

2030년 성남도시관리계획(재정비 1차) 결정 및 지형도면 고시

1. 『2030년 성남도시관리계획(재정비 1차) 결정(변경)』에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제 25조에 따라 도시관리계획 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면 고시합니다.
2. 관계도서는 성남시청 도시계획과에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람할 수 있습니다.

2023. 2. 6.

성 남 시 장

1. 도시관리계획 결정(변경) 내용

- 1) 성남도시관리계획(용도지역, 용도지구) 결정(변경)
- 2) 성남도시관리계획(분당지구단위계획, 판교지구단위계획, 한국식품연구원 지구단위계획) 결정(변경)

2. 도시관리계획 결정(변경) 조서(위치, 면적 또는 규모 등) : 붙임 참조

- 성남시 홈페이지(www.seongnam.go.kr-시정소식-고시/공고)
- 열람장소 비치(관련도서 등)

3. 열람장소 : 성남시청 도시계획과(경기도 성남시 중원구 성남대로997, 동관 7층)

4. 기타알리는 사항 : 입안된 계획안 중 일부 건은 향후 관련기관 협의 및 심의완료 후 고시에정임. 끝.

붙임1 성남 도시관리계획(재정비1차) 결정(변경) 조서

1. 성남 도시관리계획(용도지역, 용도지구) 결정(변경)

가. 성남시 용도지역 결정(변경) 총괄 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		141,820,897.1	-	141,820,897.1	100.0	
도시지역 계		141,820,897.1	-	141,820,897.1	100.0	
주거지역	소계	31,203,761.8	감)20,335.0	31,183,426.8	22.0	
	제1종전용주거지역	810,542.9	-	810,542.9	0.6	
	제2종전용주거지역	309,308.9	-	309,308.9	0.2	
	제1종일반주거지역	5,940,459.7	감)1,064,439.0	4,876,020.7	3.4	
	제2종일반주거지역	8,382,140.2	증)1,064,439.0	9,446,579.2	6.7	
	제3종일반주거지역	12,284,811.4	-	12,284,811.4	8.7	
	준주거지역	3,476,498.7	감)20,335.0	3,456,163.7	2.4	
상업지역	소계	5,238,152.4	-	5,238,152.4	3.7	
	중심상업지역	1,956,461.1	-	1,956,461.1	1.4	
	일반상업지역	2,273,062.7	-	2,273,062.7	1.6	
	근린상업지역	1,008,628.6	-	1,008,628.6	0.7	
	유통상업지역	-	-	-	0.0	
공업지역	소계	1,744,254.2	-	1,744,254.2	1.2	
	전용공업지역	-	-	-	0.0	
	일반공업지역	1,412,092.3	-	1,412,092.3	1.0	
	준공업지역	332,161.9	-	332,161.9	0.2	
녹지지역	소계	103,535,646.4	증)20,335.0	103,555,981.4	73.0	
	자연녹지지역	69,763,507.8	증)29,859.0	69,793,366.8	49.2	
	보전녹지지역	33,772,138.6	감)9,524.0	33,762,614.6	23.8	
	생산녹지지역	-	-	-	0.0	
미지정		99,082.3	-	99,082.3	0.1	

※ 기정 면적은 성남시 용도지역 총괄 조서(2021.09.30.) 반영

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
	기정	변경			
분당구 야탑동 512일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	13,633	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 야탑동 270일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	112,399	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 야탑동 176일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	111,012	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 야탑동 158일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	6,085	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 정자동 29일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	57,700	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 41일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	14,556	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 53일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	54,950	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 서현동 322일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	42,080	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 96일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	83,535	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 113일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	14,927	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 139일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	65,091	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 구미동 81일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	73,620	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 구미동 13일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	99,211	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경

위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
	기정	변경			
분당구 구미동 111일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	153,482	지구단위 계획에의함	• 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 구미동 278-1일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	104,761	지구단위 계획에의함	• 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 44-1일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	18,431	지구단위 계획에의함	• 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 62-2일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	38,966	지구단위 계획에의함	• 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 백현동 516-21 일원 (한국식품연구원 지구단위계획구역)	준주거지역	자연녹지 지역	20,335	100	• 근린공원 현황에 맞는 용도지역 현실화
	보전녹지 지역	자연녹지 지역	9,524		

