

Green Energypia

제 I 편 총론

제 1 장 총 칙

제 2 장 용 어 의 정 리



제 I 편 총론

제1장 총칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 "지침" 이라 한다)은 "광주·전남 공동혁신도시 개발사업 제1종 지구단위계획(이하 "지구단위계획" 이라 한다)구역 내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·밀도·형태 및 공간 활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 건축 및 경관관련 시행지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관행행위에 대하여 적용한다.

제3조 (지침의 구성)

제 I 편 총론

제 II 편 건축부문 시행지침

제 III 편 특별계획구역 시행지침

제 IV 편 안전도시·무장애도시·신재생에너지·생태환경도시 시행지침

제 V 편 경관 및 공공부문 시행지침

제4조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 제영향평가(환경, 교통, 재해), 에너지사용계획 등 혁신도시 개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 나주시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- 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 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 '예시도' 는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 지구단위계획 운용시 참고로 한다.
- ④ 개별 건축물의 심의(건축, 교통영향평가)결과는 별도의 지구단위계획변경 절차 없이 반영가능하며, 공공기능을 갖는 시설(도로 등)이 나대지로 편입될 경우 공공의 이용에 지장이 없도록 관리하고, 공공시설물(가로수, 가로등, 지중매설물 등)을 설치하도록 한다.

⑤ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

⑥ 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.

제2장 용어의 정의

제1조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

① "지구단위계획구역" 이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.

• 도면표시 : 

② "용지" 라 함은 광주·전남 공동혁신도시 개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.

1. 혁신클러스터용지 : 이전공공기관용지, 산·학연 클러스터용지

2. 상업용지

3. 복합용지

4. 단독주택용지 : 필지형택지, 블록형택지


가. "블록형택지"라 함은 개별필지로 구분하지 아니하고, 적정규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 신속적인 부지조성 및 주택건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획된 주택건설용지를 말한다.

5. 근린생활시설용지

6. 공동주택용지 : 아파트용지

7. 공공시설 및 기타시설용지 : 제1호 내지 제6호에 해당되지 아니한 용지

③ "특별계획구역" 이라 함은 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들이기 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

• 도면표시 : 

제2조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

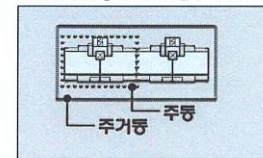
- ① “가구” 라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 획지를 말하며, 지구단위계획에서 설정한 가구번호에 의해 설정한 가구단위를 말한다.
- ② “획지” 라 함은 건축이 가능한 토지로서 원칙적으로 개별 개발단위를 말한다.
- ③ “대지분할가능선” 이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모 이상 대지필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

제3조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

- ① 건축물의 용도는 ‘건축법시행령 별표1’ 에 의한 ‘용도별 건축물의 종류’ 및 본 지침에서 별도로 정의한 건축물, 타 법령에 의한 별도의 건축물의 종류를 기준으로 지정한다.
1. 용도 지정 표기시 건축법시행령에 의한 기준은 그 근거법 명칭을 생략한다.
2. 별도의 지침 정의에 의한 용도는 해당 지침 조항을 명기한다.
3. 타 법령에 의한 건축물의 용도는 해당 법령을 명기한다.
- ② “허용용도” 라 함은 ‘국토의계획및이용에관한법률’ 의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
- ③ “불허용도” 라 함은 ‘국토의계획및이용에관한법률’ 의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ④ “건축물의 주용도” 라 함은 건축연면적의 50%이상을 차지하는 용도를 말한다.
- ⑤ “건축물의 부수용도” 라 함은 ‘건축물의 주용도’ 이외의 용도를 말한다.
- ⑥ “점포주택” 이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 각호와 같이 규정한다.
 1. 위치 : 1층 또는 지하층에 한한다.
 2. 규모 : 바닥면적의 합계가 건축연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없다. 또한 주차등을 이유로 조성된 1층부 피로티 부분에 대한 타 용도로의 전환은 일체 불허한다.
- ⑦ “주택단지” 라 함은 ‘주택법’ 제2조 제4호에서 정하고 있는 일단의 대지를 말한다.
- ⑧ “주거동” 이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
- ⑨ “주동” 이라 함은 공동주택 용지에서 하나의 코어를 사용하는 독립된 공동주택을 말한다.

- ⑩ “부대복리시설” 이라 함은 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.
- ⑪ “근린생활시설 등” 은 ‘주택건설기준등에관한규정’ 제50조에서 정의된 용어를 말한다.
- ⑫ “단독형 집합주택” 이라 함은 블록형 단독주택용지로 공급되는 단위블록내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독소유 하되 주택을 소유하기 위한 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써, 진입로·주차장 등 기반시설, 상하수도·전기·가스 등 공급처리시설, 관리시설·어린이놀이터 등 공동이용시설의 설치·이용 및 관리상의 효율성을 제고할 수 있도록 블록단위로 주택을 집합화한 주거형태를 말한다.

<그림 1-2-1> 하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도



제4조 (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 최고층수가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말하며, 지구단위계획에서 최고층수를 지정 및 지정하지 않은 경우에도 「전파법」 제52조(무선방위측정장치의 보호)조항에 의한 양각규제를 준수하여야 한다.
- ③ “최저층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- ④ “평균층수” 라 함은 총세대수를 1층 세대수로 나눈 값을 말한다.(주거동내에 설치되는 지상부의 피로티, 부대복리시설 등은 세대수 산정 시 포함, 테라스하우스 등과 같이 지반에 접한 세대는 모두 1층 세대수로 산정)
 1. 평균층수 산정식
 - 평균층수 = 총세대수 / 1층 세대수
 - ※ 주거동내에 설치되는 지상부의 피로티, 부대복리시설 등은 세대수 산정시 포함
 - ※ 테라스하우스 등과 같이 지반에 접한 세대는 모두 1층 세대수로 산정

1. 총론

광주·전남 공동혁신도시

2. 평균층수 산정 예시

• 아파트 입면

총세대수 산정	47호
건설호수	43호
피로티	2호
부대복리시설 등	2호

			1203호	1204호	1504호	15층
					1404호	14층
					1304호	13층
			1102호	1103호	1104호	12층
			1002호	1003호	1004호	11층
						10층
901호	902호	903호			904호	9층
801호	802호	803호			804호	8층
701호	702호	703호			704호	7층
601호	602호	603호			604호	6층
501호	502호	503호			504호	5층
401호	402호	403호			404호	4층
301호	302호	303호			304호	3층
201호	202호	203호				2층
101호	피로티			부대복리 시설 등		1층

