

< '18. 3월기준 >



중동(동진원) 도시개발사업 지구단위계획 시행지침

① 총괄 시행지침

제1장 총 칙

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

② 부분별 시행지침

제1장 공동주택용지

제2장 준주거용지

제3장 공공시설 및 기타시설용지

제4장 기타사항에 관한 계획

제5장 지구단위계획 운용에 관한 사항

중동(동진원) 도시개발사업 지구단위계획 시행지침

1 총괄 시행지침

제 1 장 총 칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 국토의계획및이용에관한법률 제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정) 및 제52조(지구단위계획의 내용)에 의해 지정된 지구단위계획구역내 도시환경을 쾌적하게 조성하기 위한 것으로 궁극적으로는 토지이용을 합리화·구체화하고 도시의 기능·미관 및 환경을 효율적으로 유지·관리하기 위하여 용인 중동(동진원) 도시개발사업지구내의 용도지역, 지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용에 관한 사항을 관리하기 위한 시행 원칙 및 기준을 마련하고 그것을 지침화하는데 있으며 또한 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침적용의 범위)

본 지침의 용인 중동(동진원) 도시개발사업에 따라 “용인 중동(동진원) 지구단위계획 구역” 전체에 적용함을 원칙으로 한다.

제3조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 시행지침에서 별도로 정하지 않은 사항에 대해서는 기존 관련법규나 규칙, 규정, 조례, 편람, 지침 등에 따른다.
- ② 시행지침의 내용은 “규제사항”과 “권장사항”으로 구분한다. 이 중 “규제사항(지정사항)”은 반드시 지켜야 하는 사항이며, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 지침에 따라 지킬 것을 권장하는 사항이다.
- ③ 본 시행지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 해당 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화 하는 것으로 지침내용에 대한 이해를 돕기 위함이다.
- ④ 지침의 일부 규제내용이 기존법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관련 법령의 내용과 서로

다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

- ⑤ 획지 상호 간의 분할·합병 또는 공동개발의 해제·조정에 의해 서로 상이한 지침이 적용되는 경우 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용하고, 획지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다. 단, 각 항목별로 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우는 그러하지 아니하다.
- ⑥ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하고 판단될 경우에는 관련기관 협의나 필요시 도시계획위원회의 자문을 거쳐 변경할 수 있다.

제4조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 2. 가구 및 획지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
 - 가. “획지경계선”이라 함은 지적선과는 별개로 지구단위계획에서 용도별 적정규모를 고려하여 설정한 획지선을 말한다.
 - 나. “획지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정 규모 이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.
 3. 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
 - 가. “지정용도”라 함은 도시기능의 효율화를 위해 그 필지의 입지여건에 적합하게 지정되는 용도를 말한다.
 - 나. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획에 의해 건축할 수 없도록 지정된 용도를 말한다.
 - 다. “건축물의 주용도”라 함은 건축연면적의 50% 이상을 사용하는 용도를 말한다.
 - 라. “건축물의 부수용도”라 함은 건축연면적의 20% 미만을 사용하는 용도를 말한다.
 - 마. “주택단지”라 함은 주택건설기준에 관한 규정 제2조 제1호에서 정하고 있는 주택을 건설하는 일단의 대지를 말한다.
 - 바. 공동주택용지에서 “부대복리시설”이라 함은 주택건설기준등에 관한 규정에서 정의된 용어를 말한다.
 4. 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

- 가. “건폐율”이라 함은 건축법 제47조의 규정에 정하고 있는 대지면적에 대한 건축 바닥면적의 비율을 말한다.
- 나. “용적률”이라 함은 건축법 제48조의 규정에 정하고 있는 대지면적에 대한 건축연면적의 비율을 말한다
- 다. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- 라. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- 마. “평균층수”라 함은 건축물의 층수의 합을 동수로 나눈 층수를 말한다. 단, 아파트는 주거동에 대하여만 적용한다.
5. 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
- 가. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
- 나. “건축물의 전면”이라 함은 건축물을 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
6. 건축물의 형태와 색채에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
- 가. “피로티(piloti)구조”라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
- 나. “캐노피(canopy)구조”라 함은 도로나 공공보행통로변 양측 건물의 2~3층 부분에 지붕을 연결하여 도로의 상부를 덮는 것으로 벽이나 개구부를 설치하지 않는 구조를 말한다.
- 다. “투시형 셔터”라 함은 전체의 1/2 이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
- 라. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 7/10이상을 차지하는 색을 말한다.
- 마. “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/10이상 3/10미만을 차지하는 색을 말한다.
- 바. “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.
7. 공동개발 및 합벽건축에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

- 가. "공동개발"이라 함은 2이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
- 나. "합벽건축"이라 함은 2이상의 연접하는 대지에서 상호간의 측벽을 공유하거나 연접하여 건축하는 형태를 말한다.
8. 대지내 공지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
- 가. "전면공지"라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선 및 건축지정선으로 인하여 전면도로와의 경계선 사이에 생겨난 공지로서 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
- 나. "대지내 조경"이라 함은 가로환경 및 주거환경 제고를 위해 대지내 공지에 대해 지구단위계획에서 제시한 식수등에 따라 조경·녹지 공간으로 활용하는 것을 말한다.
9. 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
- 가. "보차혼용통로"라 함은 대지안에 일반인과 일반차량이 동시에 이용할 수 있는 통로를 말한다.
- 나. "차량출입 불허구간"이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
- 다. "전면도로"라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
- 라. "단지출입구"라 함은 공동주택용지에서 도로로부터 단지내로 차량 및 보행자의 통행을 가능하게 하는 주 출입구를 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타용어는 관습적인 의미로 해석된다.

