

광양만권경제자유구역 선월하이파크단지조성사업  
지구단위계획 결정조서

2024.12



선월하이파크밸리(주)  
Seonwol • High • Park • Valley • Co., LTD

## 1. 도시관리계획 결정 조서

### 가. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정 조서

#### ■ 용도지역 결정 조서

용도지역	용도지역세분	면적 (㎡)	구성비(%)	비고	
총계		956,296	100.0		
소계		956,296	100.0		
도시지역	계	627,499	65.6		
	제1종일반주거	143,778	15.0		
	제2종일반주거	278,176	29.1		
	제3종일반주거	205,545	21.5		
	상업지역	일반상업지역	97,239	10.2	
	녹지지역	자연녹지지역	231,558	24.2	

#### ■ 용도지역 결정 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역	면적 (㎡)	변경사유
-	전라남도 순천시 해룡면 선월리, 신대리 일원	제1종일반주거지역	143,778	• 개발계획 변경에 따른 용도지역 변경
		제2종일반주거지역	278,176	
		제3종일반주거지역	205,545	
		일반상업지역	97,239	
		자연녹지지역	231,558	

### 나. 용도지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

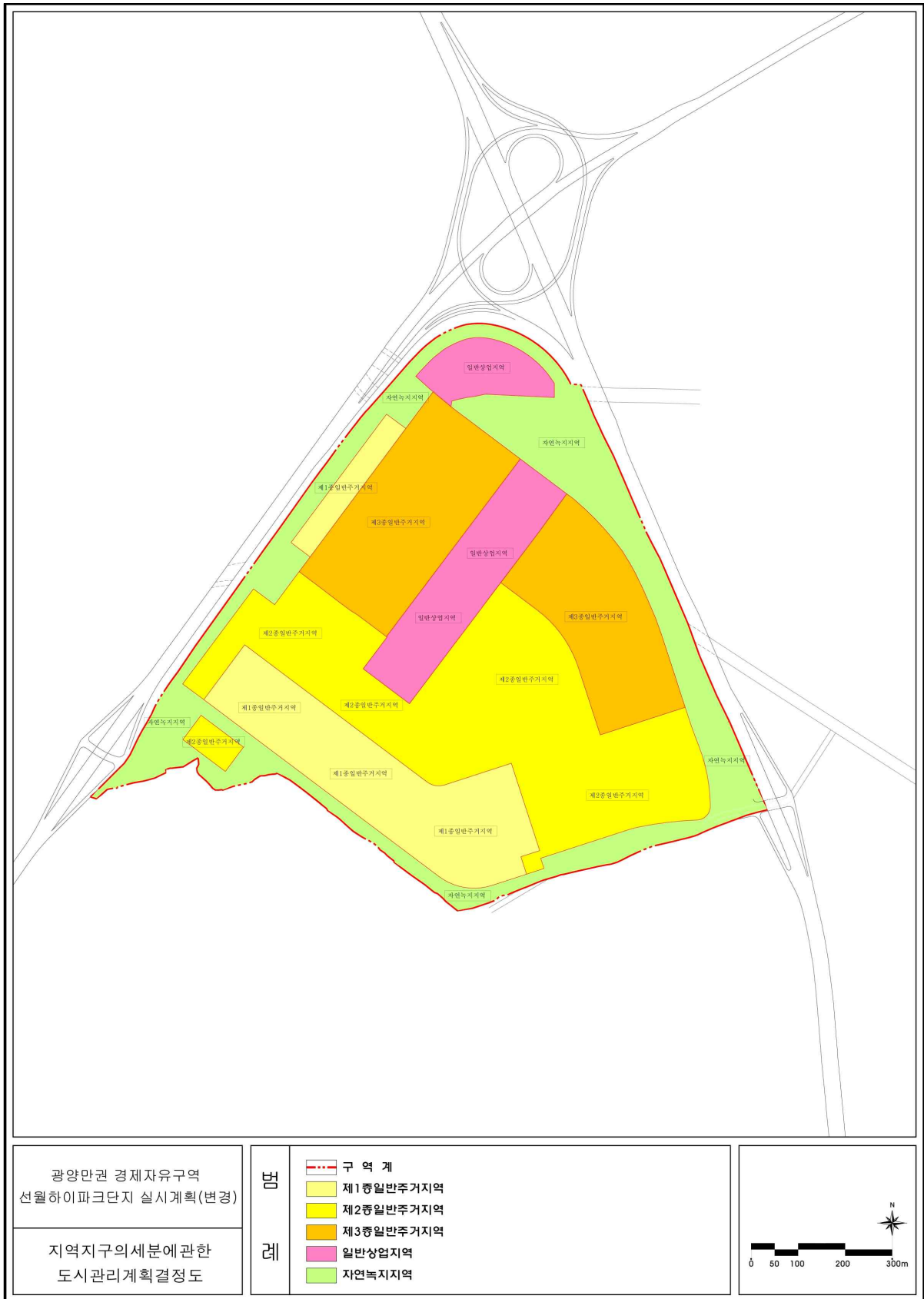
#### ■ 취락지구 결정 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
폐지	86	월선지구	자연취락지구	순천시 해룡면 매안리 월선 일원	6,300	전남고시 제2001-217호	

#### ■ 취락지구 결정 사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
86	월선지구	• 자연취락지구 폐지 - A = 6,300㎡	• 선월하이파크단지 지구단위계획 구역 지정에 따른 자연취락지구 폐지

다. 지역지구의 세분 및 세분된 지역지구의 변경에 관한 도시관리계획 결정도



라. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정 조서

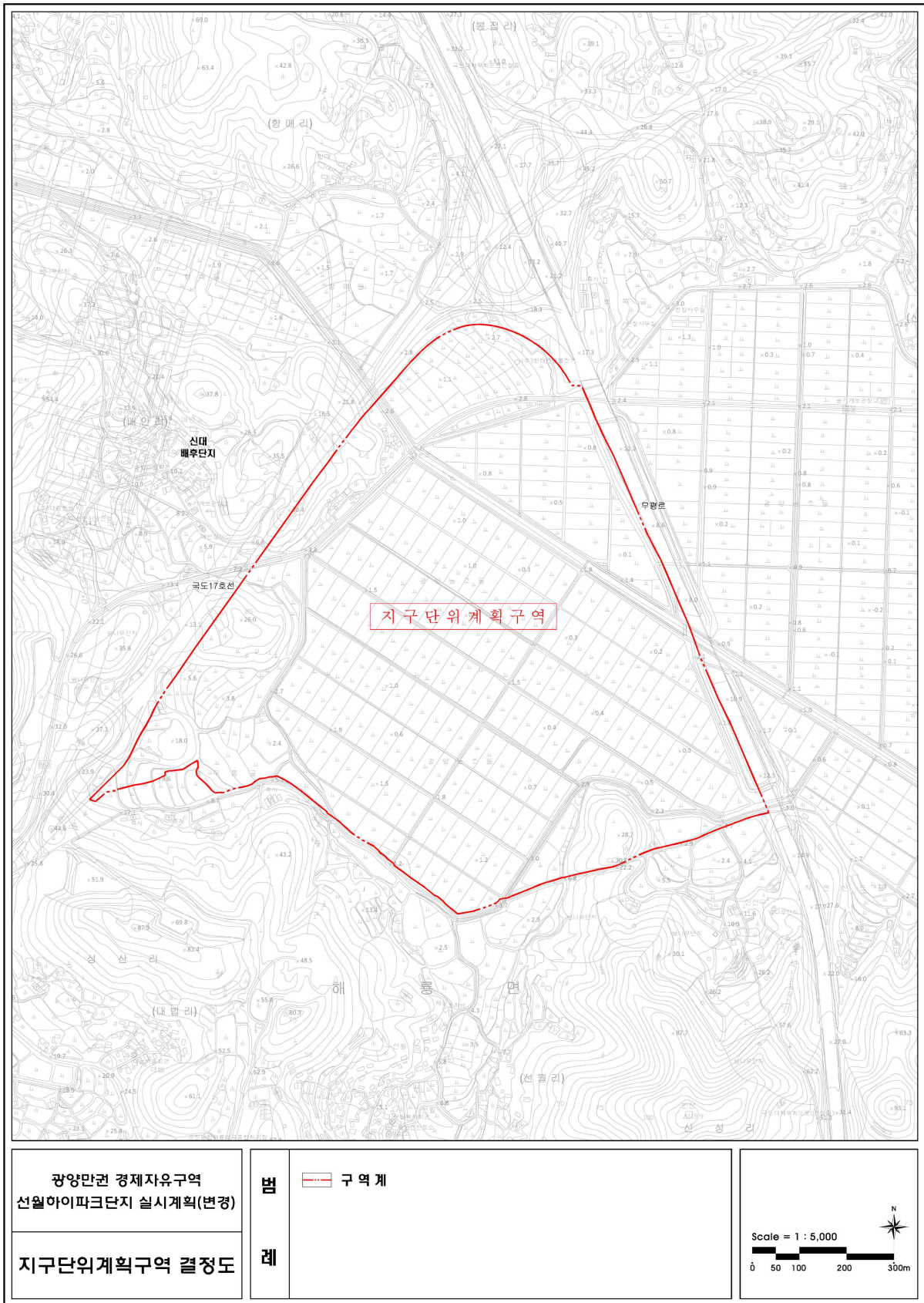
■ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
변경	-	선월하이파크단지 지구단위계획구역	전라남도 순천시 해룡면 선월리	956,296	광양만청 고시 제2020-16호 (2020.06.04)	

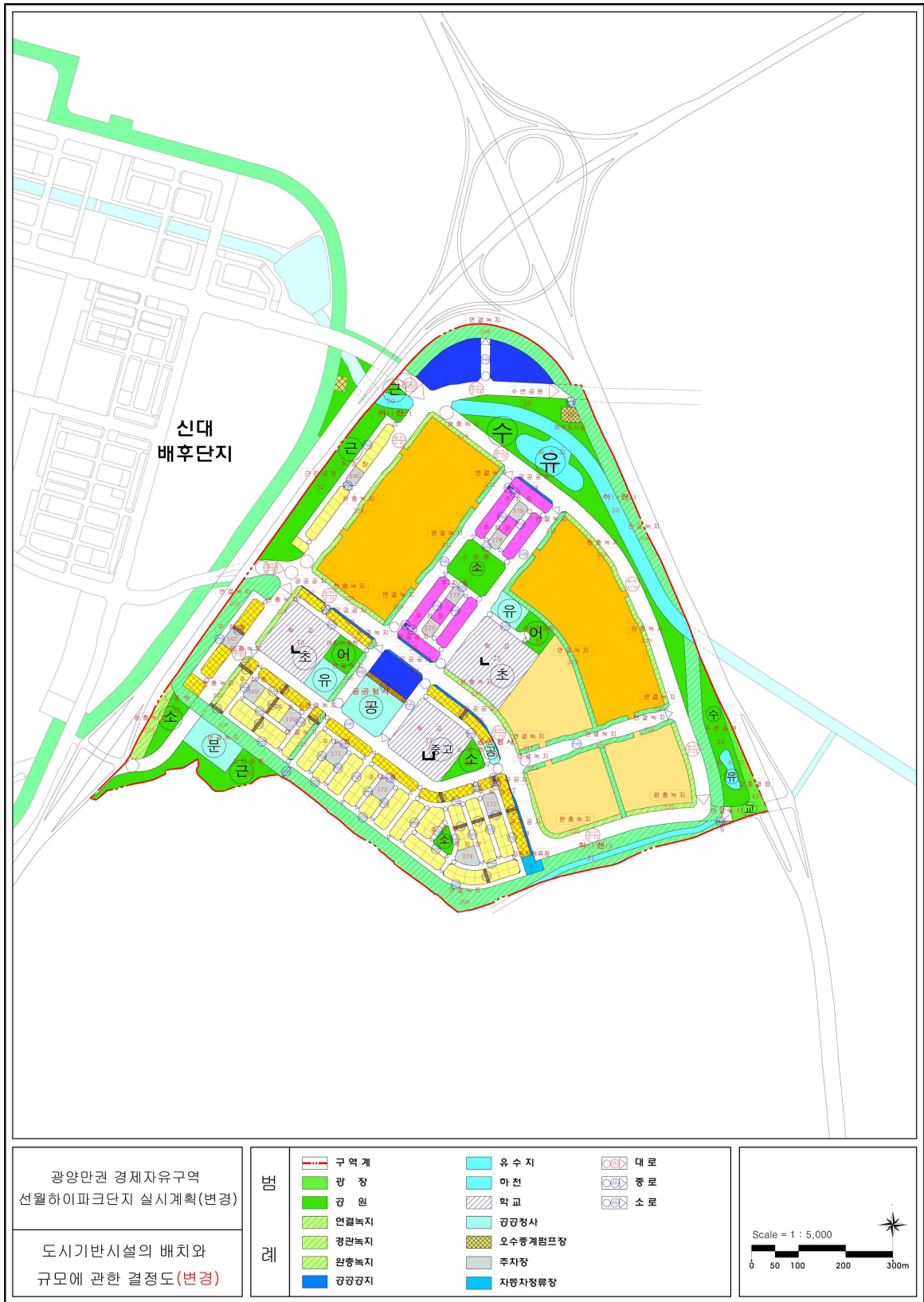
■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	-	선월하이파크단지 지구단위계획구역	전라남도 순천시 해룡면 선월리	956,296	<ul style="list-style-type: none"> <li>익산지방국토관리청 의견(국도17호선 도로관리구역 범면부 제척) 반영에 따른 지구단위계획구역 변경</li> </ul>

