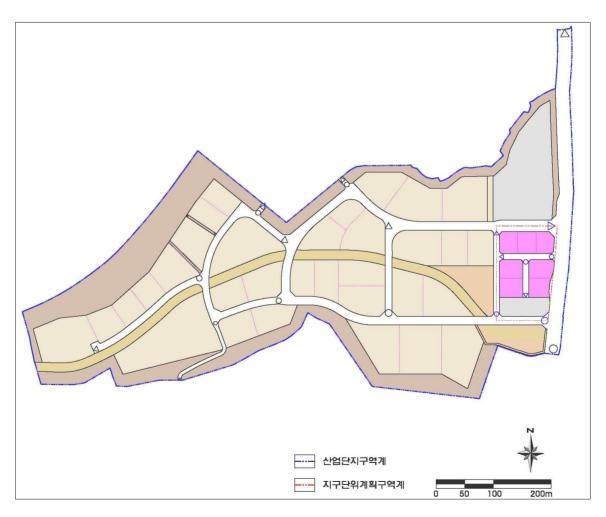
남 양 지 구 제1종 지구단위계획 구역지정 및 제1종 지구단위계획 결정조서

2009. 9.

○ 제1종지구단위계획 결정 조서(변경 없음)

가. 제1종지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

구분	구 역 명	위 치		면 적(m²)		- 비고
十七	T = 6	Π Λ	기정	변경	변경후	П <u>Т</u>
신설	남양지구 제1종 지구단위계획구역	경상남도 진해시 남양동 일원 남양지구 내 상업·업무 시설용지 및 주차장용지	16,201	_	16,201	부산·진해 경제자유구역 남양지구



Ⅰ 제1종지구단위계획 결정

가. 용도지역 결정조서(지구단위계획구역내)(변경 없음)

1) 용도지역 결정(변경)조서

7 13		면 적 (m²)		טן ¬
구 분	기 정	변 경	변경후	비고
합 계	16,201	_	16,201	
준공업지역	16,201	_	16,201	

나. 도시계획시설 결정조서(지구단위계획구역내)

1. 교통시설(변경)

가.도로로

1) 도로 총괄표

		합 계		1 류			2 류			3 류			
유 별		노선수	연장 (m)	면적 (m²)									
합계 -	기정	4	502	5,980	3	310	3,100	1	192	2,880	0	0	0
법계	변경	4	502	4,523	3	310	2,376	1	192	2,147	0	0	0
대로	기정	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
내노	변경	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
중로	기정	1	192	2,880	_	_	_	1	192	2,880	_	_	_
중도	변경	1	192	2,147	_	_	_	1	192	2,147	_	_	_
소로	기정	3	310	3,100	3	310	3,100	_	_	_	_	_	_
江王	변경	3	310	2,376	3	310	2,376	_	_	_	_	_	_

2) 결정(변경)조서

	Ť	7	Ī	Z		A) 7)			ηò	3 4	a) a	
구 분	등급	류별	번호	폭원 (m)	기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
기정	중로	2	1	15	보조 간선	192 (1,068)	남양동36-19일원 (동측구역계)	남양동36-1 일원 (동측구역계)	일반 도로			
변경	중로	2	1	15	보조 간선	192 (1,068)	남양동36-19일원 (동측구역계)	남양동36-1 일원 (동측구역계)	일반 도로			
기정	소로	1	1	10	국지 도로	95	남양동36-1 일원 (동측구역계)	남양동36-7일원 (소로 1-3호선)	일반 도로			
변경	소로	1	1	10	국지 도로	95	남양동36-1 일원 (동측구역계)	남양동36-7일원 (소로 1-3호선)	일반 도로			
기정	소로	1	2	10	국지 도로	66	남양동36-26일원 (소로1-1)	남 양 동 36-16 일원	일반 도로			
변경	소로	1	2	10	국지 도로	66	남양동36-26일원 (소로1-1)	남 양 동 36-16 일원	일반 도로			
기정	소로	1	3	10	국지 도로	149	남양동36-15일원 (중로 2-1호선)	남양동36-6일원 (중로 2-1호선)	일반 도로			
변경	소로	1	3	10	국지 도로	149	남양동36-15일원 (중로 2-1호선)	남양동36-6일원 (중로 2-1호선)	일반 도로			

