

남양주시 고시 제2025-164호

마석우3지구 도시관리계획(시설, 지구단위계획구역, 지구단위계획) 결정(경미한변경) 고시

1. 우리시 화도읍 마석우리 138-2번지 일원 남양주시 고시 제2010-136(2010.6.29.)호로 최초 남양주 도시관리계획(재정비) 결정(변경)되고 남양주시 고시 제2013-183(2013.6.27.)호 및 2013-229(2013.9.5.)호, 남양주시 고시 제2022-8(2022.1.6.)호, 남양주시 고시 제2023-313(2023.7.27.)호로 도시관리계획 결정(변경) 고시된 마석우3지구 도시관리계획과 관련하여 지적현황측량 결과를 반영하고자
2. 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조 및 같은법 시행령 제25조에 따른 도시관리계획(시설, 지구단위계획구역, 지구단위계획)의 변경 결정하고, 같은법 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 『토지이용규제기본법』 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.
3. 관계도서는 남양주시청 도시정책과에 비치하여 토지소유자 및 일반인에게 보이고 있습니다.

2025. 4. 24.

남 양 주 시 장

1 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경)조서

1. 교통시설(변경)

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	중 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	228	10~40	보조 간선 도로	127	화도읍 마석우리 31-3번지	화도읍 마석우리 27-1번지	일반 도로	—	남양주고시 제2010-136호	
변경	중로	3	228	10~40	보조 간선 도로	127	화도읍 마석우리 31-3번지	화도읍 마석우리 27-1번지	일반 도로	—		
기정	중로	2	228	15	국지 도로	115	화도읍 마석우리 31-11번지	화도읍 마석우리 31-13번지	일반 도로	—	남양주고시 제2013-183호	
기정	중로	3	231	12~ 15.5	국지 도로	684 (147)	화도읍 마석우리 295-16	화도읍 마석우리 130	일반 도로	—	남양주고시 제2010-136호	
기정	중로	2	229	15	집산 도로	89	중로 1-223호선	소로 2-233호선	일반 도로	—	남양주고시 제2013-183호	
변경	중로	2	229	15	집산 도로	89	중로 1-223호선	소로 2-233호선	일반 도로	—		
기정	중로	3	316	12	국지 도로	77	중로 1-223호선	소로 2-232호선	일반 도로	—	남양주고시 제2013-183호	
변경	중로	3	316	12	국지 도로	77	중로 1-223호선	소로 2-232호선	일반 도로	—		
기정	소로	2	233	8~15	국지 도로	395	중로 1-223호선	중로 2-229호선	일반 도로	—	남양주고시 제2013-183호	
변경	소로	2	233	8~15	국지 도로	395	중로 1-223호선	중로 2-229호선	일반 도로	—		

※ ()는 지구단위계획구역내 연장·면적임

○ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	결 정 (변 경) 사 유
중로 3-228호선	중로 3-228호선	○ 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : B=10~40m, L=127m A = 2,093㎡ → 2,093㎡	○ 지적현황측량에 의한 면적 변경 (선형 변경없음)
중로 2-229호선	중로 2-229호선	○ 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : B=15m, L=89m A = 1,420㎡ → 1,421㎡, (증)1㎡	○ 지적현황측량에 의한 면적 변경 (선형 변경없음)
중로 3-316호선	중로 3-316호선	○ 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : B=12m, L=77m A = 880㎡(864㎡) → 884㎡(868㎡), (증)4㎡	○ 지적현황측량에 의한 면적 변경 (선형 변경없음)
소로 2-233호선	소로 2-233호선	○ 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : B=8~15m, L=395m A = 3,507㎡(3,384㎡) → 3,516㎡(3,381㎡), (증)9㎡	○ 지적현황측량에 의한 면적 변경 (선형 변경없음)

※ ()는 지구단위계획구역내 면적임

2. 공간시설(변경없음)

가. 녹지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	307	녹 지	경관녹지	화도읍 마석우리 산성천변	3,072 (2,306)	—	3,072 (2,306)	남양주고시 제2013-183호 (2013.6.27)	

※ ()는 지구단위계획구역내 면적임

3. 방재시설(변경없음)

가. 하천 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 종 류	위 치			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
				기 점	종 점	주요 경과지					
기정	321	하천	소하천	화도읍 마석우리 18-12번지	화도읍 창현리 459-3번지	—	1,631	13	5,455 (3,930)	남양주고시 제2013-183호 (2013.6.27)	도로 중복결정 (53㎡)

