

● 김해시 고시 제2024-60호

김해 대동침단일반산업단지 관리기본계획 변경승인 및 지형도면 고시

김해 대동침단일반산업단지계획 변경승인 고시(김해시 고시 제2024-29호 2024.01.30)에 따라 김해 대동침단일반산업단지 관리기본계획에 대하여 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조에 따라 변경 수립하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 2월 21일

김 해 시 장



1. 산업단지 개요(변경)

가. 관리기관(변경없음)

김해대동침단일반산업단지관리공단(사업시행자 : 김해대동침단산업단지(주))

나. 조성목적(변경없음)

증가하는 산업수요에 대응하고 동·서지역의 균형발전과 지역산업의 성장기반을 마련
계획적·체계적인 산업기반시설 확충 및 산업집적화를 통해 산업 생산성을 제고
침단업종의 육성기반 및 친환경적인 산업환경을 조성하여 지역산업의 경쟁력 강화

다. 추진경위(변경없음)

- 2016. 12. 29 : 산업단지계획 승인신청
- 2017. 01. 02 ~ 2016. 01. 31: 주민의견청취
- 2017. 03. 16 : 김해시 도시관리계획(개발제한구역 일부 해제) 결정 변경(국토교통부 고시 제2017-148호)
- 2017. 05. 25 : 경상남도 지방산업단지계획심의위원회 심의
- 2017. 06. 29 : 산업단지계획 승인(김해시 고시 제2017-172호)
- 2018. 01. 25 : 관리기본계획 승인 및 지형도면고시(김해시 고시 제2018-18호)
- 2018. 01. 25 : 산업단지계획 변경(1차) 승인신청
- 2018. 07. 12 : 산업단지계획 변경(1차) 승인고시(김해시 고시 제2018-171호)
- 2018. 10. 11 : 관리기본계획 변경승인 및 지형도면고시(김해시 고시 제2018-243호)
- 2019. 04. 30 : 산업단지계획 변경(2차) 승인신청
- 2019. 07. 26 : 산업단지계획 변경(2차) 승인고시(김해시 고시 제2019-202호)
- 2019. 11. 13 : 산업단지계획 변경(3차) 승인신청
- 2020. 02. 07 : 산업단지계획 변경(3차) 승인고시(김해시 고시 제2020-22호)
- 2021. 08. 27 : 산업단지계획 변경(4차) 승인고시(김해시 고시 제2021-317호)
- 2022. 01. 28 : 산업단지계획 변경(5차) 승인고시(김해시 고시 제2022-39호)
- 2023. 05. 04 : 산업단지계획 변경(6차) 승인고시(김해시 고시 제2023-132호)
- 2023. 05. 18 : 산업단지계획 변경(7차) 승인고시(김해시 고시 제2023-147호)
- 2023. 12. 28 : 산업단지계획 변경(8차) 승인고시(김해시 고시 제2023-462호)
- 2024. 01. 25 : 산업단지계획 변경(9차) 승인고시(김해시 고시 제2024-28호)
- 2024. 01. 30 : 산업단지계획 변경(9차) 정정고시(김해시 고시 제2024-29호)

라. 분양현황(변경)

○ 기정

구분	총면적 (㎡)	분양가능면적(㎡)				계	조성 기간	사 업 시행자
		분양	미분양					
			조성	조성중	소계			
계	2,803,758			2,803,758	2,803,758	2,803,758	2018 ~ 2023	김해대동 침단산업 단지(주)
산업시설구역	1,118,590			1,118,590	1,118,590			
복합구역	192,267			192,267	192,267			
지원시설구역	42,444			42,444	42,444			
공공시설구역	778,899			778,899	778,899			
녹지구역	540,205			540,205	540,205			
기타	131,353			131,353	131,353			

※ 기타는 근린생활시설, 공동주택, 단독주택임

○ 변경

구분	총면적 (㎡)	분양가능면적(㎡)				계	조성 기간	사 업 시행자
		분양	미분양					
			조성	조성중	소계			
계	2,803,758			2,803,758	2,803,758	2,803,758	2018 ~ 2024	김해대동 침단산업 단지(주)
산업시설구역	1,118,910			1,118,910	1,118,910			
복합구역	192,267			192,267	192,267			
지원시설구역	42,444			42,444	42,444			
공공시설구역	778,579			778,579	778,579			
녹지구역	540,205			540,205	540,205			
기타	131,353			131,353	131,353			

※ 기타는 근린생활시설, 공동주택, 단독주택임

마. 입주계획(변경)

구분	입주(예정)업체수					면적(㎡)				
	계	산업 시설	복합 시설	지원 시설	공공 시설	계	산업시설	복합시설	지원시설	공공시설
기정	344	265	21	38	20	1,473,290	1,118,590	192,267	42,444	119,989
변경	352	268	23	38	23	1,473,610	1,118,910	192,267	42,444	119,989

※ 근린생활시설, 공동주택, 단독주택 제외.

바. 용도별 관리면적(변경)

구분 면적 (㎡)	구분	총면적	산업시설 구역	복합구역	공공시설 구역	녹지구역
		기정	2,440,435	1,118,590	192,267	589,373
변경	2,440,435	1,118,910	192,267	589,053	540,205	

※ 근린생활시설, 공동주택, 단독주택시설용지, 지원시설용지, 주차장, 하천, 변전소, 학교, 공공청사, 종합문화복지센터, 컨벤션, 마을회관, 폐기물처리시설 등 표에 표기된 상기 면적의 용지는 관리면적에서 제외

사. 입지여건(변경)

시설명	현 재	확충계획		
		일 정	규 모	시행기관
도 로	• 중앙고속도로(대동IC), 부산 외곽순환도로 인접 • 국지도69호선 인접	-	-	-
철 도	• 구포역(7km 내외) 이용	-	-	-
항 공	• 김해국제공항(10km 내외) 이용	-	-	-
항 만	• 부산신항만 이용	-	-	-
용수	-	-	•공업용수 : 4,074m ³ /일 •생활용수 : 3,516m ³ /일	김해시
전력	-	-	•산업시설 : 54,559kW •기타시설 : 53,533kW	한국전력공사
연료	-	-	•산업시설 : 581,364Gcal/년 •기타시설 : 72,221천Gcal/년	(주)경남에너지
통신	-	-	•산업시설 : 12,147회선 •기타시설 : 6,461회선	(주)KT
환경	-	-	• 폐기물처리시설 - 면적 : 25,290m ² • 수질오염방지시설 - 오수발생량 : 3,214m ³ /일 - 폐수발생량 : 661m ³ /일	실수요자 김해시

