

장성동 주택재개발 정비구역(정비계획) 변경 결정 및 지형도면 고시

경상북도 고시 2008-151호(2008.03.31.)로 지정된 우리시 북구 장성동 1232번지 일원 ‘장성동 주택재개발 정비구역’에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제2항 규정에 따라 정비구역 및 정비계획을 변경 지정(결정)하고, 같은 법 제4조제6항 및 토지이용규제기본법 제8조제2항에 따라 그 내용과 지형도면을 고시합니다.

2017년 6월 28일
포항시장

가. 정비구역 지정 (변경없음)

- 1) 정비사업 명칭 : 장성동 주택재개발 정비사업
- 2) 정비구역 및 그 면적

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
기정	주택재개발 정비사업	포항 장성동 주택재개발정비구역	포항시 북구 장성동 1232번지 일원	120,450	

나. 정비계획(변경)

1) 도시관리계획(용도지역) 변경 사항 (변경없음)

구분		면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
용도 지역	계	120,450	-	120,450	100.0	
	제3종일반주거지역	120,450	-	120,450	100.0	

2) 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		120,450	-	120,450	100.0	
택지용지	소계	87,406	증) 2,155	89,561	74.4	
	공동주택용지	78,923	증) 9,733	88,656	73.6	
	근린생활시설용지	6,783	감) 6,783	-	-	
	종교용지	1,700	감) 795	905	0.8	
공공용지	소계	33,044	감) 2,155	30,889	25.6	
	공공시설용지	465	-	465	0.3	장성파출소
	공원	3,105	증) 1,490	4,595	3.8	
	녹지	3,529	증) 3,185	6,714	5.6	
	도로	23,595	감) 4,480	19,115	15.9	
	주차장	2,350	감) 2,350	-	-	

3) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설의
설치에 관한 계획(변경)

- 도시계획시설(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	대로	3	15	25~41	주간선 도로	1,080 (417)	대2-4	광3-3종점	일반 도로		경북고 제93-92호 (93.3.16)	
변경	대로	3	15	25~38	주간선 도로	1,080 (417)	대2-4	광3-3종점	일반 도로			폭원정정
기정	대로	3	26	25	국지 도로	110	대3-15	중2-29	일반 도로		경북고 제08-151호 (08.3.31)	
기정	중로	1	144	20~23	국지 도로	773	대3-15 장성868-2	중2-29	일반 도로		경북고 제08-151호 (08.3.31)	
변경	중로	1	144	20~23	국지 도로	264	대3-15 장성868-2	중2-183	일반 도로			노선축소
신설	중로	1	195	20	국지 도로	314	중2-29	중2-183	일반 도로			노선신설
신설	중로	2	183	15	국지 도로	195	중1-144	중1-195	일반 도로			노선신설
기정	중로	2	29	15~20	보조 간선 도로	750 (97)	중로1-25	대로3-15	일반 도로		경북고 제109호 (88. 6. 20)	
폐지	중로	2	114	15	국지 도로	81	중1-144	중2-115	일반 도로		경북고 제08-151호 (08.3.31)	노선폐지
폐지	중로	2	115	15	특수 도로	33	대3-15	중2-114	보행자 전용도로		경북고 제08-151호 (08.3.31)	노선폐지
폐지	소로	2	403	8	국지 도로	64	중2-114	소2-404	일반 도로		경북고 제08-151호 (08.3.31)	노선폐지
폐지	소로	2	404	8	국지 도로	159	대3-15	중1-144	일반 도로		경북고 제08-151호 (08.3.31)	노선폐지
기정	소로	3	517	6	국지 도로	113	중1-195	장성 866-344	일반 도로		경북고 제08-151호 (08.3.31)	
변경	소로	2	409	8~9	국지 도로	65	중1-195	장성 866-201	일반 도로			노선확폭
변경	소로	3	517	6	국지 도로	48	소2-409	장성 866-344	일반 도로		경북고 제08-151호 (08.3.31)	노선축소

※ () 구역내 연장임.

