

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

2017. 04

남양주시

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	/ 06
	다. 근린생활시설용지	/ 06
	라. 상업용지	/ 07
	마. 기타공공시설용지	/ 07
2.	건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	/ 09
	가. 단독주택용지	/ 09
	나. 공동주택용지	/ 10
	다. 근린생활시설용지	/ 11
	라. 상업용지	/ 12
	마. 기타공공시설용지	/ 13
3.	기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	/ 16
	가. 교통처리계획	/ 16
	나. 기타사항에 관한 계획	/ 17

3. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

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

가. 단독주택용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
합계		18,148.3		-	18,148.3	
단독1	1	461.6	1	남양주시 가운동 693-1 대	230.7	
			2	남양주시 가운동 693-2 대	230.9	
	2	1,160.4	3	남양주시 가운동 694-1 대	230.9	
			4	남양주시 가운동 694-5 대	230.3	
			5	남양주시 가운동 694-2 대	231.3	
			6	남양주시 가운동 694-3 대	235.5	
			7	남양주시 가운동 694-4 대	232.4	
	3	1,165.9	8	남양주시 가운동 695-1 대	232.5	
			9	남양주시 가운동 695-6 대	233.9	
			10	남양주시 가운동 695-5 대	233.2	
			11	남양주시 가운동 695-3 대	233.9	
			12	남양주시 가운동 695-4 대	232.4	

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
단독2	4	1,398.8	13	남양주시 가운동 696-1 대	232.5	
			14	남양주시 가운동 696-6 대	233.9	
			15	남양주시 가운동 696-5 대	233.2	
			16	남양주시 가운동 696-2 대	232.9	
			17	남양주시 가운동 696-3 대	233.9	
			18	남양주시 가운동 696-4 대	232.4	
	5	699.5	19	남양주시 가운동 697-1 대	232.4	
			20	남양주시 가운동 697-2 대	233.9	
			21	남양주시 가운동 697-3 대	233.2	
	6	935.8	22	남양주시 가운동 698-1 대	234.3	
			23	남양주시 가운동 698-2 대	234.0	
			24	남양주시 가운동 698-3 대	233.7	
			25	남양주시 가운동 698-4 대	233.8	
	7	1,871.8	26	남양주시 가운동 699-1 대	234.4	
			27	남양주시 가운동 699-8 대	234.2	
			28	남양주시 가운동 699-7 대	234.0	
			29	남양주시 가운동 699-6 대	233.5	
			30	남양주시 가운동 699-2 대	234.4	
			31	남양주시 가운동 699-3 대	233.9	
			32	남양주시 가운동 699-4 대	233.9	
			33	남양주시 가운동 699-5 대	233.5	
	8	1,871.7	34	남양주시 가운동 700-1 대	234.3	
			35	남양주시 가운동 700-8 대	233.9	
			36	남양주시 가운동 700-7 대	233.8	
			37	남양주시 가운동 700-6 대	233.6	
			38	남양주시 가운동 700-2 대	234.5	
			39	남양주시 가운동 700-3 대	234.0	
40			남양주시 가운동 700-4 대	234.1		
41			남양주시 가운동 700-5 대	233.5		
9	1,634.4	42	남양주시 가운동 701-8 대	233.4		
		43	남양주시 가운동 701-7 대	233.6		
		44	남양주시 가운동 701-6 대	233.0		
		45	남양주시 가운동 701-2 대	234.0		
		46	남양주시 가운동 701-3 대	233.7		

