

제6장 상업 · 업무 · 문화시설용지

제6장 상업 · 업무 · 문화시설용지

< 획지에 관한 사항 >

제55조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의“가구 및 획지계획”에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지단위로 한다.
- ② 획지는 원칙적으로 분할할 수 없으며, 분할이 불가피한 경우 필지분할계획을 작성하여 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에 한하여 분할할 수 있다.
- ③ 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며, 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 대지분할가능선에 의한 획지면적의 30%범위내에서 변경 가능하다.
- ④ 문화시설용지의 획지는 합병할 수 있으며, 상업·업무시설용지내 광로 및 대로와 접한 획지는 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에 한하여 합병할 수 있으며 그 외 획지는 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에 한하여 2개의 획지내에서 합병할 수 있다.
- ⑤ 이때 시행지침에 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용하고 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.

< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제56조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 「건축법시행령 별표1」을 기준으로 권장용도와 불허용도로 제시하며, 제시된 용도에 적합하게 건축하여야 한다.
- ② 각 획지별 건축물의 용도제한은 다음 <표10>, <표11>에서 규정하는 용도에 적합하게 건축하여야 하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

③ 권장용도가 지정된 경우 상업용지 및 문화시설용지는 지상 건축연면적의 30% 이상, 업무시설용지는 50%이상 확보하여야 하며, 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정한다.

④ 활기찬 보행가로 연출을 위해 1층부 권장용도가 지정된 경우에는 1층 건축연면적의 50% 이상 확보하여야 한다.

⑤ 도면표시 : 권장용도, 불허용도

권장용도(A)	불허용도(가)
---------	---------

<표10> 상업 · 업무 · 문화시설용지의 권장용도 분류표

도면표시	권 장 용 도
A	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설 • 공공용시설중 방송국
B	<ul style="list-style-type: none"> • 판매 및 영업시설중 상점 • 위락시설 • 제1종 및 제2종 근린생활시설
C	<ul style="list-style-type: none"> • 숙박시설 및 위락시설 • 제1종 및 제2종 근린생활시설
D	<ul style="list-style-type: none"> • 위락시설 • 제1종 및 제2종 근린생활시설
E	<ul style="list-style-type: none"> • 판매 및 영업시설중 상점 • 숙박시설 및 위락시설 • 제1종 및 제2종 근린생활시설
F	<ul style="list-style-type: none"> • 판매 및 영업시설중 상점 • 제1종 및 제2종 근린생활시설 • 업무시설
G	<ul style="list-style-type: none"> • 판매 및 영업시설중 상점 • 문화 및 집회시설중 집회장 • 업무시설
H	<ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 집회시설중 공연장 및 전시장 • 제1종 및 제2종 근린생활시설
I	<ul style="list-style-type: none"> • 판매 및 영업시설중 소매시장, 상점 • 문화 및 집회시설(대규모 공연장 및 전시장) • 업무시설 • 공공용시설중 방송국 • 건축법 시행령 별표1-15의 숙박시설 중 관광숙박시설(상5-⑤에 한함)
J	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 및 제2종 근린생활시설 • 업무시설
K (1층부)	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설중 가목, 나목, 미용원 • 제2종 근린생활시설중 일반음식점, 나목, 공연장, 아목
L	<ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 집회시설중 음식점 • 제1종 및 제2종 근린생활시설 • 수련시설

<표11> 상업·업무용지의 불허용도 분류표

도면표시	불 허 용 도
가	• 공동주택, 의료시설(격리병원, 장례식장에 한함), 창고시설, 공공용시설(방송국 제외), 단독주택, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외)
나	• 공동주택, 의료시설(격리병원, 장례식장에 한함), 창고시설, 공공용시설(방송국 제외), 단독주택, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 숙박시설
다	• 공동주택, 의료시설(격리병원, 장례식장에 한함), 창고시설, 공공용시설(방송국 제외), 단독주택, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 숙박시설(남악지구 상5-⑤에 한하여 건축법 시행령 별표1-15의 숙박시설 중 관광숙박시설 가능), 위락시설, 제2종근린생활시설중 단란주점, 안마시술소

제57조 (건축물의 밀도)

- ① 상업·업무용지 건축물의 건폐율, 용적률은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 목포시·무안군 조례상 과도하게 허용된 건폐율 및 용적률을 <표12>과 같이 규정보다 강화하여 제한한다.

<표12> 상업·업무용지의 건폐율·용적률

구 분		적용 밀도
중심상업용지	건 폐 율	70%이하
	용 적 륜	1,000%이하
일반상업용지	건 폐 율	60%이하
	용 적 륜	800%이하
업무시설용지	건 폐 율	70%이하 (업무5 : 50% 이하,)
	용 적 륜	1,000%이하 (업무 5 : 200%이하, 업무6 : 350%이하)
문화시설용지	건 폐 율	70%이하
	용 적 륜	400%이하 (문화3, 4, 5 : 350% 이하)

- ② 상업·업무용지 건축물의 건폐율, 용적률은 <표13>와 같이 특수한 용도 및 높이로 개발하고자 하는 용지는 현실성을 감안하여 제한하고, 집단화·정형화하기 위한 용도지역 지정에 의해 동일한 용도의 용지가 상이한 용도지역으로 결정될 경우에는 형평성의 감안하여 동일한 밀도로 제한한다.

<표13> 상업·업무용지내 일부용지의 건폐율·용적률 조정

구 분	개발방향	건폐율	용적률
일반상업용지 상3-①~⑧, 상4-①~⑥, 상4-⑨~⑩	북측 산악 조망권의 확보	60%이하	400%이하
일반상업용지 상4-⑦~⑧		60%이하	500%이하

제58조 (건축물의 높이)

- ① 상업·업무용지 건축물의 높이는 해당용지의 위상 및 역할을 최소한도 유지하기 위하여 최고층수보다는 최저층수를 제한하며, <표14>에서 정한 층수보다 낮게 건축할 수 없다.

<표14> 상업·업무·문화용지의 최저층수 제한

구 분	최 저 층 수
주요 결정부	최저층수 7층이상
간선도로변	최저층수 5층이상
내부획지 및 문화시설용지	최저층수 3층이상(문화4 : 2층이상)

※ 업무시설 5블럭 제외

- ② 중심상업·업무용지1, 2, 3, 4BL 및 일반상업용지 5BL은 오룡산~영산호간 시각통경축 확보를 위하여 대죽도 고도(55m)이하로 제한한다.
- ③ 문화시설용지는 경관녹지와 조화를 이룰 수 있도록 5층 이하로 제한하고, 신도청사 서측 일반상업용지 내부지역은 북측 산악지형의 조망권을 증진하기 위하여 5~7층 이하로 제한한다.
- ④ 일반상업용지 6, 7블럭중 내부 획지는 영산호 수변 조망권을 증진하기 위하여 3층이상 5층이하로 제한한다.

<표15> 상업·업무·문화용지내 일부용지의 높이 및 층수제한


구 분	최 고 층 수 / 높 이
중심상업·업무시설용지1, 2, 3, 4BL	최고높이 55m 이하
일반상업용지 5BL	
문화시설용지 및 일반상업용지 3, 4, 6, 7BL 중 내부획지	최고층수 5층 이하
업무시설용지 5BL	최고층수 4층 이하
업무시설용지 6BL	최고층수 5층 이하
일반상업용지 4BL중 남측 외곽획지	최고층수 7층 이하
일반상업용지 1, 2BL	최고층수 10층 이하
상3-⑨, 상4-⑪, 상6-① ② ③, 상7-① ④	-

< 건축물의 배치에 관한 사항 >


제59조 (건축물의 전면방향)

- ① 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다. 다만, 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 건축물의 전면을 임의로 선택할 수 있다. 각각 건축물인 경우에는 각각부분에 전면성을 갖도록 배치한다.
- ② 보행자전용도로에 면한 획지의 건축물은 전면도로와 보행자전용도로 양방향에 모두 전면이 되게 하며, 보행주출입구는 가급적 보행자전용도변에 배치할 수 있도록 한다.
- ③ 지역의 랜드마크가 되는 건축물은 조망점에서 가급적 시각통로가 형성되는 방향으로 전면을 배치한다.


제60조 (건축한계선)

- ① 지구단위계획 결정도에 건축한계선이 지정된 획지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 도면표시 : 건축한계선 

제61조 (1층부 벽면지정선)

- ① 지구단위계획 지침도에 1층부 벽면지정선이 지정되어 있는 경우에는 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니하며, 건축물의 1층 외벽면의 3분의2 이상 접하도록 하여야 한다.
- ② 도면표시 : 1층부 벽면지정선 

제62조 (1층부 벽면한계선)

- ① 지구단위계획 지침도에 벽면한계선이 지정된 획지에서는 건축물의 1층부 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 도면표시 : 1층부 벽면한계선 

제63조 (건축물의 배치)

- ① 지구단위계획에서 건축한계선이나 벽면한계선이 적용되지 않는 획지내에 입지하는 건축물은 인접 건축물과 가급적 건축선을 일치시킬 것을 권장한다.
- ② 도로에 근접하여 건설되는 건축물은 폐쇄감을 완화하기 위하여 고층부의 벽면을 후퇴시켜 시각적 개방감을 확보토록 한다.

제64조 (건물 1층의 바닥높이)

- ① 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 가능한 단차가 없도록 한다.

제65조 (층고)

너비 20m 이상의 도로변 건축물의 1층 층고는 이웃 대지에 건물이 있는 경우 1층 층고의 높이를 일치시키도록 하며 경사지 등 부득이한 경우와 관련 심의위원회 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정된 경우에는 그러하지 아니한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제66조 (건축물의 외관 등)

- ① 너비 20m 이상의 도로에 접한 건축물은 이들 도로면에 면한 1층 전면 외벽면의 2분의1이상을 투시벽 또는 투시형 셔터로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이하다고 관련 심의위원회 심의를 거쳐 인정한 경우는 그러하지 아니한다.(문화시설4 제외)
- ② 문화시설4의 경우 녹지면에 면한 건축물은 1층 전면 외벽면의 2분의1이상을 투시벽 또는 투시형 셔터로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이하다고 관련 심의위원회 심의를 거쳐 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
- ③ 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별없이 모든 면의 마감을 동일 재료로 처리하되 인접 대지의 기존 건축물 또는 개발 예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다. 단, 가로미관 제고를 위한 허가권자의 허가를 득할 경우 건축물 외벽 전면의 마감재료를 달리 할 수 있다.
- ④ 각각부의 건축물은 거리의 랜드마크의 기능을 발휘할 수 있도록 특색있는 디자인을 모색토록 한다.
- ⑤ 연도의 건축물은 위압감 방지 및 휴먼스케일을 고려하여 장폭의 건축물은 분절시킬 수 있도록 한다.
- ⑥ 굴뚝·환기설비 등 이와 유사한 것을 건축물의 전면에 설치하는 것을 불가한다.
- ⑦ 상업·업무·문화시설용지내 건축물의 외벽은 미관·경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라운딩처리나 hunch처리를 하도록 권장한다.

제67조 (아케이드의 설치)

- ① 지구단위계획 결정도에 1층부 벽면지정선이 지정된 획지 1층부는 일반인에게 상시 개방되는 아케이드형의 피로티 구조(천정고: 4m이상)를 유도하되 1층부 전면은 외벽면의 2분의1이상을 투시형 소재를 이용하여 활기차고 변화로운 경관을 형성토록 한다.
- ② 지구단위계획 결정도에 1층부 벽면한계선이 지정된 획지 1층부는 1층부 벽면지정선에 의해 설치되는 공개공간과의 연속성 및 정연한 가로경관을 유지할 수 있도록 가급적 일반인에게 상시 개방되는 아케이드형의 피로티 구조(천정고: 4m이상)를 유도하거나 조화를 이룰 수 있도록 한다.
- ③ 아케이드 조성시 바닥 마감높이는 보행자 전용도로의 바닥높이와 같게 하거나 15cm이내의 단차로 보행인이 쉽게 출입이 가능한 구조로 설치하되 신체장애자용 경사로를 설치한다.
- ④ 아케이드부에는 계단을 포함한 보행자의 통행에 방해가 되는 시설물이 돌출되지 않도록 한다.

제68조 (옥상구조물 차폐 등)

- ① 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 전기전화통신설비, 안테나 및 이와 유사한 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않게 설치하거나 파라넷 등으로 차폐하도록 권장한다.
- ② 지붕·옥상은 슬라브형을 지양하고 아치형 등과 같은 조형적인 디자인되도록 하고 가능한 한 옥상공간을 조정처리 하여 이용객 및 상근인구의 휴식 및 휴게를 위해 정원화한다.
- ③ 옥외창고로의 사용을 지양하고, 옥탑·냉각탑의 설비는 도로쪽에서 가급적 노출되지 않도록 한다.

제69조 (건물의 색채)

상업·업무·문화시설용지내 건축물의 색채는 「남악신도시 경관계획지침」 도시색채계획을 따른다.

제70조 (옥외광고물)

상업·업무·문화시설용지내 건축물의 옥외광고물은 「남악신도시 경관계획지침」 옥외광고물 설치방법을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제71조 (전면공지)

- ① 전면공지는 전면도로로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 길이의 3분의 2이상 구간이 일반인의 출입이 용이하도록 조성되어야 한다.
- ② 보도와 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 도로상의 보도 높이와 같고 내구적인 장식포장을 하여야 하며, 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장 등 장애물을 설치하거나 1층 창호 개방시 창호가 전면공지를 침범하여서는 아니된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치에 예외로 한다.

③ 도면표시 : 전면공지



제72조 (공개공간)

- ① 변화감이 있는 가운데 통일감 있는 활기찬 거리(아케이드형 거리)를 형성될 수 있도록 벽면지정선이 지정된 연도건축물의 1층부에 피로티 구조의 건축물 형태를 권장하고 피로티의 천정고는 유효높이가 4m이상 되도록 한다.
- ② 아케이드형 거리에 면한 건물의 1층의 전면은 외벽면의 2분의1이상을 투시형 소재를 이용하여 처리될 수 있도록 한다.
- ③ 바닥 마감높이는 보행자 전용도로의 바닥높이와 같게 하거나 15cm 이내의 단차로 보행인이 쉽게 출입이 가능한 구조로 설치하되 신체 장애자용 경사로를 설치한다.
- ④ 보도와 별도로 설치되어 있는 도로변 공개공간의 바닥은 도로상의 보도 높이와 같고 내구적인 장식포장을 하여야 하며, 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장 등 장애물을 설치하거나 1층 창호개방시 창호가 공개공간을 침범하여서는 아니된다.

⑤ 도면표시 : 공개공간



제73조 (공개공지)

- ① 지구단위계획 결정도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면 도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 하며, 관련 심의위원회 심의를 받아야 한다.
- ② 공개공지 조성방식의 구체적인 형태 및 배치기준은 아래 각호와 같으며, 건축법 제32조 규정에 의한 조경면적을 건축법 제67조에 의한 공개공지의 면적으로 할 수 있다.

1. 진입구의 설치

가. 전면도로에 면한 길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.

나. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

2. 시설기준

가. 공개공지 규모는 최소 30㎡이상이어야 한다.

