

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, H22A-08B-2C pafta, 356 ada, 101 nolu parselin alanını kapsamaktadır.

Konum:

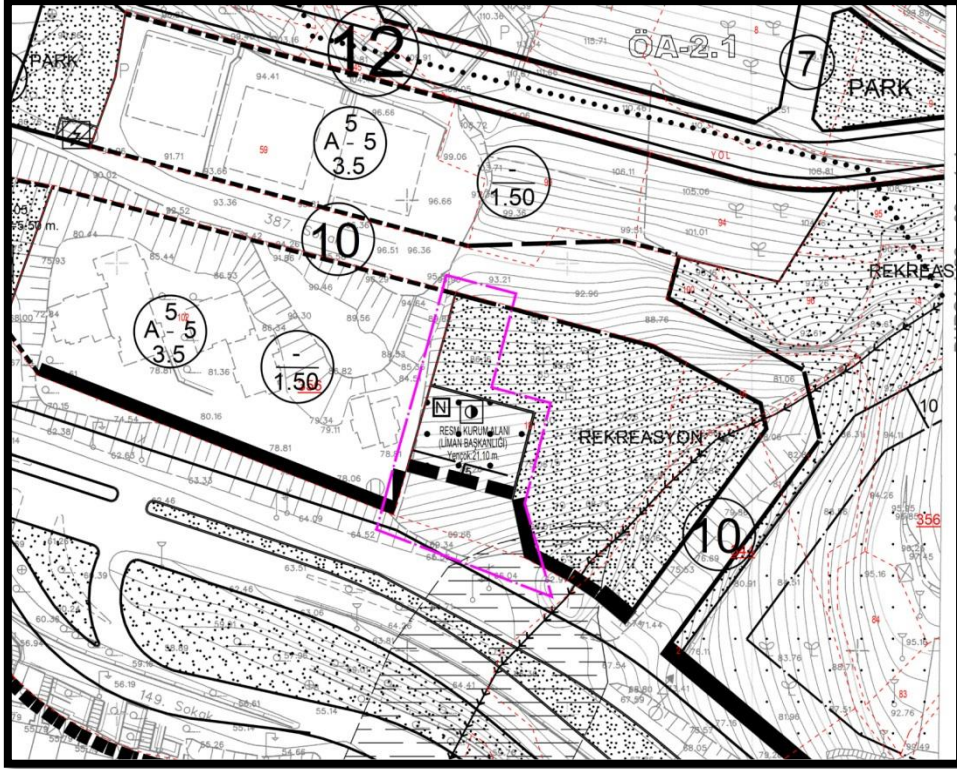


Söz konusu parsel, Gemlik yerleşim alanının kuzeybatısında, Orhaniye Mahallesi, Cumhuriyet Caddesine cepheli konumda yer almaktadır.

Parsel Gemlik kent merkezine 2,5km, sahile 250m, Yalova-Bursa Karayolu'na 2.5km mesafededir. Alanın çevresinde 5- 6 katlı ayırık nizam konut yapıları bulunmaktadır. Parsel Cumhuriyet Caddesinden cephe almaktadır.

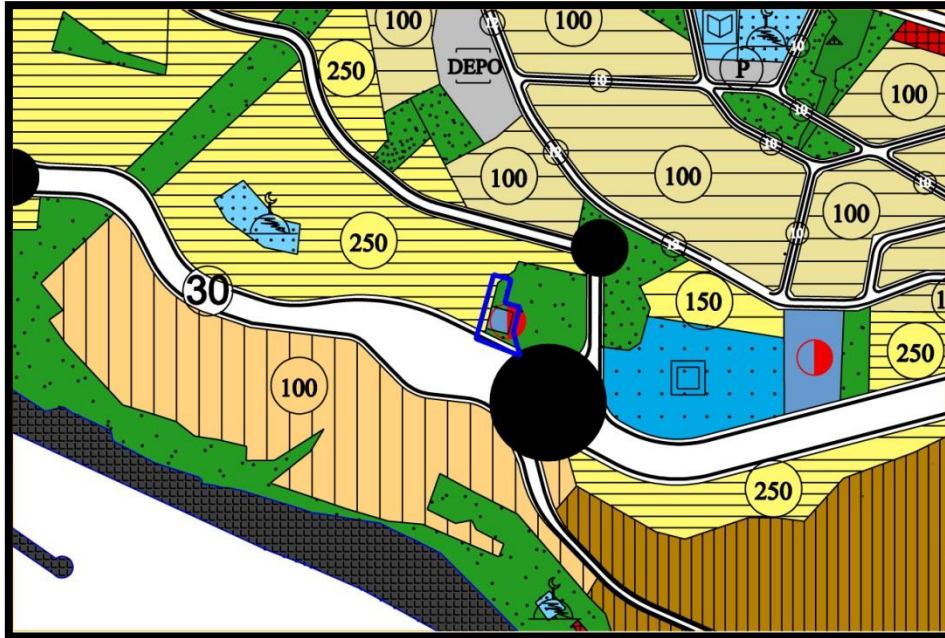
Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında Resmi Kurum, Rekreasyon ve Yol Alanında kalmaktadır.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında Yönetim Merkezi Park ve Dinlenme Alanlarında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Gemlik Mal Müdürlüğü'nün 16.08.2017 tarih, 2567 sayılı yazısında; Orhaniye Mahallesi 356 ada 101 parsel nolu Hazine Mülkiyetindeki taşınmazda daha önceden İmar Kanunu 18. Madde uygulaması yapıldığından mevcut plana göre Belediyece yapılan 3194 sayılı İmar Kanunu 15. ve 16. Maddesi uygulamalarına ile oluşan yola terke itiraz edilmiş ve hazine adına oluşan durumun ortadan kaldırılması için, parselden terke konu alan kalmayacak şekilde plan değişikliği yapılması istenilmiştir.

