

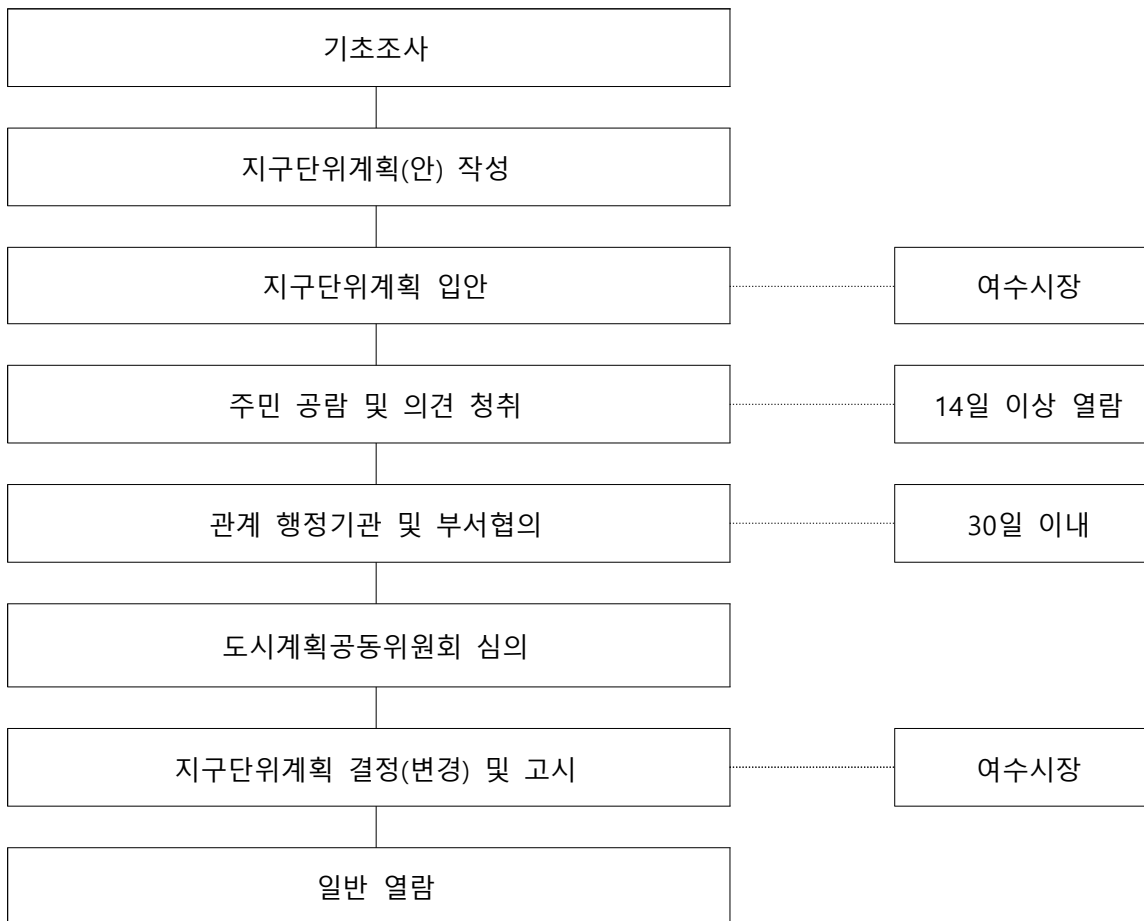
## [ 미평지구단위계획구역 시행지침 ]

### ① 계획수립의 개요

#### 제1조 (목적)

- 기 지정되어 운영중인 미평지구 지구단위계획의 보완을 통하여 현실을 반영하고 주민 민원을 최소화하는데 그 목적이 있음.