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제5조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

본 지구단위계획 시행지침은 구역내에서 행하는 모든 건축물 및 공공시설의 건축과 조성행위에 적용된다.

제6조 (지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획의 변경은 도시개발사업 준공 전에는 도시개발법에 의한 절차를 따르며 도시개발사업 준공 이후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따

른다.

- ② 본 지침 시행이후 관련법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.
- ③ 본 지침 시행이후 공동주택 블록별 건축계획 심의시 건축물의 배치 및 형태의 변경은 별도의 변경절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제7조 (건축계획 심의)

- ① 지구단위계획구역내 건축물 중 건축계획심의대상 건축물은 다음과 같은 심의도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
 - 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
 - 2. 지구단위계획지침 중 해당규제사항 및 권장사항 명기
 - 3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도, 입면도
 - 4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도, 대지단면도
 - 5. 외부공간의 이용 및 조성계획도
 - 6. 건축물의 외관에 관한 사항
 - 7. 주차장 설치관련 사항
 - 8. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토 서류
- ② 제1항의 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 용인시건축조례에서 정한 심의대상에 한한다.

2 부분별 시행지침

제1장 공동주택용지

< 대지에 관한 사항 >

제8조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 분할하거나 합병할 수 없다. 다만, 본 지침에서 획지분할 가능선이 지정된 경우 획지분할계획을 작성하여 주택건설사업계획승인권자가 그 타당성을 인정할 경우에는 분할할 수 있다.

< 건축물에 관한 사항 >

제9조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택용지에 건축하는 건축물의 용도는 아파트 및 부대복리시설 이외의 용도는 불허한다.
- ② 부대복리시설은 주택법 제2조 제6호, 제7호와 주택건설기준 등에 관한 규정 제4조, 제5조 규정에 부대 및 복리시설과 승인권자가 요구할 수 있는 주민공동시설을 포함한다.

제10조 (용적률에 관한 사항)

- ① 공동주택단지의 용적률의 기준은 도시개발계획에서 정한 용적률의 범위내로 한다.
- ② 지구단위계획결정도에서 용적률은 아래와 같이 표기한다.

예) 용적률 200% 이하

| 블럭명 | |
|-----|------|
| 용적률 | 최고층수 |
| 건폐율 | 최저층수 |

⇨

| A1 | |
|-----|----|
| 200 | 45 |
| 20 | - |

제11조 (높이 및 층수에 관한 사항)

- ① 층수는 도시개발계획에서 정한 범위 내에서 하며 그 내용은 다음과 같다.

1. 평균층수

- A1 BL : 28층 이하
- A2 BL : 28층 이하
- A3 BL : 22층 이하

<개정 2012.07.09.(용인시 고시 제2012-264호)>

② 지구단위계획결정도에서 층수는 아래와 같이 표기한다.

| | | | | | | | | | |
|-----|------|---|-------|------|-----|------|---|-------|------|
| 블럭명 | | ⇒ | A1 | | 블럭명 | | ⇒ | A1 | |
| 용적률 | 최고층수 | | 200이하 | 28이하 | 용적률 | 평균층수 | | 200이하 | 28이하 |
| 건폐율 | 최저층수 | | 20이하 | - | 건폐율 | 최저층수 | | 20이하 | - |

③ 건축물 평균층수 및 스카이라인 등은 주택건설사업시 건축심의 등을 거쳐 최종 심의된 결과를 반영하여야 한다.

제12조 (건축물의 규모 및 배치에 관한 사항)

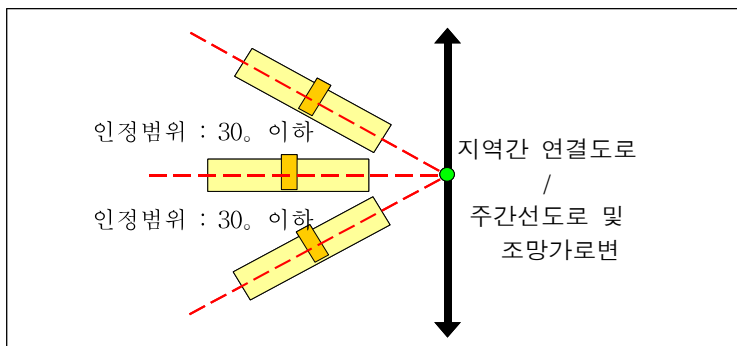
① 건축물의 규모

1. 건축물의 규모는 전용면적 85㎡ 내외의 다양한 규모의 건축물을 계획한다.
2. 주택단지 내에는 변화있는 스카이라인 및 개방적인 시각축을 형성할 수 있도록 한다.

<개정 2012.07.09.(용인시 고시 제2012-264호)>

② 건축물의 배치

1. 간선도로변 아파트 배치는 사선배치로 다양한 경관창출을 유도하고, 20m이상 도로와 접한 지역은 도로와 측면배치 등 소음피해가 저감될 수 있도록 배치할 수 있도록 한다. 다만 직각배치구간이 지정된 경우 직각 준수여부는 직각이 되는 선을 기준으로 30°이내까지를 완화하여 적용한다.



2. 보육시설 등은 보행접근을 용이하게 하고 이용도를 증대시키기 위해 보행축이나 공공보행통로변, 어린이공원에 근접시켜 배치할 수 있도록 한다.

