

## 제1편 총 칙

### 제1조(목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 국토의계획및이용에관한법률 제52조의 규정에 의하여 작성되는 『천안물류단지 지구단위계획』에 적용하며, 지구단위계획 구역내의 용도지역, 도시계획시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·배치·형태와 기타사항 등에 관한 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 지구단위계획 결정 내용을 상세하게 규정함을 목적으로 한다.

### 제2조(적용지역)

이 지구단위계획 시행지침은 천안물류단지 지구단위계획구역에 적용된다.

### 제3조(시행지침 적용의 기본원칙)

- ① 이 지침은 3개의 편으로 구성되는데, 제1편(총칙)은 모든 지역에 공통으로 적용되며, 제2편은 물류단지시설용지, 제3편은 공동주택용지, 단독주택용지, 지원시설용지, 주차장용지에 각각 적용된다.
- ② 시행지침에 별도로 언급되지 않는 사항에 대하여는 관련 법규나 조례에 따른다. 다만 관련법규나 조례가 변경될 시에는 시행지침과 관련법규를 비교하여 강화된 법규나 조례를 따른다.
- ③ 시행지침의 내용 중 규제사항과 권장사항(유도사항포함)으로 구분되는 경우에는, 규제사항은 반드시 지켜야 되는 것이고, 권장사항은 강요하지 않은 내용들로서 가급적 지침내용을 수용하여 건축할 것을 권장하는 사항이다.
- ④ 시행지침의 일부 규제내용이 법규의 내용과 서로 다를 경우에는 법규의 범위안에서 시행지침의 규정을 적용한다.
- ⑤ 천안물류단지 환경영향평가 및 교통영향평가에서 제시된 사항을 준수하여야 한다.

### 제4조(용어의 정의)

- ① 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
  1. “지구단위계획구역”이라 함은 국토의계획및이용에관한법률 제52조에 의해 지구단위계획이 수립되어 동지침이 적용되는 지역적 범위를 말한다.
  2. “블록(가구)”이라 함은 도로에 의하여 구획된 토지를 말한다.
  3. “물류터미널”이라 함은 물류시설의개발및운영에관한법률 제2조 제2호에 의한 물류터미널을 말한다.

4. “집배송센터”라 함은 유통산업발전법 제2조 제16호에 의한 공동집배송센터를 말한다.
5. “창고”라 함은 물류시설의개발및운영에관한법률 제2조 제7호의 물류단지시설 중 창고 시설을 말한다.
6. “대규모점포”라 함은 유통산업발전법 제2조 제3호에 의한 대규모점포를 말한다.
7. “전문상가단지”라 함은 유통산업발전법 제2조 제7호에 의한 전문상가단지를 말한다.
8. “주택단지”라 함은 블록내에 있는 대지로서 주택건설기준등에관한규정 제2조에서 정하고 있는 주택을 건설하는 일단의 대지를 말한다.
9. “대지분할가능선”이라 함은 개발촉진을 위하여 일정규모이상 대형필지에 대해 지구단위계획 내용에 지장을 주지않는 범위에서 분할가능 위치를 지정한 선을 말한다.
10. “건축한계선”이라 함은 그 선상의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.
11. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
12. “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
13. “전면공지”라 함은 건축지정선, 건축한계선 등의 지정으로 대지안에 생겨난 공지를 말한다.
14. “공공보행통로”라 함은 대지 또는 건축물내에 일반보행자의 통행을 위하여 제공된 통로를 말한다.
15. “전면도로”라 함은 당해 대지가 접한 도로중에서 폭원이 가장 큰 도로를 말한다.
16. “차량출입불허구간”이라 함은 이 구간에서는 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
17. “차량출입허용구간”이라 함은 이 구간에서만 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구의 설치가 허용되는 구간을 말한다.
18. “공동개발”이라 함은 인접한 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 개발함을 말한다.
19. “공개공간”이라 함은 피로티 기타 이와 유사한 구조로서 3층 이하의 부분에 일반에게 상시 개방되는 건축물안의 공간을 말한다
20. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한면의 외벽면적 중 유리창면적을 제외한 벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.
21. “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한면의 외벽면적 중 유리창면적을 제외한 벽면적의 10%이상 30%미만을 차지하는 색을 말한다.

