

진주 가산일반산업단지 관리기본계획

진주 가산일반산업단지 관리기본계획 고시

「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」제33조의 규정에 따라 진주 가산일반산업단지 관리기본계획을 승인하고 아래와 같이 고시합니다.

2016년 11월 7일

진 주 시 장

1. 산업단지 개요

가. 관리기관

- 진주시(경상남도 진주시 상대동 284번지),

나. 조성목적

- 진주시 이반성면 가산리 일원에 일반산업단지 조성을 통하여 기타기계 및 장비제조업, 기타운송장비 제조업을 주요사업으로 유치하고 고용창출 및 주민소득 증대와 지역경제 활성화를 도모코자함

다. 산업단지의 위치 및 면적

- 위 치 : 경상남도 진주시 이반성면 가산리 308-2번리 일원
- 면 적 : 260,895.1㎡ (산업단지 : 253,687.1㎡, 진입도로 : 7,208㎡)

라. 추진경위

- '09. 06. 22 : 투자의향서 제출(대교엔지니어링(주) → 진주시)
- '09. 04. 29 : 경상남도 지방산업단지계획 심의위원회 심의
- '10. 01. 11 : 산업단지계획승인신청서 접수
- '10. 05. 13 : 산업단지계획 최초 승인고시(진주시 고시 제2010-37호)
- '12. 05. 04 : 경상남도 지방산업단지계획 심의위원회 심의
- '12. 06. 20 : 산업단지계획(변경) 승인고시(진주시 고시 제2012-53호)
- '12. 07. 04 : 산업단지계획(변경) 승인정정고시(진주시 고시 제2012-59호)

- '15. 04. 07 : 산업단지계획(변경) 승인고시(진주시 고시 제2015-25호)
- '15. 04. 17 : 보상계획 열람 및 공고(진주시 공고 제2015-733호)
- '15. 12. 10 : 산업단지계획(변경) 승인고시(진주시 고시 제2015-121호)
- '16. 02. 25 : 산업단지계획(변경) 승인정정고시(진주시 고시 제2016-29호)
- '16. 05. 31 : 산업단지계획(변경) 승인고시(진주시 고시 제2016-75호)
- '16. 09. 21 : 산업단지계획(변경) 승인 및 지형도면고시(진주시 고시 제2016-114호)
- '16. 10. 18 : 산업단지 준공인가 공고(진주시 공고 제2016-1508호)

마. 분양계획

(단위 : m²)

구 분	총면적	분양	분양 가능 면적			계	조성 기간	사업 시행자
			조성중	조성완료	소계			
계	194,971.6	-	-	194,971.6	194,971.6	194,971.6	2010 ~ 2016	대교엔지 니아링(주)
산업시설구역 (사업시행자 사용분포함)	185,790.5	-	-	185,790.5	185,790.5	185,790.5		
지원시설구역	4,031.3	-	-	4,031.3	4,031.3	4,031.3		
주차장	5,149.8	-	-	5,149.8	5,149.8	5,149.8		

바. 입주계획

(단위 : 개사, m²)

구 분	입주업체 수			면 적(m ²)		
	계	제조업	기타	계	제조업	기타
향후계획	15	12	3	194,971.6	185,790.5	9,181.1

※ 입주업체 수는 분양결과에 따라 달라질 수 있음

사. 입지여건

시설명	2016. 10월 현재	확충 계획		
		일 정	규 모	시행기관
○도 로	남해고속도로 (진성IC 인접) 국도 2호선, 국가지원지방도 30호선 연결	'11 ~ '16	○진입도로 신설 L=345m, B=15m, A=7,208m ²	시행사
○철 도	경전선(진주 반성역)			
○항 공	사천공항 김해국제공항			
○항 만	삼천포항 (하역능력 8,384천톤/년) 광양항 (하역능력 5,386천톤/년) 마산항 (하역능력 5,444천톤/년)			
○용 수		'11 ~ '16	○국가지원지방도 30호선에 매설된 급수관로에서 분기하여 용수공급 - 생활용수(813톤/일)	시행사
○전 력		'16 ~	○사봉변전소 회선 신설 또는 반성 D/L에서 공급가능	한국전력공사
○통 신		'16 ~	○단지내 통신시설 지중 공급	KT
○오수처리		'11 ~ '16	○건축연면적 : 199.2m ² ○처리용량 : 250m ³ /일	시행사

2. 산업단지 관리기본계획

가. 관리기본방향

1) 목 표

- 산업구조 고도화에 따른 국제경쟁력 강화 및 선도적 역할 수행
- 합리적인 업종배치를 통한 산업단지 운영의 효율성 제고 및 지역경제 활성화 도모

2) 추진방향

- 진주시내 부족한 산업용지 해소와 장래 발생될 유망산업의 적극 유치도모
- 고용창출 및 주민소득 증대와 지역경제 활성화를 도모
- 입주업체에 대한 적극적인 지원활동 전개 및 관리업무의 전문화로 효율성 제고

나. 산업단지 용도별 구분계획

1) 용도별 구획면적

(단위 : m², %)

