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

제2조 (지침의 적용범위)

- 본 시행지침은 여수 여서·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.

<공통으로 사용하는 용어의 정의>

- "지구단위계획구역"은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조 및 동법 시행령 제43조의 규정에 의해 지정된 구역으로 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 의미한다.

<가구 및 획지에 관한 용어의 정의>

- "가구"라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 획지를 말하며, 지구단위계획에서 설정한 가구(블록)번호에 의해 설정한 가구(블록)단위를 말한다.

- "획지"라 함은 도시관리계획 결정사항으로서 둘 이상 또는 하나의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 획지선으로 지정한 것을 말한다.
- "대지분할가능선"이라 함은 개발촉진을 위하여 일정규모 이상의 대형대지에 대하여 지구단위계획 목표에 지장을 주지 않는 범위 내에서 분할가능 위치를 지정하는 선을 말한다.
- "획지 합병"이라 함은 연접한 2개 이상의 획지를 하나의 획지로 통합하는 것을 말한다.
- "공동개발(권장)"이라 함은 둘 이상의 대지를 하나의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
- "공동건축"이라 함은 2개 이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.

<건축물의 용도에 관한 용어의 정의>

- "지정용도"라 함은 특정한 목적을 위하여 허용되는 용도 중에서 특정한 용도만을 정한 것을 말한다.
- "불허용도"라 함은 그 필지에서 허용되지 않는 건축용도를 말한다.

<건축물의 배치에 관한 용어의 정의>

- "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.

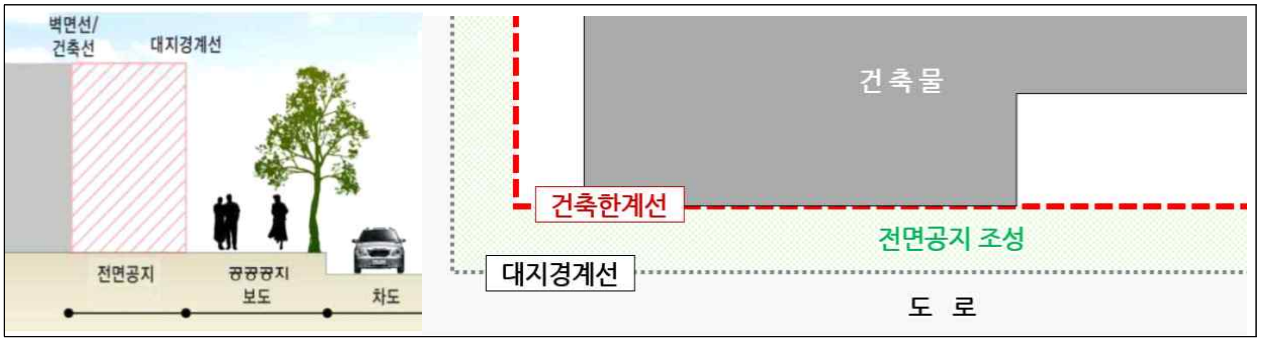
<건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의>

- "건폐율"이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
- "용적률"이라 함은 대지면적에 대한 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
- "최고·최저층수"라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하·이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- "용적률 완화"라 함은 개별 필지의 개발 시 본 지구단위계획에서 지정된 용적률 완화기준을 따를 경우 그에 따른 보상적 차원에서 주어지는 용적률을 말한다.
- "기준용적률"이라 함은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」및「여수시도시계획조례」가 허용하는 용적률의 범위 안에서 개발수요 및 기반시설 여건, 전면도로의 폭, 경관 등 입지여건을 고려해 블록별, 필지별로 지구단위계획에서 별도로 정한 용적률로서 지구단위계획 구역 내 필지들이 기본적으로 부여받는 용적률이 된다.
- "허용용적률"이라 함은 지침내용 준수에 따라 인센티브로 제공되는 용적률(리모델링, 대지내 공지, 부설주차장, 친환경 계획요소 등 해당 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률을 말한다.
- "상한용적률"이라 함은 허용용적률에 용적률보상(기부채납에 부여되는 용적률 인센티브)을 합산한 총 용적률을 말하며 각 대지에 적용되는 용적률은"상한용적률"의 한도를 초과할 수 없다.
- "리모델링"이라 함은 건축법 제2조제1항제10호 및 동법시행령 제6조제1항제6호에 의거 건축물의 노후화를 억제하거나 또는 기능향상 등을 위하여 대수선 또는 일부 증축하는 행위를 말한다.