• 아파트 평면

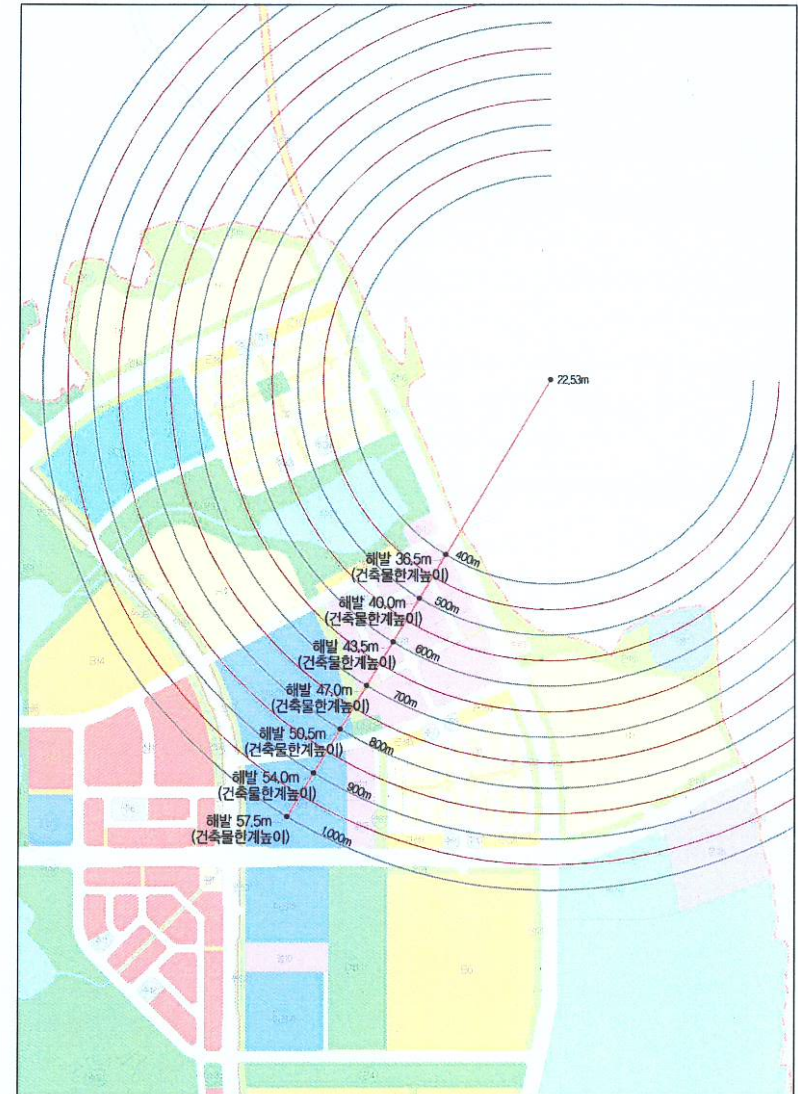
- 1층평면	101호	피로티	부대복리 시설 등	
- 1층세대수 산정	1호 라인	2호 라인	3호 라인	4호 라인

• 평균층수 산정

건설호수	추가산정호수	총산정호수	1층 세대수	평균층수
43호	4호	47호	4호	11.75층

※ 평균층수 산정은 소수점 이하 셋째자리에서 반올림한다.

〈그림 1-2-2〉 무선방위측정장치 보호구역 적용구역



제5조 (건축선에 관한 용어의 정의)

- ① “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

• 도면표시 : 

- ② “건축지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 1층부터 3층까지의 외벽면이 건축지정선 길이의 3분의 2이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니된다. 다만, 다음 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

1. 통로기능의 피로티구조 부분

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

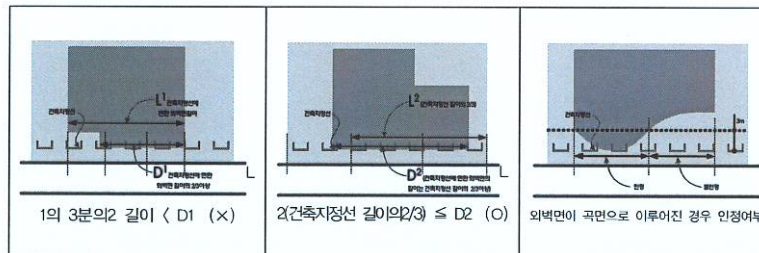
• 도면표시 : 

- ③ “1층벽면지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 1층 외벽면이 벽면지정선 길이의 2분의 1이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 상기 ②항의 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

• 도면표시 : 

- ④ 상기 건축선이 적용되었을 때 해당 대지 경계부는 건축법 시행령 별표2(동령 제80조의 2 근거)에 의한 건축선에서의 이격거리는 적용하지 아니한다.

<그림 1-2-3> 건축지정선 예시도



제6조 (건축물의 높이와 배치에 관한 용어의 정의)


- ① 공동주택에 의해 이루어지는 스카이라인이 도시경관과 도시의 이미지를 형성하는데 중요한 요소임에도 불구하고 획일적 층고에 의한 ‘연속적 벽면차폐현상’을 방지하기 위하여 지구단위계획에서는 건축물 높이규제구간인 ‘최고층수 배치구간’과 ‘저층(10층이하) 배치구간’을 지정하고 공동주택의 건물군을 크게 최고층건물군, 저층건물군으로 구분하여 도시경관차원에서의 다른 여러 가지 문제점을 저감하고 다양한 경관변화를 유도할 수 있도록 계획한다.

- ② 공동주택용지내 배치구간에 주동이 걸친 경우 배치구간 경계를 기준으로 주동의 수평투영면적중 가장 많이 포함된 배치구간의 기준을 따라야 한다. 또한 주동의 수평투영면적이 각각의 배치구간에 같은 면적 비율로 포함될 경우에는 층고제한이 강화된 배치구간의 기준을 따라야 한다.

③ 직각배치구간

1. 지정목적 : 간선도로변 차량소음 등의 환경악영향 및 프라이버시 침해를 최소화하고 가로변의 폐쇄감을 저감토록 하기 위해 간선가로변에 “건축물 직각배치구간”을 지정한다.

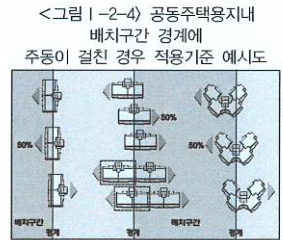
2. “직각배치구간”이라 함은 직각배치구간의 장변이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

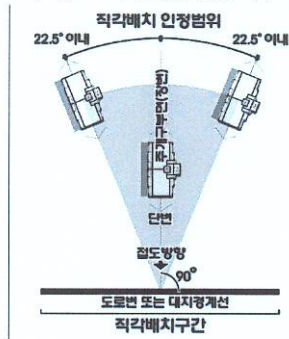
3. 직각배치라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 정의한다.

가. 판상형, 절곡형 또는 타원형 : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 점도방향에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.

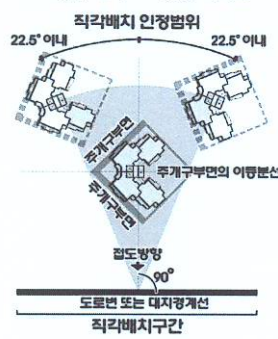
나. 타워형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(점도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 점도방향에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.



<그림 1-2-5> 판상형(타원형) 예시도



<그림 1-2-6> 타워형 예시도



4. 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못한다고 주택건설 사업계획 승인권자가 인정하는 경우, 상기 기준을 준수한 것으로 본다.

④ 최고층수 배치구간

1. 지정목적 : 광주·전남 공동혁신도시 스카이라인의 리듬감과 단지의 식별성, 상징성 등을 구현하기 위하여 단지의 위치가 쉽게 인지되고, 도시경관 주도효과가 좋은 공원, 간선도로 변에 공동주택단지의 일부를 최고층수 배치구간으로 지정한다.
2. 최고층수 배치구간에 배치되는 주거동의 층수는 각 공동주택용지별로 지정된 '최고층수에서 3개층 이하' 범위 내의 층수를 가진 주거동을 구간내 배치하여야 한다. 이때 구간경계 밖으로 외벽면이 돌출되더라도 구간내 건축물은 정연한 배치가 되어야 한다.

• 도면표시 :

[예시] '블록별 최고층수'에 의한 ○○블록의 최고층수가 20층이라고 하면, 최고층수 배치구간 내에는 20~18층의 주동을 배치하여야 한다.

⑤ 저층(10층 이하)배치구간

1. 지정목적 : 공동주택용지내 도시이미지에 영향을 끼치는 경관적으로 민감한 부분(주요 보행자전용도로, 하천, 공원 주요간선도로 등의 주요 Open Space)에 점증적 경관변화에 의한 위압감 저감, 자연스런 경관형성 등을 달성할 수 있도록 "저층(10층 이하)배치구간"을 지정한다.
2. "저층(10층 이하)배치구간"이라 함은 10층 이하의 지정된 층수이하로 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다.

• 도면표시 :

⑥ 한옥형 단독주택 건축구간

1. 지정목적 : 블록형 단독주택용지내 전라남도 고유의 건축양식을 갖춘 한옥마을을 조성하기 위해 한옥형 단독주택이 집단화되어 배치되도록 "한옥형 단독주택 건축구간"을 지정한다.
2. "한옥형 단독주택 건축구간"이라 함은 한옥형 단독주택이 집단화되어 배치되도록 획일 지정된 세대수 이상 한옥형 단독주택을 건축하여야 하는 구간을 말한다.

