
■ 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

1 지구단위계획구역에 관한 사항

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	1	만덕터널 지구단위계획구역	북구 만덕동 465-2번지 일원 (만덕1터널 입구)	-	증)44,590	44,590	

※ 지구단위계획구역은 ‘2020년 부산도시관리계획(재정비:용도지역·용도지구) 결정(변경) 및 지형도면 고시(부산광역시 고시 제2014-94호, 2014. 2. 26.)’에 따라 부산광역시 도시계획위원회 심의를 거쳐 도시관리계획 결정 및 지형도면 고시가 보류된 지역임

2 지구단위계획에 관한 사항

1. 세분된 용도지역·용도지구 간의 변경에 관한 도시관리계획결정조서

가. 용도지역 결정조서

구분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
총계	44,590	-	44,590	100.0	
제1종일반주거지역	-	증)44,590	44,590	100.0	
자연녹지지역	44,590	감)44,590	-	-	

※ 용도지역은 ‘2020년 부산도시관리계획(재정비:용도지역·용도지구) 결정(변경) 및 지형도면 고시(부산광역시 고시 제2014-94호, 2014. 2. 26.)’에 따라 부산광역시 도시계획위원회 심의를 거쳐 도시관리계획 결정 및 지형도면 고시가 보류된 지역임

나. 용도지구 : 해당없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정조서

가. 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	502	18~30	보조 간선	3,300 (386)	만덕동 광로3-8	온천동 1164-1	일반 도로	-	65.3.25 (건고1965-1487)	
기정	소로	1	11	10	국지 도로	340 (211)	만덕동 산19-5	만덕동 429-3	일반 도로	-	83.8.4 (부고제194호)	
신설	소로	1	가	10	국지 도로	9.5	만덕동 470-2	만덕동 470-10	일반 도로	-	-	
신설	소로	1	나	10	국지 도로	8	만덕동 454-3	만덕동 462-1	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	가	8	국지 도로	157	만덕동 454-3	만덕동 449-1	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	나	8	국지 도로	138	만덕동 447-5	만덕동 442-2	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	다	8	국지 도로	78	만덕동 462-1	만덕동 산24-1	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	라	8	국지 도로	125	만덕동 470-8	만덕동 444-1	일반 도로	-	-	

* ()는 지구단위계획구역내에 포함되어 있는 연장임

■ 도로 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로1-가	• 도로신설 B=10m, L=9.5m	• 대상지 내 원활한 진·출입을 위한 도로 신설
-	소로1-나	• 도로신설 B=10m, L=8m	
-	소로2-가	• 도로신설 B=8m, L=157m	
-	소로2-나	• 도로신설 B=8m, L=138m	
-	소로2-다	• 도로신설 B=8m, L=78m	
-	소로2-라	• 도로신설 B=8m, L=125m	

나. 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	만덕사지당간지주 역사공원	역사 공원	만덕동 784번지 일원	-	증)349	349	-	
신설	1	사기천소공원	소공원	만덕동 447-6번지 일원	-	증)221	221	-	

■ 공원 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	공원명	결정내용	결정사유
1	만덕사지당간지주 역사공원	<ul style="list-style-type: none"> 역사공원 신설 -면적 : 349㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 역사자원을 활용하여 지역주민의 휴식·교육공간 제공을 위해 역사공원 신설
1	사기천소공원	<ul style="list-style-type: none"> 소공원 신설 -면적 : 221㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 쾌적한 주거환경조성 및 지역주민의 휴식공간 제공을 위해 소공원 신설

다. 주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	만덕동 산24-1번지 일원	-	증)584	584	-	

■ 주차장 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
1	주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차장 신설 -면적 : 584㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 주차공간 확보를 위한 주차장 신설

라. 공공공지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 소 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	공공공지	만덕동 산17-2번지	-	증)549	549	-	
신설	2	공공공지	만덕동 470-8번지 일원	-	증)640	640	-	
신설	3	공공공지	만덕동 470-2번지 일원	-	증)606	606	-	
신설	4	공공공지	만덕동 462-1번지	-	증)267	267	-	
신설	5	공공공지	만덕동 454-3번지 일원	-	증)180	180	-	
신설	6	공공공지	만덕동 454-5번지 일원	-	증)135	135	-	
신설	7	공공공지	만덕동 산17-2번지 일원	-	증)672	672	-	

