

하남시고시 제2021-109호

하남 도시관리계획(안터골2지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

1. 하남 도시관리계획(안터골2지구 지구단위계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 지구단위계획 구역 및 지구단위계획을 도시관리계획으로 결정 고시하고, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 관련 도서는 하남시청 도시계획과 (☎031-790-6372)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람하실 수 있습니다.

2021. 8. 13.
하 남 시 장

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	도 면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	안터골2지구 지구단위계획구역	덕풍동 376-9번지 일원	-	증) 46,868	46,868	

- 나. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	위치	변경내용	변경사유
①	덕풍동 376-9번지 일원	·A=46,868㎡ (증 46,868㎡)	· 주거환경이 열악한 일단의 토지에 대하여 토지 이용의 합리화 및 도시미관 개선을 통하여 양 호한 도시·주거환경을 확보하고 당해지역의 체 계적·계획적 관리를 하기 위함.

2. 용도지역·지구·구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
가. 용도지역 총괄조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		93,044,654.4	-	93,044,654.4	100.00	
주거지역	소 계	13,722,197.8	-	13,722,197.8	14.75	
	제1종전용주거지역	255,209.0	-	255,209.0	0.27	
	제2종전용주거지역	-	-	-	-	
	제1종일반주거지역	6,074,266.9	감)46,868	6,027,398.9	6.48	
	제2종일반주거지역	1,383,150.8	증)46,868	1,430,018.8	1.54	
	제3종일반주거지역	4,543,229.1	-	4,543,229.1	4.88	
	준주거지역	1,466,342.0	-	1,466,342.0	1.58	

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
상업지역	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	—	—	—	—	
공업지역	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	
녹지지역	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 제2021-108(2021.8.13.)호임.

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
계		46,868	—	46,868	
주거지역	제1종일반주거지역	46,868	감) 46,868	—	
	제2종일반주거지역	—	증) 46,868	46,868	

다. 용도지역 결정(변경) 사유서

도 표시번호	위치	용도지역명		변경사유
		기정	변경	
①	덕풍동 376-9번지 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	· 주변지역 개발압력에 따른 고밀도 토지 이용 이 요구됨에 따라, 토지이용 효율성 제고를 통한 기반시설을 확충정비하여 도시기능 회복 과 주거환경 개선을 위함.

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로

☐ 도로 총괄표(구역내)

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)
계	5	782	7,646	—	—	—	1	92	798	4	690	6,848
중로	4	690	6,848	—	—	—	—	—	—	4	690	6,848
소로	1	92	798	—	—	—	1	92	798	—	—	—

※ 지구단위계획구역 내 도로 기준

□ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	10	12~20	보조간선	1,116	중로1-1 (덕풍동664-13)	중로3-2 (덕풍동349-11)	일반도로		경고제88-324호 (‘88.12.16.)	
변경	중로	3	10	12~20	보조간선	1,116 (238)	중로1-1 (덕풍동664-13)	중로3-2 (덕풍동349-11)	일반도로			
신설	중로	3	221	12	집산도로	164 (164)	소로2-24 (덕풍동381-18)	중로1-50 (덕풍동373-41)	일반도로			
신설	중로	3	222	12	집산도로	210 (210)	중로3-221 (덕풍동371-52)	중로3-10 (덕풍동366-69)	일반도로			
폐지	소로	2	16	6~8	국지도로	163	소로2-24 (덕풍동381-18)	중로1-50 (덕풍동373-41)	일반도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
폐지	소로	2	17	5~6	국지도로	157	중로1-50 (덕풍동376-42)	소로3-18 (덕풍동365-79)	일반도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
기정	소로	2	24	6~8	국지도로	146	중로3-2 (덕풍동318-15)	소로3-17 (덕풍동359-38)	일반도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
변경	소로	2	24	6~8	국지도로	140 (92)	중로3-2 (덕풍동381-15)	중로3-223 (덕풍동381-38)	일반도로			
기정	소로	3	17	5~6	국지도로	116	중로3-10 (덕풍동358-17)	소로3-18 (덕풍동381-38)	일반도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
변경1	소로	3	17	6	국지도로	45	중로3-10 (덕풍동산41-5)	중로3-223 (덕풍동359-37)	일반도로			
변경2	중로	3	223	12	국지도로	78 (78)	소로3-17 (덕풍동359-37)	중로3-222 (덕풍동381-38)	일반도로			
폐지	소로	3	18	4~6	국지도로	209	중로3-10 (덕풍동381-115)	소로2-16 (덕풍동379-3)	일반도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
폐지	소로	3	19	5~6	국지도로	122	소로3-18 (덕풍동365-14)	중로1-50 (덕풍동374)	일반도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
폐지	소로	3	20	6	국지도로	153	중로3-10 (덕풍동366-114)	소로2-17 (덕풍동367-13)	일반도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 연장임.

□ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 3-10	중로 3-10	· 폭원확폭 - 폭원 : 12~20m - 연장 : 1,116m (구역 내 238)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위해 폭원확폭
-	중로 3-221	· 노선신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 164m (구역 내 164m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위한 기정 소로 2-16호선 일부구간 대체 노선신설
-	중로 3-222	· 노선신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 210m (구역 내 210m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위한 기정 소로 3-18호선 일부구간 대체 노선신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 2-16	-	· 노선폐지 - 폭원 : 6~8m - 연장 : 163m	· 구역 내 중로3-221호선 신설을 위한 중복노선 폐지
소로 2-17	-	· 노선폐지 - 폭원 : 5~6m - 연장 : 157m	· 구역 내 토지이용 변경 및 도로노선신설에 따 른 구역 내 기존 노선폐지
소로 2-24	소로 2-24	· 종점변경 - 폭원 : 6~8m - 연장 : 146m ⇒ 140m (구역 내 92m)	· 구역 내 중로3-223호선 신설을 위한 연장축소 (종점변경)
소로 3-17	소로 3-17	· 종점변경 - 폭원 : 5~6 ⇒ 6m - 연장 : 116 ⇒ 45m · 기점오기 정정	· 구역 내 소로3-223호선 대체를 위한 중복노선 연장축소(종점변경)
	중로 3-223	· 노선신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 78m (구역 내 78m)	· 구역 내 원활한 교통흐름 위한 기정 소로3-17 호선 대체 노선신설
소로 3-18	-	· 노선폐지 - 폭원 : 4~6m - 연장 : 209m	· 구역 내 중로3-222호선 신설을 위한 중복노선 폐지
소로 3-19	-	· 노선폐지 - 폭원 : 5~6m - 연장 : 122m	· 구역 내 토지이용 변경 및 도로노선신설에 따 른 구역 내 기존 노선폐지
소로 3-20	-	· 노선폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 153m	· 구역 내 토지이용 변경 및 도로노선신설에 따 른 구역 내 기존 노선폐지

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 연장임.

2) 주차장

☐ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	238	노외주차장	덕풍동 381-70번지 일원	-	증) 3,219	3,219		

☐ 주차장 결정(변경) 사유서

도 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
238	노외 주차장	· 신설 - 위치 : 덕풍동 381-70번지 일원 - 면적 : 3,219㎡	· 지구단위계획에 의한 주차장 신설

나. 공간시설

1) 공원

☐ 공원 결정(변경) 조서

구분	도 표시번호	공원명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	221	안터골2 소공원	소공원	덕풍동 365-88번지 일원	-	증) 2,533	2,533		

☐ 공원 결정(변경) 사유서

도 표시번호	공원명	변경 내용	변경 사유
221	안터골2 소공원	· 신설 - 위치 : 덕풍동 365-88번지 일원 - 면적 : 2,533㎡	· 지구단위계획에 의한 소공원 신설

2) 공공공지

☐ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	61	공공공지	덕풍동 366-81번지 일원	-	증) 510	510		

☐ 공공공지 결정(변경) 사유서

도 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
61	공공공지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 366-81번지 일원 - 면적 : 510㎡	· 지구단위계획에 의한 공공공지 신설

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

가. 공동주택용지

도 표시번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
A	A	32,960	덕풍동 376-9번지 일원	32,960	

나. 주차장용지

도 표시번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
B	B	3,219	덕풍동 381-70번지 일원	3,219	