- 도시계획시설(공원) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	178	장성1지구 제1공원	소공원	장성동 1186	1,568	증) 2,427	3,995	경북고 제08-151호 (08.3.31)	
변경	180	장성1지구 제2공원	소공원	장성동 866-308	913	감) 313	600	경북고 제08-151호 (08.3.31)	
폐지	179	장성1지구 제3공원	소공원	장성동 866-308	624	감) 624	-	경북고 제08-151호 (08.3.31)	

- 도시계획시설(녹지) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	119	녹지	경관 녹지	장성동 1249	921	-	921	경북고 제08-151호 (08.3.31)	
변경	35	녹지	경관 녹지	장성동 866-293	7,972.5	-	7,972.5	포항고 제95-327호 (95.7.25)	선형변경
신설	261	녹지	완충 녹지	장성동 866-305	-	증) 3,185	3,185		

- 도시계획시설(주차장) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	55	주차장	장성동 1224	2,350	감) 2,350	-	경북고 제08-151호 (08.3.31)	

4) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설의 종류	면적(m ²)			비고
	기정	변경	변경후	
관리사무소	342	감) 16	326	
어린이놀이터	2,522	감) 34	2,488	
주민운동시설	1,500	증) 468	1,968	
경로당	424	감) 66	358	
주민공동시설	262	증) 922	1,184	
보육시설	280	증) 381	661	
문고	203	증) 506	709	

5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획 (변경)
- 기정

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분			위치	연면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(층)
	명칭	면적 (㎡)	가구	획지	면적 (㎡)						
기정	포항 장성동 주택 재개발 정비구역	120,450	I	I-1	55,267	866-81일대	216,810.17이하	A	22.70%이하	289.56%이하	30층이하
				I-2	700	866-195일대	10,000이하	C	50%이하	300%이하	5층이하
				I-3	913	866-10일대		H			
				I-4	624	866-308일대		H			
			II	II-1	17,658	866-232일대	69,584.45이하	A	22.06%이하	283.63%이하	30층이하
				II-2	5,998	866-265일대	21,123.85이하	B	22.00%이하	240.34%이하	15층이하
				II-3	1,000	866-272일대	10,000 이하	D	60%이하	250%이하	5층이하
				II-4	1,280	1271일대		H			
				II-5	426	866-293일대		H			
				II-6	902	866-291일대		H			
			III	III-1	1,860	1319일대	50,000 이하	F	60%이하	250%이하	15층이하
				III-2	2,433	1333일대	50,000 이하	F	60%이하	250%이하	15층이하
			IV	IV-1	2,490	1209일대	50,000 이하	F	60%이하	250%이하	15층이하
			V	V-1	2,350	1224일대		G			
				V-2	1,568	1186일대		H			
			VI	VI-1	465	1251일대	10,000 이하	E	60%이하	200%이하	4층이하
				VI-2	921	1249일대		H			
도로				23,595							
건축물 용도			A	• 포항시 도시계획조례 별표6에 의한 건축법 시행령 별표1의 -공동주택 및 부대복리시설							
			B	• 포항시 도시계획조례 별표5에 의한 건축법 시행령 별표1의 -공동주택 및 부대복리시설							
			C	• 포항시 도시계획조례 별표6에 의한 건축법 시행령 별표1의 -종교시설							
			D	• 포항시 도시계획조례 별표5에 의한 건축법 시행령 별표1의 -종교시설							
			E	• 포항시 도시계획조례 별표4에 의한 건축법 시행령 별표1의 -제1종근린생활시설(파출소등)							
			F	• 포항시 도시계획조례 별표5에 의한 건축법 시행령 별표1의 -제1종 · 제2종 근린생활시설, 판매시설, 의료시설, 교육시설, 업무시설, 운동시설							
			G	• 도시계획시설결정구조 및 설치기준에관한규칙 제30조 - 주차장							
			H	• 도시공원 및 녹지 등에 관한법률 - 소공원 및 경관녹지							
주택규모 및 규모별 건설비율			전용면적별 세대수 : 전체 1,669세대 • 일반주택 : 총 1,488세대 : 89.16% 85㎡초과(982세대) : 58.84% 85㎡이하(506세대) : 30.32% • 임대주택 : 총 181세대 : 10.84% 40㎡초과(124세대) : 7.43% 40㎡이하(57세대) : 3.41%								

