

해운대1,2지구(신시가지)와 7개구역의 지구단위계획시행지침 재정비

해운대해수욕장주변



해운대구

제1종지구단위계획 결정도서

해운대1,2지구(신시가지)와 7개 구역의 지구단위계획시행지침 재정비

1. 제1종지구단위계획 결정조서
2. 제1종지구단위계획 결정도
3. 시행지침

Ⅰ. 제1종지구단위계획 결정조서

① 지구단위계획구역 결정조서

가. 구역 결정조서(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	해운대해수욕장주변 지구단위계획구역	해운대구 중동 1120-1번지 및 우동 629-6번지 일원	100,049	-	100,049	부산광역시 공고 제261호 ('98. 6. 26)	

② 지구단위계획 결정조서

가. 용도지역·지구의 세분에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

1) 용도지역

구 분	면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
소 계	100,049	-	100,049	100.0	
일 반 상 업 지 역	100,049	-	100,049	100.0	

2) 용도지구

구분	도면 표시	지구명	지구의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정		미관지구	중 심 지 미관지구	해운대구 우동 951번지 일원	100,049	-	100,049		
		고도지구	최저고도 지 구						
		방화지구							

2. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

가. 도 로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	48	25~ 34	보조 간선 도로	2,012	우동 811-13	중동1772 (대1-22)	일반 도로		부고322 (97.12.9)	
기정	중로	1	102	20	집산 도로	610	우동 641-11	중동 1417-18	일반 도로		건고230 (74.7.20)	
기정	중로	1	135	20	집산 도로	600	대 3-48	대 3-48	일반 도로		건고230 (74.7.20)	
기정	중로	3	157	12	국지 도로	120	중로 1-102	대 3-48	일반 도로		건고230 (74.7.20)	
기정	중로	3	214	12	국지 도로	125	중동 1411-1	중동 1405-25	일반 도로		부고71 (90.3.10)	
기정	소로	1	1	10	국지 도로	150	중동 1429-1	중동 1394-3	일반 도로		부고158 (72.5.30)	
기정	소로	1	12	10	국지 도로	400	중동 1408-4	중동 1190-4	일반 도로		부고646 (74.11.7)	
기정	소로	1	13	10	국지 도로	110	중동 1051-2	중동 1048-1	일반 도로		부고646 (74.11.7)	

3. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지 번호	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
계					100,049	
①	A	100,049	1	중동 1056-2 일원	14,029	특별설계구역
②			2	중동 1124-5 일원	13,683	상업용지
③			3	중동 1408-5 일원	26,612	상업용지
④			4	중동 1405-16 일원	7,961	상업용지
⑤			5	우동 627-4 일원	2,813	상업용지
⑥			6	우동 629-6 일원	2,569	상업용지
⑦			7	우동 629-2 일원	2,569	상업용지
⑧			8	우동 628-1 일원	1,495	상업용지
⑨			9	우동 628-5 일원	3,075	상업용지
⑩			10	중동 1471-3 일원	25,243	도시계획도로

4. 건축물에 대한 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	위 치		구 분	계 획 내 용	비고
	가구명	획지 번호			
-	A	1	용 도	허용용도 - 시행지침[별표1] 불허용도 - 허용용도외 불허	
			용적율	국토의계획및이용에 관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			건폐율	국토의계획및이용에 관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			높 이	최고 : 60m 미만	
-	A	2	용 도	허용용도 - 시행지침[별표1] 불허용도 - 허용용도외 불허	
			용적율	국토의계획및이용에 관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			건폐율	국토의계획및이용에 관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			높 이	최고 : 60m 미만	
-	A	3	용 도	허용용도 - 시행지침[별표1] 불허용도 - 허용용도외 불허	
			용적율	국토의계획및이용에 관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			건폐율	국토의계획및이용에 관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			높 이	최고 : 60m 미만	
-	A	4	용 도	허용용도 - 시행지침[별표1] 불허용도 - 허용용도외 불허	
			용적율	국토의계획및이용에 관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			건폐율	국토의계획및이용에 관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			높 이	최고 : 60m 미만	
-	A	5	용 도	허용용도 - 시행지침[별표1] 불허용도 - 허용용도외 불허	
			용적율	국토의계획및이용에 관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			건폐율	국토의계획및이용에 관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			높 이	최고 : 60m 미만	
-	A	6	용 도	허용용도 - 시행지침[별표1] 불허용도 - 허용용도외 불허	
			용적율	국토의계획및이용에 관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			건폐율	국토의계획및이용에 관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			높 이	최고 : 60m 미만	