22. “강조색”이라 함은 건축물의 의장효과를 위하여 사용되는 색으로서 건축물의 어느 한면의 외벽면적 중 유리창면적을 제외한 벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.
23. “투시형셔터”라 함은 전체의 1/2이상이 투시가 가능토록 스테인레스파이프 등으로 제작된 셔터를 말한다.
24. “점포주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 등 주거이외의 용도로 사용하는 단독 주택을 말하며 이때 주거이외의 용도는 건물전체 연면적의 40%를 초과할 수 없다.
25. “차폐조경”이라 함은 주변지역의 유해한 환경으로부터 시각적인 차단을 목적으로 하는 조경을 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

## 제2편 물류시설용지, 대규모점포, 전문상가단지(변경)

### <대지에 관한 사항>

#### 제5조(대지의 분합)

- ① 지구단위계획에 의해 확정된 대지(대지분할가능선이 계획된 대지는 예외)는 원칙적으로 분합할 수 없으나, 제반여건의 변화로 인하여 토지의 분합이 불가피하다고 인정하는 경우에는 허가권자의 승인을 득하여 이를 분합할 수 있다.
- ② 대지를 분할하여 개발하는 경우 분할된 각 대지는 시행지침 및 규제도에 의하여 분할전 대지와 동일하게 적용받는다.
- ③ 2이상의 대지가 합병될 경우 각 대지에 지정된 시행지침 및 규제도에 의하여 합병전 대지와 동일하게 적용받는다.
- ④ 대지의 합병은 규제의 범위가 동일한 경우에만 허용한다.

#### 제6조(전면공지)

- ① 기정 : 본 조의 ②③④항은 대규모점포 및 전문상가단지에 면한 전면공지에 적용하며 기타유통시설용지(물류터미널, 공동집배송단지, 창고)에 면한 전면공지에 관한 사항은 ⑤항에서 별도로 지정한다.

**변경 :** 본 조의 ②③④항은 대규모점포 및 전문상가단지에 면한 전면공지에 적용하며 물류시설용지에 면한 전면공지에 관한 사항은 ⑤항에서 별도로 지정한다.

- ② 전면공지에는 주차장과 담장을 설치할 수 없다.
- ③ 보도가 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.
- ④ 보도가 별도로 설치되어있지 않은 도로변에 조성되는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 하여야 한다.
- ⑤ 전면공지에는 차폐를 위한 조경시설설치를 권장한다. 단, A2-3남측도로 경계부는 수관이 크고 지엽이 치밀한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재하여야 한다.

제7조(공개공간 및 대지안의 조경)

- ① 공개공간에는 일반인의 출입이 용이하도록 전면에 접한 도로길이의 1/3이상에서 진입이 가능해야 한다.
- ② 공개공간에는 주차장과 담을 설치할 수 없다.
- ③ 녹지를 제외한 공개공간의 바닥면적의 1/2이상은 전면도로의 보도와 같은 높이로 포장하여야 한다.
- ④ 공개공간에는 휴식시설과 경관조성을 위한 조경시설물 및 조명시설 등을 설치하여야 한다.
- ⑤ 대지안의 조경은 「건축법」 및 「천안시건축조례」에 적합하게 설치하여야 한다.

제8조(공지의 이용)

전면공지 및 공개공간은 지정된 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.

<건축물에 관한 사항>

제9조(건축물의 용도)

- ① 건축물 용도는 다음 표에서 정한 바에 적합하여야 한다.

- 지정

용지명	가구 번호	건축물 용도	허 용 용 도	불허용도
물류시설	A1 A2	A-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조 제2호에 의한 물류터미널 (단, A2가구 불허)</li> <li>• 유통산업발전법 제2조 제15호에 의한 집배송시설</li> <li>• 유통산업발전법 제2조 제16호에 의한 공동집배송센터</li> <li>• 유통산업발전법 제17조의 2에 의한 중소유통공동도매물류센터</li> <li>• 농수산물유통 및 가격안정에 관한법 제2조 제12호에 의한 농수산물종합유통센터</li> <li>• 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조 제7호에 의한 물류단지 시설 중 창고시설</li> <li>• 관세법 제183조에 의한 보세창고</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설</li> <li>• 부대시설 : 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한</li> </ul>	허용용도의 불허

용지명	가구 번호	건축물 용도	허 용 용 도	불허용도
			<ul style="list-style-type: none"> <li>규칙 제33조 제1항 제1호에 의한 부대시설(주유소, 변전실, 보일러실, 공해방지시설, 자동차정비시설, 방송실, 배차실, 안내실, 차고, 세차장, 종업원용휴게실/목욕실/기숙사, 승무원대기실), 제33조 제1항 제2호에 의한 편익시설</li> <li>부대시설 : 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제64조 제2항 제1호 주차장</li> </ul>	
대규모 점 포	A4	A-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>유통산업발전법 제2조 제3호에 의한 대규모점포</li> <li>대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰, 그 밖의 대규모 점포</li> </ul>	허용용도의 불허
전문상가 단지	A5 A6 A7 A8	A-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>유통산업발전법 제2조 제7호에 의한 전문상가단지</li> <li>건축법시행령 별표1 제7호 판매시설 중 가목 도매시장, 나목 소매시장, 다목 상점</li> </ul>	허용용도의 불허