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
단독2	10	1,873.7	47	남양주시 가운동 701-4 대	233.7	
			48	남양주시 가운동 701-5 대	233.0	
			49	남양주시 가운동 702-1 대	234.8	
			50	남양주시 가운동 702-8 대	234.3	
			51	남양주시 가운동 702-7 대	234.3	
			52	남양주시 가운동 702-6 대	233.5	
			53	남양주시 가운동 702-2 대	234.8	
			54	남양주시 가운동 702-3 대	234.3	
	55	남양주시 가운동 702-4 대	234.2			
	56	남양주시 가운동 702-5 대	233.5			
	11	941.7	57	남양주시 가운동 703-1 대	235.3	
			58	남양주시 가운동 703-2 대	235.5	
59			남양주시 가운동 703-3 대	235.5		
60			남양주시 가운동 703-4 대	235.4		
단독3	12	1,686.0	61	남양주시 가운동 686-1 대	234.1	
			62	남양주시 가운동 686-8 대	217.3	
			63	남양주시 가운동 686-7 대	201.2	
			64	남양주시 가운동 686-6 대	209.0	
			65	남양주시 가운동 686-2 대	189.5	
			66	남양주시 가운동 686-3 대	197.7	
			67	남양주시 가운동 686-4 대	205.8	
			68	남양주시 가운동 686-5 대	231.4	
	13	1,590.6	69	남양주시 가운동 687-1 대	199.1	
			70	남양주시 가운동 687-8 대	198.8	
			71	남양주시 가운동 687-7 대	198.8	
			72	남양주시 가운동 687-6 대	198.6	
			73	남양주시 가운동 687-2 대	199.0	
			74	남양주시 가운동 687-3 대	199.1	
			75	남양주시 가운동 687-4 대	199.0	
			76	남양주시 가운동 687-5 대	198.2	
	14	856.4	77	남양주시 가운동 688-1 대	217.2	
			78	남양주시 가운동 688-2 대	214.7	
			79	남양주시 가운동 688-3 대	212.5	
			80	남양주시 가운동 688-4 대	212.0	

나. 공동주택용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
합계		169,838.0		-	169,838.0	
공동1	A-1BL	66,240.8	-	남양주시 가운동 669 대	51,695.2	
	A-2BL		-	남양주시 가운동 671 대	14,545.6	
공동2	B-1BL	68,075.2	-	남양주시 가운동 674 대	12,510.5	
	B-2BL		-	남양주시 가운동 673 대	23,805.8	
	B-3BL		-	남양주시 가운동 683 대	31,758.9	
공동3	C-1BL	35,522.0	-	남양주시 가운동 682 대	10,713.2	
	C-2BL		-	남양주시 가운동 681 대	16,072.8	
	C-3BL		-	남양주시 가운동 690 대	8,736.0	

다. 근린생활시설용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
합계		8,429.8		-	8,429.8	
근생1	1	3,337.0	1	남양주시 가운동 676-1 대	660.0	합병
			2	남양주시 가운동 676-2 대	503.0	
			3	남양주시 가운동 676-3 대	503.0	
			4	남양주시 가운동 676-4 대	1,006.0	
			6	남양주시 가운동 676-6 대	665.0	
근생2	2	3,157.3	7	남양주시 가운동 679-1 대	660.0	
			8	남양주시 가운동 679-2 대	459.3	
			9	남양주시 가운동 679-3 대	459.4	
			10	남양주시 가운동 679-4 대	459.3	
			11	남양주시 가운동 679-5 대	459.3	
			12	남양주시 가운동 679-6 대	660.0	
근생3	3	618.5	13	남양주시 가운동 691-1 대	309.3	
			14	남양주시 가운동 691-2 대	309.2	
근생4	4	656.8	15	남양주시 가운동 685-1 대	656.8	합병
근생5	5	660.2	17	남양주시 가운동 685-4 대	304.3	
			18	남양주시 가운동 685-5 대	355.9	

※ 인접한 2필지 합병 가능.

