

[여수·문수지구단위계획구역 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 여수·문수지구단위계획구역"에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

- 본 시행지침은 여수 여수·문수지구단위계획구역 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 항목별로 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.
- “대지분할가능선”이라 함은 개발촉진을 위하여 일정규모 이상의 대형대지에 대하여 지구단위계획 목표에 지장을 주지 않는 범위 내에서 분할가능 위치를 지정하는 선을 말한다.
- “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 부분이 돌출하지 못하게 하는 선으로 해당용지의 토지이용에 따라 보도조성, 건축물의 이격공간 및 조경의 목적으로 지정된 선을 말한다.
- “전면공지”라 함은 건축한계선 등의 지정으로 도로경계부와 건축한계선 사이의 대지 안에 확보된 공지를 말한다.
- “보행자전용도로”라 함은 차량통행이 허용되지 않아 보행자만 사용할 수 있는 도로를 말한다.
- “전면도로”라 함은 건물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
- “조건부 차량출입허용구간”이라 함은 이 구간에서는 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 폭 4m 이내, 1개소 이내에서 설치하여 조건부로 차량출입을 허용하는 구간을 말한다.
- “공동건축”이라 함은 2개 이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 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.

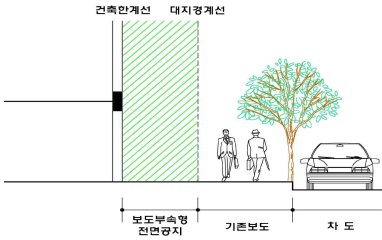
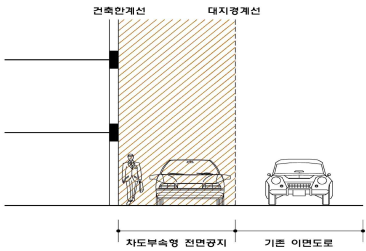
2 시행지침

제1장. 대지에 관한 사항

제7조 (대지의 분합)

계획지침		지정	권장
단독주택 용지	<ul style="list-style-type: none"> 획지계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분할할 수 없으나, 대지분할 가능성이 지정된 대지나 여수시 도시계획위원회 심의를 거쳐 분할이 타당하다고 인정될 경우에는 분할할 수 있다. 합병은 연접 1필지(총2필지) 내에서 1회에 한하여 조건부로 허용한다. 	○	
	<ul style="list-style-type: none"> 도면표시 : 대지분할 가능선  	○	
공동주택 용지	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분할할 수 없으나, 필요에 따라 분합을 해야 하는 경우 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 전제하에 허용한다. 	○	
근린생활 시설용지	<ul style="list-style-type: none"> 획지계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분할할 수 없으나, 대지분할 가능성이 지정된 대지나 여수시 도시계획위원회 심의를 거쳐 분할이 타당하다고 인정될 경우에는 분할할 수 있다. 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"> 도면표시 : 대지분할 가능선  	○	
상업시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분할할 수 없다. 단, 불가피하게 대지를 분할할 시 건축법 시행령 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에 의거한 규모 이상의 면적으로 대지의 분할을 허용하도록 한다. 대지를 분할하여 개발하는 경우 도로와 접하도록 하여 진출입로가 확보되어야 한다. 또한 별도의 지침이 없으면 분할된 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 (전면공지)

계획지침		지정	권장
공통부문	<ul style="list-style-type: none"> 보도가 별도로 설치되어 있는 보도 변 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다. 보도가 별도로 설치되어 있지 않은 도로변에 조성되는 전면공지는 보행자통행이 가능한 구조로 하여야 한다. 	○	
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>[보도와 접하는 전면공지]</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>[보도가 없는 도로와 접하는 전면공지]</p>  </div> </div>		
상업시설지	<ul style="list-style-type: none"> 전면공지는 전면도로로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 길이의 2/3 이상에서 진입이 가능하도록 한다. 	○	

제9조 (건축물의 용도)

가. 단독주택용지

- 단독주택용지로 지정된 필지의 건축물 용도는 다음과 같다.

구분	지정용도	불허용도
단독주택용지	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제1호에 따른 단독주택 건축법 시행령 별표1 제3호, 제4호에 따른 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 (단, 단란주점, 안마시술소 이외의 시설) 	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 이외의 시설 근린생활시설만을 건축할 수 없으며, 단독주택 내 근린생활시설의 설치가 필요한 경우에는 건축물 연면적의 5분의 2범위(2층 이하의 건축물의 경우 건축물 연면적의 2분의 1미만)에서 가능

나. 공동주택용지

- 공동주택으로 지정되어 있는 모든 대지는 지정된 용도(부대시설 및 복리시설 포함) 이외의 용도로 사용할 수 없다.

구분	지정용도	불허용도
공동주택용지	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 중 아파트 가정보육시설, 공동생활가정 및 재가노인복지시설 부대복리시설 	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 이외의 시설

다. 근린생활시설용지

- 근린생활시설용지로 지정된 필지의 건축물 용도는 다음과 같다.

구분	지정용도	불허용도
근린생활시설용지	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표 1의 단독주택 건축법 시행령 별표 1의 제3호, 제4호에 따른 근린생활시설 중 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 시설 ※ 단 478-1의 경우 건축법 시행령 별표1의 제4호 카목, 제10호에 따른 학원, 교육연구시설 및 그 부대시설에 한함. 	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 이외의 시설 단독주택만을 건축할 수 없으며, 근린생활시설 내 단독주택을 겸용하여 건축할 경우 단독주택의 건축 연면적은 전체 건축 연면적의 40%를 초과할 수 없음

라. 상업시설용지

- 상업시설용지로 지정된 필지의 건축물 용도는 다음과 같다.

