

4. 概念規劃大綱圖及發展概念

概念圖二：魅力啟德



啟德都會公園



新商務中心



小島水岸居住區

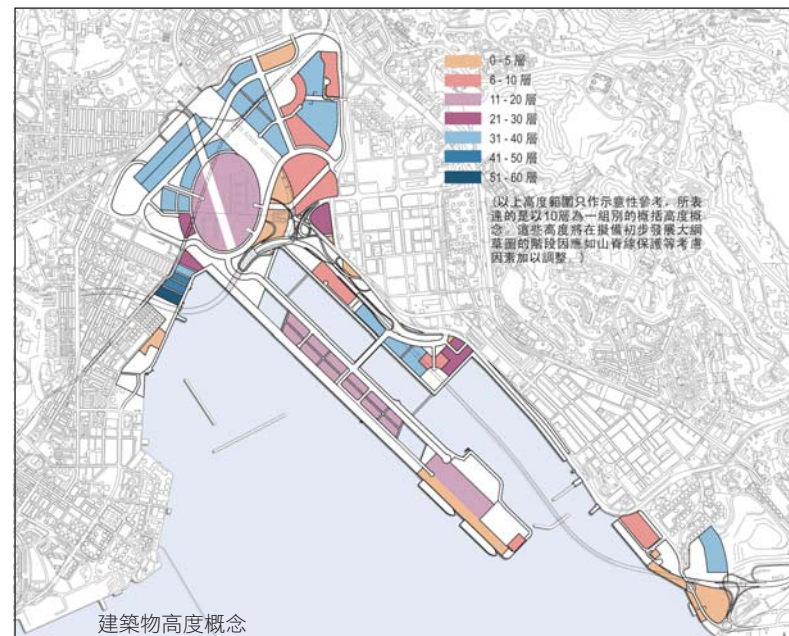


郵輪碼頭/旅遊娛樂中心



啟德長廊

人口: 97,000	職位: 75,000
住宅地積比率	非住宅地積比率
新發展區: 3 至 5	(只包括混合(辦公大樓、酒店及零售), 不包括郵輪碼頭旅遊中心)
現有發展區(馬頭角及南停機坪南端): 4 至 7.5	新發展區: 9.5
公屋地盤: 5.5 至 6.3	現有發展區: 12
住宅單位數目: 33,000	辦公大樓建築樓面面積: 781,000 m ²



建築物高度概念



- 圖例**
- 辦公大樓
 - 混合用途(辦公大樓、酒店及零售)
 - 混合用途(住宅及商業)
 - 高密度住宅
 - 中密度住宅
 - 政府、機構或社區/其他指定用途
 - 都會公園及海濱長廊
 - 休憩用地
 - 體育/康樂(附休憩用地)
 - 郵輪碼頭(附休憩平台)
 - 現有用途
 - 景觀廊
 - 地面道路/高架道路
 - 隧道
 - 低於地面的道路
 - 行人連接通道
 - 觀塘

