

دبي 2040 MASTER PLAN Structure Plan Executive Summary





목차

1 배경		5 2040 구조 계획	
1.1 두바이 2040의 중요성	4	두바이 대도시 지역	
1.2 두바이의 계획 역사	5	5.1 공간 구조	24
1.3 두바이 2040 비전	6	5.2 중심지	26
1.4 두바이 2040 계획 수립 과정	7	5.3 사람 중심 설계 접근	27
		5.4 주거	28
2 현재의 두바이		5.5 고용	30
2.1 두바이 현재 위치	8	5.6 오픈 스페이스	32
2.2 미래 개발을 위한 주요 고려 사항	10	5.7 지역사회 시설	33
2.3 주요 기회	12	5.8 환경	34
		5.9 이동성	35
3 성장 전망		5.10 공공 설비	36
3.1 인구 성장	15	5.11 통합 권리의 길	38
3.2 예상 토지 및 건축 면적 요구사항	16	하타(Hatta)	
		5.12 공간 구조	40
4 계획의 구성 요소		5.13 비전, 전략적 목표 및 성장	42
4.1 비전 프레임워크와 전략적 주제	18	5.14 주제별 구성 요소	43
4.2 공간 방향	19	6 법정 계획 시스템	
4.3 공간 정책	20	6.1 프레임워크 계획	46
4.4 토지 개발	22	6.2 구역 계획	47
		6.3 계획 오버레이	53
		7 실행 및 모니터링	
		7.1 실행	56
		7.2 모니터링	57

Prepared by

이 계획의 결과는 2019-2021년 동안 수행된 연구에 근거하고 있습니다. 모든 업데이트는 향후 연구 및 프레임워크 계획을 바탕으로 진행되며, 이후 계획의 업데이트에 반영될 예정입니다. 모든 세부 사항과 최신 데이터는 관련 기관을 통해 직접 확보해야 합니다. 보고서에 포함된 이미지 및 사진은 아이디어를 설명하기 위한 예시로 제공된 것이며, 별도로 명시되지 않은 경우 해당 이미지나 사진의 저작권은 각 소유자에게 귀속됩니다.

1 배경

“과거에 효과적이었던 것이 미래에도 효과적일 것이라는 보장은 없습니다. 지난 20년 동안 우리에게 유익했던 것이 앞으로의 20년 동안에는 쓸모없을 수도 있습니다. 시간은 도구를 바꾸고, 제도를 새롭게 하며, 경기 침체에 대응할 것을 요구합니다. 마찬가지로, 미래는 새로운 인재를 받아들이고, 우리의 문화와 아이디어를 재구성하여 다가오는 기간 동안 실질적인 변화를 이루어야 할 것을 요구합니다.”

H.H. 셰이크 모하메드 빈 라시드 알 막툼
아랍에미리트 부통령 겸 총리, 두바이 토후국 통치자

1.1 두바이 2040의 중요성

두바이 2040, 이른바 "계획(The Plan)"은 도시 개발 목표를 달성하기 위한 통합적인 20년 로드맵입니다.

두바이 2040은 구조 계획 접근 방식을 통해 개발을 체계적으로 이끌며, 전략, 원칙, 정책 방향, 그리고 이니셔티브를 포함하여 하위 계획들을 위한 지침으로 작용합니다.

이 계획은 정부가 새롭게 정비한 계획 시스템 내에서 공간적 이니셔티브를 조율하기 위한 주요 도구입니다. 이는 두바이 대도시 지역과 하타(Hatta) 지역을 모두 포함합니다. 계획은 토후국의 풍부한 역사를 기념하면서도 미래지향적인 야심 찬 의제를 제시합니다. 공간적 개발을 조율하여 두바이의 환경, 비즈니스 용이성, 주거 선택, 공원 제공, 그리고 인프라 효율성을 향상시키고자 합니다.

이를 통해 두바이는 환경, 기술, 경제 분야에서 변화의 전환점을 맞이하면서도 지속 가능하고 미래 대비 가능한 성장의 길로 나아갈 것입니다. 또한, 두바이의 거주 인구를 두 배로 늘리고 세계 최고의 삶의 도시로 자리 잡도록 하는 기반을 마련할 것입니다.



1.2 두바이 2040 역사

두바이의 2040 역사는 약 60년 전으로 거슬러 올라갑니다. 당시 두바이에는 크릭(Creek) 주변 3km²가 조금 넘는 땅에 약 50,000명의 주민이 거주하던 작은 지역이었습니다. 이후 두바이 정부는 이를 기반으로 오늘날 우리가 알고 있는 역동적인 글로벌 도시로 도약하기 위해 다섯 번의 도시 계획을 수립했습니다.

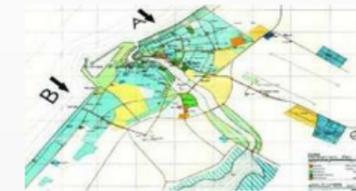
두바이 2040은 이러한 비전 있는 계획들의 여섯 번째 유산이며, 매우 중요한 시기에 등장했습니다. 이 계획은 이전 계획들의 핵심 요소를 기반으로 하여 미래를 자신 있게 그려냅니다. 두바이 2040은 당국과 개발자들의 마스터 플랜을 조정하고, 두바이의 전반적인 경쟁력을 높이기 위한 가이드 역할을 수행합니다.

1960
두바이 마스터 플랜



인구
40,000
건축 면적
3.2km²

1971
두바이 마스터 플랜



인구
80,000
구역화 지역
80km²

1985
두바이 구조 플랜



인구
370,000
도시 지역
367km²

1995
두바이 도시 지역 플랜



인구
674,000
도시 지역
1,035km²

2012
두바이 구조 2020 플랜



인구
1,905,000
도시 지역
1,335km²

주의사항: 용어 정의

1. 도시 지역(Urban Area)
 - 도시 지역은 두바이에서 정의된 4개의 개발 구역 중 하나입니다.
 - 이 지역은 두바이 해안선에서 E611 도로까지 확장되며, 향후 개발이 계획된 주요 초점 지역을 의미합니다.
2. 구역화 지역(Zoned Area)
 - 구역화 지역은 정부의 계획 시스템에서 특정 토지 이용이 지정된 모든 토지 조각을 말합니다.
3. 건축 면적(Built Area)
 - 두바이의 건축 면적은 두바이 내 실제로 건축된 공간을 나타냅니다.
 - 여기에는 저층 및 고층 건물, 공식적인 공공 공원, 그리고 이와 관련된 모든 사회 기반 시설이 포함됩니다.

1.3 두바이 2040 비전

두바이, 최고의 삶의 도시

향후 20년 동안 두바이의 공간적 청사진으로서, 이 계획은 번영, 지속 가능성, 그리고 조화로운 발전을 사람 중심 접근 방식을 통해 추진합니다.

이 계획은 거주 환경을 개선하기 위해 총체적인 공간 전략을 채택하며, 도시 계획을 이끄는 비전적인 프레임워크를 제시합니다. 또한 환경적, 사회적, 경제적 웰빙을 증진하기 위한 핵심 목표들을 구체적으로 설명합니다.



1.4 두바이 2040 계획 수립 과정

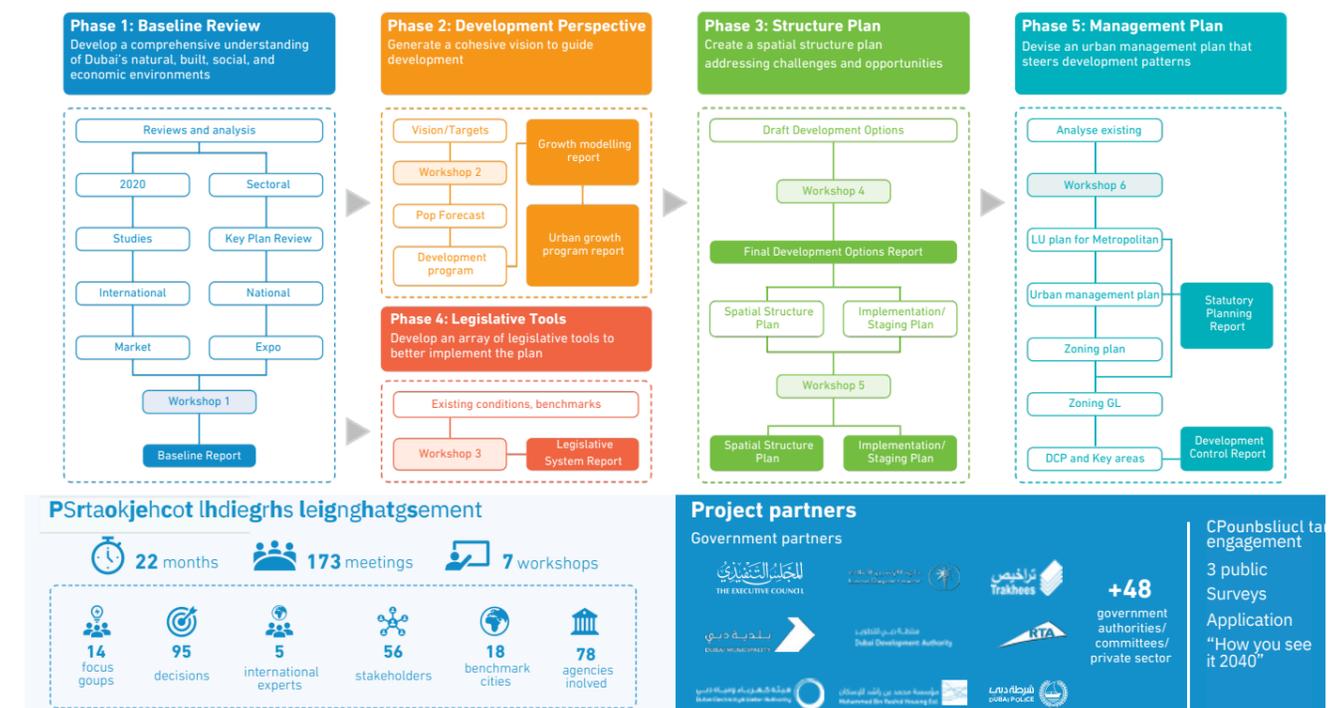
이 계획 수립 과정은 고위 위원회(Higher Committee)의 지침에 따라 진행되었으며, 위원회 구성원은 다음과 같습니다.

- 두바이 도로교통청(RTA) 사무총장 및 이사회 의장
- 두바이 행정위원회(TEC) 사무총장
- 두바이 행정위원회(TEC) 부사무총장
- 두바이 시청(DM) 사무총장
- 두바이 전기·수도청(DEWA) 사장 겸 CEO
- 두바이 경찰청장
- 두바이 토지청(DLD) 사무총장
- 항만·세관·자유구역공사(PCFC) 회장
- 두바이 개발청(DDA) 사무총장
- 모하메드 빈 라시드 주택청(MBRHE) 사무총장

이 계획 수립 과정에는 워크숍, 대면 인터뷰, 포커스 그룹 미팅 및 현장 방문 등이 포함되었으며, 공공 및 민간 부문의 56개 이상의 이해관계자와 협력하여 진행되었습니다.

이 계획은 22개월 동안 5단계로 개발되었습니다.

- Phase 1** 기초 검토(Baseline Review): 두바이의 자연환경, 건축환경, 사회 및 경제적 환경에 대한 포괄적인 분석을 수행
- Phase 2** 개발 전망(Development Perspective): 20년간의 인구 및 고용 예측을 통해 두바이의 미래 개발을 위한 통합적 비전을 수립. 주택, 고용, 녹지 및 커뮤니티 시설의 토지 및 건축 면적 수요를 산출
- Phase 3** 공간 구조 계획(Spatial Structure Plan) 사회적, 경제적, 환경적, 기반시설 및 도시 계획적 요소를 고려하여 최적의 20년 구조 계획을 수립. 이 계획은 주제별 세부 계획, 종합 정책 프레임워크, 실행 로드맵으로 보완됨
- Phase 4** 법률적 도구(Legislative Tools): 도시 계획의 일관성과 원활한 실행을 보장하기 위한 법적 승인 및 규제 체계 마련
- Phase 5** 관리 계획(Management Plan): 구역별 규제 및 가이드라인을 통해 3단계에서 명시된 계획과 정책의 실행 및 조정을 관리



2 오늘날의 두바이

“ 이 계획은 중요한 시점에서 수립되었으며, 두바이는 지역 발전에 있어 책임 있는 역할을 수행하는데 전념하고 있습니다 ”

2.1 두바이 현 상황

이 계획은 지역 발전의 중요한 시점에서 수립되었습니다.

2008년 글로벌 금융 위기와 2020년 팬데믹을 거치면서, 과거 수십 년간 이어진 도시 성장 모델로의 회귀는 예상되지 않으며, 그것이 합리적인 방향이라고 보기도 어렵습니다.

또한, 기술, 경제, 사회적 변화가 급격히 진행되면서 사람들의 일하는 방식, 생활 방식, 이동 및 여가 방식이 크게 변화하고 있습니다.

두바이는 급속한 발전을 이루며 세계적인 도시로 성장했지만, 앞으로의 성장 단계에서는 보다 신중하고 현실적인 접근이 필요합니다.

두바이는 도시가 직면한 주요 개발, 경제 및 환경적 도전 과제를 해결하는 데 기여하며, 미래 세대에게 더 나은 환경을 제공하는 역할을 수행할 것입니다.

이 계획은 단기적인 경제 회복의 우선순위에 대응하는 동시에, 장기적인 삶의 질 향상을 위한 견고한 경로를 제시합니다.

이를 위해, 두바이는 기존 및 진행 중인 프로젝트들의 가치를 재평가하고, 경제적·환경적·사회적 번영에 가장 중요한 프로젝트들을 우선적으로 추진하는 전략을 채택하고 있습니다.

두바이 성과

Rankings

BEST CITIES

최고 도시 지수

지역 #1
글로벌 #5/100
2022

The Economist

글로벌 거주성 지수

지역 선두주자
글로벌 #79/173
2022

ATKearney

글로벌 도시

지역 #1
글로벌 #23/156
2021

MMF

세계 파워 도시 지수

지역 #1
글로벌 #11/48
2022

주요 글로벌 트렌드

도시 경쟁력

도시화가 지속됨에 따라, 이제 경쟁의 중심은 국가가 아니라 도시가 되고 있습니다. 이에 따라 두바이는 다양한 경제적 기회를 제공하고, 기업과 주민들에게 높은 삶의 질을 보장하는 것이 필수적입니다.

인구 및 사회적 변화

두바이는 세계적인 인구 증가로 인한 기회를 활용할 수 있는 독특한 위치에 있습니다. 이에 따라, 두바이는 노인, 어린이 및 장애인을 포함한 모든 계층을 포용할 수 있는 혁신적인 개발 및 사회 정책을 채택해야 합니다.

기술 혁신

인공지능(AI), 빅데이터, 모빌리티 분야의 발전은 사람들의 삶, 업무 방식, 이동 수단을 변화시키고 있습니다. 두바이는 기술 혁신의 선두주자로 남아야 하며, 이를 사회적 의제와 융합해야 합니다.

기후 변화와 자원 부족

두바이는 자신의 환경적 특성을 이해하는 동시에, 신선한 공기, 물, 녹지 공간에 대한 접근성을 향상시킬 방법을 모색해야 합니다. 또한, 사막 기후에 적응하면서 탄소 배출을 줄이는 지속 가능한 개발 방식을 지원하고 장려해야 합니다.

2.2 미래 개발을 위한 핵심 고려사항

두바이 메트로폴리탄 발전 전략



도시 확산 억제 및 밀도·토지 이용 다양성 증가

도시 밀도를 높이고 토지 이용을 다양화하여 자동차 의존도를 줄이고, 저밀도 지역에서 주민들이 주요 생활 편의시설과 분리되는 문제를 해결



환경 회복력 강화

두바이는 도시 환경을 기후 변화에 적응할 수 있도록 조성해야 하며, 지속 가능한 자원 활용과 녹지 공간 확대를 통해 탄소중립(Net-Zero) 목표를 가속화



기존 도시 기반시설 활용 극대화

도시 지역 내 기존 핵심 인프라 활용도를 높여 인구 증가에 대응



통합적 도시 계획 및 협력적 거버넌스 구축

공공 및 민간 부문 간의 일관성 있는 협력을 촉진하는 무결점(Proactive) 도시 계획 시스템을 구축하여 원활한 도시 개발 지원



토지 이용 공급 균형 유지

두바이의 경제적 목표에 부합하는 유연한 재개발 방식(예: 용도지역 조정 및 가변적 건축 공간)을 적용하여 미래의 토지 수요 충족



하타(Hatta)

셰이크 모하메드 빈 라시드 알 막툼 통치자는 하타(Hatta)를 두바이의 고지대 지역으로 지정했습니다.