<대지 내 공지 및 보행통로에 관한 용어의 정의>

- "전면공지"라 함은 도로와 접하는 대지경계선에서 일정 폭 이상을 이격하여 건축한계선이 지정되어 있는 경우 대지경계선과 건축한계선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지, 공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말하며, 일반인에게 항시 개방된 공간 조성을 위하여 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.

<전면공지 예시>



- "공개공지"라 함은 「건축법」제43조(공개공지등의 확보) 규정 및 「건축법 시행령」제27조의2(공개공지등의 확보), 「여수시 건축조례」 제27조(공개공지의 확보) 규정에서 정의하는 설치의무 대상이 아님에도 불구하고, 자발적으로 사유대지 안에 시민의 보행·휴식, 녹지공간의 연속적 조성 등을 위해 일반 대중에게 상시 개방되는 대지 안의 공지를 말한다.

<교통처리에 관한 용어의 정의>

- "전면도로"라 함은 건물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
- "보행자전용도로"라 함은 차량통행이 허용되지 않아 보행자만 사용할 수 있는 도로를 말한다.
- "조건부 차량출입허용구간"이라 함은 이 구간에서는 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 폭 4m 이내, 1개소 이내에서 설치하여 조건부로 차량출입을 허용하는 구간을 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.

제7조 (용적률 완화)

- 지구단위계획의 권장사항 준수 시 건축기준의 완화 내용은 다음과 같으며, 「건축법」 등 다른 법률에 의한 용적률 완화 규정은 본 지침에서 제시한 사항 이외에는 이를 적용하지 아니한다.
- 동일 사유로 인센티브를 중복하여 적용하지 않는다.

가. 허용용적률 인센티브 항목 및 가이드라인

▪ **인센티브 항목**

항 목			완화기준	비 고
리모델링	리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 건축시		기준용적률 X 0.1이내	· 「건축법」 제8조에 의거 건축위원회의 심의를 통해 완화 적용
대지내 공지	공개 공지	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 준수시	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 절약 계획 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 효율 등급 인증 및 제로 에너지 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	· 국토교통부 「제로에너지 건축물 인증 기준」
		에너지효율등급 1++등급, 에너지 자립률 20%이상, 건물에너지관리시스템 설치	기준용적률 x 0.11	

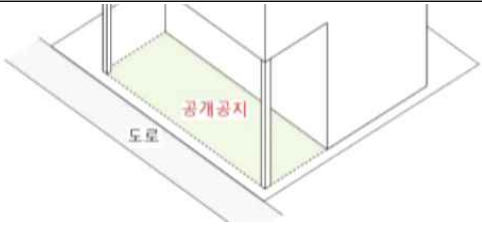
※ 상업시설용지 내 건축한계선 부분은 대지내 공지 중 공개공지 인센티브를 적용하지 아니한다.
※ 환경친화적 항목은 중복적용하지 아니한다.

▪ **항목별 가이드라인**

1) 공개공지 추가설치 시

① 정의

- 도시민의 휴식 등 삶의 질을 높이기 위하여 「건축법」 및 관련 조례로 정하는 설치 의무 대상이 아님에도 불구하고 자발적으로 사유대지 안에 시민의 보행·휴식, 녹지 공간의 연속적 조성 등을 위해 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지 조성



<피로티 구조>

<개방형 구조>

② 설치기준

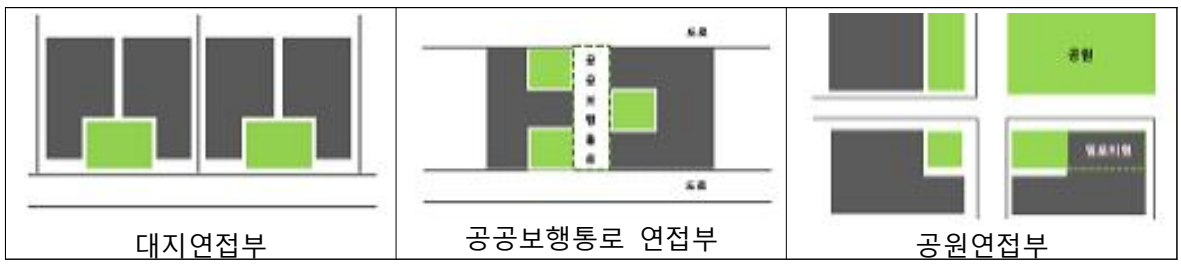
- 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳에 배치하는 것을 원칙으로 하며, 아래에 제시된 순으로 대지의 조건에 따라 배치하여 주민들의 편의 및 여가공간 제공을 위한 '쉼 플레이스' 를 조성한다.

