

최종수정일 : 2026.10.21

분 양 안 내 서

울 산 K T X 역 세 권

상 업 시 설 및 주 차 장 용 지

【상업시설 및 주차장 용지】

울 산 역 세 권

NEW  **N**
C I T Y

| 홈페이지 | <https://www.newoncity.co.kr/>

목 차

I. 분양 일반사항	3 P
II. 분양신청 안내	4 P
III. 공급대상자 선정 방법 (그룹입찰)	8 P
IV. 분양계약 체결	11 P
V. 중도금대출 협약은행	11 P
VI. 분양대금 정산	12 P
VII. 토지사용 및 소유권 이전	12 P
VIII. 준수사항 및 기타 유의사항	13 P

* 불 임

1. 분양필지 세부내역 및 입찰가격	P19
2. 사업지 위치도	P20
3. 토지이용계획도	P21
4. 가로망계획도	P22
5. 획지분할도	P23
6. 제약사항(절성토, 암반 등)	P24
7. 공사계획평면도	P25
8. 건축지침도	P26
9. 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 뉴온시티 내 상업시설 및 주차장용지를 다음과 같이 분양합니다.

◆ 분양 게시일 : 2026. 10. 21 (수)

- 뉴온시티 홈페이지 : <https://www.newoncity.co.kr>

◆ 분양방식 : 경쟁입찰

◆ 분양일정

구 분		공급일정	장 소
입찰	1순위	11월 02일(월) 10:00~16:00	(주)울산복합도시개발 울산광역시 울주군 삼남읍 도호길 31, 502호
신청접수	2순위	11월 03일(화) 10:00~16:00	
입찰서 제출		11월 04일(수) 10:00~16:00	
개찰(낙찰자 개별통보)		11월 04일(수) 16:30이후	
추첨(동점자 발생시)		11월 04일(수) 17:00이후	
계약체결		11월 05일(목)~11월 06일(금) 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 11월 04일(수)에 전화 또는 문자로 개별통보하며, 추첨은 당사자가 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 : 총 3천만원 (필지당 1천만원)

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

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

◆ 분양계약 체결

- 추가납부 금액

1순위 : 낙찰금액의 10% - 3,000만원(입찰보증금)

※ 계약금은 낙찰금액의 10%이며, 입찰보증금 3,000만원 외 잔여금액을 납부함

2순위 : 낙찰금액의 5% - 3,000만원(입찰보증금)

※ 계약금은 낙찰금액의 5%이며, 입찰보증금 3,000만원 외 잔여금액을 납부함

- 납입계좌 : KB국민은행 816937-04-019632 (예금주 : (주)코람코자산신탁)

◆ 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)	
상업시설	E7	2	4,566	3,150,000 ~ 3,300,000	14,742,600,000	일괄 분양
주차장	M2	1	2,260	1,890,000	4,271,400,000	
합계		3	6,826	-	19,014,000,000	

※ 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
- 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)

2. 대금 납부방법

○ 납부방법 : 분할납부

- 1순위 (계약금 및 1차 중도금 10%)

계약금(10%)	중도금			잔금
	1차	2차	3차	
10%	10%	20%	20%	40%
계약시	'27.11.30	'28.09.29	'29.07.31	'29.09.30
D	D+12개월	D+22개월	D+32개월	준공 후

- 2순위 (계약금 및 1차 중도금 5%)

계약금(10%)	중도금			잔금
	1차	2차	3차	
5%	5%	25%	25%	40%
계약시	'27.11.30	'28.09.29	'29.07.31	'29.09.30
D	D+12개월	D+22개월	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

○ 선납할인

- 선납할인율 : 5%/년

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

○ 지연손해금

- 지연이자율 : 8%/년

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

3. 입찰신청

- 신청접수는 분양 대상용지 전체에 대한 입찰보증금 3천만원(필지별 1,000만원)을 납부한 후 필요서류를 구비하여 1순위 2026년 11월 02일(월) 16:00까지, 2순위 2026년 11월 03일(화) 16:00까지 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
※ 소정양식 당사 홈페이지에서 다운로드 가능(<https://www.newoncity.co.kr>)
- 해당 공고는 일괄매각 조건으로, 각 필지별 개별 신청할 경우 유효한 입찰신청으로 인정하지 않음
- **(그룹 신청시)** 입찰신청서 제출 시 연접한 필지들의 각 그룹단위로 신청하되, 입찰보증금은 대표자 명의로 일괄 납부하여야 함 (용지매매계약서는 각 필지별 각각 작성함)
- 신청필지의 입찰금액은 입찰기준가의 100%이상에서 유효함. 만약, 입찰기준가 미만으로 신청할 경우 해당 신청은 무효로 함
- 최소 입찰금액의 증가 단위는 백만원(₩1,000,000)이며(백만원 단위 미만은 절사), 입찰기준(시작)가로 입찰할 경우에는 일만원(₩10,000)단위(입찰기준가)까지 인정함

4. 입찰 구비 서류

구 분	제출 서류				
입찰 신청서 접수시	공통 준비	구 분	서 류	확인사항	비 고
			1. 입찰신청서	인감 날인	당사 제공 양식
			2. 입찰신청 유의서	인감날인	
			3. 환불용 계좌입금 의뢰서	인감날인, 통장사본 첨부	
			4. 주민등록등본(법인등기부등본)		입찰자 개별 준비
			5. 인감 도장		
			6. 인감증명서		
			7. 신분증 사본	법인은 대표이사 신분증	
		8. 입찰보증금 납부영수증(입금증)			
	해당 입찰자 준비		9. 사업자등록증	법인 및 개인사업자 준비	당사 제공 양식
			10. 위임장 (대리인 신분증 사본)	대리인의 경우 준비	
			11. 사용인감계	사용인감 사용시	
			12. 그룹입찰 사전 등록서	그룹입찰시	
			13. 대표자 선임계 (그룹입찰서)	공동명의 또는 그룹입찰시	
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 (일괄필지 신청 및 그룹입찰)

