

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, H22A-09D-2B pafta, 186 ada, 5- 7 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Konum:

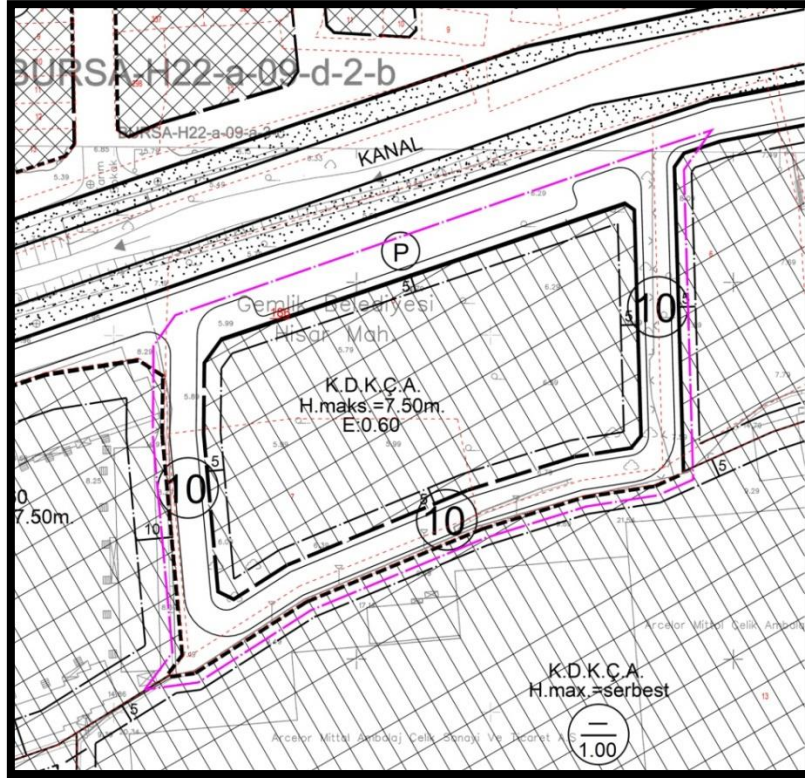


Söz konusu parsel, Gemlik yerleşim alanının güneydoğusunda, kanal ile karayolu arasında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları arasında kalmaktadır. parselin üzeri boştur.

Parsel güneyindeki Bursa- Yalova karayoluna 150m., güneybatısındaki Özdilek AVM'ye 140m., kuzeybatısındaki Gemlik kent meydanına 2km. uzaklıktadır.

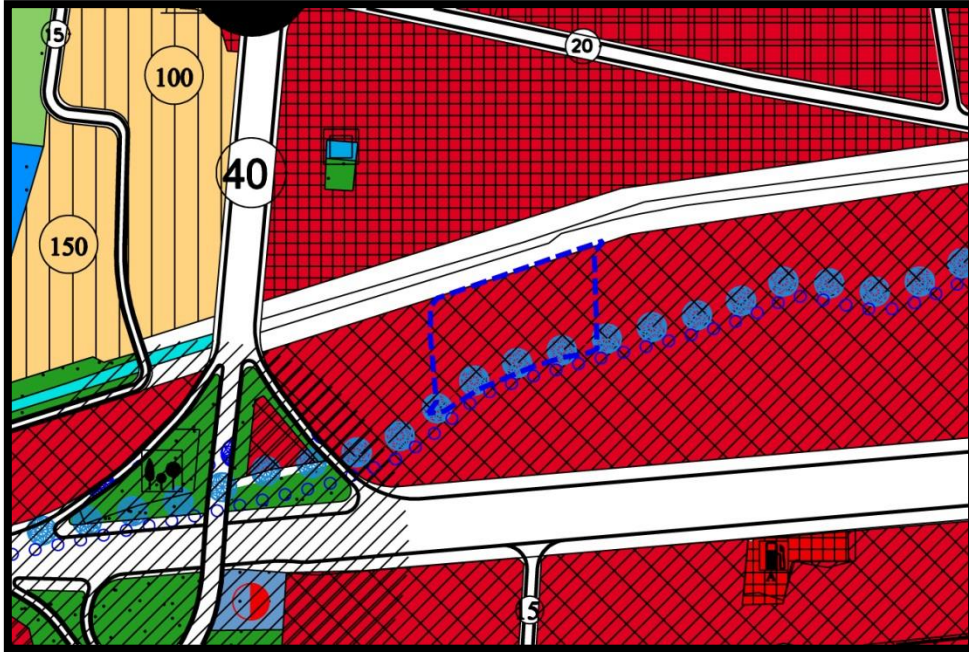
Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu parsel Umurbey (Bursa) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ile Yol Alanında kalmaktadır. Alandaki yapılaşma koşulları Hmax=7,50, E=0,60 'dır.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Yol Alanında kalmaktadır.



