

[오림지구단위계획구역 시행지침]

1 총론

제1장. 총칙

제1조 (목적)

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

제2조 (지침의 적용범위)

- 본 지구단위계획 시행지침은 오림지구 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)


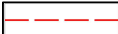
- 본 지구단위계획의 시행지침은 1. 총론, 2. 용지별 시행지침 으로 구성한다.

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.

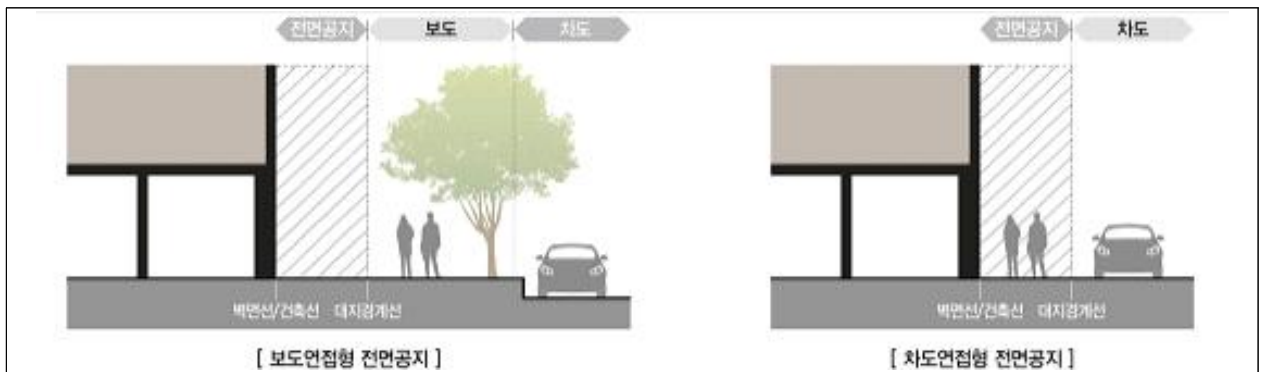
제5조 (용어의 정의)

- “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 오림지구단위계획구역을 말한다.
- “오림지구단위계획구역” 도면표시는  와 같다.
- “가구”라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 획지를 말하며, 지구단위계획에서 설정한 가구(블록) 번호에 의해 설정한 가구(블록)단위를 말한다.
- “획지”라 함은 건축이 가능한 토지로, 원칙적으로 개별 개발단위를 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.
- “허용용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 준용하는 범위 내에서 지구단위계획으로 정한 획지 내에 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 획지에서는 허용용도 이외 용도로는 건축할 수 없도록 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.
- “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
- “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
- “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 가구 또는 획지에 지정된 층수(높이) 이하로 건축하여야 하는 층수(높이)를 말한다.
- “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말하며, “건축한계선” 도면표시는  와 같다.
- “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 가구 또는 획지에 지정된 층수(높이) 이하로 건축하여야 하는 층수(높이)를 말한다.
- “용적률 완화”라 함은 개별 필지의 개발 시 본 지구단위계획에서 지정된 용적률 완화기준을 따를 경우 그에 따른 보상적 차원에서 주어지는 용적률을 말한다.
- “기준용적률”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「여수시 도시계획조례」가 허용하는 용적률의 범위 안에서 개발수요 및 기반시설 여건, 전면도로의 폭, 경관 등 입지여건

을 고려해 블록별, 필지별로 지구단위계획에서 별도로 정한 용적률로서 지구단위계획 구역 내 필지들이 기본적으로 부여받는 용적률이 된다.

- “상한용적률”이라 함은 기준용적률에 용적률보상(기부채납에 부여되는 용적률 인센티브)을 합산한 총 용적률을 말하며 각 대지에 적용되는 용적률은 “상한용적률”의 한도를 초과할 수 없다.
- “획지 합병”이라 함은 연접한 2개 이상의 획지를 하나의 획지로 통합하는 것을 말한다.
- “전면공지”라 함은 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지, 공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말하며, 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.

