

**남양주창현 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	/ 05
	다. 상업용지	/ 05
	라. 기타공공시설용지	/ 06
2.	건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	/ 08
	가. 단독주택용지	/ 08
	나. 공동주택용지	/ 09
	다. 상업용지	/ 10
	라. 기타공공시설용지	/ 10
3.	기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	/ 13
	가. 건축선 후퇴	/ 13
	나. 소음방지 시설물 설치	/ 13
	다. 공공보행통로에 관한 계획	/ 13
	라. 단지 내 도로, 근린편익시설의 배치 등에 관한 계획	/ 13

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(㎡)	
		합 계	-	-	16,246.1	
단독	7BL	1,648.0	-1	창현리 733-1대	206.1	
			-2	창현리 733-2대	206.0	
			-3	창현리 733-3대	206.0	
			-4	창현리 733-4대	206.0	
			-5	창현리 733-5대	206.0	
			-6	창현리 733-6대	206.0	
			-7	창현리 733-7대	205.9	
			-8	창현리 733-8대	206.0	
	8BL	1,280.7	-1	창현리 732-1대	160.1	
			-2	창현리 732-2대	160.3	
			-3	창현리 732-3대	160.2	
			-4	창현리 732-4대	159.9	
			-5	창현리 732-5대	159.9	
			-6	창현리 732-6대	160.1	
			-7	창현리 732-7대	160.2	
			-8	창현리 732-8대	160.0	
	9BL	1,643.7	-1	창현리 727-1대	205.5	
			-2	창현리 727-2대	205.6	
			-3	창현리 727-3대	205.4	
			-4	창현리 727-4대	205.5	
			-5	창현리 727-5대	205.3	
			-6	창현리 727-6대	205.5	
			-7	창현리 727-7대	205.4	
			-8	창현리 727-8대	205.5	
	10BL	2,486.4	-1	창현리 726-1대	207.1	
			-2	창현리 726-2대	207.1	
			-3	창현리 726-3대	207.1	
			-4	창현리 726-4대	207.3	
			-5	창현리 726-5대	207.2	
			-6	창현리 726-6대	207.3	
			-7	창현리 726-7대	207.4	
			-8	창현리 726-8대	207.2	
-9			창현리 726-9대	207.2		
-10			창현리 726-10대	207.2		
-11			창현리 726-11대	207.2		
-12			창현리 726-12대	207.1		

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
단독	11BL	2,494.2	-1	창현리 725-1대	207.6	
			-2	창현리 725-2대	207.8	
			-3	창현리 725-3대	207.7	
			-4	창현리 725-4대	207.8	
			-5	창현리 725-5대	207.9	
			-6	창현리 725-6대	208.2	
			-7	창현리 725-7대	207.9	
			-8	창현리 725-8대	207.9	
			-9	창현리 725-9대	207.8	
			-10	창현리 725-10대	207.8	
			-11	창현리 725-11대	208.0	
			-12	창현리 725-12대	207.8	
	12BL	2,492.3	-1	창현리 724-1대	207.5	
			-2	창현리 724-2대	207.6	
			-3	창현리 724-3대	207.8	
			-4	창현리 724-4대	207.8	
			-5	창현리 724-5대	207.8	
			-6	창현리 724-6대	207.8	
			-7	창현리 724-7대	207.7	
			-8	창현리 724-8대	207.7	
			-9	창현리 724-9대	207.7	
			-10	창현리 724-10대	207.8	
			-11	창현리 724-11대	207.7	
			-12	창현리 724-12대	207.4	
13BL	1,189.6	-1	창현리 718-1대	196.2		
		-2	창현리 718-2대	196.4		
		-3	창현리 718-3대	198.4		
		-4	창현리 718-4대	200.3		
		-5	창현리 718-5대	199.2		
		-6	창현리 718-6대	199.1		
14BL	1,249.8	-1	창현리 723-1대	209.0		
		-2	창현리 723-2대	207.6		
		-3	창현리 723-3대	208.6		
		-4	창현리 723-4대	208.4		
		-5	창현리 723-5대	207.3		
		-6	창현리 723-6대	208.9		

