

구 리 시
시보는 공문서로서의 효력을 갖는다.

선 람	기관의 장

시 보

제 1881호
2020년 9월 3일(목)

차 례						
고시공고 ○ 구리시 고시 제2020-111호 구리 딸기원2지구 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 변경) 고시						
회람						

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

경기도 고시 제2013-53(2013. 3. 8.)호로 정비구역 지정·고시되고, 구리시 고시 제2018-97호(2018. 8. 7.) 및 구리시 고시 제2019-156호(2019. 11. 4.)로 변경 결정된 딸기원2지구 주택재개발 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제16조, 같은 법 시행령 제13조에 의거 정비계획을 변경 결정하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020. 9. 3.

구 리 시 장

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

2. 정비구역(변경)

1) 정비구역 및 그 면적(변경)

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
변경	딸기원2지구 주택재개발정비구역	구리시 교문동 339번지 일원	84,023	감) 10	84,013	경기도고시 제2013-53 (2013.3.8)

2) 정비구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	정비구역 명칭	위 치	면 적 (㎡)			변경사유
				기정	변경	변경후	
변경	-	딸기원2지구 주택재개발정비구역	구리시 교문동 339번지 일원	84,023	감) 10	84,013	지적측량성과 및 지적분할에 따른 면적변경

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		
합 계	84,023	감) 10	84,013	100.0	
제2종일반주거지역	84,023	감) 10	84,013	100.0	

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	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	84,013	250% 이하	지적측량성과 및 지적분할에 따른 면적변경

2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			84,023	감) 10	84,013	100.0	
택지 (획지)	소 계		57,006	감) 10	56,996	67.8	
	공동주택	획지 1	39,511	감) 10	39,501	47.0	
		획지 2	16,153	-	16,153	19.2	
	기타	획지 3	239	-	239	0.3	제2종근린생활시설(교회:존치)
		획지 4	661	-	661	0.8	종교시설
		획지 5	442	-	442	0.5	문화 및 집회시설
정비 기반 시설 등	소 계		27,017	-	27,017	32.2	
	도 로		6,920	-	6,920	8.2	
	공원		9,533	-	9,533	11.3	
	녹지		2,512	-	2,512	3.0	
	주차장		957	-	957	1.1	
	사회복지시설(존치)		7,095	-	7,095	8.4	

주) 지적측량성과에 따른 면적 변경

3) 지구단위계획구역 및 지구단위계획(변경)

가. 지구단위계획구역(변경)

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	딸기원지구 지구단위계획구역	구리시 교문동 293-3번지 일원	283,731	감) 10	283,721	

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			변경사유
				기정	변경	변경후	
변경	-	딸기원지구 지구단위계획구역	구리시 교문동 293-3번지 일원	283,731	감) 10	283,721	지적측량성과 및 지적분할에 따른 면적변경

나. 지구단위계획(변경)

○ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가구	면 적(㎡)			획 지					비고
					도면표시 번호	위 치	면 적(㎡)			
		기정	변경	변경후			기정	변경	변경후	
딸기원2지구 주택재개발 정비구역	A	16,153	-	16,153	획지2	교문동 344-2번지	16,153	-	16,153	딸기원지구 지구단위계획
	B	40,853	감)10	40,843	획지1	교문동 339번지	39,511	감)10	39,501	
					획지3	교문동 340-127번지	239	-	239	
					획지4	교문동 340-128번지	661	-	661	
					획지5	교문동 340-93번지	442	-	442	

주) 지적측량성과에 따른 면적 변경

○ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·건축선에 관한 결정조서(변경없음)