■ 공공공지 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
1	공공공지	• 공공공지 신설 -면적 : 549㎡	• 주민의 휴식공간 및 통행로 제공, 양호한 주거환경 조성을 위해 공공공지 신설
2	공공공지	• 공공공지 신설 -면적 : 640㎡	
3	공공공지	• 공공공지 신설 -면적 : 606㎡	
4	공공공지	• 공공공지 신설 -면적 : 267㎡	
5	공공공지	• 공공공지 신설 -면적 : 180㎡	
6	공공공지	• 공공공지 신설 -면적 : 135㎡	
7	공공공지	• 공공공지 신설 -면적 : 672㎡	

3. 가구 및 획지, 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정조서

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)	획 지		필 지			비 고
			위치	면적(m ²)	번호	위 치(지 번)	면 적(m ²)	
소계		44,590	-	-	-	-	44,590	-
A	2,333	-	-	1	북구 만덕동 442-2번지	87	공동개발(지정)	
				2	북구 만덕동 442-2번지	35		
				3	북구 만덕동 442번지	736		
				4	북구 만덕동 786번지	83		
				5	북구 만덕동 445번지	97		
				6	북구 만덕동 444-1번지	266		
				7	북구 만덕동 429-1번지	13		
				8	북구 만덕동 443번지	50		
				9	북구 만덕동 442-1번지	683		
				10	북구 만덕동 442-3번지	250		
				11	북구 만덕동 441-4번지	32		
				12	북구 만덕동 786-2번지	1		
B	6,632	-	-	1	북구 만덕동 444-1번지	27	-	
				2	북구 만덕동 444-1번지	6	-	
				3	북구 만덕동 447-8번지	1,685	-	
				4	북구 만덕동 산24-4번지	12	-	
				5	북구 만덕동 산24-2번지	424	-	
				6	북구 만덕동 산24번지	4	-	
				7	북구 만덕동 447-1번지	2,909	-	
				8	북구 만덕동 산23-2번지	7	-	
				9	북구 만덕동 산23-2번지	6	-	
				10	북구 만덕동 산23-2번지	4	-	
				11	북구 만덕동 447-14번지	478	-	
				12	북구 만덕동 447-18번지	490	-	
				13	북구 만덕동 산23-4번지	201	-	
				14	북구 만덕동 447-12번지	367	-	
				15	북구 만덕동 447-9번지	12	-	
C	2,173	-	-	1	북구 만덕동 산23-4번지	11	-	
				2	북구 만덕동 449-1번지	707	-	
				3	북구 만덕동 51-3번지	175	-	
				4	북구 만덕동 산70-12번지	578	-	
				5	북구 만덕동 447-7번지	129	-	
				6	북구 만덕동 산70-10번지	87	공동개발(지정)	
				7	북구 만덕동 447-4번지	486		
D	955	-	-	1	북구 만덕동 447-5번지	17	-	
				2	북구 만덕동 447-6번지	123	-	
				3	북구 만덕동 447-9번지	56	-	
				4	북구 만덕동 산25번지	605	-	
				5	북구 만덕동 산24번지	154	-	

