

※다음은 성남판교지구의 택지개발계획 및 실시계획 변경(13차-09.12.4고시)승인서상의 지구단위 계획시행지침 중 일부를 발췌한 것으로써 이외의 자세한 사항은 판교신도시 홈페이지(www.pangyonewtown.com)개발계획상의 지구단위계획을 반드시 확인하시기 바랍니다.
※향후 지구단위계획 시행지침이 변경될 시에는 변경된 내용에 따라야 합니다.

제 I 편 총론

제 1 장 총칙

제 1 조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하“지침”이라 한다)은“성남 판교지구 택지개발사업 제1종 지구단위계획”(이하“판교신도시 지구단위계획”이라 한다)구역 내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·밀도·형태 및 공간활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 건축 및 경관관련 시행지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위)

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

제 3 조 (지침의 구성)

제1편 총칙, 지구단위계획 운용에 관한 사항
제2편 단독주택 및 근린생활시설용지, 블록형 단독주택용지, 공동주택용지, 주상복합용지, 상업용지 및 업무시설용지, 공공건축물 및 기타시설용지
제3편 특별계획구역의 일반지침, 특별계획구역별 지침
제4편 가로축경관, 보행축경관, 수경축경관, 건축물의 색채, 옥외광고물, 옥외가로시설물, 야간경관

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 통합영향평가(환경, 교통, 인구, 재해), 에너지사용계획, 군사시설보호구역(고도제한) 등에 의한 택지개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 성남시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 시행지침의 내용은 ‘규제사항’과 ‘권장사항(유도사항 포함)’으로 나누어진다. 이중 ‘규제사항’은 반드시 지켜야 하는 사항이고, ‘권장사항’은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며 지침을

이행할 때 경우에 따라 지침이 정한 보상이 주어지기도 한다.

- ④ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 ‘예시도’는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ⑤ 특별계획구역에 대해서는 별도의 지침을 작성하여 적용하되, 별도의 지침이 명시되어 있지 않은 사항에 대해서는 일반지침을 적용한다.
- ⑥ 대지상호간 분할·합병 또는 공동건축의 해제·조정에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 확지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑦ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다. 다만, 건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)를 적용함에 있어서는 건축물을 건축하고자 하는 대지와 다른 대지사이에 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조 제1항 제1호의 규정에 의한 어린이 공원 및 근린공원을 포함한다)·도로·철도·하천·광장·공공공지·녹지·수도용지·유수지·자동안전도로·유원지 기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택에 있어서는 인접대지경계선과 그 반대편의 대지경계선과의 중심선)을 인접대지경계선으로 한다.
- ⑧ 본 지침에도 불구하고 계획조정이 필요할 시에는 제영향평가등 상위계획 수용범위 내에서 MP의견에 따라 조정할 수 있다.
- ⑨ 본 지침과 함께 도시의 안전을 위하여‘필요한 경우’‘범죄예방을 위한 설계지침(05.9.29. 경찰청)’을 감안하여 설계할 수 있다.
- ⑩ 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.

< 용어의 정의 >

제 5 조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

- ① “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 • 도면표시 : 
- ② “용지”라 함은 판교신도시 택지개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각호에서 규정한다.
 1-1. 단독주택용지 : 이주주택지, 협의양도주택지, 클러스터형 단독주택용지

제 6 조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

“대지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모 이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

- 도면표시 : 

제 7 조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

- ①“허용용도”라 함은 ‘국토의계획및이용에관한법률’의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
- ②“권장용도”라 함은 도시기능의 효율화를 위해 또는 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다

고 인정하여 지정된 용도로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.

③“1층 전면권장용도”라 함은 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 전면부에 필요한 용도를 지정하는 것으로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.

④“불허용도”라 함은‘국토의계획및이용에관한법률’의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.

⑤“건축물의 주용도”라 함은 건축연면적의 50%를 초과하여 사용하는 용도를 말한다.

⑥“건축물의 부수용도”라 함은‘건축물의 주용도’이외의 용도를 말한다.

⑦“점포주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 각호와 같이 규정한다.

1. 위치 : 1층 또는 지하1층에 한한다.

2. 규모 : 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없다.

⑧“근린생활시설등”은‘주택건설기준등에관한규정’제50조에서 정의된 용어를 말한다.

제 8 조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

①“세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위를 말한다.