하타는 독특한 자연환경과 문화적 자산을 보유하고 있어 두바이에서 가장 중요한 지역 중 하나로 평가됩니다. 또한, 다양한 지속 가능한 경제 개발 기회를 갖춘 지역으로서 큰 잠재력을 지니고 있습니다.



지속 가능한 방식으로 국가 주택 수요 충족

하타의 기존 토지를 자연환경과 조화를 이루도록 설계하여 주민들에게 독창적인 주택 공간 제공

환경 회복력 강화

바이오필릭 디자인(Biophilia) 및 친환경 인프라(Green Infrastructure)와 같은 혁신적인 설계 기법을 적용하여 두바이의 새로운 환경 목표 달성 지원

자연과 조화로운 개발

하타의 농경지 및 자연 자원을 보존하면서, 이를 새로운 개발에 적극적으로 반영하여 지역의 전원적 특성을 유지

지역 경제 활성화

하타의 문화적·자연적 요소를 활용하여 지역 주민들에게 새로운 성장과 경제적 기회를 제공



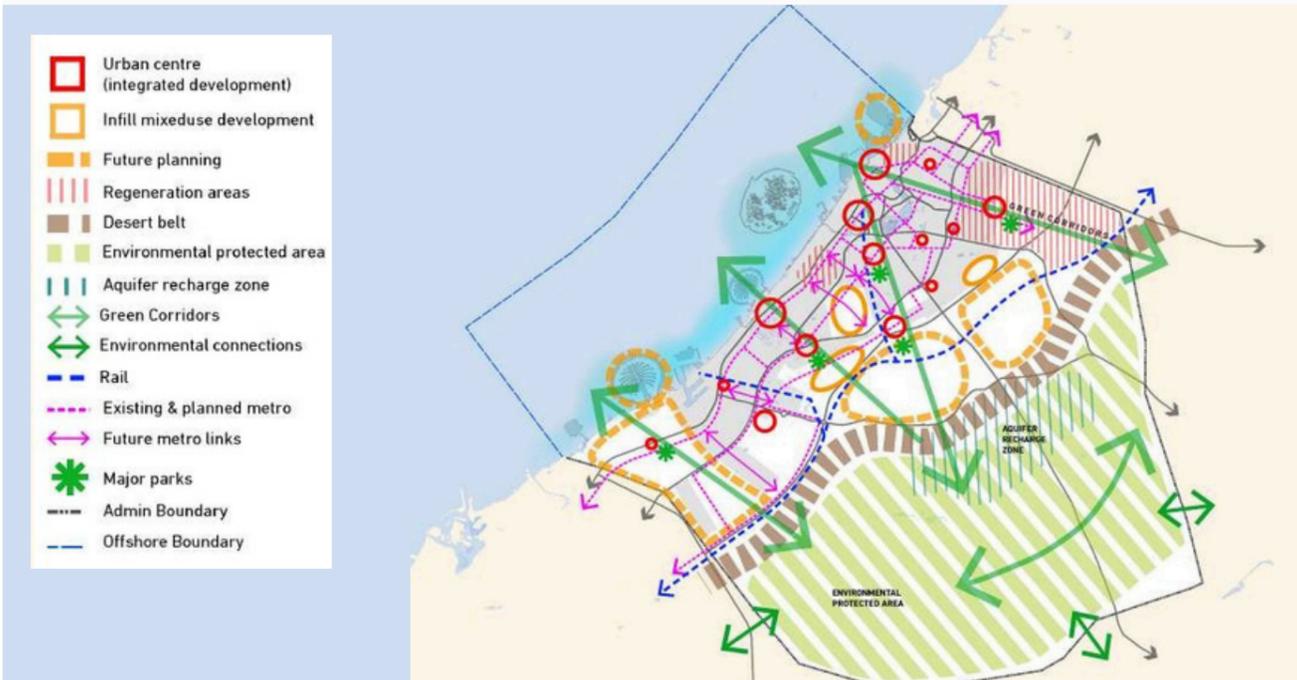
2.3 주요 기회 요인

두바이 메트로폴리탄 지역



이 계획은 다음과 같은 주요 공간적 기회를 파악했습니다

- 두바이의 다양한 인구와 경제를 활용하여 사람 중심의 독특한 장소 감각을 창출
- 자연 보존 지역을 확장하고, 도시-농촌 자연 연결부를 조성하며, 도시 녹지 공간을 늘려 환경 지속 가능성 강화
- 기존 개발을 활용해 연결된 중심지 계층을 조성하여 주민들이 일하고, 쇼핑하고, 여가를 즐기는 곳에 더 가까이 위치하도록 함
- 기존 및 계획된 인프라의 효율성을 극대화하기 위해 내부 개발을 촉진하고 대중교통 투자를 극대화
- 저렴한 주택 옵션을 확대하고 노후 주거 지역을 재생



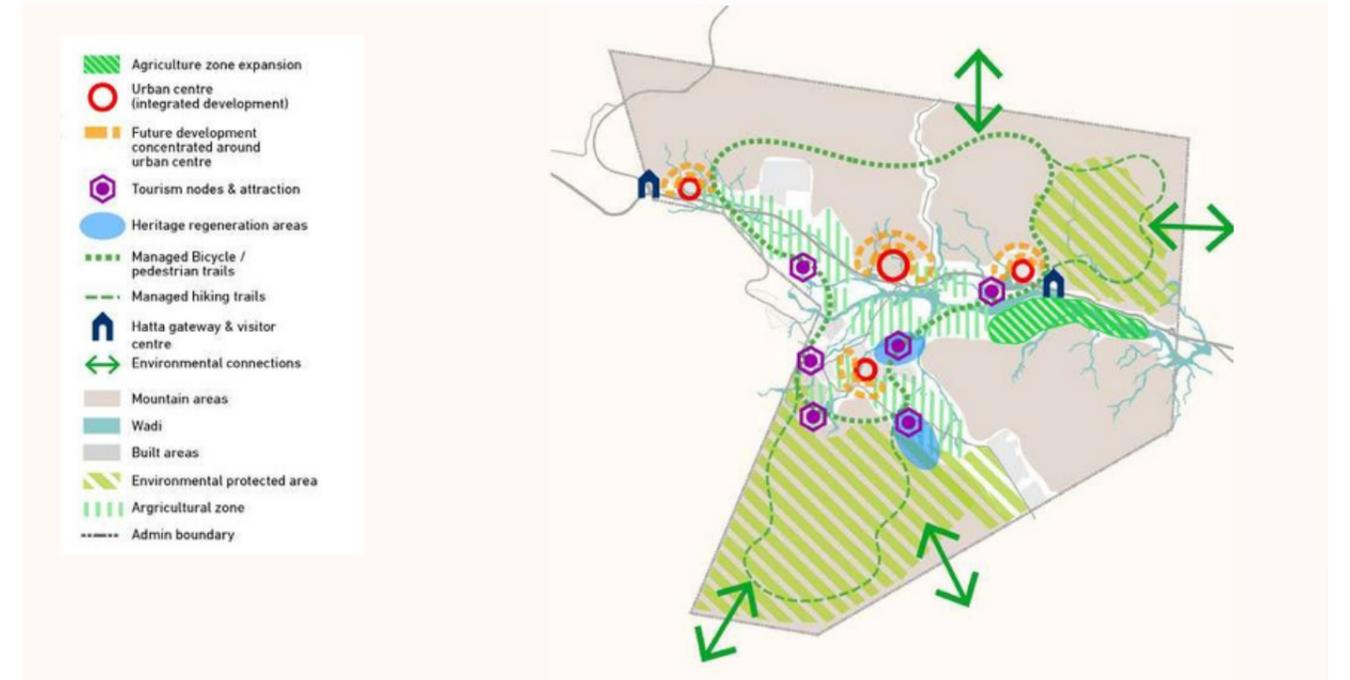
하타(Hatta)



신중한 계획을 통해 하타는 주요 환경 자원의 안식처로 남을 수 있으며, 두바이의 독특한 유산과 중요한 농업 자산을 보존하는 모범 사례가 될 수 있습니다. 이는 주민들을 유지하고 방문객을 끌어들이는 데 기여할 것입니다.

하타는 성장 통합, 보존 지역 보호, 홍수 회복력 전략 실행 및 지속 가능한 폐기물 관리 지원의 잠재력을 지니고 있습니다

하타의 활력은 경제 다각화를 통해 강화될 수 있으며, 이 과정에서 환경적 요소와의 균형을 고려하는 것이 중요합니다.



3 성장 전망

“ 계획은 사회경제적 조건을 고려하여 향후 20년 동안 두바이의 성장에 대한 예측을 제공합니다. ”

3.1 인구 성장

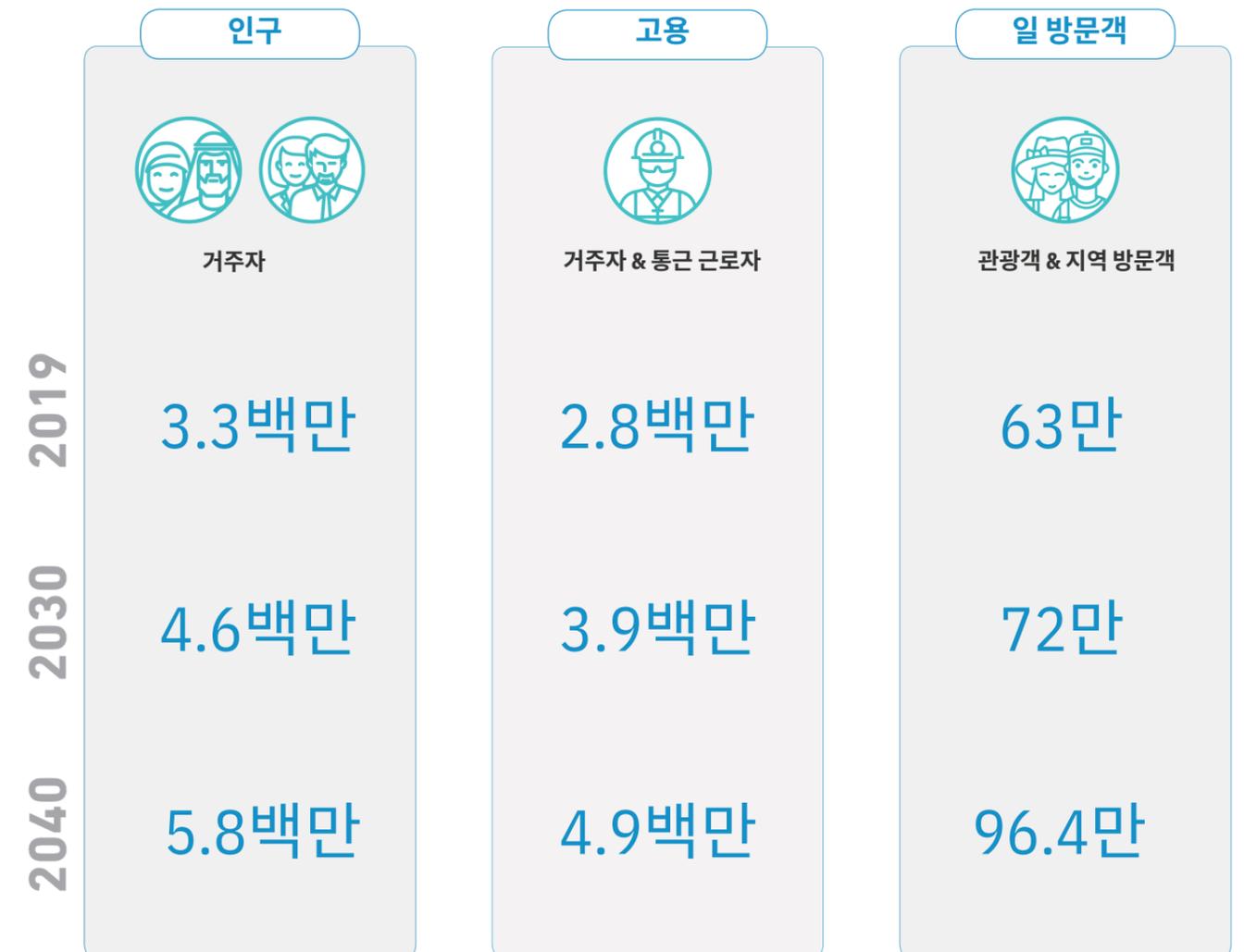
이 계획은 향후 20년 동안 필요한 토지와 건축 공간을 추정하기 위해 주민, 고용, 방문자 인구에 대한 구체적인 예측을 제시합니다.

대부분의 고용 증가는 첨단 기술 및 지식 중심 산업의 성장에 의해 주도될 것으로 예상되며, 이러한 신흥 경제 부문을 지원하기 위한 토지 수요가 증가할 것입니다.

두바이의 전체 인구 성장은 경제 및 사회적 이니셔티브에 따라 매우 민감하게 반응할 것으로 예상됩니다.

두바이를 글로벌 항공 및 관광 허브로서의 입지를 유지하려는 지속적인 노력으로 인해 일일 방문객 수는 53% 증가할 것으로 전망되며, 이에 따라 숙박 서비스에 대한 수요도 크게 증가할 전망입니다.

두바이의 거주 인구는 향후 20년 동안 약 75% 증가하여 580만 명에 이를 것으로 전망됩니다. 거주 및 통근 근로자 역시 75% 증가하여 490만 명에 도달할 것으로 예상됩니다.



3.2 예상 토지 및 건축 공간 요구사항

토지와 건축 면적에 대한 예상 수요는 미래 트렌드와 두바이의 개발 비전, 그리고 이에 따른 인구 예측을 바탕으로 산출되었습니다.

이 수요가 상당하긴 하지만, 기존에 미래 개발을 위해 할당된 미개발 토지의 규모를 초과하지 않아 지속 가능한 개발 기회를 확대할 수 있습니다.

