

동 탄 일 반 산 업 단 지 조 성 사 업
제1종 지구단위계획 시행지침

2013.



목 차

제 1 편. 총 론	1
제1장 총 칙	1
제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항	8
 제 2 편. 건축부문 시행지침	10
제1장 주택용지	10
제2장 산업시설용지	15
제3장 물류 · 유통시설용지	18
제4장 지원시설용지	20
제5장 기타시설용지	23
 제 3 편. 경관 및 공공부문 시행지침	27
제1장 건축물의 색채	27
제2장 옥외 광고물	28
제3장 야간경관	35
제4장 공공시설용지	37

제1편 총 칙

제1장 총 칙

제 1 조 지침의 목적

- ① 본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 “동탄 일반산업단지 제1종 지구단위계획 구역 내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·밀도·형태 및 공간활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 건축 및 경관관련 시행지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 지침의 적용범위

- ① 동탄 일반산업단지 제1종 지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제 3 조 지침적용의 기본원칙

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 제영향평가(환경, 교통, 재해), 에너지사용계획 등에 의한 동탄 일반산업단지 개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 경기도 관련조례 및 화성시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다. 또한, 별도의 경관계획을 통하여 제시된 경관관련 지침에 대해서는 이를 따르도록 한다. (건축물의 형태 및 외관, 색채, 옥외광고물, 야간경관 등)
- ② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어진다. 이중“규제사항”은 반드시 지켜야 하는 사항이고,“권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며 지침을 이행할 때 경우에 따라 지침이 정한 보상이 주어지기도 한다.
- ④ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 “예시도”는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 지침과 동등한 효력을 지닌다.

동탄 일반산업단지 조성사업

- ⑤ 대지상호간 분할·합병 또는 공동건축의 해제·조정에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑥ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
- ⑦ 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 >

제 4 조 공통으로 사용하는 용어의 정의

- ① “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
· 도면표시 : 
- ② “용지”라 함은 화성동탄 일반산업단지 조성사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각호에서 규정한다.
 1. 주택용지
 2. 산업시설용지
 3. 물류·유통시설용지
 4. 지원시설용지
 5. 기타시설용지 : 제1호 내지 제4호에 해당되지 아니한 용지

제 5 조 가구 및 획지에 관한 용어의 정의

- ① “대지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 유통성 확보를 위해 일정규모 이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.
· 도면표시 : 

제 6 조 건축물의 용도에 관한 용어의 정의

- ① “허용용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.

동탄 일반산업단지 조성사업

- ② “권장용도”라 함은 도시기능의 효율화를 위해 또는 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
- ③ “불허용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ④ “건축물의 주용도”라 함은 건축연면적의 50% 이상을 사용하는 용도를 말한다.
- ⑤ “건축물의 부수용도”라 함은 ‘건축물의 주용도’이외의 용도를 말한다.
- ⑥ “점포주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거 이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 각호와 같이 규정한다.
 1. 위치 : 1층 또는 지하1층에 한한다.
 2. 규모 : 바닥면적의 합계가 총연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없다.

제 7 조 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 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- ③ “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

제 8 조 건축선에 관한 용어의 정의

① 건축한계선

1. 지정목적 : 간선도로변 등 보행공간이 충분한 경우 공공조경 등을 통하여 쾌적한 가로환경 조성 및 블록이면부의 경우 차량과 보행 활동이 모이는 곳이므로 보행공간의 충분한 확보를 위하여 지정한다.
2. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 부대시설을 포함한 건축물의 지상부 외벽면이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

· 도면표시 : 

② 건축지정선

1. 지정목적 : 간선도로변 등 가로경관의 연속적인 형태를 유지하고, 중요 가로변의 건축물을 정연하게 하기위해 지정한다.

동탄 일반산업단지 조성사업

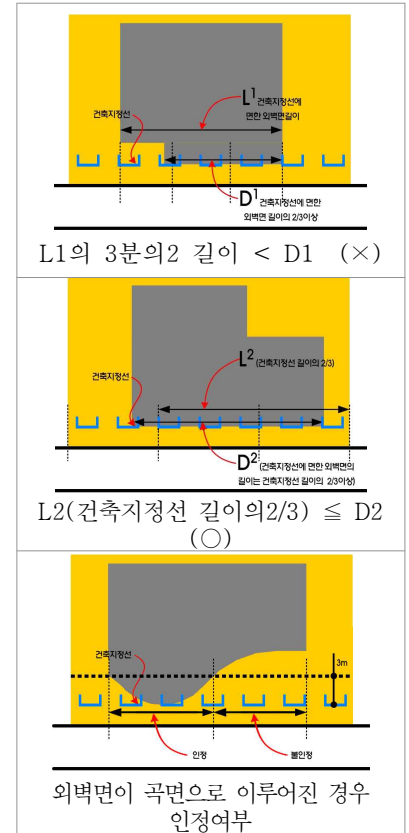
2. “건축지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 1층부터 3층까지의 외벽면이 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되며, 건축지정선 길이의 3분의 2 이상이 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 다음 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

가. 통로기능의 피로티구조 부분

나. 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분

· 도면표시 : 

▼ 건축지정선 예시도



제 9 조 건축물의 형태와 색채에 관한 용어의 정의

- ① “건축물 전면”이라 함은 건축물 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.
- ② “투시형 셔터”는 전체의 3분의 2 이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말한다.
- ③ “담장설치불허구간”이라 함은 도시미관 및 커뮤니티의 동질성을 높이고자 담장설치를 불허하는 구간을 말한다.
- ④ “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 7/10 이상을 차지하는 색을 말한다.
- ⑤ “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/10 이상 3/10미만을 차지하는 색을 말한다.
- ⑥ “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.

제 10 조 대지내 공지에 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 공지를 말한다. 이때, 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.

동탄 일반산업단지 조성사업

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 조성기준 및 방법”은 다음 각호에 따라 조성하여야 한다.

1. 자유로운 통행의 보장 : 전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.
2. 경계부 처리 : 전면공지의 경계부 처리는 다음 각호의 규정을 따라야 한다.
 - 가. 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.
 - 나. 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 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

※ 단, 공급처리시설용지(폐기물, 하수, 집단에너지)의 경우는 조경시설의 설치를 권장한다.

③ “공개공지”라 함은 건축법 제67조, 동법 시행령 113조에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.

④ “공개공지 조성기준 및 방법”은 화성시 건축 조례 38조에 의해 조성하여야 한다.

1. 공개공지의 배치

- 가. 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳에 배치함을 원칙으로 하며, 다음 각호의 상 위 순으로 대지의 조건에 따라 배치하여야 한다.
 - 교차로 가각부(2개이상의 교차로 일 때 가장 넓은 교차로 가각부에 배치)
 - 2개 이상의 도로와 접한 경우 가장 넓은 도로쪽 부분
 - 1개의 도로와 접한 경우 도로쪽 부분
- 나. 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우 인접 또는 건너편 공개공지와 연계되게 배치하여야 한다.
- 다. 1개소로 집중 배치함을 원칙으로 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이 하여 높이 차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 한다.

