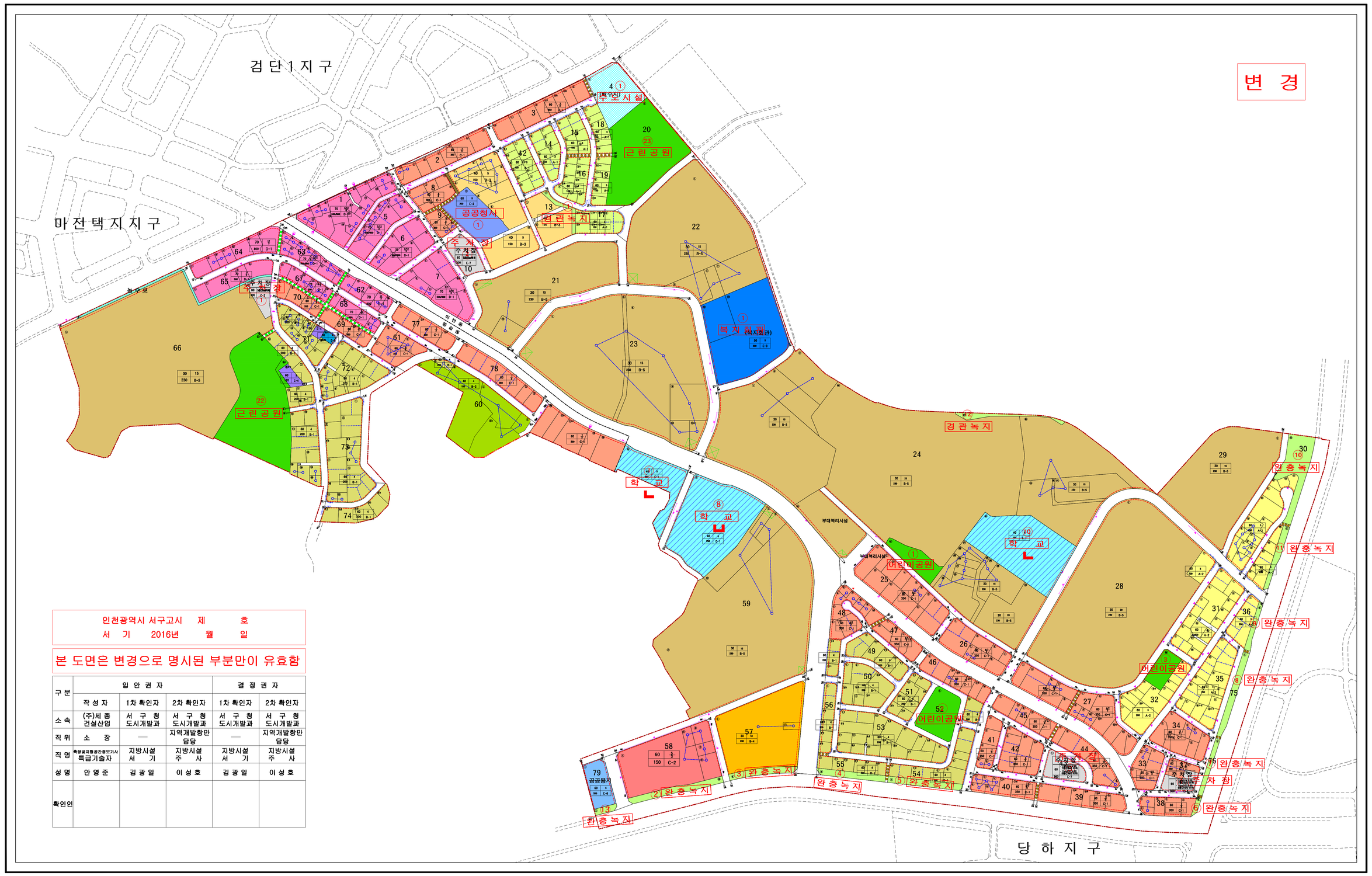
도시관리계획(검단2지구 토지구획정리사업:지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면고시
- 획지 및 건축물 등에 관한 부분 -



