

## 제 1 편 총 론

### 제 1 장 총 칙

#### 제 1 조 (목 적)

본 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 의하여 작성되는 “남양주진접2 공공주택지구 지구단위계획”(이하 “지구단위계획”이라 한다.)에서 제시한 용도지역·구역, 도시계획시설, 건축물의 규모·용도·밀도·형태 및 공간 활용 등에 관하여 지구단위계획 결정도서에 표시된 내용을 설명하고, 결정도서에 표시되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

#### 제 2 조 (지침의 적용범위)

본 지구단위계획의 시행지침은 지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 등)와 지구단위계획 결정도 및 시행지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.



#### 제 3 조(지침의 구성)

본 지구단위계획의 시행지침은 제1편 총론, 제2편 용지별 시행지침, 제3편 특별계획구역 시행지침, 제4편 경관 및 공공부문 시행지침, 제5편 신재생에너지/안전도시/무장애도시 시행지침으로 구성한다.

#### 제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향평가, 사전재해 영향성 검토, 교육환경평가, 에너지사용계획 등에 의한 공공주택지구계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 「공공주택 특별법」(시행령, 시행규칙, 지침을 포함한다. 이하 “공공주택법령”이라 한다.) 및 경기도, 남양주시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ② 본 지침의 일부 규제내용이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 기존의 법, 시행령, 시행규칙과 경기도, 남양주시 관련조례 등 상위규정의 내용이 서로 다른 경우에는 「공공주택 특별법」 및 「공공주택 업무처리지침」을 우선 적용하고 그 이외에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 시행지침의 내용은 규제 및 권장사항으로 나누어진다. 이 중 “규제사항”은 반드시 지켜야하는 사항이고, “권장사항”은 강제성은 없으나 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며, 본 지침에서 제시하는 “예시도”와 “위치도”는 지침의 이해를 돕고, 지침의 목표나 방향을 가시화 하거나, 그 위치를 표기한 것이다.
- ④ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

### 제 5 조 (공통사항 용어의 정의)

- ① “지구단위계획구역”이라 함은 남양주진접2지구의 지구단위계획이 수립되어 적용되는 지역적 범위를 말한다.
- “지구단위계획구역”의 도면표시는  와 같다.
- ② “용지”라 함은 남양주진접2 공공주택지구 조성사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음과 같이 규정한다.
1. “단독주택용지”라 함은 개별필지로 구분되어, 하나의 개발단위로 공급되는 획지분할형태의 주택건설용지로 지구단위계획에서 허용한 단독주택이 건설될 용지를 말한다.
  2. “공동주택용지”라 함은 연립주택용지, 아파트용지를 말한다.
  3. “근린생활시설용지”라 함은 「건축법 시행령」 별표1 에서 정한 제1종·제2종 근린생활시설 중 본 지구단위계획에서 허용한 용도를 설치하고, 주민편의, 주거환경 보호, 이용거리 등을 고려하여 배치된 용지를 말한다.
  4. “상업용지”라 함은 상업을 증진하기 위하여 지구단위계획에서 허용한 시설이 입지할 수 있는 용지를 말한다.
  5. “주상복합용지”라 함은 공동주택과 주거용도 외의 용도가 복합된 건축물 등을 허용하는 용지를 말한다.
  6. “도시지원시설용지”라 함은 도시의 지속성 확보를 위한 도시지원시설용지를 말한다.
  7. “공공시설 및 기타시설용지”는 제1호 내지 제6호에 해당되지 아니한 용지를 말한다.
- ③ “특별계획구역”이란 지구단위계획구역 중에서 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.
- “특별계획구역”의 도면표시는  와 같다.

### 제 6 조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

- ① “가구(Block)”라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 획지를 말하며, 지구단위계획에서 설정한 가구번호에 의해 설정한 가구단위를 말한다.
- ② “획지”라 함은 건축이 가능한 토지로서 원칙적으로 개별 개발단위를 말한다.
- ③ “공동건축”이라 함은 상업 및 근린생활시설용지에 적용하며 2개 이상의 획지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물로 건축하는 것을 말한다.
- ④ “연접한 획지”라 함은 합병의 주체가 되는 획지와 그와 접하고 있는 획지를 말하며,

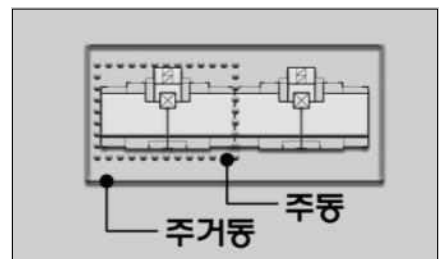
그 기준은 [그림1-1-1] 연접한 획지 예시에 따른다.



