Part3. 지구단위계획 운영지침

3. 지구단위계획 운영지침(변경없음)

제1장 총 칙

제1조【목적】

① 본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침” 이라 한다)은 지구단위계획구역(이하 “계획구역” 이라 한다)의 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지 · 관리하기 위해 용도지역, 도시기반시설의 배치와 규모, 가구 및 획지의 규모, 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선계획 등에 대하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도서에 표시되지 아니한 사항에 대하여 지침에 규정함을 목적으로 한다.

제2조【적용범위】

① 본 지침은 아산시 온천동 1338번지 일원의「온양2촉진구역 지구단위계획구역」에 한하여 적용한다.

제3조【기본원칙】

① 본 지침에 별도로 정의되지 않은 사항에 대하여는 제반 관련법규나 조례 등에 따른다.
② 본 지침의 내용이 관련법규나 조례 등과 상이한 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침의 규제내용을 따른다.
③ 향후 관련법령 및 지침이 개정·제정 또는 변경 될 경우에는 변경된 법령 및 지침을 따른다.
④ 사업계획의 추진과정에서 협의한 환경성검토, 교통영향평가(교통성검토), 경관계획의 수립 등은 본 계획에 우선하여 적용한다.
⑤ 향후 관련법령에 개정으로 본 지침의 내용과 상충될 경우 상위규정을 우선으로 적용함을 원칙으로 한다.
⑥ 지구단위계획구역 내 주택건설사업 승인, 건축심의 및 허가 신청시 지구단위계획 시행지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류를 주택건설사업승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.(변경)

제4조【용어의 정의】

① “지구단위계획구역” 이라 함은 “온양2촉진구역(싸전지구) 도시개발사업 지구단위계획구역” 을 말한다.
② “지구단위계획” 이라 함은 지구단위계획구역의 토지이용을 합리화하고 도시의 미관 및 환경을 효율적으로 유지 · 관리하기 위하여 도시관리계획 내용을 구체화하는 계획으로 토지이용, 도시시설, 건축물 등에 대한 계획을 일체적이고 종합적으로 수립하여 도시건설을 유도 · 관리하는 계획을 말한다.
③ “용지” 라 함은 지구단위계획에 의해 지정된 용지를 말하며 세분은 다음과 같다.

1. 주상복합용지 : 공동주택(아파트)과 주거용도 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 연면적의 합계의 90%미만인 건축물을 건립하는 용지

2. 업무용지 : 건축법 별표 1에서 정한 업무시설, 판매시설, 문화 및 집회시설 등 업무 및 문화 공간기능을 중심으로 하는 용지
3. 상업용지 : 건축법 별표 1에서 정한 제1종ㆍ제2종근린생활시설, 판매시설 등 상업기능을 중심으로 하는 용지
4. 주차장용지 : 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장으로 사용하기 위한 용지

④ 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같다

1. “허용용도”라 함은 지구단위계획에서 지정된 구역 내에 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
2. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획 수립시 해당 부지의 특성을 고려하여 해당 대지 내 건축물에 대해 건축할 수 없는 용도를 말한다.

⑤ 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다 .

1. “건폐율” 이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다) 의 비율을 말한다.
2. “용적률” 이라 함은 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다) 의 비율을 말한다.
3. “최고높이”라 함은 계획구역에서 지정된 높이 이하로 건축하여야하는 높이를 말한다.

⑥ “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선을 말한다 다만 지하부분은 그러하지 아니하다.

⑦ 건축물의 형태와 외관에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다

1. “탑상형”이란 아파트의 경우 수평 투영하였을 경우에 평면상 건축물 최단길이와 최상 길이의 비례가 1:2.5이하 이거나, 고층부의 폐쇄감 완화 및 시각통로확보를 건축물의 형태가 탑상형으로 배치되는 것을 말한다.
2. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 7/10 이상을 차지하는 색을 말한다.
3. “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 이상 3/10미만을 차지을 차지하는 색을 말한다.
4. “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10미만을 차지하는 색을 말한다.

