

최종수정일 : 2026.02.27.

분 양 안 내 서

울 산 K T X 역 세 권

일 반 산 업 단 지

【산업시설용지】

울 산 역 세 권

NEW  **N**
C I T Y

| 홈페이지 | <http://www.uccd.co.kr>

목 차

I. 분양 일반사항	3 P
II. 분양신청 안내	4 P
III. 공급대상자 선정 방법 (다필지)	10 P
IV. 분양계약 체결	11 P
V. 중도금대출 협약은행	11 P
VI. 분양대금 정산	11 P
VII. 토지사용 및 소유권 이전	12 P
VIII. 준수사항 및 기타 유의사항	13 P

* 불 임

1. 분양필지 세부내역 및 입찰가격	P18
2. 사업지 위치도	P19
3. 토지이용계획도	P20
4. 업종별 배치계획도	P21
5. 가로망계획도	P22
6. 획지분할도	P23
7. 제약사항(절성토, 암반 등)	P24
8. 공사계획평면도	P25
9. 건축지침도	P26
10. 용도 및 건축사항	P27

I. 분양 일반사항

「울산KTX 역세권 복합특화단지 도시개발사업 실시계획인가 및 지형도면고시」(울주군 고시 제2023-151호(2023.07.13), 「울산KTX 역세권 복합특화단지 도시개발사업 실시계획인가 및 지형도면고시」(울주군 고시 제2023-255호(2023.11.23) 및 「울산KTX 역세권 복합특화단지 도시개발사업 실시계획인가 및 지형도면고시」(울주군 고시 제2024-239호(2024.09.26)에 따른 울산 KTX역세권 일반산업단지 내 산업시설용지를 다음과 같이 분양합니다.

◆ 분양 게시일 : 2026. 02. 27 (금)

- 홈페이지 : (주)울산복합도시개발(www.uccd.co.kr)

◆ 분양방식 : 경쟁입찰

◆ 분양일정

구 분	공급일정	장 소
입찰 신청접수	03월 24일(화) 10:00 ~ 25일(수) 14:00	(주)울산복합도시개발 울산광역시 울주군 삼남읍 도호길31, 502호 (금아드림스퀘어)
입찰서 제출	03월 25일(수) 14:00~16:00	
개찰(낙찰자 개별통보)	03월 25일(수) 16:30부터	
추첨(동점자 발생시)	03월 25일(수) 17:00부터	
계약체결	03월 26일(목) ~ 03월 31일(화) 10:00~17:00	

※ 신청서류는 원본을 제출하여야 하고, 위 일정(시간) 내 접수 및 입찰하여야 하며, 입찰결과는 입찰시간 종료 후 현장에서 개찰하여 확인합니다.

※ 낙찰자 또는 추첨대상자(동점)에게는 03월 25일(수)까지 전화 또는 문자로 개별 통보하며, 추첨은 당사가가 시간내 직접 오지 않더라도 불이익은 없으며, 이 경우 당사 직원이 대리하여 추첨에 참여합니다.

※ 개찰 시간 및 동점자 추첨 시간은 상황에 따라 변동될 수 있으며, 이 경우 각 대상자에게 개별 통지(전화 또는 문자 등)합니다.

◆ 입찰보증금 납부

- 납부금액 : 분양신청 필지수 × 1,000만원

※ 분양계약 대상자로 선정된 후 계약체결을 하지 않을 경우 보증금은 당사에 귀속됨

- 납입계좌 : 우리은행 1005-804-734973 (예금주 : (주)울산복합도시개발)

◆ 분양계약 체결

- 추가납부 금액 : 필지별 낙찰금액의 10% - 1,000만원(입찰보증금)
 ※ 계약금은 낙찰금액의 10%이며, 입찰보증금 1,000만원 외 잔여 금액을 납부함
- 납입계좌 : KB국민은행 816937-04-019632 (예금주 : (주)코람코자산신탁)
- 향후 계좌는 변동될 수 있으며 변동시 별도 안내 예정

◆ 인허가 및 도면 자료

- 웹하드주소(게스트 접속) : www.webhard.co.kr , ID : uccduccd1 , Password : 1234

※ 분양공고와 관련하여 변동사항 또는 공지사항이 발생할 경우 당사 홈페이지를 통해 공지합니다.

II. 분양신청 안내

1. 분양 대상용지

용지명	블록	필지수	면적 (㎡)	입찰기준 가격(최저)		비고
				단가(원/㎡)	금액(원)	
산업 시설	F10-4, 5, 6	3	6,146	709,000~733,000	4,423,647,000	
합계		3	6,146	-	4,423,647,000	

※ 필지별 세부 면적 및 분양가격 별첨 참조

○ 분양가격 (☞ 필지별 분양가 및 상한가격 등은 18 page 참조)

- 「도시개발법」 시행령 제57조(조성토지등의 공급방법 등)에 의한 경쟁입찰 낙찰가격
 [단, 입찰금액의 상한가격은 기준가격의 120% 이내로 제한함]
- 입찰 기준가격은 「도시개발업무지침」 제5편(토지공급 및 사후관리) 제1장 조성토지의
 공급에 따라 감정가격이 기준
- 공급대상 토지의 허가변경 및 확정 측량 결과에 따른 면적변동 분은 향후 계약체결시
 단가로 추후 정산(이자는 쌍방이 부리하지 않음)

3. 입찰 신청 및 입주 자격

- 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조 및 동법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖추고 울산KTX역세권 일반산업단지 실시계획에 적합한 업종을 영위하여야 하며 입주제한요건에 해당되지 않는 자로서 관리기관의 입주심사를 거쳐 입주계약 체결이 가능한 자
- ※ 울산KTX역세권 일반산업단지는 도시개발법에 따라 실시계획인가가 완료되었습니다. 다만, 경제자유구역 지정 및 고시가 완료에 따라 실시계획인가가 변경 될 수 있으며, 신청자는 이를 수인하여야 합니다.
- ※ 울산KTX역세권 일반산업단지 관리기본계획은 향후 고시 예정입니다. 현재 수립된 실시계획인가를 반드시 열람하여야 하며, 중대한 변경(업종 및 입주제한 변경)으로 신청자가 입주계약이 체결이 불가능한 경우를 제외하고 신청자는 이를 수인하여야 합니다.

4. 입주대상 업종

(유치업종 전체)

구분	유치업종	면적	비율
공통허용 업종	▪ C18 인쇄 및 기록매체 복제업 ▪ C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 ▪ C28 전기 장비 제조업 ▪ C29 기타 기계 및 장비 제조업 ▪ D35 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업 (D35114, 35119에 한함) ▪ L68 부동산업	6,146m ²	100%
첨단지식산업 (F10)	▪ J58 출판업 ▪ J62 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업 ▪ M70 연구 개발업 ▪ M71 전문서비스업 ▪ M72 건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업 ▪ M73 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업 ▪ N74 사업시설 관리 및 조경 서비스업		
※ 입주제한 (붙임7~10 참조)			
• 「대기환경보전법」제23조 및 동법 시행령 제11조에 의거하여 특정대기유해물질 및 대기오염 물질 배출시설 설치허가 또는 신고대상 업체 입주제한(시행규칙 별표 2 및 별표 3) • 「물환경보전법」 제33조 및 동법 시행령 제31조에 의거하여 배출시설 설치허가 또는 신고대상 업체 입주제한(시행규칙 제6조 별표 4) • 「소음진동관리법」제8조 및 동법 시행령 제2조에 의거하여 배출시설 설치허가 및 신고대상			

업체 입주제한(시행규칙 제2조의2 별표 1)

- 「악취방지법」시행규칙 제3조 별표2의 악취배출시설 설치 대상업체 입주제한(시행규칙 제3조 별표 1)
- 산업단지 건강영향평가 평가항목 대상물질 배출업체 입주제한
 - 발암성물질 (포름알데히드, 니켈, 6가크롬, 염화비닐, 카드뮴, 비소, 벤젠)
 - 비발암성물질 (스티렌, 염화수소, 암모니아, 황화수소, 시안화수소, 수은)

※ 해당 산업단지는 생활오수(오수)만 처리 가능하며, 폐수가 처리가 필요한 업종은 입주가 불가합니다.

