Energetic Dangjin
당찬 당진

당진시 용두리지구 주거형 지구단위계획

지구단위계획 시행지침

2020.12.

제Ⅰ편 총 론

제1장 총칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 "지침"이라 한다)은 당진시 "용두리지구 주거형 지구단위계획"에 적용하며, 구역 내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·배치·형태와 기타사항 등에 관한 지구단위계획 결정조서 및 결정도(이하 "결정조서" 및 "결정도"라 한다)에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 내용을 상세하게 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

본 지침은 당진시 "용두리지구 주거형 지구단위계획" 내 건축행위(건축물 및 공작물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시된 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제3조 (지침의 구성)

본 지침은 총3편, 7개의 장으로 구성되며 제Ⅰ편 총론과 제Ⅲ편 공공부문 지침에 관한 사항은 모든 용지에 공통으로 적용되며, 제Ⅱ편 제1장은 주거용지, 제2장은 상업용지, 제3장은 공공청사용지에 적용한다.

제4조 (지침적용의 기본원칙)

① 본 지침에 언급되지 않은 사항은 관련법규나 당진시 「도시계획조례」 및 「건축조례」 등 관련법령에 따른다.
② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 현행법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 상이할 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
③ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 "예시도"는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 지구단위계획 운용 시 참고로 한다.
④ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
⑤ 시행지침의 내용은 "규제사항"과 "권장사항(유도사항 포함)"으로 구분되며, 이중 "규제사항"은 반드시 이해하여야 하는 사항이고, "권장사항"은 특별한 사유가 없는 한 준수할 것을 권장하는 사항을 말한다.
⑥ 본 지침이 향후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 그대로 적용함이 부적합하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

< 용어의 정의 >

제5조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

① "지구단위계획구역"이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
② "가구"라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 토지를 말하며, 지구단위계획에서 부여한 가구번호에 의해 구획된 가구단위를 말한다.
③ "획지"라 함은 건축이 가능한 토지로서 원칙적으로 개별 개발단위를 말한다.

제6조 (건축물에 관한 용어의 정의)

① 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표1에 의한 "용도별 건축물의 종류" 및 본 지침에서 별도로 정의한 건축물, 타 법령에 의한 별도의 건축물의 종류를 기준으로 지정한다.
② "허용용도"라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 그 획지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 획지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.

③ “불허용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 허용되더라도 본 지침에 의거 그 획지에서 허용될 수 없는 용도를 말한다.
④ “주용도”라 함은 건축연면적의 50%이상을 차지하는 용도를 말한다.
⑤ “점포주택”이라 함은 단독주택용지에서 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분은 바닥면적의 합계가 총연면적의 40%를 초과할 수 없다. 단, 지구단위계획 지정 이전 기존 건축물은 제외한다.
⑥ “부대복리시설”이라 함은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.
⑦ “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 정해진 최고층수를 말하며 최고층수가 지정된 가구 및 획지의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
⑧ “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.
⑨ “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.
⑩ “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 10% 이상 30% 미만을 차지하는 색을 말한다.
⑪ “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색을 말한다.
⑫ “탑상형 아파트”라 함은 주동의 가장 짧게 투영되는 길이와 가장 길게 투영되는 길이의 비가 1:1.5 이하인 아파트를 말한다.

제7조 (대지 내 공지에 관한 용어의 정의)

① “전면공지”라 함은 건축선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(공동주택용지의 경우는 제외)를 말한다. 이때, 전면공지는 해당 획지의 개발주체가 건축물의 건축 시 이를 조성한다.
② “공개공지”라 함은 「건축법」 제43조, 「건축법 시행령」 제27조의2에서 정하는 바와 같이 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.

제8조 (기타사항)

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

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제9조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

① 지구단위계획 지침은 계획구역 내에서 행하는 모든 건축물의 건축 행위에 적용된다.
② 천재지변에 의한 건축물의 훼손 또는 상위계획에 의한 도로의 선형이 변경되어 건축물의 변경이 불가피하다고 도시계획위원회에서 인정되는 경우는 지침의 적용을 예외로 할 수 있다.

제10조 (지구단위계획의 지침의 운용)

① 지구단위계획 변경이 필요할 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.
② 지구단위계획지침의 운용은 준공 후에도 본 지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한다.

제11조 (부칙)

① 본 시행지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.
② 관련법 및 조례에 따라 설치할 수 있도록 정하여진 사항에 대하여는 본 시행지침 결정고시 이후 관련법 및 조례가 개정된 경우로서 개정된 규정을 적용한다.

제Ⅱ편 민간부문 시행지침

제1장 주거용지

< 대지에 관한 사항 >

제12조 (대지)

① 지구단위계획구역 내 건축 시 대지를 단위로 건축하여야 하며, 공동으로 건축할 경우에는 대지의 합병이 가능하다.

② 대지 조성 시 지침에 제시한 공사계획평면도를 기준으로 계획하되, 여건에 따라 15cm 내·외 조정이 가능하다. 지형 여건 상의 사유로 불가피하게 조정 범위 내 대지 조성이 어려울 경우 승인권자(허가권자)와 사전협의를 거쳐 진행하여야 한다.

제13조 (공동개발)

① 지구단위계획에서 별도로 공동개발 표기가 없더라도 당해 구역 내 대지간 공동개발이 가능하며, 이 경우 대지의 형태는 정형화할 수 있도록 권장하고, 맹지가 발생하지 않도록 한다.

② 지구단위계획구역내 대지와 구역외 대지간 공동개발시에는 지구단위계획 구역내 계획내용을 적용한다.

③ 다음 각호에 해당하는 경우 공동개발을 권장한다.

1. 인접필지가 동일소유인 경우
2. 최소대지면적에 미달되어 건축이 불가능한 영세필지의 경우
3. 필지의 형상이 부정형하여 건축이 불가능한 경우
4. 간선도로변에 위치한 필지로서 신축시 주변건물과 전면폭의 차이가 심하여 경관상 문제가 될 경우
5. 차량진입이 불가능한 맹지형 필지의 경우

제14조 (대지의 분할)

① 대지의 분할은 당진시 「건축조례」 기준을 준용한다.

② 대지분할시 도로율의 감소와 대지자체의 효율적인 활용을 위하여 최대 1:0.8 ~ 1:1.5 정도의 세장비 범위 내에서 계획하는 것을 권장한다.

③ 대지분할시 맹지가 발생하지 않도록 하여야 하며, 분할 후 잔여 토지면적은 건축법 등 관련법에서 규정하는 최소개발 면적이상을 확보하여야 한다.

④ 공동주택용지의 획지는 분할할 수 없다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제15조 (건축물의 용도)

① 지구단위계획 결정도(이하 “결정도”라 한다)에 의하여 건축물의 용도가 지정되어 있는 대지는

다음에서 열거한 건축물용도 이외의 건축물은 건축할 수 없다.

<주거용지 용도분류표>

구 분	허 용 용 도
A (단독주택용지)	• 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 (아파트 제외) • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 • 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법시행령 별표1 제8호의 운수시설 • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 (종합병원, 정신병원, 요양소, 격리병원, 장례식장 제외) • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법시행령 별표1 제22호의 자원순환시설 • 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 • 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 • 건축법시행령 별표1 제26호의 묘지관련시설 • 건축법시행령 별표1 제27호의 관광휴게시설
B (공동주택용지)	• 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설

② 도면표시

	허용용도

< 건축물의 밀도에 관한 사항 >

제16조 (건폐율 · 용적률 · 높이)

① 각 용지에 적용되는 건축물의 규모는 다음에서 정하는 기준을 초과하여 건축할 수 없다.

<주거용지 건폐율·용적률·높이분류표>

구 분	단독주택용지	공동주택용지
건폐율	60% 이하	60% 이하
용적률	150% 이하	200% 이하
높 이	4층 이하	6층 이하

② 도면표시

용적률	최고층수
건폐율	

< 건축물의 배치 및 외관 · 형태에 관한 사항 >

제17조 (건물의 배치)

① 2개 이상의 도로에 면하는 획지는 폭원이 넓은 도로변을 건축물의 전면방향으로 배치하여야 한다.

② 건축물의 주방향은 남향을 주로 하여 일조, 채광, 통풍 등 쾌적한 거주 환경을 조성하도록 한다.

제18조 (형태 및 외관 등)

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽 재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

② 건축물의 외벽은 반사성 재료의 사용을 금지하고, 목재, 석재 등 자연재료 및 소재의 특성을 살릴 수 있는 재료를 사용토록 하며, 필요에 의하여 채색을 할 경우 주변 경관과 조화를 이루도록 하여야 한다.