구 분	총 면 적	산업시설구역	지원시설구역	공공시설구역	녹지구역
면 적	253,687.1	185,790.5	4,031.3	43,311.9	20,553.4
구성비	100	73.2	1.6	17.1	8.1

※ 세부시설내역

- 산업시설구역 : 185,790.5m²
- 지원시설구역 : 4,031.3m²
- 공공시설구역 : 43,311.9m² (도로 29,372.9 주차장 5,149.8 배수지 1,472.5 가압장 60.3 저류지 6,855.6 오수처리시설 400.8)
- 녹지구역 : 20,553.4m² (공원 5,902.3 , 녹지 14,651.1)

2) 구역별 건축할 건축물의 범위

가) 산업시설구역

- 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제2조 제1호 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설

나) 지원시설구역

- 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물과 동 법 제2조 제17호 및 제44조 제1항의 규정에 의거 관리기관이 산업단지의 관리 및 입주기업체의 지원 사업을 위하여 설치하는 건축물
- 지구단위계획 운영지침 제6조(지정용도)의 지정용도 분류표에 따름

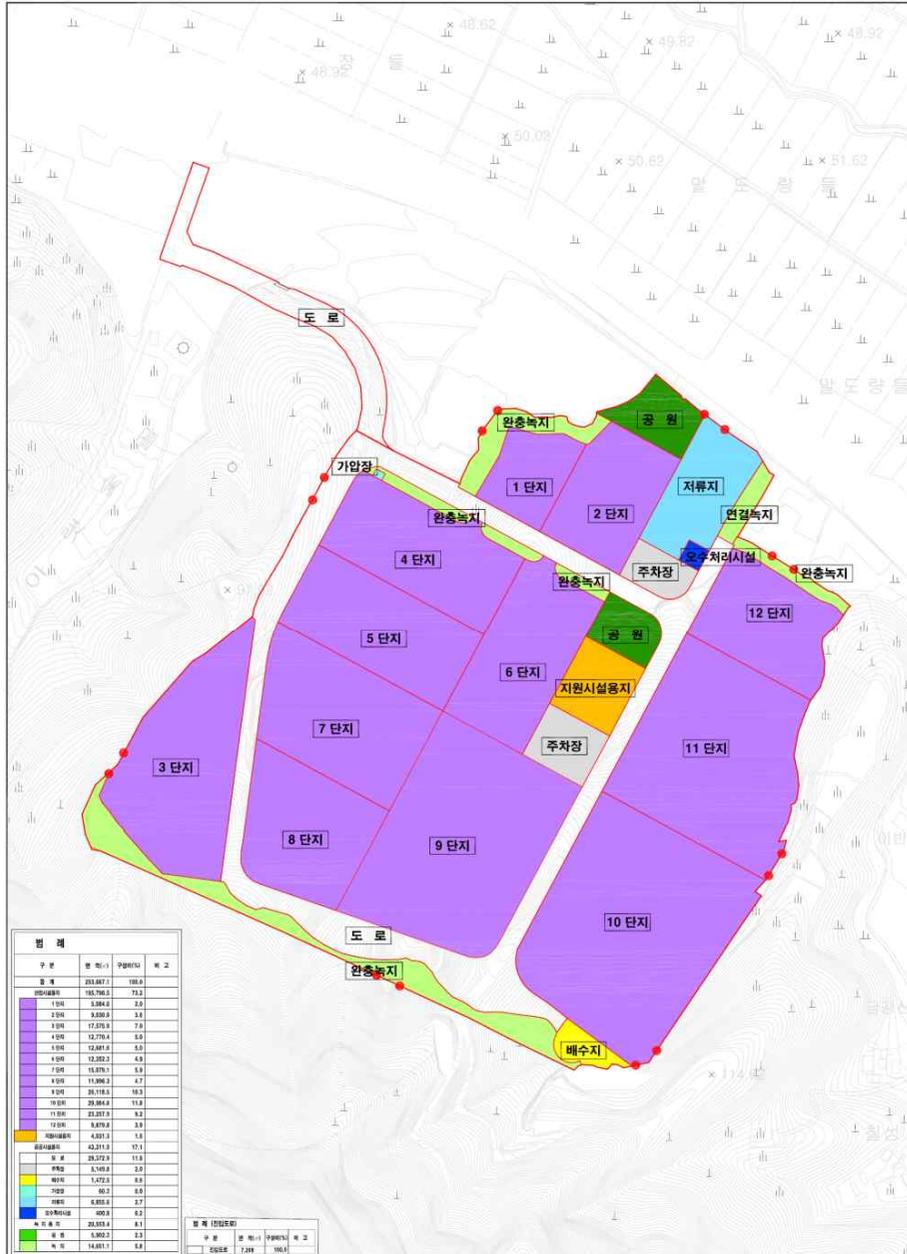
다) 공공시설구역

- 산업단지 개발계획(변경)및 실시계획 승인서, 진주시 도시계획조례 및 건축조례 등에 따라 용도별 허용 가능한 건축물 (공공기관이 설치하는 공공용 건축물과 관련시설 및 주차장법에 의한 노외주차장에 설치할 수 있는 시설 등)

