

# I. 지구단위계획 결정(변경) 조서 및 사유서

## ① 2012 여수세계박람회장 부지

### 1. 지구단위계획 결정조서

#### 가. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

##### ▪ 지구단위계획구역 결정조서

도면 표시번호	구역명	위치	면 적(m <sup>2</sup> )			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
8	2012여수세계박람회장 부지 제1종지구단위계획구역	전라남도 여주시 수정동, 덕충동, 공화동 일원	412,034.2	-	412,034.2	건교부 2006-545 (06.12.20)

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

##### 1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변 경 후		
총 계	412,034.2	-	412,034.2	100.0	
상업지역	일반상업지역	178,385.2	-	178,385.2	43.3
공업지역	준공업지역	233,649.0	-	233,649.0	56.7

주) ( )는 시설보호지구의 총면적임

##### 2) 용도지구 결정조서 (변경없음)

##### ▪ 시설물보호지구 결정조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	최초 결정일	비고
기정	1	신·구항	항만시설 보호지구	덕충, 중화, 교동, 중앙동 일대	6,638 (64,486)	건고313호 (74.09.14)	

주) ( )는 시설보호지구의 총면적임

##### ▪ 방화지구 결정조서

구분	도면 표시번호	지구명	위치	방화지구 내용	면적(m <sup>2</sup> )	최초 결정일	비고
기정	1	중심시가지	수정, 공화, 덕충, 관문, 고소, 중앙, 교동, 서교, 충무동 일대	-	178,381 (611,687)	건고 560호 (87.11.14)	

주) ( )는 방화지구의 총면적임

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 교통시설 (변경없음)

▪ 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(m <sup>2</sup> )	노선수	연장(m)	면적(m <sup>2</sup> )	노선수	연장(m)	면적(m <sup>2</sup> )	노선수	연장(m)	면적(m <sup>2</sup> )
합계	4	5,748	21,215.9 (153,494.9)	1	55	546.2 (546.2)	1	356	5,483.6 (5,483.6)	2	5,337	15,186.1 (147,465.1)
대로	2	5,337	15,186.1 (147,465.1)	-	-	-	-	-	-	2	5,337	15,186.1 (147,456.1) 주1)
중로	1	356	5,483.6 (5,483.6)	-	-	-	1	356	5,483.6 (5,483.6)	-	-	-
소로	1	55	546.2 (546.2)	1	-	546.2 (546.2)	-	-	-	-	-	-

주) 면적 ( )은 도로의 총 면적임

주1) 대로3- 1호 총면적 138,424.8m<sup>2</sup>(구역내: 11,088.8m<sup>2</sup>, 구역외: 127,336m<sup>2</sup>), 광장 중복결정 면적 8,395.4m<sup>2</sup> 포함  
대로3-36호 총면적 8,544.3m<sup>2</sup>(구역내: 3,601.3m<sup>2</sup>, 구역외: 4,943m<sup>2</sup>)

▪ 도로결정조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	17-45	주간선 도로	5,000	2호광장 중앙동 714대	대 3-4 만덕동 337-1잡	일반 도로	여수역	국고171호 (76.04.25)	가속 설치
기정	대로	3	36	25.5	보조간선 도로	337	덕충동 61-94철	덕충동 66-1대 (기업관)	일반 도로	KTX역	국고1060호 (09.11.10)	
기정	중로	2	117	15	국지 도로	356	덕충동 66-1대 (기업관)	덕충동 66-1대 (여객선터미널)	일반 도로		국고1060호 (09.11.10)	
기정	중로	1	1000	10	국지 도로	55	수정동 337-1도	수정동 338-1도	일반 도로		국고1060호 (09.11.10)	

▪ 주차장결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	76	주차장	수정동 775차	3,846.2	-	3,846.2	국고1060호 (09.11.10)	
기정	77	주차장	수정동 777-4차	8,094.6	-	8,094.6	국고1060호 (09.11.10)	
기정	78	주차장	덕충동 2010차	1,680.3 (9,140.3) 주1)	-	1,680.3 (9,140.3) 주1)	국고1060호 (09.11.10)	