제13조 (건축물의 외벽·형태 및 색채에 관한 사항)

- ① 공동주택 외벽의 색채는 다음 각 호의 기준에 따르도록 한다.
1. 주조색은 따뜻한 색 또는 무채색 계통의 밝은 색을 사용하고 원색에 가까운 색(채도가 높은색)은 사용을 금지한다.
 2. 보조색은 주조색과 조화를 이룰 수 있는 색을 사용한다.
 3. 강조색은 원칙적으로 제한이 없으나 가능한 한 주조색과 보조색과는 대조를 이루는 원색 또는 강한색을 사용한다.
 4. 출입구 캐노피, 중층부의 창틀과 베란다, 옥탑부 간의 통일성을 유지하면서 색채, 형태 외장재질이 특화 될 수 있도록 계획한다.
 5. 건축물의 주동은 특색없는 박스형 입면구성은 피하기 위하여 건축입면의 변화감 부여 및 지붕과 베란단의 장식선을 고려하여 계획한다.
 6. 수평적 지붕선과 옥탑부선의 조화로운 비례 및 안정적인 균형이 유지되도록 계획한다. (전체 용적률에 영향을 미치지 않는 범위내에서 가벽과 장식요소 도입)
 7. 옥탑부의 디자인은 간결하게 하되 인접동 간의 유연한 선형의 흐름이 연결되도록 계획한다.
 8. 기타 생활편의 및 부대복리시설, 주동의 주출입구 캐노피 등은 주동과 조화를 이룸과 동시에 개성 있게 연출되도록 계획

제14조 (담장에 관한 사항)

- ① 공동주택단지의 외곽도로에 접한 담장은 재료와 형태를 한가지로 통일시키도록 한다.
- ② 담장의 형태는 설치위치에 따라 다음 각 호의 형태를 갖추어야 한다.
1. 공동주택단지 외곽도로에 면한 담장 - 투시형 담장으로서는 단지내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.5m이하로 한다.
 2. 공원에 면한 담장 - 생울타리로 하며, 높이는 1m이하로 한다.
 3. 전면공지로 지정되어 전면도로 시설과 함께 보도, 자전거도로 등으로 사용되는 구간은 담장을 설치할 수 있다.

제15조 (부대복리시설에 관한 사항)

- ① 부대복리시설은 주택단지 전체를 대상으로 적정 배치할 것을 권장하며, 위치는 공동주택 배치에 따라 적절히 설치하되 가능한 한 주민들이 이용하기 편리한 곳에 설치하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >**제16조 (차량 진출입에 관한 사항)**

- ① 지구단위계획결정도에 표시된 차량진출입불허구간에는 진출입구 설치를 금지하며, 그 외 지역에서는 건축물의 배치·형태등에 따라 자유롭게 설치할 수 있으나, 별도로 차량출입허용구간으로 표시된 경우 특별히 불가피한 사유가 없는 한 차량출입허용구간 범위내에 설치하여야 한다.
- ② 다음과 같은 구간에서는 차량출입구를 설치하지 못한다. 다만 주택법의 규정에 의한 사업계획 승인권자가 관련심의위원회의 심의를 거쳐 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
 1. 지구단위계획결정도에서 차량진출입불허구간으로 지정된 곳
 2. 대로변 완충녹지, 버스정류장, 어린이공원 등 공공의 시설이 설치된 곳
(차량진출입허용구간으로 도면상에 표시된 지역의 경위 제외)
 3. 교차로부터 30m이내의 구간 및 공공의 시설이 설치된 곳
- ③ 단지의 차량출입구는 외곽도로 반대편에 있는 단지의 차량출입구와 서로 십자형(+) 교차를 하도록 계획한다.

제17조 (주차장의 설치기준)

- ① 공동주택용지내 주차장은 주택법, 주차장법 및 용인시주차장설치및관리조례에 따라 설치하여야 한다.
- ② 경차전용주차면수를 5%이상 확보 되도록 권장하며, 부설주차장별 분산 설치하되 장애인 주차구간과 인접하여 설치하고 바닥면에는 “경차”표시 하도록 함

제2장 준주거용지**< 대지에 관한 사항 >****제18조 (획지의 분할)**

- ① 필지분할가능선이 지정되지 않은 대지는 2이상의 독립된 필지로 분할할 수 없다.
- ③ 인근획지의 소유권 확보시 필지간 합병 또는 맞벽건축은 가능하며, 합병된 획지의 분할 시 당초 계획대로 분할 하여야 함

< 건축물에 관한 사항 >

제19 (건축물의 용도)

- ① 근린생활시설용지는 A, B로 구분하여 용도의 적용을 달리한다
- ② 각 용지별 건축물의 용도규제는 다음과 같으며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

| 구 분 | 지 정 용 도 | 불 허 용 도 |
|-----------------------|--|--|
| 준 주 거 용 지 | <ul style="list-style-type: none"> • 단독주택^{주1)} • 제2종 근린생활시설^{주2)} • 종교시설 • 운수시설 • 교육연구시설 • 수련시설 • 업무시설 • 창고시설 <ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 판매시설 • 의료시설(격리병원 제외) • 노유자시설 • 운동시설 • 공장^{주3)} <ul style="list-style-type: none"> • 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스판매소, 도로류 판매소 및 「대기환경보전법」에 의한 무공해·저공해 자동차의 연료공급시설 • 자동차관련시설(폐차장 제외) <p>주1) 단독주택의 경우 복합용도 건축물에 한하여 건축물 최고층에만 설치 가능</p> <p>주2) 제2종 근린생활시설중 단란주점, 안마시술소 제외</p> <p>주3) 다음 어느 하나에 해당하지 아니하는 것</p> <p>(1) 「대기환경보전법」제2조제8호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것</p> <p>(2) 「대기환경보전법」제2조제9호에 따른 대기오염배출시설에 해당하는 시설로 동법 시행령 별표8에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것</p> <p>(3) 「수질환경보전법」제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.</p> <p>(4) 「수질환경보전법」제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 동법 시행령 별표8에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것</p> <p>(5) 「폐기물관리법」제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것</p> <p>(6) 「소음·진동규제법」제8조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 학교보건법상정화구역내 불허용도 및 지정용도 이외의 용도 |