라) 녹지구역

- 녹지구역 유지관리에 필요한 건축물과 관련시설

3) 토지이용계획도



다. 업종별 배치계획

1) 업종별 배치계획

(단위 : 개사, ㎡)

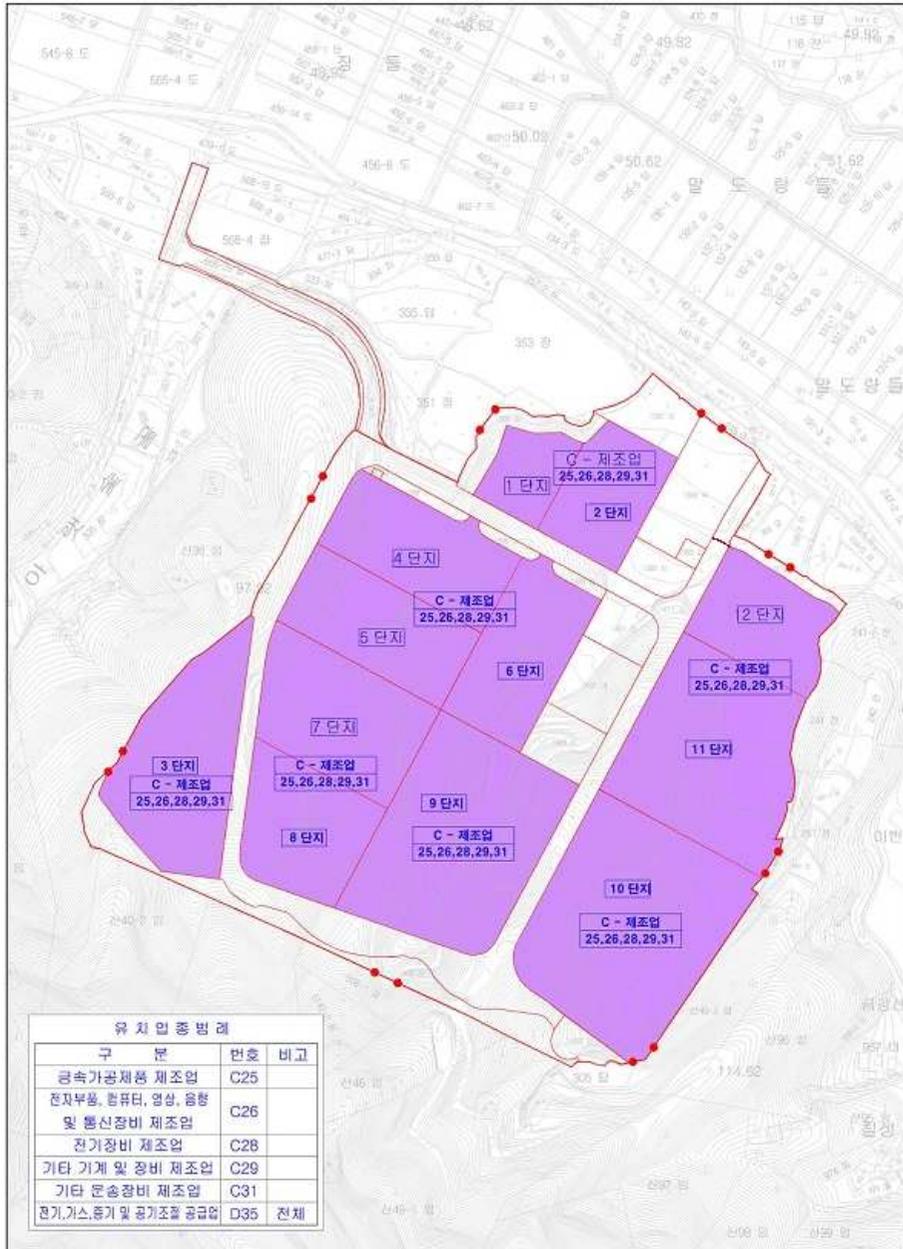
구분	필지명	면적	배치업종	업체수	소계	소계
산업시설	1 단지	5,084.0	C25, C26, C28, C29, C31, D35119 (입주기업 공장지붕에 설치하는 것에 한함)	12	185,790.5	194,971.6
	2 단지	9,030.0				
	3 단지	17,575.9				
	4 단지	12,770.4				
	5 단지	12,681.6				
	6 단지	12,352.3				
	7 단지	15,079.1				
	8 단지	11,996.3				
	9 단지	26,118.5				
	10 단지	29,964.8				
	11 단지	23,257.8				
	12 단지	9,879.8				
지원시설	지원시설	4,031.3	지원시설	1	4,031.3	
공공시설	주차장 1	2,094.6	주차장	2	5,149.8	
	주차장 2	3,055.2				

2) 입주대상업종

	유치업종
산업시설 (1단지 ~ 12단지)	한국표준산업분류법 중분류상 25업종(금속가공제품 제조업)
	한국표준산업분류법 중분류상 26업종(전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향및통신장비제조업)
	한국표준산업분류법 중분류상 28업종(전기장비 제조업)
	한국표준산업분류법 중분류상 29업종(기타기계 및 장비제조업)
	한국표준산업분류법 중분류상 31업종(기타운송장비 제조업)
	한국표준산업분류법 중분류상 35업종(전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업 / 태양광발전업에 한함)

* 정부에서는 산업단지 입주기업 공장 지붕 등을 활용해 태양광 설치를 장려하고 있어 35업종(전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업/태양광발전업에 한함)을 포함.

