광주시 광주역세권 도시개발사업

도시관리계획결정도서

(지구단위계획 포함)

2022. 03

- 목 차 -

1 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 도시관리계획 결정(변경)에 관한 사항 / 01
2. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경) 사항 / 11

2 도시관리계획 결정(변경)도

1. 지구단위계획구역 결정(변경)도(S=1/2,500)
2. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)에 관한 결정도(S=1/2,500)
3. 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경)에 관한 결정도(S=1/2,500)
4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)도(S=1/2,500)
5. 건축물 및 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)도(S=1/2,500)

3 지구단위계획 시행지침

■ 지구단위계획 시행지침 / 24

Ⅰ

도시관리계획 결정(변경)조서

1. 도시관리계획 결정(변경)에 관한 사항
2. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경) 사항

1 도시관리계획 결정(변경)에 관한 사항(변경)

1. 용도지역 결정(변경) 조서(변경없음)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
계		488,961.0	100.0	
주거지역	소 계	371,635.7	76.0	
	제1종일반주거지역	73,241.0	15.0	
	제2종일반주거지역	129,930.8	26.6	
	준주거지역	167,961.2	34.5	
상업지역	소 계	66,495.0	13.6	
	일반상업지역	66,495.0	13.6	
녹지지역	소 계	51,333.0	10.4	
	자연녹지지역	51,333.0	10.4	

2. 도시개발구역 결정(변경) 조서(변경없음)

○ 도시개발구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	1	광주역세권 도시개발구역	경기도 광주시 역동 169-15번지 일원	488,961.0	광주시 고시 제2021-522호 (2021.12.03)

3. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서(변경없음)

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	1	광주역세권 지구단위계획구역	경기도 광주시 역동 169-15번지 일원	488,961.0	광주시 고시 제2021-522호 (2021.12.03)

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서(변경)

가. 교통시설(변경없음)

1) 도로

○ 도로 총괄표

구분		합 계			환지구역						수용·사용구역					
					1단계			2단계			1단계			3단계		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
계		62 (4)	8,502	124,083.7	37 (4)	3,945	47,302.1	2	191	1,460.5	16 (4)	2,866	47,030.0	11	1,500	28,291.1
대로	3류	3 (1)	1,605	32,311.5	1 (1)	257	6,625.6	–	–	–	2 (1)	1,322	24,478.7	1	26	1,207.2
중로	1류	4	1,117	25,150.9	–	–	–	–	–	–	1	175	3,978.8	3	942	21,172.1
	2류	4 (1)	1,329	19,352.1	3 (1)	795	9,072.3	–	–	–	2 (1)	534	10,279.8	–	–	–
	3류	12 (2)	2,074	27,887.2	10 (2)	1,415	19,347.3	–	–	–	2 (2)	332	4,189.2	2	327	4,350.7
소로	1류	2	68	469.7	–	–	–	–	–	–	1	47	449.0	1	21	20.7
	2류	13	1,741	15,402.3	8	1,131	10,000.7	1	162	1,342.8	2	350	3,125.2	2	98	933.6
	3류	24	568	3,510.0	15	347	2,256.2	1	29	117.7	6	106	529.3	2	86	606.8

주 : 연장 및 면적은 구역 내 자료이며, ( ) 내 숫자는 지구간 중복 노선 수

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	기점	종점	사용형태	연장					최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)					합계	환지		수용사용			
										1단계	2단계	1단계	3단계		
기정	대로	3	1	25~45 (25)	보조간선도로	대로3-5 역동216-143	중로2-6	일반도로	1,063 (1,045)	1,063 (255)	–	1,063 (790)	–	경고제93-428호 ('93.12.07)	
기정	대로	3	5	25~30	주간선도로	광주시구역계 추자리109-4	교통광장1호 역동31-1	일반도로	4,870 (534)	–	–	4,870 (534)	–	경고제74-164호 ('74.06.03)	
기정	대로	3	6	25~39.6	주간선도로	도시지역경계 쌍령동산81	광주시구역계 삼동산95	일반도로	9,540 (26)	–	–	9,540 (26)	–	경고제88-105호 ('88.04.19)	
기정	중로	1	2	22	보조간선도로	대로3-5	중로1-10	일반도로	571	–	–	–	571	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	1	3	20	보조간선도로	중로1-10	소로1-7	일반도로	174	–	–	174	–	국고제08-470호 ('08.08.29)	
기정	중로	1	4	22	보조간선도로	중로1-2	중로1-5	일반도로	135	–	–	–	135	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	1	5	22	보조간선도로	중로1-2	중로3-15	일반도로	236	–	–	–	236	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	2	1	17	집산도로	중로2-6	중로2-5	일반도로	222	222	–	–	–	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	2	2	17	집산도로	중로2-5	중로3-8	일반도로	103	–	–	103	–	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	2	5	18.5~21.5	보조간선도로	중로1-10	중로3-12	일반도로	537	106	–	431	–	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	2	6	15~ 17	집산도로	대로1-1 경안동20-64	중로2-5 탄벌동702	일반도로	2,036 (467)	2,036 (467)	–	–	–	경고제74-164호 ('74.06.03)	

구분	규모				기능	기점	종점	사용형태	연장					최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)					합계	환지		수용사용			
										1단계	2단계	1단계	3단계		
기정	중로	3	1	13	집산도로	중로2-6	중로2-5	일반도로	127	127	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	3	2	13	집산도로	중로2-6	중로3-4	일반도로	104	104	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	3	3	13	집산도로	중로2-1	중로3-5	일반도로	118	118	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	3	4	13	집산도로	중로2-1	중로3-1	일반도로	426	426	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	3	5	13~16	집산도로	중로2-1	중로3-12	일반도로	104	104	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	3	6	13	집산도로	중로2-5	중로3-5	일반도로	118	118	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	3	7	13	집산도로	중로2-5	중로3-8	일반도로	112	112	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	3	8	13	집산도로	중로2-5	중로3-12	일반도로	355	77	-	278	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	3	12	13	집산도로	중로3-4	중로3-4	일반도로	139	139	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	3	13	13	집산도로	중로3-8	중로3-8	일반도로	144	83	-	61	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	3	14	13	집산도로	중로1-5	중로1-4	일반도로	132	-	-	-	132	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	중로	3	15	13	집산도로	중로1-4	중로1-5	일반도로	195	-	-	-	195	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	1	7	10	집산도로	소1-11 역동128-2	중3-13 역동137-1	일반도로	485 (47)	485 (47)	-	-	-	경고제77-15호 ('77.02.02)	
기정	소로	2	1	8	국지도로	중로3-1	중로3-2	일반도로	162	-	162	-	-	경고제77-15호 ('77.02.02)	
기정	소로	2	2	8	국지도로	중로3-2	소로2-3	일반도로	19	19	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	2	3	8	국지도로	소로2-4	소로2-4	일반도로	267	267	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	2	4	8	국지도로	중로3-4	소로2-3	일반도로	78	78	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	2	5	8	국지도로	중로3-4	소로2-16	일반도로	289	289	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	2	6	8	국지도로	소로2-5	소로2-17	일반도로	50	50	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	2	15	8.5	집산도로	중로1-2	중로2-301	일반도로	41	-	-	-	41	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	2	16	8	국지도로	중로3-4	소로2-5	일반도로	75	75	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	2	17	8	국지도로	소로2-16	소로2-5	일반도로	54	54	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	2	18	8	국지도로	중로3-8	소로2-18	일반도로	322	-	-	322	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	2	19	8	국지도로	중로3-8	소로2-18	일반도로	28	-	-	28	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	2	20	8	국지도로	중로3-4	소로2-20	일반도로	299	299	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	2	22	9	국지도로	중로3-15	소로3-29	일반도로	57	-	-	-	57	광고제2019-294호 ('19.08.30)	

구분	규모				기능	기점	종점	사용 형태	연장					최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)					합계	환지		수용사용			
										1단계	2단계	1단계	3단계		
기정	소로	3	1	7~11	집산도로	중로3-12 역동69-1	대로3-6 역동73-23	일반도로	74	74	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	4	6	특수도로	중로1-10	중로3-12	보행자 전용도로	22	22	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	5	6	특수도로	중로1-2	중로3-15	보행자 전용도로	30	-	-	-	30	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	7	6	특수도로	중로2-6	소로2-3	보행자 전용도로	6	6	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	8	6	특수도로	중로2-6	소로2-3	보행자 전용도로	6	6	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	9	5	특수도로	중로2-1	소로2-3	보행자 전용도로	16	16	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	10	6	특수도로	중로3-4	소로2-3	보행자 전용도로	6	6	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	11	4	특수도로	중로2-1	소로2-5	보행자 전용도로	16	16	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	12	6	특수도로	중로2-5	소로2-5	보행자 전용도로	6	6	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	13	4	특수도로	중로2-5	소로2-5	보행자 전용도로	16	16	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	14	6	특수도로	소로2-5	어린이공원1	보행자 전용도로	6	6	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	15	6	특수도로	소로2-5	어린이공원1	보행자 전용도로	6	6	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	16	6	특수도로	중로3-8	소로2-18	보행자 전용도로	6	-	-	6	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	17	4	특수도로	중로2-5	소로2-18	보행자 전용도로	19	-	-	19	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	18	4	특수도로	소로2-18	소로2-18	보행자 전용도로	37	-	-	37	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	19	6	특수도로	중로2-2	소로2-18	보행자 전용도로	6	-	-	6	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	20	6	특수도로	중로2-2	소로2-18	보행자 전용도로	6	-	-	6	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	21	4	특수도로	중로2-5	중로3-4	보행자 전용도로	104	104	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	23	6	특수도로	소로2-20	어린이공원1	보행자 전용도로	6	6	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	25	6	특수도로	중로3-13	완충녹지3	보행자 전용도로	32	-	-	32	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	소로	3	27	4	특수도로	중로3-4	소로2-20	보행자 전용도로	18	18	-	-	-	광고제2018-247호 ('18.05.30)	
기정	소로	3	28	4	특수도로	중로3-4	소로2-20	보행자 전용도로	39	39	-	-	-	광고제2018-247호 ('18.05.30)	
기정	소로	3	29	7	국지도로	소로2-22	중로3-15	일반도로	56	-	-	-	56	광고제2019-294호 ('19.08.30)	
기정	소로	3	30	4	국지도로	소로2-1	연립주택	일반도로	29	-	29	-	-	광고제2021-449호 ('21.10.14)	

주 : ( )는 노선별 구역내 연장임

2) 주차장

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)					최 초 결정일	비 고
				합계	환지구역		수용·사용구역			
					1단계	2단계	1단계	3단계		
기정	합계		-	9,616.9	3,001.4	-	3,813.6	2,801.9	-	
기정	1	주차장	역동 168 일원	1,212.2	1,212.2	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	2	주차장	역동 71-59 일원	952.8	952.8	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	3	주차장	경안동 273-45 일원	836.4	836.4	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	4	주차장	역동 184-9 일원	2,801.9	-	-	-	2,801.9	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	5	주차장	역동 176-36 일원	3,813.6	-	-	3,813.6	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	소공원3호 중복결정

나. 공간시설(변경)

1) 광장(변경없음)

○ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)					최 초 결정일	비 고
					합계	환지구역		수용·사용구역			
						1단계	2단계	1단계	3단계		
기정	12	광장	교통광장	역동 176 일원	39,609.2 (27,121.7)	-	-	39,609.2 (27,121.7)	-	광고제11-173호 ('11.07.08)	()구역내 면적

2) 녹지(변경없음)

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)					최 초 결정일	비고
					합계	환지구역		수용·사용구역			
						1단계	2단계	1단계	3단계		
기정	**합계**			**-**	**21,689.7**	**2,298.2**	**-**	**14,882.2**	**4,509.3**	**-**	
기정	54	녹지	완충녹지	역동 68-36 일원	982.9	982.9	-	-	-	경고제02-98호 ('02.05.15)	
기정	1	녹지	완충녹지	역동 산15 일원	1,315.3	1,315.3	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	2	녹지	완충녹지	역동 81 일원	2,314.5	-	-	2,314.5	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	3	녹지	완충녹지	역동 170-24 일원	8,463.9	-	-	8,463.9	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	4	녹지	완충녹지	역동 176-58 일원	4,103.8	-	-	4,103.8	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	5	녹지	완충녹지	역동 185 일원	1,897.0	-	-	-	1,897.0	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	6	녹지	완충녹지	역동 172-1 일원	2,612.3	-	-	-	2,612.3	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	

3) 공원(변경없음)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)					최 초 결정일	비 고
					합계	환지구역		수용·사용구역			
						1단계	2단계	1단계	3단계		
기정	합계			-	35,128.1	5,050.9	-	6,939.4	23,137.8	-	
기정	1	공원	어린이공원	역동 273-125 일원	5,050.9	5,050.9	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	2	공원	근린공원	역동 176-25 일원	18,130.3	-	-	-	18,130.3	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	3	공원	소공원	역동 176-36 일원	3,813.6	-	-	3,813.6	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	주차장5 중복결정
기정	4	공원	소공원	역동 169-6 일원	3,125.8	-	-	3,125.8	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	5	공원	소공원	역동 176-42 일원	675.3	-	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	6	공원	소공원	역동 185-20 일원	4,332.2	-	-	-	4,332.2	광고제2020-664호 (2020.12.21)	

4) 공공공지(변경)

○ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)					최 초 결정일	비 고
				합계	환지구역		수용·사용구역			
					1단계	2단계	1단계	3단계		
기정	합계		-	7,024.3	423.7	127.3	4,183.6	2,289.7	-	
변경	합계		-	6,897.0	423.7	-	4,183.6	2,289.7	-	
기정	1	공공공지	역동 178-20 일원	817.4	-	-	-	817.4	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	2	공공공지	역동 184-8 일원	270.2	-	-	-	270.2	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	3	공공공지	역동 178-19 일원	1,202.1	-	-	-	1,202.1	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	4	공공공지	역동 175-27 일원	1,455.1	-	-	1,455.1	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	5	공공공지	역동 169-15 일원	1,405.3	-	-	1,405.3	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	6	공공공지	역동 169-27 일원	967.3	-	-	967.3	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	7	공공공지	역동 273-123 일원	243.1	243.1	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	8	공공공지	역동 273-116 일원	180.6	180.6	-	-	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	
기정	9	공공공지	역동 176-68 일원	355.9	-	-	355.9	-	광고제2020-664호 (2020.12.21)	
기정	10	공공공지	역동 산15-5 일원	127.3	-	127.3	-	-	광고제2022-97호 (2022.03.03)	
폐지	10	공공공지	역동 산15-5 일원	-	-	-	-	-	광고제2022-97호 (2022.03.03)	계획변경

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
10	공공공지	· 시설 폐지 - 위치 : 역동 산15-5일원 - 면적 : 127.3㎡	· 토지이용상황 고려에 따른 계획변경사항 반영

다. 공공·문화체육시설(변경없음)

1) 공공청사

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)					최 초 결정일	비고
					합계	환지구역		수용·사용구역			
						1단계	2단계	1단계	3단계		
기정	1	공공청사	지구대	역동 178 일원	848.8	-	-	-	848.8	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	

라. 방재시설(변경없음)

1) 유수지

○ 유수지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)					최 초 결정일	비 고
					합계	환지구역		수용·사용구역			
						1단계	2단계	1단계	3단계		
기정	1	유수지	저류시설	역동 176 일원	2,483.1	-	-	2,483.1	-	경고제2017-1182호 ('18.01.04)	광장12호 중복결정

마. 환경기초시설(변경없음)

1) 하수도

○ 오수중계펌프장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)					최 초 결정일	비 고
				합계	환지구역		수용·사용구역			
					1단계	2단계	1단계	3단계		
기정	1	오수중계펌프장	완충녹지4	215.5	-	-	215.5	-	광고제2021-449호 ('21.10.14)	

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 사항(변경)

1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

가. 단독주택용지(변경없음)