라. 상업용지 : 변경

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지				비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)		
					기정	변경	
합계		13,708.4		-	13,708.4	13,708.4	
상업1	1	7,336.9	1	남양주시 가운동 668-1 대	1,868.2	1,868.2	
			2	남양주시 가운동 668-2 대	1,950.4	1,950.4	
			3	남양주시 가운동 668-3 대	3,518.3	3,518.3	
	2	3,486.8	5	남양주시 가운동 667-1 대	591.3	591.3	
			6	남양주시 가운동 667-6 대	598.7	598.7	
			7	남양주시 가운동 667-2 대	581.3	581.3	
			8	남양주시 가운동 667-5 대	563.4	563.4	
			9	남양주시 가운동 667-3 대	551.4	551.4	
			10	남양주시 가운동 667-4 대	600.7	600.7	
			상업2	3	2,884.7	11	남양주시 가운동 666-1 대
12	남양주시 가운동 666-2 대	788.1				-	
13	남양주시 가운동 666-3 대	1,289.7				1,289.7	합병

※ 합병 가능.

마. 기타·공공시설용지

(1) 주차장용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
합계		3,228.6		-	3,228.6	
주1	-	1,272.3	-	남양주시 가운동 664 차	1,272.3	
주2	-	980.0	-	남양주시 가운동 675 차	980.0	
주3	-	976.3	-	남양주시 가운동 680 차	976.3	

(2) 학교 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
합계		39,369.0		-	39,369.0	
유1	-	785.2	-	남양주시 가운동 692 대	785.2	
초2	-	12,652.1	-	남양주시 가운동 677 학	12,652.1	
중1	-	11,965.6	-	남양주시 가운동 678 학	11,965.6	
고1	-	13,966.1	-	남양주시 가운동 684 학	13,966.1	

(3) 종교시설용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
종1	-	1,332.1	-	남양주시 가운동 670 종	1,332.1	

(4) 공공청사시설 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
청1	-	1,368.4	-	남양주시 가운동 665 대	1,368.4	

(5) 공공시설 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
공공1	-	5,330.3	-	남양주시 가운동 672 대	5,330.3	

(6) 가스공급시설 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
가1	-	20.0	-	남양주시 가운동 714 잡	20.0	

(7) 방송통신시설 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
통1	-	29.9	-	남양주시 가운동 737 잡	29.9	

■ 변경사유서

도면번호	위 치		변 경 내 용	변 경 사 유
	가구	획지		
상업2	3BL	11~12LOT	◦ 획지 합병	◦ 현황 및 소유관계를 고려하여 11, 12LOT 합병

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		
단독1~3 A1	1~4BL, 7~14BL	용도	허용	◦ 제1호 단독주택 (다중주택 제외)		
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도		
		건폐율		◦ 50% 이하		
		용적률		◦ 100% 이하		
		높이		◦ 3층 이하		
		허용세대수		◦ 필지당 4가구 이하		
단독1~2 (A2)	5~6BL	용도	허용	기정	◦ 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택(다중주택 제외)으로 남양주시 도시계획조례에서 허용하는 용도에 한함 ◦ 건축연면적의 2/5 범위 내에서 1층 이하에 설치하는 것으로서 건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호에 의한 근린생활시설 중 불허용도 외의 용도	
				변경	◦ 제1호 단독주택 (다중주택 제외) ◦ 점포주택 [제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)] - 단, 근린생활시설은 지상1층과 지하층에 한하며, 건축물의 총 연면적의 40%(2층 이하 건축물의 경우 50%)를 초과할 수 없음	
			불허	기정	◦ 허용용도 이외의 용도 ◦ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률과 남양주시 도시계획조례에 의거 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 외의 용도	
				변경	◦ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율		◦ 60% 이하		
		용적률		◦ 200% 이하		
		높이		◦ 4층 이하		
		허용세대수		◦ 필지당 4가구 이하 (단, 근린생활시설 미설치시 5가구 허용)		
		단독1~3 (A1,A2)	1~14BL	배치 및 형태		◦ 단독주택지내 건축물의 주방향은 채광, 통풍 등을 고려하여 가급적 남향으로 배치를 유도하여 쾌적한 주거환경 조성 ◦ 주변환경을 고려하여 전면을 어린이공원 방향으로 건물배치를 유도 ◦ 정남방향으로의 인접대상 경계선으로부터 건축조례가 정하는 거리이상 이격0,0,0 ◦ 건물의 외벽은 건축물별로 동일한 재료를 사용하되, 주변 건축물과 상호 조화를 이룰수 있도록 하여야 하며, 단독주택지에 건축하는 모든 건축물은 경사지붕으로 설치 ◦ 담장은 설치하지 않는 것을 권장하며, 설치시는 투시형담장 또는 생울타리로 설치
					색 채	◦ 주변의 자연경관을 고려하여 돌출되지 않도록 하며, 전체적인 동질감을 형성할 수 있도록 함
기 타	-					

