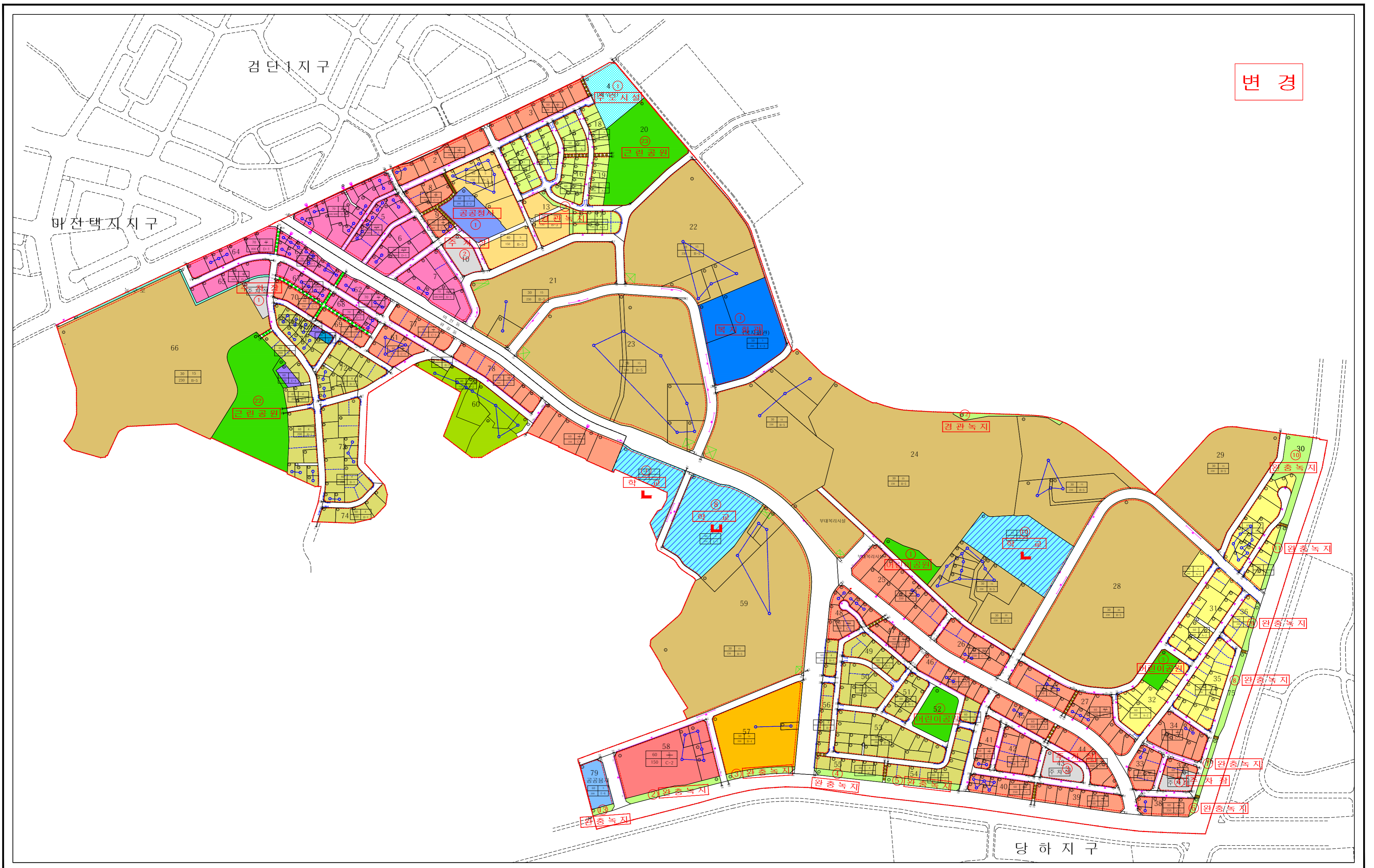
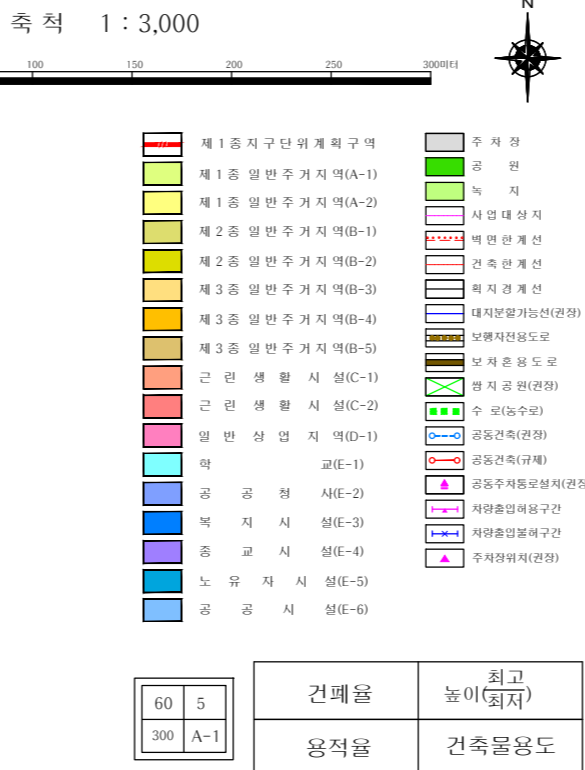