- 환지구역(D1,D2,D3)의 획지에 관한 사항은 향후 환지계획(환지처분확정) 결정 내용 적용

구분			도면번호	가구		획 지		비 고
				번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
환지구역 합계					33,822.4	-	25,497.6	-
환지구역	1단계 합계				25,497.6	-	25,497.6	-
	1단계	D1 소계			8,010.5	-	8,010.5	-
		D1 (변경 없음)		①	572.3	-1	285.8	획지분할 및 합병불허
						-2	286.5	
				②	913.8	-1	228.3	획지분할 및 합병불허
						-2	228.2	
						-3	229.0	
						-4	228.3	
				③	848.7	-1	284.7	획지분할 및 합병불허
						-2	282.0	
						-3	282.0	
				④	640.9	-1	221.0	획지분할 및 합병불허
						-2	200.0	
						-3	219.9	
				⑤	716.9	-1	238.4	획지분할 및 합병불허
						-2	240.0	
						-3	238.5	
				⑥	769.2	-1	257.0	획지분할 및 합병불허
						-2	255.2	
						-3	257.0	
				⑦	410.4	-1	205.2	획지분할 및 합병불허
						-2	205.2	
				⑧	1,316.9	-1	214.2	획지분할 및 합병불허
						-2	210.0	
						-3	226.4	
						-4	219.0	
						-5	219.9	
						-6	227.4	
				⑨	1,821.4	-1	301.7	획지분할 및 합병불허
						-2	300.0	
						-3	303.7	
						-4	303.1	

구분	도면번호	가구		획 지		비 고
		번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
				-5	306.3	
				-6	306.6	
	D2 소계		10,537.9	-	10,537.9	-
	D2 (변경 없음)	①	924.3	-1	308.0	획지분할 및 합병불허
				-2	307.7	
				-3	308.6	
		②	897.3	-1	343.1	획지분할 및 합병불허
				-2	210.8	
				-3	343.4	
		③	793.1	-1	266.9	획지분할 및 합병불허
				-2	261.2	
				-3	265.0	
		④	795.3	-1	272.4	획지분할 및 합병불허
				-2	271.7	
				-3	251.2	
		⑤	1,166.8	-1	233.8	획지분할 및 합병불허
				-2	233.8	
				-3	231.6	
				-4	233.8	
				-5	233.8	
		⑥	968.8	-1	242.1	획지분할 및 합병불허
				-2	242.1	
				-3	242.1	
				-4	242.5	
		⑦	986.3	-1	238.4	획지분할 및 합병불허
				-2	238.3	
				-3	238.3	
				-4	271.3	
		⑧	1,406.7	-1	234.9	획지분할 및 합병불허
				-2	234.0	
				-3	233.8	
				-4	233.8	
				-5	234.2	
				-6	236.0	
		⑨	1,298.3	-1	216.3	획지분할 및 합병불허
				-2	217.1	
				-3	216.1	
				-4	216.3	
				-5	216.8	
				-6	215.7	
		⑩	1,301.0	-1	215.7	획지분할 및 합병불허

구분		도면번호	가구		획 지		비 고
			번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
					-2	216.4	
					-3	216.9	
					-4	217.2	
					-5	217.4	
					-6	217.4	
		D3 소계		6,949.2	-	6,949.2	-
		D3 (변경 없음)	①	704.3	-1	234.9	획지분할 및 합병불허
					-2	234.7	
					-3	234.7	
			②	1,129.3	-1	265.8	획지분할 및 합병불허
					-2	280.9	
					-3	292.9	
					-4	289.7	
			③	707.2	-1	248.4	획지분할 및 합병불허
					-2	248.4	
					-3	210.4	
			④	1,528.5	-1	254.8	획지분할 및 합병불허
					-2	253.6	
					-3	254.7	
					-4	255.3	
					-5	255.3	
					-6	254.8	
			⑤	1,530.6	-1	255.4	획지분할 및 합병불허
					-2	254.8	
					-3	255.0	
					-4	254.8	
					-5	255.1	
					-6	255.5	
			⑥	1,349.3	-1	311.8	획지분할 및 합병불허
					-2	246.9	
					-3	246.9	
					-4	271.8	
					-5	271.9	
수용 또는 사용구역 합계				8,324.8	-	8,324.8	-
수용 또는 사용 구역	1단계 합계			8,324.8	-	8,324.8	-
	1단계	D4 소계		8,324.8	-	8,324.8	-
		D4 (변경 없음)	①	1,717.8	-1	236.8	획지분할 및 합병불허
					-2	235.0	
					-3	252.1	
					-4	252.4	

구분	도면번호	가구		획 지		비 고
		번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
				-5	252.3	
				-6	252.3	
				-7	236.9	
		②	1,029.5	-1	258.4	획지분할 및 합병불허
				-2	257.9	
				-3	256.3	
				-4	256.9	
		③	710.0	-1	245.0	획지분할 및 합병불허
				-2	231.0	
				-3	234.0	
		④	806.6	-1	269.9	획지분할 및 합병불허
				-2	268.8	
				-3	267.9	
		⑤	968.4	-1	249.3	획지분할 및 합병불허
				-2	243.0	
				-3	232.5	
				-4	243.6	
		⑥	2,495.2	-1	238.2	획지분할 및 합병불허
				-2	247.3	
				-3	245.5	
				-4	253.9	
				-5	256.7	
				-6	257.1	
				-7	257.2	
				-8	251.9	
				-9	253.8	
				-10	233.6	
		⑦	597.3	-1	298.8	획지분할 및 합병불허
				-2	298.5	

나. 공동주택용지(변경)

1) 아파트(변경없음)

구분		도면번호	가구		획 지		비 고
			번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
수용 또는 사용구역 합계				73,799.5	-	73,799.5	-
수용 또는 사용구역	1단계 합계			73,799.5	-	73,799.5	
	1단계	A1	A1	56,848.5	역동 169-20	56,848.5	-
		A1	A2	16,951.0	역동 169-11	16,951.0	임대주택

2) 연립주택(변경)

- 획지에 관한 사항은 향후 환지계획(환지처분확정) 결정 내용 적용

■ 기 정

구분		도면번호	가구		획 지		비 고
			번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
환지구역 합계				18,804.6	-	18,804.6	-
환지구역	1단계 합계			6,398.0	-	6,398.0	-
	1단계	B1	B1	6,398.0	-1	2,182.3	획지분할 및 합병불허
					-2	2,183.2	
					-3	2,032.5	
	2단계 합계			12,406.6	-	12,406.6	-
	2단계	B2	B2	6,504.4	-1	944.8	획지분할 및 합병불허
					-2	862.1	
					-3	754.1	
					-4	964.0	
					-5	756.2	
					-6	773.0	
					-7	900.2	
					-8	550.0	
		B3	B3	5,902.2	-1	731.1	획지분할 및 합병불허
					-2	765.8	
					-3	1,104.8	
					-4	819.2	
					-5	570.2	
					-6	770.3	
					-7	570.8	
					-8	570.0	

■ 변 경

구분		도면 번호	가구		획 지		비 고
			번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
환지구역 합계				18,931.9	-	18,931.9	-
환지 구역	1단계	1단계 합계		6,398.0	-	6,398.0	-
		B1	B1	6,398.0	-1	2,182.3	획지분할 및 합병불허
					-2	2,183.2	
					-3	2,032.5	
	2단계	2단계 합계		12,533.9	-	12,533.9	-
		B2	B2	6,631.7	-1	944.8	획지분할 및 합병불허
					-2	862.1	
					-3	754.1	
					-4	964.0	
					-5	756.2	
					-6	773.0	
					-7	900.2	
					-8	550.0	
					-9	127.3	
		B3	B3	5,902.2	-1	731.1	획지분할 및 합병불허
					-2	765.8	
					-3	1,104.8	
					-4	819.2	
					-5	570.2	
					-6	770.3	
					-7	570.8	
					-8	570.0	

다. 준주거용지(변경없음)

• 환지구역(C1,C2,C3,C4)의 획지에 관한 사항은 향후 환지계획(환지처분확정) 결정 내용 적용

구분		도면번호	가구		획 지		비 고
			번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
환지구역 합계				40,714.6	-	40,714.6	-
환지구역	1단계 합계			36,825.2	-	36,825.2	-
		C1소계		6,317.9	-	6,317.9	-
		C1	①	3,485.5	-1	428.1	획지분할 및 합병불허
					-2	428.0	
					-3	425.7	
					-4	387.1	
					-5	385.0	
					-6	841.3	
					-7	590.3	
			②	657.8	-1	329.4	획지분할 및 합병불허
					-2	328.4	
			③	2,174.6	-1	774.0	획지분할 및 합병불허
					-2	602.4	
					-3	798.2	
		C3소계		17,514.7	-	17,514.7	-
		C3	①	6,535.9	-1	345.7	획지분할 및 합병불허
					-2	300.0	
					-3	514.2	
					-4	479.0	
					-5	642.3	
					-6	570.9	
					-7	577.7	
					-8	544.6	
					-9	300.0	
					-10	395.9	
					-11	395.9	
					-12	395.9	
					-13	426.4	
					-14	321.2	
					-15	326.2	
			②	5,461.0	-1	338.7	획지분할 및 합병불허
					-2	539.8	
					-3	571.9	
					-4	588.5	
					-5	325.0	
					-6	401.2	
					-7	394.1	
					-8	370.3	
					-9	365.2	
					-10	300.0	
					-11	426.2	
					-12	428.3	
					-13	411.8	
			③	4,096.8	-1	332.1	획지분할 및 합병불허

구분	도면번호	가구		획 지		비 고
		번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
				-2	316.9	
				-3	310.2	
				-4	310.2	
				-5	445.7	
				-6	352.2	
				-7	393.2	
				-8	406.8	
				-9	470.7	
				-10	379.4	
				-11	379.4	
		④	1,421.0	-1	367.0	획지분할 및 합병불허
				-2	377.0	
				-3	336.2	
				-4	340.8	
	C4소계		12,992.6	-	12,992.6	-
	C4	①	4,431.3	-1	443.3	획지분할 및 합병불허
				-2	466.5	
				-3	532.8	
				-4	379.2	
				-5	414.7	
				-6	327.4	
				-7	305.4	
				-8	384.2	
				-9	382.4	
				-10	351.8	
				-11	443.6	
		②	2,678.0	-1	398.0	획지분할 및 합병불허
				-2	308.0	
				-3	460.0	
				-4	322.5	
				-5	607.8	
				-6	581.7	
		③	1,500.2	-1	300.0	획지분할 및 합병불허
				-2	300.2	
				-3	300.0	
				-4	300.0	
				-5	300.0	
		④	4,383.1	-1	300.0	획지분할 및 합병불허
				-2	346.2	
				-3	346.1	
				-4	344.5	
				-5	344.3	
				-6	312.0	
				-7	311.4	
				-8	414.9	
				-9	331.4	
				-10	331.8	
				-11	399.9	
				-12	300.0	
				-13	300.6	

구분		도면번호	가구		획 지		비 고
			번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
	2단계 합계			3,889.4	-	3,889.4	-
		C2소계		3,889.4	-	3,889.4	-
	2단계	C2	①	3,889.4	-1	611.8	획지분할 및 합병불허
					-2	872.6	
					-3	942.8	
					-4	454.5	
					-5	1,007.7	
수용 또는 사용구역 합계				15,021.3	-	15,021.3	-
수용 또는 사용구역	3단계 합계			15,021.3	-	15,021.3	-
		C5소계		15,021.3	-	15,021.3	-
	3단계	C5	①	4,750.3	-1	1,047.8	획지분할 및 합병불허
					-2	977.0	
					-3	774.0	
					-4	974.8	
					-5	976.7	
			②	3,964.1	-1	702.0	획지분할 및 합병불허
					-2	721.7	
					-3	820.9	
					-4	845.7	
					-5	873.8	
			③	2,193.2	-1	717.6	획지분할 및 합병불허
					-2	737.8	
					-3	737.8	
			④	1,493.8	-1	736.0	획지분할 및 합병불허
					-2	757.8	
			⑥	1,928.8	-1	963.4	획지분할 및 합병불허
					-2	965.4	
			⑦	691.1	-1	691.1	획지분할 및 합병불허

라. 상업용지(변경없음)

구분			도면번호	가구		획 지		비 고
				번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
수용 또는 사용구역 합계					32,398.1	-	32,398.1	
수용 또는 사용구역	3단계 합계				32,398.1	-	32,398.1	
	3단계	상업1		상업1	32,398.1	역동 178-12	32,398.1	

마. 숙박시설용지(변경없음)

구분			도면번호	가구		획 지		비 고
				번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
수용 또는 사용구역 합계					5,600.8	-	5,600.8	
수용 또는 사용구역	3단계 합계				5,600.8	-	5,600.8	
	3단계	숙박1		①	2,717.4	역동 184-13	2,717.4	획지분할불허, 합병허용
				②	2,883.4	역동 178-19	2,883.4	

바. 산업시설용지(변경없음)

구분			도면번호	가구		획 지		비 고
				번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
수용 또는 사용구역 합계					44,232.0	-	44,232.0	
수용 또는 사용구역	1단계 합계				22,172.1	-	22,172.1	
	1단계	산업1		산업1	22,172.1	역동 176-4 일원	22,172.1	
	3단계 합계				22,059.9	-	22,059.9	
	3단계	산업2		산업2	7,063.9	역동 184-24 일원	7,063.9	
		산업3		산업3	14,996.0	역동 184-18 일원	14,996.0	

사. 공공시설용지(변경없음)

1) 주차장

구분		도면번호	가구		획 지		비 고
			번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
환지구역 합계				3,001.4	-	3,001.4	-
환지구역	1단계 합계			3,001.4	-	3,001.4	-
	1단계	주1	주1	1,212.2	역동 168-3 일원	1,212.2	획지분할불허
		주2	주2	952.8	역동 71-59 일원	952.8	획지분할불허
		주3	주3	836.4	역동 273-45 일원	836.4	획지분할불허
수용 또는 사용구역 합계				8,043.8	-	8,043.8	-
수용 또는 사용구역	1단계 합계			3,813.6	-	3,813.6	-
	1단계	주5	주5	3,813.6	역동 176-36 일원	3,813.6	획지분할불허
	3단계 합계			4,230.2	-	4,230.2	-
	3단계	주4	주4	2,801.9	역동 184-9 일원	2,801.9	획지분할불허
		주6	주6	1,425.7	역동 181-2 일원	1,425.7	획지분할불허
		주7	주7	2.6	역동 185 일원	2.6	획지분할불허

2) 공공청사

구분		도면번호	가구		획 지		비 고
			번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
수용 또는 사용구역 합계				848.8	-	848.8	
수용 또는 사용구역	3단계 합계			848.8	-	848.8	
	3단계	청1	청1	848.8	역동 178 일원	848.8	획지분할불허

아. 기타시설용지(변경없음)

1) 종교시설

구분		도면번호	가구		획 지		비 고
			번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
환지구역 합계				1,224.3	-	1,224.3	
환지구역	1단계 합계			1,224.3	-	1,224.3	
	1단계	종1	종1	1,224.3	역동 273-44	1,224.3	획지분할불허

2. 건축물에 관한 용도 및 건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

가. 단독주택용지(제1종일반주거지역)

도면번호	위치	구분		계획내용
-	D1 D2 D3 D4	용도	허용	◦ 건축물 용도는 <별표1>에 따라 건축하여야 한다. ◦ 근린생활시설 설치규모는 건축물 연면적의 40%를 초과할 수 없으며, 지상1층 및 지하층에 한하여 설치가능 – 지하층의 주거용도 사용 불허
			불허	◦ 건축물 불허용도는 <별표1>에 따라 건축하여야 한다.
		건폐율		◦ 건축물 건폐율은 <별표1>에 규정된 내용을 따른다.
		용적률		◦ 건축물 용적률은 <별표1>에 규정된 내용을 따른다.
		높이		◦ 건축물 높이는 <별표1>에 규정된 내용을 따른다.
		허용 가구수		◦ 허용가구수는 <별표1>에 규정된 내용을 따른다.
		배치		◦ 건축물의 주방향은 채광 · 통풍을 고려, 가급적 남향 또는 동향으로 배치하여 쾌적한 주거환경이 되도록 권장한다.
		형태		◦ 외벽의 재료 – 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측 · 후면이 동일 하거나 서로 조화를 이룰 수 있게 한다. – 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리한다. – 도로 또는 공원변에 면한 점포겸용주택 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다. 이때, 점포겸용주택 건축물의 1층 전부를 주택으로 할 경우에는 전면부 외벽면 설치 규정을 적용하지 아니한다. ◦ 지붕 및 옥상층 – 지붕형태는 주위의 경관에 어울리게 경사지붕을 원칙으로 하며, 평지붕은 옥상층 수평투영 면적의 30%이내에서 허용한다. – 난간높이의 경사지붕면을 평지붕외곽에 설치하는 것을 금지하며, 박공형식의 지붕이 되어야 한다. 이때 지붕구배는 가로방향에 직교하도로 계획한다. – 계단실 등의 옥탑구조물 설치 시 경사지붕과 조화를 이루어야 한다. – 부속설비(FRP물탱크 등)의 외부노출을 금지하며, 냉 · 난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물 설계에 포함하여야 한다. 단, 도시가스배관은 외부노출이 가능하다. – 옥상 파라펫이 경사지붕보다 높게 설치되어 시각적으로 경사지붕이 차단되지 않도록 하여한다. ◦ 담장 – 담장 설치는 가급적 지양하되, 부득이한 경우 투시형 또는 생울타리 등 자연소재를 이용하여 높이 1.2m 이하로 조성할 것을 권장한다.

