

중화5구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안) 재공람·공고

서울특별시 중랑구 공고 제2023-391호(2023.03.08.)로 공람·공고한 우리 구 관내 중화1동 122번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 2023.07.19. 제3차 서울특별시 도시계획위원회 정비사업 등 수권분과위원회 개최에 따른 심의결과(수정가결)를 반영하여 주민의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 동 법 시행령 제13조 규정에 따라 아래와 같이 주민 재공람을 실시하오니, 의견이 있는 경우 재공람기간 내에 우리 구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2023.08.31.

서울특별시 중랑구청장

가. 재공람기간 : 2023.08.31.(목) ~ 2023.10.04.(수) (30일 이상)

나. 재공람장소 : 중랑구청 2층 주택개발추진단(☎2094-6892), 중화1동 주민센터

다. 재공람의견 제출 장소 : 중랑구청 주택개발추진단(2층), 중화1동 주민센터

라. 재공람내용(별첨)

마. 기타사항

- 본 재공람내용에 관하여 구체적인 내용은 반드시 재공람장소에서 확인하여야 하며, 본 재공람으로 모든 재공람 관계서류 및 도면이 고지된 것으로 갈음합니다.

(별첨) 재공람내용

1. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	중화5구역 주택정비형 재개발사업	중랑구 중화동 122번지 일대	71,465.9	-

2. 토지이용에 관한 계획 : 신설

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		71,465.9	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	16,143.9	22.6	-
	도 로	10,309.9	14.4	-
	공 원	4,830.0	6.8	-
	공공청사	1,004.0	1.4	주민센터
획지		55,322.0	77.4	공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 계획 (변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		71,465.9	-	71,465.9	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	63,720.5	감)49,868.0	13,852.5	19.4	-
	제2종일반주거지역	7,745.4	증)49,868.0	57,613.4	80.6	-

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도로

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	50	20	보조 간선	3,250	중화동 50-11	신내동 379-5	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	50	20~23	보조 간선	3,250	중화동 50-11	신내동 379-5	일반 도로	-	-	도로 확폭
신설	중로	2	(1)	15	국지 도로	193	중화동 148-126	중화동 110-48	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	(1)	12	국지 도로	177	중화동 133-19	중화동 10-6	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	(1)	10	국지 도로	174	상봉동 306-11	중화동 133-19	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	(2)	10	국지 도로	85	중화동 119-4	중화동 119-4	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	(3)	10	국지 도로	86	중화동 148-126	중화동 54-5	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	(1)	7~8	국지 도로	259	상봉동 315-105	중화동 154-84	일반 도로	-	-	연장 축소/ 구역외 도로
변경	소로	2	(1)	7~8	국지 도로	168	상봉동 315-105	상봉동 306-11	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	(2)	8	국지 도로	119	중화동 182-1	상봉동 309-1	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	(1)	6~7	집산 도로	36	중화동 110-47	중화동 110-47	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	(2)	6~7	집산 도로	39	중화동 54-4	중화동 54-4	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	23	3~8	국지 도로	47	중화동 127-12	중화동 132-1	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	8	중화동 132-1	중화동 132-1	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	39	6	국지 도로	21	중화동 157-16	중화동 159-2	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	5~6	국지 도로	111	중화동 154-85	중화동 158-5	일반 도로	-	-	-

※ 도로번호는 임시번호임

나. 공원(신설)

구분	도 면 표 시번호	시 설 명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	소공원	중화동 122번지 일대	-	증)4,830	4,830	-	-

다. 공공·문화체육시설(신설)

■ 공공청사

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			건축물의 범위			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	-	공공청사	중화동 110-80 일대	-	증)1,004	1,004	60% 이하	200% 이하	7층 이하	-	-

5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	중화5구역	71,465.9	획지	55,322	중랑구 중화동 122번지 일대	322	-	-	322	-	

