

■ 規劃指引編號 28

城市規劃委員會規劃指引 九龍灣及觀塘商貿區 建築物高度臨時管制

[重要提示：

這份指引只供一般參考用。城市規劃委員會考慮一項申請時，只會參考當時生效的指引。

任何人如對這份指引有疑問，應向香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃署規劃資訊及專業行政小組查詢(電話號碼：2231 5000)。

城市規劃委員會有權修訂這份指引，無須預先通知。]

1. 引言

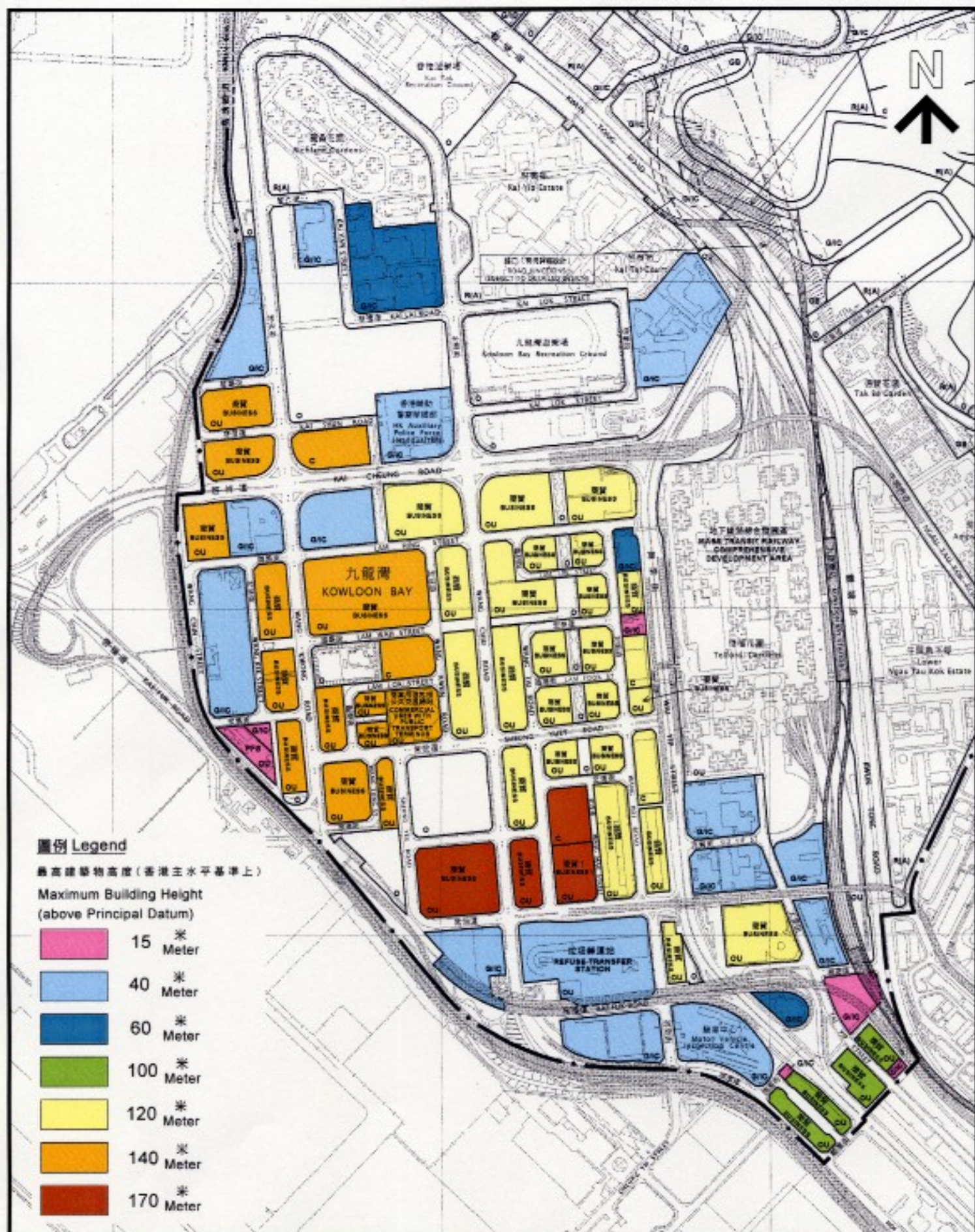
- 1.1 就啟德機場搬遷及有關九龍區機場障礙物高度管制作出修訂後，多項規劃研究曾就九龍區的高度輪廓進行探討，尤以近期完成的「香港城市設計指引研究(二零零三年)」所作的研究最為全面。上述城市設計指引研究建議在法定圖則內加入高度管制，以保護從各主要瞭望點遠眺所見的山脊線景觀。該項研究的多次公眾諮詢顯示，市民普遍支持這建議措施。
- 1.2 九龍灣及觀塘商貿區的詳細高度管制建議現已擬定，以供該等地區轉型為商貿中心時作為指引。建議的建築物高度限制，主要旨在保存上述城市設計指引研究建議的各個瞭望點所享的九龍山脊線景觀。在定出建議的高度限制時，當局須考慮區內情況，以及確保在較大範圍內的建築群在視覺上與周圍環境和諧協調。

