

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kayhan Mahallesi, 877 ada, 182 nolu parsel ile Hamidiye Mahallesi, 112 ada, 1 nolu parselin bulunduğu alanını kapsamaktadır.

### Konum:

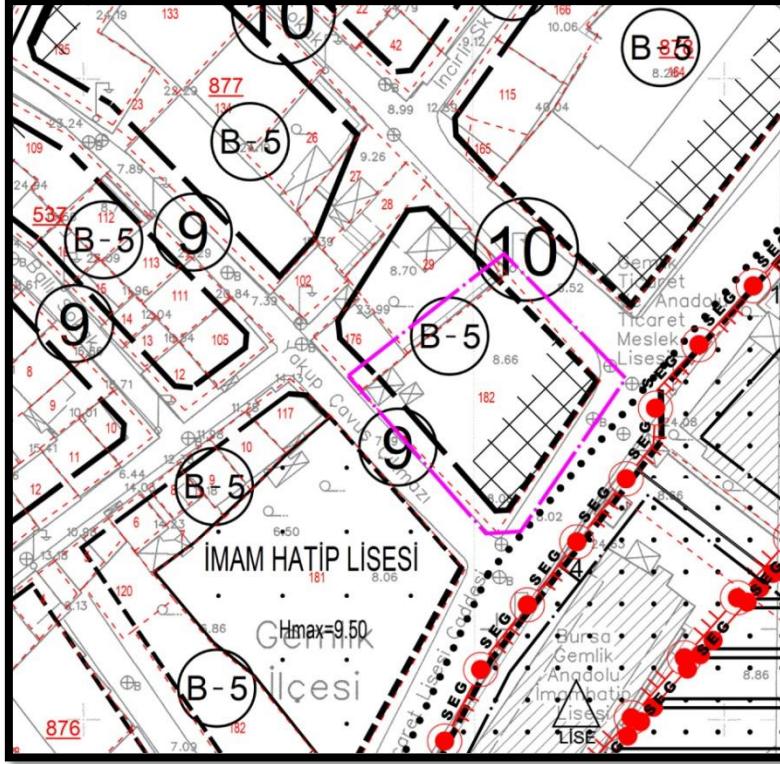


877 ada, 182 nolu parsel, Gemlik kent meydanının kuzeyinde, konut alanları içinde yer almaktadır. Parselin 350m. batısında Gemlik sahili, 450m. güneyinde Gemlik Kent Meydanı, yine 1,5km. güneyinde Bursa- Yalova karayolu, 400m. kuzeydoğusunda Bursa- Armutlu karayolu mevcuttur.

112 ada, 1 nolu parsel Gemlik yerleşiminin güneybatısında sahil kesiminde, konut alanları içinde yer almaktadır. 100m. kuzeydoğusunda Gemlik Meydanı, 950m. güneyinde Bursa- Yalova karayolu bulunmaktadır.

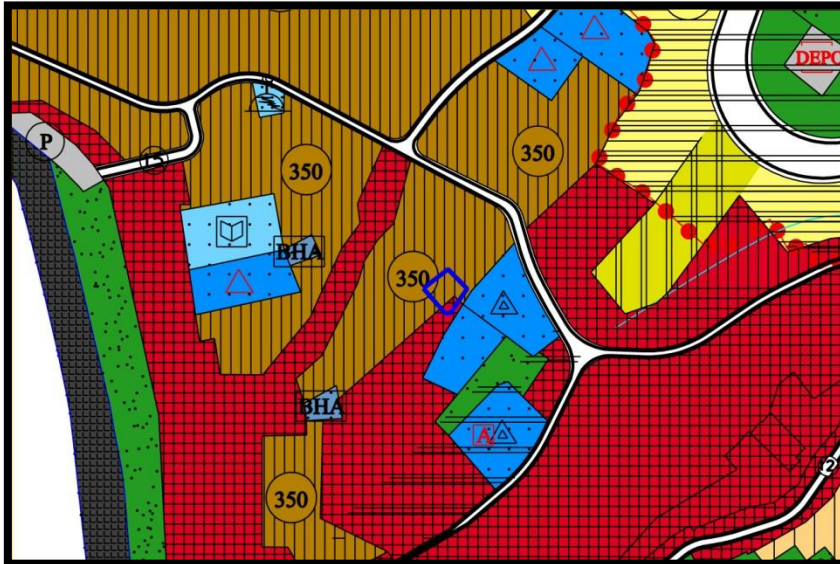
### Mevcut Plan Durumu:

877 ada, 182 nolu parsel 1/1000 ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında bitişik nizam 5 kat (B-5) konut alanında, Yol Boyu Ticaret ve Yolda kalmaktadır.



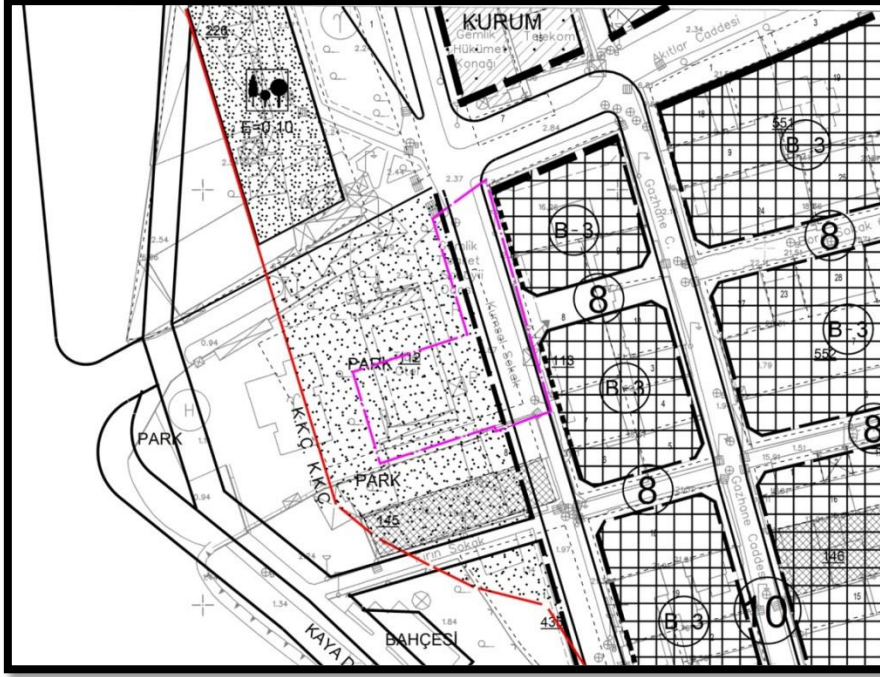
877 ada, 182 parselin 1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

877 ada, 182 nolu parsel 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında Tali İş Merkezi Alanı ve brüt 350 kişi/ha. Meskun Konut Alanında kalmaktadır.



