

수원113-12구역 주택재개발정비사업  
정비계획 및 정비구역지정 변경(경미한사항) 지형도면 정정 고시

수원시 권선구 오목천동 482-2번지 일원 수원113-12구역 주택재개발정비사업의 시행을 위하여 수원시 고시 제2009-144(2009. 5.20.)호로 정비계획 수립 및 정비구역 지정하고, 수원시 고시 제2013-270(2013. 9.17.)호, 제2016-215호(2016. 8.12.)호, 제2017-116(2017. 5. 1.)호, 제2022-270호(2023. 6.29.)호, 제2023-55(2023. 2. 6.)호, 제2024-3(2024. 1. 2.)호로 변경 고시된 수원113-12구역 주택재개발 정비계획 및 정비구역 지정 지형도면에 대하여, 소로 2-990호선 등 선형 정정사항이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「토지이용규제기본법」 제8조 제2항 규정 의거 지형도면 정정 고시합니다.

2024년 7월 3일  
수원시장

1. 정비사업의 명칭 : 변경없음  
○ 수원 113-12구역 주택재개발정비사업

2. 정비구역 명칭 및 면적 : 변경

| 구 분 | 정비사업<br>명 칭 | 위 치                        | 면 적(㎡)   |          |          | 변경사유                                                      |
|-----|-------------|----------------------------|----------|----------|----------|-----------------------------------------------------------|
|     |             |                            | 기정       | 증감       | 변경       |                                                           |
| 변경  | 113-12구역    | 수원시 권선구 오목천동<br>482-2번지 일원 | 44,632.2 | 증) 136.0 | 44,768.2 | • 교통영향평가 결과에 따라 도로 등<br>도시계획 시설선 변경 및 일부 부지를<br>정비구역 내 포함 |

### 3. 정비계획 및 정비구역지정 경미한사항 변경 사유

- 교통영향평가 결과에 따라 소로 2-990호선 폭원 변경 등 도시계획시설선 변경 및 일부 부지를 정비구역 내 포함

※ 추가 편입조서

| 연번 | 소재지  | 지번      | 지목 | 지적면적(㎡) | 편입면적(㎡) | 소유자      | 비고 |
|----|------|---------|----|---------|---------|----------|----|
| 1  | 오목천동 | 232-3   | 전  | 1.0     | 1.0     | 수원시      | -  |
| 2  | 오목천동 | 240-1   | 대  | 155.0   | 13.0    | 수원시      | -  |
| 3  | 오목천동 | 240-2   | 전  | 17.0    | 3.0     | 수원시      | -  |
| 4  | 오목천동 | 240-9   | 전  | 125.0   | 12.0    | 수원시      | -  |
| 5  | 오목천동 | 241     | 대  | 173.0   | 24.0    | 수원시      | -  |
| 6  | 오목천동 | 242-3   | 전  | 229.0   | 13.0    | 수원시      | -  |
| 7  | 오목천동 | 244-4   | 답  | 198.0   | 20.0    | 수원시      | -  |
| 8  | 오목천동 | 246-2   | 답  | 150.0   | 13.0    | 수원시      | -  |
| 9  | 오목천동 | 247     | 답  | 37.0    | 12.0    | 수원시      | -  |
| 10 | 오목천동 | 248-9   | 전  | 152.0   | 10.0    | 수원시      | -  |
| 11 | 오목천동 | 923-104 | 도  | 33.0    | 3.0     | 수원시      | -  |
| 12 | 오목천동 | 923-89  | 도  | 43.0    | 4.0     | 수원시      | -  |
| 13 | 오목천동 | 957     | 도  | 2,885.7 | 5.0     | 수원시      | 존치 |
| 14 | 오목천동 | 516-2   | 전  | 13.0    | 1.0     | 수원시      | 존치 |
| 15 | 오목천동 | 923-88  | 도  | 23.0    | 1.0     | 국(국토교통부) | 존치 |
| 16 | 오목천동 | 240-5   | 전  | 19.0    | 1.0     | 수원시      | 존치 |
| 합계 | 16필지 |         |    | 4,253.7 | 136.0   |          |    |

### 4. 용도지역 결정(변경)에 관한 사항 : 변경

- 용도지역 결정 (변경) 조서

| 구 분       | 면적(㎡)    |          |          | 구성비(%) | 비고 |
|-----------|----------|----------|----------|--------|----|
|           | 기 정      | 변 경      | 변경 후     |        |    |
| 계         | 44,632.2 | 증) 136.0 | 44,768.2 | 100.0  | -  |
| 제1종일반주거지역 | 111.5    | -        | 111.5    | 0.2    | -  |
| 제2종일반주거지역 | 44,520.7 | 증) 136.0 | 44,656.7 | 99.8   | -  |