- 1.3 二零零四年二月六日及三月十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)通過採納建議的建築物高度限制，並指示須先行徵詢公眾意見，才可把這些限制加入有關的法定圖則。在總結諮詢結果及修訂法定圖則前，這套指引會用作考慮發展建議時的臨時規劃管制。

2. 考慮範圍及指引的應用

- 2.1 這套指引適用於任何位於牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖上的九龍灣商貿區(以偉業街、地鐵車廠、順業街、啟福道、宏展街、啟東道、啟仁街及啟樂道為界)及觀塘(南部)分區計劃大綱圖上的觀塘商貿區(以觀塘道、敬業街、海濱道及順業街為界)範圍內的土地或建築物的發展(輕微改動除外)或重建計劃。九龍灣及觀塘商貿區的建議建築物高度限制分別見於圖1及圖2。
- 2.2 九龍灣商貿區的建議建築物高度限制分為四級，分別是主水平基準上100米、主水平基準上120米、主水平基準上140米及主水平基準上170米。建議的高度限制旨在保存山脊線的景觀和塑造鮮明的市容，以南部的高樓作為中心區，並以附近漸次降低高度的建築物作為背景，從而突出該中心區。設定這些高度級別，有助於加強觀塘繞道兩旁土地及未來的東南九龍發展區的商貿形象，並避免商貿區內的建築物與毗鄰德福花園出現太大的高度差距，以及讓牛頭角內陸地區有更多位置可直接看到維多利亞港。

- 2.3 觀塘商貿區的建議建築物高度限制亦是分為四級，分別是主水平基準上100米、主水平基準上130米、主水平基準上160米及主水平基準上200米。建議的高度限制旨在保存山脊線的景觀，並使觀塘地鐵站和市中心的主要活動樞紐顯現更鮮明的地區核心特性。設定這些高度級別，有助於構成梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，以減低觀塘商貿區的密封感，並加強商貿區與海濱的相互關係，以及避免與毗鄰的主要住宅發展如麗港城等形成強烈的對比或對其構成顯著的視野障礙。
- 2.4 新的規劃申請及就核准計劃作出重大修訂的申請，將根據圖1及圖2所顯示的建議建築物高度限制來評估。在有關指引頒布前所批准的規劃申請不會受影響，除非核准計劃擬作重大修訂，如增加建築物高度等。輕微修訂核准計劃的申請會按照城規會規劃指引編號19B-「輕微修訂核准發展計劃」來處理。
- 2.5 就政府、機構、社區及公用設施用地所加入的建築物高度限制級別為主水平基準上15米、主水平基準上40米及主水平基準上60米。這些高度限制旨在為該商貿區的高密度環境提供視覺上的調劑。
- 2.6 除了在規劃制度中用作參考外，建議的建築物高度限制同時可供地政監督及建築事務監督在考慮發展建議時作為參考之用。



