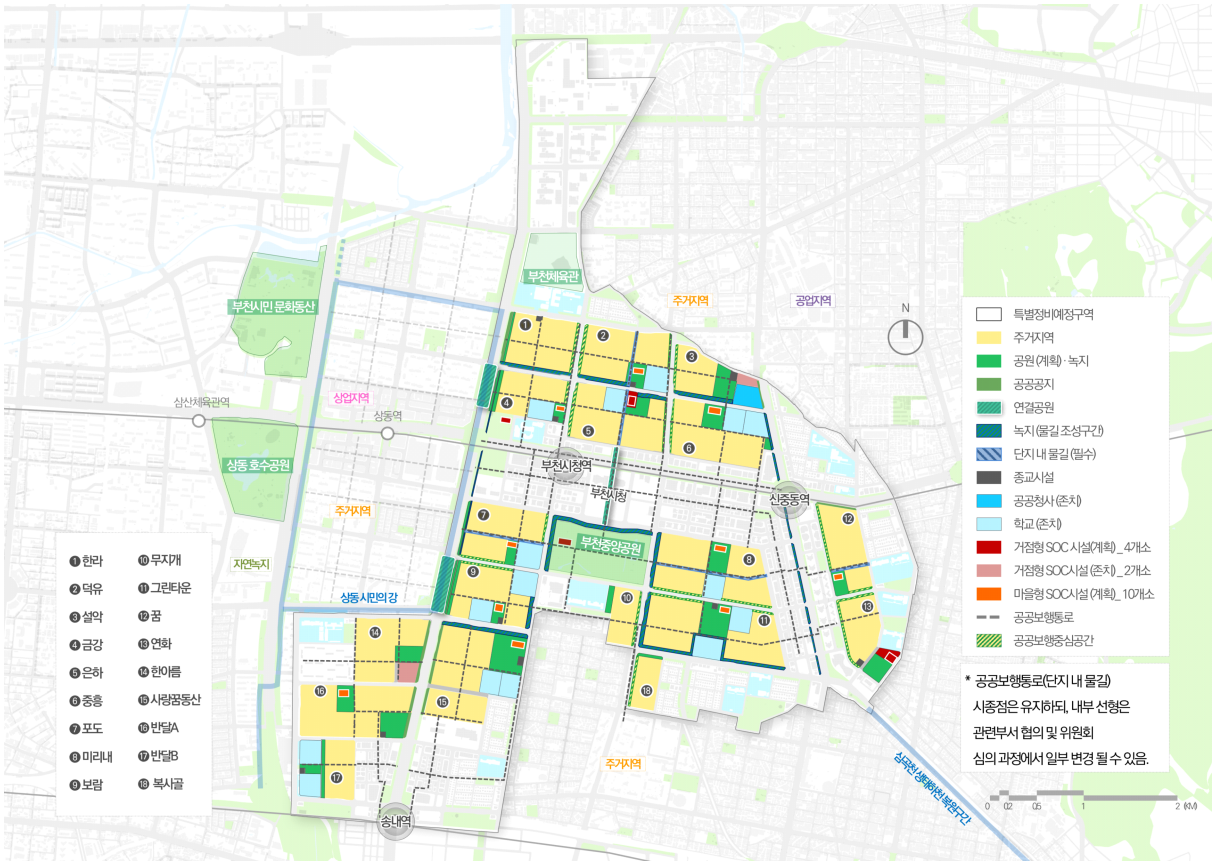
1 특별정비예정구역 계획지침도

□ 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]