②“기준용적률”이라 함은 인센티브 적용을 위한 기준이 되는 용적률로서 지구단위계획에서 정한 용적률을 말한다.

③“허용용적률”이라 함은 판교지구 택지개발사업의 개발계획에서 정한 용적률을 말한다.

④“최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말하며, 지구단위계획에서 최고층수를 지정하지 않은 블록의 경우는‘군용항공기지법’제8조(비행장애물의설치등의금지)조항에 의한 해발높이제한(이하‘최고높이제한’이라 한다)’을 넘지 않는 가장 높은 층수를 말한다.

⑤“최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

제 9 조 (건축선에 관한 용어의 정의)

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

• 도면표시 : 

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

1. 통로기능의 피로티구조 부분

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

• 도면표시 : 

단, 단독주택용지의 건축지정선은 아래와 같이 정의한다.

“건축지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 전체층의 외벽면이 건축지정선으로 지정된 길이의 3분의 2이상 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정하며, 건축지정선이 남측에 지정되어 있고, 그 면으로 차량 진출입이 불가능한 경우 건축물 전체층 외벽면이 지

정선에 3분의 1이상(단, 제3호는 미적용)만 접하여도 건축지정선 규정을 준수한 것으로 본다. 여기서 “남측”이라 함은 필지 남측 방향에 지정된 건축지정선(가각부 제외)이 동서측에 대하여 ±45° 범위내를 말한다.

1. 통로기능의 피로티구조 부분

2. 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우와 지정선이 가각부에 지정된 경우 지정선으로부터 1.5m 이하로 이격된 부분

3. 주차장 및 주차진입로

4. 지정선이 곡선으로 이루어진 경우 곡선상의 점을 연결하여 직선화한 부분

5. 지정선으로부터 50cm 이하로 이격된 부분

• 도면표시 : 

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

1. 통로기능의 피로티구조 부분

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

• 도면표시 : 

제 12 조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

⑨“공유외부공지”라 함은 단독주택용지 내에 위치하며 건축한계선에 의해 구획되어진 영역으로 대지경계선으로부터 2.5m 이격(일부 클러스터형 필지 4.5m)으로 확보된 대지안의 공유공지를 말한다. 이때, 공유외부공간은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.

⑩“공유외부공지 조성기준 및 방법”은 다음 각호에 따라 조성하여야 한다.

이주자택지

《그림 1-1-12》 단독주택용지
공유외부공지
조성기준 예시도

1. 점포의 외부공간으로 활용

이주자택지 내의 공유외부공지는 보행자의 점포 진입로, 점포의 외부공간 등으로 활용하여 보행자의 통행을 원활하게 하며, 점포의 상업적 이용을 더욱 활성화한다. 단, 점포가 없을 경우 공유외부공지에 조경을 식재하여 시각적인 공유를 가능하게 한다. 위치는 지정과 선택으로 나뉘며, 선택의 경우에 지침도에서 제시한 위치와 그 위치의 반대편 중 하나를 개별 주체가 선택할 수 있다. 이때 건축한계선은 공유외부공지와 같이 이동한다.

2. 경계부 처리

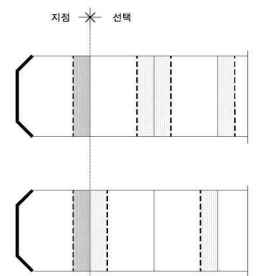
공유외부공지의 담장 설치를 금지한다. 단, 점포가 없을 경우, 도로(공공공지내의 자전거도를 포함)와 인접한 경계부에 한해 담장을 설치할 수 있다. 경계블록 등 담장이 아닌 재료로 경계표시는 가능하며, 이는 수평면의 연속성을 유지해야 한다.

3. 주차

공유외부공지의 주차를 금지하지 않으나, 재료는 반드시 잔디블록과 같은 ‘투수성 포장’으로 하여 시각적으로나 공유하는 경관형성의 취지에 부합되도록 한다.

4. 포장

주차장으로서의 이용을 제외한 공유외부공지의 포장은 개별 필지의 주체에 의해 자율적으로 조성하나,



이웃필지와 조화를 이루도록 한다.