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
단독	15BL	1,761.4	-1	창현리 720-1대	222.6	
			-2	창현리 720-2대	219.3	
			-3	창현리 720-3대	219.3	
			-4	창현리 720-4대	220.5	
			-5	창현리 720-5대	218.4	
			-6	창현리 720-6대	221.4	
			-7	창현리 720-7대	220.5	
			-8	창현리 720-8대	219.4	

나. 공동주택용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	150,385.1	
공동	1BL	30,237.0	-	창현리 745대	30,237.0	공동주택 및 부대시설
	2BL	30,674.2	-	창현리 749대	30,674.2	공동주택 및 부대시설
	3BL	17,738.3	-	창현리 769대 일원	17,738.3	공동주택 및 부대시설
	4BL	30,050.6	-	창현리 764대	30,050.6	공동주택 및 부대시설
	5BL	22,259.5	-	창현리 757대	22,259.5	공동주택 및 부대시설
	6BL	19,425.5	-	창현리 765대	19,425.5	공동주택 및 부대시설

다. 상업용지

(1) 상업용지 : 변경

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	6,439.8	
상업	20BL	943.4	-1	창현리 735-1대	314.5	
			-2	창현리 735-2대	314.5	
			-3	창현리 735-3대	314.4	

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
상업	21BL	688.9	-1	창현리 736-1대	357.9	
			-2	창현리 736-2대	331.0	
상업	22BL	2,661.2	-1	창현리 737-1대	265.0	
			-2	창현리 737-2대	265.1	
			-3	창현리 737-3대	2,131.1	
상업	23BL	1,076.1	-1	창현리 731-1대	273.0	
			-2	창현리 731-2대	265.0	
			-3	창현리 731-3대	538.1	
상업	24BL	1,070.2	-	창현리 729대	1,070.2	

- 합병 : 연접한 2필지에 대하여 합병 가능 (추가 합병 불가)
- 분할 : 합병된 획지를 다시 분할하는 경우에 한하여 합병 전의 획지 경계선으로 분할 가능

라. 기타·공공시설용지

(1) 경찰파출소, 도서관, 공공청사(소방파출소) : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	2,346.1	
경	16BL	800.1	-	창현리 736-3대	800.1	경찰파출소
도	17BL	596.1	-	창현리 736-4대	596.1	도서관
소	18BL	949.9	-	창현리 738-1대	949.9	공공청사(소방파출소)

(2) 업무시설 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	750.0	
업	19BL	750.0	-	창현리 738-2대	750.0	업무시설

(3) 학 교 : 변경

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)		획 지				비 고
		기정	변경	획지 번호	위 치	면 적(㎡)		
						기정	변경	
	합 계	27,778.5	24,572.2	-	-	27,778.5	24,572.2	유2, 초1, 중1
유	25BL	977.7	977.7	-	창현리 723-7대	977.7	977.7	
	26BL	1,000.1	1,000.1	-	창현리 762대	1,000.1	1,000.1	
초	27BL	3,206.3	-	-	창현리 741학 일원	3,206.3	-	제척
	28BL	11,600.5	11,600.5	-	창현리 766학	11,600.5	11,600.5	
중	29BL	10,993.9	10,993.9	-	창현리 742학	10,993.9	10,993.9	

(4) 주차장 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	4,815.7	3개소
주	30BL	1,593.7	-	창현리 728잡	1,593.7	주차장 201호
	31BL	825.0	-	창현리 738-3대	825.0	주차장 202호
	32BL	2,397	-	창현리 734잡 일원	2,397.0	주차장 360호

(5) 마을회관 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	563.6	
마	40BL	563.6	-	창현리 734-1잡	563.6	마을회관