| 구 분 | 지 정 용 도 | 불 허 용 도 |
|--|--|--|
| <p style="text-align: center;">준 주 거 용 지</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 판매시설 • 의료시설(격리병원 제외) • 노유자시설, 운동시설 • 공장^{주2)} • 제2종 근린생활시설^{주1)} • 종교시설 • 운수시설 • 교육연구시설 • 수련시설 • 업무시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스판매소, 도로류 판매소 및 「대기환경보전법」에 의한 무공해·저공해 자동차의 연료공급시설 • 자동차관련시설(폐차장 제외) | <ul style="list-style-type: none"> • 학교보건법상정화구역내 불허용도 및 지정용도 이외의 용도 |
| | <p>주1) 제2종 근린생활시설중 단란주점, 안마시술소 제외 주2) 다음 어느 하나에 해당하지 아니하는 것</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 「대기환경보전법」제2조제8호에 따른 특정대기유해 물질을 배출하는 것 (2) 「대기환경보전법」제2조제9호에 따른 대기오염배출 시설에 해당하는 시설로 동법 시행령 별표8에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 (3) 「수질환경보전법」제2조제8호에 따른 특정수질유해 물질을 배출하는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다. (4) 「수질환경보전법」제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 동법 시행령 별표8에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 (5) 「폐기물관리법」제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것 (6) 「소음·진동규제법」제8조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것 | |

제20조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 건폐율, 용적률, 높이는 규정된 지침 이하로 건축하여야 한다.
- ② 건축물의 높이제한은 건축법 제51조 제3항에 의한 사선제한(H=1.5D)에 의하되, 그 범위안에서 지구단위계획에 의해 별도로 정한 높이를 초과할 수 없다.
- ③ 각 용지별 건축물의 건폐율, 용적률, 높이는 <표1>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

< 표1, 준주거용지 건축물 허용규모 >

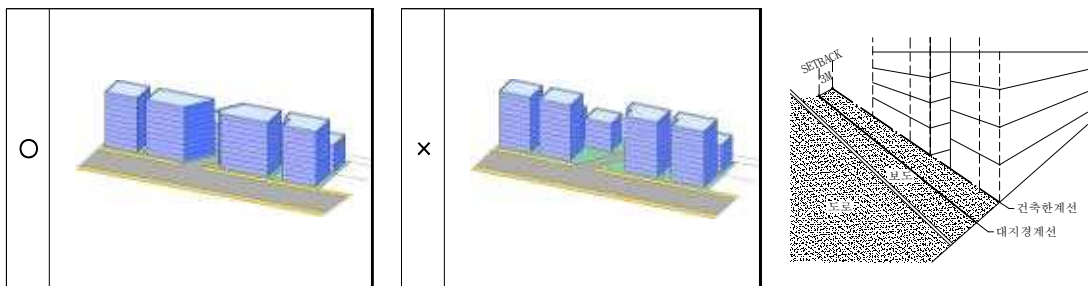
| 구분 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 최저층수(층) (권장) | 최고층수(층) | 비고 |
|-------|--------|--------|-----------------|---------|----|
| 준주거용지 | 60이하 | 300이하 | 2이상 | 5이하 | |

※ 최저층수의 경우 지정권자가 불가피하다고 판단될 경우 조정할 수 있음

제21조 (건축물의 배치)

- ① 지구단위계획구역 내 20m 이상 도로변에 면한 건축물의 주된 벽면의 방향은 가급적 획지가 접하는 전면가로와 일치되도록 권장하며, 각각에 접한 획지에서는 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 따르도록 권장하여야 한다.
- ② 간선도로변 및 보행자전용도로변으로 건축한계선을 두어 보행환경을 확보하고 시각적 연속성과 방향성을 유도한다.
- ③ 보행자전용도로변으로 면한 건축물은 가능한 전면이 보행자전용도로변에 면하도록 하여 보행공간의 활성화를 유도한다.

【건물의 배치(방향성) 예시도】



제22조 (건축물의 형태)

- ① 옥상구조물 및 지붕에 관한 사항
 - 1. 물탱크 등의 옥상시설물의 직접노출을 금지하고(물탱크실 등 설치), 옥상 및 지붕의 구조물이 반대편 도로에서 보이지 않도록 파라펫(단. 30cm를 초과하여 설치할 수 없음) 등으로 차폐한다.
 - 2. 층수 및 연면적 포함여부와 관계없이 옥상층은 녹지, 휴게공간, 기타 건축물 유지관리를 위한 필수시설물 이외 타용도로의 사용을 금지한다.
 - 3. 경사지붕에 다락설치 금지
- ② 건축물 외벽에 관한 사항

1. 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별없이 모든 면의 마감을 서로 유사한 재료로 처리하되 인접 대지의 기존 건축물 또는 개발 예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ③ 건축물 색채에 관한 사항
 1. 근린생활시설의 모든 건축물은 가로경관 제고 및 지붕의 심미성을 증진시키기 위해 경사지붕 및 주변의 색을 고려하여 따뜻한 계열의 색으로 계획
- ④ 도로와 접한 건축물의 1층바닥높이는 도로의 바닥 마감높이와 15cm이상 차이가 나지 않도록 하여 안전한 접근과 이용의 편의성을 도모한다.
- ⑤ 12m이상 도로에 접한 건축물은 미관의 증진을 위해 투시형 셔터 설치를 권장한다.