⑧ 대지내 공지에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

1. “전면공지”란 건축한계선등의 지정으로 확보된 대지안의 공지로서 전면도로경계선과 건축물외벽선 사이의 대지안의 공지 중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
2. “공공조경” 이라 함은 가로미관의 증진 쾌적한 보행환경 조성을 위하여 대지내 공지에 식재 등을 하는 구간을 말한다.
3. “차폐조경”이라 함은 간선도로변 소음방지 및 주거환경보호를 위하여 대지내 공지에 식재 등을 하는 구간을 말한다.
4. “공개공지”라 함은 「건축법」제43조, 동 시행령 제27조의 2에 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시개발되는 대지안의 공지를 말한다.

⑨ 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

1. “보행동선” 이라 함은 대지내에 일반인이 보행통로로 상시 이용할 수 있도록 조성한 공간을 말한다.
2. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지로 차량출입이 금지되는구간을 말한다.
3. “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

4. “보행자전용도로”라 함은 보행자의 안전 및 편리성 등을 확보하기 위하여 보행자에게만 사용이 허용된 도로를 말한다.
5. “공공보행통로”라 함은 보행자의 통행을 위하여 일반에게 개방되어 24시간 이용할 수 있도록 대지내에 조성토록 지정된 통로를 말한다.

⑩ “빗물관리시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 빗물침투시설 「자연재해대책법」 시행령(이하 영 이라 한다)제16조제2항제1호에 따라 빗물을 지표면 아래로 침투시키기 위하여 설치된 시설
2. 빗물저류시설:영 제16조제2항제2호에 따라 빗물을 저류 또는 방류하기 위하여 설치된 시설
3. “빗물이용시설”이라 함은 「수도법 시행규칙」제7조에 따른 시설 및 빗물을 모아 사용 용도에 맞게 이용하는 시설을 말한다.

이 지침에서 정의되지 아니한 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1조【대지의 분할과 합병】

① 모든 대지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 대지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.

② 상업용지는 향후 지역여건, 관리의 효율성 등을 고려하여 필요시 분할 할 수 있다.

제2조【건축물의 용도】

① 건축 가능한 용도는 다음 표에서 열거한 허용용도와 같으며 이외의 용도는 건축할 수 없다.

주상복합용지

도면표시 번호	구분	계획내용	비고
2-1	허용 용도	○ 공동주택(공동주택과 주거용도 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 연면적의 합계의 90%미만인 것에 한함), 판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 업무시설	

업무용지

도면표시 번호	구분	계획내용	비고
2-2	허용 용도	○ 업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설	

상업용지

도면표시번호	구분	계획내용	비고
2-3	허용용도	○ 업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설	

주차장용지

도면표시번호	구분	계획내용	비고
-	권장용도	○ 노외주차장 및 그 부대시설(부대시설은 주차장법 시행규칙 제6조제4항을 말함)에 한함 ○ 주차전용건축물의 경우 전체 연면적의 20% 이내에서 주차장법 시행령 제1조의2에서 정한 시설물(주차장외의 용도로 사용되는 부분이 「건축법 시행령」 별표1의 규정에 의한 제1종 및 제2종 근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소 제외), 업무시설 또는 자동차관련시설)을 허용	

제3조【건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이 등】

① 건축물의 건폐율 및 용적률, 높이는 다음과 같다

주상복합용지

도면표시번호	구분	계획내용	비고
2-1	건폐율	80% 이하	
	용적률	500% 이하	
	높 이	117m 이하	

업무용지

도면표시번호	구분	계획내용	비고
2-2	건폐율	80% 이하	
	용적률	500% 이하	
	높 이	117m 이하	

상업용지

도면표시번호	구분	계획내용	비고
2-3	건폐율	80% 이하	
	용적률	500% 이하	
	높 이	50m 이하	

주차장용지

도면표시번호	구분	계획내용	비고
-	건폐율	80% 이하	
	용적률	500% 이하	
	높 이	30m 이하	

제4조【건축물의 배치】

① 건축물의 배치는 지형여건을 감안하여 배치한다.
② 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면 가로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다.
③ 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다.
④ 복리시설은 보행통로 등 보행 접근성이 양호한 위치에 배치한다.

