

화성 정남일반산업단지계획 관리기본계획(변경) 승인 고시

화성시 고시 제2015-570(2015. 12. 15.)호로 최초 승인·고시되고, 화성시 고시 제2020-341(2020. 6. 18.)호로 변경된 화성 정남일반산업단지계획(변경)의 관리기본계획(변경)을 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조에 따라 다음과 같이 승인하고 이를 고시합니다.

2021년 7월 23일

화 성 시 장

1. 산업단지 개요(변경)

(기정) : 가. 관리기관 : 화성시

(변경) : 가. 관리기관 : 화성도시공사

나. 시 행 자 : 화성정남일반산업단지 주식회사(변경없음)

다. 조성목적(변경없음)

- 산업단지 조성으로 고용창출 및 경제 활성화를 도모하고 산업의 집약화를 중심으로 중소기업 육성 및 관련업종의 클러스터화를 유도하여 집적효과 극대화 및 자족도시로서의 발전을 도모
- 산재되어 있는 개별공장을 집단화하여 난개발을 방지하고 지역특화산업 육성을 통한 지역경제 활성화

라. 추진경위(변경)

- 2015. 07. 17 : 일반산업단지 물량공급(570천㎡)
- 2015. 07. 20 : 산업단지계획 승인신청서 제출
- 2015. 08. 05 : 합동설명회 개최
- 2015. 10. 27 : 경기도 지방 산업단지계획 심의 완료
- 2015. 12. 15 : 산업단지계획 승인고시[화성시 고시 제2015-570호]
- 2016. 02. 18 : 관리기본계획 승인고시[화성시 고시 제2016-60호]
- 2016. 09. 09 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2016-380호]
- 2016. 09. 28 : 산업단지계획(정정) 승인고시[화성시 고시 제2016-409호]
- 2017. 07. 18 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2017-329호]
- 2017. 11. 02 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2017-493호]
- 2017. 12. 26 : 산업단지계획(정정) 승인고시[화성시 고시 제2017-580호]
- 2018. 07. 24 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2018-363호]
- 2018. 07. 24 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2018-363호]
- 2019. 01. 08 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2019-10호]
- 2019. 01. 09 : 관리기본계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2019-13호]
- 2019. 08. 05 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2019-384호]
- 2019. 08. 06 : 관리기본계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2019-387호]
- 2019. 10. 24 : 관리기본계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2019-517호]
- 2019. 11. 27 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2019-578호]
- 2019. 11. 28 : 관리기본계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2019-579호]
- 2020. 03. 12 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2020-117호]
- 2020. 03. 12 : 관리기본계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2020-118호]
- 2020. 05. 28 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2020-278호]

- 2020. 06. 18 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시 고시 제2020-341호]

마. 분양계획(변경없음)

(단위 : m²)

구분	총면적	분양가능면적				조성기간	사업시행자
		합계	분양	미분양			
				조성	조성중		
계	569,389.0	397,618.1	397,618.1	-	-	2015 ~ 2020 (1공구)	화성정남 일반산업단지 주식회사
산업시설	385,631.8	385,631.8	385,631.8	-	-		
지원시설	11,986.3	11,986.3	11,986.3	-	-		
공공시설	102,661.0	-	-	-	-		
녹지시설	69,109.9	-	-	-	-		

※ 상기 분양대상 용지는 현재 부지조성 완료.

바. 입지여건(변경없음)

1) 단지 내

시설명	총 계획	개발기간	시행기관
도로 (m ²)	- 일반도로 - 중로(10개 노선) : 93,545.0m²(4,476m) - 소로(5개 노선) : 2,818.8m²(453m)	2015.12.15. ~2021.12.31. (1공구 : 15~20년) (2공구 : 15~21년)	화성정남일반산업단지 주식회사
용수 (m ³ /일)	- 공업용수 : 3,269.8m³/일(1공구) - 생활용수 : 341.3m³/일(1공구)	"	"
전력 (MWH/년)	◦ 77,779MWH/년(1공구 : 77,693, 2공구 : 86)	"	한국전력공사
통신 (회선)	◦ 19,712회선(1공구)	"	(주)KT
오수처리 (m ³ /일)	- 생활오수 : 304.0m³/일(1공구) - 산업폐수 : 1,968.2m³/일(1공구)	"	화성정남일반산업단지 주식회사
폐기물처리 (ton/일)	- 생활폐기물 : 1,187ton/일(1공구) - 사업장폐기물 : 117,699ton/일(1공구) - 지정폐기물 : 16,523ton/일(1공구)	"	각 개별공장 위탁처리

