

분 양 안 내 서

# 제 2 용 인 테 크 노 벨 리

일 반 산 업 단 지

【산업시설/복합용지】



# 목 차

---

I. 분양 일반사항	3P
II. 분양신청 안내	4P
III. 분양계약 체결	7P
IV. 분양대금 정산	7P
V. 토지사용 및 소유권 이전	8P
VI. 준수사항 및 기타 유의사항	9P
* 붙임 1. 사업지 위치도	P12
2. 토지이용계획도	P13
3. 가로망계획도	P14
4. 업종별 배치계획도	P15
5. 획지분할도	P16
6. 분양대상 획지	P17
7. 분양대상 획지 세부내역	P18
8. 입주 제한사항 (환경 등)	P19
9. 특정수질유해물질	P21
10. 제약사항 (절성토, 암반 등)	P22
11. 공사계획평면도	P23
12. 지구단위계획도	P24

## 1. 분양 일반사항

「제2용인테크노밸리 일반산업단지 승인고시」(용인시 고시 제2022-365호(2022.7.29))에 따른 제2용인테크노밸리 일반산업단지 內 산업시설용지 및 복합용지를 다음과 같이 분양합니다.

### ◆ 분양 공고일 : 2024. 2. 5(월) 예정

- 일 간 지 : 매일경제
- 홈페이지 : (주)제이용인테크노밸리 (www.ytv21.co.kr)

### ◆ 분양일정 및 장소

구 분	일 정	장 소
보증금 납부 및 서류제출	2024년 2월 19일(월) ~ 2024년 2월 23(금) (10:00 ~ 15:00)	경기도 수원시 팔달구 권광로 199,3층(인계동, 세영빌딩)
입주(서류)심사	2024년 2월 19일(월) ~ 2024년 2월 23(금)	
추첨(경합희지)	2024년 2월 27(화) 10시부터	
계약체결	2024년 2월 27일(화) ~ 2024년 2월 29(목)	

※ 금회 공급대상토지 중 미신청 희지는 2024년 2월 26일(월)부터, 미계약된 희지에 대해서는 2024년 3월 4일(월)부터 별도 공고 없이 수의계약으로 공급합니다.

### ◆ 계약이행 보증금 납부

- 납부금액 : 분양신청 희지수 X 500만원
  - 납입계좌 : 산업은행 022-9200-2368-325 (예금주 : 코리아신탁(주))
- ※ 분양계약 대상자로 선정된 후 기한내 계약체결을 하지 않을 경우 보증금은 당사에 귀속됨

### ◆ 분양계약대상자 안내 : 2024년 2월 27일 (화)

- 공급 우선순위 및 추첨 등에 따라 대상자 선정

### ◆ 분양계약 체결

- 납부금액 : 총 분양대금의 5% (1차 계약금)
  - 납입계좌 : 산업은행 022-9200-2368-325 (예금주 : 코리아신탁(주))
- ☞ 희지별 분양금액 및 계약시 납부할 1차 계약금(5%)은 18p. 참조

※ 상기 일정은 분양신청 및 심사일정 등에 따라 변경될 수 있음

## II. 분양신청 안내

### 1. 분양 대상용지

용지명	획지수	면적(m <sup>2</sup> )	분양단가	비고
산업시설용지	9	51,159	1,557,875원/m <sup>2</sup>	
복합용지	3	11,481	1,609,513원/m <sup>2</sup>	

☞ 획지별 세부 분양가격은 붙임 7. 참조

### 2. 분양가격 산정

- 산업시설용지 및 복합용지내 산업시설에 대한 단가는 추정 조성원가를 기준으로 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 시행령 제40조 제1항 및 제2항, 「경기도 산업단지 개발 지원 조례」 제19조의 적정이윤을 더하여 산정함 (8p. 가격정산 참조)
- 복합용지의 분양가격은 산업시설(산업시설용지 산정방식과 동일)과 산업시설 외 시설(감정평가 금액)을 합산하여 산정함(「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제27조).

### 3. 입주 자격

- 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 및 동법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖추고 제2용인테크노밸리 일반산업단지 관리기본계획에 적합한 업종을 영위하여야 하며 입주제한요건에 해당되지 않는 자로서 관리기관(용인시)의 입주심사를 거쳐 입주계약 체결이 가능한 자

### 4. 입주대상 업종

(유치업종 전체)

구분	유치업종	면적	비율
지역기반산업 Zone	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ C25 금속 가공제품 제조업;기계 및 가구 제외</li> <li>▪ C28 전기장비 제조업</li> <li>▪ C29 기타 기계 및 장비 제조업</li> </ul>	75,969m <sup>2</sup>	42.8%
지역전략산업 Zone	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ C20 화학 물질 및 화학제품 제조업;의약품 제외</li> <li>▪ C21 의료용 물질 및 의약품 제조업</li> <li>▪ C22 고무 및 플라스틱제품 제조업</li> <li>▪ C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업</li> </ul>	69,832m <sup>2</sup>	39.4%
복합용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ J63 정보서비스업 (복합 1·3에 한함)</li> <li>▪ 제조업 중 유치제한업종을 제외한 업종</li> </ul>	31,654m <sup>2</sup>	17.3%

※ 입주제한 (붙임8~11 참조)

가) 수질

- 『물환경보전법』 제2조에 따른 특정수질유해물질 배출업체 입주불가

나) 대기질

- 배출제한 특정대기유해물질 배출업체 입주 불가
  - 대상물질: 포름알데히드, 6가크롬

☞ 기타 관리물질은 별첨 및 관리기본계획 참조

## 5. 분양 신청방법

절 차	내 용
① 업종 확인	<ul style="list-style-type: none"> <li>한국표준산업분류 상 사업내용에 맞는 업종 조회 (업종코드 5자리) (※ 통계분류포털 홈페이지 참고)</li> </ul>
② 희망획지 선택	<ul style="list-style-type: none"> <li>산업단지 유치업종 배치와 일치하고 면적이 적합한 희망획지 선택 (※ 한국표준산업분류상 중분류(앞쪽 2자리)가 업종배치와 일치)</li> <li><b>블록별 업종배치계획은 15p. 참조</b></li> </ul>
③ 신청서류 작성	<ul style="list-style-type: none"> <li>분양신청서 등, 입주신청서, 사업계획서 작성 (※ 제2용인테크노밸리 홈페이지에서 다운로드 (www.yt21.co.kr))</li> </ul>
④ 계약 이행보증 납부	<ul style="list-style-type: none"> <li>납부기한 : <b>2024. 2. 23(금) 15:00까지</b> (이후 입금 무효처리)</li> <li>납부금액 : 분양신청 획지수 X 500만원</li> <li>납부계좌 : <b>산업은행 022-9200-2368-325</b> (코리아신탁(주)) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분양신청자 명의로 입금</li> <li>- 대상자 선정시 이행보증금은 1차 계약금의 일부로 전환(미반환)</li> <li>- 이행보증금 반환 대상자의 경우 신청자가 제출한 환불용 계좌 입금 의뢰서에 기재된 계좌로 분양대상자 선정이 완료된 날로부터 7일 이 경과한 날(금융기관 영업일 기준)부터 순차적으로 반환되며, 그 이자는 지급되지 않음</li> </ul> </li> </ul>
⑤ 서류제출	<ul style="list-style-type: none"> <li>제출기한 : <b>2024. 2. 23(금) 15:00까지</b></li> <li>제출서류(방문 또는 우편접수) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분양신청서 등 / 입주신청서 / 사업계획서</li> <li>- 계약이행보증금 입금증 사본</li> <li>- 공장등록증명원(공장등록 업체에 한함)</li> <li>- 법인인감증명서(개인사업자는 인감증명서)</li> <li>- 사업자등록증 사본</li> <li>- 법인등기부등본(개인사업자는 주민등록등본)</li> <li>- 환불용계좌입금의뢰서</li> <li>- 대리인이 제출할 경우 위임장 및 대리인의 신분증 사본</li> </ul> </li> <li>※ 행정기관 등으로부터 발급받아 제출하는 서류는 <b>분양공고일로부터 1개월내 발급 받은 원본</b>이어야 하며, 분양신청 후에는 신청사항 취소 및 서류반환 불가</li> <li>※ 우편접수의 경우 제출기한내 도착분에 한하여 유효합니다.</li> </ul>

