

주거14BL 지구단위계획

3. 획지 및 건축물 등에 관한 도시·군관리계획 결정조서

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시·군관리계획 결정조서

① 가구 및 획지 규모 계획

■ 주거용지

도면번호	가구번호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
	14BL	14,171.0	9	286.0	
			10	286.0	
			11	286.0	
			12	286.0	
			13	286.0	
			14	286.0	
			15	285.0	
			16	285.0	
			17	285.0	
			18	285.0	
			19	285.0	
			20	285.0	
			21	285.0	
			22	285.0	
			23	285.0	
			24	286.0	
			25	286.0	
			26	286.0	
			27	286.0	
			28	286.0	
			29	286.0	
			30	286.0	
			31	286.0	
			32	296.0	
			33	375.0	
			34	290.0	

도면번호	가구번호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
	14BL		35	286.0	
			36	286.0	
			37	286.0	
			38	286.0	
			39	286.0	
			40	286.0	
			41	286.0	
			42	276.0	
			43	276.0	
			44	278.0	
			45	278.0	
			46	278.0	
			47	278.0	
			48	276.0	
			49	276.0	
			50	276.0	
			51	306.0	
			52	306.0	
			53	308.0	
			54	307.0	
			55	308.0	
			56	306.0	
			57	306.0	

② 합필 및 분할계획

■ 합필

- 주거용지 중 단독주택과 상업·업무시설은 2획지 범위 내에서 합필이 가능하며, 첨단복합단지와 관광숙박시설은 가구 내 합필이 가능하다.
- 합필이 가능한 최대 획지 규모는 다음과 같다.

구 분	주거용지(단독주택)	상업·업무시설	관광숙박시설
최대획지규모(㎡)	660	6,000	20,000

- 합필된 획지는 각 획지에 적용되는 지구단위계획내용을 동일하게 적용받으며, 합필전 각각의 획지의 지구단위계획 내용이 상이한 경우 강화된 획지의 지구단위계획 내용을 적용한다.
- 합필된 획지를 재분할 할 경우 합필전 분할선에 의해서만 가능하다.

■ 분할

- 지침도상에 제시되지 않은 획지분할은 불가하다. 다만, 상업·업무시설 및 첨단복합단지, 관광숙박시설은 제외한다. 단, 관광숙박시설의 경우 단일 획지로 계획 되어있는 부지에 한하여 단 1차례 2개 획지로만 분할이 가능하다.
- 분할된 획지에 대하여 분할전의 계획된 지구단위계획 내용을 동일하게 적용

나. 건축물 용도·건폐율·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시·군관리계획 결정조서

■ 주거용지

도면 번호	위치	구분	계획내용
	14BL	용 도	<허용용도> •제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물중 건축법시행령<별표1>에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택, 다가구주택, 공관제외) - 단, 14BL-1은 창고시설 중 가목(창고) <불허용도> •허용용도이외 용도
		건폐율	•60% 이하
		용적률	•200% 이하
		높이	•3층 이하
		건축선	<건축한계선> •단독주택 도로변, 경관녹지변, 공원변 : 1~3m

도면 번호	위치	구분	계획내용
	14BL	형 태 및 외 관	•건축물 외벽의 재료 및 색상에 있어서 건물전면과 측·후면이 서로 조화를 이루어야 하며 주변건물과도 조화를 유지하여야 한다. •동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다. ■ 지붕 •단독주택 - 모든 건축물에는 경사지붕을 설치하도록 하며, 평지붕은 전체지붕의 20% 이내에서 허용한다. - 경사지붕의 구배는 10분의 3이상 10분의 7이하가 되도록 한다.
		색 채	•외부색채중 주조색은 원색을 지양하며 보조색은 주조색과 같은 계통의 색으로 한다. 주조색이 없고 보조색이 여럿 존재할 경우 같은 계통의 색으로 한다. •건축물중 70%이상이 유리로 마감된 경우에는 나머지 벽면색은 상기의 규정에 의한 제한을 받지 않는다. •단독주택, 공동주택(연립주택) - 외벽의 색은 원색의 사용을 지양하고 자연색, 또는 3차색 이상의 혼합 색을 사용하도록 한다. - 지붕의 색채는 외벽의 색상과 어울리는 색으로 한다.

