

# 경 기 도 보

제4614호

## 구리시 고시 제2012-193호

### 구리 수택42통지구 주택재건축 정비구역 지정(변경) 고시

경기도 구리시 수택동266-2번지 일원에 금회 정비계획 중 경미한 사항에 대한 변경이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 따라 이를 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2012. 11. 22.  
구 리 시 장

1. 정비사업의 명칭 : 구리 수택42통지구 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 및 면적

가. 정비구역 결정조서 : 변경없음

| 지정구분 | 사업의 구분               | 구역의 명칭               | 위 치                   | 면 적 (㎡) | 비 고 |
|------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------|-----|
| 기정   | 수택42통지구<br>주택재건축정비사업 | 수택42통지구<br>주택재건축정비구역 | 구리시 수택동<br>266-2번지 일원 | 12,632  |     |

3. 토지이용계획(변경)

| 구 분          | 명 칭       | 기 정      |        | 변 경      |        | 비 고                 |
|--------------|-----------|----------|--------|----------|--------|---------------------|
|              |           | 면 적 (㎡)  | 구성비(%) | 면적 (㎡)   | 구성비(%) |                     |
| 도시계획<br>용도지역 | 계         | 12,632.0 | 100.0  | 12,632.0 | 100.0  |                     |
|              | 제2종일반주거지역 | 12,632.0 | 100.0  | 12,632.0 | 100.0  |                     |
|              | 계         | 12,632.0 | 100.00 | 12,632.0 | 100.00 |                     |
| 정비기반<br>시설   | 소 계       | 2,452.2  | 19.4   | 2,537.0  | 20.1   | 증) 84.8             |
|              | 도 로       | 1,464.0  | 11.6   | 1,464.0  | 11.6   |                     |
|              | 경 관 녹 지   | 988.2    | 7.8    | 1,073.0  | 8.5    | 증) 84.8             |
| 획 지          | 소 계       | 10,179.8 | 80.6   | 10,095.0 | 79.9   | 공동주택사업부지<br>감) 84.8 |
|              | 획 지 1     | 10,179.8 | 80.6   | 10,095.0 | 79.9   |                     |

4. 도시계획시설의 결정(변경)에 관한 사항

가. 도로시설 결정 조서 및 사유서 : 변경없음

■ 도로결정 조서

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능         | 연장 (m)  | 기정      | 종점          | 사 용<br>형 태 | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일             | 비고 |
|----|-----|----|----|-----------|------------|---------|---------|-------------|------------|------------|------------------------|----|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |            |         |         |             |            |            |                        |    |
| 기정 | 대로  | 3  | 3  | 25~<br>28 | 주간선<br>도 로 | 2,250.0 | 수택동중2-3 | 토평동<br>대3-8 | 일반<br>도로   | -          | 경고88-249호<br>(88.9.16) | -  |
| 기정 | 중로  | 1  | 2  | 20~<br>23 | 주간선<br>도 로 | 1,580.0 | 대2-1    | 대3-3        | 일반<br>도로   | -          | 건고88-86호<br>(88.2.20)  | -  |

# 경 기 도 보

제4614호

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능         | 연장 (m) | 기점                 | 종점                 | 사 용<br>형 태 | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일             | 비고 |
|----|-----|----|----|-----------|------------|--------|--------------------|--------------------|------------|------------|------------------------|----|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |            |        |                    |                    |            |            |                        |    |
| 기정 | 소로  | 1  | 89 | 10        | 국 지<br>도 로 | 50.0   | 대3-3<br>수택동204-2   | 소3-83<br>수택동666-15 | 일반<br>도로   | -          | 경고78-223호<br>(78.5.25) | -  |
| 기정 | 소로  | 3  | 82 | 6~<br>10  | 국 지<br>도 로 | 212.0  | 중1-2<br>수택동273-12  | 소3-14<br>수택동273-12 | 일반<br>도로   | -          | 경고78-223호<br>(78.5.25) | -  |
| 기정 | 소로  | 3  | 83 | 6~<br>8   | 국 지<br>도 로 | 173.0  | 중1-2<br>수택동265-5   | 소3-73<br>수택동274-15 | 일반<br>도로   | -          | 경고78-223호<br>(78.5.25) | -  |
| 기정 | 소로  | 3  | 85 | 6~<br>8   | 국 지<br>도 로 | 434.0  | 소3-83<br>수택동268-26 | 소3-83<br>수택동575-8  | 일반<br>도로   | -          | 경고78-223호<br>(78.5.25) | -  |

