

## 4 지구단위계획

### 1. 가구 및 획지의 규모계획

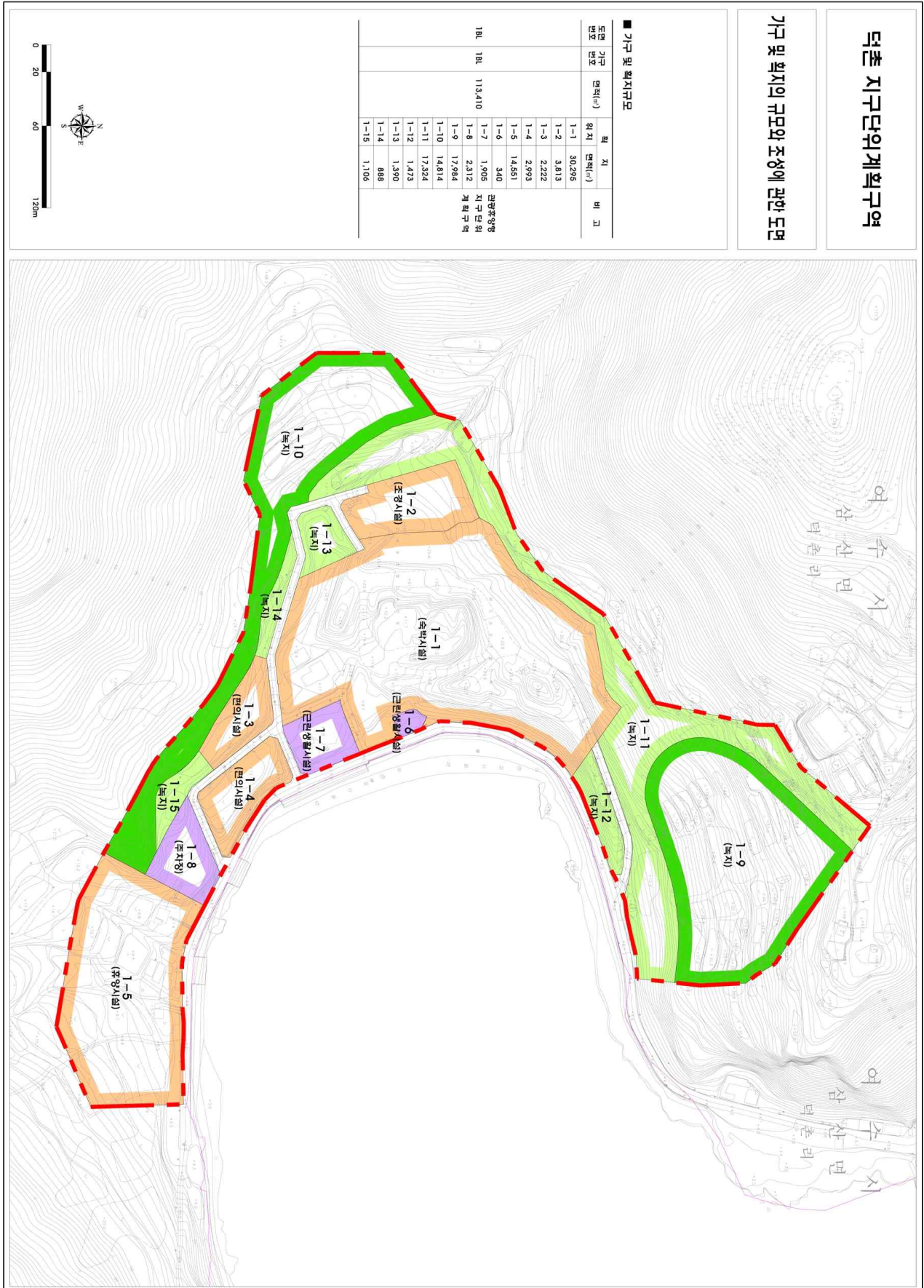
#### 가. 기본방향

- 본 단지는 해양관광휴양단지로서 환경친화적인 동시에 다양한 테마를 체험할 수 있는 공간으로 조성하기 위하여 용도, 위치, 주변여건 등을 고려하여 결정
- 규모를 다양화하고 적정이 배분함으로써 다양한 기능 및 활동을 수용하고 변화 있는 단지경관을 창출

