

남양주청학 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	획지에 대한 일반계획 / 03
2	가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 / 04
가.	단독주택용지 / 04
나.	공동주택용지 / 05
다.	근린생활시설용지 / 05
라.	상업용지 / 06
마.	기타공공시설용지 / 06
3.	건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 / 08
가.	단독주택용지 / 08
나.	공동주택용지 / 09
다.	근린생활시설용지 / 10
라.	상업용지 / 11
마.	기타공공시설용지 / 15
4.	기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 / 18
가.	대지내 공지 및 단지내 시설물 배치계획 / 18
나.	경관형성계획 / 18

3. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조사

1. 획지에 대한 일반계획

가. 공동주택용지

- 도시계획도로로 구획된 가구를 획지의 기본단위로 하며, 1개 가구 내에서 사업유형의 차이 등으로 구분할 필요가 있는 경우에는 주택건설사업 단계에서 계획토록 한다.
- 획지구모 : 17,592㎡ ~ 37,621㎡

나. 단독주택용지

- 택지개발촉진법 시행규칙 제7조 제1항의 규정에 의거 획지의 규모는 블록의 형태와 크기 등을 고려하여 1획지당 165㎡ ~ 230㎡ 범위 내에서 계획토록 한다.

다. 근린생활시설용지

- 지역주민의 생활편익을 제공키 위한 시설로서 획지는 소규모로 계획한다.
- 평균 획지구모 : 300㎡(약 90평)

라. 상업용지

- 각 획지는 합병이 가능하고 합병된 획지는 합병전 각 획지에 적용되는 지구단위계획 내용과 동일하게 적용 받으며, 각 획지의 지구단위계획 내용이 상이한 경우 강화된 획지의 지구단위계획 내용을 적용토록 한다.
- 합병된 획지를 재분할 할 경우 합병 전 분할선에 의해서만 가능하다.

2. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조사

가. 단독주택용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	7,431.7	
단독	1BL	2,919.0	-1	별내면 청학리 429-6	205.3	
			-2	별내면 청학리 429-5	209.8	
			-3	별내면 청학리 429-4	216.9	
			-4	별내면 청학리 429-3	220.8	
			-5	별내면 청학리 429-2	216.4	
			-6	별내면 청학리 429-1	210.8	
			-7	별내면 청학리 429	208.2	
			-8	별내면 청학리 429-13	207.2	
			-9	별내면 청학리 429-12	204.4	
			-10	별내면 청학리 429-11	204.2	
			-11	별내면 청학리 429-10	203.4	
			-12	별내면 청학리 429-9	203.4	
			-13	별내면 청학리 429-8	202.6	
			-14	별내면 청학리 429-7	205.6	
단독	2BL	898.0	-15	별내면 청학리 423-1	225.0	
			-16	별내면 청학리 423-2	211.5	
			-17	별내면 청학리 423-3	227.5	
			-18	별내면 청학리 423	234.0	
단독	3BL	2,648.8	-19	별내면 청학리 424-6	204.0	
			-20	별내면 청학리 424-7	201.3	
			-21	별내면 청학리 424-8	201.6	
			-22	별내면 청학리 424-9	218.5	
			-23	별내면 청학리 424-10	195.0	
			-24	별내면 청학리 424-11	194.3	
			-25	별내면 청학리 424-12	193.1	
			-26	별내면 청학리 424-5	198.2	
			-27	별내면 청학리 424-4	200.5	
			-28	별내면 청학리 424-3	229.7	
			-29	별내면 청학리 424-2	203.5	
			-30	별내면 청학리 424-1	203.4	
			-31	별내면 청학리 424	205.7	
단독	4BL	965.9	-32	별내면 청학리 425	192.9	
			-33	별내면 청학리 425-1	192.9	
			-34	별내면 청학리 425-2	193.0	
			-35	별내면 청학리 425-3	192.9	
			-36	별내면 청학리 425-4	194.2	