③ 공동주택용지의 건축물은 개방감 확보를 위하여 탑상형 아파트를 권장한다.

제19조 (지붕 및 옥탑)

① 단독주택용지의 모든 건축물 주변경관에 순응하는 형태의 지붕을 설계하여야 하며, 그 형태는 경사지붕을 권장하며 평지붕의 경우에는 옥상녹화를 시행하는 것을 권장한다.

② 경사지붕의 구배는 3/10~7/10이하로 하고 지붕은 도로방향으로 경사형으로 설치하도록 권장한다.

③ 경관의 연속성을 위하여 인접 건축물의 지붕과 유사한 형태로 하며, 지붕의 지나친 장식이나 형태의 차용을 지양토록 한다.

④ 지붕 및 옥상에 설치되는 설비 및 부대시설은 가림막으로 차폐하여 경관이 저해되지 않도록 한다.

⑤ 공동주택용지의 건축물은 평지붕을 권장하며, 옥상공간은 조경과 휴게공간 등 커뮤니티 공간으로 활용한다.

제20조 (담장 및 대문)

① 가로공간의 개방성을 확보하고, 단독주택의 폐쇄감을 방지하기 위하여 가급적 담장의 설치를 지양하고, 부득이하게 설치시는 1.2m 이하의 투시형 담장 및 생울타리 설치를 권장한다.

② 담장 설치시 위치와 형태는 인접한 건축물과 조화를 이루도록 권장한다.

제21조 (색채 계획)

건축물 색채에 관한 계획은 「2025년 당진시 경관기본계획」 상 용도별 색채 경관 설계지침과 「당진시 색채기본계획」을 따른다.

< 옥외 광고물에 관한 사항 >

제22조 (옥외광고물에 관한 사항)

「옥외광고물관리법」과 동법 시행령, 충청남도 및 당진시 옥외광고물 등 관련조례에 따른다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제23조 (차량의 진출입)

① 차량의 출입구는 대지에 접한 도로중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.

② 단독주택용지의 차량 출입구는 대지 당 1개소만 설치한다.

제24조 (주차장 설치기준)

①「주차장법」 및 당진시「주차장조례」에 의한 용도별 주차장 설치기준에 따르되, 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치하여야 한다.

② 점포주택의 경우 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 위의 규정에 의한 설치대수에 「주차장법」 및 당진시「주차장조례」에 의한 근린생활시설의 연면적에 따라 확보하여야 하는 주차대수를 더한 대수 이상을 설치하여야 한다.

제25조 (주차장의 구조 및 배치)

① 주차장의 구조 및 배치는 당진시「주차장조례」에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

② 주차장 바닥은 자갈박기나 잔디블럭, 점토블럭 등 친환경적 소재를 이용하여 조성 할 것을 권장하며, 투수성 포장을 원칙으로 한다.

③ 단독주택용지 내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다.

④ 공동주택용지 내 건축물 부설주차장은 80%이상을 지하에 설치할 것을 권장하며, 자연채광 시설을 설치하여야 한다.

< 대지 내 공지에 관한 사항 >

제26조 (대지 내 조경)

대지 내 조경을 하는 경우는 가급적 전면도로변에 조성하여 보행가로변의 쾌적성을 증가시키도록 권장한다.

제2장 상업용지

< 대지에 관한 사항 >

제27조 (대지)

① 지구단위계획구역 내 건축 시 대지를 단위로 건축하여야 하며, 공동으로 건축할 경우에는 대지의 합병이 가능하다.

② 대지 조성 시 지침에 제시한 공사계획평면도를 기준으로 계획하되, 여건에 따라 15cm 내·외 조정이 가능하다. 지형 여건 상의 사유로 불가피하게 조정 범위 내 대지 조성이 어려울 경우 승인권자(허가권자)와 사전협의를 거쳐 진행하여야 한다.

제28조 (공동개발)

① 지구단위계획에서 별도로 공동개발 표기가 없더라도 당해 구역 내 대지간 공동개발이 가능하며, 이 경우 대지의 형태는 정형화할 수 있도록 권장하고, 맹지가 발생하지 않도록 한다.

② 다음 각호에 해당하는 경우 공동개발을 권장한다.

1. 인접필지가 동일소유인 경우
2. 최소대지면적에 미달되어 건축이 불가능한 영세필지의 경우
3. 필지의 형상이 부정형하여 건축이 불가능한 경우
4. 간선도로변에 위치한 필지로서 신축시 주변건물과 전면폭의 차이가 심하여 경관상 문제가 될 경우
5. 차량진입이 불가능한 맹지형 필지의 경우

제29조 (대지의 분할제한)

① 대지의 분할은 당진시 「건축조례」 기준을 준용한다.

② 대지분할시 도로율의 감소와 대지자체의 효율적인 활용을 위하여 최대 1:0.8 ~ 1:1.5 정도의 세장비 범위 내에서 계획하는 것을 권장한다.

③ 대지분할시 맹지가 발생하지 않도록 하여야 하며, 분할 후 잔여 토지면적은 건축법 등 관련법에서 규정하는 최소개발 면적이상을 확보하여야 한다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제30조 (건축물의 용도)

① 지구단위계획 결정도(이하 “결정도”라 한다)에 의하여 건축물의 용도가 지정되어 있는 대지는 다음에서 열거한 건축물용도 이외의 건축물은 건축할 수 없다.

② 상업용지의 허용용도는 다음 분류표와 같이 표기한다.

<상업용지 용도분류표>

구 분	허 용 용 도
D (상업용지)	• 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 (아파트 제외) • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (안마시술소 제외) • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 • 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법시행령 별표1 제8호의 운수시설 • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 (종합병원, 정신병원, 요양소, 격리병원, 장례식장 제외) • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법시행령 별표1 제22호의 자원순환시설 • 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 • 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 • 건축법시행령 별표1 제26호의 묘지관련시설 • 건축법시행령 별표1 제27호의 관광휴게시설

② 도면표시

	허용용도

< 건축물의 밀도에 관한 사항 >

제31조 (건폐율 · 용적률 · 높이)

① 각 대지에 적용되는 건축물의 규모는 다음에서 정하는 기준을 초과하여 건축할 수 없다.

<상업용지 건폐율·용적률·높이분류표>

구 분	상업용지
건폐율	60% 이하
용적률	200% 이하
높 이	6층 이하

② 도면표시

용적률	최고층수
건폐율	

< 건축물의 배치 및 외관 · 형태에 관한 사항 >

제32조 (건물의 배치)

① 2개 이상의 도로에 면하는 획지는 폭원이 넓은 도로변을 건축물의 전면방향으로 배치하여야 한다.

② 건축물 외벽의 연속적 배치로 지역 전체의 통일된 이미지를 유도하도록 하고 가로변 대형 건축물 입지시 충분한 공개공지를 확보토록 한다.

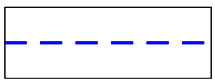
제33조 (건축한계선)

① 통일된 가로경관 형성을 위하여 전면도로로부터 후퇴하여 건축하도록 하고, 도로에 접한 대지는 1m의 건축한계선을 지정한다.

② 건축한계선이 지정된 대지는 그 선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다.

③ 향후 개별 교통영향평가 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에서 지정된 폭원만큼 건축선이 지정된 것으로 간주한다.

④ 도면표시



제34조 (형태 및 외관 등)

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이루도록 하며, 주외장재, 부외장재, 포인트 외장재의 3종류 이내로 사용하도록 한다.

② 주변건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용 할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

③ 건축물의 외벽은 반사성 재료의 사용을 금지하고, 목재, 석재 등 자연재료 및 소재의 특성을 살릴 수 있는 재료를 사용토록 하며, 필요에 의하여 채색을 할 경우 주변 경관에 조화를 이루도록 하여야 한다.

④ 콘크리트 벽면의 전면 노출시에는 녹지요소를 보강토록 하며, 가급적 설비 및 외부 부착물이 전면도로에서 보이지 않게 설치하도록 권장한다.

제35조 (지붕 및 옥탑)

① 가로경관의 연속성을 위하여 주변 건축물의 지붕층 형태와 유사한 모양이 되도록 권장한다.

② 평지붕의 경우 옥상녹화 및 조경을 하도록 권장한다.

제36조 (담장 및 대문)

원칙적으로 담장의 설치는 불허하며, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 설치할 수 있다.

제37조 (색채 계획)

건축물 색채에 관한 계획은 「2025년 당진시 경관기본계획」상 용도별 색채 경관 설계지침과 「당진시 색채기본계획」을 따른다.

