

**남양주마석 택지개발지구  
도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서**

**2017. 04**

**남 양 주 시**

# 목 차

---

## ① 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경)도서-생략

---

## ② 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)도서-생략

---

## ③ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)도서

---

1	가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	/ 03
	가. 단독주택용지	/ 03
	나. 공동주택용지	/ 11
	다. 근린생활시설용지	/ 12
	라. 상업용지	/ 12
	마. 기타공공시설용지	/ 13
2.	건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	/ 16
	가. 단독주택용지	/ 16
	나. 공동주택용지	/ 19
	다. 근린생활시설용지	/ 20
	라. 상업용지	/ 21
	마. 기타공공시설용지	/ 22
3.	기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	/ 26
	가. 대지내 공지에 관한 계획	/ 26
	나. 교통처리계획	/ 26
	다. 경관 및 색채계획	/ 28

### ③ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

#### 1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

##### 가. 단독주택용지 : 변경없음

- 향후 여건변화에 대응하고 공동개발을 촉진하기 위해 구획된 획지간에 합병을 허용하되 과도한 규모가 되지 않도록 2개 획지내 허용(획지합병후 여건에 따라 분할시 당초 획지선 준수)
- 원형지 공급예정지는 택지개발업무처리지침 제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) 및 제17조(블록형 단독주택용지 구성)에 따름

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	60,300.9	
단독1	A1	1,119.0	-1	마석우리 534-1	235.0	
			-2	마석우리 534-2	231.0	
			-3	마석우리 534-5	217.0	
			-4	마석우리 534-4	218.0	
			-5	마석우리 534-3	218.0	
	A2	2,838.5	-1	마석우리 535-1	225.9	
			-2	마석우리 535-2	231.7	
			-3	마석우리 535-3	241.5	
			-4	마석우리 535-4	242.0	
			-5	마석우리 535-5	241.9	
			-6	마석우리 535-6	235.4	
			-7	마석우리 535-12	250.3	
			-8	마석우리 535-11	246.5	
			-9	마석우리 535-10	237.9	
			-10	마석우리 535-9	230.5	
			-11	마석우리 535-8	230.7	
			-12	마석우리 535-7	224.2	
	A3	1,024.8	-1	마석우리 536-1	255.8	
			-2	마석우리 536-2	259.0	
-3			마석우리 536-4	251.2		
-4			마석우리 536-3	258.8		

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
단독1	A4	1,596.3	-1	마석우리 538-1	197.0	
			-2	마석우리 538-2	202.7	
			-3	마석우리 538-3	202.4	
			-4	마석우리 538-4	199.5	
			-5	마석우리 538-8	196.4	
			-6	마석우리 538-7	202.4	
			-7	마석우리 538-6	202.2	
			-8	마석우리 538-5	193.7	
	A5	907.8	-1	마석우리 539-1	227.2	
			-2	마석우리 539-2	227.1	
			-3	마석우리 539-3	227.2	
			-4	마석우리 539-4	226.3	
	A6	1,158.4	-1	마석우리 541-3	381.7	
			-2	마석우리 541-4	382.0	
			-3	마석우리 541-5	394.7	
	A7	2,545.3	-1	마석우리 557-1	232.0	
			-2	마석우리 557-2	231.1	
			-3	마석우리 557-3	319.6	
			-4	마석우리 557-4	319.4	
			-5	마석우리 557-5	319.6	
			-6	마석우리 557-6	366.4	
			-7	마석우리 557-7	368.4	
			-8	마석우리 557-8	388.8	

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
단독1	A8	1,711.3	-1	마석우리 564-1	384.3	
			-2	마석우리 564-2	383.4	
			-3	마석우리 564-3	383.7	
			-4	마석우리 564-5	270.6	
			-5	마석우리 564-4	289.3	
	A9	1,551.4	-1	마석우리 556-1	221.1	
			-2	마석우리 556-2	221.4	
			-3	마석우리 556-3	221.2	
			-4	마석우리 556-4	220.5	
			-5	마석우리 556-7	224.2	
			-6	마석우리 556-6	220.9	
			-7	마석우리 556-5	222.1	
	A10	2,141.0	-1	마석우리 558-10	213.5	
			-2	마석우리 558-9	214.3	
			-3	마석우리 558-8	214.3	
			-4	마석우리 558-7	214.2	
			-5	마석우리 558-6	214.2	
			-6	마석우리 558-1	213.1	
			-7	마석우리 558-2	214.4	
-8			마석우리 558-3	214.4		
-9			마석우리 558-4	214.2		
-10			마석우리 558-5	214.4		

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
단독1	A11	2,190	-1	마석우리 565-10	218.3	
			-2	마석우리 565-9	218.7	
			-3	마석우리 565-8	218.4	
			-4	마석우리 565-7	219.6	
			-5	마석우리 565-6	219.7	
			-6	마석우리 565-1	218.4	
			-7	마석우리 565-2	218.8	
			-8	마석우리 565-3	218.6	
			-9	마석우리 565-4	219.8	
			-10	마석우리 565-5	219.7	
	A12	2,362.8	-1	마석우리 560-1	196.1	
			-2	마석우리 560-11	214.7	
			-3	마석우리 560-10	218.8	
			-4	마석우리 560-9	217.9	
			-5	마석우리 560-8	217.7	
			-6	마석우리 560-7	217.8	
			-7	마석우리 560-2	215.2	
			-8	마석우리 560-3	211.5	
			-9	마석우리 560-4	217.9	
			-10	마석우리 560-5	217.6	
-11			마석우리 560-6	217.6		
A13	1,183	-1	마석우리 566-4	296.0		
		-2	마석우리 566-3	295.6		
		-3	마석우리 566-1	295.7		
		-4	마석우리 566-2	295.7		