나. 공동주택용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	147,627.8	
공동	1BL	17,577.0	-	별내면 청학리 420 일원	17,577.0	450-1
	2BL	31,542.3	-	별내면 청학리 419 일원	31,542.3	419-1, 419-2
	3BL	37,621.0	-	별내면 청학리 409 일원	37,621.0	409-2, 409-3
	4BL	25,519.7	-	별내면 청학리 411 일원	25,519.7	411-1
	5BL	35,367.8	-	별내면 청학리 412 일원	35,367.8	412-2

다. 근린생활시설용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	3,761.3	
근린	1BL	2,362.3	-1	별내면 청학리 427	725.6	
			-2	별내면 청학리 427-1	413.1	
			-3	별내면 청학리 427-2	306.0	
			-4	별내면 청학리 427-3	301.0	
			-5	별내면 청학리 427-4	300.3	
			-6	별내면 청학리 427-5	316.3	
근린	2BL	899.0	-7	별내면 청학리 426	297.5	
			-8	별내면 청학리 426-1	300.1	
			-9	별내면 청학리 426-2	301.4	
근린	3BL	500.0	-10	별내면 청학리 420-2일원	500.0	

라. 상업용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	15,029.8	
상업1	1BL	1,611.6	-1	별내면 청학리 415	1,611.6	
			2BL	4,988.4	-3	별내면 청학리 413
	-4	별내면 청학리 413-1	832.9			
	-5	별내면 청학리 413-2	831.0			
	-6	별내면 청학리 413-3	1,048.8			
	-7	별내면 청학리 413-4	702.0			
	-8	별내면 청학리 413-5	752.0			
	3BL	2,943.3	-9		별내면 청학리 417	734.0
			-10		별내면 청학리 417-1	530.9
			-11		별내면 청학리 417-2	511.1
			-12		별내면 청학리 417-3	533.4
			-13		별내면 청학리 417-4	633.9
	4BL	3,867.4	-14		별내면 청학리 418	914.3
			-15		별내면 청학리 418-1	920.0
			-16	별내면 청학리 418-2	890.1	
			-17	별내면 청학리 418-3	1,143.0	
	상업2	5BL	1,619.1	-1	별내면 청학리 428	634.4
-2				별내면 청학리 428-1	465.5	
-3				별내면 청학리 428-2	519.2	

마. 기타·공공시설용지 : 변경없음

(1) 학 교

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	36,356.5	
초1	-	10,971.6	-	별내면 청학리 408-2	10,971.6	
중1	-	12,061.2	-	별내면 청학리 421	12,061.2	
고1	-	13,323.7	-	별내면 청학리 408-1	13,323.7	

(2) 공공청사

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-		
공공	-	2,501.2	-	별내면 청학리 416	2,501.2	공공청사
경1	-	660.4	-	별내면 청학리 412-1	660.4	경찰파출소
소1	-	660.6	-	별내면 청학리 412-7	660.6	소방파출소

(3) 운동시설

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	4,098.4	
운	-	4,098.4	-	별내면 청학리 412-6	4,098.4	

(4) 주차장

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	2,022.2	
주	-	2,022.2	-	별내면 청학리 414	2,022.2	

(5) 종교시설

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	4,239.4	
종	-	4,239.4	-	별내면 청학리 408	4,239.4	