  가. 2개 이상의 도로와 접한 경우, 가장 넓은 도로에 면한 부분에 배치

  나. 1개의 도로와 접한 경우, 도로에 면한 부분에 배치

  다. 대지 사이 공공보행통로가 지정된 경우, 공공보행통로에 면한 부분에 배치

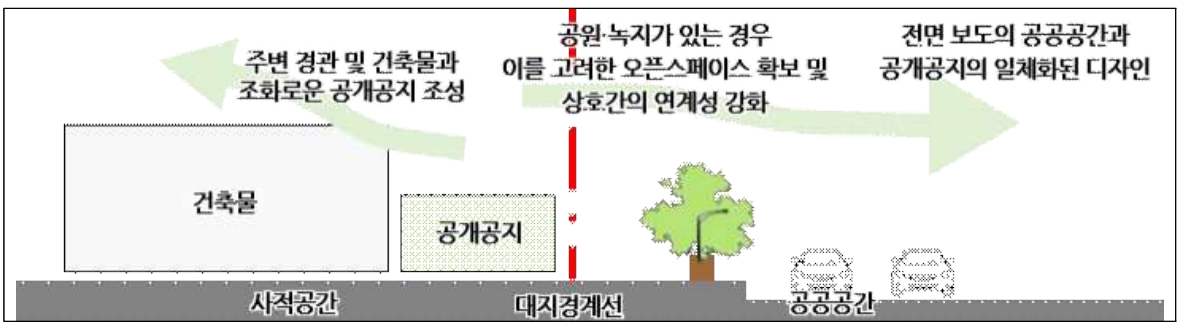
- 공공부문의 오픈스페이스(공원, 녹지, 광장, 보행자전용도로 등)와 인접한 경우, 연계하여 조성될 수 있도 록 공개공지를 배치하여야 한다.
- 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되, 부득이하게 높이차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 한다.



③ 인센티브 받을 수 없는 공개공지

- 「건축법」 및 「여수시 건축조례」에 의한 의무조성 대상 및 면적
- 접근이 어려운 위치에 설치하는 경우
- 폐쇄적인 필로티형으로 조성해 시민들의 이용이 어려운 경우

④ 공개공지 설치예시도



2) 건축한계선 준수 및 전면공지 조성 시

① 전면공지 정의

- 지구단위계획에 의한 건축한계선이 지정되어 있는 경우 대지경계선과 건축한계선 사이의 공지에 대하여 일반인에게 항시 개방된 공간 조성

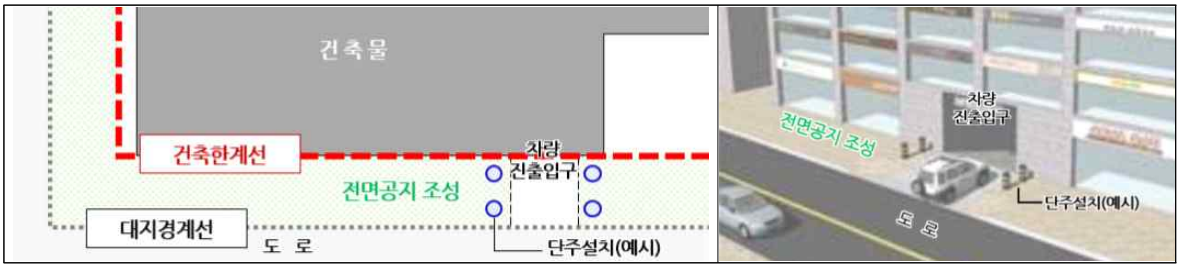
② 조성기준

- 보행지장물(차량의 주·정차 금지, 공작물, 담장, 계단 등)의 설치가 불가하며 보행자 통행에 지장을 주지 않도록 조성
- 주차출입구가 설치될 경우, 보행공간으로 차량출입 및 주차가 불가능하도록 주차출입구와의 경계부에 단주 등 설치