[그림1-1-1] 연접한 획지 예시

**제 7 조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)**

- ① “허용용도”라 함은 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
- ② “불허용도”라 함은 지구단위계획으로 당해 획지에서 허용하지 않는 용도를 말한다.
- ③ “건축물의 주용도”라 함은 당해 건축물에서 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도로서 지구단위계획 결정조서에서 정한 용도를 말한다.
- ④ “주택단지”라 함은 「주택법」 제2조제12호에서 정하고 있는 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 말한다.
- ⑤ “주거동”이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
- ⑥ “주동”이라 함은 공동주택용지에 동일 코아를 사용하는 세대들로 이루어진 독립된 공동주택을 말한다.
- ⑦ “근린생활시설 등”이라 함은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제50조에서 정의된 용어를 말한다.
- ⑧ “부대복리시설 등”이라 함은 「공공주택 특별법」 제37조 및 「주택법」 제2조에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.



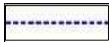
[그림1-1-2] 하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도

**제 8 조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)**


- ① “세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거의 기본단위를 말한다.
- ② “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계)의 비율을 말한다.
- ③ “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 지상연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
- ④ “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

제 9 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 용어의 정의)

① “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

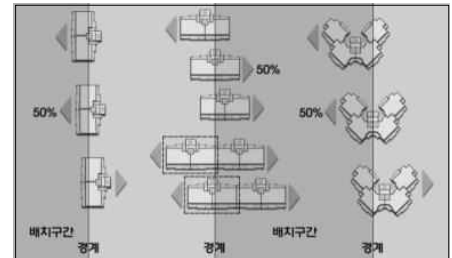
- “건축한계선”의 도면표시는  와 같다.

② “소음영향구간”이라 함은 도로 소음으로 인해 소음에 영향을 받아 주거동을 지을 수 없는 구간을 말한다. 다만 부대시설 및 복리시설은 가능함.

- “소음영향구간”의 도면표시는  와 같다.


③ “배치구간”이라 함은 도시경관차원에서 다양한 경관변화 유도 등을 위해 지정된 건축물 규제구간을 말한다.

1. 배치구간에 주동이 걸친 경우 적용기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 하며, 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주동의 수평투영면적 중 50퍼센트 이상이 포함된 배치구간의 기준을 따른다.




(그림 1-1-3) 공공주택용지 내 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도

④ “탑상형배치구간”이라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 구간 내에서 탑상형 아파트를 배치하는 구간을 말한다.

- “탑상형배치구간”의 도면표시는  와 같다.

- “탑상형배치구간”에는 “탑상형아파트”를 건축면적의 70%퍼센트 이상 배치하여야 한다.


⑤ “저층배치구간”이라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 공동주택용지블록에서 주요 조망요소로의 경관축을 확보하고, 스카이라인을 조성하기위해 해당층수 이하의 공동주택을 배치하는 구간을 말한다.

- “저층배치구간”의 도면표시는  와 같다.


- 지구단위계획 결정도에 다음과 같이 층수가 명기된 경우에는 명기된 층수 이하로 건축하여야 한다.

(예 :  10층 이하)

⑥ “부대복리시설 배치구간”이라 함은 생활가로 활성화 및 휴먼스케일의 가로경관 연출을 위해 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대복리시설을 배치하도록 권장하는 구간을 말한다.

- “부대복리시설 배치구간”의 도면표시는  와 같다.


⑦ “부대복리시설 집적구간”이라 함은 근린공원변 주거용지의 올인원 커뮤니티 시설 조성을 통하여 walkable community조성과 커뮤니티 시설의 주민이용성 향상을 위하여 지정하는 구간으로서 근린생활시설, 유치원, 보육시설, 경로당, 주민공동시설, 도서실 등 「부대복리시설을 집적 배치하여야 하는 구간을 말한다.

