

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Eşref Dinçer Mahallesi, H22-A-09-B-4-A pafta, 1089 ada 3-9-10-11 nolu parseller, 1094 ada 3-4-12 parseller ile 1095 ada 1-2 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Konum:



Söz konusu parseller Gemlik yerleşim alanının kuzeydoğu sınırına yakın bölgede kalmaktadır. Parselleri kapsayan alan Gemlik kent merkezine 2km Bursa-Yalova yoluna 1.7km sahile 2km mesafededir.

Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu parseller 1/1000 ölçekli Gemlik Uygulama İmar Planında (B-3) yapı nizamında konut alanında kalmaktadır.

Parselleri kapsayan bölgede onaylı imar planına göre imar uygulaması yapılarak parseller arsa vasfına dönüştürülmüştür.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

Mülkiyet Durumu:

Plan değişikliği yapılan parseller özel mülkiyete aittir. Söz konusu parsellerdeki yapılar, hisseli parselasyona göre gerçekleşmiştir. Mevcut imar planına göre yapılan imar uygulaması ile hisseler bölünmüş ancak anlaşmazlık nedeni ile tapular alınmamıştır.

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Söz konusu parsel malikleri, mevcut imar planına göre yapılmış olan imar uygulaması neticesinde binalarının bir kısmının 7m'lik imar yolunda kalmış olması, ancak teknik alt yapıların fiili yola göre geçirilmiş bulunması, fiilen açılmış olan yolun ise parsellerine katılması nedeniyle mağdur olduklarını bildirmiş ve mevcut binaları ile fiilen açılmış olan yolların korunması, yapılmış olan imar uygulamasının da fiili duruma göre düzeltilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmasını talep etmişlerdir.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; 1094 ada 1-2-3 nolu parseller arasındaki fiilen açılmış olan yol mevcut duruma göre geçirilmiş, parsellerin kuzeyindeki imar yolu kaldırılmış, yol alanının bir kısmı konut alanına ilave edilmiş, 1089 ada 9-10 ve 11 nolu parsellerin cephe hatları mevcut fiili yola göre geçirilmiş, bu yolun batıya kaydırılması neticesinde rekreasyon alanının batısındaki yol alanı rekreasyon alanına ilave edilmiş, 1095 ada 1-2 nolu parsellerin imar hatları fiilen açılmış olan yol ve mevcut kullanım ve tapu alanları dikkate alınarak planlanmıştır.

Yapılan planlama neticesinde; alandaki konut alanı miktarında 12m² azalma, rekreasyon alanında 6m² artış, yol alanında ise 6m² artış yapılmıştır.

Planlanan alandaki hisse durumlarındaki anlaşmazlıklar da imar planı değişikliğinin onaylanmasından sonra imar uygulamasında yapılacak düzenlemeler ile çözümlenecektir.

Alan Kullanım Dağılımı:

Kullanım	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Konut	846	834
Rekreasyon Alanı	154	160
Yol	755	761
Toplam	1755	1755



1/1000 ölçekli öneri plan durumu

Hazırlanan plan değişikliği mevcut binalar ile teknik altyapı geçen fiili yolun korunması ve hisse dağılımındaki anlaşmazlıkların çözülmesi amacıyla hazırlandığından yoğunluk artırıcı, sosyal donatı alanlarını azaltıcı nitelik taşımadığından İmar mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.