5. 대금 납부방법

○ 납부조건 1 (선납할인형)

계약금	중도금					잔금
	1차	2차	3차	4차	5차	
10%	14%	14%	14%	14%	14%	20%
계약시	'26.09.30	'27.03.30	'27.09.30	'28.04.28	'28.11.30	'29.09.30
D	D+6개월	D+12개월	D+18개월	D+25개월	D+32개월	준공 후

※ 잔금납부 약정일에 소유권이전이 불가할 경우 소유권이전 가능 시점까지 잔금납부기일 유예(지연이자 미발생)되며, 소유권이전 가능시점은 사업준공 승인 및 지적공부 정리 등 관련 절차가 예상기간 보다 더 소모될 경우 소유권이전 가능 시점도 상당기간 지연될 수 있음

- 선납할인율 : 5%/년

- 중도금을 용지매매계약서상 약정일보다 선납할 경우 선납일수에 선납할인율 적용하여 일할 할인 (단, 계약금(1,2차 포함) 및 잔금에 대해서는 선납할인 미적용)

- 지연이자율 : 8%/년

- 분양대금(분할대금 포함)을 용지매매계약서상 약정일에 납부하지 아니한 경우 약정일 익일부터 납부일까지 지연손해금 부과 (계약금 및 잔금(용지매매 계약서에 별도 지정한 날짜작 있는 경우 해당 날짜로부터 부과)을 포함)

○ 납부조건 2 (이자지원형)

계약금	중도금				잔금
	1차	2차	3차	4차	
10%	2%	22%	23%	23%	20%
계약시	'26.07.30	'26.10.30	'27.07.30	'28.04.28	'29.09.30
D	D+4개월	D+7개월	D+16개월	D+25개월	준공 후

※ 잔금납부 약정일에 소유권이전이 불가할 경우 소유권이전 가능 시점까지 잔금납부기일 유예(지연이자 미발생)되며, 소유권이전 가능시점은 사업준공 승인 및 지적공부 정리 등 관련 절차가 예상기간 보다 더 소모될 경우 소유권이전 가능 시점도 상당기간 지연될 수 있음

- 지원방법에 대해서는 당사와 수분양자의 별도 협의 후 결정
- 지원기간(2029년 9월 30일) 후 발생하는 대출이자에 대해서는 당사의 지원 없음
- 분양계약 중도 해제시 당사가 대납한 대출이자 전액을 당사에 지급하여야 함
- 선납할인율 : 미적용
- 지연이자율 : 8%/년
- 분양대금(분할대금 포함)을 용지매매계약서상 약정일에 납부하지 아니한 경우 약정일 익일부터 납부일까지 지연손해금 부과 (계약금 및 잔금(용지매매 계약서에 별도 지정한 날까지 있는 경우 해당 날짜로부터 부과)을 포함)

○ 주의사항

- 납부조건1과 납부조건2는 수분양자가 용지매매 계약체결 전 선택할 수 있으며(계약체결 후 변경 불가) 사업예산 소진시 조기 종료 될 수 있습니다.

6. 입찰신청

- 신청접수는 입찰 희망필지를 지정하여 입찰보증금(필지별 1,000만원)을 납부한 후 필요서류를 구비하여 2026년 03월 24(화) ~ 25일(수) 14:00까지 접수하여야 함

※ 납부계좌 : 우리은행 1005-804-734973 (예금주 : (주)울산복합도시개발)

- 분양신청은 분양공고문에 따라 소정양식 및 증빙서류 등을 모두 갖추어야 신청

접수되며 방문 접수를 원칙으로 인터넷, 팩스, 우편접수는 받지 않음

※ 소정양식은 당사 홈페이지에서 다운로드 가능(<http://www.uccd.co.kr>)

- (각 필지별 개별 신청할 경우) 서류신청시 필지별로 각각 신청하여야 하며, 여러개의 필지에 신청할 경우 입찰보증금은 각 필지별로 각각 납부하여야 함
- (연접한 필지 신청시) 서류신청시 연접한 필지들의 각 그룹단위로 신청하되, 입찰보증금은 각 필지별로 각각 납부하여야 함 (용지매매계약서는 각 필지별 각각 작성함)
- 신청필지의 입찰금액은 입찰기준(시작)가와 입찰기준가의 120% 이내의 금액에서만 유효함(최대 120%이내). 만약, 입찰기준가 미만으로 신청할 경우 해당 신청은 무효로 하며, 입찰기준가의 120%를 초과하여 신청할 경우 120%를 신청한 것으로 간주함
- 최소 입찰금액의 증가 단위는 백만원(₩1,000,000)이며(백만원 단위 미만은 절사), 입찰기준(시작)가로 입찰할 경우에는 천원(₩1,000)단위(입찰기준가)까지 인정함

7. 입찰 구비 서류

구 분	제출 서류						
입찰 신청시	- 입찰자 준비물 ◦ 각 신청인의 주민등록등본(법인 : 법인등기부등본) 및 인감증명서 각 1부 ◦ 각 신청인의 신분증 사본 ◦ 통장 사본 1부(입찰보증금 환불용) ◦ 입찰보증금 납부영수증(입금증) 사본 1부 ◦ 인감도장 지참(법인 : 법인인감도장 또는 사용인감) <table><tr><th>은행명</th><th>계좌번호</th><th>예금주</th></tr><tr><td>우리은행</td><td>1005-804-734973</td><td>(주)울산복합도시개발</td></tr></table> - 당사 소정 양식(홈페이지 다운로드, http://www.uccd.co.kr/) ◦ 분양신청서, 입주신청서, 사업계획서 각1부 ◦ 입찰신청서 및 입찰신청 유의서 각 1부 ◦ 공동신청시 대표자선임계(당사 소정양식) 1부 ◦ 대리 신청시 위임장(당사 소정양식) 1부(대리인 신분증 사본 포함) ◦ 사용인감 사용시 사용인감계 1부 ◦ 환불용 계좌입금 의뢰서 1부	은행명	계좌번호	예금주	우리은행	1005-804-734973	(주)울산복합도시개발
	은행명	계좌번호	예금주				
우리은행	1005-804-734973	(주)울산복합도시개발					
입찰시	◦ 입찰서(입찰서류 제출시 제공) ◦ 입찰신청 접수증(입찰서류 제출시 제공) ◦ 신분증 및 매입신청시 사용한 인감도장 ◦ 대리인의 경우 위임장 및 위임용 인감증명서 각1부 및 대리인 신분증 (입찰에 관한 위임장을 기 제출한 경우에는 대리인 신분증만 지참)						

Ⅲ. 공급대상자의 선정 방법 (일괄 매각 및 그룹 입찰)

1. 공급대상자의 선정 방법

- 낙찰자의 선정은 아래에 따라 선정하며, 동일 입찰금액이 2인 이상으로 경합이 있는 경우에는 아래 추첨에 의하여 낙찰자를 선정함

구 분	자격 요건 (일괄 매각)
공급 대상자	• 공고 대상 필지를 일괄로 신청하고, 각 필지별 입찰금액이 120% 이내 인자 • 위 조건으로 신청한 자가 2인 이상으로 경합이 있을 경우 입찰금액의 합산액이 가장 높은 자를 우선하여 선정함

※ 소정양식은 당사 홈페이지에서 다운로드 가능(<http://www.uccd.co.kr>)

2. 그룹입찰 (2 인 이상 연대 신청)

- 2인 이상의 수인이 연대하여 일괄 필지 신청을 한 경우에도 일괄 필지 신청으로 인정함.