#### 제2조 (지구단위계획 변경 절차)



#### 제3조 (기 계획의 검토내용 및 계획 방침)

- 지구단위계획은 개개의 사업 특성에 맞게 조정 적용토록 되어있어 대규모 택지를 신속히 개발 공급하는 택지개발사업의 특성을 감안하며, 지구단위계획에서 제시된 토지이용계획 범위 내에서
  - 첫째 : 여수시 미평지구 생활권 개발의 모범적 단지조성
  - 둘째 : 구역전체가 유기적인 계획으로 통일과 조화가 이루어지도록 유도
  - 셋째 : 개발자의 창의력과 사업성을 보장하는 범위내에서의 최소한의 규제

## 2 현황분석 및 계획의 목표설정

### 제1조 (현황분석)

#### 가. 지구현황

- 위치 : 여수시 미평동, 둔덕동 일원
- 면적 : 297,796㎡
- 여수시 인구 및 주택현황

구분	인구(인)	세대수	비고
2006	297,489	103,626	

#### ▪ 지구의 특성

- ① 도시계획상 용도지역 : 일반상업지역, 제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역, 자연녹지지역  
 - 기 계획시 지목별 토지현황

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	297,796	100.0	
전	85,534	28.7	
답	169,243	56.8	
임야	17,438	5.9	
대지	5,459	1.8	
기타	20,122	6.8	

② 주변현황과 지형지세

- 주변현황

- 미평지구는 구 여천 및 광주지역에서 유입되는 교통의 관문
- 주변개발 형태는 지구 서측에 전남대학교가 위치하고 동측에는 주공 아파트단지가 입지
- 도시계획도로인 대로 3-4호선이 지구를 양분

- 지형지세

- 지구내 지형은 남북지형의 영향으로 북고 남저의 평탄한 지형
- 북서측 경계부를 제외하면 북서측일부를 제외한 대부분(전체의 약55%) 지형이 경사도 10% 내외의 완경사지로 구성
- 지구 북동측 일부지역은 30%이상의 급경사지로 구성
- 사업전 지형고저별 현황

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	297,796	100.0	
70m 이하	159,023	53.4	
70m ~ 90m	98,868	33.2	
90m 이상	39,905	13.4	

③ 주변현황과 지형지세

- 진입도로 : 도시계획상 기 결정된 대로 3-4호선(11호광장 ~ 만성리)의 주 진입도로로 연결
- 상수도 : 상수도 기본계획에 의한 지구내를 통과하는 고지대 급수관로에서 분기하여 급수
- 하수도 : 우수는 사업지구내  $\varnothing 1,000\text{m/m}$  및 박스  $1.5 \times 2.0$ ,  $2.5 \times 2.0$ 을 설치하여 기존 배수관에 연결처리, 오수는 단지내에서 발생하는 생활하수를 단지내 오수정화처리시설을 거쳐 방류수 수질기준 이하로 처리후 기존 하수관에 방류
- 전력 : 지구 인접지역 22.9kV 전력선 통과

나. 상위계획 및 관련계획 검토

- 상위계획인 여수시 도시기본계획 및 택지개발계획 충족
- 하수계획은 여수시 하수도 기본계획 참조
- 상수도는 사업지구내에 배수지를 신설하여 사업지구 생활용수 공급

다. 계획목표의 설정

- 자연환경과 조화를 이루는 쾌적한 주거단지 조성
- 가로망 및 보행자동선 체계의 위계성 부여
- 공공시설 및 생활편익시설 등 Community 시설의 집적배치
- 경관을 고려한 단지의 단조로움을 지양하고 다양화 모색
- 주택수요의 다양화에 대응한 주택계획 수립

제2조 (현황사진)

가. 주변지역 상가시설



나. 대상지구(가구번호 "10")



③ 부문별 계획

제1조 (기본지표)

가. 인구 및 산업

- 계획인구 : 7,964인
- 계획세대 : 1,991세대

나. 생활권 배분계획

- 구역전체를 학교와 근린공원을 중심으로 하는 단일생활권으로 계획하였고 각 블록별로는 각각의 단지내 어린이공원 및 근린공공시설과 근린생활시설을 제공하여 소생활권단위를 계획

제2조 (토지이용계획)

