

[미평2지구단위계획구역 시행지침]

① 총론

제1장. 총칙

제1조 (목적)

- 본 지침은 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률” 제52조의 규정에 의하여 작성되는 “미평2지구단위계획”에서 제시한 용도지역, 지구, 도시계획시설, 건축물의 규모, 용도, 밀도, 형태 및 공간활용 등에 관하여 지구단위계획 결정도서에 표시된 내용을 설명하고, 결정도서에 표기되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

- 본 지구단위계획 시행지침은 미평2지구 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 건축물의 건축에 준하는 각종 시설물의 축조 등을 포함한다)와 지구단위계획결정도 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제3조 (지침의 구성)


- 본 지구단위계획의 시행지침은 1. 총론, 2. 용지별 시행지침 으로 구성한다.

제4조 (지침적용의 기본원칙)

- 본 시행지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 현행법령인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 조례인 「여수시 도시계획조례」를 따른다.
- 본 지침의 일부 규제내용이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「동법 시행령」, 「동법 시행규칙」 등 기존의 법, 시행령, 시행규칙과 전라남도, 여수시 관련 조례 등 상위규정의 내용과 서로 다른 경우에는 상위규정을 따르되, 상위규정에서 허용한 범위 안에서 지구단위계획으로 강화 또는 완화하는 경우에는 지구단위계획에 따른다.
- 시행지침의 내용은 규제사항(지정사항)과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어진다. 이중 규제사항은 반드시 지켜야하는 사항이고, 권장사항은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말한다.
- 지구단위계획의 시행지침에서 제시하는 ‘예시도’와 ‘위치도’는 지침의 이해를 돕고 지침의 목표나 방향을 가시화하거나 그 위치를 표기한 것이다. 특별한 표기가 없는 경우는 ‘예시도’로 본다.

- 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.

제5조 (공통사항 용어의 정의)

- “지구단위계획구역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 및 동법 시행령 제43조의 규정에 의해 지정된 구역으로 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 의미하며, 별도의 명시가 없는 한 미평2지구단위계획구역을 말한다.
- “미평2지구단위계획구역” 도면표시는  와 같다.
- “가구”라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 획지를 말하며, 지구단위계획에서 설정한 가구(블록)번호에 의해 설정한 가구(블록)단위를 말한다.
- “건축물 용도”라 함은 「건축법 시행령」 별표1에 의한 용도별 건축물의 종류 및 본 지침에서 별도로 정의한 건축물, 타 법령에 의한 건축물의 종류를 기준으로 지정한다.
- “지정용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 준용하는 범위 내에서 지구단위계획으로 정한 획지 내에 건축 가능토록 허용한 용도 중 특정한 용도만을 정한 것을 말한다.
- “불허용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획에 의하여 그 획지에서 사용될 수 없도록 지정된 용도를 말한다.
- “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 가구 또는 획지에 지정된 층수(높이) 이하로 건축하여야 하는 층수(높이)를 말한다.
- “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
- “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
- “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지 안의 공지로서 「건축법」제43조(공개공지등의 확보) 규정 및 「건축법 시행령」제27조의2(공개공지등의 확보), 「여수시 건축조례」제27조(공개공지의 확보) 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
- “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1~2층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제6조 (지구단위계획 변경)

- “미평2지구단위계획”의 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.

2 용지별 시행지침

<건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항>

제1조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등은 <표2-1-1>의 내용과 '가구, 획지, 건축물에 관한 결정도'를 따른다.

<표2-1-1> 녹지시설용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분	계 획 내 용
지정용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 별표17 및 「여수시 도시계획조례」 별표 16에 해당하는 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
불허용도	• 지정용도 이외의 시설
건폐율	20%이하
용적률	100%이하
높이	4층 이하
해당가구번호	1

- 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 지침내용의 도면표시는 <그림2-1-1>와 같이 표시한다.

<그림2-1-1> 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 도면표시

가구번호		1		가구번호: 1 용적률: 100%이하 건폐율: 20%이하 최고높이: 4층이하 최저높이: -
용적률	최고높이	100% 이하	4층 이하	
건폐율	최저높이	20% 이하	-	

<건축물의 배치, 형태 및 색채 등에 관한 사항>

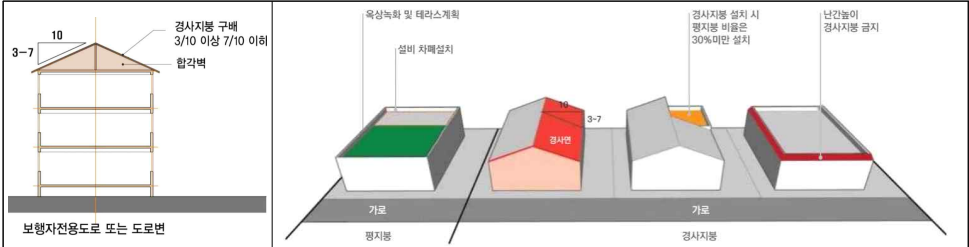
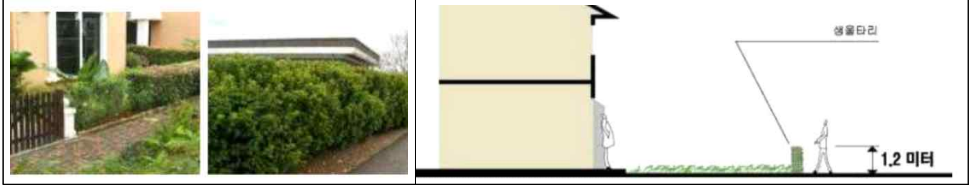
제2조 (건축물의 배치 등)

- 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「여수시 건축조례」 별표 3(대지 안에 공지기준)을 따른다.

