
**여수 죽림지구 택지개발사업
제1종지구단위계획 시행지침**

2010. 12

여수 죽림지구 택지개발사업 제1종지구단위계획 시행지침

제 1 편 총 론

제1장 총 칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 “여수 죽림지구 택지개발사업 제1종 지구단위계획” 구역 내의 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·형태 및 공간 활용 등에 관해 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 시행지침을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

본 지침의 적용은 죽림 지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제3조 (지침의 구성)

본 지침은 총 2편으로 구성되며, 제1편은 총칙과 제1종 지구단위계획 운용에 관한 사항으로 지구단위계획구역내 모든 건축용지를 대상으로 하고, 제2편은 단독주택용지, 근린생활시설용지, 공동주택용지, 상업용지, 공공건축물 및 기타시설용지에 각각 적용한다.

제4조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 통합영향평가(환경·교통·재해) 등에 의한 택지개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 여수시 조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ② 시행지침의 내용은 ‘규제사항’ 과 ‘권장사항’ 으로 나누어진다. 이중 ‘규제사항’ 은 반드시 지켜야 하는 사항이고, ‘권장사항’ 은 강요하지 않는 내용들로서 가급적 지침내용을 수용하여 건축할 것을 권장하는 사항을 말한다.
- ③ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화 하는 것으로 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ④ 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ⑤ 대지상호간 분할합병에 의해 대지에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용은

전면도로가 가장 넓은 필지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.

- ⑥ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
- ⑦ 본 지침 시행이후 관련 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합하지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

제5조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- 1. “지구단위계획구역” 이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
- 2. “대지분할가능선” 이라 함은 일정규모 이상의 대형필지에 대하여 지구단위계획의 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할이 가능한 위치를 지정한 선을 말한다.
- 3. “권장용도” 라 함은 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로 특별한 사유가 없는 한 권장된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
- 4. “허용용도” 라 함은 관련 법령의 규정에 의해 허용되는 용도 중 당해 지역에 한해서 사용할 수 있는 용도를 말한다.
- 5. “불허용도” 라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- 6. “지정용도” 라 함은 관련 법령의 규정에 의해 허용되는 용도 중 지정된 용도만을 사용하여야 하는 용도를 말한다.
- 7. “최고층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- 8. “최저층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- 9. “건축물의 전면” 이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
- 10. “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다. 다만, 지하부분은 그러하지 아니한다.
- 11. “투시형 셔터” 라 함은 전체의 60% 이상이 투시가 가능한 셔터를 말한다.
- 12. “필로티 구조” 라 함은 지상층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 유효높이가 4m이상인 구조를 말한다.
- 13. “전면공지” 라 함은 건축한계선·벽면한계선 등의 지정으로 확보된 대지안의 공지로서 전면도로로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 공지를 말한다.
- 14. “공개공지” 라 함은 건축법 제67조, 동법시행령 제113조 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
- 15. “쌈지공원” 이라 함은 일반대중에게 상시 개방하고 인접 대지내 공지와 공동으로 조

성하거나 주요 보행 결절점 주변에 조성하는 것으로 일반인의 휴식과 위락을 위한 벤치, 조명 등의 시설들과 계절의 변화가 나타날 수 있는 교목, 관목, 초화류 등의 혼합 식재가 설치된 것을 말한다.

16. “차폐식재(조경)” 라 함은 건축한계선 지정에 의해 확보된 대지내 공지로서 지정된 식수방법에 의해 조경하는 것을 말한다.(단, 차량 및 보행을 위한 진입도로구간은 조경시설을 설치하지 않아도 됨)
 17. “전면도로” 라 함은 건축물의 주 출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
 18. “차량출입불허구간” 이라 함은 도로에서 대지로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
 19. “공공보행통로” 라 함은 대지안에 일반인이 보행에 이용할 수 있도록 24시간 개방된 공간을 말한다.
 20. “점포주택” 이라 함은 단독주택의 일부를 근린생활시설 등 주거 이외의 용도로 사용하는 주택을 말한다.
 21. “건축물의 입면적” 이라 함은 건축물의 높이(박공지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이)에 건축물 벽면의 직선거리를 곱한 값을 말한다.
 22. “탑상형 아파트” 라 함은 평면상 단변과 장변의 비례가 1:3이하인 아파트를 말한다.
 23. “건축물직각배치구간” 이란 도로에서의 조망 확보 및 경관향상을 위하여 직각배치구간의 장변이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.
 24. “탑상형 배치구간” 이란 도로에서의 조망 확보 및 차폐감 완화를 위하여 탑상형 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다.
 25. “근린생활시설” 이라 함은 공동주택지에서 주택건설기준등에관한규정에 의하여 정의된 용어를 말한다
 26. “부대복리시설” 이라 함은 공동주택지에서 주택법 및 주택건설기준등에관한규정에 의하여 정의된 용어를 말한다.
 27. “단지출입구” 라 함은 도로로부터 단지내로 차량 및 보행자의 통행이 가능하도록 설치하는 출입구를 말한다.
 28. “단지내 도로” 라 함은 공동주택 단지내의 차량 및 보행자의 통행을 위해 설치되는 도로를 말한다.
 29. “주조색” 이라 함은 건축물의 한 면의 외벽면중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 70% 이상을 차지하는 색을 말한다.
 30. “보조색” 이라 함은 건축물의 한 면의 외벽면중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 30% 이하를 차지하는 색을 말한다.
 31. “강조색” 이라 함은 건축물의 외장효과를 높이기 위하여 건축물의 어느 한면의 외벽면중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제1조 (지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획의 변경은 택지개발사업 준공 전에는 택지개발촉진법에 의한 절차를 따른다.
- ② 택지개발업무처리지침 제29조 2항에서 규정하는 기간 동안 본 지침을 유지하여야 하며, 그 이후에는 국토의계획및이용에관한법률에 의한 절차를 따른다.

