

서울특별시 성동구 공고 제2016-1009호

한남하이츠아파트주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 주민공람 공고

우리 구 옥수동 220-1번지 일대 한남하이츠아파트주택재건축정비사업의 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항, 같은 법 시행령 제11조에 따라 주민에게 공람합니다.

본 공람은 당초 계획(안) 대비 변경사항을 알리고자 실시하는 것이며, 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

[당초 공람(안): 서울특별시 성동구 공고 제2012-908호, 2012. 11. 8.(목)]

2016년 12월 15일

성 동 구 청 장

- 공람기간: 2016. 12. 15. ~ 2017. 1. 16.
- 공람장소
 - 서울특별시 성동구 고산자로 270 성동구청 주거정비과
(☎ 2286-6557 / FAX 2286-6916)
 - 서울특별시 성동구 한림말길 18, 702호 (옥수동, 영도캐피탈)
한남하이츠아파트주택재건축정비사업조합설립추진위원회(☎ 6404-8009)
- 의견제출: 성동구청 주거정비과 방문, FAX 또는 우편

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			당초	증감	변경 후	
신규	한남하이츠아파트 주택재건축정비사업	성동구 옥수동 220-1 일대	48,618	증) 219.5	48,837.5	-

2. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

■ 당초

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합	계	48,618.0	100.00	
주택용지	소 계	45,833.1	94.2	
	택지1	45,833.1	94.2	• 공동주택 및 부대복리시설
정비기반 시설 등	소 계	2,784.9	5.7	
	공 원	2,432.0	5.0	• 주변 지역 주민의 이용 편의와 부족한 공원시설 제공
	공공문화 체육시설	352.9	0.7	• 주변지역에 필요시설인 공공·문화체육시설 중 도서관 및 어린이집을 통하여 주변 청소년 및 어린이의 활용성 증대

■ 변경

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합	계	48,837.5	100.00	
주택용지	소 계	48,837.5	100	
	택지1	48,837.5	100	• 공동주택 및 부대복리시설
정비기반 시설 등	소 계	-	-	감) 2,784.9
	공 원	-	-	감) 2,432.0
	공공문화 체육시설	-	-	감) 352.9

나. 용도지역·지구 결정조서

구 분		면적 (m ²)			구성비(%)	비고
		당초	증감	변경 후		
주거지역	제3종일반주거지역	48,618	증) 219.5	48,837.5	100.00	
역사문화미관지구		17.08	-	17.08	0.03	
조망가로경관지구		616.9	-	616.9	1.26	

다. 도시계획시설 설치 계획

1) 도로(변경없음)

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	대로	3	26	25~40	보조 간선 도로	일반	7,800	용산구 한강로 3가	응봉동		총독부고시 제722호 (1936.12.25)	한림말길
기정	중로	3	139	12	-	일반	550	옥수동 367	옥수동 449	-	서245 (1981.7.2)	독서당로
기정	소로	2	18	8	국지 도로	일반	110	옥수동 220-4	옥수동 435-4	-	서울시고시 제73호 (1968.9.19)	

2) 공원

결정 구분	시설의 종류		위 치	면적 (㎡)			비 고
	명칭	세분류		당초	증감	변경 후	
신설	도시공원	어린이공원	옥수동 220-1번지 일대	2,432.0	감)2,432.0	-	

3) 공공·문화체육시설

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명칭	세분류		당초	증감	변경 후	
신설	사회복지시설 /도서관	어린이집/ 어린이도서관	옥수동 220-1번지 일대	352.9	감)352.9	-	

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

결정 구분	구역 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	한남하이츠아파트 주택재건축 정비사업	48,837.5	옥수동 220-1번지 일대	10	-	-	10	-	주거 부대복리 상가 8 1 1

