

김해내덕지구 도시개발사업
구역지정·개발계획(변경) 및 실시계획인가에 따른
지구단위계획시행지침

2013.

김해내덕지구 도시개발사업조합

지구단위계획 시행지침

제1편 총 론

제1장 총 칙

제2편 건축부문

제1장 단독주택용지

제2장 공동주택용지

제3장 준주거시설용지

제4장 근린상업용지

제5장 공공건축물 및 기타시설용지

제6장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제3편 공공부문

제1장 총 칙

제2장 도로시설

제3장 옥외가로물 시설

제4장 공원·녹지

제5장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 1 편 총 론

제 1 장 총칙

제 1 조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 동법 시행령에 근거 지구단위계획의 구역의 지정을 통해 일정구역의 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지·관리하기 위해 내덕지구 도시개발사업지구내 용도지역, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용에 관한 사항을 시행함에 있어 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표시되지 아니한 건축관련지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (적용범위)

본 지침은 내덕지구 도시개발구역 전역에 적용한다.

제 3 조 (지침의 구성)

본 지침은 총 3편으로 구성되며, 제1편은 총칙과 지구단위계획 운용에 관한 사항으로 지구단위계획구역내 모든 건축용지에 공통으로 적용되며, 제2편은 단독주택용지, 공동주택용지, 준주거시설용지, 근린상업용지, 공공건축물 및 기타시설용지에, 제3편은 공공시설부문에 각각 적용된다.

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 통합영향평가(환경, 교통, 재해), 에너지사용계획 등 도시개발사업 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 하며, 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련법규나 김해시 관련조례에 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 지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 구분된다. 이 중 규제사항은 반드시 지켜야 하는 사항이고, 권장사항은 강요하지 않는 내용들로서 대상지 효율적인 발전을 위하여 가능한 지정된 사항을 따르도록 하는 것을 말한다.
- ④ 본 지침 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

제 5 조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “지정용도”라 함은 쾌적한 가로경관 형성 등의 특정한 목적의 실현을 위해 필요하다고 인정되어 지정한 용도를 말한다.
3. “권장용도”란 함은 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
4. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정이 허용하더라도 해당 대지내 건축물의 전층 또는 특정층에 대해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
5. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
6. “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
7. “차량출입 허용구간”이라 함은 대지안으로 차량출입이 허용되는 구간을 말한다.
8. “차량출입 불허구간”이라 함은 이 구간에 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
9. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
10. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
11. “건축물의 전면”이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
12. “점포주택”이라 함은 단독주택용도의 공간과 근린생활시설 용도의 공간이 한 건물내에 공존하는 건축물을 말한다.
13. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 7/10이상을 차지하는 색을 말한다.
14. “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10이상 3/10미만을 차지하는 색을 말한다.
15. “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10미만을 차지하는 색을 말한다.

② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 사회통념상의 관습적 의미로 해석한다.

제2편 건축부문 지구단위계획 시행지침

제1장 단독주택용지

< 대지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 본 지구단위계획구역 내에서 건축시에는 환지계획에 의해 구획된 획지를 일단의 대지로 보며, 이 대지를 단위로 건축한다.
- ② 단독주택의 용지는 향후 주택수요여건 및 주변 환경변화에 대응하기 위해 획지간의 합병 및 분할은 허용한다. 단, 획지간의 합병은 과도한 규모가 되지 않도록 2개 획지 또는 660제곱미터 이내에서 허용하며, 획지의 분할은 기존 건축물이 있는 경우는 건축법 시행령 제80조의 규정에서 정하는 면적이상, 기존 건축물이 없는 경우는 165제곱미터 이상을 허용한다.

< 건축물에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도)

- ① 단독주택, 다가구주택, 점포주택이외의 건축물은 건축할 수 없다.
- ② 점포주택의 경우에 근린생활시설은 바닥면적의 합계가 연면적의 40%를 초과할 수 없으며 1층이하에 한하여 허용한다. 근린생활시설은 건축법 시행령 별표1의 제1종 및 제2종근린생활시설에 한하되, 노래연습장, 요양병원, 안마시술소, 단란주점, 장의사, 실내낚시터, 제조업소(식품제조관련 제외)용도는 불허한다.
- ③ 제2종근린생활시설 중에서 종교집회장·공연장인 건축물의 대지는 너비 10미터 이상의 도로에 접해야 한다.

제 3 조 (건축물의 밀도)

- ① 단독주택내 대지의 건폐율은 60%를 초과할 수 없다.
- ② 단독주택내 대지의 용적률은 180%를 초과할 수 없다.
- ③ 건축물의 층수는 3층을 초과할 수 없다.

제 4 조 (건축선 지정)

- ① 건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 건축한계선 지정으로 인해 대지경계선으로부터 건축한계선까지 발생한 공지는 공작물, 계단, 주차장 및 유사한 시설등 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

제 5 조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 주방향은 남향 또는 도로전면부로 향하도록 권장하며, 채광, 통풍 등 쾌적한 주거환경조성을 위한 배치가 되도록 한다.
- ② 도로변에 접한 모든 건축물은 출입구, 창문, 기타 이와 유사한 구조물이 도로경계선 밖

으로 돌출할 수 없다.

- ③ 건축미관 향상을 위해 건축법 제61조 제3항의 규정에 의한 남쪽방향 일조권을 적용토록 한다.

제 6 조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.
- ② 외벽의 색깔은 원색의 사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 하며, 가구단위로 동일계역의 색상이 되도록 권장한다.
- ③ 단독주택지의 건축물 건축시 옥외계단의 설치를 불허하며 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ④ 도로변에 면한 건축물은 가급적 창문의 크기 및 높이가 통일성을 지니도록 한다.
- ⑤ 지붕 색상은 먼셀 색상환의 EL035(EL028) 또는 브라운과 오렌지의 혼합색으로 유도한다.(권장)
- ⑥ 단독주택의 지붕형태는 경사지붕 또는 모임지붕(물매 4:10~5:10)이 되도록 권장하며, 지붕의 재료는 기와류, 아스팔트싱글 등으로 마감하고 판넬로 마감하는 것은 불가한다.
- ⑦ 지붕의 처마는 10cm이상 외벽면에서 돌출되도록 한다.
- ⑧ 옥외 광고물(간판)은 김해시 옥외광고물등 관리조례 및 신도시 옥외광고물(간판) 설치지침(건설교통부)에 적합토록 설치한다.

