김해시고시 제2018 - 266호

김해테크노밸리 일반산업단지 사업시행자 지정 및 실시계획 승인 고시

김해시 공고 제2018-1440호(2018.4.13.)로 준공된 김해테크노밸리 일반산업단지에 대하여 「산업입지 및 개발에 관한 법률」제16조에 따라 사업시행자를 지정하고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」제13조의4, 제18조에 따라 실시계획을 승인 고시합니다.

2018. 11. 23.

김 해 시 장

1. 산업단지 명칭(변경없음)
2. 산업단지의 지정목적 및 필요성(변경없음)
3. 지정 대상지역의 위치 및 면적(변경없음)
4. 산업단지의 개발기간 및 개발방법(변경없음)
5. 사업시행자의 성명 및 주소(변경없음)
6. 사업시행지역의 토지이용현황(변경없음)
7. 주요 유치업종 및 유치업종 배치계획(변경없음)
8. 토지이용계획 및 기반시설계획(변경없음)
9. 에너지사용계획(변경없음)
10. 산업단지의 개발을 위한 주요 시설의 지원계획 (변경없음)
11. 사업비 및 자금조달계획서 (변경없음)

12. 개발되는 토지 또는 시설물의 관리처분에 관한 계획(변경)

○ 김해테크노밸리 지구 내

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		1,644,010.8		1,644,010.8	100.0	
처분대상용지	소 계	1,163,134.2	감) 11,736.5	1,151,397.7	70.0	
	산업시설용지	1,067,682.8		1,067,682.8	64.9	임대용지(21,356㎡) 포함 (산업시설용지 면적대비 2.0%)
	산업지원시설용지	14,397.2		14,397.2	0.9	
	물류유통시설용지	31,821.7		31,821.7	1.9	
	상업시설용지	21,537.8		21,537.8	1.3	
	주차장	22,454.7	감) 11,736.5	10,718.2	0.7	
	전기공급설비	5,240.0		5,240.0	0.3	
국가/지자체 무상귀속 시설용지	소 계	480,876.6	증) 11,736.5	492,613.1	30.0	
	도로	286,388.3 (291,452.3)		286,388.3 (291,452.3)	17.4 (17.7)	하천①과 일부 중복결정(5,064㎡)
	보행자전용도로	1,272.9 (1,772.9)		1,272.9 (1,772.9)	0.1 (0.1)	하천①과 일부 중복결정(500㎡)
	주차장	3,229.8	증) 11,736.5	14,966.3	0.9	◦주차장 4-33호 ◦주차장 4-29호(추가) ◦주차장 4-32호(추가) ◦주차장 4-34호(추가)
	공원	31,249.3		31,249.3	1.9	
	녹지	67,991.5		67,991.5	4.1	
	하천	56,658.5		56,658.5	3.4	도로 및 보행자전용도로 중복결정 (5,564㎡)
	유수지	33,077.0		33,077.0	2.0	
	수질오염방지시설	349.3		349.3	0.1	
	공공서비스시설	660.0		660.0	0.1	건축물 1식 포함

주 : ( )는 하천과 중복결정된 면적(5,564㎡) 포함 시의 하천면적임.

○ 김해테크노밸리 지구 외(산업단지 외 준용사업)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
국가/지자체 무상귀속 시설용지	계	13,350	-	13,350	100.0	
	하 천	9,165	-	9,165	68.7	관리청이 아닌 자의 공사시행
	유 수 지	4,185	-	4,185	31.3	도시계획시설

13. 사업시행지역안에 존치하고자 하는 기존공장이나 건축물 등의 명세서 (해당사항 없음)

14. 사업시행지역의 토지·건물 또는 권리 등의 매수·보상 및 주민이주대책에 관한 서류(변경없음)

15. 공공시설물 및 토지 등의 무상귀속과 대체에 관한 계획서(변경)

가. 무상귀속 및 대체에 관한 공공시설물 및 토지 등의 조서 총괄(변경)

1) 국가 및 지방자치단체 귀속분 총괄

(단위 : 개소, ㎡, %)

