

## □ 대상지 개요 및 현황

○ 위 치 : 강남구 역삼동 676번지

○ 면 적 : 18,489.7m<sup>2</sup>

○ 용도 지역 : 일반상업지역

○ 주변 현황

- 간선도로인 테헤란로와 언주로 교차로(르네상스호텔사거리)에 위치함
- 지하철 2호선 선릉역과 역삼역 반경 500m 사이에 위치, 역세권에 포함되어 있음.
- 간선버스 및 경기권 광역버스가 정차하는 정류장에 위치하여 광역교통접근성 및 대중교통 접근성 양호
- 테헤란로 구간 4.0km(삼성교~강남역사거리) 내 정중앙 부근(기점 2.5km)에 위치하여 테헤란로의 상징적인 입지역할을 기대할 수 있음

### < 위 치 도 >



○ 도시관리계획 현황

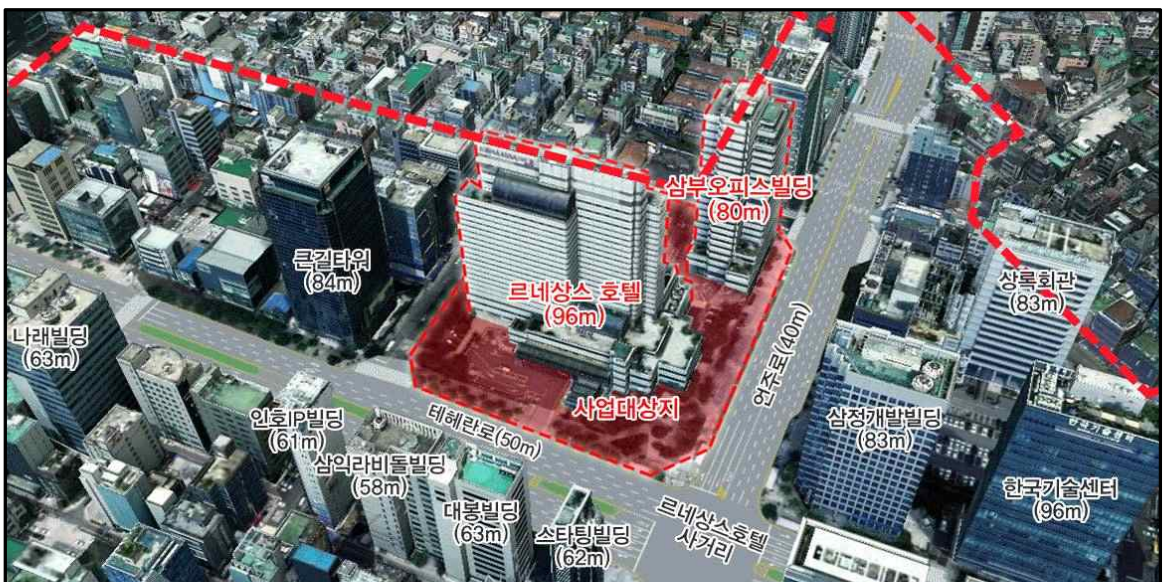
- 용도지역은 일반상업지역으로, 이면부에 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역과 접하고 있음
- 대상지는 테헤란로제2지구 지구단위계획구역 내 역삼동676번지(르네상스호텔) 특별 계획구역임
- 테헤란로와 언주로변 양측 12m가 중심지미관지구로 결정되어 있음

< 도시관리계획현황도 >



○ 대상지 현황

- 대상지내 건축물은 르네상스호텔(24층), 삼부오피스빌딩(20층)으로 숙박시설, 업무 시설 및 근린생활시설과 주차장으로 이용중임





○ 주변 건축물 배치 현황

- 테헤란로 및 언주로 등 간선도로변에는 업무시설이 위치하고, 이면도로 주변으로 근린생활시설의 다수 분포함

< 주변 건축물 현황도 >



## □ 지구단위계획 결정(안)조서

### 1. 테헤란로제2지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 재 열람(안)

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음
- ② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음
- ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서
  - 1. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음
  - 2. 건축물에 관한 계획 : 변경없음
  - 3. 기타 사항에 관한 계획 : 변경없음
  - 4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정
    - 1) 특별계획구역 결정조서 : 변경없음
    - 2) 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용 - 변경 (타 구역 변경없음)
      - 역삼동 676번지 (르네상스호텔)