## 6. 분양대상자 결정 방법

우선순위	자격요건
1순위	<ul style="list-style-type: none"> <li>용인시 관내에서 이전(또는 확장)하고자 하는 기업</li> </ul>
2순위	<ul style="list-style-type: none"> <li>과밀억제권역으로부터 이전하고자 하는 기업</li> </ul>
3순위	<ul style="list-style-type: none"> <li>성장관리권역 및 자연보전권역으로부터 이전하고자 하는 기업</li> </ul>

- (단독신청시) 신청자가 적격자인 경우 해당 신청자를 분양대상자로 선정합니다.
- (경합시) 동일 획지에 2개 업체 이상의 분양신청이 접수되고 모두 적격대상자인 경우, ① 공급우선순위를 따르게 되며, ② 순위 내 동일 조건으로 경합 발생시 추첨을 통해 분양대상자를 선정합니다.
- (추첨) 추첨은 당사 사무소에서 진행되며, 신청자 또는 대리인이 직접 참석할 수 있으며 만약 참석자가 없을 경우 당사 직원이 대신하여 추첨할 수 있습니다. (※ 추첨 과정은 동영상으로 촬영됩니다.)

## 7. 대금 납부방법

### ○ 납부일정

구 분	계약금		중도금					잔 금
	1차	2차	1차	2차	3차	4차	5차	
시 점	계약일(D)	D+0.5M	D+4M	D+8M	D+12M	D+16M	D+20M	D+23M
비 율	5%	5%	14%	14%	14%	14%	14%	20%
설 명	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 잔금 약정일에 소유권이전이 불가할 경우 소유권이전 가능 시기까지 잔금 납부 유예(소유권이전 가능 시점까지 지연이자 미발생)함 (별도 통지 예정)</li> <li>▪ 중도금(1차 ~ 5차)을 약정일 보다 선납할 경우 용지매매계약서에서 정하는 할인율을 기준으로 각각 선납일수만큼 일할 계산하여 할인 ※단, 계약금과 잔금은 선납할인 미적용</li> <li>▪ 선납할인율 : 연 5.0% (변동될 수 있음)</li> </ul>							

※ 위 납부일정 등은 당사 정책변경 또는 분양시점에 따라 변동될 수 있음

### ○ 주의사항

- 분양대금을 각 납부 약정일에 납부하지 아니할 때에는 납부 약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체한 금액에 대하여 연 12%의 이율을 적용하여 산정한 지연손해금을 납부하여야 함
- (취득세/가산세 주의) 잔금 납부일로부터 60일 내에 취득세를 자진 신고 및 납부하여야 하며, 분양대금의 납부 기간(계약금~잔금)이 2년 이상인 경우 연부 취득(해당자에 한함)에 해당되므로 매 분납금 납부일로부터 60일 내 취득세 신고 및 납부하여야 함 (지방세법(제6조, 제10조), 지방세법시행령 제20조)  
※ 단, 입주계약 체결 후 연부취득 신고 시 취득세 일부 감면 가능
- 잔금납부 약정일에 소유권이전이 불가할 경우 소유권이전 가능 시기까지 잔금 납부 기일 유예(지연이자 미발생)하며, 소유권이전 가능시기는 사업준공 승인 및 지적공부 정리 등 관련 절차가 예상 기간 보다 더 소모될 경우 소유권이전 가능 시기도 상당기간 지연될 수 있음

## 8. 중도금대출 문의

은행명	대표지점		
	지점명	연락처	주 소
산업은행	용인지점	031-280-6153	경기도 용인시 기흥구 동백중앙로 269
기업은행	용인지점	031-336-8325	경기도 용인시 처인구 금령로64, 2층(김량장동, 아이렉스타워)

- 대출한도 : 분양대금의 최대 90%이내 (※각 은행별 대출 정책에 따라 상이)
- 대출서류 발부 : 계약금(분양대금의 10%) 이상 납부한 업체에 한하여 추천서 등 발부
- 대출금리 : 각 은행별 심사 후 결정
- 기타사항 : 대출한도 및 금리 등 세부조건은 각 은행별 정책과 신용도에 따라 상이하므로 반드시 사전 협의 바람

## Ⅲ. 분양계약 체결

- 총 분양대금의 5%를 계약금으로 사전 납부 후 분양계약 체결

### 1. 절차 및 방법

절 차	내 용
① 계약금 납부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 계약체결 전 1차 계약금(5%)를 납부</li> <li>- 납부계좌 : <b>산업은행 022-9200-2368-325</b> (코리아신타주)</li> </ul>
② 계약체결	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 체결기한 : <b>2024. 2. 27(화) ~ 2024.2. 29(목) (10:00 ~ 15:00)</b></li> <li>▪ 장 소 : 경기도 수원시 팔달구 권광로 199, 3층(인계동, 세영빌딩) (주제이용인테크노밸리 사무실)</li> <li>▪ 서류준비               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법인인감도장 지참 (개인인 경우 인감도장 지참)</li> <li>- 대리인이 제출할 경우 위임장 및 대리인의 신분증 사본</li> </ul> </li> </ul>

## Ⅳ. 분양대금 정산

- 확정측량에 의한 면적 및 조성원가 확정에 따른 가격 정산

## 1. 면적 정산

- 분양면적은 가분할 면적이므로 공사준공 후 지적공부정리결과에 따른 면적증감이 있을 수 있으며, 그 증감분에 대하여 확정된 분양가격(분양단가)을 기준으로 면적 정산기준일을 정하여 면적정산을 실시

## 2. 가격 정산

- 산업시설용지의 공급가격 및 복합용지 중 산업시설에 대한 공급가격은 추정 조성원가와 적정이윤(「경기도 산업단지 개발 지원 조례 제19조」)을 더한 금액으로 산정된 잠정가격으로 향후 산업단지 조성공사 준공 이후 실제 투입된 사업비를 기준으로 최종 조성원가를 산정한 후 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제40조 제11항에 따라 공급가격을 정산함
- 확정 조성원가 산정 절차 등이 지연되어 소유권이전 가능시점까지 확정가격이 결정되지 않았을 경우 소유권이전 전 잠정 정산예상 금액을 납부하도록 요구(추가 납부 시)하거나 또는 소유권이전 후 확정금액을 청구할 수 있음(추후 통지 예정)

## V. 토지사용 및 소유권 이전

- 산업단지 준공전 토지사용은 **2026년 10월 31일 이후부터** 가능할 예정이나, 공사 진척 상황에 따라 토지사용가능시기 및 소유권 이전 시기가 변경될 수 있으며, 소유권은 사업준공 후 지적공부 정리 완료시 대금 완납업체에 대해 이전 예정
  - ※ 향후 공사 진척 상황에 따라 토지사용가능시기가 획지별로 조정(지연)될 수 있음

### 1. 토지사용 승낙

- 용지매매계약서 상 토지사용가능시기 이후 분양대금 완납한 후 중도금대출 은행의 동의서를 첨부하여 당사에 토지사용 승낙 신청 시 토지사용승낙서 발급
  - ※ 잔금 납부 전 중도금대출 은행에 토지사용에 대해 사전협의 바람
  - 산업단지 준공전 토지사용승낙은 전력, 통신, 용수, 폐수처리시설 등 기반시설이 미비함을 수분양자가 수인하는 조건으로 조기 공장 착공업체에 대하여 토지사용 승낙하는 것이며, 조성사업 진행에 따라 토지사용가능 시기가 변동될 수 있음
- 토지사용시 유의사항
  - **(계약사항 확인)** 토지사용자는 기반시설 및 단지 부지 조성계획 도면을 확인하여야 하며, 기반시설 및 부지조성 상태를 감안하여 설계·시공하여야 함
  - **(제세공과금)** 분양계약서상 잔금납부일 이후 또는 사용 승낙된 용지에 부과되는 제세공과금 일체는 분양받은 입주자가 부담하여야 함
  - **(관리책임)** 토지사용 승낙 이후 입주자의 토지사용으로 인하여 기반시설에