구 분	시설 수	면 적			구성 비	비 고
		기정	변경	변경후		
계	75	494,226.6	증)11,736.5	505,963.1	100.0	
도로	44	286,388.3 (291,452.3)		286,388.3 (291,452.3)	56.6 (57.6)	◦하천①과 일부중복결정(5,064㎡)
보행자전용도로	9	1,272.9 (1,772.9)		1,272.9 (1,772.9)	0.2 (0.3)	◦하천①과 일부중복결정(500㎡)
주차장	4	3,229.8	증)11,736.5	14,966.3	3.0	◦주차장 4-33호 ◦주차장 4-29호(추가) ◦주차장 4-32호(추가) ◦주차장 4-34호(추가)
공원	3	31,249.3		31,249.3	6.2	
녹지	9	67,991.5		67,991.5	13.4	
하천	2	65,823.5		65,823.5	13.0	◦도로 및 보행자전용도로 중복결정(5,564㎡) - 지구내 : 56,658.5㎡ - 지구외 관리청이 아닌자의 공사 시행구간 : 9,165㎡
유수지	5	37,262.0	-	37,262.0	7.4	- 지구내 : 4개소, 33,077㎡ - 지구외 : 1개소, 4,185㎡
수질오염방지시설	1	349.3	-	349.3	0.1	
공공서비스시설용지	1	660.0	-	660.0	0.1	◦건축물 1식 포함

주 : 면적 '( )'는 하천과 중복결정된 면적임.

나. 대체시설을 시행할 자 및 시행방법(변경없음)

1) 시행할 자 : 사업시행자

2) 시행방법 :「산업입지 및 개발에 관한 법률」제7조에 따른 일반산업단지 개발사업(공영개발-제3섹터방식)

다. 대체시설을 관리할 자 : 귀속기관의 장(변경없음)

3) 국가 및 지방자치단체 무상귀속분

○ 국가 및 지방자치단체 무상귀속분 총괄

(단위 : 개소, ㎡, %)

구 분	시설수	면 적			구성비	비 고
		기정	변경	변경후		
계	75	494,226.6	증)11,736.5	505,963.1	100.0	
도로	44	286,388.3 (291,452.3)		286,388.3 (291,452.3)	56.6 (57.6)	◦하천①과 일부중복결정(5,064㎡)
보행자전용도로	9	1,272.9 (1,772.9)		1,272.9 (1,772.9)	0.2 (0.3)	◦하천①과 일부중복결정(500㎡)
주차장	1	3,229.8	증)11,736.5	14,966.3	3.0	◦주차장 4-33호 ◦주차장 4-29호(추가) ◦주차장 4-32호(추가) ◦주차장 4-34호(추가)
공원	3	31,249.3		31,249.3	6.2	
녹지	9	67,991.5		67,991.5	13.4	
하천	2	65,823.5		65,823.5	13.0	◦도로 및 보행자전용도로 중복결정(5,564㎡) - 지구내 : 56,658.5㎡ - 지구외 관리청이 아닌자의 공사 시행구간 : 9,165㎡
유수지	5	37,262.0	-	37,262.0	7.4	- 지구내 : 4개소, 33,077㎡ - 지구외 : 1개소, 4,185㎡
수질오염방지시설	1	349.3	-	349.3	0.1	
공공서비스시설용지	1	660.0	-	660.0	0.1	◦건축물 1식 포함

주 : 면적 '( )'는 하천과 중복결정된 면적임.

마. 유상귀속 국·공유지 조서(해당없음)

바. 기존 공공시설의 폐지로 인한 인근의 지장 유무(해당없음)

사. 용도폐지되는 기존공공시설(변경없음)

아. 대체시설로 새로이 설치되는 공공시설(변경)

1) 시설의 종류 및 내용

(단위 : 개소, ㎡, %)

구 분	시설수	면 적			구성비	비 고
		기정	변경	변경후		
계	75	494,226.6	증)11,736.5	505,963.1	100.0	
도로	44	286,388.3 (291,452.3)		286,388.3 (291,452.3)	56.6 (57.6)	◦하천①과 일부중복결정(5,064㎡)
보행자전용도로	9	1,272.9 (1,772.9)		1,272.9 (1,772.9)	0.2 (0.3)	◦하천①과 일부중복결정(500㎡)
주차장	1	3,229.8	증)11,736.5	14,966.3	3.0	◦주차장 4-33호 ◦주차장 4-29호(추가) ◦주차장 4-32호(추가) ◦주차장 4-34호(추가)
공원	3	31,249.3		31,249.3	6.2	
녹지	9	67,991.5		67,991.5	13.4	
하천	2	65,823.5		65,823.5	13.0	◦도로 및 보행자전용도로 중복결정(5,564㎡) - 지구내 : 56,658.5㎡ - 지구외 관리청이 아닌자의 공사 시행구간 : 9,165㎡
유수지	5	37,262.0	-	37,262.0	7.4	- 지구내 : 4개소, 33,077㎡ - 지구외 : 1개소, 4,185㎡
수질오염방지시설	1	349.3	-	349.3	0.1	
공공서비스시설용지	1	660.0	-	660.0	0.1	◦건축물 1식 포함

주 : 면적 '( )'는 하천과 중복결정된 면적임.

