- 목 차 -

▣ 동탄도시첨단산업단지 지구단위계획 결정도서

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획결정조서
   가. 지구단위계획구역결정조서
   나. 지구단위계획구역결정도 (S=1:3,000)

2. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획결정조서
   가. 용도지역(세분포함)에 관한 도시관리계획결정조서
   나. 용도지구에 관한 도시관리계획결정조서
   다. 용도지역의 세분에 관한 도시관리계획결정도 (S=1:3,000)
   라. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정조서
   마. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정도(S=1:3,000)

3. 획지 및 건축물등에 관한 도시관리계획결정조서
   가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정조서
   나. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정도 (S=1:3,000)
   다. 건축물 용도 및 건폐율・용적률・높이・배치・형태・색채・건축선에 관한 도시관리계획결정조서
   라. 기타사항에 관한 도시관리계획결정조서
   마. 건축물 및 기타사항에 관한 도시관리계획결정도 (S=1:3,000)
   바. 특별계획구역에 관한 도시관리계획결정조서

4. 지구단위계획 시행지침 : 화성동탄(2)지구단위계획 시행지침을 따름

□ 별첨

○ 지구단위계획구역결정도 (S=1:3,000)
○ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정도 (S=1:3,000)
○ 건축물 및 기타사항에 관한 도시관리계획결정도 (S=1:3,000)

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획결정조서 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 도시관리계획결정조서

■ 지구단위계획구역

도면표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
①	동탄도시첨단산업단지 지구단위계획구역	경기도 화성시 동탄면 영천리 일원	149,483	-	149,483	

※ 화성동탄(2) 지구단위계획구역(24,038,640.9㎡)내 중복결정

나. 지구단위계획구역 결정도 (S=1:3,000) : 별첨

2. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획결정조서 : 변경

가. 용도지역에 관한 도시관리계획결정조서 : 중복첨부 생략

■ 별첨Ⅱ-1. 화성동탄 도시첨단산업단지 도시관리계획 결정도서와 동일

나. 용도지구에 관한 도시관리계획결정조서 : 해당사항 없음

다. 용도지역의 세분에 관한 도시관리계획결정도 (S=1:3,000) : 중복첨부 생략

■ 별첨Ⅱ-1. 화성동탄 도시첨단산업단지 도시관리계획 결정도서와 동일

라. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정조서 : 중복첨부 생략

■ 별첨Ⅱ-1. 화성동탄 도시첨단산업단지 도시관리계획 결정도서와 동일

마. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정도 (S=1:3,000) : 중복첨부 생략

■ 별첨Ⅱ-1. 화성동탄 도시첨단산업단지 도시관리계획 결정도서와 동일

3. 획지 및 건축물등에 관한 도시관리계획결정조서 : 변경

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정조서

1) 산업시설용지 : 변경

■ 기정

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합 계			12획지	105,816	
산업1 (지원5)	-	34,384	-1	34,384	대지분할가능선에 의한 분할 허용, 합병 불허
산업2 (지원6)	-	31,699	-1	31,699	대지분할가능선에 의한 분할 허용, 합병 불허
산업3 (지원7)	-	18,972	-1	5,668	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
			-2	5,248	
			-3	8,056	
산업4 (지원9)	-	7,098	-1	2,227	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
			-2	1,470	
			-3	3,401	
산업5 (지원10)	-	7,004	-1	4,332	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
			-2	2,672	
산업6 (지원11)	-	6,659	-1	3,604	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
			-2	3,055	

※ ( )내 도면표시번호는 화성동탄(2) 지구단위계획 내용임

■ 변경

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합 계			17획지	95,063	
산업1 (지원5)	-	34,384	-1	5,374	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
			-2	10,595	
			-3	10,415	
			-4	8,000	
산업2 (지원6-1,3,4)	-	20,946	-1	7,405	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
			-3	6,340	
			-4	7,201	
산업3 (지원7)	-	18,972	-1	5,668	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
			-2	5,248	
			-3	8,056	
산업4 (지원9)	-	7,098	-1	2,227	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
			-2	1,470	
			-3	3,401	
산업5 (지원10)	-	7,004	-1	4,332	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
			-2	2,672	
산업6 (지원11)	-	6,659	-1	3,604	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
			-2	3,055	

※ ( )내 도면표시번호는 화성동탄(2) 지구단위계획 내용임

2) 복합용지 : 신설

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합 계			1획지	10,753	
복합1 (지원6-2)	-	10,753	복합1	10,753	분할 및 합병 불허

※ ( )내 도면표시번호는 화성동탄(2) 지구단위계획 내용임

3) 주거 및 상업시설용지(주상복합용지) : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합 계			1획지	11,812	
C1	-	11,812	C1	11,812	분할 및 합병 불허

4) 지원시설용지(주차장) : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합 계			1획지	3,182	
주4	-	3,182	주4	3,182	분할 및 합병 불허

나. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정도 (S=1:3,000) : 별첨

다. 건축물 용도 및 건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획결정조서

1) 산업시설용지

■ 기정

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
산업 1~6 (지원5, 6, 7, 9, 10, 11)	산업 1~6 (지원5, 6, 7, 9, 10, 11)	용도	• 건축물 용도는 <별표 7-3>에 규정된 내용을 따른다. • 지식산업형(I4)에 허용된 지식산업센터, 도시형공장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 경우에 한하여 허용한다. 1.「대기환경보전법」제2조 제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것 2.「대기환경보전법」제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로써 동법 시행령 별표1에 따른 1종사업장부터 4종사업장에 해당하는 것 3.「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」제2조 제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다. 4.「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로써 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장에 해당하는 것 5.「폐기물관리법」제2조 제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것 6.「소음진동 관리법」제7조에 따른 배출허용기준 이상인 것 • 지식산업센터에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 의한 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설을 건축물 연면적의 20% 이하로 설치할 수 있다. 단, 지원시설 중 근린생활시설은 건축물 1층 및 지하층에 한하여 설치할 수 있으며 안마시술소, 단란주점, 미성년자를 대상으로 하는 학원, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설은 불허한다.
		건폐율	• 건축물의 건폐율은 <별표 7-3>에 규정된 내용을 따른다.
		용적률	• 건축물의 용적률은 <별표 7-3>에 규정된 내용을 따른다. • 건축물 에너지 절약과 관련하여 「건축법」제66조, 동법시행령 제91조, 「건축물의 에너지절약설계기준(국토교통부)」에 의한 건축기준완화를 적용할 수 있고, 기준은 다음과 같다. - 건축기준 완화시의 허용용적률은 기준용적률의 105%를 초과할 수 없으며, 소수점 이하는 버림으로 계산한다. 예) 300% × 1.05 = 315% (소수점 버림)
		높이(층)	• 건축물의 층수는 <별표 7-3>에 규정된 내용을 따른다.

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
산업 1~6 (지원5, 6, 7, 9, 10, 11)	산업 1~6 (지원5, 6, 7, 9, 10, 11)	배치 및 건축선	• 건축한계선 등 - 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따르며, 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표4(대지안의 공지 기준)를 따른다. • 건축물의 전면방향 - 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다. - 다음의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 예외로 할 수 있으며, 존치시설은 건축 행위시 적용한다. 1. 20m 이상 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함) 2. 건축지정선, 벽면지정선에 면한 외벽면 3. 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면
		형태 및 외관, 색채	• 도로 또는 공원변에 면한 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니하며, 존치시설의 경우는 건축 행위시 적용토록 한다. • 산업시설용지 내 교육연구시설 중 연구소와 업무시설로 사용되는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물의 경우 <별표 14>에 규정된 내용을 따른다. • 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 0.8m 이하의 화관목류 생울타리, 목재 등의 친환경 소재로 하거나, '한국적 전통 디자인'을 포함하는 구조물 등으로 조성하되, 시각적 개방감(투시율 30% 이상)을 유지한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80% 이상) 담장을 설치할 수 있다. • 지붕형태, 옥탑 등 - 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 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외) 단, 존치시설은 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에 한해 기 설치된 옥상 구조물의 이전 또는 철거를 건축 행위시까지 보류 할 수 있다. - 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 한다.

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
산업 1~6 (지원5, 6, 7, 9, 10, 11)	산업 1~6 (지원5, 6, 7, 9, 10, 11)	형태 및 외관, 색채	- 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 평지붕 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로의 사용은 불허한다. 단, 존치시설은 건축 행위시 적용한다. • 색채 - 건축물 색채의 세부적인 사항은 <별표8>을 따른다. • 야간경관 - 건축물 야간경관조명의 세부적인 사항은 <별표9>을 따른다. • 옥외광고물 - 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표10>을 따른다.

< 별표 7-3 > 산업시설용지의 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 최고층수(기정)

구 분		산업시설용지
건축물 용도	도면표시	I4 (지식산업형)
	허용용도	• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 공장부지 안에 설치하는 부대시설 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한 시설* • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 • 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 • 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장* • 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) • 노유자시설(노인복지시설 제외) • 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설(오피스텔 제외) • 자동차관련시설(폐차장 제외) • 방송통신시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		60% 이하
기준용적률(%)		300% 이하
허용용적률(%)		360% 이하
최고층수		20층 이하 / 제한 없음 (규제도에 따름)
해당 블록(획지)		산업1~6 (지원5, 6, 7, 9, 10, 11)

주1) 지식산업센터내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류 및 규모는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」제36조의4에 따라 설치 가능. 단, 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 미성년자를 대상으로 하는 학원, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설은 불허

주2) 문화 및 집회시설은 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하에 한함

■ 변경

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
산업 1~6 (지원5, 6-1, 6-3, 6-4, 7, 9, 10, 11)	산업 1~6 (지원5, 6-1, 6-3, 6-4, 7, 9, 10, 11)	용도	• 건축물 용도는 <별표 7-3>에 규정된 내용을 따른다. • 지식산업형(I4)에 허용된 지식산업센터, 도시형공장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 경우에 한하여 허용한다. 1. 「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조 제1항 제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것 2. 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 3. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조 제1항 제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다. 4. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로써 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것 5. 「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것 6. 「소음진동 관리법」 제7조에 따른 배출허용기준 이상인 것 • 지식산업센터에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 의한 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설을 건축물 연면적의 20% 이하로 설치할 수 있다. 단, 지원시설 중 근린생활시설은 건축물 1층 및 지하층에 한하여 설치할 수 있으며 안마시술소, 단란주점, 미성년자를 대상으로 하는 학원, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설은 불허한다.
		건폐율	• 건축물의 건폐율은 <별표 7-3>에 규정된 내용을 따른다.
		용적률	• 건축물의 용적률은 <별표 7-3>에 규정된 내용을 따른다. • 건축물 에너지 절약과 관련하여 「건축법」 제66조, 동법시행령 제91조, 「건축물의 에너지절약설계기준(국토교통부)」에 의한 건축기준완화를 적용할 수 있고, 기준은 다음과 같다. - 건축기준 완화시의 허용용적률은 기준용적률의 105%를 초과할 수 없으며, 소수점 이하는 버림으로 계산한다. 예) 300% × 1.05 = 315% (소수점 버림)
		높이(층)	• 건축물의 층수는 <별표 7-3>에 규정된 내용을 따른다.