2) 단지 외

시설명	총 계획	개발기간	시행기관
진입도로 (m ²)	- 일반도로 - 중로(1개 노선) : 19,688m²(662m)	2015.12.15. ~2021.12.31. (2공구)	화성정남일반산업단지 주식회사

2. 산업단지 관리기본계획

가. 기본방향(변경없음)

- 합리적인 업종배치를 통한 산업단지 관리의 효율성 제고 및 입주기업체에 대한 적극적인 지원활동을 전개 함으로써 산업단지 활성화 도모
- 개별공장 분포가 높은 화성 동남부지역에 난개발 방지를 위해 합리적 업종배치를 통한 일반산업단지 운영 효율성을 제고하고 체계적·계획적 개발을 유도하여 화성 동남부지역 환경개선 및 지역경제 활성화에 기여

나. 산업단지 용도별 구역계획(변경없음)

1) 용도별 구역면적

총면적(㎡)	산업시설구역(㎡)	지원시설구역(㎡)	공공시설구역(㎡)	녹지구역(㎡)
569,389.0 (100%)	385,631.8 (67.8%)	11,986.3 (2.1%)	102,661.0 (18.0%)	69,109.9 (12.1%)

※ 지원시설구역 : 지원시설(8,433.3㎡), 주차장(3,553.0㎡)

※ 공공시설구역 : 도로(96,407.5㎡), 공공폐수처리시설처리시설(4,311.3㎡), 공공공지(518.7㎡), 배수지(1,304.2㎡), 농수로(119.3㎡)

※ 녹지구역 : 공원[25,892.6㎡(저류지 9,139.7㎡ 포함)], 완충녹지(40,501.8㎡), 연결녹지(2,715.5㎡)

2) 구역별 건축할 건축물의 범위

가) 산업시설구역

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 “산집법”이라 한다) 제2조」의 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설로서 「건축법」 및 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 등 관련 법률에서 정한 규정사항을 반영한 건축물

나) 지원시설구역

- 「산집법 제2조 제19호」의 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물과 같은법 제44조 제1항의 규정에 따라 관리기관이 입주업체의 지원사업을 위해 설치 및 허가하는 건축물
- 「주택법 제2조 제4호」의 도시형 생활주택(도시형 생활주택은 타 용도와 복합하여 설치하며, 주차장을 제외한 건축연면적의 80% 이하의 범위에서 2층 이상에 설치)
- 「건축법시행령 별표1」의 건축물 중 「화성시 도시계획조례」 별표13에서 제한하고 있는 건축물 이외의 건축물 중 아래의 용도

※ 제1,2종 근린생활시설(종교집회장, 옥외철타이 있는 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외), 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 회의장, 판매시설(단지내 산업시설용지에 소재하는 공장에서 생산하는 제품을 판매하는 시설에 한함), 의료시설(정신병원, 요양병원, 격리병원 제외), 교육연구시설, 노유자시설, 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장 제외), 업무시설, 창고시설, 자동차관련시설(폐차장 제외)(건폐율 70%이하, 용적률 250%이하, 최고층수 4층 이하)

- 「주차장법 제2조」의 규정에 의한 노외주차장 및 주차전용건축물과 부대시설(주차장외의 용도)

다) 공공시설구역

- 도로, 공공폐수처리시설, 공공공지등 공공목적의 시설

라) 녹지시설구역

- 공원, 녹지 및 동 시설 유지관리에 필요한 건축물

3) 용도별 구역계획 평면도 : [붙임 1]

다. 업종별 배치계획(변경)

1) 세부 배치계획(변경없음)

구 분		분류코드	면 적(m ²)	구성비(%)	비고
계			385,631.8	100.0	
첨 단 및 기 타 산 업	식 료 품	C10	57,500.3	14.9	
	전 기 장 비	C28			
	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비	C26	43,680.4	11.3	
	의 료 , 정 밀 , 광 학 기 기 및 시 계	C27			
	금 속 가 공 제 품	C25	158,402.9	41.1	
	기 타 기 계 및 장 비	C29			
	자 동 차 및 트 레 일 러	C30			
바 이 오 산 업			77,260.4	20.0	
	화 학 물 질 및 화 학 제 품	C20	77,260.4	20.0	
	고 무 및 플 라 스 틱 제 품	C22			
에 너 지 공 급 설 비 (전 기 공 급 설 비)			1,919.9	0.5	
	전 기 조 절 공 급 업	D35	1,919.9	0.5	
창 고 및 운 송 관 련 서 비 스 업			46,867.9	12.2	
	창고 및 운송관련 서비스업(물류단지제외)	H52	46,867.9	12.2	