3. 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	1BL~4BL	기정 → 허용 변경	기정 ◦ 단독주택	
			변경 ◦ 제1호 단독주택 중 단독주택, 다가구주택(6가구 이하), 공관 → 정포주택 [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	
		예 외 불 허	기정	◦ 건축법 시행령 별표1의 1호 중 단독주택, 공관, 6가구 이하의 다가구주택 이외의 건축물(단, 택지개발촉진법 시행령 제7조 4항 1호의 규정에 의거 제1종 일반주거지역내에서 건축 가능한 시설물로서 건축물의 연면적 중 40% 미만의 근린생활시설 건축은 허용하며, 다가구주택 건축 시는 시설면적 100㎡ 초과 200㎡ 이하일 때에는 1대, 200㎡ 초과 시는 초과면적 87㎡당 1대를 더한 대수. 다만, 전체 주차대수가 가구당 0.6대에 미달할 경우에는 가구당 0.6대 이상 확보하여야 한다. ◦ 택지개발촉진법 시행령 제7조 4항 1호의 규정에 의한 근린생활시설 중 학교보건법에서 규정한 학교환경위생 정화구역 내에서의 금지시설(단, 학교환경위생정화위원회의 심의결과 허용되는 시설은 제외)
			변경	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 60% 이하	
		용적률	◦ 200% 이하	
		높 이	◦ 3층 이하	
		배치 및 형태	◦ 건축물 일조권 등의 확보를 위하여 건축물 배치계획시 정남방향에서 건축법 및 남양주시 건축조례에 적합하게 이격 건축물을 배치하여 입주주민들의 주거환경개선과 옥외공지의 활용이 가능토록 한다. ◦ 지붕면적의 1/2 이상은 경사지붕을 설치토록 유도한다. (경장사항)	
		색 채	-	
		건축선	-	

나. 공동주택용지 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
공동	1BL~5BL	용도	지정 → 허용 <ul style="list-style-type: none"> 제2호 공동주택 중 아파트 및 부대·복리시설 	
			불허 <ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 30% 이하 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 1BL~4BL : 220% 이하 5BL : 240% 이하 	
		높이	최저	<ul style="list-style-type: none"> 10층 이상 (아파트 부분에 한함)
			최고	<ul style="list-style-type: none"> 25층 이하
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 일조권 등의 확보를 위하여 건축물 배치계획 시 정남방향에서 건축법 및 남양주시 건축조례에 적합하게 이격 건축물을 배치하여 입주인들의 주거환경개선과 옥외공지의 활용이 가능토록 한다. 단지 내 지형이 평지에 가까운 지형임을 감안하여 주요 보행활동축을 중심으로 자연스러운 Sky Line이 형성되도록 배치한다. 인접단지와 연계하여 개발양상간 통합성을 추구하되 인접단지 내 고층지역의 배치패턴을 고려하여 아파트를 배치한다. 단지 내 아파트 중 10% 이상은 배치방향을 밀폐감이나 프라이버시 침해를 주지 않는 범위 내에서 주된 배치방향과 달리한다. 모든 공동주택은 개방감을 주도록 최대 주동길이를 85m 이내로 계획한다. 아파트 및 부대복리시설의 지붕은 경사지붕을 계획토록 하여 정연성 및 변화감을 유도한다.(권장사항) 아파트 외관은 색채, 재료질감, 입면변화 등을 유도함으로써 조화 있는 변화를 추구토록 한다. 	
		색 채	-	
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 5BL의 북측 경계에 배치되는 아파트는 인접단지에 배치된 아파트와의 인동간격을 확보하여 이격 배치토록 한다. 	
		기 타	<ul style="list-style-type: none"> 조경계획 <ul style="list-style-type: none"> 단지내 녹지의 체계화 및 어린이공원의 특성화를 통한 입주민의 이용성 증대 이용활성화 및 접근성 향상을 위하여 도로에 인접하여 어린이공원 배치 지하주차장 상부 및 인공지반 처리는 수목의 최소 토심이 확보될 수 있도록 복토를 하며 잔디 및 수목식재, 보도블럭 문양깔기 등으로 처리 주택 유형 및 규모 	
구 분	유형		평형	수용호수
1BL	아파트		60㎡ 초과~85㎡ 이하	360
2BL	아파트		60㎡ 이하	800
3BL	아파트		60㎡ 초과~85㎡ 이하	776
4BL	아파트		60㎡ 이하	642
5BL	아파트	85㎡ 초과	592	