구분		열람 공고(안)	재열람 공고(안)	사유	비고
건축물에 관한 계획	용도	지정 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전층</li> <li>- 관광숙박시설</li> <li>※복합용도건축물일 경우</li> <li>관광숙박시설에 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관광숙박시설</li> <li>※관광숙박시설 확충을 위한</li> <li>특별법에 의하여 용적률을</li> <li>완화받은 관광숙박시설의</li> <li>면적 비율에 적용함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 일부 관광숙박</li> <li>시설 입지에 따라</li> <li>연면적에 대한</li> <li>관광숙박시설 비율에 적용</li> </ul>
	밀도	기준/ 최고높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준높이:100m~160m이하</li> <li>• 최고높이:120m~200m이하</li> <li>※대지조건에 따른 기준/ 최고높이 차등 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준높이:100m~120m이하</li> <li>• 최고높이:120m~200m이하</li> <li>※대지조건에 따른 기준/ 최고높이 차등 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 테헤란로 간선변</li> <li>고층건축물 높이체계에 따른</li> <li>기준높이 변경</li> </ul>
	배치	건축 한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 테헤란로변 : 20m</li> <li>- 그 외 : 5m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 테헤란로변 : 20m</li> <li>- 언주로 : 5m</li> <li>- 테헤란로37길 : 7m</li> <li>- 언주로93길 : 7m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이면부도로(테헤란로37길, 언주로93길) 보행가로</li> <li>활성화를 위한 보행공간</li> <li>확보</li> </ul>