〈예시〉

구분	그룹입찰	결과
사례1	◦ 신청자A : F10-4 ◦ 신청자B : F10-5 ◦ 신청자C : F10-6	◦ 신청자A,B,C는 일괄 필지 신청 인정

- 그룹입찰 신청자가 각 신청필지를 공동지분으로 계약을 체결하거나, 또는 개별명의로 각각 계약을 체결하더라도 연접 다필지 신청으로 인정함

※ 예시 : 그룹입찰 신청자 A와 B, C가 3필지를 일괄입찰 하여 낙찰하였을 경우 각 필지별 50%씩 지분으로 계약하거나, 3필지에 대하여 신청자 A, B,

C가 각각 1개 필지씩 지분 100% 계약하여도 인정됨

- 그룹입찰 신청자는 대표자 선임계를 작성하여 제출하고, 추첨 등 입찰과 관계된 모든 행위 대표자를 통해 진행하여야 함
- 낙찰 후 그룹 입찰한 필지 중 어느 1필지라도 계약을 포기할 경우 해당필지 모두에 대해 계약을 포기한 것으로 간주하여 입찰보증금을 당사에 귀속됨

IV. 분양계약 체결

- 분양계약 체결시 분양계약서는 사업시행자인 (주)울산복합도시개발에서 별도로 준비할 예정이며, 계약 진행시 필요한 소정양식 및 증빙서류는 분양공고문에 따라 준비하여야 함
- 낙찰자가 낙찰된 필지의 계약금 10% 중 입찰보증금(1,000만원)을 제외한 나머지 금액을 납부한 후 분양계약 체결

절 차	내 용
① 계약금 납부	▪ <u>낙찰금액의 10% 중 1,000만원을 제외한 나머지 금액 추가 입금</u> (입찰보증금 포함 필지당 1천만원) - 납부계좌 : <u>KB국민은행 816937-04-019632</u> (주)코람코자산신탁)
② 계약체결	▪ 체결기간 : <u>2026. 03. 26(목) ~ 03.31(화) 10:00 ~ 17:00</u> ▪ 장 소 : <u>울산광역시 울주군 삼남읍 도호길 31, 502호</u> (금아드림스퀘어) - (법인)인감도장 또는 사용인감 도장(사용인감계) 지참 - 인지세 납부용 전자수입인지

V. 중도금대출 협약은행

- 현재 시중은행과 대출협약 협의 중으로, 협약체결 완료 시 별도 안내 예정

VI. 분양대금의 정산 (확정측량 면적 정산)

- 분양대금의 정산은 단지 조성공사 준공후 지적공부정리 결과에 따른 면적을 기준으로 계약체결 면적과 과부족분에 대하여 계약체결당시 공급가격을 적용하여 정산
- 분양면적은 가분할 면적이므로 공사완료 후 지적공부정리결과에 따른 면적증감이 있을 수

있으며, 그 증감분에 대하여 계약체결시의 분양가격(분양단가)을 기준으로 면적정산기준일을 정하여 면적정산을 실시

Ⅶ. 토지사용 및 소유권이전

1. 토지사용 승낙

- 산업단지 준공 전 토지사용은 사업준공 및 소유권이전과는 무관하며, 2029년 09월 30일(예정) 이후에 분양대금을 완납하고 토지사용승낙서 발급을 신청할 경우 가능하나, 일부 기반시설(전력, 통신, 용수, 오수처리시설 등)이 미비함을 수인하는 조건으로 토지사용승낙 가능

※ 단. 조성사업 일정에 따라 토지사용승낙 시기 변경 가능

- 협력은행으로부터 중도금대출을 받은 경우에는 토지사용 신청 전 해당 협력은행으로부터 승낙을 받아야 함

- 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.
- **(건축)** 건축설계시 부등침하에 대한 안정성을 검토하여야 하며, 연약지반으로 인해 건축물 건설과정에서 문제가 발생될 경우 필요시 입주자가 별도의 지반조사 및 기초공사 등을 시행하여야 함. 용지를 분양받은 입주자가 건축부지 높이를 상향 조정하는 등 추가 침하량 발생요인이 있을 경우 공급 받은 자가 필요한 조치를 하여야 함.

2 소유권 이전

- 소유권이전은 산업단지 사업준공 후 지적공부정리 완료시 대금완납자에 대해 시행하며, 예상시점은 2029년 하반기로 예상되나 사업진행 상황에 따라 변동될 수 있음

※ 소유권이전등기에 소요되는 제비용은 수분양자의 비용으로 진행하여야 함

Ⅶ. 준수사항 및 기타 유의사항

분양토지는 산업단지내 산업시설용지로『산업집적활성화및공장설립에관한법률』(이하 “산업집적법”)과 산업단지관리지침 및 **울산KTX역세권 일반산업단지 실시계획인가 및 수립예정인 관리기본계획**을 준수하여야 하며, 다음과 같은 제한이 있음을 유의하시기 바랍니다

1. 처분제한

- 산업시설(복합)용지를 분양받아 공장설립완료 또는 사업개시 신고 후 5년내 임의 처분제한 (산집법 제39조제1항, 시행령 제49조제7항)
- 명의변경은 정부의 정책 및 조례, 법령 등의 제. 개정시 변경된 규제를 준수하여야 하며, 당사의 사전 동의를 받아야 함
- 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경 할 경우에는 관할 지자체가 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있으며 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있음.

2 준수사항

- 분양받은 산업시설용지를 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 울산KTX 역세권 일반산업단지 관리기본계획에 적합한 업종을 영위하는 기업에 임대하여야 함(산집법 제38조의2에 의거)
- 산업용지의 토지이용 유연성을 확보하기 위하여 획지의 분할 및 합병을 허용하며, 이에 대한 기준은 산업집적활성화 공장설립에 관한 법률 및 동법 시행규칙을 따라야 함

3. 기타 유의사항

- 신청자는 분양공고문, 인터넷 게시공고문, 용지매매계약서 및 제반자료 등 용지공급과 관련한 내용 및 분양신청 유의사항 등을 분양신청 전에 반드시 열람, 확인하여야 하며, 이를 확인하지 못한 책임은 신청자에게 있습니다.
- 매수인은 본 산업단지의 조성사업을 위한 개발계획, 실시계획, 관리기본계획, 각종 영향평가(교통·환경·재해·인구)의 협의내용(변경 및 재협의 내용 포함, 우수처리기본계획 및 환경보전

방안 협의 및 변경 내용 포함), 개발계획 및 실시계획 승인 조건, 에너지사용계획, 지구단위 계획 및 실시계획상의 토지이용에 관한 제반 관계법규(변경내용 포함)와 건축, 주차장, 학교 보건 등에 관한 관련 법규, 정부 및 관할 지방자치 단체의 정책 등을 반드시 열람·확인·준수 하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있으며, 규제내용이 상 이한 경우에는 강화된 법규 내용에 따라야 합니다. (건축제한사항은 공고일 이후에 법령 및 울산광역시, 울주군 조례, 또는 인허가 승인사항 등의 제정·개정으로 강화될 경우에는 공고일 이후 강화된 법령 및 조례 또는 인허가 승인사항을 따라야 합니다.)