■ 변경사유서

도면번호	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
상업	20~24BL	◦ 획지의 분할 및 합병계획 신설	◦ 향후 여건변화에 대응하고 토지의 활용을 다양화하기 위하여 획지의 분할 및 합병 내용 신설
초등학교	27BL	◦ 가구 및 획지계획 제외	◦ 도시계획시설(학교) 제척에 따라 가구 및 획지계획에서 삭제

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
단독	7BL~15BL	용도	기정	◦ 단독주택
			지정 → 허용 변경	◦ 제1호 단독주택 (다중주택 제외) ◦ 점포주택 [제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)] - 단, 근린생활시설은 지상1층과 지하층에 한하며, 건축물 총 연면적의 40%(2층 이하 건축물의 경우 50%)를 초과할 수 없음
			불허	기정
		변경		◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 60% 이하	
		용적률	◦ 400% 이하	
		높 이	◦ 5층 이하	
		배치 및 형태	-	
		색 채	-	
		건축선	-	
기 타	-			

나. 공동주택용지 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용			
공동	1BL~ 3BL	용도	지 정 →허 용	◦ 제2호 공동주택 중 아파트 및 부대·복리시설		
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도		
		건폐율	◦ 60% 이하			
		용적률	◦ 200% 이하			
		높 이	1BL	◦ 18층 이하		
			2BL	◦ 17층 이하		
			3BL	◦ 15층 이하		
		배치 및 형태	◦ 대로 2-201호선, 종로1-201호선, 종로1-202호선 및 종로 1-203호선변 공동주택은 대지 경계선에서 6m의 이격거리를 두며 직각배치			
		색 채	-			
		건축선	◦ 건축한계선 : 도로 및 녹지로부터 6m (어린이공원은 제외) (도면참조)			
		기 타	◦ 평형배분 - 1BL : 12~23평형, 60㎡ 이하 - 2BL : 15~23평형, 60㎡ 이하 - 3BL : 15~23평형, 60㎡ 이하			
		공동	4BL~6BL	용도	지 정 →허 용	◦ 제2호 공동주택 중 아파트 및 부대·복리시설
					불 허	◦ 허용용도 이외의 용도
				건폐율	◦ 60% 이하	
용적률	◦ 210% 이하					
높 이	4BL			◦ 20층 이하		
	5BL			◦ 15층 이하		
	6BL			◦ 13층 이하		
배치 및 형태	◦ 대로 2-201호선, 종로1-201호선, 종로1-202호선 및 종로 1-203호선변 공동주택은 대지 경계선에서 6m의 이격거리를 두며 직각배치					
색 채	-					
건축선	◦ 건축한계선 : 도로 및 녹지로부터 6m (어린이공원, 학교는 제외)(도면참조)					
기 타	◦ 평형배분 - 4BL : 24~34평형, 60㎡~85㎡ - 5BL : 35평형 이상, 85㎡ 초과 - 6BL : 35평형 이상, 85㎡ 초과					

다. 상업용지 : 변경

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
상업	20BL ~24BL	지정 → 허용	기정	◦ 상업시설
			변경	◦ 불허용도 이외의 건축물
		용도 불허	기정	◦ 학교보건법 제6조 및 같은법 시행령 제6조에 규정된 건축 및 시설물
			변경	◦ 「남양주시 도시계획 조례」 제23조에 의거 근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ◦ 근린상업지역 안에서 허용된 건축물 중 다음의 용도 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 중 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 - 제6호 종교시설 중 봉안당 - 제28호 장례시설
			건폐율	◦ 70% 이하
		용적률	◦ 900% 이하	
		높 이	◦ 12층 이하	

라. 기타·공공시설용지

(1) 경찰파출소, 도서관, 소방파출소 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
경 도 소	16BL 17BL	용도	지정 → 허용	◦ 경 : 제3호 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 (경찰파출소) ◦ 도 : 제3호 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 (도서관) ◦ 소 : 제3호 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 (소방파출소)
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
소	18BL	건폐율	◦ 70% 이하	
		용적률	◦ 700% 이하	
		높 이	◦ 5층 이하	

