

啟德發展區
「綜合發展區(1)」地帶
草擬規劃大綱

目的

本文件旨在介紹啟德發展區「綜合發展區(1)」地帶的草擬規劃大綱(附件一)，並就此諮詢黃大仙區議會的意見。

背景

2. 城市規劃委員會轄下的都會規劃小組委員會於二零一六年六月十日同意將此草擬規劃大綱提交九龍城及黃大仙區議會以諮詢議員意見。

該用地及周邊環境

3. 該用地佔地約 1.77 公頃，位於啟德發展區北停機坪的位置，屬於啟德城中心的中央部分，並在《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/4》上劃為「綜合發展區(1)」地帶(附件一的圖 1)。位於該用地東南面的沙中線啟德站可為該用地提供服務。而緊貼該用地北面 and 東面分別為協調道(D1 路)及 L11 路(附件一的圖 3 及 4)。

4. 該用地及周邊地區為多元的土地用途。該用地以北為「政府、機構或社區」用途地帶。東面為一塊劃為「其他指定用途」註明「混合用途(2)」的用地，而西面為啟德河及擬議作商業發展的「綜合發展區(2)」地帶。該用地西北面的擬議弧形園景美化高架行人道，將連接新蒲崗、工業貿易大樓一樓園境平台及「綜合發展區(2)」地帶(圖 3 及 4)。東南面的大片休憩用地為擬議的車站廣場(圖 1 至 3)。

規劃意向及發展限制

5. 「綜合發展區(1)」的意向是作綜合辦公室／酒店／零售用途，並設有較低的建築物拾級而下至啟德河／弧形行人道。設立這地帶的目的，是方便當局因應環境、交通和基礎設施和其他限制，對發展的組合比例、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

6. 根據「綜合發展區」地帶的《註釋》，「綜合發展區(1)」地帶內的發展項目，最高地積比率不得超過 10 倍，東面支區的最高建築物高度為主水平基準上 200 米，以便興建一幢地標商業建築物；而西面支區的最高建築物高度則為主水平基準上 40 米，以便興建建築物高度輪廓為拾級而下的低層建築物，並朝向啟德河或弧形行人道方向遞降(圖 3)。擬議的地標發展將配合弧形行人道及啟德河，凸顯該區的重要門廊形象。在該用地西面的「綜合發展區(2)」地帶內亦須發展建築物高度輪廓為拾級而下的低層建築物，並與該用地西面支區的低層建築物相呼應，可令啟德河沿途景色產生對稱的效果，營造出啟德發展區主要通道位置的氛圍(圖 3)。

草擬規劃大綱

7. 依據條例第 4A(2)條，以及按照大綱圖的《註釋》，在指定為「綜合發展區」的土地範圍內申請發展，發展商/申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城規會核准。

8. 申請人須按「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向、發展限制、城市設計概念以及該用地的發展要求，擬備總綱發展藍圖。本規劃大綱已涵蓋適用「綜合發展區(1)」地帶的一般規劃原則及發展要求，其重點在下文中列出。

發展要求

9. 發展的最高地積比率為 10 倍，因此擬議發展的總樓面面積不得超過 177,000 平方米。為達至合適的土地用途組合，擬議發展內的酒店用途的總樓面面積不得超過 15,000 平方米。其餘的商業樓面面積則須用作辦公室及零售用途。此外，發展項目內須提供一個不少於 3,800 平方米的公共交通總站。擬議發展的最大上蓋面積百分率不得超過大綱圖所規定的 65%。

城市設計要求

10. 申請人須因應情況，考慮納入獨特的城市設計元素，例如透過具設計特色的地標大廈，凸顯啟德城中心門廊的重要性；採用拾級而下的建築物高度輪廓，朝啟德河／弧形行人道方向下遞；須採納無平台設計及提供景觀和通風廊，及於啟德發展區所要求的綠化比率。
11. 在提交總綱發展藍圖時，申請人須同時擬備及提交園景設計總圖及城市設計建議。

「零售地帶」及柱廊設計

12. 在該用地東南面界線須興建樓高不超過兩層的建築物，以提供「商店及服務行業」及「食肆」用途。
13. 毗鄰車站廣場的「零售地帶」旨在提供零售商店，以增添該區的活力和提升行人步行的體驗。當局擬議採用柱廊設計概念，為「零售地帶」締造更親切的氛圍(圖 5)。作為獨特的建築設計特色，柱廊設計有助調節通風和保護行人免受日曬雨淋和惡劣天氣影響，並能夠重塑啟德昔日的舊九龍氣氛。有關柱廊設計的細節可參閱圖 5。

地下購物街

14. 為改善與周邊地區的接連及行人環境，在大綱圖上北停機坪的位置標示了一條綜合性的地下購物街，將九龍城及新蒲崗與啟德發展區及沙中線啟德站連接(圖 1)。有關地下購物街約 20 米闊，須預留不少於 8 米闊的空間作為公用通道。
15. 該地下購物街的分段須連接沙中線啟德站的地庫層車站出入口(圖 4)。申請人須負責興建、管理及維修位於該用地範圍內的一段地下購物街及位於附近「休憩用地」地帶內連接啟德站的一段地下購物街(圖 4)。申請人亦須在 L11 路下面興建公用行人道，以連接毗連的「其他指定用途」註明「混合用途(2)」用地的地下購物街。

公共交通設施

16. 須在地面興建一個公共交通總站。有關設施須符合運輸署署長、路政署署長及其他相關政府部門的要求。公共交通總站的總樓面面積不得少於 3,800 平方米。

行人設施／通道連接

17. 申請人須興建、管理及維修一條橫跨協調道及連接工業貿易大樓一樓平台的園景美化高架行人道(圖 4)。

18. 總綱發展藍圖須闡述及清楚標示地標大廈、拾級而下的低層構築物、園景美化高架行人道、啟德河河畔步行道、沙中線啟德站、車站廣場、地面的公共交通總站及毗連發展之間的有蓋行人通道連接。

其他要求

19. 在呈交總綱發展藍圖時，申請人須一併提交環境評估、交通、排水及排污、視覺及空氣流通等各方面的影響評估，說明擬議發展計劃可能遇到或造成的各方面問題，並須建議緩解措施。

