

수원시 고시 제2023-127호

팔달1구역 주택재건축 정비계획, 정비구역지정 변경(경미한사항) 및 지형도면(변경) 고시

수원시 팔달구 우만동 129-1번지 일원의 주택재건축정비사업의 시행을 위하여 수원시 고시 제2015-335호(2015.12.16.)로 정비구역지정 고시되고, 수원시 고시 제2017-248호(2017.09.08.), 제2018-224호(2018.07.25.), 제2020-60호(2020.03.02.)로 정비계획 변경 고시된 팔달1구역 주택재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 정비계획(경미한 사항) 변경하였기에 이를 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2023년 3월 28일
수 원 시 장

① 정비사업의 명칭 : 변경없음

○ 팔달1구역 주택재건축 정비사업

② 정비구역 명칭 및 면적 : 변경없음

○ 정비구역 지정조서

지정 구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	팔달1구역	팔달구 우만동 129-7번지 일원	58,773.0	-	58,773.0	

○ 정비계획 변경사유

- 사업시행계획인가 결과 반영, 주변 지형여건을 반영하여 일부 도로 확폭, 종교용지 위치 및 면적 변경 및 그에 따른 주변 정비기반시설 선형 조정 등을 정비계획(경미한 사항) 변경을 제안함에 따라 신청내용의 적합성을 검토하여 변경

③ 정비계획 : 변경

1. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		58,773.0	-	58,773.0	100.0	
공동주택 및 부대복리시설		48,272.0	감)104.0	48,168.0	82.0	
종교용지		606.0	감)110.0	496.0	0.8	
정비기반 시설용지	소 계	9,895.0	증)214.0	10,109.0	17.2	조성 후 기부채납
	공원	4,185.0	증)113.0	4,298.0	7.3	
	주차장	(2,040.0)	감)23.0	(2,017.0)	(중복결정)	
	공공공지	576.0	증)154.0	730.0	1.2	
	도로	4,489.0	감)88.0	4,401.0	7.5	
	보행자도로	645.0	증)35.0	680.0	1.2	

※ 1. 지형여건을 반영하여 소로2-1567호선 및 소로2-1568호선 폭원 0.5m 추가 확보

2. 종교용지 위치 및 면적변경, 그에 따른 정비기반시설 선형 및 면적조정

※ 지적현황(분할)측량결과 반영

2. 용도지역·지구 세분에 관한 도시관리계획 결정(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		58,773.0	-	58,773.0	100.0	
제2종일반주거지역		58,773.0	-	58,773.0	100.0	

3. 도시계획시설 설치계획(변경)

가. 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	41	35~38	주간선 도로	694 (100)	광3-1 (우만동 143-12)	대1-45 (우만동 26-12)	일반 도로	-	경고97-370 (97.10.28)	
기정	중로	2	263	16	집산도로	213	대1-41 (우만동 134-2)	소3-508 (우만동 122-1)	일반 도로	-	수고15-335 (15.12.16)	
기정	소로	2	1567	8	국지도로	60	대1-41 (우만동128-8)	소2-1568 (우만동129-13)	일반 도로	-	수고15-335 (15.12.16)	도로 확폭
변경	소로	2	1567	8.5	국지도로	60	대1-41 (우만동128-8)	소2-1568 (우만동129-13)	일반 도로	-	수고15-335 (15.12.16)	
기정	소로	2	1568	8	국지도로	81	소2-1567 (우만동129-13)	소2-1386 (우만동33)	보행자 도로	-	수고15-335 (15.12.16)	도로 확폭
변경	소로	2	1568	8.5	국지도로	81	소2-1567 (우만동129-13)	소2-1386 (우만동33)	보행자 도로	-	수고15-335 (15.12.16)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	중 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	513	6	국지도로	190 (98)	소3-508 (우만동122-1)	우만동29	일반 도로	-	경고75-54 (75.2.26)	
기정	소로	2	428	8	국지도로	92	대1-41 (우만동136-5)	중2-263 (우만동448-27)	일반 도로	-	경고75-54 (75.2.26)	구 역 외
기정	소로	2	429	8	국지도로	24	우만동39-11	우만동39-3	일반 도로	-	경고75-54 (75.2.26)	구 역 외
기정	소로	2	1386	8	국지도로	142	우만동129-13	대3-11 (우만동23-1)	일반 도로	-	경고75-54 (75.2.26)	구 역 외
기정	소로	3	508	6	국지도로	42	소2-530 (우만동108-3)	중2-263 (우만동51-22)	일반 도로	-	경고75-54 (75.2.26)	구 역 외