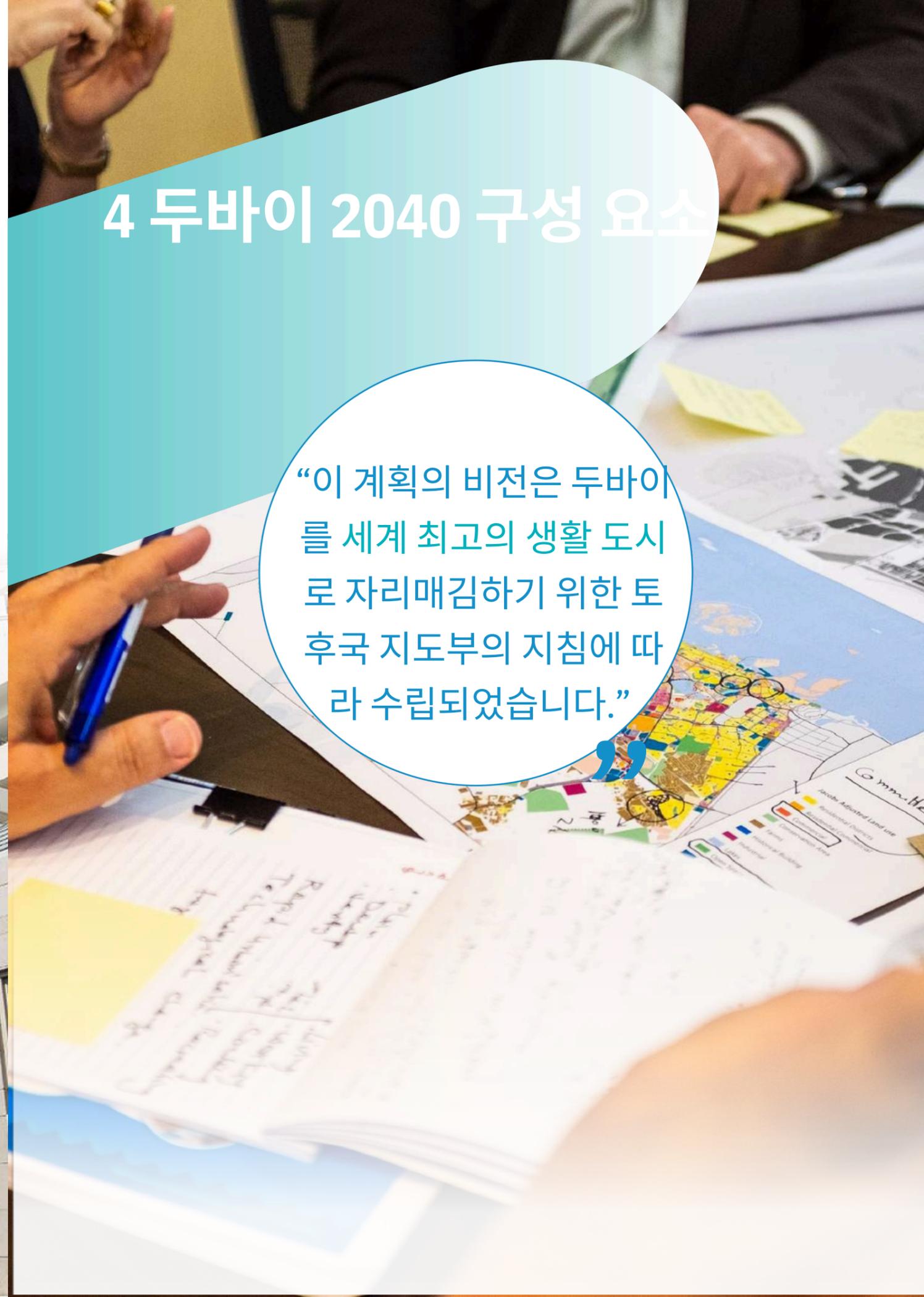
이러한 수요는 향후 성장에 대한 단계적 관리와 적절한 운영의 필요성을 제시합니다.

이를 통해 기존 파트너십을 강화하는 동시에 미개발 지역에 대한 개발 계획을 재조정하고, 미래 지향적인 산업을 위한 추가적인 개방 공간과 토지 확보 방안을 모색하는 새로운 기회를 창출할 수 있을 것입니다.



4 두바이 2040 구성 요소

“이 계획의 비전은 두바이를 세계 최고의 생활 도시로 자리매김하기 위한 토후국 지도부의 지침에 따라 수립되었습니다.”



4.1 비전 프레임워크 및 전략적 테마

이 계획의 비전은 두바이의 지도부가 두바이를 세계 최고의 생활 도시로 자리매김하기 위해 제시한 방향에 따라 설정되었습니다. 이를 실현하기 위해 일련의 전략 주제, 원칙, 정책 방향 및 지표가 포함된 비전 프레임워크가 마련되었습니다.

이 프레임워크는 이해관계자들이 계획의 목표를 훼손하지 않으면서도 예기치 않은 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 지원합니다. 또한 다학문적 접근 방식을 바탕으로 공공 및 민간 부문 주요 이해관계자들의 참여와 지지를 독려하는 포괄적인 구조로 설계되었습니다.

비전 프레임워크



전략적 테마



보존

두바이의 건축 및 자연 환경 기념

- 유산 자산 보존 및 기념
- 자연 지역 인식 및 보호
- 예술과 문화 장려



사람 중심 접근

사람 중심 우선 접근

- 웰빙을 지원하는 양질의 장소
- 완벽한 커뮤니티
- 대중교통, 자전거 및 보행자 중심 장소



친화적 비즈니스

고용 토지의 공급 및 접근성 향상

- 유연한 토지 공급
- 고용 토지에 대한 쉬운 접근성
- 경쟁력 향상
- 고도로 숙련된 주민 유치



효율성

자원을 최적화하고 경험의 질을 유지

- 센터 우선의 컴팩트한 성장
- 최적화된 토지 사용 혼합
- 통합 인프라
- 기존 인프라 활용



선택

옵션을 제공하고 다양성을 수용

- 다양하고 저렴한 주택
- 혼합 용도 중심지
- 다중 이동수단 접근성



지속 가능성

환경 품질 및 회복력 보장

- 기후 회복력 있는 건축 및 자연 환경
- 생태학적 관리
- 지속 가능한 인프라 구축



협력

공공 및 민간 부문 간 협력

- 정보 및 역량 공유
- 상호 공간 우선 사항
- 협조적인 실행

4.2 공간 방향

일련의 공간적 방향은 이 계획의 근간을 이루며, 두바이의 현재 및 계획된 성장에 긍정적으로 대응할 수 있도록 합니다. 이러한 방향은 계획의 비전과 전략 주제를 실현하고 핵심 과제를 해결하며, 기초 분석에서 도출된 기회를 활용하는 데 중점을 둡니다.

이 방향은 두바이가 향후 20년 동안 직면할 트렌드와 문제를 다루는 데 초점을 맞추고 있지만, 그 이후에도 적용될 수 있도록 설계되어 지속 가능한 발전 경로를 제시하며 현재와 미래 세대 모두에 이익을 가져다 줄 것입니다.



역사적 관계

두바이의 역사적 중심지와 기존 중심지들은 여전히 고용, 상업, 문화, 여가 활동의 핵심 거점으로 유지되며, 유산 지역의 경계는 존중됩니다.



해양, 해안 및 내륙 수로 사용

추가적인 해상 매립은 금지되며, 향후 해안 및 수로 개발 규모는 제한됩니다. 또한 해안과 수로를 따라 개방 공간 연결성이 강화됩니다.



자연 보존 지역 (NCA)

기존 보존 구역은 보호되며, 생태적 가치가 높은 추가 구역을 식별하여 기존 보호구역의 확장 가능성을 모색합니다.



농촌 지역

시 외곽의 신규 개발은 지양되며, 농촌 중심지는 지속 가능한 방식으로 강화되어 필수 서비스에 대한 접근성을 제공합니다. 미래 농업 개발은 이러한 농촌 중심지 위치에 맞춰 진행됩니다.



중심지

도시의 다중 중심 구조를 강화하기 위해 새로운 중심지가 제안되었습니다. 이 중심지들은 서비스, 고용, 여가 기회를 제공하며 대중교통 접근성을 갖춘 복합 용도 지역입니다. 미래 성장 지역은 이러한 중심지에 접근할 수 있도록 보완되며, 기존 중심지 주변은 통합 및 고밀도로 개발됩니다.



구역 및 밀도

두바이의 중심지에서 밀도는 최고치를 이루고, 중심지 사이에서는 점진적으로 감소하여 녹지 회랑 삽입이 가능합니다.



인프라

주요 기존 및 계획된 인프라는 변경되지 않으며, 가능한 경우 기존의 유틸리티 여유 용량을 최대한 활용하여 성장 지역을 개발합니다.

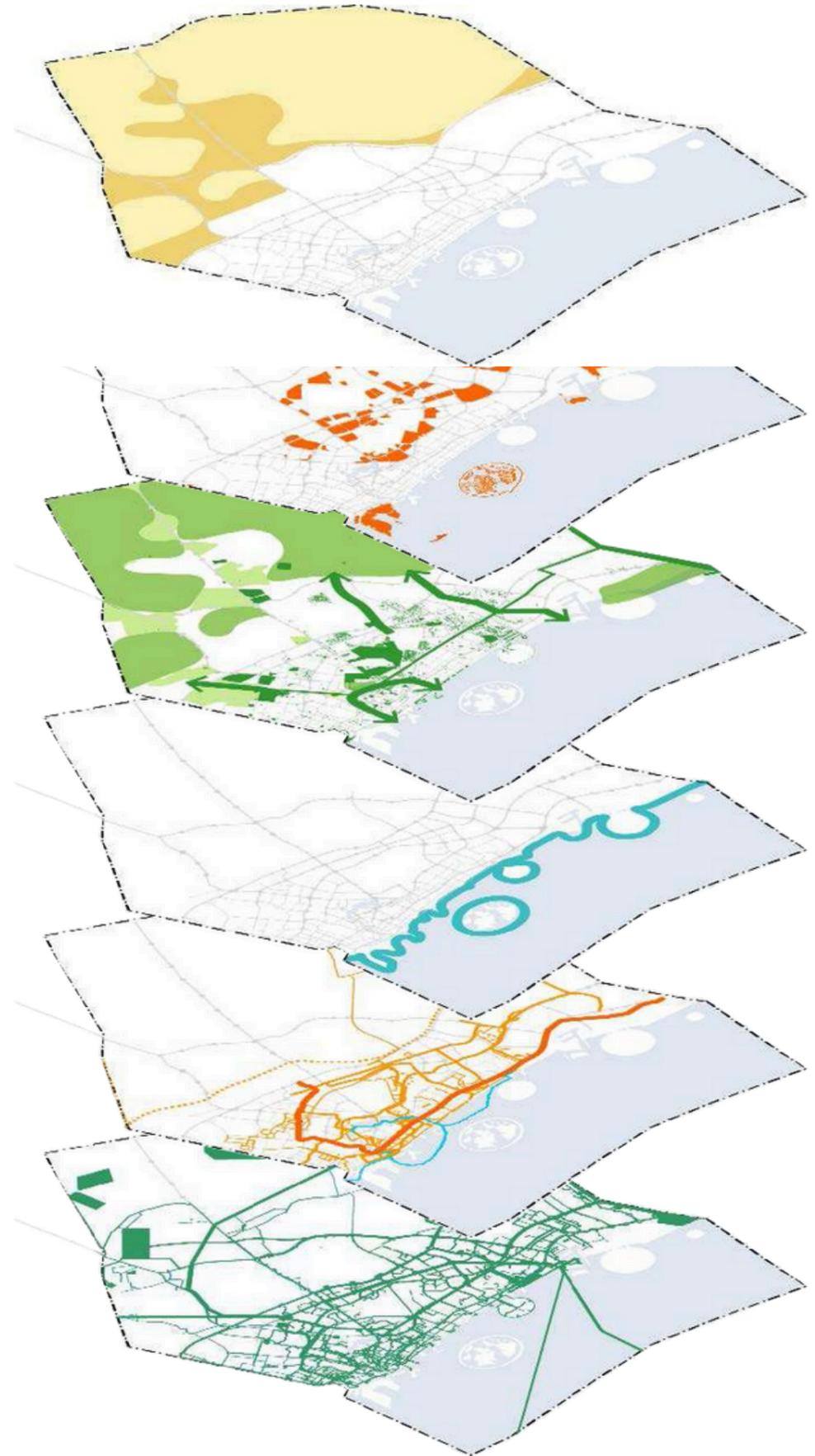


단계적 개발

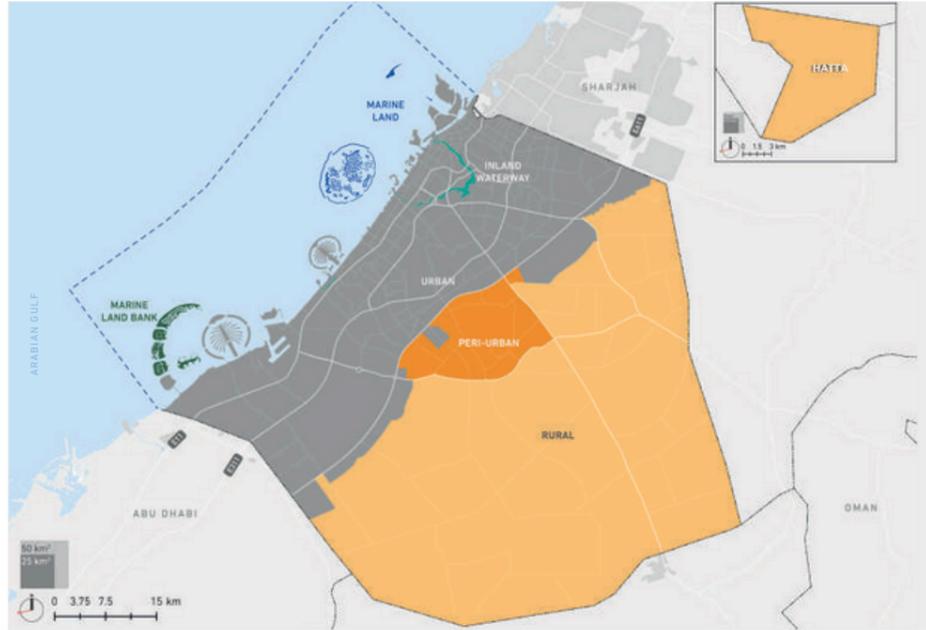
성장 지역은 주요 프로젝트 경계에 맞춰 개발자 요구 사항에 부합하도록 설정됩니다. 개발은 성장 경로 변화에 대한 탄력성을 확보하기 위해 단계적으로 진행되며, 2040년 이후의 성장을 수용하기 위해 토지가 사전에 확보됩니다.

4.3 공간 정책

- 구조, 토지 이용 및 건축 형태**
 - 01 도시, 교외, 농촌, 해양 및 해안 지역 정의
 - 02 농촌, 사막, 산악 야생 지역 보호 및 강화
 - 03 고품질 디자인 가이드라인 수립
- 주택**
 - 04 국가적 주택 선택 제공
 - 05 저렴한 주택 촉진
 - 06 안전하고 고품질의 근로자 주택 확보
- 고용**
 - 07 지역 및 거리 상점 접근성 개선
 - 08 첨단 기술, 혁신, STEAM 클러스터/회랑 촉진
 - 09 산업, 생산 및 가공 분야 지원
- 커뮤니티 시설**
 - 10 중심지 계층 내 커뮤니티 시설 공동 배치
 - 11 건강, 안전, 보안 및 긴급 서비스 접근성 제공
- 유산, 예술 및 문화**
 - 12 예술 및 문화 공간, 공연장 및 지구 개발
 - 13 두바이의 역사적 및 현대 건축 유산 보존 및 활용
- 환경 및 개방 공간**
 - 14 환경 품질 개선: 공기, 물, 소음 및 도시 열섬 효과(UHI)
 - 15 폭풍우/홍수 관리 강화
 - 16 자연 보존 지역 보호 및 생태 회랑 개발
 - 17 고품질 공원 및 여가 시스템 제공
 - 18 도시 농업 및 식량 생산을 통한 식량 안보 강화 19 수변 지역, 내륙 호수 및 수로 보존 및 강화
- 이동성 및 접근성**
 - 20 중심지 중심, 대중교통 지향 개발 우선
 - 21 지속 가능한 이동 행동 촉진
 - 22 토지 이용과 교통 통합
 - 23 미래 지향적인 이동 시스템 구축
 - 24 안전하고 활동적인 이동이 가능한 친환경 거리 촉진
 - 25 효율적이고 지속 가능한 화물 관리 촉진
- 공공 서비스**
 - 26 통합된 도로 구역(RoWs) 및 회랑 관리 시스템 개발
 - 27 고형 폐기물 관리 시스템 강화
 - 28 지속 가능하고 에너지 효율적인 관리 시스템 수립
 - 29 지속 가능한 물 관리 시스템 촉진
 - 30 통신 회랑 통합
 - 31 두바이 자연가스 시스템 개선
 - 32 비용 효율적이고 지속 가능한 지역 냉각 전략 제공
- 거버넌스**
 - 33 통합된 지리공간 데이터 플랫폼 수립
 - 34 도시 투자 및 재구역화/재배정된 토지에 대한 가치 포착 및 수수료 제공



4.4 토지 개발



URBAN	1,491 km ²	
PERI-URBAN	206 km ²	
RURAL	2,216 km ²	TOTAL METROPOLITAN LAND 3,913km ²
HATTA (RURAL)	129 km ²	TOTAL METROPOLITAN LAND+HATTA 4,042km ²
MARINE LAND	15 km ²	
TOTAL EMIRATE LAND (metropolitan land+hatta+marine land)	4,057 km²	

Note: Any new development outside the urban area is not permitted unless it has shown full compliance with the requirements of the Dubai 2040 Plan.