도면표시 번호	위 치	구 분	계획내용
획지1	교문동 339번지 일원	용 도	공동주택 및 부대복리시설
		건폐율	30% 이하
		용적률	기준용적률 : 160% 이하 상한용적률 : 200% 이하
		높 이	45m
		건축선	노외주차장·소공원1·소로1-1변 : 3m
획지2	교문동 344-2번지 일원	용 도	공동주택 및 부대복리시설
		건폐율	30% 이하
		용적률	기준용적률 : 160% 이하 상한용적률 : 200% 이하
		높 이	45m
		건축선	소공원2변 : 2m, 고속국도 19호선 변 : 6m
획지3 (존치)	교문동 340-127번지	용 도	제2종근린생활시설(교회·존치)
		건폐율	60% 이하
		용적률	210% 이하
		높 이	사선제한 등 관련 법규 및 지침에 따름
		건축선	관계법령 및 지침에 따름
획지4	교문동 340-128번지 일원	용 도	종교용지
		건폐율	60% 이하
		용적률	210% 이하
		높 이	사선제한 등 관련 법규 및 지침에 따름
		건축선	관계법령 및 지침에 따름
획지5	교문동 340-93번지	용 도	문화 및 집회시설
		건폐율	60%
		용적률	210% 이하
		높 이	사선제한 등 관련 법규 및 지침에 따름
		건축선	관계법령 및 지침에 따름

4) 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경없음)

가. 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	1	35~43	주간선 도로	3,200 (350)	구리시계	남양주 시계	일반 도로		'71.11.15	
기정	중로	1	1	24	집산 도로	71	대 1-1	교문동 345-4	일반 도로		경기제2청고시 제2006-5004호 2006.01.10	
기정	중로	3	3	12	국지 도로	46	중로1-1	교문동 341-5전	일반 도로		경고 제2013-53호 2013.03.08	
기정	소로	1	1	11~13.5	국지 도로	240	대로1-1	교문동 340-10전	일반 도로		경고 제2013-53호 2013.03.08	

주) ()는 정비구역 내

나. 주차장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	14	주차장	교문동 355-9 일원	494	-	443	경기제2청고시 제2006-5004호 2006.01.10	
기정	11	주차장	교문동 336-6 일원	514	-	514	-	

다. 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	소공원	교문동 343 일원	4,971	-	4,971	경고 제2006-5004호 2006.01.10	
기정	2	공원	소공원	교문동 344-4 일원	4,562	-	4,562	경고 제2019-1202호 2019.09.30	

라. 녹지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	17	녹지	완충녹지	교문동 340-44 일원	2,512	-	2,512	경고 제2013-53호 2013.03.08	

마. 공공시설(사회복지시설) 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	사회복지시설	교문동 산34-1 일원	7,095	-	7,095	구리시고시 제2007-6호 2007.2.5	

5) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분	계획	비고
-	「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준수하여 계획	

6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	딸기원2지구 주택재개발 정비사업 구역	84,023	획지1	39,511	구리시 교문동 339번지 일원	공동주택	30이하	160이하 (200이하)	45이하
			획지2	16,153		공동주택			
			획지3	239		제2종근린생활시설 (교회:존치)	60이하	210이하	사선 제한
			획지4	661		종교시설			
			획지5	442		문화·집회시설			
변경	딸기원2지구 주택재개발 정비사업 구역	84,023	획지1	39,501	구리시 교문동 339번지 일원	공동주택	30이하	160이하 (200이하)	45이하
			획지2	16,153		공동주택			
			획지3	239		제2종근린생활시설 (교회:존치)	60이하	210이하	사선 제한
			획지4	661		종교시설			
			획지5	442		문화·집회시설			

- 주) 1. 지적측량성과에 따른 면적 변경
 2. 용적률 160%이하는 기준용적률, (200%이하)는 상한용적률임
 3. 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 사업시행인가 시 변경 될 수 있음

