

광양만권경제자유구역 선월하이파크단지조성사업
지구단위계획 시행지침

2024. 12.



목 차

제 I 편 총 칙

제1장 총칙	/ 1
제2장 지구단위계획 운영에 관한 사항	/ 8

제 II 편 용지별 시행지침

제1장 단독주택용지	/ 9
제2장 공동주택용지	/ 14
제3장 근린생활용지	/ 20
제4장 상업용지	/ 23
제5장 업무용지	/ 26
제6장 공공시설 및 기타용지	/ 30

제 | 편 총 칙

제 1 장 총칙

제1조 (목적)

① 본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 “선월 하이파크단지 조성사업”에 적용하며, 구역내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·배치·형태와 기타사항 등에 관해 지구단위계획 결정조서 및 결정도(이하 “결정조서”및“결정도”라 한다)에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 내용의 상세 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

① 본 지침은 선월 하이파크단지 조성사업지구 전역에 적용한다.

제3조 (지침의 구성)

① 본 지침은 총2편, 8개의 장으로 구성되며 제 I 편 총칙과 지구단위계획 운용에 관한 사항은 모든 용지에 공통으로 적용되며, 제 II 편 제1장은 단독주택용지, 제2장은 공동주택용지, 제3장은 근린생활용지, 제4장은 상업용지, 제5장은 업무용지, 제6장은 공공시설 및 기타용지에 각각 적용한다.


제4조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항은 관련법규와 「전라남도 및 순천시 관련조례」에 따른다.
- ② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련 법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

< 용어의 정의 >

제5조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

① “지구단위계획구역”이라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제51조에 의거 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.

• 도면표시 : 

② “용지”라 함은 선월 하이파크단지 조성사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.

1. 단독주택용지
2. 근린생활시설용지
3. 공동주택용지
4. 상업용지
5. 업무용지
6. 기타시설용지

제6조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

① “가구”라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 획지를 말하며, 지구단위계획에서 설정한 가구번호에 의해 설정한 가구단위를 말한다.

② “획지”라 함은 건축이 가능한 토지로서 원칙적으로 개별 개발단위를 말한다.

제7조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

① 건축물의 용도는 ‘건축법 시행령 별표1’에 의한 ‘용도별 건축물의 종류’ 및 본 지침에서 별도로 정의한 건축물, 타 법령에 의한 별도의 건축물의 종류를 기준으로 지정한다.

1. 별도의 지침 정의에 의한 용도는 해당 지침 조항을 명기한다.
2. 타 법령에 의한 건축물의 용도는 해당 법령을 명기한다.

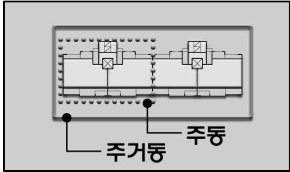
② “권장용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 저촉되지 않으면서 대상지역의 계획적 기능육성을 위하여 필요하다고 권장된 용도를 말한다.

③ “허용용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 그 획지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 획지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.

④ “불허용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여

허용되더라도 그 획지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.

- ⑤ “건축물의 주용도”라 함은 별도로 명시하지 않는 한 건축물의 연면적의 50%를 초과하여 설치하는 용도를 말한다.
- ⑥ “건축물의 부용도”라 함은 “건축물의 주용도” 이외의 용도를 말한다.
- ⑦ “주택단지”라 함은 ‘주택법’ 제2조 제12호에서 정하고 있는 일단의 대지를 말한다.
- ⑧ “주거동”이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
- ⑩ “주동”이라 함은 공동주택용 코어를 사용하는 독립된 공동주택을 말한다.
- ⑪ “부대복리시설”이라 함은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.
- ⑫ “근린생활시설 등”은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제50조에서 정의된 용어를 말한다.




<하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도>

제8조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

- ① “세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위를 말한다.
- ② “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.


제9조 (건축선에 관한 용어의 정의)

- ① “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

• 도면표시 : 

- ② “건축지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 외벽면이 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되며, 건축물 길이의 2분의 1이상이 지정선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 다음 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

1. 통로기능의 피로티구조 부분
2. 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분

• 도면표시 : 

제10조 (건축물의 형태에 관한 용어의 정의)

- ① “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.
- ② “투시형 벽면”이라 함은 보행가로로서 쾌적하고 보행자와 상점간 원활한 상호 교류를 위해 1층 전면의 50% 이상을 투시 가능한 재질로 시공한 벽면을 말한다.
- ③ “투시형 셔터”는 전체의 50% 이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말한다.