1. 공급대상자의 선정 방법

- 낙찰자의 선정은 아래 순위에 따라 선정하며, 각 순위별 동점자가 2인 이상으로
경합이 있는 경우에는 아래 주첨에 의하여 낙찰자를 선정함

구 분	자격 요건
1순위	• 공고대상 필지를 일괄 신청 • Ⅱ. 분양신청 안내, 2. 대금 납부방법 1순위 (계약금 및 1차 중도금 10%)를 신청하는 자 • 단, 경쟁이 있을 경우 입찰 금액의 합산액이 가장 높은 자를 대상으로 선정
2순위	• 공고대상 필지를 일괄 신청 • Ⅱ. 분양신청 안내, 2. 대금 납부방법 2순위 (계약금 및 1차 중도금 5%)를 신청하는 자 • 단, 경쟁이 있을 경우 입찰 금액의 합산액이 가장 높은 자를 대상으로 선정

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

2. 그룹입찰 (신청자가 2인 이상)

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

〈예시〉

구분	그룹입찰	결과
사례1	- 신청자A : M2 - 신청자B : E7-1, 2	그룹입찰 사전 등록서 제출시(A&B) 일괄입찰 인정
사례2	- 신청자A : E7-1 - 신청자B : E7-2	일괄입찰 미인정 (M2 미신청)

- 그룹입찰 신청자가 각 신청필지를 공동지분으로 계약을 체결하거나, 또는 개별명의로 각각 계약을 체결하더라도 연접 다필지 신청으로 인정함
 ※ 예시 : 그룹입찰 신청자 A와 B가 2필지를 그룹입찰 하여 낙찰하였을 경우 각 필지별 50%씩 지분으로 계약하거나, 1필지를 A가 나머지 1필지를 B가 각각 100%씩 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 입찰보증금은 당사에 귀속됨

IV. 분양계약 체결

- 분양계약 체결시 분양계약서는 사업시행자인 (주)울산복합도시개발에서 별도로 준비할 예정이며, 계약 진행시 필요한 소정양식 및 증빙서류는 분양공고문에 따라 준비하여야 함

- 추가납부 금액

절 차	내 용
① 계약금 납부	▪ <u>1순위 : 낙찰금액의 10% - 3,000만원(입찰보증금)</u> ※ 계약금은 낙찰금액의 10%이며, 입찰보증금 3,000만원 외 잔여금액을 납부함 ▪ <u>2순위 : 낙찰금액의 5% - 3,000만원(입찰보증금)</u> ※ 계약금은 낙찰금액의 5%이며, 입찰보증금 3,000만원 외 잔여금액을 납부함

② 계약체결	▪ 체결기간 : 2026. 11. 05(목) ~ 11.06(금) 10:00 ~ 17:00 ▪ 장 소 : 울산시 울주군 삼남읍 도호길31, 502호 - (법인)인감도장 또는 사용인감 도장(사용인감계) 지참 - 인지세 납부용 전자수입인지
--------	---

V. 중도금대출

- 중도금 대출 등에 대하여 당사의 별도 알선은 없으며, 입찰신청자(계약자)가 직접 섭외한 은행과 당사 간의 협약 체결이 완료된 이후 대출 제반 서류(추천서 등)가 교부됨
- 입찰신청자는 분양신청 전(또는 계약 전) 반드시 대출 가능 여부와 한도를 해당 은행에 사전 확인 하시기 바랍니다.

VI. 분양대금의 정산 (확정측량 면적 정산)

- 분양대금의 정산은 단지 조성공사 준공후 지적공부정리 결과에 따른 면적을 기준으로 계약체결 면적과 과부족분에 대하여 계약체결당시 공급(낙찰)가격을 적용하여 정산
- 분양면적은 가분할 면적이므로 공사완료 후 지적공부정리결과에 따른 면적증감이 있을 수 있으며, 그 증감분에 대하여 계약체결시의 분양(낙찰)가격(분양단가)을 기준으로 면적정산 기준일을 정하여 면적정산을 실시

VII. 토지사용 및 소유권이전

1. 토지사용 승낙

- 단지 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 토지 사용승낙 가능 (※ 단. 조성사업 일정에 따라 토지사용승낙 시기 변경 가능)
- 은행으로부터 중도금대출을 받은 경우에는 토지사용 신청 전 해당 은행으로부터 승낙을 받아야 함

○ 토지사용시 유의사항

- **(제약사항 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 발생할 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 2030년 상반기로 예상되나 사업진행 상황에 따라 변동될 수 있음
- ※ 소유권이전등기에 소요되는 제비용은 수분양자의 비용으로 진행하여야 함

Ⅷ. 준수사항 및 기타 유의사항

분양토지는 단지내 상업시설용지 및 주차장용지로 울산KTX역세권 실시계획인가 및 관련 인허가 사항을 준수하여야 하며, 다음과 같은 제한이 있음을 유의하시기 바랍니다

1. 처분제한

- 명의변경은 정부의 정책 및 조례, 법령 등의 제개정시 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 상업시설용지 및 주차장용지는 지구단위계획상 허용용도로 개발(사용)하여야 함.

3. 기타 유의사항

○ 해당 필지가 위치한 「울산 KTX역세권 복합특화단지 도시개발사업」은 개발계획의 변경 및 실시계획 인가가 완료된 사업으로 기 고시된 개발계획 및 실시계획을 확인하시기 바라며, 신청인(매수인)은 관련도서 및 상세도면 등을 관할 지방자치단체 및 매도인의 사무소 방문 등을 통하여 열람 가능하므로, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임을 매도인에게 묻지 못합니다.

