

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, 334- 337- 338- 339- 342- 343 adaların bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Konum:

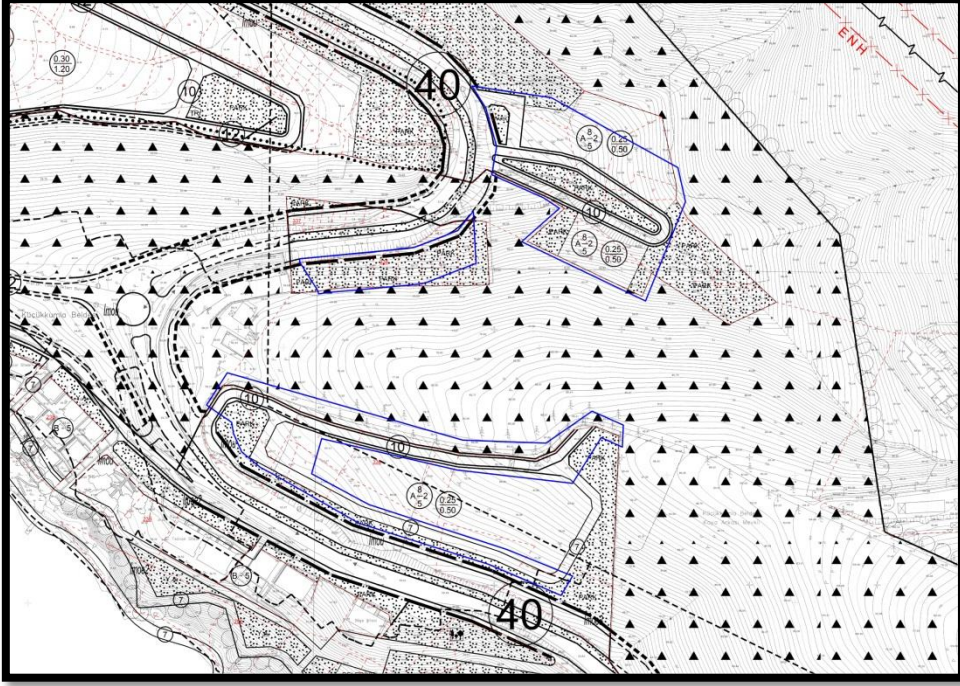


Söz konusu 334- 337- 338- 339- 342- 343 adalar, Gemlik yerleşim alanının kuzeybatısında, Gemlik- Armutlu karayolunun doğusunda yer almaktadırlar.

Adalar Gemlik kent merkezine 6km, sahile 150m mesafededir. Alan orman alanı içinde ve eğimli yamaçlarda yer almaktadır.

Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu adalar 25.10.2016 tarih, 2220 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/1000 ölçekli Gemlik Uygulama İmar Planı Revizyonunda ayırık nizam 2 kat (A-2) TAKS/ KAKS=0,25/ 0,50 yapılaşma emsalinde Konut Alanında, Park ve Yol Alanında kalmaktadır.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

Plan değişikliği yapılan alanlar onaylı 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında brüt 100 kişi/ ha. yoğunlukta Meskun Konut Alanı ile Park Alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

Plan Değişikliği Gerekçesi:

25.10.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Gemlik Uygulama İmar Planı Revizyonunun askı ilanına çıkartılması neticesinde plana yapılan itirazlar Gemlik Belediyesi'nce değerlendirilmiş ve planda yapılması uygun bulunan kısımlarda plan değişikliklerinin düzenlenmesi talep edilmiştir.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Gemlik Uygulama İmar Planı Revizyonu değişiklikleri ile 334- 337- 338- 339- 342- 343 adalarda yer alan parsellerin imar alanları Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 13.03.2017 tarih, E496881 sayılı yazısı ekindeki koordinatlı orman sınır haritası doğrultusunda düzenlenmiştir.

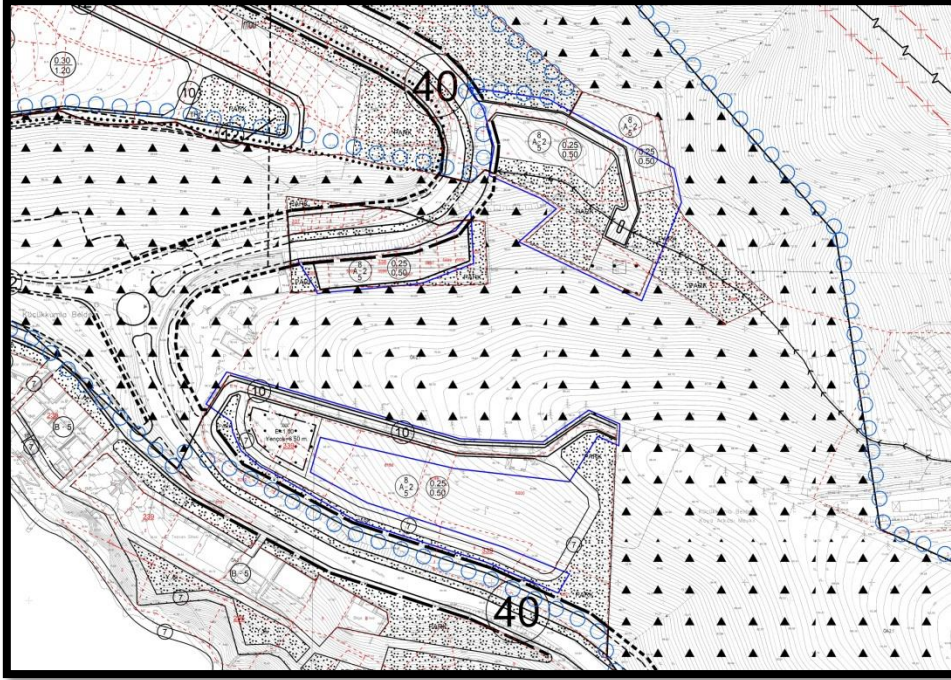
Yapılan düzenlemelerde;

