



二次提交报告指导：市政设计重要建议

执照与检验申请号：总体规划审查 - 不适用
 项目地址和/或标题：76 Place at Market East
 市政设计审查日期：2023 年 12 月 18 日

以下总结了 CDR 委员会在提案的首次市政设计审查 (CDR) 会议上发表的意见和建议，并按照会议上所采用的审查类别进行了归类。PCPC 工作人员在必要时对用词进行了小幅度的调整，以符合语法规定。

PCPC 工作人员鼓励开发团队在必要的情况下对意见和建议进行审查并做出相应变动。在第二次和最终审查期间，PCPC 工作人员将会对来自首次会议的意见和建议以及开发团队就此给出的回应进行审查。

注册社区组织 (Registered Community Organizations, RCO) 意见和建议 费城华埠发展会 (Philadelphia Chinatown Development Corporation, PCDC)		申请人回应 (2024 年 3 月 5 日)
1	<p>流程与 CDR 触发因素</p> <p>RCO 表示，其先前已发出信件，就 CDR 流程和此次审查的触发因素提出了一些问题。</p>	<p>请查看对 PCPC 工作人员的回复信件，日期为 2023 年 12 月 15 日。虽然 PCDC 在 2023 年 12 月 14 日的信件中确认了我们在 2023 年 12 月 12 日召开的公开会议，但还就</p> <p>总体规划的报告提交提出了特别要求。PCDC 似乎并不知道于 2023 年 9 月 29 日向委员会提交的完整的市政设计报告，其中包括：市政设计审查演示稿、市政设计审查申请、可持续性设计清单、完整街道计划 (Complete Streets) 清单，</p> <p>以及现有和拟议条款声明。具体来说，CDR 从第 4 页一直到第 14 页的演示专门就周边的土地使用和密度进行了阐述，第 58 页至第 63 页的内容则着眼于地块</p>



		四周的停车规划和交通运行。基于我们提交的报告的完整性，PCPC 安排了 CDR 会议。
2	交通运行 总体规划没有展示出球馆与周围片区之间的交通流量和行人的情况。分析应该更加全面。	<p>对于周围片区的交通流量情况，目前相应的市政和州属机构正在进行审查，这是交通影响研究 (Traffic Impact Study) 的一部分。有关球馆进出口的行人流动情况已由 ARUP 完成建模，这是重新提交的 CDR 报告的一部分。</p> <p>此外，行人流动情况已在新增的“交通运行 交通影响研究报告 #1 - 停车库分配”示意图 (20 页)、“交通运行 交通影响研究报告 #2 - 停车库分配”示意图 (21 页) 以及拟议球馆出入口示意图 (28-31 页) 中进行了展示。已添加公交运行示意图 (24-25 页)。</p>
3	住宅塔楼 拟议的住宅塔楼对于北面的物业来说过于高大，尤其是紧邻北边靠近 Cuthbert 的企业。	<p>根据 RCO 会议上的反馈，已将 10th Street 和 Cuthbert Street 的街道效果图添加至 CDR 最初提交的报告当中。</p> <p>鉴于紧邻地块的周边现有高楼，住宅楼的选址和体量力图尽量减少阴影所带来的影响。已添加建筑体量日照研究 (37 至 39 页)。</p> <p>此外，项目地址 (以及临近场地) 的基础 CMX-5 区划允许并且希望建筑密度达到或超过该范围。76 Place 提出大约为基本容积率 (1,600%) 的一半 (865%)。正如在 CDR 演示中所探讨的那样，根据社区的反馈，住宅塔楼的主要体量意在从 10th Street 和 Cuthbert Street 的拐角处向后退离，以便减少位于东北角的建筑体量。</p>
4	对居民和企业造成的影响 球馆会对拥有 5,000 位居民和一条繁华商业街的唐人街带来影响。球馆的建设会给附近的企业带来怎样的影	虽然这不是 CDR 的重点区域，但需要澄清一点：76 Place 不会直接取代任何一位居民或企业。我们正在将现有的商业用途转变成其他商业用途。我们和社区的利益相关人士举办了几十次会议，告知我们会如何在开发该项目的同时解决社



