

**천안삼룡1지구 ○○○ 아파트
지구단위계획수립지침**

2018. 09.

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

본 지침은 지구단위계획으로 지정된 『천안 삼룡1지구 지구단위계획구역』의 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 경관·미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 구역을 체계적·계획적으로 개발·관리하기 위하여 지구단위계획 구역 내 건축물, 대지 및 도시계획시설의 용도·종류 및 규모, 형태와 공간의 활용에 관한 사항을 시행함에 있어 지구단위 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위)

본 지침은 『천안 삼룡1지구 지구단위계획구역』에 한하여 적용한다.

제 3 조 (지침의 구성)

본 지침은 제1장 총칙, 제2장 공동주택용지·근린생활시설용지, 제3장 지구단위계획 운용으로 총 3개의 장으로 구성됨

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 지침에서 별도로 규정하지 않은 사항은 관련법규나 천안시 관련조례에 따른다.
- ② 지침서의 규제내용과 지구단위계획결정도의 규제 내용이 서로 다른 경우에는 지구단위계획결정도를 우선한다.

제 5 조 (용어의 정의)

- ① 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.
 1. “지구단위계획구역”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 의해 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 2. “허용용도”라 함은 그 필지 내에서 건축할 수 있는 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에 서라도 불허용도로의 건축행위는 불가하다.
 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. “건축물 전면”이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위해 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
 6. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
 7. “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
 8. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
 9. “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 기타 용어는 관습적인 의미로 해석된다.

제 2 장 공동주택용지·근린생활시설용지

제 1 조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택용지의 허용용도는 공동주택 및 부대복리시설과 공사관련 가설건축물로 한정한다.
- ② 근린생활시설용지 허용용도는 「천안시 도시계획조례」 상 제1종일반주거지역에서 허용 가능한 용도로 한정한다.
- ③ 불허용도는 허용용도 이외의 용도로는 사용 할 수 없다.
- ④ 도면표시

허용용도
불허용도

제 2 조 (건축물의 건폐율)

- ① 본 지구단위계획구역 내 건축물의 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「천안시 도시계획조례」의 범위 내에서 정한다.
- ② 공동주택용지의 건폐율은 25% 이하로 한다.
- ③ 근린생활시설용지의 건폐율은 60% 이하로 한다.
- ④ 도면표시

건 폐 율	

제 3 조 (건축물의 용적률)

- ① 본 지구단위계획구역 내 건축물의 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「천안시 도시계획조례」의 범위 내에서 정한다
- ② 공동주택용지 용적률은 240% 이하로 한다.
- ③ 근린생활시설용지 중 1-2BL의 용적률은 240% 이하로 하고, 1-3BL은 준치지역으로 제1종일반주거지역임을 고려하여 용적률은 200% 이하로 한다.
- ④ 도면표시

용 적 률	

제 4 조 (건축물의 높이)

- ① 공동주택용지 내 높이는 건축물의 층수로 그 적용대상으로 하며, 본 공동주택용지에서는 최저층수는 제한하지 아니하며, 최고층수는 25층 이하로 한다.
- ② 근린생활시설용지 내 높이는 건축물의 층수로 그 적용대상으로 하며, 근린생활시설용지 중 1-2BL의 최저층수는 2층 이상, 최고층수는 6층 이하로 하고, 1-3BL의 최저층수는 제한하지 아니하며 최고층수는 4층 이하로 한다.
- ③ 도면표시

	최 고 층 수

제 5 조 (건축물의 배치)

- ① 공동주택용지 내 건축물은 획일적으로 배치하는 것을 지양한다.
- ② 공동주택의 일조권을 고려하여 남향으로 배치를 권장한다.
- ③ 근린생활시설용지 내 건축물의 주된 벽면 방향은 접한 전면가로 방향과 일치시키는 것을 권장한다.
- ④ 건축물은 보행동선과 연계가 되도록 설치하는 것을 권장한다.

