

하남시고시 제2016-149호

도시관리계획(3구역 지구단위계획) 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 하남 3구역 지구단위계획구역 변경 및 구역 내 도시계획시설(주차장 220) 변경에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획 변경(결정)하고 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면 고시합니다.
2. 관계도서는 하남시 도시과(도시계획팀 ☎031-790-6372)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며 지형도면은 토지이용규제정보시스템(<http://luris.mltm.go.kr>)에서 열람이 가능합니다.

2016.10.26.
하 남 시 장

① 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 변경(결정) 조서

가. 지구단위계획구역에 관한 변경(결정) 조서

구분	도 면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	③	3구역 지구단위계획구역	덕풍동 321-3번지 일원	26,042	증)1,050	27,092	하남시고시 제2011-29호 (2011.06.10)

나. 지구단위계획구역에 관한 변경(결정) 사유서

도 면 표시번호	위치	변경내용	변경사유
③	덕풍동 321-3번지 일원(3구역)	· A=26,042㎡→27,092㎡ (증 1,050㎡)	· 하남B구역 정비구역 해제에 따른 지구 단위계획 구역 변경

② 용도지역·지구·구역에 관한 도시관리계획 변경(결정) 조서 : 변경없음

③ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 변경(결정) 조서

가. 교통시설

1) 주차장

□ 주차장 변경(결정) 조서

구분	도 면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	220	노 외 주차장	덕풍동 326-9번지 일원	965	증)390	1,355	하남시고시 제2009-46호 (2009.07.09)	

□ 주차장 변경(결정) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
220	노 외 주차장	· 면적확장 - 면적: 965㎡→1,355㎡ (증 390㎡)	· 덕풍 전통시장 이용 차량에 대한 수요 충족을 위한 주차장 확장

④ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 변경(결정) 조서

가. 필지별 개발

1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 변경(결정) 조서

기정					변경					비고
구역명	가구 번호	면적 (㎡)	획지(공동개발)		구역명	가구 번호	면적 (㎡)	획지(공동개발)		
			위치	면적 (㎡)				위치	면적 (㎡)	
3구역	B-5	4,958	-	-	3구역	B-5	4,958	-	-	
	B-6	2,176	덕풍동397-14, 397-15 덕풍동397-24, 397-25	158 151		B-6	5,909	-	-	
	B-7	2,683	덕풍동396, 397-22	118						
	B-8	5,848	-	-		B-8	5,848	-	-	
	B-9	7,154	덕풍동321-3, 322-8	1,662		B-9	7,154	덕풍동 321-3, 322-8	1,662	권장 사항
	B-15	1,176	-	-		B-15	1,176	-	-	

※ B-6가구 변경사항:3구역 지구단위계획구역 확장 1,050㎡ 및 B-7가구 통합 2,683㎡

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

용도 지역	구역명	가구번호		구분		계 획 내 용	
		기정	변경				
준주거 지역	3구역	B-5 ~ B-9, B-15	B-5 ~ B-6, B-8 ~ B-9, B-15	용도	허용	• 하남시 도시계획 조례에서 허용하는 용도 중 불 허용도를 제외한 용도 • 공동주택 중 아파트는(주거복합 포함) 본 계획 “공동주택 개발(안)”에 따르도록 함	
					권장	전층	• 건축법 시행령 별표1의 -제2종근린생활시설, 업무시설 중 사무소
						덕풍 시장 (3구역)	• 건축법 시행령 별표1의 -제1종근린생활시설 중 소매점 -판매시설 중 소매시장, 상점
						1층	• 건축법 시행령 별표1의 -노유자시설 중 아동관련시설 • 「공중화장실 등에 관한 법률」에 의한 개방화장실
					불허	• 건축법 시행령 별표1의 -제2종근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 -운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 -노유자시설 중 노인요양시설 -창고/위험물저장 및 처리시설(석유류판매소, 액화 가스판매소, 도료류 판매소 제외) ※기존 주유소는 허용 -공장 (하남시 도시계획 조례중 제1종일반주거지역에 입지할 수 있는 공장은 제외)	
				건폐율		• 60%이하	
				용적률		• 기준용적률 : 370% • 상한용적률 : 400%	
				높 이		• 최고층수 : 7층이하 • 최고높이 : 28m이하 ※단, 높이계획을 초과하는 기존 건축물 건축시 종전높이 또는 층수를 초과할 수 없음	
				배 치		-	

