

《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》的修訂項目

1. 引言

本文件旨在概述《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》的修訂項目。分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3 現正供公眾查閱，為期兩個月，直至 2011 年 10 月 26 日。

2. 背景

2.1 規劃署及土木工程拓展署已根據分區計劃大綱核准圖，就進一步優化啟德發展的城市設計進行研究。有關城市設計優化建議的公眾諮詢工作，已在 2011 年 5 月至 7 月期間進行。曾諮詢的組織，包括黃大仙區議會、九龍城區議會、觀塘區議會、古物諮詢委員會、海濱事務委員會及城市規劃委員會(下稱「城規會」)。當局已適當地考慮從諮詢工作中蒐集所得的意見，對啟德分區計劃大綱核准圖作出修訂。

2.2 城規會轄下的都會規劃小組委員會已於 2011 年 8 月 5 日考慮並同意分區計劃大綱圖的擬議修訂項目。2011 年 8 月 26 日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公布《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》(載於附件 I)，以供公眾查閱。

3. 主要修訂項目(附件 II 及 III)

修訂項目按其地理位置及性質分類，並在下文各段內闡述。

啟德城中心

保留龍津石橋遺跡

闊 30 米的保育長廊

- 3.1 當局聽取過從保留石橋遺跡所進行的公眾參與活動的意見後，建議闊設闊 30 米的龍津石橋保育長廊（下稱「保育長廊」）。保育長廊連同毗鄰兩塊土地會改劃為「休憩用地(3)」地帶，以反映原址保留石橋遺跡，以供市民觀賞的規劃意向。

把毗鄰保育長廊的用地劃作「綜合發展區」地帶

- 3.2 要原址保留石橋遺跡，無可避免地須修改毗鄰發展用地的布局。緊連保育長廊的三塊發展用地會改劃為三個「綜合發展區」支區，讓城規會可通過根據規劃申請程序提交的總綱發展藍圖，審核這些重要地區的設計。保育長廊西面會維持原有的發展參數，而另一方面，緊連東面及與車站廣場連接的「綜合發展區(3)」用地的發展密度和建築物高度限制則會降低，讓設計更具彈性及令建築物更為透風。

以隧道連接保育長廊和九龍城及啟德河與黃大仙

- 3.3 當局建議興建兩條橫跨太子道東的隧道，其中一條把保育長廊與九龍城直接連接起來，而另一條則沿啟德河伸延，連接該河道的黃大仙段與啟德段。在增設這兩條隧道後，附近一條弧形園景美化行人道的太子道東段會取消。

與藝術及演藝有關的用途

- 3.4 把一塊於前分區計劃大綱核准圖上規劃為「商業(5)」用地改劃為「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶。該用地的最高建築物高度限制由主水平基準上 60 米降至主水平基準上 15 米，讓市民由保育長廊南面入口眺望的景觀更為開揚，並利用平台作公眾觀賞及戶外表演之用。該用

地的發展密度由地積比率 3.5 倍降至總樓面面積 11 600 平方米(相等於地積比率 1.0 倍)，所減少的總樓面面積會轉移至毗鄰的「綜合發展區(2)」用地。

雙塔式門廊概念

- 3.5 為容納因把毗鄰的「商業(5)」用地改劃為「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶而流失的非住用總樓面面積及進一步加強該區的門廊效果，當局採用了雙塔式概念設計，就「綜合發展區(1)」用地及「綜合發展區(2)」用地平均分布總樓面面積，並訂定兩個建築物高度限制分別為主水平基準上 175 米及主水平基準上 40 米的相同支區。「綜合發展區(1)」用地的地積比率由 9.0 倍降至 8.0 倍，其建築物高度限為主水平基準上 175 米的支區的界線將會重訂。「綜合發展區(2)」用地的地積比率由 4.5 倍增至 8.0 倍，並加入建築物高度限為主水平基準上 175 米的支區和一塊非建築用地。雙塔式大廈加上具地標特色的弧形園景美化高架行人道及作為城市主軸的啟德河，將凸顯有關地區的門廊效果。

增加「其他指定用途」註明「混合用途」用地的住用地積比率

- 3.6 為補償因設置保育長廊而減少的住用總樓面面積，近啟德公屋用地的兩塊「其他指定用途」註明「混合用途」用地的住用地積比率會向上調整。該等用地的非住用地積比率會相應減少，以便把整體地積比率維持在 7.0 倍。因此，建議把「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶的住用／非住用地積比率組合由 4.0 倍／3.0 倍改為 5.0 倍／2.0 倍，而「其他指定用途」註明「混合用途(3)」地帶則由 3.0 倍／4.0 倍改為 4.75 倍／2.25 倍。兩塊用地的建築物高度限制亦會維持不變，與分區計劃大綱核准圖所訂明的高度一樣，藉以保持建築物高度輪廓。

重訂地下購物街的路線

- 3.7 由九龍城至啟德站的一段地下購物街的路線將會重訂，新路線在已規劃的商業用地以外伸延至毗鄰的公用道路或休憩用地，讓其實施計劃更具彈性。至於由新蒲崗至啟德站的地下購物街的重訂路線，則沿發展用地的土地／支區界線伸延，讓日後發展項目的設計更具彈性。

優化啟德坊的設計

- 3.8 為體現啟德坊的規劃意向，以及加強鄰近地方和行人專用街道內市民的互動交流，當局通過修訂發展用地內中等高度及低矮樓宇的密集程度和布局，以及加入庭院設計方案來增加景觀開揚度，從而凸顯勻稱的鄰里環境，締造舒適而和諧融洽的市區地方。在這項優化概念下，啟德坊範圍內的住宅發展項目須包括中等高度的住宅大廈(主水平基準上 100 米／主水平基準上 110 米)，以及不超過六層或主水平基準上 25 米(兩者中以數目較小者為準)的低矮樓宇，令建築羣／建築形式多元化，為該區締造更別致的建築物高度輪廓。

城中心的政府合署羣組

- 3.9 位於 D1 道路和 L1 道路交界處的「商業(3)」用地會改劃作「政府、機構或社區」地帶，以作為灣仔政府合署大樓的其中一個重置地點。連同毗鄰兩塊「政府、機構或社區」用地(一塊為灣仔政府合署大樓的另一重置地點，另一塊則預留作發展啟德政府合署)，該處將構成啟德城中心一個主要的政府合署羣組。

南停機坪

改善海濱地區的暢達程度

3.10 為方便市民進出及享用海濱地區，L10 道路會遷往 T2 道路南面的地方，而毗鄰的「政府、機構或社區」地帶的界線亦會相應調整，以便把海濱長廊由大約 15 米擴闊至大約 20 米。為進一步優化該區的城市設計，T2 道路北面的道路結構會作出修改，此舉讓當局有機會合併多個美化市容地帶，並把其改劃為「政府、機構或社區」地帶，從而以更有效和合乎經濟效益的方式善用土地。

3.11 為進一步改善南停機坪與九龍灣之間的行人連接系統，於 L18 道路的一條已規劃的園景美化高架行人道將會重訂路線。此外，亦會增設三條園景美化高架行人道由南停機坪分別連接至九龍灣的宏展街、宏照道及鴻業街。

跑道

改善海濱地區的暢達程度

遷移海濱道路

3.12 為方便市民使用海濱地區，D3 道路及 L13 道路會遷往中央走廊，該走廊附連上蓋園景平台，以作為隔音屏障及高架休憩廊。中央走廊會由 32 米擴闊至 36 米，以便沿住宅發展項目闢設種植地帶，以改善 D3 地面道路及園景平台一帶的行人環境。因此，北面長廊及南面長廊分別至少闊約 25 米和 35 米，即與前分區計劃大綱核准圖上已規劃的兩條長廊的總闊度大致相同。

增加旅遊中心的總樓面面積及收納後移規定

3.13 在政府於二零零八年決定出資興建郵輪碼頭後，當局決定將郵輪碼頭大樓的總樓面面積由 50 000 平方米減至 10 600 平方米。為維持跑道區末的發展份量及讓商業與娛樂設施發揮協同效應的需要，剩餘的 39 400 平方米總樓面面積已轉移至毗鄰的旅遊中心用地。旅遊中心的最大整體總樓面面積會由 190 000 平方米增至 229 400 平方米。旅遊中心用地的整體發展計劃，會作為提交給城規會申請規劃許可的發展藍圖內的一部分評估。

3.14 旅遊中心內的建築物亦須從郵輪碼頭後移 45 米，以期令由中央走廊經跑道公園再伸延至鯉魚門的景觀保持連綿不斷。

其他修訂

劃設非建築用地

3.15 為進一步改善啟德的通風、視野及城市設計，在馬頭角的「綜合發展區」地帶、啟德坊的多塊劃為「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(乙類)2」地帶和「住宅(乙類)3」地帶的用地、啟德河兩岸劃為「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」及「政府、機構或社區」地帶的用地、「其他指定用途」註明「體育館」地帶北面劃為「綜合發展區(5)」、「住宅(乙類)1」地帶、「商業(3)」地帶和「政府、機構或社區」地帶的用地、「其他指定用途」註明「體育館」地帶、「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶以及跑道的「住宅(丙類)」和「商業(4)」用地均會新設非建築用地。

重訂道路／高架行人道／園景平台的路線

3.16 當局按照更詳細的工程研究重訂若干道路、高架行人道及園景平台的路線。

4. 公眾諮詢

4.1 2011 年 8 月 26 日，城規會根據條例第 5 條 的規定，展示《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/3》，為期兩個月，以供公眾查閱。於展示期內，任何人可就任何有關修訂向城規會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於 2011 年 10 月 26 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

4.2 按照條例第 6(2)條，申述須示明－

- (a) 該申述所關乎的任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

5. 附件

- 附件 I 《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/3》
- 附件 II 《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/3》－
修訂項目附表
- 附件 III 《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/3》－
《註釋》及《說明書》

規劃署

九龍規劃處

2011 年 8 月

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)

對啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2

所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A 項— 啟德城中心北部的土地用途地帶的修訂包括下列各項：

- (a) 把一塊土地由「商業(3)」地帶、「住宅(乙類)1」地帶和顯示為「道路」用地和「行人專用區／街道」用地改劃為「休憩用地(3)」地帶，以便劃設龍津石橋保育長廊(保育長廊)；
- (b) 把緊連保育長廊東面的一塊土地由「商業(3)」地帶、「住宅(乙類)1」地帶和顯示為「道路」用地改劃為「綜合發展區(3)」地帶，並就該地帶訂定最高建築物高度限制；
- (c) 把緊連保育長廊西面的多塊土地由「商業(3)」地帶、「住宅(乙類)1」地帶和顯示為「行人專用區／街道」用地改劃為「綜合發展區(4)」地帶及「綜合發展區(5)」地帶；
- (d) 把一塊土地由「商業(3)」地帶和「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」用地，及一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「商業(3)」地帶，以配合 L7 道路的重訂路線；
- (e) 把一塊狹長土地由「住宅(乙類)1」地帶改劃為顯示為「行人專用區／街道」用地，及一塊狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以配合行人專用街道的重訂路線；

- (f) 把一塊土地由「商業(5)」用地改劃為「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶，並訂定建築物高度限制和劃設一塊非建築用地；
- (g) 重訂「綜合發展區(1)」地帶內設有建築物高度限制支區的界線，並就「綜合發展區(2)」地帶加入建築物高度限制支區；及在「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」地帶內劃設非建築用地；
- (h) 修改兩條「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶的路線，並取消一段橫跨太子道東的路線，配以調整相連「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」和顯示為「道路」用地的界線，以及標明兩條橫跨太子道東的隧道的位置；以及
- (i) 在「綜合發展區(5)」地帶和「住宅(乙類)1」地帶內，沿闊十米的行人專用街道的兩塊狹長土地劃設為非建築用地。

B 項— 重訂顯示為「地下購物街」的路線。

C 項— 把 D1 道路和 L1 道路交界處的「商業(3)」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。

D 項— 南停機坪的土地用途地帶的修訂包括下列各項：

- (a) 把海濱長廊附近多塊狹長土地由顯示為「道路」用地改劃為「休憩用地」地帶，及由「休憩用地」地帶和顯示為「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶；

- (b) 把 T2 道路南面的多塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」用地；
- (c) 把 T2 道路北面的多塊狹長土地由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為顯示為「道路」用地，以反映重訂觀塘繞道南面的連接路的路線；
- (d) 把多塊位於中九龍幹線交匯處與現有加油站之間的土地由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」和顯示為「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，並就該地帶訂定建築物高度限制；
- (e) 把一塊位於加油站東南面的土地由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，並就該地帶訂定建築物高度限制；
- (f) 把 D4 道路附近顯示為「道路」用地的土地改劃為「政府、機構或社區」地帶，並就該地帶訂定建築物高度限制；以及
- (g) 把由海濱伸延至九龍灣的多塊狹長土地由顯示為「道路」用地、「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶，藉以增設三條高架行人道；並把 L18 道路附近多塊狹長土地由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改為顯示為「道路」用地，藉以取消一條高架行人道。