도시관리계획(검단2지구 토지구획정리사업:지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면고시
- 획지 및 건축물 등에 관한 부분 -



구분	A-1	A-2	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5
허용용도	• 단독주택 • 고근린생활시설 (1층에 한함) • 일반공식점 (1층에 한함)	• 별의 용도 이외의 용도	• 다세대 및 연립주택	• 연립주택 및 부대복리시설	• 시중 아파트 및 부대복리시설 (주택법적용)	• 중층 아파트 및 부대복리시설 (주택법적용)	• 고층 아파트 및 부대복리시설 (주택법적용)
불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 다가구주택	• 도시계획법 및 인천시도시계획 조례상 불허용도 • 공도구역, 공화, 동, 석물판	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율 (%)	60%이하	60%이하	60%이하	40%이하	40%이하	30%이하	30%이하
용적율 (%)	150%이하	200%이하	200%이하	150%이하	150%이하	200%이하	230%이하
높이 (층)	3층 이하	5층 이하 (다세대주택은 4층 이하)	4층 이하	4층 이하	5층 이하	10층 이하	15층 이하
1. 1층 건물을 제외한 구조물에서 구조면적의 50% 이상은 2층 이하로 하여야 하며, 2층 이상은 2층 이하로 하여야 한다. 2. 1층 건물을 제외한 구조물에서 구조면적의 50% 이상은 2층 이하로 하여야 하며, 2층 이상은 2층 이하로 하여야 한다. 3. 다세대주택 및 연립주택에 한함.							



인천광역시 서구고시 제 2018-86 호
서 기 2018년 6 월 29 일

본 도면은 변경으로 명시된 부분만이 유효함

구분	입안권자		결정권자	
	작성지	1차 확인지	2차 확인지	1차 확인지
작성지	서구청	서구청	서구청	서구청
소속	건축사사무소	도시개발과	도시개발과	도시개발과
직위	—	지역개발팀장	—	지역개발팀장
직명	건축사	지방시공	지방시공	지방시공
성명	박대용	박재현	황재현	박종건
확인인	—	—	—	—

