

제2절 블록형 단독주택용지

〈 획지에 관한 사항 〉

제15조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 정한 획지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병할 수 없다. 단, ②항의 경우는 획지분할이 가능하다.
- ② 획지분할이 가능한 경우는 다음과 같다.
 1. 주택법 또는 건축법에 의한 인허가 내용에 따라 사업완료(준공 등) 된 경우에 한한다.
 2. 도시개발사업 준공 이후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 개발행위허가에 따라 주택건설에 필요한 기반시설의 설치 등 조성사업이 완료되어 개별 획지별 건축물의 건축이 가능하다고 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정할 경우에 한한다.
 3. 획지분할 후 개별 획지별 건축물을 건축할 경우 단독주택은 획지형 단독주택용지의 지침을 따른다.

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제16조 (건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 및 세대수 등)

- ① 건축물의 용도는 다음 〈표 II-1-3〉표에서 열거한 건축물 이외의 건축물은 건축할 수 없다.

〈표 II-1-3〉 블록형 단독주택용지 건축물 용도

구 분	건축물 용도	비 고
	블록형 단독주택	
도면표시	B2	
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제1호 및 제2호에 의한 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택(단, 다중주택, 다가구주택, 공간 제외) - 단독형 집합주택 - 3층이하 공동주택 중 연립주택, 다세대 주택 (단, 아파트, 가숙사 제외) • 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정상의 부대복리시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독형 집합주택이란 블록내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독 소유하되 주택을 소유 하기 위한 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써 진입로· 주차장 등 기반시설 상하수도· 전기· 가스 등 공급처리시설, 관리시설· 어린이 놀이터 등 공동 이용시설의 설치· 이용 및 관리상의 효율성을 제고 할 수 있도록 블록단위로 주택을 집합화한 주거형태 • 부대복리시설이란 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정상의 부대복리시설과 지자체장이 요구 할 수 있는 주민공동 시설을 포함
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역내 금지시설 (보호구역내 위치한 획지에 한함) 	



- ② 건축물의 건폐율, 용적률 및 층수는 <표 II-1-4>표에서 정하는 기준을 초과 할 수 없다.

<표 II-1-4> 블록형 단독주택용지 건폐율·용적률·높이

획지용도	건축물의 용도표시	건폐율	용적률	높이	비고
블록형 단독주택용지	B2	60% 이하	200% 이하	3층 이하 (단, 1층부가 필로타구조인 경우 4층까지 가능)	

- ③ 블록 단위 수용세대수는 자연지형 등 입지여건에 따라 <표 II-1-5>표에서 제시한 수용세대수의 10퍼센트 범위 내에서 증·감할 수 있다.

<표 II-1-5> 블록형 단독주택용지의 규모, 세대수

블록번호	대지면적(㎡)	세대수(호)	비 고
계	50,126	117	
B2-1	13,113	31	
B2-2	12,375	29	
B2-3	24,638	57	

B2

- ④ 도면표시방법 : 건축물의 용도 예 : B2 건축물용도 적용

- ⑤ 도면표시방법

건축물 밀도 :	200		예 : 용적률 200% 이하	건축물 높이 :		3	예 : 최고층수 3층 이하
	60						
			예 : 건폐율 60% 이하			-	예 : 최저층수 규제 없음

< 건축물 배치에 관한 사항 >

제17조 (배치원칙)

- ① 지나친 옹벽발생 및 과도한 토공사 발생을 억제시키는 차원에서 블록 형태의 공급을 통한 자연지형 순응형 건축배치를 유도하기 위해 주변 수목 등 자연환경 활용, 계단식 레벨계획, 입체적 건축 계획 등을 도모한다.
- ② 단독주택용지는 '건축법 제61조 ③항 5호'에 의거 도시개발구역으로서 정남방향일조권을 적용 하도록 하며, 높이에 따른 이격거리 규정 등은 '여수시 건축조례 제36조 ①항'을 따라 높이 9m이하인 부분은 인접 대지경계선으로부터 1.5m, 높이 9m를 초과하는 부분은 인접 대지경계 선으로부터 해당건축물 각 부분높이의 2분의1 이상을 이격하여 건축하도록 한다.

〈 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 〉

제18조 (건축물의 형태 및 외관)

① 외벽의 재료 및 형태

1. 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 계획하여야 한다.
2. 인접대지 또는 도로와의 높이차 등 지형상 여건으로 도로나 공원 등에 면해 지하층 및 주차장의 외벽이나 기초벽 등 건축물의 기단부가 지상에 노출될 경우 지상층의 외벽 마감과 동일한 수준으로 처리하고 가로에서 위압감을 느끼지 않도록 조성하여야 한다.

