

하남시공고 제2018-34호

도시관리계획(역말2지구 지구단위계획) 결정(안) 열람공고

1. 하남시 역말2지구 지구단위계획구역 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조에 따라 도시관리계획으로 입안하고, 같은 법 제28조 및 시행령 제22조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 열람·공고합니다
2. 본 도시관리계획 변경 결정(안)에 대하여 의견이 있는 주민 및 이해관계인은 열람기간 내 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.
 - 1) 도시관리계획 변경 결정 조서 및 사유서 : 붙임 참조
 - 2) 열람기간 : 신문게재일로부터 14일간
 - 3) 열람장소 : 하남시청 도시과(☎031-790-6372)

2018. 1. 11.
하 남 시 장

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

구분	도 표시번호	구역명	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	역말2지구 지구단위계획구역	덕풍동 438번지 일원	-	증)46,346	46,346	

나. 지구단위계획구역에 관한 변경(결정) 사유서

도 표시번호	위치	변경내용	변경사유
①	덕풍동 438번지 일원	·A=46,346m ² (증 46,346m ²)	·주거환경이 열악한 일단의 토지에 대하여 토지이용의 합리화 및 도시미관 개선을 통하여 양호한 도시·주거환경을 확보하고 당해지역의 체계적·계획적 관리를 하기 위함.

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

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		93,044,654.4	-	93,044,654.4	100	
주 거 지 역	소 계	13,722,197.8	-	13,722,197.8	14.75	
	제1종전용주거지역	255,209.0	-	255,209.0	0.27	
	제2종전용주거지역	-	-	-	-	
	제1종일반주거지역	6,102,440.7	감)44,566	6,057,874.7	6.51	
	제2종일반주거지역	1,422,817.4	-	1,422,817.4	1.53	
	제3종일반주거지역	4,475,580.1	증)44,566	4,520,146.1	4.86	
	준주거지역	1,466,150.6	-	1,466,150.6	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 제2017-30(2017.03.16.)호임.

나. 용도지역 변경(결정) 조서

구분		면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
계		46,346	-	46,346	
주거지역	제1종일반주거지역	44,566	감)44,566	-	
	제3종일반주거지역	1,780	증)44,566	46,346	

다. 용도지역 변경(결정) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역명		변경사유
		기정	변경	
①	덕풍동 438번지 일원	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	주변지역 개발압력에 따른 고밀도 토지 이용이 요구됨에 따라, 토지이용 효율성 제고를 통한 기반시설을 확충·정비하여 도시기능 회복과 주거환경 개선을 위함.

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(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	7	1,047	10,681	1	185	4,022	1	43	333	5	819	6,326
중로	4	852	9,435	1	185	4,022	-	-	-	3	667	5,413
소로	3	195	1,246	-	-	-	1	43	333	2	152	913

