

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 1293 ada 8 ve 10 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Konum:

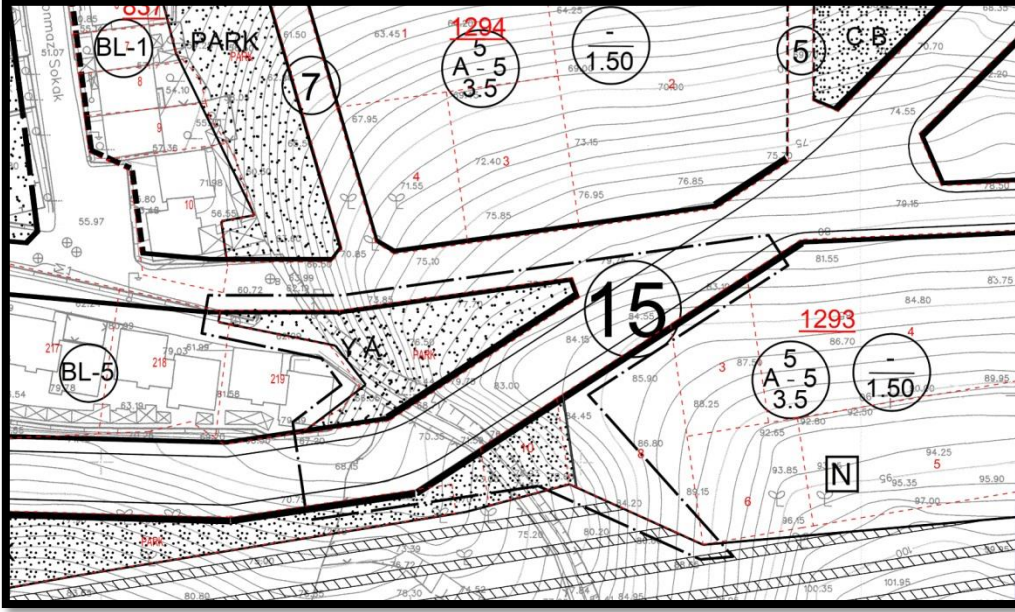


Söz konusu alan, Gemlik yerleşim alanının güneyinde, Bursa-Yalova Karayolu ile Bursa-İstanbul Otoyolu arasındaki konut alanlarında ve otoyoluna bitişik konumda yer almaktadır.

Plan değişikliği yapılan alan kuzeyindeki Bursa-Yalova Karayolu'na 300m Gemlik Kent Meydanına 1.5km kuzey doğusundaki Gemlik Otobüs Terminal Alanı'na 1km mesafededir.

Mevcut Plan Durumu:

1/1000 ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında söz konusu parsellerden 10 nolu parsel park alanında, 8 nolu parsel ise ayrıık nizam 5 kat (A-5) konut alanı ve park alanında kalmaktadır.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında brüt 250 kişi/ha yoğunlukta gelişme konut alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

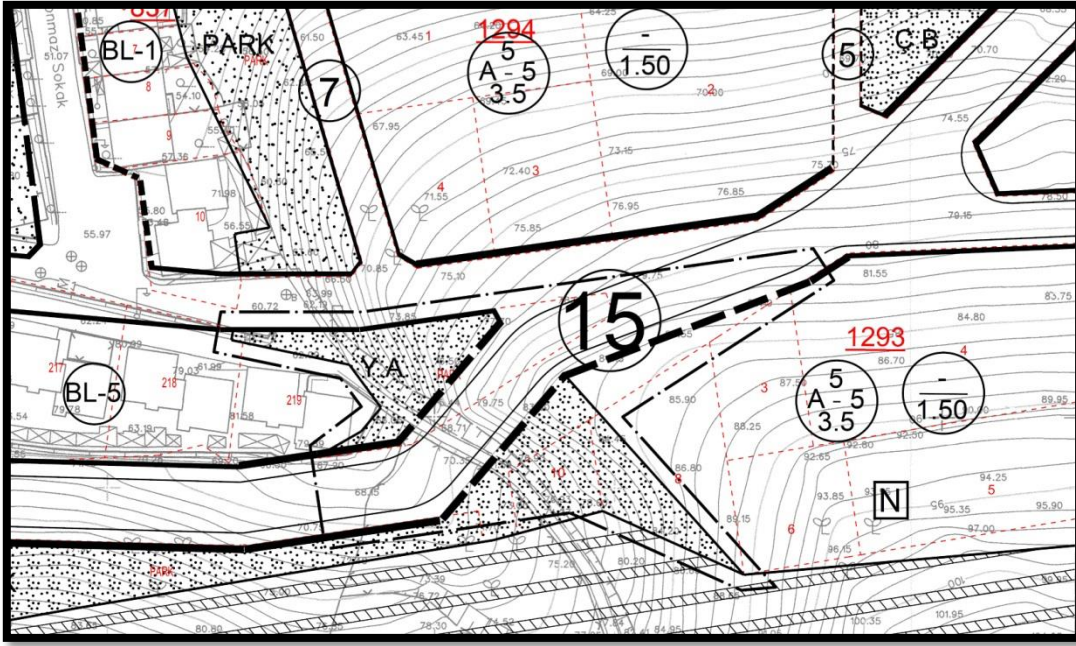
Plan Değişikliği Gerekçesi:

Karayolları Genel Müdürlüğü, Kamu Özel Ortaklığı Bölge Müdürlüğü 09.06.2017 tarih, E.184420 sayılı yazısı ile Hisar Mahallesi, 8 ve 10 nolu parsellere ilişkin kamulaştırma sınırının mevcut 1/1000 ölçekli imar planına işlenmesini ve bu parselleri kapsayan kısımda plan değişikliği yapılmasını talep etmiştir.

Gemlik Belediyesi'nde yapılan değerlendirmede; Hisar Mahallesi 1293 ada, 8 ve 10 nolu parsellerdeki kamulaştırma sınırına uygun şekilde plan değişikliği yapılması uygun bulunmuştur.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile söz konusu parsellerdeki kamulaştırma sınırı Karayolları Genel Müdürlüğü, Kamu Özel Ortaklığı Bölge Müdürlüğü'nün 09.06.2017 tarih, E.184420 sayılı yazısında belirtildiği şekilde geçirilmiş ve konut alanındaki mağduriyetin giderilmesi amacıyla parselin kuzeyinden geçen 15m'lik taşıt yolu kuzeydeki park alanına doğru kaydırılmış, bu kısımdaki park alanlarında düzenleme yapılmıştır.



1/1000 ölçekli öneri plan durumu

Yapılan plan değişikliğinde konut alanında 3m², yol alanında 124m² azalma, park alanında ise 124m² artış yapılmıştır.

Alan Kullanım Tablosu:

Kullanım	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)
Konut Alanı	273	270
Park Alanı	940	1064
Yol Alanı	1233	1109
Toplam	2443	2443

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

Bilgilerinize arz ederim.