나. 공동주택용지 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용																																		
공동 1~3	A-1BL~C-3BL	용도	허용 <ul style="list-style-type: none"> 제2호 공동주택 (기숙사 제외) 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설로서 불허용도 이외의 용도 																																		
			불허 <ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 「남양주시 도시계획 조례」에 의거 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 이외의 용도 																																		
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1 : 30% 이하 C-2, C-3 : 40% 이하 																																		
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> A-1, A-2, B-1, B-2 : 165% 이하 B-3 : 170% 이하 C-1 : 175% 이하 C-2, C-3 : 120% 이하 																																		
		높 이	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>최저층수</th> <th>최고층수</th> <th>평균층수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1BL</td> <td>-</td> <td>15층</td> <td>13층</td> </tr> <tr> <td>A-2BL</td> <td>-</td> <td>15층</td> <td>11층</td> </tr> <tr> <td>B-1BL</td> <td>-</td> <td>15층</td> <td>15층</td> </tr> <tr> <td>B-2BL</td> <td>-</td> <td>15층</td> <td>12층</td> </tr> <tr> <td>B-3BL</td> <td>-</td> <td>15층</td> <td>14층</td> </tr> <tr> <td>C-1BL</td> <td>-</td> <td>15층</td> <td>14층</td> </tr> <tr> <td>C-2BL</td> <td>-</td> <td>8층</td> <td>6층</td> </tr> <tr> <td>C-3BL</td> <td>-</td> <td>8층</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	최저층수	최고층수	평균층수	A-1BL	-	15층	13층	A-2BL	-	15층	11층	B-1BL	-	15층	15층	B-2BL	-	15층	12층	B-3BL	-	15층	14층	C-1BL	-	15층	14층	C-2BL	-	8층	6층	C-3BL	-
구 분	최저층수	최고층수	평균층수																																		
A-1BL	-	15층	13층																																		
A-2BL	-	15층	11층																																		
B-1BL	-	15층	15층																																		
B-2BL	-	15층	12층																																		
B-3BL	-	15층	14층																																		
C-1BL	-	15층	14층																																		
C-2BL	-	8층	6층																																		
C-3BL	-	8층																																			
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 도로변 소음을 고려하여 주동 계획 <ul style="list-style-type: none"> 고속도로와 접한 부분의 주동 <ul style="list-style-type: none"> A-1BL 서측 : 대지경계선에서 20m이내는 10층 이하로 주동을 배치 (남양주 IC인접지 제외) C-2BL 서측 : 대지경계선에서 20m이내는 5층 이하로 주동을 배치 동측 중로2-24호선변의(A-2BL동측, B-2BL동측, B-3BL동측) 도로와 접한 주동부분은 소음등을 고려하여 도로와 직각방향(±15° 범위내)으로 배치 도농천변의 주동은 특성화하고 하천으로의 접근성과 이용성, 개방성 등을 극대화 할 수 있는 방안으로 배치 단조로운 건축형태를 탈피하고 경관축이 변화감 있게 형성될 수 있도록 탑상형과 판상형 혼합 배치 권장 A-1BL 북서측은 지구북측 6번국도와 고속도로 진·출입구에서 바라보는 경관성과 인식성, 상징성 등을 감안하여 Landmark적인 주동형태(탑상형 등)를 계획(권장사항) 안산과 인접한 동측블럭은 야산으로의 개방감과 조망성을 고려하여 계획 보행동선의 연계를 위해 B-1BL, B-2BL 일부와 B-3BL, C-1BL 일부에는 공공보행통로 확보를 위해 건축물 배치를 제한 가구내 모든 아파트 주동의 전면길이를 합한 총길이의 10%이상을 주된 건물의 향과 직각 또는 변화있는 방향으로 배치토록 유도(권장사항) 																																		