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

가. 공동주택용지

도 면 표시번호	위치	구분		계획내용
A	A	용도	허용	· 「건축법시행령」 [별표1]제2호 공동주택 중 가목 아파트, 「주택법」 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설 (단, 복리시설의 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 사목 게임관련시설등, 파목 중 당구장, 너목 제조업소등, 러목 노래연습장은 제외)
			불허	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율		· 30%이하
		용적률		· 기준용적률 : 200% 이하 · 상한용적률 : 250.0% 이하 － 상한용적률 250.0%이하 범위 내에서 기반시설확보비율 및 기부채납 면적에 따라 하남시 지구단위계획수립지침(2014.4.18.) 제3장 제2절(2)의 산식으로 산출된 용적률 적용
		높이		· 공동주택 : 최고층수-29층 이하, 최저층수-20층 이상 · 부대·복리시설 : 3층 이하
		배치		· 주거동 : 충분한 채광확보를 위한 남향위주 배치 권장 · 부대·복리시설 : 지상부 배치
		형태		· 주동은 판상형 및 탑상형을 혼합한 우수한 외관 도입으로 외부 경관 향상 및 랜드마크가 형성되도록 하여야함. · 주거동의 길이는 6호 규모 또는 60m이하로 하여 개방감을 확보토록 함. · 아파트의 지붕형태는 랜드마크 연출이 가능한 조형성이 우수한 형태로 하여야함. · 옥탑에는 물탱크실 설치를 금지함. · 담장설치시 가로경관향상을 위해 높이 1.2m이하의 생울타리 또는 목책담장을 설치하여야 함. · 보행통로 연결 및 휴게공간 확보가 필요한 곳에 필로티 설치
		색채		· 하남시 색채 경관 가이드라인에 의한 공동주택 건축물색채 기준을 적용
		건축선		· 건축한계선 : 중로1-50호선변 5m, 중로3-221호선변 6m, 그 외 부분 3m(전면공지)

나. 주차장용지

도 면 표시번호	위치	구분		계획내용
B	B	용도	허용	· 「주차장법」 제2조 제1호 나목의 노외주차장
			불허	· 허용용도 이외의 용도

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, 구역내 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 2m이상 확보하도록 권장 · 주출입구에 보행광장을 조성토록 하고, 보행통로와 비상시 차량동선이 서로 상충되는 경우는 입체감 및 방향성 있는 포장재를 사용하여 보행안정성을 유지 · 단지 내 주민편의시설 및 휴게시설 설치 시 보행통로와 연계 배치하여 보행동선의 연속성이 유지되도록 하여야 함
단지 외 보행동선	· 단지 전면도로변을 건축선 지정을 통한 보행공간을 확보하고, 주차장 출입구 및 결절 지역에 횡단보도를 설치하여 보행의 안전성을 확보

2) 차량 진출입 체계 및 주차계획

구분	계획내용
차량출입 허용구간	· 차량출입 허용구간으로 지정된 구간만 차량의 진출입과 차량출입구 설치가 가능하도록 함
단지 내 차량동선	· 공동주택용지 내 지하주차장으로만 차량출입을 허용하되, 단지 지상부 비상차량 출입은 단지내 계획된 보행동선의 선형에 차량통행이 가능한 포장재를 설치하도록 권장 · 단지 내 지하주차장 진출입 체계는 주변도로에 미치는 영향을 고려하여 지하주차장 전면도로에서 진출입을 허용함
공동주택 주차장	· 주차장 계획은 지상 주차면을 전면 배제하여 환경친화적 단지가 되도록 함 · 주차장 설계기준은 「주차장법」, 「하남시 주차장 설치 및 관리 조례」 등 관계법령에 의함
노외주차장	· 노외주차장의 진출입구는 중로3-222호선 및 소로2-24호선 방향으로 설치

나. 대지 내 공지에 관한 사항

구분	계획내용
전면공지	· 전면도로와 접하는 전면공지는 보행공간 및 조경공간으로 활용하되, 가급적 출입이 전구간 가능하도록 하며, 보도와 접하는 바닥은 기존 보도의 높이와 같게 하여야 함. · 공동주택지 외곽으로 계획된 전면공지는 주변환경과 조화되는 녹지대 및 보행공간 등 조경공간으로 조성하도록 권장
공공조경	· 공공공지로 지정된 곳에는 가급적 충분한 녹지를 조성하도록 하고, 나머지 공간에는 연계도로의 이용 형태를 고려하여 보행 및 휴식공간으로 활용할 수 있도록 함 · 녹지의 조성은 지표면에 지피식물이나 잔디를 식재하고, 교목의 하부에 관목류나 화관목류를 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여야 함