

영통3구역 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 영통3구역 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

수원시 영통구 원천동 35번지 일원 영통3구역 주택재건축정비사업 시행을 위하여 『도시 및 주거환경정비법』 제16조 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하였기에 이를 고시하고 『도시 및 주거환경정비법』 제17조, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 영통3 지구단위계획을 결정하고 이를 고시하며, 『토지이용규제 기본법』 제8조제2항 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 7일

수 원 시 장

① 2030 수원시 도시·주거환경정비기본계획 : 변경

1. 정비예정구역 결정(변경)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	영통3구역	수원시 영통구 원천동 35번지 일원	48,248	증) 718	48,966	

② 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭

- 영통3구역 재건축정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

가. 정비구역 지정조서

지정 구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비 고
신규	재건축정비사업	영통3구역	수원시 영통구 원천동 35번지 일원	48,966	

나. 정비계획 지정사유

- 「2020 수원시 도시·주거환경정비기본계획(수원시고시 제2012-262호)」 상 주택재건축 정비예정구역으로 지정된 영통3구역에 대하여
- 토지의 합리적인 이용과 가치증진을 도모하고, 주민들의 쾌적한 생활환경과 안락한 주거환경 개선을 위하여 재건축 정비구역으로 지정하고자 함

3. 토지이용계획

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	48,966	100.0	
공동주택용지	40,435	82.6	
정비기반시설용지	8,531	17.4	
도 로	4,345	8.9	
공 원	4,186	8.5	
주차장	(2,666)	(5.4)	공원하부 중복결정

주) 토지이용계획은 사업시행계획인가 등 추후 절차에 따라 변경될 수 있음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : (9,021억원 - 4,678억원) / 4,969억원 × 100 = 87.4% - 총수입 추정 : 9,021억원 - 총지출 추정 : 4,678억원 - 종전자산총액 추정 : 4,969억원																																																									
개별 종전자산 추정액	- 종전자산총액 추정 : 4,969억원(가감정 평가) - 아파트 : 4,833억, 상가 : 47억, 아파트 외(빌라 및 토지) : 89억																																																									
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액(+ : 부담 / - : 환급) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="5">전용면적</th></tr> <tr> <th>32㎡(13평)</th><th>41㎡(17평)</th><th>50㎡(20평)</th><th>62㎡(25평)</th><th>66㎡(27평)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">종전자산 추정액</td><td>2.71억원</td><td>3.42억원</td><td>3.93억원</td><td>4.65억원</td><td>5.29억원</td></tr> <tr> <td colspan="2">추정 비례율</td><td>87.4%</td><td>87.4%</td><td>87.4%</td><td>87.4%</td><td>87.4%</td></tr> <tr> <td colspan="2">추정 권리가액</td><td>2.37억원</td><td>2.99억원</td><td>3.43억원</td><td>4.06억원</td><td>4.62억원</td></tr> <tr> <td rowspan="3">권리자 분양가 추정액</td><td>전용 45㎡</td><td>5.48억원</td><td>5.48억원</td><td>5.48억원</td><td>5.48억원</td><td>5.48억원</td></tr> <tr> <td>전용 59㎡</td><td>6.95억원</td><td>6.95억원</td><td>6.95억원</td><td>6.95억원</td><td>6.95억원</td></tr> <tr> <td>전용 75㎡</td><td>8.37억원</td><td>8.37억원</td><td>8.37억원</td><td>8.37억원</td><td>8.37억원</td></tr> </tbody> </table> ※ 권리자 분양가 추정액은 일반분양가(3,000만원/3.3㎡) 추정액의 90%를 기준으로 산정						구분		전용면적					32㎡(13평)	41㎡(17평)	50㎡(20평)	62㎡(25평)	66㎡(27평)	종전자산 추정액		2.71억원	3.42억원	3.93억원	4.65억원	5.29억원	추정 비례율		87.4%	87.4%	87.4%	87.4%	87.4%	추정 권리가액		2.37억원	2.99억원	3.43억원	4.06억원	4.62억원	권리자 분양가 추정액	전용 45㎡	5.48억원	5.48억원	5.48억원	5.48억원	5.48억원	전용 59㎡	6.95억원	6.95억원	6.95억원	6.95억원	6.95억원	전용 75㎡	8.37억원	8.37억원	8.37억원	8.37억원	8.37억원
구분		전용면적																																																								
		32㎡(13평)	41㎡(17평)	50㎡(20평)	62㎡(25평)	66㎡(27평)																																																				
종전자산 추정액		2.71억원	3.42억원	3.93억원	4.65억원	5.29억원																																																				
추정 비례율		87.4%	87.4%	87.4%	87.4%	87.4%																																																				
추정 권리가액		2.37억원	2.99억원	3.43억원	4.06억원	4.62억원																																																				
권리자 분양가 추정액	전용 45㎡	5.48억원	5.48억원	5.48억원	5.48억원	5.48억원																																																				
	전용 59㎡	6.95억원	6.95억원	6.95억원	6.95억원	6.95억원																																																				
	전용 75㎡	8.37억원	8.37억원	8.37억원	8.37억원	8.37억원																																																				

