

울산 KTX역세권 뉴온시티 상업시설용지 및 주차장용지 공급 공고

KTX역세권 복합특화단지 도시개발사업 내 상업시설용지 및 주차장용지에 대하여 아래와 같이 공급하고자 하오니 관심있는 분들의 많은 참여 바랍니다.

※ 분양신청자는 본 공고문의 모든 내용을 숙지한 후 신청하는 것으로 간주되며, 본 공고문의 내용 중 어떠한 사항에 대하여도 본인이 인지하지 못함을 이유로 이의를 제기할 수 없습니다.

※ 현장답사, 각종 제한사항 확인 등 사전에 신중히 검토 후 신청하시기 바랍니다.
(계약체결기간 내 미계약시 예외 없이 입찰보증금이 귀속됩니다.)

1. 공급대상토지

위 치	공급방법	공급용도	획지수	면적(m ²)	입찰기준가격	비 고
울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 416-1번지 일원	경쟁입찰	상업시설	2	4,566	3,150,000원~ 3,300,000원/m ²	일괄 공급
		주차장	1	2,260	1,890,000원/m ²	

※ 상기 공급대상토지는 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 416-1번지 일원에 소재한 울산 KTX역세권 복합특화단지 도시개발사업 내 상업시설용지 및 주차장용지 공급에 관한 사항입니다.

※ 토지이용계획, 공급대상토지 획지별 세부내역(위치, 면적, 금액, 건폐율, 용적률 등) 등은 (주)울산복합도시개발 홈페이지(<https://www.newoncity.co.kr>)에 게시된 분양공고 첨부물을 참고하시기 바랍니다.

※ 분양가격은 「도시개발법」 시행령 제57조(조성토지등의 공급방법 등)에 따라 경쟁입찰 방식으로 공급합니다. (필지별 상세금액 분양안내서 참조)

※ 입찰 기준가격은 「도시개발업무지침」 제5편(토지공급 및 사후관리) 제1장 조성토지의 공급에 따라 감정가격이 기준입니다.

※ 본 공급대상토지의 일괄입찰 최저입찰금액은 19,014,000,000원 (금일백구십억일천사백만원)입니다.

※ 해당 분양공고의 경우 당사의 사정으로 인해 분양접수 후 또는 계약체결 전 당사 홈페이지 공고를 통해 취소될 수 있으며, 취소시 입찰보증금은 신청자가 지정한 반환계좌로 환급(이에 대한 이자는 부리하지 않음)되며 별도의 손해배상을 요구할

수 없습니다.

2. 신청자격 : 지구단위계획상 허용용도로 개발(사용)하고자 하는 자

3. 공급일정 및 장소

구 분		공급일정	장 소
입찰 신청접수 (입찰보증금납부)	1순위	<u>2026.11.02.(월) 10:00 ~ 16:00</u>	(주)울산복합도시개발 사무실 울산광역시 울주군 삼남읍 도호길31, 502호 (금아드림스퀘어)
	2순위	<u>2026.11.03.(화) 10:00 ~ 16:00</u>	
입찰서 제출 (투찰)		<u>2026.11.04.(수) 10:00 ~ 16:00</u>	
개찰결과 통보 (개별)		<u>2026.11.04 (수) 16:30 이후</u>	
추첨 (필요시)		<u>2026.11.04 (수) 17:00 이후</u>	
분양계약 체결		<u>2026.11.05(목) ~ 2026.11.06(금)</u>	

※ 1순위 입찰신청접수 시 2순위 접수 일정은 취소됩니다. 1순위 접수 여부는 2026.11.02(월) 오후 5시 이후 당사 홈페이지를 통해 안내 예정입니다.

※ 분양계약 체결시간은 10:00~17:00 입니다. (단, 휴일 제외)

※ 상기 공급일정 등은 변경될 수 있으며, 이 경우 당사 홈페이지 (<https://www.newoncity.co.kr>)를 통해 안내합니다.

※ 상기 입찰시간은 진행 상황에 따라 다소 지연될 수 있습니다.

