

부산광역시 해운대구 공고 제2026-290호

도시관리계획(중동4구역 지구단위계획) 결정(변경)(안)

재열람공고

1. 부산광역시 해운대구 중동 1000-3번지 일원 도시관리계획(중동4구역 지구단위계획) 결정(변경)(안)에 관하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「부산광역시 도시계획 조례」 제9조에 따라 주민의견을 청취하고자 도시관리계획(안)의 주요 내용을 아래와 같이 공고하고 일반인에게 보입니다.
2. 아래 도시관리계획(안) 내용에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 열람장소로 의견 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 2월 25일

부산광역시 해운대구청장

- 가. 열람기간 : 2026.02.25. ~ 2026.03.11.
- 나. 열람장소 : 부산광역시 해운대구청(건설과 ☎051-749-4722)
시 홈페이지(부산도시계획아고라: <http://www.busan.go.kr/depart/agora>)
- 다. 도시관리계획(안): 도면 게재는 생략하며, 열람장소에 비치합니다.

☐ 도시관리계획(중동4구역 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)(안)

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	중동4구역 지구단위계획구역	해운대구 중동 1000-3번지 일원	17,728	-	17,728	해고 제2006-18호 (2006.02.15.)	-

2) 용도지역에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
소 계	17,728	-	17,728	100	
일반상업지역	17,204	-	17,204	97.0	
자연녹지지역	524	-	524	3.0	

3) 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		17,728	-	17,728	100.0	-
상업시설용지		11,728	증) 683	12,411	70.0	-
공공 시설 용지	소계	6,000	감) 683	5,317	30.0	-
	도로	3,372	감) 585	2,787	15.7	-
	궤도	530	-	530	3.0	-
	공공공지	2,098	감) 98	2,000	11.3	-

4) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서(변경있음)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	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	A	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	A	8	국지도 로	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	국지 도로	293 (11)	중로3-32 중동 957-3	소로3-A 중동 1009-13	일반 도로	-	-	일부 선형 변경

※ ()는 구역 내 연장

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-37	소로 3-A	○폭원변경 B=10m → 6.0~10m	○장기미집행 도시계획시설 실효에 따른 도로폭원 변경
소로 2-44	-	○노선 폐지	○장기미집행 도시계획시설 실효에 따른 폐지
-	소로 2-A	○노선 신설 L= 65m, B= 8m	○장기미집행 도시계획시설(도로:소로2-44호선) 실효에 따른 대체도로 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(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치			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 연장

○ 공공공지(신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	공공공지	중동 998-1	-	증) 1,855	1,855	-	기존 공공공지
신설	2	공공공지	중동 1015-12	-	증) 145	145	-	기존 공공공지

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
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㎡	

4) 가구의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서(변경있음)

도면번호	시설명	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
계	-	17,728	-	17,728	-
-	A-1	11,728	감) 7,028	4,700	상업시설용지
	A-2	-	증) 7,711	7,711	상업시설용지(신설)
	-	530	-	530	궤도
	-	3,372	감) 585	2,787	도시계획도로
	-	1,953	감) 98	1,855	공공공지
	-	145	-	145	공공공지

※ 변경사유: 도시계획시설(도로:소로2-A호선) 신설에 따른 가구(가구번호: A-2) 계획 변경(신설)

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

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

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

6) 지구단위계획 시행지침(변경)

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 (쌈지공원 포함)	• {제공면적-(설치의무면적, 의무대상아닌 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)