

## 제 II 편 건축부문 시행지침

### 제1장 단독주택용지

#### 제1절 획지형 단독주택용지

##### 〈 획지에 관한 사항 〉

##### 제1조 (대지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 본 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할을 할 수 없다. 다만, ②의 경우는 예외로 한다.
- ② 획지의 합병은 지구단위계획 결정도상의 '연접한 2획지를 합병하는 경우', 획지의 분할은 '연접한 3개의 획지를 조정하여 2개의 획지로 분할하고자 할 경우'에 한하여 허용하며, 각 획지에 지정된 지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따른다. 이때, 합병 후 재분할 시에 각 획지의 규모는 조정전의 최소 획지구모 이상으로 한다.
- ③ 가구수는 합병 및 분할할 경우 당초 지정된 각 개별 획지당 가구수의 합을 초과할 수 없다.

##### 〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

##### 제2조 (건축물의 용도)

- ① 결정도에 의하여 건축물의 용도가 지정되어있는 대지는 용도별로 다음 〈표 II-1-1〉에서 열거한 건축물 이외의 건축물은 건축할 수 없다.
- ② 단독주택용지 내 모든 건축물의 지하층은 쾌적한 거주환경 및 교육환경을 위하여 주거 또는 교육 용도로 사용할 수 없다.
- ③ 점포주택의 근린생활시설은 1층 및 지하층에 한하여 근린생활시설(교육용도는 지하층 제외)을 허용하되, 바닥면적의 합계가 총 연면적의 40퍼센트를 초과할 수 없다.(단, 2층 이하의 건축물일 경우 건축물의 연면적의 2분의1 이하로 설치할 수 있다.)



〈표 II-1-1〉 단독주택용지 건축물 용도

구분	건축물 용도	비고
	단독주택(점포주택)	
도면표시	B1	
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택 중 단독주택, 다가구주택에 한함</li> <li>점포형 주택                             <ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 별표1 제3호제2종 근린생활시설 및 제4호 제2종 근린생활시설(단, 단란 주점, 제조업소, 수리점, 장의사, 총포 판매소, 게임제공업소, 안마사술소, 안마원 및 비디오감상실, 노래연습장 제외)</li> </ul> </li> <li>마을회관·공동작업소 등 주민이 공동으로 이용하는 시설은 공원과 인접한 획지(5-6)에 조성 권장</li> </ul>	<b>[단독주택(점포주택)]</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>지하층에 주거 및 교육용도 불허</li> <li>점포주택의 경우 지상 1층에 한하여 점포설치 (바닥면적의 합계가 총 연면적의 40퍼센트 이내 단, 2층 이하의 건축물일 경우 건축물의 연면적의 50퍼센트 미만으로 설치)</li> </ul>
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>	

B1	

⑥ 도면표시방법 : 건축물의 용도 

B1	

 예 : B1 건축물용도 적용

### 제3조 (건축물의 건폐율·용적률·높이 및 세대수 등)

- 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정도에 표기하여 지정하고 〈표 II-1-2〉표에서 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다. 단, 1층 전부를 필로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티부분을 층수에서 제외한다.
- 단독주택용지내 1획지당 세대수는 다음 〈표 II-1-2〉표에서 지정되어 있는 세대수를 초과할 수 없다.

〈표 II-1-2〉 단독주택용지 건폐율·용적률·높이

획지용도	건축물의 용도표시	건폐율	용적률	높이	세대수	비고
단독주택용지 (점포겸용)	B1	60% 이하	200% 이하	4층 이하	6가구 이하	

### ③ 도면표시방법

건축물 밀도 : 

200	
60	

 예 : 용적률 200% 이하  
 예 : 건폐율 60% 이하      건축물 높이 : 

	4
	-

 예 : 최고층수 4층 이하  
 예 : 최저층수 규제 없음

〈 건축물 배치에 관한 사항 〉

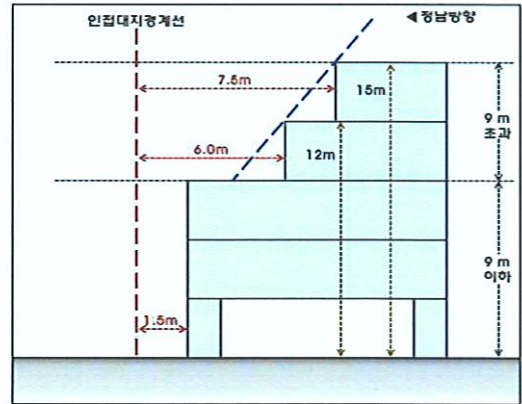
제4조 (건축물의 배치)

- ① 단독주택용지내 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 결정도상에 표기된 폭이상으로 후퇴하여 건축하여야 하며, 위치 등은 결정도를 따른다.