E 項 — 跑道區土地用途地帶的修訂包括下列各項：

- (a) 把北面海濱長廊的一塊狹長土地由「休憩用地(2)」地帶和顯示為「道路」用地改劃為「休憩用地」地帶，並把多塊狹長土

地由「休憩用地(2)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶及顯示為「行人專用區／街道」用地；

- (b) 把南面海濱長廊附近的一塊狹長土地由顯示為「道路」用地改劃為「休憩用地」地帶、「商業(4)」地帶及顯示為「行人專用區／街道」用地；
- (c) 把跑道區中央一塊狹長土地由「休憩用地」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「商業(4)」地帶和顯示為「道路」用地及「行人專用區／街道」用地改劃為「休憩用地(2)」地帶，以作為中央走廊；
- (d) 把都會公園附近緊連北面海濱長廊的土地由「商業(4)」地帶、「休憩用地(2)」地帶和顯示為「道路」用地改劃為「住宅(丙類)」地帶；
- (e) 把「住宅(丙類)」地帶和「商業(4)」地帶內沿中央走廊、D4 道路及闊十米的街道的多塊狹長土地劃設為非建築用地；
- (f) 把一塊土地由「休憩用地(2)」地帶和顯示為「道路」用地改劃為「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶；
- (g) 把多塊土地由「住宅(丙類)」地帶和「商業(4)」地帶改為顯示為「道路」用地以配合往各用地的新地區道路；以及
- (h) 把兩塊位於中央走廊北端和南端的土地由「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」用地。

F 項 — 在馬頭角的「綜合發展區」地帶、啓德坊的多塊劃為「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(乙類)2」地帶和「住宅(乙類)3」地帶的用地；啓

德河兩岸劃為「政府、機構或社區」地帶的用地、「其他指定用途」註明「體育館」地帶北面劃為「住宅(乙類)1」地帶、「商業(3)」地帶和「政府、機構或社區」地帶的用地和「其他指定用途」註明「體育館」地帶內劃設多塊非建築用地。

- G1 及
G2 項 把一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」用地和一塊顯示為「道路」用地改劃為「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「體育館」地帶，以反映重訂 L9 道路盡頭路的位置。
- G3 項 把 L3A 道路附近的一塊土地由顯示為「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- G4 項 把 L3A 道路北面的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改為顯示為「道路」用地，並把 L3A 道路西面的一塊狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」用地，以反映 L3B 道路。
- G5 項
及 G6
項 把 L4 道路的盡頭路附近的兩塊土地，一塊緊連「政府、機構或社區」地帶的狹長土地，由顯示為「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及一塊緊連「住宅(甲類)3」地帶的狹長土地，由「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」用地改劃為顯示為「行人專用區／街道」用地。
- G7 項
及 G8
項 把「休憩用地(1)」地帶南面的一塊土地和緊連「其他指定用途」註明「體育館」地帶東南的一塊土地由顯示為「道路」用地改劃為「休憩用地(2)」地帶，以及把「其他指定用途」註明「體育館」地帶南面的一塊土地由「休憩用地(2)」地帶改劃為顯示為「道路」用地。

G9 項 把啓興道附近一塊狹長土地由顯示為「道路」用地改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶。

G10 項 把緊連祥業街和 D4 道路的多塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」用地。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂《註釋》說明頁第 7(a)段，把「輕便鐵路」一詞更改為「鐵路」。
- (b) 在「商業」地帶、「綜合發展區」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」註明「體育館」地帶「註釋」的「備註」中，加入略為放寬非建築用地限制的條款。
- (c) 修訂「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶「註釋」的「備註」，以釐清在計算地積比率及／或上蓋面積時有關管理員宿舍和康樂設施的豁免條文。
- (d) 在「綜合發展區」地帶和「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶「註釋」的「備註」中，以標明須把政府要求的公共交通設施計入地積比率及上蓋面積／總樓面面計算之內。
- (e) 在「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶和「其他指定用途」註明「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」地帶「註釋」的「備註」中，把由原先提及的「最大非住用總樓面面積」更改為「最大整體總樓面面積」。

- (f) 修訂「商業」地帶「註釋」的「備註」，刪除對「商業(5)」地帶的提述。
- (g) 修訂「綜合發展區」地帶的「註釋」，只容許在「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(5)」地帶內提出作「分層住宅」、「屋宇」和「住宿機構」用途的申請；修改「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向及地積比率限制；以及加入「綜合發展區(3)」地帶、「綜合發展區(4)」地帶和「綜合發展區(5)」地帶的規劃意向及地積比率和上蓋面積限制。
- (h) 修訂「綜合發展區」地帶的「註釋」第 5 段，列明必須興建樓高不超過兩層的建築物供「商店及服務行業」和「食肆」用途的條文也適用於「綜合發展區(5)」地帶。
- (i) 在「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」，刪除對平台層發展的提述。
- (j) 修訂「住宅(乙類)」地帶的土地用途表，以標明「商店及服務行業」和「食肆」用途，在毗鄰「地下購物街」的住宅樓宇地面層屬經常准許的用途。
- (k) 修訂「住宅(乙類)」地帶的「註釋」，以修改規劃意向和「備註」內有關低矮住宅建築物的高度限制。
- (l) 在「休憩用地」地帶的「註釋」中，加入「休憩用地(3)」地帶的規劃意向。
- (m) 加入新的「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶的「註釋」。
- (n) 修訂在「其他指定用途」註明「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」地帶和「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的「註釋」內的最大總樓面面積。

- (o) 在「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的「註釋」內的「備註」中，加入建築物後移的規定的條款及略為放寬建築物後移限制的條款。
- (p) 修訂在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶附表 I 和附表 II 的標題及其規劃意向，並修訂該地帶「註釋」的「備註」內的地積比率限制。

城市規劃委員會

2011 年 8 月 26 日

九龍規劃區第 22 區

啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/3

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
- (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指—
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。

- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路／電車路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／鐵路／電車／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、鐵路路軌、鐵路車站入口、鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 路旁車位、鐵路路軌和電車路軌。
- (9) 圖上顯示為「地下購物街」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 商店及服務行業用途、食肆和政府用途。
- (10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (11) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

九龍規劃區第 22 區

啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/3

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	4
住宅(甲類)	8
住宅(乙類)	11
住宅(丙類)	14
政府、機構或社區	16
休憩用地	18
其他指定用途	19

商業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 屋宇 加油站 碼頭 鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外) 住宿機構

(請看下頁)

商業(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，及區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

備註

- (1) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內：
- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致非住用建築物在整個發展及／或重建後的最高地積比率超過 9.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 地盤內任何住用建築物或住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率不得超過 5.0 倍。
- (2) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大上蓋面積(地庫除外)超過 65%，或超過現有建築物的上蓋面積，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 在指定為「商業(3)」、「商業(4)」和「商業(6)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率和最大上蓋面積超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率和上蓋面積，兩者中以數目較大者為準。

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最大上蓋面積</u> (地庫除外)
商業(3)	4.5 倍	65%
商業(4)	4.0 倍	80%
商業(6)	5.0 倍	65%

- (4) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

商業(續)

備註(續)

- (5) 在「商業(2)」地帶內指定為「海濱長廊」的土地範圍內，必須在毗連海旁的地方闢設一條 20 米闊的長廊，以供公眾使用。
- (6) 為施行上文第(1)和(3)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (7) 為施行上文第(2)和(3)段而計算最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，均應納入計算。
- (8) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)或(3)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)和(3)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(4)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。
- (10) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
	救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 分層住宅(只限於指定為 「綜合發展區」地帶和 「綜合發展區(5)」地帶的土地範圍) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 屋宇(只限於指定為 「綜合發展區」地帶和 「綜合發展區(5)」地帶的土地範圍) 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 場外投注站 辦公室 加油站 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構(只限於指定為 「綜合發展區」地帶和 「綜合發展區(5)」地帶的土地範圍) 研究所、設計及發展中心 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

指定為「綜合發展區」土地範圍的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供海濱長廊、休憩用地和其他配套設施。

指定為「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」土地範圍的規劃意向是作商業用途，並設有較低的構築物拾級而下至啟德河旁的休憩用地。

指定為「綜合發展區(3)」、「綜合發展區(4)」和「綜合發展區(5)」土地範圍的規劃意向，是要確保其布局及設計與龍津石橋的保育長廊互相融合。「綜合發展區(3)」及「綜合發展區(4)」的土地範圍擬作商業用途，而「綜合發展區(5)」的土地範圍則擬作住宅用途。

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
 - (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，包括但不限於視覺影響評估和空氣流通評估，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境、視覺和空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (2) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率和最大上蓋面積超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率和上蓋面積，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最大上蓋面積</u> (地庫除外)
綜合發展區	5.0 倍	40%
綜合發展區(1)	8.0 倍	65%
綜合發展區(2)	8.0 倍	65%
綜合發展區(3)	4.0 倍	65%
綜合發展區(4)	4.5 倍	65%
綜合發展區(5)	5.0 倍	40%

- (4) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (5) 在「綜合發展區」地帶、「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶和「綜合發展區(5)」地帶內指定為只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的土地範圍內，必須興建樓高不超過兩層的建築物，以供用作「商店及服務行業」和「食肆」用途。
- (6) 在「綜合發展區」地帶內指定為「海濱長廊」的土地範圍內，必須在毗連海旁的地方闢設一條 20 米闊的長廊，以供公眾使用。
- (7) 為施行上文第(3)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (8) 為施行上文第(3)段而計算最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，均應計算在內。
- (9) 為施行上文第(3)段而計算最高地積比率及最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作政府所規定的公共交通設施，均應計算在內。
- (10) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(3)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(3)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (11) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)和(4)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。
- (12) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

住宅(甲類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高住用地積比率</u>	<u>最高非住用地積比率</u>
住宅(甲類)1	7.5 倍	1.0 倍
住宅(甲類)2	6.3 倍	0.3 倍
住宅(甲類)3	5.51 倍	0.1 倍

- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- (3) 在「住宅(甲類)1」地帶內指定為「海濱長廊」的土地範圍內，必須在毗連海旁的地方闢設一條 20 米闊的長廊，以供公眾使用。

- (4) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，

- (a) 因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除；以及
- (b) 任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (5) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率和建築物高度限制。

住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 住宿機構 私人發展計劃的公用設施裝置	食肆 教育機構 政府用途(未另有列明者) 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 私人會所 政府診所 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 商店及服務行業 社會福利設施

除以上所列，在(a)地下購物街毗鄰的住宅樓宇地面層；或(b)圖則指定為只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途範圍內的兩層樓宇，經常准許的用途亦包括：

食肆
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是按照格狀行人街道網絡作中等密度住宅發展。為使休憩用地更添活力，毗連休憩用地的周邊土地會設置零售商店。啟德坊範圍內的住宅發展項目應包括不設平台的多層住宅大廈及低矮樓宇，令建築羣／建築形式趨向多元化，從而為該區締造更別致的建築物高度輪廓。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率和最大上蓋面積超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率和上蓋面積，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最大上蓋面積</u> (地庫除外)
住宅(乙類)1	5.0 倍	40%
住宅(乙類)2	4.5 倍	40%
住宅(乙類)3	3.5 倍	44%

- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 就 D2 道路與擬議沙田至中環線之間的土地範圍(即啟德坊)內的發展而言，低矮的住宅建築物不得超過六層或主水平基準上 25 米，兩者中以數目較小者為準。
- (4) 在「住宅(乙類)1」和「住宅(乙類)2」地帶內指定為只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的土地範圍內，必須興建樓高不超過兩層的建築物，以供用作「商店及服務行業」和「食肆」用途。
- (5) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (6) 為施行上文第(1)段而計算最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，均應計算在內。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (7) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (8) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。
- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	食肆 教育機構 政府用途(未另有列明者) 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 私人會所 政府診所 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 商店及服務行業 社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過3.0倍，最大上蓋面積(地庫除外)超過47%，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，均應計算在內。
- (4) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 碼頭 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 直升機升降坪 直升機加油站 度假營 酒店 屋宇 船隻加油站 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(只限自動氣象站) 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊 公廁設施 公共車輛總站或車站(只限在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內) 公眾停車場(貨櫃車除外) (只限在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內) 休憩處	食肆 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) (指定為「休憩用地(1)」的土地範圍除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，休憩用地屬體育館部分範圍，以配合有關的體育設施。在指定為「休憩用地(2)」的土地範圍內，休憩用地以園景平台的形式提供。在指定為「休憩用地(3)」的土地範圍內，休憩用地擬用作原址保育龍津石橋遺跡，以供市民觀賞。

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「與藝術及演藝有關的用途」

食肆 教育機構 展覽或會議廳 圖書館 辦公室(只限與藝術文化有關) 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所(只限與藝術文化有關) 公眾停車場(貨櫃車除外) 公用事業設施裝置 學校(只限與藝術文化有關) 商店及服務行業 訓練中心(只限與藝術文化有關) 私人發展計劃的公用設施裝置	政府用途(未另有列明者) 學校(未另有列明者) 社會福利設施 訓練中心(未另有列明者)
--	--