이 계획은 두바이를 네 개의 지리적 구역으로 분류하여 지속 가능한 성장을 관리하고 환경을 보존하고자 합니다. 각 구역은 특정 기준과 정책에 따라 운영됩니다.

- 도시 지역: 기존 개발이 집중된 지역으로, 미래의 모든 성장이 이곳에 포함될 예정입니다. 이를 통해 향후 20년간 두바이의 인구 밀도를 68% 증가시킬 계획입니다.
- 교외 지역: 도시와 농촌 지역 사이의 지역으로, 이 지역은 낮은 밀도에서 중간 밀도의 개발을 우선시하며, 미래 개발을 위한 혼합 용도 지역으로 예정되어 있습니다.

- 농촌 지역: 도시와 교외 지역 외부로, 대부분 미개발된 야생지, 자연 보존 지역, 농업 및 농촌 정착지로 구성됩니다. 새로운 개발은 두바이 2040 계획의 요구 사항을 완전히 준수한 경우에만 허용됩니다.
- 해양 토지: 두바이의 영해로, 해안에서 최대 12해리까지 확장됩니다. 여기에는 인공 섬과 현재 수중에 있지만 필요 시 신속하게 매립될 수 있는 해양 토지 은행이 포함됩니다. 주요 환경 연구 및 검토 과정이 완료될 때까지 해양 지역에서의 추가 개발이나 매립은 허용되지 않습니다.

5 두바이 2040 장기 발전 계획

2020 도시
현재 인구
330만 명

2,500
명/km²

2040 도시
추가 증가
인구
580만 명

4,200
명/km²

두바이 메트로폴리탄



5.1 공간 구조



두바이 2040은 전략적 주제, 공간적 방향, 지속 가능한 성장 원칙을 반영하며, 각 공간 옵션의 최고 성과 요소들을 통합한 결과물입니다. 특히 다음 핵심 요소들이 계획을 구성합니다.

중심지 계층 구조: 사람 중심의 중심지 계층 구조가 수립되며, 각 중심지는 다양한 고용 기회, 필수 서비스, 주요 편의 시설을 제공합니다. 이 계층 구조는 여섯 개의 도시 중심지를 기반으로 하며, 이 중 세 곳은 현재 존재(데이라/부르 두바이, 다운타운/셰이크 자이드 로드, 마리나), 두 곳은 2040년까지 개발 예정(실리콘 오아시스, 디스트릭트 2020), 한 곳은 2040년 이후 개발 대상으로 지정(제벨 알리)입니다.

대중교통 중심 개발: 대중교통으로 연결된 중심지에 미래 성장을 우선 배치하여 인근 주민, 일자리 및 편의 시설 수를 극대화합니다. 중심지는 교통 중심 역 주변에 개발되며 밀도를 강화하고 적절한 위치에 역을 배치합니다.

지리적 구역: 본 계획은 토후국을 네 개의 독립적인 개발 지역으로 구분하여 지속 가능한 성장 관리와 환경 보존을 실현합니다.

육상 및 해양 환경: 기존 자연보호구역을 대폭 확장하고, 농촌 지역 내 미지정 토지는 야생지로 지정하여 향후 개발을 제한합니다.

토지 은행: 미래 성장이 수요에 맞춰 이루어지도록 하기 위해, 본 계획은 2040년까지의 개발 범위를 설정합니다. 이 도시 개발 범위 외부의 토지는 '토지 은행'으로 지정되며, 2040년 개발 범위 내 개발 기회가 모두 소진된 후에만 개발이 가능합니다. 또한, 도시 개발 범위에 인접한 도시 주변 지역(perio-urban area)이 토지 은행의 주요 부분을 차지합니다.

공공시설: 지속 가능한 공공시설 공급을 위해 재생 에너지 생산을 위한 토지 할당, 녹색 기반시설 등 지역 단위의 개입, 그리고 두바이의 주요 지하수를 보호하는 지하수 보호 구역을 포함합니다.

5.2 도심

도심은 서비스, 고용 및 여가 기회를 집중적으로 제공하는 복합 용도 지역으로, 본 계획의 공간적 구조를 형성하는 핵심 요소입니다.

이러한 접근 방식은 주민들이 직장 및 쇼핑 장소에 더 가까이 거주할 수 있도록 하며, 대중교통 투자의 효율성을 극대화하고 개발을 집중시켜 무분별한 도시 확장을 방지하는 데 기여합니다. 본 계획은 다음과 같은 도심 계층 구조를 제안합니다.

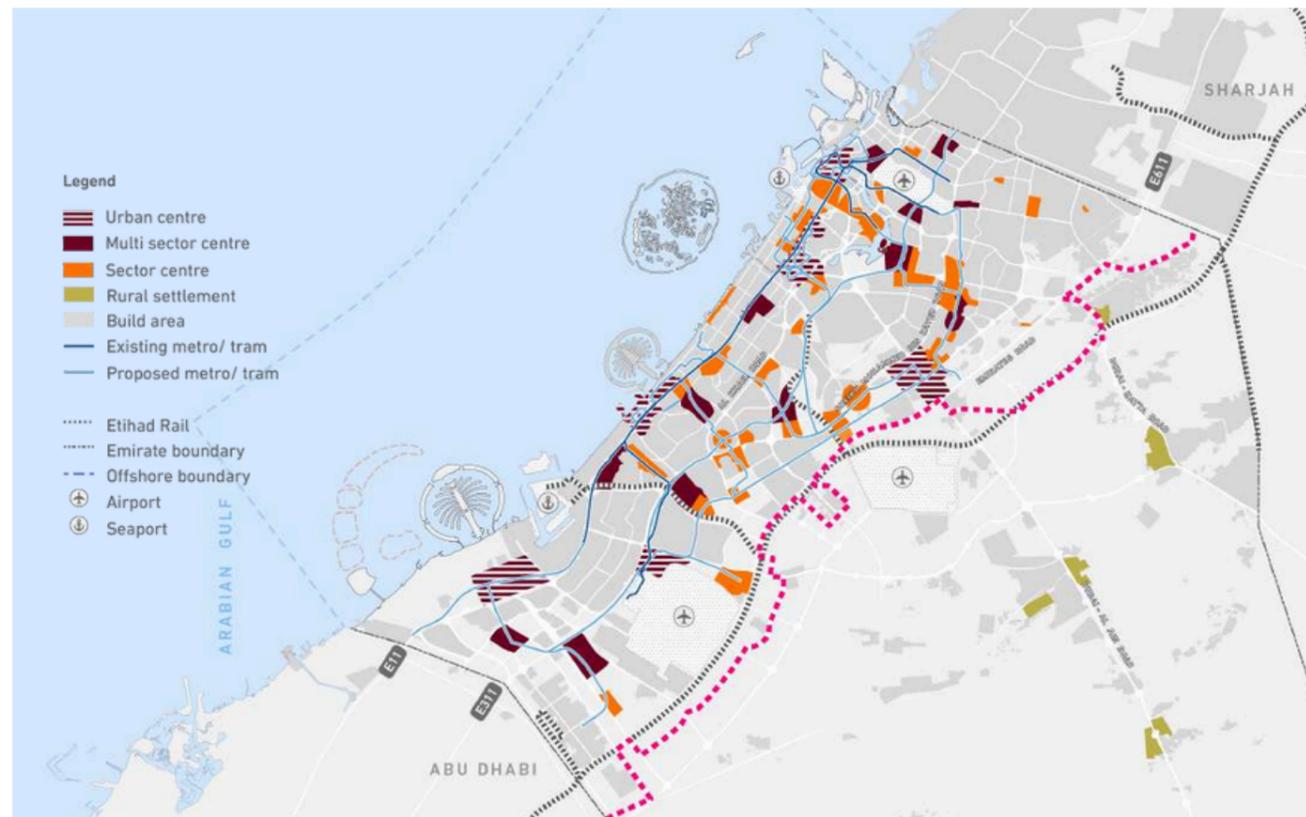
- 상위 도심(Higher-order centres): 도시 중심지(Urban centres), 다중 산업 중심지(Multi-sector centres), 산업 중심지(Sector centres) 다양한 도시 서비스 기능을 수용하며, 높은 주거 밀도를 갖추고 있습니다. 또한, 주거 용보다 고용 중심의 개발 비율이 높아 주민들이 직장에 더 가까이 거주할 수 있도록 합니다.
- 지역 중심지(District centres), 지역사회 중심지(Community centres), 근린 중심지(Neighbourhood centres): 주변 지역 주민들의 일상적인 필요를 충족하는 기능을 수행합니다.

이러한 도심들은 향후 개발의 중심이 될 것이며, 고밀도 개발, 시설 확충, 접근성 개선 및 대중교통 배치의 우선 지역으로 지정됩니다. 본 계획에서는 도시 중심지, 다중 산업 중심지 및 산업 중심지를 도심 계층 구조에서 가장 높은 세 가지 단계로 정의하고 있습니다.

하위 도심(Lower-order centres)은 향후 계획을 통해 정의될 예정이며, 농촌 중심지(Rural centres)도 포함됩니다. 도심은 본 계획의 대중교통 중심 개발(Transit-Oriented Development, TOD) 접근 방식의 핵심 요소로, 대중교통 노선을 중심으로 배치됩니다. 이를 통해 일자리, 주거지 및 서비스에 대한 접근성을 극대화하는 것이 목표입니다.

중심지 계층 구조	
도시 중심지	5
-2040까지	1
-2040년 이후	13
다중 부문 중심지	40
부문 중심지	5
농촌 중심지	

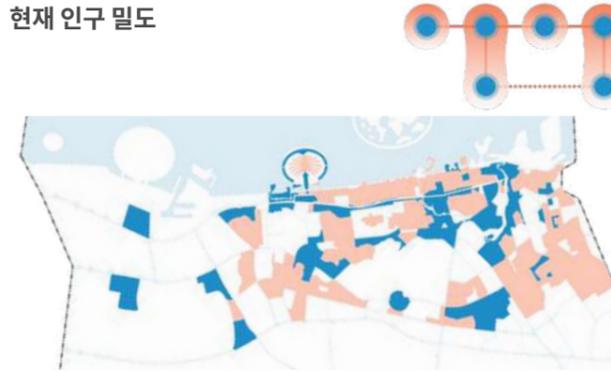
참고: 지구(District), 커뮤니티(Community), 그리고 근린(Neighbourhood) 중심지는 상세 마스터플랜 단계에서 지정되며, 주요 지역 시설에 20분 내 접근할 수 있도록 조성될 예정입니다.



5.3 사람 중심 설계 접근 방식

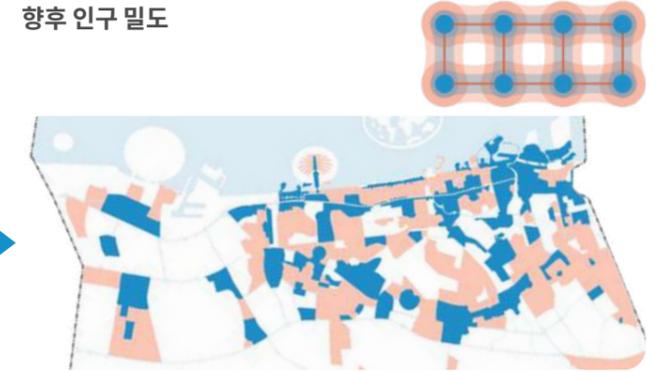
이 계획은 다양한 분야별 전략과 연계하여, 전반적인 차원에서 사람 중심의 계획 및 설계 접근 방식을 채택하고 있습니다.

현재 인구 밀도



현재 인구 밀도는 불균형하게 분포되어 있어 도시 구조의 단절을 초래하고 있습니다.

향후 인구 밀도



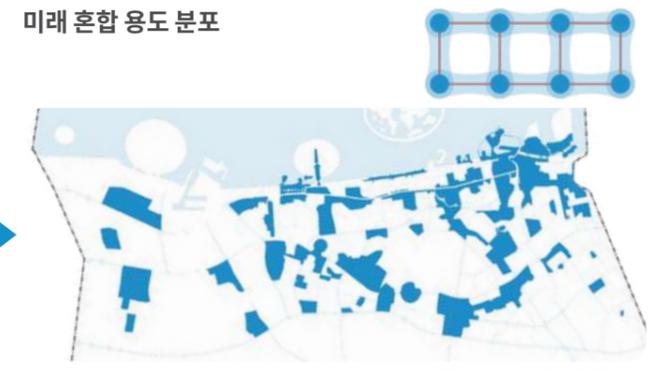
향후 인구 밀도는 다양한 중심지에 분산 및 집중 배치되어 보행 친화적인 활기찬 거리 환경을 조성하고 기존 인프라를 보다 효율적으로 활용할 수 있도록 할 예정입니다.

현재 혼합 용도 분포



현재 혼합 용도 개발 지역은 서로 단절되어 있어 통합적인 도시 구조를 형성하지 못하고 있습니다

미래 혼합 용도 분포



향후 혼합 용도 개발 지역은 활성화된 1층 공간(상업 및 공공 시설) 조성 및 개방 공간 및 녹지 확대를 중심으로 배치될 예정입니다.

5.4 주거

현재 상태

두바이의 주거 환경은 도시의 다양한 인구 구조를 반영하며, 이는 각기 다른 생활 방식과 배경을 나타냅니다. 일반적으로 두바이의 주거 환경은 다음과 같은 특징을 가집니다

- 주거 밀도는 특히 대중교통 역 주변에서 불규칙적입니다.
- 일부 지역은 대중교통의 접근성을 최대한 활용하지만, 다른 지역은 여전히 매우 낮은 밀도를 유지하고 있습니다. 예를 들면:
 - 버르 두바이와 데이라와 같은 기존 중심지 근처에는 중간에서 높은 밀도의 아파트가 있습니다.
 - 새로운 중심지는 주로 고층 건물로 개발됩니다.
 - 중심지 외곽 지역은 저층 건물과 저밀도 지역으로, 대부분은 저밀도 빌라 커뮤니티이지만 일부는 대중교통 접근 없이 고층 건물로 개발되었습니다.
- 많은 신규 개발은 부분적으로만 개발되어 도시 확장을 초래하고, 이는 인프라 효율성을 떨어뜨리고 있습니다.
- 농촌 주택은 주로 농업용 부지 내 또는 인근에 위치한 대형 주택으로 특징 지어집니다.
- 대부분의 노동자 숙소는 산업 지역 내 또는 인근에 건설되며, 대중교통 접근성이나 상업적 편의 시설이 부족한 경우가 많습니다.
- 많은 주민들이 주거 취약 계층으로 간주되며, 주거 관련 비용에 소득의 30% 이상을 지출합니다. 고용주 숙소를 제공받지 않으며, 월급이 5,000 AED 미만(싱글) 또는 10,000 AED 미만(가족)인 사람들은 취약 계층으로, 저렴한 주택 지원이 필요합니다.
- 2040년까지 필요한 주택 단위 수는 저렴한 주택 프레임워크의 결과를 기반으로 결정될 예정입니다.

미래 상태와 목표

이 계획은 다양한 주택 수요를 충족하기 위해 새로운 주택 유형을 도입하여 지속 가능한 주택 공급을 창출하는 것을 목표로 합니다. 특히 다음과 같은 내용을 포함합니다.

- 주택 공급 우선: 지정된 성장 지역 내, 특히 중심지 내부 및 인근에서 주택 공급을 우선시합니다.
- 공급 관리: 주택 공급이 수요에 맞춰 조정되도록 하며, 성장 과정이 인구 증가 예측을 충족할 수 있도록 단계적으로 진행됩니다.
- 다양성 제공: 두바이의 다양한 인구를 위해 미래의 요구와 트렌드를 예상하여 새로운 주택 유형을 추가하도록 촉진합니다.
- 주거의 경제성과 선택지 확대: 싱글을 위한 고품질의 합리적인 가격의 주택을 제공하며, 저렴한 주택 옵션의 범위를 다양화합니다.
- 완전한 커뮤니티 지원: 가족과 독신자들이 주택 외에도 다양한 편의시설과 개방 공간 기회를 이용할 수 있도록 보장해야 할 필요성을 강조합니다.
- 저렴한 주택 옵션 제공 및 직원 주택 배치: 중심지 근처에 직원 주택을 배치하고 저렴한 주택 옵션을 제공합니다.