제 7 조 (담장, 대문 및 셔터 등)

- ① 담장은 필요시 설치하며 건축한계선 및 도로에 면한 담장은 생울타리, 목책, 자연석 쌓기로 하며, 담장 및 대문의 높이는 1.5미터 이하로 한다.
- ② 재료, 색깔 및 장식은 본 건물의 외벽과 조화되어야 한다.
- ③ 대지내 설치하는 조경은 가급적 도로변에 설치하고 수종은 활엽수 또는 상록수 등을 식재하며, 건축물의 대문등 주 출입구 부근에 수고 2m이상, 근원직경 6cm이상의 시화(매화)를 표지식재토록 권장한다.

< 차량동선 및 주차에 관한 사항 >

제 8 조 (차량의 진출입)

- ① 인접하여 기존 건물이 있는 경우는 보행의 잦은 단절을 막기 위해 이웃의 주차공간에 접하여 주차공간을 계획하고 주차출입용 경계구조물이나 포장 등을 공동으로 설치하도록 한다.(권장)
- ② 차량출입불허구간으로 지정된 구간은 차량의 진출입을 할 수 없으며, 차량의 출입구는 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다.

제 9 조 (주차장의 설치기준)

- ① 단독주택용지의 주차장은 주차장법 및 김해시주차장설치및관리조례에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 확보 면수는 김해시 주차장설치및관리조례에서 규정하는 법정확보 기준 이상을 확보하여야 한다.
- ③ 노외주차장 부지내 장애인전용 주차장 3%이상을 확보하여야 한다.
- ④ 노외주차장 부지내 자전거 주차장 5%이상을 확보하여야 한다.

제2장 공동주택용지

< 대지에 관한 사항 >

제 10 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 본 지구단위계획구역 내에서 건축시에는 환지계획에 의해 구획된 획지를 일단의 대지로 보며, 이 대지를 단위로 건축한다.
- ② 공동주택용지는 단일획지로 계획하고, 분할 할 경우 20,000㎡이상으로 분할하되 4필지 이하로 허용한다.

< 건축물에 관한 사항 >

제 11 조 (건축물의 용도)

공동주택용지로 지정된 일단의 필지(이하 ‘블럭’이라 한다.)에는 아파트 및 부대복리시설 이외는 건축할 수 없다.

제 12 조 (건축물의 밀도)

- ① 모든 ‘블럭’의 건폐율은 30%를 초과할 수 없다
- ② 모든 ‘블럭’의 용적률은 220%를 초과할 수 없다. 단 용적률 인센티브 적용시 230%까지 가능하다.
- ③ 건축물의 층수는 30층을 초과할 수 없다.

제 13 조 (용적률의 인센티브)

- ① 주차장 10%이상 추가 확보시 용적률 1% 상승, 주차장 20%이상 추가 확보시 용적률 2% 상승
- ② 단지변화 20%이상 시 용적률 1% 상승, 단지변화 30%이상 시 용적률 2% 상승
- ③ 스카이라인 변화 20%이상 시 용적률 1% 상승, 스카이라인 변화 30%이상시 용적률 2% 상승
- ④ 지하주차비율 60%이상 시 용적률 1% 상승, 지하주차비율 80%이상 시 용적률 2% 상승
- ⑤ 조경 30%이상 추가확보 시 용적률 1%상승, 조경 50%이사 추가확보 시 용적률 2% 상승

제 14 조 (건축선 지정)

- ① 건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 건축선 후퇴부분은 접하는 보도 또는 도로와 단차이가 없도록 처리하며 보도와 동일한 포장 또는 장식포장이 되도록 건축물 신축시 개발주체가 이를 조성한다.

제 15 조 (건축물의 배치)

- ① 공동주택의 배치는 남향배치가 주가 되도록 권장하며, 주민의 프라이버시 침해와 밀폐감을 주지 않는 범위내에서 변화있는 배치가 되도록 한다.
- ② 건축물은 주변의 시각통로 확보가 용이하고, 주민들에게 공간감을 형성시킬 수 있도록 배치한다.
- ③ 공동주택 배치시 학교, 공원등을 비롯한 공공시설과의 연계성을 감안한 보행자 동선을 고려하여 보행자 통로를 확보토록 권장한다.

제 16 조 (건축물의 형태)

- ① 아파트의 형태는 일자형 등의 획일적인 모양은 지양하고, 탑상형과 판상형의 혼합배치가 되도록 권장한다.
- ② 공동주택 및 부대복리시설의 지붕은 경사지붕 또는 모임지붕(물매4:10이상)이 되도록 권장한다.
- ③ 공동주택의 계단실 옥탑부는 옥탑구조물이 대1-2호선과 인근 건물에서 가급적 보이지 않도록 하거나 시각 차폐물을 설치토록 권장한다.
- ④ 공동주택의 옥상에는 가급적 물탱크의 설치를 지양하도록 권장한다.
- ⑤ 단지내 상가 광고물은 가급적 연립형 간판을 사용하도록 한다.
- ⑥ 공동주택의 야간조명은 다음의 기준에 따라 설치하도록 권장한다.
 1. 과도한 밝기, 원색색상 사용, 점멸조명 등 현란한 빛움직임, 강한 휘도 라인조명 등을 이용한 자극적 야간조명 형성을 지양한다.
 2. 단지 내 조명 및 주동조명에 의한 개별주거 광침해를 지양한다.
 3. 단지 입구 및 접근로 인식성 향상 등 기능 위주의 조명을 강화한다.
 4. 옥탑부만 과도하게 강조한 조명을 지양한다.
 5. 아파트 BI·차SMS 과도한 크기의 조명사용을 억제하고, 문자나 도형의 부분 조명 방식을 권장한다.

제 17 조 (건축물의 색채)

- ① 아파트 외벽의 색상은 10RP~2.5YR과 10Y~2.5PB정도의 색상을 사용토록 하며 명도와 채도는 김해시 기본경관계획 건축물 색채 범위를 반영한다.
- ② 색채 활용시 한 블록에는 동일 색상계열내에서 지붕색, 벽면색, 강조색을 선정하여 적용함을 권장한다.
- ③ 아파트의 채도색은 위사향을 반영하여 도시디자인과의 협의를 받도록 한다.

