

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Balıkpazarı Mahallesi, H22A09A4A pafta, 308 ada 4-5 parseller ve 304 ada 2 parseli kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan toplam alan 341.232 m² büyüklüğündedir.

Plan değişikliği hazırlanan 308 ada 4-5 parseller ve 304 ada 2 parsel konum olarak Gemlik sahil yolunun 50 m doğusunda, Bursa-Yalova Karayolunun 1.3 km kuzeyinde yer almaktadır.



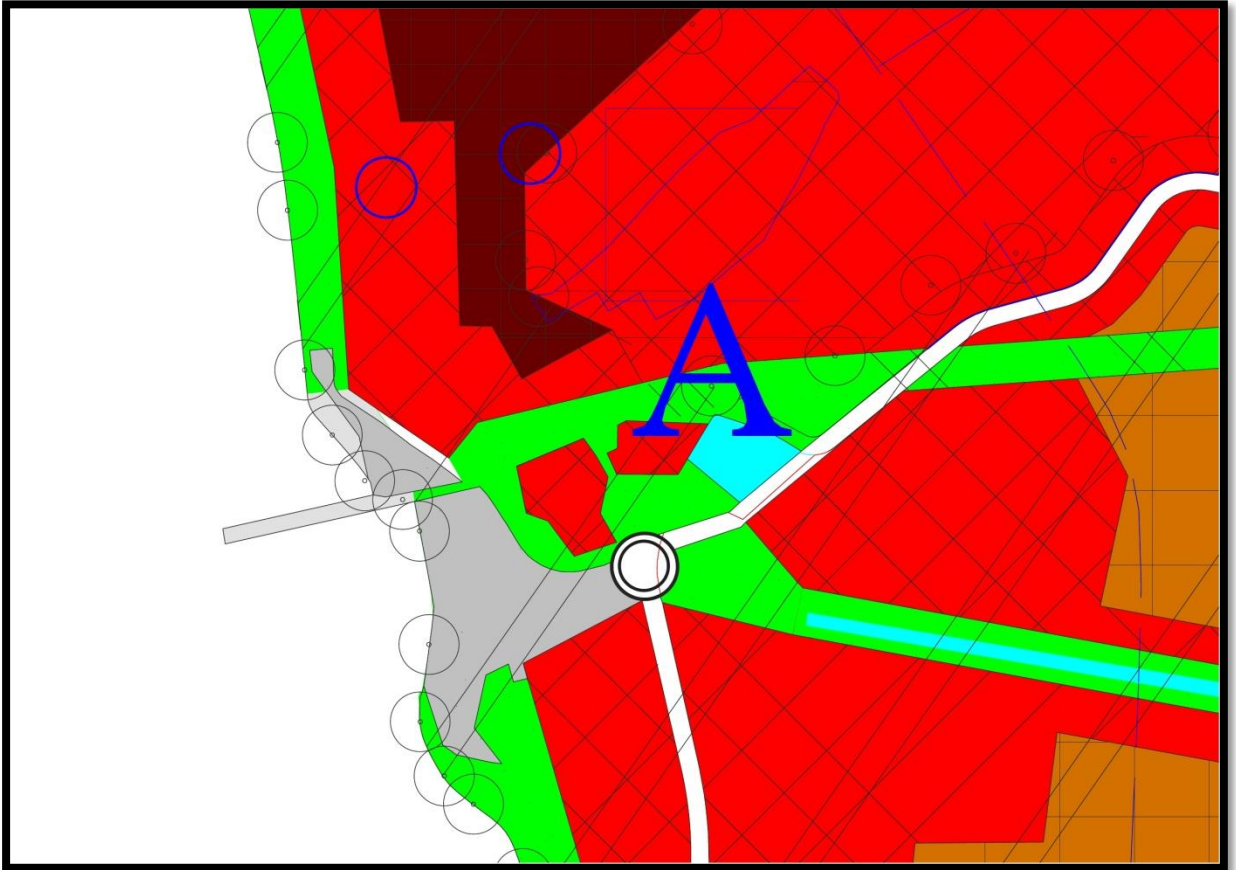
Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 15.07.2010 tarih 606 sayı ile onaylanan Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda kapsamında kalan, Balıkpazarı Mahallesi 308 ve 5 parsel hakkında çevre düzenleme projesi kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.06.2018 tarih 7965 sayılı kararı doğrultusunda plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