○ 울산 KTX역세권 복합특화단지 도시개발사업 구역에 대한 암반분포도 및 지반조사결과 자료를 참조하시기 바라며, 암반분포 현황과 지반조사결과는 실제 지반상태와 상이할 수 있으므로, 개별 건설사업(공사) 시 별도의 지반조사를 시행하여 확인하여야 합니다.

○ 신청인(매수인)은 입찰신청 전에 공고문, 개발계획 및 실시계획 승인내용, 지구단위계획, 각종 영향평가(환경, 교통, 재해, 인구), 건축 규제사항 및 주요 계약조건등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 인허가 사항 등은 추후 관련기관과의 협의 등에 따라 변경될 수 있습니다. 도시계획, 건축 허가사항, 학교보건 및 학생배치 등 규제사항은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 입찰신청 전에 건축규제사항을 반드시 확인후 신청하시기 바라며, 확인하지 못한 것을 사유로 이의를 제기할 수 없습니다. 아울러 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규내용을 따라야 하고 건축제한사항이 공고일 이후 법령 또는 관할 지방자치단체 조례 등의 제정, 개정으로 강화될 경우 강화된 법령 또는 조례에 따라야 합니다.

○ 신청인(매수인)은 분양신청 전에 토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반, 지질상태, 법면상태, 석축 및 옹벽 발생 여부, 공사계획평면도 등) 및 사업단지내외 입지여건을 현지답사와 관계도면 등을 통해 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 분양신청 및 계약체결 하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있습니다.

[공급토지 제약사항]

토목공사시 절토구역과 성토구역이 함께 존재하고 있으며, 성토지역은 비다짐으로 설계되어 있고 절토 구역에는 암 발생지역이 상당부분 포함되어 있습니다. 이에 매도인이 제공하는 공사계획평면도, 지반조사보고서 등을 참고하여 공급토지의 법면(비탈면), 옹벽, 내부경사, 암반, 연약지반, 절성토, 인접도로 현황 등을 확인해야 합니다. 단지 내 생활용수 및 오·우수의 관로와 분기관, 옹벽 그리드 등 옹벽기초 설치에 따라 건축에 제약이 발생할 수 있습니다. 또한, 목적용지 내에 매도인이 설치한 옹벽 등 구조물은 목적용지의 소유권 이전과 동시에 매수자의 소유로 하며 소유권 이전 이후에는 매수자가 관리하여야 합니다.

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

[유틸리티]

오폐수배출예상량이 오수처리기본계획상 계획용량을 초과하는 등 공공폐수 처리시설을 추가로 증설하여야 하거나 오폐수처리시설 부담금(하수도원인자부담금, 공공폐수 처리시설 설치 부담금 등)을 추가로 납부하여야 하는 경우 단위면적당 평균계획용량 이상을 배출하는 매수자에게 해당 실비를 청구할 수 있습니다.

○ 산업시설용지 연면적 중 일부는 상업시설용지 내 허용하는 건축물이 들어 갈 수 있사오니 신청시 유의하시기 바랍니다.

○ 매입토지는 지정용도로 사용하여야하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약이 해제될 수 있습니다.

○ 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 당사에 이의를 제기할 수 없습니다.

○ 신청인(매수인)은 토지이용계획 확인을 통하여 필지 주변 시설물 계획을 확인 후 분양에 응해야 하며, 주변 구조물로 인한 소음 및 미관 등을 이유로 계약조건 변경 또는 계약해지 요구 등을 공급자에 이의를 제기할 수 없으며, 해당 부지의 터파기 및 토공사 시행으로 인하여 주변 시설물 하자 보수 발생 시 계약자가 해당 시설을 원상복구 하여야 합니다.

○ 지구내 교통체계는 관할 경찰서 협의결과에 따라 변경될 수 있으며, 매수인은 해당 지구의 에너지 사용계획이행계획서, 지구단위계획에 따른 건축한계선, 차량진출 입불허구간 등 인·허가 사항 등을 준수하여야 합니다.

○ 매수인은 사전 현장답사 후 필지주변 가로수, 가로등, 표지판 등 기타 시설물 및 필지 조성고 등 기타 설계에 필요한 사항을 사전 확인하여 설계에 반영하여야 합니다.

○ 건축공사용 출입구 위치 및 개소는 공급자 및 관련기관과 협의하여 결정하여야 합니다.

○ 관계법령 및 관할 지방자치단체 조례에 의거하여 매수인이 부담하여야 하는 상수도 원인자 부담금 등 각종 부담금은 시행자에서 부담한 경우 외에는 매수인이 부담하여야 합니다.

○ 조성사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 조성사업 과정에 개발계획 및 실시계획, 지구단위계획, 에너지사용계획, 문화재 시·발굴조사 및 보존, 제 영향평가 협의내용 변경 등으로 인·허가 내용이 변경될 수 있습니다. 이에 따라 토지이용계획(형상, 세대수, 용적률, 면적 등) 및 주변토지의 용도 등이 변경될 수 있으며, 토지사용가능시기 및 소유권이전 등이 연기될 수 있습니다. 이로 인한 변경내용에 대하여는 매수인이 수인하여야 합니다.

○ 추후 개발계획 및 실시계획 변경 등으로 공급 토지 면적 증감 및 주변 토지이용 계획의 일부가 변경될 수 있으며, 지구 내·외의 기반시설(도로, 상하수도 등) 설치 및 주변상황 등은 공급자의 사정에 따라 변동될 수 있으며, 사업 준공일은 공사여건에 따라 변경될 수 있습니다.

○ 본 사업지구는 에너지 사용계획 협의대상 사업으로 건축주 등 에너지 사용계획 협의내용 이행주체는 협의내용을 준수하여야 합니다.

○ 지구내 인접하여 고속철도가 운영 중으로 소음 문제가 발생할 수 있으므로 이에 따른 민원이 발생하지 않도록 건축물 설계 시 충분히 반영하여야 하며, 또한 기차운행 소음 등으로 인한 불편이 예상될 수 있음을 양지하시어 설계반영 및 분양시 안내하여야 합니다.