구분	지정용도	불허용도
상업용지	상업시설	<ul style="list-style-type: none"> 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표9 및 여수시 도시계획조례 별표8에 해당하는 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 시설

마. 공공시설용지

- 공공시설용지는 다음 표와 같이 지정된 용도 이외의 용도로는 사용할 수 없다. 단, 위치변경 등으로 용도변경이 수반되는 경우 용도 변경할 수 있다.
- 공공시설용지 중 공공청사의 경우 지역주민의 편익을 위한 공공청사 이외에는 불허한다. 단, 공공목적 위해 용도변경이 불가피한 경우 여수시 도시계획위원회 심의를 거쳐 허용한다.

구분	지정용도	권장용도	불허용도
공공시설용지	공공청사	시청, 해양경비안전서, 주민센터, 파출소	지정용도 및 부대시설 이외의 용도
	사회복지시설	-	
	학교	-	

바. 업무시설용지

- 업무시설용지로 지정된 필지에는 건축법상 업무시설 및 그 부대복리시설과 공공업무시설 이외의 건축물은 건축할 수 없다.

구분	지정용도	불허용도
업무시설용지	건축법 시행령 별표1 제3호 바목, 사목, 아목 및 제14호에 해당하는 업무시설	지정용도 및 부대시설 이외의 용도

사. 종교시설용지

구분	지정용도	불허용도
종교시설용지	건축법 시행령 별표1 제4호 나목에 따른 종교집회장 및 제6호에 따른 종교시설	지정용도 및 부대시설 이외의 용도

제10조 (건축물의 배치)

계획지침		지정	권장	
상업시설용지	<ul style="list-style-type: none"> 2면 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 건축물의 전면이 도로 폭 넓은 도로를 향하도록 한다. 다만 폭 15m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우에는 건축물의 전면을 선택하여 설치할 수 있다. 	○		
	<ul style="list-style-type: none"> 보행자전용도로와 면하고 있는 대지의 경우, 건축물의 전면이 보행자전용도로에 향하도록 권장한다. 		○	
	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 결정도에 표시되어 건축한계선이 지정된 대지는 그에 따라야 한다. 	○		
	<ul style="list-style-type: none"> 도면표시방법 : <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 2px;">건축한계선</td> <td style="padding: 2px;">-----</td> </tr> </table> 	건축한계선	-----	○
건축한계선	-----			
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> 공공청사 건축물은 주변 타용도의 건축물보다 돌출되지 않도록 2m이상을 전면도로에서 후퇴하여 건축한다. 	○		
	<ul style="list-style-type: none"> 또한 공공청사와 인접하는 공공업무시설과는 건축물 형태의 조화를 위해 상호연계 개발할 것을 권장하며, 특히 동사무소와 파출소는 공동 개발을 권장한다. 공공시설용지 중 학교시설의 경우 건물의 주동은 남향이 되도록 배치할 것을 권장한다. 		○	
	<ul style="list-style-type: none"> 종교시설은 전면도로에서 2미터 이상 후퇴하며 배치하도록 권장한다. 		○	

제11조 (건축물의 규모)

계획지침		지정	권장																																																
공통부문	<ul style="list-style-type: none"> 건폐율 및 용적률은 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률” 및 “여수시 도시계획조례”를 따르도록 한다. 	○																																																	
	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 결정도에서 건폐율 및 용적률은 다음과 같이 표기한다. 예 : 용적률 250퍼센트 이하 <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 2px;">250%</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> </table> 건폐율 20퍼센트 이하 <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 2px;">20%</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> </table> 	250%		20%		○																																													
250%																																																			
20%																																																			
공동주택용지	<ul style="list-style-type: none"> 각 주택단지의 건폐율 및 용적률 기준은 지구단위계획 결정도 및 다음의 시행지침을 따른다. 	○																																																	
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center; font-size: small;"> <tr> <td>1BL</td><td>2BL</td><td>3BL</td><td>4BL</td><td>5BL</td><td>6BL</td><td>7BL</td><td>8BL</td><td>9BL</td><td>10BL</td><td>11BL</td><td>12BL</td><td>13BL</td><td>14BL</td><td>15BL</td><td>16BL</td> </tr> <tr> <td>33.1</td><td>21.8</td><td>17.4</td><td>16.7</td><td>13.5</td><td>14.9</td><td>17.0</td><td>14.1</td><td>17.4</td><td>15.0</td><td>14.1</td><td>17.0</td><td>12.7</td><td>4.7</td><td>16.7</td><td>17.4</td> </tr> <tr> <td>166.0</td><td>250.0</td><td>87.1</td><td>83.5</td><td>202.1</td><td>223.0</td><td>250.0</td><td>212.0</td><td>245.5</td><td>240.0</td><td>212.0</td><td>250.0</td><td>127.0</td><td>70.0</td><td>250.0</td><td>250.0</td> </tr> </table>			1BL	2BL	3BL	4BL	5BL	6BL	7BL	8BL	9BL	10BL	11BL	12BL	13BL	14BL	15BL	16BL	33.1	21.8	17.4	16.7	13.5	14.9	17.0	14.1	17.4	15.0	14.1	17.0	12.7	4.7	16.7	17.4	166.0	250.0	87.1	83.5	202.1	223.0	250.0	212.0	245.5	240.0	212.0	250.0	127.0	70.0	250.0	250.0
	1BL			2BL	3BL	4BL	5BL	6BL	7BL	8BL	9BL	10BL	11BL	12BL	13BL	14BL	15BL	16BL																																	
33.1	21.8	17.4	16.7	13.5	14.9	17.0	14.1	17.4	15.0	14.1	17.0	12.7	4.7	16.7	17.4																																				
166.0	250.0	87.1	83.5	202.1	223.0	250.0	212.0	245.5	240.0	212.0	250.0	127.0	70.0	250.0	250.0																																				
<ul style="list-style-type: none"> 단, 입주 후 입주자 공유인 부대시설 및 복리시설인 경우 연면적의 10퍼센트 이하의 범위 내에서 증축을 허용한다. 																																																			