#### 나. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	
1 B L	1BL	113,410	1 - 1	30,295	관광휴양형 지구단위계획 구역
			1 - 2	3,813	
			1 - 3	2,222	
			1 - 4	2,993	
			1 - 5	14,551	
			1 - 6	340	
			1 - 7	1,905	
			1 - 8	2,312	
			1 - 9	17,984	
			1 - 10	14,814	
			1 - 11	17,324	
			1 - 12	1,473	
			1 - 13	1,390	
			1 - 14	888	
			1 - 15	1,106	

[가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획도]



## 2. 건축물에 관한 계획

### 가. 건축물의 용도

- 계획적 개발과 관리가 필요한 부분에 대한 지정용도 및 허용용도의 제한
- 관광휴양형 지구단위계획구역의 건축물 용도는 방문객들에 다양한 서비스 제공과 다양한 체험 및 레저시설로 입지하도록 계획
- 관광휴양시설용지는 숙박시설, 휴양시설, 편익시설, 조경시설로 구분하여 각각의 기능에 맞는 건축물을 배치

[건축물의 용도]

구 분	시설용지의 세분	근 거 법 령
관 광 · 휴 양 시 설 용 지	• 숙박시설	• 관광진흥법 제3조
	• 휴양시설	
	• 편익시설	
	• 조경시설	-

### 나. 건축물의 밀도계획

- 건축물의 밀도계획은 건폐율, 용적률, 높이에 대한 계획을 의미함.
- 건축밀도는 부지의 규모, 건축물과 옥외 공간과의 관계 등 제반요소와 연계되어 계획구역의 토지이용을 고려하여 결정
- 계획구역 주변의 자연환경을 고려하여 스카이라인과의 적절한 조화가 되도록 유도
- 계획구역 전체의 녹지 확보 측면을 고려한 밀도계획 수립
- 구역내 용적률, 건폐율 등에 대한 밀도는 법적 허용한도를 수용

[건축물의 밀도계획]

구 분	내 용	근 거 법 령
건 폐 율	60%이하	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제47조, 84조, 85조, 지구단위계획수립지침(3-2-10)
용 적 률	200%이하	
층 수	10층이하	• 지구단위계획수립지침 6-3-3
높 이	40m이하	

❖ 숙박시설

- 숙박시설의 형태는 호텔과 유스호스텔로 구분하여 계획
- 호텔 및 유스호스텔은 대상지의 현황 및 자연환경을 고려하여 스카이라인과의 적절한 조화가 이루도록 배치하고 녹지확보 및 공공용지확보를 고려한 계획수립
- 건폐율 및 용적률은 법적허용한도에 의거하여 적용하며, 층수는 『지구단위계획수립지침』에 의거 “관광휴양형 지구단위계획의 층고(10층이하)” 를 감안하여 4층이하로 계획

❖ 관광휴양시설·편의시설

- 대상지의 주제와 맞는 시설을 조성하고 주변의 경관 및 자연환경과 조화를 이루도록 배치 및 계획함
- 건폐율 및 용적률은 법적허용한도에 의거하여 적용하며, 층수는 『지구단위계획수립지침』에 의거 “관광휴양형 지구단위계획의 층고(10층이하)” 를 감안하여 3층 이하로 계획

❖ 근린생활시설

- 대상지내 현재 건설되어 사용되는 시설인 공공화장실 및 국립공원관리사무소의 건폐율 및 용적률은 법적허용한도에 의거하여 적용하며, 3층 이하로 계획

❖ 조경시설

- 정원 및 조각공원을 권장하였으나, 호텔주변의 용지로 가변적인 상황을 고려하여 관련법령에 따른 건축계획 허용, 2층이하

다. 건축물의 배치 및 형태·색채에 관한 계획

- 기존지형을 고려하여 배치하되, 양호한 조망을 확보할 수 있도록 배치
- 지붕은 경사지붕 또는 Landmark적 연출이 가능한 조형적 형태로 권장·유도
- 건물의 주조색은 주변경관에 맞도록 결정하고, 부차색은 주조색과 같은 계열의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 가까운 색중에 선택하여야 함
- 건물의 강조색은 원색도 사용가능하나, 전체면적의 30%를 넘지 않도록 함
- 담장은 친환경적 재료나 수목을 이용하며 색채나 재료의 유형화를 통해 구역 전체적으로 통일감을 부여

