

하남시고시 제2021-108호

하남 도시관리계획(안터골1지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

1. 하남 도시관리계획(안터골1지구 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(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	안터골1지구 지구단위계획구역	덕풍동 369-1번지 일원	-	증) 57,594	57,594	

- 나. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	위치	변경내용	변경사유
①	덕풍동 369-1번지 일원	·A=57,594m ² (증 57,594m ²)	· 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(m ²)			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	6,129,839.9	감) 55,573	6,074,266.9	6.53	
	제2종일반주거지역	1,327,577.8	증) 55,573	1,383,150.8	1.49	
	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 제2020-133(2020.10.29.)호임.

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
계		57,594	—	57,594	
주거지역	제1종일반주거지역	55,573	감) 55,573	—	
	제2종일반주거지역	1,150	증) 55,573	56,723	
	준주거지역	871	—	871	

다. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역명		변경사유
		기정	변경	
①	덕풍동 371-2번지 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.

라. 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경사항 없음

구분	도면표 시번호	지구명	위 치	내용	면적 (m ²)	최초 결정일	비고
기정	②	주택은행 (중로3-2호선) 방화지구	덕풍동 378-10 일원	—	871	경고제96 -316호 (‘96.11.22.)	

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)
중로	3	1,085	16,188	1	366	7,680	-	-	-	2	719	8,508

※ 지구단위계획구역 내 도로 기준

☐ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	1	50	20	집산 도로	366 (366)	중로3-2 (덕풍동378-1)	중로3-10 (덕풍동370-109)	일반 도로			
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 ~20	보조 간선	1,116 (239)	중로1-1 (덕풍동664-13)	중로3-2 (덕풍동349-11)	일반 도로			
신설	중로	3	220	12	집산 도로	480 (480)	중로1-50 (덕풍동373-13)	중로3-10 (덕풍동429-19)	일반 도로			
기정	소로	2	16	6~8	국지 도로	391	소로2-24 (덕풍동418-5)	소로3-22 (덕풍동372-74)	일반 도로	경고제78-115호 (‘78.3.24.)		
변경	소로	2	16	6~8	국지 도로	163	소로2-24 (덕풍동381-18)	중로1-50 (덕풍동373-41)	일반 도로			
기정	소로	2	17	5~8	국지 도로	300	소로2-26 (덕풍동372-74)	소로3-18 (덕풍동365-79)	일반 도로	경고제78-115호 (‘78.3.24.)		
변경	소로	2	17	5~6	국지 도로	157	중로1-50 (덕풍동376-42)	소로3-18 (덕풍동365-79)	일반 도로			
폐지	소로	2	26	8	국지 도로	217	중로3-10 (덕풍동429-11)	소로2-16 (덕풍동372-74)	일반 도로	경고제78-115호 (‘78.3.24.)		
폐지	소로	2	62	8	국지 도로	374	중로3-2 (덕풍동378-1)	중로3-10 (덕풍동370-142)	일반 도로	경고제88-324호 (‘88.12.16.)		
기정	소로	3	21	6	국지 도로	306	중로3-2 (덕풍동372-17)	중로3-10 (덕풍동370-110)	일반 도로	경고제78-115호 (‘78.3.24.)		
변경	소로	3	21	6	국지 도로	56	중로3-2 (덕풍동372-17)	중로3-220 (덕풍동372-72)	일반 도로			
기정	소로	3	22	6	국지 도로	169	중로3-2 (덕풍동426-1)	소로2-26 (덕풍동429-11)	일반 도로	경고제78-115호 (‘78.3.24.)		
변경	소로	3	22	6	국지 도로	99	중로3-2 (덕풍동426-1)	중로3-220 (덕풍동372-139)	일반 도로			

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 연장임.

□ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	중로 1-50	· 노선신설 - 폭원 : 20m - 연장 : 366m (구역 내 366m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위해 소로2-62호선의 대체 노선신설
중로 3-10	중로 3-10	· 폭원확폭 - 폭원 : 12~17m ⇒ 12~20m - 연장 : 1,116m (구역 내 239m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위해 폭원 확폭
-	중로 3-220	· 노선신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 480m (구역 내 480m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위한 기정 소로2-16호선 및 소로3-22호선 일부구간 대체 노선신설
소로 2-16	소로 2-16	· 종점변경 - 폭원 : 6~8m - 연장 : 391 ⇒ 163m · 기점오기 정정	· 구역 내 중로3-220호선 신설을 위한 중복노선 연장축소(종점변경)
소로 2-17	소로 2-17	· 기점변경 - 폭원 : 5~8 ⇒ 5~6m - 연장 : 300 ⇒ 157m	· 구역 내 구간폐지로 연장 축소(기점변경)
소로 2-26	-	· 노선폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 217m	· 구역 내 토지이용 변경 및 도로노선신설에 따른 구역 내 기존 노선폐지
소로 2-62	-	· 노선폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 374m	· 구역 내 중로1-50호선 신설을 위한 중복노선 폐지
소로 3-21	소로 3-21	· 종점변경 - 폭원 : 6m - 연장 : 306 ⇒ 56m	· 구역 내 구간폐지로 연장 축소(종점변경)
소로 3-22	소로 3-22	· 종점변경 - 폭원 : 6m - 연장 : 169 ⇒ 99m	· 구역 내 중로3-220호선 신설을 위한 중복노선 연장축소(종점변경)

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 연장임.

나. 공간시설

1) 공원

□ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	220	안터골1 소공원	소공원	덕풍동 429-48번지 일원	-	증) 4,218	4,218		

□ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경 내용	변경 사유
220	안터골1 소공원	· 신설 - 위치 : 덕풍동 429-48번지 일원 - 면적 : 4,218㎡	· 지구단위계획에 의한 소공원 신설

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

가. 공동주택용지

도 면 표시번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
A	A	36,330	덕풍동 371-2번지 일원	36,330	

나. 근린생활시설용지

도 면 표시번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
B	B	858	덕풍동 373-9번지 일원	858	

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	· 30.0% 이하
		용적률	· 기준용적률 : 200.0% 이하 · 상한용적률 : 249.53% 이하 - 상한용적률 249.53% 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 하여야 함. · 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, 중로3-220호선 일부구간(북동측) 6m, 그 외 부분 3m(전면공지)

나. 근린생활시설용지

도 면 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, 과목 중 당구장, 너목 제조업소등, 더목 단란주점, 러목 안마시술소 및 노래연습장은 제외)
			불허	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율		· 60%이하
		용적률		· 용적률 : 230.0%이하
		높이		· 최고층수/높이 : 5층 이하 / 20m 이하
		배치		· 건축물 전면방향 : 중로1-50호선 방향 또는 중로3-2호선 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 셔터 권장
		색채		· 외벽의 색채는 원색을 지양하고 2·3차색 이상의 혼합색채 사용 권장
		건축선		· 건축한계선 : 중로3-2호선 방화지구변 2m(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, 구역내 보행동선체계 유지를 위해 단지 내 보행통로를 계획된 위치에 설치하여야 하며, 지형여건상 부득이한 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 가능하며, 단지 지상차량 출입구간은 비상 차량 출입만 허용
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

나. 단지 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	· 도로의 공공조경은 도시경관 및 가로미관의 증진, 쾌적한 보행환경 조성 등을 위해 도로의 이용형태를 고려하여 보행 및 휴식공간으로 활용할 수 있도록 함 · 녹지의 조성은 지표면에 지피식물이나 잔디를 식재하고, 교목의 하부에 관목류나 화 관목류를 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여야 함