< 옥외 광고물에 관한 사항 >

제38조 (옥외광고물에 관한 사항)

「옥외광고물관리법」과 동법 시행령, 충청남도 및 당진시 옥외광고물 등 관련조례에 따른다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제39조 (차량의 진출입)

차량의 출입구는 대지에 접한 도로중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 대지당 1개소만 설치토록 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.

제40조 (주차장 설치기준)

① 「주차장법」 및 당진시 「주차장조례」에 의한 용도별 주차장 설치기준에 따르도록 한다.

② 옥외주차공간은 가급적 건축물 후면 및 측면에 배치하도록 권장한다.

제41조 (주차장의 구조 및 배치)

① 주차장의 구조 및 배치는 당진시 「주차장조례」에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

② 주차장은 적절한 식재 및 조경 시설물 등과 같이 조성한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제42조 (전면공지)

① 건축선에 의해 발생된 전면공지의 조성 기준 및 조성방법은 다음에 따라 조성하여야 한다.

1. 자유로운 통행의 보장

- 전면공지에는 플랜터, 광고물, 주차장 등의 “보행 지장물”을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

2. 경계부 처리

- 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없도록 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 주·정차를 금지한다.
- 보도 연접형 전면공지 및 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

3. 포장

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

4. 조성원칙

- 전면공지 조성은 건축물의 건축시 개발주체가 시행한다.

제43조 (대지내 조경)

대지 내 조경을 하는 경우는 가급적 전면도로변에 조성하여 보행가로변의 쾌적성을 증가시키도록 권장한다.

제44조 (공개공지의 조성)

「건축법」 상 공개공지 설치대상 건축물은 동법에 따라 공개공지를 설치하여야 한다.

제3장 공공청사용지

< 운용에 관한 사항 >

제45조 (기본원칙)

지구단위계획으로 지정된 공공청사의 대지는 당해 목적에 적합하도록 이용하여야 하며, 다른 용도 및 다른 용지로의 변경을 불허하되, 불가피한 사유가 발생하여 다른 용지로의 변경이 필요하다고 해당 승인권자(허가권자)가 인정 할 경우 관계법령에 따라 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

제46조 (대지의 분할제한)

공공청사용지 내 대지의 분할은 원칙적으로 불허하나, 부득이한 사유로 분할이 필요하다고 해당 승인권자(허가권자)가 인정 할 경우 당진시 「건축조례」에 따라 분할하여야 한다.

< 용도 및 밀도에 관한 사항 >

제47조 (용도)

지구단위계획 결정도(이하 "결정도"라 한다)에 의하여 건축물의 용도가 지정되어 있는 대지는 다음에서 열거한 건축물용도 이외의 건축물은 건축할 수 없다.

<용도분류표>

구 분	허 용 용 도
D (공공청사용지)	• 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무 시설 및 부속시설

제48조 (건폐율 · 용적률 · 높이)

각 대지에 적용되는 건축물의 규모는 다음에서 정하는 기준을 초과하여 건축할 수 없다.

<건폐율·용적률·높이분류표>

구 분	공공청사용지
건폐율	60% 이하
용적률	150% 이하
높 이	4층 이하

< 기타사항 >

제49조 (주차장에 관한 사항)

주차장의 구조 및 배치는 당진시 「주차장조례」에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

제Ⅲ편 공공부문 시행지침

제1장 총칙

제50조 (목적)

① 본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 당신시 “용두리지구 주거형 지구단위계획”에 적용하며, 지구단위계획 결정조서 및 결정도(이하 “결정조서”및“결정도”라 한다)에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 내용의 상세 규정함을 목적으로 한다.

② 공공부문이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 옥외가로시설물, 포장, 조명, 도시안내체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간이 나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.

제51조 (지침의 적용 범위)

본 지침의 적용은 당해 지구단위계획구역 내 일반도로 및 보행자전용도로, 공원 및 녹지, 공공공지, 주차장 등의 조성과 관련된 모든 행위에 대하여 적용한다.

제52조 (지침적용의 기본원칙)

① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규·지침·조례 및 교통영향평가 결과에 따르며, 지침의 내용이 관련 법규·지침·조례 등과 서로 다를 경우에는 현행의 법규·지침·조례 등이 허용하는 범위 안에서 본 지침의 내용을 적용한다.

② 향후 관련 법규·지침·조례 등이 제정 또는 개정될 경우에는 제정 또는 개정된 법규·지침·조례 등이 허용하는 범위 안에서 본 지침의 내용을 적용한다.

③ 당해 지구단위계획구역 내 향후 개선된 공공부문계획이 수립될 경우 당진시 도시계획위원회 심의를 거쳐 본 지침의 일부 또는 전부를 대체하여 적용할 수 있다.

제2장 시설별 운영지침

< 도로시설물 >

제53조 (적용범위)

본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 이용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 「도로법」, 「도로구조 및 시설기준에 관한 규정」, 「도시·군계획시설 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 등 관련법규에 따른다.

제54조 (설계기준에 관한 사항)

① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하여 동선간섭을 최소화 하고, 필요한 경우 간선가로에 접속되는 곳에 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시한다.

② 차로폭은 설계속도에 따라 주행차선의 폭원이 3.0m 이상이 되도록 하고, 도로 유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다.

③ 보행량이 밀집되는 지역은 건축선 후퇴 부분은 공공을 위한 공간인 차도 또는 보도로 조성하되, 기설치된 보·차도와 일치되도록 조성한다.

④ 차도와 보도 사이의 경계부는 식수대, 가로장치물 및 조명시설을 설치하여 완충공간으로 확보하고 도로의 중앙분리대형 가로수의 경우 우수배수 시스템을 도입하도록 한다.

제55조 (버스 및 택시 정차대의 설치)

① 버스정차대 폭은 2~3m, 길이는 차량길이를 감안하여 15m이상 확보하고, 가속 및 감속구간을 10~20m씩 확보하여야 한다.

② 정차대 이격거리는 당해 지구의 실정을 감안하여 최소 적정거리를 유지하여 설치한다.

③ 버스정차대는 보행집산과 대기장소로서 교통표지판, 안내판, 키오스크, 벤치, 보행 등의 가로시설물을 설치하도록 한다.

④ 정차장 진입부는 이용객 및 운전자의 시야확보를 위해 일정구간(약20m내외)은 가로장치물 및 교목식재를 배제한다.

제56조 (과속방지시설의 설치)

① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 50m의 범위 내에서 적정한 간격으로 설치한다.

② 교차로 부근, 공공시설 부출입구, 급경사구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 않는다.

③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 건축물의 주변도로에 과속 방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변도로, 기타 통행속도를 시속 30㎞/h 이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 도로 구간에 설치한다.

④ 과속방지시설의 설치 시 차량 진출입구로부터 일정거리(D=20m내외)내에는 진출입 차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.

⑤ 운전자가 원거리에서도 인식이 가능하도록 밝은 색으로 채색하도록 한다.

제57조 (횡단보도의 설치)

① 일반적 설치 간격은 100m이상으로 계획하고 교차로 상 보행동선의 길이를 최소화 하기위해 가각위치에 최대한 근접하여 최단거리가 되도록 설치한다.

② 횡단보도와 보도의 경계부에는 차량의 불법 주차 및 진입을 방지하기 위하여 단주(볼라드)를 설치하고, 야간에도 식별이 가능하도록 조명 또는 야광을 부착하여 설치한다.

③ 보행자전용도로와 연결되는 경우에는 그 폭을 보행자전용도로와 폭원 이상으로 설치하고, 횡단보도의 높이를 높여 양측의 보도와 동일한 높이가 되도록 하고 차도와 식별되도록 다른 재질로 포장한다.

④ 차량운전자에게 횡단보도를 주의시키기 위해 횡단보도 양쪽에 수목을 배치하여 차도 폭을 시각적으로 좁게 한다.

⑤ 장애인을 위해 경계석 턱을 낮추고 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.

제58조 (보행자도로 및 자전거도로)

① 보행자도로는 보행자전용도로로 조성하며, 인식성을 높이기 위해 일반도로와 구분되도록 칼라포장 또는 그에 준하도록 포장한다.

② 비상시 차량 통행이 가능토록 할 수 있다.

③ 보행자뿐만 아니라 자전거 및 휠체어, 비상시의 차량이용에 불편이 없도록 계단 및 단차가 없도록 하며, 이용형태를 고려하여 일시 주정차가 가능한 포켓을 설치한다.