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산 시장 변화, 분양가격확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 총괄표

구분		합 계			1류			2류			3류		
		노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	기정	4	3,537	78,239	-	-	-	3	889	7,253	1	2,648	70,986
	변경	4	3,611 (842)	82,584 (4,345)	-	-	-	2	610 (277)	5,828 (1,437)	2	3,001 (565)	76,756 (2,908)
대로	기정	1	2,648	70,986	-	-	-	-	-	-	1	2,648	70,986
	변경	1	2,648 (212)	71,435 (449)	-	-	-	-	-	-	1	2,648 (212)	71,435 (449)
중로	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경	1	353	5,321 (2,459)	-	-	-	-	-	-	1	353	5,321 (2,459)
소로	기정	3	889	7,253	-	-	-	3	889	7,253	-	-	-
	변경	2	610 (277)	5,828 (1,437)	-	-	-	2	610 (277)	5,828 (1,437)	-	-	-

주 : ()는 구역 내 연장 및 면적임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	11	25	보조 간선 도로	2,648	대1-22 우만동 26-15도	대1-27 원천동 626도	일반 도로	-	경고97-370 (97.10.28)	
변경	대로	3	11	25~26 (1)	보조 간선 도로	2,648 (234)	대1-22 우만동 26-15도	대1-27 원천동 626도	일반 도로	-	"	
기정	소로	2	552	8	국지 도로	353	중2-22 원천동 32-7도	대3-11 원천동 37-12도	일반 도로	-	경고75-74 (75.02.26.)	
변경	중로	3	552	14.5	국지 도로	353	중2-22 원천동 32-7도	대3-11 원천동 37-12도	일반 도로	-	"	
기정	소로	2	553	8	국지 도로	203	대3-11 원천동 65-2대	소2-556 원천동 70-3대	일반 도로	-	경고75-74 (75.02.26.)	
변경	소로	2	553	10	국지 도로	203	대3-11 원천동 65-2대	소2-556 원천동 70-3대	일반 도로	-	"	
기정	소로	2	556	8	국지 도로	333	대2-13 원천동 85-2	소3-685 원천동 77-100도	일반 도로	-	경고75-74 (75.02.26.)	
변경	소로	2	556	8~11.5	국지 도로	407 (74)	대2-13 원천동 85-2	중3-552 원천동 33-7	일반 도로	-	"	

주 : ()는 구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-11	대로 3-11	• 도로폭 확장 및 가감속차로 설치 - B=25m → 25m~26m	• 재건축정비사업에 따라 월드컵로의 원활한 교통흐름을 위한 도로폭 확장 및 가감속차로 설치
소로 2-552	중로 3-552	• 도로 확폭 - B=8m → 14.5m	• 재건축정비사업에 따라 원활한 교통흐름을 위한 도로확폭
소로 2-553	소로 2-553	• 보도 설치 - B=8m → 10m	• 재건축정비사업에 따라 지역주민들의 보행 안전성을 위한 보도 설치
소로 2-556	소로 2-556	• 도로 연장 및 확폭 - B=8m → 8~11.5m - L=333m → 407m	• 재건축정비사업에 따라 원활한 교통흐름을 위한 도로연장 및 확폭

2) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	214	주차장	원천동 35	-	증) 2,666	2,666	-	중복결정 (공원하부)

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
214	주차장	• 주차장 신설 - A = 2,666㎡	• 인근 주민의 주차난 해소와 이용편의를 고려해 공원하부에 주차장 신설

나. 공간시설

■ 공원 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
합 계						증) 4,186	4,186		
신설	91	공원	소공원	원천동 35	-	증) 2,666	2,666	-	주차장 중복결정
신설	92	공원	소공원	원천동 35-4	-	증) 1,520	1,520	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
91	공원	• 소공원 신설 - A = 2,666㎡	• 주민들의 휴식 및 여가 공간을 제공하기 위하여 소공원 신설
92	공원	• 소공원 신설 - A = 1,520㎡	• 주민들의 휴식 및 여가 공간을 제공하기 위하여 소공원 신설

6. 공동이용시설 설치계획

- 거주민이 공동으로 이용하는 부대·복리시설은 「주택법」 및 「주택건설
기준 등에 관한 규정」에 의한 기준면적 이상 확보
- 사업시행계획 수립 시 관련법규에 따라 적정하게 계획 예정

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	지구구분		가구 또는 획지		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	영통3구역	48,966	공동1	40,435	수원시 영통구 원천동 35	공동 주택	40% 이하	280% 이하	35층 이하
건축선에 관한 사항			- 대로 3-11호선(월드컵로) 도로변 5m - 그 외 대지경계선으로부터 3m						
기 타			- 북측 대로 3-11호선 변에 부대복리시설 배치구간 지정 - 부대복리시설 배치구간 외에 설치되는 부대복리시설은 다음의 기준을 고려하여 시설의 성격에 맞게 배치 1. 대중교통 및 주요공공시설과 인접한 경우 대중교통 및 공공시설과 연계가 용이한 위치에 조성 2. 공공보행통로나 보행자전용도로변 등 보행 접근성이 양호한 위치에 조성 3. 주민의 보행거리와 거주환경을 감안하여 배치						

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전에 관한 계획

계 획 내 용		
검토내용	환 경 영 향	대책 및 반영사항
동·식물상	- 식물상 - 식물상 및 식생의 소멸, 쇠퇴에 의한 단순화 - 비산먼지 등에 의한 주변 식물상 생육에 영향 발생 - 동물상 - 대부분 주거지로 조성 되어 있어 인간의 활동에 의해 지속적인 교란을 받는 지역으로 사업 시행에 따른 영향은 미미 할 것으로 예상됨	- 식물상 - 철저한 공사 관리·감독 - 세륜·세차시설 설치 및 주기적인 살수 시행 - 동물상 - 저소음·저진동 장비운용, 야생동물보호교육 실시 - 토사유출 저감시설(가 배수로 및 침사지) 설치
지형지질	- 공사시 - 부지조성으로 인한 지형 변화 발생 - 토공사 시 사면발생, 토량 및 사토, 부족토 발생	- 공사시 - 부지정지계획 수립시 현 지형 및 주변 지형을 고려한 계획고를 설정하여 지형변화 최소화
대기질	- 철거시 - 건설장비 가동시 오염 물질 발생	- 공사시 - 공사차량의 관리, 주기적인 살수, 세륜·세차시설 설치, 비산방진망 설치 - 운영시 - 전기 및 청정연료(LNG) 사용 - 에너지 절약형 건축설계, 신재생에너지 등을 사용 - 대기오염정화수중 식재 고려
수질	- 공사시 - 공사시 토사유출량 증가 - 작업인부로부터 오수 발생 - 운영시 - 불투수성 증가로 인한 비점오염물질 유출 증가	- 공사시 - 토사유출 저감을 위하여 가배수로 및 침사지 설치 - 이동식 화장실 설치하여 전량 위탁처리 - 운영시 - 유입하수량, 수질환경기준, 부하량 등을 고려하여 오수 계획선정, 유지보수 및 관리가 용이한 용수공급계획 등 수립
친환경적 자원순환	- 공사시 - 투입인부로부터 생활폐기물, 분뇨발생 - 건설장비로부터 폐유 발생	- 공사시 - 생활폐기물 : 성상별로 분리 후 수원특례시 폐기물 처리 계획에 의거 처리 - 폐유 : 지정된 정비업소 이용, 필요시 현장 내 폐유 저장소 설치

