

남여주 물류단지의 지정 및 실시계획변경(2차)승인 및 지형도면고시

남여주 물류단지 지정 및 실시계획변경(제2차) 승인내용에 대하여 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제23조, 제29조 및 같은법 시행령 제16조, 제22조, 제23조 규정과 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」 제15조에 따라 승인고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2019. 11. 25.

경 기 도 지 사

1. 물류단지의 명칭·위치 및 면적(변경없음)

- 명 칭 : 남여주 물류단지
- 위 치 : 경기도 여주시 연라동 659-1번지 일원
- 면 적 : 207,399m²

2. 물류단지의 지정목적(변경없음)

- 여주시 관내 부족한 물류시설용지를 조성하여 기존 공장과 시너지효과를 창출할 수 있는 유관기업, 연관업종을 유치하여 규모와 집적의 효과를 통한 생산성 향상
- 수도권 동부지역의 거점물류 역할 및 실수요자에게 최적의 물류시설용지를 개발·공급함으로써 물류원가 절감과 물류 효율성 제고를 통한 기업서비스 향상 및 경쟁력 강화 도모
- 물류단지 내 물류시설 위주의 중심기능을 수행하도록 함으로써 물류단지로서의 순기능을 강화하고, 수요에 적합한 물류시설의 확충으로 입주기업의 부가가치 창출을 통한 지역경제 활성화 및 국가경제 발전에 기여하고자 함

3. 물류단지개발사업 시행자(변경없음)

- 시행자 주소 : 경기도 여주시 세종로 1
- 시행자 성명 : 여주시장

4. 물류단지의 개발기간 및 개발방법(변경)

- 개발기간 : 2016. ~ 2019. 12. (당초) / 2016. ~ 2021. 12. (변경)
- 개발방법 : 공영개발(변경없음)

5. 토지이용계획 및 주요 기반시설계획(변경없음)

가. 토지이용계획

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)	비고
합 계		207,399	100.00	
물류시설용지		153,041	73.8	
지원시설용지		1,913	0.9	오수처리장, 편의시설
공공시설용지	소 계	52,445	25.3	
	완충녹지	11,801	5.7	1개소
	저 류 지	3,742	1.8	1개소
	소 공 원	527	0.3	1개소
	노외주차장	1,245	0.6	1개소
	도 로	35,130	16.9	8%이상

나. 주요 기반시설계획

1) 도로계획

○ 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	3	933	35,130	3	933	35,130	—	—	—	—	—	—
대로	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
중로	3	933	35,130	3	933	35,130	—	—	—	—	—	—
소로	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사 용 태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1류	21	34.0 ~ 23.5	집산도로	263	지방도 333호선	중로 1-22호선	일반도로	경기도 고시 제2016-229호 (2016.12.9)	
기정	중로	1류	22	23.5	국지도로	480	단지 서측구역계	중로 1-23시점	일반도로	경기도 고시 제2017-249호 (2017.11.2)	1차 변경
기정	중로	1류	23	21.5	국지도로	190	중로 1-22종점	산81-2임	일반도로	경기도 고시 제2016-229호 (2016.12.9)	—

2) 주차장계획

○ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(m ²)	비고
기정	—	주차장	경기도 여주시 연라동 658-5임 일원	1,245	

3) 공원·녹지계획

가) 공원계획

○ 공원 결정(변경)조서

구 분	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)	비고
공원	소공원	경기도 여주시 연라동 658-5임 일원	527	

나) 녹지계획

○ 녹지 결정(변경)조서

구 분	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)	비고
녹지	완충녹지	경기도 여주시 연라동 658-5임 일원	11,801	

4) 유수지계획

○ 유수지 결정(변경)조서

구 분	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)	비고
유수지	저류시설	경기도 여주시 연라동 658-4임 일원	3,742	

5) 오수처리장 계획

구 분	시설의 세분	위치	면 적(m ²)	비고
하수도	오수처리장	경기도 여주시 연라동 659-1전 일원	1,403	

구 분	계획오수량 (m ³ /일)	처 리 계 획
오수처리	28.69	오·폐수는 분류식으로 계획하여 사업지내 오수처리장에서 오수처리 후 사업지구 북측의 수로에 방류