주) 면적 ( )은 주차장의 총 면적임

주1) 에너지파크와 야외공연장 사이의 주차장으로서, 총면적 9,140.3m<sup>2</sup>(구역내 : 1,680.3m<sup>2</sup>, 구역외 : 7,460m<sup>2</sup>)

## 2) 공간시설(변경)

### ▪ 광장 결정조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	광장	교통광장	공화동 1493 도	8,785.5 (20,657.5) 주1)	-	8,785.5 (20,657.5) 주1)	건고37호 (76.3.27)	도로와 중복 결정
기정	50	광장	일반광장	덕충동 2003-2 잡	7,574.2	-	7,574.2	국고1060호 (09.11.10)	
기정	51	광장	일반광장	공화동 1492-1 잡	266.1	-	266.1	국고1060호 (09.11.10)	
기정	52	광장	일반광장	수정동 774-2 잡	7,668.3	-	7,668.3	국고1060호 (09.11.10)	
기정	54	광장	교통광장	덕충동 2013 도 외 11 필지	44,673.8 (44,704.8) 주2)	-	44,673.8 (44,704.8) 주2)	국고1060호 (09.11.10)	
기정	55	광장	일반광장	덕충동 2007-1 잡 공화동 1491 잡	7,920.8	-	7,920.8	국고1060호 (09.11.10)	

주) 면적 ( )은 광장의 총 면적임

주1) 디지털가로와 연결되는 교통광장으로서, 총면적 20,657.5m<sup>2</sup>(구역내 : 8,785.5m<sup>2</sup>, 구역외 : 11,872m<sup>2</sup>)

주2) 실시계획구역내 교통광장으로서, 총면적 44,704.8m<sup>2</sup>(구역내 : 44,673.8m<sup>2</sup>, 구역외 : 31m<sup>2</sup>)

### ▪ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	190	문화공원	문화공원	덕충동 2000 일원	65,027	증) 12,834.1	77,861.1		
폐지	150	수변공원	수변공원	수정동 778 일원	12,834.1	감) 12,834.1	-	국고1060호 (09.11.10)	

### ▪ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
190	문화공원	- 면적 변경 (65,027m <sup>2</sup> → 77,861m <sup>2</sup> , 증 12,834.1m <sup>2</sup> )	- 연접 위치한 수변공원(150)의 편입으로 인한 면적 증가
150	수변공원	- 시설 폐지 (12,834.1m <sup>2</sup> )	- 위치적 특성 상 문화공원과 동일기능을 수행하고 있으며, 문화공원을 지원하는 기능을 하고 있으므로 문화공원(190)과 통합

### ▪ 녹지 결정조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	153	녹지	완충녹지	덕충동 2009 공	2,734.9 (3,318.9) 주1)	-	2,734.9 (3,318.9) 주1)	국고1060호 (09.11.10)	

주) 면적 ( )은 녹지의 총 면적임

주1) 여수엑스포역과 박람회부지 사이의 완충녹지로서, 총면적 3,318.9m<sup>2</sup>(구역내 : 2,734.9m<sup>2</sup>, 구역외 : 584m<sup>2</sup>)

▪ 공공공지 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	5	공공공지	덕충동 2016 공	7,810.2 (8,194.2) 주2)	-	7,810.2 (8,194.2) 주2)	국고1060호 (09.11.10)	
기정	6	공공공지	공화동 1490 공	2,429.2	-	2,429.2	국고1060호 (09.11.10)	

주) 면적 ( )은 시설 전체의 면적임

주1) 여수엑스포역 진입부 공공공지로서, 총면적 8,690.2m<sup>2</sup>(구역내: 8,297.2m<sup>2</sup>, 구역외: 393m<sup>2</sup>)

