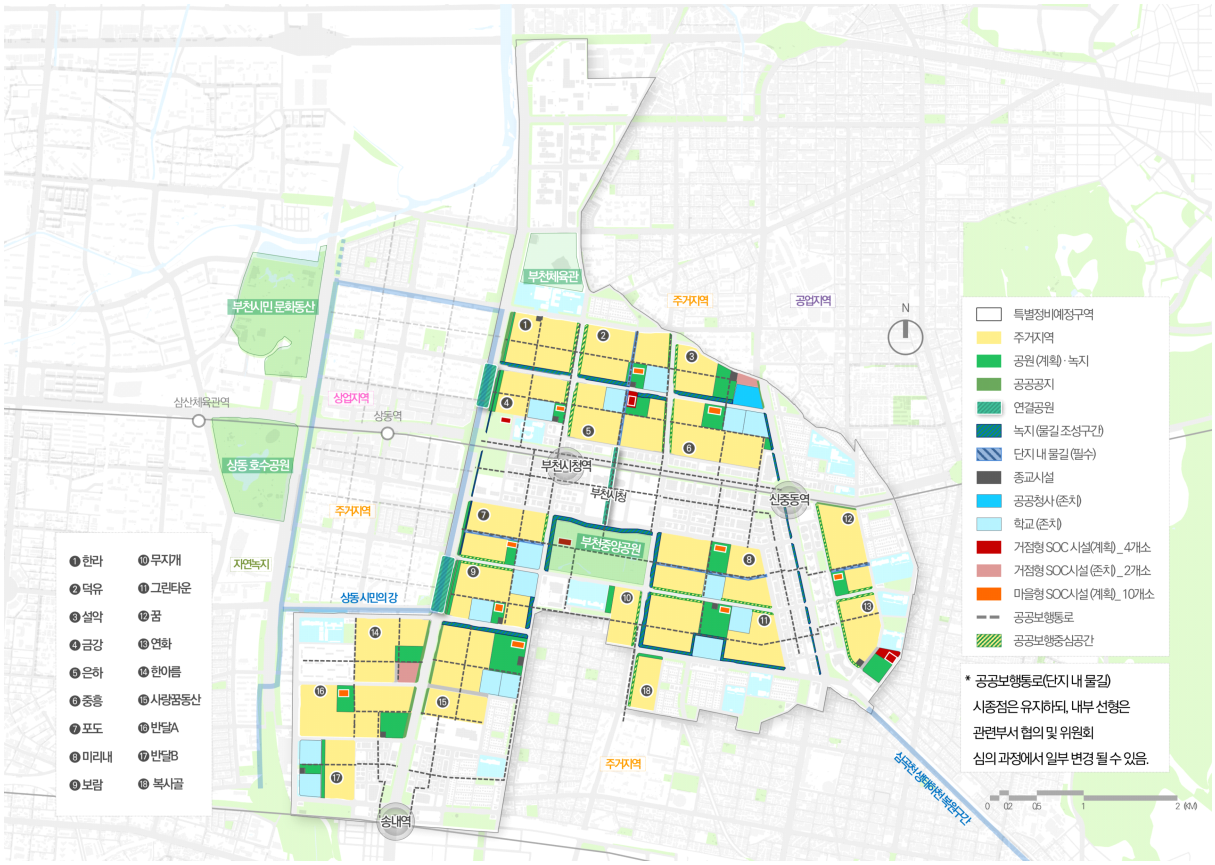
1 특별정비예정구역 계획지침도

□ 계획전제

- 정비용적률 350% 기준으로, 마스터플랜에서 규정하는 공공기여 원칙에 따라 구역별 공공기여를 통한 획지 및 기반시설 등의 계획을 수립하였다.
- 특별정비계획 수립 시 결정되는 정비용적률에 따라 획지 및 기반시설 면적은 변동될 수 있으며, 관계부서 협의를 통해 조정될 수 있다.
- 제시된 토지이용계획·시행지침·계획지침도는 원칙적으로 준수하되, 개별 입지 여건 및 사업 실현성 등을 고려하여 관계부서와의 협의를 거쳐 일부 조정·변경할 수 있다. 다만, 무분별한 변경으로 인한 마스터플랜 본래 취지의 훼손을 막기 위해, 해당 조정·변경에 대한 적정성 여부는 관련 위원회 심의 및 자문을 통해 결정한다.



