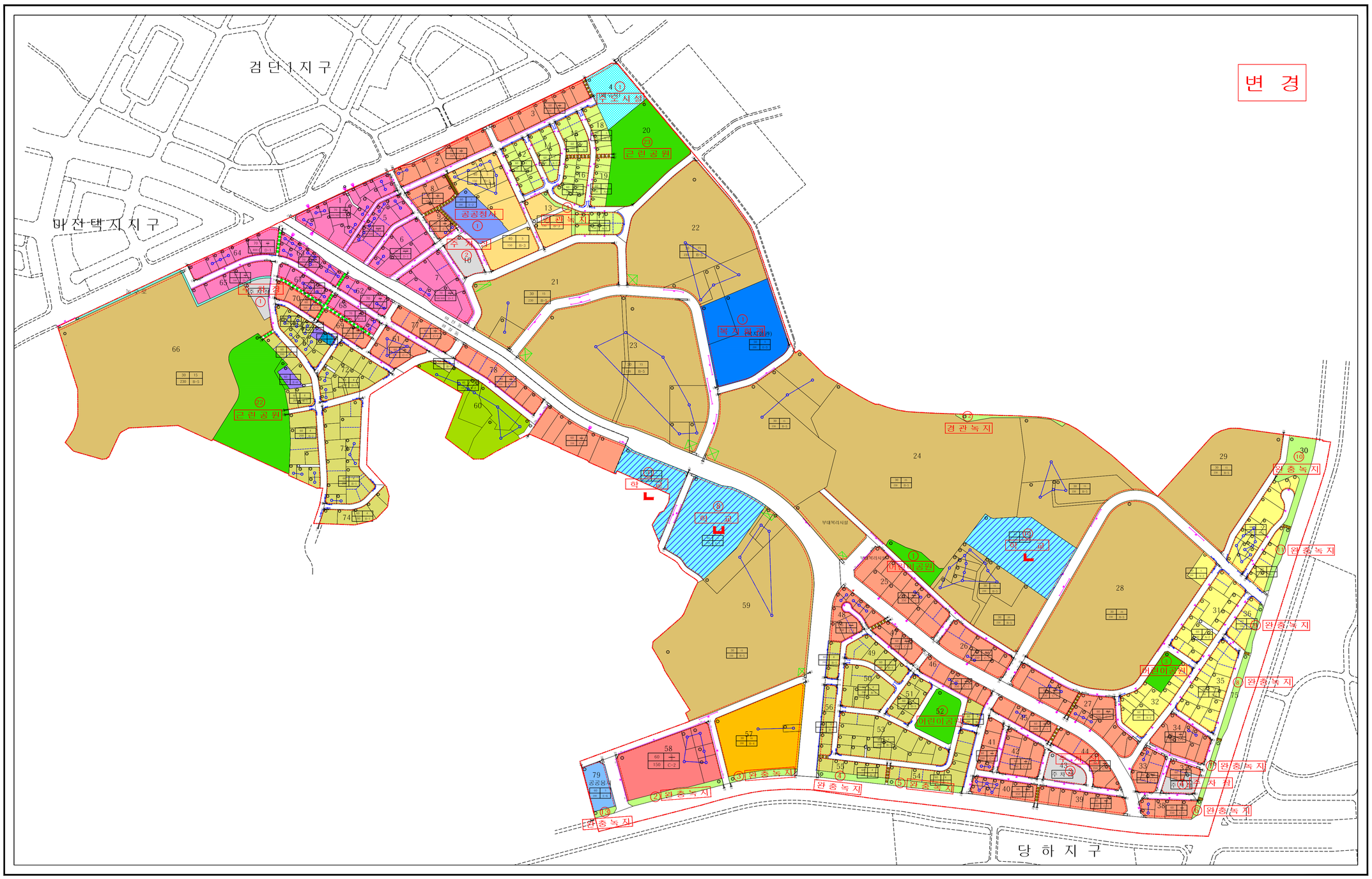
# 도시관리계획(검단2지구 토지구획정리사업:지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면고시
## - 획지 및 건축물 등에 관한 부분 -




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<br>•1종근린생활시설 (1층에 한함)<br>•일반음식점(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<br>•다가구주택 | •도시계획법 및 인천시도시계획 조례상 불허용도<br>•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<br>단, 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로 사용하는 경우 피로티 부분을 층수에서 제외<br>(단독주택에 한함) | 5층이하<br>(다가구주택:3층이하) | 4층 이하<br>단, 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로 사용하는 경우 피로티 부분을 층수에서 제외<br>(다세대주택 및 연립주택에 한함) | 4층 이하<br>단, 1층 전부를 피로티 구조로하여 주차장으로 사용하는 경우 피로티 부분을 층수에서 제외<br>(연립주택에 한함) | 5층 이하 | 10층 이하 | 15층 이하 |