제 18 조 (담 장)

- ① 공동주택단지의 외곽도로에 정한 담장은 재료와 형태를 한가지로 통일시키도록 한다.
- ② 담장의 형태는 설치위치에 따라 다음 각호의 형태를 갖추어야 한다. (권장)
 1. 주택단지 외곽도로에 면한 담장 : 투시형 담장으로서 블록내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.5m이하로 한다.

2. 공원에 면한 담장 : 생울타리로 하며, 높이는 1m이하로 한다. 단 단지내 안전 및 보안을 위해 조경수목 및 낮은담장 등으로 경계를 구분한다.

< 차량동선 및 주차에 관한 사항 >

제 19 조 (차량출입허용구간)

- ① 차량출입허용구간의 위치와 개소는 지구단위계획결정도에 따른다.
- ② 공동주택용지에 계획된 차량출입허용구간 이외는 차량출입을 불허한다.
- ③ 지하주차장의 출구와 입구에는 차량의 진출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다

제 20 조 (주차장의 설치기준)

- ① 공동주택용지의 주차장은 주차장법 및 김해시주차장설치및관리조례에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 확보 면수는 김해시 주차장설치및관리조례에서 규정하는 법정확보 기준 이상을 확보하며 장애인주차면을 총 주차면의 3%이상 확보한다.

제3장 준주거시설용지

< 대지에 관한 사항 >

제 21 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 본 지구단위계획구역 내에서 건축시에는 환지계획에 의해 구획된 획지를 일단의 대지로 보며, 이 대지를 단위로 건축한다.
- ② 준주거시설용지는 향후 주택수요여건 및 주변 환경변화에 대응하기 위해 획지간의 합병 및 분할은 허용한다.

< 건축물에 관한 사항 >

제 22 조 (건축물의 용도)

- ① 준주거시설용지에는 김해시도시계획조례 제31조에서 정하는 준주거지역의 허용 건축물을 따른다. 단 건축법 시행령에 따른 단독주택과 공동주택은 제외한다.
- ② 준주거시설용지내 제조업소(식품제조관련 제외), 공장용도는 불허한다.

제 23 조 (건축물의 밀도)

- ① 준주거시설용지내 대지의 건폐율은 70%를 초과할 수 없다.
- ② 준주거시설용지내 대지의 용적률은 350%를 초과할 수 없다.

제 24 조 (건축선 지정)

- ① 건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 건축한계선 지정으로 인해 대지경계선으로부터 건축한계선까지 발생한 공지는 공작물, 계단, 주차장 및 유사한 시설등 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

제 25 조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 건축물의 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어서 주변 건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽 재료를 사용할 경우에는 재료들 간에 조화되도록 설치한다.
- ② 도로에 접한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하도록 한다.
- ③ 도로에 접한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용한다.
- ④ 대지의 측면 경계선과 건축물 사이의 이격거리가 3미터 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우의 이격공지는 조경, 담장, 문 등으로 차폐하고, 이때 담장, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료로 사용한다.
- ⑤ 옥외 광고물(간판)은 김해시 옥외광고물등 관리조례 및 신도시 옥외광고물(간판) 설치지침(건설교통부)에 적합토록 설치한다.

제 26 조 (담장)

담장을 설치하는 경우에는 다음 사항 중의 하나에 적합해야 하며, 그 기준을 따르지 못할 특별한 사유가 있을 경우 허가권자의 허가를 거쳐 달리할 수 있다.

1. 0.6미터 높이의 식수대
2. 1.0미터 높이 이하의 투시형 담장 또는 생울타리

< 차량동선 및 주차에 관한 사항 >

제 27 조 (차량의 진출입)

- ① 차량출입불허구간이 지정된 곳에는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 인접하여 기존 건물이 있는 경우는 보행의 잦은 단절을 막기 위해 이웃의 주차공간에 접하여 주차공간을 계획하고 주차출입용 경계구조물이나 포장 등을 공동으로 설치하도록 한다.(권장)

제 28 조 (주차장의 설치기준)

- ① 준주거시설용지의 주차장은 주차장법 및 김해시주차장설치및관리조례에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 확보 면수는 김해시 주차장설치및관리조례에서 규정하는 법정확보 기준이상을 확보하며 장애인주차면을 총 주차면의 3%이상 확보한다.
- ③ 노외주차장 부지내 자전거 주차장 5%이상을 확보하여야 한다.

제4장 근린상업용지

< 대지에 관한 사항 >

제 29 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 본 지구단위계획구역 내에서 건축시에는 환지계획에 의해 구획된 획지를 일단의 대지로 보며, 이 대지를 단위로 건축한다.
- ② 근린상업용지는 향후 주택수요여건 및 주변 환경변화에 대응하기 위해 획지간의 합병 및 분할은 허용한다.

< 건축물에 관한 사항 >

제 30 조 (건축물의 용도)

근린상업용지에는 김해시도시계획조례 제31조에서 정하는 근린상업지역의 허용 건축물을 따르되, 제조업소(식품제조관련 제외), 공장 용도는 불허한다.

제 31 조 (건축물의 밀도)

- ① 근린상업용지내 대지의 건폐율은 70%를 초과할 수 없다.
- ② 근린상업용지내 대지의 용적률은 700%를 초과할 수 없다.
- ③ 근린상업용지내 건축물의 층수는 2층 이상이어야 한다(최저층수 2층).