제3조 (건축물의 형태 등)

- 건축물의 형태, 색채 등은 <표2-1-2>의 내용을 따른다.

<표2-1-2> 건축물 형태 등

구분	계 획 내 용
지붕	<ul style="list-style-type: none"> • 지붕은 경사지붕을 원칙으로 함 (단, 30% 범위 이내에서 평지붕을 허용함) • 옥상층에는 물탱크 등 건축부속시설(실외기, 배수흡통 등)이 노출되지 않도록 설치 • 평지붕일 경우 옥상녹화를 권장함 <p style="text-align: center;"><지붕형태 조성예시></p> 
형태	<ul style="list-style-type: none"> • 담장을 설치하고자 하는 경우에 높이는 1.2m 이하가 되도록 함 • 재료는 생울타리, 목재 등 친환경 소재를 사용하거나 50% 이상 투시되는 재질로 사용하는 것을 권장함 <p style="text-align: center;"><담장 및 대문 예시></p> 
재료	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 외벽의 재료는 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라 주변 건물과도 조화를 유지하여야 함 • 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려함 • 외부색채는 마감재에 따라 차이가 많으므로 자연상태의 석재, 원목 또는 적벽돌 등의 도색이 불가능한 마감재 사용시 주조색 및 보조색은 마감재와 조화될 수 있는 색상을 사용

구분		계 획 내 용
형태	재료	<p style="text-align: center;"><건물 외벽 조성예시></p>
	기타	<ul style="list-style-type: none"> • 건축부속시설(실외기, 배수흡통 등)은 전면도로와 접하는 입면에 설치 불가 • 경량판넬 단층 건축물 설치 불가

제4조 (건축물의 색채계획)

- 건축물 외벽의 색은 재료 고유의 색을 사용하며, 특히 시각적 노출이 많은 부분은 자연재료를 사용한다.
- 인접 환경의 자연색을 고려하여 조화를 이루도록 배색한다.
- 지붕은 RP, R, YR, Y계열의 색을 사용하며, 저채도의 주조색, 보조색, 강조색 사용을 통해 시각적 안정감을 부여한다.
- 경사지붕의 경우 블록단위로 지붕에 유사한 색채 또는 재료를 사용하여 통일성 있는 경관을 형성한다.
- 평지붕의 경우 옥상녹화 등을 통해 자연적인 도심 이미지를 형성한다.
- 과도한 색채 통일성으로 인한 개별의 건축물의 획일화는 지양한다.
- 원색의 사용을 지양하고 <표2-1-3>에 제시하는 색채가이드라인을 사용하도록 권장한다.

<표2-1-3> 건축물 색채 등

구분		계 획 내 용					
지붕색	<ul style="list-style-type: none"> • 색상 : N, RP계열~Y계열 • 명도 : 중·고명도 5~8 • 채도 : 저채도 3이하 						
					5YR 4/1	5YR 3/1	10YR 4/1
					N5	N4	10YR 3/1

구분	계 획 내 용			
주조 /보조색	<ul style="list-style-type: none"> • 색상 : N, YR계열~PB계열 • 명도 : 중·고명도 5~9 • 채도 : 저채도 3이하 			
	10YR 9/0.5	7.5PB 8/3	5GY 7.5/1	
	2.5GY 8/2	5GY 7/2	2.5PB 5.5/2	
권장배색 안				
구성예시				

<대지 내 공지에 관한 사항>

제5조 (공개공지 등)

- 공개공지의 조성은 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보), 「건축법 시행령」 27조의2(공개공지 등의 확보)의 규정에 적합하게 설치 및 조성한다.

<표2-1-4> 건축물 형태 등

구분	계 획 내 용	
공개 공지	조성 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳에 배치를 원칙으로 함 • 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우, 인접 공개공지와 연계되도록 배치함
	진입부 설치	<ul style="list-style-type: none"> • 전면도로에 면한 길이의 2분의1 이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 함 • 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되, 부득이하여 높이 차를 두는 경우 장애인용 경사로를 설치하여야 함
	시설 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 공개공지 내에는 「건축법 시행령」 제27조의2 규정과 「여수시 건축조례」 제27조의 규정을 준용토록 함

<그림2-1-2> 공개공지 조성예시>



<차량동선에 관한 사항>

제6조 (차량동선계획)

- 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변구간에 차량진출입구 설치하는 것을 권장한다.

<주차장에 관한 사항>

제7조 (주차장 설치)

- 주차장은 「주차장법」 및 「여수시 주차장 조례」 등 관련규정에 적합하게 설치하여야 한다.
- 불가피한 경우를 제외하고는 도로모퉁이 및 횡단보도 전후 10미터 이내 구간에는 두지 아니할 것을 권장한다.