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
단독1	A15	1,075.1	-1	마석우리 575-4	273.6	
			-2	마석우리 575-1	281.6	
			-3	마석우리 575-3	258.6	
			-4	마석우리 575-2	261.3	
	A16	2,052.1	-1	마석우리 577-2	288.1	
			-2	마석우리 577-1	287.0	
			-3	마석우리 577-3	376.2	
			-4	마석우리 577-4	373.0	
			-5	마석우리 577-5	371.5	
			-6	마석우리 577-6	356.3	
	A17	556.7	-1	마석우리 353-1	274.3	
			-2	마석우리 353-2	282.4	
	A18	1,460.2	-1	마석우리 353-4	230.0	
			-2	마석우리 353-5	243.0	
			-3	마석우리 353-6	245.0	
			-4	마석우리 353-7	246.9	
			-5	마석우리 353-8	247.7	
			-6	마석우리 353-9	247.6	
	A19	1,569.1	-1	마석우리 355-6	255.5	
			-2	마석우리 355-5	261.3	
-3			마석우리 355-4	281.6		
-4			마석우리 355-1	267.1		
-5			마석우리 355-2	270.9		
-6			마석우리 355-3	232.7		

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
단독1	A20	1,505.9	-1	마석우리 357-2	214.3	
			-2	마석우리 357-3	214.2	
			-3	마석우리 357-4	214.3	
			-4	마석우리 357-5	214.3	
			-5	마석우리 357-6	214.3	
			-6	마석우리 357-7	214.3	
			-7	마석우리 357-8	220.2	
	A21	597.6	-1	마석우리 360-1	199.3	
			-2	마석우리 360-2	199.3	
			-3	마석우리 360-3	199.0	
	A22	3,681.0	-1	마석우리 359-16	229.6	
			-2	마석우리 359-15	248.6	
			-3	마석우리 359-14	235.8	
			-4	마석우리 359-13	230.3	
			-5	마석우리 359-12	245.8	
			-6	마석우리 359-11	230.0	
			-7	마석우리 359-10	229.6	
			-8	마석우리 359-9	233.0	
			-9	마석우리 359-1	229.7	
			-10	마석우리 359-2	212.7	
-11			마석우리 359-3	227.7		
-12			마석우리 359-4	229.7		
-13			마석우리 359-5	213.8		
-14	마석우리 359-6	229.7				
-15	마석우리 359-7	229.7				
-16	마석우리 359-8	225.3				

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
단독1	A23	1,374.0	-1	마석우리 379-1	258.9	
			-2	마석우리 379-2	258.9	
			-3	마석우리 379-3	259.0	
			-4	마석우리 379-4	258.9	
			-5	마석우리 379-5	338.3	
	A24	1,904.5	-1	마석우리 379-7	237.5	
			-2	마석우리 379-8	237.4	
			-3	마석우리 379-9	237.5	
			-4	마석우리 379-10	237.3	
			-5	마석우리 379-11	237.5	
			-6	마석우리 379-12	237.4	
			-7	마석우리 379-13	237.5	
			-8	마석우리 379-14	242.4	
	A25	495.4	-1	마석우리 377-2	252.3	
			-2	마석우리 377-1	243.1	
	A26	2,439.2	-1	마석우리 372-5	235.9	
			-2	마석우리 372-4	244.6	
			-3	마석우리 372-3	244.7	
			-4	마석우리 372-2	244.6	
			-5	마석우리 372-1	234.4	
			-6	마석우리 372-6	261.0	
			-7	마석우리 372-7	245.7	
			-8	마석우리 372-8	244.7	
			-9	마석우리 372-9	243.8	
			-10	마석우리 372-10	239.8	

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
단독1	A27	2,814.7	-1	마석우리 370-7	207.0	
			-2	마석우리 370-6	199.9	
			-3	마석우리 370-5	201.0	
			-4	마석우리 370-4	201.5	
			-5	마석우리 370-3	201.9	
			-6	마석우리 370-2	199.5	
			-7	마석우리 370-1	199.9	
			-8	마석우리 370-8	215.8	
			-9	마석우리 370-9	199.0	
			-10	마석우리 370-10	197.8	
			-11	마석우리 370-11	197.7	
			-12	마석우리 370-12	197.9	
			-13	마석우리 370-13	198.9	
			-14	마석우리 370-14	196.9	
A28	2,070	-1	마석우리 365-8	214.8		
		-2	마석우리 365-9	212.1		
		-3	마석우리 365-10	205.7		
		-4	마석우리 365-7	201.5		
		-5	마석우리 365-6	205.0		
		-6	마석우리 365-5	204.5		
		-7	마석우리 365-4	206.6		
		-8	마석우리 365-3	206.6		
		-9	마석우리 365-2	206.6		
		-10	마석우리 365-1	206.6		
A29	927.3	-1	마석우리 363-6	232.5		
		-2	마석우리 363-7	231.6		
		-3	마석우리 363-8	231.6		
		-4	마석우리 363-9	231.6		

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
단독1	A30	1,672.3	-1	마석우리 366-1	229.5	
			-2	마석우리 366-2	229.5	
			-3	마석우리 366-3	229.5	
			-4	마석우리 366-4	229.5	
			-5	마석우리 366-5	247.5	
			-6	마석우리 366-6	247.4	
			-7	마석우리 366-7	259.4	
단독2	A14	11,776.2	-1	마석우리 555	11,776.2	원형지 (블럭형 단독주택)

