

화성동탄(2) 점포겸용 단독주택용지 재공급공고(D20,D21)

- ※ 분양신청자는 본 공고문의 모든 내용을 숙지한 후 신청하는 것으로 간주되며, 본 공고문의 내용 중 어떠한 사항에 대하여도 본인이 인지하지 못하였음을 이유로 이의를 제기할 수 없음을 양지하시기 바랍니다.
- ※ **낙찰 후 계약체결기간 내 미계약시 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 우리 공사에 귀속되므로, 현장답사 및 각종 제한사항 확인 등을 통하여 사전에 신중하게 검토 후 신청하시기 바랍니다.**
- ※ 현장 내 일부 도로는 주정차 관리를 위하여 차량진입이 한시적으로 제한되어 있습니다.
- ※ 단독주택용지는 2017.12.29. 개정된 택지개발촉진법시행령에 따라 강화된 전매처리 기준이 적용되오니 매수자(신청인)께서는 9번 명의변경 관련 사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.

1. 재공급대상용지: 화성동탄(2) 택지 점포겸용 단독주택용지

도면 번호	필지 수	면적(㎡)	공급예정금액(원)	건폐율	기준 용적률	최고 층수	가구수	용도 지역	공급 방법	비고
D20	64	180~350	505,980,000 ~946,400,000	60%	180%	3층	3가구 이하	제1종 일반 주거	경쟁 입찰	합병 및 분할 불허
D21	10	180~249	557,280,000 ~740,127,600							

- ① 공급예정금액은 주거부분과 비주거부분의 합계이며, 공급예정금액 이상의 입찰금액은 비주거부분의 공급가격으로 간주됩니다. 입찰은 “주거 + 비주거” 합산금액으로 입찰하시기 바라며, **입찰보증금은 입찰금액의 5% 이상**(공급예정금액의 5% 아님)입니다.
- ② 필지별 세부내역 및 관련 도면은 공고문 첨부 자료를 반드시 확인하시기 바랍니다.

2. 신청자격: 일반실수요자

- ① 일반실수요자 개인[공급공고일(2021.10.18.) 현재 만19세 이상] 또는 법인
- ② 1인(법인)당 신청필지수 제한 없음

3. 공급일정 및 장소

구 분	입찰신청 및 입찰보증금 납부	개찰	낙찰자 발표	계약체결
일정	2021.11.08(월) 09:00~15:00	2021.11.08(월) 16:00	2021.11.08(월) 17:00 이후	2021.11.15(월)~19(금) 10:00~17:00 (12:00~13:00 제외)
장소	경기주택도시공사 토지분양시스템 (https://buy.gh.or.kr)			경기주택도시공사 택지사업부

- ① 경기주택도시공사 토지분양시스템(<https://buy.gh.or.kr>)은 인터넷을 이용하여 경기주택도시공사에서 공급하는 토지의 입찰 및 추첨 분양을 수행하는 시스템을 말하며, 경기주택도시공사 홈페이지(www.gh.or.kr)에서도 접속이 가능합니다.
- ② 전산장애 등의 사유로 공급업무가 원활히 진행되지 못할 경우 공급일정 등은 변경 또는 지연될 수 있으며, 일정이 변경될 때에는 경기주택도시공사 토지분양시스템을 통해 안내해 드리겠습니다.
- ③ 상기일정은 경기주택도시공사 토지분양시스템(<https://buy.gh.or.kr>)상의 시스템 일시를 기준으로 합니다.
- ④ 실제 청약접수 이전에 반드시 인터넷 청약연습하기를 실시하여 청약신청 관련 인터넷 익스플로러 버전 혹은 설정에 문제없이 정상적으로 진행되는지 확인 후 진행하시기 바랍니다. 또한 실제 청약에서 마감시간에 임박하여 청약하지 마시고 입찰보증금 입금시간 등을 감안하여 여유시간을 갖고 청약하시기 바랍니다.