제23조 (광고물의 설치)

- ① 옥외광고물은 용인시 옥외광고물 등 관리조례에 따라 설치하여야 한다.
- ② 옥외광고물 설치는 다음과 같이 한다.
 1. 옥외광고물의 표시방법은 한 건물의 1개업소당 1개 간판을 설치해야 한다.
 2. 돌출간판 및 가로·세로형 간판설치는 1층으로 제한한다.
 3. 2층 이상의 건축물에 간판을 설치시 지주이용 연합간판으로 1개만 설치한다.
 4. 건물 옥상에는 옥상간판, 애드벌룬 등을 일체 설치할 수 없다.
 5. 건물외부에 면하는 창에는 창문이용광고물(선팅 등)을 일체 붙일 수 없다.
 6. 광고물 등의 바탕색은 적색, 노랑, 흑색 등 원색의 사용을 금한다.
 7. 건물 4층 이상에 설치하는 가로형 간판의 표시방법은 당해 건물명 또는 이를 상징하는 도형에 한하여 건물 상단 중 1면에 입체형으로 된 하나의 간판을 설치한다.
- ② 위의 사항에도 불구하고 본 사업지에 옥외광고물등관리법 및 경기도옥외광고물등관리조례 규정에 의거 옥외광고물등의 “특정구역 지정”이 될 경우 그 기준에 따른다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제24조 (차량출입 허용구간의 적용)

- ① 지구단위구역내 대지는 원칙적으로 차량진출입 허용구간 내에서만 대지 내로의 차량출입이 허용된다.
- ② 대지가 둘 이상의 도로에 면한 경우 차량출입구는 도로의 위계가 낮은 쪽으로 설치하여 교통소통의 원활을 도모해야 한다.
- ③ 차량출입구는 도로교차로에서 이격 설치하여, 차량과 보행의 상충 감소와 보행의 안전

성 증진시킬 수 있도록 해야 한다.

- ④ 대지에 접한 보도구간에 차량출입구를 설치할 경우 안전과 이용상 편리를 위해 보도 부분과 동일한 높이로 시공하고 차도와 접한 부분만 경사로로 처리해야 한다.

제25조 (주차장의 설치)

- ① 준주거지역내 주차장은 주차장법 및 용인시 주차장설치및관리조례 등 관련 법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

제3장 공공시설 및 기타시설용지

< 대지에 관한 사항 >

제26조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 원칙적으로 분할할 수 없다. 다만 분할계획서를 작성하여 건축허가권자의 승인을 득한 경우는 예외로 하며, 분할시 과소토지가 되지 않도록 한다.
- ② 공공시설용지의 용도별 시설물계획에 적합하도록 획지규모를 설정 한다.

< 건축물에 관한 사항 >

제27조 (건축물의 용도)

- ① 지구단위계획결정도에서 용도가 지정된 경우에는 지정된 용도이외의 용도로 사용할 수 없다.

제28조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이, 배치)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 높이는 규정된 지침 이하로 건축하여야 한다.
- ② 공공시설 및 기타시설은 관련기관의 계획 및 관련법을 수용하되 용인도시관리계획 조례에 따라 건축한다.
- ③ 각 용지별 건축물의 건폐율, 용적률, 높이는 다음 표에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침에 따른다.

| 구분 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 최저층수(층) | 최고층수(층) | 비고 |
|------|----------------------|--------|---------|---------|----|
| 중학교 | 60이하 | 200이하 | - | 5이하 | |
| 초등학교 | 60이하 | 200이하 | - | 5이하 | |
| 주차장 | - 용인시 주차장설치및관리조례에 의함 | | | | |

- ④ 학교시설의 도로변에는 녹지연결을 위한 연결기능의 조경녹지대를 최소폭 5m이상 설치하여야 한다.
(단, 부득이한 경우 일부지역에 한하여 축소·조정가능)<개정 2011.03.29.(용인시 고시 제2011-81호)>

제29조 (주차장 용지에 관한 사항)

- ① 주차장은 주차장법 및 용인시 주차장설치및관리조례 등 관련 법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.
- ② 주차전용건축물 건축시 근린생활시설 등의 설치로 인해 필요한 주차면적은 주차장법에 의한 주차비율 70%와는 별도로 근린생활 시설 등이 설치가능한 면적인 30%이내에 설치하도록 한다.

| 구 분 | 지 정 용 도 | 불 허 용 도 | | |
|---------------------------------------|--|---|--|--|
| 주차장 용지 | <ul style="list-style-type: none"> • 노외주차장 또는 주차전용 건축물 (주차장으로 사용하는 면적이 95%이상일 것) | <ul style="list-style-type: none"> • 학교보건법상정화구역 내 불허용도 및 지정용도 이외의 용도 | | |
| | <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 판매시설, 운동시설 • 자동차관련시설(폐차장 제외) </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • 제2종 근린생활시설^{주1)} • 종교시설 • 운수시설 • 업무시설 </td> </tr> </table> <p>※ 단, 위 시설은 주차장법 제5조의2 및 동법 시행령 제1조의2에 따라 주차전용건축물에 한하여 총 연면적의 30%이하로 계획하여야함</p> | | <ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 판매시설, 운동시설 • 자동차관련시설(폐차장 제외) | <ul style="list-style-type: none"> • 제2종 근린생활시설^{주1)} • 종교시설 • 운수시설 • 업무시설 |
| | <ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 판매시설, 운동시설 • 자동차관련시설(폐차장 제외) | | <ul style="list-style-type: none"> • 제2종 근린생활시설^{주1)} • 종교시설 • 운수시설 • 업무시설 | |
| <p>주1) 제2종 근린생활시설중 단란주점, 안마시술소 제외</p> | | | | |