제2조 (건축계획 심의)

- ① 지구단위계획구역내 주택건설사업승인, 건축물의 건축허가 또는 심의를 받고자 할 경우 지구단위계획의 반영여부를 포함한 다음의 도서를 첨부하여야 한다.
 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
 2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
 3. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류
 4. 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
 5. 외부공간이 이용 및 조성계획도(1/100축척이상)
 6. 기타 관련도서
- ② 제1항의 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 전라남도 건축조례 및 여수시 건축조례에서 정한 심의대상에 한한다.

부 칙

- ① 본 시행지침은 실시계획 승인 고시일로부터 효력을 발생한다.

제 2 편 건축부문 시행지침

제1장 단독주택용지

제1조 (필지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 독립된 필지로 분할 할 수 없다. 다만, 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 득한 경우에는 예외로 한다.
- ② 필지의 합병은 결정도상의 '연접한 2필지' 내에서 허용한다.

제2조 (건축물의 용도 및 가구수)

- ① 다음 표와 같이 용도가 지정되어 있는 필지는 지정된 용도 이외의 용도로 사용할 수 없다.
- ② 단독주택용지내 1필지당 가구수는 다음 표에서 지정되어 있는 세대수를 초과할 수 없다.

■ 단독주택 용도표

구분	건축물 용도	비 고
	단독주택(점포주택)	
도면표기	D	
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택, 다가구주택, 공관 • 가정보육시설, 공동생활가정 및 재가노인복지시설 • 점포주택 - 제1종 및 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> • 지하층에 주거 및 교육용도 불허 • 점포주택의 경우 지상1층에 한하여 점포설치(연면적의 5분의2범위이내)
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설(정화구역내 위치한 필지에 한함) 	
1필지당 가구수	<ul style="list-style-type: none"> • 4가구 이하 	

- ③ 도면표시 : 건축물의 용도 건축물의 용도

D	

 예 : D용도 외 불허

제3조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 아래표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다. 단, 1층 전부를 필로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티부분을 층수에서 제외한다.

■ 단독주택용지의 건폐율, 용적률, 높이

택지용도	건축물 용도표시	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비 고
단독주택용지	D	60이하	200이하	3층 이하	

② 도면표시방법 :

건축물 밀도 :

60	200

 • 용적률 : 200퍼센트이하
• 건폐율 : 60퍼센트이하

건축물 높이 :

	3

 • 최고층수 : 3층이하

제4조 (건축물의 배치)

건축물이 주방향은 채광·통풍을 고려하여 가급적 남향 또는 동향으로 배치하여 쾌적한 주거환경을 조성토록 권장한다.

제5조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다. 다만, 인접대지에 건축물이 건축되어 있거나 건축예정인 대지에 면한 부분은 예외로 한다.
- ② 외벽의 색깔은 원색의 사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 권장한다.
- ③ 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하도록 한다.
- ④ 점포주택 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 녹슬지 않는 투시형 셔터를 설치하도록 한다.

제6조 (1층 바닥높이 등)

1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥 높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로의 지반면보다 30cm를 초과하지 않도록 건축한다.

제7조 (지붕 및 옥탑 등)

건축물의 지붕은 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.

1. 단독주택용지내 모든 건축물에는 경사지붕을 설치하도록 하며, 평지붕은 전체지붕의 10분의 3이내에서 허용한다.

2. 지붕의 구배는 3/10 ~ 7/10이 되도록 하되, 인접필지의 건축물과 구배를 통일할 것을 권장한다.
3. 경사지붕의 색채는 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하되 원색의 사용을 지양한다.
4. 경사지붕설치시 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야 한다.

제8조 (담장 및 대문)

- ① 단독주택용지내 건축물 담장 및 대문의 높이는 1.2m 이하가 되도록 한다.
- ② 단독주택용지내 대문은 투시형, 담장은 투시형 또는 생울타리형으로 설치를 권장한다.

제9조 (대지내 차량 진출입)

- ① 차량출입구는 도로교차 각각구간에는 설치할 수 없다.
- ② 차량출입에 대한 별도의 지침이 없는 대지의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.
- ③ 차량출입구는 대지당 1개소만 허용하되 그 폭은 6m를 초과할 수 없다.(1층 전체를 주차장으로 할 경우에는 예외임)

제10조 (주차장의 설치기준)

- ① 단독주택용지내 주차장은 주차장법 및 여수시 주차장조례를 따르도록 한다.
- ② 단독주택용지내 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접 필지의 경계부에 위치하는 것을 권장한다.

제11조 (주차장의 형태)

- ① 단독주택용지내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 주차대수를 확보하여야 하며 지상주차장의 주차방식은 가급적 직각주차방식을 유지하여야 한다. 이 때 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ② 주차장의 포장은 '투수성포장' 을 권장한다.(단, 필로티 하부 주차장 제외)

제2장 근린생활시설용지

제1조 (필지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 독립된 필지로 분할할 수 없다.
- ② 필지의 합병은 결정도상의 '연접한 2필지' 내에서 허용한다.

제2조 (건물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 허용용도와 불허용도로 나누어지며, 허용용도에 해당하지 않으면 불허용도로 본다.
- ② 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

■ 근린생활시설 용도 규제표

구분	건축물 용도
도면표시	N
허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물중 건축법시행령 별표1의 제3호 및 제4호 근린생활시설(단, 안마시술소, 단란주점 제외)
불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설(정화구역내 위치한 필지에 한함)

- ③ 도면표시 : 건축물의 용도

N	

 예 : N용도 외 불허

제3조 (건축물의 규모)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정도에 표기하여 지정하고 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다.
- ② 도면표시방법 :

건축물 밀도 :

60	250

 용적률 : 250퍼센트이하
 건폐율 : 60퍼센트이하

건축물 높이 :

	5

 최고층수 : 5층이하

제4조 (건축물의 배치)

건축물의 전면방향은 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 한다.