- 매수인은 관련도서 및 상세도면 등을 관할 지방자치단체 및 사업시행자 사무소 방문 등 을 통하여 열람 가능하므로, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임을 사업시행자에 묻지 못 합니다.

[공급토지 제약사항]

토목공사시 절토구역과 성토구역이 함께 존재하고 있으며, 성토지역은 비다짐으로 설계되 어 있고 절토 구역에는 암 발생지역이 상당부분 포함되어 있습니다. 이에 매도인이 제공 하는 공사계획평면도, 지반조사보고서 등을 참고하여 공급토지의 법면 (비탈면), 옹벽, 내 부경사, 암반, 연약지반, 절성토, 인접도로 현황 등을 확인해야 합니다.

산업단지 내 생활용수 및 오·우수의 관로와 분기관, 옹벽 그리드 등 옹벽기초 설치에 따 라 건축에 제약이 발생할 수 있습니다. 또한, 목적용지 내에 매도인이 설치한 옹벽 등 구 조물은 목적용지의 소유권 이전과 동시에 매수자의 소유로 하며 소유권 이전 이후에는 매수자가 관리하여야 합니다.

산업단지 외부에는 취락지구, 축사, 분묘 등 다양한 시설물들이 있으며, 해당 제약사항에 대해서는 매수인이 직접 현장을 확인하셔야 합니다.

[유틸리티]

오수배출예상량이 오수처리기본계획상 계획용량을 초과하는 등 공공오수 처리시설을 추가로 증설하여야 하거나 오수처리시설 부담금(하수도원인자부담금, 공공오수 처리시 설 설치 부담금 등)을 추가로 납부하여야 하는 경우 단위면적당 평균계획용량 이상을 배 출하는 매수자에게 해당 실비를 청구할 수 있습니다.

[건축 관련 사항]

입주기업은 공장입지 기준고시(산업통상자원부고시 제2018-162호) 및 산업단지 관리지

침(산업통상자원부고시 제2020-129호)에 따른 기준공장면적률(제조업) 또는 기준건축
면적률(비제조업)을 준수하여 건축하여야 합니다.

건축설계시 울산KTX 역세권 일반산업단지 에너지사용계획을 이행하여야 하며, 생태면적률
및 조경 등 관련 규정을 준수하여야 합니다.

[취득세 관련]

지방세특례제한법 제78조 제5항에 따라 정당한 사유없이 취득일로부터 3년이 경과할 때
까지 해당 용도로 직접 사용하지 않을 경우, 감면받은 취득세 및 재산세가 추징됩니다.

세제 관련 사항은 지자체별 운영과 해석이 상이할 수 있으니 반드시 사전에 확인하여 주
시기 바랍니다.

- 매수인은 목적용지에 대한 자체사업계획과 관련하여 산업단지 내 생활용수 및 오·우수 의
관로와 분기관, 옹벽 등의 위치를 명확히 파악·확인하고 이 계약을 체결하는 것이므로, 이 계
약체결 이후 상수도, 오·우수관로 및 옹벽 등을 이유로 매도인에게 어떠한 책임도 묻지 아니
하기로 합니다.
- 매수인은 토지의 조성계획 또는 조성상태, 현황(형상 고저, 암반, 연약지반, 법면상태, 외부
유입수 배수처리, 공사계획 평면도, 기타 토지이용 장애사항 등) 및 사업지구 내·외의 입지여
건을 충분히 직접 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 분양신청 및 계약 체결을 하여야 하며,
이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있습니다.
- 본 산업단지는 용지조성사업이 진행 중이므로 조성사업과정에서 문화재 시굴 및 발굴조사,
영향평가 협의내용 이행, 추가적인 인허가 등으로 개발계획 및 실시계획 등이 변경될 수 있
고, 이에 따라 사업기간(토지사용가능시기, 입주업체의 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 불허구
간, 건축한계선, 생태면적률, 각종 관로의 위치 및 현황 등) 및 주변토지의 용도 등이 변경되
거나 기반시설의 이용이 제한될 수 있으며 이를 수인하는 조건으로 분양신청 및 계약 체결을
하여야 합니다.
- 관리기관과 사업시행자는 산업단지개발사업 실시계획승인 및 환경, 교통 등 각종 영향평가
에 관한 관계 기관과의 협의 또는 인허가 사항과 산집법 제45조 규정에 의하여 산업단지의
안전관리, 공해관리, 환경관리 등 입주/분양계약자가 이행하여야 할 사항에 대하여 필요한
지시를 할 수 있으며, 입주/분양계약자는 동 지시를 준수하여야 합니다.

- 우수, 오수, 상수 등 분기시설은 건축공사 착공전 조성공사 계획에 따라 설치, 연결하여야 하고, 단지 조성시 우수처리 및 계획고 확보를 위한 일부 법면(배할선) 부가 발생할 수 있으므로, 조성공사 현황을 감안하여 건축하여야 하며, 토지사용 중 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등의 공공시설물을 파손/훼손한 경우에는 즉시 원상 회복을 하여야 합니다.
- 토지사용가능시기는 지구내 기반시설이 미비할 경우 순연될 수 있으며, 공사 준공 전 토지를 사용할 때에는 단지 내 간선시설(도로, 상/하수도, 전기 등)이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용이 불가합니다. 또한, 건축공사 등을 위한 진/출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 당사와 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소대책을 수립/시행하여야 합니다.
- 통신, 전력, 가스, 용수, 유선방송, 인터넷 등은 매수인이 해당 공급기관에 직접 신청하여야 하며, 폐기물 발생시 전문업체에 위탁 처리하여야 합니다.
- 소유권이전 이후 공급 토지 내 발생하는 일체의 제반사항에 대하여는 입주업체가 관리하여야 하며, 입주시 발생하는 사업장오수는 별도 고시되는 배출 허용 기준 이상일 경우에 사업장에서 1차 처리 후 해당 시설(단지 내 혹은 외부 공공 오수처리장)의 배출기준에 맞추어 단지 내 혹은 외부 공공 오수처리장으로 유입 처리하여야 합니다.
- 계약상 최종 잔금 납부약정시점 이후 토지관련 제세공과금이 부과되는 경우 매수인이 전액 부담하여야 하며, 매수인이 잔대금 납부약정시점 도래 전에 사용승낙이나 소유권이전을 받은 경우에는 사용승낙일이나 소유권이전일 중 먼저 도래한 일자 이후에 부과되는 제세공과금은 매수인이 전액 부담하여야 합니다.
- 대금납부와 관련하여 별도의 고지는 없으며, 계약서에 기재된 계좌로 납기일에 입금하여야 하고, 대금완납 시(연부취득 대상자는 매 분납금 별 대금완납 시) 완납한 날로부터 60일 이내에 취득세를 자진 신고하고 납부하여야 합니다.