### 5. 토지이용계획 : 변경

| 구 분               |       | 면 적(㎡)   |          |          | 구성비(%) | 비 고                |
|-------------------|-------|----------|----------|----------|--------|--------------------|
|                   |       | 기 정      | 변 경      | 변경 후     |        |                    |
| 총 계               |       | 44,632.2 | 증) 136.0 | 44,768.2 | 100.0  | -                  |
| 택 지               | 소 계   | 37,199.4 | -        | 37,199.4 | 83.0   | -                  |
|                   | 획 지 1 | 35,362.3 | -        | 35,362.3 | 78.9   | 공동주택 및<br>부대복리시설용지 |
|                   | 획 지 2 | 1,837.1  | -        | 1,837.1  | 4.1    | 근린생활시설용지           |
| 정 비<br>기 반<br>시 설 | 소 계   | 7,432.8  | 증) 136.0 | 7,568.8  | 17.0   | -                  |
|                   | 도 로   | 4,627.5  | 증) 136.0 | 4,763.5  | 10.7   | -                  |
|                   | 공 원   | 2,805.3  | -        | 2,805.3  | 6.3    | 소공원 1개소            |

## 6. 도시계획시설 설치계획 : 변경

### 1) 도 로 : 변경

○ 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |      |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기점                      | 종점                      | 사용<br>형태 | 최초<br>결정일              |
|----|----|----|------|-----------|----------|-----------|-------------------------|-------------------------|----------|------------------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호   | 폭원<br>(m) |          |           |                         |                         |          |                        |
| 기정 | 중로 | 2  | 186  | 18        | 국지<br>도로 | 40        | 대3-53<br>오목천동946대       | 중3-87<br>오목천동460-5전     | 일반<br>도로 | 수고09-144호<br>(09.5.20) |
| 기정 | 중로 | 2  | 187  | 19~20     | 국지<br>도로 | 143       | 중2-186<br>오목천동950도      | 중2-188<br>오목천동451-4도    | 일반<br>도로 | 수고09-144호<br>(09.5.20) |
| 기정 | 중로 | 3  | 214  | 13        | 국지<br>도로 | 199       | 중2-948<br>오목천동451-1대    | 중3-130<br>오목천동527-5도    | 일반<br>도로 | 수고09-144호<br>(09.5.20) |
| 기정 | 중로 | 3  | 130  | 12~13     | 국지<br>도로 | 61        | 소2-947<br>오목천동527-5도    | 소1-373<br>오목천동527-5도    | 일반<br>도로 | 수고09-144호<br>(09.5.20) |
| 기정 | 소로 | 1  | 373  | 10        | 국지<br>도로 | 135       | 중3-130<br>오목천동527-5도    | 소1-374<br>오목천동519-4도    | 일반<br>도로 | 수고09-144호<br>(09.5.20) |
| 기정 | 소로 | 1  | 374  | 10        | 국지<br>도로 | 107       | 소1-373<br>오목천동520-2전    | 소1-372<br>오목천동516-2전    | 일반<br>도로 | 수고09-144호<br>(09.5.20) |
| 기정 | 소로 | 1  | 414  | 10        | 국지<br>도로 | 37        | 중2-187<br>오목천동474-2대    | 소로3-414<br>오목천동478-1대   | 일반<br>도로 | 수고16-215호<br>(16.8.12) |
| 기정 | 소로 | 3  | 1721 | 6         | 국지<br>도로 | 90        | 소로3-214<br>오목천동478-1대   | 오목천동<br>481-2대          | 일반<br>도로 | 수고16-215호<br>(16.8.12) |
| 기정 | 소로 | 2  | 990  | 8         | 국지<br>도로 | 120       | 대3-31<br>오목천동 958공      | 소3-1160<br>오목천동240-2전   | 일반<br>도로 | 수고96-9호<br>(96.01.26)  |
| 변경 | 소로 | 2  | 990  | 9         | 국지<br>도로 | 120       | 대3-31<br>오목천동 957       | 소1-374<br>오목천동 957      | 일반<br>도로 | 수고96-9호<br>(96.01.26)  |
| 기정 | 소로 | 3  | 1160 | 6         | 국지<br>도로 | 39        | 소로1-374<br>오목천동516-2전   | 소로3-1141<br>오목천동962-13도 | 일반<br>도로 | 경고89-190호<br>(89.8.1)  |
| 변경 | 소로 | 3  | 1160 | 6         | 국지<br>도로 | 39        | 소로3-1141<br>오목천동962-13도 | 소로1-374<br>오목천동516-2전   | 일반<br>도로 | 경고89-190호<br>(89.8.1)  |

※ ( )안은 구역내 연장임

○ 도로 결정(변경·정정) 사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변 경 내 용                                                                                                                                                                                                                                             | 변 경 사 유                                                                                                                                        |
|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 소로2-990    | 소로2-990    | <ul style="list-style-type: none"> <li>시설변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>폭원 : 8m → 9m (증) 1m</li> </ul> </li> <li>시·종점부 지적변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>토지이동에 따른 시·종점 지번변경</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>교통영향평가 결과에 따라 소로2-990 호선의 폭원을 기존대비 1m 확보하여 노선의 표준횡단을 개선</li> <li>소로2-990호선 등 선형 불일치로 지형도면 정정</li> </ul> |
| 소로3-1160   | 소로3-1160   | <ul style="list-style-type: none"> <li>시설변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>가각선형변경</li> </ul> </li> <li>종점부 지적변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>토지이동에 따른 종점 지번변경</li> </ul> </li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>교통영향평가 결과에 따라 소로2-990 호선의 선형 변경사항을 반영하여 기존 접속부 가각선형 변경</li> </ul>                                       |

