

I. 지구단위계획 결정(변경) 조서 및 사유서

① 여서·문수지구

1. 지구단위계획 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

- 지구단위계획구역 결정(변경)조서

도면 표시번호	구역명	위치	면 적(m ²)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변 경 후		
3	여서·문수지구	여서동, 문수동 일원	1,251,235	증) 30,845	1,282,080	-	

- 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	도면 표시번호	위치	면적(m ²)	변경사유
변경	3	문수동 295전 일원	1,282,080	• 현재 지구단위계획은 수립되어 있으나 구역에 일부만 포함되어 있는 공동주택단지(여서현대 1,2,3)의 전체 포함

나. 용도지역·용도지구의 세분 및 변경에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

- 용도지역 결정조서

구분		면적(m ²)	구성비
총계		1,282,080	100.0
주거 지역	소계	976,793	76.2
	제1종일반주거지역	134,970	10.5
	제2종일반주거지역	835,501	65.2
	준주거지역	6,322	0.5
상업 지역	소계	264,362	20.6
	일반상업지역	264,362	20.6
녹지 지역	소계	40,925	3.2
	자연녹지지역	40,925	3.2

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 변경 결정(변경)조서

1) 공공·문화체육시설

- 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
폐지	15	문화시설	문화시설	문수동 640-2학	4,691.4	감) 4,691.4	-	여고 2021-487 (21.11.11)	

- 문화시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
15	문화시설	- 시설 폐지 (4,691.4m ²)	- 시청자미디어센터 건립을 위한 문화시설 폐지

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

- 주거용지(공동주택)(변경) : 총 16가구 중 2가구 변경

도면 표시번호		가구번호		면적(m ²)			획지					비고
기정	변경	기정	변경	기정	변경	변경후	위치		면적(m ²)			
							기정	변경	기정	변경	변경후	
373	373	373	373	17,754.0	증) 9,806.5	27,560.5	여서동 373	여서동 373	17,754.0	증) 9,806.5	27,560.5	편입
483	483	483	483	1,512.0	증) 19,229.3	20,741.3	여서동 483	여서동 483	1,512.0	증) 8,662.0	10,174.0	편입
								여서동 480-4		증) 3,281.3	3,281.3	
								여서동 484		증) 7,286.0	7,286.0	

- 공공청사용지(공공청사) (변경) : 총 7가구 중 1가구 변경 (폐지)

도면 표시번호		가구번호		면적(m ²)			획지					비고
기정	변경	기정	변경	기정	변경	변경후	위치		면적(m ²)			
							기정	변경	기정	변경	변경후	
640-2	-	640-2	-	4,691.4	감) 4,691.4	-	문수동 640-2	-	4,691.4	감) 4,691.4	-	

- 문화시설용지 (신설)

도면 표시번호		가구번호		면적(m ²)			획지					비고
기정	변경	기정	변경	기정	변경	변경후	위치		면적(m ²)			
							기정	변경	기정	변경	변경후	
-	640-2	-	640-2	-	증) 4,691.4	4,691.4	-	문수동 640-2	-	증) 4,691.4	4,691.4	

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

▪ 주거용지 (변경)

가구번호	위치	구 분	계 획 내 용	
			기 정	변 경
163 639-1 639-3 639-4 (문수동) 917 918 919 920 921 922 (여서동)	단독주택용지	지정용도	<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) 	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 근린생활시설만을 건축할 수 없으며, 단독주택 내 근린생활시설의 설치가 필요한 경우에는 건축물 연면적의 5분의 2범위(2층 이하의 건축물의 경우 건축물 연면적의 2분의 1미만)에서 가능 	
		건폐율	60% 이하	
		용적률	200% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 180% 이하 허용용적률 200% 이하
		높 이	4층 이하	
147 ~ 162, 167 ~ 804 (문수동) 244 ~ 495 927 (여서동)	단독주택용지	지정용도	<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) 	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 근린생활시설만을 건축할 수 없으며, 단독주택 내 근린생활시설의 설치가 필요한 경우에는 건축물 연면적의 5분의 2범위(2층 이하의 건축물의 경우 건축물 연면적의 2분의 1미만)에서 가능 	
		건폐율	60% 이하	
		용적률	250% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 230% 이하 허용용적률 250% 이하
		높 이	-	
243 외 15가구	공동주택용지	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 중 아파트 가정보육시설, 공동생활가정 및 재가노인복지시설 부대복리시설 	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 이외의 시설 	
		건폐율	상세계획 참조	
		용적률	상세계획 참조	
		높 이	상세계획 참조	

▪ 공동주택용지 건축물의 밀도 및 높이 상세계획 (변경)

- 공동주택용지 건축물의 밀도 및 높이는 다음 표에서 제시한 건폐율 및 용적률을 초과할 수 없다.