동탄 일반산업단지 조성사업

2. 공개공지 조성기준

- 가. 전면도로에 접한 길이의 3분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능해야 하며, 인접한 공공공간에 서도 출입이 용이하도록 하여야 한다.
- 나. 공개공지 면적의 최소 폭은 5m 이상 이어야 하며, 담장을 설치할 수 없다.
- 다. 공개공지 전체면적의 40% 이상을 다음 각 호의 기준에 맞는 녹지로 조성하여야 한다.
- 녹지의 외곽은 높이 35cm ~ 50cm의 이동이 불가능한 구조물로 조성하고, 구조물의 상단은 너비가 25cm 이상으로 사람이 걸터앉기에 불편함이 없는 마감 재료로 하여야 한다.
 - 녹지조성 시 녹지지역은 수관투영면적의 합이 녹지 총면적의 200% 이상이 되도록 해야 하며, 이때 교목의 수관투영면적은 녹지 총면적의 100% 이상이 되어야 한다.
 - 녹지에 도입할 수목은 인천지역 해안가 자생가능 수종을 원칙으로 하되, 이식과 관리가 용이하고 경관미를 고려하여 선정·식재하여야 한다.
 - 녹지의 지표면은 피복되게 지피식물을 식재하여야 한다.
- 라. 공개공지에는 휴식시설과 경관조성을 위한 조경시설물 및 조명시설을 설치하여야 한다.
- 마. 공개공지 내에는 이용자에게 불쾌감을 주는 환풍기나 냉각탑 등의 설비시설(이하 “설비시설”이라 한다)을 설치할 수 없으며, 공개공지 인근에 설비시설을 설치할 경우에는 가리개 등의 시설을 설치하여야 한다.

⑤ “공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.

1. 공공보행통로의 위치는 지침도상의 위치를 가급적 준수하도록 권장하며, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 10m 이내에서 변경 가능하다, 건축물의 배치 등을 고려하여 자유곡선형도 가능하나, 동선이 길어지지 않도록 조성하여야 한다.
2. 공공보행통로와 도로(단지내도로포함)가 교차하는 곳은‘보행우선구조’로 조성한다.
3. 공공보행통로에는‘보행지장물’을 설치해서는 아니 된다.
4. 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 구간 에 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.

· 도면표시 : 

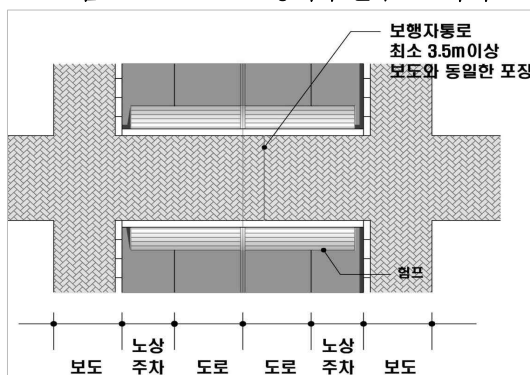
제 11 조 교통처리에 관한 용어의 정의

- ① “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

· 도면표시 : 

- ② “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
- ③ “보행우선구조”라 함은 공공보행통로, 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.
 3. 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5미터 이상으로 한다.

<그림 I-1-1> 보행자우선구조 예시도



<그림 I-1-2> 보행자우선구조 예시안



- ④ “보행지장물”이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분, 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.
- ⑤ “보행 주출입구”는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말한다.

제 12 조 기타사항

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

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 13 조 지구단위계획의 변경

- ① 동탄 일반산업단지 지구단위계획은 준공 전에는 산업입지 및 개발에 관한 법률 및 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법에 의한 절차를 따른다.
- ② 택지개발업무처리지침 제29조 2항에서 규정하는 기간 동안 본 지침을 유지하여야 하며, 그 이후에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 절차를 따른다.

제 14 조 지구단위계획 지침의 운용

- ① 지구단위계획 지침의 운용은 산업입지 및 개발에 관한 법률 및 택지개발업무처리지침 의해 준공 후에도 동지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 국토의계획및이용에관한법률에 의한다.

제 15 조 인허가 관련 도서

- ① 지구단위계획구역내 대지의 주택건설사업 승인 또는 건축물의 건축허가 신청시 다음 각호의 내용이 표현된 도서를 주택건설사업 승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
 2. 지구단위계획지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
 3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
 4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
 5. 외부공간의 이용 조성계획도
 6. 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
 7. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류
- ② 제출도서의 축척
 1. 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 축척 1/100 이상의 관련 도면을 첨부하여야 한다. 단, 건축물의 규모에 따라 축척 1/100 ~ 1/500 범위까지는 허용한다.
 2. 대지내 공지의 포장도면은 전면보도, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어야 한다.
 3. 화성시 건축조례에서 정한 건축 심의대상인 경우, 건축위원회에 제출해야 할 도서에는 제1항의 1호내지 7호에서 제시한 내용이 포함 되어야 한다.

동탄 일반산업단지 조성사업

제 16 조 지구단위계획 구역내 건축기준완화

- ① 본 지구단위계획구역내 건축하는 건축물에 대하여 건축기준의 완화내용은 다음 각호와 같다.
1. 본 지침에 의거 대지 내 공지(공개공지 등)를 조성하였을 경우 식재 및 조경으로 처리되는 면적의 2/3를 건축법 제32조 규정에 의한 조경면적으로 보며, 그 외의 방식으로 조성할 경우는 1/2을 조경면적으로 본다. 단, 대지의 조경면적 기준의 1/2에 해당하는 면적까지만 산입한다.
 2. 공개공지
- ② 제1장제10조④항(공개공지 조성기준 및 방법)을 만족한 경우 화성시 건축 조례에 의한 용적률 및 최고높이 완화기준을 적용한다.
- ③ 공개공지의 면적 범위는 대지면적의 10%이하의 범위내에서 화성시 건축 조례에서 정한 규정에 따른다. 이 경우 건축법 제32조의 규정에 의한 조경면적을 동법 제67조에 의한 공개공지의 면적으로 할 수 있다.
1. 대지 내 공지를 확보하지 않아도 되는 건축물의 경우에도 도로에 접하여 대지내 공지의 조성방식에 따라 일반인이 이용할 수 있는 공지를 조성할 때에도 대지내 공지와 동일한 완화를 받는다.
 2. 건축선에 의한 전면공지, 공개공지, 공공조경, 공공보행통로 등 일반시민이 상시로 이용할 수 있는 공지부분은 건축허가시 대지면적에 포함하여 용적률 및 건폐율 산정에 포함된다.

제 17 조 부 칙

- ① 본 지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.

제Ⅱ편 건축부문 시행지침

제1장 주택용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 18 조 획지의 분할 및 합병

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다. 지침상의 ‘연접한 3개필지 합병한 후 2개의 필지로 분할하고자 할 경우’에 한하여 허용한다.
- ② 필지의 합병의 경우 지구단위계획 지침상의 ‘연접한 2필지를 **합병할 경우**’ 또는 ‘연접한 3개의 필지를 합병한 후 2개의 필지로 분할하고자 할 경우’에 한하여 허용하며, 이때, 분할 또는 합병 후의 단위필지의 최대규모는 660㎡를 초과할 수 없다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 19 조 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등

- ① 주택용지 허용용도는 <표Ⅱ-1-1>에 한한다.
- ② 주택용지의 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-1-1>을 초과하여 건축할 수 없다.
- ③ 허용용도중 점포주택의 경우 ‘제1편 제1장 제6조 ⑥항 점포주택’의 규정을 따라야 한다. 이때, **지하 1층의 근린생활시설 면적은 건축면적 이내로 하며**, 지하2층 이하는 기계실 및 주차장용도에 한한다.
- ④ 건축물의 지하층의 용도는 주거 또는 교육용도로 사용할 수 없다.
- ⑤ 합병할 경우에는 당초 지정된 개별 필지당 가구수를 초과할 수 없다.