- 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분			위치	연면적 (㎡)	주 용 도	건 폐 율 (%)	용 적 률 (%)	높이(층)		
	명칭	면적 (㎡)	가 구	획 지	면적 (㎡)								
변경	포항 장성동 주택 재개발 정비구역	120,450	I	I-1	64,710	866-81일대	300,000이하	A	30%이하	300%이하	35층이하		
				I-2	3,185	866-305일대		D					
				I-3	423	1188일대	10,000이하	B	50%이하	300%이하	5층이하		
				I-4	3,995	1186일대		D					
				I-5	600	866-308일대		D					
			II	II-1	23,946	866-232일대	100,000이하	A	30%이하	270%이하	35층이하		
				II-2	1,280	1271일대		D					
				II-3	426	866-293일대		D					
				II-4	902	866-291일대		D					
				II-5	482	1271일대	10,000이하	B	50%이하	300%이하	5층이하		
			III	III-1	465	1251일대	10,000이하	C	50%이하	300%이하	4층이하		
				III-2	921	1249일대		D					
						도로	19,115						
			건축물 용도			A	<ul style="list-style-type: none"> 포항시 도시계획조례 별표6에 의한 건축법 시행령 별표1의 제2호 -공동주택 및 부대복리시설 						
B	<ul style="list-style-type: none"> 포항시 도시계획조례 별표6에 의한 건축법 시행령 별표1의 제4호 - 종교집회장 등 												
C	<ul style="list-style-type: none"> 포항시 도시계획조례 별표6에 의한 건축법 시행령 별표1의 제3호 -과출소 등 												
D	<ul style="list-style-type: none"> 도시공원 및 녹지 등에 관한법률 - 공원 및 녹지 												
주택규모 및 규모별 건설비율			전용면적별 세대수 : 전체 2,476세대 <ul style="list-style-type: none"> 일반주택 : 총 2,294세대 : 92.6% 85㎡초과(109세대) : 4.4% 85㎡이하(2,185세대) : 88.2% 임대주택 : 총 182세대 : 7.4% 40㎡이하(182세대) : 7.4% 										

6) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경)

구 분	계 획 내 용		비 고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> • 근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역과 조화로운 경관계획 수립 		
환경보전	지형·지질	<ul style="list-style-type: none"> • 불규칙한 구역내 부지의 정지작업을 통하여 평탄하게 부지조성 <ul style="list-style-type: none"> - 서측, 북측 : 높은 지반고 - 남측 : 낮은 지반고 • 현재 연약지반을 공사시 지반개선 : 지반개선공법 시행 	
	동·식물상	<ul style="list-style-type: none"> • 보호수 및 대형목 등 관상 가치가 높은 수목은 재식재하여 사업추진에 따른 폐목의 발생을 저감토록 함 - 기존 어린이공원내 조경수 재식재 	
	에너지	<ul style="list-style-type: none"> • 청정형 난방 및 취사용 연료 사용 : 도시가스(LNG) 등 • 청정연료 및 에너지 절감방안 계획 - 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법 최대한 반영 	
	수질	<ul style="list-style-type: none"> • 우수수는 우수수관을 분리·신설하여 처리토록 계획 • 공사로 인한 강우시 토사유출 최소화 - 토사노출부에 비닐덮개 등 설치하여 토사유출 최소화 	
	폐기물	<ul style="list-style-type: none"> • 합리적·효율적인 폐기물 처리가 되도록 생활폐기물 처리계획 수립 - 자치단체의 쓰레기 처리계획에 부합 	
	소음·진동	<ul style="list-style-type: none"> • 건설 소음의 영향 최소화 - 가설방음판넬 설치 및 장비의 분산 투입 	
재난방지	화 재	<ul style="list-style-type: none"> • 구역내 화재 등에 대비한 종합적 방재계획 수립 - 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규 준수 • 피난·방화대책 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 고층아파트 : 옥상부분에 일정한 피난처 계획 - 옥상 비상구 : 화재시 감지기 작동, 자동·수동개폐기 설치 - 스프링클러설치 및 자동식 소화기 비치 - 발코니 개조한 거실 : 발코니 천장 스프링쿨러를 설치 • 공동주택 부지내 소방차 진입, 진입공간 확보 • 인화성 건축내장재 사용 규제 및 지속적 관리 	
	수 해	<ul style="list-style-type: none"> • 강우 및 홍수시 침수피해를 저감하기 위한 대책 수립 - 용량분석을 통한 적절한 우수수관로 설치 - 연약지반개선을 위한 공사공법을 시행하여 지반개선 • 자연토양유지, 어린이공원, 공공용지 등 녹지·조경면적의 확대로 토양포장율을 억제 - 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용 <ul style="list-style-type: none"> → 우수유출량을 최대한 억제 	
	교 통	<ul style="list-style-type: none"> • 소방도로 기능이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 - 소방차 전용주차구획선 확보 : 소방차 상시 주차 가능 - 특수차(고가차, 굴절차) 주차공간 확보 • 사고 발생시 응급차 등 교통접근 용이하도록 계획 - 단지내 도로 노상주차 최대한 억제 • 주변지역 도로확충을 통한 원활한 교통처리계획(폭20m이상) • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 - 가감속차로 확보 계획 	