구분	건폐율(%)		용적률(%)				층 수	
	기 정	변 경	기 정	변 경			기정	변경
				기준용적률	허용용적률	상한용적률		
243	33.1%이하	60%이하	166.0%이하	200%이하	230%이하	250%이하	5층이하	29층이하
242	21.8%이하	60%이하	250.0%이하	200%이하	230%이하	250%이하	12층이하	29층이하
241	17.4%이하	60%이하	87.1%이하	200%이하	230%이하	250%이하	5층이하	29층이하
370	16.7%이하	60%이하	83.5%이하	200%이하	230%이하	250%이하	5층이하	29층이하
238	13.5%이하	60%이하	202.1%이하	200%이하	230%이하	250%이하	15층이하	29층이하
373	14.9%이하	60%이하	223.0%이하	200%이하	230%이하	250%이하	15층이하	29층이하
179	17.0%이하	60%이하	250.0%이하	200%이하	230%이하	250%이하	15층이하	29층이하
496-1	14.1%이하	60%이하	212.0%이하	200%이하	230%이하	250%이하	15층이하	29층이하
489-1	17.4%이하	60%이하	245.5%이하	200%이하	230%이하	250%이하	15층이하	29층이하
675	15.0%이하	60%이하	240.0%이하	200%이하	230%이하	250%이하	15층이하	29층이하
310-1	14.1%이하	60%이하	212.0%이하	200%이하	230%이하	250%이하	15층이하	29층이하
483	17.0%이하	60%이하	250.0%이하	200%이하	230%이하	250%이하	15층이하	29층이하
640-1	25.0%이하	60%이하	180.0%이하	200%이하	230%이하	250%이하	10층이하	29층이하
170	4.7%이하	60%이하	70.0%이하	200%이하	-	-	5층이하	7층이하
480	16.7%이하	60%이하	250.0%이하	200%이하	230%이하	250%이하	15층이하	29층이하
450	17.4%이하	60%이하	250.0%이하	200%이하	230%이하	250%이하	15층이하	29층이하

※ 제1종일반주거지역(170) 내 공동주택(아파트) 건립 시 주변환경을 고려하여 도시계획공동위원회 심의를 통해 결정

▪ 상업시설용지 (변경)

가구번호	위치	구 분	계 획 내 용	
			기 정	변 경
112 ~ 805 (문수동) 208 ~ 491 (여서동)	상업용지	지정용도	• 상업시설	
		불허용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표9 및 여수시 도시계획조례 별표8에 해당하는 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 시설	
		건폐율	80% 이하	
		용적률	1,300% 이하	• 기준용적률 800% 이하 • 허용용적률 1,000% 이하 • 상한용적률 1,300% 이하
		높 이	-	

■ 근린생활시설용지 (변경)

가구번호	위치	구 분	계 획 내 용	
			기 정	변 경
451 ~ 479 (문수동) 478-1 (문수동) 718 778 782 784 804 (문수동)	근린생활시설	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제1호에 따른 단독주택 건축법 시행령 별표1 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. 	
		불허용도	<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 	
		건폐율	60% 이하	
		용적률	250% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 230% 이하 허용용적률 250% 이하
		높 이	-	

■ 업무시설용지

가구번호	위치	구 분	계 획 내 용	
			기 정	변 경
111 111-1 (문수동)	업무시설	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제3호 바목, 사목, 아목 및 제14호에 해당하는 업무시설 	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 및 부대시설 이외의 시설 	
		건폐율	60% 이하	
		용적률	250% 이하	
		높 이	-	

■ 공공시설용지 (공공청사) (변경)

가구번호	위치	구 분	계 획 내 용	
			기 정	변 경
640-2 (문수동)	공공청사	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 공공청사 	
		권장용도	<ul style="list-style-type: none"> 시청, 해양경비안전서, 주민센터, 파출소 	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 및 부대시설 이외의 시설 	
		건폐율	60% 이하	
		용적률	200% 이하	
		높 이	4층 이하	

■ 공공시설용지 (사회복지시설)

가구번호	위치	구 분	계 획 내 용	
			기 정	변 경
469-2 (문수동) 377 242-4 242-3 (여서동)	사회복지시설	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 사회복지시설 	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 및 부대시설 이외의 시설 	
		건폐율	60% 이하	
		용적률	250% 이하	
		높 이	5층 이하	

■ 공공시설용지 (노유자시설)

가구번호	위치	구 분	계 획 내 용	
			기 정	변 경
381-1 (여서동)	노유자시설	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1의 제11호 노유자시설 중 가목 아동 관련 시설 	
		권장용도	<ul style="list-style-type: none"> 어린이집 	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 및 부대시설 이외의 시설 	
		건폐율	60% 이하	
		용적률	250% 이하	
		높 이	5층 이하	

