찾아오시는 길

본 사 [계약관련문의]

경기도 수원시 권선구 권중로46(권선동) 택지사업부(3층)
☎ 031) 220–3106, 3165

현 장 [공사관련문의]

경기도 화성시 송동 722 동탄사업부
☎ 031)548–2726

대표번호 1588–0466(고객센터) **분양상담** 031–220–3106, 3165

- 홈페이지 http://www.gh.or.kr
- 토지분양시스템 http://buy.gh.or.kr
- 동탄신도시 http://dongtan.lh.or.kr

레드휘슬 REDWHISTLE 소중한 신고가 청렴한 경기주택도시공사를 만듭니다
익명신고시스템 www.redwhistle.org

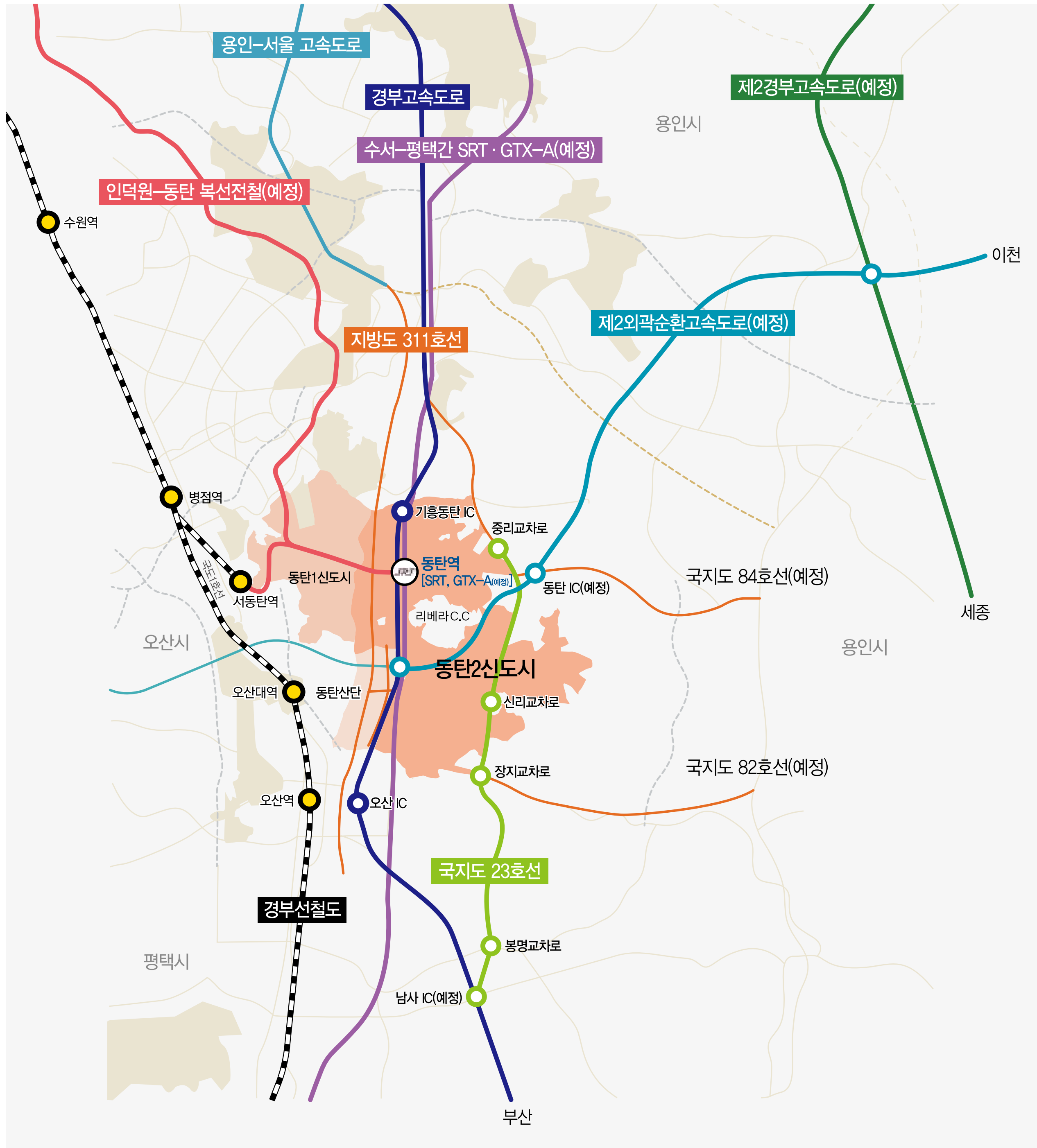
2021.10

동탄2신도시 단독주택용지 분양안내

경기주택도시공사
GYEONGGI HOUSING & URBAN DEVELOPMENT CORPORATION

