평택시 고시 제2023 - 393호

평택 합정주공 835번지 일대 주택재건축 정비계획 변경 및 정비구역 변경지정(경미한 변경) 고시

평택시 고시 제2017-250호(2017.08.21.)로 최초 고시하고, 평택시 고시 제2020-631호(2020.12.03.) 및 평택시 고시 제2022-190호(2022.06.10.)으로 정비계획 경미한 변경 고시한 '합정주공 835번지 일대 주택재건축정비계획 수립 및 정비구역 지정' 에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제16조 및 같은법 시행령 제13조 제4항의 규정에 의거 정비계획 변경 및 정비구역 변경 지정(경미한 변경)하고, 같은법 제16조 제2항 및 『토지이용규제 기본법』 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시하오니 토지등소유자 및 이해관계인은 평택시청 주택과에 비치된 관계서류를 열람하시기 바랍니다.

2023년 10월 20일

평 택 시 장

가. 정비구역의 지정(변경없음)

1) 정비사업의 명칭 : 평택 합정주공 835번지 일대 주택재건축정비사업
2) 정비구역 지정 조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	주택재건축정비사업	합정주공 835번지 일대 주택재건축정비사업	평택시 합정동 835번지 일대	76,967.1	-

나. 정비계획 수립

1) 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		76,967.1	-	76,967.1	100.00	
획지	소계	66,443.4	증) 71.9	66,515.3	86.42	
	공동주택	66,443.4	증) 71.9	66,515.3	86.42	
정비기반 시설용지	소계	10,523.7	감) 71.9	10,451.8	13.58	
	도로	2,721.5	감) 31.9	2,689.6	3.49	
	공공청사	2,000.0	-	2,000.0	2.60	
	어린이공원	4,780.0	감) 40.0	4,740.0	6.16	
	소공원	1,022.2	-	1,022.2	1.33	
	공공청사(지하)	(4,780.0)	감, 40.0	(4,740.0)	-	입체적 도시계획시설 결정

2) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		76,967.1	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	1,321.2	1.72	
	제3종일반주거지역	75,645.9	98.28	

3)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설 설치에 관한 계획

- 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	25	25~28	주간선도로	1,383(68)	합정동839도대로1-3	비전동840-20도대로1-1	일반도로	K/T	경고제53호 00.03.03	
기정	중로	1	35	20~25	보조간선도로	1,145(545)	합정동423-1도대로3-25	평택동31-1도 23호 광장	일반도로	현대증권		
변경	중로	1	35	20~25	보조간선도로	1,145(545)	합정동423-1도대로3-25	평택동31-1도 23호 광장	일반도로	현대증권		일부구간 폭원변경
기정	중로	2	56	15~22	보조간선도로	223(173)	합정동 843도대로1-2	합정동 788도중로 1-37	일반도로	주공4단 지		

※ ()는 구역내 연장임

- 공원 결정조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	-	어린이공원	합정동 835 일대	4,780.0	감) 40.0	4,740.0		
기정	-	-	소공원	합정동 832 일대	1,022.2	-	1,022.2		

- 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	-	공공청사	합정동 835 일대	2,000.0	-	2,000.0		
변경	-	-	공공청사	합정동 835 일대	4,780.0	감) 40.0	4,740.0		어린이공원 지하 입체적 도시계획시설 결정 (공공청사 부속주차장)

- 공공청사 입체적 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기 정	변 경	변경후	최초 결정일	비고
변경	-	공공청사	합정동 835 일대	면적(㎡)	4,780.0	감) 40.0	4,740.0		입체결정 (지하: 공공청사) 공공청사 부속 주차장
				높이(m)	-5.0~8.5 (해수면 기준)	-	-5.0~8.5 (해수면 기준)		

4) 공동이용시설 설치에 관한 계획(변경없음)