※ ()는 구역 내 연장임

※ 대로1-41호선, 중로2-263호선, 소로3-513호선의 선형이 해당 도로와 연결한 타 도로 선형과 불일치하는 등 미세한 선형 오류를 정정하는 사항으로 계획상 변경 없음.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-1567	중로2-1567	• 도로 선형 조정 - B=8m→8.5m, L=60m	• 종교용지 위치 조정에 따른 회차로 폐지 및 지형여건을 반영하여 폭원 추가 확보
중로2-1568	중로2-1568	• 도로 선형 조정 - B=8m→8.5m, L=81	• 도로(중로2-1567) 선형 조정에 따른 변경사항 반영

나. 주차장(변경)

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	182	주차장	노외 주차장	팔달구 우만동 115-1 일원	2,040.0	감)23.0	2,017.0	수고17-248 (17.9.8)	어린이공원 ㉔ 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
182	주차장	• 주차장 면적 변경 - 2,040.0㎡→2,017.0㎡ (감 23.0㎡)	• 종교용지 위치 이동에 따른 공원 및 공 원하부 주차장(중복결정) 선형 및 면적 조정 • 지적현황(분할) 측량결과 반영

다. 공원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	223	공원	어린이 공원	팔달구 우만동 129-1 일원	2,145.0	증)136.0	2,281.0	수고15-335 (15.12.16)	
변경	231	공원	어린이 공원	팔달구 우만동 129-10 일원	2,040.0	감)23.0	2,017.0	수고17-248 (17.09.08)	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
223	어린이 공원	• 어린이공원 면적 변경 - 2,145.0㎡→2,281.0㎡ (증 136.0㎡)	• 도로(중로2-1567) 선형 조정에 따른 변경 사항 반영(회차공간 폐지) • 지적현황(분할) 측량결과 반영
231	어린이 공원	• 어린이공원 면적 변경 - 2,040.0㎡→2,017.0㎡ (감 23.0㎡)	• 종교용치 위치 이동에 따른 공원 및 공 원하부 주차장(중복결정) 선형 및 면적 조정 • 지적현황(분할) 측량결과 반영

라. 공공공지(변경)

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	172	공공공지	-	팔달구 우만동 126 일원	576.0	증)154.0	730.0	수고15-335 (15.12.16)	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
172	공공공지	• 공공공지 면적 변경 - 576.0㎡→730.0㎡ (증 154.0㎡)	• 종교용지 위치 조정에 따라 대로변 공공 공지 추가확보 • 지적현황(분할) 측량결과 반영

4. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

○ 사업시행계획 수립 시 관련법규에 따라 적정하게 계획 예정

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

구분	지구구분		가구 또는 획지		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	팔달1구역	58,773.0	Ⅰ-1	48,272.0	우만동 일원 129-7	공동주택 및 부대복리시설	40% 이하	250.0% 이하	-
			Ⅰ-2	606.0	우만동 일원 128-8	종교용지	60% 이하	250.0% 이하	5층이하 (첨탑제외)
변경	팔달1구역	58,773.0	Ⅰ-1	48,168	우만동 일원 129-7	공동주택 및 부대복리시설	40% 이하	250.0% 이하	-
			Ⅰ-2	496.0	우만동 일원 129-10	종교용지	60% 이하	250.0% 이하	5층이하 (첨탑제외)
주택규모별 건설비율			• 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시)」 범위에서 세부건축계획에 따라 계획 예정						
비고			• 건축물의 높이는 관련법규 및 규정의 기준에 따름						

※ 건축계획(층수, 외관, 세대수 등)은 심의 및 사업시행계획인가 등 추후 절차 시 변동될 수 있음

※ 공공시설 설치에 따른 환산부지면적은 구체적인 공사비 산출, 감정평가 결과 등에 따라 달라질 수 있음

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

가. 재난방지

구분	계획내용
화 재	- 단지내 화재발생시 진입·진압이 가능하도록 피로티 구조물의 높이를 4m 이상 확보 - 재해시 전 세대에 소방차량 접근이 가능하도록 내부동선체계 구축 - 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규 준수 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업후 지속적으로 관리
수 해	- 대상지 입지상 수해의 위험성은 거의 희박하나, 만일을 대비하여 우수시 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최대한 억제토록 방재대책 수립 - 공사시 토사유출 및 홍수 유출량을 저감시키기 위하여 침사지검 저류지 설치와 바닥 포장시 투수성 포장재를 사용
교 통	- 단지 내외의 교통사고 예방을 위해 노면표시 및 과속 방지턱을 설치하고, 단지 내 도로의 곡선부 시거확보를 위한 반사경과 교통안전 표지판 설치 - 사업지 내부도로상 단절구간 횡단보도 설치 - 지하주차장 진출입램프부 경고등 및 반사경 설치