제12조 (건축물 높이에 관한 사항)

계획지침		지정	권장																																
공통부문	<ul style="list-style-type: none"> 도로 및 보행자도로와 접한 건축물의 1층 바닥 마감높이는 도로 및 보행자도로의 바닥 마감높이와 15cm 이상 차이가 있어서는 안 된다. 	○																																	
	<ul style="list-style-type: none"> 학교 및 사회복지시설의 최고층수는 지상 5층으로 권장한다. 종교시설의 건축물의 최고층수는 종탑을 제외한 주건축물의 경우 최고층수 지상 5층 이하로 권장한다. 		○																																
단독주택용지	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택용지에 지정된 필지는 용도지역의 특성에 적합하도록 2가지 TYPE으로 구분하여 지정한 높이를 따르도록 하며, 단독주택용지로 지정된 필지의 건축물 높이는 다음과 같다. <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>높이계획</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TYPE A</td> <td>4층 이하</td> </tr> <tr> <td>TYPE B</td> <td>높이제한 없음</td> </tr> </tbody> </table>	구분	높이계획	TYPE A	4층 이하	TYPE B	높이제한 없음	○																											
구분	높이계획																																		
TYPE A	4층 이하																																		
TYPE B	높이제한 없음																																		
공동주택용지	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 높이는 단지 내 전반적인 스카이라인을 고려하여 지구단위계획 결정도 및 다음의 시행지침을 따른다. <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tbody> <tr> <td>1BL</td><td>2BL</td><td>3BL</td><td>4BL</td><td>5BL</td><td>6BL</td><td>7BL</td><td>8BL</td><td>9BL</td><td>10BL</td><td>11BL</td><td>12BL</td><td>13BL</td><td>14BL</td><td>15BL</td><td>16BL</td> </tr> <tr> <td>5</td><td>12</td><td>5</td><td>5</td><td>15</td><td>15</td><td>15</td><td>15</td><td>15</td><td>15</td><td>15</td><td>15</td><td>10</td><td>5</td><td>15</td><td>15</td> </tr> </tbody> </table>	1BL	2BL	3BL	4BL	5BL	6BL	7BL	8BL	9BL	10BL	11BL	12BL	13BL	14BL	15BL	16BL	5	12	5	5	15	15	15	15	15	15	15	15	10	5	15	15	○	
1BL	2BL	3BL	4BL	5BL	6BL	7BL	8BL	9BL	10BL	11BL	12BL	13BL	14BL	15BL	16BL																				
5	12	5	5	15	15	15	15	15	15	15	15	10	5	15	15																				
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설용지에 지정된 필지는 용도지역의 특성에 적합하도록 2가지 TYPE으로 구분하여 지정한 높이를 따르도록 하며, 단독주택용지로 지정된 필지의 건축물 높이는 다음과 같다. 공공청사로서의 인지도 확보와 주변 주거지역과의 조화를 위해 최고층수를 지상 5층으로 권장한다. <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>높이계획</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TYPE A</td> <td>4층 이하</td> </tr> <tr> <td>TYPE B</td> <td>5층 이하(권장)</td> </tr> </tbody> </table>	구분	높이계획	TYPE A	4층 이하	TYPE B	5층 이하(권장)	○																											
구분	높이계획																																		
TYPE A	4층 이하																																		
TYPE B	5층 이하(권장)																																		
학교시설용지 종교시설용지	<ul style="list-style-type: none"> 학교시설용지 및 종교시설용지에 지정된 필지는 용도지역의 특성에 적합하도록 2가지 TYPE으로 구분하여 지정한 높이를 따르도록 하며, 단독주택용지로 지정된 필지의 건축물 높이는 다음과 같다. 학교의 최고층수는 지상 5층으로 권장한다. 종교시설의 건축물의 최고층수는 종탑을 제외한 주건축물의 경우 최고층수 지상 5층 이하로 권장한다. <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>높이계획</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TYPE A</td> <td>4층 이하</td> </tr> <tr> <td>TYPE B</td> <td>5층 이하(권장)</td> </tr> </tbody> </table>	구분	높이계획	TYPE A	4층 이하	TYPE B	5층 이하(권장)	○																											
구분	높이계획																																		
TYPE A	4층 이하																																		
TYPE B	5층 이하(권장)																																		

제13조 (차량출입구)