제 32 조 (건축선 지정)

- ① 건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 건축한계선 지정으로 인해 대지경계선으로부터 건축한계선까지 발생한 공지는 공작물, 계단, 주차장 및 유사한 시설등 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

제 33 조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 건축물의 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어서 주변 건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽 재료를 사용할 경우에는 재료들 간에 조화되도록 설치한다.
- ② 건축물 건축시 지붕형태를 평지붕으로 마감하는 경우 옥상녹화를 권장하고 5층이상이거나 연면적 3천㎡이상인 건축물의 옥상난간등은 디자인을 고려한 외관 및 야간경관조명 설치토록 권장한다.
- ③ 도로에 접한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하도록 하며, 주거용지와 마주보는 건축물에 대해서는 주거용지 건축물의 프라이버시 확보를 위해 반사유리 설치를 지양한다.
- ④ 도로에 접한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용한다.
- ⑤ 대지의 측면 경계선과 건축물 사이의 이격거리가 3미터 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우의 이격공지는 조경, 담장, 문 등으로 차폐하고, 이때 담장, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료로 사용한다.
- ⑥ 옥외 광고물(간판)은 김해시 옥외광고물등 관리조례 및 신도시 옥외광고물(간판) 설치지침(건설교통부)에 적합토록 설치한다.
- ⑦ 건축물의 야간조명은 다음의 기준에 따라 설치하도록 권장한다.
 1. 과도한 밝기, 원색, 점멸 조명 등을 이용한 자극적 야간조명 형성을 지양한다.
 2. 랜드마크적 건축물 및 공간에 대한 우선적 경관조명 설치를 권장한다.

제 34 조 (담장)

담장을 설치하는 경우에는 다음 사항 중의 하나에 적합해야 하며, 그 기준을 따르지 못할 특별한 사유가 있을 경우 허가권자의 허가를 거쳐 달리할 수 있다.

1. 0.6미터 높이의 식수대
2. 1.0미터 높이 이하의 투시형 담장 또는 생울타리

< 차량동선 및 주차에 관한 사항 >

제 35 조 (차량의 진출입)

- ① 차량출입불허구간이 지정된 곳에는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 인접하여 기존 건물이 있는 경우는 보행의 잦은 단절을 막기 위해 이웃의 주차공간에 접하여 주차공간을 계획하고 주차출입용 경계구조물이나 포장 등을 공동으로 설치하도록 한다.(권장)

제 36 조 (주차장의 설치기준)

- ① 근린상업용지의 주차장은 주차장법 및 김해시주차장설치및관리조례에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 확보 면수는 김해시 주차장설치및관리조례에서 규정하는 법정확보 기준 이상을 확보하며 장애인주차면을 총 주차면의 3%이상 확보한다.

제5장 공공건축물 및 기타시설용지

< 공통사항 >

제 37 조 (획지의 분할과 합병)

확정된 공공건축물의 대지는 원칙적으로 분할 또는 합병할 수 없다.

제 38 조 (건축물의 구조)

20m이상인 도로에 접한 부지의 경우 무분별한 조립식 건축물 사용을 금지한다.

제 39 조 (건축한계선에 의한 공지 조성)

건축한계선 지정으로 인해 대지경계선으로부터 건축한계선까지 발생한 공지는 공작물, 계단, 주차장 및 유사한 시설등 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단 조경시설의 설치와 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.

제 40 조 (차량출입구)

지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 구간은 차량의 진출입을 할 수 없으며, 차량의 출입구는 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다.

< 학교에 관한 사항 >

제 41 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

학교시설의 건축물 허용용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 【 표1 】를 따른다.

【 표1 】 학교시설의 허용용도·건폐율·용적률·높이

구분(가구번호)	허용용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
A34	초등학교 및 부속건물	관련법규 및 조례에 의함	관련법규 및 조례에 의함	5층이하

제 42 조 (담장 및 조경)

담장은 1.5m이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 설치하도록 권장한다.

제 43 조 (보행자 출입구)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주 출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자전용도로에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치할 것을 권장한다.

제 44 조 (건축선 지정)

- ① 건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 건축한계선 지정으로 인해 대지경계선으로부터 건축한계선까지 발생한 공지는 공작물, 계단, 주차장 및 유사한 시설등 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

제 45 조 (주차장의 설치기준)

- ① 주차장 확보 면수는 김해시 주차장설치및관리조례에서 규정하는 법정확보 기준 이상을 확보하며 장애인주차면을 총 주차면의 3%이상 확보한다.

< 주차장에 관한 사항 >

제 46 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

주차장의 건축물 허용용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 【 표2 】를 따른다.

【 표2 】 주차장의 허용용도·건폐율·용적률·높이

구분(가구번호)	허용용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
A13-2 A38-2 A45-1	노외주차장 및 부속용도 (주차전용건축물 포함)	90%	360%	4층이하 (주차건물 건축시 3층이상)
A20-1	노외주차장 및 부속용도 (주차전용건축물 포함)	90%	630%	7층이하 (주차건물 건축시 3층이상)

제 47 조 (건축선 지정)

- ① 건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 건축한계선 지정으로 인해 대지경계선으로부터 건축한계선까지 발생한 공지는 공작물, 계단, 주차장 및 유사한 시설등 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

< 시장에 관한 사항 >

제 48 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

시장의 건축물 허용용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 【 표3 】를 따른다.

【 표3 】 시장의 허용용도·건폐율·용적률·높이

구분(가구번호)	허용용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
A22-2	· 관련법규 및 조례에 의함	70	350	7층이하

제 49 조 (건축선 지정)

- ① 건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 건축한계선 지정으로 인해 대지경계선으로부터 건축한계선까지 발생한 공지는 공작물, 계단, 주차장 및 유사한 시설등 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단 조정시설의 설치와 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.

제6장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 50 조 (지구단위계획 시행지침의 완화)

- ① 건축주가 다음 각 호에 해당하는 특별한 사유를 들어 건축법령, 국토의계획및이용에관한법률이 정하는 범위안에서 지침의 완화를 신청하는 경우 당해 관련심의위원회의 심의를 거쳐 시장이 그 사유가 정당하다고 인정한 경우 일부 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 당해 시장 또는 승인권자는 사유를 구체적으로 설명할 수 있는 자료의 제출을 건축주에게 요구할 수 있으며, 지구단위계획 입안자 등 관계전문가의 의견을 들을 수 있다.
1. 당해 구역의 교통영향평가, 도시개발사업 개발계획 및 도시계획시설의 변경 등에 의하여 부득이한 경우
 2. 대지의 합병, 2개 이상의 대지에 공동개발을 하는 경우 등 대지의 범위 등이 변경되어 지침 내용 및 규제도가 불합리한 경우
 3. 규제사항을 완화하여도 지구단위계획 목표를 달성할 수 있는 설계상 좋은 착상이 있는 경우
 4. 기타 지구단위계획의 기본개념과 건축질서를 유지하는 범위안에서 허가 또는 승인권자가 부득이 하다고 인정하는 경우
- ② 제1항의 규정에도 불구하고 사업승인권자는 관련심의위원회 심의결과 계획에 관한 내용이 정당하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획 기본방향에 위배되지 않는 범위내에서 설계지침을 완화할 수 있다.