4. 신청접수 및 공급대상자 결정방법

토지분양시스템(<https://buy.gh.or.kr>) 분양신청 절차

범용 공동인증서(구 범용 공인인증서) 로그인

- ⇒ 공고문 및 관련사항 등 확인
- ⇒ 신청 토지 선택
- ⇒ 인터넷 청약 이용약관, 유의사항, 종람확인 동의 등
- ⇒ 신청서 작성 및 제출
- ⇒ 접수증 확인 및 출력 (가상계좌 부여)
- ⇒ 입찰보증금 지정계좌 입금

[일반사항]

- ① 입찰신청은 경기주택도시공사 토지분양시스템(<https://buy.gh.or.kr>)을 통해 인터넷으로만 가능(우편, 현장접수 불가)하며, 공고된 기간의 정해진 시간 내에 신청서 제출 및 입찰보증금 납부가 완료되어야 유효합니다.
- ② 경기주택도시공사 토지분양시스템(<https://buy.gh.or.kr>)의 인터넷청약은 종료시간과 동시에 자동 차단됨을 유의하시어 신청절차를 완료하여 주시기 바랍니다.
- ③ 신청서, 대표자 선임계 전자서명(공동신청자 전원)을 위해서는 반드시 범용 공동인증서가 있어야 합니다. 현재 사용할 수 있는 범용 공동인증서를 보유하지 않은 경우에는 반드시 신청기간 전에 범용 공동인증서를 발급받으시기 바랍니다.
- ④ 개인의 경우 본인만 신청할 수 있습니다
- ⑤ 법인의 경우 신청시 법인의 대표자를 입력하여야 하고, 2인 이상이 공동대표로 등록되어 있는 업체는 신청서 작성시 “단독”으로 표시하여 신청하되 공동대표 모두의 정보를 입력하여야 하며, 이의 누락시 분양신청은 무효화됩니다. 또한, 수임자(대표자에게 위임 받는 직원 등)의 인적사항도 입력하여야 합니다.
- ⑥ 1필지에 2인(법인 포함) 이상이 공동으로 신청할 경우, 각 신청자가 신청자격을 모두 보유하여야 하며, 신청서 작성 전에 대표자가 토지분양시스템을 통해 대표자 선임계를 작성하고, 나머지 공동신청자 전원이 전자서명을 통해 위임절차를 완료하여야 신청이 가능합니다. 전자서명은

공동신청자 모두가 유효한 범용공동인증서를 소지하고 있어야 가능합니다.

- ⑦ 분양희망 필지를 지정하여 신청하여야 하고, 동일인(법인)이 동일필지에 2회 이상 신청서를 제출할 수 없으며, 이 경우에는 모두 무효처리하고 입찰 대상에서 제외합니다. 공동신청자는 각각 해당 필지에 신청한 것으로 간주하고, 1인의 대표자가 2개 이상의 법인 대표(공동대표 등 포함)를 겸하고 있을 때에는 동일 법인으로 간주하며, 동일인 및 동일업체 여부는 대표자 성명 및 주민등록번호를 기준으로 판단합니다.

※ 경기주택도시공사 토지분양시스템(<https://buy.gh.or.kr>)에서 필지선택시 필지번호는 예정지번(예 420-302 등)으로만 표시됩니다. 분양희망 필지의 예정지번(면적 및 예정가격)이 선택하려는 필지와 일치하는지 반드시 확인하시고 신청하시기 바랍니다.

- ⑧ 2인(법인 포함) 이상이 공동명의로 계약 체결하는 경우에는 대금납부 등 계약내용에 대하여는 연대하여 이행하여야 합니다.(필지분할 불가)
- ⑨ 분양신청자와 계약시 명의자는 동일하여야 합니다. 공동계약을 하고자 하는 경우 반드시 공동 신청하시기 바랍니다.
- ⑩ 분양신청시 필지를 지정하여 신청서를 제출하면 가상계좌가 부여되며, 부여된 가상계좌에 입찰 보증금을 납부하면 신청이 완료됩니다. 입찰보증금을 일부라도 납부하거나 신청마감시간이 경과한 이후에는 신청을 변경, 취소, 철회할 수 없습니다.
- ⑪ 입찰금액은 십원 단위까지 작성이 가능하며 신청서 제출이 완료된 후에는 입찰금액 수정이 불가능합니다.
- ⑫ 자세한 신청절차, 공동인증서 발급, 대표자 선임계 작성, 신청 유의사항 및 토지분양시스템 이용약관 등에 관해서는 경기주택도시공사 토지분양시스템(<https://buy.gh.or.kr>)에 게시된 안내자료 등을 통해 반드시 확인하여야 하며 이를 확인하지 않음으로 발생한 불이익에 대해서는 공사가 책임지지 않습니다.