4. 기타사항에 관한 도시·군관리계획 결정조서

도면 번호	위치	계획내용		비고
		대지내 공지	■ 전면공지 • 건축한계선 지정으로 인해 생기는 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 개별건축시 조성한다. • 전면공지에는 주차시설 및 담장을 설치할 수 없다.(녹지대, 둔덕, 수공간으로 담장 역할을 대신할 수 있다.) • 보도가 설치되어 있는 도로변 전면공지는 보행자 통행이 가능하도록 전면공지의 바닥을 인접 보도의 높이와 같게 조성하여 보도(자전거전용도로포함)로서 기능을 담당토록 한다. • 보도가 설치되어 있지 않는 도로변 전면공지는 차도 또는 보도로서 기능을 담당토록 하되 보도를 우선하여 조성한다. • 포장은 공공부문에서 설치한 차도 또는 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용한다. 공공부문보다 성능이 우수하고 포장패턴이 조화를 이룰 경우 별도의 설치가능 • 전면공지내 해당 필지의 차량 출입구간은 공공부문에서 설치한 차도의 포장방법을 준용한다. ■ 공공보행통로 • 대지안에 일반인의 보행통행이 가능하도록 해당 필지의 개발주체가 개별건축시 조성토록 하며, 일반인의 이용이 가능하여야 한다. • 공공보행통로 폭원은 최소 3m이상 설치토록 하며, 통로내에는 주차장·담장·화단·환기구 등 보행에 지장을 주는 시설물을 설치할 수 없다.	

도면 번호	위치	계획내용		비고
		대지내 공지	■ 대지내 조경 • 건축한계선 지정으로 인해 생기는 대지내 공지(전면공지 제외)에는 차도, 보도, 자전거도로, 녹지대 등 비건축물을 해당 필지의 개발주체가 개별건축시 조성한다. • 공지내에 해당필지와 연결되는 보행통로를 설치할 경우 해당 구간에 대하여 보행자전용도로의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용한다. • 주거환경보호를 위해 주거용지(단독주택)와 상업·업무시설이 면한 지역에 설치된 대지내 공지(5m)중 도로에서 이격된 아래의 거리 이상 공지에는 차도, 보도, 녹지대외에 광장, 주차장 등을 조성할 수 있다 - 주거용지(단독주택) : 1m이상 - 상업·업무시설 : 3m이상 • 학교에 설치된 대지내 공지에는 보도외에 방음효과를 높일 수 있는 수림대를 조성하되, 필요시 방음벽, 둔덕 등을 설치할 수 있다. • 각 시설지내에 충분한 녹지대(조경)가 조성되도록 하여야 하며, 개별사업시 주변시설 녹지축과 단절이 되지않도록 녹지대를 조성해야 함. 특히, 근린공원에서 각 공동주택단지로 연결되는 녹지축의 연속성이 유지되도록 할 것 ■ 차폐조경 • 대지내 높이 1m 이상의 관목을 식재 하여야 함 • 차폐조경의 면적은 전부 조경면적으로 산입함	
		교통처리	■ 차량출입불허구간 • 통과교통과의 마찰을 최소화하고 원활한 교통처리를 위하여 이면 도로 진입을 우선한다. • 도로가각구간에는 차량출입을 불허한다. • 가각부, 횡단보도와의 일정거리에는 차량출입을 불허함을 원칙으로 한다. • 차량출입불허구간 설치기준 : <별첨②>참조 ■ 차량출입허용구간 • 차량출입 불허구간외의 구간	

도면 번호	위치	계획내용	비고
		교통처리 ■ 차량출입구 • 획지가 2개 이상의 도로(보행자 전용도로 제외)와 면할 경우 위계가 낮은 도로에 차량출입구를 설치한다. • 상업·업무시설내에 보행 단절을 최소화하기 위하여 획지면적이 1,500㎡이상인 경우 차량출입구를 2개소 허용한다. • 공동건축 또는 획지 합필할 경우 개발 단위를 기준하여 상기의 차량 출입구 설치방법을 준용한다.	
		경 관 ■ 담장, 대문(단독주택 용지 및 공동주택 용지로 한정) • 담장을 설치할 경우 담장의 구조는 높이 1.2m 이하로 설치하여야 한다. • 모든 담장과 대문은 투시형으로 설치하는 것을 원칙으로 한다. • 재료, 색 및 무늬는 외벽의 경우와 유사하게 설치할 것을 권장한다. • 경관 측면을 고려하여 일반 담장대신 목책형, 수목형, 화단형 담장을 권장 • 간선도로변에 접한 공동주택은 1층 내부가 투시되지 않도록 차폐 수림대를 조성하는 것을 원칙으로 한다. ※ 단독주택 및 공동주택 용지 이외의 용지는 담장 등 설치시 경관에 침해가 없는 범위 내에서 설치하여야 하며, 허가권자가 경관이 침해된다고 판단될 경우 「태안군 경관조례」에 따라 경관위원회 자문 후 합의된 계획대로 설치하여야 함 ■ 가이드라인 • 가로변 - 중심대로변 상징적 가로경관연출을 위한 식재유도와 테마형 꽃길조성 - 가로변에 순환형 커뮤니티 길조성(식재차별화) - 상업·업무시설내 이국적 특화가로를 조성하고 건축 및 가로 차별화 - 보행차도로 게이트조성(상징적게이트), 패턴차별화 - 저층부 입면특화(벽면, 포장, 조형물) • 건축물 - 골프장과 접한 주택지 식재 차별화, 대지 경계부에 식재 - 단독주택지 마을별 지붕 색채 지정 - 주택전면부 - 쿨데삭의 예술조형물	