4. 입찰 신청 방법

- 1) 입찰신청자는 입찰보증금(총 3천만원(필지별 1천만원))을 납부완료한 후 공고된 기간의 정해진 시간 내에 필지를 지정하여 입찰신청에 필요한 서류를 구비하여 입찰신청서류 접수를 모두 완료하여야 입찰신청이 유효합니다.
- 2) 신청필지의 입찰금액은 해당필지의 입찰가격 범위 내에서만(최소 입찰금액의 100%이상) 유효하며, 각 필지별 최소입찰금액은 당사 홈페이지 (<https://www.newoncity.co.kr>)에 게시된 분양공고 첨부물을 필히 참조하시기 바랍니다.
- 3) 입찰금액의 최소단위는 백만원(W1,000,000)이며, 백만원 단위 미만은 절사합니다. 단, 최초 입찰기준금액으로 입찰할 경우에는 기재된 만원(W10,000) 단위까지 인정합니다.
- 4) 입찰보증금 입금자, 입찰신청 시와 계약 시의 명의는 동일하여야 합니다. (단, 공동신청 또는 그룹신청의 경우 입찰보증금 입금자가 대표자인 경우는 동일하지 않아도 됩니다)
- 5) 입찰신청은 조화롭고 통일된 단지 조성을 위하여 공급대상 필지를 일괄로 신청하여야 합니다.
- 6) 수인(2인 이상)이 공동명의로 신청을 하거나 2인 이상이 공동대표자로 등록되어

있는 경우에는 수인 또는 공동대표자 중 1인을 대표자로, 나머지는 공동신청인으로 하는 대표자 선임계를 작성하여 제출하고 대표자 1인에게 모든 행위를 위임하여야 합니다.

- 7) 공고에 정해진 기간 내에 입찰보증금 납부와 입찰신청 서류 접수를 완료한 신청인(신청시 지정된 대리인 포함)은 제3조에 정해진 입찰시간 내에 입찰을 완료하여야 합니다.
- 8) 입찰신청 완료 후에는 신청서를 변경, 취소하거나 철회할 수 없습니다.

5. 공급 대상자 선정 방법

○ 조화롭고 통일된 단지조성을 위하여 아래 우선순위에 따라 대상자를 선정합니다.

공급 대상자	자격요건
1순위 (2026.11.02)	- 공고 대상 필지를 일괄로 신청 - 6. 대금납부조건 [1순위 : 계약금 및 1차 중도금 10%]를 신청하는 자 (단, 경쟁이 있을 경우 입찰 금액의 합산액이 가장 높은 자를 대상자로 선정)
2순위 (2026.11.03)	- 공고 대상 필지를 일괄로 신청 - 6. 대금납부조건 [2순위 : 계약금 및 1차 중도금 5%]를 신청하는 자 (단, 경쟁이 있을 경우 입찰 금액의 합산액이 가장 높은 자를 대상자로 선정)

※ 일괄필지가 아닌 개별 필지로는 입찰이 불가합니다.

※ 2인(법인포함) 이상 그룹으로 신청 가능하며, 관련 내용은 분양안내문 「IV 그룹 입찰」 참조하시기 바랍니다.

- 1) 공급 대상자는 공급대상토지의 입찰가격 범위(최소 입찰금액의 100%이상)내에서 입찰금액 합산액이 가장 높은 자(그룹신청자 포함)를 우선공급대상자로 결정하며, 최고 입찰금액 합산액 입찰자가 2인 이상일 경우 추첨으로 낙찰자를 선정합니다. 낙찰자가 입찰서에 기재한 각 필지별 입찰금액은 해당 필지의 최종 낙찰금액 및 분양계약금액으로 확정합니다.
- 2) 일괄 필지에 대하여 모두 계약을 체결하여야 하며, 필지 중 어느 한 필지라도 계약을 포기할 경우 해당필지 모두에 대해 계약을 포기한 것으로 간주하여 입찰보증금을 당사에 귀속합니다. (그룹신청자가 필지별로 1인씩 각각 구분하여 계약할 수 있으나, 이 경우에도 어느 1인이 계약을 포기한 경우에도 모두 계약을 포기한 것으로 간주하여 동일하게 처리합니다.)
- 3) 입찰 또는 추첨의 절차 및 방법은 당사가 정한 대로 진행합니다.
- 4) 추첨 시 추첨당일 반드시 본인 또는 대리인이 참석하지 않아도 불이익이 없습니다.
- 5) 추첨 참석자 중 추첨 희망자를 선정하여 추첨하되, 추첨 희망자가 없을 경우 당사 직원이 추첨을 실시하며 추첨결과는 개별통보합니다.
- 6) 우선 공급대상자가 계약을 포기한 일괄 필지에 대해서는 차순위 공급대상자와 2026년 11월 09일(월)부터 2026년 11월 10일(화) 15:00까지 우선 순위별로 계약을 체결합니다.
- 7) 일괄 필지 중 어느 한 필지라도 입찰기준금액 미만으로 투찰한 경우에는 해당 일괄입찰 전체를 무효로 처리합니다.