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·높이·배치에 관한 계획

◆ 숙박시설

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용	비 고	
1BL	1-1	용도	지정	-	관광 휴양 시설
			허용	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 여주시 도시계획조례에 의해 건축할 수 있는 용도	
			권장	• 호텔, 유스호스텔	
		건폐율	• 60%이하		
		용적률	• 200%이하		
		높이	• 4층이하, 25m이하		
		배치	• 지형을 고려한 배치로 해안을 조망할 수 있도록 함		
		형태	• 지형, 스카이라인을 고려하여 주변과 어우러지는 건축물 조성		

◆ 편의시설

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용	비 고	
1BL	1-3 1-4	용도	지정	-	관광 휴양 시설
			허용	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 여주시 도시계획조례에 의해 건축할 수 있는 용도	
			권장	• 레스토랑, 매장, 휴게음식점 등	
		건폐율	• 60%이하		
		용적률	• 100%이하		
		높이	• 3층이하, 12m이하		
		배치	• 통일성, 편리성과 가로망을 고려하여 배치		
		형태	• 각 시설의 용도와 테마를 조화하여 독특한 공간 조성		

◆ 근린생활시설

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용	비 고	
1BL	1-6 1-7	용도	지정	• 공중화장실(1-6), 공원관리사무소(1-7)	공공시설
			허용	-	
			권장	-	
		건폐율	• 60%이하		
		용적률	• 100%이하		
		높이	• 3층이하, 12m이하		
		배치	• 통일성, 편리성과 가로망을 고려하여 배치		
		형태	• 지형, 스카이라인을 고려하여 주변과 어우러지는 건축물 조성		

◆ 휴양시설

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용	비 고	
1BL	1-5	용도	지정	-	관광 휴양 시설
			허용	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 여주시 도시계획조례에 의해 건축할 수 있는 용도	
			권장	• 일반야영장	
		건폐율	• 60%이하		
		용적률	• 100%이하		
		높이	• 3층이하, 12m이하		
		배치	• 해안을 조망할 수 있도록 배치		
		형태	• 지형, 스카이라인을 고려하고 주변과 어우러지는 건축물 조성		

◆ 조경시설

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용	비 고	
1BL	1-2	용도	지정	-	관광 휴양 시설
			허용	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 여주시 도시계획조례에 의해 건축할 수 있는 용도	
			권장	• 정원, 조각공원 등	
		건폐율	• 60%이하		
		용적률	• 100%이하		
		높이	• 2층이하, 8m이하		
		배치	• 일조 등의 확보를 위해 남향 배치		
		형태	• 주변지형과 어우러지고 친환경재료 사용		

◆ 주차장

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용	비 고	
1BL	1-8	용도	지정	• 주차장	공공 시설
			허용	-	
			권장	-	
		건폐율	-		
		용적률	-		
		높이	-		
		배치	-		
		형태	-		

◆ 녹지

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용	비 고	
1BL	1-9 1-10 1-11	용도	지정	• 원형보전녹지(1-9~10), 완충녹지(1-11~15)	녹 지
			허용	-	
			권장	-	
	1-12	건폐율	-		
	1-13	용적률	-		
	1-14	높이	-		
	1-15	배치	-		
		형태	-		

◆ 계획관리지역 내에서의 허용 및 불허 건축물

허 용	불 허 용
<b>제1호 단독주택</b> 가. 단독주택 나. 다중주택 다. 다가구 주택 라. 공관 <b>제2호 공동주택</b> 나. 연립주택 다. 다세대 주택 라. 기숙사 <b>제3호 제1종 근린생활시설</b> 가. 슈퍼마켓 등과 같은 소매점 나. 휴게음식점으로 바닥면적이 330㎡미만 다. 이원원, 미용원, 일반목욕장 및 세탁소 라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소 마. 탁구장 및 체육도장으로 바닥면적이 500㎡ 미만	<b>제2호 공동주택</b> 가. 아파트