도면 번호	위 치		구 분	계 획 내 용	비고
	가구명	획지 번호			
-	A	7	용 도	허용용도 - 시행지침[별표1] 불허용도 - 허용용도의 불허	
			용적율	국토의계획및이용에관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			건폐율	국토의계획및이용에관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			높 이	최고 : 60m 미만	
-	A	8	용 도	허용용도 - 시행지침[별표1] 불허용도 - 허용용도의 불허	
			용적율	국토의계획및이용에관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			건폐율	국토의계획및이용에관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			높 이	최고 : 60m 미만	
-	A	9	용 도	허용용도 - 시행지침[별표1] 불허용도 - 허용용도의 불허	
			용적율	국토의계획및이용에관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			건폐율	국토의계획및이용에관한법, 동법시행령, 조례에 의함	
			높 이	최고 : 60m 미만	
-	A	10		도시계획도로	

II. 제1종지구단위계획 결정도

III. 시행지침

제1조 (목적)

- ① 이 지침은 해운대 해수욕장주변 제1종지구단위계획 구역안의 대지와 건축물의 건축 및 시설의 설치에 관한 기준을 규정함으로써 구역 전체의 효율적인 토지이용 및 경관조성을 도모하며, 지구 단위계획 도면에 표시된 사항을 설명하고 도면에 명기되지 아니한 건축지침을 제시함을 그 목적으로 한다.

제2조 (적용에 관한 사항)

- ① 이 기준은 해운대해수욕장주변 제1종지구단위계획구역 (이하 "구역"이라 한다)안의 건축물의 건축 (건축법 제15조에 의한 가설 건축물은 제외한다)과 시설물의 설치에 대하여 적용한다.
- ② 이 기준에 규정이 없는 사항은 건축법 및 기타 관계 법령의 기준을 준용한다.
- ③ 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 나뉘어진다. 이 중 규제사항은 반드시 지켜야하는 것이고, 권장사항은 가능한 지침 내용을 수용할 것을 권장하는 사항이다.

제3조 (대상구역)

- ① 구역의 범위는 별지도의 부산광역시 해운대구 중동 1120-1번지 및 우동 629-6번지 일대 (면적 약 100,049.0m²)로 한다.
- ② 구역의 합리적인 개발을 위하여 구역 전체를 별지도의 10개 획지로 구분하고 획지 기호를 부여한다.

제4조 (용어의 정의)

- ① 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
1. “공동개발”이라 함은 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축함을 말한다.

2. “대지 분할 권장선”이라 함은 대지의 정형화를 도모하기 위하여 필지를 분할하여 인접 대지와 교환하는 것을 말한다.
3. “공개공지”라 함은 보도, 조경, 녹지등 지구 전체의 보행자 및 녹지 체계에 따라 전면 도로에 면하는 일반에게 개방된 공지를 말한다.
4. “건축 한계선”이라 함은 지표상에서 그 선을 넘어서 건축물의 부분 (높이 1미터 미만인 부분과 제8호제5항에 의한 연결통로는 제외한다)이 돌출하지 못하는 선을 말한다. 다만, 건축물의 기능상 필요한 사항으로서 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 그러하지 아니한다.
5. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
6. “건축물의 높이”라 함은 건축법 시행령 제 119조의 규정에 의한 높이를 말한다.

② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제5조 (대지에 관한 사항)

- ① 구역내 건축물의 건축은 “3. 대상구역 ②항”에서 구획한 획지별로 공동개발을 하도록 한다.