마. 지구단위계획구역 결정도



바. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도



## 2. 획지 및 건축물에 관한 지구단위계획 결정조서

### 가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 지구단위계획 결정조서

#### 1) 단독주택용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
A1, A4, A5 (이주택지)  A2, A3, A6 (필지형 단독주택)	A1	2,297	-1	382	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용 (단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	383	
			-3	383	
			-4	383	
			-5	383	
			-6	383	
	A2	2,346	-1	291	
			-2	294	
			-3	294	
			-4	294	
			-5	294	
			-6	294	
			-7	294	
			-8	291	
A3	2,343	-1	293		
		-2	293		
		-3	294		
		-4	291		
		-5	291		
		-6	294		
		-7	294		
		-8	293		
A4	1,286	-1	321		
		-2	322		
		-3	322		
		-4	321		
A5	1,286	-1	322		
		-2	321		
		-3	321		
		-4	322		
A6	1,861	-1	308		
		-2	310		
		-3	311		
		-4	311		
		-5	311		
		-6	310		
소계	A1~A6	11,419	36	11,419	

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
A7~A22 (필지형 단독주택)	A7	2,816	-1	351	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용 (단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	353	
			-3	353	
			-4	351	
			-5	351	
			-6	353	
			-7	353	
			-8	351	
	A8	1,408	-1	351	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용 (단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	353	
			-3	353	
			-4	351	
	A9	2,896	-1	361	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용 (단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	364	
			-3	363	
			-4	360	
			-5	360	
			-6	363	
			-7	364	
			-8	361	
	A10	2,816	-1	351	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용 (단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	353	
			-3	353	
			-4	351	
			-5	351	
			-6	353	
			-7	353	
			-8	351	
A11	1,408	-1	351	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용 (단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)	
		-2	353		
		-3	353		
		-4	351		
A12	2,816	-1	351	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용 (단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)	
		-2	353		
		-3	353		
		-4	351		



도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
A7~A22 (필지형 단독주택)	A12	2,816	-5	351	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용(단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-6	353	
			-7	353	
			-8	351	
	A13	2,526	-1	314	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용(단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	317	
			-3	317	
			-4	303	
			-5	327	
			-6	317	
			-7	317	
			-8	314	
	A14	2,545	-1	316	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용(단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	320	
			-3	320	
			-4	301	
			-5	332	
			-6	320	
			-7	320	
			-8	316	
	A15	2,870	-1	357	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용(단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	360	
			-3	360	
			-4	358	
			-5	358	
			-6	360	
			-7	360	
			-8	357	
A16	2,633	-1	356	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용(단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)	
		-2	358		
		-3	358		
		-4	358		
		-5	302		
		-6	301		
		-7	301		
		-8	299		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
A7~A22 (필지형 단독주택)	A17	2,077	-1	347	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용(단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	347	
			-3	345	
			-4	344	
			-5	347	
			-6	347	
A18	A18	2,563	-1	321	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용(단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	321	
			-3	321	
			-4	319	
			-5	318	
			-6	321	
			-7	321	
			-8	321	
A19	A19	2,474	-1	310	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용(단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	310	
			-3	310	
			-4	307	
			-5	307	
			-6	310	
			-7	310	
			-8	310	
A20	A20	1,363	-1	342	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용(단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	341	
			-3	339	
			-4	341	
A21	A21	1,302	-1	325	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용(단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	326	
			-3	326	
			-4	325	
A22	A22	1,256	-1	313	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용(단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	315	
			-3	315	
			-4	313	
소계	A7~A22	35,769	106	35,769	

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
(이주택지)	A23	700	-1	351	필지분할 및 합병 불허
			-2	349	
	A24	3,132	-1	378	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용(단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	396	
			-3	396	
			-4	396	
			-5	396	
			-6	396	
			-7	396	
			-8	378	
	A25	2,669	-1	396	필지분할 불허(단, 연접한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할), 연접한 2개 필지합병 허용(단, 합병 후 대지면적 660㎡를 초과할 수 없음)
			-2	396	
			-3	396	
			-4	396	
			-5	396	
			-6	369	
			-7	320	
소계	A23~A25	6,501	17	6,501	
총계	A1~A25	53,689	159	53,689	

2) 공동주택용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
A-1	A-1	75,382	A-1	75,382	A-1, A-2는 필지분할 및 합병 가능하며, 분할시 필지분할 경계선에는 공공보행통로 폭 10m를 조성하여 소규모 단지 경계를 없앤다.
A-2	A-2	66,362	A-2	66,362	
소계	A-BL	141,744	-	141,744	
B-1	B-1	27,275	B-1	27,275	(경계부에 담벼락 등 설치 불가)
B-2	B-2	23,976	B-2	23,976	
B-3	B-3	23,736	B-3	23,736	16층 이상으로서 500세대 이상은 전라남도 건축위원회 심의대상임
소계	B-BL	74,987	-	74,987	
총계		216,731	-	216,731	

3) 근린생활시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
D1-D18	D1	1,318	-1	659	필지분할 불허, 합병허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	659	
	D2	2,217	-1	555	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	554	
			-3	554	
			-4	554	
	D3	2,117	-1	528	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	528	
			-3	528	
			-4	533	
	D4	1,263	-1	422	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	422	
			-3	419	
	D5	2,250	-1	450	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	450	
			-3	450	
			-4	450	
			-5	450	
D6	540	-1	540	필지분할 불허	
	D7	1,414	-1	349	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	355	
			-3	355	
			-4	355	
	D8	1,414	-1	355	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	355	
			-3	355	
			-4	349	

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
D1~D18	D9	452	-1	452	필지분할 불허
			D10	2,469	
	-2	413			
	-3	413			
	-4	413			
	-5	413			
	-6	409			
	D11	2,450	-1		405
			-2	410	
			-3	410	
			-4	410	
			-5	410	
			-6	405	
	D12	1,947	-1	486	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	487	
			-3	487	
			-4	487	
	D13	1,652	-1	413	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	413	
			-3	413	
			-4	413	
D14	975	-1	485	필지분할 불허, 합병허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)	
		-2	490		
D15	1,502	-1	377	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)	
		-2	377		
		-3	377		
		-4	371		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
D1~D18	D16	702	-1	348	필지분할 불허, 합병허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	354	
	D17	1,692	-1	423	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	423	
			-3	423	
			-4	423	
	D18	2,210	-1	442	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	442	
			-3	442	
			-4	442	
-5			442		
총계	D1~D18	28,584	65	28,584	

4) 상업시설 용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
E2-E9	E2	2,450	-1	490	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	490	
			-3	490	
			-4	490	
			-5	490	
E3	E3	3,108	-1	444	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	444	
			-3	444	
			-4	444	
			-5	444	
			-6	444	
			-7	444	
E4	E4	1,354	-1	452	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	451	
			-3	451	
E5	E5	3,136	-1	448	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	448	
			-3	448	
			-4	448	
			-5	448	
			-6	448	
			-7	448	
E6	E6	2,891	-1	413	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	413	
			-3	413	
			-4	413	
			-5	413	
			-6	413	
			-7	413	

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
E2~E9	E7	976	-1	488	필지분할 불허, 합병허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	488	
	E8	2,898	-1	483	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	483	
			-3	483	
			-4	483	
			-5	483	
			-6	483	
	E9	2,450	-1	490	필지분할 불허, 합병은 인접한 2개 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 분할 불가)
			-2	490	
			-3	490	
			-4	490	
-5			490		
총계	E2~E9	19,263	42	19,263	

### 5) 업무시설 용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
E1, E10~E11	E1	5,825	-1	5,825	필지분할 가능, 합병허용
	E10	9,848	-1	9,848	필지분할 가능, 합병허용
	E11	8,028	-1	8,028	필지분할 가능, 합병허용
소계	E1, E10, E11	23,701	3	23,701	



6) 교육시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
초등학교1	-	20,538	순천시 해룡면 신대리 1924	20,538	필지분할 불허
초등학교2	-	16,072	순천시 해룡면 신대리 1958	16,072	필지분할 불허
소 계	-	36,610	2개소	36,610	
중·고등학교1	-	17,550	순천시 해룡면 선월리 822	17,550	필지분할 불허
소 계	-	17,550	1개소	17,550	
유치원1	-	3,500	순천시 해룡면 신대리 1913	3,500	필지분할 불허
유치원2	-	4,314	순천시 해룡면 선월리 868	4,314	필지분할 불허
소 계	-	7,814	2개소	7,814	
<b>총 계</b>	<b>5개소</b>	<b>61,974</b>	-	<b>61,974</b>	

7) 공공시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
공1	-	9,397	해룡면 선월리 871	9,397	필지분할 및 합병가능
공2	-	1,083	해룡면 선월리 816	1,083	필지분할 및 합병가능
<b>총계</b>	<b>2개소</b>	<b>10,480</b>		<b>10,480</b>	

8) 기타시설용지

가) 주차장용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
주1	-	882	신대리 661 일원	882	필지분할 불허
주2	-	1,159	신대리 762-22 일원	1,159	필지분할 불허
주3	-	1,282	신대리 768-1 일원	1,282	필지분할 불허
주4	-	1,282	선월리 874 일원	1,282	필지분할 불허
주5	-	1,408	선월리 878 일원	1,408	필지분할 불허
주6	-	1,408	선월리 838 일원	1,408	필지분할 불허
주7	-	1,560	선월리 845 일원	1,560	필지분할 불허
주8	-	1,302	선월리 833 일원	1,302	필지분할 불허
주9	-	902	신대리 1919 일원	902	필지분할 불허
주10	-	894	신대리 1920 일원	894	필지분할 불허
주11	-	965	신대리 1896-1 일원	965	필지분할 불허
주12	-	976	신대리 1963-2 일원	976	필지분할 불허
<b>총계</b>	<b>12개소</b>	<b>14,020</b>	-	<b>14,020</b>	

