

3. 설악마을 특별정비예정구역 ③

□ 계획지침

구분			계획지침		비고	
위치			• 원미구 계남로 195 일대			
특별정비예정구역 면적			• 89,523㎡			
획지면적			• 45,166㎡		공동주택용지	
기반시설면적			• 42,707㎡	공원	15,712㎡	
				녹지	6,059㎡	물길 조성구간
				생활SOC	6,082㎡	존치
				공공청사	13,382㎡	
				공공공지	1,237㎡	존치
				도로	297㎡	
기타시설면적			• 1,650㎡		종교용지(존치)	
용도지역			• 제3종일반주거지역, 자연녹지지역			
기반시설 설치			• 도로 폭원 확장: 계남로, 중동로 • 녹지 등 추가 조성			
건축물의 용도 밀도	용도	불허용도	• 특별정비계획 수립 시 결정			
		지정용도	• 특별정비계획 수립 시 결정			
	건폐율		• 50% 이하(제3종일반주거지역), 20% 이하(자연녹지지역)		부천시 조례	
	용적률		• 기준용적률: 350%		최대용적률 450% 이하	
	높이		• 최고높이 별도 규제 없음			
건축물의 배치		건축한계선	• 중동로변(공공보행중심공간): 획지선으로부터 10m • 신흥로275번길변: 획지선으로부터 7m • 계남로변, 길주공원변: 획지선으로부터 5m • 기타 : 건축선계획 기본원칙에 따름			
대지 내 공지	공공보행통로		• 공공보행통로: 폭 15m • 자전거도로 양방향(최소 2.5m)설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함)			
	통경축		• 공공보행통로 따라 확보(동서방향 부통경축)			
	근린광장		• 공공보행통로변 조성			
	공공보행 중심공간		• 중동로변: 폭 10m • 자전거도로 편방향(최소 1.5m), 2열 이상 가로수 식재			
	단지 내 물길 조성구간		• 단지 내 물길 설치 권장(가로단면 예시 참고)			
배치구간 설정	가로활성화시설 배치구간		• 계남로변 저층부(1~2층)			
	커뮤니티시설 배치구간		• 공공보행통로변 저층부(1~2층)			
기타사항	차량출입 불허구간		• 신흥로변 및 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

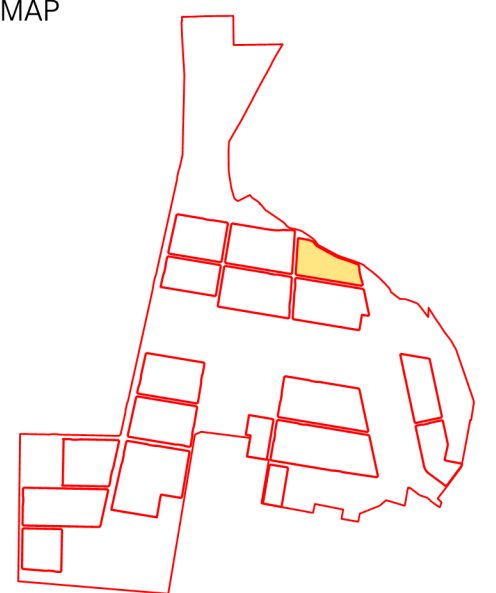
특별정비예정구역3 종합지침도

범례

- | | |
|-------------|--------------|
| 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