나. 공개공지에는 주차장과 담장을 설치할 수 없다.

다. 공개공지면적의 40% 이상을 법 제32조제2항의 규정에 의하여 국토해양부장관이 고시한 조경기준에 의하여 식재하여야 한다.

라. 조도 50룩스 이상의 조명시설을 하여야 한다.

마. 공개공지 면적 50㎡미만은 10인 이상이 앉을 수 있는 치를 설치해야 하며, 50㎡이상일 때에는 매 10㎡마다 1인씩 추가 설치하여야 한다.

바. 식수대는 1개소이상 설치하여야 한다.

사. 조형물등 미술장식품 설치한다.

- ③ 상기 공개공지 조성지침을 만족한 경우 아래 각호 기준에 의거하여 건축완화를 받을 수 있다.

가. 용적률 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 지역의 용적율에 가산한 비율이 1.2배 이하

나. 법 제51조의 규정에 의한 도로폭에 의한 높이제한 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 건축물 높이 제한 기준에 가산한 비율이 1.2배 이하

④ 도면표시 : 공개공지



제74조 (대지안의 조정)

① 면적 200㎡이상인 대지에 건축등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.

1. 건축연면적이 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상
2. 건축연면적이 1,000㎡~2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상
3. 건축연면적이 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상

② 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토해양부장관이 고시한 조경기준에 의한다.

제75조 (공공보행통로)

① 공공보행통로는 별도의 규정이 없는 경우 그 폭을 4미터 이상으로 한다.
 ② 상업업무용지 내 공공보행통로는 다음 각 호의 기준에 따라 조성하되, 상기 공공보행통로가 단지내 도로와 교차하는 지점은 보행자의 통행이 자동차보다 우선되는 구조가 되도록 한다.

1. 공공보행통로에는 일반인의 출입이 용이하여야 하므로 보행에 지장을 주는 시설물을 설치해서는 안된다.
2. 공공보행통로의 바닥은 블록내 보도의 포장재와 동일한 재료 또는 문양포장재 등을 사용해야 하며, 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)가 돌출되지 않도록 한다.
3. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만 양끝의 도로면의 높이가 다를 경우에는 그 사이에서 바닥높이를 정한다.

4. 공공보행통로가 건축물을 통과하는 경우 당해층 이외의 공공보행통로의 상부는 건축물의 본 용도로 사용할 수 있다.

③ 공공보행통로의 시점과 종점은 결정도에서 제시한 지점과 일치하게 하며 연결동선은 가능한 짧게 하되, 통과노선은 건축물배치에 따라 임의로 변경할 수 있다.

④ 도면표시 : 공공보행통로



< 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 >

제76조 (차량출입허용 · 불허구간 등)

- ① 차량출입허용구간이 지정된 곳에 한하여 차량출입구를 설치할 수 있으며, 그 외 지역은 차량진출입을 불허한다.
- ② 간선도로변의 차량통행에 방해가 되지 않도록 지정된 차량출입불허구간에는 차량진출입구를 설치할 수 없다.
- ③ 차량출입불허구간이 지정되어 있지 않은 경우 도로의 위계가 낮은 이면도로변에서 차량진출입구를 확보하도록 한다.
- ④ 도로 곡선부에는 가급적 차량진출입구의 설치를 불허한다.
- ⑤ 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치에 대한 변경신청이 있는 경우 관련 심의위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.

⑥ 도면표시 : 차량출입불허구간



제77조 (건축물 부설주차장 관련 기준)

- ① 주차장 설치기준 : 주차장은 주차장법, 목포시 및 무안군 해당 주차장 설치 및 관리조례에 따라 설치하여야 한다.
- ② 안전시설 : 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할

안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

③ 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지내에 확보되는 보행자통로 사이공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지내 보행자통로와의 경계선에는 다음 제1호의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5미터 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

1. 폭 1미터이상, 높이 0.5미터 내지 0.6미터의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고3미터 이상, 수관폭 1.5미터 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.
2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 한다.

< 기타 사항 >

제78조 (담장)

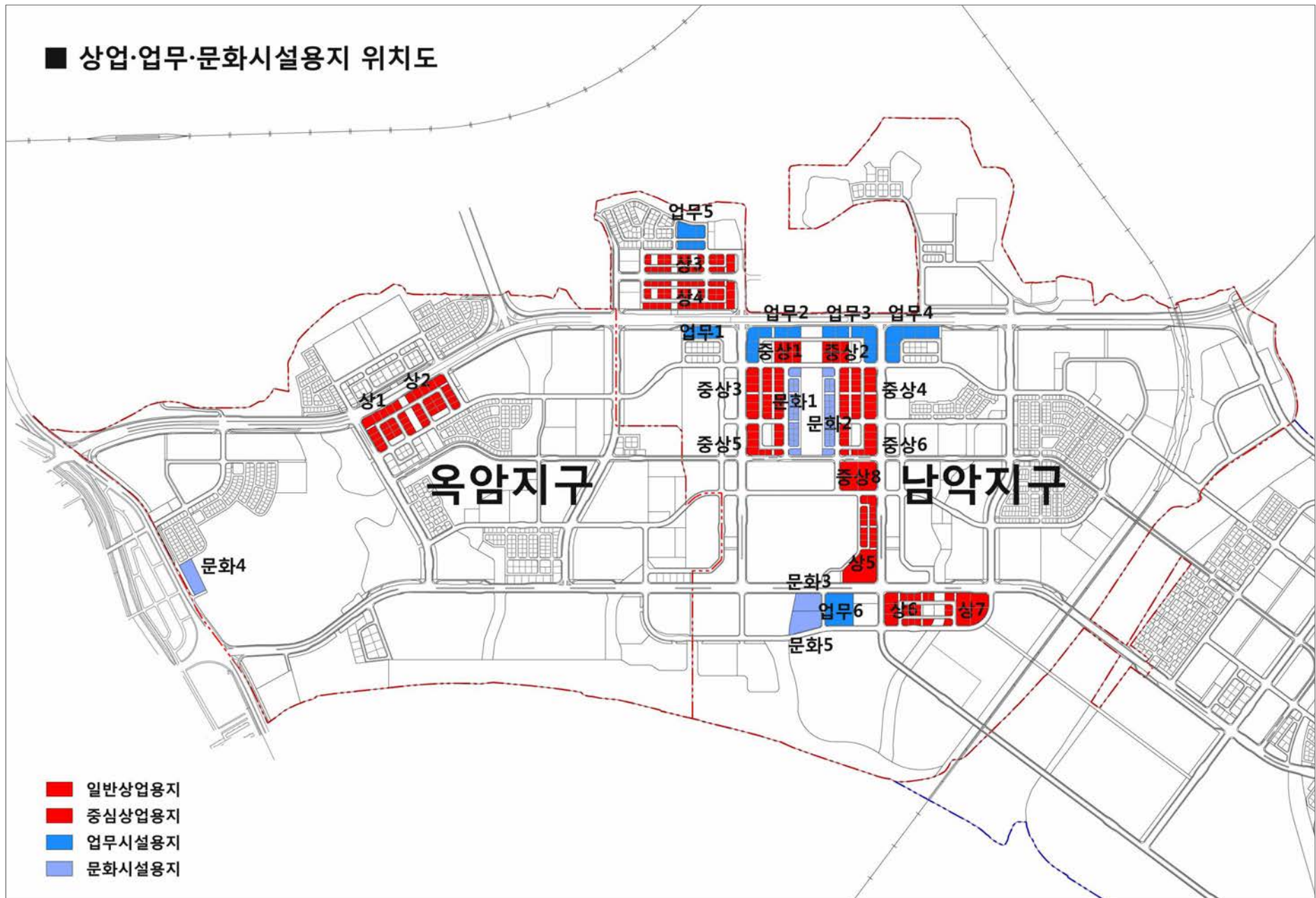
담장을 설치하는 경우에는 다음 사항 중의 하나에 적합해야 하며, 그 기준을 따르지 못할 특별한 사유가 있을 경우 관련 심의위원회 심의를 거쳐 달리할 수 있다.

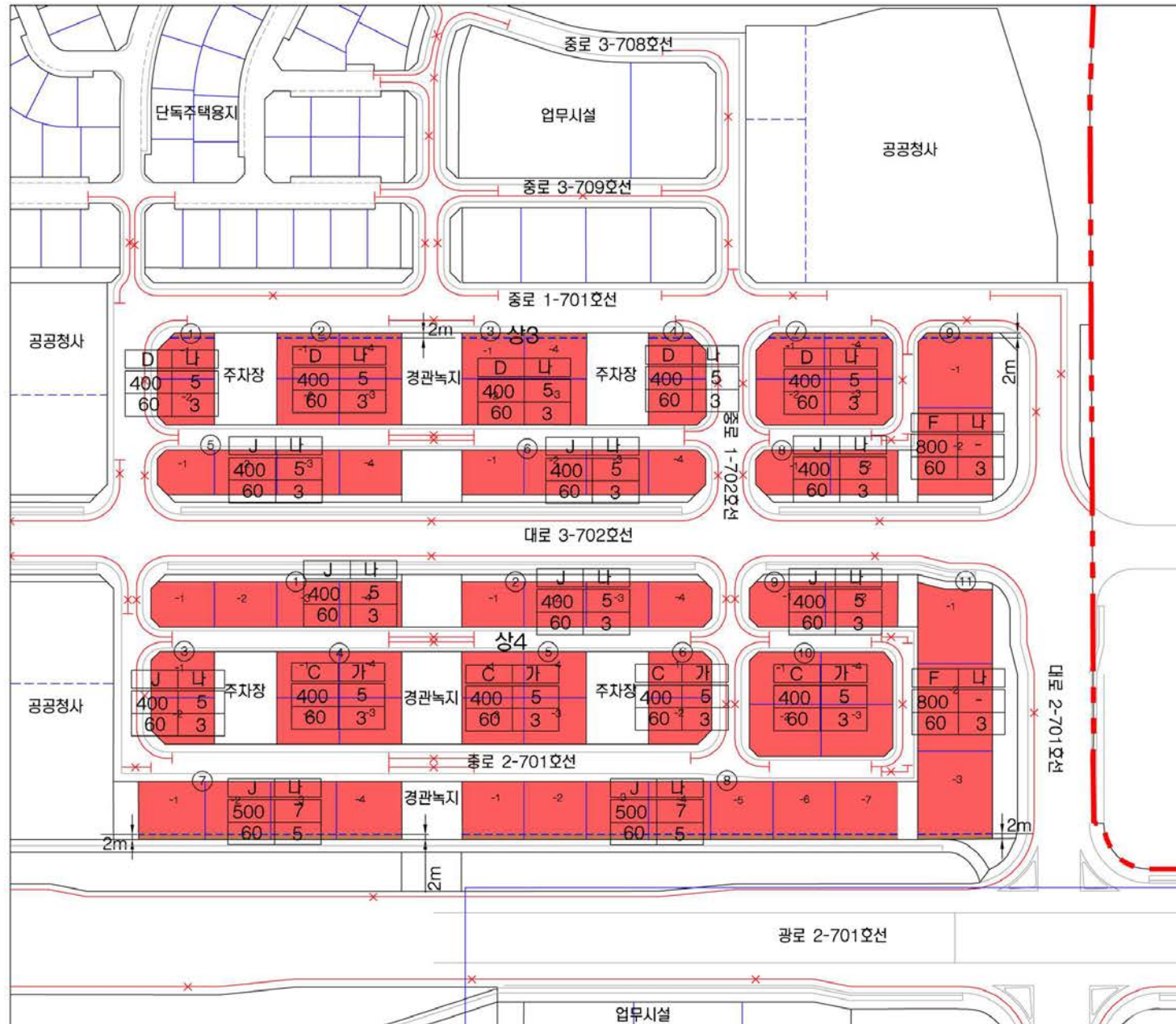
1. 0.6미터 높이의 식수대
2. 1.0미터 높이 이하의 투시형 담장 또는 생울타리

제79조 (장애인을 위한 계획)

상업·업무·문화시설용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규칙과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.

■ 상업·업무·문화시설용지 위치도





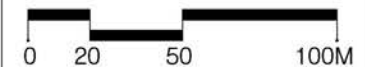
남악신도시 택지개발사업 지 구 단 위 계 획

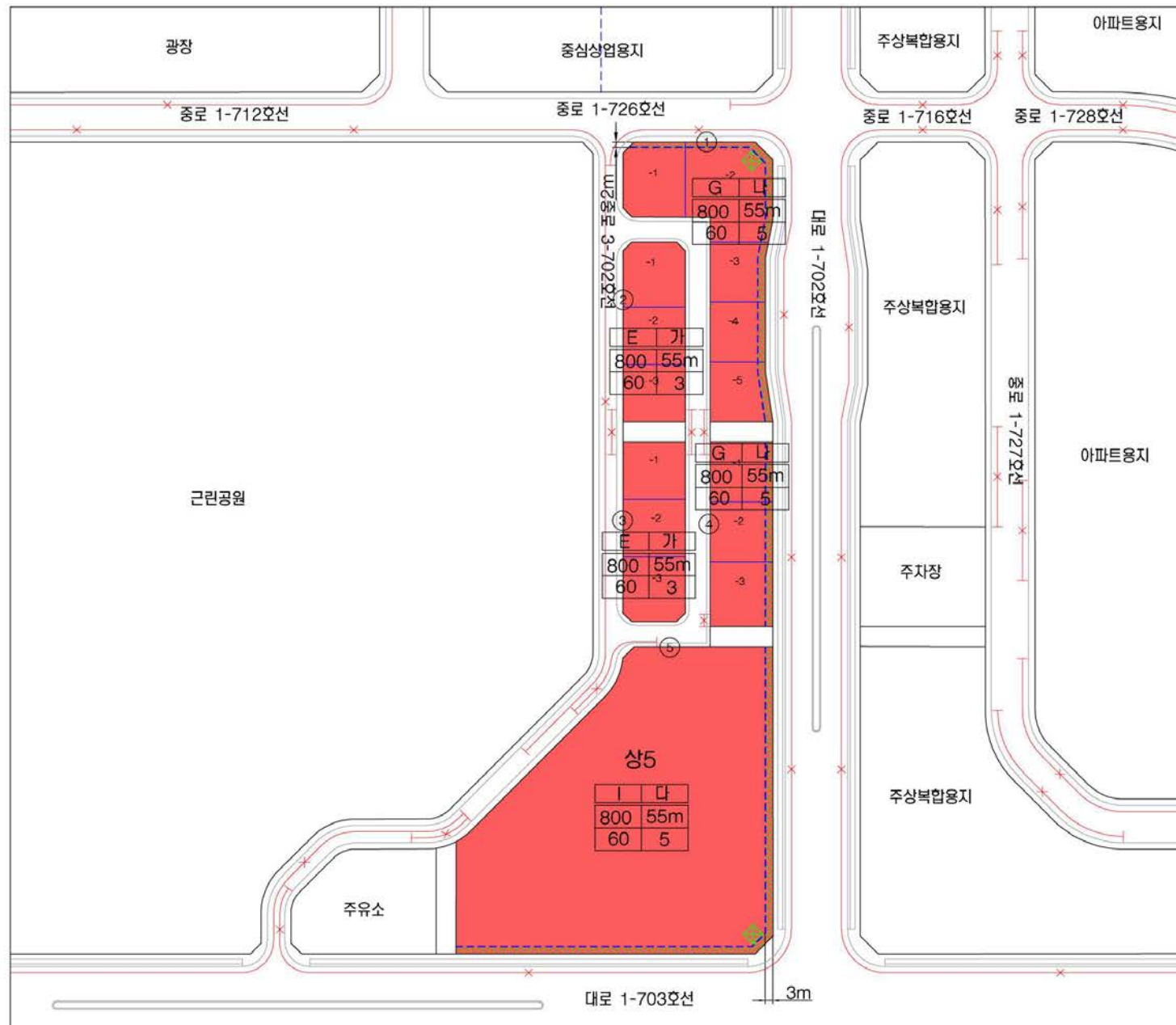
(일반상업용지 3,4블럭)

key map



- 지구단위계획구역
- 획 지 경 계 선
- 권 장 용 도
- 불 허 용 도
- 용 적 륜
- 건 폐 율
- 최고층수 / 높이
- 최 저 층 수
- 건 축 한 계 선
- 전 면 공 지
- 차량출입 불허구간