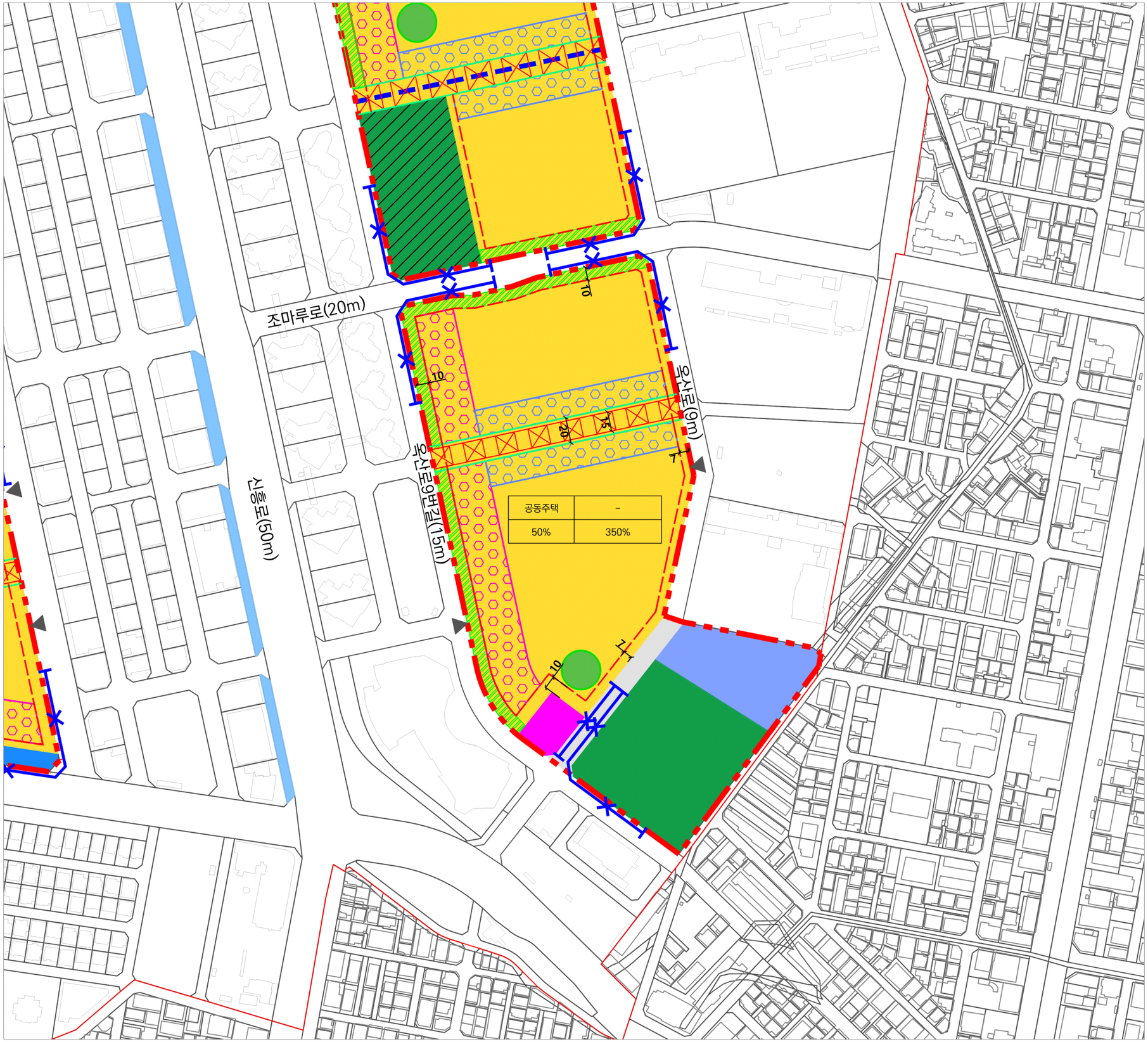
13. 연화마을 특별정비예정구역⑬

□ 계획지침

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="3">계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</td><td colspan="3">• 원미구 옥산로 47 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">특별정비예정구역 면적</td><td colspan="3">• 79,071㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">획지면적</td><td colspan="3">• 57,560㎡</td><td>공동주택용지</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">기반시설면적</td><td rowspan="3">• 20,161㎡</td><td>공원</td><td>12,061㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>생활SOC</td><td>5,910㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>도로</td><td>2,190㎡</td><td>존치</td></tr>
<tr><td colspan="3">기타시설면적</td><td colspan="3">• 1,350㎡</td><td>종교용지(존치)</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">• 제3종일반주거지역, 자연녹지지역</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">기반시설 설치</td><td colspan="3">• 공원 신설 및 녹지 추가 조성</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물의 용도 밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도</td><td colspan="3">• 특별정비계획 수립 시 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>지정용도</td><td colspan="3">• 특별정비계획 수립 시 결정</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="3">• 50% 이하(제3종일반주거지역), 20% 이하(자연녹지지역)</td><td>부천시 조례</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td colspan="3">• 기준용적률: 350%</td><td>최대용적률
450% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td colspan="3">• 최고높이 별도 규제 없음</td><td></td></tr>
<tr><td>건축물의 배치</td><td colspan="2">건축한계선</td><td colspan="3">• 조마루로, 옥산로9번길변(공공보행중심공간): 획지선으로부터 10m
• 옥산로변: 획지선으로부터 7m
• 기타 : 건축선계획 기본원칙에 따름</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">대지 내 공지</td><td colspan="2">공공보행통로</td><td colspan="3">• 공공보행통로: 폭 15m
• 자전거도로 양방향(최소 2.5m)설치 및 연속된 가로수 식재
(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">통경축</td><td colspan="3">• 공공보행통로 따라 확보(동서방향 부통경축)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">근린광장</td><td colspan="3">• 공공보행통로변 조성</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">공공보행 중심공간</td><td colspan="3">• 조마루로, 옥산로9번길변: 폭원 10m
• 자전거도로 편방향(최소 1.5m), 2열 이상 가로수 식재</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">단지 내 물길 조성구간</td><td colspan="3">• 단지 내 물길 설치 권장(가로단면 예시 참고)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">배치구간 설정</td><td colspan="2">가로활성화시설 배치구간</td><td colspan="3">• 옥산로9번길변 저층부(1~2층)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">커뮤니티시설 배치구간</td><td colspan="3">• 공공보행통로변 저층부(1~2층)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항</td><td colspan="2">차량출입 불허구간</td><td colspan="3">• 인접 교차로 가각부 등</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">자전거도로</td><td colspan="3">• 전면공지(건축한계선 7m이상) 및 공공보행 중심공간: 편방향 최소1.5m 이상
• 공공보행통로 내: 양방향 최소2.5m 이상</td><td></td></tr>
</table>

부천 중동 1기 신도시 재정비 마스터플랜 수립

특별정비예정구역13 종합지침도

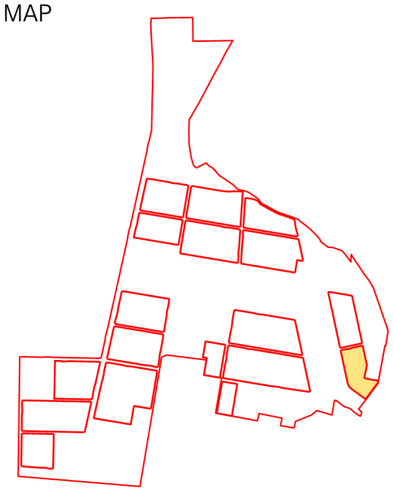


범 례

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

주용도	최고높이(층 이하)
건폐율	기준용적률

KEY MAP



Scale 1:3,000

0 10 20 50 100 200

N