諮詢

20. 本文件旨在就草擬規劃大綱諮詢黃大仙區議會的意見。修訂草擬規劃大綱時將參考各位議員的意見，如需修訂的規劃大綱及議員意見將一併呈交城市規劃委員會作進一步考慮。

附件

附件一 啟德發展區「綜合發展區(1)」地帶的草擬規劃大綱

圖 1 位置圖

圖 2 航攝照片

圖 3 平面圖

圖 4 發展概念圖

圖 5 零售地帶柱廊概念圖

規劃署

檔案編號：HAD WTSDC 13-5/5/53 Pt.44

二零一六年六月

**PLANNING BRIEF FOR
THE “COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (1)” ZONE
IN KAI TAK DEVELOPMENT**

啟德發展「綜合發展區 (1)」地帶規劃大綱



規劃署
PLANNING DEPARTMENT

二零一六年七月
JULY 2016

啟德發展區

「綜合發展區(1)」地帶規劃大綱

1. 規劃大綱的目的

- 1.1 該份規劃大綱旨在列明《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/4》(下稱「大綱圖」)(圖 1)上「綜合發展區(1)」地帶(下稱「該用地」)的概括規劃參數及發展要求，以便申請人為這地帶的綜合發展項目擬備總綱發展藍圖。
- 1.2 依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 4A(2)條，以及按照大綱圖的《註釋》，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(下稱「城規會」)核准。

2. 規劃背景

- 2.1 該用地位於啟德城中心的中央部分，於大綱圖上劃為「綜合發展區(1)」地帶。該地帶的意向是作綜合的辦公室／酒店／零售發展。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通、基礎設施及其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 2.2 根據「綜合發展區」地帶的《註釋》，「綜合發展區(1)」地帶內的發展項目，最高地積比率不得超過 10 倍，東面支區的最高建築物高度為主水平基準上 200 米，以便興建一幢地標商業建築物；而西面支區的最高建築物高度則為主水平基準上 40 米，以便興建建築物高度輪廓為拾級而下的低層建築物。此外，建築物高度須由主水平基準上 40 米下遞至主水平基準上 15 米，朝向啟德河或弧形行人道方向遞降(圖 3)。擬議的地標發展將配合弧形行人道及啟德河，凸顯該區的重要門廊形象。在該用地西面的「綜合發展區(2)」地帶內亦須發展建築物高度輪廓拾級而下的低層建築物，並與該用地

西面支區的低層建築物相呼應，可令啟德河沿途景色產生對稱的效果，營造出啟德發展區主要通道位置的氛圍。

2.3 在制訂地標發展概念時，當局已遵照啟德發展區概括的城市設計大綱，即就整區而言，建築物高度由位處啟德河畔的地標大廈達至最高點，繼而朝西南向多用途體育館方向遞降(圖 1)。

2.4 沿該用地東南面界線劃定為「商店及服務行業」和「食肆」用途的土地(零售商店)上的發展的建築物高度限制為兩層。預料緊鄰車站廣場的零售商店會增添該區的活力，並為行人帶來最佳的步行體驗(圖 1)。

2.5 該用地範圍內及毗連「綜合發展區(2)」用地沿啟德河兩塊五米闊的「非建築用地」可令河畔的視野更為廣闊(圖 3 及 4)。此外，河道兩旁擬興建河畔步行道。在「綜合發展區(1)」用地的商店、茶座和食肆，將締造富有活力的河畔，以作為公眾在節日歡聚的地方。

「零售地帶」及柱廊設計

2.6 啟德城中心的「零售地帶」旨在提供零售商店，以增添該區的活力和提升行人步行的體驗。當局擬議採用柱廊設計概念，為「零售地帶」締造更親切的氛圍(圖 5)。作為獨特的建築設計特色，柱廊設計有助調節通風和保護行人免受日曬雨淋和惡劣天氣影響，並能夠重塑啟德昔日的舊九龍氣氛。

2.7 為保持行人道的暢達性，並提供連接車站廣場北面的緊急和維修通道，申請人須在緊鄰車站廣場及 L11 路的一塊 20 米闊的土地築建及指定為「非建

築用地」，並須全日 24 小時開放予公眾使用(圖 4)¹。

「行人專用地帶」

2.8 在緊鄰啟德城中心「零售地帶」的「休憩用地」地帶範圍，已劃設 4.5 米闊的「行人專用地帶」(圖 4)。就毗連車站廣場的發展用地以言，「行人專用地帶」可有助天然光線滲透和通風，並提供走火通道，以符合建築物(規劃)規例的規定。「行人專用地帶」會預留作行人往來，在地帶範圍內一般禁止進行發展，包括大部分建築結構、貫連的圍欄或類似的項目。然而，地帶內一般准許興建地下構築物、園景美化設施和街道設施，例如硬地行人道、草坪、樹木、灌木及座位，以及美化市容設施(如不影響「行人專用地帶」用途及功能的有蓋行人道及避雨亭)。

地下購物街

2.9 為改善與周邊地區的接連及行人環境，在大綱圖上北停機坪的位置標示了一條綜合性的地下購物街，把九龍城及新蒲崗與啟德發展區及沙中線啟德站連接起來(圖 1)。擬議的地下購物街全長約 1 500 米，分兩段，包括九龍城段(約 20 米闊及 1 100 米長)及新蒲崗段(約 15 米闊及 400 米長)。購物街有部分會設在公用道路(包括協調道(D1 路)、太子道東及該區西面稍遠處的 L7 及 L16 路)及公眾休憩用地(包括車站廣場、龍津石橋遺跡保育長廊及啟德河)下面(圖 1)。地下購物街有數段位於大綱圖上劃為「綜合發展區」及「政府、機構或社區」地帶內。如大綱圖所顯示，在該用地範圍內的一段地下購物街連接沙中線啟德站，詳見圖 3。然而，為配合位於地庫層啟德站大堂已預留的出入口，地下購

¹ 在毗連「其他指定用途」註明「混合用途(2)」用地範圍內的上述 20 米闊「非建築用地」旁緊接有一塊 30 米闊的土地，亦會指定為「非建築用地」。兩塊「非建築用地」的作用均是為保持行人道的暢達性，並提供連接車站廣場北面部分的緊急及維修通道。

物街在大綱圖上的東南面部分走線會略為調整(圖4)。發展及施工須大致依照經調整的走線。就走線的輕微調整可於規劃申請階段考慮。另外，該用地的地面須提供連接地下購物街的行人通道，以連接沿啟德河的擬議河畔步行道。

