

**남양주마석 택지개발지구
지구단위계획 시행지침**

2017. 04

남양주시

목 차

제 1 편 총 칙	1
제 2 편 상업시설 용지	3
제 3 편 주거용지	6
제 1 장 공동주택용지	6
제 2 장 단독주택용지	10
제 3 장 근린생활시설용지	11
제 4 편 기타시설용지	13
제 1 장 일반시행지침	13
제 2 장 시설별 시행지침	15
제 5 편 지구단위계획 운용에 관한 사항	16

제 1 편 총 칙

제 1 조 (목 적)

본 지침은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조, 제52조, 제53조에 의거하여 작성되는 「남양주마석지구 택지개발사업 지구단위계획구역」에 적용하며, 이를 시행함에 있어서 지구단위계획 결정도에 표시된 건축물의 용도, 규모, 형태 및 공간이용 등을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 건축지침과 공공시설에 관한 시행지침을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 구성 및 적용범위)

본 지침은 총 5편으로 구성되며, 그 중 제1편(총칙)과 제5편(지구단위계획운용에 관한 사항)은 지구단위계획구역내 모든 건축용지에 공통으로 적용되고, 제2편은 상업시설용지, 제3편은 주택건설용지 및 근린생활시설용지에, 제4편은 지구단위계획구역내의 공공시설을 포함한 기타시설용지에 각각 적용된다.

제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 환경영향평가, 교통영향평가 등 택지개발계획 추진과정에서 협의 완료, 승인된 내용중 본 계획구역과 관련된 사항은 수용하며, 본 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 기존의 법규나 남양주시 관련 조례에 따른다.
- ② 본 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 지침의 내용은 규제사항(용도)과 권장사항으로 구분되며 이중 규제사항(용도)은 반드시 지켜야 하는 것이고 권장사항은 쾌적한 도시환경을 조성하기 위하여 지정하는 것임
- ④ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

제 4 조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
 1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 2. “허용용도”라 함은 그 필지내에서 허용되는 건축용도를 말한다.
 3. “불허용도”라 함은 그 필지에서 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
 4. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 도출하지 못하는 선을 말한다.
 5. “공공조경”이라 함은 지구단위계획으로 가로경관 및 소음의 완화를 위해 위치 및 폭원이 지정된 대지내 공지로서 지구단위계획에 의하여 지정된 공지를 말하며, 소음의 완화를 통한 쾌적한 주

거환경조성을 위해 주거용도의 입지는 불허하며, 주거용도 이외에 소음저감 효과에 상응하는 건축물의 입지에 대하여는 인허가권자와 협의하여 설치할 수 있는 일단의 공지를 말한다.

6. “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
 7. “차량출입 허용구간”이라 함은 대지안으로 차량출입이 허용되는 구간을 말한다.
 8. “차량출입 불허구간”이라 함은 이 구간에 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
 9. “주출입구”라 함은 공동주택, 원형지 공급지에 지구단위계획 결정도에 의해 표시된 차량의 주출입구를 말한다.
 10. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
 11. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
 12. “건축물의 전면”이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
 13. “원형지 공급예정지(블록형 단독주택용지)”라 함은 마석지구 지구단위계획으로 결정된 사항 외에는 택지개발업무처리지침 제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) 및 제17조(블록형 단독주택용지 조성)에 따른다.
 14. 기타 도시계획결정 및 지구단위계획에 의해 특정용도가 지정된 도시계획시설에 대해서는 도시계획시설기준 및 개별법에 의한 정의를 따른다
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 편 상업시설 용지

< 대지에 관한 사항 >

제 5 조 (대지의 분할 및 합병)

- ① 지구단위계획에 의하여 확정된 필지는 둘 이상의 독립된 필지로 분할할 수 없음을 원칙으로 하나 불가피하게 분할시 건축법상 규정된 최소대지분할기준을 준용한다.
- ② 둘 이상의 필지를 합병하는 경우에는 넓은 필지 또는 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용하며, 필지가 접한 도로의 폭이 같을 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 6 조 (전면공지)

- ① 전면공지는 전면도로로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 길이의 3분의 2 이상에

서 진입이 가능해야 하며 보행에 지장을 주는 시설물의 설치는 전면도로에 접한 길이의 3분의 1을 넘을 수 없다.