**나. 공동주택용지 : 변경없음**

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
	합 계	114,957.0	-	-	114,957.0	
공동	1BL	40,294.2	-	마석우리 552	40,294.2	
	2BL	18,498.5	-	마석우리 531	18,498.5	
	3BL	23,054.7	-	마석우리 349	23,054.7	
	4BL	33,109.6	-	마석우리 396	33,109.6	

**다. 근린생활시설용지 : 변경**

- 향후 여건변화에 대응하고 공동개발을 촉진하기 위해 구획된 획지간에 합병을 허용하되 과도한 규모가 되지 않도록 2개 획지내 허용(획지합병후 여건에 따라 분할시 당초 획지선 준수)

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지				비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)		
					기정	변경	
		합 계	-	-	7,215.7	7,398.1	
근린	B1	811.6	-1	마석우리 360-5	415.8	415.8	
			-2	마석우리 360-6	395.8	395.8	
	B2	740.2	-1	마석우리 363-4	423.4	423.4	
			-2	마석우리 363-3	316.8	316.8	
	B3	1,104.4	-1	마석우리 570-1	211.7	211.7	
			-2	마석우리 570-4	211.6	211.6	
			-3	마석우리 570-2	341.1	341.1	
			-4	마석우리 570-3	340.0	340.0	
	B4	622.8	-1	마석우리 541-1	310.9	310.9	
			-2	마석우리 541-2	311.9	311.9	
	B5	3,786.7	-1	마석우리 585	885.3	885.3	
			-2	마석우리 586	887.1	887.1	
			-3	마석우리 587	980.0	980.0	
			-4	마석우리 588	555.2	1,034.3	588, 589번지 합병
			-5	마석우리 589	479.1	-	
	B6	150→332.4	-1	마석우리 594 일원	150.0	332.4	마을회관

**라. 상업용지 : 변경없음**

- 향후 여건변화에 대응하고 공동개발을 촉진하기 위해 구획된 획지간에 합병을 허용하되 과도한 규모가 되지 않도록 2-3개 획지내 허용(획지합병후 여건에 따라 분할시 당초 획지선 준수)

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	6,985.3	
상업	C1	1,616.8	-1	마석우리 383-2	817.3	
			-2	마석우리 383-1	799.5	

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
상업	C2	2,599.3	-1	마석우리 383-6	866.3	
			-2	마석우리 383-5	867.0	
			-3	마석우리 383-4	866.0	
	C3	1,659.4	-1	마석우리 392-2	414.6	
			-2	마석우리 392-4	414.2	
			-3	마석우리 392-1	415.3	
			-4	마석우리 392-5	415.3	
C4	1,109.8	-1	마석우리 383-8	528.0		
		-2	마석우리 383-9	581.8		

**마. 기타·공공시설용지**

(1) 업무시설용지 : 폐지

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지				비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)		
					기정	변경	
	합 계		-	-	8,561.4	-	
업	E	8,561.4 → 0	-1	마석우리 548일원	6,260.5	-	
			-2	마석우리 548	2,300.9	-	

(2) 공공청사 : **신설**

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지				비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)		
					기정	변경	
	합 계	10,727.4	-	-	-	10,727.4	
청1	-	10,727.4	-1	마석우리 548일원	-	10,727.4	공공청사

(3) 학교시설용지 : **변경**

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)		획 지				비 고
		기정	변경	획지 번호	위 치	면 적(㎡)		
						기정	변경	
	합 계	24,979.7	31,901	-	-	24,979.7	31,901.0	
유1	-	1,011.0	1,011	-	마석우리 567	1,011.0	1,011.0	유치원
초2	-	11,337.5	14,255	-	마석우리 590 일원	11,337.5	14,255.0	초등학교
중3	-	12,631.2	16,635	-	마석우리 592 일원	12,631.2	16,635.0	중학교

(4) 주차장 : **변경없음**

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
	합 계	3,108.2	-	-	3,108.2	
주1	-	321.8	-	마석우리 360-7	321.8	
주2	-	310.8	-	마석우리 363-2	310.8	
주3	-	820.6	-	마석우리 392-3	820.6	
주4	-	1,155.5	-	마석우리 569	1,155.5	
주5	-	499.5	-	마석우리 537	499.5	

(5) 종교용지 : **변경없음**

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	2,192.2	
종2	-	1,001.2	-	마석우리 533	1,001.2	
종3	-	1,191.0	-	마석우리 579	1,191.0	

(6) 주유소 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	1,228.9	
주유1	-	1,228.9	-	마석우리 351	1,228.9	

(7) 수도공급설비 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	138.6	
수1	-	138.6	-	마석우리 345	138.6	

(8) 가스공급설비 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	30.0	
가1	-	30.0	-	마석우리 529	30.0	

■ 변경사유서

도면번호	위 치		변 경 내 용	변 경 사 유
	가구	획지		
근린	B5	4, 5	◦ 획지 합병	◦ 현황 및 소유관계를 고려하여 4, 5LOT 합병
	B6	-	◦ 획지 변경(면적증가)	◦ 학교시설 결정 선형 및 마을회관 이용현황을 고려하여 획지 계획 변경
업무	E	1, 2	◦ 가구 및 획지계획 폐지	◦ 업무시설→공공청사(화도·수동 행정복지센터)로 변경함에 따라 가구 및 획지계획 폐지
청1	-	-	◦ 가구 및 획지계획 신설	◦ 당초 업무시설 폐지 후 공공청사 신설
초2, 중3	-	-	◦ 선형 변경	◦ 학교시설(초, 중) 확장에 따른 가구 및 획지계획 변경