公共交通總站

2.10 在該用地地面須提供一個總樓面面積不少於 3 800 平方米的公共交通總站。

3. 地盤環境及周邊環境

該用地

3.1 緊貼該用地北面和東面分別為協調道(D1 路)及 L11 路，而服務該區的沙中線啟德站則位於東南面。三塊主要用作提供園景美化設施及種植以改善環境的「其他指定用途」註明「美化市容」用地則位於該用地西北界線。

周邊環境

3.2 周邊地區為多元的土地用途。該用地以北為「政府、機構或社區」用途地帶，包括剛落成的工業貿易大樓。東面為一塊被劃為「其他指定用途」註明「混合用途(2)」的用地，而西面為啟德河及用作商業發展的「綜合發展區(2)」地帶。該用地東南面的大片休憩用地(即車站廣場)，將環繞劃作「其他指定用途」註明「附設商業設施的鐵路車站」地帶的土地內的啟德站及相關商業設施(圖 1 至 3)。跨越車站廣場東南面稍遠處則為啟德城中心的主要住宅羣，即「啟德坊」。

園景美化高架行人道

3.3 用地西北面的擬議弧形園景美化高架行人道，將連接新蒲崗、工業貿易大樓一樓園景平台及「其他指

定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶的大型平台(圖 3 及 4)。而當局已規劃另外一條橫跨協調道(D1 路)的園景美化高架行人道，以連接該用地的擬議地標大廈與及上述弧形行人道，並由申請人興建、管理和維修(圖 4)。地標大廈將與弧形行人道及啟德河相互配合，營造出鮮明的地區形象。

4. 規劃/發展要求

	<u>項目</u>	<u>詳情</u>	<u>備註</u>
1.	地盤面積	約 1.77 公頃	— 地盤面積有待詳細測量核實
2.	大綱圖上的土地用途及規劃意向	— 「綜合發展區(1)」的意向是作綜合辦公室／酒店／零售用途，並設有較低的建築物拾級而下至啟德河／弧形行人道。設立這地帶的目的，是方便當局因應環境、交通和基礎設施和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。 — 總綱發展藍圖須按照呈交總綱發展藍圖的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 18A)擬備。	
3.	擬議用途	(i) 公共交通總站 (ii) 商業用途(包括辦公室、零售、餐飲及酒店)	

	項目	詳情	備註
4.	最高地積比率	10 倍	— 有關當局會在申請人提交建築圖則階段按《建築物條例》就許可的地積比率、上蓋面積、緊急車輛通道、私家街及／或通道、空地、暢通無阻的通道及設施，以及符合可持續建築設計指引等方面，提供詳細意見。
5.	最高總樓面面積	不得超過 177 000 平方米，包括： (i) 公共交通總站：不得少於 3 800 平方米 (ii) 商業用途：不超過 173 200 平方米 — 酒店(最高總樓面面積為 15 000 平方米) — 辦公室及零售(當中零售商店的最低地積比率須為 0.1 倍(即零售商店的最低總樓面面積為 1 770 平方米(參閱下文第 8 項))	
6.	大綱圖的最大上蓋面積	65%(不包括地庫)	
7.	最高建築物高度	(i) 西面支區：主水平基準上 40 米 (ii) 東面支區：主水平基準上 200 米 (iii) 在指定為「商店及服務行業」和「食肆」用途的土地：不得超過兩層及主水平基準上 15 米	— 在建築物高度限制為主水平基準上 40 米的支區內興建拾級而下的較低建築物，應朝啟德河或弧形行人道方向，由主水平基準上 40 米下遞至主水平基準上 15 米。

	<u>項目</u>	<u>詳情</u>	<u>備註</u>
規劃要求			
8.	零售商店	— 在該用地東南面界線須興建樓高不超過兩層的建築物，以提供「商店及服務行業」及「食肆」用途。 — 零售商店的地積比率至少須為 0.1 倍(即總樓面面積至少須為 1 770 平方米)，而總商店鋪面長度須最少為 100 米(圖 5)，以確保零售樓面面積的供應。 — 就落實柱廊設計，面向車站廣場的零售商店須從用地界線後移 3.6 米，並須於該後移位置預留淨空高度為 4.2 米的空間。柱廊設計的主要要求的細節概括如下(可參考圖 5 零售地帶柱廊概念圖)： (i) 位於地段界線範圍內的地面柱廊須為一處設有上蓋及無阻隔的空間，而且須設於沿毗鄰車站廣場的地段界線，而整段柱廊須設有相同間距的支柱； (ii) 沿毗鄰車站廣場的地段界線的整段柱	

	項目	詳情	備註
		廊的支柱須為一或兩層高，而支柱間的中心至中心距離須介乎 6 米至 9 米； (iii) 支柱的闊度及深度 (皆包括飾面) 須分別為最少 600 毫米及最多 600 毫米；及 (iv) 柱廊長度須與建築物立面等長，須提供一個淨闊度須為 3 米及淨空高度須為 4.2 米的有上蓋及無阻擋空間。	
9.	地下購物街	— 如上文第 2.9 段所述，作為橫跨該用地的地下購物街(約 20 米闊)，須於地庫預留不少於 8 米闊的空間作為公用通道。 — 地下購物街須連接沙中線啟德站的地庫層車站出入口，而地下購物街則須全日 24 小時開放供市民使用(圖 4)。 — 地面須提供通往地下購物街的行人通道，以連接於地面橫跨啟德河的指定地點。	— 為配合啟德站於地庫層預留的車站出入口，大綱圖上地下購物街在東南部分的走線會略作調整(圖 4)。申請人須大致依照經調整的走線進行發展及施工。 — 設立 6 米闊的地下公用行人道的用意是把該用地的地下

