

하남시 고시 제2018-21호

하남 도시관리계획(역말1지구 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

1. 하남 도시관리계획(역말1지구 지구단위계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 지구단위계획 구역 및 지구단위계획을 도시관리계획으로 결정 고시하고, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 관련도서는 열람 장소(하남시청 도시과 ☎031-790-6372)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 토지이용규제정보시스템(<http://luris.molit.go.kr>)에서도 열람하실 수 있습니다.

2018. 2. 8.
하 남 시 장

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	역말1지구 지구단위계획구역	덕풍동 514-22번지 일원	-	증)37,577	37,577	

나. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	변경내용	변경사유
①	덕풍동 514-22번지 일원	· A=37,577m ² (증 37,577m ²)	• 토지이용의 합리화 및 도시미관 개선을 통 하여 양호한 도시·주거환경을 확보하고 당해지역의 체계적인 관리를 하기 위함.

2. 용도지역·지구·구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역 총괄조서

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		93,044,654.4	-	93,044,654.4	100	
주 거 지 역	소 계	13,722,197.8	-	13,722,197.8	14.75	
	제1종전용주거지역	255,209.0	-	255,209.0	0.27	
	제2종전용주거지역	-	-	-	-	
	제1종일반주거지역	6,211,676.7	감)37,081	6,174,595.7	6.64	
	제2종일반주거지역	1,313,581.4	증)37,081	1,350,662.4	1.45	
	제3종일반주거지역	4,475,580.1	-	4,475,580.1	4.81	
	준주거지역	1,466,150.6	-	1,466,150.6	1.58	
상 업 지 역	소 계	1,085,464.4	-	1,085,464.4	1.17	
	중심상업지역	304,276.0	-	304,276.0	0.33	
	일반상업지역	589,726.0	-	589,726.0	0.63	
	근린상업지역	191,462.4	-	191,462.4	0.21	
	유통상업지역	-	-	-	-	

공 업 지 역	소 계	216,649.0	-	216,649.0	0.23	
	전용공업지역	-	-	-	-	
	일반공업지역	130,224.0	-	130,224.0	0.14	
	준공업지역	86,425.0	-	86,425.0	0.09	
녹 지 지 역	소 계	78,020,343.2	-	78,020,343.2	83.85	
	보전녹지지역	-	-	-	-	
	생산녹지지역	-	-	-	-	
	자연녹지지역	78,020,343.2	-	78,020,343.2	83.85	

※ 기정은 하남시고시 제2017-30(2017.03.16.)호이며, 하남시고시 제2017-163(2017.01.23.)호에 따른 하남E구역 주택재개발 정비구역 해제고시 내용 반영함.

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
계		37,577	-	37,577	
주거지역	제1종일반주거지역	37,081	감)37,081	-	
	제2종일반주거지역	496	증)37,081	37,577	

다. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역명		변경사유
		기정	변경	
①	덕풍동 514-22번지 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	• 주변의 기 개발된 구역과 접하여 용도지역을 부여하고 수용세대 및 인구를 고려하여 환경에 맞는 기반시설을 확충 정비하여 주거환경을 개선하기 위함.

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 변경(결정) 조서

가. 교통시설

1) 도로

☐ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)
합계	6	680	11,859	1	142	2,872	2	279	5,117	3	259	3,870
중로	5	672	11,855	1	142	2,872	1	271	5,113	3	259	3,870
소로	1	8	4	-	-	-	1	8	4	-	-	-

주) 지구단위계획 구역 내 도로 기준임.

☐ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원			기점	종점				
기정	중로	2	2	15	보조 간선	1,115	대로1-2 신장동423-48	중로1-1 덕풍동 665-4	일반 도로		경기도고시 제1990-130호 (1990.04.14.)	