⑥ 차량의 속도를 억제하거나 통행량을 줄이기 위해 차도폭줄임, 차도굴절, 노면요철포장, 차도높음, 과속방지턱, 미니로터리 등의 교통정온화시설을 설치한다.

⑦ 간선가로변 자전거 도로를 설치할 경우 가로의 특성을 고려하여 보행자공간과 별도분리(자전거전용도로)하거나 보행자 공간과 혼용(보행자·자전거 겸용)하여 설치하되 차량과 자전거동선을 분리하여 설치할 수 있도록 한다.

제59조 (주차장)

① 구역 내 주차장용지은 「주차장법」 및 당진시「주차장조례」에 의한 설치기준에 따라 설치하여야 한다.

② 지구단위계획으로 지정하는 주차장용지의 용도 및 밀도에 관한 사항은 다음과 같다.

<용도 및 밀도에 관한 분류표>

구 분	계 획 내 용	
허용용도	E (주차장)	• 주차장법 제2조 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물)에 한하며, 건축연면적의 30% 이내의 범위에서 건축법 시행령 별표1호의 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 자동차 관련시설과 복합적으로 건축가능
건폐율	80% 이하	
용적률	500% 이하	
높 이	6층 이하	

③ 도면표시

용적률	최고층수
건폐율	허용용도

< 공원 · 녹지 >

제60조 (공원·녹지 조성원칙)

① 공원녹지의 개별적인 조성을 지양하고 구역 내 기능과 주변 토지이용계획의 특성을 고려하여 특화한다.

② 주민의 만남, 친교, 휴게, 정서함양 등 다양한 활동이 이루어지는 커뮤니티 공간으로서 조성한다.

③ 공원·녹지의 성격과 주변 환경을 고려하여 재료 및 시설을 적용한다.

④ 에너지절약을 위한 친환경적 설계방안을 적용한다.

⑤ 주변 토지이용계획과 조화되는 공원·녹지경관을 창출한다.

제61조 (공원)

① 대상지 중앙부의 근린공원은 지형을 최대한 반영하여 절·성토를 지양하고, 사면 등의 발생을 최소화하여 이용자들이 자연을 느낄 수 있는 공간으로 활용할 수 있도록 조성한다.

② 소공원은 주민들의 휴식공간으로서 이용성이 크므로 주민 및 이용자들을 위한 벤치, 파고라 등 휴게시설 등을 도입하여 친교, 만남의 공간으로 조성한다.

③ 어린이 공원은 주거용지 내 분포하여 어린이와 주민의 이용성이 크므로 어린이 놀이 시설 또는 소규모 생활체육시설 등 위주로 조성한다.

④ 다양한 수종식재를 통하여 풍부한 녹음이 제공되어 휴식과 정서함양 등을 도모한다.

제62조 (경관녹지)

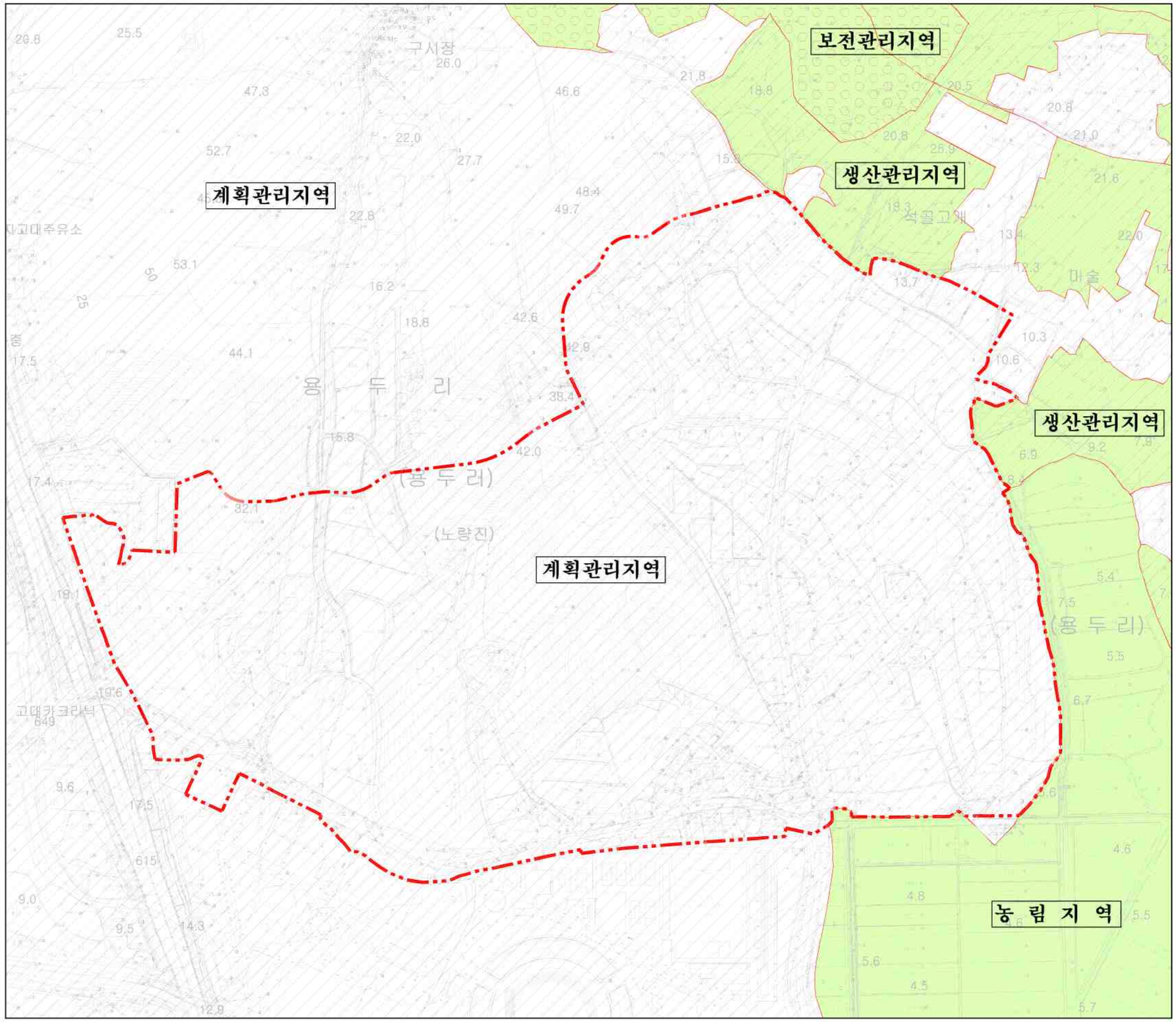
① 경관녹지는 구역 내 현재 수림대가 형성되어 있는 지역을 중심으로 지정하여, 인접한 주거용지와의 완충지대로 작용할 수 있도록 현황을 최대한 반영하여 조성한다.

② 인접한 녹지와 자연스럽게 식생이 연결되도록 주변 환경을 고려하여 조성한다.

제63조 (공공공지)

① 공공공지는 남측 종합운동장으로부터의 소음 등에 의하여 주거용지 및 상업용지에 미치는 환경적인 영향을 최소화 할 수 있도록 계획하여야 한다.

② 공공공지에 설치 가능한 시설로는 쾌적한 환경과 주민의 일시적 휴식공간의 조성을 위한 긴의자, 등나무, 담쟁이 넝쿨 등으로 조성한 그늘 공간, 조형물 등 공중이 이용 할 수 있는 시설을 가급적 보행자의 통행에 지장을 주지 않는 범위 내에서 설치 할 수 있다.