제5조 (건물의 전면방향)

- ① 단독주택용지는 '건축법 제61조 ③항 5호' 에 의거 도시 개발구역으로서 정남방향일조조건을 적용하도록 하며, 높이에 따른 이격거리 규정 등은 '여주시 건축조례 제36조 ①항' 을 따라 높이 9m이하인 부분은 인접 대지경계선으로부터 1.5m, 높이 9m를 초과하는 부분은 인접 대지경계선으로부터 해당건축물 각 부분높이의 2분의1 이상을 이격하여 건축하도록 한다.

〈그림 II-1-1〉 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한

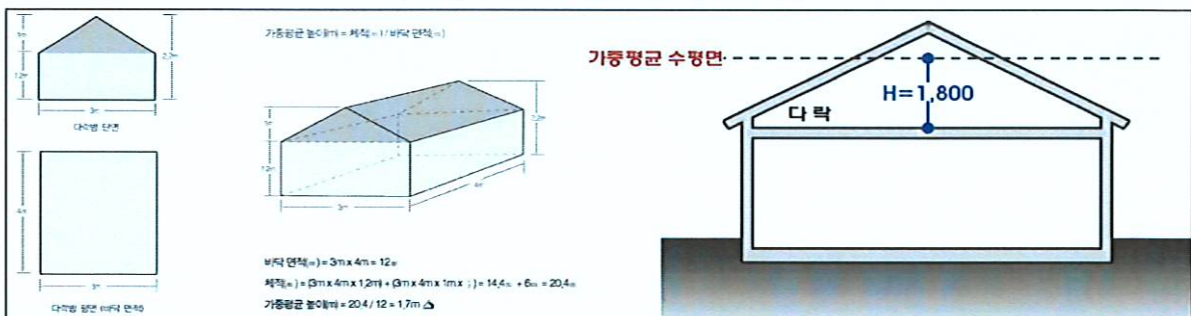


〈 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 〉

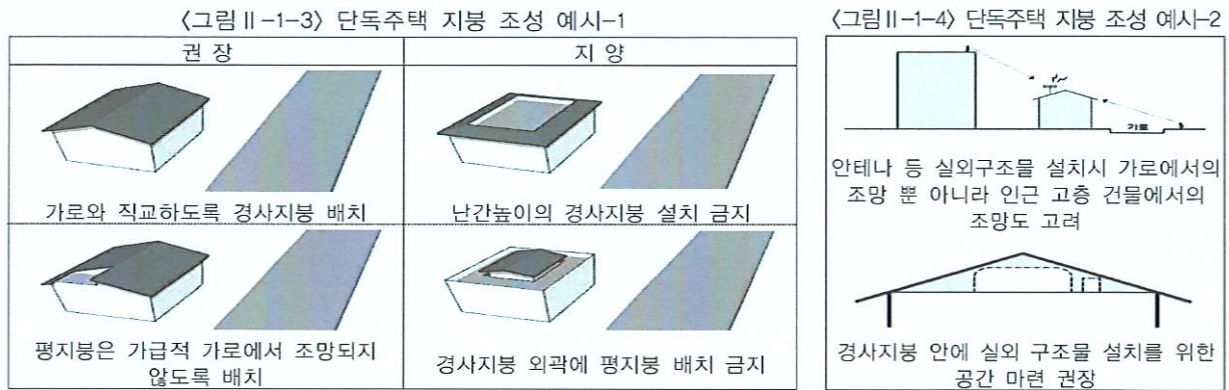
제6조 (지붕 및 옥탑)

- ① 건축물의 지붕은 경사지붕을 설치하고, 평지붕은 전체지붕의 10분의 30내에서 허용하며, 평지붕으로 계획된 부분은 옥상녹화를 평지붕 설치면적의 30%이상 설치하여야 한다.
- ② 옥상녹화를 통해 녹지공간을 최대화하여 생태/친환경도시형성에 일조토록 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용되어야 한다.
- ③ 경사지붕으로 계획된 경우에는 경사구배를 최소 10분의 30이상, 최대 10분의 7로 하고, 실외기설치 공간을 계획시 반드시 고려한다. 또한, 난간높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금지한다.
- ④ 경사지붕에 다락을 설치할 경우, 「건축법 시행령」 제119조에 의하여 층고의 최고높이가 가중평균 수평면 높이(방의 부피/ 방의 면적)를 1.8m이하로 한다.

〈그림 II-1-2〉 다락 층고기준 예시 및 개념



- ⑤ 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하며, 인접건물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다. 또한, 지붕에 태양광·태양열 시설의 설치를 통하여 신·재생에너지를 활용할 수 있도록 한다.
- ⑥ 계단실, 물탱크 등의 옥탑부의 돌출을 불허한다. 단, 점포겸용 주택에 근린생활시설이 설치될 경우 지붕높이 및 옥상층의 부대시설(옥탑, 광고돌출물, 철탑 등)은 2.5m 혹은 평균 1개 층고 이하로 허용하며, 각종설비(실외기 및 안테나 등)는 전면가로 1층높이의 건너편에서 보이지 않도록 뒷면 지붕에 설치한다. 이때, 지붕의 형태 및 색상을 고려하여 조화로운 차폐시설의 계획을 해야한다.
- ⑦ 지상층 사용을 위한 옥외계단은 설치할 수 없다.