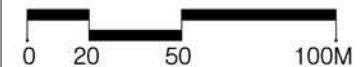
남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

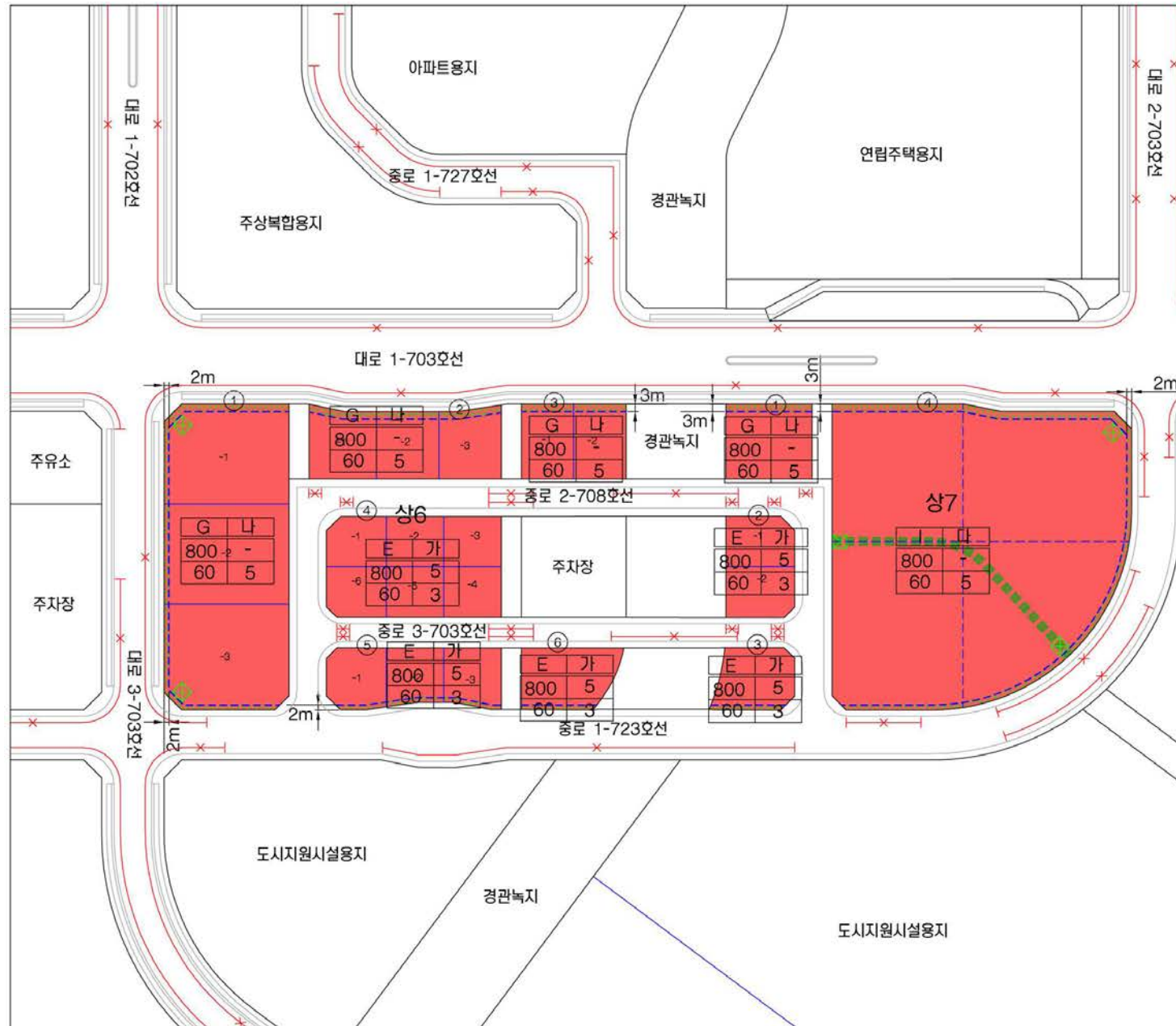
(일반상업용지 5블럭)

key map



- 지구단위계획구역
- 획지경계선
- 권장용도
- 불허용도
- 용적률
- 건폐율
- 최고층수 / 높이
- 최저층수
- 건축한계선
- 전면공지
- 공개공지
- 차량출입 불허구간





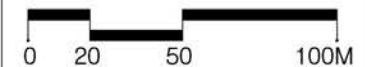
남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

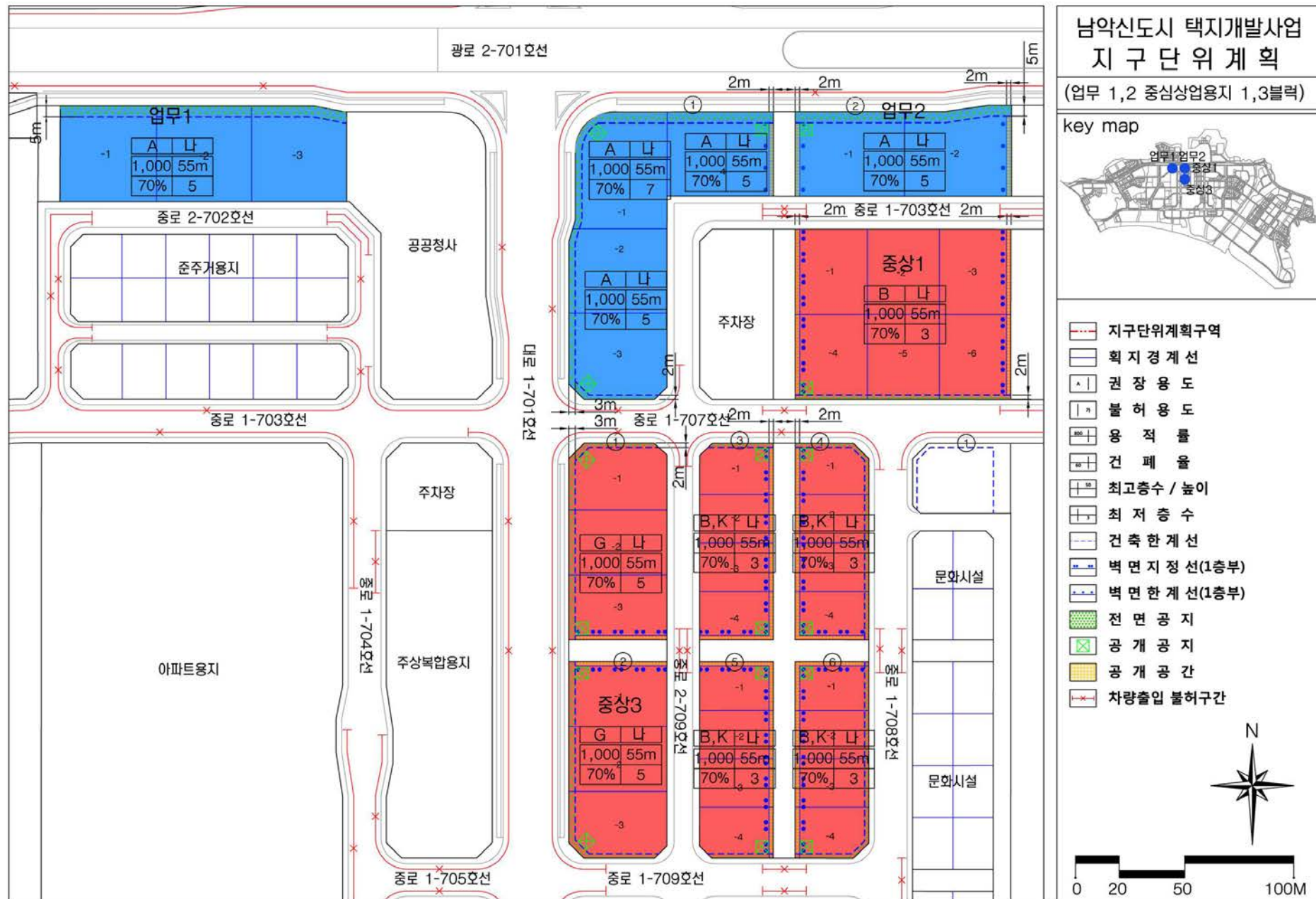
(일반상업용지 6,7블럭)