협의양도자택지

1. 이웃과의 공유정원으로 활용

협의양도자택지 내의 2열 필지의 경우 공유외부공지는 이웃과의 공유를 통해 넓은 외부공간을 확보함으로써 외부공간의 효율적인 활용과 이웃간의 친밀감을 도모한다. 1열 필지는 긴 블록에 사이사이에 빈 공간을 만들어 주고, 식재를 활용하여 시각적으로 공유경관을 형성하여, 보다 쾌적한 주거 환경을 형성한다. 위치는 지정과 선택으로 나뉘며, 선택의 경우에 지침도에서 제시한 위치와 그 위치의 반대편 중 하나를 개별 주체가 선택할 수 있다. 이때 건축한계선은 공유외부공지와 같이 이동한다. 단, 필지의 합병(연접한 2필지 합병, 연접한 3개필지를 합병후 2개필지로 분할)에 의하여 기존 공유외부공지를 유지하기 곤란한 경우“공유외부공지 조성기준 및 방법”에 따라 기존 공유외부공지 면적이상을 필지내에 확보하여야 한다.

2. 경계부 처리

2열 필지의 경우 공유외부공지의 담장 설치를 금지한다. 단, 도로(공공공지내의 자전거도로를 포함)와 인접한 경계부에 한해 담장을 설치할 수 있다. 1열 필지에서 도로(공공공지내의 자전거도로를 포함)와 인접한 경계부에 한해 담장을 설치할 수 있으나, 인접필지와외의 경계에는 식재 이외의 담장 설치를 금지한다. 다만, 경계블록 등 담장이 아닌 재료로 경계표시는 가능하며, 이는 수평면의 연속성을 유지해야 한다.

3. 주차

공유외부공지의 주차를 금지하지 않으나, 재료는 반드시 잔디블록과 같은 ‘투수성 포장’으로 하여 시각적으로나마 공유하는 경관형성의 취지에 부합되도록 한다.

4. 포장

주차장으로서의 이용을 제외한 공유외부공지의 포장은 개별 필지의 주체에 의해 자율적으로 조성하나, 이웃 필지와 조화를 이루도록 한다.

제 13 조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

①“차량출입 허용구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구 설치가 허용되는 구간을 말한다.

- 도면표시 : 

②“차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

- 도면표시 : 

제 16 조 (기타 지침과 관련된 용어의 정의)

①“공동개발”이라 함은 2개 이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물로 건축하는 것을 말한다.

②“공동설계”라 함은 도로(보행자전용도로 포함)로 구획되어진 단독주택용지 블록에 대하여 일괄설계하는것을 말한다.

제 17 조 (기타사항)

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

제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 1 조 (지구단위계획의 변경)

- ① 관교신도시 지구단위계획은 준공 전에는 택지개발촉진법에 의한 절차를 따른다.
- ② 택지개발업무처리지침 제29조 제2항에서 규정하는 기간 동안 본 지침을 유지하여야 하며, 그 이후에는 국토의계획및이용에관한법률에 의한 절차를 따른다.

제 2 조 (지구단위계획 지침의 운용)

지구단위계획 지침의 운용은 택지개발업무처리지침에 의해 준공 후에도 동지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 국토의계획및이용에관한법률에 의한다.

제 3 조 (인허가 관련 도서)

- ① 지구단위계획구역내 대지의 주택건설사업 승인 또는 건축물의 건축허가 신청시 다음 각호의 내용이 표현된 도서를 주택건설사업승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
 2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
 3. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류
 4. 제 I 편 총칙 제1장 제14조 ②항의‘<표1-1-2> 친환경계획과 관련한 승인(허가)시 제출도서목록표’와 제1편 총칙 제1장 제15조 ①항의‘경관심의(인-허가)용 도서제출’에서 요구하는 서류
 5. 공동주택사업계획 승인 신청시‘건설교통부신도시기획과-392(2004.03.15)신도시의계획적개발을위한제도수립·시행’에 의거한 신도시계획지도위원(MP: Master Planner)의 의견서
- ② 제출도서의 축척
 1. 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 축척 1/100 이상의 관련 도면을 첨부하여야 한다. 단, 건축물의 규모에 따라 축척 1/100 ~ 1/500 범위까지는 허용한다.
 2. 대지내 공지의 포장도면은 전면보도, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어야 한다.
 - ③ 성남시 건축조례에서 정한 건축 심의대상인 경우, 건축위원회에 제출해야 할 도서에는 ①항의 1호대지 3호에서 제시한 내용이 포함 되어야 한다.

