

화성 동탄물류단지 부분재정비사업 합 동 설 명 회

(주)한라지엘에스

CONTENTS

01. 부분재정비 사업

02. 환경 교통, 재해 등에
미치는 영향

01

부분재정비 사업

1-1 사업의 개요

1-2 추진경위

1-3 토지이용계획

1-4 지구단위계획

1-5 조감도

01 부분(D1 BL)재정비 사업

1-1 사업의 개요

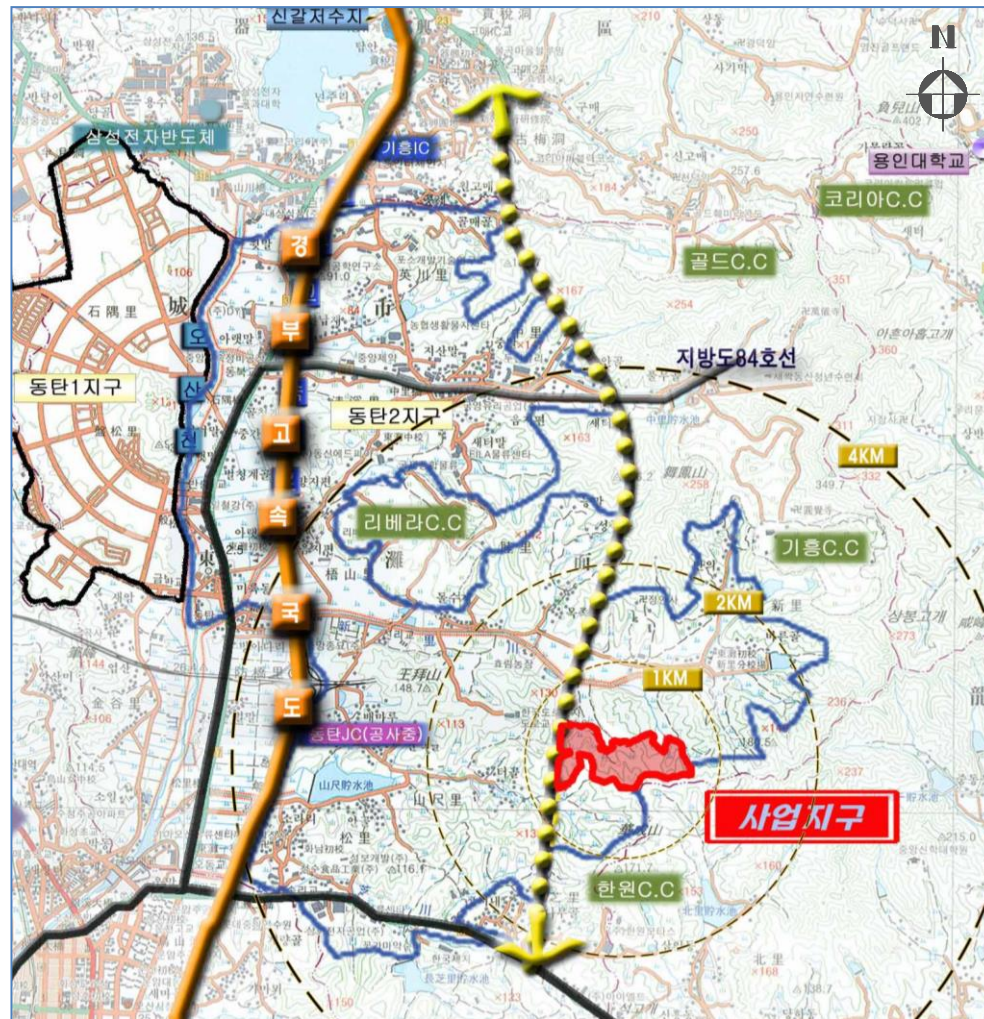
▶ 사업의 개요

- 사업명 : 화성 동탄물류단지 부분(D1 BL) 재정비사업
- 위치 : 경기도 화성시 신동 704번지 일원
- 면적 : 35,274.9m²
- 사업기간 : 2020. 03. ~ 2020. 07.
- 시행자 : (주)한라지엘에스
- 시행방식 : 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 민간개발 방식

▶ 사업의 배경 및 목적

- 화성동탄 물류단지는 2017.12월 준공되었으며, 부분 재정비사업을 시행코자 하는 D1블럭은 현재 가공/제조 등 지원시설로 계획되어 있음.
- 단지 내 시설물은 블럭별/순차적으로 진행 중이나, D1블럭에 대해서 지원기능과 물류기능을 복합한 복합시설용지로 업종을 추가하여 물류단지 활성화를 도모하고자 함.