동탄2신도시 사업지구 개요

- 사업지구 : 화성동탄(2)지구 택지개발사업
- 위 치 : 경기도 화성시 동탄면 영천리, 청계리, 중리 외 11개 리 일원
- 면적(㎡) : 24,027,676.3㎡ (727만평)
- 사업시행자 : 한국토지주택공사, 경기주택도시공사
- 사업기간 : '08.07.11~'24.12.31 (사업기간은 변경될 수 있습니다.)
- 수용인구 : 285,878 인
- 수용세대 : 117,283세대



서울과 전국을 통하는 스피드 교통망

수도권 남부 비지니스 중심도시

≫ SRT 2016년 12월 개통 (수서~동탄~평택)
동탄출발 – 수서(15분), 대전(39분), 부산(2시간 10분), 광주(1시간 23분), 목포(2시간 2분)

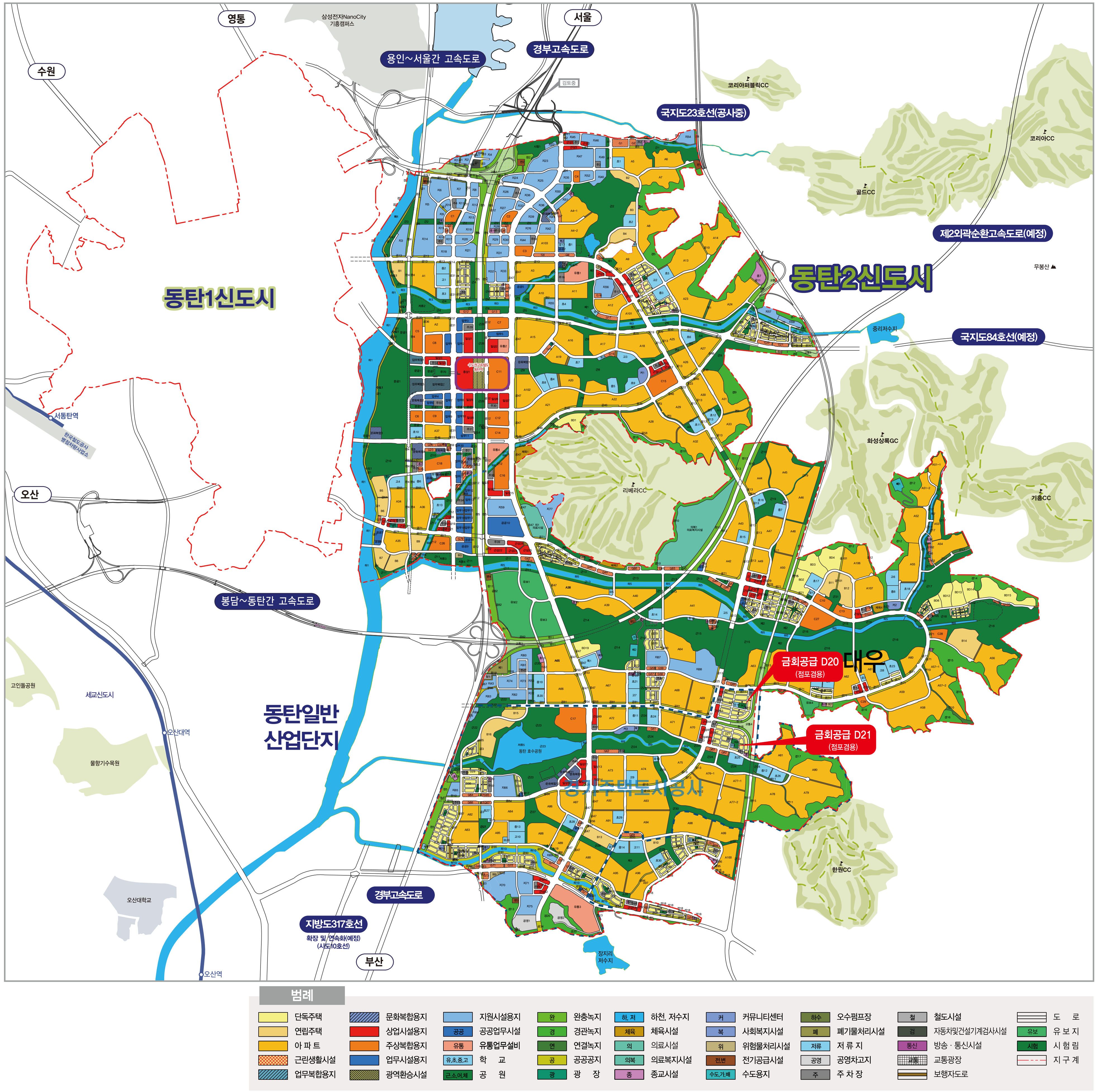
≫ 도권 광역급행철도(GTX-A) 신설 예정(파주~동탄)