- ② 보도와 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 기존 보도의 높이와 같도록 내구적인 장식포장을 하여야 한다.

< 건축물에 관한 사항 >

제 7 조 (건축선의 지정)

건축한계선은 2미터로 지정한다.(도면참조)

제 8 조 (건축물의 용도)

- ① 각 획지별 용도제한은 "상업용지 용도분류표"를 따르도록 한다.
- ② 둘 이상의 필지를 합병하여 건축하는 경우 각 획지의 허용용도 전부를 적용한다.

상업용지 용도분류표

구분	불허용도	허용용도
C	<ul style="list-style-type: none"> • 남양주시 도시계획 조례 제23조에 의거 일반상업지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 일반상업지역 안에서 허용된 건축물 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호 단독주택, 제9호 의료시설 중 격리병원, 제28호 장례시설, 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물 	<ul style="list-style-type: none"> • 불허용도 이외의 건축물

제 9 조 (건폐율)

- ① 건축물의 건폐율이 지구단위계획 결정도에 지정되어 있는 경우에는 지정된 건폐율을 초과하여 건축할 수 없으며 특별히 지정되지 않은 경우에는 기존 법규에 따른다.
- ② 도면 표시방법 : 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

(예시) 건폐율 00% 이하

00	

제 10 조 (용적률)

- ① 건축물의 용적률이 지구단위계획 결정도에 지정되어 있는 경우에는 지정된 용적률을 초과하여 건축할 수 없으며 특별히 지정되지 않은 경우에는 기존 법규에 따른다.
- ② 도면 표시방법 : 용적률은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

(예시) 용적률 000% 이하

000	

제 11 조 (건축물의 높이)

- ① 건축물의 최저 및 최고층수가 제한되어 있는 대지는 지정된 층수(지상층을 말함)의 범위내에서 적합하게 건축하여야 한다.
- ② 도면 표시방법 : 건축물의 높이규제는 층수로 규제하며 상한선의 경우 이를 아래표시의 우측 상부에, 하한선의 경우 이를 아래 표시의 우측 하부에 각각 명기한다.

(예시) 3층 이상, 6층 이하

	6
	3

제 12 조 (건축물의 전면방향)

둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 건축물의 전면이 위계가 높은 도로를 향하도록 한다. 다만, 폭 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 건축물의 전면을 임의로 선택할 수 있다.

< 도로 및 주차에 관한 사항 >

제 13 조 (차량출입구)

- ① 차량출입허용이 지정된 구간 이외에는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 대지로의 차량진출입은 그 대지가 면하고 있는 도로의 위계가 가장 낮은 도로에서 하는 것을 원칙으로 한다.

제 14 조 (주차시설)

- ① 주차장에 관한 사항은 주차장법 및 **남양주시 주차장조례**에 따르도록 한다.
- ② 부설주차장의 경우 조례 기준에 의거 적정면적을 설치하여야 한다.

< 기 타 사 항 >

제 15 조 (지체부자유자를 위한 계획)

지체부자유자를 위한 시설은 “장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률”에 따른다.

제 3 편 주거용지

제 1 장 공동주택용지

제 1 절 규제사항

제 16 조 (주택유형에 관한 사항)

공동주택의 건축은 지구단위계획 결정도에서 지정된 유형(부대복리시설 포함) 이외의 건축물을 건축할 수 없다.

제 17 조 (주택평균평형 및 세대수에 관한 사항)

각 아파트 단지의 주택규모는 개발계획에서 정한 주택규모 이내로 하되 개발계획상의 세대수를 초과하지 않는 범위내에서 결정한다.

제 18 조 (건폐율 및 용적율에 관한 사항)

각 공동주택용지의 건폐율 및 용적률은 개발계획에서 정한 범위내에서 건축하여야 한다.