동탄 일반산업단지 조성사업

<표Ⅱ-1-1> 주택용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·높이

구분		주 택 용 지
건축물 용도	도면표시	R
	허용용도	· 제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 (지하층은 주거 또는 교육용도로 사용할 수 없음) - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택 ※점포주택내 설치되는 근생시설 용도 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원, 노래연습장, 종교집회장, 수리점, 옥외철타이 설치되는 골프연습장, 게임제공업소중 일반게임장업, 복합유통-제공업소 제외) · 근린생활시설의 설치가 허용된 점포주택의 경우 1층과 지하1층에 근린생활시설의 설치가 가능하며, 지하 1층의 근린생활시설 면적은 건축면적 이내로 한다. 또한, 근린생활시설 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 총연면적(지하층 포함) 40%를 초과하여 설치할 수 없으며, 지하2층 이하는 기계실 및 주차용도에 한한다.
	불허용도	· 허용용도 이외의 용도
	건폐율	60% 이하
	용적률	180% 이하
	최고층수	4층 이하 (1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외)
	1필지당 가구수	7가구 이하(점포주택은 점포외 5가구 이하)
	해당블럭	단독1-단독6

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 20 조 건축한계선

- ① 지구단위계획에서 정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제 21 조 지붕 및 옥탑 등

- ① 건축물의 지붕 형태 및 높이는 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.
1. 건축물의 지붕은 경사지붕을 원칙으로 하며, 평지붕은 전체지붕의 10분의 3이내에서 허용한다.
 2. 경사지붕의 구배는 10분의 3이상 10분의 7이하가 되도록 한다.
 3. 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물 설치시 경사지붕과 조화를 이루어야 한다.

제 22 조 외벽의 재료, 형태 등

- ① 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ② 점포주택 1층 전면부 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치토록 한다.

동탄 일반산업단지 조성사업

제 23 조 1층 바닥높이 등

- ① 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우, 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로 설치는 불허한다.
- ② 점포주택 1층 바닥높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와 차이를 20센티미터 이내로 한다.

제 24 조 담장, 대문, 계단 등

- ① 건축물 담장 및 대문의 높이는 1.2미터 이하가 되도록 한다.
- ② 건축물 담장 재료는 화관목류의 생울타리로 한다.

제 25 조 색채 및 옥외광고물

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.
- ② 건축물 색채의 세부적인 사항은 '제3편의 제1장 건축물의 색채'의 기준을 따른다.
- ③ 건축물의 옥외광고물(간판)은 '제3편의 제2장 옥외광고물'의 기준을 따른다.

동탄 일반산업단지 조성사업

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 26 조 전면공지

- ① 건축한계선에 의해 확보된 대지내 공지는 공작물, 담장, 계단, 화단 및 기타 유사한 시설등 차량의 출입 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없으며, 전면공지내 주차장을 설치하는 경우에는 ‘화성시 주차장 설치 및 관리 조례’의한 주차면적에 산입한다,
- ② 조성기준은 ‘제1편 제1장 제10조의 ①항 전면공지 및 ②항 전면공지 조성기준 및 방법’의 규정을 따르는 것을 원칙으로 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 27 조 대지내 차량출입

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

제 28 조 주차장 및 주차대수의 설치기준

- ① 주택용지 내 주차장은 ‘주차장법’ 및 ‘화성시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 하며, 점포주택의 경우, 근린생활시설의 연면적에 따라 확보하여야 하는 주차대수를 더한 대수 이상을 설치하여야 한다.

제 29 조 주차장의 형태 및 위치

- ① 주택용지내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.

동탄 일반산업단지 조성사업

- ② 제①항의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 한다.
- ③ 주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장설치 불허구간을 지정한다. 다만, 필지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.
- ④ 주차장의 포장은 ‘투수성 포장’을 원칙으로 한다. (단, 피로티 하부 주차장 제외)
- ⑤ 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.

< 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 >

제 30 조 주택용지 내 재활용품 및 생활쓰레기 배출장소

- ① 건축물 축조 시 자원 재활용의 활성화를 위하여 건축부지 내 적정규모(최소 1.8m²이상)의 재활용품 및 생활쓰레기 배출장소를 마련할 것을 권장한다.

제2장 산업시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 31 조 획지 분할 및 합병

- ① 산업시설용지의 획지 분할 및 합병은 다음 각호의 기준을 고려하여 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제39조의2(산업용지의 분할 등)항에 의거 적정규모로 분할 또는 합병할 수 있다.
1. 산업시설의 종류 및 업종에 적합한 규모의 필지가 되도록 한다.
 2. 지나치게 과소한 규모의 필지가 되지 않도록 하며, 토지이용의 효율성을 감안한 적정 세장비(가능하면 1:1~1:2 범위내)를 고려하여 분할 또는 합병하도록 한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 32 조 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

- ① 산업시설용지 용도는 <표Ⅱ-2-1>에 한한다.
- ② 산업시설용지의 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-2-1>을 초과하여 건축할 수 없다.

동탄 일반산업단지 조성사업

<표Ⅱ-2-1> 산업시설용지 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		산업시설용지		
		제조업		지식기반서비스
	도면표시	I1	I2	E
건축물용도	허용용도	• 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조에 따른 공장 - 해당업종 18. 인쇄 및 기록매체 복제업 25. 금속가공제품(기계 및 가구 제외) 26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업 27. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업 28. 전기장비 제조업 29. 기타 기계 및 장비 제조업 30. 자동차 및 트레일러 제조업	• 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조에 따른 공장 - 해당업종 10. 식료품 제조업 16. 목재 및 나무제품 제조업 ; 가구제외 18. 인쇄 및 기록매체 복제업 20. 화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품제외 21. 의약품 물질 및 의약품 제조업 22. 고무제품 및 플라스틱 제품 제조업 25. 금속가공제품(기계 및 가구 제외) 26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업 27. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업 28. 전기장비 제조업 29. 기타 기계 및 장비 제조업 30. 자동차 및 트레일러 제조업 31. 기타 운송장비 제조업 33. 기타 제품 제조업 * 화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품제외 - 기존에 사무 및 회화용품 제조업(업종코드 : 33920)으로 생산하여 수출하던 제품이 수입국의 기준변경에 따라 화장품군으로 분류기준 변경이 필요한 경우에 한해 한국표준산업분류의 세세분류인 화장품제조업(20433)을 한정적으로 허용	• 준공업지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령별표1호에 의한 다음의 용도 - 교육 및 연구시설 중 교육원 및 연구소 - 해당업종 61. 통신업 62. 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업 63. 정보서비스업 70. 연구개발업 72. 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업
	건폐율	70%	70%	70%
	용적률	250%	250%	250%
	최고층수	—	—	10층
	해당블럭	산업1~산업31 (산업5,8 제외)	산업5, 산업8	연구1, 2

< 건축선에 관한 사항 >**제 33 조 건축한계선**

- ① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >**제 34 조 옥외광고물**

- ① 건축물의 옥외광고물(간판)은 '제3편의 제2장 옥외광고물'의 기준을 따른다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >**제 35 조 대지내 차량출입**

- ① 차량의 진출입구는 차량출입불허구간을 제외한 부분에 설치할 수 있다. 다만, 건축허가권자가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
1. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 2. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
 3. 도로의 규모별 구분에 따른 대로 이상의 도로에 횡단보도가 설치된 전후 10미터 이내의 구간
 4. 도로의 규모별 구분에 따른 대로 이상의 도로에 접한 경우 진출입구를 설치 할 수 없으나 단, 진출입 허용구간에서만 가능

제 36 조 주차장의 설치

- ① 산업시설용지 내 부설주차장은 주차장법 및 화성시 주차장 설치 및 관리 조례 등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

동탄 일반산업단지 조성사업

제3장 물류·유통시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 37 조 획지 분할 및 합병

- ① 물류·유통시설용지의 획지 분할 및 합병은 대지분할가능선에 의해 분할 또는 합병할 수 있으며, 대지분할선과 다르게 분할 또는 합병하고자 하는 경우에는 다음 각호의 기준을 고려하여 적정규모로 자유롭게 분할 또는 합병할 수 있다.

