

고 시

● 국토교통부 고시 제2023-000호

수원당수 공공주택지구 지구계획 변경(4차) 승인

1. 국토교통부고시 제2023-365호(2023.06.30)로 공공주택지구 지구지정 변경(4차) 및 지구계획 변경(3차) 승인 고시된 수원당수 공공주택지구에 대하여 「공공주택 특별법」 제17조에 따라 수원당수 공공주택지구 지구계획 변경(4차)을 승인을 하고, 같은 법 제17조에 따라 그 내용을 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 등을 다음과 같이 고시합니다.
2. 관계서류는 경기도 수원시 도시개발과(031-228-3369), 한국토지주택공사 경기지역본부 단지사업2부(031-250-8268)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면 등은 토지이음 홈페이지(<http://www.eum.go.kr>)에서 열람이 가능합니다.

2023년 12월 00일

국토교통부장관

1. 지구계획 변경(4차)

가. 주택지구의 명칭·위치 및 면적(변경없음)

- 1) 명 칭 : 수원당수 공공주택지구 조성사업
- 2) 위 치 : 경기도 수원시 권선구 당수동, 금곡동 일원
- 3) 면 적 : 967,832㎡

나. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명(변경없음)

- 1) 명 칭 : 한국토지주택공사
- 2) 소재지 : 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)
- 3) 대표자 성명 : 이 한 준

다. 지구계획의 개요 : 게재생략 (변경없음)

라. 사업시행기간(변경)

- 기 정 : 지구지정고시일(2017년 3월 28일) ~ 2023년 12월 31일
- 변 경 : 지구지정고시일(2017년 3월 28일) ~ 2025년 12월 31일

마. 토지이용에 관한 계획 : 게재생략 (변경없음)

바. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획 : 게재생략 (변경없음)

사. 조성된 토지의 공급에 관한 계획 : 게재생략 (변경없음)

아. 도시관리계획 결정에 관한 사항 : 게재생략 (변경없음)

자. 지구단위계획에 관한 사항(변경) : [붙임 1] (도면생략)

차. 개발제한구역의 도시관리계획 결정 : 게재생략 (변경없음)

카. 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서 : 게재생략 (변경없음)

타. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명, 주소 : 게재생략 (변경없음)

파. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조제5항 및 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별 조치법」 제9조에 따라 지형도면을 따로 작성하지 아니하고 고시를 갈음함

[붙임1]

수원당수 공공주택지구 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정 조서 : 게재생략 (변경없음)
2. 지구단위계획구역 결정도 : 게재생략 (변경없음)

3. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 게재 생략 (변경없음)

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 게재생략 (변경없음)

다. 가구 및 획지구모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 게재생략 (변경없음)

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 단독주택용지 : 게재생략 (변경없음)

2) 공동주택용지 : 게재생략 (변경없음)

3) 근린생활시설용지 : 게재생략 (변경없음)

4) 주상복합용지 : 게재생략 (변경없음)

5) 상업 및 업무시설용지 : 게재생략 (변경없음)

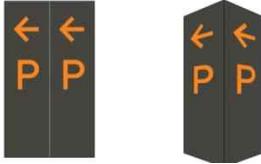
6) 기타시설용지 (변경)

- 기정

위 치 (가구번호)	구분	계획내용
	용도표시	Z1
	획지의 분할과 합병	<ul style="list-style-type: none"> 인접한 획지와 합병은 가능하고 합병된 획지를 재분할(합병 전 획지선에 따라 재분할하는 경우만 해당) 할 수 있다.
도시1 ~ 도시7	용도 허용용도	<p>주용도</p> <ul style="list-style-type: none"> 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」 제28조에 의한 도시형공장, 같은 법 제2조제9호에 의한 산업집적기반시설, 같은 법 제2조제13호에 의한 지식산업센터 「벤처기업 육성에 관한 특별 조치법」 제2조 제4항에 의한 벤처기업집적시설 「소프트웨어산업진흥법」 제2조 제7호에 의한 소프트웨어진흥시설 <p>부용도</p> <ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> 제3호 제1종근린생활시설 제4호 제2종근린생활시설(옥외철타이 설치된 골프연습장, 안마시술소, 단란주점, 종교집회장 제외) 제5호 문화 및 집회시설 제7호 판매시설 제10호 교육연구시설(교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소에 한함) 단, 다음의 어느 하나에 해당하지 않은 경우에만 허용한다. <ul style="list-style-type: none"> 가) 「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것 나) 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로써 동법 시행령 별표1의3에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 다) 「물환경보전법」 제2조 제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다. 라) 「물환경보전법」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로써 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장에 해당하는 것 마) 「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것 바) 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준 이상인 것 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 제14호 업무시설 중 일반업무시설 (오피스텔 제외) <p>※ 부용도라 함은 건축면적의 30% 이하를 차지하는 용도를 말한다.</p>