## 2) 공 원 : 변경없음

○ 공원 결정(변경) 조서

| 결정구분 | 시설의 종류 |     | 위 치                | 면 적 (㎡) |    |         | 비 고 |
|------|--------|-----|--------------------|---------|----|---------|-----|
|      | 명 칭    | 세분류 |                    | 기 정     | 증감 | 변 경     |     |
| 기정   | 공 원    | 소공원 | 권선구 오목천동 492-8번지일대 | 2,805.3 | -  | 2,805.3 | -   |

## 3) 공공공지 : 변경

○ 공공공지 결정(변경) 조서

| 결정구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명      | 위 치                | 면 적 (㎡) |          |         | 최초결정일                     | 비 고                       |
|------|-------------|----------|--------------------|---------|----------|---------|---------------------------|---------------------------|
|      |             |          |                    | 기 정     | 증감       | 변 경     |                           |                           |
| 변경   | 180         | 공공<br>공지 | 권선구 오목천동 224-4번지일대 | 1,296.0 | 감) 125.0 | 1,171.0 | 수고16-382<br>(2016.12.22.) | 수고19-308<br>(2019.10.08.) |

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번 호 | 시설명      | 변경내용                                                                                                            | 변경사유                                                                                                                   |
|-------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 180         | 공공<br>공지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>시설변경</li> <li>- 면적 : (기정) 1,296㎡<br/>(변경) 1,171㎡<br/>(감) 125㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>교통영향평가 결과에 따라 소로2-990호선 및 소로 3-1160호선의 선형이 변경됨에 따라 180호 공공공지의 선형을 반영</li> </ul> |

## 7. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

• 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 법정 기준을 준수하여 계획

| 시 설 명      | 기 준                                                                                                                                                   | 계획면적<br>(㎡)   | 비고 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----|
|            | 내용                                                                                                                                                    |               |    |
| 관리<br>사무소  | ○ 50세대 이상 경우, 10+(세대수-50)×0.05㎡ 이상 확보. 100㎡을 초과할 경우, 100㎡로 설치가능                                                                                       | 기준면적<br>이상 확보 | -  |
| 주민<br>공동시설 | ○ 1,000세대 이상 경우, 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면<br>적 이상 확보<br>○ 500세대 이상의 주택을 건설할 경우 주민공동시설 내 포함하여<br>야 하는 시설은 아래와 같음<br>- 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관 | 기준면적<br>이상 확보 | -  |

## 8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 : 변경없음

| 구역명칭         | 획지구분 | 위 치                 | 주용도              | 건폐율<br>(%) | 상한용적률<br>(%) | 높이<br>(층수) |
|--------------|------|---------------------|------------------|------------|--------------|------------|
| 113-12<br>구역 | A-1  | 권선구 오목천동 482-2번지 일대 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 50         | 250이하        | -          |
|              | B-1  |                     | 근린생활시설           | 60         | 200이하        |            |

## 9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

| 구 분      | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                               | 비 고 |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 환경<br>보전 | 토지이용                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립</li> <li>녹지공간 최대 확보</li> </ul>                                            | -   |
|          | 대기질                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>공해에 강한 대기오염 정화수 식재</li> <li>수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보</li> </ul> |     |
|          | 수질                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 가배수로 및 침사지 설치</li> </ul>                                                                           |     |
|          | 폐기물                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리</li> <li>수원시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리</li> </ul>                            |     |
|          | 소음/진동                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>진출입로 차량운행시 경적사용 금지</li> <li>진출입로 등에 교통안전시설 설치</li> <li>부지 내에 녹지 최대 확보</li> </ul>                       |     |
| 재난<br>방지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보</li> <li>내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용</li> <li>녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응</li> <li>교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립</li> <li>빗물 저류조를 설치하여 홍수 예방 및 청소, 조경수로 활용</li> </ul> |                                                                                                                                               | -   |

## 10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

### 1) 계획 수립기준

- 사업시행인가시 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있을 시
- 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의
- 사업시행계획서에 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획수립

### 2) 대상지 주변 학교시설

- 대상지 남측에 영신중학교, 영신여자고등학교가 인접하여 있음

### 3) 정비계획시 교육환경 보호에 관한 계획

- 영신중·영신여고 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보
- 추후 교통영향분석·개선대책시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보

### 4) 공사시 교육환경 보호에 관한 계획

#### ○ 생활소음·진동의 규제

- 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제
- 공사시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립

## ○ 생활소음·진동의 규제기준

- 생활소음 규제기준

| 구 분       | 아침, 저녁<br>(05:00~08:00, 18:00~22:00) | 낮<br>(08:00~18:00) | 밤<br>(22:00~05:00) |
|-----------|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 주거지역내 공사장 | 65dB(A) 이하                           | 70dB(A) 이하         | 55dB(A) 이하         |

주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부)

비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함

- 생활진동 규제기준

| 구 분  | 주 간<br>(06:00~22:00) | 심 야<br>(22:00~06:00) |
|------|----------------------|----------------------|
| 주거지역 | 65dB(V) 이하           | 60dB(V) 이하           |

주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 (환경부)

## ○ 소음·진동 발생 저감대책

- 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정
  - 소음진동규제법시행규칙(제33조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제20조1항)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음진동규제법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용
- 전달경로에서의 방지대책
  - 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음저감효과를 높임
- 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책
  - 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임

