Ⅲ 특별계획구역 시행지침

제1장 특별계획구역 일반지침

제2장 특별계획구역별 지침

제1장 특별계획구역 일반지침

제 Ⅲ 편 특별계획구역 시행지침

제 1 장 특별계획구역 일반지침

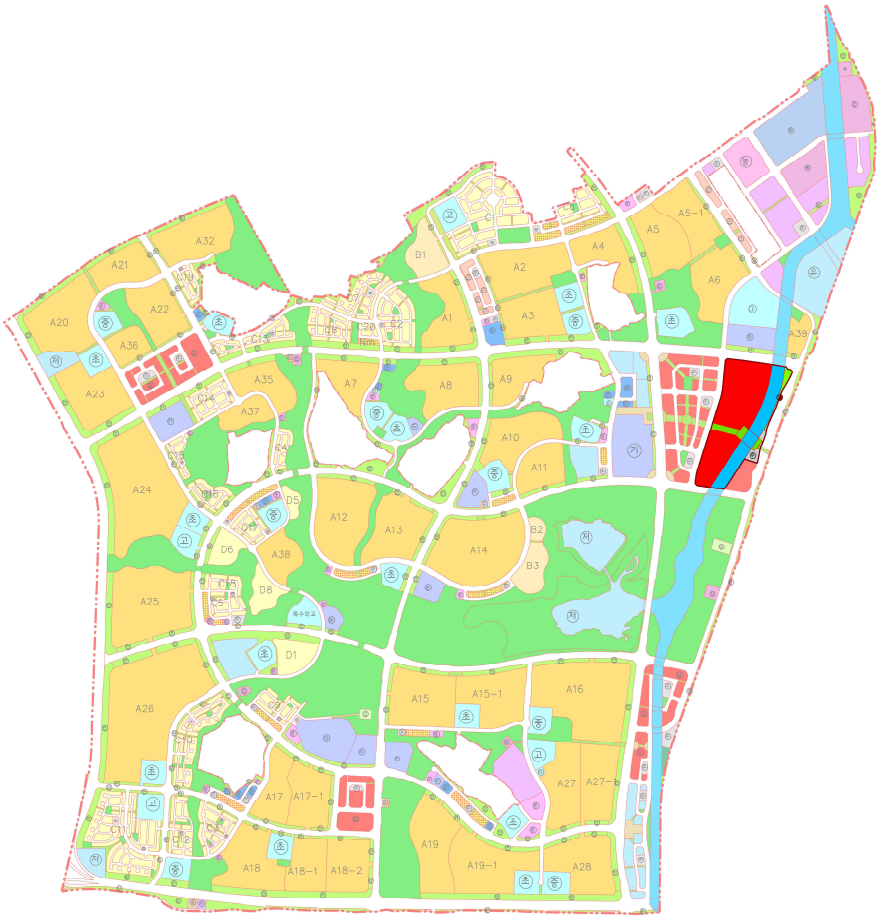
제 1 조 (특별계획구역의 정의)

지구단위계획구역 중 Project Financing 또는 현상설계 등에 의해 창의적 개발(안)을 받아들일 필요가 있거나, 대규모 필지여서 계획안 작성에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 현재로서는 어떤 유형의 개발지침을 제시할지 판단하기 어려워 개발구상이 가시화되는 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

제 2 조 (특별계획구역 절차)

특별계획구역의 결정과정은 사업준공 전에 지구단위계획을 통해서, 사업준공 후에는 도시계획변경절차에 따라 도시계획결정이 가능함으로, 가급적 사업준공 전에 수립하도록 한다.

<그림 Ⅲ-1> 특별계획구역 지정대상 구역도



제2장 특별계획구역별 지침

제 2 장 특별계획구역별 지침

제 1 조 (지정대상에 관한 사항)

① 지정대상 개요

1. 위치: 파주운정지구 운정역주변 중심상업지역 중 복합용지 일대
2. 면적: 142,380㎡
3. 용도지역: 중심상업지역

② 특별계획구역 내 복합용지(이하 복합용지) 면적은 상업지역 전체면적의 50% 이내로 제한한다.

제 2 조 (공간구성에 방향에 관한 사항)

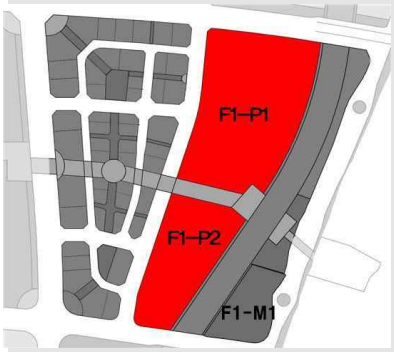
① 특별계획구역의 공간구성은 아래의 그림과 같이 구성되어 있으며, 광역생활권의 거점공간으로 파주운정지구 및 주변지역에 대한 중심기능을 수행하기 위한 상업, 업무, 위락, 문화, 주거 등의 기능을 도입하도록 한다.

