

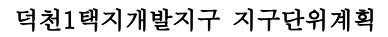


## 제7절 가구 및 획지계획

- ▶ 기존 도로망, 소유자 관계 등 종합적으로 검토하여 기존 현황을 최대한 반영
- ▶ 획지별로 인근의 교통체계와 각 획지로의 접근체계를 고려하여 계획

### 가구 및 획지계획

도면 번호	가구 번호	면 적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	
합 계			-	161,212.6	-
-	A-1	142,575.3	북구 덕천동 808번지	61,462.9	A-1-1
			북구 덕천동 802번지	45,427.9	A-1-2
			북구 덕천동 808-2번지	809.9	A-1-3
			북구 덕천동 808-1번지	1,247.5	A-1-4
			북구 덕천동 804번지	524.8	A-1-5
			북구 덕천동 809-1번지	709.0	A-1-6(공공청사)
			북구 덕천동 812번지	13,490.2	A-1-7(초등학교)
			북구 덕천동 809-3, 809-4번지	759.4	A-1-8(종교시설)
			북구 덕천동 807번지	12,741.1	A-1-9(근린공원)
			북구 덕천동 809-2번지	1,593.0	A-1-10(어린이공원)
			북구 덕천동 805번지	2,068.2	A-1-11(어린이공원)
			북구 덕천동 813번지	1,741.4	A-1-12(어린이공원)
-	A-2	8,423.7	북구 덕천동 811번지	6,842.8	A-2-1
			북구 덕천동 811-1번지	1,580.9	A-2-2(어린이공원)
-	A-3	877.5	북구 덕천동 811-4번지	616.6	A-3-1(근린생활시설)
			북구 덕천동 811-3번지	260.9	A-3-2(완충녹지)
-	도 로 용 지		북구 덕천동 810, 806, 809-5, 803, 811-2, 811번지	9,336.1	도시계획도로