나. 환경보전

구분	검토내용	검토결과	환경영향	대책 및 반영사항
자연환경	기상·기후 및 에너지	○	•난방 및 취사연료량 증가	•오염물질 배출량이 작은 도시가스 사용
	지형변동	○	•부지조성에 따른 지형 변화 예상	•전원적 단지조성 •다단 부지조성으로 현지형을 최대한 활용

구분	검토내용	검토결과	환경영향	대책 및 반영사항
자연환경	토양 및 지반	○	•토양포장, 우수유출다소 변화 예상	•발생폐유 전량 수거하여 위탁처리 •가급적 우기피해 공사 •어린이놀이터, 어린이공원 등을 투수성 포장재 사용
	물순환	○	•우수유출량변화	•투수성 및 주변경관과 조화될 수 있는 재료 선택
	녹지	○	•녹지면적 변화	•어린이공원 설치 및 단지내 조경공간 확보 •부지외곽부 2열이상의 조경식재
	동식물상	×	-	-
생활환경	휴식 및 여가공간	○	•공원시설 변화	•어린이놀이터, 어린이공원
	대기질	○	•공사시 비산먼지 발생	•세륜·세차시설 설치 •가설방진망 설치(공사시)
	수질	○	•공사시 토사유출 •운영시 오수발생	•공사시 가배수로 및 침사지설치로 토사유출 방지 •발생 오수 굴포천하수처리장으로 이송처리
	폐기물	○	•공사시 폐기물발생 •운영시 생활폐기물 발생	•재활용 및 위탁처리(공사시) •분리수거, 소각 및 매립처리(운영시)
	소음·진동	○	•건설소음발생(공사시)	•가설방음판넬 설치(공사시)
시행중 예상되는 환경영향		○	•건축폐기물 발생 •소음·진동 증가 •먼지발생	•건축폐기물은 사업시행시 저감방안 마련 •공사시 소음·예측 및 저감방안 마련 •공사시 먼지발생에 대한 저감방안 마련
※ 검토결과 × : 해당사항 없음, ○ : 환경영향 예상됨				

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용	비고								
교육 환경 보호	공사시	■ 생활소음·진동의 규제 • 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 ■ 생활소음·진동의 규제기준 • 생활소음 규제기준 <table border="1"> <tr> <td>구 분</td><td>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</td><td>낮 (07:00~18:00)</td><td>밤 (22:00~05:00)</td></tr> <tr> <td>주 거 지 역 내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr> </table> 주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부) 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함	구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)	주 거 지 역 내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	
구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)								
주 거 지 역 내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하								

구 분		계 획 내 용		비고						
교육 환경 보호	공사시	• 생활진동규제기준 <table><tr><td>구 분</td><td>주 간(06:00~22:00)</td><td>심 야(22:00~06:00)</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr></table> 주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부) ■ 소음·진동 발생 저감대책 • 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 - 소음진동규제법 시행규칙(제33조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제17조)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음진동규제법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 • 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 - 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용 함으로써 소음저감효과를 높임 • 등·하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치 • 공사에 따르는 분진등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구		구 분	주 간(06:00~22:00)	심 야(22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하	
	구 분	주 간(06:00~22:00)	심 야(22:00~06:00)							
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하								
	운영시	• 학교주변구역임을 표지판등으로 공지하고 경적등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 교통영향평가시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보								

8. 세입자 주거대책(변경없음)

○ 재건축정비사업으로서 관련규정 및 조합정관에 따라 세입자 주거대책 수립

9. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경없음)

정비사업 명칭	정비구역 위치	면적(㎡)	시행 예정시기	정비사업의 시행방법
팔달1구역 주 택 재건축사업	수원시 팔달구 우만동 129-7번 지 일원	58,773.0	구역지정 고시일 부터 4년 이내	•도시 및 주거환경정비법 제74조 규정에 의하여 인가받은 관리 처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급