2) 시설의 이용계획

○ 도 로 : 사업대상지 내의 도로로서 원활한 교통소통을 위한 시설

○ 보행자전용도로 : 안전한 보행동선 확보

○ 주차장 : 화물 상·하차 후 운전자의 휴식공간 제공과 화물대기차량으로 인한 도로변 불법주차를 사전에 방지

○ 공 원 : 체력단련 및 휴게공간 시설

○ 녹 지 : 쾌적한 환경 조성을 위해 도로변·하천변 미관 조성 및 소음방지 기능

○ 하 천 : 기존 하천정비계획에 부합되도록 조성하여 친수공간 확보

○ 유수지 : 산업단지 개발에 따른 일시적인 집중강우에 의한 재해 대비

○ 수질오염방지시설 : 산업단지 내 발생되는 오·폐수를 진례 공공하수종말처리장 압송

○ 공공서비스시설용지 및 건축물 : 산업단지 내 입주기업 및 종사자의 쾌적하고 안정적인 산업활동을 지원

17. 도시관리계획 결정(지구단위계획 포함)에 필요한 관계서류 및 도면(변경)

1 김해시 도시관리계획(용도지역) 총괄조서(변경없음)

2 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경없음)

3 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경없음)

4 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경없음)

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서(변경)

1) 산업시설용지(변경)

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
I1~I31	가구번호 I1~I31 (일반공업지역)	용 도 (I)	• 허용용도 -「건축법 시행령」 별표 1 제7호 판매시설(해당 일반공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한한다.) -「건축법 시행령」 별표 1 제10호 교육연구시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제17호 공장 및「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호의 공장 및 부대시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제18호 창고시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제25호 발전시설(해당 공장건축물 지붕 및 외벽에 한한다.) -「산업직접 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」제2조 제13호의 지식산업센터 및 제28조의5 제3호의 생산활동 지원시설(제1종, 2종근린생활시설 중 옥외철탑이 있는 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외)
			• 불허용도 - 허용용도 외 시설
		건폐율	• 80% 이하
		용적률	• 300% 이하
		높 이	• 최고층수 : 4층 이하 (단, 지식산업센터의 경우 : 최고층수 7층 이하)
		배 치	• 남향배치 권장
		형 태	• 시행지침 참조
		색 채	• 시행지침 참조
		건축선	• 23m 이상 도로변 : 건축한계선 5m (단, 중로 1-13호선변 건축한계선 2m) • 기타도로변 : 건축한계선 2m • 기타시설(공원, 녹지, 하천, 유수지, 주차장)변, 인접대지경계선(획지분할시) : 건축한계선 1m • 시행지침 (변경)

2) 산업지원시설용지(변경)

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
IC1~IC3	가구번호 IC1~IC3 (준공업지역)	용 도 (IC)	• 허용용도 -「주택법」 제2조 제4호 도시형생활주택(단, 타용도와 복합으로 설치하여야 하며, 2층 이상부터 도시형생활주택 허용) -「건축법 시행령」 별표 1 제2호 공동주택 중 기숙사 -「건축법 시행령」 별표 1 제3호 제1종근린생활시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제4호 제2종근린생활시설(옥외 철탑이 있는 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) -「건축법 시행령」 별표 1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장 -「건축법 시행령」 별표 1 제6호 종교시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제7호 판매시설(해당 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한한다) -「건축법 시행령」 별표 1 제9호 의료시설(정신병원 및 격리병원 제외) -「건축법 시행령」 별표 1 제10호 교육연구시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제11호 노유자시설(다만,「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택을 제외한다.) -「건축법 시행령」 별표 1 제13호 운동시설(옥외 철탑이 있는 골프연습장 제외) -「건축법 시행령」 별표 1 제14호 업무시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제18호 창고시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 -「건축법 시행령」 별표 1 제20호 자동차관련시설(폐차장 제외) -「건축법 시행령」 별표 1 제24호 방송통신시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제25호 발전시설(해당 건축물 지붕 및 외벽에 한한다.) -「산업직접 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」 제2조 제13호 지식산업센터 및 제28조의5 제3호 생산활동 지원시설(제1종, 2종근린생활시설 중 옥외철탑이 있는 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외)
			• 불허용도 - 허용용도 외 시설
		건폐율	• 70% 이하
		용적률	• 300% 이하
		높 이	• 최고층수 : 5층 이하 (단, 1층 전체를 피로티 구조로하여 주차장용도나 공용공간으로 사용하는 경우 층수산정에서 제외함.)
		배 치	• 건축물의 전면방향은 가급적 넓은 도로를 향하게 배치 권장
		형 태	• 시행지침 참조
		색 채	• 시행지침 참조
		건축선	• 23m 이상 도로변 : 건축한계선 3m • 기타도로변 : 건축한계선 2m • 기타시설(녹지, 주차장, 보행자전용도로)변, 인접대지경계선: 건축한계선 1m • 시행지침 (변경)