구분	C-1	C-2	D-1	E-1	E-2	E-3	E-4	E-5	E-6
허용용도	• 별의 용도 이외의 용도	• 별의 용도 이외의 용도	• 별의 용도 이외의 용도	• 복합연구시설용 지역	• 고근린생활시설용 지역(제한적용) • 일반생활용 지역(제한적용) • 노유자시설용 지역(제한적용)	• 노유자시설용 지역(제한적용)	• 노유자시설용 지역(제한적용)	• 노유자시설용 지역(제한적용)	• 노유자시설용 지역(제한적용)
불허용도	• 다세대 및 연립주택 • 고근린생활시설 (1층에 한함) • 일반공식점 (1층에 한함) • 공도구역, 공화, 동, 석물판 • 도시계획법 및 인천시도시계획 조례상 불허용도 • 공도구역, 공화, 동, 석물판	• 다세대 및 연립주택 • 고근린생활시설 (1층에 한함) • 일반공식점 (1층에 한함) • 공도구역, 공화, 동, 석물판 • 도시계획법 및 인천시도시계획 조례상 불허용도 • 공도구역, 공화, 동, 석물판	• 다세대 및 연립주택 • 고근린생활시설 (1층에 한함) • 일반공식점 (1층에 한함) • 공도구역, 공화, 동, 석물판 • 도시계획법 및 인천시도시계획 조례상 불허용도 • 공도구역, 공화, 동, 석물판	• 복합연구시설용 지역 • 고근린생활시설용 지역(제한적용) • 일반생활용 지역(제한적용) • 노유자시설용 지역(제한적용)	• 복합연구시설용 지역 • 고근린생활시설용 지역(제한적용) • 일반생활용 지역(제한적용) • 노유자시설용 지역(제한적용)	• 복합연구시설용 지역 • 고근린생활시설용 지역(제한적용) • 일반생활용 지역(제한적용) • 노유자시설용 지역(제한적용)	• 복합연구시설용 지역 • 고근린생활시설용 지역(제한적용) • 일반생활용 지역(제한적용) • 노유자시설용 지역(제한적용)	• 복합연구시설용 지역 • 고근린생활시설용 지역(제한적용) • 일반생활용 지역(제한적용) • 노유자시설용 지역(제한적용)	• 복합연구시설용 지역 • 고근린생활시설용 지역(제한적용) • 일반생활용 지역(제한적용) • 노유자시설용 지역(제한적용)
건폐율 (%)	60%이하	60%이하	70%	40%	60%	60%	60%	60%	60%
용적율 (%)	350%이하	150%이하	25%이상도: 800%이하 25%미만도: 500%이하	250%	200%	200%	120%	200%	200%
높이 (층)	15층 이하 15%미만도: 12층 이하 15%이상도: 최대 3층(규제) 25%미만도: 최대 3층(규제) 25%이상도: 최대 3층(규제)	5층 이하 최저 3층(권장)	25%이상도: 12층 이하, 최대 3층(규제) 25%미만도: 7층 이하, 최대 3층(규제)	5층 이하	5층 이하	5층 이하	3층 이하	4층 이하	5층 이하

주1) 기존 건축물 및 획지분할에 따른 특례
- 기존 건축물이 위치하는 대지의 규모가 최소규모에 미달하거나, 원지계획에서 최소규모 미달필지가 발생할 경우에는 예외로 한다.
- 단독주택, 다세대/연립주택, 근린생활시설, 상업용지의 획지에 한하여 대지분할을 할 경우 1개의 필지가 최소면적에 의한 최소면적을 충족하고 잔여필지가 최소면적의 100%이상일 경우 대지분할을 할 수 있다.
- 기존 건축물의 용도변경은 검단2지구단위계획 규정에서 허용한 범위내에서 변경할 수 있다.

주2) 군사시설보호구역 협의사항
- 66BL의 건축높이를 15층이하(45m이하)로 제한

주3) 원경원형이 협의사항
- 광로변 원경녹지내에 높이 3M이상의 방음벽을 설치하고 광로변에서 노출된 창문은 이중창으로 설치한다.
- 대로변 공동주택(아파트)의 경우 10M이상의 건축선을 이격하여, 이격부지내 높이 3M의 방음벽을 설치, 방음벽 상단부에 높이 5M의 방음벽을 설치, 대로변에서 노출된 창문은 이중창으로 설치, 이격거리되는 지점의 도로변으로는 수목식재를 계획함.
- 대로변 공동주택(연립 및 다세대)의 경우 3M의 건축선을 이격하여 높이 5M이상의 방음벽을 설치한다.
- 공동주택단지내 건물옥상부에 녹지공간 환풍 및 기구수 20cm이상의 공동주택내 30%이상의 녹지공간 조성
- 공동주택단지내 도로 및 주차장은 수원관리를 위하여 가능한 우수성 채유로 포장하여야 함.

주4) B-3, B-4, B-5등에서 공동건축(권장) : 주택건설촉진법 및 지구단위계획에 의한 일정면적규모 이상이어야하고 해당구역 해당용도의 전이도지가 일정면적규모이상 이어야 한다.(최소1만㎡이상)