부산광역시 사하구 고시 제2019-148호

주택건설사업계획변경 승인 및 도시관리계획 (지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 지형도면고시

1. 부산광역시 사하구 고시 제2016-101호(2016.11.9.)로 최초 고시되고 부산광역시 사하구 고시 제 2017-111호(2017.11.29.) 변경 고시된 부산광역시 사하구 괴정동 575-1번지 일원의 주택건설사업계획에 대하여『주택법』제15조 제4항에 따라 주택건설사업계획 변경승인하고 같은법 제15조 제6항 및 같은법 시행령 제30조 제5항 규정에 의거 다음과 같이 승인사항을 고시합니다.

2. 『주택법』제19조 제1항의 규정에 의하여 의제되는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』제30조에 따른 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 사항에 대하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』제30조 및 같은 법 시행령 제25조, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 『토지이용규제기본법』제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 다음과 같이 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정(변경)하고 지형도면을 작성하여 고시합니다.

3. 관계도서(지형도면은 토지이용규제정보서비스 "http://luris.molit.go.kr"에서 열람가능)는 사하구청 건축과에 비치하여 일반인 및 이해관계인에게 보입니다.

2019년 12월 4일
부산광역시 사하구청장

1. 사업의 명칭 : 부산광역시 사하구 괴정동 지역주택조합 공동주택 건설사업

2. 사업주체의 성명·주소
가. 성 명 : 사하구괴정지역주택조합 조합장 이은숙 외 1
나. 주 소 : 부산광역시 사상구 낙동대로 704(엄궁동, 한솔빌딩 3층)

3. 사업시행지 위치·면적 및 건설주택의 규모
가. 위 치 : 부산광역시 사하구 괴정동 575-1번지 일원
나. 면 적

(당초) 13,645.5㎡ ▷ 도로 무상귀속 303㎡, 도시철도/한국전력 무상귀속 15㎡ 포함 13,963.5㎡
(변경) 13,645.5㎡ ▷ 도로 무상귀속 297.8㎡, 도시철도/한국전력 무상귀속 15㎡ 포함 13,958.3㎡

다. 건설주택의 규모 : 4개동, 지하4층/지상32층, 연면적 85,432.9529㎡, 513세대

라. 용 도 : 공동주택(아파트) 및 부대복리시설

4. 사업시행기간 : 2017. 09. 06. ~ 2021.01.31.

5. 주택법 제19조 제1항의 규정에 의하여 다른 법률에 따른 인·허가 등의 의제사항

가.『건축법』제11조에 따른 건축허가

나.『농지법』제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의

다.『하수도법』제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고

라.『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』제30조에 따른 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)의 결정(변경)

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

□ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변경	변경후	
변경	괴정동 575-1번지 일원 지구단위계획구역	사하구 괴정동 575-1번지 일원	13,963.5	감)5.2	13,958.3	-

□ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

도면표시번호	구 역 명	변경내용	변경사유
-	괴정동 575-1번지 일원 지구단위계획구역	· 면적변경 - 13,963.5㎡→13,958.3㎡	·지구단위계획구역 연접지의 현황 및 지적측량결과를 반영하기 위해 지구단위계획 구역을 변경코자 함

2) 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

가) 용도지역·용도지구 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

□ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		13,963.5	감)5.2	13,958.3	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	3,822.3	감)5.2	3,817.1	27.3	-
	준주거지역	10,141.2	-	10,141.2	72.7	-

□ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시번호	위 치	용도지역	면 적(㎡)		변경사유	비고
			기정	변경		
-	사하구 괴정동 575-1번지 일원	제2종일반 주거지역	3,822.3	3,817.1	·구역계 변경에 따른 용도지역 면적 변경 (용도지역선 변경없음)	단순 면적 변경
		준주거지역	10,141.2	10,141.2	-	변경 없음

나) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

□ 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	310	3~4	특수 도로	82	소2-91	소2-92	보행자 전용도로	-	사고제101호 (2016.11.9)	
변경	소로	3	310	3~4	특수도로	82	소2-91	소2-92	보행자 전용도로	-	-	선형 변경

□ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-310호선	소로3-310호선	· 선형 및 면적변경 - 면적 : 303.0㎡→297.8㎡	·지구단위계획구역 연접지의 현황 및 지적측량결과 반영에 따른 도로 선형 및 면적 변경

다) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	도면 번호	가구 번호	면적(㎡)		획 지 규 모				비고
			기정	변경	획지 번호	위 치	면적(㎡)		
							기정	변경	
계			13,963.5	13,958.3			13,963.5	13,958.3	
기정	-	I	13,645.5	13,645.5	1	사하구 괴정동 575-1번지 일원	13,645.5	13,645.5	공동주택 용지
변경	-	도로	303.0	297.8	-	사하구 괴정동 1082-33번지 일원	303.0	297.8	보행자전용도로 (기부채납)
기정	-	도시 철도	15.0	15.0	-	사하구 괴정동 575-28번지 일원	15.0	15.0	도시철도 (기부채납)

※ 변경사유 : 지구단위계획구역 연접지의 현황 및 지적측량결과 반영

라) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
변경	-	Ⅰ-1	용도	지정용도	공동주택 및 부대복리시설
				불허용도	지정용도 이외의 용도
			건폐율		50% 이하
			용적률[1]		기정 : 제2종일반주거지역 180%이하 변경 : 제2종일반주거지역 235%이하
					준주거지역 : 500%이하
			높이	최고높이	32층 이하
				최저높이	-
			건축선	건축한계선	공동주택용지 경계로부터 폭 3.0m

※ 변경사유 : 주택건설계획 변경에 따른 용적률 계획 변경

※ 주1) 계획용적률 및 인센티브 산정

구 분		주1) 내 용
기정	제2종 일반주 거지역	○『지구단위계획 수립지침』 3-2-2(2) 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 (조례로 정하는 용적률)×[1+1.5×가중치×(공공시설등의 부지로 제공하는 면적)/(공공시설등의 부지 제공후 대지면적)]이내 완화용적률=(180%)×[1+1.5×1×(303.0㎡)/(3,519.3㎡)]=203.25% ∴ 203.25%-180.00%=23.25% ○『건축법』 제8조 리모델링에 대비한 특례 (기준용적률)×120% 완화용적률=180.00%×1.2%=216.00% ∴ 216.00%-180.00%=36.00% ○ 허용용적률=180%+23.25%+36.00%=239.25% ⇒ 제2종일반주거지역의 계획용적률은 235.0%이하로 적용
	준주거 지역	○『부산광역시 도시계획조례』 제50조제5항제2호 준주거지역의 너비35m 이상인 도로에 20m 이상 접한 대지안의 건축면적이 1,000㎡인 건축물은 기준용적률의 120%를 적용 완화용적률=360.00%×1.2=432.00% ∴ 432.00%-360.00%=72.00% ○『건축법』 제8조 리모델링에 대비한 특례 (기준용적률)×120% 완화용적률=360.00%×1.2=432.00% ∴ 432.00%-360.00%=72.00% ○ 허용용적률=360.00%+72.00%+72.00%=504.00% ⇒ 준주거지역의 계획용적률은 500.0%이하로 적용
변경	제2종 일반주 거지역	○『지구단위계획 수립지침』 3-2-2(2) 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 (조례로 정하는 용적률)×[1+1.5×가중치×(공공시설등의 부지로 제공하는 면적)/(공공시설등의 부지 제공후 대지면적)]이내 완화용적률=(180%)×[1+1.5×1×(297.8㎡)/(3,519.3㎡)]=202.84% ∴ 202.84%-180.00%=22.84% ○『건축법』 제8조 리모델링에 대비한 특례 (기준용적률)×120% 완화용적률=180.00%×1.2%=216.00% ∴ 216.00%-180.00%=36.00% ○ 허용용적률=180%+22.84%+36.00%=238.84% ⇒ 제2종일반주거지역의 계획용적률은 235.0%이하로 적용
	준주거 지역	○『부산광역시 도시계획조례』 제50조제5항제2호 준주거지역의 너비35m 이상인 도로에 20m 이상 접한 대지안의 건축면적이 1,000㎡인 건축물은 기준용적률의 120%를 적용 완화용적률=360.00%×1.2=432.00% ∴ 432.00%-360.00%=72.00% ○『건축법』 제8조 리모델링에 대비한 특례 (기준용적률)×120% 완화용적률=360.00%×1.2=432.00% ∴ 432.00%-360.00%=72.00% ○ 허용용적률=360.00%+72.00%+72.00%=504.00% ⇒ 준주거지역의 계획용적률은 500.0%이하로 적용

