

장유역 한라비발디센트로 입주예정자 협의회

문서번호 : 장유역 한라비발디센트로 입예협

발송일 : 2023.03.21

수신 : 김해시청 공동주택과 담당자

참조 : (주)한라 및 집과사람씨앤씨 담당자

제목 : 장유역 한라비발디센트로 과다수익 확인 및 하자관련 회의소집 요청

1. 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 김해지역 국평(84)으로 대지비 및 건축비 대비 분양가를 비교하였을 때 계약 시점에서 타 단지들 대비 높습니다. 분양가는 현재 시점 가격인데 허가 난 택지 준공 설계가 예전 것이어서 많은 부분들이 누락되어 있습니다. 예전 설계도대로 시공 시 분양가도 그 시점에 맞춰야 하는데 이 부분에 대해 과다수익이 의심됩니다. 지하주차장도 허가 난 시점의 법적 세대별 주차에 맞춰 1층뿐이었으나 법안이 변경되면서 2층 일부분만 토목시공하면서 2층에서 위로 올라가는 계단도 없이 설계되어 있습니다. 추가로 타 아파트들에게 기본적으로 시공되는 저층부 외부 석재 마감재, 펜트리 콘센트, 실외기실 방충망 등도 누락되어 있습니다. 펜트리 콘센트 같은 경우도 한라비발디 센트로의 광고 영상에 청소기를 펜트리에 보관하라고 홍보하는데 충전할 수 있는 콘센트가 안 되어 있습니다.

따라서 예전 설계도 대로 시공하면서 분양가는 현재 분양가로 측정하면서 기본적으로 시공되지 않는 부분에 대해 과다수익 되는 부분 확인 부탁드립니다.

(관련 상세자료 별첨 1)

3. 항목별 변경 요청사항에 대해 사업 지연 가능성 때문에 불가한 항목들 근처 타 아파트 단지에서는 변경이 실제로 진행되었고 가능한 부분임에도 사업 지연 가능성이 있어 불가하다고 회신한 내용들 불가한 사항이 맞는지 확인 부탁드립니다.

(예, 장유 자이 더 파크(입주 2024년 3월) 주차유도 시스템은 불가하나 주차현황 시스템 도입, 에코델타 호반 씨밋(입주 2024년 1월) 유리 난간 공기 지연으로 인한 시공사 설계변경하면서 보상으로 시공)

4. 시공사와 시행사의 요청사항에 대한 회신 내용대로 현재 남은 공기 내 항목별 법안으로 인해 진행이 불가한 부분이 맞는지 확인 부탁드립니다. 불가한 항목이 맞는다면 법안 관련 상세 내용 회신 부탁드립니다.

(항목 1 : 교통영향평가, 항목 2 : 인허가 재심의, 항목 3 : 택지 준공, 김해 시청 협의, 외부 경관 재심의, 항목 4, 5 : 구조 심의, 교통영향평가)

5. 입주 예정자분들 중에서 한라비발디 센트로 현장직으로 있으시면서 시공에 대한 하자를 공유 하면서 입주 예정자분들이 걱정이 많습니다. 하자가 있으면 안 되는 부분이지만 이미 시공된 부분에 대해 김해 시청 담당자와 시행사(집과사람씨앤씨), 시공사(HL디앤아이한라), 입주 예정자 협의회가 협의하여 해결할 수 있도록 회의 소집 부탁드립니다.

(관련 상세자료 별첨 2)

6. 바쁘신 와중에도 늘 입주민의 입장에서 신경 써서 처리해주심에 감사 드립니다. 계약자 분들께서 한층 높은 생활편의 및 아파트 가치 상승을 위해 힘써주시기를 부탁 드립니다.

7. 향후 공사 진행과 관련하여 협의회와 소통이 필요한 사항이 있으시면 아래 담당 임원에게 연락 부탁드립니다..

- 아래 -

직 책	성 명	연락처	E-mail
회장	신영균	010-5122-3808	gyunworld@gmail.com
부회장	최재영	010-4594-3396	-