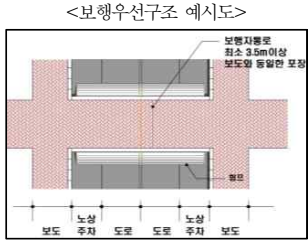
제11조 (전면공지에 관한 용어의 정의)

- ① “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.
- 1.“보도 연결형 전면공지”라 함은 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.
- 2.“차도 연결형 전면공지”라 함은 보도가 없는 도로와 접한 전면공지로서 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성한 전면공지를 말한다.
- ② “전면공지 조성 기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 자유로운 통행의 보장
 - : 전면공지에는 ‘보행장애물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.
2. 경계부 처리
 - : 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.
 - : 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.
3. 포장
 - : 보도 연결형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장 패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장 패턴의 조화로우며 인정될 경우 별도의

포장도 가능하다.

4. 위의 조성방법에 의해 조성된 전면공지의 경우 건축법 제43조의 공개공지 면적으로 할 수 있다.



③ “보행우선구조”라 함은 공공보행도로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 ‘보행자우선구간’이라 한다)의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.

1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.
 2. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
- ④ “공공보행도로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음의 기준에 따라 조성한다.



1. 공공보행통로가 도로(단지내도로 포함)와 교차하는 지점은 보행우선구조로 조성한다.
2. 공공보행통로에는 보행지장물을 설치해서는 아니된다.
3. 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 장애인용을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.

- 도면표시 :

제12조 (공공조경 및 공공보행통로에 관한 용어의 정의)

① “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축선·벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 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)

② “공공조경 조성기준 및 방법”은 다음에서 제시한 지반처리 및 식수방법에 따라 조성하여야 한다.

1. 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 조성

하여야 한다. 단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과 같은 투수성 포장으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.

2. 공공조경의 단차리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 단, 보행자전용도로와 공공조경의 경계부에는 경계기능과 휴게기능을 함께 결합할 수 있는 Seating stone(높이 40센티미터 이하)등의 시설을 설치할 수 있다.
3. 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.

<공공조경의 식재기준>

수목구분	식재밀도(본/m ²)	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	

4. 위의 공공조경 조성방법에 맞게 조성된 면적의 3분의 2는 건축법 제32조에 의한 조경면적으로 볼 수 있다.

③ “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.

⑤ 공공보행통로를 전면공지와 위의 사항에 맞게 조성하였을 경우 건축법 제43조에 의한 공개공지 면적으로 할 수 있다.

제13조 (투수성포장, 보행우선구조 및 보행지장물에 관한 용어의 정의)


① “투수성포장”이라 함은 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.

② “보행우선구조”이라 함은 공공보행도로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 ‘보행자우선구간’이라 한다)의 구조를 말한다.

③ “보행지장물”이라 함은 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.

제14조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

① “차량진출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량진출입을 불허하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

② “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

제15조 (생태면적률) : 권장사항

① “생태면적률”은 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 공간계획 차원에서 정량적으로 평가할 수 있는 지표로서, 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환 기능을 가진 토양면적비를 말한다.

② 생태면적률의 적용은 「환경영향평가서등의 작성 등에 관한 안내서, 환경부」를 준용하고, 생태면적률 적용지침에 의한 다양한 기법을 활용하여 조성하여야 한다.

제16조 (기타사항)

① 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제1조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

① 본 지구단위계획 시행지침은 지구단위계획구역 내에서 행하는 모든 건축물 및 공공시설의 건축과 조성행위에 적용된다.

제2조 (지구단위계획 지침의 운용)

① 지구단위계획 변경이 필요할 경우 준공전에는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 의한 절차를 따르며, 준공 이후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.

② 지구단위계획지침의 운용은 준공 후에도 본 지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한다.

제3조 (부칙)

① 본 시행지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.

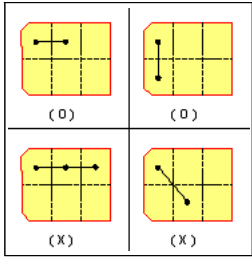
② 관련법 및 조례에 따라 설치할 수 있도록 정하여진 사항에 대하여는 본 시행지침 결정고시 이후 관련법 및 조례의 개정 시 개정된 규정을 적용할 수 있다.

제 II 편 용지별 시행지침

제 1 장 단독주택용지

< 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항 >

< 획지의 합병에 관한 예시도 >



제1조 (획지의 분할 및 합병)

① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 획지의 분할 및 합병은 원칙적으로 불허(단, 연결한 3개 필지합병 후 2개 필지로 반드시 분할)하고, 필지합병의 경우 ‘연접한 2 필지’에 한하여 허용하며, 각 획지에 지정된 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

② 필지 합병 후 대지면적은 660㎡를 초과할 수 없다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 용도)

① 단독주택용지에서의 건축은 허용용도에 한하여 가능하며, 불허용도 건축물은 건축할 수 없다.