주2) 여수엑스포역 진입부 공공공지로서, 총면적 8,194.2m<sup>2</sup>(구역내: 7,801.2m<sup>2</sup>, 구역외: 393m<sup>2</sup>)

라. 가구·획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

▪ 상업용지

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
A	A1	5,291.5	공화동 1492-2 대	5,291.5	다목적공연장
	A2	7,073.8	수정동 774-4 대	7,073.8	요트클럽하우스
	A3	11,593.2	덕충동 2002-2 대	11,593.2	해양형 워터파크
	A4	4,120.8	덕충동 2004 대	4,120.8	상업복합시설
	A5	81,350.0	덕충동 2005 대	81,350.0	컨벤션센터 (엑스포 홀)
	A6	17,084.6	수정동 777-2 대	17,084.6	요트전시/판매장, 정비/수리시설

▪ 업무용지

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
B	B1	2,601.2	덕충동 2008 대	2,601.2	

▪ 숙박(콘도)시설용지

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
C	C1	16,493	수정동 772대 일대	16,493	호텔

▪ 숙박 및 마리나시설 용지

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
M	M1	6,457.5	수정동 777-1 잡	6,457.5	

▪ 기타시설용지

- 주차장

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
주	주1	3,846.2	수정동 775 차	3,846.2	
	주2	12,466	수정동 777-4 차	8,094.6	
	주3	1,509 (8,969)	덕충동 2010 차	1,680.3 (9,140.3)주1)	

주) 면적 ( )은 주차장의 총 면적임

주1) 에너지파크와 야외공연장 사이의 주차장으로서, 총면적 9,140.3m<sup>2</sup>(구역내 : 1,680.3m<sup>2</sup>, 구역외 : 7,460m<sup>2</sup>)

- 스카이다워

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
D	D1	3,962.7	덕충동 2001-2 대	3,962.7	

- 복합터미널

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
E	E1	5,514.1	덕충동 2002-1 잡	5,514.1	

- 교통환승센터

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
F	F1	25,674.7	덕충동 2001-1 차	25,674.7	해양형워터파크 특별계획구역

- 종합안내센터

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
G	G1	2,602.1	덕충동 2006 대	2,602.1	
	G2	1,550.1	수정동 774-3 대	1,550.1	

- 엑스포기념관

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
H	H1	9,243.6	덕충동 2007-2 대	9,243.6	

- 다목적공연장

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
I	I1	15,414	덕충동 61-62철 일대	15,414	

- 아쿠아리움

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
J	J1	13,111.9	수정동 774-1 대	13,111.9	

- 유보지

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
K	K1	6,646.9	덕충동 2003-1 대	6,646.9	상업복합시설

- 홍보관

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
L	L1	4,458.9	수정동 777-3 대	4,458.9	홍보관

- 청소년 해양교육원

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
N	N1	4,710.9	수정동 776 잡	4,710.9	

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

▪ 상업용지

도면 번호	가구 번호	구분	계 획 내 용	비 고
A	A1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여수시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축물시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택</li> <li>제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>공장</li> <li>창고시설</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>자동차관련시설</li> <li>분뇨 및 쓰레기처리시설</li> <li>학교환경위생정화구역 내 금지행위시설 <sup>주1)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>운수시설</li> <li>수련시설</li> <li>발전시설</li> <li>장례식장</li> <li>단독주택</li> <li>노인복지주택</li> <li>동물 및 식물 관련 시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> </ul>
		건폐율	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
		건축선	5m 이상 (지구단위계획 결정도 참조)	