도면번호	위치	구분	계획내용
-	D1 D2 D3 D4	색채	◦ 벽면과 지붕의 재료 및 색채는 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 조화를 이루도록 한다 ◦ 시각적 자극을 유발하는 원색 및 형광색 사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 권장한다.(단, 자연재료 및 벽돌, 석재타일 등 자재색은 그대로 적용한다) ◦ 외장재는 목재, 벽돌 등 자연 친화형 재료를 권장하며 재료 본연의 색채와 소재감을 그대로 적용한다.
		건축선	◦ 건축한계선에 의해 발생된 공지는 친환경소재의 도입을 권장하며 쾌적한 주거환경 조성을 위해 주차장 및 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치를 금지한다. ◦ 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.
		기타	◦ 주차장 및 주차대수 설치기준 – 주차장은 지상1층에 한하여 설치 가능하며, 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치하여야 한다.(단, 필로티 등 상부가 가려진 주차장의 포장은 친환경소재(투수성 포장) 제외)

<별표1> 단독주택용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 층수, 가구수 등

구분		단독주택용지	
건축물용도	용도구분	점포겸용	일반형
	허용용도	◦ 건축법시행령 별표1 제1호 단독주택 ◦ 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 가목 내지 라목, 바목 내지 자목	◦ 건축법시행령 별표1 제1호 단독주택
	불허용도	◦ 허용용도 이외의 용도	◦ 허용용도 이외의 용도
건폐율		◦ 60% 이하	◦ 60%이하
용적률		◦ 180% 이하	◦ 180% 이하
높이		◦ 3층이하(필로티 구조 층수에서 제외)	◦ 3층이하(필로티 구조 층수에서 제외)
허용가구수		◦ 5가구 이하(근린생활시설 설치 시 4가구 이하)	◦ 5가구 이하
해당블록		D1 ①-1,②~④ D2 ③~⑥ D4 ①~③,④-3	D1 ①-2,⑤~⑨ D2 ①,②,⑦~⑩ D3 ①~⑥ D4 ④-1,④-2,⑤~⑦

나. 공동주택용지(제2종일반주거지역)

1) 아파트용지

도면번호	위치	구분		계획내용
–	A1 A2	용도	허용	◦ 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 ◦ 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대·복리시설
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율		◦ 30% 이하
		용적률		◦ A1 : 200% 이하 ◦ A2 : 180% 이하
		높이		◦ 35층 이하
		배치		◦ 일조, 채광확보를 위한 남향 또는 남동향 배치 권장 ◦ 하천, 공원 등 오픈스페이스에 대한 통경축 확보가 가능하도록 배치 ◦ 단지 중앙부는 높게, 도로변은 낮게 주동을 배치하여 자연스러우면서 리듬감 있는 스카이라인 형성 ◦ 부대시설, 복리시설 – 부대시설은 대지 내 주민 및 이용자의 접근성 등을 고려하여 적정위치에 배치하도록 한다. – 복리시설(판매, 근린생활시설 등)은 대지 내 주출입구에 설치하는 것을 권장한다. 단, 주민 및 이용자의 접근성 등을 고려 시 설치가 불합리할 경우에는 달리 할 수 있다. – 관리사무소, 노인정, 주민공동시설은 이용의 편리성 등을 고려하여 집단배치 권장한다.
		형태		◦ 주동길이 – 주동길이는 동일층의 4호 규모 또는 60m 이내로 제한하여 위압감 해소 및 개방감 확보 ◦ 외관 – A1블럭의 아파트는 탑상형 및 판상형 혼합배치로 다양한 공간조성 및 획일적인 경관을 방지한다. – 주동은 기능적인 측면을 고려하되, 입면특화를 통한 특색 있는 주거단지 조성

도면번호	위치	구분	계획내용
–	A1 A2	형태	◦ 필로티 – 단지 내 보행동선 및 커뮤니티시설, 바람길 등의 공간확보를 위해 주거동의 지상층에 필로티 설치 시 개구부의 유효높이 3m 이상을 확보하여 설치한다. ◦ 지붕 – 조형성이 우수한 지붕 및 야간경관 조명 설치로 경관의 다양성이 연출되도록 하여야함.(단, 경사지붕 설치시 지붕경사는 3/10–7/10으로 하고, 평지붕 설치시 옥상녹화, 옥상조경을 하여야 함.) – 지붕의 형태 및 색채는 주변과 조화되도록 하며, 그 외 우수디자인으로 인정되어 건축허가권자의 허가가 있는 경우 이에 따르도록 함. ◦ 담장 – 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 단, 인접대지 또는 인접도로의 소음저감 및 프라이버시 보호, 지형단차극복, 안전예방 등을 위하여 필요한 경우에는 설치하되, 담장의 형태는 투시형 또는 친환경적 자연소재를 이용하여 마감한다. ◦ 설비 – 도로변에 도시가스, 설비배관 등 노출 금지 – 옥상의 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치
		색채	◦ 건축물의 외벽의 색채는 원색의 사용을 지양하고, 자연색 또는 2색 이상의 혼합색을 사용하고 건축물 외관의 색채구성은 주조색(전체면적의 70% 이상)과 보조색(전체면적의 25% 미만) 및 강조색(전체면적의 5% 미만)으로 나누어 색을 사용하되, 주변환경과 조화되도록 색채전문가의 자문을 받아 사업계획에 반영
		건축선	◦ 대지 내에 거주환경보호와 가로경관향상, 주변지역의 일조영향 최소화 등을 위하여 건축한계선을 지정하며, 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. 단, 부대시설 및 복리시설은 적용하지 아니한다. ◦ 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.
		기타	◦ 주차시설 – 주차장 설계기준은 주차장법, 경기도 주택조례, 광주시 주차장설치 조례 및 관리조례에 따라 주차시설을 설치하여야 함. – 공동주택용지의 주차장은 지하주차장 설치를 원칙으로 하며, 지상주차장은 비상용 및 장애인, 노인, 임산부 등의 편의를 위해 10% 이내에서 설치하되 투수포장으로 설치하여야 한다, 단 장기공공임대주택의 지상주차장 설치비율은 40% 이하로 할 수 있다. – 지하주차장의 진출입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다. – 지하주차장에는 탄소배출 저감을 위하여 자연채광 및 자연환기 시설 실치를 권장한다.

2) 연립주택

도면번호	위치	구분		계획내용
–	B1 B2 B3	용도	허용	◦ 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택 중 연립주택, 다세대주택
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율		◦ 50% 이하
		용적률		◦ 120% 이하
		높이		◦ 4층 이하(필로티 구조 층수에서 제외)
		배치		◦ 일조, 채광확보를 위한 남향 또는 남동향 배치 권장
		형태		◦ 연립주택 1동의 길이 – 연립주택 1동의 길이는 개방감을 확보할 수 있도록 4호연립 이내로 한다. ◦ 지붕 – 연립주택은 경사형지붕 설치를 원칙으로 한다. 다만 다양하게 변화를 주고 경관이 지장이 없다고 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. – 경사지붕의 구배는 10분의 3이상 10분의 7이하가 되도록 한다. – 지붕의 형태 및 색채는 주변과 조화되도록 하며, 그 외 우수디자인으로 인정되어 건축허가권자의 허가가 있는 경우 이에 따르도록 함. – 계단실, 물탱크실 등의 옥탑 구조물은 외부설치를 지양한다. ◦ 담장 – 담장 설치는 원칙적으로 불허하되, 담장을 설치할 경우 높이 1.2m이하의 투시형 담장 또는 생울타리 설치 권장 ◦ 설비 – 도로변에 도시가스, 설비배관 등 노출 금지 – 옥상의 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치
		색채		◦ 원색을 지양하고 인접 건물과 조화되는(2 · 3차) 혼합색채 사용 권장
		건축선		◦ 건축한계선에 의해 발생된 공지는 친환경소재의 도입을 권장하며 쾌적한 주거환경 조성을 위해 주차장 및 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치를 금지한다. ◦ 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.
		기타		◦ 경기도 주택조례에 적합하도록 계획함을 원칙으로 함. (단, 단지의 입지여건 및 지역특성 등으로 경기도 주택조례를 따르기에 부적합하다고 인정하는 경우에는 도시계획(공동)위원회의 심의를 거쳐 그 심의 결과에 따른다.)

다. 준주거용지(준주거지역)

도면번호	위치	구분		계획내용
-	(기정) C1 C2 C3 C4 C5 C6 ↓ (변경) C1 C2 C3 C4 C5	용도	허용	◦ 건축물의 용도는 <별표2>에 따라 건축하여야 한다.
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율		◦ 건축물의 건폐율은 <별표2>에 규정된 내용을 따른다.
		용적률		◦ 건축물의 용적률은 <별표2>에 규정된 내용을 따른다.
		높이		◦ 건축물의 높이는 <별표2>에 규정된 내용을 따른다.
		배치		◦ 건축물의 전면방향은 위계가 가장 큰 도로를 향하도록 배치한다. ◦ 전면가로의 방향을 고려하여 건축물을 배치한다. ◦ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.
		형태		◦ 외벽의 재료, 형태 등 – 건축물의 형태는 근린생활시설인 인접대지 건축물과 조화되도록 한다. – 건축물의 전면과 측·후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다. – 부자연스럽고 난잡한 형태의 개구부, 기능과 무관한 장식물의 설치는 제한한다. – 건축물 전면부의 1층 외벽면은 1/2 이상을 투시벽으로 처리하며, 셔터 설치 시에도 녹슬지 않는 투시형 셔터를 설치토록 한다. – 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 건축물 내부에 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기가 설치되지 않도록 권장한다. 단, 내부에 공간마련이 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우 노대 등을 이용하여 외부에 설치할 수 있으며, 실외기가 보이지 않도록 차폐하여야 한다. ◦ 1층 바닥높이 – 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10㎝ 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 처리한다. ◦ 지붕 – 옥탑, 물탱크 등 건축물의 부속설비와 냉난방기의 실외기 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐 처리한다. – 지붕에는 옥외광고물을 설치할 수 없다. ◦ 담장 – 담장은 설치할 수 없다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치 가능하도록 한다. ◦ 옥외계단 – 특정점포만을 위한 독립적인 옥외의 계단, 경사로는 설치할 수 없다. ◦ 옥외광고물 – 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물에 대해 규제하며, 통합간판 설치 유도. 「광주시 옥외광고물 등 관리 조례」 준수
		색채		◦ 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용을 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다. ◦ 건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.
		건축선		◦ 대지 내의 가로경관향상 등을 위하여 건축한계선을 지정하며, 그 건축한계선을 돌출하여 배치할 수 없다. ◦ 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.

<별표2> 준주거용지 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분	준주거용지	
	C1,C2,C3,C4(환지구역)	C5(수용구역)
허용 용도	◦ 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(안마원제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 옥외 골프연습장은 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(2천㎡ 미만) ◦ 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설(유치원, 학원) ◦ 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장으로서 국토의계획및이용에 관한법률시행령 별표4 제2호 차목(1) 내지(6)의 어느 하나에 해당 하지 아니하는 것	◦ 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(안마원제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 옥외 골프연습장은 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(2천㎡ 미만) ◦ 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설(유치원, 학원) ◦ 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 (오피스텔은 4층부터 허용하며 전용면적 40㎡ 미만, 연면적의 50% 이하로 설치) ◦ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장으로서 국토의계획및이용에 관한법률시행령 별표4 제2호 차목(1) 내지(6)의 어느 하나에 해당 하지 아니하는 것
건폐율	60% 이하	70% 이하
용적률	230% 이하	400% 이하
높이	5층 이하	7층 이하

라. 상업용지(일반상업지역)

도면번호	위치	구분		계획내용
–	상업1	용도	허용	◦ 건축법시행령 <별표1> 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제4호 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 옥외 철탑이 설치된 골프연습장 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제5호 문화 및 집회시설(제한상영관 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제7호 판매시설(도매시장 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제9호 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제10호 교육연구시설 ◦ 건축법시행령 <별표1> 제13호 운동시설(옥외 철탑이 설치된 골프연습장 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제14호 업무시설(오피스텔 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제20호 자동차 관련시설 중 주차장 ◦ 건축법시행령 <별표1> 제27호 관광 휴게시설
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율		◦ 80% 이하
		용적률		◦ 600% 이하
		높이		◦ 제한없음
		배치		◦ 건축물의 전면방향은 위계가 가장 큰 도로를 향하도록 배치한다. ◦ 지정된 건축선에 따라 도로에서 이격하여 건축물을 배치한다. ◦ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.
		형태		◦ 외벽의 재료, 형태 등 – 건축물의 전면과 측·후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다. – 건축물 전면부의 1층 외벽면은 1/2 이상을 투시벽으로 처리하며, 셔터 설치 시에도 녹슬지 않는 투시형 셔터를 설치토록 한다. 단 건축물용도, 기능 등으로 인하여 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리할 수 있다. – 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 건축물 내부에 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기가 설치되지 않도록 권장한다. 단, 내부에 공간마련이 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우 노대 등을 이용하여 외부에 설치할 수 있으며, 실외기가 보이지 않도록 차폐하여야 한다. ◦ 1층 바닥높이 – 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10㎝ 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 처리한다.

도면 번호	위치	구분	계획내용
–	상업1	형태	◦ 지붕, 옥상 등 – 옥상의 냉각탑, 물탱크 등 부속설비 및 옥외공작물 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리토록 한다. 냉난방기의 실외기 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐 처리한다. 단 건축물용도, 기능 등으로 인하여 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리할 수 있다. – 옥상에 옥상조경 및 휴게공간을 조성토록 권장한다. ◦ 담장 – 담장은 설치할 수 없다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치 가능하도록 한다. ◦ 옥외광고물 – 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물에 대해 규제하며, 통합간판 설치 유도. 「광주시 옥외광고물 등 관리 조례」 준수
		색채	◦ 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용을 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다. ◦ 건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.
		건축선	◦ 대지 내의 가로경관향상과 이용자의 보행편의, 장소성을 제고하기 위하여 건축한계선을 지정하며, 해당 공지에 조경 또는 보행공간 등으로 확보토록 한다. ◦ 보행공간으로 확보하는 경우에는 친환경소재를 이용하여 포장하며, 보행에 장해가 되는 물건 및 광고물의 설치는 할 수 없다. ◦ 3층 벽면한계선 – 사업대상지 남북보행축 구축을 위하여 공공공지 및 횡단보도 등의 연계를 고려하여 대지내 3층 벽면한계선을 지정하며, 지정된 대지는 1~3층 부분의 벽면은 벽면한계선 이내로 후퇴하여 건축하여 해당 공지에 공공보행통로로 조성한다.

