

경제자유구역 및 도심융합특구

울산 KTX역세권 복합특화단지

GUIDE BOOK

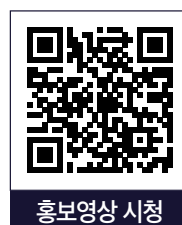


홍보관 | 울산광역시 울주군 삼남읍 도호길31, 502호 (금아드림스퀘어)

문의 **052-933-9331**

메일 gogo15959@uccd.co.kr
 홈페이지 주소 www.uccd.co.kr

(주)울산복합도시개발 울산광역시 울주군 울산도시공사 한화솔루션



NO.1
VISION

서울산의 새로운 도심, 신성장 개발 거점의 시작

울산역세권
NEW ON
CITY

울산역(KTX, SRT)

경제자유구역
비즈니스지구

서울산 IC

도심융합특구

사업개요

사업명	울산 KTX역세권 복합특화단지
사업위치	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 일원
사업시행자	(주)울산복합도시개발 - 한화솔루션(45%), 울산도시공사(39%), 울주군(16%)
사업면적	1,532,460㎡
사업일정	단지착공(2025년 하반기 예정), 단지준공(2029년 예정)

※ 본 홍보물에 사용된 CG 및 이미지는 소비자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로 실제 시공 시 변경될 수 있으며 안·허가, 법규의 변경 등으로 인하여 실제 시공 시 변경될 수 있습니다.

BEST
LOCATION

경부고속도로와 울산역으로 연결되는 교통 중심지 100만평 신도시의 핵심 울산 KTX역세권 복합특화단지

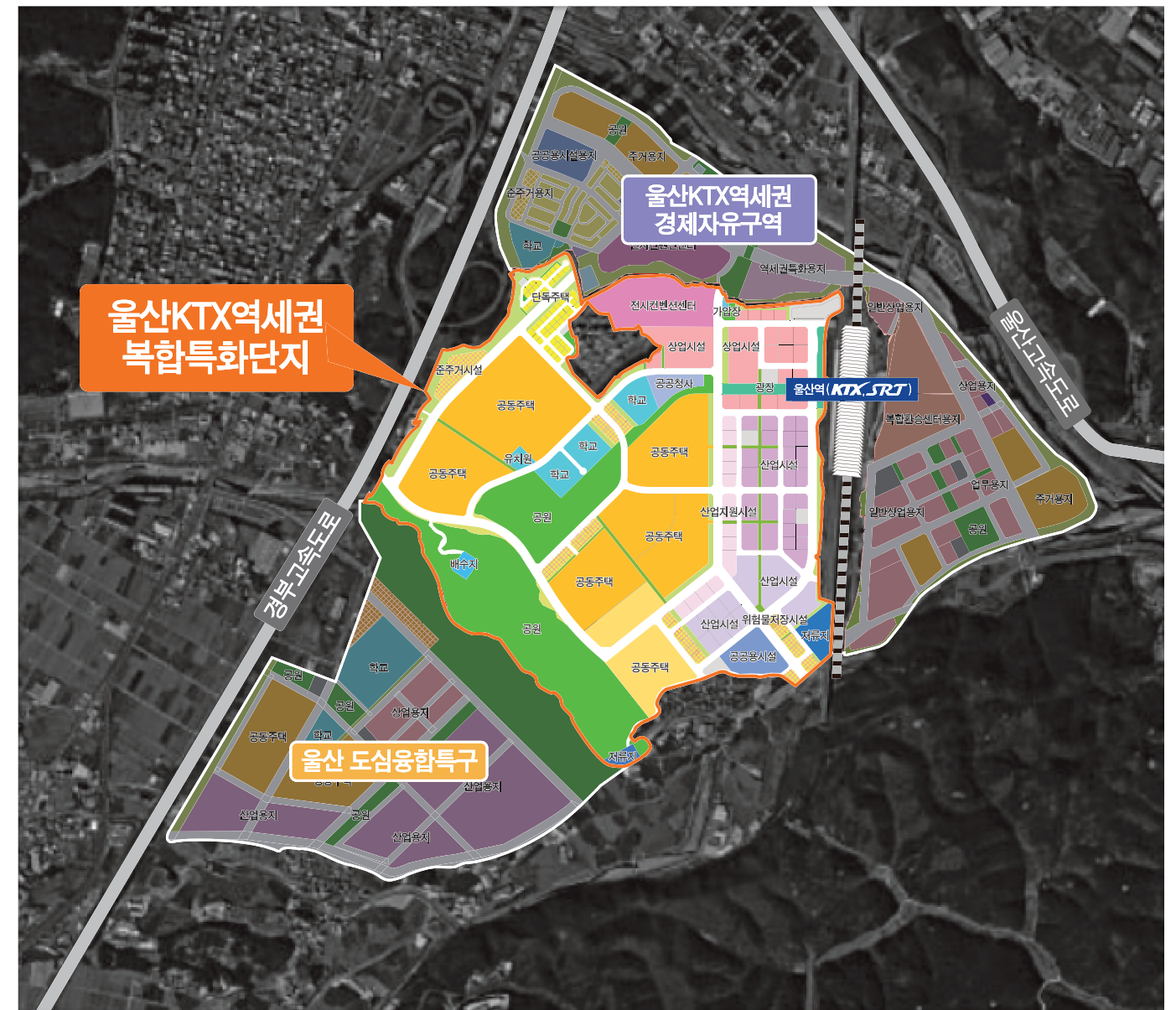
대한민국 산업의 중심 및 부울경 개발축에 위치하여 주요 개발거점 및
교통시설과 우수한 접근성을 갖춘 산업단지