- 변경

용지명	가구 번호	건축물 용도	허 용 용 도	불허용도
물류시설	A1 A2	A-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조 제2호에 의한 물류터미널 (단, A2가구 불허)</li> <li>유통산업발전법 제2조 제15호에 의한 집배송시설</li> <li>유통산업발전법 제2조 제16호에 의한 공동집배송센터</li> <li>유통산업발전법 제17조의 2에 의한 중소유통공동도매물류센터</li> <li>농수산물유통 및 가격안정에 관한법 제2조 제12호에 의한 농수산물종합유통센터</li> <li>물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조 제7호에 의한 물류단지 시설 중 창고시설</li> <li>관세법 제183조에 의한 보세창고</li> <li>건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설</li> <li>부대시설 : 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제33조 제2항 제1호에 의한 부대시설(주유소, 변전실, 보일러실, 공해방지시설, 자동차정비시설, 방송실, 배차실, 안내실, 차고, 세차장, 종업원용휴게실/목욕실/기숙사, 승무원대기실), 제33조 제2항 제2호에 의한 편익시설 및 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제64조 제2항 제1호 주차장</li> </ul>	허용용도 외 불허
대규모 점 포	A4	A-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>유통산업발전법 제2조 제3호에 의한 대규모점포</li> <li>대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰, 그 밖의 대규모 점포</li> </ul>	허용용도 외 불허
전문상가 단지	A5 A6 A7 A8	A-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>유통산업발전법 제2조 제8호에 의한 전문상가단지</li> <li>건축법시행령 별표1 제7호 판매시설 중 가목 도매시장, 나목 소매시장, 다목 상점</li> </ul>	허용용도 외 불허

\* 부대시설 및 편익시설의 설치는 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제6조의2에 따름

② 도면표시방법 : 건축물의 용도는 아래표시 그림의 하단에 명기한다.

예 : 

A-1
-----

 → 건축물의 용도

제10조(건폐율)

① 건폐율은 천안시도시계획조례 제56조의 규정범위 내의 건폐율을 적용한다.

구 분	건폐율
물 류 시 설	60%이하
대 규 모 점 포	60%이하
전 문 상 가 단 지	60%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

예 : 

60	

 → 건폐율 60% 이하

제11조(용적률)

① 용적률을 지구단위계획결정도에 제시된 용적률을 초과할 수 없다.

구 분	용적률
물 류 시 설	200%이하
대 규 모 점 포	300%이하
전 문 상 가 단 지	300%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 용적률은 아래표시 그림의 좌측상단에 명기한다.

예 : 

300	

 → 용적률 300% 이하

제12조(건축물의 높이)

① 지구단위계획지침도에 의하여 건축물높이가 지정된 대지에서는 지정된 높이에 따라 건축하여야 한다.

구 분	높 이 계 획		
	최고층수	최고높이	
물류 시설	기정	-	20m 이하 (단, 물류터미널은 30m 이하)
	변경	-	30m 이하
대규모점포	-	-	30m 이하
전문상가단지	5층 이하	-	-

② 도면표시방법 : 건축물의 높이규제는 층수 및 높이로 규제하며 상한선의 경우 이를 아래 표시의 우측상단에, 하한선의 경우 이를 아래표시 그림의 우측하단에 명기한다.

예 : 

	5층

 → 층수 5층 이하

### 제13조(건축물의 외벽 등)

물류단지시설용지 중 주거지역과 인접한 시설의 건축외벽면은 주거환경을 저해하지 않도록 주거지역 방향으로 면한 벽면에 디자인할 것을 권장한다.

### 제14조(건축한계선)

건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

### <교통처리에 관한 사항>

### 제15조(차량출입구)

차량출입에 대한 별도의 지침이 없는 대지의 차량출입구 위치는 차량불허구간이외에 교통흐름에 지장을 주지 않는 범위내에서 임의로 정할 수 있다.

### <규제사항>

### 제16조(차수시설 등)

오염물질을 배출할 수 있는 시설은 부지 최하단부에 초기우수 및 오염물질을 처리 할 수 있는 차수시설, 집수시설 및 유수분리 시설을 설치하여 1차 처리 후 배수 관로에 유입토록 한다.