■ 학교시설용지

가구번호	위치	구 분	계 획 내 용
182 171 674-1 (문수동)	학교용지	지정용도	• 학교
		불허용도	• 지정용도 및 부대시설 이외의 시설
		건폐율	60% 이하
		용적률	200% 이하
		높 이	4층 이하
149 478 (문수동) 242-1 (여서동)	학교용지	지정용도	• 학교
		불허용도	• 지정용도 및 부대시설 이외의 시설
		건폐율	60% 이하
		용적률	250% 이하
		높 이	5층 이하

■ 종교시설용지

가구번호	위치	구 분	계 획 내 용
312 (문수동)	종교시설	지정용도	• 건축법 시행령 별표1 제4호 나목에 따른 종교집회장 및 제6호에 따른 종교시설
		불허용도	• 지정용도 및 부대시설 이외의 시설
		건폐율	60% 이하
		용적률	200% 이하
		높 이	4층 이하
724 (문수동) 242-2 (여서동)	종교시설	지정용도	• 건축법 시행령 별표1 제4호 나목에 따른 종교집회장 및 제6호에 따른 종교시설
		불허용도	• 지정용도 및 부대시설 이외의 시설
		건폐율	60% 이하
		용적률	250% 이하
		높 이	5층 이하

■ 문화시설용지 (신설)

가구번호	위치	구 분	계 획 내 용
640-2 (문수동)	문화시설	허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제24호에 따른 방송통신시설 • 건축법 시행령 별표1 제3호, 4호에 따른 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소·안마원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제5호에 따른 문화 및 집회시설(공연장 및 관람장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호에 따른 교육연구시설 (유치원, 초·중·고등학교 제외)
		불허용도	• 허용용도 및 부대시설 이외의 시설
		건폐율	60% 이하
		용적률	200% 이하
		높이	4층 이하

※ 공동주택용지를 제외한 용지의 경우, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련법령에 의해 건폐율, 용적률, 건축물의 높이가 완화될 경우 이를 따르도록 한다. 또한 제2종일반주거지역 내 높이계획 중 학교 시설용지, 공공청사, 사회복지시설용지, 종교시설은 권장층수임

바. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 대지의 분합에 관한 계획(변경)

		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 <input type="checkbox"/> 	○	
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 <input type="checkbox"/> 	○	
상업 시설 용지	기정	<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. 	○	
	변경	<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. ▪ 합병은 합병 후 면적제한 없이 3필지까지 허용하되, 초과 합병시 여수시 도시계획 공동위원회 심의를 거쳐 허용여부를 결정토록 한다. 	○	

2) 용적률 계획(변경)

■ 용적률 체계

구 분	기 정	변 경			비 고
	용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제1종 일반주거지역	70% 이하	200% 이하	-	-	공동주택용지 (170BL)
	200% 이하	180% 이하	200% 이하	-	단독주택용지
제2종 일반주거지역	250% 이하	200% 이하	230% 이하	250% 이하	공동주택용지
		230% 이하	250% 이하	-	단독주택용지, 근린생활시설용지
일반상업지역	1,000% 이하	800% 이하	1,000% 이하	1,300% 이하	상업시설용지

■ 허용용적률 인센티브 계획

항 목		완화기준		비 고
리모델링	리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 건축시	기준용적률 X 0.1이내		
대지내 공지	공개공지	조성규모 및 형태 준수시	기준용적률 X (「건축법」에 의한 의무면적 초과면적의 절반÷대지면적) x a	·피로티구조 a=0.5 ·개방형구조 a=1
	건축 한계선	전면공지 준수	기준용적률 X (조성면적÷대지면적) x a	·피로티구조 a=0.5 ·개방형구조 a=1
주차장	부설 주차장	법정기준 초과 설치시	기준용적률 X 0.04	·법정기준 120% 이상 (최소 4대이상 확보)
환경 친화적	에너지 절약계획 도입	에너지효율등급 1+등급, 녹색건축인증 우수등급	기준용적률×0.06	· 아래 두가지 인증을 모두 획득 시 - 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따른 녹색건축 인증 - 「건축물 에너지 효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율 인증
		에너지효율등급 1+등급, 녹색건축인증 최우수등급	기준용적률×0.09	
	제로 에너지 건축물	에너지효율등급 1++등급, 에너지 자립률 20%미만, 건물에너지관리시스템 설치	기준용적률 x 0.1	
에너지효율등급 1++등급, 에너지 자립률 20%이상, 건물에너지관리시스템 설치		기준용적률 x 0.11		

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 운용계획에 의해 발생하는 용적률

※ 상업시설용지 내 건축한계선 부분은 대지내 공지 중 공개공지 인센티브를 적용하지 아니한다.

※ 환경친화적 항목은 중복적용하지 아니한다.

■ 상한용적률 인센티브 계획

항 목	내 용	완화기준	비 고
공공시설 용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시	기준용적률×1.5×가중치× 기부채납면적÷기부채납후 대지면적	·순부담 비율 기준

※ 상한용적률 = [기준용적률×[1+1.5×가중치×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]

* 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율 (용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)