다. 용도지구 결정(변경) 조서

1) 경관지구

■ 경관지구 결정(변경) 조서(폐지)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의세 분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
폐지	-	광2-2호변	시가지 경관지구	태평동2514일원 상업지역	313,833	-	-	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	중심지 미관지구
폐지	-	광2-2호변	시가지 경관지구	중원구 성호시장 상업지역	2,475	165	15	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	중심지 미관지구
폐지	-	광2-2호변	시가지 경관지구	양지동874일원 상업지역	1,560	104	15	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	중심지 미관지구
폐지	-	광1-3호변	시가지 경관지구	성남동 24일원	2,055	137	15	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	중심지 미관지구
폐지	-	대원천변	시가지 경관지구	상대원동 대원천 복개도로변	750	750	15	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	중심지 미관지구
폐지	-	산성유원지 입구변	시가지 경관지구	양지동, 은행동 일원	9,300	620	15	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	일반 미관지구
폐지	-	대2-1호변	시가지 경관지구	신흥동 1709일원	114,744	7,620	15	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	일반 미관지구
폐지	-	광2-3호변	시가지 경관지구	수진동 4623일원	1,365	91	15	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	일반 미관지구
폐지	-	광2-2호변	시가지 경관지구	단대동, 양지동, 은행동 일원	49,545	3,297	15	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	일반 미관지구
폐지	-	광3-2호변	시가지 경관지구	하대원동 일원	19,770	1,318	15	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	일반 미관지구
폐지	-	광2-3호선변	시가지 경관지구	성남동 일원 주거지역	6,300	420	15	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	일반 미관지구
폐지	-	대3-6호변	시가지 경관지구	금광동 일원 주거지역	30,750	2,050	15	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	일반 미관지구
폐지	-	대원천변	시가지 경관지구	성남동, 하대원동 일원 주거지역	24,450	1,630	15	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	일반 미관지구
폐지	-	대2-5호변	시가지 경관지구	성남동72-2일원주거지 역	1,440	96	15	성남시고시 제2018-104호 (18. 4. 30)	일반 미관지구

경관지구 결정(변경) 조서(신설)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
신설	1	광로 2-3호변	시가지 경관지구	수정구 수진동 3015일원	57,930	3,862	15	-	-
신설	2	대로 2-1호변	시가지 경관지구	수정구 태평동 3432일원	60,405	4,027	15	-	-
신설	3	광로 2-2호변	시가지 경관지구	중원구 성남동 1404일원	271,440	18,096	15	-	-
신설	4	광로 3-2호변	시가지 경관지구	중원구 하대원동 146-2일원	51,585	3,439	15	-	-
신설	5	중로 1-4호변	시가지 경관지구	수정구 신흥동 4509일원	15,165	1,011	15	-	-
신설	6	대로 2-5호변	시가지 경관지구	중원구 성남동 3788일원	14,130	942	15	-	-
신설	7	대로 3-6호변	시가지 경관지구	중원구 금광동 3662일원	26,400	1,760	15	-	-
신설	8	중로 1-2호변	시가지 경관지구	수정구 산성동 2176일원	2,805	187	15	-	-
신설	9	대로 2-25호변	시가지 경관지구	중원구 금광동 7일원	1,800	120	15	-	-
신설	10	대로 2-23호변	시가지 경관지구	중원구 상대원동 2999-10일원	11,160	744	15	-	-

경관지구 결정(변경) 사유서

구분	지구명	변경내용	변경사유	비고
폐지	시가지경관지구	14개 지구계 폐지	- 시가지경관지구 재정비를 위한 폐지후 신설 - 여건변화 및 실효성 제고를 위하여 지구단위계획 등 별도 도시관리수단으로 대체관리가 가능한 시가지경관지구 일부 조정 반영 - 용도지구 명칭변경 : 일반, 중심지 일원화 - 위치, 면적, 연장, 폭원 현행화	
신설	시가지경관지구	10개 지구계 신설		