제 II 편 건축부문 시행지침

제 1-1 장 단독주택용지 및 근린생활시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다. 다만, 다음의 경우에는 예외로 한다.

1. 단독주택용지중 협의양도주택지의 경우 인접한 3개의 필지를 2개의 필지로 조정하고자 하는 경우, 단, 조정 후의 필지의 규모가 조정 전의 필지 규모 이상이 되도록 분할 및 합병하여야 한다.
- ② 단독주택용지중 협의양도주택지의 경우 필지의 합병은 지구단위계획 지침도상의 ‘연접한 2필지’또는 ‘연접한 3개의 필지를 2개의 필지로 조정하고자 할 경우’에 한하여 허용하며, 필지 합병의 경우에도 각 필지에 지정되었던 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.
- ③“클러스터형 단독주택용지의 필지분할과 합병은 < 클러스터형 단독주택용지에 관한 사항 >에서 별도로 정한다.
- ④ 근린생활시설용지의 경우 필지의 합병은 연접한 2개의 필지내에서 허용하며, 필지 합병의 경우에도 각 필지에 지정되었던 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다. 단, 근생2와 근생3, 근생6-2의 필지는 합병을 불허한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등)

- ① 단독주택용지와 근린생활시설용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도·가구수는 <표Ⅱ-1-1>과 <표Ⅱ-1-2>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 단독주택용지의 건축물 용도표시는 R1, R2로 구분하며, 근린생활시설용지는 SR1, SR2, SR3으로 구분한다. 세부용도표시는 <표Ⅱ-1-2>의 주석의 내용을 따른다. 이때, R1에서 허용용도로 지정된 점포주택의 경우‘제1편 제1장 제7조의 ⑦항(점포주택)’의 규정을 따라야 하고, 점포주택의 지하층 층별면적은 건축면적 이내로 하며, 지하2층 이하는 기계실 및 주차장용도에 한한다.
- ③ SR3에서 허용용도로 지정된 유치원시설의 경우 지구단위계획의 지침도에서 지정한 위치와‘제2장(공동주택용지) 제6조(유치원시설)’에서 지정한 규모에 의하여 건축하여야 한다.(<표Ⅱ-2-4>참조)
- ④ 건축물의 지하층의 용도는 주거 또는 교육용도로 사용할 수 없다.
- ⑤ 합병할 경우에는 당초 지정된 개별 필지당 가구수를 초과할 수 없다.
- ⑥ 단독주택용지중 협의양도자 택지의 경우 아래의 사항을 이행시 용적률을 완화 적용할 수 있다. 단, 완화할 수 있는 용적률의 합은 20%를 초과할 수 없다.
 1. 블록별 공동설계에 의한 개발시 : 용적률 20% 증가
 2. 제2편 제1장 제4조(외벽의 재료, 형태 등) 및 제6조(지붕 및 옥탑 등) 권장사항 이행시 : 각 조항별 용적률 10% 증가

<표Ⅱ-1-2> 단독주택용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분		단독주택용지	
건축물 용도	도면 표시	R1 (이주자 택지)	R2 (협의양도자 택지)
	허용 용도	•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 － 단독주택(다중주택제외) － 점포주택(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 가목 내지 바목, 자목)	•제1종전용주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 － 단독주택(다중주택제외)
	불허 용도	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설
	건폐율	50%이하	50%이하
		용적률	용적률
		150%이하	80%이하
		최고층수	최고층수
		3층	2층
		1필지당 가구수	1필지당 가구수
		3가구이하	2가구이하
		해당블록	해당블록
		F1-1, F2-1, F4-1, F5-1, F6-1, F7-1, F8-1, F9-1, F10-1	E1-1, E1-2, E1-3, E2-1, E2-2, E3-1, E4-1, E5-1, E5-2, E6-1, E6-2, E8-1, E9-1, E10-1, E11-1, E12-1, E13-1, E14-1 ^{※)}

주) E14-1블록의 경우는 협의양도자 택지중 “클러스터형 단독주택용지”임

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 3 조 (건축한계선 및 건축지정선)