- 80평 초과용지 2블럭과 60평이하 용지를 3개블럭, 60~80평 용지로 분류 및 단독필지를 계획하여 단지의 다양성을 유도하고 초등학교 1개소를 통학거리를 감안하여 적정위치에 배치
- 근린공원 2개소 및 어린이공원 3개소를 단지의 중앙에 배치
- 공용의 청사는 주거지에서의 접근성과 인지성을 고려하여 도로변에 설치
- 상업용지, 판매시설, 생활편익시설은 주민의 편리성, 접근성을 고려하여 단지의 도로변에 설치

### 제3조 (도시계획시설의 배치와 규모계획)

#### 가. 교통분석 및 도로망계획

##### 1) 현황

- 지구외곽의 연결도로로는 현재 순천~여수~돌산을 잇는 국도 17호선과 대로 1-1호선이 통과
- 국도 17호선과 병행하여 전라선(폐선)이 사업지구 남단을 통과
- 지구 남단측 토지구획정리사업지구내의 도로는 기 개설되었으나 철도로 인하여 단절

##### 2) 단지내 도로망계획

- 여수시의 도시구조를 감안하여 본 지구의 가로망 체계 확립
- 도시재정비계획상의 계획도로를 가능한 수용하며 이를 근간으로 한 내부 가로망 구성
- 기존 주택지의 동선을 감안하여 개발대상지와의 연계성 제고
- 인근 철도와 지구 내부의 동선 체계를 고려하여 교차로 통과 방식 채택
- 계획지구내의 도로율은 도시계획 시설기준에 의한 20~27%를 확보함을 원칙으로 계획

#### 나. 공원, 녹지계획

- 공원은 계획지구 생활권 형성을 감안하여 근린주거개념에 의한 이용권, 유치거리를 고려하여 배치
- 근린공원, 어린이공원등 Open Space는 거주자의 접근성, 편리성을 고려하여 단지의 중앙과 각 블록의 중앙에 배치하고 어린이놀이터, 생활편익시설등과 연계한 녹지 및 보행체계 형성
- 기존 철도변은 경관 및 소음을 감안하여 완충녹지 배치

#### 다. 공급처리시설 계획

##### 1) 상수도계획

- 사업지구북측 배수지에서 300m/m 분기하여 단지내 인입

##### 2) 하수도계획

- 우수는 사업지구내  $\varnothing 1,000\text{m/m}$  및 박스 1.5×2.0, 2.5×2.0을 설치하여 기존 배수관에 연결 처리, 오수는 단지내에서 발생하는 생활하수를 기존 하수관에 방류

##### 3) 전력

- 수요추정

(단위 : KVA)

합계	주택용	상가용	기타	비고
7,557	4,252	2,409	896	

- 공급계획
  - 22.9kV 배전선로에서 가공선로로 공급(한전)
  - 아파트 및 상가는 특고압(22.9kV) 또는 저압으로 공급

4) 도시가스 공급

- 수요추정수요추정

구분	세대수(호)	호당 수요량(kcal/hr)	수요량	실사용량	비고
아파트	1,726	11,500	6,404	961	동시사용율 15%

- 공급계획
  - 공급자 : 여수 대화도시가스(주)
  - 발열량 : 442,000m<sup>3</sup>

5) 열공급 추정

구분	세대수(호)	공급열량(Gcal/hr)	표준난방도일	비고
아파트	1,726	37	2,500	

라. 공공시설 계획

- 학교시설 : 지구내 수용인구 및 인근지역의 통학권을 고려 초교 1개소를 계획
- 공용의 청사 : 주민의 편의를 고려하여 동사무소, 소방파출소를 접근이 편리한 도로변에 설치

제4조 (가구 및 획지의 규모와 조성계획)