## 나. 녹지 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면표시<br>번 호 | 시 설 명 | 시설의<br>세 분 | 위 치                 | 면 적(㎡) |         |         | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|-----|-------------|-------|------------|---------------------|--------|---------|---------|------------|----|
|     |             |       |            |                     | 기 정    | 변 경     | 변 경 후   |            |    |
| 변경  | 25          | 녹 지   | 경관녹지       | 구리시 수택동<br>267-1 일원 | 988.2  | 증) 84.8 | 1,073.0 |            |    |

## ○ 녹지 결정(변경)사유서

| 도면표시<br>번 호 | 시 설 명 | 변 경 내 용  | 변 경 사 유  |
|-------------|-------|--|--|
| 25          | 경관녹지  | ◦ 경관녹지 면적변경<br>- 면적 : 988.2㎡ → 1,073.0㎡, 증)84.8㎡ | ◦ 정비구역 내 계획인구 증가에 따른 적정<br>녹지면적 확보를 위해 녹지 추가확보 |

## 5. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치계획

### 가. 도로 : 변경없음

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능         | 연장 (m)  | 기점                 | 종점                 | 사용<br>형태 | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일             | 비고 |
|----|-----|----|----|-----------|------------|---------|--------------------|--------------------|----------|------------|------------------------|----|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |            |         |                    |                    |          |            |                        |    |
| 기정 | 대로  | 3  | 3  | 25~<br>28 | 주간선<br>도 로 | 2,250.0 | 수택동<br>중2-3        | 토평동대3-8            | 일반<br>도로 | -          | 경고88-249호<br>(88.9.16) | -  |
| 기정 | 중로  | 1  | 2  | 20~<br>23 | 주간선<br>도 로 | 1,580.0 | 대2-1               | 대3-3               | 일반<br>도로 | -          | 건고88-86호<br>(88.2.20)  | -  |
| 기정 | 소로  | 1  | 89 | 10        | 국 지<br>도 로 | 50.0    | 대3-3<br>수택동204-2   | 소3-83<br>수택동666-15 | 일반<br>도로 | -          | 경고78-223호<br>(78.5.25) | -  |
| 기정 | 소로  | 3  | 82 | 6~<br>10  | 국 지<br>도 로 | 212.0   | 중1-2<br>수택동273-12  | 소3-14<br>수택동273-12 | 일반<br>도로 | -          | 경고78-223호<br>(78.5.25) | -  |
| 기정 | 소로  | 3  | 83 | 6~<br>8   | 국 지<br>도 로 | 173.0   | 중1-2<br>수택동265-5   | 소3-73<br>수택동274-15 | 일반<br>도로 | -          | 경고78-223호<br>(78.5.25) | -  |
| 기정 | 소로  | 3  | 85 | 6~<br>8   | 국 지<br>도 로 | 434.0   | 소3-83<br>수택동268-26 | 소3-83<br>수택동575-8  | 일반<br>도로 | -          | 경고78-223호<br>(78.5.25) | -  |

# 경 기 도 보

제4614호

## 나. 녹지 : 변경

| 구 분 | 도면표시<br>번 호 | 시 설 명 | 시설의<br>세 분 | 위 치                 | 면 적(㎡) |         |         | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|-----|-------------|-------|------------|---------------------|--------|---------|---------|------------|----|
|     |             |       |            |                     | 기 정    | 변 경     | 변 경 후   |            |    |
| 변경  | 25          | 녹 지   | 경관녹지       | 구리시 수택동<br>267-1 일원 | 988.2  | 증) 84.8 | 1,073.0 |            |    |

