

**남양주덕소 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 결정도서-생략

③ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)도서

1	가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	/ 03
	가. 공동주택용지	/ 03
	나. 상업용지	/ 03
	다. 기타공공시설용지	/ 03
2.	건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서	/ 04
	가. 공동주택용지	/ 05
	나. 상업용지	/ 05
	다. 기타공공시설용지	/ 05
3.	기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서	/ 06
	가. 경관계획	/ 06

③ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

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

가. 공동주택용지

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	60,586.3	
공동1	-	32,458.0	-	와부읍 덕소리 110-1대 일원	32,458.0	110-4, 110-5 포함
공동2	-	28,128.3	-	와부읍 덕소리 111-1대 일원	28,128.3	111-6, 111-2 포함

나. 상업용지

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	1,782.2	
상업1	-	1,782.2	1	와부읍 덕소리 112-1대	639.0	
			2	와부읍 덕소리 112-2대	582.4	
			3	와부읍 덕소리 112-3대	560.8	

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

다. 기타·공공시설용지

(1) 주차장

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	458.6	
주1	-	458.6	1	와부읍 덕소리 111-5 잡	458.6	

(2) 근린공공시설

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지 번호	위 치	면 적(㎡)	
		합 계	-	-	671.6	
파1	-	671.6	1	와부읍 덕소리 110-6 대	671.6	

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

※ 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표1에 따른 용도임.

가. 공동주택용지

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용
공동1,2	-	용도	지정 → 허용 ◦ 제2호 공동주택 중 아파트 및 부대·복리시설
			불허 ◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 30% 이하
		용적률	◦ 공동1 : 220% 이하 ◦ 공동2 : 240% 이하
		높 이	◦ 15층 이하
		배 치 및 형 태	◦ 단지 내 위요된 건축물로 인한 공간적 폐쇄감을 지감토록 open space를 확보하고, 개방감을 주도록 최대 주동길이를 90m 이내로 한다. ◦ 단지 내 주동 전면길이 총합의 10%이상을 주된 건물향의 직각 또는 변화 있는 향으로 배치하여 공간에 변화를 주도록 한다.
		색 채	-
		건축선	-
		기 타	◦ 아파트의 배치는 다음 항목 이상 이격하여 설치하도록 한다. - 정북방향으로의 인접대지 경계선(도시계획도로인 경우 도로중심선)으로부터 당해 건축물 높이의 2분의 1 이상 - 건축물의 높이는 채광을 위한 창문 등이 향하는 방향으로의 인접대지 경계선(도시계획도로인 경우 도로중심선)까지의 수평거리의 2분의 1 이상 ◦ 단지 내 도로 - 단지 내 주도로는 Loop형태로 구성하여 진출입 편의 및 주동 접근성 향상 ◦ 근린편익시설 등의 배치 - 단지 내 편익시설은 이용편의를 고려하여 보행자 동선체계와 연계하여 배치 - 어린이놀이터, 운동장, 휴게소 등은 주민의 접근성 및 이용거리를 감안하여 적정규모로 분산배치

나. 상업용지

(1) 상업용지

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
상업1	-	용도	지정 → 허용	기정 - 변경 ◦ 불허용도 이외의 건축물
			불허 변경	기정 ◦ 건축법 시행령 별표4 제1호 라, 마, 바, 사목 이외의 건축물 ◦ 남양주시 건축조례 제19조에서 정한 건축물 이외의 시설
		변경		◦ 「남양주시 도시계획 조례」 제23조에 의거 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ◦ 준주거지역 안에서 허용된 건축물 중 다음의 용도 - 제1호 단독주택, 제2호 공동주택, 제6호 종교시설 중 봉안당, 제7호 판매시설 중 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축물, 제15호 숙박시설, 제23호 교정 및 군사시설, 제25호 발전시설, 제27호 관광휴게시설
		건폐율	◦ 70% 이하	
		용적률	◦ 600% 이하	
		높 이	◦ 10층 이하	
		배 치 및 형 태	◦ 상업용지 내 건축물은 전면이 폭 15m 도로를 향하도록 하여 가로변 미관향상을 도모한다. ◦ 도로를 향하는 건축물의 전면부 1층 외관은 가로의 활성화와 미관이 증진될 수 있도록 가능한 한 다른 층과 전면처리를 달리하도록 한다.	
		색 채	-	
		건축선	◦ 전면도로로부터 3m이격하여 건축한계선 지정 (도면참조)	
		기 타	-	

다. 기타·공공시설용지

(1) 주차장

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계획내용
주1	-	용도	지정→ 허용	◦ 「주차장법」에 의한 노외주차장 및 그 부대시설
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 당해 용도지역에서 허용되는 건폐율	
		용적률	◦ 당해 용도지역에서 허용되는 용적률	
		높 이	-	
		배치 및 형태	-	
		색 채	-	
		건축선	-	
기 타	-			

(2) 근린공공시설

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	
파1	-	용도	지정→ 허용	◦ 제3호 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 (소방파출소)
			불허	◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 60% 이하	
		용적률	◦ 300% 이하	
		높 이	◦ 5층 이하	
		배치 및 형태	◦ 근린공공시설의 건축물은 전면이 15m 도로를 향하도록 한다.	
		색 채	-	
		건축선	-	
		기 타	-	

■ 변경사유서

도면번호	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
상업1	-	◦ 건축물 허용용도 용어 변경	◦ 관련법령 등을 고려하여 결정조서상 용어 정리

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

■ 경관계획

- 공동주택지 각 블록별로 유치거리를 감안 어린이공원을 분산배치하고, 녹지공간에 은행나무, 느티나무, 잣나무 등을 식재함으로써 어린이의 보건 및 정서생활 향상에 기여
- 주변 자연경관(금대산)과의 조화를 고려하여 계획