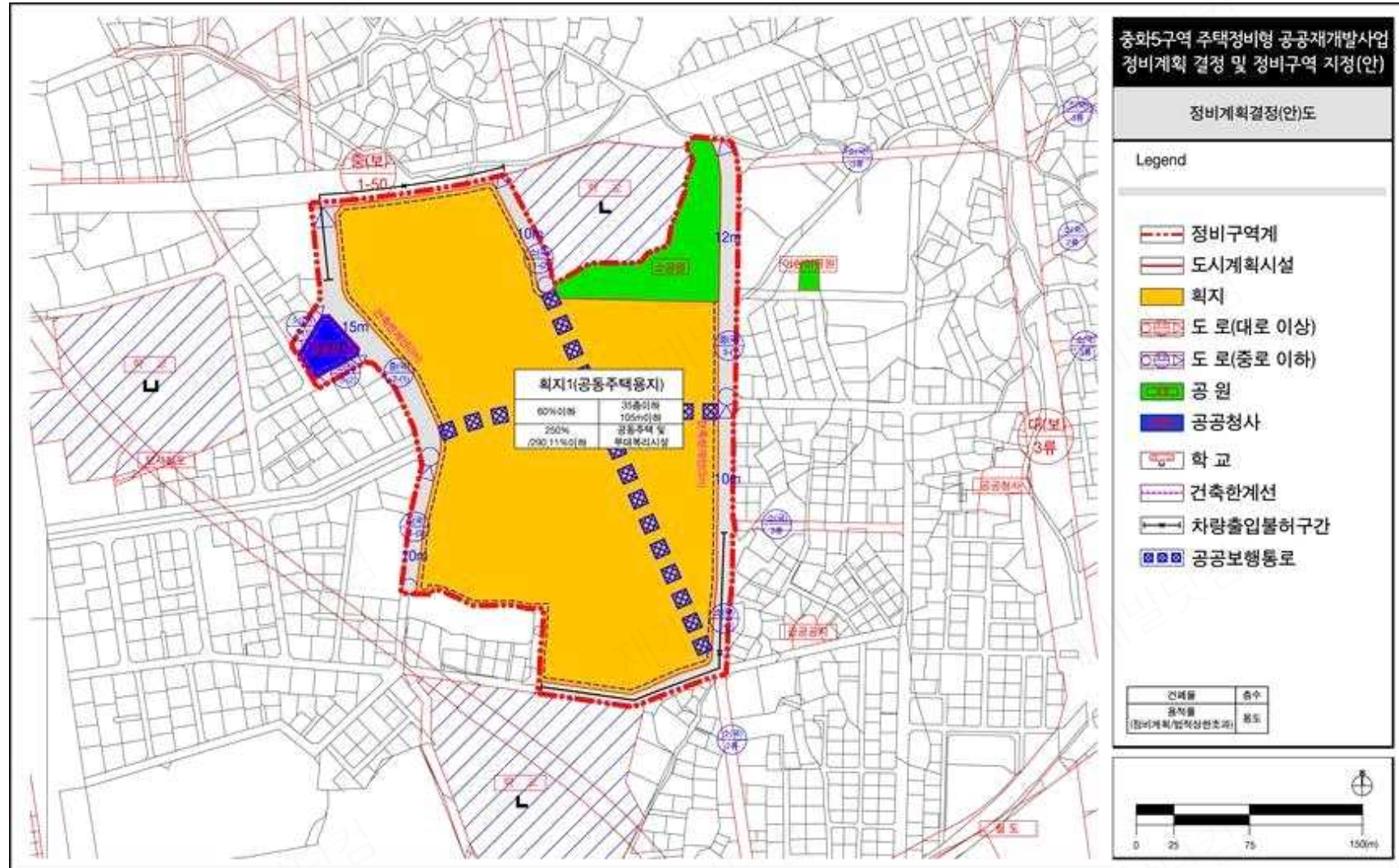
6. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법정상한 초과		
신설	중화5구역	71,465.9	획지	55,322.0	중화동 110-15번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	250% 이하	290.11% 이하	105m이하 (옥탑포함, 35층이하/ 해발고도 132m이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		◦ 총 세대수 : 1,610 세대(분양 1,196세대, 임대 414세대) ◦ 건립규모 및 비율(전용면적 기준)									
		구분		총 세대수 (세대)	토지등 소유자	토지등소유자 제외세대				비율 (%)	
						일반 분양	공공임대, 공공지원 민간임대, 지분형주택				
		소계	공공임대주택		의무 공공임대		국민주택 규모임대				
		합계		1,610	782	414	414	303	111	100.0	
		60㎡ 이하	40㎡이하	101	-	20	81	81	-	6.3	
			40㎡~50㎡	64	-	29	35	35	-	4.0	
			50㎡~60㎡	622	277	201	144	95	49	38.6	
		60㎡~85㎡		781	463	164	154	92	62	48.5	
85㎡초과		42	42	-	-	-	-	2.6			
		- 85㎡이하 규모의 주택(80%이상) : 1,568세대 (97.4%) - 임대주택(15%이상) : 의무 임대 303세대 [전체세대수(법정상한초과 제외)의 22.1%] - 공공임대주택(20%이상) : 전체 공공임대 414세대 (전체세대수의 25.7%)									
건축물의 건축선에 관한 계획		◦ 건축한계선 : 도로 및 대지경계로부터 3m - 보도형 전면공지로 조성									
기타사항에 관한 계획		◦ 차량출입불허구간 : 도면 참조 ◦ 공공보행통로: 동서측 폭원 15m, 남북측 폭원 10m의 향시 개방된 형태로 조성									
심의완화 사항		◦ 소형주택(60㎡) 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 20% 상향 적용 ◦ 도시정비법 제101조의5에 의거 공공재개발 추진에 따른 법정상한용적률의 100분의 120 완화 ◦ 특별건축구역 수립을 통한 인동거리 등 완화 ※향후 건축위원회 심의를 통해 확정									