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)	획 지		필 지			비 고
			위치	면적(m ²)	번호	위 치(지 번)	면 적(m ²)	
E		88	-	-	1	북구 만덕동 산19-6번지	88	-
F	1,965	-	-	1	북구 만덕동 471-2번지	1,427	-	
				2	북구 만덕동 471-3번지	450	-	
				3	북구 만덕동 470-8번지	88	-	
G	4,688	-	-	1	북구 만덕동 468번지	161	공동개발(지정)	
				2	북구 만덕동 469번지	99		
				3	북구 만덕동 470-3번지	2,622		
				4	북구 만덕동 470-7번지	364	-	
				5	북구 만덕동 470-6번지	1,293	-	
				6	북구 만덕동 484-6번지	26	-	
				7	북구 만덕동 784번지	36	-	
				8	북구 만덕동 464-2번지	80	-	
				9	북구 만덕동 465-2번지	7	-	
H	1,825	-	-	1	북구 만덕동 465-2번지	1,432	-	
				2	북구 만덕동 784번지	85	-	
				3	북구 만덕동 460-2번지	13	-	
				4	북구 만덕동 459-1번지	129	-	
				5	북구 만덕동 455-4번지	36	-	
				6	북구 만덕동 457-3번지	113	-	
				7	북구 만덕동 458번지	17	-	
I	325	-	-	1	북구 만덕동 457-3번지	175	공동개발(지정)	
				2	북구 만덕동 산69-4번지	150		
주차장		584	-	-	-	북구 만덕동 산24-1번지 일원	584	-
역사공원		349	-	-	-	북구 만덕동 784번지 일원	349	-
소공원		221	-	-	-	북구 만덕동 447-6번지 일원	221	-
공공공지	3,049	-	-	-	만덕동 산17-2번지	549	공공공지1	
				-	만덕동 470-8번지 일원	640	공공공지2	
				-	만덕동 470-2번지 일원	606	공공공지3	
				-	만덕동 462-1번지	267	공공공지4	
				-	만덕동 454-3번지 일원	180	공공공지5	
				-	만덕동 454-5번지 일원	135	공공공지6	
				-	만덕동 산17-2번지 일원	672	공공공지7	
하천구역		5,210	-	-	-	북구 만덕동 783-4번지 일원	5,210	소하천구역 및 친수공간
도로		14,193	-	-	-	북구 만덕동 470-2번지 일원	14,193	

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획결정조서

도면번호	위치	구분	계획내용
A~I		용도	<ul style="list-style-type: none"> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제71조 별표4 및 「부산광역시 도시계획조례」상 제1종 일반주거지역에서 허용하고 있는 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 150% 이하
		높이(층수)	<ul style="list-style-type: none"> 「부산광역시 문화재보호조례」 제13조 및 「부산광역시 도시계획조례」 제30조에 따름
주차장		용도	<ul style="list-style-type: none"> 「주차장법」에 따른 주차장 및 부대시설
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 「주차장법」에 따름
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 「주차장법」에 따름
		높이(층수)	<ul style="list-style-type: none"> 「주차장법」 및 「부산광역시 문화재보호조례」 제13조에 따름
역사공원		용도	<ul style="list-style-type: none"> 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 역사공원 및 부대시설
소공원		용도	<ul style="list-style-type: none"> 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 소공원 및 부대시설
공공공지		용도	<ul style="list-style-type: none"> 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 공공공지
하천구역		용도	<ul style="list-style-type: none"> 본 지구단위계획 시행지침 제2편 공공부문 지구단위계획 시행지침 제11조(소하천구역)에 따른 생태하천 및 친수공간

3 지구단위계획 시행지침

제1편 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제1조 (목적)

- 본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 따라 작성되는 “북구 만덕동 465-2번지 일원 만덕터널 지구단위계획구역”의 지구단위계획에 적용하며, 이를 시행함에 있어 지구단위계획구역내의 용도지역·지구, 도시기반시설, 가구 및 획지의 규모와 조성계획, 건축물의 용도·규모 및 형태 등에 관해 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

- 본 지침의 적용은 만덕터널 지구단위계획구역 내 모든 건축물의 행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제3조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련법규나 관련조례에 따른다.
- ② 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 해당 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화하는 것으로 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ③ 본 지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 시행지침의 규제내용을 따른다.
- ④ 장래 지구단위계획 내용과 지침 및 법령이 변경될 시 변경된 내용에 따른다.
- ⑤ 시행지침의 일부 규제내용이 관련 법령 내용에 따른 경우 관련 법규에 의한 변경이 있을 경우에는 이에 따라 변경·조정된 것으로 본다.