GREAT
SYNERGY

경제자유구역·도심융합특구·뉴온시티의 비전 시너지 동북아 에너지 허브로 새롭게 도약하는 미래신도시

주거, 산업, 상업 등 울산의 새 성장 동력이 될 다수의 개발사업으로
보다 거대한 미래산업의 중추가 될 동북아 에너지 허브



경부축, 울산 도심 등 주요 고속도로를 잇는 교통의 거점



※ 상기 예정 사항은 지자체 계획 및 사업여건에 따라 변경될 수 있습니다.
※ 상기 이미지는 이해를 돕기 위해 제작된 것으로 실제와 다를 수 있으며, 이동시간은 참고용으로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

경제자유구역 혜택

외국인 투자기업

- 취득세/재산세 최대 15년간 100% 면제
- 관세 5년간 100% 면제 (자본재 限)

국내 복귀기업

- 법인세/소득세 최대 5년 100% 면제 및 추가 2년 50% 감면
- 취득세 75% 면제 (산업단지 입주기업 혜택 동일)
- 재산세 5년간 75% 면제 (산업단지 입주기업 혜택 동일)

도심융합특구 혜택

도심융합특구

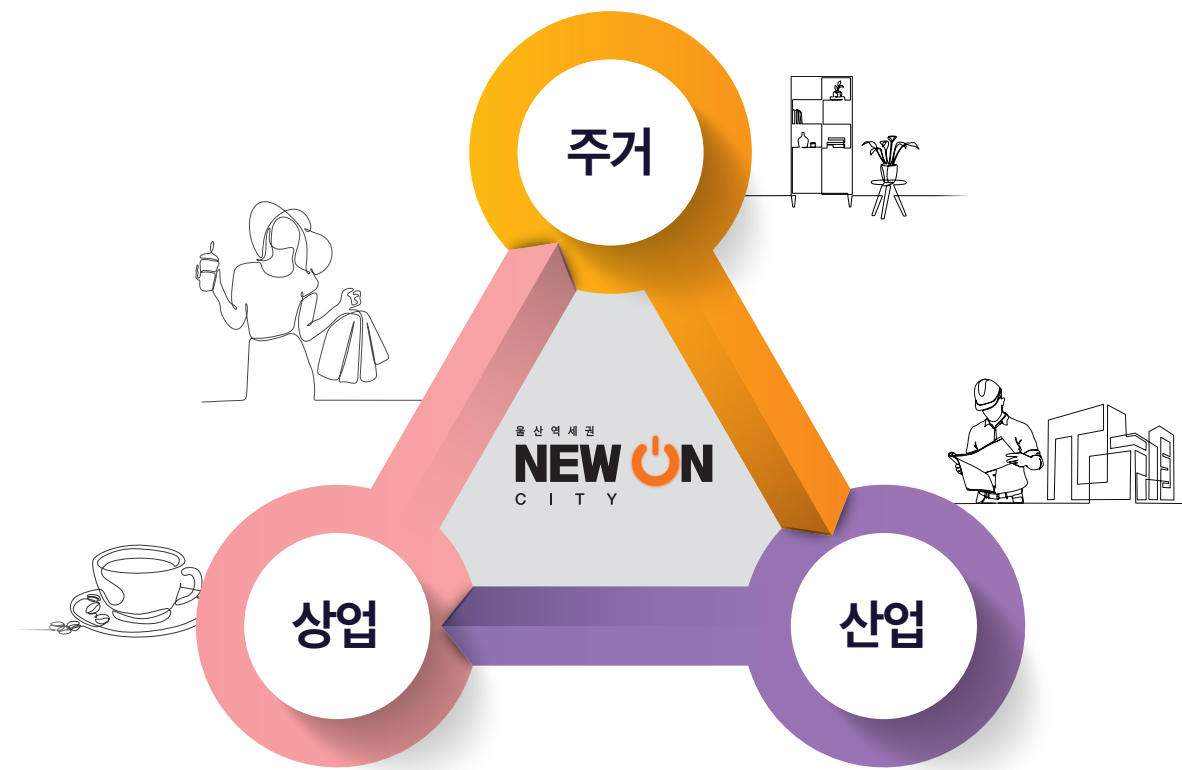
지방 대도시 도시에 산업·주거·문화 등 복합혁신공간을 조성하고,
범부처의 기업지원 사업을 집중시켜 기업투자와 청년 일자리 창출을 견인하는
광역 성장거점 사업 (주관부처: 국토교통부)
△세제감면 △금융지원 △창업기업·인재 양성 지원 △임시허가
△실증특례 등 혜택 제공 예정
※ 도심융합특구 종합발전계획 수립 예정