()는 남양지구 산업단지내 전체 연장임

3) 결정(변경)사유서

			변	경내용			
구 분	도로명	폭원		연 장(m)		변경사유	비고
		7 12	기정	변경	변경후		
변경	중로2-1	15	192 (1,068)	_	192 (1,068)	·지구계분할 측량결과에 따른 면적 변경	
변경	소로1-1	10	95	-	95	·지구계분할 측량결과에 따른 면적 변경	
기정	소로1-2	10	66	_	66	·지구계분할 측량결과에 따른 면적 변경	
변경	소로1-3	10	149	-	149	·지구계분할 측량결과에 따른 면적 변경	

()는 남양지구 산업단지내 전체 연장임

나. 주 차 장(변경)

1) 주차장 결정조서

L H				면 적(m²)				
구 분	도 면 표 시 번 호	시설명	위 치	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비고
신설	1	주차장	진해시 남양동 36-15번지 일원	2,834	감) 8.4	2,825.6		

다. 제1종지구단위계획구역 결정조서(변경)

1) 가구 및 획지의 규모와 조성계획

가) 가구계획

(1) 기본방향

- 위계별 가로망체계 및 구역내 지형을 고려한 block 규모계획
- 차량 및 보행동선을 고려한 체계적 접근성을 전제로 한 block 규모설정
- ㅇ 접근의 최소 단위로서의 적정규모의 가구규모 계획
- ㅇ 가구별로 인근의 교통체계와 각 단지 및 획지로의 접근체계를 고려
- 토지이용의 효율성 및 쾌적한 주거환경 확보를 위한 가구계획 수립
- ㅇ 다양한 수요계층에 대응하는 가구 및 획지규모 설정
- 가구내 토지이용 및 건축물의 특성, 주변가로의 교통특성, 보행자의 통행, 차량의 진·출입 위치 등을 고려하여 가구의 형태 및 규모를 결정

(2) 용도별 가구계획

- ① 상업·업무시설용지
- 인접도로의 성격과 가구의 위치, 건축물의 용도, 수용획지수 등을 고려하여 가구의 규모를 결정
- 수요자의 선택에 대한 폭을 넓히도록 생활편익시설의 효과적인 설정과 배치를 위해 비슷한 규모로 분할

- 본 구역의 상업시설용지에 수용될 만한 시설들의 획지기준을 검토하여 계획에 반영
- 공업시설의 업무를 지원하고 쾌적한 업무환경의 도모를 위하여 상업·업무시설(지원시설)용지를 제공하도록 계획

나) 획지계획

- (1) 획지에 대한 일반계획
 - 토지이용 용도별 경제성 및 분양성을 고려한 획지 분할계획
 - 주변가구의 토지이용계획 등 인근의 개발여건 및 상호연관성을 고려하고, 개별획지로의 효과적인 공공서비스 지원과 획지의 접근성 제고
- (2) 용도별 획지에 대한 계획
 - 인접 도로 위계에 따른 필지 규모 차등설정
 - 대로변은 판매 및 업무시설을 조화시킬 수 있도록 하며 이면도로는 서비스 시설을 조화시킬 수 있도록 계획하여 300~600평의 필지규모로 차별화하여 계획하며 향후 여건변화에 대응할 수 있도록 합병가능

다) 획지의 조성계획

- ㅇ 적정한 획지분할로 건축물의 방향성과 통일성을 확보할 수 있도록 계획
- 획지계획은 다양한 업무, 상업기능의 수요를 감안하고 용도별 입지 및 규모배분, 가구계획 등에 관한 계획을 고려하여 적정규모의 필지계획 수 립
- 산업단지의 지원기능(업무, 판매, 서비스 등) 유치가 가능한 규모로 조성 계획
- 가로별 성격부여에 따른 유치기능의 집단화 및 연계성 확보를 위한 획지 계획
- 간선도로변은 전면도로변에서의 진출입을 억제하고 이면도로변에서 진출 입이 가능하도록 구성