제6조 (건축물 용도에 관한 사항)

- ① 본 구역내에서는 근린생활시설 (건축법시행령 [별표1] 제4호 사목의 시설을 제외한다.), 숙박시설, 관람집회시설, 위락시설, 전시시설, 관광휴게시설, 업무시설, 판매시설, 자동차관련시설(단, 건축물 부설 주차장으로서 주차 전용건축물에 한한다.) 및 그 부속용도의 건축물만을 건축할 수 있다. 다만, 1획지부터 4획지까지에 건축하는 업무시설과 판매시설의 경우에는 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 건축연면적의 2분의1을 초과할 수 없다.

[별표1]

주 용 도	건 축 물 용 도	
	허용용도	불허용도
단 독 주 택	-	단독주택, 다가구주택, 다중주택, 공관
공 동 주 택	-	아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사
제1종 근린생활시설	-	이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소, 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 점골원, 조산소, 휴게음식점, 마을 공회당, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실(바닥면적 300 ㎡ 미만) 탁구장 및 체육도장 (바닥면적 500㎡ 미만) 슈퍼마켓, 일용품소매점, 공공도서관동사무소, 경 찰관파출소, 소방서, 우체국, 전신전화국, 방송국, 보건소, 지역의료보험조합등 (바닥면적 1,000㎡ 미만)
제2종 근린생활시설	-	일반음식점, 기원, 휴게음식점 및 서점으로 제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것, 독서실, 노래 연습장 단란주점, 장의사, 동물병원, 총포판매소, 안마시술 소(바닥면적 150㎡ 미만) 종교집회장, 공연장, 비디오물감상실, 비디오물소 극장(바닥면적 300㎡ 미만) 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구 장, 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사,수리점, 세탁소, 게임제공업 소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합유통· 제공업소, 사진관, 표구점, 학원, 실내낚시터, 골프 연습장, 제조업소 (바닥면적 500㎡ 미만) 의약품도매점, 자동차영업소 (바닥면적 1,000㎡ 미만)
문화 및 집회시설	관람장(바닥면적 1,000㎡ 이 상), 전시장	종교집회장, 공연장, 집회장등으로 제2종 근린생활 시설에 해당하지 않는 시설 동·식물원
관 매 및 영 업 시 설	상점	도매시장, 소매시장, 여객자동차터미널 및 화물터 미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객 시설
의 료 시 설	-	종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양소, 격리병원, 장례식장
교육연구 및 복지시설	-	학원(자동차학원 및 무도학원을 제외), 연구소, 도 서관, 학교, 교육원, 직업훈련소, 아동관련시설, 생 활권수련시설, 자연권수련시설
운 동 시 설	-	탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅 장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장으로 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 시설 체육관 및 운동장(관람석이 없거나 관람석의 바닥 면적이 1,000㎡ 미만)

주 용 도	건 축 물 용 도	
	허용용도	불허용도
업 무 시 설	공공청사로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 시설 금융업소, 사무소, 신문사로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 시설	오피스텔
숙 박 시 설	호텔, 관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 휴양콘도미니엄	여관, 여인숙
위 락 시 설	단란주점으로 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 시설 주점영업, 투전기업소, 카지노업소, 무도장 및 무도학원, 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설	-
공 장	-	물품의 제조·가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설등으로 따로 분류되지 아니한 시설
창 고 시 설	-	창고, 하역장
위험물저장 및 처리시설	-	주유소, 석유판매소, 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스 판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소
자동차관련시설	주차장	세차장, 폐차장, 검사장, 매매장, 정비공장, 운전학원·정비학원, 차고 및 주기장
동물 및 식물관련시설	-	축사, 가축시설, 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실
분뇨 및 쓰레기처리시설	-	분뇨·폐기물처리시설, 고물상, 폐기물 재활용시설
공 공 용 시 설	-	교도소, 감화원, 군사시설, 발전소, 방송국, 전신전화국, 촬영소, 통신용시설
묘지관련시설	-	화장장, 납골당, 묘지에 부수되는 건축물
관광휴게시설	야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 전망탑, 휴게소, 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설	-

제7조 (건축물의 면적 및 높이에 관한 사항)

- ① 구역내 건축하고자 하는 건축물의 건폐율은 70%이하로 한다.
- ② 용적률은 300%이상으로 한다. 다만, 10층 이상인 건축물은 제외한다.
- ③ 건축물의 높이는 20미터 이상, 60미터 미만으로 한다.
다만, 부속 건축물 및 주차전용건축물은 제외한다.
- ④ 건축물의 높이 제한은 건축법 및 관계 법령이 정하는 범위내에서 건축위원회의 심의를 받아 건축물의 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.