당진 용두리지구 주거형 지구단위계획

용도지역 · 지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

- 지구단위계획구역
- 용도지역선
- 계획관리지역
- 생산관리지역
- 보전관리지역
- 농림지역

(변경없음)

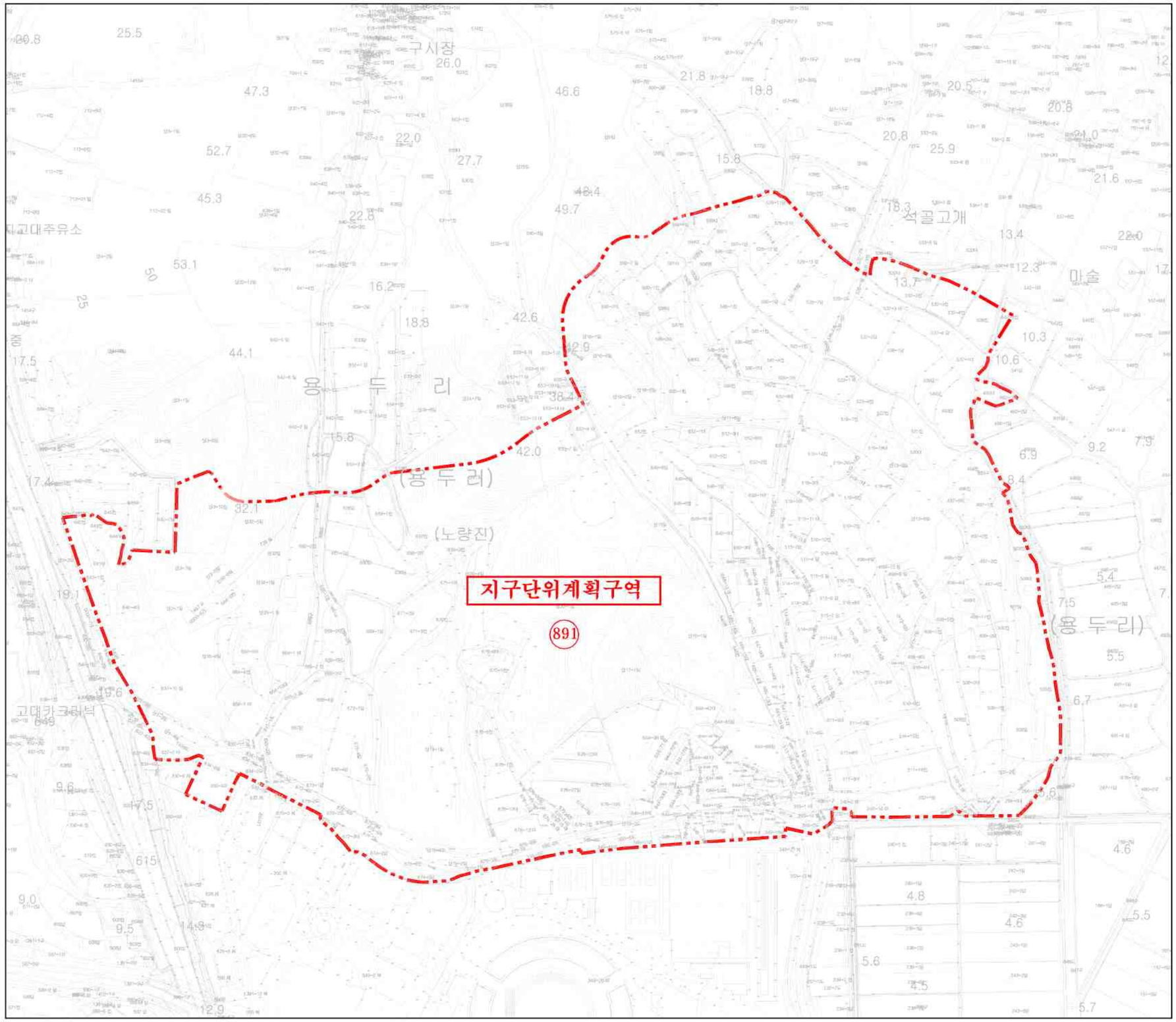
N

S = 1:4,000

0 50 100 200 300M

당진 용두리지구 주거형 지구단위계획

지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정도



지구단위계획구역

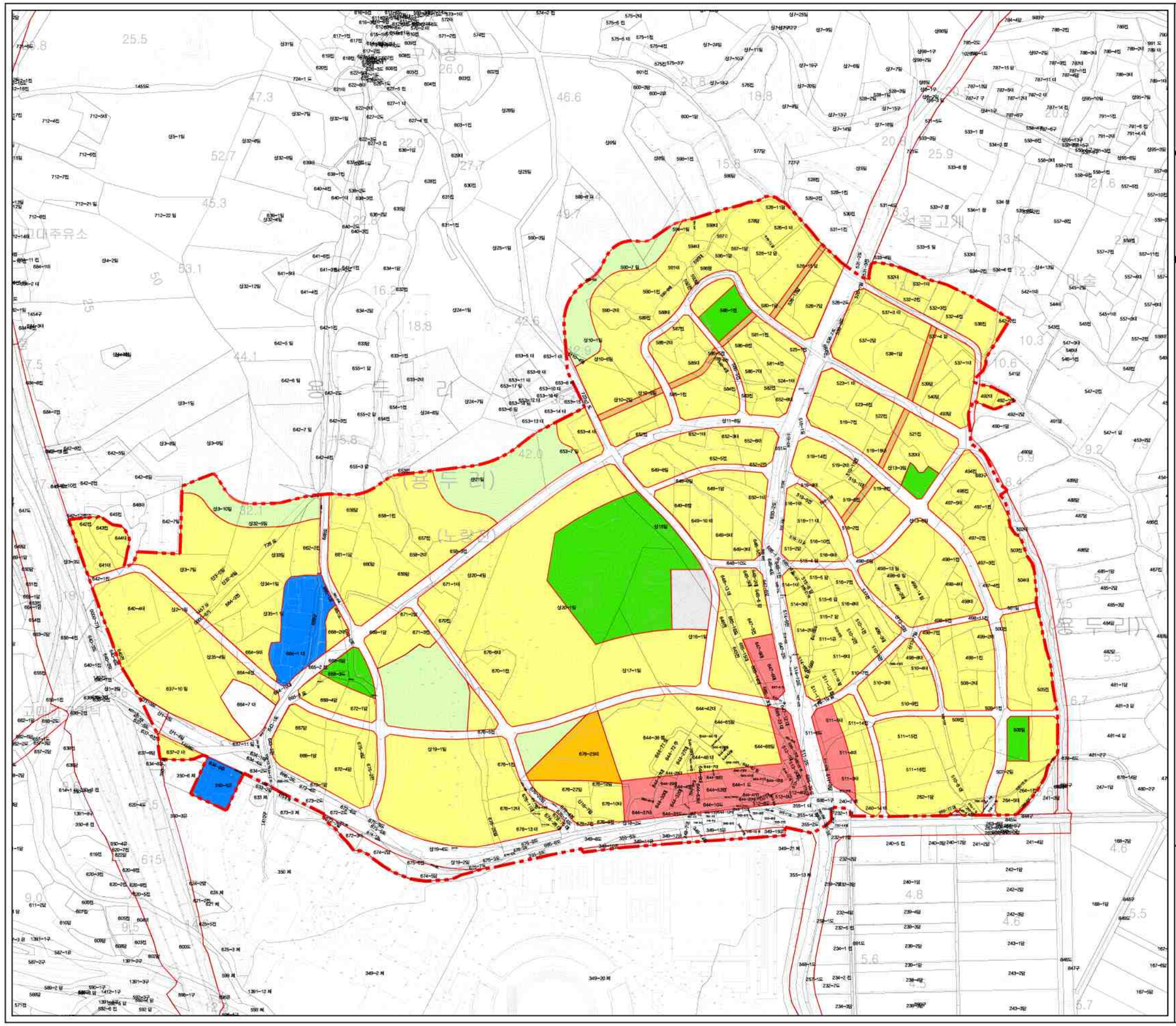
N

S = 1:4,000

0 50 100 200 300M

당진 용두리지구 주거형 지구단위계획

토지이용계획도



- 지구단위계획구역
- 도시계획선
- 단독주택용지
- 공동주택용지
- 상업용지
- 공 원
- 녹 지
- 공공청사
- 공공공지
- 보행자도로
- 주차장