## 2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표1에 따른 용도임

### 가. 단독주택용지 : 변경

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용	
단독1	A1~A13 A15~A30	용도	허용	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 단독주택(건축법시행령 별표1 제1호)</li> <li>◦ 복합주택(점포주택)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단, 점포의 면적은 건축물 연면적의 40%를 초과할 수 없다</li> </ul> </li> </ul>
				변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 제1호 단독주택 (다중주택 제외)</li> <li>◦ 점포주택 [제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)]                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단, 근린생활시설은 지상1층과 지하층에 한하며, 건축물의 총 연면적의 40%(2층 이하 건축물의 경우 50%)를 초과할 수 없음</li> </ul> </li> </ul>
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도	
				건폐율	◦ 60% 이하
				용적률	◦ 200% 이하
				높이	◦ 3층 이하
				배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 경사지붕                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 모든 단독주택지의 지붕형태는 경사지붕이 되도록 하여 단독주택지에 특색 있는 경관을 조성</li> </ul> </li> </ul>
				색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 외벽의 색깔은 원색의 사용을 지양하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 하여 단독주택지의 경관이 시각적으로 부드럽고 세련되도록 유도</li> <li>◦ 가로미관을 향상시키기 위해 건물의 외벽 및 담장의 색채는 서로 유사한 계통의 색을 사용하도록 유도</li> <li>◦ 지상에 노출되는 지하층 외벽 및 모든 방향의 건물외벽에 동일한 재료사용 유도</li> </ul>
				건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 단지 동측 중로2-201호선변 단독주택지 건축한계선 : 2m</li> <li>- 적용 : A18, A20, A21, A29, A30</li> </ul>
				기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담장 / 대문                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 단독주택의 외관과 옥외공간의 조경 등이 높은 담장에 가려지면 가로경관이 단조롭게 되고 가로미관을 해치게 되므로 담장높이는 눈높이 이하가 되도록 하고, 높이가 1m이상 되는 부분은 투시형이 되도록 하여 가로경관의 쾌적성 도모</li> </ul> </li> <li>■ 옥외서비스 공간                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 단독주택의 경우 필지별 일조, 통풍, 서비스공간, 정원 등의 확보를 위하여 독립적인 마당을 설치하도록 유도</li> <li>◦ 일반 단독주택 용도의 모든 건축물은 옥외계단설치를 가급적 불허</li> </ul> </li> </ul>

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용	
단독2	A14	용 도	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>원형지 공급예정지의 주용도는 단독주택(건축법시행령 별표1 제1호)이며 세부용도계획에 대해서는 택지개발업무처리지침 별표5 (환경친화적인 블록형 단독주택지 조성요령)에 따름</li> </ul>	
			허용 변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>「택지개발업무처리지침」 제16조, 제17조에 따름                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택 중 다중주택 제외</li> <li>- 50세대 이하</li> <li>- 가구수 : 5가구 이하</li> </ul> </li> </ul>	
			불 허	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>	
		건폐율		<ul style="list-style-type: none"> <li>50% 이하</li> </ul>	
		용적률	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>100% 이하</li> </ul>	
			변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>150% 이하</li> </ul>	
		높 이		<ul style="list-style-type: none"> <li>3층 이하</li> </ul>	
		배치 및 형태	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>원형지 공급예정지의 건축물 배치 등에 대해서는 택지개발업무처리지침 별표5 (환경친화적인 블록형 단독주택지 조성요령)에 따름</li> <li>경사지붕                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 모든 단독주택지의 지붕형태는 경사지붕이 되도록 하여 단독주택지에 특색 있는 경관을 조성</li> </ul> </li> <li>단독형 집합주택 (택지개발업무처리지침 제16조에 따름)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- “단독형 집합주택” 이란 블록형 단독주택용지로 공급되는 단위 블록내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독 소유하되 주택을 소유하기 위한 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써 진입로·주차장 등 기반시설, 상하수도·전기·가스 등 공급처리시설, 관리시설·어린이놀이터 등 공동이용시설의 설치·이용 및 관리상의 효율성을 제고할 수 있도록 블록단위로 주택을 집합화한 주거형태를 말한다.</li> </ul> </li> </ul>	
			변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>원형지 공급예정지의 건축물 배치 등에 대해서는 택지개발업무처리지침 제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) 및 제17조(블록형 단독주택용지 조성)에 따름</li> <li>경사지붕                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 모든 단독주택지의 지붕형태는 경사지붕이 되도록 하여 단독주택지에 특색 있는 경관을 조성</li> </ul> </li> <li>단독형 집합주택 (택지개발업무처리지침 제16조에 따름)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- “단독형 집합주택” 이란 블록형 단독주택용지로 공급되는 단위 블록내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독 소유하되 주택을 소유하기 위한 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써 진입로·주차장 등 기반시설, 상하수도·전기·가스 등 공급처리시설, 관리시설·어린이놀이터 등 공동이용시설의 설치·이용 및 관리상의 효율성을 제고할 수 있도록 블록단위로 주택을 집합화한 주거형태를 말한다.</li> </ul> </li> </ul>	

