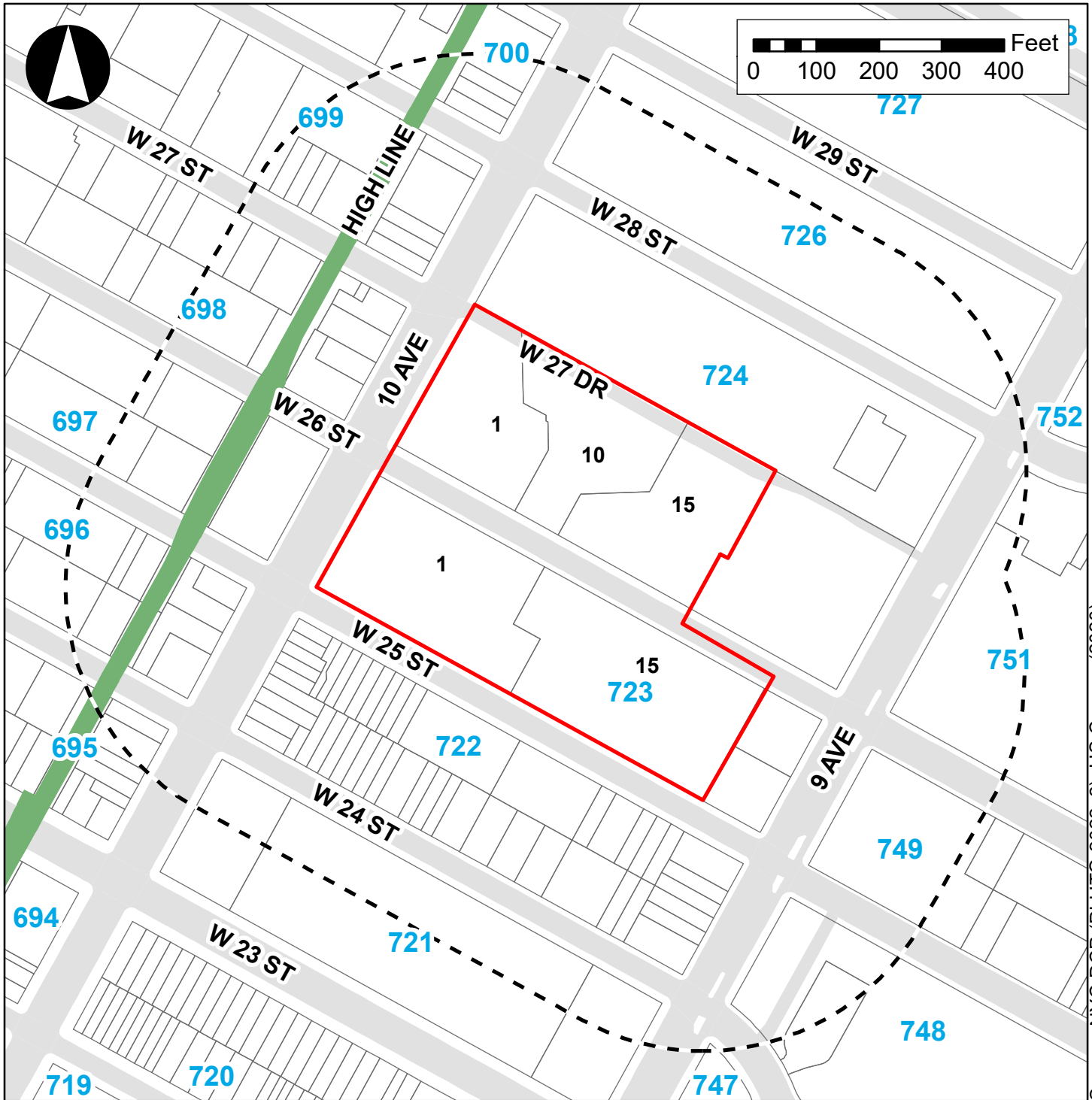


Source: NYC DCP (PLUTO 2022v2); US Census (2020)

