

경기도 고시 제2016-5209호

화성 전곡해양 일반산업단지 관리기본계획 변경 승인 고시

경기도 고시 제2010-282(2010. 9. 9.)호로 승인·고시한 전곡해양 일반산업단지 관리기본계획을 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조 규정에 따라 변경 승인하고 이를 다음과 같이 고시합니다.

2016. 9. 26.
경 기 도 지 사

1. 변경사유

가. 전곡해양 일반산업단지계획 변경승인 사항(입주대상 업종추가,업종배치계획 변경,지구 단위계획 등) 반영

※ 전곡해양 일반산업단지계획 변경사항은 경기도 고시 제2016-5180(2016. 8. 5.)호 참조

2. 산업단지 개요

가. 관리기관 및 산업단지 위치

- 관리기관 : 화성시
- 산업단지 위치 : 경기도 화성시 서신면 장외리 산 1-2번지 일대

나. 조성목적

- 국민소득 증대 및 주5일 근무제에 따른 해양레저 수요 증대
- 해양레저의 저변확대 및 차세대 성장동력인 해양산업의 육성·발전
- 마리나와 연계한 보트·요트의 제조, 수리, 판매, R&D 등을 갖춘 복합산업단지 조성

다. 추진경위

- 2008. 12. 29. : 산업단지계획 승인신청
- 2009. 3. 17. : 산업단지계획 심의위원회 심의
- 2009. 4. 20. : 환경영향평가(본안) 협의 완료
- 2009. 5. 8. : 수도권정비위원회 심의
- 2009. 5. 26. : 전곡 해양산업단지 계획 승인
- 2009. 6. 3. : 전곡해양산업단지계획 승인고시 (경기도고시 제2009-219호)
- 2010. 4. 9. : 전곡해양산업단지계획 1차변경 승인고시 (경기도고시 제2010-113호)
- 2010. 9. 9. : 전곡해양 일반산업단지 관리기본계획 승인고시 (경기도고시 제2010-282호)
- 2013. 4. 17. : 전곡해양 일반산업단지계획 2차변경 승인고시 (경기도고시 제2013-102호)
- 2014. 11. 7. : 전곡해양 일반산업단지계획 3차변경 승인고시 (경기도고시 제2014-5157호)
- 2015. 8. 5. : 전곡해양 일반산업단지계획 4차변경 승인고시 (경기도고시 제2015-5134호)
- 2015. 12. 1. : 전곡해양 일반산업단지계획 5차변경 승인고시 (경기도고시 제2015-5210호)
- 2016. 6. 30. : 전곡해양 일반산업단지계획 6차변경 승인고시 (경기도고시 제2016-5152호)
- 2016. 8. 5. : 전곡해양 일반산업단지계획 7차변경 승인고시 (경기도고시 제2016-5180호)

라. 분양현황(변경)

구 분	총면적 (㎡)	분양가능면적(㎡)			조성기간	사업시행사
		합 계	분양	미분양		
계	1,617,021.7	1,050,622.4	428,303.0	622,319.4	2009~2016	화성도시공사 경기도시공사
산업시설	964,393.4	964,393.4	427,303.0	537,090.4		
지원시설	52,319.3	52,319.3		52,319.3		
공공시설	474,239.9	33,909.7	1,000.0	32,909.7		
녹지시설	126,069.1	-	-	-		

※ 상기사항은 분양실적에 따라 변경될 수 있음.

마. 입주현황(변경)

구 분	계		분양		임대	
	업체수(개사)	면적(㎡)	업체수(개사)	면적(㎡)	업체수(개사)	면적(㎡)
계	211	964,393.4	198	909,053.2	13	55,340.2
'16년 7월 현재	109	427,303.0	109	427,303.0	-	-
향후계획	102	537,090.4	89	481,750.2	13	55,340.2

※ 상기 사항은 입주수요 등에 따라 변경될 수 있음.