마. 숙박시설용지(일반상업지역)

도면번호	위치	구분		계획내용
–	숙박1	용도	허용	◦ 건축법시행령 <별표1> 제5호 문화 및 집회시설 중 집회장(컨벤션) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제15호 숙박시설
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율		◦ 70% 이하
		용적률		◦ 400% 이하
		높이		◦ 15층 이하
		배치		◦ 건축물의 전면방향은 위계가 가장 큰 도로를 향하도록 배치한다. ◦ 지정된 건축선에 따라 도로에서 이격하여 건축물을 배치한다. ◦ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.
		형태		◦ 외벽의 재료, 형태 등 – 건축물의 형태는 근린생활시설인 인접대지 건축물과 조화되도록 한다. – 건축물의 전면과 측·후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다. – 부자연스럽고 난잡한 형태의 개구부, 기능과 무관한 장식물의 설치는 제한한다. – 건축물 전면부의 1층 외벽면은 1/2 이상을 투시벽으로 처리하며, 셔터 설치 시에도 녹슬지 않는 투시형 셔터를 설치토록 한다. – 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 건축물 내부에 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기가 설치되지 않도록 권장한다. 단, 내부에 공간마련이 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우 노대 등을 이용하여 외부에 설치할 수 있으며, 실외기가 보이지 않도록 차폐하여야 한다. ◦ 1층 바닥높이 – 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10㎝ 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 처리한다. ◦ 지붕 – 옥탑, 물탱크 등 건축물의 부속설비와 냉난방기의 실외기 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐 처리한다. – 지붕에는 옥외광고물을 설치할 수 없다. ◦ 담장 – 담장은 설치할 수 없다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치 가능하도록 한다. ◦ 옥외계단 – 특정점포만을 위한 독립적인 옥외의 계단, 경사로는 설치할 수 없다. ◦ 옥외광고물 – 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물에 대해 규제하며, 통합간판 설치 유도. 「광주시 옥외광고물 등 관리 조례」 준수
		색채		◦ 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용을 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다. ◦ 건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.
		건축선		◦ 대지 내의 가로경관향상 등을 위하여 건축한계선을 지정하며, 그 건축한계선을 돌출하여 배치할 수 없다. ◦ 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.

바. 산업시설용지(준주거지역)

도면번호	위치	구분		계획내용
–	산업1 산업2 산업3	용도	허용	◦ 건축물 용도는 <별표3>에 따라 건축하여야 한다.
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율		◦ 70% 이하
		용적률		◦산업1,2 : 400% 이하 산업3 : 450% 이하
		높이		◦(기정) 15층 이하 ◦(변경) 제한 없음
		배치		◦ 건축물의 전면방향은 위계가 가장 큰 도로를 향하도록 배치한다. ◦ 지정된 건축선에 따라 도로에서 이격하여 건축물을 배치한다. ◦ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.
		형태		◦ 외벽의 재료, 형태 등 – 건축물의 전면과 측·후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다. – 건축물 전면부의 1층 외벽면은 1/2 이상을 투시벽으로 처리하며, 셔터 설치 시에도 녹슬지 않는 투시형 셔터를 설치토록 한다. 단 건축물용도, 기능 등으로 인하여 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리할 수 있다. – 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 건축물 내부에 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기가 설치되지 않도록 권장한다. 단, 내부에 공간마련이 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우 노대 등을 이용하여 외부에 설치할 수 있으며, 실외기가 보이지 않도록 차폐하여야 한다. ◦ 1층 바닥높이 – 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10㎝ 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 처리한다. ◦ 지붕, 옥상 등 – 옥상의 냉각탑, 물탱크 등 부속설비 및 옥외공작물 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리토록 한다. 냉난방기의 실외기 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐 처리한다. 단 건축물용도, 기능 등으로 인하여 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리할 수 있다. – 옥상에 옥상조경 및 휴게공간을 조성토록 권장한다. ◦ 담장 – 담장은 설치할 수 없다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치 가능하도록 한다. ◦ 옥외광고물 – 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물에 대해 규제하며, 통합간판 설치 유도. 「광주시 옥외광고물 등 관리 조례」 준수
		색채		◦ 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용을 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다. ◦ 건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.
		건축선		◦ 대지 내의 가로경관향상과 이용자의 보행편의, 장소성을 제고하기 위하여 건축한계선을 지정하며, 해당 공지에 조경 또는 보행공간 등으로 확보토록 한다. ◦ 보행공간으로 확보하는 경우에는 친환경소재를 이용하여 포장하며, 보행에 장해가 되는 물건 및 광고물의 설치는 할 수 없다. ◦ 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.

<별표3> 산업시설용지 건축물의 허용용도

구 분		산업시설용지		
		산업1	산업2	산업3
허용용도	허용용도(주용도)	◦ 벤처기업육성에 관한 특별조치법에 의한 벤처기업집적시설 ◦ 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 지식산업센터 ◦ 소프트웨어산업 진흥법에 의한 소프트웨어진흥시설 관련시설		
	허용용도(부용도)	◦ 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택(기숙사에 한함) ◦ 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 종교집회장, 옥외 골프연습장 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설(가목 및 나목 중 예식장, 공회당, 회의장에 한함) ◦ 건축법시행령 별표1 제7호 판매시설(상점에 한함) ◦ 건축법시행령 별표1 제9호 의료시설(정신병원 및 요양원, 격리병원 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 (교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소에 한함) ◦ 건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 아동관련시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제13호 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔은 전용면적 40㎡ 미만에 한하며, 산업3 오피스텔은 임대형 공공준주택에 한함) ◦ 건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제24호 방송통신시설		

주) 산업시설용지내 부용도는 허용용도에 한하여 설치할 수 있고, 규모는 지상층 연면적의 30% 이내로 한다.

사. 공공시설용지

(1) 주차장(준주거지역)

도면번호	위치	구분			계획내용
-	주1 주2 주3 주4 주6 주7	용도	허용	주1 주2 주3 주6 주7	◦ 주차전용 건축물일 경우 주차장법 시행령 제1조의 2에 의해 지상층 건축물 연면적 중 주차장 비율이 95% 이상이어야 한다. 다만, 주차장외 타 용도로 사용되는 부분이 건축법시행령 별표1 제3호, 및 제4호에 의한 제1종 · 제2종근린생활시설(안마원, 단란주점 및 안마시술소, 옥외골프연습장 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설(오피스텔 제외), 자동차관련시설인 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70% 이상이어야 한다.(단, 주6, 주7 주차전용 건축물 설치 불가) ◦ 노외주차장에서 부대시설은 주차장법 시행령규칙 제6조의 제4항에서 규정하는 다음시설로서 주차장 총 시설면적의 20% 미만에 한한다. – 관리사무소 · 휴게소 및 공중화장실 – 간이매점 및 자동차의 장식품판매정 – 노외주차장의 관리 · 운영상 필요한 편의시설
				주4	◦ 주차전용 건축물일 경우 주차장법 시행령 제1조의 2에 의해 지상층 건축물 연면적 중 주차장 비율이 95% 이상이어야 한다.(타용도 불허) ◦ 노외주차장에서 부대시설은 주차장법 시행령규칙 제6조의 제4항에서 규정하는 다음시설로서 주차장 총 시설면적의 20% 미만에 한한다. – 관리사무소 · 휴게소 및 공중화장실 외 타용도 불허
			불허		◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율			◦ 주1~4 : 60% 이하(주차전용건축물은 90% 이하) ◦ 주6, 주7 : 20% 이하
		용적률			◦ 주1, 주2, 주3 : 230% 이하 ◦ 주4 : 400% 이하(주차전용건축물은 600% 이하) ◦ 주6, 주7 : 20% 이하
		높이			◦ 주1, 주2, 주3 : 5층 이하 ◦ 주4 : 7층 이하 ◦ 주6, 주7 : 1층 이하
		배치			◦ 1층부에 주차장외 타용도를 설치하는 건축물의 전면방향은 위계가 가장 큰 도로를 향하도록 배치하는 것을 권장한다.
		형태			◦ 주차전용건축물 건축시 주차장외 타 용도는 지상1층, 지상2층의 순서로 우선 배치한다. ◦ 도로변에 시각적으로 차폐될 수 있도록 차폐녹지를 설치한다.(단, 주차전용건축물 건축시 제외) ◦ 간선가로 변에 조립식 경량철골조(샌드위치 판넬), 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조인 건축물과 가설건축물은 설치할 수 없다.(단, 임시용 또는 공사용 건축물은 제외) ◦ 옥외주차장은 생태주차장으로 조성 및 투수성포장재 사용을 권장한다.(단, 주차전용건축물 건축시 제외) ◦ 주차전용건축물 건축시 옥상녹화를 통하여 환경친화적 건축물 조성을 권장한다.
		건축선			◦ 대지 내에 차폐, 타 용도와의 상충 또는 가로경관향상을 위하여 건축한계선을 지정하며 대지경계선에서 지정된 폭원이상으로 이격하여 주차구획 또는 주차전용건축물을 설치한다. ◦ 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.

(2) 공공청사(제1종일반주거지역)

도면번호	위치	구분		계획내용
–	청1	용도	허용	◦ 제1종근린생활시설 중 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율		◦ 60% 이하
		용적률		◦ 150% 이하
		높이		◦ 3층 이하
		배치		◦ 건축물의 전면방향은 위계가 가장 큰 도로를 향하도록 배치하는 것을 권장한다.
		형태		◦ 외벽의 재료, 형태 등 – 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다. ◦ 담장 – 담장은 설치할 수 없다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치 가능하도록 한다. ◦ 옥상녹화 – 건축물 상부는 옥상녹화를 권장한다.
		색채		◦ 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용을 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다. ◦ 건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.
		건축선		◦ 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. ◦ 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.

아. 기타시설용지(제1종일반주거지역)

(1) 종교시설

도면번호	위치	구분		계획내용
종1	종1	용도	허용	◦ 건축법시행령 <별표1> 제6호 종교시설 중 가목의 종교집회장 및 부속용도 (목회자 숙소, 유치원 등)
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율		◦ 60% 이하
		용적률		◦ 180% 이하
		높이		◦ 4층 이하(단, 종탑을 포함한 건축물 최고높이는 30m 이내로 하며, 종탑은 건축물의 높이를 초과하여 설치할 수 없다.
		형태		◦ 담장은 설치할 수 없다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치 가능하도록 한다. ◦ 종탑에는 네온, 백열등 류의 설치를 금지하며 간접조명을 권장한다.
		건축선		◦ 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. ◦ 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

가. 차량 진·출입에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비고
단독주택용지	◦ 차량출입불허구간으로 지정된 구간에는 차량의 출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 출입구는 대지가 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.	결정 도면 참조
공동주택용지	◦ 차량출입구의 도로 폭원과 개소는 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정한바에 따른다. ◦ 차량의 출입구는 차량출입불허구간 이외의 구간에 설치토록 한다. 단, 차량출입구가 지정된 대지는 지정된 위치에 설치한다. ◦ 대지 내 도로폭원은 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정한 바에 따른다. ◦ 대지 내 위치하는 부대 및 복지시설의 방문차량 출입구는 대지내 도로에서 설치한다. ◦ 통과차량 및 불필요한 차량동선이 발생되지 않도록 계획한다.	결정 도면 참조
준주거용지	◦ 차량출입불허구간으로 지정된 구간에는 차량의 출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 출입구는 대지가 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.	결정 도면 참조
상업용지	◦ 차량출입불허구간으로 지정된 구간에는 차량의 출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 출입구는 대지가 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다. ◦ 차량의 진 · 출입구 설치시 보행자의 편의를 위하여 보행우선 구조로 설치하여야 한다.	결정 도면 참조
산업용지	◦ 대지 내로의 차량출입구는 차량출입불허구간이외의 위치에 설치한다. 단, 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 권장하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.	결정 도면 참조
공공시설용지 (주차장, 공공청사)	◦ 대지 내로의 차량출입구는 차량출입불허구간이외의 위치에 설치한다. 단, 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 권장하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.	결정 도면 참조
종교시설용지	◦ 대지 내로의 차량출입구는 차량출입불허구간이외의 위치에 설치한다. 단, 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 권장하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.	결정 도면 참조

나. 대지내 공지·담장 등에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
단독주택용지	◦ 건축한계선에 의해 발생된 공지는 친환경소재의 도입을 권장한다. ◦ 담장 설치시는 가급적 지양하되, 부득이한 경우 투시형 또는 생울타리 등 자연소재를 이용하여 높이 1.2m 이하로 조성할 것을 권장함.	결정 도면 참조
공동주택용지	◦ 건축한계선이 지정된 경우 건축한계선을 넘어 건축물을 배치할 수 없으며, 공동주택지 내 부대복리시설은 건축한계선의 적용을 받지 아니한다. ◦ 담장은 원칙적으로 설치하지 않는다. 단, 담장은 인접대지 또는 인접도로의 소음저감 및 프라이버시 보호, 지형단차극복, 안전예방 등을 위하여, 필요한 경우에는 설치하되, 배치 시 친환경적 자연소재를 이용하여 마감한다.	결정 도면 참조
준주거용지	◦ 건축한계선에 의해 발생된 공지는 친환경소재의 도입을 권장한다. ◦ 담장 설치시는 가급적 지양하되, 부득이한 경우 투시형 또는 생울타리 등 자연소재를 이용하여 높이 1.2m 이하로 조성할 것을 권장함.	결정 도면 참조
상업용지	◦ 보행동선을 고려하여 보행자전용도로 조성 ◦ 건축한계선 및 벽면지정선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없음. ◦ 건축한계선에 의해 발생된 전면공지는 보도로 조성하고 보행자가 24시간 통행이 가능하여야 함. ◦ 지하철역사와 연계를 위하여 공원방향 전면공지에 침상형 공지를 설치할 수 있다. 이때 침상형공지는 공중의 이용에 불편함이 없도록 설치하고 항시 개방하여야한다.	결정 도면 참조
산업용지	◦ 건축한계선에 의해 확보된 대지 내 공지는 가로경관향상 및 차폐를 위하여 조경 또는 보행공간으로 확보토록 한다. ◦ 담장 설치시는 가급적 지양하되, 부득이한 경우 투시형 또는 생울타리 등 자연소재를 이용하여 높이 1.2m 이하로 조성할 것을 권장함.	결정 도면 참조
공공시설용지 (공공청사)	◦ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치 할 수 없음. ◦ 담장 설치시는 가급적 지양하되, 부득이한 경우 투시형 또는 생울타리 등 자연소재를 이용하여 높이 1.2m 이하로 조성할 것을 권장함.	결정 도면 참조
주차장용지	◦ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치 할 수 없음. ◦ 담장 설치시는 가급적 지양하되, 부득이한 경우 투시형 또는 생울타리 등 자연소재를 이용하여 높이 1.2m 이하로 조성할 것을 권장함.	결정 도면 참조
종교시설용지	◦ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치 할 수 없음. ◦ 담장 설치시는 가급적 지양하되, 부득이한 경우 투시형 또는 생울타리 등 자연소재를 이용하여 높이 1.2m 이하로 조성할 것을 권장함.	결정 도면 참조

다. 생태면적률에 관한 사항

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	계획생태면적률 (가중치 또는 목표율)	비고
합 계	489,097.2	100.0	-	
단독주택용지	33,822.4	6.9	20%	목표율
공동주택(연립)	18,804.0	3.8	40%	목표율
공동주택(아파트)	73,799.5	15.1	42%	목표율
준주거시설	55,752.1	11.4	20%	목표율
상업용지	32,398.1	6.6	20%	목표율
숙박시설용지	5,600.8	1.2	10%	
산업시설용지	44,232.0	9.0	20%	목표율
공원	35,128.1	7.2	1	자연지반녹지
녹지	21,689.7	4.4	1	자연지반녹지
공공공지	6,897.0	1.4	0.5	부분포장
광장	27,121.7	5.6	0.5	부분포장
주차장	7,231.6	1.5	20%	목표율
공공청사	848.8	0.2	30%	목표율
오수펌프장	215.5	0.0	-	
도로	94,757.6	19.4	-	포장면
도로 투수(보도)	19,732	4.0	0.3	
도로 투수(겸용)	9,842	2.0	0.2	
종교시설	1,224.3	0.3	5%	자연지반녹지

예시)

- 대지면적 : 100㎡
- 건물면적 : 70㎡(건폐율 : 70%)
- 화단조성 : 8㎡(가중치 1)
- 옥상녹화(토심 30cm 이상) : 10㎡(가중치 0.7)
- 생태면적률 = Σ(토지피복유형별 면적×가중치)/전체면적*100 = [(8×1)+(10×0.7)]/100*100 = 15%

Ⅱ

도시관리계획 결정(변경)도

1. 도시·군관리계획 결정(변경)도
   - 지구단위계획구역 결정(변경)도
   - 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도
   - 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경)도
   - 가구 및 획지의 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도
   - 건축물 및 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

Ⅲ

지구단위계획 시행지침

■ 지구단위계획 시행지침

■ 지구단위계획 시행지침(변경없음)

제1장 총칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 「지침」이라 한다)은 광주역세권 지구단위계획구역 내의 용도지역, 도시계획시설, 가구 및 대지에 관한 사항, 건축물의 용도, 규모, 형태와 공간의 활용에 관한 사항 등에 관해 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

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

제3조 (지침의 구성)

본 지침은 9개의 장으로 구성되며 제1장 총칙과 제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항은 지구단위계획구역 내 모든 건축용지를 대상으로 하고, 제3장~제9장은 단독주택용지, 공동주택용지, 준주거용지, 상업용지, 산업용지, 공공시설용지, 기타시설용지에 각각 적용한다.