1. 시설의 종류 및 업종에 적합한 규모의 필지가 되도록 한다.
2. 지나치게 과소한 규모의 필지가 되지 않도록 하며, 토지이용의 효율성을 감안한 적정 세장비(가능하면 1:1~1:2 범위내)를 고려하여 분할 또는 합병하도록 한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 38 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 물류·유통시설용지 용도는 <표Ⅱ-3-1>에 한한다.
- ② 물류·유통용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-3-1>을 초과하여 건축할 수 없다.

<표Ⅱ-3-1> 물류·유통시설용지 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		물류·유통시설용지
건축물 용도	도면표시	M
	허용용도	· 물류정책기본법 제2조에 의한 물류시설 · 공업지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 － 창고시설
건폐율		70%
용적률		250%
최고층수		—
해당블럭		물류1~물류6

동탄 일반산업단지 조성사업

< 건축선에 관한 사항 >

제 39 조 건축한계선

- ① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제 40 조 옥외광고물

- ① 건축물의 옥외광고물(간판)은 '제3편의 제2장 옥외광고물'의 기준을 따른다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 41 조 대지내 차량출입

- ① 차량의 진출입구는 차량출입불허구간을 제외한 부분에 설치할 수 있다. 다만, 건축허가권자가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
1. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 2. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
 3. 도로의 규모별 구분에 따른 대로 이상의 도로에 횡단보도가 설치된 전후 10미터 이내의 구간
 4. 도로의 규모별 구분에 따른 대로 이상의 도로에 접한 경우 진출입구를 설치 할 수 없으나 단, 진출입 허용구간에서만 가능

제 42 조 주차장의 설치

- ① 물류·유통시설용지내 부설주차장은 주차장법 및 화성시 주차장 설치 및 관리 조례 등 관련 법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

제4장 지원시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 43 조 획지 분할 및 합병

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 필지의 기본단위로 하며, 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다. 단, 필지분할계획을 작성하여 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에는 분할할 수 있다.
- ② 획지선에 의하여 분할된 필지의 합병 또는 분할은 결정도 및 결정조서에 따른다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 44 조 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

- ① 지원시설용지 용도는 <표Ⅱ-3-1>에 한한다.
- ② 지원용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-3-1>을 초과하여 건축할 수 없다.

<표Ⅱ-4-1> 지원시설용지 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		지원시설용지
건축물 용도	도면표시	C
	권장용도	· 의료시설 중 병원 · 제1, 2종 근린생활시설 (단, 단란주점 및 안마시술소, 안마원, 옥외 철타이 설치되는 골프연습장 제외)
	허용용도	· 업무시설 · 판매시설 · 교육연구시설
건폐율		70%
용적률		250%
최고층수		-
해당블럭		지1~지6

동탄 일반산업단지 조성사업

< 건축선에 관한 사항 >

제 45 조 건축한계선 및 건축지정선

- ① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선 및 건축지정선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제 46 조 지붕 및 옥탑 등

- ① 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화 통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치할 것을 권장한다.(방송·통신용 안테나 제외)
- ② 옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 하여야 한다.
- ③ 지원시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제 47 조 외벽의 재료, 형태 등

- ① 전면부 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치토록 한다.
- ② 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

제 48 조 옥외광고물, 야간경관 등

- ① 건축물의 옥외광고물(간판)은 '제3편의 제2장 옥외광고물'기준을 따른다.
- ② 야간경관에 관한 사항은 '제3편의 제3장 야간경관'기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 49 조 전면공지

- ① 전면공지는 '제1편 제1장 제10조의 ①항 전면공지 및 ②항 전면공지 조성기준 및 방법'의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

동탄 일반산업단지 조성사업

제 50 조 공공보행통로

- ① 지침도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는‘제1편 제1장 제10조의 ⑤항 공공보행통로’규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 하며, 공공보행통로는 4미터 폭 이상으로 설치한다.
- ② 횡단구배는 최소 1.5%, 최고 5%로 하며, 2%를 표준으로 설치한다.
- ③ 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 등을 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 51 조 대지내 차량출입

- ① 차량의 진출입구는 차량출입불허구간을 제외한 부분에 설치할 수 있다. 다만, 건축허가권자가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 1. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 2. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
 3. 도로의 규모별 구분에 따른 대로 이상의 도로에 횡단보도가 설치된 전후 10미터 이내의 구간

제 52 조 주차장의 설치

- ① 지원시설용지내 부설주차장은 주차장법 및 화성시 주차장 설치 및 관리 조례 등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

제5장 기타시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 53 조 획지 분할과 합병

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 필지의 기본단위로 하며, 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다. 단, 필지분할계획을 작성하여 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에는 분할할 수 있다.
- ② 획지선에 의하여 분할된 필지의 합병 또는 분할은 결정도 및 결정조서에 따른다.

< 건축선에 관한 사항 >

제 54 조 건축한계선

- ① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제 55 조 외벽의 재료, 형태 등

- ① 건축물의 외벽은 전면이나 측면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

< 대지 내 공지 등에 관한 사항 >

제 56 조 전면공지

- ① 지구단위계획결정도에 표시된 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지는, 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도 및 공원의 보행자통로의 포장 높이와 같도록 조성하여야 한다.
- ② 전면공지에는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장 등 장애물을 설치하여서는 아니된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치에 예외로 한다.

동탄 일반산업단지 조성사업

제 57 조 공공조경

- ① 공공조경의 조성방법은 ‘제1편 제1장 제12조⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경조성기준및방법)’에 따라 조성한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 58 조 대지내 차량출입

- ① 차량의 진출입구는 차량출입불허구간을 제외한 부분에 설치할 수 있다. 다만, 건축허가권자가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
1. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 2. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
 3. 도로의 규모별 구분에 따른 대로 이상의 도로에 횡단보도가 설치된 전후 10미터 이내의 구간

제 59 조 주차장의 설치

- ① 기타시설용지내 부설주차장은 주차장법 및 화성시 주차장 설치 및 관리 조례 등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

동탄 일반산업단지 조성사업

< 종교시설용지에 관한사항 >

제 60 조 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

- ① 종교시설용지 건축물 용도는 <표Ⅱ-5-1>에 따른다
- ② 종교시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-1>을 초과할 수 없다.

<표Ⅱ-5-1> 종교시설용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		종교시설용지
건축물 용도	도면표시	RF
	허용용도	종교집회장 및 부속용도(목회자 숙소 등)
건폐율		70%
용적률		200%
최고층수		-
해당블럭		종교

< 공급처리시설용지에 관한사항 >

제 61 조 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

- ① 공급처리시설용지 건축물 용도는 <표Ⅱ-5-2>에 한하며, '도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙'에 따라 건축하여야 한다.
- ② 공급처리시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-2>을 초과할 수 없다.

<표Ⅱ-5-2> 공급처리시설용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		집단에너지공급시설	하수처리시설
건축물 용도	도면표시	Z2	Z3
	허용용도	열공급설비	하수종말처리시설
건폐율		70%	20%
용적률		150%	80%
최고층수		-	-
해당블럭		집단1	하수1

동탄 일반산업단지 조성사업

< 주유소 및 주차장용지에 관한사항 >

제 62 조 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

- ① 주유소용지 건축물 용도는 <표Ⅱ-5-3>에 한하며 '위험물안전관리법' 및 '액화석유가스의 안전관리 및 사업법'에 따라 건축하여야 한다.
- ② 주유소용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-3>을 초과할 수 없다.
- ③ 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도)에 한해 건축하여야 한다.
- ④ 제3항의 규정에 의해 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1호의 제1,2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무시설 또는 자동차관련시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 한다. (단, 단란주점 및 안마시술소, 안마원 제외)
- ⑤ 주차장용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-3>를 초과할 수 없다.