3) 유치업종별 배치계획도



라. 입주관리계획

1) 입주대상업종(산업시설구역)

- 업종별 배치계획상의 모든 업종을 입주대상으로 하며, 허용업종 이외의 한국표준산업 분류상의 업종은 입주금지 한다.
- ※ 특정유해물질이 발생하는 업종(도금업, 기초무기화합물 등), 폐수를 다량 발생시키는 업종(피혁, 염색, 제지업 등), 대기오염 다량배출 업종(석유화학공업, 타이어제조업, 철강업, 시멘트 제조업 등)은 제외함. 다만 수출 등 지역경제 활성화에 미치는 파급효과가 크고, 수질·대기 등 환경오염원에 대한 완벽한 보완 처리시설을 설치하는 등의 경우에는 입주를 허용할 수 있음.

2) 입주자격(산업시설구역)

- 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제2조 제1호 및 제18호 규정의 입주기업체로서 동법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자 및 지자체

3) 입주 우선순위(산업시설구역)

- 1순위
 - 진주지역소재 업체로서 본 산업단지로 이전하고자 하는 업체
 - 국가 또는 관할 지방자치단체(경상남도, 진주시)등 관계기관의 추천을 받은 업체
 - 산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령 제42조의 3의 제3항 각호(과밀억제권역으로부터 이전하고자 하는 자 등)에 해당하는 자
- 2순위 : 진주시지역 외 소재하는 업체로서 동 산업단지로 이전코자 하는 업체(수도권 제외)

4) 입주제한(산업시설구역)

- 관리기관은 공해다발, 용수다소비 등 산업단지 입주가 부적격하다고 판단되는 업종에 대하여는 미리 그 업종을 공고한 후 입주를 제외할 수 있다.

5) 토지(분할, 분양)최소 한도

- 산업시설용지의 분할면적은『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제39조의2의 제2항 및 같은법 시행규칙 제39조의3의 제2항의 규정에 따라 1,650㎡로 한다.
- 지원시설용지의 최소 분할 면적은 건축법 시행령 제80조 제3호에서 정한 면적으로 한다.
- 분할된 토지는 합병할 수 있으나, 이 또한 분할하는 경우와 동일하다.

6) 입주절차(산업시설구역)

- 당해 산업단지내 **입주하고자 하는 자**는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 시행령 제42조의3 규정에 의한 사업시행자의 분양계획 공고 후 관리기관에 「산집법」시행규칙 제34조에 의한 입주계약신청서를 제출하고 관리기관과 입주 계약을 체결하여야 함
- **관리기관(진주시)의 입주심사를 통해 최종 입주 승인된 입주업체에 한하여 입주 및 분양계약이 가능**
- 순위 경합시 입주자 선정 방법
 - **필지별 분양토지에 입주신청자가 다수일 경우 입주우선순위 업체를 우선 결정**하되, 동 순위일 경우 공개추첨으로 입주자를 선정

마. 사후관리 계획

1) 목표

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률, 산업단지관리지침 및 관리기본계획에 의거 산업단지의 합리적, 효율적 관리 도모

2) 세부관리계획

가) 분양용지 관리

- 산업단지내 분양용지는 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률』(이하 산집법), 산업단지관리지침 및 관리기본계획에 따라 사후관리
- 관리기관은 입주기업체가 다음 각 호에 해당하는 경우 입주계약을 해지할 수 있으며, 입주계약 해지시 분양계약은 자동 해지됨
 - 입주 계약을 체결하고 토지 사용이 가능한 날로부터 2년 이내에 공장 건설을 착수하지 아니한 때(산집법 제42조 및 동법 시행규칙 제42조)
 - 분양 받은 용지를 불법 양도하거나 법인인 입주기업체가 건물의 준공(공장은 공장등록)을 필하기 전에 그 출자 총액 또는 발행 주식의 50% 이상 소유자를 변경한 때
 - 산집법 제 42조의 제1항 각 호(준공이 사실상 불가능하거나 입주계약을 위반한 경우 등)에 해당하는 때
- 공장등의 설립을 완료하기 전(나대지등)에 분양용지를 처분하는 경우 **산집법 제39조 제2항의 규정에 의한 매수신청을 받아 양도할 수 있음**
- 산업단지 내 분양용지는 공장설립 완료일로부터 5년 이내는 제3자에게 양도할 수 없으며, 부득이한 사유로 양도코자 할 경우에는 산집법 시행령 제49조에 따라 양도하여야 함
- 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하고자 하는 자는 관리기관과 입주계약 또는 변경계약을 체결하여야 함
- 경매, 기타 법률에 의하여 공장 등을 취득한 자는 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하며, 법정기간(1년)이내 미계약시는 입주자격이 있는 제3자에게 양도하여야 함
- 관리기관은 입주기업체가 산업용지의 용도를 위반 하여 사용하는 때에는

