

구리 딸기원2지구 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획
변경(경미한 변경) 정정 고시

1. 구리시 고시 제2024-130호(2024. 12. 06.)로 고시된 구리 딸기원2지구 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획변경(경미한 변경) 고시와 관련하여 정정 내용(지구단위계획 내용 등)이 있어 다음과 같이 정정고시 합니다.

2.

2024. 12. 31.

구 리 시 장

1. 정비사업의 명칭(변경없음) : 구리 딸기원2지구 주택재개발 정비사업

2. 정비구역(변경)

1) 정비구역 및 그 면적(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	딸기원2지구 주택재개발정비구역	구리시 교문동 339번지 일원	84,013	증) 357	84,370	

2) 정비구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	정비구역 명칭	위 치	면 적(m ²)			변경사유
				기정	변경	변경후	
변경	-	딸기원2지구 주택재개발정비구역	구리시 교문동 339번지 일원	84,013	증) 357	84,370	340-30번지 구역 편입 등에 따른 정비구역 면적 변경

3. 정비계획수립(변경)

1) 용도지역에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합계	84,013	증) 357	84,370	100.0	
제1종일반주거지역	-	증) 357	357	0.4	
제2종일반주거지역	84,013	-	84,013	99.6	

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)		용적률	결정(변경)사유
			기 정	변 경				
변경	-	구리시 교문동 339번지 일원	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	-	357	200% 이하	340-30번지 구역 편입 등에 따른 정비구역 면적 변경
			제2종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	84,013	84,013	250% 이하	-

2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭		면 적(m²)			비율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			84,013	증) 357	84,370	100.0	
택지 (획지)	소 계		56,996	-	56,996	67.6	
	공동주택	획지 1	39,501	-	39,501	46.9	
		획지 2	16,153	-	16,153	19.1	
	기타	획지 3	239	-	239	0.3	제2종근린생활시설(교회·존치)
		획지 4	661	증) 357	1,018	0.8	종교시설
		획지 5	442	-	442	0.5	문화 및 집회시설
정비 기반 시설 등	소 계		27,017	-	27,017	32.4	
	도 로		6,920	-	6,920	8.2	
	공원		9,533	-	9,533	11.3	
	녹지		2,512	-	2,512	3.4	
	주차장		957	-	957	1.1	
	사회복지시설		7,095	-	7,095	8.4	존치

주) 교문동 340-30번지 구역 편입 등에 따른 정비구역 면적 변경

3) 지구단위계획구역 및 지구단위계획(변경없음)

가. 지구단위계획구역(변경없음)

○ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	딸기원지구 지구단위계획구역	구리시 교문동 293-3번지 일원	286,062	-	286,062	

나. 지구단위계획(변경)

○ 가구 및 획지계획(변경)

도면 번호	가구번호	면 적(m ²)			획 지				비고
		기정	변경	변경후	위치	면 적(m ²)			
						기정	변경	변경후	
-	A17	847	감) 362	485	교문동 340-30	360	감) 360	0	◦ 획지 A1 ~ A16 변경없음 ◦ 교문동 340-30 C-획지 4 편입 및 분할결과 반영
					교문동 340-31	487	감) 2	485	
-	B	16,153	-	16,153	획지 2	16,153	-	16,153	◦ 공동주택
-	C	40,843	증) 357	41,200	획지 1	39,501	-	39,501	◦ 공동주택
					획지 3	239	-	239	◦ 제2종근린생활시설 (교회:준치)
					획지 4	661	증) 357	1,018	◦ 종교시설 ◦ 교문동 340-30 C-획지 4 편입 및 분할결과 반영
					획지 5	442	-	442	◦ 문화·집회시설

※ 2020. 9. 7. 분할된 필지(340-30, 340-31) 면적 반영

○ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

- (1) 제1종일반주거지역(변경없음)
- (2) 제2종일반주거지역(변경없음)
- (3) 공공청사(변경없음)

4) 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경없음)

가. 도로 결정조서

나. 주차장 결정조서(변경없음)

다. 공원 결정조서(변경없음)

라. 녹지 결정조서(변경없음)

마. 공공시설(사회복지시설) 결정조서(변경없음)