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
산업 1~6 (지원5, 6-1, 6-3, 6-4, 7, 9, 10, 11)	산업 1~6 (지원5, 6-1, 6-3, 6-4, 7, 9, 10, 11)	배치 및 건축선	• 건축한계선 등 - 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따르며, 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표4(대지안의 공지 기준)를 따른다. • 건축물의 전면방향 - 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다. - 다음의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 예외로 할 수 있으며, 존치시설은 건축 행위시 적용한다. 1. 20m 이상 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함) 2. 건축지정선, 벽면지정선에 면한 외벽면 3. 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면
		형태 및 외관, 색채	• 도로 또는 공원변에 면한 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니하며, 존치시설의 경우는 건축 행위시 적용토록 한다. • 산업시설용지 내 교육연구시설 중 연구소와 업무시설로 사용되는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물의 경우 <별표 14>에 규정된 내용을 따른다. • 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 0.8m 이하의 화관목류 생울타리, 목재 등의 친환경 소재로 하거나, '한국적 전통 디자인'을 포함하는 구조물 등으로 조성하되, 시각적 개방감(투시율 30% 이상)을 유지한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80% 이상) 담장을 설치할 수 있다. • 지붕형태, 옥탑 등 - 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 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외) 단, 존치시설은 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에 한해 기 설치된 옥상 구조물의 이전 또는 철거를 건축행위시까지 보류 할 수 있다. - 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 한다.

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
산업 1~6 (지원5, 6-1, 6-3, 6-4, 7, 9, 10, 11)	산업 1~6 (지원5, 6-1, 6-3, 6-4, 7, 9, 10, 11)	형태 및 외관, 색채	- 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 평지붕 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로의 사용은 불허한다. 단, 존치시설은 건축 행위시 적용한다. • 색채 - 건축물 색채의 세부적인 사항은 <별표8>을 따른다. • 야간경관 - 건축물 야간경관조명의 세부적인 사항은 <별표9>을 따른다. • 옥외광고물 - 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표10>을 따른다.

< 별표 7-3 > 산업시설용지의 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 최고층수(변경)

구 분		산업시설용지
건축물 용도	도면표시	I4 (지식산업형)
	허용용도	• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 공장부지 안에 설치하는 부대시설 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한 시설* • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 • 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 • 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장* • 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) • 노유자시설(노인복지시설 제외) • 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설(오피스텔 제외) • 자동차관련시설(폐차장 제외) • 방송통신시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		60% 이하
기준용적률(%)		300% 이하
허용용적률(%)		360% 이하
최고층수		20층 이하 / 제한 없음 (규제도에 따름)
해당 블록(획지)		산업1~6 (지원5, 6-1, 6-3, 6-4, 7, 9, 10, 11)

주1) 지식산업센터내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류 및 규모는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 따라 설치 가능. 단, 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 미성년자를 대상으로 하는 학원, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설은 불허

주2) 문화 및 집회시설은 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하에 한함

2) 복합용지 : 신설

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
복합1 (지원 6-2)	복합1 (지원 6-2)	용도	• 건축물 용도는 <별표 7-6>에 규정된 내용을 따른다. • 융복합형(I7)에 허용된 도시형공장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 경우에 한하여 허용한다. 1. 「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조 제1항 제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것 2. 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 3. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조 제1항 제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다. 4. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로써 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것 5. 「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것 6. 「소음진동 관리법」 제7조에 따른 배출허용기준 이상인 것
		건폐율	• 건축물의 건폐율은 <별표 7-6>에 규정된 내용을 따른다.
		용적률	• 건축물의 용적률은 <별표 7-6>에 규정된 내용을 따른다. • 건축물 에너지 절약과 관련하여 「건축법」 제66조, 동법시행령 제91조, 「건축물의 에너지절약설계기준(국토교통부)」에 의한 건축기준완화를 적용할 수 있고, 기준은 다음과 같다. - 건축기준 완화시의 허용용적률은 기준용적률의 105%를 초과할 수 없으며, 소수점 이하는 버림으로 계산한다. 예) 300% × 1.05 = 315% (소수점 버림)
		높이(층)	• 건축물의 층수는 <별표 7-6>에 규정된 내용을 따른다.
		배치 및 건축선	• 건축한계선 등 - 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따르며, 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표4(대지안의 공지 기준)를 따른다. • 건축물의 전면방향 - 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다. - 다음의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 예외로 할 수 있으며, 존치시설은 건축 행위시 적용한다. 1. 20m 이상 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함) 2. 건축지정선, 벽면지정선에 면한 외벽면 3. 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
복합1 (지원 6-2)	복합1 (지원 6-2)	형태 및 외관, 색채	• 도로 또는 공원변에 면한 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니하며, 존치시설의 경우는 건축 행위시 적용토록 한다. • 복합용지 내 교육연구시설 중 연구소와 업무시설로 사용되는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물의 경우 <별표 14>에 규정된 내용을 따른다. • 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 0.8m 이하의 화관목류 생울타리, 목재 등의 친환경 소재로 하거나, '한국적 전통 디자인'을 포함하는 구조물 등으로 조성하되, 시각적 개방감(투시율 30% 이상)을 유지한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80% 이상) 담장을 설치할 수 있다. • 지붕형태, 옥탑 등 - 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 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외) 단, 존치시설은 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에 한해 기 설치된 옥상 구조물의 이전 또는 철거를 건축 행위시까지 보류 할 수 있다. - 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 한다. - 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 평지붕 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로의 사용은 불허한다. 단, 존치시설은 건축 행위시 적용한다. • 색채 - 건축물 색채의 세부적인 사항은 <별표8>을 따른다. • 야간경관 - 건축물 야간경관조명의 세부적인 사항은 <별표9>을 따른다. • 옥외광고물 - 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표10>을 따른다.

< 별표 7-6 > 복합용지의 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 최고층수

구 분		복합용지
건축물 용도	도면표시	I7(융복합형)
	허용용도	• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설 • 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 • 공동주택 중 기숙사 • 제1종 근린생활시설 • 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외 철탑이 있는 골프연습장 및 다중생활시설 제외) • 판매시설 중 상점 • 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장 • 노유자시설(노인복지시설 제외) • 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설 ※공동주택(기숙사), 제1·2종 근린생활시설, 판매시설, 교육연구시설, 문화 및 집회시설, 노유자시설, 운동시설, 업무시설은 전체시설 연면적의 50%미만이어야 한다.
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		60% 이하
기준용적률(%)		300% 이하
허용용적률(%)		-
최고층수		제한 없음
해당 블록(획지)		복합1 (지원6-2)

3) 주거 및 상업시설용지(주상복합용지) : 변경없음

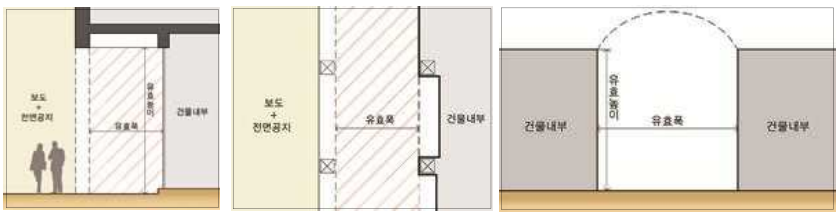
도면번호	위치	구분	계 획 내 용
C1	C1	용도	• 건축물 용도는 <별표4-1>에 규정된 내용을 따르며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다. • 주거용도의 비율(건축물 연면적에 대한 비율로 주거용도는 아파트에 한함)은 70% 미만으로 하되, 주거부문 용적률은 <별표4-2>의 기준을 준수하여야 한다. • 업무시설 중 오피스텔은 전체 건축물 연면적의 20% 이하에 한하여 설치할 수 있다. 단, 특별계획구역에 속한 용지는 특별계획구역의 내용을 따른다. • 주거환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구, 계단 등을 비주거용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.
		건폐율	• 건축물의 건폐율은 <별표4-2>에 규정된 내용을 따른다.
		용적률	• 건축물의 용적률은 <별표4-2>에 규정된 내용을 따른다. • 건축물 에너지 절약과 관련하여 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조, 동법 시행령 제11조, 「건축물의 에너지절약설계기준(국토교통부)」에 의한 건축기준완화를 적용할 수 있고, 기준은 다음과 같다. - 건축기준 완화시의 허용용적률은 기준용적률의 105%를 초과할 수 없으며, 소수점 이하는 버림으로 계산한다. 예) 400% × 1.05 = 420% (소수점 버림) • 다만, 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
		높이(층)	• 건축물의 최고층수는 <별표4-2>에 규정된 내용을 따른다. • 1층부의 높이는 4.5m 이상을 권장한다.
		주택의 규모 및 세대수	• 주거용도의 주택규모는 개발계획에서 정한 <별표4-2>에 규정된 주택규모(전용면적) 이내로 하되 개발계획상의 세대수를 준수하여야 한다. • 총 세대수 조정이 불가피 한 경우 MP위원회(또는 MA위원회)의 인정을 받아 개발계획상 세대수의 1% 범위 내에서 축소 조정할 수 있다. 단, 조정되는 세대수는 10세대를 초과할 수 없다. • 주택규모가 혼합된 주상복합용지의 경우 총 세대수 범위 내에서 MP위원회(또는 MA위원회)의 인정을 받아 규모별 세대수의 조정을 허용하되, 조정범위는 각 규모별 세대수의 3% 이내로 한다. 단, 최소 조정가능 범위가 5세대 이하로 산정될 경우 5세대로 하며, 최대 10세대를 초과할 수 없다.

<table>
<tr><th>도면
번호</th><th>위치</th><th>구분</th><th>계 획 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">C1</td><td rowspan="2">C1</td><td>배치 및
건축선</td><td>• 건축한계선 등
- 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따른다. 단, 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표4(대지안의 공지 기준)를 따른다.
- 공동주택(주거동)은 각 대지경계선으로부터 6m의 건축한계선이 지정된 것으로 본다.

