

서울특별시 송파구 공고 제2016-1448호

가락프라자아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 송파구 동남로 18길 44(가락동199) 가락프라자아파트에 대하여,
「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항에 의거 주택재건축 정비
구역의 지정 및 정비계획(안)에 대하여 다음과 같이 주민공람
공고합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민 및 이해
관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 송파구청 주거재생과에
서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2016년 12월 1일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2016. 12. 01. ~ 2016. 12. 31. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2898)
가락프라자아파트 관리사무소(☎02-400-8412)
가락2동 주민센터(☎02-2147-4480)

다. 공람사유 : 가락프라자아파트 주택재건축 정비계획수립을 위한 주민공람

라. 공람내용 : 가락프라자차아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정 (안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 구역지정 절차 이행과정에서 변경될 수도 있습니다.

가락프라자아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 정비사업의 명칭 : 가락프라자아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

지정구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가락프라자아파트 주택재건축 정비사업	송파구 동남로 18길 44 (가락동 199)	-	증)47,807.4	47,807.4	

3. 정비사업의 계획(안)

가. 용도지역계획(안) : 변경없음

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		47,807.4	-	47,807.4	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	47,807.4	-	47,807.4	100.0	

나. 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)				비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경		변경후		
합 계		-	증)	47,807.4	47,807.4	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	-	증)	4,944.0	4,944.0	10.3	
	도 로	-	증)	1,444.0	1,444.0	3.0	
	소공원	-	증)	3,500.0	3,500.0	7.3	
획 지	소 계	-	증)	42,863.4	42,863.4	89.7	
	공동주택	-	증)	42,863.4	42,863.4	89.7	

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(안)

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	A	8	국지 도로	204	-	-	일반 도로	-	-	동남로14길
변경	중로	2	B	15	국지 도로	204	-	-	일반 도로	-	-	

- 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 2-A	중로2-B	도로폭원 변경 B: 8 → 15m	- 주택재건축 정비사업에 따른 기부채납시설 확보 - 원활한 부출입구 이용 및 주변 도로이용 현황에 따른 폭원확장

2) 공원결정변경조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	소공원	가락동 199	-	증)3,500	3,500	-	

- 공원변경 사유서

도면표시번호	공 원 명	변경내용	변경사유
1	소공원	신설 3,500㎡	- 주택재건축 정비사업에 따른 기부채납 시설 확보 - 공동주택 및 주변 주거지역의 쾌적한 여가활동을 위하여 공원 신설

라. 공동이용시설 설치 계획

시설의종류	위 치	면적(㎡)				비고
		기정	변경	변경후		
근린생활시설	획지	-	증)	3,000	3,000	
관리사무소	"	-	증)	300	300	
주민공동시설	"	-	증)	6,795	6,795	
경로당	"	-	증)	380	380	
어린이놀이터	"	-	증)	1,400	1,400	
어린이집	"	-	증)	600	600	
주민운동시설	"	-	증)	-	-	
주민공동시설(지하층)	"	-	증)	4,195	4,195	
작은도서관	"	-	증)	220	220	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	가락프라자 아파트 주택재건축 정비구역	47,807.4	-	-	송파구 동남로 18길 44 (가락동 199)	13	-	-	13	-	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상한		
신설	가락프라자 아파트 주택재건축 정비구역	47,807.4	획지1	42,863.4	송파구 동남로 18길 44 (가락동 199)	공동주택 및 부대복리시설	25이하	250.0 이하	299.66 이하	152m이하 /최고 35층이하	총 연면적 128,446.18㎡
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○ 건립규모 (정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율에 의거함)								
			구분		세대수		비율(%)		비고		
			계		1,151		100.0				
			60㎡이하		392		34.06				
			60~85㎡이하		534		46.39				
			85㎡초과		225		19.55				
건축한계선			계획내용		계획목표		비고				
			대상지 북서측(동남로14길) 3m		- 가로경관향상 및 보행자의 보행환경을 도모하기 위해 전면공지를 설치하여 보도 확폭						
			대상지 북동측(동남로18길) 3m		- 가로경관향상 및 보행자의 보행환경을 도모하기 위해 전면공지를 설치하여 보도 확폭						
			대상지 남동측(문정로) 6m		- 공공성 증진 및 주거환경보호를 위해 차폐조경 설치						
			대상지 남서측(동남로14길) 3m		- 공공성 증진 및 주거환경보호를 위해 차폐조경 설치						
심의완화 사항			○ 해당없음								

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시
조정 될 수 있음.