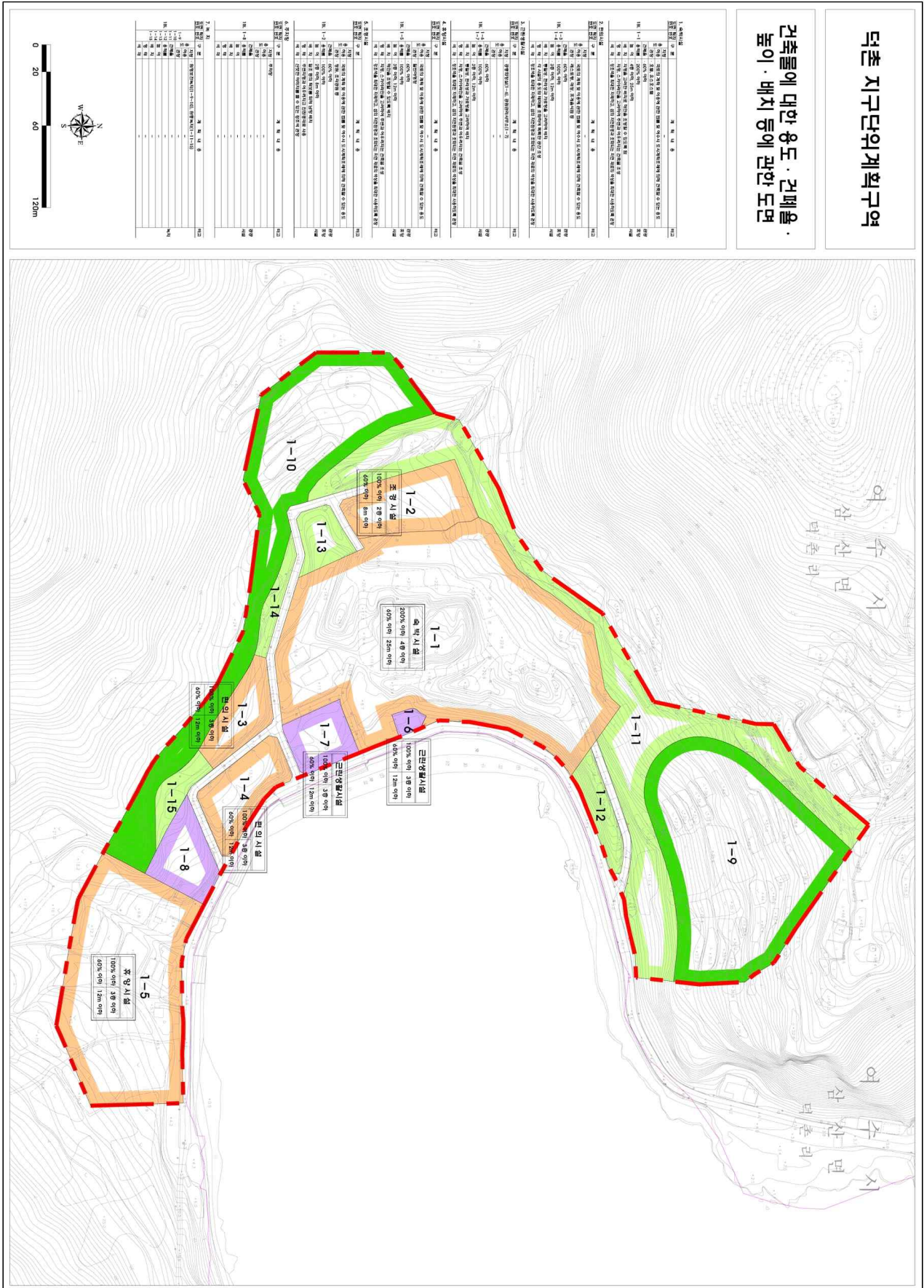
어 용	불 어 용
<p>바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 지역건강보험조합, 그 밖의 이와 비슷한 건축물 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것</p> <p>사. 마을회관·마을공동작업소·마을공동구판장 등</p> <p>아. 변전소·양수장·정수장·대피소·공중화장실 등</p> <p>자. 지역아동센터</p> <p>차. 가스배관시설(도시가스사업법 제2조제5호)</p> <p><b>제4호 제2종 근린생활시설</b></p> <p>가. 일반음식점·기원</p> <p>나. 휴게음식점·제과점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p> <p>다. 서점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p> <p>라. 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것</p> <p>마. 공연장·종교집회장이나 비디오품감상실·비디오품소극장 등 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것</p> <p>바. 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼 상담소 등 소개업소, 출판사 등 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것</p> <p>사. 제조업소·수리점·세탁소 등 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 시설</p> <p>아. 청소년게임제공업, 복합유통게임제공업의 시설로서 같은 건축물의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만시설과 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 같은 건축물의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것</p> <p>자. 사진관·표구점·학원(같은 용도로 쓰이는 바닥면적 500제곱미터 미만인 것, 자동차학원 및 무도학원 제외), 직업훈련소(같은 용도로 쓰이는 바닥면적 500제곱미터 미만인 것), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매사, 그 밖의 이와 비슷한 시설</p> <p>카. 의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소등 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것</p> <p>타. 안마시술소, 안마원, 노래연습장</p> <p>파. 고시원으로 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 500제곱미터 미만인 것</p> <p><b>제5호 문화 및 집회시설</b></p> <p>가. 공연장(2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)</p> <p>나. 집회장(2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)</p> <p>다. 관람장 등 (관람석의 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 것을 말한다)</p> <p>라. 전시장</p> <p>마. 동·식물원</p> <p><b>제6호 종교시설</b></p> <p>가. 종교집회장(2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)</p> <p>나. 종교집회장에 설치하는 봉안당</p> <p><b>제8호 운수시설</b></p> <p>가. 여객자동차터미널</p> <p>나. 철도시설</p> <p>다. 공항시설</p> <p>라. 항만시설</p> <p><b>제9호 의료시설</b></p> <p>가. 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원)</p> <p>나. 격리병원</p>	<p><b>제4호 제2종 근린생활시설</b></p> <p>차. 단란주점 등 바닥면적의 합계가 150제곱미터 미만인 것</p>