Legend






-  Fulton Houses
-  400-Foot Radius
-  The High Line
- 715** Blocks
-  10 Lots





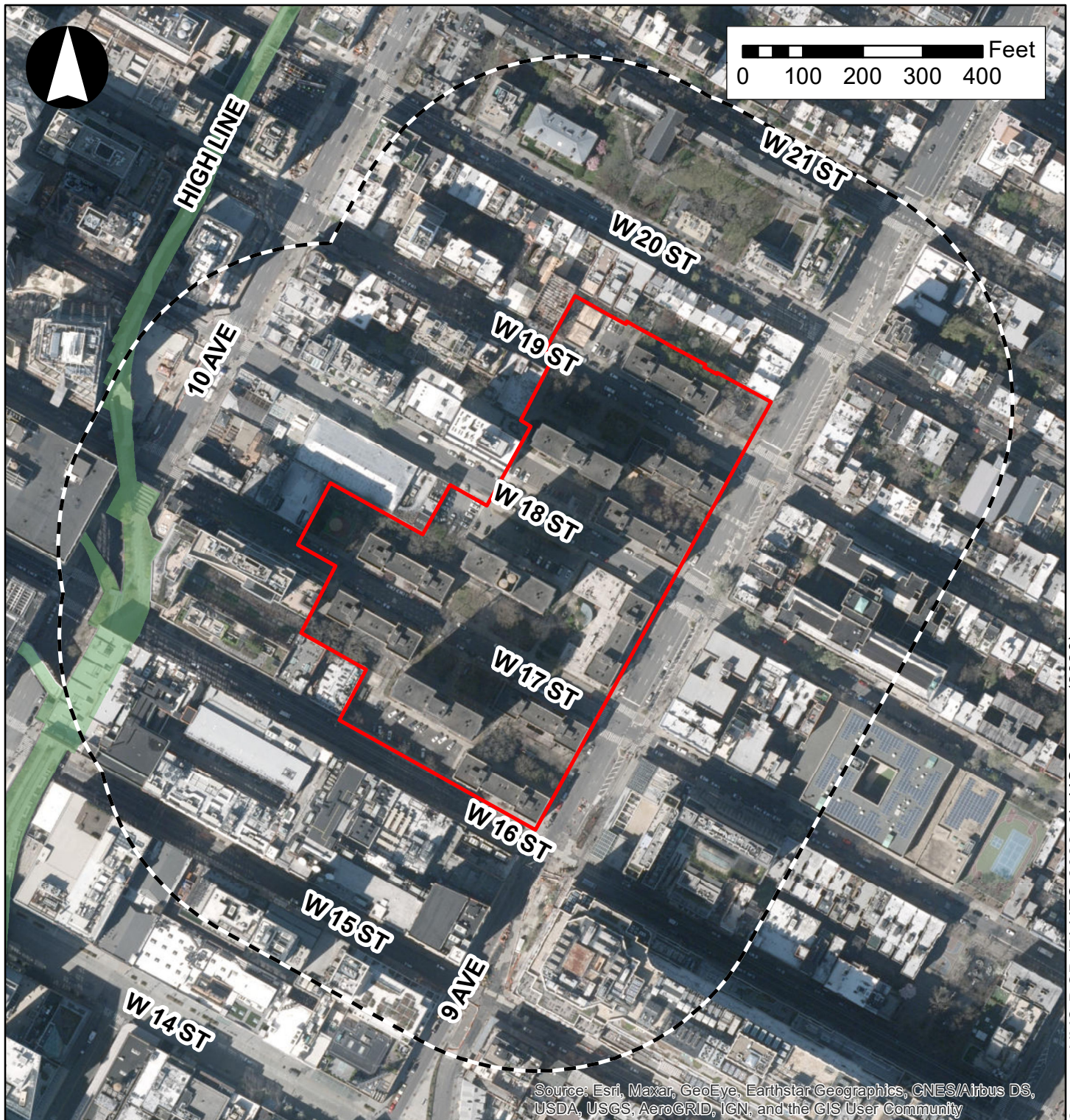
Source: NYC DCP (PLUTO 2022v2); US Census (2020)

Legend

	Elliott-Chelsea Houses		Blocks
	400-Foot Radius		Lots
	The High Line		



Aerial Photograph, Fulton Houses Project Site



Source: NYC DCP (PLUTO 2022v2); US Census (2020)

