

고덕국제신도시 단독주택용지 분양안내



경기주택도시공사
GYEONGGI HOUSING & URBAN DEVELOPMENT CORPORATION



평택의 미래! 고덕국제신도시에서 부터 시작됩니다.

개요 Summary

13,410천㎡의 택지지구와 3,906천㎡의 산업단지로 수용세대수 59,530호(144,938인)로 계획하고 있습니다.

계획 Plan

서해안 시대 산업거점의 배후단지로 국제화 및 자족적 도시로서 중추적인 역할을 담당하기 위하여 특화지역을 지정하였습니다.

교통 Location

도시사방으로 평택항을 비롯해 수서발 SRT, 경부선 및 평택-제천간 고속도로가 위치하고 있는 교통 요충지입니다.

※ 위조감도 및 도로교통망은 신청자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 다소 차이가 있을 수 있으며, 개발계획 및 실시 계획변경 등으로 사업추진과정에서 달라질 수 있습니다.

토지이용계획도

사업개요

- ◆ 위치: 경기도 평택시 서정동, 장당동, 고덕면 일원
- ◆ 면적: 17,314천㎡(524만평)
〈택지지구: 13,410천㎡(406만평), 산업단지: 3,906㎡(119만평)〉
- ◆ 사업기간: 2008.05.30~2025.12.31
 - 1단계 : 개발계획 승인일~2019.07.31(준공)
 - 2단계 : 개발계획 승인일~2021.12.31(예정)
 - 3단계 : 개발계획 승인일~2025.12.31(예정)
- ◆ 사업시행자: LH(85%), 경기도(2%), GH(8%), 평택도공(5%)
- ◆ 근거법: 택지개발촉진법
인구계획: 59,530호(142,983인), 인구밀도: 107인/ha



범례

단독주택	상업용지	종합의료시설	자동차정류장	경관녹지	광장	대지분할가능선
연립주택	업무용지	운동장	주차장	연결녹지	하수종말처리장	특별계획구역
아파트	복합용지	사회복지시설	위험물저장 및 처리시설	완충녹지	공급처리시설	
도시형생활주택	국제교류용지	시장	하천	공공공지	보행자도로	
근린생활시설용지	도시지원시설용지	종교시설	저류지	유보지	철도시설	
주상복합	교육시설	근린공공시설	공원	군용지	지구단위계획구역	

※ 본 토지이용계획도는 신청자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 다소 차이가 있을 수 있으며, 토지이용계획도는 개발계획 및 실시 계획변경 등으로 사업추진과정에서 달라질 수 있습니다.

Fd-7 주거전용

용도	건폐율	용적률	층수	허용가구	용도지역
주거전용	60% 이하	150% 이하	3층 이하	3가구 이하	제1종 일반주거



Fd-7 공급대상토지 필지면적 및 공급가격 (17필지)

가구 획지 번호 번호	예정 지번	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	공급금액(원)	동	확정지번
1-4	701-4	252.6	2,005,000	506,463,000	여염리	4268-4
2-4	702-4	263.7	1,925,000	507,622,500	여염리	4264-5
2-5	702-5	263.7	1,990,000	524,763,000	여염리	4264-6
3-4	703-4	242.0	1,925,000	465,850,000	여염리	4262-4
3-5	703-5	241.0	1,990,000	479,590,000	여염리	4262-5
3-6	703-6	241.0	1,990,000	479,590,000	여염리	4262-6
3-7	703-7	242.0	1,925,000	465,850,000	여염리	4262-7
3-9	703-9	242.0	1,925,000	465,850,000	여염리	4262-9
4-8	704-8	279.0	1,915,000	534,285,000	여염리	4260-2

가구 획지 번호 번호	예정 지번	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	공급금액(원)	동	확정지번
5-3	705-3	265.2	1,925,000	510,510,000	여염리	4258-7
5-6	705-6	261.3	1,925,000	503,002,500	여염리	4258-4
5-7	705-7	261.3	1,925,000	503,002,500	여염리	4258-3
5-8	705-8	262.4	1,965,000	515,616,000	여염리	4258-2
6-1	706-1	267.0	1,965,000	524,655,000	여염리	4256-1
6-6	706-6	262.0	1,925,000	504,350,000	여염리	4256-4
6-7	706-7	262.0	1,925,000	504,350,000	여염리	4256-3
6-8	706-8	262.0	1,965,000	514,830,000	여염리	4256-2

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

지구단위계획 시행지침(일부발췌)

제1장 단독주택용지 및 근린생활시설용지

〈가구 및 획지에 관한 사항〉

제1조 (용지의 구분 및 위치)

- ① 단독주택용지는 점포겸용(R1), 국제테마가로(R2), 일반형(R3)으로 구분하며, 단독주택용지 및 근린생활시설용지의 위치는 〈그림 II-1-1〉과 같다.
(그림 II-1-1 생략)

