

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8335 nolu parselin bulunduğu alanını kapsamaktadır.

Konum:



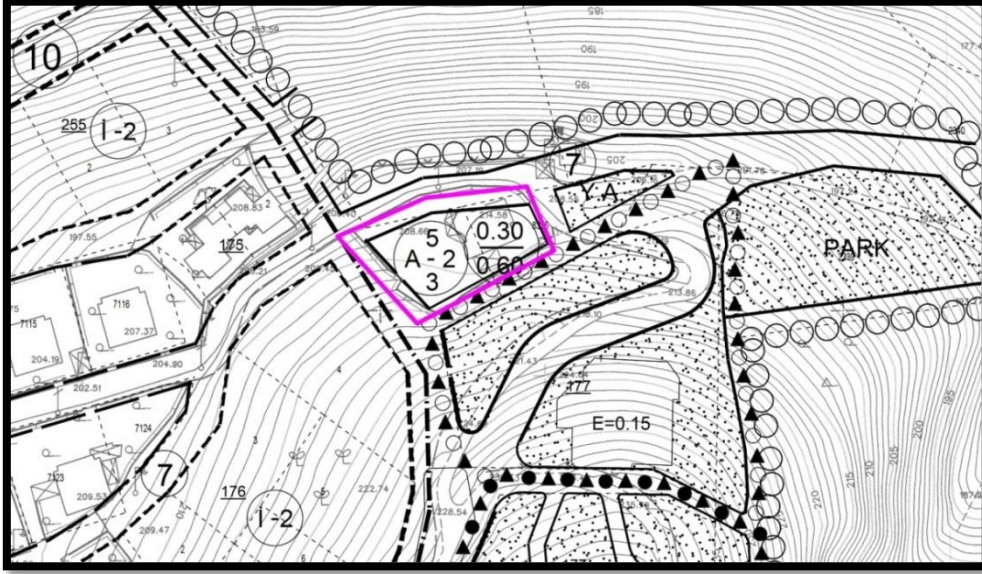
Söz konusu alan Umurbey yerleşim alanının kuzeydoğu sınırında yer almaktadır. Parselin üzerinde 2 katlı ruhsatlı bina bulunmaktadır. Parselin batısında ikiz nizam, 2 katlı konut binaları mevcuttur. Kuzeyinde zeytinlik alanlar, doğu ve güneyinde park alanları yer almaktadır.

Parsel alanı imar yolları ile çevrilidir, tek bir yapı adasını oluşturmaktadır.

Alan kuzeyindeki Bursa- Yalova karayoluna 700m., kuzeyindeki Bursa- İstanbul otoyoluna 500m., kuzeybatısındaki Gemlik kent merkezine 4,5km. mesafede bulunmaktadır.

Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu parsel 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında 200 kişi/ ha. gelişme konut alanında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında önden 5m., yandan 3m. yan bahçe mesafeli TAKS:0,30, KAKS:0,60 ayırık nizam 2 katlı konut alanında ve yol alanında kalmaktadır.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Söz konusu taşınmazın maliki parseldeki mevcut binasının yapı kullanma izni bulunduğu ve bu binanın batısına yeni bir bina yapmak için Belediye'ye müracaat ettiğinde parsel sınırları ile imar hatları arasında kayıklık bulunduğu bu nedenle ruhsatlı binanın çekme mesafeleri içinde kaldığını belirterek mağduriyetinin giderilmesini Gemlik Belediyesi'nden talep etmiştir.

Gemlik Belediyesi'nde yapılan değerlendirme sonucunda; parselde yapılmak istenilen yeni binanın mevcut bina ile uyumluluğunun sağlanabilmesi için taşınmazın batı cephesindeki imar hattının parsel sınırına ötelenmesine, doğu ve güney cephesindeki imar hattının parsel hattına çekilmesine ve Umurbey 1/1000 ölçekli uygulama imar planına: " Umurbey 8335 parseldeki 17.12.1998 tarih, 1998- 08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine tabi bina için çekme mesafesi aranmaz. Yapılacak yeni yapılar, parselin kuzey cephesindeki imar hattına (ada kenarına) en az 3,00m. kadar yaklaşabilir" plan notu ilave edilmesi uygun bulunmuş ve plan değişikliği yapılması istenmiştir.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Umurbey uygulama imar planı değişikliğinde 8335 nolu parselin batı cephesindeki imar hattı parsel sınırına kaydırılmış, doğu ve güney cephesindeki imar hatları mülkiyet sınırına çekilmiş ve "Umurbey 8335 parseldeki 17.12.1998 tarih, 1998- 08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine tabi bina için çekme mesafesi aranmaz. Yapılacak yeni yapılar, parselin kuzey cephesindeki imar hattına (ada kenarına) en az 3,00m. kadar yaklaşabilir" plan notu ilave edilmiştir.



Plan Notu:

- *“Umurbey 8335 parseldeki 17.12.1998 tarih, 1998- 08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine tabi bina için çekme mesafesi aranmaz. Yapılacak yeni yapılar, parselin kuzey cephesindeki imar hattına (ada kenarına) en az 3,00m. kadar yaklaşabilir”*

Hazırlanan plan değişikliği yoğunluk artırıcı nitelik taşımadığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.