저렴한 주택 접근 방식

공간 배분 및 분포

- 이 계획은 기존 및 미래 중심지 계층 내에서 저렴한 주택과 저소득층 주택을 제공하는 것을 촉진하며, 이는 주민들에게 일자리, 편의시설 및 대중교통 접근을 제공하는 고품질의 주거지를 보장합니다.
- 현재 저렴한 주택에 대한 수요가 높은 지역(예: 역사적 중심지의 과밀 지역)은 우선적으로 개발되어 고용, 대중교통 및 기타 주요 편의시설에 더 가까운 위치에 제공됩니다

주택 유형 및 선택지

- 주택 시장 내에서 비용 절감을 지원하기 위해 추가적인 주택 유형을 도입합니다.
- 저렴한 주택을 위한 건축 기준이 권장되며, 이는 개발자의 건설 비용을 절감하고 그 절감된 비용을 주민들에게 전달하는 데 도움을 줍니다.



5.5 고용

사무실

이 계획은 상업용 토지 사용 계획을 주민들이 일자리와 일상적인 상품 및 서비스에 더 가까워질 수 있도록 유도하는 방향으로 안내하려고 합니다. 또한, 이러한 부문의 공간적 성장은 수요를 반영하여 과도한 개발을 방지할 것입니다.

- 향후 대부분의 사무실 개발은 중심지에 배치되어, 주거지와 일자리 지역 간의 통합과 연결성을 강화하며, 사무실 군집은 소프트 모빌리티 연결을 통해 인근 주거지역과 연결될 것입니다.
- 대부분의 사무실은 1급 및 2급 대중교통 역에서 도보 거리에 집중되어, 자동차 의존도를 줄이고 출퇴근 시간의 혼잡을 완화할 수 있습니다.
- 계획의 산업 전략에 따라, 첨단 기술 시설은 사무실과 저영향 생산 기능을 결합하여 개발될 것입니다.

소매업

두바이는 글로벌 쇼핑 목적지로서 높은 1인당 소매 공간 공급을 자랑하며, 이는 주민들과 방문객 모두를 대상으로 합니다. 그러나 전자상거래의 성장으로 인해 전통적인 오프라인 소매 방식에 영향을 미쳤습니다. 이 계획은 변화하는 요구를 충족하면서도 주민들이 일상적인 상품과 서비스에 쉽게 접근할 수 있도록 소매 공급을 지속 가능하게 관리하려고 합니다:

- 거리 소매는 향후 개발의 주요 초점이 될 것이며, 특히 중심지에서 더욱 강조됩니다.
- 모든 주민은 필수 소매 서비스에 짧은 도보 또는 자전거 거리로 접근할 수 있습니다.
- 소매에 대한 편리한 접근을 촉진하기 위해, 토지 사용 규제는 기존의 단일 용도 주거지로 지정된 일부 지역에 소매 공간을 할당할 수 있도록 허용합니다.
- 향후 쇼핑몰 개발은 현재 계획된 개발 외에는 권장되지 않습니다.

관광업

두바이의 관광 경제는 2040년까지 연간 2,500만 명의 방문객을 예상하며, 미래 성장의 주요 동력으로 남을 것으로 보인다. 이 계획은 이러한 상당한 수요와 지속 가능성 및 환경 관리에 대한 집중을 균형 있게 조정하여, 향후 개발이 생태적 영향을 최소화하도록 보장합니다.

이 계획은 다음과 같은 방식으로 관광업 성장을 관리합니다.

- 중심지에 대부분의 관광 관련 토지를 할당하여, 방문객들이 대중교통과 주요 관광지에 쉽게 접근할 수 있도록 합니다.
- 도시 전역에 여러 관광 구역을 조성하며, 해안을 따라 관광 회랑을 형성합니다. 이 회랑은 공공 공간 개선, 활동적인 이동 경로, 대중교통 연결, 그리고 유산 및 문화 구역 창출 등을 통해 강화됩니다.
- 두바이 항구와 미나 라시드 크루즈 터미널을 인근 호텔과 소매업체와 연결하여, 혼합 용도의 관광 중심지 조성을 촉진합니다.
- 환경적으로 민감한 지역에 대한 대규모 리조트 배치를 제한하고, 크리크와 해안을 따라 저영향의 지속 가능한 호텔을 배치합니다.

산업

두바이의 산업 개발은 이 계획의 핵심 요소 중 하나입니다. 이는 두바이가 주요 물류 허브로서의 위치를 반영하며, STEAM(과학, 기술, 공학, 예술, 수학) 및 미래 지향적인 생산 부문에 집중함으로써 두바이 경제 성장 전략을 강화합니다. 계획은 향후 산업 개발의 중요한 역할을 강조하는 한편, 현재의 산업 환경을 최적화할 수 있는 기회도 인식하고 있습니다.

다음 요소들이 이 계획의 산업 및 물류 용도 접근 방식을 형성합니다.

- 남부 두바이를 다중 모드 물류 및 생산 허브로 자리매김하며, 알 막툼 공항, 제벨 알리 항구, 에티하드 철도와의 연결을 최대한 활용합니다. 또한, 이 계획은 북동부에 고급 생산 구역을 할당하며, 기술 중심의 실리콘 오아시스 도시 중심지와 연결합니다.
- 도시 중심지의 대중교통 접근 가능한 산업 지구를 혼합 용도의 재개발 지구로 지정하며, 이를 위해 종합적인 지역 프레임워크 개발을 제안하여 공공 영역, 보행 연결, 용도 혼합 및 열린 공간 제공을 향상시킵니다.
- 기존의 도시 서비스 산업 부지를 유지하며, 이는 도시 중심지 근처에 위치합니다.
- 산업 부지 근처에 저렴한 노동자 주택 제공을 촉진합니다.



5.6 열린 공간 요소

이 계획의 열린 공간 요소는 두바이 도시 지역 내의 녹지 공간을 증가시키는 것을 목표로 합니다. 계획은 공공이 이용할 수 있는 공원과 레크리에이션 공간의 수를 증가시키는 데 초점을 맞추며, 이를 통해 통합된 공원 및 녹지 회랑 시스템을 구축하여 자연 재생 전략을 보완하는 목표를 가지고 있습니다. 공공이 이용할 수 있는 녹지 공간의 제공과 접근성을 높이기 위해, 계획은 다음과 같은 접근 방식을 채택합니다.

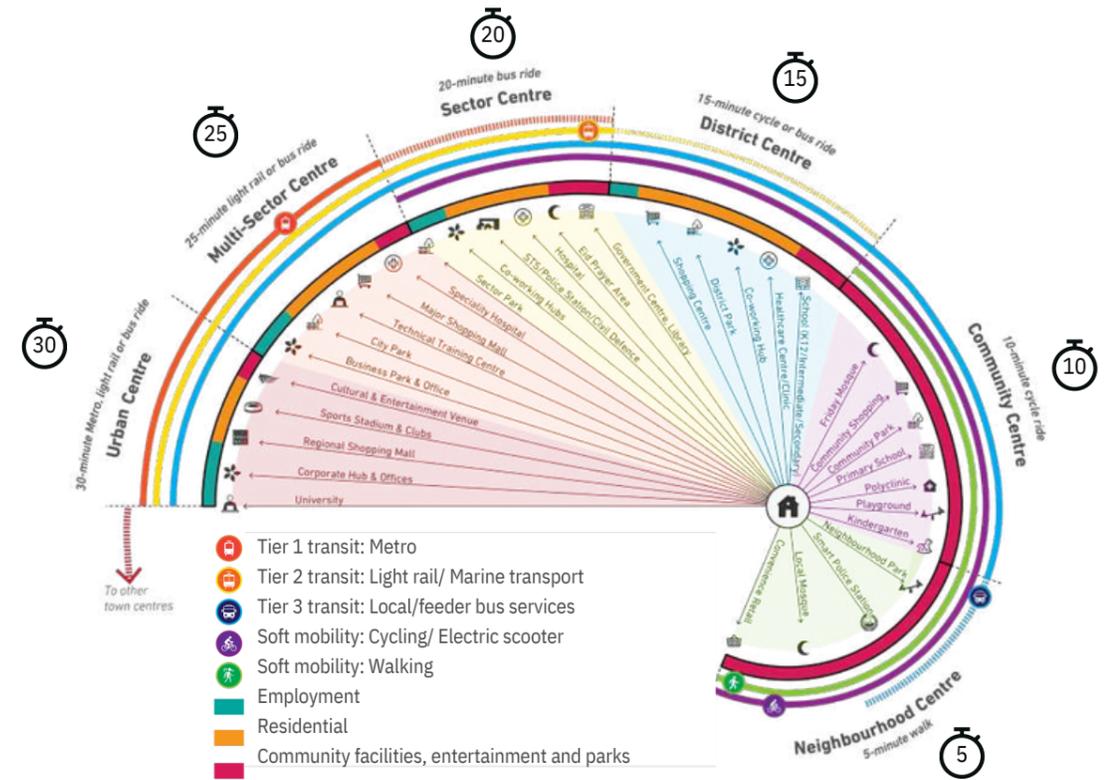
- 보호 지정된 보존 지역, 사막 및 해양 공원을 도입하여 제한적이고 지속 가능하게 관리되는 공공 이용을 허용합니다. 이 지역에서는 하이킹, 조류 관찰, 과학 연구, 교육 프로그램 등 저영향 활동만 가능합니다.
- 뚜렷한 열린 공간 계층화를 촉진하여 모든 주민들이 소규모와 대규모 공원 및 레크리에이션 시설에 편리하게 접근할 수 있도록 보장합니다.
- 열린 공간을 체험적 카테고리 분류하여, 두바이 도시 지역, 농촌 지역, 해안 지역에서 지속 가능하게 관리되는 시설을 제공합니다.
- 약 13.6km²의 새로운 도시 수준 공원을 조성하여 다기능 레크리에이션 공간, 녹색 인프라, 토착 식물, 그리고 지리적 맥락에 적합한 시설을 갖추도록 합니다.

공공 공원 프로그램	
	면적 (km ²)
현재 할당량 (2020)	21.7
2040 할당량	42.8
총 신규 도시 공원	13.6

- 커뮤니티 공원 및 공공 레크리에이션 공간 네트워크 확장합니다.
- 공공 및 민간 부문 이해 관계자와 협력하여 모든 사용자들이 녹지 공간에 쉽게 접근할 수 있도록 하며, 커뮤니티 공원 및 공공 레크리에이션 공간의 네트워크를 확장합니다.
- 그린 코리더와 연결 통로 시스템을 개발하여 주요 공원, 중요한 자연 자산 및 센터를 연결합니다. 이 그린 코리더는 두바이의 소프트 모빌리티 네트워크의 일부가 되어, 열섬 효과가 영향을 미치는 지역에 녹지를 도입하고, 야생 동물 연결을 촉진하며, 녹색 인프라를 수용하는 동시에 야생 지역과 열린 공간을 연결하는 역할을 합니다.
- 기존의 수변 지역을 그린 코리더를 통해 도시 지역과 연결하여 공공 해변 접근을 향상시킵니다. 미개발/미할당 수변 지역을 공공 해변으로 미래에 활용할 수 있도록 우선순위를 두고, 해안을 가로지르는 연속적인 공공 접근을 창출하기 위한 정책을 도입합니다.



5.7 커뮤니티 시설



20 minutes

Neighbourhood, community, district, sector amenities
Access by walking, cycling (soft mobility), combined with Tier 3 transit system

30 minutes

Access to jobs, multi-sector and urban amenities
Access by Tier 1 and 2 transit, combined with local/feeder bus services or soft mobility

살기 좋고 사람 중심적인 포스트 팬데믹 도시를 구현하기 위한 핵심 요소 중 하나는 주민들의 집 가까운 곳에서 필수적인 서비스와 고용 기회를 종합적으로 제공할 수 있는 능력이다.

이 계획은 20분 도시 개념을 도입하여 이를 지원한다

- 포괄적인 서비스와 고용 기회를 제공하여 모든 주민들이 30분 이내에 접근할 수 있도록 하며, 그 중 대부분은 20분 이내의 도보나 자전거 이동으로 접근할 수 있도록 한다.
- 하위 시설은 짧은 도보로 접근할 수 있도록 하고, 상위 수준의 시설은 30분 이내의 대중교통으로 접근할 수 있도록 한다.

- 모든 주민들이 30분 이내의 메트로/경전철을 이용하여 직장에 도달할 수 있도록 계획한다.
- 중심지 계층 내에서 적절한 시설을 제공하여 접근성을 향상시킨다.

5.8 환경



참고: 초기 지도는 추가 연구에 따라 변경될 수 있습니다.

이 계획은 두바이의 환경 품질을 개선하고, 자연을 보호하며, 생물 다양성을 회복하고, 생태계 서비스의 지속 가능한 관리를 통해 제로 탄소 도시로 가는 에미리트의 경로에 긍정적으로 기여하는 것을 목표로 합니다.

따라서 이 계획은 지속 가능한 개발을 촉진하고 환경 품질을 향상시키기 위해 배출 감소, 자원 효율성 개선, 토지 사용 최소화 및 단절을 방지하는 방식으로 접근합니다.

이 계획의 접근 방식은 세 가지 주요 영역에서 방향을 설정합니다

환경 품질, 지속 가능성 및 도시 연결성

- 공공 및 민간 유틸리티 네트워크를 통합하여 자원(예: 재활용수 및 빗물 처리, 저장 및 재사용)을 위한 폐쇄형 시스템을 만들고, 겨울철 과잉 공급을 처리할 수 있도록 물 저장 용량을 증가시키며, 녹색 인프라 시스템을 활용합니다.
- 교통 관련 배출을 줄이기 위해 교통 지향적 개발을 촉진하고, 활동적 및 대중 교통 접근을 증가시키며, 교통 수요 관리 도구를 활용합니다.
- 두바이 대도시에서 개방 공간을 두 배로 늘리고, 녹지 연결을 생성하는 종합적인 공공 공간 및 녹지 회랑 시스템을 개발합니다.

자연 보호 및 생태적 연결성

- 두바이의 자연 보호 구역(NCAS)의 범위를 확장할 가능성, 기존 보호 구역의 확장 및 마르감(Margham) 지역에 새로운 보호 구역을 지정합니다.
- 현재 구역이 지정되지 않은 모든 농촌 지역을 향야 지역으로 할당하여, 미래 개발을 제한합니다.
- **기타 효과적인 지역 기반 보호 조치(OECMs)**를 도입하여, NCAS 외의 지역에서 생물 다양성 보전을 지원하는 조치를 시행합니다. 예를 들어, 에코 리저브, 유산지, 안전 및 보안 구역, 수원지, 서식지 복원 지역 등이 포함됩니다.
- 관련 환경 연구가 완료될 때까지 해양 매립 및 개발에 대한 유예 기간을 도입하고, 생태 복원 및 복구 프로젝트는 예외로 둡니다.

환경 계획 및 관리

- 모든 프레임워크 계획이 전략적 환경 평가(SEA) 과정을 거치도록 요구됩니다.
- 공간 계획 및 연구 권고사항이 환경 데이터를 기반으로 작성되며, 해당 값과 지정을 두바이의 지리공간 데이터셋에 통합되도록 보장합니다.

5.9 모빌리티



이 계획은 다음과 같은 방법으로 두바이의 교통 시스템을 개선하는 것을 목표로 합니다.

소프트 모빌리티(걷기 및 자전거 타기)

- 주민들이 필수 서비스와 연결될 수 있도록 연결되고 통과 가능한 보행 네트워크를 개발합니다.
- 자전거 인프라를 강화하며, 특히 중심지에서 이를 집중적으로 확장합니다.
- 도시 열섬 효과를 완화하기 위해 그늘이 있는 부드러운 이동 경로와 대체 포장/도로 재료를 사용합니다.
- 교통 행동 변화를 촉진하기 위해 완전한 거리 기준을 적용하고, 보행자 및 자전거 친화적인 시설을 설치하며, 걷기와 자전거 타기를 선호하는 이동 수단으로 장려하는 정책을 도입합니다.
- 토지 이용과 교통 계획의 통합 및 활성화된 이동 네트워크를 통해 교통 분야에서의 탈탄소화를 더욱 촉진합니다.