[입찰 및 공급대상자 결정]

- ① 개찰은 공사의 토지분양시스템을 통해 전산으로 공급예정가격 이상의 최고가격입찰자를 낙찰자로 결정하며, 경합이 없는 경우에는 단독 신청자를 공급대상자로 결정합니다.
- ② 개찰과정은 신청자가 원하실 경우 사전에 공사에 연락(031-220-3106)하신 후 내방(경기주택도시공사 본사)하시어 참관하실 수 있으며, 참관 희망자가 없을 경우 공사 책임 하에 진행됩니다.
- ③ 개찰결과는 경기주택도시공사 토지분양시스템(<https://buy.gh.or.kr>) 알림마당-공지사항에 신청접수 당일 17:00 이후 게시하며, 개별통지하지 않습니다.

5. 입찰보증금 납부, 반환 및 귀속

납부계좌	토지분양시스템에 신청서 제출완료시 가상계좌 자동부여
------	------------------------------

[납부]

- ① 입찰보증금은 신청건별로 부여되는 지정계좌에 입찰금액의 5% 이상이 신청마감시간 이내에 입금된 것에 한해 유효합니다.
- ② 계좌번호는 신청건별로 유일하게 부여되는 가상계좌이므로, 반드시 부여받은 계좌로 입금하여야 하며, 지정계좌 이외의 타 계좌 입금시 무효처리 합니다.

- ③ 분할 입금된 금액은 계좌별로 합산되나, 납부시간이 경과된 후 입금된 금액은 합산되지 않으며 기준금액 이하 입금시 해당 신청은 무효이며 입금지연에 따른 일체의 책임은 신청자에게 있습니다.
- ④ 1인(법인)이 수 개의 필지에 입찰 할 경우 입찰보증금은 입찰시 각 건별로 부여된 납부계좌에 각각 입금하여야 하며, 여러 계좌의 입금액을 합산하여 1필지에 입찰할 수 없습니다.
- ⑤ 입찰보증금 납부는 신청시 지정되는 농협계좌로 한정되므로 농협 이외의 은행에서 지준이체로 인한 지연으로 정해진 시간 내에 입금이 이루어지지 않을 경우 무효로 처리될 수 있으니 정해진 시간에 입금이 완료될 수 있도록 주의하시고 입금지연에 따른 책임은 신청자에게 있습니다.

[반환]

- ① **낙찰자가 납부한 입찰보증금은 계약보증금의 일부로 대체되며, 계약 미체결시 반환되지 않습니다.**
- ② 낙찰되지 아니한 신청자의 입찰보증금은 신청 시 신청자가 입력한 반환계좌로 입찰일로부터 5일 이내(은행영업일 기준)에 반환되며, 그 이자는 지급하지 않습니다.
- ③ 반환계좌의 예금주 명의를 반드시 신청자 명의[공동신청 시에는 대표자(법인) 명의] 여야 하며, 신청자가 기재한 반환금 입금계좌번호 오류로 인한 반환금 지급오류 및 지연에 대하여는 우리 공사가 책임지지 않습니다.

[귀속]

- ① **낙찰자가 계약체결 기간 내에 신청자격을 입증하는 서류를 제출하지 않거나 계약을 체결하지 않으면 낙찰을 무효로 하고, 입찰보증금은 우리 공사에 귀속됩니다.**
- ② 신청자격 부적격·허위 기타 부정한 방법으로 낙찰된 사실이 발견된 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금 전액은 우리 공사에 귀속되며, 계약체결 이후라도 이러한 사실이 발견되면 계약을 해제하고 계약보증금은 우리 공사에 귀속됩니다.