**범례**

- 제1종지구단위계획구역
- 획지계 획선
- 가 구 번 호

산12임  
산129-9임  
산133-7임  
산134-2임  
산118-1임  
산149임  
1화  
2화  
3화  
267-1화  
267-2화  
2045  
8035  
8045  
805대  
802대  
812화  
813구  
807구  
808대  
808-1구  
808-2구  
808-3구  
808-4구  
808-5구  
808-6구  
808-7구  
808-8구  
808-9구  
808-10구  
808-11구  
808-12구  
808-13구  
808-14구  
808-15구  
808-16구  
808-17구  
808-18구  
808-19구  
808-20구  
808-21구  
808-22구  
808-23구  
808-24구  
808-25구  
808-26구  
808-27구  
808-28구  
808-29구  
808-30구  
808-31구  
808-32구  
808-33구  
808-34구  
808-35구  
808-36구  
808-37구  
808-38구  
808-39구  
808-40구  
808-41구  
808-42구  
808-43구  
808-44구  
808-45구  
808-46구  
808-47구  
808-48구  
808-49구  
808-50구  
808-51구  
808-52구  
808-53구  
808-54구  
808-55구  
808-56구  
808-57구  
808-58구  
808-59구  
808-60구  
808-61구  
808-62구  
808-63구  
808-64구  
808-65구  
808-66구  
808-67구  
808-68구  
808-69구  
808-70구  
808-71구  
808-72구  
808-73구  
808-74구  
808-75구  
808-76구  
808-77구  
808-78구  
808-79구  
808-80구  
808-81구  
808-82구  
808-83구  
808-84구  
808-85구  
808-86구  
808-87구  
808-88구  
808-89구  
808-90구  
808-91구  
808-92구  
808-93구  
808-94구  
808-95구  
808-96구  
808-97구  
808-98구  
808-99구  
808-100구  
808-101구  
808-102구  
808-103구  
808-104구  
808-105구  
808-106구  
808-107구  
808-108구  
808-109구  
808-110구  
808-111구  
808-112구  
808-113구  
808-114구  
808-115구  
808-116구  
808-117구  
808-118구  
808-119구  
808-120구  
808-121구  
808-122구  
808-123구  
808-124구  
808-125구  
808-126구  
808-127구  
808-128구  
808-129구  
808-130구  
808-131구  
808-132구  
808-133구  
808-134구  
808-135구  
808-136구  
808-137구  
808-138구  
808-139구  
808-140구  
808-141구  
808-142구  
808-143구  
808-144구  
808-145구  
808-146구  
808-147구  
808-148구  
808-149구  
808-150구  
808-151구  
808-152구  
808-153구  
808-154구  
808-155구  
808-156구  
808-157구  
808-158구  
808-159구  
808-160구  
808-161구  
808-162구  
808-163구  
808-164구  
808-165구  
808-166구  
808-167구  
808-168구  
808-169구  
808-170구  
808-171구  
808-172구  
808-173구  
808-174구  
808-175구  
808-176구  
808-177구  
808-178구  
808-179구  
808-180구  
808-181구  
808-182구  
808-183구  
808-184구  
808-185구  
808-186구  
808-187구  
808-188구  
808-189구  
808-190구  
808-191구  
808-192구  
808-193구  
808-194구  
808-195구  
808-196구  
808-197구  
808-198구  
808-199구  
808-200구  
808-201구  
808-202구  
808-203구  
808-204구  
808-205구  
808-206구  
808-207구  
808-208구  
808-209구  
808-210구  
808-211구  
808-212구  
808-213구  
808-214구  
808-215구  
808-216구  
808-217구  
808-218구  
808-219구  
808-220구  
808-221구  
808-222구  
808-223구  
808-224구  
808-225구  
808-226구  
808-227구  
808-228구  
808-229구  
808-230구  
808-231구  
808-232구  
808-233구  
808-234구  
808-235구  
808-236구  
808-237구  
808-238구  
808-239구  
808-240구  
808-241구  
808-242구  
808-243구  
808-244구  
808-245구  
808-246구  
808-247구  
808-248구  
808-249구  
808-250구  
808-251구  
808-252구  
808-253구  
808-254구  
808-255구  
808-256구  
808-257구  
808-258구  
808-259구  
808-260구  
808-261구  
808-262구  
808-263구  
808-264구  
808-265구  
808-266구  
808-267구  
808-268구  
808-269구  
808-270구  
808-271구  
808-272구  
808-273구  
808-274구  
808-275구  
808-276구  
808-277구  
808-278구  
808-279구  
808-280구  
808-281구  
808-282구  
808-283구  
808-284구  
808-285구  
808-286구  
808-287구  
808-288구  
808-289구  
808-290구  
808-291구  
808-292구  
808-293구  
808-294구  
808-295구  
808-296구  
808-297구  
808-298구  
808-299구  
808-300구  
808-301구  
808-302구  
808-303구  
808-304구  
808-305구  
808-306구  
808-307구  
808-308구  
808-309구  
808-310구  
808-311구  
808-312구  
808-313구  
808-314구  
808-315구  
808-316구  
808-317구  
808-318구  
808-319구  
808-320구  
808-321구  
808-322구  
808-323구  
808-324구  
808-325구  
808-326구  
808-327구  
808-328구  
808-329구  
808-330구  
808-331구  
808-332구  
808-333구  
808-334구  
808-335구  
808-336구  
808-337구  
808-338구  
808-339구  
808-340구  
808-341구  
808-342구  
808-343구  
808-344구  
808-345구  
808-346구  
808-347구  
808-348구  
808-349구  
808-350구  
808-351구  
808-352구  
808-353구  
808-354구  
808-355구  
808-356구  
808-357구  
808-358구  
808-359구  
808-360구  
808-361구  
808-362구  
808-363구  
808-364구  
808-365구  
808-366구  
808-367구  
808-368구  
808-369구  
808-370구  
808-371구  
808-372구  
808-373구  
808-374구  
808-375구  
808-376구  
808-377구  
808-378구  
808-379구  
808-380구  
808-381구  
808-382구  
808-383구  
808-384구  
808-