인천광역시 서구고시 제 호
서 기 2016년 월 일

본 도면은 변경으로 명시된 부분만이 유효함

구 분	입 안 권 자			결 정 권 자	
	작 성 자	1차 확인자	2차 확인자	1차 확인자	2차 확인자
소 속	(주)세 종 건설산업	서 구 청 도시개발과	서 구 청 도시개발과	서 구 청 도시개발과	서 구 청 도시개발과
직 위	소 장	—	지역개발팀장 당담	—	지역개발팀장 당담
직 명	측량및지형공간정보기사 특급기술자	지방시설 서 기	지방시설 주 사	지방시설 서 기	지방시설 주 사
성 명	안 영 준	김 광 일	이 성 호	김 광 일	이 성 호
확인인					

축 척 1 : 3,000

구 분	A-1	A-2	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5
허 용 용 도	•단독주택 •1종근린생활시설 (1층에 한함) •설비탑식정(1층에 한함)	•불허 용도 이외의 용도	•다세대 및 연립주택	•연립주택 및 부대 복리시설	•저층 아파트 및 부대복리시설 (주택법적용)	•중층 아파트 및 부대복리시설 (주택법적용)	•고층 아파트 및 부대복리시설 (주택법적용)
불 허 용 도	•허용용도 이외의 용도 •다가구주택	•도시계획법 및 인천시도시계획조례상 불허용도 •공동주택, 공장, 동,식물원	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도
건 폐 율 (%)	60%이하	60%이하	60%이하	40%이하	40%이하	30%이하	30%이하
용 적 율 (%)	150%이하	200%이하	200%이하	150%이하	150%이하	200%이하	230%이하
높 이 (층)	3층 이하 단, 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로 사용하는 경우 피로티 부분을 층수에서 제외 (단독주택에 한함)	5층이하 (다가구주택:3층이하)	4층 이하 단, 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로 사용하는 경우 피로티 부분을 층수에서 제외 (다세대주택 및 연립주택에 한함)	4층 이하 단, 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로 사용하는 경우 피로티 부분을 층수에서 제외 (연립주택에 한함)	5층 이하	10층 이하	15층 이하

지구단위계획구역
제1종일반주거지역(A-1)
제1종일반주거지역(A-2)
제2종일반주거지역(B-1)
제2종일반주거지역(B-2)
제3종일반주거지역(B-3)
제3종일반주거지역(B-4)
제3종일반주거지역(B-5)
근린생활시설(C-1)
근린생활시설(C-2)
일반상업지역(D-1)
학교(E-1)
공공청사(E-2)
체육시설(E-3)
종교시설(E-4)
노유자시설(E-5)
공공시설(E-6)
주차장
공원
녹지
완충녹지
대로(폭25M)
대로(폭20M)
보행자전용도로
광장 및 휴게(폭8M)
주 요 보행가로
공원진입(폭8M)
공원간격(폭8M)
공공주차장로변지대(폭8M)
차량출입제한구간
차량출입불가구간
주차장변지대(폭8M)

60	5
300	A-1

건폐율	최고 높이(층수)
용적율	건축물용도

주1) 기존 건축물 및 획지분할에 따른 특례
- 기존 건물이 위치하는 대지의 규모가 최소규모에 미달하거나,환지계획에서 최소규모 미달필지가 발생할 경우에는 예외로 한다.
- 단독주택, 다세대/연립주택, 근린생활시설, 상업용지의 획지에 한하여 대지분할을 할 경우 1개의 필지가 획지계획에 의한 최소면적을 충족하고 전여획지가 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) 환경영향평가 협의사항
- 광로변 완충녹지내에 높이 3M이상의 방음둑을 설치하고 광로변에서 노출된 창문은 이중창으로 설치한다.
- 대로변 공동주택(아파트)의 경우 10M이상의 건축선을 이격하여,이격부지내 높이 3M의 방음둑을 설치,방음둑 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.
- 공동주택단지는 건물옥상부에 녹지공간 활용 및 가구수 20호이상의 공동주택지에 30%이상의 녹지공간 조성
- 공동주택단지내 도로 및 주차장은 수원함양을 위하여 가능한 투수성 재료로 포장하여야 함.