<그림 Ⅲ-2> 특별계획구역의 공간구성



■ IT-art Park :
관련규정에 의하여 일정규모 이상의 건축물에서 설치하여야하는 미술장식품 중 일부를 건축주의 동의를 받아, IT 및 Media 관련 첨단기술을 활용한 미술장식품으로 건축물 주변이 아닌 공공장소에 설치 가능하도록 한다.

■ 관련규정:
문화예술진흥법 제11조 건축물에 대한 미술장식
②미술장식에 사용하는 금액은 건축비용의 100분의 1 이하의 범위
파주시문화예술공간및미술장식의설치조례 제8조
②해당 건축위원회 미술장식품분과위원회는 건축주의 동의를 받아 미술장식품을 공공장소에 설치할 수 있다.



② 환승센터 전면부 진입광장의 설치

1. 진입광장은(Gate Plaza) 광역교통의 연계지점으로서의 공간과 철도이용자의 만남, 환송, 진입을 위한 공간을 조성하도록 한다.
2. 보행자도로는 보행데크와 연결이 가능하도록 하며, 보행자도로에 면한 건축물의 저층부는 보행자와 소통이 원활하도록 투명성을 확보하도록 한다.
3. 유동적인 공간활용을 위해 광장에 면한 건축물은 단차가 없게 하고 바닥조명, 바닥분수, 바닥을 이용한 첨단 조명형 사인 등을 활용하도록 하여 고정적인 이미지의 가로시설물은 지양하도록 한다.

③ 첨단체험형 친수공간의 형성

1. Digital Zone은 첨단정보미디어시설과 복합문화시설이 집적된 공간으로 파주운정지구를 대표하는 공간으로서 화제성, 상징성을 나타내도록 한다.
2. 운정환승센터 앞 소리천변에 Digital Zone을 형성하여 IT Art Park, 환승센터와 연계된 첨단 전시·홍보시설, 기타 판매 및 서비스 시설이 집적되는 복합문화체험공간이 되도록 권장한다.
3. 소리천변에는 디지털과 자연이 공존하는 공간으로서 River-side Walk를 조성하고 인접 복합용지에서 계획적으로 활용할 수 있도록 유도한다.

④ 특별계획구역 내 보행중심축(Pedestrian Walk)은 중심상업용지 내 일반용지 부분의 보행중심축과 일체가 되도록 조성하며, 보행자도로간의 연계를 통해 쾌적하고 매력 있는 상업가로로 조성하고, 데크를 이용한 입체적 보행네트워크를 형성하도록 한다.

제 3 조 (가구 및 획지에 관한 사항)

① 복합용지는 2개의 부지(F1-P1, F1-P2)로 나뉘어 구성된다.

② 복합용지는 가능한 단지형 개발을 권장한다.

<표 Ⅲ-1> 획지의 구분 및 면적

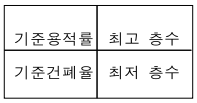
획지번호		F1-P1	F1-P2	합계
면적	㎡	59,855.6	30,124.2	89,979.8

제 4 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등의 지정)

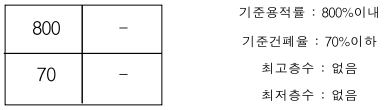
① 건폐율, 용적률, 높이는 결정도에 지정된 규모 이하로 하여야 한다.

② 지구단위계획 결정도에 명기될 건축물의 건폐율, 용적률, 층수 등에 대한 지침 내용은 아래그림에서 정하는 바와 같이 표기한다.

<그림 Ⅲ-3> 지침내용의 위치



<그림 Ⅲ-4> 지침내용의 예시



<표 Ⅲ-2> 특별계획구역 내 복합용지의 건폐율·용적률·높이

위 치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
특별계획구역 (복합용지)	70이하	평균 600이하	-	용적률: 블록별 최고 800이하

③ 도시 내 랜드마크적 기능을 수행할 수 있도록 건물의 높이 계획을 수립한다.

제 5 조 (건축물의 용도에 관한 사항)

① 복합용지 내 건축되는 건축물들에 대해 광역생활권의 거점공간으로 파주운정지구 및 주변 지역에 대한 중심기능을 수행하기 위한 상업, 위락, 문화, 업무, 주거 등의 기능을 도입하도록 한다.

② 도시 중심부라는 입지적 특성을 고려하여 집객의 효과가 큰 상업시설을 유치한다.