	响（尤其是靠近 11th Street 和 Filbert Street 的企业）？	区存在的问题，并且帮助构建价值 5000 万美元的社区福利协议，该协议将成为费城历史上金额最大的一份协议。
5	人行道 人行道方面存在一些问题，太过于狭窄，尤其是和 Wells Fargo Center 相较而言。看上去并没有充足的空间可供排队。人行道该如何设置街道设施，例如自行车架、绿化带等，以及排队空间？	Wells Fargo Center 四周的人行道宽度范围是从 9'-0"（最窄处）到 50'-0"。但是，由于场地位置的差异性，并不适合直接做对比。 76 Place 拟议的人行道宽度和排队区域根据球馆的行人建模进行过测试，可以达到预期的服务水准。请参考新增的“交通运行 排队区域”示意图（32 页）。修改后的“拟议 场地规划”（13 页）展示了拟占区域内的初步街道设施安放位置。
6	方向朝内的建筑 一些位于周边区域的建筑在吸引行人方面做得不好，例如 Convention Center 。 Reading Terminal 市场在三个方向上就有两个方向吸引了不少行人。朝向 Arch Street 的一面可以做得更好。	我们也认可这一点，正在努力让球馆的设计扭转这一趋势，打造亮眼的街道景观，吸引到路面上更多的行人。
7	零售问题 球馆存在一个问题，每年有 200 多天都是关闭的，不举办任何活动。拟议的零售业不足以在没有活动的时候吸引到行人。当球馆不开放时，最少需要多大的零售场地来吸引行人？	虽然并不是每天都会有活动，但我们对球馆的设计中包含面向公众的零售业，它们将在非活动时段营业。路面规划根据收到的反馈意见进行了修改，力图在非活动的时间段里提升吸引力，让人们也愿意来这到这里。 请参考更新后的“拟议 路面规划”和新增的“拟议 路面规划（非活动时段）”示意图（3-4 页），其中展示了新增的零售和社区活动区域以及先前的图像。此外，还新添加了关于拟建的内部长廊的效果图。（第 6 页）。
8	停车问题	10th Street 由于人行道拓宽并不缺少合法的停车道， 11th Street 沿街只减少了 10 个停车区域。在活动期间，将主要面向城市的娱乐场所通过交通警察、道路



	<ul style="list-style-type: none">• 10th Street 和 11th Street 缺少停车道。• 车辆通常并排停在这两条道路上。• 缺少路面停车区域会导致并排停车的现象增多、妨碍交通运行，并且会对有赖于在街边停车的当地小企业造成损失。• RCO 要求查看交通研究，以证明这是一个可行的方案。	协管员和停车执法部门来进行积极的交通和停车管理，并且与街道部门 (Streets Department) 和 PPD 协作完成。
9	<p>场馆使用期限</p> <p>根据最近的新闻报道，华盛顿特区的 Capital One Arena 体育馆——也就是奇才队和首都队的比赛场馆——准备搬去北弗吉尼亚。如果以后球馆到了使用期限，那么 76 Place 球馆和这个场地会怎么样？</p>	球馆的设计将尽可能提升场馆使用的灵活度，能够在将来作出适当的调整来迎合趋势的变化。该场地位于市中心，正好在一处主要交通枢纽的上方。无论球馆在什么时候达到使用期限，都可以根据当时的市场需求重新进行开发，就像世界上其他的每一栋建筑一样。
10	<p>RCO 表示，关于球馆和唐人街片区之间的关系，人们有很多看法。</p> <p>必须了解唐人街片区的动态，包括这里的企业和居民。</p> <ul style="list-style-type: none">• 唐人街不仅有着各类美食和服务，也是一个文化中心。• 更好的了解唐人街才能为这个项目的设计提供参考意见。• 请注意，这里的许多居民也拥有汽车，在活动期间，他们仍然需要晚上在这里停车。	<p>我们发自内心地认为，费城能够拥有这样一个地地道道且充满活力的唐人街是我们之幸，我们希望继续保持现在的状态。</p> <p>我们希望在得到批准后真正开始动工时，将该社区纳入设计流程，创造一个融合艺术和文化的场所，设立社区使用日，并且通过价值 5000 万美元的社区福利协议让当地企业有机会参与到球馆和其他项目的建设中来。</p> <p>交通和停车管理也是我们的工作重心，因为我们需要做好这件事，为我们的球迷带去令人满意的体验。我们的 Langan 团队正在和相关的市政与州属机构一起努力分析交通和停车问题。</p>



	<ul style="list-style-type: none">• 自 Covid 疫情以来，快递业有了大幅度的回升，取代了疫情期间损失的业务。有许多企业依赖于快递服务（交通和停车问题不应该对此造成妨碍）。• 交通和停车问题是唐人街最大的症结。	
--	---	--



CDR 委员会见和建议	
具有参考价值的问题和要求	申请人回应 (2024 年 3 月 5 日)
<p>委员会指出，项目文件中缺乏几个类别的详细资料。</p> <p>以下是需要提交更多信息的资料统计（按主题划分）。</p> <p>相关的观察、问题和建议请见下方的意见与建议部分。</p>	
<p>场地选取（为什么选择该场地？）</p> <ul style="list-style-type: none">是否考虑过其他场地？决定选择该场地的分析是怎样的？	<p>在尽职调查流程中对多个场地进行了评估，考虑到规模、靠近公共交通、周边的零售业、餐馆、酒吧和酒店等因素，该地点最为合理。该场地的商业便利性以及有利于振兴 East Market Street 其中一段萧条了几十年的路段的机遇使得该地点成为最符合逻辑的选择。</p>
<p>计划</p> <ul style="list-style-type: none">委员会要求进一步了解活动期间的计划、行人的流动情况以及机动车交通。活动期间的表格：<ul style="list-style-type: none">比赛天数、音乐会举办天数等预计会有多少人参加不同类型的活动？车道线规划交通运行和体量停车数量以及车库利用排队体量示意图共享现有的交通研究	<p>我们预计每年会在球馆举办 150 场活动，包括至少 41 场 Sixers 球队主场比赛（不含季后赛和季前赛）、音乐会、家庭秀和其他活动。</p> <p>我们还特意空出一些日期来举办社区活动，例如文化庆典、青少年体育活动、募捐等。</p> <p>关于车道线，请参考新增的“拟议 10th Street 改造工作”（第 27 页）和“拟议 11th Street 改造工作”示意图（第 26 页）。</p> <p>可行的停车数量和总容量已添加至“交通运行 交通影响研究报告 #2 - 停车库分配”（第 21 页）。</p> <p>请参考附加的“交通运行 排队区域”示意图（32 页）。此外，还请参考 ARUP 行人建模研究获取更多信息。</p> <p>交通运行和体量将在最终的交通影响研究中进行阐述，该研究当前正在由相关的市政与州属机构进行审查。</p>