Legend



Fulton Houses

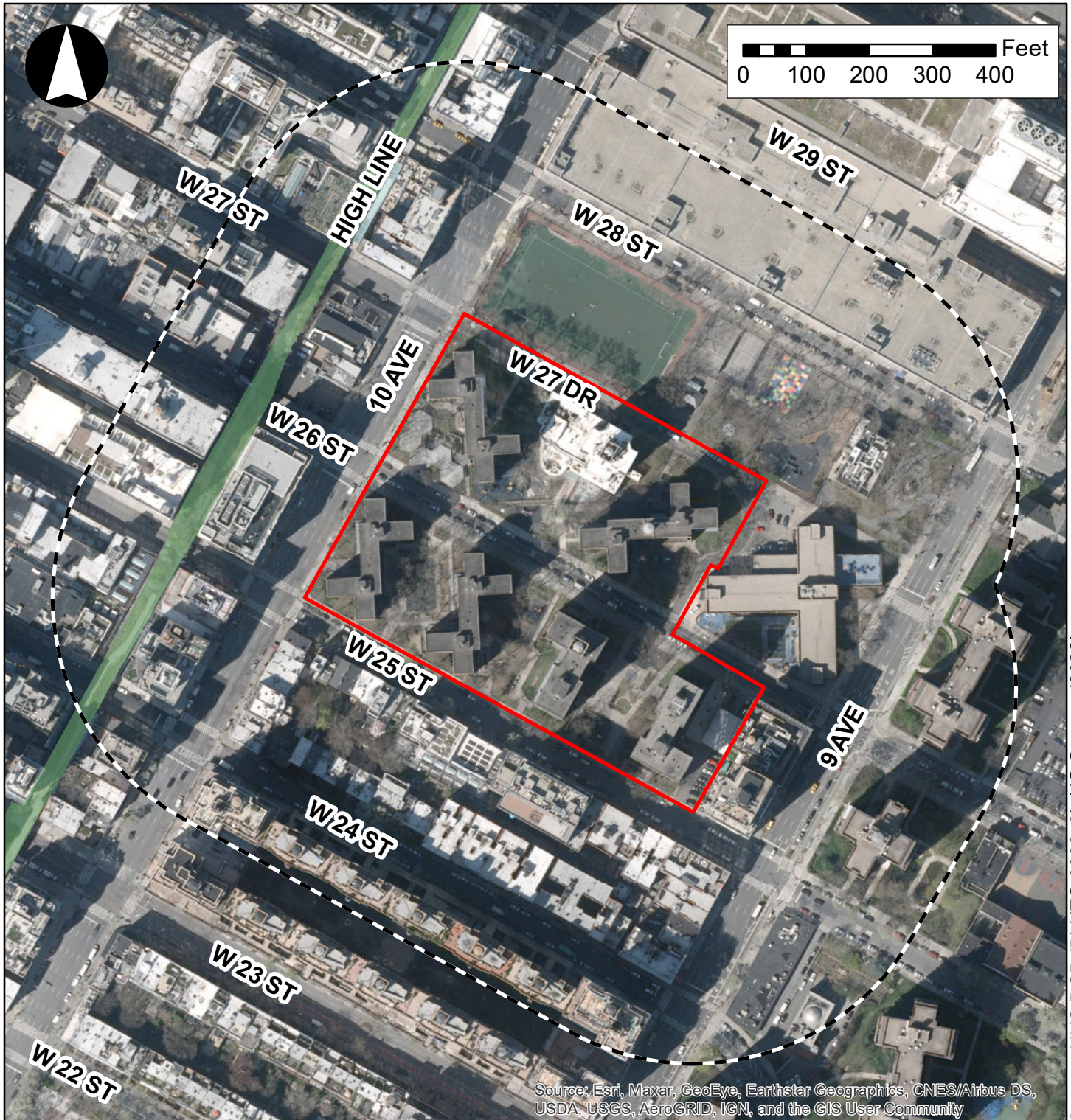


400-Foot Radius




The High Line

Aerial Photograph, Elliott-Chelsea Houses Project Site



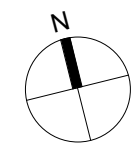
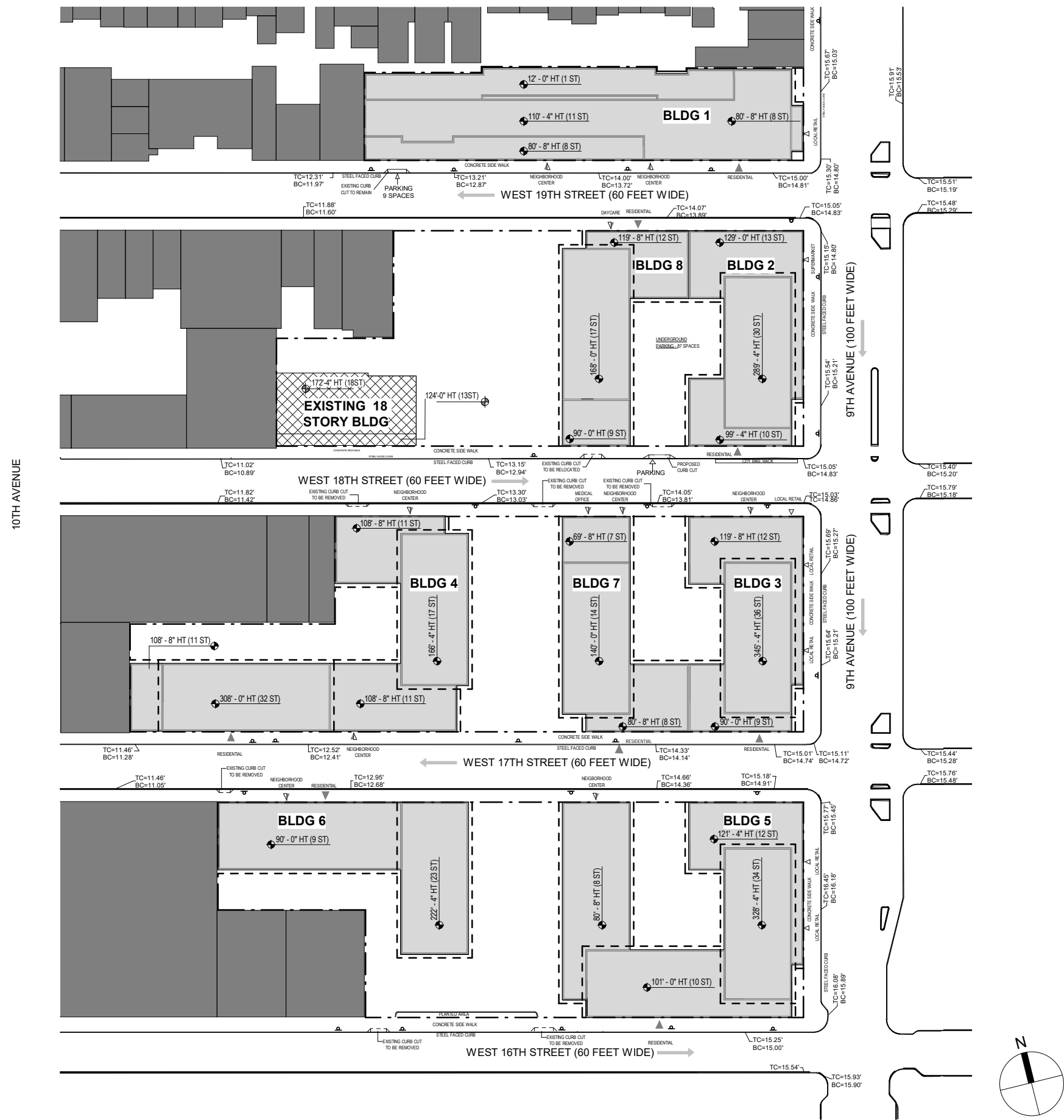
Source: NYC DCP (PLUTO 2022v2); US Census (2020)

