

하남시고시 제2017-30호

도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역) 변경 결정 및 지형도면 고시

- 하남시 고시 제2015-118호(2015.11.12.) 「개발제한구역에서 해제된 경계선 관통대지 등의 용도지역 변경, 지구단위계획, 도시계획시설 등 도시관리계획(재정비) 변경 결정」에서 제외된 교산동 37-1번지 및 하산곡동 365-2번지 등에 대한 용도지역 및 지구단위계획 변경 결정에 대하여 환경부고시 제2017-45호(2017.02.17.)로 고시된 전국 생태·자연도 일부 수정·보완에 따른 생태·자연도 등급 조정을 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조에 따라 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조 제2항 규정에 의거 지형도면 등을 고시합니다.
- 관계도서는 하남시 도시과(도시계획팀 ☎031-790-6372)에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며 지형도면은 토지이용규제정보시스템(<http://luris.mltm.go.kr>)에서 열람이 가능합니다.
2017. 3.16.
하 남 시 장

Ⅰ 도시관리계획(용도지역) 변경 결정 조서

- 용도지역에 관한 도시관리계획 변경 결정 조서
가. 용도지역 총괄조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
총 계	93,044,654.4	-	93,044,654.4	100	
주거지역	소 계	13,720,955.8	증)1,242.0	13,722,197.8	14.7
	제1종전용주거지역	255,209.0	-	255,209.0	0.3
	제2종전용주거지역	-	-	-	-
	제1종일반주거지역	6,101,198.7	증)1,242.0	6,102,440.7	6.6
	제2종일반주거지역	1,422,817.4	-	1,422,817.4	1.5
	제3종일반주거지역	4,475,580.1	-	4,475,580.1	4.8
	준주거지역	1,466,150.6	-	1,466,150.6	1.6
상업지역	소 계	1,085,464.4	-	1,085,464.4	1.2
	중심상업지역	304,276.0	-	304,276.0	0.3
	일반상업지역	589,726.0	-	589,726.0	0.6
	근린상업지역	191,462.4	-	191,462.4	0.2
	유통상업지역	-	-	-	-
공업지역	소 계	216,649.0	-	216,649.0	0.2
	전용공업지역	-	-	-	-
	일반공업지역	130,224.0	-	130,224.0	0.1
	준공업지역	86,425.0	-	86,425.0	0.1
녹지지역	소 계	78,021,585.2	감)1,242.0	78,020,343.2	83.9
	보전녹지지역	-	-	-	-
	생산녹지지역	-	-	-	-
	자연녹지지역	78,021,585.2	감)1,242.0	78,020,343.2	83.9

※ 기정은 국토교통부고시 제2016-973호(2016.12.28.)이며, 하남시고시 제2017-8호(2017. 1.23.)호에 따른 하남현안사업2지구 변경 결정고시 내용 반영함

나. 용도지역 변경 결정 사유서

도 면 표시번호	위치	용도지역명		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	교산동 37-1번지(교산)	자연녹지지역	제1종일반주거지역	556	· 기준 :130%이하	· 개발제한구역에서 해제된 경계선관통대지의 용도지역 변경
-	하산곡동 365-2번지 등 2필지(거릿대울)	자연녹지지역	제1종일반주거지역	686	· 상한 :160%이하	· 해당 개발제한구역 우선 해제취락 지구단위계획구역과 동일한 용도지역으로 변경

※ 하남시 도시계획위원회(2015.10.29.) 및 하남시고시 제2015-118호(2015.11.12.)에 따른 조건부 사항 반영

Ⅱ 지구단위계획 변경 결정 조서

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

구분	도 면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	39	교산	교산동 31대 일원	39,348	증)556	39,904	경기도고시 제2005-231호(2005.07.25)
변경	60	거릿대울	하산곡동 343-28대 일원	68,475	증)686	69,161	경기도고시 제2006-95호(2006.03.27)

나. 지구단위계획구역에 관한 변경 결정 사유서

도 면 표시번호	위치	변경내용	변경사유
39	교산동 31대 일원	· A=39,348.0㎡→39,904.0㎡ (증 556㎡)	· 개발제한구역에서 해제된 경계선관통대지 포함에 따른 지구단위계획구역 변경
60	하산곡동 343-28대 일원	· A=68,475.0㎡→69,161.0㎡ (증 686㎡)	· 개발제한구역에서 해제된 경계선관통대지 포함에 따른 지구단위계획구역 변경

- 용도지역·지구·구역에 관한 변경 결정 조서 : 변경없음
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 변경 결정 조서 : 변경없음
- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 변경 결정 조서 : 변경없음
- 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 변경 결정 조서 : 변경없음
- 기타사항에 관한 변경 결정 조서 : 변경없음
가. 대지내 공지에 관한 계획

구 분	내 용
전면공지	· 건축선 후퇴에 의한 전면공지가 차도와 접하는 경우에는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 하며, 건축물의 신축시 개발 주체가 시행 · 건축한계선에 의해 생기는 전면공지는 접한 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없도록 단을 처리하며, 도로 또는 보도의 바닥포장과 연속성을 가지는 동일 재료로 포장 ▶ 건축선에 의해 후퇴부분 보행공간으로 활용
대지안의 조 경	· 대지 내 화물적재, 쓰레기하치장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면 도로에 노출될 경우, 전면도로와 화물적재, 쓰레기하치장 등의 사이에 3m 이상의 폭으로 높이 1m 이상의 관목 식재 하여 양호한 경관 형성 ▶ 연면적 2천㎡ 이상 : 20% 이상 ▶ 연면적 1천㎡ ~ 2천㎡ : 15% 이상 ▶ 연면적 1천㎡ 미만 : 10% 이상

※ 건축한계선 변경 : 일부변경

위 치	규 모	변경사유
하산곡동 365-2번지 일원 (소로2-368호선)	폭 1m	· 하산곡동 365-2번지 일원의 지구단위계획구역 편입에 따라 연접도로인 소로3-368호선변의 건축한계선 결정 사항 반영

나. 차량동선 및 주차계획 : 변경없음

다. 용적률 완화적용(Incentive)에 관한 계획 : 변경없음

7. 경미한 사항에 대한 도시관리계획 변경 결정 조서 : 변경없음