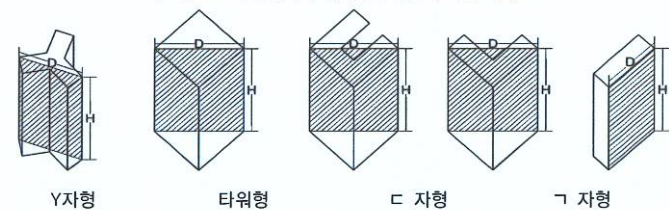
• 도면표시 :

제7조 (건축물의 형태와 색채에 관한 용어의 정의)

- ① "건축물의 전면"이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.
 - ② 주거동의 "주정면"이라 함은 '건축법 시행령 제86조 제2항의 2호 가목'에서 말하는 채광을 위한 창문 등 주개구부가 있는 벽면을 말한다.
 - ③ "타워형 아파트"라 함은 평면상 단변과 장변의 비례가 1:2.5이하인 아파트를 말한다.
 - ④ "건축물의 입면적"이라 함은 건축물의 위압감을 방지하기 위하여 개별 건축물의 높이(경사지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이)와 건축물 벽면의 직선거리를 연동해서 관리하는 경관적 기준을 말한다.
1. 입면적 산정은 다음의 산식을 따르며, 건축물의 길이는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄴ, 타워형으로 된 경우 또는 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 그 건물의 길이로 한다.

• 산정방식 : 입면적(A) = 높이(H) × 벽면의 직선거리(D)

<그림 1-2-7> 공동주택 주거동의 입면적 산정 예시도



⑤ 피로티 구조

1. 지정목적 : 건물동에 의한 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감을 해소하기 위하여 단지내 옥외공간의 경관성 향상을 위해 피로티를 설치한다.
2. "피로티 구조"라 함은 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽·설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 '3m 또는 2개층' 이상이며, 폭10m 또는 주거동 1호 너비' 이상이어야 한다.

- ⑥ “아케이드 설치구간”이라 함은 열주에 의해 지탱되는 아치 또는 반원형의 천장 등을 연속적으로 가설한 구조물과 그것이 조성하는 개방된 통로공간을 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 아케이드에 면한 필지의 사업자가 건축물 건설시 아케이드를 설치하여야 한다.

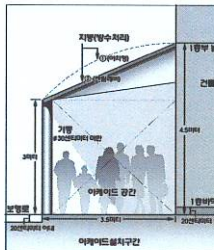
1. 아케이드의 구조는 <그림 1-2-7>을 기준으로 조성하여야 하며, 아케이드가 면한 건축물의 1층부 높이는 4.5미터로 한다.

2. 아케이드의 지붕과 건축물의 벽면이 접하는 부분과 각 필지 간의 아케이드 지붕 연결부분은 강우, 강설 등으로부터 아케이드에 의해 형성된 공간(이하 ‘아케이드 공간’이라 한다.)이 보호될 수 있도록 하여야 한다.

3. 아케이드 공간은 건축면적에서 제외하여 용적률 및 건폐율 산정에 포함하지 않는다.

4. 아케이드 공간내의 보도면과 인접한 포장면과의 높이차는 20센티미터 이하이어야 한다. 또한 연접한 필지간의 연결구간에서 아케이드 바닥의 단차가 부득이하게 발생하면 이를 최소화 시키며, 경사로로 연결하여야 한다.

<그림 1-2-8> 아케이드 조성 구조 예시도



5. 아케이드 공간내의 보도종단면에 높이차가 날 경우 다음 각 호의 기준에 따른다.

가. 아케이드 공간내의 보도면에는 장애인을 위한 경사로 설치를 원칙으로 하되, 계단의 설치 불가피할 경우 반드시 경사로를 함께 설치하여야 한다.

나. 건축물의 1층 바닥의 높이는 연접한 아케이드 공간내 보도면의 높이보다 20센티미터 이하 범위내에서 같거나 높게 조성하여야 한다.

6. 아케이드 공간내에는 ‘보행지장물’의 설치를 불허하며, 영업공간으로 사용할 수 없다.

• 도면표시 :

- ⑦ “투시형 셔터”는 전체의 3분의 2 이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말한다.
- ⑧ “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.
- ⑨ “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 10% 이상 30% 미만을 차지하는 색을 말한다.
- ⑩ “테마색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색을 말한다.

제8조 (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 공지(공동주택용지의 경우는 제외)를 말한다. 이때, 전면공지는 해당 필지의 개발주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.

1. “보도 연접형 전면공지”라 함은 보도 또는 보행자전용도로와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.
2. “차도 연접형 전면공지”라 함은 차도와 접한 전면공지로서 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성한 전면공지를 말한다.

- ② “전면공지 조성 기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 자유로운 통행의 보장

전면공지에는 ‘보행 지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

2. 경계부 처리

가. 전면공지는 연접한 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 연접형 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 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로움이 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

• 도면표시 :

- ③ “공개공지”라 함은 ‘건축법 제67조, 동법 시행령 113조’에서 정하는 바와 같이 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.

1. 공개공지의 배치

가. 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳의 배치를 원칙으로 하며, 다음 각 호의 상위 순으로 대지의 조건에 따라 배치하여야 한다.

- 교차로 각각부(2개 이상의 교차로 일 때 가장 넓은 교차로 각각부에 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 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 한다.


2. 공개공지 조성 기준

가. 진입부의 설치

- 전면도로에 접한 길이의 3분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능해야 하며, 인접한 공공공간에서도 출입이 용이하도록 하여야 한다.
- 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 한다.


나. 시설기준

- 공개공지 면적은 최소 45㎡ 이상, 최소 폭은 5m 이상이며, 담장을 설치할 수 없다.
- 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 나주지역 자생가능 수종을 원칙으로 하되, 이식과 관리가 용이하고 경관미를 고려하여 선정·식재하여야 한다.
- 녹지의 지표면은 피복되게 지피식물을 식재하여야 한다.
- 공개공지에는 휴식시설과 경관조성을 위한 조경시설물 및 조명시설을 설치하여야 한다.
- 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.

• 도면표시 : 


④ “공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.

1. 공공보행통로의 폭원은 6m 이상(상업용지는 3m 이상)으로 하며, 위치는 지구단위계획 결정도(이하 “결정도”라 한다)상의 위치를 가급적 준수하도록 권장하며, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 10m 이내에서 변경 가능하다.
2. 공공보행통로와 도로(단지내 도로포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’로 조성한다.
3. 공공보행통로에는 ‘보행 지장물’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 구간에 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.

• 도면표시 : 

⑤ “통경구간”이라 함은 고밀환경의 경관분절을 통한 폐쇄감, 차폐감 저감과 양호한 주변 자연환경의 조망 확보 및 바람길 통풍효과를 도모하기 주요 조망축으로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 건축을 금지하는 구간을 말한다.

1. 통경구간내에는 공동주택 및 단지내 부대복리시설과 같은 일체의 건축물(지상부만 해당됨)을 설치할 수 없다.
2. 통경구간내에는 폭원 6미터 이상의 공공보행통로를 설치하여야 하며, ‘장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률’에서 정한 시설기준에 적합하여야 한다. 이때 공공보행통로는 외부의 보행체계 및 자전거도로와 연계되도록 한다.

• 도면표시 : 

제9조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

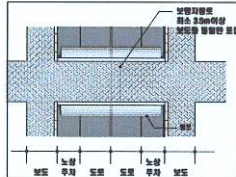
- ① “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량출입을 불허하는 구간을 말한다.

• 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 3.5m 이상으로 한다.

〈그림 1-2-9〉 보행자우선구조
예시도



〈그림 1-2-10〉 보행자우선구조
예시안



- ④ “보행 지장물”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.

