

부산광역시 해운대구 고시 제2026-25호

주택건설사업계획승인 및 도시관리계획(지구단위계획 구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

1. 부산광역시 해운대구 중동 1364-1번지 일원 주택건설사업계획에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 승인하고, 같은 법 제15조제6항 및 같은 법 시행령 제30조제5항에 따라 다음과 같이 고시합니다.
2. 「주택법」 제19조에 따라 의제되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 결정 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.
3. 관계도서는 부산광역시 해운대구 건축과에 비치하고 일반인 및 이해관계인에게 보이며, 관계도면 게재는 생략합니다. (토지이음“<http://www.eum.go.kr>”에서 열람가능)

2026년 2월 25일

부산광역시 해운대구청장

1. 사업의 명칭 : 해운대구 중동 1364-1번지 일원 공동주택 신축공사
2. 사업주체의 성명·주소
 - 가. 성 명 : (주)아시아드종합개발(대표자 이대림)
 - 나. 주 소 : 부산광역시 수영구 수영로 754, 상가동 303호(민락동, 센텀비스타동원)
3. 사업시행지 위치·면적 및 건설주택의 규모
 - 가. 위 치 : 부산광역시 해운대구 중동 1364-1번지 일원
 - 나. 대지면적 : 9,904.2㎡
 - 다. 건축면적 : 3,959.0691㎡

- 라. 연 면 적 : 130,819.3471m²
- 마. 건축규모 : 지하6/지상47층, 3개동, 공동주택(아파트-516세대), 업무시설(오피스텔-102호)
- 바. 용 도 : 공동주택(아파트) 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔), 근린생활시설

4. 사업계획승인일 : 2026. 2. 13.
5. 사업시행기간 : 2026. 3. 31. ~ 2030. 6. 30.
6. 주택법 제19조제1항에 따라 고시가 의제되는 사항

- 가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가
- 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위허가
- 다. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가

▣ 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정

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

구분	도면 표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	중동 1364-1번지 일원 지구단위계획구역	해운대구 중동 1364-1번지 일원	-	증)10,979	10,979	-	-

○ 결정 사유서

도면 표시번호	위 치	결 정 내 용	결 정 사 유
-	해운대구 중동 1364-1번지 일원	· 지구단위계획구역 신설 · 면적 : 10,979㎡	· 도시 내 개발 가용지의 주택건설사업에 따른 주거복합 건축을 통해 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 양호한 도시환경을 확보, 체계적이며 계획적으로 관리하기 위하여 지구단위계획구역으로 신설·결정코자 함.

나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

- 1) 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구 간의 변경에 관한 도시
관리계획 결정 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		10,979	-	10,979	100.0	
일반상업지역	방화지구	10,979	-	10,979	100.0	구역 내 면적임

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	94	12~19	집산 도로	466	우동 585	중동 (대3-48)	일반도로	-	건고 555호 (1972.12.30)	-
변경	중로	3	94	12~19 (3)	집산 도로	466 (48)	우동 585	중동 (대3-48)	일반도로	-	건고 555호 (1972.12.30)	일부 구간 폭원 확폭 B=16m→19m
기정	소로	1	46	10~13	국지 도로	323	중동 1394-393	중동 1368-2	일반도로	-	건고 555호 (1972.12.30)	-
변경	소로	1	46	10~13	국지 도로	323	중동 1394-393	중동 1368-2	일반도로	-	건고 555호 (1972.12.30)	중로3-94호선과 접하는 가각부 변경
기정	소로	2	159	8	국지 도로	166	중동 1783-2	중동 1365-13	일반도로	-	해고 제2020-109호 (2020.06.30)	-
변경	소로	2	159	8~10 (2)	국지 도로	166 (71)	중동 1783-2	중동 1365-13	일반도로	-	해고 제2020-109호 (2020.06.30)	일부 구간 폭원 확폭 B=8m→10m
신설	소로	2	85	8~9	특수 도로	48	소로 2-159	소로 2-4	보행자 전용도로	-	-	-
신설	소로	3	62	4	국지 도로	52	중동 1716-2	중동 1446-2	일반도로	-	-	-

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

※ ()는 지구단위계획구역 내 폭원 및 연장임

○ 도로 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 3-94호선	중로 3-94호선	· 일부 구간 폭원 확폭 - B=16m→19m	· 지역 주민들의 불편을 최소화하고, 원활한 통행을 위해 일 부구간 폭원 확폭
소로 1-46호선	소로 1-46호선	· 중로3-94호선과 접하는 가각부 변경	· 지역 주민들의 불편을 최소화하고, 원활한 통행을 위해 가각부 변 경
소로 2-159호선	소로 2-159호선	· 일부 구간 폭원 확폭 - B=8m→10m	· 지역 주민들의 불편을 최소화하고, 원활한 통행을 위해 일 부구간 폭원 확폭
-	소로 2-85호선	· 도로 신설 - B=8~9m , L=48m	· 학생의 안전한 통학을 위해 보행자도로 신설
-	소로 3-62호선	· 도로 신설 - B=4m , L=52m	· 지역 주민들의 불편을 최소화하고, 사업지 내외 및 주변 지역 의 원활한 소통 도모를 위해 도로 신설

3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면적(㎡)	
합	계	10,979.0	-	-	10,979.0	-
-	A	9,904.2	1	중동 1364-1번지 일원	9,904.2	주거복합용지
	-	972.0	-	중동 1720번지 일원	156.0	도시계획시설(중로3-94)
			-	중동 1376-3번지 일원	35.0	도시계획시설(소로1-46)
			-	중동 1365-7번지 일원	141.0	도시계획시설(소로2-159)

		102.8	-	중동 1641번지 일원	224.0	도시계획시설(소로3-B)
			-	중동 1234번지 일원	416.0	도시계획시설(소로2-A)
			-	중동 1364-12번지 일원	39.0	공공시설용지(도로)
			-	중동 1375-10번지	63.0	공공시설용지(도로)
			-	중동 1375-6번지 일원	0.8	공공시설용지(도로)

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

위치		구분		계획내용
가구번호	획지번호			
A	1	용도	지정용도	· 「주택법」 제2조에 따른 공동주택 및 부대시설과 복리시설 · 「건축법」 제2조에 따른 업무시설, 제1종·제2종근린생활시설
			불허용도	· 지정용도 외 용도
		건 폐 율		· 80% 이하
		용적률		· 834% 이하
		높 이		· 153m 이하

○ 용적률 완화기준

- 기준용적률 600% 이하
- 최대용적률 834.6% = 600%(기준용적률) + 48.04%(건폐율 축소) + 30.00%(가변형 구조) + 70.51%(공개공지) + 86.06% (공공시설등의 부지 제공)
- 계획용적률 834% 이하(최대용적률 이내)

○ 높이 완화기준

- 기준높이 95m, 최고높이 120m
- 허용높이 153.1m = 95m(기준높이) + 28.50m(운용지침 제10조 기타사항) + 3.70m(운용지침 제7조 보행환경 개선) + 20.35m(리모델링이 용이한 구조) + 5.57m(공공시설등의 부지 제공)
- 계획높이 153m 이하(허용높이 이내)

5) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

가) 공개공지에 관한 계획

도면번호	위치	계획내용	비고
-	A-1	· 사업대상지 북동측 중로3-354호선 및 소로2-159호선 경계구간변 (A=1,163.96㎡)	-

7. 관계도면 : 게재 생략(비치장소에 있는 자료와 같음). 끝.