<p>住宅塔楼</p> <ul style="list-style-type: none">• 关于住宅塔楼的计划是怎样的（包括单元类型的分布）？• 预计面向哪些家庭规模？个人？家庭？是否有家庭规模的单元？• “经济适用型”是什么意思？• 经济适用型单元的数量是否会超过 20%？	<p>具体的计划组合以及经济适用性的水平尚未确定。我们会和社区一起确立既符合其需求又可以维持项目经济可行性的价格，届时将在获得批准之前确定价格，并将其编入区划条例。</p> <p>新建的 79 个经济适用房单元将意味着当前周边三个人口普查区的供应量将会增加 20%，而且由于当前没有经济适用房要求，因而为自愿完成。</p>
<p>行人体验</p> <p>很难了解行人在球馆内及其周边的体验。</p> <ul style="list-style-type: none">• 球馆内及其周边需要更多的平视视野：<ul style="list-style-type: none">○ 需要能够从唐人街的视角看到球馆和住宅塔楼，例如从球馆的北面向南面看 Market Street。○ 需要更多从 Filbert Street 一侧的效果图，尤其是 11th Street 和 Filbert Street。• 需要就建筑的投影进行研究，从而了解球馆和住宅塔楼对毗邻唐人街的底层建筑的影响。• 需要注意的是，球馆将成为通往市政厅的 Market Street 的街景中一个非常显眼的组成部分。	<p>已在“交通运行 行人-路面部分”（第 33 页）中更新了行人视角。</p> <p>另已新增日照研究（详见 37 至 39 页）。</p> <p>住宅楼的选址和体量力图尽量减少阴影覆盖，并且避开周边高层建筑当前投射下来的阴影。</p>



<p>行人数量和交通运行</p> <p>需要就活动和非活动期间的使用人数和来往人数提供更多信息。</p> <ul style="list-style-type: none">在非活动期间，将会有多少人使用该设施？在非活动期间，设施的开放范围会有多少？如何计算排队区域的面积？分享有关引导行人进行特定入口的任何办法。增加对行人在活动结束后离场情况的分析。四周的街道和人行道需要留有多大的空间来满足这些人的通行？对此有什么样的缓解策略？提供关于残障人士无障碍通道的文件。	<p>行人的抵达情况在最初的 CDR 报告“交通运行 行人研究之到达点分配”（第 48 页）中进行了说明。</p> <p>非活动期间的公众来访在最初的 CDR 报告“交通运行 行人-路面”（第 47 页）中进行了说明。</p> <p>请参考对于用户数据方面的第 2 项计划的回复。</p> <p>另已新增“拟议 排队区域”示意图（第 32 页）。请参考 ARUP 行人建模获取更多信息。</p> <p>TIS 包括对以行人视角观察周边街道的分析，当前正在由相应的市政和州属机构进行审查。</p> <p>所有的球馆出入口和路面公共区域均计划设置残障人士无障碍设施，球馆大厅也将提供无障碍设备。</p>
<p>街道封闭和还车/取车地点</p> <ul style="list-style-type: none">需要详细阐述——你是否希望在活动期间封闭任何街道？如果是，那么封闭多长时间？Market Street 是否需要在活动期间封闭？Filbert Street 1000 街区的封闭和停业对于交通会造成什么样的影响？哪里可以进行 VIP 还车？可以在哪里拼车？	<p>我们完全不建议在球馆举办活动期间封闭 Market Street。关于连接 Market Street 和 Filbert Street 的 10th Street 和 11th Street，原先的建议是在活动前后临时封闭道路，但是，我们收到了来自不同利益相关人士的一致反对意见，当前正在评估其他方案。我们认为，从行人的角度来说，开放街道是可行的，Langan 目前正在从机动车辆的角度进行分析。</p> <p>Filbert Street 禁止机动车辆通行已从一开始就纳入了 TIS 分析。在非活动期间，该区域将对不持有门票的行人/普通公众开放，而在活动期间将仅限持有门票的观众。</p> <p>拼车服务拟设在 Filbert Street、Chestnut Street 和 12th Street 三条街道上的三处临近点。请参考新增的“交通运行 拟议拼车行人抵达”示意图（第 23 页）。</p>