<그림1-1-1> 전면공지 예시



- “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 말하며, 공개공지의 조성기준 및 방법은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

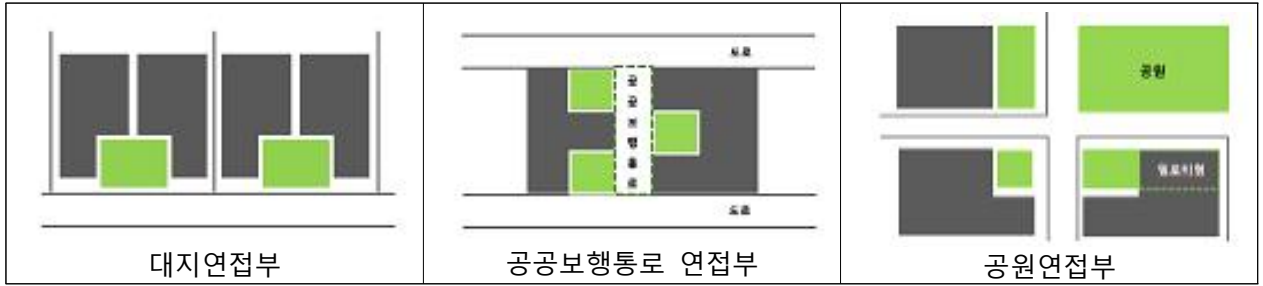
가. 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳에 배치하는 것을 원칙으로 하며, 아래에 제시된 순으로 대지의 조건에 따라 배치하여 주변 상권 활성화에 활력을 불어넣는 ‘심 플레이스’공간을 조성한다.

- 2개 이상의 도로와 접한 경우, 가장 넓은 도로에 면한 부분에 배치
- 1개의 도로와 접한 경우, 도로에 면한 부분에 배치
- 대지 사이 공공보행통로가 지정된 경우, 공공보행통로에 면한 부분에 배치

나. 공공부문의 오픈스페이스(공원, 녹지, 광장, 보행자전용도로 등)와 인접한 경우, 연계하여 조성될 수 있도록 공개공지를 배치하여야 한다.

다. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되, 부득이하게 높이차를 두는 경우 신체장애이용 경사로를 설치하여야 한다.

<그림1-1-2> 공개공지 예시



- “차량 진·출입구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진·출입을 위한 출입구 설치를 권장하는 구간을 말하며, 도면표시는 와 같다.
- 차량 진·출입불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진·출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말하며, 도면표시는 와 같다. 단, 구급차, 소방차 등 비상차량(택배차량 제외)의 출입은 예외로 한다.

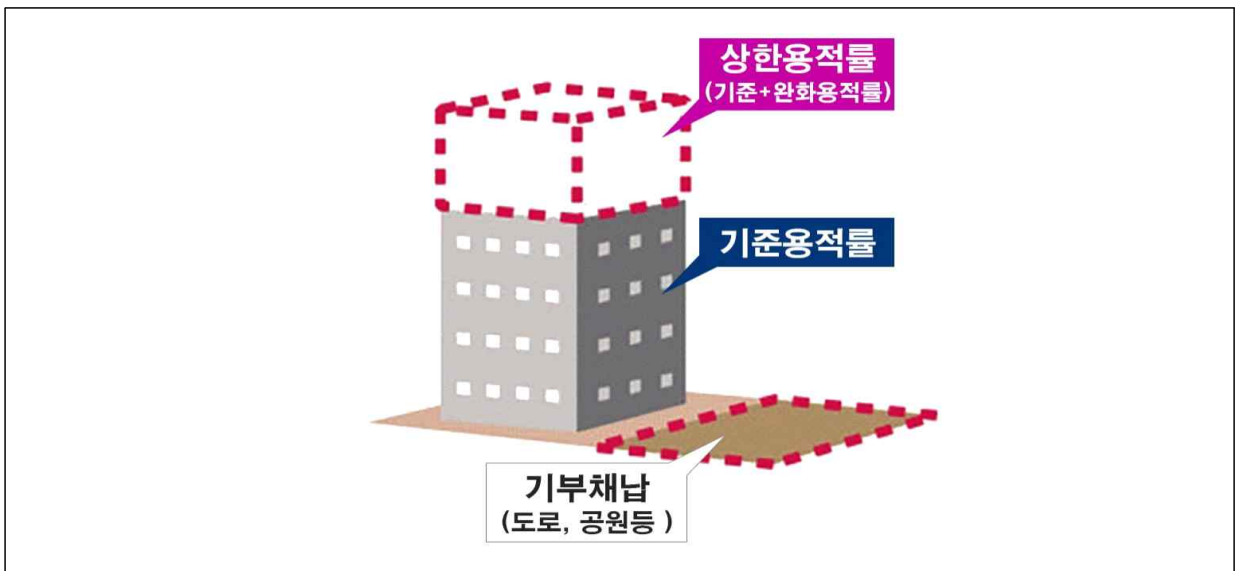
제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제6조 (지구단위계획 변경)

- “오림지구단위계획”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.