< 단독주택용지의 건축물 용도 >

구 분	단독주택용지	
도면표시	A2, A3, A6~A22	A1, A4, A5, A23~A25
건축물 용도	•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택 - 다가구주택(5가구이하, 다중주택 제외) ※ 제1종 근린생활시설 - 제1종 근린생활시설은 단독·다가구주택 건축시 지상 1층 이하에만 설치할 수 있으며, 건축물 연면적의 40%를 넘을 수 없음	•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택 - 다가구주택(5가구이하, 다중주택 제외) ※ 제1종 근린생활시설 ※ 제2종 근린생활시설 중 자목 (일반음식점) - 제1종, 2종 근린생활시설은 단독·다가구주택 건축시 지상 1층 이하에만 설치할 수 있으며, 건축물 연면적의 40%를 넘을 수 없음
불허용도	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제3조 (건폐율, 용적률, 높이)

① 각 획지에 적용되는 건축물의 규모는 다음에서 정하는 기준을 초과하여 건축할 수 없다.

< 단독주택용지의 건폐율, 용적률, 높이 >

용도	도면표시	건폐율	용적률	높이	비고
단독주택용지	A0	60%이하	150%이하	3층이하 (단, 1층 전체를 필로티 구조로 건축시 4층까지 허용)	

② 결정도에서 단독주택용지의 건폐율·용적률·높이에 대한 허용기준은 다음과 같이 표기한다.

< 단독주택용지 결정도 표기 예시 >

건축물 용도		(A0)		- 용도 : 단독주택용지의 허용용도
용적률	최고층수	150%	3층	- 최고층수 : 3층 이하
건폐율	최저층수	60%	-	- 건폐율 : 60% 이하
				- 용적률 : 150% 이하

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제4조 (외벽의 재료 및 형태 등)

① 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.

② 근린생활시설 용도 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 서터는 투시형 서터를 설치토록 한다.

③ 냉난방설비 및 실외기는 건축물 외부로 노출되지 않도록 가림시설을 한다.

- 에어컨 실외기, 난방기 및 환풍기 배연구 설치위치는 건물 전면 및 사람이 통행하는 도로면 바닥 등에 설치를 금한다.
- 건물외부에 설치시 설계서에 위치를 표기한다.
- 인접대지와 0.5m이내에는 인접대지 방향을 설치금지 및 적정한 위치로 설계한다.

제5조 (건축물의 색채)

① 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 다음의 기준을 따른다.

1. 주조색의 색상은 제시된 색상 범위 내에서 자유롭게 선정하며, 개별건물이 지나치게 튀지 않도록高明도, 저채도의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 건물의 변화와 특징을 부여하기 위해 중高明도, 중저채도의 범위 내에서 사용한다.
3. 강조색은 주조색과 보조색의 색상에 관계없이 사용이 가능하며, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한高明도, 고채도의 색을 사용한다.
4. 지붕색은 아스팔트청굴, 금속기와 등 기성제품을 사용하는 경우 보조색과 유사한 색상을 선정하여 사용한다.

② 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건물전면과 측후면이 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.

1. 목재, 콘크리트, 드라이비트, 파스텔타일, 알미늄 등의 조색 가능한 마감재 사용시 주조색과 보조색은 지침을 준수한다.
2. 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.

제6조 (지붕 및 옥탑)

① 근린생활시설 용도가 포함된 건축물이 설치될 경우 옥상층의 부대시설(옥탑, 광고돌출물, 철탑 등) 높이는 4.5미터 이상을 초과할 수 없다.

② 지붕면의 1/2이상을 경사(박공, 모임 등)지붕으로 설치 권장한다.

1. 경사지붕(양면)의 물매는 3/10이상으로 하고 건축물의 규모에 따라 미관을 고려하여 계획한다.
2. 처마길이는 60~90cm로 한다. 다만, 증축계획이 있는 경우에는 옥상면적의

70%를 국토교통부 조정고시기준에 따라서 조정하여야 함(옥상조경의 면적은 건축법시행령 제27조 제3항의 규정에 의함)

3. 옥상조경의 토심은 70cm이상으로 한다.

③ 경사지붕 설치 시 계단실, 물탱크실은 외부 노출을 금지한다.

④ 옥상난간은 1.2m이상 1.4m 이내로 하되 주변 미관을 고려하여 계획한다.

제7조 (담장 및 대문, 계단 등)

① 건축물의 담장 및 대문의 높이는 1.2미터 이하가 되도록 한다.

② 담장의 재료는 화관목류의 생울타리로 한다.

③ 도로변에 출입문 설치 시 최소 1미터 이상 이격한 후 설치하도록 한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제8조 (대지내 공지)

① 대지내 공지는 '제 I 편 제1장 제11조(전면공지에 관한 용어의 정의)'규정에 따라 조성하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제9조 (차량 진출입)

① 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.

② 차량의 출입구는 대지당 1개소만 한다.

제10조 (주차장 설치기준)

① 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.

② 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.

③ 주차장은 '주차장법' 및 '순천시 주차장 설치 및 관리 조례'에 따

라 설치하여야 한다.

④ 단독주택용지내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차 대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로는 주차장법 시행규칙 제11조 제 5항에 따르도록 한다.