도면 번호	가구 번호	구분	계 획 내 용	비 고		
A2~A3		허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여수시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축물시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>			
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택</li> <li>제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>공장</li> <li>창고시설</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>자동차관련시설</li> <li>분뇨 및 쓰레기처리시설</li> <li>운수시설</li> <li>수련시설</li> <li>발전시설</li> <li>장례식장</li> <li>단독주택</li> <li>노인복지주택</li> <li>동물 및 식물 관련 시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> </ul>			
		건폐율	70% 이하			
		용적률	400% 이하			
		높이	-			
		배치	지구단위계획 시행지침 참조			
		형태	지구단위계획 시행지침 참조			
		색채	지구단위계획 시행지침 참조			
		건축선	10m이상 (지구단위계획 결정도 참조)			
		A4~A6		용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여수시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(일반상업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축물시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>	
				불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>운수시설</li> <li>창고시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> <li>발전시설</li> <li>장례식장</li> <li>학교환경위생정화구역 내 금지행위시설 <small>주1)</small></li> <li>단독주택</li> <li>공동주택</li> <li>공장</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>동물 및 식물 관련시설</li> </ul>	
건폐율	80% 이하 ※ 여수시 도시계획조례 제58조(방화지구안에서의 건폐율의 완화)에 따라 건폐율(90% 이하) 완화 가능					
용적률	1,000% 이하					
높이	-					
배치	지구단위계획 시행지침 참조					
형태	지구단위 계획 시행지침 참조					
건축선	4.5m~10m 이상 (지구단위계획 결정도 참조)					

주1) 학교보건법 제6조 제1항 및 시행령 제4조의 2에 따라 교육청 사전 심의를 받아 그 결과를 따라야 함

■ 업무용지

도면번호	가구번호	구분	계 획 내 용	비 고
B	B1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여주시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축물시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택</li> <li>제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>공장</li> <li>창고시설</li> <li>자동차관련시설</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>분뇨 및 쓰레기처리시설</li> <li>학교환경위생정화구역 내 금지행위시설 <sup>주1)</sup></li> <li>운수시설</li> <li>수련시설</li> <li>발전시설</li> <li>장례식장</li> <li>단독주택</li> <li>노인복지주택</li> <li>동물 및 식물 관련 시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> </ul>	
		건폐율	70%이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
		건축선	-	

주1) 학교보건법 제6조 제1항 및 시행령 제4조의 2에 따라 교육청 사전 심의를 받아 그 결과를 따라야 함

■ 숙박(콘도)시설 용지

도면번호	가구번호	구분	계 획 내 용	비 고
C	C1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여주시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(일반상업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축물시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>운수시설</li> <li>창고시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> <li>발전시설</li> <li>장례식장</li> <li>단독주택</li> <li>공동주택</li> <li>공장</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>동물 및 식물 관련 시설</li> </ul>	
		건폐율	80%이하 ※ 여주시 도시계획조례 제 58조(방화지구안에서의 건폐율이 완화)에 따라 건폐율(90% 이하) 완화 가능	
		용적률	1,000% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
		건축선	5m 이상 (지구단위계획 결정도 참조)	

▪ 숙박 및 마리나시설 용지

도면번호	가구번호	구분	계 획 내 용	비 고
C	C1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여수시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(일반상업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택</li> <li>제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>운수시설</li> <li>수련시설</li> <li>노유자시설</li> <li>동물 및 식물 관련 시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> <li>공장</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>자동차관련시설</li> <li>분뇨 및 쓰레기 처리시설</li> <li>발전시설</li> <li>장례식장</li> <li>단독주택</li> </ul>	
		건폐율	70%이하	
		용적률	330% 이하(여수시 조례 준공업지역 용적률:300%) (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제46조에 의하여 용적률330%를 적용함)」	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
		건축선	3m 이상 (여수시 건축조례 별표3 대지안의 공지 기준 적용)	

▪ 기타시설용지

도면번호	가구번호	구분	계 획 내 용	비 고
주	주1, 주3	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도)에 한해 건축하여야 한다.</li> <li>상기 규정에 의한 주차전용 건축물은 해당 용도지역(준공업지역)에서 건축할 수 있는 건축물로 건축법 시행령 별표 제1호에 따라 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 함.</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>	
		건폐율	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
		건축선	-	
	주2	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도)에 한해 건축하여야 한다.</li> <li>상기 규정에 의한 주차전용 건축물은 해당 용도지역(일반상업지역)에서 건축할 수 있는 건축물로 건축법 시행령 별표 제1호에 따라 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 함.</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>	