• 건축물 전면방향
- 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다.
- 다음의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피 하다고 승인권자가 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.
1. 20m 이상 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함)
2. 건축지정선, 벽면지정선에 면한 외벽면
3. 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면

• 층수제한 배치구간
- 경부고속도로변 차량 소음 저감을 위하여 층수제한 배치구간을 지정한다.
- “층수제한 배치구간”이라 함은 지침도상에 표시된 층수 이하의 공동주택을 배치하여야 하는 구간을 말한다.
- 층수제한 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.</td></tr>
<tr><td>형태 및
외관,
색채</td><td>• 주거동의 형태는 탑상형을 권장하며, 주거동 1개층의 호수는 6호를 초과할 수 없다.(주택의 규모 60㎡ 이하의 블록은 예외로 하며 주거동의 길이는 60m를 초과할 수 없다) 단, MP위원회(또는 MA위원회)에서 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.

• 입면의 구성
- 입면의 구분
<table>
<tr><th>구 분</th><th>고층부</th><th>중층부</th><th>저층부</th></tr>
<tr><td>25층 이상</td><td>최상층부터 5개층</td><td>고층부와 저층부를 제외한 부분</td><td>지상1층부터 5개층</td></tr>
<tr><td>16층 이상</td><td>최상층부터 3개층</td><td>고층부와 저층부를 제외한 부분</td><td>지상1층부터 3개층</td></tr>
<tr><td>15층～8층</td><td>최상층부터 2개층</td><td>고층부와 저층부를 제외한 부분</td><td>지상1층부터 3개층</td></tr>
<tr><td>7층 이하</td><td>최상층</td><td>저층부를 제외한 부분</td><td>지상1층부터 2개층</td></tr>
</table>
- 각 부분 간에는 재질변화, 색채변화, 외관의 디자인 변화 중 2가지 이상을 적용하여 입면변화를 이루어야 한다.</td></tr>
</table>

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
C1	C1	형태 및 외관, 색채	• 도로 또는 공원변에 면한 비주거동의 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다. • 담장설치는 원칙적으로 불허하며, 부득이하게 담장설치가 필요한 경우 담장의 높이는 0.8m 이하의 화관목류 생울타리 또는 목재 등의 친환경 소재로 하거나, '한국적 전통 디자인'을 포함하는 구조물 등으로 조성하되, 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. • 주상복합용지 내 교육연구시설 중 연구소와 업무시설로 사용되는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물의 경우 <별표 14 >에 규정된 내용을 따른다. • 아케이드 설치 - 아케이드 설치 기준은 다음의 기준에 따라 설치하고, 아케이드 설치시 아케이드는 대지 장변길이의 1/2 이상의 길이로 설치하여야 한다. 1. 아케이드의 유효폭은 기둥, 계단 등 구조물을 제외하고, 순수하게 보행통로에 활용되는 폭원을 말하며, 연도형 아케이드의 경우에는 최소 2m 이상, 몰형 아케이드의 경우에는 최소 6m 이상을 확보하여야 한다. 2. 아케이드의 유효높이는 아케이드의 바닥면으로부터 유효폭내 천장고까지의 높이를 말하며, 연도형 아케이드의 경우에는 최소 3m 이상, 몰형 아케이드의 경우에는 최소 6m 이상을 확보하여야 한다. < 아케이드 유효폭, 유효높이 산정 예시 >  3. 보행자가 우천 등의 기상으로부터 보호되고 24시간 자유롭게 통행할 수 있는 공공보행통로로 조성하여야 하며, 아케이드의 유효폭은 영업공간으로 사용할 수 없다. 4. 아케이드의 바닥면과 인접한 보도의 포장면은 단차가 없도록 조성하여야 한다. - 특별계획구역에 위치한 주상복합용지는 MP위원회(또는 MA위원회)의 인정을 받아 아케이드 설치를 달리 할 수 있다. • 지붕형태, 옥상 등 - 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 차폐시설을 설치하여야 한다(방송·통신용 안테나 제외).

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
C1	C1	형태 및 외관, 색채	- 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며, 도시 미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다. - 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화 조성을 권장하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로의 사용은 불허한다. • 색채 - 건축물 색채의 세부적인 사항은 <별표8>을 따른다. • 야간경관 - 건축물 야간경관조명의 세부적인 사항은 <별표9>을 따른다. • 옥외광고물 - 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표10>을 따른다.

< 별표 4-1 > 주상복합용지의 건축물 용도

구 분		주상복합용지
건축물 용도	도면표시	MA7(근로자주택)
	1층권장 용도	• 노유자시설(노인복지시설 제외)
	허용용도	• 공동주택 • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) • 판매시설(1층 지정) • 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) • 교육연구시설 • 노유자시설(노인복지시설 제외) • 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설* • 방송통신시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
해당 블록(획지)		C1

주1) 업무시설 중 오피스텔은 전체 건축물 연면적의 25% 이하에 한하여 설치 가능

< 별표 4-2 > 주상복합용지의 주택규모 · 세대수 · 건폐율 · 용적률 · 최고층수

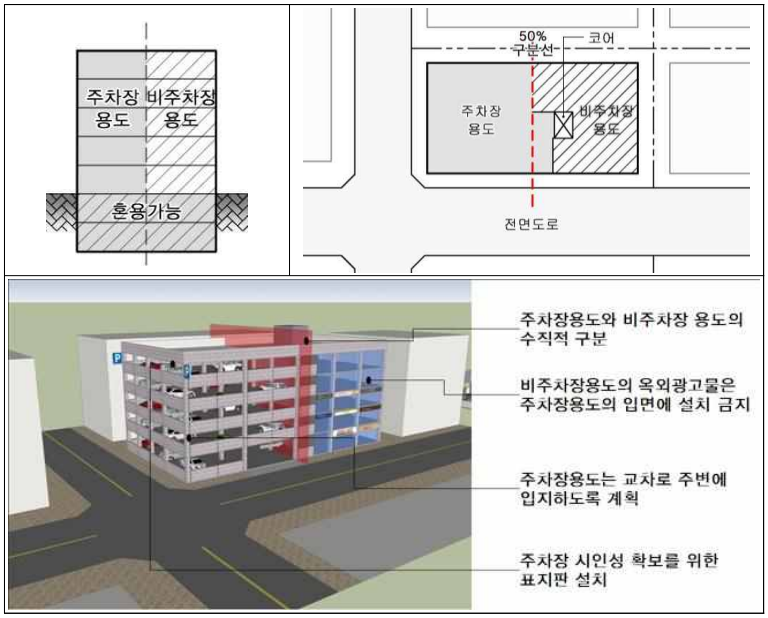
획지번호	주택규모(전용면적)	획지면적(㎡)	세대수(호)	평균규모*(㎡)	최고층수	건폐율(%)	기준용적률(%)	비고
C1	60㎡이하	11,812.0	444	79	-	60% 이하	425% 이하 (주거 297% 이하)	특별계획구역4 동탄도시첨단산업단지

주1) 평균규모는 세대수 산정을 위한 기준임

4) 지원시설용지(주차장) : 변경없음

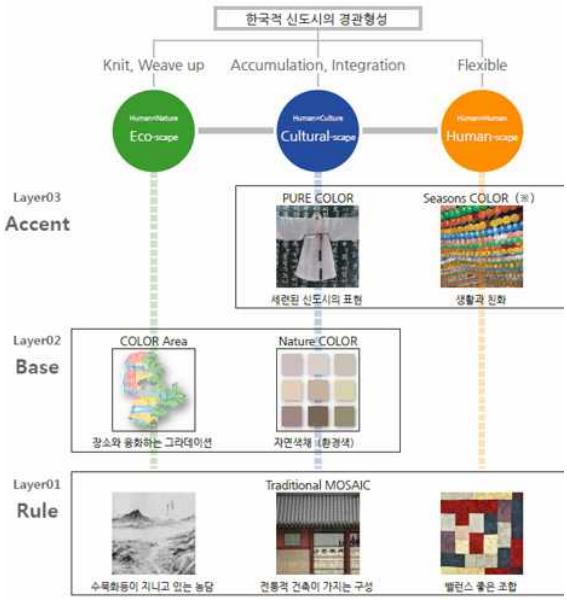
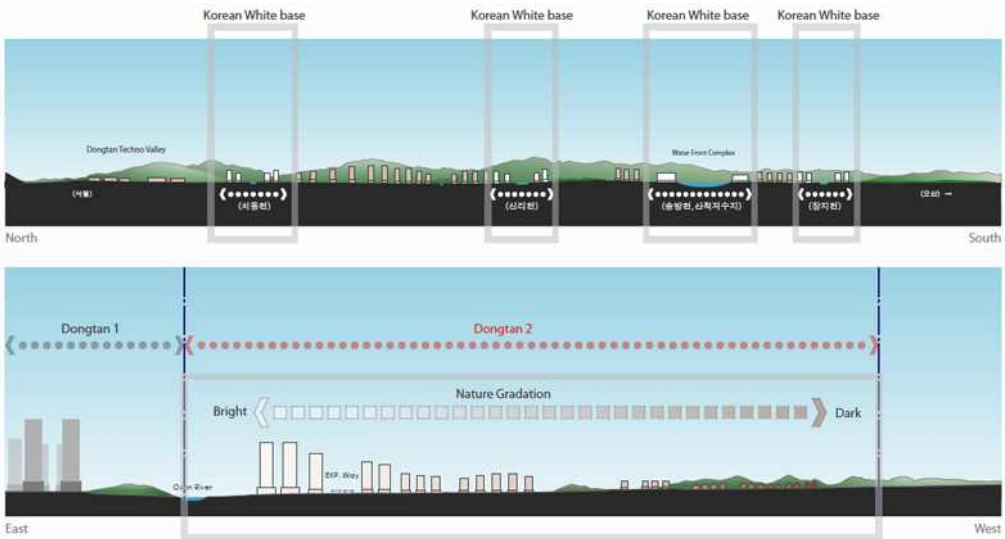
도면번호	위치	구분	계 획 내 용
주4	주4	용적률	• 건축물 에너지 절약과 관련하여 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조, 동법 시행령 제11조, 「건축물의 에너지절약설계기준(국토교통부)」에 의한 건축기준완화를 적용할 수 있고, 기준은 다음과 같다. - 건축기준 완화시의 허용용적률은 기준용적률의 105%를 초과할 수 없으며, 소수점 이하는 버림으로 계산한다. 예) 230% × 1.05 = 241% (소수점 버림)
		배치 및 건축선	• 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따르며, 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표 4(대지안의 공지 기준)를 따른다. • 건축물의 전면방향 - 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다. - 다음의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 예외로 할 수 있으며, 존치시설은 건축 행위시 적용한다. 1. 20m 이상 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함) 2. 건축지정선, 벽면지정선에 면한 외벽면 3. 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면
		형태 및 외관, 색채	• 건축물의 외벽의 처리 - 공공건축물은 '한국적 전통 디자인'을 적용한 건축물 외관을 조성하는 것을 권장한다. 단, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 허가권자가 인정하는 경우 예외로 할 수 있다. - 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다 - 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다. • 지붕형태, 옥상 등 - 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 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외) 단, 존치시설은 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에 한해 기 설치된 옥상 구조물의 이전 또는 철거를 건축행위시까지 보류 할 수 있다. - 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 한다.