	<ul style="list-style-type: none">• 活动期间，Filbert Street 的封闭区域有多大？• 街道封闭期间，会对交通更改路线和公交线路造成什么样的影响？	<p>非活动期间的公众来访在最初的 CDR 报告“交通运行 行人-路面”（第 47 页）中进行了说明。</p> <p>除了需要迁走 Market Street 上位于 10th Street 和 11th Street 之间的两处公交站台，不会对公交线路产生其他影响。即便在活动前后临时封闭 10th Street 和 11th Street，公交也可以通过路障，以避免对 11th Street 上的路线造成影响。</p>
	<p>底层文件和垂直方向的人员流动</p> <ul style="list-style-type: none">• 阐述对灰色区域或屋后空间的使用计划。<ul style="list-style-type: none">○ 展示对这些区域的规划。○ 如何使用它们？透明度如何？灵活度如何？○ 是否可以对它们作出变动？是否可以启用它们？• 需要就球馆内垂直方向的人员流动情况提供更多文件：<ul style="list-style-type: none">○ 详细阐述。○ 是否展示了足够的垂直方向的人员流动，或者是否应该扩大规模？	<p>灰色区域原先代表了球馆在路面的计划。“拟议 规划 - 路面”（第 3 页）已更新，展示了这些区域。</p> <p>垂直方向的人员流动规划足以承受球馆的运营体量。</p>
	<p>可持续性设计</p> <ul style="list-style-type: none">• 是否承诺对第三方设计进行认证？• 是否设置了碳中和计划？• 是否计划使用可再生能源？	<p>球馆将通过设计、建设和运营体现可持续性发展的核心原则（包括可持续性碳减排策略，平衡自然与科技驱动的解决方案，通过定期披露和汇报展示绩效透明度，以及力争对球馆的设计符合 LEED 或其他第三方可持续性惯例的要求）。体育场馆的使用寿命一般为 30-40 年。球馆的设计将尽可能提升场馆使用的灵活度，能够在将来作出适当的调整来迎合趋势的</p>



	<ul style="list-style-type: none">• 体院馆的预期使用寿命如何？是否对未来的改造制定了任何计划？	<p>变化。该地点位于市中心，一处交通枢纽的上方。同世界上其他的每一栋建筑一样，不论球馆何时到达使用期限，都将被重新开发，以便满足市场的需求。</p>
	<p>社区影响</p> <ul style="list-style-type: none">• 是否就球馆对附近住宅市场的影响进行了任何评估？• 是否会对附近的住宅建筑造成潜在的损害？	<p>我们认为，当前正在由市政府和 PIDC 开展的社区和经济影响研究正在对当前的趋势和球馆对住宅市场的潜在影响进行调查。我们自己还就该问题进行了调查和分析，这些帮助我们为价值 5000 万美元的社区福利计划中的计划和资金拟议方案以及多达 79 套的经济适用房（对周边区域的供应量将增加 20%）提供了参考信息。</p>
	<p>停车、交通和中转</p> <ul style="list-style-type: none">• 委员会在提案中提到 395 个住宅单位和 120 个停车区域。拟建的住宅塔楼里的居民将在其他哪些地方停车？这方面是否纳入了对停车影响的研究？• 现有的车库容量中有多少已经投入使用？什么是峰值使用率？什么时候是峰值使用？• 提供公交线路和停靠站的示意图。移走站台和/或街道封闭是否会影响公交线路和停靠站？是否会重新设置路线或进行变更？• 正如 Broad Street 和 Walnut Street 所展示的那样，该区域内其他大体量的使用率会如何影响球馆活动期间的停车问题？	<p>我们发自内心地认为，费城能够拥有这样一个地地道道且充满活力的唐人街是我们之幸，我们希望继续保持现在的状态。</p> <p>我们希望在得到批准后真正开始动工时，将该社区纳入设计流程，创建一个融合艺术和文化的场所，设立社区使用日，并且通过价值 5000 万美元的社区福利协议让当地企业有机会参与到球馆和其他项目的建设中来。</p> <p>交通和停车管理也是我们的工作重心，因为我们需要做好这件事，为我们的球迷带去令人满意的体验。我们的 Langan 团队正在和相关的市政与州属机构一起努力分析交通和停车问题。</p>



	<p>夜间照明和标识</p> <ul style="list-style-type: none">在非活动期间，将如何管理夜间照明？内部照明的亮度如何？广告牌投影到人行道上的面积有多少（请提供尺寸）？	<p>照明的具体亮度尚未确定，但是，将平衡非活动期间的内部和外部照明。目的是为了打造充满活力和热情氛围的场所，同时又不会对过往行人带来压迫感或是在非必要的情况下使用能源。广告牌将会遵循当前的规定，对于超出 15'-0" 的广告牌，投影面积不超过物业地界线的 5'-0"。</p>
	<p>公共安全</p> <ul style="list-style-type: none">你们在设计中会如何解决安保和公共安全问题？	<p>关于球馆内部的整体安保规划将会符合 NBA 以及国土安全局的标准，例如探查恐怖主义和弹道。将会在球馆里运用尖端的物理电子安保设施。此外，将会安排经过高度训练的 NBA 和球馆安保人员负责巡逻内部和外围。</p> <p>关于外部安保计划，球馆四周的城市道路将会借助分层的方法。我们将安置闭路电视摄像头、照明和人手，即安全大使和额外的警力。我们将和费城市政府、宾夕法尼亚州东南地区交通局 (SEPTA) 以及港务局警察局携手，共同确保 Market Street 东部区域及其周边的安全。</p>
	<p>新增的计划和开发文件</p> <ul style="list-style-type: none">展示当前的土地使用和区划地图提供咨询报告：<ul style="list-style-type: none">很难给出意见和建议，因为委员会仍然在等着拿到部分咨询报告。展示当前位于 Market Street 南面以及该区域内的混合用途开发情况 (East Market 开发项目)。展示未充分利用的地块是如何开发的。	<p>已增加“现有信息 区划地图”、“现有信息 建筑高度”以及“拟议 建筑高度”示意图 (10 至 12 页)。示意图包括 East Market 开发项目和唐人街区域开发项目。</p>



