

하남시공고 제2016-712호

도시관리계획(역말 지구단위계획) 변경 결정(안) 열람공고

- 하남시 역말 지구단위계획구역 변경 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조에 규정에 의거 입안하고 같은 법 제28조 및 시행령 제22조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 열람·공고합니다
- 본 도시관리계획 변경 결정(안)에 대하여 의견이 있는 주민 및 이해관계인은 열람기간 내 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.
 - 도시관리계획 변경 결정 조서 및 사유서 : 붙임 참조
 - 열람기간 : 신문게재일로부터 14일간
 - 열람장소 : 하남시청 도시과(☎031-790-6372)

2016. 7. 20.
하 남 시 장

- 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 변경(결정) 조서
가. 지구단위계획구역에 관한 변경(결정) 조서

구분	도 표시번호	면 적(㎡)	구역명	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
신설	①		역말지구 지구단위계획 구역	덕풍동 514-22번지 일원	-	증)37,577	37,577	

- 지구단위계획구역에 관한 변경(결정) 사유서

도 표시번호	위치	변경내용	변경사유
①	덕풍동 514-22번지 일원	·A=37,577㎡ (증 37,577㎡)	·토지이용의 합리화 및 도시미관 개선을 통한 양호한 도시·주거환경을 확보하고 당해지역의 체계적인 관리를 하기 위함.

- 용도지역·지구·구역에 관한 도시관리계획 변경(결정) 조서
가. 용도지역 총괄조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		93,044,654	-	93,044,654	100	
주 거 지 역	소 계	13,695,892.4	-	13,695,892.4	14.8	
	제1종전용주거지역	255,209	-	255,209	0.3	
	제2종전용주거지역	-	-	-	-	
	제1종일반주거지역	6,059,838.2	감)37,081	5,985,676.2	6.4	
	제2종일반주거지역	1,458,290.2	감)496	1,457,298.2	1.6	
	제3종일반주거지역	4,447,973	증)37,577	4,523,127	4.9	
준주거지역		1,474,582	-	1,474,582	1.6	

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
상 업 지 역	소 계	1,067,893	-	1,067,893	1.1	
	중심상업지역	195,218	-	195,218	0.2	
	일반상업지역	684,887	-	684,887	0.7	
	근린상업지역	187,788	-	187,788	0.2	
	유통상업지역	-	-	-	-	
공 업 지 역	소 계	216,000	-	216,000	0.2	
	전용공업지역	-	-	-	-	
	일반공업지역	130,470	-	130,470	0.1	
	준공업지역	85,530	-	85,530	0.1	
녹 지 지 역	소 계	78,064,868.6	-	78,064,868.6	83.9	
	보전녹지지역	-	-	-	-	
	생산녹지지역	-	-	-	-	
	자연녹지지역	78,064,868.6	-	78,064,868.6	83.9	

※ 기정 용도지역 면적은 하남시고시 제2015-118호(2015.11.12.) 고시자료(도시관리계획 재정비)에서 경기도고시 제2016-91호(2016.05.31.) 주택재개발정비구역(A구역) 해제 고시 면적과 하남시공고 제2016-689호(2016.07.12.) 신장3지구 지구단위구역 해제 면적을 산정함.

- 용도지역 변경(결정) 조서

구분		면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
계		37,577	-	37,577	
주거지역	제1종일반주거지역	37,081	감)37,081	-	
	제2종일반주거지역	496	감)496	-	
	제3종일반주거지역	-	증)37,577	37,577	

- 용도지역 변경(결정) 사유서

도 표시번호	위치	용도지역명		변경사유
		기정	변경	
①	덕풍동 514-22번지 일원	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	·주변의 기 개발된 구역과 접하여 용도지역을 부여하고 수용세대 및 인구를 고려하여 환경에 맞는 기반 시설을 확충 정비하여 주거환경을 개선하기 위함.
	덕풍동 519-9번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 변경(결정) 조서

가. 교통시설

1) 도로

□ 도로 총괄표(구역내)

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	6	763	11,187	-	-	-	2	279	5,147	4	484	6,040
중로	5	755	11,183	-	-	-	1	271	5,143	4	484	6,040
소로	1	8	4	-	-	-	1	8	4	-	-	-