Legend

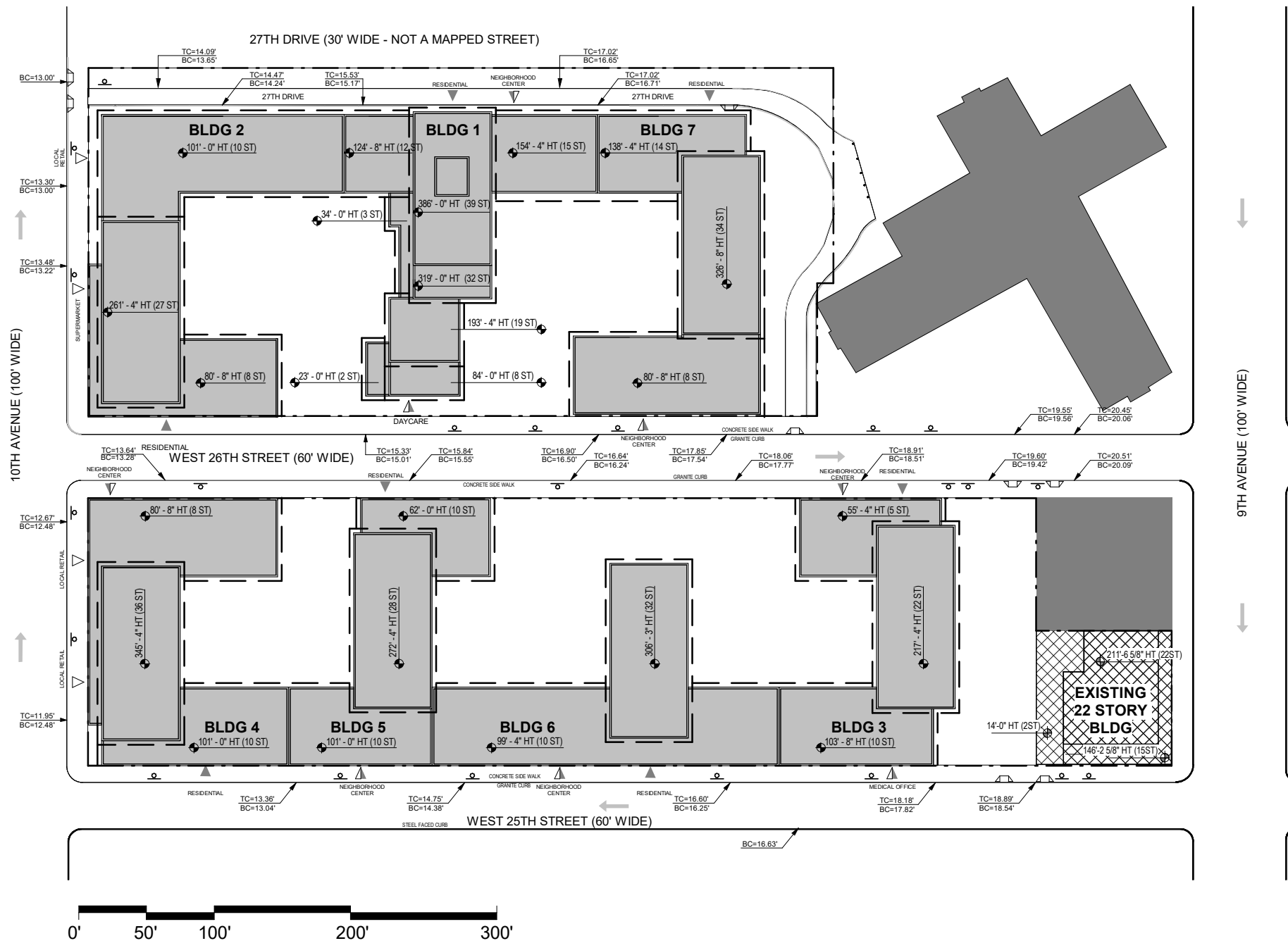
-  Elliott-Chelsea Houses
-  400-Foot Radius
-  The High Line