### <권장사항>

### 제17조(중수도시설 등)

오수 발생량이 많은 시설물에 대하여 중수도시설을 별도 설치하고 절수기기를 설치하여 용수량을 절감토록 한다.

### 제3편 공동주택, 단독주택, 지원시설, 주차장

#### 제1절 공동주택용지(아파트)

<규제사항>

제18조(건폐율)

- ① 건폐율은 천안시도시계획조례상 준주거지역의 건폐율과 개발가능규모를 감안 25% 이하로 한다.
- ② 지구단위계획결정도에서 건폐율은 다음과 같이 그림의 좌측하단에 명기한다.

예 : 

25	

 → 건폐율 25% 이하

제19조(용적률)

- ① 지구단위계획결정도에서 제시한 용적률은 초과할 수 없으며 다음과 같이 그림의 좌측상단에 명기한다.

예 : 

210	

 → 용적률 210% 이하

제20조(건축물의 높이)

- ① 공동주택용지내 아파트의 높이는 15층을 초과할 수 없다.
- ② 건축물의 층수는 다음과 같이 그림의 우측상단에 명기한다.

예 : 

	15층

 → 층수 15층 이하

제21조(아파트 1동의 길이)

- ① 아파트 1동의 길이는 다음 기준을 초과하여 건축할 수 없다.

1. 15층 이하의 아파트 : 6호이내

제22조(차량의 단지내 출입)

차량출입불허구간으로 지정된 곳 이외에 차량의 흐름에 지장을 주지않는 구간에서는 차량 출입을 허용한다.



### 제23조(단지내 도로)

단지내에서 차량도로와 공공보행통로가 교차하는 지점은 보행자의 통행이 자동차보다 우선되는 구조가 되도록 한다.

### 제24조(주차장 설치기준)

① 부설주차장은 주차장법 및 천안시 주차장조례 등 관련법규에 적합하게 설치하여야 하며 교통영향평가 심의의결내용을 따라야 한다.

### 제25조(근린생활시설)

- ① “근린생활시설”이라 함은 주택건설기준등에관한규정 제50조에서 정하고 있는 근린생활시설 등을 말한다.
- ② 근린생활시설 등은 주차장법에 의한 전용주차장, 쓰레기적치장 및 기타 부대시설을 설치할 수 있는 충분한 별도의 부지를 포함하여 물리적으로 구획하여야 한다.

### 제26조(건축물의 배치)

- ① 직각배치시에는 주거동의 장변이 대상 도로에 직각이 되도록 배치하여야 한다. 다만, 직각배치준수 여부는 직각이 되는 선을 기준으로 30°이내까지로 완화하여 적용한다.
- ② 보행자도로변 및 선형녹지축변은 보행자의 개방감을 확보하기 위하여 가급적 직각배치 및 탐상형으로 할 것을 권장하며 직각배치로 인하여 비효율적인 배치가 발생할 경우는 그러하지 아니하다.

### 제27조(건축한계선)

- ① 결정도에 건축한계선이 지정된 곳에는 건축외벽 각 부분이 이 선의 수직면을 넘어서는 아니된다.
- ② 공동주택내 부대복리시설은 건축한계선의 적용을 받지 아니한다.

### 제28조(지붕의 형태)

아파트 및 부대복리시설의 지붕은 경사지붕으로 설치하여야 한다.

### 제29조(건축물의 색채)

① 아파트 외벽의 색채는 다음 각 호의 기준에 따르도록 한다.

1. 주조색은 밝은 색으로 하되 3차색 이상의 혼합색을 사용하고 순도높은 색의 사용은 금지한다.
2. 보조색은 2가지 이내로 하며, 2차색 이상의 혼합색으로 주조색과 조화를 이룰 수 있는 색을 사용한다.
3. 강조색은 원칙적으로 제한이 없으나 가능한 한 주조색, 보조색과 대조를 이루어 강한 인상을 주는 색을 사용한다.

### 제30조(바닥포장)

- ① 단지내 보도는 미끄럼을 방지할 수 있는 거친 재료로 포장하도록 하되, 비상차량이 통과할 수 있는 보도는 일반보도와 재료 및 포장무늬를 달리 하도록 한다.
- ② 공공보행통로와 교차되는 부분의 단지내 도로에는 ‘과속방지턱’ 등을 설치하여 보행행단의 안전을 도모하도록 한다.