바. 입지여건(변경)

시 설 명	총 계 획	사업기간	시행기관
도 로	· 대로(2개노선) : 98,167.4㎡ · 중로(25개노선) : 187,207.2㎡ · 소로(20개노선) : 11,918.3㎡	2009~2016	화성도시공사 경기도시공사
용 수	· 공업용수 : 6,095 ㎡/일 · 생활용수 : 663 ㎡/일		화성도시공사 경기도시공사
전 력	371,607 Mwh/년		한국전력공사
통 신	729 회선		한국통신
오·폐수처리	2,728 ㎡/일		화성도시공사 경기도시공사
폐기물처리장	· 지정폐기물 및 슬러지 : 위탁처리 · 생활폐기물 : 종량제처리 · 사업장배출시설 폐기물 : 지구내 폐기물처리장 처리		각 개별공장 위탁처리

3. 산업단지 관리기본계획

가. 기본방향

- 1) 합리적인 업종배치를 통한 산업단지 관리의 효율성 제고 및 입주기업체에 대한적극적인 지원활동을 전개함으로써 산업단지 활성화 도모
- 2) 해양산업과 관련된 국내기업, 외투기업, R&D 유치 및 이와 관련된 전기·전자등의 조립가공업종, 고부가가치 업종 기업유치를 통한 해양관련 산업의 선도적 거점단지로 구축하여 경기도 서부 지역경제 활성화에 기여

나. 산업단지 용도별 구획 계획(변경)

- 1) 용도별 구역면적 (단위 : ㎡)

총 면 적	산업시설구역	지원시설구역	공공시설구역	녹지구역
1,617,021.7 (100%)	964,393.4 (59.6%)	52,319.3 (3.2%)	474,239.9 (29.4%)	126,069.1 (7.8%)

2) 구역별 건축할 건축물의 범위(변경)

- 가) 산업시설구역 : 산업집적활성화및공장설립에관한법률(이하“산집법”이라한다)제2조제1호 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설로서 건축법 및 건축물 등의 설비기준 등 관련 법률에서 정한 규정사항을 반영한 건축물

나) 지원시설구역

- ① 산집법 제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물과 동법 제44조 제1항의 규정에 따라 관리기관이 입주기업체의 지원사업을 위해 설치 및 허가하는 건축물

※ 지원시설구역 용도별 허용용도는 지구단위계획에서 정한 용도별 허용용도를 준수 하여야 하며 건축 승인에 관한 사항은 화성시 조례 등 관련 규정에 따름(붙임 #3참조)

- 다) 공공시설구역 : 주차장 및 공공기관이 설치하는 공공시설
 - 주차장용지의 용도별 허용용도는 지구단위계획에서 정한 용도별 허용용도를 준수 하여야 함 (붙임 #3참조)
- 라) 녹지시설구역 : 녹지구역의 유지관리에 필요한 건축물
- 3) 용도별 구획 평면도 : 붙임 #1(토지이용계획도)
- 4) 지구단위계획(용도별) : 붙임 #3
- ※ 자세한 사항은 경기도 고시 제2016-5180(2016. 8. 5.)호 참조

다. 업종별 배치계획(변경)

1) 배치기준

- 가) 해양산업과 관련된 산업은 전곡항과 인접한 서측공간에 배치하여 전곡항의 마리나 시설 등 관광레저시설과 연계토록 수립
- 나) 유치업종 및 시설간의 연관성과 주변 환경에 미치는 영향 등을 고려하여 업종별 블록화 배치

2) 세부 배치계획

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고		
	계	1공구	2공구				
합 계	964,393.4	768,539.5	195,853.9	100.0			
(30)자동차 및 트레일러 제조업, (31)기타 운송장비 제조업	149,239.8	149,239.8	-	15.5	A-1	해양 첨단	①
(25)금속가공제품 제조업, (29)기타 기계 및 장비 제조업	345,631.8	345,631.8	-	35.8	A-2		
(20)화학물질 및 화학제품제조업, (22)고무 및 플라스틱제품제조업	74,949.4	74,949.4	-	7.8	B-1	신소재· 신물질	②
(23)비금속광물제품제조업, (24)1차금속제조업	45,255.6	45,255.6	-	4.7	B-2		
(26)전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업, (27)의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업, (28)전기장비 제조업	71,687.4	71,687.4	-	7.4	C전기·전자		③
(13)섬유제품 제조업, (17)펄프, 종이 및 종이제품제조업, (32)가구 제조업	19,192.0	19,192.0	-	2.0	D복합		④
(10)식품품 제조업, (20)화학물질 및 화학제품제조업, (22)고무 및 플라스틱제품제조업, (25)금속가공제품제조업, (26)전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업, (29)기타 기계 및 장비 제조업, (30)자동차 및 트레일러 제조업, (32)가구 제조업, (52)창고 및 운송관련 서비스업	165,032.0	62,583.5	102,448.5	17.1	E-1	배치 계획 생략	⑤
(10)식품품 제조업, (20)화학물질 및 화학제품제조업, (22)고무 및 플라스틱제품제조업, (23)비금속광물제품제조업, (24)1차금속제조업, (25)금속가공제품제조업, (27)의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업, (29)기타 기계 및 장비 제조업, (31)기타 운송장비 제조업	93,405.4	-	93,405.4	9.7	E-2		