〈그림 II-1-7〉
조성권장사례(입면분절)



〈그림 II-1-8〉
조성권장사례(조화로운 재료사용)



〈그림 II-1-9〉
기단부 조성 지양



② 지붕 및 옥탑

1. 건축물의 지붕은 경사지붕을 권장한다. 다만, 개발 주체가 평지붕 또는 다른 형태의 지붕으로 건축시 주변 건축물과의 경관조화를 고려한 디자인계획을 수립하고, 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우, 경사형지붕 외 다른 형태로 설치할 수 있다.
2. 건축물의 지붕이 경사지붕으로 계획된 경우 경사도는 1:1~1:3의 범위로 하며, 실외기 설치공간을 계획 시 반드시 고려한다.
3. 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하며, 인접 건물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다.
4. 또한, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 실외기, 안테나 등을 설치할 수 있다.
5. 지상·옥상층 사용을 위한 옥외계단 및 옥상의 물탱크실을 설치 할 수 없다. 다만, 주변경관에 조화를 이루고, 조망과 미관을 저해하지 않는 세부계획안을 수립하고, 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우, 옥외계단을 설치할 수 있다.
6. 난간 높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금지한다.

③ 담장 및 대문

- 블록형 단독주택용지내 건축물 담장 및 대문의 높이는 획지형 단독주택 지침을 따른다.

④ 색채

- 블록형 단독주택 색채계획은 단독주택용지 내 건축물의 색채의 '제Ⅲ편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침 중 제2장 색채경관'의 기준에 따른다.

〈 교통처리에 관한 사항 〉

제19조 (차량의 진출입)

- ① 차량의 출입구는 획지에 접한 도로중 위계가 가장 낮은 도로 또는 획지의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.
- ② 차량진출입구는 가급적 인접획지와 공동주차통로로 조성할 것을 권장한다.

제20조 (주차장 설치기준)

- ① 블록형 단독주택용지 내 주차장은 주차장법 및 여주시 주차장 조례 등 관련법규와 교통영향평가 내용에 따라 설치하여야 한다.

〈 대지내 공지에 관한 사항 〉

제21조 (공공조경)

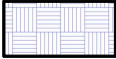
- ① '공공조경 조성방법'은 다음 각 호에서 제시한 지반처리 및 식재방법에 따라 개발 주체가 조성을 시행하여야 한다.
 1. 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고, 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성하여야 한다.
 2. 공공조경의 단처리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 인접한 공원 및 보행자전용도로 등과 높이차가 없이 조성하여야 한다.(단, 지형여건상 불리한 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우 제외한다.) 공공조경 구간에는 커뮤니티 형성이 가능한 광장, 휴게공간, 관리시설 등의 설치나 지하층 환기를 위한 시설 등은 주위와 어울리게 설치할 수 있다.
 3. 식재는 인접한 공원 및 보행자도로에 식재된 수종과 동일하거나 유사한 수종으로 식재하여, 연속성을 강화할 수 있도록 식재한다.

• 도면표시 :

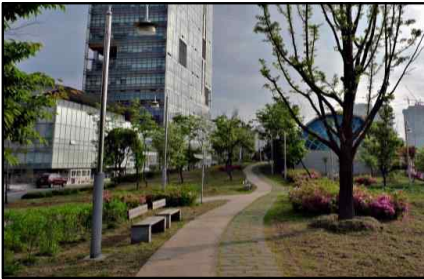


제22조 (보도연계형공지)

- ① ‘보도연계형공지 조성방법’은 다음 각 호에서 제시한 사항에 따라 개발 주체가 조성 이를 시행하여야 한다.
1. 획지의 건축한계선내에 1.5m이상의 보행로를 설치하여 보행의 역할을 할 수 있는 공지로 조성토록 한다.
 2. 보도포장 시 호우에 대비하여 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 자연친화적 포장재료를 사용한다.
 3. 보행구간의 일정부분은 보행자가 휴식할 수 있는 휴게시설을 설치하여 보행자가 휴식할 수 있는 공간을 마련토록 하며, 보행로 조성시 획일적인 직선의 보행로 형태는 지양하며, 곡선을 통한 자연스러운 형태로 조성한다.

- 도면표시 : 

〈그림 II-1-10〉 보도연계형 공지 조성예시



투수성 및 자연친화적 포장재 사용



곡선형태의 보행로 조성

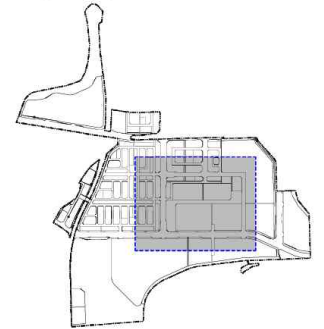


소규모 휴게공간 마련

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

단독주택용지(B2)

Key Map



- ① 가 구 번 호
 --- 획지경계선
 --- 건축한계선
 --- 공 공 조 경
 --- 보도연계형공지
 --- 차량진출입불허구간

건 축 용 도	
용적률(%)	최고높이
건폐율(%)	최저높이