어 용	불 어 용
<p><b>제10호 교육연구시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외)</b>  가. 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그 밖의 이에 준하는 각종 학교)  나. 교육원(연수원, 그 밖에 이와 비슷한 시설)  다. 직업훈련소(우전 및 정비 관련 직업훈련소 제외)  라. 학원(자동차학원 및 무도학원 제외)  마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소 포함)</p> <p><b>제11호 노유자시설</b>  가. 아동관련시설  나. 노인복지시설  다. 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설</p> <p><b>제12호 수련시설</b>  가. 생활권 수련시설  나. 자연권 수련시설  다. 유스호스텔(청소년활동진흥법)</p> <p><b>제13호 운동시설</b>  가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장 등  나. 체육관</p> <p><b>제15호 숙박시설(해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하이고 3층 이하로 건축하는 것에 한함)</b>  가. 일반숙박시설(호텔, 여관 및 여인숙)  나. 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양 콘도미니엄)  다. 고시원(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니한 것)  라. 그 밖에 가목부터 다목 까지의 시설과 비슷한 것</p> <p><b>제13호 공장</b>  물품의 제조·가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물</p> <p><b>제17호 공장</b>  가. 물품의 제조·가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 분류되지 아니한 것(부지면적이 1만제곱미터 이상인 것과 시장이 1만5천제곱미터 이상의 면적을 정하여 공장의 가능한 지역으로 고시한 지역에 입지한 것, 다음에 해당하지 아니한 것)  - 화학제품 제조시설(석유정제시설 포함) 단, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성 화학제품 제조시설 제외  - 제1차 금속·가공금속 제품 및 기계장비 제조시설 중 폐유기용제류를 발생시키는 것  - 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것  - 섬유제조시설 중 감량·정련·표백 및 염색시설</p> <p>◎ 공익사업 및 도시개발사업으로 해당 시 지역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘 공장</p> <p><b>제18호 창고시설(위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외)</b>  가. 창고(물품저장시설로 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함)  나. 하역장  다. 물류터미널  라. 집배송 시설</p>	<p><b>제13호 운동시설</b>  다. 운동장으로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천 제곱미터 미만인 것</p> <p><b>제18호 창고시설</b>  가. 창고(농업, 임업, 축산업, 수산업용으로 쓰는 것 제외)</p>