※ 입주업체가 업종 배치계획에 적합한 업종을 경영하면서 부수적으로 정남일반산업단지 산업시설구역 내 입주할 수 있는 업종을 경영하려는 경우 총 건축연면적의 3분의 1 범위 내에서 업종추가 허용

2) 배치기준(변경)

(기정) :

- 가) 화성시 장기발전방향과 지역특성에 부합되는 업종
- 나) 주변 신도시 및 산업단지와와의 접근성을 고려하여 집적화
- 다) 유치업종 및 시설 간의 연관성과 주변 환경에 미치는 영향 등을 고려하여 배치
- 라) 「산집법 시행령 제43조」 규정에 의거 업종별 배치계획에 따라 배치
- 마) 「산집법 시행령 제43조제6항」의 신·재생에너지 설비 설치 가능(단, 토지가 아닌 건물 옥상 또는 지붕에 배치)

(변경) :

- 가) 화성시 장기발전방향과 지역특성에 부합되는 업종
- 나) 주변 신도시 및 산업단지와와의 접근성을 고려하여 집적화
- 다) 유치업종 및 시설 간의 연관성과 주변 환경에 미치는 영향 등을 고려하여 배치
- 라) 「산집법 시행령 제43조」 규정에 의거 업종별 배치계획에 따라 배치
- 마) 「산집법 시행령 제43조제6항」의 신에너지 및 재생에너지 설비를 설치 운영하고자 하는자(태양력발전업에 한 함)

3) 업종별 배치계획 평면도 : [붙임 2]

라. 입주관리계획(변경)

1) 입주대상 업종 : 한국표준산업분류상 아래 표에 명시한 업종(변경없음)

구분		
유치업종	C 제조업	(10)식료품
		(20)화학물질 및 화학제품
		(22)고무 및 플라스틱제품

		(25)금속가공제품
		(26)전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비
		(27)의료, 정밀, 광학기기 및 시계
		(28)전기장비
		(29)기타 기계 및 장비
		(30)자동차 및 트레일러
	D 전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업	(35)전기조절공급업
	H 운수 및 창고업	(52)창고 및 운송관련 서비스업

2) 입주제한(변경)

(기정) :

- 화성 정남 지구단위계획수립지침 상 허용용도 외 시설
- 「물환경보전법」 규정에 의한 특정수질유해물질 배출 업체
- 건강영향평가 대상 발암성물질(포름알데히드,니켈,크롬,벤젠,염화비닐,카드뮴,비소)배출업체
- 「대기환경보전법」 규정에 의한 특정대기유해물질 중 1개 물질 배출량이 연간 10톤 이상 또는 2개 이상의 물질이 연간 25톤 이상 배출되는 업종

(변경) :

- 화성 정남 지구단위계획수립지침 상 허용용도 외 시설
- 「물환경보전법」 규정에 의한 특정수질유해물질 배출 업체
- 건강영향평가 대상 발암성물질(포름알데히드,니켈,크롬,벤젠,염화비닐,카드뮴,비소)배출업체
- 「대기환경보전법」 규정에 의한 특정대기유해물질 중 1개 물질 배출량이 연간 10톤 이상 또는 2개 이상의 물질이 연간 25톤 이상 배출되는 업종
- 「악취방지법」에서 규정한 복합악취 및 지정악취물질 다량 발생으로 배출허용기준을 초과하여 주변 정온시설에 피해를 줄 우려가 있는 업종
 - ※ 관계법령이 요구하는 바에 따라 밀폐형 설비로 하고 악취방지시설 등을 갖춘도시형 공장은 제외
- 「물환경보전법」에 규정한 특정수질유해물질이 포함된 폐수를 1일 200톤 이상 배출하거나, 「화학물질관리법」에 규정한 유해화학물질(토양오염물질에 한함)의 연간 제조·보관·저장·사용량이 연간 1천톤 또는 면적 1㎡당 2kg 이상이 되는 토양오염 유발이 우려되는 업종

- C20 화학물질 및 화학제품 제조업의 입주제한 업종

세세분류	항 목 명	입주업종허용여부
20111	석유화학계 기초 화학물질 제조업	X
20112	천연수지 및 나무 화학물질 제조업	X
20119	석탄화학계 화합물 및 기타 기초 유기 화학물질 제조업	X
20121	산업용 가스 제조업	X
20129	기타 기초 무기 화학물질 제조업	X
20131	무기안료용 금속 산화물 및 관련 제품 제조업	X