※ 연부취득 (15번항 주요세금 및 신고사항 참고)

- 인지세법 개정예 따라 분양계약체결 내달 10일까지, 인지세를 납부해야 하며 매수자는 계약서에 첨부하여 보관해야 합니다. 미납 또는 납부지연 시 최대 300%의 가산세가 부과될 수 있습니다. 인지세는 수입인지 사이트(www.e-revenuestamp.or.kr) 또는 우체국, 은행에서 구매 가능합니다.

* 인지세액 예시

- 분양가액 1억원 초과 10억원 이하 : 15만원

- 분양가액 10억원 초과 : 35만원

- 도로, 공원, 상·하수도, 전기, 통신의 공사 완공시기와 사용개시일은 시설물 인수인계 운영 주체에 따라 다를 수 있습니다.
- 수도, 전기 등 원활한 유틸리티 서비스 제공을 위하여, 기반시설 사업자에게 분양계약 정보가 제공될 수 있습니다.
- 울산KTX 역세권 일반산업단지 전력선은 지중화 예정이며, 향후 한국전력공사의 계획변경 또는 협의내용 변경 시 변경될 수 있습니다.
- 신청 획지 중 각 분양획지 사이에 법면이 위치한 경우 법면의 아래쪽 지점 기준으로 획지경계가 나뉘어지며, 해당 법면은 분양면적에 포함됩니다.
※ 단, 공공시설(도로, 녹지 등)과 연접한 경우에는 법면 위쪽이 경계일 수 있으므로 관련 도면 확인 요망
- 산업단지 외부 인근지역에 축사 또는 분묘 등이 다수 존재하고 있고 이와 관련한 사항은 매수인이 직접 확인하여야 합니다.
- 오수처리시설의 사용가능 시기는 2029년 하반기로 추정되나 공사진행 상황에 따라 변경될 수 있으며, 이에 따른 건축물(공장) 사용 가능 시기도 변경될 수 있습니다. 오수처리시설 운영에 따른 운영비 및 이용료는 입주업체에서 부담하여야 합니다
(언양공공하수처리장 연계처리 예정).
- 공공오폐수처리시설 및 비점오염시설 등 공공시설에 대해 지자체로 인수인계 전까지 관리/운영에 대한 사항은 입주업체 또는 사업시행자 부담으로 관리/운영 됩니다.
(사업시행자가 관리/운영할 경우 그 비용은 조성원가 반영 또는 비용 징수 등 최종적으로 입주업체가 부담함)
- 본 유의사항에 명시되지 않은 제반사항은 산업입지 및 개발에 관한 법률, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 및 기타 관계 법령, 울산KTX 역세권 일반산업단지 관리기본계획 및 지구단위계획, 분양안내서, 용지매매계약서 등에 따라야 합니다.

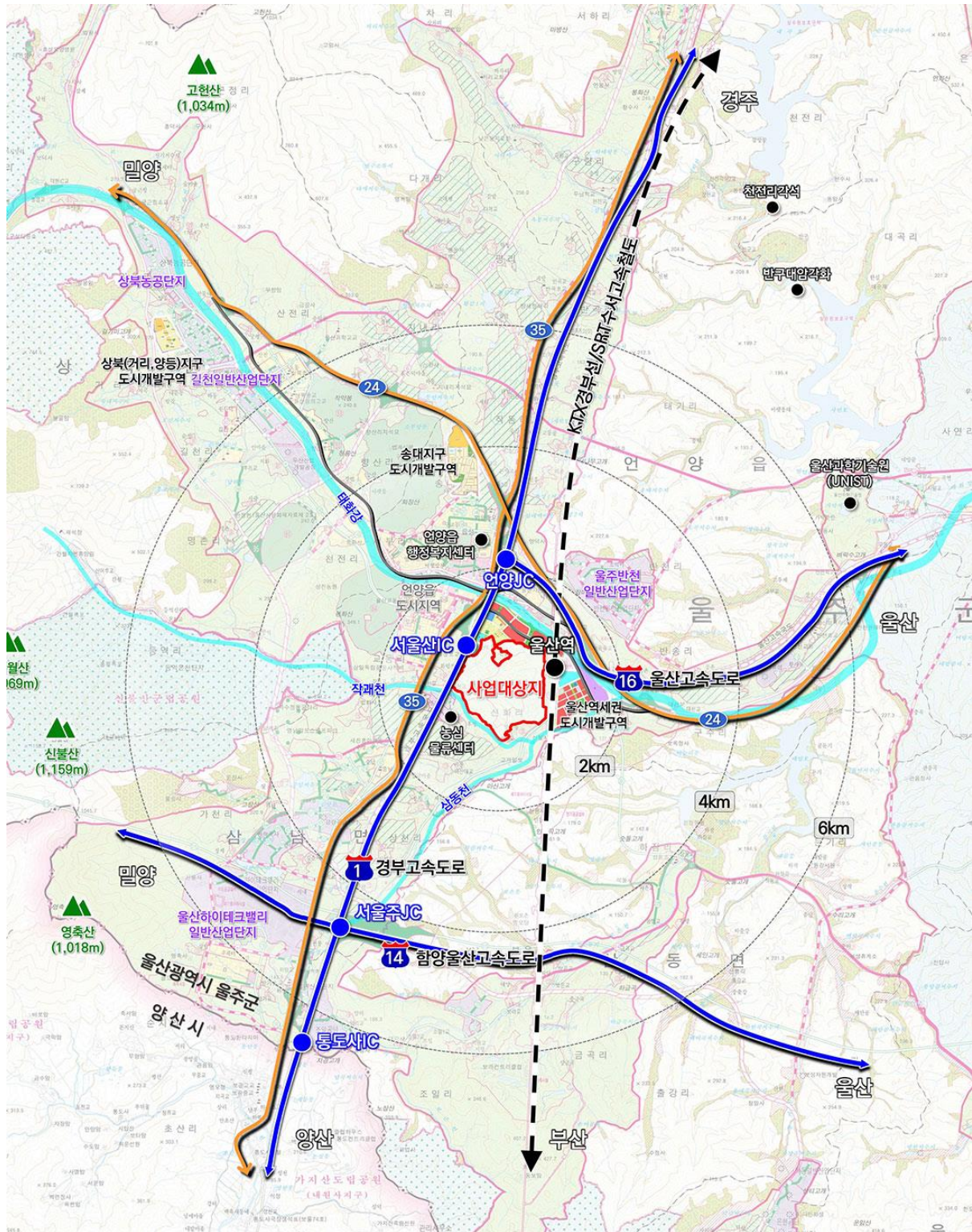
붙임1.