제5조 (건축한계선)

건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 거리 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

제6조 (건축선에 의하여 확보된 전면공지 활용)

- ① 건축한계선에 의하여 확보된 전면공지는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량의 진출입을 제한하기 위하여 단주 등의 설치를 할 경우에는 그러하지 아니하다. (단, 조정면적으로는 산입가능)
- ② 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축시 개별 건축주가 이를 시행한다.
- ③ 전면공지 조성방법
 1. 단처리
전면공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다. 다만, 지형여건상 불가피하다고 건축허가권자가 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.
 2. 포장
포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하여야 한다.

제7조 (건축물의 형태)

- ① 외벽처리 : 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 모든 면의 마감을 비슷한 재료로 처리하여야 한다. 다만, 인접대지에 건축물이 건축되어 있거나 건축예정인 대지에 면한 부분은 예외로 한다.
- ② 건축물의 색채 : 건축물 외벽의 주조색 및 보조색은 명도 6 이상, 채도 4 이하가 되도록 한다. 다만, 자연 재료를 사용할 경우에는 이를 적용하지 않을 수 있다.
- ③ 건축물의 바닥높이 : 주 진입도로(전면방향)에 접한 건축물의 1층 바닥 높이는 전면도로의 지반면보다 20cm를 초과할 수 없다.
- ④ 셔터 등 : 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터를 설치할 경우 녹슬지 않는 재료의 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만, 허가권자가 건축물의 용도상 부득이하다고 인정한 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑤ 부속시설 및 설비
 1. 건물의 옥상 및 지붕위의 냉난방시설 및 환기구 등의 설비는 건너편 도로에서 보이지 않도록 설치한다.
 2. 부속시설(물탱크, 냉난방시설 등)의 외부노출은 금지하고, 냉난방시설의 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축설계에 포함토록 한다. 단, 도시가스배관은 외부노출이 가능하다.

제8조 (담장 및 대문)

담장의 설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 허가권자가 부득이하다고 인정하는 경우에는 1.0m 이하의 투시형 또는 생울타리형으로 설치할 수 있다.

제9조 (주차장 설치기준)

근린생활시설용지내 주차장은 ‘주차장법’ 및 ‘여수시 주차장조례’에 따라 설치하여야 한다.

제10조 (주차장 형태)

- ① 모든 필지는 자주식 주차장으로 주차대수를 확보하여야 하며 지상주차장의 주차방식은 가급적 직각주차방식을 유지하여야 한다. 이 때 연결도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ② 근린생활시설용지내 설치하는 부설주차장의 구조는 주차장법시행규칙 제11조를 준용한다.
- ③ 근린생활시설용지내 주차진출입구는 이면가로에 조성할 것과 주차의 효율성 증진을 위하여 인접필지의 경계부에 공동으로 조성할 것을 권장한다.

제3장 공동주택용지

제1조 (필지의 분할과 합병)

공동주택용지의 획지는 가구단위로 하며, 모든 획지는 분할할 수 없다. 다만, 주택건설기준등에 관한 규정 제4조, 제5조 규정의 부대복리시설은 예외로 한다.

제2조 (주택유형의 지정)

- ① 공동주택용지로 지정된 필지에는 지정된 유형 이외의 시설은 건축할 수 없다.
- ② 공동주택용지의 유형은 주택의 규모에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.
 - 1. a : 전용면적 60㎡이하의 공동주택
 - 2. b : 전용면적 60㎡ ~ 85㎡이하의 공동주택
 - 3. c : 전용면적 85㎡초과의 공동주택

제3조 (건축물의 용도)

- ① 건축물 용도는 다음 표와 같이 용도가 지정되어 있는 필지는 지정된 용도 이외의 용도로 사용할 수 없다.

- ② 도면표시 : 건축물의 용도

A	

 예 : A용도 외 불허

■ 아파트 건축물의 용도표

구 분	건축물 용도	비 고
도면표시	A	
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택중 아파트 • 가정보육시설, 공동생활가정 및 재가노인복지시설 • 부대복리시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 부대복리시설이란 주택법 제2조의 제6호, 제7호와 주택건설기준등에 관한 규정 제4조, 제5조의 규정의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 	

제4조 (건축물의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수)

- ① 공동주택용지의 블록별 세대수, 건폐율, 용적률, 층수는 아래표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.
- ② 각 아파트단지의 주택규모는 개발계획에서 정한 주택규모 이하로 하되, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 개발계획상 정한 주택의 규모보다 작은 평형의 규모로 계획할 경우 세대수의 5%범위 내에서 조정할 수 있다.
- ③ 부대복리시설의 건축물의 층수는 5층 이하로 한다.

■ 아파트 건축물의 규모

블록 번호	주택유형	대지면적		세대수 (호)	인구수 (인)	평균 평형	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (층)
		m ²	평						
Aa1	60m ² 이하	38,258.2	11,573	830	2,490	24	30	180	20
Aa2	60m ² 이하	36,008.2	10,892	775	2,325	24	30	180	20
Ab1	60m ² ~85m ² 이하	16,006.8	4,842	269	807	33	30	200	20
Ab2	60m ² ~85m ² 이하	67,933.2	20,550	1,206	3,618	33	30	200	20
Ac1	85m ² 초과	35,397.6	10,708	588	1,764	32, 42	30	200	20

※ 평균평형은 세대수를 산정하기 위한 평형으로 주택의 평형은 주택의 규모 범위내에서 자유로이 건설함.