### <권장사항>

### 제31조(유치원 건축물의 배치)

주택건설의 사업자가 건축하여 이를 운영하고자 하는자에게 공급할 유치원은 보행통로의 결절점 및 어린이놀이터, 공원에 근접시켜 배치하도록 권장한다.

### 제32조(주차시설)

- ① 주차시설은 가능한 지하에 많이 설치하여 지상의 녹지공간을 확대하도록 권장한다.
- ② 단지내 도로를 주차장의 차로로 이용하지 말고 주차장에 별도의 차로를 설치하도록 권장한다.
- ③ 주차장 진출입구에는 야간에 인식도를 높이기 위하여 가로등을 설치하도록 권장한다.

### 제33조(조경)

① 단지내 녹지에는 다음 각 호에서 정한 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.

1. 단지외곽도로 경계부 녹지 : 수관이 크고 지엽이 치밀한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐 식재를 한다.
2. 아파트 건축물주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 수목을 식재한다.
3. 주차장 주변 녹지 : 수엽이 치밀하고, 아랫가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 녹음식재를 한다.

### 제34조(바닥포장)

단지내 도로와 보도의 바닥포장은 다음 각 호의 기준에 따르도록 권장한다.

#### ① 단지내 도로

1. 변화가 적고 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 보강패턴 선택
2. 단지내 도로의 위계에 따라 재료와 색상 등을 구분
3. 투수콘, 아스콘

#### ② 보도

1. 장식적 처리를 통해 경관상의 기여와 보행의 쾌적성 제고
2. 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료 사용
3. 보도블럭, 인조화강석, 벽돌, 강자갈, 색아스팔트, 판석 등의 재료를 사용

### 제35조(어린이놀이터)

어린이놀이터를 설치할 때는 다음 각 항을 지키도록 권장한다.

- ① 어린이놀이터는 블록내 이용권을 고려하여 적정규모로 분산배치한다.
- ② 어린이가 차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 보행통로와 연계하여 설치한다.
- ③ 어린이가 놀이를 충분히 즐길 수 있도록 주변에 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 생물타리를 만들어주고 느티나무와 같은 녹음식재를 한다.
- ④ 놀이시설은 어린이의 상상력과 모험심을 고취시킬 수 있는 기구들이 되도록 한다.
- ⑤ 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 포장하도록 한다.
- ⑥ 놀이시설물의 설계는 안전성, 편리성, 견고성, 경제성 등을 고려하여 유지관리가 편리하도록 설계한다.
- ⑦ 주택단지내에 2개소 이상의 어린이놀이터를 설치하는 경우 놀이시설의 종류와 형태는 놀이터마다 서로 다르게 한다.

### 제36조(단지내 시설물 설치)

단지내에 설치하는 시설물은 다음 기준에 따를 것을 권장한다.

## ① 안내판

주거단지의 안내판은 블럭단위로 다음 각호의 규정에 의한다.

1. 단지안내판은 블럭안내판과 주호안내판 그리고 방향안내판으로 나누어 설치한다.
2. 안내판은 차량을 위한 것과 보행자를 위한 것으로 나누어 각각 설치한다.
3. 단지안내판의 규격, 형태, 재료, 표현방법은 블럭별로 통일하도록 한다.
4. 안내판은 보행자 결절부와 주요시설의 입구에 배치한다.
5. 안내판은 다른 구조물이나 나무에 의하여 가리워져서는 안되며 자동차의 문을 여닫을 때와 자동차를 움직일 때 장애가 되지 않는 장소이어야 하며, 보행자의 통행에 지장을 주어서는 안된다.
6. 안내판의 재질은 공해 및 빗물 등에 의한 오염이 적으며 파손에 내구성을 갖는 재료로 하고 재료의 천연색과 질감을 최대한으로 이용하도록 하며 가능한 한 각 안내시설의 색을 통일시킨다.
7. 안내판의 심볼 및 문자는 잘 알려진 심볼과 표준활자체를 이용한다.

## ② 벤치

1. 벤치는 일률적인 것보다는 배열형식을 다양하게 하여 이용자간의 시선을 엇갈리게 하도록 배치한다.
2. 재료는 외부의 환경변화에 의한 영향을 적게 받으며 내구성이 있고 이용에 편리한 것으로 한다.

## ③ 파고라

1. 파고라는 어린이놀이터나 조망이 좋고 한적한 휴게공간에 설치한다.
2. 재료는 목재를 사용하여 이용자에게 친근감을 줄 수 있도록 함과 동시에 내구성을 갖도록 하여야 한다.