다. 근린생활시설용지 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용
근린	1BL~2BL 3BL	용도	지정 → 허용 <ul style="list-style-type: none"> 1BL~2BL <ul style="list-style-type: none"> 제3호 제1종 근린생활시설 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) 제1호 단독주택 중 단독주택(1획지당 1가구) 허용 3BL <ul style="list-style-type: none"> 제3호 제1종 근린생활시설 중 마을회관
			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"> 건축물 일조권 등의 확보를 위하여 건축물 배치계획 시 정남방향에서 건축법 및 남양주시 건축조례에 적합하게 이격 건축물을 배치하여 입주인들의 주거환경개선과 옥외공지의 활용이 가능토록 한다. 가로에 면하는 벽면이 건축한계선으로부터 3m 이내에 배치토록 권장한다. 폭 20m 이상 도로에 접한 획지의 건축물은 전면이 당해 도로를 향하도록 하여 가로변 미관 향상을 도모한다. 도로를 향하는 건축물의 전면부 1층 외관은 가로의 활성화와 도시미관 증진을 위하여 다른 층과 전면처리를 달리하도록 한다. 보행자전용도로에 인접한 건축물의 1층 바닥높이는 보행자 전용도로를 기준으로 15cm 이내로 하여 보행자의 안전감을 유도한다.
		색 채	-
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 폭 20m 이상 도로변에는 도로경계선으로부터 2m를 이격하여 건축한계선을 지정한다. 폭 10m의 보행자전용도로에는 안정적인 시각확보를 위하여 1m를 이격하여 건축한계선을 지정한다. 가로에 면하는 벽면이 건축한계선으로부터 3m 이내에 배치토록 권장한다.

라. 상업용지 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용
상업1	3-4BL (9~16)	지정 → 허용	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 불허용도 이외의 용도
			<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, 기숙사 - 제17호 공장 - 제19호 위험물저장 및 처리 시설 - 제21호 동물 및 식물 관련시설 - 제23호 교정 및 군사시설 - 제25호 발전소
		용도 (㉔) 불 허	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 70% 이하
			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 600% 이하
		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 상업1(4BL) : 최저높이 5층 이상(25m 간선도로변) 	
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건축물 일조권 등의 확보를 위하여 건축물 배치계획 시 정남방향에서 건축법 및 남양주시 건축조례에 적합하게 이격 건축물을 배치하여 입주인들의 주거환경개선과 옥외공지의 활용이 가능토록 한다. ◦ 가로에 면하는 벽면이 건축한계선으로부터 3m 이내에 배치토록 권장한다. ◦ 폭 20m 이상 도로에 접한 획지의 건축물은 전면이 당해도로를 향하도록 하여 가로변 미관 향상을 도모한다. ◦ 도로를 향하는 건축물의 전면부 1층 외관은 가로의 활성화와 도시미관 증진을 위하여 다른 층과 전면처리를 달리하도록 한다. ◦ 보행자전용도로에 인접한 건축물의 1층 바닥높이는 보행자전용도로를 기준으로 15cm 이내로 하여 보행자의 안정감을 유도한다.
		색 채	-
건축선	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 폭 20m 이상 도로변에는 도로경계선으로부터 2m를 이격하여 건축한계선을 지정한다. ◦ 폭 10m의 보행자전용도로에는 안정적인 시각 확보를 위하여 1m를 이격하여 건축한계선을 지정한다. ◦ 가로에 면하는 벽면이 건축한계선으로부터 3m 이내에 배치토록 권장한다. 		