<표Ⅱ-5-3> 주유소용지 및 주차장용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		주유소용지	주차장용지
건축물 용도	도면표시	G1	P1
	허용용도	주유취급소	노외주차장 (주차전용건축물 및 부속용도)
건폐율		50%	70%
용적률		100%	250%
최고층수		-	-
해당블럭		위1, 위2	주1~주6

<자동차시설에 관한사항 >

제 63 조 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

- ① 자동차시설용지 건축물 용도는 <표Ⅱ-5-4>에 따른다
- ② 자동차시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-4>을 초과할 수 없다.

동탄 일반산업단지 조성사업

<표Ⅱ-5-4> 자동차시설용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		자동차시설용지
건축물 용도	도면표시	CF
	허용용도	건축법 시행령 별표1의 20 자동차 관련 시설중 세차장, 검사장, 정비공장에 한함(주차장, 폐차장, 매매장, 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주기장은 불허)
건폐율		70%
용적률		250%
최고층수		—
해당블럭		자동차

제III편 경관 및 공공부문 시행지침

제1장 건축물의 색채

< 기본원칙 >

제 64 조 기본방향

- ① 색채 가이드라인은 현재 국내 공업규격(KS)으로 제정되어 있으며, 교육용으로 채택된 먼셀(Munsell)표색계를 기준으로 하여 건축물 용도 및 블럭별로 구분하여 제시한다.
- ② 민간 창의성 및 융통성 발휘를 위해 지구단위계획지침의 권장사항으로 반영하며, 사업계획 심의시 또는 별도 색채계획 심의를 통해 충분히 제어될 수 있도록 유도한다.

< 건축물의 색채에 관한 사항 >

제 65 조 단독주택 색채

- ① 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 아래에 제시된 기준을 따른다.
 1. 주조색의 색상은 개별건물이 지나치게 부각되지 않도록 않도록高明도(7.5이상), 저채도(2.5이하)의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
 2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 건물의 변화와 특징을 부여하기 위해 중高明도(5.0 ~ 7.5), 중저채도(2.5 ~ 4.0)의 범위내에서 사용한다.
 3. 강조색은 주조색과 보조색의 색상에 관계없이 사용이 가능하며, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한高明도, 고채도의 색을 사용한다.
 4. 지붕색은 아스팔트싱글, 금속기와 등 기성제품을 사용하는 경우 보조색과 유사한 색상을 선정하여 사용한다.
- ② 단독주택의 외부색채는 마감재에 따라 차이가 많으므로, 다음 각호의 사항을 준수한다.
 1. 목재, 콘크리트, 드라이비트, 파스텔타일, 알루미늄 등의 조색가능한 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(5.0 ~ 7.5), 중저채도(2.5 ~ 4.0)의 범위에서 사용한다.

제2장 옥외광고물

< 기본원칙 >

제 66 조 기본원칙

- ① 새롭게 조성되는 화성동탄 일반산업단지 옥외광고물에 대한 세부 기준을 제시함으로써 광고물의 고유목적인 정확한 정보전달과 함께 도시경관의 질적 향상을 꾀하도록 한다.
- ② 화성동탄 일반산업단지 옥외광고물은 대상지만의 정체성(Identity)을 확립할 수 있는 독특한 개성과 통일감이 조화를 이룰 수 있는 선도적인 지구가 되도록 한다.
- ③ 옥외광고물 등 관리법 시행령 제3조에 제시된 16개 옥외광고물중 가로형광고물, 돌출광고물, 지주이용광고물은 본 지침이 정하는 바에 따라 표시할 수 있으며, 옥상광고물, 창문이용광고물, 세로형광고물은 표시할 수 없다.
- ④ 옥외광고물은 간판 수량의 최소화, 건축과의 통합화, 가로의 분위기를 형성하는 조형화의 설치 원칙을 준수하도록 한다.
- ⑤ 산업시설 및 물류·유통시설 등의 업체 간판은 <산업시설 사인>에 명기된 지침을 적용한다.
- ⑥ 본 지침에 제시되지 않은 사항은 옥외광고물 등 관리법(이하“법”이라 한다), 동법 시행령(이하 “령”이라 한다), 화성시 옥외광고물 관리 조례(이하“시조례 ”라 한다)에 따르며, 별도의 경관계획에서 제시된 사항에 대해서는 이를 우선적으로 따르도록 한다.

< 옥외광고물등의 일반적 표시방법 >

제 67 조 광고물등 설치량

- ① 옥외광고물은 일관성이 있는 가로의 이미지를 형성하도록, 연접건물과 유사한 위치, 높이와 규모로 설치 하도록 한다.

▼ 옥외광고물 설치 예시도



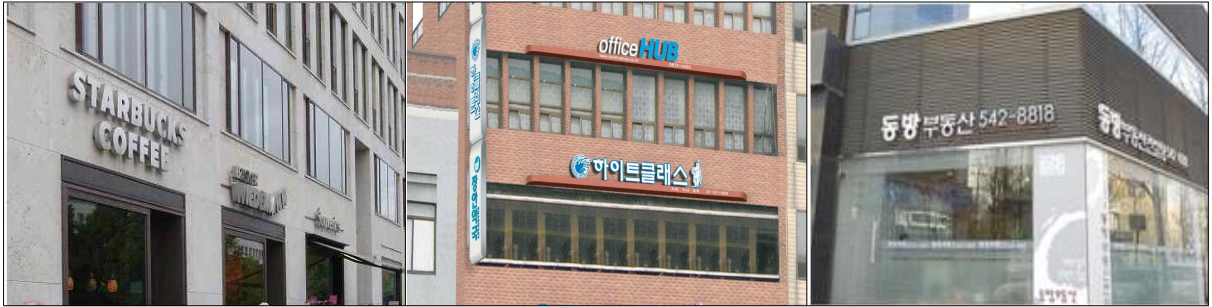
- ② 건축물에 광고물 부착이 용이한 입면 조성을 권장하며, 광고물 부착을 위한 시설이 필요할

동탄 일반산업단지 조성사업

경우, 다음과 같은 점에 유의하여야 한다.

1. 바 타일 등 최소한의 크기와 형태로 설치
2. 광고물 부착위치의 배경색(건축 외벽)과 동일하거나 유사한 색채 및 재질로 설치

▼ 옥외광고물 설치 예시도



제 68 조 광고물의 수량

- ① 1개 업소에서 표시할 수 있는 광고물의 총수를 1개 이내로 가로형광고물 설치를 원칙으로 한다. 다만, 다음 각호의 경우에는 1개업소에서 총수 2개 이내로 표시할 수 있다.
 1. 의료기관·약국·이,미용업소에서 표지등(+, 약, 싸인볼에 한한다)인 돌출 광고물을 표시하는 경우
 2. 연립지주이용광고물을 표시하는 경우
 3. 건물의 4층이상 벽면 상단에 표시하는 가로형광고물
 4. 도로의 곡각지점(도로법이나 도시계획법상에 규정된 2개 이상의 도로가 교차하는 모퉁이 지점을 말한다, 이하 같다)에 접한 업소로서 2층 이하 정면(도로에 건물이 직접 접하고 있는 면을 말한다. 이하 같다)인 벽면에 표시하는 가로형광고물
- ② 건축물 상단 및 1층 주출입구 상단에 설치하는 건축물명 표시는 광고물 수량에서 제외한다.