## ④ 자전거 보관대

1. 위치는 통행에 지장을 주지 않고 쉽게 이용할 수 있는 곳이어야 하며, 기능상 단순한 보관과 함께 도난, 훼손 등을 방지할 수 있도록 고려한다.
2. 재질은 내구성을 고려하여 강철관 등을 사용하며 형태는 주변과 조화되어야 한다.

## ⑤ 경계시설물(블라드)

1. 블라드의 설치위치는 보행인의 보호를 위하여 차량을 통제하여야 하는 곳(예 : 보행통로 입구, 주차장과 보행통로 사이 등)에 차량통행을 막을 수 있도록 설치한다.
2. 재질은 충격 등에 내구성이 있는 재료를 사용하고, 표면은 모가 지지않고 평탄하게 처리하며, 색채는 식별성을 높이기 위해 바닥포장재와 대비되는 색을 사용한다.

## ⑥ 우체통

주택단지내 근린생활시설 등 결절점 부근에 설치한다.

## ⑦ 공중전화

1. 보행동선이 서로 만나는 결절점 주변과 많은 활동이 일어나는 공동의 활동중심지 주변에 설치한다.
2. 공공 오픈스페이스의 휴식공간에 인접시켜 배치한다.
3. 공중전화의 부스는 되도록 투명한 벽을 갖도록 한다.
4. 소음이 많이 발생하는 지역에 설치될 경우에는 출입문이 달린 폐쇄형으로 설치한다.
5. 둘 이상의 전화부스가 함께 있을 경우에는 최소한 한 개는 지체부자유자용을 설치하도록 한다.

## 제37조(중수도시설 등)

오수 발생량이 많은 시설물에 대하여 중수도시설를 별도 설치하고 절수기기를 설치하여 용수량을 절감토록 한다

## 제2절 단독주택용지

### <규제사항>

#### 제38조(대지의 분합)

단독주택지내의 모든 대지는 분할 또는 합병을 할 수 없다. 다만, 분할하여야 할 명백한 이유가 있을 경우에는 지구단위계획변경을 통하여 변경 가능하다.

#### 제39조(건축물의 용도)

- ① 단독주택용지로 지정된 모든 필지에는 단독주택(점포주택 포함) 이외의 건축물은 건축할 수 없다.
- ② 점포주택의 근린생활시설 설치규모는 연면적의 4/10를 초과할 수 없으며 1층, 지하층에 한하여 설치한다.

용지명	가구번호	건축물 용도	허 용 용 도	불허용도
단독주택	C2 C3 C4	C-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 안마원 제외)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도의 불허</li> </ul>

- ③ 지하층은 주거용도를 사용할 수 없다.

#### 제40조(건폐율)

단독주택지내 대지의 건폐율은 60%를 초과할 수 없다.

#### 제41조(용적률)

단독주택지내 대지의 용적률은 180%를 초과할 수 없다.

#### 제42조(건축물의 높이)

건축물의 층수는 3층 이하로 한다. 단, 다가구주택의 경우 1층의 바닥면적 2분의 1이상을 필로티구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지부분을 주택외의 용도로 쓰는 경우에는 4층 이하로 한다.

#### 제43조(건축물의 배치)

도로변에 접한 모든 건축물은 출입구, 창문, 기타 이와 유사한 구조물이 도로경계선 밖으로 돌출 할 수 없다.

#### 제44조(외벽)

- ① 건축물 외벽은 동일한 재료를 사용하도록 하되 가시되지 않는 부분은 유사한 질감의 다른 재료 또는 유사색상으로 사용할 수 있다.
- ② 외벽의 색깔은 원색의 사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 한다.
- ③ 지상에 노출되는 지하층의 외벽도 지상층의 외벽과 동일하게 처리하도록 한다.
- ④ 옥상층에 물탱크 등을 설치할 시에는 물탱크가 시각적으로 엄폐되도록 하여야 하며 엄폐에 이용되는 재료의 색상 및 재질은 당해 건물의 지붕 및 외벽과의 조화를 고려하여 사용하도록 한다.

#### 제45조(주차장의 설치)

- ① 모든 단독주택 필지에는 최소 1대이상의 주차장을 설치하여야 한다.
- ② 모든 단독주택 필지에는 기계식 주차장을 설치할 수 없다.

#### 제46조(차량의 진출입)

모서리 대지의 경우 일정거리 이격을 실시하여 측면차량진입을 금지한다.