제8조 (대지내 공지 및 건축한계선, 보행자 전용도로등에 관한 사항)

- ① 건축물의 건축선(폭6m이상의 도로에 한한다.)으로부터 4m이상 띄워서 건축하여 대지내 공지를 확보하여야 한다. 다만 1 내지 4획지 에는 해변측의 건축선으로부터 폭 20m이상의 공개공지를 두어야 한다.
- ② 건축한계선은 건축선으로부터 4미터, 건축획지간의 경계에서는 2미터를 후퇴한 선으로 한다.
- ③ 대지내의 공지, 공개공지, 건축한계선에 의한 공지는 전면도로와 1미터이상의 고저차를 두어서는 안되며, 신체장애자의 출입이 용이하도록 하여야 한다.
- ④ 획지와 획지 상호간에 연계된 개발이 가능하도록 보행등에 지장이 없고 미관을 저해하지 않는 범위내에서 연결통로를 설치할 수 있다. 이 경우 건축위원회의 심의를 받아야 하며 연결통로 밀부분과 도로면과의 높이는 5미터이상으로 차량통행 등에 지장이 없도록 하여야 한다.

제9조 (조경에 관한 사항)

- ① 조경은 관계법령의 기준에 적합하게 설치하여야 하며, 제 4, 5, 8획지의 삼각형 모서리 부분은 조경공간으로 하여야 한다.
- ② 공개공지에는 높이 2미터 이상의 조각물 1점을 포함하여 조경설계를 실시하여야 한다.
- ③ 보행자의 보행을 위한 통로에는 유색보판, 바닥타일, 석물등 반영구적인 미려한 재료로 마감토록 한다.

- ④ 4획지 남측의 해운대 공원 용지는 ①내지③의 규정에 따라 조경시설을 하도록 한다.

제10조 (주차장의 설치에 관한 사항)

- ① 건축물 부설주차장의 설치에 관한 사항은 관계법령의 기준에 적합하게 설치하여야 한다.
- ② 대지로의 차량출입은 진입구가 표시된 방향으로 하여야 하며, 인접획지와 상호 연결된 주차장을 설치하여 연계성을 확보토록 권장한다.
- ③ 건축물 부설주차장의 구조 및 출입구의 위치 등은 간선도로에서의 차량진입으로 인한 도로교통에 체증을 유발하거나 장애됨이 없도록 설치하여야 한다.
- ④ 건축물 부설주차장의 경우 100%를 기계식으로 설치할 수는 없으며, 법적 주차대수가 30대를 초과하는 경우에는 법적주차대수의 60%이상을 자주식으로 설치하여야 한다.

제11조 (건축물의 모양, 외관처리등에 관한 사항)

- ① 건축물의 최소폭 (예각 부분의 모서리 길이를 포함한다)은 9미터 이상으로 한다. 다만, 건축물의 규모나 외관으로 보아 경관에 저해됨이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 건축물의 외벽은 시멘트 블록 구조로 하여서는 아니된다.
- ③ 건축물 외장은 반영구적 이상인 미려한 재료로 마감하여야 한다.
- ④ 건축물 외부의 주된 색채는 다음표를 기준으로 하되, 건축 위원회의 심의를 받아야 한다.

구 분	외 벽	지 붕
명 도	5 이 상	7 이 상
채 도	7 이 하	7 이 하

- ⑤ 도로경계 및 인접대지경계에 설치하는 담장은 가급적 설치하지 아니하도록 하며, 부득이하게 설치하여야 할 경우 높이 2미터이하의 투시형 또는 식재담장으로 하되 울타리식 조경은 피하고 인접대지와 조화되는 조경계획을 수립하여야 한다.
- ⑥ 도로에 면한 부분에 설치하는 셔타는 2/3이상이 투시되는 구조로 하여야 한다.