4. 概念規劃大綱圖及發展概念

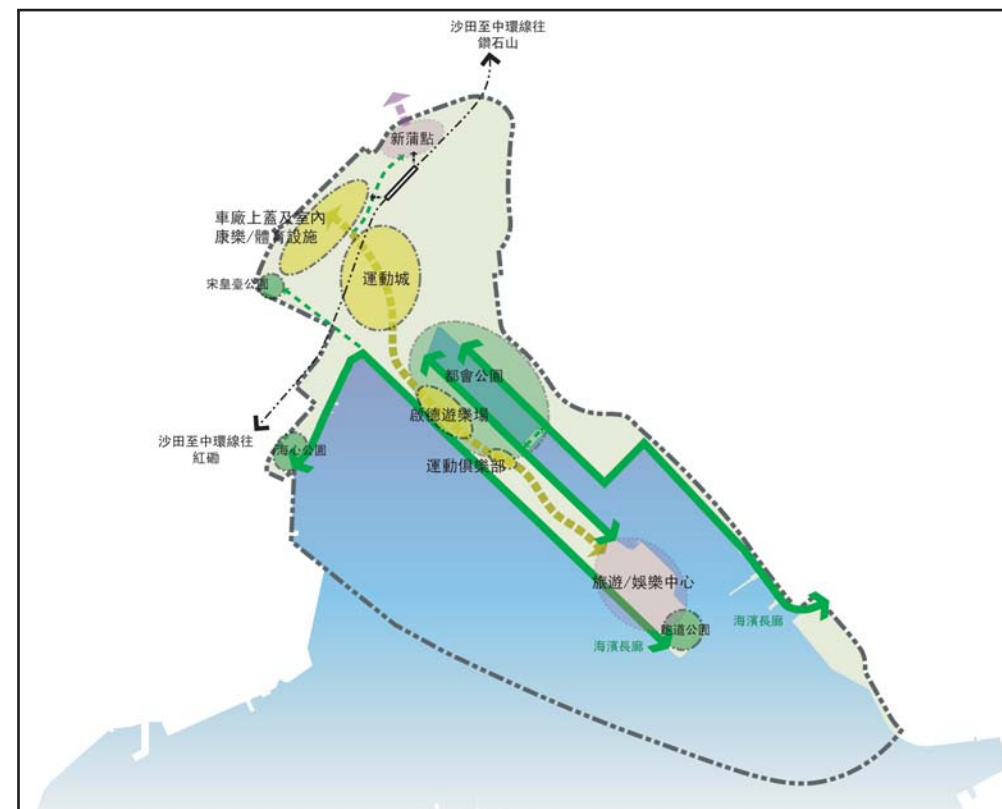
概念圖三：體藝之都

座落於維港畔的啟德，地點優越，是發展成為東九龍以至全港的體育康樂中心的理想地方。

為了配合概念圖三的整体體育康樂主題，此土地利用/城市設計大綱會以康樂設施毗鄰低密度住宅區的規劃，以加強其生意盎然的市區綠化區的形象；並計劃以休憩用地網絡建立寬闊的行人通道連接鄰區，以鞏固啟德作為主要康樂中心的位置。發展密度將會較低以締造悠閒的氣氛。

以下是概念規劃大綱圖的特色概念，會在「概念共享」的部份作進一步闡釋。

- 運動城 - 以多用途體育館作核心的綜合商業、體育及康樂帶
- 新蒲點 - 毗鄰新蒲崗的混合商業區，作為啟德的新門廊以及舊區的更新
- 車廠上蓋康樂發展 - 沙中線車廠上蓋及毗鄰建議作室內及室外的康體用途
- 啟德遊樂場 - 與航空有關的康體活動場地
- 維港單車徑 - 連繫跑道綠化地帶的單車網絡
- 郵輪碼頭/旅遊娛樂中心 - 包括兩個郵輪泊位及零售/娛樂/酒店用途
- 環保教育都會公園 - 位於啟德明渠進口道的兩岸
- 海濱長廊(包括啟德長廊)及公園網絡 - 沿維港畔自土瓜灣伸延至觀塘，繼而遍及整片研究區，並建議於跑道末端興建有航空或其他主題設施的跑道公園
- 啟德行人街 - 各類形態及形式的行人連接通道