	項目	詳情	備註
		— 在毗連地下購物街並與購物街同一飾面樓層的地方，必須提供零售總樓面面積，使該層的總零售總樓面面積不得少 4 000 平方米。 — 申請人須負責興建、管理及維修位於該用地範圍內的一段地下購物街及位於附近「休憩用地」地帶內連接啟德站的一段地下購物街(即圖 4 上整段著以藍色的地下購物街)。申請人亦須在 L11 路下面興建一條不少於 6 米闊的公用行人道，以連接毗連的「其他指定用途」註明「混合用途(2)」用地。	購物街與毗連「其他指定用途」註明「混合用途(2)」用地的地下購物街連接起來，以方便行人橫跨兩塊用地。
10.	城市設計考慮因素	— 在提交總綱發展藍圖時須一併擬備及提交城市設計建議。 — 總綱發展藍圖須因應情況，考慮納入下列城市設計考慮因素： (i) 確保發展可配合周邊發展及環境，並在設計上著重與弧形高架行人道和啟德河互相融合，以營造鮮明的形象；	— 必須充分考慮城規會的「維多利亞港理想宣言」、海濱事務委員會所頒布的《海港規劃原則》及《海港規劃指引》以及《香港規劃標準與準則》第十一章「城市設計指引」。

	<u>項目</u>	<u>詳情</u>	<u>備註</u>
		(ii) 透過具設計特色的地標大廈，突顯其作為啟德城中心門廊的重要性。地標大廈的設計、布局和結集程度應避免對該區的視覺質素及通風構成重大的負面影響； (iii) 採用拾級而下的建築物高度輪廓，朝啟德河／弧形行人道方向遞降； (iv) 提供景觀和通風廊，提升視覺的滲透度和空氣的流通，並保存現有氣道； (v) 啟德發展區倡議無平台發展，須採納無平台設計； (vi) 盡量增加地面的公用空間； (vii) 透過在街道提供優質的路面、街道和照明設施、種植樹木和進行綠化，改善街景和美化市容；以及 (viii) 建築物高度限制的	

	<u>項目</u>	<u>詳情</u>	<u>備註</u>
		用意主要是對主天台水平的發展項目施加限制。然而，為免地標大廈天台頂部有過多的公用設施和建築裝飾，天台構築物的設計和高度須納入總綱發展藍圖一併提交城規會考慮和審批。	
11.	非建築用地	— 如大綱圖所訂明，沿啟德河須保留 5 米闊的「非建築用地」，以便在河畔提供廣闊的視野。「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。 — 申請人須如第 2.7 段所述，在該用地東面部分闢設一個 20 米闊的「非建築用地」，讓行人通道保持暢達性，並提供連接車站廣場北面部分的緊急和維修通道。該「非建築用地」須全日 24 小時向公眾開放。凡不妨礙該地區用作維修／緊急通道及不妨礙行人流通的美化環境及街道設施和其他構築物，均可設於此「非建築用地」。	

	項目	詳情	備註
12.	園景及樹木保育	一 在提交總綱發展藍圖時，申請人須同時擬備及提交園景設計總圖，以作為總綱發展藍圖的一部分。園景設計總圖須納入以下園景規定： (i) 擬備全面的美化環境建議，將發展項目與四周環境(尤其是車站廣場、沙中線啟德站、啟德河及弧形園景美化高架行人道)融合，藉以緩和建築群的結集程度； (ii) 盡量保護用地上的現有樹木(如有)，並減少施工期間對樹木造成的負面影響； (iii) 綠化比率須佔地盤總面積 30%，當中包括佔地盤總面積 20%的地面綠化及佔總天台面積 20%的天台綠化。第 3.3 段所述的園景美化高架行人道的綠化比率至少須為 15%，但這比率不會納入作上文所述的 30%整體綠化比	一 須參照發展局技術通告(工務)第 10/2013 號：「樹木保護」所訂的規定和程序。

	<u>項目</u>	<u>詳情</u>	<u>備註</u>
		率計算；以及 (iv) 透過在地面進行市容美化(例如建造優美的街景及在路旁種植樹木和闢設街道設施)，營造一個友善環境及塑造鮮明的地區特色。 一 園景設計總圖須闡明： (i) 概念性及詳盡的美化環境建議，包括園景建築及園林種植建議； (ii) 擬議闢設的美化市容設施、街道設施及其他設施； (iii) 發展項目與附近地區的關係，尤其與車站廣場、沙中線啟德站、啟德河及弧形園景美化高架行人道的關係；以及 (iv) 休憩用地的布局、位置及景觀設計包括與毗鄰發展及地區的行人流通情況。	

	項目	詳情	備註
13.	公共交通設施	一 須在地面興建一個公共交通總站。有關設施須符合運輸署署長、路政署署長及其他相關政府部門的要求。公共交通總站的總樓面面積不得少於 3 800 平方米，而該面積會納入作總樓面面積計算。公共交通總站的規定如下： (a) 兩條雙倍闊度的巴士專線；以及 (b) 一條雙倍闊度的專線小巴及／或的士專線 一 公共交通總站的設施和設計須取得運輸署署長、路政署署長及其他相關政府部門的同意。公共交通總站須納入總綱發展藍圖一併提交。 一 公共交通總站的至少兩個對邊須採用開敞式設計，並且不能置有大型阻隔物，以讓天然光線滲透及確保通風。否則，申請人須事先取得路政署署長的書面批准。	
14.	泊車及上落客貨設施及車輛通道	一 啟德發展區的發展項目均倡議採用地庫停車場。	

	項目	詳情	備註
		一 須根據《香港規劃標準與準則》闢設附屬泊車位及上落客貨設施(在地庫層)和車輛通道。申請人在提供有關設施前，須進行交通影響評估，並須得到運輸署署長的同意。	
15.	行人設施／通道連接	- 一 申請人須，興建、管理及維修於第 3.3 段所述的園景美化高架行人道(圖 4)。在園景美化高架行人道須提供暢通無阻的公共通道，以連接至該用地的地面。 - 一 在「休憩用地」地帶範圍內緊鄰零售舖面的位置，已指定為 4.5 米闊的行人專區(圖 4)。如《建築物(規劃)規例》所規定，行人專區的作用是有助天然照明、通風及提供逃生通道。 - 一 總綱發展藍圖應闡述及清楚標示地標大廈、拾級而下的低層構築物、園景美化高架行人道、啟德河河畔步行道、沙中線啟德站、車站廣場及毗連發展之間的行人通道連接。申請人須因應情況，透過園景美化高架行人道、地下購物	- 一 申請人須就擬議的園景美化高架行人道的設計及興建，與相關政府部門聯繫及達成協定。 - 一 康樂及文化事務署(康文署)會負責設計、落實(包括興建)及管理車站廣場連行人專區。然而，有鑑於車站廣場的發展時間表，申請人或須按要求闢設及鋪築該行人專區，以符合政府的要求，並在按政府需要時把行人專區交還政府。 - 一 交通影響評估