- 훼손이 생기거나 분양토지 내에 문제발생 및 시설물파손으로 인한 안전사고 등 제반 민원 및 민형사상의 모든 문제에 대하여는 토지사용자의 책임임
- (기반시설) 분양용지 내 대외 기반시설(전기, 통신 등) 인입은 신청자(입주자)가 개별 공급자와 별도 협의를 진행하여야 함

## 2. 소유권 이전

- 사업준공 후 지적공부정리 완료시 대금완납 블록에 대해 시행하며, 소유권이전 등기에 소요되는 제비용은 수분양자가 부담함
- ※ 사업준공 및 소유권이전 시기는 2027년 하반기 이후이며, 사업진행 상황에 따라 다소 변경될 수 있음
- ※ 확정 조성원가 산정 절차 등이 지연되어 소유권이전 가능시점까지 확정가격이 결정되지 않았을 경우 소유권이전 전 잠정 정산예상 금액(추가 납부시)을 납부하도록 요구할 수 있음

## VI. 준수사항 및 기타 유의사항

- 분양토지는 산업단지 내 산업시설(복합)용지로 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산집법”)과 산업단지 관리지침 및 제2용인테크노밸리 관리기본계획을 준수하여야 하며, 다음과 같은 제한이 있음을 유의 바랍니다.

### 1. 처분제한

- 산업시설(복합)용지를 분양받아 공장설립완료 또는 사업개시 신고 후 5년내 임의 처분제한 (산집법 제39조제1항, 시행령 제49조제7항)

### 2. 입주계약 해지에 관한 사항(산집법 제42조 외)

- 관련 법률에 따라 정당한 사유없이 공장 등의 건설에 착수하지 아니한 때 또는 입주계약서상 계약 해지 사유에 해당할 때
- 분양받은 산업시설(복합)용지를 목적용도로 사용하지 아니하거나, 공장설립완료 신고 또는 사업개시 신고 전에 처분한 때
- 그 밖에 계약을 존속시킬 수 없는 의무불이행이 있거나 계약의 순조로운 이행이 심히 곤란할 것으로 인정되는 사유가 있는 경우
- 입주신청서류가 허위로 작성, 제출되거나 환경 관련법규 위반 여부를 추후 재확인하여 위반사항이 확인될 경우
- 분양대금을 완납 후에 입주계약이 해지된 때에는 관련법 규정에 따라 처분

### 3. 준수사항

- 분양받은 산업시설(복합)용지를 입주계약에 의한 용도로 사용하지 않을 때에는 환수될 수 있음
- 공장설립완료 신고 또는 사업개시 신고 이전에 토지 및 건물은 임대 불가
- 공장설립완료 신고 및 사업개시 신고 후 임대 가능 여부와 면적 등 세부사항에 대해 관리기관과 협의를 거쳐 제2용인테크노밸리 관리기본계획에 적합한 업종을 영위하는 기업에 임대하여야 함(산집법 제38조의2에 의거)
- 획지분할은 산집법 제39조의2에 따라 분할하여야 하며, 최소 분할면적기준은 900㎡ 이상임(제2용인테크노밸리 산업단지 관리기본계획 확인 바람)

### 4. 기타 유의사항

- 기타 분양공고문, 인터넷 게시 공고문 및 환경·재해·교통영향평가 서류 등 제반 자료와 용지 공급과 관련한 내용을 분양 신청 전에 반드시 열람·확인하여야 하며 이를 확인하지 못한 책임은 신청자에게 있습니다.
- 도로, 공원, 상·하수도, 전기, 통신의 공사 완공시기와 사용개시일은 시설물 인수인계 운영주체에 따라 다를 수 있습니다.
- 수도, 전기 등 원활한 유틸리티 서비스 제공을 위하여, 기반시설 사업자에게 분양 계약 정보가 제공될 수 있습니다.

※ 제2용인테크노밸리 산업단지내 전력선은 지중화 예정이며, 향후 한국전력공사의 계획변경 또는 협의내용 변경 시 변경될 수 있음

- 입주기업은 공장입지 기준고시(산업통상자원부고시 제2018-162호) 및 산업단지 관리지침(산업통상자원부고시 제2023-200호)에 따른 기준공장(건축)면적률을 준수하여야 합니다.
- 신청 획지 중 각 분양획지 사이에 법면이 위치한 경우 법면의 아래쪽 지점 기준으로 획지경계가 나뉘어지며, 해당 법면은 분양면적에 포함됨

※ 단, 공공시설(도로, 녹지 등)과 연접한 경우에는 법면 위쪽이 경계일 수 있으므로 관련 도면 확인 요망

- 매수인은 본 산업단지의 조성사업을 위한 개발계획, 실시계획, 관리기본계획, 각종 영향평가(교통·환경·재해·인구)의 협의내용(변경 및 재협의 내용 포함, 공공폐수처리시설기본계획 및 환경보전방안 협의 및 변경 내용 포함), 개발계획 및 실시계획 승인 조건, 에너지사용계획, 지구단위계획 및 실시계획상의 토지 이용에 관한 제반 관계법규(변경내용 포함)와 건축, 주차장, 학교보건 등에 관한 관련 법규, 정부 및 관할 지방자치 단체의 정책 등을 반드시 열람·확인·준수하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있으며, 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규 내용에 따라야 합니다. (건축제한사항

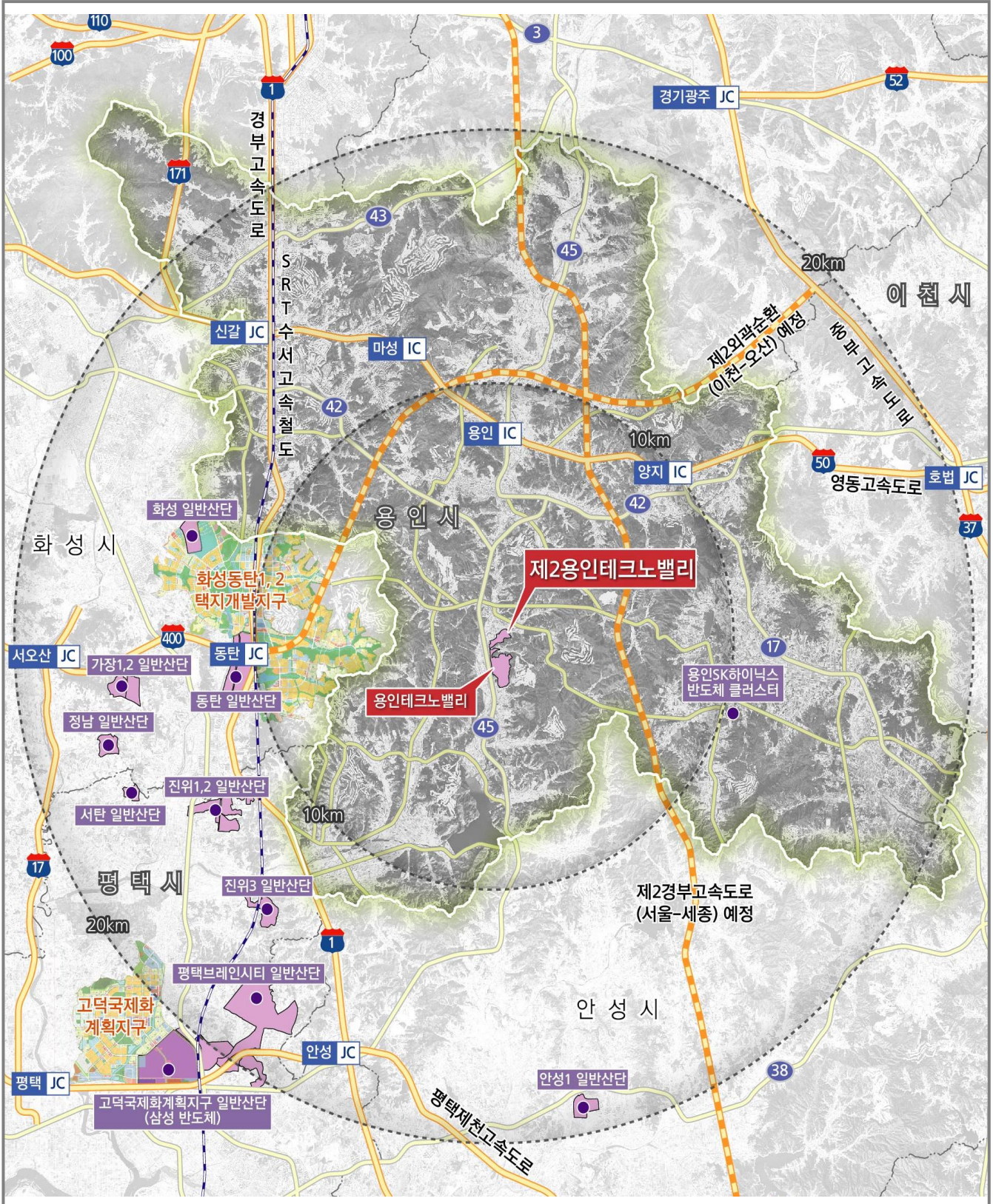
은 공고일 이후에 법령 및 용인시 조례, 또는 인허가 승인사항 등의 제정·개정  
으로 강화될 경우에는 공고일 이후 강화된 법령 및 조례 또는 인허가 승인사항  
을 따라야 합니다.)