3) 업종별 배치계획 : 붙임 #2

라. 중소기업 임대용지 공급(변경)

- 1) 목 적 : 중소기업의 경쟁력강화 지원 및 산업단지 활성화 도모
- 2) 관련규정 : 산업입지의 개발에 관한 통합지침 제17조 (임대용지의 확보)
- 3) 임대용지 면적 : 55,340.2㎡ (산업시설용지의 5.7%)
- 4) 임대 운영계획
 - 가) 입주자격 : 중소기업기본법 제2조의 규정에 의한 중소기업으로서 전곡해양산업단지 유치업종에 해당하는 제조업
 - 나) 유치업종 : 섬유제품 제조업(13), 금속가공제품 제조업(25), 전자부품, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26), 의료, 정밀, 광학기기 및 시계제조업(27), 전기장비 제조업(28), 기타 기계 및 장비제조업(29), 자동차 및 트레일러 제조업(30), 기타 운송장비 제조업(31), 가구 제조업(32)

- ※ 입주제한업종 : 섬유제품 제조업 중 염색업종 제외
- ※ 유치업종 및 임대용지 위치 등은 향후 관리기관과 협의하여 조정가능
- 다) 입주(임대)절차 : 산집법 제38조의 규정에 의거 산업단지 입주계약 신청서를 관리기관에 제출하여 관리기관과 입주계약 체결하고 산업용지 사업시행자(화성도시공사,경기도시공사)와 임대차계약을 체결

마. 입주관리계획(변경)

1) 입주대상업종 : 제9차 한국표준분류상 아래 표에 명시한 업종

구분	업 종 명		
유치업종	C제조업	(10)	식료품 제조업
		(13)	섬유제품 제조업
		(17)	펄프, 종이 및 종이제품제조업
		(20)	화학물질 및 화학제품제조업
		(22)	고무 및 플라스틱제품제조업
		(23)	비금속광물제품제조업
		(24)	1차금속제조업
		(25)	금속가공제품 제조업
		(26)	전자부품,컴퓨터,영상,음향 및 통신장비제조업
		(27)	의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업
		(28)	전기장비 제조업
		(29)	기타 기계 및 장비 제조업
		(30)	자동차 및 트레일러 제조업
		(31)	기타 운송장비 제조업
		(32)	가구 제조업
H운수업	(52)	창고 및 운송관련 서비스업	

주) H52 창고 및 운송관련 서비스업 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제7호에 의한 시설에 한한다

2) 입주제한업종(변경)

- 10110(도축업), 섬유제품 제조업(13) 중 염색업종, 20119 기타 기초유기화학물질 제조업, 20129 기타 기초무기화학물질 제조업, 22112 타이어 재생업, 23311 시멘트 제조업, 23322 레미콘 제조업, 23991 아스콘 제조업, 24311 선철주물 주조업, 24312 강주물 주조업, 24321 알루미늄주물 주조업, 24322 동주물 주조업, 25922(도금업)은 배치계획에서 제외
- 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 규정에 의한 특정수질유해물질 및 중금속(크롬, 철, 아연, 망간, 불소, 니켈) 배출 업종, 다만 배출자가 해당 특정수질유해물질 및 중금속을 전량 위탁처리할 경우 입주 허용
- 「대기환경보전법」 규정에 의한 특정대기유해물질 중 1개 물질 배출량이 연간 10톤 이상 또는 2개 이상의 물질이 연간 25톤 이상 배출되는 업종
- 산업단지 관리기관(화성시)에서 산업단지 입주에 부적합하다고 판단되는 업종

3) 입주자격

가) 산업시설구역

- 산집법 시행령 제6조에 의한 입주자격을 갖춘 자로서 기존공장을 이전하거나 동법 제13조의 규정에 의하여 신설 또는 증설하는 공장

나) 지원시설구역

- 입주기업체의 사업지원에 필요한 사업자로서 산집법 제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관으로서 동법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자
- 관리기관이 입주기업체의 지원을 위하여 입주를 허가하는 자