④ 도면표시방법 예시

건축물 밀도 :	30	200	용적률 : 200퍼센트이하 건폐율 : 30퍼센트이하
건축물 높이 :	20		최고층수 : 20층 이하

제5조 (건축물의 배치)

- ① 탐상형 배치구간 : 탐상형 배치구간이 지정된 경우, 도로변 또는 건축한계선으로부터 30m 이내에서는 탐상형 아파트를 배치하여야 한다. 다만, 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 탐상형을 준수하지 못한다고 주택건설사업계획 승인권자가 타당하다고 인정하는 경우에는 기준을 준수한 것으로 본다.
- ② 직각배치라 함은 건축물의 형식에 따라 다음과 같이 정의한다.
 1. 판상형, 다각형 또는 타원형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선에 대하여 건축물 장변 또는 주전면선의 기울기 ±22.5° 범위내의 배치
 2. 탐상형 또는 원형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선에 대하여 건축물의 장변 또는 주전면선의 기울기 ±45° 범위내의 배치
- ③ 가로축과 자연맥락에 순응하는 건축물 배치를 권장한다.

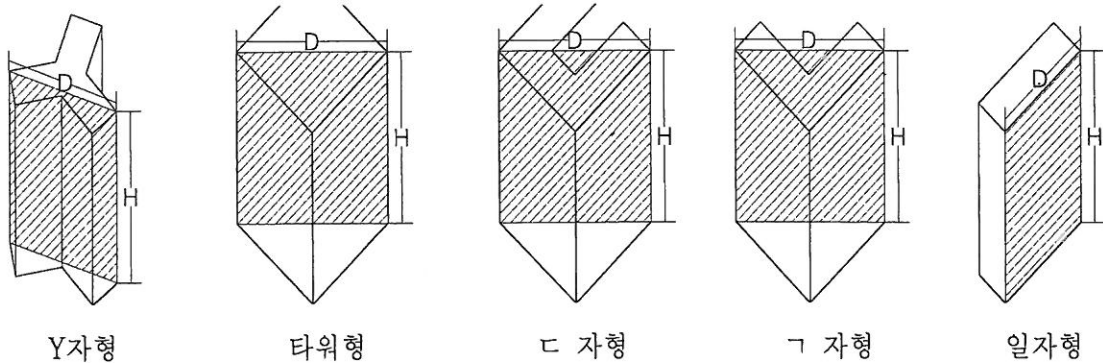
제6조 (건축선)

건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정된 길이이상 후퇴하여 건축하여야 한다. 단, 부대복리시설은 제외토록 한다.

제7조 (건축물의 형태)

- ① 건축물 1개동의 층수 변화를 3개 층 이하로 한다.
- ② 공동주택의 길이가 길수록 일조 및 조망의 측면에서 주거환경에 불리할 뿐만 아니라, 동선상의 문제가 발생할 우려가 있으므로 층수에 따른 주거환경의 악화를 방지하기 위해 아파트 1동의 길이를 아래와 같이 제한한다.
 1. 공동주택은 6호 연립이하로 계획하여야 한다.
- ③ 건축물의 형태
 1. 공동주택 1동의 입면적을 3,500㎡이하로 건축하여야 한다.
 2. 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄹ, 타워형으로 된 경우 건축물의 길이는 최장 수평등각선의 길이로 한다.

< 입면적 산정 예시 >



Y자형

타워형

ㄷ자형

ㄱ자형

일자형

• 입면적 산정식 : 건축물의 입면적 = $D \times H$

- ④ 입면 : 공동주택 주호동에 입면·형태상의 변화(저층·중층·고층/옥상부의 변화. 이하 '3분할 디자인'이라 한다)를 부여하여 차별화된 외관을 가질 수 있도록 계획할 것을 권장한다.
- ⑤ 지붕
 1. 공동주택(탑상형 제외)의 지붕은 경사지붕(물매 1:3이상)을 원칙으로 하며 최상층은 다락 방설치 또는 복층형을 권장한다. 다만, 관련 심의위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 2. 부대복리시설의 지붕은 경사지붕을 권장하며, 경사지붕으로 하기에 부적합하다고 관련 심의위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑥ 필로티 : 통경 확보, 보행통로연결 등의 목적을 달성하기 위하여 필로티 설치를 권장한다. 1층 바닥면적의 50% 이상을 필로티로 할 경우에는 당해 층을 층수 산정에서 제외할 수 있다.

제8조 (단지 내 차량 출입 및 차량동선)

- ① 단지 내 차량출입
 1. 도로에 접한 대지의 일부 구간 중 교통에 장애가 예상되어 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 각 대지로의 차량출입구를 설치할 수 없다.
 2. 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 - 1) 폭 10m이상 도로의 교차로 모퉁이로부터 10m이내의 구간

2) 버스 정류장, 기타 승하차시설 횡단보도 전후 10m이내의 구간

② 단지 내 도로

1. 단지 내 도로와 단지의외곽도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 한다.
2. 단지 내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 보행자의 통행이 차량 통행보다 우선하는 구조로 조성한다.
3. 지구단위계획에 의해 단지 내 차량동선이 지정된 곳에는 가능한 한 지정된 형태로 도로를 설치할 것을 권장한다.

제9조 (주차장의 설치)

- ① 공동주택의 지하주차장은 경사지형을 활용한 데크(decks)식 주차장의 조성 및 상부 조경·녹화를 권장한다.
- ② 지상주차장의 경우 투수성 포장으로 조성하도록 권장한다.
- ③ 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치하여야 한다.
- ④ 지하주차장은 주동과 직접 연결되도록 지하통로를 설치할 것을 권장하고, 이 경우 경비실은 출입자의 통행을 감시할 수 있는 구조가 되도록 한다.

