

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 411 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Konum:

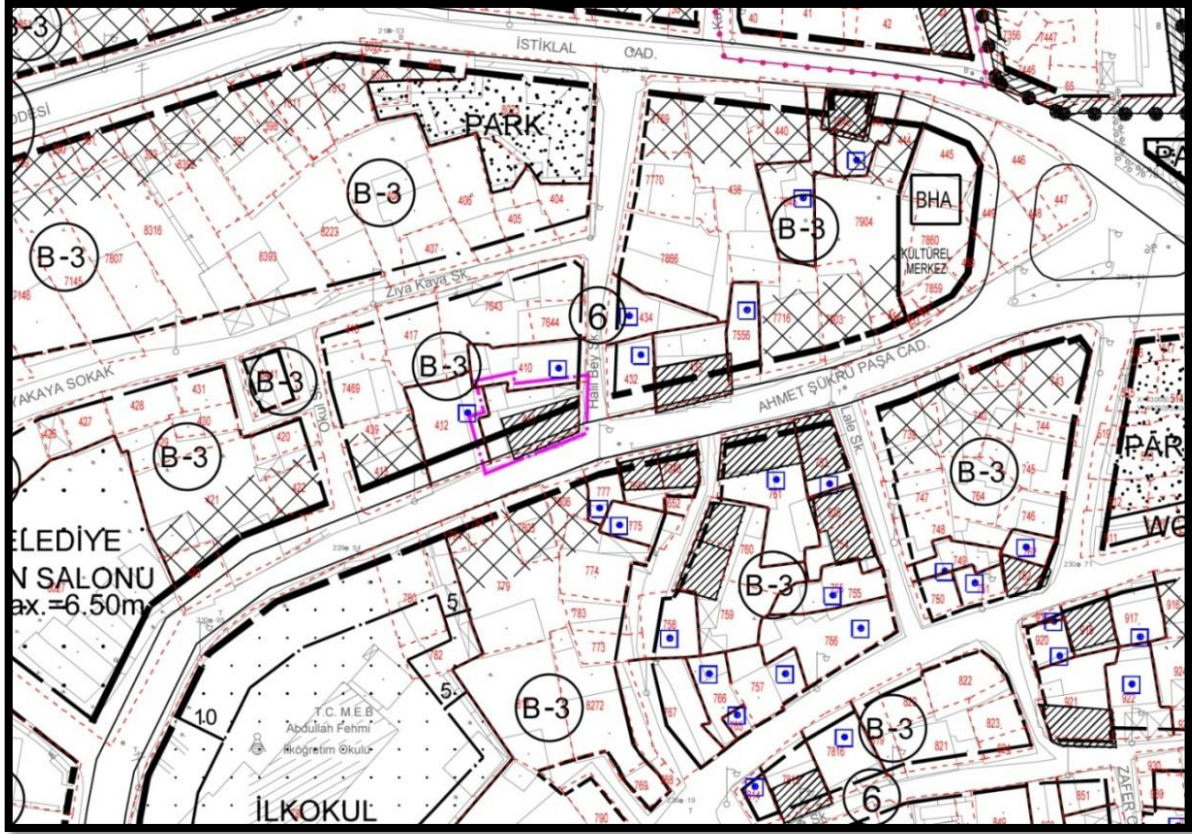
Söz konusu parsel, Gemlik yerleşim alanının güney doğusunda, Bursa-Yalova Karayolu'nun güneyinde, Umurbey konut yerleşim alanı içinde yer almaktadır.

Parsel kuzeyindeki Bursa-Yalova Karayolu'na 2,5km Gemlik yerleşim alanına 4,4km mesafededir.



Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu parseller 1/1000 ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı'nda bitişik nizam 3 kat (B-3) konut alanı ve yol alanında kalmaktadır.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Gemlik İlçesi Umurbey Mahallesi 411 ve 412 nolu parseller ile ilgili imar uygulaması talebi Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15.12.2017 tarih 7448 sayılı kararı ile "... 411 parselde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının mahiyetinin olumsuz etkilediğinden uygun olmadığına, ... Umurbey Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planlarının bu kapsamda düzenlenerek güncellenmesine karar verildi." Denilerek uygun görülmemiştir.