[특별정비예정구역 토지이용계획]

2. 덕유마을 특별정비예정구역②

□ 계획지침

구분			계획지침			비고
위치			• 원미구 도약로 144 일대			
특별정비예정구역 면적			• 131,830㎡			
획지면적			• 99,202㎡			공동주택용지
기반시설면적			• 31,798㎡	공원	10,602㎡	
				녹지	5,265㎡	물길 조성구간 포함
				학교	15,634㎡	존치
				도로	297㎡	
기타시설면적			• 830㎡			종교용지(존치)
용도지역			• 제3종일반주거지역			
기반시설 설치			• 도로 폭원 확장: 계남로, 석천로 • 공원 확장 및 녹지 추가 조성			
건축물의 용도 밀도	용도	불허용도	• 특별정비계획 수립 시 결정			
		지정용도	• 특별정비계획 수립 시 결정			
	건폐율		• 50% 이하(제3종일반주거지역)			부천시 조례
	용적률		• 기준용적률: 350%			최대용적률 450% 이하
	높이		• 최고높이 별도 규제 없음			
건축물의 배치	건축한계선		• 석천로변(공공보행중심공간): 획지선으로부터 15m • 중동로변(공공보행중심공간), 도약로: 획지선으로부터 10m • 계남로변: 획지선으로부터 5m • 기타 : 건축선계획 기본원칙에 따름			
대지 내 공지	공공보행통로		• 공공보행통로: 폭 20m, 15m • 자전거도로 양방향(최소 2.5m)설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함)			
	통경축		• 공공보행통로 따라 확보(남북방향 주통경축, 동서방향 부통경축)			
	근린광장		• 공공보행통로변 조성			
	공공보행 중심공간		• 석천로변(생활보행축): 폭 15m • 중동로변: 폭 10m • 자전거도로 편방향(최소 1.5m), 2열 이상 가로수 식재			
	단지 내 물길 조성구간		• 단지 내 물길 설치 필수(공공보행통로(20m) 내 폭 3m 이상)			
배치구간 설정	가로활성화시설 배치구간		• 계남로변 저층부(1~2층)			
	커뮤니티시설 배치구간		• 공공보행통로변 저층부(1~2층)			
기타사항	차량출입 불허구간		• 인접 교차로 가각부 등			
	자전거도로		• 전면공지(건축한계선 7m이상) 및 공공보행 중심공간: 편방향 최소1.5m 이상 • 공공보행통로 내: 양방향 최소2.5m 이상			

부천 중동 1기 신도시 재정비 마스터플랜 수립

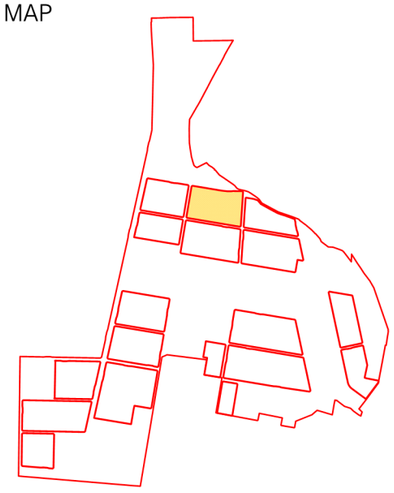
특별정비예정구역2 종합지침도

범 례

- 중동 1기 신도시
- 특별정비예정구역
- 획지(주거용지)
- 도로
- 공원
- 녹지
- 녹지(물길 조성구간)
- 공공공지
- 학교
- 생활SOC
- 마을형SOC
- 공공청사
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 공공용지 내 보행로
- 공공보행 중심공간
- 단지 내 물길 조성구간
- 근린광장
- 차량출입 불허구간
- 차량 진출입구
- 통경축
- 가로활성화시설 배치구간
- 커뮤니티시설 배치구간
- 종교시설

주용도	최고높이(층 이하)
건폐율	기준용적률

KEY MAP



Scale 1:3,000

0 10 20 50 100 200

N