2. 산업단지 관리기본계획

가. 관리기본방향(변경없음)

- 부산·경남 광역도시권의 지리적 중심지로 주변지역과 협력적 벨트 및 네트워크 기반 구축으로 국가발전 성장동력의 선도적 역할 수행
- 업종군 단위의 업종배치계획을 수립하고 유사업종의 집산화 및 합리적 배치
- 환경 친화적 산업시설 유치로 쾌적한 산업단지 조성·운영

나. 산업단지 용도별 구분계획(변경)

1) 용도별 계획면적(변경)

구 분	총면적	산업시설	복합구역	지원시설	공공시설	녹지구역	기 타
		구	구	구	구		
면 적 (m ²)	기정 2,803,758 변경 2,803,758	1,118,590 1,118,910	192,267 192,267	42,444 42,444	778,899 778,579	540,205 540,205	131,353 131,353
구성비 (%)	기정 100.0 변경 100.0	39.9 39.9	6.9 6.9	1.5 1.5	27.7 27.7	19.3 19.3	4.7 4.7

※ 기타는 근린생활시설, 공동주택, 단독주택임

○ 공공시설구역내 특정용도 (변경없음)

구 분	면 적(m ²)	비 고
계	28,290	
변 전 소	3,000	
폐 기 물 처 리 시 설	25,290	

※ 세부시설내역 (변경)

- 산업시설구역 : 기정 1,118,590m² (산업시설용지 1,118,590m²)
변경 1,118,910m² (산업시설용지 1,118,910m²)
- 복 합 구 역 : 192,267m²(복합용지 192,267m²)
- 지원시설구역 : 42,444m²(지원시설 42,444m²)
- 공공시설용지 : 기정 778,899m²(도로 513,674m², 주차장 45,450m², 하천 69,537m², 광장 14,819m², 공공공지 933m², 학교 12,008m², 공공청사 4,867m², 종합문화복지센터 6,167m², 컨벤션/기업지원센터 22,547m², 마을회관 660m², 구거 2,966m², 유수지 35,311m², 수질오염방지시설 21,670m², 변전소 3,000m², 폐기물처리시설 25,290m²)
변경 778,579m²(도로 513,674m², 주차장 45,450m², 하천 69,537m², 광장 14,819m², 공공공지 933m², 학교 12,008m², 공공청사 4,867m², 종합문화복지센터 6,167m², 컨벤션/기업지원센터 22,547m², 마을회관 660m², 구거 2,966m², 유수지 34,991m², 수질오염방지시설 21,670m², 변전소 3,000m², 폐기물처리시설 25,290m²)
- 녹 지 구 역 : 540,205m²(공원 285,401m², 녹지 254,804m²)
- 기 타 : 131,353m²(근린생활시설 25,278m², 공동주택 66,131, 단독주택 39,944m²)

2) 구역별 건축할 건축물의 범위(변경없음)

가) 산업시설구역(변경없음)

나) 복합구역(변경없음)

다) 지원시설구역(변경)

위 치	구 분	계 획 내 용
D1, D2, D3 D5, D7, D8, D9, D11, D12, D13	용 도	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 따른 <ol style="list-style-type: none"> 1) 제1종근린생활시설 2) 제2종근린생활시설(단, 안마시술소, 단란주점, 장의사 제외) 3) 문화 및 집회시설 중 산업전시장 및 박람회장 4) 판매시설 중 상점 5) 의료시설 중 병원, 치과병원, 한방병원 6) 교육연구시설 중 직업훈련소·학원·유치원·보육시설 등 기타 이와 유사한 시설 7) 노유자시설(단, 노인복지주택은 제외한다.) 8) 운동시설 9) 업무시설 10) 창고 11) 자동차관련시설 중 주차장·세차장·정비공장 • 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소 및 석유판매소(부대시설 포함) * D12-2에만 허용 • 위험물 저장 및 처리시설 중 액화석유가스충전소(부대시설 포함) * D12-2에만 허용
		<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 따른 <ol style="list-style-type: none"> 1) 제1종근린생활시설 2) 제2종근린생활시설(단, 안마시술소, 단란주점, 장의사 제외) 3) 문화 및 집회시설 중 산업전시장 및 박람회장 4) 판매시설 중 상점 5) 의료시설 중 병원, 치과병원, 한방병원 6) 교육연구시설 중 직업훈련소·학원·유치원·보육시설 등 기타 이와 유사한 시설 7) 노유자시설(단, 노인복지주택은 제외한다.) 8) 운동시설 9) 업무시설 10) 창고 11) 자동차관련시설 중 주차장·세차장·정비공장 12) 자원순환관련시설 • 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소 및 석유판매소(부대시설 포함) * D12-2에만 허용 • 위험물 저장 및 처리시설 중 액화석유가스충전소(부대시설 포함) * D12-2에만 허용
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
	기 정	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 따른 <ol style="list-style-type: none"> 1) 제1종근린생활시설 2) 제2종근린생활시설(단, 안마시술소, 단란주점, 장의사 제외) 3) 문화 및 집회시설 중 산업전시장 및 박람회장 4) 판매시설 중 상점 5) 의료시설 중 병원, 치과병원, 한방병원 6) 교육연구시설 중 직업훈련소·학원·유치원·보육시설 등 기타 이와 유사한 시설 7) 노유자시설(단, 노인복지주택은 제외한다.) 8) 운동시설 9) 업무시설 10) 창고 11) 자동차관련시설 중 주차장·세차장·정비공장 • 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소 및 석유판매소(부대시설 포함) * D12-2에만 허용 • 위험물 저장 및 처리시설 중 액화석유가스충전소(부대시설 포함) * D12-2에만 허용
건폐율	• 70% 이하	
용적률	• 350% 이하	
높 이	• 5층 이하	
배 치	• 전면도로로부터 일정간격을 후퇴하여 통일된 가로경관이 형성되도록 유도	
색 체	• 지구단위계획 시행지침에 따름	
건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 가로면 1.5m, 획지변 1m • 건축한계선 : 2m (D12-2에 한함) 	
기타사항	• 지구단위계획 시행지침에 따름	

- 「산집법」 제2조 제19호 및 같은 법 시행령 제6조 제6항에 의한 입주 기업체 사업지원을 위하여 지원기관이 설치하는 시설
- 「산집법」 제44조 제1항에 따라 관리기관이 산업단지 관리 및 입주 기업체의 사업지원을 위하여 설치하는 건축물
- 관리기본계획에 명시되지 않은 기타사항들은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조에 따른 김해 대동첨단일반산업단지 지구단위계획(김해시 고시 제2024-29호, 2024. 01. 30.)을 준용하여 적용한다.