제 19 조 (건축물 높이의 지정)

- ① 건축물의 높이는 “남양주 마석지구 택지개발계획(인구 및 주택건설에 관한 계획)”에서 정한 범위내에서 건축하여야 한다.
- ② 건물높이에 따른 유형이 지정되지 아니한 곳에서는 건물의 높이를 임의로 선택하되, 획일적인 계획으로 단지 경관이 손상되지 않도록 하여야 한다.
- ③ 단지의 형태, 주변과의 조화 등을 고려하여 필요한 경우에는 건물의 층수를 지구단위계획 결정도에 표시할 수 있으며, 이 경우에 건물의 높이는 제시된 층수로 건축하여야 한다.

제 20 조 (아파트 1동의 길이에 관한 사항)

- ① 아파트의 길이는 건물의 전면에 대한 수직 투영도상의 길이를 기준으로 하며, 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수직투영도상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴쪽의 길이를 그 아파트의 길이로 한다.
- ② 아파트 1동의 길이는 다음 각 호에서 정한 기준을 초과하여 건축할 수 없으나, 아파트의 배치 등을 통하여 토지이용 효율성을 제고를 위해 필요한 경우 10% 범위내외에서 그 길이를 조정할 수 있다.

1. 15층 이하의 아파트 : 80m 2. 16층 이상의 아파트 : 80m

제 21 조 (차량출입 허용구간에 관한 사항)

지구단위계획 결정도의 차량출입 허용구간 내에서 폭 20m이하의 차량출입구를 설치한다.

제 22 조 (단지내 도로에 관한 사항)

- ① 단지내 도로는 차량출입구에서 단지외곽도로 및 단지외 인접도로와 T자형 또는 十자형으로 교차하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 차량 출입구가 외곽도로 반대편에 있는 타 단지의 차량출입구로 부터 45m이상의 거리를 유지하는 경우에는 예외로 한다.
- ② 단지내 차량출입구는 2개소 이상 설치할 경우 내부동선에 변화를 주어 통과교통의 발생을 억제할 수 있도록 아파트 배치계획시 종합적이고 합리적인 계획이 되도록 한다.

제 23 조 (주차시설에 관한 사항)

- ① 모든 공동주택단지에는 주택건설 기준 등에 관한 규정 제27조(주차장)에서 정한 규정에 따라 주차시설을 설치하여야 한다.
- ② 지하주차장 시설기준
 - 1. 지하주차장의 출입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치 등을 설치하여야 한다.
 - 2. 지하주차장 출입구의 경사로 주변은 경관 향상 및 안전사고 방지를 위하여 수목을 식재하여야 한다.
 - 3. 1개소 지하주차장의 차량 수용대수가 300대 이상일 경우 출구와 입구를 분리하여 설치하도록 한다.
 - 4. 지하주차장의 출입구는 가급적 접근도로의 가까운 곳에 두도록 권장한다.
- ③ 동간의 공간 중 상당한 공간을 주차장외의 공간으로 계획하도록 한다.
- ④ 주차장 계획은 아파트 계획시 종합적이고 구체적인 계획이 되며 인간 및 환경친화적 단지가 되도록 한다.

제 24 조 (생활편익시설에 관한 사항)

- ① 생활편익시설과 기타 분양이 가능한 시설을 건축하는 경우에는 주택건설 기준 등에 관한 규정에 적합하여야 한다.

< 위 치 >

- ② 생활편익시설의 차량 진출입구는 아파트 단지내에 위치하여야 한다.
- ③ 250m 거리 이내에 별도로 필지가 구획된 생활편익시설이 있는 경우에는 중복하여 설치하지 않을 수 있다.

제 25 조 (건축물의 배치에 관한 사항)

- ① 모든 아파트를 획일적으로 배치하는 것을 지양한다.

- ② 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.
- ③ 구름이나 경사지와 조화로운 층고계획이 되도록 하여야 한다.
- ④ 주거환경 보호를 위해서 지구단위계획결정도상 직각배치를 지정된 곳은 건축물 인접도로에 대하여 직각배치를 하여야 하며, 지정하지 않은 곳은 직각배치를 권장한다.

< 건축한계선의 지정 >

- ⑤ 소음방지 등을 위하여 건축한계선을 지정한 경우 아파트의 지상부분은 건축한계선의 수직면을 넘어서는 안된다.
- ⑥ 생활편익시설 및 부대·복리시설의 경우는 건축한계선 규제를 배제하고 건축법 및 남양주시 건축조례를 준용한다.