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作與藝術及演藝有關的用途，並設有上蓋平台供公眾觀賞及戶外表演之用。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「與藝術及演藝有關的用途」(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 11 600 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。最少 60%的整體總樓面面積須作與藝術及演藝有關的用途。
- (2) 建築物上須設有平台供公眾使用，平台須連接其東面的園景美化高架行人道。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的總樓面面積、作與藝術及演藝有關的用途的總樓面面積百分比和建築物高度限制。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	政府垃圾收集站
郵輪碼頭	加油站
食肆	鐵路通風塔及／或高出路面的其他
展覽或會議廳	構築物(入口除外)
政府用途	
酒店	
資訊科技及電訊業	
船隻加油站	
辦公室	
碼頭	
娛樂場所	
康體文娛場所	
公用事業設施裝置	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或	
廣播電台發射塔裝置	
商店及服務行業	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地闢設郵輪碼頭，包括商業發展附連上蓋園景平台。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 10 600 平方米。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物／構築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物／構築物(雷達和電訊微波轉發站除外)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。
- (3) 園景平台必須設置，以供公眾使用。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處、行李處理區和旅客等候／排隊區的樓面空間若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，或任何純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路車站或政府用途的樓面空間，可免計算在內。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所規定的總樓面面積和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「直升機場」

政府用途
直升機加油站
直升機升降坪

隔音屏障
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地在地面設置一個跨境直升機場。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物(隔音屏障除外)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。

只適用於「園景美化高架行人道」

園景美化高架行人道
政府用途

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是闢設園景美化高架行人道，以締造改善的行人環境，連接啟德及其腹地。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「混合用途」

附表 I：適用於發展／重建／改建後的非住宅樓宇或建築物的非住宅部分

救護站 商營浴室／按摩院(只限設於非住宅樓宇) 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施(涉及住宿照顧者除外) 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業	播音室、電視製作室及／或電影製作室 商營浴室／按摩院(未另有列明者) 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 加油站 鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 住宿機構 社會福利設施(未另有列明者)
---	--

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「混合用途」(續)

附表 II：適用於發展／重建／改建後的住宅樓宇或建築物的住宅部分

分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
社會福利設施(只限住宿照顧設施)	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外)
	宗教機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內進行發展／重建／改建工程，以作住宅或其他用途，或同時作多種互相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／經改建的樓宇內的非住宅與住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率和最大上蓋面積超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率和上蓋面積，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高住用地積比率</u>	<u>最高非住用地積比率</u>	<u>最大上蓋面積</u> (地庫除外)
混合用途(2)	5.0 倍	2.0 倍	65%
混合用途(3)	4.75 倍	2.25 倍	65%

- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 在「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶內指定為只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的土地範圍內，必須興建樓高不超過兩層的建築物，以供用作「商店及服務行業」和「食肆」用途。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

備註(續)

- (5) 為施行上文第(1)段而計算最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，均應計算在內。
- (6) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (7) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「加油站」

加油站	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-----	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地用作加油站用途，以配合區內居民和公眾的需要。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度（以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則上所指定的限制。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「碼頭」

碼頭
政府用途

食肆(只限酒樓餐廳)
展覽或會議廳
船隻加油站
辦公室
公眾停車場(貨櫃車除外)
商店及服務行業(只限銀行、快餐店、
零售商店、服務行業、
陳列室(汽車陳列室除外))

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地用作擬設的碼頭用途。

備註

- (1) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的零售或服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所規定的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「附設商業設施的鐵路車站」

食肆	鐵路通風塔及／或高出路面的其他
政府用途	構築物(入口除外)
娛樂場所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
商店及服務行業	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地闢建附設商業設施的鐵路車站。

備註

- (1) 商業設施的最高地積比率不得超過 0.5 倍。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所規定的地積比率和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「污水處理廠附連上蓋園景平台」

政府用途

非附屬於指定用途的公用設施裝置

污水處理／隔篩廠

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地設置污水處理／隔篩廠，並採取適當的緩解措施，包括闢設園景平台，以及把污水處理／隔篩廠的設施圍封。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度（以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「體育館」

食肆 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 政府用途 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公眾停車場(貨櫃車除外) 公廁設施 政府診所 商店及服務行業	播音室、電視製作室及／或電影製作室 商營浴室／按摩院 教育機構 酒店 圖書館 街市 加油站 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 宗教機構 住宿機構 學校 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置
---	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地闢設一所多用途體育館，包括主場館、副場館、室內體育館和其他附連的休憩康樂設施。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」

播音室、電視製作室及／或電影製作室
 商營浴室／按摩院
 食肆
 教育機構
 展覽或會議廳
 分層住宅(只限員工宿舍)
 政府垃圾收集站
 政府用途
 酒店
 圖書館
 街市
 場外投注站
 辦公室
 加油站
 娛樂場所
 康體文娛場所
 私人會所
 政府診所
 公眾停車場(貨櫃車除外)
 公廁設施
 公共車輛總站或車站
 公用事業設施裝置
 鐵路通風塔及／或高出路面的其他
 構築物(入口除外)
 宗教機構
 學校
 商店及服務行業
 陳列室
 社會福利設施
 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地用作與旅遊業有關的用途，包括商業、酒店和娛樂設施，以及一個公眾觀景廊。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」(續)

備註

- (1) 如申請在指定為「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」的土地範圍內進行發展或用作任何用途，申請人必須擬備一份包括以下資料的發展藍圖和任何其他有關文件，並將之呈交城市規劃委員會考慮：
- (i) 該範圍內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 該範圍內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施、休憩用地及公眾觀景廊的詳情和範圍；
 - (iv) 該範圍內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 該範圍內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，評估範圍包括但不限於視覺影響和空氣流通評估，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境、視覺和空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水及排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水及排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通影響，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」(續)

備註(續)

- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 229 400 平方米和最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。
- (3) 儘管上文第(2)段有所規定，但城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，設有公眾觀景廊的建築物或構築物的高度，可獲考慮批准超過圖則上所指定的最高建築物高度限制。
- (4) 為施行上文第(2)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，或任何純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路車站或政府用途的樓面空間，可免計算在內。
- (5) 為施行上文第(2)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府所規定的公共交通設施，均應計算在內。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所規定的總樓面面積和建築物高度限制。
- (7) 建築物須從毗連「其他指定用途」註明「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」地帶的界線後移最少 45 米。
- (8) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(7)段所述的建築物後移限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「工業展覽館及商業發展」

播音室、電視製作室及／或電影製作室 (不包括特別設計的獨立樓宇)	播音室、電視製作室及／或電影製作室 (未另有列明者)
貨物裝卸及貨運設施	分層住宅
商營浴室／按摩院	政府用途(未另有列明者)
食肆	酒店
教育機構	加油站
展覽或會議廳	康體文娛場所
政府用途(只限郵政局)	鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外)
圖書館	社會福利設施(未另有列明者)
辦公室	
娛樂場所	
私人會所	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
政府診所	
公用事業設施裝置	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作展覽和附連的商業用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「工業展覽館及商業發展」(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率和最高建築物高度超過下列限制：
 - (a) 最高地積比率超過 12 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準；與展覽／與貿易有關用途的總樓面面積須不少於 11 285 平方米；以及
 - (b) 最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的地積比率和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「隧道通風塔」

附表I：適用於隧道通風塔

圖上指定的用途

政府用途
私人會所
鐵路通風塔及／或高出路面的其他
構築物(入口除外)
非附屬於指定用途的公用設施裝置

附表II：適用於現有工業樓宇

播音室、電視製作室及／或電影製作室
貨物裝卸及貨運設施
食肆
政府用途
工業用途
資訊科技及電訊業
場外投注站
辦公室
康體文娛場所
私人會所
公眾停車場(貨櫃車除外)
研究所、設計及發展中心
商店及服務行業(只限設於地面一層；
附屬陳列室[#]可能獲准設於任何一層，
不在此限)
私人發展計劃的公用設施裝置
汽車修理工場
貨倉(危險品倉庫除外)
批發行業

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積20%以上的陳列室用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「隧道通風塔」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作隧道通風塔的用途。此地帶內的現有工業樓宇，可以根據附表 II 的規定向城市規劃委員會申請，城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」

食肆
娛樂場所
康體文娛場所
商店及服務行業

政府用途
公用事業設施裝置
鐵路通風塔及／或高出路面的其他
構築物(入口除外)
社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把海旁範圍用作商業、文化及休憩用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過一層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。

只適用於「美化市容地帶」

美化種植

政府用途
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地用作美化環境和植樹用途，以改善環境。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

適用於所有上文未列出的其他指定用途

圖上指定的用途

政府用途
私人會所
鐵路通風塔及／或高出路面的其他
構築物(入口除外)
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為特別目的和用途提供／預留土地。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。

九龍規劃區第 22 區

啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3

說明書

九龍規劃區第 22 區

啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 規劃主題及城市設計大綱	4
8. 區內的建築物高度限制	6
9. 土地用途地帶	
9.1 商業	10
9.2 綜合發展區	11
9.3 住宅(甲類)	13
9.4 住宅(乙類)	14
9.5 住宅(丙類)	15
9.6 政府、機構或社區	16
9.7 休憩用地	17
9.8 其他指定用途	19
10. 交通	22
11. 公用設施	26
12. 文化遺產	27
13. 規劃的實施	27

九龍規劃區第 22 區

啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九九八年六月九日，當時的規劃地政局局長行使昔日的總督所授予的權力(已當作由行政長官授予的權力)，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城規會為東南九龍地區擬備兩份草圖，即涵蓋啟德機場大廈及停機坪所在地的啟德(北部)分區計劃大綱圖，以及涵蓋啟德機場其餘範圍和九龍灣擬議填海區的啟德(南部)分區計劃大綱圖。
- 2.2 一九九八年九月四日，城規會根據條例第 5 條，展示《啟德(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K19/1》和《啟德(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K21/1》，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九九年九月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(c)條，把該兩份分區計劃大綱圖發還城規會再作考慮和作出修訂。城規會其後根據條例第 7 條對該等圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零一年五月二十二日，當時的規劃地政局局長行使昔日的總督所授予的權力(已當作由行政長官授予的權力)，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會修訂《啟德(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K21/1》的規劃區界線，把擬議的郵輪碼頭和碼頭納入該規劃區。
- 2.5 二零零二年六月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准啟德(北部)和啟德(南部)分區計劃大綱草圖，圖則其後分別重新編號為 S/K19/3 和 S/K21/3。二零零二年七月五日，《啟德(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K19/3》和《啟德

(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K21/3》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零六年十月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(i)條，把啟德(北部)分區計劃大綱核准圖和啟德(南部)分區計劃大綱核准圖發還城規會，以由一份新圖則取代。二零零六年十月二十七日，分區計劃大綱圖發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.7 二零零六年十一月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》，以供公眾查閱。該圖主要涵蓋前啟德機場停機坪和跑道範圍。在為期兩個月的展示期內，城規會共接獲 47 份申述。二零零七年二月二日，當局公布有關申述，為期三個星期，以供公眾查閱。城規會其後另接獲共 10 份意見。
- 2.8 二零零七年五月四日，城規會考慮了 47 份申述和 10 份意見，並決定建議順應九份申述的部分內容而對圖則作出修訂，但不建議順應其餘 38 份申述而對圖則作出修訂。二零零七年五月二十五日，擬議的修訂根據條例第 6C(2)條展示。在為期三個星期的展示期內，城規會接獲一份有效的進一步申述，但這份申述於二零零七年八月二十八日被撤銷。
- 2.9 二零零七年八月十七日，城規會考慮了經修訂的啟德城中心布局，並決定建議順應申述的部分內容而對圖則作出修訂。建議修訂旨在優化啟德城中心的布局，以及加入把現有啟德明渠改作河道的規劃目標。二零零七年八月二十四日，擬議的修訂根據條例第 6C(2)條公布。在為期三個星期的展示期內，城規會接獲六份進一步申述。
- 2.10 二零零七年九月二十八日，城規會在考慮進一步申述後，決定不支持進一步申述。城規會決定，二零零七年五月二十五日和二零零七年八月二十四日公布的圖則建議修訂，會根據條例第 6F(8)條成為圖則的一部分。
- 2.11 二零零七年十一月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准啟德分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K22/2。二零零七年十一月九日，《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.12 二零零八年十一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。二零零八年十一月十四日，分區計劃大綱圖發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.13 二零一一年八月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》(下稱「圖則」)，以供公眾查閱。

該圖主要涵蓋城市設計優化建議，包括修訂啟德城中心北部的布局，以容納龍津石橋的保育長廊，以及把道路遷離跑道和南停機坪範圍的海濱，以改善市民進出海濱的暢達性。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示啟德地區內概括的土地用途地帶和主要運輸網絡，以便把該區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖只顯示該區概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路及鐵路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於圖則所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存啟德地區的特色和景致並避免使當地道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。該《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區(下稱「該區」)佔地約 323 公頃，涵蓋前機場用地的北停機坪、南停機坪、跑道區，以及馬頭角海旁、觀塘海旁、茶果嶺海旁、啟德明渠進口道、土瓜灣避風塘和觀塘避風塘。該區的界線在圖則上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區涵蓋維多利亞港的海旁土地。任何發展計劃如影響該等土地，均須充分顧及城規會公布的「維多利亞港的理想宣言」、《保護海港條例》(第 531 章)的規定，以及前共建維港委員會公布的「海港規劃原則」。

