

I. 지구단위계획 결정(변경) 조서 및 사유서

1) 오림지구

1. 지구단위계획 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

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

1) 용도지역 결정조서

▪ 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
총 계		117,527	100.0%	
주거지역	소 계	6,714	5.7%	
	제1종일반주거지역	387	0.3%	
	제2종일반주거지역	6,079	5.2%	
	준주거지역	248	0.2%	
상업지역	소 계	102,539	87.3%	
	일반상업지역	102,539	87.3%	
녹지지역	소 계	8,274	7.0%	
	자연녹지지역	8,274	7.0%	

2) 용도지구 결정조서

▪ 경관지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	2	대-1호선 연변	시가지 경관지구	문수동 삼거리~ 둔덕동 주공아파트 앞	19,110 (13,148)	우측 485 좌측 985	13	전고-115 호 89.08.09	

※ ()는 구역 내 경관지구면적

▪ 방화지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	4	오림지구	방화지구	오림동 시외버스 정류장 부근	102,531.9	건고-167호 95.06.22	

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 교통시설

▪ 도로 총괄조서

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	11	9,604 (1,010)	194,152 (34,875)	2	6,966 (898)	169,463 (30,614)	5	1,245	10,200 (2,761)	4	1,393 (112)	14,489 (1,500)
대로	2	7,414 (906)	177,382 (29,992)	1	6,746 (794)	165,738 (28,492)	-	-	-	1	668 (112)	11,644 (1,500)
중로	2	415 (104)	6,969 (4,883)	1	220 (104)	3,725 (2,122)	1	195	3,244 (2,761)	-	-	-
소로	7	1,775	9,801	-	-	-	4	1,050	6,956	3	725	2,845

※ ()는 구역내 연장, 면적임

▪ 도로결정조서

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	1	35~38	주간선도로	6,746 (790)	4호광장 (서교동 591도)	둔덕동 계획구역계 (둔덕동 33-2도)	일반도로	버스터미널	건고-37호 76.03.27	
기정	대로	3	9	25	보조간선도로	668 (112)	8호광장 여서동 여서동 403도	대3-5 여서동 403도	일반도로	시청후문	건고-293호 86.06.30	
기정	중로	1	16	20	보조간선도로	220 (104)	대1-1 광림동 406-1대	중3-5 광림동 408-25대	일반도로	터미널앞	전고-403호 83.12.09	
기정	중로	2	6	15	보조간선도로	195	대1-1 오림동 388-5도	대3-9 오림동 377-1도	일반도로	터미널	전고-46호 84.04.03	
기정	소로	2	142	8	국지도로	96	대1-1 오림동 398-11대	소3-182 오림동 399-8대	일반도로		여고-33호 95.06.22	
기정	소로	2	177	8	국지도로	226	대1-1 오림동 398-3대	소2-190 오림동 397대	일반도로		여고-33호 95.06.22	
기정	소로	2	186	8	국지도로	378	중1-16 오림동 405-2대	소3-182 오림동 397대	일반도로		여고-33호 95.06.22	
기정	소로	2	275	8	국지도로	350	대1-1 오림동 413-1대	중1-16 오림동 412공	일반도로		-	
기정	소로	3	38	6	국지도로	101	대1-1 오림동 413-1대	소3-227 오림동 412공	일반도로		-	
기정	소로	3	182	6	국지도로	496	대3-6 오림동 396-1대	중1-16 오림동 404-5대	일반도로		여고-33호 95.06.22	
기정	소로	3	227	6	국지도로	128	중1-16 오림동 407-16대	소3-38 오림동 407-5대	일반도로		-	

※ ()는 구역내 연장임

▪ 자동차정류장결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	지구의 세분	위치	면적(m ²)	최초 결정일	비 고
기정	1	자동차 정류장	여객자동차터미널 (시외)	오림동 378-1번지 일원	8,582	전고-50호 79.03.20	

2) 공간시설

▪ 공원결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	지구의 세분	위치	면적(m ²)	최초 결정일	비 고
기정	27	한영공원	어린이공원	오림동 412일원	1,699.4	건고-289호 81.08.08	

3) 유통 및 공급시설

▪ 시장결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	지구의 세분	위치	면적(m ²)	최초 결정일	비 고
기정	2	문수시장	소매시장	오림동 397 일원	2,568	전고-6호 87.1.19	