다) 주차장

- 관련 법령 및 화성시 관련 조례에 따라 주차장 사업을 영위코자 하는 실수요자

4) 산업시설용지 입주 우선 순위

가) 전곡해양산업단지 입주자격을 갖추고 분양신청면적이 16,500m²이상 이전을 희망하는 업체

나) 전곡해양산업단지에 편입되어 보상을 받은 후 이주한 업체 또는 이전이 불가피한 업체

다) 화성시 관내에서 이전 또는 확장하고자 하는 업체

라) 수도권(과밀억제지역, 성장관리지역, 자연보전지역)에서 이전하고자 하는 업체

마) 기타 입주자격을 갖추고 입주하고자 하는 업체

- ※ 산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령 제42조의3 제4항에 따라 사업시행자는 산업단지 지정권자와 입주협약을 체결한 기업에 대하여는 그 기업이 직접 사용할 산업시설용지를 수의계약으로 공급할 수 있음

5) 입주절차

- 산집법 제38조의 규정에 의거 산업단지 입주계약신청서를 관리기관에 제출하고 관리기관과 입주계약 체결

바. 사후관리계획(변경)

1) 분양용지 관리

- 산업단지 내 분양용지는 산집법, 산업단지관리지침, 관리기본계획 및 지구단위계획에 의거 관리

2) 환경관리

- 입주업체는 환경관련 법률 및 지자체에서 정하는 바에 따라 폐수, 대기, 소음, 진동 등의 배출허용기준에 적합하게 배출
- 산업단지에서 배출되는 오·폐수의 적정처리를 위하여 산업단지내 적정처리시설 등을 설치하여 운영할 수 있도록 관리하며, 폐수종말처리시설의 유지관리비는 오염물질 부하량을 기준하여 원인자가 부담하여야 함
- 폐수는 각 공장에서 1차 처리 후 오수관에 연결하여 폐수종말처리장에서 최종처리 후 방류
- ※ 폐수종말처리시설 유입수질 기준의 경우 아래 허용기준에 맞추어 배출하여야 함, ()는 폐기물 처리시설 침출수에 적용

구 분	BOD(mg/L)	COD(mg/L)	SS(mg/L)	T-N(mg/L)	T-P(mg/L)
산업시설용지 폐수배출시설	210(140)	225(150)	225(150)	60(40)	12(8)

3) 안전관리

- 관리기관은 재해와 치안유지를 위해 파출소, 소방파출소 등 관계기관과 재해복구 등 협조체제 구축
- 산집법 제45조 및 동법시행령 제58조 제1항에 의거 안전관리계획 수립 시행하고 재해발생시 유관기관과 긴밀히 협조하여 복구 실시

4) 기반시설지원

- 관리기관은 산업단지내 도로, 전력, 용수 등 기반시설의 수급에 차질이 없도록 공급 기관과 긴밀한 협조체제 구축

사. 지원시설설치 및 운영에 관한 사항

1) 기본방향

- 입주기업체 사업을 지원하기 위하여 필요한 공공행정, 우정, 소방, 통신, 금융·보험, 복리후생, 교육연구시설, 업무시설 등과 산집법 시행령 제6조 제6항 규정의 사업을 위한 시설의 설치
- ※ 입주기업체를 위한 신속한 지원시설의 설치를 도모하기 위해 지원시설을 분양받아 실제로 해당사업을 수행할 실수요자에게 공급함을 원칙
- 입주기업체의 생산활동 지원 및 근로자의 후생복지 향상을 도모

2) 지원(공공)시설 설치계획

가) 입주기업체 지원을 위한 시설

- 지원시설용지 : 52,319.3m²
- 지원시설 설치계획 : 산집법에서 정한 지원기관으로서 금융·의료·교육·근린생활 시설, 업무시설 등 입주 가능한 시설

나) 용수공급 계획

- 생활용수공급(별도 공업용수 공급 안됨)은 사업대상지와 인접한 지방도 318호선(탄도-송산간 도로)에 매설된 광역상수도(D700mm)에서 분기하여 송수관로(D500mm)를 거쳐 사업지내 배수지를 통해 단지 내로 공급
- 용수량 : 6,758m³/일(공업용수 : 6,095m³/일, 생활용수 : 663m³/일)

다) 오·폐수처리 계획

- 오수는 오수관에 연결하여 폐수종말처리장에서 최종 처리
- 폐수는 각 공장에서 1차 처리 후 오수관에 연결하여 폐수종말처리장에서 최종 처리 후 방류