제5조【건축 한계선】

① 건축한계선은 도로의 개방감 확보를 위하여 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축할 필요가 있는 곳에 지정하며 부대시설을 포함한 건축물 , 지상부의 외벽면이 지구단위계획에서 정한 선의 수직면을 넘어 건축할 수 없는 선을 말한다.
② 향건축한계선은 건축법 제46조(건축선의 지정), 동법 제58조(대지 안의 공지) 및 동법 시행령 및 아산시 건축조례 기준과 별도로 지정된 선이며 건축물의 용도 및 규모와 관계없이 준수해야 한다.
③ 건축물의 용도에 따른 대지 안의 공지 기준(아산시 건툭조례 별표 1의 2)이 지구단위계획 상 건축한계선 폭원 이상일 경우 해당 기준을 따라야 하며 이에 따른 공지가 전면도로에 접할 경우 보행인이 이용가능한 개방 형 공간으로 조성하야야 한다.

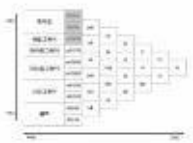
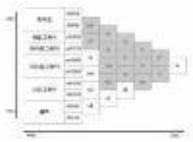
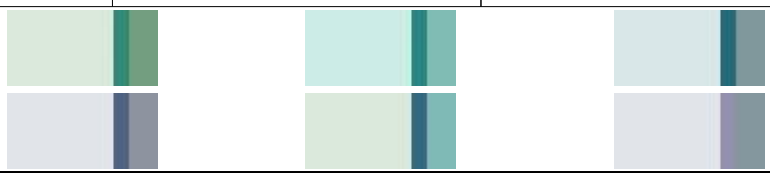
제6조【건축물의 형태】

① 지구단위계획의 건축물 형태는 탑상형을 원칙으로 하며, 탑상형이 아닌 아파트를 함께 배치할 수 있다. 이때, 탑상형 아파트를 70% 이상(주동수 기준) 배치하여야 한다.(단, 건축물의 경관 및 통경축 확보 가능시 건축심의 또는 경관심의를 통해 건축물의 형태를 변경할 수 있음)
② 지구단위계획의 경관계획 등을 감안하여 측벽의 아파트명 및 동명은 별도 계획에 의해 위치와 규격을 정하여 통일감을 부여하여 디자인적 요소를 살린 서체, 크기를 적용한다.
③ 대형건축물의 시각적 위압감을 저감하고, 단지의 단조로운 경관을 극복하며, 다양하면서 동질감 있는 도시경관을 조성하기 위하여 입면변화를 주어야 한다.
④ 주거동은 최상층부, 기준층부, 지상층부로 구분하여 재질, 색채, 디자인 등 입면변화를 주어야 하며, 이때, 최상층부는 재질, 색채, 입면디자인 등에서 지붕과 동질적으로 인식될 수 있도록 한다.
⑤ 영역별, 구역별 발코니 형태를 다양화한다.
⑥ 옥탑(엘리베이터 및 계단실)의 높이는 지붕층으로부터 돌출높이를 최소화하고 지붕과 함께 디자인한다.
⑦ 물탱크는 지붕층에 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다.
⑧ 건축물의 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색으로 구분하며, 공동주택의 블록별 인지를 위하여 동일 색상의 2개 톤의 색으로 제시하여야 한다.

1. 주조색의 색상은 우리나라 기후환경에 적합한 고명도, 저채도의 색상을 사용하여 지역이미지를 통일한다.
2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하고, 중고명도, 중채도의 범위내에서 설정한다.
3. 강조색은 주조색과 보조색의 유형에 관계없이 사용이 가능하나, 건물의 활력과 장식적 효과를 위한 고명도, 고채도의 색으로 부분적으로 사용한다.