제10조 (단지내 보행 및 자전거동선)

- ① 보행자 및 자전거 동선은 즉림지구 전체의 보행자 및 자전거동선과 연계 배치한다.
- ② 차량동선과 상충을 최소화하고 학교, 공원, 녹지 등의 오픈스페이스 및 주변 보행 결절점과 연계 설치한다.
- ③ 보행자통로의 폭은 2m이상으로 하고 바닥포장은 보행자전용도로와 유사하게 포장한다.

제11조 (단지 내 포장)

- ① 단지 내 도로포장
 1. 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장할 것을 권장한다.
 2. 단지 내 도로의 위계에 따라 재료의 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.
- ② 단지 내 보도포장
 1. 보행의 쾌적성과 식별성을 고려할 수 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.
 2. '투수성 포장'을 권장한다.

제12조 (부대복리시설)

- ① 부대복리시설은 「주택건설기준등에관한규정」의 제25조 내지 제55조에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.
- ② 부대복리시설중 근린생활시설은 단지의 차량 진출입구변에 배치할 것을 권장 하며, 「주

택건설기준등에관한규정」 제50조에서 제시한 기준을 초과할 수 없다.

- ③ 부대복리시설중 관리사무소, 유치원, 주민공동시설, 주민운동시설, 노인정, 어린이놀이터, 휴게시설 등은 공공보행통로나 보행자전용도로변과 같이 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.

제13조 (담장에 관한 사항)

- ① 담장의 높이는 1.2m 이하로 한다.
- ② 담장의 재료는 화목류의 생울타리로 한다.
- ③ 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 한다.

제14조 (건축물의 색채)

- ① 아파트외벽의 색채는 주조색, 보조색, 지붕색, 강조색으로 구분하고 아래표에 제시된 기준을 따른다.
 1. 주조색의 색상은 제시된 색상 범위내에서 자유롭게 선정하며, 우리나라의 기후환경에 적합한高明도·저채도의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
 2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 설정하고, 중고명도(5.0 ~ 8.0), 중채도(3.0~6.0)의 범위 내에서 설정한다.
 3. 강조색은 주조색과 보조색의 유형에 관계없이 사용이 가능하나, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한 저명도(2.0 ~ 4.0), 고채도(4.0 ~ 9.0)의 색을 사용한다.
 4. 경사지붕의 색채는 10R ~ 5Y 3 ~ 5/4이하로 하여야 한다.
- ② 시각적 초점이 될 수 있는 아파트의 측벽에 여수시의 정체성과 단지의 이미지를 표현할 수 있는 그래픽처리를 권장한다.
- ③ 공동주택 외벽의 색채는 사업계획 심의시 또는 별도 색채계획 심의를 통해 충분히 제어될 수 있도록 유도한다.

■ 공동주택 단지별 색채계획

구 분		색채계획(면셀 H V/C)	색채예시	
Abl, Ac1	주조색	<ul style="list-style-type: none"> ● 색상 : 주황계열 (10R~5.0YR) ● 명도/채도 : 9.0이상 / 1.0이하 	2.5YR8.0/3.0	2.5YR7.0/4.0
	보조색	<ul style="list-style-type: none"> ● 색상 : 적색계열 (5.0R~10R) ● 명도/채도 : 7.0~8.0 / 3.0~4.0 	2.5YR9.5/0.5	2.5YR9.0/1.0
Aa1, Aa2, Ab2	주조색	<ul style="list-style-type: none"> ● 색상 : 녹색계열 (10GY ~ 5.0G) ● 명도/채도 : 8.0~8.5 / 1.5~2.0 	2.5Y8.0/3.0	2.5Y7.0/4.0
	보조색	<ul style="list-style-type: none"> ● 색상 : 청록계열 (5.0BG~10G) ● 명도/채도 : 5.0~6.0 / 3.0~4.0 	2.5G8.5/1.5	2.5G8.0/2.0

제15조 (단지내 조경)

- ① 단지내 조경면적은 주택규모 60㎡이하 30%이상, 60㎡초과 40%이상 확보토록 권장한다.
- ② 보행밀집지 및 단지 진입부에 공공조경을 설치토록 권장한다.
- ③ 큰 도로에 면한 블록과 공동주택 C1블럭 경관녹지 일원은 수림대를 조성하고 차폐식재토록 권장한다.
- ④ 단지내 녹지에는 다음 기준에 따라 식재할 것을 권장
 1. 보행자 전용도로변 녹지 : 관상 효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 유도식재
 2. 건물 주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 수목을 식재
 3. 주차장 주변 녹지 : 수엽이 치밀하고, 아랫가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 식재
- ⑤ 어린이 놀이터를 설치할 경우 다음 사항을 준수토록 권장한다.
 1. 어린이가 차도를 횡단하지 않도록 하고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
 2. 놀이터 주변은 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 생울타리를 조성한다.
 3. 놀이시설물의 설계는 안전성, 편리성, 견고성을 고려하여 유지관리가 편리하도록 설계한다.
 4. 하나의 단지내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치한다.

제16조 (대지내 공지)

- ① 공동주택용지가 간선도로변에 접한 부분에 폭 5m로 설치하되 어린이놀이터, 주민운동시설, 보행로 등은 설치할 수 있다.

제4장 상업용지

제1조 (필지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 대지분할가능선이 지정되지 아니한 필지는 분할할 수 없다.
- ② 필지의 합병은 2개의 필지내에서 허용하며, 이때 시행지침에 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용하고 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.