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용
공동 1~3	A-1BL~C-3B L	배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> ◦ A-1BL 북측 상업시설용지변 건축한계선 내에 자전거도로를 설치하여 근린공원내 자전거도로와 연결 ◦ 아파트 및 부대복리시설의 지붕은 경사지붕을 권장토록 하여 정연성 및 변화감을 유도하되, 경사지붕보다 경관상 우수한 형태일 경우에는 예외로 함 ◦ 시각적·심리적인 중압감을 해소하고 일조 및 조망의 측면을 고려하여 주동의 최대길이는 80m 이내로 권장 ◦ B-2BL 남서측, B-3BL 북서측에는 근린공원2호와 연계한 open-space 공간확보를 위해 담장설치를 금지함 ◦ 공원과 접한 부분은 생울타리로 설치하여야 함
		색 채	◦ 주변환경과 조화될 수 있는 심미적 색채를 선정하여 적용하되 세부색채계획은 지자체와 협의하여 시행
		건축선	◦ 4~6m 건축한계선 지정(도면참조) ※단, 부대복리시설의 경우 건축한계선 적용 제외
		기타	-

다. 근린생활시설용지 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
근생1 ~근생5		용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 제3호 제1종 근린생활시설 ◦ 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) ◦ 유치원, 어린이집
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 60% 이하	
		용적률	◦ 220% 이하	
		높 이	◦ 5층 이하	
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지구전체의 커뮤니티 중심공간으로 근린공원에서의 접근을 고려한 건물배치 ◦ 지정된 건축선 범위내에서 건축토록 하여 정연성을 유지 ◦ 보행자전용도로를 제외한 전후면으로 2면 이상의 도로에 면하는 건축물의 전면방향은 넓은 도로를 향하도록 계획하여 건축물 후면으로부터 접근이 가능하도록 계획 ◦ 건축물의 벽면 외장은 미려한 형태로 전면을 구성하며 도로를 향하는 건축물의 전면부 1층 외관은 가로활성화와 도시미관 증진을 위하여 다른층과 전면처리를 구분 	
		색 채	-	
		건축선	◦ 1m 건축한계선 지정(도면참조)	
		기 타	-	

라. 상업용지 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용	
상1~2	1~3BL	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> 불허용도 이외의 건축물 	
			불허	<ul style="list-style-type: none"> 「남양주시 도시계획 조례」 제23조에 의거 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 준주거지역 안에서 허용된 건축물 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> 제1호 단독주택, 제2호 공동주택, 제17호 공장, 제18호 창고시설, 제19호 위험물 저장 및 처리 시설, 제23호 교정 및 군사시설 	
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 70% 이하 		
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 500% 이하 		
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> 최저층수 : 5층 (국도6호선변 상업용지 : 상1-1BL 1,2,3) 최고층수 : 10층 		
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 기존시가지와 연접하여 위치한 입지성을 고려하여 배치계획 수립 도로변에 접한 전면부는 건축한계선에 따라 정돈된 가로경관 창출 보행의 주출입구는 주도로를 향하도록 하고, 차량의 주출입구는 이면도로를 향하도록 배치 지정된 건축선 범위내에서 건축토록하여 정연성 유지 보행자전용도로를 제외한 전후면으로 2면이상의 도로에 면하는 건축물의 전면방향은 넓은 도로를 향하도록 계획하여 건축물 후면으로부터 접근이 가능하도록 계획 건축물의 벽면 외장은 미려한 형태로 전면을 구성하며 도로를 향하는 건축물의 전면부 1층외관은 가로의 활성화와 도시미관 증진을 위하여 다른층과 전면처리를 구분 		
		색 채	-		
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 1~2m 건축한계선 지정(도면참조) 		
		기 타	-		