## 6. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

| 구분 | 도면<br>번호 | 가구면적(㎡)  | 획 지            |          | 비 고                      |
|----|----------|----------|----------------|----------|--------------------------|
|    |          |          | 합 계            | 면적(㎡)    |                          |
| 기정 | A1       | 10,179.8 | 수택동 266-2번지 일원 | 10,179.8 | 공동주택(아파트)용지<br>(감 84.8㎡) |
| 변경 | A1       | 10,095.0 | 수택동 266-2번지 일원 | 10,095.0 |                          |

## 7. 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

| 구역구분                 |           | 가구 및 획지구분      |           | 위 치            | 정비개량계획(동) |    |    |           |          | 비고 |
|----------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|-----------|----|----|-----------|----------|----|
| 명칭                   | 면적<br>(㎡) | 명칭             | 면적<br>(㎡) |                | 합계        | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 수택42통지구<br>주택재건축정비구역 | 10,095.0  | 획지1<br>(아파트부지) | 10,095.0  | 수택동<br>266-2일원 | 46        | -  | -  | 46        | -        |    |

## 8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획

### 가. 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획 : 변경

| 결정<br>구분 | 획지구분 |          | 위 치                | 주용도                   | 건폐율          | 용적률  | 높이 | 층수        | 비고                    |
|----------|------|----------|--------------------|-----------------------|--------------|--|----|-----------|-----------------------|
|          | 명칭   | 면적(㎡)    |                    |                       |              |  |    |           |                       |
| 기정       | 획지1  | 10,179.8 | 수택동<br>266-2<br>일원 | 공동주택(아파트)<br>및 부대복리시설 | 22.58%<br>이하 | 정비계획용적률:225.19%이하<br>예정법정상한용적률 : 249.87%이하   | -  | 최고<br>18층 | 공동주택<br>(아파트)<br>사업부지 |
| 변경       | 획지1  | 10,095.0 | 수택동<br>266-2<br>일원 | 공동주택(아파트)<br>및 부대복리시설 | 24.02%<br>이하 | 정비계획용적률 : 225.19%이하<br>예정법정상한용적률 : 249.87%이하 | -  | 최고<br>20층 | 공동주택<br>(아파트)<br>사업부지 |

- 건축계획은 사업시행인가 시 확정되는 사항으로 변경될 수 있음.

### 나. 주택규모 및 건설비율 : 변경

| 구 분       |    | 공 동 주 택 |        |          |        | 비 고 |
|-----------|----|---------|--------|----------|--------|-----|
|           |    | 계       | 60㎡이하  | 60~85㎡이하 | 85㎡초과  |     |
| 계획<br>세대수 | 기정 | 245세대   | 98세대   | 147세대    |        |     |
|           | 변경 | 255세대   | 153세대  | 102세대    |        |     |
| 건설<br>비율  | 기준 | 100.0%  | 60% 이상 |          | 40% 이내 |     |
|           | 기정 | 100.0%  | 40%    | 60%      | -      |     |
|           | 변경 | 100.0%  | 60%    | 40%      | -      |     |

- 건축계획은 사업시행인가 시 확정되는 사항으로 변경될 수 있음.

# 경 기 도 보

제4614호

## 9. 주민공동이용시설 설치계획

| 시설구분        | 시설종류        | 설치기준  | 설치계획    | 비 고 |
|-------------|-------------|---|---------|-----|
| 공동이용<br>시 설 | 어 린 이 놀 이 터 | $300\text{㎡} + (255 - 100) \times 1.0\text{㎡} = 455\text{㎡}$ 이상 | 477.75㎡ |     |
|             | 관 리 사 무 소   | $10\text{㎡} + (255 - 50) \times 0.05 = 20.25\text{㎡}$ 이상        | 150.00㎡ |     |
|             | 경 로 당       | $40\text{㎡} + (255 - 150) \times 0.1 = 50.50\text{㎡}$ 이상        | 73.18㎡  |     |
|             | 근 린 생 활 시 설 | $(255 \times 6 = 1,530.00\text{㎡})$ 미만                          | 400.00㎡ |     |

- 건축계획은 사업시행인가 시 확정되는 사항으로 변경될 수 있음.