제12조 (간판등의 설치에 관한 사항)

- ① 건축물의 건축에 있어서 그 용도 및 상호를 나타내거나 선전 및 광고등을 위한 시설 (이하 “간판”이라 한다)은 건축설계시 그 위치를 지정 설계되어야 하며, 건축물의 외벽에 고착된 시설로 설치함을 원칙으로 한다.
- ② 건축물의 외부 출입문, 창문 등에는 간판을 설치할 수 없다.
- ③ 건축물의 옥상, 옥외, 또는 건축물의 외벽에서 1미터 이상 돌출하는 간판은 관계 법령의 기준에 따라 설치하여야 한다.
- ④ 해변에 면한 블록에 위치한 상가의 원색 간판은 금지

제13조 (공급처리시설의 설치에 관한 사항)

- ① 건축물의 전기, 전화등 공급시설은 가공으로 설치하지 않도록 한다.
- ② 건축물의 오수 정화시설 및 분뇨정화조의 설치는 오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률이 정하는 바에 의한다.
- ③ 대지내 배수시설은 오수 및 우수를 분리하는 방식으로 하여야 하며 오수는 정화후라도 해수욕장으로 직접 방류 할 수 없도록 한다.

제14조 (건축심의에 관한 사항)

- ① 이 구역안에서 건축물을 건축(대수선을 포함하며, 단순용도 변경을 제외한다)하고자 할 때에는 건축법 제4조 및 영제5조의 규정에 의거 건축위원회의 심의를 받아야 한다.
- ② 이 구역안의 도로포장(아스팔트 포장은 제외한다). 가로수식재, 광고탑, 광고판, 가로등, 표지판, 휴지통등 도로 구조물과 도로시설물 및 공작물이나 시설을 지상에 설치하고자 할 때에는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

제15조 (지구단위계획의 운용 및 해석에 관한 사항)

- ① 구역내 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때에는 기본설계단계에서 지구단위계획 관련부서와 협의하도록 권장한다.
- ② 기존 건축물의 대수선과 지구단위계획에서 규정한 용도로의 용도변경은 허용한다.
- ③ 지구단위계획에 표시된 내용중 차량 및 보행자의 동선에 관한 사항은 건축위원회의 심의로 조정할 수 있다.
- ④ 철거정비대상 건축물이 있는 획지내에서 건축물을 건축하고자 할 때에는 획지내에 있는 철거대상 건축물을 철거하여야 한다.
- ⑤ 제2획지내의 건축물중 대지안의 공지 및 공개공지 기준에 부적합한 부분은 당해 획지내에 건축물을 건축하거나 또는 계획도로 개설시에 이를 철거 정비한다.

제16조 (도시계획시설(도로)변경 결정(폐지)에 관한 사항)

- ① 구역내 도시계획시설(도로) 소3류2호선, 소2류 2호선은 폐지하되, 폐지후에도 소2류2호선은 차량 및 보행자의 통행로로 확보하여야 한다.
- ② 교통영향평가심의결과 협의내용(2004-10호)을 이행해야 하며, 심의결과를 변경할 경우에는 환경교통재해등에관한영향평가법에 따라 재심의를 받아야 한다.

제17조 (기 타)

- ① 이 기준은 공고한 날로부터 시행한다.
- ② 이 기준의 시행이전 건축허가를 받았거나 건축허가를 신청한 건축물내에 대하여는 종전의 규정을 적용할 수 있다.
- ③ 본 지구단위계획에 의한 건축계획이나 사전협의 또는 심의시는 다음 사항을 고려하여야 한다.
 1. 대형건물의 하부는 가능한 외부로 개방된 상가등으로 조성하도록 유도한다.
 2. 폭 30미터의 진입도로는 바다로 향한 전망이 확보되도록 한다.