건축한계선과 건축지정선의 위치는 지침도를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제 4 조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ② 점포주택 및 근린생활시설용지내 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치토록 한다.
- ③ 단독주택용지의 경우 건축물의 재료는 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.
 1. 재료의 본질적인 성격을 그대로 보여주는 재료
 2. 시간에 따라 변해가는 자연재료
 3. 사용된 재료의 물성을 유지하고 있는 공업 생산재
 4. 상기 재료가 조합된 공업 생산제품
 5. 첨단 기술에 의해 생겨난 재료
 - － 목재, PC 콘크리트 판, 내후성 강판, 벽돌, 점토 판, 유리, 무광 금속판재, 외장합판 등

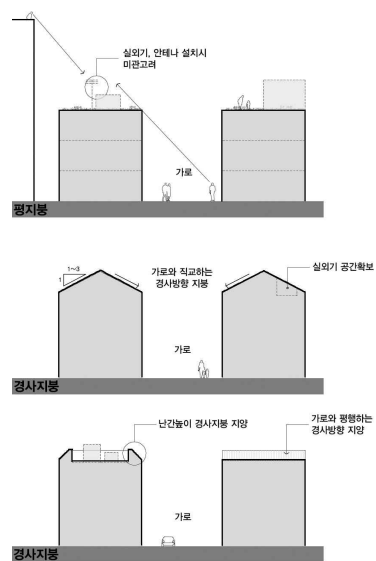
제 5 조 (1층 바닥높이 등)

1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20센티미터 이내로 한다.

제 6 조 (지붕 및 옥탑 등)

- ① 근린생활시설용지와 단독주택용지의 점포주택에 근린생활시설이 설치될 경우 옥상층의 부대시설(옥탑, 철탑 등) 높이는 4.5미터를 초과할 수 없다.
- ② 건축물의 지붕이 평지붕으로 계획된 경우 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.
 1. 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용되어야 하며, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 실외기, 안테나 등을 설치할 수 있다.
 2. 옥상녹화를 통해 녹지공간을 최대화하여 생태/친환경 도시형성에 일조한다.
 3. 단독주택 및 근린생활시설용지에서는 지상층 사용을 위한 옥외계단 및 옥상의 물탱크실을 설치할 수 없다.
- ③ 건축물의 지붕이 경사지붕으로 계획된 경우 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.
 1. 경사도는 1:1~1:3의 범위로 하며, 실외기 설치공간을 계획시 반드시 고려한다.
 2. 난간 높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금지하며, 박공형식 또는 모임형식의 지붕이어야 한다.
 3. 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하며, 인접건물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다.

〈그림 II-1-6〉 지붕 및 옥탑계획 예시도



제 7 조 (담장, 대문, 계단 등)

- ① 단독주택용지내 건축물의 담장 및 대문의 높이는 1.2미터이하가 되도록 한다.
- ② 단독주택용지내 건축물의 담장 재료는 화관목류의 생울타리로 한다.
- ③ 단독주택용지내 공유외부공간에는 담장설치를 금지한다. 단, 도로(공공공간내의 자전거도로를 포함)와 인접한 공유외부공간의 경계선에는 담장 설치를 허용한다.
- ④ 근린생활시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제 8 조 (색채 및 옥외광고물)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.
- ② 건축물 색채의 세부적인 사항은 '제4편의 제4장(건축물의 색채)'의 기준을 따른다.
- ③ 단독주택용지 내 건축물의 외벽은 되도록 페인트의 사용을 지양하여, 재료 물성, 색상이 그대로 드러나게 한다. 단, 필요에 의하여 채색을 할 경우 주변 경관에 조화를 이루어야 한다.
- ④ 건축물의 옥외광고물(간판)은 '제4편의 제5장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.
- ⑤ 단독주택용지내 점포의 가로형간판 설치는 지상1층 상단 정면에 한하며, 수량은 1개 이내로 제한한다. 가로형광고물은 입체형문자, 도형부착으로 제한한다. 돌출간판, 지주형광고물, 옥상간판, 창문이용광고물, 세로형광고물은 설치를 금지한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 9 조 (전면공지)

지침도에서 지정한 대지내 공지 중 전면공지는 '제1편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제 10 조 (공공조경)

지침도에서 지정한 대지내 공지 중 공공조경은 '제1편 제1장 제12조의 ⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제 11 조 (공공보행통로)

지침도에서 지정한 대지내 공지 중 공공보행통로는 '제1편 제1장 제12조의 ⑦항(공공보행통로)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제 12 조 (공유외부공지)

지침도에서 지정한 대지내 공지 중 공유외부공지는 '제1편 제1장 제12조의 ⑨항(공유외부공지) 및 ⑩항(공유외부공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 13 조 (대지내 차량출입)

- ① 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.
- ② 차량의 출입구는 대지당 1개소만 하며, 그 폭원은 8미터를 초과할 수 없다.