라) 폐기물처리 계획

- 단지내 폐기물은 크게 생활폐기물과 산업폐기물로 구분하여 각각의 성분별 발생량을 추정하여 처리
- 처리시설은 산업단지에서 배출되는 폐기물을 자체 처리할 수 있는 적정규모로 계획
- 처리시설은 단지외곽으로 배치하여 단지내 쾌적성을 유도하고 시설주위에 완충녹지 공간 확보

아. 기타 산업단지를 위하여 필요한 사항(변경)

1) 산업용지의 최소필지 분할면적

「산집법 시행규칙」 제39조의3(산업용지 분할기준)제2항에서 “관리기본계획에서 정하는 최소 분할면적”은 1,650m²이상으로 한다.

2) 산업용지를 분할하고자 하는 자는 분할된 산업용지의 활용에 필요한 기반시설

(도로,용수,상하수도,전기,가스,고속통신망)을 설치하여야 한다.

3) 관리기관은 입주기업체가 분양받은 산업용지의 전부 또는 일부가 입주계약에 따른 용도로 사용되지 아니하고 있을 때에는 당해 산업용지를 환수할 수 있으며, 산집법이 정하는 바에 따라 입주계약을 해지함

4) 입주기업은 선량한 관리자로서 대상 토지를 보존,관리하여야 하며, 인접 도로, 상하수도 시설,보도,경계석,가로등,가로수 등 공공시설을 파손,훼손하지 않아야하며, 파손,훼손하는 경우 즉시 원상회복하여야 한다.(관련법에 저촉되는 행위를 한 경우 별도 행정처분으로 불이익을 받을 수 있음)

5) 분양계약 및 임대차계약 해지시 입주계약을 해지함.

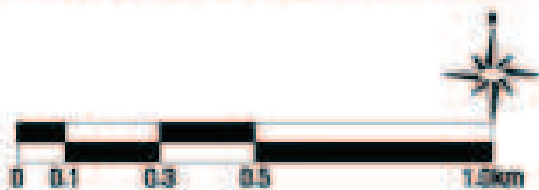
6) 본 관리기본계획에 규정하지 않은 사항은 산집법 및 산업단지관리지침, 지구단위계획 등 관련 법률에 따라 관리한다

[붙임 #1]