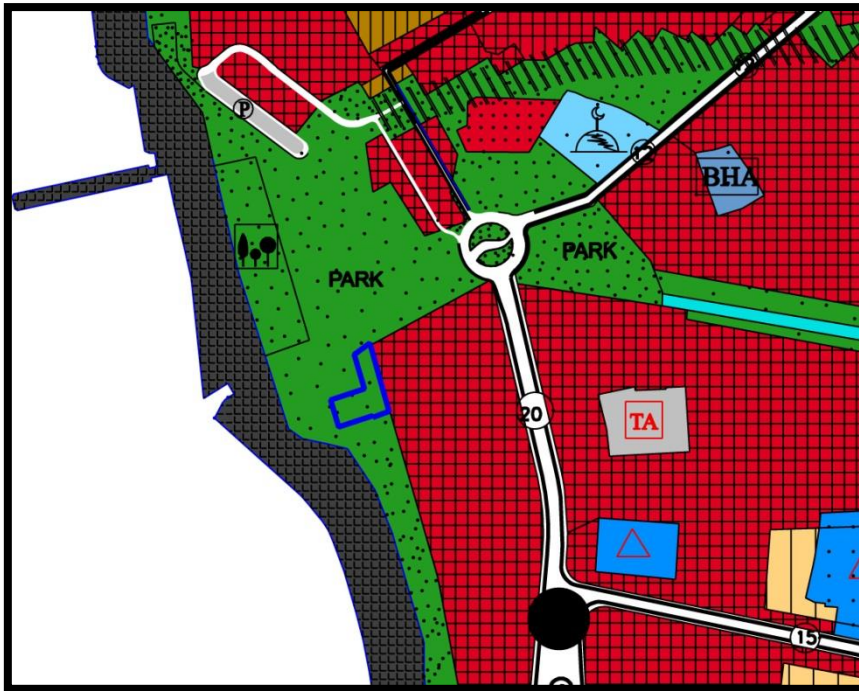
877 ada, 182 parselin 1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

112 ada, 1 nolu parsel 1/1000 Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır.



112 ada, 1 nolu parselin 1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

112 ada, 1 nolu parsel 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında Park Alanında kalmaktadır.



112 ada, 1 nolu parsel 1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

### Plan Değişikliği Gerekçesi:

Gemlik Belediyesi, Belediye'ye verilen önerge ile Meydan Projesi kapsamında sahile yakın bir yerde cami yapılması, Kayhan Mahallesi, 877 ada, 182 nolu parselde plan değişikliği yapılması önerilerini değerlendirilmesi sonucunda;

- Hamidiye Mahallesi, 112 ada, 1 nolu taşınmazın Belediye mülkiyetinde olması ve tapudaki cins tashihinin "Bahçeli Kargir Otel, Lokanta, Gazino, Ticaret Odası" olarak belirtilmesi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 07.11.1962 sayılı Gemlik 1/1000 ölçekli Kesin İmar Planında Gazino ve Otel Alanında kalması, Kıyı Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra Gemlik Belediyesi'nce yaptırılan Kısmi yapılaşma tespitlerine konu edilmemiş olması ve bu kanun kapsamında onaylanan 1993 yılı uygulama imar planlarında Gemlik ilçe merkezinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği kapsamında, kıyı kenar çizgisinin kara tarafında sahil şeridi aranmadığının anlaşılması üzerine söz konusu parselin bir kısmının Mescit, parselin doğusundaki bir kısım alanın ise yola kadar Genel Otopark Alanı olarak, planlanması ve yapılaşmaya ilişkin plan notu getirilmesi uygun bulunmuştur.
- Kayhan Mahallesi, 877 ada, 182 nolu taşınmazın ise imar hatları değiştirilmeden Park Alanı olarak ayrılmasına ilişkin plan değişikliği yapılması uygun bulunmuştur.