※ 상기 계획은 인·허가 및 행정계획에 따라 변동될 수 있습니다. ※ 개별 기업의 상황에 따라 지원 내용이 달라질 수 있습니다. ※ 관련법 개정으로 인해 변경될 수 있습니다.

주거·산업·상업이 결합된 스마트 차축 신도시

역세권 및 복합단지를 통한 새로운 도심 생활권

서울산 도심 기능 역할을 위한 특화단지 조성으로 교통, 생활, 자연 등 편리하고 효율적인 도시 체계로 구축될 생활 환경



주거 산업, 상업이 융합된 정주여건 조성 **LIVE**

- 특구 종사자·청년·자녀 보육 수요 타겟 특화, 명품주거단지 조성
- 청년 및 특구 종사자 교류의 장 조성, 활기찬 정주환경 조성
- 도심 형성을 위한 주변개발지와의 도로연계로 교통 소통 도모
- 주거 용지의 방사형 도로와 산업 용지의 격자형 도로의 효율성

산업 기업지원이 풍부한 미래 비즈니스 플랫폼 **WORK**

- 제조·기술서비스 POST-BI 융합 클러스터 조성, KTX 연계 광역 협업
- 이차전지 특화단지 연계, R&D 교육 등 협업으로 유기적 생태계 확장
- 공동 R&D 센터 및 기업협력공동캠퍼스 조성, 여성 일자리 확보
- 국내 유일 게놈데이터 기반 BIO연구 임상 병원 클러스터 구축
- ICT/AI를 활용한 스마트팜 확산으로 농업생산성 향상 청년 농부 육성
- 역세권 주변 신산업, 첨단산업과 함께 컨벤션센터 연계 구성

상업 문화와 여가가 있는 삶 **PLAY**

- 첨단 교육 인프라로 글로벌 인재양성 및 외국 고급인력 장기 정주 유도
- 복합 상업지구 조성 및 여가시설 도입으로 도시 활성화 촉진
- 오픈 스페이스 및 버퍼 역할의 생태공원 조성으로 대형 여가공간 제공
- 문화 여가 쇼핑 프로그램 개발 및 복합화된 도심형 공공시설 조성
- 태화강, 에듀파크, 작괘천을 연결하는 공원녹지축 구성

※ 상기 이미지는 이해를 돕기 위해 제작되었습니다. ※ 상기 예정 사항은 지자체 계획 및 사업여건에 따라 변경될 수 있습니다.

울산의 새시대를 여는 약 11,000세대 신도시급 주거타운

울산 KTX역세권 복합특화단지 토지이용계획

주거중심구역, 첨단산업구역, 중심업무지구를 통해 산업·연구·정주기능 등이 유동적으로 연계된 복합특화단지



구분	면적(m ²)	면적(3.3m)	비율(%)
합계	1,532,460	463,569	100.0
주거용지	소계	472,145	30.8
	공동주택	414,986	27.1
	단독주택	18,305	1.2
	준주거시설용지	38,854	2.5
상업용지	79,862	24,158	5.2
산업시설용지	소계	152,843	10.0
	산업용지	124,664	8.1
	지원시설용지	28,179	1.8
기타시설용지	소계	73,182	4.8
	전시컨벤션센터	52,000	3.4
	공공용 시설	19,722	1.3
	주유소	1,460	0.1

※ 상기의 토지이용계획은 인·허가 및 분양 결과에 따라 변경될 수 있습니다.