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용
상업1	1,2,4BL (1~8,17)	지정 → 허용	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 불허용도 이외의 용도
			<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, 기숙사 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리 시설 - 제20호 자동차관련시설 중 정비공장, 운전학원 및 정비학원 - 제21호 동물 및 식물 관련 시설 - 제23호 교정 및 군사시설 - 제24호 방송통신시설 중 촬영소 - 제25호 발전소
		용도 (㉔) 불 허	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 70% 이하
			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 600% 이하
		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 상업1(1~2BL 중 1,3,4,5,6) : 최고높이 32m 이하 ◦ 상업1(4BL 중 17) : 최저높이 5층 이상(25m 간선도로변) 	
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건축물 일조권 등의 확보를 위하여 건축물 배치계획 시 정남방향에서 건축법 및 남양주시 건축조례에 적합하게 이격 건축물을 배치하여 입주인들의 주거환경개선과 옥외공지의 활용이 가능토록 한다. ◦ 가로에 면하는 벽면이 건축한계선으로부터 3m 이내에 배치토록 권장한다. ◦ 폭 20m 이상 도로에 접한 획지의 건축물은 전면이 당해도로를 향하도록 하여 가로변 미관 향상을 도모한다. ◦ 도로를 향하는 건축물의 전면부 1층 외관은 가로의 활성화와 도시미관 증진을 위하여 다른 층과 전면처리를 달리하도록 한다. ◦ 보행자전용도로에 인접한 건축물의 1층 바닥높이는 보행자전용도로를 기준으로 15cm 이내로 하여 보행자의 안정감을 유도한다.
		색 채	-
건축선	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 폭 20m 이상 도로변에는 도로경계선으로부터 2m를 이격하여 건축한계선을 지정한다. ◦ 폭 10m의 보행자전용도로에는 안정적인 시각 확보를 위하여 1m를 이격하여 건축한계선을 지정한다. ◦ 가로에 면하는 벽면이 건축한계선으로부터 3m 이내에 배치토록 권장한다. 		

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용
상업2	1BL (1)	지정→ 허용	<ul style="list-style-type: none"> 불허용도 이외의 용도
			용도 (㉔)
		건폐율	◦ 70% 이하
		용적률	◦ 600% 이하
		높 이	-
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 일조권 등의 확보를 위하여 건축물 배치계획 시 정남방향 에서 건축법 및 남양주시 건축조례에 적합하게 이격 건축물을 배치하여 입주인들의 주거환경개선과 옥외공지의 활용이 가능토록 한다. 가로에 면하는 벽면이 건축한계선으로부터 3m 이내에 배치토록 권장한다. 폭 20m 이상 도로에 접한 획지의 건축물은 전면이 당해도로를 향하도록 하여 가로변 미관 향상을 도모한다. 도로를 향하는 건축물의 전면부 1층 외관은 가로의 활성화와 도시미관 증진을 위하여 다른 층과 전면처리를 달리하도록 한다. 보행자전용도로에 인접한 건축물의 1층 바닥높이는 보행자전용 도로를 기준으로 15cm 이내로 하여 보행자의 안정감을 유도한다.
		색 채	-
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 폭 20m 이상 도로변에는 도로경계선으로부터 2m를 이격하여 건축한계선을 지정한다. 폭 10m의 보행자전용도로에는 안정적인 시각 확보를 위하여 1m를 이격하여 건축한계선을 지정한다. 가로에 면하는 벽면이 건축한계선으로부터 3m 이내에 배치토록 권장한다.
		기 타	-

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용
상업2	1BL (2~3)	지정→ 허용	<ul style="list-style-type: none"> 「불허용도 이외의 용도
			용도 (㉔)
		건폐율	◦ 70% 이하
		용적률	◦ 600% 이하
		높 이	-
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 일조권 등의 확보를 위하여 건축물 배치계획 시 정남방향 에서 건축법 및 남양주시 건축조례에 적합하게 이격 건축물을 배치하여 입주인들의 주거환경개선과 옥외공지의 활용이 가능토록 한다. 가로에 면하는 벽면이 건축한계선으로부터 3m 이내에 배치토록 권장한다. 폭 20m 이상 도로에 접한 획지의 건축물은 전면이 당해도로를 향하도록 하여 가로변 미관 향상을 도모한다. 도로를 향하는 건축물의 전면부 1층 외관은 가로의 활성화와 도시미관 증진을 위하여 다른 층과 전면처리를 달리하도록 한다. 보행자전용도로에 인접한 건축물의 1층 바닥높이는 보행자전용 도로를 기준으로 15cm 이내로 하여 보행자의 안정감을 유도한다.
		색 채	-
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 폭 20m 이상 도로변에는 도로경계선으로부터 2m를 이격하여 건축한계선을 지정한다. 폭 10m의 보행자전용도로에는 안정적인 시각 확보를 위하여 1m를 이격하여 건축한계선을 지정한다. 가로에 면하는 벽면이 건축한계선으로부터 3m 이내에 배치토록 권장한다.
		기 타	-

