

봉서1지구 지구단위계획 수립지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

본 지침은 지구단위계획구역으로 지정된 『봉서1지구 지구단위계획구역』의 토지이용을 합리화·구체화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용에 관한 사항을 시행함에 있어 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위)

본 지침은 『봉서1지구』내의 지구단위계획구역에 한하여 적용한다.

제 3 조 (지침의 구성)

본 지침은 3개의 장으로 구성되며 제1장 총칙과 제3장 지구단위계획 운용에 관한 사항은 모든 건축용지에 공통으로 적용되며, 제2장은 단독주택용지에 적용한다.

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에서 별도로 규정하지 않은 사항은 관련법규나 충청남도 및 천안시 관련 조례에 따른다.
- ② 본 지침서의 규제내용과 지구단위계획결정도의 규제내용이 서로 다른 경우에는 지구단위계획결정도를 우선한다.

제 5 조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.
 1. “지구단위계획구역”이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조에 의해 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 2. “지정용도”라 함은 특정한 목적을 위하여 허용되는 용도중에서 특정한 용도만을 정한 것을 말한다.
 3. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 본 지침에 의해 그 필지에서는 허용되는 않는 건축용도를 말한다.
 4. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
 5. “허용용도”라 함은 그 필지 내에서 건축할 수 있는 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서라도 불허용도로의 건축행위는 불가하다.
 6. “전면공지”라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선으로 인하여 전면도로와의 경계선 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반대중에게 상시 개방되는 공지(공동주택용지의 경우 제외)를 말한다.

7. “건축물 전면”이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위해 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
8. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
9. “최고높이”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 높이 이하로 건축하여야 하는 높이를 말한다.
10. “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
11. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
12. “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다

② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 주택용지

<획지에 관한 사항>

제 1 조 (획지의 분할 및 합병에 관한 사항)

- ① 대지분할가능선이 지정되지 아니한 모든 대지는 2 이상의 독립된 대지로 분할할 수 없다.
- ② 필지의 합병은 규제내용(용적률, 높이 등)이 동일한 필지 간에만 허용하며 합병시 전면도로의 폭이 넓은 대지, 도로의 폭이 같은 경우 넓은 대지에 대하여 규정된 규제사항을 따라야 한다.

<건축물의 용도 및 밀도 등에 관한 사항>

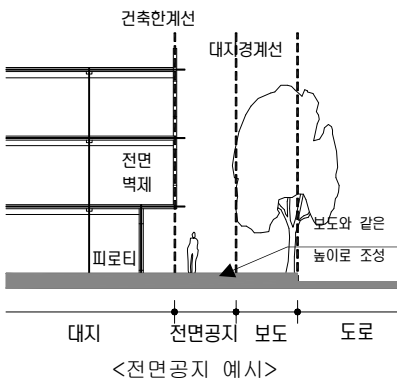
제 2 조 (건물의 용도에 관한 사항)

- ① 주택용지의 허용용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제 71조, 「천안시 도시계획조례」 제30조에 의거 일반주거지역에 허용되는 용도와 「천안시 도시계획조례」 제32조 자연경관지구에서 허용되는 용도이다.
- ② 불허용도는 허용용도이외의 용도 및 타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도이다.
- ③ 지하층은 주거용도로 사용할 수 없다.

제 3 조 (밀도 및 높이에 관한 사항)

- ① 주택용지의 건폐율은 60%이하로 적용한다.
- ② 주택용지의 용적률은 180%이하로 적용한다.
- ③ 건축물의 최고층수는 4층 이하로 적용한다. 다만, 「주택법 시행령」 제3조제1항제1호에 따른 단지형 연립주택의 경우 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 같은항 제1의2에 따른 단지형 다세대주택의 경우 1층 바닥면적의 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 층수에서 제외한다.
- ④ 건축물의 최고높이는 20미터 이하로 적용한다.
- ⑤ 지구단위계획결정도에서 건폐율, 용적률, 최고높이 및 층수는 다음과 같이 표기한다.