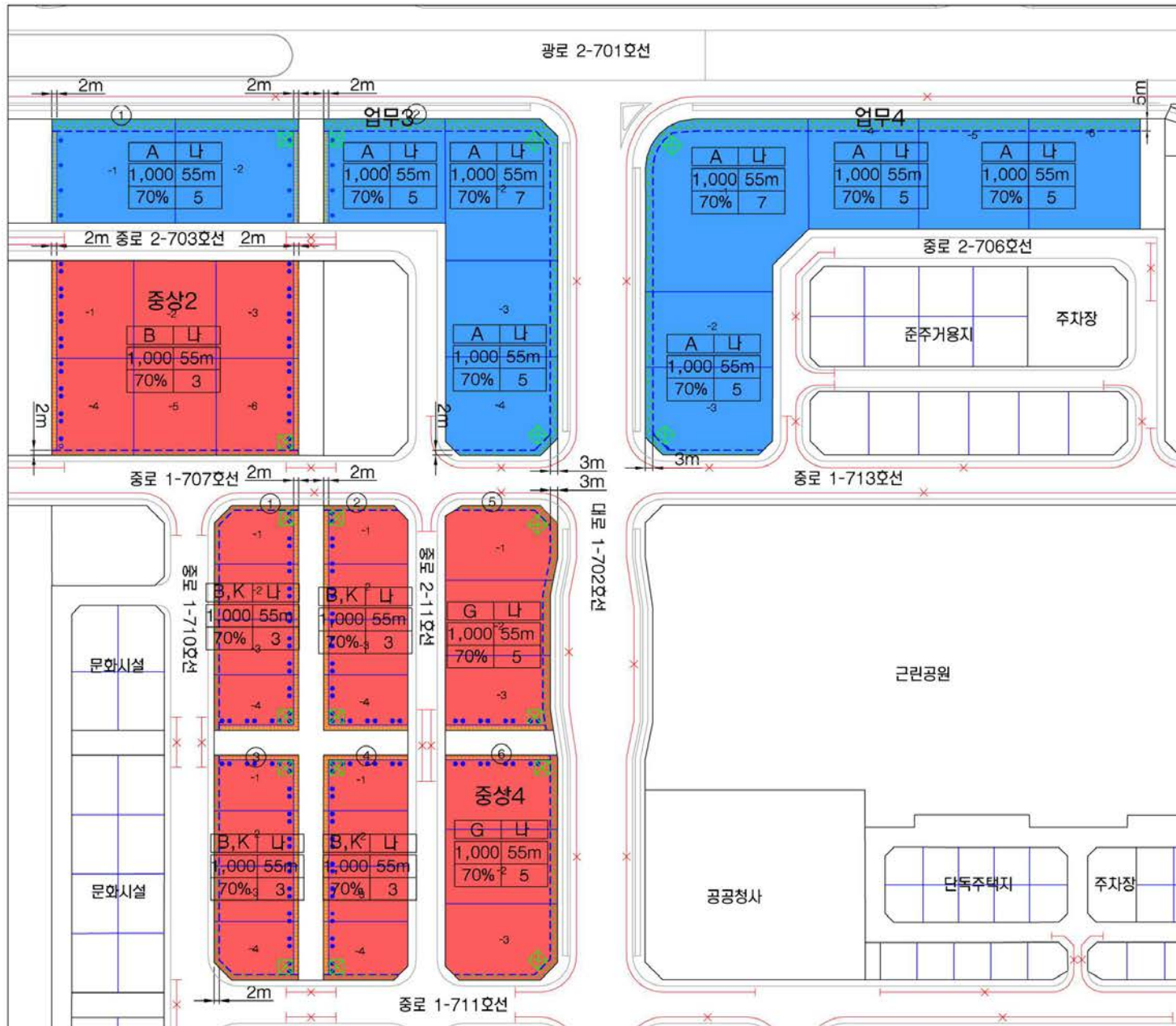
key map

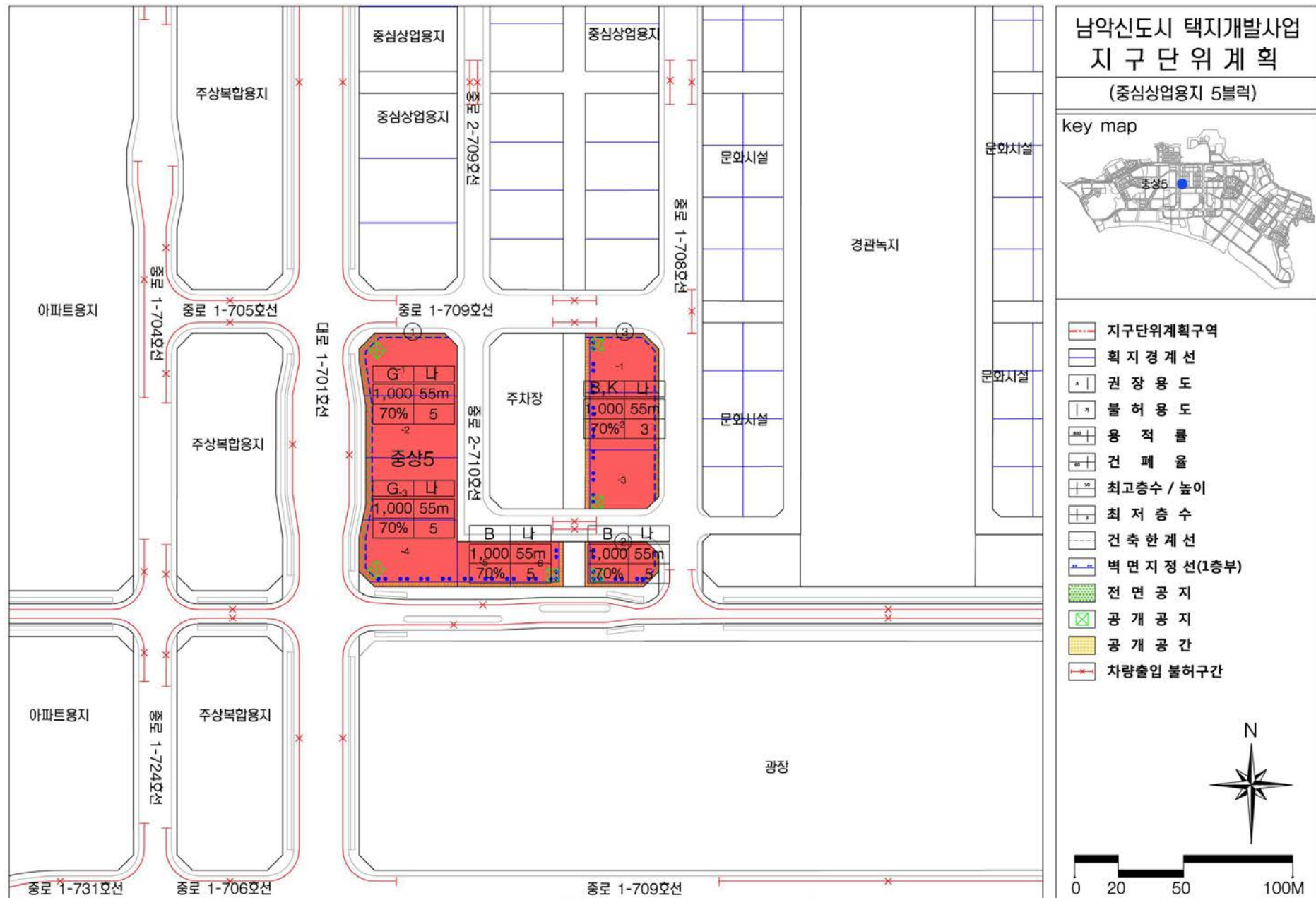


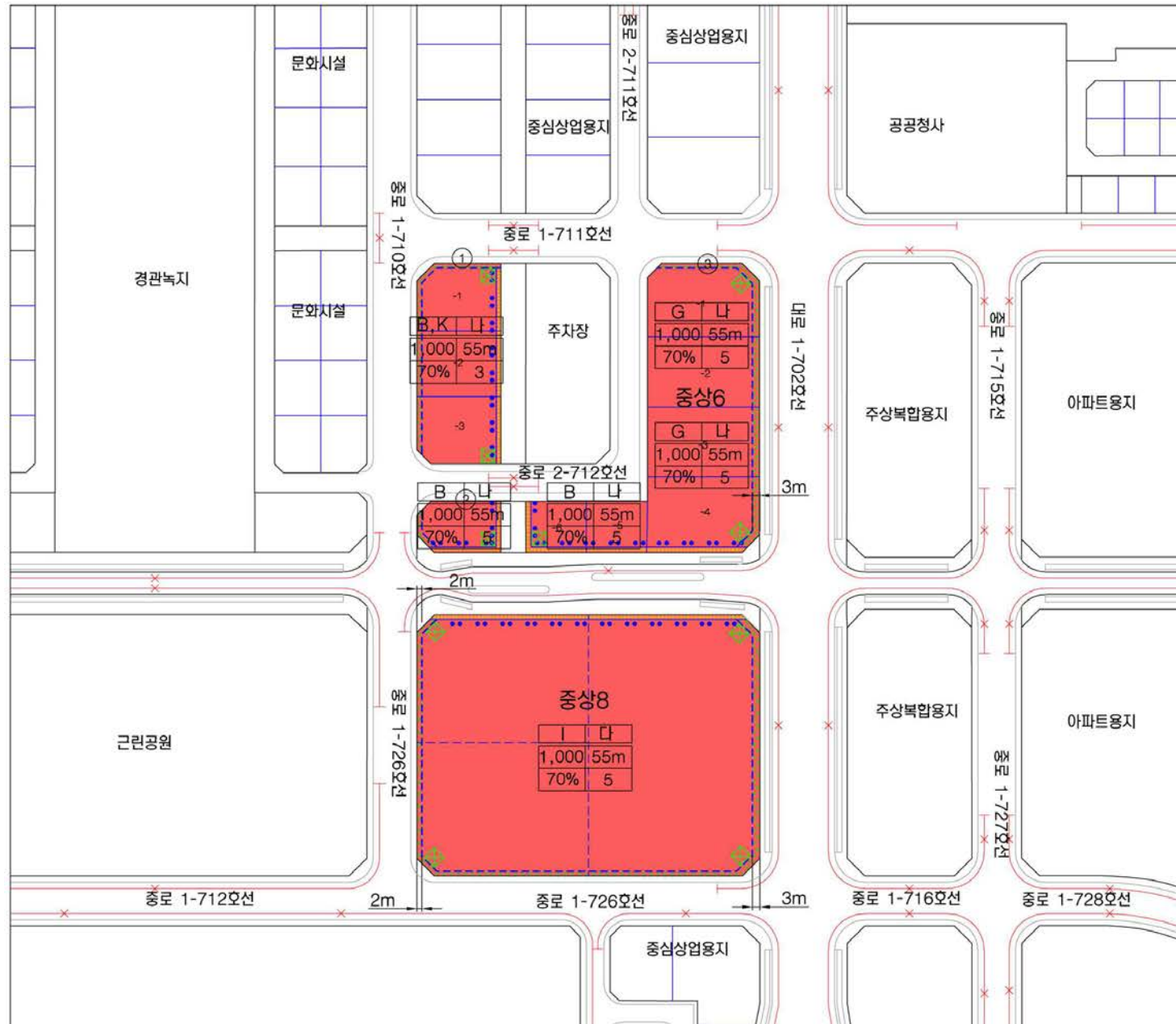
- 지구단위계획구역
- 획지경계선
- 대지분할가능선
- 권장용도
- 불허용도
- 용적률
- 건폐율
- 최고층수 / 높이
- 최저층수
- 건축한계선
- 전면공지
- 공개공지
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간











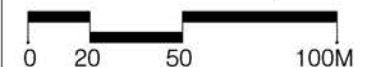
남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

(중심상업용지 6,8블럭)

key map



- 지구단위계획구역
- 획지경계선
- 대지분할가능선
- 권장용도
- 불허용도
- 용적률
- 건폐율
- 최고층수 / 높이
- 최저층수
- 건축한계선
- 벽면지정선(1층부)
- 전면공지
- 공개공지
- 공개공간
- 차량출입불허구간





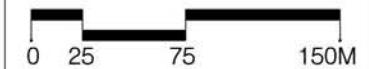
남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

(업무 5,6블록, 문화3~5 블록)

key map



- 지구단위계획구역
- 획지경계선
- 권장용도
- 불허용도
- 용적률
- 건폐율
- 최고층수 / 높이
- 최저층수
- 차량출입불허구간

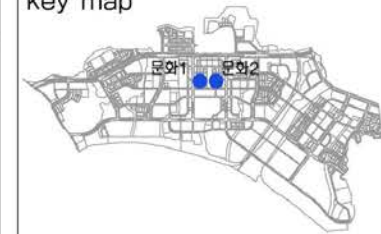




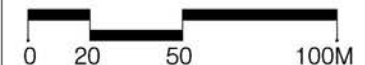
남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

(문화시설용지 1,2블럭)

key map



- 지구단위계획구역
- 획지경계선
- 권장용도
- 불허용도
- 용적률
- 건폐율
- 최고층수 / 높이
- 최저층수
- 건축한계선
- 벽면지정선(1층부)
- 벽면한계선(1층부)
- 전면공지
- 공개공간
- 차량출입불허구간



제7장 공 공 시 설 용 지

제7장 공공시설용지

제1절 일반사항

<획지에 관한 사항>

제80조 (획지의 분할과 합병)

- ① 공공시설용지의 모든 획지는 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다. 단, 자동차관련시설용지는 합병할 수 있으며, 지원시설용지는 분할 또는 합병 할 수 있다.
 1. 지원시설용지1의 경우 최소 2,000㎡이상, 지원시설용지2, 3, 4의 경우 3,000㎡이상 되도록 분할을 해야 하며 맹지가 발생되지 않도록 진입도로를 확보해야한다.
 2. 또한 필지를 분할 할 경우 주변 기반시설을 고려하여 분할해야 한다
- ② 공공시설에 대해서는 해당 도시계획위원회에서 타당하다고 인정할 경우 예외로 한다.
- ③ 제1항의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선을 따라 분할할 수 있으며, 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우에는 대지분할가능선에 의한 획지면적의 30% 범위내에서 변경 가능하다.

<건축물에 관한 사항>

제81조 (건축물의 형태 및 외관)

공공시설용지내 건축물의 외벽은 미관·경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라운딩처리나 hunch처리를 하도록 권장한다.


제82조 (담장 및 야간조명)

- ① 대지 경계부에 담장설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간, 수공간연출을 통한 자연적 경계 역할을 도모한다.
- ② 공공 및 기타시설 중 대형공공시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명등을 설치하여야 한다.

< 차량의 진출입 및 주차에 관한 사항 >

제83조 (대지내 차량출입)

- ① 도로에 접한 공공시설용지의 일부구간 중 교통에 장애가 예상되어 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 해당 도시계획위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음에서 언급한 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 - 폭 10m이상 도로의 교차로 모퉁이로부터 10m이내의 구간
 - 버스 정류장, 기타 승하차시설, 지하도 입구, 횡단보도 전후 10m이내의 구간

- ③ 도면표시 : 차량출입불허구간 

제84조 (주차장의 설치)

공공시설용지내 건축물의 부설주차장 설치기준은 주차장법 및 해당시·군(목포시/무안군) 주차장 설치조례에 따라 설치하여야 한다.

< 신·재생에너지 사용에 관한 계획 >

제85조 (신·재생에너지 사용)

모든 건축물은 가능한 일조, 채광을 고려하여 정남향 배치 및 태양광·태양열·풍력 에너지를 사용 등을 권장한다.

제2절 용지별 시행지침

<공공청사용지에 관한 사항>

제86조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 공공청사용지의 건축물 용도는 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제94조의 공공청사에 한하며, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제95조의 규정에 따라 설치하여야 한다.
- ② 공공청사용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표16>를 초과하여 건축할 수 없다.

<표16> 공공청사용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		공공청사용지			
건축물 용도	도면 표시	G1	G2	G3	
	허용 용도	공공청사	공공청사	공공청사	
건폐율		20%이하	50%이하	50%이하	
용적률		100%이하	250%이하	200%이하	
최고층수		8층	10층	6층	4층
해당블럭		청7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 17	청4, 5, 6, 9, 10	청3	청18

제87조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 공공청사용지의 담장은 1.2m이하의 투시형 및 생울타리형으로 설치하여야 한다.

제88조 (건축물의 배치)

- ① 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 한다.

제89조 (전면공지)

- ① 전면공지는 전면도로로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 길이의 3분의 2이상 구간이 일반인의 출입이 용이하도록 조성되어야 한다.
- ② 보도와 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 도로상의 보도 높이와 같고 내구적인 장식포장을 하여야 하며, 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장 등 장애물을 설치하거나 1층 창호 개방시 창호가 전면공지를 침범하여서는 아니된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치에 예외로 한다.

③ 도면표시 : 전면공지



제90조 (공개공지)

- ① 지구단위계획 결정도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 각각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 하며, 관련 심의위원회 심의를 받아야 한다.
- ② 공개공지 조성방식의 구체적인 형태 및 배치기준은 아래 각호와 같으며, 건축법 제32조 규정에 의한 조정면적을 건축법 제67조에 의한 공개공지의 면적으로 할 수 있다.

1. 진입구의 설치

가. 전면도로에 면한 길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.

나. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

2. 시설기준

가. 공개공지 규모는 최소 30㎡이상이어야 한다.

- 나. 공개공지에는 주차장과 담장을 설치할 수 없다.
- 다. 공개공지면적의 40% 이상을 법 제32조제2항의 규정에 의하여 국토해양부장관이 고시한 조경기준에 의하여 식재하여야 한다
- 라. 조도 50룩스 이상의 조명시설을 하여야 한다.
- 마. 공개공지 면적 50㎡미만은 10인 이상이 앉을 수 있는 벤치를 설치해야 하며, 50㎡이상일 때에는 매 10㎡마다 1인씩 추가 설치하여야 한다.
- 바. 식수대는 1개소이상 설치하여야 한다.
- 사. 조형물등 미술장식품 설치한다.
- ③ 상기 공개공지 조성지침을 만족한 경우 아래 각호 기준에 의거하여 건축완화를 받을 수 있다.
- 가. 용적률 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 지역의 용적율에 가산한 비율이 1.2배 이하
- 나. 법 제51조의 규정에 의한 도로폭에 의한 높이제한 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 건축물 높이 제한 기준에 가산한 비율이 1.2배 이하

④ 도면표시 : 공개공지



<유치원 및 학교용지에 관한 사항>

제91조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 유치원 및 학교용지의 건축물용도는 <표17>에 따라 건축하여야 한다.
다만, 유치원 용지의 경우 택지개발촉진법 시행령 제7조 제4항 제2호에 규정된 용도(유치원, 보육시설, 미성년자를 주된 대상으로 하는 학원, 생활편의시설<문구점·서점·운동기구점·사진관에 한함>, 의료시설, 주민운동시설, 종교시설)를 복합하여 건축할 수 있으며, 이 경우 동 규정에 따라 건축연면적의 2분의 1이상을 유치원으로 건축하여야 한다.
- ② 유치원 및 학교용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표17>를 초과하여 건축할 수 없다.

<표17> 유치원 및 학교용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		유치원 및 학교용지				
건축물 용도	도면 표시	E1	E2	E3	E4	E5
	허용 용도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	대학교
건폐율		50%이하	50%이하	50%이하	50%이하	20%이하
용적률		200%이하	200%이하	200%이하	200%이하	100%이하
최고층수		4층	4층	5층	5층	10층
해당블럭		유1, 2, 3, 4, 8	초70, 71, 72, 18, 19	중73, 74, 20, 21	고75, 76, 22	대77

제92조 (형태 및 외관)

- ① 유치원용지의 담장은 1.2m이하의 투시형 및 생울타리형으로 설치하여야 한다.

제93조 (보행자출입구)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자전용도로에 면한 학교의 경우에는 보행자전용도로와 연결되게 설치할 것을 권장한다.

<자동차관련시설 및 종교시설용지에 관한 사항>

제94조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 1호에 의한 종교집회장 및 그 부대시설, 아동관련시설 및 노인복지시설에 한해 건축하여야 한다. 단 종교집회장 및 그 부대시설은 건축연면적의 50% 이상을 확보토록 하며, 아동관련시설 및 노인복지시설은 종교집회에서 직접 운영하는 것에 한함.
- ② 자동차관련시설용지의 건축물 용도는 준공업지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1호의 자동차관련시설에 한해 건축하여야 한다. 다만, 준공업지역내에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1호의 제1, 2종 근린생활시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 자동차관련시설의 비율이 70% 이상이어야 한다.
- ③ 자동차관련시설 및 종교시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표18>를 초과하여 건축할 수 없다.