- LEGEND:**
- - - Proposed Maximum Max Zoning Envelope
 - Proposed Preliminary Zoning Envelope
 - Development Envelope Height**
Illustrative Building Height (# of stories)
 - Illustrative Building Line
 - Existing Context Building
 - 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
 - Centerline of Driveway
 - Street Sign
 - Additional Parcels in Zoning Lot Not Included as Part of the Proposed Action
 - 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".



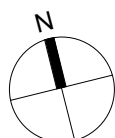
457



LEGEND:

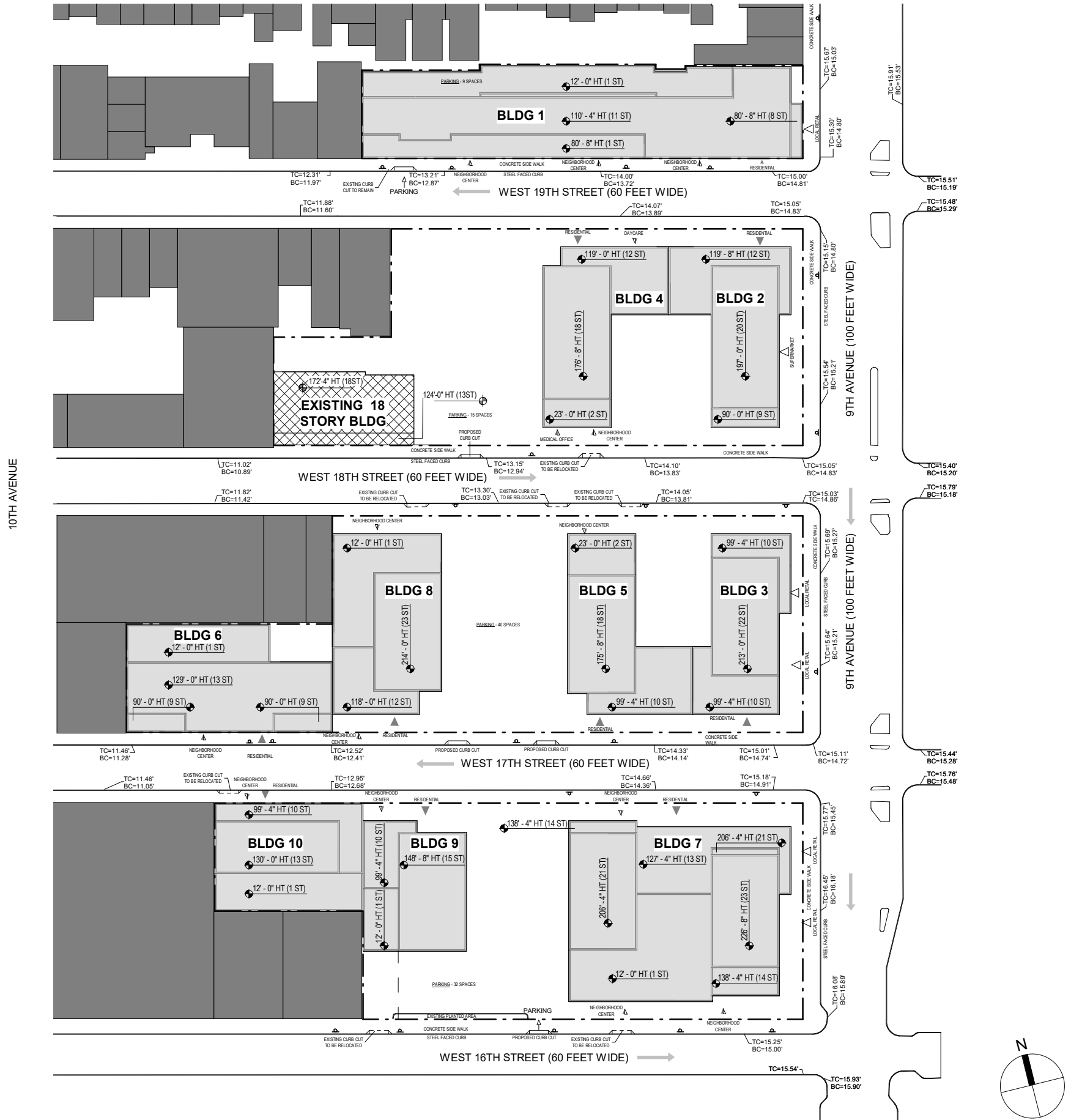
- | | | | | |
|---|---------------------------|--|--|--------------------------------------|
| Proposed Maximum Zoning Envelope | Existing Context Building | Spot Elevation/Height (relative to NAVD88) | Traffic Direction | Proposed Curb Cut |
| Proposed Preliminary Zoning Envelope | Residential Access Point | Proposed Building | Centerline of Driveway | Existing Curb Cut (to be relocated) |
| Development Envelope Height
Illustrative Building Height (# of stories) | 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) | Additional Parcels in Zoning Lot Not Included as Part of the Proposed Action | |

