

수원 도시관리계획(115-9구역 주택재개발정비사업 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

1. 수원시 고시 제2009-235(2009. 7.10.)호 주택재개발 정비구역 지정, 수원시 고시 제2015-334(2015.12.11.)호 사업시행계획인가, 수원시 고시 제2017-73(2017. 3.27.)호 관리처분계획인가, 수원시 고시 제2024-413(2024.10.14.)호 준공인가 및 공사 완료 고시된 수원시 팔달구 인계동 847-3번지 일원 115-9(팔달10)구역 주택재개발정비사업에 대하여, 사업시행자가 「도시 및 주거환경정비법」 제86조에 의거 이전고시[팔달10구역주택재개발정비사업조합 고시 제2024-1(2024.12.19.)호] 함에 따라,
2. 같은 법 제84조에 의거 정비구역을 해제하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리하기 위해, 같은 법 제50조 및 같은 법 시행령 제25조에 규정에 따라 아래와 같이 지구단위계획구역 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 제2항에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024. 12. 19.

수 원 시 장

I. 정비구역 해제

1. 정비사업의 종류 및 명칭

- 종 류 : 주택재개발정비사업
- 명 칭 : 115-9(팔달10)구역 주택재개발정비사업

2. 정비구역 위치 및 면적

- 위 치 : 경기도 수원시 팔달구 인계동 847-3번지 일원
- 면 적 : 172,078.7㎡

3. 사업시행자의 성명 및 주소

- 성 명 : 팔달10구역 주택재개발정비사업조합
- 주 소 : 경기도 수원시 팔달구 인계로68번길 1, 302호(인계동)

4 정비구역 해제 조서

구 분	사업유형	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
해제	주택재개발정비사업	115-9구역	수원시 팔달구 인계동 847-3번지 일원	172,078.7	수원시 고시 제2009-235호

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제84조에 따라 주택재개발정비사업 공사 완료된 정비구역의 지정 해제, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 내용

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	88	115-9 지구단위계획구역	수원시 팔달구 인계동 847-3번지 일원	172,078.7	수원시 고시 제2009-235호	
변경	88	115-9구역 주택재개발정비사업 지구단위계획구역	수원시 팔달구 인계동 847-3번지 일원	172,078.7	수원시 고시 제2009-235호	

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	변경 내용	변경 사유
변경	• 지구단위계획 구역명 변경 기정) 115-9 지구단위계획구역 → 변경) 115-9구역 주택재개발정비사업 지구단위계획구역	• 정비구역 해제를 위한 지형 도면 고시 및 관리 용이성을 고려하여 구역 명칭 변경

2. 토지이용계획 조서

○ 토지이용계획 조서

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		172,078.7	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	36,547.4	21.24	
	도 로	15,209.4	8.84	
	공 원	8,644.7	5.02	
	소공원	5,175.0	3.01	
	어린이공원	3,469.7	2.02	
	완충녹지	5,867.1	3.41	
	공공공지	2,537.2	1.47	
	공공청사	994.4	0.58	
	사회복지시설	3,294.6	1.91	
택지	소 계	129,442.0	75.22	
	획 지	129,442.0	75.22	

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
기타 용지	소 계	6,089.3	3.54	
	유치원	700.1	0.41	일반분양
	종교시설1	1,654.0	0.96	대체용지
	종교시설2	1,042.0	0.61	대체용지
	종교시설3	2,693.2	1.56	존치시설

3. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

○ 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계		172,078.7	100.0	
주거지역	소계	132,897.7	77.2	
	제2종일반주거지역	132,554.7	77.0	
	제3종일반주거지역	343.0	0.2	
상업지역	소계	39,181.0	22.8	
	일반상업지역	39,181.0	22.8	

○ 용도지구 결정 조서

도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
17	대3-8 호선	시가지 경관지구	매교동~새류동	111,803	7,388	15	경고94-296 (94.10.13.)	-
44	인도내길	시가지 경관지구	매교동~인계동~매탄동	37,168	1,885	15	수고09-106 (09.4.24.)	-