제 26 조 (부대·복리시설에 관한 사항)

- ① 부대복리시설에 대하여는 주택건설 기준 등에 관한 규정 및 남양주시 관련조례에 따른다.
- ② 인근지역에 주민운동시설이 있더라도 500세대 이상의 아파트를 건설하는 블록안에는 주택건설기준 등에 관한 규정 제53조의 규정에 의한 주민운동시설을 설치하여야 한다.

제 27 조 (담장에 관한 사항)

- ① 블록외곽도로에 면한 담장은 투시형 담장으로 블록 내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하여야 한다
- ② 위①항에 의한 담장의 높이는 1.5m이하(방음벽 제외)로 하여야 하며, 담장설치 불허구간은 가급적 담장설치를 자제하고 필요한 경우 1.0m 이하의 생울타리로 한다.

제 2 절 권장 및 유도사항

제 28 조 (건축물 배치에 관한 사항)

- ① 아파트 건물 사이의 공간에 밀폐감을 주지 않고 프라이버시에 침해가 되지 않는 범위내에서 변화 있는 배치를 유도한다.

제 29 조 (조경에 관한 사항)

- ① 각 공동주택 단지의 녹지면적은 남양주시 관련조례에 의한다.
- ② 각 공동주택의 놀이터 휴게소 등은 주택건설 기준등에 관한 규정에 따른다.
- ③ 단지내 녹지에는 다음 각 호에서 정한 기준에 따라 식재할 것을 유도한다.
 1. 보행자도로변 녹지 : 관상효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 유도식재를 한다.
 2. 단지외곽도로 경계부 녹지 : 경관이 크고 지엽이 치밀한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재를 한다.
 3. 아파트 건물 주변녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로

계절의 특성을 나타내는 수목을 식재한다.

4. 주차장 주변녹지 : 수엽이 치밀하고, 아랫가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 녹음식재를 한다.

④ 단지내 도로와 보도의 바닥포장은 다음 각 호의 기준을 따르도록 유도한다.

1. 단지내 도로

가. 변화가 적고 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 보강패턴 선택

나. 단지내 도로의 위계에 따라 재료와 색상 등을 구분

다. 투수콘, 아스콘, 콘크리트 등의 재료를 사용

2. 보 도

가. 장식적 처리를 통해 경관상의 기여와 보행의 쾌적성 제고

나. 미끄럼을 방지할 수 있는 절감이 거친 재료 사용

다. 보도블럭, 인조화강석, 벽돌, 강자갈, 색아스팔트, 판석 등의 재료를 사용

제 2 장 단독주택용지

< 대지에 관한 사항 >

제 30 조 (대지의 분할 및 합병)

- ① 단독주택용지는 둘 이상의 독립된 필지로 분할할 수 없음을 원칙으로 하나 불가피하게 분할시 **건축법상** 규정된 최소대지분할기준을 준용한다.
- ② 대지의 합병은 2개의 획지내에서 허용하되 건축허가권자의 승인을 득하여야 하며 합병된 획지를 여건에 따라 재분할 할 때에는 합병전의 획지선형을 준수하여야 한다.

< 건축물에 관한 사항 >

제 31 조 (건축물의 용도)

- ① 단독주택용지로 지정된 모든 필지는 단독주택 및 점포주택이외의 건축물은 건축할 수 없다.
- ② 단독주택내 근린생활시설의 설치 규모는 연면적의 40%(**2층 이하 건축물의 경우 50%**)를 초과할 수 없으며, 1층과 지하층에 한하여 설치한다. 이때 근린생활시설은 건축법 시행령 별표1의 근린생활시설에 한한다
- ③ 지하층은 주거용도로 사용할 수 없다.

제 32 조 (건 폐 율)

단독주택용지내 대지의 건폐율은 60%를 초과할 수 없다.

제 33 조 (용 적 율)

단독주택용지내 대지의 용적률은 200%를 초과할 수 없다.

제 34 조 (건축물의 높이)

건축물의 높이는 지상 3층을 초과할 수 없다.