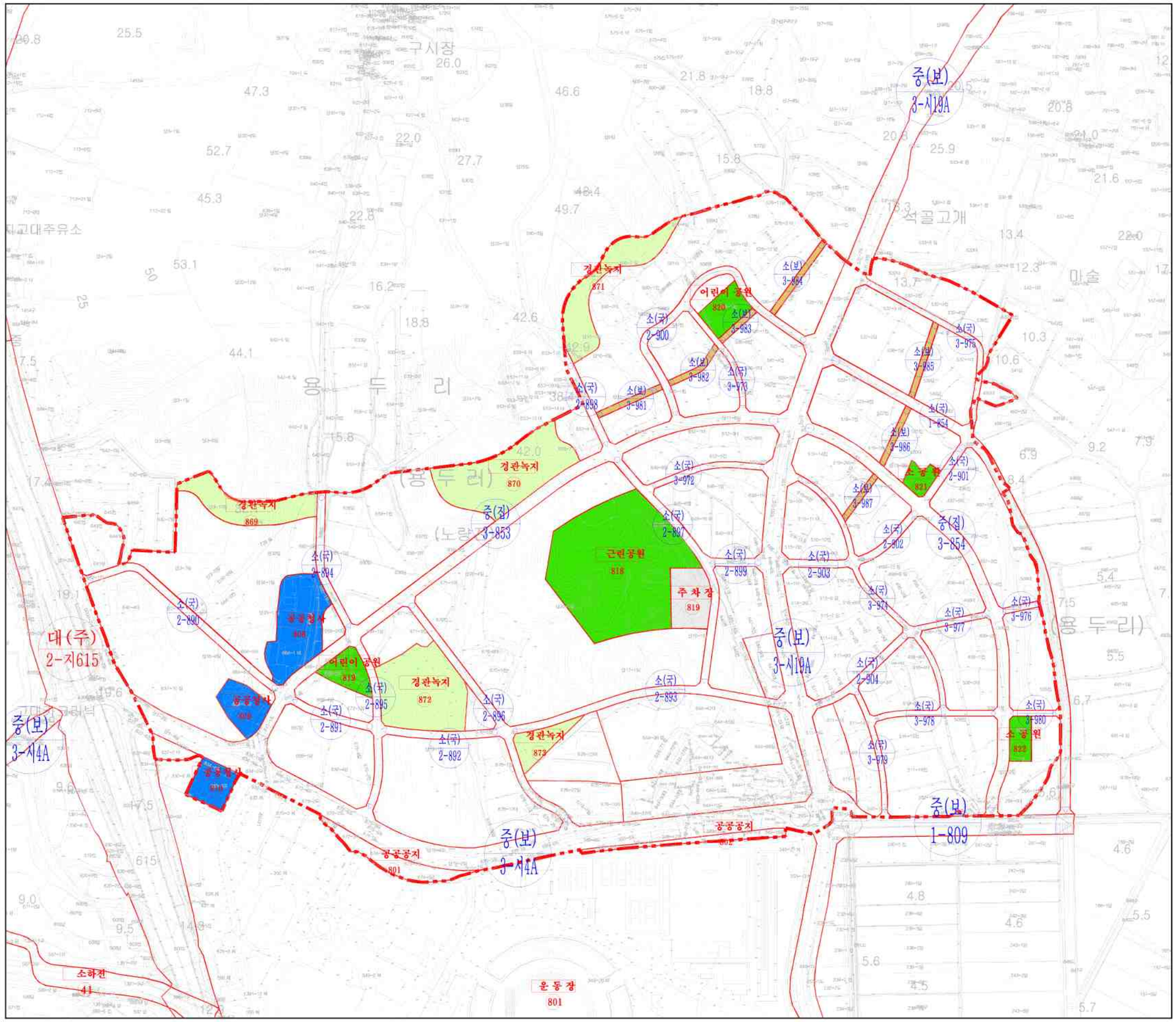
N

S = 1:4,000

0 50 100 200 300M

당진 용두리지구 주거형 지구단위계획

기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도



지구단위계획구역

도시계획선

도 로

공 원

녹 지

보행자도로

공공청사

공공공지

주 차 장

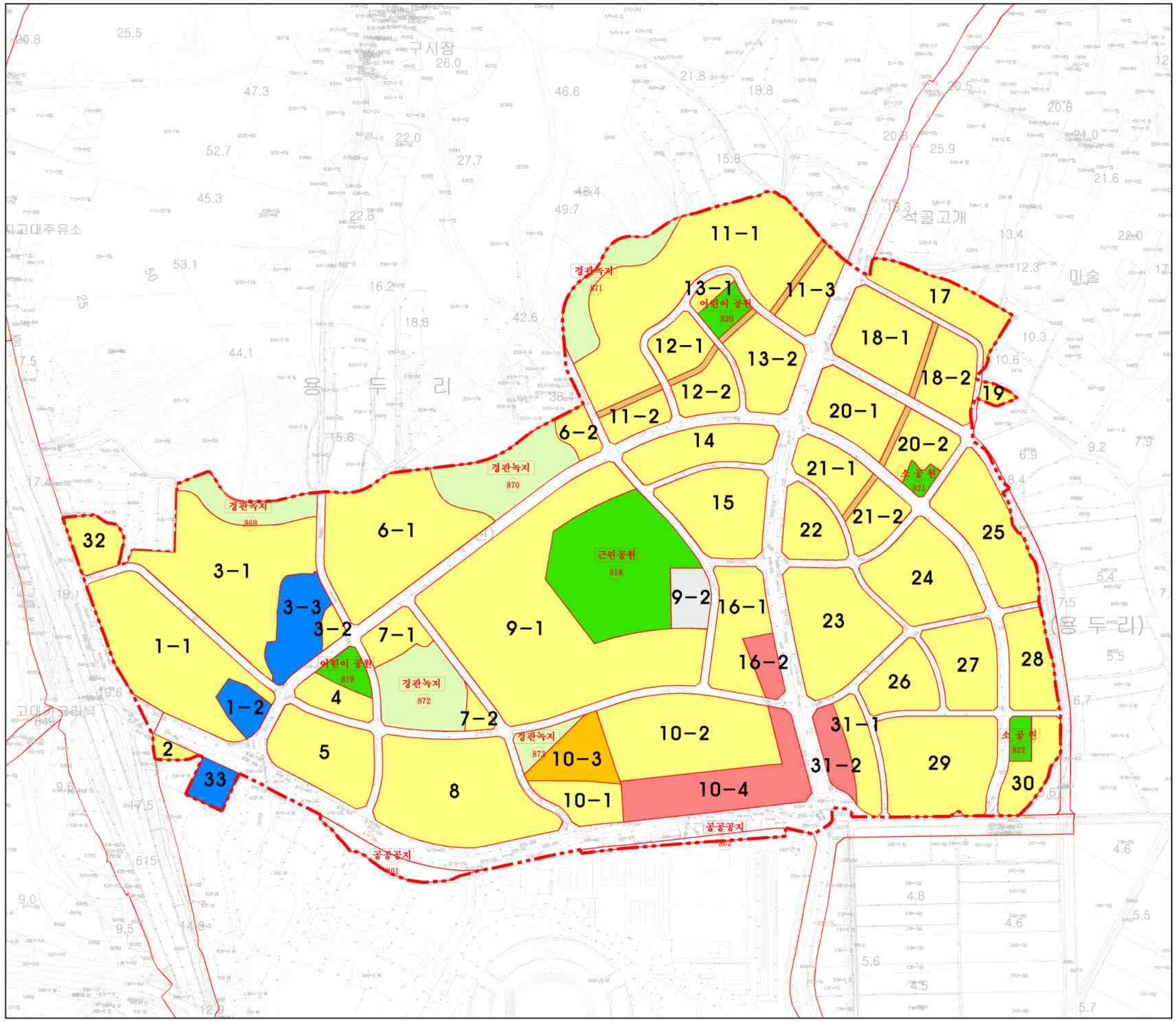
N

S = 1:4,000

0 50 100 200 300M

당진 용두리지구 주거형 지구단위계획

가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정도



지구단위계획구역

도시계획선

단독주택용지

공동주택용지

상업용지

공 원

녹 지

공공청사

공공공지

보행자도로

주차장

1-1 가구번호

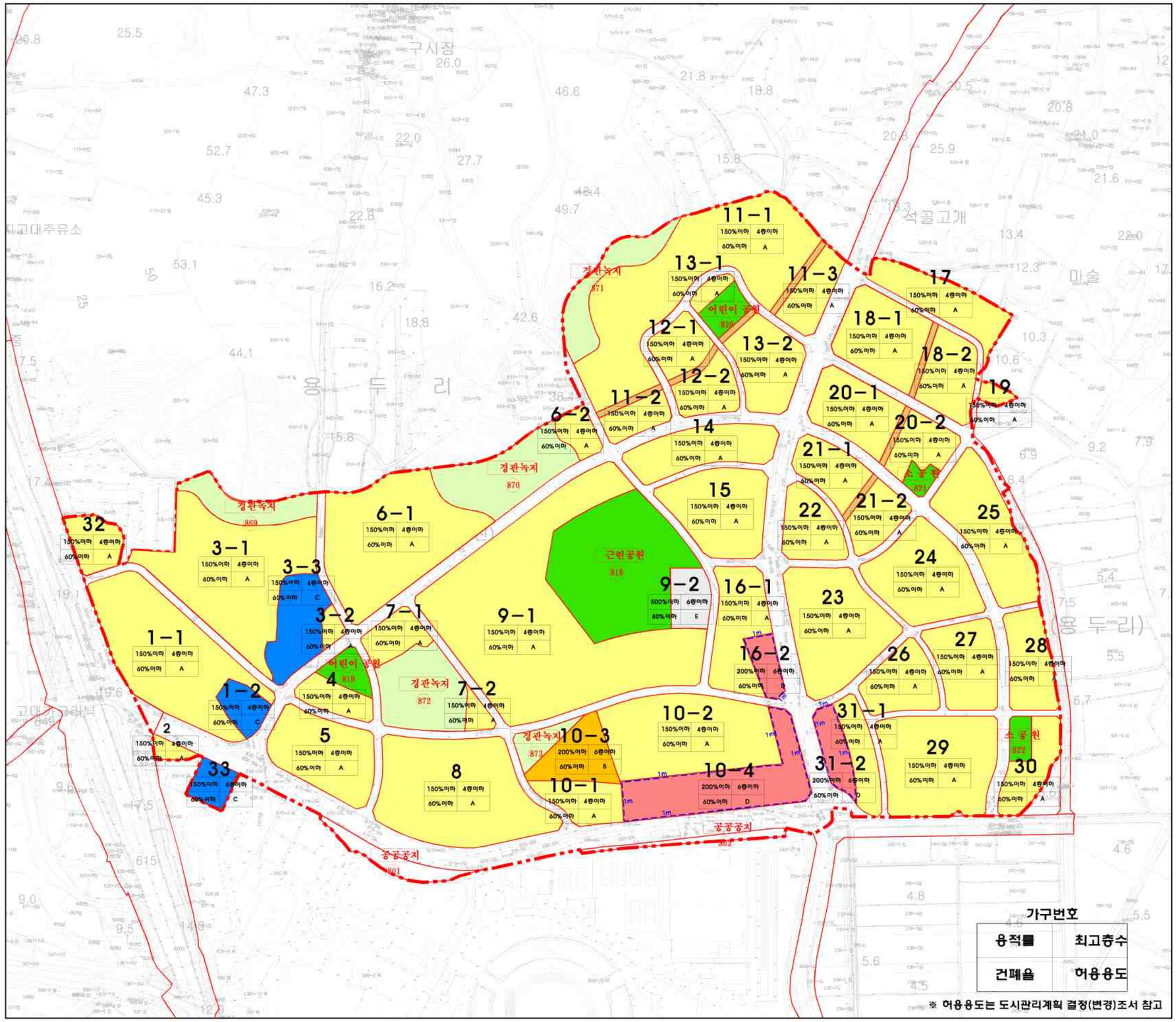
N

S = 1:4,000

0 50 100 200 300M

당진 용두리지구 주거형 지구단위계획

지구단위계획 종합도



- 지구단위계획구역
- 도시계획선
- 단독주택용지
- 공동주택용지
- 상업용지
- 공 원
- 녹 지
- 공공청사
- 공공공지
- 보행자도로
- 건축한계선
- 1-1 가구번호