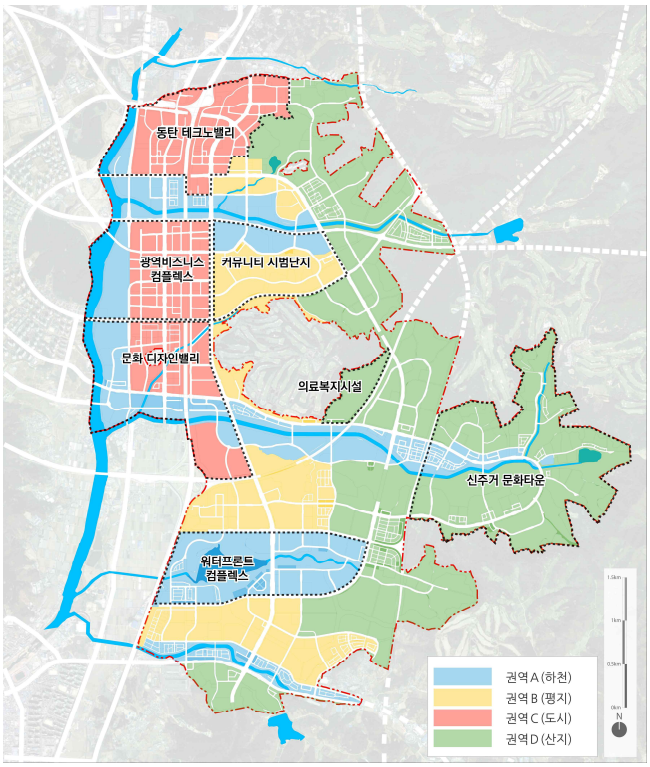
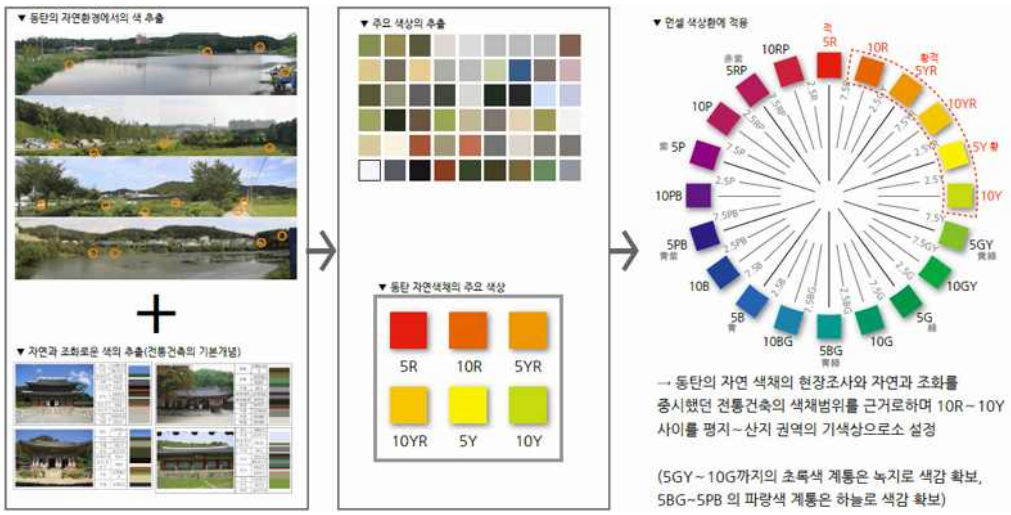
도면번호	위치	구분	계 획 내 용
주4	주4	형태 및 외관, 색채	• 담장 - 도로, 공공공지, 보행자전용도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부의 담장설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다. 다만, 다음의 경우 담장설치가 가능하다. 1. 유치원 등 어린이의 안전을 위하여 필요한 경우 2. 전기공급설비 등 안전을 위하여 일반인의 접근을 차단할 필요가 있는 경우 3. 기타 승인권자(또는 허가권자)가 필요하다고 인정하는 경우 - 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 0.8m 이하의 규모로 설치하되, 화관목류 생울타리 또는 목재 등의 친환경 소재로 하거나, '한국적 전통 디자인'을 포함하는 구조물(예>꽃담) 등으로 조성하되, 시각적 개방감(투시율 30% 이상)을 유지한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80% 이상) 담장을 설치할 수 있다. - 교육시설(유치원 제외)은 필요한 경우 공이 넘어가는 것을 방지하기 위한 안전망을 설치할 수 있다. • 색채 - 건축물 색채의 세부적인 사항은 <별표8>을 따른다. • 야간경관 - 건축물 야간경관조명의 세부적인 사항은 <별표9>을 따른다. • 옥외광고물 - 옥외광고물(간판) 설치기준은 <별표10>을 따른다.
		허용용도	• 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장 및 주차전용건축물에 한한다. • 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장인 주차전용건축물은 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설 또는 자동차관련시설(이하 '비주차장용도'라 한다)과 복합적으로 건축할 수 있으며, 비주차장용도는 건축물 연면적의 30% 미만으로 설치할 수 있다.

도면번호	위치	구분	계 획 내 용
주4	주4	허용용도	• P2(상업/도시지원) 주차장용지의 비주차장용도는 주차전용건축물의 인지성을 높이고, 이용자의 편의성을 증진시키기 위하여 다음의 기준을 준수하여야 한다. - 접도 길이가 가장 긴 도로에 수평투영 된 건축물의 입면구성이 아래의 그림에 의한 예시처럼 비주차장용도의 수직적 비율이 50%를 넘지 않도록 배치하여야 한다. - 지하층은 용도에 구분 없이 배치할 수 있다. - 주차장용도로 배치된 입면부에는 비주차장용도의 옥외광고물을 설치할 수 없다. - 주차장용도는 교차로에 면한 부분에 우선적으로 배치하여야 한다. < P2용도의 주차장용지 수직적 용도 분할 예시 > 
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설
		건폐율	80% 이하
		기준 용적률	640% 이하
		최고층수	8층

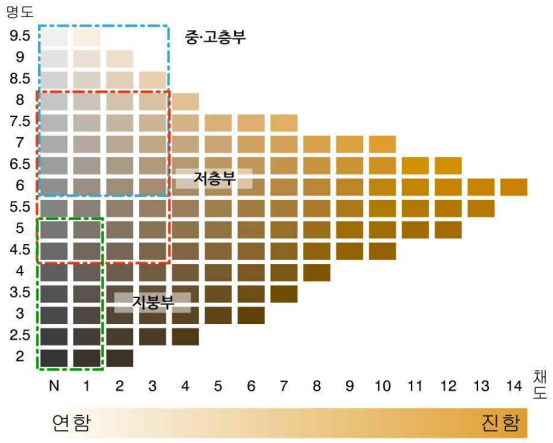
< 별표 8 > 건축물 색채 적용기준

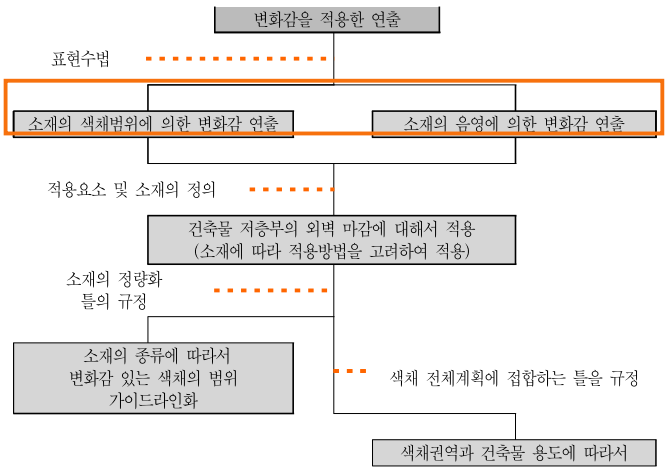
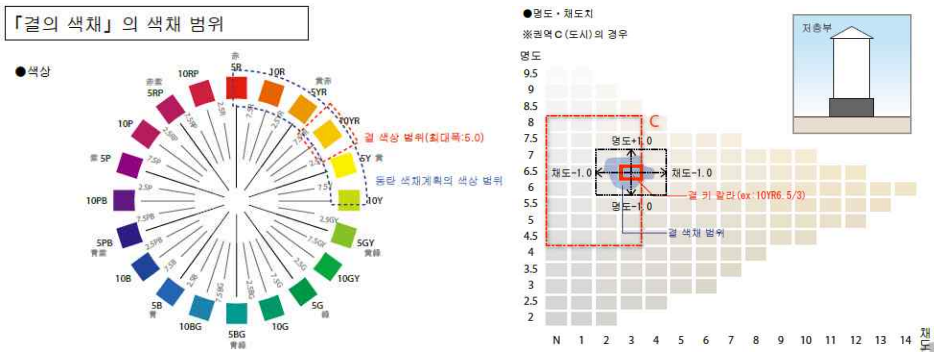
구 분	계 획 내 용
기본방향	• 동탄은 풍부한 자연적 자원을 가지고 있으므로 지형적 자연환경을 경관의 바탕으로 형성하고 계절과 축제의 색채로 동탄의 특성이 연출되도록 한다. - 환경색을 배경색으로 하여 경관에 친숙함을 느끼도록 한다. - 풍경이 있는 경관형성을 유도한다. - 계절과 축제 활동을 색채와 더불어 보여준다. • 한국의 원풍경을 담아내도록 한다. <색채경관 계획 컨셉> • 한국전통의 의식주 속에서의 색채로 무채색인 흰색을 사용하도록 한다. <전통적 이미지를 담는 색상> 의색채 : 계급이 낮은 서민, 농민은 흰옷을 입게 하였음. 있는 그대로의 무색 개념으로의 백색의식. 백색은 색이 있는 것과의 대비가 되었을때에 독특한 색으로 느끼게 됨. 식색채 : 일반 서민의 음식- 흰밥,숭늉, 탕반의 흰국, 흰떡 등 대체적인 회색조 튀어나는 색이 아닌 세련미는 없으나 은은하게 가라앉은 회색조의 이미지 주색채 : 일반 옥내 ·외 - 한지, 창호지, 닥지 등 무채색 이미지 건물 자체가 회색조이기에 푸른 녹,청색과 동화되어 자연에 어울리는 안정되고 조화된 풍경을 이룸. 무색 중화의 의식구조를 갖게 함 • 한국의 전통건축 색채를 분석하여 자연과 융화하는 색채의 범위를 찾아 적용시키도록 한다. < 자연과 융화되는 한국적 색상 >