5. 인센티브에 관한 계획 : 변경없음

- ④ 경미한 사항에 관한 계획(권한:구청장) : 변경없음

## II. 역삼동676번지(르네상스호텔) 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안) 재 열람(안)

가. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서 - 변경

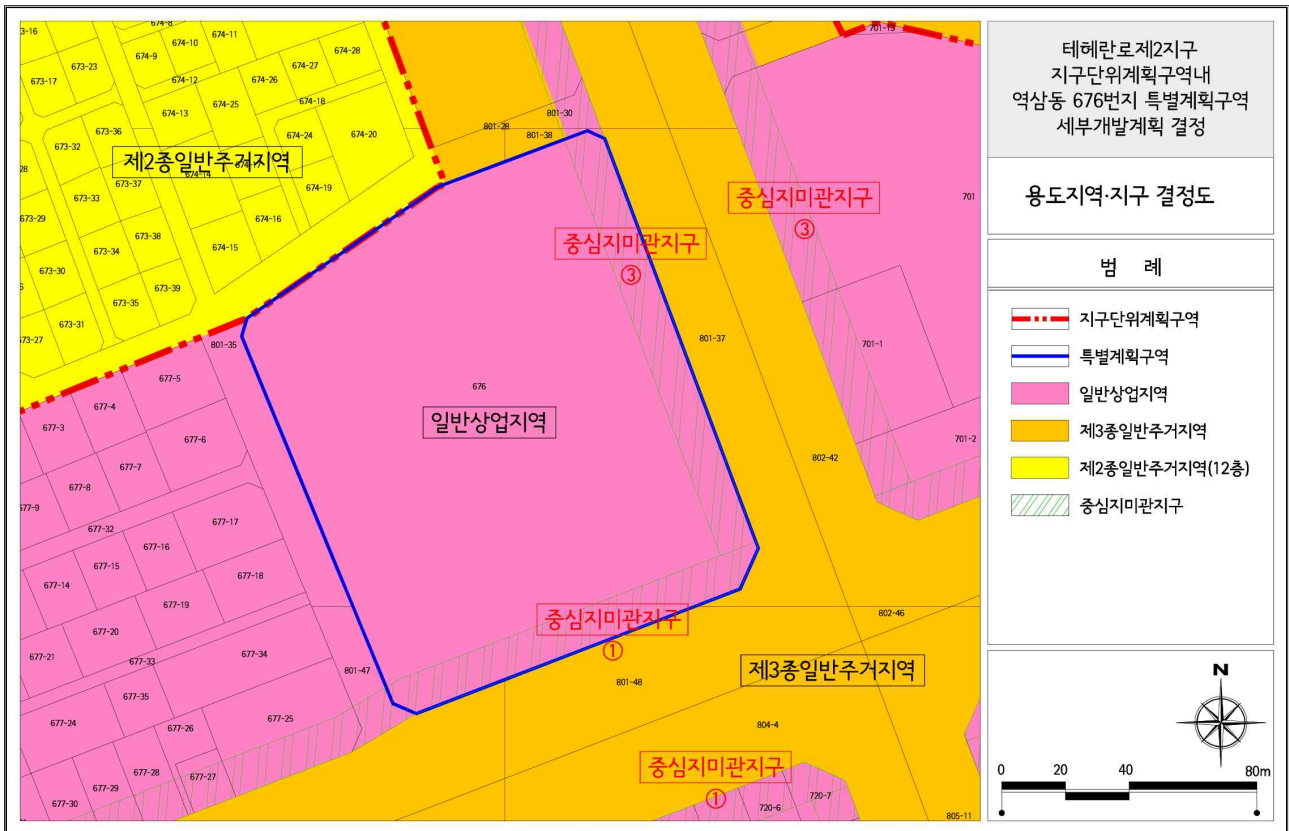
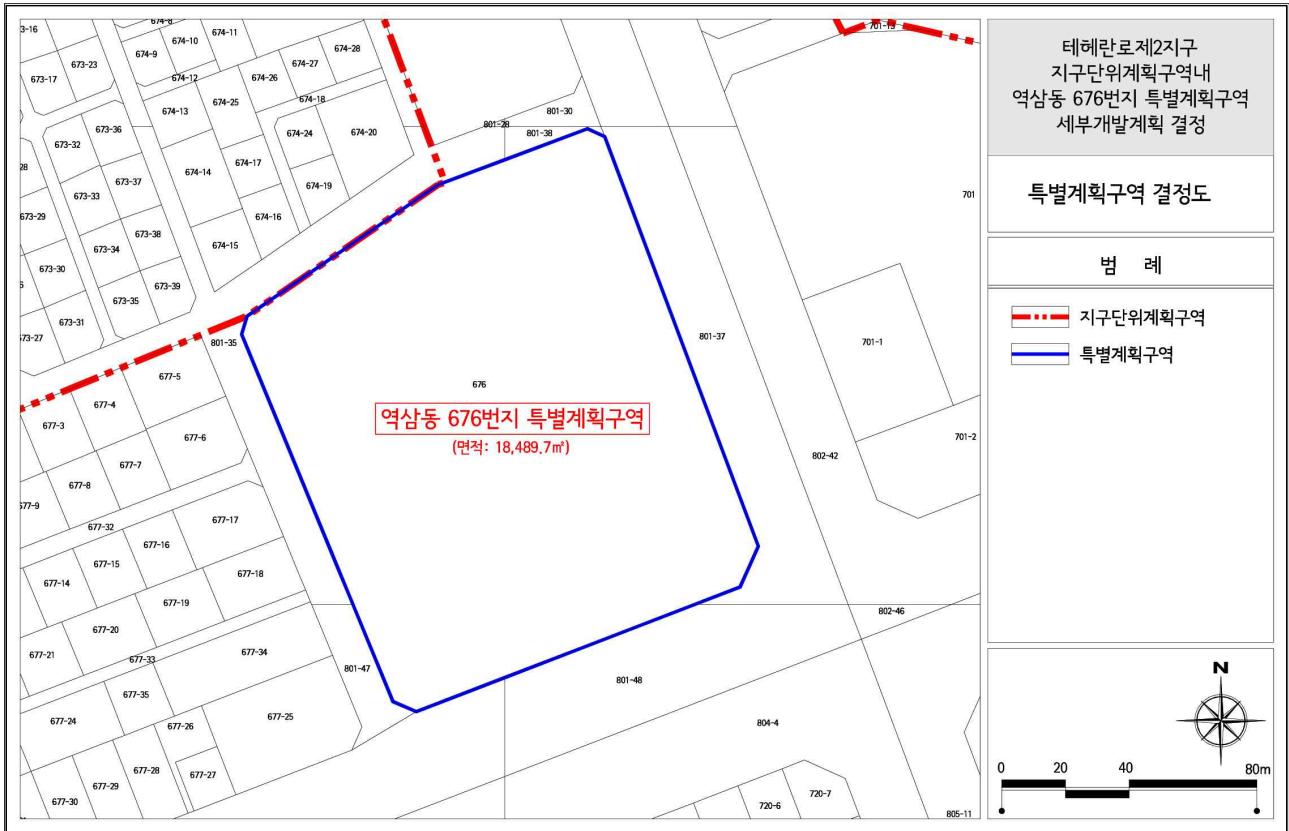
1) 건축물에 관한 계획 - 변경

