

성공 육계사육을 위한 육계사 짓기의 모든 것

제5편 육계 계사 허가



조 현 성 이사
(주)하림 1본부

기획연재 글 실는 순서

- [01편] 초보자 성공적 내 농장 만들기 꿈 ! 프로젝트
- [02편] 농장 사업계획서 작성하기
- [03편] 농장의 부지 매입
- [04편] 설계업체 선정 및 설계서 작성
- [05편] 육계 계사 허가
- [06편] 시공업체 선정과 토목 공사 및 건축 공사
- [07편] 설비 공사 및 사용 승인 ,토지 정리 과 등기신청
- [08편] 첫 입추 및 사육 시 중요한 점
- [09편] 농장 성공 사례 1
- [10편] 농장 성공 사례 2

제5편

육계 계사 허가

1. 서론

대부분 느끼는 문제지만 행정 알레르기를 앓는 사람들이 의외로 많다. 그 이유를 알고 보면 간단하다. 법적인 문제를 내 뜻대로 해석하여 진행하려는 생각이 앞서고 법적인 규제를 공무원들이 막아 불편하게 한다는 선입견이 있기 때문이다. 법적 규제는 우리가 지켜야 할 규제들이기 때문에 법적하자가 없다면 전혀 문제가 되지 않는다. 하지만 건축을 할 때 행정적 절차는 의외로 복잡하고 많은 행정 기관의 법적 규제는 질식할 정도로 어려운 것이 사실이기 때문에 설계사에게 전적으로 계약을 통해 해결해야 한다. <표 1>은 환경평가 대상 사업에 적용받는 법률이며 참고하기 바란다. 이런 제약들로 인해 대부분 허가가 가능한 계사 부지를 찾는 데 1년이 소요되었다는 분들이 대다수이다.

2. 본론

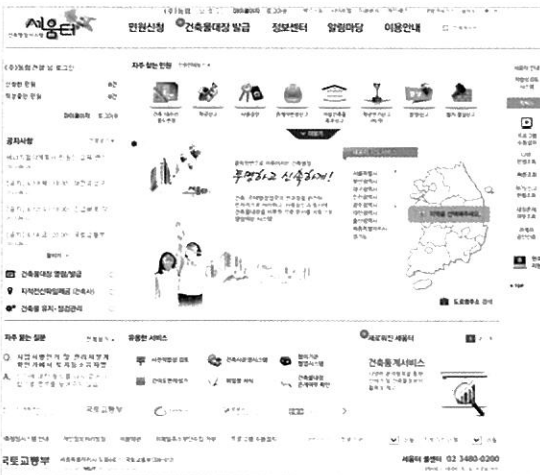
가. 계사 허가

계사 허가는 건축을 설계한 설계사가 중심이 되어 자료를 준비한다. 건축서류와 토목 서류, 사전 환경성 평가 서류가 주요 핵심이다.

건축의 허가서는 세움터 사이트(<http://eais.go.kr>)에서 접수

<표 1> 환경 평가 규모별 적용 법률

| 구분 | 5,000㎡ 이상 | 7,500㎡ 이상 | 10,000㎡ 이상 | 30,000㎡ 이상 |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|--------------|-------------|
| 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 | 자연환경보전지역 관리지역(보전) | 농림지역관리지역(생산) | 관리지역(계획) | |
| 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 | 개발제한구역 | | | |
| 자연환경보전법 및 야생생물 보호 및 관리에 관한 법률 | 생태·경관 핵심보전구역 자연유보지역 야생생물특별보호구역 야생생물보호구역 | 생태·경관 원충보전구역 | 생태·경관 전이보전구역 | |
| 산지관리법 | | | 공익용산지 | 공익용산지의 산지 |
| 자연공원법 | 공원자연보존지구 | 공원자연환경지구 공원문화유산지구 | | |
| 습지보전법 | 습지보호지역 | 습지주변관리지역 습지개선지역 | | |
| 수도법 | 광역상수도설치 호소경계면 상류 1km이내 지역 (공동주택의 건설) | 광역상수도설치 호소경계면 상류 1km이내 지역 (공동주택 제외) | | |
| 하천법 | | | 하천구역 | |
| 소하천정비법 | | 소하천구역 | | |
| 지하수법 | 지하수보전구역 | | | |
| 초지법 | | | | 초지조성허가 신청지역 |
| 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 | 가축분뇨의 배출시설 및 처리시설과 가축사육부지 면적의 합계 | | | |
| 그 밖의 개발사업 | 최소 협의대상면적의 60% 이상으로서 미리 시·도 또는 시·군·구환경보전지문위원회의 의견을 들어 관계행정기관의 장이 필요하다고 결정한 사업 | | | |



<그림 1> 허가 신청 사이트

계사의 허가를 위한 매뉴얼을 요약 정리해 보면 다음과 같다.

4장 : 계사의 허가편

1. 허가작업

1-1. 사업시행자는 허가서 접수 전 해당부서에 방문하여 사업에 대하여 설명을 하고 유대관계를 맺는 것이 추진상 중요하다.