위 치 (가구번호)	구분	계획내용				
		※ 근린생활시설 및 판매시설은 지상1층에 한하여 허용한다. ※ 지식산업센터의 경우 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 따른다.				
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도				
	건폐율	• 70% 이하				
	용적률	• 400% 이하				
	높이(층)	• 최고층수 : 8층 이하 • 최저층수 : 4층 이상				
	건축한계선	• 건축한계선은 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다.				
	전면공지	• 전면공지 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다.				
	형태 및 외관	• 옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은 옥외광고물(간판) 설치기준을 따른다.				
주2, 주3	용도표시	P1				
	획지의 분할과 합병	• 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.				
	허용용도	• 「주차장법」 제2조 제1호 나목의 규정에 의한 노외주차장 • 「주차장법」 제2조 제11호 규정에 의한 주차전용건축물 및 주차전용건축물 (단, 주차전용건축물 외의 용도는 ‘주차전용건축물 외 기타시설 종류’에 따른다.) < 주차전용건축물 외 기타시설 종류 >				
		블럭명	주차전용건축물 외 도입 가능시설	건축물 연면적 중 주차장 비율		
		주2 (일반 상업지역)	■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 (불안당 제외) - 제7호 판매시설 - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차 관련 시설 (주차장, 폐차장 제외)	70%이상		
주3 (준주거지역)	■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 (불안당 제외) - 제7호 판매시설 (바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만에 한함) - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차 관련 시설 (주차장, 폐차장 제외)	70%이상				
불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도					
건폐율	<table border="1" data-bbox="448 1989 1455 2072"> <tr> <td>주2</td> <td>주3</td> </tr> <tr> <td>90% 이하</td> <td>90% 이하</td> </tr> </table>		주2	주3	90% 이하	90% 이하
	주2	주3				
90% 이하	90% 이하					

위 치 (가구번호)	구분	계획내용														
	용적률	주2		주3												
		400% 이하		400% 이하												
	높이(층)	주2		주3												
		8층 이하		8층 이하												
	건축선	• 건축한계선은 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다.														
	형태 및 외관	• 옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은 옥외광고물(간판) 설치기준을 따른다.														
주1, 주4, 주5	용도표시	P1														
	획지의 분할과 합병	• 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.														
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「주차장법」 제2조 제1호 나목의 규정에 의한 노외주차장 • 「주차장법」 제2조 제11호 규정에 의한 주차전용건축물 및 주차전용건축물 (단, 주차전용건축물 외의 용도는 ‘주차전용건축물 외 기타시설 종류’에 따른다.) <p style="text-align: center;">< 주차전용건축물 외 기타시설 종류 ></p> <table border="1" data-bbox="459 801 1444 1861"> <thead> <tr> <th data-bbox="459 801 624 862">블럭명</th> <th data-bbox="628 801 1225 862">주차전용건축물 외 도입 가능시설</th> <th data-bbox="1230 801 1444 862">건축물 연면적 중 주차장 비율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="459 862 624 1182">주1 (제2종 일반주거지역)</td> <td data-bbox="628 862 1225 1182"> <ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 제13호 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제20호 자동차 관련시설 (세차장, 자동차정비공장, 폐차장 제외) </td> <td data-bbox="1230 862 1444 1182">70%이상</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1182 624 1480">주4 (제2종 일반주거지역)</td> <td data-bbox="628 1182 1225 1480"> <ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 제13호 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제20호 자동차 관련시설 (세차장, 자동차정비공장, 폐차장 제외) </td> <td data-bbox="1230 1182 1444 1480">70%이상</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1480 624 1861">주5 (일반 상업지역)</td> <td data-bbox="628 1480 1225 1861"> <ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 (불안당 제외) - 제7호 판매시설 - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차 관련 시설 (주차장, 폐차장 제외) </td> <td data-bbox="1230 1480 1444 1861">70%이상</td> </tr> </tbody> </table>			블럭명	주차전용건축물 외 도입 가능시설	건축물 연면적 중 주차장 비율	주1 (제2종 일반주거지역)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 제13호 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제20호 자동차 관련시설 (세차장, 자동차정비공장, 폐차장 제외) 	70%이상	주4 (제2종 일반주거지역)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 제13호 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제20호 자동차 관련시설 (세차장, 자동차정비공장, 폐차장 제외) 	70%이상	주5 (일반 상업지역)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 (불안당 제외) - 제7호 판매시설 - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차 관련 시설 (주차장, 폐차장 제외) 	70%이상
	블럭명	주차전용건축물 외 도입 가능시설	건축물 연면적 중 주차장 비율													
	주1 (제2종 일반주거지역)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 제13호 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제20호 자동차 관련시설 (세차장, 자동차정비공장, 폐차장 제외) 	70%이상													
주4 (제2종 일반주거지역)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 제13호 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제20호 자동차 관련시설 (세차장, 자동차정비공장, 폐차장 제외) 	70%이상														
주5 (일반 상업지역)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 (불안당 제외) - 제7호 판매시설 - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차 관련 시설 (주차장, 폐차장 제외) 	70%이상														
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 															
건폐율	주1		주4	주5												
	90% 이하		90% 이하	90% 이하												

위 치 (가구번호)	구분	계획내용						
	용적률	<table border="1"> <tr> <td>주1</td> <td>주4</td> <td>주5</td> </tr> <tr> <td>250% 이하</td> <td>250% 이하</td> <td>400% 이하</td> </tr> </table>	주1	주4	주5	250% 이하	250% 이하	400% 이하
주1	주4	주5						
250% 이하	250% 이하	400% 이하						
	높이(층)	<table border="1"> <tr> <td>주1</td> <td>주4</td> <td>주5</td> </tr> <tr> <td>5층 이하</td> <td>5층 이하</td> <td>8층 이하</td> </tr> </table>	주1	주4	주5	5층 이하	5층 이하	8층 이하
주1	주4	주5						
5층 이하	5층 이하	8층 이하						
배치 및 건축선		<ul style="list-style-type: none"> 건축선은 '지구단위계획 결정도'에 따른다. '지구단위계획 결정도' 상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「수원시 건축조례」 별표 3(대지안의 공지 기준)를 따른다. 						
형태 및 외관		<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 1층 층고는 4m 이상으로 조성한다. 주차장 용지의 사인시설 및 차폐패널은 다음을 따른다. <ul style="list-style-type: none"> - 사인(Sign) 시설 <ol style="list-style-type: none"> (형태) 패널형(기본) 또는 코너형(모서리에 부착하는 경우) (색채) 오렌지색, 회색(공공디자인 기본색상), 백색 (종류) 주차건물사인, 방향유도사인, 진출입사인, 시설안내사인 <p style="text-align: center;"><사인(sign) 시설 예시도></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p><주차건물사인(패널형·코너형)></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><진출입사인></p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p><방향유도사인></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><시설안내사인></p> </div> </div> - 차폐패널 시설 <ol style="list-style-type: none"> 형태) 환기가 가능한 갤러리형 패널 <ul style="list-style-type: none"> - 가로형, 세로형, 사선형 패턴 중 선택 적용 (색채/재료) 회색(각 도시별 공공디자인 기본색상) / 강재·알루미늄 (배치) 최상층 2개 층 이상, 도로와 접하는 입면에 적용 - 지차제의 옥외광고물 및 공공디자인 가이드라인 등에서 별도로 기준을 정하는 경우에는 그에 따른다. - 주차장으로 사용되는 지상부분은 환기 및 자연채광을 활용할 수 있는 투과형 입면재료를 활용한다. - 전면도로에 면한 1층부 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 조성한다. - 건축물의 지붕은 평지붕으로 계획하여야 하며, 지붕 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성한다. <p style="text-align: center;"><주차전용건축물 통합디자인 적용 예시도></p> <div style="text-align: center;">  </div>						