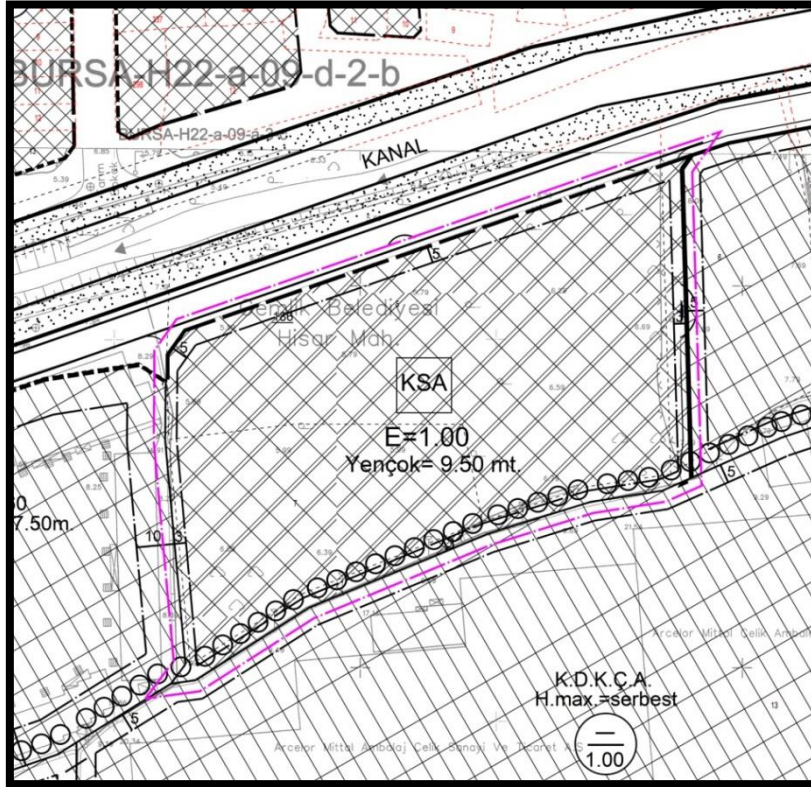
1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Gemlik Belediyesi'nce, Hisar Mahallesi, 5 ve 7 nolu parsellere ilişkin imar planı değişikliği yapılması talebi değerlendirilmiş ve söz konusu parselleri kapsayan imar adasının doğu-batı ve güneyindeki 10m.'lik yolun kaldırılması, yol alanının imar alanına ilave edilerek alanın "Küçük Sanayi Alanı" olarak plan değişikliği hazırlanması ve söz konusu alanın yerleşim alanındaki Küçük Sanayi Alanı ihtiyacının karşılanması amacıyla Gemlik Belediyesi'nce satın alınması uygun bulunmuştur.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 186 ada, 5 ve 7 nolu parselleri kapsayan alanı doğu- batı ve güney yönlerinde çevreleyen 10m.'lik imar yolu kaldırılarak yol alanları imar alanına ilave edilmiş, 5 nolu parselin doğusundaki imar hattı ise 6 nolu parselin mevcut plandaki imar hattı korunacak şekilde 10m. doğuya kaydırılmış, 5 nolu parselin kuzeyindeki otopark alanı kaldırılarak imar alanına ilave edilmiş ve düzenlenen imar alanı Küçük Sanayi Alanı olarak planlanmıştır.



1/1000 ölçekli öneri plan durumu

Planlanan Küçük Sanayi Alanına E=1,00 yapılaşma emsali, Yençok=9,50m. bina yüksekliği, komşu parsellerden 3m., yoldan 5m. inşaat çekme mesafesi verilmiştir.

Planlanan alan Gemlik yerleşim alanındaki Küçük Sanayi Alanı ihtiyacının karşılanması amacıyla Gemlik Belediyesince satın alınacaktır. Planlanan Küçük Sanayi Alanı 11354m²'dir.



Alan Kullanım Tablosu:

Kullanım	Mevcut Alan (m²)	Öneri Alan (m²)
<i>Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı</i>	7493	-
<i>Küçük Sanayi Alanı</i>	-	11354
<i>Yol Alanı</i>	3861	-
Toplam	11354	11354

Hazırlanan plan değişikliği Gemlik Belediyesi talebi üzerine hazırlanmıştır. İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.