

■ **첨단복합단지(연구단지)**

도면 번호	위치	구분	계획내용
IV, V	연	용도	<p><허용용도></p> <ul style="list-style-type: none"> •준공업지역내 건축할 수 있는 건축물중 건축법시행령<별표1>에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 중 가~나목 - 판매시설 중 다목의 2) - 교육연구시설 중 나~다목, 마~바목 - 공장 및 관련 부대시설(연구시설이 건립되는 경우에 한함) - 창고시설 중 가목 - 자동차 관련 시설 중 가~나목, 라목, 바목, 아목 - 발전시설 중 아래의 경우에 한함 <ul style="list-style-type: none"> * 태양광 발전시설 <ul style="list-style-type: none"> · 연구시설, 공장 등 주 목적시설이 정상적으로 운영되는 경우에 한하여 건축물에 설치하는 태양광 발전시설만 허용 * 수소연료전지 발전시설 <ul style="list-style-type: none"> · 연료로 사용되는 천연가스(LNG 등)는 외부 관로를 통해 공급받는 시설로서 발전방식은 이산화탄소가 발생하지 않는 그린수소 방식 또는 이산화탄소 포집 시설이 설치되는 블루수소 방식만 허용 • 주용도(교육연구시설, 공장) 외 시설은 전체 건축물 연면적(지하층 포함)의 30% 미만으로 허용 <p><불허용도></p> <ul style="list-style-type: none"> • 허용용도이외 용도 • 「대기환경보전법」 제25조, 동법 시행령 <별표1의3>에 따른 1,2,3종 사업장
		건폐율	•60%이하
		용적률	•200%이하
		높이	•5층이하
		배치 및 건축선	<p><건축한계선></p> <ul style="list-style-type: none"> •도로변 : 3m
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> •건축물 외벽의 재료 및 색상에 있어서 건물전면과 측·후면이 서로 조화를 이루어야 하며 주변건물과도 조화를 유지하여야 한다. •동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.
		색채	<ul style="list-style-type: none"> •외부색채중 주조색은 원색을 지양하며 보조색은 주조색과 같은 계통의 색으로 한다. 주조색이 없고 보조색이 여럿 존재할 경우 같은 계통의 색으로 한다.

■ **첨단복합단지(산업연구단지)**

도면 번호	위치	구분	계획내용
V	산	용도	<p><허용용도></p> <ul style="list-style-type: none"> •준공업지역내 건축할 수 있는 건축물중 건축법시행령<별표1>에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 중 가~나목 - 판매시설 중 다목의 2) - 운수시설 중 다목 - 교육연구시설 중 나~다목, 마~바목 - 공장 및 관련 부대시설 - 창고시설 중 가목 - 자동차 관련 시설 중 가~나목, 라목, 바목, 아목 - 발전시설 중 아래의 경우에 한함 <ul style="list-style-type: none"> * 태양광 발전시설 <ul style="list-style-type: none"> · 연구시설, 공장 등 주 목적시설이 정상적으로 운영되는 경우에 한하여 건축물에 설치하는 태양광 발전시설만 허용 * 수소연료전지 발전시설 <ul style="list-style-type: none"> · 연료로 사용되는 천연가스(LNG 등)는 외부 관로를 통해 공급받는 시설로서 발전방식은 이산화탄소가 발생하지 않는 그린수소 방식 또는 이산화탄소 포집 시설이 설치되는 블루수소 방식만 허용 • 주용도(교육연구시설, 공장) 외 시설은 전체 건축물 연면적(지하층 포함)의 30% 미만으로 허용 <p><불허용도></p> <ul style="list-style-type: none"> • 허용용도이외 용도 • 「대기환경보전법」 제25조, 동법 시행령 <별표1의3>에 따른 1,2,3종 사업장
		건폐율	•70%이하
		용적률	•300%이하
		높이	•5층이하
		배치 및 건축선	<p><건축한계선></p> <ul style="list-style-type: none"> •도로변 : 3m
		형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> •건축물 외벽의 재료 및 색상에 있어서 건물전면과 측·후면이 서로 조화를 이루어야 하며 주변건물과도 조화를 유지하여야 한다. •동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.
		색채	<ul style="list-style-type: none"> •외부색채중 주조색은 원색을 지양하며 보조색은 주조색과 같은 계통의 색으로 한다. 주조색이 없고 보조색이 여럿 존재할 경우 같은 계통의 색으로 한다.