概念圖三：體藝之都



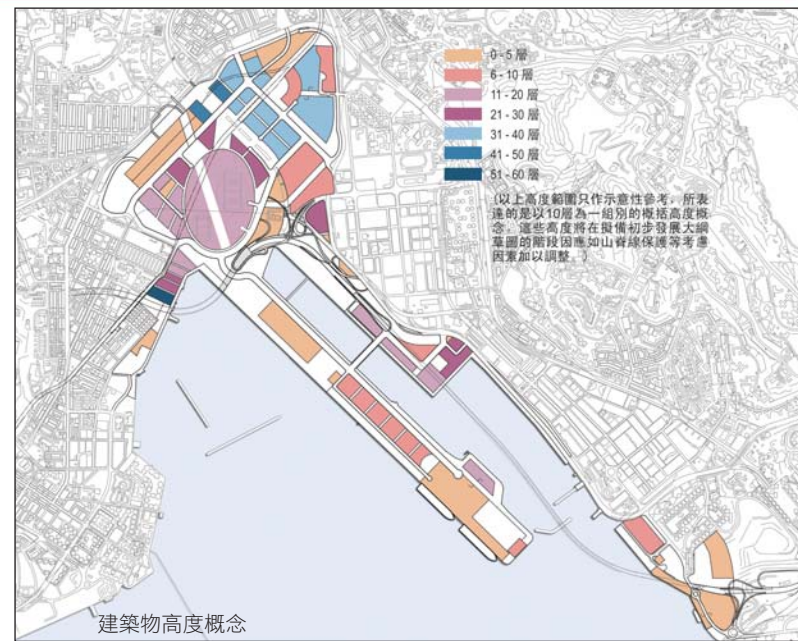
4. 概念規劃大綱圖及發展概念

概念圖三：體藝之都

人口: 69,000
職位: 56,000

住宅地積比率
新發展區: 2 至 4
現有發展區(馬頭角及南停機坪南端): 4 至 7.5
公屋地盤: 5.5 至 6.3
住宅單位數目: 24,000

非住宅地積比率
(只包括混合(辦公大樓、酒店及零售),
不包括郵輪碼頭旅遊中心)
新發展區: 9.5
現有發展區: 12
辦公大樓建築樓面面積: 395,000



運動城



車廠上蓋康樂發展



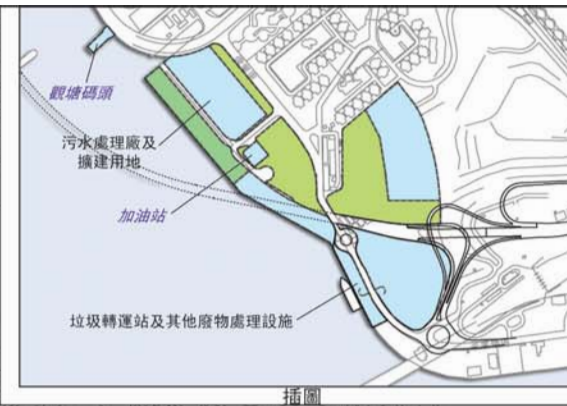
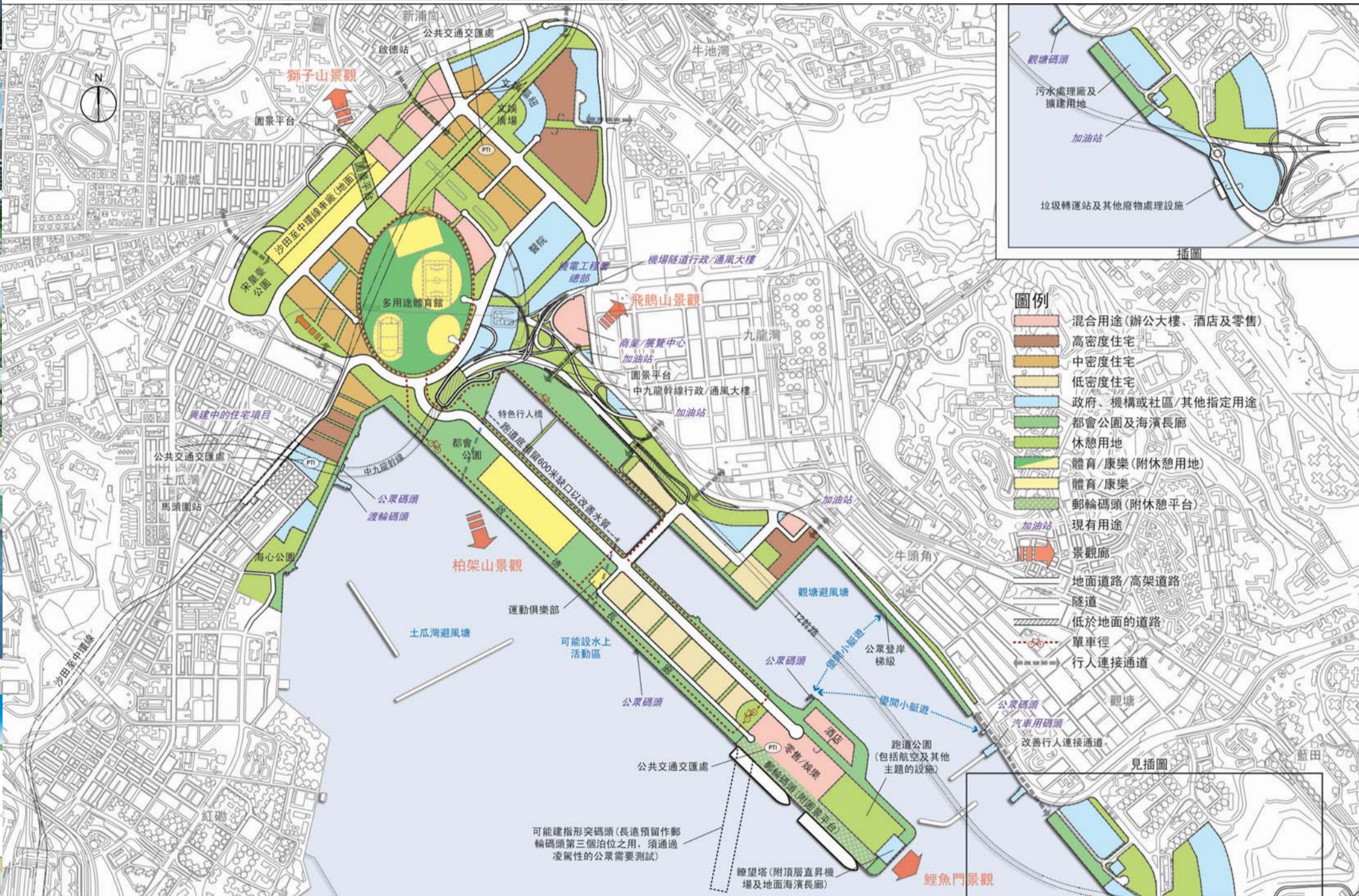
啟德遊樂場



