

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 1/1000 ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı kapsamında Plan Notu ilave edilmesi ile ilgili çalışmayı kapsamaktadır.

Mevcut Plan Durumu:

Onaylı 1/1000 ölçekli Umurbey İmar Planının plan notlarında özel Hükümler başlığı altında konut alanlarında:

Bitişik nizam yapı düzeninde:

“3) yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası alması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark vb. veya talep edilmesi halinde ticaret olarak kullanılabilir”.

Ayrık nizam yapı düzeninde;

“1) konut alanında planda verilen kat yüksekliğinde yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası alması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir” hükümleri yer almaktadır.

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Gemlik Belediyesi, Umurbey Mahallesi imar planı içerisinde yapılan binaların bağımsız bölüm sayısı ile ilgili plan notlarının bitişik nizam ticaret alanlarında tekrar değerlendirilerek İmar Yönetmeliğine uygun hale getirilmesi ve zemin katların ticari bağımsız bölüm alabilmesi için plan değişikliği yapılmasını uygun bulmuştur.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile Umurbey Uygulama İmar Planının plan hükümlerinin özel hükümler bölümüne;

Plan Notu

“9) Bitişik ve ayrık nizam konut alanlarında, zemin katta isteğe bağlı olarak ticaret yapılması durumunda zemin katta en fazla 2 adet ilave bağımsız bölüm yapılabilir. Sit alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir” plan notu getirilmiştir.

Yapılan plan değişikliği neticesinde ticari kullanımına ayrı bir bağımsız bölüm numarası verilmesi ile nüfus yoğunluğunda artış söz konusu olmayacağından plan değişikliği İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.