

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(㎡)			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=37,577㎡ (증 37,577㎡)	·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(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		93,044,654.4	-	93,044,654.4	100	
주거 지역	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	
상업 지역	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 용도지 역을 부여하고 수용세대 및 인구를 고려하 여 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 665-4	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

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	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·종점 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 종점 변경 - 폭원 : 8~10m - 연장 : 331m → 108m 감)223m	·지구단위계획으로 인한 노선 축소 및 종점 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 세분	위치	면적(m ²)			최초 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)			최초 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 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

도 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
			·허용·용도 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, 보행통 로의 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 연 속성이 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