제4조 (지침적용의 기본원칙)

① 본 시행지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대해서는 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향평가, 사전재해영향성검토, 에너지사용계획 등에 의한 협의완료, 승인된 내용이나 관련 법규, 규정, 지침 및 경기도, 광주시 관련 조례 등에 따른다.

② 시행지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 상이한 경우에는 현행의 법규에서 허용하는 범위 안에서 동 시행지침의 규제 내용을 따른다.

③ 지침의 내용은 규제사항과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어진다. 이중 규제사항은 반드시 지켜야 하는 사항이고, 권장사항은 강제성은 없으나 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며, 본 지침에서 제시하는 예시도와 위치도는 지침의 이해를 돕고, 지침의 목표나 방향을 가시화하거나, 그 위치를 표기한 것이다.

④ 본 지침서의 규제내용과 지구단위계획결정도의 규제내용이 서로 다른 경우에는 지구단위계획결정도를 우선한다.

⑤ 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.

⑥ 본 지침의 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 시행일을 기준으로 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

제5조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 의하여 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말하며, 별도의 명시가 없는 한 본 시행지침에서는 「광주역세권 도시개발구역 지구단위계획구역」을 말한다.

   • 도면표시 : 

2. “용지”라 함은 광주역세권 도시개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.

   1) 단독주택용지
   2) 공동주택용지
   3) 준주거용지
   4) 상업용지
   5) 숙박시설용지
   6) 산업시설용지
   7) 공공시설용지
   8) 기타시설용지

3. 가구 및 획지의 규모 및 조성에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

   1) 「가구」라 함은 도로에 의해서 구획된 일단의 토지 또는 일단의 시설에 의해서 단절되거나 구획된 토지를 말한다.
   2) 「대지」라 함은 일단의 개발의 기본 단위로서 대지분할가능선 및 획지에 의하여 가(假)구획되며 환지계획에 의해서 최종적으로 구획되는 일단의 토지를 말한다.
   3) 「자율적 공동개발」이라 함은 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적(선택적)으로 공동개발 하는 것을 말한다.

4. 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

   1) 「허용용도」라 함은 관련 법령의 규정에 의해 허용되는 용도 중 당해 지역에 한해서 사용할 수 있는 용도를 말한다.
   2) 「불허용도」라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 사용될 수 없는 용도를 말한다.

5. 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

   1) 「건폐율」이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
   2) 「용적률」이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
   3) 「최고층수」라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
   4) 「평균층수」라 함은 당해 지구단위계획구역내 건축물 각 동의 연면적의 합계(아파트 지상에 설치된 필로티 및 부대·복리시설은 연면적에 포함하되 지하부분은 제외)를 기준면적으로 나누어 환산한 층수를 말하며, 아파트는 주거동에 대하여만 적용한다.

6. 건축물의 배치에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

1) 「최고층수」라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다. 다만, 지하부분 및 공동주택용지 내 부대·복리시설은 적용받지 아니한다.

2) 「벽면한계선」이라 함은 건축물 특정층의 벽면 위치가 넘어서는 아니 되는 선을 말한다.

7. 건축물의 형태와 외관에 관한 용어의 정의는 다음의 각목과 같다.

1) 「건축물 전면」이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.

2) 「필로티구조」라 함은 건물동에 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소를 통하여 옥외공간의 경관성 향상을 위해 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등으로 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 개구부의 유효높이가 3m 이상이어야 한다.

3) 「투시형 셔터」라 함은 전체의 2분의 1이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.

4) 「주조색」이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.

5) 「보조색」이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 10% 이상 30% 미만을 차지하는 색을 말한다.

6) 「강조색」이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색을 말한다.

8. 대지 내 공지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

「전면공지」라 함은 건축한계선 등의 지정으로 확보된 대지 안의 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지 안의 공지 중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.

9. 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음의 각목과 같다.

1) 「차량출입불허구간」이라 함은 도로에서 대지로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.

2) 「보행자전용도로」라 함은 보행자의 안전 및 편리성 등을 확보하기 위하여 보행자에게만 사용이 허용된 도로를 말한다.

② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제1조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획의 적용 특례)

본 계획구역 내 기존 건축물에 대한 지구단위계획 적용은 다음과 같다.

① 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 지침을 적용한다.

② 기존 건축물의 증축, 개축, 재축의 경우 기존건축물 철거의 범위가 기존 건축 연면적의 50% 이하인 경우 당해 지구단위계획상 용도에 부합되고 도시계획시설부지에 저촉되지 아니한 경우 건축이 가능하다. 다만, 1층 건축물 중 건축연면적이 200제곱미터 이하인 경우로서 주거용 건축물을 증축, 개축, 재축하고자 하는 경우에는 최고 100제곱미터까지 건축이 가능하다.

③ 기존 건축물에 대한 건축물의 용도 변경의 경우에는 본 지구단위계획 시행지침 중 해당 지침을 적용한다.

④ 기존 건축물에 대한 건축물의 증축, 개축, 재축의 경우에는 도시계획시설 설치 이전까지는 예외적으로 기존 현황도로에서의 진·출입을 허용한다.

제2조 (지구단위계획의 변경)

① 본 사업 준공 이후에의 지구단위계획 변경은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 절차를 따른다.

② 본 지침 시행 이후 관계 법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제3조 (건축계획 심의 등)

① 지구단위계획구역 내 주택건설사업승인, 건축물의 건축허가 또는 심의를 받고자 할 경우 다음의 도서를 첨부하여야 한다.

1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
3. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 지침 등의 검토 서류
4. 기타 관련도서

② 제1항의 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 광주시 건축조례에서 정한 심의대상에 한한다.

제3장 단독주택용지

제1조 (필지의 분할과 합병)

① 모든 필지는 지구단위계획의 「가구 및 획지계획」에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 및 합병을 불허한다.

② 환지구역의 획지 결정선 및 면적은 환지계획에 따라 최종적으로 결정된다.

제2조 (건축물의 용도)

① 단독주택용지 내 1필지 당 가구 수는 다음 표에서 지정되어 있는 가구 수를 초과할 수 없다.

② 건축물의 용도는 다음 표에 따른다.

< 단독주택용지의 용도 및 가구 수 >

도면표시	구분		계획내용
D1 ~ D4	용도	허용	◦ 건축물 용도는 <별표1>에 따라 건축하여야 한다. ◦ 근린생활시설 설치규모는 건축물 연면적의 40%를 초과할 수 없으며, 지상1층 및 지하층에 한하여 설치가능 – 지하층의 주거용도 사용 불허
		불허	◦ 건축물 불허용도는 <별표1>에 따라 건축하여야 한다.
	허용가구수		◦ 허용가구수는 <별표1>에 규정된 내용을 따른다.

제3조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

< 단독주택용지의 건폐율, 용적률, 높이 >

도면표시	구분	계획내용
D1 ~ D4	건폐율	◦ 건축물 건폐율은 <별표1>에 규정된 내용을 따른다.
	용적률	◦ 건축물 용적률은 <별표1>에 규정된 내용을 따른다.
	높이	◦ 건축물 높이는 <별표1>에 규정된 내용을 따른다.

< 별표1> 단독주택용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 층수, 가구수 등

구분		단독주택용지	
건축물용도	용도구분	점포겸용	일반형
	허용용도	◦ 건축법시행령 별표1 제1호 단독주택 ◦ 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 가목 내지 라목, 바목 내지 자목	◦ 건축법시행령 별표1 제1호 단독주택
	불허용도	◦ 허용용도 이외의 용도	◦ 허용용도 이외의 용도

< 별표1> 단독주택용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 층수, 가구수 등

구분	단독주택용지	
건폐율	◦ 60% 이하	◦ 60%이하
용적률	◦ 180% 이하	◦ 180% 이하
높이	◦ 3층이하(필로티 구조 층수에서 제외)	◦ 3층이하(필로티 구조 층수에서 제외)
허용가구수	◦ 5가구 이하(근린생활시설 설치 시 4가구 이하)	◦ 5가구 이하
해당블록	D1 ①-1,②~④ D2 ③~⑥ D4 ①~③,④-3	D1 ①-2,⑤~⑨ D2 ①,②,⑦~⑩ D3 ①~⑥ D4 ④-1,④-2,⑤~⑦

제4조 (건축물의 배치)

건축물의 주방향은 채광 · 통풍을 고려, 가급적 남향 또는 동향으로 배치하여 쾌적한 주거환경이 되도록 권장한다.

제5조 (외벽의 재료)

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일 하거나 서로 조화를 이룰 수 있게 한다.

② 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리한다.

③ 도로 또는 공원변에 면한 점포겸용주택 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다. 이때, 점포겸용주택 건축물의 1층 전부를 주택으로 할 경우에는 전면부 외벽면 설치 규정을 적용하지 아니한다.

제6조 (지붕 및 옥상층)

① 지붕형태는 주위의 경관에 어울리게 경사지붕을 원칙으로 하며, 평지붕은 옥상층 수평투영 면적의 30%이내에서 허용한다.

② 난간높이의 경사지붕면을 평지붕외곽에 설치하는 것을 금지하며, 박공형식의 지붕이 되어야 한다. 이때 지붕구배는 가로방향에 직교하도로 계획한다.

③ 계단실 등의 옥탑구조물 설치 시 경사지붕과 조화를 이루어야 한다.

④ 부속설비(FRP물탱크 등)의 외부노출을 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물 설계에 포함하여야 한다. 단, 도시가스배관은 외부노출이 가능하다.

⑤ 옥상 파라펫이 경사지붕보다 높게 설치되어 시각적으로 경사지붕이 차단되지 않도록 하여한다.

제7조 (담장)

담장 설치는 가급적 지양하되, 부득이한 경우 투시형 또는 생울타리 등 자연소재를 이용하여 높이 1.2m 이하로 조성할 것을 권장한다.

제8조 (건축물의 색채)

① 벽면과 지붕의 재료 및 색채는 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 조화를 이루도록 한다

② 시각적 자극을 유발하는 원색 및 형광색 사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 권장한다.(단, 자연재료 및 벽돌, 석재타일 등 자재색은 그대로 적용한다)

③ 외장재는 목재, 벽돌 등 자연 친화형 재료를 권장하며 재료 본연의 색채와 소재감을 그대로 적용한다.

제9조 (건축선)

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

제10조 (대지내 차량 진출입)

차량출입불허구간으로 지정된 구간에서는 차량의 출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 출입구는 대지가 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.

제11조 (주차장 설치기준)

① 주거용도의 주차대수는 1필지 당 1대 이상, 주차장법 및 광주시 주차장 조례에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준이상을 설치한다. 단, 주거용도 이외의 주차대수는 주차장법 및 광주시 주차장 조례에 의해 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준이상을 설치한다.

② 주차장 설치는 주차장법 및 광주시 주차장 조례에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다.

1. 주차장은 지상1층에 한하여 설치 가능하며, 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 설치하여야 한다. (단, 필로티 등 상부가 가려진 주차장의 포장은 친환경소재(투수성포장) 제외)

제12조 (대지 내 조경)

① 건축한계선에 의해 발생된 공지는 친환경소재의 도입을 권장하며 쾌적한 주거환경 조성을 위해 주차장 및 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치를 금지한다.

② 조경기준은 광주시 건축조례에 정한 바에 따라 따른다.

제4장 공동주택용지

▌아파트

제1조 (필지의 분할과 합병)

모든 필지는 지구단위계획의 「가구 및 획지계획」에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 및 합병을 불허한다.

제2조 (건축물의 용도)

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

② 부대·복리시설은 「주택법」 제2조의 제8호, 제9호와 「주택건설기준등에관한규정」 제4조, 제5조의 부대·복리시설을 포함하여야 한다.

< 공동주택용지(아파트)의 용도 >

도면표시	구분		계획내용
A1 A2	용도	허용	◦ 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 ◦ 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대 · 복리시설
		불허	◦ 허용용도 이외의 용도

제3조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

공동주택용지(아파트)의 주택유형, 세대수, 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다. 단, 확정측량 시 대지면적 감소에 따라 지구단위계획에서 정한 용적률을 초과할 경우에 한하여 지구단위계획을 준수한 것으로 본다.

< 공동주택용지(아파트)의 건폐율, 용적률, 높이 >

도면표시	주택유형	대지면적(㎡)	세대수(호)	평균주택규모(㎡)	건폐율(%이하)	용적률(%이하)	최고층수(층이하)	비고
-	-	73,799.5	1,531	-	-		-	-
A1	60~85㎡	56,848.5	1,031	110	30	200	35층 이하	
A2	60㎡이하	16,951.0	500	61	30	180	35층 이하	임대주택

주1) 평균 주택규모는 세대수 및 용적률 산정을 위한 면적 기준으로서 해당 필지별 주택건설사업계획에 의해 조정 가능함.

제4조 (건축물의 배치)

① 일조, 채광확보를 위한 남향 또는 남동향 배치 권장

② 하천, 공원 등 오픈스페이스에 대한 통경축 확보가 가능하도록 배치

③ 단지 중앙부는 높게, 도로변은 낮게 주동을 배치하여 자연스러우면서 리듬감 있는 스카이라인 형성

제5조 (부대복리시설)

① 부대시설은 대지 내 주민 및 이용자의 접근성 등을 고려하여 적정위치에 배치하도록 한다.

② 복리시설(판매, 근린생활시설 등)은 대지 내 주출입구에 설치하는 것을 권장한다. 단, 주민 및 이용자의 접근성 등을 고려 시 설치가 불합리할 경우에는 달리 할 수 있다.

③ 관리사무소, 노인정, 주민공동시설은 이용의 편리성 등을 고려하여 집단배치 권장

제6조 (건축물의 형태)

① 주동길이

1. 주동길이는 동일층의 4호 규모 또는 60m 이내로 제한하여 위압감 해소 및 개방감을 확보한다.

② 외관

1. A1블럭의 아파트는 탑상형 및 탑상형 위주의 판상형 혼합배치로 다양한 공간조성 및 획일적인 경관을 방지한다.
2. 주동은 기능적인 측면을 고려하되, 입면특화를 통한 특색 있는 주거단지를 조성한다.

③ 필로티

1. 단지 내 보행동선 및 커뮤니티시설, 바람길 등의 공간확보를 위해 주거동의 지상층에 필로티 설치 시 개구부의 유효높이 3m 이상을 확보하여 설치한다.

④ 지붕

1. 조형성이 우수한 지붕 및 야간경관 조명 설치로 경관의 다양성이 연출되도록 하여야함.(단, 경사지붕 설치시 지붕경사는 3/10-7/10으로 하고, 평지붕 설치시 옥상녹화, 옥상조경을 하여야 함.)
2. 지붕의 형태 및 색채는 주변과 조화되도록 하며, 그 외 우수디자인으로 인정되어 건축허가권자의 허가가 있는 경우 이에 따르도록 함.