구 분	계 획 내 용
기본방향	• Korean White : Cultural-scape - 고귀하면서 세련된 이미지를 가지는 코리안 화이트를 신도시를 상징할 수 있는 색채로서 설정하도록 한다. - 동탄(2) 신도시의 상징적인 환경자원인 하천변에 집중하여 전개하도록 한다. - 정보사인류 등 사람과 관계가 있는 부분에 사용하도록 한다. • Nature Gradation : Eco-scape - 지형의 특성과 장소를 고려하여 자연과 조화롭게 융화하는 색채로 그라데이션이 이루어지도록 유도한다. < 한국적 색채의 적용방법 >  • Nature Color : Cultural-scape - 동탄(2) 신도시의 환경색, 한국의 전통적 건축물 등에 의거하는 주조색을 선정하도록 한다. (5R~10Y를 색상으로서 설정) • Traditional MOSAIC : Human-scape -「변화」,「농담」,「음영」,「깊이감」을 키워드화 하여 결을 표현하도록 한다. - 다양한 색구성에 의한 표정과 깊이 있는 한국적 경관을 형성하도록 한다. - 대부분 저층부에서 사용하며 자연소재의 느낌을 살리도록 명도·채도의 범위를 적용하도록 한다. < 색채의 적용 원칙 > 

구 분		계 획 내 용
권역구분		<권역별 색채 적용 가이드라인 맵>  • 첨단의 도시이미지를 나타낼 수 있는 색채는 중심업무, 연구시설 등과 같은 특정 지역에 국한시키고, 주거중심지역에는 주변 자연환경과의 조화성을 우선으로 하는 색채계획을 수립하도록 한다. • 자연환경이 우수한 동측 주거 중심의 산지권역은 편안하고 친근한 도시이미지를 형성하기 위해 도시권역이나 평지권역보다 주조색의 명도와 채도를 낮게 설정하여 입체적인 도시이미지를 조성한다. • 자연환경이 우수한 동측으로 갈수록 인공적인 색채이미지를 최소화하고 자연에 근거한 색채이미지 적용한다. • 동탄(2) 신도시의 특징이 되는 수변인접부의 하천권역은 자연의 요소를 부각시키기 위하여 Korean White를 적용하도록 한다.
기조색의 선정 및 적용	동탄의 환경 색채의 추출	• 베이스 칼라는 경관의 그림이 되어야 할 성격을 가지고 있으므로 동탄의 경관을 형성하는 자연 색채의 추출·분석을 실시해 주조색의 색상으로서 적용하도록 한다. • 한국 전통건축에서 보여지는 환경색과 조화되는 색상의 범위를 적용하도록 한다. < 기조색의 선정 및 적용원칙 > 

구 분		계 획 내 용
기조색의 선정 및 적용	색채 적용 원칙	• 기본원칙 - “주조색(Base Color)”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 70% 이상을 차지하는 색을 말하며, 색채권역에 따라 권역별 주조색을 달리 적용한다. - “보조색(Sub Color)”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 30% 미만을 차지하는 색을 말한다. - “강조색”은 건축물 어느 한 면의 외벽면 중 디자인 연출을 목적으로 부분적인 강조를 하기 위해 적용되는 색으로 가급적 인위적인 도장에 의해 조성하는 것은 지양하되, 필요시 자연소재 고유의 색상을 활용하여 유리창 부분을 제외한 벽면적의 5% 미만으로 적용한다. - “주조색(Base Color)”과 “보조색(Sub Color)”은 건축물의 적용대상에 따라 일반적으로 고층부, 중고층부, 저층(기단부)로 구분하여 적용하고, 사용비율은 7 : 3을 기본으로 하며, 색채계획 내의 배색의 규칙에 따라 적용한다. 단, 한국적 전통건축물의 색채가 반영되는 건축물이나 전통 건물을 모티브로 재구성되는 건축물은 MP위원회(MA가 위촉된 특별계획구역은 MA위원회)가 인정할 경우 색채권역이나 배색의 적용을 예외로 할 수 있다. - 특별계획구역이나 특별한 건축물의 디자인을 위해 필요하다고 MP위원회(MA가 위촉된 특별계획구역은 MA위원회)가 인정할 경우 적용범위나 방법 등을 예외로 할 수 있다. - 자연소재의 사용시 가급적 색채범위 내 포함되는 재료의 적응을 원칙으로 하되, 원재료 고유의 색채를 사용하는 경우는 허용하며 극단적인(원색에 가까운) 색채는 원칙적으로 금지한다. 단, 건축물의 예술적 표현이나 환경의 재생을 목표로 특별히 사용하는 색채는 MP위원회(또는 MA위원회)가 인정할 경우 사용할 수 있다. - 유리의 경우 색상이 명확히 드러나는 원색의 유리와 반사유리는 원칙적으로 금지한다. 단, 건축물의 예술적 표현을 목표로 사용하는 유리 색채는 MP위원회(또는 MA위원회)가 인정할 경우 사용할 수 있다. - 주조색 사용의 경우 색채범위 내에서 사용하며, 주조색에 보조색을 적용할 경우 배색의 원칙을 적용하도록 한다. • 배색의 원칙 - 지붕층의 색채는 단색 사용을 기본으로 한다. - 중·고층부, 저층부 각각에 메인으로 사용할 색채를 설정. - 주조색과 보조색의 적용비율은 7 : 3정도를 기본으로 한다. - 주조색 중에서도 주요한 면적을 점유하는 색채를 「KEY COLOR 로 설정해 명도 한계를 설정 한다. - 보조색은 KEY COLOR와 유사한 톤의 것을 사용 한다. (→ KEY COLOR와의 명도 · 채도치 차이가 각각 3이내가 되도록 한다.) 1. 중·고층부에는 저층부보다 명도가 높은 색채를 사용하는 것은 금지. 2. 중·고층부에 저층부보다도 극단의 채도가 높은 색채를 사용하는 것은 금지 (→ 인접하는 색채와의 채도치의 차이가 2이내가 되도록 한다.) 3. 타일이나 벽돌에 의한 벽면은 복수의 색에 의한 마감을 추천 < 배색적용 원칙 > < 배색적용 예시이미지 >

구 분		계 획 내 용
기조색의 선정 및 적용	권역별 색채 설정 방침	• 권역_C (도시권역) - 도시권역은 특별계획구역으로 별도의 상세 계획을 제시하도록 한다. - 특별계획구역에 관한 색채 계획의 범위가 없을 경우 도시권역의 기본원칙에 준하여 실행하도록 한다. < 권역_C(도시권역) 색채범위 > < 권역_C(도시권역) 색채범위 >  < 권역_C 색채계획 > *색상(H), 명도(V), 채도(C) C권역 색채계획 (먼셀 색상H V/C) | 예시도

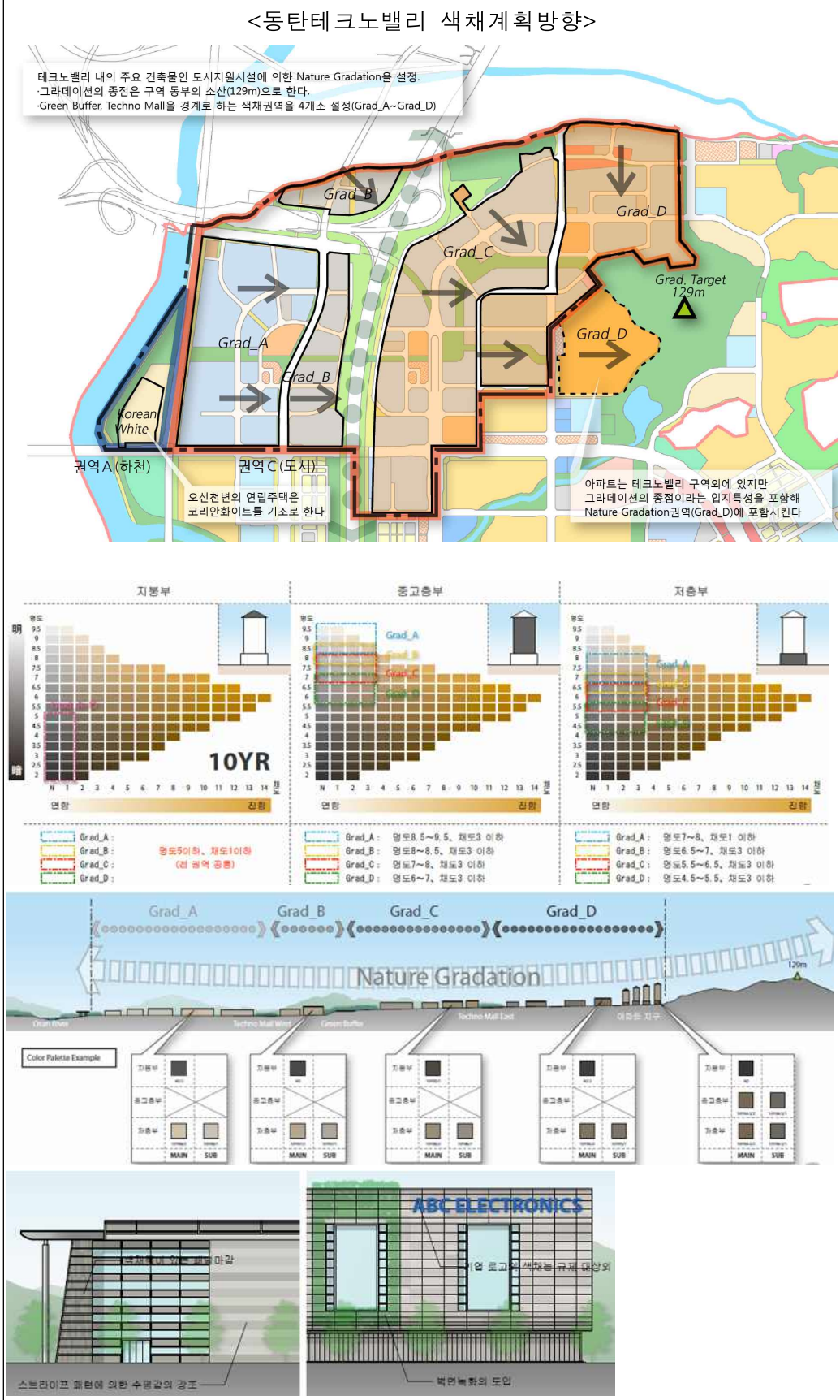
구 분		계 획 내 용
	기본 방향	• 보조색은 한국적인 요소의 적용으로 변화가 있는 마감을 표현하도록 한다. • 자연의 경관이 만들어내는 색채는 단일하지 않고 미묘한 농담의 차이나 음영에 의하여 변화하는 성격을 가지고 있다. - 건물색채에 대해서도 인위적인 변화감을 도입함으로서 자연경관과의 융합적인 조화를 유도한다. • 한국의 전통 건축물은 복수의 구성요소를 기본으로 하고 있으며 색채에 있어서도 색의 폭과 음영이 있는 건물 색채를 특징으로 하고 있다. - 동탄(2) 신도시에 입지하는 현대적인 건축물에 대해서도 색의 폭과 음영이 있는 색채를 적용해 한국다운 건축물 색채를 구현한다. <소재 변화감 적용프로세스> 
보조색의 선정 및 적용	적용 원칙	• 정해진 색의 범위에서 적용한다. - 색상 값의 차이는 최대 5 이하로 한다.(예 : 5YR～10YR) - 중심이 되는 색상값을 설정하여 사용한다.(키 칼라 선정) - 키 칼라는 각 권역의 색채범위내의 색채로 한다. - 키 칼라에서 명도값 ±1.0, 채도값 ±1.0이내의 색채만 적용한다. • 음영에 의한 연출방법은 빛과 관련되므로 범위를 규정하지 않는다. • 녹화에 의한 변화감 있는 마감 방법은 색채 컨트롤이 곤란하기 때문에 범위를 규정하지 않는다. <「결의 색채」의 색채 범위 >  <권역별 색채 예시이미지> 권역A 권역B 권역C 권역D