제7조 (용적률 완화)

- 기부채납 등에 따른 건축기준의 완화 내용은 다음과 같으며, 「건축법」 등 다른 법률에 의한 용적률 완화 규정은 본 지침에서 제시한 사항 이외에는 이를 적용하지 아니한다.



가. 상한용적률 인센티브

<표1-2-1> 상한용적률 인센티브

항 목	내 용	완화기준	비 고
공공시설 용지 제공 및 조성 기부채납	제공 및 조성 시	기준용적률×1.5×가중치×a	순부담 비율기준

※가중치 = 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율
 (용적률이 다른 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)
 ※a : 기부채납 면적 / 기부채납 후 대지면적

예시 안

1) 지구단위계획 내용

<표1-2-2> 지구단위계획 내용 예시

구 분	내 용
용도지역 / 대지면적 등	· 제2종일반주거지역 / 2,000㎡
기준/ 상한용적률	· 220% / 250%
인센티브 계획	· 공공시설 용지 제공 및 조성 (500㎡)

2) 시뮬레이션 적용(안)

<표1-2-3> 상한용적률 적용 예시

인센티브 항목	완화기준	완화계수(a)	인센티브 용적률
공공시설 용지 제공 및 조성	기준용적률×1.5×가중치×a	0.3	30%
적용 인센티브 합계 (최대 확보가능 인센티브 초과시 최대치로 기입)			30%

※완화계수(a) 0.3 = 500㎡(기부채납 면적) / 1,500㎡(기부채납 후 대지면적)

2 용지별 시행지침

제1장. 주거용지

<가구 및 획지에 관한 사항>

제1조 (획지의 분할 및 합병)

- 본 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분할할 수 없으며 <표2-1-1>의 내용에 따른다.

<표2-1-1> 주거용지 대지의 분합에 관한 계획지침

구 분	계 획 지 침
주거용지	<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.

<건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항>

제2조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등은 <표2-1-2>의 내용과 '가구, 획지, 건축물에 관한 결정도'를 따른다.

<표2-1-2> 주거용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구 분	계 획 내 용
허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 별표5 및 「여수시 도시계획조례」 별표 4에 해당하는 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물을 제외한 모든 시설
불허용도	• 허용용도 이외의 시설
건폐율	60%이하
용적률	기준 220% 이하 / 상한 250% 이하
높이	-
해당가구번호	A1

- 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	A1		가구번호: A1 기준용적률: 220%이하 상한용적률: 250%이하 건폐율: 60%이하 최고·최저높이: -
기준 / 상한용적률	220% / 250%		
건폐율	최고 / 최저높이	60% 이하	

<건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항>

제3조 (단독주택·근린생활시설 등 건축물의 형태)

- 주거용지 내 공동주택을 제외한 모든 건축물의 형태는 <표2-1-3>의 내용을 따른다.

<표2-1-3> 단독주택·근린생활시설 등 건축물 형태

구분	계 획 내 용	
형태	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
	담장	<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 권장
	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
	기타	<ul style="list-style-type: none"> • 건축부속시설(실외기, 배수흡통 등)은 전면도로와 접하는 입면에 설치 불가 • 경량판넬 단층 건축물 설치 불가

제4조 (단독주택·근린생활시설 등 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 주거이미지를 형성한다.
- 과도한 색채 통일성으로 인한 개별의 건축물의 획일화는 지양한다.
- 원색의 사용을 지양하고 <표2-1-4>에 제시하는 색채가이드라인을 사용하도록 권장한다.

<표2-1-4> 단독주택·근린생활시설 등 건축물의 색채

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	
주조/보조 색	<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				
조성예시				

제5조 (공동주택 건축물의 형태)

- 공동주택 건축물의 형태는 <표2-1-5>의 내용을 따른다.