3) 상업시설용지(변경)

도면번호	위치	구 분	계 획 내 용
C1~C4	가구번호 C1~C4 (일반상업지역)	용 도 (C)	• 허용용도 -「건축법 시행령」 별표 1 제2호 공동주택과 주거용외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 85% 이하인 것 -「주택법」 제2조 4호 도시형생활주택(단, 타용도와 복합으로 설치하여야 하며, 2층 이상부터 도시형생활주택 허용) -「건축법 시행령」 별표 1 제3호 제1종근린생활시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제4호 제2종근린생활시설(옥외 철탑이 있는 골프연습장, 장의사 제외) -「건축법 시행령」 별표 1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 예식장, 회의장, 전시장 -「건축법 시행령」 별표 1 제6호 종교시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제7호 판매시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제9호 의료시설(정신병원, 격리병원 제외) -「건축법 시행령」 별표 1 제10호 교육연구시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제11호 노유자시설 (다만,「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택을 제외한다.) -「건축법 시행령」 별표 1 제13호 운동시설(옥외 철탑이 있는 골프연습장 제외) -「건축법 시행령」 별표 1 제14호 업무시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제15호 숙박시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제16호 위락시설(투전기업소, 카지노업소 제외) -「건축법 시행령」 별표 1 제24호 방송통신시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제25호 발전시설(해당 건축물 지붕 및 외벽에 한한다.) -「건축법 시행령」 별표 1 제27호 관광휴게시설
			• 불허용도 - 허용용도 외 시설
		건폐율	• 80% 이하
		용적률	• 700% 이하
		높 이	• 최고층수 : 10층 이하 • 최저층수 : 2층 이상 (단, 1층 전체를 피로티 구조로하여 주차장용도나 공용공간으로 사용하는 경우 층수산정에서 제외함.)
		배 치	• 건축물의 전면방향은 가급적 넓은 도로를 향하게 배치 권장
		형 태	• 시행지침 참조
		색 채	• 시행지침 참조
		건축선	• 23m 이상 도로변 : 건축한계선 3m • 기타도로변 : 건축한계선 2m • 기타시설(주차장, 보행자전용도로)변, 인접대지경계선 : 건축한계선 1m • 시행지침 (변경)

4) 물류유통시설용지(변경)

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
D	가구번호 D (유통상업지역)	용 도 (D)	• 허용용도 -「건축법 시행령」 별표 1 제7호 판매시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제14호 업무시설 -「건축법 시행령」 별표 1 제18호 창고시설(위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외한다.) -「건축법 시행령」 별표 1 제25호 발전시설(해당 건축물 지붕 및 외벽에 한한다.)
			• 불허용도 - 허용용도 외 시설
		건폐율	• 70% 이하
		용적률	• 400% 이하
		높 이	• 최고층수 : 10층 이하
		배 치	• 남향배치 권장
		형 태	• 시행지침 참조
		색 채	• 시행지침 참조
		건축선	• 23m 이상 도로변 : 건축한계선 5m (단, 중로1-13호선변 건축한계선 2m) • 기타도로변 : 건축한계선 2m • 기타시설(녹지)변, 인접대지경계선(획지분할 시) : 건축한계선 1m • 시행지침 (변경)

5) 공공 및 기타시설용지(변경없음)

다. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)사항(변경없음)

18. 종전 토지소유자에 대한 환지계획서(해당사항 없음)

19. 문화재의 보존에 미치는 영향에 관한 서류(변경없음)

20. 피해영향조사서(해당사항 없음)