라) 공공시설구역(변경)

- 공공기관이 설치하는 공공용 건축물과 관련시설 및 주차장법에 따른 허용 가능한 시설
- 관리기본계획에 명시되지 않은 기타 사항들은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조에 따른 김해 대동첨단일반산업단지 지구단위계획을(김해시 고시 제2024-29, 2024.01.30)준용하여 적용한다.

마) 녹지구역(변경없음)

- 녹지구역 유지관리에 필요한 시설

3) 용도별 구획 평면도(변경) : 별첨1 참조

다. 업종별 배치계획(변경)

1) 용도별 배치계획(변경)

○ 기정

구분	유치업종 (한국표준산업분류 : 중분류)	면적(㎡)	비율(%)	비고				
합계		1,214,724	100.0					
복합산업	C20 화학물질 및 화학제품 제조업;의약품 제외	505,663	41.6					
	C21 의약품 물질 및 의약품 제조업							
	C22 고무 및 플라스틱제품 제조업							
	C24 1차 금속 제조업							
	C25 금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외							
	C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업							
	C27 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업							
	C28 전기장비 제조업							
	C29 기타 기계 및 장비 제조업							
	C30 자동차 및 트레일러 제조업							
	C31 기타 운송장비 제조업							
	H52 창고 및 운송관련 서비스업							
	메카닉스				C24 1차 금속 제조업	422,782	34.8	
C25 금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외								
C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업								
C27 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업								
C28 전기장비 제조업								
C29 기타 기계 및 장비 제조업								
C30 자동차 및 트레일러 제조업								
C31 기타 운송장비 제조업								
H52 창고 및 운송관련 서비스업								
바이오/나노/일렉트로닉스		C25 금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외	172,148	14.2				
		C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업						
		C27 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업						
		C28 전기장비 제조업						
	C29 기타 기계 및 장비 제조업							
	C30 자동차 및 트레일러 제조업							
	C31 기타 운송장비 제조업							
	H52 창고 및 운송관련 서비스업							
	연구개발	M70 연구개발업				17,997	1.5	
		M72 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업						
		M73 기타전문, 과학 및 기술서비스업						
		P85 교육 서비스업						
		친환경 첨단산업 (메카닉스)						
C29 기타 기계 및 장비 제조업								
C30 자동차 및 트레일러 제조업								
C34 산업용 기계 및 장비 수리업								
H52 창고 및 운송관련 서비스업								
M72 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업								
친환경 첨단산업 (바이오/나노/일렉트로닉스)	C20 화학물질 및 화학제품 제조업;의약품 제외	21,596	1.8%	복합용지 ¹⁾				
	C21 의약품 물질 및 의약품 제조업							
	C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업							
	C27 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업							
	C28 전기장비 제조업							
	C29 기타 기계 및 장비 제조업							
	C34 산업용 기계 및 장비 수리업							
	H52 창고 및 운송관련 서비스업							
	M72 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업							
	전지역				D35 전기, 가스, 증기 및 공기조절공급업 ²⁾	-	-	
L68 부동산 임대업 ³⁾		-	-					

주1) 복합용지 내 제조업 허용범위
 - 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장과 첨단업종
 - C1블록은 C29업종 중 일반제조업 허용, C2블록은 C26-C29업종 중 일반제조업 허용
 - 대기유해물질배출시설, 악취배출시설, 특정수질유해물질배출시설, 수질 1-4종 사업장 불허
 - 정온시설(주거지역)과 인접한 C3·5·6블록은 남측 도로경계선으로부터 20m 이내 산업시설(제조업) 배치 제한
 주2) 전기, 가스, 증기 및 공기조절공급업(D35)은 태양력발전업(D35114)만 허용
 주3) 부동산 임대업(L68)은 한국자산관리공사에서 시행하는 임대사업만 허용(단, 창고 및 운송관련 서비스업(H52)에 한하여 창고시설이 전용도인 경우 한국자산관리공사 외에서 시행하는 임대사업도 허용)

○ 변경

구분	유치업종 (한국표준산업분류 : 중분류)	면적(㎡)	비율(%)	비고				
합계		1,215,044	100.0					
복합산업	C20 화학물질 및 화학제품 제조업;의약품 제외	505,983	41.6					
	C21 의약품 물질 및 의약품 제조업							
	C22 고무 및 플라스틱제품 제조업							
	C24 1차 금속 제조업							
	C25 금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외							
	C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업							
	C27 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업							
	C28 전기장비 제조업							
	C29 기타 기계 및 장비 제조업							
	C30 자동차 및 트레일러 제조업							
	C31 기타 운송장비 제조업							
	H52 창고 및 운송관련 서비스업							
	메카닉스				C24 1차 금속 제조업	422,782	34.8	
					C25 금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외			
					C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업			
					C27 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업			
					C28 전기장비 제조업			
C29 기타 기계 및 장비 제조업								
C30 자동차 및 트레일러 제조업								
C31 기타 운송장비 제조업								
H52 창고 및 운송관련 서비스업								
바이오/나노/일렉트로닉스		C25 금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외	172,148	14.2				
		C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업						
		C27 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업						
		C28 전기장비 제조업						
	C29 기타 기계 및 장비 제조업							
	C30 자동차 및 트레일러 제조업							
연구개발	M70 연구개발업	17,997	1.5					
	M72 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업							
	M73 기타전문, 과학 및 기술서비스업							
친환경 첨단산업 (메카닉스)	C24 1차 금속 제조업	74,538	6.1					
	C29 기타 기계 및 장비 제조업							
	C30 자동차 및 트레일러 제조업							
	C34 산업용 기계 및 장비 수리업							
	H52 창고 및 운송관련 서비스업							
	M72 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업							
친환경 첨단산업 (바이오/나노/일렉트로닉스)	C20 화학물질 및 화학제품 제조업;의약품 제외	21,596	1.8	복합용지 ¹⁾				
	C21 의약품 물질 및 의약품 제조업							
	C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업							
	C27 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업							
	C28 전기장비 제조업							
	C29 기타 기계 및 장비 제조업							
	C34 산업용 기계 및 장비 수리업							
	H52 창고 및 운송관련 서비스업							
	M72 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업							
	전지역				D35 전기, 가스, 증기 및 공기조절공급업 ²⁾	-	-	
L68 부동산 임대업 ³⁾		-	-					

