

용인 반도체클러스터 일반산업단지

- 지구단위계획 시행지침 -

2025. 10.

용인일반산업단지(주)

목 차

제 I 편

총 론

제1장 총칙	03
제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항	05

제 II 편

건축부문 시행지침

제1장 산업시설용지	06
제2장 복합용지	09
제3장 주거시설용지	11
제4장 상업시설용지	16
제5장 지원시설용지	18
제6장 공공건축물 및 기타시설용지	21

■ 첨부 : 위성관제시설 관련 높이제한

제 III 편

경관계획

제1장 색채	31
제2장 야간경관	34
제3장 옥외광고물	36

제 IV 편

공공부문에 관한 사항

제1장 도로시설에 관한 사항	40
제2장 자전거도로에 관한 사항	41
제3장 보행자 전용도로에 관한 사항	41
제4장 기타 시설에 관한 사항	43
제5장 공원·녹지에 관한 사항	44

제 V 편

기타 시설에 관한 사항

제 I 편 총 론

제 1 장 총 칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 「지침」이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조에 의해 지구단위계획구역으로 지정된 「용인 반도체 클러스터 일반산업단지 지구단위계획구역」에 대하여 동법 제52조의 규정에 의하여 작성되는 「용인 반도체클러스터 일반산업단지 지구단위계획(이하 「지구단위계획」이라 한다)」에 적용하며, 이 지침을 시행함에 있어서 지구단위계획구역 내의 용도지역, 도시계획시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·배치·형태와 기타사항 등에 관해 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 건축 및 경관 관련 시행지침에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 구성)

본 지침은 총 5편으로 구성되며, 제 I 편은 총론으로 총칙과 지구단위계획 운용에 관한 사항으로 구성되며, 지구단위계획구역 안의 모든 건축용지를 대상으로 하고, 제 II 편은 건축부분 시행지침에 관한 사항으로 산업시설용지, 주거시설용지, 상업시설용지, 지원시설용지, 공공건축물 및 기타 시설용지에 각각 적용하며, 제III편은 경관계획 시행지침으로 색채, 야간경관, 옥외광고물에 대한 지침을 제시하고, 제IV편은 공공부문에 관한 사항으로 도로시설, 자전거도로, 보행자 전용도로, 기타 시설, 공원·녹지에 관한 사항으로 구성되고, 제 V 편은 기타 시설에 관한 사항으로 구성한다.

제3조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급 되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 제영향평가(환경, 교통, 재해), 연계교통체계 구축대책, 에너지사용계획 등에 의한 용인 반도체클러스터 일반산업단지 개발 및 실시계획 수립과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련 법규 및 경기도와 용인시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.

※ 환경영향평가 상 생태면적률 등 이행 여부 확인

- ② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 현행의 법, 시행령, 시행규칙 및 시 조례 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어진다. 이중 규제 사항은 반드시 지켜야 할 사항이고, 권장사항(유도사항 포함)은 강요하지 않는 내용으로 가능한 한 지정된 사항을 따르도록 하는 것을 말한다.
- ④ 대지상호간 분할·합병 등으로 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면 도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.

- ⑤ 지구단위계획구역 내 가설건축물은 관련공사에 필요한 가설건축물 이외에는 허용하지 아니한다.
- ⑥ 본 지침 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우에는 승인권자가 판단하여 타당하다고 판단될 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

제4조 (용어의 정의)

“지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.

제5조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

- ① “연접한 2개의 획지”라 함은 합병의 주체가 되는 획지와 그와 연접한 1개의 획지를 더한 2개의 획지를 말한다. 이때, 두 획지가 서로 접한 부분의 길이가 10미터 이상일 경우에만 연접한 획지로 인정한다.

제6조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

- ① “허용용도”라 함은 해당용도지역내 건축가능한 용도 중 그 필지에 허용되는 용도를 말한다.
- ② “지정용도”라 함은 해당용도지역 내 건축가능한 용도 중 특정용도의 건축물을 필수적으로 입지시킬 필요가 있는 경우 설정하는 용도를 말한다.
- ③ “권장용도”라 함은 해당용도지역 내 건축가능한 용도 중 특정용도를 갖는 건축물의 건축을 유도하는 것이 바람직하다고 판단될 경우 설정하는 용도를 말한다.
- ④ “불허용도”라 함은 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ⑤ “주거동”이라 함은 주거시설용지에서 공동주택이 주 용도인 동일 건축물을 말한다.

제7조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

- ① “세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거의 기본단위를 말한다.
- ② “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
- ③ “용적률”이라 함은 해당 지자체 조례에서 정한 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등의 입지적 여건을 고려하여 획지별로 지구단위계획에서 정한 대지면적에 대한 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
- ④ “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의해 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

제8조 (건축선에 관한 용어의 정의)

“건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어 서는 아니 되는 선을 말한다.

제9조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 용어의 정의)

“건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구가 설치되는 면을 말한다.

제10조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

“전면공지”라 함은 건축선(건축한계선)등의 지정으로 도로경계선과 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지, 공공보행통로 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.

제11조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

- ① “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 진출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
- ② “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

제12조 (보행네트워크에 관한 용어의 정의)

- ① “보행자전용도로”라 함은 차량의 통행이 허용되지 않고 보행자의 안전 및 편리성을 확보하기 위하여 보행자들이 전적으로 사용하는 도로를 말한다.

제13조 (기타 사항)

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

제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제14조 (지침의 적용범위)

본 지구단위계획 시행지침은 용인 반도체클러스터 일반산업단지 지구단위계획구역 안의 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 이전 등)와 지구단위계획 결정도 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제15조 (행정사항)

- ① 본 시행지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.

제 II 편 건축부문 시행지침

제 1 장 산업시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제16조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하되, 입주업체의 단위규모에 따라 탄력적으로 대응할 수 있도록 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」 제39조의2항에 의거 적정규모로 분할·합병할 수 있다.
- ② 최소 면적은 900m² 이상이어야 한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제17조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 다음 표에 의한다.

도면 번호	위치	구분	계획 내용	
1 A1 ~ A19	용도	허용	A1~ A14, A16	<ul style="list-style-type: none">• 「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 공장 <p>※ 유치업종에 한함</p>
			A15	<ul style="list-style-type: none">• 「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 공장 <p>※ 유치업종에 한함</p>
			A17	<ul style="list-style-type: none">• 「건축법 시행령」 별표1 제25호 발전시설 중 발전소(「집단에너지사업법」에 따른 집단에너지 공급시설을 포함) <p>※ 「에너지법」 제2조 제6호에 따른 에너지공급설비</p>
			A18, A19	<ul style="list-style-type: none">• 「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장 <p>※ 유치업종 및 산업용 가스제조업(C20121)에 한함</p>
			Al~A14, A16~A19	<ul style="list-style-type: none">• 허용용도 이외의 용도• 「교육환경 보호에 관한 법률」 제 9 조에 따른 제한용도 (교육환경보호구역 내)
	불허	A15		<ul style="list-style-type: none">• 허용용도 이외의 용도• 「교육환경보호에 관한 법률」 제 9 조에 규정하는 금지행위 및 시설물 (배관포함)이 교육환경보호구역 (반경 200m)에 저촉되지 않도록 실측거리 기준으로 이격
				<p>※ 교육환경보호에 관한 법률 제 8 조 2(지적측량 자료 활용 등) 적용</p>

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
1	A1 ~ A19	전폐율	· 80% 이하	
		용적률	A1~A14, A16, A18~A19	· 300% 이하 (공장은 350% 이하로 한다)
			A15	· 490% 이하
			A17	· 200% 이하
		높 이	A1~A14, A16	· 50m, 10층 이하
			A15	· 150m 이하
			A17~A19	· 120m 이하 · 지구단위계획 시행지침 제Ⅱ편 건축부문 시행지침 상 높이제한 첨부도면 기준에 적합하여야 함

<건축물의 배치에 관한 사항>

제18조 (건축물의 전면방향)

① 협력화단지(A1~A14, A16) 건축물의 전면방향

건축물의 주 전면은 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다.

② 산업시설용지(A15, A17~A19)는 별도의 규정을 두지 아니하되, 개방적인 이미지 연출을 위한 분동배치를 권장한다.

제19조 (건축선)

① 건축선은 다음 표에 의한다.

도면 번호	위 치	구 分	계 획 내 용	
1	A1~A14 A15	건축선	건축	· 25m 이상 도로변 : 3m · 25m 미만 도로변 : 1m
			한계선	· 서·북 : 부지경계에서부터 20m · 동측 : 사업구역계에서부터 65m~100m

② 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 결정도에 따른다.

③ 건축한계선에 의하여 조성되는 전면공지는 제90조에 적합하게 조성한다.

< 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 >

제20조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 협력화단지(A1~A14, A16)내 건축물의 형태 및 외관은 다음에 따른다.
1. 도로 위계가 높은 도로에 면한 건축물이 전면 배치되도록 한다.
 2. 담장 설치가 필요한 경우, 높이는 1.2m 이하로 제한한다.
 3. 경사형지붕과 평지붕의 복합적 적용을 통해 리듬감 있는 경관 이미지 연출을 권장하고, 옥탑부에 설치되는 부속시설물은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐하도록 권장한다.
- ② 산업시설용지(A15, A17~A19)는 건축물의 형태 및 외관은 다음에 따른다.
1. 입면 돌출, void 등 입체적인 디자인 도입을 통해 시각적 흥미로움 제공을 권장한다.
 2. 색채, 재질, 패턴 등을 활용한 입면 분절 및 분할 등을 통해 시각적 쾌적성 향상을 유도 할 것을 권장한다.
 3. 평지붕 적용을 통해 시각적 돌출 경관 최소화를 유도한다.

제21조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관에 관한 사항은 「제Ⅲ편의 제1장(색채), 제2장(야간경관), 제3장(옥외광고물)」 및 「용인 반도체클러스터 일반산업단지 경관계획」의 기준을 따른다.

< 차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제22조 (대지내 차량출입)

차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도에서 지정한 차량출입불허구간 이외의 구간에 설치하여야 한다.