	<ul style="list-style-type: none">清楚展示唐人街及其边界范围。展示唐人街片区各物业的规模和密度。	
一般性意见和建议		
	<p>委员会对演示缺乏细节表示很失望，这会导致人们对公共领域是否能做好该项目降低信任度和信心。</p> <ul style="list-style-type: none">在发布部分报告之前已经开始进行 CDR。需要对影响和缓解措施进行演示。 <p><i>请见前文提到的“具有参考价值的问题和要求”以了解更多详情。</i></p>	<p>必须提到的一点是，这是多个 CDR 中的第一项，是“总体规划”。CDR 代表更高水准的审查，而在该过程中，设计方面的很多细节问题都没有得到解决。我们将会在获得施工许可证之前再次请委员会进行第二次 CDR，届时设计方案将达到委员会的要求，并且提供机会进行更加深入的审查。首次提交的报告意在在流程中尽快提供相关信息。这将成为持续性的对话，为社区和委员会提供反馈意见提供多个机会，并随着设计的进展向 CDR 委员会提供更多的演示。</p>
	<p>影响范围广，千载难逢的项目。</p>	<p>我们认为，这就是我们之所以对做好这项工作抱有热情的原因。市政府和我们的球迷值得这种具有变革意义的项目。</p>
	<p>场地周边的区域受到了限制。</p>	<p>这里当然会有一些特别的场地限制，但是，国内的许多其他球馆建在类似的或更小的地块上，例如 Madison Square Garden（纽约）、TD Garden（波士顿）以及 Rocket Mortgage Field House（克利夫兰）。</p>
	<p>感谢开发团队的努力，感谢他们在这个时候提出该项目，虽然开发演示看上去不大成熟。</p>	<p>请参考对一般性意见和建议第一条的回复。</p>
	<p>要想对这种规模的项目提出批评意见是轻而易举的事。</p>	



	<p>需要注意的是，社区提出了一些很不错的观点，并且在这次的审查过程中，没有一个社区成员表示支持该项目。</p>	<p>我们也认为提出了一些很好的观点，需要我们继续进行评估和回复。请注意，76人队已经征集了30000多份表示支持球馆建设的签名（其中25000多份来自我市的居民），并且召开了数十次的闭门会议和公开会议，不同的劳工团体、商会、宗教机构、房东和企业所有人在会上均表示支持该项目。</p>
	<p>在非活动期间，这个项目似乎并不能积极提升城市的活力。非活动期间很有可能会没有多少人流。非大型事件的活动将会决定这种规模的项目的成败。</p>	<p>位于路面以及朝向人行道的零售业将会确保球馆在非活动时仍能保持活力，并且对公众开放。已经根据委员会的反馈对这些计划进行了修改。宾夕法尼亚州东南地区交通局 (SEPTA) 将在 Market Street 上为 Jefferson Station 设置新的前门。最重要的一点是，对于 East Market Street 上当前较为萧条的一个路段来说，此类具有变革意义的项目将会在其沿线催生出其他项目。</p>
	<p>联通公共交通的各条线路是将球馆选在此处的绝佳理由。</p>	<p>我们发自内心地认可这一观点，这是选址于此的主要原因之一。</p>
	<p>关于设计和参与流程存在一些问题，参与该项目的建设可以提高设计的品质，还能提升社区在其中的分量。</p>	<p>我们和社区成员召开了100多场会议，又和宾夕法尼亚州东南地区交通局 (SEPTA)、市政和州属机构举行了数十次会议。他们全都是重要的利益相关人员，并且继续欢迎群众提出反馈意见，以便进一步规划好该项目。</p>
	<p>感谢开发团队愿意听取社区的意见，也感谢市政规划人员和该地区的其他利益相关人士。</p>	<p>我们正在并且将来还会继续欢迎各利益相关人士通过市政府向我们提出反馈，非常感谢大家的意见和建议。</p>
	<p>需要注意一点，其他的球馆都位于靠近市中心的位置，而并非就在市中心。</p>	<p>国内的30支NBA球队里有28支在各自的市中心位置拥有球馆。其中有许多已经建成数十年，而且近期还有多个球馆搬到了市中心的位置，因为这些城市看到了将其他用途融入城市架构以及利用现有的基础设施所带来的好处。</p>