도면번호	가구번호	구분	계 획 내 용	비 고
		건폐율	80% 이하 ※ 여수시 도시계획조례 제58조(방화지구안에서의 건폐율의 완화)에 따라 건폐율(90% 이하) 완화 가능	
		용적률	1,000% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
		건축선	-	
D	D1	허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여수시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택</li> <li>• 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>• 운수시설</li> <li>• 수련시설</li> <li>• 공장</li> <li>• 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차관련시설</li> <li>• 분뇨 및 쓰레기처리시설</li> <li>• 발전시설</li> <li>• 장례식장</li> <li>• 단독주택</li> <li>• 노인복지주택</li> <li>• 동물 및 식물 관련 시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> </ul>	
		건폐율	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
		건축선	10m 이상(지구단위계획 결정도 참조)	
E	E1	허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여수시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>• 공동주택</li> <li>• 수련시설</li> <li>• 공장</li> <li>• 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 분뇨 및 쓰레기처리시설</li> <li>• 발전시설</li> <li>• 장례식장</li> <li>• 단독주택</li> <li>• 노인복지주택</li> <li>• 동물 및 식물 관련 시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> </ul>	
		건폐율	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
건축선	10m 이상(지구단위계획 결정도 참조)			

도면 번호	가구 번호	구분	계 획 내 용	비 고
F	F1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여수시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>공동주택</li> <li>수련시설</li> <li>공장</li> <li>창고시설</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>분뇨 및 쓰레기처리시설</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>발전시설</li> <li>장례식장</li> <li>단독주택</li> <li>노인복지주택</li> <li>동물 및 식물 관련 시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> </ul>	
		건폐율	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
		건축선	10m 이상(지구단위계획 결정도 참조)	
G	G1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여수시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택</li> <li>제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>운수시설</li> <li>수련시설</li> <li>공장</li> <li>창고시설</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>분뇨 및 쓰레기처리시설</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>발전시설</li> <li>장례식장</li> <li>단독주택</li> <li>노인복지주택</li> <li>동물 및 식물 관련 시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> <li>자동차관련시설</li> <li>학교환경위생정화구역 내 금지행위시설<sup>주1)</sup></li> </ul>	
		건폐율	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
		건축선	4.5m 이상(지구단위계획 결정도 참조)	

도면번호	가구번호	구분	계 획 내 용	비 고
H	G2	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여수시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택</li> <li>제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>운수시설</li> <li>수련시설</li> <li>공장</li> <li>창고시설</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>자동차관련시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>발전시설</li> <li>장례식장</li> <li>단독주택</li> <li>노인복지주택</li> <li>동물 및 식물 관련 시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> <li>분뇨 및 쓰레기처리시설</li> </ul>
		건폐율	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
	건축선	-		
	H1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여수시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택</li> <li>제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>운수시설</li> <li>수련시설</li> <li>공장</li> <li>창고시설</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>분뇨 및 쓰레기처리시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>발전시설</li> <li>장례식장</li> <li>단독주택</li> <li>노인복지주택</li> <li>동물 및 식물 관련 시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> <li>자동차관련시설</li> <li>학교환경위생정화구역 내 금지행위시설<sup>주1)</sup></li> </ul>
		건폐율	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
배치		지구단위계획 시행지침 참조		
형태		지구단위계획 시행지침 참조		
색채		지구단위계획 시행지침 참조		
건축선	10~30m 이상 (지구단위계획 결정도 참조)			