○ 단지 내 간선시설 인입관로(우수관로, 오수관로, 상수관로 등)는 공급자의 사업 계획에 따라 설치될 예정이며, 인입관로 위치변경 또는 추가 인입관로 필요시 매수인이 스스로 설치하여야 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.

○ 단지내 전력선은 지중화 예정이며, 향후 한국전력공사의 계획변경 또는 협의내용 변경 시 변경될 수 있습니다.

○ 토지사용가능시기는 지구내 기반시설이 미비할 경우 순연될 수 있으며, 공사 준공 전 토지를 사용할 때에는 지구내 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.

○ 본 사업지구 및 인접지역에 존치된 철로 등 기타 시설물들로 인한 환경영향에 대하여 문제제기 등을 할 수 없으며, 이를 분양 시 반드시 명시하여야 합니다.

○ 매수인은 경계확인 및 건축착공 등 토지를 사용함에 있어서 사업시행자의 조성 공사 시행에 지장을 초래하지 않도록 협의 및 승낙을 득한 후 사용하여야 하며, 비산먼지 및 소음 등 환경피해 감소대책을 수립·시행하여야 합니다.

○ 우수, 오수, 상수도 관로 등 세부 설계시 공급자와 사전 협의 후 계획하여야 하며, 전기, 통신, 지역난방, 도시가스, 유선방송 등 타 기관 시행시설은 업체별로 별도 협의하여야 합니다.

○ 소유권이전 이후 공급 토지 내 발생하는 일체의 제반사항에 대하여는 입주업체가 관리하여야 하며, 입주시 발생하는 사업장오폐수는 별도 고시되는 배출 허용 기준 이상일 경우에 사업장에서 1차 처리 후 처리하여야 합니다.

○ 도로, 공원, 상하수도, 전기, 통신, 가스 등 도시기반시설의 공사 완공시기와 사용개시일은 시설물 인수인계 운영주체에 따라 다를 수 있습니다.

○ 도로, 공원, 상하수도 등 도시기반시설 준공 전(건축물 사용승인)에 발생하는 우·오수, 폐기물 등의 처리와 공사용으로 소요되는 전력, 가스, 통신, 수도 등 인입 관련 시설은 매수인 부담으로 책임 처리하여야 합니다.

○ 건축물을 신축할 때에는 매수인 비용부담의 경계복원측량에 의한 면적으로 건축설계를 해야 합니다.

○ 건축공사 시행 중 공공사업과 간섭이 발생하는 경우에는 공공사업이 우선하여

시행될 수 있도록 조치하여야 합니다.

○ 공사시행 과정에서 발생하는 각종 민원은 동 부지 매수인의 책임하에 처리하여야 하며, 우기 시 필지 내 토사가 필지 외로 유출되지 않도록 별도의 시설(토사유출 방지막, 침사지 등)을 설치하여야 합니다.

○ 건축과정에서 발생한 사토, 건축폐기물 등은 매수인이 처리해야 합니다.

○ 입주 시기에 대하여는 입주 전 도시기반시설(우수·오수·상수 등)이 완비되어야 하므로 사전에 공급자와 협의하여야 합니다.

○ 부지 외 토지에는 가설건축물 및 컨테이너, 분양을 위한 각종 시설물 등의 설치, 자재적치차량 등의 주차는 절대 불가합니다.

○ 건축공사 등을 위한 진출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 현장감독과 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소 대책을 매수인 부담으로 수립·시행하여야 합니다.

○ 건축부지와 도로 경계부위의 지하매설물은 상대적인 부등침하로 인한 파손을 방지하기 위한 공법으로 시공하여야 합니다.

○ 건축공사 지하 터파기로 인해 인접지반의 지하수위가 저하되면 주변지반이 침하되어 인접한 건축물 및 도로에 피해가 발생할 우려가 있으므로 지하수위가 높은 부지는 차수대책을 수립하여 시공하여야 합니다.

○ 말뚝기초로 지지되는 건축물과 이에 연결되는 가스, 상하수도관의 경계 연결부는 부등침하로 인한 파손에 대비한 공법을 사용하여야 합니다.

○ 건축공사 지하 터파기시 인접도로에 매설된 관로의 침하 및 변형방지 등을 위한 조치를 취하여야 하며 지하 터파기용 가시설 설치가 필요시에는 공급자와 반드시 협의 후 대상부지에 접하는 도로구역(지상 및 지중포함), 녹지대를 침범하지 않는 범위 내에서 설치하여야 합니다.

○ 매수인은 해당 토지매입 및 향후 분양사업 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전확인·준수해야 하며, 공급자가 부담하는 부담금 이외에 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 부과하는 원인자 부담금은 매수인이 부담하여야 합니다.

○ 단지내외 도로, 공원 등 주요기반시설의 공사시행이 입주이후에도 진행될 수 있으며 이를 분양 시 필히 명기하시기 바랍니다.

○ 해당 사업단지는 환경영향평가 및 경관심의 대상 사업지로서, 환경영향평가 협의 내용 및 경관심의에 관한 사항을 반드시 숙지하시어 준수하여야 하며, 특히 공사 시 대기질 및 소음에 대한 방지대책, 건축물 배치 시 통풍축 확보 등 이행에 철저를 기해야 합니다.

○ 매수인의 사업 인허가 결과에 따라 각종 영향평가의 협의내용(변경 및 재협의 내용 포함), 관련계획(진출입구 및 도로시설의 위치변경 포함) 등 변경사항이 있을 경우 지체없이 매도인에게 통보하고 관련 자료를 제공하여야 합니다.

○ 인지세법 개정에 따라 분양계약체결 당일 인지세를 납부해야 하며 매수자는 계약서에 첨부하여 보관해야 합니다. 미납 또는 납부지연 시 최대 300%의 가산세가 부과될 수 있으며, 수입인지 사이트(www.e-revenuestamp.or.kr) 또는 우체국, 은행에서 구매 가능합니다.