용도 지역	구역명	가구번호		구분		계 획 내 용
		기정	변경			
준주거지역	3구역	B-5 ~ B-9, B-15	B-5 ~ B-6, B-8 ~ B-9, B-15	형 태		- 주택 지붕형태는 경사지붕 권장 - 단조로운 가로 경관 방지를 위해 담장미설치 권장, 필요시 높이는 1.5m이하가 되도록 하고 가급적 투시형 또는 생울타리 유도 - 합벽건축 권장
				색채	기정	- 외벽은 원색을 지양하고 인공적인 색채를 가하지 아니한 자연 그대로의 색인 다갈색이나 베이지색 계통 등 3차색 이상의高明도, 高채도 혼합색 사용 - 건축물 외벽 및 담장의 색채는 서로 유사한 계통의 색 사용 - 옥외광고물은 하남시 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 표시제한 및 표시완화」 기준에 따름
					변경	- 외벽은 원색을 지양하고 인공적인 색채를 가하지 아니한 자연 그대로의 색인 다갈색이나 베이지색 계통 등 3차색 이상의 중명도, 저채도 혼합색 사용 - 건축물 외벽 및 담장의 색채는 서로 유사한 계통의 색 사용 - 옥외광고물은 하남시 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 표시제한 및 표시완화」 기준에 따름
				건축선 (건축 한계선)	3구역 (도면참조)	- 대로1-2호선, 중로3-2호선변 보행로 조성: 폭원 2m - 중로3-3호선 및 그 외 도로변 보행로 조성 : 폭원 1m - 보차혼용도로 차도 조성 : 폭원 1.8m

3) 기타 사항에 관한 도시관리계획 변경(결정) 조서

☐ 대지내공지 및 통로 등에 관한 변경(결정) 조서

용도 지역	구역명	가구번호		구분		계 획 내 용	비 고
		기정	변경				
준주거지역	전구역	B-5 ~ B-9, B-15	B-5 ~ B-6, B-8 ~ B-9, B-15	대지내공지	건축한계선 후퇴부분	건축한계선 후퇴에 의해 지정된 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지내 공지로서 보행로 및 차도 등으로 활용	도면참조 - 규제
					공개공지	일반대중이 도로에서 접근 및 이용에 편리한 장소에 설치하고 전면공지와 조화되도록 유도	건축법상 공개공지 확보대상
				통로	보차혼용도로	맹지형필지 및 도로 폭원이 협소한 지역에 대하여 차량통행이 가능한 긴급도로 확보	도면참조 - 규제

☐ 차량동선 및 주차계획에 관한 변경(결정) 조서

용도 지역	구역명	가구번호		구분	계 획 내 용	비 고
		기정	변경			
준주거지역	전구역	B-5 ~ B-9, B-15	B-5 ~ B-6, B-8 ~ B-9, B-15	차량출입 불허구간	간선가로 및 보조간선, 교차부의 원활한 차량소통을 도모하고, 보행활동의 연속성을 부여하기 위해 지정	도면참조 - 규제
				주차장	- 각 필지는 주차장법 및 하남시 주차장조례에 의한 용도별 주차장 설치기준을 따름 - 두필지 이상의 토지에 주차장 공동 설치 권장	-