	項目	詳情	備註
		街／地下公用通道(上文第 9 項)及地面行人過路處／通道連接該用地與周邊發展。該等行人設施須全日 24 小時開放供公眾使用，並闢設暢通無阻的通道。	研究須涵蓋所有擬議的行人通道連接設施。
<u>其他技術要求</u>			
16.	交通及運輸方面	— 申請人須進行交通影響評估，說明擬議發展項目可能造成的任何交通問題，並須建議解決這些問題的紓緩措施。在進行有關評估前，申請人宜先就評估的要求及方法取得運輸署署長的同意。 — 有關交通影響評估須符合運輸署署長的要求，並納入總綱發展藍圖一併提交。 — 交通影響評估中建議的任何道路／路口改善措施／工程，須由申請人負責出資、設計及落實，並須符合運輸署署長及路政署署長的要求。	
17.	環境方面	— 申請人須進行環境評估，說明擬議發展項目	

	項目	詳情	備註
		在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議解決這些問題的紓緩措施。有關環境評估須符合環境保護署署長的要求，並納入總綱發展藍圖一併提交。	
18.	排水及排污方面	— 申請人須進行排水影響評估及排污影響評估，說明擬議發展項目可能造成的排水及排污問題，並須建議解決這些問題的紓緩措施。有關排水影響評估及排污影響評估須分別符合渠務署署長及環境保護署署長的要求，並納入總綱發展藍圖一併提交。	
19.	視覺方面	— 申請人須進行視覺影響評估，說明擬議發展項目可能造成的視覺問題／關注事項，並須建議解決這些問題的紓緩措施。視覺影響評估報告須納入總綱發展藍圖一併提交。	— 進行視覺影響評估時，必須符合城規會「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」的規劃指引(規劃指引編號 41)的要求。
20.	通風方面	— 申請人須進行量化空氣流通評估，說明擬議發	— 進行量化空氣流通評估時，

	<u>項目</u>	<u>詳情</u>	<u>備註</u>
		展項目可能遇到或造成的空氣流通問題，並須建議解決這些問題的紓緩措施。空氣流通評估報告須納入總綱發展藍圖一併提交。 — 空氣流通評估應列出良好的設計特徵及可能存在的通風問題，並提出有效的緩解措施，減低對該用地及毗鄰地區通風造成的潛在負面影響。	必須符合房屋及規劃地政局及環境運輸及工務局聯合發出的「空氣流通評估技術通告」(技術通告第 1/06 號)或其最新版本的要求。

5. 提交總綱發展藍圖

5.1 總綱發展藍圖須按照城規會「根據城市規劃條例第 4A(2)條的規定呈交總綱發展藍圖」的規劃指引(城規會規劃指引編號 18A)擬備，並根據條例提交城規會核准。

5.2 總綱發展藍圖須載有啟德大綱圖上「綜合發展區(1)」地帶的《註釋》所規定的一切資料，並清楚證明已遵從大綱圖的《說明書》及本規劃大綱所載的規定。總綱發展藍圖須顯示以下資料：

- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬議建築物的性質、位置、尺寸和高度；
- (ii) 總地盤面積和各種用途擬佔的整體總樓面面積、酒店房間總數及房間面積(如適用)；
- (iii) 區內擬提供的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) 區內的園景設計總圖和城市設計建議；
- (vi) 詳細的發展進度表；
- (vii) 一份環境評估報告，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問題，並須建議解決這些問題的紓緩措施；
- (viii) 一份視覺影響評估報告及一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能遇到或造成的視覺及通風問題／關注事項，並建議解決這些問題的紓緩措施；
- (ix) 一份排水影響評估報告和一份排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議解決這些問題的紓緩措施；
- (x) 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，並須建議解決這些問題的紓緩措施；以及
- (xi) 城規會要求的其他資料。

5.3 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展建議，當中須提供土地批租期、有關的批租條件、該用地的現時狀況、該用地相對於附近地區的特色、設計布局的原則、主要發展參數、預計人口、公共交通總站設施種類，以及休憩用地設施等。

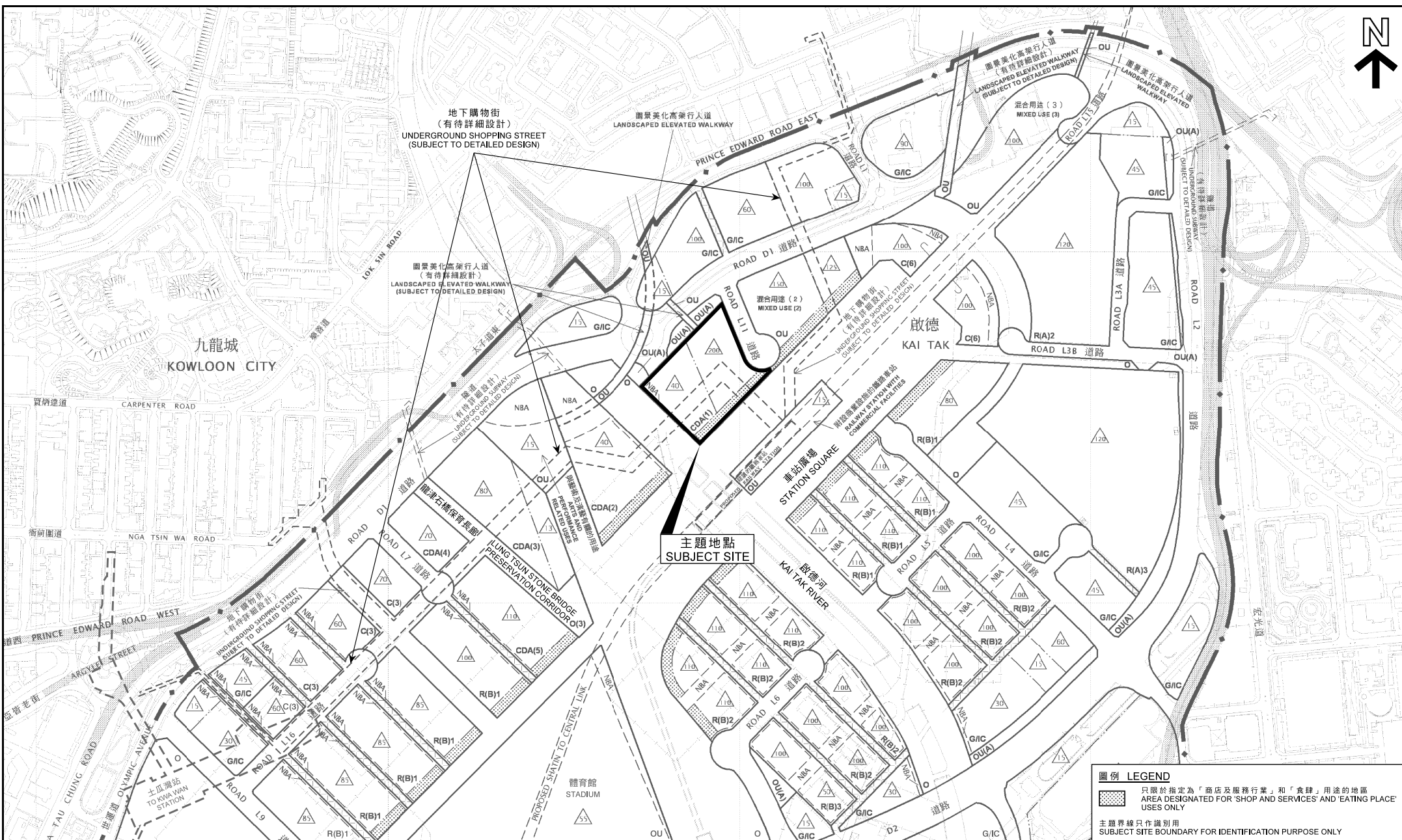
5.4 根據條例第 4A(3)條，如總綱發展藍圖獲城規會核准，其複本須存放於土地註冊處，免費供市民查閱。

