

부산광역시 고시 제2026-88호

도시관리계획(중동4 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

1. 부산광역시 해운대구 중동 1000-3번지 일원의 도시관리계획(중동4구역 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조 및 같은 법 시행령 제25조, 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항에 따라 아래와 같이 결정(변경)과 동시에 지형도면을 작성하여 고시합니다.
2. 관계도서(지형도면은 토지이음“<http://eum.go.kr>”에서 열람 가능)는 부산광역시 시설계획과 및 해운대구 건설과에 비치하고 일반인 및 이해관계인에게 보입니다.

2026년 3월 18일

부 산 광 역 시 장

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

구분	도면표 시번호	구역명	위 치	면 적(m)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	중동4구역 지구단위계획구역	해운대구 중동 1000-3번지 일원	17,728	-	17,728	해고 제2006-18호 (2006.02.15.)	-

나. 지구단위계획에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

가) 용도지역(변경없음)

■ 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	17,728	-	17,728	100.0	
일반상업지역	17,204	-	17,204	97.0	
자연녹지지역	524	-	524	3.0	

나) 용도지구(변경없음)

■ 용도지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	10	해운대구 지구	방화 지구	해운대구 중동 1000-3번지 일원	209,190 (17,204)	-	209,190 (17,204)	건고 제379호 ('74.11.25)	

※ ()는 구역내 면적임

2) 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		17,728	-	17,728	100.0	
상업시설용지		11,728	증) 683	12,411	70.0	
공공시설 용지	소 계	6,000	감) 683	5,317	30.0	
	도 로	3,372	감) 585	2,787	15.7	
	궤 도	530	-	530	3.0	
	공공공지	2,098	감) 98	2,000	11.3	

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 도로 결정(신설, 변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	37	10	국지 도로	275	중동 1009-13	중동 992-3	일반 도로	-	해고 제18호 (2006.2.15)	-
변경	소로	3	64	6~10	국지 도로	275	중동 1009-13	중동 992-3	일반 도로	-	-	폭원 변경
폐지	소로	2	44	8	국지 도로	55	중동 1460-2	중동 1460-2	일반 도로	-	해고 제18호 (2006.2.15)	폐지
신설	소로	2	88	8	국지도로	65	중동 996-1	중동 1460-1	일반 도로	-		신설
폐지	소로	2	45	8	국지 도로	40	중동 995-1	중동 997-1	일반 도로	-	해고 제18호 (2006.2.15)	폐지
기정	소로	3	42	5~9	국지 도로	293 (11)	중로3-32 중동 957-3	소로1-37 중동 1009-13	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	42	5~9 (5~6)	국지 도로	293 (11)	중로3-32 중동 957-3	소로3-64 중동 1009-13	일반 도로	-	-	일부 선형 변경

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

- 도로 결정(신설, 변경) 사유서

도 로 명		변경내용	신설, 변경사유
변경전	변경후		
소로 1-37	소로 3-64	○폭원변경 B=10m → 6.0~10m	○장기미집행 도시계획시설 실효에 따른 도로폭원 변경
소로 2-44	-	○노선 폐지	○장기미집행 도시계획시설 실효에 따른 폐지
-	소로 2-88	○노선 신설 L= 65m, B= 8m	○장기미집행 도시계획시설(도로:소로2-44호선) 실효에 따른 대체도 로 신설
소로 2-45	-	○노선 폐지	○장기미집행 도시계획시설 실효에 따른 폐지
소로 3-42	소로 3-42	○중점부 선형변경	○소로1-37호선 기점부 폭원축소에 따른 중점부 선형변경

■ 궤도 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	1	궤도	중동 948-2	중동 519-1	-	2,480 (276)	24,031 (530)	해고 제151호 (2017.11.15.)	-

※ ()는 구역내 연장임

■ 공공공지 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	공공공지	중동 998-1번지 일원	-	증 1,855	1,855	-	기존 공공공지
신설	2	공공공지	중동 1015-12번지 일원	-	증 145	145	-	기존 공공공지

- 공공공지 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
1	공공공지	○신설 A=1,855㎡	○기존 토지이용계획 및 가구계획상 결정되어 있는 공공공지(기반시설)를 금회 도시계획시설로 결정하여 체계적으로 관리될 수 있도록 도시계획시설(공공공지)로 결정코자 함
2	공공공지	○신설 A=145㎡	

3) 가구의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

도면 번호	가구번호		면 적(㎡)			계획내용
	기정	변경	기 정	변 경	변경 후	
계	-	-	17,728	-	17,728	
-	A-1	A-1	11,728	감) 7,028	4,700	상업시설용지
		A-2		증) 7,711	7,711	상업시설용지 (신설)
	A-2	-	530	-	530	궤 도
	A-3	-	3,372	감) 585	2,787	도시계획도로
	A-4	-	1,953	감) 98	1,855	공공공지
	A-5	-	145	-	145	공공공지