산집법이 정하는 바에 따라 입주계약을 해지함

- 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
- 산업시설용지내 사면부(경사부분)는 원칙적으로 분양받은 자 또는 입주자가 개별행위를 할 수 없으나, 옹벽설치등 개발행위시 안전진단결과 등을 첨부하여 관리기관과 협의완료 후 시행할 수 있음
- 4단지~9단지 수분양자 확정시 분양계약 체결전에 사업시행자는 보행통로 설치와 관련하여 수분양자와 설치여부, 방법등 협의를 추진하고, 입주업체 협의회 구성이후 설치계획 등을 재검토하여 설치가 필요한 것으로 최종 협의시 시행하여야 함

나) 환경관리

- 입주업체에서 배출되는 오염물질은 환경관련 법률이 정하는 바에 따라 폐수, 대기오염, 소음·진동 등의 배출허용기준에 적합하고, 환경오염의 사전예방을 위해 지방환경관리청과 긴밀한 협조체제 구축
- 사업시행자는 환경영향평가법 시행규칙 제19조(별표1)에 따라 산업단지 조성사업준공 후 입주율이 70%에 도달한 다음 해부터 3년간(사업 준공 후 7년이 되는 해에도 입주율이 70%에 도달하지 않은 경우에는 7년이 되는 해에만) 사후환경영향조사를 실시해야 함

라) 안전관리

- 관리기관은 풍수해 등 재해와 치안유지를 위해 관계기관과 긴밀한 협조체제 구축
- 입주기업체는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때에는 관계법령 및 기준을 준수하여야 함

마) 기반시설지원

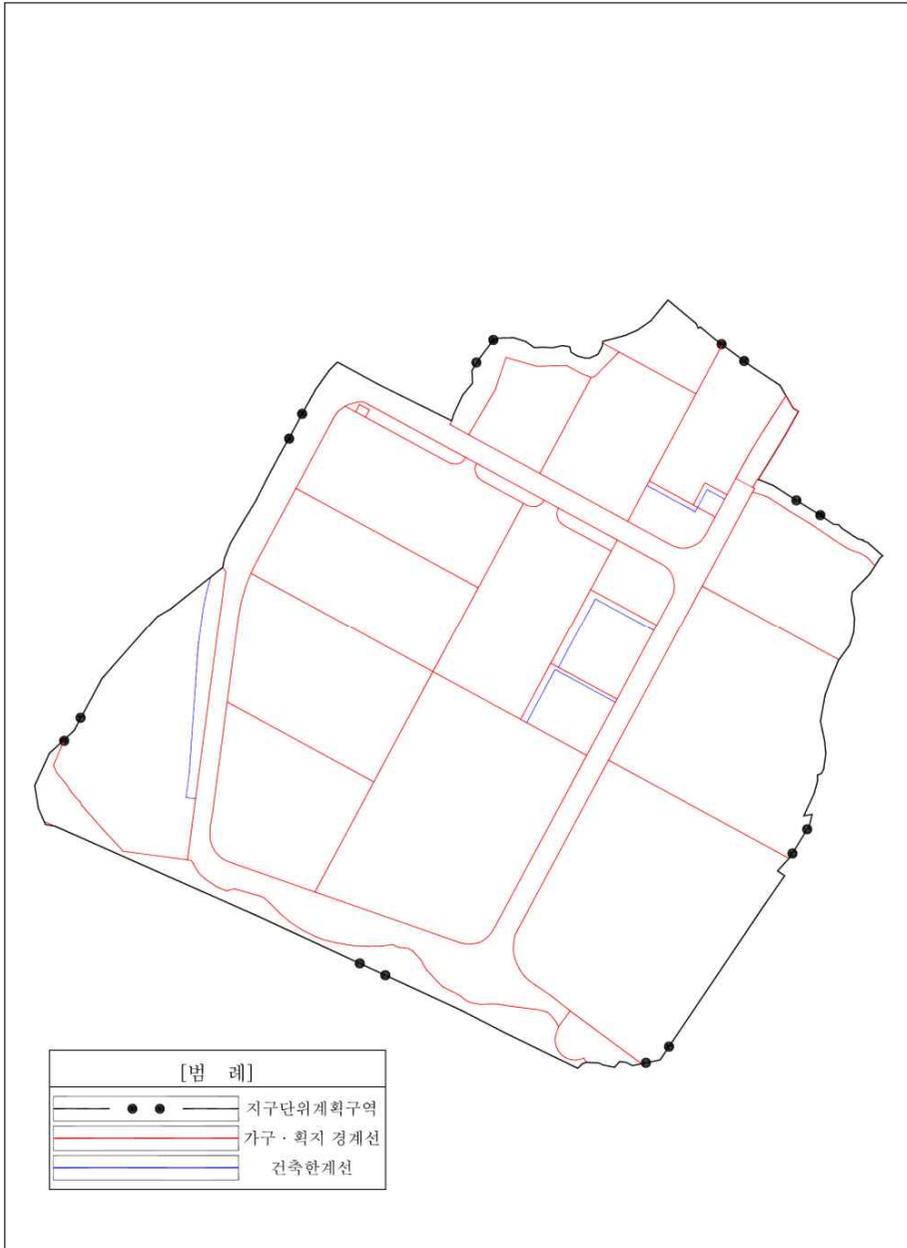
- 관리기관은 산업단지 내 도로, 전력, 용수등 기반시설의 원활한 공급을 위하여 공급기관과 긴밀한 협조체제를 구축