계획지침		지정	권장
공통부문	<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. 	○	
	<ul style="list-style-type: none"> 조건부 주차진출입 허용구간에서는 진출입구 1개소, 폭 4m이하로 규제하고 가급적 연결필지와 공동으로 주차진출입구를 개설하도록 권장한다. 		○
공동주택용지	<ul style="list-style-type: none"> 가구 및 획지에 관한 도시관리계획결정도에 의해 차량동선의 출입구 위치를 지정한 곳에는 지정된 위치에 차량출입구를 설치할 것을 권장한다. 단지 내 도로는 보행자의 안전한 통행을 위하여 보도를 포함한 구조로 시공할 것을 권장한다. 		○
학교용지	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설용지 중 학교의 경우 접속도로와는 가구 및 획지 등에 관한 도시관리계획결정도에 표시된 거리 이상 이격하여 차량 출입구를 설정하여야 하며, 보행자출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하고 보행자전용도로나 공원 등에 인접한 경우 그와 연계되도록 한다. 또한 차량 및 보행자를 위한 출입구 외 1개 이상의 보행자출입구를 설치하며 주출입구는 그 중 보행통행이 많은 곳으로 한다. 	○	
사회복지시설	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설용지 중 사회복지시설의 경우 차량 주출입구는 동측 도로변에 설치하여 주변도로에 미치는 영향을 최소화한다. 	○	
종교시설용지	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입구가 지정된 곳 이외에는 차량출입을 불허한다. 	○	

제14조 (주차시설)

계획지침		지정	권장
공통부문 (단독주택용지 제외)	<ul style="list-style-type: none"> 주차장은 “여수시 주차장 조례”에서 정하는 기준 이상으로 설치하여야 한다. 지하주차장 설치 시 출입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치와 진출입 신호시설을 설치하여야 한다. 	○	
공동주택용지	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장은 자주식 주차장이어야 한다. 	○	
	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 내 설치되는 주차시설은 장래 주차수요를 감안하여 추가 설치함으로써 주택량의 증가에 대처할 것을 권장한다. 주택단지 내 주차장의 차로로 이용하지 말고, 주차장에 별도의 회차로를 설치토록 권장한다. 		○
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설용지 중 사회복지시설의 경우 주차장은 차량출입구 부근이나 외곽에 배치하여 차량에 의해 보행활동이 방해받지 않도록 한다. 	○	

제2장. 기타사항

제15조 (조경)

가. 공동주택용지

■ 지정사항

- 주택단지의 지하주차장 상부에 조성된 녹지공간은 식재 등 실질적인 녹지조성이 가능하도록 흙의 깊이를 최소 1.5m 이상 유지하여야 한다.

■ 권장사항

- 어린이놀이터를 설치할 때에는 다음 각 호의 규정에 의할 것을 권장한다.
 - 어린이가 차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
 - 어린이가 놀이를 충분히 즐길 수 있도록 주변에 생명력이 강하고 관상 가치가 높은 수종으로 생울타리를 만들어주며, 녹음 식재를 권장한다.
 - 유흥시설은 주택건설기준 등에 관한 규정에 준하되, 어린이의 상상력과 모험심을 고취시킬 수 있는 기구들이 되도록 한다.
 - 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 포장하도록 한다.
 - 유흥시설물의 설계는 안전성, 편리성, 견고성, 경제성을 고려하여 유지관리가 편리하도록 설계한다.
- 주택단지 내에 식재를 하는 경우에는 다음 각 호의 규정을 지키도록 한다.
 - 어린이 공원의 외주부, 도로변 등은 차폐식재로 한다.
 - 휴게공간, 운동공간 등은 녹음식재로 한다.
- 주택단지 내 도로와 보도의 바닥포장은 다음 각 호의 기준을 따르도록 권장한다.
 - ① 도로
 - 변화가 적고 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴 선택
 - 도로의 위계에 따라 재료와 색상 등을 구분
 - 아스콘, 투수콘, 콘크리트 등
 - ② 보도
 - 장식적 처리를 통한 경관상의 기여와 보행의 쾌적성 제고
 - 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료 사용
 - 보도블럭, 인조화강석, 벽돌, 강자갈, 색아스팔트, 관석 등의 재료를 사용
- 조경구조물을 설치할 경우에는 버스정류장 근처의 보도 또는 보행동선의 결절점이 형성되는 곳에 체계적으로 집합시키도록 권장한다.
- 주차장 진출입구는 야간에 인식도를 높이기 위해 접지형 가로등을 설치한다.

나. 근린생활시설용지

- 옥상조경을 조성할 경우, 소관목을 위주로 조성하며 휴게시설(벤치, 파고라 등)을 같이 설치하도록 한다.
- 보도에 면하여 주차장을 설치하는 경우에는 보도와 주차장 경계부분에 조경을 하여 차량과 보행자간의 혼잡을 방지하며, 가로미관의 증대에 기여하도록 하되 차량의 진출입구간은 그러하지 아니한다.

다. 상업시설용지

- 옥상조경을 설치할 경우 소관목을 위주로 조성하며 휴게시설(벤치, 파고라 등)을 같이 설치하여야 한다.

- 가로미관을 위한 공공조경에 관한 경우에는 다음 표에 의하여 식재하여야 한다.
- 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하되, 2m 이상의 교목을 60퍼센트 이상 식재하며, 가급적 가로수와 동종의 것을 식재한다.