- “부대복리시설 집적구간”의 도면표시는  와 같다.

1. “부대복리시설 집적구간”의 건축물은 최대2층 이하로 조성하여야 한다.

⑧ 직각 배치구간

1. “직각 배치구간”이라 함은 공동주택의 단위세대의 개구부면을 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치하는 구간을 말한다.

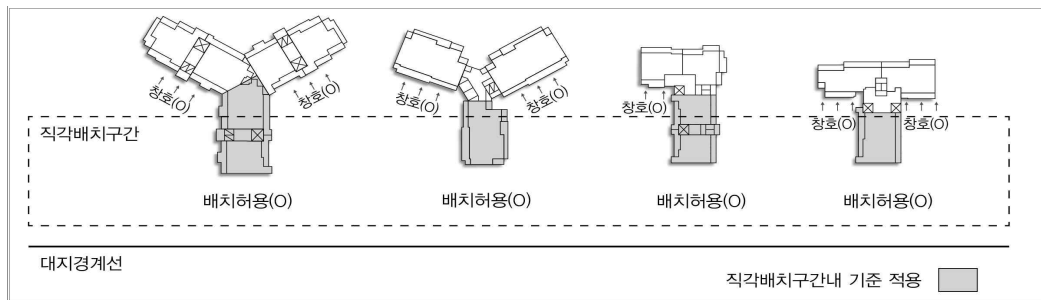
- “직각 배치구간”의 도면표시는  와 같다.

2. “직각배치”라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 정의한다.

가. 직각배치구간 내 공동주택 단위세대의 개구부면은 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치되어야 하며, 근린공원을 바라보는 벽면에는 “측벽특화구간”시행지침에 따라 개구부 , 발코니 등을 설치하여야한다.

나. 직각배치구간의 경계에 주거동이 걸친 경우에는 구간에 걸친 모든 단위세대의 개구부면이 해당 공원변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치되어야 한다.


3. 대지형상이나 건축물 배치 등으로 직각을 준수하지 못할 경우 주택건설사업자가 별도의 소음예측 등 소음 저감대책을 수립하여 주택건설사업계획 승인권자와 협의한 경우에는 기준을 준수한 것으로 본다.



(그림 1-1-5) 직각배치구간 예시도

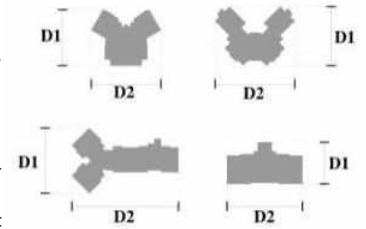
⑨ 측벽특화구간

1. “측벽특화구간”이라 함은 다양하고 리드미컬한 가로공간을 조성하고, 단조로운 측벽배치를 지양하기 위해 공동주택 측벽에 개구부, 발코니 등을 설치하는 구간을 말한다.

- “측벽특화구간”의 도면표시는  와 같다.

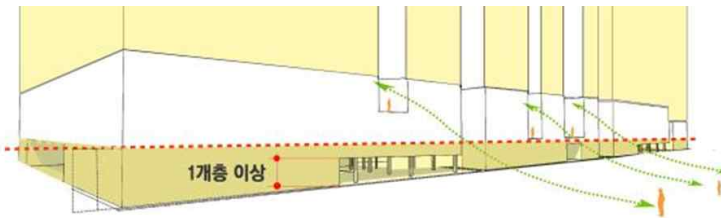
제 10 조 (건축물의 형태 및 색채에 관한 용어의 정의)

- ① “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구가 설치되는 면을 말한다.
- ② “탑상형 아파트”라 함은 공동주택 단지의 다양한 경관 연출 및 시각적 개방감을 확보하기 위한 아파트를 말하며, 다음의 기준을 만족하여야 한다.