- 관리기관에서 산집법 제45조에 따라 관리책임을 가지는 사업시행자 또는 입주기업체협의회에 시설보수 등을 요청하는 경우 이를 이행해야함

바) 건축한계선 <붙임2> 가산 지구단위계획 운영지침 참조>

- 건축한계선은 보강토옹벽의 보강재(그리드) 설치구간에 건축한계선을 지정하며, 건축한계선이 지정된 부지에서는 건축물의 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없음
- 안전관리 및 피난통로 확보에 따른 건축선 지정구역은 사업 준공 이후 건축허가 시 구조물(RC옹벽, 보강토옹벽, 석축 등)설치구간에 건축선 지정구역 결정을 권장하며, 개별공장 건축허가 시 소관부서와 협의를 통하여 결정할 수 있음

○ 건축한계선 도면



바. 입주기업체 지원사업 추진계획

1) 공장설립 지원계획

- 공장설립 업무 인·허가 업무 지원

2) 생산활동 지원계획

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

3) 근로자복지사업 계획

- 단지 내 근로자 복지시설을 설치 또는 유지하여 근로자의 건전한 여가 활동 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
- 입주기업체 산업구조 고도화를 위한 지원활동 강화

5) 공공(녹지)시설 설치계획

시 설 명	면적(m ²)		관리자	비고
	계획면적	설치면적		
계	71,073.3	71,073.3	-	
오수처리시설	400.8	400.8	사업시행자	
배수지	1,472.5	1,472.5	사업시행자	
저류지	6,855.6	6,855.6	사업시행자	
주차장	5,149.8	5,149.8	사업시행자	
가압장	60.3	60.3	사업시행자	
공원	5,902.3	5,902.3	진주시	
도로	36,580.9	36,580.9	진주시	진입도로 포함
녹지	완충녹지	13,463.1	진주시	
	연결녹지	1,188	사업시행자	

가) 시설 설치자

- 생산지원시설 : 사업시행자, 분양받은 자
- 후생복지지원시설 : 분양받은 자
- 공공지원시설 : 분양받은 자

나) 시설관리 운영자

- 생산지원시설 : 사업시행자, 분양받은 자
- 후생복지지원시설 : 분양받은 자
- 공공지원시설 : 분양받은 자
- 관리기관 관리부지(진주시로 무상귀속된 부지) 이외의 토지에 대한 관리 : 시행자소유 부지(도로법면, 연결녹지, 지원시설등)에 대해서는 사업시행자가 책임지고 시설 유지·관리를 해야하고, 입주율 70%초과 시점에 사업시행자 주관으로 입주기업체협의회를 설립하여 업무를 이관할 수 있으며, 만일 시행자부지에 대한 관리소홀로 피해발생시 전적으로 사업시행자인 대교엔지니어링(주)에서 책임지고 해결한다.

붙임2) 가산 지구단위계획 운영지침

제 1 장 총 칙

제1조 (목적)

○이 지침은 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 “가산일반산업단지”의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 규정에 의하여 작성된 “가산 지구단위계획”에 적용되며, 대지와 건축물 및 시설의 설치에 관한 기준을 정하여 장차 이 구역에 일어나게 될 개별적인 개발행위를 지구단위계획을 통하여 합리적으로 규제함으로써 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 설명함을 목적으로 한다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 운영지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「진주시 도시계획조례」, 기타 관계법령의 기준을 적용한다.
- ② 운영지침의 일부 지정내용이 관련법규 내지 조례의 내용과 서로 다를 경우에는 현행의 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 운영지침의 지정 내용을 따른다.
- ③ 향후 관련지침 및 법령이 변경될 시 본 지구단위계획의 목적에 부응하고 운영상 별 무리가 없는 경우에는 변경된 지침 및 법령을 따른다.
- ④ 지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 구분된다. 이 중 규제사항은 반드시 지켜야 하는 사항이고, 권장사항은 강요하지 않는 내용들로서 가능한 한 지정된 사항을 따르도록 하는 것을 말한다.

제3조 (대상구역)

- ① 구역의 범위는 경상남도 진주시 이반성면 가산리 308-2번지로써 대상면적은 253,687.1㎡로 한다.
- ② 구역의 합리적인 개발을 위하여 3개의 블록(가구)으로 구분하고, 획지번호를 부여한다.