제 2 장 주거시설용지

제 1 절 단독주택용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제30조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 원칙적으로는 분할할 수 없다. (단 합병 후 분할은 가능하며, 이 경우 최초 획지 계획선으로 분할만 가능하다)
- ② 획지의 합병은 연접한 2개 이하의 획지에 한하여 허용한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제31조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 세대수 등)

건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 세대수는 다음 표에 의한다.

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
1	C1 ~ C9	용도	<ul style="list-style-type: none">· 「건축법 시행령」 별표1 제1호 단독주택 중 단독주택 및 다가구주택, ※ 지하층은 주거용도 불허· 다가구 주택을 건설하고자 하는 경우의 가구수는 5가구 이내로 함 (단, 근린생활시설이 없을 경우 6가구 이하)· 근린생활시설은 건축연면적의 2/5 범위 내에서 1층 이하에 설치하는 것으로써 「건축법 시행령」 별표1 제3호 및 제4호에 의한 근린생활 시설 중 아래시설을 제외한 시설<ul style="list-style-type: none">- 제1종 근린생활시설 중 사. 공중화장실, 대피소 아. 변전소, 도시가스배관시설, 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급이나 급수·배수와 관련된 시설- 제2종 근린생활시설 중 나. 종교집회장 마. 총포판매사 파. 골프연습장 거. 다중생활시설 더. 단란주점 러. 안마시술소 및 노래연습장
		허용	<ul style="list-style-type: none">· 허용용도 이외의 용도· 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따른 제한용도(교육환경보호구역 내)

도면 번호	위치	구분	계획 내용
1	C1 ~ C9	건폐율	· 50% 이하
		용적률	· 200% 이하
		높이	· 4층 이하

<건축물의 배치에 관한 사항>

제32조 (건축선)

① 건축선은 다음 표에 의한다.

도면 번호	위치	구분	계획 내용	
1	C1 ~ C9	건축선	건축 한계선	<ul style="list-style-type: none"> · 19m 이상 도로변 : 2m · 19m 미만 도로변 : 1m

② 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 결정도에 따른다.

③ 건축한계선에 의하여 조성되는 전면공지는 제90조에 적합하게 조성한다.

④ 건축물 배치시 주방향은 채광, 통풍, 일조권을 고려한다.

<건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항>

제33조 (건축물의 형태 및 외관)

① 외벽의 재료 및 형태

1. 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건축물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
2. 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리한다. 단, 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그려하지 아니한다.

② 담장 및 대문, 계단 등

1. 건축물의 담장 및 대문은 설치하지 않는 것을 권장하며, 부득이하게 담장 및 대문의 설치시 투시형 및 생울타리 등으로 하며, 높이는 1.5미터 이하로 제한한다.

제34조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관에 관한 사항은 「제III편의 제1장(색채), 제2장(야간경관), 제3장(옥외광고물)」 및 「용인 반도체클러스터 일반산업단지 경관계획」의 기준을 따른다.

< 차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제35조 (대지내 차량출입)

차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도에서 지정한 차량출입불허구간 이외의 구간에 설치하여야 한다.

제36조 (주차장)

주차장의 형태 및 위치는 「주차장법」 및 용인시조례에서 규정된 설치기준을 따른다.

제 2 절 공동주택용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제37조 (획지의 분할 및 합병)

공동주택용지의 획지는 분할할 수 없다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제38조 (건축물의 용도)

① 건축물 용도는 다음 표에 의한다.

도면 번호	위치	구 분	계획 내용
1 D1 ~ D2	용도 용도	허용	<ul style="list-style-type: none">「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대복리 시설(종교집회장 및 종교시설, 제조업소 제외)
		불허	<ul style="list-style-type: none">허용용도 이외의 용도「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따른 제한용도(교육환경 보호구역 내)
	건폐율		<ul style="list-style-type: none">50% 이하
	용적률		<ul style="list-style-type: none">200% 이하
	높이		<ul style="list-style-type: none">20층 이하
	세대수		<ul style="list-style-type: none">〈별표1〉에 규정된 내용을 권장하며, 세대수 조정은 기반시설에 지장이 없는 범위내에서 승인권자가 승인할 경우 조정 할 수 있음

〈별표1〉 <공동주택 블록별 세대수 및 인구>

블록 번호	주택유형	필지면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	평균면적 (㎡)	최고층수 (층)	건폐율 (%)	용적률 (%)
	계	85,197	1,802	4,867		-	-	-
D1-1	소계	27,547	583	1,575		20	50	200
	85㎡이하	13,774	324	875	85			
	85㎡초과	5,509	111	300	99			
		8,264	148	400	112			
D1-2	소계	30,956	655	1,769		20	50	200
	85㎡이하	15,478	364	983	85			
	85㎡초과	6,191	125	338	99			
		9,287	166	448	112			
D2	소계	26,694	564	1,523		20	50	200
	85㎡이하	13,347	314	848	85			
	85㎡초과	5,339	108	291	99			
		8,008	142	384	112			

주) 용적률은 부대복리시설을 포함한다.

주) 세대당인구는 2035 용인 도시기본계획, 2025년 2.7인/세대(2018.11)

- ② 부대복리시설은 주택법 제2조의 제12호와 시행령 제6조, 제7조의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다. 이 때, 부대복리시설 중 단지 내 상가, 분산상가 등은 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 의해 불허되는 용도는 제한된다.

제39조 (주택의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 높이 등)

각 아파트 단지의 주택규모는 상기 규모 이내로 하되, 세대수 조정은 기반시설에 지장이 없는 범위내에서 승인권자가 승인할 경우 조정 할 수 있다.

※ 기반시설에 지장이 없는 범위는 최초 승인고시(용인시 고시 제2021-179호, '21. 3. 29.) 공동주택 세대수(1,826세대)를 초과하지 않는 범위로 한다.

<건축물의 배치에 관한 사항>

제40조 (건축선)

- ① 건축선은 다음 표에 의한다.

도면번호	위 치	구 分		계 획 내 용
1	D1~D2	건축선	건축한계선	• 도로변 : 6m

- ② 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 결정도에 따른다.

- ③ 건축한계선에 의하여 조성되는 전면공지는 제90조에 적합하게 조성한다.

제41조 (주거동의 길이제한)

- ① 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서 있는 스카이라인의 조성 등을 달성하기 위하여 건축물 각 1개 층의 호수 및 주거동 길이를 제한하며 그 기준은 「경기도 주택조례」 및 「용인시 공동주택 계획 및 심의 검토 기준」을 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 >

제42조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 탑상형, 복합형을 권장으로 한다.
- ② 단지외곽의 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 사생활 보호를 위하여 차폐가 필요한 경우에 높이는 1.2m 이하로 제한하며 생울타리 또는 목책 등으로 설치하여야 한다.

제43조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관에 관한 사항은 ‘제Ⅲ편의 제1장(색채), 제2장(야간경관), 제3장(옥외광고물)’ 및 「용인 반도체클러스터 일반산업단지 경관계획」의 기준을 따른다.

< 차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제44조 (대지내 차량출입)

차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도에서 지정한 차량출입불허구간 이외의 구간에 설치하여야 한다.

제 3 장 상업시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제45조 (획지의 분할 및 합병)

지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하되, 입주업체의 단위규모에 따라 탄력적으로 대응할 수 있도록 분할·합병할 수 있다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제46조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 다음 표에 의한다.

도면 번호	위 치	구 분	계획 내용
1	E1 ~ E2	허용 용도	<ul style="list-style-type: none">· 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설· 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장, 안마시술소 제외)· 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장 및 집회장(마권관련시설, 경마장, 자동차 경기장 제외), 전시장· 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설· 「건축법 시행령」 별표1 제9호 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외)· 「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설(자동차학원, 무도학원 제외)· 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설· 「건축법 시행령」 별표1 제13호 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)· 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설(오피스텔은 전체 건축연면적의 80%이하에 한함)· 「건축법 시행령」 별표1 제15호 숙박시설(주거지역으로부터 35m 이상 떨어져 있는 경우에 한함)· 「건축법 시행령」 별표1 제16호 위락시설(주거지역으로부터 35m 이상 떨어져 있는 경우에 한함)· 「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차 관련 시설 중 주차장 및 세차장· 「건축법 시행령」 별표1 제24호 방송통신시설(촬영소, 데이터센터 제외)· 「건축법 시행령」 별표1 제27호 관광 휴게시설
		불허	<ul style="list-style-type: none">· 허용용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none">· 80% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none">· 700% 이하 <p>단, 주택과 다른 용도를 함께 건축하는 경우의 해당 용적률은 건축물 연면적의 합계에 대한 주거용 비율(「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택을 포함한다)에 따라 용인시 도시계획조례 별표 24가 정하는 바에 따른다</p>
		높이	<ul style="list-style-type: none">· 15층 이하

<건축물의 배치에 관한 사항>

제47조 (건축선)

- ① 건축선은 다음 표에 의한다.

도면 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
1	E1~E2	건축선	건축 한계선	· 25m이상 도로변 : 3m · 25m미만 도로변 : 2m

- ② 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 결정도에 따른다.

- ③ 건축한계선에 의하여 조성되는 전면공지는 제90조에 적합하게 조성한다.

<건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항>

제48조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 70% 이상을 투시형 벽면으로 한다. 이때 셔터를 설치할 경우 투시형으로 설치를 권장한다. 다만, 건축물 용도상 부득이하여 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니하다.
- ② 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 파라펫 등의 차폐시설을 설치하여야 한다.
- ③ 담장 설치는 원칙적으로 불허하며, 부득이하게 담장 설치가 필요한 경우 담장의 높이는 1.2m 이하로 하되, 생울타리 또는 목재 등의 친환경 소재의 사용을 권장하며, 시각적 개방감(투시율 30% 이상)을 유지하여야 한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80% 이상) 담장을 설치할 수 있다.