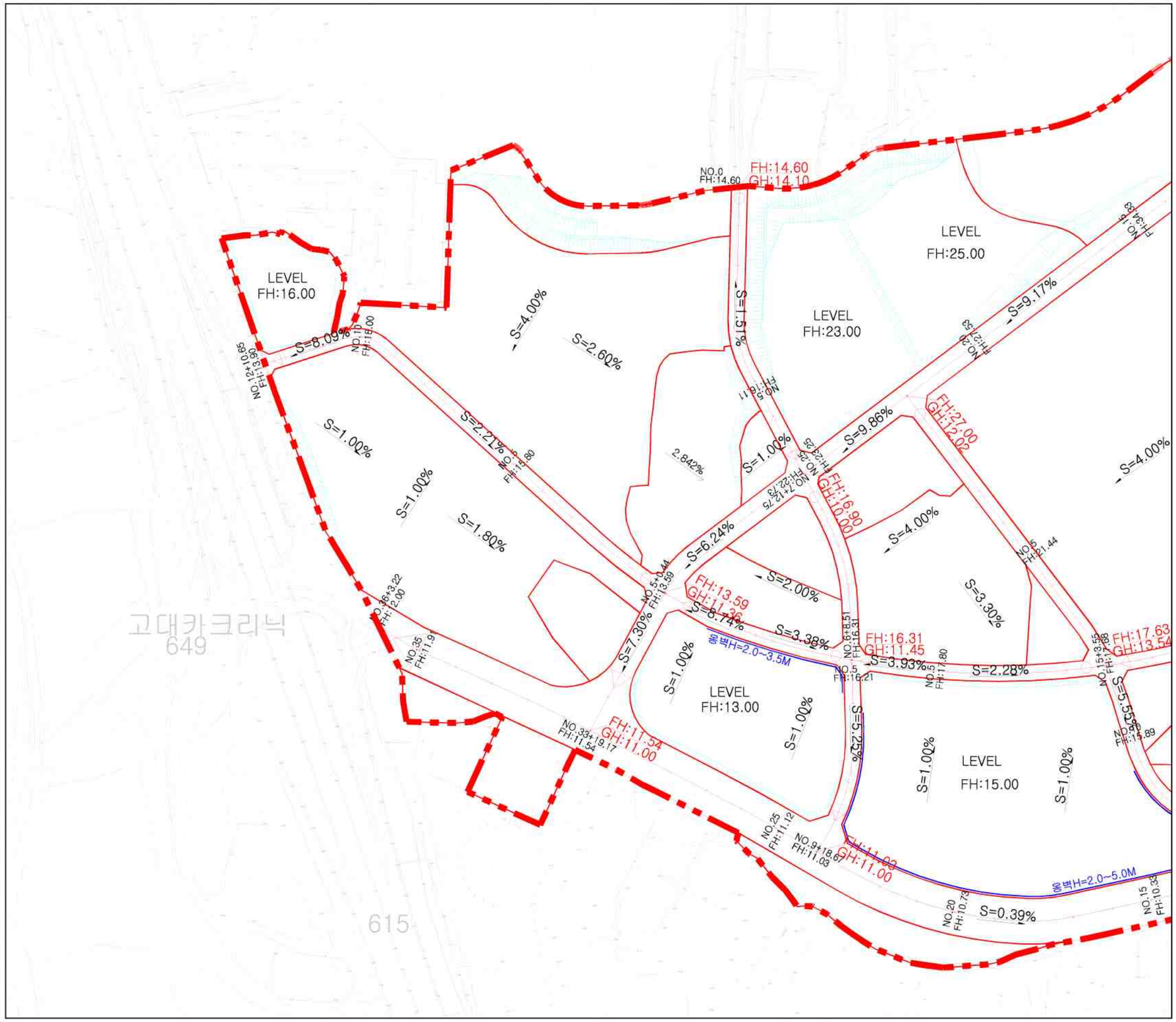
N

S = 1:4,000

0 50 100 200 300M

당진 용두리지구 주거형 지구단위계획

공사계획평면도



지구단위계획구역

도로 공사시종점

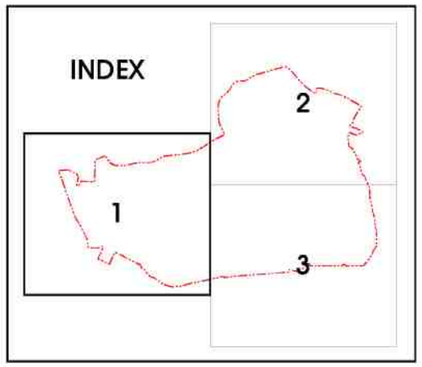
NO.10 FH:16.66 도로체인 및 계획고

FH:19.10 GH:22.00 도로계획고 및 지반고

_S=2.00% 경사도

법 면

옹 벽



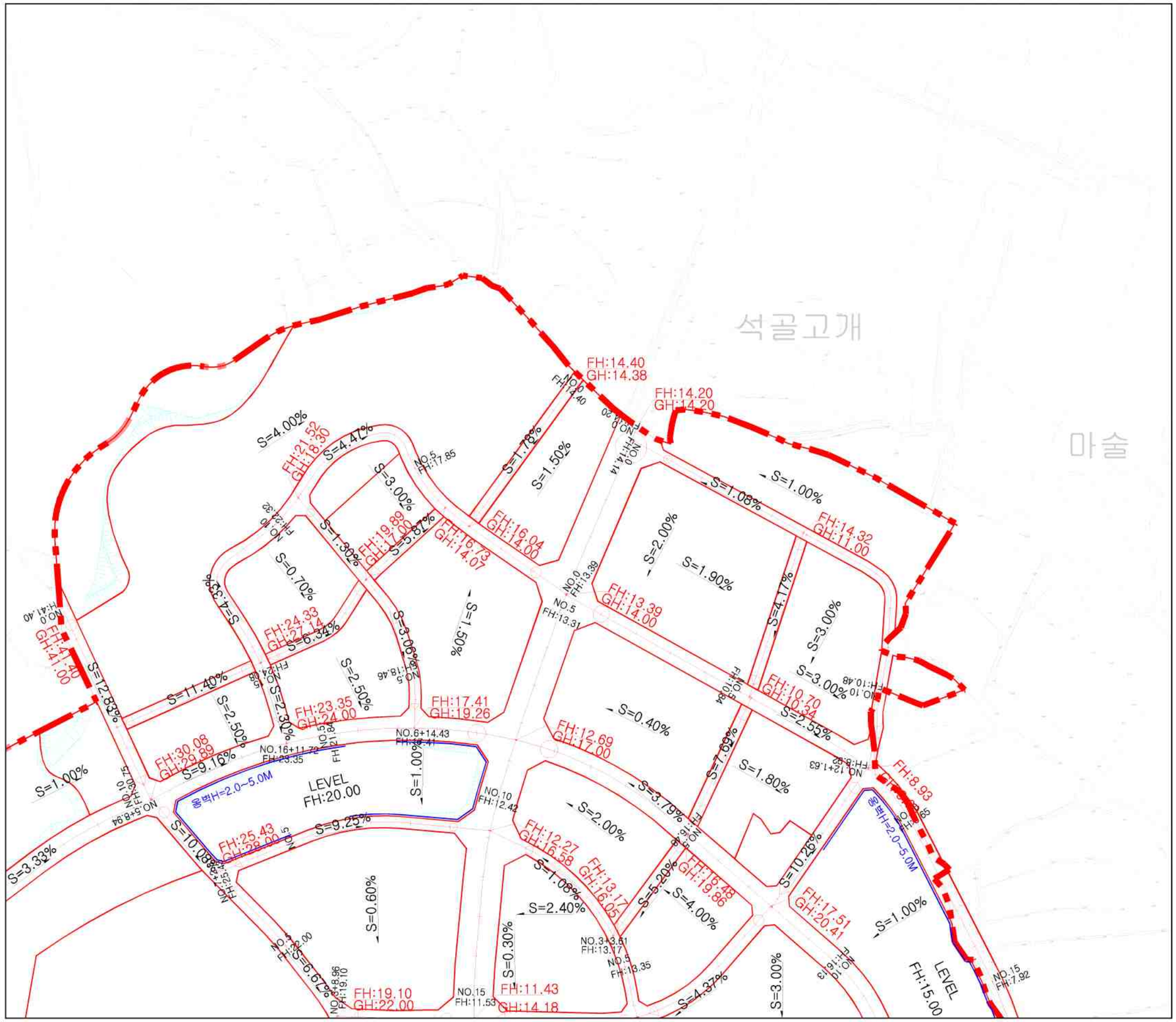
N

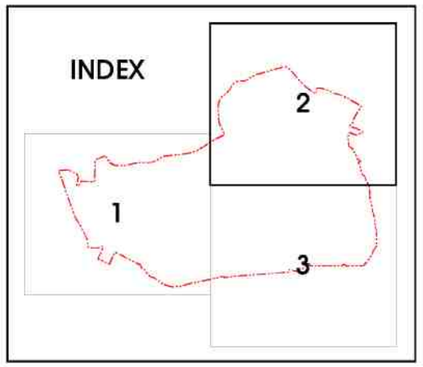
S = 1:2,000

0 25 50 100 150M

당진 용두리지구 주거형 지구단위계획

공사계획평면도