분양필지 세부내역 및 입찰금액

블록번호	면적		단가		입찰금액	
	㎡	평	원/㎡	원/평	입찰기준가 (최저가)	상한금액 (120%)
F10-4	1,613	488	726,000	2,400,000	1,171,038,000	1,405,000,000
F10-5	2,920	883	709,000	2,343,802	2,070,280,000	2,484,000,000
F10-6	1,613	488	733,000	2,423,140	1,182,329,000	1,418,000,000

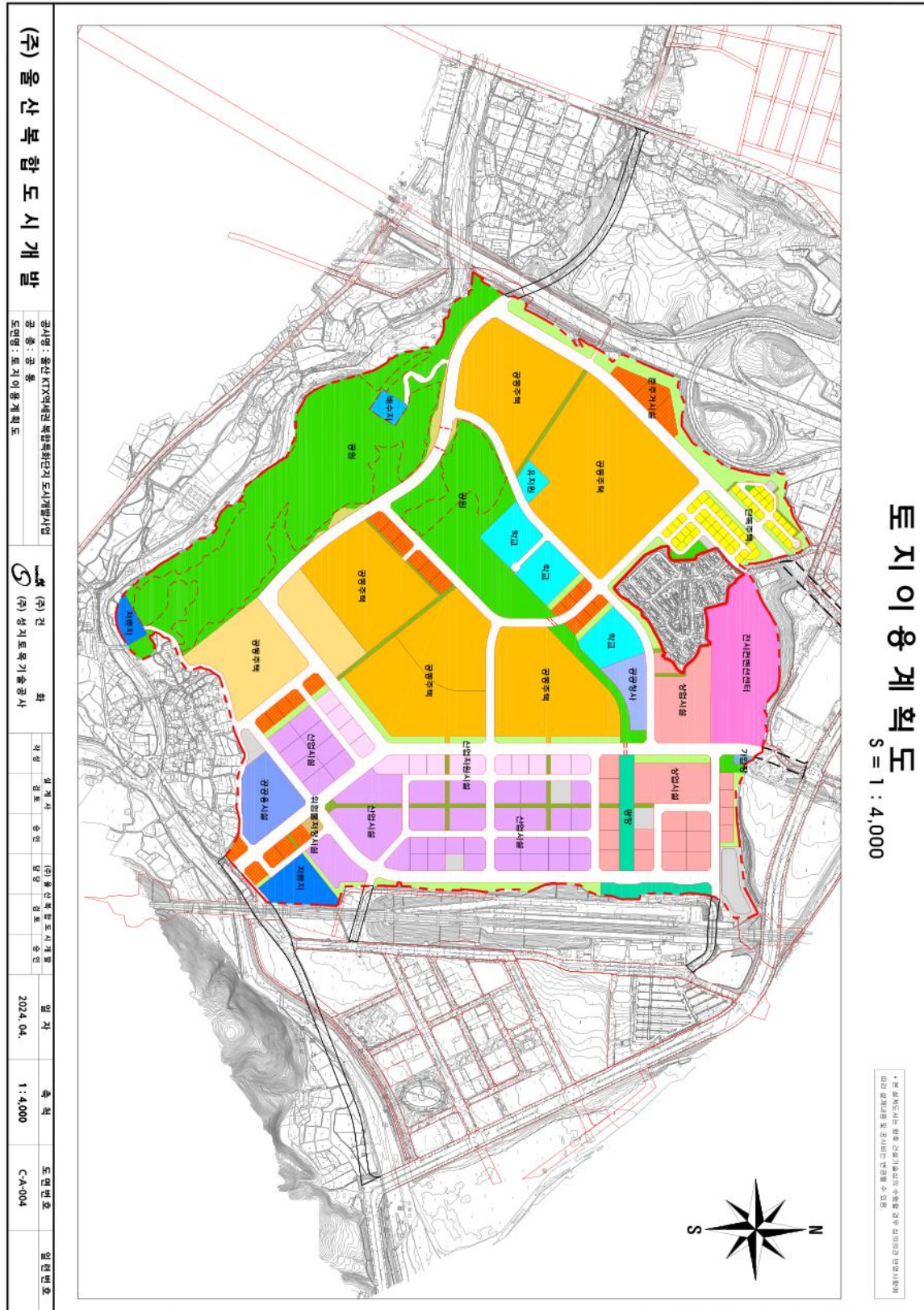
붙임2.

사업지 위치도



붙임3.

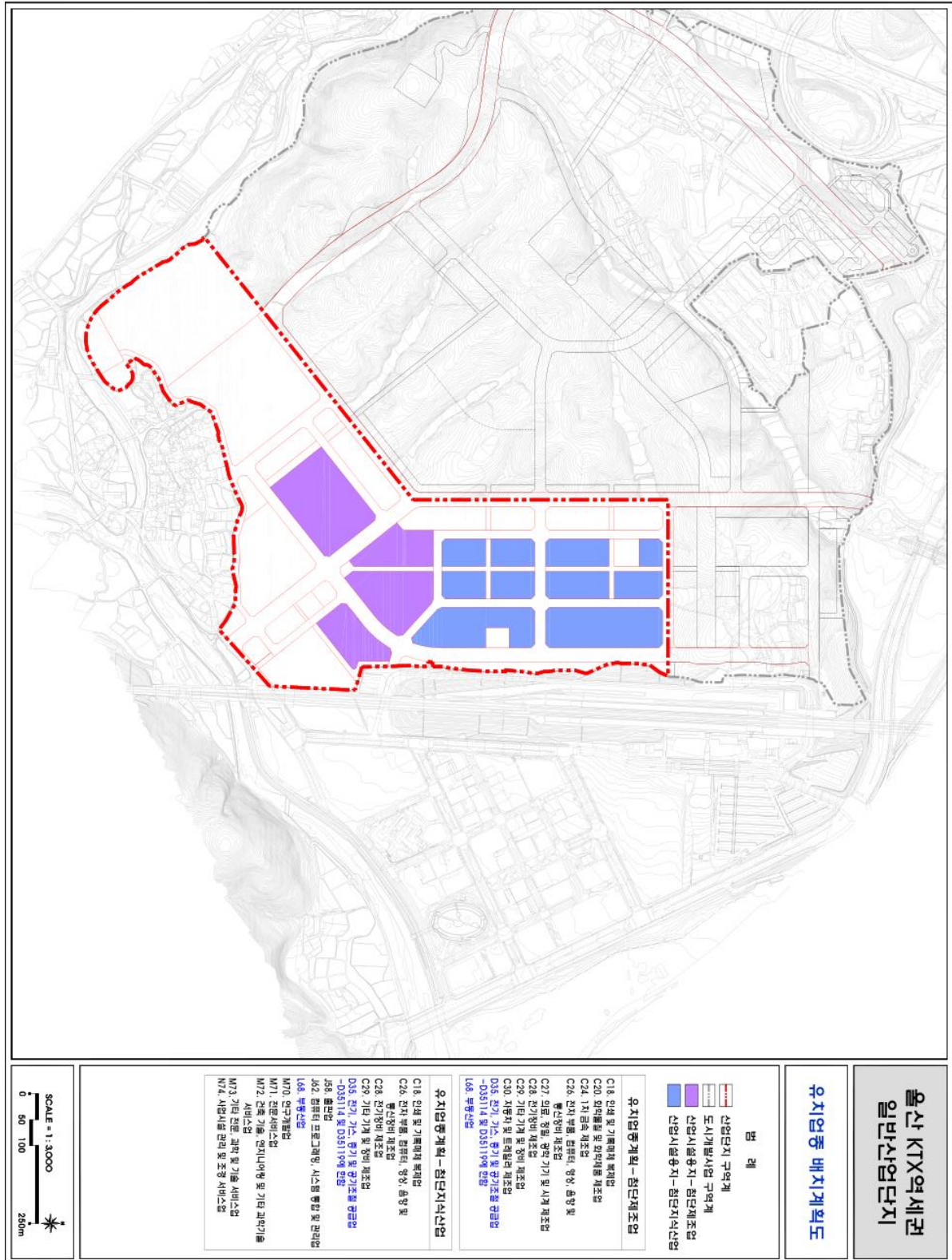
토지이용계획도



※ 상위 토지이용계획은 사업진행 여건 등에 따라 추후 변경될 수 있음

붙임4.