⑤ 담장

1. 담장 설치는 원칙적으로 불허하되, 담장을 설치할 경우 높이 1.2m이하의 투시형 담장 또는 생울타리 설치를 권장한다.

⑥ 설비

1. 도로변에 도시가스, 설비배관 등 노출을 금지한다.
2. 옥상의 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치한다.

제7조 (색채)

건축물의 외벽의 색채는 원색의 사용을 지양하고, 자연색 또는 2색 이상의 혼합색을 사용하고 건축물 외관의 색채구성은 주조색(전체면적의 70% 이상)과 보조색(전체면적의 25% 미만) 및 강조색(전체면적의 5% 미만)으로 나누어 색을 사용하되, 주변환경과 조화되도록 색채전문가의 자문을 받아 사업계획에 반영

제8조 (건축선)

① 대지 내에 거주환경보호와 가로경관향상, 주변지역의 일조영향 최소화 등을 위하여 건축한계선을 지정하며, 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. 단, 부대시설 및 복리시설은 적용하지 아니한다.

② 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획결정(변경)도에 따른다.

제9조 (단지 내 차량 출입 및 차량동선)

① 차량출입구의 도로폭원과 개소는 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정한 바에 따른다.

② 차량의 출입구는 차량출입불허구간 이외의 구간에 설치토록 한다. 단, 차량출입구가 지정된 대지는 지정된 위치에 설치한다.

③ 대지 내 도로폭원은 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정한 바에 따른다.

④ 대지 내에 위치하는 부대 및 복시시설의 방문차량 출입구는 대지 내 도로에서 설치한다.

⑤ 보행자전용도로를 마주 면하고 있는 대지인 경우 주택건설승인권자가 인정하는 경우로서 대지 내 도로를 서로 연결할 수 있다. 단 보행자전용도로와 대지 내 도로가 교차하는 지점은 보행자의 통행이 자동차보다 우선하는 구조를 권장한다.

제10조 (단지 내 보행동선)

① 대지 내 보행자 통로는 장애인, 노인, 임산부 등이 편리하고 안전하게 이용토록 동선계획 및 구조로 설치한다.

② 대지 내에 차량과 보행자의 통로가 교차하는 지점은 보행자가 차량보다 우선하는 구조 설치를 권장한다.

③ 대지경계변에 녹지, 보행자전용도로와 면하고 있는 경우에는 보행자 통로 1개소 이상을 설치토록 권장한다. 단, 보행자 통로는 임의로 선택할 수 있으나 방범, 안전 등을 고려하여 정한다.

④ 보행동선 출입구가 지정된 구간은 출입구의 위치를 준수한다.

제11조 (주차장 설치기준)

① 주차장 설계기준은 주차장법, 경기도 주택조례, 광주시 주차장설치 조례 및 관리조례에 따라 주차시설을 설치하여야 함.

② 공동주택용지의 주차장은 지하주차장 설치를 원칙으로 하며, 지상주차장은 비상용 및 장애인, 노인, 임산부 등의 편의를 위해 10% 이내에서 설치하되 투수포장으로 설치하여야 한다, 단 장기공공임대주택의 지상주차장 설치비율은 40% 이하로 할 수 있다.

③ 지하주차장의 진출입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.

④ 지하주차장에는 탄소배출 저감을 위하여 자연채광 및 자연환기 시설 실치를 권장한다.

▌ 연립주택

제1조 (필지의 분할과 합병)

모든 필지는 지구단위계획의 「가구 및 획지계획」에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 및 합병을 불허한다.

제2조 (건축물의 용도)

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

< 공동주택용지(연립주택)의 용도 >

도면 표시	구분		계획내용
B1~B3	용도	허용	◦ 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택 중 연립주택, 다세대주택
		불허	◦ 허용용도 이외의 용도

제3조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

공동주택용지(연립주택)의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

< 공동주택용지(연립주택)의 건폐율, 용적률, 높이 >

도면 표시	구분	계획내용
B1~B3	건폐율	◦ 50% 이하
	용적률	◦ 120% 이하
	높이	◦ 4층 이하(필로티 구조 층수에서 제외)

제4조 (건축물의 배치)

일조, 채광확보를 위한 남향 또는 남동향 배치 권장

제5조 (건축물의 형태)

① 연립주택 1동의 길이

1. 연립주택 1동의 길이는 개방감을 확보할 수 있도록 4호연립 이내로 한다.

② 지붕

1. 연립주택은 경사형지붕 설치를 원칙으로 한다. 다만 다양하게 변화를 주고 경관이 지장이 없다고 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 경사지붕의 구배는 10분의 3이상 10분의 7이하가 되도록 한다.
3. 지붕의 형태 및 색채는 주변과 조화되도록 하며, 그 외 우수디자인으로 인정되어 건축허가권자의 허가가 있는 경우 이에 따르도록 함.
4. 계단실, 물탱크실 등의 옥탑 구조물은 외부설치를 지양한다.

③ 필로티

1. 단지 내 보행동선 및 커뮤니티시설, 바람길 등의 공간확보를 위해 주거동의 지상층에 필로티 설치 시 개구부의 유효높이 3m 이상을 확보하여 설치한다.

④ 담장

1. 담장 설치는 원칙적으로 불허하되, 담장을 설치할 경우 높이 1.2m이하의 투시형 담장 또는 생울타리 설치 권장

⑤ 설비

1. 도로변에 도시가스, 설비배관 등 노출 금지
2. 옥상의 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치

제6조 (색채)

건축물의 지붕 및 외벽의 색채는 원색의 사용을 지양하고, 자연색 또는 2·3차 이상의 혼합색을 사용하도록 권장한다.

제7조 (건축선)

① 건축한계선에 의해 발생된 공지는 친환경소재의 도입을 권장하며 쾌적한 주거환경 조성을 위해 주차장 및 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치를 금지한다.

② 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.

제8조 (대지 내 차량진출입)

차량출입구는 차량출입불허구간이외에 설치한다.

제9조 (주차장 설치기준)

주차장의 설치기준은 주차장법 및 광주시 주차장조례에서 정한 바에 따른다.

제10조 (대지 내 공지)

건축한계선에 의해 확보된 대지 내 공지는 가로경관 향상을 고려하여 조경한다.

제5장 준주거용지

제1조 (필지의 분할과 합병)

모든 필지는 지구단위계획의 「가구 및 획지계획」에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 및 합병을 불허한다.

제2조 (자율적 공동개발)

① C1~C4의 경우 3필지 이하로 자율적으로 공동개발 할 수 있다.

② 도시건축공동위원회 자문을 통해 자율적 공동개발이 필요하다고 인정되는 경우를 제외하고 다음 각 호의 경우에는 자율적 공동개발을 불허한다

1. 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되는 경우

제3조 (건축물의 용도)

준주거시설용지의 건축 가능한 건축물의 용도는 다음 표에서 열거한 건축물 용도 이외의 용도는 건축할 수 없다.

< 준주거용지의 용도 >

도면표시	구분		계획내용
C1~C5	용도	허용	◦ 건축물의 용도는 <별표2>에 따라 건축하여야 한다.
		불허	◦ 허용용도 이외의 용도

제4조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

준주거용지의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

< 준주거용지의 건폐율, 용적률, 높이 >

도면표시	구분	계획내용
C1~C5	건폐율	◦ 건축물의 건폐율은 <별표2>에 따라 건축하여야 한다
	용적률	◦ 건축물의 용적률은 <별표2>에 따라 건축하여야 한다
	높이	◦ 건축물의 높이 <별표2>에 따라 건축하여야 한다

< 별표2> 준주거용지 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분	준주거용지	
	C1,C2,C3,C4(환지구역)	C5(수용구역)
허용용도	◦ 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(안마원제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 옥외 골프연습장은 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(2천㎡ 미만) ◦ 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설(유치원, 학원) ◦ 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장으로서 국토의계획및이용에 관한법률시행령 별표4 제2호 차목(1) 내지(6)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것	◦ 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(안마원제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 옥외 골프연습장은 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(2천㎡ 미만) ◦ 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설(유치원, 학원) ◦ 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔은 4층부터 허용하며 전용면적 40㎡ 미만, 연면적의 50% 이하로 설치) ◦ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장으로서 국토의계획및이용에 관한법률시행령 별표4 제2호 차목(1) 내지(6)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
건폐율	60% 이하	70% 이하
용적률	230% 이하	400% 이하
높이	5층 이하	7층 이하

제5조 (건축물의 배치)

① 건축물의 전면방향은 위계가 가장 큰 도로를 향하도록 배치한다.

② 전면가로의 방향을 고려하여 건축물을 배치한다.

③ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사 시 업무 등의 용도는 허용한다.

제6조 (건축물의 형태)

① 외벽의 재료, 형태 등

1. 건축물의 형태는 근린생활시설인 인접대지 건축물과 조화되도록 한다.
2. 건축물의 전면과 측·후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다.
3. 부자연스럽고 난잡한 형태의 개구부, 기능과 무관한 장식물의 설치는 제한한다.
4. 건축물 전면부의 1층 외벽면은 1/2 이상을 투시벽으로 처리하며, 셔터 설치 시에도 녹슬지 않는 투시형 셔터를 설치토록 한다.
5. 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 건축물 내부에 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기가 설치되지 않도록 권장한다. 단, 내부에 공간마련이 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우 노대 등을 이용하여 외부에 설치할 수 있으며, 실외기가 보이지 않도록 차폐하여야 한다.

② 1층 바닥높이

1. 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10㎝ 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 처리한다.

③ 지붕

1. 옥탑, 물탱크 등 건축물의 부속설비와 냉난방기의 실외기 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐 처리한다.
2. 지붕에는 옥외광고물을 설치할 수 없다.

④ 담장

1. 담장은 설치할 수 없다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치 가능하도록 한다.

⑤ 옥외계단

1. 특정점포만을 위한 독립적인 옥외의 계단, 경사로는 설치할 수 없다.

⑥ 옥외광고물

1. 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물에 대해 규제하며, 통합간판 설치 유도. 「광주시 옥외광고물 등 관리 조례」 준수

제7조 (색채)

① 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용을 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다.

② 건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.

제8조 (옥외광고물 설치기준)

① 사각형의 판류형 간판을 지양하고 입체형의 다양한 형태 및 선진 소재를 활용한다

② 간판에 네온, 전광, 점멸 등을 이용한 적정조명은 규제하고 외부조명 또는 간접조명 등을 이용한 다양한 연출을 권장

③ 1개업소에 1개 간판을 원칙으로 하며, 곡각지점에 위치한 1~2층 입주업소는 가로형 간판, 돌출형 간판중 1개를 추가 설치 가능

④ 옥외광고물의 색채는 바탕색중 채도 10이상인 적색 또는 흑색이 1/2을 초과할 수 없다.

⑤ 옥외광고물 일반사항 및 광고물 종류별 설치기준에서 정하지 않은 사항은 옥외광고물등 관리법, 경기도 지구단위계획구역 내 옥외광고물 표시기준 지침 및 광주시 옥외광고물 등 관리조례를 따라야 하며 당해 규정이 지구단위계획에서 정한 옥외광고물 기준과 상충되는 경우 강화된 규정을 따른다.

< 옥외광고물 설치기준 >

구분	설치기준
광고물의 수량	◦ 1개 업소의 간판 총 수량은 2개 이내, 단 도로의 곡각지점에 접한 업소는 3개 이내로 표시
광고물의 색채 및 재질	◦ 광고물 등의 바탕색은 적색류 또는 흑색류 사용을 2분의 1 이내로 하여야 함 (다만, 광고물관리심의위원회 심의를 거쳐 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용)
광고물의 설치 형태	◦한 건물내 같은 층에 설치되는 가로형간판의 세로폭은 동일하게 표시, 가로폭은 점포점유 가로폭 이내로 설치. 다만, 입체형·조각형은 예외 ◦ 건물정면에 부착하는 판류형 가로형간판의 세로크기는 위층과 아래층의 창문간 세로(벽면)폭의 80% 이내. 다만, 층간 벽면높이가 1m 미만인 경우에는 창문을 가리지 않는 범위내에서 설치 ◦ 세로형간판은 부착금지. 다만, 건물정면의 주출입구(주계단입구) 기둥 양측 1곳에 한하여 건물명이나 비영리단체의 명칭에 한하여 비조명으로 설치하는 것만 허용 ◦ 1개의 건물에 2개 이상의 점포가 있는 경우 1개의 지주를 이용한 종합간판(종합사인보드)만 허용
광고물의 종류	◦ 돌출간판은 상·하 일직성상에 위치하도록 표시하되, 세로폭을 제외한 가로폭·돌출·두께가 동일하여야 하며, 건물의 양쪽 끝부분에만 설치 가능. 다만, 건물전면폭이 10m 이하인 경우 한쪽 끝에만 설치 ◦ 옥상간판·네온 및 전광류 사용금지. 단, 의료기관·약국은 제외
기타	◦ 기타사항은 옥외광고물등 관리법·동법시행령 및 광주시 옥외광고물 등 관리조례에 의함 ◦ 고시일 현재 적법한 절차를 거쳐 설치한 광고물은 당해 옥외광고물 등의 표시기간에 한하여 표시하며, 상호변경에 의한 표시내용 변경시에는 동 규정을 적용

제9조 (건축선)

① 대지 내의 가로경관향상 등을 위하여 건축한계선을 지정하며, 그 건축한계선을 돌출하여 배치할 수 없다.

② 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.

제10조 (대지 내 차량진출입)

차량출입구는 차량출입불허구간이외에 설치한다.

제11조 (주차장 설치기준)

주차장의 설치기준은 주차장법 및 광주시 주차장조례에서 정한 바에 따른다.

제12조 (대지 내 공지)

건축한계선에 의해 확보된 대지 내 공지는 가로경관 향상을 고려하여 조경한다.

제6장 상업용지

제1조 (필지의 분할과 합병)

모든 필지는 지구단위계획의 「가구 및 획지계획」에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 및 합병을 불허한다.

제2조 (건축물의 용도)

건축물의 용도는 해당 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법시행령 별표1」을 기준으로 각 구역별 허용, 권장, 불허용도를 제시하며, 세부 건축물의 용도는 다음과 같다

< 상업용지의 용도 >

도면표시	구분		계획내용
상업1	용도	허용	◦ 건축법시행령 <별표1> 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제4호 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 옥외 철탑이 설치된 골프연습장 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제5호 문화 및 집회시설(제한상영관 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제7호 판매시설(도매시장 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제9호 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제10호 교육연구시설 ◦ 건축법시행령 <별표1> 제13호 운동시설(옥외 철탑이 설치된 골프연습장 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제14호 업무시설(오피스텔 제외) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제20호 자동차 관련시설 중 주차장 ◦ 건축법시행령 <별표1> 제27호 관광 휴게시설
		불허	◦ 허용용도 이외의 용도

제3조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

상업용지의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

< 상업용지의 건폐율, 용적률, 높이 >

도면표시	구분	계획내용
상업1	건폐율	◦ 80% 이하
	용적률	◦ 600% 이하
	높이	◦ 제한없음

제4조 (건축물의 배치)

① 건축물의 전면방향은 위계가 가장 큰 도로를 향하도록 배치한다.

② 지정된 건축선에 따라 도로에서 이격하여 건축물을 배치한다.

③ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사 시 업무 등의 용도는 허용한다.

제5조 (건축물의 형태)

① 외벽의 재료, 형태 등

1. 건축물의 전면과 측·후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다.
2. 건축물 전면부의 1층 외벽면은 1/2 이상을 투시벽으로 처리하며, 셔터 설치 시에도 녹슬지 않는 투시형 셔터를 설치토록 한다. 단 건축물용도, 기능 등으로 인하여 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리할 수 있다.
3. 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 건축물 내부에 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기가 설치되지 않도록 권장한다. 단, 내부에 공간마련이 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우 노대 등을 이용하여 외부에 설치할 수 있으며, 실외기가 보이지 않도록 차폐하여야 한다.