대중교통

- 중심지 계층과 대중교통 중심 개발을 통해 교통 투자 지원, 상위 수준의 중심지는 메트로/경전철로 연결되고, 하위 수준의 중심지는 버스 및 소프트 모빌리티 네트워크로 연결됩니다.

- 제안된 대중교통 네트워크를 계획의 중심지와 일치시키고, 활용도가 낮은 역을 강화합니다.
- 수요 기반 버스 서비스, 공유 이동 수단의 선택지를 늘리고, 마지막 구간 연결을 개선하여 지역 교통을 지속적으로 향상시킵니다.

개인 교통

- 대중교통 접근성을 중심으로 확대하고, 교통 중심 개발을 촉진하며, 저렴한 주택 제공을 통해 다른 에미리트에서 통근하는 주민들을 유치하여 자동차 수요를 줄입니다.
- 다중 교통 수단 수요를 수용하기 위한 통로를 예약합니다.

화물 및 물류

- 에티하드 철도 노선과 제벨 알리/막툼 공항의 다중 교통 허브 근처에서 물류를 우선시합니다.
- 산업 지역에 이행 센터를 위한 부지를 예약합니다.
- 자율주행 트럭과 배달 시스템을 계획합니다.

5.10 유틸리티

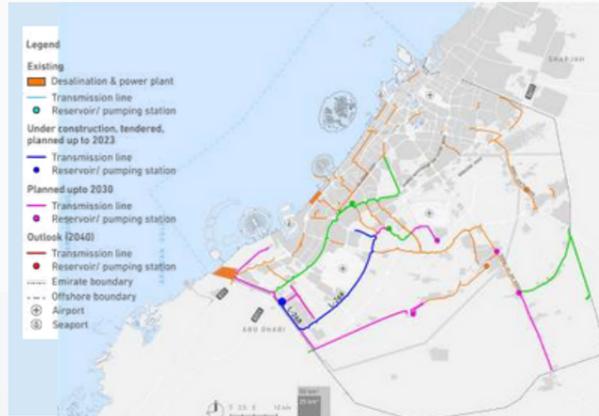
전력



공급과 수요 분석에 따르면, DEWA(두바이 전력 및 물청소 회사)의 계획된 전력 생산, 전송 및 분배 네트워크는 계획된 성장 목표를 수용할 수 있을 만큼 충분합니다. 이는 국제적인 최고 관행과 표준에 맞춘 철저한 계획 프로세스를 통해 이루어진 결과입니다.

지속 가능한 에너지 사용을 촉진하기 위해, 이 계획은 두바이 수요 측 관리 전략 프로그램과 이니셔티브의 지속적인 실행을 지원합니다. 또한, 계획은 두바이 청정 에너지 전략 2050의 이니셔티브와 태양광 발전 용량 확장을 계속해서 지원합니다.

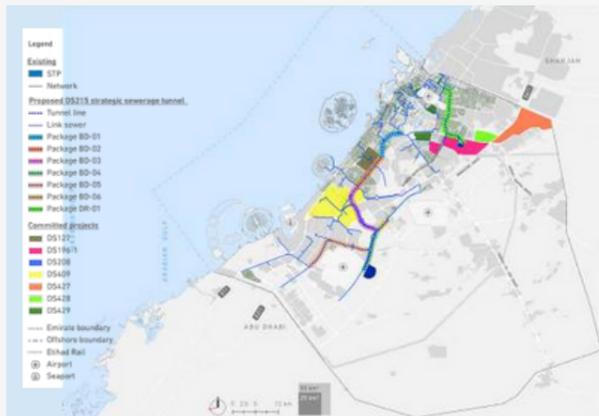
식수



전력과 마찬가지로, DEWA의 기존 계획은 두바이의 식수 시스템이 계획된 성장을 수용할 수 있도록 충분한 용량을 갖추고 있습니다. 이는 국제적인 최고 관행과 표준에 맞춘 철저한 계획 프로세스를 통해 이루어진 결과입니다.

물 절약을 장려하기 위해, 이 계획은 두바이 수요 측 관리 전략 프로그램과 이니셔티브의 지속적인 실행을 지원합니다. 또한, 계획은 두바이의 비음용수 수요(예: 지역 냉방 및 관개)에 대해 대체 수원(TSE)을 공급함으로써 담수화된 물에 대한 의존도를 줄일 것을 권장합니다.

하수 처리



이 계획은 향후 하수 처리 수요를 두바이의 두 개의 하수 처리 시설(STP)로 유도하는 필요성을 지원합니다. DM(두바이 청소 및 하수 처리)의 하수 터널은 향후 성장에 의해 발생하는 수요를 처리하는 데 중요한 역할을 할 것입니다. 이 터널은 하수를 두 주요 STP로 유도하며, 많은 펌핑 스테이션은 폐쇄될 예정입니다.

향후 수요를 수용하기 위해, 이 계획은 두 개의 STP에서 처리 용량을 확장하고, STP 배수구역 외의 시설에서 처리 용량을 확장하며, 네트워크가 없는 지역에 대한 커버리지를 확장할 것을 권장합니다.

폭우수 처리

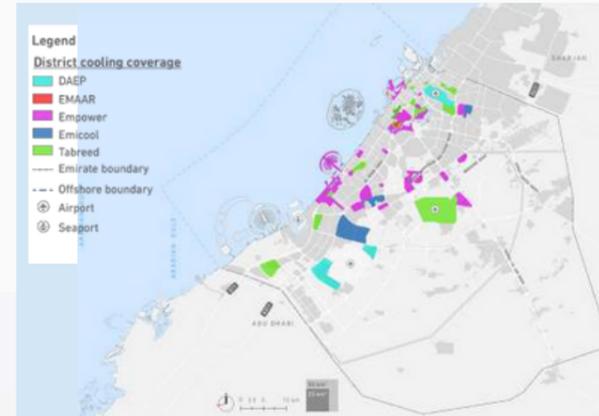


이 계획은 직배수 시스템의 확대를 지원합니다. 이는 강수 발생 시 즉시 유출수와 펌프 스테이션으로 전달되는 시스템을 포함합니다. 또한, 배수 시스템이 없는 민간 개발지에 자립형 배수 시스템을 개선하고, 필요한 경우 배수 시스템을 확장합니다.

계획은 또한 지속 가능한 도시 배수 시스템의 사용을 제한하며, 이는 연못 배수를 위한 새로운 폭우수 배수관을 추가하여 대수층 재충전 방법을 촉진합니다.

향후 성장을 수용하기 위해, 이 계획은 향상된 폭우수 인프라가 필요한 특정 지역을 식별하고 있습니다.

지역 냉방



계획은 도시 전역에서 더 효율적인 냉방 방법을 채택할 것을 권장합니다.

이는 재활용된 물 공급 네트워크 확장 및 개선된 물 재활용 능력을 포함하여 지속 가능한 방식으로 운영되는 도시 전역의 지역 냉방 시스템을 위한 기회를 창출하는 것입니다.

또한, 계획은 고밀도 지역에서 지역 냉방 서비스의 중요성을 강조하고, 효율적이고 경제적으로 실행 가능한 시스템을 달성하기 위해 요금 구조를 규제할 필요성을 지적합니다.

고형 폐기물



여러 위치가 새로운 매립지, 재활용 공장, 폐기물 에너지 전환 시설 및 기타 폐기물 관리 시설을 위한 장소로 추천되었습니다.

이 사이트들은 다음과 같은 여러 기준을 고려하여 선정되었습니다

- 다른 용도와의 인접성
- 환경적 고려사항
- 현재 소유권
- 주요 도로와의 근접성
- 도시 지역으로부터의 거리

5.11 통합된 권리 구역

유틸리티



모빌리티



이 계획은 가능한 한 유틸리티, 이동성 및 녹지 인프라의 도로 권리(RoW)를 통합하여 네 가지 목표를 달성하고자 합니다.

- 1.에미리트의 예상 및 미래 성장 지원을 위한 회랑의 연속성과 충분성 확보
- 2.두바이의 유틸리티 및 도로 권리 시스템을 일치시킴
- 3.생태적, 개방된 공간, 이동성 및 유틸리티 연결성을 강화하여 에미리트 전역에 걸쳐 통합된 링크와 회랑을 구축
- 4.모든 회랑 내 다른 특징에 미치는 영향을 최소화하며 유지 관리의 효율성 증대
- 5.

이 계획은 현재 및 미래의 RoW 디자인을 위치에 따라 분류하여 더 많은 설계 유연성을 제공한다고 설명합니다.

이를 통해 RoW 시스템 개선에 대해 더 최적화된 접근 방식을 허용할 수 있으며, 현재 기준은 지역 개발 맥락에 더 적응할 수 있게 됩니다.

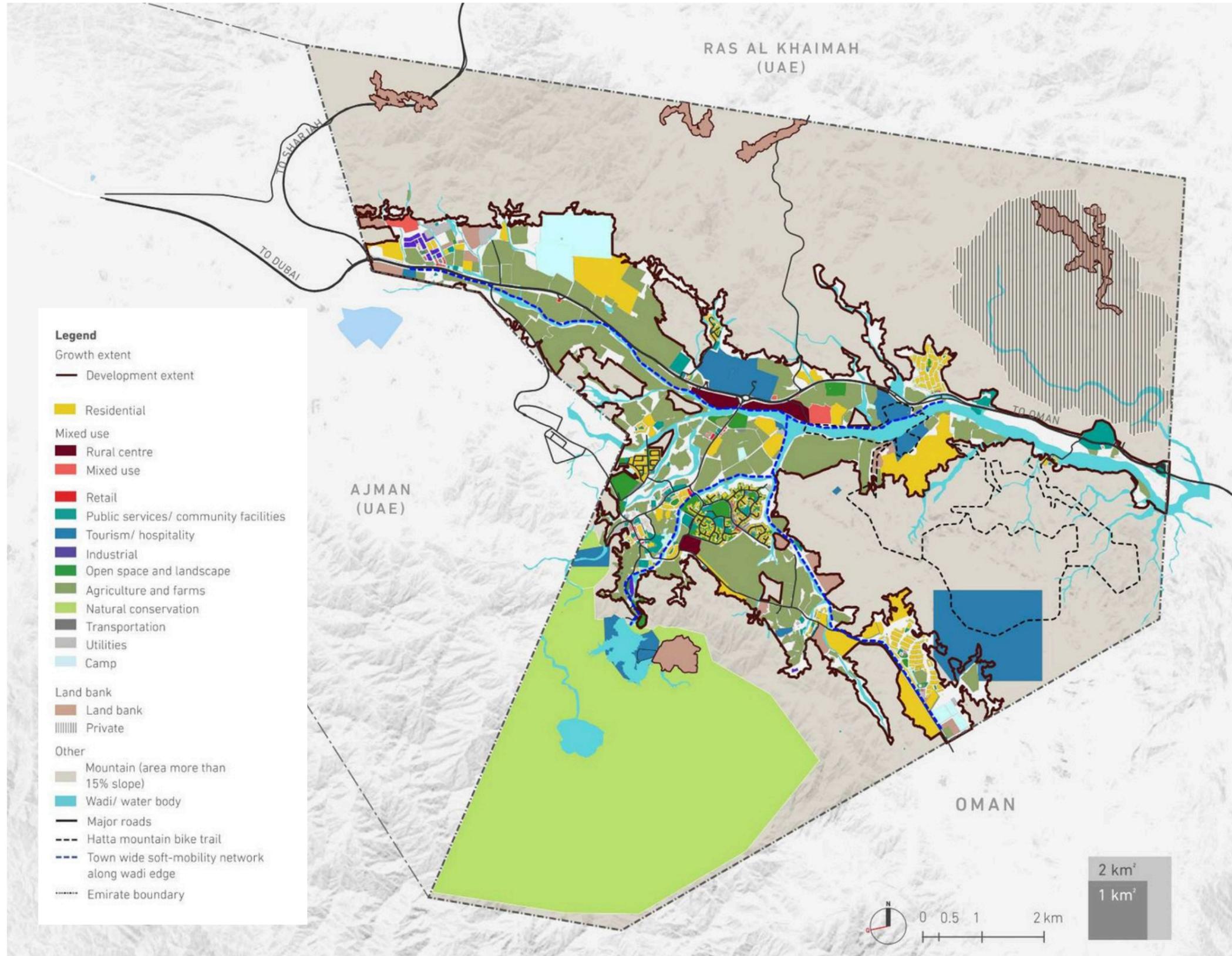
또한 이 계획은 보행자와 자전거 이용자를 RoW 내 우선시하여 안전이나 편안함을 희생하지 않으면서 활성 이동 옵션을 증가시킵니다.

두바이 2040 계획

하타
(Hatta)



5.12 공간 구조



지속 가능한 성장을 위한 원칙

- 🔗
공간 개발 매개변수
 미래 개발은 개발 비용을 줄이고 산, 자연 보호 구역 및 와디를 보호하여 환경 회복력을 증진하기 위해 15% 기울기 이하 지역 내로 제한될 것입니다.
- 🏢
센터 및 인구 구조
 사람 중심의 센터 계층이 설정되며, Fort Roundabout 인근에서의 기회를 증대시키고 Hatta 남부에 추가 센터를 만들어 나갈 것입니다.
- 🌿
개발 범위/성장 지역
 계획의 개발 범위는 15% 기울기 이하의 할당되지 않은 토지와 DM의 Hatta 센터에서 식별된 기존 농업지구를 포함한 잠재적 재생 지역에 중점을 둡니다. 2040년 이후 성장을 수용할 수 있도록 토지 은행이 유지됩니다.
- 🌴
육상 환경
 Hatta의 자연 보호 구역 내에서는 개발이 금지되며, 지하수 보호 구역 내의 사이트에는 제한이 적용됩니다.
- 🏠
토지 이용
 미래 토지 공급은 Hatta의 농촌 특성과 증가하는 인구를 유지해야 할 필요성에 균형을 맞춰야 합니다.
- 🌳
개방 공간 및 통합된 녹지 회랑
 Hatta의 자연 자산은 생태적으로 풍부한 네트워크를 형성하여 레크리에이션 및 녹지 인프라 솔루션을 제공합니다.
- 🚌
이동성 및 접근성
 이 계획은 센터와 주거 지역을 소프트 모빌리티로 연결하는 새로운 활성 이동 네트워크를 설정하여 자동차 없는 라이프스타일을 지원합니다.
- ⚡
유틸리티
 새로운 녹지 인프라는 환경과 지역 사회에 미치는 영향을 최소화하면서 개발될 것입니다. 또한 이 계획은 저탄소 미래를 목표로 재생 가능 에너지 사용을 향상시킬 기회를 명시합니다.

5.13 비전, 전략적 목표 및 성장

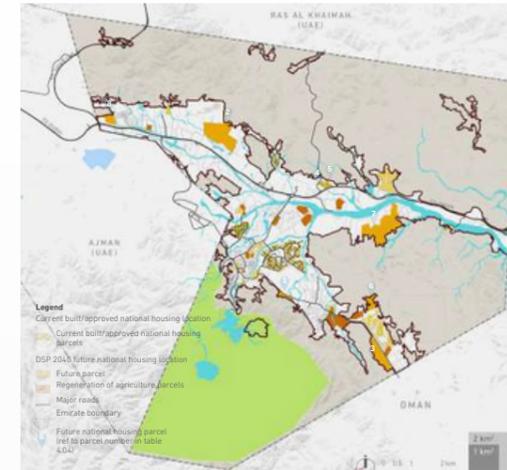
이 계획은 Hatta 지역의 지속 가능한 삶의 질을 유지할 수 있도록 성장 방향을 설정합니다. 계획의 개념은 미래 성장을 농업 중심의 환경에 내재된 자립적인 지속 가능한 도시 마을로 집중시킵니다. 또한 Hatta의 문화유산과 자연 자산을 활용하여 지역 경제를 활성화하는 커뮤니티 중심의 에코 관광 기회를 제공합니다.