6. 人口

該區的居住人口總數估計約為 89 800 人。預計首批居民會在二零一三年遷入該新發展區。

7. 規劃主題及城市設計大綱(圖 1 至 5)

7.1 規劃主題

當局建議把啟德地區發展為「香港文化體育和旅遊綠茵樞紐」，規劃和城市設計概念載於圖 2，規劃主題要點於下文討論：

- 7.1.1 體育為主——啟德會成為體育和消閒活動中心，焦點在於一個現代化的多用途體育館(下稱「體育館」)，配以綜合休憩用地網絡，包括都會公園、室內康樂中心，以及沿海濱長廊而設的單車徑和緩跑徑。
- 7.1.2 以人為本——大部分的海旁範圍預留作公園或海濱長廊之用，以供公眾使用。啟德與毗鄰地區，以及鐵路車站與各活動樞紐之間，由方便舒適的行人網絡連接。
- 7.1.3 可持續發展——住宅、辦公室、零售及酒店的用途已有規劃，與體育及消閒活動中心互相配合，確保任何時間都有不同形式的活動進行，為啟德增添動感。此外，區內各處均展現啟德的歷史，毗鄰地區的文物也會加以推廣。啟德會重新定位，成為遊客的海旁旅遊勝地。
- 7.1.4 環境保護——為堅守環保的原則，啟德明渠進口道的環境問題會在無須填海的情況下解決。此外，多項環保措施，例如可能關設的環保運輸系統、路旁綠化、屋頂綠化和區域冷卻系統，以至集體運輸、減少噪音影響和改善空氣流通的規劃，均已納入規劃大綱。
- 7.1.5 富有特色和具吸引力的城市設計——當局力求創造一個與別不同的市中心，中心內的高層辦公室發展與特色住宅毗鄰而設。穿越體育館和都會公園直至前跑道上的郵輪碼頭連旅遊中心的地標發展，盡顯啟德的城市面貌。

7.2 城市設計和園景大綱(圖 1 至 3)

啟德以獨有的特點，即區內的文化遺產，以及區內和海旁處處可見的綠茵休憩用地，構成啟德的獨特形象。啟德地區共設六個分區，分別是啟德城中心、體育場館區、都會公園、跑道休閒區、旅遊及休閒中心和南停機坪角(圖 2)，每個分區由休憩用地緊密連繫起來。圖則所採用的城市 and 園景設計原則如下：

7.2.1 連繫毗鄰地區

啟德與毗鄰地區的連繫，是這項重建工作成功的關鍵所在。車輛和行人能夠暢通往來啟德與毗鄰地區，有助九龍東部重展活力。在規劃有關設施時，將考慮現時及計劃中的活動樞紐。

7.2.2 締造城市樞紐

在啟德建造豐富多元的區域和地區樞紐，是重現該區活力成功的關鍵。大型的區域樞紐設施包括體育館、郵輪碼頭、都會公園和商業／辦公室中心，地區樞紐設施則包括社區設施和毗鄰地區的公園。

7.2.3 使海港更富朝氣

為把活力重新注入啟德海濱，必須提供形式多樣的活動，包括讓遊人在自然優美的海濱公園漫步，以及在設有餐廳、咖啡室和酒吧的海濱進行商業和零售為主的活動。

7.2.4 締造理想的行人環境

「不設平台」的設計概念，有助改善街道環境的空氣流通，而且可以擴闊公眾觀景廊。連綿不斷的海濱長廊，連同一條歷史文物徑，可為行人帶來豐富多采的景致。歷史文物徑貫通都會公園和宋皇臺公園，並連接毗鄰地區和休憩用地。日後可能關設的環保運輸系統，會減低啟德的車輛交通，進一步改善行人環境。

7.2.5 締造錯落有致的輪廓線

毗鄰地區規模、類型和高度不一的建築物，再加上一些地標建築物，締造出錯落有致的輪廓線，為啟德增添姿采。該區整體的建築物高度輪廓，以啟德城中心啟德河旁邊的「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的雙塔式大廈為起點，從兩個方向向海濱遞降，其中一個從東南面沿啟德河延展至南停機坪範圍；而另一個則從南面沿毗鄰的住宅區延展至體育館，再連接到都會公園及馬頭角海濱範圍，樓高再在跑道休閒區開始拾級而上，直至旅遊中心的地標建築物為止。觀塘與前跑道末端或會關建橋樑連接，屆時橋樑亦會為輪廓線再添特色。

7.2.6 共享景觀

能夠遠眺毗鄰社區以外的景觀，令人置身啟德也可辨知方向。啟德規劃重點之一，是山巒(即獅子山、和飛鵝山)、海港(即維多利亞港和鯉魚門)與啟德以外(即香港島和九龍腹地)的景觀不受阻擋。舊機場跑道本身亦是具歷史價值的景點。在「不填海」方案下，舊跑道的狹長形狀得以保留。由都會公園、中央走廊、旅遊中心及跑道公園延伸至鯉魚門的景觀會加以保存，讓人重溫航機起飛的回憶。

7.2.7 城市門廊

公眾可循各種途徑前往啟德。從維多利亞港前往啟德，郵輪碼頭正是主要的門廊，都會公園和體育館則是啟德的視覺門廊；從地鐵車站前往啟德，遍植樹木和綠茵處處的車站廣場就是抵步點；從鄰區步行前往啟德，則可經過天橋、行人道或建築物抵達；駕車前往啟德的話，特色的街道設施、園林景色和路標都是啟德門廊不可或缺的特色。

7.2.8 締造「可持續發展的綠化網絡」

「可持續發展的綠化網絡」園景設計，旨在創造一個包括公園、花園、文娛廣場和海旁的多元化園景網絡，把毗鄰的住宅和商業區連接起來。透過「綠茵場館」的概念(即把都會公園、體育館和車站廣場附近的休憩用地融為一體)、把啟德及其附近地區的綠化空間貫連起來、廣泛栽種樹木和灌木，以及貫通都會公園和宋皇臺公園的文物徑，均可展現出城市美學，令遊人身心舒暢，從而產生歸屬感。所有發展用地的行人地帶及建築物頂層均應綠化。

8. 區內的建築物高度限制

8.1 根據上述的城市設計大綱，先前核准的圖則編號 S/K22/2 已就各發展地帶收納適當的建築物高度限制。有關限制可對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制；避免出現過高或不協調的建築物；以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境不相協調，破壞區內的景觀質素。

8.2 有關的建築物高度限制已顧及城市設計考慮因素及其他各項因素，包括保存公眾從主要觀景廊內的主要瞭望點眺望的景觀、城市設計及景觀大綱所建議的整體梯級狀高度概念、該區地形與特色、區內

風環境、較大範圍內的建築羣是否和諧協調，以及有需要平衡公眾利益與私人發展權。

- 8.3 在這份分區計劃大綱圖下，除了地標發展項目及現有發展用地外，海濱附近的發展用地(即體育場館區、跑道休閒區、南停機坪角及馬頭角)所限定的建築物高度普遍較低，由主水平基準上 35 米至主水平基準上 80 米不等。建築物高度由海濱經內陸地區至啟德城中心的商業地帶遞增。建築物高度輪廓的最高點(主水平基準上 175 米)位於「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶，有關地帶將發展為啟德河兩旁的雙塔式大廈。雙塔式大廈連同具地標特色的弧形園景美化高架行人道及作為城市主軸的啟德河，將使內陸的現有地區與啟德發展的景觀融為一體，並凸顯有關地區的門廊效果。為保存從觀景廊眺望獅子山的現有景觀，當局已在「其他指定用途」註明「體育館」地帶內納入非建築用地，並就「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶採用主水平基準上 15 米的較低建築物高度。
- 8.4 當局已進行空氣流通評估，藉以審視現有風環境及區內各發展用地的擬議建築物高度可能對行人通風環境所造成的影響。當局在圖則內收納建築物高度及非建築用地限制時，已顧及空氣流通評估的結果。
- 8.5 大致來說，該區全年的主要盛行風是東南風，而夏季的主要盛行風則為東南風及西南風。啟德發展項目已納入多條大概以東南至西北方向排列的主要氣道，讓風滲進區內。這些主要氣道為相連的大型休憩用地或露天地方，涵蓋範圍包括觀塘避風塘、啟德明渠進口道、土瓜灣避風塘、啟德河、都會公園及宋皇臺公園和體育館用地毗鄰的休憩用地。這些暢通無阻的氣道讓盛行風滲進啟德城中心的建設地區及九龍城和新蒲崗內。
- 8.6 為進一步改善盛行風滲進個別發展用地的情況，發展用地與行人專用街道網絡以東南至西北方向排列。發展項目會採用不設平台的設計，以改善行人專用街道的通風情況。此外，當局鼓勵日後的發展項目採取合適的設計措施，以盡量減少對通風可能造成的負面影響。這些措施包括增加圍牆的通風度；擴闊建築物之間的距離；以及建築物的布局和通風設計配合盛行風的風向。
- 8.7 圖則《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目，以及配合用地有特定限制的情況。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的規劃申請，可按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制，有關準則如下：
- (a) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；

- (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；
- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (d) 劃設建築物間的距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (e) 容許特別的建築物設計，以致既配合個別地盤的發展限制，又可達至圖則所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如保護樹木的需要、具創意的建築設計，以及採用可改善城市景觀和區內市容的規劃優點，但前提是不會破壞景觀和帶來負面的視覺影響。

8.8 然而，如現有建築物的高度已經超過圖則《註釋》所載及／或圖則所訂明的建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，一般而言，除非情況特殊，否則不會批准略為放寬建築物高度限制的申請。

非建築用地

8.9 當局已在各地帶劃設不同闊度的非建築用地以達到多個目標，包括加強通風；改善視野及促進城市設計。

啟德城中心

8.10 就啟德城中心東部發揮雙塔門廊作用的兩塊相連的「商業(6)」用地而言，沿東面界線劃設闊度上限為 15 米的非建築用地，可令置身相連用地與其東面的混合用途和公共房屋發展之間的綠化走廊的行人享有廣闊視野；同時，沿緊連「其他指定用途」註明「混合用途(2)」用地的界線亦劃設闊度上限約為 40 米的非建築用地，以增設由啟德至新蒲崗的通風廊。

8.11 在東南至西北走向、闊十米的行人專用街道緊連的界線一帶的發展用地內，劃設闊三米的非建築用地，以進一步改善盛行風的滲透情況。此外，在緊連啟德河的界線一帶的發展用地內，劃設闊五米的非建築用地，以保持河畔的廣闊視野。在「其他指定用途」註明「體育館」用地東緣劃設的非建築用地，是為配合眺望獅子山的觀景廊。

8.12 就啟德坊內啟德河兩旁的 12 塊住宅用地而言，除了上述沿行人專用街道及啟德河劃設的非建築用地外，當局亦劃設兩道闊 20 米的東北至西南走向非建築用地作為觀景廊，以改善發展區望向該方向的視野。此外，當局亦沿用地的其他界線劃設闊三米的非建築用地，以形成建築物範圍，用意是規定每塊用地內的住宅發展項目的

中等高度樓宇及低矮樓宇須緊連建築物範圍的界線排列，以營造庭院設計。

- 8.13 在「綜合發展區(2)」及「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶劃設的非建築用地，以展現園景美化高架行人道的弧形設計及城市門廊的雙塔特色。

跑道區

- 8.14 在緊連中央走廊的界線一帶的「住宅(丙類)」用地及「商業(4)」用地內，分別劃設闊約 15 米和約 10 米的非建築用地，主要目的是維持從中央走廊的園景平台眺望鯉魚門的廣闊視野，以及較闊的建築物間距，讓中央走廊的 D3 地面道路有更舒適的步行環境。此外，D4 道路屬於南停機坪與跑道之間的主要車輛及行人通道，上蓋同樣附設高架行人道，毗連的兩塊「住宅(丙類)」用地內，亦各自劃設闊五米的非建築用地，以提供較闊的建築物間距，讓行人有更舒適的步行體驗。在緊連闊十米的行人專用街道的界線一帶的發展用地內，亦劃設闊三米的非建築用地，以提升景觀通透度。

馬頭角海濱

- 8.15 在「綜合發展區」用地內劃設兩塊闊十米的非建築用地，其中一塊毗連現有的「住宅(甲類)1」用地，另一塊則近中間與馬頭角道並排，以改善海濱範圍的視野。
- 8.16 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬非建築用地限制。在分區計劃大綱圖所訂明的非建築用地範圍內，可闢設美化環境及街道設施和地下構築物。就住宅用地而言，圍牆／邊界牆的設計如容許有較高的景觀通透度／通風程度，亦可設於非建築用地內。

建築物後移

- 8.17 為保持中央走廊園景平台眺望鯉魚門的廣闊視野，在「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」用地內，建築物須從毗鄰的郵輪碼頭用地最少後移 45 米。在闊 45 米的建築物間距內，可興建以鐵路為主的環保運輸系統及其車站，以及連接旅遊中心與鐵路車站或郵輪碼頭的行人天橋的小型構築物。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬建築物後移限制。