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용
단독2	A14	건축선	-
			<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 외벽의 색깔은 원색의 사용을 지양하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 하여 단독주택지의 경관이 시각적으로 부드럽고 세련되도록 유도</li> <li>◦ 가로미관을 향상시키기 위해 건물의 외벽 및 담장의 색채는 서로 유사한 계통의 색을 사용하도록 유도</li> <li>◦ 지상에 노출되는 지하층 외벽 및 모든 방향의 건물외벽에 동일한 재료사용 유도</li> </ul>
		기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담장 / 대문                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 단독주택의 외관과 옥외공간의 조경 등이 높은 담장에 가려지면 가로경관이 단조롭게 되고 가로미관을 해치게 되므로 담장높이는 눈높이 이하가 되도록 하고, 높이가 1m이상 되는 부분은 투시형이 되도록 하여 가로경관의 쾌적성 도모</li> </ul> </li> <li>■ 옥외서비스 공간                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 단독주택의 경우 필지별 일조, 통풍, 서비스공간, 정원 등의 확보를 위하여 독립적인 마당을 설치하도록 유도</li> <li>◦ 일반 단독주택 용도의 모든 건축물은 옥외계단설치를 가급적 불허</li> </ul> </li> <li>■ 원형지 공급예정지                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 원형지 공급예정지의 세부용도계획에 대해서는 택지개발업무처리지침 제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) 및 제17조(블록형 단독주택용지 조성)에 따름</li> </ul> </li> </ul>

나. 공동주택용지 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용	
공동	1BL~4BL	용도	허용	◦ 제2호 공동주택 중 아파트 및 부대·복리시설	
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	◦ 6층 이상 고층아파트는 25%이하		
		용적률	◦ 220% 이하		
		높이	◦ 1BL~2BL : 15층 이하		
			◦ 3BL~4BL : 25층 이하		
배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보행로변에 면한 아파트의 경우 공원 및 보행자구간변으로의 양호한 조망 및 외부공간의 다량확보를 통한 공원과 통합된 오픈스페이스 제공을 유도</li> <li>◦ 지역간 통과기능의 주간선도로변의 고층아파트의 경우는 직각배치를 통해 차량으로 인한 소음 및 환경악영향을 고려하여 주거환경침해를 최소화하고, 시각적 개방감부여 유도</li> <li>◦ 근린공원에 인접한 아파트의 경우 자연경관과 조화를 위해 15층이하로 계획</li> <li>◦ 상업지역이나 지역간 간선도로변에 접한 단지에 대해서는 차폐조경(공공조경)등을 통해 각종 환경악영향 및 이질적 용도와의 상충을 다소완화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건물1동 전면길이 계획</li> </ul> </li> <li>◦ 건물의 크기, 인동간격, 공간감 등을 고려하여 공동주택의 길이는 건물높이에 반비례되도록 유도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1동길이의 완화</li> </ul> </li> <li>◦ 지형조건, 블록형태, 옥외공간구성 및 기타 건축설계상의 특수사항으로 인하여 건축물의 1동길이를 준수할 수 없는 경우 탄력적으로 예외 적용시킴으로서 아파트 배치의 융통성 부여                             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 지붕형태</li> </ul> </li> <li>◦ 공동주택 및 부대복리시설의 지붕은 단조로운 형태를 탈피하기 위해 가급적 박공형경사지붕을 권장하며 옥상시설물(물탱크, 기계실 등)의 노출을 배제시키고 최상층의 경우 복층형 또는 다락방(ATTIC)설치를 유도</li> </ul>				

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용
공동	1BL~4BL	색 채	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 외벽처리 및 색채                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 아파트의 색채계획은 남양주시와 협의하여 시행(건축허가 또는 사업승인시)</li> </ul> </li> <li>■ 외 관                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 입면은 총별로 색채를 달리하는 패턴을 지양하고 단순하지만 규칙적인 색채를 권장</li> <li>◦ 단지별로 색채를 달리하여 단지 인식도를 증대토록 권장</li> <li>◦ 주요 결절점 부근의 건축물은 시각적 노출도가 높으므로 측면에 강조색을 사용하여 장소성을 부각하고 심미성을 증진</li> </ul> </li> </ul>
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공동주택지내 공공조경(6m, 10m)이 지정된 구간을 제외하고 접도구간에 대해 건축한계선 2m 지정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축한계선 : 2m(도면참조)</li> </ul> </li> </ul>
		기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 사업지구내 동서축 종로 20m변(종로1-204, 종로1-205) 공동주택 배치계획의 경우 주변지역과의 지형여건 및 경관을 고려하여 도로변으로부터 공공조경 10m 설치(도면참조)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공조경 10m : 1BL, 2BL</li> <li>- 공공조경 6m, 10m : 3BL</li> <li>- 공공조경 6m : 4BL</li> </ul> </li> </ul>

**다. 근린생활시설용지 : 변경**

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
근린	B1~B5	용도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 제3호 제1종 근린생활시설</li> <li>◦ 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)</li> </ul>
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 50% 이하	
		용적률	◦ 250% 이하	
		높 이	◦ 5층 이하	
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 근린생활시설은 인접대지와 의 경계부에 휴게공간 조성을 유도하고 시설이용 및 가로경관 제고에 기여</li> <li>◦ 장애인의 진출입이 용이하도록 건축물 1층 바닥높이는 가급적 보도와 일치 유도(부득이한 경우 경사로 설치)</li> </ul>	
		색 채	기정	◦ 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별이 없이 동일한 재료와 색채로 처리
			변경	◦ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간에 조화를 이루어야 한다.
		건축선	◦ 건축한계선 : 접도구간 2m(도면참조)	
기 타	-			

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
근린	B6	용 도	허 용	◦ 제3호 제1종 근린생활시설 중 마을회관
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 70% 이하	
		용적률	◦ 200% 이하	
		높 이	◦ 3층 이하	
		배치 및 형태		◦ 근린생활시설은 인접대지와 의 경계부에 휴게공간 조성을 유도하고 시설이용 및 가로경관 제고에 기여 ◦ 장애인의 진출입이 용이하도록 건축물 1층 바닥높이는 가급적 보도와 일치 유도(부득이한 경우 경사로 설치)
		색 채	기정	◦ 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별이 없이 동일한 재료와 색채로 처리
			변경	◦ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간에 조화를 이루어야 한다.
		건축선		-
기 타		-		