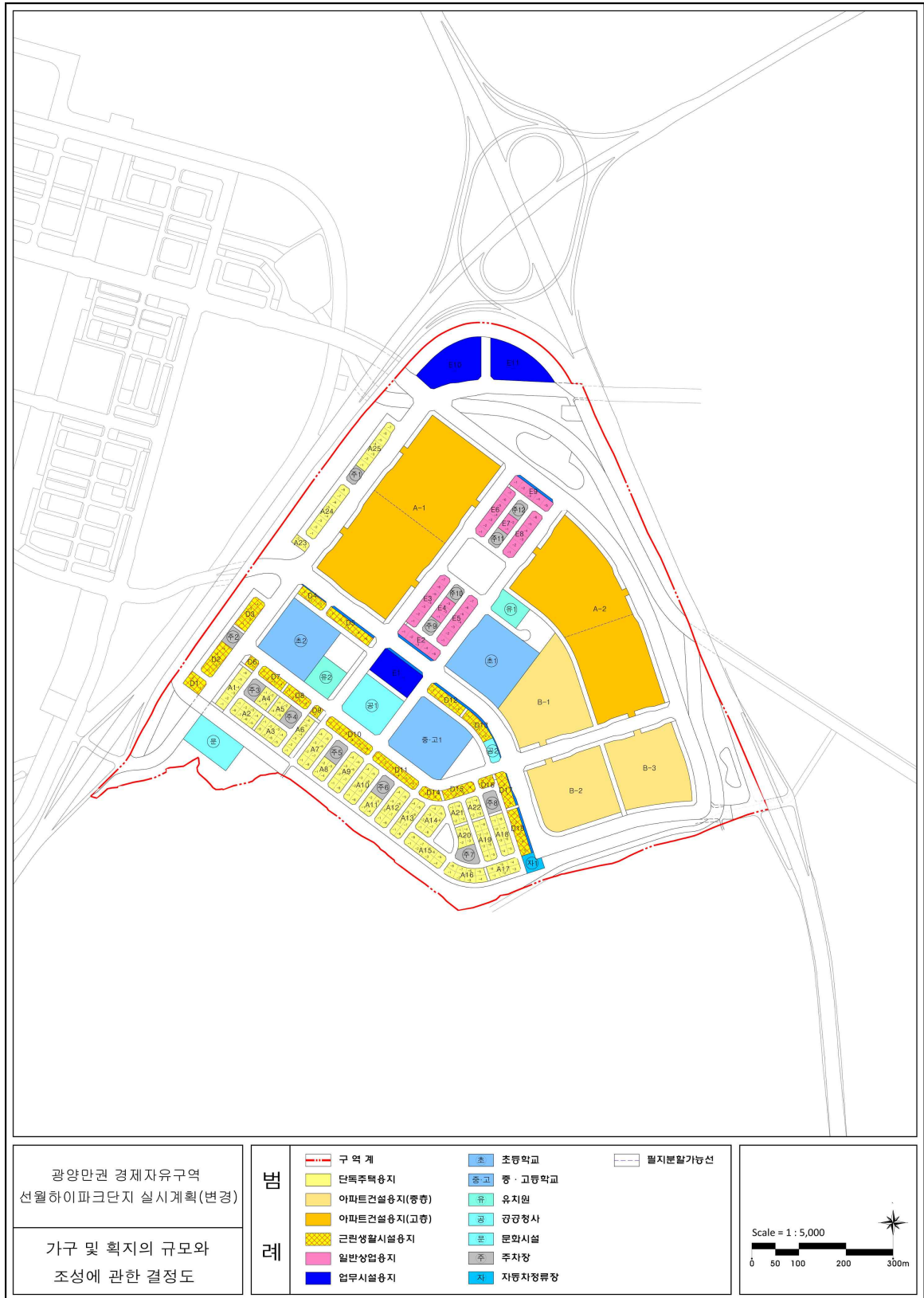
나) 문화시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
문화시설	-	7,300	순천시 해룡면 선월리 613-2	7,300	필지분할 및 합병가능
총계	1개소	7,300		7,300	

다) 자동차정류장

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
자동차정류장	-	1,329	순천시 해룡면 선월리 681-2	1,329	필지분할 불허
총계	1개소	1,329	-	1,329	

나. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 지구단위계획 결정도



다. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치형태·색채·건축선에 관한 지구단위계획 결정조서

1) 단독주택용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
A1~A25	A1~A25	용 도	•건축물 용도는 <별표1>에 따라 건축하여야 하며, 지하층은 주거 또는 교육용도로 사용할 수 없다.
		건폐율	•건축물의 건폐율은 <별표1>에 따라 건축하여야 한다.
		용적률	•건축물의 용적률은 <별표1>에 따라 건축하여야 한다.
		높 이	•건축물의 층수는 <별표1>에 따라 건축하여야 한다.
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지붕                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 근린생활시설 용도가 포함된 건축물이 설치될 경우 옥상층의 부대시설(옥탑, 광고돌출물, 철탑 등) 높이는 4.5미터 이상을 초과할 수 없다.</li> <li>- 지붕면의 1/2이상을 경사(박공, 모임 등)지붕으로 설치 <b>권장</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ 경사지붕(양면)의 물때는 3/10이상으로 하고 건축물의 규모에 따라 미관을 고려하여 계획한다.</li> <li>▸ 처마길이는 60~90cm로 함</li> <li>▸ 다만, 증축계획이 있는 경우에는 옥상면적의 70%를 <b>국토교통부</b> 조경고시 기준에 따라서 조경하여야 함(옥상조경의 면적은 건축법시행령 제27조 제3항의 규정에 의함)</li> <li>▸ 옥상조경의 토심은 70cm이상으로 한다.</li> </ul> </li> <li>- 경사지붕 설치 시 계단실, 물탱크실은 외부 노출 금지</li> <li>- 옥상난간은 1.2m이상 1.4m 이내로 하되 주변 미관을 고려하여 계획한다.</li> </ul> </li> <li>※ 건축법 및 순천시 건축조례에 따라 설치</li> <li>•외벽의 재료 및 형태                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.</li> <li>- 근린생활시설 용도 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치토록 한다.</li> <li>- 냉난방설비 및 실외기는 건축물 외부로 노출되지 않도록 가림시설을 한다.</li> <li>▸ 에어컨 실외기, 난방기 및 환풍기 배연구 설치위치는 건물 전면 및 사람이 통행하는 도로면 바닥 등에 설치를 금한다.</li> <li>▸ 건물외부에 설치시 설계서에 위치를 표기한다.</li> <li>▸ 인접대지와 0.5m이내에는 인접대지 방향을 설치금지 및 적정한 위치로 설계한다.</li> </ul> </li> </ul>

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
			<ul style="list-style-type: none"> <li>•1층 바닥높이 등                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감 높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면보도 (보도가 없는 경우에는 차도) 평균 지반고와의 차이를 20센티미터 이내로 한다.</li> </ul> </li> <li>•담장 및 대문, 계단 등                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 담장 및 대문의 높이는 1.2미터 이하가 되도록 한다.</li> <li>- 담장의 재료는 화관목류의 생울타리로 한다.</li> <li>- 도로변에 출입문 설치 시 최소 1미터 이상 이격한 후 설치하도록 한다.</li> </ul> </li> </ul>
		색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 다음의 기준을 따른다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주조색의 색상은 제시된 색상 범위 내에서 자유롭게 선정하며, 개별 건물이 지나치게 튀지 않도록高明도, 저채도의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.</li> <li>- 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 건물의 변화와 특징을 부여하기 위해 중高明도, 중저채도의 범위 내에서 사용한다.</li> <li>- 강조색은 주조색과 보조색의 색상에 관계없이 사용이 가능하며, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한高明도, 고채도의 색을 사용한다.</li> <li>- 지붕색은 아스팔트청굴, 금속기와 등 기성제품을 사용하는 경우 보조색과 유사한 색상을 선정하여 사용한다.</li> </ul> </li> <li>•건축물 외벽의 재료 및 색채는 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다. 단독주택의 외부색채는 마감재에 따라 차이가 많으므로, 다음 각 호의 사항을 준수한다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 목재, 콘크리트, 드라이비트, 파스텔타일, 알미늄 등의 조색 가능한 마감재 사용시 주조색과 보조색은 지침을 준수한다.</li> <li>- 자연상태의 석재, 원목 또는 적벽돌 등의 조색 불가능한 마감재 사용시 주조색은 마감재의 고유색상을 사용하고, 보조색은 마감재와 조화될 수 있는 색상을 사용하되 중高明도, 중저채도의 범위에서 사용한다.</li> </ul> </li> </ul>

< 별표 1 > 단독주택용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·높이

구 분		단 독 주 택 용 지	
		A2, A3, A6 ~ A22 (일반단독주택)	A1, A4, A5 A23 ~ A25 (이주택지 포함)
건축물 용 도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택</li> <li>- 다가구주택(5가구이하, 다중주택제외)</li> </ul> </li> <li>※ 제1종 근린생활시설                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1종 근린생활시설은 단독·다가구주택 건축시 지상 1층 이하에만 설치할 수 있으며, 건축물 연면적의 40%를 넘을 수 없음</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택</li> <li>- 다가구주택(5가구이하, 다중주택제외)</li> </ul> </li> <li>※ 제1종 근린생활시설</li> <li>※ 제2종 근린생활시설 중 자목(일반음식점)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1종, 2종 근린생활시설은 단독·다가구주택 건축시 지상 1층 이하에만 설치할 수 있으며, 건축물 연면적의 40%를 넘을 수 없음</li> </ul> </li> </ul>
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도 이외의 용도</li> <li>•학교환경위생정화구역내 금지시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도 이외의 용도</li> <li>•학교환경위생정화구역내 금지시설</li> </ul>
건폐율		60%이하	60%이하
용적률		150%이하	150%이하
최고층수		3층이하 (단, 1층 전체를 필로티 구조로 건축시 4층까지 허용)	3층이하 (단, 1층 전체를 필로티 구조로 건축시 4층까지 허용)
1필지당 가구수		-	-
해당블럭		A2, A3, A6 ~ A22	A1, A4, A5, A23 ~ A25

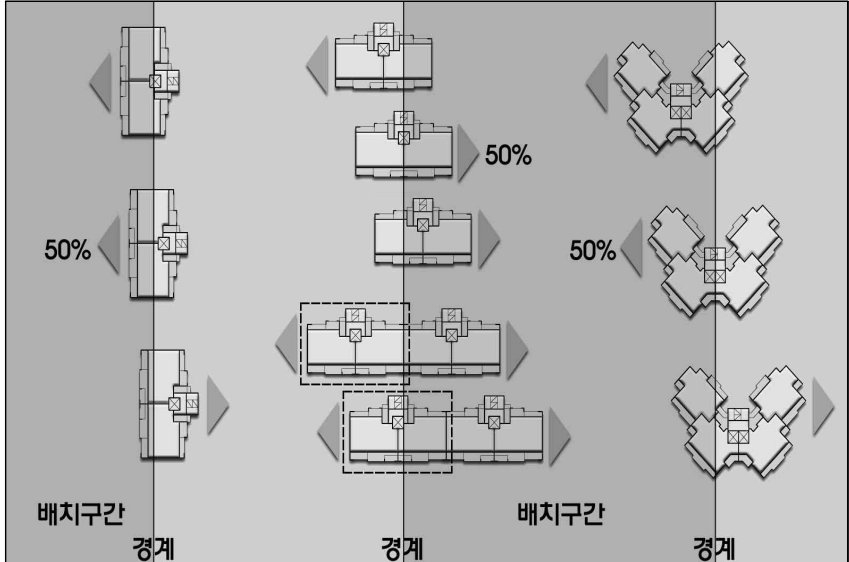
2) 근린생활시설용지

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용		
D1 ~ D18	D1 ~ D18	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1호에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택, 다가구주택(3가구이하, 다중주택 제외)</li> <li>- 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(더목 및 러목 안마시술소 제외)</li> </ul> </li> </ul>		
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도 이외의 용도</li> <li>•학교환경위생정화구역내 금지시설</li> </ul>		
		건폐율	•60%이하		
		용적률	•D1 ~ D5, D12, D13 : 250% 이하	•D6 ~ D11, D14 ~ D18 : 150% 이하	
		높이	•순천시 도시계획조례에 따름	•최고층수 4층 이하	
		1필지당 가구수	<ul style="list-style-type: none"> <li>•3가구 이하</li> <li>•합병할 경우 당초 지정된 3가구를 초과할 수 없다.</li> </ul>		
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축지정선이 지정된 획지는 건축물의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면에 1/2 이상 접하여 건축하여야 한다.</li> <li>•1.5m미터 건축지정선 지정 :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대로 2-11호선변</li> <li>- 대로 2-12호선변</li> <li>- 중로 1-111호선변</li> </ul> </li> </ul>		
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지붕                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 옥상층의 부대시설(옥탑, 광고돌출물, 철탑 등)높이는 4.5미터 이상을 초과할 수 없다.</li> </ul> </li> <li>•외벽의 재료 및 형태                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발 예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.</li> <li>- 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 창문으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치토록 한다.</li> </ul> </li> <li>•1층 바닥높이 등                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면보도(보도가 없는 경우에는 차도) 평균 지반고와의 차이를 20센티미터 이내로 한다.</li> </ul> </li> </ul>				