4.기타사항에 관한 도시·군관리계획결정(변경)조서

도면 번호	위치	계획내용
I ~ V	대지내 공지	<p>■ 전면공지</p> <ul style="list-style-type: none"> •건축한계선 지정으로 인해 생기는 전면공지는 해당필지의 개발주체가 개별 건축시 조성한다. •전면공지에는 주차시설 및 담장을 설치 할 수 없다.(녹지대, 둔덕, 수공간으로 담장 역할을 대신할 수 있다.) •보도가 설치되어 있는 도로변 전면공지는 보행자 통행이 가능하도록 전면 공지의 바닥을 인접 보도의 높이와 같게 조성하여 보도(자전거전용도로포함)로서 기능을 담당토록 한다. •보도가 설치되어 있지 않는 도로변 전면공지는 차도 또는 보도로서 기능을 담당토록 하되 보도를 우선하여 조성한다. •포장은 공공부문에서 설치한 차도 또는 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용한다. 공공부문보다 성능이 우수하고 포장패턴이 조화를 이룰 경우 별도의 설치가능 •전면공지내 해당필지의 차량출입구간은 공공부문에서 설치한 차도의 포장방법을 준용한다. <p>■ 공개공지</p> <ul style="list-style-type: none"> •인접대지와와 관계, 도로망, 녹지축과 연계되는 위치에 설치토록 하며, 해당필지의 개발주체가 개별건축시 조성한다. •광장으로 조성하는 경우 건축물 전면에 배치되도록 한다. •공개공지는 일반인의 보행진입이 가능하도록 설치되어야하며, 바닥의 높이는 인접도로의 보도 높이와 같게 조성한다. •공개공지에는 주차시설 및 담장을 설치 할 수 없다. •피로티 구조로 설치할 경우 4m이상의 유효높이가 확보되어야 한다. <p>■ 공공보행통로</p> <ul style="list-style-type: none"> •대지안에 일반인의 보행통행이 가능하도록 해당필지의 개발주체가 개별건축시 조성토록 하며, 일반인의 이용이 가능하여야 한다. •공공보행통로 폭원은 최소 3m이상 설치토록 하며, 통로내에는 주차장·담장·화단·환기구 등 보행에 지장을 주는 시설물을 설치할 수 없다.

도면 번호	위치	계획내용
	대지내 공지	<p>■ 대지내 조경</p> <ul style="list-style-type: none"> •건축한계선 지정으로 인해 생기는 대지내 공지(전면공지 제외)에는 차도, 보도, 자전거도로, 녹지대 등 비건축물을 해당필지의 개발주체가 개별건축시 조성한다. •공지내에 해당필지와 연결되는 보행통로를 설치할 경우 해당구간에 대하여 보행자전용도로의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용한다. •주거환경보호를 위해 주거용지(단독주택)와 상업업무시설이 면한 지역에 설치된 대지내 공지(5m)중 도로에서 이격된 아래의 거리이상 공지에는 차도, 보도, 녹지대외에 광장, 주차장 등을 조성할 수 있다 <ul style="list-style-type: none"> - 주거용지(단독주택) : 1m이상 - 상업·업무시설 : 3m이상 •학교에 설치된 대지내 공지에는 보도외에 방음효과를 높일 수 있는 수림대를 조성하되, 필요시 방음벽, 둔덕 등을 설치할 수 있다. •각 시설지내에 충분한 녹지대(조경)가 조성되도록 하여야 하며, 개별사업시 주변시설 녹지축과 단절이 되지않도록 녹지대를 조성해야 함. 특히, 근린공원에서 각 공동주택단지로 연결되는 녹지축의 연속성이 유지되도록 할 것 <p>■ 차폐조경</p> <ul style="list-style-type: none"> •대지내 높이 1m 이상의 관목을 식재 하여야 함 •차폐조경의 면적은 전부 조경면적으로 산입함
I ~ IV	교통처리	<p>■ 차량출입불허구간</p> <ul style="list-style-type: none"> •통과교통과의 마찰을 최소화하고 원활한 교통처리를 위하여 이면도로 진입을 우선한다. •도로가각구간에는 차량출입을 불허한다. •가각부, 횡단보도와의 일정거리에는 차량출입을 불허함을 원칙으로 한다. •차량출입불허구간 설치기준 : <별첨②>참조 <p>■ 차량출입허용구간</p> <ul style="list-style-type: none"> •차량출입불허구간의외의 구간 <p>■ 차량출입구</p> <ul style="list-style-type: none"> •획지가 2개이상의 도로(보행자전용도로제외)와 면할 경우 위계가 낮은 도로에 차량출입구를 설치한다. •상업·업무시설내에 보행단절을 최소화하기 위하여 획지면적이 1,500㎡이상인 경우 차량출입구를 2개소 허용한다. •공동건축 또는 획지합필할 경우 개발단위를 기준하여 상기의 차량출입구 설치방법을 준용한다.