전곡해양산업단지 용도별 구획평면도



전곡해양 일반산업단지
조 성 계 획
토 지 이 용 계 획 도

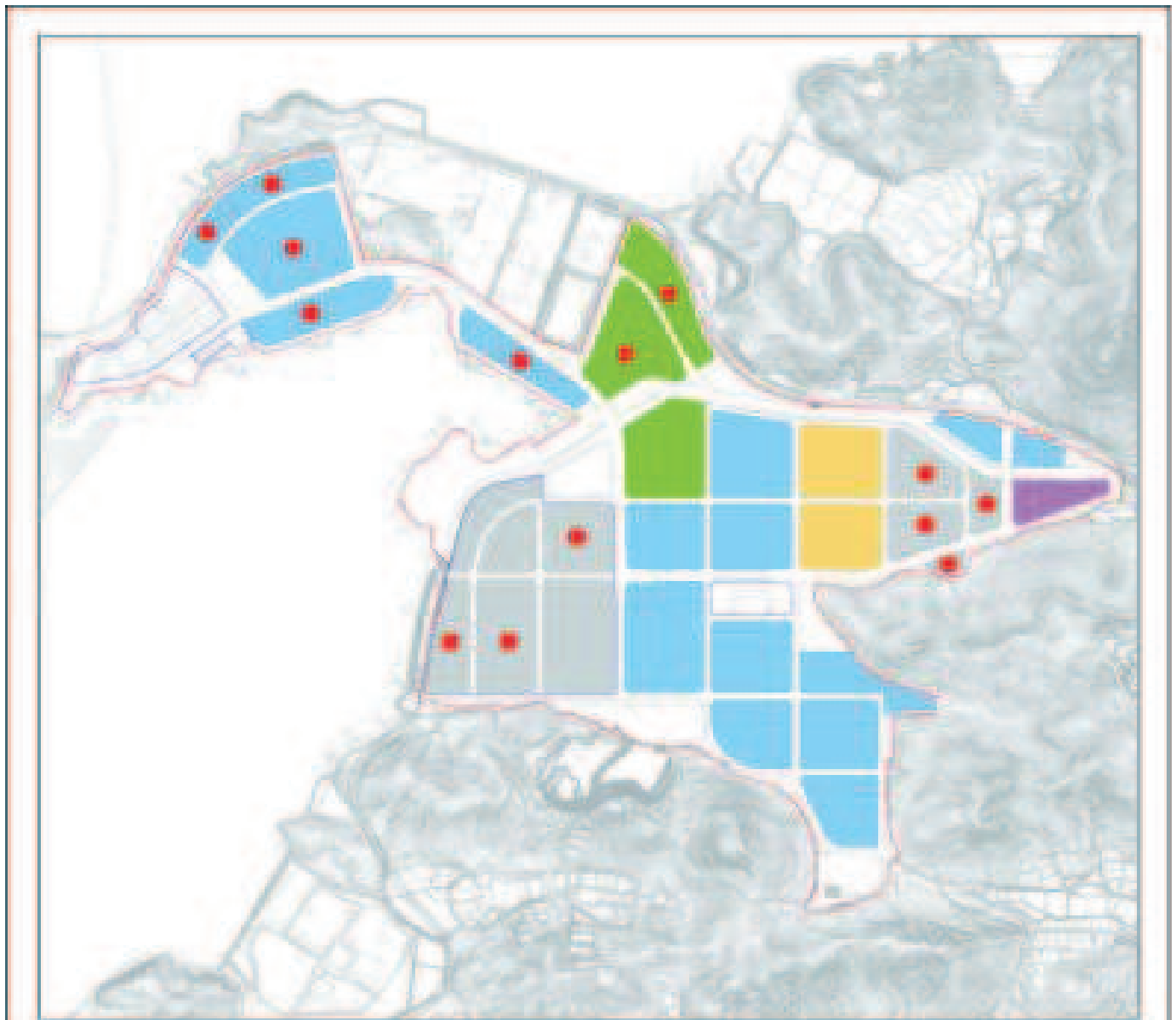


- 범 려 -

상업지구제1경구	상업지구제2경구
산업시설용지	연구시설용지
주거용대형주택용지	자연시설용지
녹지	공원
공공공과	경장
해안	특수공업지구
불기물처리장	주차장
도로	모험터도면
배수과	산림시설
주유소	

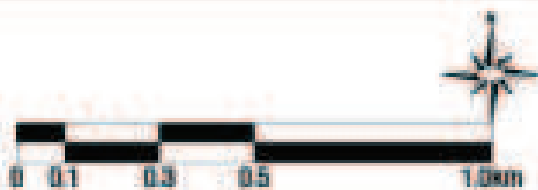
[붙임 #2]

업종별 배치계획도



전북해양 일반산업단지
조 성 계 획

업 종 배 치 계 획 도



- 범 례 -

	사업지구별(구역)		사업지구별(구역)
	일반산업단지		청정지역
	· A-1 : 25, 27(기계설비, 금속공업)		· B-1 : 25, 27(화학공업, 플라스틱)
	· A-2 : 25, 27(금속, 기계)		· B-2 : 25, 27(화학공업, 1차산업)
	간소청·간결청		25, 27, 28(주거·복지)
	· B-1 : 25, 27(화학공업, 플라스틱)		25, 27, 28(주거·복지)
	· B-2 : 25, 27(화학공업, 1차산업)		25, 27, 28(주거·복지)
	25, 27, 28(주거·복지)		25, 27, 28(주거·복지)
	25, 27, 28(주거·복지)		25, 27, 28(주거·복지)
	공공시설·청사		25, 27, 28(주거·복지)
	· E-1 : 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32		25, 27, 28(주거·복지)
	· E-2 : 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31		

[붙임 #3] 지구단위계획(용도별)

1. 산업시설용지

위치	구분	계획내용	
산업시설용지	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> · 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 물류시설 (물류단지 제외) · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조에 따른 공장으로서 산업단지 유치업종배치계획에 부합하는 업종 · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조에 의한 산업단지관리기본계획에서 정하는 입주대상산업 또는 시설의 비제조업 건축물 · 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 <ul style="list-style-type: none"> - 지식산업센터 설치시 근린생활시설 등 지원시설 : 건축연면적의 20퍼센트 이내 - 지식산업센터내 운동시설 : 지원시설면적의 30퍼센트 이내 · 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 ※'전곡해양 일반산업단지관리계획' 참조
		불허용도	· 허용용도 이외의 용도
	건폐율	· 80%	
	용적률	· 250%	
	높이	· 50m 이하(고가수조, 굴뚝 등 시설물과 그 밖의 공작물은 90m 이하)	
	배치	· 시행지침 참조	
	형태	-	
	색채	-	
	건축선	-	