⑤ 위의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 한다.

⑥ 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장한다.

⑦ 주차장의 포장은 '투수성 포장'을 원칙으로 한다.(단, 필로티 하부 주차장 제외)

제 2 장 공동주택용지

< 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항 >

제1조 (획지의 분할 및 합병)

① 공동주택용지의 획지는 A-1, A-2는 필지분할 및 합병이 가능하며, 분할시 필지분할 경계선에는 공공보행통로 폭 10m를 조성하여 소규모 단지 경계를 없애야 한다. (경계부에 담벼락 등 설치 불가)

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 용도)

① 공동주택용지의 건축물 허용용도는 다음에 따라 건축하여야 한다.

<공동주택용지의 건축물 용도>

구 분		공동주택용지
건축물 용도	도면표시	A-1, A-2, B-1 ~ B-3
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •아파트 및 부대·복리시설 •부대·복리시설은 주택법의 제2조의 제13호, 제14호와 주택건설 기준 등에 관한 규정에 따라 부대·복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다.
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제3조 (건폐율, 용적률, 높이 등)

① 공동주택용지의 블록별 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 아래 표에 규정된 내용을 초과할 수 없다.

② 「주택법」에 의한 주택건설사업계획승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위 계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

<공동주택용지의 건폐율, 용적률, 높이>

용도	도면표시	건폐율	용적률	높이	비고
공동주택용지	A-0	30% 이하	200% 이하 (인센티브 적용 시 250%)	29층 이하	
	B-0	30% 이하	120% 이하 (인센티브 적용 시 200%)	평균 18층 이하	

② 결정도에서 공동주택용지의 건폐율·용적률·높이에 대한 허용기준은 다음과 같이 표기한다.

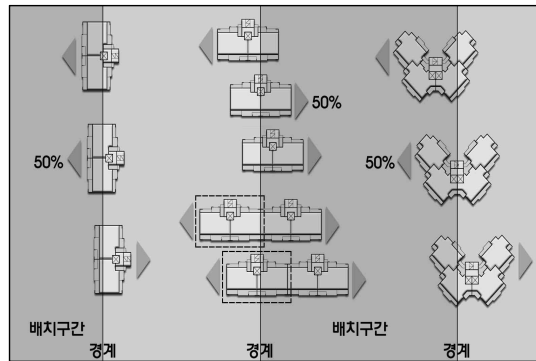
<지침내용 도면 표시 예시도>

건축물 용도		A-0, B-0	
용적률	최고층수	200 (250)	29층
건폐율	최저층수	30	-

< 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

제4조 (건축물의 배치)

- ① 공동주택용지내 배치구간의 위치와 폭은 지침도를 따른다.
- ② 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.



<공동주택용지 내 배치구간 경계에 주거동이 걸친 경우 적용기준 예시도>

제5조 (일조)

- ① 공동주택용지내 주동배치는 「건축법」 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 기준에 따라야 한다.
- ② 건축물의 배치는 남향배치를 원칙으로 하고, 「전라남도 건축위원회 심의기준」을 준수하여 각 동별 자연채광이 될 수 있도록 한다.

제6조 (건축한계선)

- ① 지구단위계획 결정도에서 공동주택용지에 대한 건축한계선이 설정된 경우 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 지구단위계획에서 지정한 건축한계선은 주거동에 한하며, 그 위치와 폭은 결정도에 의한다.

• 도면표시 :

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제7조 (주거동의 길이제한)

- ① 배치하는 주택의 연립호수는 6호 이하로 계획하고 다양한 디자인 창출을 위하여 한 변의 길이는 60미터로 하여 주동의 길이가 대지의 길이와 폭에 비하여 너무 길지 않도록 계획하여야 한다.

제8조 (건축물의 형태)

- ① 공동주택의 입면을 최상층부, 기준층부, 지상층부로 구분하여 색채, 창호, 발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화에 의한 입면 변화를 권장한다.

제9조 (동일 주거동내의 층수변화)

- ① 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.
- ② 21층 이상의 아파트 : 5개층 차이
- ③ 11층~20층 아파트 : 3개층 차이

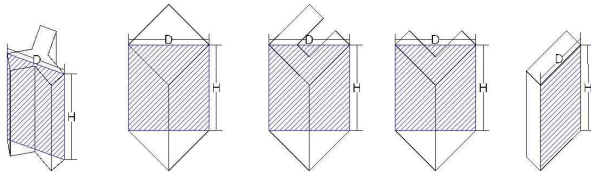
제10조 (인접주거동간의 층수변화)

- ① 단지 내 층수는 동일 층 50%이하로 배치한다.(층수차이 3층 이상)

제11조 (주거동의 입면적)

- ① 건축물 1동의 입면적은 6,000㎡ 이하가 되도록 건축하여야 한다.
- ② 입면적 산정은 다음의 산식을 따르며, 건축물의 길이는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, 타형으로 된 경우 또는 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수평 등각선상의 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.