6. 계약체결

[계약체결장소] 경기도 수원시 권선구 권중로 46(권선동) 경기주택도시공사 택지사업부

[계약체결일자] 2021.11.15.(월)~19.(금) 10:00~17:00(12:00~13:00 제외)

[구비서류]

구 분	구 비 서 류
개 인	○ 주민등록초본, 신분증 사본, 인감도장 및 인감증명서(계약자 본인 발급분) ※ 인감도장 및 인감증명서는 “본인서명사실확인서”로 대체 가능(대리인 계약체결 불가)
법 인	○ 법인등기부등본, 사업자등록증 사본, 대표자 신분증 사본, 법인인감증명서, 법인인감도장(또는, 사용인감 및 사용인감계)
공 통	○ 계약금 납부 영수증(토지대금의 10%에서 입찰보증금을 차감한 금액) ○ 대리인의 경우 위임장(위임범위가 명확히 기재된 위임장, 본인 인감날인) 1부, 대리인 신분증 사본 각 1부

- ① 구비서류는 공고일 이후 발행분에 한하며, 사업자등록증, 신분증을 제외한 각종 확인서류는 원본을 제출하여야 합니다.

- ② 공동신청의 경우 공동신청자 전원의 구비서류를 갖추어야 합니다.
- ③ 법인의 경우 대표이사를 제외한 직원은 대리인으로 간주합니다.
- ④ **계약체결기간까지 신청자격을 입증하는 서류를 제출하지 않거나, 계약체결기간 내에 계약체결하지 않을 경우 해당 낙찰은 무효로 하고, 입찰보증금은 전액 우리공사에 귀속되오니 이점 유의하시기 바랍니다.**
- ⑤ 여러 개 필지를 계약하는 경우 각 필지별로 구비서류가 각각 필요합니다.
- ※ 계약금 납입계좌번호는 신청접수 당일 17:00 이후 게시되는 개찰결과 및 계약체결안내문에서 필지별로 부여되는 가상계좌를 반드시 확인 후 납부하여야 합니다.
- ※ **계약금 납입계좌는 입찰보증금 납입계좌와 다르니 이 점 유의하시기 바랍니다.**

7. 대금납부조건 및 각종 이자율

각종 이자율은 공사방침에 따라 변경될 수 있으며, 각 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정합니다. 이자산정은 평년과 윤년의 구분없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산합니다.

[대금납부조건] : 유이자 2년 분할납부[할부이자 현행 연2.3%]

계약금	중도금1차	중도금2차	중도금3차	잔 금
계약시	6개월 후	1년 후	1년 6개월 후	2년 후
10%	22.5%	22.5%	22.5%	22.5%

- ① 계약금을 제외한 매회 할부금(잔금 포함)의 금액단위는 십만원 이상으로 하며, 십만원 미만의 단수는 1회차 중도금에 산입합니다.
- ② **계약체결 이후 대금납부 등에 대한 별도의 고지는 생략**하오니, 용지매매계약서상의 납기에 맞춰 약정대금을 계약서에 명기된 은행계좌로 입금하여야 합니다.
- ③ **납부일정 등 대금납부 조건은 변경할 수 없습니다.**

[할부이자]

- ① 토지사용승낙일 또는 면적정산기준일 중 빠른 시점부터 미납잔여 대금에 대해 할부이자(현행 연2.3%)가 부리됩니다.

[선납할인]

- ① 할부이자 부리시점 이전에 토지대금을 약정일보다 미리 납부하는 경우, 선납일수에 우리공사가 정한 이율(현행 연2.5%)을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 드립니다.
- ② **단, 선납할인을 받은 후 그 매매대금의 납부약정일이 도래하기 전에 토지사용승낙하거나 면적정산하는 경우에는 토지사용승낙일 또는 면적정산기준일로부터 당초 납부약정일까지의 선납할인액을 우리공사에 반환하여야 합니다.**

[지연손해금]

- ① 매매대금(할부원금, 할부이자 및 정산금 포함)을 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부 약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대하여 지연손해금(현행 연 6.5%)을 납부하여야 합니다.

8. 토지사용, 면적정산, 소유권이전

[토지사용]

인허가 및 착공 관련 토지사용승낙서 발급은 토지대금(할부원금, 할부이자 및 정산금 포함)을 전액 완납하고 토지사용가능시기 이후에 가능합니다.

[면적정산]

공급(계약)면적은 사업준공(지적확정측량) 전 가분할된 면적이므로 사업준공 후 확정측량 결과 등으로 선형 변경 또는 면적의 증감이 있을 수 있으며, 그 증감분에 대하여 해당필지 공급가격의 공급단가에 의하여 정산합니다. 면적정산기준일은 별도 통보 예정입니다.