Konunun Gemlik Belediyesince değerlendirilmesi neticesinde Orhaniye Mahallesi, 356 ada 101 parselin:

- 1) Karayolu cephesindeki "Yol"un kaldırılarak Rekreasyon Alanı olarak belirlenmesine,
- 2) Kuzey cephesinden 10 metrelik yoldan, yaklaşık 10 metre cephe alacak şekilde Resmi Kurum Alanı (Liman Başkanlığı)'nın kuzeye doğru büyütülerek yola cephesinden 5 metre çekme mesafesi belirlenmesine
- 3) Plan hükmü olarak "1.Orhaniye Mahallesi, 356 Ada,101 Parsel Nolu taşınmazdaki Resmi Kurum Alanında (Liman Başkanlığı) yan bahçe mesafesi aranmaz." Eklenmesine ilişkin ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması uygun bulunmuştur.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile "Orhaniye Mahallesi, 356 ada, 101 nolu parselin karayoluna cepheli olan kısmındaki yol cebi kaldırılmış ve bu alan Rekreasyon Alanı olarak planlanmış, parselde ayrılan Resmi Kurum Alanı kuzeydeki 10m.'lik yoldan yaklaşık 10m. cephe alacak şekilde kuzeye doğru büyütülmüş, Resmi Kurum Alanına kuzeydeki yoldan ve güneydeki Rekreasyon Alanından 5'er m. çekme mesafesi verilmiş ve Resmi Kurum Alanında (Liman Başkanlığı) yan bahçe mesafesi aranmaz plan notu getirilmiştir.

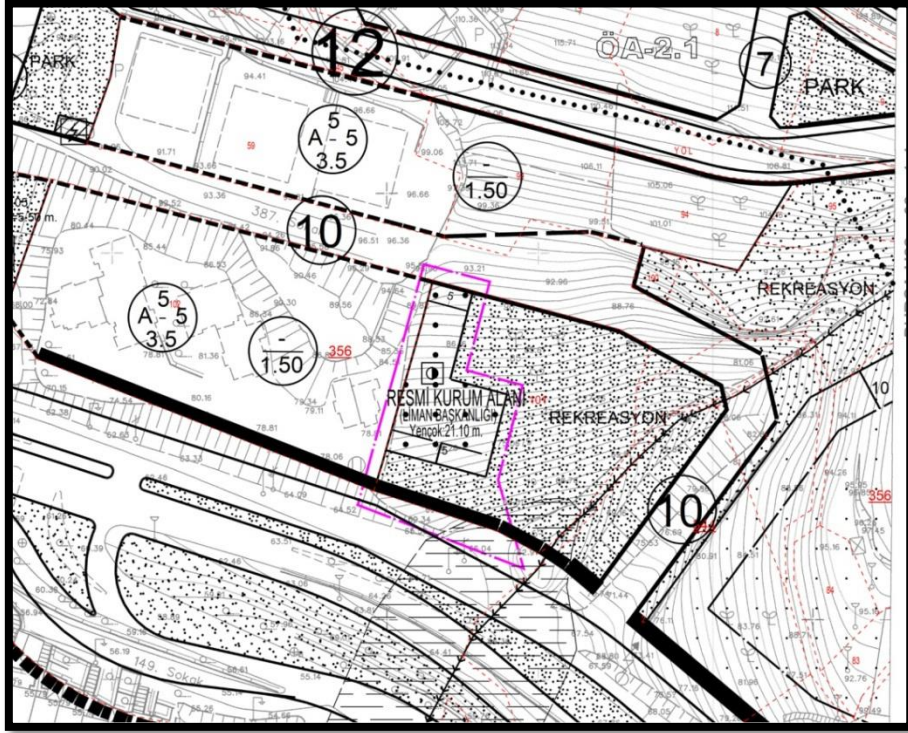
Plan Notu:

- "Orhaniye Mahallesi, 356 ada, 101 nolu taşınmazdaki Resmi Kurum Alanında (Liman Başkanlığı) yan bahçe mesafesi aranmaz"

Alan Kullanım Tablosu:

Kullanım	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)
Resmi Kurum Alanı	480	698
Rekreasyon Alanı	218	293
Yol Alanı	293	-
Toplam	991	991

Yapılan plan değişikliğinde Yol Alanı 293m² azaltılmış, Rekreasyon Alanı 75m², Resmi Kurum Alanı 218m² artırılmıştır.



1/1000 ölçekli öneri plan durumu

Hazırlanan plan değişikliği Gemlik Belediyesi ve Mal Müdürlüğü'nün talebi üzerine hazırlandığından, Resmi Kurum ve Yeşil Alan miktarı artırıldığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.