

제 3 편 지구단위계획 시행지침

제 3 편 지구단위계획 시행지침(변경없음)

① 지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제1조 (목 적)

지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 “두정2지구 지구단위계획구역”에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모 하는데 그 목적이 있다.

제2조 (지침 적용의 범위)

- ① “지구단위계획 시행지침”은 “두정2지구 지구단위계획구역”내 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용한다.

제3조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 제반 관련법령이나 충청남도 및 천안시 관련조례, 관련지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ② 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ③ 향후 관련법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.
- ④ 본 지구단위계획 시행지침 내용은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부당하다고 판단될 경우 해당 천안시 지방 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.

제4조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 - 1. “지구단위계획구역”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조의 의하여 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말하며, 본 지침에서는 “두정2지구 지구단위계획구역”을 말한다.

2. “가구”라 함은 6m 이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록(Block)을 말한다.
 3. “획지”라 함은 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
 4. “필지”라 함은 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위를 말한다.
 5. “대지”라 함은 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지를 말한다.
 6. “필지분할선”이라 함은 대지나 획지를 분할할 경우에 기준이 되는 선으로서 장래 도시계획 도로 등 도시계획시설로 계획된 지역에 지정된 것을 말한다.
 7. “불허용도”라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구 단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
 8. “허용용도”라 함은 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말하며 이 경우 허용용도 이외의 건축은 불허한다.
 9. “최고높이”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
 10. “최고층수”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고층수를 말한다.
 11. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
 12. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
 13. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
 14. “차량출입허용구간”이라 함은 원활한 교통소통을 위하여 도로에서 대지안으로 차량출입이 허용되는 구간을 특별히 정하는 경우의 구간을 말한다.
 15. “부대·복리시설”이라 함은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.
 16. “보행자전용도로”라 함은 폭 1.5m 이상의 도로로서 보행자의 안전하고 편리한 통행을 위하여 설치하는 도로를 말한다.
 17. “생울타리”라 함은 살아있는 나무를 재료로 삼아 울타리를 만드는 것을 말한다.
- ② 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 가구 및 획지에 관한 사항

제5조 (획지의 분할 및 합병)

지구단위계획에 의해 결정된 획지는 분할 또는 합병을 원칙적으로 불허한다. 다만, 천안시 지방 도시 계획위원회에서 불가피하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제3장 건축물의 용도에 관한 사항

제6조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택용지의 건축물의 허용용도는 아파트 및 부대·복리시설에 한하며, 허용용도 이외의 용도 및 학교보건법 및 타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도는 불허한다. 단, 해당필지의 공사용 관련 시설의 설치는 허용한다.

【 건축물의 용도 】

구 분		계 획 내 용	비 고
용 도	허용용도	▷ 허용용도 - 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대·복리시설	
	불허용도	▷ 불허용도 - 허용용도 외의 용도 - 「학교보건법」 및 타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 ※ 단, 해당 필지의 공사용 관련 시설은 설치 허용	

- ② 도면표시는 다음과 같다.

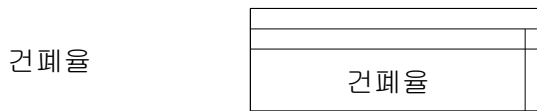
건축물 용도

건축물 용도	

제4장 건축물의 규모에 관한 사항

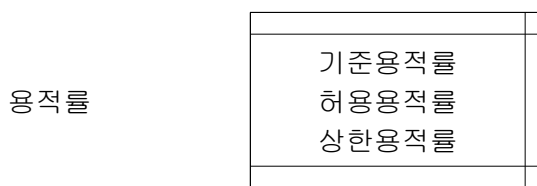
제7조 (건폐율)

- ① 지구단위계획구역내의 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법류」 및 「천안시 도시계획 조례」 규정에 의거 제2종일반주거지역에서 허용하는 건폐율 범위내에서 정하되, 본 지구단위 계획에서는 30퍼센트 이하로 한다.
- ② 도면표시는 다음과 같다.