2) 가구 및 획지규모계획

도		11 7	(m²)		획 지		
면 H	가구 번호	변식 	(m²)	ما جا	면 전	(m²)	비고
번 호	신오	기정	변경	위 치	기정	변경	
				1 BLOCK	1 917	1 919	상업·업무 시설용지
				1LOT	1,217	1,212	(지원시설용지)
	1 BLOCK	3,606	3,579	1 BLOCK	1 222	1 227	상업·업무 시설용지
1 1	1 DLOCK	3,000	3,379	2LOT	1,232	1,227	(지원시설용지)
				1 BLOCK	1 157	1 140	상업·업무 시설용지
				3LOT	1,157	1,140	(지원시설용지)
				2 BLOCK	1,331	1,334	상업·업무 시설용지
	2 BLOCK	2,674	2,680	1LOT	1,551	1,554	(지원시설용지)
	2 DLOCK	2,074	2,000	2 BLOCK	1 2/12	1 246	상업·업무 시설용지
				2LOT	1,343	1,346	(지원시설용지)
				3 BLOCK	1,401	1,399	상업·업무 시설용지
3	3 BLOCK	2,597	2,593	1LOT	1,401	1,599	(지원시설용지)
3	3 DLOCK	2,591	2,595	3 BLOCK	1,196	1,194	상업·업무 시설용지
				2LOT	1,130	1,134	(지원시설용지)
4	4 BLOCK	2 924	2,825.6	4 BLOCK	2,834	2,825.6	주차장 용지
4	4 DLOCK	2,834	2,020.0	1LOT	2,034	2,025.0	

3) 건축물 용도 및 건폐율, 용적률, 높이계획

가) 건축물의 용도계획

(1) 기본방향

○ 건축물의 입지별 특성에 맞으며 가로미관을 고려하여 계획

(2) 상업·업무시설용지(지원시설)

- 다양한 업무, 상업기능의 수요를 감안하고 용도별 입지 및 규모배분, 가 구계획 등에 관한 계획을 고려하여 적정규모의 필지계획 수립
- 산업시설 종사자 및 이용객의 편의를 위한 업무·판매·서비스 등의 유치가 가능한 규모로 조성계획 수립
- 가로별 성격부여에 따른 유치기능의 집단화 및 연계성 확보를 위한 획지 계획

나) 건축물의 밀도(건폐율 및 용적률)계획

진해시 도시계획조례의 제53조 및 제57조의 규정을 기준으로 하여 건폐율, 용적률을 적용하였으며, 단지내부의 쾌적성을 도모하고자 최고높이 (20m이하)를 지정

(1) 건폐율에 관한 계획

용도지역	용지	진해시 도시계획조례 53조	적용건폐율	비고
준공업지역	지원시설용지	70%이하	70%이하	

(2) 용적률에 관한 계획

용도지역	용지	진해시 도시계획조례 57조	적용용적률	비고
준 공 업 지 역	지원시설용지	400%이하	400%이하	

다) 건축물의 높이계획

○ 인근 마천산업단지 및 영길마을 등 기 조성된 건축물과의 조화를 고려하 여 20m 이하의 높이제한을 두어 안정적이고 통일감 있는 스카이라인을 조성하며 지구내 산업단지와의 조화로운 토지이용을 도모

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	비 고
1~3	1 BLOCK ~ 3 BLOCK	용 도 (A)	 건축법시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설중 다음의 시설을 제외한 시설(자목 중 장의사, 차목 단란주점, 타목 중 안마시술소, 안마원) 건축법시행령 별표1 제5호 문화및집회시설 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설중 학교, 교육원, 집업훈련소를 제외한 시설 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 건축법시행령 별표1 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 건축법시행령 별표1 제24호 방송통신시설중 나목 전신 전화국, 라목 통신용시설 	허용용도 외 불허용도
		건폐율	· 70% 이하	
		용적률	· 400% 이하	
		높 이	· 20m 이하	
		배치·형태· 색채	·차량출입구간은 가각부로부터 10m이상 이격하여 지정	
		건축선	·건축한계선 : - 15m 이상 도로변: 3m - 15m 미만 도로변: 2m	
4	4 BLOCK	용 도 (B)	·주차장 -주차장법시행령제1조의2제1항 주차장이외의 용도중 주차장비율이 70%이상 설치시 허용용도 - 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 (자목의 장의사, 차목 단란주점, 타목의 안마 시술소, 안마원 제외) - 건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 - 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 - 건축법시행령 별표1 제20호 자동차관련시설 중 나목 세차장, 마목 매매장, 바목 정비공장	허용용도 외 불허용도
		건폐율	• 70% 이하	
		용적률	• 400% 이하	
		높 이	· 20m 이하	
		배치·형태· 색체	·차량출입구간은 가각부로부터 10m이상 이격하여 지정	
		건축선	・건축한계선 : 2m	

Ⅱ) 제1종 지구단위계획 수립지침

제 1 편 총 칙

제 1 조 (목 적)

본 지구단위계획 시행지침(이하"지침"이라 한다)은 국토의계획및이용에관한법률 제50조 및 동법 시행령 제43조에 의거 지구단위계획구역의 지정을 통해 도시내 일정구역의 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지·관리하기 위해 남양지구 개발사업구역내의 용도지역·지구, 도시기반시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용에 관한사항을 시행함에 있어 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표시된 대용을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위)

본 지침은 부산·진해 경제자유구역 내 남양지구 개발사업지 중 지구단위계획구역 내에 적용함을 원칙으로 한다.