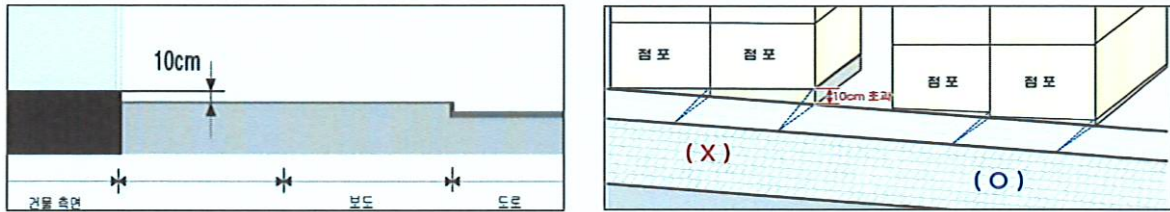
### 제7조 (외벽의 재료 및 형태)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다. 다만, 인접대지에 건축물이 건축되어 있거나 건축예정인 대지에 면한 부분은 예외로 한다.
- ② 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하도록 한다.
- ③ 점포주택 건축물의 경우 1층 전면부의 외벽면은 50퍼센트이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 녹슬지 않는 재료를 사용하고 투시형 셔터를 설치토록 한다.

### 제8조 (1층 바닥높이)

- ① 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로의 설치를 불허한다.
- ② 건축물 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 평균 지반고와 가능한 차이가 10cm 이하로 한다. 단, 경사 등 지형적 이유로 인해 설치가 불가하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우와 1층이 주거의 용도로 사용되는 경우는 예외로 한다.

〈그림 II-1-5〉 1층 바닥높이 및 조성예시도



## 제9조 (담장 및 대문)

- ① 담장 및 대문을 설치하는 경우, 담장 및 대문은 투시형 및 생울타리 등을 사용하고, 높이는 1.2m 이하로 설치할 것을 권장한다. 단, 지형 및 주변여건상 부득이하게 담장의 형태 및 높이를 다르게 할 경우 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 얻어 변경할 수 있다.
- ② 보행공간 확보를 위하여 담장은 건축한계선에 의해 확보된 공지 외부에 설치하여야 한다.
- ③ 재료, 색깔 및 장식은 본 건물의 외벽과 조화되도록 설치하여야 한다.
- ④ 단독주택용지내 점포형으로 건축하는 경우 담장 설치를 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

〈그림 II-1-6〉 담장 조성 예시



담장조성 예시

건물외벽 재질과 유사한 재질 권장

생울타리 조성

## 제10조 (건축물의 색채 및 옥외광고물)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ② 단독주택용지 내 건축물의 색채는 '제III편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침 중 제2장 색채경관'의 기준에 따른다.
- ③ 단독주택용지 내 건축물의 옥외광고물은 '제III편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침 중 제5장 옥외광고물'을 따른다.



〈 교통처리에 관한 사항 〉

제11조 (차량의 진출입)

- ① 결정도에 차량출입불허구간이 지정된 획지는 지정구간으로 차량진출입을 할 수 없다.
- ② 차량의 출입구는 획지에 접한 도로중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.
- ③ 차량의 출입구는 대지당 1개소에 한해 설치할 수 있다.
- ④ 차량진출입구는 가급적 인접획지와 공동주차통로로 조성하도록 한다.

제12조 (주차장 설치기준)

- ① 단독주택용지 내 건축물을 주택의 용도로 사용하거나 일부를 주택이외의 용도로 사용하는 경우에는 주차장법 및 여수시 주차장 조례 등 관련법규와 교통영향평가 내용에서 따라 설치하여야 하며, 상기 기준이 상이한 경우 강화된 기준을 적용한다.

제13조 (주차장의 구조 및 배치)

- ① 옥내주차장을 설치할 경우에는 주차구획과 건물내벽 사이에 사람이 통행할 수 있는 공간을 확보한다.
- ② 주차장의 구조 및 배치는 주차장법 및 여수시 주차장 조례에 따라 적합하게 설치하며, 지상 주차장 바닥은 자갈박기나 잔디블럭, 점토블럭 등 친환경적 소재를 이용하여 조성할 것을 권장하며, 투수성 포장을 권장한다.(단, 피로티 하부 주차장 제외)
- ③ 단독주택용지 내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 획지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ④ 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접획지 경계부에 위치하는 것을 권장한다. 다만, 획지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.

〈 대지내 공지에 관한 사항 〉

제14조 (전면공지)

- ① '전면공지 조성방법' 은 다음 각 호에서 제시한 사항에 따라 개발 주체가 조성 이를 시행하여야 한다.
  - 1. 방음벽 설치 시 보행자의 이동편의를 위하여 일정구간 보도와 연결되는 통로를 설치 할 수 있다.