[소유권이전]

소유권이전은 토지대금(할부원금, 할부이자 및 정산금 포함) 전액 납부하고 조성사업 준공에 따른 지적 및 등기공부 정리가 완료된 후에 가능합니다. 단, 조성사업준공은 공사여건 및 관계기관 협의에 따라 다소 지연될 수 있습니다.

※ 용지조성사업 준공 일정: 2022.06.30. 이후 준공 예정

※ 소유권이전 등기비용 및 향후 건축을 위한 측량비용은 매수인이 부담하여야 합니다.

9. 명의변경

- ① 명의변경은 『택지개발촉진법』 제19조의2(택지의 전매행위 제한 등)에 따라 원칙적으로 불가하나 동법 시행령 제13조의3(택지의 전매행위 제한의 특례) 규정에 의하는 경우에 한하여 허용됩니다.
- ② 명의변경시 양수인은 이 공고에서 정한 자격요건을 충족하여야 합니다. 「택지개발촉진법」 제19조의2 전매행위 제한 규정을 위반하여 전매한 경우 해당 법률행위는 무효로 하며, 이미 체결된 택지의 공급계약을 취소합니다. 또한, 동법 제31조의2의 규정에 따라 3년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다.
- ③ 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 및 동법 시행령에 따라 최초 공급계약 및 명의변경(전매계약) 거래는 실거래신고 대상이며 신고내용에 대한 검증이 강화될 수 있습니다.
- ④ 명의변경 관련 정부정책, 관련 법령 및 조례 등 제·개정시 변경된 사항을 준수하여야 합니다.
- ⑤ 토지대금이 연체중인 경우에는 명의변경이 되지 않습니다.
- ⑥ 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경을 할 경우에는 관할 지자체가 전매자에게 취득세 등을 부과 할 수 있으며 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

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

□ 주택건설용지를 공급받은 자가 시행자로부터 공급받은 가격 이하로 해당 용지를 전매하는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

- 가. 단독주택 건설용지를 공급받은 자가 해당 용지에 대한 잔금 납부일(잔금 납부일이 단독주택 건설용지 공급계약일부터 2년을 초과하는 경우에는 2년을 말한다) 이후에 전매하는 경우
- 나. 세대원(세대주가 포함된 세대구성원을 말한다. 이하 같다)이 근무·생업·취학·결혼 또는 질병치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다)의 사유로 세대원 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 말한다)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 택지개발촉진법 제19조의2 및 동법 시행령 제13조의3 전문을 확인하시기 바라며, 본 내용은 관련 법 개정 등에 따라 추후 변경될 수 있습니다.

10. 주요세금 및 신고사항

- ① 취득세는 잔금납부일(분할납부기간이 2년 이상으로 지방세법에 따른 연부취득에 해당하는 경우, 계약금 및 각 약정대금 납부일)로부터 60일 이내에 토지관할 지자체에 취득세를 자진신고 및 납부하여야 합니다. 신고기간 내에 자진신고 등을 하지 않은 경우 가산세 등 불이익 처분이 있사오니 이점 특히 유의하시기 바랍니다.
- ② 계약체결 이후 최종 잔대금 납부약정일 또는 토지사용승낙일 중 빠른 날을 기준으로 이후 부과되는 제세공과금은 매수자가 부담하여야 합니다.
- ③ 토지분 재산세의 납세의무자는 과세기준일(매년 6월1일) 현재 사실상 소유자로서 과세기준일 이전에 매매대금 완납 또는 사용승낙을 받았거나, 과세기준일 현재 최종약정일(최종 잔금납부약정일)이 도래한 경우에는 매수자가 부담합니다.
- ④ 매매 대금이 완납 또는 소유권이전 된 때에는 재산세는 매수자에게 직접 부과되고, **매매대금 완납 전 토지사용승낙 또는 최종 약정일 경과 시에는 매도자인 우리 공사가 먼저 대납하고 이를 우리 공사가 매수자에게 청구합니다.** (공동명의 계약시 연대 이행)
- ⑤ 재산세 과세기준일(매년 6월1일) 현재 잔금납부 약정일 이전에 매수자가 토지대금을 완납한 경우 토지사용가능시기 이전이라도 세법상 납세의무자는 매수자 부담임을 유의하시기 바랍니다.
- ⑥ 주요 세금안내는 계약자의 편의를 위하여 공사에서 기본적인 사항을 알려드리기 위한 용도이며, 세금관련 사항은 관련 법령 등이 수시로 변경될 수 있으므로 구체적 사항은 계약자 본인이 관계법령을 확인하고, 과세기관에 문의 등을 통하여 반드시 최종 확인하시기 바랍니다.