제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 통합영향평가(환경, 교통, 인구, 재해), 에너지사용계획 등에 의한 산업단지내 계획추진과정에서 협의완료, 승인된 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 하며, 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련법규나 진해시 관련조례에 따른다.
- ② 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 지침의 내용은 규제사항으로 세분된다. 규제사항은 반드시 지켜야하는 사항을 따르도록 하는 것을 말한다.

제 4 조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
 - 1. 「**허용용도**」라 함은 당해 획지에서 건축가능한 건축물의 용도를 말하며, 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
 - 2. 「불허용도」라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 해당되는 필지에서는 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
 - 3. 「차량출입 불허구간」이란 개별 획지에 있어서 이 구간에 접하는 도로로부터 대지로 차량 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

- 4. 「건축한계선」이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선으로 상업·업무 시설용지에서는 보도를 확장하는 목적으로 지정된 선을 말한다.
- 5. 「대지분할가능선」이라 함은 개발촉진을 위하여 일정규모이상 대형필지에 대해 지구단위 계획 내용에 지장을 주지 않는 범위에서 분할가능 위치를 지정한 선을 말한다.
- 6. 「전면공지」 란 건축한계선이 지정된 곳에서 대지경계선까지의 구간으로서 보행환경의 개선이나 상업기능 활성화를 위하여 확보한 대지내 공지를 말한다.
- 7. 「**최고높이**」라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 높이 이하로 건축하여야 하는 높이를 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2편 상업·업무 시설용지

<대지에 관한 사항>

제 5 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 다양한 규모의 획지배분을 통해 수요자의 선택 폭을 넓히도록 하되 동일가로에 접한 획지들은 가로를 따라 고른 규모의 건축물이 입지할 수 있도록 비슷한 규모로 분할한다.
- ② 획지의 합병은 시행지침 및 제1종지구단위계획 지침도에서 허용하는 범위 내(합병 가능획지)에서 할 수 있다.
- ③ 도면표시



<건축물에 관한 사항>

제 6 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 각 획지별 건축물의 허용용도 규제, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <표1>에서 정하는 바에 적합하여야 한다.

<표1> 상업·업무시설용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·높이

택지	건축물의	건 축 물 용 도	불 허	건폐율	용적률	높이
용도	용도표시	허 용 용 도	용 도	(%)	(%)	(층)
상업 업무 시설 용지	Block 1~3	 건축법시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중다음의 시설을 제외한 시설 (자목 중 장의사, 차목 단란주점, 타목 중 안마시술소, 안마원) 건축법시행령 별표1 제5호 문화및집회시설 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설중학교, 교육원, 집업훈련소를 제외한 시설 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 건축법시행령 별표1 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 건축법시행령 별표1 제24호 방송통신시설중 나목전신 전화국, 라목 통신용시설 	• 허 용 용 도 외 불허	70이하	400 이하	20m 이하

② 도면표시방법 : 건축물의 허용용도,건폐율,용적률,높이는 각각 아래 표시 그림의 위치에 표기한다.

예 : 400% 20m 70% A 용적률 최고높이 건폐율 용도

제 7 조 (건축물의 형태)

- ① 건축물의 외벽은 가로경관 및 주변 건축물과의 조화를 고려하여 계획하고, 전면과 측면의 구별없이 모든 면의 마감을 동일 수준으로 처리하여야 한다. 다만, 맞벽부분이나 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러지 아니한다.
- ② 모든 건축물은 외부로 노출되는 옥외계단의 설치를 금지하여 가로 경관의 악화를 방지한다.

제 8 조 (지붕 및 옥탑 등)

건축물의 지붕형태는 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 한다.

- 1. 경사지붕의 구배는 10분의 4이상, 10분의 7이하가 되도록 한다.
- 2. 경사지붕의 색깔은 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하되 원색의 사용은 지양한다.
- 3. 계단실, 물탱크실 등의 옥탑 구조물은 외부설치를 지양한다.