※ 변경사유 : 도시계획시설(도로:소로2-88호선) 신설에 따른 가구 계획 변경

4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(변경) 조서

도면 번호	가 구		구 분	계 획 내 용	
	기 정	변 경			
-	A-1	A-1, A-2	용 도		•허용용도 : 시행지침[별표1] •불허용도 : 허용용도의 불허
			건폐율	기정	•「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령, 「부산시 도시계획조례」에 의함
				변경	•60% 이하(주요구조부와 외벽이 내화구조인 경우 80% 이하)
			용적률	기정	•「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령, 「부산시 도시계획조례」에 의함
				변경	•1,000% 이하 -지구단위계획 시행지침에 따라 완화적용할 수 있음
			높 이		•일반상업지역 : 5층 이하(18m 이하)
			형 태		•시행지침 제10조 참조
			색 채		•시행지침 제10조 참조
			건축선	신설	•건축한계선 : 시행지침 제9조 참조 ※중동994-2, 994-3, 994-4, 994-5에 위치하며 건축물 등에 관한 결정도 참조

※ 변경사유 : 가구의 규모와 구성에 관한 변경과 소로1-37호선 폭원 축소 및 향후 맹지 발생을 미연에 방지하기 위하여 건축한계선 신설에 따른 건축물 계획 변경

2. 지구단위계획 시행지침(변경부분에 한함)

제2장 시행지침

제8조(건축물의 규모)

- ④ 관계법령상의 건폐율, 용적률 완화 적용을 받지 못한 경우 지정된 기준 건폐율, 용적률 이하로만 건축하여야 한다.(기정)
- ④ 용적률은 별표3에 따라 완화적용할 수 있다.(변경)

제9조(건축물의 배치)

- ② 건축한계선(신설)
1. 건축한계선은 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축하게 할 필요가 있는 곳에 지정토록 하며, 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
2. 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치를 금지한다.
3. 건축한계선에 의해 후퇴된 전면공지는 차량 또는 보행이 원활히 될 수 있는 구조와 전면도로의 포장 및 조성방법에 따라 조성되어야 하며, 건축물 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
4. 건축한계선에 의해 후퇴된 전면공지 부분에는 공공성 증진을 위하여 교행공간으로 활용하는 것을 원칙으로 하며, 원칙적으로 토지소유자가 유지관리토록 한다.

별표3 : 인센티브 적용기준

구 분	적 용 대 상	적 용 기 준
공동개발	• 공동건축이권장되어 2필지 이상 공동 건축하는 경우	• 기준용적률 × 0.05
맞벽건축	• 맞벽 건축의 경우	• 기준용적률 × 0.05
공공조경	• 공공조경의 지정사항 준수시	• 기준용적률 × 0.05
주차공간 추가확보	• 법적 주차대수기준이상 10%이상 조성시	• 기준용적률 × 0.05
옥상조경 경사지붕	• 건축물 건축시 경사지붕, 옥상조경을 설치하는 경우	• 기준용적률 × 0.07 • 옥상조경- 제공면적의 1/2을 대지내 조경면적으로 산입
전면공지	• 건물배치의 제한(건축한계선등 포함)에 의한 전면공지와 추가 제공된 공지	• (제공면적/대지면적) × 기준용적률 • 공지내 실제조경면적을 대지내 조경면적으로 산입
	• 인접 필지와 전면공지 공동 조성시 • 가각부에 전면공지 배치시	• 기준용적률 × 0.05

공개공지	• 법적 조성기준을 상회하여 조성하는 경우 (쌔지공원 포함)	• {제공면적-(설치의무면적, 의무대상이란 경우 대지면적의 5%)} / 대지면적 × 기준용적률
	• 간선도로 가각부에 공개공지 배치	• 기준용적률 × 0.05

※인센티브 합계에 의해 당해지역에 적용되는 용적률은 기준용적율의 1.2배내로 규정한다.
대지내 조경등의 완화 : 적용기준이 두개이상일경우 완화기준이큰 1가지만 적용
※기준용적률: 1,000%(신설)

3. 관계도서: 지형도면은 토지이음“<http://eum.go.kr>”에서 열람 가능.

고시 이력

- ‘06.02.15. : 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시(해고 제2006-18호)_최초결정
- ‘06.06.07. : 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시(해고 제2006-59호)
- ‘20.06.24. : 도시계획시설 결정 실효 및 지형도면 고시(부고 제2020-191호)
- ‘20.07.01. : 도시계획시설 결정 실효 및 지형도면 고시(해고 제2020-115호)
- ‘21.07.21. : 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(부고 제2021-300호)
- ‘26.03.18. : 도시관리계획(중동4 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(부고 제2026-88호)