	<p>关于该项目会如何影响周边并没有提供足够的信息。</p> <ul style="list-style-type: none">• 住在球馆旁边还是怎样一种体验？• 临近街道上的企业会受到怎样的影响（尤其是在散场时）？	<p>在非活动期间，路面允许公众进出，将提供新的零售和餐饮服务，并且为当地居民和日常通勤人员带来热情、透明化的体验。球馆四周计划在活动前后时段增加步行交通，这将为当地的零售、餐馆、酒吧和酒店带来全新的机遇。</p> <p>TIS 将包括充分的改造、管理和缓解策略，以满足机动车辆和行人的需求。需要注意的是，和拟建的球馆相关的行人和汽车数量预计将分别达到 18500 和 3400，这仅是当前每天进入市中心的交通流量的 5% 和 1%，我市有能力应对此类交通体量。</p>
场地人员流动和公共开放空间		
	<p>行人流动</p> <p>CDR 委员会就活动前和活动结束时进出球馆的人员所造成的影响提出了意见和建议。包括活动和非活动期间。</p> <ul style="list-style-type: none">• 纽约市 Madison Square Garden (MSG) 的经验：活动结束后会出现大量的人员流动。这是对空间的密集使用问题，需要认真考虑。• 专门划拨给行人和排队的区域没有说服委员会。请注意，MSG 的广场规模更大。• 担心该场地对活动而言太过于狭小，将需要封闭道路。街道封闭会如何影响交通模式和重新制定路线？• 如何安排拼车车辆？	<p>这些意见都很不错，前文对 CDR 意见的回复以及重新提交的 CDR 报告里提到了这几点。</p>



	<ul style="list-style-type: none">• 在出口的高峰期，限制措施会带来风险，通常会安排护柱和临时路障来管理出口的人流量。可以考虑其他城市的做法。• 作为行人流动的一部分，安全检查是如何管理的？• 了解该场地可以容纳的人员数量将有助于回答这个问题。• 通常无法确定人们会愿意通过哪个入口。考虑让 10th Street 和 Market Street 吸引到最多的人流量。• 在连通唐人街牌楼方面，还可以做哪些工作？可以就如何连通唐人街社区和他们进行更多交流吗？• 如何把唐人街的活跃氛围引导至 Market Street？	
	<p>底层设计、活动和用途</p> <p>底层的室内连通性很好，但比较分散。没有迹象表明规划中的零售业会助力通常和内部购物街有关的使用密度和活动。人们应当感到有被设施内部和周边的商店吸引。</p> <ul style="list-style-type: none">• 需要在室内走廊的两边设置商铺。	<p>这些都是很好的建议，我们已经根据这些反馈对计划进行了更新，在此次重新提交的时候会予以进一步的探讨。</p> <p>路面规划进行了修改，包括增加了零售业（主要位于走廊）。非大型事件期间的活动图示和潜在的社区活动的以往图像在重新提交的 CDR 报告中进行了说明。请参考第 3-6 页。</p>



- 应当在演示图示里表明这些区域在非活动期间的情况。
- 考虑在非活动期间可以使用和进入上面的楼层。路过的时候看到楼上灯光比较微弱，感到很沮丧。
- 是否有其他什么活动可以吸引人们愿意前往这里？
- 在活动期间，走廊是否仍然对普通公众开放（无票人员）？我们是否可以一直使用 **Filbert Street**，这条街是否无论何时都是一个真正的公共区域，即使在赛事期间？
- 在室内购物这块，**Reading Terminal Market** 是一个十分成功的案例。该市场内的店铺类型繁多、分布密集，而且利用度很高。
- 开发团队应该鼓励更多的行人在球馆下方通行。
- 该计划需要进行更多的开发。可以重新设计近道和通道。
- 对散场情况的考虑不充分，所有人会一下子涌入出口。



<p>场地内部和四周的公共通道</p> <p>球馆内部和四周的公共通道可以通过提升视野和通往 Reading Terminal Market 以及唐人街等当地地点之间的连接加以改进。</p> <ul style="list-style-type: none">• 该区域的街道上方建有多座桥梁和建筑。通道内透明区域较多、材料质量较差和/或照明不足会降低市内不同地方彼此之间的联接感。• 将 Filbert Street 和 11th Street 的入口再往东移一点。临时关闭 Filbert Street 从 11th Street 至球馆的路段。• 考虑在球馆下方沿着 Filbert Street 设计更宽大、更方正的布局，以此来改善视野和与 Reading Terminal Market 的连通性。• 对其球馆和 Fashion District Mall 之间的公共入口。• 减少 10th Street 上方的桥梁面积，以改善对唐人街的视野范围。• 考虑在 Filbert Street 的两个入口处设置更高的入口，以便：<ul style="list-style-type: none">○ 提升球馆下方公共交通设施的可见度及其视野范围。	<p>这些都是很好的建议，我们已经根据这些反馈对计划进行了更新，在此次重新提交的时候会予以进一步的探讨。</p> <p>在和宾夕法尼亚州东南地区交通局 (SEPTA) 协调后，已将位于 Filbert Street 和 10th Street 的入口向东迁移了一些距离，并将公共入口和 10th Street 的时尚街区进行了对齐。请参考“拟议 规划 - 路面”（第 3 页）。</p>
---	--



