

중2구역 도시환경정비사업 정비계획 경미한 변경 및 지형도면 고시

성남시 중원구 중앙동 196번지 일원에 성남시 고시 제2015-221호로 정비계획 수립 및 정비구역 지정 고시되고 성남시 고시 제2025-262호(2025.09.01.), 제2025-349호(2025.11.03.)로 변경된 중2구역 도시환경정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경 고시하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 등을 고시합니다.

2025. 11. 10.

성 남 시 장

I. 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

1. 정비사업의 명칭 (변경없음)

○ 중2구역 도시환경정비사업

2. 정비구역 명칭 및 면적(변경없음)

지정구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	도시환경 정비사업	중2구역 도시환경정비사업	중원구 중앙동 196번지 일원	39,346.4	

3. 토지이용계획(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		39,346.4	-	39,346.4	100.0	-
주택 건설용지	소계	31,452.4	-	31,452.4	79.9	-
	주상복합용지	31,452.4	-	31,452.4	79.9	-
정비기반 시설용지	소계	6,571.0	-	6,571.0	17.0	-
	어린이 공원용지	1,766.0	-	1,766.0	4.7	1개소 (지하주차장 중복결정)
	소공원용지	1,564.0	-	1,564.0	4.0	2개소
	주차장	(1,766.0)	-	(1,766.0)	(4.7)0.0	어린이공원 지하 중복결정
	도로	3,241.0	-	3,241.0	8.3	-
기타 시설용지	소계	1,323.0	-	1,323.0	3.1	-
	종교시설용지	1,323.0	-	1,323.0	3.1	-

※ 주차장(어린이공원 지하에 중복결정) 면적은 비율산정에서 제외

4. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 (변경없음)

가. 도로

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	2	50~ 70	간선도로	5,800	수진동 광2-3	은행동 중2-15	일반 도로	-	경기도고시 제311호 (91.8.12)	-
기정	대로	2	25	30	보조간선 도로	106	중로 1-1	대로 3-6	일반 도로	-	성남시고시 제215호 (14.12.15)	-
기정	중로	1	1	20~ 26	보조간선 도로	3,060	성남동 광2-3	단대동 대3-6	일반 도로	-	경기도고시 제136호 (87.5.15)	-
기정	소로	1	82	10	국지 도로	45	중로 1-1	종교 시설	일반 도로	-	성남시고시 제2015-221호 (15.11.11)	-

나. 주차장

1) 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	A	노외 주차장	중앙동 345번지 일원	1,766.0	-	1,766.0	성남시고시 제2015-221호 (15.11.11)	어린이공원 중복결정

다. 공원

1) 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	A	공원	어린이 공 원	중앙동 402번지 일원	1,766.0	-	1,766.0	성남시고시 제2015-221호 (15.11.11)	주차장 중복결정
기정	B	공원	소공원	중앙동 3번지 일원	678.0	-	678.0	성남시고시 제2015-221호 (15.11.11)	-
기정	C	공원	소공원	중앙동 3번지 일원	886.0	-	886.0	성남시고시 제2015-221호 (15.11.11)	-

5. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
기정	「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준수하여 계획	-

6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획(변경없음)

구분	면적(㎡)	용도	건폐율(%)	용적률(%)	층수	비고
주상복합 용지	31,452.4	·아파트 및 부대복리시설 ·제1,2종근린생활시설(안마시설소 및 단란주점 제외), 의료시설(병원, 치과, 한방병원), 교육연구시설(학교 제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 전시장), 판매시설, 운동시설(옥외골프 연습장 제외), 업무시설	80이하	800이하	3층이상	
종교용지	1,323	·종교집회장(납골당 제외) ·제1,2종근린생활시설은 연면적의 15%까 지 허용	80이하	500이하	3층이상	

7. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용
도시경관	· 추후 개발에 따른 건축물의 층수 및 스카이라인을 지역경관의 미래상과 조화될 수 있도록 유도 · 건축물의 배치계획을 다각적·입체적으로 디자인하고 지역 전체 스카이라인의 조화를 이룰 수 있도록 유도 · 개방적 공간확보를 위해 건축물 배치 시 시각통로를 고려한 계획수립 · 대상지내 어린이놀이터, 운동시설, 경로당 등 다양한 Open Space 제공 · 주상복합건축물로 지역 상권 활성화 및 도심지 역할 유도
환경보전	· 도심 환경 개선 및 향상을 위한 풍부한 조경녹지 설치 및 에너지 절약형 주상복합단지계획 기법 채택 · 주차장의 지하화로 지상에는 녹지공간은 물론 친환경적인 조경 수립
재난방지	· 집중호우 시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치하고 우수저감 방안으로 투수성 포장을 계획

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
불허용도	· 「학교보건법 제6조1항 및 시행령 제6조」 학교환경위생 정화구역에서의 금지행위 및 시설 불허	-
공사시 소음	· “공사장 소음·진동 관리지침서”(2007.1 환경부)에 준하여 공사를 시행 · 공사시 공사장 주변으로 가설방음판넬 설치 및 방음벽 설치 · 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	-
일조	· 일조권조치 기준에 적합하게 건축계획 수립	-

9. 정비사업시행 예정시기 (변경없음)

- 구역지정 고시일로부터 4년 이내

10. 지구단위계획 (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	중2구역 도시환경정비사업 지구단위계획구역	중원구 중앙동 196번지 일원	39,346.4	-	39,346.4	-

나. 용도지역·지구의 세분 및 용도지역·지구간의 변경에 관한 도시관리계획결정조서

- 1) 용도지역 결정조서 : 해당사항 없음
- 2) 용도지구 결정조서 (변경없음)
 - 경관지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	3	광로2-2호변	시가지 경관지구	중원구 성남동 1404일원	271,440	18,096	15	-	-

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 도로

- 도로 총괄표

구 분	계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합 계	4	9,011	354,843	2	3,105	61,663	2	5,906	293,180	-	-	-
광 로	1	5,800	290,000	-	-	-	1	5,800	290,000	-	-	-
대 로	1	106	3,180	-	-	-	1	106	3,180	-	-	-
중 로	1	3,060	61,200	1	3,060	61,200	-	-	-	-	-	-
소 로	1	45	463	1	45	463	-	-	-	-	-	-

- 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	2	50~ 70	간선도로	5,800	수진동 광2-3	은행동 중2-15	일반 도로	-	경기도고시 제311호 (91.8.12)	-
기정	대로	2	25	30	보조간선 도로	106	중로 1-1	대로 3-6	일반 도로	-	성남시고시 제215호 (14.12.15)	-
기정	중로	1	1	20~ 26	보조간선 도로	3,060	성남동 광2-3	단대동 대3-6	일반 도로	-	경기도고시 제136호 (87.5.15)	-
기정	소로	1	82	10	국지 도로	45	중로 1-1	종교 시설	일반 도로	-	성남시고시 제2015-221호 (15.11.11)	-

2) 주차장

- 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	A	노외 주차장	중앙동 345번지 일원	1,766.0	-	1,766.0	성남시고시 제2015-221호 (15.11.11)	어린이공원 중복결정

3) 공원

- 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	A	공원	어린이 공 원	중앙동 402번지 일원	1,766.0	-	1,766.0	성남시고시 제2015-221호 (15.11.11)	주차장 중복결정
기정	B	공원	소공원	중앙동 3번지 일원	678.0	-	678.0	성남시고시 제2015-221호 (15.11.11)	-
기정	C	공원	소공원	중앙동 3번지 일원	886.0	-	886.0	성남시고시 제2015-221호 (15.11.11)	-