※ 기타 세부사항은 전곡해양 일반산업단지 지구단위계획시행지침 참조

2. 주거용지(이주자택지)

위치	구분	계획내용	
주거용지 (이주자택지)	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법시행령」 [별표1] 제1호의 단독주택 · 「건축법시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 · 「건축법시행령」 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 · 「건축법시행령」 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) ※ 단독주택 이외의 용도(제1종 및 제2종근린생활시설)는 지상1층에만 설치하고 건축물 전체 연면적의 40%를 초과할 수 없음 · 「주택법」 제2조 제4호의 도시형생활주택(도시형생활주택은 타용도와 복합하여 설치하며, 주차장을 제외한 건축연면적의 80% 이하의 범위에서 2층 이상에 설치) ※'전곡해양 일반산업단지관리계획' 참조
		불허용도	· 허용용도 이외의 용도
	건폐율	· 60%	
	용적률	· 180%	
	높이	· 4층 이하(필로티 포함)	
	배치	· 시행지침 참조	
	형태	· 시행지침 참조	
	색채	· 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이루어야 함 · 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려	
	건축선	· 건축한계선 : 도로변 1m ※ 구체적인 내용은 지구단위계획 결정도를 따름	

※ 기타 세부사항은 전곡해양 일반산업단지 지구단위계획시행지침 참조

3. 지원시설용지

위치	구분	계획내용
지원시설용지	용도	<ul style="list-style-type: none"> · 「주택법」 제2조 제4호의 도시형생활주택(도시형생활주택은 타용도와 복합하여 설치하며, 주차장을 제외한 건축연면적의 80% 이하의 범위에서 2층 이상에 설치) · 「건축법시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 중 기숙사 · 「건축법시행령」 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 · 「건축법시행령」 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외) · 「건축법시행령」 [별표1] 제5호의 문화 및 집회시설(전시장, 공연장 포함) (마권 장외발매소, 마권 전화투표소, 관람장 및 동·식물원 제외) · 「건축법시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설 중 종교집회장[불안당(납골당) 제외] · 「건축법시행령」 [별표1] 제7호의 판매시설 중 상점 · 「건축법시행령」 [별표1] 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 요양병원 및 격리병원 제외) · 「건축법시행령」 [별표1] 제10호의 교육연구시설 · 「건축법시행령」 [별표1] 제11호의 노인복지주택 제외) · 「건축법시행령」 [별표1] 제13호의 운동시설 · 「건축법시행령」 [별표1] 제14호의 업무시설(오피스텔) · 「건축법시행령」 [별표1] 제15호의 숙박시설중 관광숙박시설(지원1, 지원2에 한함) · 「건축법시행령」 [별표1] 제18호의 창고시설 · 「건축법시행령」 [별표1] 제20호의 자동차관련시설 · 「건축법시행령」 [별표1] 제24호의 방송통신시설 ※'전국해양 일반산업단지관리계획' 참조
		불허용도
	건폐율	· 60%
	용적률	· 250%(단, 지원1, 지원2 : 600%)
	높이	· 5층 이하(단, 관광숙박시설은 최대 7층까지 허용)
	배치	· 시행지침 참조
	형태	· 시행지침 참조
	색채	· 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이루어야 함 · 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려
	건축선	· 건축한계선 : 도로변 2m ※ 구체적인 내용은 지구단위계획 결정도를 따름

※ 기타 세부사항은 전국해양 일반산업단지 지구단위계획시행지침 참조

4. 주차장용지

위치	구분	계획내용
주차장용지	용도	<ul style="list-style-type: none"> · 「주차장법」 제2조에 따른 노외주차장 ※ 주차전용건축물로 설치할 경우 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95% 이상이어야 함. 다만, 주차장 외의 용도로 사용되는 부분이 「건축법시행령」 [별표1]에 따른 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외), 문화 및 집회시설(마권 장외발매소, 마권 전화투표소, 관람장 및 동·식물원 제외), 종교시설 중 종교집회장(불안당(납골당) 제외), 판매시설 중 상점, 운동시설, 업무시설, 자동차 관련시설인 경우에는 주차장으로 사용되는 비율이 70% 이상이어야 함 ※'전국해양 일반산업단지관리계획' 참조
		불허용도
	건폐율	· 70%(단, 주차전용건축물은 「주차장법」 제12조의2를 준용함)
	용적률	· 250%(단, 주차전용건축물은 「주차장법」 제12조의2에도 불구하고 최대 300%를 준용함)
	높이	· 5층 이하
	배치	-
	형태	-
	색채	-
건축선	· 건축한계선 : 도로변 2m ※ 구체적인 내용은 지구단위계획 결정도를 따름 ※ 주1의 경우 소(국)2-1과 접한 도로변 용지의 건축한계선(부지경계 2m까지) 안에 보행자가 통행 할 수 있도록 전폭(2m)으로 보도를 설치하여야 한다. (전국해양일반산업단지 조성사업 교통영향분석·개선대책 참조)	

