

영통3구역(원천주공아파트) 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 주민 재공람·공고

수원시 공고 제2024-2666호(2024.12.03.)로 공람공고한 『영통3구역(원천주공아파트) 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)』에 대하여 수원시 도시계획위원회 개최에 따른 심의결과를 반영하여 주민의 의견을 재청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조 규정에 의거 주민 재공람·공고를 아래와 같이 실시하오니 의견이 있으신 분은 재공람기간 내에 수원시청 도시정비과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 9월 8일

수 원 시 장

☐ 공람기간 : 2025. 9. 8. ~ 2025. 10. 10. (33일간)

☐ 공람장소 : 3개소

- 수원시청 도시정비과 사무실 (☎031-5191-3397)
- 원천동 행정복지센터 민원실 (☎031-5191-8691)
- 원천주공아파트 관리사무소 (☎031-211-6535)

☐ 관계도서 : 생략 (공람장소에 비치)

※ 본 공람은 수원시 도시계획위원회에서 조건부 수용된 정비계획 변경(안)으로, 수원시 공고 제2024-2666호(2024.12.03.)로 공람공고한 정비계획(안)이 변경되어 실시하는 주민 공람공고임

영통3구역(원천주공아파트) 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

① 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭

- 영통3구역 재건축정비사업

2. 정비구역 명칭 및 면적

구분	구역의 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	영통3구역 재건축정비사업	수원시 영통구 원천동 35번지 일원	-	증)48,966	48,966	재건축 (원천주공)

② 정비계획(안)

1. 용도지역 · 지구 세분에 관한 도시관리계획 결정

1) 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	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 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	결정(변경) 사유
		기정	변경			
-	원천동 72-75번지 일원	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,016	200%	• 주택재건축사업에 따른 토지 이용의 효율성과 체계적이고 계획적인 개발을 위한 용도 지역 변경
-	원천동 35-7번지 일원	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	273	230%	• 주택재건축사업에 따른 토지 이용의 효율성과 체계적이고 계획적인 개발을 위한 용도 지역 변경