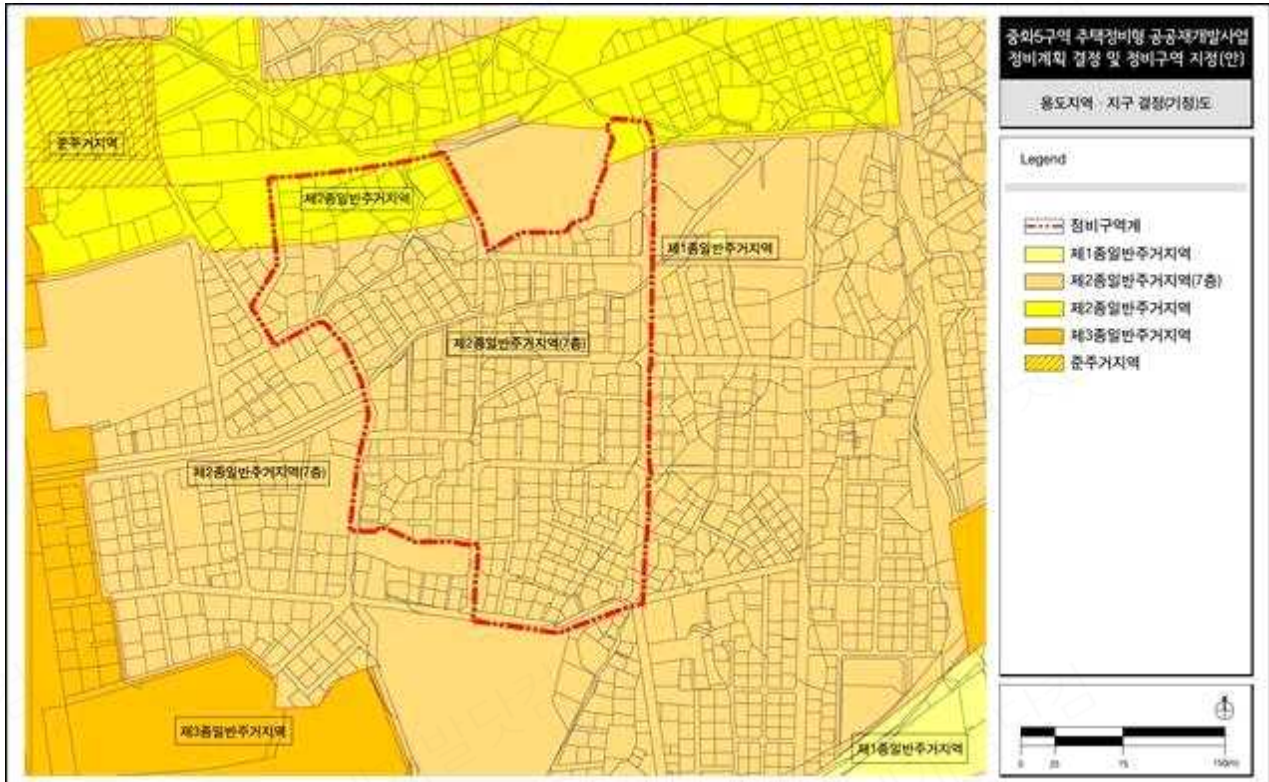
7. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서 참조