	<ul style="list-style-type: none">○ 重点凸出面向 SEPTA 用户的入口○ 增加 SEPTA 车站的采光。● 所有的大厅确保设有清晰的行人通道和良好的指示牌。	
	<p>公共安全</p> <ul style="list-style-type: none">● 关于安全问题和活动期间进入球馆的人流量需要更多详细信息。● 该建筑会如何影响此地的安全？	<p>该意见在前文对以往的 CDR 意见的回复中作出了回答，并将在此次重新提交的报告中予以进一步的探讨。</p>
	<p>公共开放空间</p> <ul style="list-style-type: none">● 主要入口处（10th Street 和 Market Street, 11th Street 和 Filbert Street, 10th Street 和 Filbert Street）的广场规模较小。很难确定人们会使用哪个入口。10th Street 和 Market Street 的人流量可能会最多。考虑减少位于 10th Street 和 Market Street 拐角处的零售业，以便扩大入口广场的规模。● 减少或迁移屋后空间可以用来扩大公共区域的范围（包括室内和室外）。● 是否还有其他的一些空间可以改成公共区域？球馆会带给我们什么？考虑 Cira Green 的屋顶	<p>关于屋顶景观，我们也认同并且设想屋顶将在屋顶种上绿植，装上太阳能板和装饰板/材料。</p> <p>球馆的特定运作需求导致很难按照建议的那样只是简单地减少或迁移屋后空间，但是，我们有根据这个反馈作出一些变动，将会在本次重新提交的报告中予以进一步的探讨。</p>



	<p>平台，这是一个很好的例子。有机会成为一个大型的公共区域。</p> <ul style="list-style-type: none">• 多多关注屋顶景观，人们在其他建筑里俯视球馆会是什么感觉？是否需要用来做广告？• 可以牺牲任何屋后空间来扩大公众集会的区域吗？	
	<p>人行道和街道设施</p> <p>委员会表示，即便只是总体规划，街景也应当能够让公众为之一振。</p> <ul style="list-style-type: none">• 街道设施的质量应该高于展示的形象。• 护柱是非常重要的一个方面，应当可以确保人们的安全，但同时又不会让人感到不自在。这里不是诺克斯堡。发挥下创意，不要每一英尺都安置护柱。• 路面铺设和照明也应该有较高的质量。• 是否会在这里种树？在工地图纸里展示。	<p>我们也认同，将会随着设计的进度考虑这些方面。</p>
交通和交通接驳		
	<p>SEPTA 车站和候车室</p>	<p>我们也认同，并且已经出于保护和弘扬该车站的目的修改了设计。举办活动的楼层被抬高至高于路面，以便尽可能减少对车站的影响。Market Street 旁边新增了一个主要入口，并且根据委员会的反馈对于 Filbert 沿线做了进一步的微调。由于安全要求，无法直接</p>



	<ul style="list-style-type: none">• 确保光线仍然可以照进 SEPTA 的 Jefferson Station——该提案中仍然没有评估这方面的足够信息。<ul style="list-style-type: none">○ Jefferson Station 是我市的大型车站。○ 会以应有的方式弘扬这个车站吗？○ 如果你希望人们通过这个车站前往观看比赛，那么就需要十分出色的市政体验，而且应当每天都给人们带去很好的体验。• 考虑在 Jefferson Station 和举办活动的楼层之间安装直达电梯。• 现有的 Jefferson Station 是一项伟大的设计，值得称颂——这一点需要维持下去。	<p>连通车站，但是出入会很流畅，就像其他许多城市在位于交通枢纽上方的场馆里做到的那样，例如纽约、波士顿和布鲁克林。</p>
	<p>自行车停放</p> <ul style="list-style-type: none">• 自行车是费城人常用的出行方式，而且使用的人数越累越多。实际所需的自行车停放区域要远大于展示的数据。• 将来，市政机构将会就自行车停放的地点、数量和车架选择提供额外指导。	<p>我们也认同，并且在路面设置了可供停放 120 多辆自行车的停放区域，而且还会设法在人行道上设置自行车架，使之与行人体验相结合。</p>
	<p>公交</p> <ul style="list-style-type: none">• 球馆的交通和运动会如何影响交通服务？	<p>当前我们正在将对公交的影响作为总体规划的一部分来进行考量。请参考对 CDR 委员会的意见和建议第 10 条的回复。</p>



<ul style="list-style-type: none">• 应当将公交视作该地区大型总体规划的一部分。• 当前在 10th Street 和 Filbert Street 设有一座公交站台，停靠的是 Navy Yard 接驳车，附近还有 45 路车站。球馆会如何影响这些公交的路线和站台？• 是否可以在 10th Street 和 Filbert Street 恢复先前的城际公交站台，以供短期使用？如果是这样的话，那开发团队真是做了一件好事。	<p>原城际公交路边站台的位置和运营不受开发团队的支配或控制。Greyhound 是在我们签约收购这块地之前自行决定迁走的。</p>
<p>车辆停放和服务负荷量</p> <ul style="list-style-type: none">• 便利的公交是该项目的一大优势，没有许多车辆停靠的项目可以被视为是一个加分项。• 支持分散停车策略，这样就不大可能会像单一的大型停车场那样造成拥堵。• 需要注意的是，不管有没有球馆，开车和停车都是一个大问题。殖民时期的城市和道路让开车和停车都十分困难。很难直接将车停在你想要去的公司门口。• 重新利用 Fashion District Mall 现有的服务通道可以让球馆使用位于 Arch Street 的现有的单一路缘石坡道。服务入口和其他人流量较多的大型目的地之间的距离较远。	<p>我们也认同这些观点，非常感谢这些建议。</p> <p>当前的 Fashion District 已经在地下设置了装卸区，最多可以容纳 30 辆半挂车。该装卸区将成为 76 Place 的一部分，所以地面上的人看不到卡车装卸也不会关注这里，就像现在他们在购物中心那里的操作一样。在不使用拖车的时候，会将车列队排在外围，远离球馆和周边的社区。</p>