< 도로 및 주차장에 관한사항 >

제 35 조 (주차장의 설치, 진출입 통로 형태 및 위치)

- ① 주차장에 관한 사항은 주차장법 및 남양주시 주차장조례를 따른다
- ② 주차장의 차량출입구의 위치는 지구단위계획 결정도에 표시된 대로 설치하도록 한다.

< 원형지 공급예정지 >

제 36 조 (밀도 및 규모)

- ① 단위 블록의 수용세대수는 거주자의 공동체의식 형성, 주택건설의 사업성 확보와 단지관리
의 효율성 등을 감안하여 50세대 미만으로 한다.
- ② 원형지공급예정지의 용적율, 건폐율 및 층고는 마석지구 택지개발사업 지구단위계획에 따르
되, 용적률 150%이하, 건폐율 50%이하, 층고 3층이하로 한다
- ③ 세대당 필지규모는 265~400㎡를 기준으로 한다.

제 37 조 (주택배치유형)

- ① 주택의 배치는 “위요형”, “쿨데삭(cul-de-sac; 막다른 골목)형”, “선형”, “산재형”의 배치가 가
능하며, 가급적 동호인 등 수요자의 주거환경욕구를 충족시킬 수 있고, 공동체의식 강화
에 필요한 공동이용시설 설치계획을 적극 반영할 수 있는 형태로 하여야 한다.
- ② 원형지 공급예정지의 주택배치 형태에 대하여는 택지개발업무처리지침 제16조(블록형 단독
주택용지 계획 등) 및 제17조(블록형 단독주택용지 조성)에 따른다

제 38 조 (환경친화적 단지조성)

- ① 양호한 수림등 보존가치가 있는 자연환경요소를 적극적으로 보존하여야 하며, 체계적인 녹
지계획으로 인간과 생물이 공존할 수 있는 환경친화적인 주거환경을 조성한다.
- ② 단지내 도로 및 보행로 등의 포장에 가능한 투수율이 높은 다공질 포장재를 이용하며, 녹
지공간을 최대한 확보하여 택지조성으로 인한 유출계수 증가를 최소화 하도록 하여야 한
다.
- ③ 각종 곤충이나 조류 등의 접근을 유도하는 유실수와 화목류의 식재로 자연생물과 인간이
공존할 수 있는 주거환경을 조성한다.
- ④ 개별 필지별로 어느 정도의 대지내 공지를 확보하여 변화있는 경관을 형성하고, 특색있는
경관창출을 위하여 블록 출입구에 상징적인 식재나 조형물을 설치하는 것을 권장한다.

제 39 조 (지붕형태)

- ① 경사지붕을 원칙으로 하되, 지형 및 인접 건축물등 주변여건에 따라 필요한 경우 인허가권
자와 협의하여 지붕의 형태를 달리 정할 수 있다.

제 40 조 (건축물의 색채 및 재료)

- ① 건축물은 시각적 지루함을 피하기 위하여 각 호의 색상을 달리할 수 있으나 가급적 동일계

열의 색상으로 유도한다. 지붕의 경우는 자연색이나 혼합색을 권장하도록 한다

제 41 조 (담장 및 경계선)

- ① 블록내 경계구분을 위한 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 필요한 경우 60cm 높이 이하의 생울타리, 목책 등 투시형 담장을 권장한다.

제 42 조 (주민공동이용시설)

- ① 블록형 단독주택용지내에는 거주자들의 편의를 위하여 택지개발계획으로 정한 당해 블록 건물 폐울 및 용적률을 초과하지 않는 범위내에서 공동이용시설을 설치할 수 있으며 영리를 목적으로 할 수 없다.
- ② 공동이용시설의 설치범위는 거주자의 공동체의식 함양을 위한 각종 커뮤니티시설 및 보안·관리시설 등에 한한다.

제 43 조 (기타사항)

- ① 기타 원형지 공급예정지(블록형 단독주택용지)의 구성에 대해서는 [택지개발업무처리지침 제16조\(블록형 단독주택용지 계획 등\)](#) 및 [제17조\(블록형 단독주택용지 구성\)](#)에 따른다.