허 용	불 허 용
<p><b>제19호 위험물 저장 및 처리시설</b>                      가. 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유 판매소                      나. 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함)                      다. 위험물 제조소·저장소·취급소                      라. 액화가스 취급소·판매소                      마. 유독물 보관·저장·판매시설                      바. 고압가스 충전소·판매소·저장소                      사. 도료류 판매소                      아. 도시가스 제조시설                      자. 화학류 저장소                      차. 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것</p> <p><b>제20호 자동차 관련시설(건설기계 관련 시설 포함)</b>                      가. 주차장 나. 세차장 다. 폐차장 라. 검사장                      마. 매매장 바. 정비공장                      사. 운전학원 및 정비학원(운전 및 정비 관련 직업훈련시설 포함)                      아. 차고 및 주기장</p> <p><b>제27호 관광 휴게시설</b>                      가. 야외음악당 나. 야외극장 다. 어린이회관                      라. 관망탑 마. 휴게소                      바. 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설</p>	

[건축물에 대한 용도·건폐율·높이·배치 등에 관한 계획도]



### 3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

#### 가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

##### ◆ 도로 결정조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번 호	폭원(m)								
합 계						556						
신설	소로	3	1	6	일반 도로	114	덕촌리 354-1	덕촌리 382-2	국지 도로	-	-	
신설	소로	3	2	6	일반 도로	40	소로3-3	덕촌리 330-1	국지 도로	-	-	
신설	소로	3	3	6	일반 도로	264	덕촌리 332-1	덕촌리 322-1	국지 도로	-	-	
신설	소로	3	4	6	일반 도로	138	소로3-3	덕촌리 322-1	국지 도로	-	-	

##### ◆ 도로 결정사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로3-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>노선신설(일반도로)</li> <li>연장 : 114m, 폭원 : 6m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획수립에 따른 도로 신설</li> </ul>
-	소로3-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>노선신설(일반도로)</li> <li>연장 : 40m, 폭원 : 6m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획수립에 따른 도로 신설</li> </ul>
-	소로3-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>노선신설(일반도로)</li> <li>연장 : 264m, 폭원 : 6m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획수립에 따른 도로 신설</li> </ul>
-	소로3-4	<ul style="list-style-type: none"> <li>노선신설(일반도로)</li> <li>연장 : 138m, 폭원 : 6m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획수립에 따른 도로 신설</li> </ul>

##### ◆ 녹지 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
합 계				7개소		증)54,979	54,979		
신설	1	녹지	완충녹지	덕촌리 368	-	증)17,984	17,984		
신설	2	녹지	완충녹지	덕촌리 383	-	증)17,324	17,324		
신설	3	녹지	완충녹지	덕촌리 355	-	증)1,473	1,473		
신설	4	녹지	완충녹지	덕촌리 257	-	증)14,814	14,814		
신설	5	녹지	완충녹지	덕촌리 337	-	증)1,390	1,390		
신설	6	녹지	완충녹지	덕촌리 206-1	-	증)888	888		
신설	7	녹지	완충녹지	덕촌리 144-2	-	증)1,106	1,106		

❖ 녹지 결정사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 17,984m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획수립에 따른 녹지 신설</li> </ul>
2	녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 17,324m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획수립에 따른 녹지 신설</li> </ul>
3	녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 1,473m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획수립에 따른 녹지 신설</li> </ul>
4	녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 14,814m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획수립에 따른 녹지 신설</li> </ul>
5	녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 1,390m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획수립에 따른 녹지 신설</li> </ul>
6	녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 888m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획수립에 따른 녹지 신설</li> </ul>
7	녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>• 면적 : 1,106m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획수립에 따른 녹지 신설</li> </ul>

[기반시설의 배치와 규모에 관한 계획도]