제2조 (건축물의 용도)

- ① 불허용도에 해당되지 않으면 당해 용도지역에서 허용하는 범위 내에서 허용 가능한 용도로 본다.
- ② 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

■ 상업용지 용도표

구 분		건축물의 용도
도면표시		C
불허 용도	1층	<ul style="list-style-type: none"> • 위락시설 및 제2종근린생활시설중 단란주점, 안마시술소 • 제1종 및 제2종근린생활시설중 장의사, 목공/건축자재, 난방 및 수도, 페인트 도.소매점
	전층	<ul style="list-style-type: none"> • 위락시설중 특수목욕장, 유기장, 투전기업소 및 카지노 업소 • 판매 시설중 소매시장 • 운수시설 • 공장 • 문화 및 집회시설중 동·식물원 • 위험물저장 및 처리시설중 주유소를 제외한 용도 • 창고시설 • 단독주택 • 공동주택 • 공공용시설중 교도소, 감화원, 군사시설, 발전소 • 동물 및 식물관련시설

- ③ 도면표시 : 건축물의 용도

C	

 예 : C용도의 불허

제3조 (건축물의 규모)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정도에 표기하여 지정하고 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

- ② 도면표시방법 : 건축물 밀도 :

70	700

 용적률 : 700퍼센트이하
 건폐율 : 70퍼센트이하
- 건축물 높이 :

	10

 최고층수 : 10층이하

제4조 (건축물의 전면방향)

둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다. 다만, 20m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 건축물의 전면을 임의로 선택할 수 있다. 특히 가각에 접한 대지의 경우 건물의 전면은 접한 모든 도로를 향할 수 있다.

제5조 (건축한계선)

건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 지정한 거리 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

제6조 (건축물의 형태 및 외관, 색채)

- ① 1층 바닥높이 : 도로와 접하는 건축물의 1층 바닥높이는 접한 전면도로의 지반면보다 20cm를 초과할 수 없다.
- ② 투시벽 및 투시형 셔터 : 건축물의 1층 벽면중 도로(보행자도로 포함)에 면한 벽면은 벽면적의 50%이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 하여야 한다.
- ③ 건축설비 : 옥상부분 및 벽면에는 건축설비의 노출을 금지한다.
- ④ 건축물 외벽의 재료는 주변경관과 조화된 질이 높은 것의 사용을 권장한다.
- ⑤ 건축물의 색채 : 건축물 외벽의 주조색 및 보조색은 명도 6 이상, 채도 6 이하가 되도록 한다.

제7조 (대지내 공지)

① 전면공지

1. 건축한계선에 의하여 확보된 공지중 전면공지로 지정된 공지에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량의 진출입을 제한하기 위하여 단주 등의 설치를 할 경우에는 그러하지 아니하다. (단, 조경면적으로는 산입 가능)
2. 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축시 개별 건축주가 이를 시행한다.
3. 전면공지 조성방법
 - 1) 단처리
전면공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다. 다만, 지형여건상 불가피하다고 건축허가권자가 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.
 - 2) 포장
포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하여야 한다.

② 공개공지

1. 건축법 제67조, 동법시행령 제113조에 의하여 공개공지설치 대상이면 이를 준수하여야 하며 24시간 개방하여야 한다.
2. 구체적인 형태 및 배치·구성방식은 제3호의 「공개공지 조성방식」에 따라 조성하여야 하며, 기타사항은 관련 심의위원회 심의를 거쳐 결정할 수 있다.
3. 공개공지 조성방식
 - 1) 진입부의 설치
 - 가. 전면가로에 면한 길이의 1/2이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
 - 나. 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하되 부득이하여 단차를 두는 경우 별도의 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.
 - 2) 시설기준
 - 가. 공개공지는 건축법 제67조 및 동법 시행령 제113조에 의거하여 확보하여야 하며, 주차장과 담장을 설치할 수 없다
 - 나. 공개공지 면적의 30%이상을 건축법 제32조제2항의 규정에 의하여 건설교통부장관이 고시한 조경기준에 의하여 식재하여야 한다.
 - 다. 공개공지에는 휴게시설 및 휴게공간을 설치하여야 하고, 야간 조명 등을 설치 운용하여야 한다.

제8조 (대지내 조경)

- ① 면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 건축법 제32조, 동법시행령 27조, 여수시 관련 조례에 의거하여 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
- ② 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제32조 제2항의 규정에 의하여 건설교통부장관이 고시한 조경기준 및 여수시 건축조례에 의한다.

제9조 (대지내 차량진출입)

도로에 접한 대지의 일부구간 중 교통에 장애가 예상되어 차량출입불허구간으로 지정된 곳에 서는 각 대지로의 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 관련 심의위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우는 그러하지 아니하다.

제10조 (주차장의 설치)

주차장 설치기준은 여수시 주차장조례에 의한다.

제11조 (공동주차장의 설치)

토지의 효율적인 활용과 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 인접 대지와의 공동으로 주차장의 설치를 권장한다.

제12조 (지체부자유자를 위한 설계)

장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률에 정하는 바에 의하여 설치하여야 한다.

제5장 공공건축물 및 기타시설용지

제1절 일반시행지침

제1조 (필지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획' 에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 대지분할가능선이 지정되지 아니한 필지는 분할할 수 없다.
- ② 필지의 합병은 결정도상 '연접된 2필지' 내에서 허용한다.

제2조 (용적률, 높이의 표기방식 및 적용사항)

- ① 지구단위계획 결정도에는 아래와 같이 건폐율(%), 용적률(%), 건축물의 최고층수가 문자나 숫자로 표시되어야 하며, 시행지침서에 별도의 규정이 없는 한 최대용적률, 건축물의 최고층수가 지정된 것으로 한다.

■ 지침내용 도면 표시 예시도

용도	최고층수	=	P	3	• 용도 : P용도만 허용 • 최고층수 : 3층 • 건폐율 : 60% 이하 • 용적률 : 200% 이하
건폐율	용적률		60	200	

- ② 지구단위계획 결정도에 표기된 바에 따라 건축하되, 특별히 지정되어 있지 않은 경우에는 기존 관계법규에 따른다.

제3조 (건축물의 배치)

교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장한다.

