

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, H22A-03C-4C pafta, 369 ada, 9 nolu parselin bulunduğu alanını kapsamaktadır.

Konum:

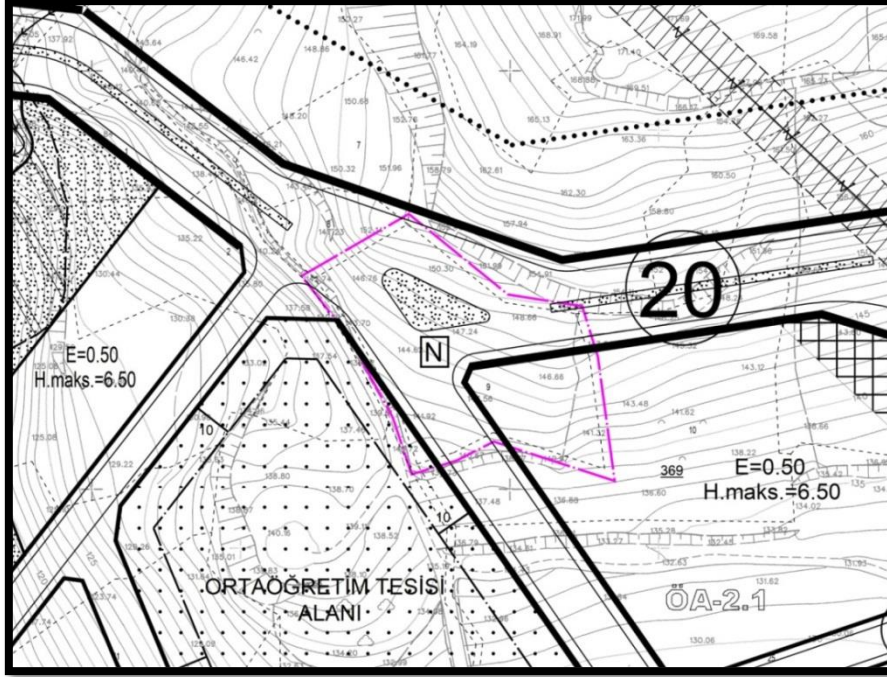


Söz konusu parsel, Gemlik yerleşim alanının kuzeybatısında, Kumla Caddesinin 300m. kuzeyinde yer almaktadır.

Parselin batısındaki Kumla Caddesi'ne 200m., sahile 450m, Gemlik Kent Meydanına 3,6km., Bursa- Yalova karayoluna 4,7km. mesafededir.

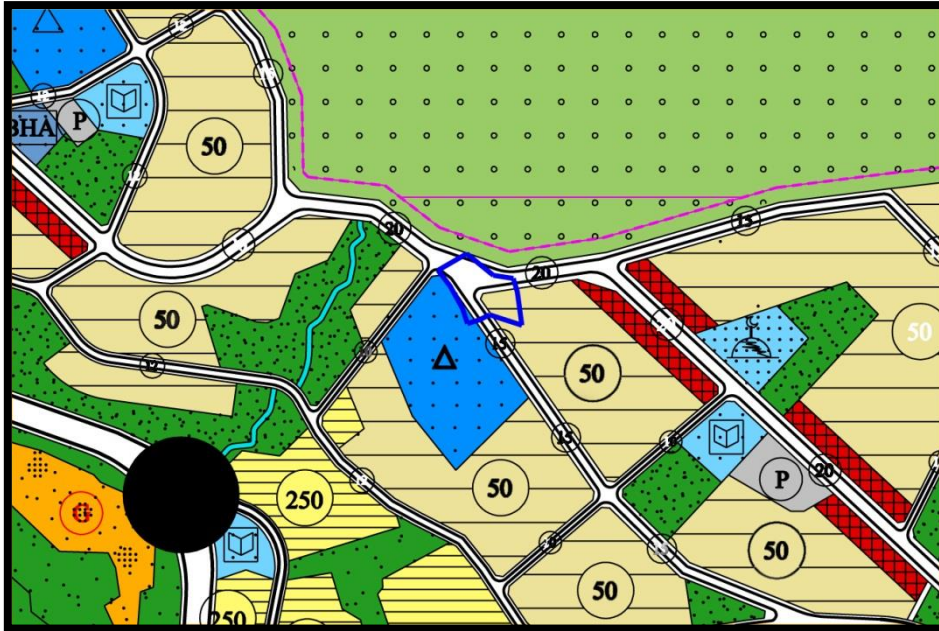
Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu parsel Gemlik (Bursa) Kuzey Gelişme Alanı 1/1000 ölçekli 1. Etap Uygulama İmar Planında Emsal:0,50, Hmax=6,50m. yapılaşma koşullarında Konut Alanında ve Yol Alanında kalmaktadır.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında brüt 50 kişi/ ha. Gelişme Konut Alanı, Yol ve Orta öğretim Tesis Alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Gemlik Belediyesi'nde söz konusu parselin içinde yer aldığı 1/1000 ölçekli Gemlik Kuzey Gelişme Alanı 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında İmar Yasası 18. Madde uygulaması çalışmaları devam etmektedir. Orhaniye Mahallesi, 369 ada, 9 nolu parselin tapu alanı 2261m² iken Kadastro Müdürlüğü'nce yapılan kontroller sonucunda söz konusu parselin tapu alanının 2091,69m² olduğu tespit edilmiş ve tapusunda düzeltme yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Tapu maliklerince Gemlik Sulh Hukuk Mahkemesine 2017/ 941 esas dosya nolu tapu düzeltme davası açılmıştır.

Tapu düzeltme davası sonucu olası bir mahkeme kararı ile yapılmakta olan imar uygulaması iptal olacağından, bu durumun önüne geçilmek üzere, taşınmazın imar uygulaması sonucu alacağı tahminen 1396 ada 4 parselde emsal inşaat alanı değiştirmemesi için emsalin Emsal:0,5422 olmasının gerektiğine dair imar uygulaması müellifinin teknik raporu bulunduğundan ve mülk sahiplerinin bu yapılacak işlem doğrultusunda, davadan feragat edeceklerine dair 03.11.2017 tarihli belge bulunduğundan konunun Gemlik Belediyesi'nde yapılan değerlendirme neticesinde plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile Gemlik (Bursa) Kuzey Gelişme Alanı 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarına aşağıdaki plan notu ilave edilmiştir.

Plan notu:

- Orhaniye Mahallesi, 369 ada, 9 nolu parselin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamasından sonra oluşacak *(tapu işlemleri sonucu değişmez ise; 1396 ada 4) imar parselinde Emsal (KAKS)=0,5422 üzerinden hesaplanacaktır.*

Yapılan plan notu değişikliği ilgili mahkeme kararı sonucuna göre geçerli olacaktır ve plandaki konut alanı miktarında değişiklik yapılmamıştır.

Hazırlanan plan değişikliği Gemlik Belediyesi talebi üzerine, imar uygulaması müellifinin teknik raporu doğrultusunda hazırlanmıştır. İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.