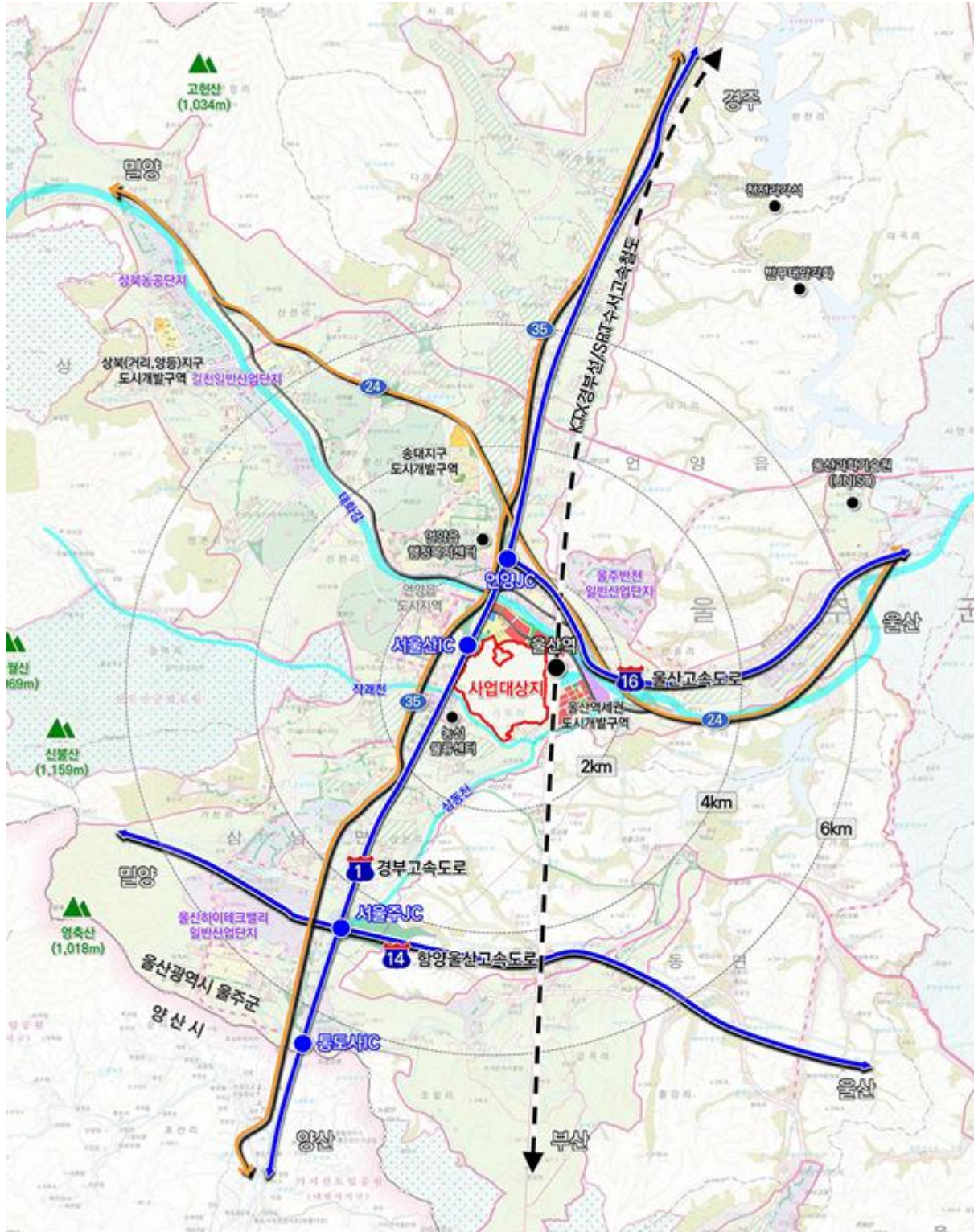
붙임1.

분양필지 세부내역 및 입찰금액

블록번호	면적		단가		입찰금액	
	㎡	평	원/㎡	원/평	입찰기준금액	비고
E7-1	2,398	725	3,300,000	10,909,091	7,913,400,000	일괄입찰
E7-2	2,168	656	3,150,000	10,413,223	6,829,200,000	
M2	2,260	684	1,890,000	6,247,934	4,271,400,000	
합 계	6,826	2,065	-	-	19,014,000,000	