수목구분	식재밀도(본/제공미터)	비고
교목 : 줄기가 굵고 곧으며, 높이 자라는 나무	0.2본 이상	상록수 40퍼센트/낙엽수 60퍼센트
관목 : 줄기와 가지의 구별이 분명치 않고, 키가 낮은 나무		

라. 공공시설용지

- 공공시설용지 중 학교시설의 경우 도로변에는 수림대를 조성하여 방음효과를 높일 것을 권장하되, 차량 및 보행자 출입구에는 그러하지 아니하다.

제16조 (시설물의 설치)

계획지침		지정	권장
공통부문	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 광고물 설치에 관해서는 미관을 해치지 않는 범위 내에서 “옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업진흥에 관한 법률”, 동법시행령 등 관련규정을 적용한다. ▪ 단, 공동주택용지의 경우 다음의 항목을 따르도록 권장한다. 	○	

- **공동주택용지는 주택단지 내에 설치하는 시설물을 다음 기준에 의할 것을 권장한다.**
- **안내표지판**
 - 안내표지판은 보행자전용도로 결절부와 주요 시설의 입구에 배치한다.
 - 안내표지판은 다른 구조물이나 나무에 의하여 가려져서는 안 되며 자동차의 문을 여닫을 때와 자동차 통행에 장애가 되지 않은 장소여야하고, 보행자의 통행에 지장을 주어서는 안 된다.
 - 보행자공간에 설치되는 표지판의 높이는 내용을 쉽게 인식할 수 있도록 2m~2.5m이내이어야 하고, 가급적 서로 동일한 높이가 되도록 한다.
 - 표지판의 재질은 공해 및 빗물 등에 의한 탈색 및 변색이 적으며, 파손에 내구성을 갖는 재료로 하고, 재료의 천연색과 질감을 최대한으로 이용하도록 하며, 각 안내표지시설의 색을 통일시킨다.
 - 안내표지판의 심볼 및 문자는 잘 알려진 심볼과 표준화자체를 이용한다.
 - 안내표지판은 야간에도 식별이 잘되도록 갈등 불빛을 효과적으로 이용하고 높이가 낮은 안내표지판은 적정조도의 조명시설을 설치하도록 한다.
- **벤치**
 - 배치는 일률적인 것보다는 배열 형식을 다양하게 하여 이용자 간의 시선을 엇갈리게 하도록 한다.
 - 높이는 35cm~45cm 이내로 하여 이용자의 범위를 확대시킨다.
 - 재료는 외부의 환경변화에 의한 영향을 적게 받으며 내구성이 있고 이용에 편리한 것으로 신체접촉부위는 목재를 주로 사용하고, 지면 접촉부는 부식에 대한 내구성이 강한 재료를 사용하도록 한다.
- **파고라**
 - 파고라는 어린이놀이터나 조망이 좋고 한적한 휴게공간에 설치한다.
 - 재료는 가급적 목재를 사용하여 이용자에게 친근감을 줄 수 있도록 함과 동시에 내구성을 갖도록 한다.

- 정자
 - 정자의 규모 및 모양은 파고라와 동일하나 기둥은 목재를 사용하여 친근감을 느낄 수 있게 하고, 지붕은 내구성이 강하고 색채변화가 가능하며 방수가 용이한 재료를 사용하도록 한다.
- 자전거보관대
 - 위치는 통행에 지장을 주지 않고 쉽게 이용할 수 있는 곳이어야 하며, 기능상 단순한 보관과 함께 도난, 훼손 등을 방지할 수 있도록 고려한다.
 - 재질은 내구성을 고려하여 강철관 등을 사용하며 형태는 주변과 조화되어야 한다.
- 휴지통
 - 휴지통은 가급적 다른 시설물에 인접하여 설치하며, 보행자가 많이 모이는 장소에 배치한다.
 - 휴지통은 바닥이나 다른 시설물의 벽, 혹은 기둥에 단단히 고정되어야 하며 쉽게 수거할 수 있어야 한다.
 - 뚜껑을 마련하여 빗물의 침투나 악취의 발생을 막고, 이를 직접 만지지 않고도 사용할 수 있도록 고안한다.
 - 높이는 65cm~75cm로 하고, 색채는 오염이 적고 쉽게 변하지 않아야 한다.
 - 재질은 화재 등에 의한 변질 및 변형이 없고, 공해, 빗물 등에 강한 재료를 사용하며 유지관리가 용이하고 파손에 강한 구조여야 한다.
- 플랜터
 - 플랜터의 재료는 습기 등에 강한 화강석, 콘크리트, 벽돌 등을 사용한다.
 - 플랜터의 높이는 수목을 보호할 수 있도록 60cm 이하로 하며, 폭은 교목의 경우 75cm~90cm, 관목은 45cm~60cm로 하여 주변에 걸터앉을 수 있도록 한다.
 - 플랜터의 토양을 부식질이 풍부한 사질양토가 적당하며 자갈층과 구멍을 설치하여 배수를 양호하게 한다.
- 수목보호덮개
 - 수목보호덮개는 주변 포장과 조화되고 답압의 방지 및 우수의 유입이 용이한 구조로 하며 내식, 내구성이 있는 재료를 사용하도록 한다.
- 우체통
 - 주변단지 내 공공업무시설 등 결절점 부근에 설치하며, 타 가로시설물과 일체화시킨다.
- 경계시설물(볼라드)
 - 볼라드의 설치위치는 보행인의 보호를 위하여 차량을 통제하여야 하는 곳(예:보행자전용도로 입구, 주차장과 보행자전용도로 사이 등)에 차량통행을 막을 수 있도록 1.5m정도의 간격으로 설치한다.
 - 구조는 비상시 이동이 용이하도록 하고, 높이는 30cm~70cm정도의 필요시 사람이 걸터앉을 수 있도록 한다.
 - 재질은 충격 등에 내구성이 있는 재료를 사용하고 표면은 모가지지 않고 평탄하게 처리하며, 색채는 식별성을 높이기 위해 바닥포장재와 대비되는 색을 사용한다.
- 공중전화
 - 보행동선이 서로 만나는 결절점 주변과, 많은 활동이 일어나는 공공의 활동중심지 주변에 설치한다.
 - 공공오픈스페이스의 휴식공간에 인접시켜 배치한다.
 - 공중전화의 부스는 되도록 투명한 벽을 갖도록 한다.
 - 소음이 많이 발생하는 지역에 설치될 경우에는 출입문이 달린 폐쇄형으로 설치한다.
 - 2개 이상의 전화부스가 함께 있을 경우에는 최소한 한 개는 지체부자유자용을 설치하도록 한다.

