

서울특별시 강남구 공고 제2017-1134호

개포4차우성아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역 지정을 위한 공람공고

1. 2011. 6. 23. 지구단위계획이 결정고시 된 우리구 도곡동 465번지 개포4차우성아파트에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 및 동법 시행령 제11조의 규정에 의거 주택재건축 정비구역지정(안)의 계획내용을 일반인에게 알리고자 다음과 같이 공고하고, 관계도서를 강남구청 주택과 및 도곡2동주민센터에 비치합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 강남구청(주택과 ☎ 3423-6073)에 의견서를 제출할 수 있습니다.

2017년 6월 23일
강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2017. 6. 23. ~ 7. 24. (공고일 익일로부터 30일간)

나. 공람장소

- 강남구청 주택과 (☎ 3423-6073)
- 도곡2동주민센터 (☎ 3423-7320)

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

가) 정비사업의 명칭 : 개포4차우성아파트 주택재건축정비사업

나) 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	개포4차우성아파트 주택재건축사업	서울시 강남구 도곡동 465번지	46,064.9	-

다) 정비계획

(1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		-	증) 46,06.9	46,06.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 3,935.8	3,935.8	8.5	기부채납: 3,935.8㎡
	도 로	-	증) 602.1	602.1	1.3	
	녹 지	-	증) 1,700.7	1,700.7	3.7	
	공 원	-	증) 1,633.0	1,633.0	3.5	
택 지(획 지)	소 계	-	증) 42,129.1	42,129.1	91.5	-

(2) 용도지역·지구에 관한 계획

○ 용도지역결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		46,064.9	-	46,064.9	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	46,064.9	-	46,064.9	100.0	-

○ 용도지구결정(변경)조서 : 해당사항 없음

(3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

○ 도 로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	18	40	주 간선	6,500 (126)	압구정동 (도곡2동464)	포이동 (개포4동658-3)	일반 도로	-	건고시198호 (71.04.07)	언주로
기정	기정	2	250	15	국지 도로	368 (260)	광로2-18	중로2-249	일반 도로	-	건고시405호 (81.12.24)	양재천로
기정	중로	3	404	12	국지 도로	300 (300)	광로2-18	근린공원 6	일반 도로	-	건고시296호 (83.9.7)	언주로 29길
변경	중로	3	404	14	국지 도로	300 (300)	광로2-18	근린공원 6	일반 도로	-	-	폭원 2m 확폭

주) ()는 사업대상지내 연장

○ 공 원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	-	소공원	도곡동 465	-	증)1,633.0	1,633.0	-	-

○ 녹 지

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	녹지	연결 녹지	도곡동 465	-	증)1,700.7	1,700.7	-	연주로, 폭12m

라) 건축시설 계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) /층수	
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한		
신규	개포4차 우성아파트 주택재건축 사업	46,064.9	획지	42,129.1	도곡동 465번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250%	299.99%	35층이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			•건립규모 및 비율 기준 - 1 : 1 재건축 적용 - 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준								
			구 분	전용 면적 (㎡)	세대수(세대)		비 율(%)		연면적 (㎡)	비 율(%)	
					소형	분양					
			60㎡이하	59㎡	126	359	43.7	73.0	40,706.1	32.7	62.5
			60~85㎡이하	84㎡	-	326	29.3		37,014.4	29.8	
			85㎡초과	99㎡	-	116	10.4	27.0	14,889.2	12.0	37.5
				126㎡		86	7.7		13,268.2	10.7	
				152㎡		86	7.7		15,894.1	12.8	
				180㎡	-	12	1.1		2,617.1	2.1	
			합 계		1,111		100.0		124,389.1	100.0	
건축물의 건축선에 관한 계획			•건축한계선 : 양재천로변 6m / 이면도로변 3m / 대치중학교변 8m •건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함								

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될수 있음

○ 개발가능(상한)용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지(획지) 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	46,064.9㎡	42,129.1㎡	3,935.8㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적	•순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 3,935.8㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 3,935.8㎡				
계획용적률	•계획(기준)용적률 = 210%				
개발가능 용적률 산정	•허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230%				
	※ β = 허용용적률 인센티브 항목				
	항 목		인센티브	비 고	
	우수디자인		15%	-	
	녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증 1등급 녹색건축인증 최우수등급	12%	-	
		에너지효율인증 1등급 녹색건축인증 우수등급	8%	적 용	
		에너지효율인증 2등급 녹색건축인증 최우수등급	8%	-	
		에너지효율인증 2등급 녹색건축인증 우수등급	4%	-	
	신·재생에너지 공급률	20% 초과	3%	-	
		20% 이하 15% 초과	2%	-	
		15% 이하 10% 초과	1%	-	
	지능형건축물	1등급	15%	-	
		2등급	12%	적 용	
		3등급	9%	-	
		4등급	6%	-	
	역사문화보존		5%	-	
	총 20% 적용				
	•개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 230% + (210 × 1.3 × 0.0934) = 255.5%				
	※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 3,935.8㎡ / 42,129.1㎡ = 0.0934				
	•정비계획용적률 = 250.0%				
예정법적 상한용적률	•예정법적상한용적률 = 299.99%이하				