제10조 (친환경계획에 관한 용어의 정의)

- ① 지정목적(공통) : ‘생태적 건강성증진’과 ‘주민들의 삶의 질 향상’을 위하여 정량화로서 지표를 제시하고 이를 기준으로 도시를 관리함으로써 도시환경의 쾌적성을 유도하고자 환경친화적 관련지침을 규정하여, 관련 지침으로 권장한다.

- ② 녹지면적(식재면적)를

1. 지정목적 : 단지 내 양호한 녹지공간의 조성을 통하여 쾌적하고 환경적으로 건강한 주거환경을 도모.
2. “녹지면적”이라 함은 보행로 및 광장, 어린이놀이터, 운동장, 휴게소, 옥상녹화 중 수목이나 초화류 등으로 식재된 면적과 자연녹지면적(순수 식재면적)을 말하며, 녹지면적률의 산출은 다음 산식에 의거한다. 이때 녹지면적률에는 대지면적에 대한 보행로 및 광장(미술장 식품, 수경시설포함), 어린이놀이터, 운동장, 휴게소, 옥상녹화 중 식재면적의 비율(건축면적, 도로, 주차장, 지하구조물, 지하주차장, 계단, 램프, 환기구 등은 제외)을 포함한다.

• 산식 : $\text{녹지면적률} = (\text{녹지면적} \div \text{대지면적}) \times 100$

③ 우수활용시설

1. 지정목적 : 강우 시 우수를 저장하여 평시에 수자원으로 전환, 재활용함으로써 상수 소비 절감 효과 및 개발로 인한 우수유출을 최소화 하는 등의 효과와 에너지 절감 및 공공시설 규모의 축소 등 수자원의 효율적 활용과 생태적 물순환 시스템의 복원에 기여하고자 우수활용시설과 우수유출률을 병행하여 규정할 것을 권장한다.
2. 조성 기준 : 다음 각 호의 기준에 의거한 우수저류시설, 우수정화시설, 우수재활용시설 등의 설비와, 수생비오톱이나, 저류기능의 연못, 건지(dry pond) 등의 옥외공간의 설치(최소 50㎡ 이상) 중 최소 2가지를 설치 또는 설비하여야 한다.

- 우수활용시설의 용량은 우리나라 가정용수의 용도별 사용량(이하 ‘생활용수량’이라 한다.)의 5%에 해당하는 용량이상을 확보하여야 한다. 우수활용시설용량 산출은 다음 산식에 의거한다.

• 산식 : $\text{우수활용시설용량}(V) = \text{총 세대수} \times 2.5(\text{인/세대}) \times 172(\text{L/인·일}) \times 0.05$

- 1인당 우리나라 가정용수의 용도별 사용량(2002년) : 172 L/인·일(2002년도상수도통계:환경부)

- 광주·전남혁신도시 세대당 인구수 : 2.5(인/세대)

- 우수저류시설의 설치기준 다음 산식에 의거한다.

• 산식 : $\text{우수저류시설용량}(V) = A \times R \times [L \times Kp + (1-L) \times Kq]$

※ A=대지면적, R=장마철 일평균강우량, 집수율 = 인공지반Kp(80%),

자연지반(자연침투로 인해 최소 15%)Kq, L=인공지반율

예시) 대지면적 = 10,000㎡, 인공지반율 40%, 장마철 일평균강우량 10㎖(장마철의 경우 0.8~16㎖임을 감안하여 10㎖로 지정)

$V = 10,000 \times 0.010 \times [(0.4 \times 0.8) + (0.6 \times 0.15)] = 41\text{m}^3(\text{ton})$

④ 환경 친화적 자재사용

1. 지정목적 : 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 환경 친화적 자재의 사용을 권장한다.
2. 사용기준 : 환경마크 또는 GR마크를 획득한 9종 이상의 자재를 전체 세대수의 3분의 2 이상 세대에 적용하여야 한다. 이때, 옥상방수, 외장재와 같이 세대 내부에 적용되지 않는 자재는 전체 동에 적용했을 경우만을 인정한다. 이때, 새집 증후군을 유발하는 휘발성 유기화합물(VOC)인 벤젠, 톨루엔, 클로로포름, 아세톤, 스티렌, 포름알데히드 등의 발암물질이 포함된 자재의 사용을 금지하고, 무석면자재(석면 0%) 등 친환경자재 사용을 원칙으로 하며, 사용이 불가피한 경우 사용자내와 유해가능성 및 이의 저감대책 적용여부를 공개하여야 한다.
- ⑤ “투수성 포장” 이라함은 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 잔디블록 등과 같이 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있는 조립식 포장방식을 사용하여 포장하는 것을 말한다. 다만, 투수성포장이 하더라도 경사도가 3%를 초과하는 곳은 불투수 포장으로 본다.

제11조 (경관에 관한 용어의 정의)

① 경관심의(인·허가)용 도서제출

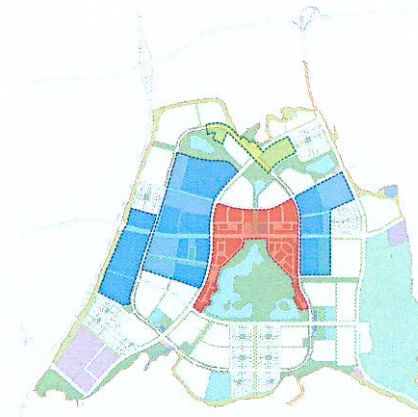
1. 심의(인·허가)신청서류 제출시 단지를 서로 다른 지점과 시점(최소 4곳 이상)에서 촬영한 주변상황이 포함된 현황사진(주변의 개발계획이 수립되어 있을 경우 이를 포함하여야 한다)에 계획(안)을 합성한 그림을 컴퓨터시뮬레이션으로 작성하여 제출하여야 한다. 이때, 지점과 시점의 선택사유가 명기되어야 한다.
2. 경관 심의(인·허가)용 도서제출시 포함되어야 할 내용

가. 건축물의 배치·외관·형태에 관한 사항

- 건축물(입면 또는 외벽 등)의 색채, 재료, 형태디자인(공동주택의 경우 입면변화 포함)
- 지붕(옥탑 포함), 담장, 대문, 계단, 기타시설 등
- 옥외광고물(간판 포함), 야간경관조명 연출계획서(야간경관조명 권장구역에 한함)

나. 지구단위계획의 경관부문 지침 이행사항

- ② “주요경관 조망점” 이라 함은 도시 주요 간선도로 및 공원 등 많은 사람들이 도시경관을 볼 수 있는 곳 중에서 경관시뮬레이션을 위한 기준 지점 또는 시점을 말한다. 조망점은 일반적으로 높이 1.6미터(일반 사람의 눈높이)에서 경관을 분석하여야 한다.
- ③ “통경축” 이라 함은 조망 등을 확보할 수 있도록 시각적으로 열린공간을 말한다.
- ④ “특별경관권역” 은 혁신도시내 경관관리가 필요한 일단의 권역으로서, 도시 전체의 계획적 특성이 반영된 “Inno-Cluster”, “Main Commercial”, “Community Corridor”으로 구분된다.
 1. “Inno-Cluster”이라 함은 이전공공기관용지 및 이와 연계 또는 지원하는 산·학·연 클러스터용지, 이를 중심으로 하는 공원녹지 및 보행자전용도로 등을 포함한다.
 2. “Main Commercial”이라 함은 일반상업지역내 상업용지 및 이를 중심으로 하는 공원녹지, 보행자전용도로 등을 포함한다.
 3. “Community Corridor”라 함은 공공시설용지, 교육시설용지, 문화복지시설용지, 이 밖에 주민복지시설용지 등의 근린중심에 해당되는 용지를 말하며, 이와 연계되는 공원녹지, 보행자전용도로 등을 포함한다.