**라. 상업용지 : 변경없음**

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
상업	C1~C4	용 도	허 용	◦ 불허용도 이외의 건축물
			불 허	◦ 「남양주시 도시계획 조례」 제23조에 의거 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ◦ 일반상업지역 안에서 허용된 건축물 중 다음의 용도 - 제1호 단독주택, 제2호 공동주택 중 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물, 제9호 의료시설 중 격리병원, 제28호 장례시설
		건폐율	◦ 80% 이하	
		용적률	◦ 1,000% 이하	
		높 이	◦ C1, C2, C4 : 10층 이하 ◦ C3 : 8층 이하	
		배 치 및 형 태		◦ 간선도로변의 질서정연한 건축물 전면을 유도하여 가로경관의 통일성과 연속성을 확보함과 동시에 경관수준 제고 ◦ 1층 개구부 높이와 1층 층고를 가급적 주변의 건축물과 일치시켜 시각적인 조화와 연속성유도 ◦ 보행량이 많은 상징가로변, 역주변의 건축물은 1층 바닥높이를 가급적 보도와 일치시켜 보행흐름 원활화 유도 ◦ 20m 폭 이상의 도로에 위치하는 건축물의 1층 전면의 경우 벽면의 50%이상을 투시형을 조성하여 보행자 공간과의 교류 유도 ◦ 특히, 보행환경에 직접적으로 영향을 미치는 간선가로변 저층부 건물외관의 경우 개구부의 위치, 형태, 옥외광고물 등에 관한 규제가 필요하며 1-2층의 경우 전면 쇼윈도 설치 권장
		색 채	-	
		건축선	◦ 건축한계선 : 2m(도면참조)	
		기 타	-	

**마. 기타·공공시설용지**

(1) 업무시설 : **폐지**

(2) 공공청사 : **신설**

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
청1	-	용도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>제14호 업무시설 중 공공업무시설</li> <li>「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조 제2항 편익시설                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단, 편익시설 용도는 건축물 총 연면적의 30% 미만에 한함</li> </ul> </li> </ul>
			불 허	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>50% 이하</li> </ul>	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>250% 이하</li> </ul>	
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>5층 이하</li> </ul>	
		배치 및 형태	-	
		색 채	-	
		건축선	-	
		기 타	-	

(3) 학 교 : **변경없음**

■ 유치원

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
유1	-	용도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>제10호 교육연구시설 중 학교 (유치원)</li> <li>「택지개발촉진법 시행령」 제7조제4항제2호에 의거한 시설</li> </ul>
			불 허	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>60% 이하</li> </ul>	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>200% 이하</li> </ul>	
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>3층 이하</li> </ul>	
		배치 및 형태	-	
		색 채	-	
		건축선	-	
기 타	-			

■ 초등학교, 중학교

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
초2  중3	-	용도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 초 : 제10호 교육연구시설 중 학교 (초등학교)</li> <li>◦ 중 : 제10호 교육연구시설 중 학교 (중학교)</li> </ul>
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	◦ 50% 이하
			용적률	◦ 250% 이하
			높 이	◦ 5층 이하
			배치 및 형태	-
			색 채	-
			건축선	-
			기 타	-

(4) 주 차 장 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
주1~5	-	용도	허 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「주차장법」에 의한 노외주차장 및 그 부대시설</li> <li>◦ 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」 및 동법 시행령에 의한 자전거주차장 (전체면적의 5%이상) 의무 설치</li> </ul>
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도
			건폐율	◦ 80% 이하
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주1 ~ 주3 : 400% 이하</li> <li>◦ 주4 ~ 주5 : 250% 이하</li> </ul>
			높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주1 ~ 주3 : 5층 이하</li> <li>◦ 주4 ~ 주5 : 3층 이하</li> </ul>
			배치 및 형태	-
			색 채	-
			건축선	-
			기 타	-

(5) 종교용지 : 변경

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용	
종2~3	-	용 도	허 용	기정	◦ 종교시설 및 그 부속용도 ◦ 노유자시설(종교시설의 부대 시설에 한함)
				변경	◦ 제6호 종교시설(종교지도자 숙소 포함) ◦ 제11호 노유자시설 중 어린이집 (단, 건축물 총 연면적의 30% 미만에 한함)
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	◦ 50% 이하		
		용적률	◦ 250% 이하		
		높 이	◦ 5층 이하		
		배치 및 형태	-		
		색 채	-		
		기 타	-		

(6) 주 유 소 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용	
주1	-	용 도	허 용	◦ 제19호 위험물저장 및 처리 시설 중 주유소	
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	◦ 50% 이하		
		용적률	◦ 250% 이하		
		높 이	◦ 5층 이하		
		배치 및 형태	-		
		색 채	-		
		기 타	-		

(7) 수도시설 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용	
수1	-	용 도	허 용	◦ 제3호 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설(수도시설)	
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	◦ 50% 이하		
		용적률	◦ 250% 이하		
		높 이	-		
		배치 및 형태	-		
		색 채	-		
		기 타	-		

(8) 가스공급시설 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
가1	-	용도	허 용	◦ 제3호 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 [가스공급설비(정압기)]
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 50% 이하	
		용적률	◦ 250% 이하	
		높 이	◦ 5층 이하	
		배치 및 형태	-	
		색 채	-	
		건축선	-	
		기 타	-	

