

**남양주평내 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	12
제 4 편 공공시설용지	15
제 1 장 일반시행지침	15
제 2 장 시설별 시행지침	16
제 5 편 지구단위계획 운용에 관한 사항	18

제 1 편 총 칙

제 1 조 (목적)

본 지침은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조, 제52조, 제53조에 의거하여 작성되는 「남양주평내지구 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 도로를 포함한 공공시설용지에 각각 적용된다.

제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 환경영향평가, 교통영향평가 등 택지개발계획 추진과정에서 협의 완료, 승인된 내용 중 본 계획구역과 관련된 사항은 수용하며, 본 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 기존의 법규나 남양주시 관련 조례에 따른다.
- ② 남양주 평내지구내 국가지정문화재(공집)가 존재하고 있는 바 문화재 주변 대지의 경우 문화재 보호법등 관련 법령에 따른다.
- ③ 본 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ④ 지침의 내용은 규제사항(용도)과 권장사항으로 구분되며 이중 규제사항(용도)은 반드시 지켜야 하는 것이고 권장사항은 쾌적한 도시환경을 조성하기 위하여 지정하는 것임
- ⑤ 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. “전면공지” 라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선으로 인하여 인접 전면도로 경계선과 건축한계선 사이에 생기는 대지내 공지로서 지구단위계획결정도에 의하여 지정된 공지를 말한다.
 6. “공개공지” 라 함은 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말하며 피로티구조로 할 경우에는 유효높이 4m 이상이어야 한다.
 7. “전면도로” 라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
 8. “차량출입 허용구간” 이라 함은 대지안으로 차량출입이 허용되는 구간을 말한다.
 9. “차량출입 불허구간” 이라 함은 이 구간에 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
 10. “보행 주출입구” 라 함은 건축물로의 보행자 주출입구를 말한다.
 11. “최고층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
 12. “최저층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
 13. “건축물의 전면” 이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
 14. “완충녹지” 라 함은 대기오염, 소음, 진동, 악취 기타 이에 준하는 공해와 각종 사고나 자연재해 기타 이에 준하는 재해 등의 방지를 위해 설치하는 녹지를 말한다.
 15. "원형지 공급예정지(블록형 단독주택용지)"라 함은 마석지구 지구단위계획으로 결정된 사항 외에는 택지개발업무처리지침 제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) 및 제17조(블록형 단독주택용지 조성)에 따른다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 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 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 7 조 (건축선의 지정)

본 지구단위계획에서 정한 건축선에 따른다.(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
D	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「남양주시 도시계획 조례」 제23조에 의거 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 ◦ 일반상업지역 안에서 허용된 건축물 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제9호 의료시설 중 격리병원, 제28호 장례시설 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 불허용도 이외의 용도

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 용적율이 지구단위계획 결정도에 지정되어 있는 경우에는 지정된 용적율을 초과하여 건축할 수 없으며 특별히 지정되지 않은 경우에는 기존 법규에 따른다.
- ② 도면 표시방법 : 용적율은 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)에 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 20층까지 건축할 수 있다.
- 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 : 60m

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 단지외곽도로와 T자형으로 교차하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 차량 출입구가 외곽도로 반대편에 있는 타 단지의 차량출입구로부터 45m이상의 거리를 유지하지 못하는 경우에는 +자형 교차를 하여야 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 기준등에 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 구릉이나 경사지와 조화로운 층고계획이 되도록 하여야 한다.
- ④ 주거환경 보호를 위해서 지구단위계획결정도상 직각배치를 지정한 곳은 건축물 인접도로에 대하여 직각배치를 하여야 한다.

< 건축한계선의 지정 >

- ⑤ 소음방지등을 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 각 아파트 단지내에는 다음의 부대복리시설중 2가지 이상을 설치해야 하며 주택단지 전체를 대상으로 시설을 적정 배치하여야 한다.
 1. 어린이 놀이터 1개소
 2. 주민운동시설
 3. 노인정
 4. 휴게시설
- ② 인근지역에 주민운동시설이 있더라도 500세대 이상의 아파트를 건설하는 블록안에는 주택건설기준 등에 관한 규정 제53조의 규정에 의한 주민운동시설을 설치하여야 한다.
- ③ 기타 부대복리시설에 대하여는 주택건설 기준등에 관한 규정 및 남양주시 관련조례에 따른다.

제 27 조 (담장에 관한 사항)

- ① 블록외곽도로에 면한 담장은 투시형 담장으로 블록 내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.5m이하로 한다.(방음벽 제외)
- ② 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 범위 내에서 변화 있는 배치를 유도한다.

제 29 조 (조경에 관한 사항)

- ① 각 공동주택 단지의 녹지면적은 남양주시 건축조례에 의한다.
- ② 각 공동주택의 놀이터 휴게소 등은 주택건설 기준 등에 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 녹음 식재를 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 2~3개의 획지내에서 허용하되 건축허가권자의 승인을 득하여야 한다.
- ③ 합병한 대지는 주거용도로만 건축할 수 있다.

< 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 한하며 **단란주점 및 안마시술소**는 제외한다.
- 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 률)

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 따르도록 한다.
- ② 주차장의 차량출입구의 위치는 지구단위계획 결정도에 표시된 대로 설치하도록 한다.
- ③ 주차장의 차량출입불허구간은 지구단위계획 결정도에 표시된 대로 설치하도록 한다.