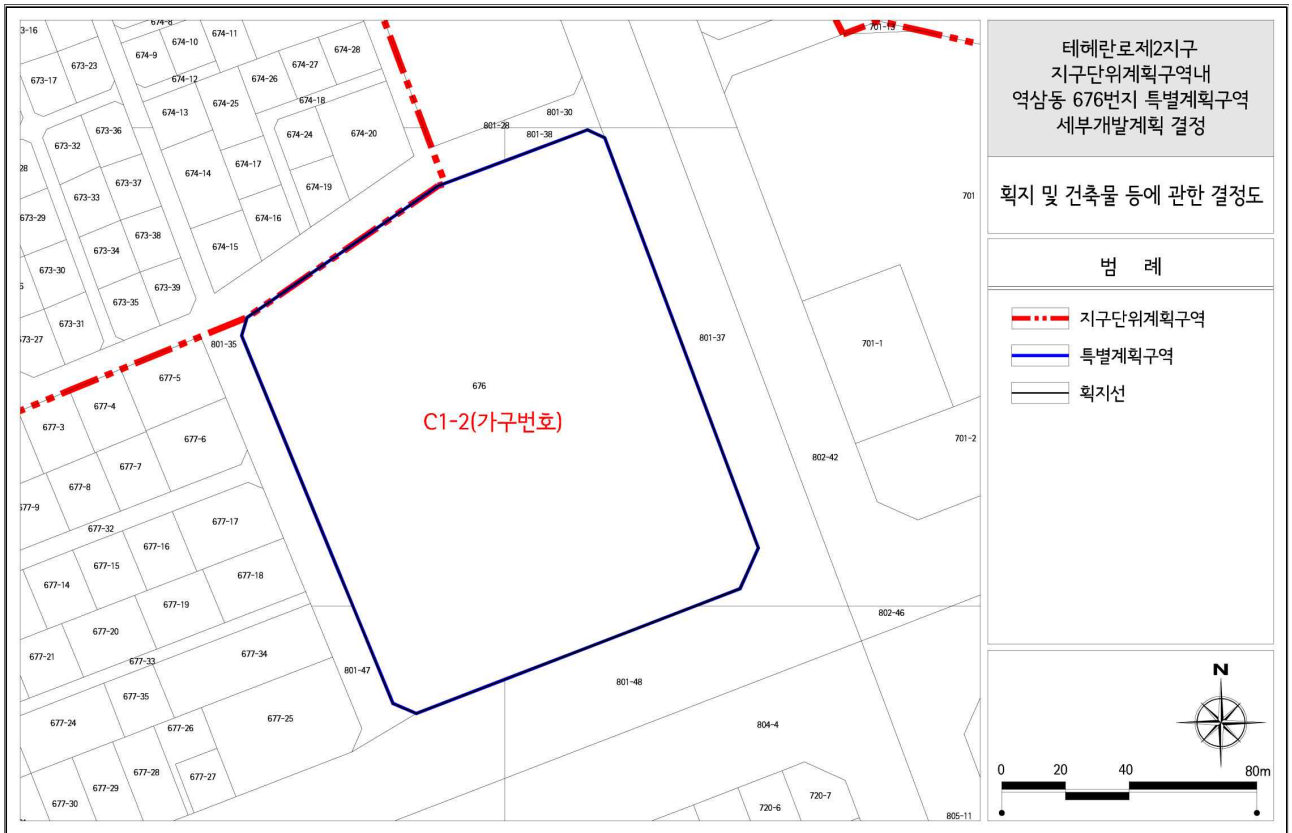
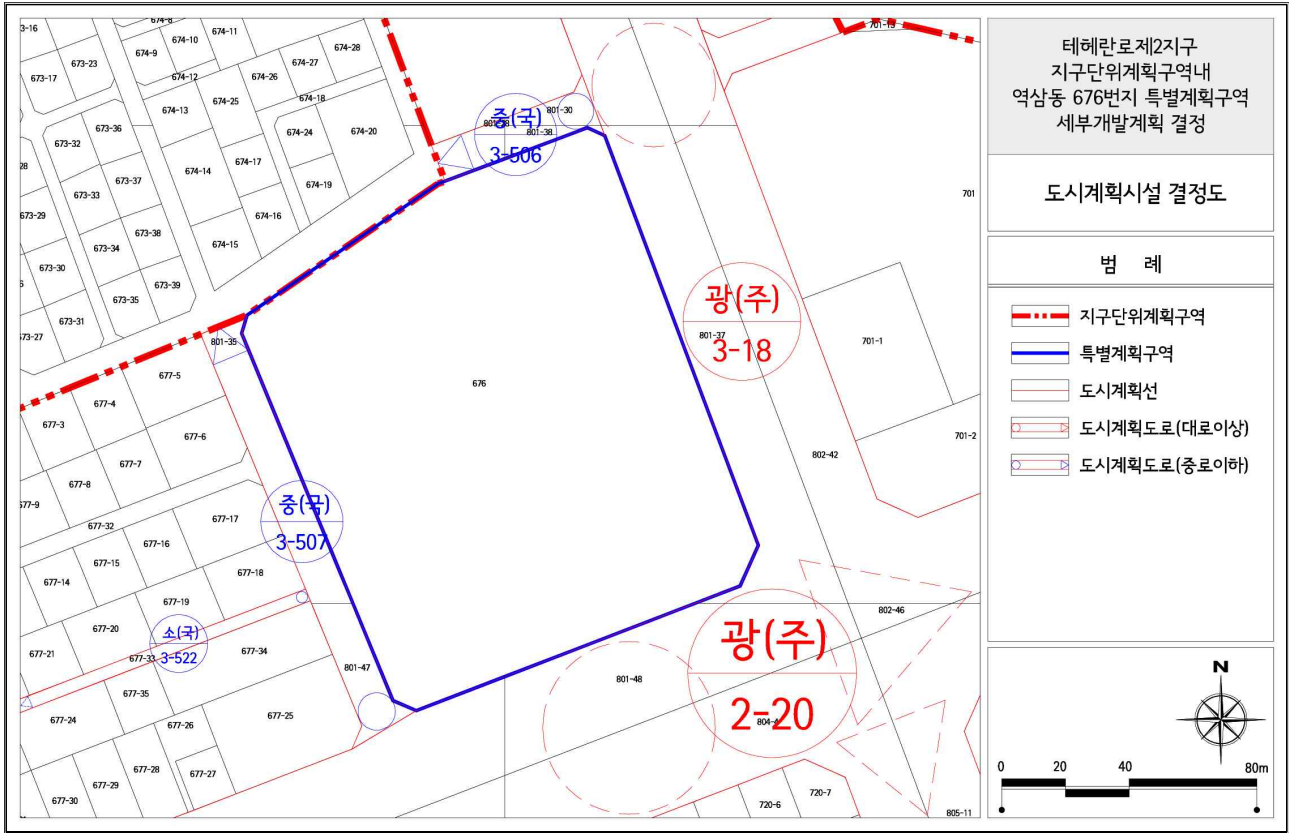
① 건축물의 용도, 용적률, 높이, 배치에 관한 결정조서 - 변경