### 제3절 지원시설용지

#### <대지에 관한 사항>

#### 제47조(대지의 분합)

- ① 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분합할 수 없으나, 제반여건의 변화로 인하여 토지의 분합이 불가피하다고 인정되는 경우 당해 허가권자의 승인을 득하여 이를 분합할 수 있다.
- ② 대지를 분할하여 개발하는 경우 분할된 각 대지는 시행지침 및 규제도에 의하여 분할전 대지와 동일하게 적용받는다.
- ③ 2이상의 대지가 합병될 경우 각 대지에 지정된 시행지침 및 규제도에 의하여 합병전 대지와 동일하게 적용받는다.
- ④ 대지의 합병은 규제의 범위가 동일한 경우에만 허용한다.

제48조(전면공지)

- ① 전면공지에는 주차장과 담장을 설치할 수 없다.
- ② 보도가 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.
- ③ 보도가 별도로 설치되어 있지 않은 도로변에 조성되는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 하여야 한다.

제49조(공개공간 및 대지안의 조경)

- ① 공개공간에는 일반인의 출입이 용이하도록 공개공지의 전면에 접한 도로길이의 1/3이상에서 진입이 가능해야 한다.
- ② 공개공간에는 주차장과 담장을 설치할 수 없다.
- ③ 녹지를 제외한 바닥면적의 1/2이상은 전면도로의 보도와 같은 높이로 포장하여야 한다.
- ④ 공개공지에는 휴식시설과 경관조성을 위한 조경시설물 및 조명시설 등을 설치하여야 한다.
- ⑤ 대지안의 조경은 『건축법』 및 『천안시건축조례』에 적합하게 설치하여야 한다.

제50조(공지의 이용)

전면공지 및 공개공지는 지정된 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.

<건축물에 관한 사항>

제51조(건축물의 용도)

- ① 건축물 용도는 다음 표에서 정한 바에 적합하여야 한다.

용지명	가구번호	건축물 용도	허 용 용 도	불허용도
지원시설	B1 B2 B3 B4	B-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소, 안마원 제외)</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제7호 판매시설 중 다목 상점</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제19호 위험물저장 및 처리 시설 가목 주유소</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제20호 자동차관련시설 중 나목 세차장, 마목 매매장, 바목 정비공장</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제24호 방송통신시설 중 나목 전신전화국, 라목 통신용시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도의 불허</li> </ul>



② 도면표시방법 : 건축물의 용도는 아래표시 그림의 하단에 명기한다.

예 : 

B-1
-----

 → 건축물의 용도

제52조(건폐율)

① 건폐율은 천안시도시계획조례 제56조의 규정범위 내의 건폐율을 적용한다.

구 분	건폐율
지 원 시 설	60%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

예 : 

60	

 → 건폐율 60% 이하

제53조(용적률)

① 용적률을 지구단위계획 결정도에 제시된 용적률을 초과할 수 없다.

구 분	용적률
지 원 시 설	300%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 용적률은 아래표시 그림의 좌측상단에 명기한다.

예 : 

300	

 → 용적률 300% 이하

제54조(건축물의 높이)

① 지구단위계획 결정도에 의하여 건축물높이가 지정된 대지에서는 지정된 높이에 따라 건축하여야 한다.

구 분	최고층수
지 원 시 설	8층 이하

② 도면표시방법 : 건축물의 높이규제는 층수로 규제하며 상환선의 경우 이를 아래 표시의 우측상단에, 하한선의 경우 이를 아래표시 그림의 우측하단에 명기한다.

예 : 

	8층

 → 층수 8층 이하

#### 제55조(건축물의 외벽 등)

건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별이 없이 모든 면의 마감을 동일 수준으로 처리하여야 한다. 다만, 맞벽부분이나 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.

#### 제56조(건축물 1층의 바닥높이)

보행자전용도로에 접한 건축물의 1층바닥 마감높이는 보행자전용도로의 바닥 마감높이와 15cm이상 차이가 있어서는 아니된다.

#### 제57조(서터)

12m이상의 도로에 인접한 건축물은 이들 도로에 면한 1층 전면의 경우는 벽면 50%이상의 투시형 서터를 사용하여야 한다.

#### 제58조(건축한계선)

건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

#### 제59조(옥외광고물 설치)

옥외광고물설치에 관해서는 옥외광고물계획 및 『천안시광고물관리조례』를 적용한다.

#### <교통처리에 관한 사항>

#### 제60조(차량출입구)

차량출입에 대한 별도의 지침이 없는 대지의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 다만, 간선도로와 만나는 도로모퉁이에서 5m이내에는 두지 아니한다.

#### 제61조(신체부자유자를 위한 시설)

‘장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률시행령’ 별표1에 의한 시설에는 신체부자유자를 위한 편의시설을 설치한다.