[붙임 : 관계도면]

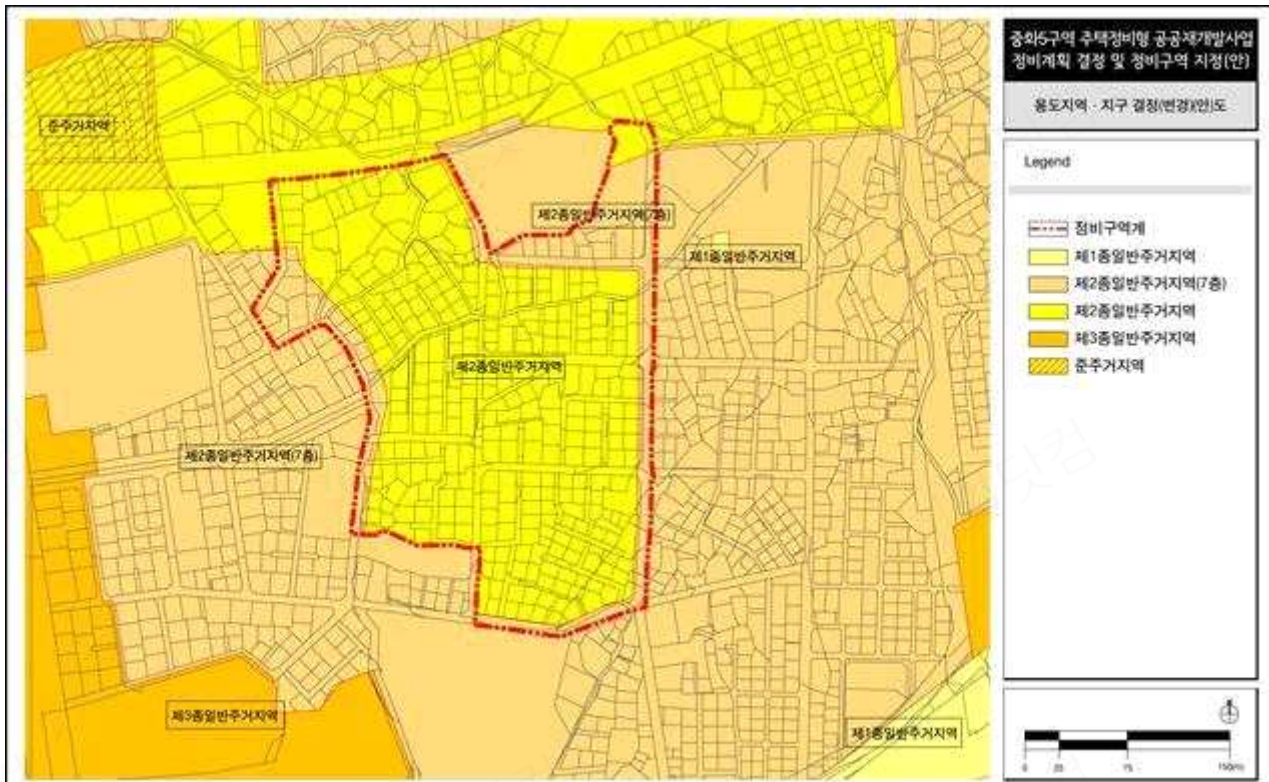
□ 정비계획 결정도(안)