제 51 조 (공동주택건설을 위한 주택건설사업계획 수립시 고려사항)

- ① 공동주택 건축시 경상남도의 「공동주택 無장애환경 설계기준」에 맞는 공동주택 단지가 될 수 있도록 권장한다.
- ② 공동주택 건축시 아파트의 색채에 관한 관계전문가의 자문을 득할 수 있도록 외벽색채 등에 관한 계획서를 작성하여 골조공사 50%이내 경과전까지 김해시 도시디자인과에 제출토록 한다.

제3편 공공시설부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총칙

제1조(목적)

본 지침은 내덕지구 도시개발사업지구내의 공공시설부문을 대상으로 하는 지구단위계획을 시행함에 있어서 도면으로 표기할 수 없는 도시조경지침을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(시행지침의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 기존의 법규나 조례 등을 따른다.
- ② 본 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등과 내용이 서로 다를 경우에는 법규의 범위내에서 이들 중 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 본 지침서에서 제시되는 내용은 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화하는 것으로 각시행주체에 대해 권장사항적 성격을 지닌다.

제3조(용어의 정의)

이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
- ② “수경시설(修景施設)”이라 함은 도시경관을 개선하고 보행활동의 활력을 제공하기 위하여 시설되는 조형분수, 벽천, 캐스캐이드, 연못, 계류 등의 시설요소와 공공용 환경조형물 등을 말한다.
- ③ “둔덕(Mounding)”이라 함은 완충녹지, 공공공지 또는 공원의 일부를 활용하여 인접하고 있는 기능과의 기능 및 경관적 상충을 방지하도록 일정높이 이상의 자연스러운 동산을 확보하고 식재기반을 조성하는 행위를 말한다.
- ④ “특수횡단보도”라 함은 보행자의 안전과 운전자의 인지도 향상을 위해 감속유도의 포장이나 필요시 자전거의 횡단표시를 함께 설치한 횡단보도를 말한다.
- ⑤ “보행우선 험프(Hump)”라 함은 보행자동선과 차량동선간의 평면적인 교차가 예상되는 지점에 차량도로구간의 일부구간을 상승시켜 차량의 과속방지를 꾀함으로써 보행활동의 안전을 도모하고자 처리되는 일련의 시설을 말한다.
- ⑥ “자전거 도로”라 함은 자전거 이용자의 원활한 통행을 위하여 차도 또는 보도구간과 분리된 별도의 자전거용 도로시설을 말한다.
- ⑦ “보행자 전용도로”라 함은 일반도로 중 차량을 통행을 금지하되 보행자의 통행만이 허용되는 구간을 말한다.

제2장 도로시설

<가로변 식재에 관한 사항>

가로변 식재를 조성함에 있어 산림자원의 조성 및 관한 법률 및 김해시 조경시설관리 등에 관한 조례를 따른다.

제4조 (가로수 식재 기본원칙)

- ① 보차도 구분이 있는 노폭 15m이상 도로로서 보도폭 3.0m이상인 도로에는 가로수를 식재하여야한다.
- ② 가로수 식재는 특별한 경우를 제외하고는 식재간격 8m 내외를 기준으로 한 열식을 원칙으로 하며, 포장부분의 식재시에는 수목보호 덮개를 설치하여야 한다.
- ③ 동일노선에는 동일수종의 식재를 원칙으로 한다.
- ④ 버스정류장 전후구간에는 가로수로 인하여 운전자의 시야가 가리거나 승하차시 장애가 되지 않도록 식재하여야 한다.
- ⑤ 차량안내시설인 교통안내표지판 등 설치로 인하여 이용객의 시야가 가리거나, 장애가 되지 않도록 가로수관리청과 사전 협의 하여야 한다. 단 가로등 및 교통안내판 등 설치시 가로수와 최소 3m 이상 이격되게 설치하여야 한다.
- ⑥ 중앙분리대 및 가로화단 등 기타 가로수 관리청이 특별히 필요하다고 인정하는 위치에 수복(초화류)를 식재할 수 있다.
- ⑦ 건널목, 교차로 등 곡각부는 보행자 및 차량 방해가 되지 않은 범위에서 수목을 식재할 수 있다.
- ⑧ 가로수 및 수목보호를, 지주목은 김해시 가로환경 시설물 디자인 가이드라인을 준수한다.

<가로변 포장에 관한 사항>

제5조 (포장재료 및 패턴적용)

- ① 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 있는 재료가 선정되어야 하며, 미끄럼과 눈부심이 방지 될 수 있는 재료이어야 한다.
- ② 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 시각적 흥미유발과 방향성을 제공할 수 있도록 가로위계별, 장소별 특화를 도모하여야 한다.
- ③ 포장패턴은 가로수 식재 및 시설물의 배치 등과 연계하여 일체적 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.
- ④ 횡단보도 주변에는 시각장애자용 점자블럭과 턱없는 경계석을 설치하여야 한다.
- ⑤ 동일 보도구간내 동일 포장패턴의 반복에 따른 경관적 단조로움을 극복하기 위해 버스정류장, 횡단보도의 인접부, 보행자전용도로와의 교차접속부 등에 부분적인 포장패턴의 변화를 적극 고려한다.

<자전거도로에 관한 사항>

제6조(기본원칙)

- ① 지정된 자전거도로의 평면 교차지점에서는 자전거 횡단표기시설을 설치하며, 자전거도로의 주진입부, 결절부 등의 장소에는 자전거 보관대와 휴게, 편의시설을 배치하여야 한다.
- ② 주요 자전거교통 결절부에 자전거이용 목적시설 및 자전거도로망에 대한 종합안내판을 설치하며, 노선상에 급격한 변화가 있는 부분 및 교차접속 구간에는 노선예고표지판, 분리대, 방호책 등을 설치하여야 한다.
- ③ 자전거용 포장은 투수콘크리트 일체적이고 빗물의 배수가 원활한 소재의 사용을 원칙으로 하되, 부분적으로 콘크리트, 아스콘, 소형고압블럭을 도입할 수 있다.
- ④ 투수성 포장재를 사용하지 않는 구간의 자전거도로 포장은 표면배수를 위한 구배를 유지하는 한편, 미끄럼이 방지되도록 하며 자전거도로 주요 진입부에는 이용의 편의를 위해 단차를 배제한다.
- ⑤ 노선의 이용특성상 야간에 빈번한 이용이 예상되는 구간에 대해서는 안전성과 범죄예방을 위하여 조명시설을 배치하여야 한다.
- ⑥ 자전거보관대는 자전거도로변에 이용자의 편의 및 안전을 도모하여 배치하여야 한다.