도면 번호	위치	계획내용
		<p>경 관</p> <ul style="list-style-type: none"> •수로변 <ul style="list-style-type: none"> - 수로유원지 성격에 맞는 활력있는 수로경관 조성 - 보행자전용도로 결절부 차별화, 동선의 유형별 분리 - 도로변 수변경관의 명품화 - 벽면의 예술품화, 조망형 테라스에 상징조형물 설치 - 수로변 상업·업무시설 건축물의 입면아케이드 차별화 - 주변골프장과의 경관조화를 고려하여 친환경적 수로조성(조깅코스, 자연형수로, 친수공간) •건축물 <ul style="list-style-type: none"> - 골프장과 접한 주택지 식재차별화, 대지경계부에 식재 - 단독주택지 마을별 지붕색채 지정 - 주택전면부 - 쿨데삭의 예술조형물
		<p>환경관리</p> <p>■ 에너지 및 자원재활용</p> <ul style="list-style-type: none"> •환경친화적인 에너지공급체계 구축 •에너지이용 효율향상 설비설치계획 <ul style="list-style-type: none"> - 건물자가 열병합발전 : 국제비즈니스단지 - 건물효율인증 : 연립주택 - 건물자동제어 : 상업·업무시설, 국제비즈니스 단지 등 - 고효율가로등설치 : 도로, 주차장, 공원 등 •폐열회수 및 활용계획 <ul style="list-style-type: none"> - 고효율 폐열회수환기장치 : 상업·업무시설, 국제비즈니스단지 등 - 히트펌프를 이용한 폐수열회수 : 관광숙박시설, 상업·업무시설 등 •신재생에너지 이용방안 <ul style="list-style-type: none"> - 태양열온수기 : 골프장, 학교 - 태양광발전 : 도서관, 하수처리장 - 지열이용 히트펌프 : 관광숙박시설, 도서관 - 소각로 : 폐기물처리시설
		<p>■ 환경오염방지</p> <ul style="list-style-type: none"> •주거용지내에서는 생산활동을 금한다. •강우시 유출수에 의한 환경오염을 저감하기 위하여 시설지내에는 투수성 포장을 한다. •발생오수는 전량 하수처리장에서 처리후 중수도로 활용(하수처리장 계획 용량 : 16,000톤/일)

도면 번호	위치	계획내용
I ~ V		<p>공 원 및 녹 지</p> <ul style="list-style-type: none"> •국토의계획및이용에관한법률에 의거 설치되는 도시계획시설에 한함. ■ 공원 <ul style="list-style-type: none"> •쾌적한 도시환경조성과 도시민의 휴식, 정서함양에 기여할 수 있는 식생공간을 조성 - 근린공원 : 6개소(면적 : 197,200㎡) ■ 녹지 <ul style="list-style-type: none"> •교통소음으로부터 주거 및 교육환경보호를 위해 주요간선도로변에 완충녹지대 조성 - 완충녹지 : 230,040.7㎡(19개소) •도시경관 향상과 자연환경보전을 위해 경관녹지대 조성 •경관녹지 : 513,595.3㎡(30개소)