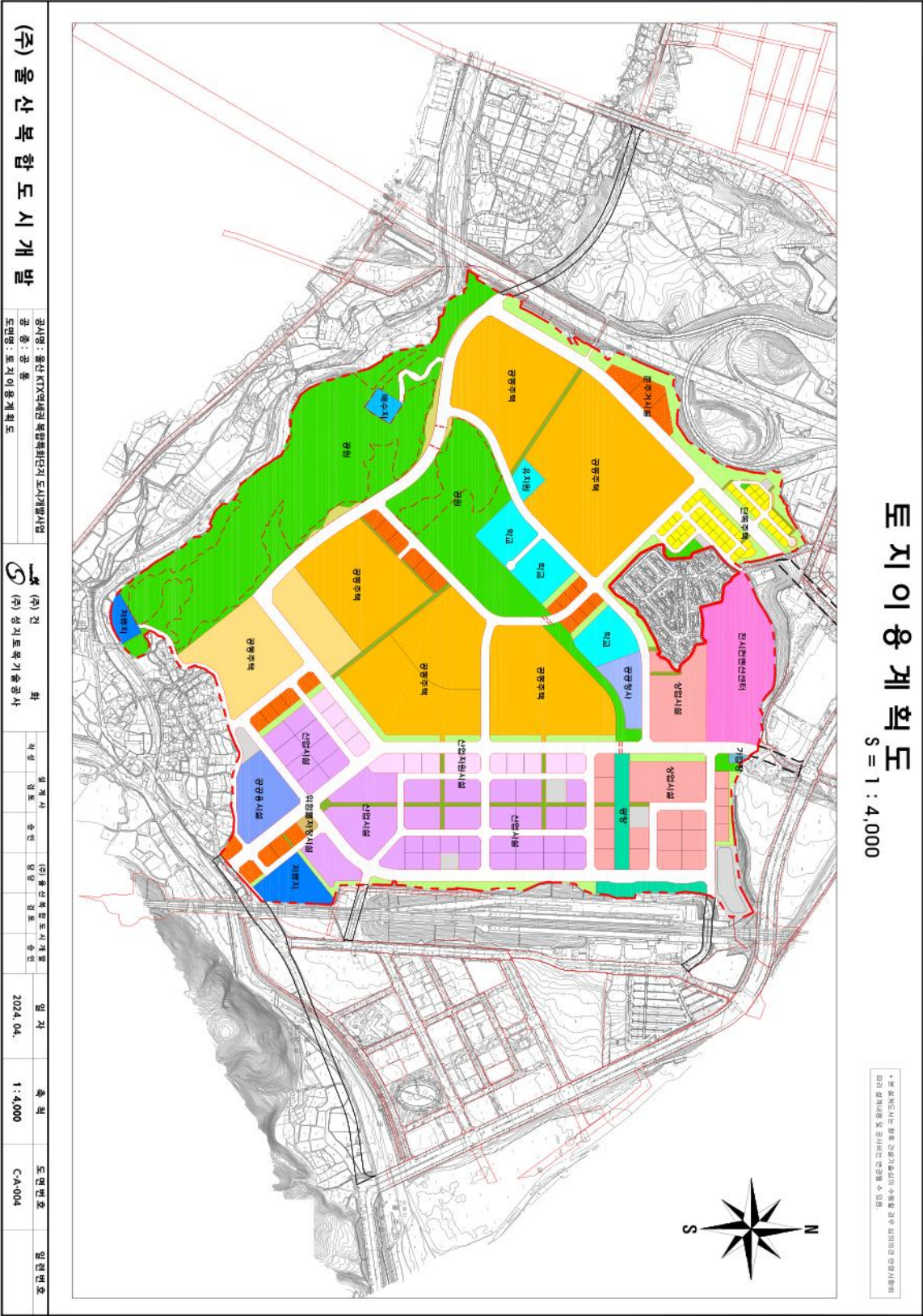
붙임2.

사업지 위치도



붙임3.

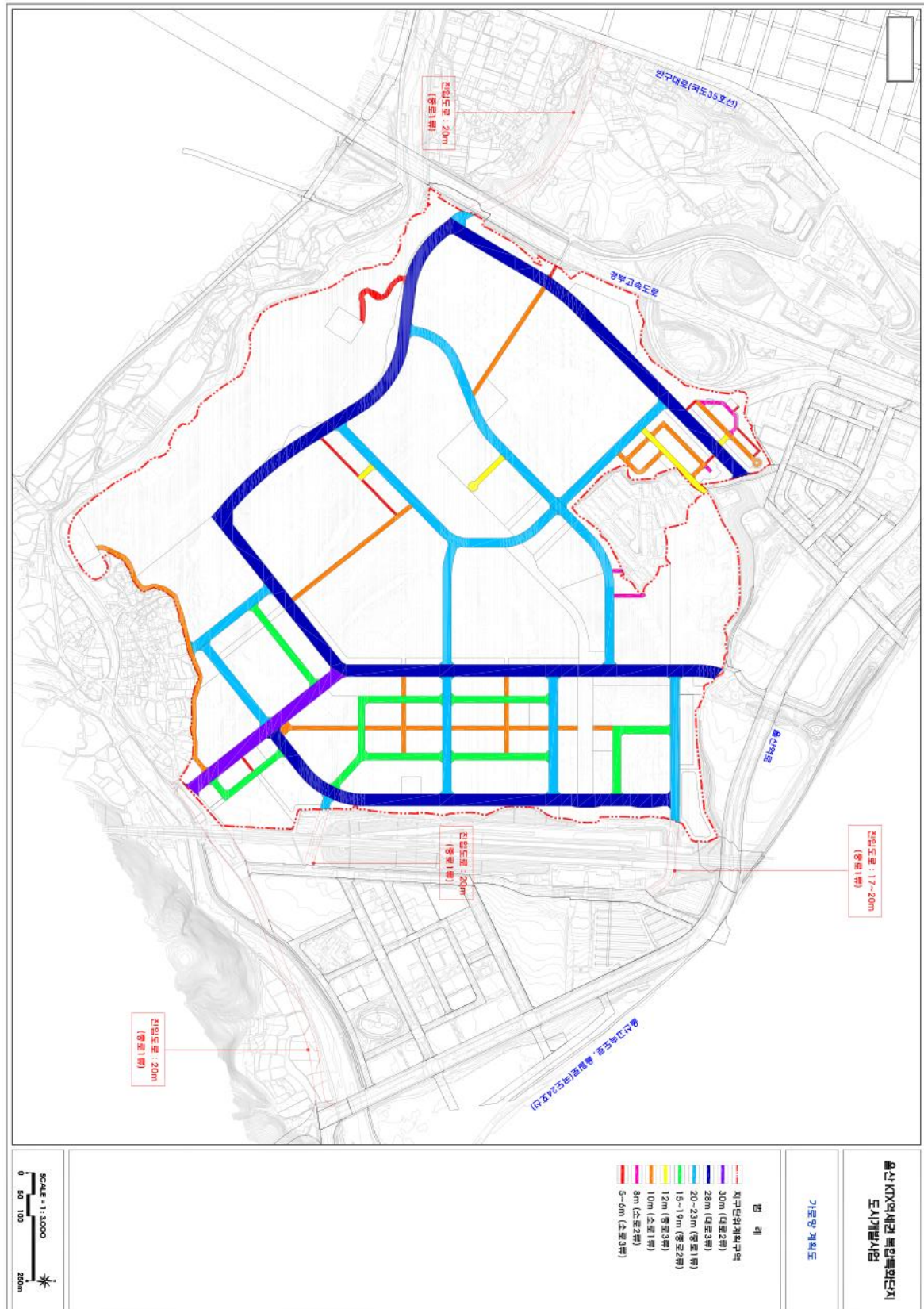
토지이용계획도



※ 상위 토지이용계획은 사업진행 여건 등에 따라 추후 변경될 수 있음

붙임4.