제49조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관에 관한 사항은 「제III편의 제1장(색채), 제2장(야간경관), 제3장(옥외광고물)」 및 「용인 반도체클러스터 일반산업단지 경관계획」의 기준을 따른다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제50조 (대지내 차량출입)

차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도에서 지정한 차량출입불허구간 이외의 구간에 설치하여야 한다.

제 4 장 지원시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제51조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 원칙적으로는 분할할 수 없다. (단 합병 후 분할은 가능하며, 이 경우 최초 획지 계획선으로 분할만 가능하다)
- ② 획지의 합병은 연접한 2개 이하의 획지에 한하여 허용한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제52조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 다음 표에 의한다.

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
1	F1 ~ F8	용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 기숙사 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표 1 제4호 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 우외철탑이 설치된 골프연습장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장 및 집회장(마권관련시설 제외), 전시장 ※ 문화 및 집회시설은 F3~F5를록에 한하여 허용 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설 중 종교집회장(건축물 전체 사용은 불가) • 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설(일반게임제공업시설 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제9호 의료시설(정신병원 및 격리병원 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설(학교 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제13호 운동시설우외철탑이 설치된 골프연습장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차 관련 시설(폐차장 정비공장 제외) 	
		건폐율	F1~F6	• 60% 이하
			F7, F8	• 70% 이하
		용적률	F1~F6	• 450% 이하
			F7, F8	• 350% 이하
		높이	<ul style="list-style-type: none"> • 10층 이하 <p>※ 지구단위계획 시행지침 제Ⅱ편 건축부문 시행지침 상 높이제한 첨부도면 기준에도 적합하여야 함</p>	

<건축물의 배치에 관한 사항>

제53조 (건축선)

- ① 건축선은 다음 표에 의한다.

도면 번호	위치	구 분		계획 내용
1	F1~F8	건축선	건축 한계선	· 25m 이상 도로변 : 3m · 25m 미만 도로변 : 2m

- ② 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 결정도에 따른다.
③ 건축한계선 지정목적은 주간선도로변에 면하여 차량의 소음 등에서 발생하는 환경
에의 영향을 최소화하여 상업활동을 집중하기 위하여 지정한다.
④ 건축한계선에 의하여 조성되는 전면공지는 제90조에 적합하게 조성한다.

<건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항>

제54조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 건축물의 지상1층 전면부의 외벽면은 70% 이상을 투시형으로 한다. 이때 셔터를 설
치할 경우 투시형으로 처리를 권장한다.
② 건물 옥상의 구조물 및 옥탑은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐
하도록 권장한다.
③ 담장 설치가 필요한 경우, 높이는 1.2m 이하로 제한한다.
④ 주간선도로변에 면한 3층부 옥상은 테라스 형태를 권장한다.

제55조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관에 관한 사항은 ‘제III편의 제1장(색채), 제2장
(야간경관), 제3장(옥외광고물)’ 및 「용인 반도체클러스터 일반산업단지 경관계획」
의 기준을 따른다.

<차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항>

제56조 (대지내 차량출입)

차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도에서 지정한 차량출입불허구간 이외의 구간
에 설치하여야 한다.

제 6 장 공공건축물 및 기타시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제57조 (획지의 분할과 합병)

지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 원칙적으로 분할 및 합병할 수 없다.

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제58조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 다음 표에 의한다.
- ② 도시계획시설의 허용용도, 설치기준 등은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 적합하여야 한다.

< 주차장 >

도면 번호	위치	구 분	계 획 내 용	
1	G1 ~ G4	용도	G1	<ul style="list-style-type: none">· 「주차장법」에 의한 노외주차장 및 그 부대시설· 「주차장법」에 의한 주차전용건축물- 「주차장법 시행령」 제1조의2제1항에 따른 주차장 외의 용도 중 지원시설용지(F7)에서 허용하는 용도
			G2	<ul style="list-style-type: none">· 「주차장법」에 의한 노외주차장 및 그 부대시설· 「주차장법」에 의한 주차전용건축물- 「주차장법 시행령」 제1조의2제1항에 따른 주차장 외의 용도 중 지원시설용지(F1)에서 허용하는 용도
			G3	<ul style="list-style-type: none">· 「주차장법」에 의한 노외주차장 및 그 부대시설· 「주차장법」에 의한 주차전용건축물- 「주차장법 시행령」 제1조의2제1항에 따른 주차장 외의 용도 중 지원시설용지(F1)에서 허용하는 용도
			G4	<ul style="list-style-type: none">· 「주차장법」에 의한 노외주차장 및 그 부대시설· 「주차장법」에 의한 주차전용건축물- 「주차장법 시행령」 제1조의2제1항에 따른 주차장 외의 용도 중 상업시설용지(E1~E2)에서 허용하는 용도
		불허		<ul style="list-style-type: none">· 허용용도 이외의 용도· 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따른 제한용도(교육환경보호구역 내)· 주거용 오피스텔
		건폐율		<ul style="list-style-type: none">· 80% 이하

〈 주차장 〉

도면 번호	위치	구 분	계획 내용	
1	G1 ~ G4	용적률	G1	· 350% 이하
			G2	· 240% 이하
			G3	· 400% 이하
			G4	· 400% 이하
		높이	※ 단, G1은 지구단위계획 시행지침 제Ⅱ편 건축부문 시행지침 상 높이제한 첨부도면 기준 적용	

〈 변전소 〉

도면 번호	위치	구 분	계획 내용	
1	H1	용도	허용	· 「전기사업법」 제2조 제16호에 따른 전기설비
			불허	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 80% 이하	
		용적률	· 300% 이하	
		높이	-	

〈 소방서 〉

도면 번호	위치	구 분	계획 내용	
1	I1	용도	허용	· 「소방기본법」 제3조에 의한 소방기관 및 부속시설
			불허	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 80% 이하	
		용적률	· 350% 이하	
		높이	· 지구단위계획 시행지침 제Ⅱ편 건축부문 시행지침 상 높이제한 첨부도면 기준에 따름	

< 경찰서 >

도면 번호	위 치	구 分	계 획 내 용		
1	J1	용도	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">허용</td> <td style="width: 80%;"> <ul style="list-style-type: none"> · 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 중 가목 공공업무시설 </td> </tr> </table>	허용	<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 중 가목 공공업무시설
허용	<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 중 가목 공공업무시설 				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">불허</td> <td style="width: 80%;"> <ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따른 제한용도(교육환경 보호구역 내) </td> </tr> </table>	불허	<ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따른 제한용도(교육환경 보호구역 내) 			
불허	<ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따른 제한용도(교육환경 보호구역 내) 				
건폐율	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">60% 이하</td> <td style="width: 80%;"></td> </tr> </table>	60% 이하			
60% 이하					
용적률	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">240% 이하</td> <td style="width: 80%;"></td> </tr> </table>	240% 이하			
240% 이하					
높이	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">-</td> <td style="width: 80%;"></td> </tr> </table>	-			
-					

< 커뮤니티시설 >

도면 번호	위 치	구 分	계 획 내 용		
1	K1	용도	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">허용</td> <td style="width: 80%;"> <ul style="list-style-type: none"> · 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제5장 공공 · 문화체육시설 중 제3절 공공청사 및 편익시설, 제4절 문화시설 및 편익시설 </td> </tr> </table>	허용	<ul style="list-style-type: none"> · 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제5장 공공 · 문화체육시설 중 제3절 공공청사 및 편익시설, 제4절 문화시설 및 편익시설
허용	<ul style="list-style-type: none"> · 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제5장 공공 · 문화체육시설 중 제3절 공공청사 및 편익시설, 제4절 문화시설 및 편익시설 				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">불허</td> <td style="width: 80%;"> <ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따른 제한용도(교육환경 보호구역 내) </td> </tr> </table>	불허	<ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따른 제한용도(교육환경 보호구역 내) 			
불허	<ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 이외의 용도 · 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따른 제한용도(교육환경 보호구역 내) 				
건폐율	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">60% 이하</td> <td style="width: 80%;"></td> </tr> </table>	60% 이하			
60% 이하					
용적률	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">240% 이하</td> <td style="width: 80%;"></td> </tr> </table>	240% 이하			
240% 이하					
높이	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">· 25m 이하</td> <td style="width: 80%;"></td> </tr> </table>	· 25m 이하			
· 25m 이하					

〈 통신시설 〉

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
1	L1	용도	허용
			<ul style="list-style-type: none"> 「전기통신사업법」 제2조 제4호에 따른 사업용전기통신설비(방송통신위원회가 지정하는 시설이어야 함)
		불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따른 제한용도(교육환경보호구역 내)
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 240% 이하
		높이	-

〈 펌프장 〉

도면 번호	위 치	구 分	계 획 내 용
1	M1 ~ M2	용도	허용
			<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」별표1 제3호 제1종 균린생활시설 중 양수장 등 주민의 생활에 필요한 급수·배수와 관련된 시설 「건축법 시행령」별표1 제22호 자원순환관련시설 중 하수 등 처리시설
		불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 20% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 100% 이하
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 시행지침 제Ⅱ편 건축부문 시행지침 상 높이제한 첨부도면 기준에 따름

< 하수처리시설 >

도면 번호	위 치	구 分	계 획 내 용	
1	01	용도	허용	· 「하수도법」 제2호 제9호에 따른 공공하수처리시설
			불허	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 80% 이하	
		용적률	· 300% 이하	
		높이		-

< 폐수처리시설 >

도면 번호	위 치	구 分	계 획 내 용	
1	P1	용도	허용	· 「물환경보전법」에 따른 폐수처리시설
			불허	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 80% 이하	
		용적률	· 200% 이하	
		높이		-

< 폐기물처리시설 >

도면 번호	위 치	구 分	계 획 내 용	
1	Q1	용도	허용	· 「폐기물관리법」 제2조 제8호에 따른 폐기물처리시설
			불허	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 80% 이하	
		용적률	· 300% 이하	
		높이		-

〈 가압장 〉

도면 번호	위 치	구 分		계 획 내 용
1	R1	용도	허용	· 「수도법」 제3조 5호에 따른 수도(일반수도 및 공업용수도에 한함) 중 송수시설
			불허	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율		· 80% 이하
		용적률		· 300% 이하
		높이		-