바. 공공시설(공공청사) 결정조서(변경없음)

사. 공공시설(방재시설) 결정조서(변경없음)

5) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(건축시설계획)(변경)

○ 기 정

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)					
기정	딸기원2지구 주택재개발 정비사업구역	84,013	획지1	39,501	구리시 교문동 339번지 일원	공동주택	30이하	160이하 (200이하)	45이하
			획지2	16,153		공동주택			
			획지3	239		제2종근린생활시설 (교회·준치)	60이하	210이하	사선제한
			획지4	661		종교시설			
			획지5	442		문화집회시설			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 1,096세대 (임대 159세대, 법적상한증가분 166세대) - 전용면적 60㎡이하 : 564세대(51.5%)[분양 322세대, 임대주택 159세대(17.10%), 소형주택 83세대] - 전용면적 60~85㎡ : 526세대(48.0%) - 전용면적 85㎡초과 : 6세대(0.5%) ※ 세부개발계획 수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음.							
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축 한계선 - 소공원2변 : 2m, 노외주차장·소공원1·소로1-A변 : 3m, 고속국도(구리~포천) 19호선 변: 6m							

- 주) 1. 용적률 160%이하는 기준용적률, (200%이하)는 상한용적률임.
 2. 340-30번지 구역 편입 등에 따른 정비구역 면적 변경.
 3. 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 사업시행인가 시 변경 될 수 있음.

○ 변 경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)					
변경	딸기원2지구 주택재개발 정비사업구역	84,370	획지1	39,501	구리시 교문동 339번지 일원	공동주택	30이하	160이하 (200이하)	45이하
			획지2	16,153		공동주택			
			획지3	239		제2종근린생활시설 (교회:준치)	60이하	210이하	사선제한
			획지4	1,018		종교시설	60이하	1종:120이하 (150이하) 2종:210이하	사선제한
			획지5	442		문화집회시설	60이하	210이하	사선제한
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 1,096세대 (임대 159세대, 법적상한증가분 166세대) - 전용면적 60㎡이하 : 564세대(51.5%)[분양 322세대, 임대주택 159세대(17.10%), 소형주택 83세대] - 전용면적 60~85㎡ : 526세대(48.0%) - 전용면적 85㎡초과 : 6세대(0.5%) ※ 세부개발계획 수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음.							
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축 한계선 - 소공원2변 : 2m, 노외주차장:소공원1:소로1-A변 : 3m, 고속국도(구리~포천) 19호선 변: 6m							

- 주) 1. 용적률 160%이하는 기준용적률, (200%이하)는 상한용적률임.
 2. 용적률 120%이하는 기준용적률, (150%이하)는 상한용적률임.
 3. 340-30번지 구역 편입 등에 따른 정비구역 면적 변경
 4. 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 사업시행인가 시 변경 될 수 있음.

- 7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)
- 8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)
- 9) 정비사업시행 예정시기(변경없음)
- 10) 정비사업의 시행방법(변경없음)
- 11) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

결정 구분	구역구분				위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(m²)				계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
		기정	변경	변경후							
기정	딸기원2지구 주택재개발정비 구역	84,013	증) 357	84,370	구리시 교문동 339번지 일원	184	3	-	181	-	-

주) 존치 : 사회복지시설(2개동), 교회

- 12) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)
- 13) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분	가구	면 적(m ²)			획 지					비 고
					도면표시 번호	위 치	면 적(m ²)			
		기정	변경	변경후			기정	변경	변경후	
딸기원2 지구 주택재개발 정비구역	B	16,153	-	16,153	획지2	교문동 344-2번지	16,153	-	16,153	공동주택
	C	40,843	증) 357	41,200	획지1	교문동 339번지	39,501	-	39,501	
					획지3	교문동 340-127번지	239	-	239	
					획지4	교문동 340-128번지	661	증) 357	1,018	
					획지5	교문동 340-93번지	442	-	442	

주) 340-30번지 구역 편입에 따른 면적 증가

- 14) 임대주택 건설 계획(변경없음)

4. 관계도서 : 생략

- 구리시청 균형개발과에 관련도서를 비치하여 열람하고 있음