<표18> 자동차관련시설 및 종교시설용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		자동차관련시설 및 종교시설용지	
건축물 용도	도면 표시	D1	D2
	허용 용도	건축법 시행령 별표1호의 자동차관련시설 또는 자동차관련시설 및 근린생활시설과 복합용도	종교집회장 및 그 부대시설, 아동관련시설 및 노인복지시설
건폐율		60%이하	50%이하
용적률		250%이하	200%이하
최고층수		5층	4층
해당블럭		자동차 1	종교1, 2, 3, 4

<위험물 저장 및 처리시설용지에 관한 사항>

제95조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 위험물저장 및 처리시설용지의 건축물 용도는 주유소, 액화석유가스충전소에 한하며 <표19>에 의하여 건축하여야 한다. 다만, 제1종 근린생활시설 및 자동차관련시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 그 건축연면적은 40%를 초과할 수 없다.
- ② 위험물저장 및 처리시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표19>를 초과하여 건축할 수 없다.

<표19> 위험물저장 및 처리시설용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		위험물저장 및 처리시설용지	
건축물 용도	도면 표시	H1	H2
	허용 용도	주유소	주유소 및 액화석유가스충전소
건폐율		20%이하	20%이하
용적률		100%이하	100%이하
최고층수		5층	5층
해당블럭		위험1, 2, 3	위험4, 5

제96조 (건축물의 배치)

건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 한다.

제97조 (전면공지)

- ① 전면공지는 전면도로로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 길이의 3분의 2이상 구간이 일반인의 출입이 용이하도록 조성되어야 한다.
- ② 보도와 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 도로상의 보도 높이와 같고 내구적인 장식포장을 하여야 하며, 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장 등 장애물을 설치하거나 1층 창호 개방시 창호가 전면공지

를 침범하여서는 아니된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치에 예외로 한다.

③ 도면표시 : 전면공지



<주차장용지에 관한 사항>

제98조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노의 주차장 및 주차전용건축물에 한해 건축하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의해 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1호의 제1, 2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 운동시설, 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70% 이상이어야 한다.
- ③ 주차장용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표20>를 초과하여 건축할 수 없다.

<표20> 주차장용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		주차장용지		
건축물 용도	도면 표시	P1	P2	P3
	허용 용도	•주차장법 제2조의 규정에 의한 노의 주차장 및 주차전용건축물	•주차장법 제2조의 규정에 의한 노의 주차장 및 주차전용건축물	•주차장법 제2조의 규정에 의한 노의 주차장 및 주차전용건축물
	건폐율	80% 이하	80% 이하	90% 이하
	용적률	800% 이하	400% 이하	250% 이하
	최고층수	10층	5층	3층
해당 블럭	남악 지구	주23, 24, 25, 26	주17, 18, 19, 20, 21, 22, 27, 29, 32, 33	주28, 30, 31, 34, 35
	옥암 지구	-	주35, 36, 37, 40, 41, 42	주32, 33, 34, 38, 39, 43

<공급처리시설용지에 관한 사항>

제99조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 공급처리시설용지의 건축물 용도는 <표21>에 한하며, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따라 건축하여야 한다.
- ② 공급처리시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표21>를 초과하여 건축할 수 없다.

<표21> 공급처리시설용지 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		공급처리시설용지			
건축물 용도	도면 표시	Q1		Q2	
	허용 용도	변전소	배수 펌프시설	배수지	공업용수관로 (송수시설)
	건폐율	20%	20%	20%	20%
	용적률	100%	100%	100%	100%
	최고층수	5층	5층	5층	5층
	해당블럭	전기1	전기8	수도4	수도1

<방재 및 보건위생시설용지에 관한 사항>

제100조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 방재 및 보건위생시설용지의 건축물 용도는 <표22>에 한하며, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따라 건축하여야 한다.
- ② 방재 및 보건위생시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표22>를 초과하여 건축할 수 없다.

제101조 (차폐조경)

방재 및 보건위생시설용지 중 대로이상의 간선도로변에 완충녹지가 계획되지 않은 곳은 간선도로변으로 폭원 6m의 녹지공간을 조성하여 차폐를 위한 식재를 권장한다.

<표22> 방재 및 보건위생시설용지 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		방재 및 보건위생시설		
건축물 용도	도면 표시	Z1	Z2	Z3
	허용 용도	유수지	하수종말처리장	종합병원
건폐율		20%이하	20%이하	50%이하
용적률		100%이하	100%이하	300%이하
최고층수		5층	5층	8층
해당블럭		저류4	하수9	의료1

<기타용지에 관한 사항>

제102조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 기타시설용지의 건축물 용도는 <표23>에 한하며, 체육시설용지는 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제99조에 의한 체육시설에 한한다.
- ② 기타시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표23>를 초과하여 건축할 수 없다.

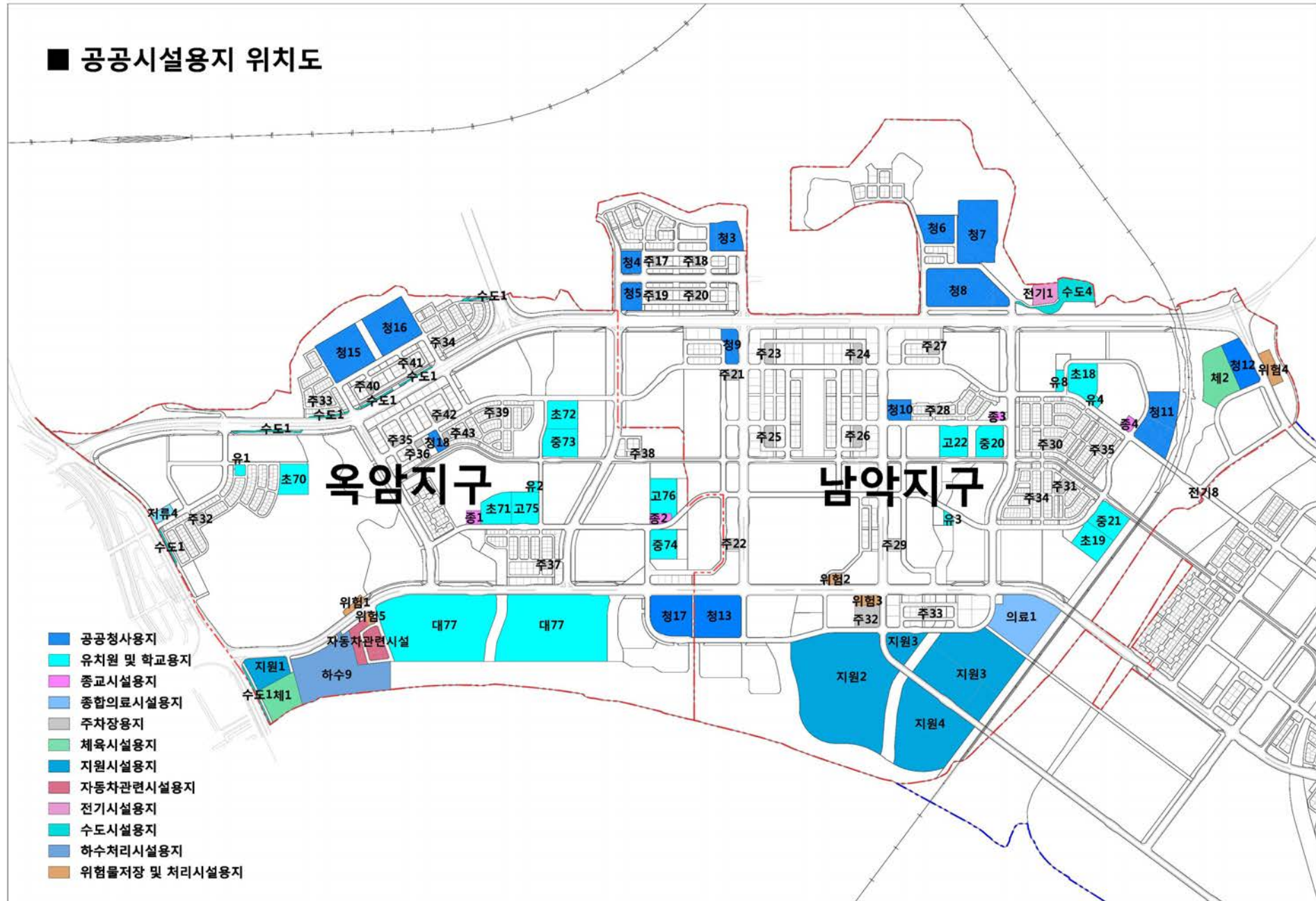
<표23> 기타시설용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		기 타 용 지				
		도시지원시설			체육시설	
건 축 물 용 도	도면 표시	L1	L2	L3	L4	
	허용 용도	- 자연녹지지역내 건축할 수 있는 건축물에 한해 건축하여야 한다.(단독주택, 공동주택, 분묘 및 쓰레기처리시설, 교정 및 국방군사시설, 묘지관련시설, 장례식장, 공장, 창고, 위험물저장 및 처리시설, 문화 및 집회시설 중 집회장, 종교시설 제외)	- 관광진흥법에 의한 관광호텔 - 준주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 1, 2층 근린생활시설 (단란주점, 안마사술소제외), 문화 및 집회시설 중 (관람장, 동식물원, 집회장), 종교시설, 판매시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 방송통신시설, 관광휴게시설			체육시설
	건폐율	20%이하	70%이하	50%이하	20%이하	
	용적률	100%이하	300%이하	400%이하	100%이하	
	최고층수	5층	5층	10층	5층	
	해당블럭	지원1	지원2	지원3, 4	체1, 2	

제103조 (차폐조경)

기타용지 중 대로이상의 간선도로변에 완충녹지가 계획되지 않은 곳은 간선도로변으로 폭원 6m의 녹지공간을 조성하여 차폐를 위한 식재를 권장한다.

■ 공공시설용지 위치도





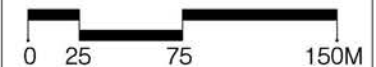
남악신도시 택지개발사업 지 구 단 위 계 획

(공공청사 3, 4, 5 블록)

key map



- 지구단위계획구역
- G1 건축물 용도
- 5 최고층수
- 20% 건폐율
- 100% 용적율
- 차량출입불허구간
- 대지분할가능선





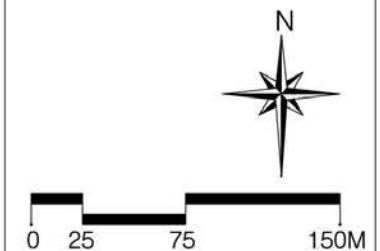
남악신도시 택지개발사업 지 구 단 위 계 획

(공공청사 6, 7, 8 블록)

key map



- 지구단위계획구역
- G1 건축물 용도
- 5 최 고 층 수
- 20% 건 폐 율
- 100% 용 적 율
- 차량출입불허구간
- 대지분할가능선





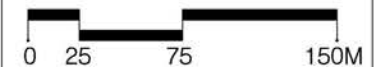
남악신도시 택지개발사업 지 구 단 위 계 획

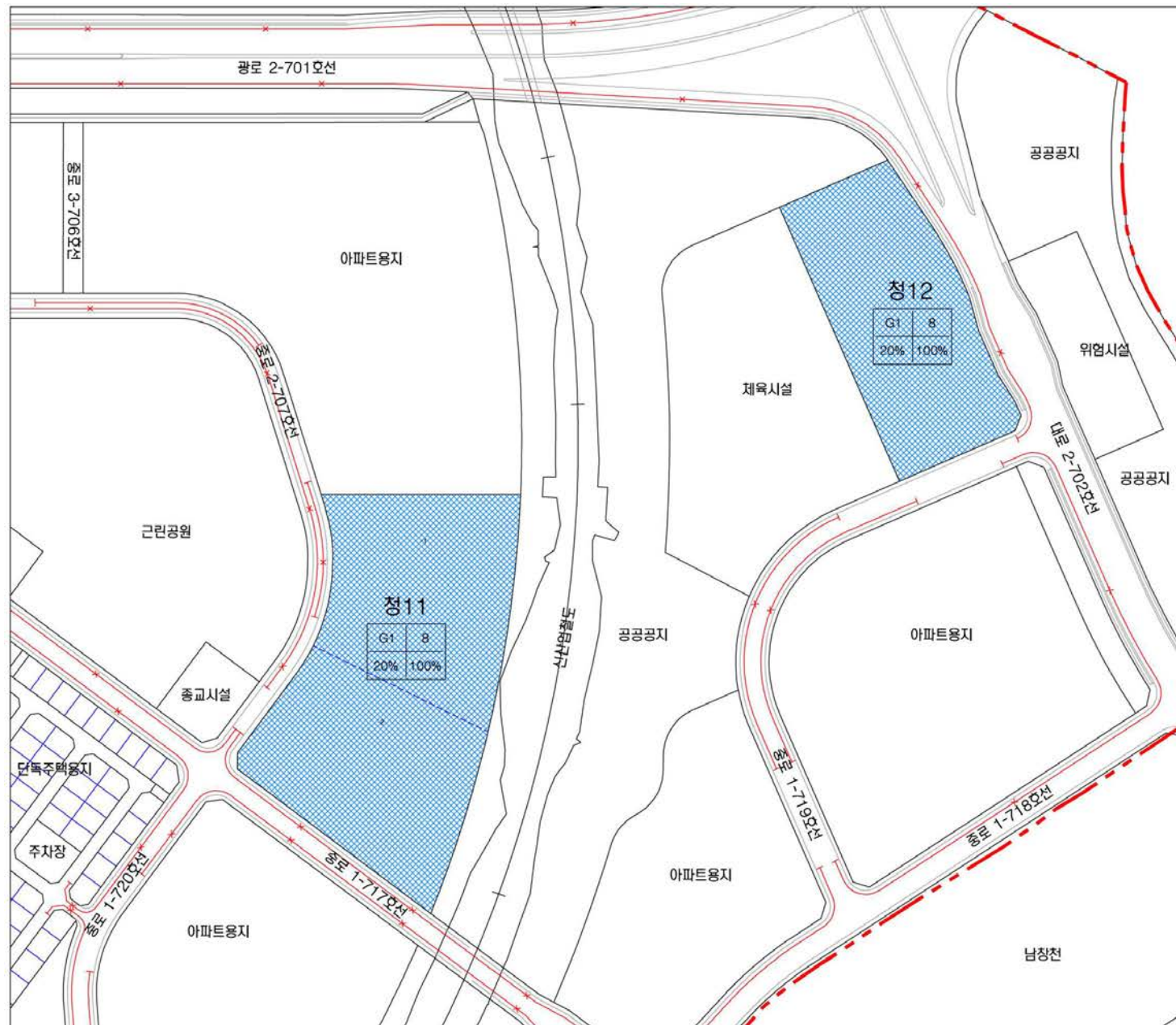
(공공청사 9,10,13,17,18 블록)

key map



- 지구단위계획구역
- 건축물용도
- 최고층수
- 건폐율
- 용적율
- 차량출입불허구간
- 대지분할가능선
- 건축한계선
- 전면공지
- 공개공지





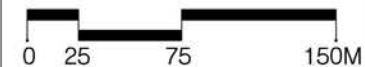
남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