〈 수소충전소 〉

도면 번호	위 치	구 分		계 획 내 용
1	S1	용도	허용	· 「건축법 시행령」 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설 중 액화가스취급소·판매소
			불허	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율		· 80% 이하
		용적률		· 300% 이하
		높이		· 지구단위계획 시행지침 제Ⅱ편 건축부문 시행지침 상 높이제한 첨부도면 기준에 따름

〈 주유소 〉

도면 번호	위 치	구 分		계 획 내 용
1	T1	용도	허용	· 「건축법 시행령」 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설 중 주 유소(부대시설로 근린생활시설(소매점, 휴게음식점) 허용)
			불허	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율		· 80% 이하
		용적률		· 350% 이하
		높이		-

〈 종교시설 〉

도면 번호	위 치	구 分	계 획 내 용
1	U1 ~ U2	용도	허용
			· 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설
		건폐율	불허
			· 허용용도 이외의 용도
		용적률	U1
			· 70% 이하
			U2
		높이	· 60% 이하
			U1
			· 450% 이하
			U2
			· 240% 이하
			· 지구단위계획 시행지침 제Ⅱ편 건축부문 시행지침 상 높이제한 첨부도면 기준에 따름

〈 완충저류시설 〉

도면 번호	위 치	구 分	계 획 내 용
1	V1 ~ V4	용도	허용
			· 완충저류시설 및 부대시설
		건폐율	불허
			· 허용용도 이외의 용도
		용적률	· 20% 이하
		높이	· 100% 이하
		-	

〈 비점오염저감시설 〉

도면 번호	위 치	구 分	계 획 내 용
1	W1 ~ W3	용도	허용
			· 비점오염저감시설 및 부대시설
		건폐율	불허
			· 허용용도 이외의 용도
		용적률	· 20% 이하
		높이	· 100% 이하
		-	

〈 가스정압시설 〉

도면 번호	위 치	구 分	계 획 내 용
1	X1	용도	허용
			· 가스정압시설 및 부대시설
		건폐율	불허
			· 허용용도 이외의 용도
		용적률	· 80% 이하
		높이	· 300% 이하
		-	

< 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

제59조 (건축선)

- ① 건축선은 다음 표에 의한다.

< 주차장 >

도면 번호	위치	구분		계획 내용
1	G1~G4	건축선	건축 한계선	· 도로변 : 2m

< 소방서 >

도면 번호	위치	구분		계획 내용
1	I1	건축선	건축 한계선	· 25m이상 도로변 : 3m · 25m미만 도로변 : 2m

< 경찰서 >

도면 번호	위치	구분		계획 내용
1	J1	건축선	건축 한계선	· 도로변 : 2m

< 커뮤니티시설 >

도면 번호	위치	구분		계획 내용
1	K1	건축선	건축 한계선	· 도로변 : 2m

< 통신시설 >

도면 번호	위치	구 분		계획 내용
1	L1	건축선	건축 한계선	· 도로변 : 2m

< 펌프장 >

도면 번호	위치	구 분		계획 내용
1	M1~M2	건축선	건축 한계선	· 도로변 : 3m

< 하수처리시설 >

도면 번호	위치	구 분		계획 내용
1	O1	건축선	건축 한계선	· 도로변 : 3m

< 가압장 >

도면 번호	위치	구 분		계획 내용
1	R1	건축선	건축 한계선	· 도로변 : 3m

< 수소충전소 >

도면 번호	위치	구 분		계획 내용
1	S1	건축선	건축 한계선	· 25m 이상 도로변 : 3m · 25m 미만 도로변 : 2m

< 주유소 >

도면 번호	위치	구 分		계획 내용
1	T1	건축선	건축 한계선	· 25m 이상 도로변 : 3m · 25m 미만 도로변 : 2m

< 종교시설 >

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
1	U1~U2	건축선	건축 한계선	· 도로변 : 2m

- ② 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 결정도에 따른다.
- ③ 건축한계선에 의하여 조성되는 전면공지는 제90조에 적합하게 조성한다.

< 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 >

제60조 (건축물의 형태 및 외관)

담장 설치가 필요한 경우, 높이는 1.2m 이하로 제한한다

제61조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

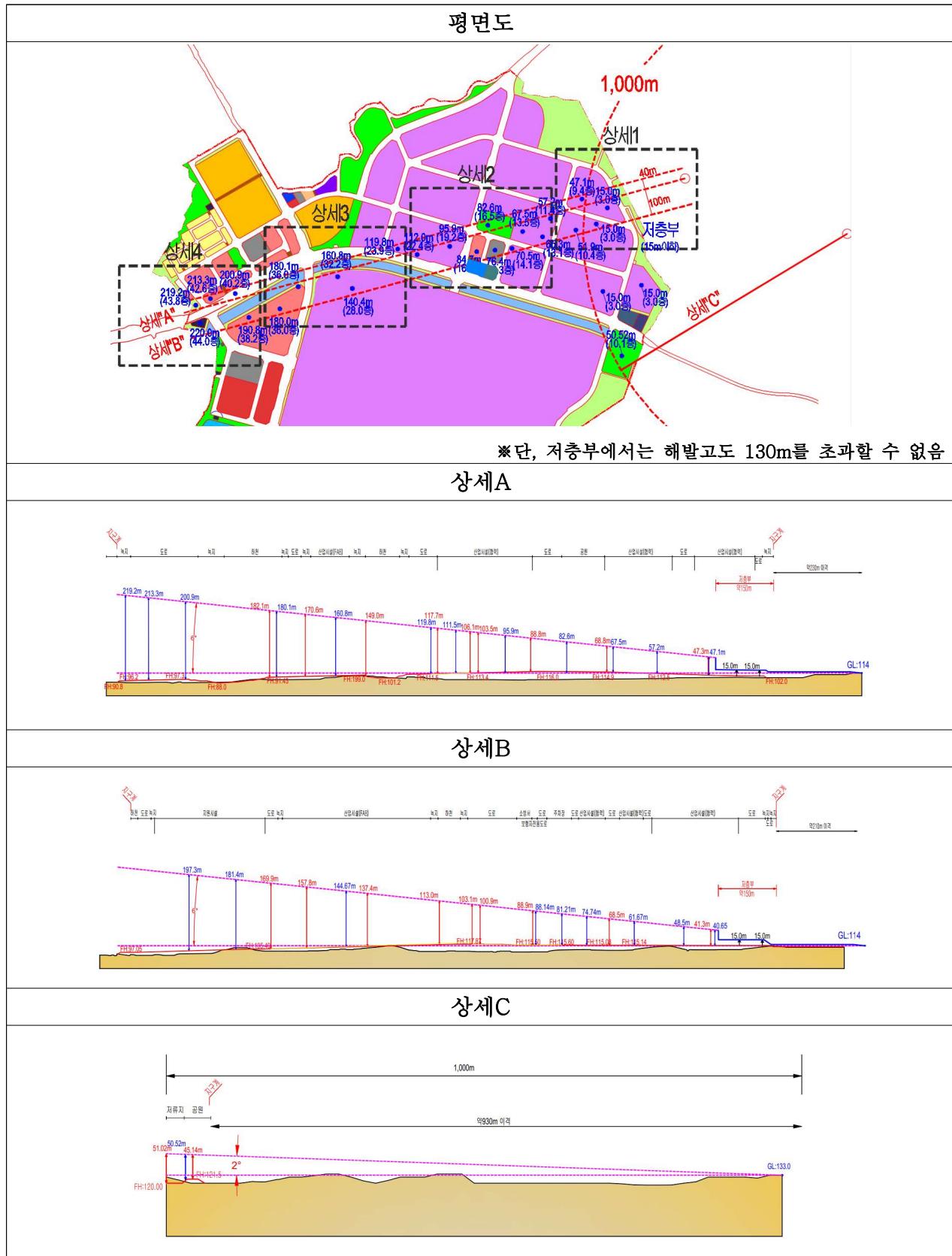
건축물의 색채, 옥외광고물, 야간경관에 관한 사항은 ‘제III편의 제1장(색채), 제2장(야간경관), 제3장(옥외광고물)’ 및 「용인 반도체클러스터 일반산업단지 경관계획」의 기준을 따른다.

< 차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항 >

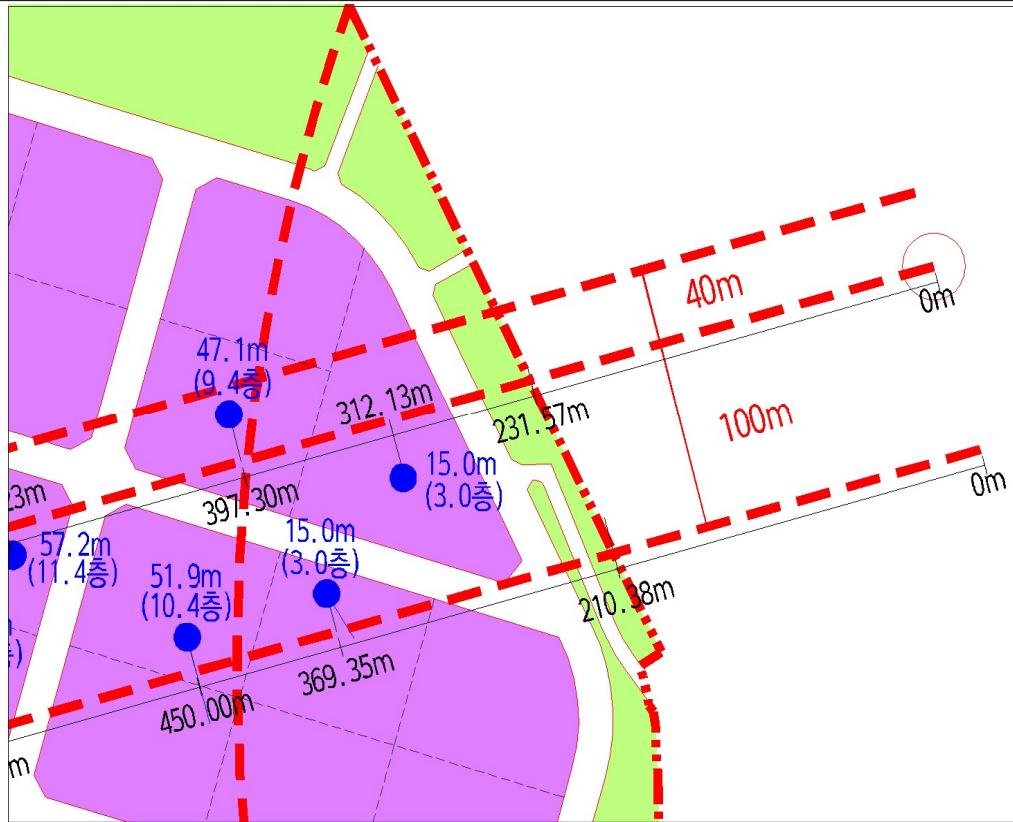
제62조 (대지내 차량출입)

차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도에서 지정한 차량출입불허구간 이외의 구간에 설치하여야 한다.