1-2. 건축허가는 건축, 토목, 환경을 모두 포함해서 일괄로 접수한다.

1-2-1. 건축서류

- 건축허가신고서(건축과)
- 소방시설(관할소방서) → 지역에 따라 다름
- 축산폐수(환경위생과)
- 오수정화조(환경위생과)

1-2-2. 토목서류(해당되는 지목에 따라서 다름)

- 개발행위(도시개발과)
- 자문 또는 심의 의원회 해당여부 확인
- 산지전용(산림과)
- 임업조사서 첨부
- 도로점용(상·하수도, 건설과, 경찰서)

1-2-3. 소규모 환경영향평가

- 검토서 5부(환경과 2부, 지방환경청 5부) 및 CD

1-3. 모든 서류를 통합하여 인터넷(세움터)에 등록한다.

1-3-1. 처리 시간은 접수하는 서류에 따라서 달라지나 최대 40일 소요(소규모 환경영향평가 검토 처리기간이 제일 많이 소요됨)

1-4. 보안요청이 있을시 공문 포함하여 즉시 처리
(건축, 토목, 환경 설계업체)

1-5. 허가 완료되면 세금 및 기타 부담금은 즉시 납부한다(현금 또는 보험증권).

1-6. 허가 완료 후 건축 설계사무소와 협의하여 비산먼지발생신고, 특정 공사사전 신고, 착공신고를 한다. 이것들이 완료되어야만 공사를 할 수 있다.

1-6-1. 비산 먼지발생신고서 작성 시 최소한의 시설물을 설치하는 것으로 신고한다.

1-6-2. 비산먼지, 특정 공사신고서 처리기간은 3일이며, 착공신고는 신고 후 다음 날 공사가가능함.

1-7. 허가작업 프로세스

- 허가서류취합 → 허가서접수(관할관청)
- 보완처리 → 허가완료 → 세금 및 부담금 납부 → 비산먼지, 특정 공사신고
- 착공신고

허가가 완료되면 비산 먼지 발생에 대한 신고서와 특정 공사 사전 신고서를 제출해야 하며 환경 실명제 안내 표지판을 설치해야 한다.

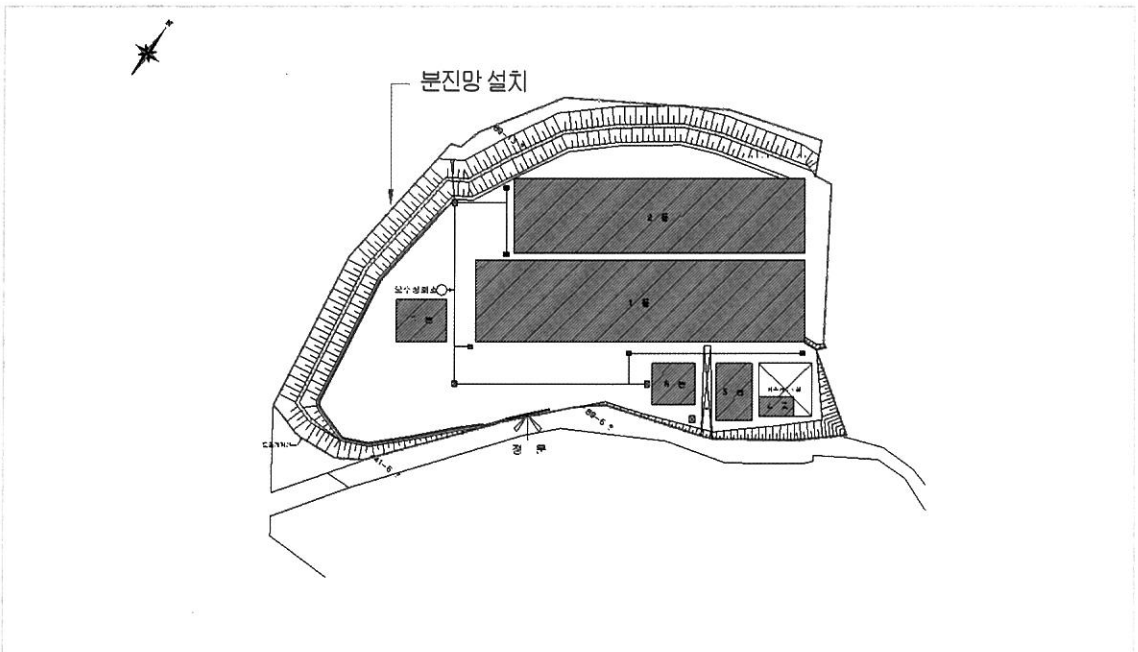
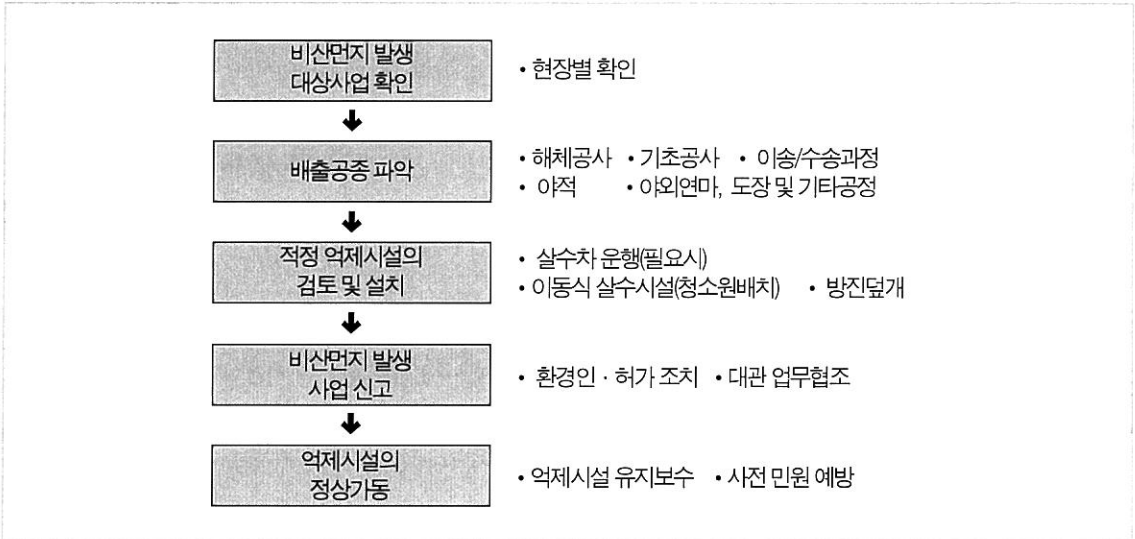
나. 계사의 비산 먼지 발생 사업 신고서 작성 (자료 참조)