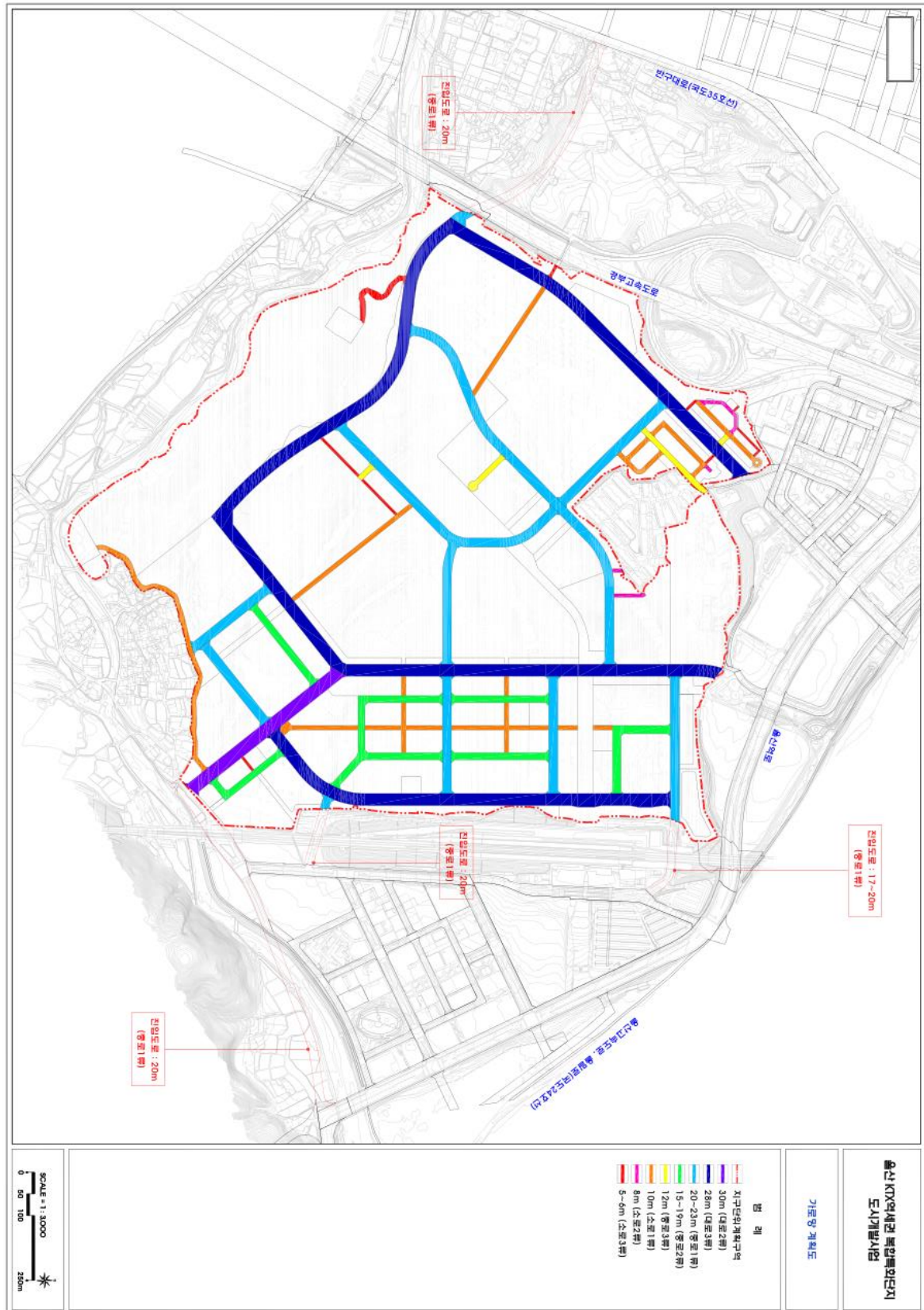
업종별 배치계획도



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

붙임5.

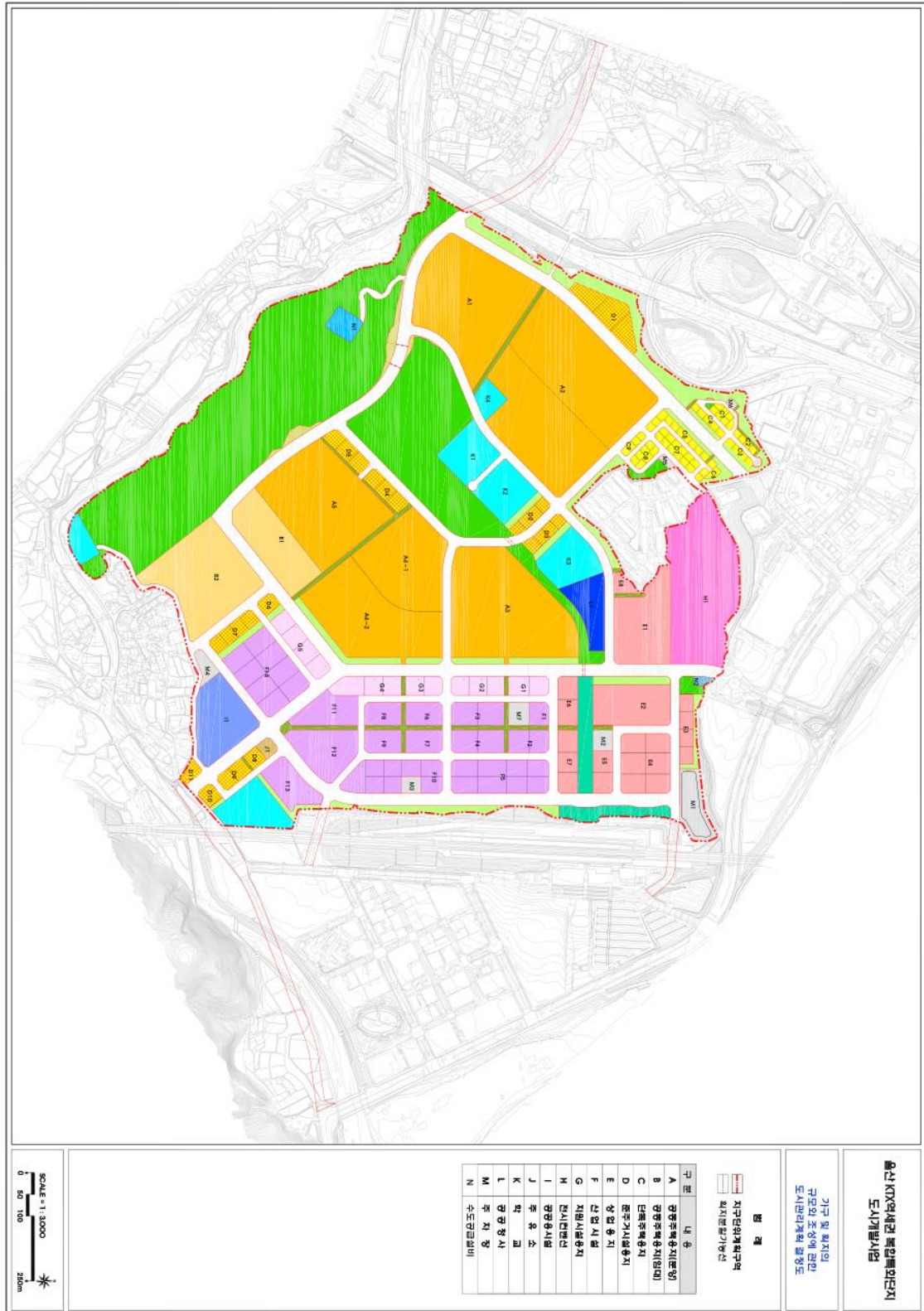
가로망 계획도



※ 상위 가로망계획은 사업진행 여건 등에 따라 추후 변경될 수 있음

붙임6.