- 6198, 6199, 6200 ve 339 ada 1, 2 ve 3 parsellerin kuzeyindeki 10 metrelik yolun, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü' nün 13.03.2017 tarih E.496881 sayılı yazısı ve eki koordinatlı orman sınır haritası dikkate alınarak kuzeye kaydırılmış ve 6200 adanın batısındaki 10 metrelik yol ile 7 metrelik yol bağlantısının bu kaydırılan yola göre düzenlenerek Konut Adası büyütülmüştür.
- 19.01.2017 tarih 1224 belediye kayıtlı dilekçe ekindeki plan değişikliği dikkate alınarak, 6194, 6196, 6198, 6199, 6200 parsellerin güneyindeki 7 metrelik yol yaklaşık 2 metre güneye ötelenerek konut adası büyütülmüştür.
- 339 ada 1 ve 2 parsellerin bulunduğu alanda Anaokulu Alanı ayrılmıştır.
- Planlama Alanının doğusunda yer alan ve 334, 338, 340, 341 ve 5985 parsel nolu taşınmazlardan geçen Kuru Dere güzergahı nedeniyle topografyası yapılaşmaya uygun olmayacağından bu alandaki Konut Alanı, ulaşım sistemi değiştirilmek suretiyle 2 adet konut adası belirlenmiş, konut alanı azaltılarak Park Alanları ile Açık Spor Tesis Alanı planlanmıştır.
- Azalan konut alanı, 14.12.2016 tarihli itirazlara istinaden; 5994, 5995, 5996, 5997, 5998, 5999, 6000 parsel nolu taşınmazların bulunduğu alanda, önden 8m, yandan 5m bahçe mesafeli ayrık nizam 2 kat konut alanında karşılanmış ve bu alanın bir kısmı park alanı olarak düzenlenmiştir.

Ayrıca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün yazısı doğrultusunda, Gemlik Belediye Meclisi'nin 05.10.2016 tarih ve 198 sayılı kararı ile kabul edilen plan notlarının 13. Maddedeki "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmelik hükümleri" ifadesi çıkarılarak ve her daireye bir otopark ifadesi eklenmiştir.

Plan notları şu şekilde düzenlenmiştir;

- 1- 1/1000 Ölçekli uygulama imar planında kadastral ve orman kadastro sınırları esastır.
- 2- Bağımsız çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
- 3- İnşaat alanı katsayısı (kat alanı katsayısı-KAKS, emsal)= yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.
- 4- Yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı)= bodrum kat ve asma kat dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Son kat ile bağlantılı çatı piyesleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri, garaj, ortak merdiven ve tesviye edilmiş zemine oturan, derinliği 2 metreden daha fazla olmayan yapıya ait teraslar hariç ortak alanlar bu alana dahildir.
- 5- Eğimden dolayı bir kattan fazla kat kazanılamaz. Kazanılan kat toplam inşaat alanına dahildir.
- 6- Yol Geçiş İzni Alınacak Orman Alanlarında kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumda imalatı tamamlanmış yollarda kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.
- 7- Orman sınırı nedeniyle devamlılığı sağlanamayan yollar için Orman Bölge Müdürlüğü görüşü alınacaktır.
- 8- Yapılara kot tabii zemin ortalamasından verilecektir.
- 9- Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 19.02.2016 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüd Raporuna uyulacaktır.
- 10-Planlama alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almasından dolayı Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 11-18. Madde Uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.
- 12-Alanda yer alan ağaçlara ilişkin Belediyesince peyzaj projesi onaylanmadan ruhsat düzenlenemez. Peyzaj projesinde, planda verilen taban alanı büyüklüğü ve otopark yönetmeliği kapsamında gerekli otopark alanı ihtiyacı toplamından fazla alanda, ağaç sökülmemesi ve kesilmemesi esastır.
- 13-Açıklanmayan Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, Meri İmar Mevzuatı Hükümleri, (Deprem, Sığınak, Otopark, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik Vb.) Geçerlidir.
- 14-Otopark her daireye bir otopark olacak şekilde kendi parseli içinde çözülecektir.
- 15-Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
- 16-DSİ'nin 27.06.2016 tarih 11759 sayılı yazısına istinaden Küçükdere'nin Islahının yapılması gerekmektedir.
- 17-Anaokulu Alanı, Engelli Eğitim ve Rehabilitasyon Okulu yapımı için kullanılabilir.



1/1000 ölçekli öneri plan durumu

Hazırlanan plan değişikliği Orman Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda Gemlik Belediyesi'nin talebi ile düzenlenmiştir. Yoğunluk artırıcı nitelik taşımadığından, sosyal donatı alanları artırıldığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.