<보행자전용도로에 관한 사항>

제7조(보행자전용도로 조성 기본원칙)

- ① 보행자 뿐 만 아니라 자전거 및 휠체어 이용에 불편이 없도록 계단 및 단차가 없도록 하며, 부득이 하게 계단을 설치한 경우 경사로를 동시에 설치하여야 한다.
- ② 보행자전용도로의 공간구성, 식재, 시설물배치, 포장은 입지여건 및 이용특성에 따라 기능, 형태, 식재기법 등에 있어 유형별로 특화한다.
- ③ 보행자전용도로와 인접한 시설 중 공원 및 어린이놀이터 등과 같은 오픈스페이스 요소 뿐 만 아니라 학교와 같은 다중이용시설과의 연계성 향상을 위한 통로를 적극적으로 확보하도록 한다.
- ④ 보행자전용도로 내부에는 적정간격으로 낙엽교목을 식재하여 녹음을 조성하고 휴게·편의시설을 도입하여 보행활동을 지원할 수 있어야 한다.

제8조(보행자전용도로 유형별 조성방안)

- ① 포장은 투수성포장재 기본으로 하되, 공간적 특화가 요구되는 입구부분, 휴게공간, 공공시설용지 연계부분 등에서는 석재타일을 사용한 독자적 패턴포장을 실시하도록 고려한다.

- ② 보행자전용도로의 주입구부분에는 차량진입 방지 및 벤치의 역할을 겸하는 볼라드를 2~3간격으로 배치하며, 안내와 입구상징물의 역할을 수행하는 문주를 가급적 확보하도록 한다.
- ③ 공동주택지의 경우 1개지점 이상의 개구부를 설치하며 개구부변에 변화가 있는 폭의 녹지를 확보하고 휴게 및 편익시설을 배치하되, 입구 및 활동의 결절광장부에는 지표 및 경관수종을 도입하도록 한다.

<기타시설에 관한 사항>

제9조(교차점속부 처리)

- ① 횡단보도는 주요도로의 교차점속부 및 지침도상의 지정된 장소에 도로교통법 및 동법시행규칙에 따라 설치하도록 하며, 설치간격은 특별한 경우를 제외하고 최소 200m이상이 되도록 한다.
- ② 보행우선 험프의 경사부는 5-10%로 설정하되, 차량의 바퀴가 지면에 닿지 않도록 20cm내외의 높이를 기준으로 한다.
- ③ 험프와 보도 연결횡단부는 단차없이 시설되도록 하며, 차량진입 방지를 위해 볼라드를 설치하여야 한다.

제10조(버스정류장)

- ① 정류장은 교차로, 횡단보도, 세가로 입구로부터 일정거리 이상의 이격거리를 확보하여 차량소통에 지장을 초래하지 않으며 안전성이 유지되도록 하여야 한다.
- ② 버스정류장에는 각종 안내시설 및 가로시설물을 집합적으로 설치하되 보행에 지장을 초래하지 않도록 하여야 한다.
- ③ 포켓형 버스정류장(Bus-Bay)에 인접하여 완충녹지가 지정되어 있는 경우, 인접된 녹지의 일부를 할애하여 벤치, 쉼터 등 보행인을 위한 시설을 확보토록 한다.

제11조(택시정류장)

- ① 버스정류장 및 공공시설등 주보행동선과 연계배치하여 효과적인 승환체계를 유지하도록 하되 버스정류장과는 일정거리를 이격하고 본선차량의 통행에 방해가 되지 않는 곳에 설치하여야 한다.
- ② 시설물 자체가 방향표지의 역할을 할 수 있도록 명료성과 식별성을 고려하여, 형태와 색채는 주변과 대조시켜 인지성을 높이도록 한다.

제3장 옥외가로시설물

제12조(차량 및 보행안내시설)

- ① 차량안내시설인 교통안내표지는 도로교통법 및 시행규칙 등에 의거 설치하되, 교통안전에 지장이 없는 범위내에서 가로등 및 신호등과 통합 설치함으로서 시설물의 난립을 방지하여야 한다.
- ② 보행안내시설 중 지도의 수록이 요구되는 도시안내시설과 공원안내시설, 그리고 방향안내시설과 버스노선 및 정류장 안내, 게시판 등은 동일한 디자인 모티브를 적용하여 시설되어야 한다.
- ③ 보행안내시설의 형태, 재료, 색상 등의 사용에 있어 통일성이 유지되어야 하며, 수록 정보의 위계에 따라 규모를 조정하여 활용할 수 있다.

제13조(가로장치물의 설치원칙)

- ① 가로상에 배치되는 각종 가로장치물의 경우 시설물의 규모와 기능 등에 따라 재료와 색상을 통합, 조절하는 이미지 동질화방안을 구축한 후 종합적인 측면에서 가로장치물을 일괄 설계하여야 한다.
- ② 가로장치물중 유사한 기능을 갖는 대상은 가급적 복합화하여 시행되어야 한다.
- ③ 주요 다중이용시설의 입구부, 대중교통수단 승하차지점, 횡단보도 등 주요 보행집분산 지점에는 가로시설물의 집약적 배치를 도모하므로 이용자의 편의를 제공할 수 있어야 한다.

제14조(보행안내시설과 가로장치물의 배치)

- ① 보행안내시설과 가로장치물은 일괄적으로 계획·설계하여 독자성을 확보할 수 있도록 한다.
- ② 보행안내시설과 가로장치물의 배치는 보행인의 집중이 예상되는 광장부, 버스정류장부, 보행자전용도로와의 교차접속부 등을 기본적으로 고려한다.
- ③ 보행안내시설을 포함한 가로장치물을 가로변에 배치할 경우 녹지가 있는 곳에서는 가급적 보도와 인접한 녹지내부에 배치토록 하여 보행활동에 장애를 초래하지 않도록 한다.