日期：二零零四年三月
Date: March, 2004

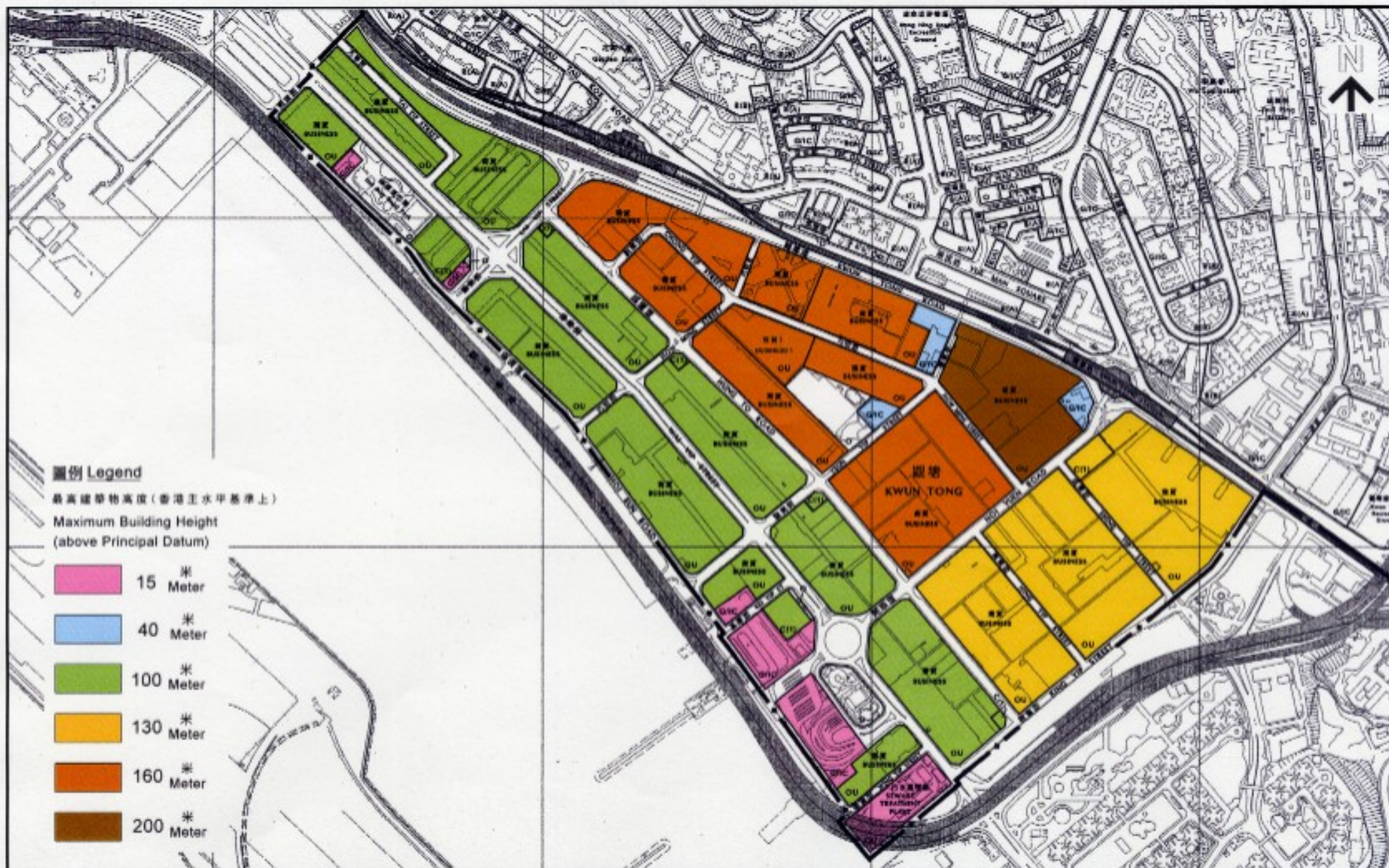
城市規劃指引編號 28
九龍灣尚貿區建築物臨時高度管制
TOWN PLANNING GUIDELINES No. 28
FOR INTERIM BUILDING HEIGHT CONTROL
IN KOWLOON BAY BUSINESS AREA

規劃署 城市規劃委員會
TOWN PLANNING BOARD SECTION
PLANNING DEPARTMENT

圖則編號 M/TPB/2004/3
PLAN No.



圖
PLAN
1



日期：二零零四年三月

Date : March, 2004

城市規劃指引編號 28 觀塘商貿區建築物臨時高度管制
 TOWN PLANNING GUIDELINES No. 28
 FOR INTERIM BUILDING HEIGHT CONTROL IN KWUN TONG BUSINESS AREA

規劃署 城市規劃委員會組
 TOWN PLANNING BOARD SECTION
 PLANNING DEPARTMENT



圖則編號
 PLAN No. M/TPB/2004/3

圖 2
 PLAN 2