2) 취락지구

■ 취락지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	제한 내용	면적(m ²)			최초결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	1	복우물지구	자연취락지구	수정구 북정동 22일원	-	24,031	증 406	24,437	경기도고시 제431호 (‘97. 12. 6)	
변경	2	사송지구	자연취락지구	수정구 사송동 550일원	-	43,401	증 3,216	46,617	경기도고시 제431호 (‘97. 12. 6)	
변경	3	야탑지구	자연취락지구	분당구 야탑동 495일원	-	32,022	증 931	32,953	경기도고시 제431호 (‘97. 12. 6)	
변경	4	안말지구	자연취락지구	분당구 이매동 306일원	-	74,291	증 19,650	93,941	경기도고시 제431호 (‘97. 12. 6)	
변경	6	쇳골지구	자연취락지구	분당구 금곡동 67-1 일원	-	33,399	증 10,560	43,959	경기도고시 제431호 (‘97. 12. 6)	
변경	7	궁안 1지구	자연취락지구	분당구 궁내동 324 일원	-	81,082	증 17,248	98,330	경기도고시 제431호 (‘97. 12. 6)	
변경	8	궁안 2지구	자연취락지구	분당구 궁내동 360 일원	-	34,556	증 14,502	49,058	경기도고시 제431호 (‘97. 12. 6)	
변경	10	장투리지구	자연취락지구	분당구 대장동 576-1 일원	-	32,846	증 2,983	35,829	경기도고시 제431호 (‘97. 12. 6)	
변경	12	새말지구	자연취락지구	분당구 백현동 403-1 일원	-	27,970	증 1,063	29,033	경기도고시 제483호 (‘97. 12. 30)	

■ 취락지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유	비고
1	복우물지구	- 자연취락지구 변경 - 24,031㎡ → 24,437㎡ 증)406㎡	여건변화 및 현황을 반영하고 취락 밀집지역 생활환경 정비를 위하여 기존 취락지구 확장	
2	사송지구	- 자연취락지구 변경 - 43,401㎡ → 46,617㎡ 증)3,216㎡	여건변화 및 현황을 반영하고 취락 밀집지역 생활환경 정비를 위하여 기존 취락지구 확장	
3	야탑지구	- 자연취락지구 변경 - 32,022㎡ → 32,953㎡ 증)931㎡	여건변화 및 현황을 반영하고 취락 밀집지역 생활환경 정비를 위하여 기존 취락지구 확장	
4	안말지구	- 자연취락지구 변경 - 74,291㎡ → 93,941㎡ 증)19,650㎡	여건변화 및 현황을 반영하고 취락 밀집지역 생활환경 정비를 위하여 기존 취락지구 확장	

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유	비고
6	싯골지구	- 자연취락지구 변경 - 33,399㎡ → 43,959㎡ 증)10,560㎡	여건변화 및 현황을 반영하고 취락 밀집지역 생활환경 정비를 위하여 기존 취락지구 확장	
7	궁안 1지구	- 자연취락지구 변경 - 81,082㎡ → 98,330㎡ 증)17,248㎡	여건변화 및 현황을 반영하고 취락 밀집지역 생활환경 정비를 위하여 기존 취락지구 확장	
8	궁안 2지구	- 자연취락지구 변경 - 34,556㎡ → 49,058㎡ 증)14,502㎡	여건변화 및 현황을 반영하고 취락 밀집지역 생활환경 정비를 위하여 기존 취락지구 확장	
10	장투리지구	- 자연취락지구 변경 - 32,846㎡ → 35,829㎡ 증)2,983㎡	여건변화 및 현황을 반영하고 취락 밀집지역 생활환경 정비를 위하여 기존 취락지구 확장	
12	새말지구	- 자연취락지구 변경 - 27,970㎡ → 29,033㎡ 증)1,063㎡	여건변화 및 현황을 반영하고 취락 밀집지역 생활환경 정비를 위하여 기존 취락지구 확장	

2. 성남 도시관리계획(분당지구단위계획, 판교지구단위계획, 한국식품연구원 지구단위계획) 결정(변경)