제4장 공원, 녹지

<공원에 관한 사항>

제15조(공원 조성원칙)

공원을 조성함에 있어 도시공원 및 녹지등에 관한 법률에 따라 조성하도록 한다.

- ① 공원마다 한 두 수종의 유실수 또는 화목을 집중 식재하여 특화된 경관을 창출하도

록 하며, 녹피율과 계절변화 및 주변 거주민과 시설 여건을 포함한 수종과 규격을 결정하도록 하며, 상세 녹화안은 실시계획인가시 관련도면을 따르도록 한다.

- ② 공원내 시설은 인근 주거시설내에 확보될 어린이놀이터의 단순기능 놀이시설, 모험 놀이시설, 복합놀이시설과 소규모운동장 등을 생활권별로 편중되지 않도록 구분 배치한다.
- ③ 공원경계부는 화관목에 의한 생울타리나 마운딩으로 처리하며, 주변 보행인으로부터 쉽게 노출되어 안전사고와 범죄가 예방될 수 있도록 한다.
- ④ 어린이놀이시설의 경우 품질 경영 및 공산품 안전관리법, 아동복지법, 주택법, 주택 건설 기준 등에 관한 규정에 부합되도록 하며, 이용시설과 놀이시설 하부지면부 안전대책을 수립하도록 한다.
- ⑤ 공원내 편의시설은 어린이와 보호자를 우선으로 고려하여 선정하고 주변 거주민과 시설 여건을 분석한 후 시설을 결정하도록 하며, 실시계획인가시 관련도면을 따르도록 한다.
- ⑥ 공공시설 인수, 인계에 대하여 관련법규에 따라 이행하도록 한다.

<녹지에 관한 사항>

녹지를 조성함에 있어 도시공원 및 녹지등에 관한 법률에 따라 조성하도록 한다

제16조(녹지내 식재원칙)

- ① 녹지의 식재는 가로수, 공원 등 인접시설과 연계하여 계획하여야 하며, 녹지의 폭과 녹지내 인접하게 될 시설 등을 감안하여 구성하여야 한다.
- ② 녹지 중 특히 완충녹지대의 수종은 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 것으로 선정하여야 한다.
- ③ 완충녹지의 식재는 보도측으로부터 관목 밀식, 중·소규모 교목 군락식재, 대교목 랜덤식재 및 상록교목군락에 의한 배경식재 등의 단계적 식재기법을 고려한다.
- ④ 사면부녹지는 토사유출 및 재해위험이 있으므로 사면구간의 특성에 알맞은 비탈면 보호공법을 적용하여야 한다.

제17조(녹지내 도입시설)

- ① 지역간 연결도로변 완충녹지는 교통소음, 철도소음 등 쾌적하고 정온한 주거환경 조성을 위해 방음벽 및 이중창 설치
- ② 버스정류장 등 보행집분산 지점에는 벤치, 파고라 등의 휴게시설을 설치하여야 한다.
- ③ 녹지내 유보로의 활성화를 위해서 노선변화지점 및 입구부 등에 조명검용 불라드, 유도안내표시 등의 시설배치를 고려한다.

<광고물 설치기준에 관한 사항>

제18조(광고물 설치기준)

간판과 관련하여 구체적인 사항은 건축허가시 광고물등에 관한 서류를 제출하여 광고물 부서와 사전협의하고, 사용승인 신청시에도 옥외광고물 관련부서와 협의하여 건축물경관이 도시경관과 조화되게 유도하여야 한다.

제5장 지구단위계획운용에 관한 사항

제19조(지침의 완화)

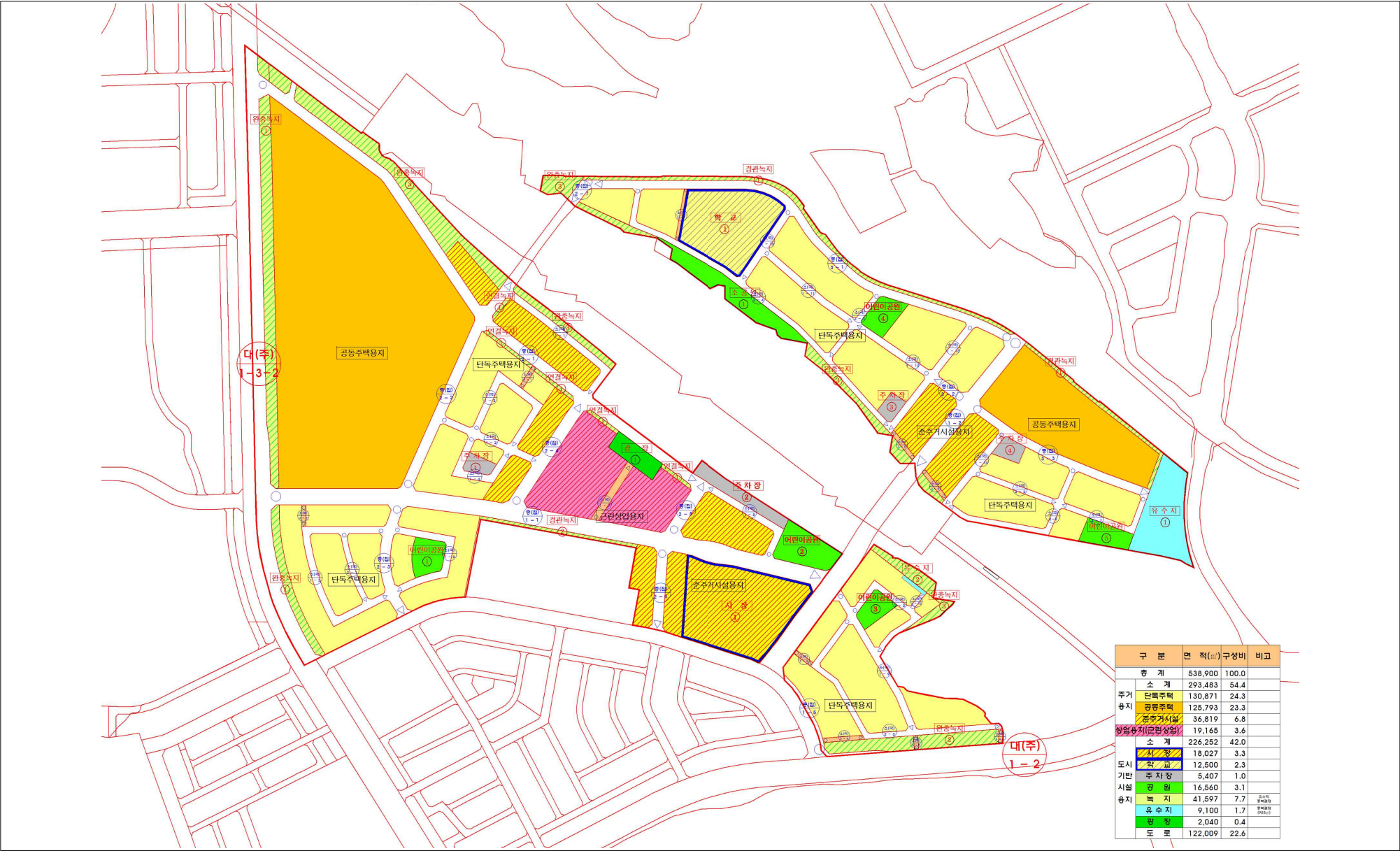
공공시설부문에 해당되는 모든 시설은 본 지침을 적용하여야 한다. 다만, 관련심의위원회가 다음 각호에 해당하는 경우로서 그 타당성 등을 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