※ 매수인은 관련도서 및 상세도면 등을 관할 지방자치단체 및 매도인의 사무소  
방문 등을 통하여 열람 가능하므로, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임을  
매도인에게 묻지 못합니다.

- 본 산업단지는 용지조성사업이 진행 중이므로 조성사업과정에서 문화재 시굴  
및 발굴조사, 영향평가 협의내용 이행, 추가적인 인허가 등으로 개발계획 및 실  
시계획 등이 변경될 수 있고, 이에 따라 사업기간(토지사용가능시기, 입주업체  
의 공장가동 가능시기, 소유권이전시기 포함) 및 목적용지(주변 토지 포함)의  
면적 및 형상 등의 토지이용계획(세대수, 용적률, 면적 등), 토지이용 제약사항  
(획지 경계부 법면처리 상태, 부지내 경사도, 연약지반, 진출입 불허구간, 건축  
한계선, 생태면적률, 각정 관로의 위치 및 현황 등) 및 주변토지의 용도 등이  
변경되거나 기반시설의 이용이 제한될 수 있으며 이를 수인하는 조건으로 분양  
신청 및 계약 체결을 하여야 합니다.
- 매수인은 목적용지에 대한 자체사업계획과 관련하여 산업단지 내 생활용수 및 오·우  
수의 관로와 분기관, 옹벽 등의 위치를 명확히 파악 확인하고 이 계약을 체결하는 것  
이므로, 이 계약체결 이후 상수도, 오·우수관로 및 옹벽 등을 이유로 매도인에게 어떠  
한 책임도 묻지 아니하기로 하며, 목적용지 내에 매도인이 설치한 옹벽 등 구조물은  
목적용지의 소유권 이전과 동시에 매수자의 소유로 하며 소유권 이전 이후에는 매수  
자가 관리하여야 합니다.
- 공공폐수처리시설의 사용가능 시기는 2026년 4분기로 추정되나 공사진행 상황  
에 따라 변경 될 수 있으며, 이에 따른 건축물(공장) 사용 가능 시기도 변경 될  
수 있습니다. 공공폐수처리시설 운영에 따른 운영비 및 이용료는 입주업체에서  
부담하여야 합니다.
- 공공폐수처리시설 및 비점오염시설 등 공공시설에 대해 지자체로 인수인계 전까  
지 관리/운영에 대한 사항은 입주업체 또는 사업시행자 부담으로 관리/운영 됩  
니다. (사업시행자가 관리/운영할 경우 그 비용은 조성원가 반영 또는 비용 징수  
등 최종적으로 입주업체가 부담함)

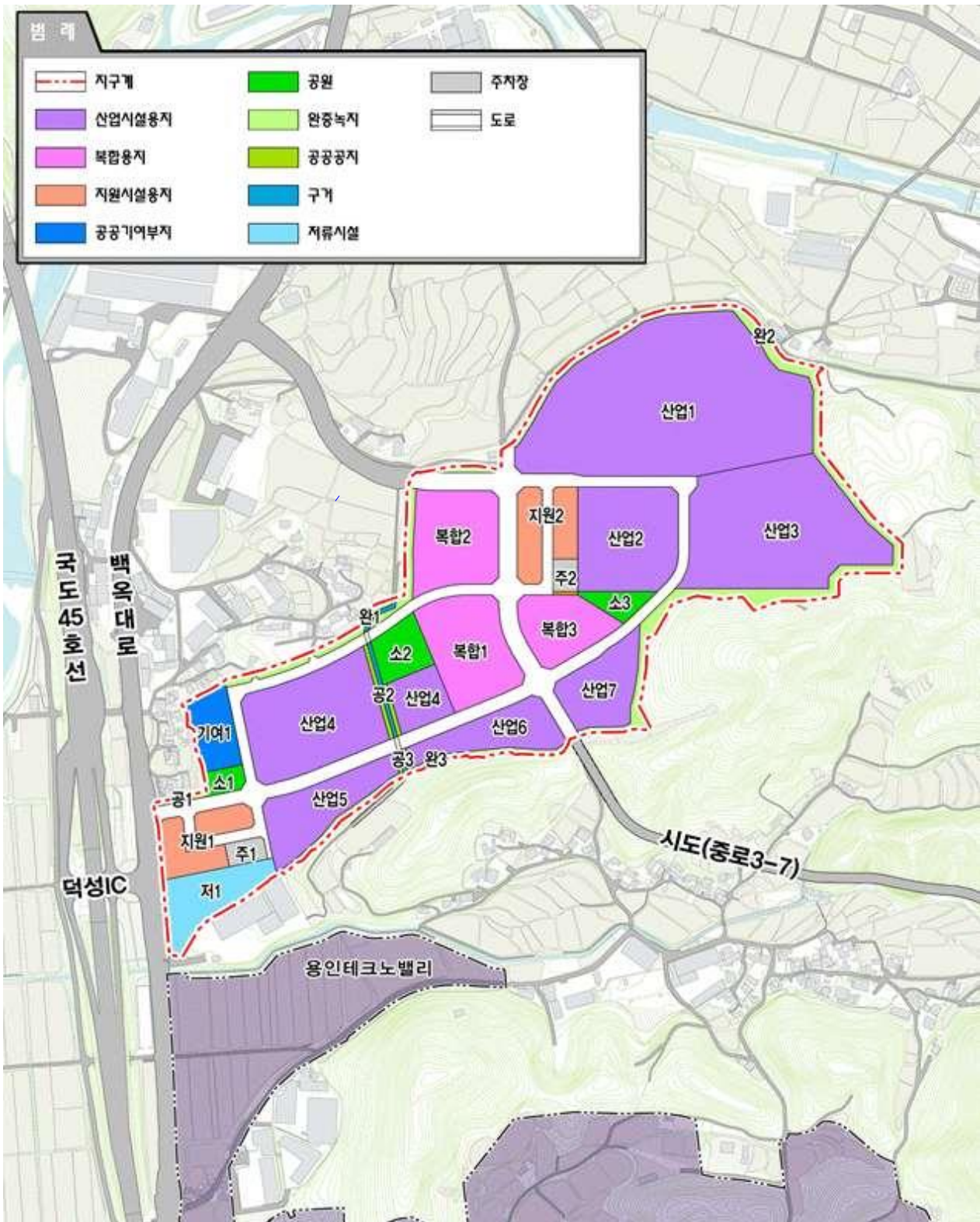
붙임1.

사업지 위치도



붙임2.