세세분류	항 목 명	입주업종허용여부
20132	염료, 조제 무기안료, 유연제 및 기타 착색제 제조업	X
20201	합성고무 제조업	X
20202	합성수지 및 기타 플라스틱 물질 제조업	X
20203	혼성 및 재생 플라스틱 소재 물질 제조업	X
20311	질소화합물, 질소, 인산 및 칼리질 화학비료 제조업	X
20312	복합비료 및 기타 화학비료 제조업	X
20313	유기질 비료 및 상토 제조업	X
20321	화학 살균·살충제 및 농업용 약제 제조업	X
20322	생물 살균·살충제 및 식물보호제 제조업	X
20411	일반용 도료 및 관련제품 제조업	X
20412	요업용도포제 및 관련제품 제조업	X
20413	인쇄잉크 및 회화용 물감 제조업	X
20491	감광재료 및 관련 화학제품 제조업	X
20492	가공 및 정제업 제조업	X
20493	접착제 및 젤라틴 제조업	X
20494	화약 및 불꽃제품 제조업	X
20495	바이오 연료 및 혼합물 제조업	X
20499	그 외 기타 분류 안된 화학제품 제조업	X
20501	합성섬유 제조업	X
20502	재생섬유 제조업	X

- C22 고무 및 플라스틱제품 제조업의 입주제한업종

세세분류	항 목 명	입주업종허용여부
22111	타이어 및 튜브 제조업	X
22112	타이어 재생업	X
22191	고무패킹류 제조업	X
22192	산업용 그 외 비경화 고무제품 제조업	X
22193	고무 의류 및 기타 위생용 비경화 고무제품 제조업	X
22199	그 외 기타 고무제품 제조업	X
22221	벽 및 바닥 피복용 플라스틱제품 제조업	X
22222	설치용 및 위생용 플라스틱제품 제조업	X
22223	플라스틱 창호 제조업	X
22229	기타 건축용 플라스틱 조립제품 제조업	X
22251	폴리스티렌 발포 성형제품 제조업	X
22259	기타 플라스틱 발포 성형제품 제조업	X

-C25 금속 가공제품 제조업

세세분류	항 목 명	입주업종허용여부
25922	도금업	X
25923	도장 및 기타 피막 처리업	X

3) 입주자격(변경)

가) 산업시설구역(변경)

(기정) :

- 「산집법 시행령 제6조」에 의한 입주자격을 갖춘 기업체로 제조업을 영위하고자 하는 자
- 「산집법 제38조의 2」에 따라 산업용지 및 공장등의 임대사업을 하려는 자
- 해당 사업의 시행을 위하여 관련 법규에 따른 인·허가 등을 받았거나 받을 수 있는 자

(변경) :

- 「산집법 시행령 제6조」에 의한 입주자격을 갖춘 기업체로 제조업을 영위하고자 하는 자
- 「산집법 시행령 제38조의2제1항」의 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하려는 경우로 공장설립 완료신고 또는 사업개시 신고를 한 후 관리기관과 입주계약을 체결하여 임대사업을 하려고 하는 자
- 「산집법 시행령 제43조제6항」에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비를 설치 운영하고자 하는 자 (태양력발전업에 한 함)
- 해당 사업의 시행을 위하여 관련 법규에 따른 인·허가 등을 받았거나 받을 수 있는 자

나) 지원시설구역(변경없음)

- 입주기업체의 사업지원에 필요한 사업자로서 「산집법 제2조 제19호」의 규정에 의한 지원기관으로서 동법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자
- 화성 정남일반산업단지 지구단위계획에서 규정한 허용용도에 적합하게 사용 또는 운영하려는 자

4) 입주우선순위(변경없음)

- 1순위 : 수도권(과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역) 내에서 이전 또는 확장하고자 하는 기업
- 2순위 : 화성 정남일반산업단지 입주자격을 갖춘 업체

5) 입주절차(변경없음)

- 「산집법 제38조」 규정에 의거 산업단지 입주계약 신청서를 관리기관에 제출하고 관리기관과 입주계약을 체결하여야 한다.

