

하남시고시 제2019-9호

하남 도시관리계획(역말2지구 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

1. 하남 도시관리계획(역말2지구 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. 관련도서는 열람 장소(하남시청 도시계획과 ☎031-790-6372)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 토지이용규제정보시스템(<http://luris.molit.go.kr>)에서도 열람하실 수 있습니다.

2019. 1. 24.
하 남 시 장

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	도 표시번호	구역명	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	역말2지구 지구단위계획구역	덕풍동 438번지 일원	-	증)46,346	46,346	

나. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 사유서

도 표시번호	위치	변경내용	변경사유
①	덕풍동 438번지 일원	·A=46,346m ² (증 46,346m ²)	·주거환경이 열악한 일단의 토지에 대하여 토지이용의 합리화 및 도시미관 개선을 통하여 양호한 도시·주거환경을 확보하고 당해지역의 체계적·계획적 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	6,174,595.7	감)44,566	6,130,029.7	6.59	
	제2종일반주거지역	1,350,662.4	-	1,350,662.4	1.45	
	제3종일반주거지역	4,475,580.1	증)44,566	4,520,146.1	4.86	
	준주거지역	1,466,150.6	-	1,466,150.6	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 제2018-21(2018.02.08.)호임.

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
계		46,346	-	46,346	
주거지역	제1종일반주거지역	44,566	감)44,566	-	
	제3종일반주거지역	1,780	증)44,566	46,346	

다. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역명		변경사유
		기정	변경	
①	덕풍동 438번지 일원	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	주변지역 개발압력에 따른 고밀도 토지 이용이 요구됨에 따라, 토지이용 효율성 제고를 통한 기반시설을 확충·정비하여 도시기능 회복과 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)
합계	7	1,045	10,681	1	185	4,022	1	43	333	5	817	6,326
중로	4	850	9,435	1	185	4,022	-	-	-	3	665	5,413
소로	3	195	1,246	-	-	-	1	43	333	2	152	913

주) 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	1	43	8~20	집산 도로	142	중로2-2 (덕풍동511-32)	소로2-18 (덕풍동448-16)	일반 도로		하고제2018-21호 (‘18.2.8.)	
변경	중로	1	43	20	집산 도로	327 (185)	중로2-2 (덕풍동511-32)	중로3-10 (덕풍동435-7)				
기정	중로	3	10	12 ~17	보조 간선	1,116	중로1-1 (덕풍동664-13)	중로3-2 (덕풍동349-11)	일반 도로		경고제88-324호 (‘88.12.16.)	
변경	중로	3	10	12 ~17	보조 간선	1,116 (298)	중로1-1 (덕풍동664-13)	중로3-2 (덕풍동349-11)	일반 도로			
기정	중로	3	12	12	보조 간선	202	중로3-59 (덕풍동517-16)	중로3-10 (덕풍동439-18)	일반 도로		경고제88-324호 (‘88.12.16.)	
변경	중로	3	12	12	집산 도로	43	중로3-59 (덕풍동517-16)	중로3-60 (덕풍동519-7)	일반 도로			
기정	중로	3	58	12	국지 도로	98	소로3-70 (덕풍동517-17)	중로2-2 (덕풍동508-9)	일반 도로		하고제2018-21호 (‘18.2.8.)	
변경	중로	3	58	12	집산 도로	290 (192)	소로2-19 (덕풍동537-11)	중로2-2 (덕풍동508-9)				
폐지	소로	2	18	8	집산 도로	56	중로1-43 (덕풍동448-16)	소로2-27 (덕풍동448-16)	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
기정	소로	2	19	8	국지 도로	149	중로3-10 (덕풍동537-11)	소로3-28 (덕풍동539-5)	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
변경	소로	2	19	8	국지 도로	79 (43)	중로3-10 (덕풍동537-11)	중로3-58 (덕풍동537-11)	일반 도로			
기정	소로	2	27	8	국지 도로	753	중로1-1 (덕풍동530-1)	중로3-2 (덕풍동419-10)	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
변경	소로	2	27	8	국지 도로	390	중로1-43 (덕풍동433-3)	중로3-2 (덕풍동419-10)	일반 도로			
변경	소로	2	79	8	국지 도로	151	중로1-1 (덕풍동530-1)	중로3-58 (덕풍동522-4)	일반 도로			
변경	중로	3	60	12	집산 도로	175 (175)	중로3-58 (덕풍동521-2)	중로1-43 (덕풍동433-4)	일반 도로			
폐지	소로	2	60	8	국지 도로	96	소로2-19 (덕풍동539-5)	소로2-27 (덕풍동664)	일반 도로		경고제91-82호 (‘91.3.15.)	
기정	소로	3	25	6	국지 도로	163 (61)	중로3-10 (덕풍동435-2)	소로2-27 (덕풍동435-54)	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
폐지	소로	3	26	6	국지 도로	132	중로3-10 (덕풍동435-144)	소로2-17 (덕풍동664)	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
폐지	소로	3	70	6	국지 도로	75	소로2-27 (덕풍동521-7)	중로3-58 (덕풍동517-17)	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
신설	소로	3	86	6	국지 도로	91 (91)	소로3-25 (덕풍동435-46)	중로1-43 (덕풍동433-6)	일반 도로			

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 연장임.

□ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 1-43	중로 1-43	· 폭원 및 연장변경 - 폭원 : 8~20m ⇒ 20m - 연장 : 142m ⇒ 327m(구역 내 185m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위한 지정 중로 3-12호선 대체 노선신설
중로 3-10	중로 3-10	· 폭원확폭 - 폭원 : 12~17m(구역내 12m ⇒ 15m) - 연장 : 1,116m(구역 내 298m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위해 폭원 확폭
중로 3-12	중로 3-12	· 연장 및 종점변경 - 폭원 : 12m - 연장 : 202m ⇒ 43m - 기능 : 보조간선도로 ⇒ 국지도로	· 구역 내 구간 노선폐지로 연장축소 및 종점· 기능변경
중로 3-58	중로 3-58	· 연장 및 기능변경 - 폭원 : 12m - 연장 : 98m ⇒ 290m(구역 내 192m) - 기능 : 국지도로 ⇒ 집산도로	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위한 지정 소로 2-60호선 및 소로2-70호선 대체 노선신설
소로 2-18	-	· 노선폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 56m	· 중로1-43호선의 구역 내 신설구간과 중복 되는 기존 노선 폐지
소로 2-19	소로 2-19	· 연장 축소 - 폭원 : 8m - 연장 : 149m ⇒ 79m(구역 내 43m)	· 중로3-58호선의 구역 내 신설구간과 중복 되는 기존 노선 연장축소
소로 2-27	소로 2-27	· 연장 축소 - 폭원 : 8m - 연장 : 753m ⇒ 390m	· 구역 내 신설 중로3-60호선 중복노선 연장 축소
	소로 2-79	· 종점 및 도로번호 변경 - 폭원 : 8m - 연장 : 753m ⇒ 151m	· 구역 내 구간폐지로 연장 축소
	중로 3-60	· 노선신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 175m(구역 내 175m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위한 지정 소로2-27호선 대체 노선신설
소로 2-60	-	· 노선폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 96m	· 구역 내 토지이용 변경 및 노선신설에 따른 구역 내 기존 노선폐지
소로 3-26	-	· 노선폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 132m	· 구역 내 토지이용 변경 및 노선신설에 따른 구역 내 기존 노선폐지
소로 3-70	-	· 노선폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 75m	· 중로3-58호선의 구역 내 신설구간과 중복 되는 기존 노선 폐지
-	소로 3-86	· 노선신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 91m(구역 내 91m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위한 기개설 도로확폭 및 노선신설

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 연장임.

나. 공간시설

1) 공원

☐ 공원 결정(변경) 조서

구분	도 표시번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	역말2 소공원1	소공원	덕풍동 435-31번지 일원	-	증)2,497	2,497		
신설	②	역말2 소공원2	소공원	덕풍동 441-26번지 일원	-	증)1,341	1,341		

☐ 공원 결정(변경) 사유서

도 표시번호	공원명	변경 내용	변경 사유
①	역말2 소공원1	· 신설 - 위치 : 덕풍동 435-31번지 일원 - 면적 : 2,497m ²	· 지구단위계획에 의한 소공원 신설
②	역말2 소공원2	· 신설 - 위치 : 덕풍동 441-26번지 일원 - 면적 : 1,341m ²	· 지구단위계획에 의한 소공원 신설

2) 녹지

☐ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	경관 녹지	경관 녹지	덕풍동 435-148번지 일원	-	증)3,173	3,173		

☐ 녹지 결정(변경) 사유서

도 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	경관녹지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 435-148번지 일원 - 면적 : 3,173m ²	· 지구단위계획에 의한 경관녹지 신설

3) 공공공지

☐ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도 표시번호	시설명	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	덕풍동 446-20번지 일원	-	증)177	177		
신설	②	공공공지	덕풍동 524-3번지 일원	-	증)310	310		

□ 공공공지 결정(변경) 사유서

도 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	공공공지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 446-20번지 일원 - 면적 : 177㎡	· 지구단위계획에 의한 공공공지 신설
②	공공공지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 524-3번지 일원 - 면적 : 310㎡	· 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	27,823	덕풍동 438번지 일원	27,823	

나. 근린생활시설용지

도 표시번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
B	B	344	덕풍동 521-6번지 일원	344	