6. 대금납부조건

구 분	내 용					
1순위	[1순위 : 계약금 및 1차 중도금 10%]					
	구분	계 약 금	중 도 금			잔 금
			1차	2차	3차	
	비율	10%	10%	20%	20%	40%
	납부일정	계약시 (D)	D+ 12개월	D+ 22개월	D+ 32개월	준공 후
2순위	[2순위 : 계약금 및 1차 중도금 5%]					
	구분	계 약 금	중 도 금			잔 금
			1차	2차	3차	
	비율	5%	5%	25%	25%	40%
	납부일정	계약시 (D)	D+ 12개월	D+ 22개월	D+ 32개월	준공 후

- 1) 분양대금은 원화로 지급하여야 합니다.
- 2) 대금납부 약정일보다 선납할 경우에는 선납일수에 선납할인율(연 5%)을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 드립니다. (단, 계약금 및 잔금에 대해서는 선납할인 적용이 불가합니다.)
- 3) 매매대금 연체시 연 8%를 적용하여 지연손해금을 부과합니다.
- 4) 대금의 변제충당 순서는 i)납부약정일이 먼저 도래하는 대금(분할대금)의 지연손해금 ii)원금 순에 의합니다.
- 5) 상기 선납할인율 및 지연손해금률 등은 변경될 수 있으며, 이 경우 사전에 신청인에게 공지한 후 변경일을 기준으로 기간 계산하여 부리합니다.
- 6) 대금납부와 관련하여 별도 고지는 없으며, 계약서에 기재된 계좌로 납기일에 입금하여야 합니다.

7. 구비서류

구 분	제출 서류			
입찰 신청서 접수시	구 분	서 류	확인사항	비 고
	공동 준비	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 - 입찰신청 접수증(투찰용) - 신분증 및 입찰신청시 사용한 인감도장 - 대리인의 경우 위임장 및 위임용 인감증명서 각 1부 및 대리인 신분증 (입찰에 관한 위임장을 기 제출한 경우에는 대리인 신분증만 지참)
분양 계약시	- 계약금 납부 영수증 (입찰보증금을 제외한 나머지 금액) - 인감도장 - 인지세 납부용 전자 수입인지 (필지별 발급 必, 총 3부) - 대리인의 경우 위임장 및 위임용 인감증명서 각 1부 및 대리인 신분증 (입찰에 관한 위임장을 기 제출한 경우에는 대리인 신분증만 지참)

※ 행정기관 등으로부터 발급받아 제출하는 서류는 분양공고일로부터 1개월내 발급 받은 원본이어야 하며, 분양 신청이 접수된 이후에는 그 신청 내용을 취소할 수 없고 신청서류는 반환하지 않습니다.

8. 입찰보증금의 납부, 반환 및 귀속에 관한 사항

○ (납부)

- 지정된 계좌에 신청인 명의(법인의 경우 법인명의, 공동명의일 경우 대표자)로 입금하여야 합니다.(모바일 뱅킹, 무통장 입금, 인터넷 뱅킹, 텔레 뱅킹 등 가능)
- 납부 계좌

은 행 명	계좌번호	예금주	납부금액
우리은행	<u>1005-804-734973</u>	(주)울산복합도시개발	3천만원 (필지당 1천만원)

- 해당 공고는 일괄 입찰로 입찰보증금 총 3천만원을 납부하여야 하며, 그룹입찰시 대표자 명의로 납부하여야 합니다.
- 순위별 납부기한을 필히 준수하여 주시기 바랍니다.
- 입찰보증금 납부는 지정된 계좌에 한정되므로 타 금융기관에서 납부지정 계좌로 이체할 경우 이체지연에 따른 정해진 입금시간 경과로 신청이 무효로

처리될 수 있으니 지정은행 창구를 이용하여 정해진 시간에 입금이 완료될 수 있도록 하여주시고 입금지연에 따른 일체의 책임은 신청인에게 있습니다.

- 분양계약 체결시 입찰 보증금 총 3천만원은 각 필지별로 1천만원씩 배분하여 분양수입금 계좌로 자동전환되며, 계약금 납부시 입찰보증금을 제외한 나머지 계약금(1순위 : 입찰가의 10%에서 입찰보증금을 제외한 금액, 2순위 : 입찰가의 5%에서 입찰보증금을 제외한 금액) 을 분양수입금 계좌로 입금하여야 합니다.

