



## 제7절 가구 및 획지계획

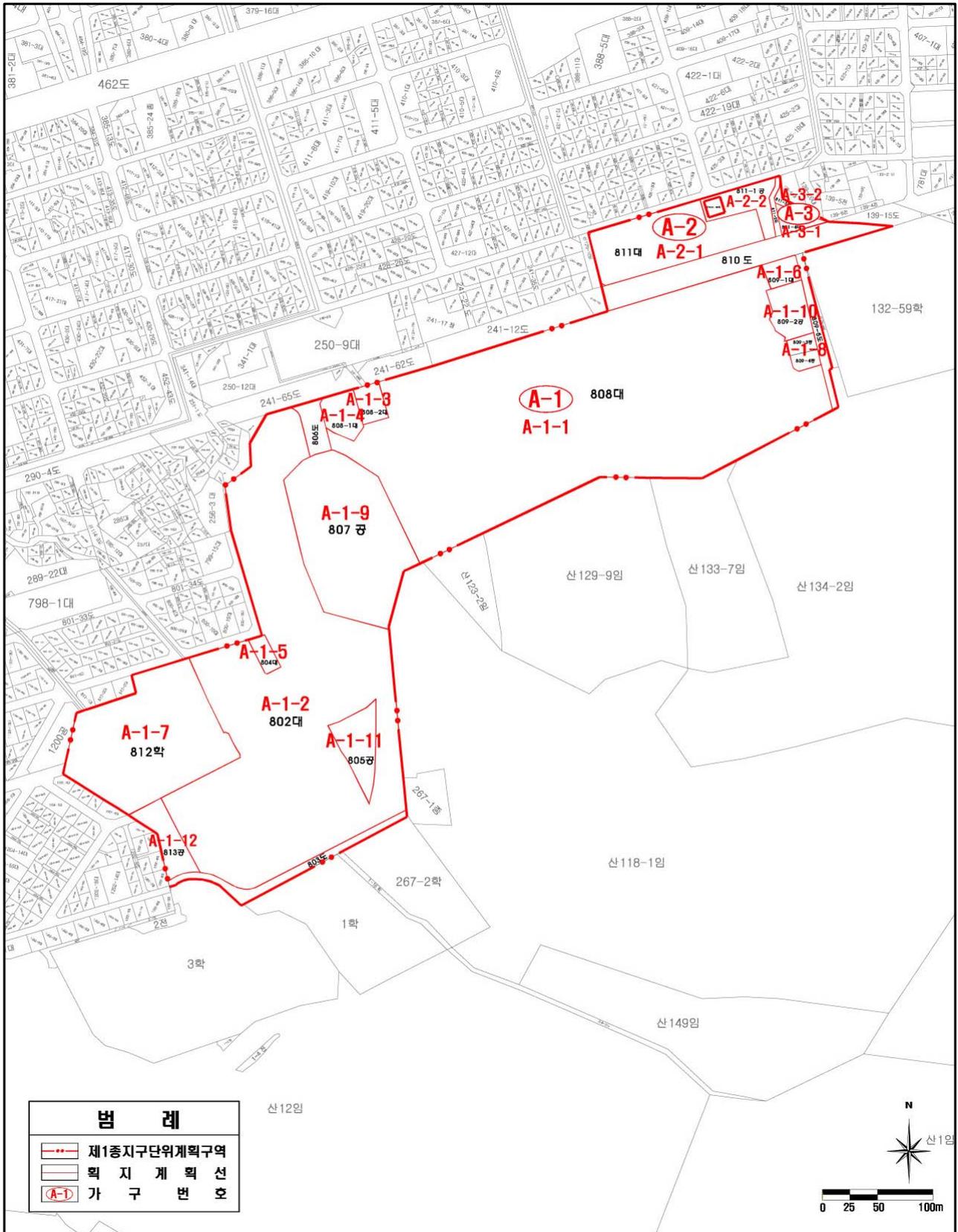
- ▶ 기존 도로망, 소유자 관계 등 종합적으로 검토하여 기존 현황을 최대한 반영
- ▶ 획지별로 인근의 교통체계와 각 획지로의 접근체계를 고려하여 계획

### 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



### 가구 및 획지계획도





## 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

- ▶ 생활편의시설 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