제 69 조 광고물등 재질 및 색채

- ① 광고물의 재료등은 양질의 자재로 마감하고 구조적·시각적으로 안정감을 확보하고 불량재질 및 저질자재를 사용하여서는 아니된다.
- ② 광고물의 바탕색은 주변 건물 및 광고물과 어울리지 않는 색상과 순도 높은 원색을 사용하여서는 아니되며, 당해 건물의 외장색채와 조화를 이루도록 계통색을 사용하되 가급적 명도 5이상 채도 4 이하로, 흑색·적색의 사용은 전체 표시면적 2분의 1 이내로, 동일 건물내 광고물들은 유사한 색상으로 표시하되, 그 지역의 독창성, 정체성(고유색상, C.I.P) 등을 나타낼 수 있도록

동탄 일반산업단지 조성사업

표시하여야 한다. 다만, 기업·제품 이미지 등 고유 색채의 사용은 흑색 또는 적색의 경우 전체 표시면적 2분의 1 이내로 하거나 가장순도 높은 원색을 사용하지 않는 경우는 예외로 한다.

- ③ 형광도료 또는 야광도료(도료를 바른 테이프를 포함한다)를 사용하여서는 아니된다.

제 70 조 광고물등의 형태 및 규모

- ① 건물등의 벽면을 이용하는 광고물은 벽면의 상태를 고려하여 크기와 위치를 정하여야 하며, 동일 건물에 설치되는 광고물은 형태의 조화 및 통일된 규격으로 설치하여야 한다.
- ② 건물의 벽면을 보호하고 광고물의 부착과 교체를 용이하게 하기 위하여 광고물을 표시하고자 하는 벽면의 일정위치에 녹이 슬지 않고 내구성이 있는 고급재료를 이용한 광고물 게시 시설을 벽면으로부터 돌출폭 10cm이내로 견고하게 하여 부착할 수 있다.
- ③ 광고물등은 미관풍치와 안전에 지장이 없는 범위안에서 장방형·정방형·타원형 기타 모형 등으로 변형하여 표시할 수 있다. 이 경우 변형된 광고물은 규정된 면적과 높이를 초과할 수 없다.
- ④ 광고물등은 교통통행등에 지장이 없도록 표시하여야 하며, 풍압이나 충격등에 의하여 떨어지거나 넘어지지 아니하도록 하여야 한다.
- ⑤ 지면이나 건물 기타 공작물등에 고정되지 아니하고 이동이 가능한 광고물은 표시하여서는 아니된다.

제 71 조 광고물등 문자 등

- ① 딱딱한 느낌을 주는 사각형체의 문자는 가급적 사용을 억제하고, 상품이나 업소를 상징하는 픽토그램과 심벌을 개발하여 활용한다.
- ② 공공표지판으로 오인될 수 있는 문자, 도형 등은 표기할 수 없다.
- ③ 광고물바탕의 상하좌우에 여백을 두되, 문자의 높이는 바탕 높이의 3분의 2 이내가 되도록 한다.
- ④ 문자의 크기등이 당해 건물공작물 및 다른 광고물등과 조화를 이루어야 한다.
- ⑤ 건물을 사용하고 있는 자의 성명·주소·상호·상표·영업내용등과 관련이 없는 것을 부착하거나, 출입문 또는 창문을 막아서는 아니된다. 이 경우 영업내용은 광고물의 표시 면적중 각 면의 4분의 1 이내로 표시하여야 한다.

동탄 일반산업단지 조성사업

제 72 조 전기를 이용하는 광고물등 표시방법

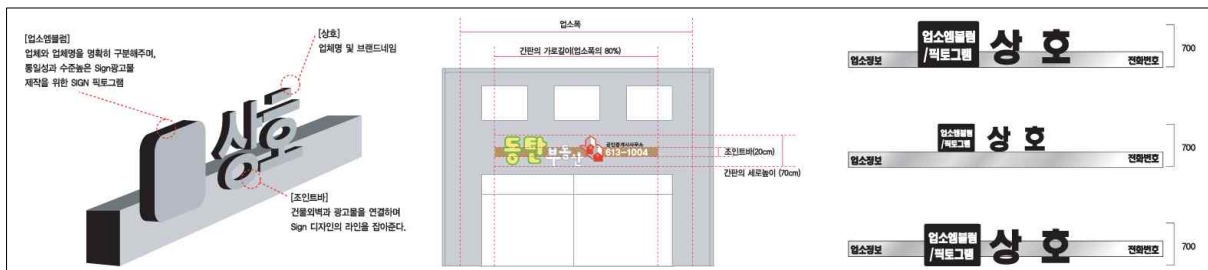
- ① 조명을 함에 있어서는 네온전광 또는 점멸등의 방법을 사용하여서는 아니된다. 다만, 의료기관 또는 약국 및 상업지역 또는 준주거지역, 지원시설용지의 경우에는 네온류에 한하여 다음과 같이 사용할 수 있다.
1. 가로형광고물중 입체형으로 표시하는 경우와 의료기관 또는 약국의 표시등(“+”, “약”)의 경우에만 점멸하지 아니하도록 하여 사용할 수 있다.
- ② 영 제31조 제3항 제2호 및 제4항의 규정은 적용하지 아니한다.

< 옥외광고물등의 종류에 따른 디자인 지침 >

제 73 조 가로형 광고물에 대한 디자인 지침

- ① 가로형 간판은 입체형 설치를 원칙으로 하며, 건물의 주출입구 상단에는 건물명을 제외한 광고물 등의 표시를 금한다.
- ② 가로형 광고물의 가로길이는 업소폭의 80% 이내로 하며, 동일 건축물내 다른 광고물과 동일한 높이에 설치하도록 하고 광고물의 최대 높이는 70cm 이내로 해야 한다.
- ③ 가로형 간판은 상호 등의 문자와 업소 엠블렘 및 픽토그램 등 최소한의 요소로 구성하는 것을 원칙으로 한다. 단 다음과 같은 기초정보를 부가적으로 포함할 수 있다.
1. 업소의 전화번호 및 업종
 2. 업소에서 반드시 필요하다고 생각하는 정보(인증번호, 인터넷주소 등)

<그림Ⅲ-2-1> 가로형 간판 지정 규격



동탄 일반산업단지 조성사업

<산업시설 사인>

제 74 조 기본 원칙

- ① 산업시설 사인 표기요소는 문자(산업체명)와 CI (BI, 엠블렘) 등 최소한의 요소로 구성하는 것을 원칙으로 한다. 단, 다음과 같은 기초정보를 부가적으로 포함할 수 있다.
 1. 산업체의 계열사 등 필수 정보의 표기
 2. 기타 업체에서 반드시 필요하다고 생각하는 정보(업종, 전화번호, 인터넷 주소 등)
- ② 색채, 소재 등 디자인요소에 대한 내용은 다음의 원칙을 준수하도록 한다.
 1. 산업체명 등은 고유서체를 사용하도록 하고, 그 이외의 서체는 2종류 이내로 제한함
 2. 산업체 CI 및 엠블렘 등 고유색채 이외의 색채 사용은 2색 이상을 넘지 않도록 하고 서로 조화가 될 수 있도록 함
 3. 야간에도 활용 할 수 있도록 조명 설치가 가능하며, 광원이나 조명기구가 보이지 않도록 내부 조명이나 간접조명으로 설치