제2조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획'에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
② 획지 합병은 '연접한 2획지'에 한하여 허용하며, 각 획지에 지정된 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

〈건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항〉

제3조 (건축물의 용도, 건폐율, 기준용적률, 높이, 가구수 등)

- ① 단독주택용지와 근린생활시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 기준용적률, 층수의 최고한도, 가구수는〈표 II-1-1〉과 〈표 II-1-2〉에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도를 따른다.
② 점포겸용 단독주택용지의 근린생활시설 용도는 지상 1층 이하에 한하여 허용하며(교육용 근린생활시설은 지하층 불허), 건축물 연면적의 40% 이하에 한하여 설치할 수 있다.
③ 단독주택용지의 지하층은 독립된 가구의 거주공간과 욕실 및 취사시설의 설치를 불허한다.
④ 연접한 2개의 획지 합병 시 단독주택 용지의 가구수는 당초 지정된 개별 획지 당 가구수의 합을 초과할 수 없으며, 합병된 점포겸용 단독주택용지에 근린생활시설을 설치하는 경우 10가구 이하, 주거전용으로 사용하는 경우 12가구 이하로 한다.
⑤ 단독주택용지의 경우 건축물 1층의 전체를 필로티 구조(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)로 하여 주차장으로 설치한 경우에는 기준용적률의 산정에서는 제외하나, 층수산정 시에는 포함한다. 단, 주거용도로 사용되는 층수는 3층 이하여야 한다.
⑥ 단독주택용지 및 근린생활시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 기준용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 〈그림 II-1-2〉 및 〈그림 II-1-3〉과 같이 표기한다.

〈그림 II-1-2〉 단독주택용지지침내용도면표시예시

블록번호		Fd-1		
용도	최고층수	R1	4	
건폐율	기준용적률	60% 이하	180% 이하	• 블록번호 : 단독주택용지 블록번호 • 용도 : R1 용도의 단독주택용도 • 건폐율 : 60% 이하의 단독주택 • 최고층수 : 4층 이하 • 기준용적률 : 180% 이하

〈표 II-1-1〉 단독주택용지허용용도, 건폐율, 기준용적률, 높이, 가구수

구분		단독주택용지		
건축물 용도	도면표시	R1 (점포겸용)	R2 (국제테마가로)	R3 (일반형)
	허용용도	• 단독주택(다중주택 제외) • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설 중 가목, 라목, 바목 내지 하목, 너목, 러목의 노래연습장		• 단독주택(다중주택 제외)
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역 내 금지시설 (당구장, 청소년실이 설치된 노래연습장제외)		• 허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		60% 이하	60% 이하	60% 이하
기준용적률(%)		180% 이하	150% 이하	150% 이하
최고층수		4층 이하	3층 이하	3층 이하
1획지 당 가구수		5가구 이하 (주거전용으로 사용시 6가구 이하)	3가구 이하 (주거전용으로 사용시 4가구 이하)	3가구 이하
해당블록		Fd-1~6, Fd-8, Fd-10~11, Fd-13, Fd-15~16, Fd-19~22, Fd-27~32, Fd-41, Fd-43, Fd-45	Fd-25	Fd-7, Fd-9, Fd-12, Fd-14, Fd-18, Fd-23~24, Fd-26, Fd-33~40, Fd-44, Fd-46

- 주1) 학교환경위생정화구역내에위치한점포겸용단독주택용지의경우, 당구장, 노래연습장은불허용도임
주2) 단독주택용지내건축물의최고층수는필로티구조를포함한다. 단, 주거용도로사용되는층수는3층이하여야한다.

〈건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항〉

제4조 (건축선의 지정)

- ① 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따른다.
- ② 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「평택시 건축조례」 별표 (대지안의 공지 기준)를 따른다.

제5조 (건축물의 전면방향 및 배치형태)

- ① 점포겸용 단독주택 및 근린생활시설용지 내 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우는 예외로 할 수 있다.
- ② 근린생활시설용지 내 건축물은 다음 각 호의 경우 주전면에 준하는 외관 설계를 해야 한다.
 1. 20m 이상의 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함)
 2. 건축지정선, 벽면지정선이 면한 외벽면
 3. 공원, 광장, 보행자 전용도로, 공공공지에 면한 외벽면

〈건축물의 형태 및 외관, 색채 등에 관한 사항〉

제6조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측, 후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이루면서 주변건축물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ② 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ③ 도로 또는 공원변에 면한 점포겸용단독주택 및 근린생활시설용지 내 건축물 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치하도록 한다. 단, 점포겸용단독주택용지 및 국제테마가로변 용지로서 1층에 점포를 설치하지 않은 경우는 예외로 한다.
- ④ 건축부속시설(실외기, 배수통 등)은 전면도로에 접하는 입면에 설치할 수 없다.
- ⑤ 각 건축물의 입면은 동일한 디자인계획을 지양하고 다양성을 추구하되 가로경관의 조화를 고려하여야 한다.