마. 기타-공공시설용지

(1) 학 교 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
초 중 고	-	용도	지정→ 허용	<ul style="list-style-type: none"> 초 : 제10호 교육연구시설 중 학교 (초등학교) 중 : 제10호 교육연구시설 중 학교 (중학교) 고 : 제10호 교육연구시설 중 학교 (고등학교)
			불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 관련법 및 남양주시 도시계획 조례에서 허용되는 건폐율
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 관련법 및 남양주시 도시계획 조례에서 허용되는 용적률 	
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> 관련법 및 남양주시 건축조례에서 허용되는 범위 	
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 폭 15m 이상 도로에 접한 획지의 건축물은 전면이 당해 도로를 향하도록 한다. 	
		색 채	-	
		건축선	-	
		기 타	-	

(2) 공공청사 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
공공 경 소	-	용도	지정→ 허용	<ul style="list-style-type: none"> 공공 : 공공청사 및 공공문화체육시설 경 : 제3호 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 (경찰파출소) 소 : 제3호 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 (소방파출소)
			불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 관련법 및 남양주시 도시계획 조례에서 허용되는 건폐율 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 관련법 및 남양주시 도시계획 조례에서 허용되는 용적률 	
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> 관련법 및 남양주시 건축조례에서 허용되는 범위 	
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 폭 15m 이상 도로에 접한 획지의 건축물은 전면이 당해 도로를 향하도록 한다. 	
		색 채	-	
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 폭 15m 이상 도로변에는 도로경계선으로부터 2m 이격하여 건축한계선을 지정한다. 	
		기 타	-	

(3) 운동시설용지 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
운	-	용도	지정 → 허용	<ul style="list-style-type: none"> 제13호 운동시설 (단, 실내낚시터, 골프연습장, 승마, 사격, 궁도, 골프장은 제외)
			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 	
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> 4층(13m) 이하 	
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 폭 15m 이상 도로에 접한 획지의 건축물은 전면이 당해 도로를 향하도록 한다. 	
		색 채	-	
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 폭 15m 이상 도로변에는 도로경계선으로부터 2m 이격하여 건축한계선을 지정한다. 	
		기 타	-	

(4) 주차장 : 변경없음

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
주	-	용도	지정 → 허용	<ul style="list-style-type: none"> 「주차장법」에 의한 노외주차장 및 그 부대시설
			불허	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 관련법 및 남양주시 도시계획 조례에서 허용되는 건폐율 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 관련법 및 남양주시 도시계획 조례에서 허용되는 용적률 	
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> 관련법 및 남양주시 건축조례에서 허용되는 범위 	
		배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 폭 15m 이상 도로에 접한 획지의 건축물은 전면이 당해 도로를 향하도록 한다. 	
		색 채	-	
		건축선	-	
		기 타	-	

(5) 종교용지 : 변경

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
종	-	영도	지정 → 허용	<ul style="list-style-type: none"> 종교시설 제6호 종교시설(종교지도자 숙소 포함) 제11호 노유자시설 중 어린이집 (단, 건축물 총 연면적의 30% 미만에 한함)
			불허	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 및 그 부대시설이외의 건축물 허용용도 이외의 용도
		건폐율		관련법 및 남양주시 도시계획 조례에서 허용되는 건폐율
		용적률		관련법 및 남양주시 도시계획 조례에서 허용되는 용적률
		높 이		관련법 및 남양주시 건축조례에서 허용되는 범위
		배치 및 형태		폭 15m 이상 도로에 접한 획지의 건축물은 전면이 당해 도로를 향하도록 한다.
		색 채		-
		건축선		-
		기 타		-