주) 지구단위계획구역 내 도로 기준

☐ 도로 변경(결정) 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	1	A	20	집산 도로	185 (185)	중로3-10 (덕풍동435-7)	소로2-18 (덕풍동448-16)	일반 도로			
기정	중로	3	10	12	보조 간선	1,116	중로1-1 (덕풍동664-13)	중로3-2 (덕풍동349-11)	일반 도로		경고제88-324호 ('88.12.16.)	
변경	중로	3	10	12~15	보조 간선	1,116 (298)	중로1-1 (덕풍동664-13)	중로3-2 (덕풍동349-11)	일반 도로			
기정	중로	3	12	12	보조 간선	364	중로2-2 (덕풍동511-32)	중로3-10 (덕풍동439-18)	일반 도로		경고제88-324호 ('88.12.16.)	
변경	중로	3	12	12	집산 도로	206	중로2-2 (덕풍동511-32)	중로3-D (덕풍동519-7)	일반 도로			
신설	중로	3	B	12	집산 도로	194 (194)	소로2-19 (덕풍동537-11)	소로3-70 (덕풍동520-5)	일반 도로			
기정	소로	2	18	8	국지 도로	198	중로2-2 (덕풍동511-32)	소로2-27 (덕풍동448-16)	일반 도로		경고제78-115호 ('78.3.24.)	
변경	소로	2	18	8	국지 도로	144	중로2-2 (덕풍동511-32)	중로1-A (덕풍동448-16)	일반 도로			
기정	소로	2	19	8	국지 도로	149	중로3-10 (덕풍동537-11)	소로3-28 (덕풍동539-5)	일반 도로		경고제78-115호 ('78.3.24.)	
변경	소로	2	19	8	국지 도로	79 (43)	중로3-10 (덕풍동537-11)	중로3-B (덕풍동537-11)	일반 도로			
기정	소로	2	27	8	국지 도로	753	중로1-1 (덕풍동530-1)	중로3-2 (덕풍동419-10)	일반 도로		경고제78-115호 ('78.3.24.)	
변경	소로	2	27	8	국지 도로	390	중로1-A (덕풍동433-3)	중로3-2 (덕풍동419-10)	일반 도로			
변경	소로	2	C	8	국지 도로	151	중로1-1 (덕풍동661-1)	중로3-B (덕풍동522-4)	일반 도로			
변경	중로	3	D	12	집산 도로	175 (175)	중로3-B (덕풍동521-2)	중로1-A (덕풍동433-4)	일반 도로			

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	2	60	8	국지 도로	96	소로2-19 (덕풍동539-5)	소로2-27 (덕풍동664)	일반 도로		경고제91-82호 (‘91.3.15.)	
기정	소로	3	25	6	국지 도로	163 (61)	중로3-10 (덕풍동435-2)	소로2-27 (덕풍동435-54)	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
폐지	소로	3	26	6	국지 도로	132	중로3-10 (덕풍동435-144)	소로2-17 (덕풍동664)	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
기정	소로	3	70	6	국지 도로	140	소로2-27 (덕풍동521-7)	소로2-28 (덕풍동516-11)	일반 도로		경고제78-115호 (‘78.3.24.)	
변경	소로	3	70	6	국지 도로	66	중로3-B (덕풍동517-15)	소로2-28 (덕풍동516-11)	일반 도로			
신설	소로	3	E	6	국지 도로	91 (91)	소로3-25 (덕풍동435-46)	중로1-A (덕풍동433-6)	일반 도로			

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 연장임.

□ 도로 변경(결정) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	중로 1-A	· 노선신설 - 폭원 : 20m - 연장 : 185m (구역 내 185m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위한 기정 중로 3-12호선 대체 노선신설
중로 3-10	중로 3-10	· 폭원확폭 - 폭원 : 12m ⇒ 12~15m - 연장 : 1,116m (구역 내 298)	· 구역 내 원활할 교통흐름을 위해 폭원 확폭
중로 3-12	중로 3-12	· 종점변경 - 폭원 : 12m - 연장 : 364m ⇒ 206m - 기능 : 보조간선도로 ⇒ 집산도로	· 구역 내 구간 노선폐지로 연장축소 및 종점· 기능변경
-	중로 3-B	· 노선신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 194m (구역 내 194m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위한 기정 소로 2-60호선 대체 노선신설
소로 2-18	소로 2-18	· 종점변경 - 폭원 : 8m - 연장 : 198 ⇒ 144m	· 구역 내 신설 중로1-A호 중복노선 연장 축소(종점변경)
소로 2-19	소로 2-19	· 종점변경 - 폭원 : 8m - 연장 : 149 ⇒ 79m (구역 내 43m)	· 구역 내 신설 중로3-B호 중복노선 연장 축소(종점변경)