(공공청사 11, 12 블록)

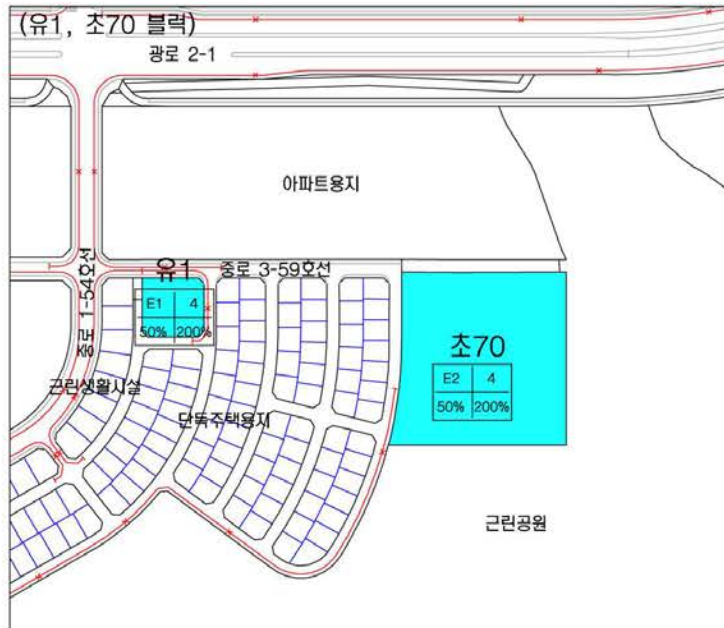
key map



- 지구단위계획구역
- G1 건축물 용도
- 5 최고 층 수
- 20% 건 폐 울
- 100% 용 적 울
- 차량출입불허구간
- 대지분할가능선





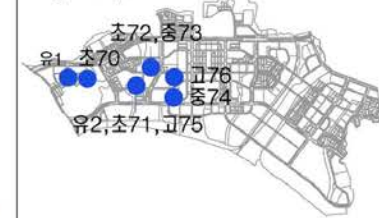


남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

(유지원 및 학교용지)

- 유1,2 · 초70,71,72 · 중73,74 · 고75,76

key map



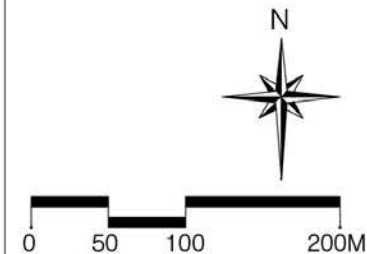
- 지구단위계획구역
- | |
|----|
| E1 |
|----|

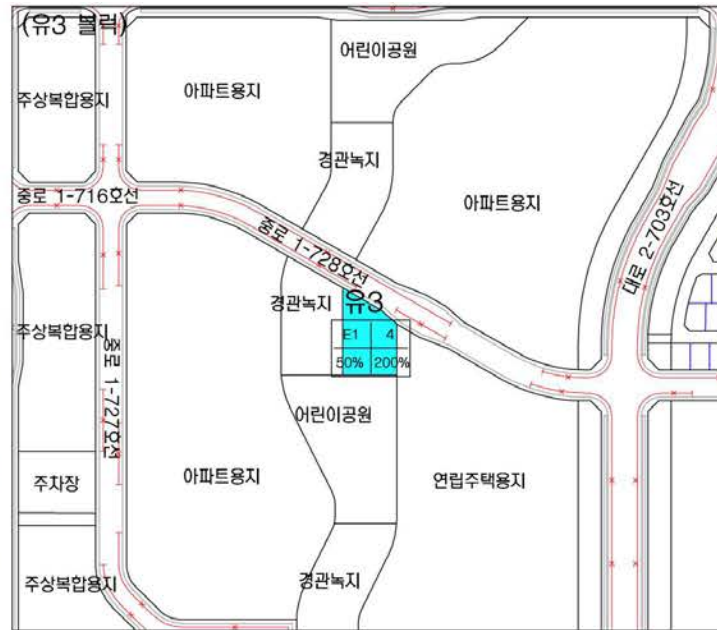
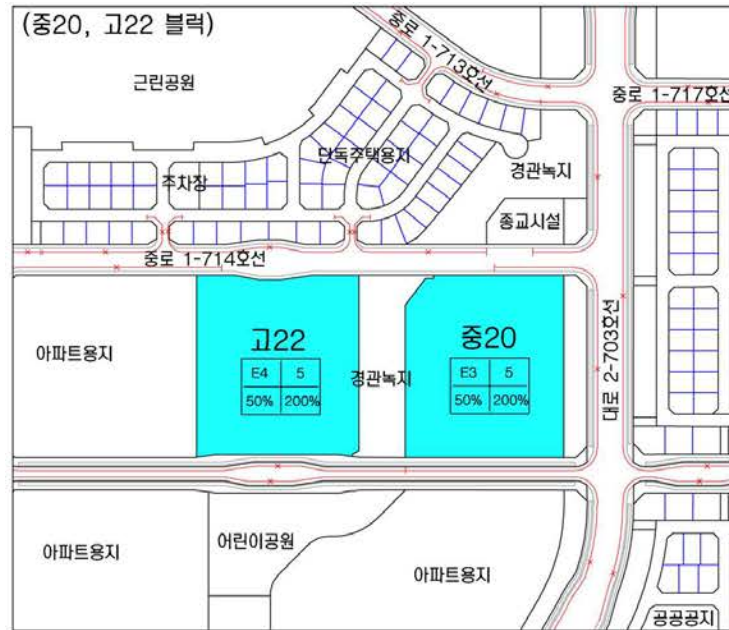
 건축물 용도
- | |
|---|
| 5 |
|---|

 최고층수
- | |
|-----|
| 20% |
|-----|

 건폐율
- | |
|------|
| 100% |
|------|

 용적율
- 차량출입불허구간





남악신도시 택지개발사업 지 구 단 위 계 획

(유지원 및 학교용지)

- 유3, 4, 8 · 초18, 19 · 중20, 21 · 고22

key map



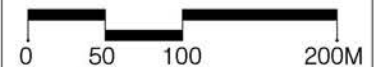
- 지구단위계획구역
- | |
|----|
| E1 |
|----|

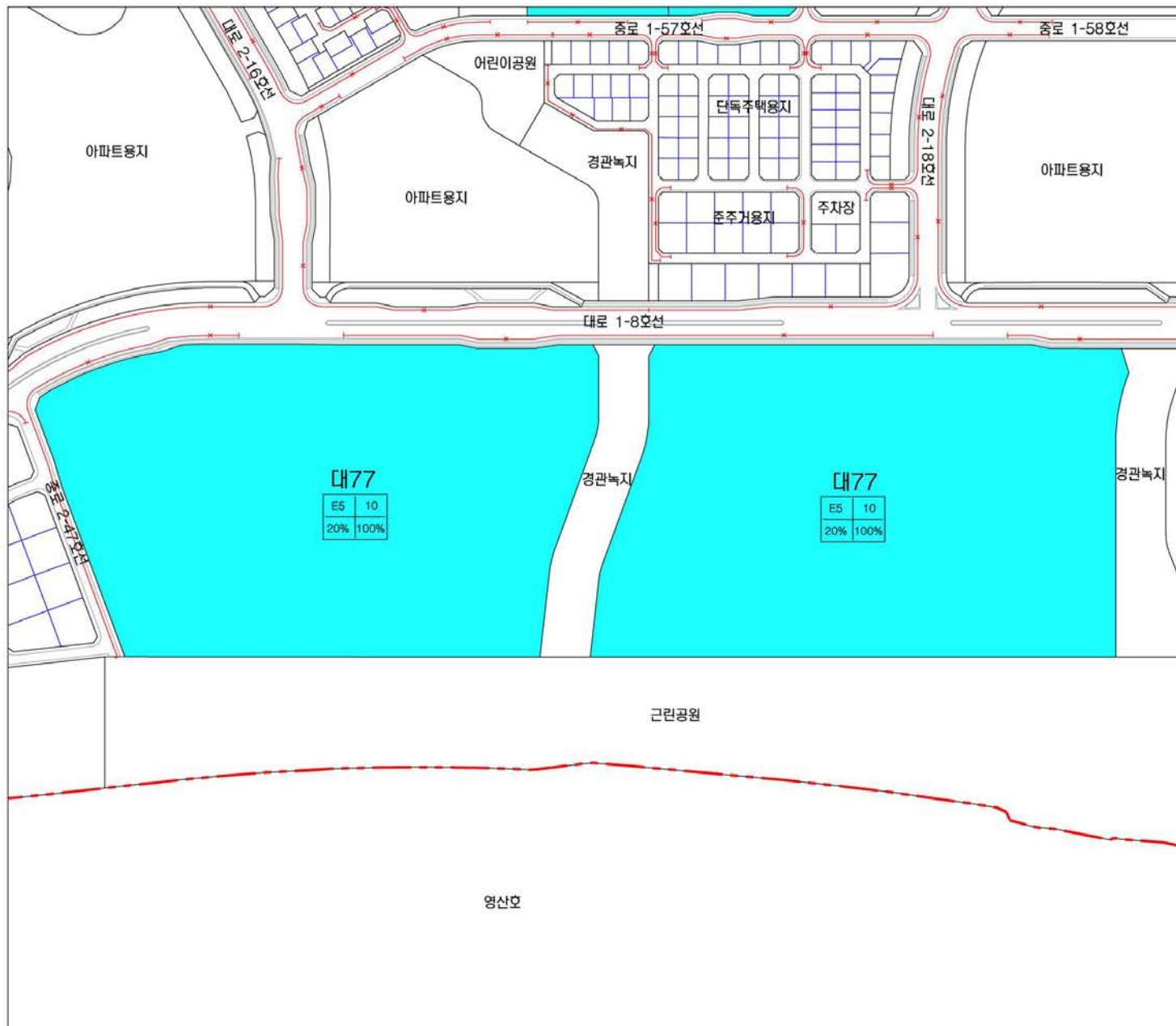
 건축물 용도
- | |
|---|
| 5 |
|---|

 최 고 층 수
- | |
|-----|
| 20% |
|-----|

 건 폐 율
- | |
|------|
| 100% |
|------|

 용 적 율
- 차량출입불허구간





남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

(학교용지 대77)

key map



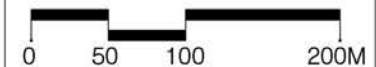
- 지구단위계획구역
- | |
|----|
| E1 |
|----|

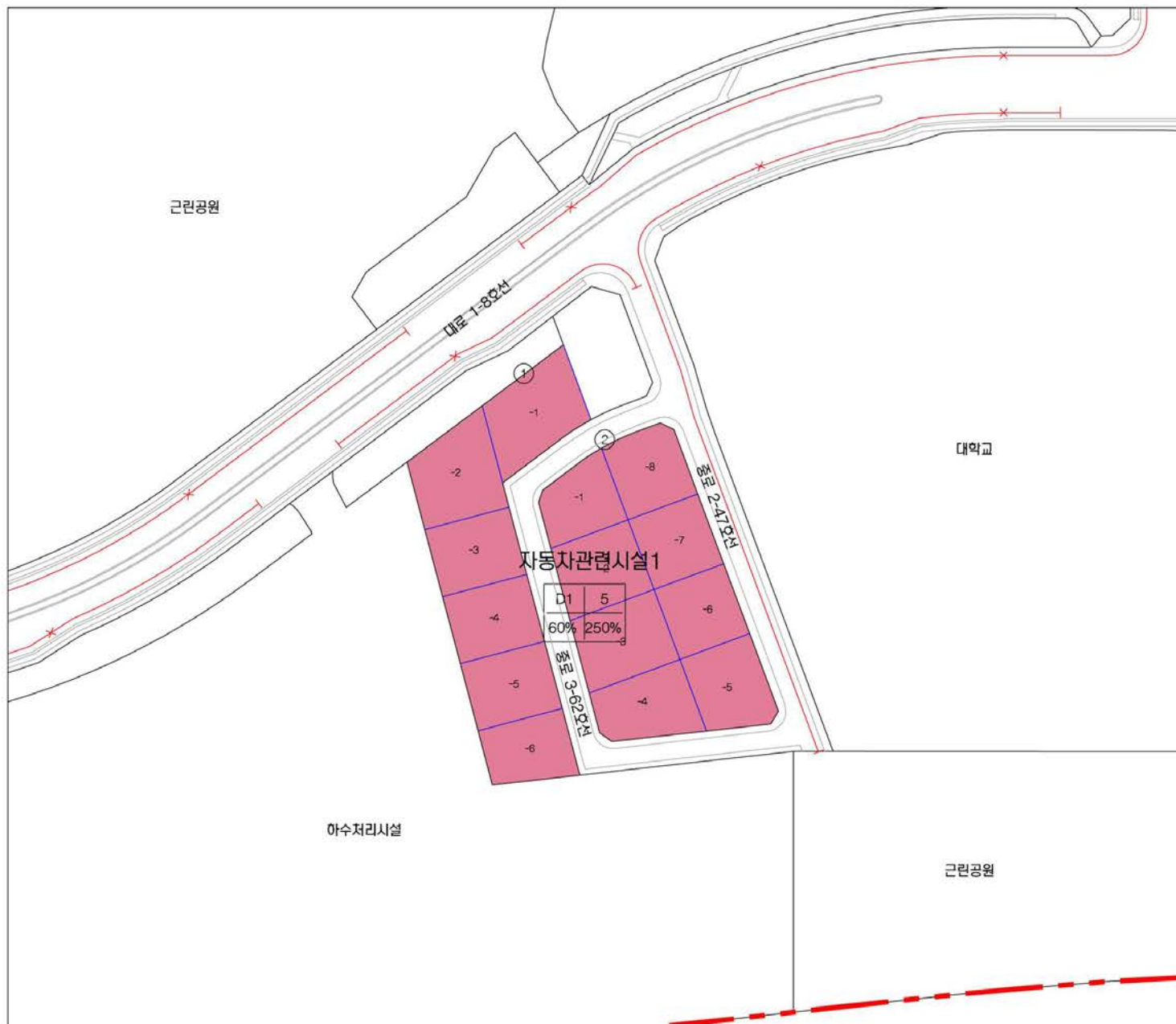
 건축물 용도
- | |
|---|
| 5 |
|---|

 최 고 층 수
- | |
|-----|
| 20% |
|-----|

 건 폐 율
- | |
|------|
| 100% |
|------|

 용 적 율
- 차량출입불허구간





남악신도시 택지개발사업 지 구 단 위 계 획

(자동차관리시설용지 1블럭)

