

[군내지구단위계획구역 시행지침]

1 총론

제1장. 총칙

제1조 (목적)

- 본 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 "여수 군내지구단위계획구역"에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

- 본 시행지침은 여수 군내지구단위계획구역 전체에 대하여 적용함을 원칙으로 한다.

제3조 (지침적용의 기본원칙)

- 시행지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 현행법령인 "국토의 계획 및 이용에 관한 법률" 및 조례인 "여수시 도시계획조례"를 따른다.
- 시행지침의 일부 규제내용이 건축법령 및 관련법령 등의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 규제내용이 강화된 것으로 따르며, 관련법규의 내용에 따른 경우 관련법규에 의한 처분 등의 변경이 있을 경우는 이에 따라 변경 조정된 것으로 본다.
- 대지상호간 분할·합병 또는 공동개발의 해제·조정 등에 의해 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 강화된 지침을 적용한다. 단, 당해 지구단위계획 및 운영지침에서 각 항목 별로 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 향후 관련법규 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법규 및 지침을 따른다.
- 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제4조 (용어의 정의)

■ 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- "지구단위계획구역"은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조 및 동법 시행령 제43조의 규정에 의해 지정된 구역으로 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 의미한다.
- "획지"라 함은 도시관리계획 결정사항으로서 둘 이상 또는 하나의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 획지선으로 지정한 것을 말한다.
- "지정용도"라 함은 특정한 목적을 위하여 허용되는 용도 중에서 특정한 용도만을 정한 것을 말한다.

- “권장용도”라 함은 대상지역의 발전을 위해 효율적인 용도로 선정된 것을 말하며, 별도의 사유가 없는 한 허용된 용도로 건축하는 용도를 말한다.
- “불허용도”라 함은 그 필지에서 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
- “전면도로”라 함은 건물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
- “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제5조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

- 본 지구단위계획 지침이 적용되는 건축물 및 구조물은 신축건축물 및 신축구조물, 재축 또는 개축하는 건축물 및 구조물, 증축 또는 대수선시의 해당부분에 건축행위를 적용한다.

제6조 (지구단위계획 변경)

- 지구단위계획의 변경은 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률”에 의한 절차를 따른다.
- 본 지침 시행 이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계 법령을 따른다.

2 시행지침

제1장. 대지에 관한 사항

제7조 (대지의 분합)

계획지침		지정	권장
단독주택용지	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택용지 대지분합은 대지분합가능선이 지정된 필지 이외에는 원칙적으로 허용하지 않으며, 합병은 연접 1필지(총2필지) 내에서 1회에 한하여 조건부로 허용한다. 	○	
	<ul style="list-style-type: none"> 도면표시 : 대지분할 가능선 <input type="text" value="-----"/> 	○	
근생활설치용지	<ul style="list-style-type: none"> 각 대지의 합병이 가능하며 합병 시 각각의 대지에 대한 지구단위계획 시행지침내용 및 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정도가 다를 경우 넓은 도로에 면한 대지, 도로의 폭이 같은 경우에는 넓은 대지에 적용되는 시행지침의 규정을 적용받는다. 단, 합병은 연접 1필지(총2필지)내에서 1회에 한하여 조건부로 허용한다. 	○	
	<ul style="list-style-type: none"> 가구 및 획지에 관한 도시관리계획결정도에 의해 대지분합가능선이 지정된 대지의 경우 이를 권장한다. 		○
	<ul style="list-style-type: none"> 도면표시 : 대지분할 가능선 <input type="text" value="-----"/> 	○	
상업설치용지	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분합할 수 없다. 단, 불가피하게 대지를 분합할 시 건축법 시행령 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에 의거한 규모 이상의 면적으로 대지의 분합을 허용하도록 한다. 대지를 분합하여 개발하는 경우 도로와 접하도록 하여 진출입로가 확보되어야 한다. 또한 별도의 지침이 없으면 분합된 각 대지는 시행지침, 가구 및 획지 등에 관한 도시관리계획결정도에 의하여 분할 전 대지와 동일하게 적용받는다. 각 대지의 합병이 가능하며 합병 시 각각의 대지에 대한 지침내용 및 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정도가 다를 경우에 넓은 도로에 면한 대지, 도로의 폭이 같은 경우에는 넓은 대지에 적용되는 시행지침의 규정을 적용받는다. 단, 합병은 합병 후 면적이 1,500㎡이하로서 연접 3필지(총 4필지) 내에서 1회에 한하여 조건부로 허용한다. 	○	

제8조 (건축물의 용도)

- 다음 해당용지로 지정되어 있는 모든 대지는 지정된 용도(부대시설 및 복리시설 포함) 이외의 용도로 사용할 수 없다.
- 공공시설용지의 경우 지정된 용도 이외의 용도로는 사용할 수 없으나, 위치변경 등으로 용도변경이 수반되는 경우에는 용도 변경할 수 있다.
- 공공시설용지 중 공공청사의 경우 지역주민의 편의를 위한 공공청사 이외에는 불허한다. 단, 공공의 목적을 위해 용도변경이 불가피한 경우 여수시 도시계획위원회 심의를 거쳐 허용한다.