③ 인센티브 받을 수 없는 전면공지

- 폐쇄적인 필로티형으로 조성해 시민들의 이용이 어려운 경우

④ 전면공지 설치예시도



▪ 예시 1안

1) 지구단위계획 내용

구 분	내 용
용도지역 / 대지면적 등	· 제2종일반주거지역 / 44,114.6㎡
기준/ 허용용적률	· 200% / 230%
인센티브 계획	· 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 건축 · 공개공지 조성 (개방형 구조)
	· 환경친화적 건축물 중 에너지효율 1+ 및 녹색건축 최우수 인증

2) 시뮬레이션 적용(안)

인센티브 항목			완화기준	완화계수 (a)	인센티브 용적률
리모델링	리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 건축시		기준용적률 × a 이내	0.1	20%
대지내 공지	공개공지	조성규모 및 형태 준수시	기준용적률 X (「건축법」에 의한 의무면적 초과면적의 절반÷대지면적) x a	1	2%
친환경	에너지효율 1+ 및 녹색건축 최우수 인증		기준용적률 × a	0.09	18%
적용 인센티브 합계 (최대 확보가능 인센티브 초과시 최대치로 기입)					**30%**

▪ 예시 2안

1) 지구단위계획 내용

구 분	내 용
용도지역 / 대지면적 등	· 일반상업지역 / 755.4㎡
기준/ 허용용적률	· 800% / 1,000%
인센티브 계획	· 부설주차장 (법정기준 초과 설치) · 환경친화적 건축물 중 에너지효율 1++등급 및 에너지 자립률 20% 미만

2) 시뮬레이션 적용(안)

인센티브 항목			완화기준	완화계수 (a)	인센티브 용적률
주차장	부설주차장	법정기준 초과 설치시	기준용적률 X a	0.04	32%
친환경	에너지효율 1++등급, 에너지 자립률 20%미만		기준용적률 × a	0.1	80%
적용 인센티브 합계 (최대 확보가능 인센티브 초과시 최대치로 기입)					**112%**

나. 상한용적률 인센티브

항 목	내 용	완화기준	비 고
공공시설 용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시	기준용적률×1.5×가중치×a	순부담 비율기준

※ 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율
(용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)
※ a : 기부채납 면적 / 기부채납 후 대지면적

▪ **항목별 가이드라인**

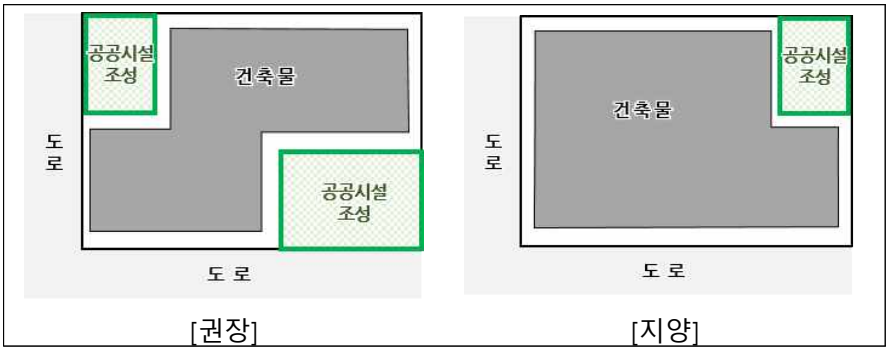
1) 공공시설 용지 제공 및 조성 기부채납 시

① 정의

- 토지주가 지구단위계획구역 내에서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조에 따른 공공시설을 공공에 조성하여 기부채납하는 경우

② 조성기준

- 공공시설 사용자의 접근성 향상 및 안전성 확보를 통하여 공공성을 증진하는 경우
- 공공시설은 정형화하고 일반시설의 접근성 및 개방성이 확보되는 위치에 설치하며 개발사업 입주자만을 위한 편의시설이 되지 않도록 하여야 함

공공성	- 공공이 필요하다고 인정하는 경우 - 기부채납 대상 공공시설 등과 그 부속토지 또는 대지지분이 동시에 제공되거나, 도로 등 입체결정 시 구분지상권이 함께 제공되어 공공이 온전하게 사용 가능한 경우
접근성	- 가로변 주출입구 및 보행량이 많은 경계부에 인접 조성하는 경우 - 주민 및 보행자 접근이 용이토록 개방하는 경우 
안전성	- 노약자, 장애우 등의 사용에 무리가 없도록 조성하는 경우 - 화재 등 발생 시 대피가 원활토록 조성하는 경우