제17조 (건축물의 색채 및 외관에 관한 사항)

가. 공동주택용지

- 아파트 외벽의 색채는 다음 각호의 기준에 의하도록 한다.
 - 주조색은 밝은 색으로 하되, 3차색 이상의 혼합색을 사용하고, 순도 높은 색의 사용은 금지한다.
 - 보조색은 2가지 이내로 하며, 2차색 이상의 혼합색으로 주조색과 조화를 이룰 수 있는 색을 사용한다.
- 1항에 규정된 사항 외에 도시미관 및 조화를 위하여 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

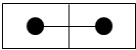
나. 근린생활시설용지

- 12미터 이상의 도로에 접한 건축물은 도로에 면한 1층에 셔터를 설치할 경우 투시형 셔터를 사용할 것을 권장한다.

다. 업무시설용지

- 건축물의 외벽은 모든 면을 동일한 재료로 처리하되, 인접대지의 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.

제18조 (공동건축)

계획지침	지정	권장
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지구단위계획에 의하여 공동건축(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장하며, 그 대지는 다음과 같다. <ul style="list-style-type: none"> - 기정계획에서 공동건축이 권장된 대지인 경우 - 2개 이상의 대지를 각각의 건축주가 합의하여 공동 건축하고자 할 경우 - 건축법 시행령 제80조에 의거한 과소필지인 경우 - 연접한 대지 중 동일소유자의 대지인 경우 ▪ 도면표시방법 : 공동건축 권장  		○

제19조 (담장)**가. 단독주택용지**

- 대문의 위치는 도로의 가각 등 교통 혼잡이 예상되는 곳을 피하여 설치할 것을 권장한다.

나. 공동주택용지

- 보행자전용도로 및 공원에 면한 담장은 높이 1.5m 이하의 생울타리로 할 것을 권장한다.

다. 공공시설용지

- 인접한 공공청사간에는 담장을 가급적 설치하지 않으며 외곽부에 담장을 설치할 경우 1미터 이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 하되 인접하는 공공청사와 동일한 형태를 권장한다.

제20조 (안전에 관한 사항)**가. 공동주택용지**

- 주택단지 내 안전 및 사생활보호를 위하여 다음 각 호의 사항이 이행되도록 한다.
 - 주택단지 진입도로변에는 경비실을 설치한다.
 - 주택단지 내 공중화장실에는 건축물 외부에서 직접 진출입이 가능하도록 한다.

[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 항목별로 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
단독주택 용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 단독주택용지 대지분합은 대지분할가능선이 지정된 필지 이외에는 원칙적으로 허용하지 않으며, 합병은 연접 1필지(총2필지) 내에서 1회에 한하여 조건부로 허용한다. 	○	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 도면표시 : 대지분할 가능선  	○	
근린생활 시설용지	<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 대지분할가능선이 지정된 대지의 경우 이를 권장한다. 		○
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 도면표시 : 대지분할 가능선  	○	
상업시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분합할 수 없다. ▪ 단, 불가피하게 대지를 분할할 시 건축법 시행령 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에 의거한 규모 이상의 면적으로 대지의 분합을 허용하도록 한다. ▪ 대지를 분할하여 개발하는 경우 도로와 접하도록 하여 진출입로가 확보되어야 한다. ▪ 또한 별도의 지침이 없으면 분할된 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 편익을 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
근린생활시설용지	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 주업종, 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. 		○
공공시설용지	<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. 		○

[둔전지구단위계획구역 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 둔전지구단위계획구역”에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

- 본 시행지침은 여수 둔전지구단위계획구역 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 항목별로 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
<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분합할 수 없다. 단, 불가피하게 대지를 분할할 시 건축법 시행령 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에 의거한 규모 이상의 면적으로 대지의 분합을 허용하도록 한다. 대지를 분할하여 개발하는 경우 도로와 접하도록 하여 진출입로가 확보되어야 한다. 또한 별도의 지침이 없으면 분할된 각 대지는 시행지침, 가구 및 획지 등에 관한 도시관리계획결정도에 의하여 분할 전 대지와 동일하게 적용받는다. 	○	

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	지정	권장
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"> 학교 마을회관 	지정용도 이외의 시설	○	

제9조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 사항)

- 도로와 접한 건축물 1층 바닥 마감높이는 도로의 바닥 마감높이와 15센티미터 이상 차이가 나서는 안 된다.
- 건폐율 및 용적률, 제한 층수는 지구단위계획 시행지침에서 정한 범위 내에서 건축하도록 하며 그 기준은 다음 표와 같다.

