

## **PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:**

### **Kapsam:**

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Balıkpazarı Mahallesi, H22A09A4A pafta, 530 ada 1-10 parseller ve 304 ada 1-2 parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan toplam alan 790 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

### **Mevcut Durum ve Gerekçe:**

Plan değişikliğine konu parseller Balıkpazarı Mahallesi sınırları içerisinde Yediselviler Sokak'ta yer almaktadırlar. Konum olarak Mustafa Kemal Atatürk Kordonunun ortalama 1/0 metre doğusundadırlar. Plan değişikliğine konu alanın yakın çevresinde yapılaşmalar tamamlanmıştır.

Plan değişikliğine konu parseller;

- 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı'nda; 530 ada 1 ve 10 parseller 350 kişi/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı, 304 ada 1-2 parseller 350 kişi/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı ve Tali İş Merkezleri Alanı olarak planlıdır.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; 530 ada 1 ve 10 nolu parseller Bitişik Nizam 5 kat Konut Alanı, 304 ada 1-2 parseller Bitişik Nizam 5 kat Konut Alanı olarak planlıdır.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 15.07.2010 gün ve 606 sayı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının kapsamında kalan; Balıkpazarı Mahallesi 530 ada 1 ve 10 parsel ile 304 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazların sağlık hizmeti taleplerinde kullanılmak üzere Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmesine ve Yeni Mahalle 971 ada 3 parsel nolu taşınmazın Belediye Hizmet Alanından çıkartılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması konusunun değerlendirilmesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 29.04.2016 tarih ve 2901 sayılı yazısı ile talep edilmiştir.

İlgi başvuru ile Balıkpazarı Mahallesi 530 ada 1 ve 10 parsel ile 304 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazların sağlık hizmeti taleplerinde kullanılmak üzere Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

## Planlama:

Hazırlanan plan değişikliği ile Balıkpazarı Mahallesi 530 ada 1 ve 10 parseller ile 304 ada 1 ve 2 parsel nolu parsellerin müzeler bölgesinde bulunması nedeniyle kültür turizmi adına oluşacak ihtiyaçlar doğrultusunda söz konusu bölgede Belediye Hizmet Alanı ihtiyacının bulunması ve 530 ada 1-10 parseller ile 304 ada 1 ve 2 parsel nolu parsellerde, mevcutta kamu kurumlarının bulunması sebebi ile, 530 ada 1 ve 10 parseller ile 304 ada 1 ve 2 parsel nolu parseller Bitişik Nizam 3 kat (B-3) Belediye Hizmet Alanı (~~İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez~~) olarak düzenlenmiştir.

(Aile Sağlığı Merkezi)  
Plan tadilatı öncesi ve sonrasındaki kullanım alanlarına ilişkin alan dağılımı tablosu aşağıda yer almaktadır (alan kullanımı tablosu 03.06.2016-122 sayılı meclis kararı ile onaylanan 971 ada 3 parseldeki plan değişikliğinin alan kullanımı tablosu ile birlikte değerlendirilmiştir).

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN			ÖNERİ PLAN		
	ALAN (M2)	ORAN (%)	NÜFUS (Kişi)	ALAN (M2)	ORAN (%)	NÜFUS (Kişi)
KONUT ALANI (B-5)	684,42	37,27%	86	0,00	0,00%	
KONUT ALANI (E=1,50)	0,00	0,00%		1.046,43	56,99%	52
BHA	1.046,43	56,99%		789,89	43,01%	
YOL ALANI	105,47	5,74%		0,00	0,00%	
TOPLAM	1.836,32	100,00%	86	1.836,32	100,00%	52

### PLAN NOTU.

-2863 sayılı Yasa kapsamında değerlendirilmek üzere BKVKBK'na ibtilmesme ve BKVKBK tarafından uygun bulunması halinde uygulanır.