■ 변경사유서

도면번호	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
단독1	A1~A13 A15~A30	◦ 건축물 허용용도 변경	◦ 조서상 건축물허용용도가 모호하게 계획되어 있어 관련법령 등을 고려하여 구체적으로 정비
단독2	A14	◦ 블록형 단독주택 허용용도 및 용적률 변경	◦ 미개발지 토지이용의 활성화 및 관련지침 개정 및 용적률 변경 ◦ 관련지침 개정에 따라 단지내 시설물 배치계획 변경
근린	B1~B6	◦ 색채계획 변경	◦ 과도한 규제 완화 및 주변 건축물과의 조화와 연속성을 유지하는 범위내에서 색채계획 변경
업무	E1,2	◦ 건축물에 관한 계획 폐지	◦ 업무시설 폐지
청1	-	◦ 건축물에 관한 계획 신설	◦ 공공청사 신설에 따른 건축물에 관한 계획 신설
종교2,3	-	◦ 건축물 허용용도 변경	◦ 관련지침 개정 및 타 택지지구와의 형평성 등을 고려하여 주용도는 유 지하면서 어린이집 일부 허용

### 3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

#### 가. 대지내 공지에 관한 계획

##### (1) 대지내 공지에 관한계획

- 건축한계선의 지정으로 생기는 공개공지를 이용자 및 보행자를 위한 휴식공간으로 조성
- 상업지역내 보행자전용도로 폭은 4-6m로 계획하여 충분한 보행공간 확보
- 상업지역내 주요 간선도로변 대지에는 2m의 건축한계선을 지정하여 보행자를 위한Open-Space 확보

##### (2) 단지내 시설물 배치계획 : 변경

- 어린이놀이터, 단지내상가 등 공동주택단지내 주민편의시설은 어린이공원, 근린생활시설과의 관계를 고려하여 융통성 있게 계획
- 옥외 시설물은 소통, 체류에 요구되는 각종 편의시설, 표지시설 및 조경시설 등으로 가로경관을 고려하여 배치

기 정	변 경
◦ 원형지 공급예정지의 단지내 시설물 계획에 대해서는 택지개발업무처리지침 별표5 (환경친화적인 블록형 단독주택지 조성요령)에 따름	◦ 원형지 공급예정지의 단지내 시설물 계획에 대해서는 택지개발업무처리지침 제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) 및 제17조(블록형 단독주택용지 조성)에 따름

#### 나. 교통처리계획

##### (1) 단독주택용지 : 변경

###### ■ 주차장 설치기준

기 정	변 경
◦ 각 대지에는 주차장법에 의한 용도별 주차장 설치기준이상의 지상주차장을 확보 ◦ 점포주택 건축시는 법정주차대수외 최소 1대를 추가하여 주차장을 설치 ◦ 점포주택은 근린생활시설과 주택을 분리하여 주차대수를 산정하도록 하여 용도별 주차수요의 특성을 반영	◦ 각 대지에는 주차장법에 의한 용도별 주차장 설치기준 이상의 주차장을 확보(단, 기계식 주차방식 금지) ◦ 점포주택 건축시는 법정주차대수외 최소 1대를 추가하여 주차장을 설치 ◦ 점포주택은 근린생활시설과 주택을 분리하여 주차대수를 산정

###### ■ 주차장 구조 및 배치

기 정	변 경
◦ 모든 건물의 부설주차장은 지상주차를 원칙으로 함 ◦ 옥내주차장을 설치할 경우에는 주차구획과 건물내벽 사이에 사람이 통행할 수 있는 공간을 확보	◦ 기계식 주차방식 금지 ◦ 옥내주차장을 설치할 경우에는 주차구획과 건물내벽 사이에 사람이 통행할 수 있는 공간을 확보

■ 차량출입구

- 모서리 대지의 경우 일정거리 이격을 실시하여 측면에서 차량진입을 금지시키며 점포주택의 경우 각각 대지로의 차량진입을 인접필지와 연접하여 설치토록 유도(공동주차출입구 설치권장)
- 외곽간선도로에서 대지로 차량이 출입하는 것을 금지하고 이면도로를 통하여 출입하도록 함으로써 간선도로의 차량소통을 원활히 하고 차량이 안전하게 출입할 수 있도록 계획

(2) 공동주택용지

■ 차량진출입 구간지정

- 완충녹지대, 포켓형 버스정류장 접하고 있는 면에서의 차량진출입을 원칙적으로 불허
- 상업용지 전면 간선 및 보조간선가로변은 차량출입불허구간으로 지정하여 이면도로에 의한 진출입 유도
- 교차로로부터 일정거리를 이격시켜 단지내 출입구를 설치하여 차량의 원활한 진출입 유도
- 공동주택지는 주출입구 위치를 지정

■ 단지간/단지내 동선

- 단지내 도로는 최단동선에 의해 단위주거동으로 이동할 수 있도록 하고, 보행의 안전성과 쾌적성을 위해 가능한 곡선형태로 처리
- 생활편익시설이 단지내에 위치한 경우 반드시 단지내 도로와 접하도록 계획

■ 보행자 동선

- 공동주택지, 근린생활시설, 상업지역에 설정된 건축한계선에 의해 쾌적한 보행공간 확보
- 공원을 중심으로 보행자 및 자전거도로 NETWORK을 형성하고, 인구집중시설 및 이용빈도가 높은 시설은 건축한계선, 공공공지를 계획하여 원활한 접근과 집산 유도

■ 근린생활시설용지

- 교차로부근의 교통혼잡 방지, 이면도로 이용유도 및 보행의 연속성을 위해 간선부에는 차량진입불허 유도
- 근린생활시설용지의 단지내 주차는 보행안전 및 이면도로의 교통혼잡을 방지하기 위하여 단지내에 별도의 주차통로를 확보하여 주차
- 연접필지와 공동주차출입구를 통한 공동주차방식을 유도하여 잦은 주차진입구간 개설에 따른 이면부 보행혼잡방지 및 차량접속의 애로점 해소