광주를 상징하는 빛(光)
전남의 영산강을 상징하는 물(水)
“물과 빛이 하나되는 상생의
생명도시”
물빛찬누리, Green Energypia

차별화요소
[Green Energypia], [빛가람]
Main Commercial
[새로운 소재개발], [편안함]
Inno Cluster
[체험형], [점층적]
Community
[자연성], [편안함]

제12조 (기타 지침과 관련된 용어의 정의)

“공동개발”이라 함은 둘 이상 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물로 건축하는 것을 말한다.

제13조 (기타사항)

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

제3장 지구단위계획 지침운용에 관한 사항**제1조 (지구단위계획 지침의 적용범위)**

- ① 본 지구단위계획 시행지침은 구역 내에서 행하는 모든 건축물 및 공공시설의 건축과 조성 행위에 적용된다.

제2조 (건축계획 심의)

- ① 지구단위계획구역 건축물 중 건축계획심의대상 건축물은 다음 각 호의 심의도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 결정도상의 해당부분 위치표시
2. 지구단위계획지침 중 해당규제사항 및 권장사항 명기
3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
5. 외부공간의 이용 및 조성계획도
6. 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
7. 옥외광고물의 형태, 위치, 크기 등의 옥외광고물 조성에 관한 사항
8. 건축물 조명에 관한 사항
9. 제1종 지구단위계획 지침의 반영여부 검토 서류

- ② 제1항의 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 나주시 건축조례에서 정한 심의대상에 한한다.

제3조 (지구단위계획의 변경)

- ① 본 사업 준공 이후에의 지구단위계획 변경은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 절차를 따른다.
- ② 본 지침 시행이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제4조 부 칙

- ① 본 시행지침은 지구단위계획 결정고시일로부터 효력을 발생한다.

Green Energypia

제 II 편 건축부문 시행지침

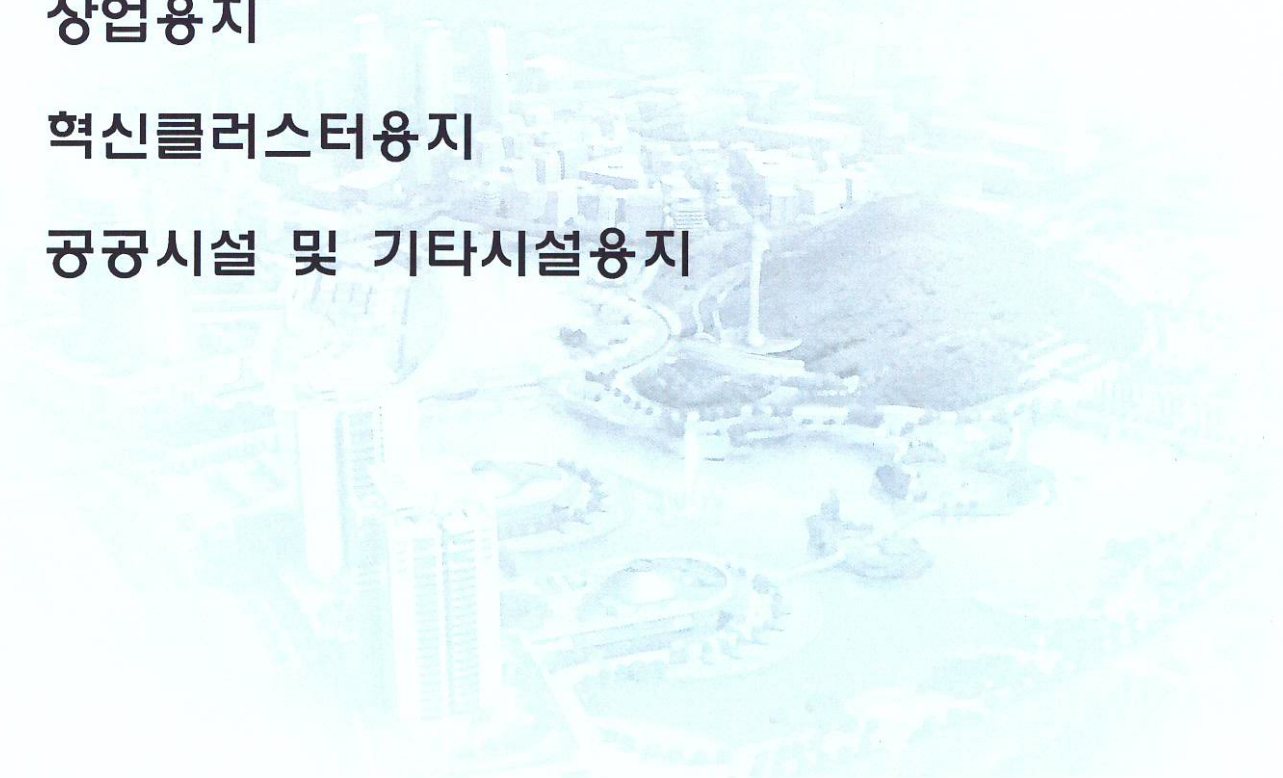
제 1 장 단독주택용지 및 근린생활시설용지

제 2 장 공동주택용지

제 3 장 상업용지

제 4 장 혁신클러스터용지

제 5 장 공공시설 및 기타시설용지



제 II 편 건축부문 시행지침

제1장 단독주택용지 및 근린생활시설용지

〈가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 사항〉

제1조 (대지의 분할 및 합병)

- ① “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지단위는 건축을 위한 대지 단위로 하며, 분할할 수 없다. 단, 블록형 단독주택용지와 결정도에 의하여 대지분할가능선이 지정된 경우는 예외로 한다.
- ② 필지의 합병은 2개의 필지내에서 허용하며, 필지합병의 경우에도 각 필지에 지정되었던 지구단위계획 시행지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.
- ③ 블록형 단독주택용지는 개별필지로 지적분할하여 단독 소유하거나 지적분할 없이 공유할 수 있으며, 지적을 분할하는 경우에는 건축법, 지적법 등 관계법령에 따라야 한다.

〈건축물의 용도에 관한 사항〉

제2조 (건축물의 용도)

- ① 결정도에 의하여 건축물의 용도가 지정되어 있는 대지는 용도별로 다음에서 열거한 건축물 이외의 건축물은 건축할 수 없다.
 1. R1 : 단독주택(다중주택 제외), 제1, 2층 근린생활시설(안마사설소, 단란주점 제외)
 2. R2 : 단독주택(다중주택 제외)
 3. R3 : 단독주택(다중주택 제외), 3층 이하의 공동주택, 단독형 집합주택, 입주자 전용의 비영리 공동이용시설
단, H4블록의 경우 한옥형 단독주택을 20세대 이상 확보하여야 한다.
 4. SR : 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마사설소, 단란주점 제외), ‘영유아보육법’에 의한 보육시설
- ② 단독주택용지내 모든 건축물의 지하층은 주거 또는 교육용으로 사용할 수 없다.

- ③ 점포주택의 근린생활시설은 1층과 지하층에 한하며, 근린생활시설 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함)의 40%를 초과하여 설치할 수 없다. 또한 주차 등을 이유로 조성된 1층부 피로티 부분에 대한 타 용도로의 전환은 일체 불허한다.

〈건축물의 규모에 관한 사항〉

제3조 (건폐율·용적률·높이 및 세대수)

- ① 각 대지에 적용되는 건축물의 규모는 <표 II-1-1>에서 정하는 기준을 초과 할 수 없다.