도면번호	가구번호	구분	계 획 내 용	비 고
J	J1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여주시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>공동주택</li> <li>운수시설</li> <li>수련시설</li> <li>공장</li> <li>창고시설</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>자동차관련시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>분뇨 및 쓰레기처리시설</li> <li>발전시설</li> <li>장례식장</li> <li>단독주택</li> <li>노인복지주택</li> <li>동물 및 식물 관련 시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> <li>학교환경위생정화구역 내 금지행위시설 <sup>주1)</sup></li> </ul>
		건폐율	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
건축선	5m 이상 (지구단위계획 결정도 참조)			
K	K1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>'국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 및 여주시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(일반상업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>운수시설</li> <li>창고시설</li> <li>교정 및 군사시설</li> <li>발전시설</li> <li>장례식장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택</li> <li>공동주택</li> <li>공장</li> <li>위험물저장 및 처리시설</li> <li>동물 및 식물 관련 시설</li> </ul>
		건폐율	80% 이하 ※ 여주시 도시계획조례 제58조(방화지구안에서의 건폐율의 완화)에 따라 건폐율(90% 이하) 완화 가능	
		용적률	1,000% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
건축선	4.5m~10m 이상 (지구단위계획 결정도 참조)			

도면번호	가구번호	구분	계 획 내 용	비 고
L	L1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 및 여주시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(일반상업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 운수시설</li> <li>• 창고시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> <li>• 발전시설</li> <li>• 장례식장</li> <li>• 학교환경위생정화구역 내 금지행위시설<sup>주1)</sup></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택</li> <li>• 공동주택</li> <li>• 공장</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 동물 및 식물 관련 시설</li> </ul>	
		건폐율	80% 이하 ※ 여주시 도시계획조례 제58조(방화지구안에서의 건폐율의 완화)에 따라 건폐율(90% 이하) 완화 가능	
		용적률	1,000% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
		건축선	-	
N	N1	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여주시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중「건축법시행령」[별표1]을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물</li> </ul>	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>• 운수시설</li> <li>• 발전시설</li> <li>• 장례식장</li> <li>• 단독주택</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공장</li> <li>• 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차관련시설</li> <li>• 분뇨 및 쓰레기 처리시설</li> <li>• 노유자시설</li> <li>• 동물 및 식물관련시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> </ul>	
		건폐율	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
		건축선	3m이상 (여주시 건축조례 별표3 대지안의 공지 기준 적용)	

주1) 학교보건법 제6조 제1항 및 시행령 제4조의 2에 따라 교육청 사전 심의를 받아 그 결과를 따라야 함

바. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

▪ 대지내 공지 및 통로 계획

제어요소	적용구역	적용기준	비고
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : A1</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 5m 이상	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : A3</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 10m 이상	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : A4</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 4.5m~10m 이상	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : A5</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 10m 이상	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : A6</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 5m 이상	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : C1</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 5m 이상	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : D1</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 10m 이상	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : E1</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 10m 이상	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : F1</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 10m 이상	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : G1</li> <li>지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 4.5m 이상	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : H1</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 10m~30m 이상	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : J1</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 5m 이상	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : K1</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 4.5m~10m 이상	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : M1</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	최소폭 8m 이상	
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : A1</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	폭은 4m이상, 획지선 또는 획지분할선이 지정되어 있을시는 각각 2m 이상 조성	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : B1</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	폭은 4m이상, 보행자 안전을 위한 통로개설	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : G2</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	폭은 4m이상, 보행자 안전을 위한 통로개설	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 : J1</li> <li>획지 및 건축물에 관한 계획결정도 참조</li> </ul>	폭은 4m이상, 보행자 안전을 위한 통로개설	

▪ 차량동선 및 주차계획

제어요소	제어구간	제어지침	비고
지하주차장 출입구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>가구번호 A5 번</li> <li>지구단위계획총괄도 참조</li> </ul>	지하주차장의 원활한 흐름 유도	
주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>주1, 주2, 주3</li> </ul>	이용 차량의 입구와 출구는 분리하여 설치하되 인접부지와 5m이상 이격	