가. 토지이용계획

구분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비고
	기정	변경(재정비)	증감		
계	297,796	297,796	-	100.0	
주 택 건 설 용 지	138,126	138,126	-	46.4	
단 독 주 택	57,839.5	57,839.5	-	19.4	
공 동 주 택	79,933	79,933	-	26.8	
근 린 생 활 시 설	353.5	353.5	-	0.2	
상 업 시 설 용 지	22,930	22,930	-	7.7	
공 공 시 설 용 지	114,865	114,865	-	38.6	
도 로	80,862	80,862	-	27.2	
교 육 시 설	15,110	15,110	-	5.0	
초 등 학 교	14,119	14,119	-	4.7	1개소
유 치 원	991	991	-	0.3	1개소
공 원	11,000	11,000	감) 99	3.7	
어 린 이 공 원	11,000	11,000	감) 99	3.7	3개소
광 장	1,997	1,997		0.7	미관광장
공 용 의 청 사	1,139	1,139		0.4	
배 수 지	840	840		0.3	
시 설 녹 지	3,917	3,917		1.3	
문 화 시 설 용 지	-	99	증) 99		
녹 지	21,875	21,875		7.3	



## 나. 조성계획

- 사업지구는 대부분 전답 및 임야로서 지형이 완만하게 형성되어 있어 옹벽 등 과도한 구조물이 설치되지 않도록 자연지형을 최대한 이용한 조성계획 수립

## 제5조 (건축물에 관한 계획)

### 가. 건축물의 용도계획

- 공공시설은 당해용도로 한정하고 주택지는 관계 법령 및 여수시 건축조례 범위 내에서 계획

### 나. 건축물의 밀도계획

- 여수시 건축조례 및 기 승인된 개발계획 범위내에서 계획

### 다. 건축물의 높이계획

- 단지조성 계획고를 이용한 자연스러운 층고변화를 유도(14~15층)

### 라. 건축물의 형태 등의 계획

- 대로변의 가로경관을 고려 도로변에 직각배치 및 조성고를 이용한 배치로 단조로움 개선

### 마. 공동주택단지의 규모와 배치등에 관한 계획

- 인구배분계획 : 공동주택 용지의 적정인구 밀도 배분(259인/ha)
- 소득계층간의 위화감을 낮추도록 다양한 평형계획 수립
- 공동주택단지내 조경계획
  - 단지내 녹지의 체계화 및 어린이공원의 특성화를 통한 입주민 이용성증대
  - 어린이공원은 접근성을 향상하기 위해 보행축상에 배치
  - 차도와 보행도로가 교차하는 부분을 보행자 우선으로 설계하며, 단지내 도로이외의 주보행로의 폭원은 3m이상 확보
  - 간선도로변은 소음을 저감할 수 있는 수림대 조성
  - 주민참여공간 확보로 어린이의 자연학습장 노인들의 소일거리 장소제공을 위한 친밀한 생활공간 조성

## 제6조 (기타사항에 대한 계획)

### 가. 단지내 공지 및 단지내 시설물 배치 계획

- 단지내 공지
  - 건축선 후퇴 : 공동주택은 도로변에서 10m이상 이격하여 도로로부터의 소음을 최소화하도록 계획하고 개방감 유도
- 공공 보행통로
  - 단지내 주보행통로는 폭 3m이상으로 설치하여 보행자의 안전 및 쾌적한 보행공간 구성
- 단지내 도로 : 단지내 주도로는 Loop형태를 취하여 진출입에 편리하도록 처리

- 근린생활시설의 배치
  - 단지내 편의시설은 이용과 접근성을 감안하여 단지내 주도로 및 보행자동선과 연계하여 배치
  - 구매생활시설 : 입주민의 편의를 위하여 단지 주진입구 및 주보행로에 설치
  - 어린이놀이터, 광장 등 : 주민의 접근성 및 이용거리를 감안 적정 위치에 분산배치

#### 나. 경관계획

- 도시경관구조 분석 : 여수시 생활권의 구릉지 개발에 의한 쾌적한 주거단지 모델 제시
- 단지 내부공간 활성화를 고려 근린공원 2개소와 각단지 중앙에 어린이공원 설치
- 자연환경과 조화를 이루는 조성계획 수립