마. 기타·공공시설용지

(1) 주차장 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
주1~3	-	용도	허용	◦ 「주차장법」에 의한 노외주차장 및 그 부대시설
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 90% 이하	
		용적률	◦ 주1 : 900% 이하 ◦ 주2, 주3 : 450% 이하	
		높 이	◦ 주1 : 10층 이하 ◦ 주2, 주3 : 5층 이하	
		배치 및 형태	◦ 차량의 진출입구를 고려하여 원활한 주차공간으로 활용되도록 배치	
		색 채	-	
		건축선	◦ 1m 건축한계선 지정(도면참조)	
		기 타	-	

(2) 학 교 : 변경없음

■ 유치원

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
유1	-	용도	허용	- 고등학교이하각급학교설립, 운영규정에 의한 유치원 및 그 부속용도 - 택지개발촉진법시행령 제7조4항2호에 의거한 영유아보육법에 의한 보육시설 및 학원의 설립·운영및과외고습에관한법률시행령에 의한 미성년자를 주된 대상으로 하는 학원(동법시행령 제4조제1항제1호의 규정에 의한 학원을 제외한다)으로서 건축연면적의 30%미만 범위내
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 60% 이하	
		용적률	◦ 220% 이하	
		높이	◦ 4층 이하	
		배치 및 형태	◦ 유치원은 연접한 어린이공원과 연계성을 고려하여 배치	
		색 채	-	
		건축선	-	
		기 타	-	

■ 초등학교, 중학교, 고등학교

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
초2 중1 고1		용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> 고등학교이하 각급학교설립, 운영규정에 의한 학교 및 그 부속용도 영유아보육법에 의한 보육시설
			불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 220% 이하 	
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 5층 이하 	
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 학교시설의 교사동은 부지여건 및 일조를 감안하여 배치하고 운동장이 시설용지의 남측에 배치되도록 유도하여 운동공간을 제공 	
		색 채	-	
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 6m 건축한계선 지정(도면참조) 	
		기 타	-	

(3) 종교시설 : 변경

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
종1	-	용도	기정	<ul style="list-style-type: none"> 종교집회장(납골당 제외) 및 그 부속용도
			허용 변경	<ul style="list-style-type: none"> 제6호 종교시설(종교지도자 숙소 포함). 단, 봉안당 제외 제11호 노유자시설 중 어린이집 (단, 건축물 총 연면적의 30% 미만에 한함)
			불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 220% 이하 	
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 4층 이하(종탑 등은 30m 이내) 	
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 경사지붕 권장 	
		색 채	-	
		건축선	-	
기 타	-			

(4) 공공청사 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
파1	-	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> 제3호 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 (소방파출소)
			불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 220% 이하 	
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 5층 이하 	
		배치 및 형태	-	
		색 채	-	
		기 타	-	

(5) 공공시설 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
공공1	-	용도	허용	◦ 「남양주시 도시계획 조례」 제23조에 의거 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 60% 이하	
		용적률	◦ 220% 이하	
		높이	◦ 5층 이하	
		배치 및 형태	-	
		색 채	-	
		건축선	◦ 5m 건축한계선 지정(도면참조) - 서측 건축한계선(5m) 내에는 내부조경(도면참조)	
		기 타	-	

(6) 통신시설 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
통1	-	용도	허용	◦ 제3호 제1종 근린생활시설 중 통신용 시설
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 60% 이하	
		용적률	◦ 60% 이하	
		높이	◦ 1층 이하	
		배치 및 형태	-	
		색 채	-	
		기 타	-	

바. 변경사유서

도면번호	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
단독1~2	5~6BL	◦ 건축물 허용용도 변경	◦ 조서상 건축물허용용도가 모호하게 계획되어 있어 관련법령 등을 고려하여 구체적으로 정비
종교1	-	◦ 건축물 허용용도 변경	◦ 관련지침 개정 및 타 택지지구와의 형평성 등을 고려하여 주용도는 유지하면서 어린이집 일부 허용