#### <규제사항>

#### 제62조(차수시설 등)

오염물질을 배출할 수 있는 시설은 부지 최하단부에 초기우수 및 오염물질을 처리 할 수 있는 차수시설, 집수시설 및 유수분리 시설을 설치하여 1차 처리 후 배수 관로에 유입토록 한다.

#### <권장사항>

#### 제63조(중수도시설 등)

오수 발생량이 많은 시설물에 대하여 중수도시설을 별도 설치 하고 절수기기를 설치하여 용수량을 절감토록 한다

## 제4절 노인주차장

### <대지에 관한 사항>

대지에 관한 사항은 별도로 규제하지 아니한다.

### <건축물에 관한 사항>

#### 제64조(건축물의 용도)

- ① 주차장은 교통영향평가에서 정한 주차면수 이상을 설치하여야 한다.
- ② 주차장이외의 건축물 용도는 다음 표에 정한 바에 적합하여야 한다.

용지명	가구번호	건축물 용도	허 용 용 도	불허용도
주 차 장	D1	D-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주차장법시행령제1조의2제1항 주차장이외의 용도중 주차장비율이 70%이상 설치시 허용용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설</li> <li>- 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소, 안마원 제외)</li> <li>- 건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설</li> <li>- 건축법시행령 별표1 제7호 판매시설 중 다목 상점</li> <li>- 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설</li> <li>- 건축법시행령 별표1 제20호 자동차관련시설 중 나목 세차장, 마목 매매장, 바목 정비공장</li> </ul> </li> <li>• 주차전용건축물</li> </ul>	허용용도 외 불허

- ② 도면표시방법 : 건축물의 용도는 아래표시 그림의 하단에 명기한다.

예 : 

D-1
-----

 → 건축물의 용도

- ③ 주차전용건축물을 설치할 경우에는 『주차장법』 및 『천안시 주차장조례』에 적합하게 설치하여야 한다.

#### 제65조(건폐율)

- ① 건폐율은 천안시도시계획조례 제56조의 규정범위내의 건폐율을 적용한다.

구 분	건폐율
주 차 장	60%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

예 : 

60	

 → 건폐율 60% 이하

제66조(용적률)

① 용적률은 지구단위계획 결정도에 제시된 용적률을 초과할 수 없다.

구 분	용 적 률
주 차 장	300%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 용적률은 아래표시 그림의 좌측상단에 명기한다.

예 : 

300	

 → 용적률 300% 이하

제67조(건축물의 높이)

① 지구단위계획 지침도에 의하여 건축물높이가 지정된 대지에서는 지정된 높이에 따라 건축하여야 한다.

구 분	최 고 층 수
주 차 장	8층 이하

② 도면표시방법 : 건축물의 높이규제는 층수 및 높이로 규제하며 상환선의 경우 이를 아래 표시의 우측상단에, 하한선의 경우 이를 아래표시 그림의 우측하단에 명기한다.

예 : 

	8층

 → 층수 8층 이하

제68조(건축한계선)

주차장부지에 주차용도 및 주차용도이외의 건축물을 조성하고자 하는 경우에는 인접한 대지에 계획되어진 건축선과 동일하게 이격하여야 한다.

## <교통처리에 관한 사항>

### 제69조(차량출입구)

- ① 주차대수 400대를 초과하는 규모의 노외주차장의 경우에는 노외주차장의 출구와 입구는 각각 따로 설치하여야 한다.
- ② 노외주차장의 출입구의 너비는 3.5m 이상으로 하여야 하며, 주차대수 규모가 50대 이상인 경우에는 출구와 입구를 분리하거나 너비 5.5m 이상의 출입구를 설치하여 소통이 원활하도록 하여야 한다.
- ③ 인접도로의 가각부로부터 15m 또는 20m이상 이격하여 차량출입구를 개설하여야 한다.

## <규제사항>

### 제70조(차수시설 등)

오염물질을 배출할 수 있는 시설은 부지 최하단부에 초기우수 및 오염물질을 처리 할 수 있는 차수시설, 집수시설 및 유수분리 시설을 설치하여 1차 처리 후 배수 관로에 유입토록 한다.

## <권장사항>

### 제71조(중수도시설 등)

오수 발생량이 많은 시설물에 대하여 중수도시설를 별도 설치하고 절수기기를 설치하여 용수량을 절감토록 한다

### 제72조(근린생활시설의 배치)

주차장부지에서 근린생활시설을 배치하는 경우 최상층에서 하위층으로 배치하는 것을 권고한다.