마. 사후관리계획(변경)

1) 분양용지 관리(변경)

(기정) :

- 산업단지 내 분양용지는 산집법, 산업단지 관리지침, 화성 정남일반산업단지 관리기본계획 및 지구단위계획에 의거 관리하여야 한다.
- 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시의 신고 후에 소유하고 있는 산업용지(건축물이 있는 것을 말한다)를 분할하고자 하는 경우 최소 1,650㎡ 이상으로 분할(토지보상법 제78조의2 규정에 따른 공장이주대책용 산업용지는 991㎡이상) 할 수 있으며, 이 경우 입주기업체는 미리 관리기관과 협의하여야 한다.
- 입주기업체 공장 등의 설립을 완료하기 전 또는 신고 후 5년 이내에 분양용지를 처분하는 경우 관리기관이 매수함. 다만, 관리기관이 매수할 수 없을 경우 산집법 제39조의 규정에 따른 매수신청을 받아 양도할 수 있다.
- 경매 또는 기타 법률에 따라 공장 등을 취득한 자는 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하고 산집법 제40조 규정에서 정한 기간 내에 계약을 체결하지 못한 경우에는 입주자격이 있는 제3자에게 양도하여야 한다.
- 산업용지를 분할하고자 하는 자는 분할된 산업용지의 활용에 필요한 기반시설(도로·용수·상하수도·

전기·가스)을 설치하여야 한다.

- 관리기관은 입주기업체가 분양받은 산업용지의 전부 또는 일부가 입주계약에 의한 용도에 사용되지 아니하고 있을 때에는 당해 산업용지를 환수 할 수 있으며, 산집법이 정하는 바에 따라 입주계약을 해지할 수 있다.
- 입주기업은 선량한 관리자로서 대상토지를 보존·관리하여야 하며, 인접 도로·상하수도 시설·보도·경계석·가로등·가로수 등 공공시설을 파손·훼손하지 않아야 하며, 파손·훼손하는 경우 즉시 원상회복하여야 한다.(관련법에 저촉되는 행위를 한 경우, 별도 행정처분으로 불이익을 받을 수 있음)
- 산업단지 내 용지를 분양받은 자가 제3자와 임차계약을 하는 경우 그 비율은 50%를 넘을 수 없으며 임대신고서를 제출하여야 한다.
- 분양계약 해지 시 입주계약을 해지한다.

(변경) :

- 산업단지 내 분양용지는 산집법, 산업단지 관리지침, 화성 정남일반산업단지 관리기본계획 및 지구단위계획에 의거 관리하여야 한다.
- 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시의 신고 후에 소유하고 있는 산업용지(건축물이 있는 것을 말한다)를 분할하고자 하는 경우 최소 1,650㎡ 이상으로 분할(토지보상법 제78조의2 규정에 따른 공장이주대책용 산업용지는 991㎡이상) 할 수 있으며, 이 경우 입주기업체는 미리 관리기관과 협의하여야 한다.
- 입주기업체 공장 등의 설립을 완료하기 전 또는 신고 후 5년 이내에 분양용지를 처분하는 경우 관리기관이 매수함. 다만, 관리기관이 매수할 수 없을 경우 산집법 제39조의 규정에 따른 매수신청을 받아 양도할 수 있다.
- 경매 또는 기타 법률에 따라 공장 등을 취득한 자는 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하고 산집법 제40조 규정에서 정한 기간 내에 계약을 체결하지 못한 경우에는 입주자격이 있는 제3자에게 양도하여야 한다.
- 산업용지를 분할하고자 하는 자는 분할된 산업용지의 활용에 필요한 기반시설(도로·용수·상하수도·전기·가스)을 설치하여야 한다.
- 관리기관은 입주기업체가 분양받은 산업용지의 전부 또는 일부가 입주계약에 의한 용도에 사용되지 아니하고 있을 때에는 당해 산업용지를 환수 할 수 있으며, 산집법이 정하는 바에 따라 입주계약을 해지할 수 있다.
- 입주기업은 선량한 관리자로서 대상토지를 보존·관리하여야 하며, 인접 도로·상하수도 시설·보도·경계석·가로등·가로수 등 공공시설을 파손·훼손하지 않아야 하며, 파손·훼손하는 경우 즉시 원상회복하여야 한다.(관련법에 저촉되는 행위를 한 경우, 별도 행정처분으로 불이익을 받을 수 있음)
- 산업시설 구역에서 부동산 임대업을 영위하고자 하는 자는 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시 신고 후에만 가능하며, 화성 정남일반산업단지의 업종배치 계획상 명시된 입주업종에 대하여 임대할 수 있음. (임대업 : 제10차 한국표준산업분류상 68112 업종)
- 분양계약 해지 시 입주계약을 해지한다.