İlgi başvuru ile, Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.03.2017 tarih 7639 sayılı kararında 308 ada 5 parseldeki tescilin kaldırılması talebinin çevre düzenleme projesi kapsamında değerlendirilmesine karar verildiğinden 2.5.2018 tarih 153 sayılı Gemlik Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kabul edilmiş olup, değerlendirilmek üzere Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Konu hakkında, Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.06.2018 tarih 7965 sayılı kararında, 308 ada 5 parseldeki tescilli binanın, Belediye mülkiyetindeki 304 ada 2 parselde değerlendirilmesi önerilmektedir.

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

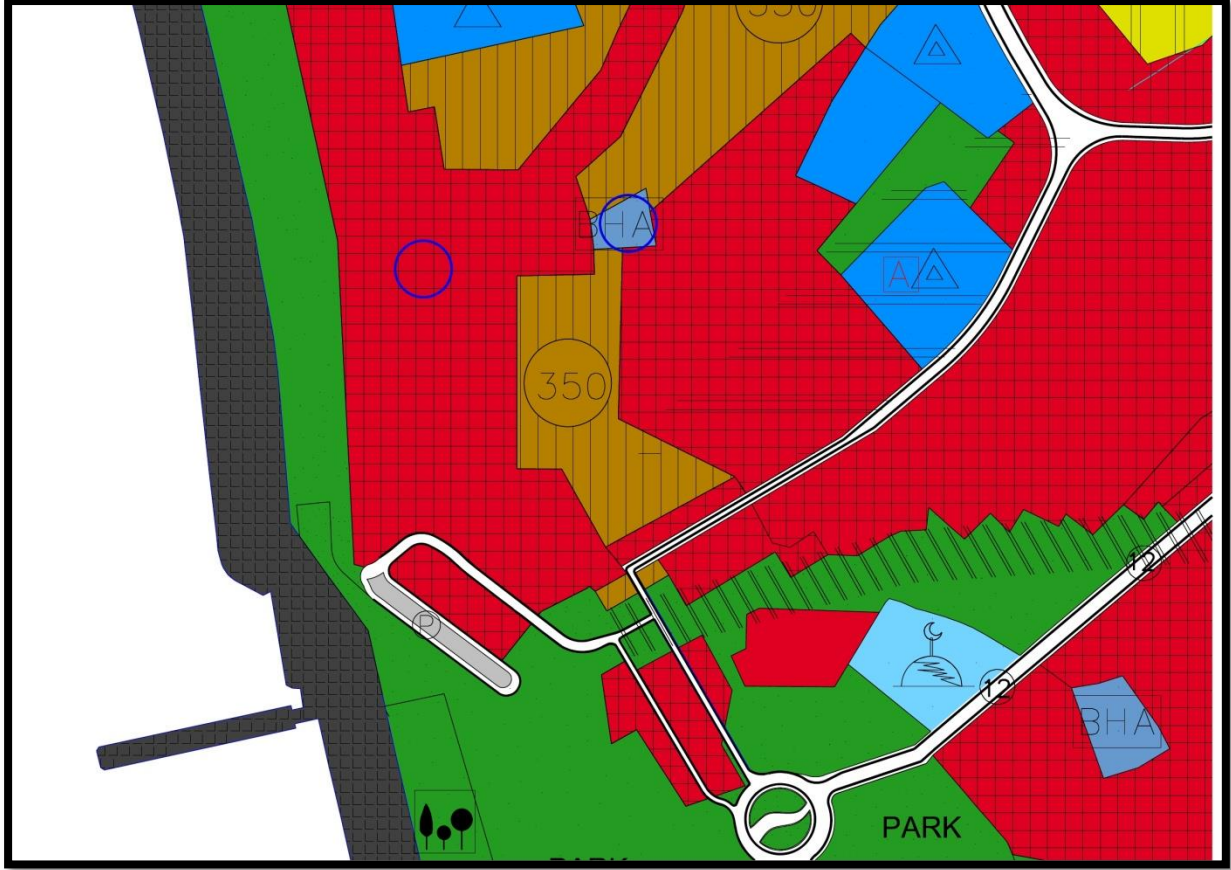
Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