11. 유의사항

- ① 공급신청자는 공급신청 전에 대상 토지를 방문하시어 토지, 주변현황 점검 및 공고문, 지구단위계획 승인내용(지구단위계획, 환경영향평가, 교통영향평가 등), 인허가 조건사항과 토지이용에 관한 관계 법령 및 조례의 제한사항 등을 반드시 열람 및 확인하고 이를 수인하는 조건으로 계약체결을 하여야 함. 이때 규제내용이 상이할 경우에는 강화된 내용을 따라야 하며 향후 관계법령 또는 조례의 제정·개정, 지구단위계획의 변경 등으로 규제내용이 강화되더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 우리 공사에 이의를 제기할 수 없음
- ② 본 공고는 화성동탄(2)지구 개발계획 변경(17차) 및 실시계획 변경(17차) 승인을 기준으로, 추후 사업추진 과정에서 인허가 변경(개발계획 및 실시계획, 에너지사용계획, 광역교통개선대책, 문화재 시·발굴조사 및 보존, 각종 영향평가, 관계기관 협의결과 등)으로 본 공급토지 및 주변토지의 토지이용계획(형상, 용적률, 면적, 용도 등) 등 인·허가내용이 변경될 수 있고 토지사용가능시기 및 소유권 이전시기 등이 변경될 수 있으므로 “매수인”은 이를 수인하여야 하며, 이에 대한 이의를 제기할 수 없음. 다만 무효·취소권, 해제권, 매도인의 담보책임 등 민법 기타 법률상 또는 계약상 규정된 당사자의 권리에는 영향을 미치지 않음
- ③ 본 공급토지는 조성공사가 미완료된 상태에서 공급하는 것이므로 토지사용 및 기반시설의 이용이 일부 제한될 수 있으며, 공사중 발생하는 소음·분진·진동·통행의 불편 및 사업준공 이후 지적정리시까지 권리행사의 제한 등을 수인하여야 함
- ④ “매수인”은 공급토지의 현황(형상, 고저, 암반 유무, 법면상태 등) 및 사업지구 내·외 입지여건을 공사계획평면도 및 토지이용계획도 등을 통해 충분히 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 함
- ⑤ 토지사용시 화성동탄(2)지구 택지개발사업의 개발계획 및 실시계획 내용 및 승인 조건, 지구단위계획 및 실시계획상의 토지이용에 관한 제반 관계법규(변경내용포함), 건축규제 사항, 각종 영향평가(교통/환경/재해/교육/인구 등)의 협의내용(변경 및 재협의 내용 등 포함), 최고고도지구지정에 따른 제약사항, 에너지사용계획, 건축, 주차장, 학교보건 등 관련 법규 및 조례, 인허가 변경계획 등을 반드시 열람·확인·준수하여야 하고, 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 내용에 따라야 함. 또한, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 “매수인”에게 있음
- ⑥ 연약지반 처리 등 부지조성공사 진행중에 토지사용을 하고자 하는 경우에는 “매수인”이 자체처리를 하는 조건으로 “경기주택도시공사”와 사전협의 후 토지사용이 가능하며, 공사 준공 전 토지를 사용할 때에는 단지내 간선시설(전기, 도로, 상하수도 등)이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용을 요구할 수 없음
- ⑦ 경계확인 및 건축착공 등 토지를 사용함에 있어서 단지경계 및 지적면적을 한국국토정보공사 등 측량업체에 의뢰·확인 후 공사착수 하고 경계측량 및 확인측량은 “매수인”부담이며, 사업시행자의 조성공사 시행에 지장을 초래하지 않도록 협의 및 승낙을 득한 후 사용하여야 하고, 부지조성공사 시행 중 안전, 환경 등 현장관리를 위해 부지조성공사 감독 및 시공사에서 요구하는 사항에 대하여는 적극 수용·반영하여야 함
- ⑧ 건축공사 착공 전 신청 토지의 현장을 확인(지반·상수·우수·오수·통신 등)하여야 하며 실시계획도면상의 위치는 개략적인 위치로 실제 시공위치와 상이할 수 있으며 램프 등은 광역교통개선대책상의 계획에 의거 수립해야함
- ⑨ “매수인”은 건축물을 신축함에 있어 시설물의 설치계획 및 공사추진계획 등 건축공사 시행 등