제7조【건축물의 색채】

① 아산시 경관기본계획의 색채계획에 따라 온양중심상권의 색채는 G-PB계열의 중고명도, 중저채도의 색상을 주조로 하여 깨끗하고 정돈된 이미지의 경관을 형성하도록 한다.
② 신축건축물의 수직적 구조로 인한 위압감을 완화시키기 위해 건축물간 유사색에 의한 색상변화를 연출한다.
③ 고-중명도의 무채색배색 기법으로 도시적인 이미지를 연출하고 주조색을 중심으로 유사 동일계열의 색채로 배색하며, 원색과 고채도의 색상은 포인트 컬러로만 활용하도록 한다.
④ 배색은 색상과 톤을 기초로 한 CCIC(The Chamber of Commerce & Industry Color Coordination Chart, 도쿄 상공회의소 컬러코디네이션 차트)를 바탕으로 추출한다.
⑤ 외벽재질을 천연재질, 즉 유리, 금속, 석재 등을 사용할 경우 고유의 색채를 그대로 적용할 수 있다.

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="3">색채범위</th></tr>
<tr><td rowspan="2">색채범위</td><td>N7이상</td><td> </td><td>  </td></tr>
<tr><td>G-PB계열의
중고명도
중저채도</td><td> </td><td>  </td></tr>
<tr><td>배색방안</td><td colspan="3">  </td></tr>
</table>

제8조【건축물의 외관】

① 건설업체의 브랜드명을 표기하는 경우 경관적인 측면 등을 고려하여 건축물과 조화롭게 표기할 수 있다.
② 사업 시행 시 공사 중 건물 측면에 건설업체의 브랜드명 등 홍보문구를 표기할 경우 아파트 측면적의 30%이상 표기할 수 없다.

제9조【빗물관리시설 등】: 권장사항

① 빗물을 효율적으로 이용하고 산업용수 공급 재해예방 환경보전 등에 기여하기 위하여 종합적이고 체계적인 빗물관리정책을 추진하는데 필요 한 사항을 정함을 목적으로 한다 물 순환 체계를 바로잡고 에너지 재활용을 통해 지속가능한 도시를 만들기 위하여 빗물관리시설의 설치를 권장한다.

② 빗물관리시설의 설치기준은 '충청남도 물의 재이용촉진 및 지원조례(2013.11)'에 따른다.

③ 부지 조성시 지하수가 많이 발생될 경우는 부지 내 조경시설관리용수로 활용할 것을 권장하다.

제10조【대지안의 공지에 관한 사항】

① 건축선 후퇴에 따른 전면공지는 보행에 장애가 디는 시설(화단, 담장, 노상주차장 등)의 설치를 불허함(단, 사유활동 및 보안 등의 문제로 설치되는 경우 최소화된 경계 표현)

-전면공지 조성기준 및 방법

1. 자유로운 통행의 보장 : 전면공지에는 보행지장물을 설치할 수 없음
2. 경계부 처리 : 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이 차가 없이 조성하여야 하며, 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지하되 다만, 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있음

제11조【공개공지】

① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「아산시 건축조례」 제34조(공개공지의 확보)를 적용한다.

② 공개공지의 조성위치를 지정한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 한다.

③ 공개공지 조성기준 및 방법은 다음 각 호에 다라 조성하여야 한다.

1. 공개공지의 조성기준

가. 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳의 배치를 원칙으로 하며, 아래에 제시된 순으로 대지의 조건에 따라 배치한다. 단 결정도상에 지정 또는 권장한 위치를 우선 준수한다.

- 교차로 가각부, 교차로가 2이상일때 가장 넓은 교차로 가각부에 배치
- 2개 이상의 도로에 접한 경우, 가장 넓은 도로에 면한 부분에 배치
- 1개의 도로와 접한 경우, 도로에 면한 부분에 배치

나. 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우, 인접 공개공지와 연계토록 배치한다.

2. 진입부의 설치

가. 전면도로에 면한 길이의 2분의1 이상 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.

나. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 한다.