## 11. 세입자 주거대책 : 변경없음

- 전체 계획세대수의 7%이상을 임대주택으로 계획하여 세입자에 대한 주거대책을 마련하며, 관련법규에 따라 주거이전비, 영업보상비 등을 지급할 예정임

## 12. 정비사업 시행방법 : 변경없음

- 관리처분 방식에 의함

## 13. 정비사업 예정시기 : 변경없음

- 정비구역 지정(변경)일로부터 4년 이내 사업시행인가

#### 14. 정비사업 시행자 : 변경없음

| 구 분 | 사업시행 예정자                | 비 고 |
|-----|-------------------------|-----|
| 기 정 | 수원 113-12구역 주택재개발정비사업조합 | -   |

#### 15. 정비사업 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수 : 변경없음

| 구 분 | 세대수                   | 인 구   | 비 고 |
|-----|-----------------------|-------|-----|
| 현 황 | 275 세대                | 661 명 | -   |
| 계 획 | • 추후 확정되는 세부 건축계획에 따름 |       |     |

#### 16. 기존 건축물의 정비·개량 및 처리계획 : 변경없음

##### 1) 기존건축물의 정비·개량계획

| 결정구분 | 구 역 구 분   |          | 가구 또는 획지구분 |          | 위 치            | 정비·개량계획(동) |     |     |         |      | 비 고 |
|------|-----------|----------|------------|----------|----------------|------------|-----|-----|---------|------|-----|
|      | 명 칭       | 면적(㎡)    | 명칭         | 면적(㎡)    |                | 합 계        | 존 치 | 개 수 | 철거후 신 축 | 철거이주 |     |
| 기정   | 113-12 구역 | 44,768.2 | A-1        | 35,362.3 | 오목천동 482-2번지일대 | 101        | -   | -   | 101     | -    | -   |
|      |           |          | B-1        | 1,837.1  |                |            |     |     |         |      |     |

#### 17. 정비기반시설 설치계획 : 변경없음

- 6. 도시계획시설 설치계획과 동일

#### 18. 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

- 15m이상 도로변은 마운딩 5m를 조성하고 가로변의 쾌적한 보행환경 조성을 위해 2m의 건축한계선 지정
- 15m미만 도로변은 6m의 건축한계선 지정
- 근린생활시설이 입지하는 획지B-1은 쾌적한 보행공간 조성을 위하여 도로변에 1m의 건축한계선 지정

|     | 구 분           |          | 계획내용                                   |
|-----|---------------|----------|----------------------------------------|
|     | 주용도           | 입지여건     |                                        |
| A-1 | 공동주택 / 부대복리시설 | 15m이상도로변 | ○ 도로경계선으로부터 건축한계선 7m 지정<br>○ 마운딩 5m 조성 |
|     |               | 15m미만도로변 | ○ 도로경계선으로부터 건축한계선 6m 지정                |
| B-1 | 근린생활시설        | 도로변      | ○ 건축한계선 1m 지정                          |

## 19. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음

### ○ 113-12구역 주택수급계획

| 구 분 | 현 황 세 대 (세대) |     |     | 계 획 세 대 (세대)          | 비 고 |
|-----|--------------|-----|-----|-----------------------|-----|
|     | 소 계          | 가옥주 | 세입자 |                       |     |
| 세대수 | 275          | 51  | 224 | • 추후 확정되는 세부 건축계획에 따름 | -   |

※ 자료 : 조합원분양세대는 추진위 설립 당시 토지 등 소유자수임.

## 20. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 : 변경없음

### ○ 안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED) 도입

- 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계
- 조경 식재시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목 크기를 고려하여 설계
- 단지 내 놀이터, 체육시설 등 오픈된 공간 주변 낮은 나무를 식재하여 시야 확보
- 공동주택의 필로티 공간, 밝은 조명, 색채를 통한 시야확보로 범죄 차단

## 21. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

| 구 분                               | 위 치                   | 구역면적(㎡)  | 구 분 | 용 도    | 면 적(㎡)   | 비고              |
|-----------------------------------|-----------------------|----------|-----|--------|----------|-----------------|
| 권선<br>113-12구역<br>주택재개발<br>정비사업구역 | 권선구 오목천동<br>482-2번지일대 | 44,768.2 | A-1 | 공동주택용지 | 35,362.3 | 공동주택/<br>부대복리시설 |
|                                   |                       |          | B-1 | 근린생활시설 | 1,837.1  | -               |
|                                   |                       |          | A-2 | 공공시설용지 | 2,805.3  | 소공원             |
|                                   |                       |          | -   | 공공시설용지 | 4,763.5  | 도로              |

## 22. 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경없음

- 수원시 고시 제2015-218호 주택재개발사업의 임대주택 건설비율(2015.8.17.)에 의거 추후 확정되는 세부 건축계획에 따라 계획함
- 임대주택확보 비율 : 주택 전체 세대수의 7%이상 확보