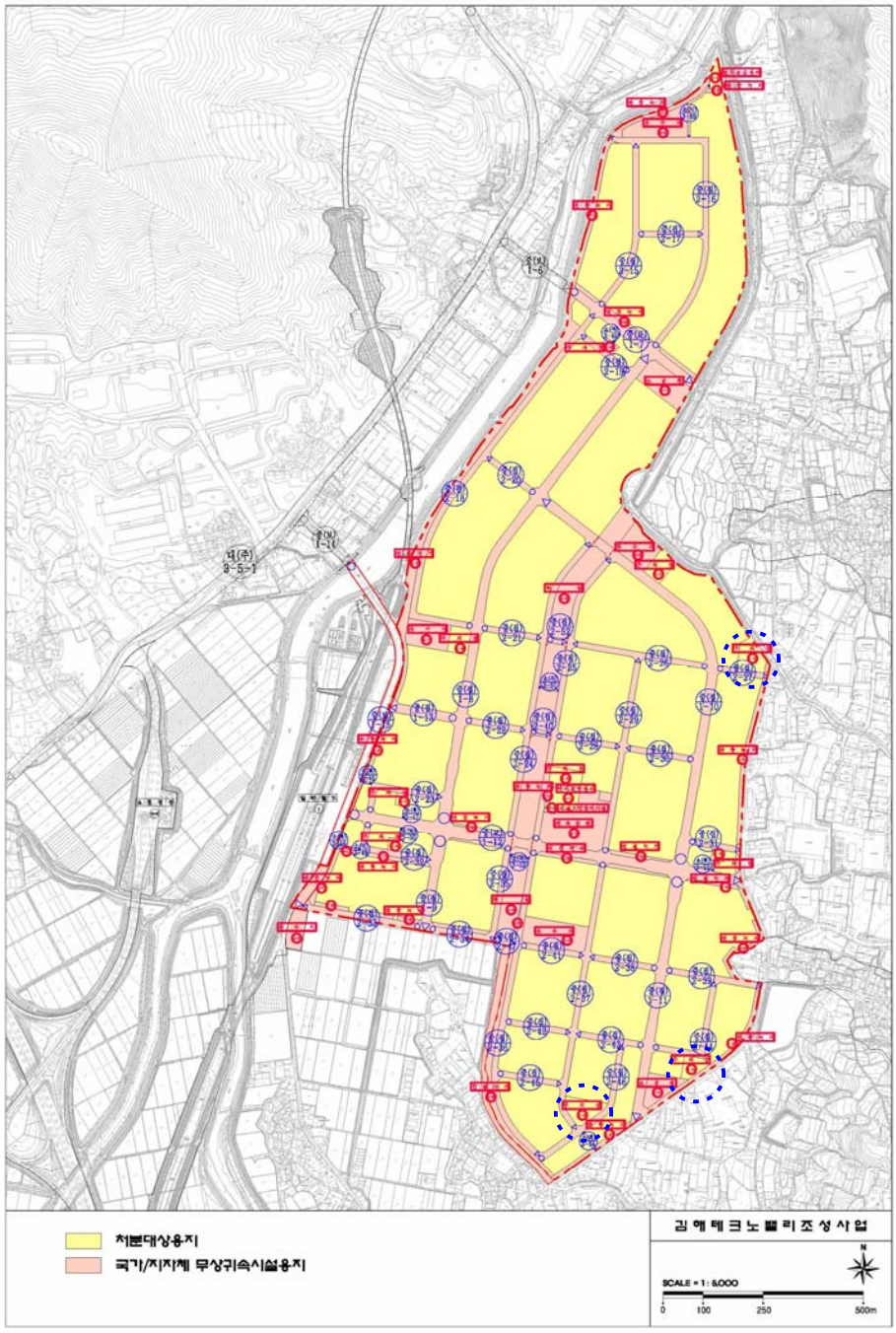
21. 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획인가(신설)

1 시행자
- 성 명 : (주)김해테크노밸리 대표이사 김인성
- 주 소 : 경상남도 김해시 내외중앙로 55(내동, 정우빌딩 5층)