※ ()는 지구단위계획구역내 면적임

② 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)조서

1. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		108,129	증)112	108,241	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	13,318	—	13,318	12.3	
	제2종일반주거지역	90,692	증)112	90,804	83.9	
녹지지역	자연녹지지역	4,119	—	4,119	3.8	

○ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역	면 적(㎡)			용적률 (%)	결 정 (변 경) 사 유
			기 정	변 경	변경후		
—	화도읍 마석우리 161번지	제2종 일반 주거지역	90,692	증)112	90,804	230이하	○ 지적현황측량에 의한 면적 변경 (선형 변경없음)

2. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
기정	㉠	마석우3지구	화도읍 마석우리 138-2번지 일원	108,129	증)112	108,241	

○ 지구단위계획구역 변경 사유서

구 분	도면 표시 번호	위 치	면 적 (㎡)	결 정 (변 경) 사 유
변경	㉠	화도읍 마석우리 138-2번지 일원	108,241	○ 지적현황측량에 의한 면적 변경(선형 변경없음)

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	중요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	223	20 ~29	집산 도로	593	화도읍 마석우리 203호 교통광장	화도읍 마석우리 31-3번지	일반 도로	경춘선	남양주교시 제2010-136호	
변경	중로	1	223	20 ~29	집산 도로	593	화도읍 마석우리 203호 교통광장	화도읍 마석우리 31-3번지	일반 도로	경춘선		
기정	중로	1	205	20	집산 도로	80	중로 1-223호선	소로 2-231호선	일반 도로	-	남양주교시 제2013-183호	
변경	중로	1	205	20	집산 도로	80	중로 1-223호선	소로 2-231호선	일반 도로	-		
기정	중로	2	229	15	집산 도로	89	중로 1-223호선	소로 2-233호선	일반 도로	-	남양주교시 제2013-183호	
변경	중로	2	229	15	집산 도로	89	중로 1-223호선	소로 2-233호선	일반 도로	-		
기정	중로	3	316	12	국지 도로	77	중로 1-223호선	소로 2-232호선	일반 도로	-	남양주교시 제2013-183호	
변경	중로	3	316	12	국지 도로	77	중로 1-223호선	소로 2-232호선	일반 도로	-		
기정	중로	3	231	12~ 15.5	국지 도로	684 (147)	화도읍 마석우리 295-16	화도읍 마석우리 130	일반 도로	-	남양주교시 제2010-136호	
기정	소로	2	231	8	국지 도로	147	중로 1-205호선	화도읍 마석우리 산20번지	일반 도로	-	남양주교시 제2013-183호	
기정	소로	2	232	8	국지 도로	181	중로 3-316호선	화도읍 마석우리 산21-1번지	일반 도로	-	남양주교시 제2013-183호	

변경	소로	2	232	8	국지 도로	181	중로 3-316호선	화도읍 마석우리 산21-1번지	일반 도로	-		
기정	소로	2	233	8~15	국지 도로	395	중로 1-223호선	중로 2-229호선	일반 도로	-	남양주고시 제2013-183호	
변경	소로	2	233	8~15	국지 도로	395	중로 1-223호선	중로 2-229호선	일반 도로	-		
기정	소로	3	120	6	국지 도로	31	화도읍 마석우리 113-3	중로 2-229호선	일반 도로	-	남양주고시 제2013-183호	
기정	소로	3	143	4	특수 도로	25	중로 1-223호선	화도읍 마석우리 147번지	보행자 전용도로	-	남양주고시 제2022-8호	

※ ()는 지구단위계획구역내 연장·면적임

○ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	결 정 (변 경) 사 유
중로 1-223호선	중로 1-223호선	○ 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : B=20~29m, L=593m A = 13,796㎡ → 13,927㎡, 증)131㎡	○ 지적현황측량에 의한 면적 변경 (선형 변경없음)
중로 1-205호선	중로 1-205호선	○ 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : B=20m, L=80m A = 1,635㎡ → 1,637㎡, 증)2㎡	○ 지적현황측량에 의한 면적 변경 (선형 변경없음)
중로 2-229호선	중로 2-229호선	○ 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : B=15m, L=89m A = 1,420㎡ → 1,421㎡, 증)1㎡	○ 지적현황측량에 의한 면적 변경 (선형 변경없음)
중로 3-316호선	중로 3-316호선	○ 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : B=12m, L=77m A = 880㎡(864㎡) → 884㎡(868㎡), 증)4㎡	○ 지적현황측량에 의한 면적 변경 (선형 변경없음)
소로 2-232호선	소로 2-232호선	○ 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : B=8m, L=181m A = 1,493㎡ → 1,470㎡, 감)23㎡	○ 지적현황측량에 의한 면적 변경 (선형 변경없음)
소로 2-233호선	소로 2-233호선	○ 면적 변경(폭원 및 연장 변경없음) : B=8~15m, L=395m A = 3,507㎡(3,384㎡) → 3,516㎡(3,381㎡), 증)9㎡	○ 지적현황측량에 의한 면적 변경 (선형 변경없음)