사. 특별계획에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

▪ 특별계획구역 결정 조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
기정	1	교통환승센터 특별계획구역	덕충동 2001-1 차	25,674.7	
기정	2	주제관 특별계획구역	수정동 351-1제 일대	8,860	
기정	3	크루즈터미널 특별계획구역	덕충동 66-1제 일대	50,672	

▪ 교통환승센터 특별계획구역

도면번호	가구번호	구분	계 획 내 용	비 고
F	F1	위치	• 덕충동 2001-1 차	
		용도지역	• 준공업지역 ※ 엑스포 사후활용 방안에 따라 충분한 기반시설 확보를 전제로 일반상업지역으로 용도지역변경 가능	
		허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여주시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>• 공동주택</li> <li>• 수련시설</li> <li>• 공장</li> <li>• 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 분노 및 쓰레기처리시설</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 발전시설</li> <li>• 장례식장</li> <li>• 단독주택</li> <li>• 노인복지주택</li> <li>• 동물 및 식물 관련 시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> </ul>	
		건폐율	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
건축선	10m 이상 (지구단위계획 결정도 참조)			

주1) 교통환승센터특별계획구역은 향후 세부개발계획 수립시 계획내용(지구단위계획 시행지침)에 따라 개발토록 함

주2) 향후 지구단위계획(세부개발계획)에 따라 용도지역(준공업지역→일반상업지역) 변경 시는 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률”에 의거 건축물의 용도 및 건축물의 밀도 등을 변경 지정할 수 있음

■ 주제관 특별계획구역

도면번호	가구번호	구분	계 획 내 용	비 고
F	F1	위치	• 수정동 351-1제 일대	
		용도지역	• 준공업지역 ※ 엑스포 사후활용 방안에 따라 충분한 기반시설 확보를 전제로 일반상업지역으로 용도지역변경 가능	
		허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여주시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물	
		불허용도	• 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 공동주택 • 수련시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설	• 발전시설 • 장례식장 • 단독주택 • 노인복지주택 • 동물 및 식물 관련 시설 • 교정 및 군사시설 • 분뇨 및 쓰레기처리시설
		건폐율	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
건축선	-			

주1) 주제관 특별계획구역은 향후 세부개발계획 수립시 계획내용(지구단위계획 시행지침)에 따라 개발토록 함

주2) 향후 지구단위계획(세부개발계획)에 따라 용도지역(준공업지역→일반상업지역) 변경 시는 "국토의 계획 및 이용에 관한 법률"에 의거 건축물의 용도 및 건축물의 밀도 등을 변경 지정할 수 있음

■ 크루즈터미널 특별계획구역

도면번호	가구번호	구분	계 획 내 용	비 고
F	F1	위치	• 덕충동 66-1제 일대	
		용도지역	• 준공업지역 ※ 엑스포 사후활용 방안에 따라 충분한 기반시설 확보를 전제로 일반상업지역으로 용도지역변경 가능	
		허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 여주시 도시계획조례에 따라 해당 용도지역(준공업지역)내에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법시행령 별표1'을 기준으로 불허용도를 제외한 건축물	
		불허용도	• 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 공동주택 • 수련시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설	• 발전시설 • 장례식장 • 단독주택 • 노인복지주택 • 동물 및 식물 관련 시설 • 교정 및 군사시설 • 분뇨 및 쓰레기처리시설
		건폐율	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	-	
		배치	지구단위계획 시행지침 참조	
		형태	지구단위계획 시행지침 참조	
		색채	지구단위계획 시행지침 참조	
건축선	-			

주1) 크루즈터미널 특별계획구역은 향후 세부개발계획 수립시 계획내용(지구단위계획 시행지침)에 따라 개발토록 함

주2) 향후 지구단위계획(세부개발계획)에 따라 용도지역(준공업지역→일반상업지역) 변경 시는 "국토의 계획 및 이용에 관한 법률"에 의거 건축물의 용도 및 건축물의 밀도 등을 변경 지정할 수 있음