장유역 한라비발디센트로 입주예정자협의회장



※ 입주 예정자협의회 요청사항에 대한 시공사, 시행사 답변

김해 장유역 한라비발디 센트로 가면 검토

순번	항 목	요청 및 확인사항	답변내용
1	난지 주중입구 : 1IN / 2 OUT	1. 난지 주중입구 1IN 일 경우 입주민 차량과 방문자 차량이 겹쳐 우회전 차량 지체될 수 있음 또한 그러한 이유로 사단기 위치 고려하여야 함으로 경비실 위치가 아닌 난지 인근에 위치 변경 2. 2IN / 2OUT으로 변경 요청	교통영양평가 심의시간으로 재심의 등의 절차사항에서 공사진행에 문제 발생 예상되어 변경불가함것으로 판단됨.
2	주차유도시스템&엘레베스	1. 주차대수가 미흡하므로 혼선을 방지하기 위해 주차유도시스템 적용 및 엘레베스 적용	주차유도시스템 난경시 입주민 추가 분담금 발생으로 입주민100%동의 필요하며, 인허가(교통영양평가 등) 재논의 사업지연이 가능하여 변경 불가함것으로 판단됨.
3	외관 조경 특화	1. 외관 조경 특화 요청 2. 장유역 근처 임도로 열사 내 에서 아파트 및 브랜드 홍보 효과가 클것으로 예상 3. 옥상 경관 디밍 조경 특화 요청	여부디자인 관련된 사항은 백지준공, 김해시청협의, 위주공부재심의, 입주민동의(변경시100%동의필요) 등의 문제로 사업지연이 가능하여 공사기간 중 변경불가함 것으로 판단됨.
4	지하주차장 외부 계단실 설치 유/무 확인 (B1-B2)	1. 설계도면상 지하1층 주차장 외부 계단실 설치되었으나 지하2층 외부 계단실 설치되어 있지 않음으로 문제점	지하주차장 공사완료 및 해당내용은 인허가사항(구조심의, 교통영양평가 등)으로 변경불가
5	지하주차장 구역별 주차 평면도	1. 1,2,3층 지하주차장 B1 (A구역) 이용으로 세대수 비례 주차대수 부족에의한 문제점 2. 1,2,3층 입주민 지하주차장 B2 이용시 지하주차장 외부 계단이 B2에 설치되어 있지 않아 입주민은 지하 헬프도 이동시 안전사고 문제점.	
6	김스태이션	1. 도로에 인접한 파고라 A를 김스태이션 및 냉난방 시설로 변경 요청	입주시 관리비 발생 등 권월냉방소지되어 입주민 100%동의 필요
7	1층 주중입구 전실 출입문(FSD-1) 배림형 확인	1. 주중입구 전실 출입문(FSD-1) 배림형 설치 (미관상, 안전상)	금조환료로 변경불가(마감변경시 주중입구 전실 면적 줄어듦)
8	지하2층 통출입구 출입로 협소	1. 지하2층 통출입구 좌, 우 주차구획 설치로 입주민 입주민 출입(1,700mm)에 불편함 고려하여 경매면 주차장 옆 간도로 이동 요청 2. 지하주차장 주차구획 주차로 주차대수 증가요청(준공 후 협심 설치)	인허가 사항으로 변경불가
9	유리난간 적용	1. 최근 건축 아파트의 특징인 유리난간 시공 요청 2. 편의 향상과 단시의 개방감 및 수경 향상	현 공정상 유리난간 설치 시 난간대 기둥제대 미정호 하해, 난간대 하해, 난간대연서 변경, 입주민동의(100%동의필요) 등의 문제로 공사기간 중 변경이 불가함 것으로 판단됨.
10	단위서티 난방배관 평면도 (공통 특성 배나 난방 설치 여부)	1. 설계도면상 누부복선 배나 난방 배관 사방단나 공통복선 배나 난방 배관 표기 없음으로 추가 시공 요청	면월냉방소지 수, 변경불가 (모달하우스 문양 기준)
11	운동시설 펜스 설치 유, 무	1. 설치도 민상 운동시설에 펜스가 설치되어 있지않아 시공 요청	면월냉방소지 수, 변경불가 (모달하우스 문양 기준)
12	단위서티 장로후도(모든 타입)	1. 다용도실 PD-1 장로 후도 요청 및 디딩도미 시공 요청	기반영사함임
13	전동 기중승 ELEV.을 배연장(사동기배장지)/방출망 전출 설치 유, 무	1. 설계도면상 전동 기중승 ELEV.을 배연장 전출 설치되어 있음. 2. ELEV.을 배연장 방출망(를 스크린) 설치 요청	기반영사함임
14	각동 계단실 배연장(사동기배장지) 설치/방출망 전출 설치 유, 무	1. 설계도면상 전출 기중승 계단실 배연장 전출 설치되어 있음. 2. 계단실 배연장 방출망(를 스크린) 설치 요청	기반영사함임
15	경매면, 미하출 승거시불 설치 유, 무	1. 설계도면상 경매면 승거시불 표기되어 있지 않음으로 유무 확인 요청 2. 산업안전보건법상 설치하여 되어 있음. (제128조2) 3. 냉난방 시설 요청	기반영사함임
16	각 동 지하주차장 및 출입구	1. 각 동 지하 및 지상 출입구 특화 디자인 1FD 적용	기반영사함임
17	엘리베이터 속도 및 위치시설	1. 엘리베이터 속도 하한 요청 2. 아파트 근처 천이 있어 승하 하객에게에 저속기 설치 및 완거시설(당나방기) 적용	1리인 당 EV 2대설치:당사 독화사한, 보로2세대리인 EV 1대기호으로 심계함) 사용중 문제기 많음것으로 판단됨, 지하층 EV용 저속기설치 예정 (비워발생소지 후)
18	문주	1. 문주 특화 디자인 요청	현재 계획되어 있는 관리소 문주특화설치 단으로 진행예정
19	진기차 승진소 위치	1. 진기차 승진소가 시고 화재시 입구물에 있으면 대피를 할 수 없음으로 위치 이동	변경진행
20	논외재료마감표(아파트) 마감재 확인	1. 외벽 시공물 마감재(석재교실)→석재(화강석): 상향 요구 2. 측벽 지중부 마감재(석재교실)→석재(화강석): 상향 요구	저층부 외부 석재제결구진 석재마감으로 변경점토(추가금액발생 가능)
21	지하주차장 주차구획 카스도미	1. 설계도면상 지하주차장 바닥 카스도미 1기소 설치 → 2개소 설치(차장 더행화로 카스도미 1개소 마스 및 단선소지 위함)	김도예정 (추가금액발생 가능)
22	전용부분 실외기설 AG-1 강종강 설치 유, 무	1. 세내 실외기설 방출망 설치 요청	김도예정 (추가금액발생 가능)
23	드레스룸 및 핏트러(장고) 콘센트 추가 설치	1. 설계도면상 안방 드레스룸 및 핏트러(장고)에 콘센트 설치되어 있지 않음으로 입주민 불편하여 콘센트 추가 요청	김도예정 (추가금액발생 가능)
24	논외재료마감표(아파트) 마감재 확인	1. 지하층 ELEV.을 바닥 / 벽 / 천장 마감재 확인 요청 (화강석 OR 대리석 다임) 2. 지하층 계단실 바닥 / 벽 / 천장 마감재 확인 요청 (화강석 OR 대리석 다임)	시공사측 답변완료
25	논외재료마감표(아파트) 마감재 확인	1. 전용부분 시정 마감재 확인 (전원형 마감재 시공 여부)	시공사측 답변완료
26	논외재료마감표(아파트) 마감재 확인	1. 공용부분 시정 마감재 확인 (지정 마감재 어떤 지를 시공 하한)	시공사측 답변완료
27	84A 세척실 신관 위치 변경	1. 타워형 간주기/세척기 설치시 세 여필기 간섭으로 인한 불편하지 않도록 설치 요청	시공사측 답변완료
28	시행사와 마팅요청		김도최계음