9. 土地用途地帶

9.1 商業—總面積 14.00 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，及區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。
- 9.1.2 該區有 14 塊土地劃為「商業」地帶，五塊位於啟德城中心，三塊位於九龍灣海旁南停機坪角，六塊位於跑道區內。為改善空氣流通，鼓勵社區互融合一，此地帶內不鼓勵進行設有平台的發展，並訂有上蓋面積的限制。
- 9.1.3 「商業(2)」地帶位於南停機坪角近九龍灣海旁，規劃用作九龍灣商貿區擴展部分。當局劃定這個土地用途地帶，已顧及區內環境問題，包括觀塘繞道所造成的空氣和噪音影響。此地帶旨在使該區的商業發展更為協調一致。九龍灣海旁毗連觀塘繞道的用地上，沿海旁會闢設一條 20 米闊的海濱長廊，以供公眾使用。此地帶內的發展，最高積比率不得超過 9.5 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%，最高建築物高度不得超過主水平基準上 100 米。此地帶內任何住用發展或住用與非住用各佔部分的發展，均須向城規會申請規劃許可，而此等發展的最高地積比率不得超過 5.0 倍。規劃申請須包括對有關技術和環境問題的評估，並須證明發展建議不會導致該區的發展不協調。
- 9.1.4 「商業(3)」地帶位於啟德城中心北面，沿太子道東伸展至宋皇臺公園。此地帶旨在提供一個優質辦公室發展區，並位於擬建的沙中線的服務範圍，預計有關項目可應付香港對辦公室用地的長遠需求。此地帶內的發展，最高地積比率不得超過 4.5 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%，最高建築物高度不得超過主水平基準上 60 米／主水平基準上 70 米。
- 9.1.5 「商業(4)」地帶位於跑道區內，旨在沿跑道休閒區海旁形成酒店帶，以配合附近的旅遊中心和郵輪碼頭發展。此地帶內的發展，最高地積比率不得超過 4.0 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 80%，最高建築物高度不得超過主水平基準上 45 米／主水平基準上 55 米。在緊連中央走廊及闊十米的行人專用街道的界線一帶的用地上，會劃設非建築用地，以維持廣闊視野和較闊的建築物間距。
- 9.1.6 「商業(6)」地帶由兩塊連接的用地組成，位處啟德城中心東面，鄰近擬議的沙中線啟德站。當局計劃在此地帶興

建雙塔式大廈作為地標門廊，成為向廣場眺望的視野焦點。兩塊連接的用地東面訂有非建築用地，為這些用地內擬設的商業／辦公室發展與其東面的混合用途和公共房屋發展之間綠化走廊的行人提供廣闊視野。「商業(6)」地帶北面以西訂為非建築用地，以保存啟德至新蒲崗的通風廊，同時為兩塊連接的用地闢設車輛通道。道路 L3B 提供一條只限作上落客貨之用的車輛通道，服務「商業(6)」的南部用地。兩塊相連的「商業(6)」用地之間的範圍會保留作休憩用地，用作門廊的廣場。此地帶內的發展，最高地積比率不得超過 5.0 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%，最高建築物高度不得超過主水平基準上 80 米。

9.1.7 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上述規定的最高地積比率可以根據該條例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情况，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

9.1.8 城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬所訂限制；城規會會按每宗略為放寬所訂限制的申請的優越之處作出考慮。

9.2 綜合發展區—總面積 9.62 公頃

9.2.1 啟德內有六塊用地劃為「綜合發展區」地帶。設立這些地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。為改善空氣流通，鼓勵社區互融合一，此地帶內不鼓勵進行訂有平台的發展，並設有上蓋面積的限制。當局會擬備列明規劃參數及特別設計規定的規劃大綱，為「綜合發展區」用地日後的發展項目提供指引。

9.2.2 指定為「綜合發展區」地帶的用地位於馬頭角海旁。此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供海濱長廊、休憩用地和其他配套設施。此地帶旨在使海旁發展（包括住宅及零售設施用途）的設計完善全面，並提供空間改善與毗鄰發展的融合。由於地帶位處重要的海旁位置，並要確保海濱長廊連綿不斷，由土瓜灣一直伸展至茶果嶺，因此須在毗連海旁的地方闢設一條 20 米闊的海濱長廊，以供公眾使用。在此地帶內，在樓高不超過兩層的建築物內必須有「商店及服務行業」和「食肆」用途，以便在毗連 20 米闊的海濱長廊提供零售商店，為毗連的海濱長廊增添活力。此地帶內的發展，最高地積比率不得超過 5.0 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 40%，最高建築物高度為主水平基準上 65 米和主水平基準上 110 米。

9.2.3 啟德城中心以北的「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」支區分別位於啟德河東面及西面，其規劃意向是作商業用途，並設有較低的構築物拾級而下至啟德河旁的休憩用地。該等支區將發展成雙塔式大廈作辦公室、酒店及零售用途。雙塔式大廈加上具地標特色的弧形園景美化高架行人道及作為城市主軸的啟德河，將凸顯有關地區的門廊效果，並使內陸的現有地區與啟德發展的景觀融為一體。「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」支區內的發展受相同的發展參數所規限；最高地積比率不得超過 8.0 倍；最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%；為雙塔式大廈部分而設的建築物高度不得超過主水平基準上 175 米支區，以及為拾級而下至啟德河的低矮商業和休憩發展項目而設的水平基準上 40 米支區。為發展雙塔式大廈而設的建築物高度限為主水平基準上 175 米支區界線的布局以啟德河為主軸，讓雙塔式大廈的建築物由弧形的園景美化高架行人道向車站廣場延伸。啟德河兩側的低矮構築物應採用梯級狀高度概念，建築物高度由主水平基準上 40 米下降至河畔的主水平基準上 15 米。沿啟德河劃設闊五米的非建築用地令河畔的視野更廣闊。毗連車站廣場的零售地帶內樓高不超過兩層的建築物所提供的「商店及服務行業」和「食肆」用途，將在啟德城中心廣場的環境下締造富有朝氣的河畔，並作為公眾在節日歡聚的地方。「綜合發展區(2)」用地北部的非建築用地擬用作加強弧形園景美化高架行人道的特色與形象，以及使該地帶的高層大廈與「綜合發展區(1)」用地的高層大廈並排，從而配合雙塔式概念。

9.2.4 毗連龍津石橋保育長廊的三塊用地分別劃為「綜合發展區(3)」地帶、「綜合發展區(4)」地帶及「綜合發展區(5)」地帶。這些用地的規劃意向是要確保其布局及設計與龍津石橋保育長廊互相融合。規劃大綱將列明這三塊「綜合發展區」用地的特別設計特色，以確保該處的環境與保育長廊和諧協調。「綜合發展區(3)」地帶及「綜合發展區(4)」地帶擬作商業用途，而「綜合發展區(5)」地帶則擬作住宅用途。「綜合發展區(3)」地帶的最高地積比率不得超過 4.0 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%。為讓市民望向九龍城及獅子山的景觀更開揚，該用地東部的建築物高度限制訂為較低的主水平基準上 13 米，而其餘範圍的最高建築物高度則限為主水平基準上 70 米。「綜合發展區(4)」地帶的最高地積比率不得超過 4.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 70 米，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%。「綜合發展區(5)」地帶的最高地積比率不得超過 5.0 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 40%。

- 9.2.5 依據條例第 4A 條，申請人如欲在「綜合發展區」地帶進行任何發展，必須根據條例第 16 條提出規劃申請，並取得城規會的批准。申請人必須依據條例第 4A(2)條，提交一份符合該圖《註釋》規定的總綱發展藍圖，供城規會審核。經核准的總綱發展藍圖複本會依據條例第 4A(3)條存放於土地註冊處，以供公眾查閱。

9.3 住宅(甲類)—總面積 10.43 公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- 9.3.2 該區有三塊土地劃為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)3」地帶，兩塊位於啟德城中心東面界線，一塊位於馬頭角海旁。
- 9.3.3 土瓜灣道與新碼頭街交匯處現有房屋發展所在地劃為「住宅(甲類)1」地帶。為使九龍東部海濱長廊連綿不斷，由土瓜灣一直伸展至茶果嶺，因此須在毗連海旁的地方闢設一條 20 米闊的海濱長廊，以供公眾使用。此地帶內的發展，最高住用地積比率不得超過 7.5 倍，最高非住用地積比率不得超過 1.0 倍，最高建築物高度不得超過主水平基準上 176 米。
- 9.3.4 啟德城中心東面界線有兩塊用地擬用作公共房屋發展，該兩塊用地分別指定為「住宅(甲類)2」地帶和「住宅(甲類)3」地帶。在「住宅(甲類)2」地帶內的發展，最高住用地積比率不得超過 6.3 倍，最高非住用地積比率不得超過 0.3 倍，最高建築物高度不得超過主水平基準上 120 米。在「住宅(甲類)3」地帶內的發展，最高住用地積比率不得超過 5.51 倍，最高非住用地積比率不得超過 0.1 倍，最高建築物高度不得超過主水平基準上 120 米。
- 9.3.5 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上述規定的最高地積比率可以根據該條例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 9.3.6 城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬所訂限制；城規會會按每宗略為放寬所訂限制的申請的優越之處作出考慮。

9.4 住宅(乙類)—總面積 17.70 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是按照格狀行人街道網絡作中等密度的住宅發展。為使休憩用地更添活力，毗連休憩用地的周邊土地會設置零售商店。
- 9.4.2 該區共有 18 塊用地劃為「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)3」地帶，全部位處啟德城中心。為改善空氣流通，鼓勵社區互融合一，此地帶內不鼓勵進行設有平台的發展，並訂有上蓋面積的限制。泊車設施須設於地庫層，以便不設平台的發展。在每塊用地內的闊十米行人專用街道及其毗連的闊三米非建築用地計劃用作區內的通風廊，以匯集東南方的盛行風，改善空氣流通。
- 9.4.3 在該 18 塊用地中，一塊位於啟德城中心東部近公屋發展項目的「住宅(乙類)1」用地預留作實施市區重建局的樓換樓計劃。12 塊在 D2 道路與擬議沙田至中環線之間的用地擬用作受特別設計管制的啟德坊發展，當中三塊用地指定為「住宅(乙類)1」地帶、八塊指定為「住宅(乙類)2」地帶和一塊指定為「住宅(乙類)3」地帶。當局的意向是在規模細小的都市街區內營造獨特的住宅小區。啟德坊範圍內的住宅發展項目應包括不設平台的多層住宅大廈及低矮樓宇，令建築羣／建築形式趨向多元化，從而為該區締造更別致的建築物高度輪廓。低矮樓宇的樓高將不超過六層或主水平基準上 25 米(兩者中以數目較小者為準)。建築物高度的變化可令區內市景更添趣味，凸顯勻稱的鄰里環境。當局鼓勵在住宅發展項目內採用庭院設計，以促進睦鄰關係，使社區協調諧和。沿行人專用街道與啟德河劃設的非建築用地及兩道闊 20 米的觀景廊會擴闊有關方向的視野。這些非建築用地及觀景廊加上沿用地的其他界線劃設的非建築用地，將界定建築物範圍，讓住宅大廈沿建築物範圍界線排列，從而營造庭院設計。有關建築物布局、多層住宅大廈／低矮樓宇的最小總樓面面積及上蓋面積和外牆長度等其他發展參數將納入土地契約內，以確保可採用庭院設計。
- 9.4.4 在「其他指定用途」註明「體育館」地帶北面另有五塊用地指定為「住宅(乙類)1」地帶，擬用作住宅發展，是啟德城中心另一個發展小區，與九龍城現有的城市結構互相配合。
- 9.4.5 在面向車站廣場及位於「其他指定用途」註明「體育館」地帶以北的「住宅(乙類)1」和「住宅(乙類)2」用地內，會在樓高不超過兩層的建築物內提供「商店及服務行業」和「食肆」用途，以便提供零售商店，為街道環境增添活

力。位於毗連地下購物街的「住宅(乙類)1」用地北面界線的住宅樓宇地面層亦可作有關用途，以便達致零售業羣的協同效應。

- 9.4.6 在「住宅(乙類)1」地帶內的發展，最高地積比率不得超過 5.0 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 40%，最高建築物高度介乎主水平基準上 80 米至主水平基準上 110 米。
- 9.4.7 在「住宅(乙類)2」地帶內的發展，最高地積比率不得超過 4.5 倍，最大上蓋面積不得超過 40%(地庫除外)，最高建築物高度為主水平基準上 100 米／主水平基準上 110 米。
- 9.4.8 在「住宅(乙類)3」地帶內的發展，最高地積比率不得超過 3.5 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 44%，最高建築物高度為主水平基準上 50 米／主水平基準上 100 米。
- 9.4.9 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上述規定的最高地積比率可以根據該條例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 9.4.10 城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬所訂限制；城規會會按每宗略為放寬所訂限制的申請的優越之處作出考慮。