6) 상수공급계획

구 분	계획급수량(m ³ /일)	공 급 계 획
상수공급	42.18	여주시통합정수장에서 분두배수지(V=4,000m³)를 통해 인접도로인 지방도333호선 기 매설된 상수도 관로에서 분기하여 사업지구내에 공급

7) 폐기물처리계획

구 분	폐기물발생량 (Ton/년)	처 리 계 획
사업장폐기물	777.8	본 사업지구내에서 발생하는 사업장폐기물 중 재활용가능 폐기물은 「제3차 자원재활용기본 계획」에 의거 최대한 재활용하도록 할 것이며, 재활용을 제외한 나머지 폐기물은 위탁처리할 계획
사업장 배출시설계	가연성	
	불연성	
지정폐기물	138.5	

8) 에너지공급계획

구 분	수 요 량	공 급 계 획
전력공급	변압기설비용량 4,775.5 kVA	• 한국전력공사의 주변 변전소(여주시사)로부터 22.9kV 배전선로 1회선 이상 공급

6. 주요 유치시설 및 유치업종 배치계획(변경없음)

가. 주요 유치시설

- 물류시설 : 물류터미널, 집배송시설, 창고 등
- 지원시설 : 오수처리장, 생활편의시설 등

나. 유치업종 배치계획

- 물류단지시설 및 지원시설 배치는 개별법에서 규정하는 기준과 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관계법령이 정하는 바에 따라 적용 배치

7. 채원조달계획(변경없음)

- 사업시행자 자체자금 조달(총사업비 36,950백만원)

8. 수용 또는 사용의 대상이 되는 토지 등의 세목과 소유자 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제5호의 규정에 의한 관계인의 성명·주소(변경)

가. 토지조서 (물류단지)(변경) : 토지 보상 완료 - 소유자 변경

연번	위치	지번	지목	면적(㎡)		소유자		관계인			비고
				대장면적	편입면적	성명	주소	성명	주소	권리 관계	
합 계				207,399	207,399						
1	연라동	658	답	6,433	6,433	여주시	여주시 세종로 1				
2	연라동	659	답	1,841	1,841	여주시	여주시 세종로 1				
3	연라동	659-1	전	32,013	32,013	여주시	여주시 세종로 1				
4	연라동	659-3	잡	3,585	3,585	여주시	여주시 세종로 1				
5	연라동	658-4	임	20,078	20,078	여주시	여주시 세종로 1				
6	연라동	658-5	임	62,397	62,397	여주시	여주시 세종로 1				
7	연라동	658-6	임	52,812	52,812	여주시	여주시 세종로 1				
8	가남읍 본두리	1-67	창	2,993	2,993	여주시	여주시 세종로 1				
9	가남읍 본두리	1-68	임	190	190	여주시	여주시 세종로 1				
10	가남읍 본두리	1-69	임	1,036	1,036	여주시	여주시 세종로 1				
11	가남읍 본두리	1-70	임	156	156	여주시	여주시 세종로 1				
12	가남읍 본두리	1-71	체	419	419	여주시	여주시 세종로 1				
13	가남읍 본두리	1-49	임	468	468	여주시	여주시 세종로 1				
14	가남읍 본두리	1-50	임	4,701	4,701	여주시	여주시 세종로 1				
15	가남읍 본두리	1-65	도	702	702	여주시	여주시 세종로 1				
16	가남읍 본두리	산29-16	임	4,598	4,598	여주시	여주시 세종로 1				
17	가남읍 본두리	1-72	체	12,977	12,977	여주시	여주시 세종로 1				

나. 소유자별 지장물조서(변경) : 지장물 보상 완료 - 이전 및 철거 완료

9. 물류단지의 개발을 위한 주요시설지원계획(변경없음) : 해당사항 없음

10. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제22조 및 제27조에 따른 공유수면매립 기본계획(변경없음)
: 해당사항 없음

11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조에 의한 도시·군관리계획(변경없음)