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

구 분	C-1	C-2	D-1	E-1	E-2	E-3	E-4	E-5	E-6	E-7	
허 용 용 도	•불허 용도 이외의 용도	•불허 용도 이외의 용도	•불허 용도 이외의 용도	•교육연구시설중 학교	•1종근린생활시설중 동사무소 •업무시설중 지방자치단체의 청사	•노유자시설 중 사회복지시설	•종교시설 중 종교집회장	•노유자시설 중노인회관	•공공시설 •문화시설 •교육연구시설 •노유자시설 •운동시설, 업무시설	•주차장법 제2조에의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도) •지형식 설치시 허용용도 - 관리사무소, 주차장의 관리 · 운영상 필요한 편의시설 주차전용건축물 건축시 허용용도 - 주차장으로 사용하는 바닥면 건축면적의 70%미상이어야 함 - 단독주택(A2/1), 3가2(단 불허) · 공동주택(1이1은 불허) - 제1종 · 제2종근린생활시설(안마시술소, 상반주점, 장의사, 총포사, 종교시설, 독서실포함숙장제외) - 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설 및 는 지원차전한시설(A2/1), 3가2(단 주택장, 제작장만 허용) 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 인천광역시 도시계획 조례상 허용용도	
										10(1), 66(4)	37(3), 43(1)
불 허 용 도	•국민의료법 및 이용에관한법률 및 인천광역시 도시계획조례상 불허용도 •주택(단상형포함 제외) •공장(인천 근린조례 제를 용도 제외) •자동차 관련시설(주차장,세차장 제외) •동물 및 식물관련시설(식물관리시설 제외) •교정 및 군사시설 중 교도소,감화원 •발전시설 중 발전소 •위험물 저장 및 처리 시설(주유소,석유판매소 제외) •학교환경위생정화구역내 제한용도(정화구역제한함)	•국민의료법 및 이용에관한법률 및 인천광역시 도시계획조례상 불허용도 •주택(단상형포함 제외) •공장(인천 근린조례 제를 용도 제외) •자동차 관련시설(주차장,세차장 제외) •동물 및 식물관련시설(식물관리시설 제외) •교정 및 군사시설 중 교도소,감화원 •발전시설 중 발전소 •위험물 저장 및 처리 시설(주유소,석유판매소 제외) •학교환경위생정화구역내 제한용도(정화구역제한함)	•국민의료법 및 이용에관한법률 및 인천광역시 도시계획조례상 불허용도 •주택(단 주거 90%미하의 다용도 복합시 가능) •운수시설(여객자동차정류장, 화물터미널 공항시설,항만시설) •공장,창고,위험물저장 및 처리시설(주유소, 석유판매소 제외) •자동차 관련시설(단, 주차장 제외) •동물 및 식물관련시설 •교정 및 군사시설 중 교도소,감화원 •발전시설 중 발전소 •위험시설중 폐기물처리,오염시킬물질배출 장래시장 제외) •1층 전면 임차지역 불법점용(간판,차양, 세워노변간스,장구장, 장수장,보리장소, 수리장,파이롤도제외 등)	•1층 불허 용도 장례식, 일용직, 난방, 배관, 목장지, 목욕소, 안전배급소, 장의사, 세공소, 간판장, 장식, 기물상, 조각가게소, 덮개점 오식점 등 ※ 단, 장례장, 세탁소,편 판매점 도로 전면부가 하단 공무원 한하여 예정	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•학교환경위생정화구역내 제한용도(정화구역에 한함) •허용용도 이외의 용도		
건 폐 율 (%)	60%이하	60%이하	70%	40%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
용 적 률 (%)	350%이하	150%이하	•25m미상도로:800%이하 •25m미만도로:500%이하	250%	200%	200%	120%	200%	200%	300%	360%
높 이 (층)	•15m이상도로:7층이하 •15m미만도로:6층이하 •25m이상도로: 최저3층(규제) •25m미만도로: 최저3층(권장)	5층 이하 최저 3층(권장)	•25m미상도로:12층이하, 최저3층(규제) •25m미만도로:7층이하, 최저3층(규제)	5층 이하	5층 이하	5층 이하	3층 이하	4층 이하	5층 이하	5층(20m) 이하	· 15m이상도로: 7층(28m) 이하 · 15m미만도로: 6층(24m) 이하