제 14 조 (주차장 및 주차대수의 설치기준)

- ① 주거용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은‘1필지당 2대이상’과‘성남시주차장설치및관리조례’에 의하여 확보하여야 하는 대수’중 많은 것 이상 설치하여야 한다.
- ② 주거이외의 용도로 사용하는 경우 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 제①항의 규정에 의한 설치대수에‘주차장법’및‘성남시주차장설치및관리조례’에 의한 근린생활시설의 연면적에 따라 확보하여야 하는 주차대수를 더한 대수 이상을 설치하여야 한다.
- ③ 단독주택용지와 근린생활시설용지내 주차장은‘주차장법’및‘성남시주차장설치및관리조례’에 따라 설치하여야 한다.

제 15 조 (주차장의 형태 및 위치)

- ① 단독주택용지내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지 연결도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ② ①항의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 한다.
- ③ 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장은 설치하지 않는다. 다만, 필지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.
- ④ 주차장의 포장은 ‘투수성 포장’을 원칙으로 한다.(단, 피로티 하부 주차장 제외)

제 5 장 공공건축물 및 기타시설용지

<쓰레기관로 수송시설에 관한 사항>

제 24 조 (쓰레기관로 수송시설에 관한 사항)

- ① 적용범위
본 지침은 도시계획시설 중 쓰레기관로수송시설 설치에 적용되는 것으로, 본 지침서에 언급하지 않은 사항은 성남관교지구 쓰레기수송시설공사 설계 및 시공 지침서(이하 설계지침서)에 따른다.
- ② 쓰레기관로 수송시설 정의
1. 쓰레기관로 수송시설이라 함은 지정장소에 설치된 쓰레기 투입구에 배출자가 쓰레기를 투입하면 사업지구내 매설된 수송관로를 통하여 집하장내 쓰레기 적치 컨테이너까지 수송하는 일련의 시설과 그 부대시설을 말한다.
2. 쓰레기관로 수송시설은 크게 투입구, 수송관로, 집하장으로 구분되며 본 지침에서는 쓰레기관로 수송 시설에 관한 투입구 설치 기준, 배관 및 집하장의 공사범위 등을 기술한다.
- ③ 공사 지침
1. 쓰레기 관로수송시설의 집하장 및 주관로는 사업시행자가 설치하고 <표II-5-7>의 적용지역 분양자(이하 분양자 또는 소유주)는 해당 지역으로부터 발생되는 폐기물 처리를 위한 투입구 및 배관을 본 지침에 따라 설치하여야 한다.
단, 적용지역외의 지역은 사업시행자가 관로수송시설을 설치하며 투입구는 도로 또는 공공시설용지 등에 설치한다.
2. 분양자는 건축허가 신청서에 쓰레기 투입구 설치계획을 반영하여야 한다.
- ④ 공사 범위

1. 사업시행자는 분기관을 분양필지내 1m까지 설치하며 분양자는 이로부터 연결관로 및 투입구등을 설치하여야 하며 비용은 분양자가 부담한다.
2. 분양자는 설계 단계부터 본시설의 적용을 위하여 본 지침에서 제시하는 기준을 반영한 적정 규모를 결정하여 설계에 사전 반영하여야 한다.
3. 분양자가 설치하는 투입구 및 관로가 집하시설과 연결되어 있음을 감안하여 반드시 설계지침서에 따라 설계 및 시공을 하여야 하며 상세한 사항은 집하시설 관리기관의견을 반영하여 관로 수송시설 운영에 지장이 없도록 하여야 한다.
4. 유지관리에 관한 사항은 설치자가 하여야 한다.
- ⑤ 투입구 개수 산정
1. 본 지구단위 계획에서 분양자는 쓰레기의 원활한 처리를 위해서 설계지침에 따른 적절한 투입구 개수를 산정하여 설치하여야 한다.
2. 투입구 개수의 설치기준은 쓰레기 발생량을 기준으로 하되 최소 설치개소는 <표II-5-7>의 적용지역을 참고로 하여 투입구를 설치하여야 한다.
3. 분양자는 건축허가 신청시 투입구수 산출근거를 첨부하여 투입구 설치계획을 반영하여 주변지역에 쓰레기 적체 현상이 없도록 하여야 한다.
- ⑥ 투입구 설치위치
투입구 위치는 매설되는 내부관로 및 주관로가 직관 구성으로 용이한 지점에 주변 지장물이 없고 외부 공기 유입이 용이한 지점에 설치하여야한다.

