

영통1구역 주택재개발정비사업 정비구역지정 및 정비계획 변경(경미한 사항) 고시

수원시 영통구 매탄동 173-50번지 일대 주택재개발 정비사업 시행을 위하여 수원시 고시 제2012-262호(2012.09.26.)로 「2020 수원시 도시·주거환경정비기본계획」 고시되고, 수원시 고시 제2017-5호(2017.01.09.)로 정비구역지정 및 지형도면 고시되고, 수원시 고시 제2017-249호(2017.09.08.)로 정비구역지정 및 지형도면 변경(경미한사항) 고시되고, 수원시 고시 제2022-29호(2022.01.21.)로 정비계획결정(변경)고시 및 지형도면(변경) 고시된 영통1구역 주택재개발정비사업에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 시행령 제13조 규정에 따라 정비계획 변경(경미한 사항)하였기에 같은 법 제16조 규정에 의거 아래와 같이 고시합니다.

2022년 11월 18일
수 원 시 장

① 정비사업의 명칭 : 영통1구역 주택재개발 정비사업 (변경없음)

② 정비구역 명칭 및 면적 : (변경)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	영통1구역	수원시 영통구 매탄동 173-50번지 일원	51,702.4	증) 498.5	52,200.9	

③ 정비계획 변경사유

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조에 의거 측량결과에 따른 면적 정정을 반영하여 정비구역 면적 및 대지면적, 정비기반시설 면적 변경 등을 반영하여 정비계획 결정 변경하는 사항임.

④ 정비계획

1. 용도지역, 지구 세분에 관한 도시관리계획 결정

가. 용도지역 결정조서 : (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		51,702.4	증) 498.5	52,200.9	100.0	-
주거지역	소 계	42,115.0	증) 367.3	42,482.3	81.5	-
	제2종일반주거지역	42,115.0	증) 367.3	42,482.3	81.5	-
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	-
자연녹지지역		9,587.4	증) 131.2	9,718.6	18.5	

※ 측량결과에 따른 면적 정정

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

2. 토지이용계획 : (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		51,702.4	증) 498.5	52,200.9	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	15,878.4	증) 615.3	16,493.7	31.6	
	도로	7,054.4	증) 590.1	7,644.5	14.6	
	근린공원	5,729.0	증) 91.4	5,820.4	11.2	도서관 건립
	어린이공원	3,095.0	감) 66.2	3,028.8	5.8	어린이공원 하부 주차장 중복결정
	주차장	- (3,095.0)	- (감 66.2)	- (3,028.8)	- (5.8)	
택 지	소 계	35,824.0	감) 116.8	35,707.2	68.4	
	공동주택용지	35,824.0	감) 116.8	35,707.2	68.4	

※ ()는 도시계획시설 중복결정 사항 (어린이공원-(지하)주차장 중복결정)

※ 측량결과에 따른 면적 정정

3. 도시계획시설 설치계획

가. 교통시설

1) 도로(변경없음)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2	269	18~ 20.5	집산 도로	366 (366)	대1-9 인계동 162-9도	소3-687 매탄동 157-3도	일반 도로	수고17-5 (17.1.9)	수고17-5 (17.1.9)
기정	소로	1	184	10	국지 도로	214 (83)	대1-9 인계동 373-1도	중2-269 매탄동 164-17도	일반 도로	수고97-137 (97.10.15)	수고17-5 (17.1.9)
기정	소로	1	547	10	국지 도로	164 (57)	소1-184 매탄동 167-1대	소2-568 매탄동 173-94대	일반 도로	경고75-74 (75.2.26)	수고17-5 (17.1.9)
기정	소로	2	567	8	국지 도로	104 (23)	소3-1730 매탄동 173-1대	매탄동 173-31대	일반 도로	경고75-74 (75.2.26)	수고17-5 (17.1.9)
기정	소로	2	568	8	국지 도로	259	대1-9 인계동 368대	소1-547 매탄동1095-80도	일반 도로	경고75-74 (75.2.26)	수고17-5 (17.1.9)
기정	소로	3	670	6~10	국지 도로	180 (73)	소1-71 매탄동 153-146대	소3-686 매탄동172-170도	일반 도로	경고75-74 (75.2.26)	
기정	소로	3	686	6~8	국지 도로	225 (25)	소2-567 매탄동173-32대	소3-1188 매탄동193-5전	일반 도로	경고75-74 (75.2.26)	