■ 첨부 : 위성관제시설 관련 높이제한



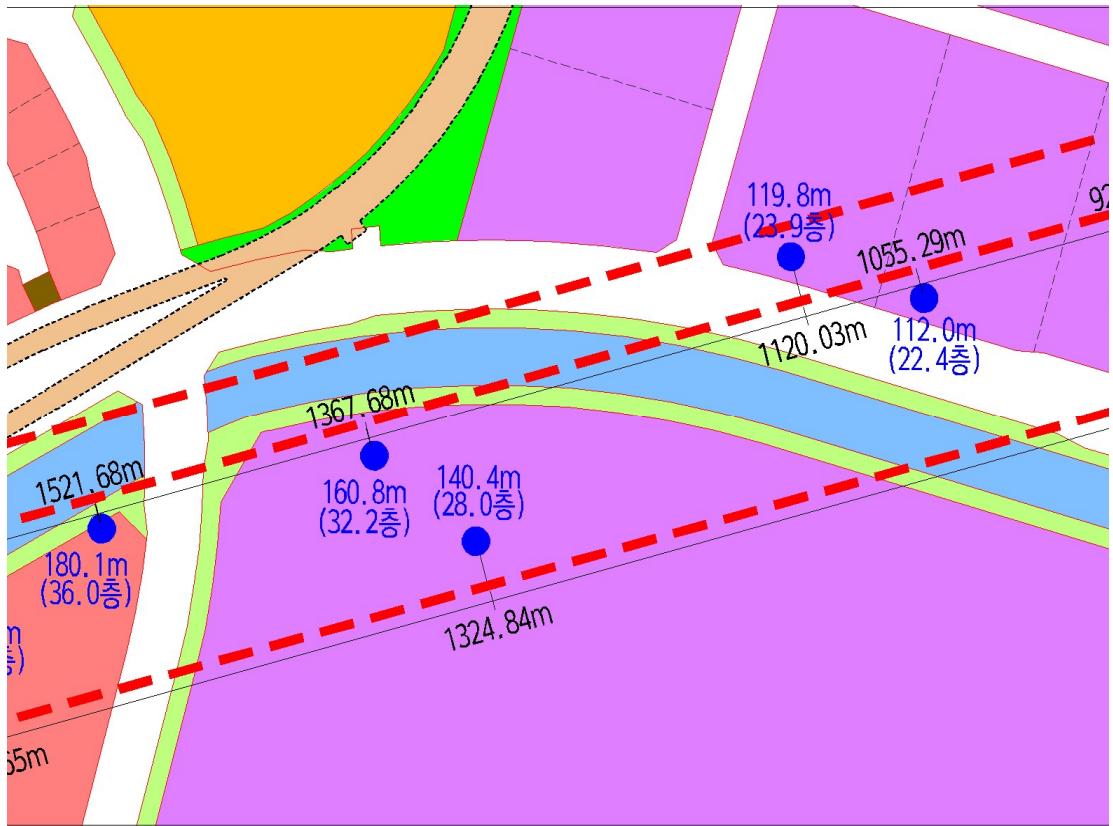
상세1



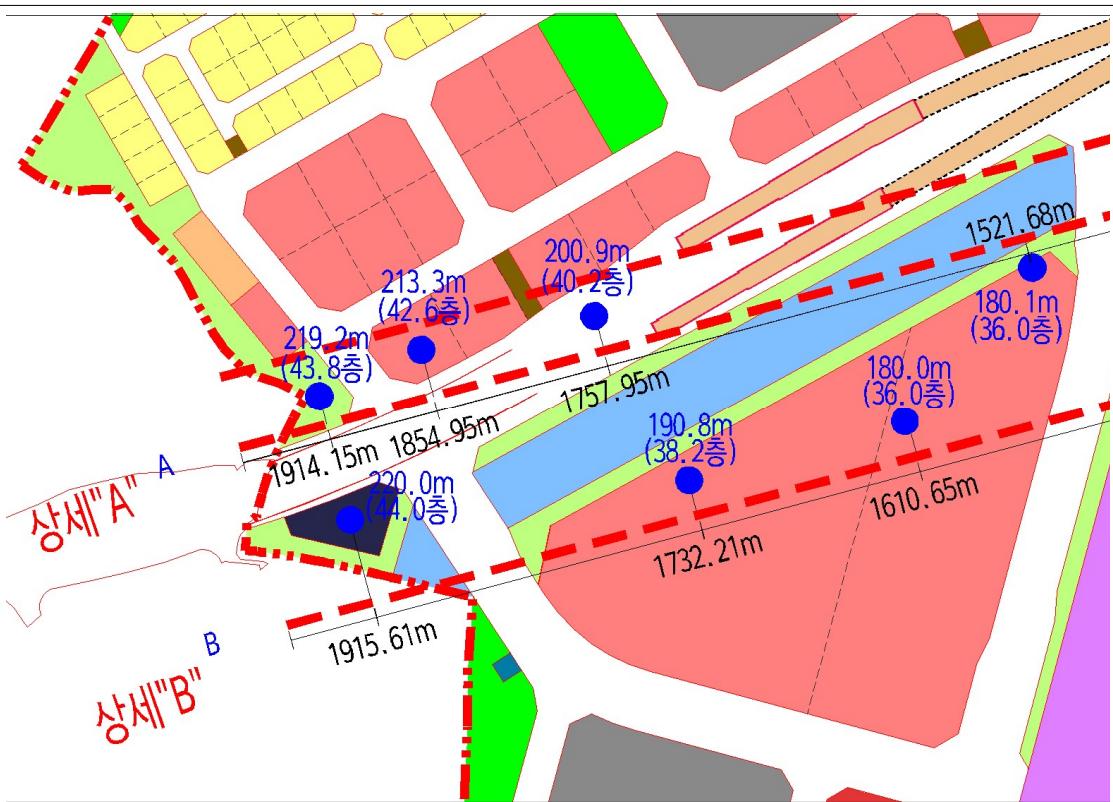
상세2



상세3



상세4



제 III 편 경관계획

제 1 장 색채

< 색채 기본방향 >

제63조 (기본방향)

- ① 상위계획과의 정합성, 주변 자연 및 인문경관과의 연계성 등을 복합적으로 고려하여 색상, 명도, 채도를 설정한다.
- ② 자연경관에 대한 순응, 기존 대지의 잠재력, 주요 계획의 특성 등을 고려하여 계획한다.
- ③ 전체적으로 조화성을 가질 수 있도록 계획하며, 시각적으로 과도하게 돌출되는 이미지 연출 최소화를 권장한다.

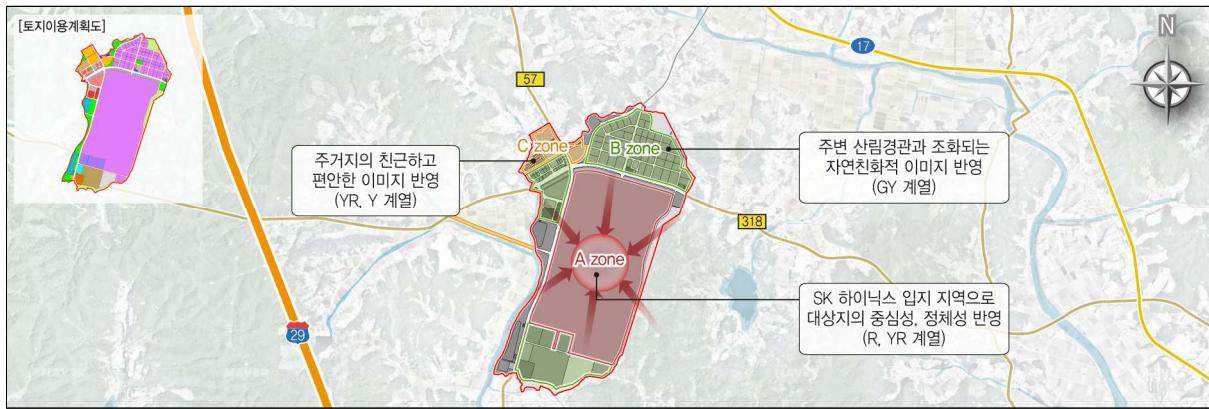
< 색채 유형별 가이드라인 >

제64조 (공간별 계획)

- ① 입지 특성, 도입 시설 등을 복합적으로 고려하여 3개의 color zone으로 권장한다.