에 따르는 제반사항에 대하여 “경기주택도시공사”와 협의해야 하며, 차량 진출입 부분에 대한 공공시설물(가로등, 가로수, 도로안내 표지판, 버스정류장, 신호등 등)이 간섭되지 않도록 사전 협의 후 차량 진출입로를 계획·설치하여야 함

- ⑩ 공사 시행과정에서 발생한 비산먼지, 각종 폐기물, 토사유출 및 현장 진출입로, 세륜시설 등에 대한 관리는 환경민원이 발생하지 않도록 하며, 제반 공사부산물이 하천으로 유입되지 않도록 토지사용자의 부담으로 필요한 조치를 하여야 함
- ⑪ 건축공사 등을 위한 진출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 “경기주택도시공사”와 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소대책을 수립·시행하여야 하며, “매수인”은 “경기주택도시공사”와 공동으로 공사장 주변 환경시설(세륜·세차시설, 살수차량, 공사용 가설도로 개설 및 유지관리 등)을 관리하여야 함
- ⑫ “매수인”은 오수, 우수, 상수도 관로, 법면처리 등 설계시 “경기주택도시공사”와 반드시 사전협의 후 계획(화성동탄(2)지구 관로계획을 반영하여 연계처리)하여야 하며, 사업부지내 각종 지하매설물(우·오수, 상수관로 등) 연결공사 시행시 “경기주택도시공사”에게 입회를 요청하고 “경기주택도시공사”의 입회하에 연결한 후 도시기반시설 복구 확인(지하 매설물 CCTV 촬영제출) 절차를 이행하여야 함. “경기주택도시공사”에서 설치하지 않는 기타 기반시설(통신·가스·전기·지역난방 등) 연결에 대해서도 당해 시설 설치의무자와 별도 협의하여 조치하여야 함
- ⑬ 해당 토지 주변에 공공시설물(가로등, 신호등, 소화전, 표지판, 방범CCTV 등)이 설치될 수 있으며, 공공시설물은 공익성을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로 건축시 이를 확인 후 설계하여야 하고, 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없음
- ⑭ “매수인”은 건축 등 토지사용시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등 공공시설물 및 도시기반시설을 파손·훼손한 경우에는 즉시 원상복구 하여야 하며, 건축행위 완료 후 사용검사 신청 전에 “경기주택도시공사”로부터 현장주변 간선시설에 대한 원상복구여부를 확인받아야 함
- ⑮ 화성동탄(2)지구는 에너지 사용계획 협의대상 사업으로 건축주 등 에너지사용계획 협의내용 이행주체는 협의내용을 준수하여야 하며, 또한 유비쿼터스시스템 도입이 확정될 경우 이들 시스템 환경에 부합되도록 관련시설을 “매수인”이 자체적으로 설치하여야 함
- ⑯ 화성동탄(2)지구는 인근 군부대 항공기에 의한 소음발생지역이며, 지구내·외 인접구간에 수질복원센터(하수처리장), 크린에너지센터(음식물처리장), 변전소, 가압장, 배수지, 존치기업, 장사시설 《종19(법왕청 납골당)》등 존치시설이 입지하고 있으며, 집단에너지공급시설, 산업단지, 도시지원시설 및 각종 도시시설물, 특수학교, 제2외곽순환고속도로, 송전탑 등이 입지하므로 해당 시설물 위치를 반드시 확인하고 추후 이로 인한 환경영향 등에 대해 문제제기를 할 수 없음
- ⑰ 토지사용시기 이후에도 해당블록 주변은 단지조성공사가 진행중인 경우 해당블록 진·출입 등이 복잡하거나 어려울 수 있음을 양지하시기 바라며, 이에 대한 민원 등 일체 이의를 제기할 수 없음
- ⑱ 진·출입 관련 도로점용허가 등은 “매수인”이 처리하여야 함
- ⑲ 토지의 지반상태는 토사·풍화암·암반 등으로 구성되어 있고 블록별·개별 필지별로 상이할 수 있으며, 공급금액은 지구단위계획, 암반·법면발생, 지반상태 등 토지사용 제약요인이 감안되어 산정되었으니 매입신청 전 반드시 공사계획평면도 및 현장을 확인하기 바람
- ⑳ 필지주변 보도블럭 및 자전거 도로 포장이 완료된 구간이므로 추후 훼손시 원인자 측은 필히 원상복구확인을 득해야하고, 가시설은 자주식으로 계획하여야 하며, 어스앵커(제거식, 영구식 등)는 불가함. 또한 사고예방을 위한 계측관리 등에 철저를 기하여야 하며, 가시설관리에 따른 기반시설 훼손, 파손, 하자발생, 안전사고 등 발생시 모든 책임은 건축주에게 있음.