마) 기타사항에 관한 계획

□ 공공보행통로에 관한 계획(변경없음)

구 분		위 치	계획내용	비 고
기정	공공보행 통로	공동주택용지 (Ⅰ-1)	·계획대상지 남측의 낙동대로변에 일정 폭원(B=3.0m) 이상의 공공보행통로를 설치하여 주민의 통행에 불편이 없도록 조성	

마.『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』제56조에 따른 개발행위의 허가

바.『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』제86조에 따른 도시계획시설사업 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가

1) 사업시행지의 위치 : 부산광역시 사하구 괴정동 1082-33번지 일원

2) 사업의 종류 : 도시계획시설사업(도로 : 소로3-310호선)

3) 사업의 명칭 : 소로3-310호선 도시계획도로 개설공사

4) 사업의 규모 : (기정)소로3-310호선(보행자전용도로 신설 B=3~4m, L=82m, A=303.0㎡)
(변경)소로3-310호선(보행자전용도로 신설 B=3~4m, L=82m, A=297.8㎡)

5) 사업시행자의 성명 및 주소(변경없음)
- 성 명 : 사하구괴정지역주택조합 조합장 이은숙 외 1
- 주 소 : 부산광역시 사상구 낙동대로 704(엄궁동, 한솔빌딩 3층)

6) 사업의 착수예정일 및 준공예정일(변경없음)
- 사업의 착수예정일 : 허가(인가)일로부터 8개월 이내
- 사업의 준공예정일 : 착공일로부터 39개월 이내

7) 사용 또는 수용할토지 및 소유권과 소유권이외의 권리자 조서(변경)

연번	소재지	지번	지목	지적면적(㎡)	편입면적(㎡)		소유자		비고
					기정	변경	성명	주소	
1	괴정동	1082-33	대	912.3	203.0	197.8	사하구 괴정 지역주택조합	부산광역시 사상구 낙동대로 704(엄궁동 3층)	
2	괴정동	1082-34	대	130.7	35.0	35.0	사하구 괴정 지역주택조합	부산광역시 사상구 낙동대로 704(엄궁동 3층)	
3	괴정동	1082-36	대	153.7	31.0	31.0	사하구 괴정 지역주택조합	부산광역시 사상구 낙동대로 704(엄궁동 3층)	
4	괴정동	1082-37	대	123.1	34.0	34.0	사하구 괴정 지역주택조합	부산광역시 사상구 낙동대로 704(엄궁동 3층)	
계				1,319.8	303.0	297.8	사하구 괴정 지역주택조합		

8) 사업지구안의 토지에 새로이 설치하는 공공시설은 『주택법』 제29조 및 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』제65조 및 제99조에 따라 공공시설을 관리할 관리청에 무상귀속됨

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	310	3~4	특수 도로	82	소2-91	소2-92	보행자 전용도로	-	사고제101호 (2016.11.9)	
변경	소로	3	310	3~4	특수도 로	82	소2-91	소2-92	보행자 전용도로	-	-	선형 변경

6. 관계도면 : 게재생략 (비치장소에 있는 자료와 같음).