key map



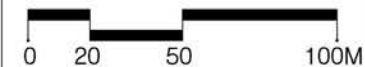
- 지구단위계획구역
- | |
|----|
| H1 |
|----|

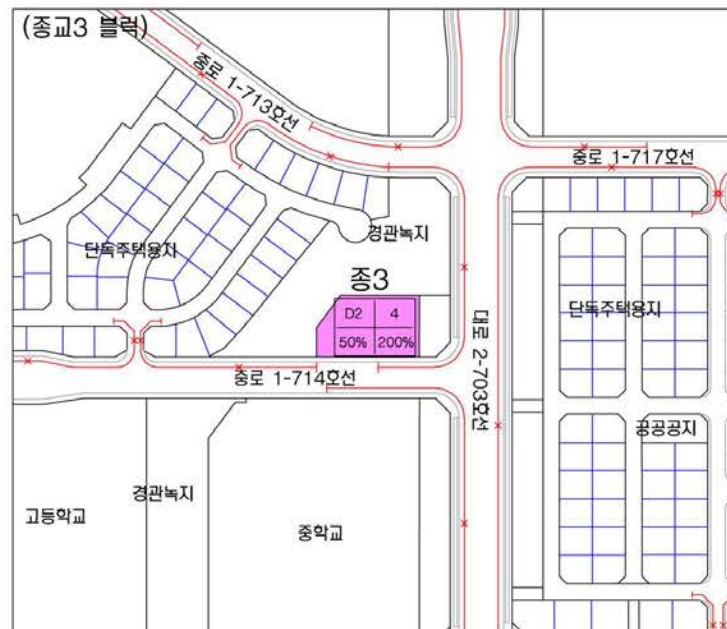
 건축물 용도
- | |
|---|
| 5 |
|---|

 최 고 층 수
- | |
|-----|
| 20% |
|-----|

 건 폐 율
- | |
|------|
| 100% |
|------|

 용 적 율
- 차량출입불허구간

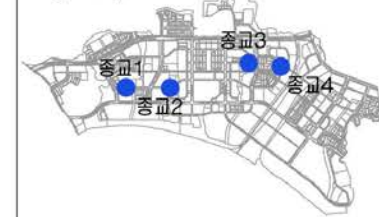




남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

(종교시설용지1, 2, 3, 4블럭)

key map



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고층수
- 건폐율
- 용적율
- 차량출입불허구간

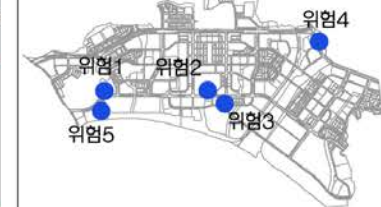




남악신도시 택지개발사업 지 구 단 위 계 획

(위험물저장 및 처리시설용지1~5블록)

key map



- 지구단위계획구역
- | |
|------|
| H1 |
| 5 |
| 20% |
| 100% |

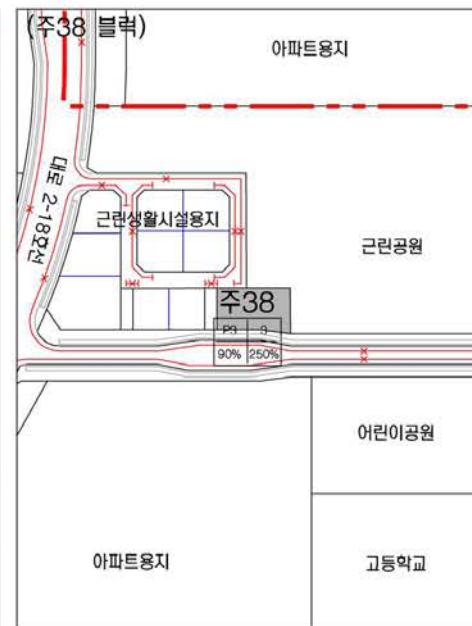
 건축물 용도
- | |
|---|
| 5 |
|---|

 최 고 층 수
- | |
|-----|
| 20% |
|-----|

 건 폐 율
- | |
|------|
| 100% |
|------|

 용 적 율
- 차량출입불허구간
- 건축한계선
- 전 면 공 지

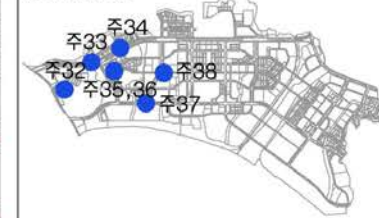




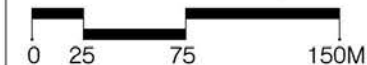
남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

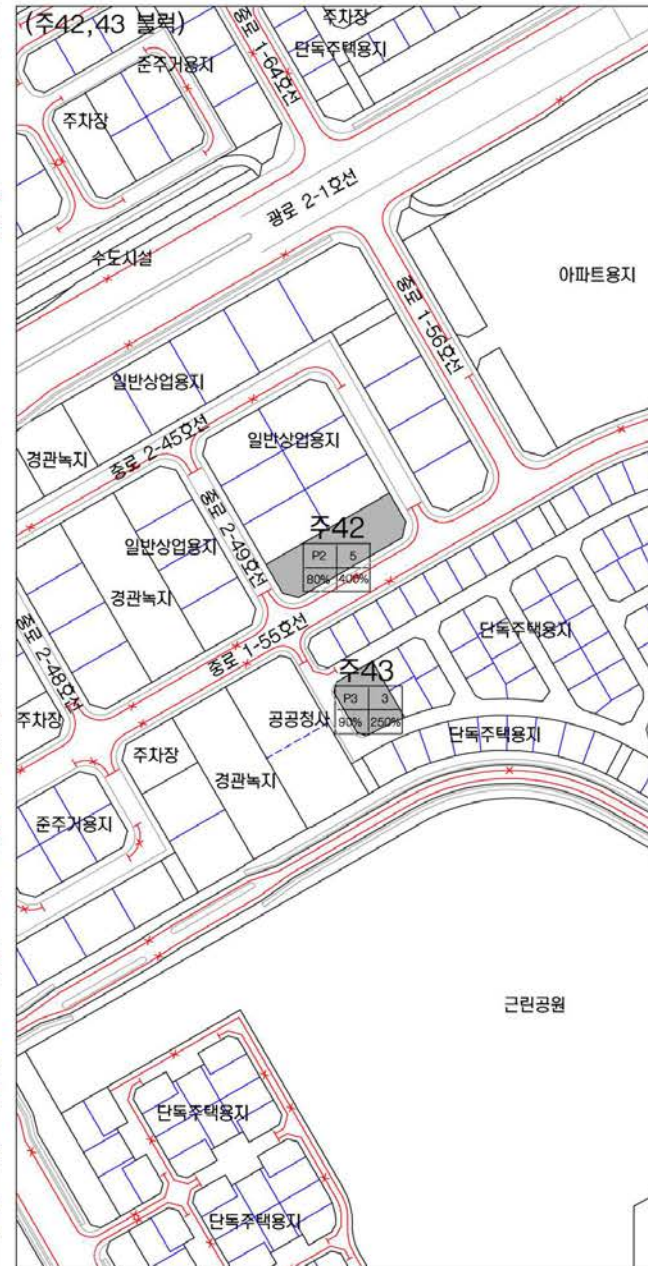
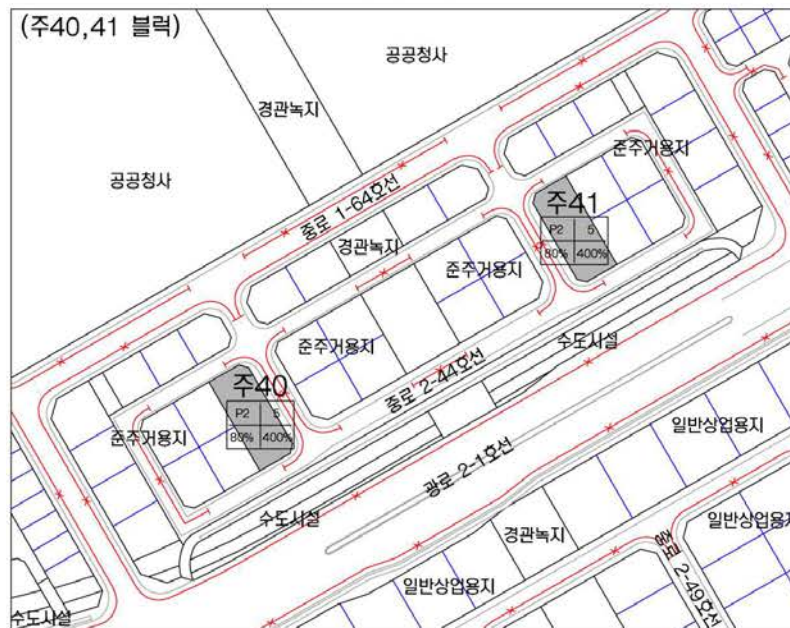
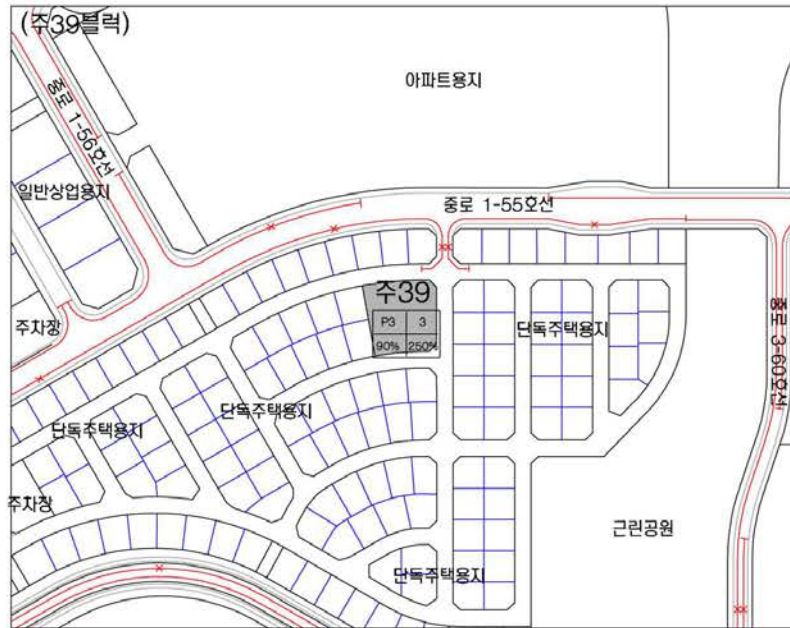
(주차장용지 주32~38 블록)

key map



- 지구단위계획구역
- 건축물용도
- 최고층수
- 건폐율
- 용적율
- 차량출입불허구간

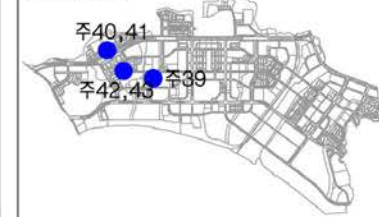




남악신도시 택지개발사업 지 구 단 위 계 획

(주차장용지 주39~43 블럭)

key map



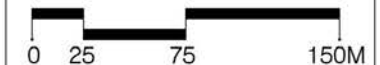
- 지구단위계획구역
- | |
|----|
| P1 |
|----|

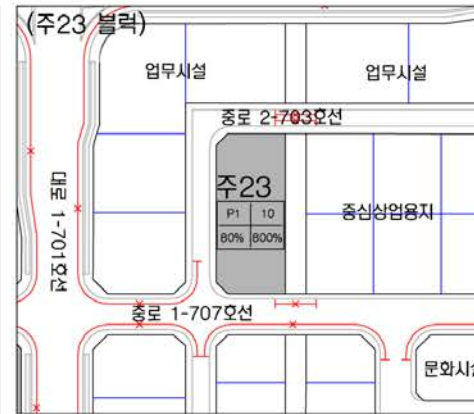
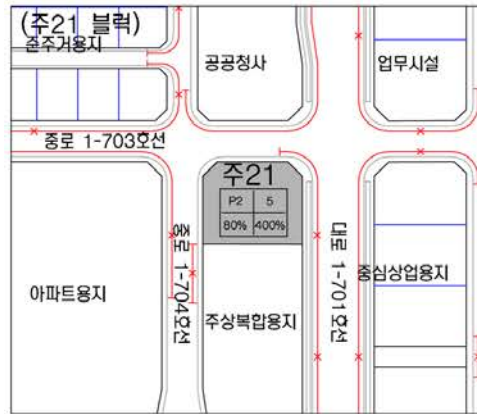
 건축물 용도
- | |
|---|
| 5 |
|---|

 최 고 층 수
- | |
|-----|
| 20% |
|-----|

 건 폐 율
- | |
|------|
| 100% |
|------|

 용 적 율
- 차량출입불허구간

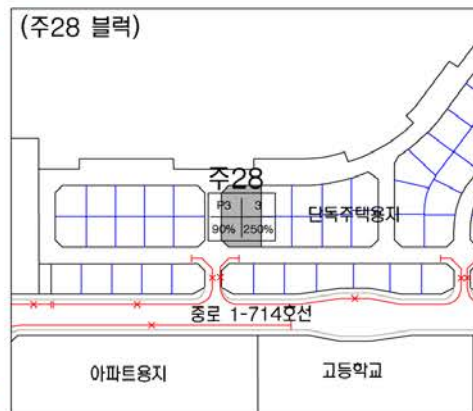
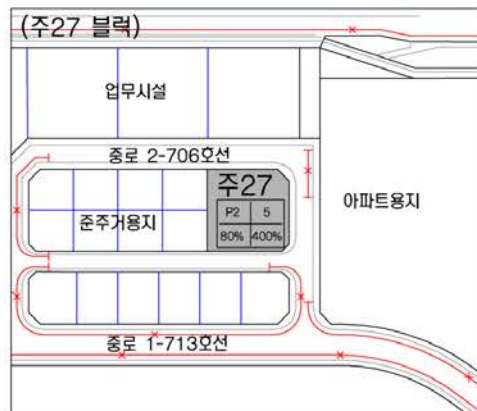
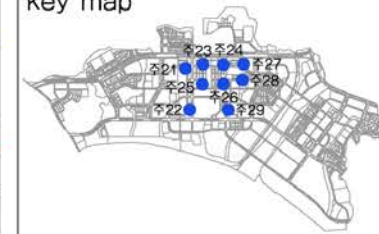




남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

(주차장용지 주21~29 블록)

key map



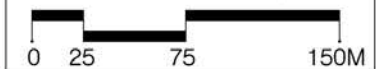
- 지구단위계획구역
- | |
|----|
| P1 |
|----|

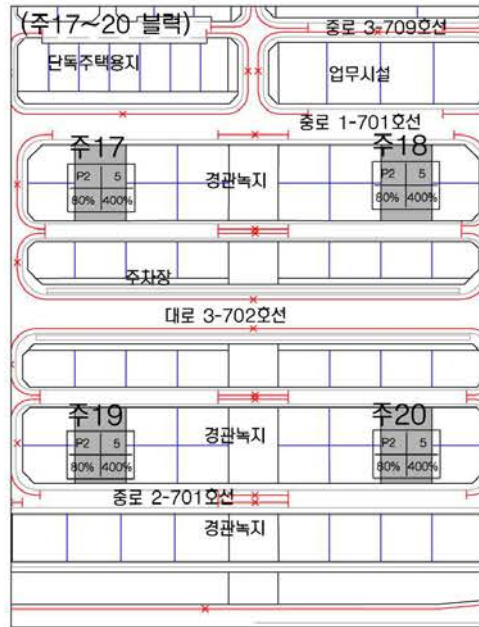
 건축물 용도
- | |
|---|
| 5 |
|---|

 최고층수
- | |
|-----|
| 20% |
|-----|

 건폐율
- | |
|------|
| 100% |
|------|

 용적율
- 차량출입불허구간





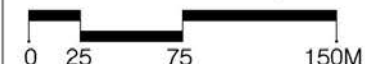
남악신도시 택지개발사업 지 구 단 위 계 획

(주차장용지 주17~20,30~35 블럭)

key map



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 5 최고층수
- 20% 건폐율
- 100% 용적율
- 차량출입불허구간





