

제 3 편 특별계획구역 시행지침

제 1 장 특별계획구역 일반지침

제 101 조 (특별계획구역의 정의)

지구단위계획구역중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

제 102 조 (특별계획구역 지정대상)

- ① 대규모 쇼핑단지, 전시장, 터미널, 농수산물도매시장, 출판단지 등 일반화되기 어려운 특수기능의 건축 시설과 같이 하나의 대지안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우
- ② 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 우수한 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우
- ③ 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우
- ④ 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 기타 지구단위계획구역의 지정목적 달성을 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

제 103 조 (특별계획구역의 운용방안)

- ① 특별계획구역으로 지정된 구역은 사업시행자 또는 해당 구역의 개발시행자가 마스터플랜 또는 세부개발계획을 수립하여야 한다.
- ② 특별계획구역의 해제는 해당 구역의 마스터플랜 내용을 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 결정할 수 있다.
- ③ 특별계획구역의 일부지역만 마스터플랜이 구체화되어 단계적 해제가 필요한 경우에는, 상기와 동일한 절차를 거쳐 결정된 마스터플랜 내용을 지구단위계획에 반영하여 해제할 수 있다.
- ④ 특별계획구역의 해제는 해당 승인권자(또는 허가권자)가 부득이 하다고 인정하는 경우 이외에는 개발사업 준공 전에 이루어져야 한다.

제 104 조 (특별계획구역의 개발계획 내용)

- ① 특별계획구역의 사업시행자(또는 토지소유자)는 다음 각호에서 정한 계획내용을 개발계획(안)에 포함하여야 한다.
1. 국토의계획 및 이용에관한법 제52조, 령 제45조에서 규정한 지구단위계획의 내용
 2. 세부계획 및 기타계획
 - 가. 사업계획의 개요
 - 사업기간, 사업의 규모, 수용용도
 - 나. 건축계획의 구상 중 추가사항
 - 건축물의 외관 디자인(건축물 시뮬레이션도면 3매 이상)
 - 건축물의 접지부 처리구상(구조 및 용도)
 - 옥외공간계획(옥상이 있는 경우 옥상조경계획 포함)
 - 지구단위계획에서 정한 유관지침 이행사항
 - 다. 경관계획 중 추가사항
 - 주요 조망점에서의 시뮬레이션(인접지 상황 포함)도면을 포함하여 총 5매이상

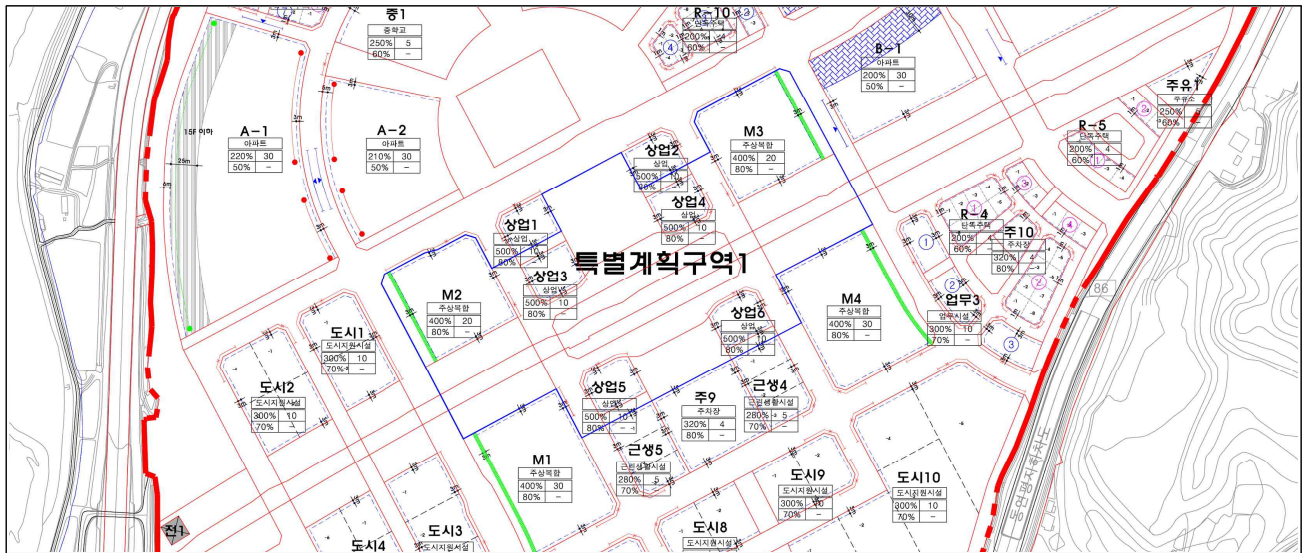
제 2 장 특별계획구역 시행지침

제 105 조 (지정목적)

- ① 2020년 개통예정인 진접선 풍양역(가칭), 광장 및 주상복합용지, 상업시설용지에 민간공모를 통한 창의적 개발 유도
- ② 교통·상업이 만나는 곳인 광장을 중심으로 다양한 지원시설이 복합된 교류공간으로 조성

제 106 조 (지정개요)

- ① 위치 : 남양주진접2 공공주택지구 내 주상복합2~3, 상업3~6 블럭
(일반광장1~2, 소(특)1-35~38, 중(집)1-11~12, 대(집)3-5~6, 철도3, 공공공지7~12 포함)
- ② 면적 : 81,550㎡
- ③ 용도지역 : 일반상업지역, 자연녹지지역



[그림 3-2-1] 특별계획구역 위치도

제 107 조 (개발방향)

- ① 광장을 중심으로 업무상업시설, 문화, 여가공간을 배치하여 소통·교류의 중심공간으로 조성한다.
- ② 광장변으로 저층(3층) 건축물을 배치하며, 도로변으로 고층(10층) 건축물을 배치하여 광장으로 열려 있는 공간 조성되도록 한다.
- ③ 저층부 개방성 및 연속성이 강조된 입면을 구성 하며, 상업건축물 사이 골목형성을 통해 광장과 연계 한다.
- ④ 광장에 면한 저층부 상업시설은 광장과 연계하여 사회적가치창출형 이벤트 장소 및 주민들의 활동과

교류의 공간으로 활용하는 계획을 포함한다.