※ ()는 정비구역 내 연장임

2) 주차장(변경)

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	177	주차장	매탄동 172-173대 일원	- (3,095.0)	- (감 66.2)	- (3,028.8)	수고 17-5 (17.1.9)	지하 주차장

※ ()는 지하 면적임

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
177	주차장	- 면적 정정 - 면 적 : 3,028.8㎡(지하) - 지하주차장(어린이공원과 중복결정)	측량결과에 따른 면적 정정

※ 주차장은 영통1구역 주택재개발정비사업 조합에서 조성 후 기부채납

나. 공간시설

1) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	10	공원	근린 공원	인계동 176-1임 일원	240,215.6 (5,729.0)	- (증 91.4)	240,215.6 (5,820.4)	건고 67-478 (67.7.3)	-
변경	A	공원	어린이 공원	매탄동 172-8대 일원	3,095.0	감) 66.2	3,028.8	-	-

※ ()는 정비구역 내 편입 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변 경 내 용	변 경 사 유
10	공원	근린 공원	• 면적 정정 - 면적 : 5,820.4m ²	• 측량결과에 따른 면적 정정
A	공원	어린이 공원	• 면적 정정 - 면적 : 3,028.8m ²	• 측량결과에 따른 면적 정정

4. 공동이용시설 설치계획

○ 사업시행계획 수립 시 관련 법규에 따라 적정하게 계획 예정

5. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가. 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		합 계	존 치	개 수	철거후 신축	철 거 이 주	
기정	영통 1구역	51,702.4	Ⅱ-1	35,824.0	매탄동 173-50대 일원	157	-	-	157	-	
변경	영통 1구역	52,200.9	Ⅱ-1	35,707.2	매탄동 173-50대 일원	157	-	-	157	-	

※ 측량결과에 따른 면적 정정

나. 건축시설계획(변경)

○ 공동주택용지

결정구분	명 칭	면 적(m ²)	위 치	주용도	건폐율	용적률		높 이
						정비계획	법적상한	
기 정	Ⅰ-1	35,824.0	매탄동 173-50대 일원	공동주택 및 부대복리시설	40% 이하	238% 이하	250% 이하	-
변 경	Ⅰ-1	35,707.2	매탄동 173-50대 일원	공동주택 및 부대복리시설	40% 이하	238% 이하	250% 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 국토교통부 고시 제2016-159호 『정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율』 및 수원시 고시 제2015-218호 『수원시 주택재개발사업의 주택 건설 비율』에 의거 향후 확정되는 세부 건축계획에 따라 건축 예정						
기타사항		• 건축물의 높이는 향후 사업 시행 시 관련법령 및 규정에 따름 • 영통1구역에 포함된 진입도로 및 근린공원은 영통1구역 주택재개발정비사업 조합에서 조성						

※ 측량결과에 따른 면적 정정

6. 법적상한용적률에 관한 계획(변경)

구분	법적상한 용적률	정비계획 용적률	국민주택규모 주택 용적률 (50% 적용)	국민주택규모 주택 공급 면적	국민주택규모 주택 세대수	비고
기정	250.0%	238%	6.0%	2,149.44m ² 이상	27 세대 (공급 81.19m ² 기준)	2,192.13m ² 계획
변경	250.0%	238%	6.0%	2,142.44m ² 이상	27 세대 (공급 81.38m ² 기준)	2,197.26m ² 계획

※ 면적은 지상연면적 기준이며, 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 세부건축계획 수립 시 조정될 수 있음

7. 공공시설(도서관) 기부채납계획(변경없음)

구 분		내 용	비 고
건축 계획	층 수	○ 지하1층 ~ 지상4층	○ 유관부서 협의 및 세부 건축계획에 의해 변경 가능
	연면적	○ 7,400m ²	○ 세부건축 계획에 따라 연면적 조정 가능
총사업비		○ 약 205억	○ 영통1구역 정비계획결정(변경) 고시일 이후부터 도서관 착공시까지 경과기간에 대하여는 대한민국 평균물가상승률을 적용하여 공사비(205억)에 추가 반영
주차대수		○ 51대	○ 유관부서 협의 및 세부 건축계획에 의해 변경 가능
기타사항		○ 관련부서(도서관정책과, 생태공원과, 도시교통과 등) 협의 및 자문 등에 따라 공원 조성계획 수립 및 건축 인허가 진행	