(그림 1-1-6) 탑상형 아파트 평면비

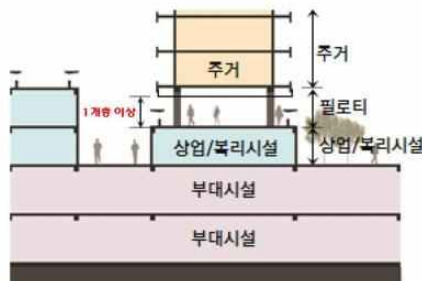
1. 주거동을 수평 투영하여 평면상 단변의 길이(D1)와 장변의 길이(D2)가 1:2.5 이하인 아파트를 말한다.
  2. 탑상형 아파트의 개방감 확보를 위해 주거동은 4호이하로 구성하도록 권장한다.
- ③ “필로티구조”라 함은 건물동에 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소를 통하여 옥외공간의 경관성 향상을 위해 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 1개 층 이상이어야 한다.



(그림 1-1-7) 필로티 조성예시도

- ④ “수직적 매스분리”라 함은 필로티를 통하여 주거시설과 비주거시설을 이격하는 것을 말한다.

필로티의 천정고 유효높이 1개층 이상을 확보한다. 다만 수직동선에 필요한 시설(엘리베이터 홀, 계단실 등)은 설치할 수 있다.




(그림 1-1-8) 수직적 매스분리 예시도

- ⑤ “투시형 서터”라 함은 전체의 2/3 이상이 투시가 가능하도록 제작된 서터를 말한다.

- ⑥ “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 7/10 이상을 차지하는 색을 말한다.
- ⑦ “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/10 ~ 3/10 미만을 차지하는 색을 말한다.
- ⑧ “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.

제 11 조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

- ① “전면공지”라 함은 건축선(건축한계선) 지정으로 도로의 경계선과 그에 면한 건축물 외벽면 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. 이때, 전면공지는 공간의 성격에 따라 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 조성한다.
  - 1. “보도 연결형 전면공지”라 함은 보도 또는 공공공지와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.(A-4블럭,A-6블럭, 주상복합용지에 한함)

• “보도 연결형 전면공지”의 도면표시는  와 같다.

- ② “전면공지 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 자유로운 통행의 보장

가. 전면공지에는 주·정차 금지(차량진출입 등 허용), 공작물, 담장, 계단 등 보행자의 통행에 지장을 주는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형 및 현장 여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.

나. 보행활성화를 위한 가로 of 전면공지의 경우 영업시간 내에 한하여 예시도와 같이 일부 또는 전부에 영업을 위한 시설을 설치할 수 있다. 다만, 영업을 위한 시설은 이동 가능한 시설이어야 한다.

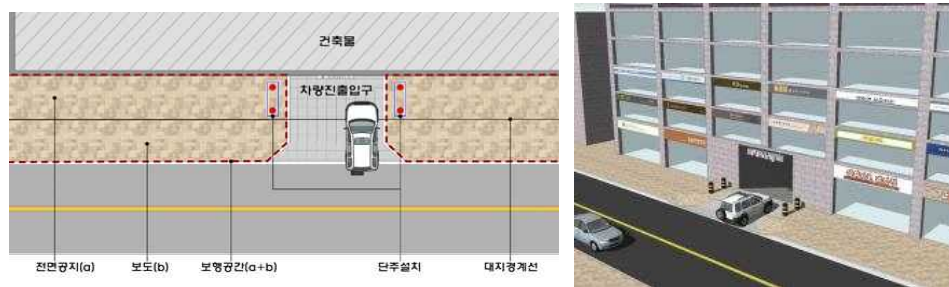


(그림 1-1-9) 전면공지 조성예시도



## 2. 경계부 처리

- 가. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주차를 금지한다.
- 나. 주차출입구가 설치될 경우, 보행공간으로 차량출입 및 주차가 불가능하도록 주차출입구와의 경계부에 단주 등을 설치한다. 다만, 보행에 지장을 주지 않도록 한다.
- 다. 보도 연접형 전면공지에는 담장, 이용자에게 불쾌감을 주는 설비시설 등의 보행지장물을 설치할 수 없다.