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통처리계획 : 변경없음

(1) 차량동선계획

- 교통영향평가 결과를 우선 반영
- 동선체계는 전체적으로 보차분리 및 기능분리의 개념으로 보행자의 안전을 최우선으로 계획
- 차량흐름의 원활화를 위하여 홀수차선으로하고, 교차로 부분에는 가감속차로를 계획
- 차량진출입은 불가피한 경우를 제외하고 그 대지가 면하고 있는 도로의 위계가 낮은 도로에서 진출입하는 것을 원칙으로 계획하여 도로의 교통처리 능력을 향상
- 상업용지를 이용하는 차량동선은 주거용지와 기능적으로 분리하여 주거환경 보호
- 주거용 차량동선은 대로1-1호선상에 2개의 진출입구를 두고 효율적이고 안전을 고려한 Loop형의 지구내부 순환 도로체계 형성
- 단독주택용지는 타용도로의 전용을 방지하고 쾌적성 확보를 위해 자동차 통행량을 최소화 할 수 있는 Cul-de-sac으로 계획
- 지구중앙부 근린생활시설과 학교(중,초) 사이의 순환도로 중앙부는 “축제의 거리”등 지구주민을 위한 테마공간이 될 수 있도록 교통량 최소화 및 보행 안전확보를 위하여 보행자 우선 도로를 계획하고 적절한 포장 계획
- 이웃하는 인접대지와와의 공동차량출입구를 설치하도록 권장

(2) 주차에 관한 계획

- 본 사업지구내에는 주차장법에서 정하는 이상의 노외주차장 설치
- 모든 공동주택단지는 남양주 가운데지구 택지개발사업에 따른 교통영향평가에서 정하는 비율로 산정한 주차대수 이상을 확보토록 계획
- 단독주택의 주차대수는 가구당 1대 이상의 주차장을 확보하고 단독주택지내 근린생활시설 설치시 근린생활시설의 주차대수(7.18대3천㎡)를 합산하여 주차장 확보

(3) 보행동선계획

- 지구북측 기존시가지와의 접면부에 진입광장(경1)과 근린공원(근2)을 계획하여 보행진입을 유도하고, 하천변을 따라 남북의 동선축을 형성하도록 계획하여 단지내 보행축보다는 하천변 보행축이 지구내 실질적인 중심보행축이 되도록 계획
- 지구동측의 구릉지(약수터)와 서측 고속도로변의 근린공원을 연결하는 동서축 보행동선체계 형성(근2-근1)
- 동서 보행축과 남북 보행축의 결절점인 지구 중앙부에 Community 공간형성(근2 및 근린생활시설 용지)
- 하천변~A-1BL~지구서측 근린공원(근1)~어2~하천변을 연결하는 지구전체 순환 자전거도로를 보행도로와 연계하여 계획
- 공간연결을 위한 공공보행통로 3개소 설치(B-1BL과 B-2BL, B-3BL과 C-1BL, 단지중앙부 근린공원 내)

나. 기타사항에 관한 계획 : 변경없음

- 보도가 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 출입에 지장이 없도록 인접 보도의 높이와 같이 조성
- 주차장의 공원 및 주택지와 인접한 구간에 차폐를 위한 공공조경(폭1m)을 계획
- 담장은 가급적 설치를 하지 않으며 불가피한 경우 가로공간의 개방성을 위해 투시형 담장 또는 생울타리 등으로 설치
- 중로1-1호선에 동물의 이동성을 고려한 생태통로를 2개소 계획
- 보행자도로는 녹도로 조성
- 공동주택과 학교용지 사이에는 5m이상의 녹도 확보
- 광고물에 대하여는 지자체 기준에 적합하게 설치하여 도시미관 증진 도모
- 공동주택은 각동별 입구에 자전거 보관소를 세대당 0.5대 이상 설치