구분	열람 공고(안)	재열람 공고(안)	사유	비고	
건축 물에 관한 계획	지정 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전층</li> <li>- 관광숙박시설</li> <li>※복합용도건축물일 경우 관광숙박시설에 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관광숙박시설</li> <li>※관광숙박시설 확충을 위한 특별법에 의하여 용적률을 완화받은 관광숙박시설의 면적 비율에 적용함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 일부 관광숙박 시설 입지에 따라 연면적에 대한 관광숙박시설 비율에 적용</li> </ul>	
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 : 600%이하</li> <li>• 허용용적률 : 800%이하</li> <li>• 상한용적률 : 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)+ 관광숙박시설 인센티브 용적률 (500% 이하)</li> <li>※'서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례운영기준(개선,2014.2)' 준수</li> <li>※가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 : 600%이하</li> <li>• 허용용적률 : 800%이하</li> <li>• 상한용적률 : 881%이하</li> <li>- 관광숙박시설 설치의 경우 : 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)+ 관광숙박시설인센티브용적률(81%)이하</li> <li>※'서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례운영기준(개선,2014.2)' 준수</li> <li>※가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관광숙박시설 확충을 위한 특별법에 의거 용적률 특례 적용</li> </ul>	
	높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준높이 : 160m이하</li> <li>• 최고높이 : 200m이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준높이 : 120m이하</li> <li>• 최고높이 : 200m이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 테헤란로 간선변 고층건축물 높이체계에 따른 기준높이 변경</li> </ul>	
	배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 테헤란로변 : 20m</li> <li>- 그 외 : 5m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 테헤란로변 : 20m</li> <li>- 언주로 : 5m</li> <li>- 테헤란로37길 : 7m</li> <li>- 언주로93길 : 7m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이면부도로(테헤란로37길, 언주로93길) 보행가로 활성화를 위한 보행공간 확보</li> </ul>	