(그림 1-1-10) 전면공지 단주설치 예시도

## 3. 포장

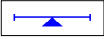
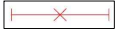
보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

③ “공개공지”라 함은 「건축법」 제43조 및 동법 시행령 제27조의2에서 정하는 바와 같이 일반 대중에게 상시 개방되는 대지의 공지를 말하며, 배치할 경우 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳의 배치를 원칙으로 하며, 아래에 제시된 순으로 대지의 조건에 따라 배치한다.
  - 가. 교차로 각각부, 교차로가 2 이상 일 때 가장 넓은 교차로 각각부에 배치
  - 나. 2개 이상의 도로에 접한 경우, 가장 넓은 도로에 면한 부분에 배치
  - 다. 1개의 도로와 접한 경우, 도로에 면한 부분에 배치
2. 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우, 인접 공개공지와 연계토록 배치한다.
3. 1개소로 집중 배치함을 원칙으로 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하게 높이 차를 두는 경우 신체장애이용 경사로를 설치한다.
4. 기타 세부설치기준은 「남양주시 건축조례」 제31조에 따라 조성하여야 한다.



### 제 12 조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

- ① “차량출입구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구 위치를 지정한 구간을 말한다.
  - “차량출입구간”의 도면표시는  와 같다.
- ② “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
  - “차량출입 불허구간”의 도면표시는  와 같다.
- ③ “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
- ④ “보행지장물”이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설들을 말한다.

### 제 13 조 (친환경계획에 관한 사항)

- ① ‘환경 친화적 자재’라 함은 자원재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등을 위하여 도입하는 것으로서 환경마크 또는 GR마크를 획득하거나 제품의 환경성능에 대하여 인증을 받은 자재를 말한다.
- ② 공동주택용지의 주거부분은 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 환경 친화적 자재의 사용을 권장한다.
- ③ 주민편의시설은 주민들의 이용이 빈번하고, 장시간 이용하는 공간의 내장재는 환경 친화적 자재의 활용을 권장한다.

### 제 14 조 (생태면적률)

- ① “생태면적률은 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 공간계획 차원에서 정량적으로 평가할 수 있는 지표로서, 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환 기능을 가진 토양 면적비를 말한다.
- ② 생태면적률의 적용방법은 「생태면적률 적용지침(환경부)」을 준용하고, 생태면적률 적용지침에 의한 다양한 기법을 활용하여 조성하여야 한다.
- ③ 생태면적률은 환경영향평가에 적용된 기준을 따라야 한다. 단, 생태면적률이 명기되지 않은 용지라도 도시의 생태적 건전성 확보를 위하여 생태적 기능 및 자연순환기능이 있는 토양을 확보할 것을 권장한다.
- ④ 생태면적률의 산출은 <표 1-1-2>에서 제시한 제곱미터당 가중치를 바탕으로 다음과 같은 공식에 의해 산출한다.

## 1. 생태면적률 공간유형 및 가중치는 &lt;표 1-1-2&gt;와 같다.

&lt;표 1-1-2&gt; 생태면적률 공간유형의 구분 및 가중치

공간유형		가중치	설 명	사 례	
1	자연지반 녹지	-	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	수공간	투수기능	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 및 공유수면 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3		차수 (투수불가)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 또는 인공지반 위에 차수 처리된 수공간
4	인공지반 녹지	90cm≤토심	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 등 지하구조물 상부에 조성된 녹지
5		40cm≤토심<90cm	0.6	- 토심이 40cm 이상이고 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	
6		10cm≤토심<40cm	0.5	- 토심이 10cm 이상이고 40cm 미만인 인공지반 상부 녹지	
7	옥상녹화	30cm≤토심	0.7	- 토심이 30cm 이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템
8		20cm≤토심<30cm	0.6	- 토심이 20cm 이상이고 30cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 중량형 녹화옥상시스템
9		10cm≤토심<20cm	0.5	- 토심이 10cm 이상이고 20cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템
10	벽면녹화	등반보조재, 벽면부착형, 자력등반형 등	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
11	부분포장	부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
12	전면 투수포장	투수능력 1등급	0.4	- 투수계 1mm/sec이상	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능
13		투수능력 2등급	0.3	- 투수계 0.5mm/sec이상	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장, 투수블럭 등
14	틈새 투수포장	틈새 10mm이상 세골재 충전	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사고석 틈새포장 등
15	저류·침투 시설 연계면	저류·침투시설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
16	포장면	포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트 아스팔트 포장 - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

자료 : 생태면적률 적용 지침, 2016, 환경부

## 2. 생태면적률의 산정방법은 아래와 같다.

$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\sum(\text{토지피복유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$$

- ④ ‘투수성 포장’이라 함은 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하거나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있도록 한 포장구조를 말한다.