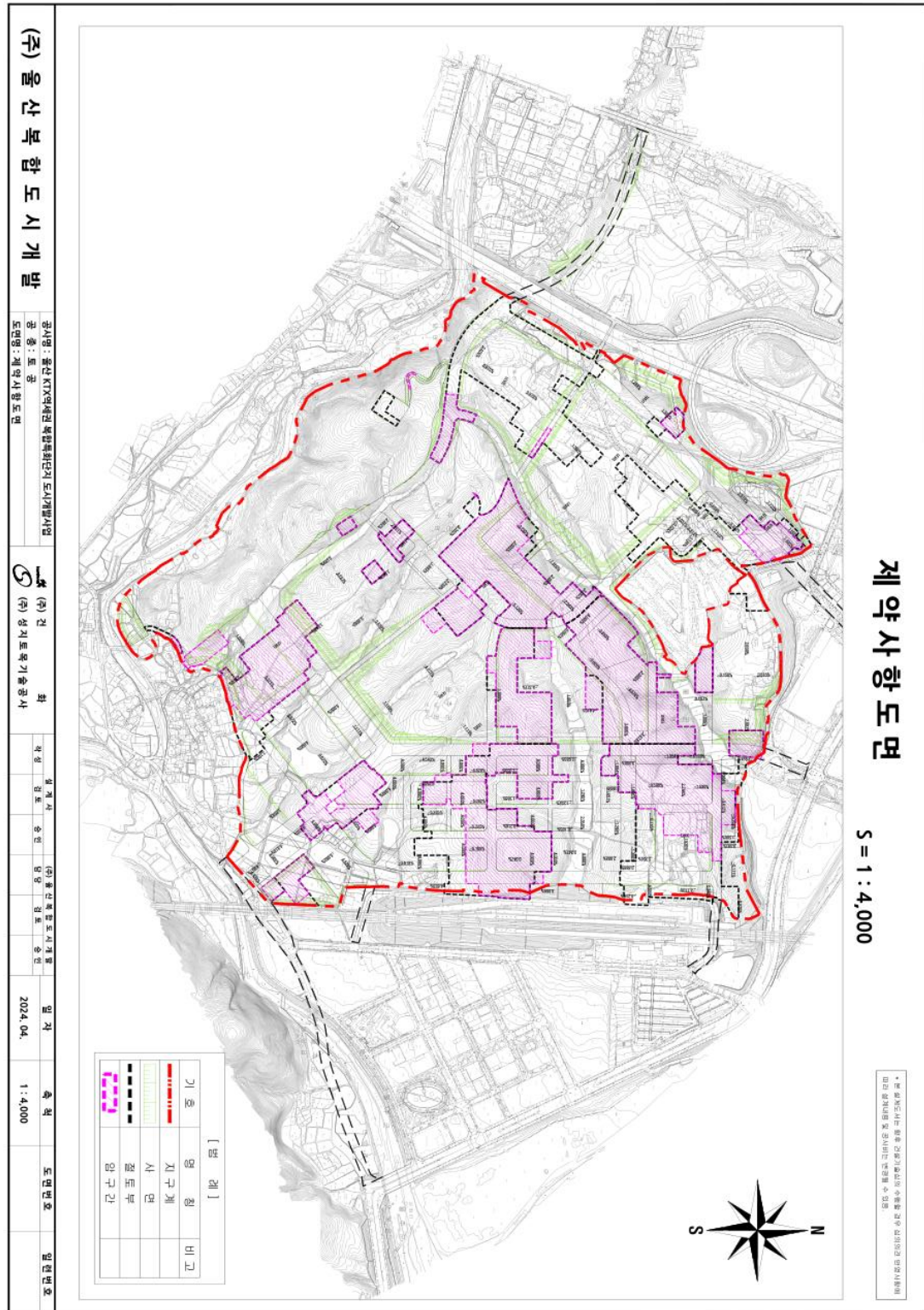
획지분할도



※ 상위 획지분할도는 사업진행 여건 등에 따라 추후 변경될 수 있음

붙임7.

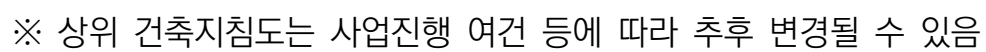
제약사항 (절성토, 암반 등)



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



건축지침도



붙임10.

용도 및 건축사항(요약)

1. 산업시설용지

구 분		산업용시설지
건 축 물 용 도	도면표시	F1 ~ F14
	권장 용도	· 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산 활동을 지원하기 위한 시설 · 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 · 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설
	허용 용도	· 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 공장으로 「건축법 시행령」별표 1 제17호 공장 · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 공장부지 안에 설치하는 부대시설로 「건축법 시행령」별표 1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설 - 제5호 문화 및 집회시설 (공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) - 제10호 교육연구시설 중 연구소 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」시행령 제43조제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비 중 태양에너지 설비 · 「건축법」시행령 별표1 제25호 발전시설(단, 기타 발전업에 한함) ※ 부대시설 및 지원시설은 건축물 연면적의 30% 미만인 되도록 설치. 해당시설 중 근린생활시설은 건축물 1~2층 및 지하층에 한하여 설치할 수 있으며, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 불허

	불허용도	· 허용용도 외 시설 · 가설건축물(공사용 건축물 제외) · 「대기환경보전법」제23조 및 동법 시행령 제11조에 의거하여 특정대기유해물질 및 대기오염물질 배출시설 설치허가 또는 신고대상 업체 입주제한(시행규칙 별표 2 및 별표 3) · 「물환경보전법」 제33조 및 동법 시행령 제31조에 의거하여 배출시설 설치허가 또는 신고대상 업체 입주제한(시행규칙 제6조 별표 4) · 「소음진동관리법」제8조 및 동법 시행령 제2조에 의거하여 배출시설 설치허가 및 신고대상 업체 입주제한(시행규칙 제2조의2 별표 1) · 「악취방지법」시행규칙 제3조 별표2의 악취배출시설 설치 대상업체 입주제한(시행규칙 제3조 별표 1) · 산업단지 건강영향평가 평가항목 대상물질 배출업체 입주제한 - 발암성물질 (포름알데히드, 니켈, 6가크롬, 염화비닐, 카드뮴, 비소, 벤젠) - 비발암성물질 (스티렌, 염화수소, 암모니아, 황화수소, 시안화수소, 수은)
--	------	--

※ 상기 계획은 사업 인허가 및 진행과정에서 변화될 수 있습니다. 세부사항은 울산KTX 역세권 일반산업단지 실시계획 및 지구단위계획을 확인하시기 바랍니다.