이 계획은 Hatta의 다양한 목표를 설정하고 있으며, 그 중 하나는 전략적 지역 중심지로서의 역할을 지원하고, 향후 20년 동안 인구가 두 배로 증가할 것으로 예상되므로 회복력 있고 책임감 있게 성장을 관리하는 것입니다. 또한, 고품질의 국영 주택 옵션을 제공하고, Hatta의 독특한 자연 자산을 보호하는 것을 목표로 합니다.

이 목표를 달성하기 위해 Hatta의 공간 개념은 발전을 와디 외부의 저기울기 지역으로 제한하고, 소규모 농촌 중심지를 개발하며, 자연 보호 구역에 대한 적절한 보호를 제공하여 시민과 주민들에게 다양한 고용 기회를 보장할 것입니다.

5.14 테마별 구성 요소

주거

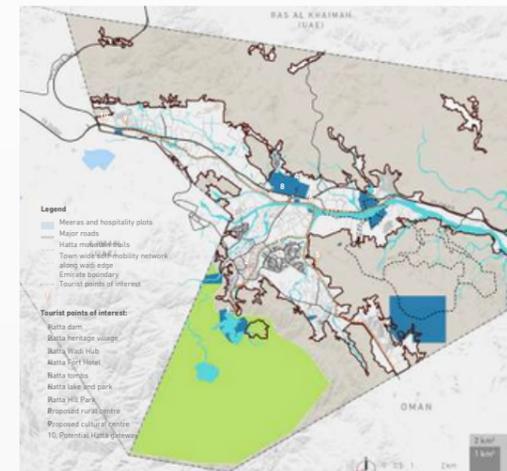


하타의 미래 성장은 인구가 두 배로 늘어나는 것에 대비하여 준비되고 있습니다. 두바이 대도시의 주택 계획과 마찬가지로, 하타의 접근법은 작은 면적을 차지하는 다양한 개발 시나리오를 제공하는 것입니다. 이 시나리오는 구획과 단위 크기 효율성에 기반을 두고 있습니다.

계획은 모든 가능한 개발 시나리오를 수용할 수 있는 충분한 토지를 식별하며, 사용되지 않은 부지는 2040년 이후의 성장을 수용할 수 있는 토지 은행으로 사용될 것입니다.

미래 성장을 충족시키기 위해 충분한 토지를 확보하는 것 외에도, 계획은 고품질의 공동 시설이 제공되는 미래지향적인 국가 주택 공동체를 우선시합니다.

관광

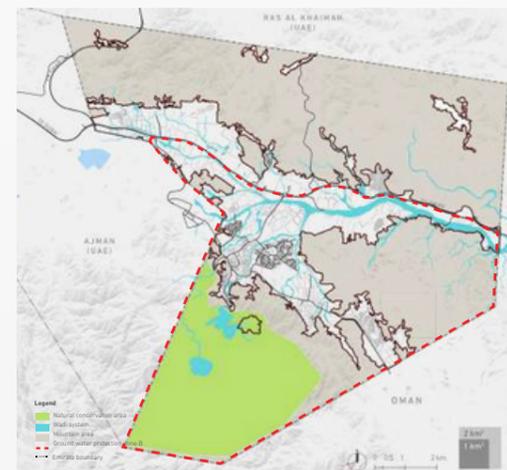


이 계획은 하타의 관광 및 현대 산업의 지속 가능한 개발을 계속 지원할 것입니다. 이는 하타가 두바이의 문화 및 생태 관광의 중심지로 자리잡도록 하려는 지도부의 비전과 일치합니다. 이 접근법은 하타의 정체성을 미래 세대에 보존합니다.

계획은 개발자들이 미래의 관광 용도로 예약한 부지를 보호하고, 주요 관광지를 식별하여 보호하며, 하타의 독특한 특성에 중요한 자연 자산을 보존합니다.

관광 관련 활동을 지원하기 위해 기존 할당을 넘어서는 토지가 필요하지 않습니다. 푸드트럭이나 생태 관광 벤처와 같은 새로운 활동은 기존 지역 내에서 수용될 수 있습니다.

환경



하타의 독특한 자연 환경은 장기적인 생존 가능성과 주민들의 복지에 필수적입니다. 이 계획은 하타의 와디, 산 및 보호 구역을 보호하는 보존 구역 조치를 통해 보호하며, 하자르 산과 해안을 통한 넓은 생태적 연결을 허용합니다.

하타의 대부분은 대수층에 위치하고 있으며, 이는 대수층 보호 구역을 통해 보호됩니다. 이 보호 구역은 이 중요한 자원을 해칠 수 있는 활동과 용도 사용을 금지합니다.



6 법정 계획 시스템

“
법정 계획 시스템은 도시 계획 거버넌스(urban planning governance)와 계획 체계(plan hierarchies)를 최신화 하여
일관성과 유연성을 확보하는 것을 목표로 합니다
”

2040 DUBAI

Dubai, the best city for living in the world

دبي المدينة الأفضل للحياة في العالم

6.1 프레임워크 계획

프레임워크 계획과 매뉴얼은 구조 계획을 실행하는 데 필요한 지침을 제공합니다.

이는 특정 주제나 지정된 지역과 관련된 세부 정책과 지침을 제공하며, 에미리트 내 특정 또는 계획된 개발과 연계됩니다.

이 정보는 구조 계획 내에서 요구되는 공간적 준수 사항을 포함하며, 정책, 지역별 개발 매개변수, 지방 계획, 구역 및 오버레이를 통해 제시됩니다.

두바이 2040 프레임워크 계획	
No.	Framework plans
Topic frameworks	
1	Zoning*
2	Natural conservation and connectivity
3	National housing*
4	Heritage, art and cultural conservation
5	Soft mobility (inc. X-minute/ first mile)
6	Strategic transportation
7	Public transport: rail/marine/bus/air taxi
8	Freight and logistics
9	Integrated strategic infrastructure
10	Affordable housing*
11	Worker accommodation*
12	Open space and greenery*
13	Urban design and public realm*
14	City-wide community facilities planning
15	Geo-economic and STEAM synergy
16	Tourism and retail experience
17	Mega-developer coordination plan
Local area frameworks	
1	Urban Centres
2	Future national housing*
3	Rural settlements*
4	Hatta*

Note: Preliminary list of recommended Framework plans and manuals

공간적 지도는 위치를 식별하며, 정책은 프레임워크 계획이 목표로 하는 결과 및 개발자가 해결해야 할 사항과 인허가 과정에서

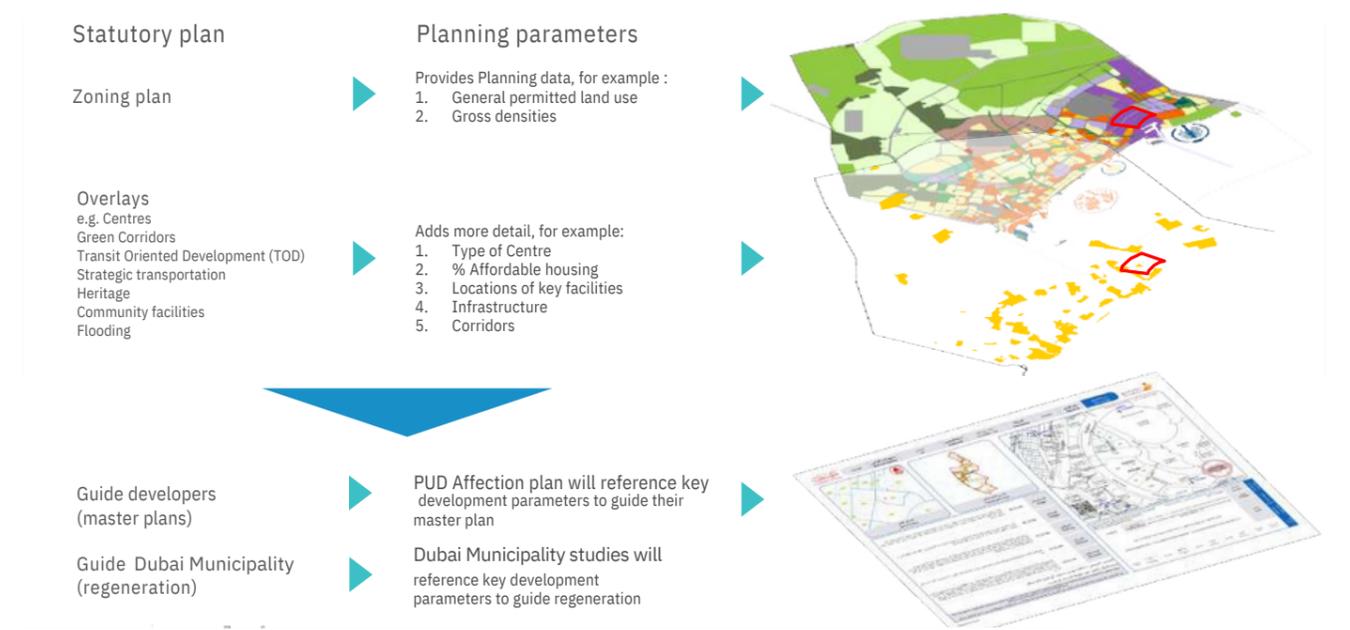
계획 당국이 고려해야 할 사항을 구체적으로 명시합니다.

다음과 같은 프레임워크 및 매뉴얼이 구조 계획을 구체화하기 위해 제안되었습니다.

*표시된 계획은 이미 착수되었습니다.

두바이 2040 매뉴얼	
No.	Manuals
Plan making manuals	
1	Sustainable, resilient and green communities (Al Sa'fat)
2	Urban design and public realm*
3	Open space and greenery*
4	Integrated strategic infrastructure
5	Transit-oriented development*
6	Affordable/low-cost housing*
7	National housing
8	Community facilities standards
9	Safety and security planning
10	Waterfronts: beaches and promenades*
11	Unified Planning code*

6.2 토지 이용 계획 및 구획 관리



구조 계획 및 프레임워크 계획은 **존닝 오버레이(zoning overlays)**를 통해 보완되며, 이는 정책 실행과 관련 연구 결과를 보다 구체적으로 반영하는 역할을 합니다.

존 계획(Zone Plan)은 도시 내 지역별 토지 이용을 체계적으로 정리하고, 특정 구역에서 허용되거나 제한되는 개발 활동의 방향을 제시하는 제도적 장치입니다.

일반적으로 5~10년을 주기로 운영되지만, 인구 증가나 경제 성장률 변화 등 주요 변수가 발생하면 유연하게 조정될 수 있습니다.

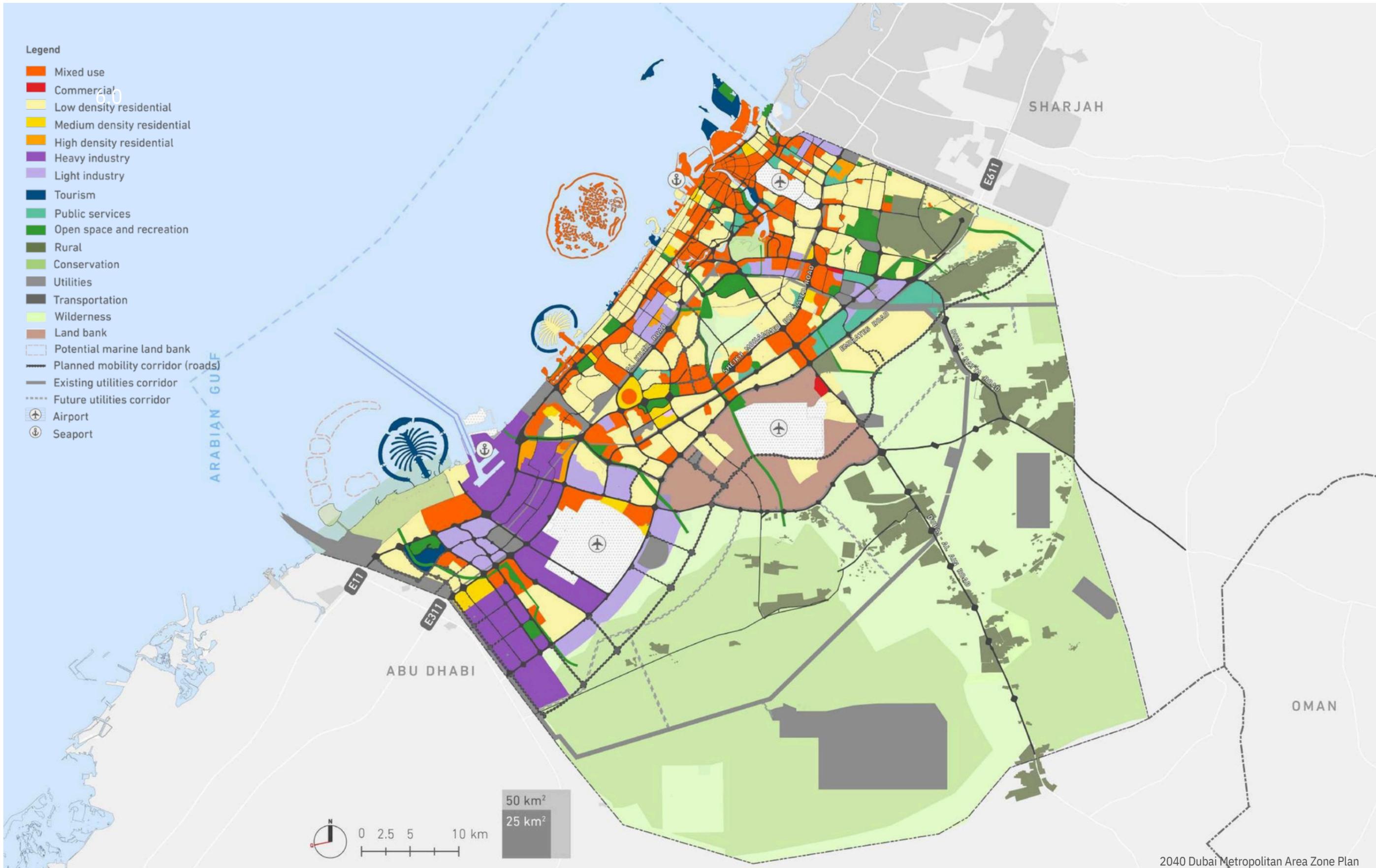
각 존(zone)에는 허용 가능한 토지 이용 유형과 최소한의 개발 기준을 명시하는 규제(control)가 적용되며, 이를 통해 도시 개발이 체계적이고 균형 있게 진행될 수 있도록 합니다

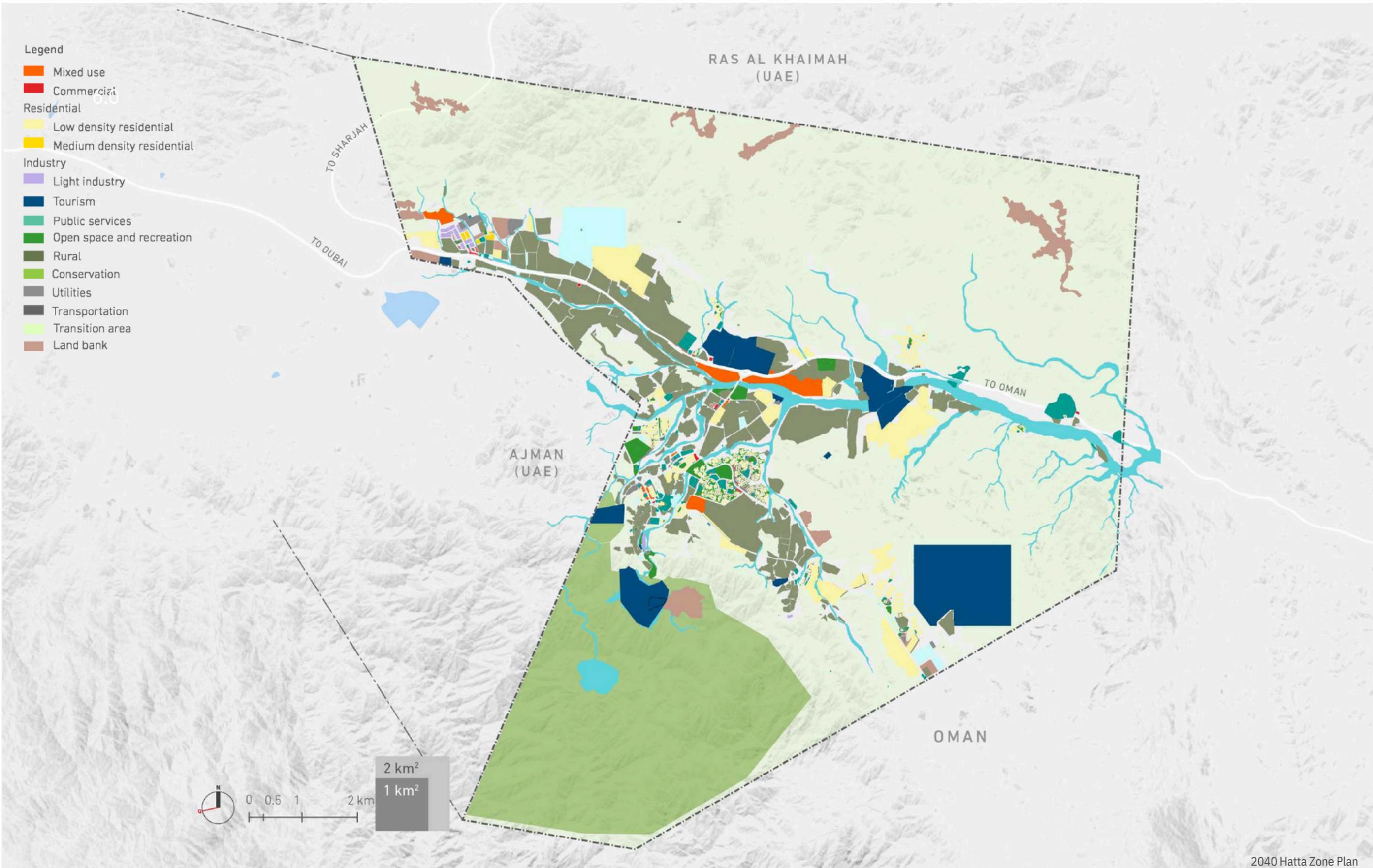
이러한 존 규제는 특정 구역의 **주요 용도(primary purpose)**를 명확히 정의하는 동시에, 해당 지역에서 **허용될 수 있는 부수적인 토지 이용(예: 상업, 주거, 공공시설 등)**에 대한 기준을 마련하는 역할을 합니다.