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

제10조 (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. 	○	

제11조 (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

제12조 (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. 		○

제13조 (옥외광고물)

계획지침	지정	권장
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 깨끗한 도시이미지 창출을 위하여 경사지붕의 옥상간판 설치를 불허하며, 원칙적으로 창문광고는 허용하지 않으나, 건물의 주업종, 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. 	○	

제14조 (담장)

가. 주거용지

계획지침		지정	권장
주거용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대문의 위치는 도로의 가각 등 교통 혼잡이 예상되는 곳을 피하여 설치할 것을 권장한다. 		○
공공시설용지	<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. 		○

[죽포지구단위계획구역 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 죽포지구단위계획구역”에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

- 본 시행지침은 여수 죽포지구단위계획구역 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 항목별로 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
<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 분합 전 대지와 동일하게 적용받는다. 	○	

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"> ▪ 학교 ▪ 노인정, 미술회관 ▪ 보호수 및 체육시설 ▪ 통신시설 	지정용도 이외의 시설

제9조 (건축물의 배치)

계획지침	지정	권장
<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 용적률은 지구단위계획 시행지침에서 정한 범위 내에서 건축하도록 하며 그 기준은 다음표와 같다.
- 공공시설용지 중 보호수 및 체육시설의 경우 보호수의 보호의 목적으로 지정되어 있는 용지로 판단하여 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
녹지용지	20퍼센트 이하	100퍼센트 이하	2층 이하
공공시설용지	60퍼센트 이하	200퍼센트 이하	3층 이하
학교용지	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. 			○

제14조 (옥외광고물)

계획지침		지정	권장
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 깨끗한 도시이미지 창출을 위하여 경사지붕의 옥상간판 설치를 불허하며, 원칙적으로 창문광고는 허용하지 않으나, 건물의 주업종, 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. 		○
공공시설용지	<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. 		○

[두문포지구단위계획구역 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 두문포지구단위계획구역”에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

- 본 시행지침은 여수 두문포지구단위계획구역 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 항목별로 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.
 - “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
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분합할 수 없다. ▪ 단, 불가피하게 대지를 분할할 시 건축법 시행령 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에 의거한 규모 이상의 면적으로 대지의 분할을 허용하도록 한다. ▪ 대지를 분할하여 개발하는 경우 도로와 접하도록 하여 진출입로가 확보되어야 한다. ▪ 또한 별도의 지침이 없으면 분할된 각 대지는 시행지침, 가구 및 획지 등에 관한 도시관리계획결정도에 의하여 분할 전 대지와 동일하게 적용받는다. 	○	

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 편익을 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"> ▪ 간이정류장 ▪ 사회복지시설 ▪ 공동광장 	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 용적률은 지구단위계획 시행지침에서 정한 범위 내에서 건축하도록 하며 그 기준은 다음표와 같다.

구분	건폐율	용적률	제한층수
주거용지	60퍼센트 이하 (연립주택 40퍼센트, 공동주택 30퍼센트 이하)	200퍼센트 이하 (연립주택 150퍼센트, 공동주택 200퍼센트 이하)	4층 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. 		○

제14조 (옥외광고물)

계획지침	지정	권장
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 깨끗한 도시이미지 창출을 위하여 경사지붕의 옥상간판 설치를 불허하며, 원칙적으로 창문광고는 허용하지 않으나, 건물의 주입종, 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			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">주거용지</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 대문의 위치는 도로의 가각 등 교통 혼잡이 예상되는 곳을 피하여 설치할 것을 권장한다. </td> <td style="text-align: center;">○</td> </tr> </table>	주거용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대문의 위치는 도로의 가각 등 교통 혼잡이 예상되는 곳을 피하여 설치할 것을 권장한다. 	○		
주거용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대문의 위치는 도로의 가각 등 교통 혼잡이 예상되는 곳을 피하여 설치할 것을 권장한다. 	○			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">공공시설용지</td> <td> <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. </td> <td style="text-align: center;">○</td> </tr> </table>	공공시설용지	<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. 	○		
공공시설용지	<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. 	○			

[우학지구단위계획구역 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 우학지구단위계획구역”에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

- 본 시행지침은 여수 우학지구단위계획구역 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 항목별로 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.
 - “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
공통부문	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분합할 수 없다. 단, 불가피하게 대지를 분할할 시 건축법 시행령 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에 의거한 규모 이상의 면적으로 대지의 분할을 허용하도록 한다. 대지를 분할하여 개발하는 경우 도로와 접하도록 하여 진출입로가 확보되어야 한다. 또한 별도의 지침이 없으면 분할된 각 대지는 시행지침, 가구 및 획지 등에 관한 도시관리계획결정도에 의하여 분할 전 대지와 동일하게 적용받는다. 	○	

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
주거용지	<ul style="list-style-type: none"> 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표5 및 여수시 도시계획조례 별표4에 의하여 제2종일반주거지역 내에서 건축할 수 있는 시설 	지정용도 이외의 시설
상업시설용지	<ul style="list-style-type: none"> 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표9 및 여수시 도시계획조례 별표 8에 의하여 일반상업지역 내에서 건축할 수 없는 건축물을 제외한 시설 	지정용도 이외의 시설
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> 학교 사회복지시설 공공청사 	지정용도 이외의 시설
녹지용지	<ul style="list-style-type: none"> 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표17 및 여수시 도시계획조례 별표 16에 의하여 자연녹지지역 내에서 건축할 수 있는 시설 	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 용적률은 지구단위계획 시행지침에서 정한 범위 내에서 건축하도록 하며 그 기준은 다음 표와 같다.
- 단, 새로이 편입되는 공공시설용지의 경우 기정 건폐율, 용적률 및 층수의 제한을 따르도록 한다.