제4조 (건축한계선)

건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

제5조 (건축선에 의하여 확보된 전면공지 활용)

- ① 건축한계선에 의하여 확보된 공지중 전면공지로 지정된 공지에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량의 진출입을 제한하기 위하여 단주 등의 설치를 할 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축시 개별 건축주가 이를 시행한다.
- ③ 전면공지 조성방법
 1. 단처리

전면공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다. 다만, 지형 여건상 불가피하다고 건축허가권자가 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

2. 포장

포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하여야 한다.

제6조 (건축물의 형태)

① 외벽처리

1. 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다. 다만, 인접대지에 건축물이 건축되어 있거나 건축예정인 대지에 면한 부분은 예외로 한다.
2. 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.

제7조 (건물의 색채)

건축물 외벽의 주조색 및 보조색은 명도 6 이상, 채도 4 이하가 되도록 한다. 다만, 자연 재료를 사용할 경우에는 이를 적용하지 않을 수 있다.

제8조 (주차장)

주차장은 주차장법 및 여수시 주차장조례에 따라 설치하여야 한다.

제9조 (지체부자유자를 위한 설계)

장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률에 정하는 바에 의하여 설치하여야 한다.

제2절 공공건축물 및 기타 시설별 시행지침

<교육시설에 관한 사항>

제10조 (건축물의 지정용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 교육시설은 유치원, 초등학교, 중학교 시설을 말하며, 건축물의 허용용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래 표에 따른다.

■ 교육시설의 지정용도·건폐율·용적률·높이

구분		유치원 및 학교용지		
건축물	도면표시	유	초	중
용도	지정용도	유치원, 영유아보육법에 의한 보육시설	초등학교	중학교
	건폐율(%)	60%이하	30%이하	30%이하
	용적률(%)	200%이하	200%이하	200%이하
	최고층수(층)	3층 이하	5층 이하	5층 이하

제11조 (건축물의 형태 등)

- ① 초등학교 및 중학교는 지붕의 형태를 평지붕을 지양하고 경사지붕 또는 조형성 높은 형태로 할 것을 권장한다.
- ② 담장은 1.0m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 설치하여야 한다.

제12조 (차량출입 및 주차)

차량출입구는 안전을 위해 교차로 및 인접대지로부터 10내지 20미터 이상 이격하여 차량진출입구간을 지정한다. 단, 유치원은 제외한다.

제13조 (보행자동선)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주 출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자 전용도로나 공원에 면한 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.

제14조 (조경)

- ① 주간선도로 혹은 보조간선도로변에 건축물을 배치하는 경우 그 외곽부에 수림대를 설치하여 방음효과를 높이되, 주변가로와 동일수종을 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.
- ② 보행자전용도로변으로는 계절감을 느낄 수 있는 초화 및 지피류를 선정하여 식재하되 보행자전용도로와 가능한 동일 또는 유사수종을 식재한다.

<문화복지시설에 관한 사항>

제15조 (건축물의 지정용도, 건폐율, 용적률, 높이)

문화복지시설의 건축물 지정용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래 표에 따른다.

■ 문화복지시설의 지정용도·건폐율·용적률·높이

구분		문화복지시설	
도면표시		문1	문2
건축물 용도	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 노인정, 마을회관 「택지개발촉진법 시행규칙 제2조(공공시설의 범위)」의 공공시설, 단 제2호, 5호, 6호의 시설 제외 「건축법시행령[별표1]」 3. 제1종 근린생활시설 중 다. 목욕장, 바목에 해당하는 것 「건축법시행령[별표1]」 14. 업무시설 중 나. 일반업무시설(단, 오피스텔 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 문화복지시설 (노인정, 마을회관 등)
	건폐율(%)	• 60%이하	• 60%이하
	용적률(%)	• 250%이하	• 200%이하
	최고층수(층)	• 5층 이하	• 4층 이하

제16조 (건축물의 형태 등)

- ① 문화복지시설은 담장의 설치를 금지한다.
- ② 도로와 접하는 건축물의 1층 바닥높이는 접한 전면도로의 지반면보다 10cm를 초과할 수 없다.
- ③ 건축물의 1층 벽면 중 도로에 면한 벽면은 벽면적의 50%이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 하여야 한다.

<종교시설에 관한 사항>

제17조 (건축물의 지정용도, 건폐율, 용적률, 높이)

종교시설의 건축물 지정용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래 표에 따른다.

■ 종교시설의 지정용도·건폐율·용적률·높이

구분		종교시설	
도면표시		종1	종2
건축물 용도	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 종교집회장, 종교집회장의 부속용도 (목회자 숙소 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 종교집회장, 종교집회장의 부속용도 (목회자 숙소 등)
	건폐율(%)	• 60%이하	• 60%이하
	용적률(%)	• 250%이하	• 200%이하
	최고층수(층)	• 5층 이하	• 4층 이하

〈공공청사에 관한 사항〉

제18조 (건축물의 지정용도, 건폐율, 용적률, 높이)

공공청사의 건축물 지정용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래 표에 따른다.

■ 공공청사의 지정용도·건폐율·용적률·높이

구분		공공청사
건축물 용도	도면표시	• 공1
	지정용도	• 공공청사
건폐율(%)		• 60%이하
용적률(%)		• 250%이하
최고층수(층)		• 5층 이하

제19조 (건축물의 형태 등)

- ① 공공청사는 담장의 설치를 금지한다. 단, 건축 허가권자가 불가피하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.
- ② 도로와 접하는 건축물의 1층 바닥높이는 접한 전면도로의 지반면보다 10cm를 초과할 수 없다.
- ③ 건축물의 1층 벽면중 도로에 면한 벽면은 벽면적의 50%이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 하여야 한다. 단, 건축 허가권자가 불가피하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.