## 10. 국토의계획및이용에관한법률 제52조제1항에관한 계획 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정에 관한 계획

■ 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 구 역 명                   | 위 치                   | 면 적 (㎡) |     |        | 비 고 |
|----|------------|-------------------------|-----------------------|---------|-----|--------|-----|
|    |            |                         |                       | 기 정     | 변 경 | 변경후    |     |
| 기정 | ①          | 수택42통지구 제1종지구<br>단위계획구역 | 구리시 수택동<br>266-2번지 일원 | 12,632  | -   | 12,632 |     |

나. 용도지역·용도지구의 결정에 관한 계획

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

| 구 분  |           | 면 적 (㎡) |     |        | 구성비<br>(%) | 비 고 |
|------|-----------|---------|-----|--------|------------|-----|
|      |           | 기 정     | 변 경 | 변경후    |            |     |
| 계    |           | 12,632  | -   | 12,632 | 100.0      |     |
| 주거지역 | 제2종일반주거지역 | 12,632  | -   | 12,632 | 100.0      |     |

## 11. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구 분  | 계 획 내 용  | 비고 |
|------|--|----|
| 도시경관 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦주변지역과 조화되고 Landmark 요소가 어울어지는 경관계획 수립</li> <li>◦보도와 연계한 단지내 보행자도로 및 충분한 오픈스페이스 확보로 다양한 단지 내부 경관계획 수립</li> <li>◦피로티 조성으로 조망권과 보행권 확보</li> </ul>   |    |
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦토지이용 : 주변지역과의 연계성을 고려하여 배치계획을 수립하고 녹지공간 최대한 확보</li> <li>◦대 기 질 : 공해에 강한 대기오염 정화수 식재</li> <li>◦수 질 : 공사시 가배수로 및 침사지 설치</li> <li>◦폐 기 물 : 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생 폐유는 수거후 위탁 처리</li> <li>◦쓰 레 기 : 단지내에 쓰레기 분리수거함 설치</li> <li>◦소음진동 : 가설방음판넬 설치등 환경기준지 이하유지</li> </ul> |    |

# 경 기 도 보

제4614호

| 구 분  | 계 획 내 용   | 비 고 |
|------|---|-----|
| 재난방지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수 피해에 대응</li> <li>◦피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보</li> <li>◦내구성 있는 건축물이 되도록하고 내화구조 또는 불연재 사용</li> <li>◦교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립</li> </ul> |     |

## 12. 정비사업의 예정시기

- 구역지정 고시일로부터 5년 이내 사업시행인가

## 13. 정비사업 시행방법

- 철거후 신축

## 14. 소형주택 건립계획

| 구 분     |        | 사업지구     | 비 고                            |
|---------|--------|----------|--------------------------------|
| 용적률(%)  | 정비계획   | 225.19   |                                |
|         | 예정법정상한 | 249.87   |                                |
|         | 증 가    | 24.68    |                                |
|         | 50%    | 12.34    |                                |
| 대지면적(㎡) |        | 10,095.0 |                                |
| 소형주택(㎡) | 규 정    | 1,245.73 |                                |
|         | 계 획    | 1,265.70 | 59㎡형 : (15세대×84.38㎡=1,265.70㎡) |

주) 소형주택 평형별 세대수는 향후 주택공급에 따라 변경될 수 있음

## 15. 사업시행자 : 수택42동 주택재건축 정비사업조합

## 16. 정비사업으로 증가할 것으로 예상되는 세대수

| 구 분 | 세대수(호)       | 인구수(인)       | 증가되는 인구 및 세대수              | 비 고                             |
|-----|--------------|--------------|----------------------------|---------------------------------|
| 현황  | 123          | 357          | -                          |                                 |
| 기정  | 230<br>(245) | 621<br>(662) | 107 / 264<br>(122) / (305) | ※세대당인구수 2.7인적용<br>※( )는 소형주택 포함 |
| 변경  | 240<br>(255) | 648<br>(689) | 10 / 27<br>(10) / (27)     | ※세대당인구수 2.7인적용<br>※( )는 소형주택 포함 |

## 17. 관계도서 : 구리시청 건축과에 관련도면을 비치하여 열람하고 있습니다.