## 23. 환경성 검토결과 : 변경없음

| 구분       | 항목               | 예 측 · 분 석                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 저 감 방 안                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 자연<br>환경 | 지형               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 절·성토로 인한 영향               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 절·성토작업에 따른 지형의 변화는 거의 없음</li> </ul> </li> <li>○ 토사유출로 인한 영향 예상               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 강우에 의한 토사유출에 의한 영향이 예상됨</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지형변화 최소화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토질 특성에 따라 절·성토 구배를 검토하여 적용</li> </ul> </li> <li>○ 토사유출방지 대책               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가배수 및 침사지 설치</li> </ul> </li> </ul>                                                |
|          | 토양<br>및<br>지반    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 투입장비에 의한 오염               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 특별한 오염물질의 발생은 없고, 중장비 운용시 일부 발생하는 폐오일 및 폐유 등이 무단투기 될 경우 이에 따른 토양오염이 발생.</li> </ul> </li> <li>○ 강우에 의한 토사유출</li> <li>○ 지장물 철거시 토양오염유발우려</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 투입장비에 의한 토양오염 방지대책               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oil 교환작업시 정비업소 등으로 유도</li> <li>- 폐유저장소 설치후 전량 수거</li> </ul> </li> <li>○ 우수유출량 증가에 따른 대책               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 침사지설치 및 우수수 분류식의 배제방식</li> </ul> </li> </ul> |
|          | 물순환              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지이용변화에 따른 우수유출량 변화예상               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시행전 : <math>0.721\text{m}^3/\text{sec}</math></li> <li>- 시행중 : <math>0.515\text{m}^3/\text{sec}</math></li> <li>- 시행후 : <math>0.637\text{m}^3/\text{sec}</math></li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 녹지 확충 및 투수성재료의 사용으로 우수 유출량을 저감시킴</li> <li>○ 우·우수배제방식은 분류식으로 계획함.</li> </ul>                                                                                                                                                                                           |
|          | 녹지               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 녹지자연도 등급상의 변화는 공원 및 조경 녹지 확보로 인해 긍정적인 변화가 예상됨.</li> <li>○ 식물현존량 및 순생산량은 조경녹지 확보로 인해 증가 예상됨.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 조경녹지 조성에 따른 쾌적한 주거공간 확보</li> <li>○ 조경계획시 장소별 기능 및 성격을 분석하여 특성에 부합하는 식재계획 수립</li> </ul>                                                                                                                                                                                |
|          | 경관               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일부 사면 및 나대지 등의 발생으로 인해 주변 경관과의 부조화</li> <li>○ 자연경관과 인위적인 경관이 혼재된 경관</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자연경관과 인공경관이 상호 조화토록 경관계획수립</li> <li>○ 배후산지와 자연스런 스카이라인의 설정</li> </ul>                                                                                                                                                                                                 |
|          | 비오톱<br>및<br>동·식물 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시가화지역으로 식물상변화는 거의 없음.</li> <li>○ 서식하는 개체수의 빈약함으로 인해 공사시 영향은 거의 없음</li> <li>○ 주요 동·식물의 서식지에 대한 훼손은 없음.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 환경친화적인 조경녹지계획을 수립토록 함.</li> <li>○ 가설방음판넬 설치</li> <li>○ 가배수로 및 침사지를 설치하여 토사유출 방지</li> <li>○ 우기시 공사지양</li> </ul>                                                                                                                                                        |
| 생활<br>환경 | 대기질              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건설장비의 연료사용 및 공사차량 운행 등에 의한 대기오염물질 농도 증가</li> <li>○ 계획구역내 난방에 의한 대기오염물질 농도증가가 예상되나 주변 대기질에 미치는 영향은 미미할 것으로 예측됨.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 차량운행속도 제한</li> <li>○ 주기적인 살수 실시</li> <li>○ 덤프트럭 방진덮개 설치</li> <li>○ 세륜·세차시설 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                              |
|          | 수질               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 절·성토 공사시 우수유출에 따른 토사 유출량 발생               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 우수유출량 : <math>0.515\text{m}^3/\text{sec}</math></li> <li>· 토사유출량 : <math>9.8\text{ton}/\text{일}</math></li> <li>· SS가중농도 : <math>220.2\text{mg}/\text{l}</math></li> </ul> </li> <li>○ 공사인부에 의한 오수발생 : <math>1.2\text{m}^3/\text{일}</math> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 오수량 : <math>415.2\text{m}^3/\text{일}</math></li> <li>· BOD부하량 : <math>84.4\text{kg}/\text{일}</math></li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토사유출저감대책 수립               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 침사지 설치</li> <li>· 우기를 피하여 공사 실시</li> <li>· 가배수로 및 물막이공 설치</li> </ul> </li> <li>○ 현장인부 오수 : 단독정화조 설치</li> <li>○ 상수공급·수도권 광역상수도 계획에 의거하여 공급</li> <li>○ 오수처리:수원하수종말처리시설로 처리</li> </ul>                |
|          | 폐기물              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 : <math>11.9\text{kg}/\text{일}</math>, <math>15.0\text{L}/\text{일}</math></li> <li>○ 장비 가동에 따른 폐유 발생 : <math>30.3\text{L}/\text{일}</math></li> <li>○ 지장물철거에 따른 건설폐기물 : <math>24,319.0\text{ton}</math></li> <li>○ 계획인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨: <math>725.2\text{kg}/\text{일}</math>, <math>1,941.0\text{L}/\text{일}</math></li> </ul>                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 생활폐기물 및 분뇨는 분리수거함 및 간이 화장실(이동식)을 설치하고 주기적으로 수거하여 위탁처리 및 위생처리장에서 처리</li> <li>○ 폐유는 수거 후 위탁처리</li> <li>○ 건설폐기물은 재활용 이외의 폐기물은 전량 위탁처리함.</li> </ul>                                                                                                                       |
|          | 소음               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토공공사시 건설장비 가동에 따른 소음 발생예상 <math>74 \sim 87\text{dB(A)}</math></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 작업시간대 및 발생기간의 조절</li> <li>○ 운행속도 제한, 경적사용의 금지</li> <li>○ 가설방음판넬 설치</li> <li>○ 건설공사장 소음관리요령 준수</li> </ul>                                                                                                                                                              |