## 제8절 건축물에 관한 계획

### ① 건축물의 용도계획

- ▶ 공동주택단지에 주택법 제2조에 의한 공동주택, 부대시설 및 복리시설로 규정하며, 지정용도 이외의 용도는 불허함
- ▶ 부대복리시설은 주택법 제2조 제6호, 제7호의 규정에 의한 부대시설 및 복리시설과 기타 주민공동시설로 규정
- ▶ 공공청사는 제2종일반주거지역 안에 건축할 수 있는 건축물로써 공공청사에 한함
- ▶ 학교는 제2종일반주거지역 안에 건축할 수 있는 건축물중 학교 및 그 부속용도로 지정함
- ▶ 종교시설은 제2종일반주거지역 안에 건축할 수 있는 건축물중 종교시설로 지정함
- ▶ 근린생활시설은 제2종일반주거지역 안에 건축할 수 있는 건축물중 근린생활시설로 규정하며, 지정용도 이외의 용도는 불허함

### ② 건폐율 · 용적률 · 높이 등 건축물의 규모

#### 가. 건축물 밀도계획

- ▶ 건폐율은 부산광역시 도시계획조례 제49조 제1항제4호의 제2종일반주거지역 및 자연녹지지역의 건폐율 범위내에서 적용함
- ▶ 공동주택의 경우 인동간격, 조경면적 확보기준 등에 의해 건폐율이 제한되므로 이들 조건을 함께 고려함
- ▶ 쾌적한 주거환경 창출과 용도지역상의 규제내용을 고려하여 건폐율을 공동주택용지, 공공시설 및 부대복리시설은 60%이하로 계획
- ▶ 용적률은 법적으로 허용되는 용적률으로 설정하고 스카이라인을 고려한 건물높이(층수)를 설정하여 전체적으로 양호한 외부경관을 형성하는데 중점을 두어 계획함
- ▶ 대상지 주변의 토지이용형태는 대다수가 단독주택 및 연립주택으로, 도시관리계획상 용도지역이 제2종일반주거지역이 대부분으로 나타났으며 본 대상지의 용적률계획은 자연녹지지역과 연접한 것과 주변 용도지역이 제2종일반주거지역인 것을 고려하여 200%이하로 계획
- ▶ 아울러 현재 도시계획조례상의 기준에 부적합한 일부 필지에 대하여 향후 개발사업 추진시 지구단위계획에 의거하여 검토하도록 함

**건축물 밀도계획**

구 분	용도지역	건폐율(%)	용적률(%)	비 고
공동주택 및 부대복리시설, 공공청사, 학교, 종교시설, 근린생활시설	제2종일반주거지역	60%이하	200%이하	

**나. 건축물 높이계획**

- ▶ 건축물의 높이는 단지 주변의 토지이용의 효율성 등을 고려하여 계획
- ▶ 단지내 각 주동은 대상지의 지형적 여건을 감안하여 변화있는 층수로 계획
- ▶ 공동주택용지는 주변의 안정적인 도시스카이라인유지와 주변지역과 조화로운 도시 경관 창출을 위하여 18층 이하로 계획
- ▶ 부대복리시설, 공공청사, 학교, 종교시설 및 근린생활시설은 최고 5층 이하로 계획
- ▶ 최고높이는 해당건물의 지표면으로부터의 높이로 규정함

**건축물 높이계획**

구 분	최고층수(층)	최저층수(층)	비 고
공동주택	18층이하	-	
부대복리시설, 공공청사, 학교, 종교시설, 근린생활시설	5층이하	-	

**3] 건축물의 배치****가. 공동주택**

- ▶ 오픈스페이스의 충분한 확보로 쾌적한 주거환경 조성에 기여
- ▶ 주민공동생활에 이용되는 공간을 충분히 확보함으로써 공동체 의식을 향상토록 함

**나. 부대복리시설**

- ▶ 생활편익시설 및 부대복리시설 등을 가급적 주요 보행로 및 단지내 도로와 연계하여 계획
- ▶ 휴게시설, 어린이놀이터 등은 최대한 일조조건이 확보되도록 배치계획에 반영
- ▶ 관리사무소는 주민의 이용에 편리한 위치에 배치하고, 타 부대복리시설과의 이용의 연결성을 고려함
- ▶ 근린생활시설은 주민의 이용편의를 고려, 도로변에 배치하여 상가의 활성화 및 주민이용 편의성 도모





## 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획도