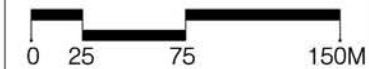
남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

(공급처리시설용지 전기 1,8블록, 수도 4블록)

key map



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고층수
- 건폐율
- 용적율
- 차량출입불허구간

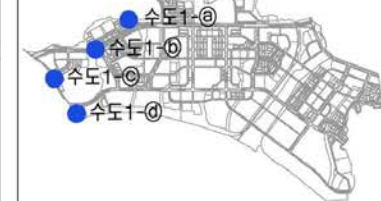




남악신도시 택지개발사업 지 구 단 위 계 획

(공급처리시설용지 수도 1블럭)

key map



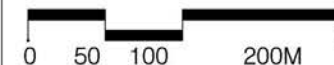
- 지구단위계획구역
- | |
|----|
| H1 |
|----|

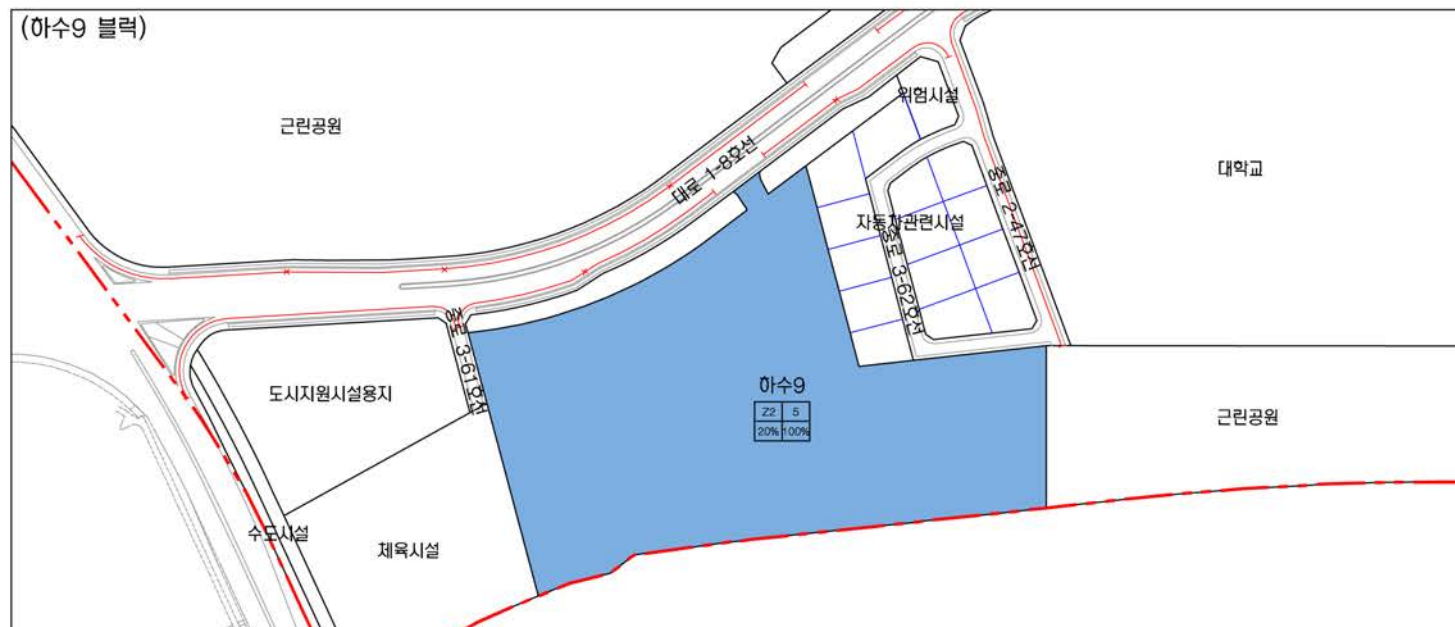
 건축물 용도
- | |
|---|
| 5 |
|---|

 최 고 층 수
- | |
|-----|
| 20% |
|-----|

 건 폐 율
- | |
|------|
| 100% |
|------|

 용 적 율
- 차량출입불허구간





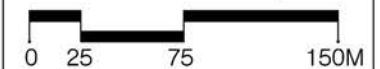
남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

(방재및보건위생시설 저류4,하수9,의료1 블록)

key map



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최 고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 율
- 차량출입불허구간





남악신도시 택지개발사업 지 구 단 위 계 획

(체육시설 1,2블럭, 도시지원시설 1블럭)

key map



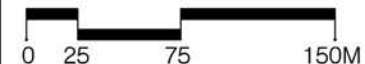
- 지구단위계획구역
- | |
|----|
| G1 |
|----|

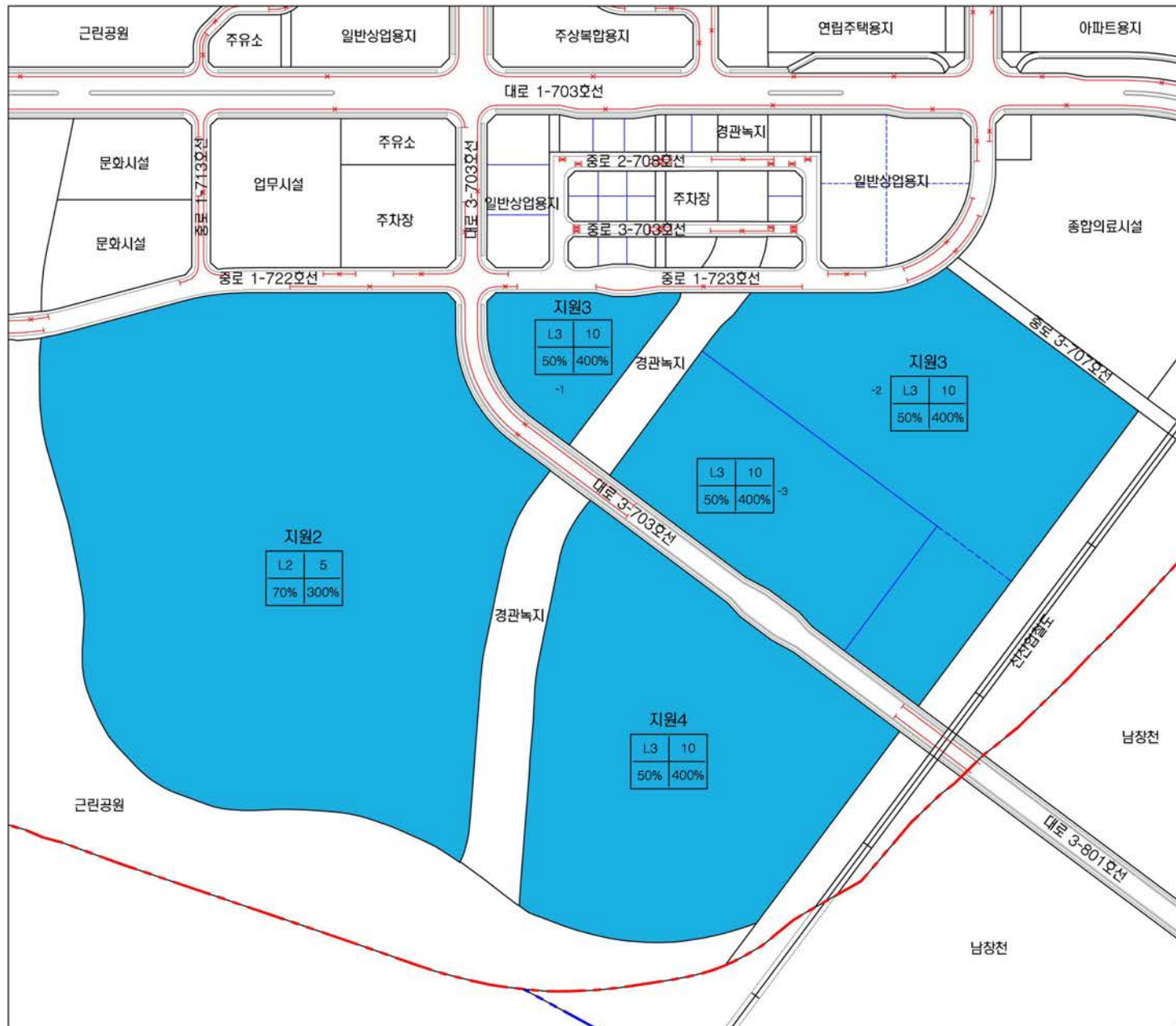
 건축물 용도
- | |
|---|
| 5 |
|---|

 최 고 층 수
- | |
|-----|
| 20% |
|-----|

 건 폐 율
- | |
|------|
| 100% |
|------|

 용 적 율
- 차량출입불허구간



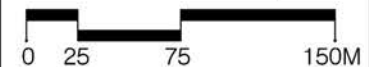


남약신도시 택지개발사업 지구단위계획 (도시지원시설 2,3,4 블록)

key map



- 지구단위계획구역
- 획지경계선
- 대지분할가능선
- L1 건축물용도
- 5 최고층수
- 20% 건폐율
- 100% 용적율
- 차량출입불허구간



제8장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제8장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제104조 (심의도면)

- ① 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할때는 외부 공간 처리에 대하여는 축척 1/100 이상의 상세한 도면을 첨부하여야 하며, 중요 부분에 대하여는 축척 1/30 이상의 상세도면을 첨부하여야 한다.
- ② 대지내 공지의 포장도면은 전면보도, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어야 한다.

제105조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 법령의 개정·제정 및 관련지침의 변경으로 시행지침 내용이 부적합할 경우에 개정·제정된 법령 및 변경된 지침에 따른다.
- ② 공공보행통로 및 주차출입구는 대지의 분할·합병으로 대지의 조건이 변경된 경우 조정·변경 등을 할 수 있다.
- ③ 추후 운영과정에서 합병으로 인한 획지의 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.

제106조 (지구단위계획 구역내 건축기준완화)

본 지구단위계획구역내 건축하는 건축물에 대하여 건축기준의 완화내용은 다음 각호와 같다.

- ① 본 지구단위계획지침에 의거 대지내 공지(공개공지 등)를 조성하였을 경우 식재 및 조경으로 처리되는 면적의 2/3를 대지내 조경면적으로 보며, 그 외의 방식으로 조성할 경우는 1/2을 대지내 조경면적으로 본다. 단, 대지의 조경면적 기준의 1/2에 해당하는 면적까지만 산입한다.
- ② 공개공지를 확보하지 않아도 되는 건축물의 경우에도 도로에 접하여 공개공지의 조성방식에 따라 일반인이 이용할 수 있는 공지를 조성할 때에도 공개공지와 동일한 완화를 받는다.

- ③ 건축선에 의한 전면공지, 공개공지, 공공보행통로 등 일반시민이 상시로 이용할 수 있는 공지부분은 건축허가시 대지면적에 포함하여 용적률 및 건폐율 산정에 포함된다.

제107조 (기준용적률의 완화)

- ① 본 지침에서 제시하는 기준용적률의 완화는 공동주택용지에 한하며, 완화의 정도는 지구단위계획목표에 기여하는 공공기여요소의 조성에 따라 차등적용하며 완화항목 및 완화내용은 <표24>와 같다.
- ② 각각의 대지에 적용되는 기준용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 하며, 기준용적률과 완화된 용적률의 합은 각각의 대지에 지정된 허용용적률 이하가 되도록 한다.

제108조 (지구단위계획에 대한 건축허가 처리)

지구단위계획구역내 건축허가는 지구단위계획에 적합하게 하여야 한다.

<표24> 기준용적률 완화항목 및 완화내용 (허용용적률 \geq 기준용적률 + 용적률 완화적용의 합계)

구 분		인센티브 적용내용 (권장/규제)	용적률 인센티브 산정방법	완화범위
건축물의 배치	조망차폐율 적용구간	지침 준수시(규제)	기준용적률 $\times 0.08$	기준용적률의 8%범위내
	직각배치구간	지침 준수시(규제)	기준용적률 $\times 0.03$	기준용적률의 3%범위내
	최고층수배치구간	지침 준수시(규제)	기준용적률 $\times 0.03$	기준용적률의 3%범위내
	탑상형태배치구간	지침 준수시(규제/권장)	기준용적률 $\times 0.05$	기준용적률의 5%범위내
건축물의 형태 및 외관	주동의 형태	지침 준수시(규제)	기준용적률 $\times 0.03$	기준용적률의 3%범위내
	최상층 및 지붕의 형태	지침 준수시(권장)	기준용적률 $\times 0.03 \times \frac{\text{계획동수}}{\text{총건설동수}}$	기준용적률의 3%범위내
	개별정원	지침 준수시(권장)	기준용적률 $\times 0.03 \times \frac{\text{계획동수}}{1+\text{총건설동수}}$	기준용적률의 3%범위내
	입면변화	지침 준수시(권장)	기준용적률 $\times 0.03 \times \frac{\text{계획동수}}{\text{총건설동수}}$	기준용적률의 3%범위내
	필로티	지침 준수시(권장)	기준용적률 $\times 0.03 \times \frac{\text{계획동수}}{\text{총건설동수}}$	기준용적률의 3%범위내
	융통형구조	지침 준수시(권장)	기준용적률 $\times 0.03 \times \frac{\text{계획동수}}{\text{총건설동수}}$	기준용적률의 3%범위내
	담장 및 방음벽	지침 준수시(권장)	기준용적률 $\times 0.03$	기준용적률의 3%범위내
대지내 공지	통경구간	지침 준수시(규제/권장)	기준용적률 $\times \frac{\text{조성면적}}{\text{대지면적}}$	기준용적률의 5%범위내
	공공보행통로	지침 준수시(권장)	기준용적률 $\times \frac{\text{조성면적}}{\text{대지면적}} \times 2$	기준용적률의 3%범위내
	단지내 조경	지침 준수시(권장)	기준용적률 $\times 0.03$	기준용적률의 3%범위내
동선 및 주차	주차장	지침 이상으로 설치시(권장)	기준용적률 $\times \frac{\text{추가조성주차면수}}{\text{지침예의원주차면수}}$	기준용적률의 3%범위내
친환경 계획	자연지반면적률	지침 준수시(권장)	기준용적률 $\times \frac{\text{자연지반면적률(\%)}}{1000}$	기준용적률의 3%범위내
	투수면적률	지침 준수시(권장)	기준용적률 $\times \frac{[\text{투수면적률(\%)} - \text{자연지반면적률(\%)}] }{1000}$	기준용적률의 3%범위내
	녹지면적률	지침 준수시(권장)	기준용적률 $\times \frac{\text{녹지면적률(\%)}}{1000}$	기준용적률의 3%범위내