- 제1종지구단위계획구역
- 제1종 일반주거지역(A-1)
- 제1종 일반주거지역(A-2)
- 제2종 일반주거지역(B-1)
- 제2종 일반주거지역(B-2)
- 제3종 일반주거지역(B-3)
- 제3종 일반주거지역(B-4)
- 제3종 일반주거지역(B-5)
- 근린생활시설(C-1)
- 근린생활시설(C-2)
- 일반상업지역(D-1)
- 학교(E-1)
- 공공청사(E-2)
- 복지시설(E-3)
- 종교시설(E-4)
- 노유자시설(E-5)
- 공공시설(E-6)
- 주차장
- 공원
- 녹지
- 사업대상지
- 백연관계선
- 건축한계선
- 획지경계선
- 대지분할가능선(권장)
- 보행자전용도로
- 보차혼용도로
- 완충공원(권장)
- 수로(소수로)
- 공동건축(권장)
- 공동건축(규제)
- 공동주택동문설치(권장)
- 차량출입허용구간
- 차량출입불허구간
- 주차장위치(권장)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 60 | 5 | 건폐율 | 높이(최고/최저) |
| 300 | A-1 | 용적율 | 건축물용도 |

인천광역시 서구고시 제 호
서 기 2017년 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 | 주식회사 극동산업개발 | 서 구 청 도시개발과 | 서 구 청 도시개발과 | 서 구 청 도시개발과 | 서 구 청 도시개발과 |
| 직 위 | 소장 | — | 지역개발향만 담당 | — | 지역개발향만 담당 |
| 직 명 | — | 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 | | | | | |

| 구 분 | C-1 | C-2 | D-1 | E-1 | E-2 | E-3 | E-4 | E-5 | E-6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 허 용 용 도 | •불허 용도 이외의 용도 | •불허 용도 이외의 용도 | •불허 용도 이외의 용도 | •교육연구시설중 학교 | •1종근린생활시설중 지역자치센터<br>•업무시설중 지방자치단체의 청사<br>•노유자시설중 노인복지시설 | •노유자시설 중 사회복지시설 | •종교시설 중 종교집회장 | •노유자시설 중노인회관 | •공공시설<br>•문화시설<br>•교육연구시설<br>•노유자시설<br>•운동시설, 업무시설 |
| 불 허 용 도 | • 국토의계획 및 이용에관한법률 및 인천광역시 도시계획조례상 불허용도<br>• 주택(주상복합 제외)<br>• 공장(인천 건축조례 제정 참도 제외)<br>• 자동차 관련시설(주차장,세차장 제외)<br>• 동물 및 식물관련시설(식물관련시설 제외)<br>• 교정 및 군사시설 중 교도소,감화원<br>• 발전시설 중 발전소<br>• 위험물 저장 및 처리 시설(주유소,석유판매소 제외)<br>• 학교환경위생정화구역내 제한용도<br>(정화구역에한함) | • 국토의계획 및 이용에관한법률 및 인천광역시 도시계획조례상 불허용도<br>• 주택(주상복합 제외)<br>• 공장(인천 건축조례 제정 참도 제외)<br>• 자동차 관련시설(주차장,세차장 제외)<br>• 동물 및 식물관련시설(식물관련시설 제외)<br>• 교정 및 군사시설 중 교도소,감화원<br>• 발전시설 중 발전소<br>• 위험물 저장 및 처리 시설(주유소,석유판매소 제외)<br>• 학교환경위생정화구역내 제한용도<br>(정화구역에한함) | • 국토의계획 및 이용에관한법률 및 인천광역시 도시계획조례상 불허용도<br>• 주택(단 주거 90%미만의 다세대 복합형 가능)<br>• 공수처법(여계처장,차장의미보, 위원의의보 공정처보,검찰처장)<br>• 공장,창고,위험물저장 및 처리시설 (주유소,석유판매소 제외)<br>• 자동차 관련시설(단, 주차장 제외)<br>• 동물 및 식물관련시설<br>• 교정 및 군사시설 중 교도소,감화원<br>• 발전시설 중 발전소<br>• 묘지시설중 추리면허,장례식장(종합병원내 장례식장 제외)<br>• 1층 전면 일반음식점 불허업종(건축자재, 세탁소,반찬소,양수장, 정수장,체조장소, 주유장,의약품도매점 등)<br>-1층 불허 용도<br>정육점, 정물점, 난전, 매점, 제안전, 세탁소, 연탄배금소, 전의사, 목공소, 건관점, 염색, 고물상, 건축자재점, 양의원, 장식품 등<br>• 단, 정육점, 세탁소에 관하여 도로 전면부가 아닌 전부에 관하여 허용 | •불허 용도 이외의 용도 | •허용용도 이외의 용도 | •허용용도 이외의 용도 | •허용용도 이외의 용도 | •허용용도 이외의 용도 | •허용용도 이외의 용도 |
| 건 폐 율 (%) | 60%이하 | 60%이하 | 70% | 40% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| 용 적 율 (%) | 350%이하 | 150%이하 | • 25m이상도로:800%이하<br>• 25m미만도로:500%이하 | 250% | 200% | 200% | 120% | 200% | 200% |
| 높 이 (층) | • 15m이상도로:7층이하<br>• 15m미만도로:6층이하<br>• 25m이상도로: 최저3층(규제)<br>• 25m미만도로: 최저3층(권장) | 5층 이하<br>최저 3층(권장) | • 25m이상도로:12층이하, 최저3층(규제)<br>• 25m미만도로:7층이하, 최저3층(규제) | 5층 이하 | 5층 이하 | 5층 이하 | 3층 이하 | 4층 이하 | 5층 이하 |

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 잔여획지가 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 잔여토지가 일정면적규모이상 이어야 한다.(최소1만㎡이상)