위 치 (가구번호)	구분	계획내용
변1	용도표시	Z2
	획지의 분할과 합병	• 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.
	허용용도	• 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제67조의 전기공급설비 및 부속용도 ※ 부속용도라 함은 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도이어야 함
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율	• 70% 이하
	용적률	• 400% 이하
	높이(층)	• 제한없음
	건축선	• 건축한계선은 ‘지구단위계획 결정도’ 에 따른다.
	형태 및 외관	• 전기관련시설의 고압 송전선로는 지중화방식으로 연결하여야 한다. • 전기관련시설 부지내 변전시설의 경우 충전부위가 외부에 노출되지 않도록 설치하여야 한다. • 건축물 외관의 외부노출이 되지 않도록 차폐조경 및 녹음수 식재 등을 시행한다.
초1	용도표시	S1
	획지의 분할과 합병	• 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.
	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제10호 가목에 의한 초등학교 • 「초·중등교육법」 제 2조의 규정에 의한 초등학교
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율	• 60% 이하
	용적률	• 250% 이하
	높이(층)	• 5층 이하
	배치 및 건축선	• 건축한계선은 ‘지구단위계획 결정도’ 에 따른다. • 교사동은 가급적 각 도로로부터 직각 또는 평행으로 배치하되 부지여건 및 일조를 감안하여 배치하고 운동장은 운동공간의 효율성을 제고할 수 있도록 배치하여야 한다.
	형태 및 외관	• 도로변 방음벽은 가로미관을 고려하여 방음벽의 재질과 형태를 친환경적으로 유도하여야 한다. • 생활가로에 접한 부분의 획지경계구분은 높이 1.2m 이하의 화목류 생물타리로 조성하여야 한다. • 환경영향평가 결과 항공소음 70WECPNL 이상 지역에 해당하는 교육시설 용지의 건축물은 항공기 소음저감대책으로 「공항 소음대책지역의 방음 및 냉방시설 설치기준」 에 따른 제3종 구역 ‘다’ 지구 수준의 방음시설을 설치하여야 하며, 단열공사시 차음능력이 있는 단열재를 사용하여야 한다.
중1	용도표시	S2
	획지의 분할과 합병	• 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.
	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제10호 가목에 의한 중학교 • 「초·중등교육법」 제 2조의 규정에 의한 중학교
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율	• 60% 이하
	용적률	• 250% 이하
	높이(층)	• 5층 이하
	배치 및 건축선	• 건축선은 ‘지구단위계획 결정도’ 에 따른다. • ‘지구단위계획 결정도’ 상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「수원시 건축조례」 별표 3(대지안의 공지 기준)를 따른다. • 교사동은 가급적 남향으로 배치하고, 운동장은 인근 공원과 연계 배치하여 오픈스페이스를

위 치 (가구번호)	구분	계획내용	
		<p>확보하고, 학생과 주민의 이용이 용이하도록 계획하여야 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 옥외 체육시설, 생활 SOC시설 등은 지역 내 오픈스페이스 및 커뮤니티 공간으로 사용될 수 있도록 개방적인 형태의 배치를 구상한다. 	
	형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 1층 전체를 필로티 구조(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)로 하여 주차장으로 계획한 경우에는 용적률 및 층수의 산정에서 제외한다. • 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한은 「건축법」 및 같은법 시행령, 「수원시 건축조례」에 따른다. • 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물의 기단부의 경우, 지상층 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다. • 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 외벽 재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려해야 한다. • 건축물의 경관(야간경관 포함), 색채, 옥외광고물(간판 포함) 등에 관한 사항은 ‘시행지침 제VI편 통합계획구간 경관 및 공공부문 시행지침’ 기준을 따른다. • 개구부의 경우, 난잡한 형태요소의 남용이나 기능과 무관한 장식용 창의 설치를 금한다. 	
	경관·색채	<ul style="list-style-type: none"> • 경관 및 색채에 관한 일반적 사항은 ‘시행지침 제VI편 통합계획구간 경관 및 공공부문 시행지침’의 기준을 따른다. 	
복합커뮤니티 시설	용도표시	MS1	
	획지의 분할과 합병	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다. 	
	허용용도	주용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종 근린생활시설 (공공업무를 수행하는 시설에 한함) - 제5호 문화 및 집회시설 (공연장, 전시장에 한함) - 제10호 교육연구시설 (유치원, 도서관에 한함) - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설 (옥외 철타미 설치된 골프장, 운동장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외)
		부용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설 (안마원 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설 (공연장, 서점, 휴게음식점, 제과점 등의 제조·판매시설에 한함) ※ 부용도의 비율은 지상층 연면적의 10% 미만으로 함
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 	
	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 250% 이하	
	높이(층)	• 5층 이하	
	배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축선은 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다. • ‘지구단위계획 결정도’ 상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「수원시 건축조례」 별표 3(대지안의 공지 기준)를 따른다. • 교사동은 가급적 남향으로 배치하고, 운동장은 인근 공원과 연계 배치하여 오픈스페이스를 확보하고, 학생과 주민의 이용이 용이하도록 계획하여야 한다. • 옥외 체육시설, 생활 SOC시설 등은 지역 내 오픈스페이스 및 커뮤니티 공간으로 사용될 수 있도록 개방적인 형태의 배치를 구상한다. 	
	형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 1층 전체를 필로티 구조(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)로 하여 주차장으로 계획한 경우에는 용적률 및 층수의 산 	