이는 향후 모든 개발이 반드시 준수해야 하는 원칙으로 적용됩니다.

다음 페이지의 도표는 두바이 광역권(Dubai Metropolitan Area)과 하타(Hatta)의 2040년 토지 이용 계획을 보여주며, 도시 전역의 존 분류를 지도화하고, 각 유형별 정의 및 허용되는 토지 이용 기준을 제공합니다.

향후 보다 심층적인 연구를 거쳐 각 존 유형에 대한 구체적인 규제 및 세부 지침을 수립할 계획입니다.





Unified land uses (used in the masterplan/ planning permit applications)		Zone (identified in the Structure plan)															
General landuse	Detailed land use	Commercial	Conservation	Light industry	Heavy industry	Land bank	Mixed-use	Open space and recreation	Public services	Low-density residential	Med-density residential	High-density residential	Rural	Tourism	Wilderness	Transportation	Utility
Residential	Residential single family	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Residential multi family	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Residential collective	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Commercial	Retail ¹	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Mall	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Event and exhibition	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Office	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Recreation and entertainment	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Hospitality	Resort ²	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Hotel	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Serviced apartment	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Industrial	Industrial light	⊗	⊗	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Industrial medium	⊗	⊗	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Industrial heavy	⊗	⊗	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Logistics	⊗	⊗	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Mixed use	Mixed commercial	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Mixed residential	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Mixed hospitality	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Mixed industrial	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Community facility	Religious ¹	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Education ²	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Healthcare	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Municipal services	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Social and cultural	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Safety and security ³	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Transportation	Public transit	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Maritime	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Aviation	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Freight rail	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Right of ways ²	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Utilities ⁴	Power	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Potable water	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Sewerage	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Drainage/stormwater	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Irrigation	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Firefighting	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	District cooling	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Telecommunications	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Solid waste	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Oil and gas	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Integrated utilities ⁴	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	
Agriculture	Animal and livestock	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Agriculture and nursery	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Open space and parks	Parks and beaches	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Sports recreation	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Public realm	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	Buffer	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Wilderness	Wilderness	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗

- ✓ Permitted - Primary
- ⊗ Permitted - Secondary
- ⊗ Not permitted
- ⊗ Not considered

참고: 각 존(zone)에서 허용되는 토지 이용에 대한 예비 권장 사항

- 연료 충전소, 소매업체(예: 스트립형 상점, 편의점), 종교 관련 토지 이용은 두바이 시청(Dubai Municipality)의 승인을 받아 자연보호구역(Wilderness Areas) 내에서 허용될 수 있습니다.
- 리조트, 교육시설, 도로(RoW)와 관련된 토지 이용 계획은 보호구역(Conservation Zone)의 관리 계획에 따라 결정되며, 해당 구역의 목표를 지원하는 방향으로 추진 될 것입니다.
- 상업, 복합용도, 주거 지역에서 허용되는 안전 및 보안 시설에는 소규모 공공안전시설(SPS), 경찰서, 민방위(Civil Defense), 구급차 서비스 등이 포함됩니다.
- 배전 시설(Distribution Utilities)은 모든 존에서 **보조 허용(Permitted-Secondary)**으로 분류됩니다. 그러나 이러한 시설은 보호구역(Conservation Zone), 자연보호구역(Wilderness Area),

토지 은행(Land Bank) 존에서는 **미정의 용도(Innominate Use)**로 간주되며, 두바이 시청에서 요구하는 연구를 통해 해당 시설의 영향과 완화 방법을 증명해야만 허용될 수 있습니다.

5. 송전 수준의 시설(Transmission Level Utilities)은 모든 존에서 **미정의 용도(Innominate Use)**로 간주되며, 두바이 시청에서 요구하는 연구를 통해 해당 시설의 영향과 완화 방법을 증명해야만 허용될 수 있습니다.
6. 해당 구역에서 '허용됨(Permitted)' 또는 '허용되지 않음(Not Permitted)'으로 명시되지 않은 토지 이용은 '미정의 용도(Innominate Use)'로 허용될 수 있으며, 두바이 시청의 평가를 받아야 합니다.

6.3계획 오버레이 (Planning Overlays)

존 계획(Zone Plan) 외에도 특정 부지나 지역에는 하나 이상의 오버레이(Overlay) 요구사항이 적용될 수 있습니다. 오버레이는 해당 부지나 지역이 개발될 때 추가적으로 고려해야 할 사항을 제공하는 역할을 합니다.

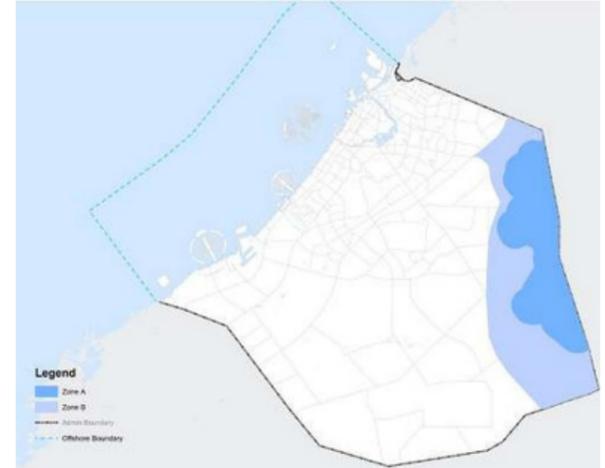
오버레이는 일반적으로 특정 주제나 지역 단위 연구(Local Area Framework Studies)의 결과물로 도출되며, 기본적으로 설정된 존(Zone)을 대체하는 것이 아니라 보완적인 개발 조건을 제시합니다.

또한 **공간적 경계(spatial boundaries)**를 설정하는 것뿐만 아니라, 정책적 요소도 포함하여 해당 지역 내 개발 요건(예: 공공주택 공급 기준 등)을 명확히 규정합니다.

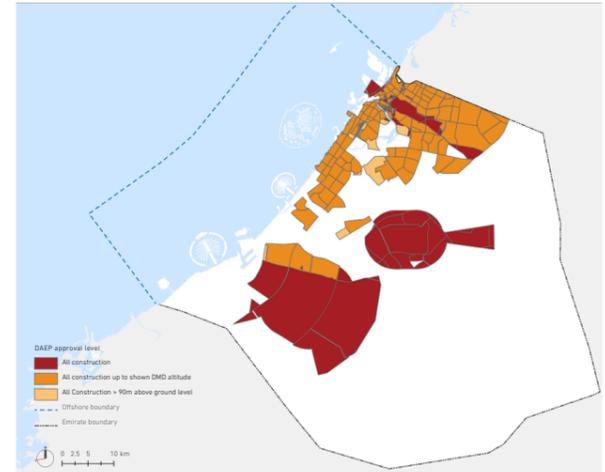
두바이의 모든 토지가 오버레이 요구사항을 갖고 있는 것은 아니지만, 일부 지역은 하나 이상의 오버레이가 중복 적용될 수도 있습니다.

개발 허가를 받기 위해서는 해당 부지에 적용되는 존과 오버레이의 모든 요구사항과 개발 규제를 준수해야 합니다. 오버레이는 다음과 같은 다양한 주제를 포함합니다:

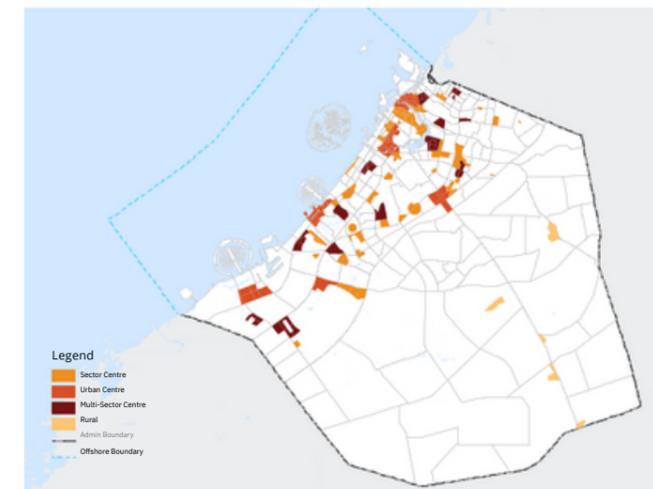
- 토지 이용 및 교통 계획
- 주택 공급 및 계획
- 경제 개발
- 자연 및 건축 유산 보존
- 전략적 인프라 구축



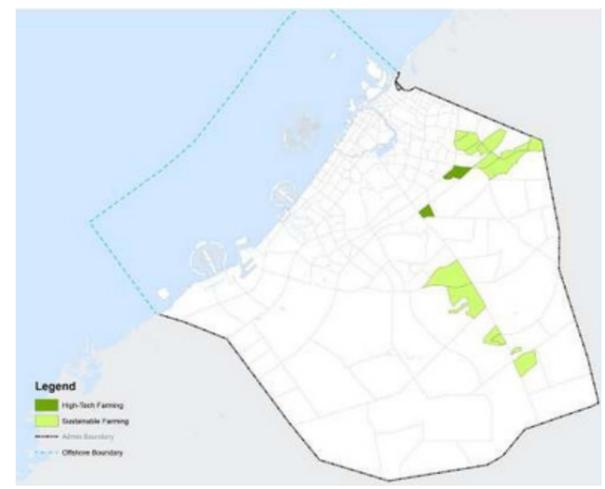
Groundwater Protection Overlay



DAEP Height Restriction Overlay



Dubai 2040 centres overlay example



Farms Overlay

7 실행 및 모니터링

“

이 계획의 실행은 에미리트
를 위한 종합적인 계획을 위
해 수행해야 할 주요 프로젝
트, 이니셔티브 및 연구를
자세히 설명합니다.

”



2012



2008



1995



7.1 실행

실행 계획은 수행해야 할 주요 프로젝트, 이니셔티브 및 연구를 상세히 설명합니다. 이 계획은 세 가지 우선순위로 구분되어 정부의 의제 변화와 단기적 충격으로 인한 영향에 유연하게 대응할 수 있도록 하면서도 전체적인 비전을 훼손하지 않도록 합니다. 세 가지 우선순위는 다음과 같습니다.

1. **기본적인 우선순위:** 계획의 첫 5년 동안 시행될 것으로 예상되는 조치들
2. **모니터링 우선순위:** 인구, 경제 및 정치적 트리거를 기반으로 한 조치들
3. **희망적 우선순위:** 글로벌 협력 분야에서 정부의 장기적인 약속과 관련된 조치들

실행 계획에 제시된 조치들은 여러 주제로 분류됩니다. 여기에는 존 및 토지 이용, 국가 주택, 대형 개발 프로젝트, 전략적 인프라 및 환경이 포함됩니다. 각 주요 분야에는 정책과 단계별 프레임워크가 개발되었습니다.

토지 개발, 인프라 및 주요 이니셔티브/연구를 위한 예산이 수립되어 계획의 실행을 안내하게 됩니다.

7.2 모니터링

이 계획은 실행과 진행 상황을 모니터링할 수 있도록 8가지 목표를 중심으로 분류된 ****정량적 핵심 성과 지표(KPI)****를 제시합니다.

이 지표들은 이해관계자들에게 계획의 성과를 추적할 수 있는 도구를 제공하며, 추가적인 개입이 필요한지 여부를 확인할 수 있게 합니다.

아래 표는 계획의 초기 지표 목록을 제공합니다.

#	지표
1. 공간과 인프라의 활용 최적화	
1.1	R주거 인구 밀도
1.2	개발 밀도
1.3	센터 내 개발 혼합 비율
1.4	재생 가능 에너지에서 생산된 전력의 설치 용량 비율
1.5	지구 냉각 시스템이 서비스하는 개발 비율
1.6	식수 요구 사항을 충족하는 비율
1.7	전력 요구 사항을 충족하는 비율
1.8	하수 및 재활용 네트워크로 서비스되는 성장 지역 비율
1.9	우수 배수 네트워크로 서비스되는 성장 지역 비율
2. 다양한 주택과 핵심 시설을 갖춘 활기차고 건강한 커뮤니티 계획	
2.1	연간 제공되는 국가 주택 유닛 및 토지의 비율
2.2	준비된 주택 유형으로 배정된 유닛의 비율
2.3	중심지에 배정된 저렴한 주택 비율
2.4	필수 시설에 도보나 자전거로 접근할 수 있는 인구 비율
2.5	시설이 완비된 커뮤니티의 비율
3. 공원 및 개방 공간 제공 강화	
3.1	1인당 개방 공간 제공 비율
3.2	공공 접근이 가능한 해안선 비율
4. 사람 중심 접근 방식으로 접근성 향상	
4.1	도보로 이동하는 비율
4.2	자전거로 이동하는 비율
4.3	대중교통 및 공유 모빌리티 이용 비율
4.4	대중교통 정류장까지 800m 이내에 위치한 인구 비율
4.5	교통 혼잡도

#	지표
5. 경제적 토지의 효율성 강화	
5.1	STEAM 생태계
6. 환경 공간 품질 및 회복력 향상	
6.1	높은 도시 열섬 효과에 노출된 커뮤니티 비율
6.2	깨끗하고 건강한 토지, 공기 및 환경
6.3	매립지로 향하는 폐기물의 전환 비율
6.4	수질 (수로 및 해안수역)
6.5	두바이 내 자연 보호구역 비율
6.6	홍수 침수 지역 내 건축물 비율
6.7	두바이의 고수익 지속 가능한 식량 생산의 비율 (우선 농업)
6.8	미래 개발을 위해 수정된 언덕 손실 면적
7. 문화유산, 고고학적 유적지 및 문화적 중요 장소 보호	
7.1	두바이 내 역사적 및 문화유산 지구 비율
8. 일관되고 조정된 방식으로 공간 계획 및 개발 규제 적용	
8.1	두바이 공간 데이터베이스 내 업데이트된 계획 데이터 비율
8.2	두바이 2040 실행 진행 상황
8.3	두바이 2040 모니터링 (일정에 맞춘 추적을 완료한 지표 비율)

**DUBAI
2040**
Structure Plan
Executive Summary