7) 정비사업시행 예정시기 (변경)

- 지정 : 구역지정고시가 있는 날로부터 7년이내 사업시행인가
- 변경 : 구역지정(변경)고시가 있는 날로부터 4년이내 사업시행인가

8) 정비사업의 시행방법 (변경없음)

- 도시및주거환경정비법 제6조에 의거 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급

9) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거	
기존	장성동 주택재개발 정비구역	120,450	-	120,450	장성동 1232번지 일대	338	-	-	338	

10) 정비기반시설의 설치계획(변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고	
		지정	변경	변경후			
정비구역계		120,450	-	120,450	100.0		
기반 시설	계	32,579	감) 2,155	30,424	25.3		
	도로 /주차장	소계	25,945	감) 4,480	19,115	15.9	
		도로	23,595	감) 4,480	19,115	15.9	
		주차장	2,350	감) 2,350	-	-	
	공원 /녹지	소계	6,634	증) 4,675	11,309	9.4	
		공원	3,105	증) 1,490	4,595	3.8	
녹지		3,529	증) 3,185	6,714	5.6		

11) 법 제 34조의 규정에 의하여 정비구역을 2이상의 구역으로 분할하여 정비 사업을 시행하는 경우 그 분할에 관한 계획 : 해당사항 없음 (변경없음)

12) 건축물의 건축선에 관한 계획 : 해당사항 없음 (변경없음)

13) 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수 (변경)

구분	세대수(세대)			비고
	현황	계획	증감	
기정	1,041	1,669	628	기정대비 증) 807
변경	1,041	2,476	1,435	

14) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토결과 (변경없음)

- 열악한 하수관 등의 기반시설과 불규칙한 지형여건으로 인하여 매년 홍수피해를 입는 상습침수구역

15) 가구 또는 획지에 관한 계획 (변경)

- 기정

가구	면적	획지				비고
		획지번호	위치	용도	면적(m ²)	
I	57,504	소계			57,504	
		I-1	866-81일대	공동주택/부대복리	55,267	
		I-2	866-195일대	종교시설	700	
		I-3	866-10일대	소공원	913	
		I-4	866-308일대	소공원	624	
II	27,264	소계			27,264	
		II-1	866-232일대	공동주택/부대복리	17,658	
		II-2	866-265일대	공동주택/부대복리	5,998	
		II-3	866-272일대	종교시설	1,000	
		II-4	1271일대	경관녹지	1,280	
		II-5	866-293일대	경관녹지	426	
		II-6	866-291일대	경관녹지	902	
III	4,293	소계			4,293	
		III-1	1319일대	상가부지	1,860	
		III-2	1333일대	상가부지	2,433	
IV	2,490	IV-1	1209일대	상가부지	2,490	
V	3,918	소계			3,918	
		V-1	1224일대	주차장	2,350	
		V-2	1186일대	소공원	1,568	
VI	1,386	소계			1,386	
		VI-1	1251일대	공공시설	465	
		VI-2	1249일대	경관녹지	921	
도로					23,595	

- 변경

가구	면적	획지				비고
		획지번호	위치	용도	면적(m ²)	
I	72,913	소계			72,913	
		I-1	866-81일대	공동주택/부대복리	64,710	
		I-2	866-305일대	완충녹지	3,185	
		I-3	1188일대	종교시설	423	
		I-4	1186일대	소공원	3,995	
		I-5	866-10일대	소공원	600	
II	27,036	소계			27,036	
		II-1	866-232일대	공동주택/부대복리	23,946	
		II-2	1271일대	경관녹지	1,280	
		II-3	866-293일대	경관녹지	426	
		II-4	866-291일대	경관녹지	902	
		II-5	1271일대	종교시설	482	
III	1,386	소계			1,386	
		III-1	1251일대	공공시설	465	
		III-2	1249일대	경관녹지	921	
도로				19,115		