가. 용도지역 결정

1) 여주시 용도지역 결정(변경)조서

구분			면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			607,702,316	—	607,702,316		
도 시 지 역	계		25,931,462	—	25,931,462		
	주거지역	소계	2,346,788	—	2,346,788		
		제1종전용주거지역	—	—	—		
		제2종전용주거지역	—	—	—		
		제1종일반주거지역	1,426,545	—	1,426,545		
		제2종일반주거지역	794,933	—	794,933		
		제3종일반주거지역	58,210	—	58,210		
		준주거지역	67,100	—	67,100		
	상업지역	소계	221,310	—	221,310		
		중심상업지역	—	—	—		
		일반상업지역	221,310	—	221,310		
		근린상업지역	—	—	—		
		유통상업지역	—	—	—		
	공업지역	소계	927,756	—	927,756		
		전용공업지역	—	—	—		
		일반공업지역	231,256	—	231,256		
		준공업지역	696,500	—	696,500		
	녹지지역	소계	22,435,608	—	22,435,608		
		보전녹지지역	—	—	—		
		생산녹지지역	2,864,302	—	2,864,302		
		자연녹지지역	19,571,306	—	19,571,306		
관리지역		소계	338,703,139	—	338,703,139		
		관리지역(미세분)	2,466,549	—	2,466,549		
		보전관리지역	144,429,438	—	144,429,438		
		생산관리지역	49,873,548	—	49,873,548		
		계획관리지역	141,933,604	—	141,933,604		
농림지역			240,720,715	—	240,720,715		
자연환경보전지역			2,347,000	—	2,347,000		

주) 기정 면적은 경기도 고시 제2017 - 249호(2017.11.02) 기준

2) 물류단지 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)
	기 정	변 경	변경후	
소 계	207,399	—	207,399	100.0
계획관리지역	207,399	—	207,399	100.0

나. 용도지구 결정

1) 용도지구결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세 분	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	—	남여주 물류단지 개발진흥지구	산업·유통개발 진흥지구	경기도 여주시 연라동 659-1번지 일원	207,399	—	207,399	

다. 도시·군계획시설결정

1) 교통시설

가) 도로

○ 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	3	933	35,130	3	933	35,130	—	—	—	—	—	—
대로	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
중로	3	933	35,130	3	933	35,130	—	—	—	—	—	—
소로	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1류	21	34.0 ~ 23.5	집산 도로	263	지방도 333호선	중로 1-22호선	일반 도로	경기도 고시 제2016-229호 (2016.12.9)	
기정	중로	1류	22	23.5	국지 도로	480	단지 서측구역계	중로1-23 시점	일반 도로	경기도 고시 제2017-249호 (2017.11.2)	1차 변경
기정	중로	1류	23	21.5	국지 도로	190	중로1-22 종점	산81-2임	일반 도로	경기도 고시 제2016-229호 (2016.12.9)	—

나) 주차장

○ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)	비고
기정	—	주차장	경기도 여주시 연라동 658-5임 일원	1,245	

2) 공간시설

가) 공원

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)	비고
기정	—	공원	소공원	경기도 여주시 연라동 658-5임 일원	527	

나) 녹지

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)	비고
기정	—	녹지	완충녹지	경기도 여주시 연라동 658-5임 일원	11,801	

3) 방재시설

가) 유수지

○ 유수지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(m ²)	비고
기정	—	유수지	저류시설	경기도 여주시 연라동 658-4임 일원	3,742	

4) 환경기초시설

가) 하수도시설

○ 하수도 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)	비고
기정	—	하수도	오수처리장	경기도 여주시 연라동 659-1전 일원	1,403	

라. 지구단위계획구역결정

1) 지구단위계획구역

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (m ²)			비고
			기 정	변 경	변경후	
—	남여주 물류단지 지구단위계획구역	경기도 여주시 연라동 659-1번지 일원	207,399	—	207,399	

2) 지구단위계획

가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시·군관리계획 결정조서

■ 물류단지시설용지

가구번호	면적 (㎡)	획 지			비 고
		획지번호	위 치	면적 (㎡)	
합 계				153,041	
A	153,041	1	여주시 연라동 658답 일원	107,339	•획지분할가능선에 따라 획지분할 및 합병 가능
		2		45,702	
		2-1	여주시 연라동 658-5임 일원	6,956	
		2-2	여주시 연라동 658-5임 일원	2,604	
		2-3	여주시 연라동 658-5임 일원	3,986	
		2-4	여주시 연라동 658-5임 일원	9,429	
		2-5	여주시 연라동 658-5임 일원	6,822	
		2-6	여주시 연라동 658-5임 일원	15,905	