〈위험물 저장 및 처리시설에 관한 사항〉

제20조 (건축물의 지정용도, 건폐율, 용적률, 높이)

위험물저장 및 처리시설용지의 건축물 지정용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래 표에 따른다. 다만, 제1종 근린생활시설 및 자동차관련시설과 복합적으로 건축할 수 있으며 그 연면적은 40%를 초과할 수 없다.

■ 위험물 저장 및 처리시설의 지정용도·건폐율·용적률·높이

구분		위험물 저장 및 처리시설
건축물 용도	도면표시	• 주유
	지정용도	• 주유소
건폐율(%)		• 20% 이하
용적률(%)		• 80% 이하
최고층수(층)		• 4층 이하

제21조 (건축물의 배치 및 차량출입구)

주유소건물은 도로변에서 2m이상 이격하여 건축하여야 하며, 이용 차량의 입구와 출구는 분리하여 설치하도록 한다.

〈자동차 관련시설에 관한 사항〉

제22조 (건축물의 지정용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도 포함)에 한해 건축하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의한 주차전용건축물은 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 제1호의 제12종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 한다.
- ③ 자동차관련시설의 건축물 지정용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래 표에 따른다.

■ 자동차관련시설의 지정용도·건폐율·용적률·높이

구분		자동차 관련시설
건축물 용도	도면 표시	• P
	지정 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도)에 한해 건축하여야 한다. • 상기 규정에 의한 주차전용건축물은 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 제1호의 제12종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 한다.
건폐율(%)	P1	• 70%이하
	P1~P4, P6~P9	• 60%이하
용적률(%)	P1	• 500%이하
	P1~P4, P6~P9	• 200%이하
최고층수 (층)	P1	• 7층 이하
	P1~P4, P6~P9	• 3층 이하
해당블럭		• 주1~주4, • 주6~주9

제23조 (차량출입구)

이용 차량의 입구와 출구는 분리하여 설치하되 인접부지와 5m이상 이격하여야 한다.

<하수도시설에 관한 사항>

제24조 (건축물의 지정용도, 건폐율, 용적률, 높이)

하수도시설용지의 건축물 지정용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래표에 따른다.

■ 하수도시설의 지정용도·건폐율·용적률·높이

구분		하수도시설
건축물 용도	도면표시	• 하
	지정용도	• 오수중계펌프장
건폐율(%)		• 20%이하
용적률(%)		• 80%이하
최고층수(층)		• 3층 이하

제6장 기타 사항

제1절 옥외광고물에 관한 사항

제1조 (옥외광고물 설치 공통사항)

- ① 광고물은 부지경계선 밖으로 돌출하지 않도록 하며, 종합지주이용간판에의 집약설치를 권장한다.
- ② 1개 업소의 간판 총수량은 2개 이내로 하도록 한다. 단, 도로의 꼭각지점은 3개 이내로 한다.
- ③ 광고물의 색채는 외벽색과 조화를 이루는 중간색을 사용하도록 하고, 동일 건축물 내에서는 동일색상 계통의 광고물을 사용 하도록 한다.
- ④ 본 계획에서 규정하지 않은 사항에 대해서는 옥외광고물등관리법, 동법시행령 및 옥외광고물등관리조례에 따른다.

제2조 (광고물의 설치기준)

- ① 가로형 간판
 1. 가로형 간판(판류형)은 동일 건물의 동일 층에 설치되는 간판의 세로폭은 일치 하도록 한다.
 2. 가로형 간판(판류형)은 위층과 아래층의 창문간 세로(벽면)폭의 80% 이내로 하도록 한다.
- ② 세로형 간판 : 1층 출입구 양측면에 설치하는 것에 한하여 허용한다.
- ③ 돌출간판 : 1개당 층고높이 이하로 하여야 하며, 연립형으로 설치하도록 한다.
- ④ 창문이용광고 : 창문면적의 20% 이내로 하여야 한다. 면적은 문자, 도형의 외곽테두리를 연결하여 산정하도록 한다.

제3조 (광고물의 설치제한)

- ① 3층 이상의 경우에는 가로형 간판(판류형)을 설치하지 않도록 한다.(공통사항)

- ② 단독주택용지(점포주택) : 1층에 설치하는 가로형 간판에 한하여 허용한다. 단, 면적 1㎡ 미만의 돌출간판은 예외로 한다.
- ③ 근린생활시설용지 : 옥상간판의 설치를 불허한다.

제4조 (간판의 설치방법)

- ① 간판의 소재는 양질의 자재로 마감하고 구조적·시각적으로 안정감을 확보하고 불량재질 및 저질자재를 사용하여서는 아니 된다.
- ② 간판의 바탕색은 3원색을 지양하고, 건물의 외장색채와 조화되도록 계통색을 사용하며, 명도 5이상, 채도 4이하에서 사용
- ③ 형광도료 또는 야광도료(도료를 바른 테이프를 포함한다) 사용 금지

제2절 야간조명에 관한 사항

제5조 (야간조명의 설치)

- ① 상업용지의 건축물은 접지층(1층)에 대한 야간조명(건축물조명, 바닥조명, 조경수 조명 등)을 설치하여야 한다.
- ② 건축심의 대상일 경우에는 야간조명계획을 수립하고, 건축심의를 시 이를 제시하여야 한다.
- ③ 간선가로변(폭 25m 이상)의 공동주택 주호동(20층 이상의 타워형)은 도시경관의 향상 및 지구의 인지도 제고에 기여할 수 있도록 야간조명의 설치를 권장한다.

제3절 식재에 관한 사항

제6조 (옥상녹화)

고층의 아파트에서 조망되는 단독주택의 평지붕 부분, 근린생활시설용지의 평지붕 등에 대하여는 옥상녹화를 적극 권장한다.