위 치 (가구번호)	구분	계획내용	
		정에서 제외한다. • 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한은 「건축법」 및 같은법 시행령, 「수원시 건축조례」에 따른다. • 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물의 기단부의 경우, 지상층 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다. • 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 외벽 재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려해야 한다. • 건축물의 경관(야간경관 포함), 색채, 옥외광고물(간판 포함) 등에 관한 사항은 ‘시행지침 제VI편 통합계획구간 경관 및 공공부문 시행지침’ 기준을 따른다. • 개구부의 경우, 난잡한 형태요소의 남용이나 기능과 무관한 장식용 창의 설치를 금한다.	
	경관·색채	• 경관 및 색채에 관한 일반적 사항은 ‘시행지침 제VI편 통합계획구간 경관 및 공공부문 시행지침’의 기준을 따른다.	
중 1~2	용도표시	G1	
	획지의 분할과 합병	• 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.	
	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제6호 종교시설 (종교집회장과 종교집회장의 부속용도에 한함) ※ 부속용도라 함은 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도이어야 함	
	불허 용도	종1	• 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
		종2	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율	종1	• 60% 이하
		종2	• 20% 이하
	용적률	종1	• 250% 이하
		종2	• 100% 이하
	높이 (층)	종1	• 5층 이하 (첨탑의 높이를 포함하여 지표면으로부터 30m를 넘을 수 없다.)
종2		• 2층 이하	
건축선	-		
형태 및 외관	• 옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은 옥외광고물(간판) 설치기준을 따른다. • 환경영향평가 결과 항공소음 70WECPNL 이상 지역에 해당하는 종교시설 용지의 건축물은 항공기 소음저감대책으로 「공항 소음대책지역의 방음 및 냉방시설 설치기준」에 따른 제3종 구역 ‘다’ 지구 수준의 방음시설을 설치하여야 하며, 단열공사시 차음성능이 있는 단열재를 사용하여야 한다.		
기타사항	• 종2(무학사)는 준치시설로서 재축, 대수선, 증축, 개축, 용도 변경에 관한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조(기존의 건축물에 대한 특례)를 따르며, 신축 시에는 지구단위계획에서 지정한 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 최고층수를 적용한다.		
EH	용도표시	QR	
	획지의 분할과 합병	• 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.	
	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제1호 단독주택 (단독주택에 한함) - 제3호 제1종 근린생활시설 (지역자치센터, 파출소, 지구대 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설, 마을회관, 마을공동작업소 등 주민이 공동으로 이용하는 시설에 한함)	

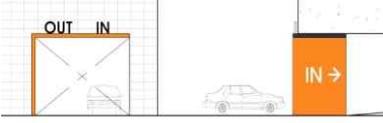
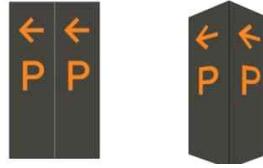
위 치 (가구번호)	구분	계획내용
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 40% 이하
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> 100% 이하
	최고층수	<ul style="list-style-type: none"> 3층
	형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> 환경영향평가 결과 항공소음 70WECPNL 이상 지역에 해당하는 생태마을 용지의 건축물 중 정온을 요하는 주거용도로 사용되는 부분은 항공기 소음저감대책으로 「공항 소음대책지역의 방음 및 냉방시설 설치기준」에 따른 제3종 구역 ‘다’ 지구 수준의 방음시설을 설치하여야 하며, 단열공사시 차음성능이 있는 단열재를 사용하여야 한다. 지붕형태는 경사지붕을 원칙으로 한다. 남향에는 태양광전지판을 설치하고 그 외 지붕면은 경량형 지붕녹화를 권장한다. 단, 커뮤니티센터는 지붕녹화를 의무적으로 적용하도록 한다. 건축물의 에너지 성능은 ‘건축물 에너지효율등급’의 1++등급 이상으로 한다. 에너지자립률은 80%이상으로 한다. 사위열을 회수하여 온수에너지를 절약하는 사위열회수장치 설치를 의무화 한다. 건축물의 재료는 주요 건축부재 4종 이상에서 총 9개 이상의 환경성선언 제품(EPD)을 사용하여야 한다. 또한 유해물질 저감자재(자재의 생산, 폐기 시에 배출되는 유해물질을 저감하기 위한 공정을 수행한 자재를 뜻하며, 환경표지(인증사유 : 유해물질 감소, 지역환경오염 감소) 인증자재를 포함한 운영 기관의 장이 정한 자재를 뜻함)를 25개 이상 사용을 의무화 한다. 건축 시 저탄소자재(공정·연료 효율 개선 등을 통해 자재의 전생애 과정에서 발생하는 탄소배출량을 이전보다 저감시킨 자재) 사용, 자원순환자재(자재의 생산에 있어서 순환자원을 활용하거나, 폐기에 있어서 순환자원으로 활용할 수 있는 자재를 말하며, 이는 환경표지(인증사유: 자원순환성 향상), GR인증 제품을 포함한 운영기관의 장이 정한 자재가 있음) 사용, 녹색건축자재(환경성선언 제품, 저탄소자재, 자원순환자재, 유해물질저감자재를 말하며, 녹색건축자재 적용 비율을 산정을 위한 자재의 비용은 구매 가격, 물가자료 또는 내역서의 단가를 적용함) 사용을 의무화 한다.