3. 시설기준

가. 결정도상 규제사항은 표시된 규모이상으로 확보하여야 하며, 권장사항일 경우는 해당위치에 최소 30㎡이상을 대지면적 10%이하의 범위 내에서 확보하여야 한다. 이때 공개공지
에 접한 부분은 담장을 설치할 수 없다.

나. 조도 50룩스 이상의 조명시설을 하여야 한다.

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

라. 식수대는 1개소이상 설치하여야 하며, 조형물 등 미술장식품 설치를 권장한다.

공개공지(위치지정)

제12조【공공보행통로】

① 공공보행통로가 지정된 대지는 운영지침도상 지정된 위치와 폭원 이상으로 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 보행통로를 지정하여야 한다.

② 차도와 연결되는 공공보행통로 입구에는 차량의 출입을 금지하기 위하여 볼라드를 반드시 설치하여야 하고, 통로내에 구조물, 공작물, 담장, 주차장, 화단, 식재, 간판, 냉난방용 실외기, 환기구, 배기구 등 보행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

③ 공공보행통로는 연결되는 차도 및 보도와 단차가 없어야 하고, 포장은 공공부문 지침 「포장」부문에 따라 조성하여야 하며, 야간보행의 안전을 위해 조명을 설치하여야 한다.

④ 공공보행통로는 건축물의 1층 벽면이 공공보행통로를 침범할 수 없으며, 건축물의 저층부를 활용한 피로티구조로도 조성가능하다. 이 때, 피로티 구조 통로의 높이는 지상부에서 1개층 이상을 확보하여야 한다.

⑤ 공공보행통로 설치 후 공공의 보행을 차단하는 차단문 등 일체의 구조물을 설치하여서는 아니되며, 통로 시작부에는 공공보행통로를 확인할 수 있는 표지판을 설치하여야 한다.

도면표시

제13조【주차장】

① 주차대수 산정은 「주차장법」 및 「아산시 주차장 조례」설치 기준에 따른 산정한 주차대수 이상으로 산정하여야 한다.

② 주차장은 주차대수의 7/10이상을 지하에 설치하는 것으로 하며, 지하주차장 상부는 주민들의 커뮤니티 공간으로 이용될 수 있도록 한다.

③ 주차장의 주차차량이 도로경관을 저해하지 않도록 차폐시설(차폐조경 등)을 설치하여야 한다.

④ 지상에는 꼭 필요한 장애인 및 비상 · 긴급주차 공간 등을 우선 설치하여야 하며, 투수성을 배려한 생태 주차장 설치를 권장한다.

제14조【단지 내 차량동선】

① 차량출입구불허구간이 지정된 도로에서의 차량 진출입은 금지한다.

② 단지의 한 면이 생활가로와 접해 있는 경우 생활도로변에 진출입구를 배치하고 그 주변으로 단지내 부대시설 및 근린생활시설 등을 배치한다.

③ 단지 내부의 차량 출입구 및 차량동선 및 보행동선은 촉진계획의 사항을 고려하여 계획한다.(권장사항)

제15조【보행동선】

① 보행통로는 접하는 보도 또는 도로와의 단차가 있어서는 아니 되며, 담장, 계단, 화단 등 보행자 통행에 지장을 주는 장치물을 설치할 수 없다.

② 보행자의 통행에 불편이 없도록 바닥재료 및 포장을 하여야 하며, 야간 통행 및 안전을 위한 조명시설을 설치하여야 한다.

제16조【차폐조경】

① 소음방지 및 주거환경 보호 등이 필요한 지역은 가능한 차폐조경으로 조성하여야 한다.

제17조【담장, 계단 등】

① 가급적 담장설치를 지양하되, 필요시 생울타리를 설치할 수 있다.
② 공원 등의 공공옥외공간시설과 인접부분은 담장을 대신하여 식수대를 조성하거나 경계부 단차를 최소화하여 자연스럽게 처리한다.
③ 계단의 경우 장애인, 노인, 임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.