## 24. 지구단위계획 : 변경

### (1) 지구단위계획구역에 관한 결정 조서

#### 1) 지구단위계획구역 결정 조서

| 구 분 | 정비사업<br>명 칭                         | 위 치                          | 면 적(㎡)   |          |          | 최초결정일               | 비 고 |
|-----|-------------------------------------|------------------------------|----------|----------|----------|---------------------|-----|
|     |                                     |                              | 기정       | 증감       | 변경       |                     |     |
| 변경  | 수원113-12구역<br>주택재개발정비사업<br>지구단위계획구역 | 수원시 권선구<br>오목천동<br>1192번지 일원 | 44,632.2 | 증) 136.0 | 44,768.2 | 수원시고시<br>제2009-144호 | -   |

### (2) 용도지역에 관한 도시관리계획 결정 조서

#### 1) 용도지역 결정 조서

| 구 분       | 면적(㎡)    |          |          | 구성비(%) | 비고 |
|-----------|----------|----------|----------|--------|----|
|           | 기 정      | 변 경      | 변경 후     |        |    |
| 계         | 44,632.2 | 증) 136.0 | 44,768.2 | 100.0  | -  |
| 제1종일반주거지역 | 111.5    | -        | 111.5    | 0.2    | -  |
| 제2종일반주거지역 | 44,520.7 | 증) 136.0 | 44,656.7 | 99.8   | -  |

### (3) 도시기반시설 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

#### 1) 도로

##### ○ 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |      |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기점                      | 종점                      | 사용<br>형태 | 최초<br>결정일              |
|----|----|----|------|-----------|----------|-----------|-------------------------|-------------------------|----------|------------------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호   | 폭원<br>(m) |          |           |                         |                         |          |                        |
| 기정 | 중로 | 2  | 186  | 18        | 국지<br>도로 | 40        | 대3-53<br>오목천동946대       | 중3-87<br>오목천동460-5전     | 일반<br>도로 | 수고09-144호<br>(09.5.20) |
| 기정 | 중로 | 2  | 187  | 19~20     | 국지<br>도로 | 143       | 중2-186<br>오목천동950도      | 중2-188<br>오목천동451-4도    | 일반<br>도로 | 수고09-144호<br>(09.5.20) |
| 기정 | 중로 | 3  | 214  | 13        | 국지<br>도로 | 199       | 중2-948<br>오목천동451-1대    | 중3-130<br>오목천동527-5도    | 일반<br>도로 | 수고09-144호<br>(09.5.20) |
| 기정 | 중로 | 3  | 130  | 12~13     | 국지<br>도로 | 61        | 소2-947<br>오목천동527-5도    | 소1-373<br>오목천동527-5도    | 일반<br>도로 | 수고09-144호<br>(09.5.20) |
| 기정 | 소로 | 1  | 373  | 10        | 국지<br>도로 | 135       | 중3-130<br>오목천동527-5도    | 소1-374<br>오목천동519-4도    | 일반<br>도로 | 수고09-144호<br>(09.5.20) |
| 기정 | 소로 | 1  | 374  | 10        | 국지<br>도로 | 107       | 소1-373<br>오목천동520-2전    | 소1-372<br>오목천동516-2전    | 일반<br>도로 | 수고09-144호<br>(09.5.20) |
| 기정 | 소로 | 1  | 414  | 10        | 국지<br>도로 | 37        | 중2-187<br>오목천동474-2대    | 소로3-414<br>오목천동478-1대   | 일반<br>도로 | 수고16-215호<br>(16.8.12) |
| 기정 | 소로 | 3  | 1721 | 6         | 국지<br>도로 | 90        | 소로3-214<br>오목천동478-1대   | 오목천동<br>481-2대          | 일반<br>도로 | 수고16-215호<br>(16.8.12) |
| 기정 | 소로 | 2  | 990  | 8         | 국지<br>도로 | 120       | 대3-31<br>오목천동 958공      | 소3-1160<br>오목천동240-2전   | 일반<br>도로 | 수고96-9호<br>(96.01.26)  |
| 변경 | 소로 | 2  | 990  | 9         | 국지<br>도로 | 120       | 대3-31<br>오목천동 957       | 소1-374<br>오목천동 957      | 일반<br>도로 | 수고96-9호<br>(96.01.26)  |
| 기정 | 소로 | 3  | 1160 | 6         | 국지<br>도로 | 39        | 소로1-374<br>오목천동516-2전   | 소로3-1141<br>오목천동962-13도 | 일반<br>도로 | 경 고89-190호<br>(89.8.1) |
| 변경 | 소로 | 3  | 1160 | 6         | 국지<br>도로 | 39        | 소로3-1141<br>오목천동962-13도 | 소로1-374<br>오목천동516-2전   | 일반<br>도로 | 경 고09-190호<br>(89.8.1) |