< 공동주택 1동의 입면적 산정 예시도 >



제12조 (색채)

- ① 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 다음의 기준을 따른다.
 - 1. 주조색의 색상은 제시된 색상 범위내에서 자유롭게 선정하며, 우리나라 기후환경에 적합한高明도, 저채도의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
 - 2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 중高明도, 중채도의 범위내에서 설정한다.
 - 3. 강조색은 주조색과 보조색의 유형에 관계없이 사용이 가능하나, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한高明도, 고채도의 색을 사용한다.
 - 4. 지붕색은 아스팔트성글, 금속기와 등 기성 제품을 사용하는 경우 보조색과 유사한 색상을 선정하여 사용한다.
- ② 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.

- ③ 마을이름과 건설업체의 브랜드명은 간선도로변, 단지 주출입구 등 식별이 용이한 곳에 명기하되, 주요 간선도로에서의 경관을 고려하여 연속적으로 보여지 지 않도록 한다.

제13조 (지붕 및 옥탑)

- ① 청 건축위원회 심의나 디자인 심의위원회의 자문을 득한 형태를 권장한다. (예 : 상층부(옥탑포함) 입면 디자인시 전통양식 디자인 요소 도입 등)
- ② 공동주택 옥상부는 경사지붕 또는 옥상녹화를 권장한다.

< 부대시설복리시설에 관한 사항 >

제14조 (부대복리시설 및 근린생활시설 등)

- ① 부대·복리시설은 “주택건설기준 등에 관한 규정”의 제25조 내지 제55조의 2에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제15조 (전면공지)

- ① 건축관계선에 의해 발생된 전면공지는 시행지침 제 I 편 제1장 제11조 제11조의 조성 기준에 따른다.

제16조 (통경축 계획)

- ① 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.
- ② 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 설치는 예외로 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제17조 (차량의 진출입)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.

제18조 (주차장 설치기준)

- ① 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.
- ② 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.)
- ③ 전기차 화재로 인한 인명피해 방지를 위하여 전기 충전시설은 지상 배치하여야 한다.

제19조 (자전거 보관소 설치기준)

- ① 자전거 보관소의 구조 및 기타설치기준은 '자전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙' 제16조의 규정에 따른다.
- ② 단지 내 자전거 보관소설치기준은 다음과 같다.
 1. 자전거보관소의 설치위치는 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이놀이터, 운동시설마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 필로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.
 2. 자전거보관소의 설치규모는 다음 표에서 정한 기준 이상으로 설치한다.

<공동주택용지내 자전거보관소의 1개소당 설치규모>

구 분	1개소당 보관가능대수
주 동	주동가구수당 0.3대
상 가	30대
복지관 및 관리소	15대
어린이놀이터 및 운동시설	10대

- ③ 단지 내 스마트모빌리티 주차장 설치를 권장한다.

제 3 장 근린생활용지

< 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항 >

제1조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지 단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할은 할 수 없다.
- ② 획지의 합병은 연접한 2개의 필지내에 한하여 허용(단, 합병된 토지는 당초 1필지의 면적 미만으로는 불가)하며, 각 필지에 지정된 지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 용도)

- ① 근린생활용지에서의 건축물의 건축은 허용용도에 한하여 가능하며, 불허용도 건축물은 건축할 수 없다.

<근린생활용지의 건축물 용도>

구 분	근린생활용지	
건축물 용도	도면표시	D1 ~ D18
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택, 다가구주택(3가구이하, 다중주택 제외) - 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(터목 및 터목 안마사술소 제외)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설

제3조 (건폐율, 용적률, 높이)

- ① 각 획지에 적용되는 건축물의 규모는 다음에서 정하는 기준을 초과하여 건축할 수 없다.

<근린생활용지의 건폐율, 용적률, 높이>

용도	도면표시	건폐율	용적률	높이	비고
근린생활용지	D1~D5, D12, D13	60% 이하	250% 이하	순천시 도시계획조례에 따름	
	D6~D11, D14~D18		150% 이하	최고층수 4층 이하	

- ② 결정도에서 근린생활용지의 건폐율 · 용적률 · 높이에 대한 허용기준은 다음과 같이 표기한다.


<근린생활용지 결정도 표기 예시>

건축물 용도		=	D0	
용적률	최고층수		150%	4
건폐율	최저층수	60%	-	

< 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

제4조 (건축지정선)

- ① 건축지정선이 지정된 획지는 건축물의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면에 1/2 이상 접하여 건축하여야 한다.
- ② 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「건축법」 및 「순천시 건축조례」 등 관련법규에 규정된 기준을 따른다.

• 도면표시 : 

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제5조 (형태 및 외관 등)

- ① 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.
- ② 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 창문으로 하고, 서터는 투시형 서터를 설치토록 한다.