가. 성남도시관리계획(분당지구단위계획)에 대한 결정(변경)조서

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

2) 지구단위계획 결정(변경)조서

(가) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		19,634,181.0	-	19,634,181.0	100.0	
주거 지역	소계	10,517,135.0	-	10,517,135.0	53.6	
	제1종전용주거지역	-	-	-	-	
	제2종전용주거지역	111,838.0	-	111,838.0	0.6	
	제1종일반주거지역	3,128,922.0	감) 1,064,439.0	2,064,483.0	10.6	
	제2종일반주거지역	1,035,242.0	증) 1,064,439.0	2,099,681.0	10.6	
	제3종일반주거지역	5,975,220.0	-	5,975,220.0	30.4	
	준주거지역	265,913.0	-	265,913.0	1.4	
상업 지역	소계	3,297,176.5	-	3,297,176.5	16.8	
	중심상업지역	1,749,640.0	-	1,749,640.0	8.9	
	일반상업지역	876,808.5	-	876,808.5	4.5	
	근린상업지역	670,728.0	-	670,728.0	3.4	
	유통상업지역	-	-	-	-	
녹지 지역	소계	5,819,869.5	-	5,819,869.5	29.6	
	자연녹지지역	5,819,869.5	-	5,819,869.5	29.6	
	보전녹지지역	-	-	-	-	
	생산녹지지역	-	-	-	-	

※ 기정 면적은 성남시 고시 제2015-188호(2015. 9. 25.), 2020년 성남도시관리계획(재정비)에 근거함

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
	기정	변경			
분당구 야탑동 512일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	13,633	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 야탑동 270일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	112,399	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 야탑동 176일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	111,012	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 야탑동 158일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	6,085	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 정자동 29일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	57,700	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 41일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	14,556	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 53일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	54,950	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 서현동 322일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	42,080	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 96일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	83,535	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 113일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	14,927	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 139일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	65,091	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 구미동 81일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	73,620	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경

위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
	기정	변경			
분당구 구미동 13일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	99,211	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 구미동 111일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	153,482	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 구미동 278-1일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	104,761	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 44-1일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	18,431	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경
분당구 분당동 62-2일원 (분당지구단위계획구역)	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	38,966	지구단위 계획에의함	· 개발밀도 확보차원 및 토지의 효율적 이용 도모를 위한 용도지역 변경

(나) 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

(다) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 : 변경없음

(라) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 : 변경없음

(마) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선등에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 : 변경

■ 단독주택용지

도면 번호	위치 (획지 번호)	구분	계획내용	비 고
A04 B05 B09 B10 B17 C05 C09 C11 C21 C22 D12 D15 E09 E13	(생략)	용도	기정 • 허용용도 : 단독주택, 점포주택 - 단독주택, 점포주택 이외의 건물을 건축할 수 없음 - 근린생활시설의 규모는 건물의 연면적 10분의 4를 초과할 수 없음 - 단독주택 중 다중주택은 건축할 수 없으며, 다가구주택을 건축하는 경우 1필지당 총 가구수는 5가구를 초과할 수 없음. <u>다만, 5가구를 초과할 경우 모든 가구의 전용면적은 85㎡ 이상으로 하거나, 획지면적 250㎡를 기준으로 매 토지면적 50㎡마다 1가구 추가를 허용한다.</u> - 지구단위계획 시행지침 제86조 참조 변경 • 허용용도 : 단독주택, 점포주택 - 단독주택, 점포주택 이외의 건물을 건축할 수 없음 - 근린생활시설의 규모는 건물의 연면적 10분의 4를 초과할 수 없음 - 단독주택 중 다중주택은 건축할 수 없으며, 다가구주택을 건축하는 경우 1필지당 총 가구수는 5가구를 초과할 수 없음. <u>다만, 피로티 구조를 통하여 1층 전체를 주차장으로 사용하는 경우 6가구까지 허용</u> - <u>단, 가구수 기준을 초과할 경우 모든 가구의 전용면적이 85㎡ 이상으로 하거나, 획지면적 250㎡를 기준으로 매 토지면적 50㎡마다 1가구 추가를 허용한다.</u> - 지구단위계획 시행지침 제86조 참조	