구분	지정용도	불허용도
공통부문	<ul style="list-style-type: none"> 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표20 및 여수시 도시계획조례 별표 19에 해당하는 계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물을 제외한 모든 시설 	지정용도 이외의 시설
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> 공공청사 시장("농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률"에 위한 농수산물공판장) 완충녹지 	지정용도 이외의 시설

제9조 (건축물의 배치)

계획지침		지정	권장
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설용지 중 공공청사는 인접하는 공공업무시설과 건축물 형태의 조화를 위해 상호연계 개발할 것을 권장한다. 		○

제10조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 사항)

- 도로와 접한 건축물 1층 바닥 마감높이는 도로의 바닥 마감높이와 15센티미터 이상 차이가 나서는 안 된다.
- 건폐율 및 용적률, 제한높이 사항은 지구단위계획 시행지침에서 정한 범위 내에서 건축하도록 하며 그 기준은 다음 표와 같다.
- 공공시설용지 중 완충녹지의 경우 건축물이 입지하지 않는다는 전제하에 층수를 제한하지 않도록 한다.

구분	건폐율	용적률	제한층수
주거용지	60퍼센트 이하 (연립주택 40퍼센트, 공동주택 30퍼센트 이하)	200퍼센트 이하 (연립주택 150퍼센트, 공동주택 200퍼센트 이하)	4층 이하
근린생활 시설용지	60퍼센트 이하 (연립주택 40퍼센트, 공동주택 30퍼센트 이하)	200퍼센트 이하 (연립주택 150퍼센트, 공동주택 200퍼센트 이하)	4층 이하
상업시설용지	60퍼센트 이하	200퍼센트 이하	5층 이하
녹지용지	20퍼센트 이하	100퍼센트 이하	2층 이하
공공시설용지	60퍼센트 이하	200퍼센트 이하	3층 이하

제11조 (차량출입구)

계획지침	지정	권장
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 차량출입구에 관한 사항은 가구 및 획지에 관한 도시관리계획결정도를 따르도록 하되, 별도의 지침이 없는 대지로의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있으나 도로가각에서의 출입은 금지한다. ▪ 간선도로변으로의 진출입이 불가피한 대지에 한해서 조건부 주차진출입 허용구간으로 설정하되 차량진출입과 관련하여 다른 규제가 없을 경우 대지의 다른 변에서도 차량출입을 허용한다. ▪ 대지에 접한 보도구간에 차량출입구를 설치하는 경우에는 차량출입구에 접한 보도부분과 동일높이로 시공하고 차도와 접한 부분만을 경사로로 한다. ▪ 보도가 설치된 도로에서 연결되는 차량출입구는 대지 당 1개소만 허용하되 그 폭은 4m를 초과하지 못한다. 	○	

제12조 (주차시설)

계획지침	지정	권장
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주차장은 "여수시 주차장 조례"에서 정하는 기준 이상으로 설치하여야 한다. ▪ 노외주차장과 연결되는 도로가 2개 이상인 경우에는 교통량이 적은 도로에 노외주차장의 출입구를 설치한다. 다만, 보행자의 교통에 지장을 가져올 우려가 있거나 기타 특별한 이유가 있는 경우 예외로 한다. ▪ 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치와 진출입신호시설을 설치하여야 한다. 	○	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 노외주차장은 주차수요가 많은 곳에 설치하여야 하며, 가급적 공원, 광장 및 상가 인접지역 등에 연접하여 배치하도록 한다. ▪ 주차대수 400대를 초과하는 규모의 노외주차장에는 주차대수 50대 마다 1면의 장애인전용 주차구획을 설치하는 것을 권장한다. 		○

제2장. 기타사항

제13조 (경관)

계획지침	지정	권장
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 보행인구가 많은 돌변이나 경관이 중시되는 구역에서는 창호의 면적을 가급적 크게 하여 시각적인 부담감을 덜어주도록 하며, 계획구역 내 저층주거단지의 경우 외벽의 형태에 통일감을 주도록 한다. ▪ 건물의 강조색은 원색도 사용가능하나, 전체면적의 10퍼센트를 넘지 않도록 한다. ▪ 옥상부분을 옥외창고로 이용하는 것을 규제하고, 주변지역의 전통성이나 외관을 고려하여 지붕양식을 결정하도록 한다. ▪ 저층건물의 옥상부분은 옥상정원으로 전용하도록 권장하며, 지붕은 주변지역과 조화되는 색채로 통일하고, 경사는 동일하게 하도록 한다. 	○	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 옥상조경을 설치할 경우 소관목을 위주로 조성하며, 휴게시설(벤치, 파고라 등)을 같이 설치하도록 권장한다. 		○
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건축물 건축 시 콘크리트건물을 지양하고, 철골 및 목재구조로 계획하고, 남향배치 및 태양광이 설치될 수 있도록 권장한다. 		○

제14조 (옥외광고물)

계획지침		지정	권장
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 깨끗한 도시이미지 창출을 위하여 경사지붕의 옥상간판 설치를 불허하며, 원칙적으로 창문광고는 허용하지 않으나, 건물의 주입중, 1층의 로고형 간판에 한해 일부 허용하도록 한다. ▪ 돌출간판의 경우 간판의 하단과 지면의 간격은 최소 3M 이상으로 하되, 그 상단은 당해 건물의 벽면높이를 초과하여서는 안 된다. ▪ 1개 업소에 설치할 수 있는 가로형 간판의 개수를 총 1개(곡각지점 2개)로 제한하여 무분별한 간판의 난립을 방지하며, 설치방법은 "옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률", "동법시행령", "전라남도 조례"를 따른다. 		○	

제15조 (담장)

계획지침		지정	권장
주거용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대문의 위치는 도로의 가각 등 교통 혼잡이 예상되는 곳을 피하여 설치할 것을 권장한다. 		○
공공시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 인접한 공공청사간에는 담장을 가급적 설치하지 않으며 외곽부에 담장을 설치할 경우 1미터 이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 하되 인접하는 공공청사와 동일한 형태를 권장한다. 		○