제6조 (건축물 1층 바닥높이)

- ① 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.

제7조 (색채)

- ① 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 다음의 기준을 따른다.
 - 1. 주조색의 색상은 제시된 색상 범위 내에서 자유롭게 선정하며, 개별건물이 지나치게 튀지 않도록 고명도, 저채도의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
 - 2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 건물의 변화와 특징

을 부여하기 위해 중고명도, 중저채도의 범위 내에서 사용한다.

- 3. 강조색은 주조색과 보조색의 색상에 관계없이 사용이 가능하며, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한 고명도, 고채도의 색을 사용한다.
- 4. 지붕색은 아스팔트성글, 금속기와 등 기성제품을 사용하는 경우 보조색과 유사한 색상을 선정하여 사용한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제8조 (전면공지)

- ① 건축관계선에 의해 발생된 전면공지는 시행지침 제 I 편 제1장 제11조의 조성 기준에 따른다.

제9조 (대지내 조경)

- ① 연면적 500㎡ 이상인 건축물에는 옥상(벽면) 조경을 조경면적의 50%이상(공공건축물 연면적 100㎡ 이상인 경우 옥상 바닥면적의 30%이상)으로 설치하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제10조 (차량 진출입)

- ① 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.
- ② 차량의 출입구는 대지당 1개소만 한다.

제11조 (주차장 설치기준)

- ① 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.
- ② 주거이외의 용도로 사용하는 경우 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 위의 규정에 의한 설치대수에 '주차장법' 및 '순천시 주차장설치 및 관리 조례'에 의한 근린생활의 연면적에 따라 확보하여야 하는 주차대수를 더한 대수 이상을 설치하여야 한다.
- ③ 주차장은 '주차장법' 및 '순천시 주차장 설치 및 관리 조례'에 따라 설치하여야 한다.

제 4 장 상업용지

< 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항 >

제1조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지 단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할은 할 수 없다.
- ② 획지의 합병은 연접한 2개의 필지내에 한하여 허용하며, 각 필지에 지정된 지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 용도)

- ① 상업용지에서의 건축물의 건축은 다음 표에 따라 건축하여야 한다.

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

주1 : ○ : 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도 / X : 불허용도
 주2 : 위락시설은 순천시 도시계획 조례에 따라 50m초과 100m이내 건축위원회 심의 후 허가여부 결정
 주3 : 상업시설용지는 학교환경위생정화구역내 금지시설 불허

제3조 (건폐율, 용적률, 높이)

- ① 각 획지에 적용되는 건축물의 규모는 다음에서 정하는 기준을 초과하여 건축할 수 없다.

<상업용지의 건폐율, 용적률, 높이>

용도	도면표시	건폐율	용적률	높이	비고
상업용지	E2~E9	80% 이하	800% 이하	15층 이하	

- ② 1층부의 높이는 4.5미터 이하로 한다.(단, 1층에 한하여 복층구조로 설치 가능하며, 그 면적은 총 연면적에 포함된다.)
- ③ 결정도에서 준주거용지의 건폐율·용적률·높이에 대한 허용기준은 다음과 같이 표기한다.


<상업용지 결정도 표기 예시>

건축물 용도		=	E0	
용적률	최고층수		800%	15
건폐율	최저층수		80%	-

< 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

제4조 (건축지정선)

- ① 건축지정선이 지정된 획지는 건축물의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면에 1/2 이상 접하여 건축하여야 한다.
- ② 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「건축법」 및 「순천시 건축조례」 등 관련법규에 규정된 기준을 따른다.

• 도면표시 : 

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제5조 (형태 및 외관 등)

- ① 너비 20미터 이상의 도로에 면한 건축물의 1층은 전면 벽면적의 50%이상을 투시형 창문과 투시형 서터로 처리하여야 하며, 유색이나 반사유리의 사용은 원칙적으로 금지한다. 단, 미관상 지장이 없다고 인정되어 건축허가권자의 승인을 득한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든면의 마감수준을 동일하게

처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

③ 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)

제6조 (지붕 및 옥탑)

① 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 하여야 한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제7조 (전면공지)

① 전면공지는 시행지침 제1편 제1장 제11조의 조성 기준을 따르며, 건축한계선 및 지정선에 의해 확보된 전면공지 중 공개공지나 공공조경으로 지정되지 않은 경우는 공공보행통로로 지정된 것으로 본다.

제8조 (대지내 조경)

① 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제9조 (차량 진출입)

① 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 지침도를 따른다.
 ② 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경 하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

제10조 (주차장 설치기준)

① 주차장은 '주차장법' 및 '순천시 주차장 설치 및 관리 조례'에 따라 설치하여야 한다.

제11조 (전기충전시설 설치기준)

① 본 사업은 전라남도 환경친화적 자동차의 보급 및 이용 활성화 조례 제8조 및 제9조에 따라 전기자동차 충전시설을 설치하여야 한다.