주1) 복합용지 내 제조업 허용범위
 - 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장과 첨단업종
 - C1블록은 C29업종 중 일반제조업 허용, C2블록은 C26-C29업종 중 일반제조업 허용
 - 대기유해물질배출시설, 악취배출시설, 특정수질유해물질배출시설, 수질 1-4종 사업장 불허
 - 정온시설(주거지역)과 인접한 C3·5·6블록은 남측 도로경계선으로부터 20m 이내 산업시설(제조업) 배치 제한
 주2) 전기, 가스, 증기 및 공기조절공급업(D35)은 태양력발전업(D35114)만 허용
 주3) 부동산 임대업(L68)은 한국자산관리공사에서 시행하는 임대사업만 허용(단, 창고 및 운송관련 서비스업(H52)에 한하여 창고시설이 전용도인 경우 한국자산관리공사 외에서 시행하는 임대사업도 허용)

2) 업종배치계획도(변경) : 별첨2 참조

라. 용도별 공급방법(변경)

구 분		산업시설구역	복합구역	지원시설구역	공공시설구역
면적 (㎡)	기정	1,118,590	192,267	42,444	119,329
	변경	1,118,910	192,267	42,444	119,329
공급방식		분양(실수요)	분양(실수요)	경쟁입찰	수의계약, 경쟁입찰
비 고		공공시설구역의 경우 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 기타 산업단지 개발 관련 법률에 따라 수의계약에 대한 규정이 있을 경우, 수의로 공급 가능함 지원시설구역의 경우 「택지개발촉진법 시행규칙」 및 기타 관련 법률에 따라 수의계약에 대한 규정이 있을 경우, 수의로 공급 가능함.			

※ 근린생활시설, 공동주택, 단독주택, 마을회관 제외

마. 입주관리계획(변경없음)

1) 입주대상업종(변경없음)

가) 산업시설구역(변경없음)

(1) 한국표준산업분류 중분류 상 C20~22, C24~C31, H52, L68, M70, M72, M73, P85 및 D35 업종

- 화학물질 및 화학제품 제조업;의약품 제외(C20), 의료용 물질 및 의약품 제조업(C21), 고무제품 및 플라스틱제품 제조업(C22), 1차 금속 제조업(C24), 금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외(C25), 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(C26), 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업(C27), 전기장비 제조업(C28), 기타 기계 및 장비 제조업(C29), 자동차 및 트레일러 제조업(C30), 기타 운송장비 제조업(C31), 창고 및 운송관련 서비스업(H52), 부동산업(L68), 연구개발(M70), 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업(M72), 기타전문, 과학 및 기술서비스업(M73), 교육 서비스업(P85), 전기, 가스, 증기 및 공기조절공급업(D35), 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 신·재생에너지 도입 및 친환경 산업단지 조성을 위해 단지 내 전 지역에 설치되는 업종임)

※ 부동산업(L68)은 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제26조제1항제7호에 따라 한국자산관리공사가 입주기업체의 재무구조 개선을 지원하기 위하여 취득한 산업용지 또는 공장등을 임대하는 경우에는 산업단지내 모든 산업시설구역등에 부동산업이 적용되며, 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시의 신고를 하기 전에 입주계약을 체결할 수 있음.

※ 부동산 임대업(L68)은 한국자산관리공사에서 시행하는 임대사업만 허용(단, 창고 및 운송관련 서비스업(H52)에 한하여 창고시설이 주용도인 경우 한국자산관리공사 외에서 시행하는 임대사업도 허용)

※ 창고 및 운송관련 서비스업(H52)에 위험 물품 보관업 H52104는 제외

※ 창고 및 운송 관련 서비스업(H52)의 경우 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」제21조의2에 해당하는 경우 물류창고업을 등록하여야 함.

(2) 환경영향평가서 및 환경영향평가 협의내용(환경평가과-3554, 환경평가과-3881)에서 제한한 공해업종은 입주를 제한함

- 본 산업단지 주변지역은 인구가 많은 도심지로 대기오염영향이 가중될 경우 사회적 문제로 발전될 수 있으므로 가능한 화학물질 및 화학제품 제조업(C20), 고무제품 및 플라스틱제품 제조업(C22)은 입주를 배제하고 불가피할 경우 대기·악취영향이 적은 사업(공정)만 입주하여야 함

(3) 한국표준산업분류 중분류상 1차금속 제조업 C24 중 금속주조업(C243)을 영위하는 사업장은 입주 불가

(4) 대기배출시설 1~2종 사업장 입주 불허

(5) 그 외 사항에 대해 입주 시 환경영향평가서 및 환경영향평가 협의내용(환경평가과-3554, 환경평가과-3881)에 따라야 함

나) 복합구역(변경없음)

(1) 한국표준산업분류 중분류 상 C20~21, C24~C30, C34, H52, L68, M72 및 D35 업종

- 화학물질 및 화학제품 제조업;의약품 제외(C20), 의료용 물질 및 의약품 제조업(C21), 고무제품 및 플라스틱제품 제조업(C22), 1차 금속 제조업(C24), 금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외(C25), 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(C26), 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업(C27), 전기장비 제조업(C28), 기타 기계 및 장비 제조업(C29), 자동차 및 트레일러 제조업(C30), 기타 운송장비 제조업(C31), 산업용 기계 및 장비 수리업(C34), 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업(D35), 창고 및 운송관련 서비스업(H52), 연구개발(M70), 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학 기술서비스업(M72), 기타전문, 과학 및 기술서비스업(M73), 교육 서비스업(P85), 부동산 임대업(L68)