변경	중로	2	2	15~20	보조간선	1,115 (271)	대로1-2 신장동423-48	중로1-1 덕풍동 655-4	일반도로			
기정	중로	3	12	12	보조간선	364	중로2-2 덕풍동511-32	중로3-10 덕풍동439-18	일반도로		경기도고시 제1988-324호 (1988.12.16.)	
변경	중로	3	12	12	보조간선	202 (43)	중로3-59 덕풍동517-16	중로3-10 덕풍동439-18	일반도로			
기정	소로	2	18	8	집산도로	198	중로2-2 덕풍동511-32	소로2-27 덕풍동448-16	일반도로		경기도고시 제1978-115호 (1978.03.24.)	
변경	중로	1	43	8~20	집산도로	142	중로2-2 덕풍동511-32	소로2-18 덕풍동448-16	일반도로			
변경	소로	2	18	8	집산도로	56	중로1-43 덕풍동 448-16	소로2-27 덕풍동448-16	일반도로			
기정	소로	2	27	8	국지도로	753	중로1-1 덕풍동530-1	중로3-2 덕풍동419-10	일반도로		경기도고시 제1978-115호 (1978.03.24.)	
변경	소로	2	27	8	국지도로	753 (8)	중로1-1 덕풍동530-1	중로3-2 덕풍동419-10	일반도로			
기정	소로	2	28	8~10	국지도로	331	중로1-1 천현동293-10	소로2-18 덕풍동448-16	일반도로		경기도고시 제1978-115호 (1978.03.24.)	
변경	소로	2	28	8~10	국지도로	108	중로1-1 천현동293-10	덕풍동524-3	일반도로			
기정	소로	3	70	6	국지도로	140	소로2-27 덕풍동521-7	소로2-28 덕풍동516-11	일반도로		경기도고시 제1978-115호 (1978.03.24.)	
변경	중로	3	58	12	국지도로	98	소로3-70 덕풍동517-17	중로2-2 덕풍동508-9	일반도로			
변경	소로	3	70	6	국지도로	75	소로2-27 덕풍동521-7	중로3-58 덕풍동 517-17	일반도로			
기정	소로	3	27	6	국지도로	112	중로3-12 덕풍동515-18	소로2-18 덕풍동448-16	일반도로		경기도고시 제1978-115호 (1978.03.24.)	
변경	중로	3	59	12~15	국지도로	118	중로3-12 덕풍동514-5	중로1-43 덕풍동448-16	일반도로			

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 결정 사항임.

□ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경(결정) 사유
중로2-2	중로2-2	• 지구단위계획구역내 일부 폭원 확폭 - 폭원 : 15m~20m - 연장 : 변경없음 (구역내271m)	• 지구단위계획으로 인한 폭원 확폭
중로3-12	중로3-12	• 노선연장 변경 및 기점 변경 - 폭원 : 12m - 연장 : 364m → 202m (구역내43m 감)162m	• 지구단위계획으로 인한 노선 축소 및 기점 변경
소로2-18	중로1-43	• 지구단위계획구역내 폭원 확폭 및 기·중점 변경 - 폭원 : 8m → 8m~20m - 연장 : 142m	• 지구단위계획으로 인한 폭원 확폭
소로2-18	소로2-18	• 노선연장 변경 및 기점 변경 - 폭원 : 8m - 연장 : 198m → 56m 감)142m	• 지구단위계획으로 인한 노선 축소 및 기점 변경
소로2-27	소로2-27	• 폭원 및 연장 변경없음 (구역내8m)	• 지구단위계획구역 내 일부 편입
소로2-28	소로2-28	• 노선연장 변경 및 중점 변경 - 폭원 : 8~10m - 연장 : 331m → 108m 감)223m	• 지구단위계획으로 인한 노선 축소 및 중점 변경

소로3-70	중로3-58	- 지구단위계획구역내 일부 폭원 확폭 및 기·종점 변경 - 폭원 : 6m → 12m - 연장 : 98m	지구단위계획으로 인한 폭원 확폭 및 기·종점 변경
소로3-70	소로3-70	- 노선연장 변경 및 종점 변경 - 폭원 : 6m - 연장 : 140m → 75m 감)65m	지구단위계획으로 인한 노선 축소 및 종점 변경
소로3-27	중로3-59	- 폭원확폭 및 연장 증가, 기점 변경 - 폭원 : 6m → 12~15m - 연장 : 112m → 118m 증)6m	지구단위계획으로 인한 폭원 확폭 및 연장 증가, 기점 변경

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 결정 사항임.

나. 공간시설

1) 공원

☐ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	역말1 소공원	소공원	덕풍동 508-1번지 일원	-	감)1,723	1,723		

☐ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경(결정) 사유
①	소공원	·신설 -위치 : 덕풍동 508-1번지 일원 -면적 : 1,723m ²	·지구단위계획에 의한 소공원 신설

2) 공공공지

☐ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	덕풍동 519-9번지 일원		증)391	391		

☐ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경 내용	변경(결정) 사유
①	공공공지	·신설 -위치 : 덕풍동 519-9번지 일원 -면적 : 391m ²	·지구단위계획에 의한 공공공지 신설

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

도면 표시번호	가구번호	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
A	A	23,604	덕풍동 514-22번지 일원	23,604	