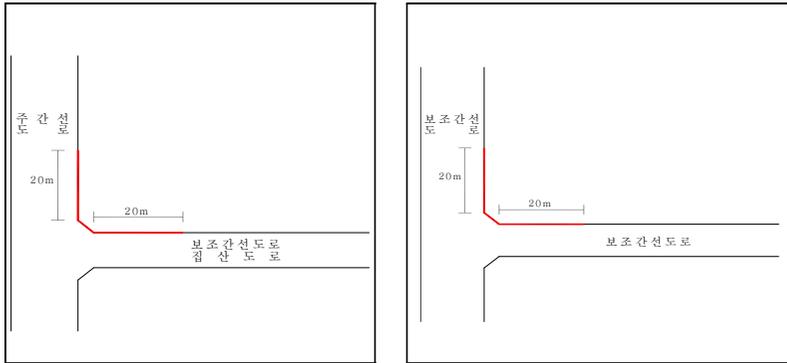
<별첨②> 차량출입불허구간 설치기준

- 주간선도로에서의 출입은 원칙적으로 금지
- 이면도로가 확보된 주택지의 경우 전면 보조간선도로, 집산도로에서의 차량출입불허
- 도로가각구간에는 차량출입을 불허
- 가각부, 횡단보도에서 일정거리는 차량출입을 불허함을 원칙으로 함.

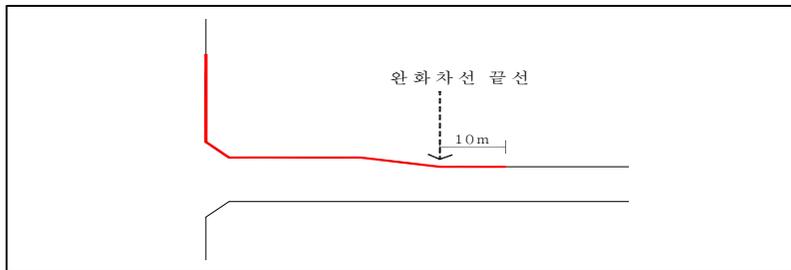
도로규모별 차량출입불허구간 설치기준

<기준1>

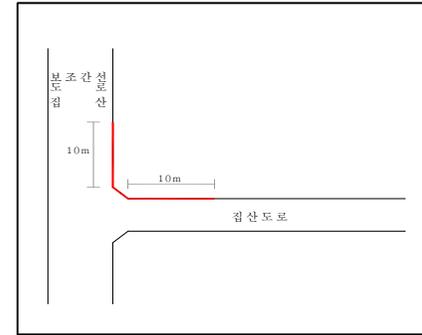
- 대가구·주요도시계획시설 교차부는 10 ~ 20m구간 차량출입불허



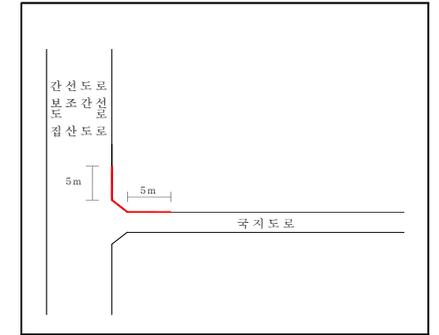
- 완화차선이 설치된 경우 끝점에서 10m구간 차량출입 불허



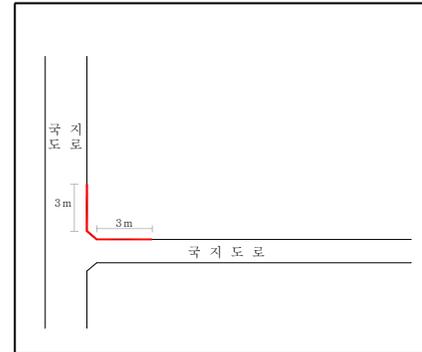
<기준2>



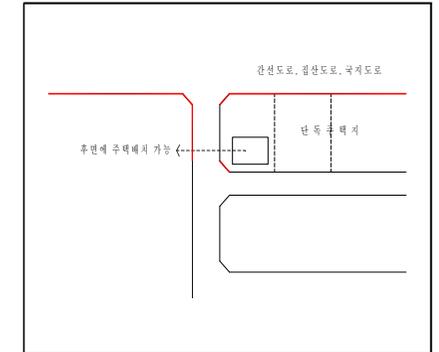
<기준3>



<기준4>



<기준5>



가각부에서 차량출입불허구간 거리기준

구분	주간선	보조간선	집산	국지
주간선	-	20m	20m	5m
보조간선	20m	20m	10m	5m
집산	20m	10m	10m	5m
국지	5m	5m	5m	3m