② 1층 바닥높이

1. 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10㎝ 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 처리한다.

③ 지붕, 옥상 등

1. 옥상의 냉각탑, 물탱크 등 부속설비 및 옥외공작물 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리토록 한다. 냉난방기의 실외기 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐 처리한다. 단 건축물용도, 기능 등으로 인하여 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리할 수 있다.
2. 옥상에 옥상조경 및 휴게공간을 조성토록 권장한다.

④ 담장

1. 담장은 설치할 수 없다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치 가능하도록 한다.

⑤ 옥외광고물

1. 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물에 대해 규제하며, 통합간판 설치 유도. 「광주시 옥외광고물 등 관리 조례」 준수

제6조 (색채)

① 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용을 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다.

② 건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.

제7조 (옥외광고물 설치기준)

① 사각형의 판류형 간판을 지양하고 입체형의 다양한 형태 및 선진 소재를 활용한다

② 간판에 네온, 전광, 점멸 등을 이용한 적정조명은 규제하고 외부조명 또는 간접조명 등을 이용한 다양한 연출을 권장

③ 1개업소에 1개 간판을 원칙으로 하며, 곡각지점에 위치한 1~2층 입주업소는 가로형 간판, 돌출형 간판중 1개를 추가 설치 가능

④ 옥외광고물의 색채는 바탕색중 채도 10이상인 적색 또는 흑색이 1/2을 초과할 수 없다.

⑤ 옥외광고물 일반사항 및 광고물 종류별 설치기준에서 정하지 않은 사항은 옥외광고물등 관리법, 경기도 지구단위계획구역내 옥외광고물 표시기준 지침 및 광주시 옥외광고물 등 관리조례를 따라야 하며 당해 규정이 지구단위계획에서 정한 옥외광고물 기준과 상충되는 경우 강화된 규정을 따른다.

< 옥외광고물 설치기준 >

구분	설치기준
광고물의 수량	◦ 1개 업소의 간판 총 수량은 2개 이내, 단 도로의 곡각지점에 접한 업소는 3개 이내로 표시
광고물의 색채 및 재질	◦ 광고물 등의 바탕색은 적색류 또는 흑색류 사용을 2분의 1 이내로 하여야 함 (다만, 광고물관리심의위원회 심의를 거쳐 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용)
광고물의 설치 형태	◦ 한 건물내 같은 층에 설치되는 가로형간판의 세로폭은 동일하게 표시, 가로폭은 점포점유 가로폭 이내로 설치. 다만, 입체형·조각형은 예외 ◦ 건물정면에 부착하는 판류형 가로형간판의 세로크기는 위층과 아래층의 창문간 세로(벽면)폭의 80% 이내. 다만, 층간 벽면높이가 1m 미만인 경우에는 창문을 가리지 않는 범위내에서 설치 ◦ 세로형간판은 부착금지. 다만, 건물정면의 주출입구(주계단입구) 기둥 양측 1곳에 한하여 건물명이나 비영리단체의 명칭에 한하여 비조명으로 설치하는 것만 허용 ◦ 1개의 건물에 2개 이상의 점포가 있는 경우 1개의 지주를 이용한 종합간판(종합사인보드)만 허용
광고물의 종류	◦ 돌출간판은 상·하 일직성상에 위치하도록 표시하되, 세로폭을 제외한 가로폭·돌출·두께가 동일하여야 하며, 건물의 양쪽 끝부분에만 설치 가능. 다만, 건물전면폭이 10m 이하인 경우 한쪽 끝에만 설치 ◦ 옥상간판·네온 및 전광류 사용금지. 단, 의료기관·약국은 제외
기타	◦ 기타사항은 옥외광고물등 관리법·동법시행령 및 광주시 옥외광고물 등 관리조례에 의함 ◦ 고시일 현재 적법한 절차를 거쳐 설치한 광고물은 당해 옥외광고물 등의 표시기간에 한하여 표시하며, 상호변경에 의한 표시내용 변경시에는 동 규정을 적용

제8조 (건축선)

① 대지 내의 가로경관향상과 이용자의 보행편의, 장소성을 제고하기 위하여 건축한계선을 지정하며, 해당 공지에 조경 또는 보행공간 등으로 확보토록 한다.

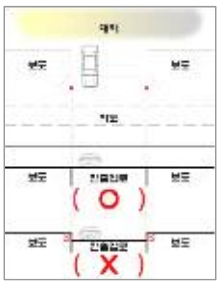
② 보행공간으로 확보하는 경우에는 친환경소재를 이용하여 포장하며, 보행에 장해가 되는 물건 및 광고물의 설치는 할 수 없다.

③ 사업대상지 남북보행축 구축을 위하여 공공공지 및 횡단보도 등의 연계를 고려하여 대지내 3층 벽면한계선을 지정하며, 지정된 대지는 1~3층 부분의 벽면은 벽면한계선 이내로 후퇴하여 건축하여 해당 공지에 공공보행통로로 조성한다.

제9조 (대지 내 차량진출입)

① 대지 내로의 차량출입구는 차량출입불허구간이외에 설치한다. 단, 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다. 단, 불가피한 사유가 발생하여 건축승인(허가)권자가 인정하는 경우 달리 할 수 있다.

② 차량의 진·출입구 설치 시 보행자의 편의를 위하여 그림과 같이 "보행우선구조"로 설치하여야 한다.



<보행우선구조 예시도>

제10조 (주차장 설치기준)

① 주차대수는 주차장법, 광주시 주차장조례에 의해 확보하여햐 하는 주차대수 및 교통영향분석·개선대책에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.

② 주차장 설치는 주차장법 및 광주시 주차장 조례에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다.

1. 차량출입 시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 진 · 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
2. 지상에 설치하는 주차장 바닥은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.

제11조 (입체보행통로)

① 역사와 상업시설 간 연계성 확보 및 도시계획도로로 인하여 단절되는 보행동선의 연계를 위하여 지상·공중에 입체보행통로 조성을 권장한다.

제7장 숙박시설용지

제1조 (필지의 분할과 합병)

① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 대지가 기본 단위로 하며, 환지계획 결정 시 분할할 수 없다.

② 획지의 합병의 경우 지구단위계획 지침상의 “연접한 획지”에 한하여 허용하며, 각 획지의 지정된 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

제2조 (건축물의 용도)

숙박시설용지의 건축 가능한 건축물의 용도는 다음 표에서 열거한 건축물 용도 이외의 용도는 건축할 수 없다.

< 숙박시설용지의 용도 >

도면 표시	구분		계획내용
숙박1	용도	허용	◦ 건축법시행령 <별표1> 제5호 문화 및 집회시설 중 집회장(컨벤션) ◦ 건축법시행령 <별표1> 제15호 숙박시설
		불허	◦ 허용용도 이외의 용도

제3조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

숙박시설용지의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

< 숙박시설용지의 건폐율, 용적률, 높이 >

도면 표시	구분	계획내용
숙박1	건폐율	◦ 70% 이하
	용적률	◦ 400% 이하
	높이	◦ 15층 이하

제4조 (건축물의 배치)

① 건축물의 전면방향은 위계가 가장 큰 도로를 향하도록 배치한다.

② 전면가로의 방향을 고려하여 건축물을 배치한다.

③ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.

제5조 (건축물의 형태)

① 외벽의 재료, 형태 등

1. 건축물의 형태는 근린생활시설인 인접대지 건축물과 조화되도록 한다.
2. 건축물의 전면과 측·후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다.
3. 부자연스럽고 난잡한 형태의 개구부, 기능과 무관한 장식물의 설치는 제한한다.
4. 건축물 전면부의 1층 외벽면은 1/2 이상을 투시벽으로 처리하며, 셔터 설치 시에도 녹슬지 않는 투시형 셔터를 설치토록 한다.
5. 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 건축물 내부에 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기가 설치되지 않도록 권장한다. 단, 내부에 공간마련이 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우 노대 등을 이용하여 외부에 설치할 수 있으며, 실외기가 보이지 않도록 차폐하여야 한다.

② 1층 바닥높이

1. 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10㎝ 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 처리한다.

③ 지붕

1. 옥탑, 물탱크 등 건축물의 부속설비와 냉난방기의 실외기 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐 처리한다.
2. 지붕에는 옥외광고물을 설치할 수 없다.

④ 담장

1. 담장은 설치할 수 없다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치 가능하도록 한다.

⑤ 옥외계단

1. 특정점포만을 위한 독립적인 옥외의 계단, 경사로는 설치할 수 없다.

⑥ 옥외광고물

1. 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물에 대해 규제하며, 통합간판 설치 유도. 「광주시 옥외광고물 등 관리 조례」 준수

제6조 (색채)

① 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용을 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다.

② 건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.

제7조 (옥외광고물 설치기준)

① 사각형의 판류형 간판을 지양하고 입체형의 다양한 형태 및 선진 소재를 활용한다

② 간판에 네온, 전광, 점멸 등을 이용한 적정조명은 규제하고 외부조명 또는 간접조명 등을 이용한 다양한 연출을 권장

③ 1개업소에 1개 간판을 원칙으로 하며, 곡각지점에 위치한 1~2층 입주업소는 가로형 간판, 돌출형 간판중 1개를 추가 설치 가능

④ 옥외광고물의 색채는 바탕색중 채도 10이상인 적색 또는 흑색이 1/2을 초과할 수 없다.

⑤ 옥외광고물 일반사항 및 광고물 종류별 설치기준에서 정하지 않은 사항은 옥외광고물등 관리법, 경기도 지구단위계획구역내 옥외광고물 표시기준 지침 및 광주시 옥외광고물 등 관리조례를 따라야 하며 당해 규정이 지구단위계획에서 정한 옥외광고물 기준과 상충되는 경우 강화된 규정을 따른다.

< 옥외광고물 설치기준 >

구분	설치기준
광고물의 수량	◦ 1개 업소의 간판 총 수량은 2개 이내, 단 도로의 곡각지점에 접한 업소는 3개 이내로 표시
광고물의 색채 및 재질	◦ 광고물 등의 바탕색은 적색류 또는 흑색류 사용을 2분의 1 이내로 하여야 함 (다만, 광고물관리심의위원회 심의를 거쳐 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용)
광고물의 설치 형태	◦한 건물내 같은 층에 설치되는 가로형간판의 세로폭은 동일하게 표시, 가로폭은 점포점유 가로폭 이내로 설치. 다만, 입체형·조각형은 예외 ◦ 건물정면에 부착하는 판류형 가로형간판의 세로크기는 위층과 아래층의 창문간 세로(벽면)폭의 80% 이내. 다만, 층간 벽면높이가 1m 미만인 경우에는 창문을 가리지 않는 범위내에서 설치 ◦ 세로형간판은 부착금지. 다만, 건물정면의 주출입구(주계단입구) 기둥 양측 1곳에 한하여 건물명이나 비영리단체의 명칭에 한하여 비조명으로 설치하는 것만 허용 ◦ 1개의 건물에 2개 이상의 점포가 있는 경우 1개의 지주를 이용한 종합간판(종합사인보드)만 허용
광고물의 종류	◦ 돌출간판은 상·하 일직성상에 위치하도록 표시하되, 세로폭을 제외한 가로폭·돌출·두께가 동일하여야 하며, 건물의 양쪽 끝부분에만 설치 가능. 다만, 건물전면폭이 10m 이하인 경우 한쪽 끝에만 설치 ◦ 옥상간판·네온 및 전광류 사용금지. 단, 의료기관·약국은 제외
기타	◦ 기타사항은 옥외광고물등 관리법·동법시행령 및 광주시 옥외광고물 등 관리조례에 의함 ◦ 고시일 현재 적법한 절차를 거쳐 설치한 광고물은 당해 옥외광고물 등의 표시기간에 한하여 표시하며, 상호변경에 의한 표시내용 변경시에는 동 규정을 적용

제8조 (건축선)

① 대지 내의 가로경관향상 등을 위하여 건축한계선을 지정하며, 그 건축한계선을 돌출하여 배치할 수 없다.

② 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.

제9조 (대지 내 차량진출입)

차량출입구는 차량출입불허구간이외에 설치한다.

제10조 (주차장 설치기준)

주차장의 설치기준은 주차장법 및 광주시 주차장조례에서 정한 바에 따른다.

제11조 (대지 내 공지)

건축한계선에 의해 확보된 대지 내 공지는 가로경관 향상을 고려하여 조경한다.

제8장 산업시설용지

제1조 (필지의 분할과 합병)

모든 필지는 지구단위계획의 「가구 및 획지계획」에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 및 합병을 불허한다.

제2조 (건축물의 용도)

건축물의 용도는 다음 <별표3>에 따른다

<별표3> 산업시설용지 건축물의 허용용도

구 분		산업시설용지		
		산업1	산업2	산업3
허용용도	허용용도(주용도)	◦ 벤처기업육성에 관한 특별조치법에 의한 벤처기업집적시설 ◦ 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 지식산업센터 ◦ 소프트웨어산업 진흥법에 의한 소프트웨어진흥시설 관련시설		
	허용용도(부용도)	◦ 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택(기숙사에 한함) ◦ 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 종교집회장, 옥외 골프연습장 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설(가목 및 나목 중 예식장, 공회당, 회의장에 한함) ◦ 건축법시행령 별표1 제7호 판매시설(상점에 한함) ◦ 건축법시행령 별표1 제9호 의료시설(정신병원 및 요양원, 격리병원 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 (교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소에 한함) ◦ 건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 아동관련시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제13호 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔은 전용면적 40㎡ 미만에 한하며, 산업3 오피스텔은 임대형 공공준주택에 한함) ◦ 건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제24호 방송통신시설		

주) 산업시설용지내 부용도는 허용용도에 한하여 설치할 수 있고, 규모는 지상층 연면적의 30% 이내로 한다.

제3조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

산업시설용지의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

< 산업시설용지의 건폐율, 용적률, 높이 >

도면표시	구분	계획내용
산업1 산업2 산업3	건폐율	◦ 70% 이하
	용적률	◦ 산업1,2 : 400% 이하 ◦ 산업3 : 450% 이하
	높이	◦ 제한 없음

제4조 (건축물의 배치)

① 건축물의 전면방향은 위계가 가장 큰 도로를 향하도록 배치한다.

② 지정된 건축선에 따라 도로에서 이격하여 건축물을 배치한다.

③ 가설건축물은 설치할 수 없다. 단, 건축공사시 업무 등의 용도는 허용한다.

제5조 (건축물의 형태)

① 외벽의 재료, 형태 등

1. 건축물의 전면과 측·후면의 구별 없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 달리 할 수 있다.
2. 건축물 전면부의 1층 외벽면은 1/2 이상을 투시벽으로 처리하며, 셔터 설치 시에도 녹슬지 않는 투시형 셔터를 설치토록 한다. 단 건축물용도, 기능 등으로 인하여 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리할 수 있다.
3. 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 건축물 내부에 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기가 설치되지 않도록 권장한다. 단, 내부에 공간마련이 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우 노대 등을 이용하여 외부에 설치할 수 있으며, 실외기가 보이지 않도록 차폐하여야 한다.

② 1층 바닥높이

1. 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 보도바닥 마감높이와의 차이를 10㎝ 이내로 하며, 휠체어 등 출입에 장애가 되지 않도록 처리한다.

③ 지붕, 옥상 등

1. 옥상의 냉각탑, 물탱크 등 부속설비 및 옥외공작물 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리토록 한다. 냉난방기의 실외기 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐 처리한다. 단 건축물용도, 기능 등으로 인하여 건축허가권자가 인정하는 경우에는 달리할 수 있다.
2. 옥상에 옥상조경 및 휴게공간을 조성토록 권장한다.

④ 담장

1. 담장은 설치할 수 없다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치 가능하도록 한다.

⑤ 옥외광고물

1. 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물에 대해 규제하며, 통합간판 설치 유도. 「광주시 옥외광고물 등 관리 조례」 준수

제6조 (색채)

① 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용을 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다.

② 건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.