※ 공공시설(도서관)은 영통1구역 주택재개발정비사업 조합에서 조성 후 기부채납

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	
도시 경관	- 주변 인접 주거지역의 조화되는 스카이라인형성 - 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성 - 본 공동주택의 배색이 주변경관과 이질감을 느끼지 않는 배색선택	
환경 보전	자연환경	- 지형변화의 최소화 및 자연지형을 이용한 정비계획 수립 - 사용가능한 수목은 이식 등 재사용하고 추가로 충분한 녹지면적을 확보하여 쾌적한 환경조성 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱 공간확장
	생활환경	도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성
	사업 시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관련법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감 대책 마련
재난 방지	수재해	- 유수유역을 검토하여 지구 주변의 우수관망을 충분히 설치토록하여 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하고 홍수, 수목 등에 대한 방재 계획을 수립 - 자연토양유지 및, 녹지면적의 확대로 포장율을 억제하고 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제
	교통	- 단지내 교통약자를 보호하기 위하여 교통사고 발생예상지역에는 미끄럼방지 포장과 과속방지턱 및 이동식 볼라드를 설치하여 단지의 안정성 제고 - 단지 내외의 진출입로 교통처리 방안 계획 - 지하주차장으로의 출입 또는 단지내 교통의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경보장치 설치
	화재	- 공동주택 부지내에 소방차가 진입 소방활동을 벌일수 있는 공간을 확보 하도록 의무화 - 구역내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 - 건축물에 설치하는 방화문은 건축물의 피난,방화를 도모하고 화재 위험 감소를 도모하기 위하여 산업 표준화법에 의한 한국산업규격이 정하는 바에 따라 계획 수립

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경)

구 분		계 획 내 용																
교육 환경 보호	계획시	· 사업지구 내·외의 통행로를 이용하여 통학이 진행되는 교육시설은 수원매화초교 1곳이며, 통학로로 이용될 수 있는 권광로304번길에 통학을 위한 횡단보도 설치 · 추후 교통영향평가 시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보																
	공사시	· 생활소음·진동의 규제 · 시장·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 (소음진동관리법 제21조) · 공사 시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립 · 생활소음·진동의 규제기준 · 생활소음 규제기준 <table><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>주거지역내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>55dB(A) 이하</td></tr></table> 주) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8] 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함 · 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) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8] · 소음·진동 발생 저감대책 · 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 - 소음진동관리법시행규칙(제22조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제 17조1)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음진동관리법(제 44조7)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 · 전달경로에서의 방지대책 - 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감효과를 높임 · 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 - 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음 저감효과를 높임				구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)	주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	55dB(A) 이하	구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하
구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)															
주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	55dB(A) 이하															
구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)																
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하																

10. 정비사업 시행계획(변경없음)

구 분	내 용
시행방법	· 추후 수립예정인 사업 시행계획 및 관리처분계획에 따라 주택 및 부대복리시설 건설 공급
시행예정시기	· “도시 및 주거환경정비법”, “경기도 도시 및 주거환경정비 조례”, “수원시 정비구역 등의 해제 기준” 등에 의함
사업시행 예정자	· 영통1구역 주택재개발정비사업조합
정비사업 시행으로 증가예상 세대수	· 사업시행 시 세부 건축계획에 따라 계획 예정
홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	· 해당사항 없음

11. 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

- 국토교통부 고시 제2016-159호(2016.4.5) 「정비사업의 임대주택 및 주택규모 별 건설 비율」 및 수원시 고시 제2015-218호(2015.08.17) 「수원시 주택재개발사업의 임대주택 건설 비율」에 의거 추후 확정되는 세부 건축계획에 따라 계획 예정

12. 정비사업 시행자(변경없음)

- 영통1구역 주택재개발 정비사업 조합

⑤ 관계도서 열람

- 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 수원시 도시정비과에 비치하고 있습니다.

[붙임] 영통1구역 주택재개발정비사업 정비계획 결정도

소관부서	도시정비과	담당자 직.성명	주무관 이재환	전화번호	031-228-3393
------	-------	-------------	---------	------	--------------