## 제 15 조 (우수의 활용에 관한 사항)

- ① 강우 시 우수를 저장하여 평시에 수자원으로 전환, 재활용함으로써 상수 소비절감 및 우수유출 억제 등의 효과와 에너지 절감 및 공공시설 규모의 축소 등 수자원의 효율적 활용과 생태적 물순환시스템 복원을 위한 빗물이용시설을 설치한다.
- ② 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조(빗물이용시설의 설치·관리)에 따라 공동주택, 학교, 공공청사 등 공공업무시설은 건축시 빗물이용시설을 설치·운영하여야 한다.

## 1. 빗물이용시설

- 가. 빗물을 집수하여 살수용수, 조경용수 등으로 활용할 수 있는 빗물이용시설의 설치를 권장한다.
- 나. 건물지붕면을 통해서 집수된 빗물은 지하 저류조에 저장되어 조경용수로 이용하거나 생태연못 및 저류지에 공급되도록 연계 구조를 계획하도록 권장한다.
- 다. 빗물이용시설은 집수시설, 여과처리시설, 빗물저류조 및 송수 배수시설을 갖추어야 한다.
- 라. 강우 시 우수를 저장하여 평시에 수자원으로 전환, 재활용하는 우수활용시설의 설치를 권장한다.

## 2. 여과시설 설치장소

- 가. 가급적 강우 유출수 발생원에 가깝고 빗물을 집수할 수 있는 위치에 설치하며 유출의 경로를 고려하여 지표면의 변경이 가능한 한 최소화 되도록 한다.

## 3. 저류조 설치장소

- 가. 빗물저류조는 원칙적으로 빗물공급에 동력이 최소로 소요되는 위치에 설치하며, 집중호우시 침수가 되지 않도록 한다.
- 나. 빗물일류수가 자연배수 되도록 하고 건물지하에 설치하는 경우 비상시 하수관거에 자연유하 될 수 있도록 설치위치를 정한다.

## 4. 침투시설

- 가. 오염물질의 여과 및 강우유출수의 침투를 통하여 지하수 함양과 물수지가 회복되도록 개별용지 내 차도, 보도 등 불투수면 근처에 침투시설 설치를 권장한다. (침투측구, 투수포장)

- ③ 빗물이용시설의 시설기준은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행규칙」 제4조(빗물이용시설의 시설기준·관리기준)를 따른다.

## 제 16 조 (기타사항)

<일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한>(남양주 고시 제2017-361호(2017.12.5)참고)

- ① 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한은 남측의 넓은 공간을 활용하고 보다 많은 일조를 확보하기 위하여 건축법 제61조③항에 따라 건축물의 각 부분을 정남방향의 인접대지경계선으로부터 띄어 건축하여야 한다.
- ② 정남방향의 인접 대지경계선으로부터 띄어 건축해야 하는 거리는 「남양주시 건축조례 제30조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)」에 규정된 정북방향으로의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리 이상으로 한다.

<기타사항>

- ① 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

## 제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

### 제 17 조 (지구단위계획의 변경)

“남양주진접2 공공주택지구 조성사업 지구단위계획”은 준공 전에는 「공공주택 특별법」에 의한 절차를 따르며, 그 이후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.

### 제 18 조 (지구단위계획 지침의 운용)

지구단위계획 지침의 운용은 「공공주택 업무처리지침」에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한다.

### 제 19 조 (인허가 관련 도서)

① 지구단위계획구역 내 대지의 주택건설사업승인 또는 건축물의 건축허가 신청 시 다음 각 항의 내용이 표현된 도서를 주택건설사업승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
3. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 지침 등의 검토 서류
4. 기타 관련도서

② 건축심의대상 건축물은 「공공주택 특별법」 및 「남양주시 건축조례」에서 정한 심의대상에 한한다.

### 제 20 조 (행정사항)

본 지침은 고시일부터 효력을 발생한다.