○ 도로 결정(변경·정정) 사유서

| 변경전 도로명  | 변경후 도로명  | 변경내용                                                                                                                                                                                                                        | 변경사유                                                                                                                                                                                      |
|----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 소로2-990  | 소로2-990  | <ul style="list-style-type: none"> <li>시설변경 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 폭원 : 8m → 9m (증) 1m</li> </ul> </li> <li>시·중점부 지적변경 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지이동에 따른 시·중점 지번변경</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>교통영향평가 결과에 따라 소로2-990호선의 폭원을 기존대비 1m 확보하여 노선의 표준형단을 개선 <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 소로2-990호선 등 선형 불일치로 지형도면 정정</li> </ul> </li> </ul> |
| 소로3-1160 | 소로3-1160 | <ul style="list-style-type: none"> <li>시설변경 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가각선형변경</li> </ul> </li> <li>중점부 지적변경 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지이동에 따른 중점 지번변경</li> </ul> </li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>교통영향평가 결과에 따라 소로2-990호선의 선형 변경사항을 반영하여 기존 접속부 가각선형 변경</li> </ul>                                                                                   |

2) 공원

○ 공원 결정 조서

| 결정구분 | 시설의 종류 |     | 위치             | 면적(㎡)   | 비고 |
|------|--------|-----|----------------|---------|----|
|      | 명칭     | 세분류 |                |         |    |
| 기정   | 공원     | 소공원 | 오목천동 1194번지 일대 | 2,805.3 | -  |

3) 공공공지

○ 공공공지 결정(변경) 조서

| 결정구분 | 도면표시번호 | 시설명  | 위치                 | 면적(㎡)   |          |         | 최초결정일                  | 비고                     |
|------|--------|------|--------------------|---------|----------|---------|------------------------|------------------------|
|      |        |      |                    | 기정      | 증감       | 변경      |                        |                        |
| 변경   | 180    | 공공공지 | 권선구 오목천동 224-4번지일대 | 1,296.0 | 감) 125.0 | 1,171.0 | 수고16-382 (2016.12.22.) | 수고19-308 (2019.10.08.) |

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용                                                                                                                                              | 변경사유                                                                                                                   |
|--------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 180    | 공공공지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>시설변경 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 면적 : (기정) 1,296㎡ (변경) 1,171㎡ (감) 125㎡</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>교통영향평가 결과에 따라 소로2-990호선 및 소로 3-1160호선의 선형이 변경됨에 따라 180호 공공공지의 선형을 반영</li> </ul> |

(4) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서

| 구분 | 가구번호 | 면적(㎡)    | 획지                  |          | 비고     |
|----|------|----------|---------------------|----------|--------|
|    |      |          | 위치                  | 면적(㎡)    |        |
| 기정 | A-1  | 35,362.3 | 수원시 권선구 오목천동 1192번지 | 35,362.3 | 공동주택용지 |
| 기정 | B-1  | 1,837.1  | 수원시 권선구 오목천동 1193번지 | 1,837.1  | 근린생활시설 |

(5) 건축물에 대한 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선에 관한 도시관리계획 결정 조서

| 구역<br>명칭     | 획지<br>구분 | 위치                           | 구분  |          | 계획내용                                        |
|--------------|----------|------------------------------|-----|----------|---------------------------------------------|
| 113-12<br>구역 | A-1      | 권선구<br>오목천동<br>1192<br>번지 일대 | 용도  | 허용용도     | ○ 공동주택 및 부대복리시설                             |
|              |          |                              |     | 불허용도     | ○ 허용용도 외의 용도                                |
|              |          |                              | 건폐율 |          | ○ 50% 이하                                    |
|              |          |                              | 용적률 |          | ○ 250%이하                                    |
|              |          |                              | 높이  |          | ○ 관련법령 준수                                   |
|              | B-1      |                              | 건축선 | 15m이상도로변 | ○ 도로경계선으로부터 건축한계선 7m지정<br>○ 마운딩 5m 조성       |
|              |          |                              |     | 15m미만도로변 | ○ 도로경계선으로부터 건축한계선 6m 지정                     |
|              |          |                              | 용도  | 허용용도     | ○ 제1종 근린생활시설,<br>제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) |
|              |          |                              |     | 불허용도     | ○ 허용용도 외의 용도                                |
|              |          |                              | 건폐율 |          | ○ 60% 이하                                    |
|              |          |                              | 용적률 |          | ○ 200%이하                                    |
|              |          |                              | 높이  |          | ○ 관련법령 준수                                   |
|              |          |                              | 건축선 |          | ○ 건축한계선 1m 지정                               |