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획결정조서

도면 표시번호	가구 및 획지번호	면 적 (㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
-	획 지 1	31,452.4	중앙동 196번지 일원	31,452.4	주상복합용지
-	획 지 2	1,323.0		1,323.0	종교시설용지
-	획 지 3	1,766.0		1,766.0	공원용지 (주차장 중복결정)
-	획 지 4	678.0		678.0	소공원
-	획 지 5	886.0		886.0	소공원
-	획 지 6	1,495.0		1,495.0	도 로 용 지
-	획 지 7	1,026.0		1,026.0	도 로 용 지
-	획 지 8	257.0		257.0	도 로 용 지
-	획 지 9	463.0		463.0	도 로 용 지

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 대한 도시
관리계획결정조서

1) 주상복합용지

도면표시 번 호	위 치	구 분		계 획 내 용
획지1	중원구 중앙동 196번지일원	용도	허용용도	◦아파트 및 부대복리시설 ◦제1,2종근린생활시설(안마시술소 및 단란주점 제외), 의료시설(병원, 치과, 한방병원), 교육연구시설(학교 제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 전시 장), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 업무 시설
			불허용도	◦허용용도 이외의 용도
		건폐율		◦80% 이하
		용적률		◦800% 이하
		층 수		◦3층 이상
		배 치		◦별도로 지정하지 않음
		형 태		
		색 채		
		건축선		◦인접대지경계선으로부터 3m

2) 종교시설용지

도면표시 번 호	위 치	구 분		계 획 내 용
획지2	중원구 중앙동 196번지일원	용도	허용용도	◦종교집회장(납골당 제외) ◦제1,2종근린생활시설은 연면적의 15%까지 허용
			불허용도	◦허용용도 이외의 용도
		건폐율		◦80% 이하
		용적률		◦500% 이하
		높 이		◦3층 이상
		배 치		◦별도로 지정하지 않음
		형 태		
		색 채		
		건축선		◦인접대지경계선으로부터 3m

11. 정비사업의 시행방법 (변경없음)

- 도시환경정비사업 (관리처분방식에 의함)

12. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

결정구분	구역구분		위치	정비계량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거주	
기정	중2구역 도시환경 정비구역	39,346.4	중원구 중앙동 196번지 일원	268	-	-	268	-	

13. 정비기반시설의 설치계획(변경없음)

정비기반시설	계	도로	공원(주차장)	비고
면적(㎡)	6,571.0	3,241.0	3,330.0	어린이공원 지하 주차장 중복 결정

14. 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)

- 가. 건축한계선

구분	인접지 성격	폭원	계획내용
건축한계선	간선 도로	3 m	◦공지와 공원의 일체화 유도 ◦쾌적한 가로환경으로 보행 유도

15. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 (변경없음)

- 해당사항 없음

16. 가구 및 획지계획 (변경없음)

도면 표시번호	가구 및 획지번호	면 적 (㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
-	획 지 1	31,452.4	중앙동 196번지 일원	31,452.4	주상복합용지
-	획 지 2	1,323.0		1,323.0	종교시설용지
-	획 지 3	1,766.0		1,766.0	공원용지 (주차장 중복결정)
-	획 지 4	678.0		678.0	소공원
-	획 지 5	886.0		886.0	소공원
-	획 지 6	1,495.0		1,495.0	도 로 용 지
-	획 지 7	1,026.0		1,026.0	도 로 용 지
-	획 지 8	257.0		257.0	도 로 용 지
-	획 지 9	463.0		463.0	도 로 용 지

17. 임대주택 건설에 관한 계획 (변경)

가. 임대주택 건설비율

구 분	내용	비 고
임대주택	전체세대수의 12% 이상	성남시 주택재개발사업 임대주택 건설비율 고시 성남시 고시 제2015-171호, 2015.9.9.

■ 임대주택 건설계획(안)

구 분	규모	세대수 (세대)	비율(%)	비 고
임대주택	계	110	100.0	◦임대주택 전체 세대수(904)의 12.17%이상 건설
	전용 39㎡	110	100.0	

II. 고시도면 (변경없음)

○ 게재 생략

III. 관계도서

○ 성남시청 재개발과(☎031-729-4434)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.