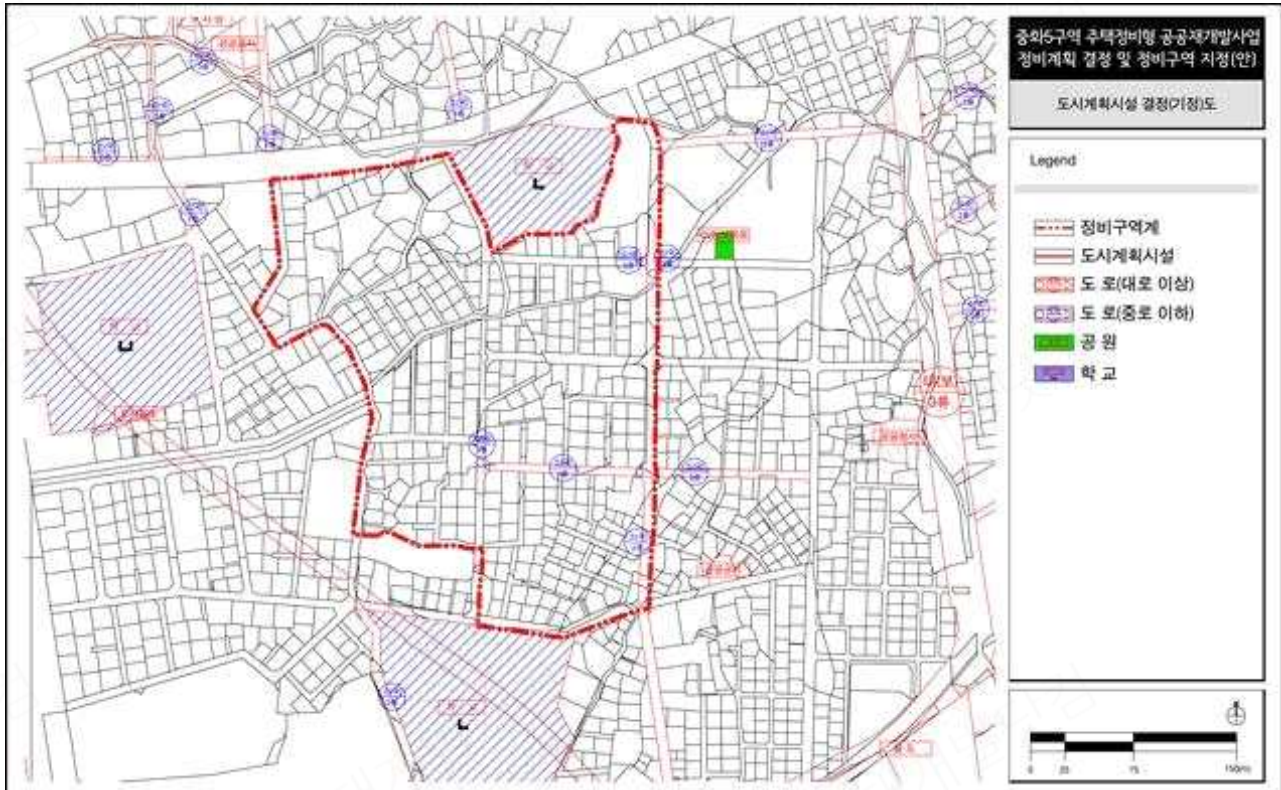
□ 용도지역 결정도(기정)