▶ 위치도



01 부분(D1 BL)재정비 사업

1-2 추진경위

> 추진경위

구분	내용
2008. 03. 10	• 2020 화성 도시기본계획(물류산업단지 반영) : 시가화예정용지(487,000㎡)
2008. 06. 30	• 제3차 물류시설개발 종합계획 물량배정확정(국토해양부고시 제2008-271호)
2009. 09. 30	• 화성 동탄물류단지 지정 및 실시계획승인 신청(경기도)
2010. 10. 26	• 지구지정, 개발계획 및 실시계획승인(경고 제2010-337호)
2010. 11. 16	• 화성 동탄물류단지 공사 착공
2014. 01. 03	• 물류단지지정변경 및 실시계획 변경(1차, 경기도고시 제2013-312호)
2015. 12. 29	• 물류단지지정변경 및 실시계획 변경(2차, 경기도고시 제2015-299호)
2016. 08. 16	• 물류단지지정변경 및 실시계획 변경(3차, 경기도고시 제2016-143호)
2016. 11. 30	• 물류단지지정변경 및 실시계획 변경(4차, 경기도고시 제2016-214호)
2017. 09. 25	• 물류단지지정변경 및 실시계획 변경(5차, 경기도고시 제2017-231호)
2017. 12. 29	• 화성 동탄물류단지 조성사업 준공인가
2020. 03	• 화성 동탄물류단지 부분(D1블럭)재정비사업계획 승인 신청

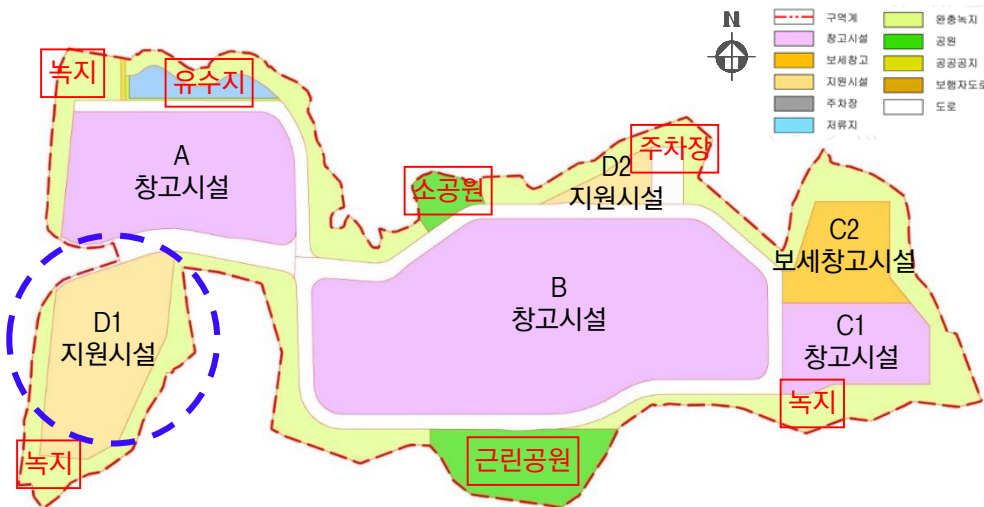
01 부분(D1 BL)재정비 사업

1-3 토지이용계획

토지이용계획

구분			면적(m ²)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경 후		
합계			460,669.8	-	460,669.8	100.0	
물류단지시설용지	소계		226,843.9	-	226,843.9	49.2	
	물류 시설용지	창고시설	209,148.4	-	209,148.4	45.4	
		보세창고	17,695.5	-	17,695.5	3.8	
		복합시설용지		-	증) 35,274.9	35,274.9	7.7
지원시설용지	소계		44,309.6	감) 35,274.9	9,034.7	2.0	
	지원시설1		35,274.9	감) 35,274.9	-	-	
	지원시설2		5,763.6	-	5,763.6	1.3	
	주차장		3,271.1	-	3,271.1	0.7	
공공시설용지			189,516.3	-	189,516.3	41.1	