제30조 (건축선에 관한 사항)

- ① 지구단위계획 결정도에서 건축한계선이 설정된 경우에는 건축물외벽의 각 부분이 이 선을 넘어서는 안된다.
- ② 건축한계선에 의해 조성되는 전면공지에는 담장, 주차장, 환기구, 쓰레기적차장, 등 보행에 불편을 주는 시설물 설치를 금한다.

제31조 (담장설치기준에 관한 사항)

- ① 담장의 형태는 다음 각 호의 기준에 따라 설치한다.
 1. 폭 12m 이상의 도로에 면한 담장 : 가급적 투시형 담장으로 내부가 보일 수 있도록

높이는 1.5m 이하로 한다.

2. 공원 및 보행자전용도로에 면한 담장 : 생울타리로 하며 높이는 1m 이하로 한다.

제32조 (차량 진출입에 관한 사항)

- ① 지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 차량출입구에 대한 별도 지침이 없는 대지로서 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.

제33조 (주차장 설치에 관한 사항)

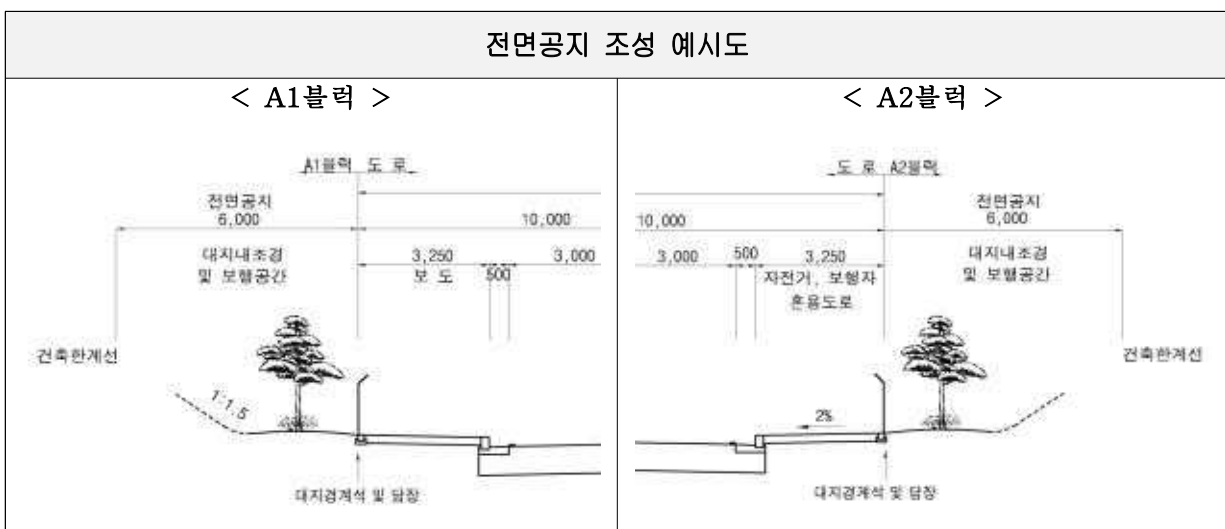
- ① 공공건축물의 주차장은 주차장법 및 용인시 주차장설치및관리조례에 따라 설치하여야 한다.

제4장 기타사항에 관한 계획

< 대지내 공지 >

제34조 (공동주택단지내 전면공지)

- ① 공동주택단지내 쾌적성 확보 및 소음감소 및 차폐를 위해 건축한계선을 두어 전면공지를 지정한다.



<개정 2011.03.29.(용인시 고시 제2011-81호)>

- ② 전면공지는 단지내 보행공간, 조경공간, 비상차로 등 개방적인 공간으로 사용하도록

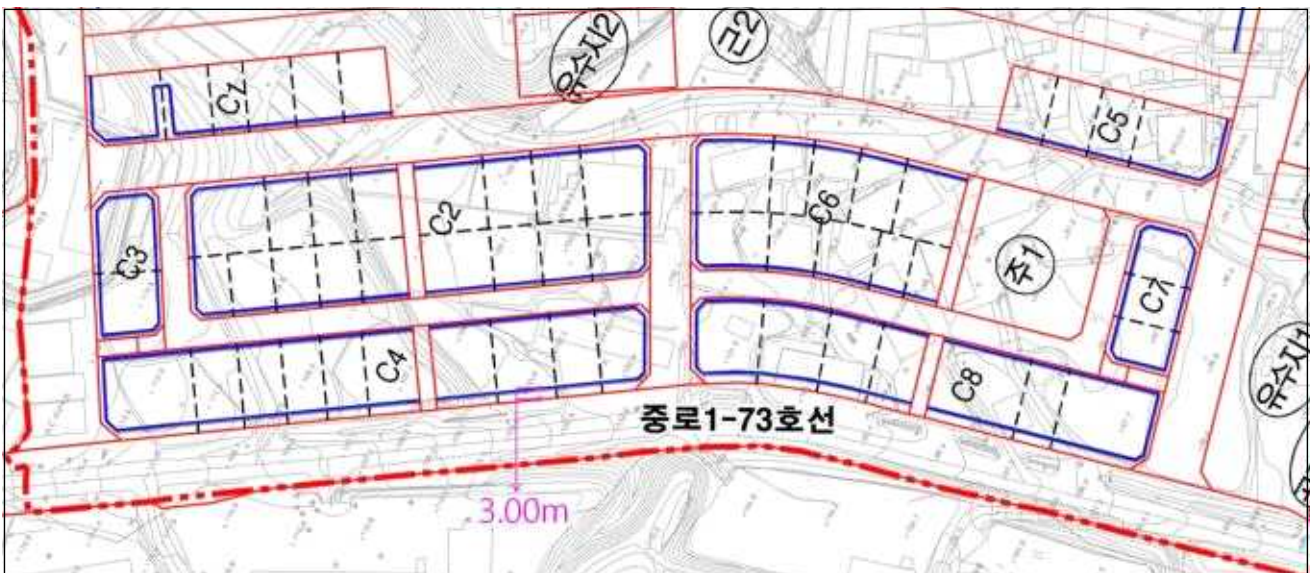
권장하며, 불가피하게 법면, 옹벽, 들썩기 등의 구조물을 설치 할 경우 경관적 측면 및 안전성을 고려하고 위압감이 느껴지지 않도록 조성한다.<개정 2012.07.09.(용인시 고시 제2012-264호)>