제4조 (용어의 정의)

본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 지정되어 지구

단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.

2. “지정용도”라 함은 대상지역의 발전을 위하여 효율적인 용도로 선정된 것을 말하며, 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 건축하여야 하는 용도를 말한다.
3. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되어도 해당 필지에서는 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
4. “최고높이”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 높이(층수) 이하로 건축하여야 하는 기준을 말한다.
5. “기준용적률”이라 함은 「진주시 도시계획조례」 제58조(용도지역에서의 용적률) 규정에 의한 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
6. “기준건폐율”이라 함은 「진주시 도시계획조례」 제53조(용도지역에서의 건폐율) 규정에 의한 범위 안에서 별도로 정한 건폐율을 말한다.
7. “차량출입허용구간”이라 함은 도로 또는 차량이 다니는 단지 내 통로로부터 대지 안으로 차량이 출입할 수 있도록 지정된 일정한 위치를 말한다

제 2 장 민간부문 운영지침

제5조 (대지에 관한 사항)

- ①구역 내 대지의 분할은 가능한 한 제한하며, 분할이 불가피한 경우 「산업단지 인.허가 절차 간소화를 위한 특례법」 시행령 제10조(경미한 사항의 변경)에 해당할 경우에 한하여 분할할 수 있다.
- ②분할된 획지는 합병할 수 있으나, 이 또한 제1항의 규정을 준용한다.
- ③산업시설용지 도로사면부(경사부분)는 원칙적으로 분양받은 자 또는 입주자가 개별행위를 할 수 없다.(단, 구조물 등을 설치하여 부지사용하고자 할 경우는 진주시 관리기관(건설과)과 협의하여 필요한 경우 행위를 할 수 있다.)
- ④4단지~9단지 수분양자 확정 시 분양계약 체결 전에 사업시행자는 보행통로 설치와 관련하여 수분양자와 설치여부, 방법등 협의를 추진하고 입주업체협의회 구성이후 설치계획 등을 재검토하여 설치가 필요한 것으로 최종협의 시 시행하여야 한다.

제6조 (지정용도)

- ①지정용도가 표시된 대지에서는 그 구분에 따라 다음 표에 열거된 용도의 입지를 지정한다.
- ②지정용도로 지정된 경우 지정용도의 적용은 분류표를 기준으로 한다.

■ 지정용도 분류표

구분	I (산업시설용지)	II (지원시설용지)	III (오수처리시설용지)
지정 용도	○건축법시행령 별표1 제17호의 공장 중 한국표준산업분류 C25(금속가공제품제조업), C26(전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업), C28(전기장비제조업), C29(기타기계 및 장비제조업), C31(기타운송장비제조업) 및 제18호의 참고시설	○건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 ○건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 ○건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)	○하수도법 제2조 제5호의 개인하수도

주) 지원시설용지의 경우 단란주점 및 안마시술소는 불허함

제7조 (불허용도)

- 불허용도가 지정된 대지 안에서는 도시계획 용도지역.지구상의 허용용도에도 불구하고 제6조의 지정용도 분류표에 열거된 지정용도 외의 용도의 건축물은 설치할 수 없다.
- ※ 특정유해물질이 발생하는 업종(도금업, 기초무기화합물 등), 폐수를 다량 발생시키는 업종(피혁, 염색, 제지업 등), 대기오염 다량배출업종(석유화학공업, 타이어제조업, 철강업, 시멘트 제조업 등) 제외함. 다만 수출 등 지역경제 활성화에 미치는 파급효과가 크고, 수질.대기 등 환경오염원에 대한 완벽한 보완 처리시설을 설치하고, 기타업종 미분양 및 처분곤란 사유 발생시 유치업종(1군업종)내에서 정한 연관업종(2군업종) 등의 경우에는 입주를 허용할 수 있음.

제8조 (용적률)

- 본 지구단위계획구역의 대지 안에서의 건축시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「진주시 도시계획조례」의 규정에도 불구하고 지정된 용적률을 적용한다.

제9조 (건폐율)

- 본 지구단위계획구역의 대지 안에서의 건축시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「진주시 도시계획조례」의 규정에도 불구하고 지정된 건폐율을 적용한다.

■ 건폐율 및 용적률

구분	I (산업시설용지)	II (지원시설용지)	III (오수처리시설용지)
건폐율(%)	70%	70%	70%
용적률(%)	300%	230%	230%

주) 「진주시 도시계획조례」 제58조에 의거 일반공업지역은 300% 이하로 규정하고 있으나, II, III의 경우 경상남도 산업단지계획 심의위원회 심의의견에 따라 제2종 일반주거지역의 230% 이하 규정을 따름

제10조 (높이)

○본 지구단위계획구역의 대지 안에서는 지정된 높이를 적용하며, 지정된 높이 이상의 건축물은 건축할 수 없다.