▪ **예시 3안**

1) 지구단위계획 내용

구 분	내 용
용도지역 / 대지면적 등	· 제2종일반주거지역 / 19,000㎡
기준/ 허용/ 상한용적률	· 200% / 230% / 250%
인센티브 계획	· 공공시설 용지 제공 및 조성 (1,200㎡)

2) 시뮬레이션 적용(안)

인센티브 항목		완화기준	완화계수(a)	인센티브용적률
리모델링	리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 건축시	기준용적률 × a 이내	0.1	20%
친환경	에너지효율인증 1+등급, 녹색건축인증등급우수	기준용적률 × a	0.06	12%
공공시설 용지 제공 및 조성		기준용적률×1.5×가중치×a′	0.07	20%
적용 인센티브 합계 (최대 확보가능 인센티브 초과시 최대치로 기입)				**50%**

※완화계수(a′) 0.07 = 1,200㎡(기부채납 면적) / 17,800㎡(기부채납 후 대지면적)

▪ **예시 4안**

1) 지구단위계획 내용

구 분	내 용
용도지역 / 대지면적 등	· 공공시설 제공부지 : 1,000㎡ (제1종일반주거지역) · 사업부지 : 13,000㎡ (제2종일반주거지역)
기준/ 허용/ 상한용적률	· 200% / 230% / 250%
인센티브 계획	· 공공시설 용지 제공 및 조성 (1,000㎡)

2) 시뮬레이션 적용(안)

인센티브 항목		완화기준	가중치	완화계수(a)	인센티브용적률
친환경	에너지효율 1+ 및 녹색건축 최우수 인증	기준용적률 × a	-	0.09	18%
공공시설 용지 제공 및 조성		기준용적률×1.5×가중치×a′	0.8	0.08	19.2%
적용 인센티브 합계 (최대 확보가능 인센티브 초과시 최대치로 기입)					**37.2%**

※완화계수(a′) 0.08 = 1,000㎡(기부채납 면적) / 13,000㎡(기부채납 후 대지면적)
※가중치 0.8 = 200%(조례상 제1종일반주거지역 용적률) / 250%(조례상 제2종일반주거지역 용적률)

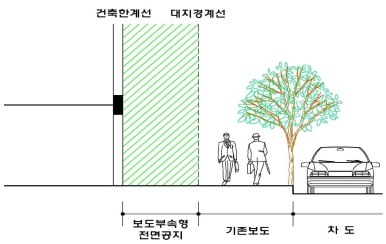
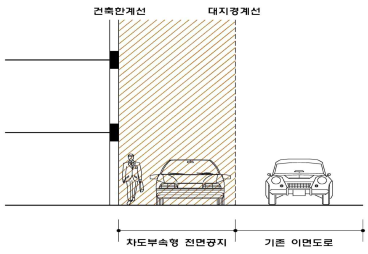
2 시행지침

제1장. 대지에 관한 사항

제1조 (대지의 분합)

계획지침		지정	권장
단독주택 용지	▪ 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.	O	
	▪ 도면표시 : 대지분할 가능선 ------	O	
공동주택 용지	▪ 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분합할 수 없으나, 필요에 따라 분합을 해야 하는 경우 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 전제하에 허용한다.	O	
근린생활 시설용지	▪ 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.	O	
	▪ 도면표시 : 대지분할 가능선 ------	O	
상업시설 용지	▪ 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. ▪ 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.	O	

제2조 (전면공지)

계획지침		지정	권장
공통부문	▪ 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. **[보도와 접하는 전면공지]**  **[보도가 없는 도로와 접하는 전면공지]**  	O	
상업시설 용지	▪ 전면공지는 전면도로로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 길이의 2/3 이상에서 진입이 가능하도록 한다.	O	

제3조 (건축물의 용도)

가. 단독주택용지

▪ 단독주택용지로 지정된 필지의 건축물 용도는 다음과 같다.