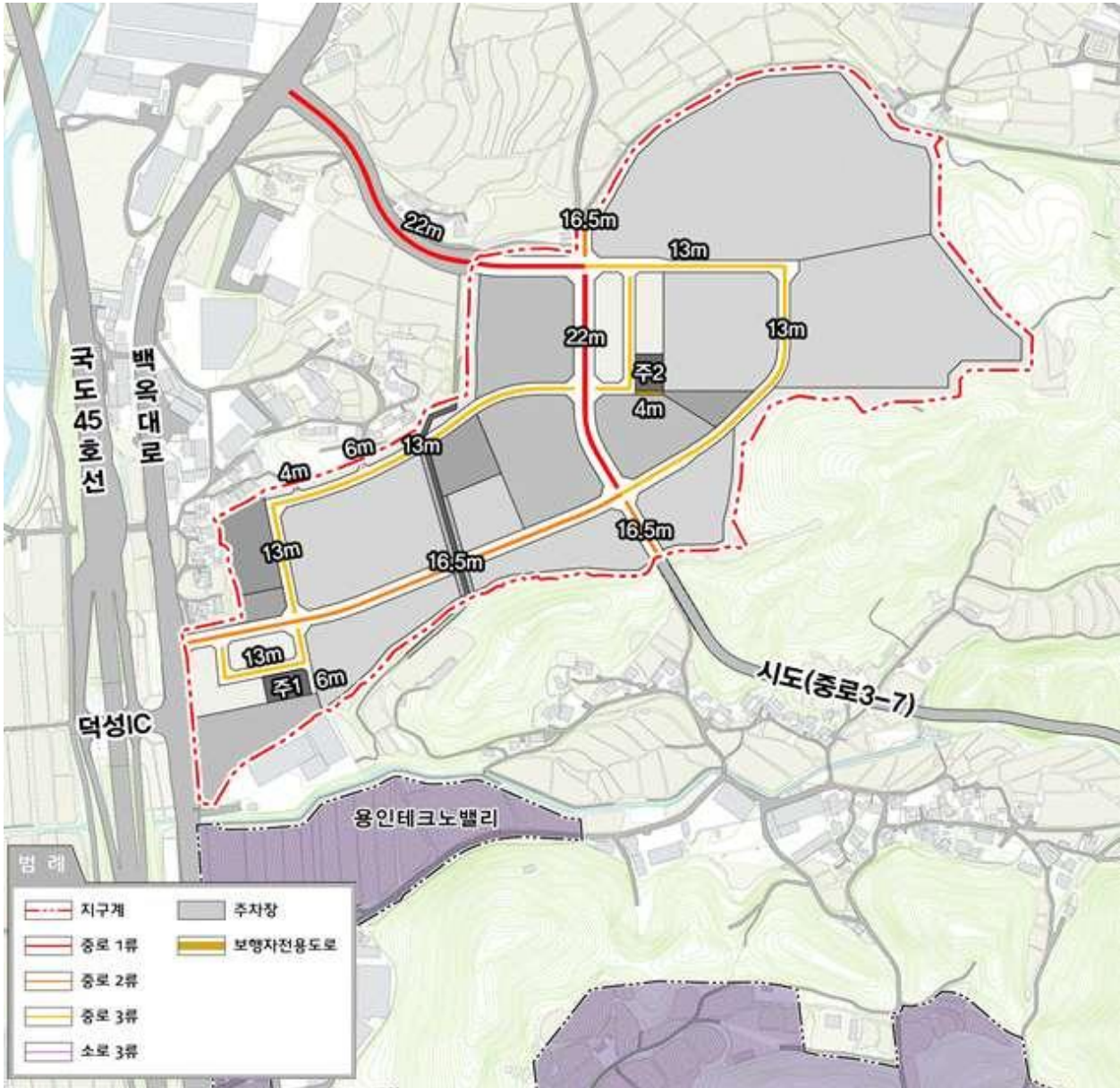
토지이용계획도



※ 위 토지이용계획은 사업진행 여건 및 인허가 변경 등에 따라 추후 변경될 수 있음

붙임3.

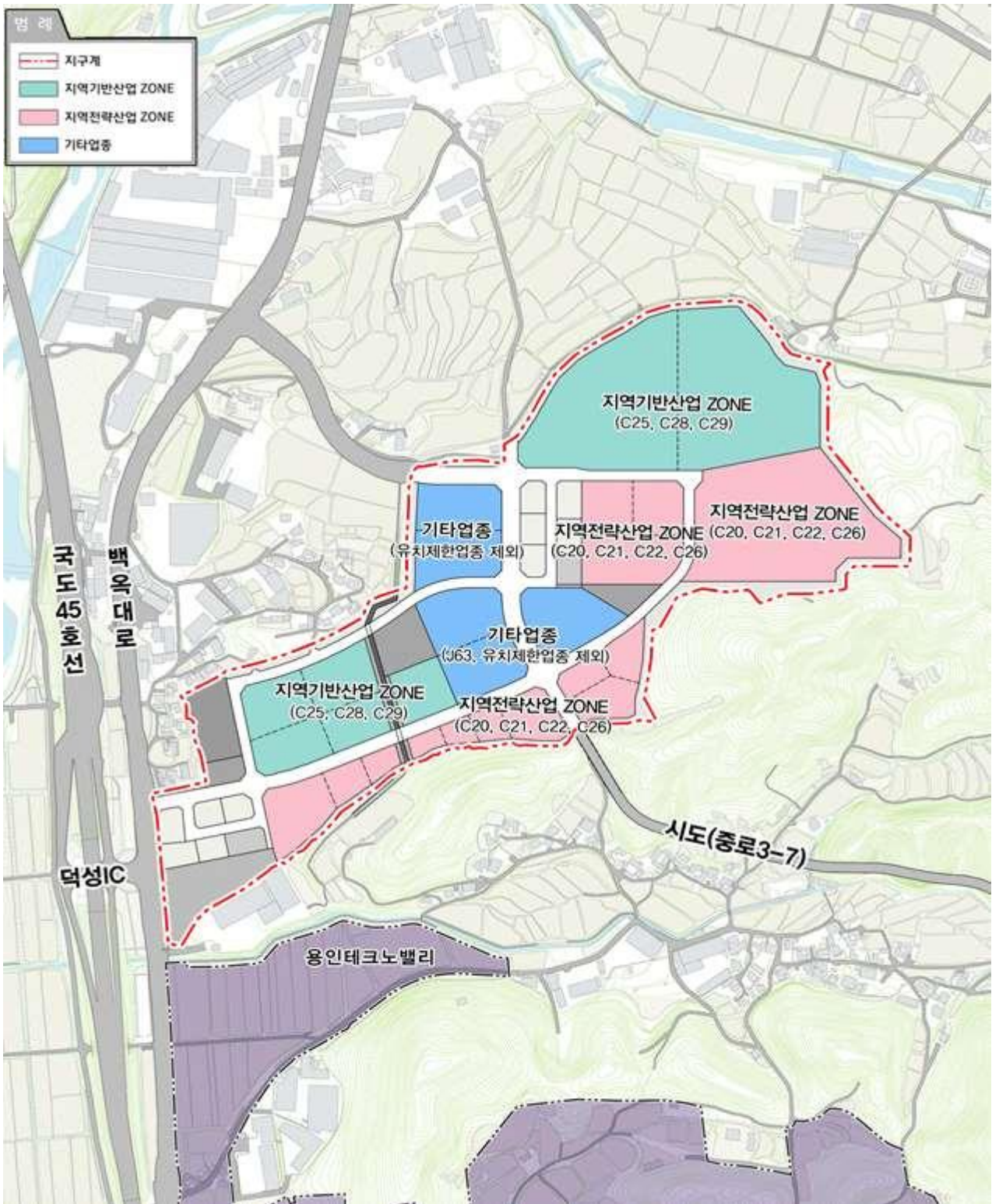
가로망 계획도



※ 위 가로망계획도는 사업진행 여건 및 인허가 변경 등에 따라 추후 변경될 수 있음

붙임4.