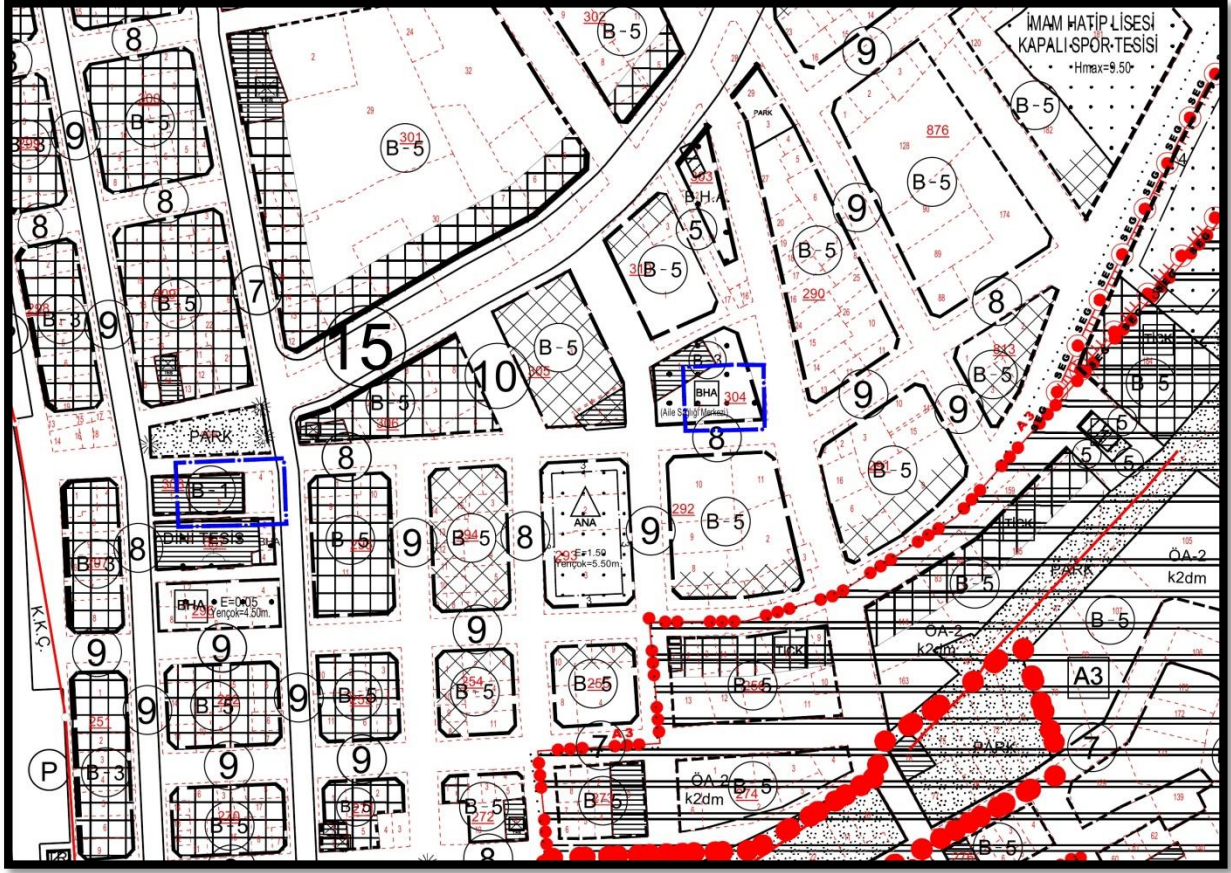
Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında İlköğretim Tesisleri Alanı Tali İş Merkezileri Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 15.07.2010 tarih 606 sayı onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Balıkpazarı Mahallesi 308 ada 4-5 parseller Nizam 1 Kat Ticaret Alanında kalmaktadır. Ayrıca söz konusu taşınmaz tescilli yapıdır.