제4조 (용어의 정의)

- 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 본 지침에서 정의되지 않는 용어는 관련 법규에서 정하는 용어의 정의에 따른다.
- 1. “지구단위계획구역”이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조에 의해 수립되어 동 지침이 적용되는 지역적 범위를 말한다.
- 2. “가구 또는 블록”이라 함은 도로(보행자도로, 공공도로 제외)에 의하여 구획된 토지를 말한다.
- 3. “공동개발”이라 함은 2이상의 필지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
- 4. “어용용도”라 함은 관계 법령의 규정에 적합한 용도를 갖는 건축을 유도하기 위하여 선정된 용도를 말한다.
- 5 “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다.)의 비율을 말한다.
- 6 “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 연면적의 합계로 한다.)의 비율을 말한다.
- 7 “최고높이”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 높이 이하로 건축하여야 하는 높이기준을 말한다.
- 8. “녹색주차장”이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경 친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
- 본 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에서 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 부문별 시행지침

제5조 (단위대지)

지구단위계획구역 내 건축 시 다음 각 호에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.
(단, 지구단위계획구역 경계에 걸쳐진 필지의 경우 지구단위계획구역 내 필지부분만 해당함)

- ① 공동개발이 지정되지 않은 기존의 필지
- ② 공동개발이 지정된 일단의 필지
- ③ 자율적 공동개발을 하고자 하는 2이상의 필지

제6조 (공동개발)

- ① 공동개발은 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축함을 원칙으로 한다.
- ② 도면표시

 공동개발(지정)

제7조 (대지의 분할 제한)

- ① 대지의 분할 제한은 「건축법」 제57조에 따라 60m²를 기준으로 한다.

제8조 (건축물의 용도에 관한 사항)

- ① 허용용도는 관계 법령의 규정에 적합한 용도의 건축물의 건축을 유도하며, 계획적 기능육성을 위해 허용된 용도이외의 건축물을 건축할 수 없다.
- ② 지구단위계획 결정도에서 건축물의 용도는 다음과 같이 명기한다.

허용용도	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조 별표4 및 「부산광역시 도시계획조례」상 제1종 일반주거지역에서 허용하고 있는 용도
------	---

제9조 (건폐율에 관한 사항)

- ① 건축물의 건폐율의 기준은 지구단위계획에서 정한 건폐율 이하로 한다.
- ② 지구단위계획 결정도에서 건폐율은 다음과 같이 그림의 좌측하단에 명기한다.

60%이하	
-------	--

예) 건폐율 60%이하

제10조 (용적률에 관한 사항)

- ① 건축물의 용적률의 기준은 지구단위계획에서 정한 용적률 이하로 한다.
- ② 지구단위계획 결정도에서 용적률은 다음과 같이 그림의 좌측상단에 명기한다.

150%이하	
--------	--

예) 용적률 150%이하

제11조 (건축물의 높이에 관한 사항)

- ① 단지의 형태, 주변과의 조화 등을 고려하여 필요한 경우에는 건물의 높이(층수)를 지구단위계획 결정도에 표시할 수 있으며, 최고높이의 경우 건물의 높이(층수)는 제시된 높이(층수)이하로 하여야 한다.
- ② 지구단위계획 결정도에서 블록내 건물의 높이(층수)는 다음과 같이 그림의 우측상·하단에 명기한다.

「부산광역시 문화재보호조례」 제13조 및 「부산광역시 도시계획조례」 제30조에 따른	
--	--

예) 「부산광역시 문화재보호조례」 제13조 및 「부산광역시 도시계획조례」 제30조에 따른

제12조 (옥외광고물 및 돌출시설 등의 설치)

- ① 지구단위계획구역내 옥외광고물의 설치에 부산광역시 옥외광고물 등 관리조례와 북구 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한의 규정에 따른다.
- ② 건축물내 환기설비 등 건물외부로 돌출되는 시설은 간선도로변이나 보도와 접하여 설치할 수 없으며, 환기방식상 불가피할 시는 보도에서 4m이상의 높이에서 설치하도록 한다.

제3장 지구단위계획 운용에 관한 계획

제13조 (심의 또는 인·허가도면)

- ① 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의 또는 인·허가를 받고자 할 때는 필요한 경우 외부 공간처리에 대하여 축척1/100이상의 상세한 도면을 첨부하여야 하며 중요부문에 대하여는 축척 1/300이상의 상세도면을 첨부하여야 한다.
- ② 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 건축심의 또는 인·허가시 필요한 경우 기존 건물이 포함된 배치도와 기존 건물(주변 좌우 각각 3개이상의 건물 포함)과 신축건물의 입면이 같이 도시된 정면, 입면도와 블록전체의 연속사진을 제출하여야 한다.

제14조 (기존건축물에 대한 지구단위계획 및 운영지침의 적용)

기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다.