5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획

결정 구분	지구 구분		획지 구분				위 치	주된 용도	건폐율	용적률	높이 (m)	층수 (층)	연면적 (㎡)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡) 기정	변경	변경후							
변경	합정주공 835번지 재건축 정비사업	76,967.1	획지1	66,443.4	증)71.9	66,515.3	합정동 835 번지 일대	아파트	25% 이하	300% 이하	-	35층 이하	-
			획지2	2,000.0	-	2,000.0	합정동 835 번지 일대	공공 청사	50% 이하	300% 이하	-	-	-
			허용 용도	획지1			• 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 부대 복리시설						
				획지2			• 공공청사						
			불허 용도	획지1,2			• 허용용도 이외의 용도						
주택의 규모 및 건설비율			· 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 - 총세대수 : 1,918세대 - 85㎡이하 규모 주택 : 1,842세대 (전체 세대수 대비 96.04%)										
완화기준적용 (용적률, 건폐율)			- 건폐율 : 25%이하 - 용적률 : 300%이하										

6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

결정 구분	구 역 구 분		정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	평택주공 835번지 일대 주택재건축정비사업구역	76,967.1	37	-	-	37	-	

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변 학교현황	교육환경 보호 계획	비고
합정초등학교 : 구역 동남측 인접	• 학교보건법에서 규정하고 있는 정화구역에서의 금지행위 불허 • 보행통학로 확보 및 차량 속도 저감설계, 교통안전시설 설치 등 교통안전대책 마련 • 공사시 가설방음시설 설치, 소음·진동 저감, 비산먼지저감 등 공사시 안전 대책 마련	

9) 세입자 주거대책(변경없음)

- 국민주택(전용면적 85㎡이하) 이하의 소형주택 위주로 공급
- 「도시 및 주거환경정비법」 제28조, 제30조, 제48조 규정에 따라 사업시행인가 및 관리 처분 계획인가 시 구체적인 세입자 주거대책을 수립하여 시행

10) 정비사업시행 예정시기(변경없음)

- 정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내에 사업시행인가

11) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 제1항 각호의 사항에 관한 계획

- 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	1	평택주공 835번지 일대 지구단위계획구역	경기도 평택시 합정동 835번지 일대	76,967.1	

- 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		76,967.1	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	1,321.2	1.72	
	제3종일반주거지역	75,645.9	98.28	

- 기반시설 배치와 규모에 관한 사항 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설의 설치에 관한 계획과 같음

- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항(변경)

구분	도면번호	획지번호	획지				비고
			위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
기정	-	A1	평택시 합정동 835번지 일대	66,443.4	증) 71.9	66,515.3	공동주택용지
기정	-	B1	평택시 합정동 835번지 일대	2,000.0	-	2,000.0	공공업무시설용지
신설	-	B2	평택시 합정동 835번지 일대	4,780.0	감)40.0	4,740.0	공공업무시설용지

- 건축물에 관한 사항(변경없음)

12) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과(변경없음)

구 분	내 용
홍 수	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치 • 지상부에 녹지공간을 많이 확보하여 토장포장률을 억제하고 대상지 내 포장은 투수성 포장재를 사용하여 우수침투 및 저류효과가 가능하도록 하여 우수유출 저감효과를 마련하는 방안을 계획할 것임
재 해	• 대상지는 현재 도심지역으로 경사가 미비한 평지로 산사태 및 사면붕괴 가능성은 없음 • 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

13) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

구 분	내 용	비 고
정비구역의 범죄예방	• 사업시행인가에 관한 사항을 관할 경찰서장에게 통보 • 정비구역내 주민 안전 등을 위하여 다음 사항을 요청할 수 있음 – 순찰 강화, 순찰초소의 설치 등 범죄예방 및 주민의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 사항 • 사업시행계획서에 다음 사항을 포함하도록 함 – 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등의 범죄예방대책	「도시 및 주거환경정비법」 제28조의2, 제30조

14) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

– 해당사항 없음

15) 기타사항에 관한 계획(변경없음)

구 분	내용
기정	– 현금 기부채납에 대한 사항은 폐지하고 건축물(공공청사)로 기부채납 ※ 세부 사항은 별도 협의 및 행정절차 이행 결과를 따름

다. 기타 정비구역 지정 및 정비계획 관련도서

– 시민의 열람편의를 위하여 평택시 주택과에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다. (관련도면 게재 생략). 끝.