③ 상업, 업무, 주상복합 및 다양한 프로그램을 수용하는 복합시설 계획을 통하여 상업업무지역의 활성화는 물론 지구 전지역에 걸쳐 수준 높은 도시서비스를 제공하는 도심복합공간으로 조성한다. 특히, 도심공동화 방지 등을 위하여 주거용도가 복합된 주상복합 등을 계획하도록 한다. (주상복합의 경우 총 1,350세대 이하)

④ 복합용지에 적용되는 건축물 용도에 관한 사항은 지구단위계획 결정도 상 아래 그림에서 정하는 바와 같이 표기한다.

<그림 Ⅲ-5> 해당필지에 적용되는 용도군



F1-P 용도에 해당하는 필지

[기정]

<표 Ⅲ-3> 특별계획구역 내 복합용지의 건축물 용도분류표

구 분	중심상업용지 복합용지(F1-P)	비고
단독주택	×	
공동주택	△ 1)	
제1종근린생활시설	○	
제2종근린생활시설	△ 2)	
문화 및 집회시설	○	
종교시설	○	
판매시설	○	
운수시설	×	
의료시설	△ 7)	
교육연구시설	△ 8)	
노유자시설	○	
수련시설	△ 9)	
운동시설	△ 5)	
업무시설	○	
숙박시설	△ 4)	
위락시설	△ 3)	
공 장	×	
창고시설	×	
위험물저장 및 처리	×	
자동차관련 시설	△ 6)	
동물및식물관련시설	×	
분뇨 및 쓰레기처리	×	
교정 및 군사시설	×	
방송통신시설	○	
발전시설	×	
묘지관련시설	×	
관광휴게시설	△ 10)	
장례식장	×	
야영장 시설	×	

주) ○ : 허용용도, △ : 제한적허용용도, × : 불허용도

△1) 주상복합의 경우 주거용 연면적이 70% 미만인 건축물에 한함

△2) 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 단란주점, 안마시술소제외

△3) 단란주점, 카지노영업소 제외

△4) 관광숙박시설(관광진흥법에 의한 관광숙박업 중 호텔업에 해당하는 시설)허용

△5) 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외.

△6) 주차장, 세차장에 한함

△7) 격리병원, 정신병원, 요양병원 및 의료시설의 부수시설로 장례식장 제외

△8) 학교제외

△9) 생활권 수련시설에 한함

△10) 관망탑 제외

< 권 장 용 도>

• 복합용지 주요보행동선 주변 권장용도 지정

- 소리천변 인접부 및 보행중심축(30m) : 제1종근생시설 중 소매점, 휴게음식점 / 제2종근생시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 공연장 / 문화및집회시설 중 공연장 / 판매시설 / 위락시설 중 라항목 중 관광진흥법 시행규칙 별표1 중 종합유원시설업 또는 일반유원시설업을 권장 (예:워터파크 등)

[변경]

<표 Ⅲ-3> 특별계획구역 내 복합용지의 건축물 용도분류표

구 분	중심상업용지 복합용지(F1-P)	비고
단독주택	×	
공동주택	△ 1)	
제1종근린생활시설	○	
제2종근린생활시설	△ 2)	
문화 및 집회시설	○	
종교시설	○	
판매시설	○	
운수시설	×	
의료시설	△ 7)	
교육연구시설	△ 8)	
노유자시설	○	
수련시설	△ 9)	
운동시설	△ 5)	
업무시설	○	
숙박시설	△ 4)	
위락시설	△ 3)	
공 장	×	
창고시설	×	
위험물저장 및 처리	×	
자동차관련 시설	△ 6)	
동물및식물관련시설	×	
분뇨 및 쓰레기처리	×	
교정 및 군사시설	×	
방송통신시설	○	
발전시설	×	
묘지관련시설	×	
관광휴게시설	△ 10)	
장례식장	×	
야영장 시설	×	

주) ○ : 허용용도, △ : 제한적허용용도, × : 불허용도

△1) 주상복합의 경우 주거용 연면적이 70% 미만인 건축물에 한함

△2) 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 단란주점, 안마시술소제외

△3) 단란주점, 카지노영업소 제외

△4) 관광숙박시설(관광진흥법에 의한 관광숙박업 중 호텔업에 해당하는 시설)허용

△5) 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외.

△6) 주차장, 세차장에 한함

△7) 격리병원, 정신병원, 요양병원 및 의료시설의 부수시설로 장례식장 제외

△8) 학교제외

△9) 생활권 수련시설에 한함

△10) 관망탑 제외

< 권 장 용 도>

- ***복합용지 주요보행동선 주변 권장용도 지정***
  - *소리천변 인접부 및 보행중심축(30m) : 제1종근생시설 중 소매점, 휴게음식점 / 제2종근생시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 공연장 / 문화및집회시설 중 공연장 / 판매시설 / 위락시설 중 라항목 중 관광진흥법 시행규칙 별표1 중 종합유원시설업 또는 일반유원시설업을 권장 (예:워터파크 등)*

제 6 조 (건축선에 관한 사항)

① 지구단위계획 결정도에 건축한계선이 지정된 부지에 대해서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다.