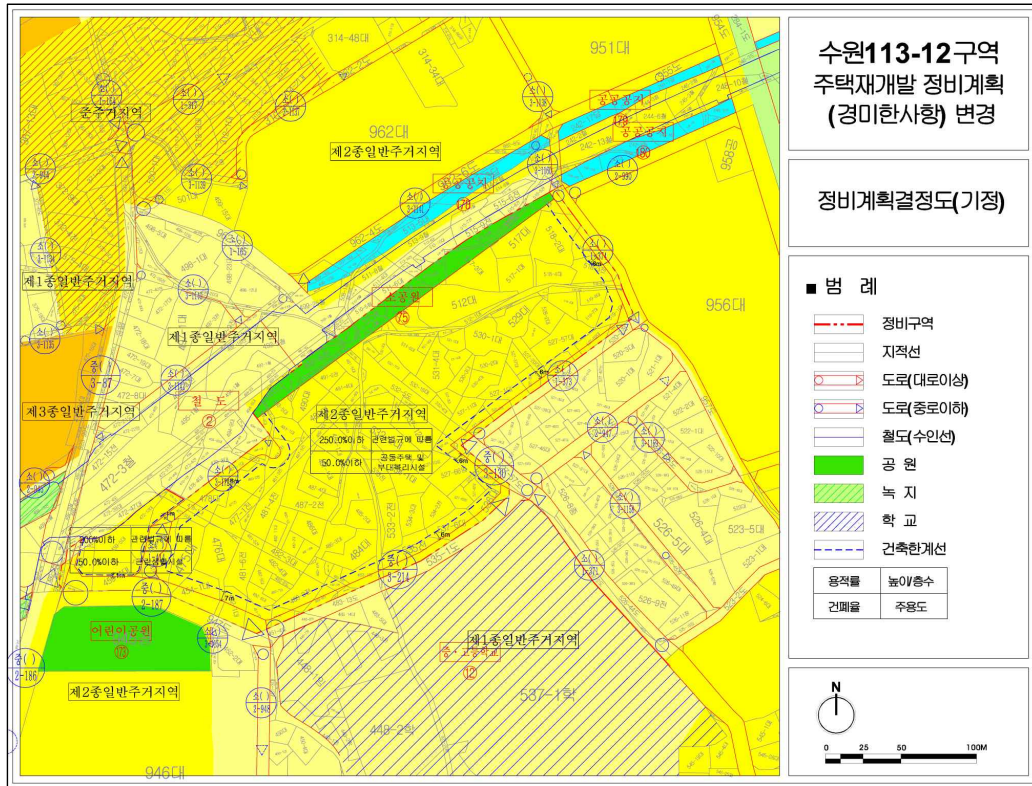
## 25 관계도서 열람

- 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 수원시 도시정비과(☎031-228-3483) 및 113-12구역 주택재개발정비사업조합 사무실(☎031-296-8247)에 비치하고 있습니다.

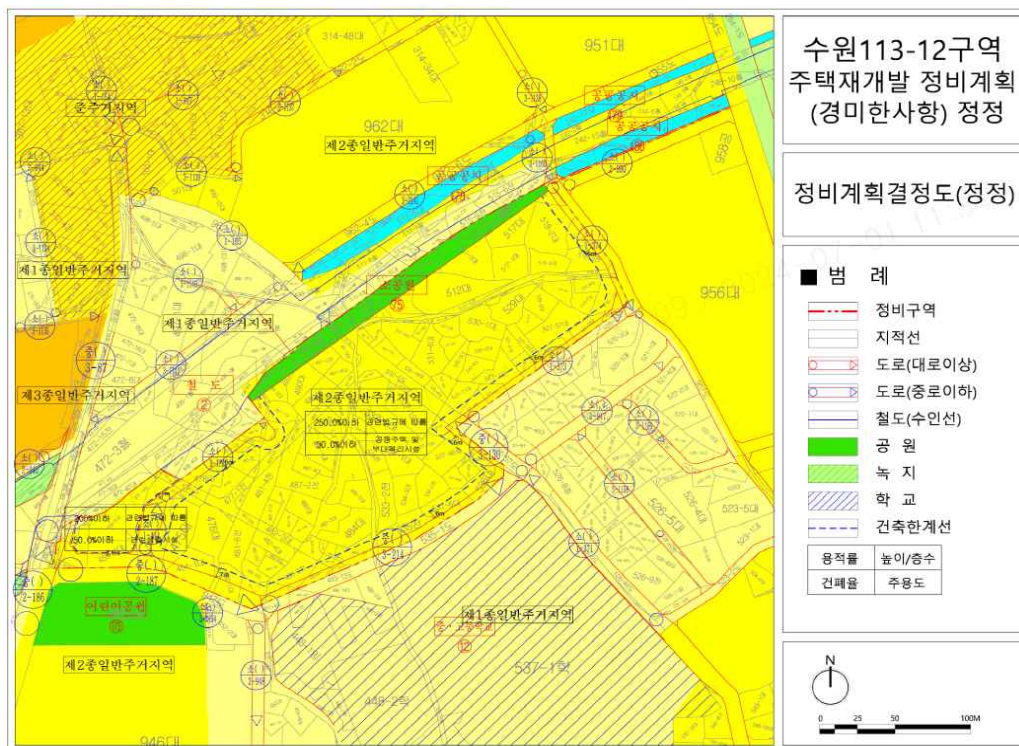
|      |       |             |         |      |              |
|------|-------|-------------|---------|------|--------------|
| 소관부서 | 도시정비과 | 담당자<br>직.성명 | 주무관 박정미 | 전화번호 | 031-228-3483 |
|------|-------|-------------|---------|------|--------------|

# □ 수원113-12구역 주택재개발정비구역 정비계획결정도(정정)

## [ 정비계획결정도(기정) ]



## [ 정비계획결정도(정정) ]



※ 소로2-990호선 등 선형 불일치로 지형도면 정정