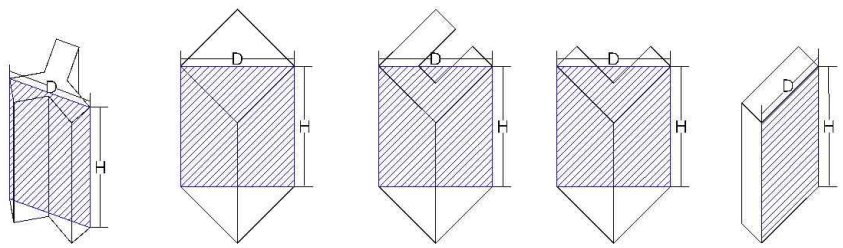
도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
D1 ~ D18	D1 ~ D18	색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>•담장 및 대문, 계단 등                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 담장 및 대문의 높이는 1.2미터 이하가 되도록 한다.</li> <li>- 담장의 재료는 화관목류의 생울타리로 한다.</li> </ul> </li>   <li>•건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 다음의 기준을 따른다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주조색의 색상은 제시된 색상 범위 내에서 자유롭게 선정하며, 개별 건물이 지나치게 튀지 않도록高明도, 저채도의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.</li> <li>- 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 건물의 변화와 특징을 부여하기 위해 중고명도, 중저채도의 범위 내에서 사용한다.</li> <li>- 강조색은 주조색과 보조색의 색상에 관계없이 사용이 가능하며, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한高明도, 고채도의 색을 사용한다.</li> <li>- 지붕색은 아스팔트싱글, 금속기와 등 기성제품을 사용하는 경우 보조색과 유사한 색상을 선정하여 사용한다.</li> </ul> </li>   <li>•건축물 외벽의 재료 및 색채는 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다. 주택의 외부색채는 마감재에 따라 차이가 많으므로, 다음 각 호의 사항을 준수한다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 목재, 콘크리트, 드라이비트, 파스텔타일, 알루미늄 등의 조색 가능한 마감재 사용시 주조색과 보조색은 지침을 준수한다.</li> <li>- 자연상태의 석재, 원목 또는 적벽돌 등의 조색 불가능한 마감재 사용시 주조색은 마감재의 고유색상을 사용하고, 보조색은 마감재와 조화될 수 있는 색상을 사용하되 중고명도, 중저채도의 범위에서 사용한다.</li> </ul> </li> </ul>

### 3) 공동주택용지



도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
A-1 A-2 B-1 B-2 B-3	A-1 A-2 B-1 B-2 B-3	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•아파트 및 부대·복리시설</li> <li>•부대·복리시설은 주택법의 제2조의 제13호, 14호와 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 부대·복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다.</li> </ul>
		불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>•고층 : 30%이하</li> <li>•중층 : 30%이하</li> </ul>
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>•고층 : 200%이하(인센티브 적용 시 250%이하)</li> <li>•중층 : 120%이하(인센티브 적용 시 200%이하)</li> </ul>
		높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>•고층 : 29층 이하</li> <li>•중층                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 당초 : 18층 이하</li> <li>- 변경 : 평균 18층 이하</li> </ul> </li> <li>※평균층수는 지상층 연면적의 합계(별동의 부대복리시설 제외)를 기준 면적(각 동의 지상 연면적을 당해 동의 층수로 나눈 면적의 합계)으로 나누어 환산한 층수</li> </ul>
		주택의 규모 및 가구수	<ul style="list-style-type: none"> <li>•주택의 규모 및 가구수는 &lt;별표3-2&gt;에 규정된 규모 이내로 하되 개발 계획상 가구수의 2% 범위 내에서 조정할 수 있으며, 경제자유구역개발사업 승인권자가 인정하는 경우에는 &lt;별표3-2&gt;에 의한 주택의 규모보다 작은 평형의 규모로 계획할 수 있다.</li> </ul>
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공동주택용지내 배치구간의 위치와 폭은 지침도를 따른다.</li> <li>•공동주택용지내 배치구간에 주거동이 걸친 경우 적용기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 하며, 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주거동의 수평투영 면적중 50%이상이 포함된 배치구간의 기준을 따라야 한다.</li> </ul>  <p style="text-align: center;">&lt;공동주택용지 내 배치구간 경계에 주거동이 걸친 경우 적용기준 예시도&gt;</p>

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용												
A-1 A-2 B-1 B-2 B-3	A-1 A-2 B-1 B-2 B-3	배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•일조                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택용지내 주동배치는 「건축법」 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 기준에 따라야 한다.</li> <li>- 건축물의 배치는 남향배치를 원칙으로 하고, 「전라남도 건축위원회 심의기준」을 준수하여 각 동별 자연채광이 될 수 있도록 한다.</li> </ul> </li> <li>•통경구간                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지침도상에 지정된 위치에 통경구간을 설치하되 아파트 배치상 부득이하게 통경구간의 위치를 준수하기 어렵다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정할 경우 지정 폭의 변화 없이 20미터 범위 내에서 위치를 변경할 수 있다.</li> <li>- 통경구간 내에는 공동주택 및 단지 내 부대·복리시설과 같은 일체의 건축물(지상부만 해당됨)을 설치할 수 없으며, 건축물의 외벽 각 부분은 통경구간 경계로부터 2미터 이상 이격하여 건축하여야 한다. 다만, 경비실 및 보행자의 휴식을 위한 벤치 및 휴게시설의 설치에 예외로 한다.</li> </ul> </li> <li>- 적용구간 : A-1</li> <li>- 적용범위 : 지정된 구간의 20m폭원</li> <li>•10미터 건축한계선(단, 부대·복리시설은 제외)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- B-3, 대로 2-14호선변</li> </ul> </li> <li>•건축물 1개 층의 길이제한                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 배치하는 주택의 연립호수는 6호 이하로 계획하고 다양한 디자인 창출을 위하여 한 변의 길이는 60미터로 하여 주동의 길이가 대지의 길이와 폭에 비하여 너무 길지 않도록 계획 하여야 함</li> </ul> </li> <li>•입면의 구성 및 층수변화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거동은 최상층부, 기준층부, 지상층부로 구분하며, 각 부분에 재질, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 각 부분간의 조화로운 입면변화가 이루어지도록 권장한다. 이때, 최상층부는 재질, 색채, 입면 디자인 등에서 지붕과 동질적으로 인식될 수 있도록 설계 되어야 한다.</li> </ul> </li> <li>• 단지간 경계                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단지와 단지간의 경계는 담장 설치를 지양하고, 주민들의 통행이 가능하고 휴식공간으로 활용하도록 조성</li> </ul> </li> </ul>												
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입면의 구분과 입면변화의 기준</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">구 분</th> <th style="width: 25%;">최상층부</th> <th style="width: 25%;">기준층부</th> <th style="width: 25%;">지상층부</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15층이하</td> <td>최상층</td> <td>최상층부와 지상층부를 제외한 부분</td> <td>지상1층에서부터 3개층</td> </tr> <tr> <td>16층이상</td> <td>최상층서부터 2개층</td> <td>최상층부와 지상층부를 제외한 부분</td> <td>지상1층에서부터 3개층</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	최상층부	기준층부	지상층부	15층이하	최상층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층	16층이상	최상층서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층
구 분	최상층부	기준층부	지상층부												
15층이하	최상층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층												
16층이상	최상층서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층												

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
A-1 A-2 B-1 B-2 B-3	A-1 A-2 B-1 B-2 B-3	형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축물의 형태                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택의 입면을 최상층부, 기준층부, 지상층부로 구분하여 색채, 창호, 발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화에 의한 입면 변화를 권장한다.</li> </ul> </li> <li>•동일 주거동내의 층수변화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 같은 층수의 연속된 길이가 60미터를 초과할 경우 동일주거동내에서의 층수 변화는 다음과 같다(다만, 10층 이하 아파트의 경우에는 제외). 이때 기준이 되는 아파트는 낮은 층의 아파트를 기준으로 한다.</li> <li>- 21층 이상의 아파트 : 5개층 차이</li> <li>- 11층~20층 아파트 : 3개층 차이</li> </ul> </li> <li>•인접주거동간의 층수변화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단지 내 층수는 동일 층 50%이하로 배치한다.(층수차이 3층 이상)</li> </ul> </li> <li>•주거동의 입면적                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 1동의 입면적은 6,000㎡ 이하가 되도록 건축하여야 한다.</li> <li>- 입면적 산정은 다음의 산식을 따르며, 건축물의 길이는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄹ, 타형으로 된 경우 또는 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 그 건물의 길이로 한다. 건축물의 높이는 지반계획고에서부터 옥탑부를 제외한 높이(경사지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이)를 말한다.</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">&lt; 공동주택 1동의 입면적 산정 예시도 &gt;</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">입면적 산정식 : 건축물 입면적 = D × H</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•지붕형태, 옥탑 등 천공부구조물                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청 건축위원회 심의나 디자인 심의위원회의 자문을 득한 형태권장. (예 : 상층부(옥탑포함) 입면 디자인시 전통양식 디자인 요소 도입 등)</li> <li>- 공동주택 옥상부는 경사지붕 또는 옥상녹화 권장</li> </ul> </li> <li>•담장, 계단, 피로티                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하며, 필요시 생울타리, 투시형 웬스를 설치한다.</li> <li>- 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 한다.</li> <li>- 계단의 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.</li> <li>- 주거동의 전용면적이 85제곱미터이상이고, 호수가 6호이상인 경우는 4호마다 1개소씩 ‘필로티 구조’를 설치하도록 함.</li> </ul> </li> <li>•야간경관조명                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 야간경관조명 설치기준은 &lt;별표8&gt;을 따른다.</li> </ul> </li> </ul>

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
A-1 A-2 B-1 B-2 B-3	A-1 A-2 B-1 B-2 B-3	색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 다음의 기준을 따른다.                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주조색의 색상은 제시된 색상 범위내에서 자유롭게 선정하며, 우리나라 기후환경에 적합한高明도, 저채도의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.</li> <li>- 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 중高明도, 중채도의 범위내에서 설정한다.</li> <li>- 강조색은 주조색과 보조색의 유형에 관계없이 사용이 가능하나, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한高明도, 고채도의 색을 사용한다.</li> <li>- 지붕색은 아스팔트청갈, 금속기와 등 기성 제품을 사용하는 경우 보조색과 유사한 색상을 선정하여 사용한다.</li> </ul> </li> <li>•건축물의 입면 색채변화는 수직형보다는 수평형을 권장하며, 지상층부(지상1층에서부터 3개층), 기준층부(최상층부와 지상층부를 제외한 부분), 최상층부(16층이상 : 최상층에서부터 2개층, 15층이하 : 최상층)로 구분시 저층부 일수록 색의 명도를 낮추어 안정감을 갖도록 한다.</li> <li>•마을이름과 건설업체의 브랜드명은 간선도로변, 단지 주출입구 등 식별이 용이한 곳에 명기하되, 주요 간선도로에서의 경관을 고려하여 연속적으로 보여지지 않도록 한다.</li> <li>•심의시 색채 계획안을 제출한다.</li> </ul>

< 별표 3-1 > 공동주택용지 기준용적률 완화항목

구 분		인센티브 적용내용 (권장/규제)	용적률 인센티브 산정방법	기준용적률 (%)	허용용적률 (%)
공 동 주 택 용 지	중층 (B1~B3)	공공조경 설치 : 지침 준수시(규제)	기준용적률 × 0.10	120	200
		통경구간 확보 : 지침 준수시(규제)	기준용적률 × 0.10		
		건축한계선 확보 : 지침 준수시(규제)	기준용적률 × 0.10		
		연도형 상가 확보 : 지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.10		
		녹지면적율 확보 : 지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.15		
		지상1층 주차장 : 지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.15		
		우수활용시설 설치 : 지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.15		