〈표 II-1-1〉 단독주택용지 및 근린생활시설용지 건폐율·용적률·높이

택지용도	건축물의 용도표시	건폐율	용적률	높이	가 구 수	비고
단독 주택 용지	R1	60% 이하	180% 이하	3층 이하	단독주택 : 3가구 이하 점포주택 : 점포부분의 3가구 이하	이주자 택지
	R2	50% 이하	100% 이하	2층 이하	2가구 이하	협의양도 및 일반형택지
	R3	50% 이하	150% 이하	3층 이하	<블록형 단독주택용지에 관한사항> 에 별도 지정	블록형 택지
근린생활 시설용지	SR1	70% 이하	300% 이하	5층 이하	-	

주) 단독주택용지내 건축물의 높이(층)는 피로티 구조를 포함함

〈건축물의 배치와 건축선에 관한 사항〉

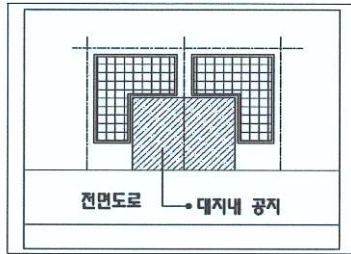
제4조 (건축지정선)

- ① 건축지정선 및 건축한계선의 위치 및 폭은 결정도를 따른다.

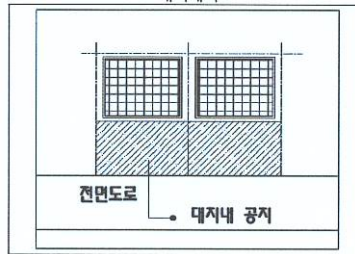
제5조 (건물의 전면방향 및 배치형태)

- ① 단독주택의 경우 남향으로 건물을 배치하는 것을 기본 원칙으로 한다. 다만, 현장여건상 부득이한 경우에는 정남을 기준으로 동·서로 60도의 변위를 가질 수 있다.
- ② 건물의 배치형태는 건축물 용도별로 다음 각 호의 기준을 따를 것을 권장한다.
 1. 단독주택은 가급적 2필지 단위로 옥외마당과 주차장이 한 곳에 모이도록 배치할 것을 권장한다.

〈그림 II-1-1〉 단독주택 배치예시



〈그림 II-1-2〉 근린생활시설 및 점포형주택 배치예시



〈 건축물의 형태와 외관에 관한 사항 〉

제6조 (건축물의 높이)

- ① 근린생활시설용지의 건축물 지상1층 높이는 주변 건축물과 조화를 이룰 수 있도록 4m 수준으로 계획할 것을 권장한다.
- ② 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 10cm 이내로 한다.

제7조 (지붕 및 옥탑)

- ① 단독주택용지 및 근린생활시설용지는 통일감 형성을 고려하여 지붕면적의 2/3 이상을 경사지붕으로 하는 것을 원칙으로 하며, 옥상에 물탱크 등 시설물이 노출되지 않는 구조로 하여야 한다.
 1. 처마길이는 30cm 이상으로 하여야 한다.
 2. 경사지붕 설치 외 면적은 옥상녹화 등 조경공간으로 조성하는 것을 권장한다.
- ② 건축물의 지붕이 평지붕으로 계획된 경우 다음 각 호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.
 1. 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용되어야 하며, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 실외기, 안테나 등을 설치할 수 있다.
 2. 옥상녹화를 통해 녹지공간을 최대화하여 생태/친환경도시형성에 일조한다.
 3. 단독주택 및 근린생활시설용지에서는 지상층 사용을 위한 옥외계단 및 옥상의 물탱크실을 설치할 수 없다.

〈그림 II-1-3〉 경사지붕 조성 예시도



- ③ 건축물의 지붕이 경사지붕으로 계획된 경우 다음 각 호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.
 1. 경사도는 1:1~1:3의 범위로 하며, 실외기 설치공간을 계획시 반드시 고려한다.
 2. 난간 높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금지하며, 박공형식의 지붕이어야 한다.
 3. 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하며, 인접건물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다.

제8조 (담장 및 대문)

- ① 담장 및 대문을 설치하는 경우, 담장 및 대문은 투시형 및 생울타리 등으로 설치하도록 하고, 높이는 1.2미터 이하로 권장한다.
- ② 재료, 색깔 및 장식은 본 건물의 외벽과 조화되도록 설치하여야 한다.
- ③ 공원 및 녹지와 면하는 담장은 투시형 또는 생울타리로 하고 높이는 1.2m 이하로 할 것을 권장한다.
- ④ 블록형 단독주택용지의 블록내부는 담장을 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 필요한 경우 투시형 및 생울타리로 하고 높이는 1.2m 이하로 할 것을 권장한다.
- ⑤ 근린생활시설은 담장 설치를 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제9조 (건축물의 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 건축물의 색채는 '제V편 경관 및 공공부문 시행지침 중 제2장 색채경관'의 기준에 따른다.
- ③ 점포주택 및 근린생활시설용지내 건축물의 옥외광고물은 '제V편 경관 및 공공부문 시행지침 중 제5장 옥외광고물'을 따른다.

〈 교통처리에 관한 사항 〉

제10조 (차량의 진출입)

- ① 결정도에 차량출입불허구간이 지정된 필지는 지정된 곳으로 차량진출입을 할 수 없다.
- ② 차량의 출입구는 필지에 접한 도로중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.
- ③ 차량의 출입구는 대지당 1개소만 설치하며, 그 폭원은 6.5미터를 초과할 수 없다.
- ④ 근린생활시설 및 점포형 주택의 차량진출입구는 가급적 인접필지와 공동주차통로로 조성할 것을 권장한다.

제11조 (주차장 설치기준)

- ① 하나의 대지에는 최소 1대 이상의 주차장을 설치하고, 점포주택은 1가구당 1대와 나주시 주차장설치및관리조례에 의한 근린생활시설 연면적에 대한 법정주차대수를 더한 대수 이상을 설치하여야 한다.
- ② 단독주택용지 및 근린생활시설용지내 주차장은 주차장법 및 나주시 주차장설치및관리조례 등 관련법규에 적합하게 확보하여야 한다.

제12조 (주차장의 구조 및 배치)

- ① 옥내주차장을 설치할 경우에는 주차구획과 건물내벽 사이에 사람이 통행할 수 있는 공간을 확보하여야 한다.
- ② 지상 주차장 바닥은 자갈박기나 잔디블럭, 점토블럭 등 친환경적 소재를 이용하여 조성할 것을 권장하며, 투수성 포장을 원칙으로 한다.(단, 피로티 하부 주차장 제외)
- ③ 주차장의 구조 및 배치는 나주시 주차장설치및관리조례에 따라 적합하게 설치하여야 한다.
- ④ 단독주택용지내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ⑤ 제④항의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 한다.
- ⑥ 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위

치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장은 설치하지 않는다. 다만, 필지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.

〈 대지내 공지에 관한 사항 〉

제13조 (전면공지)

- ① 건축지정선에 의해 발생한 근린생활시설용지의 전면공지는 '제1편 제2장 제8조의 제①항 및 제②항'의 규정에 따라 조성하여야 한다

제14조 (대지내 조경 및 옥외마당)

- ① 가급적 옥외마당은 두 필지별로 마주보도록 설치할 것을 권장한다.
- ② 대지 내 조경을 설치시 점포형 주택은 건축물 측면에 설치하고 단독주택은 전면 또는 측면에 설치할 것을 권장한다.
- ③ 대지 내 조경을 설치시 근린생활시설용지는 건축물 전면 또는 측면에 설치하고 지상조경부에 대중에 상시 개방될 수 있는 휴식공간(벤치, 파고라 등)을 1개소 이상 설치할 것을 권장한다.

제15조 (진출입로)

- ① 외부로 개방되는 출입구의 개수는 허용 세대수이하로 하고 계단실 설치시 계단실로 개방된 출구는 외부로 개방된 출입구로 본다. 단, 계단실 설치시 계단실을 통하지 않고 외부로 직접 출입이 가능한 비상계단의 설치 허용한다.

〈 블록형 단독주택용지에 관한 사항 〉

제16조 (배치원칙)

- ① 블록형 단독주택용지는 택지개발업무처리지침 "친환경적인 블록형 단독주택용지 조성요령"에 의거하여 계획 조성되어야 한다.
- ② 지나친 옹벽발생 및 과도한 토공사 발생을 억제시키는 차원에서 블록 형태의 공급을 통한 자연지형 순응형 건축배치를 유도하기 위해 주변 수목 등 자연환경 활용, 계단식 레벨계획, 입체적 건축계획 및 지형흔적 보존 등을 도모한다.