도면 번호	위치	계획내용		비고
		환경관리	■ 환경오염방지 •주거용지내에서는 생산활동을 금한다. •강우시 유출수에 의한 환경오염을 저감하기 위하여 시설지 내에는 투수성 포장을 한다. •발생오수는 전량 하수처리장에서 처리후 중수도로 활용(하수처리장 계획용량 : 16,000톤/일)	

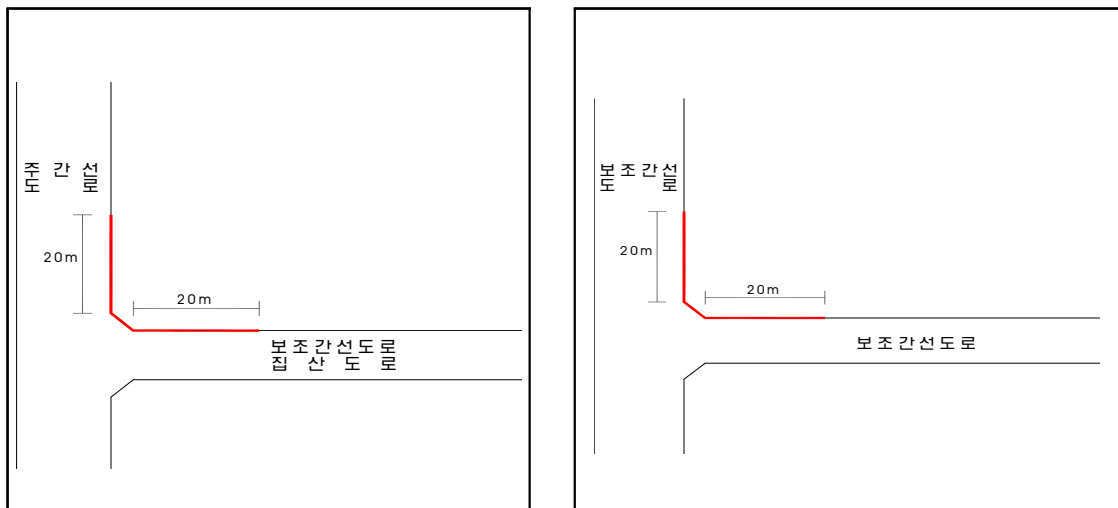
〈별첨②〉 차량 출입 불허구간 설치기준

- 주간선도로에서의 출입은 원칙적으로 금지
- 이면도로가 확보된 주택지의 경우 전면 보조간선도로, 집산도로에서의 차량 출입 불허
- 도로 가각구간에는 차량 출입을 불허
- 가각부, 횡단보도에서 일정거리는 차량 출입을 불허함을 원칙으로 함.