바. 개발가능(상한)용적률 산정

구 분		산 정 내 용		
토지이용 계획		계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반시설 등
		47,807.4㎡	42,863.4㎡	4,944.0㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)		• 공공시설부지 제공면적(순부담) :4,944.0㎡(10.3%)		
개발가능 용적률 산정	개발가능 용적률	• 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 210% + 10% + 31.48% = 251.48%		
	허용 인센티브	구 분	인센티브 용적률	비 고
		합 계	10%	최대 20%
		에너지효율인증 2등급, 녹색건축인증 최우수등급	8%	
		신재생에너지 공급률 (20%이하 15%초과)	2%	
	기부채납 완화용적률	• 기부채납완화 용적률 = 계획용적률 × (1.3α) = 210% × (1.3 × 0.11534) = 31.48% • α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 4,944㎡ / 42,863.4㎡ = 0.11534		
상한 (개발가능) 용적률		• 250% 적용(251.48%)		
예정법적 상한용적률		• 예정법적상한용적률 299.66% ≤ 300%이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상 한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨		
소형주택 건립용적률		• (299.66% - 250.0% = 49.66%) × 0.5 = 24.83% - 136세대		

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	가칭)가락프라자 정비사업조합	기존 : 728세대 계획 : 1,151세대 증가 : 423세대	-

아. 소형주택 건설에 관한 계획

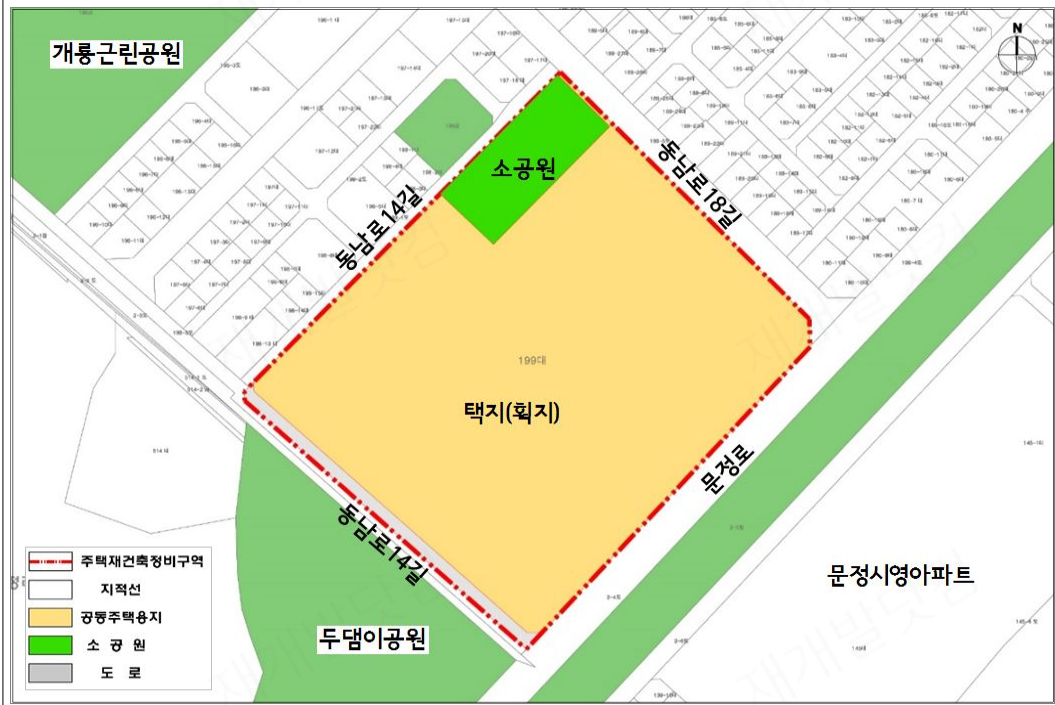
건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	연면적	비고
송파구 동남로 18길 44 (가락동 199)	42,863.4	8	전용60㎡ 이하 (총 136세대)	44	49.9㎡	3,195.72㎡	
				92	59.8㎡	7,517.32㎡	

4. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

5. 열람장소 : 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2898) 및 가락프라자아파트 관리사무소(☎02-400-8412), 가락2동 주민센터(☎02-2147-4480)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

※ 다만, 본 정비계획(안)은 주민공람 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

■ 붙임





-건축계획도-



조감도 -