Gemlik Belediyesinde yapılan incelemede; Umurbey Mahallesi 411 parsel nolu taşınmaz, yerinde yapılan halihazır alım çalışmasına istinaden tescilli binanın işlenmesine ve 411 parselin güneyindeki imar hattının, tescilli bina sınırlarına göre korunacak cephe hattı olarak düzenlenmek suretiyle ada dışına ötelenmesine ve "Plan değişikliği 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere BKVKBK'na iletilmesine ve BKVKBK tarafından uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir" ve ayrıca "tescilli binanın ileride yıkılarak yeniden yapılmak istendiğinde, kuzeyindeki arka parsel bitişik olacak şekilde geri çekilerek yapılacaktır" plan hükümlerinin eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği yapılmasına karar verilmiştir.

Planlama:

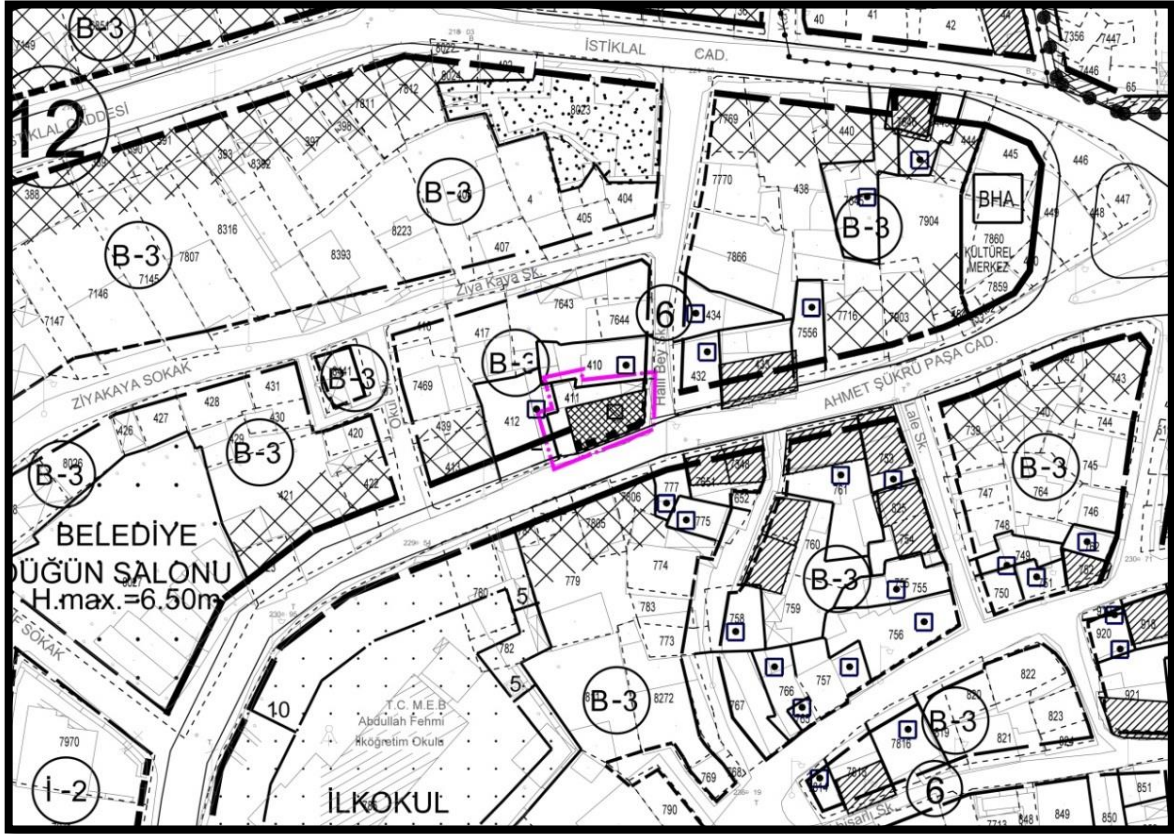
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar planı değişikliği ile 411 parseldeki tescilli yapı halihazır harita alımına göre plana işlenmiş ve güneyindeki imar hattı tescilli binanın cephesi korunacak şekilde düzeltilmiştir. Ayrıca aşağıdaki plan notu getirilmiştir.

Plan Notu:

1. Plan değişikliği 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere BKVKBK'na iletilmesine ve BKVKBK tarafından uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir.
2. Tescilli binanın ileride yıkılarak yeniden yapılmak istendiğinde, kuzeyindeki arka parselle bitişik olacak şekilde geri çekilerek yapılacaktır.

Alan Kullanım Tablosu:

Kullanım	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)
Konut Alanı	120	168
Yol Alanı	48	-
Toplam	168	168



1/1000 ölçekli öneri plan durumu

Hazırlanan plan değişikliği Gemlik Belediyesinin talebi üzerine Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü doğrultusunda hazırlanmıştır. İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.