5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

도면표시 번호	위치	구분	계획내용
A	A	용도	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호 공동주택 중 가목 아파트
			• 「주택법」 제2조 제8호 및 제9호의 부대시설 및 복리시설
		불허	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율	• 60%이하
		용적률	• 기준용적률 : 200% 이하 • 상한용적률 : 250% 이하 ※ 상한용적률 250%이하 범위내에서 기반시설확보비용 및 기부채납면적에 따라 하남시 지구단위계획수립지침(2014.4.18.) 제3장 제2절(2)의 산식으로 산출된 용 적률 적용
		높이	• 공동주택: 최고높이 61.0m, 20층 이하 • 부대·복리시설 : 2층 이하
		배치	• 주거동 : 충분한 채광확보를 위한 남향위주 배치 권장 • 부대·복리시설 : 일부 건물 2층 이하 배치
		형태	• 주동은 판상형을 가미한 탑상형 위주의 우수한 외관 도입으로 외부 경관 향상 및 랜드마크가 형성되도록 하여야함. • 주거동의 길이는 6호 규모 이하 또는 50m이하로 하여 개방감을 확보토록 함. • 아파트의 지붕형태는 랜드마크 연출이 가능한 조형성이 우수한 형태로 하여야 함. • 옥탑에는 물탱크실 설치를 금지함. • 담장설치시 가로경관향상을 위해 높이 1.2m이하의 생울타리 또는 목책 담장을 설치하여야 함. • 보행통로 연결 및 휴게공간 확보가 필요한 곳에 필로티 설치
		색채	• 하남시 색채 경관 가이드라인에 의한 공동주택 건축물색채 기준을적용
		건축선	• 건축한계선 : 3~6m(보도형 전면공지)

6. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 교통처리에 관한 사항

1) 보행동선 체계

구분	계획내용
단지 내 보행동선	• 단지 내 보행체계 단절 방지, 공공시설로의 접근성 제고, 구역 내 보행동선체계 유지를 위해 단지 내 보행통로를 계획된 위치에 설치하여야 하며, 지형여건상 부득이할 경우 기능 및 방향성을 유지하는 범위 내에서 위치 및 선형을 일부 조정 가능 • 단지 내 보행통로는 단지내외 보행의 연속성 확보를 위해 상시 개방되도록 하고, 보행통로의 폭원은 최소 2m 이상 확보하도록 권장 • 보행통로와 차량동선이 서로 상충되는 경우는 입체감 있는 포장재를 사용하여 보행 안전성을 유지 • 단지 내 주민편익시설 및 휴게시설 설치 시 보행통로와 연계 배치하여 보행동선의 연속성이 유지되도록 하여야 함
단지 외 보행동선	• 도로 확장을 통한 보행공간을 확보하고, 외곽 결절지역에 횡단보도를 설치하여 보행의 안전성을 확보

2) 차량 진출입 체계 및 주차계획

구분	계획내용
차량출입 허용구간	차량출입 허용구간으로 지정된 구간만 차량의 진·출입을 할 수 있으며, 차량출입구 설치가 가능
단지 내 차량동선	공동주택용지 내 차량동선 계획시 차량출입 허용구간 내 진출입구를 설치하되, 비상·소방 등 비상차량을 고려한 비상차량 동선 등 계획된 단지 내 차량동선의 위치 및 선형을 반영하여 설치하도록 권장
주차장	- 주차장 계획에서 지상 주차는 장애인·비상차량 등을 위해 최소한으로 확보하여 환경 친화적 단지가 되도록 함 - 지하주차장 내 쉼터를 설치하여 채광·통풍이 가능하도록 지하주차계획 및 장애인 주차는 이용의 편리성을 고려하여 주동에 연결하여 배치하여야 함 - 주차장 설계 기준은 주차장법, 하남시 주차장 조례 등 관계 법령에 의함

나. 대지 내 공지에 관한 사항

구분	계획내용
전면공지	공동주택지 외곽으로 계획된 전면공지는 주변 환경과 조화되는 녹지대 등 조경공간이나 보행공간으로 조성하도록 권장
공공조경	녹지의 조성은 지표면에 지피식물이나 잔디를 식재하고, 교목의 하부에 관목류나 화관목류를 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여야 함
공공보행 통로	원활한 보행흐름 유도 및 보행우회 방지를 위해 일반인에게 24시간 개방되는 보행 공간으로 지정된 폭원 이상으로 조성하여야 하며, 통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지