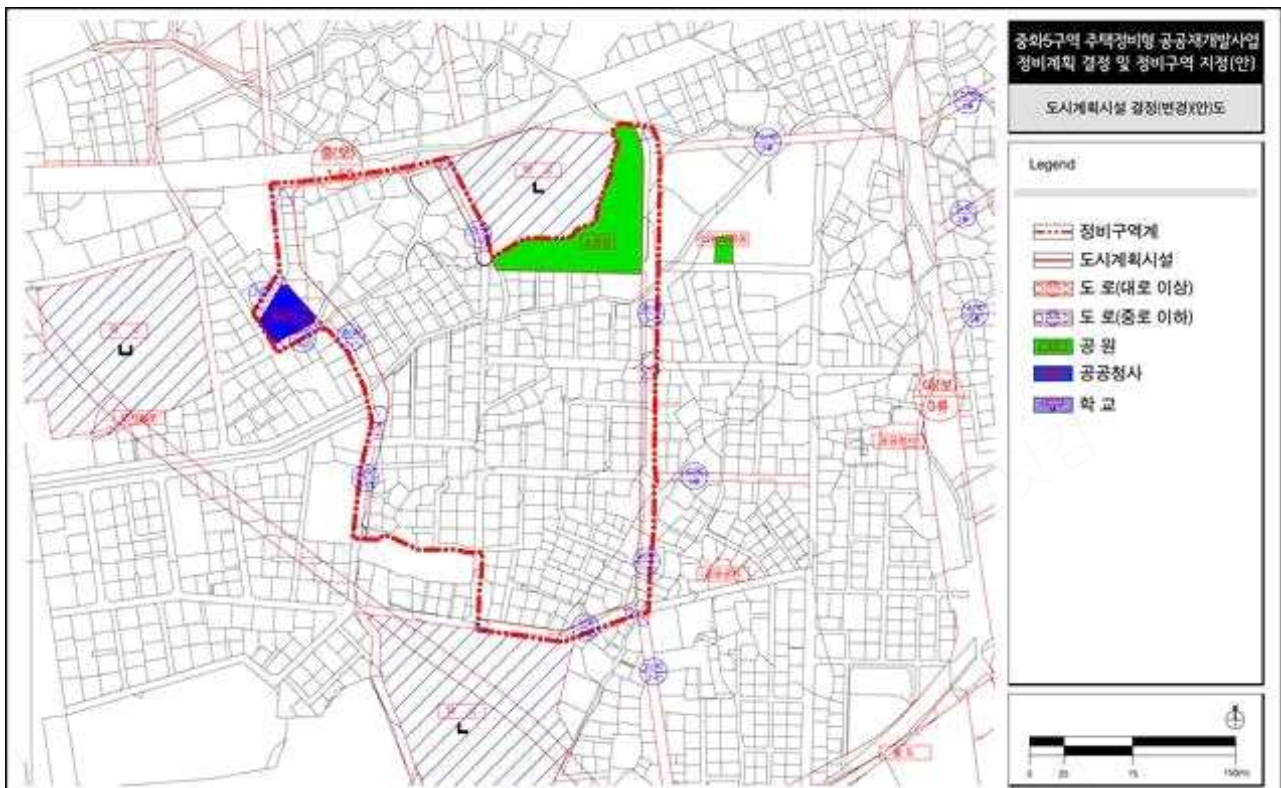
□ 용도지역 결정도(변경)



□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



재 공 램 의 건 서

(접수번호 :)

□ 대상사업

사 업 명	중화5구역 주택정비형 공공재개발사업
사업위치	중랑구 중화1동 122번지 일원

□ 의견제출자

성 명	(☎ :)
거주지주소	
소 유 지	위 치
	규 모

□ 제출의견

2023. . .

의견제출자 성명 :

(인) 또는 서명

중 랑 구 청 장 귀 하