

부산광역시 고시 제2026-169호

도시관리계획(장산역1 준주거복합 지구단위계획)

결정(변경) 및 지형도면 고시

1. 부산광역시 해운대구 중동 193번지 일원의 도시관리계획(지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조 및 같은 법 시행령 제25조, 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항에 따라 아래와 같이 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)하고 이와 동시에 지형도면을 작성하여 고시합니다.
2. 관계도서(지형도면은 토지이음“<https://www.eum.go.kr>”에서 열람가능)는 부산광역시청(주택정책과) 및 해운대구청(건설과)에 비치하고 토지소유자 및 이해관계인과 일반인에게 보입니다.

2026년 5월 6일

부 산 광 역 시 장

1. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)
- 가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	장산역1 준주거복합 지구단위계획구역	해운대구 중동 193번지 일원	17,883	-	17,883	부고 제2025-238호 (2025.08.20.)	

- 나. 지구단위계획 결정(변경) 조서
- 1) 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

○ 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	17,883	-	17,883	100.0	
제2종일반주거지역	3,401	-	3,401	19.0	
제3종일반주거지역	4,484	-	4,484	25.1	
준주거지역	9,998	-	9,998	55.9	

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

○ 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	30	10	국지도로	279 (193)	중동 253-1	중동 1783	일반 도로	-	해고 제57호 1998.04.15.	
기정	소로	1	33	10	국지도로	85	중동 263-5	중동 267-1	일반 도로	-	부고 제328호 2025.08.20.	

* ()는 지구단위계획구역 내 연장임

○ 도시계획시설(체육시설) 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	체육시설	-	해운대구 중동 265-5번지 일원	500	-	500	부고 제328호 2025.08.20.	

3) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
합계		17,883	-	-	17,883	-
-	A	14,982	1	해운대구 중동 193번지 일원	14,482	공동주택
-			2	해운대구 중동 265-5번지 일원	500	체육시설
-	-	2,901	-	-	2,901	도시계획도로

4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

도면 번호	가구번호 (획지번호)	위치	구 분		계 획 내 용
-	A-1	해운대구 중동 193번지 일원	용 도	허용 용도	■「주택법」제2조에 의한 공동주택 및 부대복리시설 ■「공공주택특별법」제2조 제1호 가목에 의한 공공임대주택 ■「건축법」시행령 [별표1]에 따른 제1종·제2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설
				불허 용도	■ 허용용도 외 용도
			건 폐 율		■ 준주거지역 : 60%이하 ■ 제3종일반주거지역 : 50%이하
			용 적 률		■ 준주거지역 : 672%이하 ■ 제3종일반주거지역 : 285%이하
			높 이		■ 준주거지역 : 145m이하 ■ 제3종일반주거지역 : 115m이하
			배 치		■ 지구단위계획 시행지침 참조
			형 태		■ 지구단위계획 시행지침 참조
			색 채		■ 건축물 외벽의 색채는 통일성과 조화를 유지함을 원칙으로 한다. ■ 건축물의 외벽은 주변경관과 조화를 이룰 수 있는 재료와 색조를 사용한다. ■ 건물 외벽의 색채는 시행지침에 따르도록 한다.
-	A-2	해운대구 중동 265-5번지 일원	용 도	허용 용도	■「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 중 체육시설
				불허 용도	■ 허용용도 외 용도
			건 폐 율		■ 60%이하
			용 적 률		■ 220%이하
			높 이		■ 50m이하

■ 용적률 완화기준

- 제3종일반주거지역 - ○ 기준용적률 : 180%이하 ○ 공공시설 부지제공에 따른 완화용적률 : 110% ○ 계획유도 인센티브 : 96.07% = 16%(공개공지) + 8.07%(조경식재) + 14.4%(리모델링이 쉬운 구조) + 18%(아이맘 부산 플랜) + 25.2%(녹색건축, 제로에너지 건축물 인증) + 14.4%(지능형건축물 인증) ○ 완화용적률 : 386.07% ○ 계획용적률 : 285% 이하 - 준주거지역 - ○ 기준용적률 : 480%이하(400% × 120%) * 너비 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지안의 건축면적이 1천제곱미터 이상인 건축물 ○ 계획용적률 : 672% = 480% × 140%(기반시설 기부채납 시 기준용적률의 1.4배)
--

■ 높이완화 기준

- 제3종일반주거지역 -
 - 평균표고 : 18.4m
 - 허용높이 : 115.9m(18.4m + 120m × 1.00(높이보정계수)) - 계획표고(22.5m)
 - 계획높이 : 115m이하(허용높이 이내)
- 준주거지역(가로구역별 최고높이 산정기준) -
 - 기준높이 90m, 최고높이 108m 적용
 - 허용높이 : 193.15m
 - = 90m(기준높이) + 27m(대지면적 3,000㎡ 이상) + 17.55m(인센티브 및 높이삭감)
 - + 14.19m(공개공지) + 10.76m(리모델링이 쉬운 구조) + 13.46m(아이맘 부산 플랜)
 - + 18.84m(녹색건축, 제로에너지 건축물 인증) + 1.35m(지능형건축물 인증)
 - 계획높이 145m이하(허용높이 이내)

5) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

○ 공개공지 결정조서

도면번호	위 치	내 용	비 고
-	A-1	■ 공개공지 : 대로2-18호선 및 소로1-29호선변 폭원 5m(A = 1,817㎡)	

6) 기부채납 계획(변경)

검토기준		검토내용		비고
		기정	변경	
3-1-3	토지가치 상승분 (도시관리계획 변경 전·후에 대한 토지가격 차액)	25,086백만원	25,428백만원	
3-1-4	기부채납 계획 (부산광역시 도시계획조례 제17조의2에 따라 임대주택 70%이상 계획)	47,895백만원	48,793백만원	

* 변경사유 : 감정평가 결과에 따른 기부채납 계획 변경

○ 세부 변경 내용

(단위 : 백만원)

구분	기정		증감		변경후		비고
	규모	비용	규모	비용	규모	비용	
합계		47,895		증) 898		48,793	
공공임대주택	32세대	17,794	증) 1세대	증) 111	33세대	17,905	
도로	2,901㎡	23,092	-	증) 494	2,901㎡	23,586	
체육시설	500㎡	7,009	-	증) 293	500㎡	7,302	

○ 공공임대주택, 도시계획도로, 체육시설 설치비용 산정(3-1-6)

(기정)

(단위 : 백만원)

구 분	비 용	설치비용 적용				비 고
		소계	공공임대주택	도시계획도로	체육시설	
합 계	47,895	47,895	17,794	23,092	7,009	
(1)토지가액	34,017	34,017	7,421	22,686	3,910	
(2)건축비	13,878	13,878	10,373	406	3,099	

(변경)

(단위 : 백만원)

구 분	비 용	설치비용 적용				비 고
		소계	공공임대주택	도시계획도로	체육시설	
합 계	48,793	48,793	17,905	23,586	7,302	
(1)토지가액	34,673	34,673	7,499	23,179	3,995	
(2)건축비	14,120	14,120	10,406	407	3,307	

2. 지구단위계획 시행지침: 변경없음
3. 관계도서: 게재생략(열람장소에 비치). 끝.

고시 현황

- 2025.08.20.: 도시관리계획(장산역1 준주거복합 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 (부고 제2025-328호)