제 3 장 근린생활시설용지

< 대지에 관한 사항 >

제 44 조 (대지의 분할 및 합병)

- ① 지구단위계획에 의하여 확정된 필지는 둘 이상의 독립된 필지로 분할할 수 없음을 원칙으로 하나 불가피하게 분할시 도시계획법상 규정된 최소대지분할기준을 준용한다.
- ② 둘 이상의 필지를 합병하는 경우에는 넓은 필지 또는 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용하며, 필지가 접한 도로의 폭이 같을 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.

< 건축물에 관한 사항 >

제 45 조 (건축선의 지정)

건축한계선은 2미터로 지정한다.

제 46 조 (건축물의 용도)

- ① 각 획지별 용도제한은 “근린생활시설용지 용도분류표”를 따르도록 한다.
- ② 둘 이상의 필지를 합병하여 건축하는 경우 각 획지의 권장용도 전부를 적용한다.
- ③ 도면상 용도표시는 “근린생활시설용지 용도분류표”상의 기호로서 표시한다.

(예시) B1

B1

근린생활시설용지 용도분류표

구분	위 치	불 허 용 도	허 용 용 도
근린	근린생활시설중 B1 ~ B5	<ul style="list-style-type: none"> • 단란주점, 안마시술소 • 허용용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설 • 제2종 근린생활시설
근린	근린생활시설중 B6	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설 중 마을회관

제 47 조 (건 폐 율)

근린생활시설용지내 건축물의 경우 건폐율은 50%를 초과할 수 없다.

제 48 조 (용적률 및 건물높이)

근린생활시설용지 용적률은 250%를 초과할 수 없으며 건축물의 높이는 5층을 초과할 수 없다.

제 49 조 (건축물 1층의 바닥높이)

① 지구단위계획구역내 건축되는 건축물의 주출입구 1층바닥 높이는 접한보도 또는 도로(보행자 전용도로 포함)와 차이를 둘 수 없다. 다만 부득이한 경우 장애인 출입이 용이한 경사로 설치 후 높이를 60cm이내에서 조정할 수 있다.

< 도로 및 주차장에 관한 사항 >

제 50 조 (차량출입구)

차량출입구는 다음 각 호의 규정에 해당되는 구간에서 설치하여야 한다.

1. 지구단위계획 결정도에서 차량출입 허용구간 및 주출입구로 지정된 곳
2. 대지가 둘 이상의 도로에 면한 경우 통과교통이 적고, 위계가 낮은 도로
3. 도로의 교차로에서 10m이상 이격하여 설치

제 51 조 (주차시설)

① 주차장에 관한 사항은 주차장법 및 남양주시 주차장 조례에 따른다.

제 4 편 기타시설용지

제 1 장 일반시행지침

제 52 조 (정의)

- ① 기타시설용지라 함은 남양주 마석지구 택지개발계획에 의한 상업용지 및 주거용지를 제외한 나머지 개발용지를 말한다.

< 대지에 관한 사항 >

제 53 조 (대지의 분할 및 합병)

지구단위계획에 의하여 확정된 기타시설용지의 대지는 둘이상의 독립된 대지로 분할할 수 없다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 54 조 (전면공지)

- ① 전면공지는 전면도로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 길이의 3분의 2 이상에서 진입이 가능해야 하며, 보행에 지장을 주는 시설물의 설치는 전면도로에 접한 길이의 3분의 1을 넘을 수 없다.
- ② 보도와 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 기존 보도의 높이와 같도록 내구적인 장식포장을 하여야 한다.

< 건축물에 관한 사항 >

제 55 조 (건축물의 용도)

개발계획상 용도가 지정되어 있는 필지는 지정된 용도와 그 부속시설 이외의 용도로 사용할 수 없다.

제 56 조 (건 폐 율)

동 시행지침 제9조를 준용한다.

제 57 조 (용 적 륜)

동 시행지침 제10조를 준용한다.

제 58 조 (건축물의 높이)

동 시행지침 제11조를 준용한다.

< 기 타 사 항 >

제 59 조 (주차시설)

- ① 주차장에 관한 사항은 주차장법 및 남양주시 주차장조례에 따르도록 한다.
- ② 부설주차장의 경우 동조례 기준에 의거 적정면적을 설치하여야 한다.

제 2 장 시설별 시행지침

< 학 교 >

제 60 조 (건축물의 높이)

학교의 최고층수는 5층으로 제한하되 관계기관의 의견을 수용하여 조정할 수 있다.