구 분		계 획 내 용
보조색의 선정 및 적용	재료별 적용 방향	• 석재 - 색의 변화에 의한 연출 : 자연소재이여서 변화가 많은 농담모양(무늬,도안) 색채범위로 연출한다. - 음영에 의한 연출 : 소재 마감 음영으로 변화감있게 연출한다. (ex.거친면 마감,돌출마감) < 석재 사례이미지 > • 타일 - 색의 변화에 의한 연출 : 다양한 색채 값으로 연출한다. - 자연석과 비교해서 색 조합의 자유도가 높아 결의 강약을 부여하기 쉬운 장점이 있다. - 음영에 의한 연출 : 타일 표면의 텍스처에 의한 음영뿐만 아니라 시공(부착) 방법이나 줄눈에 의하여 변화감 있게 연출한다. < 타일 사례이미지 > • 사이딩 - 색의 변화에 의한 연출 : 타일, 벽돌은 다양한 색채 값으로 연출한다. - 음영에 의한 연출 : 울퉁불퉁함을 갖는 타일, 벽돌은 소재의 입체감으로 변화감 있게 연출한다. < 사이딩 사례이미지 >

구 분		계 획 내 용
보조색의 선정 및 적용	재료별 적용 방향	• 금속 패널 - 색의 변화에 의한 연출 : 타일과 같은 구성을 함으로서 다양한 색채 값으로 연출한다. - 음영에 의한 연출 : 엑스펜드 메탈, 펀칭 메털에 의하여 변화감 있는 음영을 연출한다. < 금속 패널 사례이미지 > • ALC 패널 - 색의 변화에 의한 연출 : 다양한 색채 값으로 연출한다. - 음영에 의한 연출 : 울퉁불퉁한 소재 성격에 의해 변화감 있게 연출한다. < ALC 사례이미지 > • 목재 패널 - 색의 변화에 의한 연출 : 자연소재를 이용해 나뭇결의 변화 및 다양한 색채 값으로 연출한다. - 음영에 의한 연출 : 부착 방법에 울퉁불퉁함을 부여함으로서 변화감 있는 연출을 유도한다. < 목재 패널 사례이미지 >

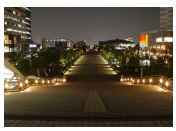
구 분		계 획 내 용
보조색의 선정 및 적용	재료별 적용 방향	• 유리(브라인드, 스크린) - 색의 변화에 의한 연출 : 유색 필름이나 롤 스크린, 브라인드의 다양한 색채값으로 연출한다. - 음영에 의한 연출 : 소재 자체에 의해 음영에 의한 변화감을 연출하기 어렵다. - 더블 스킨 구조에 의하여 음영의 변화감을 연출한다. < 유리 사례이미지 > • 루버(목재, 루버) - 색의 변화에 의한 연출 : 루버 자체의 색채는 단일하기 때문에 색채에 의한 변화감 연출은 어렵다. - 음영에 의한 연출 : 루버 간격과 설치 패턴에 대한 연구에 의해 다양한 음영의 변화감을 연출한다. < 루버 사례이미지 > • 벽면녹화 - 색의 변화에 의한 연출 : 복수의 식물에 의한 녹화벽을 구성함으로서 색채의 변화감으로 연출한다. - 음영에 의한 연출 : 식물 자체가 가지는 입체감에 의한 변화감을 연출한다. < 벽면녹화 사례이미지 >

구 분		계 획 내 용
차도의 색채변화 이용		• 도시 내 중심도로에 대해 차도의 기능성, 안전성 및 관련 법규를 준수하는 범위 내에서 주변차도와 차별화되는 바닥 색채를 적용하여 중심도로의 공간적 위치를 인지시킬 수 있는 기준요소로 활용 한다. <차도의 색채변화 예시 이미지>
도시공공시설물 인공재료의 색채 규제		• 유리와 같은 투명소재를 제외한 인공이미지 재료의 색채를 무채색, 저채도, 저명도로 규제하여 색채로 인한 시각적 조형성을 최소화시키고 상대적으로 자연의 이미지가 부각될 수 있도록 계획한다. <자연의 이미지가 부각되는 도시공공시설물 예시>
특별계획구역	동탄테크노벨리	• 동탄테크노밸리 내의 주요 건축물인 도시지원시설에 의한 Nature Gradation을 설정한다. → 그라데이션의 종점은 구역 동쪽의 구릉지(129m)로 한다. • Green Buffer, Techno Mall을 경계로 하는 색채권역을 4개소 설정(Grad_A~Grad_D)한다. • 오산천변 Area는 권역Ａ(하천), 그 외 Area는 권역Ｃ(도시)에 속해 있다. - 권역Ａ에 해당하는 Area에 대해서는 권역Ａ의 색채 범위에 준하는 건물색채로 한다. - 권역Ｃ에 해당하는 Area에 대해서는 상세한 색채계획을 설정한다. → Area를 Grad_A～D로 4분할해 각각의 색채범위를 설정(하기 도면 참조)한다. • 색채에 대한 생각(방법) - Area를 Grad_A～Grad_D로 4개소로 분할해 명도값을 점차적으로 설정한다. • 수법 - 장대한 벽면에 대해 적극적으로 분절화를 꾀한다 → 휴먼 스케일 레벨에서의 변화감 있는 연출을 도입 - Green Buffer, Techno Mall에 면한 파사드에 대해서는 벽면녹화를 추천

구 분		계 획 내 용
특별 계획 구역	동탄 테크노 벨리	

< 별표 9 > 건축물 야간경관 적용기준

구 분	계 획 내 용
개념설정	• 동탄(2) 신도시로서 정체성을 확보하고, 편리한 도시기능과 쾌적한 야간경관 환경을 형성한다. • 한국적 경관을 담은 신도시 야간경관계획의 방향성을 고려하여 주변 자연경관과의 조화를 이루고 이용자인 주민의 행복한 삶의 공간을 담을 수 있는 야간경관으로 한다. • 동탄주변지역의 자연의 특성을 강조하여 밤이 아름다운 하늘을 볼 수 있는 야간경관을 형성한다. • 주변 자연과 조화를 이루면서 사람을 배려하는 아늑하고 편안한 도시를 연출한다. <야간경관 계획방향> • 즐거움·화려함·작은 빛의 모임 등 생활과 일체화된 친밀하고 한국다운 빛(光)으로 개념을 설정한다. - 하천 변 등 낮은 위치의 확산 조명을 연속 시킨다. 1. 작은 빛이 모여서 장소를 만드는 빛 2. 사람들에게 편안하고 안정감 있는 빛 - 공간이 조화를 이루어 지역 전체가 연속되는 빛을 형성 할 수 있도록 연출한다. 1. 공공부분 뿐만 아니라 주택외관의 구조나 현관 등 공공 공간 접한 개인 공간과 조화를 이루는 빛 - 사계절의 이미지를 고려한 야간경관을 연출한다. 1. 사계절의 특징에 맞추어서 한국의 문화와 풍습을 담아내는 빛의 연출

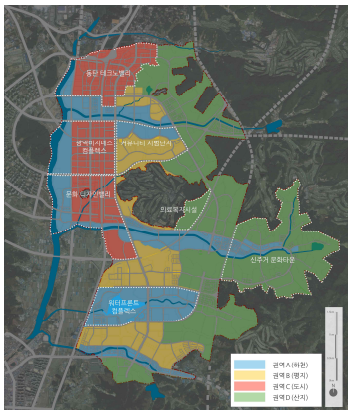
구 분	계 획 내 용
기본방향	• 동탄(2) 신도시의 주간 도시 이미지를 야간에도 일관성 있게 구현 할 수 있도록 조명을 연출한다. • 안심·안전을 기본으로 동탄(2) 신도시의 특성을 살린 아름다운 야간경관 형성 한다. - 에너지 절감 효과가 있는 자연과 공생하는 조명계획을 한다. 1. 자연 지형에 친숙한 조명계획 2. 환경을 배려하는 친환경적인 조명계획 3. 최소한의 빛으로 심야시간에 에너지 절감 - 수변을 부각시키는 야간경관계획을 연출한다. 1. 수변을 이용하여 도시의 매력을 담아내는 조명을 계획 2. 도시구조를 드러내는 수변의 야경을 연출 - 야간의 안전성은 물론 사람이 쾌적하게 활동할 수 있는 조명계획을 한다. 1. 사람이 중심이 되는 안전성을 고려한 조명계획 2. 쾌적하고 편안하게 활동 할 수 있는 조명계획 
계획방침	• 주변과 조화를 이루어 자연스러운 야간경관을 형성 할 수 있도록 한다. • 과도한 빛이 아닌 필요한 공간에만 빛이 갈 수 있도록 빛을 최소화하고, 사람을 배려하는 빛을 계획한다. • 동탄(2) 신도시의 수변의 색온도가 높은 백색광을 이용하여 수변 마을을 나타내도록 계획한다. • 원경을 고려한 도시스케이프(Cityscape) 관점에서의 야간경관 형성방향 - 동탄의 지형, 도시 구조, Town Loop 구조 등이 드러나는 조명을 계획한다. - 빛의 거점과 축, 랜드마크가 인지되는 조명계획을 한다. • 중경을 고려한 타운스케이프(Townscape) 관점에서의 야간경관 형성방향 - 최소한의 빛으로 공간을 계획한다. - 수변을 중심으로 지형적 특성을 보여주는 조명계획을 한다. - 빛의 연속성을 연출하여 사람들에게 편안한 느낌으로 인지 되도록 한다. • 근경을 고려한 휴먼스케이프(Humanscape) 관점에서의 야간경관 형성방향 - 보행과 차량 이용시 눈부심이 없는 쾌적한 빛을 연출한다. - 야간 이용시 사람들에게 안전감을 주는 조명으로 계획한다. - 조명설치 위치를 낮게 연출하여 사람들에게 친근한 야간경관이 되도록 한다.