〈그림 II-1-4〉 블록형 단독주택 예시도



제17조 (용도, 밀도, 층수, 수용세대수 등)

- ① 건축물의 용도는 단독주택(다중주택 제외), 단독형 집합주택 또는 3층 이하 공동주택 등(이에 부수되는 입주자 전용 공동이용시설을 포함) 실수요자의 선호도와 자연지형, 입지여건에 따라 선택하여 건축할 수 있다.
- ② 건축물의 건폐율, 용적률 및 층수는 <표 II-1-1>에서 정하는 기준을 초과 할 수 없다.
- ③ 단위 블록의 수용세대수는 <표 II-1-2>에서 정한 세대수를 초과할 수 없으며, 필지분할을 할 경우 분할된 필지의 세대수 합은 당초 부지별 계획세대수를 초과할 수 없다.

<표 II-1-2> 블록형 단독주택의 규모, 세대수

블록번호	규모유형	대지면적(㎡)	허용세대수(호)	인구수(인)	평균규모(㎡)	비 고
계		258,913.5	798	1,996	330	
H1	330㎡ 이하	29,267.4	91	228	330	
H2	330㎡ 이하	39,692.3	123	308	330	
H3	330㎡ 이하	87,729.7	268	670	330	
H4	330㎡ 이하	48,524.5	150	375	330	
H7	330㎡ 이하	32,272.8	100	250	330	
H9	330㎡ 이하	21,426.8	66	165	330	

제18조 (한옥형 단독주택 건축구간)

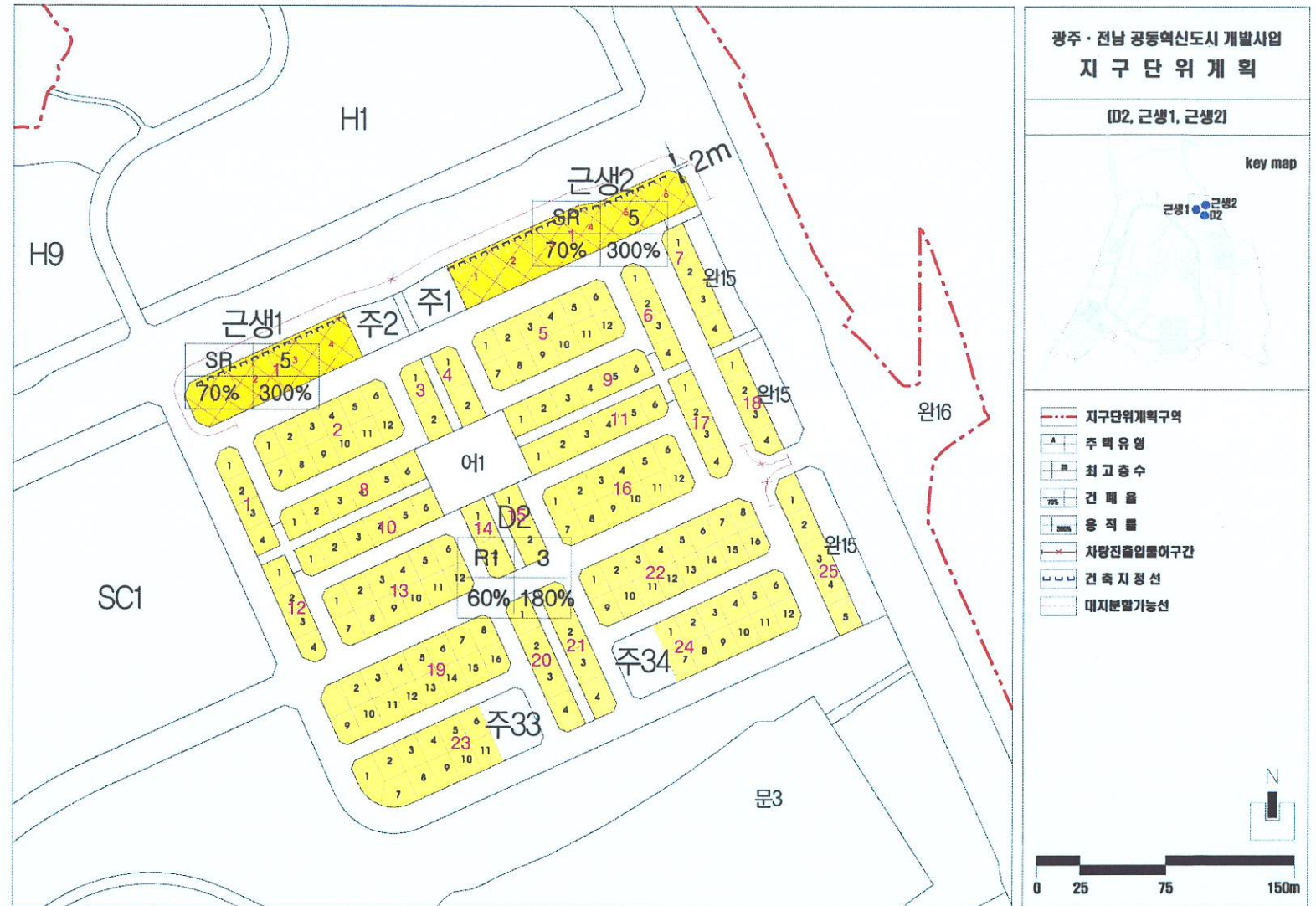
- ① 한옥형 단독주택 건축구간에는 한옥형 단독주택이 집단화되어 배치될 수 있도록 획지별 지정된 세대수 이상 한옥형 단독주택을 건축하여야 한다.
- ② 한옥형 단독주택 건축구간에 획지별 지정된 세대수 이상 한옥형 단독주택을 확보한 경우에는 한옥형 단독주택 이외 지정된 용도의 건축물을 건축할 수 있다.

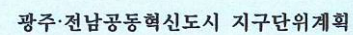
<그림 II-1-5> 한옥형 단독주택 건축구간 예시



제19조 (한옥형 단독주택의 형태, 외관 및 색채)

- ① 지붕은 통일성과 가로경관 향상을 위하여 맞배지붕, 팔작지붕을 설치하여야 하며 구배는 3/10 ~ 7/10을 권장한다.
- ② 외벽의 재료는 목구조의 구성이 잘 드러나도록 하되, 다음의 재료는 사용을 금함(번쩍거림, 금속계열재료)
- ③ 담장은 외편, 석재 등 전통적인 재료를 사용하거나 높이 1.2m 이하의 생울타리형으로 설치함
- ④ 건물의 외벽 및 지붕의 색채는 한옥의 특수성을 고려하여 한국전통표준색상을 사용한다. 이때 주조색은 황색계열, 부차색은 무채색계열, 강조색은 청록계열로 사용토록 한다.





제5장 공공시설 및 기타시설용지

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제1조 (필지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 필지단위로 건축하여야 한다. 단, 공공시설용지는 기관여건 등에 따라 필요시 분할 할 수 있다.

〈 건축물의 규모에 관한 사항 〉

제2조 (건폐율·용적률·높이)

- ① 공공시설용지 및 기타시설용지의 건폐율·용적률·높이는 결정도에 지정된 규모 이하로 하여야 한다.
- ② 결정도에 건폐율·용적률·높이를 별도로 지정하지 않은 필지는 나주시 도시계획조례에서 정하는 용도지역별 건폐율·용적률·높이 이하로 하여야 한다. 단 주차장은 '주차장법'에 의한 노외주차장인 주차전용건축물 및 그 부속용도의 설치기준에 따른다.

〈 건축물의 용도에 관한 사항 〉

제3조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 경우 용도가 지정되어 있는 경우 <표II-5-1>에 적합하여야 한다.
- ② 공공시설은 필지별로 개발계획에서 제시한 공공시설을 우선 배치함을 원칙으로 하며, 건축법 시행령 별표1의 제1종 근린생활시설 바목의 공공시설을 복합하여 건축할 수 있다.