6. 附件

圖 1	位置圖
圖 2	航攝照片
圖 3	平面圖
圖 4	發展概念圖
圖 5	零售地帶柱廊概念圖

規劃署

二零一六年七月



圖例 LEGEND

 只限於指定為「商店及服務行業」和「食肆」用途的地區
AREA DESIGNATED FOR 'SHOP AND SERVICES' AND 'EATING PLACE' USES ONLY

主體界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2016年6月1日擬備，
所根據的資料為於2012年9月4日
核准的分區計劃大綱圖編號S/K22/4
EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.6.2016
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K22/4 APPROVED ON 4.9.2012

位置圖 LOCATION PLAN

啟德「綜合發展區(1)」規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR THE "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (1)" IN KAI TAK



規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K22/16/42

圖 PLAN
1



圖例 LEGEND

- 主題地點 (界線只作識別用)
SUBJECT SITE (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)
- C** 商業
COMMERCIAL
- CDA** 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
- R(A)** 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- R(B)** 住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP B)
- R(E)** 住宅(戊類)
RESIDENTIAL (GROUP E)
- G/IC** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- O** 休憩用地
OPEN SPACE
- OU** 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- OU(A)** 其他指定用途(美化市容地帶)
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)
- U** 未決定用途
UNDETERMINED

本圖於2016年4月15日擬備，
所根據的資料為地政總署於
2015年4月14日拍得的
航攝照片編號CS58717

PLAN PREPARED ON 15.4.2016
BASED ON AERIAL PHOTO No.
CS58717 TAKEN ON 14.4.2015
BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

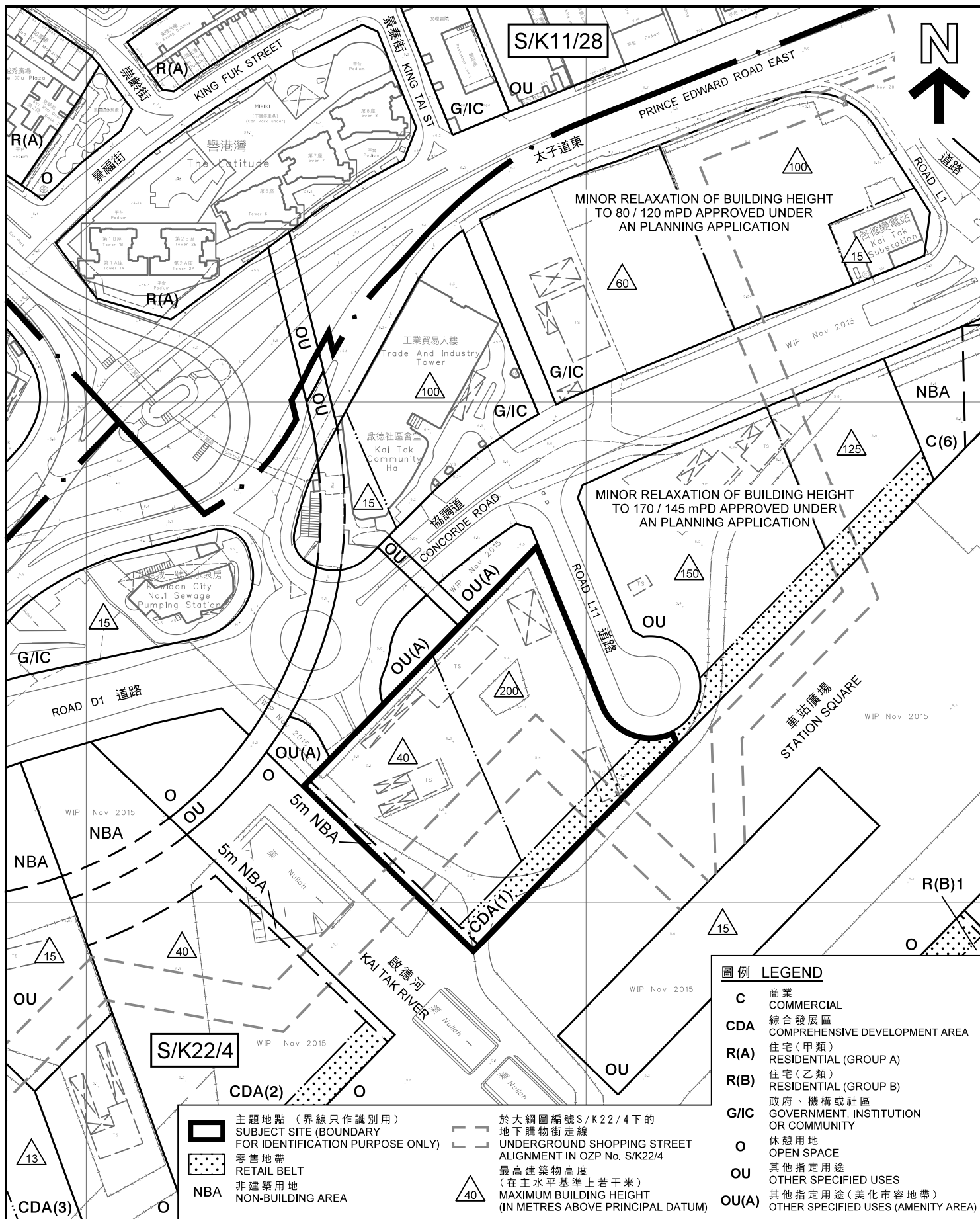
啟德「綜合發展區(1)」規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR THE
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (1)" IN KAI TAK