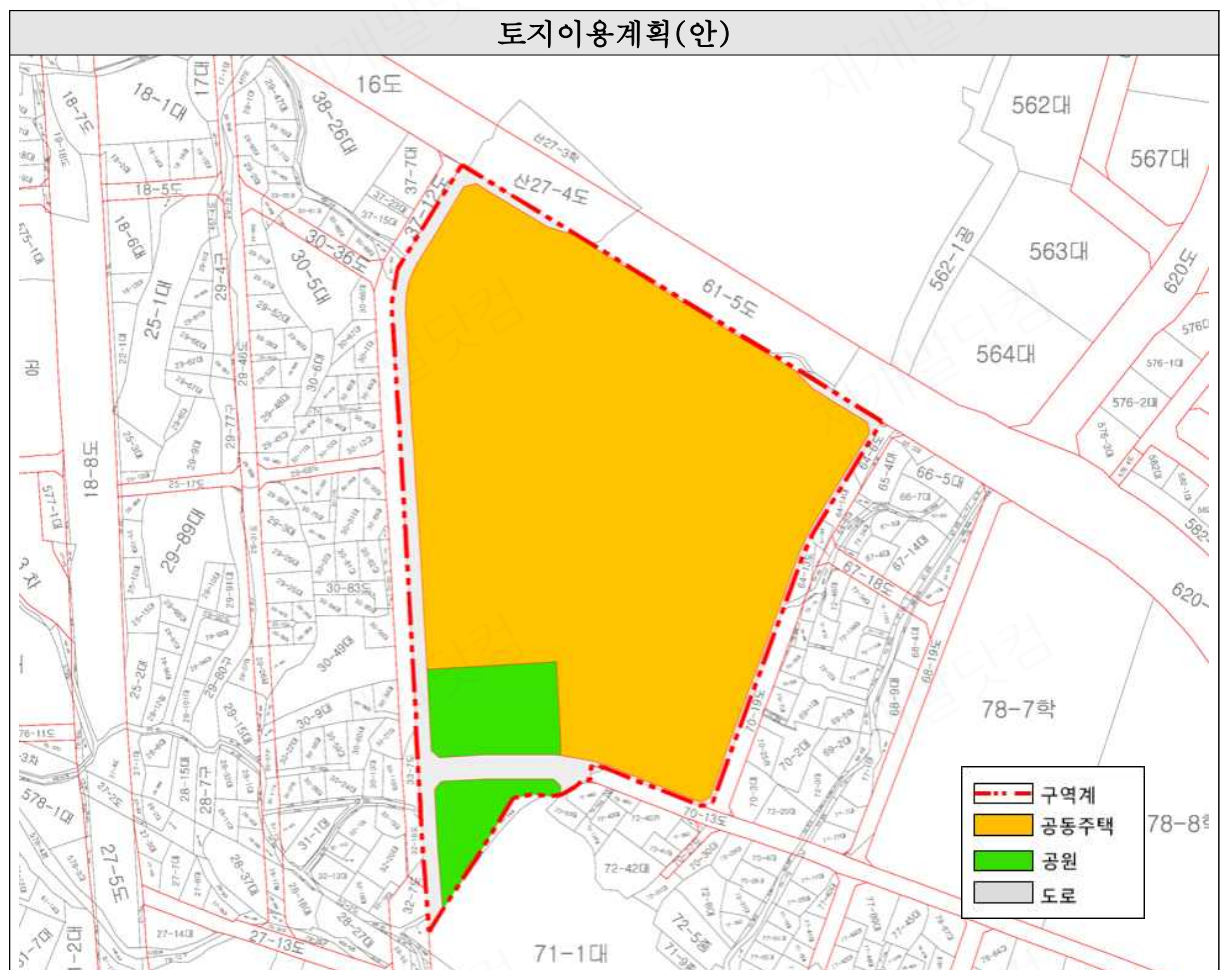
3) 용도지구 결정조서

구 분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	22	지리원로변	시가지 경관지구	우만동~ 원천동	74,774 (3,321)	4,645 (235)	15	경고 03-146 (03.06.21.)	

※ 주 : 괄호()는 구역내 면적 및 연장임

2. 토지이용계획(안)

구 분	면 적 (㎡)	구성비(%)	비고
합계	48,966	100.0	
공동주택용지	40,435	82.6	
기반시설	8,531	17.4	
도로	4,345	8.9	
공원	4,186	8.5	
주차장	(2,666)	(5.4)	공원하부 중복결정



3. 도시계획시설 설치계획

1) 도 로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	11	25	보조 간선 도로	22,648	대1-22 우만동26-15도	대1-27 원천동626도	일반 도로	-	경고97-370 (97.10.28)	
변경	대로	3	11	25~26 (1)	보조 간선 도로	22,648 (234)	대1-22 우만동26-15도	대1-27 원천동626도	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 원천동65-2대	소2-556 원천동70-3대	일반 도로	-	경고75-74 (75.02.26.)	
변경	소로	2	553	10	국지 도로	203	대3-11 원천동65-2대	소2-556 원천동70-3대	일반 도로	-	"	
기정	소로	2	556	8	국지 도로	333	대2-13 원천동85-2	소3-685 원천동77-100도	일반 도로	-	경고75-74 (75.02.26.)	
변경	소로	2	556	8~11.5	국지 도로	407 (74)	대2-13 원천동85-2	중3-552 원천동 33-7	일반 도로	-	"	

※ 주 : 괄호()는 구역내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-11	대로3-11	• 도로폭 확장 및 가감속차로 설치	• 재건축정비사업에 따라 월드컵로의 원활한 교통흐름을 위한 도로폭 확장 및 가감속차로 설치
소로2-552	중로3-552	• 도로 확폭 및 가감속차로 설치 - B=8m → 14.5m	• 재건축정비사업에 따라 원활한 교통흐름을 위한 도로확폭 및 가감속차로 설치
소로2-553	소로2-553	• 보도 설치 - B=8m → 10m	• 재건축정비사업에 따라 지역주민들의 보행 안전을 위한 보도 설치
소로2-556	소로2-556	• 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	1	주차장	원천동 35-4	-	증) 2,666	2,666	-	중복결정 (공원하부)

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	• 주차장 신설 - A = 2,666㎡	• 인근 주민의 주차난 해소와 이용편의를 고려해 공원 하부에 주차장 신설

3) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
합 계					-	증) 4,186	4,186		
신설	1	공원	소공원	원천동 35-4	-	증) 2,666	2,666	-	주차장 중복결정
신설	2	공원	소공원	원천동 35-4	-	증) 1,520	1,520	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
1	공원	• 소공원 신설 - A = 2,666㎡	• 주민들의 휴식 및 여가 공간을 제공하기 위하여 소공원 신설
2	공원	• 소공원 신설 - A = 1,520㎡	• 주민들의 휴식 및 여가 공간을 제공하기 위하여 소공원 신설

4. 공동이용시설 설치계획

- 거주민이 공동으로 이용하는 부대·복리시설의 대상은 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 기준면적 이상 확보
- 사업시행계획 수립 시 관련법규에 따라 적정하게 계획

5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

구 분		결정(변경) 내용		
가구번호	면 적(m ²)			
공동1	40,435	용도	허용 용도	「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조의 제13호, 14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설 기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설(충포판 매소, 게임제공업소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소 및 수리점, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 제외)
			불허 용도	- 교육환경보호구역 내 용도제한 규정 적용 - 허용용도 이외의 용도
		건폐율		40% 이하
		용적률		280% 이하
		높이		35층 이하
		건축한계선		- 대로 3-11호선(월드컵로) 도로변 5m - 그 외 대지경계선으로부터 3m
		기타		- 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

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

1) 환경보전에 관한 계획

검토내용	계 획 내 용	
	영향예측	저감방안
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, 야생동물보호 교육 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 지형 계획고를 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 오수계획선정, 유지보수 및 관리가 용이한 용수공급계획 등 수립
친환경적 자원순환	• 공사시 - 투입인부로부터 생활폐기물, 분뇨발생 - 건설장비로부터 폐유 발생	• 공사시 - 생활폐기물 : 성상별로 분리 후 수원 특례시 폐기물 처리계획에 의거 처리 - 폐유 : 지정된 정비업소 이용, 필요시 현장 내 폐유 저장소 설치
소음·진동	• 철거시 - 소음영향권역 : 상업시설 43m 이내, 주거시설 및 의료시설 76m 이내, 교육 시설 240m 이내 • 운영시 - 사업대상지 내·외 차량 통행으로 인한 교통소음 영향이 예상됨	• 공사시 - 주간작업실시(08:00~18:00) - 작업차량 속도제한 - 경적 및 불필요한 공회전 금지 • 운영시 - 진입도로 교통체계 정리 -방음벽 설치 등

2) 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 전세대에 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 - 공동주택 단지 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 - 불연화소재 사용의 의무화 유도 - 재해발생시 지역별 주민들의 대피소로 주변 학교, 공원 등을 적극적으로 활용

7. 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><tr><td>구 분</td><td>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</td><td>주간 (07:00~18:00)</td><td>야간 (22:00~05:00)</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr></table>				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
	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									
	※ 주1 : 공사장 소음·진동 관리 지침서												
	※ 주2 : 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함												
	- 생활진동 규제기준												
<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>				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											
※ 주 : 공사장 소음·진동 관리 지침서													
운영시 (사업 완료시)	• 소음·진동 발생 저감대책												
	- 저소음 및 저진동 건설기계 및 공법의 선정 : 「소음·진동관리법」 시행규칙(제22조)에서는 「환경기술 및 환경산업 지원법」(제17조)의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 「소음·진동관리법」(제49조2)의 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 소음 저감 효과를 높임 - 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구												

8. 세입자 주거대책

- 재건축정비사업으로 해당사항 없음

9. 정비사업시행 예정시기

사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)	시행예정시기
영통3구역 재건축정비사업	수원시 영통구 원천동 35번지 일원	48,966	정비구역 지정 고시일부터 4년 이내 사업시행계획인가

10. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

- 현재 구조적으로 노후한 원천주공아파트를 철거한 후 공동주택 건립

구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
영통3구역	48,966	수원시 영통구 원천동 35번지 일원	16	-	-	16	-	-

11. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	건축선계획	비 고
건축한계선	• 대로 3-11호선(월드컵로) 도로변 5m	
	• 그 외 대지경계선으로부터 3m	

③ 정비구역 지정 및 정비계획 결정도 및 기타 관계도서

- 생 략 (공람장소에 비치한 도서와 같음)

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

**영통3구역(원천주공아파트) 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역
지정을 위한 주민재공람.공고 열람 의견서**

성명		전화번호	
주소			

공 람 의 건 서

2025. . .