제18조【단지 내 조경】

① 단지 내 조경면적은 관련법규 상 기준면적 이상 충분히 확보하여야 한다.
② 단지 내 녹지에는 다음 각 호에서 정한 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.
가. 단지의 녹지식재는 아산시 향토수종을 식재할 것을 권장한다.
나. 보행자 도로변 녹지에는 관상효과가 큰 관목류와 교목을 식재하되, 개화시기와 단풍색 등이 다른 다양한 수목을 선택하여 계절감과 경관의 다채로움을 구현하도록 식재한다.
다. 단지 외곽도로 경계부 녹지에는 수관이 크고 기엽이 밀실한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐 식재가 되도록 한다.
라. 주상복합 건물 주변녹지는 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 꽃이나 단풍 등으로 계절감의 특성을 나타내는 관목류를 중심으로 하되, 부분적으로 교목류를 식재한다.
마. 주차장 주변 녹지는 수엽이 치밀하고, 아래가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 녹음식재를 한다.

제22조【기타사항】

① 도로 등 공공시설은 사업시행자가 설치한 후 아산시에 기부채납토록 한다.
② 단지 내 주요 지점에는 자전거보관소, 쓰레기 수집공간을 설치하여야 한다.
③ 계단의 경우 장애인 · 노인 · 임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용하여야 한다.
④ 급수 · 난방 · 전기 · 기계설비 등 각종 배관을 위한 설비공간은 설비 등의 노후화 진행에 따라 교체 및 보수, 리모델링이 용이한 공간 또는 구조물로 설치하여야 한다.
⑤ 공동주택은 주동지하층, 도로 등의 침수와 하수 역류를 방지할 수 있도록 계획한다.
⑥ 단지입구는 보행자와 차량통행이 분리되도록 하며, 입구로서의 인식성, 영역성을 제고하기 위한 조형물, 경관석, 대형목 및 문주 등의 시설물을 설치하여야 한다.
⑦ 사업시행 시 공동주택 단지 내 가로등, 안내판, 포장패턴 및 가로시설물 등 종합적인 디자인 계획을 가능한 수립하여 설치하여야 한다.

제22조【지구단위계획 · 지침의 해석/변경】

① 도시관리계획 결정조서와 도시관리계획 결정도가 상이한 경우 도시관리계획 결정도에 따른다.
② 본 지구단위계획 · 지침의 내용은 추후 지역여건이나 대지의 조건이 변경되어 적용함이 부적합 하다고 판단될 경우에는 승인권자의 승인을 거쳐 변경 할 수 있다.

제3장 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1조【도로의 구조】

① 차선폭은 설계속도에 따라 주행차선이 보도측 차선은 3~3.5m, 3.5~4.5m를 기준으로 하되 도로 유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다. 도로의 기능

② 도로의 기능제고 및 보행환경 조성을 위하여 건축선 후퇴 부분은 공공을 위한 공간인 차도 및 보도로 조성하되 기설치된 보차도와 일체로 조서하는 것을 원칙으로 하되 부득이한 경우 시와 협의하여 조정할 수 있다.

③ 차도와 보도 사이의 경계부는 식수대, 가로장치물 및 조명시설을 설치하여 완충공간으로 확보한다.

제2조【도로포장의 기본원칙】

① 지구단위계획에 의한 건축물 후퇴부분의 포장시에는 가로의 통일감과 조화를 고려하여 포장하는 것을 원칙으로 한다.

② 가로는 일반포장 구간과 특별포장 구간으로 구분하여 가로의 일정 공간단위별로 특화포장하여 가로의 일정 공간 단위별로 특화포장하고 휴먼 스케일을 고려한 일정 모듈을 개발하여 조성한다.

③ 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.

제3조【도로의 포장 및 재료 등】

① 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 고려하여 내구성, 미끄럼 및 눈부심이 방지될 수 있는 재료로 한다.

② 포장패턴은 가로수 식재 및 배치 등과 연계하여 일체적 가로분위기를 조성할 수 있도록 한다.