구분	지정용도	불허용도
단독주택용지	• 건축법 시행령 별표1 제1호에 따른 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제3호, 제4호에 따른 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 (단, 단란주점, 안마시술소 이외의 시설)	• 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	• 공동주택 중 아파트 • 가정보육시설, 공동생활가정 및 재가노인복지시설 • 부대복리시설	• 지정용도 이외의 시설

다. 근린생활시설용지

▪ 근린생활시설용지로 지정된 필지의 건축물 용도는 다음과 같다.

구분	지정용도	불허용도
근린생활시설용지	• 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.	• 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	• 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, 공공목적을 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 14호에 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

아. 문화시설용지

구분	허용용도	불허용도
문화시설용지	• 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)	허용용도 및 부대시설 이외의 용도

제4조 (건축물의 배치)

계획지침		지정	권장
상업시설용지	▪ 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.	O	
	▪ 보행자전용도로와 면하고 있는 대지의 경우, 건축물의 전면이 보행자전용도로에 향하도록 권장한다.		O
	▪ 지구단위계획 결정도에 표시되어 건축한계선이 지정된 대지는 그에 따라야 한다. ▪ 도면표시방법 : 건축한계선 ---------	O	

계획지침		지정	권장
공공시설 용지	▪ 공공청사 건축물은 주변 타용도의 건축물보다 돌출되지 않도록 2m이상을 전면도로에서 후퇴하여 건축한다.	O	
	▪ 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.		O
종교시설 용지	▪ 종교시설은 전면도로에서 2미터 이상 후퇴하며 배치하도록 권장한다.		O

제5조 (건축물의 규모)

<table>
<tr><th colspan="2">계획지침</th><th>지정</th><th>권장</th></tr>
<tr><td>공통부문</td><td>▪ 건폐율 및 용적률은 "국토의 계획 및 이용에 관한 법률" 및 "여수시 도시계획조례"를 따르도록 한다.
▪ 지구단위계획 결정도에서 건폐율 및 용적률은 다음과 같이 표기한다.

예: 기준용적률 200퍼센트이하
허용용적률 230퍼센트이하
상한용적률 250퍼센트이하
건 폐 율 20퍼센트이하
200% / 230% / 250%
20%

용적률 250퍼센트 이하
건폐율 20퍼센트 이하
250%
20%</td><td>O</td><td></td></tr>
<tr><td>공동주택 용지</td><td>▪ 각 주택단지의 건폐율 및 용적률 기준은 지구단위계획 결정도 및 다음의 시행지침을 따른다.
<table>
<tr><td colspan="2">블럭</td><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 colspan="2">건폐율</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용적률</td><td>기준</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td><td>200</td></tr>
<tr><td>허용</td><td>230</td><td>230</td><td>230</td><td>230</td><td>230</td><td>230</td><td>230</td><td>230</td><td>230</td><td>230</td><td>230</td><td>230</td><td>230</td><td>-</td><td>230</td><td>230</td></tr>
<tr><td>상한</td><td>250</td><td>250</td><td>250</td><td>250</td><td>250</td><td>250</td><td>250</td><td>250</td><td>250</td><td>250</td><td>250</td><td>250</td><td>250</td><td>-</td><td>250</td><td>250</td></tr>
</table>
▪ 단, 입주 후 입주자 공유인 부대시설 및 복리시설인 경우 연면적의 10퍼센트 이하의 범위 내에서 증축을 허용한다.</td><td>O</td><td></td></tr>
<tr><td>문수동 170</td><td>▪ 주변 지역의 일조 확보 등을 고려하여 건축계획을 수립토록 하며, 공동주택(아파트) 건립 시 여수시 도시계획공동위원회 심의 필요</td><td></td><td></td></tr>
</table>

제6조 (건축물 높이에 관한 사항)

계획지침		지정	권장
공통부문	▪ 도로 및 보행자도로와 접한 건축물의 1층 바닥 마감높이는 도로 및 보행자도로의 바닥 마감높이와 15cm 이상 차이가 있어서는 안 된다.	O	
	▪ 학교 및 사회복지시설의 최고층수는 지상 5층으로 권장한다. ▪ 종교시설의 건축물의 최고층수는 종탑을 제외한 주건축물의 경우 최고층수 지상 5층 이하로 권장한다.		O
단독주택	▪ 단독주택용지에 지정된 필지는 용도지역의 특성에 적합하도록 2가지 TYPE으로 구분하여	O	