- ⑤ 주상복합은 독창적인 건축외관을 통한 진접2지구 상징적 건축물 경관형성 및 보행축변으로 상업가로를 형성
- ⑥ 상업, 주상복합 등은 회랑형 상권으로 연계조성하고, 보행축의 연결을 위해 건축물에 공공보행통로 조성

제 108 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의“가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 한다.
- ② 광장과 복합적 보행연결 또는 역사와 입체적 연결시 상업1과 상업3, 상업2와 상업4는 합필이 가능하다.
- ③ 필지의 합필시 보행자전용도로를 재배치하고 광장과 보행통행이 원활히 연결되도록 건축물의 1층부는 골목상가, 아케이드로 조성을 제안 가능

제 109 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등의 지정)

- ① 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이는 <표 3-2-1>에 의한다.
- ② 지구단위계획 결정도에 의하여 건축물의 최고층수가 지정된 경우의 모든 건축물은 건축물의 층수를 최고층수보다 높게 건축할 수 없다.

<표 3-2-1> 특별계획구역 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 층수

도면 번호	구 분	계 획 내 용
특별 계획 구역 1	허용 용도	• 허용용도에 관한 사항은 ‘건축물 등에 관한 결정조서’를 따른다.
	불허 용도	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역에 포함되는 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조의 규정에 의한 금지시설
	건폐율	• 건폐율에 관한 사항은 ‘건축물 등에 관한 결정조서’를 따른다.
	용적률	• 용적률에 관한 사항은 ‘건축물 등에 관한 결정조서’를 따른다.
	높이	• 높이에 관한 사항은 ‘건축물 등에 관한 결정조서’를 따른다.

- ③ “지구단위계획 결정도”에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 층수에 대한 지침 내용을 <표 2-4-2>에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고층수가 지정된 것으로 한다.

〈표 3-2-2〉 지침내용 도면 표시 예시도

블록		=	상업1	
용도			상업시설	
용적률	최고층수		600% 이하	10층
건폐율	최저층수		80% 이하	-

블록 : 상업1
 용도 : 상업시설
 건폐율 : 80% 이하
 용적률 : 600% 이하
 최저층수 : -
 최고층수 : 10층 이하

제 110 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

- ① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 그 외의 사항은 「남양주시 건축조례」 별표2 (대지안의 공지 기준)을 따른다.
- ③ 건축물의 전면은 폭원이 큰 도로, 보행자도로 및 공공공지 등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것을 권장한다.

제 111 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

- ① 옥상 및 지붕은 다음과 같이 한다.
 - 1. 건축물 옥상의 냉각탑, 물탱크 등 부속설비 및 옥외공작물 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리토록 한다. 다만, 도시가스 배관은 외부노출을 허용한다.
 - 2. 지붕, 옥상은 조형적 디자인이 되도록 조성하며, 녹지공간으로 활용할 수 있도록 옥상조경 및 휴게공간으로의 조성을 권장한다.
- ② 옥외계단 등은 건축물과 조화를 이룰 수 있는 다양한 재료와 색채를 사용하여 건축물과 일체감 있게 계획한다.
- ③ 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.
 - 1. 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘시행지침 제4편제6장’의 기준을 따른다.
- ④ 건축물의 야간경관은 ‘시행지침 제4편제5장’의 기준을 따른다.

제 112 조 (대지내 공지에 관한 사항)

전면공지 및 공개공지 등 대지내 공지에 관한 조성방법은‘제2편 용지별 시행지침 제11조’의 기준을 따른다.

제 113 조 (교통처리에 관한 사항)

- ① 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량의 출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다.
 2. 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 승인권자(또는 인허가권자)가 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
 3. “차량출입 불허구간”의 위치는 ‘지구단위계획 결정도’를 따른다.
- ② 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항은 다음과 같다.
1. 주차대수는 「주차장법」, 「남양주시 주차장 조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수 및 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.
 2. 주차장 설치는 「주차장법」, 「남양주시 주차장 조례」의 규정을 따르며, 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
- ③ 자전거 보관소의 설치
1. 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」 제11조제3항에 따라 자전거 주차장을 설치하여야 한다.
 2. 자전거 보관소는 「자전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제16조에 따라 설치한다.
 3. 자전거 보관소는 원활한 보행 연결을 위해 건축물 출입구 주변에 설치하는 것을 권장한다.

제 114 조 (친환경에 관한 사항)

생태면적률에 관한 사항은 ‘시행지침 제14조(생태면적률)’의 기준을 따른다.

제 115 조 (우수의 활용에 관한 사항)

빗물이용시설에 관한 사항은 ‘시행지침 제15조(우수의 활용에 관한 사항)’의 기준을 따른다.

제 116 조 (안전도시에 관한 사항)

안전도시에 관한 사항은 ‘시행지침 제146조~제153조’의 기준을 따른다.

제 117 조 (무장애도시에 관한 사항)

무장애도시에 관한 사항은 ‘시행지침 제191조~제201조’의 기준을 따른다.