■ 검단1지구 지구단위계획(변경)결정 및 지형도면고시도 (총괄)

획지 및 건축물등에 관한 사항

변 경

구 분	A-1	A-2	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	C-1
허 용 용 도	- 전층허용용도 : 단독주택 - 1층허용용도 : 1종근생, 일반음식점	- 불허용도 이외의 용도	- 공동주택중 다세대, 연립주택 및 부대복리시설	- 저층APT 및 부대복리시설	- 중층APT 및 부대복리시설	- 고층APT 및 부대복리시설	- 고층APT 및 부대복리시설	- 불허용도 이외의 용도
불 허 용 도	- 허용용도 이외의 용도	- 1·2종근린생활시설중 안마시술소,단란주점, 옥외골프연습장 등 주거환경 침해용도 불허 - 학교환경위생정화구역내 제한용도(정화구역에 한함) - 주택(주상복합제외), 기숙사 - 허용용도 이외의 용도	- 허용용도 이외의 용도	- 허용용도 이외의 용도	- 허용용도 이외의 용도	- 허용용도 이외의 용도	- 허용용도 이외의 용도	- 주택(주상복합제외) - 판매 및 영업시설중 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 - 의료시설중 격리병원, 장례식장 - 공장(인천도시계획 조례상 허용용도 제외), 아파트형공장 - 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) - 동물·식물 관련시설(식물관련시설 제외) - 공공용시설 중 교도소, 감화원, 발전소 - 위험물 저장 및 처리시설 (단, 주유소,액화석유가스충전소 제외) - 학교환경위생정화구역내 제한용도(정화구역에 한함)
건폐율	60% 이하	60% 이하	60%이하	30% 이하	30% 이하	30% 이하	23% 이하	60% 이하
용적률	150% 이하	200% 이하	다세대 200% 이하	150% 이하	200% 이하	230% 이하	200% 이하	- 15m미만 도로 150% 이하 - 15m이상 도로 350% 이하
최 고 층 수	3층 이하 (단, 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외)	5층 이하	4층 이하 (단, 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외)	5층 이하	10층 이하	15층 이하	15층 이하	- 15m미만 도로 5층 이하 - 15m이상 도로 7층 이하

구 분	C-2	D-1	D-2	D-3	D-4	D-5	E-1
허 용 용 도	- 불허용도 이외의 용도	- 교육연구 및 복지시설 중 학교와 그 부속용도	- 종교집회장	- 노유자시설중 아동관련시설	- 공공청사	- 사회복지시설	- 주차장법 제2조에의 규정에 의한 노외주차장 (주차전용건축물 및 부속용도) - 지평식 설치시 허용용도 · 관리사무소, 주차장의 관리·운영상 필요한 편의시설 - 주차전용건축물 건축시 허용용도 · 주차장으로 사용하는 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 함 · 단독·공동주택(기숙사제외) · 제1종·제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 장의사, 총포사, 종교시설, 옥외골프연습장제외) · 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설 또는 자동차 관련시설 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 인천광역시 도시계획 조례상 허용용도
불 허 용 도	- 주택(단, 주거용이 9/10이하로 타용도복합시 가능) - 판매·영업시설 중 여객자동차터미널 및 화물터미널, 공항시설, 항만시설 - 공장,창고시설, 위험물저장 및 처리시설 (단, 주유소,액화석유가스충전소 제외) - 자동차 관련시설 - 동식물 관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 - 공공용시설 중 교도소, 감화원, 발전소, 군사시설 - 의료시설 중 격리병원, 장례식장 (종합병원에 설치하는 장례식장은 제외) - 1층전면 입면처리 불량업종(건축자재, 세탁소, 변전소, 양수장, 정수장, 제조업소, 수리점, 의약품도매점, 자동차영업소 등) (1층불허용도) -정육점, 철물점, 난방, 배관, 페인트, 세탁소, 연탄배급소, 장의사, 목공소, 간판업, 염색, 고물상, 건축자재, 알미늄샷시업 등	- 허용용도 이외의 용도	- 허용용도 이외의 용도	- 허용용도 이외의 용도	- 허용용도 이외의 용도	- 허용용도 이외의 용도	- 학교환경위생정화구역내 제한용도(정화구역에 한함) - 허용용도 이외의 용도
건폐율	70% 이하	40% 이하	60% 이하	60% 이하	60% 이하	60% 이하	60% 이하
용적률	- 25m미만 도로 500% 이하 - 25m이상 도로 800% 이하	150% 이하	120% 이하	150% 이하	150% 이하	200% 이하	300% 이하
최 고 층 수	- 25m미만 도로 7층 이하 - 25m이상 도로 12층 이하	5층 이하	2층 이하	3층 이하	3층 이하	4층 이하	5층(20m) 이하

주1) 기존 건축물이 위치하는 대지의 규모가 최소규모에 미달하거나, 환지계획에서 최소규모 미달필지가 발생할 경우에는 예외로 한

주2) 단독주택용지 및 근린생활시설용지의 획지에 한하여 대지분할을 할 경우 1개의 필지가 획지계획에 의한 최소면적에 만족하고 잔여획지가 최소면적의 80%이상일 경우 대지분할을 할 수 있다.

주3) 기존 건축물의 용도변경은 인천광역시 건축조의 규정에서 허용한 범위내에서 변경할 수 있다. 단, A-1(제1종일반주거지역)

주4) 군부대 협의사항

1. 7 Block
- 건물방향 : 건축물 측면이 군부대방향으로 향하도록 계획
- 건물높이 : 현 검단군인APT높이(5층) 이내로 제한
- 건물 지붕형태 : 기와잇기형으로 시공
- 건물 옥상출입 불가(피난시설 대상건축물은 제외)

주5) 환경영향평가 협의사항
- 대로변 공동주택의 경우 10m이상의 건축선을 이격하며, 이격부지내 높이 3m의 방음둑을 설치하고, 방음둑 상단부에 높이 5m의 높이 5m의 방음벽 설치, 도로변에서 노출된 창문은 이중창으로 설치, 이격되는 지점의 도로변으로는 수목식재를 계획함
- 공동주택단지내 도로 및 주차장포장은 수원함양을 위하여 가능한한 투수성 재료로 포장하여야 함
- 공동주택단지는 건물옥상부에 녹지공간 활용 및 가구수 20호이상의 공동주택지에 30%이상의 녹지공간 조성

주6) 옥상물탱크를 FRP조로 설치할 경우 조적 등으로 구획하지 보이지 않게 한다.

주7) 기존아파트에 대해서는 현재의 층수를 수용한다.

범례

- 지구단위계획구역계
- 획지경계선
- 대지분할가능선
- 건축한계선
- 보행자전용도로
- 주차출입구(권장)
- 공공보행통로(권장)
- 공공보행통로(지정)
- 공동건축권장
- 공동건축지정
- 차량출입불허구간
- 차량출입불허구간(조건부)
- 주차장
- 완충녹지
- 공원
- 사회복지시설

용적율	높 이
건폐율	용 도

scale = 1 : 2,000

0 50 100 200m

NORTH