나. 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
화 재	「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적으로 방재계획 수립 - 옥상비상구는 화재시 감지기의 작동에 의한 자동개폐기 및 수동개폐기 설치 - 재해 시 전 세대에 소방차량 접근이 가능하도록 내부 동선 체계 구축
수 해	- 우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고 구역 내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계가 확립되도록 계획 - 자연토양유지 및 공공공지, 보도 등은 녹지·조경면적의 확대에 토양포장율을 억제하고 불가피한 경우 가급적 투수성포장재를 사용 - 공동주택단지 내 빗물 저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약(재활용), 친환경조성 등을 유도
교 통	- 지하주차장 진출입 램프부 경고등 및 반사경 설치 - 재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선 체계를 구축하고 소방차의 상시주차가 가능하도록 소방차 전용주차 구획선을 확보
지 진	- 공동주택 설계시 내진성능이 우수한 자재, 시공방법 등을 이용하여 설계 - 시공하는 아파트 건축물 특성에 맞는 내진설계 및 내진구조계획 - 중력방향 하중뿐만 아니라 내진설계가 가능하도록 횡력 저항시스템 설계 - 불연화 소재 사용의 의무화 유도 - 재해발생시 지역별 주민들의 대피소로 주변 학교, 공원 등을 적극적으로 활용

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분		계 획 내 용				비고														
교육 환경 보호	공사시 (사업 시행시)	• 생활소음 및 진동의 규제 - 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 생활소음·진동의 규제기준 - 생활소음 규제기준 <table border="1"><thead><tr><th>구 분</th><th>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</th><th>주간 (07:00~18:00)</th><th>야간 (22:00~05:00)</th></tr></thead><tbody><tr><td>주거지역</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr></tbody></table> 주1 : 「소음·진동관리법」 시행규칙 제20조제3항 별표8 주2 : 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함 - 생활진동 규제기준 <table border="1"><thead><tr><th>구 분</th><th>주 간 (06:00~22:00)</th><th>심 야 (22:00~06:00)</th></tr></thead><tbody><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr></tbody></table> 주 : 공사장 소음·진동 관리 지침서 • 소음·진동 발생 저감대책 - 저소음 및 저진동 건설기계 및 공법의 선정 : 「소음·진동관리법」 시행규칙 제22조에서는 「환경기술 및 환경산업 지원법」 제17조의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 「소음·진동관리법」 제49조2의 규정에 따른 소음도표지를 부착한 건설기계 사용 - 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 : 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설 기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감 효과를 높임 - 등·하교 시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치 - 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구				구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)	주거지역	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하	
		구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)															
		주거지역	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하															
구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)																		
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하																		
운영시 (사업 완료시)	• 학교 주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 시설을 설치하여 안전한 통학로 확보																			

10. 세입자 주거대책

○ 재건축정비사업으로 해당사항 없음

11. 정비사업사업시행 예정시기

사업의 명칭	위 치	면 적 (㎡)	시행예정시기
영통3구역 재건축정비사업	수원시 영통구 원천동 35번지 일원	48,966	정비구역 지정 고시일부터 4년 이내 사업시행계획인가

12. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항

○ 재건축정비사업으로 해당사항 없음

13. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 가. 지구단위계획구역에 관한 사항

1) 영통3 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	영통3 지구단위계획구역	수원시 영통구 원천동 35번지 일원	-	증)48,966	48,966	-	

2) 영통3 지구단위계획에 관한 결정 사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	면 적(㎡)	변경사유
신설	119	수원시 영통구 원천동 35번지 일원	48,966	「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 의한 영통3구역 재건축 정비계획 및 구역 지정에 따른 지구단위계획 결정

나. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면적 (㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	48,966	-	48,966	100.0	-
제1종일반주거지역	1,016	감) 1,016	-	-	
제2종일반주거지역	273	감) 273	-	-	
제3종일반주거지역	47,677	증) 1,289	48,966	100.0	

2) 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	원천동 72-75번지 일원	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,016	230%	• 재건축사업에 따른 토지이용의 효율성과 체계적이고 계획적인 개 발을 위한 용도지역 변경
-	원천동 35-7번지 일원	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	273	230%	• 재건축사업에 따른 토지이용의 효율성과 체계적이고 계획적인 개 발을 위한 용도지역 변경

3) 용도지구 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	22	지리원로 변	시가지 경관지구	우만동~ 원천동	74,774 (3,321)	4,645 (235)	15	경고03-146 (03.06.21.)	

주 : ()는 구역내 면적 및 연장임

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

○ [2]. 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 공동주택용지

구분	가구 번호	도면번호	가구 총면적(㎡)	획지		비 고
				위치	면적(㎡)	
신설	공동1	-	40,435	영통구 원천동 35번지 일원	40,435	공동주택용지

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 건축물의 용도 결정 조서

■ 신설

구 분			허용용도	불허용도
주거 용지	공동1	공동 주택용지	「건축법 시행령」 별표1의 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조의 제13호, 제14호 및 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설 (충포판매소, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소 및 수리점, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 제외)	- 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 적용 - 허용용도 이외의 용도

2) 건축물의 밀도 결정 조서

■ 건폐율 결정 조서

구 분			건폐율	비 고
신설	공동주택용지	제3종일반주거지역	40% 이하	

■ 용적률 결정 조서

구 분			상한용적률	비 고
신설	공동주택용지	제3종일반주거지역	280% 이하	

3) 건축물의 높이 결정 조서

위 치			계획내용	비 고
신설	공동주택용지	공동1	35층 이하	

4) 건축물의 건축선 결정 조서

위 치			계획내용	비 고
신설	공동 주택용지	대로 3-11호선 변	건축한계선 5m	
		그 외 대지경계선	건축한계선 3m	

바. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 대지 내 공지

구 분			계획내용	비 고
신설	전면공지	대로3-11호선 변	폭원 5m	

2) 부대복리시설 배치구간

구 분			계획내용	비 고
신설	부대복리시설 배치구간	대로3-11호선 변	• 북측 대로 3-11호선 변에 부대복리 시설 배치구간 지정 - 부대복리시설 배치구간 외에 설치되는 부대복리 시설은 기준을 고려하여 시설의 성격에 맞게 배치 1. 대중교통 및 공공시설과 연계가 용이한 위치 2. 보행 접근성이 양호한 위치 3. 주민의 보행거리 감안	

14. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

○ 해당사항 없음

15. 법 제18조에 따른 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획

○ 해당사항 없음

16. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자

○ 해당사항 없음

17. 정비사업의 시행방법

시행방법	사업시행예정자	자금조달	비 고
재건축정비사업 (관리처분방식)	영통3구역 재건축정비사업 조합	민간자본	-

18. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
영통3구역	48,966	수원시 영통구 원천동 35번지 일원	16	-	-	16	-	-

19. 정비기반시설의 설치계획

○ [2]. 5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획에 따름

20. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	획 지	건축선계획		비 고
건축한계선	공동1	• 대로 3-11호선 변	5m	공동주택 용지
		• 그 외 대지 경계선	3m	

21. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과

○ 해당사항 없음

22. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 주변지역 주택수급계획

구분	구역명	정비사업유형	위치	면적(㎡)	진행단계
1	우만1구역	재건축	팔달구 중부대로223번길 102	82,433	정비구역지정 진행
2	팔달1구역	재건축	팔달구 권광로364번길 7-2	58,773	사업시행인가 (21.06.)
3	우만동 금성아파트	소규모 재건축	팔달구 아주로47번길 8	3,787	일반분양완료 (22.06.)
4	영통1구역	재개발	영통구 권광로276번길 71-7	52,201	사업시행인가 (23.09.)
5	원천1구역	재건축	영통구 동수원로537번길 50	10,494	정비예정구역 수립

※ 상기 주택 수급계획은 각 구역별 여건 및 인허가 절차 등에 따라 변경될 수 있음

23. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용
자연적 감시	• 입주민, 주변인에 의한 가시권을 최대화시킬 수 있도록 건축물, 시설물, 조경 등 배치
자연적 접근통제	• 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 - 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치 - 지하주차장 내 밝은 조명 및 감시카메라 설치
영역성 강화	• 단지내 주민들의 활동공간에 대한 영역성 강화 - 보도와 차도의 단차조성 및 안전펜스 설치 등
활동의 활성화	• 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 - 커뮤니티 공간 이용 활성화를 위한 시설 설치(벤치, 조명 등)

24. 가구 또는 획지에 관한 계획

○ [2]. 13. 라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획결정 조서 따름

25. 임대주택의 건설에 관한 계획

○ 별도의 임대주택 건설계획 없음

26. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정)

○ 해당사항 없음

27. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

○ 해당사항 없음

28. 기존 건축물에 대한 처리계획

○ [2]. 18. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

29. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대 주택부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획

