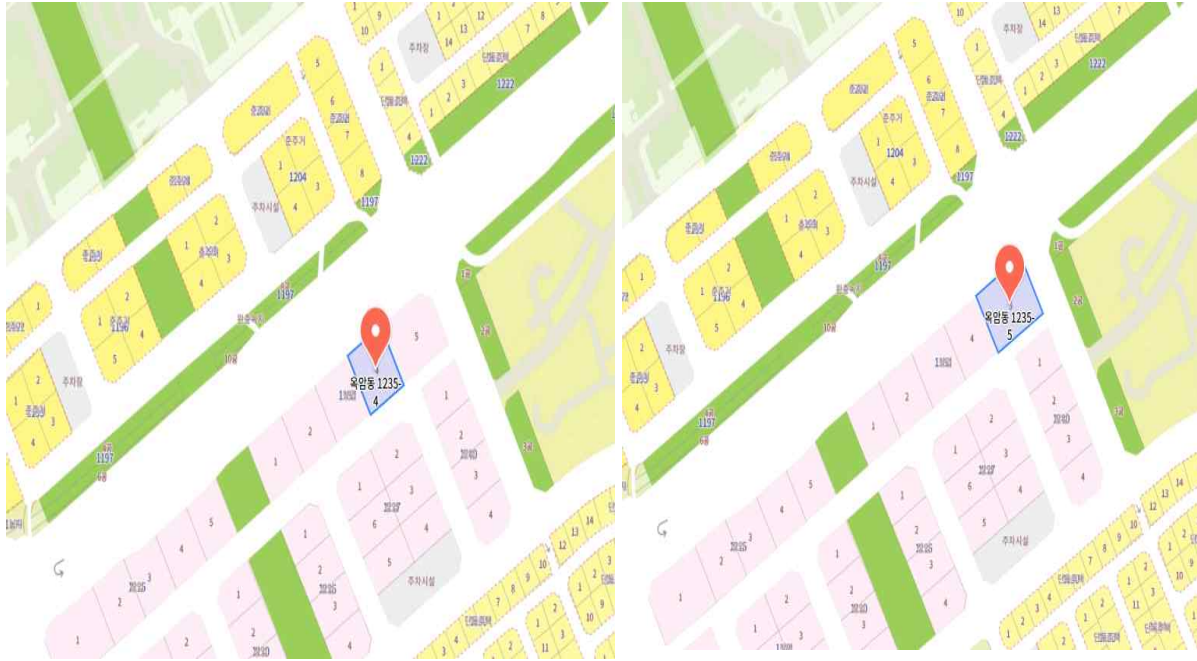
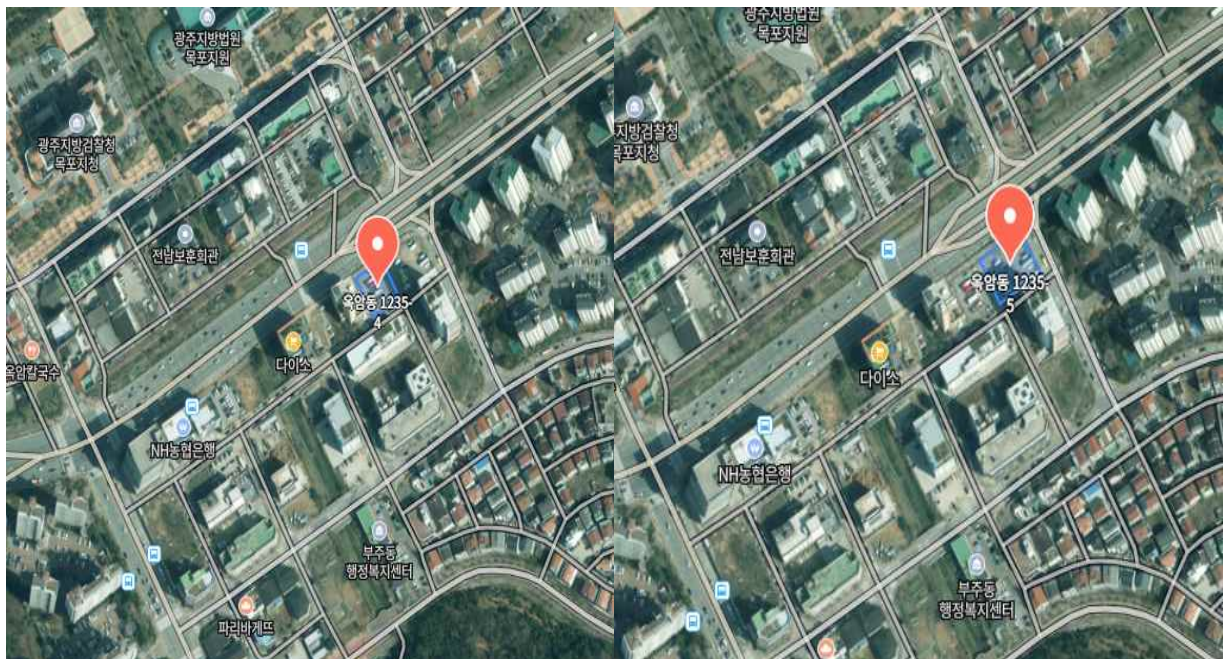


참 고 위 치 도

【상업용지】



【상업용지 위성지도】



남악신도시건설 지구단위계획 지침서

【주요내용】

<표11> 상업·업무용지의 불허용도 분류표

도면표시	불허용도
가	• 공동주택, 의료시설(격리병원, 장례식장에 한함), 창고시설, 공공용시설(방송국 제외), 단독주택, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외)
나	• 공동주택, 의료시설(격리병원, 장례식장에 한함), 창고시설, 공공용시설(방송국 제외), 단독주택, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 숙박시설
다	• 공동주택, 의료시설(격리병원, 장례식장에 한함), 창고시설, 공공용시설(방송국 제외), 단독주택, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 숙박시설(남악지구 상5-⑤에 한하여 건축법 시행령 별표1-15의 숙박시설 중 관광숙박시설 가능), 위락시설, 제2종근린생활시설중 단란주점, 안마사술소

제57조 (건축물의 밀도)

- ① 상업·업무용지 건축물의 건폐율, 용적률은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 목포시·무안군 조례상 과도하게 허용된 건폐율 및 용적률을 <표12>과 같이 규정보다 강화하여 제한한다.