■ 변경사유서

도면번호	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
단독	1BL~4BL	건축물 허용용도 변경	<ul style="list-style-type: none"> 조서상 건축물허용용도가 모호하게 계획되어 있어 관련법령 등을 고려하여 구체적으로 정비
종교	-	건축물 허용용도 변경	<ul style="list-style-type: none"> 관련지침 개정 및 타 택지지구와의 형평성 등을 고려하여 주용도는 유지하면서 어린이집 일부 허용

4. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조사

가. 대지내 공지 및 단지내 시설물 배치

(1) 공공보행통로

- 상업용지 내 가구규모가 커서 보행자가 우회하는 불편이 없도록 공공청사/공공문화 체육시설과 상업용지 4BL-14 사이에 보행자전용도로를 설치한다.
- 주차장, 동사무소 및 보건소, 상업용지1(1~4BL)에서 보도가 설치되지 않은 도로와 접한 대지에는 폭 1.5m 이상의 공공보행통로를 확보토록 하며, 인접한 간선도로변 보도와 같은 수준으로 조성한다.
- 공공주택지내 근린공원, 어린이공원, 학교 등으로 연결되는 보행자도로 연결체계를 구축토록 권장한다.

(2) 공동주택의 단지내도로, 근린편익시설의 배치

■ 단지내도로(권장사항)

- 단지내 주도로는 Loop형태로 구성하여 진출입 편의 및 주동 접근성을 높이도록 하며, 주동의 접근도로는 Cal-De-Sac으로 처리하여 도로의 위계성을 확립토록 권장한다.

■ 근린편익시설의 배치

- 단지내 편익시설은 이용편의를 고려하여 단지내 보행자 동선체계와 연계하여 배치
- 구매생활시설 및 유치원부지는 단지 주진입로 및 주요행로에 설치
- 어린이놀이터, 정구장, 휴게소, 씨름터 등은 주민의 접근성 및 이용거리를 감안하여 적정규모로 분산배치토록 한다.

나. 경관형성계획

(1) 도시축 경관계획

- 효과적인 경관연출을 위해 대상지역을 지역전체, 주요중심가로, 불럭구성, 개별적 공간요소 등으로 대별하여 전반적인 주요 환경과의 조화, 단지전체의 시각적 통일성, 개별공간의 독특한 성격 부여를 유도한다.
- 다양하고 질서가 부여된 단지경관 재고와 아파트 층수, 형태, 배치의 다양화로 공간변화감을 유도하며 Sky Line 정리를 통해 주변환경과의 조화를 도모한다.
- 가로식재와 단지경계부 식재를 일체화하여 가로변의 녹지대를 연결시키고 이용자에게 풍부한 공간감을 제공토록 한다.
- 간선도로변에 접한 공동주택의 경우 아파트 1층 내부가 투시되지 않도록 차폐수림대를 조성하여 보행자의 시계차단을 유도한다.

(2) 도시색채계획

- 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 심미적 도시경관을 창출기 위해 색채단위구역 설정, 건축색상 설정 및 배색기법 부여, 액센트요소에 대한 디자인, 지구심벌 및 슈퍼그래픽 디자인을 적용토록 한다.
- 세부 색채계획은 남양주 시장과 협의하여 시행

(3) 공원·녹지계획

- 공원에는 휴양시설, 운동시설, 편익시설 등 공원시설을 설치하여 시민의 건강, 휴양 및 정서생활의 향상에 기여토록 한다.
- 간선도로변에 완충녹지를 설치하고 수목 및 잔디를 식재하여 푸른공간을 조성한다.