변경 사유서

도면 번호	위치 (획지 번호)	구 분	변경내용	변 경 사 유	비고
A04 B05 B09 B10 B17 C05 C09 C11 C21 C22 D12 D15 E09 E13	(생략)	용도	1필지당 가구수 - 5가구 → 6가구 (피로티)	사회여건 변화에 맞는 규제 개선을 통하여, 주거환경개선 및 주민민원해소	

(바) 기타사항에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 : 변경

■ 지구단위계획시행지침

기 정	변 경	비 고
제1편 총 칙 제4조(지침 적용의 기본원칙) ① ~ ③ 생략 ④ <신설>	제 I 편 총 론 제4조(지침 적용의 기본원칙) ① ~ ③ 생략 ④ <u>본 지침에도 불구하고 별도의 가이드라인 등이 제정된 경우 승인권자(또는 허가권자)와 협의를 통해 준용할 수 있다.</u>	
제3편 주거용지 제3장 단독주택용지 제2절 건축물에 관한 사항 제86조 (용도) ①② 생략 ③ 단독주택 중 다중주택은 건축할 수 없으며, 다가구주택을 건축하는 경우 1필지당 총 가구수는 5가구를 초과할 수 없다. 다만, 5가구를 초과할 경우에는 모든 가구의 전용면적이 85㎡ 이상으로 하거나, 획지면적 250㎡를 기준으로 매 토지면적 50㎡마다 1가구 추가를 허용한다. ④⑤ 생략 ⑥ <신설>	제3편 주거용지 제3장 단독주택용지 제2절 건축물에 관한 사항 제86조 (용도) ①② 생략 ③ 단독주택 중 다중주택은 건축할 수 없으며, 다가구주택을 건축하는 경우 1필지당 총 가구수는 5가구를 초과할 수 없다. <u>다만, 피로티 구조를 통하여 1층 전체를 주차장으로 사용하는 경우 6가구까지 허용</u> ④⑤ 생략 ⑥ <u>모든 가구의 전용면적이 85㎡ 이상으로 할 경우 제3항의 가구수 기준은 적용하지 않으며, 획지면적 250㎡를 기준으로 매 토지면적 50㎡마다 제3항의 가구수 기준에 1가구 추가를 허용한다.</u>	

나. 성남도시관리계획(판교지구단위계획)에 대한 결정(변경)조서

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

2) 지구단위계획 결정(변경)조서

(가) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

(나) 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

(다) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 : 변경없음

(라) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 : 변경없음

(마) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선등에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 : 변경

■ 단독주택용지

도면 번호	위치 (획지 번호)	구분	계획내용	비 고
F1-1, F2-1, F4-1, F5-1, F6-1, F7-1, F8-1, F9-1, F10-1	(생략)	용도	- 건축물 용도는 <별표1-1>에 따라 건축하여야 하며, 지하층은 주거 또는 교육용도로 사용할 수 없다. <별표1-1>에 따라 근린생활시설의 설치가 허용된 점포주택의 경우 1층과 지하층에 근린생활시설의 설치가 가능하며, 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함)의 40%를 초과하여 설치할 수 없다. 또한, 점포주택의 지하층 층별 면적은 건축면적 이내로 하며, 지하2층 이하는 기계실 및 주차용도에 한한다.	
		건폐율 (변경)	건축물의 건폐율은 <별표1-1>에 따라 건축하여야 한다.	
		용적률 (변경)	건축물의 용적률은 <별표1-1>에 따라 건축하여야 한다. 단, 협의양도자 택지의 경우 용적률 <별표 1-2>에 따라 용적률을 완화적용할 수 있다.	
		높이(층) (변경)	건축물의 층수는 <별표1-1>에 따라 건축하여야 한다.	
		1필지당 세대수 (변경)	1필지당 세대수는 <별표1-1>에 따라 건축하여야 한다. - 획지의 합병에 의한 공동개발시는 당초 지정된 필지당 가구수를 초과할 수 없다.	