- ① 기존 건축물을 증축·재축하는 경우에는 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 300㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
- ② 기존 건축물의 개축의 경우에는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
- ③ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.
- ④ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.
- ⑤ 리모델링의 경우 위 규정에도 불구하고 주택법 등 관련법규에 따라 결정토록 한다.
- ⑥ 도시계획시설사업으로 인해 건축물을 철거하고 증축하고자 할 경우에는 제①항의 규정에도 불구하고, 증축되는 당해 부분의 건축물만 지구단위계획 및 시행지침에 부합되게 건축하여야 한다.

제15조 (지구단위계획내용의 해석)

- ① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련법 및 조례의 개정 등에 따라 본 시행지침을 융통성 있게 조정할 수 있다.
- ② 도면 및 지침서상의 권장사항에 대하여는 담당 부서와 협의과정에서 조정·변경될 수 있다.

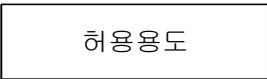
제16조 (지구단위계획의 경미한 사항)

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항제8호규정에 의한 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.
 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항

2. 대지간 자율적 공동개발

- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항에 의한 경미한 변경 외 필요한 경우 관련 도시계획위원회의 자문 등을 거쳐 운용할 수 있다.

(별표1) 도면 표시방법

지구단위계획구역					
건축물의 용적률, 건폐율, 최고높이	<table border="1"> <tr> <td>용적률</td> <td>최고높이</td> </tr> <tr> <td>건폐율</td> <td>-</td> </tr> </table>	용적률	최고높이	건폐율	-
용적률	최고높이				
건폐율	-				
건축물의 용도					
가구 및 획지경계선					
가구번호					
공동개발(지정)	 빨강 : 지정				

제2편 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제1조 (목적)

- ① 본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 북구 만덕동 465-2번지 일원 만덕 터널 지구단위계획구역”의 공공부문에 적용토록 하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 않은 사항을 규정함을 목적으로 한다.
- ② “공공부문”이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 공원 및 녹지, 포장, 주차장, 공공공지, 기타용지(하천, 도로) 등 공공에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규, 조례, 편람, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ② 본 지침의 내용이 관련법규 내용과 서로 상이한 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ③ 향후 관련법규 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법규 및 지침을 따른다.

제2장 시설별 시행지침

제1절 일반도로

제3조 (적용범위)

- 본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 ‘도로법’, ‘도로의 구조 및 시설에 관한 규정’ 해설 및 지침 등 관련 법규에 따른다.

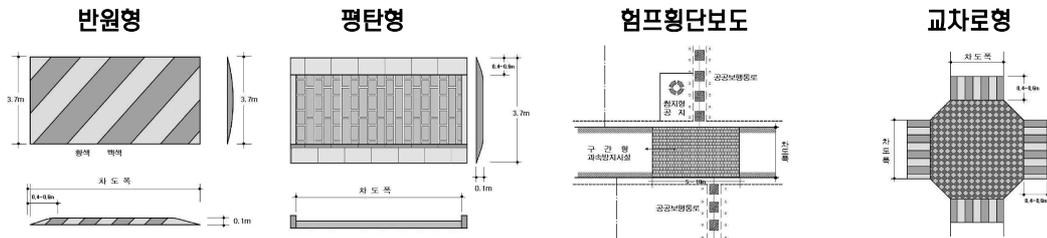
제4조 (일반도로)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하고, 필요한 경우 간선가로에 접속되는 곳에 차량출입을 불허하거나 일방통행을 실시한다.
- ② 차선폭은 설계속도에 따라 주행차선이 3~3.5m, 보도측 차선은 3.5~4.5m를 기준으로 하되 도로 유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다.

제5조 (과속방지 시설)

- ① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 50m의 범위 내에서 적절한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로부근 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 않는다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 통행속도를 시속 30km/h이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 보행자우선도로 구간에 설치한다.
- ④ 보행자우선도로 진입부에 과속방지시설인 요철포장을 설치하여 진입차량의 속도를 감소시켜 보행자 보호를 도모한다.
- ⑤ 과속방지시설의 설치시 차량 진출입구로부터 일정거리(D = 20m내외)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.
- ⑥ 운전자가 원거리에서도 인식이 가능하도록 밝은색으로 요철포장을 한다.