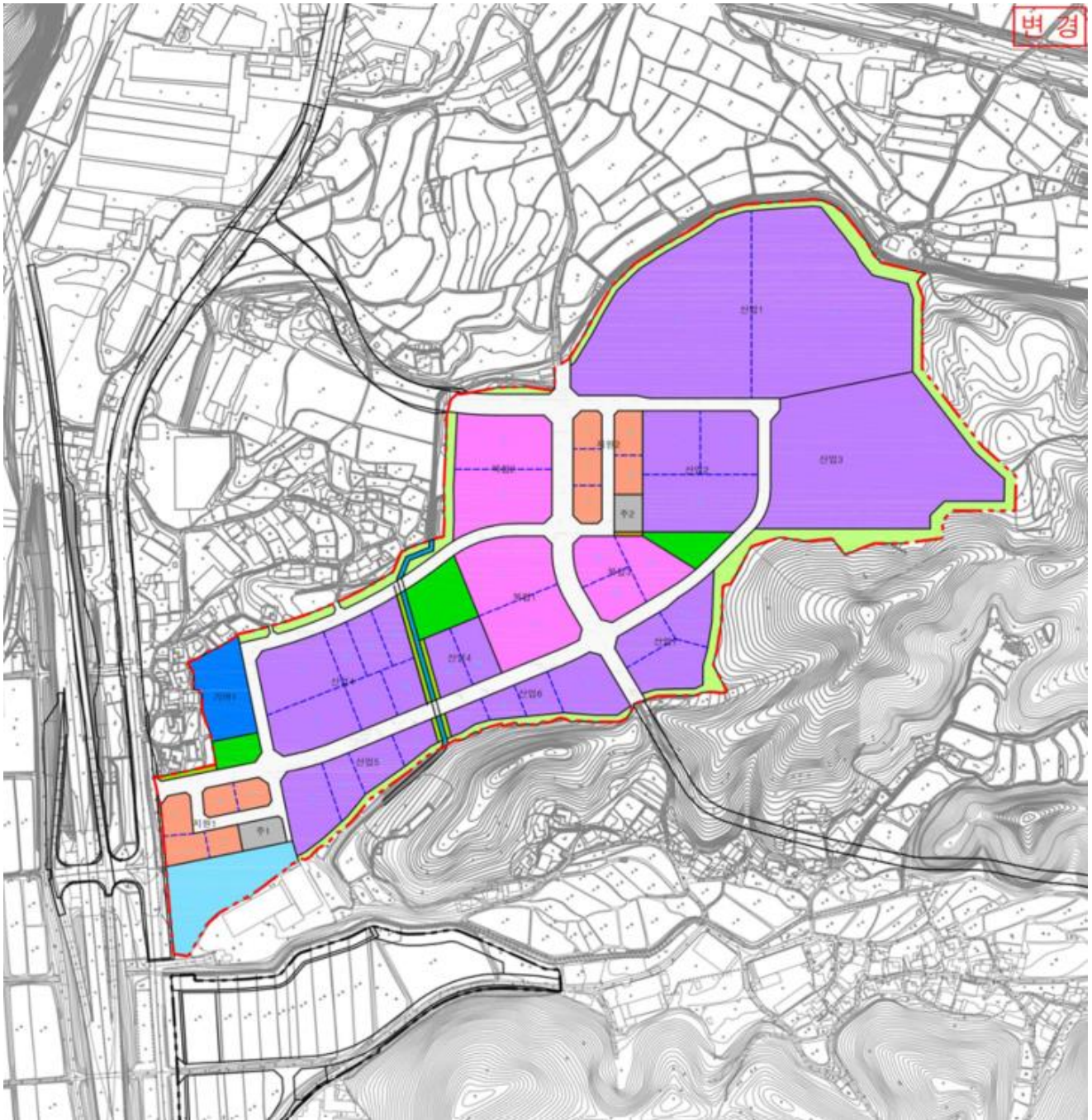
업종별 배치계획도



※ 위 업종별 배치계획은 사업진행 여건 및 인허가 변경 등에 따라 추후 변경될 수 있음

붙임5.

획지분할도

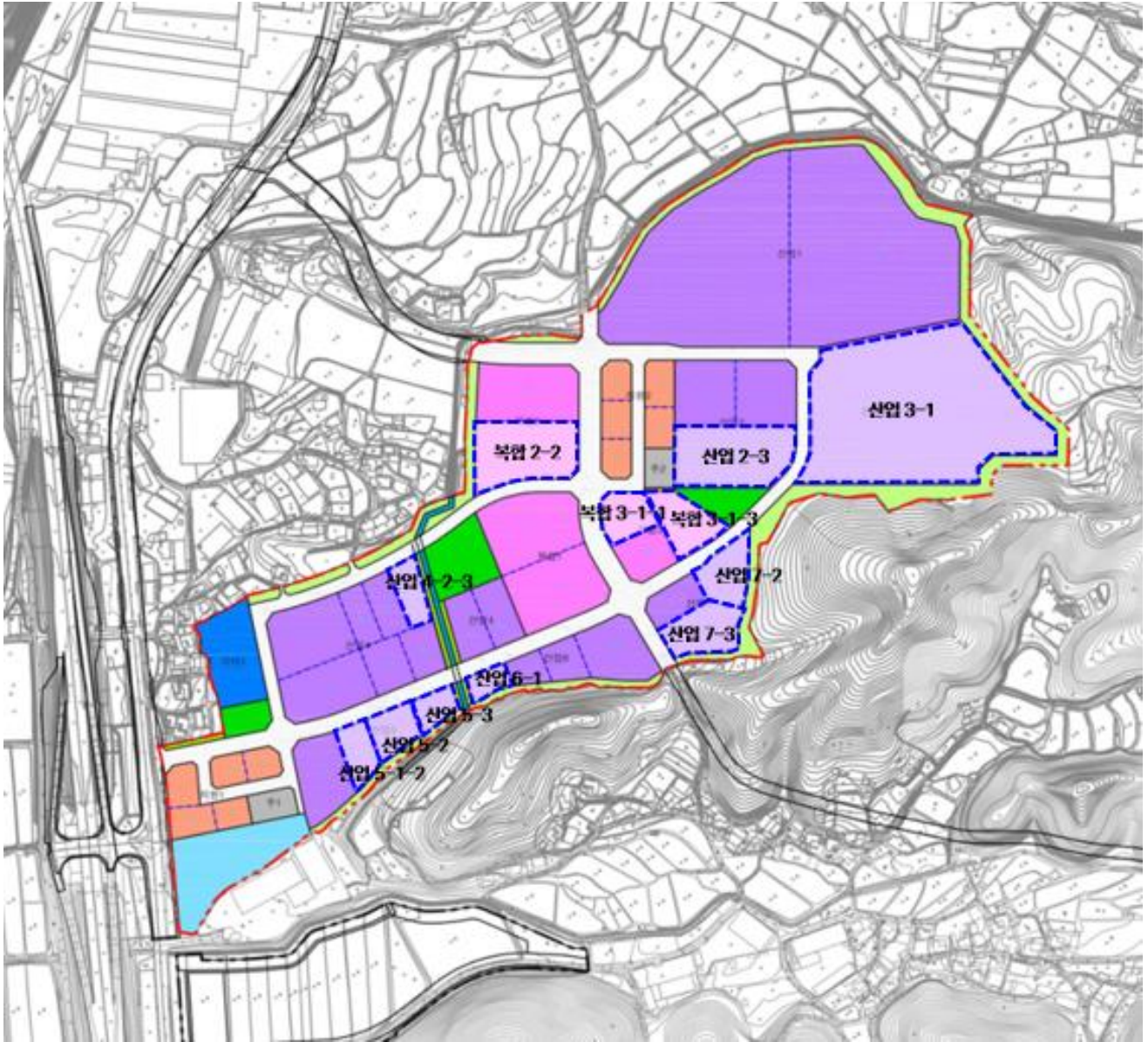


※ 위 획지분할도는 사업진행 여건 및 인허가 변경 등에 따라 추후 변경될 수 있으며, 획지분할 도면은 당사 사무실에서 확인 가능함.



붙임6.