4) 용적률 완화항목 및 완화내용

□ 대지내공지 및 통로 등에 관한 변경(결정) 조서

구분	항목	세분	완화용적률(%)	비고
기 준 용적률	가구 및 획지계획	공동개발(권장)	·기준용적률 + 10%	
		공동개발 (자율적)	·기준용적률 + 5%	
		합벽건축	·기준용적률 + 5%	
	건축물용도	권장용도	·기준용적률 + 5%	지상층 연면적 20%이상
	대지내공지	건축한계선	·기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.3	
	대지내통로	보차혼용통로	·기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.3	
		보행자전용통로	·기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.3	
	도시 경관개선	경사형 지붕	·기준용적률 + 5%	구배 1:3이상 1:7이하
		담장미설치	·기준용적률 + 5%	
	기반시설 부담		·기준용적률 + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부 지 제공후의 대지면적] 이내	
	부설주차장 확보		·법정주차대수×1.5배이상 = 상한용적률+10% ·법정주차대수×2.0배이상 = 상한용적률+20%	
상 한 용적률	당초	친환경건축물	·경기도 제1종지구단위계획 수립지침에 의함	
		에너지절감형 건축		
		공개공지		
	변경	녹색건축인증 신·재생에너지 이용 건축물	·하남시 지구단위계획 수립지침에 의함	

5) 경미한 사항에 관한 변경(결정)조서

용도 지역	구역명	가구번호		경미한 사항
		기정	변경	
준주거 지 역	전구역	B-5 ~ B-6, B-8 ~ B-9, B-15	B-5 ~ B-6, B-8 ~ B-9, B-15	·보차혼용통로의 위치변경 및 신규설치(폐지포함) ·보차혼용통로의 변경 또는 설치시 보차혼용통로의 경계는 건축 한계선으로 한다.

나. 공동주택 개발

1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 변경(결정) 조서

구 분	구역명	가구번호		면적(㎡)	획 지		비고
		기정	변경		위 치	면적(㎡)	
준주거 지 역	3구역	기정	D-3	7,514	덕풍동 395-6대 일원	7,514	
		변경	D-3	8,564	덕풍동 395-6대 일원	8,564	증)1,050
			D-4	18,528	덕풍동 326-7대 일원	18,528	

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

용도 지역	구역명	가구 번호	구분		계 획 내 용
준주거 지	3구역	D-3 ~ D-4	용 도	허용	·건축법 시행령 별표1의 -공동주택(아파트) 용도 (주거복합 포함) ·주택건설기준등에 관한 규정에 의한 부대복리시설
				불허	·허용용도 이외의 용도
			건폐율		·60%이하
			용적률		·기준용적률 : 450% ·상한용적률 : 500%
			당초 변경	높이	·도로사선제한 적용
					-
			배 치 형 태		·충분한 채광확보를 위한 남향위주 배치 권장
					-
			색채	기정	·외벽은 원색을 지양하고 인공적인 색채를 가하지 아니한 자연 그대로의 색인 다갈색이나 베이지색 계통 등 3차색 이상의 고명도, 고채도 혼합색 사용 ·건축물 외벽 및 담장의 색채는 서로 유사한 계통의 색 사용
				변경	·외벽은 원색을 지양하고 인공적인 색채를 가하지 아니한 자연 그대로의 색인 다갈색이나 베이지색 계통 등 3차색 이상의 중명도, 저채도 혼합색 사용 ·건축물 외벽 및 담장의 색채는 서로 유사한 계통의 색 사용
			건축선		·건축한계선 : 도로변 2m이상 확보
			기타사항		·차량동선 -간선도로에서 직접적인 차량 진·출입 최소화

3) 용적률 완화항목 및 완화내용

구분	항목	세분	완화용적률(%)	비고
기 준 용 적 률	기반시설 부담		·기준용적률 + $[1.5 \times (\text{공공시설등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공 시설등의 부지 제공후의 대지면적}]$ 이내	
상 한 용 적 률	당초	친환경건축물	·경기도 제1종지구단위계획 수립지침에 의함	
		에너지절감형 건축 공개공지		
	변경	삭제	삭제	상한용적률 미적용