- ① 동 지침 승인이전에 관계법령에 의거 승인을 얻어 기시행되었거나 시행중인 사업으로서 동지침을 적용하기 어려운 경우
- ② 도로교통법에 따른 교통시설 등 타 법령의 시설설치에 대한 세부적인 지침이 본 지침과 상충되는 경우
- ③ 관계법령 등의 개정으로 인하여 본 지침 적용이 곤란한 경우
- ④ 상기 이외에 시행지침의 완화가 필요하다고 관련심의위원회에 인정한 경우

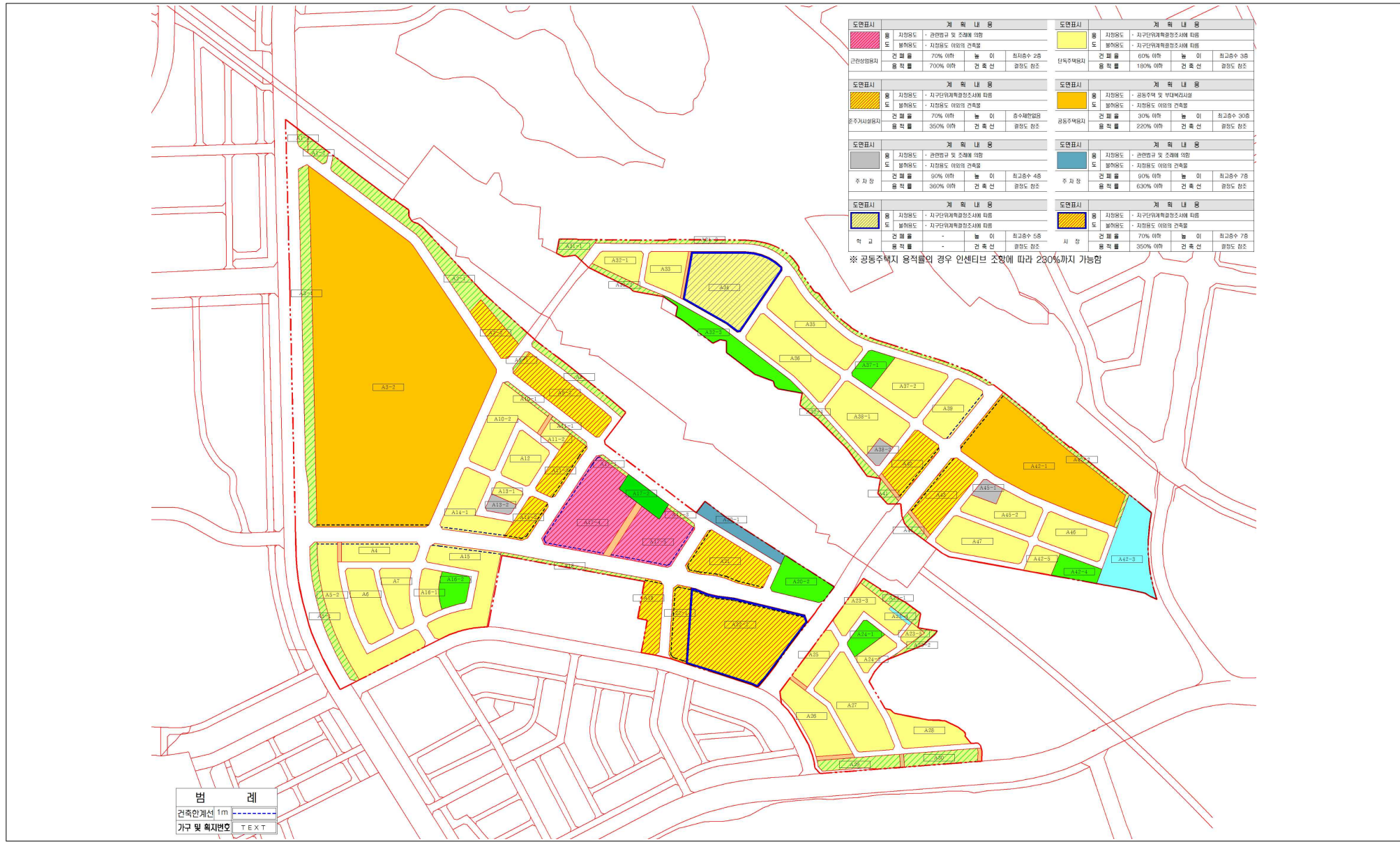
관 련 도 면

1. 토지이용 및 시설에 관한 결정도
2. 가구 및 건축물 등에 관한 계획도
3. 기타사항에 관한 계획도.

1. 토지이용 및 시설에 관한 결정도



2. 가구 및 건축물 등에 관한 계획도



3. 기타사항에 관한 계획도