제 6 조 (건축물의 형태)

- ① 공동주택의 지붕은 기하학적형태의 지붕이 되도록 권장하고, 비상시 최상층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 한다.
- ② 공동주택 한 동에 복도식과 계단식을 혼합하는 것을 지양하되, 불가피 할 경우 복도식과 계단식의 입면을 적절히 조화할 것을 권장한다.
- ③ 근린생활시설용지 내 건축물은 전통디자인의 건축구조를 권장한다.

제 7 조 (건축물의 색채)

- ① 공동주택 외벽의 색채는 원색을 지양하고, 주조색은 채도 4미만, 보조색은 채도 6 이하로 계획한다.
- ② 공동주택의 색채는 주변과의 조화를 우선하고 다양한 종류를 배제한다.
- ③ 근린생활시설용지 내 건축물의 주조색은 밝고 명량한 색조계열을 사용하며, 강조색을 제외하고 원색의 사용을 금한다.
- ④ 근린생활시설용지 내 건축물의 색채는 「천안시 기본경관계획」 상 색채 가이드라인에서 제시된 전통적인 색채를 권장한다.
- ⑤ 여러 가지 재료를 사용하여 재료특유의 색채를 권장한다.

제 8 조 (건축물의 건축한계선)

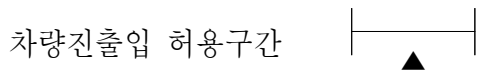
- ① 공동주택용지는 아파트 주동에 한하여 건축한계선은 대지경계로부터 6m로 하고, 대로 3-2호선변에 한하여 2m로 한다.
- ① 근린생활시설용지의 건축한계선은 대지경계로부터 2m로 한다.

제 9 조 (대지안의 조경에 관한 사항)

- ① 공동주택단지의 녹지면적은 관련규정에 적합하도록 충분히 확보토록 하며, 녹지에서 조경을 위한 식수 등의 조치를 하도록 한다.
- ② 옹벽 또는 방음벽(투시형과 디자인이 우수한 방음벽은 제외) 등 구조물은 담쟁이 넝쿨 등을 식재하여 입면차폐 녹화를 하도록 한다.
- ③ 공동주택단지 내 조경면적은 대지면적의 30% 이상으로 한다.
- ④ 근린생활시설용지 내 조경면적은 「천안시 건축조례」 규정에 의해 최소 대지면적의 5% 이상을 확보 하도록 한다.
- ⑤ 입면녹화를 위하여 발코니에 포트 등의 설치를 권장한다.

제 10 조 (차량의 진출입에 관한 사항)

- ① 차량출입구의 위치 등은 지구단위계획 결정도에 허용구간으로 표시된 부분에 설치하여야 한다.
- ② 도면표시



제 11 조 (단지 내 보행자 도로에 관한 사항)

- ① 보행자 동선은 안전하고 연속성이 유지되도록 계획하고 보·차도 분리포장 등 보행자의 전용공간이 확보되도록 한다.
- ② 단지 내부 도로는 십자교차로 설치를 가급적 지양하고 주차를 위한 동선을 가급적 짧게 한다.
- ③ 단지 내 횡단보도는 평탄형 과속방지턱과 횡단보도를 일체화한 험프형으로 한다.

제 12 조 (주차장 설치기준에 관한 사항)

- ① 「주차장법」 및 「천안시 주차장조례」에서 정하는 주차장 설치기준 등 관련법규에 적합하게 설치하여야 하며, 교통영향평가 심의 의결 내용 또는 교통성검토 결과를 반영하여 설치하여야 한다.

제 3 장 지구단위계획 운용

제 1 조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

- ① 지구단위계획지침은 다음 각 호의 행위 시 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 도시계획조례」에 의거 천안시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「지구단위계획 수립 지침」의 경미한 변경사항 일 경우 그러하지 아니하다.

부칙

- ① 본 시행지침은 지구단위계획구역 지정 고시일로부터 효력이 발생한다.
- ② 관련법 및 조례에 따라 설치할 수 있도록 정하여진 사항에 대하여는 결정고시 이후 관련법 및 조례의 개정 시 개정된 규정을 적용할 수 있다.