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K22/16/42

圖 PLAN
2



圖例 LEGEND

- C** 商業
COMMERCIAL
- CDA** 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
- R(A)** 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- R(B)** 住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP B)
- G/IC** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- O** 休憩用地
OPEN SPACE
- OU** 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- OU(A)** 其他指定用途(美化市容地帶)
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)

- 主題地點 (界線只作識別用)
SUBJECT SITE (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)
- 零售地帶
RETAIL BELT
- NBA** 非建築用地
NON-BUILDING AREA

- 於大綱圖編號S/K22/4下的
地下購物街走線
UNDERGROUND SHOPPING STREET
ALIGNMENT IN OZP No. S/K22/4
- 最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

平面圖 SITE PLAN

啟德「綜合發展區(1)」規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR THE
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (1)" IN KAI TAK

本摘要圖於2016年4月15日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-6C、D、11A和B

EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.4.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-6C, D, 11A & B

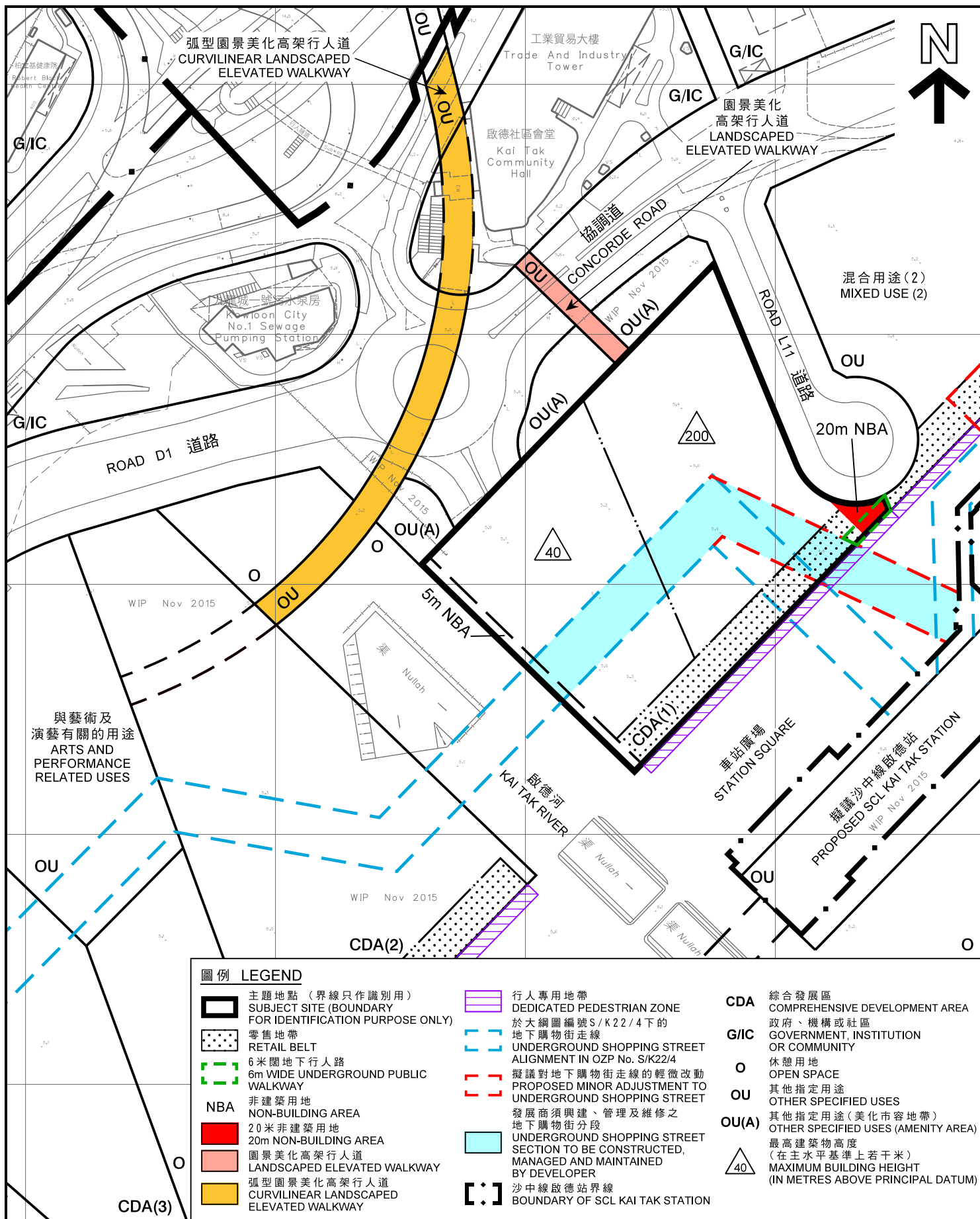
SCALE 1:2 500 比例尺
米 50 0 50 100 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K22/16/42

圖 PLAN
3



發展概念圖 DEVELOPMENT CONCEPT PLAN

啟德「綜合發展區(1)」規劃大綱 PLANNING BRIEF FOR THE "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (1)" IN KAI TAK