구 분		인센티브 적용내용 (권장/규제)	용적률 인센티브 산정방법	기준용적률 (%)	허용용적률 (%)
공 동 주 택 용 지	고층 (A1~A2)	공공조경 설치 : 지침 준수시(규제)	기준용적률 × 0.02	200	250
		통경구간 확보 : 지침 준수시(규제)	기준용적률 × 0.02		
		건축한계선 확보 : 지침 준수시(규제)	기준용적률 × 0.02		
		커뮤니티공간확보 : 지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.01		
		보행동선 유지 : 지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.02		
		녹지면적을 확보 : 지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.03		
		지상1층 주차장 : 지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.15		
		우수활용시설 설치 : 지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.05		

< 별표 3-2 > 블록별 주택의 규모계획

구 분	블록명	주택규모	가구수	면적(㎡)	비 고
총 계			5,236	216,731	
주택의 규모 및 세대수	A1	소 계	1,936	75,382	
		60㎡이하	799	26,490	
		60~85㎡	1,137	48,892	
		85㎡초과	-	-	
	A2	소 계	1,608	66,362	
		60㎡이하	485	16,007	
		60~85㎡	877	37,143	
		85㎡초과	246	13,212	
	B1	소 계	624	27,275	
		60㎡이하	144	5,042	
		60~85㎡	372	15,526	
		85㎡초과	108	6,707	
	B2	소 계	552	23,976	
		60㎡이하	162	5,987	
		60~85㎡	390	17,989	
		85㎡초과	-	-	
	B3	소 계	516	23,736	
		60㎡이하	126	4,966	
		60~85㎡	390	18,770	
		85㎡초과	-	-	

4) 상업시설용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
E2~ E9	E2~ E9	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축물 용도는 &lt;별표5&gt;에 따라 건축하여야 한다.</li> <li>•공원광장면은 ‘판매 및 영업시설’ 및 ‘근린생활시설(주택제외)’ 을 1층 전면에 지정한다.</li> </ul>
		건폐율	•80% 이하
		용적률	•800% 이하
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>•15층 이하</li> <li>•1층부의 높이는 4.5미터 이하로 한다.</li> <li>※단, 1층에 한하여 복층구조로 설치 가능하며, 그 면적은 총 연면적에 포함된다.</li> </ul>
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면</li> <li>- 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰도로에 주전면을 면하도록 하되, 20미터 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장 (가각이 있는 경우 가각 포함)</li> </ul> </li> <li>•건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 20센티미터 이상 단차가 나지 않도록 한다.</li> <li>•3미터 건축지정선 지정 : 중로1-104, 중로1-105, 중로3-154, 중로3-155</li> </ul>

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
E2~ E9	E2~ E9	형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>•너비 20미터 이상의 도로에 면한 건축물의 1층은 전면 벽면적의 50%이상을 투시형 창문과 투시형 셔터로 처리하여야 하며, 유색이나 반사유리의 사용은 원칙적으로 금지한다. 단, 미관상 지장이 없다고 인정되어 건축 허가권자의 승인을 득한 경우에는 그러하지 아니하다.</li> <li>•건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.</li> <li>•건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설 (환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치할 것을 권장한다.(방송·통신용 안테나 제외)</li> <li>•지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 하여야 한다.</li> <li>•담장             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상업시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리 할 수 있다.</li> </ul> </li> <li>•장애인을 위한 계획             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상업시설용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규칙과 해당 주차장 관련 조례 규정을 적용한다.</li> </ul> </li> <li>•야간경관조명             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 야간경관조명 설치기준은 &lt;별표8&gt;을 따른다.</li> </ul> </li> </ul>

주1) 보행지장물 : 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분 등의 시설물과 건물 외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행 흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.

5) 업무시설용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
E1, E10~E11	E1, E10~E11	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축물 용도는 &lt;별표5&gt;에 따라 건축하여야 한다.</li> <li>•공원·광장 및 보행자전용도로변은 ‘판매 및 영업시설’ 및 ‘근린생활시설 (주택제외)’ 을 1층 전면에 지정한다.</li> </ul>
		건폐율	•80%이하
		용적률	•800%이하
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>•E1, E10~E11 : 29층 이하</li> <li>•1층부의 높이는 4.5미터 이하로 한다.</li> <li>※단, 1층에 한하여 복층구조로 설치 가능하며, 그 면적은 총 연면적에 포함된다.</li> </ul>
		배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면</li> <li>- 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰도로에 주전면을 면하도록 하되, 20미터 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장 (가각이 있는 경우 가각 포함)</li> </ul> </li> <li>•건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 20센티미터 이상 단차가 나지 않도록 한다.</li> <li>•공개공지 확보                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보행공간 및 소규모 휴식공간조성을 위해 공개공지를 10.5m 지정(E1) : 중로1-106번</li> <li>- 보행공간 및 소규모 휴식공간조성을 위해 공개공지를 7.0m 지정(E10) : 대로1-22, 대로2-13번</li> <li>- 보행공간 및 소규모 휴식공간조성을 위해 공개공지를 6.5m 지정(E11) : 대로2-13번</li> <li>- 공개공지 구간 내 차량 진·출입이 가능하도록 한다.(E1, E11)</li> </ul> </li> </ul>



도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
E1, E10~E11	E1, E10~E11	형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>•너비 20미터이상의 도로에 면한 건축물의 1층은 전면 벽면적의 50%이상을 투시형 창문과 투시형 셔터로 처리하여야 하며, 유색이나 반사유리의 사용은 원칙적으로 금지한다. 단, 미관상 지장이 없다고 인정되어 건축허가권자의 승인을 득한 경우에는 그러하지 아니하다.</li> <li>•건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.</li> <li>•건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치할 것을 권장한다.(방송·통신용 안테나 제외)</li> <li>•지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 하여야 한다.</li> <li>•담장             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 업무시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.</li> </ul> </li> <li>•장애인을 위한 계획             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 업무시설용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규칙과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.</li> </ul> </li> <li>•야간경관조명             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 야간경관조명 설치기준은 &lt;별표8&gt;을 따른다.</li> </ul> </li> </ul>

주1) 보행지장물 : 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분 등의 시설물과 건물 외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행 흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.

< 별표 5 > 상업·업무시설용지 용도분류표

구 분		상업시설용지	업무시설용지
자동차관련 시설군	자동차관련시설	○ 폐차장 제외	○ 폐차장 제외
산업시설군	운수시설	X	X
	창고시설	X	X
	공장	X	X
	위험물저장 및 처리시설	X	X
	분뇨 및 쓰레기시설	X	X
	묘지관련시설	X	X
전기통신 시설군	방송통신시설	○	○
	발전시설	X	X
문화집회 시설군	문화 및 집회시설	○	○
	종교시설	○	○
	위락시설	○	X
	관광휴게시설	○	X
영업시설군	판매시설	○	○
	운동시설	○	○
	숙박시설	X	X
교육 및 복지시설군	의료시설	○ 정신병원 및 요양소, 격리병원 제외	○ 정신병원 및 요양소, 격리병원 제외
	교육연구시설	○	○
	노유자시설	○	○
	수련시설	X	○
근린생활 시설군	제1종 근린생활시설	○	○
	제2종 근린생활시설	○	○
주거업무 시설군	단독주택	X	X
	공동주택	X	X
	업무시설	○	○
	교정 및 군사시설	X	X
기타시설군	동물 및 식물관련시설	X	X

주1 : ○ : 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도 / X: 불허용도

주2 : 위락시설은 순천시 도시계획 조례에 따라 50m초과 100m이내는 건축위원회 심의 후 허가여부 결정

주3 : 상업시설용지 및 업무시설용지(E1)는 학교환경위생정화구역내 금지시설 불허

■ 학교환경위생정화구역 제한시설의 종류

항 목	세 부 항 목	비 고
학교환경위생정화구역 (절대보호구역)	1호 「대기환경보전법」 제16조제1항에 따른 배출허용기준을 초과하여 대기오염 물질을 배출하는 시설	학교경계 50m 이내 절대적 금지
	2호 「물환경보전법」 제32조제1항에 따른 배출허용기준을 초과하여 수질오염물질을 배출하는 시설과 제48조에 따른 폐수종말처리시설	
	3호 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 배출시설, 제12조에 따른 처리시설 및 제24조에 따른 공공처리시설	
	4호 「하수도법」 제2조제11호에 따른 분뇨처리시설	
	5호 「악취방지법」 제7조에 따른 배출허용기준을 초과하여 악취를 배출하는 시설	
	6호 「소음·진동관리법」 제7조 및 제21조에 따른 배출허용기준을 초과하여 소음·진동을 배출하는 시설	
	7호 「폐기물관리법」 제2조제8호에 따른 폐기물처리시설(규모, 용도, 기간 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 시설은 제외한다)	
	8호 「가축전염병 예방법」 제11조제1항·제20조제1항에 따른 가축 사체, 제23조제1항에 따른 오염물건 및 제33조제1항에 따른 수입금지 물건의 소각·매몰지	
	9호 「장사 등에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 화장시설·제9호에 따른 봉안시설 및 제13호에 따른 자연장지(같은 법 제16조제1항제1호에 따른 개인·가족 자연장지와 제2호에 따른 중중·문중자연장지는 제외한다)	
	10호 「축산물 위생관리법」 제21조제1항제1호에 따른 도축업 시설	
	11호 「축산법」 제34조제1항에 따른 가축시장	
	12호 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제11호의 제한상영관	
학교환경위생정화구역 (상대보호구역)	14호 「고압가스 안전관리법」 제2조에 따른 고압가스, 「도시가스사업법」 제2조제1호에 따른 도시가스 또는 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제2조제1호에 따른 액화석유가스의 제조, 충전 및 저장하는 시설(관계 법령에서 정한 허가 또는 신고 이하의 시설이라 하더라도 동일 건축물 내에 설치되는 각각의 시설용량의 총량이 허가 또는 신고 규모 이상이 되는 시설은 포함하되, 규모, 용도 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 시설의 전부 또는 일부는 제외한다)	학교경계 200m 이내 상대적 금지 (절대보호 구역제외)
	15호 「폐기물관리법」 제2조제1호에 따른 폐기물을 수집·보관·처분하는 장소(규모, 용도, 기간 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 장소는 제외한다)	
	16호 「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」 제2조에 따른 총포 또는 화약류의 제조소 및 저장소	
	17호 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제37조제1항제2호에 따른 격리소·요양소 또는 진료소	
	18호 「담배사업법」에 의한 지정소매인, 그 밖에 담배를 판매하는 자가 설치하는 담배자동판매기(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)	
19호 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호, 제7호 또는 제8호에 따른 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 및 복합유통게임제공업(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)		

항 목	세 부 항 목	비 고
학교환경위생 정화구역 (상대보호구역)	20호 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호다목에 따라 제공되는 게임물 시설 (「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)	학교경계 200m 이내 상대적 금지 (절대보호 구역제외)
	21호 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제3조에 따른 체육시설 중 무도학 원 및 무도장(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원, 「초·중등교육 법」 제2조제1호에 따른 초등학교, 같은 법 제60조의3에 따라 초등학교 과 정만을 운영하는 대안학교 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)	
	22호 「한국마사회법」 제4조에 따른 경마장 및 제6조제2항에 따른 장외발매소, 「경륜·경정법」 제5조에 따른 경주장 및 제9조제2항에 따른 장외매장	
	23호 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」 제2조제1항제2호에 따른 사행행위영업	
	24호 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업(「유아교 육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)	
	25호 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제16호가목 및 라목에 해당 하는 비디오물감상실업 및 복합영상물제공업의 시설(「유아교육법」 제2조 제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환 경보호구역은 제외한다)	
	26호 「식품위생법」 제36조제1항제3호에 따른 식품접객업 중 단란주점영업 및 유흥 주점영업	
	27호 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업 및 「관광진흥법」 제3 조제1항제2호에 따른 관광숙박업(「국제회의산업 육성에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 국제회의시설에 부속된 숙박시설과 규모, 용도, 기간 및 학습 과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 숙박업 또는 관광숙박업은 제외한다)	
	28호 <삭제>	
	29호 「화학물질관리법」 제39조에 따른 사고대비물질의 취급시설 중 대통령령으로 정하는 수량 이상으로 취급하는 시설	
	30호 「통계법」 제22조제1항에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른 제조업 중 레미콘 제조업(시멘트와 모래, 자갈 등의 광물성 물질 혼합물에 물을 첨가하여 굳지 아니한 상태로 구매자에게 공급하는 콘크리트용 비내화 혼합물 을 제조하는 산업활동)	
	31호 「정신건강증진 및 정신질환자 복지서비스 지원에 관한 법률」 제3조제7호에 따른 정신재활시설 중 중독자재활시설(알코올 중독, 약물 중독 또는 게임 중독 등으로 인한 정신질환자들을 치유하거나 재활을 돕는 시설)	
32호 「관광진흥법」 제3조제1항제5호에 따른 카지노업		