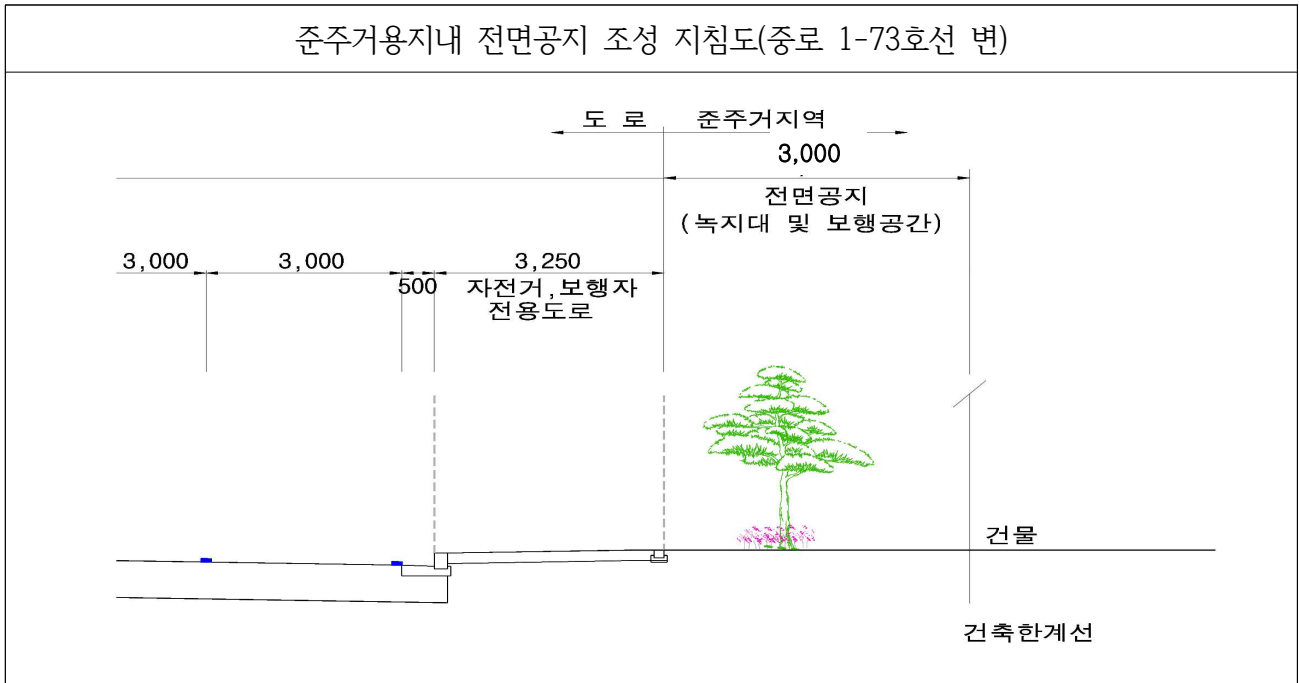
제35조 (공동주택공지내 대지내 조경)

- ① 공원 및 녹지주변 대지내 조경은 공원 또는 녹지와 연계하여 조성될 수 있도록 한다.
- ② 공원과 접한 대지내 조경은 근린공원 이용자의 편의를 도모할 수 있도록 보행 통로 및 수목식재 계획하여야 한다.
- ③ 녹지와 접한 대지내 조경은 녹지의 단절이 되지 않도록 수목을 식재하여야 한다.

제36조 (준주거용지내 전면공지)

- ① 건축선 후퇴로 인해 생기는 전면공지는 주차시설 및 담장을 설치할 수 없다.
- ② 삭제<개정 2011.03.29.(용인시 고시 제2011-81호)>
- ③ 보행공간으로 제공되는 전면공지에는 건물외벽이나 지하층으로부터 보행자의 통행을 방해하는 어떤물체(지하층 상부, 슬라브, 흡배기구, 주요관, 배관파이프, 맨홀뚜껑, 간판, 담장 등)도 돌출되지 않도록 계획하여야 한다.
- ④ 녹지대 조성시 보행이 가능하도록 조성하여야 한다.