토지이용계획도(기정)



토지이용계획도(변경)



01 부분(D1 BL)재정비 사업

1-4 지구단위계획

▶ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

• 복합시설용지(신설)

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획지번호	위치	획지			비고
					기정	면적(m ²) 변경	변경 후	
D1	D1	35,274.9	D1	동탄면 신리 704	-	증) 35,274.9	35,274.9	

• 지원시설용지

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획지번호	위치	획지			비고
					기정	면적(m ²) 변경	변경 후	
D1	D1	35,274.9	D1	동탄면 신리 704	35,274.9	감) 35,274.9	-	
D2	D2	5,763.6	D2	동탄면 신리 706	5,763.6	-	5,763.6	
P1	P1	3,271.1	P1	동탄면 신리 706-1	3,271.1	-	3,271.1	

▶ 가구 및 획지 계획도(기정)



▶ 가구 및 획지 계획도(변경)



01 부분(D1 BL)재정비 사업

1-4 지구단위계획

▶ 건축물에 관한 결정(변경) 조서

- 복합시설용지(D1 BL의 지정 허용용도에 3가지 업종추가)

도면번호	위치	구분	계획내용
D1	동탄면 신리 704	도면표시	D1
		용도	허용용도
			• 『물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률』제2조 제8호 가목(가공 및 제조시설 내지 마목(물류단지 기능 증진을 위한 시설)) • 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설(단, 조산원, 안마원, 마을회관, 마을공동작업소, 구판장, 변전소, 양수장, 정수장 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설(단, 기원, 서점, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형시설, 공연장, 종교집회장, 공연장, 사진관, 표고점, 학원, 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 안마원은 제외) • 건축법시행령 별표1 제7호 판매시설 다목(상점) • 건축법시행령 별표1 제13호 운동시설 가목(탁구장, 당구장, 체력단련장) • 건축법시행령 별표1 제14호 일반업무시설(단, 오피스텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제17호 공장(단, 도시형공장에 한함) • 건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리 시설 중 가목, 주유소 및 석유 판매소 • 건축법시행령 별표1 제27호 관광 휴게시설 중 휴게소
		불허용도	지정용도이외의 용도
		건폐율	60% 이하
		용적률	200% 이하
		높이	4층 이하
		배치	-
		형태	• 건축물은 당해 건물의 전면과 측·후면이 동일하거나 조화를 이룰 수 있어야 하며, 건축물의 장변 및 단변 길이의 비율을 고려하여야 함
		색채	• 건축물 색채는 가급적 원색의 사용을 지양하고 주변과의 조화를 고려하여야 함 • 동탄(2)신도시 택지개발사업에서 수립중인 공공디자인 지침을 준용하여야 함
		조명	• 야간조명은 건축물의 용도에 따라 가급적 설치하여야 함
		건축선	• 도로 또는 대지경계로부터 3m 이격함

01 부분(D1 BL)재정비 사업

1-5 조감도



02

환경 교통 재해 등 영향

2-1 환경영향분석

2-2 교통영향분석

3-3 재해영향분석

02 교통, 환경, 재해 등에 미치는 영향

2-1 환경영향분석

금회 부분재정비 사업으로 수질오염총량 배출부하량 변경됨. (일부 감소)

> 최종 배출부하량 비교

구분	오염원	기승인	금회	증·감	비고
BOD	점	6.04	3.66	▽2.38	
	비점	12.65	12.65	-	
	합계	18.69	16.31	▽2.38	

2-2 교통영향분석

금회 부분재정비 사업은 건축물 허용용도 개선을 위한 정비사업으로 교통영향평가 종합개선대책은 변경사항 없음

※ 2017.12.29. 동탄물류단지 조성사업 준공시 종합개선대책 이행 사항을 협의 완료 후 화성시로 시설물 이관 완료함

2-3 재해영향분석

금회 부분재정비 사업 시행은 토목공사가 발생하지 않는 사항으로 재해 발생 영향이 없음

감사합니다.