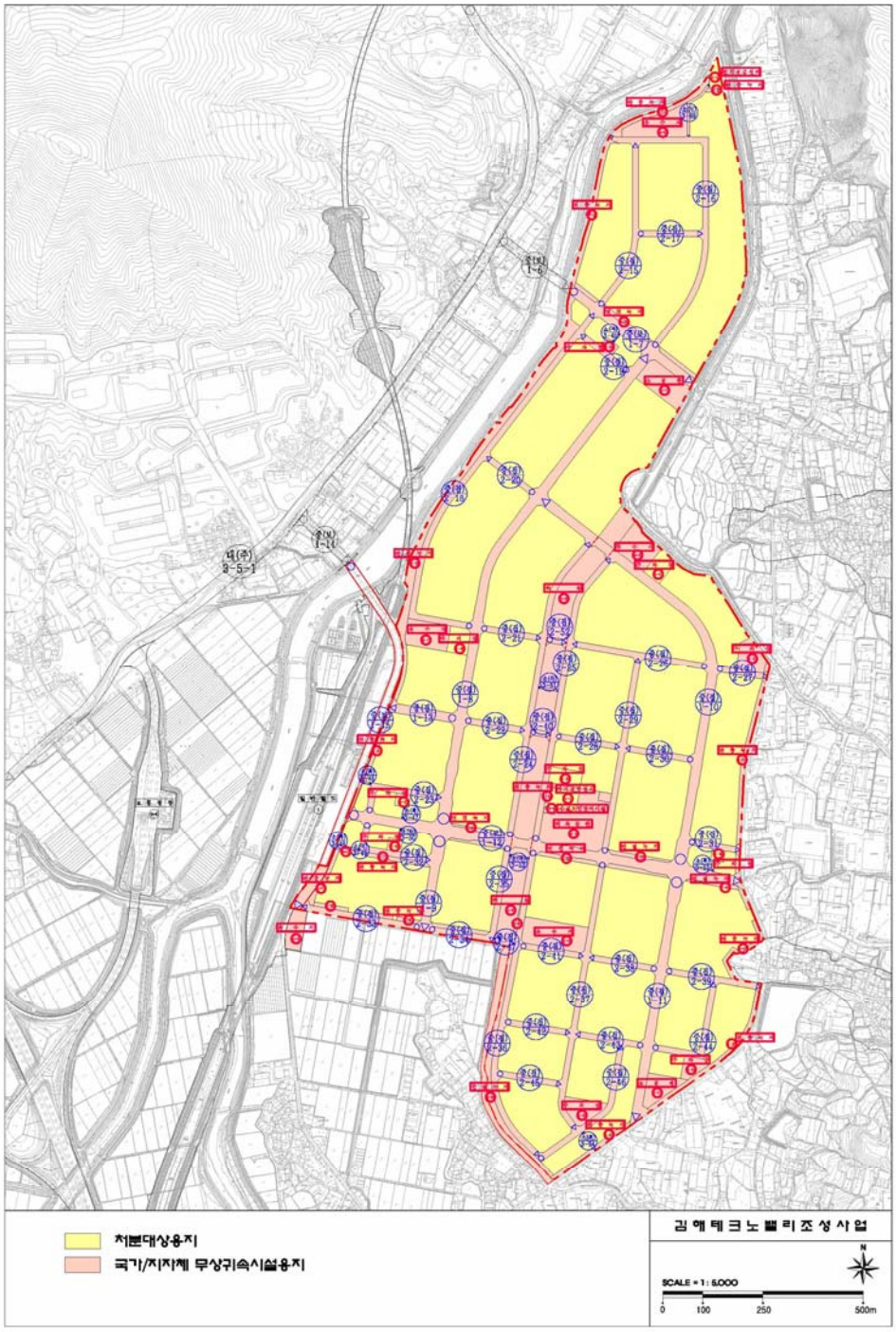
2 위치 및 면적
- 전체면적 : 14,966.3㎡
- 주차장4-29(진례면 담안리 1563-7번지, 4,651.2㎡)
- 주차장4-32(진례면 고모리 1577-8번지, 4,532.1㎡)
- 주차장4-33(진례면 고모리 1581-10번지, 3,229.8㎡)
- 주차장4-34(진례면 담안리 1565-3번지, 2,553.2㎡)

3 사업기간 : 2018. 7 ~ 2019. 6. 30

▷ 관리처분계획도(기정)


처분대상용지
국가/지자체 무상귀속시설용지
김해테크노폴리스조성사업
N
SCALE = 1 : 5,000
0
100
250
500m

▷ 관리처분계획도(변경)


처분대상용지
국가/지자체 무상귀속시설용지
김해테크노밸리조성사업
N
SCALE = 1 : 5,000
0
100
250
500m