▼ 산업시설 사인 예시도



<산업시설 사인 유형별 원칙>

제 75 조 산업시설 건물사인

- ① 산업시설 건물사인은 입체형으로 설치하는 것을 원칙으로 하고 다음과 같은 내용을 준수한다.
 1. 각 산업시설에서 게시 할 수 있는 건물사인의 수는 1개를 설치하는 것을 원칙으로 함.
 2. 다음의 경우는 추가 설치가 가능하나 최대 3개를 초과할 수 없음
 - 가. 2개 이상의 도로와 면하고 있는 산업시설용지의 경우 각 도로에 접한 면마다 1개의 건물사인 설치가능
 - 나. 사무동과 공장동이 별도의 건축물로 분리되어 있거나, 3개 동 이상의 건축물이 별도로 있는 경우
 3. 건축물 1층 주출입구 상단에 설치하는 사인은 총수량에 포함되지 아니하나, 다른 사인과의 조화를 고려하도록 함
- ② 산업시설 건물전면에 설치하는 경우, 다음과 같은 높이 및 규격을 준수한다.
 1. 각 사인의 규격은 높이 1.2m, 폭 6m 이내로 제한하며, 한 줄로 게시하도록 함
 2. 각 사인의 하단이 건축물의 2/3이상의 높이로, 건물 외벽체 부분에 설치하도록 하며 건물 높이를 초과하여 설치할 수 없음
 3. 동일 산업시설 내 사인은 동일한 높이에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 건축구조 상 불가피하다고 판단하는 경우는 유사한 높이로 설치할 수 있음

▼ 산업시설 건물사인 예시도



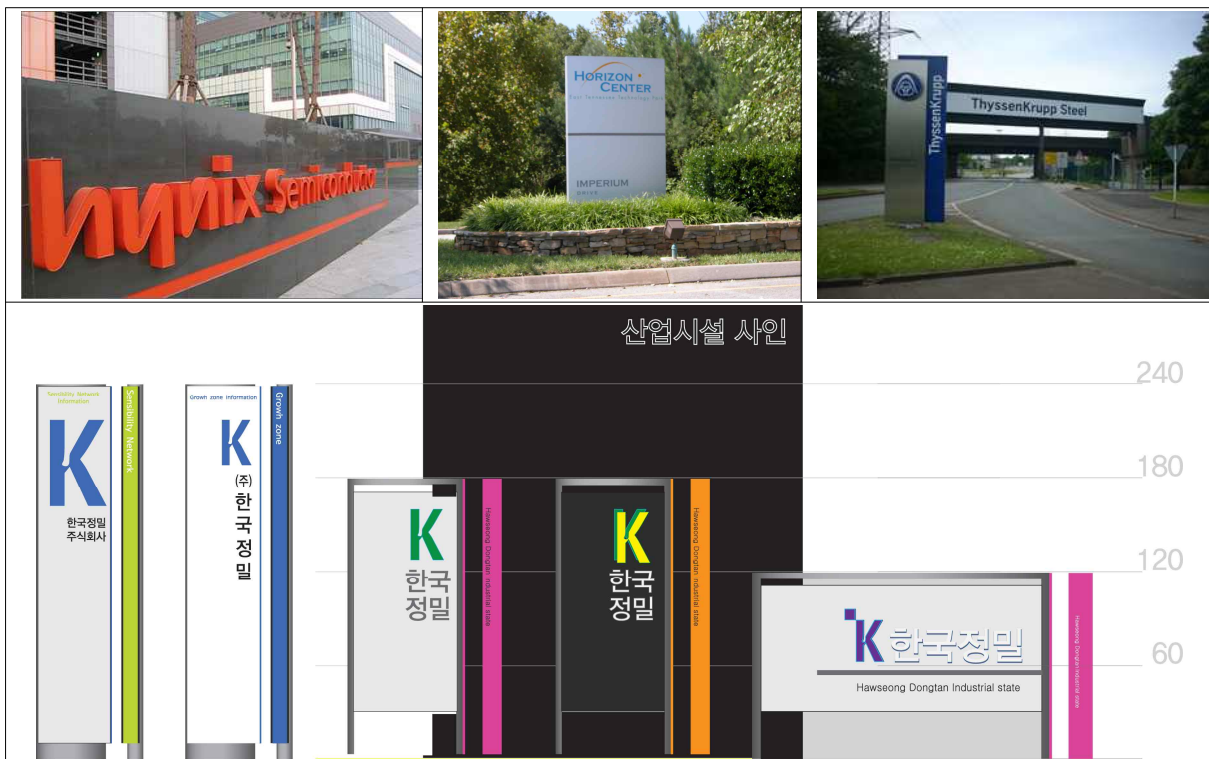
제 76 조 산업시설 진입로 사인

- ① 산업시설 진입로 사인의 경우 다음과 같은 원칙으로 설치 한다.

동탄 일반산업단지 조성사업

1. 산업체명과 CI(BI, 엠블렘)를 포함하는 기초정보로 산업체 특성 표현하고 관련 정보 표기 시, 최소한의 내용으로 제한함.
 2. 높이는 1.2m 이상 최고 2.4m 이내로 제한하며 총 면적 3.6㎡를 넘지 않도록 함
 3. 산업시설로 들어오는 진입로 좌·우측 중 한 곳을 택하여 설치하도록 함
 4. 각 진입로 당 1개의 사인을 설치 할 수 있으며, 2 곳 이상의 진입로가 있는 경우 동일한 디자인과 소재로 통합디자인원칙을 준수함
- ② 제한된 규격 내에서 업체의 특성을 살려 표현 할 수 있으나, 불필요한 장식이나 과도한 형태는 금지한다.
- ③ 단순한 형태로 외관을 정리하여 깔끔하고 현대적인 디자인이 되도록 한다.

▼ 산업시설 진입로 사인 예시도



제3장 야간경관

제 77 조 기본원칙

- ① 도시 야간경관은 조명을 증가시킴으로서 도시를 밝게 하는 것뿐 아니라, 과잉 조명을 적절하게 제어하고 필요 조명을 적재적소에 배치함으로써 에너지 절약, 자연경관의 배려 및 보다 매력적인 야간경관을 연출하는데 있다.
- ② 신리천변지역은 동탄2지구 토지이용계획과 부합하여 활력과 변화함이 강조될 수 있도록 야경을 연출하고, 주택단지는 상대적으로 조도를 낮추어 안정적이면서도 현대적인 주거환경을 연출하도록 한다.

< 가로조명에 관한사항 >

제 78 조 가로등 설치기준

- ① 조명시설은 한국공업규격 도로조명기준(KSA3701)에서 정한 규정에 따라 설치한다.
- ② 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ③ 가로변 일반구간은 일정간격으로 설치하여 적절한 밝기를 유지하고, 교차로, 횡단보도, 도로 구조가 변화하는 곳, 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 주간과 거의 같은 수준 밝기를 유지하여야 한다.
- ④ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 맞게 유도·조정한다.

제 79 조 가로의 조명

- ① 가로의 조명은 차량의 안전한 교통소통과 아울러 보행자가 안전하게 보행할 수 있도록 범죄 및 재해 방지를 최우선으로 하며, 이와 아울러 도시의 정체성과 도시미관을 고려하여야 한다.
- ② 간선가로경관축의 광원은 효율이 높고 수명이 길어 경제적이며, 안개에 대한 투시성이 좋아 가로조명에 적합한 고압나트륨램프를 기본으로 하되, 상업용지, 공원 등과 접한 구간은 중앙 분리대 또는 보도측에 메탈הל라이드램프 등 2가지 광원을 혼합하여 독특한 야간경관을 창출한다.
- ③ 가로등의 조도는 최소 20룩스 이상 확보하고 도로의 기능 및 폭원 등을 고려하여 차등적으로 계획한다.