- 주1) 교육환경보호구역에서의 금지행위는 교육환경 보호에 관한 법률 제9조를 따름
- 주2) 상대보호구역에서는 제14호부터 제27호까지 및 제29호부터 제32호까지에 규정된 행위 및 시설 중 교육감이나 교육감이 위임한 자가 지역위원회의 심의를 거쳐 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 아니한다고 인정하는 행위 및 시설은 제외한다.
- 주3) 1. 절대보호구역: 학교출입문으로부터 직선거리로 50미터까지인 지역(학교설립예정지의 경우 학교경계로부터 직선거리 50미터까지인 지역)
2. 상대보호구역: 학교경계등으로부터 직선거리로 200미터까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역

5) 기타시설용지

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
공통	공통	담장	<ul style="list-style-type: none"> <li>•도로등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부와 공공공지의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다.</li> <li>•대지경계부에 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2미터 높이의 화관목류 생물다리로 설치할 것을 권장한다. 다만, 교육시설의 경우에 공이 넘어가는 것을 방지하기 위한 안전망을 설치하도록 하며, 생활가로에 면한 교육시설의 경우에는 1.2미터 높이의 화목류 생물다리 설치로 가로변 녹지공간과 조화를 이루도록 한다.</li> </ul>
주1~주12	주2	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•노외주차장, 주차전용건축물                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ 부대시설은 주차장법시행규칙 제6조 제4항에 따른 관리사무소, 화장실, 전기충전시설만 가능</li> <li>▸ 주차전용건축물은 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상으로 할 것</li> </ul> </li> </ul>
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•250% 이하
		높이	•5층 이하
	주1, 주3~주8	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•노외주차장, 주차전용건축물                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ 부대시설은 주차장법시행규칙 제6조 제4항에 따른 관리사무소, 화장실, 전기충전시설만 가능</li> <li>▸ 주차전용건축물은 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상으로 할 것</li> </ul> </li> </ul>
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•150% 이하
		높이	•3층 이하
	배치 및 건축선	•2M 공공보행통로 지정(주1, 주3~주7)	
	주9~주12	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•노외주차장, 주차전용건축물                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ 부대시설은 주차장법시행규칙 제6조 제4항에 따른 관리사무소, 화장실, 전기충전시설만 가능</li> <li>▸ 주차전용건축물은 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상으로 할 것</li> </ul> </li> </ul>
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
		건폐율	•80% 이하
		용적률	•600% 이하
높이		•8층 이하	
배치 및 건축선	•2M 공공보행통로 지정		

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
초1~초2, 중고등 학교	초1~초2, 중고등 학교	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•초·중등교육법 제2조의 규정에 의한 초등학교, 중학교, 고등학교 및 부속시설(유아교육법 제2조에 따른 유치원), 동법 시행령 제90조의 특수목적고등학교, 유아교육법 제2조에 따른 유치원</li> <li>•학교시설사업 촉진법 제2조의 규정에 의한 학교시설</li> </ul>
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
		건폐율	•60% 이하 ※변경사유 : 제2종일반주거지역 건폐율 반영
		용적률	•250% 이하
		높이	-
배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향배치를 권장한다.</li> <li>•10M 공공조경 지정(초1)</li> <li>※변경사유 : 중로1-105번에 기존 녹지축 연결을 위해 공공조경을 조성</li> </ul>		
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축물의 외벽의 처리                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.</li> <li>- 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.</li> </ul> </li> </ul>		
유치원1~ 유치원2	유치원1~ 유치원2	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•유치원</li> <li>•학교시설사업 촉진법 제2조의 규정에 의한 학교시설</li> </ul>
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•250% 이하
		높이	•4층 이하
배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향배치를 권장한다.</li> <li>•10M 공공조경 지정(유1)</li> </ul>		
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축물의 외벽의 처리                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.</li> <li>- 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.</li> </ul> </li> </ul>		
문화시설	문화시설	허용용도	•건축법 시행령 별표1 제5호에 의한 문화 및 집회시설과 그 부속 편의 시설 (제1,2종근린생활시설), 제10호에 의한 교육연구시설
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•250% 이하
		높이	•8층 이하
		배치 및 건축선	•대로2-12번에 11.5미터 이상 공개공지를 조성하도록 하며, 공개공지 구간 내 차량 진·출입이 가능하도록 한다.
형태 및 외관	-		

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
공공1	공공1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 바목 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관, 지역건강보험공단 그 밖에 이와 비슷한 시설</li> <li>•건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 라목은 제외</li> <li>•건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 가목(영유아 보육법 제10조에 따른 어린이집 및 아동복지법 제52조에 따른 아동복지시설)</li> <li>•건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설</li> <li>•위의 경우 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 다목의 부대시설(20%이내)을 포함하여 건축할 수 있다.</li> </ul>
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•250% 이하
		높이	-
		배치 및 건축선	•중로1-106번에 10.5미터 이상 공개공지를 조성하도록 하며, 공개공지 구간 내 차량 진·출입이 가능하도록 한다.
형태 및 외관	-		
공공2	공공2	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 바목 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 지역건강보험공단, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것</li> <li>•건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설</li> <li>•건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 가목</li> </ul>
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•250% 이하
		높이	•4층 이하
		배치 및 건축선	•대로 2-1번 1.5M 건축지정선
형태 및 외관	-		
자동차 정류장	자동차 정류장	허용용도	•공영차고지, 공영차고지 부대 및 편익시설
		불허용도	•허용용도 이외의 용도
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•100% 이하
		높이	-
		배치 및 건축선	-
형태 및 외관	-		

< 별표 8 > 야간경관조명 설치기준

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
공통		기본원칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>•야간 경관조명 설치시 야간 경관조명 개요, 경관조명 디자인개념, 경관조명설치계획 등을 포함시키고 이때, 야간경관계획은 조명설비 설치를 위주로 하며, 경관효과 극대화를 위해 문화예술진흥법에 의한 미술장식품 설치와 연계하도록 계획한다.</li> </ul>

라. 기타사항에 관한 지구단위계획 결정조서

1) 단독주택용지 및 근린생활시설용지

도면번호	위치	구분	계획내용
A1~A25 D1~D18	A1~A25 D1~D18	대지내 공지	•조성기준은 <별표9>을 따른다.
		대지내 차량출입	•차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다. •차량의 출입구는 대지당 1개소만 한다.
		대지안의 조경	•연면적 500㎡ 이상인 건축물에는 옥상(벽면) 조경을 조경면적의 50%이상 (공공건축물 연면적 100㎡ 이상인 경우 옥상 바닥면적의 30%이상)으로 설치 의무화 - 다만 설계공모작 및 건축물의 구조 및 형태 등에 따라 시장이 인정하는 경우에는 아니할 수 있음 [순천시 건축조례가 개정될 경우 개정된 건축조례에 따라 설치]
		신재생 에너지 설치	•신재생 에너지(태양광, 태양열, 지열 등) 의무 설치 [단독주택용지는 자율적으로 설치]
		부설 주차장의 설치	•주거용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 ‘1필지 당 2대 이상’ 과 ‘순천시 주차장 설치 및 관리 조례’ 에 의하여 확보하여야 하는 대수’ 중 많은 것 이상 설치하여야 한다.  •주거이외의 용도로 사용하는 경우 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 위의 규정에 의한 설치대수에 ‘주차장법’ 및 ‘순천시 주차장설치 및 관리 조례’ 에 의한 근린생활시설의 연면적에 따라 확보하여야 하는 주차대수를 더한 대수 이상을 설치하여야 한다.  •주차장은 ‘주차장법’ 및 ‘순천시 주차장 설치 및 관리 조례’ 에 따라 설치하여야 한다. •주차장의 형태 및 위치 - 단독주택용지내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로는 주차장법 시행규칙 제11조 제5항에 따르도록 한다. - 위의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 한다. - 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장한다. - 주차장의 포장은 ‘투수성 포장’ 1)을 원칙으로 한다.(단, 필로티 하부 주차장 제외)

주1) 투수성포장 : 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 잔디블록 등과 같이 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있는 조립식 포장방식을 사용하여 포장하는 것을 말한다. 다만, 투수성 포장이라 하더라도 경사도가 3%를 초과하는 곳은 불투수성포장으로 본다.



2) 공동주택용지

도면번호	위치	구분	계획내용
A1 ~ B3	A1 ~ B3	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>•전면공지, 공공조경, 공공보행통로 조성은 &lt;별표9&gt;의 기준을 따른다.</li> <li>•공개공지 조성은 순천시 건축조례에 따른다.</li> <li>•가각부에 지정된 공공조경은 완충녹지 및 보도와 연계하여 휴게공간을 조성하여야 한다. 가각부의 공공조경 조성방식은 건축법 시행령 제113조 규정과 광양만권경제자유구역청 공개공지 및 대지안의 조경건축 심의기준을 준용하여 파고라, 벤치, 조명등, 플랜터 등의 시설을 설치하여야 한다.</li> </ul> <p style="text-align: center;">&lt;아파트단지 가각부의 공공조경 예시도&gt;</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> </div>
		대지내 차량출입	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공공보행통로가 지정되지 아니한 블록(또는 보행자전용도로 및 공원 등을 사이에 둔 연결한 블록 간)의 경우에도 블록(또는 연결한 블록 간)을 가로지르는 연속된 개방공간(인동거리에 의한 개방공간은 제외)을 확보하여야 한다.</li> <li>•차량의 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.</li> <li>•차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로로부터 10미터 이내의 구간</li> <li>- 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳</li> <li>- 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간</li> </ul> </li> <li>•도로 건너편 단지의 차량출입구로부터 50미터 이상의 거리를 이격하여 설치하지 못하는 경우에는 십자형 교차로로 한다.</li> <li>•단지의 한 면이 폭 25미터 이내의 생활도로와 접해 있는 경우 생활도로변에 진출입구를 배치하고 그 주변으로 단지 내 부대·복리시설 및 근린생활시설등을 배치한다.</li> </ul>

도면번호	위치	구분	계획내용						
A1 ~ B3	A1 ~ B3	대지내 차량동선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 하며, 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’로 조성한다.</li> <li>•단지 내 부대·복리시설 중 근린생활시설등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.</li> <li>•단지 출입구를 이용하는 가구수가 1,000세대 이상이 되고 출입구에 면하여 상가가 배치될 경우, 단지 내 도로의 기준 차선에 추가하여 1개의 차선을 상가에 면하여 설치한다.</li> </ul>						
		보행 출입구	<ul style="list-style-type: none"> <li>•차도의 교차구간의 ‘보행우선구조’로 조성한다.</li> </ul>						
		주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>•모든 공동주택용지의 단지내 주차장 설치는 세대별 주차대수 1.5대 이상을 원칙으로 하며, 주택건설기준등에관한규정 및 교통영향평가에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다. 다만, 주택 이외의 시설은 순천시 주차장 설치 및 관리 조례에 따라 부설주차장을 설치한다.</li> <li>•공동주택용지의 단지내 주차장 설치는 비상시 또는 ‘장애인·노인·임산부’ 등의 편의 제공을 위해 일부 지상주차장 설치를 권장한다. 또한 지상주차장의 경우 ‘투수성 포장’으로 한다. (단, 건축심의위원회의 의결에 따라 지상주차비율을 조정할 수 있다.)</li> <li>•전기차 화재로 인한 인명피해 방지를 위하여 전기 충전시설은 지상 배치하여야 한다.</li> <li>•공동주택용지 단지내 지하주차장 설치는 다음 각호에서 정하는 시설기준에 따라 설치하여야 한다. 단, 부대·복리시설은 예외로 한다.                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택용지 중 가구수 300세대 이상인 블록에 설치하는 지하주차장은 다음 표에서 정하는 비율 이상을 설치한다.</li> <li>- 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.</li> <li>- 지하주차장은 출입구 디자인을 다양화하고 썬큰 조성과 채광, 통풍 및 안전을 위한 시설을 설치한다.</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">〈공동주택용지 지하주차장 설치기준〉</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>주택규모별(전용면적:㎡)</th> <th>지하주차장 설치비율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60㎡이하</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>60㎡초과 85㎡이하</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>70%</td> </tr> </tbody> </table>	주택규모별(전용면적:㎡)	지하주차장 설치비율	60㎡이하	50%	60㎡초과 85㎡이하	60%
주택규모별(전용면적:㎡)	지하주차장 설치비율								
60㎡이하	50%								
60㎡초과 85㎡이하	60%								
85㎡초과	70%								