분양대상 획지



**붙임7.**

**분양대상 획지 세부내역**

구분	가구 번호	획지		단가(원/㎡)	분양금액(원)	1차 계약금 (5%)	비고
		번호	면적(㎡)				
1	산업2	2-3	6,975	1,557,875	10,866,178,000	543,308,900	
2	산업3	3-1	30,341	1,557,875	47,267,485,000	2,363,374,250	
3	산업4	4-2-3	1,790	1,557,875	2,788,596,000	139,429,800	분할
4	산업5	5-1-2	1,787	1,557,875	2,783,922,000	139,196,100	분할
5		5-2	2,048	1,557,875	3,190,528,000	159,526,400	
6		5-3	1,295	1,557,875	2,017,448,000	100,872,400	
7	산업6	6-1	1,033	1,557,875	1,609,284,000	80,464,200	
8	산업7	7-2	2,624	1,557,875	4,087,864,000	204,393,200	
9		7-3	3,266	1,557,875	5,088,019,000	254,400,950	
10	복합2	2-2	6,256	1,609,513	10,069,113,000	503,455,650	
11	복합3	3-1-1	2,248	1,609,513	3,618,185,000	180,909,250	분할
12		3-1-3	2,977	1,609,513	4,791,520,000	239,576,000	분할

※ 추가로 분할이 필요한 획지는 계약서에 획지분할 관련 특약사항이 추가됨.

※ 향후 획지분할 계획변경이 완료된 후에 입주계약 등의 제반절차가 가능할 수 있으며, 계획변경  
인허가 시에 획지면적 등이 변경될 수 있음

**붙임8.**

**입주 제한사항 (환경 등)**

**2) 입주 제한사항**

**가) 수질**

- 「물환경보전법」 제2조에 따른 특정수질유해물질 배출업체 입주 불가

**나) 대기질**

- 배출제한 특정대기유해물질 배출업체 입주 불가
  - 대상물질: 포름알데히드, 6가크롬
- 관리대상 특정대기유해물질 배출업체의 임계배출대상물질 총량규제에 따른 입주 제한  
 <대상물질 및 임계배출량>

구분		시안화수소	니켈	염화비닐	카드뮴
임계배출량 (kg/년)	협의 결과	2,591	176	10,381	26
	규제 총량	2,332	158	9,343	23

- ※ 임계배출량 관리항목(시안화수소, 니켈, 염화비닐, 카드뮴) 배출업체는 환경영향평가 협의 결과의 90%인 규제 총량 범위 내에서 입주 가능
- ※ 입주기업체는 시안화수소, 니켈, 염화비닐, 카드뮴에 대하여 입주계약 신청 시 연간배출계획을 제출하고 입주 후 관리기관의 요구가 있을 시 실제 연간 배출량을 제출하여야 함
- ※ 실제 연간 배출량이 입주계약 시 제출된 연간배출계획보다 10%를 초과하는 것으로 확인될 경우 관리기관은 입주기업체에 특정대기유해물질 배출량 저감을 위한 추가시설 설치 등을 요구할 수 있으며 입주기업체는 이에 응하여야 함
- 물질별 배출량 초과 시 최적대기오염방지시설(BAT)설치
  - 본 산업단지에는 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」 시행령 ‘별표1 대기관리권역’ 및 ‘별표2 사업장설치의 허가를 받아야 하는 배출량 기준’에 따른 최적방지시설 설치 대상이므로 입주기업체는 물질별 배출량 초과 시 최적방지시설을 설치하여야 함
    - ※ 사업장설치의 허가를 받아야 하는 자의 배출 물질: 질소산화물, 황산화물, 먼지
- 유해화학물질을 취급할 시 한강유역환경청에 「화학물질관리법」 또는 「화학물질 등록 및 평가법」에 따라 등록 등의 절차를 이행하여야 함
  - ※ 유해화학물질 취급 사업장은 타법의 입지 제한에 따라 입지가 불가할 수 있음

**다) 에너지**

- 산업시설용지 LNG 사용량 총량 규제에 따른 입주 제한

<LNG 사용량 총량> (\*지원시설 465천m<sup>3</sup>/년 제외)

구분		LNG
사용량(천m <sup>3</sup> /년)	협의 결과	8,700
	규제 총량	7,830

- ※ LNG 사용 입주기업체는 환경영향평가 협의결과의 90%인 규제 총량 범위 내에서 입주 가능함
- ※ 입주기업체는 입주계약 신청 시 LNG 사용량에 대하여 연간사용계획을 제출하고 입주 후 관리기관의 요구가 있을 시 실제 연간 사용량을 제출하여야 함
- ※ 실제 연간 사용량이 입주계약 시 제출된 연간사용계획보다 10%를 초과하는 것으로 확인될 경우 관리기관은 입주기업체에 대기오염물질 배출량 저감을 위한 추가시설 설치 등을 요구할 수 있으며 입주기업체는 이에 응하여야 함

라) 소음

- 야간 소음저감을 위한 의무사항 준수

<소음저감시설 의무설치대상 블록>

의무설치블록	야간목표기준	소음저감시설
산업1-2	40dB 초과시	-기계 및 장비는 건축물 중심부 및 정온시설(주거지 등) 반대편에 배치하고 내벽 흡음재 설치 -환기구 설치할 경우 정온시설(주거지 등) 반대편에 설치
산업4-1·2·3	45dB 초과시	

마) 악취

- 「악취방지법」에 따른 시설설치 및 배출허용기준 준수

바) 기반시설

- 기반시설(용수, 오·폐수, 전기 등)을 과다하게 사용할 것으로 판단되는 경우 입주 제한

시설명		총 계획	비고
용수	공업용수	1,075m <sup>3</sup> /일	총 1,366m <sup>3</sup> /일
	생활용수	291m <sup>3</sup> /일	
오·폐수	산업폐수	732m <sup>3</sup> /일	총 1,012m <sup>3</sup> /일
	생활오수	280m <sup>3</sup> /일	
전력		76,040Mwh/년	
열수요		128,704Gcal/년	
폐기물	생활폐기물	0.97ton/일	총 181.57ton/일
	배출시설계 폐기물	154.157ton/일	
	지정폐기물	26.443ton/일	
도로	단지 외	- 국도 45호선(덕성IC) 일부 확장 - 백옥대로 확장(B=10→20m, L=940m) - 진입도로 1개 신설(B=22m, L=282m)	
	단지 내	- 중로: 8개 노선 / L=2,284m - 소로: 4개 노선 / L=78m	