16) 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립위치	부지면적 (m ²)	동수	연면적 (m ²)	세대수	세대규모 (전용)	비고
기정	866-265 일대	5,998	4	21,123.85	181	40m ² 초과 : 124세대 40m ² 이하 : 57세대	
변경	866-10일대	-	-	-	182	40m ² 이하 : 182세대	임대·분양 혼합용지

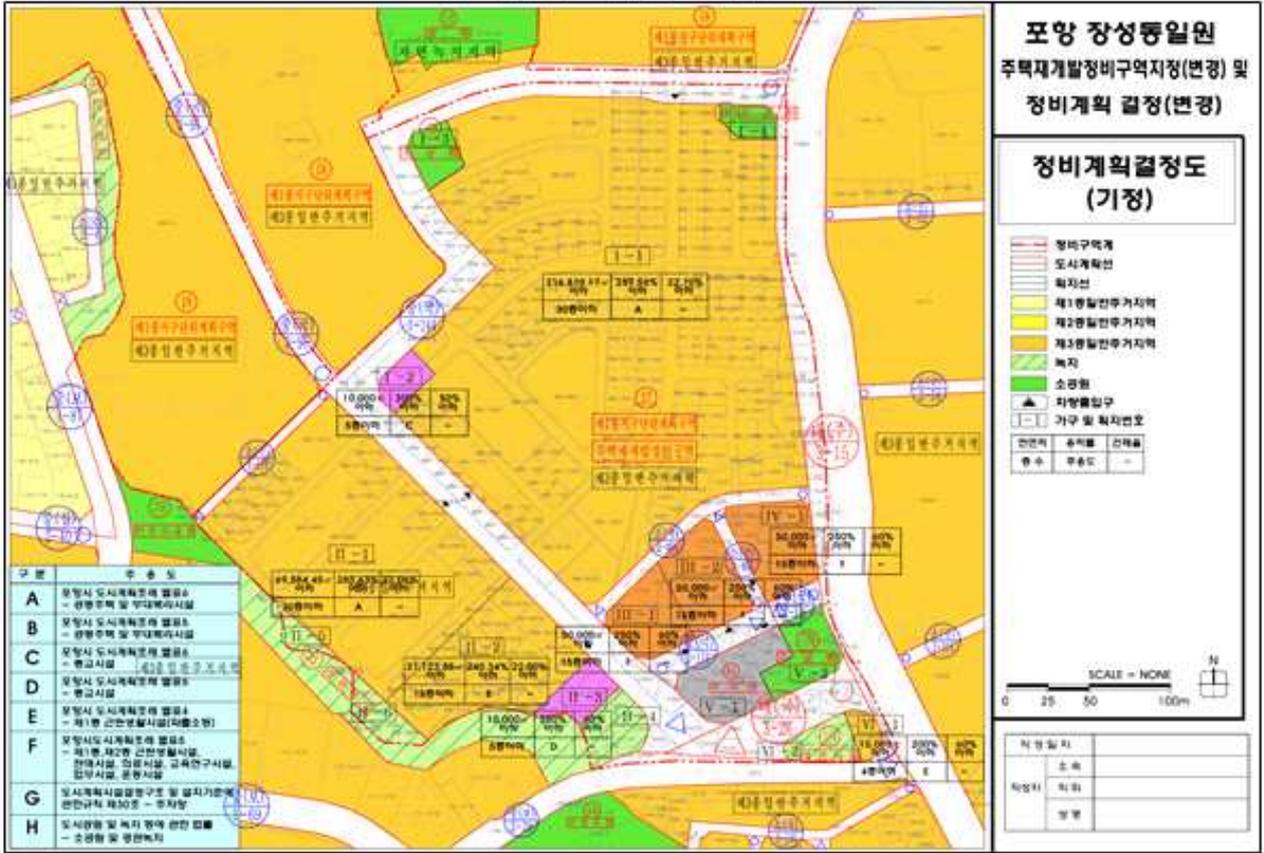
다. 법적근거

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획수립 및 정비구역의 지정)

라. 관련도서 : 정비계획 결정도 붙임

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

정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)