■ 과속방지턱의 예시도



제6조 (횡단보도)

- ① 일반적 설치 간격은 100m이하로 계획하고 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 각각 위치에 최대한 근접시켜 최단거리가 되도록 설치한다.
- ② 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 벨신호기나 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ③ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별 가능한 블라드 겸 조명등을 설치한다.
- ④ 차량운전자에게 횡단보도를 주의시키기 위해 횡단보도 양쪽에 수목을 배치하여 차도폭을 시각적으로 좁게 한다.
- ⑤ 보행자우선도로 및 보행자전용도로에는 따로 횡단보도를 설치하지 않고 전구간에 걸쳐 보행자들이 도로를 횡단할 수 있게 하여 보행자우선도로 기능을 최대화한다.

■ 도로의 유형별 횡단보도폭

도로의 유형	횡단보도의 폭원
간 선 도 로	10 ~ 12m
집 산 도 로	6 ~ 10m
지구내 도로	4 ~ 6m

제2절 포장

제7조 (재료 선정기준)

- ① 내구성이 높고 견고한 재료
- ② 답압에 대한 내마모성이 있으며, 자연배수와 세척 및 수선상 용이한 재료
- ③ 보행자 하중은 물론이고 중차량 이상의 하중을 견딜 수 있는 재료
- ④ 질감이나 색채가 아름답고 시간이 경과하더라도 물성에 변화가 없는 재료
- ⑤ 각 가로의 정체성(identity) 및 특수한 환경에 부합되는 특성 있는 재료
- ⑥ 시공과 개수가 용이하고, 염가이며 대량생산이 가능한 재료
- ⑦ 보도, 공공조경 등에는 특별한 사유가 없는 한 투수성이 양호하고, 환경 친화적인 투수성 포장재 사용을 적극 권장한다.

제8조 (조성방식)

- ① 가로는 일반포장 구간과 특별포장 구간으로 구분하여 가로의 일정 공간 단위별로 특화포장하고 휴먼스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성한다.
- ② 가로위계별, 장소별 특화를 도모하기 위하여 전통문양, 새, 꽃 등의 기본패턴과 3-4종의 변형 패턴을 조합하도록 한다.
- ③ 대로변 보도는 가로수 식재간격인 8m를 기본모듈로 한 단순한 형태미를 갖은 패턴의 반복을 기본으로 하되 시각적 흥미유발과 방향성을 제공할 수 있도록 한다.
- ④ 보차공존 구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 질감을 다르게 조성한다.
- ⑤ 보도와 차도가 교차되는 보차혼용도로의 입구 및 주차장 출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장 재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.

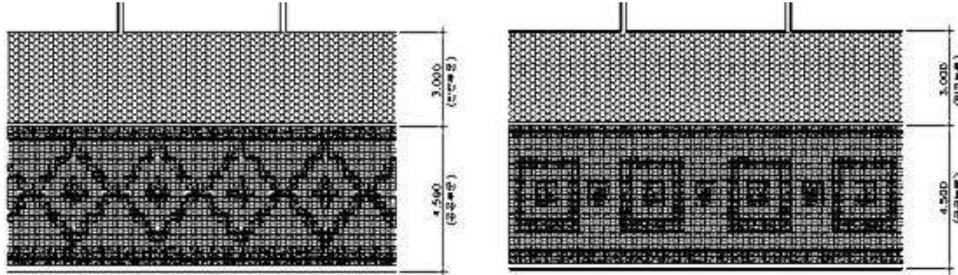
제9조 (보도 포장기준)

- ① 본 지구단위계획구역의 해당 가로에 관련하여 포장재의 형태 및 규격은 가로 전체의 통일성과 주변 시설물들과의 조화를 유도한다.
- ② 공공부문의 포장원칙은 통일성과 조화의 유도와 민간부문의 포장을 선도하기 위하여 제시하며 민간부문의 개별 포장 기준보다는 우선순위를 둔다.
- ③ 보행자우선도로, 보행자전용도로
 1. 보행자우선도로의 포장은 보행부분과 차량부분으로 분류하여 서로 다른 포장재질을 사용하여 포장한다.
 2. 보행자부분은 소형고압블록을 이용하여 구간전체가 하나의 이미지를 표현하는 슈퍼그래픽을 갖게 포장한다.