주) 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

○ 소형주택건설에 관한 계획

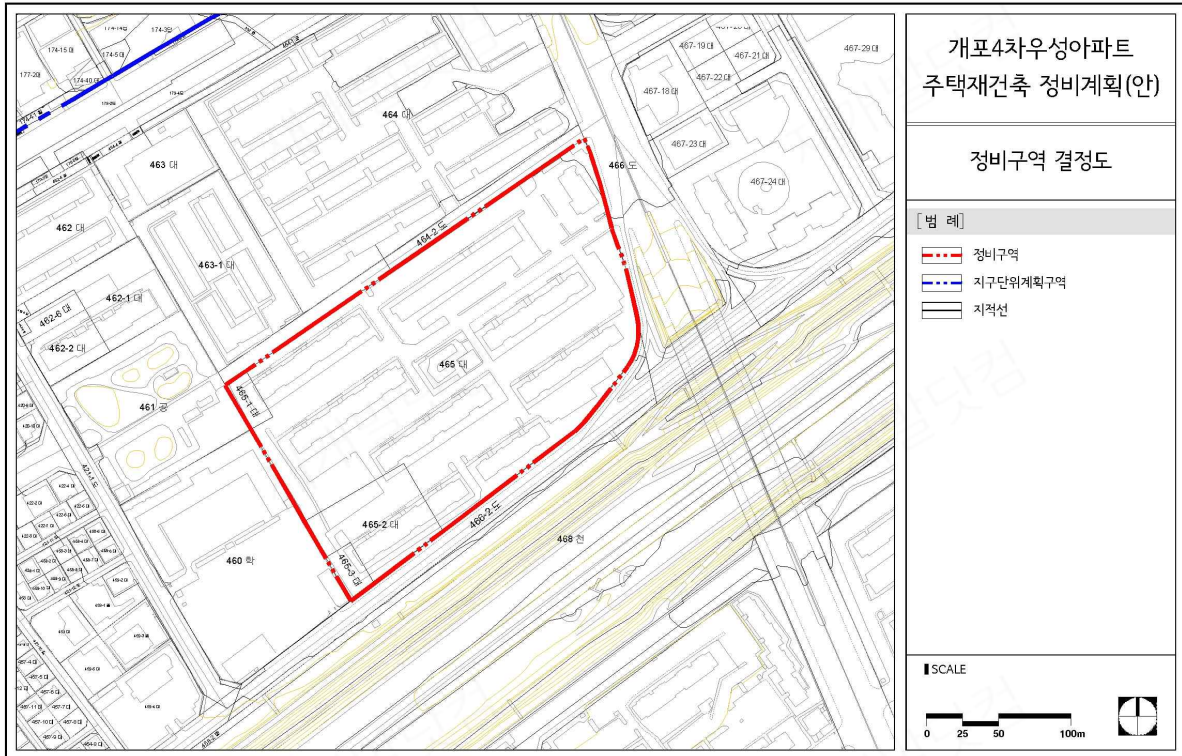
건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (㎡)(전용)	용적률 산정용연면적	비고 (연면적)
강남구 도곡동 465번지	42,129.1	3	126	59.95	10,575.18㎡	- 기준:10,530.17㎡이상 - 계획:10,575.18㎡