2) 건축시설 계획

■ 당초

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고 층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	한남하이츠 아파트 주택재건축 정비사업	48,618.0	획지1	45,833.1	옥수동 220-1번지 일대	공동주택 및 부대시설	182,599.792	20.74 (30% 이하)	260.35 이하	최고 30층
주택의 규모 및 규모별 건설비율			전용면적			세 대 수		세대(%)		
			59.90㎡		재건축소형주택		62	62	7.2	7.2
			59.90㎡		일반분양		15	274	1.6	31.4
			73.10㎡				83		9.6	
			84.90㎡				176		20.2	
			74.85㎡		조합원 분 양		137	535	15.7	61.4
			88.85㎡				112		12.8	
			144.32㎡				154		17.7	
			172.09㎡				132		15.1	
			합 계		분양		808	871	92.8	100.00
재건축소형		62			7.2					

■ 변경

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고 층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	한남하이츠 아파트 주택재건축 정비구역	48,837.5	획지	48,837.5	옥수동 220-1번지 일대	공동주택 및 부대시설	174,635.271	24.49 (30% 이하)	249.06 이하	최고 20층
주택의 규모 및 규모별 건설비율			전용면적				세 대 수		비율(%)	
			59.99㎡	재건축소형주택		52	52	6.20	6.20	
			59.99㎡	일반분양		54	252	6.44	30.04	
			74.99㎡			7		0.83		
			75.60㎡			15		1.79		
			84.99㎡			176		20.98		
			74.99㎡	조합원 분 양		137	535	16.33	63.76	
			88.85㎡			112		13.35		
			144.32㎡			154		18.36		
			172.09㎡			132		15.73		
			합 계		분양		787	839	93.80	100.00
					재건축소형		52		6.20	

3) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		면적(m ²)			비고
		당초	증감	변경 후	
주민 공동 시설	작은도서관	200.0	증) 150.0	350.0	
	어린이집	300.0	증) 100.0	400.0	
	경로당	150.0	증) 150.0	300.0	
	주민운동시설	3,095.42	감) 1,904.12	1,191.3	
	어린이놀이터	3,543.4	감) 1,728.9	1,814.5	
	기타 주민공동시설	1,800.0	증) 500.0	2,300.0	
관리사무소		200.0	증) 100.0	300.0	
경비실		84.0	증) 16.0	100.0	
근린생활시설		2,730.0	-	2,730.0	

마. 환경보전 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
토양 및 지반	- 공사 시 발생하는 토량은 사업대상지 외부로 이동이 없도록 균형있게 활용계획, 보도 등에 투수성 포장재를 사용하여 불투수 면적을 최소화 - 공원 및 중앙광장, 녹지 등을 계획하여 토양포장을 최소화	
대기질	- 주기적인 살수 실시 - 차량운행속도 제한 및 덮개사용 / 세륜·세차시설의 설치 - 방진벽 및 방진막 설치	
소음	- 작업시간 및 공사차량 주행속도 제한 - 가설방음판넬 설치 「건설공사장 소음관리요령」을 준수하여 불필요한 소음발생 최소화	

바. 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
수재해	- 공사시 토사유출 방지를 위한 침사지 설치 - 오수·우수 분류식으로 충분한 용량 산정으로 계획	
화재	- 재해 시 전 세대에 소방차량 접근이 가능하도록 내부동선 체계 구축 - 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규 준수	
교통재해	- 진출입시 가감속 차선설치, 안전시설 확보로 교통사고 예방 - 보차분리를 통한 보행자 안전 도모 - 지하 주차장램프 끝단부에 경고등 설치 - 시거불량지점에 반사경 설치 - 과속방지턱 및 험프식 횡단보도 설치	

사. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용
교육 환경 보호	공사시	■ 생활소음·진동의 규제 • 소음진동규제법 제23조에 따라 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 ■ 소음·진동 발생 저감대책 • 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 • 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 • 등·하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치 • 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구
	운영시	• 추후 교통영향평가지 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보 • 학교주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도, 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보

아. 정비사업 시행계획

구분	시행 방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약 요인에 대한 검토 결과	비고
당초	주택재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	한남하이츠아파트 주택재건축 정비사업조합	증) 336세대 현황 : 535세대 계획 : 871세대	-	
변경	주택재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	한남하이츠아파트 주택재건축 정비사업조합	증) 304세대 현황 : 535세대 계획 : 839세대	-	

3. 정비계획 세부사항 및 관계도서는 공람 장소에 비치된 도서로 갈음하며,
향후 인·허가 절차 진행 중 변경될 수 있음.