10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 1항 각 호의 사항에 관한 계획(변경)

가. 지구단위계획구역 결정에 관한 사항(변경없음)

지정 구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	팔달1구역 (지구단위계획구역)	팔달구 우만동 129-7번지 일원	58,773.0	-	58,773.0	

나. 용도지역의 변경에 관한 사항(변경없음)

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	58,773.0	-	58,773.0	100.0	
제2종일반주거지역	58,773.0	-	58,773.0	100.0	

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 생략

☞ “3. 도시계획시설 설치계획” 참고

라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

구분	도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비고
				번호	위 치	면적(㎡)	
기정	-	①	58,773.0	1	팔달구 우만동 129-7번지 일원	48,272.0	공동주택
	-			2	팔달구 우만동 128-8번지 일원	606.0	종교용지
변경	-	①	58,773.0	1	팔달구 우만동 129-7번지 일원	48,168.0	공동주택
	-			2	팔달구 우만동 129-10번지 일원	496.0	종교용지

마. 건축물에 대한 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 도시관리계획 결정
조서(변경없음)

○ 공동주택용지

구분	위 치	구 분		계 획 내 용
기정	경기도 수원 시 팔달구 우 만 동 129-7번지 일원	용 도	허용용도	• 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 40%이하
		용적률		• 250%이하
		높 이		-
		건 축 선		• 수원시 건축조례 기준 적용 - 건축선 : 3m - 인접대지경계선 : 6m ※ 단, 부대복리시설의 배치구간은 건축법에 따름
비 고		• 건축물 높이는 관련법규 및 규정의 기준에 따름		

○ 종교시설용지

구분	위 치	구 분		계 획 내 용
기정	경기도 수원 시 팔달구 우 만 동 129-7 번지 일원	용 도	허용용도	• 종교시설 중 종교집회장 및 그 부속용도 • 제2종일반주거지역 내 허용가능한 근린생활시설 (단, 전체 연면적의 50% 미만 범위 내에서 가능)
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 60%이하
		용적률		• 250%이하
		높 이		• 5층 이하(첨탑 제외)
		건 축 선		-
		비 고		• 건축물 높이는 관련법규 및 규정의 기준에 따름

바. 환경관련계획 : 생략

☞ “6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획” 참고

11. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

- 현재 구조적으로 불량한 우만 현대아파트 및 단독주택 등을 철거한 후 공동주택 건립
- 공동주택의 배치는 주변지역과의 조화 및 경관을 고려하고 주민의 공동생활

장소를 확보할 수 있도록 정비

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	팔달1구역	58,773.0	수원시 팔달구 우만동 129-7번지 일원	42	-	-	42	-	-

12. 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 시행하는 경우 분할, 통합 또는 결합에 관한 계획(해당없음)

13. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	내 용
건축선에 관한 사항	- 수원시 건축조례 제37조 대지 안의 공지기준 적용 - 공동주택 용지 내 건축한계선 계획(건축선 3m 및 인접대지경계선으로부터 6m) ※ 단, 부대복리시설의 배치구간은 건축법에 따름

14. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과(해당없음)

15. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경없음)

- 다수의 정비구역이 일시적으로 개발될 경우 인구의 급감 및 급증으로 인한 주택수급의 문제가 발생할 수 있으며, 이를 최소화하기 위해 수원시 관내 정비예정구역의 추진시기를 분석결과 대상지 내 가구수 정비사업 추진 시 주변지역 내 수용 가능할 것으로 판단되며, 사업시행 시 장기적으로 관내 주택수급의 안정화에 기여 예상

16. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

가. 기본방향

- 정비구역에 대한 지속적인 관리로 청소년 탈선 등 범죄 장소로 사용되거나 재해 위험에 노출되지 않도록 사전에 예방
- 단지설계 시 건축물 배치, 출입구 위치 등 물리적 환경요소를 통해 주거지에서 발생하는 우발적 범죄 등 최소화