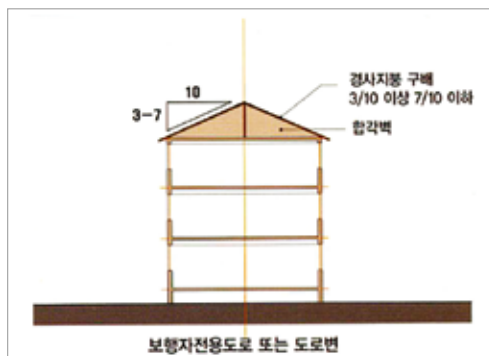
제7조 (1층 바닥높이 등)

- ① 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 15cm 이내로 하되, 가급적 단차 없는 무장애공간으로 조성하는 것을 고려하여야 한다.
- ② 1층에 여러 개의 점포가 있는 근린생활시설용지의 경우 보행자의 통행을 방해하지 않도록 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치하는 것을 불허한다.

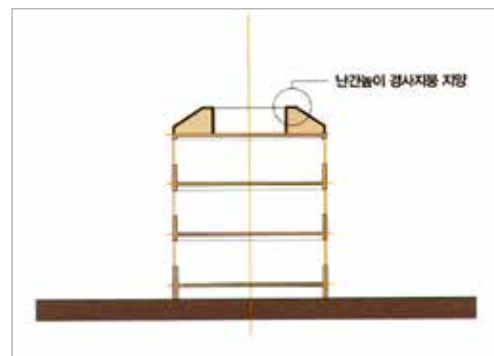
제8조 (지붕형태, 옥상 등)

- ① 옥상층에는 승강기탑, 계단탑, 옥탑 등을 제외하고 돌출되는 시설을 설치할 수 없으며 승강기탑, 계단탑, 옥탑 등의 높이는 4.5m를 초과할 수 없다.
- ② 점포겸용 단독주택용지의 지붕은 다음 각 호의 기준에 따라 조성하여야 한다.
 1. 건축물의 지붕형태는 경사지붕을 원칙으로 하되, 평지붕은 옥상층 수평 투영 면적의 30% 이내에서 허용한다.
 2. 도로, 공원, 하천변 등 시각적으로 노출되어 경관적으로 중요한 영향을 미치는 면은 경사지붕 및 합각벽이 노출되는 형태로 설치되는 것을 권장한다.
 3. 경사지붕은 박공형식의 지붕형태를 권장하며, 경사도는 세로 : 가로의 비율이 3/10 ~ 7/100이 되도록 한다.
 4. 평지붕으로 계획된 부분은 테라스나 정원 등의 녹지공간으로 조성하는 것을 권장 한다.
 5. 난간 높이의 경사 지붕면을 평지붕 외곽에 설치하거나, 경사지붕 외곽에 평지붕을 배치하는 것을 금지한다.
 6. 경사지붕에는 가로경관에 영향을 주지 않는 범위 내에서 실외기, 안테나, 물탱크실 등을 설치할 수 있으며, 지붕의 형태 및 색상을 고려하여 조화로운 차폐시설을 설치하여야 한다.
- ③ 일반형 단독주택용지 및 근린생활시설용지의 지붕은 다음 각 호의 기준에 따라 조성하여야 한다.
 1. 평지붕으로 계획된 경우에는 테라스나 정원 등의 녹지공간으로 조성하는 것을 권장한다.
 2. 경사지붕을 설치하고자 하는 경우에는 제②항 제3호를 준용한다.
 3. 경사지붕 내부에는 가로경관에 영향을 주지 않는 범위 내에서 실외기, 안테나, 물탱크실 등을 설치할 수 있으며, 지붕의 형태 및 색상을 고려하여 조화로운 차폐시설을 설치하여야 한다.

〈그림 II-1-4〉 경사지붕 경사도



〈그림 II-1-5〉 난간 높이의 경사 지붕면



제9조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

- ① 건축물의 색채, 옥외광고물(간판 포함), 야간경관에 관한 사항은 '제5편 (경관부문 시행지침)'의 기준을 따른다.
- ② 점포겸용주택은 가로형 광고물을 제외한 광고물의 설치를 금지한다.

〈대지 내 공지 및 경계부 처리에 관한 사항〉

제10조 (전면공지, 공개공지, 공공조경)

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

제11조 (담장, 대문 등)

- ① 단독주택용지 내 담장 조성시 1.2m 이하의 투시형 담장 또는 화관목류의 생울타리로 설치하여야 한다.
- ② 근린생활시설용지의 담장 설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로와 높이차로 인해 보행자 안전이 우려되는 등 부득이한 사유가 있어 허가권자의 승인을 받은 경우는 예외로 한다.