○ 해당사항 없음

30. 정비사업시행 예정시기

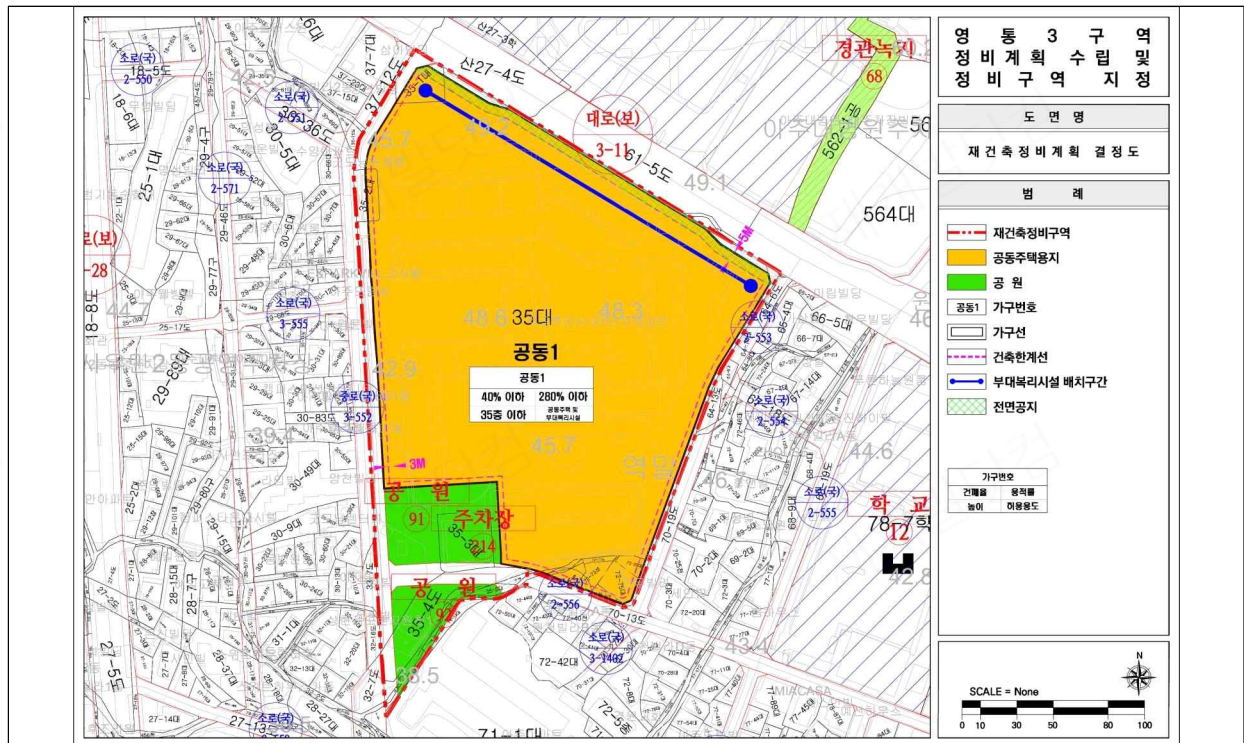
○ [2]. 11. 정비사업 시행에 관한 사항에 따름

31. 관련도서

- 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의한 지형도면은 토지이용규제정보서비스 (<http://luris.mltm.go.kr>)에서 열람이 가능하며, 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 수원시청 도시정비과에 비치하고 있습니다.

소관부서	도시정비과	담당자 직·성명	주무관 최순영	전화번호	031-5191-3397
------	-------	-------------	---------	------	---------------