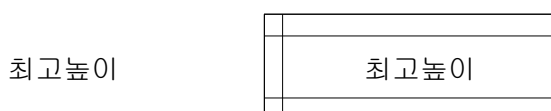
제8조 (용적률)

- ① 지구단위계획구역내의 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법류」 및 「천안시 도시계획 조례」, 「충청남도 공동주택 건설의 관한 지구단위계획(용적률) 수립기준」 규정에 의거 제2종 일반주거지역에서 허용하는 용적률 범위내에서 정하되, 본 지구단위계획에서는 기준용적률 212.5 퍼센트 이하, 허용용적률 238퍼센트 이하, 상한용적률 260퍼센트 이하로 한다.
- ② 도면표시는 다음과 같다.



제9조 (최고높이)

- ① 지구단위계획구역내 건축물의 높이는 주거건축물(아파트)의 층수를 적용 대상으로 하며, 본 지구단위 계획에서는 30층 이하로 한다.
- ② 도면표시는 다음과 같다.



제5장 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

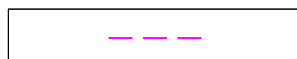
제10조 (건축물의 배치)

- ① 공동주택의 주동 배치시 채광, 통풍, 일조권 등을 고려하여 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있는 배치를 권장한다.
- ② 판상형의 경우 1개동의 최대 길이를 60미터 이하로 하거나 4호 조합이내를 권장한다.
- ③ “ㄱ”, “H”, “ㄷ”자형의 배치는 가급적 지양하되, 대지여건상 불가피한 경우에는 주개구부 방향을 달리하여 계획(전면발코니가 마주보지 않도록 계획)한다.
- ④ “ㄱ”, “T”, “ㄴ”자형 배치는 일조·통풍불량 및 시각적으로 폐쇄되므로 일조권 및 원활한 기류의 흐름과 통경 확보를 위하여 건축물과 건축물 사이를 최대한 이격시켜 개방감 확보해야 한다.
- ⑤ 개방감 및 보행동선 확보와 휴식, 놀이시설 등을 위한 공간을 일체적으로 확보하기 위해 저층부 일부(원활한 기류흐름 등을 감안 작동 중앙부분 또는 접속부분)를 필로티로 계획을 권장한다.

제11조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물(아파트)의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. 다만, 부대·복리시설은 예외로 하고 해당 관계법령 규정을 준수하여 적용토록 한다.
- ② 건축한계선은 도시계획도로 경계로부터 대지 방향으로 6.0미터 지점에 지정하며, 세부 위치는 “지구단위계획 결정도”를 따른다.
- ③ 도면표시는 다음과 같다.

건축한계선



제6장 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

제12조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 한다.
- ② 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 조화를 이루어야 한다.
- ③ 주동의 옥탑부 지붕은 평지붕 및 경사지붕으로 계획하는 것을 권장하며, 단지 경관의 조형미를 살릴 수 있는 디자인 형태를 도입한다.
- ④ 외벽의 색채는 시각의 자극을 유발하는 원색 사용을 지양하고, 주변 경관과 조화를 이루고 자연 친화적인 색채를 권장한다.

제13조 (담장)

지구단위계획구역내 담장은 원칙적으로 설치하지 않을 것을 권장하며, 안전상의 이유로 불가피하게 담장을 설치할 경우 설치 위치에 따라 다음 각 호의 형태를 갖추어야 한다.

- ① 공동주택단지 외곽도로에 면한 담장 : 투시형 담장으로서 단지내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.5m이하로 한다.
- ② 녹지에 면한 대지경계선 : 담장설치를 불허하며 필요시 생울타리로 하고 그 높이는 1m이하로 한다.

제7장 대지내 조경에 관한 사항

제14조 (대지안의 조경)

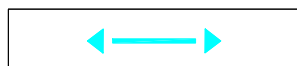
- ① 지구단위계획구역내 조경면적은 「건축법」 등 관계법령에 규정에 하는 기준에 따라 대상 대지면적의 15% 이상에 해당하는 면적을 확보하여야 한다.
- ② 지구단위계획구역내 녹지에는 설치 위치에 따라 다음 각 호에서 정한 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.
 - 1. 단지내 보행로변 녹지 : 관상효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 유도식재를 한다.
 - 2. 단지외곽도로 경계부녹지 : 수관이 크고 지엽이 치밀한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재를 한다.
- ③ 옹벽은 계단식으로 축조하고 법면에는 자연석 등을 이용한 조경처리를 권장한다.
- ④ 옹벽 등 구조물은 담쟁이 넝쿨 등을 식재하여 입면차폐 녹화를 권장한다.