나. 사업단계별 범죄예방대책

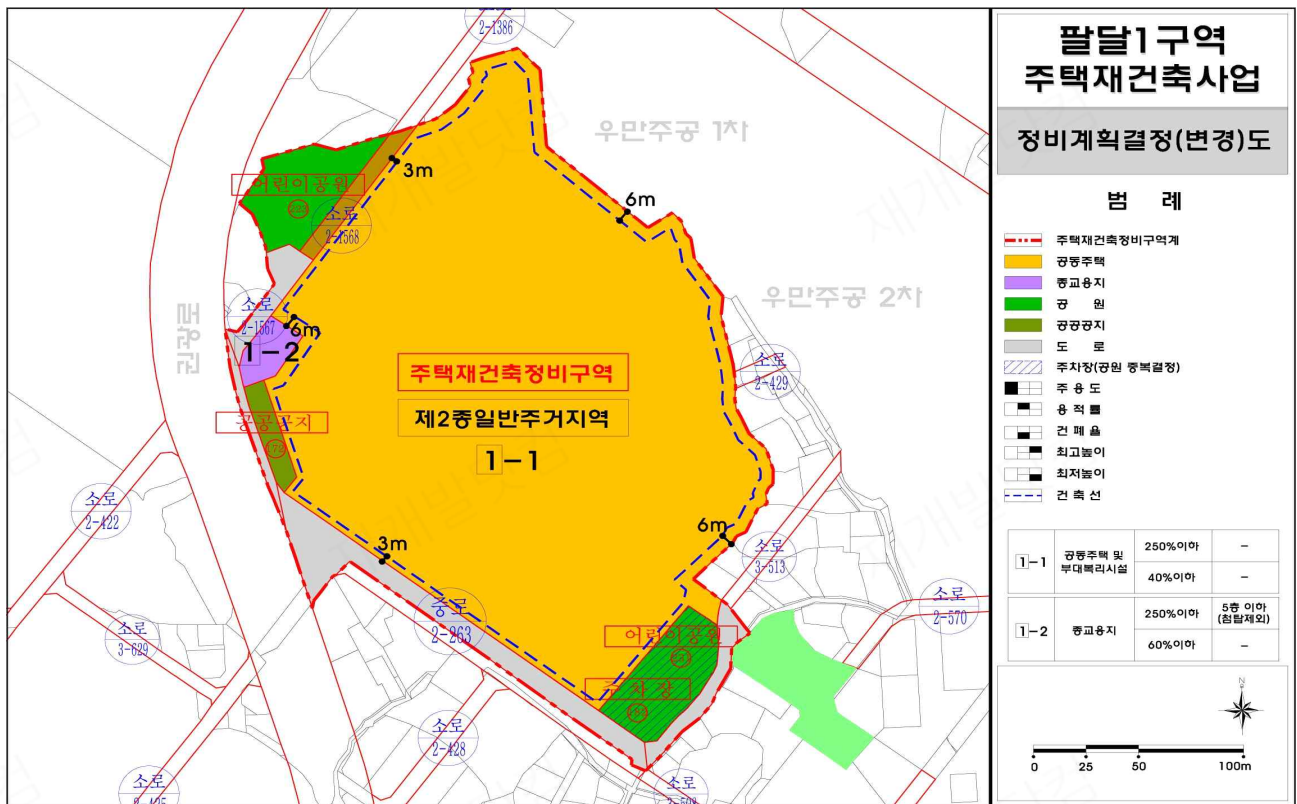
구 분	내 용
이주 철거 이전	- 정비구역 내 폐쇄회로, 가로등, 보안등 및 방범초소 설치 - 관련기관 비상연락망 및 자율방범대 협조체계 구축
이주 철거 단계	- 현장에 상주하며, 순찰활동을 통해 범죄발생 여건 차단 - 블록 단위의 이주계획을 수립하여 공가기간이 최소화 할 수 있도록 계획 - 공가 내 물건폐기를 통해 거주권이 없는 사람이 거주 할 수 없도록 함
공사착공 이후	- 공사현장에 시공자의 현장대리인이나 위임자가 상주해 현장을 수시 점검 - 외부인의 출입을 통제하는 등 공사장의 안전 및 범죄 예방

④ 관계도서 열람

- 정비구역지정 및 정비계획(경미한 사항) 변경 관련 관계도서는 팔달1구역 주택 재건축정비사업 조합 사무실(☎031-217-8620) 또는 수원시청 도시정비과에 비치하고 있습니다.

소관부서	도시정비과	담당자 직.성명	주무관 반성현	전화번호	031-228-3397
------	-------	-------------	---------	------	--------------

■ 정비계획 결정도(변경 전)



■ 정비계획 결정도(변경 후)