■ 지원시설용지

가구번호 면적(㎡)		획 지			비 고
		획지번호	위 치	면적(㎡)	
합 계		—	—	1,913	—
B	1,913	1	여주시 연라동 659-1전 일원	1,403	•획지분할가능선에 따라 획지분할 및 합병 가능
		2		510	
		2-1	여주시 연라동 658-5임 일원	255	
		2-2	여주시 연라동 658-5임 일원	255	

■ 공공시설용지

가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고
		획지번호	위 치	면적(㎡)	
합 계		－	－	1,245	－
C	1,245	1	여주시 연라동 658-5임 일원	1,245	주차장

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시·군관리계획 결정조서

■ 물류시설용지

도면번호	구 분		계획내용
A1 ~ A2	용도	허용용도	• 물류단지개발지침 제2조에 규정된 물류시설 중 아래의 시설 가. 물류터미널 및 창고 나. 「유통산업발전법」 제2조 제14호 및 제15호의 집배송시설 및 공동집배송센터 다. 「화물자동차 운수사업법」 제2조 제2호의 화물자동차운수사업에 이용되는 차고, 화물취급소 그 밖에 화물의 처리를 위한 시설 라. 그밖에 화물의 운송·보관·하역과 관련된 가공·조립·분류·포장·상표부착·판매·정보통신 등의 활동을 위한 시설 ※창고의 정의 : 건축법 시행령 별표1 용도별 건축물의 종류 18. 창고시설 (위험물 저장 및 처리시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것을 제외한다) - 창고 (물품저장시설로서 냉장, 냉동창고를 포함한다) - 하역장
		불허용도	• 허용용도외 시설
	건폐율		• 60%이하
	용적률		• 200% 이하
	높이		• 4층이하(30m이하)
	배치		• 건축물의 길이는 A1획지는 250m이하, A2획지는 200m이하로 하고, 건축물의 이격거리는 20m이상 하도록 함
	형태외관		• 건축물 외벽 - 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별이 없이 모든 면의 마감을 동일 수준으로 처리하여야 한다. 다만, 맞벽부분이나 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다. - 번쩍거리지 않는 무광재료를 사용하고 주위환경과 조화되는 디자인의 흐름을 형성하여야 한다. • 건축물 입면 - A1획지는 외관길이가 240×250m이므로 입면4개소(정면도, 좌, (우)측면도, 배면도) 계획시 각면마다 3개소이상 분절하여 특화하여야 하며 특히 정면(파사드)은 (전체 조화된 통일성의 흐름은 유지하되) 신중히 하여야 한다. 다만 A2획지는 단면방향 1개소이상 장방향 2개소 이상으로 한다. - 다양한 조형이미지 보다는 건물의 규모가 큰 점을 감안하여 분절은 단순하게 처리하여야 한다. • 지붕 - 지붕층은 건물형상의 비례가 결정됨으로 A1획지는 3개소이상 지붕층 평면의 변화를 주어야 한다. 다만 A2획지는 1개소 이상으로 한다. • 옥상조경 - 지속가능하도록 공장내부온도 조절, 면적대형화에 따른 조감(birds eye view), 지붕층설비 은폐요소(조형물이나 조경)로서 A1획지는 옥상바닥면적의 1/4범위 이하의 조경(비오톱)식재를 권장한다 다만 A2획지는 옥상바닥면적의면적의 1/8이하로 권장한다. • 주변 도로 및 진입도로에서의 조망을 고려하여 건물이 크게 인지될 수 있으므로 시각적 위압감을 최소화하기 위해 녹지 조성시 시야를 차단하는 기법을 사용하여야 한다.