제8장 교통처리 등에 관한 사항

제15조 (차량동선)

- ① 공동주택단지내 차량동선이 지정된 곳에 단지내 도로 설치를 권장한다.
- ② 도면표시는 다음과 같다.

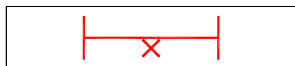
단지내 차량동선



제16조 (차량출입불허구간)

- ① 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 차량출입이 허용되지 아니한다.
- ② 차량출입불허구간에서 차량출입이 허용되어야 할 경우에는 천안시 지방 도시계획위원회의 심의 절차를 거쳐 이를 변경할 수 있다. 필요시 교통 및 도로관련부서와 협의를 거치도록 한다.
- ③ 도면표시는 다음과 같다.

차량출입불허구간



제17조 (차량출입허용구간)

- ① 차량출입허용구간이 지정된 대지 내로의 차량출입은 차량출입허용구간이 지정된 구간내에서 이루어져야 한다.
- ② 차량출입구가 폭 20미터 이상 도로와 접속할 경우에는 가·감속차선을 확보하고 그 부분을 대지면적에서 제척한다.
- ③ 도면표시는 다음과 같다.

차량출입허용구간



제18조 (주차장 설치)

- ① 주차장은 지상 및 지하주차장으로 조성한다.
- ② 지하주차장은 아파트와 직접 연결되도록 지하통로를 설치할 것을 권장하며, 자연채광이 가능하도록 권장한다.
- ③ 지하주차램프는 단지내 주동선과 3m 이상 이격할 것을 권장하며, 단지내 주도로의 방향과 직각 또는 다른 방향으로 설치할 것을 권장한다.
- ④ 자전거 주차장은 지상부에 설치하여야 하며, 거치대의 외관 및 지붕은 투명창으로 설치하여야 한다.

제19조 (보행자전용도로에 관한 사항)

- ① 보행자전용도로의 진출입부에는 차량통행의 금지를 위한 차량제어용 볼라드 설치를 권장한다.
- ② 보행자전용도로의 포장은 도로기능을 인식할 수 있고 안정성 확보를 위해 거친 질감의 포장, 특수요철포장, 칼라투스콘 등으로 도로와 구분되도록 한다.

제9장 기타 사항

제20조 (부대 · 복리시설에 관한 사항)

- ① 부대 · 복리시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하며, 위치는 아파트 배치에 따라 변경될 수 있으나, 가능한 한 주민들이 이용하기에 편리한 곳에 설치하여야 한다.
- ② 부대 · 복리시설과 기타 분양이 가능한 시설을 건축하는 경우에는 단지내 주거환경에 저해되지 않도록 주차장법에 의한 전용주차장(출입구 포함), 쓰레기 적치장 및 기타 부대시설을 설치할 수 있는 충분한 별도의 토지를 구획하거나 제공하여야 한다.

제10장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제21조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 본 시행지침 및 세부개발계획에 제시된 예시 및 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향 등을 가시화 한 것이므로 구체적인 형태 및 배치, 조성방식 등은 허가권자와 협의 과정에서 변경할 수 있다.
- ② 본 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련법령 및 지침이 제 · 개정 또는 변경될 경우에는 제 · 개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

제22조 (지구단위계획의 변경)

- ① 본 지구단위계획의 내용은 차후 인근지역의 여건이나 대지의 환경 변화, 주민의 입안제안이 타당한 경우 천안시 지방 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ② 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 (도시관리계획의 결정) 제4항, 「천안시 도시계획 조례」 제16조 (지구단위계획 중 경미한 변경 사항) 등의 규정에 의한다.