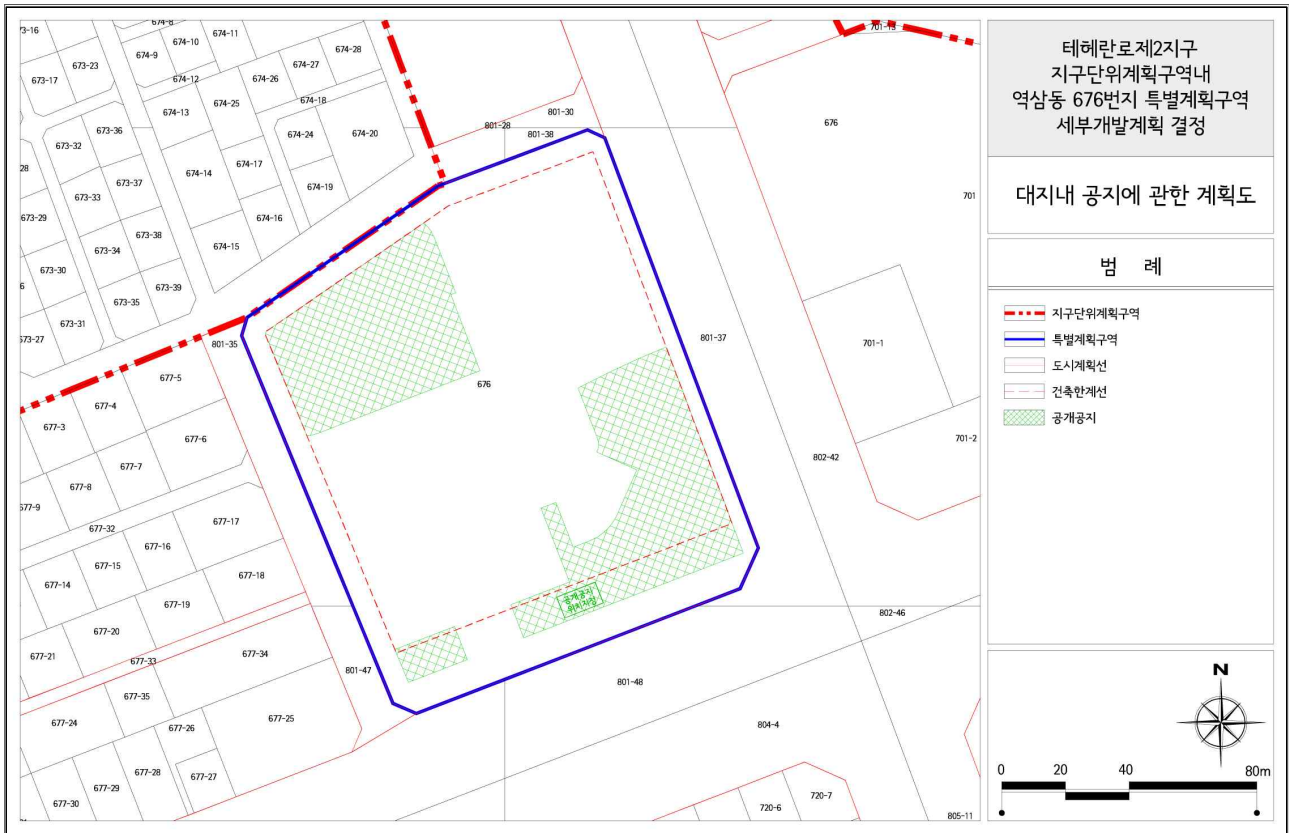
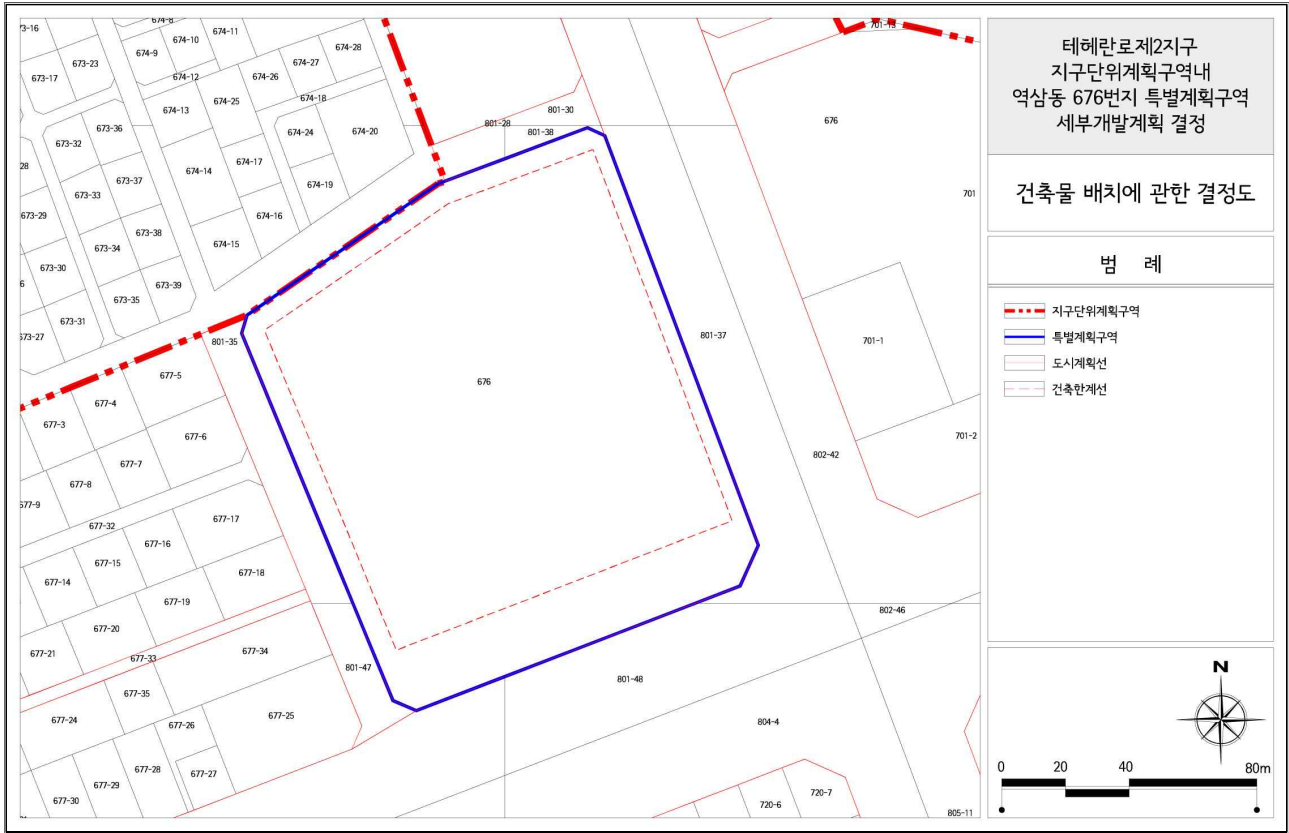
※기타 세부내용은 열람도서 참조