< 원형지 공급예정지 >

제 36 조 (밀도 및 규모)

- ① 원형지 공급예정지의 용적율, 건폐율 및 층고는 평내지구 택지개발사업 지구단위계획에 따르되 용적율 100%이하, 건폐율 50%이하, 층고 3층이하로 한다.
- ② 택지개발계획으로 정하는 단위블록의 수용세대수는 당해 블록을 일정면적의 개별 필지로 구획하여 산정하며, 이때 개별필지는 1세대를 수용하는 것을 기준으로 한다.
- ③ 자연지형 등 입지여건에 따라 개발계획으로 정한 수용세대수는 10% 범위내에서 증 또는 감할 수 있다.
- ④ 블록을 개별 필지로 분할시 세대당 필지규모는 660㎡ 초과하지 않도록 한다.

제 37 조 (주택배치유형)

- ① 주택의 배치는 “위요형”, “쿨데삭형”, “선형”, “산재형”의 배치가 가능하며, 가급적 동호인 등 수요자의 주거환경욕구를 충족시킬 수 있고, 공동체 의식의 강화에 필요한 공동이용시설 설치계획을 적극 반영할 수 있는 형태로 하여야 한다.
- ② 원형지 공급예정지의 주택 배치 형태에 대하여는 [택지개발업무처리지침 제16조\(블록형 단독주택용지 계획 등\)](#) 및 [제17조\(블록형 단독주택용지 조성\)](#)에 따른다

제 38 조 (환경친화적 단지조성)

- ① 체계적인 녹지계획으로 인간과 생물이 공존할 수 있는 환경친화적인 주거환경을 조성한다.
- ② 단지내 도로 및 보행로 등의 포장에 가능한 투수율이 높은 다공질 포장재를 이용하며, 녹지공간을 최대한 확보하여 택지조성으로 인한 유출계수 증가를 최소화 하도록 하여야 한다.
- ③ 각 종 곤충이나 조류 등의 접근을 유도하는 유실수와 화목류의 식재로 자연생물과 인간이 공존할 수 있는 주거환경을 조성한다.
- ④ 개별 필지별로 어느정도의 대지내 공지를 확보하여 변화있는 경관을 형성하고 특색 있는 경관창출을 위하여 블록 출입구에 상징적인 식재나 조형물을 설치하는 것을 권장한다.

제 39 조 (지붕형태)

- ① 경사지붕을 원칙으로 하되 지형 및 인접 건축물 등 주변여건에 따라 필요한 경우

인허가권자와 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 동일 계열의 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 건폐율 및 용적율을 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 [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.

< 건축물에 관한 사항 >

제 45 조 (건축선의 지정)

건축한계선은 2미터로 지정한다. (도면참조)

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) C₂ C₂

근린생활시설용지 용도분류표

구분	위 치	불 허 용 도	허 용 용 도
C1	근린생활 1~4 블록	·건축법시행령 별표1의 중 안마시술소	·제1종 근린생활시설 ·제2종 근린생활시설

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 1층바닥 높이는 접한보도 또는 도로와 60cm 이상의 차이를 둘 수 없다. 다만 경사지의 경우 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 하되 주차장 출입 경사로를 설치하는 경우 해당 부분의 1층 바닥 높이는 조정 할 수 있다.
- ② 보행자 전용도로와 접한 건축물의 1층바닥 높이는 보행자 전용도로의 바닥높이와 15cm이상 차이를 둘 수 없다. 단 단독주택용지는 예외로 한다.

< 도로 및 주차장에 관한 사항 >

제 50 조 (차량출입구)

차량출입구는 다음 각 호의 규정에 해당되는 구간에서 설치하여야 한다.

1. 지구단위계획 결정도에서 차량출입 허용구간으로 지정된 곳
2. 대지가 둘 이상의 도로에 면한 경우 통과교통이 적고, 위계가 낮은 도로

제 51 조 (주차시설)

- ① 모든 공동주택단지에는 주택건설 기준 등에 관한 규정 제27조(주차장)에서 정한 규정에 따라 주차시설을 설치해야 한다.
- ② 부설주차장의 경우 동조례 기준에 의거 적정면적을 설치하여야 한다.

제 4 편 공공시설용지

제 1 장 일반시행지침

< 대지에 관한 사항 >

제 52 조 (대지의 분할 및 합병)

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

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 53 조 (전면공지)

- ① 전면공지는 전면도로로부터 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 54 조 (건축물의 용도)

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

제 55 조 (건 폐 율)

동 시행지침 제9조를 준용한다.

제 56 조 (용 적 른)

동 시행지침 제10조를 준용한다.

제 57 조 (건축물의 높이)

동 시행지침 제11조를 준용한다.

< 기 타 사 항 >

제 58 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

< 업무시설 >

제 59 조 (건축물의 높이)

건축물의 최고 층수를 7층으로 제한하되 관계기관의 의견을 수용하여 조정할 수 있다.

< 학 교 >

제 60 조 (건축물의 높이)

학교의 최고층수는 5층으로 제한하되 관계기관의 의견을 수용하여 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 따른다.

제 65 조 (건축물의 배치)

인접도로로부터 2m의 건축한계선을 지정하여 건축한다.

< 주차장 >

제 66 조 (건축물의 용도 및 규모)

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.

제 67 조 (차량 출입구)

차량출입구는 지구단위계획 결정도에 따른다.

제 5 편 지구단위계획운용에 관한 사항

제 68 조 (지구단위계획 시행지침의 적용범위)

본 지침은 남양주평내지구 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 69 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