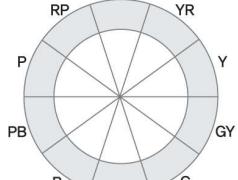
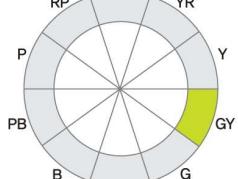
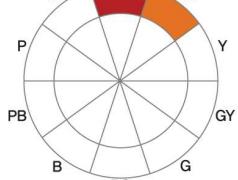
구분	계획 내용
A zone	· 산업시설용지 중 SK하이닉스 입지 지역으로 대상지의 중심이 되는 공간을 A zone으로 설정
B zone	· A zone을 위주하며, 다양한 시설(산업시설용지, 지원시설용지, 상업시설용지 등)이 입지하여 다양한 이용 행태가 보여지는 공간을 B zone으로 설정
C zone	· 가장 외곽부에 입지하고 있으며, 기 주거지역과의 관계성 확보 및 편안한 주거환경 조성이 필요한 공간을 C zone으로 설정

- ② color zone의 주조색은 동일하게 적용하여 전체적 통일성을 가질 수 있도록 권장한다.
- ③ 보조색 및 강조색은 대상지 정체성, 위치적 특성, 업체의 특성, 시설 이용 행태 등을 고려한 이미지를 반영한다.



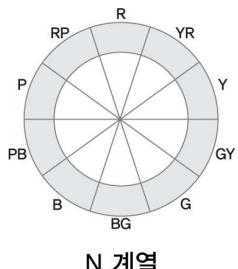
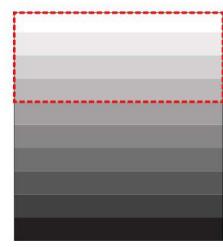
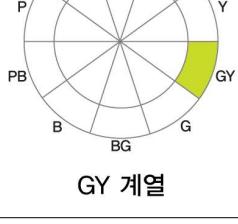
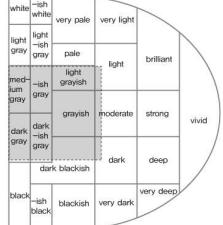
제65조 (A zone)

- ① 대상지 중심부에 위치하는 입지적 특성을 고려하며, SK 하이닉스가 입지하는 정체성을 반영한다.
- ② 주조색은 N7 이상을 적용한다.
- ③ 보조색은 N5 이상, GY계열을 적용하며, 배후 산림경관 이미지, 연접 협력화단지 및 공동주택입지 권역과의 차별화, SK 정체성 반영 등을 고려하여 색채를 적용한다.
- ④ 강조색은 R, YR 계열을 5% 이하 적용하며, SK의 정체성을 반영한 명도, 채도를 적용한다.

구분	색상	명도/채도	예시(안)
주조색 (60% 이상)	 N 계열	N9.5 N9.0 N8.0 N7.0 (highlighted with a red dashed box) N6.0 N5.0 N4.0 N3.0 N2.0 N1.5	N 9.5 N 9 N 8
보조색 (40% 이하)	 N 계열, GY 계열	N 계열(명도5이상) / GY 계열 <small>(주조색과의 조화성 및 배후 산림경관 이미지를 반영한 색채 적용)</small>	N 6 N 5 PANTONE 2292C
강조색 (5% 이하)	 R, YR 계열	R, YR계열 <small>(입주업체 정체성을 반영한 색채 적용)</small>	5% 이하 적용 PANTONE 186C PANTONE 158C

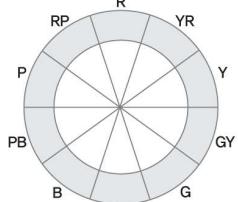
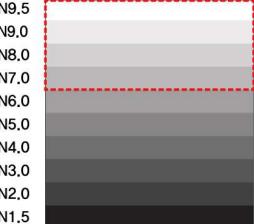
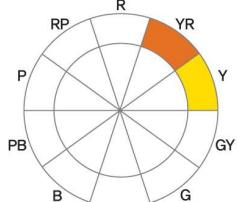
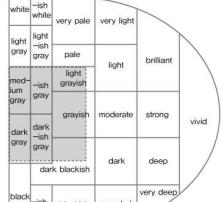
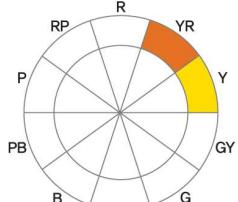
제66조 (B zone)

- ① 주변 산림경관과 이질적 이미지를 최소화하며, 자연친화적 이미지를 반영한다.
- ② 주조색은 N7 이상을 적용한다.
- ③ 보조색은 GY 계열, 명도 4~7, 채도 6이하를 적용한다.
- ④ 강조색은 GY 계열 5% 이하, 중·저명도, 중·저채도 적용을 권장하며, 시각적 혼란을 유발하는 원색 적용을 지양한다.

구분	색상	명도/채도	예시(안)
주조색 (60% 이상)	 N 계열	 7 이상	<div style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px; text-align: center;">N 9.5</div> <div style="background-color: #d3d3d3; padding: 5px; text-align: center;">N 9</div> <div style="background-color: #c6c6c6; padding: 5px; text-align: center;">N 8</div>
* 상업·업무시설용지의 주조색의 경우 명도 8이상 상향 적용 권고			
보조색 (40% 이하)	 GY 계열	 4~7 / 6 이하	<div style="background-color: #80a050; padding: 5px; text-align: center;">4GY 7/4</div> <div style="background-color: #608040; padding: 5px; text-align: center;">7GY 6/3</div> <div style="background-color: #406030; padding: 5px; text-align: center;">5GY 5/5</div>
강조색 (5% 이하)	 GY 계열	명도 : 중·저명도 권장 채도 : 중·저채도 권장 * 시각적 혼란을 유발하는 원색 적용 지양	5% 이하 적용

제67조 (C zone)

- ① 주거생활이 주로 이루어지는 공간으로써 친근하고, 편안한 이미지를 반영한다.
- ② 주조색은 N7 이상을 적용한다.
- ③ 보조색은 YR, Y 계열, 명도 4~7, 채도 5이하를 적용한다.
- ④ 강조색은 YR, Y 계열 5% 이하, 중·저명도, 중·저채도 적용을 권장하며, 시각적 혼란을 유발하는 원색 적용을 지양한다.

구분	색상	명도/채도	예시(안)
주조색 (60% 이상)	 <p>N 계열</p>	 <p>N9.5 N9.0 N8.0 N7.0 N6.0 N5.0 N4.0 N3.0 N2.0 N1.5</p> <p>7 이상</p>	<p>N 9.5</p> <p>N 9</p> <p>N 8</p>
보조색 (40% 이하)	 <p>YR, Y 계열</p>	 <p>white light medium dark black yellow orange red purple blue green gray brown blackish very dark</p> <p>very pale pale light moderate dark dark blackish black brilliant strong vivid deep very dark</p> <p>4~7 / 5 이하</p>	<p>7YR 7/2</p> <p>5YR 6/1</p> <p>1Y 7/3</p>
강조색 (5% 이하)	 <p>YR, Y 계열</p>	<p>명도 : 중 · 저명도 권장 채도 : 중 · 저채도 권장 * 시각적 혼란을 유발하는 원색 적용 지양</p>	<p>5% 이하 적용</p>

제 2 장 야간경관

< 야간경관 기본방향 >

제68조 (기본방향)

- ① 주변 자연경관에 대한 빛 공해가 최소화 될 수 있도록 계획한다.
- ② 야간 이용성을 고려하여 조명 시설을 도입하되, 관련 법규에 의거 과도한 조도 등의 적용은 이루어지지 않도록 계획한다.
- ③ 에너지 효율, 지속가능성 등을 고려하여 친환경적인 이미지 구축이 가능하도록 계획한다.

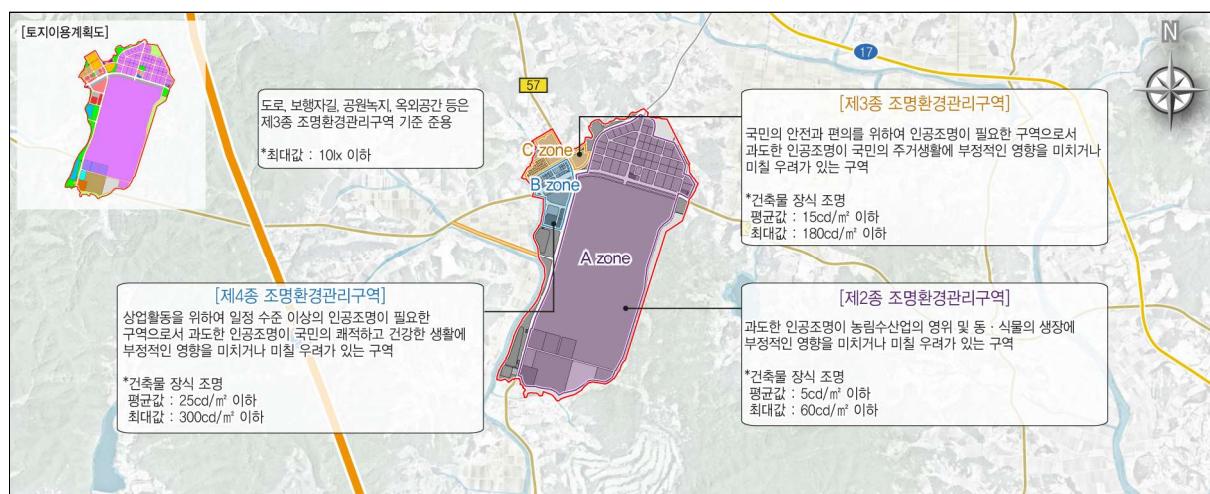
< 야간경관 유형별 가이드라인 >

제69조 (공간별 계획)

- ① 입지 특성을 고려하여 3개의 nightscape zone으로 설정한다.

구분	계획 내용
A zone	<ul style="list-style-type: none">· 산업시설용지, 집단에너지시설 등 최소한의 야간 경관이 요구되는 공간을 A zone으로 설정· 관련법규에 의거 제2종 조명환경관리구역 기준을 준용
B zone	<ul style="list-style-type: none">· 상업시설용지, 지원시설용지 등 야간 이용객이 많을 것으로 예측되는 공간을 B zone으로 설정· 관련법규에 의거 제4종 조명환경관리구역 기준을 준용
C zone	<ul style="list-style-type: none">· 단독주택용지, 공동주택용지 등 주거 생활이 이루어지는 공간을 C zone으로 설정· 관련법규에 의거 제3종 조명환경관리구역 기준을 준용

- ② 도로, 보행자길, 공원녹지, 옥외공간 등은 통일성 있게 적용하여 연속적인 이미지 구축을 유도하며, 제3종 조명환경관리구역 기준을 준용한다.