- 변경

위 치 (가구번호)	구분	계획내용	
도시1 ~ 도시7	용도표시	Z1	
	획지의 분할과 합병	<ul style="list-style-type: none"> 인접한 획지와 합병은 가능하고 합병된 획지를 재분할(합병 전 획지선에 따라 재분할하는 경우만 해당) 할 수 있다. 	
	용도	주용도	<ul style="list-style-type: none"> 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」 제28조에 의한 도시형공장, 같은 법 제2조제9호에 의한 산업집적기반시설, 같은 법 제2조제13호에 의한 지식산업센터 「벤처기업 육성에 관한 특별 조치법」 제2조 제4항에 의한 벤처기업집적시설 「소프트웨어산업진흥법」 제2조 제7호에 의한 소프트웨어진흥시설
		부용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(옥외철타이 설치된 골프연습장, 안마시술소, 단란주점, 종교집회장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 - 제10호 교육연구시설(교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소에 한함) 단, 다음의 어느 하나에 해당하지 않은 경우에만 허용한다. <ul style="list-style-type: none"> 가) 「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것

위 치 (가구번호)	구분	계획내용							
			나) 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로써 동법 시행령 별표1의3에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 다) 「물환경보전법」 제2조 제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다. 라) 「물환경보전법」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로써 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장에 해당하는 것 마) 「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것 바) 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준 이상인 것 - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 중 일반업무시설 (오피스텔 제외) ※ 부용도라 함은 건축연면적의 30% 이하를 차지하는 용도를 말한다. ※ 근린생활시설 및 판매시설은 지상1층에 한하여 허용한다. ※ 지식산업센터의 경우 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 따른다.						
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 							
	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 70% 이하 							
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 400% 이하 							
	높이(층)	<ul style="list-style-type: none"> • 최고층수 : 8층 이하 • 최저층수 : 4층 이상 							
	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선은 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다. 							
	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> • 전면공지 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다. 							
	형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은 옥외광고물(간판) 설치기준을 따른다. 							
	용도표시		P1						
	획지의 분할과 합병	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다. 							
주2, 주3	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「주차장법」 제2조 제1호 나목의 규정에 의한 노외주차장 • 「주차장법」 제2조 제11호 규정에 의한 주차전용건축물 및 주차전용건축물 (단, 주차전용건축물 외의 용도는 ‘주차전용건축물 외 기타시설 종류’에 따른다.) <p style="text-align: center;">< 주차전용건축물 외 기타시설 종류 ></p> <table border="1" data-bbox="456 1641 1449 2051"> <thead> <tr> <th data-bbox="456 1641 624 1704">블럭명</th> <th data-bbox="628 1641 1222 1704">주차전용건축물 외 도입 가능시설</th> <th data-bbox="1227 1641 1449 1704">건축물 연면적 중 주차장 비율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="456 1711 624 2051">주2 (일반 상업지역)</td> <td data-bbox="628 1711 1222 2051"> <ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마사술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 (봉안당 제외) - 제7호 판매시설 - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차 관련 시설 (주차장, 폐차장 제외) </td> <td data-bbox="1227 1711 1449 2051">70%이상</td> </tr> </tbody> </table>	블럭명	주차전용건축물 외 도입 가능시설	건축물 연면적 중 주차장 비율	주2 (일반 상업지역)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마사술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 (봉안당 제외) - 제7호 판매시설 - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차 관련 시설 (주차장, 폐차장 제외) 	70%이상	
블럭명	주차전용건축물 외 도입 가능시설	건축물 연면적 중 주차장 비율							
주2 (일반 상업지역)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마사술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 (봉안당 제외) - 제7호 판매시설 - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차 관련 시설 (주차장, 폐차장 제외) 	70%이상							