마. 기타사항

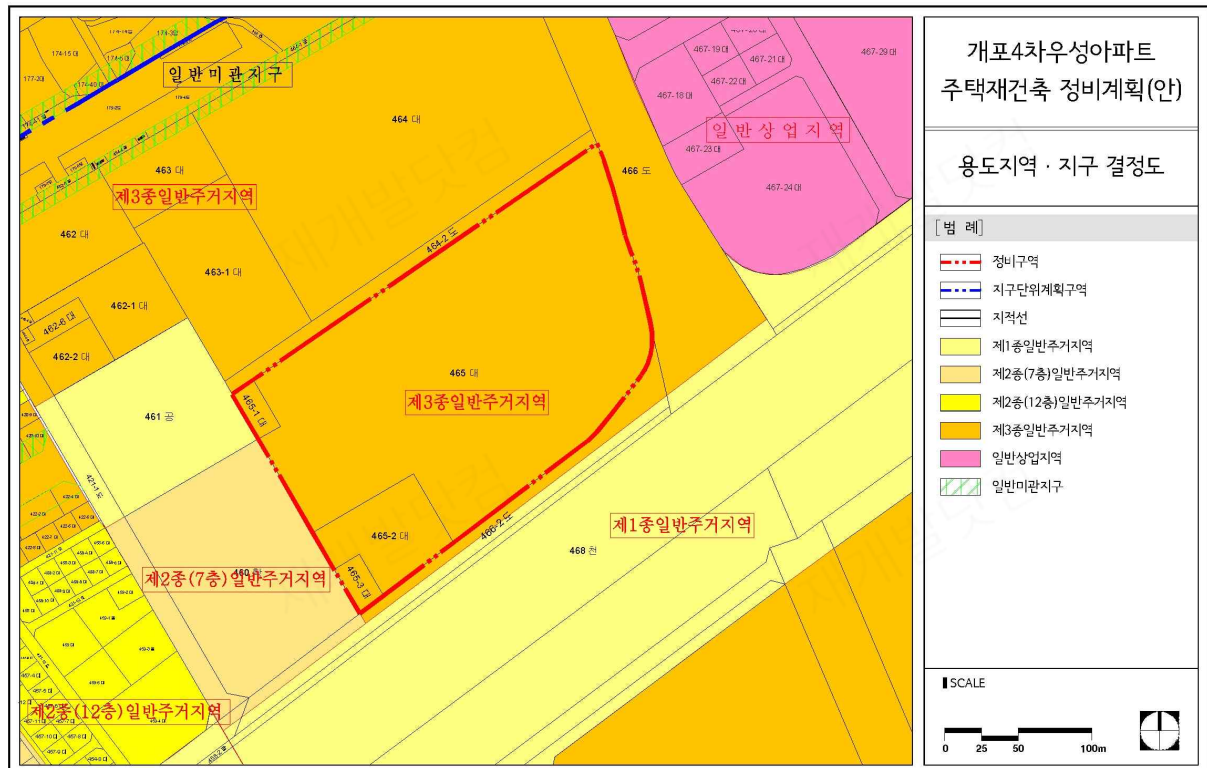
- 자세한 사항은 공람장소에 비치된 개포4차우성아파트 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)을 참조하시기 바랍니다.