<table>
<tr><th colspan="2">계획지침</th><th>지정</th><th>권장</th></tr>
<tr><td>용지</td><td>지정한 높이를 따르도록 하며, 단독주택용지로 지정된 필지의 건축물 높이는 다음과 같다.
<table>
<tr><th>구분</th><th>높이계획</th></tr>
<tr><td>TYPE A</td><td>4층 이하</td></tr>
<tr><td>TYPE B</td><td>높이제한 없음</td></tr>
</table></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>공동주택
용지</td><td>▪ 건축물의 높이는 지구단위계획 결정도 및 다음의 시행지침을 따른다.
▪ 제1종일반주거지역(14BL) 내 공동주택(아파트) 건립 시 주변 환경 영향을 고려 여수시 도시계획공동위원회 심의 필요
<table>
<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>29층
이하</td><td>29층
이하</td><td>29층
이하</td><td>29층
이하</td><td>29층
이하</td><td>29층
이하</td><td>29층
이하</td><td>29층
이하</td><td>29층
이하</td><td>29층
이하</td><td>29층
이하</td><td>29층
이하</td><td>29층
이하</td><td>7층
이하</td><td>29층
이하</td><td>29층
이하</td></tr>
</table></td><td>O</td><td></td></tr>
<tr><td>공공시설
용지</td><td>▪ 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>
<tr><th>구분</th><th>높이계획</th></tr>
<tr><td>TYPE A</td><td>4층 이하</td></tr>
<tr><td>TYPE B</td><td>5층 이하(권장)</td></tr>
</table></td><td>O</td><td></td></tr>
<tr><td>학교시설
용지

종교시설
용지</td><td>▪ 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>
<tr><th>구분</th><th>높이계획</th></tr>
<tr><td>TYPE A</td><td>4층 이하</td></tr>
<tr><td>TYPE B</td><td>5층 이하(권장)</td></tr>
</table></td><td>O</td><td></td></tr>
<tr><td>문화시설
용지</td><td>▪ 문화시설용지로 지정된 필지의 건축물 높이는 다음과 같다.
<table>
<tr><th>구분</th><th>높이계획</th></tr>
<tr><td>문화시설용지</td><td>4층 이하</td></tr>
</table></td><td>O</td><td></td></tr>
</table>

제7조 (차량출입구)

계획지침		지정	권장
공통부문	▪ 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.	O	
	▪ 조건부 주차진출입 허용구간에서는 진출입구 1개소, 폭 4m이하로 규제하고 가급적 연접필지와 공동으로 주차진출입구를 개설하도록 권장한다.		O
공동주택 용지	▪ 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.		O
학교용지	▪ 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.	O	
사회복지 시설	▪ 공공시설용지 중 사회복지시설의 경우 차량 주출입구는 동측 도로변에 설치하여 주변도로에 미치는 영향을 최소화한다.	O	
종교시설 용지	▪ 차량출입구가 지정된 곳 이외에는 차량출입을 불허한다.	O	

제8조 (주차시설)

계획지침		지정	권장
공통부문 (단독주택 용지 제외)	▪ 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.	O	
공동주택 용지	▪ 지하주차장은 자주식 주차장이어야 한다.	O	
	▪ 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.		O
공공시설 용지	▪ 공공시설용지 중 사회복지시설의 경우 주차장은 차량출입구 부근이나 외곽에 배치하여 차량에 의해 보행활동이 방해받지 않도록 한다.	O	

제2장. 기타사항

제9조 (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.
- 유희시설은 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.
- 유희시설물의 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.

<공동주택 식재 예시>

▪ 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/제곱미터)	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.

제10조 (시설물의 설치)

계획지침		지정	권장
공통부문	▪ 광고물 설치에 관해서는 미관을 해치치 않는 범위 내에서 "옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업진흥에 관한 법률", 동법시행령 등 관련규정을 적용한다. ▪ 단, 공동주택용지의 경우 다음의 항목을 따르도록 권장한다.	O	

■ 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 때

와 자동차 통행에 장애가 되지 않은 장소여야하고, 보행자의 통행에 지장을 주어서는 안 된다.

- 보행자공간에 설치되는 표지판의 높이는 내용을 쉽게 인식할 수 있도록 2m~2.5m이내이여야 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 최대로 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.