광역간선도로 (서울 30km, 천안 40km, 세종시 67km, 부산 280km)

≫ 경부고속도로, 용인서울고속도로, 제2경부고속도로(예정), 제2외곽순환고속도로(예정)

※ 상기 토지이용계획도, 교통망도 는 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 다를 수 있사오니 공고문 및 첨부도면 등을 별도로 반드시 확인하시기 바랍니다.

동탄2신도시 토지이용계획도



D20 점포겸용

용도	건폐율	용적률	층수	허용가구	용도지역
점포겸용	60%	180%	3층 이하	3가구 이하	제1종 일반주거

범례: 차량출입불허구간 / 보행자도로 / 어린이보호구역휀스 / 단독주택 / 공공공지 / 공 원 / 완충녹지

D21 점포겸용

용도	건폐율	용적률	층수	허용가구	용도지역
점포겸용	60%	180%	3층 이하	3가구 이하	제1종 일반주거

범례: 차량출입불허구간 / 보행자도로 / 어린이보호구역휀스 / 단독주택 / 공공공지 / 공 원 / 완충녹지

※ 금회 공급대상 도면에는 건축계획에 관한 사항이 표현되어 있으나 이는 개략적인 내용으로 차량의 출입구 설치 등 기타 자세한 사항은 지구단위계획결정조서 및 시행지침을 확인하시기 바랍니다.

제 2 편 건축부문 시행지침
(주요부분 발췌)

제1장 단독주택용지

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제1조 (용지의 구분 및 위치)

단독주택용지는 점포겸용(R1), 일반형(R2), 블록형(R3)으로 구분한다.

제2조 (획지의 분할 및 합병)

① 모든 획지는 지구단위계획의'가구 및 획지계획'에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.

② 획지의 합병은 일반형 단독주택용지 중'연접한 2획지'에 한하여 허용하며, 각 획지에 지정된 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

③ 블록형 단독주택용지의 획지의 분할과 합병은 '제2편 제1장 제14조'에서 별도로 정한다.

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제3조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등)

① 단독주택용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수는 〈표Ⅱ-1-1〉에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

② 점포겸용 단독주택용지의 근린생활시설 용도는 1층 및 지하1층에 한하여 허용하며(교육용 근린생활시설은 지하층 불허), 건축물 연면적의 40% 이하에 한하여 설치할 수 있다.

③ 단독주택용지의 지하층은 주거용도로 사용할 수 없다. 단, 특별계획구역의 블록형 단독주택용지의 경우에는 MP위원회(또는 MA위원회)의 인정을 받아 예외로 할 수 있다.

④ 점포겸용 및 일반형 단독주택용지의 지하층 층별 면적은 건축면적 이내로 하여야 한다.

〈표Ⅱ-1-1〉 단독주택용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수, 가구수

구 분		단독주택용지				
건축물 용도	도면표시	R1 (점포겸용)		R2 (일반형)	R3 (블록형)	
	허용용도	• 단독주택(다중주택 제외) • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설 중 가목, 라목 내지 하목, 너목, 러목의 노래연습장		• 단독주택(다중주택 제외)	• 단독주택(다중주택 제외) • 단독형 집합주택 • 3층 이하 공동주택(기숙사 제외)	
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역내 금지시설(당구장, 청소년실이 설치된 노래방 제외) *		• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	
건폐율(%)		60% 이하	50% 이하	50% 이하	50% 이하	50% 이하
기준용적률(%)		180% 이하	120% 이하	80% 이하	100% 이하 *	80% 이하
최고층수		3층	3층	2층	3층 *	2층 *
1획지 당 가구수		3가구 이하 (주거전용으로 사용시 5가구 이하)	2가구 이하 (주거전용으로 사용시 3가구 이하)	2가구 이하	–	–
해당블록		D 1~10, 20~21, 24, 25, 27, 29~32, 35~39	D 11, 18, 19	D 15, 22, 23, 26, 28, 33, 34, 40, 41, 42	BD 1, 8, 12~14, 19	BD 2~4, 15