도면번호	구 분	계획내용
A1 ~ A2	색 채	• 건축물의 색채는 단조롭고 삭막한 경관 및 주위와 조화롭지 못한 경관연출이 되지 않도록 한다. • 물류시설의 작업 능률을 올릴 수 있는 안전한 느낌의 G계열, 주변의 경관을 고려한 B계열을 활용하여 주변 경관과 어우러질 수 있는 밝고 쾌활한 이미지가 구현되도록 한다. • 건축물의 입면 색채변화는 저층부 일수록 색의 명도를 낮추어 안정감을 갖도록 한다. ※ 시행지침 참조
	건축선	• 건축한계선 : 중로1류변 3m

지원시설용지

도면번호	구 분		계획내용
B1	용 도	허용용도	• 오수처리장 및 부대시설
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율		• 60%이하
	용적률		• 200% 이하
	높 이		• 20m 이하
	배 치		—
	형 태		—
	색 채		• 오수처리장은 단조로운 색채를 지양하여 다채롭고 활기찬 색채코디네이션을 통해 다이나믹한 요소를 창출하여 기능적 효율성을 높이면서 부드럽고 신뢰감을 주는 이미지가 구현되도록 한다. ※ 시행지침 참조
	건축선		—
B2	용 도	허용용도	• 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조 8호에 의한 지원시설
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율		• 60%이하
	용적률		• 200% 이하
	높 이		• 4층이하(30m이하)
	배 치		—
	형 태		• 건축물 외관 — 건축물 외벽의 재료는 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이루도록 하고, 주변건물과 조화를 유지하여야 함
	색 채		• 주변과의 조화로운 경관을 조성하기 위해 Y계열, YR계열과 주변 녹지를 고려하여 G계열과 GY계열을 활용하여 색채계획을 수립토록 한다. ※ 시행지침 참조
	건축선		• 건축한계선 : 중로1류변 3m

Ⅱ 공공시설용지

도면번호	구 분		계획내용
C1	용 도	허용용도	「주차장법」 제2조에 의한 노외주차장 - 주차전용건축물 및 부속용도[제1·2종 근린생활시설, 문화 및 집회 시설, 판매시설(상점), 업무시설(일반업무시설-오피스텔 제외), 자동차관련시설(정비공장에 한함)]를 포함하되, 주차전용건축물의 부속용도는 주차장 총 바닥면적 합계의 30% 이내만 허용(단, 부속용도 중 제2종 근린생활시설 내 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)
		불허용도	허용용도 이외의 용도
	건폐율		60%이하
	용적률		200% 이하
	높 이		4층이하(30m이하)
	배 치		—
	형 태		—
	색 채		- 주변과의 조화로운 경관을 조성하기 위해 Y계열, YR계열과 주변 녹지를 고려하여 G계열과 GY계열을 활용하여 색채계획을 수립토록 한다. ※ 시행지침 참조
	건축선		—

다) 기타사항에 관한 도시관리계획결정 조서(변경없음)

Ⅲ 교통처리에 관한 사항

구 분	계획내용	비고
대지 내 차량출입	「차량출입불허구간」으로 지정된 곳에는 차량 출입을 할 수 없다. - 차량의 출입이 허용된 구간이라도 보행로, 가감속차선 설치구간 등 공공의 시설이 설치된 구간에는 차량출입구를 설치할 수 없다.	지침도에 따름

Ⅳ 대지내 공지에 관한 사항

구 분	계 획 내 용
전면공지	- 조성기준 - 전면공지에는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장 등 장애물을 설치하여서는 아니된다. 단, 허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치에 예외로 한다. - 전면공지는 연결한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다. 다만, 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있다. - 보도 연결형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

■ 건축물 길이에 관한 사항

도면표시번호	위치 (가구, 획지번호)	계획내용 (길이완화)	비고
-	A1	250m 이하	
	A2	200m 이하	

■ 건축물간 이격거리에 관한 사항

도면표시번호	위치 (가구, 획지번호)	계획내용 (이격거리)	비고
-	A1, A2	20m 이상	

■ 지구단위계획을 변경하지 않아도 되는 경미한 행위

- 획지분할가능선의 분할 및 합병에 관한 사항

12. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항에 따른 지형도면 등(변경없음) : 게재 생략

13. 관계도서의 열람방법

- 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 경기도 물류향만과(☎031-8008-4338), 여주시 도시개발과(☎031-887-3026)에 비치하고, 지형도면은 국토교통부 토지이용규제정보시스템(<http://luris.mltm.go.kr>)에서 열람 가능합니다.