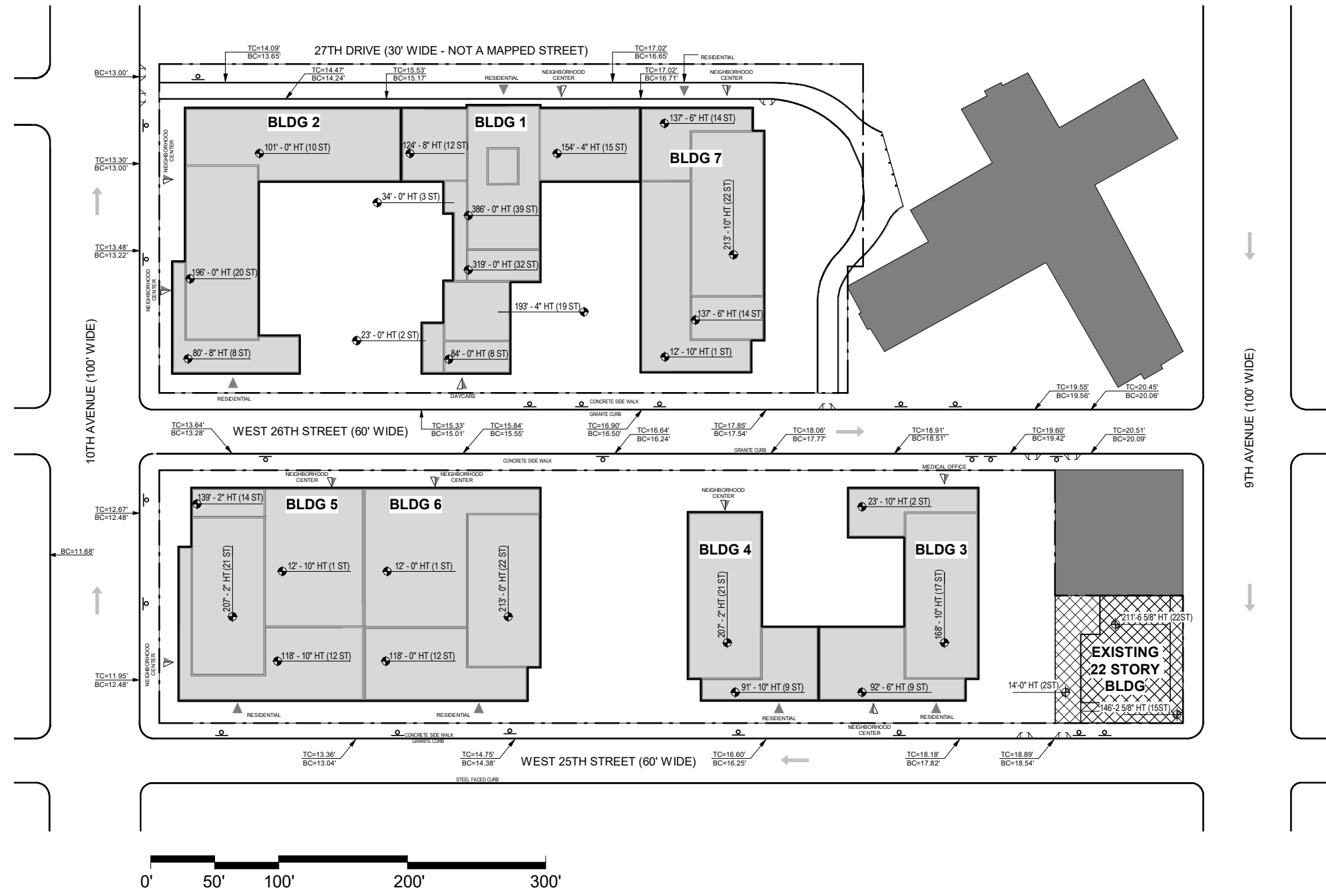
- Notes**
1. Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
 2. Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
 3. Location of bulkheads illustrative and subject to change.
 4. Graphic scale applicable to all non-dimensional 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".