구분	면적(m ²)	면적(3.3m)	비율(%)
도시기반 시설용지	소계	754,428	49.2
	학교	40,418	2.6
	공공청사	10,447	0.7
	주차장	19,488	1.3
	공원	278,628	18.2
	녹지	66,326	4.3
	광장	16,548	1.1
	저류지	17,874	1.2
	수도공급설비	4,879	0.3
	도로	273,743	17.9
	도로용지(법면)	6,242	0.4
	보행자도로	19,835	1.3

울산의 새시대를 여는 약 11,000세대 신도시급 주거타운



블록	면적(㎡)	면적(3.3㎡)	세대수(호)	비고
A1	57,716	17,459	1,209	
A2	105,195	31,821	2,203	
A3	60,086	18,176	1,255	환지완료
A4-1	34,303	10,377	713	환지완료
A4-2	44,351	13,416	921	환지완료
A5	51,038	15,439	1,080	
B1	22,537	6,817	779	임대
B2	39,760	12,027	1,399	임대
E1	23,545	7,122	745	
E2	16,837	5,093	640	
총 9필지	455,368	137,747	10,944	

사통팔달 교통망

경부고속도로 (서울-울산-부산),
함양울산고속도로,
울산고속도로 등
빠르고 다양한 수송 교통망

직주근접 수요

복합특화단지 내
산업단지, 삼성 SDI,
하이테크밸리,
반천일반산업단지,
UNIST 등
미래 첨단 일자리 지구

미래 비전

도심융합특구,
울산경제자유구역 (비즈니스지구) 등
국가, 지자체 정책역량 집중 호재

친환경 청정자연

신불산군립공원,
가치산도립공원,
태화강,
단지 내 중앙공원 등
365일 쾌적한 주거환경

편리한 역세권

KTX (서울역-울산역-부산역),
SRT (수서역-울산역-부산역)
서울, 수도권 쾌속 교통망

※ 상기 토지이용계획은 인 · 허가 및 분양 결과에 따라 변경될 수 있습니다.

| 공동주택 유형별 배분 및 밀도계획 |

구분	블록		세대수	최고층수	용적률	건폐율
공동주택	A1	소 계	1,209	35층 이하	250% 이하	25% 이하
		전용면적 60㎡~85㎡	850			
		전용면적 85㎡ 초과	359			
	A2	소 계	2,203	35층 이하	250% 이하	25% 이하
		전용면적 60㎡~85㎡	1,529			
		전용면적 85㎡ 초과	674			
	A3(환지완료)	소 계	1,255	35층 이하	250% 이하	25% 이하
		전용면적 60㎡~85㎡	870			
		전용면적 85㎡ 초과	385			
	A4(환지완료)	소 계	1,634	35층 이하	250% 이하	25% 이하
		전용면적 60㎡~85㎡	1,114			
		전용면적 85㎡ 초과	520			
	A5	소 계	1,080	35층 이하	250% 이하	25% 이하
		전용면적 60㎡~85㎡	770			
		전용면적 85㎡ 초과	310			
B1(임대)	소 계	779	35층 이하	200% 이하	25% 이하	
	전용면적 60㎡ 이하	779				
B2(임대)	소 계	1,399	35층 이하	200% 이하	25% 이하	
	전용면적 60㎡ 이하	1,399				
주상복합	E1	소 계	745	40층 이하	500% 이하	70% 이하
		전용면적 60㎡~85㎡	429			
		전용면적 85㎡ 초과	316			
	E2	소 계	640	40층 이하	600% 이하	70% 이하
		전용면적 60㎡~85㎡	372			
		전용면적 85㎡ 초과	268			

※ 위의 사항은 개발계획 수립 기준에 따른 기본 계획으로 향후 개별 건축사업 추진 과정에서 세부설계, 인허가 조건 등에 따라 일부 변경될 수 있습니다.
※ 주상복합용지는 주거용도와 주거 외 용도를 포함한 복합용도로 개발할 수 있으며, 주거와 주거 외 용도의 비율은 「울산광역시 도시계획조례」를 따릅니다.
(현행 기준상 주거용도 비율은 90% 미만이며, 향후 도시계획조례 변경 시 변경된 기준이 적용됩니다.)