4. 도시기반시설 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

(1) 교통시설

○ 도로 결정 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초결정일
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	대로	2	17	25~33	보조 간선	487	대3-14 매교동220도	중2-21 인계동865-16도	일반 도로	건고69-336 (1969.6.11.)
기정	대로	3	14	25~32	보조 간선	796	8호광장 매교동1-1도	대3-9 매교동283-28도	일반 도로	건고69-336 (1969.6.11.)
기정	중로	1	163	21~23	집산 도로	577	대3-14 인계동1172-86대	중2-21 인계동745-1철	일반 도로	수고09-235 (2009.7.10.)
기정	중로	2	21	15~28	집산 도로	2,425	대3-9 인계동1082도	대1-1 지동472도	일반 도로	건고69-336 (1969.6.11.)
기정	소로	1	377	10	국지 도로	98	대2-17 인계동1167-3도	인계동864-8전	일반 도로	경고75-74 (1975.2.26.)
기정	소로	1	399	12	국지 도로	136	대2-17 인계동1172-117대	중1-163 인계동1172-53대	일반 도로	수고12-101 (2012.4.18.)
기정	소로	2	1537	8	국지 도로	130	중2-21 인계동845-12대	인계동865-27도	일반 도로	경고05-97 (2005.4.18.)

(2) 공간시설

○ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)	최초결정일	비고
기정	44	공원	소공원	인계동 1172-49번지 일원	5,175.0	수고09-235 (2009.7.10.)	
기정	45	공원	어린이 공원	인계동 745-11번지 일원	3,469.7	수고09-235 (2009.7.10.)	

○ 공공공지 결정 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	128	공공 공지	공공공지	인계동 924-9번지 일원	2,537.2	수고09-235 (2009.7.10.)	

○ 녹지 결정 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	519	녹지	완충녹지	인계동 249-4번지 일원	5,867.1	수고22-418 (2022.9.27.)	

(3) 공공·문화체육시설

○ 공공청사 결정 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	95	공공 청사	공공청사	인계동 863-5번지 일원	994.4	수고09-235 (2009.7.10.)	

○ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	17	사회복지 시설	사회복지 시설	인계동 744-28번지 일원	3,294.6	수고09-235 (2009.7.10.)	

○ 학교 결정 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	16	학교	유치원	인계동 845-8번지 일원	700.1	수고09-235 (2009.7.10.)	

5. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	가구 또는 획지 구분	면적(㎡)	획 지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
-	공동주택용지	139,820.3	1	인계동 847-3일원	129,442.0	공동주택 및 부대복리시설
95	공공청사용지		2	인계동 863-5일원	994.4	공공청사
-	종교시설용지1		3	인계동 758-4일원	1,654.0	종교시설1
-	종교시설용지2		4	인계동 909-69일원	1,042.0	종교시설2
-	종교시설용지3		5	인계동 1172-28일원	2,693.2	종교시설3
16	유치원용지		6	인계동 845-8일원	700.1	유치원
17	사회복지시설용 지		7	인계동 744-28일원	3,294.6	노유자시설

6. 건축물에 대한 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정 조서

구분	구역구분		가구 또는 획지		위치	주용도	건폐율 (% 이하)	용적률 (% 이하)	높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	115-9구역 주택재개발 정비사업 지구단위 계획구역	172,078.7	1	129,442.0	인계동 847-3 일원	공동주택 및 부대복리시설	20%	245%	26층이하
			2	994.4	인계동 863-5 일원	공공청사	60%	200%	4층이하
			3	1,654.0	인계동 758-4 일원	종교시설	60%	200%	6층이하 (철탑제외)
			4	1,042.0	인계동 909-69일원	종교시설	60%	200%	6층이하 (철탑제외)
			5	2,693.2	인계동 1172-28 일원	종교시설	60%	200%	6층이하 (철탑제외)
			6	700.1	인계동 845-8 일원	유치원	60%	180%	3층이하
			7	3,294.6	인계동 744-28 일원	노유자시설	60%	250%	5층이하
건축선에 관한 사항			공동주택용지		• 공공공지 및 완충녹지 경계로부터 2m후퇴 건축한계선 지정 • 중로1-163호선 경계로부터 7m후퇴 건축한계선 지정 • 이외 도로 경계로부터 2m후퇴 건축한계선 지정				
			공공청사용지		• 도로 및 공공공지 경계로부터 2m후퇴 건축한계선 지정				
			종교시설용지1		• 도로 경계로부터 7m후퇴 건축한계선 지정				
			종교시설용지2		• 공공공지 경계로부터 2m후퇴 건축한계선 지정				
			종교시설용지3		• 도로 경계로부터 2m후퇴 건축한계선 지정				
			유치원용지		• 도로 및 완충녹지 경계로부터 2m후퇴 건축한계선 지정				
			사회복지시설용지		• 도로 경계로부터 7m후퇴 건축한계선 지정				

7. 기타 사항에 관한 도시관리계획 결정 조서 참고: 게재생략

Ⅲ. 115-9구역 주택재개발정비사업 지구단위계획구역 결정도