- ① 제1종 일반주거지역에 입지한 유치원 용지의 최고층수는 3층으로 제한하되 용적률의 범위에서 관계기관의 의견을 수용하여 1층이내에서 조정할 수 있다.
- ② 초등학교 및 중학교의 최고층수는 1층이내에서 조정할 수 있다.

제 61 조 (차량출입구)

차량출입구는 지구단위계획 결정도에 따른다.

제 62 조 (보행자 동선)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주출입구는 그중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하여야 한다.

< 종 교 시 설 >

제 63 조 (건축물의 높이)

건축물의 높이는 종탑부분을 제외하여 최고 층수를 5층으로 제한한다.

제 64 조 (차량 출입구)

차량출입구는 지구단위계획 결정도에 따르며 위치가 지정되지 아니한 경우 위계가 낮은 도로에서 진출입함을 원칙으로 한다.

제 65 조 (건축물의 배치)

인접도로부터 2m의 건축한계선을 지정하여 건축한다.

< 주차장 >

제 66 조 (건축물의 용도 및 규모)

- ① 주차장법에 의한 노외주차장, 주차장법 시행령 제1조 2에 따른 주차전용 건축물, 단 주차전용 건축물의 경우 주차장 이외의 용도로 사용되는 부분의 비율 및 종류에 대하여는 주차장법 시행령 제1조 2 제1항에 따른다.
- ② 주차장법에 따른 주차전용건축물의 건폐율, 용적률 및 높이 등은 남양주시 주차장조례에 따르되 남양주 마석지구 지구단위계획에서 정한 기준을 초과할 수 없다.

제 67 조 (차량 출입구)

차량출입구는 지구단위계획 결정도에 따른다.

< 공공청사 >

제 68 조 (건축물의 용도)

- ① 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제94조 및 건축법 시행령 별표 1 제3호 바목의 시설의 입지를 허용한다.

제 69 조 (업무시설의 구조·설치기준)

- ① 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제95조 및 건축법 관련규정에 따른다.

제 70 조 (용적률, 건폐율 및 건물높이)

- ① 업무시설의 용적률은 250%, 건폐율은 50% 및 5층을 초과할 수 없다. 다만, 관계기관의 협의를 통해 의견 수용시 층수를 조정할 수 있다.

제 71 조 (차량 출입구·주차장 설치)

- ① 차량의 출입구는 지구단위계획 지침도에 표시한 경우 이를 수용하며 별도 지정이 없을 시에는 도로의 교차부에서 최대한 이격하여 설치하여야 한다.
- ② 주차장에 관한 사항은 주차장법 및 남양주시 주차장 조례에 따른다.

< 전기공급설비, 가스공급설비, 수도시설, 주유소 >

제 72 조 (시설의 설치기준)

- ① 당해 시설의 설치에 관해 규정된 개별법률에 따른다.

제 73 조 (차량 출입구)

- ① 차량의 출입구는 지구단위계획 지침도에 표시한 경우 이를 수용하며 별도 지정이 없을 시에는 도로의 교차부에서 최대한 이격하여 설치하여야 한다.

제 5 편 지구단위계획운용에 관한 사항

제 74 조 (지구단위계획 시행지침의 적용범위)

본 지침은 남양주 마석지구 택지개발사업지구내의 다음행위에 대하여 적용함을 원칙으로 한다.

- ① 신축건축물 및 신축구조물
- ② 새로운 용도로의 대지이용
- ③ 재축 또는 개축하는 건축물 및 구조물
- ④ 증축 또는 대수선시의 해당부분

제 75 조 (지침의 조정)

다음 각항의 1에 해당하는 특별한 사유가 발생하여 허가권자가 지구단위계획 시행지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우 지구단위계획의 기본개념을 준수하는 범위내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.

- ① 당해지구의 **지구단위계획** 변경, 교통영향평가 및 환경영향평가의 내용 조정, 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
- ② 기타 지구단위계획의 기본개념과 기본구상을 준수하는 범위내에서 지침운영의 융통성을 기하거나 여건상 부득이한 경우로서 도시계획(결정) 변경