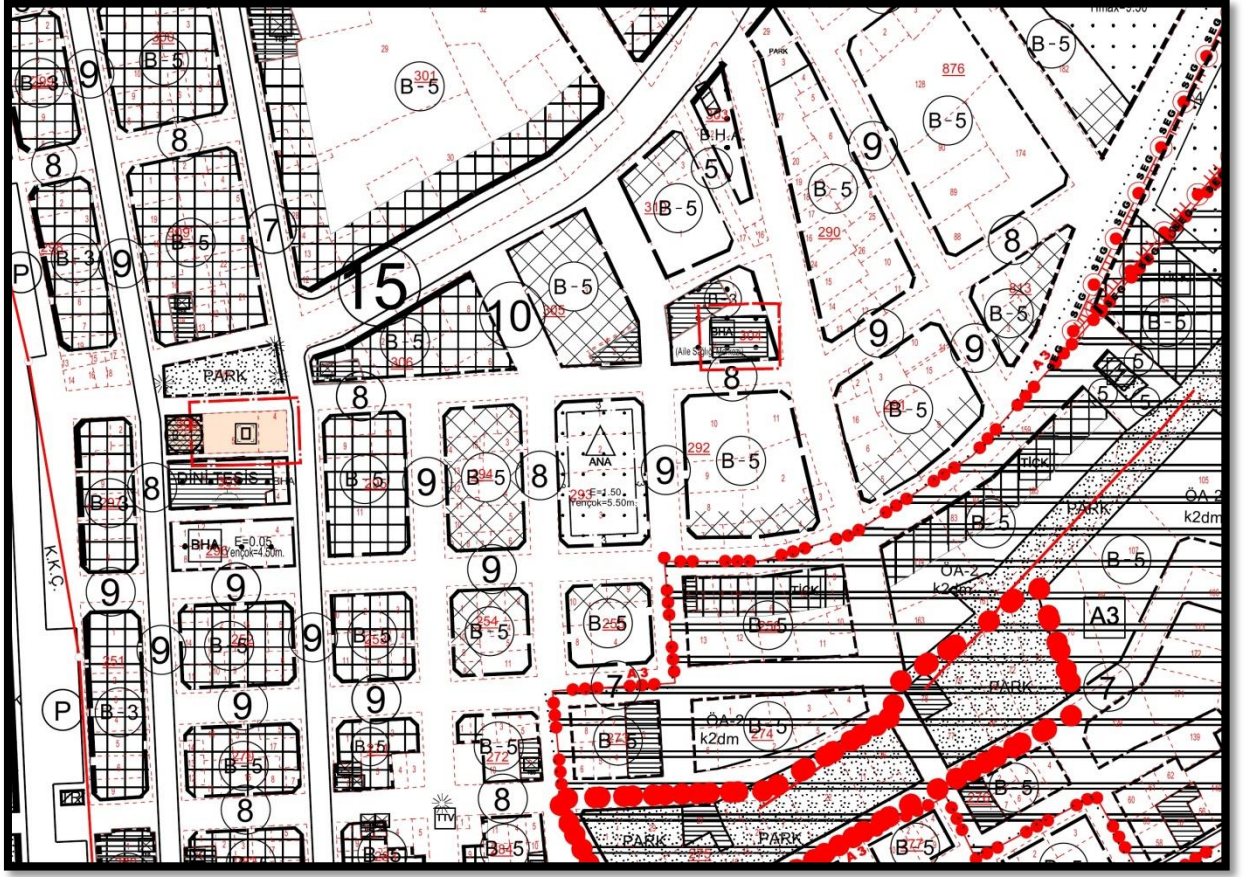


Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama:

Yapılan incelemede, Balıkpazarı Mahallesi 308 ada 4, 5 parsel ve 304 ada 2 parsel e yönelik olarak;

- 308 ada 4 ve 5 parsel nolu taşınmazların Meydan olarak belirlenmesi,
- 304 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerine 308 ada 4 parseldeki tescil taramasının işlenmesine,
- “308 ada 4 parseldeki tescilli taşınmaz 304 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde yapılacak olup, planlanan alandaki her türlü uygulama Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nca aynen uygun görülmesi halinde uygulanacaktır.” plan hükmünün eklenmesine karar verilmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan tadilatı öncesi ve sonrasındaki kullanım alanlarına ilişkin alan dağılımı tablosu aşağıda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONLARI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
MEYDAN	0	0.00%	206.182	60.42%
TESCİLLİ PARSEL	135.05	39.58%	135.05	39.58%
KONUT ALANI	135.05	39.58%	0	0.00%
BHA	135.05	39.58%	135.05	39.58%
YOL	71.132	20.85%	0	0.00%
TOPLAM	341.232	100.00%	341.232	100.00%