.<개정 2013.09.27.(용인시 고시 제2013-391호)>

< 경관형성계획 >

제37조 (경관요소(Edge)의 체계화, 명료화)

- ① 지구내 주요 간선도로, 주요시설물과 지구경계 등의 경계요소들이 각 단위 구역별 특징시설지로 분명히 인지할 수 있는 경관을 갖도록 지구 전체에 걸쳐 일관된 체계를 형성할 수 있도록 한다.
- ② 경계요소들에 상징성과 인지성을 부여한다.
- ③ 주요 간선도로 및 보행자전용도로, 근린공원 등을 활용하여 도심내에 자연적 경관요소를 도입하여 시각적 청량감과 개방감을 부여할 수 있도록 지구 전체에 다양한 경관을 구축할 수 있도록 한다.

제38조 (단위구역(District) 경관의 특성화 유도)

- ① 단위구역은 내부적으로는 도시 전체를 인지하는 단위가 되고 내부적으로는 주민들이 경관을 인식하고 체험하는 단위으로써 토지이용 및 이용형태 측면에서 유사성이 있으므로 단위구역 단위로 동질적 경관을 형성하면서 위치적 잠재력에 따라 주변 단위구역과 구분되는 특화된 경관을 형성토록 유도한다.

제39조 (변화있는 스카이라인 형성)

- ① 가로변 획일적인 건축배치는 단조로운 경관을 형성하기 쉬우므로 리듬감과 변화있는 스카이라인을 구성한다.

제40조 (특성있는 가로(Path, Node) 경관 조성)

- ① 단독주택용지와 준주거용지내 가로의 폭 및 성격, 토지이용 등을 고려하여 위계별 특화된 가로경관 조성을 유도한다.
- ② 보행자전용도로는 조경, 공간구성 및 외부공간 조망요소 (원경, 건물 등)을 통하여 각각 다른 체험을 제공하도록 구성한다.

제41조 (질서있고 변화있는 가로경관 형성)

- ① 이면도로변 필지의 건축선 지정, 건축한계선, 공공조경 등을 적절히 활용하여 연속적이고 정연한 개발을 유도한다.
- ② APT의 사선배치를 통해 가로변의 다양하고 변화있는 경관창출을 유도한다.

< 가로경관계획 >**제42조 (일반도로)**

- ① 장소별 특성부여를 위해 공간성격에 따라 포장, 식재, 가로시설물 등에 대한 차별화할 수 있도록 한다.
- ② 건축물에 의해 형성되는 가로벽 사이로 시각통로(Visual Corridor)를 확보하여 개방감과 변화있는 도심경관을 형성한다.

제43조 (보행자전용도로)

- ① 근린생활시설용지내 보행자전용도로는 쾌적하고 활기찬 쇼핑몰로 구성한다.
- ② 공동주택용지내 보행동선은 연속성 및 근린공원으로의 접근성을 강화한다.
- ③ 경계 및 안전시설 도입으로 차량으로부터 보행의 안전성 제고하여야 한다.
- ④ 가로별 특성에 부합되는 식재, 포장, 가로시설물 등의 조화를 통한 활기찬 가로를 조성한다.

< 공원·녹지 계획 >**제44조 (공원·녹지 계획)**

- ① 각 공동주택단지의 녹지면적은 다음 각호에서 정한 주택 유형별 대지면적에 대한 녹

지면적 비율 이상으로 녹지를 확보하여 조경을 위한 식수 등의 조치를 하도록 한다.

1. 공동주택 녹지확보율 : 30%이상
- ② 단지내 녹지에는 다음 각호에서 정한 기준에 따라 식재하도록 한다.
 1. 대지내 조경 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 주변토지이용을 고려하여 보행도로 및 식재계획을 한다.
 2. 전면공지내 녹지공간(지정된 경우) : 수관이 크고 기엽이 밀실한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재를 하되 수목에 의한 독특한 가로 경관이 창출 될 수 있도록 한다.
 3. 아파트 건물 주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 수목을 식재를 권장 함.

제5장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제45조 (지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획의 변경은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 절차를 따른다.

제46조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련지침 및 법령의 개정·제정 및 변경으로 시행지침 내용이 부적합할 경우는 개정·제정 및 변경된 지침 및 법령에 따른다.
- ② 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 추후 지역 여건 및 대지의 환경 등이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 도시계획위원회의 자문을 거쳐 변경할 수 있다.

부 칙 <2008.12.02.(용인시 고시 제2008-425호)>

- ① 본 시행지침은 실시계획인가고시일로부터 효력이 발생 된다.
- ② 관련법 및 조례에 따라 설치할 수 있도록 정하여진 사항에 대하여는 본 시행지침 결정 고시 이후 관련법 및 조례의 개정시 개정된 규정을 적용할 수 있다.

부 칙 <2011.03.29.(용인시 고시 제2011-81호)>

- ① 본 시행지침은 실시계획(변경)인가 고시일로부터 효력이 발생 된다.
- ② 관련법 및 조례에 따라 설치할 수 있도록 정하여진 사항에 대하여는 본 시행지침 결정 고시 이후 관련법 및 조례의 개정시 개정된 규정을 적용할 수 있다.

부 칙 <2012.07.09.(용인시 고시 제2012-264호)>

- ① 본 시행지침은 실시계획(변경)인가 고시일로부터 효력이 발생 된다.
- ② 관련법 및 조례에 따라 설치할 수 있도록 정하여진 사항에 대하여는 본 시행지침 결정 고시 이후 관련법 및 조례의 개정시 개정된 규정을 적용할 수 있다.
- ③ 다른 법률 개정에 따라 “제1종지구단위계획”을 각각 “지구단위계획”으로 한다.