< 개포4차우성아파트 관련도면>

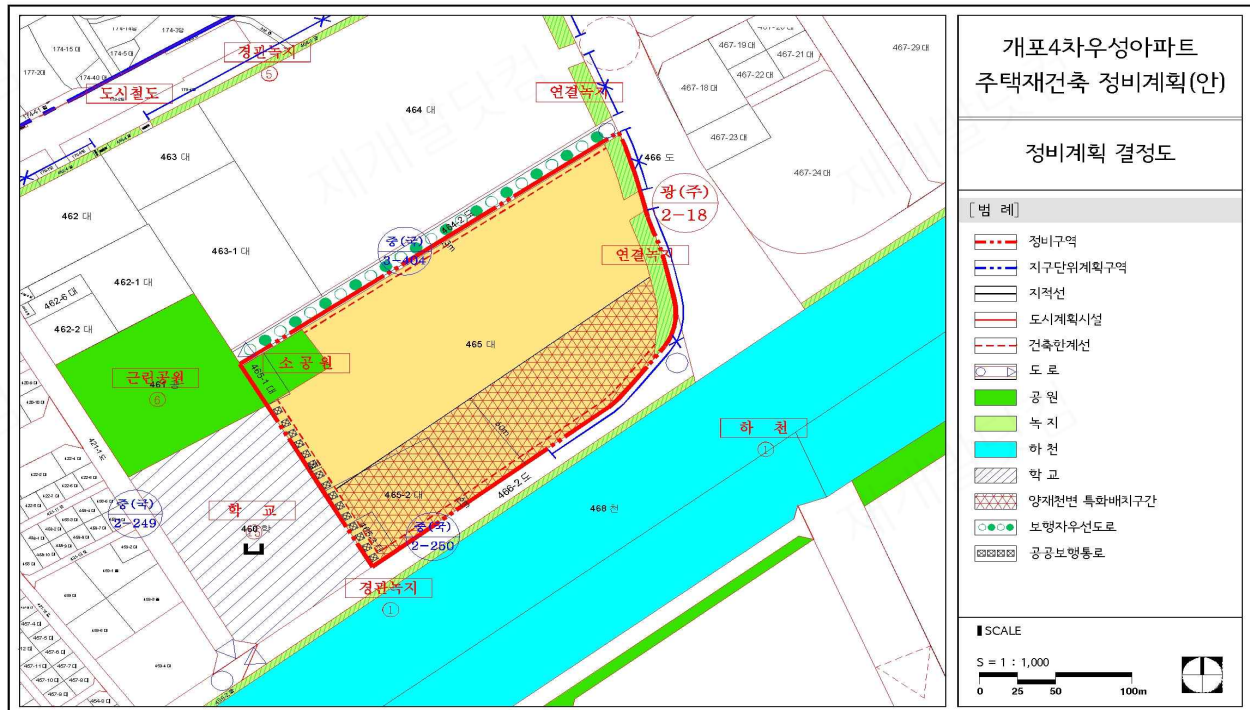
■ 정비구역결정(안)도



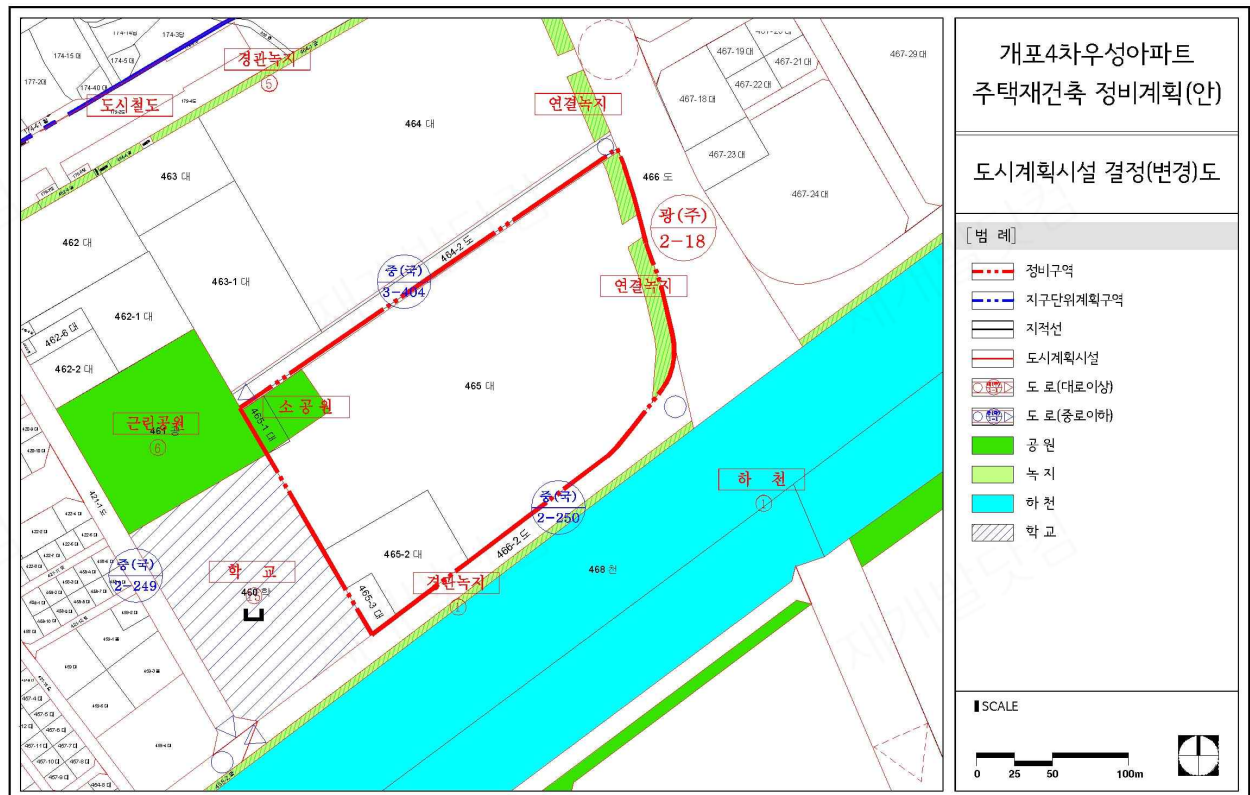
■ 용도지역 · 지구도(변경없음)



■ 정비계획결정(안)도



■ 도시계획시설결정(안)도



■ 건축배치 계획(안)