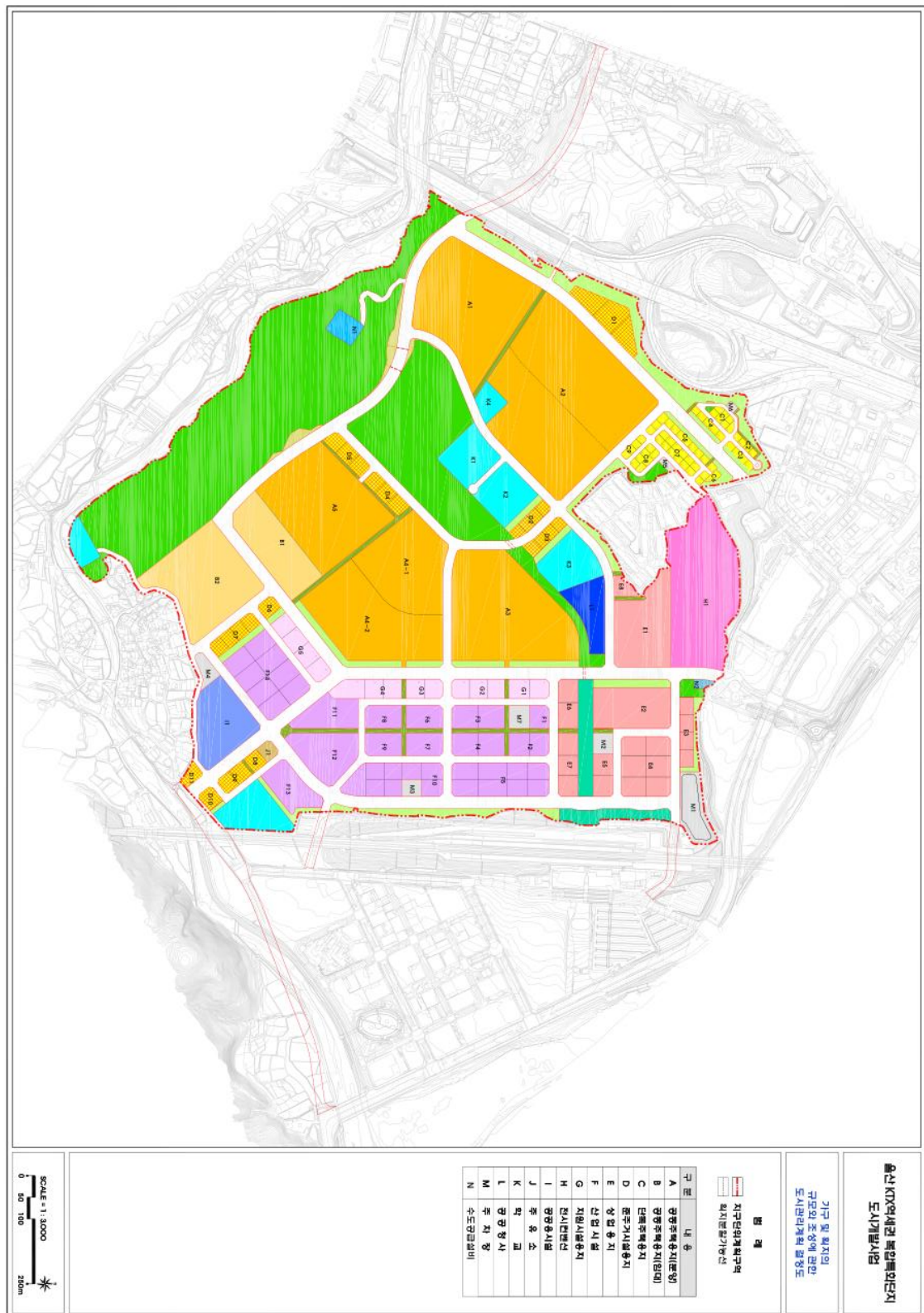
가로망 계획도



※ 상위 가로망계획은 사업진행 여건 등에 따라 추후 변경될 수 있음

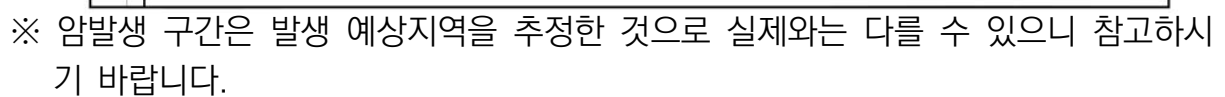
붙임5.