제70조 (A Zone)

- ① 과도한 야간 경관의 적용은 지양하고, 조명환경관리구역 제2종에 의거 건축물 장식 조명은 평균값 $5\text{cd}/\text{m}^2$ 이하, 최대값 $60\text{cd}/\text{m}^2$ 이하로 적용한다.
- ② 필요한 경우에 한해 적용하는 것을 원칙으로 계획한다.
- ③ 원색의 화려한 야간 경관 적용은 지양하고, cut-off 형태의 조명시설을 통해 외부공간에 과도한 빛 공해가 발생하지 않도록 계획한다.
- ④ 전체적으로 통일성 있는 야간 경관 연출을 통해 시각적인 돌출 이미지 최소화를 유도한다.

제71조 (B Zone)

- ① 상업시설용지, 지원시설용지 등 야간 이용 빈도가 비교적 높을 것으로 예상되는 공간으로 일정 조도 이상의 야간 경관 조성을 통해 이용 안전성 및 편의성 확보를 유도한다.
- ② 조명환경관리구역 제4종에 의거 건축물 장식 조명은 평균값 $25\text{cd}/\text{m}^2$ 이하, 최대값 $300\text{cd}/\text{m}^2$ 이하로 적용한다.
- ③ 공간별 및 건축물별 연속적인 이미지 연출이 가능하도록 A zone 야간 경관 연출 위치와 유사한 높이에 선적 패턴을 적용한다.
- ④ 이 외 공간에는 간결한 이미지 연출을 위해 가급적 야간경관 연출을 지양하고, 내부에서 투영되는 조명을 활용한다.
- ⑤ 원색의 화려한 야간 경관 적용은 지양하고, cut-off 형태의 조명시설을 통해 외부공간에 과도한 빛 공해가 발생하지 않도록 계획한다.

제72조 (C Zone)

- ① 연접 주거지역 등에 대한 빛 공해가 발생하지 않도록 계획하며, 조명환경관리구역 제3종에 의거 건축물 장식 조명은 평균값 $15\text{cd}/\text{m}^2$ 이하, 최대값 $180\text{cd}/\text{m}^2$ 이하로 적용한다.
- ② A, B zone과 연속적 이미지 연출이 가능하도록 하여 전체적 통일성을 부여할 수 있도록 계획한다.
- ③ 이 외 야간 경관은 가급적 지양하도록 하며, 내부에서 투영되는 조명을 활용한다.

제 3 장 옥외광고물

< 옥외광고물 기본방향 >

제73조 (기본방향)

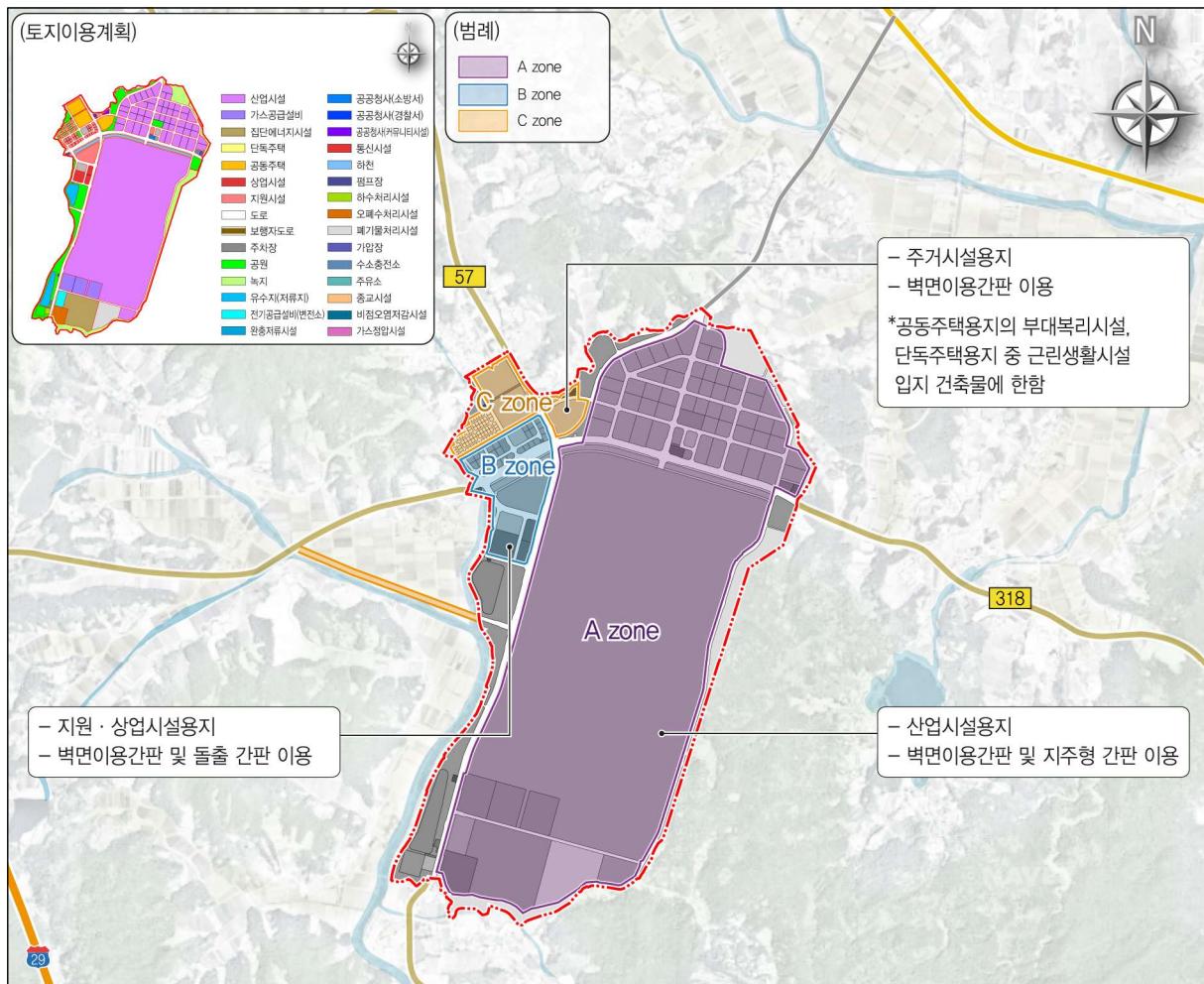
- ① 과도한 수량 및 형태, 정돈되지 못한 옥외광고물은 복잡하고 혼란스러운 경관을 야기하므로 적극적 관리를 통한 쾌적한 이미지 연출을 권장한다.
- ② 건축물 및 가로 경관과 조화를 이루도록 하며, 반드시 필요한 경우 한해 설치를 권장한다.
- ③ 관련법규인 ‘경기도 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례’의 내용에 의거 방향 및 원칙을 설정한다.

< 옥외광고물 유형별 가이드라인 >

제74조 (공간별 계획)

- ① 간결한 이미지 연출이 가능하도록 최소한의 계획을 권장한다.

* 제시된 사항은 건축물 1개 기준임.



제75조 (A Zone, 산업시설용지)

구분	계획 내용
벽면이용 간판	<ul style="list-style-type: none"> 건물의 가장 높은 층의 3면에 해당 건물명이나 해당 건물을 사용하고 있는 자의 성명 · 상호 또는 이를 상징하는 도형을 입체형 등으로 직접 표시 세로로 길게 표시하는 간판의 가로크기는 3미터 이내, 세로크기는 건물 높이의 2분의 1 이내
지주형	<ul style="list-style-type: none"> 해당 업소의 건물 부지 안에 표시 도시지역 안의 간판의 윗부분까지의 높이는 지면으로부터 10미터를, 1면의 면적은 10제곱미터를, 간판 면적의 합계 면적은 40제곱미터를 각각 초과할 수 없음

제76조 (B Zone, 지원·상업시설용지)

구분	계획 내용
벽면이용 간판	<ul style="list-style-type: none"> 하나의 업소에서 하나의 간판만을 표시 건물의 7층이하의 도로에 접한 벽면에 판류형 또는 입체형으로 표시 다만, 4층이상에는 입체형으로만 표시 간판의 가로크기는 건물의 가로폭 이내, 세로크기는 위층과 아래층의 창문간 벽면의 폭 이내로 함 간판이 출입문 또는 창문을 막아서는 아니되며, 벽면에 밀착시키되 벽면으로부터 돌출 폭은 30센티미터 이내
돌출간판	<ul style="list-style-type: none"> 간판의 아랫부분과 지면과의 간격은 3미터(인도가 없는 경우에는 4미터)이상이어야하고, 윗부분은 해당 건물 벽면의 높이를 초과해서는 안됨 간판의 바깥쪽 끝부분은 벽면으로부터 1.2미터를 초과할 수 없으며, 세로크기는 20미터(상업지역은 30미터)이내여야하고, 간판의 두께는 50센티미터 이내 벽면과 간판 간의 간격을 둘 필요가 있는 경우에 간격은 30센티미터 이내

제77조 (C Zone, 주거시설용지)

구분	계획 내용
벽면이용 간판	<ul style="list-style-type: none"> 하나의 업소에서 하나의 간판만을 표시 건물의 7층이하의 도로에 접한 벽면에 판류형 또는 입체형으로 표시 다만, 4층이상에는 입체형으로만 표시 간판의 가로크기는 건물의 가로폭 이내, 세로크기는 위층과 아래층의 창문간 벽면의 폭 이내로 함 간판이 출입문 또는 창문을 막아서는 아니되며, 벽면에 밀착시키되 벽면으로부터 돌출 폭은 30센티미터 이내

제 IV 편 공공부문에 관한 사항

제 1 장 도로시설에 관한 사항

제78조 (가로수 식재 기본원칙)

- ① 보차도 구분이 있는 노폭 15m 이상 도로로서 보도폭 2.5m 이상인 도로에는 원칙적으로 가로수를 식재해야 하며, 동일노선에는 동일수종의 식재를 원칙으로 한다.
- ② 가로수 식재 간격은 성장시 인접 수관이 서로 닿지 않도록 8m 내외를 기준으로 한 열식을 원칙으로 한다.
- ③ 가로수 식재 후 수목보호를 위해 주요 간선도로변에는 철재지주대 또는 지주목을 설치
- ④ 구간별 주제를 정하여 주제에 적합한 나무와 꽃을 식재한다.