③ 보도부분의 포장패턴은 경관 및 방향성 제고 등의 요소를 고려하여 선정토록 하며 횡단보도 등의 보차공존 구간으로서 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 질감을 다르게 조성할 것을 권장한다.

④ 횡단보도 주변에는 장애인용 유도점자블록과 보행편의를 위해 단차 없는 경계석을 설치토록 한다.

제4조【보행자전용도로 조성】

① 보행자전용도로는 보행자 안전이 유지될 수 있는 구조로서 보행자 뿐만 아니라 자전거 및 휠체어 이용에 불편이 없도록 계단 및 단차가 없도록 하며, 부득이하게 계단을 설치한 경우 경사로를 동시에 설치하여야 한다.

② 보행자전용도로의 공간구성, 식재, 시설물배치, 포장은 입지여건 및 이용특성에 따라 계획하여 보행활동을 지원할 수 있도록 하여야 한다.

③ 보행자전용도로와 인접한 시설 중 공원 및 어린이놀이터 등과 같은 오픈스페이스 요소 뿐 만 아니라 학교와 같은 다중이용시설과의 연계성 향상을 위한 통로를 적극적으로 확보하도록 한다.

④ 보행자도로를 포장시 포장은 빗물의 배수가 원활한 소재 및 친환경적인 측면을 고려한 소재의 사용을 원칙으로 한다.

제5조【차량 및 보행안내시설】

① 교통안내표지는 도로교통법에 의거 설치한다.

② 보행안내시설의 형태, 재료, 색상 등의 사용에 있어 통일성이 유지되어야 하며, 수록 정보의 위계에 따라 규모를 조정하여 활용할 수 있다

제6조【가로장치물 설계 및 배치기준】

① 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.

② 상호 보완적 가로장치물은 가급적 통합 설치하여 보도 구간내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.

③ 주요시설 입,구 대중교통수단 승·하차 지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

제7조【공원조성】

① 공원의 분포와 입지여건을 고려하여 공원성격과 주제를 설정하고 이에 맞는 시설을 차별화시켜 도입하여 공원 선택의 기회를 부여하도록 하여야 한다.

② 공원의 바닥포장 및 시설은 이용자를 고려하여 투수성 및 친환경적 재료를 적극 활용하도록 유도하며 도시경관 향상을 위한 공공시설물의 디자인측면도 적극 고려해야 한다.

③ 시민들의 공원이용 접근성 제고를 위하여 도로로부터 원활한 진출입이 가능하도록 조성한다.

④ 근린공원은 도로와 접한 부분을 제외하고 원칙적으로 담장설치 불허로 계획한다.

제8조【녹지의 조성 및 식재기준】

① 간선도로변 완충녹지는 쾌적한 주거환경조성을 위하여 차량소음, 공해저감 및 차폐기능을 갖도록 토담설치 및 수림대를 조성토록 한다.

② 완충녹지는 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」을 준수하여 조성하도록 한다.

제9조【교차접속부 처리】

① 횡단보도는 주요도로의 교차접속부 및 교통영향분석 개선대책 결과에서 지정된 장소에 도로교통법 및 동법시행규칙에 따라 설치하도록 하며, 설치간격은 특별한 경우를 제외하고 최소 200m이상이 되도록 한다.

② 보행우선 험프의 경사부는 5~10%로 설정하되, 차량의 바퀴가 지면에 닿지 않도록 내외의 높이를 기준으로 한다.

③ 험프와 보도 연결 횡단부는 단차 없이 시설되도록 한다.

제10조【버스정류장】

① 정류장은 교차로, 횡단보도, 세가로 입구로부터 일정거리 이상의 이격거리를 확보하여 차량소통에 지장을 초래하지 않으며 안전성이 유지되도록 하여야 한다.

② 버스정류장에는 각종 안내시설 및 가로시설물을 집합적으로 설치하되 보행에 지장을 초래하지 않도록 하여야 한다.

부 칙

제1조【시행일】

① 본 지침은 고시일로부터 시행한다.