주1) 교육환경보호구역내에 위치한 점포겸용 단독주택용지의 경우, 당구장, 노래방은 불허용도임
주2) 블록형 단독주택용지의 기준용적률은 부대복리시설이 포함된 것임
주3) 블록형 단독주택용지의 층수 산정시 테라스하우스 등 접지가 가능한 층은 모두 1층으로 본다

⑤ 점포겸용 단독주택용지의 1획지 당 가구수는 3가구 이하로 하되, 근린생활시설을 설치하지 않을 경우에는 5가구 이하로 한다.

⑥ 일반형 단독주택용지의 1획지 당 가구수는 2가구 이하로 하되, 연접한 2획지의 합병시에는 4가구 이하로 한다.

⑦ 건축물의 1층 전체를 필로티 구조(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)로 하여 주차장으로 설치한 경우에는 기준용적률 및 최고층수의 산정에서 제외한다. 단, 점포겸용 단독주택용지는 근린생활시설을 설치하지 않을 경우에 한하여 적용한다.

⑧ 블록형 단독주택용지의 층수 산정시 테라스하우스 등 접지가 가능한 층은 모두 1층으로 본다.

⑨ 블록형 단독주택용지는 사회 · 경제적 여건변화 및 관계법령의 개정으로 계획 수립당시에 예측할 수 없었던 용도 등의 발생이나 필요없게 된 경우에는 지구단위계획의 변경을 통하여 유연하게 대처한다.

⑩ 단독주택용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 〈그림Ⅱ-1-2〉와 같이 표기한다.

〈그림Ⅱ-1-2〉 단독주택용지 지침내용 도면 표시 예시

블록번호

용도	최고층수
건폐율	기준용적률

=

D1

R1	3
60% 이하	180% 이하

• 블록번호 : 단독주택용지 블록번호
• 용도 : 용도표의 R1의 허용용도
• 최고층수 : 3층 이하
• 건폐율 : 60% 이하
• 기준용적률 : 180% 이하

〈 건축물의 배치 등에 관한 사항 〉

제4조 (건축한계선 등)

① 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따른다.

② 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표 4(대지안의 공지 기준)를 따른다.

〈 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 〉

제5조 (외벽의 재료, 형태 등)

① 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측 · 후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건축물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.

② 건축물의 외벽은 가급적 페인트의 사용을 지양하여, 재료의 물성, 색상이 그대로 드러나게 한다. 단, 필요에 의하여 채색을 할 경우 주변 경관과 조화를 이루어야 한다.

③ 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.

④ 건축물의 재료 및 자재는 '제4편 제1장 제10조(천연자연재료 및 환경친화적 자재 사용)'에서 규정한 내용을 따르도록 한다.

⑤ 도로 또는 공원변에 면한 점포겸용주택 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치토록 한다. 단, 근린생활시설을 설치하지 않을 경우는 예외로 한다.

제6조 (1층 바닥높이 등)

① 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로의 바닥 높이와 차이가 나지 않아야 한다. 단, 1층이 주거용도로 사용되는 경우는 예외로 한다.

② 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 된다.

제7조 (지붕형태, 옥상 등)

① 점포겸용 단독주택용지의 지붕은 다음 각 호의 기준에 따라 조성하여야 한다.