제 5 장 업무용지

< 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항 >

제1조 (획지의 분할 및 합병)

① 모든 획지는 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지 단위를 기본단위로 하며 필지의 분할 및 합병을 허용한다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 용도)

① 업무용지에서의 건축물의 건축은 다음 표에 따라 건축하여야 한다.

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

주1 : ○ : 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도 / X: 불허용도
 주2 : 위락시설은 순천시 도시계획 조례에 따라 50m초과 100m이내는 건축위원회 심의 후 허가여부 결정
 주3 : 업무시설용지(E1)는 학교환경위생정화구역내 금지시설 불허

② 공원·광장 및 보행자전용도로변은 ‘판매 및 영업시설’ 및 ‘근린생활시설(주택제외)’을 1층 전면에 지정한다.

제3조 (건폐율, 용적률, 높이)

① 각 획지에 적용되는 건축물의 규모는 다음에서 정하는 기준을 초과하여 건축할 수 없다.

<상업용지의 건폐율, 용적률, 높이>

용도	도면표시	건폐율	용적률	높이	비고
업무용지	E1, E10, E11	80% 이하	800% 이하	29층 이하	

② 층부의 높이는 4.5미터 이하로 한다.(단, 1층에 한하여 복층구조로 설치 가능하며, 그 면적은 총 연면적에 포함된다.)

③ 결정도에서 준주거용지의 건폐율·용적률·높이에 대한 허용기준은 다음과 같이 표기한다.

<업무용지 결정도 표기 예시>

건축물 용도		E0	
용적률	최고층수	800%	29
건폐율	최저층수	80%	-

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제4조 (건축물의 주전면)

① 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면을 주전면으로 한다.

② 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 주전면을 면하도록 하되, 20미터 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장한다.

제5조 (건축물의 1층 바닥높이)

① 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 20센티미터 이상 단차가 나지 않도록 한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제6조 (형태 및 외관 등)

① 너비 20미터이상의 도로에 면한 건축물의 1층은 전면 벽면적의 50%이상을 투시형 창문과 투시형 서터로 처리하여야 하며, 유색이나 반사유리의 사용은 원칙적으로 금지한다. 단, 미관상 지장이 없다고 인정되어 건축허가권자의 승인을 득한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

③ 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.(방풍·통신용 안테나 제외)

제7조 (지붕 및 옥탑)

① 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조정시설을 하여야 한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제8조 (전면공지)

① 전면공지는 시행지침 제 I 편 제1장 제11조의 조성 기준을 따르며, 건축한계선 및 지정선에 의해 확보된 전면공지 중 공개공지나 공공조경으로 지정되지 않은 경우는 공공보행통로로 지정된 것으로 본다.

제9조 (대지내 조경)

① 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제10조 (차량 진출입)

① 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 지침도를 따른다.

② 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경 하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

제11조 (주차장 설치기준)

- ① 주차장은 ‘주차장법’ 및 ‘순천시 주차장 설치 및 관리 조례’에 따라 설치하여야 한다.

제12조 (전기충전시설 설치기준)

- ① 본 사업은 전라남도 환경친화적 자동차의 보급 및 이용 활성화 조례 제8조 및 제9조에 따라 전기자동차 충전시설을 설치하여야 한다.

제 6 장 공공시설 및 기타용지

제1절 일반사항(공통사항)

< 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항 >

제1조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 교육시설용지, 주차장용지, 자동차정류장 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정된 획지 단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 획지의 분할은 할 수 없다.
- ② 공공시설용지, 문화시설용지 획지는 필지분할 및 합병이 가능하다.

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등)

- ① 지구단위계획 지침도에 표기된 바에 따라 건축하되, 특별히 지정되어 있지 않은 경우에는 관계법규에 따른다.
- ② 주차장용지 내 주차전용건축물은 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상으로 한다.

< 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

제3조 (건축물의 배치)

- ① 초등학교, 유치원 등의 교육시설용지는 가급적 남향배치를 권장한다.

제4조 (건축한계선)

- ① 가로면 미관 증진 및 쾌적한 보행환경 조성을 위해 대지경계선으로부터 일정 거리 이상 후퇴하여 건축한계선을 지정할 수 있으며, 이 경우 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 건축한계선의 위치와 폭은 도시관리계획 결정도에 따른다.
- ③ 건축선 후퇴로 생기는 전면공지에 대하여는 주차장 및 담장설치를 불허하며, 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 조성한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제5조 (형태 및 외관 등)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측 후면이 동일하거나 서로 조화를 이루어야 한다.
- ② 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다. 또한 공원에 접한 시설의 경우 공원과 조화를 고려하여 외벽재료를 사용한다.