- LEGEND:**
- Proposed Preliminary Zoning Envelope
 - Development Envelope Height**
Illustrative Building Height (# of stories)
 - Illustrative Building Line
 - Existing Context Building
 - 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
 - Centerline of Driveway
 - Street Sign
 - Additional Parcels in Zoning Lot Not Included as Part of the Proposed Action
 - 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-dimensional 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".



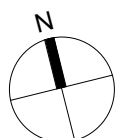


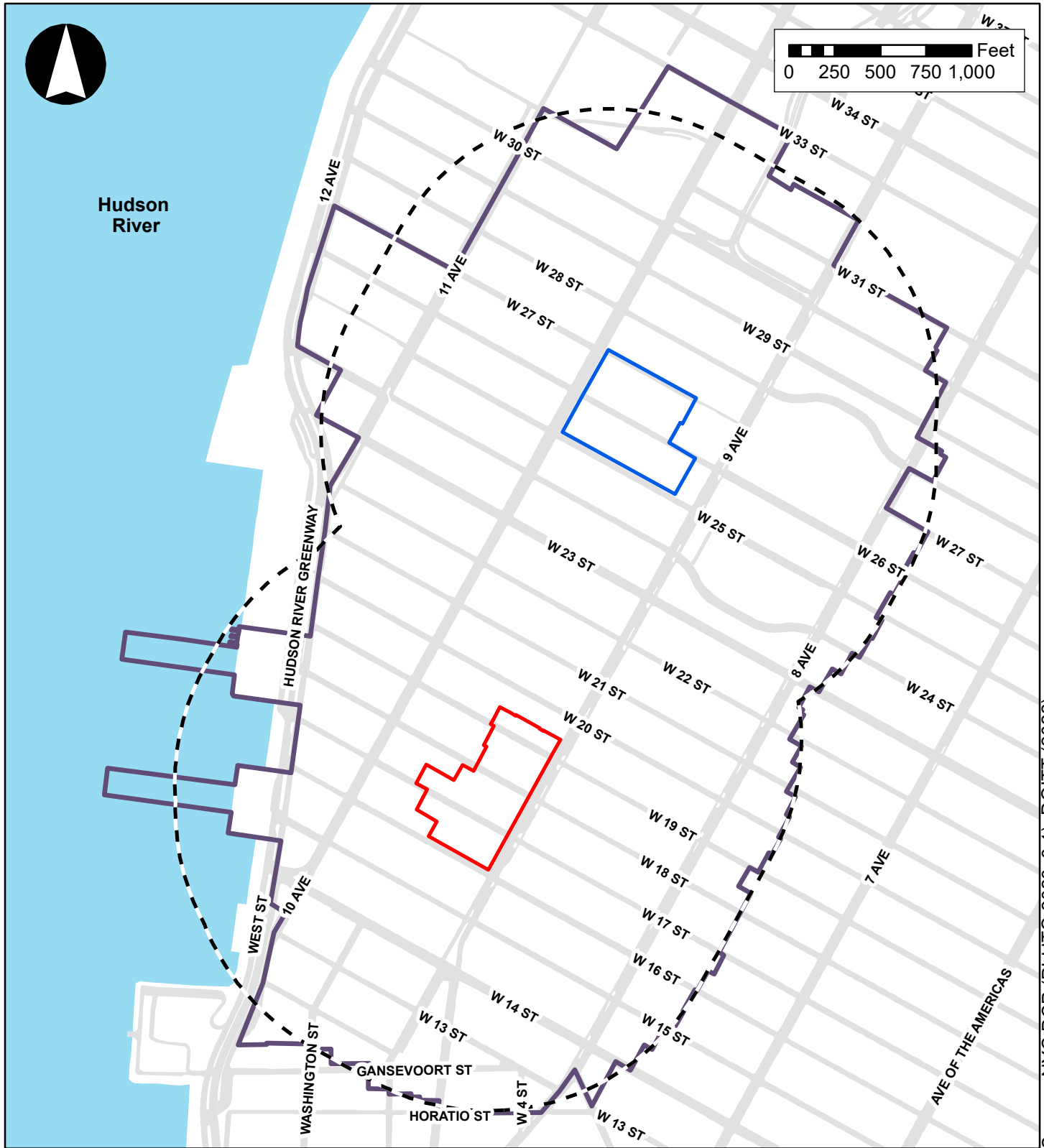
LEGEND:

- | | | | | |
|---|---------------------------|--|--|--------------------------------------|
| Proposed Preliminary Zoning Envelope | Existing Context Building | Spot Elevation/Height (relative to NAVD88) | Traffic Direction | Proposed Curb Cut |
| Development Envelope Height (Illustrative Building Height (# of stories)) | Residential Access Point | Proposed Building | Centerline of Driveway | 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) | Additional Parcels in Zoning Lot Not Included as Part of the Proposed Action | |

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-dimensional 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".