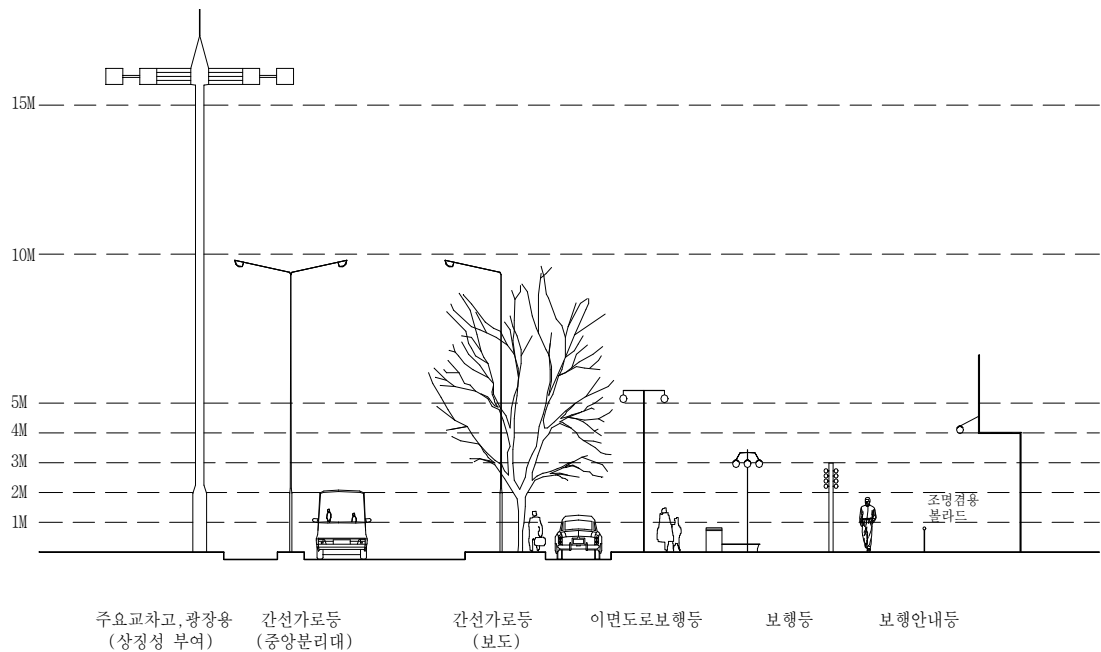
동탄 일반산업단지 조성사업

- ④ 중앙분리대가 있는 경우 중앙가로등과 가로변 가로등을 병렬로 마주보기식으로 설치한다.
- ⑤ 구역내 이면도로의 가로등은 중간높이의 자연색조 등을 사용하여 가로변 가로등만 설치하되 조명보강 부분은 보행등을 보완하여 설치한다.

<표IV-3-1> 조명기준의 차별화 방안

구 분	주 간 선 도 로	집분산도로
조 도	30룩스 이상	20룩스 이상
높 이	10 - 20m	5 - 10m
간 격	30 - 40m	40 - 50m
등 종	높은 조도의 등 (예 : 고압 나트륨 등)	자연색조의 등 (예 : 메탈 등)
배 치 방 식	마주보기식	어긋나기식

<그림IV-3-1> 조명시설의 설치예시안



동탄 일반산업단지 조성사업

제 4 장 공공시설용지

< 도로시설 >

제 80 조 (포장재료 등)

- ① 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 및 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료로 한다.
- ② 차도부분은 아스팔트 포장을 원칙으로 하되 특화가로구간, 보행과 자전거도로와의 교차 접속구간에는 콘크리트나 투수성콘크리트, 소형고압블럭 등 이질적인 재료를 사용할 수 있다.
- ③ 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 가로수 식재 및 시설물 배치등과 연계하여 일체적 가로분위기를 조성할 수 있도록 한다
- ④ 산업단지 진입부, 결절부, 학교 주변지역 등의 일정구간은 재질, 색상, 패턴에 변화를 주도록 하고 포장패턴은 화성시의 상징문양 및 로고를 포함하여 산업단지의 이미지를 부각할 수 있는 독특한 디자인을 개발하여 사용한다.
- ⑤ 보도중앙 및 횡단보도 주변에는 장애자용 유도점자블럭과 턱이 없는 경계석을 설치하도록 한다.

식생포장



포장 사례



포장 사례



동탄 일반산업단지 조성사업

제 81 조 (가로수 식재)

- ① 보차도 구분이 있는 폭 12미터 이상의 도로로서 보도폭 2.5미터 이상인 도로에는 원칙적으로 식재하며, 동일노선에는 동일수종의 식재를 원칙으로 한다.
- ② 가로수 식재 간격은 성장시 인접 수관이 서로 닿지 않도록 8미터 내외를 기준으로 한 열식을 원칙으로 한다.
- ③ 간선도로를 따라 화성시의 상징수와 상징화, 향토수종을 식재하거나 구간별 주제를 정하여 주제에 적합한 나무, 꽃을 식재하도록 한다.
- ④ 버스정류장의 전후구간에는 가로수로 인하여 운전자의 시야가 가리거나 승하차시 장애가 되지 않도록 식재를 배제하거나 부분적으로 이격시켜 식재하여야 한다.

제 82 조 (자전거도로 조성)

- ① 산업단지내 자전거도로는 순환체계가 이루어지도록 하고 차량 및 보행동선과 분리하며 적절한 부대시설을 도입함으로써 자전거이용의 안전성과 쾌적성이 확보될 수 있도록 한다.
- ② 자전거도로의 평면 교차지점에서는 자전거 횡단표기시설을 설치하도록 하고, 자전거도로의 주요목적지에는 자전거보관대를 배치하도록 한다.
- ③ 주요 자전거도로 결절부 및 노선상에 급격한 변화가 있는 지점에는 자전거도로망에 대한 종합안내판을 설치하도록 한다.
- ④ 자전거도로의 포장은 투수성 포장등 일체적이고 빗물의 배수 및 투수가 원활한 소재의 사용을 원칙으로 하되, 부분적으로 콘크리트, 아스콘, 소형고압블럭을 도입할 수 있다.
- ⑤ 투수성 포장재를 사용하지 않는 구간의 자전거도로 포장은 표면배수를 위한 구배를 유지하는 한편, 미끄럼이 방지되도록 한다.

< 공원 >

제 83 조 (근린공원 조성원칙)

- ① 근린공원의 입지여건을 고려하여 공원성격과 주제를 설정하고 특성화시켜 공원이용의 기회

동탄 일반산업단지 조성사업

를 다양화하도록 한다.

- ② 횡단보도 인접부 등 보행자의 주도착지점을 기준으로 입구를 설정하되, 접근의 편리성 제공과 이용의 원활화를 위하여 2개 방향이상의 진출입구를 확보하도록 한다.
- ③ 근린공원은 자동차도로와 접한 부분을 제외하고는 원칙적으로 울타리를 설치하지 않도록 한다.

제 84 조 (근린공원내 도입시설)

- ① 근린공원과 폭 20미터이상의 도로와 접하는 부분은 소음차단을 위하여 완충식재를 하도록 한다.
- ② 근린공원 내에는 지형 및 입지여건에 따라 주민편의를 위한 등산로, 휴게공간, 운동시설 등을 확보하고, 야간이용의 활성화를 위하여 보행등을 설치하도록 한다.

< 공공공지 및 녹지 >

제 85 조 (식재원칙)

- ① 간선도로변의 완충녹지에는 쾌적한 주거환경조성을 위하여 소음공해 저감 및 차폐기능을 도모하도록 한다.
- ② 완충기능을 수행하는 완충녹지에는 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 수종을 선정하도록 한다.
- ③ 완충녹지의 식재는 보도측으로부터 관목 밀식, 중소규모 교목 군락식재, 대교목 랜덤식재 등의 단계적 식재기법을 고려하도록 한다.
- ④ 가로변의 휴게소, 주차대, 결절부 등에는 느티, 단풍 등 그늘을 제공하는 낙엽교목류를 도입하도록 한다.