- 복합구역 내 제조업 허용범위

- ▶ 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장과 첨단업종
- ▶ C1블록은 C29업종 중 일반제조업 허용, C2블록은 C26~C29업종 중 일반제조업 허용
- ▶ 대기오염물질배출시설, 악취배출시설, 특정수질유해물질 배출시설, 수질 1-4종 사업장 불허

- 복합구역 중 산업시설(제조업) 제한구역(B=20m) 내에는 제조업을 제한

※ 전기, 가스, 증기 및 공기조절공급업(D35)은 태양광 발전업(D35114)만 허용

※ 부동산 임대업(L68)은 한국자산관리공사에서 시행하는 임대사업만 허용(단, 창고 및 운송관련 서비스업(H52)에 한하여 창고시설이 주용도인 경우 한국자산관리공사 외에서 시행하는 임대사업도 허용)

※ 부동산업(L68)은 비주거용 건물 임대업(68112)을 창고 및 운송관련 서비스업(H52)에 한하여 허용함.

※ 창고 및 운송관련 서비스업(H52)에 위험 물품 보관업 H52104는 제외

※ 창고 및 운송 관련 서비스업(H52)의 경우 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」제21조의2에 해당하는 경우 물류창고업을 등록하여야 함.

(2) 환경영향평가서 및 환경영향평가 협의내용(환경평가과-3554, 환경평가과-3881)에서 제한한 업종은 입주를 제한함

- 대기오염물질 배출시설, 악취배출시설, 특정수질유해물질 배출시설을 제조·보관·저장·사용하는 업체

다) 지원시설구역(변경없음)

○ 일반 실 수요자

○ 입주기업체의 사업을 지원하는 용도의 시설을 입주대상으로 함

2) 입주자격(변경없음)

가) 산업시설구역(변경없음)

나) 복합구역(변경없음)

○ 「산집법」 제2조 제1호, 제13호 및 제18호에 따른 입주기업체로서 같은 법 시행령 제6조 1항에 의한 입주자격을 갖춘 자

○ 「산집법」 제2조 제19호 및 동법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주 자격을 갖춘 자

- 「산입법」 제2조 제2호에 따른 입주자격을 갖춘 자

다) 지원시설구역(변경없음)

- 일반 실수요자 및 「산집법」 법률 제2조 제1호의 입주기업체로서 같은 법 시행령 제6조 제1항에 따른 입주자격을 갖춘 자
- 「산집법」 제2조 제19호 및 동법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주 자격을 갖춘 자
- 관리기관이 입주업체의 지원을 위하여 건축한 건축물에 입주하는 자
- 용지별 허용 건축물을 건축하여 입주하고자 하는 자

3) 입주우선 순위(변경없음)

가) 산업시설구역, 복합구역 : 관리기본계획에 적합한 일반 실 수요자

- 1순위 : 김해시와 입주협약 또는 투자협약(MOU)을 체결하거나, 사업시행자(출자자를 포함한다),사업시행자와 공급정약을 체결한 업체
- 2순위 : 중견기업 이상업체
- 3순위 : 유치대상업종 중 첨단업종 영위업체
- 4순위 : 재정적 우수기업
- 5순위 : 김해시 3대 전략산업, 12대 신산업 및 9대 국가전략프로젝트 업종
- 6순위 : 김해시 이전기업(외부투자기업)
- 7순위 : 공인기관(정부 등) 우수기업 선정 업체

나) 지원시설구역 : 일반 실수요자(변경없음)

4) 입주제한(변경없음)

- 관리기관은 공해다발 등 산업단지 입주가 부적격하다고 판단되는 업종에 대하여는 미리 그 업종을 공고한 후 입주를 제외할 수 있음
- 환경영향평가 협의내용에 따라 특정대기유해물질 배출시설, 특정수질유해물질 배출시설, 대기악취배출시설을 제조보관·저장·사용하는 업체는 일부 입주를 제한함
- 입주기업은 모든 유해오염물질에 대한 배출량을 제출하고, 특정대기유해물질 발생 사업장의 경우 입주시 배출허용기준을 만족할 수 있는 구체적인 저감대책을 마련하여 계약조건에 명시 - 특히 특정대기유해물질 중 6가크롬, 염화비닐, 벤젠, 니켈, 비소, 카드뮴, 포름알데히드, 황화수소, 시안화수소 등 9개 항목은 다음의 임계배출량을 근거로 총 배출량을 초과하지 않는 범위에서 입주를 허용함

〈입주제한 대상 특정대기유해물질의 임계배출량 산정결과〉

물질		발암성물질						비발암성물질		
		6가 크롬	염화비닐	벤젠	니켈	비소	카드뮴	포름알데히드	황화수소	시안화수소
입계 배출량	g/s	0.000024	0.0640	0.0999	0.0010	0.0006	0.0000376	0.0204	0.5980	0.1210
	kg/년	0.7	2,018.3	3,150.4	32.1	17.6	1.1858	643.3	18,858.5	3,815.8

※ 임계배출량은 위해성평가 예측농도가 기준을 초과하지 않는 최대 누적배출량을 의미함(배출량산정 및 예측결과 “김해 대동 첨단일반산업단지 조성사업 환경영향평가서(보완 포함), 2017. 3, 김해대동 첨단산업단지(주)”, “김해 대동 첨단일반산업단지 조성사업에 변경에 따른 환경보전방안 검토서, 2018. 2, 김해대동첨단산업단지(주)” 참조)

5) 토지(분할, 분양)최소 한도(변경)

- 「산집법」 시행규칙 제39조의3 규정에 따른 입주기업체의 산업시설구역 및 복합구역의 최소 분할면적은 1,650㎡로 하며, 기타구역은 김해 대동첨단일반산업단지 지구단위계획(김해시 고시 제2024-29, 2024.01.30)을 준용하여 적용하며, 관리기관과 협의하여 함