※ 별도첨부 1

김해 분양시점 타 아파트 대지비 및 사업비별 분양가 (김해시청 사업개요 자료 참고)

지역	분양권									분양가							분양가 합계
	기간		주택명							금액			기타				
	분양일	입주일	브랜드	구분	세대수	타입	공급 [평]	전용 [평]	전용 률	대지비	건축비	부가세	분양가	확장	옵션		
김해	2020.05월	2023.03월	이안센트럴포레강유 1/2단지	APT	1,347	84 (11층)	33.3	25.7	77%	71,466	232,534	-	304,000	11,000	15,000	330,000	
김해	2020.07월	2023.08월	안동 푸르지오 1차	APT	1,400	84 (20층)	36.2	25.7	71%	84,480	299,520	-	384,000	14,000	15,000	413,000	
김해	2020.10월	2023.07월	삼계 삼정그린코아	APT	629	84 (19층)	34.4	25.7	75%	77,788	291,912	-	369,700	14,000	15,000	398,700	
김해	2020.10월	2023.03월	김해주온일동이라주 더네스트	APT	284	77A (20층)	30.5	23.6	77%	90,638	252,362	-	343,000	12,000	15,000	370,000	
김해	2020.11월	2023.10월	대청천 강동리인 뷰	APT	877	84A (20층)	33.3	25.7	77%	100,415	277,085	-	377,500	14,000	-	391,500	
김해	2021.03월	2025.02월	윤하 더스카이스티	주복	3,764	84B (40층)	34.7	25.7	74%	102,144	293,456	-	395,600	17,300	15,000	427,900	
김해	2021.04월	2024.07월	안동 푸르지오 2차	APT	1,380	84A (20층)	36.0	25.7	71%	86,900	308,100	-	395,000	23,000	15,000	433,000	
김해	2021.10월	2024.03월	강유 자이더파크	APT	587	84A (20층)	32.8	25.6	78%	163,673	254,927	-	418,600	26,000	15,000	459,600	
김해	2022.01월	2025.01월	내덕 중흥 더S-클래스	APT	1,040	84A (5층)	33.5	25.7	77%	113,037	304,963	-	418,000	4,330	15,000	437,330	
김해	2022.01월	2024.07월	장유역 한라비판다 센트로	APT	442	84A (18층)	33.8	25.7	76%	89,960	318,950	-	408,910	23,100	15,000	447,010	
김해	2022.04월	2025.02월	구산 푸르지오 팩트팩트	APT	534	84B (25층)	32.5	25.7	79%	218,220	346,980	-	565,200	26,500	15,000	606,700	
김해	2022.07월	2025.01월	생용 더 플렉시티넘 삼계	APT	253	84B (20층)	34.0	25.7	76%	130,395	348,605	-	479,000	15,000	15,000	509,000	
김해	2022.09월	2025.12월	이편한세상 주촌 더프리미어	APT	992	84A (20층)	33.4	25.7	77%	151,215	328,285	-	479,500	15,000	15,000	509,500	

※ 별도첨부 2

입주 예정자들에서 공유되고 있는 하자상세

1. 현장 확인



2. 중요 하자 일부 첨부