■ 상업용지

- 상업시설의 차량진출입 동선이 간선도로와 접속되는 것을 최소화하도록 간선도로변에 차량출입 불허구간 설정
- 간선가로변 획지의 경우 간선도로로부터의 차량진출입 금지
- 간선도로변 상업시설을 이용하는 차량을 위한 이면도로를 설치

## 다. 경관 및 색채계획

### (1) 경관계획

#### ■ 가로경관계획

- 신시가지로서의 이미지 제고 및 도시중심적 경관형성을 위해 상업용지 가로경관 및 아파트단지에 대한 sky-line 계획을 통한 신시가지 전체의 경관계획 수립
- 상업지역 주접근도로변
  - 장래 남양주시의 신중심지로서 상징성 강조를 위해 대형건물 형성 유도
  - 중심가로로서의 상징적 경관을 위하여 완충녹지 및 공공공지 계획
  - 상업지역 전면부 대로변에 공공공지를 계획하여 이용자 편의 도모
- 내부도로변
  - 중심가로 경관과 차별 및 조화로운 연출로 다양성 확보
  - 비슷한 규모의 획지분할로 정연한 가로경관 연출
- 보차공존도로변
  - 동일한 규모의 건축을 유도하여 보행활동과 조화 유도
- 원형지 공급예정지

기 정	변 경
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 원형지 공급예정지의 경관계획에 대해서는 택지개발업무처리지침 별표5 (환경친화적인 블록형 단독주택지 조성요령)에 따름</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 원형지 공급예정지의 경관계획에 대해서는 택지개발업무처리지침 제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) 및 제17조(블록형 단독주택용지 조성)에 따름</li> </ul>

#### ■ 공원·녹지 경관계획

- 공 원
  - 자연과 인간본위의 쾌적한 도시공원 조성 및 산악자전거 특화공원으로 조성
  - 쾌적한 주거환경 창출 및 여가활동 수용을 위한 경관 조성
  - 지구내 보행로 체계망 구축과 이용권을 고려한 충분한 공원녹지 조성
- 완충녹지
  - 환경 악영향 저감효과를 위해 Mounding 조성
  - 소음차단 및 시각차폐효과를 극대화 시키기 위해 식재밀도를 높여 경관성 제고 및 차폐성 강조
  - 아파트내 공공조경과 연계되어 간선도로변 풍부한 수림대 조성
- 하천변
  - 하천내 생태계자원과 연계한 수경자원의 적극적인 이용을 도모하고자 보행자도로 및 어린이공원과 연계하여 지구의 상징적 친수공간을 조성
  - 천변공원의 특색을 강화시키고 자연경관을 향상시키기 위해 계절감, 정서적 분위기, 자연성 회복 등을 느낄 수 있는 요소를 개발
  - 하천의 생태적 조건을 감안한 수변공간 정비를 도모하여 생물의 이동경로, 생육공간을 조성하고 시민들의 쉼터로 제공

## (2) 색채계획

### ■ 색채계획 목표

- 심미적 도시환경 창출
- 다양한 도시환경의 조화
- 블록단위의 독자성(Identity) 확보
- 자율적 색채계획 보장

### ■ 색채계획 기본방향

- 도시분위기 및 주변환경과의 조화
- 전원도시라는 이미지에 적합하고 안락한 분위기를 표현할 수 있는 색채 선정
- 색채선정은 신도시 주변경관 등의 자연환경색채를 기본으로 하되 주민을 위한 도시의 정주환경에 초점을 맞춰 색채선정
- 통합된 환경이미지 조성
- 도시공간구조와 주변환경요소를 특성별로 그룹핑(Grouping)하여 각 조닝별(Zoning)로 특성을 구체화하고 이를 생활권개념과 통합하여 권장색채 제시

### ■ 색채디자인 원칙

- 전용색면이 대형화될수록 난색계나 중성계의高明도, 저채도를 유지하여 색채가 주는 정보이미지를 고려하여 디자인
- 자극적인 원색의 사용은 가급적 지양하도록 하여 전체적인 환경색채를 통해 지구내 타환경과 조화로운 경관을 유지
- 고정시설인 경우에는 저채도를 유지하고, 한시적이고, 유동시설인 경우 고채도를 사용하여 전체적인 경관지향목표를 명확히 하며, 한시적인 시설의 경우 자극의 강도만큼 재질과 색면을 집약 단축하여 부분적인 점경요소로만 활용
- 색상체계는 L.I시스템의 기본요소의 하나로서 남양주 마석지구의 고유한 색상이미지를 형성하고 심벌마크, 로고타입 및 각종 시각매체 등에 적용하여 남양주 마석지구의 이미지를 전달

기 정	변 경
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 원형지 공급예정지의 색채계획에 대해서는 택지개발업무처리지침 별표5 (환경친화적인 블록형 단독주택지 조성요령)에 따름</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 원형지 공급예정지의 색채계획에 대해서는 택지개발업무처리지침 제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) 및 제17조(블록형 단독주택용지 조성)에 따름</li> </ul>

### ■ 변경사유서

도면번호	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
단독	A14	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 블록형 단독주택 단지내 시설물 배치계획 변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 관련지침 개정에 따라 단지내 시설물 배치계획 변경</li> </ul>
단독	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주차장 계획 변경</li> <li>- 지하주차장을 허용하고 기계식 주차방식 금지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지형 여건에 따라 지하주차장 허용</li> </ul>