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계 획 내 용		비고
환경 보전	지형·지질	• 현재의 지형형태를 유지한 단지계획을 수립하여 지형변화를 최소화	-
	동·식물상	• 포유류의 번식기 및 조류의 산란기에는 소음에 민감하므로 야간작업 금지 • 사업에 의해 훼손되는 수목에 대해 이식을 계획, 적절한 녹지계획 수립	-
	수 질	• 공사시 가배수로 및 배수구역별 간이침사지 설치 • 오수처리는 구리하수처리장에서 최종처리	-
	폐기물	• 수도권매립지를 이용할 계획임 • 종합재활용센터, 건설폐자재 파쇄처리시설, 음식물처리시설	-
	소 음	• 공사시 가설방음판넬 설치, 공사차량 감속주행 및 주간작업을 통한 발생시간의 단축 • 저소음 건설장비 선정	-

재난 방지	수 해	335-10구 주변 구거용도 상실 및 2010년 339-53잡 주변 일부지역 수해를 고려하여 정비계획에서 소공원과 공동주택단지 조성 시, 기존 우수 관로를 우회토록하는 우수처리계획 수립 - 배수유역(13.7558ha 50년 빈도 강우강도 적용) : 지반고 하단 0~8m에 구조물(단면 3.0×3.0) 설치 - 정비구역 내 가능한 한 투수성 포장재를 사용하여 투수율을 제고 - 우수량을 파악하여 단지내 생태공간 조성하는데 활용토록 사업시행인가 시 반영	-
	화 재	- 건축시 가능한 한 내연성, 불연성 건축자재를 사용토록 함 - 유류, 전기시설 및 위험물에 대한 상시 관리기능을 강화	-
	방 범	주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하고 휴게공간 등에 CCTV 모니터를 통한 개방성, 안전성 확보	-
	지 진	- 지진시 발생할 충격을 최소화하기 위하여 내진설계를 적용하여 지진에 대한 피해 방지를 강화 - 지진에 대비하기 위한 주민홍보 교육을 주기적으로 실시	-

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비고
교육환경 보호계획	- 딸기원 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 구역내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 교통영향분석서 스쿨존 계획 필요시 안전한 통학로 확보	

9) 정비사업시행 예정시기(변경없음)

구분	계획내용
예정시기	구역지정일로부터 7년 이내 사업시행인가

10) 정비사업의 시행방법(변경없음)

시행방법	사업시행예정자	자금조달	비 고
주택재개발 정비사업 (관리처분방식)	딸기원2지구 주택재개발 정비사업조합	민간자본	-

11) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

결정 구분	구역구분				위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)				계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
		기정	변경	변경후							
변경	딸기원2지구 주택재개발 정비사업구역	84,023	감)10	84,013	구리시 교문동 339번지 일원	184	3	-	181	-	

주) 존치 : 사회복지시설(2개동), 교회

12) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	위 치	계획내용	비 고
건축한계선	소공원2변	2m	-
	노외주차장 · 소공원1 · 소로1-1변	3m	
	고속국도(구리~포천)19호선변	6m	

13) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분	가구	면 적(㎡)			획 지					비고
					도면표시 번호	위 치	면 적(㎡)			
		기정	변경	변경후			기정	변경	변경후	
딸기원2지구 주택재개발 정비구역	A	16,153	-	16,153	획지2	교문동 344-2번지	16,153	-	16,153	딸기원지구 지구단위계획
	B	40,853	감)10	40,843	획지1	교문동 339번지	39,511	감)10	39,501	
					획지3	교문동 340-127번지	239	-	239	
					획지4	교문동 340-128번지	661	-	661	
					획지5	교문동 340-93번지	442	-	442	

주) 지적측량성과에 따른 면적 변경

14) 임대주택 건설에 관한 계획(변경없음)

건립위치	임대주택 건설계획	비고
획지1 (공동주택용지 내)	• 전체 건립세대수의 17% 이상으로 계획 • 임대주택 30% 이상 또는 전체세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하의 규모로 계획	허용 인센티브 포함

4. 관계도서 : 생략

- 구리시청 도시재생과에 관련도면을 비치하여 열람하고 있음