위 치 (가구번호)	구분	계획내용									
		<p>주3 (준주거지역)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 (봉안당 제외) - 제7호 판매시설 (바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만에 한함) - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차 관련 시설 (주차장, 폐차장 제외) <p style="text-align: right;">70%이상</p>								
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 									
	건폐율	<p>주2 90% 이하</p>	<p>주3 90% 이하</p>								
	용적률	<p>주2 400% 이하</p>	<p>주3 400% 이하</p>								
	높이(층)	<p>주2 8층 이하</p>	<p>주3 8층 이하</p>								
	건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선은 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다. 									
	형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은 옥외광고물(간판) 설치기준을 따른다. 									
<p>주1, 주4, 주5</p>	용도표시	<p>P1</p>									
	획지의 분할과 합병	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다. 									
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「주차장법」 제2조 제1호 나목의 규정에 의한 노외주차장 • 「주차장법」 제2조 제11호 규정에 의한 주차전용건축물 및 주차전용건축물 (단, 주차전용건축물 외의 용도는 ‘주차전용건축물 외 기타시설 종류’에 따른다.) <p style="text-align: center;">< 주차전용건축물 외 기타시설 종류 ></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">블러명</th> <th style="width: 60%;">주차전용건축물 외 도입 가능시설</th> <th style="width: 25%;">건축물 연면적 중 주차장 비율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="448 1373 624 1753"> <p>주1 (제2종 일반주거지역)</p> </td> <td data-bbox="628 1373 1222 1753"> <ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 제13호 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제20호 자동차 관련시설 (세차장, 자동차정비공장, 폐차장 제외) </td> <td data-bbox="1227 1373 1455 1753"> <p style="text-align: center;">70%이상</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1753 624 2087"> <p>주4 (제2종 일반주거지역)</p> </td> <td data-bbox="628 1753 1222 2087"> <ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 제13호 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제20호 자동차 관련시설 (세차장, 자동차정비공장, 폐차장 제외) </td> <td data-bbox="1227 1753 1455 2087"> <p style="text-align: center;">70%이상</p> </td> </tr> </tbody> </table>		블러명	주차전용건축물 외 도입 가능시설	건축물 연면적 중 주차장 비율	<p>주1 (제2종 일반주거지역)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 제13호 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제20호 자동차 관련시설 (세차장, 자동차정비공장, 폐차장 제외) 	<p style="text-align: center;">70%이상</p>	<p>주4 (제2종 일반주거지역)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 제13호 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제20호 자동차 관련시설 (세차장, 자동차정비공장, 폐차장 제외)
블러명	주차전용건축물 외 도입 가능시설	건축물 연면적 중 주차장 비율									
<p>주1 (제2종 일반주거지역)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 제13호 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제20호 자동차 관련시설 (세차장, 자동차정비공장, 폐차장 제외) 	<p style="text-align: center;">70%이상</p>									
<p>주4 (제2종 일반주거지역)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) - 제13호 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제20호 자동차 관련시설 (세차장, 자동차정비공장, 폐차장 제외) 	<p style="text-align: center;">70%이상</p>									

위 치 (가구번호)	구분	계획내용						
		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="459 212 624 584"> 주5 (일반 상업지역) </td> <td data-bbox="628 212 1222 584"> <ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 (불안당 제외) - 제7호 판매시설 - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차 관련 시설 (주차장, 폐차장 제외) </td> <td data-bbox="1227 212 1444 584"> 70%이상 </td> </tr> </table>	주5 (일반 상업지역)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 (불안당 제외) - 제7호 판매시설 - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차 관련 시설 (주차장, 폐차장 제외) 	70%이상			
주5 (일반 상업지역)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 (불안당 제외) - 제7호 판매시설 - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제18호 창고시설 - 제20호 자동차 관련 시설 (주차장, 폐차장 제외) 	70%이상						
불허용도		<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 						
진폐율		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="459 705 778 750">주1</td> <td data-bbox="783 705 1102 750">주4</td> <td data-bbox="1107 705 1426 750">주5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 750 778 795">90% 이하</td> <td data-bbox="783 750 1102 795">90% 이하</td> <td data-bbox="1107 750 1426 795">90% 이하</td> </tr> </table>	주1	주4	주5	90% 이하	90% 이하	90% 이하
주1	주4	주5						
90% 이하	90% 이하	90% 이하						
용적률		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="459 840 778 884">주1</td> <td data-bbox="783 840 1102 884">주4</td> <td data-bbox="1107 840 1426 884">주5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 884 778 929">250% 이하</td> <td data-bbox="783 884 1102 929">250% 이하</td> <td data-bbox="1107 884 1426 929">400% 이하</td> </tr> </table>	주1	주4	주5	250% 이하	250% 이하	400% 이하
주1	주4	주5						
250% 이하	250% 이하	400% 이하						
높이(층)		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="459 952 778 996">주1</td> <td data-bbox="783 952 1102 996">주4</td> <td data-bbox="1107 952 1426 996">주5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 996 778 1041">5층 이하</td> <td data-bbox="783 996 1102 1041">5층 이하</td> <td data-bbox="1107 996 1426 1041">8층 이하</td> </tr> </table>	주1	주4	주5	5층 이하	5층 이하	8층 이하
주1	주4	주5						
5층 이하	5층 이하	8층 이하						
배치 및 건축선		<ul style="list-style-type: none"> • 건축선은 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다. • ‘지구단위계획 결정도’ 상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「수원시 건축조례」 별표 3(대지안의 공지 기준)를 따른다. 						
형태 및 외관		<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 1층 층고는 4m 이상으로 조성한다. • 주차장 용지의 사인시설 및 차폐패널은 다음을 따른다. <ul style="list-style-type: none"> - 사인(Sign) 시설 <ol style="list-style-type: none"> 1. (형태) 패널형(기본) 또는 코너형(모서리에 부착하는 경우) 2. (색채) 오렌지색, 회색(공공디자인 기본색상), 백색 3. (종류) 주차건물사인, 방향유도사인, 진출입사인, 시설안내사인 <p style="text-align: center;"><사인(sign) 시설 예시도></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p><주차건물사인(패널형·코너형)></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><진출입사인></p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p><방향유도사인></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><시설안내사인></p> </div> </div> - 차폐패널 시설 <ol style="list-style-type: none"> 1. 형태) 환기가 가능한 갤러리형 패널 <ul style="list-style-type: none"> - 가로형, 세로형, 사선형 패턴 중 선택 적용 2. (색채/재료) 회색(각 도시별 공공디자인 기본색상) / 강재·알루미늄 3. (배치) 최상층 2개 층 이상, 도로와 접하는 입면에 적용 - 지차제의 옥외광고물 및 공공디자인 가이드라인 등에서 별도로 기준을 정하는 경우에는 그에 따른다. 						

