

이천시 유통형 지구단위계획 및 창고시설 개발행위허가 통합 심의 기준

제정일 2023. 07. 25.

일부개정 2026. 06. 24.

제1조(목적) 이 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다) 제52조, 제58조 및 같은 법 시행령 제55조제3항제3의2호에 따른 이천시 도시계획위원회(이하 “위원회”라 한다) 심의 시 필요한 사항을 규정하여 심의의 객관성 및 공정성을 확보하고 유통형 지구단위계획 및 창고시설 개발행위에 대한 계획적 개발을 도모하고자 한다.

제2조(정의) ① “정온시설”이란 주택지, 노유자시설, 학교, 도서관 등 고요하고 평온한 상태를 유지시켜야 하는 시설을 말한다.

② “주택지”란 주택(건축물대장 용도가 주택) 10호 이상 밀집지역(대지경계간 최단 직선거리 50미터 이내)을 말하며, 다가구 주택은 1호로 산정하되, 다세대주택은 세대별 1호로 산정한다. 단, 빈집은 산정에서 제외한다.

③ “노유자시설”이란 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 시설을 말한다.

④ “학교”란 「영유아보육법」 제2조제3호에 따른 어린이집, 「유아교육법」 제2조 제2호에 따른 유치원 및 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교를 말한다.

⑤ “도서관”이란 「도서관법」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 도서관을 말한다.

⑥ “규모 초과 개발행위허가”란 「국토계획법 시행령」 제55조의 개발행위허가 규모 이상인 개발행위허가를 말한다.

⑦ “도로”란 일반국도, 지방도(국지도 포함), 시도, 농어촌도로, 도시계획 도로를 말한다.

⑧ “창고시설”이란 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설을 말한다.

⑨ “유통형 지구단위계획”이란 국토교통부 「지구단위계획 수립지침」에서 규정한 산업유통형 지구단위계획과는 별개로, 창고 등의 물류시설을 주된 목적으로 하는 지구단위계획 및 물류용지를 포함한 지구단위계획을 말한다.

제3조(적용범위) 이 기준은 「국토계획법」 제26조에 따라 주민 제안되는 유통형 지구단위계획 및 부지면적의 합계가 5천제곱미터를 초과하는 창고시설 개발 행위허가 신청에 대하여 적용한다.

제4조(입지기준) 유통형 지구단위계획 및 창고시설 개발행위허가에 대한 입지 기준은 다음 각 호의 조건을 모두 갖추어야 한다.

① 정온시설의 경계로부터 100미터 이상 이격되어야 한다. 다만, 동일한 사업대상지(지적경계를 맞대고 있는 대지 및 토지 정형화를 위한 추가 편입 토지)로 볼 수 있는 기존 창고시설의 체계적, 계획적 개발을 위한 지구단위 계획 수립 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화적용 할 수 있다.

② 건축물의 길이는 150미터 이내로 계획하여야 한다.

다만, 시장이 인정하는 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 적용할 수 있다

③ 건축물의 높이는 지하층 포함 40미터(경사지붕 제외) 이내로 계획하여야 한다. 다만, 시장이 인정하는 경우 유통형 지구단위계획은 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 적용할 수 있다

④ 도로기준

1. 유통형 지구단위계획 : 구역의 경계 2차선 이상의 법정도로에서 접속하는 것을 원칙으로 하며 12미터(보도 및 농기계도로 포함) 이상의 진입도로를 개설(확장 포함)하여야 한다.

2. 개발행위허가

가. 2차선 이상의 법정도로에서 접속하는 것을 원칙으로 하며 10미터(보도

및 농기계도로 포함) 이상의 진입도로를 개설(확장 포함)하여야 한다.
나. 3만제곱미터 초과 시 2차선 이상의 법정도로에서 접속하는 것을 원칙
으로 하며 12미터(보도 및 농기계도로 포함) 이상의 진입도로를
개설(확장 포함)하여야 한다.

⑤ 녹지기준

1. 유통형 지구단위계획 : 지구 내 녹지율은 10%이상(유통용지에 조성된
녹지공간은 제외한다) 확보하여야 하며, 구역의 경계도로 주변(2차로
이상)에는 폭 15미터 이상의 완충녹지를 설치하여야 한다. 또한, 구역의
경계 주변으로 정온시설을 포함한 인접지역에 피해가 예상되는 경우
10미터이상의 완충녹지를 설치하여야 한다.
2. 개발행위허가 : 구역의 경계도로 주변(2차로 이상)에는 폭 5미터 이상의
완충녹지를 설치하여야 한다.

⑥ 구역 내 도로와 건축물 사이에는 3미터 이상 후퇴한 건축선을 지정하고
완충공간으로 방음 식재를 계획하여야 한다.

⑦ 화재진압이 용이하도록 4미터 이상 순환형 소방도로를 지상부에 확보하
여야 하며 소방도로 하부에는 지하층을 계획할 수 없다.

제5조(개발규모) 개발행위 규모가 「국토계획법 시행령」 제55조에서 규정한
개발행위허가 규모를 초과하는 경우 입지의 적정성 및 기반시설 확보 등을
고려하여 계획적 개발이 되도록 지구단위계획 수립을 검토한다.

제6조(기타) ① 창고시설의 개발행위허가는 도시계획위원회 사전심사를 원칙
으로 한다.

② 유통형 지구단위계획은 제4조(입지 기준)에도 불구하고 이 기준 시행 당시
종전의 규정에 따른 처분·절차 그 밖의 행위(“제안수용 통보” 포함)는
이 기준에 따라 행하여진 것으로 본다. 또한, 시장이 필요하다고 인정하는

경우 『지구단위계획수립지침』의 범위내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 완화 적용할 수 있다.

③ 이 기준에서 정하지 아니한 사항은 「지구단위계획 수립지침」 및 「개발행위 허가 운영지침」, 「이천시 도시계획 조례」 등 관련 규정에서 정하는 기준을 준용한다.

④ 제4조, 제6조제2항에 따른 유통형 지구단위계획의 완화심의를 도시건축공동위원회 심의로 도시계획위원회 심의를 대신할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 본 심의기준은 2023년 7월 25일부터 시행한다.

제2조(종전 기준 폐지) 이 기준 시행에 따라 「이천시 유통형 지구단위계획 수립 기준(이천시공고 제2319호, '22. 10. 24.)」은 폐지한다.

제3조(경과조치) 본 심의기준은 시행일 이후 접수되는 건부터 적용한다.