<표II-5-1> 쓰레기 투입구의 설치기준 및 적용지역

구분	투입구 최소 설치기준	적용지역
일반쓰레기 투입구	일반 쓰레기 발생량에 따른 투입구 산정	•아파트, 중심상업, 주상복합, 도시지원시설, 일반/공공업무, 주차장, 복지시설, 보안시설 및 자연장지, 위험물저장 및 처리시설, 공공도서관
	블록별 설치 (최소 1개소이상)	•블록형 단독주택
	시설물 개소당 (최소1개소이상)	•동사무소, 파출소, 우체국, 철도시설, 하수처리장, 학교, 변전소, 종교 시설
	설치하지 않는 경우	•교통광장, 일반광장, 근린공원, 체육공원
음식물쓰레기 투입구	일반쓰레기 투입구와 1대1로 설치	•블록형 단독주택
	최대 투입 반경(50m내외) 설치(최소 1개소이상)	•연립주택, 아파트, 중심상업, 주상복합
	시설당(또는 분할 필지당) 최소 1개소 이상 투입구 설치	•도시지원시설, 일반/공공업무, 철도시설, 주차장, 학교, 복지시설, 보안시설 및 자연장지, 공공도서관
	일반/음식물 쓰레기 투입구 겸용 투입구 설치	•종교시설
	설치하지 않는 경우	•일반쓰레기 투입구가 설치되지 않는 지역 •음식물 쓰레기 분리 배출이 이루어지지 않는 지역 또는 음식물 쓰레기 배출이 적은 지역 (동사무소, 파출소, 우체국, 변전소, 위험물 저장시설, 하수처리장 등)

< U-city에 관한 사항>

제 25 조 (구내통신선로설비 설치기준에 관한 사항)

- ① 관교신도시는 U-city로서 초고속광통신망 구축을 목표로 한다.
- ② 건축물의 구내통신선로설비 설치시 정보통신부의'초고속정보통신건물 인증업무처리지침'기준을 다음과 같이 적용한다.
 1. 공동주택(아파트, 연립)의 경우'초고속정보통신건물 인증업무처리지침'에서 규정한 대상을 기준으로 특등급(공동주택 기준)이상의 구내통신선로설비를 적용한다.
 2. 상업 및 업무용 건물의 경우'초고속정보통신건물 인증업무처리지침'에서 규정한 대상을 기준으로 1등급(업무시설 기준)이상의 구내통신선로설비를 적용한다.
- ③ 정보통신부의'초고속정보통신건물 인증업무처리지침'에서 제외된 건축물의 경우 다음과 같이 권장한다.
 1. ②항의 대상 건축물 중 일정 규모이하(공동주택 50세대 미만, 상업·업무시설 연면적 3,300㎡미만) 건축물 및 그 외 건축물에 대해서는 건축물 구조의 특성을 고려하여 ②항 1호, 2호 중 해당 기준과 동등한 수준의 구내통신선로설비의 설치를 권장한다.
 2. 단, 단독주택은 ②항 1호의 기준과 동등한 수준의 구내통신선로설비의 설치를 권장한다.
- ④ 단독주택, 일정 규모이하(공동주택 50세대 미만, 상업·업무시설 연면적 3,300㎡미만) 건축물 및 ③항 1호의 그 외 건축물의 경우에는 ②항과 같은 수준의 구내통신선로설비 기준이 제정될 경우 이를 적용한다.

제 26 조 (원격검침 설치기준에 관한 사항)

전력, 도시가스, 상수도, 지역난방에 대하여 이를 공급받는 각 수용가 및 해당 간선사업자는 원격검침이 실시될 수 있도록 원격검침용 계량기와 송수신 장치를 설치하여야 한다.