위 치 (가구번호)	구분	계획내용
		<ul style="list-style-type: none"> - 주차장으로 사용되는 지상부분은 환기 및 자연채광을 활용할 수 있는 투과형 입면재료를 활용한다. - 전면도로에 면한 1층부 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 조성한다. - 건축물의 지붕은 평지붕으로 계획하여야 하며, 지붕 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성한다. <p style="text-align: center;"><주차전용건축물 통합디자인 적용 예시도></p> 
변1	용도표시	Z2
	획지의 분할과 합병	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제67조의 전기공급설비 및 부속용도 ※ 부속용도라 함은 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도이어야 함
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 70% 이하
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 400% 이하
	높이(층)	<ul style="list-style-type: none"> • 제한없음
	건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선은 ‘지구단위계획 결정도’ 에 따른다.
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 전기관련시설의 고압 송전선로는 지중화방식으로 연결하여야 한다. • 전기관련시설 부지내 변전시설의 경우 충전부위가 외부에 노출되지 않도록 설치하여야 한다. • 건축물 외관의 외부노출이 되지 않도록 차폐조경 및 녹음수 식재 등을 시행한다. 	
초1	용도표시	S1
	획지의 분할과 합병	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표1 제10호 가목에 의한 초등학교 • 「초·중등교육법」 제 2조의 규정에 의한 초등학교
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 60% 이하
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 250% 이하
	높이(층)	<ul style="list-style-type: none"> • 5층 이하
	배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선은 ‘지구단위계획 결정도’ 에 따른다. • 교사동은 가급적 각 도로로부터 직각 또는 평행으로 배치하되 부지여건 및 일조를 감안하여 배치하고 운동장은 운동공간의 효율성을 제고할 수 있도록 배치하여야 한다.
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 도로변 방음벽은 가로미관을 고려하여 방음벽의 재질과 형태를 친환경적으로 유도하여야 한다. • 생활가로에 접한 부분의 획지경계구분은 높이 1.2m 이하의 화목류 생활타리를 조성하여야 한다. • 환경영향평가 결과 항공소음 70WECPNL 이상 지역에 해당하는 교육시설 용지의 건축물은 항공기 소음저감대책으로 「공항 소음대책지역의 방음 및 냉방시설 설치기준」 에 따른 제3종 구역 ‘다’ 지구 수준의 방음시설을 설치하여야 하며, 단열공사시 차음성능이 있는 단열재를 사용하여야 한다. 	

위 치 (가구번호)	구분	계획내용
중1	용도표시	S2
	획지의 분할과 합병	<ul style="list-style-type: none"> 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1 제10호 가목에 의한 중학교 「초·중등교육법」 제 2조의 규정에 의한 중학교
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> 250% 이하
	높이(층)	<ul style="list-style-type: none"> 5층 이하
	배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축선은 ‘지구단위계획 결정도’ 에 따른다. ‘지구단위계획 결정도’ 상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「수원시 건축조례」 별표 3(대지안의 공지 기준)를 따른다. 교사동은 가급적 남향으로 배치하고, 운동장은 인근 공원과 연계 배치하여 오픈스페이스를 확보하고, 학생과 주민의 이용이 용이하도록 계획하여야 한다. 옥외 체육시설, 생활 SOC시설 등은 지역 내 오픈스페이스 및 커뮤니티 공간으로 사용될 수 있도록 개방적인 형태의 배치를 구상한다.
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> 1층 전체를 필로티 구조(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)로 하여 주차장으로 계획한 경우에는 용적률 및 층수의 산정에서 제외한다. 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한은 「건축법」 및 같은법 시행령, 「수원시 건축조례」에 따른다. 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물의 기단부의 경우, 지상층 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다. 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 외벽 재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려해야 한다. 건축물의 경관(야간경관 포함), 색채, 옥외광고물(간판 포함) 등에 관한 사항은 ‘시행지침 제VI편 통합계획구간 경관 및 공공부문 시행지침’ 기준을 따른다. 개구부의 경우, 난잡한 형태요소의 남용이나 기능과 무관한 장식용 창의 설치를 금한다. 	
경관·색채	<ul style="list-style-type: none"> 경관 및 색채에 관한 일반적 사항은 ‘시행지침 제VI편 통합계획구간 경관 및 공공부문 시행지침’ 의 기준을 따른다. 	
복합커뮤니티 시설	용도표시	MS1
	획지의 분할과 합병	<ul style="list-style-type: none"> 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> 제3호 제1종 근린생활시설 (공공업무를 수행하는 시설에 한함) 제5호 문화 및 집회시설 (공연장, 전시장에 한함) 제10호 교육연구시설 (유치원, 도서관에 한함) 제11호 노유자시설 제12호 수련시설 (생활권 수련시설에 한함) 제13호 운동시설 (옥외 철타이 설치된 골프장, 운동장 제외) 제14호 업무시설 (오피스텔 제외)
	부용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> 제3호 제1종근린생활시설 (안마원 제외) 제4호 제2종 근린생활시설 (공연장, 서점, 휴게음식점, 제과점 등의 제조·판매시설에 한함) ※ 부용도의 비율은 지상층 연면적의 10% 미만으로 함