제1종일반주거지역, 자연경관지구의 허용 건축물		⇒ 용도 : 제1종일반주거지역 및 자연경관 지구에서 허용되는 건축물
예) 180%	4층	⇒ 용적률: 180%이하, 최고층수: 4층이하
60%	20m	⇒ 건폐율: 60%이하, 최고높이: 20m이하



<건축물의 배치 등에 관한 사항>

제 4 조 (건축물 배치에 관한 사항)

- ① 건축한계선이 지정된 경우 당해 건축물은 대지 경계선으로부터 건축한계선 이상 후퇴하여 건축하고 전면공지를 조성하여야 한다.
- ② 전면공지 내에는 일반인의 출입이 자유로워야하며 주차장과 담장 등의 보행자의 통행을 방해하는 시설을 설치할 수 없다.
- ③ 보도가 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 인점보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.
- ④ 보도가 별도로 설치되어 있지 않은 도로변에 조성되는 전면공지는 보행자통행에 지장이 없는 구조로 조성하여야 한다.

<건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항>

제 5 조 (건물의 전면방향에 관한 사항)

- ① 2면 이상의 도로에 접한 획지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면을 향하도록 배치할 것을 권장한다.
- ② 특히, 가구의 모퉁이에 위치하거나 삼면이 도로에 접하는 경우 당해 건축물의 2개면 이상이 전면부가 되도록 조성하여야 한다.

제 6 조 (지붕 및 색채에 관한 사항)

- ① 되도록 경사지붕을 설치하는 것을 권장한다.
- ② 외벽의 색채는 시각의 자극을 유발하는 원색사용을 지양하고 주변경관과 어울리는 저채도의 색을 사용한다.

제 7 조 (건축물의 규모에 관한 사항)

- ① 건축물의 규모는 1개동의 정면부 길이를 30미터 미만으로 한다.
- ② 연면적은 1,500 제곱미터를 초과할 수 없다. 다만, 자연여건 등에 의하여 경관유지에 지장이 없거나 토지이용을 높일 필요가 있는 지역으로서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서는 연면적 3천 제곱미터까지 건축할 수 있다.

<대지내 조경에 관한 사항>

제 8 조 (대지안의 조경에 관한 사항)

- ① 대지면적의 15퍼센트 이상에 해당하는 조경면적을 확보하여야 한다. 다만, 「건축법」 등 관계법령에 따라 조경 등의 조치를 하지 아니하여도 되는 건축물은 그러하지 아니하다.

<차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항>

제 9 조 (차량의 진출입에 관한 사항)

- ① 각 대지의 도로에 접한 구간 중 특수한 경우를 제외하고는 도로 모퉁이에 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 대지로의 차량진출입은 그 대지가 면하고 있는 도로의 위계가 가장 낮은 도로에서 하는 것을 원칙으로 한다.

제 10 조 (주차장 설치기준에 관한 사항)

- ① 주차장 설치기준은 “주차장법” 및 “천안시 주차장조례”에 따른다.

제 11 조 (옥외광고물에 관한 사항)

- ① 현행 옥외광고물 등 관리법상 옥외광고물의 총수량은 1개 업소당 2개 이내로 제한한다.
- ② 가로형 간판 및 입체형간판은 1개 업소당 1개 이내
- ③ 돌출형 간판은 1개 업소당 1개 이내로 설치하며, 간판의 크기는 가로 1.2m 이내로 한다
- ④ 세로형간판, 옥상간판, 창문이용 광고물은 가로의 경관을 고려하여 불허한다.
- ⑤ 기타 사항은 『옥외광고물 등 관리법·동법시행령 및 천안시 옥외광고물 등 관리조례』의 설치기준에 적합하게 설치해야 한다.

제 3 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 1 조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

- ① 지구단위계획지침은 다음 각호의 행위시 적용된다.
 1. 신축건축물 및 신축구조물
 2. 재축 건축물 및 구조물
 3. 증축 또는 대수선시의 해당부분

제 2 조 (지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획 변경이 필요할 경우 관련부서에서 변경사유를 검토한 후 천안시 도시계획조례에 의거 천안시 지방 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다. 다만, 변경내용이 국토의 및 이용에 관한 법률 및 지구단위계획 수립지침상에 경미한 변경사항 일 경우 그러하지 아니하다.

부 칙

- ① 본 시행지침은 봉서지구 지구단위계획구역 지정 고시일로부터 효력을 발생한다.
- ② 관련법 및 조례에 따라 설치할 수 있도록 정하여진 사항에 대하여는 본 시행지침 결정고시 이후 관련법 및 조례의 개정시 개정된 규정을 적용할 수 있다.