2) 환경관리(변경)

(기정) :

- 입주업체에서 배출되는 오염물질은 환경관련 법률이 정하는 내용과 환경영향평가 협의내용에 따라 오·폐수, 대기오염, 소음·진동 등의 배출허용기준에 적합하게 배출하여야 하며, 환경오염의 사전예방을 위해 환경부서와 긴밀한 협조체계를 구축하여야 한다.
- 산업단지의 오·폐수는 개별공장에서 1차 처리하여 배출토록 하고 단지 내 공공폐수처리시설에서 2차 처리하여 수질기준에 적합하도록 관리하여야 한다.
- 산업단지 내 공원과 완충녹지를 설치하여 입주기업체 근로자 및 인근 주민들에게 쾌적한 휴식공간이 제공될 수 있도록 단지 내에 휴식 및 운동을 위한 녹지공간을 확보하여야 한다.

(변경) :

- 입주업체에서 배출되는 오염물질은 환경관련 법률이 정하는 내용과 환경영향평가 협의내용에 따라 오·폐수, 대기오염, 악취, 소음·진동 등의 배출허용기준에 적합하게 배출하여야 하며, 환경오염의 사전예방을 위해 환경부서와 긴밀한 협조체계를 구축하여야 한다.
- 공장 운영 중 배출허용기준을 초과하거나 초과될 우려가 있을 경우, 관련법령에 따른 조치를 취하고, 항목별 저감시설을 설치·운영하여 배출허용기준 이하로 배출하여야 한다.
- 산업단지의 오·폐수는 개별공장에서 1차 처리하여 배출토록 하고 단지 내 공공폐수처리시설에서 2차 처리하여 수질기준에 적합하도록 관리하여야 하며, 단지 내 처리를 하지 않을 경우 전량 위탁처리토록 한다.
- 토양오염물질 발생시 전량 위탁처리하며, 위탁처리 전 보관이 필요할 경우 보관시설 및 토양오염 방지시설을 설치·운영하여야 한다.
- 산업단지 내 공원과 완충녹지를 설치하여 입주기업체 근로자 및 인근 주민들에게 쾌적한 휴식공간이 제공될 수 있도록 단지 내에 휴식 및 운동을 위한 녹지공간을 확보하여야 한다.

3) 안전관리(변경없음)

- 관리기관은 풍수해 등 재해와 치안유지를 위해 파출소, 소방파출소와의 긴밀한 협조체계를 유지하고 지방자치단체 등 관련기관과 재해복구 협조 체제를 구축하여야 한다.
- 산집법 제45조 및 동법 시행령 제58조 제1항에 따라 안전관리계획을 수립하여 시행하고 재해발생시 관련기관과 긴밀히 협조하여야 한다.
- 입주기업체는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때에는 관계법령 및 기준을 준수하여야 한다.

4) 기반시설지원(변경없음)