	<ul style="list-style-type: none">• 展示电视转播车的转弯情况和舞台位置。• 市政机构及其顾问会在将来做额外指导。	
	<p>Market Frankford 线候车室搬迁</p> <ul style="list-style-type: none">• 关于拟建的地铁 (MFL) 入口, 请仔细协调选址和间距, 以防挡住通往 Convention Center 的 Market Street 入口。• 未来的地铁候车室设计应当尽量减少对历史悠久的 Reading Terminal building 的妨碍。	<p>非常感谢提出这些意见, 我们也十分认同。当前的候车站有很多需要改进的地方, 我们会在新的选址上加以完善。在设计和透明度方面, 我们会仿照位于 Market Street 另一侧的 NREA。</p>
总体规划的建筑设计		
	<p>Market Street 外观</p> <ul style="list-style-type: none">• 上方楼层的公共空间不管从哪个方面来说都不怎么好。人很难上去, 从街上也很难看到这里。• 在活动期间, Market Street 会是怎样一个形象?• 即使是在这条街的后面没有人流量的情况下, 也需要表现出让这座城市活力满满。Broad Street 上的 Academy of Music 就是一个优秀案例。• 要想让一个拥有玻璃幕墙的建筑在非活动期间也能看上去充满生机是一个很难	<p>这条反馈非常有价值, 我们会随着设计的进展将其纳入。现有的效果图旨在激发设计理念, 具体的设计会继续完善。我们一定会考虑这个意见, 然后在获得施工许可之前再次进行 CDR。</p>



	<p>的事情，存在许多挑战，尤其是如果灯光比较昏暗，就会看起来更加死气沉沉。</p> <ul style="list-style-type: none">• 关于这些问题，是否考虑了其他一些用途和/或建筑设计方案？例如，画廊和教育功能。	
	<p>住宅塔楼</p> <ul style="list-style-type: none">• 委员会提到，这座塔楼和周边社区在规模上存在一些差异。鼓励进行建筑投影研究和其他角度的视野研究，以便更好的理解将会带来的影响。• 委员会赞成把住房问题列入提案。球馆对所在地点的居民负责有助于对附近的居民负责。• 住宅塔楼还支持将屋顶平台更多地用作舒适的休闲空间。	<p>我们认可在项目中纳入住宅用途的重要性和价值。该场地和周边区域在区划上被列为 CMX-5，没有高度限制，这有利于在附近开发许多高层建筑。在关于该地点的住宅建筑的选址和体量上，我们已经考虑了这个方面。</p>
	<p>球馆体量</p> <ul style="list-style-type: none">• 在规模方面，该项目相比 MSG 有哪些不同？• 球馆的顶棚高出人行道多少？• 上方楼层的大厅的整体周长是否能不超出物业地界线？	<p>整个球馆计划能够不超出物业地界线的范围。请参考更新后的“拟议 体量 - 计划部分”（第 35 页），其中标出了物业地界线的范围和建筑边缘（全都位于物业边界线以内）和建筑高度。</p> <p>不存在投影范围超出物业地界线的任何元素，广告牌也是如此，将会严格遵守现有的区划法规，15'-0" 以上的广告牌最大投影尺寸为 5'-0"。</p>



	<ul style="list-style-type: none">请标出投影范围超出物业地界线的任何元素的深度，包括上方楼层的大厅和广告牌。	
	<p>10th Street 上的桥梁和连接唐人街的通路</p> <ul style="list-style-type: none">桥梁高度较低会影响到人们看到唐人街拱门的视野。10th Street 上的桥梁可以成为通往唐人街拱门的通道。如何通过有趣的方式连接唐人街？将唐人街的活跃气氛引到 Market Street。	<p>我们也认为在 10th Street 和 Cuthbert Street 的拐角处修建一座更加透明的桥梁会是一个加强联通唐人街和拱门的好机会。桥梁高度不建议低于现有高度，但是能够让视线无遮挡（目前的桥梁做不到这一点）并且能够让人们从路面上看到桥上发生的事情（从桥上看到路面也是一样）会是十分有意义的改善工作。</p>
可持续性设计		
	<p>设计团队在可持续性设计方面有着良好的声誉，但是他们对该项目的总体目标是什么？能源利用等？</p>	<p>请参考对 CDR 委员会的意见和建议第 8 条的回复。</p>
	<p>考虑垂直绿化。</p>	<p>十分感谢提出意见，我们会随着设计的进展考虑这一点。</p>