<표2-1-5> 공동주택 건축물의 형태

구분	계 획 내 용
형태	<ul style="list-style-type: none"> • 획일적이고 단조로운 경관을 지양하고 배후 산림경관의 7부 능선 이내로 계획될 수 있도록 계획방안 마련 • 주요 사거리나 공원 등에 근접해서 가시성이 높은 랜드마크 동으로서 옥탑부 등 입면특화를 통해 부각 권장
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> • 단지 외곽에 충분한 폭의 완충녹지대를 설치하고 조화롭게 식재 구성 • 방음벽, 헬스는 녹지화단 위에 설치하고 투과성이 높은 소재 및 자연친화적 재료 사용 • 건축물의 전면공간, 옥상부, 기단부 등에 조경을 활용한 녹지공간 및 커뮤니티 공간 조성 권장
스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> • 배후에 산이 위치한 경우 스카이라인을 고려하여 산으로부터 점차 층수가 낮아지도록 권장하여 점층적 변화감 있는 스카이라인 형성 권장 • 자연경관과 조화를 이루는 자연스러운 스카이라인 형성을 위해 급격한 높이변화 지양

제6조 (공동주택 건축물의 색채)

- 단지의 노출이 많고 주요 면적을 차지하는 중저층부에는 유사한 색상의 주조색을 사용하여 통일감을 형성한다.
- 단지의 고층부 및 주동 출입부 등 강조가 필요한 부분에 한하여 최소한의 면적에 강조색을 사용하여 차별화한다.
- 건설사 브랜드를 표현하는 색채를 사용할 경우 최소한의 면적에 사용하도록 한다.
- 동일계열의 주조색, 보조색 사용을 통해 인접 등 간의 급격한 색채 변화를 지양한다.
- 동일 건축물 내에서 사용가능한 색채사용 수를 제한하여 시각적 부담감을 최소화한다.
- 원색의 사용을 지양하고 <표2-1-6>에 제시하는 색채가이드라인을 사용하도록 권장한다.

<표2-1-6> 공동주택 건축물의 색채

구분	계 획 내 용			
주조색	• 색상 : N, YR계열~PB계열 • 명도 : 고명도 7이상 • 채도 : 저채도 3이하			
	5Y 8.5/1	2.5B 7.5/1	5Y 8.5/3	
	5Y 8.5/2	7.5PB 8.5/1	10B 8/3	
보조색	• 색상 : N, YR계열~PB계열 • 명도 : 중·고명도 4이상 • 채도 : 저채도 4이하			
	10B 6/3	10Y 6/1	2.5GY 8.5/2	
	7.5B 7/3	10B 7.5/2	2.5GY 5/2	
권장배색 (안)				
구성예시				

<대지 내 공지에 관한 사항>

제7조 (전면공지)

<표2-1-7> 전면공지

구분	계 획 내 용	
전면공지	조성 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 대지 내 건축한계선이 지정되어 있는 경우 건축선 후퇴로 인해 생기는 공지에는 담장, 주차장, 보행장애시설, 기타 부대 건축물 등의 설치 금지 • 보도와 일체조성(보도가 있는 경우)
	단처리	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이차이가 없어야 함
	포장	<ul style="list-style-type: none"> • 포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장

제8조 (공개공지)

<표2-1-8> 공개공지

구분	계 획 내 용	
공개공지	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 준용하여 시설을 설치토록 함

<차량동선에 관한 사항>

제9조 (차량동선계획)

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

<주차장에 관한 사항>

제10조 (주차장 설치)

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

제2장. 상업용지

<가구 및 획지에 관한 사항>

제11조 (획지의 분할 및 합병)

- 본 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분할할 수 없으며 <표2-2-1>의 내용에 따른다.

<표2-2-1> 상업용지 대지의 분합에 관한 계획지침

구 분	계 획 지 침
상업용지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지구단위계획에 의해 확정된 대지는 원칙적으로 분할할 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.

<건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항>

제12조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등은 <표2-2-2>의 내용과 '가구, 획지, 건축물에 관한 결정도'를 따른다.

<표2-2-2> 상업시설용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분	계 획 내 용
허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 별표8 및 「여수시 도시계획조례」 별표 8에 해당하는 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물을 제외한 모든 시설
불허용도	• 허용용도 이외의 시설
건폐율	80%이하
용적률	기준 800% 이하 / 상한 1,300% 이하
높이	-
해당가구 번호	B1 ~ B8

※ 도시계획시설 부지에서는 도시계획시설 입지 제한을 적용한다.

※ 가구계획이 수립되어 있지 아니한 지역의 경우 해당 용도지역의안에서의 용도, 건폐율, 용적률, 높이계획을 따른다.

- 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 지침내용의 도면표시는 <그림2-2-1>와 같이 표시한다.