부울경 **미래 첨단산업의 거점**이 될 비즈니스 단지





미래 산업을
이끌어갈
**최상·최적의
비즈니스 공간**

서울산IC,
경부고속도로 등
**편리한
쾌속 교통망**





KTX · SRT
도보역세권을 통한
**수도권 2시간대
광역 접근성**

※ 상기 토지이용계획은 인 · 허가 및 분양 결과에 따라 변경될 수 있습니다.

블록	면적(㎡)	면적(3.3㎡)
F1-1	2,356	713
F2-1	2,356	713
F2-2	2,540	768
F3-1	3,233	978
F3-2	3,208	970
F4-1	3,233	978
F4-2	3,208	970
F5-1	1,888	571
F5-2	1,914	579
F5-3	2,581	781
F5-4	2,361	714
F5-5	2,361	714
F5-6	2,581	781
F5-7	1,914	579
F5-8	1,888	571
F6-1	4,460	1,349
F7-1	4,460	1,349
F8-1	4,461	1,349
F9-1	4,461	1,349
F10-1	1,916	580
F10-2	1,760	532
F10-3	1,613	488
F10-4	1,613	488
F10-5	2,920	883
F10-6	1,613	488
F10-7	1,613	488
F10-8	1,916	580
F11-1	9,252	2,799
F12-1	14,065	4,255
F13-1	8,902	2,693
F14-1	2,758	834
F14-2	2,758	834
F14-3	2,759	835
F14-4	2,734	827
F14-5	2,734	827
F14-6	2,758	834
F14-7	2,758	834
F14-8	2,758	834
합계	124,664	37,711

최고층수	용적률	건폐율
10층 이하	400%	80%

| 산업시설용지 지구단위계획 시행지침 |

용지	유치업종
공통 허용 업종	C18 인쇄 및 기록매체 복제업 C26 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 C28 전기장비 제조업 C29 기타 기계 및 장비 제조업 D35 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업 (D35114 및 D35119에 한함) L68 부동산업
첨단지식산업 추가업종(F1~F10)	J58 출판업 J62 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업 M70 연구개발업 M71 전문서비스업 M72 건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업 M73 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업 N74 사업시설 관리 및 조경 서비스업
첨단제조업 추가업종(F11~F14)	C20 화학물질 및 화학제품 제조업 C24 1차 금속 제조업 C27 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업 C30 자동차 및 트레일러 제조업

용도구분	계획내용
권장용도	· 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산 활동을 지원하기 위한 시설 · 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 · 「소프트웨어산업 진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설
허용용도	· 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 공장으로 「건축법 시행령」 별표 제 1호 제 17호 공장 · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 공장부지 안에 설치하는 부대시설로 「건축법 시행령」 별표1에 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 제43조제 6항에 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, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설 불허
불허용도	· 허용용도 외 시설 · 가설건축물 (공사용 건축물 제외) · 「대기환경보전법」 제23조 및 동법 시행령 제 11조에 의거하여 특정대기유해물질 및 대기오염물질 배출시설 설치허가 또는 신고대상 업체 입주제한 (시행규칙 별표2 및 별표3) · 「물환경보전법」 제33조 및 동법 시행령 제 31조에 의거하여 배출시설 설치허가 또는 신고대상 업체 입주제한 (시행규칙 제6조 별표4) · 「소음진동관리법」 제8조 및 동법 시행령 제 2조에 의거하여 배출시설 설치허가 및 신고대상 업체 입주제한 (시행규칙 제2조의 2 별표1) · 「악취방지법」시행규칙 제3조 별표2의 악취배출시설 설치 대상업체 입주제한 (시행규칙 제3조 별표1) · 산업단지 건강영향평가 평가항목 대상물질 배출업체 입주제한 - 발암성물질 (포름알데히드, 니켈, 6가크롬, 염화비닐, 카드뮴, 비소, 벤젠) - 비발암성물질 (스티렌, 염화수소, 암모니아, 황화수소, 시안화수소, 수은)
건축선	· 가로경관향상 및 보행편의성 제고 등을 위하여 다음 각호와 같이 건축한계선을 적용하며, 건축한계선이 지정된 곳에는 건축 외벽의 각 부분이 이선의 수직면을 넘어서는 안됨 - 도로변 경계부 : 일반도로변 2미터 보행자도로변 3미터 - 공공보행통로변 : 인접대지 경계선으로부터 5미터 · 건축한계선은 지구단위계획 결정도 (건축물 등에 관한 결정도) 에 따름

※ 상기 계획은 인 · 허가 과정에서 변경될 수 있으니, 자세한 사항은 문의 해주시기 바랍니다.