도면번호	위치	구분	계획내용										
A1 ~ B3	A1 ~ B3	자전거보관소	<ul style="list-style-type: none"> <li>•자전거 보관소의 구조 및 기타설치기준은 ‘자전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙’ 제16조의 규정에 따른다.</li> <li>•단지 내 자전거 보관소설치기준은 다음과 같다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자전거보관소의 설치위치는 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이놀이터, 운동시설마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 필로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.</li> <li>- 자전거보관소의 설치규모는 다음 표에서 정한 기준 이상으로 설치한다.                                  &lt;공동주택용지내 자전거보관소의 1개소당 설치규모&gt;                                 <table border="1" style="margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>1개소당 보관가능대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주 동</td> <td>주동가구수당 0.3대</td> </tr> <tr> <td>상 가</td> <td>30대</td> </tr> <tr> <td>복지관 및 관리소</td> <td>15대</td> </tr> <tr> <td>어린이놀이터 및 운동시설</td> <td>10대</td> </tr> </tbody> </table> </li> </ul> </li> <li>•단지 내 스마트모빌리티 주차장 설치를 권장한다.</li> </ul>	구분	1개소당 보관가능대수	주 동	주동가구수당 0.3대	상 가	30대	복지관 및 관리소	15대	어린이놀이터 및 운동시설	10대
		구분	1개소당 보관가능대수										
		주 동	주동가구수당 0.3대										
상 가	30대												
복지관 및 관리소	15대												
어린이놀이터 및 운동시설	10대												
부대·복리시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>•부대·복리시설은 “주택건설기준 등에 관한 규정”의 제25조 내지 제55조의2에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.</li> <li>•부대시설 중 근린생활시설등의 설치기준은 다음 각호의 기준을 따라야 한다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 근린생활시설등은 각 블럭마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 한다. 다만, 규모가 큰 블록으로서 이용상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산 상가를 별도로 설치 할 수 있다.</li> </ul> </li> <li>•복리시설 중 주민운동시설, 경로당 등은 공공보행통로나 보행자전용도로변과 같이 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.</li> </ul>												
단지내조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>•각 공동주택단지의 조경면적은 다음 각 호에서 정한 주택유형별 대지면적에 대한 조경면적 비율 이상으로 확보하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 85㎡ 이하 공동주택 : 30% 이상</li> <li>- 전용면적 85㎡ 초과 공동주택 : 35% 이상</li> <li>- 주거혼합단지의 경우 유형별 대지면적에 대한 적용비율의 평균값이상으로 조경면적을 확보해야 한다.</li> </ul> </li> <li>•통경구간, 공공조경, 공공보행통로를 조성할 경우(식재 및 조경 처리된 면적은 2/3를 조경면적으로 봄)에는 조성면적의 2분의 1을 공동주택단지 조경면적에 관한 위의 규정에 따른 조경면적으로 본다.</li> <li>•간선도로변에 면한 공동주택용지는 간선도로변에 수림대 조성을 권장한다.</li> </ul>												

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용
A1 ~ B3	A1 ~ B3	단지내 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>•어린이 놀이터의 경우 다음 각호의 사항을 준수할 것을 권장한다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 어린이가 가급적 단지내 간선차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.</li> <li>- 놀이터 주변은 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 화목관목류를 밀식한 생울타리의 설치를 권장한다.</li> <li>- 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 안전을 고려하여 고무매트나 고무블록으로 포장할 것을 권장한다.</li> <li>- 놀이시설물은 안전성, 편리성, 견고성을 고려하고 유지관리가 편리 하도록 설계한다.</li> <li>- 동일한 단지내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치할 것을 권장한다.</li> </ul> </li> <li>•공동주택용지 내 녹지에는 다음 각호의 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보행자전용도로변의 가로수 : 이용자의 보행 흐름을 유도하고 계절감을 느낄 수 있는 화목류 또는 교목이면서 수형과 그늘이 좋은 수종을 식재한다.</li> <li>- 보행자 전용도로변 녹지 : 관상 효과가 큰 관목류와 교목을 식재하되, 개화시기와 단풍색 등이 다른 다양한 수목을 선택하여 계절감과 경관의 다채로움을 구현할 수 있도록 식재할 것을 권장한다.</li> <li>- 단지 외곽도로 경계부 녹지 : 수관이 크고 기엽이 밀실한 교목과 하부 식생을 조성하여 차폐식재를 하되, 경관계획에서 정한 가로별 테마 수종에 부합되도록 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.</li> <li>- 아파트 건물 주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 관목류를 중심으로 하되, 부분적으로 독립수로서 교목류를 식재한다.</li> <li>- 주차장 주변 녹지 : 수엽이 치밀하고, 아래가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 식재한다.</li> </ul> </li> </ul>
		단지내 포장	<ul style="list-style-type: none"> <li>•도로포장                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장할 것을 권장한다.</li> <li>- 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.</li> <li>- 단지내 비상차로 계획시 바닥포장을 투수성 있는 친환경 재료를 사용한다.</li> </ul> </li> <li>•보도포장                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.</li> <li>- ‘투수성 포장’을 적극 권장한다.</li> </ul> </li> </ul>

도면번호	위치	구분	계획내용	
A1 ~ B3	A1 ~ B3	친환경계획	공통	•전용면적 60㎡이하의 블록인 경우에는 별도로 지정하지 않는 경우 2분의 1로 완화하여 적용한다.
			자연지반비율(생땅 확보율)	•녹지면적률의 20%이상으로 계획한다.
			녹지면적률(권장)	•녹지면적(식재면적)률은 보행로 및 광장, 어린이놀이터, 운동장, 휴게소, 옥상녹화 중 수목이나 초화류 등으로 식재된 면적과 자연녹지면적(순수식재면적)을 말하며, 녹지면적(식재면적)의 산출은 다음 산식에 의거한다. - 산식 : 녹지면적률 = (녹지면적 ÷ 대지면적) × 100  •대지면적에 대하여 최소 30%이상(전용면적 60㎡이하의 블록인 경우 최소 20%)을 확보할 것을 권장한다.
			우수활용시설(권장)	•우수활용시설의 조성은 다음 각호의 기준에 의거한 우수저류시설, 우수정화시설, 우수재활용시설 등의 설비와 수생비오톱이나 저류기능의 연못, 건지(dry pond) 등의 옥외공간의 설치 중 최소 2가지를 설치 또는 설비할 것을 권장한다.
			환경친화적자재사용(권장)	•자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 환경친화적 자재의 사용을 권장한다.  •환경마크 또는 GR마크를 획득한 자재를 적용하여야 한다.  •새집 증후군을 유발하는 휘발성 유기화합물(VOC)인 벤젠, 톨루엔, 클로로포름, 아세톤, 스틸렌, 폼알데히드 등의 발암물질이 포함된 자재의 사용금지를 원칙으로 하며, 사용이 불가피한 경우 사용자재와 유해 가능성 및 이의 저감 대책 적용 여부를 공개하여야 한다.
			대지안의조경	•연면적 500㎡ 이상인 건축물에는 옥상(벽면) 조경을 조경면적의 50%이상(공공건축물 연면적 100㎡ 이상인 경우 옥상 바닥면적의 30%이상)으로 설치 의무화 - 다만 설계공모작 및 건축물의 구조 및 형태 등에 따라 시장이 인정하는 경우에는 아니할 수 있음 [순천시 건축조례가 개정될 경우 개정된 건축조례에 따라 설치]
			신재생에너지설치	•신재생 에너지(태양광, 태양열, 지열 등) 의무 설치

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용
A1 ~ B3	A1 ~ B3	실내 공기질	<ul style="list-style-type: none"> <li>•실내공기질의 경우 입주 전에 환경 분야 시험·검사 등에 관한 법률에 따른 실내공기질 공정시험기준에 따라 100세대의 경우 3개(저, 중, 고층부)의 측정 장소를, 100세대를 초과하는 경우 3개의 측정 장소에 초과하는 100세대마다 1개의 측정 장소를 추가하여 실내공기질 측정을 실시하여야 함.</li> <li>- 실내공기질을 측정할 경우 주택 공기질 측정 결과 보고(공고)를 작성하여 입주 7일 전부터 60일간 다음 장소에 게시하고, 주민입주 7일 전까지 순천시에 제출하여야 함.               <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 공동주택 관리사무소 입구 게시판</li> <li>2) 각 공동주택 출입문 게시판</li> <li>3) 시공자의 인터넷 홈페이지</li> </ul> </li> <li>•실내공기질관리법 제11조 제1항에 의거 같은 법 시행규칙 제10조 건축자재의 오염물질 방출 기준 [별표5]를 초과하여 오염물질을 방출하는 건축자재를 사용하지 않도록 계획하여야 함</li> <li>- 적합확인 건축자재를 사용하였는지 여부 확인을 위해 실내재료마감표 및 시험확인서 등 사전자료를 순천시(환경관리과)로 제출하여야 하며, 서류제출 미비 및 조작·거짓 제출, 진위여부 등이 의심되는 경우 현장점검을 실시함</li> </ul>
		기타 분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공사시행 시 녹색제품 구매촉진에 관한 법률에 따라 구매하고자 하는 품목에 녹색제품을 우선 구매할 수 있도록 하여야 함</li> <li>- 친환경건설자재정보시스템의 친환경건설자재를 시방서 등에 명시하여 녹색제품이 우선 구매될 수 있도록 하여야 함</li> </ul>
		전기 충전 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>•본 사업은 전라남도 환경친화적 자동차의 보급 및 이용 활성화 조례 제8조 및 제9조에 따라 전기자동차 충전시설을 설치하여야 함</li> <li>- 설치해야 하는 충전시설의 수와 전용주차구역의 수는 총주차대수의 100분의 5로 함</li> <li>- 다만, 기축시설의 경우에는 총주차대수의 100분의 2로 함</li> <li>- 총주차대수가 50개 이상인 시설은 급속충전시설 1기 이상 설치</li> <li>•지하층 내 전기차 화재로 인한 인명피해 방지를 위하여 전기 충전시설은 지상 배치하여야 함</li> </ul>

3) 상업업무용지

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용	
E1~E11	E1~E11	대지내 공지	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>전면공지는 &lt;별표9&gt;의 기준을 따르며, 건축한계선 및 지정선에 의해 확보된 전면공지 중 공개공지나 공공조경으로 지정되지 않은 경우는 공공보행통로로 지정된 것으로 본다.</li> </ul>
			공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>공개공지는 순천시 건축조례에 따르며, 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 각각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.</li> <li>지구단위계획 결정도에서 공개공지로 지정된 위치에 대지내 진출입을 위한 진출입구 설치는 가능하며, 공개공지내 진출입구 설치로 사용하는 면적만큼 부지내 공개공지로 추가 확보해야 한다.</li> <li>공개공지의 조성은 건축법 및 순천시 건축조례에 따라 조성</li> </ul>
			공공 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공조경은 &lt;별표9&gt;의 기준을 따른다.</li> </ul>
			공공 보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로의 바닥은 인접한 보도 또는 건축물 내부의 바닥과 동일한 포장 재료나 포장 패턴 등으로 포장하는 것을 원칙으로 하며, 바닥의 높이는 인접보도의 높이와 같게 하여야 한다.</li> <li>공공보행통로는 선형이 지정된 것과 선형이 지정되지 않은 것으로 나뉘며, 이에 대한 구분은 지침도에 의한다.</li> <li>건축물을 통과하여 공공보행통로가 지정된 경우 지정된 공간(층단위 공간) 이외의 부분은 건축물의 본 용도로 사용할 수 있다.</li> <li>기타 조성기준은 &lt;별표9&gt;을 따른다.</li> </ul>
			대지 안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상</li> <li>- 연면적 1,000㎡ ~ 2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상</li> <li>- 연면적 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상</li> </ul> </li> <li>대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.</li> <li>연면적 500㎡ 이상인 건축물에는 옥상(벽면) 조경을 조경면적의 50%이상 (공공건축물 연면적 100㎡ 이상인 경우 옥상 바닥면적의 30%이상)으로 설치 의무화                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다만 설계공모작 및 건축물의 구조 및 형태 등에 따라 시장이 인정하는 경우에는 아니할 수 있음</li> </ul> </li> </ul> <p>[순천시 건축조례가 개정될 경우 개정된 건축조례에 따라 설치]</p>