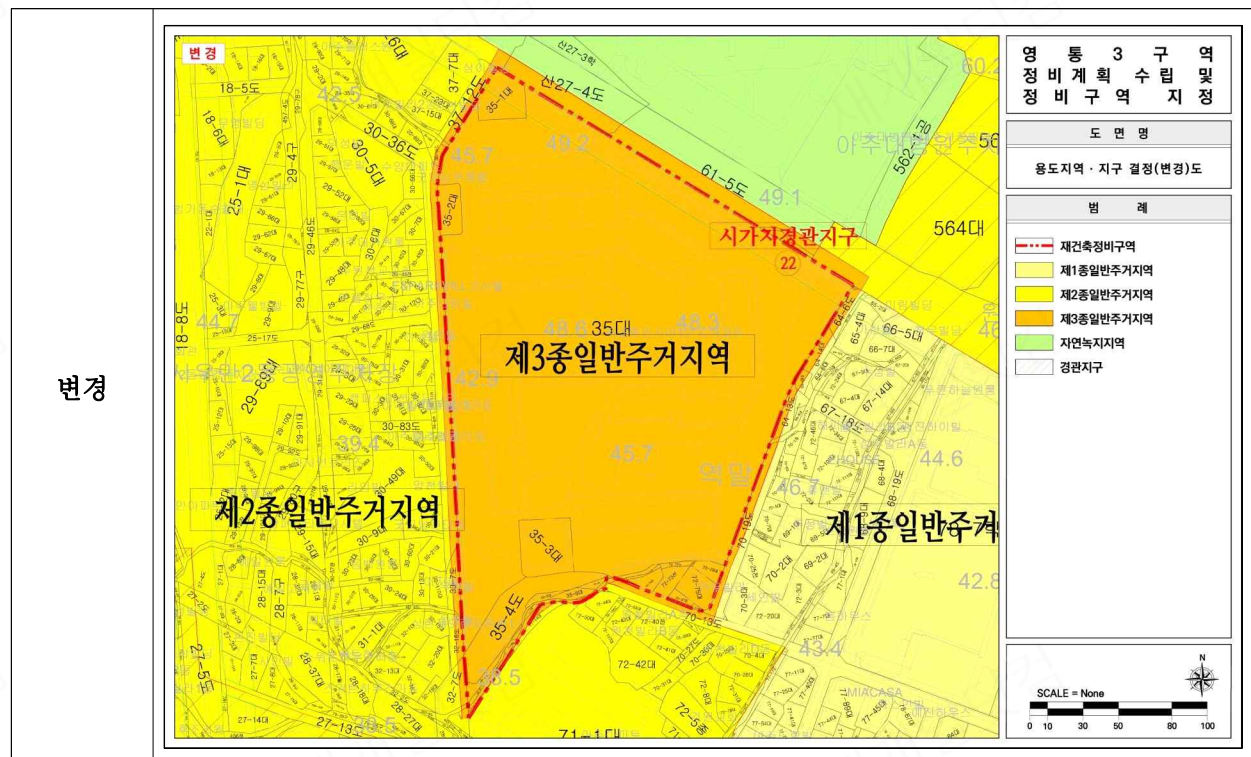
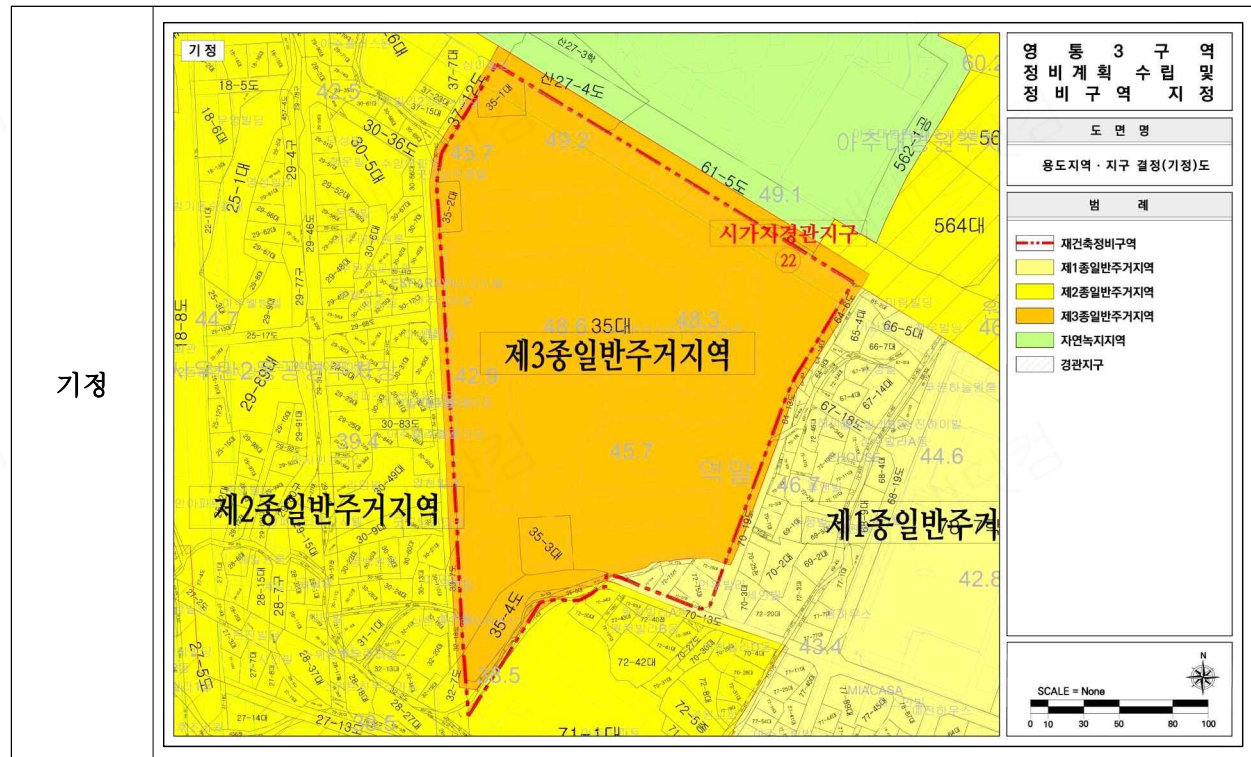
■ 붙임1. 영통3구역 재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 결정도



■ 붙임2. 영통3 지구단위계획구역 결정도



■ 붙임3. 영통3구역 재건축정비사업 용도지역·지구 결정(변경)도



붙임4. 영통3구역 재건축정비사업 도시계획시설 설치에 관한 결정(변경)도