〈 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 〉

제4조 (건축물의 배치)

- ① 학교시설, 공공청사, 문화시설, 사회복지시설, 도서관 그리고 청소년시설 등은 남향으로 배치될 수 있도록 건물을 배치한다. 다만, 현장여건상 부득이한 경우에는 정남을 기준으로 동·서로 60도의 변위를 가질 수 있다.
- ② 건축물의 전면방향은 남향을 원칙으로 하며 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.

제5조 (건축한계선)

- ① 결정도에 건축한계선이 지정된 필지는 건축물의 외벽면이 당해 선의 수직면으로 돌출하여서는 아니 된다.

- ② 종교시설의 경우 특정일의 이용객 증가에 대비하여 건축물의 주출입구에 면한 대지경계선에서 2미터 이상 건축선을 후퇴하여 전면공지를 조성토록 권장한다.

- ③ 공공시설의 경우 건축물의 주출입구에 면한 대지경계선에서 2미터 이상 건축선을 후퇴하여 공공조경을 조성토록 권장한다.

〈 건축물의 형태와 외관에 관한 사항 〉

제6조 (건축물 외관)

- ① 공공청사 및 문화시설 등은 지역의 상징이 될 수 있는 건축물 디자인을 고려한다.
- ② 개방감을 주기 위한 투시형 셔터를 문화시설, 공공청사 1층 벽면의 1/2 이상에 설치하도록 한다.
- ③ 건축물 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 유사하게 하여야 한다.

제7조 (건축물의 색채 및 옥외광고물)

- ① 건축물의 색채는 '제V편 경관 및 공공부문 시행지침 중 제2장 색채경관'의 기준에 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물은 '제V편 경관 및 공공부문 시행지침 중 제5장 옥외광고물'을 따른다.

제8조 (담장)

- ① 공공시설용지내 모든 건축물은 가급적 담장을 설치하지 않도록 하여 개방되도록 권장한다.
- ② 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 경관 등을 증진시킬 수 있는 소재 및 형태로 설치되되 1.2m 이하의 투시형 및 생울타리 등으로 설치할 것을 권장한다.

제9조 (지붕 및 종탑)

- ① 종교시설의 지붕은 경사지붕을 원칙으로 하며 지붕의 물매는 세로 : 가로 의 비율이 1 : 0.5 이상의 급경사를 이루도록 한다.
- ② 계단실, 물탱크실 등 옥탑구조물 설치시 가급적 지붕 안에 설치하여 밖으로 돌출되지 않도록 하되, 부득이하게 돌출되는 경우는 동일한 형태의 경사지붕을 설치하도록 한다.
- ③ 종탑의 높이는 지면에서 30m 이하로 조성한다.
- ④ 종탑에는 네온, 백열등의류의 장식 등의 설치를 금지하며 간접조명을 권장한다.

〈 교통처리에 관한 사항 〉

제10조 (출입구 기준)

- ① 결정도에 차량출입구간이 지정된 구간에 한하여 차량출입구 설치를 허용한다.
- ② 차량출입구는 가급적 도로위계가 낮은 도로에 설치하여야 한다.
- ③ 유치원, 학교시설, 종교시설, 복지시설, 공공업무시설, 주차장 등의 공공시설에는 장애인의 출입에 지장이 없도록 통로를 확보하여야 한다.
- ④ 면적 1,000㎡ 이하의 대지내에서는 차량출입허용구간 1개소마다 1개의 차량출입구만을 허용한다

제11조 (주차장 설치기준)

- ① 공공시설용지내 부설주차장은 주차장법, 나주시 주차장 설치 및 관리조례 등 관련법규와 교통영향평가 심의 의결 내용을 따라야 한다. 단, 상기 기준이 상이한 경우에는 강화된 기준을 적용한다.
- ② 주차장용지에 부대시설을 설치할 경우 부대시설이용을 위한 주차공간을 구분되게 설치하여야 하며 주차장 용지내 전체 주차대수의 50% 이상을 일반인이 이용할 수 있는 구조로 하여야 한다.
- ③ 공공시설내 부설주차장은 부설주차장 주차대수의 2퍼센트 이상 장애인 주차수요를 감안하여 장애인전용주차장으로 구분·설치하여야 하며, 그 외의 기준은 '장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률' 시행령 제4조의 규정에 따른다.

〈 대지내 공지에 관한 사항 〉

제12조 (전면공지)

- ① 대지 경계부는 주변지역과 차폐나 쾌적한 보행환경조성을 위하여 녹지공간 등을 두고 교목과 관목을 식재하여 보행심터를 형성하도록 권장한다.
- ② 주차장 용지에는 보행자의 안전을 위해 보도와 접한 부분에 녹지를 조성하도록 권장한다.

〈표II-5-1〉 공공시설용지 및 기타시설용지 용도계획표

구분	건축물의 용도표시	허용용도	불허용도
유치원	E1	· 노유자시설 중 유치원 · 영유아보육법에 의한 보육시설	허용용도 이외의 용도
학교	E2	· 초·중등교육법 제2조의 규정에 의한 초등학교	
	E3	· 초·중등교육법 제2조의 규정에 의한 중학교	
	E4	· 초·중등교육법 제2조의 규정에 의한 초등학교, 중학교 및 고등학교	
문화복지 및 교육연구시설	복	· 문화 및 집회시설 (마권발매소, 마권전화투표소 등 사행성 시설 제외) · 교육연구시설 · 노유자시설 · 수련시설 · 운동시설(골프연습장 제외) · 부수용도(연면적 10% 이하) : 제1,2종 근린생활시설	
주유소	H1	· 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 (기계식 세차설비 포함) 및 부속용도 · 소방기술기준에 관한 규칙 제239조에 명기한 시설	
	H2	· 위험물 저장 및 처리시설 중 액화석유가스 충전소· 판매소· 저장소(기계식 세차설비 포함) 및 부속용도 · 소방기술기준에 관한 규칙 제239조에 명기한 시설	
종교시설	종	· 종교시설 중 종교집회장 및 부속용도(목회자숙소 등)	
공공청사	청	· 업무시설 중 공공업무시설 · 근린생활시설 중 소방서, 경찰파출소, 우체국, 지역자치센터, 보건소 등 공공기능과 부속용도	
근린공공시설	커	· 제1종 근린생활시설중 바·사·자목의 시설 · 문화 및 집회시설, 교육연구시설 중 도서관, 노유자시설 · 운동시설(골프연습장 제외)	
통신시설	통	· 전기통신기본법 제2조에 의한 사업용 전기통신설비 및 전파법 제2조에 의한 무선설비	· 단독주택, 공동주택, 의료시설 중 격리병원, 창고시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 숙박시설, 제2종 근린생활시설 중 안마사술소
가스공급설비	가	· 도시가스사업법 제2조에 의한 가스공급시설	
주차장	P1, P2	· 주차장법에 의한 노외주차장인 주차전용건축물 [※] 및 부속용도	
전기공급시설	전	· 전기사업법 제2조에 의한 전기공급시설 및 부속용도	
수도공급설비	수도	· 수도법 제3조에 의한 배수시설	
체육시설	체1	· 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령 제2조에 의한 체육시설 및 부속용도	
	체2	· 운동시설 · 부수용도(연면적 50% 미만) : 주용도 및 불허용도 이외의 용도	
문화시설	문	· 문화 및 집회시설 · 부수용도(연면적 50% 미만) : 주용도 및 불허용도 이외의 용도	

주 : 1. 주차전용건축물의 경우에 건축물의 외관, 색채, 지붕의 형태, 옥외광고물의 설치 등 상업업무시설과 동일하게 적용하도록 한다.

2. 주차전용건축물 건축 시 근린생활시설 설치로 인해 필요한 주차면적은 주차장법에 의한 주차장비율 70%와는 별도로 근린생활시설 설치가능면적 30% 이내에서 구획하여 설치한다.