※ ()는 지구단위계획구역내 면적임

나. 공간시설(변경없음)

1) 공원 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
소 계					1,523	－	1,523		
기 정	410	공 원	어린이 공 원	화도읍 마석우리 136-2번지 일원	1,523	－	1,523	남양주고시 제2022-8호	

2) 녹지 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
소 계					6,813 (6,047)	—	6,813 (6,047)		
기 정	307	녹 지	경관녹지	화도읍 마석우리 산성천변	3,072 (2,306)	—	3,072 (2,306)	남양주고시 제2013-183호	
기 정	308	녹 지	경관녹지	화도읍 마석우리 산20번지일원	382	—	382	남양주고시 제2013-183호	
기 정	365	녹 지	경관녹지	화도읍 마석우리 120번지 일원	1,373	—	1,373	남양주고시 제2022-8호	
기 정	315	녹 지	완충녹지	중로1-223호선변	1,986	—	1,986	남양주고시 제2022-8호	

※ ()는 지구단위계획구역내 면적임

다. 방재시설(변경없음)

1) 하천 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치			연장 (m)	폭원 (m)	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 점	종 점	주요 경과지			기 정	변 경	변경후		
기정	321	하 천	소하천	화도읍 마석우리 18-12번지	화도읍 창현리 459-3번지	—	1,631	13	5,455 (3,930)	—	5,455 (3,930)	남양주 고시 제2013- 183호	도로 중복결정 53㎡

※ ()는 지구단위계획구역내 면적임

4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

도면 번호	가구 번호	가 구 면 적 (㎡)	획 지					비 고	
			획지 번호	위 치	면 적 (㎡)				용 도
					기 정	변 경	변경후		
합 계					65,235	－	65,235		
－	1BL	41,683	1-1	화도읍 마석우리 166번지 일원	41,683	－	41,683	아파트 용 지	공동주택 및 부대시설
－	2BL	23,552	2-1	화도읍 마석우리 57번지 일원	23,552	－	23,552	아파트 용 지	공동주택 및 부대시설

5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

가구 번호	위 치 (획 지)	구 분		계 획 내 용	비 고
1 2	1-1 2-1	용 도	허용 용도	○ 공동주택 및 부대·복리시설(건축법시행령 별표1의 아파트 및 부대·복리시설) ※ 부대·복리시설은 주택법 제2조 제13호 및 제14호와 주택건설 기준 등에 관한 규정 제4조, 제5조의 규정의 부대·복리시설 및 기타 지자체장이 요구할 수 있는 주민공동시설을 말함	—
			불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도	
		건 폐 율		○ 20% 이하	
		용 적 률		○ 230%이하	
		높 이		○ 아 파 트 : 29층 이하 ○ 부대시설 : 3층 이하	
		배 치		○ 채광 확보를 위한 남향위주 배치 ○ 유연한 층고계획으로 조화로운 스카이라인 형성 유도	
		형 태		○ 지붕은 랜드마크적 연출이 가능한 조형적 형태로 유도	
		색 채		○ 건물외벽의 색채는 원색사용을 지양하고 자연색 또는 3색이상 의 혼합색을 사용하도록 권장	
		건축선		○ 건축한계선 : 도로 및 부지경계부(3m)	

6. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

가구 번호	획지 번호	도면표시 번호	계 획 내 용	비 고
1BL	1-1	A-1 B-1	○ 차량출입 허용구간 - 중로1-205호선변, 중로3-316호선변 : 공동주택 출입구에 허용구간 설정 ○ 차량출입 불허구간 - 차량출입허용구간을 제외한 전구간 불허구간 설정	
2BL	2-1	A-2 B-2	○ 차량출입 허용구간 - 소로2-233호선변, 중로2-229호선변 : 공동주택 출입구에 허용구간 설정 ○ 차량출입 불허구간 - 차량출입허용구간을 제외한 전구간 불허구간 설정	