위 치 (가구번호)	구분	계획내용	
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 	
	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 60% 이하 	
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 250% 이하 	
	높이(층)	<ul style="list-style-type: none"> • 5층 이하 	
	배치 및 건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축선은 ‘지구단위계획 결정도’에 따른다. • ‘지구단위계획 결정도’ 상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「수원시 건축조례」 별표 3(대지안의 공지 기준)를 따른다. • 교사동은 가급적 남향으로 배치하고, 운동장은 인근 공원과 연계 배치하여 오픈스페이스를 확보하고, 학생과 주민의 이용이 용이하도록 계획하여야 한다. • 옥외 체육시설, 생활 SOC시설 등은 지역 내 오픈스페이스 및 커뮤니티 공간으로 사용될 수 있도록 개방적인 형태의 배치를 구상한다. 	
	형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 1층 전체를 필로티 구조(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖의 이와 비슷한 것을 포함한다)로 하여 주차장으로 계획한 경우에는 용적률 및 층수의 산정에서 제외한다. • 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한은 「건축법」 및 같은법 시행령, 「수원시 건축조례」에 따른다. • 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물의 기단부의 경우, 지상층 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다. • 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 외벽 재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려해야 한다. • 건축물의 경관(야간경관 포함), 색채, 옥외광고물(간판 포함) 등에 관한 사항은 ‘시행지침 제VI편 통합계획구간 경관 및 공공부문 시행지침’ 기준을 따른다. • 개구부의 경우, 난잡한 형태요소의 남용이나 기능과 무관한 장식용 창의 설치를 금한다. 	
경관·색채	<ul style="list-style-type: none"> • 경관 및 색채에 관한 일반적 사항은 ‘시행지침 제VI편 통합계획구간 경관 및 공공부문 시행지침’의 기준을 따른다. 		
중 1~2	용도표시	G1	
	획지의 분할과 합병	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다. 	
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제6호 종교시설 (종교집회장과 종교집회장의 부속용도에 한함) ※ 부속용도라 함은 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도이어야 함 	
	불허용도	중1	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
		중2	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
	건폐율	중1	<ul style="list-style-type: none"> • 60% 이하
		중2	<ul style="list-style-type: none"> • 20% 이하
	용적률	중1	<ul style="list-style-type: none"> • 250% 이하
		중2	<ul style="list-style-type: none"> • 100% 이하
	높이 (층)	중1	<ul style="list-style-type: none"> • 5층 이하 (첨탑의 높이를 포함하여 지표면으로부터 30m를 넘을 수 없다.)
		중2	<ul style="list-style-type: none"> • 2층 이하
건축선	-		
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은 옥외광고물(간판) 설치기준을 따른다. 		

위 치 (가구번호)	구분	계획내용
		<ul style="list-style-type: none"> 환경영향평가 결과 항공소음 70WECPNL 이상 지역에 해당하는 종교시설 용지의 건축물은 항공기 소음저감대책으로 「공항 소음대책지역의 방음 및 냉방시설 설치기준」에 따른 제3종 구역 '다' 지구 수준의 방음시설을 설치하여야 하며, 단열공사시 차음성능이 있는 단열재를 사용하여야 한다.
	기타사항	<ul style="list-style-type: none"> 종2(무학사)는 준치시설로서 재축, 대수선, 증축, 개축, 용도 변경에 관한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조(기존의 건축물에 대한 특례)를 따르며, 신축 시에는 지구단위계획에서 지정한 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 최고층수를 적용한다.
	용도표시	QR
	획지의 분할과 합병	<ul style="list-style-type: none"> 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호 단독주택 (단독주택에 한함) - 제3호 제1종 근린생활시설 (지역자치센터, 파출소, 지구대 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설, 마을회관, 마을공동작업소 등 주민이 공동으로 이용하는 시설에 한함)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 40% 이하
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> 100% 이하
	최고층수	<ul style="list-style-type: none"> 3층
EH	형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> 환경영향평가 결과 항공소음 70WECPNL 이상 지역에 해당하는 생태마을 용지의 건축물 중 정온을 요하는 주거용도로 사용되는 부분은 항공기 소음저감대책으로 「공항 소음대책지역의 방음 및 냉방시설 설치기준」에 따른 제3종 구역 '다' 지구 수준의 방음시설을 설치하여야 하며, 단열공사시 차음성능이 있는 단열재를 사용하여야 한다. 지붕형태는 경사지붕을 원칙으로 한다. 남향에는 태양광전지판을 설치하고 그 외 지붕면은 경량형 지붕녹화를 권장한다. 단, 커뮤니티센터는 지붕녹화를 의무적으로 적용하도록 한다. 건축물의 에너지 성능은 ‘건축물 에너지효율등급’의 1++등급 이상으로 한다. 에너지자립률은 80%이상으로 한다. 사위열을 회수하여 온수에너지를 절약하는 사위열회수장치 설치를 의무화 한다. 건축물의 재료는 주요 건축부재 4종 이상에서 총 9개 이상의 환경성선언 제품(EPD)을 사용하여야 한다. 또한 유해물질 저감자재(자재의 생산, 폐기 시에 배출되는 유해물질을 저감하기 위한 공정을 수행한 자재를 뜻하며, 환경표지(인증사유 : 유해물질 감소, 지역환경오염 감소) 인증자재를 포함한 운영 기관의 장이 정한 자재를 뜻함)를 25개 이상 사용을 의무화 한다. 건축 시 저탄소자재(공정·연료 효율 개선 등을 통해 자재의 전생애 과정에서 발생하는 탄소배출량을 이전보다 저감시킨 자재) 사용, 자원순환자재(자재의 생산에 있어서 순환자원을 활용하거나, 폐기에 있어서 순환자원으로 활용할 수 있는 자재를 말하며, 이는 환경표지(인증사유: 자원순환성 향상), GR인증 제품을 포함한 운영기관의 장이 정한 자재가 있음) 사용, 녹색건축자재(환경성선언 제품, 저탄소자재, 자원순환자재, 유해물질저감자재를 말하며, 녹색건축자재 적용 비율을 산정을 위한 자재의 비용은 구매 가격, 물가자료 또는 내역서의 단가를 적용함) 사용을 의무화 한다.

4. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도 : 게재생략 (변경없음)