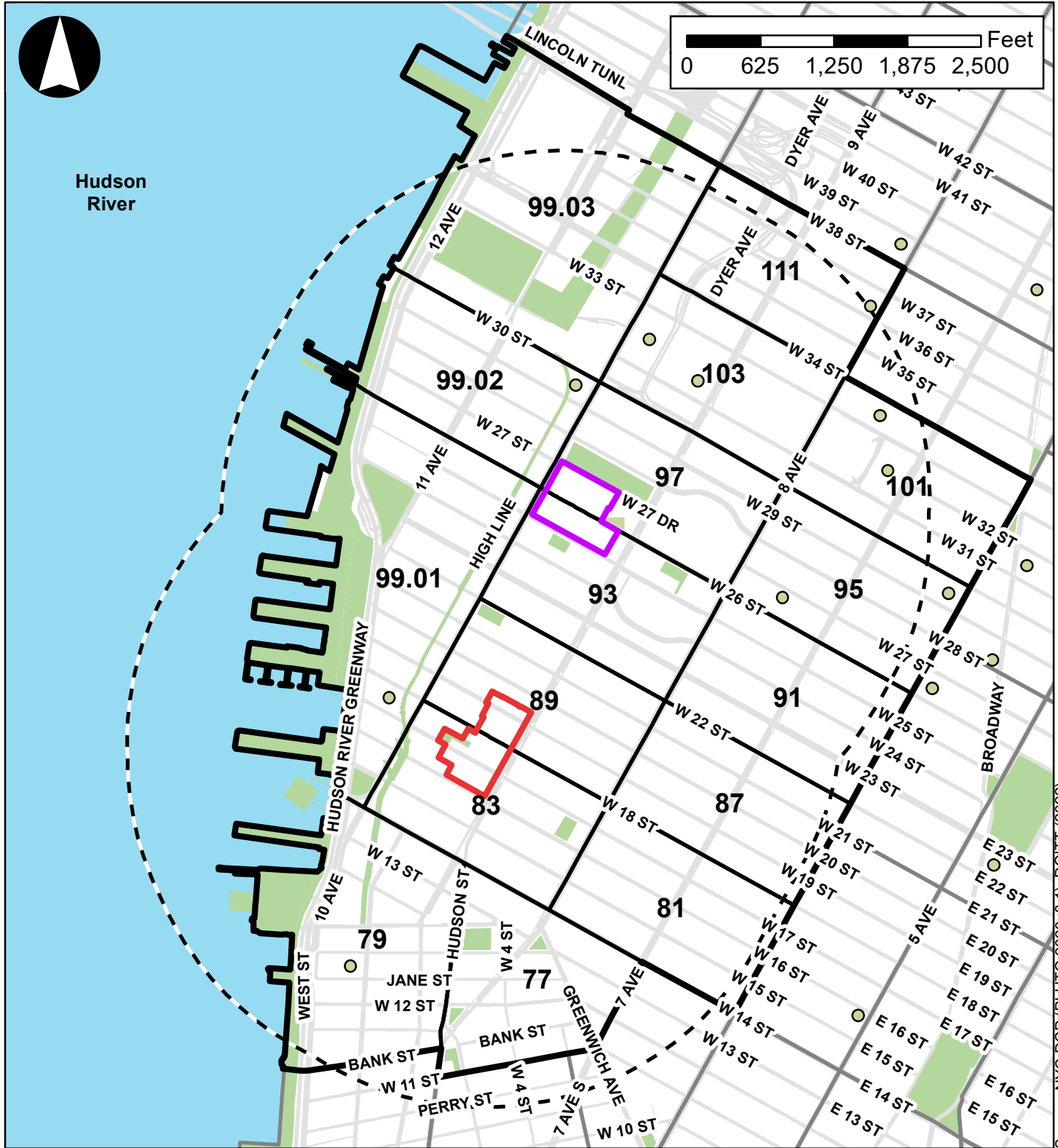




Source: NYC DCP (PLUTO 2023v3.1); DOITT (2022)

Legend

-  Elliott-Chelsea Houses
-  Fulton-Houses
-  1/4-Mile Radius
-  Land Use Study Area



Source: NYC DCP (PLUTO 2023v3.1); DOITT (2022)