○ (반환)

- 낙찰자의 입찰보증금은 계약보증금의 일부로 전환되어 반환되지 않습니다.

- 낙찰되지 아니한 신청인의 입찰보증금은 신청시 신청인이 제출한 환불용 계좌입금의뢰서에 기재된 계좌로 2026년 11월 11일(수)부터 반환되며, 그 이자는 지급되지 않습니다.

- 반환계좌는 반드시 신청인 본인(공동신청 또는 그룹신청시 대표자)명의여야 하며, 신청인이 제출한 환불금 입금계좌번호 오류로 인한 환불금 지급오류에 대하여는 당사에서 책임지지 않습니다.

○ (귀속)

- 우선공급대상자가 계약체결기간 내에 계약을 체결하지 않거나, 허위 또는 부실한 증명자료의 제시, 기타 부정한 방법 등으로 낙찰된 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속되며, 계약체결 이후에도 이러한 사실이 발견되면 당사가 임의로 계약해제 조치할 수 있고 이 때 계약보증금은 당사에 귀속됩니다.

9. 분양계약 체결

- 1) 낙찰자는 공고에서 정한 계약체결기간 내에 서류를 구비하여 당사가 정하는 소정의 계약서식에 의하여 계약을 체결하여야 하며, 계약을 체결하지 않을 경우에는 기납부한 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다.
- 2) 공동명의로 계약을 체결할 경우, 대금납부 등 모든 계약내용에 대하여는 공동 신청인이 연대하여 이행하여야 합니다.
- 3) 그룹신청자의 경우 각각 신청 필지에 대하여 별도 신청자 명의로 계약을 체결합니다.

10. 명의변경

- 1) 명의변경은 정부 및 지자체(울산시, 울주군, 울산경제자유구역청 등)의 정책, 조례, 법령 등의 제·개정시 변경된 규제를 준수하여야하며, 당사의 사전 동의하에 가능합니다.
- 2) 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경 할 경우에는 관할 지자체가 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있으며, 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있습니다.

11. 면적 및 가격정산

- 1) 공급대상토지의 공급면적은 조성공사 준공 전 가분할 면적이므로 조성공사 준공 후 확정측량 결과 약간의 필지 선형 변경 및 공급 면적 증감이 있을 수 있습니다.

- 2) 그 증감분은 계약 체결시의 단가로 정산하여 이에 대한 이자는 쌍방이 부리하지 않습니다.

12. 토지사용가능시기 및 소유권이전

- 1) 토지사용은 2029년 9월 30일(예정)이며, 소유권이전 시기는 2030년 상반기 예정입니다. 단, 예정 일정은 공사진행 상황 등에 따라 조정(지연)될 수 있으며, 신청자는 이를 수인하여야 합니다. 토지사용시기는 해당 토지에 작업차량이 진입 가능한 가설용 도로가 개설된 상태가 되는 시점을 말하며 사업 준공 및 소유권이전과는 무관하고 토지사용 가능시기 이후라도 단지 내 기반시설이 완료되지 않은 상태임을 수인해야 합니다.
- 2) 소유권이전 이전이라도 매매대금을 전액 납부하고 토지를 사용하고자 하는 경우에는 당사의 사용승낙을 통해 토지사용이 가능합니다. 단, 토지사용 및 소유권이전은 정부 또는 관할 지방자치단체의 정책 등 사업시행자의 책임없는 사유로 그 시기가 변경될 수도 있습니다.
- 3) 소유권이전은 매매대금을 전액 납부하고 공사완료에 따른 지적 및 등기 공부정리 등을 완료한 후에 가능합니다.
- 4) 토지사용 가능시기, 소유권이전등기 가능시기, 면적정산일은 문화재 시굴·발굴조사, 토양정화 및 조성공사 진행 상황 등에 따라 변경될 수 있으며, 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다.
- 5) 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 안정성 검토하여야 하며, 연약지반으로 인해 건축물 건설과정에서 문제가 발생할 경우 필요시 입주자가 별도의 지반조사 및 기초공사 등을 시행하여야함. 용지를 분양받은 입주자가 건축부지 높이를 상향 조정하는 등 추가 침하량 발생 요인이 있을 경우 공급 받은 자가 필요한 조치를 하여야 함

13. 대지의 분할과 합병에 대한 사항

- 1) 상업시설용지의 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하되, 용지별 특성에 따라 다음의 기준에 따라 분할 또는 합병할 수 있습니다.
 - 필지분할 : 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를

기본단위로 하며, 분할할 수 없습니다. 다만, 별도의 획지 분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그 선에 의해 획지를 분할할 수 있습니다.