라. 가구·획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 가구 및 획지 계획

▪ 주거용지

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지		비고
			위치	면적(m ²)	
-	A1	3,589.4	오림동 399-1	123.1	-
			오림동 399-2	534.3	
			오림동 399-4	379.3	
			오림동 399-5	546.9	
			오림동 399-6	468.9	
			오림동 399-9	362.7	
			오림동 399-11	146.6	
			오림동 399-13	142.5	
			오림동 399-14	123.6	
			오림동 399-15	225.1	
			오림동 399-16	257.2	
			오림동 399-17	279.2	

▪ 상업용지

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지		비고
			위치	면적(m ²)	
-	B1	9,872.3	오림동 396-1	156.9	-
			오림동 396-3	153.4	
			오림동 396-4	98.0	
			오림동 396-5	699.8	
			오림동 396-6	393.8	
			오림동 396-7	201.5	
			오림동 396-8	293.9	
			오림동 396-9	40.8	
			오림동 396-10	20.0	
			오림동 396-11	115.1	
			오림동 396-12	130.3	
			오림동 396-13	65.1	
			오림동 396-14	164.5	
			오림동 396-15	92.7	
			오림동 396-16	372.0	
			오림동 396-17	126.6	
			오림동 396-18	2,492.9	
			오림동 396-19	311.2	
			오림동 396-20	544.6	
오림동 396-21	146.9				

도 면 구 분	가 구 번 호	면적(m ²)	획 지		비고
			위 치	면적(m ²)	
-	B1	9,872.3	오림동 396-22	144.6	
			오림동 396-23	105.9	
			오림동 396-24	544.1	
			오림동 396-20	544.6	
			오림동 396-21	146.9	
			오림동 396-22	144.6	
			오림동 396-23	105.9	
			오림동 396-24	544.1	
			오림동 396-25	474.5	
			오림동 396-26	855.0	
			오림동 396-27	244.9	
			오림동 396-28	509.9	
			오림동 396-29	373.4	
-	B2	6,642.4	오림동 398-1	36.3	-
			오림동 398-2	588.8	
			오림동 398-3	103.8	
			오림동 398-4	356.5	
			오림동 398-5	158.4	
			오림동 398-6	357.1	
			오림동 398-7	125.4	
			오림동 398-9	237.5	
			오림동 398-1	36.3	
			오림동 398-2	588.8	
			오림동 398-3	103.8	
			오림동 398-4	356.5	
			오림동 398-5	158.4	
			오림동 398-6	357.1	
			오림동 398-7	125.4	
			오림동 398-9	237.5	
			오림동 398-11	331.9	
			오림동 398-12	214.5	
			오림동 398-13	1,634.7	
			오림동 398-14	957.8	
			오림동 398-15	772.5	
			오림동 398-17	44.3	
오림동 398-18	496.1				
오림동 398-22	226.8				

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지		비고
			위치	면적(m ²)	
-	B3	4,736.0	오림동 405-1	170.4	-
			오림동 405-2	3,116.3	
			오림동 405-6	385.5	
			오림동 405-7	363.6	
			오림동 405-8	329.3	
			오림동 405-9	370.9	
-	B4	233.3	오림동 397-0	233.3	-
-	B5	6,990.3	오림동 404-1	253.8	-
			오림동 404-2	379.4	
			오림동 404-3	232.3	
-	B5	6,990.3	오림동 404-4	2,919.9	-
			오림동 404-5	459.0	
			오림동 404-6	650.5	
			오림동 404-7	220.4	
			오림동 404-8	330.6	
			오림동 404-9	1,544.4	
-	B6	5,216.9	오림동 406-1	368.4	-
			오림동 406-2	366.0	
			오림동 406-3	330.1	
			오림동 406-4	330.1	
			오림동 406-5	330.3	
			오림동 406-6	258.8	
			오림동 406-7	330.1	
			오림동 406-8	271.1	
			오림동 406-9	200.0	
			오림동 406-11	203.6	
			오림동 406-12	434.0	
			오림동 406-13	287.0	
			오림동 406-17	200.1	
			오림동 406-18	517.8	
			오림동 406-19	248.0	
-	B7	4,076.9	오림동 413-1	296.9	-
			오림동 413-2	499.1	
			오림동 413-4	569.9	
			오림동 413-5	1,113.5	
			오림동 413-6	433.5	