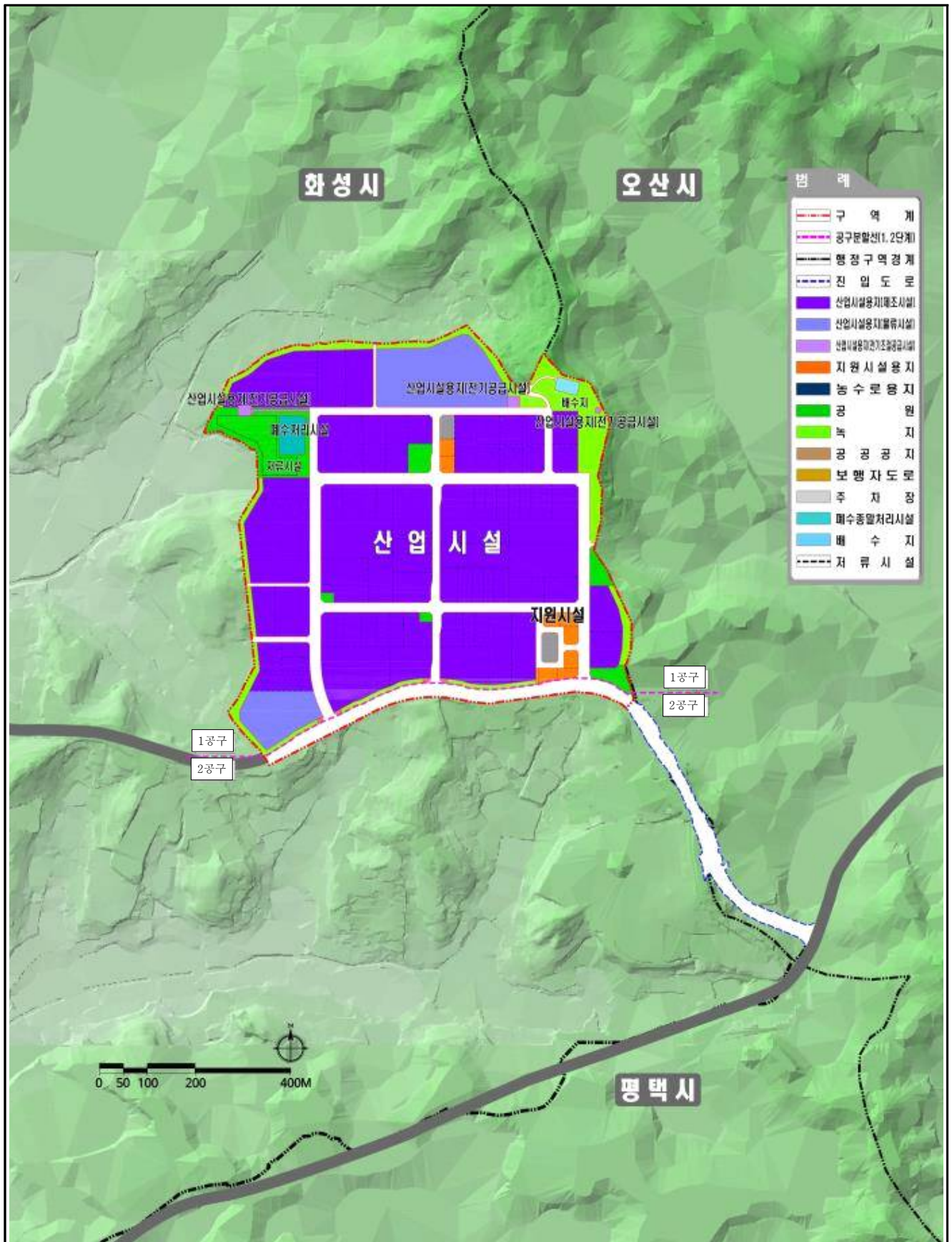
- 산업단지 내 도로, 전력, 용수 등 기반시설을 원활한 공급을 위하여 관계기관과 긴밀한 협조체제를 구축하여야 한다.
- ※ 관리기관은 단지내 입주기업체에 대해 공장설립, 생산활동 등 필요한 지원사업을 적극 지원

바. 기타 산업단지 관리를 위하여 필요한 사항(변경없음)

- 본 관리기본계획에서 규정하지 않는 사항은 산집법 및 산업단지 관련지침 등 관련 법률에 의거하여 관리하여야 한다.

※ 참고자료 - 화성 정남일반산업단지 지구단위계획 : [붙임 3]

[붙임 1-1. 용도별 구역계획 평면도](변경없음)



[붙임 1-2. 용도별 구역계획표(변경)](변경없음)

구분	면적 (㎡)			구성비(%)			비고
	합계	1공구	2공구	합계	1공구	2공구	
계	569,389.0	547,512.5	21,876.5	100.0	96.2	3.8	-
산업시설용지	385,631.8	385,631.8	-	67.8	67.8	-	-
제조시설용지	336,844.0	336,844.0	-	59.3	59.3	-	-
물류시설용지	46,867.9	46,867.9	-	8.2	8.2	-	-
전기조절공급시설용지	1,919.9	1,919.9	-	0.3	0.3	-	-
지원시설용지	8,433.3	8,433.3	-	1.5	1.5	-	-
공공시설용지	175,204.6	153,328.1	21,876.5	30.6	26.9	3.8	-
공원	25,892.6	25,892.6	-	4.6	4.6	-	·도시계획시설 결정, 화성시 무상귀속 ·저류지 중복결정 : 9,139.7㎡
녹지	43,217.3	43,217.3	-	7.5	7.5	-	·도시계획시설 결정, 화성시 무상귀속
공공공지	518.7	518.7	-	0.1	0.1	-	·도시계획시설 결정, 화성시 무상귀속
주차장	3,553.0	3,553.0	-	0.6	0.6	-	·도시계획시설 결정, 사업시행자 귀속
폐수종말처리시설	4,311.3	4,311.3	-	0.7	0.7	-	·도시계획시설 결정, 화성시 무상귀속
배수지	1,304.2	1,304.2	-	0.2	0.2	-	·도시계획시설 결정, 화성시 무상귀속
도로	96,407.5	74,531.0	21,876.5	16.9	13.1	3.8	·도시계획시설 결정, 화성시 무상귀속
기타시설용지	119.3	119.3	-	0.1	0.1	-	-
농수로용지	119.3	119.3	-	0.1	0.1	-	·존치