제7조 (옥외광고물 설치기준)

① 사각형의 판류형 간판을 지양하고 입체형의 다양한 형태 및 선진 소재를 활용한다

② 간판에 네온, 전광, 점멸 등을 이용한 적정조명은 규제하고 외부조명 또는 간접조명 등을 이용한 다양한 연출을 권장

③ 1개업소에 1개 간판을 원칙으로 하며, 곡각지점에 위치한 1~2층 입주업소는 가로형 간판, 돌출형 간판중 1개를 추가 설치 가능

④ 옥외광고물의 색채는 바탕색중 채도 10이상인 적색 또는 흑색이 1/2을 초과할 수 없다.

⑤ 옥외광고물 일반사항 및 광고물 종류별 설치기준에서 정하지 않은 사항은 옥외광고물등 관리법, 경기도 지구단위계획구역내 옥외광고물 표시기준 지침 및 광주시 옥외광고물 등 관리조례를 따라야 하며 당해 규정이 지구단위계획에서 정한 옥외광고물 기준과 상충되는 경우 강화된 규정을 따른다.

< 옥외광고물 설치기준 >

구분	설치기준
광고물의 수량	◦ 1개 업소의 간판 총 수량은 2개 이내, 단 도로의 곡각지점에 접한 업소는 3개 이내로 표시
광고물의 색채 및 재질	◦ 광고물 등의 바탕색은 적색류 또는 흑색류 사용을 2분의 1 이내로 하여야 함 (다만, 광고물관리심의위원회 심의를 거쳐 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용)
광고물의 설치 형태	◦한 건물내 같은 층에 설치되는 가로형간판의 세로폭은 동일하게 표시, 가로폭은 점포점유 가로폭 이내로 설치. 다만, 입체형·조각형은 예외 ◦ 건물정면에 부착하는 판류형 가로형간판의 세로크기는 위층과 아래층의 창문간 세로(벽면)폭의 80% 이내. 다만, 층간 벽면높이가 1m 미만인 경우에는 창문을 가리지 않는 범위내에서 설치 ◦ 세로형간판은 부착금지. 다만, 건물정면의 주출입구(주계단입구) 기둥 양측 1곳에 한하여 건물명이나 비영리단체의 명칭에 한하여 비조명으로 설치하는 것만 허용 ◦ 1개의 건물에 2개 이상의 점포가 있는 경우 1개의 지주를 이용한 종합간판(종합사인보드)만 허용
광고물의 종류	◦ 돌출간판은 상·하 일직성상에 위치하도록 표시하되, 세로폭을 제외한 가로폭·돌출·두께가 동일하여야 하며, 건물의 양쪽 끝부분에만 설치 가능. 다만, 건물전면폭이 10m 이하인 경우 한쪽 끝에만 설치 ◦ 옥상간판·네온 및 전광류 사용금지. 단, 의료기관·약국은 제외
기타	◦ 기타사항은 옥외광고물등 관리법·동법시행령 및 광주시 옥외광고물 등 관리조례에 의함 ◦ 고시일 현재 적법한 절차를 거쳐 설치한 광고물은 당해 옥외광고물 등의 표시기간에 한하여 표시하며, 상호변경에 의한 표시내용 변경시에는 동 규정을 적용

제8조 (건축선)

① 대지 내의 가로경관향상과 이용자의 보행편의, 장소성을 제고하기 위하여 건축한계선을 지정하며, 해당 공지에 조경 또는 보행공간 등으로 확보토록 한다.

② 보행공간으로 확보하는 경우에는 친환경소재를 이용하여 포장하며, 보행에 장해가 되는 물건 및 광고물의 설치는 할 수 없다.

③ 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.

제9조 (대지 내 차량진출입)

① 차량출입구는 차량출입불허구간이외에 설치한다.

제10조 (주차장 설치기준)

① 주차대수는 주차장법, 광주시 주차장조례에 의해 확보하여햐 하는 주차대수 및 교통영향분석·개선대책에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.

② 주차장 설치는 주차장법 및 광주시 주차장 조례에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다.

1. 차량출입 시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 진·출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
2. 지상에 설치하는 주차장 바닥은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.

제11조 (대지 내 공지)

① 건축한계선에 의해 확보된 대지 내 공지는 가로경관 향상을 고려하여 조경한다.

제9장 공공시설용지

▌주차장

제1조 (필지의 분할과 합병)

모든 필지는 지구단위계획의 「가구 및 획지계획」에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 및 합병을 불허한다.

제2조 (건축물의 용도)

건축물의 용도는 다음표에 따른다.

< 공공시설(주차장)용지의 건축물 허용용도 >

도면표시	구분			계획내용
주1 주2 주3 주4 주6 주7	용도	허용	주1 주2 주3 주6 주7	◦ 주차전용 건축물일 경우 주차장법 시행령 제1조의 2에 의해 지상층 건축물 연면적 중 주차장 비율이 95% 이상이어야 한다. 다만, 주차장외 타 용도로 사용되는 부분이 건축법시행령 별표1 제3호, 및 제4호에 의한 제1종 · 제2종근린생활시설(안마원, 단란주점 및 안마시술소, 옥외골프연습장 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설(오피스텔 제외), 자동차관련시설인 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70% 이상이어야 한다.(단, 주6, 주7 용지는 주차전용건축물 설치 불가) ◦ 노외주차장에서 부대시설은 주차장법 시행령규칙 제6조의 제4항에서 규정하는 다음시설로서 주차장 총 시설면적의 20% 미만에 한한다. – 관리사무소 · 휴게소 및 공중화장실 – 간이매점 및 자동차의 장식품판매정 – 노외주차장의 관리 · 운영상 필요한 편의시설
			주4	◦ 주차전용 건축물일 경우 주차장법 시행령 제1조의 2에 의해 지상층 건축물 연면적 중 주차장 비율이 95% 이상이어야 한다.(타용도 불허) ◦ 노외주차장에서 부대시설은 주차장법 시행령규칙 제6조의 제4항에서 규정하는 다음시설로서 주차장 총 시설면적의 20% 미만에 한한다. – 관리사무소 · 휴게소 및 공중화장실
		불허		◦ 허용용도 이외의 용도

제3조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다

< 공공시설(주차장)용지의 건폐율, 용적률, 높이 >

도면표시	구분	계획내용
주1 주2 주3 주4 주6 주7	건폐율	◦ 주1~4 : 60% 이하(주차전용건축물은 90% 이하) ◦ 주6~7 : 20% 이하
	용적률	◦ 주1, 주2, 주3 : 230% 이하 ◦ 주4 : 400% 이하(주차전용건축물은 600% 이하) ◦ 주6, 주7 : 20% 이하
	높이	◦ 주1, 주2, 주3 : 5층 이하 ◦ 주4 : 7층 이하 ◦ 주6, 주7 : 1층 이하

제4조 (건축물의 배치)

1층부에 주차장외 타용도를 설치하는 건축물의 전면방향은 위계가 가장 큰 도로를 향하도록 배치하는 것을 권장한다.

제5조 (건축물의 형태)

① 주차전용건축물 건축시 주차장외 타 용도는 지상1층, 지상2층의 순서로 우선 배치한다.

② 도로변에 시각적으로 차폐될 수 있도록 차폐녹지를 설치한다.(단, 주차전용건축물 건축시 제외)

③ 간선가로 변에 조립식 경량철골조(샌드위치 판넬), 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조인 건축물과 가설건축물은 설치할 수 없다.(단, 임시용 또는 공사용 건축물은 제외)

④ 옥외주차장은 생태주차장으로 조성 및 투수성포장재 사용을 권장한다.(단, 주차전용건축물 건축시 제외)

⑤ 주차전용건축물 건축시 옥상녹화를 통하여 환경친화적 건축물 조성을 권장한다.

제6조 (옥외광고물 설치기준)

① 사각형의 판류형 간판을 지양하고 입체형의 다양한 형태 및 선진 소재를 활용한다

② 간판에 네온, 전광, 점멸 등을 이용한 적정조명은 규제하고 외부조명 또는 간접조명 등을 이용한 다양한 연출을 권장

③ 1개업소에 1개 간판을 원칙으로 하며, 곡각지점에 위치한 1~2층 입주업소는 가로형 간판, 돌출형 간판중 1개를 추가 설치 가능

④ 옥외광고물의 색채는 바탕색중 채도 10이상인 적색 또는 흑색이 1/2을 초과할 수 없다.

⑤ 옥외광고물 일반사항 및 광고물 종류별 설치기준에서 정하지 않은 사항은 옥외광고물등 관리법, 경기도 지구단위계획구역내 옥외광고물 표시기준 지침 및 광주시 옥외광고물 등 관리조례를 따라야 하며 당해 규정이 지구단위계획에서 정한 옥외광고물 기준과 상충되는 경우 강화된 규정을 따른다.

< 옥외광고물 설치기준 >

구분	설치기준
광고물의수량	◦ 1개 업소의 간판 총 수량은 2개 이내, 단 도로의 곡각지점에 접한 업소는 3개 이내로 표시
광고물의 색채 및 재질	◦ 광고물 등의 바탕색은 적색류 또는 흑색류 사용을 2분의 1 이내로 하여야 함 (다만, 광고물관리심의위원회 심의를 거쳐 가로의 미관상 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 허용)
광고물의 설치 형태	◦ 한 건물내 같은 층에 설치되는 가로형간판의 세로폭은 동일하게 표시, 가로폭은 점포점유 가로폭 이내로 설치. 다만, 입체형·조각형은 예외 ◦ 건물정면에 부착하는 판류형 가로형간판의 세로크기는 위층과 아래층의 창문간 세로(벽면)폭의 80% 이내. 다만, 층간 벽면높이가 1m 미만인 경우에는 창문을 가리지 않는 범위내에서 설치 ◦ 세로형간판은 부착금지. 다만, 건물정면의 주출입구(주계단입구) 기둥 양측 1곳에 한하여 건물명이나 비영리단체의 명칭에 한하여 비조명으로 설치하는 것만 허용 ◦ 1개의 건물에 2개 이상의 점포가 있는 경우 1개의 지주를 이용한 종합간판(종합사인보드)만 허용
광고물의 종류	◦ 돌출간판은 상·하 일직성상에 위치하도록 표시하되, 세로폭을 제외한 가로폭·돌출·두께가 동일하여야 하며, 건물의 양쪽 끝부분에만 설치 가능. 다만, 건물전면폭이 10m 이하인 경우 한쪽 끝에만 설치 ◦ 옥상간판·네온 및 전광류 사용금지. 단, 의료기관·약국은 제외
기타	◦ 기타사항은 옥외광고물등 관리법·동법시행령 및 광주시 옥외광고물 등 관리조례에 의함 ◦ 고시일 현재 적법한 절차를 거쳐 설치한 광고물은 당해 옥외광고물 등의 표시기간에 한하여 표시하며, 상호변경에 의한 표시내용 변경시에는 동 규정을 적용

제7조 (건축선)

① 대지 내에 차폐, 타 용도와의 상충 또는 가로경관향상을 위하여 건축한계선을 지정하며 대지경계선에서 지정된 폭원이상으로 이격하여 주차구획 또는 주차전용건축물을 설치한다.

② 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.

제8조 (대지 내 차량진출입)

차량출입구는 차량출입불허구간이외에 설치한다.

제9조 (대지 내 공지)

건축한계선에 의해 확보된 대지 내 공지는 가로경관 향상을 고려하여 조경한다.

▌ 공공청사

제1조 (필지의 분할과 합병)

모든 필지는 지구단위계획의 「가구 및 획지계획」에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 및 합병을 불허한다.

제2조 (건축물의 용도)

건축물의 용도는 다음표에 따른다.

< 공공시설(공공청사)용지의 용도 >

도면표시	구분		계획내용
청1	용도	허용	◦ 제1종근린생활시설 중 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것
		불허	◦ 허용용도 이외의 용도

제3조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다

< 공공시설(공공청사)용지의 건폐율, 용적률, 높이 >

도면표시	구분	계획내용
청1	건폐율	◦ 60% 이하
	용적률	◦ 150% 이하
	높이	◦ 3층 이하

제4조 (건축물의 배치)

건축물의 전면방향은 위계가 가장 큰 도로를 향하도록 배치하는 것을 권장한다.

제5조 (건축물의 형태)

① 외벽의 재료, 형태 등

1. 주동길이는 동일층의 4호 규모 또는 60m 이내로 제한하여 위압감 해소 및 개방감 확보

② 담장

1. 담장은 설치할 수 없다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치 가능하도록 한다.

③ 옥상녹화

1. 건축물 상부는 옥상녹화를 권장한다.

제6조 (색채)

① 건축물의 색채는 원색과 형광색의 사용을 제한하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색의 사용을 권장한다.

② 건축물의 외벽면, 지붕 등의 색채는 상호 조화를 이루도록 한다.

제7조 (건축선)

① 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

② 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.

제8조 (대지 내 차량진출입)

차량출입구는 차량출입불허구간이외에 설치한다.

제9조 (주차장 설치기준)

주차장의 설치기준은 주차장법 및 광주시 주차장조례에서 정한 바에 따른다.

제10조 (대지 내 공지)

건축한계선에 의해 확보된 대지 내 공지는 가로경관 향상을 고려하여 조경한다.

제10장 기타시설용지

▌종교시설

제1조 (필지의 분할과 합병)

모든 필지는 지구단위계획의 「가구 및 획지계획」에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 및 합병을 불허한다.

제2조 (건축물의 용도)

건축물의 용도는 다음표에 의한다.

< 공공시설(종교시설)용지의 용도 >

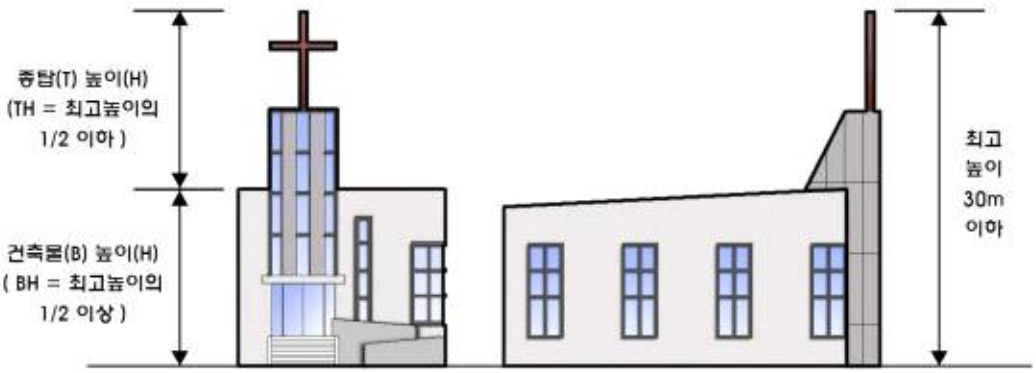
도면표시	구분		계획내용
종1	용도	허용	◦ 건축법시행령 <별표1> 제6호 종교시설 중 가목의 종교집회장 및 부속용도 (목회자 숙소, 유치원 등)
		불허	◦ 허용용도 이외의 용도

제3조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다

< 공공시설(종교시설)용지의 건폐율, 용적률, 높이 >

도면표시	구분	계획내용
종1	건폐율	◦ 60% 이하
	용적률	◦ 180% 이하
	높이	◦ 4층 이하(단, 종탑을 포함한 건축물 최고높이는 30m 이내로 하며, 종탑은 건축물의 높이를 초과하여 설치할 수 없다.



<종탑설치 예시도>

제4조 (건축물의 형태)

① 담장은 설치할 수 없다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치 가능하도록 한다.

② 종탑에는 네온, 백열등 류의 설치를 금지하며 간접조명을 권장한다.

제5조 (건축선)

① 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

② 세부적인 건축선에 관한 사항은 건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정(변경)도에 따른다.

제6조 (대지 내 차량진출입)

차량출입구는 차량출입불허구간이외에 설치한다.

제7조 (주차장 설치기준)

주차장의 설치기준은 주차장법 및 광주시 주차장조례에서 정한 바에 따른다.

제8조 (대지 내 공지)

건축한계선에 의해 확보된 대지 내 공지는 가로경관 향상을 고려하여 조경한다.