정부의 부유분진 저감 정책에 적극적으로 호응하고 쾌적한 작업환경 및 환경 개선을 목적으로 그 FLOW을 살펴보면 <표 2>와 같다.

다. 특정 공사 사전 신고서 작성

건설 공사장의 최대 민원 사항인 소음 진동

〈표 2〉 계사의 비산 먼지 발생 사업 신고서 작성



〈그림 2〉 분진망 설치 위치도

의 효율적인 관리로 주민들과 생활 환경을 위
해 실시하며 그 관리 FLOW를 살펴보면 〈표
3〉과 같다.

3. 결론

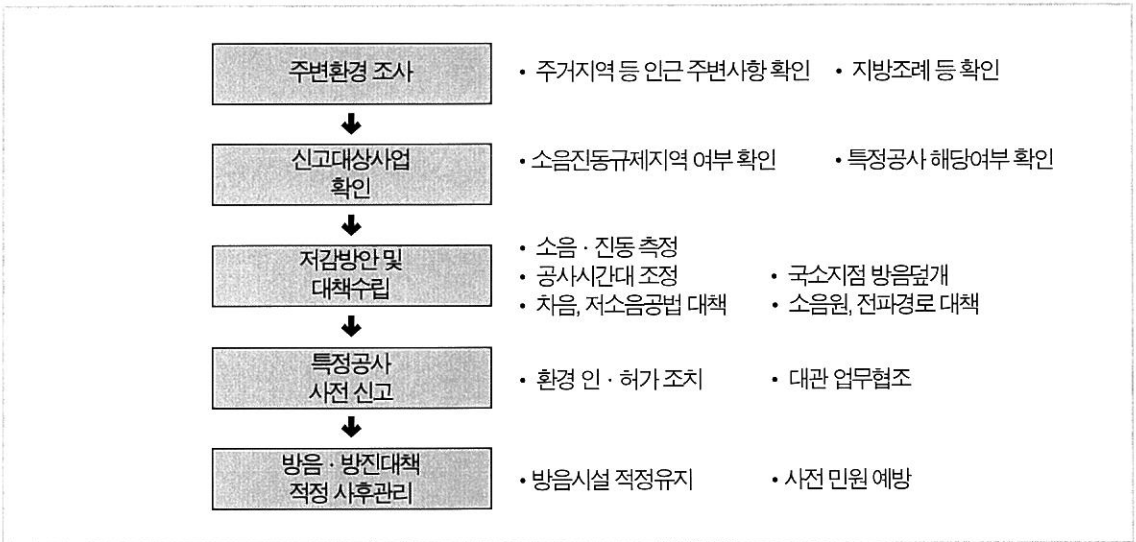
가장 어려운 단계를 지났다. 최근 주민들과

민원으로 양계장 허가를 내기가 어렵다는 것을 서두에 언급한 적이 있다. 이제 허가가 났다면 투자의 세부적인 점검을 다시 고민하여야 하며, 이제 자금 조달을 위해 활동을 시작

할 시기이다.

‘〈제6편〉 시공업체 선정과 토목 공사 및 건축 공사’ 다음호에 계속...

〈표 3〉 특정 공사 사전 신고서 작성



〈그림 3〉 공사 현장 표시도