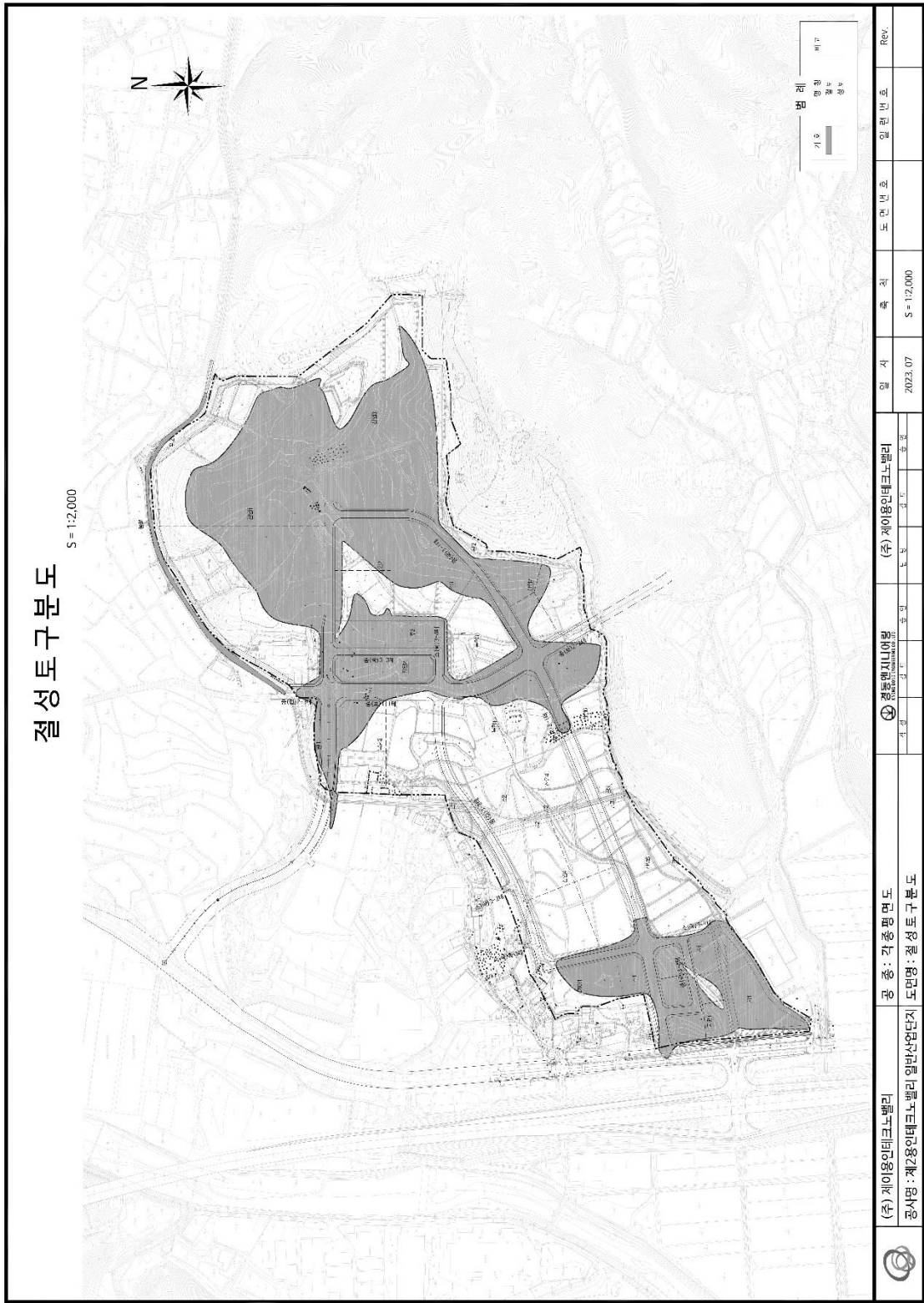
■ 물환경보전법 시행규칙 [별표 3] <개정 2017. 1. 19.>

특정수질유해물질(제4조 관련)

1. 구리와 그 화합물
2. 납과 그 화합물
3. 비소와 그 화합물
4. 수은과 그 화합물
5. 시안화합물
6. 유기인 화합물
7. 6가크롬 화합물
8. 카드뮴과 그 화합물
9. 테트라클로로에틸렌
10. 트리클로로에틸렌
11. 삭제 <2016. 5. 20.>
12. 폴리클로리네이티드바이페닐
13. 셀레늄과 그 화합물
14. 벤젠
15. 사염화탄소
16. 디클로로메탄
17. 1, 1-디클로로에틸렌
18. 1, 2-디클로로에탄
19. 클로로포름
20. 1,4-다이옥산
21. 디에틸헥실프탈레이트(DEHP)
22. 염화비닐
23. 아크릴로니트릴
24. 브로모포름
25. 아크릴아미드
26. 나프탈렌
27. 폼알데하이드
28. 에피클로로하이드린
29. 페놀
30. 펜타클로로페놀
31. 스티렌
32. 비스(2-에틸헥실)아디페이트
33. 안티몬

**붙임10.**

**제약사항 (절성토, 암반 등)**



※ 암발생 구간은 발생 예상지역을 추정한 것으로 실제와는 다를 수 있으니 참고바랍니다.

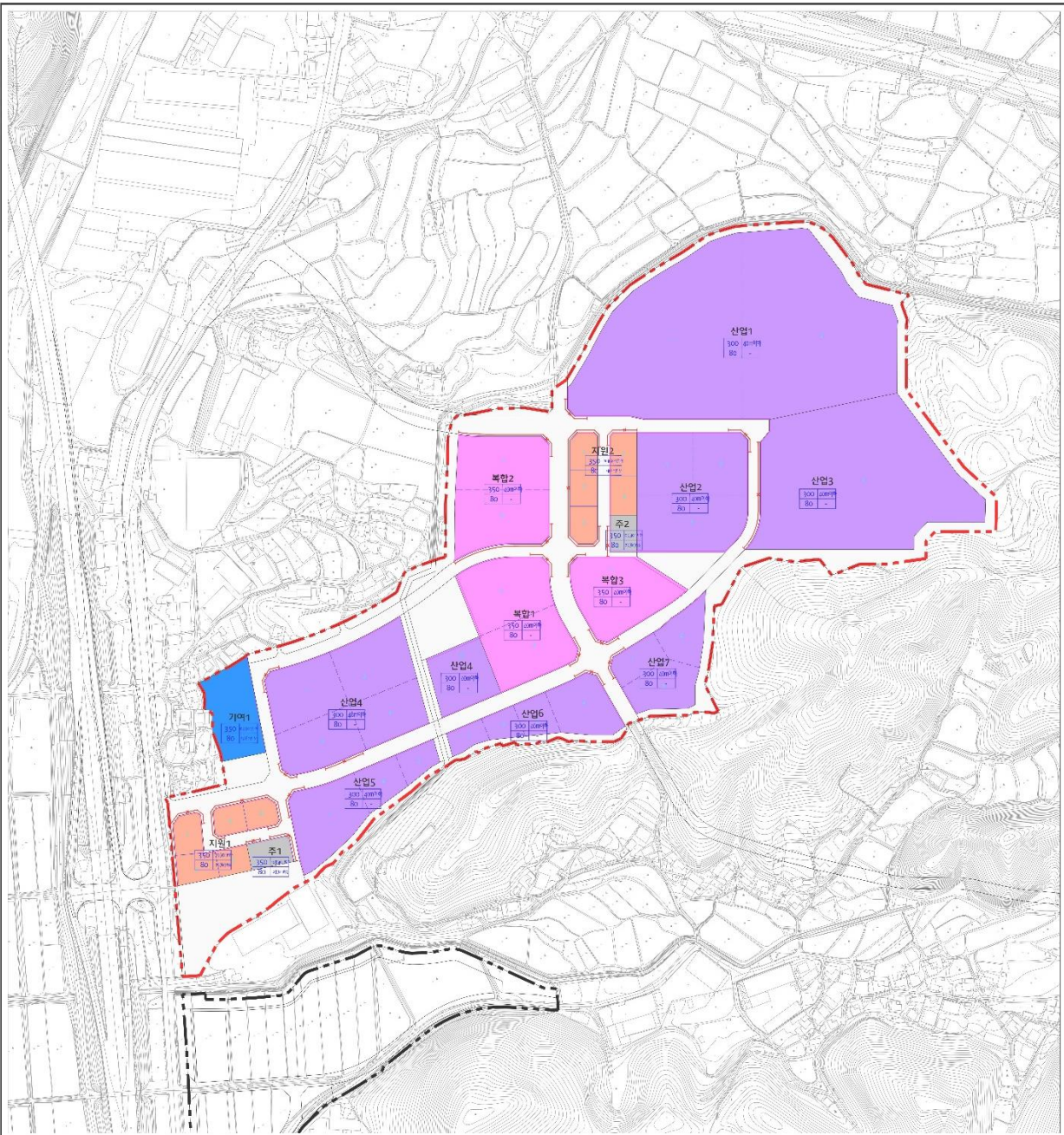
붙임11.

공사계획 평면도



※ 공사계획평면도가 잘 보이지 않으실 경우 당사 사무소 또는 지자체를 방문하여 도면을 열람하실 수 있으며, 또한 당사 웹하드에서 캐드도면을 다운로드 받아 열람하실 수 있습니다.

지구단위계획도



범  
례

- 지구단위계획구역
- 산업1 블록번호
- 1 획지번호
- 획지경계선
- 대지분할가능선
- 건축한계선
- 건축물의 용적률, 건폐율, 높이

제2용인테크노밸리 일반산업단지  
건축물의 용도 · 건폐율 · 높이 및  
기타사항에  
관한 도시관리계획결정도

SCALE = 1 : 2,000