<표12> 상업·업무용지의 건폐율·용적률

구분	적용 밀도
중심상업용지	건폐율 70%이하 용적률 1,000%이하
일반상업용지	건폐율 60%이하 용적률 800%이하
업무시설용지	건폐율 70%이하 (업무5 : 50% 이하,) 용적률 1,000%이하 (업무5 : 200%이하, 업무6 : 350%이하)
문화시설용지	건폐율 70%이하 용적률 400%이하 (문화3, 4, 5 : 350% 이하)

- ② 상업·업무용지 건축물의 건폐율, 용적률은 <표13>와 같이 특수한 용도 및 높이로 개발하고자 하는 용지는 현실성을 감안하여 제한하고, 집단화·정형화하기 위한 용도지역 지정에 의해 동일한 용도의 용지가 상이한 용도지역으로 결정될 경우에는 형평성의 감안하여 동일한 밀도로 제한한다.

<표13> 상업·업무용지내 일부용지의 건폐율·용적률 조정

구분	개발방향	건폐율	용적률
일반상업용지 상3-①-⑧, 상4-①-⑥, 상4-⑨-⑩	복측 산악 조망권의 확보	60%이하	400%이하
일반상업용지 상4-⑦-⑧		60%이하	500%이하

제58조 (건축물의 높이)

- ① 상업·업무용지 건축물의 높이는 해당용지의 위상 및 역할을 최소한도 유지하기 위하여 최고층수보다는 최저층수를 제한하며, <표14>에서 정한 층수보다 낮게 건축할 수 있다.

<표14> 상업·업무·문화용지의 최저층수 제한

구분	최저층수
주요, 결정부	최저층수 7층이상
간선도로변	최저층수 5층이상
내부회지 및 문화시설용지	최저층수 3층이상(문화4 : 2층이상)

※ 업무시설 5블럭 제외

- ② 중심상업·업무용지 1, 2, 3, 4BL 및 일반상업용지 5BL은 오통산-영산 호간 시각통경측 확보를 위하여 대죽도 고도(55m)이하로 제한한다.
- ③ 문화시설용지는 경관녹지와 조화를 이룰 수 있도록 5층 이하로 제한하고, 신도청사 서측 일반상업용지 내부지역은 복측 산악지형의 조망권을 증진하기 위하여 5~7층 이하로 제한한다.
- ④ 일반상업용지 6, 7블럭중 내부 회지는 영산호 수변 조망권을 증진하기 위하여 3층이상 5층이하로 제한한다.

【주요내용】

<표15> 상업·업무·문화용지내 일부용지의 높이 및 층수제한

구분	최고층수/높이
중심상업·업무시설용지 1, 2, 3, 4BL	최고높이 55m 이하
일반상업용지 5BL	
문화시설용지 및 일반상업용지 3, 4, 6, 7BL 중 내부회지	최고층수 5층 이하
업무시설용지 5BL	최고층수 4층 이하
업무시설용지 6BL	최고층수 5층 이하
일반상업용지 4BL중 남측 외곽회지	최고층수 7층 이하
일반상업용지 1, 2BL	최고층수 10층 이하
상3-⑨, 상4-⑪, 상6-① ② ③, 상7-① ④	-

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제59조 (건축물의 전면방향)

- ① 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다. 다만, 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 건축물의 전면은 임의로 선택할 수 있다. 가각 건축물인 경우에는 각각부분에 전면성을 갖도록 배치한다.
- ② 보행자전용도로에 면한 회지의 건축물은 전면도로와 보행자전용도로 양방향 모두 전면이 되게 하며, 보행자출입구는 가급적 보행자전용도면에 배치할 수 있도록 한다.
- ③ 지역의 랜드마크가 되는 건축물은 조망점에서 가급적 시각통로가 형성되는 방향으로 전면을 배치한다.

제60조 (건축한계선)

- ① 지구단위계획 결정도에 건축한계선이 지정된 획지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 도면표시 : 건축한계선 

제61조 (1층부 벽면지정선)

- ① 지구단위계획 지침도에 1층부 벽면지정선이 지정되어 있는 경우에는 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니하며, 건축물의 1층 외벽면의 3분의2 이상 접하도록 하여야 한다.
- ② 도면표시 : 1층부 벽면지정선 

제62조 (1층부 벽면한계선)

- ① 지구단위계획 지침도에 벽면한계선이 지정된 획지에서는 건축물의 1층부 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 도면표시 : 1층부 벽면한계선 

제63조 (건축물의 배치)

- ① 지구단위계획에서 건축한계선이나 벽면한계선이 적용되지 않는 획지내에 입지하는 건축물은 인접 건축물과 가급적 건축선을 일치시킬 것을 권장한다.
- ② 도로에 근접하여 건설되는 건축물은 폐쇄감을 완화하기 위하여 고층부의 벽면을 후퇴시켜 시각적 개방감을 확보토록 한다.

제64조 (건물 1층의 바닥높이)

- 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 가능한 단차가 없도록 한다.