제 III 편 특별계획구역 시행지침

제 1 장 특별계획구역 일반지침

제 1 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 2 조 (특별계획구역 지정대상)

① 대규모 쇼핑단지, 전시장, 터미널, 농수산물도매시장, 출판단지 등 일반화되기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우

② 복잡한 지형의 재개발구역을 종합적으로 개발하는 경우와 같이 지형조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획을 수립하여야 하는 경우

③ 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 우수한 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우

④ 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우

⑤ 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2획지 이상의 토지소유자의 공동개발 기타 지구단위계획구역의 지정목적을 달성하기 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

제 3 조 (특별계획구역의 개발계획 내용)

특별계획구역의 사업시행자(또는 토지소유자)는 다음 각호에서 정한 계획내용을 개발계획(안)에 포함하여야 한다.

1. 국토의계획및이용에관한법 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(원경2매, 근경3매)

제 2 장 특별계획구역별 지침

제 1 절 특별계획구역2(수변상업지구)

제 1 조 (지정목적 및 지정대상에 관한 사항)

① 지정목적

1. 수로와 연계된 차별화된 상업공간의 조성으로 Canal City의 정체성 부각
2. 자연자원을 활용한 장소성의 강조와 독창적인 수변공간의 조성
3. 수변 테라스형 상업공간의 형성
4. 지형 단차를 활용한 건축계획 수립

② 지정개요

1. 위치 : 주상복합용지 1블록, 수변형 근린상업용지 3블록, 복합형 근린상업용지 2블록
2. 면적 : 148,663㎡
3. 용도지역 : 일반상업지역, 근린상업지역

③ 용도구분

1. 근린상업(수변형) : 수변지역과 연계된 특화거리 조성을 위해 통일성 있는 건축물 배치와 이국적인 분위기를 연출하고, 저층부 수로변은 소규모 상점, 카페테리아, 휴게공간 등을 배치하여 보행자 전용상점가를 조성

2 근린상업(복합형) : 수변상업용지와 주변 주거지 및 도시지원시설에 대규모 상업지원기능으로서 대형판매, 유통·업무시설 등의 기능의 시설 배치

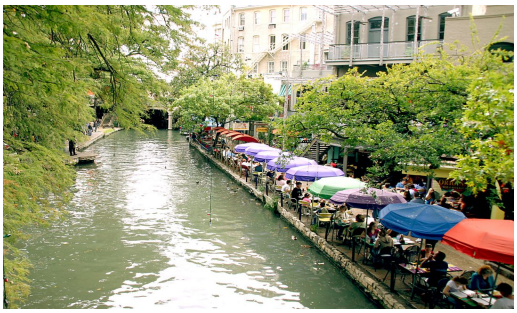
제 2 조 (개발 방향에 관한 사항)

① 김포한강 신도시의 주요컨셉인 Canal City에 걸맞는 독창적인 수변형 상업공간을 계획하여 지역명 소화

② 중앙공원과 수변형 상업공간, 대형 쇼핑센터를 잇는 원활한 보행동선 연계가 이루어지는 공간조성

③ 소형 유람선이 운행하는 관광형 수로조성에 따른 오픈스페이스 확보 및 테라스형 상업공간 계획

<그림Ⅲ-2-2> 수로변 근린상업(수변상업)시설용지 예시도



제 3 조 (획지의 분할 및 합병)

획지의 분할 및 합병은 '제2편 제6장(상업용지 및 업무시설용지) 제5장(주상복합용지)'의 규정을 따른다.

제 4 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등)

획지의 분할 및 합병은 '제2편 제6장(상업용지 및 업무시설용지) 제5장(주상복합용지)'의 규정을 따른다.

제 5 조 (건축한계선 및 건축 지정선)

건축선과 벽면선에 관한 사항은 '제2편 제6장(상업용지 및 업무시설용지) 제5장(주상복합용지)'의 규정과 지구단위계획 지침도를 따른다.

제 6 조 (기타사항)

기타 사항에 대한 기준은 '제2편 제6장(상업용지 및 업무시설용지) 제5장(주상복합용지)'의 규정에 따른다.

제 2 절 특별계획구역3(문화예술지구)

제 7 조 (지정목적 및 지정대상에 관한 사항)

① 지정목적

1. 문화적 요소의 특화로 김포한강만의 특화된 문화예술거리의 조성
2. 문화예술과 관련된 도자기, 조각, 회화, 장신구 등의 판매·체험이 가능한 공간의 조성
3. 아트빌리지와 상생할 수 있는 테마형 특화요소 창조

② 지정개요

1. 위치 : 문화예술용지 전체
2. 면적 : 62,640㎡
3. 용도지역 : 준주거지역

제 8 조 (개발 방향에 관한 사항)

① 다양한 문화예술품의 창작, 전시, 판매 및 주거공간이 연계되는 체험형 문화공간 조성

② 보차공존도로, 광장 등과 연계된 보행동선 확보

제 9 조 (획지의 분할 및 합병)

획지의 분할 및 합병은 '제2편 제3장(문화예술용지)'의 규정을 따른다.

제 10 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등)

건축물의 용도 및 규모등에 관한 사항은 '제2편 제3장(문화예술용지)'의 규정을 따른다.

제 11 조 (건축한계선 및 건축 지정선)

건축선과 벽면선에 관한 사항은 '제2편 제3장(문화예술용지)'의 규정과 지구단위계획 지침도를 따른다.

제 12 조 (기타사항)

기타 사항에 대한 기준은 '제2편 제3장(문화예술용지)'의 규정에 따른다.

제 3 절 특별계획구역4(생태시범마을)

제 13 조 (지정목적 및 지정대상에 관한 사항)

① 지정목적

1. 김포한강의 정체성에 기여할 수 있는 생태시범마을 조성
2. 조류의 이동경로 확보하도록 생태계 교란을 최소화하는 생태시범마을 조성

② 지정개요

1. 위치 : 단독 20블록
2. 면적 : 46,326㎡
3. 용도지역 : 제1종전용주거지역

제 14 조 (개발 방향에 관한 사항)

① 조류생태공원과 모담산를 연계하고 생태계와 주민이 공존할 수 있는 생태시범마을 조성

② 개인정원 개념의 텃밭에서 탈피하여 공동커뮤니티 공간으로서 텃밭 조성

③ 생태시범마을에 생태수로가 연계되도록 계획

④ 이웃주민간의 교류증대를 위한 생태마을 전시홍보 및 교육, 일부 주민편익시설을 활용할 수 있는 에코하우스(커뮤니티센터) 개념을 도입

제 15 조 (획지의 분할 및 합병)

획지의 분할 및 합병은 '제2편 제1장(단독주택용지)'의 규정을 따른다.

제 16 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등)

획지의 분할 및 합병은 '제2편 제1장(단독주택용지)'의 규정을 따른다.

제 17 조 (건축한계선 및 건축 지정선)

건축선과 벽면선에 관한 사항은 '제2편 제1장(단독주택용지)'의 규정을 따른다.

제 18 조 (기타사항)

기타 사항에 대한 기준은 '제2편 제1장(단독주택용지)'의 규정을 따른다.