3. 차량부분은 칼라 투수 콘크리트를 사용하여 시각적인 효과를 얻게 하고, 차량운전자에게 보행우선도로를 인식시킬 수 있는 문양을 일정 간격마다 넣는다.

- ④ 되도록 전면 재시공은 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

■ 포장패턴 예시도



제10조 (사후관리)

- ① 민간·공공 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장훼손 시 공사 완료 후 반드시 당초대로 원상 복귀를 원칙으로 한다.
- ② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물을 원상복귀 했음을 해당기관에 통보하여야 한다. (통보 시 첨부자료 : 공사시행 전/후 현황사진)

제3절 소하천구역 및 문화재보호구역 조성·관리방안

제11조 (소하천구역)

■ 소하천변 조성원칙

- ① 소하천은 우수배제기능외에 친수 및 수변휴게공간으로 기능을 발휘할 수 있도록 주변부의 유휴토지와 연계하여 친환경적 생태하천으로 조성하도록 한다.
- ② 호안과 연결되는 수변에 갈대, 수초 등의 수생 및 수종식재를 실시하여 하천경관의 제고와 생물의 서식처를 확보하도록 한다.
- ③ 주요 보행도착지점부 하도 주변에 현장 발생암을 이용한 징검다리 등을 조성하고 자연재료를 활용한 호안처리를 모색하여 경관적 다양성 확보와 생태서식환경의 조성을 통한 교육의 장으로 기능할 수 있도록 한다.

■ 소하천변 유휴토지

- ① 소하천변 유휴토지에는 쾌적한 환경조성 및 친수공간, 재해방지를 위하여 친수기능과 저류기능을 도모하도록 한다.
- ② 소하천을 따라 산책로 조성 및 식재 등을 통해 친수공간 및 보행자 통행, 주민의 일시적 휴식공간 확보 등 인접한 시설 및 기능수행 목적에 따라 적합한 시설을 도입하도록 한다.

제12조 (만덕사지당간지주 관리방안)

- ① 본 지구단위계획구역 내 위치한 만덕사지당간지주의 보호를 위해 대상 부지는 공원으로 지정하여 원형보존토록 한다.
- ② 만덕사지당간지주 현상변경허용기준에 따라 1구역에 속한 토지는 원지형 보존토록 한다.
- ③ 만덕사지당간지주 현상변경허용기준에 따라 2구역에 속한 토지는 최고높이 8m 이하(단, 경사지붕 3:10이상일 경우 12m 이하)로 제한한다.
- ④ 1~2구역 내 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위내에서 재개축을 허용하며, 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 기타 이와 유사한 것을 포함한 높이로 한다.
- ⑤ 1~2구역 내 건축물 및 시설물의 설치를 위한 터파기시에는 관계전문가의 입회하에 실시하여 매장문화재의 존재를 확인한 후 설치 여부를 결정한다.
- ⑥ 만덕사지당간지주 현상변경허용기준에 따라 3구역에 속한 토지는 본 지구단위계획수립지침 및 부산광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리토록 한다.

제4절 주차장 및 공공공지 조성·관리방안

제13조 (주차장)

- ① 주차장은 부족한 주차공간 및 보행공간 확보, 개방감 있는 가로경관개선을 위해 가급적 녹색 주차장으로 조성한다.
- ② 지역주민의 접근성 및 편의성 제고를 위해 가급적 전면도로와 연접하여 담장 없는 개방적인 공간으로 조성한다.
- ③ 주차장의 포장은 잔디블럭, 자연석 등 자연친화적이며 투수성이 높은 재료를 사용하여 포장한다.

제14조 (공공공지)

- ① 공공공지는 도로변 주거지역의 완충기능과 보행로 기능을 함께하는 형식으로 조성하며, 구 만덕로변의 기존에 식재된 수림을 최대한 활용하여 조성한다.
- ② 공공공지 내 보행로는 공공공지 전체 면적의 30%이하의 범위내에서 조성토록 하고, 보행로의 포장은 투수성이 양호하고, 환경 친화적인 투수성 포장재를 사용토록 한다.