<그림2-2-1> 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 도면표시

가구번호		B1		가구번호: B1 기준용적률: 800%이하 상한용적률: 1,300%이하 건폐율: 80%이하 최고·최저높이: -
기준 / 상한용적률		800% / 1,300%		
건폐율	최고 / 최저높이	80% 이하	-	

<건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항>

제13조 (건축물의 형태)

- 건축물의 형태, 색채 등은 <표2-2-3>의 내용을 따른다.



<표2-2-3> 건축물의 형태

구분	계 획 내 용
배치	<ul style="list-style-type: none"> • 건축선을 경계에서 일정거리 만큼 후퇴하여 공간감을 확보하고 외부공간은 휴식공간으로 활용될 수 있도록 배치 • 인접 건축물 간 건축선이 통일되도록 배치
형태	<ul style="list-style-type: none"> • 저층부는 투시형으로 개방감 형성 • 주변 가로와 연계되는 형태 • 독창성있는 입면디자인 • 실외기 등 설비시설의 외부 노출을 최소화하며 보행에 지장을 주지 않도록 돌출 지양
지붕	<ul style="list-style-type: none"> • 경사지붕 설치 시 전체 지붕면적은 10분의 6이상 설치 • 평지붕은 10분의 4이내에서 허용함 다만, 평지붕으로 조성하는 부분은 옥상녹화를 권장 • 경사지붕의 구배는 최소 10분의 3이상에서 최대 10분의 7이 되도록 함 • 옥상층은 배경경관과 부조화스러운 옥상 구조물 설치 지양
야간경관	<ul style="list-style-type: none"> • 지역의 특성을 강화하는 야간 이미지 창출 • 상업지역의 활발한 야간활동이 가능하나 인근 주거지역에 빛 침해가 없도록 조명환경 형성 • 유동인구가 많은 상업지역의 경우 조명환경을 특화하여 적극적으로 조명연출 권장 • 각 상업공간의 브랜드이미지와 매장 분위기, 판매품을 고려한 조명계획

제14조 (건축물의 색채)

- 주출입구 및 강조가 필요한 부분에 강조색 사용시 채도가 높은 색을 사용하여 활동적인 경관을 형성한다.
- 인접건축물과 차별화 및 다양성을 확보하기 위하여 보조색 및 강조색을 다양하게 사용하도록 한다.
- 단, 과도한 원색 사용 및 인접 시설물과의 보색을 이루는 배색사용은 지양한다.
- 여러 종류의 상업이 위치하는 대규모 상업시설물의 경우 시설물의 차양막 색채 및 재료를 통일하여 사용한다.
- 소규모 상업시설물의 차양막 설치시 인접 상업시설물의 차양막과 유사한 색채를 사용하여 통일성 있는 가로경관을 형성한다.
- 원색의 사용을 지양하고 <표2-2-4>에 제시하는 색채가이드라인을 사용하도록 권장한다.

<표2-2-4> 건축물의 색채

구분	계 획 내 용		
주조색	• 색상 : N, YR계열~PB계열 • 명도 : 중·고명도 6~9 • 채도 : 저채도 3이하		
	10YR 7/1	5GY 8.5/1	5BG 8/1
	7.5PB 7.5/3	10BG 6/1	2.5GY 8.5/2
보조색	• 색상 : N, YR계열~PB계열 • 명도 : 중·고명도 6~9 • 채도 : 저채도 3이하		
	10YR 7/1	5GY 8.5/1	5BG 8/1
	7.5PB 7.5/3	10BG 6/1	2.5GY 8.5/2
권장배색(안)			
구성예시			

<대지 내 공지에 관한 사항>

제15조 (전면공지)

<표2-2-5> 전면공지

구분	계 획 내 용	
전면공지	구성 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 대지 내 건축한계선이 지정되어 있는 경우 건축선 후퇴로 인해 생기는 공지에는 담장, 주차장, 보행장애시설, 기타 부대 건축물 등의 설치 금지 • 보도와 일체구성(보도가 있는 경우)
	단처리	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이차이가 없어야 함
	포장	<ul style="list-style-type: none"> • 포장패턴 조성시 공공부분의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장

제16조 (공개공지)

<표2-2-6> 공개공지

구분	계 획 내 용	
공개공지	구성 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 준용하여 시설을 설치토록 함

<차량동선에 관한 사항>

제17조 (차량동선계획)

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

<주차장에 관한 사항>

제18조 (주차장 설치)

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