제6조 (담장 및 옥상)

- ① 대지경계부의 담장설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제7조 (차량의 진출입)

- ① 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.
- ② 지구단위계획 결정도에서 공개공지로 지정된 위치에 대지내 진출입을 위한 진출입구 설치는 가능하며, 공개공지내 진출입구 설치로 사용하는 면적만큼 부지내 공개공지로 추가 확보해야 한다.

제8조 (주차장 설치기준)

- ① 주차장은 '주차장법' 및 '순천시 주차장 조례'에 의한 주차장 설치기준을 따르며, 교통영향평가 심의의결 내용을 준수하도록 한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제9조 (전면공지)

- ① 전면공지는 시행지침 제 I 편 제1장 제11조의 조성 기준을 따른다.
- ② 건축관계선에 의한 공지조성의 경우 대지경계부의 담장설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 하며, 공공 및 기타시설 중 대형공공시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명들을 설치한다.

제2절 기타시설별 시행지침

< 학교용지에 관한 사항 >

제1조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이)

- ① 학교용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 다음과 같다.

<학교용지 용도·건폐율·용적률·높이>

도면 번호	구 분	계 획 내 용		
		유 치 원	초 등 학 교	중 고 등 학 교
유1~2, 초1~2, 중고1	용 도	•유치원 •학교시설사업 촉진법 제2조의 규정에 의한 학교시설	•초·중등교육법 제2조의 규정에 의한 초등학교, 중학교, 고등학교 및 부속시설(유아교육법 제2조에 따른 유치원), 동법 시행령 제90조의 특수목적고등학교, 유아교육법 제2조에 따른 유치원 •학교시설사업 촉진법 제2조의 규정에 의한 학교시설	•초·중등교육법 제2조의 규정에 의한 초등학교, 중학교, 고등학교 및 부속시설(유아교육법 제2조에 따른 유치원), 동법 시행령 제90조의 특수목적고등학교, 유아교육법 제2조에 따른 유치원 •학교시설사업 촉진법 제2조의 규정에 의한 학교시설
		•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도
	건 폐 율	• 60% 이하	• 60% 이하	• 60% 이하
	용 적 률	• 250% 이하	• 250% 이하	• 250% 이하
	높 이	• 4층 이하	-	-

제2조 (건축물의 배치)

- ① 교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향배치를 권장한다.

제3조 (보행자 출입구)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주 출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자 전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.

< 주차장용지에 관한 사항 >

제4조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이)

- ① 주차장용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 다음과 같다.
- ② 주차전용건축물의 경우 '주차장법 시행령' 제1조의2에 의해 건축물 연면적 중 주차장 비율이 95%이상이어야 한다.
- ③ 부대시설은 주차장법시행규칙 제6조 제4항에 따른 관리사무소, 화장실, 전기충전시설만 가능

<주차장용지 용도·건폐율·용적률·높이>

도면번호	구분	계 획 내 용			
		주2	주1, 주3~주8	주9~주12	
주1~주12	용도	허용용도	• 「주차장법」에 따른 노외주차장 (주차전용건축물 포함)	• 「주차장법」에 따른 노외주차장 (주차전용건축물 제외)	• 「주차장법」에 따른 노외주차장 (주차전용건축물 포함)
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	• 80% 이하	
	용적률	• 250% 이하	• 150% 이하	• 600% 이하	
	높이	• 5층 이하	• 3층 이하	• 8층 이하	

주) 주차전용건축물 설치시 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률', '순천시 도시계획조례'에 따른 해당 용도지역에서의 기준에도 불구하고 주차장법에 따른 주차전용건축물 기준을 따른다.

< 문화시설에 관한 사항 >

제5조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이)

- ① 문화시설용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 다음과 같다.

<문화시설용지 용도·건폐율·용적률·높이>

도면번호	구분	문화시설용지	
문화시설	건축물 용도	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	

< 공공시설에 관한 사항 >

제6조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이)

- ① 공공시설용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 다음과 같다.

<공공시설용지 용도·건폐율·용적률·높이>

도면번호	구분	공공시설용지		
공공1	건축물 용도	허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 바목 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관, 지역건강보험공단 그 밖에 이와 비슷한 시설 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 라목은 제외 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 가목(영유아 보육법 제10조에 따른 어린이집 및 아동복지법 제52조에 따른 아동복지시설) • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설 • 위의 경우 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 다목의 부대시설(20%이내)을 포함하여 건축할 수 있다.	
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	
	건폐율	• 60% 이하		
	용적률	• 250% 이하		
	공공2	건축물 용도	허용용도	• 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 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 가목
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		• 60% 이하		
용적률		• 250% 이하		
높이		• 4층 이하		

< 자동차 정류장에 관한 사항 >

제7조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이)

- ① 자동차 정류장의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 다음과 같다.

<자동차 정류장용지 용도·건폐율·용적률·높이>

도면번호	구분	자동차 정류장	
자동차 정류장	건축물 용도	허용용도	• 공영차고지, 공영차고지 부대 및 편의시설
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 100% 이하	