제79조 (가로수 식재방법)

간선도로의 교차부분, 버스정차장 주변 등은 운전자와 보행인이 쉽게 인식할 수 있도록 수목식재를 배제하여 시야를 개방도록 한다.

제80조 (도로의 포장원칙)

① 포장원칙

1. 포장 재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 있는 재료가 선정되어야 하며, 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료이어야 함
2. 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 가로수 식재 및 시설물의 배치 등과 연계하여 일체적 가로 분위기를 조성할 수 있어야 함

② 차도포장

1. 차도부분은 아스팔트 또는 콘크리트 포장을 원칙으로 함
2. 보차혼용도로 등 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 포장 재료의 질감을 다르게 함
3. 버스전용차로, 보행 및 자전거도로와의 교차접속구간, 스쿨존 등 시인성 제고가 필요한 구간은 투수성콘크리트, 사고석포장 등 이질적인 재료를 사용

③ 보도포장

1. 대로변 보도는 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되 시각적 흥미유발과 방향성을 제공할 수 있도록 가로위계별, 장소별 특화를 도모
2. 산업단지 진입부, 결절부, 지원시설 주변지역 등 일정구간은 색상, 패턴 등에 변화를 주도록 함
3. 상기 주요 지점의 포장패턴은 산업단지의 이미지를 부각시킬 수 있는 독특한 디자인을 개발하여 사용
4. 횡단보도 주변에는 시각장애자용 점자블록과 턱없는 경계석을 설치

제 2 장 자전거도로에 관한 사항

제81조 (기본원칙)

- ① 자전거도로의 순환체계가 이루어져야 하며, 대중교통시설과의 환승체계가 구축되어 효율적 이용이 이루어질 수 있도록 한다.
- ② 차량 및 보행동선과 분리되어야 하며, 적절한 부대시설을 도입함으로서 자전거이용의 안전성과 쾌적성이 확보되어야 한다.
- ③ 자전거보관대는 교통영향평가에서 제시된 위치, 규모, 배치형태를 준수하여 설치하여야 하며, 자전거도로변에 이용자의 편의 및 안전을 도모하여 배치도록 한다.

제82조 (일반구간에 관한 사항)

- ① 자전거도로변에 식재되는 교목은 2.5m이상이 되도록 하여 자전거통행에 방해가 되지 않아야 한다.
- ② 관목은 측가지가 너무 벌어져 자전거 통행에 방해를 주지 않는 것이어야 하며, 자전거도로변의 경관제고를 위해 화관목을 군식 처리하여야 한다.
- ③ 자전거용 도로의 포장은 투수성콘크리트 등 빗물의 배수가 원활한 투수성 포장재의 사용을 원칙으로 한다.
- ④ 투수성 포장재를 사용하지 않는 구간의 자전거도로 포장은 표면배수를 위한 물매를 유지하는 한편, 미끄럼이 방지되도록 하며, 자전거도로 주요 진입부에는 이용의 편의를 위해 단차를 배제도록 설계한다.
- ⑤ 노선의 이용특성상 야간에 빈번한 이용이 예상되는 구간에 대해서는 안전성과 범죄 예방을 위하여 조명시설을 배치한다.

제 3 장 보행자전용도로에 관한 사항

제83조 (기본원칙)

- ① 보행자뿐만 아니라 자전거 및 휠체어 이용에 불편이 없도록 계단 및 단차가 없도록 하며, 부득이하게 계단을 설치한 경우 대체 우회동선을 확보한다.
- ② 보행자전용도로의 공간구성, 식재, 시설물배치는 입지여건 및 이용특성에 따라 기능, 형태, 식재기법 등에 있어 유형별로 특화한다.
- ③ 보행자전용도로와 인접한 시설 중 공원 등과 같은 오픈스페이스 요소뿐 만 아니라 다중이용시설과의 연계성 향상을 위한 통로를 적극적으로 확보한다.

제84조 (보행자전용도로의 식재)

- ① 보행 및 비상교통의 통행을 방해하지 않도록 식재한다.
- ② 간선가로변으로부터의 주진입부에는 대교목을 도입하거나, 화관목을 밀식하여 입구 감을 제공한다.
- ③ 휴게시설과 놀이시설 주변에는 꽃, 열매, 단풍 등을 갖는 낙엽활엽수를 적극 도입한다.
- ④ 보행자전용도로는 주요 보행축을 따라 적정 간격으로 낙엽 교목을 식재하여 녹음을 조성하고, 화관목을 밀식 처리하여 계절에 따른 경관적 변화를 느낄 수 있는 꽃길을 조성한다.

제85조 (보행자전용도로의 포장)

- ① 포장은 투수성 포장을 기본으로 하되, 공간적 특화가 요구되는 입구부분, 휴게공간, 공공시설용지 연계부분 등에서는 독자적 패턴포장을 실시하도록 고려한다.
- ② 일반도로 및 단지내도로와의 교차접속부의 험프구간 포장은 일반 아스콘 포장이 아닌 차도용 사고석포장 또는 판석 등의 거친 질감의 포장재를 도입한다.

제 4 장 기타 시설에 관한 사항

제86조 (교차 접속부의 처리)

- ① 횡단보도는 주요도로의 교차접속부 및 결정도상의 지정된 장소에 도로교통법 및 동법시행규칙에 따라 설치하도록 하며, 설치간격은 특별한 경우를 제외하고 최소 200m이상이 되도록 한다.
- ② 횡단보도구간에는 훨체어와 보행자의 통행에 도움이 되도록 경계석의 턱을 낮추어 설치하고, 시각장애자를 위한 벨신호기와 횡단보도로 유도하는 점자블록을 설치한다.
- ③ 보행우선 도로의 험프의 경사도는 5-10%로 설정하며, 10cm 내외의 높이를 기준으로 한다.
- ④ 험프와 보도 연결 횡단부는 단차 없이 설치되도록 하며, 차량진입 방지를 위해 볼라드를 설치한다.

제 5 장 공원·녹지에 관한 사항

제87조 (공원 조성원칙)

- ① 공원의 입지여건을 고려하여 공원성격과 주제를 설정하고 이에 걸맞는 시설을 도입하여 공원을 조성한다.
- ② 보행자전용도로 연결부, 횡단보도 인접부 등 보행자의 주도착지점을 기준으로 입구를 설정하되, 접근의 편리성 제공과 이용의 원활화를 위하여 2개 방향이상의 진입구를 확보한다.
- ③ 주변건물, 도로축 등으로부터 공원으로의 시선을 확보할 수 있도록 한다.
- ④ 공원과 녹지 등 오픈스페이스가 연접한 경우에는 울타리를 설치하지 않도록 한다.

제88조 (근린공원 조성원칙)

- ① 이용자의 접근성을 용이하게 하고 가로변의 개방감 확보 등을 고려한다.
- ② 오픈스페이스를 공원내부에 두어 열린공간을 조성한다.

제89조 (녹지내 식재원칙)

- ① 녹지내 보행시설 등의 설치에 대하여는 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제18조의 녹화율 확보범위를 준수한다.
- ② 녹지의 식재는 가로수, 공원 등 인접시설과 연계하여 계획되어야 하며, 녹지의 폭과 녹지내 인접하게 될 시설 등을 감안하여 구성한다.
- ③ 녹지 중 특히 완충녹지대의 수종은 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 것으로 선정한다.
- ④ 녹지의 식재는 보도측으로부터 관목 밀식, 중소규모 교목 군락 식재, 대교목 랜덤식재 및 상록교목군락에 의한 배경식재 등의 단계적 식재기법을 고려하여 계획한다.
- ⑤ 가로변의 휴게소, 정차대, 결절부 등의 주변에는 느티, 단풍 등 그늘을 제공하는 낙엽교목류를 적극 도입한다.
- ⑥ 사업구역 북동측 위성관제시설과 관련하여 구역 북동측 경계부 녹지에는 차폐기능을 할 수 있는 수종으로 식재하도록 한다.

제 V 편 기타사항에 관한 사항

제90조 (전면공지)

① ‘전면공지 조성기준 및 방법’은 다음 각 호와 같다.

1. 자유로운 보행통행의 보장 : 전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 3m 이상의 전면공지 중 최소3m 이상은 보행통행을 위한 공간으로 조성하고, 나머지 부분은 가로환경을 위한 식재, 보행자 공간 및 가로활성화를 위한 시설 등을 설치할 수 있다.(단, 나머지 부분에 대한 시설 등 설치는 지형여건 상 불가피하다고 인정할 경우에는 예외로 할 수 있다.) 단독주택용지 내 15m 이하 도로의 전면공지는 주차공간 활용 및 식재 등을 설치할 수 있다.
2. 경계부 처리 : 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지에는 차량 주정차를 금지한다. 또한, 차량 진출입구와 전면공지의 경계부에는 전면공지로의 차량 출입 및 주차가 불가능하도록 단주를 설치하되, 보행자 통행에 지장을 주지 않도록 유의한다.
3. 포장 : 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.

② 전면공지는 해당 필지의 건축주가 건축물의 신축시 이를 조성한다.

제91조 (빗물이용시설 및 중수도 설치)

「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조, 제9조에 해당하는 시설은 개발 주체가 그 법에서 정한 기준에 따라 빗물처리시설 또는 물사용량의 10% 이상을 재 이용할 수 있는 중수도를 설치하여야 한다.