□ 도로 변경(결정) 조서

구분	도로					가	연장(m)	위치		사용 형태	주요 경계지	최 초 결정일	비고
	등급	유별	변호	폭원	기능			기점	종점				
가정	중로	2	2	15	보조 간선	115	대교-2 산정동23-48	중로-1 덕풍동55-4	일반 도로			경기도도시 계획198-15호 (1980.04.14)	
변경	중로	2	2	5 ²³	보조 간선	115 (27)	대교-2 산정동23-48	중로-1 덕풍동55-4	일반 도로				
가정	중로	3	12	12	보조 간선	364	중로-2 덕풍동51-32	중로-10 덕풍동49-18	일반 도로			경기도도시 계획198-12호 (1988.12.16)	
변경	중로	3	12	12	보조 간선	212 (43)	중로-10 덕풍동51-16	중로-10 덕풍동49-18	일반 도로				
가정	소로	2	18	8	접안 도로	198	중로-2 덕풍동51-32	소로-27 덕풍동44-16	일반 도로			경기도도시 계획198-15호 (1978.03.24)	
변경	중로	3	1	8 ¹²	접안 도로	198 (143)	중로-2 덕풍동51-32	소로-27 덕풍동44-16	일반 도로				
가정	소로	2	27	8	국지 도로	753	중로-1 덕풍동530-1	중로-2 덕풍동419-10	일반 도로			경기도도시 계획198-15호 (1978.03.24)	
변경	소로	2	27	8	국지 도로	753 (8)	중로-1 덕풍동530-1	중로-2 덕풍동419-10	일반 도로				
가정	소로	2	28	8 ¹⁰	국지 도로	331	중로-1 천안동28-10	소로-18 덕풍동44-16	일반 도로			경기도도시 계획198-15호 (1978.03.24)	
변경	소로	2	28	8 ¹⁰	국지 도로	108	중로-1 천안동28-10	덕풍동52-2	일반 도로				
가정	소로	3	70	6	국지 도로	140	소로-2-27 덕풍동52-7	소로-28 덕풍동516-11	일반 도로			경기도도시 계획198-15호 (1978.03.24)	
변경	중로	3	2	6 ¹²	접안 도로	170 (97)	소로-2-27 덕풍동52-7	소로-2 덕풍동5308-7	일반 도로				
가정	소로	3	27	6	국지 도로	112	중로-12 덕풍동515-18	소로-18 덕풍동44-16	일반 도로			경기도도시 계획198-15호 (1978.03.24)	
변경	중로	3	3	12	국지 도로	201	중로-2 덕풍동517-10	중로-1 덕풍동44-16	일반 도로				

* ()안은 지구단위계획 구역 내 연장길이임.

□ 도로 변경(결정) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변경(결정) 사유
중로2-2	중로2-2	·지구단위계획구역내 일부 폭원 확폭 -폭원: 15m→23m -연장: 변경없음(구역내271m)	· 지구단위계획으로 인한 폭원 확폭
중로3-12	중로3-12	·노선연장 변경 및 기점 변경 -폭원: 12m -연장: 264m→202m(구역내43m) 감) 62m	· 지구단위계획으로 인한 노선축소 및 기점 변경
소로2-18	중로3-1	·지구단위계획구역내 폭원 확폭 -폭원: 8m→8m→12m -연장: 변경없음(구역내143m)	· 지구단위계획으로 인한 폭원 확폭
소로2-27	소로2-27	·폭원 및 연장 변경없음	· 지구단위계획구역 내 편입
소로2-28	소로2-28	·노선연장 변경 및 종점 변경 -폭원: 8→10m -연장: 331m→108m 감) 223m	· 지구단위계획으로 인한 노선축소 및 종점 변경
소로3-70	중로3-2	·지구단위계획구역내 일부 폭원 확폭 및 연장 증가, 기점 변경 -폭원: 6m→6m→12m -연장: 140m→170m(구역내97m) 증) 30m	· 지구단위계획으로 인한 폭원확폭 및 연장 증가, 기점 변경
소로3-27	중로3-3	·폭원확폭 및 연장 증가, 기점 변경 -폭원: 6m→12m -연장: 112m→201m 증) 83m	· 지구단위계획으로 인한 폭원확폭 및 연장 증가, 기점 변경

* ()안은 지구단위계획 구역 내 연장길이임.