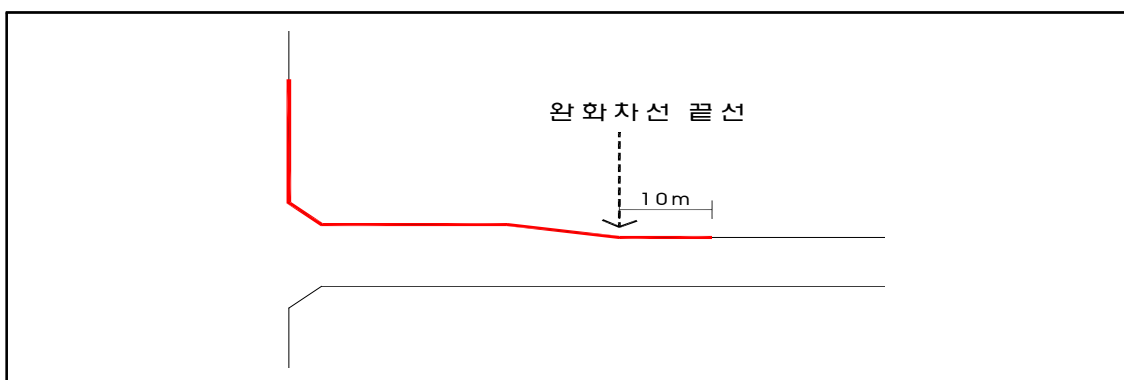
도로 규모별 차량 출입 불허구간 설치기준

〈기준1〉

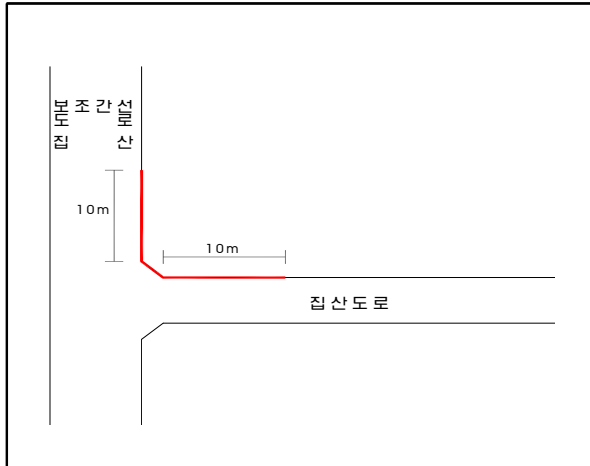
- 대가구·주요도시계획시설 교차부는 10~20m구간 차량 출입 불허



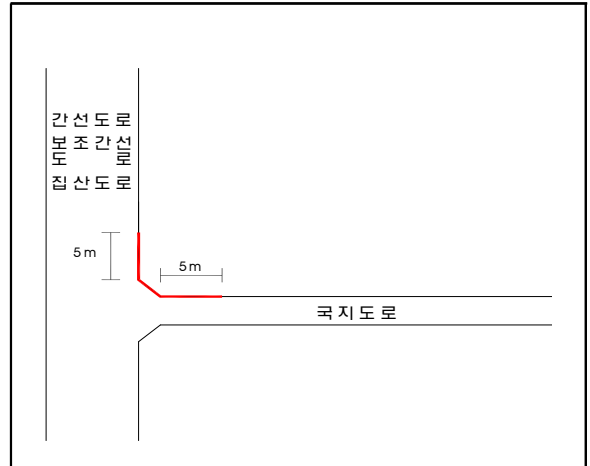
- 완화차선이 설치된 경우 끝점에서 10m구간 차량출입 불허



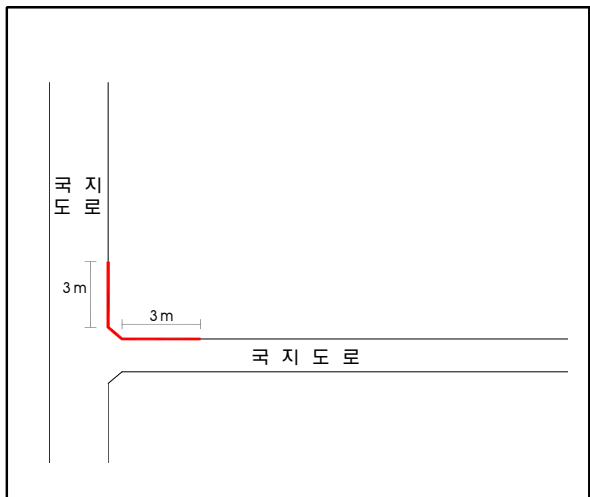
<기준2>



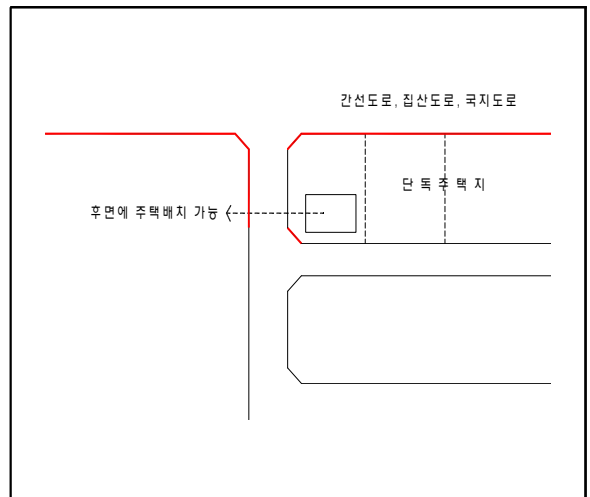
<기준3>



<기준4>



<기준5>



가각부에서 차량 출입 불허구간 거리기준

구분	주간선	보조간선	집산	국지
주간선	-	20m	20m	5m
보조간선	20m	20m	10m	5m
집산	20m	10m	10m	5m
국지	5m	5m	5m	3m