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

가. 공동주택용지

도 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 게임관련 시설 등, 파목 중 당구장, 너목 제조업소등, 러목 노래연습장은 제외)
			불허 · 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 40% 이하
		용적률	· 기준용적률 : 250% 이하 · 상한용적률 : 280% 이하 - 상한용적률 280%이하 범위 내에서 기반시설확보비율 및 기부채납 면적에 따라 하남시 지구단위계획수립지침(2014.4.18.) 제3장 제2절 (2)의 산식으로 산출된 용적률 적용
		높이	· 단지 외부공간의 확보 및 개방감 확대를 위하여 고층으로 계획 · 공동주택 : 최고층수-30층 이하, 최저층수-17층 이상 · 부대·복리시설 : 3층 이하

		배치	·주동:충분한 채광확보를 위한 남향위주 배치 권장 ·부대·복리시설:각 건물 필로티 내부와 중로3-60호선변 인접배치
		형태	·주동은 판상형 및 탑상형을 혼합한 우수한 외관 도입으로 외부 경관 향상 및 랜드마크가 형성되도록 하여야함. ·주동의 길이는 6호 규모 또는 60m이하로 하여 개방감을 확보토록 함. ·아파트의 지붕형태는 랜드마크 연출이 가능한 조형성이 우수한 형태로 하여야 하며, 단지내 상기는 평지붕으로 하되, 옥상녹화 및 옥상정원을 조성하여야 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 기준을 적용
		건축선	·건축한계선 : 경관녹지변 3m, 그 외 부분 6m(전면공지)

나. 근린생활시설 용지

도면 표시번호	위치	구분	계획내용
B	B	용도	허용 ·「건축법시행령」[별표1]제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설(단, 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 마목 총포판매소, 사목 게임관련시설등, 차목 중 장의사, 파목 중 당구장, 너목 제조업소등, 더목 단란주점, 러목 안마시술소 및 노래연습장은 제외)
			불허 ·허용용도 이외의 용도
		건폐율	·50% 이하
		용적률	·250%이하
		높이	-
		배치	·건축물 전면방향 : 중로3-58호선 방향
		형태	·현건축물 형태는 신축시 다음과 같이 하여야 함 -경사지붕 설치를 권장하되, 평지붕 설치시는 옥상녹화를 하여야 함 -옥상의 설비기기 등 경관불량요소는 장식물처리 등으로 차폐하여야 함 -전면 도로면에 접한 1층전면 외벽면의 1/2이상을 투시벽 또는 투시형 서터 권장
		색채	·외벽의 색채는 원색을 지양하고 23차색 이상의 혼합색채 사용 권장
		건축선	-

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 부득이한 경우 기능 및 방향성을 유지하는 범위 내에서 위치 및 선형 일부 조정 가능 ·단지 내 보행통로는 단지내외 보행의 연속성 확보를 위해 상시 개방되도록 하고, 보행통로의 폭원은 최소 2m 이상 확보하도록 권장 ·주출입구에 보행광장을 조성토록 하고, 보행통로와 비상시 차량동선이 서로 상충

	되는 경우는 입체감 및 방향성 있는 포장재를 사용하여 보행안전성을 유지 ·단지 내 주민편익시설 및 휴게시설 설치 시 보행통로와 연계 배치하여 보행 동선의 연속성이 유지되도록 하여야 함
단지 외 보행동선	·단지 전면도로변을 건축선 지정을 통한 보행공간을 확보하고, 주차장 출입구 및 결절지역에 횡단보도를 설치하여 보행의 안전성을 확보

2) 차량 진출입 체계 및 주차계획

구분	계획내용
차량출입 허용구간	·차량출입 허용구간으로 지정된 구간만 차량의 진·출입과 차량출입구 설치가능하며, 단지 주출입구 구간은 비상 차량 출입만 허용
단지 내 차량동선	·공동주택용지 내 지하주차장으로만 차량출입을 허용하되, 단지 지상부 비상차량출입은 단지내 계획된 보행동선의 선형에 차량통행이 가능한 포장재를 설치하도록 권장 ·단지 내 지하주차장 진출입 체계는 주변도로에 미치는 영향을 고려하여 지하주차장 전면도로에서 진출입을 허용함
주차장	·주차장 계획은 지상 주차면을 전면 배제하여 환경친화적 단지가 되도록 함 ·주차장 설계기준은 주차장법, 하남시 주차장 조례 등 관계법령에 의함

나. 대지 내 공지에 관한 사항

구분	계획내용
전면공지	·전면도로와 접하는 전면공지는 보행공간으로 활용하되 출입이 전 구간 가능하도록 하며, 보도와 접하는 바닥은 기존 보도의 높이와 같게 하고 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장애물 설치를 불허 ·공동주택지 외곽으로 계획된 전면공지는 주변환경과 조화되는 녹지대 등 조경공간으로 조성하도록 권장
공공조경	·도시경관 및 가로미관의 증진, 쾌적한 보행환경 조성 등을 위해 경관녹지 및 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