<벤치 적용 예시>

▪ 파고라

- 파고라는 어린이놀이터나 조망이 좋고 한적한 휴게공간에 설치한다.
- 재료는 가급적 목재를 사용하여 이용자에게 친근감을 줄 수 있도록 함과 동시에 내구성을 갖도록 한다.

<파고라 적용 예시>

▪ 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.

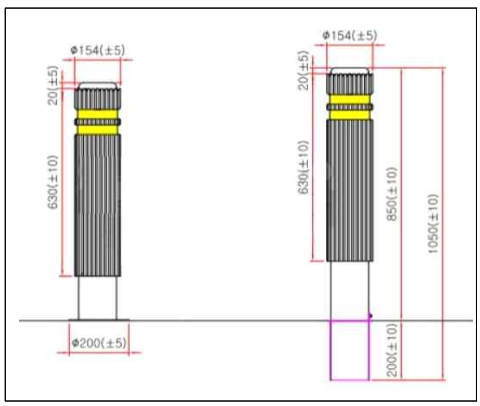
▪ 플랜터
- 플랜터의 재료는 습기 등에 강한 화강석, 콘크리트, 벽돌 등을 사용한다.
- 플랜터의 높이는 수목을 보호할 수 있도록 60cm 이하로 하며, 폭은 교목의 경우 75cm~90cm, 관목은 45cm~60cm로 하여 주변에 걸터앉을 수 있도록 한다.
- 플랜터의 토양을 부식질이 풍부한 사질양토가 적당하며 자갈층과 구멍을 설치하여 배수를 양호하게 한다.

▪ 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.

<이동식 볼라드 예시>



▪ 공중전화
- 보행동선이 서로 만나는 결절점 주변과, 많은 활동이 일어나는 공공의 활동중심지 주변에 설치한다.
- 공공오픈스페이스의 휴식공간에 인접시켜 배치한다.
- 공중전화의 부스는 되도록 투명한 벽을 갖도록 한다.

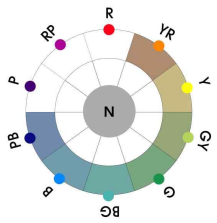
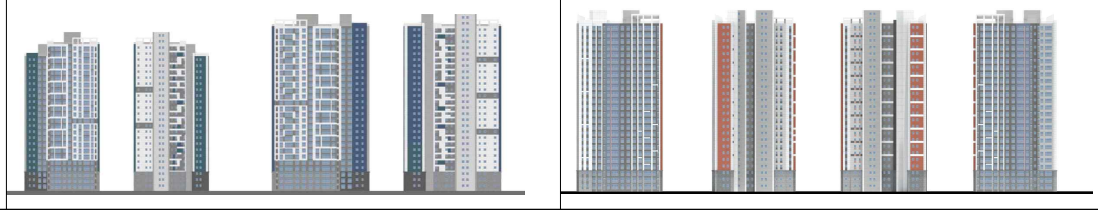
- 소음이 많이 발생하는 지역에 설치될 경우에는 출입문이 달린 폐쇄형으로 설치한다.
- 2개 이상의 전화부스가 함께 있을 경우에는 최소한 한 개는 지체부자유자용을 설치하도록 한다.

제11조 (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.

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="4">계 획 내 용</th></tr>
<tr><td>주조색</td><td colspan="3">• 색상 : N, YR계열~PB계열
· 명도 : 고명도 7이상
· 채도 : 저채도 3이하
5Y 8.5/1 | 2.5B 7.5/1 | 5Y 8.5/3
5Y 8.5/2 | 7.5PB 8.5/1 | 10B 8/3</td><td>  </td></tr>
<tr><td>보조색</td><td colspan="3">• 색상 : N, YR계열~PB계열
· 명도 : 중·고명도 4이상
· 채도 : 저채도 4이하
10B 6/3 | 10Y 6/1 | 2.5GY 8.5/2
7.5B 7/3 | 10B 7.5/2 | 2.5GY 5/2</td><td> </td></tr>
<tr><td>권장배색(안)</td><td colspan="4"> </td></tr>
<tr><td>조성예시</td><td colspan="4">  </td></tr>
</table>

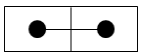
나. 근린생활시설용지

▪ 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.

제12조 (공동건축)

계획지침	지정	권장
▪ 지구단위계획에 의하여 공동건축(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장하며, 그 대지는 다음과 같다. - 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 	O	O

제13조 (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.

제14조 (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.