9.5 住宅(丙類)—總面積 6.56 公頃

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 9.5.2 跑道休閒區沿啟德明渠進口道的毗連位置的六塊用地指定為「住宅(丙類)」地帶。當局建議沿中央走廊一條道路上闢建園景美化高架行人道。在緊連中央走廊及闊十米的行人專用街道的界線一帶的用地內，會劃設非建築用地，以維持廣闊視野和較闊的建築物間距。在「住宅(丙類)」地帶內的發展，最高地積比率不得超過 3.0 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 47%，最高建築物高度介乎主水平基準上 45 米至主水平基準上 80 米。
- 9.5.3 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上述規定的最高地積比率可以根據該條例第 22 條准許的幅度予

以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

- 9.5.4 城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬所訂限制；城規會會按每宗略為放寬所訂限制的申請的優越之處作出考慮。

9.6 政府、機構或社區—總面積 37.85 公頃

- 9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。政府、機構或社區設施是根據《香港規劃標準與準則》提供，如沒有相關的標準規定，則會諮詢政府有關的局／部門。所提供的政府、機構或社區設施，應足以服務該區的計劃人口。
- 9.6.2 介乎太子道東與 D1 道路之間的三塊「政府、機構或社區」用地預留作發展政府合署，以建立政府服務羣組。一塊用地預留作發展啟德政府合署，該用地會由一條弧形園景美化高架行人道連接至新蒲崗的發展；而其餘兩塊用地則預留作灣仔政府合署大樓的部分重置地點。政府合署羣組方便現有和日後居民使用政府服務。至於地底設有地下購物街路線的「政府、機構或社區」用地，須在地庫層提供公用通道以連接地下購物街系統。毗連 D2 道路的「政府、機構或社區」用地，已指定為機電工程署總部用地。南停機坪角觀塘繞道以南有三塊用地預留作興建醫院之用，以服務九龍東部及附近地區的居民。
- 9.6.3 該區已經預留共六塊用地闢建小學，三塊用地闢建中學，以應付現有和計劃人口的需求。海心公園附近現有兩所小學。四所小學和兩所中學計劃設於啟德城中心的「住宅(甲類)2」用地和「住宅(甲類)3」用地附近，而一所中學則計劃設於南停機坪範圍。此外，兩所擬建中學的用地位於該區外的浙江街附近，鄰近紅磡區，服務啟德地區附近一帶。
- 9.6.4 兩塊位於 D2 道路附近啟德河兩旁的「政府、機構或社區」用地已經預留作闢設各種政府、機構或社區設施之用，包括室內康樂中心、社會福利設施及體育設施，以服務啟德地區的居民。其他「政府、機構或社區」用地多數位於啟德城中心和南停機坪，已預留作警察總部、分區警署、分區消防分局、動物管理中心、渠務署淤泥清理站、

垃圾收集站、電力支站和污水抽水站。馬頭角海旁附近也有用地預留作公共交通交匯處之用。

9.6.5 「政府、機構或社區」用地內大部分範圍，其建築物高度限制所訂高度較低，高度級別為主水平基準上 15 米、主水平基準上 30 米、主水平基準上 45 米和主水平基準上 60 米。預留作機電工程署總部、警察總部和政府合署的用地，其建築物高度限制所訂高度則相對較高，介乎主水平基準上 60 米至主水平基準上 100 米。

9.6.6 南停機坪的「政府、機構或社區」用地大型而狹長。為改善綿長海濱範圍的視野，這些「政府、機構或社區」用地日後發展項目的建築設計須盡量加入樓宇分隔及高架間距／透氣空間的措施。

9.6.7 城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬所訂限制；城規會會按每宗略為放寬所訂限制的申請的優越之處作出考慮。

9.7 休憩用地—總面積 99.38 公頃

9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。當局已就相連公眾休憩用地網絡的規模和作用提出建議(圖 3)，當中包括區域休憩用地、地區休憩用地和鄰舍休憩用地。這些用地是啟德發展城市設計大綱中重要的組成部分。雖然個別休憩用地項目仍然有待進行詳細的設計研究，這些休憩用地的規劃意向都是廣種美化環境的植物，為該區創造自然的綠化環境。此外，亦應發掘機會利用車站廣場內及體育館用地與啟德河一帶的部分休憩用地，作公眾創意活動或其他互相協調的用途。

9.7.2 區域休憩用地屬大型休憩用地，可以符合遊客、訪客，區內以至全港市民對康樂設施的需要。該區的區域休憩用地包括都會公園、車站廣場和體育館用地附近的休憩用地、跑道公園、宋皇臺公園和海濱長廊，其設計主題如下：

(a) 擬議的宋皇臺公園位處該區西面界線，宋皇臺石刻會設於該處，可望向小海灣區海濱長廊令人賞心悅目的美景。

(b) 擬議沙中線啟德站附近的車站廣場會闢建一個現代化的公園，內設茶座和餐廳，成為啟德的門廊。車站廣場西端的設計亦須與石橋保育長廊的文物主題互相協調。

- (c) 體育館用地附近的休憩用地，方便觀眾離開場館後散去，並在沒有活動舉辦的日子供公眾消閒遣興。體育館用地的部分地盤平整水平會加以提高，以便主場館和副場館銜接，使休憩用地網絡連綿不斷。體育館用地與 D3 道路之間的休憩用地，也是眺望獅子山的公眾觀景廊。
- (d) 都會公園位於跑道區的上半部分，是九龍東部的區域休憩用地，旨在為不同人士提供不同的設施，包括主題花園、展覽設施、水飾等等。都會公園連接車站廣場和體育館用地附近的休憩用地，遍地綠野，實踐「綠茵場館」的概念。
- (e) 跑道末端的跑道公園會設有一個主題區，以容納包括氣象站等與航空相關的設施，而鯉魚門的景觀也完全不受遮擋。
- (f) 海濱長廊大致闊 20 至 35 米，在啟德發展園景設計大綱中，規劃為一條連綿不斷及無車輛往來的綠化行人連接路。

- 9.7.3 地區休憩用地是要在住宅區、休憩用地和附近地區之間提供綠化走廊，美化行人環境，容納更多行人流量。這包括馬頭角海旁的海心公園、鄰近公屋發展的大道公園、啟德河及南停機坪角的休憩用地。
- 9.7.4 鄰舍休憩用地設於住宅區之間，美化附近一帶環境，改善居住環境。
- 9.7.5 在主排水暗渠(特別是啟德河)上有部分範圍規劃作休憩用地用途。在這些用地上必須採用綜合的設計方法，一方面在這些範圍創造優美的景觀河道，另一方面也預留空間供維修暗渠之用。在啟德發展相關工程的詳細設計研究中，將會就這項設計再作探討。
- 9.7.6 毗連體育館用地一塊土地連接 D3 道路的土地，劃為「休憩用地(1)」地帶，擬用作體育館的一部分，以配合體育設施及附連公共交通總站的需要。
- 9.7.7 接近「其他指定用途」註明「體育館」地帶及中央走廊有兩塊用地劃為「休憩用地(2)」地帶，以園景平台的方式來提供休憩用地。「其他指定用途」註明「體育館」地帶的園景平台是主場館及副場館的連接點，而南面的園景平台則可讓體育館平台層的行人暢通無阻地向下步行至都會公園。中央走廊的 D3 道路之上的園景平台將作為休憩廊，連接其北面的都會公園及其南面的郵輪碼頭、旅遊中

心和跑道公園。園景平台的設計及其與環保運輸系統的配合事宜尚在研究。

- 9.7.8 體育館用地北面的範圍劃為「休憩用地(3)」地帶。該處擬原址保留龍津石橋遺跡，以供市民觀賞。在「休憩用地(3)」地帶內，石橋遺跡會原址保留在闊 30 米的保育長廊內，而南面入口範圍會較闊，令景觀更開揚，同時增加設計的靈活性及與連接的車站廣場更妥善地結合起來。長廊西面一塊狹長的土地亦劃為「休憩用地(3)」地帶，以便更靈活地配合講解展覽及相關活動。

9.8 其他指定用途—總面積 57.72 公頃

- 9.8.1 此地帶涵蓋的土地用作下列指定用途：

- 9.8.2 弧形園景美化高架行人道西端一塊佔地 1.16 公頃的用地劃為「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作與藝術及演藝有關的用途，並設有上蓋平台供公眾觀賞及戶外表演之用。地帶內設有類似香港文化中心露天廣場的大階梯，拾級而下至通往保育長廊南面入口與體育館用地的休憩用地。平台亦須連接其東面的弧形園景美化高架行人道。在此地帶內的發展，最大整體總樓面面積不得超過 11 600 平方米，最高建築物高度不得超過主水平基準上 15 米。最少 60% 的整體總樓面面積須作與藝術及演藝有關的用途。在此地帶北部加入的非建築用地擬用作展現弧形園景美化高架行人道的連貫性。落實該用地發展的計劃須作進一步研究。

- 9.8.3 前跑道末端有一塊用地佔地 7.73 公頃，指定為「其他指定用途」註明「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地闢設郵輪碼頭，包括商業發展附連上蓋園景平台。此地帶將提供兩個靠岸泊位，以及一幢郵輪碼頭大樓，另會設立園景平台供公眾使用。此地帶內的發展，最大整體總樓面面積不得超過 10 600 平方米，最高建築物高度不得超過主水平基準上 35 米。此地帶內也會設置雷達設備和電訊微波轉發站，以符合海事處或其他政府部門的需要；此外，郵輪碼頭頂層不會豎設大型廣告牌，否則或會與園景平台不相協調。

- 9.8.4 前跑道末端有一塊用地佔地 5.93 公頃，指定為「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地用作與旅遊業有關的用途，包括商業、酒店和娛樂設施，以及一個公眾觀景廊。此地帶內的發展，最大整體總樓面面積不得超過 229 400 平方米，最高建築物高度不得超過主水平

基準上 100 米。這項發展須附設公眾觀景廊，確保公眾可欣賞維多利亞港這範圍的景致，並看到啟德用地和附近的地區。設有公眾觀景廊的建築物或構築物如在設計上有優越之處，可向城規會提交放寬建築物高度限制的申請，以供城規會考慮。這塊用地的整體發展計劃，會作為提交給城規會申請規劃許可的發展藍圖的一部分評估。為了讓設計上更具彈性，城規會可考慮略為放寬圖則所訂的總樓面面積和建築物高度限制。此外，建築物須從緊連「其他指定用途」註明「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」的界線後移最少 45 米。

9.8.5 啟德海旁有一塊用地佔地 20.93 公頃，指定為「其他指定用途」註明「體育館」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地闢設一所多用途體育館，包括一個主場館（設有 45 000 個座位和開合式天幕）、一個副場館（設有 5 000 個座位）、一個室內體育館（設有 4 000 個座位配合可能設置的游泳池、球場及一些健身室與活動室）和其他休憩康樂設施。上文第 9.7.6 段提及的毗連「休憩用地(1)」地帶，將會成為多用途體育館的一部分。此地帶內的發展，最高建築物高度不得超過主水平基準上 55 米。

9.8.6 擬議沙中線啟德站附近有兩塊用地指定為「其他指定用途」註明「混合用途(2)」和「混合用途(3)」地帶。此地帶的規劃意向，主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內進行發展／重建／改建工程，以作住宅或其他用途，或同時作多種互相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／經改建的樓宇內的非住宅與住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。

9.8.7 「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶內的發展，最高住用地積比率不得超過 5.0 倍，最大非住用地積比率不得超過 2.0 倍。用地的最大上蓋面積（地庫除外）不得超過 65%，最高建築物高度限為主水平基準上 125 米／主水平基準上 150 米。這塊用地訂有特別設計規定，確保住宅部分與商業部分在外觀上協調。住宅發展可以配有優質的酒店服務式住宅，設計和外觀配合啟德城中心的形象，以及配合西面和東面的優質商業／辦公室發展。毗連車站廣場的零售區內樓高不超過兩層的建築物必須提供「商店及服務行業」和「食肆」用途，以營造富有朝氣的街道環境。「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶的發展項目地庫層須設有公用通道連接地下購物街系統。