<별표 1-1 > 단독주택용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·높이

■ 기정

구분		단독주택용지	
건축물 용도	도면 표시	R1 (이주자 택지)	R2 (협의양도자 택지)
	허용 용도	- 제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 가목 내지 바목, 자목)	- 제1종전용주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택제외)
	불허 용도	- 허용용도 이외의 용도 - 학교환경위생정화구역내 금지시설	- 허용용도 이외의 용도 - 학교환경위생정화구역내 금지시설
건폐율		50%이하	50%이하
용적률		150%이하	80%이하
최고층수		3층	2층
1필지당 가구수		3가구이하	2가구이하
해당블록		F1-1, F2-1, F4-1, F5-1, F6-1, F7-1, F8-1, F9-1, F10-1	E1-1, E1-2, E1-3, E2-1, E2-2, E3-1, E4-1, E5-1, E5-2, E6-1, E6-2, E8-1, E9-1, E10-1, E11-1, E12-1, E13-1, E14-1 ^{주)}

주) E14-1블록의 경우는 협의양도자 택지중 “클러스터형 단독주택용지” 임

■ 변경

구분		단독주택용지	
건축물 용도	도면 표시	R1 (이주자 택지) (변경)	R2 (협의양도자 택지) (변경없음)
	허용 용도	- 제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 가목 내지 바목, 자목)	- 제1종전용주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택제외)
	불허 용도	- 허용용도 이외의 용도 - 학교환경위생정화구역내 금지시설	- 허용용도 이외의 용도 - 학교환경위생정화구역내 금지시설
	건폐율 (변경)	60%이하	50%이하
	용적률 (변경)	160%이하	80%이하
	최고층수 (변경)	4층	2층
	1필지당 가구수 (변경)	5가구이하	2가구이하
	해당블록	F1-1, F2-1, F4-1, F5-1, F6-1, F7-1, F8-1, F9-1, F10-1	E1-1, E1-2, E1-3, E2-1, E2-2, E3-1, E4-1, E5-1, E5-2, E6-1, E6-2, E8-1, E9-1, E10-1, E11-1, E12-1, E13-1, E14-1 ^{주)}

주) E14-1블록의 경우는 협의양도자 택지중 “클러스터형 단독주택용지” 임

■ 변경 사유서

도면 번호	위치 (획지 번호)	구 분	변경내용	변 경 사 유	비고
F1-1, F2-1, F4-1, F5-1, F6-1, F7-1, F8-1, F9-1, F10-1	(생략)	건폐율	• 50% → 60%	• 사회여건 변화에 맞는 규제 개선을 통하여, 주거환경개선 및 주민민원해소	별표 1-1
		용적률	• 150% → 160%		
		높이(층)	• 3층 → 4층		
		1필지당 가구수	• 3가구 → 5가구		

(바) 기타사항에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 : 변경

■ 지구단위계획시행지침

기 정	변 경	비고
제 I 편 총 론 제 1 장 총 칙 제4조(지침적용의 기본원칙) ① ~ ⑩ 생략 ⑪ <신 설>	제 I 편 총 론 제 1 장 총 칙 제4조(지침적용의 기본원칙) ① ~ ⑩ 생략 ⑪ 본 지침에도 불구하고 별도의 가이드라인 등 이 제정된 경우 승인권자(또는 허가권자)와 협의를 통해 준용할 수 있다.	