나. 공간시설

1) 공원

□ 공원 변경(결정) 조서

구분	도 표시번호	변 호	공원명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설			역말1 소공원	소공원	덕풍동 448-7번지 일원	-	감)3,348	3,348		
신설			역말2 소공원	소공원	덕풍동 508-1번지 일원	-	증)1,781	1,781		

□ 공원 변경(결정) 사유서

도 표시번호	시설명	변 경 내 용	변경(결정) 사유
	소공원	·신설 -위치 : 덕풍동 448-7번지 일원 -면적 : 3,348㎡	·지구단위계획에 의한 소공원 신설
	소공원	·신설 -위치 : 덕풍동 508-1번지 일원 -면적 : 1,781㎡	·지구단위계획에 의한 소공원 신설

2) 공공공지

□ 공공공지 변경(결정) 조서

구분	도 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설		공공공지	덕풍동 519-9번지 일원		증)391	391		
신설		공공공지	신장동 467-6일원		증)119	119		

□ 공공공지 변경(결정) 사유서

도 표시번호	시설명	변경 내용	변경(결정) 사유
	공공공지	·신설 -위치 : 덕풍동 519-9번지 일원 -면적 : 391㎡	·지구단위계획에 의한 공공공지 신설
	공공공지	·신설 -위치 : 덕풍동 517-9번지 일원 -면적 : 119㎡	·지구단위계획에 의한 공공공지 신설

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

도 표시번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
A	A	20,751	덕풍동 514-22번지 일원	20,751	

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

도 표시번호	위치	구분	계획내용
A	A	용도	·건축법 시행령 [별표1] 제2호 공동주택 중 가목 아파트 ·주택법 제2조 제8호 부대시설 ·주택법 제2조 제9호 복리시설
			·허용용도 이외의 용도
		건폐율	·25%이하(적용 20.67%)
		용적률	·기준용적률 : 250% 이하 ·상한용적률 : 300% 이하 (계 획 : 284.98% 이하) -상한용적률 300%이하 범위내에서 기반시설확보비율 및 기부채납 면적에 따라 하남시 지구단위계획수립지침(2014.4.18.) 제3장 제2절(2)의 산식으로 산출된 용적률 적용
		높이	·공동주택:최고높이 85m, 29층 이하(평균층수-28.2층) ·부대·복리시설:1층 이하(중로3-3호선)
		배치	·주거동:충분한 채광확보를 위한 남향위주 배치 권장 ·부대·복리시설:일부 건물 1층 배치

도 표시번호	위치	구분	계획내용
A	A	형태	·주동은 판상형을 가미한 탑상형 위주의 우수한 외관 도입으로 외부 경관 향상 및 랜드마크가 형성되도록 하여야 함. ·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 규정(C.I 등)에 의한 공동주택 건축물색채 기준을 적용
		건축선	·건축한계선 : 3m(전면공지)

6. 기타사항에 관한 도시관리계획 변경(결정) 조서

가. 교통차리에 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 이치에 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, 보행통로의 폭원은 최소 2m 이상 확보하도록 권장 ·보행통로와 차량동선이 서로 상충되는 경우는 입체감 있는 포장재를 사용하여 보행안전성을 유지 ·단지 내 주민편익시설 및 휴게시설 설치 시 보행통로와 연계 배치하여 보행 동선의 연속성이 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, 차량 출입구 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 ·단지 내 지상 및 지하주차장 진출입 체계는 단지 내 차량동선에서 분기하여 진출입하여야 하며, 전면도로에서의 직접 출입은 불허함
주차장	·주차장 계획은 지상 주차는 장애인·비상차량 등을 위해 최소한으로 확보하여 환경친화적 단지가 되도록 함 ·지하주차장 내 환풍을 설치하여 채광·통풍이 가능하도록 지하주차계획 및 장애인주차는 이용의 편리성을 고려하여 주동에 연결하여 배치하여야 함

나. 단지 내 공지에 관한 사항

구분	계획내용
전면공지	·공동주택지 외곽으로 계획도시 전면공지는 주변환경과 조화되는 녹지대 등 조경 공간이나 보행공간으로 조성하도록 권장
공공조경	·녹지의 조성은 지표면에 지피식물이나 잔디를 식재하고, 교목의 하부에 관목류나 화관목류를 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여야 함