- 필지합병 : 획지의 합병은 '연접한 2개의 획지'에 한하여 허용하며, 대지 상호간 합병에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제 내용은 강화된 지침을 적용합니다. 다만, 승인권자 또는 허가권자가 그 타당성을 인정할 경우 세 이상의 획지도 합병할 수 있습니다.

14. 주요세금 및 신고사항

- 1) 취득세는 잔금납부일(분할납부기간이 2년 이상으로 지방세법에 따른 연부취득에 해당하는 경우, 계약금 및 각 약정대금 납부일)로부터 60일 이내에 토지관할 지자체에 취득세를 자진신고 및 납부하여야 합니다. 신고기간 내에 자진신고 등을 하지 않은 경우 가산세 등 불이익 처분을 받을 수 있으니 이 점 특히 유의하시기 바랍니다.
- 2) 공급토지에 관한 재산세 납부의무자는 과세기준일(매년 6월1일) 현재 사실상 소유자로서 최종 잔금납부약정일 · 토지대금완납일 또는 사용승낙일 중 빠른 날 이후 부과되는 재산세 등 제세공과금은 매수인이 부담하여야 하며, 기타 발생하는 제세공과금도 이에 준용합니다. 또한 동 기준일부터 매수인은 각 필지의 관리책임을 갖습니다.
- 3) 소유권 미이전 등의 사유로 과세기관이 매수인에게 직접 부과하지 않고 당사에 부과하는 경우 당사가 먼저 대납하고 이를 매수인으로부터 당사가 수납하게 되며, 소유권이전은 당사가 대납한 대납재산세를 납부한 후에 가능합니다.
- 4) 인지세법등 관련법령에 따라 부동산 분양계약서 및 분양권 전매계약서 작성 시 인지세 과세대상이며, 사전에 정부수입인지를 구입하여 계약서와 함께 보관하시기 바랍니다.(등기 시 등기 구비서류와 함께 관할 등기소에 제출)
- 5) 주요 세금안내는 계약자의 편의를 위하여 당사에서 기본적인 사항을 알려드리기 위한 용도이며, 세금과 관련한 구체적인 사항은 계약상대자 본인이 관할 지자체 등 최종 확인하시어 불이익 조치를 받지 않도록 유념하여 주시기 바랍니다.

15. 기타 유의사항

- 1) 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.
- 2) 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.

3) 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.

4) 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.

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

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

7) 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.

8) 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.

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

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

11) 건축공사용 출입구 위치 및 개소는 공급자 및 관련기관과 협의하여 결정하여야 합니다.

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

13) 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.

14) 추후 개발계획 및 실시계획 변경 등으로 공급 토지 면적 증감 및 주변 토지이용계획의 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.

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

16) 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.

17) 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.

18) 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.

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

20) 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.

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

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

23) 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.

24) 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.

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

26) 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.

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

28) 건축공사 시행 중 공공사업과 간섭이 발생하는 경우에는 공공사업이 우선하여 시행될 수 있도록 조치하여야 합니다.

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

30) 건축과정에서 발생한 사토, 건축폐기물 등은 매수인이 처리해야 합니다.

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

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

33) 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.

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

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

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

37) 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.

38) 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.

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

40) 해당 사업단지는 환경영향평가 및 경관심의 대상 사업지로서, 환경영향평가 협의내용 및 경관심의에 관한 사항을 반드시 숙지하시어 준수하여야 하며, 특히 공사 시 대기질 및 소음에 대한 방지대책, 건축물 배치 시 통풍확보 등 이행에 철저를 기해야 합니다.

41) 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.

42) 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

※ 공사 전 상기 내용 등에 대하여 반드시 사전 확인 후 추진하시기 바라며, 그로 인한 피해 및 민원은 매수인 책임하에 처리하여야 합니다.

시행자 정보

시 행 자 : (주)울산복합도시개발

주 소 : 울산광역시 울주군 삼남읍 도호길31, 502호(금아드림스퀘어)

연 락 처 : 052-933-9331

대표이사 : 조은수

기타 자세한 사항은 상기 주소 및 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

2026년 10월 21일

(주)울산복합도시개발 대표이사