획지분할도



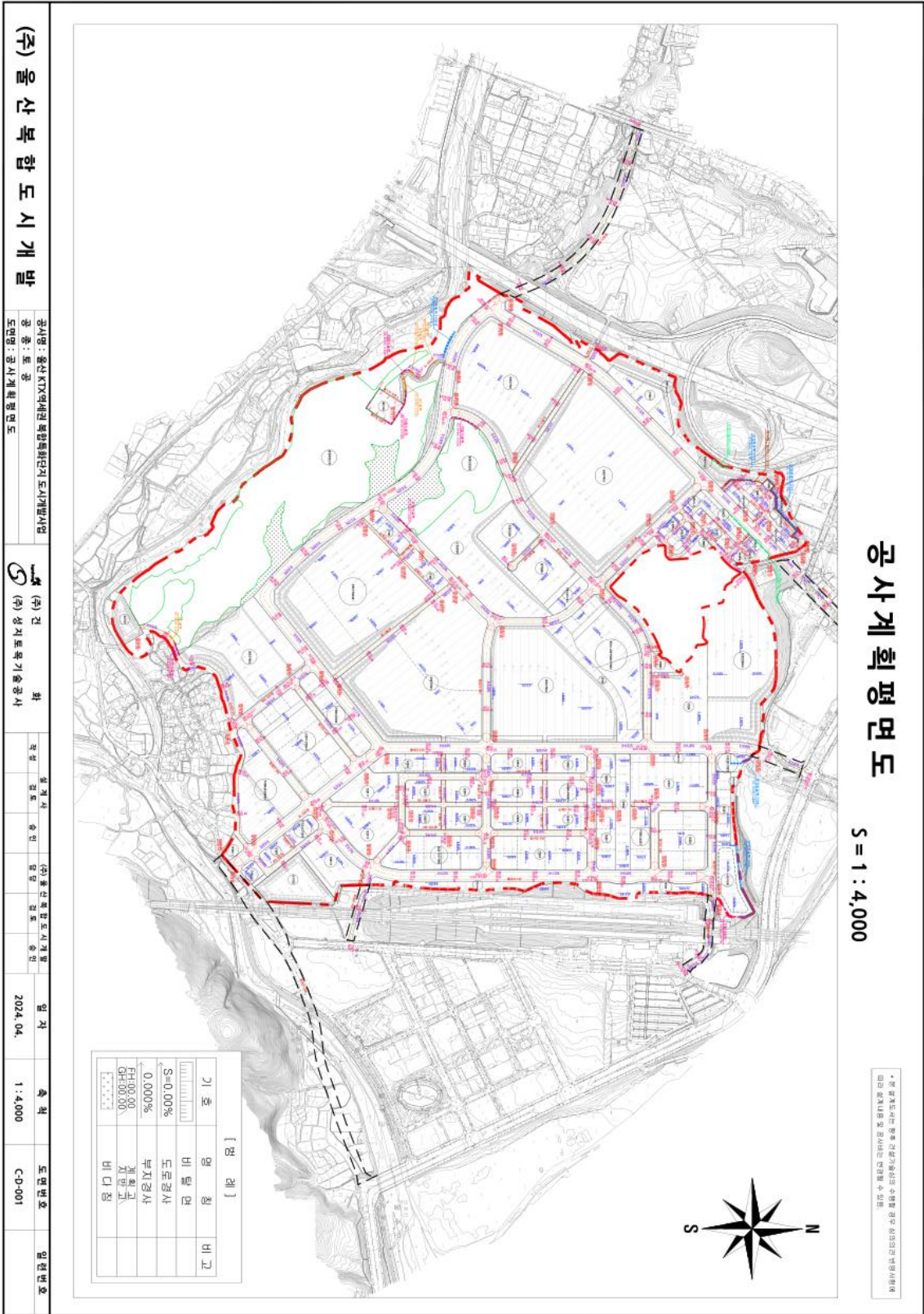
※ 상위 획지분할도는 사업진행 여건 등에 따라 추후 변경될 수 있음

제약사항(절성토, 암반 등)



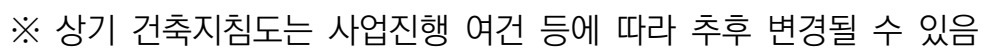
붙임7.

공사계획 평면도



※ 웹하드(게스트) ID : uccduccd1 비밀번호 : 1234

건축지침도



붙임9.

용도 및 건축사항

1. 상업시설용지

구 분		상업시설용지
건 축 물 용 도	도면표시	E7
	권장용도	· 「건축법 시행령」별표 1 제3호 및 제4호 제1·2종근린생활시설 · 「건축법 시행령」별표 1 제7호 판매시설 · 「건축법 시행령」별표 1 제9호 의료시설(격리병원 제외) · 「건축법 시행령」별표 1 제13호 운동시설, 제14호 업무시설
	허용용도	· 법, 조례에서 일반상업지역에 허용하는 용도 중 불허용도 이외의 용도
	불허용도	· 「건축법 시행령」별표 1 제1호 단독주택, 제2호 공동주택 · 「건축법 시행령」별표 1 제9호 의료시설 중 격리병원 · 「건축법 시행령」별표 1 제17호 공장, 제18호 창고시설 · 「건축법 시행령」별표 1 제19호 위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 석유판매소 제외) · 「건축법 시행령」별표 1 제20호 자동차 관련 시설 중 폐차장, 차고 및 주기장 · 「건축법 시행령」별표 1 제21호 동물 및 식물 관련 시설 중 도축장, 도계장, 동물 검역소 · 「건축법 시행령」별표 1 제22호 자원순환 관련 시설, 제23호 교정 및 군사시설, 제26호 묘지 관련 시설, 제28호 장례시설

2. 주차장용지

구 분		주차장용지
건 축 물 용 도	도면표시	M2
	권장용도	-
	허용 용도	· 「주차장법」제2조의 규정에 의한 노외주차장으로 「건축법 시행령」별표 1 제20호 자동차 관련 시설 중 주차장 ※ 주차전용건축물의 경우 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축 연면적의 70% 이상이 되도록 설치 - 주차전용건축물의 주차 외 용도는 「건축법 시행령」별표 1 의 제1종·2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무시설, 창고시설, 자동차 관련 시설 중 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 용도에 한함

	불허용도	· 허용용도 외 시설
--	------	-------------

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

- 건축한계선 등은 웹하드 내 건축지침도 및 인허가 관련 도면 및 서류 확인

※ 웹하드(게스트) ID : uccduccd1 비밀번호 : 1234