6) 입주절차(변경없음)

- 산업시설구역(복합구역을 포함)에 입주하고자 하는 자 중 「산입법」 시행령 제42조의3 제4항 제1호에 의거 지정권자와 입주협약을 체결한 자는 우선적으로 입주 계약을 체결할 수 있음
- 산업단지에 입주하고자 하는 자는 「산집법」 제38조에 따라 관리기관에 산업단지 입주계약신청서를 제출하고 입주계약 체결

바. 지원시설 설치 및 운영계획(변경없음)

1) 설치계획(변경없음)

구분	필지수	면적(㎡)	공급방법	비고
지원시설	38	42,444	경쟁입찰	

2) 관리운영계획(변경)

- 입주기업체의 사업을 지원하는 용도의 시설과 「산집법」 시행령 제6조 제6항에 따른 입주기업체 사업지원을 위하여 지원기관이 설치하는 시설을 설치하되 본 산업단지 관리기본계획에 규정된 건축물의 범위 내에서 설치 가능함
- 최초 입주계약용도로 사용 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」에 따라 관리기관의 동의를 얻어 본 산업단지 관리기본계획에 규정된 건축물의 범위 내에서 사업내용을 변경할 수 있음
- 지원시설 설치 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 김해 대동첨단일반산업단지 지구단위계획(김해시 고시 제2024-29, 2024.01.30)을 준수하여야 함

사. 사후관리 계획(변경없음)

1) 목 표

- 「산집법」, 산업단지 관리지침 및 관리기본계획에 따라 산업단지의 합리적, 효율적 관리도모

2) 세부관리계획

가) 분양용지 관리

- 산업단지 내 분양용지는 「산집법」, 산업단지 관리지침 및 관리기본계획에 따라 사후관리

- 관리기관은 입주업체가 「산집법」 제42조 제1항 각 호에 해당하는 경우 입주계약을 해지할 수 있으며, 입주계약 해지 시 분양 계약은 자동 해지됨
- 공장 등의 설립을 완료하기 전(나대지 등)에 분양용지를 처분하는 경우 관리기관이 매수함. 다만, 관리기관이 매수할 수 없을 경우 「산집법」 제39조 제2항에 따라 매수신청을 받아 양도할 수 있음
- 「산집법」 제39조에 의거 산업단지 내 분양용지는 공장설립 등의 완료신고 후 5년 이내는 제3자에게 양도할 수 없으며, 부득이한 사유로 양도코자 할 경우에는 분양 당시의 가격으로 관리기관에 양도하여야 함
- 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하고자 하는 자는 「산집법」 제38조의2 제1항에 의거하여 공장설립 등의 완료신고 후 관리기관과 입주계약 또는 변경계약을 체결하여야 함
- 경매, 기타 법률에 의하여 공장 등을 취득한 자는 「산집법」 제40조 및 동법 시행규칙 제40조에 따라 1년 이내에 관리기관과 입주 계약을 체결하여야 하며, 법정기간 내 미계약시는 입주 자격이 있는 제3자에게 양도하여야 함
- 관리기관은 입주업체가 용지의 용도를 위반하여 사용하는 때에는 「산집법」 제41조에 의거 당해용지를 환수할 수 있으며, 「산집법」이 정하는 바에 따라 입주계약을 해제함
- 분양받은 용지의 지적확정 후 필지를 분할코자 할 경우, 개별공장 부지의 최소한도는 관리기본계획에 명시된 최소한도를 유지하여야 함. 단, 관리기관이 불가피한 사유가 있다고 인정하는 경우 조정할 수 있음

나) 환경관리(변경없음)

- 입주업체에서 배출되는 오염물질은 환경관련 법률이 정하는 바에 따라 폐수, 대기오염, 소음·진동 등의 배출허용기준에 적합하게 배출하여야 하며, 관리기관은 환경오염의 사전예방을 위해 낙동강유역환경청과 긴밀한 협조체제 구축
- 산업단지에서 배출되는 오·폐수, 대기오염물질, 폐기물 등의 적정처리를 위하여 산업단지 내 적정 처리시설을 설치하여 운영할 수 있도록 관리하여야 함
- 산업단지 입주업체 근로자 및 주변 주민들에게 쾌적한 휴식공간이 제공될 수 있도록 단지 내에 휴식, 운동공간 등 충분한 녹지공간 확보

다) 안전관리(변경없음)

- 관리기관은 풍수해 등 재해와 치안유지를 위해 산업 단지 인근에 파출소, 소방파출소 등을 유치하고, 관계기관과 재해복구 협조체제 구축
- 입주업체는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때와 토양오염관리대상 시설 설치 시에는 관계법령 및 기준을 준수하여야 함

라) 기반시설지원(변경없음)

- 관리기관은 산업단지 내 도로, 전력, 용수 등 기반시설의 원활한 공급을 위하여 공급기관과 긴밀한 협조체제 구축

아. 입주업체 지원사업 추진계획(변경없음)

1) 공장설립 지원계획

- 공장설립 업무 인.허가 업무 지원

2) 생산활동 지원계획

- 수출증진 및 각종 애로사항 타개를 위한 간담회 및 설명회 개최
- 융자자금(산업기반기금, 산업기술개발자금)지원 및 알선
- 인력수급을 위한 인력지원센터 운영추진
- 산·학·연 연계 시스템 구축을 통한 현장기술지도, 공동기술개발 등으로 기업 생산성 제고
기업지원 유관기관과의 Net-work구축을 통한 신속한 경영정보 제공

3) 근로자복지사업 계획

- 단지 내 근로자 복지시설을 설치 또는 유지하여 근로자의 건전한 여가활동 지원
- 단지 내 근로자 체육시설과 녹지공간을 확보하여 근로자의 체력증진 도모와 기업행사에 활용토록 제공