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 2-27	소로 2-27	· 기점변경 - 폭원 : 8m - 연장 : 753 ⇒ 390m	· 구역 내 신설 중로3-D호 중복노선 연장 축소(기점변경)
	소로 2-C	· 종점 및 도로번호 변경 - 폭원 : 8m - 연장 : 753 ⇒ 151m	· 구역 내 구간폐지로 연장 축소(종점 및 도로번호 변경)
	중로 3-D	· 노선신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 175m (구역 내 175m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위한 지정 소로 2-27호선 대체 노선신설
소로 2-60	-	· 노선폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 96m	· 구역 내 토지이용 변경 및 노선신설에 따른 구역 내 기존 노선폐지
소로 3-26	-	· 노선폐지 - 폭원 : 6m - 연장 : 132m	· 구역 내 토지이용 변경 및 노선신설에 따른 구역 내 기존 노선폐지
소로 3-70	소로 3-70	· 기점변경 - 폭원 : 6m - 연장 : 140 ⇒ 66m	· 구역 내 신설 중로3-B호 중복노선 연장 축소(기점변경)
-	소로 3-E	· 노선신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 91m (구역 내 91m)	· 구역 내 원활한 교통흐름을 위한 기개설 도로확폭 및 노선신설

※ ()안은 지구단위계획 구역 내 연장길이임.

나. 공간시설

1) 공원

☐ 공원 변경(결정) 조서

구분	도 표시번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	역말2 소공원	소공원	덕풍동 435-31번지 일원	-	증)2,497	2,497		
신설	②	역말2 소공원	소공원	덕풍동 441-26번지 일원	-	증)1,274	1,274		

☐ 공원 변경(결정) 사유서

도 표시번호	시설명	변경 내용	변경(결정) 사유
①	소공원	· 신설 - 위치 : 덕풍동 435-31번지 일원 - 면적 : 2,497㎡	· 지구단위계획에 의한 소공원 신설
②	소공원	· 신설 - 위치 : 덕풍동 441-26번지 일원 - 면적 : 1,274㎡	· 지구단위계획에 의한 소공원 신설

2) 녹지

☐ 녹지 변경(결정) 조서

구분	도 표시번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	경관녹지	덕풍동 435-148번지 일원	-	중)3,287	3,287		

☐ 녹지 변경(결정) 사유서

도 표시번호	시설명	변경 내용	변경(결정) 사유
①	경관녹지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 435-148번지 일원 - 면적 : 3,287m ²	· 지구단위계획에 의한 경관녹지 신설

3) 공공공지

☐ 공공공지 변경(결정) 조서

구분	도 표시번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	덕풍동 446-20번지 일원	-	중)177	177		
신설	②	공공공지	덕풍동 524-3번지 일원	-	중)310	310		

☐ 공공공지 변경(결정) 사유서

도 표시번호	시설명	변경 내용	변경(결정) 사유
①	공공공지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 446-20번지 일원 - 면적 : 177m ²	· 지구단위계획에 의한 공공공지 신설
②	공공공지	· 신설 - 위치 : 덕풍동 524-3번지 일원 - 면적 : 310m ²	· 지구단위계획에 의한 공공공지 신설

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

가. 공동주택용지

도 표시번호	가구번호	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
A	A	27,776	덕풍동 438번지 일원	27,776	

나. 근린생활시설용지

도 표시번호	가구번호	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
B	B	344	덕풍동 521-6번지 일원	344	

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

가. 공동주택용지

도 면 표시번호	위치	구분	계획내용
A	A	용도	허용 ·건축법 시행령 [별표1] 제2호 공동주택 중 가목 아파트 ·주택법 제2조 제13호 부대시설 ·주택법 제2조 제14호 복리시설
			불허 ·허용용도 이외의 용도
		건폐율	·30% 이하
		용적률	·기준용적률 : 250% 이하 ·상한용적률 : 280% 이하 -상한용적률 280%이하 범위 내에서 기반시설확보비율 및 기부채납 면적에 따라 하남시 지구단위계획수립지침(2014.4.18.) 제3장 제2절 (2)의 산식으로 산출된 용적률 적용
		높이	·공동주택:30층 이하(평균층수-26층 이하) ·부대·복리시설:3층 이하
		배치	·주거동:충분한 채광확보를 위한 남향위주 배치 권장 ·부대·복리시설:각 건물 필로티 내부와 중로3-D호선변 인접배치
		형태	·주동은 판상형 및 탑상형을 혼합한 우수한 외관 도입으로 외부 경관 향상 및 랜드마크가 형성되도록 하여야 함. ·주거동의 길이는 6호 규모 이하 또는 60m이하로 하여 개방감을 확보도록 함. ·아파트의 지붕형태는 랜드마크 연출이 가능한 조형성이 우수한 형태로 하여야 하며, 단지내 상가는 평지붕으로 하되, 옥상녹화 및 옥상정원을 조성하여야 함. ·옥탑에는 물탱크실 설치를 금지함. ·담장설치시 가로경관향상을 위해 높이 1.2m이하의 생울타리 또는 목책 담장을 설치하여야 함. ·보행동로 연결 및 휴게공간 확보가 필요한 곳에 필로티 설치
		색채	·하남시 규정(C.I 등)에 의한 공동주택 건축물색채 기준을 적용
		건축선	·건축한계선 : 경관녹지면 3m, 그 외 부분 6m(전면공지)