9.8.8 「其他指定用途」註明「混合用途(3)」地帶內的發展，最高住用地積比率不得超過 4.75 倍，最高非住用地積比

率不得超過 2.25 倍。用地的最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。

- 9.8.9 擬議沙中線啟德站位於啟德城中心的中央，劃為「其他指定用途」註明「附設商業設施的鐵路車站」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地闢建附設商業設施的鐵路車站。此地帶內的發展項目的地庫層須設有公用通道，以連接地下購物街系統。地帶內的商業設施，最高地積比率不得超過 0.5 倍，而最高建築物高度則不得超過主水平基準上 15 米。
- 9.8.10 分別位於馬頭角海旁和「其他指定用途」註明「體育館」地帶附近的兩塊土地，劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」地帶。此地帶的規劃意向，主要是把海旁範圍用作商業、文化及休憩用途，以發展一處食肆林立的向小海灣區及創造更具活力的環境。此地帶的發展，最高建築物高度不得超過一層。
- 9.8.11 該圖上顯示了若干塊劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶的土地。這些土地會成為完善的行人連接通道網一部分，為新蒲崗與啟德城中心之間提供由北向南的行人通道，也為九龍灣及觀塘與南停機坪之間提供由東向西的行人通道。弧形園景美化高架行人道擬設於啟德河的上游位置，連接新蒲崗、啟德政府合署及啟德的雙塔式大廈，最後與「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶內的大型平台匯合。這條特色行人道加上啟德河及雙塔式大廈，會為有關地區營造非常強烈的門廊效果。園景美化高架行人道的設計須與四周環境融合，並凸顯作為啟德城中心門廊的重要性。
- 9.8.12 位於觀塘繞道以南、毗連偉樂街的一塊土地劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠附連上蓋園景平台」地帶。此地帶涵蓋現有的觀塘污水隔篩廠及預留以建造污水隔篩廠擴建部分的相鄰土地。建議的緩解措施包括闢設園景平台及適當地圍封污水處理／隔篩廠，有助盡量減低可能對附近地區造成的影響。此地帶的發展，最高建築物高度不得超過主水平基準上 15 米。
- 9.8.13 位於跑道末端的一塊土地指定為「其他指定用途」註明「直升機場」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地在地面設置一個跨境直升機場。此地帶的發展，最高建築物高度不得超過主水平基準上 13 米，以便建造一幢一層高的建築物，以支援直升機場的運作。雖然噪音屏障無須

受最高建築物高度限制所規限，但為上述設施豎設噪音屏障時，發展者必須向城規會申請規劃許可。

- 9.8.14 位於啓祥道與啓福道交匯處的現有香港國際展貿中心劃為「其他指定用途」註明「工業展覽館及商業發展」地帶。此地帶的規劃意向，主要是用作展覽和附連的商業用途。把該處劃作此地帶，是為進行零售和娛樂設施的商業發展，而當中會預留最總樓面面積不少於 11 285 平方米用作展示、展覽和批發製成品。商業和娛樂用途有當然發展權。此地帶的發展，最高地積比率不得超過 12.0 倍，而最高建築物高度則不得超過主水平基準上 100 米。
- 9.8.15 「其他指定用途」包括煤氣檢管站、美化市容地帶、加油站、碼頭、隧道通風塔及行政大樓和汽車渡輪碼頭。「其他指定用途」註明「煤氣檢管站」地帶的規劃意向，是為配合可能須重置海底煤氣管的規定。此地帶內的發展，最高建築物高度不得超過主水平基準上 15 米。「其他指定用途」註明「隧道通風塔」用地的規劃意向，主要是作隧道通風塔的用途。此地帶內的現有工業樓宇，可以根據《註釋》的規定向城規會申請，城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。此地帶內的發展，最高建築物高度不得超過主水平基準上 45 米。
- 9.8.16 城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬所訂限制；城規會會按每宗略為放寬所訂限制的申請的優越之處作出考慮。

10. 交通

10.1 道路(圖 4)

- 10.1.1 啟德區位於九龍東部，該區各現有和已規劃的道路網足以應付區內交通。區內主要道路網包括主幹道和地區及區內幹路，而這些道路網均已於該圖上顯示。
- 10.1.2 除現有的機場隧道、龍翔道和觀塘繞道外，計劃興建的 6 號幹線，包括中九龍幹線、T2 主幹路和將軍澳-藍田隧道，為九龍東西部之間提供一條快捷的連接通道，當中尤以中九龍幹線最為便利。至於南北停機坪的所在地點，則會有道路直接連繫至 6 號幹線的有關路段。
- 10.1.3 該區有 D1 道路、D2 道路、D3 道路和 D4 道路四條地區幹路。這些幹路中只有貫穿體育館用地的 D2 道路是雙程三線分隔道路，其餘三條均為雙程雙線分隔道路。沿北面界線的 D1 道路是東西向的地區幹路，連接馬頭角世運道與九龍灣啓東道。D2 道路貫穿啟德城中心，連接土瓜灣

道，而 D3 道路則把啟德城中心與跑道休閒區連接起來。D4 道路是跑道休閒區與九龍灣海旁的幹路。

10.1.4 區內幹路主要為雙線不分隔及不能直通的盡頭路。這種設計是要減少繞道交通，以期盡量減低對交通和環境造成的影響，同時促進城市環保。通往旅遊中心的 L13B 道路及 D3 道路與郵輪碼頭之間的接駁設施仍有待詳細設計。

10.1.5 連接鄰近地區的道路方面，從九龍中部和東部前往啟德可經下列的現有道路連接點：

- (a) 土瓜灣道／宋皇臺道交匯處；
- (b) 世運道經世運公園迴旋處；
- (c) 太子道東(九龍城段)；
- (d) 太子道東(新蒲崗段)；
- (e) 宏光道／宏照道轉入啟東道；
- (f) 啟祥道轉入啟成街；以及
- (g) 祥業街。

10.2 鐵路

啟德發展以鐵路為主，並集中於北停機坪所在地點，而往來該處的交通會依靠擬議沙中線鐵路。沙中線鐵路計劃已於二零一零年十一月二十六日根據《鐵路條例》刊憲，位於該區的路線改為向馬頭涌道延伸，並在宋皇臺公園增設一個車站。當局現正根據《鐵路條例》處理並考慮所接獲的反對／意見。該項鐵路計劃一經行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》核准，須當作根據《城市規劃條例》第 13A 條獲得核准，並會在時機適當時收納在分區計劃大綱圖內。

10.3 以鐵路為主的環保運輸系統

該圖顯示可能預留作興建以鐵路為主的環保運輸系統的範圍。當局須就此系統作進一步研究和可行性研究。此系統將會連接觀塘海旁、郵輪碼頭暨旅遊中心、跑道休閒區、都會公園、體育場館區和車站廣場，成為啟德地盤的特色，提升該區整體對遊客的吸引力。土木工程拓展署現正研究環保運輸系統的可行性，稍後將會諮詢市民。

10.4 觀塘的天橋連接系統

按照環保運輸系統建議，該圖亦顯示了連接觀塘海旁和啟德角的天橋連接系統附設可能興建的行人(及行車)通道。該圖加入天橋連接系統是為了預算該系統的路線，而系統的可行性有待進一步研究確定。

10.5 行人連接(圖 5)

10.5.1 圍繞啟德的主要道路包括太子道東和觀塘繞道。行人運輸系統的設計是利用休憩用地、地面連接通道、行人天橋和行人隧道所組成的整體網絡，為毗鄰地區與該區之間提供最方便快捷的通道，並為新發展範圍建造四通八達的交通設施。

10.5.2 當局會興建新的園景美化高架行人道及行人天橋，以連接該區與周圍地區及海濱範圍，並促進綠化環境。

10.5.3 此外，當局建議闢設兩條地下購物街及三條行人隧道，而四條現有隧道則會予以優化／修改，以改善連接內陸地區的行人通道。就地下購物街而言，實施機制將在詳細設計階段作進一步研究。

10.5.4 啟德與周圍地區之間的新增和優化連接點的詳情如下：

A. 土瓜灣

A1：擬於土瓜灣道／宋皇臺道交匯處設地面過路處，作為在體育館用地附近前往啟德的主要入口。

A2：擬於宋皇臺道設地面過路處或在其上設行人天橋，方便行人橫過九龍城道。

A3：擬於世運道設地面過路處。

B. 九龍城

B1：改善及擴建世運公園的現有行人隧道，在 L9 道路的位置連接啟德區。

B2：改善太子道東底下的現有行人隧道。

B3：擬建的地下購物街連接九龍城衙前圍道與體育場館區，以及擬議沙中線啟德站。

B4：擬建的一條以文物為主題的隧道橫跨太子道東，連接龍津石橋的保育長廊與石鼓壟道遊樂場，方便遊人繼續遊覽九龍城其他文物資源。

B5：擬建隧道橫跨 D1 道路及太子道東，連接位於黃大仙的一段啟德河與啟德範圍內的一段啟德河。

C. 新蒲崗

C1：改善太子道東與彩虹道交匯處的現有行人隧道，以連接日後的啟德政府合署。

C2：擬建的弧形園景美化高架行人道連接日後的啟德政府合署與雙塔式大廈，最後與「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶匯合。

C3：擬建的地下購物街，連接新蒲崗工廠大廈舊址與擬議沙中線啟德站。

C4：擬議園景美化高架行人道會建於太子道東近東啟德遊樂場的路段之上。

C5：擬建一條行人天橋橫跨太子道東，伸延至采頤花園附近。

D. 彩虹

D1：擬建一條隧道由擬議小學用地附近開始，橫跨 L2 道路、觀塘繞道及太子道東，伸延至彩虹。

D2：改善擬議中學附近橫跨 L2 道路的地面過路處，以及橫跨太子道東近坪石邨／彩虹邨的現有行人隧道。

D3：改善麗晶花園附近的現有地面過路處，方便行人直接前往啟德城中心的公營房屋發展用地。

E. 九龍灣

E1：擬於啟東道、啟華街和啟信道設數個地面過路處，連接啟德城中心。

E2：擬議園景美化高架行人道由宏展街伸延至南停機坪範圍，然後橫跨啟德明渠進口道，再連接跑道上的都會公園。

E3：擬擴建／修改啟福道現有行人天橋，方便行人往來九龍灣區宏通街與南停機坪。

E4：擬議園景美化高架行人道由九龍灣宏照道伸延至南停機坪範圍的 D4 道路，從而可繼續橫跨啟德明渠進口道，再連接跑道的海旁範圍。

E5：改善 D4 道路與祥業街交匯處的現有地面過路處。

B6：擬議行人天橋由啟興道開始，橫跨海濱道，伸延至鴻業街。

F. 觀塘

F1：改善現時海濱道沿途的數個地面過路處，以連接觀塘海旁。

F2：建議興建天橋系統，把觀塘海旁與啟德角以行人(及行車)通道連接起來。

F3：建議設觀光船往來跑道區與觀塘海旁之間。

11. 公用設施

11.1 食水

該區的水管主要會沿公共行車道、通道和行人道及於美化市容地帶和休憩用地地下敷設，而區內的食水供應會來自擬設於鑽石山的食水配水庫和大環海水抽水站擴建部分及相連的水管。

11.2 煤氣

該區的煤氣管主要會在擬議行人道和道路地下敷設。為配合跑道末端的郵輪碼頭發展和九龍灣水面之上一段中九龍幹道的建造工程，當局須進一步研究是否須要重置現有的海底煤氣管。該圖上亦有一塊用地預留作興建煤氣檢管站之用，以符合重置有關喉管時所須遵守的規定。

11.3 電力

該區的供電電纜會於行車道、行人道或區內道路地下敷設，並已有土地預留作興建電力支站之用，以應付啟德發展日後的需求。

11.4 電話

該區的電話電纜會於行人道和區內道路地下敷設，而區內對電話服務的需求會依靠區外一個電話機樓。

11.5 區域冷卻系統

當局已為該區規劃一個區域冷卻系統，以便在適當時向非住宅建築物的空氣調節系統供應冷卻水。區域冷卻系統較符合能源效益，而且亦能減少直接和間接排放到外面的污水。該區已有土地預留作興建兩個冷卻設施和一個抽水站之用，以支援該系統。

11.6 自動垃圾收集系統

自動垃圾收集系統是一項環保措施，用意是把收集和處理垃圾的過程完全隱蔽地進行。當局或須就是否採取此措施作進一步研究，以及按需要而立法。

11.7 污水收集系統和排水系統

11.7.1 由啟德發展所排出的污水會排放至現有的土瓜灣基本污水處理廠和觀塘基本污水處理廠。當局已預留土地興建污水抽水站，以便把大量污水輸送至基本污水處理廠。

11.7.2 啟德明渠是供鑽石山、彩虹和牛池灣區等毗鄰地區收集雨水的幹管，而北停機坪區流出的徑流亦會經啟德明渠流出大海。當局現正就改善啟德明渠的景觀進行可行性研究，希望把啟德明渠改作一條河道，成為啟德發展獨有的設計特色。河畔兩旁計劃闢設走廊；在「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地提供商店、咖啡室和食肆，可締造富有朝氣的河畔，並作為公眾在節日歡聚的地方。跑道區和南停機坪區的擬議新排水口旨在把地面徑流排出大海，以盡量減低對毗鄰地區的不良影響。土瓜灣的現有排水系統足以應付地面徑流的排放。

12. 文化遺產(圖 5)

12.1 在啟德分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，有一個具考古價值的地點(即龍津石橋)，以及屬於三級歷史建築的舊遠東飛行學校。任何可能影響這些地點／建築物／構築物及其周圍環境的發展、重建或改劃地帶建議，應先諮詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處。

12.2 除了上述文物古蹟景點外，該區及鄰近範圍亦有數幢建築物／構築物同樣具有歷史價值，包括消防局 B 及相關碼頭、跑道中間部分的風杆、九龍石、機場碼頭、舊跑道、魚尾石和宋皇臺石刻。當局會在接駁這些地點的行人通道網選定若干連接通道，加以發展和改善，成為供市民和遊客遊覽的啟德文物徑。該條文物徑會延展至附近地區，連接現有的文物遺產，包括馬頭角的牛棚藝術村、九龍城寨公園，以及黃大仙的衙前圍村，並會貫穿公園和購物街，讓遊人前往該區能同時享受不同的樂趣。