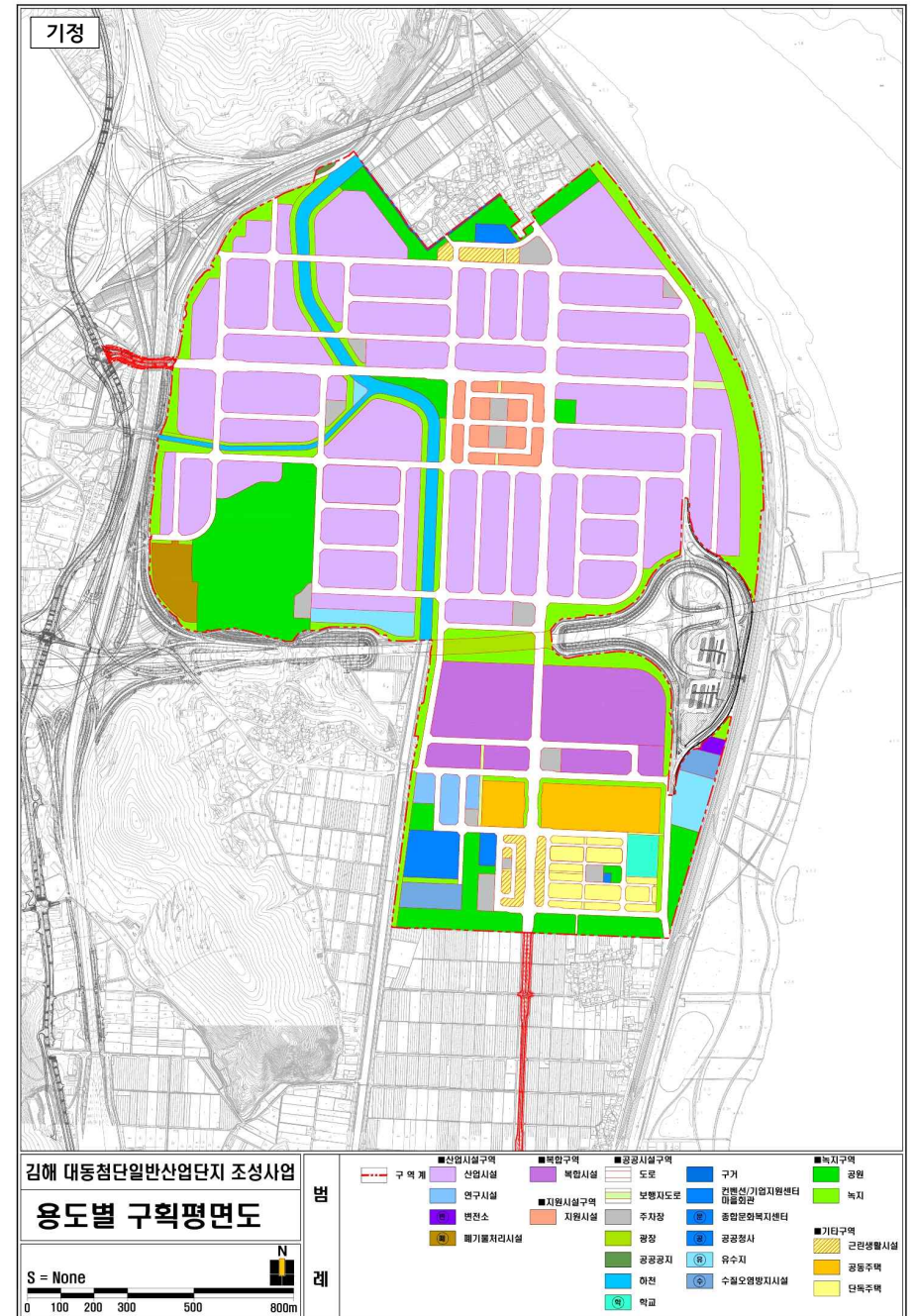
4) 경영 및 기술개발 지원

- 생산성 향상 및 품질관리활동 지원
- 공장자동화를 위한 기술 및 정보제공
- 입주업체 산업구조 고도화를 위한 지원활동 강화

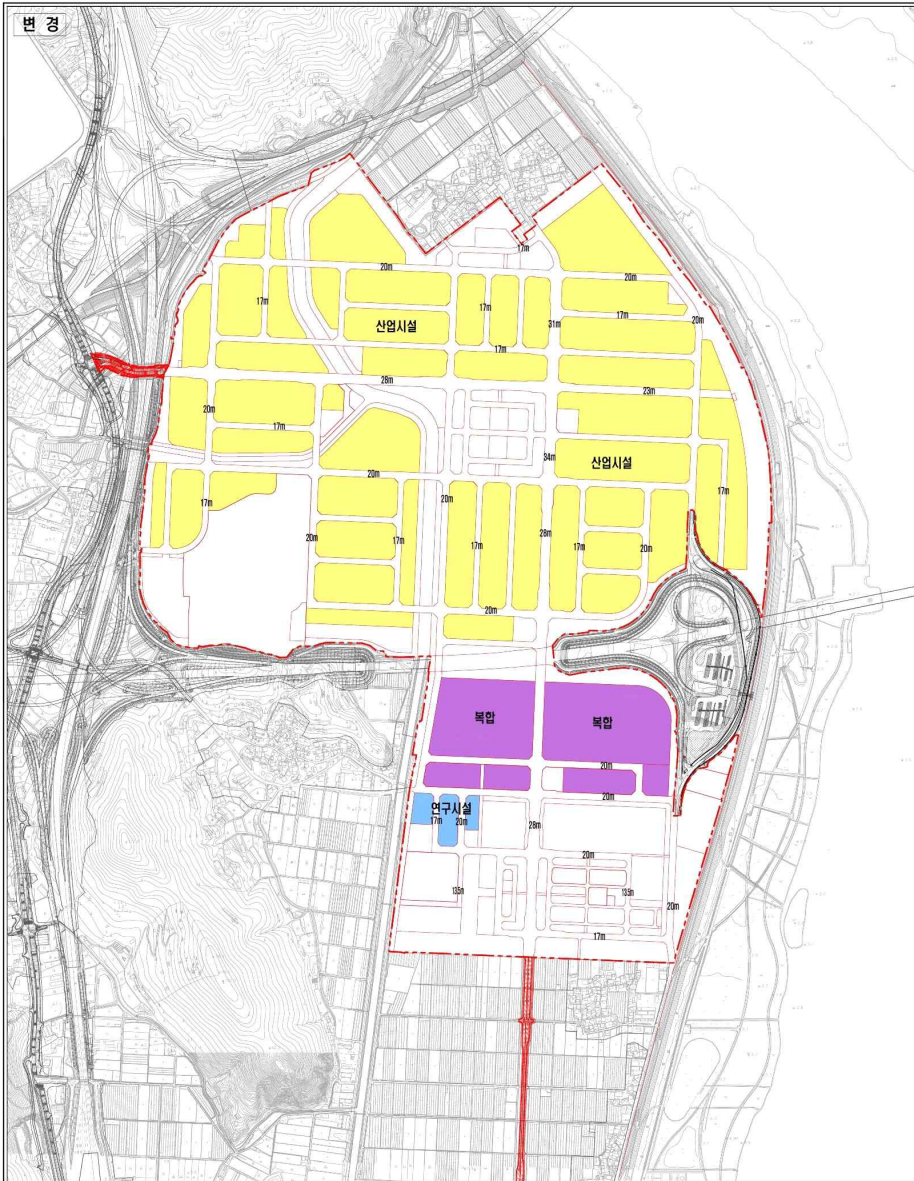
별첨

1. 용도별 구획평면도 (기정/변경)
2. 업종배치계획도 (기정/변경)
3. 관리면적계획도 (기정/변경)
4. 토지이용계획도 (기정/변경)

[별첨 1] 용도별 구획평면도 (기정)



[별첨3] 관리면적 계획도(변경)



김해 대동첨단일반산업단지 조성사업

관리면적 계획도

S = 1 : 5,000



범
례

- 구역 계
- 산업시설
- 연구시설
- 복합용지

[별첨4] 토지이용계획도- (기정)



김해 대동첨단일반산업단지 조성사업