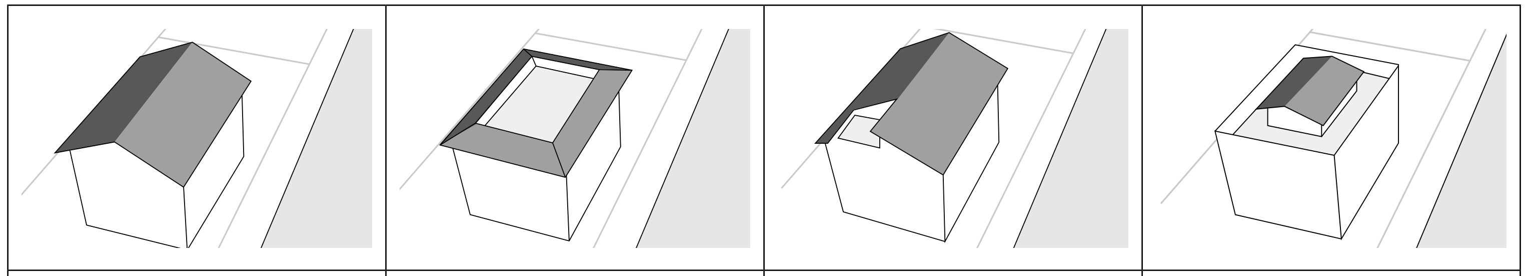
1. 박공형식의 경사지붕을 원칙으로 하며, 평지붕은 전체 지붕면적의 30% 이내에서 설치할 수 있다.
2. 경사지붕의 경사도는 1:1~1:3의 범위로 하며, 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하여, 인접건축물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다.
3. 평지붕으로 계획된 부분은 테라스나 정원으로 사용하되 가급적 가로에서 조망되지 않도록 배치하여야 하며, 옥외계단 및 옥상의 물탱크실을 설치할 수 없다.
4. 평지붕 외곽에 경사지붕 등을 설치하거나 경사지붕 외곽에 평지붕을 배치하는 것을 금지한다.
5. 경사지붕에는 가로경관에 영향을 주지 않는 범위 내에서 실외기, 안테나, 물탱크실 등을 설치할 수 있다.

② 일반형 및 블록형 단독주택용지의 지붕은 다음 각 호의 기준에 따라 조성하여야 한다.

1. 평지붕으로 계획된 경우에는 테라스나 정원으로 사용되어야 하며, 옥외계단 및 옥상의 물탱크실을 설치할 수 없다.
2. 평지붕 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 한다.
3. 경사지붕을 설치하고자 하는 경우는 제①항 제2호 내지 제5호를 준용한다.

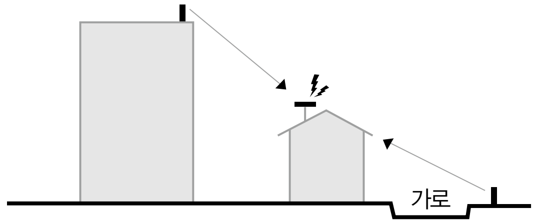
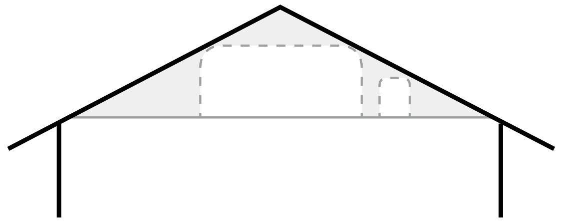
③ 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 등의 높이는 4.5m를 초과할 수 없다.

〈그림Ⅱ-1-3〉 단독주택 지붕 조성 예시-1



가로와 직교하도록 경사지붕 배치	난간높이의 경사지붕 설치 금지	평지붕은 가급적 가로에서 조망되지 않도록 배치	경사지붕 외곽에 평지붕 배치 금지

〈그림 II-1-4〉 단독주택 지붕 조성 예시-2

	
안테나 등 실외구조물 설치시 가로에서의 조망 뿐 아니라 인근 고층 건물에서의 조망도 고려	경사지붕 안에 실외 구조물 설치를 위한 공간 마련 권장

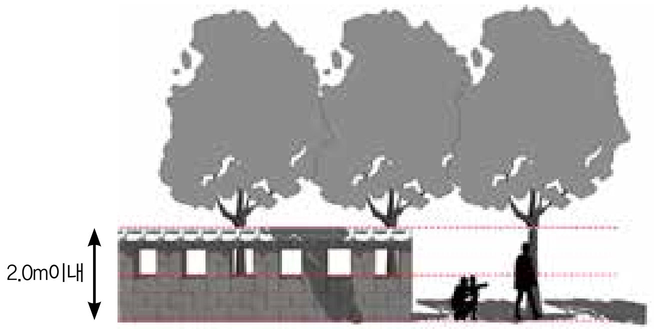
제8조 (담장 등)

① 건축물의 담장 높이는 2m를 초과할 수 없다.