米 40 0 40 80 米
METRES SCALE 1 : 2 000 比例尺

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

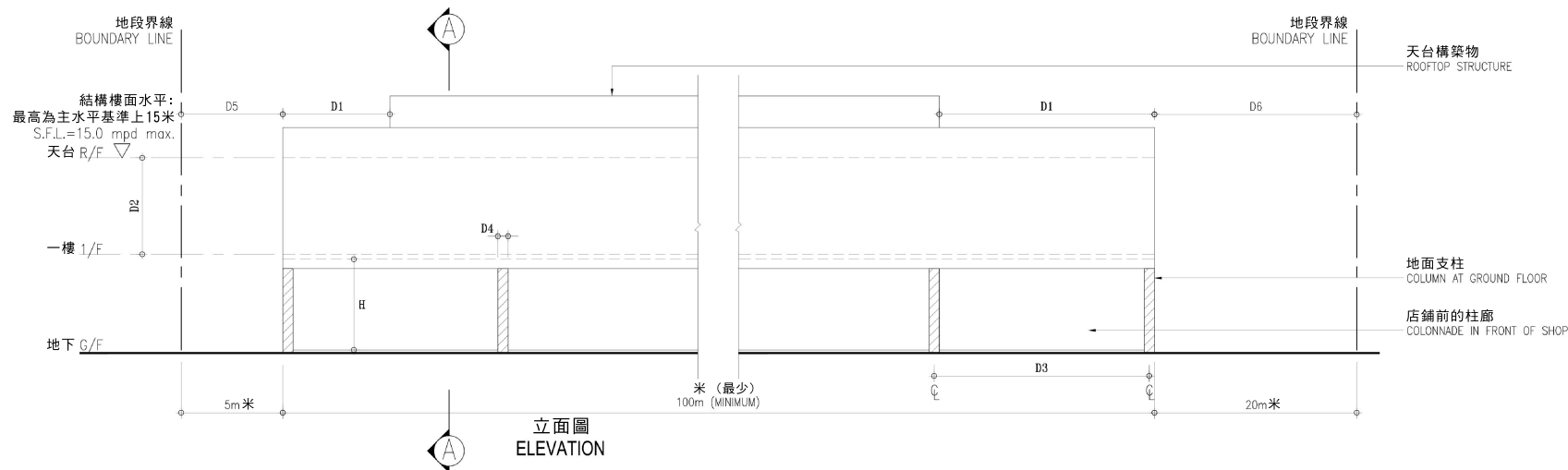


參考編號
REFERENCE No.
M/K22/16/42

圖 PLAN
4

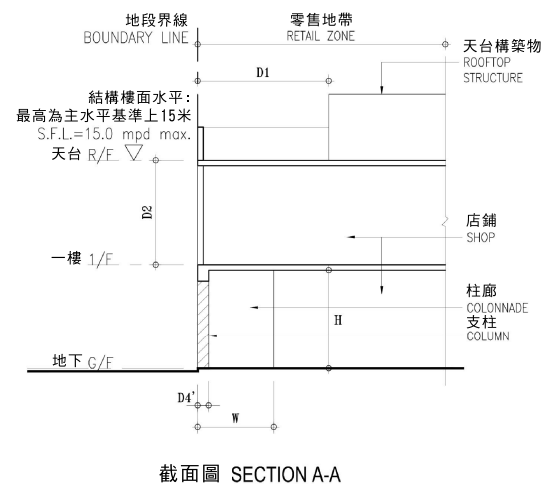
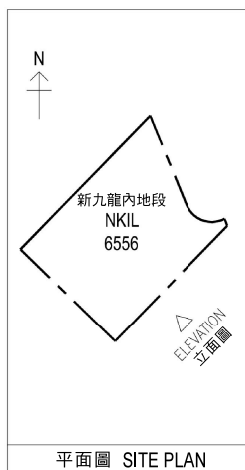
本摘要圖於2016年6月1日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-11A和B

EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.6.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-11A & B



註釋 NOTES

- H 淨空高度最少為4.2米
MINIMUM 4,200mm CLEAR HEADROOM.
- W 3.6米隨後移
3.6 m WIDE SETBACK.
- D1 天台構築物由建築物界線後移最少3.5米
MINIMUM 3,500mm SETBACK OF ROOFTOP STRUCTURE FROM RETAIL BUILDING LINES.
- D2 一樓的樓層高度最少為4米
MINIMUM 4,000mm FLOOR TO FLOOR HEIGHT AT 1/F.
- D3 支柱的均勻間距距離為最少6米至最多9米
COLUMN AT REGULAR INTERVAL BETWEEN 6,000mm MINIMUM AND 9,000mm MAXIMUM.
- D4 支柱的闊度為最少0.6米
COLUMN WIDTH WITH DIMENSION AT 600mm MINIMUM.
- D4' 支柱的深度為最多0.6米
COLUMN DEPTH WITH DIMENSION AT 600mm MAXIMUM.
- 支柱的外部飾面須使用天然石料(包括花崗岩、沙岩及葉岩),或土質物料(包括磚、泥質陶瓦),或可持續木材(包括竹)
EXTERNAL FINISHES OF COLUMNS SHALL USE NATURAL STONE (WHICH INCLUDES GRANITE, SANDSTONE, AND SLATES), OR EARTHY MATERIALS (WHICH INCLUDE BRICKS, TERRACOTTA MADE OF CLAY), OR SUSTAINABLE TIMBERS (WHICH INCLUDE BAMBOO).
- 支柱的外部飾面顏色須為天然土質或木質色調,包括各種木材、石、磚、泥及竹等的顏色
COLOUR OF MATERIALS FOR EXTERNAL FINISHES OF COLUMNS SHALL BE IN EARTHY OR WOODY TONES AS FOUND IN NATURE SUCH AS THE COLOUR OF DIFFERENT WOOD, STONES, BRICKS, CLAY, BAMBOO, ETC.
- D5 由地界線延伸的5米非建築物用地
5m NON-BUILDING AREA FROM BOUNDARY LINE.
- D6 由地界線延伸的20米非建築物用地
20m NON-BUILDING AREA FROM BOUNDARY LINE.



零售地帶柱廊概念圖 COLONNADE CONCEPT DRAWING FOR RETAIL BELT

啟德「綜合發展區(1)」規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR THE "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (1)" IN KAI TAK

本圖於2016年6月21日擬備
PLAN PREPARED ON 21.6.2016

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K22/16/42

圖 PLAN
5