구분		건폐율	용적률	제한높이
주거용지		60퍼센트 이하	100퍼센트 이하	3층 이하
상업시설용지		60퍼센트 이하	200퍼센트 이하	5층 이하
녹지용지		20퍼센트 이하	100퍼센트 이하	2층 이하
공공시설용지	학교	60퍼센트 이하	100퍼센트 이하	3층 이하
	사회복지시설	60퍼센트 이하	100퍼센트 이하	3층 이하
	공공청사	60퍼센트 이하	200퍼센트 이하	4층 이하
	공공청사(우체국)	60퍼센트 이하	100퍼센트 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. 			○

제14조 (옥외광고물)

계획지침		지정	권장
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 깨끗한 도시이미지 창출을 위하여 경사지붕의 옥상간판 설치를 불허하며, 원칙적으로 창문광고는 허용하지 않으나, 건물의 주업종, 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. 		○
공공시설용지	<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. 		○

[거문지구단위계획구역 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 거문지구단위계획구역”에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

- 본 시행지침은 여수 거문지구단위계획구역 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 항목별로 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.
 - “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
공통부문	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분합할 수 없다. ▪ 단, 불가피하게 대지를 분할할 시 건축법 시행령 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에 의거한 규모 이상의 면적으로 대지의 분할을 허용하도록 한다. ▪ 대지를 분할하여 개발하는 경우 도로와 접하도록 하여 진출입로가 확보되어야 한다. ▪ 또한 별도의 지침이 없으면 분할된 각 대지는 시행지침, 가구 및 획지 등에 관한 도시관리계획결정도에 의하여 분할 전 대지와 동일하게 적용받는다. 	○	
상업시설용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 	○	

제9조 (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 편익을 위한 공공청사 이외에는 불허한다. 단, 공공의 목적을 위해 용도변경이 불가피한 경우 여수시 도시계획위원회 심의를 거쳐 허용한다.

구분	지정용도	불허용도
주거용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표5 및 여수시 도시계획조례 별표4에 의하여 제2종일반주거지역 내에서 건축할 수 있는 시설 	지정용도 이외의 시설
상업시설용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표9 및 여수시 도시계획조례 별표 8에 의하여 일반상업지역 내에서 건축할 수 없는 건축물을 제외한 시설 	지정용도 이외의 시설
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 학교 ▪ 공공청사 ▪ 향만시설 ▪ 통신시설 	지정용도 이외의 시설
녹지용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표17 및 여수시 도시계획조례 별표 16에 의하여 자연녹지지역 내에서 건축할 수 있는 시설 	지정용도 이외의 시설
폐기물처리시설	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표17호 및 여수시 도시계획조례 별표 16호에 의하여 자연녹지지역 내에서 건축할 수 있는 시설 중 다음에 해당하는 시설 ▪ 건축법 시행령 별표1 제22호(분뇨 및 쓰레기처리시설) 중 다목적 폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설 	지정용도 이외의 시설

제10조 (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. 		○

제11조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 사항)

- 도로와 접한 건축물 1층 바닥 마감높이는 도로의 바닥 마감높이와 15센티미터 이상 차이가 나서는 안 된다.
- 건폐율 및 용적률은 지구단위계획 시행지침에서 정한 범위 내에서 건축하도록 하며 그 기준은 다음표와 같다.
- 단, 새로이 편입되는 공공시설용지의 경우 기정 건폐율, 용적률 및 층수의 제한을 따르도록 한다.

구분		건폐율	용적률	제한 높이
주거용지		60퍼센트 이하	100퍼센트 이하	5층 이하
상업시설용지		60퍼센트 이하	200퍼센트 이하	5층 이하
녹지용지		20퍼센트 이하	100퍼센트 이하	4층 이하
공공시설용 지	학교	60퍼센트 이하	100퍼센트 이하	4층 이하
	공공청사	60퍼센트 이하	100퍼센트 이하	4층 이하
	항만시설	50퍼센트 이하	150퍼센트 이하	4층 이하
	통신시설	20퍼센트 이하	100퍼센트 이하	4층 이하
폐기물처리시설용지		40퍼센트 이하	100퍼센트 이하	4층 이하

제12조 (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. 	○	

제13조 (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

제14조 (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. 			○

제15조 (옥외광고물)

계획지침		지정	권장
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 깨끗한 도시이미지 창출을 위하여 경사지붕의 옥상간판 설치를 불허하며, 원칙적으로 창문광고는 허용하지 않으나, 건물의 주업종, 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. 		○	

제16조 (담장)

계획지침		지정	권장
주거용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대문의 위치는 도로의 가각 등 교통 혼잡이 예상되는 곳을 피하여 설치할 것을 권장한다. 		○
공공시설용지	<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. 		○