

학산1구역 주택재건축
정비구역 지정 및 지형도면 고시

「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 따라 「2020 포항시 도시·주거환경정비 기본계획」을 변경하고, 포항시 북구 학산동 49-10번지 일원을 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 따라 학산1구역 주택재건축 정비구역으로 지정하고, 같은법 제4조제6항의 규정에 따라 아래와 같이 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조제2항에 의거 다음과 같이 지형도면을 작성 고시합니다

2017년 6월 12일
포항시장

1. 2020 포항시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

가. 학산1 주택재건축사업 예정구역(변경)

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	추진단계	유형	용도지역
기정	학산1	북구 학산동 49-10	19,820	280이하	50이하	기정	개발유도	제3종
변경			18,496	280이하	50이하	기정	개발유도	제3종

2. 정비구역 지정

가. 위 치 : 포항시 북구 학산동 49-10번지 일원

나. 정비구역 및 정비계획 결정조서

- 1) 정비사업명 칭 : 학산1구역 주택재건축 정비사업
- 2) 정비사업시행자 : 학산1구역 주택재건축 정비사업조합설립추진위원회

다. 정비계획 수립

1) 정비구역 및 그 면적

지정 구분	사업의 구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	주택재건축 정비사업	학산1구역 주택 재건축 정비구역	북구 학산동 49-10번지 일원	18,496	

2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설
의 설치에 관한 계획
- 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	2	18	15	보조 간선	830	중로 1-14	중로 1-25	일반 도로	학산 재개발	경북고 제49호 1987-3-30	
변경	중로	2	18	15 ~19	보조 간선	830	중로 1-14	중로 1-25	일반 도로	학산 재개발		일부구간 폭원확폭 (L=168m)
신설	중로	2	182	15	집산 도로	166	중로 2-18	중로 1-14	일반 도로			
기정	소로	2	98	8	국지 도로	124	소로 3-160	소로 3-156	일반 도로	두호동	포항고 제171호 1993-08-13	
변경	소로	2	98	8	국지 도로	255	중로 2-18	중로 2-182	일반 도로			
폐지	소로	3	156	6	국지 도로	89	중로 1-14 학산 275-9 도	소로 3-157 학산 275-1 전	일반 도로	학산동	경북고 제109호 1988-06-29	
폐지	소로	3	157	6	국지 도로	152	중로 2-18 학산 41-36 대	소로 3-156 학산 산12-1 입	일반 도로	학산동	포항고 제171호 1993-08-13	
폐지	소로	3	158	6	국지 도로	153	중로 2-18 학산 41-2 도	소로 3-156 학산 24-3 답	일반 도로	학산동	경북고 제109호 1988-06-29	
기정	소로	3	159	6	국지 도로	192	중로 1-14 학산 52-2 대	소로 3-160 학산 46-10 대	일반 도로	학산동	경북고 제109호 1988-06-29	
변경	소로	3	159	6	국지 도로	47	중로 1-14 학산 52-2 대	중로 2-182 학산 50-4 대	일반 도로	학산동		
폐지	소로	3	160	6	국지 도로	63	중로 2-18 두호 44-5 답	소로 2-98 학산 46-10 대	일반 도로	학산동	포항고 제171호 1993-08-13	

- 공원 결정조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	203	학산1구역 소공원	소공원	북구 학산동 46-26번지 일원	-	증) 986	986		

3) 공동이용시설 설치계획

결정 구분	시설의 종류		위 치	면적(㎡)	비 고
신설	주 민 공 동 시 설	합 계	북구 학산동 49-10번지 일원	1,985.4	
		경 로 당		89.9	
		어린이집		112.8	
		어린이놀이터		600.0	운동시설포함
		작은도서관		89.9	
		주민공동시설		1,092.8	
		관리사무소		123.5	
		경비실		25.6	
	근린생활시설			777.6	

4) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분			위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높 이 (층수)
	명 칭	면적 (㎡)	가구	획지	면적 (㎡)					
신설	학산1 주택 재건축 정비구역	18,496	Ⅰ	1	14,163	학산동 49-10번지일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	280% 이하	24층 이하
				2	986	학산동 274-8번지일원	공원	-	-	-
			도로		3,347	-	-	-	-	-
주택규모 및 규모별 건설비율			전용면적별 세대수 : 전체 370세대 · 40㎡~60㎡이하 286세대 · 60㎡~85㎡이하 84세대							

5) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	동·식물상	- 이식가능 수목 재건축시 조정 수목으로 이식 - 친자연적 녹지공간이 생성되도록 조경계획	
	대기질	- 공사장내 살수, 세륜·세차시설 설치 - 운반차량 규제 및 방진망 설치	
	수질	- 가배수로 및 배수구역별 간이침사지 설치 - 동별 오수관로를 매설하여 시오수관로에 연결 처리	
	폐기물	- 재활용, 분리수거 및 성상에 맞는 처리 - 현장사무소 주변에 폐유저장소 설치 - 분리수거 및 종량제 봉투 이용 - 음식물쓰레기 수거통 설치	
	소음·진동	- 건설 소음의 영향 최소화 - 가설방음판넬 설치 및 장비의 분산 투입	
재난방지	화 재	- 전 세대에 소방차량 접근이 가능하도록 내부동선체계 구축 - 자동식소화기를 갖추도록 계획 - 인화성 건축내장재 사용 규제와 지속적인 관리	
	수 해	- 주변 우수관망을 적정하게 설치, 지구내부로의 유입 최소화 - 공사시 토사유출 및 홍수 유출량 저감을 위한 침사지겸 저류지 설치, 바닥포장재는 투수성포장재를 사용	
	교 통	- 소방도로 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축, 소방차의 상시 주차가 가능하도록 계획 - 단지내 노상주차 금지, 사고발생시 응급차 등 교통접근이 용이하도록 계획 - 단지 내외의 교통사고 예방을 위한 시설물 확충	

6) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
교육환경 보호계획	- 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양 - 공사시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획

7) 세입자 주거대책

- 주민들이 희망하는 분양평형을 적극 반영하여 주민들의 재정착을 유도
- 관련법령 및 조합정관에서 정하는 바에 따라 계획하며, 구체적인 사항은 시공사 선정, 관리처분계획에서 적절한 처리방안을 강구토록 함

8) 정비사업 시행예정시기

: 구역지정고시가 있는 날로부터 4년이내 사업시행

9) 정비사업 시행방법

: 도시 및 주거환경정비법 제6조에 의거 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급

10) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	지구 구분		위 치	정비개량계획(동)				비 고
	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거	
신설	학산1 주택재건축 정비구역	18,496	북구 학산동 49-10번지 일원	89	-	-	89	

11) 정비기반시설의 설치계획

구 분		기반시설면적		조성후제공 (기부채납)	조 성	비 고
		면적(㎡)	비율(%)			
정비구역		18,496	100.0	-	-	
합 계		4,333	23.4	2,847	1,486	
도로	소 계	3,347	18.1	2,027	1,320	
	① 중로2-18	593	3.2	423	170	
	② 중로2-182	2,460	13.3	1,448	1,012	
	③ 소로2-98	294	1.6	156	138	
공 원		986	5.3	820	166	

12) 법 제 34조의 규정에 의하여 정비구역을 2이상의 구역으로 분할하여 정비사업을 시행하는 경우 그 분할에 관한 계획 : 해당사항 없음

13) 건축물의 건축선에 관한 계획 : 해당사항 없음

14) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토결과 : 해당사항 없음

15) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 분	세 대 수			비 고
	현 황	계 획	중	
학산1구역	117	370	253	

16) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 구역 내에 CCTV 및 보안등을 설치하여 안전 및 범죄 예방을 할 계획

17) 가구 또는 획지에 관한 계획

가구 번호	면적(㎡)	획 지			비 고
		획지번호	위 치	면적(㎡)	
I	15,149	1	북구 학산동 49-10번지 일원	14,163	공동주택 및 부대복리시설
		2	북구 학산동 46-26번지 일원	986	공원

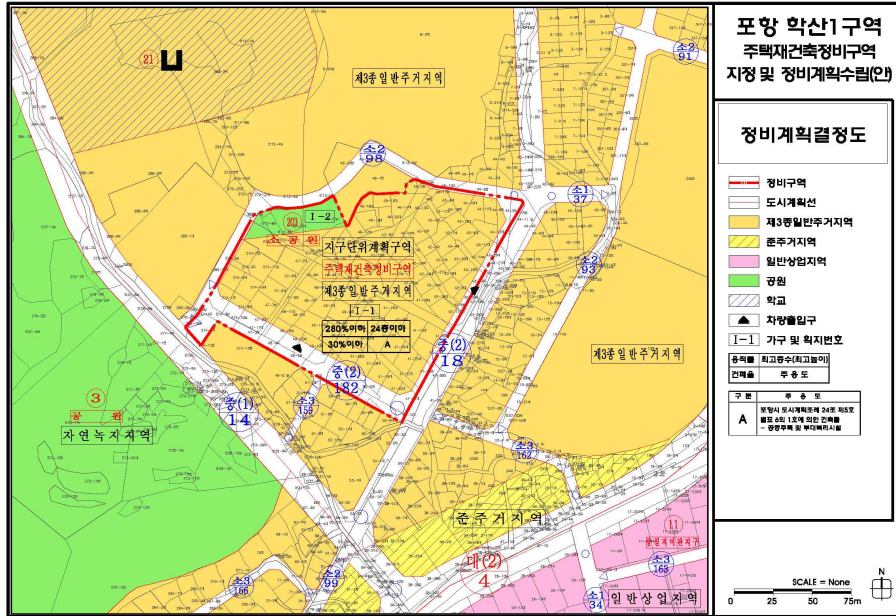
라. 법적근거

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획수립 및 정비구역의 지정)

마. 관련도서 : 정비계획결정도, 도시관리계획현황도 불임

- 도면의 열람 편의를 위하여 포항시 건축과(☎054-270-3604)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

<정비계획결정도>



<도시관리계획현황도>