구 분	계 획 내 용

권역설정 및 색온도계획

• 동탄(2) 신도시의 지형 특성을 고려하여 하천, 평지, 도시, 산지 4개의 야간경관 권역으로 구분한다.
• 오산천에서 산측으로 향해서 점차적으로 색온도를 낮게 함으로서 마을이 산으로 자연스럽게 밤경관으로 스며들게 연출한다.
• 중심상업권역, 평지권역은 연색성이 높은 자연스러운 이미지의 조명색상으로 권역의 이미지를 연출한다.
• 하천권역은 흰색 빛으로 수변을 중심으로 도시를 연출한다.
• 권역마다 특성과 성격이 다르기 때문에 권역별로 조명의 이미지를 설정한다.

< 야간경관권역 구분 설정 >



- 하천권역
1. 하천권역은 워터플론트 콤플렉스를 포함한다.
2. 정감있고 세련된 컨셉으로 조명한다.

- 평지권역
1. 커뮤니티 시범단지를 포함한다.
2. 아늑한 조명의 컨셉으로 연출한다.

- 도시권역
1. 동탄테크노밸리, 광역비즈니스 콤플렉스, 문화디자인 밸리를 포함한다.
2. 활발하고 상쾌한 컨셉으로 조명한다.

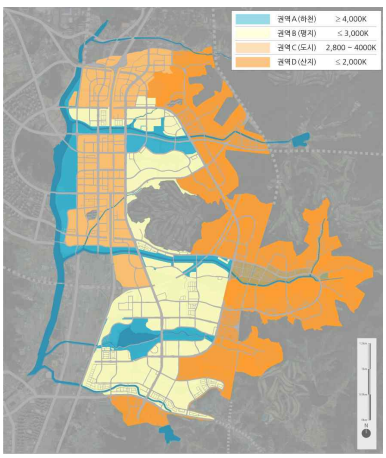
- 산지권역
1. 의료복지시설, 신주거문화타운을 포함한다.
2. 자연적인, 깨끗한 이미지의 조명으로 연출한다.

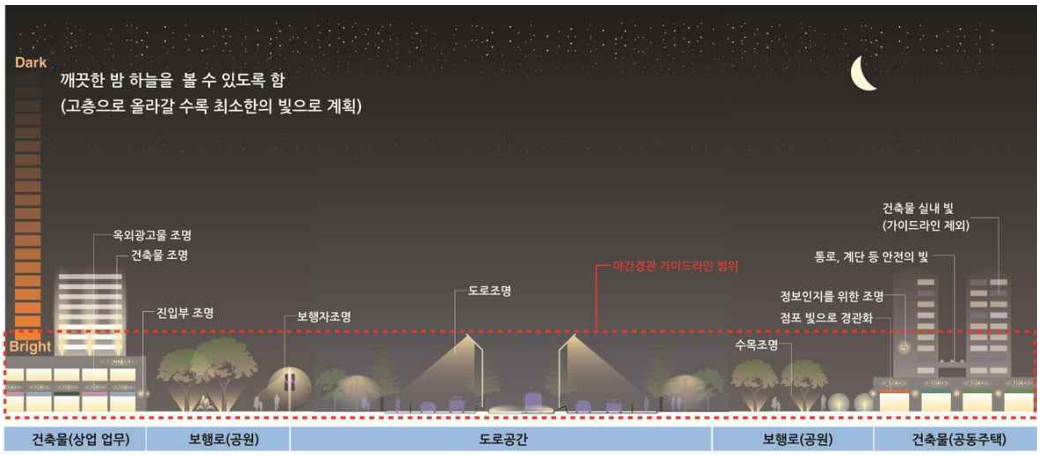
• 권역별 색온도는 다음과 같다.
- 권역별 색온도는 권역 성격과 특성을 고려하여 설정한다.
- 하천권역은 밝고 쾌적한 이미지를 나타낼 수 있도록 한다.
- 평지권역과 도시권역은 연색성이 높은 조명으로 연출한다.
- 산지권역은 따뜻하고 차분한 이미지로 연출한다.

<권역별 색온도 설정>

권 역	색 온 도 (k)
하천권역	≥ 4,000
평지권역	≤ 3,000
도시권역	2,800 ~ 4,000
산지권역	≤ 2,000

< 권역별 색온도 >



구 분	계 획 내 용
권역별계획 (도시권역)	• 도시권역은 동탄(2) 신도시 상업·업무 시설이 밀집된 권역으로서 활기있는 분위기를 빛으로 연출한다. • 도시이미지를 시각적으로 순화시킬 수 있도록 자극적인 직접조명이나 높은 조도의 조명연출을 최소화하고 부드러운 도시이미지를 형성하기 위해 간접 조명방식을 권장한다. <도시권역 조명 연출>
가이드라인 적용 범위	• 동탄(2) 신도시 야간경관 가이드라인은 동탄(2) 신도시를 구성하는 요소는 건축물, 하천, 주거지, 오픈스페이스, 도로로 구분하여 적용한다. • 하늘로 상향되는 빛을 차단하고, 건축물의 옥탑조명을 금지하여 깨끗한 밤하늘의 별빛을 볼 수 있는 가이드라인을 제시한다. • 동탄 내의 하천은 생태계에 영향을 주지 않도록 하고 최소한의 빛으로 규제하고, 도로, 건축물, 오픈스페이스는 안전성을 확보하고 누광되는 빛을 차단하도록 계획한다. <가이드라인 적용 범위> 
유형별 계획 (도시권역)	• 도시권역 내의 상업·업무 시설의 고층 건축물은 저층부, 중·고층부, 최상부를 구분하여 조명을 계획하며, 최상부 조명연출을 지양하고, 중·고층부는 광원이 시각적으로 인지되지 않도록하고 건물 명칭 사인조명 가급적 금지하고 주요한 건축물에 대해서는 직접적인 발광조명 및 투광조명방법은 지양하고 광원이 노출되지 않는 백라이트식 조명을 사용한다. • 건축물의 저층부는 점포 윈도우에서 새어나가는 자연스러운 빛을 적극적으로 유도하여 밝고 활기 있는 거리이미지 야간경관으로 조성한다. • 고층 건축물 저층부의 외구부는 낮은 위치의 조명 연출을 권장하고 점포의 윈도우를 경관화해 하여 활기 있는 이미지를 형성한다. • 저층부에서 벽면 라이트 업은 설치가능하고, 상업시설의 상가 명칭사인은 면발광 조명방식의 간판을 금지한다.

구 분	계 획 내 용

<상업·업무시설_고층부 가이드라인>

상업·업무 시설_고층부

구분	권장광원	색온도	연색성 지수	점등시간	조명	악세사리
저층부	Metal halide / LED	2000-5000K	Ra 70 >	일몰-24시	낮은 위치 조명	기구노출방지
중고층부	Metal halide / LED	2000-5000K	Ra 70 >	일몰-22시	벽면연출가능	루버, 후드
최상부	건축물 옥탑조명 금지					

※ 외부공간 : 권역별 색온도 적용

유형별 계획 (도시권역)

- 상업·업무 시설의 중·저층 건축물도 점포 윈도우를 경관화하여 활기 있는 이미지를 형성하고 벽면 연출 조명은 설치 가능하다.
- 상업시설의 미디어파사드 등을 설치시는 과도한 빛은 자제하고 주변과 조화를 이룰 수 있도록 계획한다. 또한 광원이 보이지 않도록 한다.

<상업·업무시설_중저층부 가이드라인>

상업·업무 시설_중저층부

구분	권장광원	색온도	연색성 지수	점등시간	조명	악세사리
중·저층부	Metal halide / LED	2000-5000K	Ra 70 >	시설특성에 따라 점등시간 조절	낮은 위치 조명	기구노출방지

※ 외부공간 : 권역별 색온도 적용

<table>
<tr><th>구 분</th><th>계 획 내 용</th></tr>
<tr><td>유형별 계획
(도시권역)</td><td>

• 행정시설 진입부에는 낮은 위치의 조명으로 안정감을 연출하고, 간접조명 사용을 권장한다. 그리고 과도한 조명연출을 규제하는 등의 야간경관 특별 관리를 통해 아름다운 야간의 도시공간을 조성한다. 특히 정보제공을 위한 야간 옥외광고물의 특별 관리로 무분별한 조명사용을 규제하여 광공해가 없도록 한다.

<행정시설 가이드라인>

<table>
<tr><td>행정시설</td><td colspan="6">
</td></tr>
<tr><td>구분</td><td>권장광원</td><td>색온도</td><td>연색성 지수</td><td>점등시간</td><td>조명</td><td>악세사리</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td>Metal halide / LED</td><td>2000-4000K</td><td>Ra 70 ></td><td>시설특성에 따라 점등시간 조절</td><td>안전을 고려한 조명</td><td>자외선 차단 필터</td></tr>
</table>

※ 외부공간 : 권역별 색온도 적용

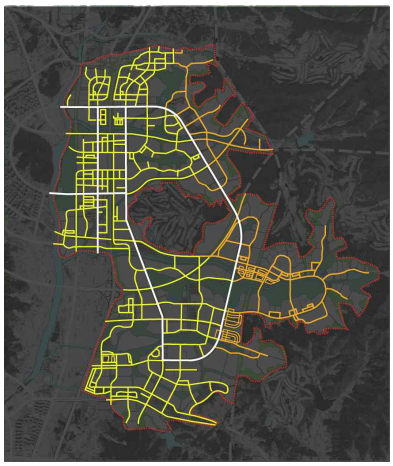
</td></tr>
<tr><td>도로의 색온도 설정</td><td>

• 도로는 권역별로 색온도에 따른다.

