

평택시 고시 제2024-91호

평택 서정연립 주택재건축 정비구역 지정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

평택시 고시 제2012-92호(2012.4.13.)로 주택재건축정비구역 최초 고시하고, 평택시 고시 제2015-34호(2015.02.03.), 제2023-494호(2023.12.11.)으로 정비계획 경미한 변경 고시한 '평택 서정연립 주택재건축 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 평택 시청 주택과에 비치된 관계서류를 열람하시기 바랍니다.

2024. 2. 28.

평택시장

1. 정비사업의 명칭 (변경 없음) : 평택 서정연립 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 및 면적 (변경 없음)

가. 정비구역 및 결정조서

구분	정비사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	주택재건축 정비사업	평택 서정연립 주택재건축 정비구역	평택시 서정동 780번지 일원	56,888.0	-	56,888.0	-

3. 정비계획 (변경 없음)

가. 용도지역에 관한 계획

■ 용도지역 결정조서

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합계	56,888.0	-	56,888.0	100.0	-
제1종일반주거지역	209.9	-	209.9	0.4	-
제2종일반주거지역	56,678.1	-	56,678.1	99.6	-

나. 토지이용계획 결정조서

■ 토지이용계획 결정조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		56,888.0	-	56,888.0	100.0	-
주택용지	소계	48,343.0	감) 1.5	48,341.5	85.0	-
	택지(공동주택)	48,343.0	감) 1.5	48,341.5	85.0	-
기반 시설 용지	소계	8,545.0	증) 1.5	8,546.5	15.0	-
	도로	1,929.6	증) 1.0	1,930.6	3.4	-
	주차장	350.0	-	350.0	0.6	-
	공원	4,434.8	증) 0.2	4,435.0	7.8	-
	녹지	1,830.6	증) 0.3	1,830.9	3.2	-

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 (변경없음)

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	대로	3	3	25~28	보조 간선	880 (213)	서정동 911-1도 대로1-1	서정동 946도 중로2-7	일반도로	경고 제2000-53호 (00.3.3)	-
기정	중로	1	7	20~23	보조 간선	2,197	서정동 946도 대로3-3	서정동 352-7전 중로2-7	일반도로	경고 제76-386호 (76.12.18)	-
기정	중로	3	89	13	집산 도로	190	서정동 924도 소로1-28	서정동 911-1도 대로3-3	일반 도로	평고 제116호 (96.12.17)	-
기정	소로	1	31	10	집산 도로	266	서정동 924도 대로2-1	서정동 924도 소로1-28	일반도로	평고 제116호 (96.12.17)	-
기정	소로	3	508	1.5	특수 도로	355	서정동 924도 중로3-89	서정동 947도 중로1-7	보행자 전용도로	경고 제2012-92호 (12.4.13)	-
기정	소로	1	28	10~13	국지 도로	419 (94)	서정동 924도 대로1-1	서정동 947도 중로1-4	일반도로	평고 제2001-117호 (01.8.17)	-

○ ()는 정비구역내 연장임

나) 주차장 (변경)

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
			기 정	기정	변경	변경후		
기정	㉓	노외 주차장	평택시 서정동 780번지	350.0	-	350.0	평고 제2015-34호 (15.2.6)	

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉓	노외 주차장	• 선형변경	• 확정측량에 선형 변경

2) 공간시설

가) 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	공 원	소공원	평택시 서정동 780번지	4,434.8	증) 0.2	4,435.0	경고 제2012-92호 (12.4.13)	-

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	공 원	• 변경 - 면적 : 4,434.8m ² → 4,435.0m ² 증) 0.2m ²	• 확정측량에 따른 선형 변경으로 인한 면적 변 경

나) 녹지 (변경)

■ 녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉑	녹지	완충녹지	평택시 서정동 780번지	1,830.6	증) 0.3	1,830.9	경고 제2012-92호 (12.4.13)	-

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉑	녹지	- 변경 - 면적 : 1,830.6m² → 1,830.9m² 증) 0.3m²	확정측량에 따른 면적 정정

라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획

1) 지구단위계획구역 (변경 없음)

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면번호	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	평택 서정연립 주택재건축 정비구역	평택시 서정동 780번지 일원	56,888.0	-	56,888.0	-

4. 공동이용시설 설치에 관한 계획 (변경 없음)

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

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경)

구역 구분		공동주택용지 (m ²)	위 치	주용도	건폐율	용적률	최고 높이
명칭	면적 (m ²)						
서정연립 주택재건축 정비구역	56,888.0	48,341.5	평택시 서정동 780번지 일원	공동주택 및 부대·복리시설	60.00% 이하	227.73% 이하	45m 이하

○ 최고높이는 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따라 6구역 최고 장애물 높이인 해발 150m를 초과하지 않는 [지표
고도+건축물 최고높이(피뢰침등 포함)] 범위 내에서 지표면 45m 이내

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경 없음)