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지		비고
			위치	면적(m ²)	
-	B7	4,076.9	오림동 413-7	489.2	-
			오림동 413-8	126.4	
			오림동 413-10	112.5	
			오림동 413-11	112.1	
			오림동 413-13	126.7	
			오림동 413-15	197.1	
-	B8	6,815.8	오림동 407-1	45.7	-
			오림동 407-2	429.7	
			오림동 407-3	318.0	
			오림동 407-5	197.1	
			오림동 407-6	325.5	
			오림동 407-7	90.5	
			오림동 407-8	1,526.6	
			오림동 407-9	582.3	
			오림동 407-10	356.9	
			오림동 407-11	332.2	
			오림동 407-12	382.5	
			오림동 407-13	810.2	
			오림동 407-14	200.1	
			오림동 407-15	610.3	
			오림동 407-16	330.0	
오림동 407-17	278.2				

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

1) 건축물 용도계획

▪ 주거용지

도면 번호	가구 번호	구분	계 획 내 용	비 고
-	A1	허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 별표5 및 「여수시 도시계획조례」 별표 4에 해당하는 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물	
		불허용도	• 허용용도 이외의 시설	
		건폐율	60% 이하	
		용적률	기준 220% 이하 / 상한 250% 이하	
		높이	-	
		배치	-	
		형태	• 시행지침 에서 제시하고 있는 내용을 따름	
		색채	• 원색의 사용을 지양하고, 시행지침에서 제시하고 있는 색채를 사용하도록 권장	
		건축한계선	좌수영로변 2m / 연등천변 2m	

상업용지

도면번호	가구번호	구분	계 획 내 용	비 고
-	B1 ~ B8	허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 별표8 및 「여수시 도시계획조례」 별표 8에 해당하는 일반상업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물	
		불허용도	• 허용용도 이외의 시설	
		건폐율	80% 이하	
		용적률	기준 800% 이하 / 상한 1,300% 이하	
		높이	-	
		배치	-	
		형태	• 시행지침 에서 제시하고 있는 내용을 따름	
		색채	• 원색의 사용을 지양하고, 시행지침에서 제시하고 있는 색채를 사용하도록 권장	
		건축한계선	좌수영로변 2m / 연등천변 2m	

※ 도시계획시설 부지에서는 도시계획시설 입지 제한을 적용한다.

바. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 용적률계획

▪ 용적률 결정조서

구분	도면표시번호	기준용적률	상한용적률	비고
제2종일반주거지역	A1	220% 이하	250% 이하	
일반상업지역	B1 ~ B8	800% 이하	1,300% 이하	

▪ 상한용적률 기부채납 계획

항 목	내 용	완화기준	비 고
공공시설 용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시	기준용적률×1.5×가중치× 기부채납면적÷기부채납후 대지면적	· 순부담 비율 기준

※ 상한용적률 = [기준용적률×(1+1.5×가중치*×(기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적)]

* 가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율 (용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)

2) 대지의 분합에 관한 계획

계획지침		지정권장
주거용지 상업용지	<ul style="list-style-type: none"> 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. 단, 합병은 합병 후 면적제한 없이 3필지까지 허용하되, 초과 합병시 여수시 도시계획 공동위원회 심의를 거쳐 허용여부를 결정토록 한다. 	○

3) 대지내 공지에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 대지내 건축한계선이 지정되어 있는 경우 건축선 후퇴로 인해 생기는 공지에는 담장, 주차장, 보행장애시설, 기타 부대 건축물 등의 설치 금지 보도와 일체조성(보도가 있는 경우) 	
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 공공적 기능을 최대화 할 수 있는 간선도로변 대지 및 도로 가각부에 설치 공개공지의 조성은 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보), 「건축법 시행령」 27조의2(공개공지 등의 확보), 「여수시 건축조례」 제27조(공개공지 등의 확보)의 규정에 적합하게 설치 및 조성 	

4) 차량동선 및 주차장 계획

구분	계획 내용	비고
차량동선 계획	<ul style="list-style-type: none"> 차량의 출입구는 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변구간에 설치하는 것을 권장함 	
주차장 설치방식	<ul style="list-style-type: none"> 불가피한 경우를 제외하고는 도로모퉁이 및 횡단보도 전후 10미터 이내 구간에는 두지 아니할 것을 권장함 기타 주차장 설치에 대한 기준은 여수시 주차장 조례를 따름 	