<도로 색온도 설정>

<table>
<tr><th colspan="2">권 역</th><th>색온도(k)</th></tr>
<tr><td>특화도로
(Town Loop, City Central, City Connect)</td><td></td><td>≥ 4,000</td></tr>
<tr><td>하천권역 내의 도로</td><td></td><td>≥ 4,000</td></tr>
<tr><td>평지, 도시권역 내의 도로</td><td></td><td>2,800～4,000</td></tr>
<tr><td>녹지권역 내의 도로</td><td></td><td>≤ 3,000</td></tr>
</table>

< 도로별 색온도 >



</td></tr>
</table>

< 별표 10 > 옥외광고물(간판) 설치기준

구 분	계 획 내 용
기본방향	• 동탄(2) 신도시의 옥외광고물에 대한 세부 기준을 제시함으로써 광고물의 고유목적인 정확한 정보전달과 함께 도시경관의 질적 향상을 꾀하도록 한다. • 본 조서에 제시되지 않은 사항은 「옥외광고물 등 관리법」, 「화성시 옥외광고물 등 관리조례」, 「경기도 옥외광고물 표시 기준」 및 「옥외광고물 등 특정구역 지정의 표시제한 및 표시·완화 고시 (화성시)」등 관련 법·기준을 따른다. • 동탄(2) 신도시 경관상세계획에도 불구하고 옥외광고물에 관한 사항은 관계법령을 따른다.
광고물의 수량	• 관계법령을 따른다.
표기내용	• 광고물에 표기할 수 있는 내용은 상호, 상표(로고 및 심볼)를 원칙으로 한다. 단, 필요시 건물을 사용하고 있는 자의 성명, 주소, 연락처는 표기할 수 있다. • 사진이나 그림을 간판의 바탕면으로 사용할 수 없다.
색	• 채도 10 이상(한국표준색표집 기준)의 원색의 사용은 금지한다. 단, 고유의 심볼이나 로고의 경우 전체 표기요소의 20%이내에 한하여 원색사용을 허용한다. • 야광 혹은 형광색 사용은 금지한다.
재료	• 2층 이하에 설치하는 광고물 및 건물과 분리되어 지상에 설치되는 광고물은 자연재료의 사용을 유도한다. • 자연재료라 함은 다음과 같다. - 나무, 청동, 돌 등 천연재료 - 캔버스 등 천연 직물 - 대리석 또는 자기질 타일 - 유리 또는 유리타일 - 기타 자연에서 채취한 재료 및 그 가공재료
조명	• 네온 및 전광판 등의 점멸방법은 사용을 금지한다. • 조명설치 시 눈부심을 고려하여야 한다.
기타	• 광고물규제도로 및 연접부에 선전탑, 아취광고물, 옥상간판, 현수막(공연 및 전시 등 문화행사정보 제외)의 설치를 금지한다. • 세로형간판의 설치를 금지한다.

구 분	계 획 내 용
가로형 간판 일반형 설치기준	• 가로형간판_일반형의 설치 위치 - 3층 이하에 설치하여야 한다. - 점포 정면 상단에 설치하여야 하며, 인접한 상·하 및 좌·우 점포 간 광고물의 길이 및 폭을 일치시킨다. (경사지의 경우 예외로 함) - 공용공간(계단실, 공용홀, 주차장, 출입구 등)에는 개별업소의 광고물을 설치할 수 없다. • 가로형간판_일반형의 형태 - 곡각지점의 경우 형상과 높이를 일치하여 설치하여야 한다. - 전면유리(커튼월)의 경우 광고물을 설치 할 수 없다. • 가로형간판_일반형의 크기 - 가로크기는 당해 업소 폭의 80% 이내로 설치하여야 하며, 최대 8m를 초과할 수 없다. - 세로크기는 위층과의 폭의 80% 이내로 설치하여야 하며, 최대 70㎝(게시틀 포함)를 초과할 수 없다. - 벽면으로부터의 돌출폭은 30㎝(게시틀 포함) 이내로 하여야 한다.
가로형 간판 건물명 설치기준	• 가로형간판_건물명의 표시주체 - 건물주가 건물명을 표시하는 것을 원칙으로 한다. 단, 건물의 1/2 이상을 사용하는 업소가 상호 또는 브랜드명을 표시하는 것을 허용한다. • 가로형간판_건물명의 설치위치 - 주진입구 주변에 건물명을 표기하고 기명사인 설치를 유도한다. • 가로형간판_건물명의 표기형식 - 건물 전면의 경관을 해치지 않되, 시인성 높은 디자인으로 설치한다. - 입체형으로 설치하여야 한다. • 가로형간판_건물명 설치기준에 관한 기타사항 - 옥상광고물을 설치하는 경우 건물 상단에 건물명을 표기할 수 없다. - 옥외광고물 관리체계도에서 '지표적 기능의 광고물'로 표기된 교차로 건축물은 건물상단에 건물명을 표기한다. • 공동주택 건물명 설치기준 - 단지 가각부 및 단지 진입부의 주동에 한하여 단지명 또는 브랜드명을 표기할 수 있다. 단, 단지별 5개소를 초과할 수 없다. - 단지명, 브랜드명 및 동번호는 인지성을 높일 수 있는 위치에 표기한다. - 단지명 및 브랜드 명의 설치 시 측벽당 1개를 초과할 수 없다. - 크기는 단지명 또는 브랜드명의 경우, 세로길이는 1개층 층고를 초과할 수 없고, 동번호의 경우 1개층 층고의 2/3이내, 폭은 가로세로비율3:1, 단면면적 8㎡를 초과할 수 없다. - 채도 10 이상(한국표준색표집 기준)의 원색의 사용은 금지하며, 동번호의 색채는 흑백으로 해야 한다. - 조명방식은 후광방식으로 한다. (형광등 및 네온사인, 점멸방식 불허)
돌출간판 설치기준	• 돌출간판의 수량 - 가로형간판을 표시 못하는 업소에 한하여 1곳만 표시(의료기관 약국, 이·미용업소는 제외)할 수 있다. • 돌출간판의 위치 - 광고물의 하단은 3층 이상 벽면에 표시하며, 상단은 벽면높이 이하로 하되, 건물의 높이가 10층을 초과하는 경우에는 10층 이하에 설치하여야 한다. - 하나의 건물에서 2개 이상 업소가 각각 광고물을 표시하는 경우, 건물전면(건축물 전면을 마주보고 있는 상태)을 기준으로 가장 좌측 단부에 벽면과 직각을 이루고, 1줄로 표시해야 한다.

구 분	계 획 내 용
돌출간판 설치기준	• 돌출간판의 크기 - 간판 두께는 30cm이내, 돌출폭은 100cm이내(게시틀 포함)로 한다. - 1개의 돌출간판 세로길이는 70cm 이하로 한다. • 돌출간판의 형태 - 하나의 건물에 2개 이상 업소가 각각 광고물을 표시하는 경우, 돌출폭・두께・가로폭・세로길이를 동일하게 하여야한다. - 독립적으로 탈부착이 가능하도록 제작되어야 한다. • 돌출간판의 표시내용 - 표시내용은 2개면 이내로 하되, 광고물 두께에 해당하는 측면에는 내용표시를 할 수 없다. • 돌출간판의 색 - 광고의 배경색은 건물벽면 색채와 가까운 것을 사용하여 조화시킨다. - 게시틀의 색상은 채도 10이상의 원색사용을 금지한다. • 돌출간판의 조명방식 - 자발광 방식으로 하고 외부조명에 의한 라이트업은 금지한다.(광원노출방지)
통합지주 이용간판 설치기준	• 통합지주이용간판 설치기준 일반사항 - 2개 이상의 업소의 광고물이 통합된 지주형 광고물을 설치한 경우 개별업소의 지주형 광고물을 설치할 수 없다. • 통합지주이용간판의 위치 - 보도의 경계선으로부터 1m 이상 혹은 차도의 경계선으로부터 2m 이상의 거리를 확보하여야 한다. - 보행자를 위하여 건물과 평행하게 설치할 것을 권장한다. • 통합지주이용간판의 크기(지주포함) - 가로길이는 1m 이내로 하며, 상단까지의 높이는 지면으로부터 3m 이내로 한다. - 일면형 또는 사면형으로 설치할 수 있으며, 총면적 12㎡ 이내로 한다. 단, 광고물은 교통표식이나 신호에 시야를 해하지 않도록 한다. • 통합지주이용간판의 표시내용 - 점포별 로고, 상호 및 전화번호를 표시한다. - 게시면에는 건물명을 표기하고, 층별 업소정보를 알 수 있도록 한다. • 통합지주이용간판의 색 - 녹색, 청색등 각종 도로표지·도로교통안전표지 등의 색상과 혼동을 일으킬 우려가 있는 색상은 금지한다.
벽면 부착형 연립간판 설치기준	• 벽면부착형 연립간판 설치기준 일반사항 - 입면계획 시 광고물게재방안을 모색하여 광고물과 건축물이 일체화된 외관을 형성하도록 한다. - 광고게시면은 요철 및 재료에 의하여 분할된 입면의 일부로 계획할 것을 권장하며, 입면의 판형부착의 형태는 지양한다.

구 분	계 획 내 용
벽면 부착형 연립간판 설치기준	• 부착형연립형식의 크기 - 개별간판1개의 면적은 0.5㎡(곡각지점 ㄱ자 간판의 경우 0.75㎡) 이내로 한다. • 벽면부착형 연립간판의 표기내용 - 개별간판에는 로고, 상호 및 전화번호를 표시한다. - 광고게시면에는 건물명을 표기하고, 층별 업소정보를 알 수 있도록 한다. • 벽면부착형 연립간판의 재질 및 색채 - 건축물 외부마감재료와 어울리는 재료를 사용하되, 구조체를 금속재질로 마감할 경우 자극적인 반사체 사용은 지양한다. - 개별간판의 바탕색 및 재료는 동일하게 하며, 상호 및 전화번호는 흰색 또는 무채색을 사용하되 통일하여야 한다.
옥상간판 설치기준	• 옥상간판 설치기준 일반사항 - '도시지표광고물'이 표시된 위치의 건축물은 옥상간판의 설치를 권장한다. 관련 법제상 설치가 불가할 경우 건물상단에 건물명을 표기하도록 한다. - 건물주가 건물명을 표시하는 것을 원칙으로 한다.

라. 기타사항에 관한 도시관리계획결정조서 : 화성동탄(2)지구단위계획을 따름

마. 건축물 및 기타사항에 관한 도시관리계획결정도 (S=1:3,000) : 별첨

바. 특별계획구역에 관한 도시관리계획결정조서 : 화성동탄(2)지구단위계획을 따름