■ 높이

구분	I (산업시설용지)	II (지원시설용지)	III (오수처리시설용지)
최고높이	30m	30m	-
최저높이	-	-	-

제11조 (건축한계선)

- ① 건축한계선은 보강토옹벽의 보강재(그리드) 설치구간에 건축한계선을 지정하며, 건축한계선이 지정된 부지에서는 건축물의 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 안전관리 및 피난통로 확보에 따른 건축선 지정구역은 사업 준공 이후 건축허가 시 구조물(RC옹벽, 보강토옹벽, 석축 등)설치구간에 건축선 지정구역 결정을 권장하며, 개별공장 건축허가 시 소관부서와 협의를 통하여 결정할 수 있다.

제12조 (건축물의 색채계획)

- ① 주동색체의 주조색은 고명도 또는 중명도의 저채도 색채를 사용하고 보조색은 주조색과 동일계열 색상이나 유사색상으로 하되 주조색보다 저채도에서 변화감 있게 배색함을 권장한다.
- ② 부대시설은 건물에 조화되도록 계획하되 증명도의 색채를 사용하여 안정감을 조절하고 공개공지 내에는 녹지와 색채조화를 이루는 천연재료의 색채사용을 권장한다.

제13조 (대지 내 조경)

- ① 지구단위계획에서 별도로 정해진 경우를 제외하고 관계법령에 따른다.
- ② 가구번호 I(산업시설용지)내 건축계획수립 시 반드시 조경계획을 수립하여야 한다.
- ③ 조경계획에는 단지 경계부의 차폐녹지 설치 및 조경휴게지(쌈지공원 등 휴게공간 조성)에 관한 계획을 반드시 포함되어 있어야 한다.

제14조 (주차장 설치)

○가구번호 I(산업시설용지)내 건축계획수립 시 계획주차대수 법정규모 110%이상 및 대형차량 주차장 총 계획대수의 2%를 확보하여야 한다.

제15조 (차량진출입구)

○도로 및 통로에서 대지로의 차량출입은 차량출입 허용구간이 표시된 대지의 변에서 이루어져야 한다.

제 3 장 공공부문 운용지침

제16조 (도로에 관한 사항)

- ① 본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 ‘도로법’, ‘도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙’ 등 관련법령을 따른다.
- ② 도로는 차량 및 보행통행에 지장을 주는 시설물은 설치할 수 없다.
- ③ 보도는 내구성 있는 재료를 사용하여 장식포장을 하여야 한다.

제17조 (횡단보도에 관한 사항)

- ① 차량동선과 보행동선의 교차지점에 도로교통법 및 같은 법 시행규칙, 교통영향분석·개선대책 등에 의거 횡단보도를 설치하여야 한다.
- ② 횡단보도구간에는 경계석의 턱을 낮추어 휠체어와 보행자 통행에 도움이 되도록 한다.

제18조 (안내판)

① 출입구와 도로가 교차하는 지점에 안내판을 설치하여 지구전체에 대한 체계적인 안내가

이루어지도록 한다.

- ②연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변 보행 결절점 및 교차점에 방향 안내판을 설치한다.
- ③보행안내판의 형태, 사용재료, 색상 및 글자체 등에 있어 통일성이 유지되도록 하여야 한다.
- ④보행안내판은 보도와 차도경계에서 보도 측으로 위치하도록 설치하여 차량소통용 안내판과 식별이 용이하도록 한다.
- ⑤안내판에는 보행자의 현 위치, 주요 목표지점과의 거리, 가로망, 블록구성, 주요시설 등의 내용을 표기토록 한다.

제19조 (조명시설)

- ①도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ②야간보행 등을 설계하여 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며 주요 교차로부의 보차도 경계석은 형광물질이 부착된 것으로 설치하며, 야간에도 쉽게 식별이 될 수 있도록 하여 야간 보행자의 안전과 휴게.편익을 도모한다.

제20조 (가로수)

- ①가로수의 수종은 가산 일반산업단지계획상 조경 식재계획을 기준으로 적용한다.
- ②가로조명과 교통안전표지판, 가로 장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ③교차로에서는 운전자와 보행인이 도로변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목식재를 배제하여 시야를 개방한다.

제21조 (포 장)

- ①시공이 용이하고 내구성과 내마모성이 있으며, 자연배수가 용이하고 가로의 환경에 부합하는 재료를 사용한다.
- ②보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 공동주차장 출입구 전면의 보도포장은 견고하고 식별성이 용이한 녹색 등 포장재로 등의 사용을 권하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.

제22조 (공급처리계획)

- ①전기, 전화 등 공급시설은 가공으로 설치하지 않도록 하며, 설치이전에 한국전력공사 및 (주)KT와 협의 후 설치토록 한다.

- ②배수시설은 오수 및 우수를 분리하는 방식으로 하여야 하며, 오수처리시설 미설치로 인하여 인입이 불가능한 경우 단독 또는 공동으로 오수정화시설을 설치하여야 한다.
- ③상수도기본계획에 의거 구역 내 공급되는 상수의 상수관로 등 시설물 설치에 상수도 담당부서와 협의하여 설치하여야 한다.

제 4 장 부 칙

제23조 (시행일)

- ①이 지침은 공고한 날부터 시행한다.