13. 規劃的實施

13.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義，

制定了一套指引。任何人如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

13.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署負責統籌各類公共工程項目。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢九龍城、觀塘和黃大仙區議會的意見。

13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般而言，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖、發展藍圖及城規會所頒布的指引。城規會所頒布的指引可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

圖片索引(所有圖片只作識別用)

圖一：啟德發展的外貌

圖二：城市設計大綱

圖三：景觀設計圖

圖四：擬議道路網絡及以鐵路為本的環保運輸系統可能使用專區

圖五：行人通道、文物徑及單車徑

城市規劃委員會
二零一一年八月



啟德發展的外貌
OVERVIEW OF KAI TAK DEVELOPMENT

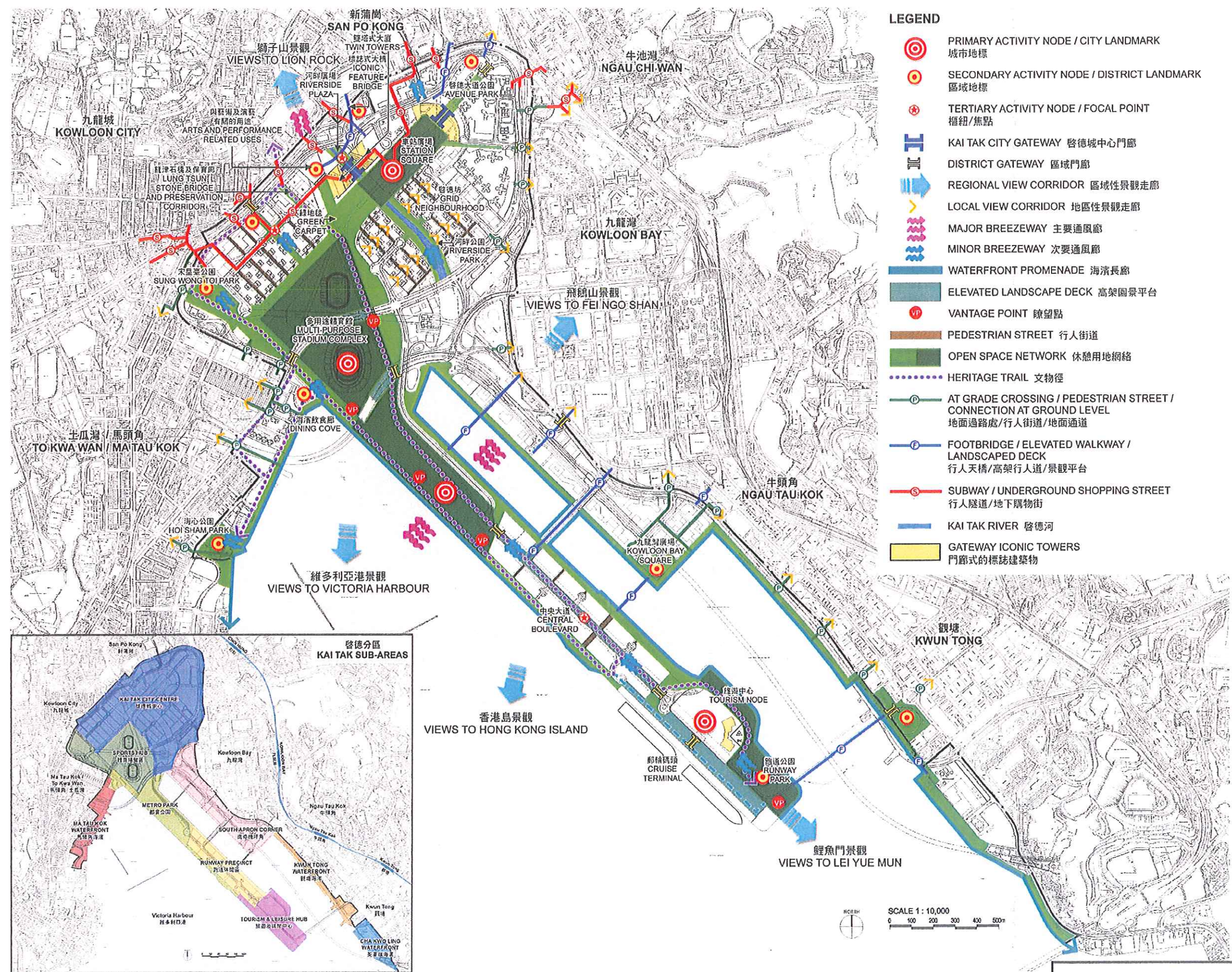
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



M/K22/11/62

圖
FIGURE
1

(顯示初步構思，只供參考) (FOR ILLUSTRATION PURPOSE ONLY)

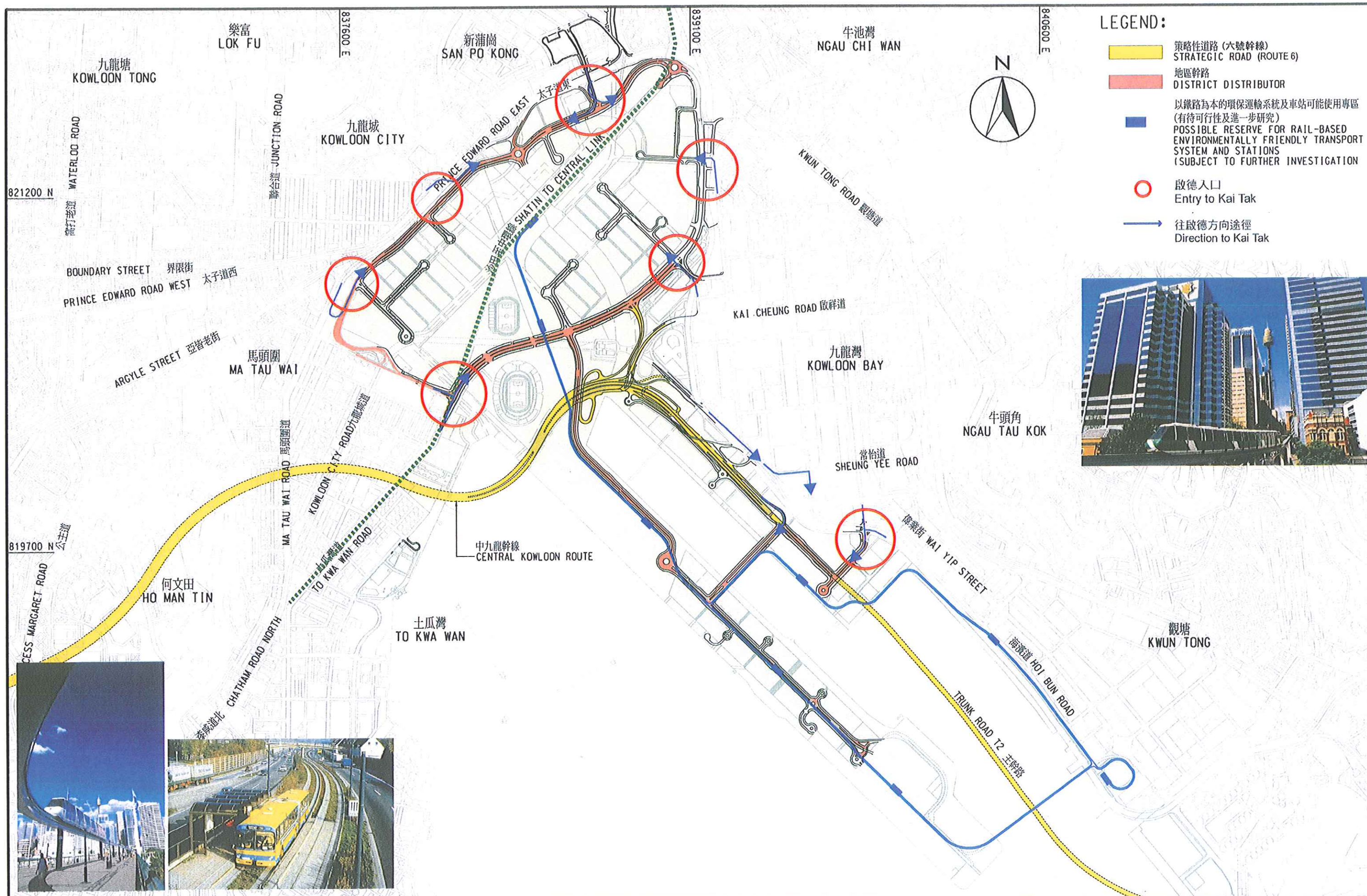


城市設計大綱 URBAN DESIGN FRAMEWORK

M/K22/11/62 圖 FIGURE 2

(顯示初步構思，只供參考) (FOR ILLUSTRATION PURPOSE ONLY)



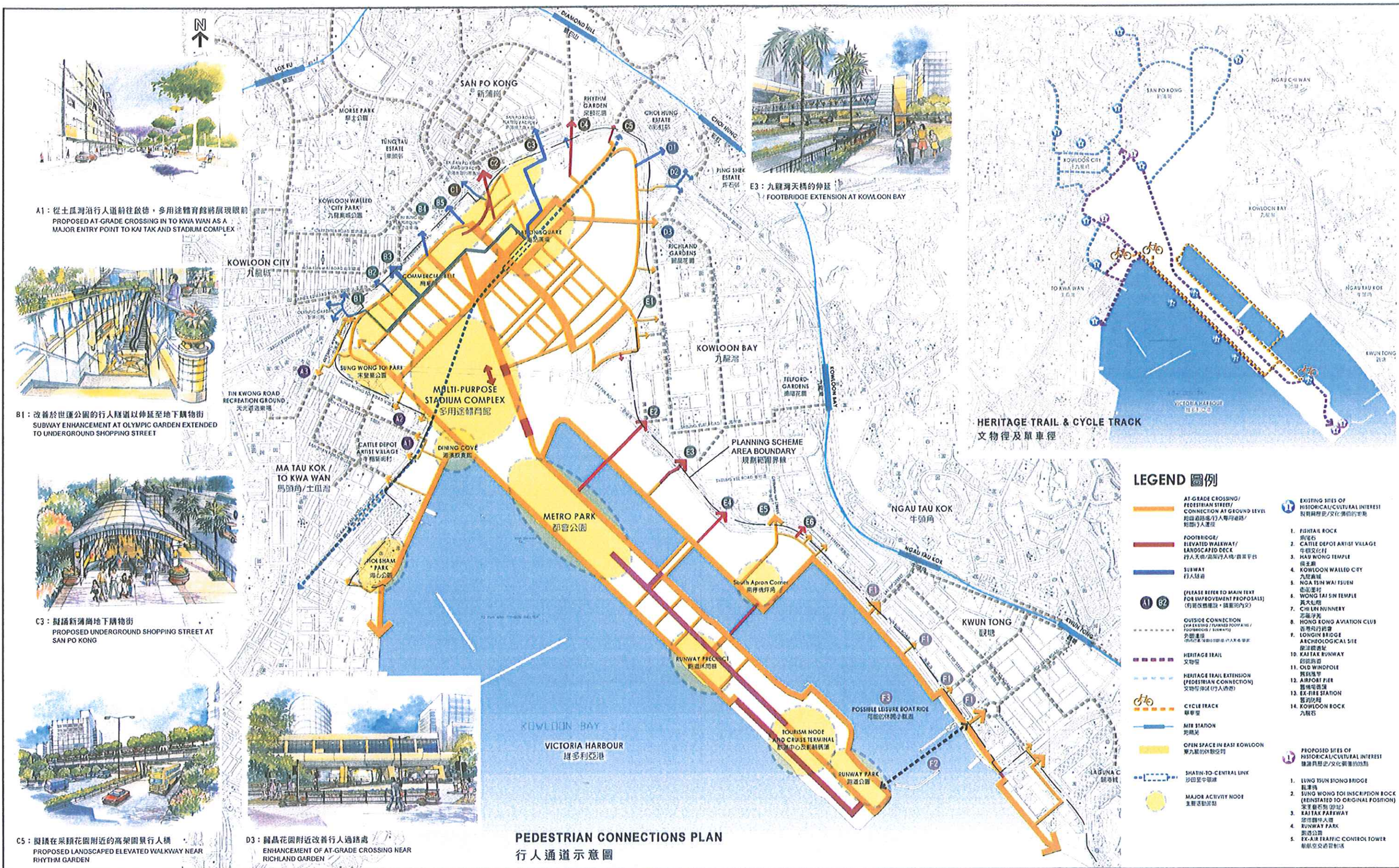


擬議道路網絡及以鐵路為本的環保運輸系統可能使用專區
PROPOSED ROAD NETWORK AND RESERVE FOR FUTURE POSSIBLE
RAIL-BASED ENVIRONMENTALLY FRIENDLY TRANSPORT SYSTEM

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

M/K22/11/62

圖 FIGURE
4



行人通道、文物徑及單車徑

PEDESTRIAN CONNECTIONS, HERITAGE TRAIL AND CYCLE TRACK

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



M/K22/11/62

圖 FIGURE
5