- ②① 건축행위 중 주변도로내 무단주차, 컨테이너 임의거치 및 분양홍보 사무실(간이 파라솔 포함)의 도로 및 보도내 무단 점유시 기반시설 유지관리권자(공사 및 시공사) 측에서 강제철거 또는 처분에 대하여 이의제기를 할 수 없음.
- ②② 부지건축 중 매립폐기물 발생 시에는 필히 현장보존 후 경기주택도시공사에 관련 사실을 통보하여 처리방안을 협의하여야 하며, 현장 훼손 시는 주택사업시행자가 책임 처리하여야 함. 경기주택도시공사 폐기물 처리절차는 다음과 같이 진행되며 사안에 따라 지연될 수 있음을 인지하여야 함.(약 5개월 소요)

<매립폐기물 처리절차>

- ① 폐기물 확인 → ② 폐기물 발생통보(확인자→경기주택도시공사) → ③ 폐기물 처리주체 확인
→ ④ 폐기물 처리요청(경기주택도시공사→처리주체) → ⑤ 폐기물 처리
※ 처리주체(前 소유자) 처리지연 및 거부시 경기주택도시공사 선처리 후 구상권 청구

[블록 유의사항]

- ① 토지사용승낙서 발급 이후, 토지주는 경기주택도시공사 동탄사업부와 별도의 “부지인수인계” 절차를 진행 후 착공하여야 함.
- ② 해당 단독주택용지 구간은 암반지반으로 매수인은 계획고(F.H) 이하의 토질상태에 대하여 사업시행자에게 일체의 민원을 제기할 수 없음.
- ③ 국지도 23호선 소음이 발생할 수 있고 해당용지 인근의 토지이용계획(공사계획 등)이 변경될 수 있음. 용지매수자는 이에 따른 민원 등 어떠한 이의를 제기할 수 없음.
- ④ 해당용지 인근의 도로시설물(지상경사로 등), 공원, 공공공지 및 학교 등의 계획은 현장여건에 따라 변경 또는 시설물(구조물)이 추가로 설치될 수 있으며, 이에 따른 민원 등 어떠한 이의를 제기할 수 없음.
- ⑤ 건축공사 착공시 단지경계 및 지적면적을 한국국토정보공사 등 측량업체에 의뢰 확인 후 공사 착수 하여야 함.
- ⑥ 화성동탄(2) 택지개발사업의 사업준공시기는 공사진행상황 등을 고려하여 변경의 소지가 있으며 용지매수자는 사업준공기간 연장에 따른 민원 등 어떠한 이의를 제기할 수 없음.
- ⑦ D20,21내 유치원 주변은 어린이보호구역으로 지정예정이며 안전한 통학로 확보를 위해 보도부에 어린이보호난간(웬스)이 설치될 수 있으며 유치원 조성계획에 따라 경계부 옹벽이 설치될 수 있음. 매수자는 향후 철거 등에 대한 민원을 제기할 수 없음.

문 의 처

분양 관련	계약체결/대금납부 토지사용승낙/소유권이전	택지사업부	031)220-3106
개발 관련	지구단위계획 건축사항/현장확인	동탄사업부	031)548-2726

- 공급면적, 공급금액 등 세부내역은 토지분양시스템(<https://buy.gh.or.kr>) 분양공고 개별확인 하신 후 도서열람과 현장확인 하시기 바랍니다.

☞ 도서열람 : 동탄2신도시 홈페이지(http://dongtan.lh.or.kr/dongtan_2) 공지사항

2021. 10. 18.



경기주택도시공사 사장