② 복합용지에 대해서는 건축한계선 5m만을 적용.

제 7 조 (공공조경)

건축한계선이 지정된 곳에 가로미관 증진 및 쾌적한 보행환경을 조성하기 위하여 공공조경을 설치하여야 한다.

제 8 조 (쌈지공원) (권장)

① 주요도로 및 가각부에 공공성 확보를 위한 쌈지공원의 위치를 지정한다.

② 쌈지공원의 조성방식은 제Ⅱ편 제1장 제6조의 공개공지 조성방식을 따라야 하며 기타사항에 대해서는 해당 건축위원회 심의 및 승인권자 또는 허가권자의 결정에 따라야 한다.

③ 쌈지공원의 최소규모는 1개의 대지당 25㎡ 이상으로 조성하여야 하며 조성면적은 전부 조경면적에 산입한다.

제 9 조 (건축물의 배치 및 형태에 관한 사항)

① 복합용지의 건축물은 운정역과 연계되는 지역의 관문이라는 입지적 특성을 고려하여 지역 내 랜드마크의 역할을 할 수 있도록 한다. 특히 주상복합용도 건축물의 경우, 독창적인 건축외관을 통하여 복합용지 내 상징적 건물이 될 수 있도록 건물의 형태, 외관 및 색채계획을 수립한다.

② 소리천과 인접한 주변의 건축물의 저층부는 공개공지 등을 조성하여 보행자와 연계 및 휴식 가능한 공간(노천카페 등)을 조성하도록 하며, 친환경적인 외벽재료 및 바닥포장재를 이용하여 친수공간을 조성하도록 한다.

③ 특별계획구역 내 보행중심축(Pedestrian Walk)변 건축물의 저층부(1~5층)는 공공에서 설치한 보행데크와 3층 바닥높이에서 폭 3m이상의 구조물로 연결되어야 한다,

제 10 조 (건축물의 외관에 관한 사항)

① 특별계획구역의 광장에 인접한 건축물은 보행자들과 소통이 원활하도록 한다.

② 건물 옥상은 가능한 한 옥상조경 등을 조성하여 녹지공간으로 조성할 것을 권장한다.

③ 복합용지 내 건축물 중 고층부의 건축선 후퇴(Set-back)로 저층부가 형성된 건축물의 경우, 저층부구간의 옥상은 녹화토록 한다.

④ 특별계획구역 내 보행중심축(Pedestrian Walk)에 인접한 건축물의 저층부는 벽면의 70% 이상을 투시벽으로 하여 건축물와 보행자간의 자연스러운 교류가 가능하도록 한다.

제 11 조 (보행동선에 관한 사항)



① 복합용지 내 보행동선은 인접한 중심상업지 내 일반용지와의 보행네트워크를 고려하여 서로 연계가 되도록 한다.

② 운정역사에서 복합커뮤니티센터까지 연결되도록 공공에서 설치한 공중보행데크와 지상부의 보행중심축(Pedestrian Walk)을 연계하여 보행자 네트워크를 형성하도록 한다.

③ 특별계획구역 내 보행중심축(Pedestrian Walk)에 인접한 건축물은 공중보행데크에서 건축물로 직접 출입이 가능한 폭 3m이상의 연계구조를 확보해야 하며, 주요 교차부 및 유동인구가 많은 곳에는 수직이동 통로를 배치하되 장애자의 이동을 고려하여 계단 및 엘리베이터 등을 설치하여야 한다.

④ 소리천변 인접부는 친수공간과 연계된 보행축을 조성하도록 한다.

⑤ 복합용지 F1-P2와 F1-M을 연계하는 공공보행통로(폭3m이상의 보행데크 등) 설치하도록 한다.

⑥ 운정역으로부터 접근이 예상되는 보행자 동선의 교차지점에 광장 등과 같은 공용의 공간을 확보하도록 한다.

제 12 조 (차량동선 및 주차에 관한 사항)

① 교통계획

보행동선과 차량동선은 원칙적으로 분리하며 가급적으로 입체 분리가 되도록 한다.

② 주차장계획

1. 주차장은 지상 주차장(주차전용건물 포함) 또는 지하 주차장으로 조성하며, 지하주차장 조성시에는 지하층에서 차량동선이 연결되도록 한다.
2. 주차대수는 「주차장관련법령」, 「파주시 주차장설치 조례」 및 별도의 교통영향분석 개선대책에 의해 산정된 주차소요대수의 이상을 확보하되 강화된 기준을 따른다.

③ 차량출입구간의 설정

1. 차량출입구간이 지정된 필지는 지정된 곳으로만 차량의 진·출입을 할 수 있다.
2. 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치에 대한 변경신청이 있는 경우 관련 심의위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.