토지이용계획도

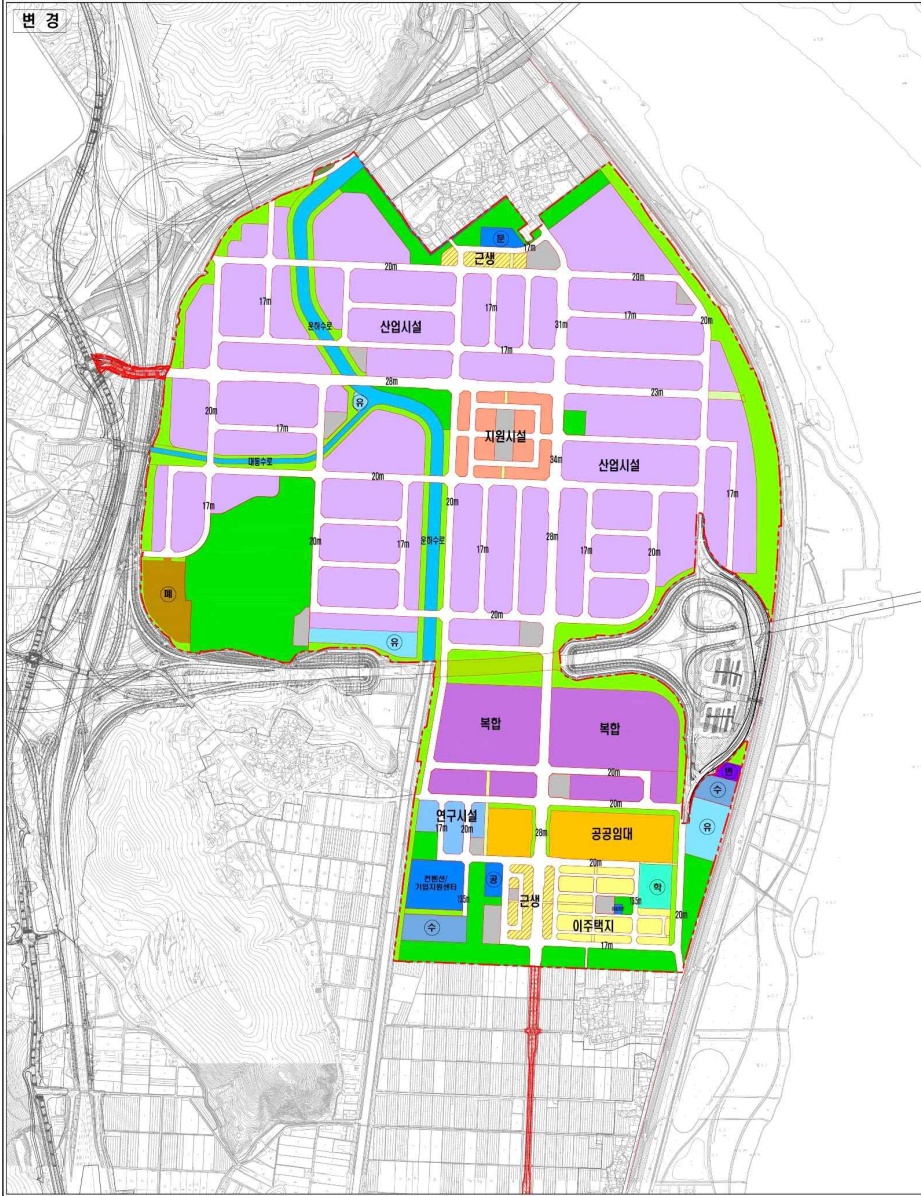
S = 1 : 5,000



범
례

- 구역 계
- 산업시설
- 연구시설
- 복합용지
- 근린생활시설
- 공동주택
- 단독주택
- 지원시설
- 도로
- 보행자도로
- 주차장
- 광장
- 공원
- 녹지
- 학원
- 주거
- 마을회관
- 중앙문화복지센터
- 공공청사
- 학교
- 유수지
- 변전소
- 수질오염방지시설
- 폐기물처리시설

[별첨4] 토지이용계획도- (변경)



김해 대동침단일반산업단지 조성사업

토지이용계획도

S = 1 : 5,000



범
례

구역계	산업시설	도로	구거	수용소
연구시설	복합용지	보행자도로	마을입구	배기물처리시설
근린생활시설	공공주택	주차장	종합문화복지센터	
단독주택	광장	공원	공공청사	
지원시설	녹지	하천	학교	
			유수지	
			변전소	