郵輪碼頭/旅遊娛樂中心



環保教育都會公園



4. 概念規劃大綱圖及發展概念

概念規劃大綱圖的主要土地用途

建議土地用途	面積 (公頃)					
	概念一		概念二		概念三	
辦公大樓	-	-	3	0.9%	-	-
混合用途(辦公大樓、酒店及零售)	10	3.1%	20	6.1%	19	5.8%
混合用途(住宅及商業)	9	2.7%	5	1.5%	-	-
高密度住宅	41	12.5%	33	10.1%	14	4.2%
中密度住宅	17	5.2%	10	3.1%	18	5.5%
低密度住宅	-	-	-	-	13	4%
政府/機構及社區，其他指定用途	45	13.7%	42	12.8%	43	13.1%
都會公園、跑道公園及海濱長廊	42	12.8%	48	14.6%	50	15.2%
地區及鄰舍休憩用地	56	17.1%	64	19.5%	54	16.5%
多用途體育館(附休憩用地)	24	7.3%	24	7.3%	24	7.3%
體育/康樂	-	-	-	-	16	4.9%
郵輪碼頭	5	1.5%	5	1.5%	5	1.5%
道路網絡、美化市容地帶及綠化地帶	79	24.1%	74	22.6%	72	22%
合共：	328	100%	328	100%	328	100%

概念共享

為方便公眾了解各概念規劃大綱圖中建議的發展概念，它們的詳細資料如下：

小島水岸居住區

- 概念圖一至三建議了不同性質的臨海居住區
- 概念圖三保持了整條跑道的外貌
- 概念圖一及二利用了一至兩個不同闊度的跑道切口，締造維多利亞港內特色跑道居住小島
- 於九龍半島締造富有特色及優質居住區
- 跑道居住區前建延續的海濱長廊，連接土瓜灣、南停機坪、觀塘，達至茶果嶺
- 不同大綱圖內所涉及的總土地面積：約8至15公頃
- 不同大綱圖內所涉及的總住宅樓面面積：約164,000至608,000平方米
- 不同大綱圖內所涉及的人口數量：約3,700至14,000平方米

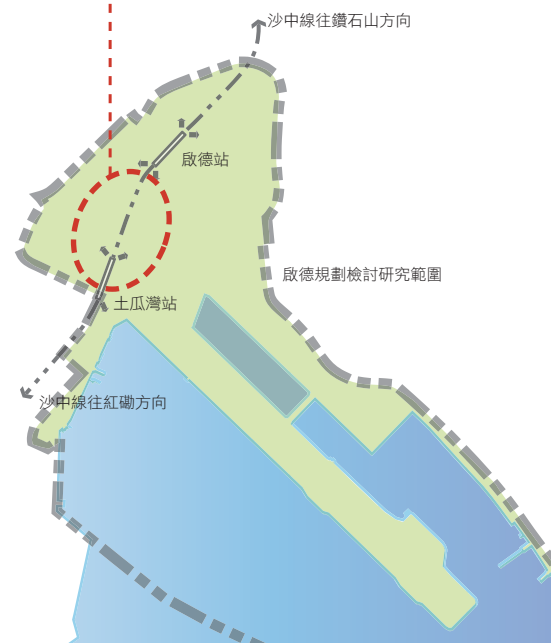


4. 概念規劃大綱圖及發展概念

概念共享

商務中心

- 新商務中心位處於概念圖二北停機坪的西面角落
- 充份利用沙中線土瓜灣站的便利
- 與北面的混合式商業發展帶相連並合
- 與多用途體育館產生協同效應
- 以宏偉的獅子山山脊線作為背景，成為啟德的特色地標
- 啟德總辦公室樓面面積：約781,000平方米



郵輪碼頭及旅遊娛樂中心

- 所有大綱圖均計劃興建郵輪碼頭及旅遊娛樂中心
- 郵輪碼頭頂部設置園景平台
- 旅遊娛樂中心包含零售、娛樂及酒店發展，成為郵輪碼頭的重要部份
- 於跑道末端興建瞭望塔，塔頂興建直升機場
- 飽覽維港的動人景致，整體成為未來啟德海旁發展的主要地標
- 不同大綱圖內所涉及的總土地面積：約由12至13公頃
- 總樓面面積：約210,000平方米
- 酒店房間總數：約570間
- 職位總數：約5,800