※ 기타 세부사항은 전국해양 일반산업단지 지구단위계획시행지침 참조

5. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 교통처리계획

구 분	계획내용
공동사항	획지 내 차량출입 - 차량의 출입구는 지구단위계획에서 지정한 차량출입불허구간을 제외한 구간에 설치하여야 하며, 필지에 접한 도로중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하고, 도로의 가각부에는 설치할 수 없다.
산업시설용지	주차장 확보 기준 - 산업시설용지의 부설주차장 설치 기준은 「화성시 주차장 설치 및 관리 조례」 별표 3의 규정에도 불구하고, 시설면적 200㎡당 1대를 확보도록 한다.

2) 대지내 공지에 관한 계획

구 분	계획내용
산업시설용지 주거용지 주차장용지	공개공지 및 대지안의 조경 - 공개공지 및 대지안의 조경은 「건축법」 및 「화성시 건축조례」 등 관련법령 및 지침의 기준에 적합하게 설치하여야 한다.
지원시설용지	전면공지 - 전면공지에는 주차장과 담장을 설치할 수 없다. - 보도가 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다. - 대지경계선에서 일정길이 이상을 이격하여 건축한계선이 지정되어 대지내 공지가 발생하는 경우 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량의 진·출입을 불허하기 위하여 볼라드, 돌의자 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니하다. - 보도와 접하는 필지의 건축한계선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면보도의 조성방법에 따라야 한다. 그리고 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다. - 단처리 : 지구단위계획에 의한 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다. - 적용의 예외 : 지구단위계획상 보도의 확장 외의 목적으로 지정된 대지내 공지는 위의 단처리와 포장에 대한 지침을 따르지 아니하여도 무방하며, 지형여건상 불가피하다고 판단될 경우 단처리도 예외로 한다. 공개공지 및 대지안의 조경 - 공개공지 및 대지안의 조경은 「건축법」 및 「화성시 건축조례」 등 관련법령 및 지침의 기준에 적합하게 설치하여야 한다.

3) 옥외광고물 등에 관한 계획

구 분	계획내용
일반사항	지구내 건축, 공공시설물 및 옥외광고물 설치시에는 '화성시 기본경관계획' 제5장제1절제3조 세부 권역 경관설계 지침 중 유형3(해안) 및 제5장제3절 구성요소별 경관설계지침을 준용 지구내에서 「화성시 경관조례」에 따른 연안육역 외에서의 건축허가(신고포함)시에는 경관협의를 실시
산업시설용지	입주업체의 홍보 및 안내와 관련없는 내용에 대한 간판, 입간판, 현수막, 벽보의 게시를 할 수 없다. 돌출간판은 다른 돌출간판과 동일 크기로 상·하 일직선상에 위치시키도록 한다. 건물 외부에 면하는 창에는 창문이용광고물(선풍 등)을 일체 붙일 수 없다. 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 화성시에서 규정한 「화성시 옥외광고물 등 관리 조례」 등 관련법령 및 조례에서 정한 바에 따른다.
주거용지 주차장용지 (주차전용건축물)	옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 화성시에서 규정한 「화성시 옥외광고물 등 관리 조례」, 「화성시 기본경관계획」 등 관련법령, 조례 및 지침에서 정한 바에 따른다.
지원시설용지	광고물의 수량은 업체당 2개 이내로 한정한다. 돌출간판은 다른 돌출간판과 동일 크기로 상·하 일직선상에 위치시키도록 한다. 건물 외부에 면하는 창에는 창문이용광고물(선풍 등)을 일체 붙일 수 없다. 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 화성시에서 규정한 「화성시 옥외광고물 등 관리 조례」 등 관련법령 및 조례에서 정한 바에 따른다.