(2) 업무시설 : 변경

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
업	19BL	용도	기정	◦ 업무시설
			지정 → 허용	◦ 제14호 업무시설 ◦ 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) - 단, 근린생활시설 용도는 건축물 총 연면적의 30% 미만에 한함
			변경	◦ 허용용도 이외의 용도
		불허	◦ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	◦ 70% 이하	
용적률	◦ 700% 이하			
높 이	◦ 5층 이하			

(3) 학교시설용지 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
유	25BL ~26BL	용도	지정 →허용	◦ 유 : 제10호 교육연구시설 중 학교 (유치원), 「영유아보육법」에 의한 어린이집 ◦ 초 : 제10호 교육연구시설 중 학교 (초등학교) ◦ 중 : 제10호 교육연구시설 중 학교 (중학교)
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
초	28BL			
중	29BL	건폐율	◦ 60% 이하	
		용적률	◦ 400% 이하	
		높 이	◦ 5층 이하	

(4) 주차장 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
주	30BL~ 32BL	용도	지 정 →허 용	◦ 「주차장법」에 의한 노외주차장 및 그 부대시설
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 70% 이하	
		용적률	◦ 700% 이하	
높 이	◦ 5층 이하			

(5) 마을회관 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
마	40BL	용도	지 정 →허 용	◦ 제3호 제1종 근린생활시설 중 마을회관
			불 허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 70% 이하	
		용적률	◦ 700% 이하	
		높 이	◦ 5층 이하	

■ 변경사유서

도면번호	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
단 독	7BL ~ 15BL	◦ 건축물 허용용도 변경	◦ 조서상 건축물허용용도가 모호하게 계획되어 있어 관련법령 등을 고려하여 구체적으로 정비
상 업	20BL ~ 24BL	◦ 건축물 허용용도 변경	◦ 조서상 건축물허용용도가 모호하게 계획되어 있어 관련법령 및 주변여건 등을 고려하여 구체적으로 정비
업 무	19BL	◦ 건축물 허용용도 완화 - 근생시설 30%미만 허용	◦ 타 택지지구와의 형평성 등을 고려하여 주용도는 유지하면서 일부 근생시설 허용

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음

가. 건축선 후퇴

- 대로 2-201호선, 중로1-201호선, 중로1-202호선 및 중로 1-203호선변 공동주택은 대지 경계선에서 6m의 이격거리를 두며 직각배치 한다.

나. 소음방지 시설물 설치

- 대로1-1호선 변 경광광장에는 높이 2m의 방음독을 둔다.
- 대로2-201호선 변 단독주택에는 담장2m 및 이격거리 2m로 하고, 학교시설 용지에는 대지경계선에 높이 2m의 담장을 설치하고, 이격거리 6m로 한다.
- 지구단위계획 결정도 도면 표시번호 13BL의 단독주택 용지 중 대로 1-1호선에 가깝게 접근한 1개의 필지(718-1대)는 대지경계선에 높이 2m의 담장을 설치한다.

다. 공공보행통로에 관한 계획

- 보차분리를 원칙으로 보행동선축 계획.
- 가구 규모가 커서 보행자가 우회하는 불편이 있는 경우에는 보행자 전용도로를 설치.

라. 단지 내 도로, 근린편익시설의 배치 등에 관한 계획

- 단지 내 도로는 주택건설기준 등에 관한 규정에 의해 도로를 설치하고, 대로 2-201호선에서의 차량의 진출입을 금한다.
- 근린편익시설은 주택건설기준 등에 관한 규정에 의해 설치.
- 주민 이용의 편의를 고려, 단지 내 보행자 동선 체계와 연계하여 배치.
- 단지 내 어린이 놀이터는 주민의 접근성 및 이용거리를 감안하여 적정규모로 배치.