② 담장의 재료는 화관목류 생울타리, 목재 등의 친환경 소재로 하거나, 지정된 위치의 경우 '한국적 전통 디자인'을 포함하는 구조물로 조성하는 것을 권장한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 구조적 안전을 위하여 다른 재료의 담장을 설치할 수 있다.

〈그림 II-1-5〉 담장조성 예시-1

〈그림 II-1-6〉 단독주택 지붕 조성 예시-2



제9조 (색채, 옥외광고물 등)

건축물의 색채 및 옥외광고물(간판 포함)은 '제5편 제2장 (색채경관계획), 제4장 (옥외광고물계획)'의 기준을 따른다.

〈 대지내 공지 등에 관한 사항 〉

제10조 (전면공지, 공개공지, 공공조경)

지침도상에 지정된 전면공지, 공개공지, 공공조경은 '제1편 제1장 제12조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.

〈 보행교통 처리에 관한 사항 〉

제11조 (공공보행통로)

지침도상에 지정된 공공보행통로는 '제1편 제1장 제14조(보행교통 처리에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.

〈 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 〉

제12조 (차량 진출입구)

① 지침도 및 교통종합개선안도 상에 차량 진출입구에 대한 별도의 내용이 없는 경우 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.

② 차량의 출입구는 획지 당 1개소만 허용하며, 그 폭원은 8m를 초과할 수 없다. 단, 1층 전체를 필로티 구조로 조성하는 경우와 점포겸용 단독주택용지는 예외로 한다.

제13조 (부설주차장의 설치)

① 단독주택용지의 부설주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 한다.

② 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요 주차대수를 확보하여야 한다.

■ 공급공고 관련 세부내용 및 일정은 공급공고문을 참고하시기 바랍니다.

– 신청자격 : 일반 실수요자

– 대금납부 : 이자부 2년 분할납부

구분	일정	장소
입찰신청 및 입찰보증금 납부	5.13(금) 09:00~15:00	경기주택도시공사 토지분양시스템 (http://buy.gh.or.kr)
발표	5.13(금) 17:00 이후	
계약체결	5.25(수)~5.27(금) 10:00~17:00	경기주택도시공사 본사 택지사업부

단독주택용지 명의변경(전매) 안내

2017.12.29 개정된 택지개발촉진법시행령에 따라 단독주택용지에 대하여 강화된 전매처리 기준이 적용되오니 명의변경 관련 사항을 확인하시고 입찰(신청)에 참여하시기 바랍니다.

○ 택지개발촉진법 시행령 제13조의3(택지의 전매행위 제한의 특례) 내용 일부 발췌

공급받은 가격 이하로 전매하는 경우로서 아래의 예외적인 경우에만 전매 허용

가. 해당 용지에 대한 잔금 납부일(잔금 납부일이 공급계약일부터 2년을 초과하는 경우에는 2년을 말한다)이후에 전매하는 경우

나. 세대원(세대주가 포함된 세대구성원을 말한다. 이하 같다)이 근무 · 생업 · 취학 · 결혼 또는 질병치료(「의 료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다)의 사유로 세 대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군(같은 광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권으로 이전하는 경우는 제외한다.

다. 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우

라. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 동안 해외에 체류하는 경우

마. 이혼으로 인하여 해당 용지의 소유권을 이혼하는 배우자에게 이전하는 경우

바. 공급받은 용지를 배우자에게 증여하는 경우

사. 해당 용지를 공급받은 자가 국가 · 지방자치단체 및 금융기관(「주택법 시행령」 제71조제1호 각 목의 금융기관을 말한 다)에 대한 채무를 이행하지 못하여 경매 또는 공매가 시작되는 경우

아. 해당 용지를 공급받은 자가 부실징후기업이거나 부도 또는 그 밖에 이와 유사한 사유로 해당 용지에서 주택건설사업의 추진이 어려운 경우

※ 상기 내용은 택지개발촉진법 시행령 제13조3(택지의 전매행위 제한의 특례)내용 일부를 발췌한 것으로 자세한 사항은 택지 개발촉진법 제19조의2 및 동법 시행령 제13조의3 전문을 확인하시기 바라며, 본 내용은 관련 법 개정 등에 따라 추후 변경될 수 있습니다.