# □ 지구단위계획 결정(안)도

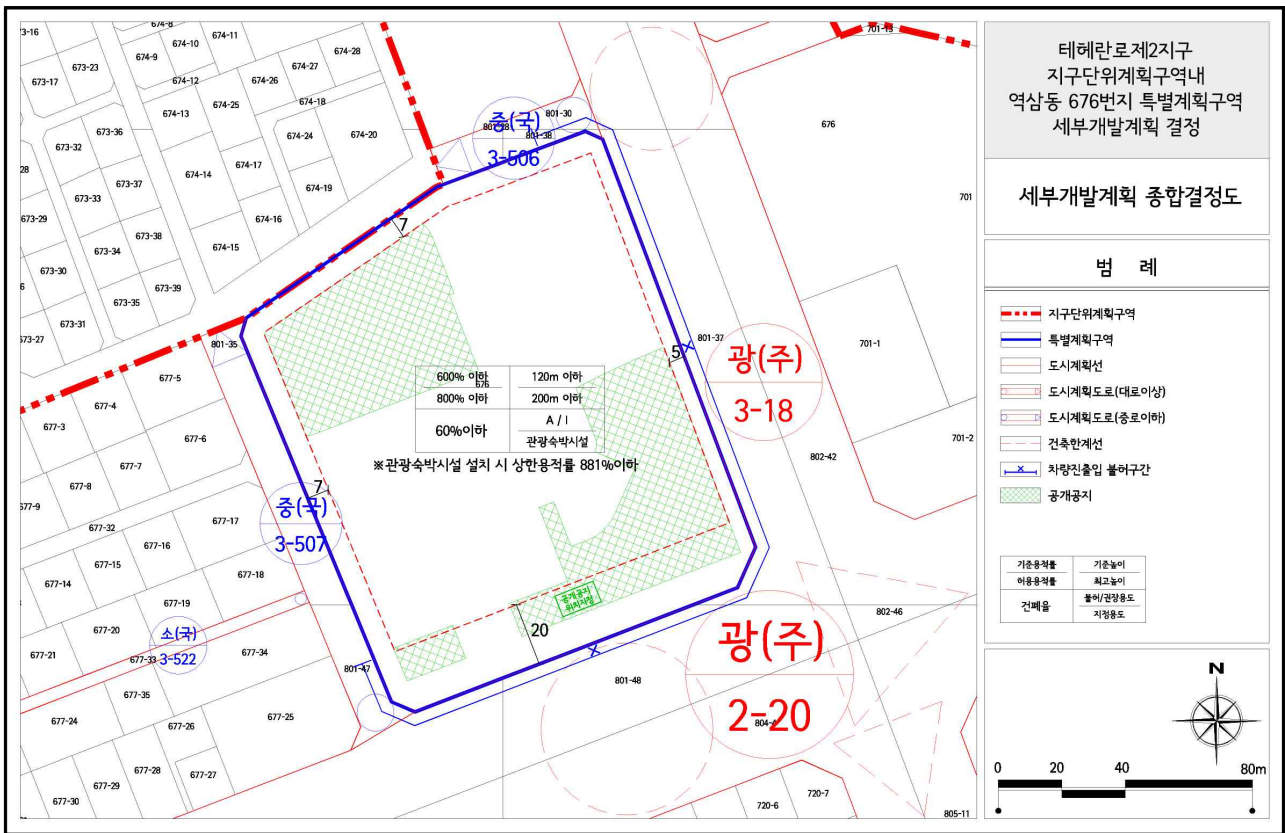
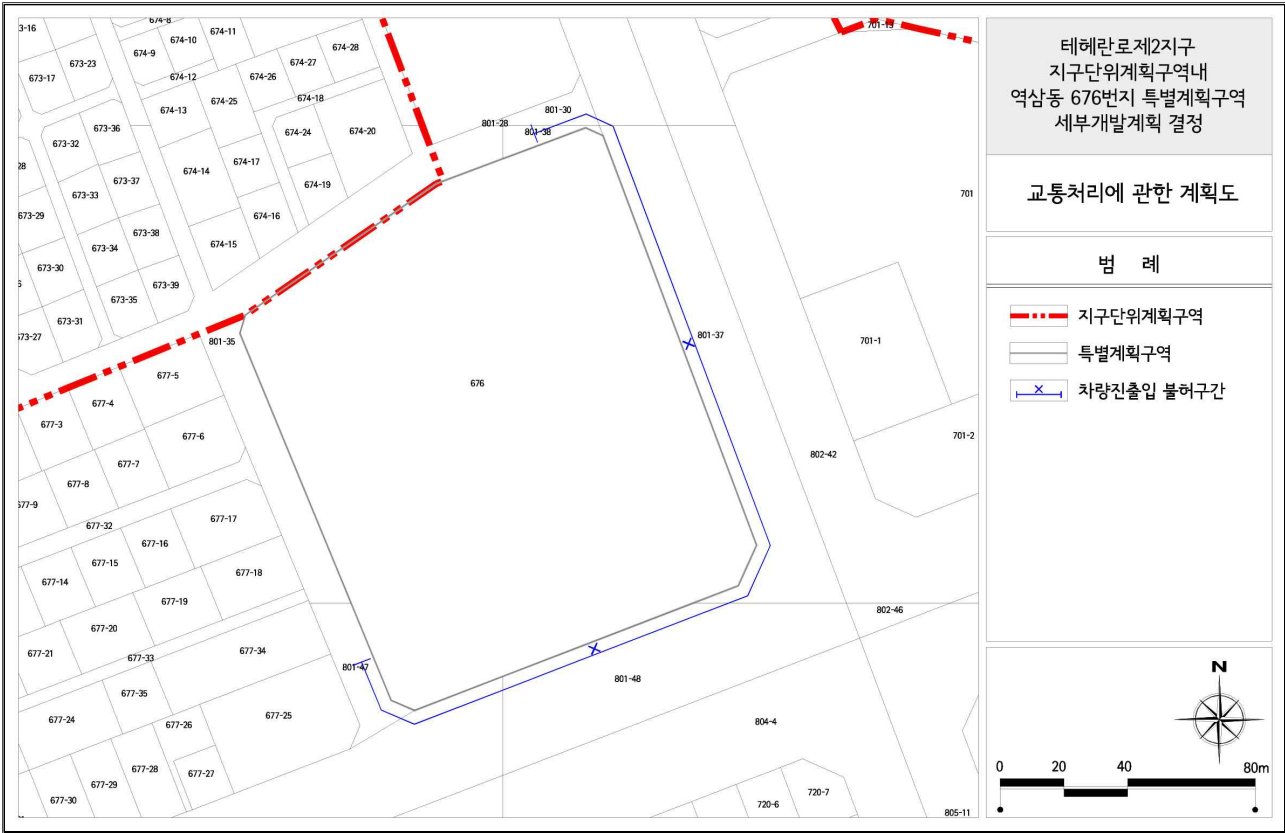












## □ 건축계획(안)

### - 건축개요

대지현황	대지위치	서울시 강남구 역삼동 676번지		
	대지면적	18,489.7㎡		
	지역/지구	일반상업지역/중심지미관지구/ 지구단위계획구역/주차장설치제한구역		
건축개요	용도	업무시설, 숙박시설, 문화집회시설, 판매시설		
	규모	37층, 지하 7층		
	건물높이	158.8m		
	건축면적	8,986.02㎡		
	연 면 적	지 상	162,833.14㎡	
		지 하	73,794.96㎡	
		합 계	236,628.11㎡	
	건폐율	48.60% (법정: 60% 이하)		
용적율	880.67%			
주차시설	939대 (주차장설치제한구역, 법정 939대 이하)			
조경면적	2,773.46㎡ (15.00%) (법정 15% 이상)			
공개공지	5,472.66㎡ (29.6%)/ 추가공개공간 415.85㎡(2.25%) (법정 10%이상)			

※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음.

# - 배치도





- 조감도