<차량 진출입 및 주차등에 관한 사항>

제 9 조 (차량출입구)

① 차량출입불허구간으로 지정된 구간은 차량의 진출입을 할 수 없으며, 차량의 출입 구는 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변에 설치하는 것을 원칙으로 한다.

제 10 조 (주차장)

① 상업업무용지 내 주차장은 주차장법 및 진해시 주차장조례에 따라 설치하여야 한다.

제 11 조 (차량출입불허구간의 적용)

- ① 차량출입구간은 가각부로부터 10m, 인접대지와 5m이상 이격하여 지정하며 본 사항외의 차량출입은 원칙적으로 불허한다.
- ② 도면표시

차량출입불허구간 ※ 식별요령 : 청색으로 표기(규제)

<대지내 공지에 관한 사항>

제 12 조 (건축한계선의 적용)

① 건축한계선이 지정된 대지에서는 그 선의 수직면을 넘어 건축물 벽면이 돌출 되어서는 아니 되는 선을 말한다.

건축한계선

② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 차량의 진·출입을 불허하기 위하여 볼라드, 돌의자 등의 설치와 가로수 식재를 할경우에는 그러하지 아니한다.

구 분	적용기준	刊	고
상업:업무시설	15m 이상 도로변: 3m 15m 미만 도로변: 2m		
주차장	15m 이상 도로변: 3m 15m 미만 도로변: 2m		

⑤ 도면표시

건축한계선(규제) ~~~~~~ ※ 식별요령 : 적색 점선으로 표기(규제)

제 13 조 (전면공지)

- ① 전면공지는 전면도로로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 대지 길이의 3분의 2이상 구간이 일반인의 출입이 용이하도록 조성되어야 한다.
- ② 전면공지의 바닥높이는 전면공지와 접한 보도의 높이와 가능한 한 같게 하고 동일한 마감재료를 사용하여 내구적인 장식 포장을 하여야 하며(권장), 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장 등 장애물을 설치하거나 1층 창호 개방시 창호가 전면공지를 침범하여서는 아니된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치는 예외로 한다.

제 14 조 (건축한계선에 의한 공지 조성)

- ① 대로3-34호 및 중2-1호선변 대지경계선으로부터 건축한계선 3m를 지정하여 상가지역내 상업기능 활성화 및 원활한 보행공간(공공보행통로 등)을 확보한다.
- ② 소1-1, 소1-2, 소1-3 대지경계선으로부터 건축한계선 2m를 지정하여 상가지역내 상업기능

활성화 및 원활한 보행공간(공공보행통로 등)을 확보한다.

제3편 노외주차장

제 15 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 주차장 부지는 노외주차장 설치를 워칙으로 하되 주차전용건축물로 설치할 경우의 건축물의 허용용도·건폐율·용적률·층수의 최고한도는 아래<표>에 따른다.
- ② 주차장이외의 건축물 용도는 아래 <표>에서 정한 바에 적합하여야 한다.

<표> 주차장의 허용용도·건폐율·용적률·높이

택지 용도	건축물의 용도표시	허용용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
주차장	4BLOCK	 ・ 주차장 ・ 주차장법시행령제1조의2제1항 주차장이외의 용도중 주차장비율이 70%이상 설치시 허용용도 - 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 (자목의 장의사, 차목 단란주점, 타목의 안마 시술소, 안마원 제외) - 건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 - 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 - 건축법시행령 별표1 제20호 자동차관련시설 중 나목 세차장, 마목 매매장, 바목 정비공장 	70이하	400이하	20m이하

② 도면표시방법 : 건축물의 허용용도,건폐율,용적률,높이는 각각 아래 표시 그림의 위 치에 표기한다.

예 :

400%	20m
70%	В

제 4 편 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 16 조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

지구단위계획 지침은 구역내에서 행하는 모든 건축물의 건축행위에 적용된다.

제 17 조 (지구단위계획의 변경)

① 본 지침 시행 이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 기 결 정된 관계법령의 내용에 따른다.

• 지구단위계획구역 결정도 (S=1:5,000)

• 용도지역·지구 결정도 (S=1:2,000)

• 도시계획시설 결정도 (S=1:2,000)

• 가구·획지·건축물·기타사항에 (S=1:,2000)

관한 결정도