〈차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항〉

제12조 (차량 진출입)

- ① 지침도상에 차량 진출입구에 대한 별도의 내용이 없는 경우 차량의 진출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.
- ② 근린생활시설용지의 경우 차량의 진출입구는 획지 당 1개소만 설치하며, 그 폭원은 8m를 초과할 수 없다.
단, 획지를 합병하는 경우에 한해 진입동선과 진출동선을 분리하여 설치하는 것을 허용하며 각각의 폭원은 5m를 초과할 수 없다.
- ③ 근린생활시설용지의 경우 주차를 위한 대기 장소나 차량용 램프 진입을 위한 여유 공간 역할을 수행할 수 있도록 일정구간의 평탄부 조성을 고려하여야 한다.
- ④ 근린생활시설용지 내 차량 출입 시 운전자 측에서 도로 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.
- ⑤ 단독주택용지의 차량 진출입구는 인접 필지와와의 공동 진출입구 설치를 권장한다.

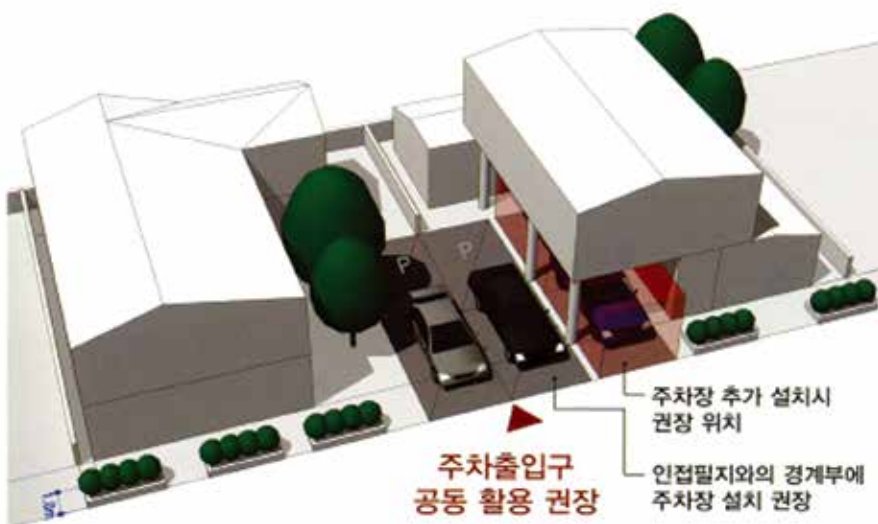
제13조 (부설주차장의 설치)

- ① 단독주택용지와 근린생활시설용지 내 주차장은 건축인허가 접수 시 현행「주차장법」및「평택시 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 한다.
- ② 단독주택용지 내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때, 필지 연접 도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ③ 근린생활시설용지의 부설주차장은 자주식주차장을 원칙으로 하며 부득이하게 기계식 주차장을 설치하는 경우 시설물의 외부 노출이 없는 건물 매립형에 한해 허용한다.
- ④ 단독주택용지에서 주차장의 위치는 인접필지 간 연접하여 설치하는 것을 권장하며 주차출입구의 위치 또한 주차의 효율성을 고려하여 인접필지와 공동으로 활용하는 것을 권장한다.
- ⑤ 필로티를 조성하여 주차장으로 사용하는 경우 클러스터로 조성된 단독주택단지 내 공공공지에 면한 부분은 공공공지의 경관 향상을 위하여 시각적 차폐시설을 설치하는 것을 권장한다.
- ⑥ 주차장의 포장은 자연친화적인 재료를 활용한 '투수성 포장'을 권장한다.

〈그림 II-1-6〉 생울타리 설치 예시



〈그림 II-1-7〉 단독주택용지 내 주차장 확장 예시



〈그림 II-1-8〉 투수성 포장 주차장 예시



■ 공급공고 관련 세부내용 및 일정은 공급공고문을 참고하시기 바랍니다.

- 신청자격 : 공급공고일[9/8(수)] 현재 만19세 이상 일반실수요자 개인(법인 신청불가), 1인 1필지 신청가능
- 대금납부 : 유이자 2년 분할납부[할부이자 연행 연2.3%]

블록 [공급방법]	일정		장소
Fd-7(주거전용) [추첨]	신청접수 및 신청예약금 납부	9/27(월) 09:00~15:00	경기주택도시공사 토지분양시스템 (http://buy.gh.or.kr)
신청예약금 필지당 10백만원	발표	9/27(월) 17:00 이후	
	계약체결	10/6(수)~8(금) 10:00~17:00	경기주택도시공사 본사

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 부모 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.

문의사항 안내 경기주택도시공사 택지사업부 031-220-3106