가. 환경보전계획

구분	계획내용(요약)
생태환경	- 대상지는 기개발된 아파트단지 및 평탄지로 개발과정에서 절/성토에 의해 발생될 자연 및 지형 훼손의 가능성은 없음 - 보존가치가 있거나, 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전
에너지 자원 및 환경부하	- 자원의 낭비와 건축폐기물 발생을 억제하기 위해 리모델링을 고려한 건축물 계획수립 - 공동주택의 수명연장을 위한 구조체, 설비, 내장 및 외장재 분리 - 공간의 가변성과 구성재의 호환성을 확보 - 우수를 이용한 살수, 조경용수 시설과 중수도 설치 - 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감 - 기존건축물 철거시 폐기물을 재활용할 수 있도록 별도 대책수립

나. 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
화 재	- 본 건물은 불특정 다수인이 모이는 특정장소로서 건물의 특성상 재난시 인명 피해와 재산 손실의 우려가 크며, 이에 대비한 피난 설비의 배치, 소화설비와 구조 설비 등 방재에 관한 효율적이고 경제적인 종합대책을 수립함으로써 인명 및 재산을 보호토록 함 - 신축 건축물의 재료는 불가연성 재료를 사용토록 함 - 방화구획 - 용도별, 면적별, 층별 방화구획으로 구획한다. - 주차장은 건축법시행령 제46조제2항제6호에 의거 완화적용 함 - 판매시설 부분은 3,000㎡ 이하마다 방화구획 함 - 구획에 따른 구조는 법규에 정한 것을 원칙으로 함 - 소화방재 계획 - 재난시 최적의 피난 계획을 수립하여 피해의 최소화 추구 - 화재시 연기의 확산 및 유동을 방지하기 위한 제연설비 설치 - R형 방재 시스템을 이용한 초기화재 감지 및 소화대책을 수립 - 피난계단을 이용한 안전지대로의 피난이 용이하도록 피난 시스템 구축 - 종합 방재 시스템을 이용한 초기 화재 방지 및 소화대책 수립 - 화재시 자동식 소화설비의 즉각적인 가동을 위한 운영대책 수립 - 소방설계시 SYSTEM의 결정, 용량산정, 시설의 설치등의 설계기준은 국내소방법규 및 건축법을 적용하여 설계하며 국내법에 명시되어 있지 않는 부분은 국제 기준에 맞추어 설계하도록 함 - 지구내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립
수 해	- 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획수립 - 공사중 발생하는 토사 유출량에 대한 저감대책으로 배수구역별로 가배수로 및 침사지를 설치하여 유출수 중 토사를 침전시킨 후 상등수만 방류토록 계획 - 절토 및 성토면의 활동과 사면안정에 대한 사면처리는 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 절·성토사면에 적정 구배를 적용하여 사면의 유실 및 붕괴방지에 만전을 기하도록 할 계획 - 강우시 공사중에 발생하는 토사유출량을 최소화하기 위해 정지작업시 절·성토사면의 안정을 기하고 토사유출이 예상되는 부분에는 비닐 등의 덮개를 설치하고 사면 상·하부에 측구 등의 배수 시설을 설치 - 사업시 시행은 우기를 피하여 절·성토 작업을 시행
교 통	- 어린이, 장애인 및 노령자를 위한 보행공간 확대 - 보행안전을 위한 보차분리 및 보행자전용도로 설치 - 주거지역내 자동차 속도 억제 시설 설치 - 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 - 단지내 도로의 노상주차장을 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획
범 죄 예 방	- 각 가정과 경찰(파출소)서와의 비상연락체계 구축 - 취약지역에 대한 순찰강화 - 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보 - 청소년 대상의 범죄예방 홍보교육을 통한 사고 예방

7. 정비사업시행 예정시기 (변경 없음) : 정비구역지정 고시일로부터 4년 이내

8. 정비사업 시행방법 (변경 없음)

시행방법	사업시행예정자	자금조달	비고
주택재건축사업 (관리처분방식)	평택 서정연립 주택재건축 정비사업조합	민간자본	-

9. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경 없음)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
-	평택 서정연립	56,888.0	평택시 서정동 780번지 일원	26	-	-	26	-	-

10. 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경 없음)

구분	계획내용	계획목표	비고
건축한계선	「건축법」, 「평택시 건축조례」 등 관계 법령에 의거 적용	도로변 보행안전 및 주거환경 보호 목적	-

11. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 사항 (변경)

구분	도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지				비고
				위치	면적(㎡)			
					기정	변경	변경후	
변경	-	-	56,888.0	평택시 서정동 780번지 일원	48,343.0	감) 1.5	48341.5	• 공동주택 용지 • 확정측량에 따른 면적 정정

12. 임대주택 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

13. 관계도서는 주택재건축 정비구역 지정 관계도서 및 지형도면 등은 일반인이 열람할 수 있도록 평택시청 주택과(031-8024-4174)에 비치하고 있으며 열람할 수 있습니다.(관련도면 게재 생략). 끝.