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용
E1~E11	E1~E11	차량동선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 지침도를 따른다.</li> <li>•불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.</li> </ul>
		부설주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지하주차장 진출입시 안전시계 확보 : 대지내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점은 전면 도로측 대지경계선에서 3m이상 이격하여 설치하여야 한다. 단, 전면도로에서 건축선의 후퇴가 지정된 경우에는 그 벽면한계선(지정선) 또는 건축한계선(지정선)에서 3m 이상 이격하여야 한다. 이때 대지경계선에서 지하주차장 출입구의 시작점까지의 차량동선은 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.</li> <li>•안전시설 : 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설 (경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.</li> <li>•주차장 설치기준은 주차장법 및 ‘순천시 주차장 설치 및 관리 조례’에 따라 설치하여야 한다.</li> </ul>
		신재생 에너지 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신재생 에너지(태양광, 태양열, 지열 등) 의무 설치</li> </ul>
		전기충전시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>•본 사업은 전라남도 환경친화적 자동차의 보급 및 이용 활성화 조례 제8조 및 제9조에 따라 전기자동차 충전시설을 설치하여야 함             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설치해야 하는 충전시설의 수와 전용주차구역의 수는 총주차대수의 100분의 5로 함</li> <li>- 다만, 기축시설의 경우에는 총주차대수의 100분의 2로 함</li> <li>- 총주차대수가 50개 이상인 시설은 급속충전시설 1기 이상 설치</li> </ul> </li> </ul>



4) 공공시설용지 및 기타시설용지

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	
공통		대지내 공지	전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>•전면공지는 &lt;별표9&gt;의 내용을 따른다.</li> <li>•건축한계선에 의한 공지조성                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지경계부의 담장설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다.</li> <li>- 공공 및 기타시설 중 대형공공시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명들을 설치한다.</li> </ul> </li> </ul>
			공공 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공공조경은 &lt;별표9&gt;의 내용을 따른다.</li> </ul>
			공공 보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공공보행통로는 &lt;별표9&gt;의 내용을 따른다.</li> </ul>
		공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공개공지의 조성은 건축법 및 순천시 건축조례에 따라 조성</li> </ul>	
		차 량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> <li>•차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.</li> <li>•지구단위계획 결정도에서 공개공지로 지정된 위치에 대지내 진출입을 위한 진출입구 설치는 가능하며, 공개공지내 진출입구 설치로 사용하는 면적만큼 부지내 공개공지로 추가 확보해야 한다.</li> <li>•면적 1,000제곱미터 이하의 대지에서는 차량출입허용구간 1개소마다 1개의 차량출입구만을 허용한다.</li> </ul>	
		차량동선 및 주차에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지하주차장 진출입시 안전시계 확보 : 대지내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점은 전면도로측 대지경계선에서 3m이상 이격하여 설치하여야 한다. 단, 전면도로에서 건축선의 후퇴가 지정된 경우에는 그 벽면한계선(지정선) 또는 건축한계선(지정선)에서 3m 이상 이격하여야 한다. 이때 대지경계선에서 지하주차장 출입구의 시작점까지의 차량동선은 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.</li> <li>•안전시설 : 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전 시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전 시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.</li> <li>•주차장은 주차장법 및 순천시 주차장 설치 및 관리 조례에 따라 설치한다.</li> <li>•노외주차장내 최소 2대 이상 CCTV를 설치하여야 한다.</li> <li>•노외주차장은 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 및 「전라남도 환경친화적 자동차의 보급 및 이용 활성화를 위한 조례」에 따라 전기차 전용주차구역 및 충전시설을 설치하여야 한다.</li> <li>•노외주차장은 차고지 등록 대상 차량(건설기계, 대형버스 등) 주차를 방지하기 위하여 출입구 높이 제한 시설물을 설치하여야 한다.</li> </ul>	
		대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연면적 500㎡ 이상인 건축물에는 옥상(벽면) 조경을 조경면적의 50%이상 (공공건축물 연면적 100㎡ 이상인 경우 옥상 바닥면적의 30%이상)으로 설치 의무화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다만 설계공모작 및 건축물의 구조 및 형태 등에 따라 시장이 인정하는 경우에는 아니할 수 있음</li> </ul> </li> <li>[순천시 건축조례가 개정될 경우 개정된 건축조례에 따라 설치]</li> </ul>	
		친환경 계획	신재생 에너지 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신재생 에너지(태양광, 태양열, 지열 등) 의무 설치</li> </ul>

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
초1~초2, 중고등 학교, 유치원1~ 유치원2	초1~초2, 중고등 학교, 유치원1~ 유치원2	차량출입 및 주차	<ul style="list-style-type: none"> <li>•차량출입구는 위계가 낮은 도로에서의 진입을 원칙으로 한다.</li> <li>•진출입차량의 안전을 위해 교차로 및 인접대지로부터 10내지 20미터 이상 이격하여 차량진출입구간을 지정한다.</li> </ul>
		대지내 조 경	<ul style="list-style-type: none"> <li>•주간선도로 혹은 보조간선 도로변에 건축물을 배치하는 경우 외곽부에 수림대를 설치하여 방음효과를 높이되, 주변 가로와 동일 수종을 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.</li> <li>•보행자전용도로변으로는 계절감을 느낄 수 있는 초화 및 지피류를 선정하여 식재하되 보행자전용도로와 가능한 동일 또는 유사수종을 식재한다.</li> <li>•생활가로변에 면한 학교의 경우 쾌적한 보행환경 조성 및 가로미관 증진을 위하여 공공조경을 설치토록 한다.</li> </ul>
		보행자 동 선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주 출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.</li> <li>•위의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자 전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.</li> </ul>
		대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연면적 500㎡ 이상인 건축물에는 옥상(벽면) 조경을 조경면적의 50%이상 (공공건축물 연면적 100㎡ 이상인 경우 옥상 바닥면적의 30%이상)으로 설치 의무화</li> <li>- 다만 설계공모작 및 건축물의 구조 및 형태 등에 따라 시장이 인정하는 경우에는 아니할 수 있음</li> <li>[순천시 건축조례가 개정될 경우 개정된 건축조례에 따라 설치]</li> </ul>
		친환경 계획	신재생 에너지 설치
어린이집	어린이집	환경안전에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>•환경보건법 제23조 제6항에 의거 어린이활동공간(어린이놀이시설(놀이터), 어린이집 등 영유아 보육시설 등)을 신축할 경우에는 어린이활동 공간의 관리자나 소유자는 검사기관으로부터 환경안전관리기준에 적합한지에 대한 검사를 받고 확인증을 교부받아야 하며, 교부받은 확인증 사본을 순천시(환경관리과)로 제출하여야 함</li> <li>- 어린이활동공간의 관리자나 소유자는 확인 검사에 부적합한 어린이 활동공간을 이용하도록 해서는 안 됨</li> </ul>

< 별표 9 > 전면공지, 공공조경, 공공보행통로 조성기준

구 분	조 성 기 준
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• “전면공지”라 함은 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(공동주택용지의 경우는 제외)를 말한다. 이때, 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- “보도 연결형 전면공지”라 함은 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.</li> <li>- “차도 연결형 전면공지”라 함은 보도가 없는 도로와 접한 전면공지로서 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성한 전면공지를 말한다.</li> </ul> </li> <li>• “전면공지 조성기준 및 방법”             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자유로운 통행의 보장                     <ul style="list-style-type: none"> <li>: 전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.</li> </ul> </li> <li>- 경계부 처리                     <ul style="list-style-type: none"> <li>: 전면공지는 연결한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다. 다만, 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있다.</li> <li>: 보도 연결형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.</li> </ul> </li> <li>- 포장                     <ul style="list-style-type: none"> <li>: 보도 연결형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장 패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장 패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.</li> </ul> </li> <li>- 위의 조성방법에 의해 조성된 전면공지의 경우 건축법 제43조의 공개공지 면적으로 할 수 있다.</li> </ul> </li> </ul>
공공조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축선·벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 지침도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말한다. 이때, ‘공공조경’은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 시행한다.(단, 공동주택의 부대·복리시설은 제외)</li> </ul>

구 분	조 성 기 준									
공공조경 및 공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• “공공조경 조성기준 및 방법” 은 다음에서 제시한 기반처리 및 식수방법에 따라 조성하여야 한다.                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성하여야 한다. 단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과 같은 ‘투수성 포장1)으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.</li> <li>- 공공조경의 단처리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 단, 보행자전용도로와 공공조경의 경계부에는 경계기능과 휴계기능을 함께 겸할 수 있는 Seating stone(높이 40센티미터 이하)등의 시설을 설치할 수 있다.</li> <li>- 식재는 다음 표에서 정하는 기준에 적합하게 이루어져야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 5미터 이상, 수관폭 3미터 이상의 교목을 60% 이상 식재하여야 하며, 이중 상록수 50%, 낙엽수 50%가 되도록 한다.</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">&lt;공공조경의 식재기준&gt;</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">수목구분</th> <th style="width: 20%;">식재밀도(본/㎡)</th> <th style="width: 20%;">상록비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>교 목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)</td> <td>0.3본 이상</td> <td>상록수 50%</td> </tr> <tr> <td>관 목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)</td> <td>0.5본 이상</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위의 공공조경 조성방법에 맞게 조성된 면적의 3분의 2는 건축법 제42조제2항의 규정에 의한 조경면적으로 볼 수 있다.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• “공공보행통로” 라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음의 기준에 따라 조성한다.                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공보행통로가 도로(단지내도로 포함)와 교차하는 지점은 ‘보행우선구조2)로 조성한다.</li> <li>- 공공보행통로에는 ‘보행지장물3)을 설치해서는 아니된다.</li> <li>- 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 다만, 계단과 함께 일부 구간에 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.</li> </ul> </li> <li>• “입체(공중 및 지하)공공보행통로” 라 함은 ‘건축물과 건축물 사이’ 또는 ‘보행로와 차도의 교차구간의 공중이나 지하’ 에 설치되어 일반인이 차량과 보행의 직접교차 없이 이용할 수 있는 보행통로를 말한다. 이때, 건축물 내·외에 입체공공보행통로가 지정되면 인접한 건물 간에는 같은 높이(같은 높이의 허용오차는 50cm 이내이며, 계단 설치는 불허함)로 연결되어야 하며, 조성 후 일반인의 보행에 항시 이용될 수 있도록 개방되어야 한다.</li> <li>• 공공보행통로를 전면공지와 위의 사항에 맞게 조성하였을 경우 건축법 제43조에 의한 공개공지 면적으로 할 수 있다.</li> </ul>	수목구분	식재밀도(본/㎡)	상록비율(%)	교 목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)	0.3본 이상	상록수 50%	관 목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.5본 이상	
수목구분	식재밀도(본/㎡)	상록비율(%)								
교 목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)	0.3본 이상	상록수 50%								
관 목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.5본 이상									

주1) 투수성포장 : 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 잔디블록 등과 같이 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있는 조립식 포장방식을 사용하여 포장하는 것을 말한다. 다만, 투수성 포장이라 하더라도 경사도가 3%를 초과하는 곳은 불투성 포장으로 본다.

주2) 보행우선구조 : 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 ‘보행자우선구간’ 이라 한다)의 구조를 말한다.

주3) 보행지장물 : 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분 등의 시설물과 건물 외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행 흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.

마. 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정도