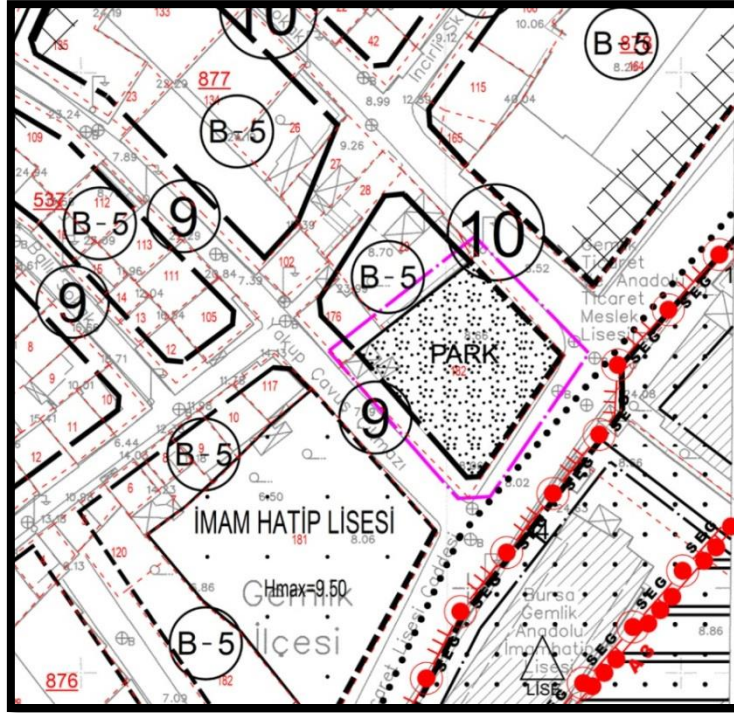
### Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Hamidiye Mahallesi, 112 ada, 1 nolu parselin bir kısmı Mescit ve Otopark Alanı, Kayhan Mahallesi, 877 ada, 182 nolu taşınmaz ise imar hatları değiştirilmeden Park Alanı olarak planlanmıştır.

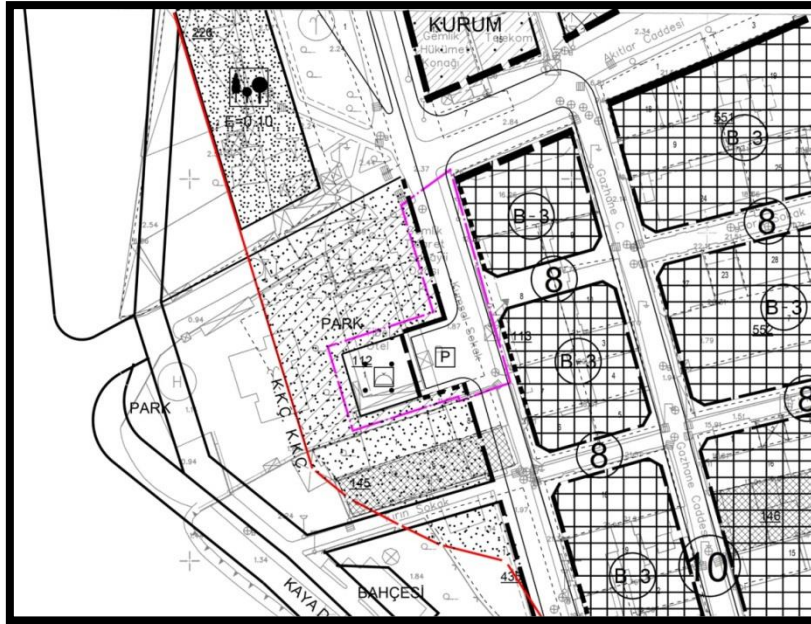
Plan tadilatı sonucunda plandaki 5 katlı konut ve ticaret alanı 667m<sup>2</sup> azaltılmış, park alanı 174m<sup>2</sup> artırılmış, bölgede 289m<sup>2</sup> Mescit ve 204m<sup>2</sup> Otopark Alanı ayrılmıştır. Plan nüfusunda ise yaklaşık 90 kişilik azalma söz konusudur.

### Alan Kullanım Tablosu:

<b>Kullanım</b>	<b>Mevcut Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Öneri Alan (m<sup>2</sup>)</b>
Konut+ Ticaret Alanı (B-5)	667	-
Mescit Alanı	-	289
Otopark Alanı	-	204
Park Alanı	493	667
<b>Toplam</b>	<b>1160</b>	<b>1160</b>



877 ada, 182 parselin 1/1000 ölçekli öneri plan durumu



112 ada, 1 nolu parsel 1/1000 ölçekli öneri plan durumu

Hazırlanan plan değişikliği Gemlik Belediyesi talebi üzerine hazırlandığından, Yeşil Alan ve sosyal donatı alanı miktarı artırıldığından, yoğunluk düşürücü nitelikte olduğundan, İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.