기 정	변 경	비 고																																						
제 II 편 건축부문 시행지침 제 1-1 장 단독주택용지 및 근린생활시설용지 < 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 > 제2조 (건축물의 용도, 전폐율, 용적률, 높이, 가구수 등) ①~⑥ 생략 <표II-1-1>단독주택용지 건축물 용도전폐율용적률높이 <table><tr><th>구분</th><th>단독주택용지</th></tr><tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td>도면 표시</td><td>R1 (이주자 택지)</td></tr><tr><td>허용 용도</td><td>•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 가목 내지 바목, 자목)</td></tr><tr><td>불허 용도</td><td>•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설</td></tr><tr><td>전폐율</td><td>50%이하</td></tr><tr><td>용적률</td><td>150%이하</td></tr><tr><td>최고층수</td><td>3층</td></tr><tr><td>1필지당 가구수</td><td>3가구이하</td></tr><tr><td>해당블록</td><td>F1-1, F2-1, F4-1, F5-1, F6-1, F7-1, F8-1, F9-1, F10-1</td></tr></table> 주) E14-1블록의 경우는 협의양도자 택지중 “클러스터형 단독주택용지” 임	구분	단독주택용지	건축물 용도	도면 표시	R1 (이주자 택지)	허용 용도	•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 가목 내지 바목, 자목)	불허 용도	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설	전폐율	50%이하	용적률	150%이하	최고층수	3층	1필지당 가구수	3가구이하	해당블록	F1-1, F2-1, F4-1, F5-1, F6-1, F7-1, F8-1, F9-1, F10-1	제 II 편 건축부문 시행지침 제 1-1 장 단독주택용지 및 근린생활시설용지 < 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 > 제2조 (건축물의 용도, 전폐율, 용적률, 높이, 가구수 등) ①~⑥ 생략 <표II-1-1>단독주택용지 건축물 용도전폐율용적률높이 <table><tr><th>구분</th><th>단독주택용지</th></tr><tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td>도면 표시</td><td>R1 (이주자 택지)</td></tr><tr><td>허용 용도</td><td>•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 가목 내지 바목, 자목)</td></tr><tr><td>불허 용도</td><td>•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설</td></tr><tr><td>전폐율</td><td>60%이하</td></tr><tr><td>용적률</td><td>160%이하</td></tr><tr><td>최고층수</td><td>4층</td></tr><tr><td>1필지당 가구수</td><td>5가구이하</td></tr><tr><td>해당블록</td><td>F1-1, F2-1, F4-1, F5-1, F6-1, F7-1, F8-1, F9-1, F10-1</td></tr></table> 주) E14-1블록의 경우는 협의양도자 택지중 “클러스터형 단독주택용지” 임	구분	단독주택용지	건축물 용도	도면 표시	R1 (이주자 택지)	허용 용도	•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 가목 내지 바목, 자목)	불허 용도	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설	전폐율	60%이하	용적률	160%이하	최고층수	4층	1필지당 가구수	5가구이하	해당블록	F1-1, F2-1, F4-1, F5-1, F6-1, F7-1, F8-1, F9-1, F10-1	
구분	단독주택용지																																							
건축물 용도	도면 표시	R1 (이주자 택지)																																						
	허용 용도	•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 가목 내지 바목, 자목)																																						
	불허 용도	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설																																						
전폐율	50%이하																																							
용적률	150%이하																																							
최고층수	3층																																							
1필지당 가구수	3가구이하																																							
해당블록	F1-1, F2-1, F4-1, F5-1, F6-1, F7-1, F8-1, F9-1, F10-1																																							
구분	단독주택용지																																							
건축물 용도	도면 표시	R1 (이주자 택지)																																						
	허용 용도	•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 가목 내지 바목, 자목)																																						
	불허 용도	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설																																						
전폐율	60%이하																																							
용적률	160%이하																																							
최고층수	4층																																							
1필지당 가구수	5가구이하																																							
해당블록	F1-1, F2-1, F4-1, F5-1, F6-1, F7-1, F8-1, F9-1, F10-1																																							

다. 성남도시관리계획(한국식품연구원 지구단위계획)에 대한 결정(변경)조서

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

2) 지구단위계획 결정(변경)조서

(가) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		111,265	-	111,265	100.0	
주거 지역	소계	101,741	감) 20,335	81,406	73.2	
	준주거지역 ^{주)}	101,741	감) 20,335	81,406	73.2	
녹지 지역	소계	9,524	증) 20,335	29,859	26.8	
	보전녹지지역	9,524	감) 9,524	-	-	
	자연녹지지역	-	증) 29,859	29,859	26.8	

주) 성남 도시관리계획(용도지역) 변경에 따라 지구단위계획 용도지역 변경하는 사안임

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적 (m ²)	용적률 (%)	결정(변경)사유
	기정	변경			
분당구 백현동 516-21 일원	준주거지역	자연녹지 지역	20,335	100	· 근린공원 현황에 맞는 용도지역 현실화
	보전녹지 지역	자연녹지 지역	9,524		

(나) 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

(다) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 : 변경없음

(라) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 : 변경없음

(마) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선등에 관한 도시관리
계획결정(변경)조서 : 변경없음

(바) 기타사항에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 : 변경없음