나. 근린생활시설용지

도 면 표시번호	위치	구분	계획내용
B	B	용도	허용 ·건축법 시행령 [별표1] 제3호 제1종근린생활시설 ·건축법 시행령 [별표1] 제4호 제2종근린생활시설 (단, 제2종근린생활시설 중 더목 단란주점 및 러목 중 안마시술소는 제외)
			불허 ·허용용도 이외의 용도
		건폐율	·50% 이하
		용적률	·280% 이하
		높이	-
		배치	·건축물 전면방향 : 중로3-B호선 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 서터 권장
		색채	·외벽의 색채는 원색을 지양하고 2.3차색 이상의 혼합색채 사용 권장
		건축선	-

6. 기타사항에 관한 도시관리계획 변경(결정) 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 보행동로는 단지내외 보행의 연속성 확보를 위해 상시 개방되도록 하고, 보행통로의 폭원은 최소 2m 이상 확보하도록 권장 ·주출입구에 보행광장을 조성토록 하고, 보행통로와 비상시 차량동선이 서로 상충되는 경우는 입체감 및 방향성 있는 포장재를 사용하여 보행안전성을 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 결절지역에 횡단보도를 설치하여 보행의 안전성을 확보

2) 차량 진출입 체계 및 주차계획

구분	계획내용
차량출입 허용구간	·차량출입 허용구간으로 지정된 구간만 차량의 진·출입과, 차량출입구 설치가능하며, 단지 주출입구 구간은 비상 차량 출입만 허용
단지 내 차량동선	·공동주택용지 내 지하주차장으로만 차량출입을 허용하되, 단지 지상부 비상차량출입은 단지내 계획된 보행동선의 선형에 차량통행이 가능한 포장재를 설치하도록 권장 ·단지 내 지하주차장 진출입 체계는 주변도로에 미치는 영향을 고려하여 지하주차장 전면도로에서 진출입을 허용함
주차장	·주차장 계획은 지상 주차면을 전면 배제하여 환경친화적 단지가 되도록 함 ·주차장 설계기준은 주차장법, 하남시 주차장 설치 및 관리 조례 등 관계법령에 의함

나. 대지 내 공지에 관한 사항

구분	계획내용
전면공지	·전면도로와 접하는 전면공지는 보행공간으로 활용하되 출입이 전 구간 가능하도록 하며, 보도와 접하는 바닥은 기존 보도의 높이와 같게 하고 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장애물 설치를 불허 ·공동주택지 외곽으로 계획된 전면공지는 주변환경과 조화되는 녹지대 등 조경공간으로 조성하도록 권장
공공조경	·도시경관 및 가로미관의 증진, 쾌적한 보행환경 조성 등을 위해 경관녹지 및 공공공지로 지정된 곳에는 가급적 충분한 녹지를 조성하도록 하고, 나머지 공간에는 연계도로의 이용 형태를 고려하여 보행 및 휴식공간으로 활용할 수 있도록 함 ·녹지의 조성은 지표면에 지피식물이나 잔디를 식재하고, 교목의 하부에 관목류나 화관목류를 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여야 함