지구단위계획구역

도로 공사시종점

NO.10 FH:16.66 도로체인 및 계획고

FH:19.10 GH:22.00 도로계획고 및 지반고

S=2.00% 경사도

법 면

옹 벽

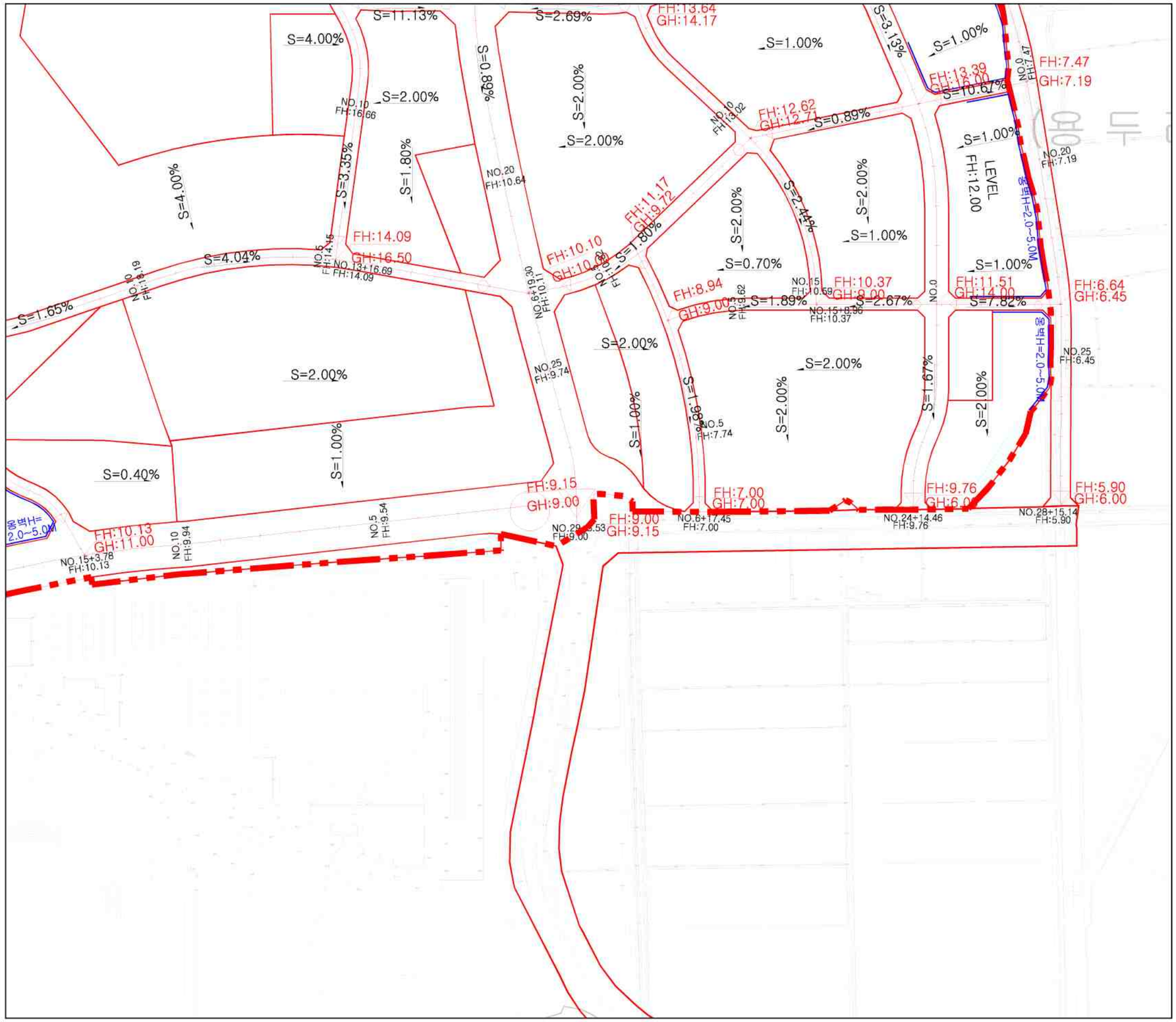
N

S = 1:2,000

0 25 50 100 150M

당진 용두리지구 주거형 지구단위계획

공사계획평면도



지구단위계획구역

도로 공사시종점

NO.10 FH:16.66 도로체인 및 계획고

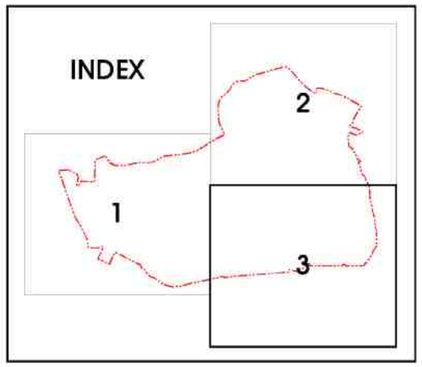
FH:19.10 GH:22.00 도로계획고 및 지반고

S=2.00% 경사도

법 면

옹 벽

INDEX



N

S = 1:2,000

0 25 50 100 150M