[붙임 2-1. 업종별 배치계획 평면도](변경없음)



[붙임 2-2. 업종배치계획](변경없음)

구 분	표준산업 분류코드	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
계	-	385,631.8	100.0	
첨 단 및 기 타 산 업		259,583.6	67.3	
식 료 품	C10	57,500.3	14.9	①
전 기 장 비	C28			
전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비	C26	43,680.4	11.3	②
의료, 정밀, 광학기기 및 시계	C27			
금 속 가 공 제 품	C25	158,402.9	41.1	③
기 타 기 계 및 장 비	C29			
자 동 차 및 트 레 일 러	C30			
바 이 오 산 업		77,260.4	20.0	
화 학 물 질 및 화 학 제 품	C20	77,260.4	20.0	④
고 무 및 플 라 스 틱 제 품	C22			
에 너 지 공 급 설 비 (전 기 공 급 설 비)		1,919.9	0.5	
전 기 조 절 공 급 업	D35	1,919.9	0.5	
창 고 및 운 송 관 련 서 비 스 업		46,867.9	12.2	
창고 및 운송관련 서비스업(물류단지 제외)	H52	46,867.9	12.2	

[붙임 3. 화성 정남일반산업단지 지구단위계획](변경없음)

가. 산업시설용지

위 치	구 분		계 획 내 용
산업시설용지	용도	허용	○ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률제2조 제1호」에 따른 공장(당해 공장의 부대시설 포함) 및 부대시설로서 산업단지유치업 종배치계획에 부합하는 다음의 업종 - 해당업종 - C10. 식료품 - C20. 화학물질 및 화학제품 - C22. 고무 및 플라스틱제품 - C25. 금속가공제품 - C26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업 - C27. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업 - C28. 전기장비 제조업 - C29. 기타 기계 및 장비 제조업 - C30. 자동차 및 트레일러 제조업 - D35. 전기조절공급업 - H52. 창고 및 운송관련 서비스업(신설) - 건축법 시행령 [별표1]중 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 용도
		불허	허용용도 외 시설
	건폐율		80% 이하
	용적률		250% 이하
	높 이		-

※ 기타 세부사항은 화성 정남일반산업단지 지구단위계획 시행지침 참조

나. 지원시설용지

위 치	구 분		계 획 내 용
지원시설용지	용도	허용	○ 「주택법 제2조 제4호」의 도시형 생활주택(도시형 생활주택은 타용도와 복합하여 설치하며, 주차장을 제외한 건축연면적의 80% 이하의 범위에서 2층 이상에 설치) ○ 「건축법 시행령 별표 1 제3호」의 제1종근린생활시설 ○ 「건축법 시행령 별표 1 제4호」의 제2종근린생활시설(종교집회장, 옥외철타이 있는 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) ○ 「건축법 시행령 별표 1 제5호」의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 회의장 ○ 「건축법 시행령 별표 1 제7호」의 판매시설(단지내 산업시설용지에 소재하는 공장에서 생산하는 제품을 판매하는 시설에 한함) ○ 「건축법 시행령 별표 1 제9호」의 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) ○ 「건축법 시행령 별표 1 제10호」의 교육연구시설 ○ 「건축법 시행령 별표 1 제11호」의 노유자시설 ○ 「건축법 시행령 별표 1 제13호」의 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장 제외) ○ 「건축법 시행령 별표 1 제14호」의 업무시설 ○ 「건축법 시행령 별표 1 제18호」의 창고시설 ○ 「건축법 시행령 별표 1 제20호」의 자동차관련시설(폐차장 제외)
		불허	허용용도 외 시설
	건폐율		70% 이하
	용적률		250% 이하
	높 이		4층이하
	배치 및 건축선		2m 건축지정선 : 지방도 314호선변 1m 건축한계선 : 지원시설용지 내부도로변

※ 기타 세부사항은 화성 정남일반산업단지 지구단위계획 시행지침 참조

다. 기타시설용지

위 치	구 분		계 획 내 용
공공폐수 처리시설	용도	허용	○ 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 수질 오염방지시설(공공폐수처리시설)
		불허	허용용도 외 시설
	건폐율		20% 이하
	용적률		80% 이하
	높 이		-
주차장용지	용도	허용	○ 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주 차장 및 주차전용건축물과 부대시설(주차장외의 용도)에 한해 건축 하여야 한다.
		불허	허용용도 외 시설
	건폐율		70% 이하
	용적률		250% 이하
	높 이		4층이하

※ 기타 세부사항은 화성 정남일반산업단지 지구단위계획 시행지침 참조