



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, YENİ MAHALLE 1421-1422 ADALAR GÜNEYİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-17457,4

<p>Nilüfer TAŞAN Şehir ve Bölge Plancısı Dip. No: 23709 Oda Sicil No: 1841</p> <p>TUER PLANLAMA MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT TAHHÜT SAN TİC LTD ŞTİ Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81 Çekirge V.D. 735 017 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer /BURSA Mersis No: 0715017731701012</p>	<p>TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ</p>
<p>Mahir ÖZGÜR Katip Üye</p>	<p>Sedat ÖZER Katip Üye</p>
<p>Gemlik Belediye Meclisi'nin 09/12/2019 tarih ve 272 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>23/07/2019</u> tarih ve <u>998</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Yeni Mahalle, H22A09A1D pafta, 1421-1422 adaların güneyini kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan toplam alan 3931,29 m² büyüklüğündedir.

Plan değişikliği hazırlanan 1421-1422 adaların güneyi konum olarak Cumhuriyet caddesinin 12 m kuzeyinde, Bursa-Yalova Karayolunun yaklaşık 2 km kuzeyinde yer almaktadır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafi

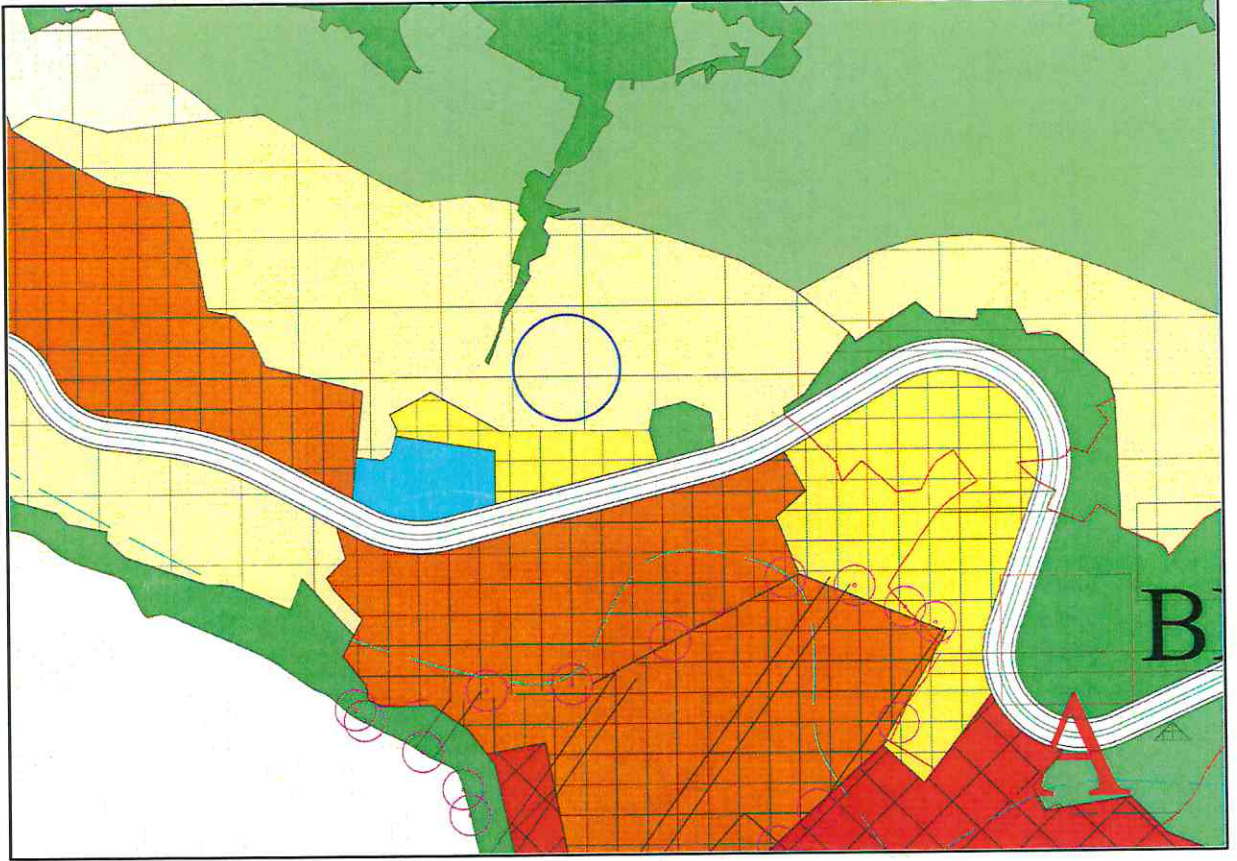
Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 19.12.2013 tarih 1351 sayılı onaylı Kuzey Gelişme Alanı 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalan; Yeni Mahalle 1421 ve 1422 adaların güneyinde plan değişikliği yapılması Fen İşleri Müdürlüğü'nün 13.03.2019 tarih 581 sayılı yazısı ile talep edilmektedir.

İlgili başvuru ile Yeni Mahalle 1421 ve 1422 adaların güneyindeki mevcut asfalt yola göre ve bölgede yapılmış İmar Kanunu 18. Madde uygulamasına göre, Konut Alanlarının

dengelenerek, yapılaşma koşulları değiştirilmeden plan değişikliği yapılması önerilmektedir.

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır.

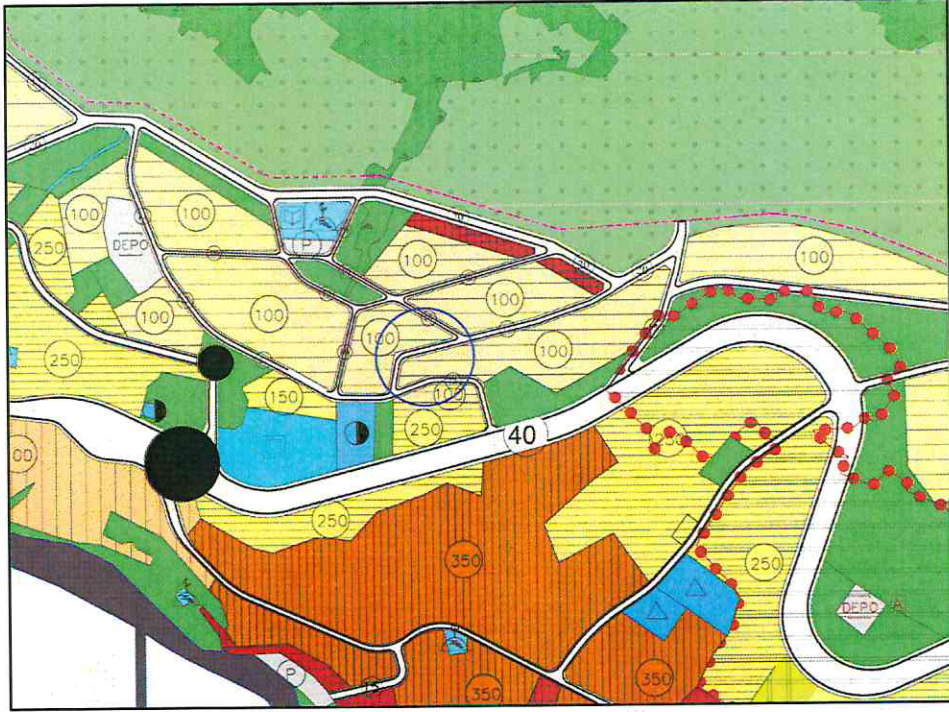


Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 100 kişi/ hektar Gelişme Konut Alanında kalmaktadır.

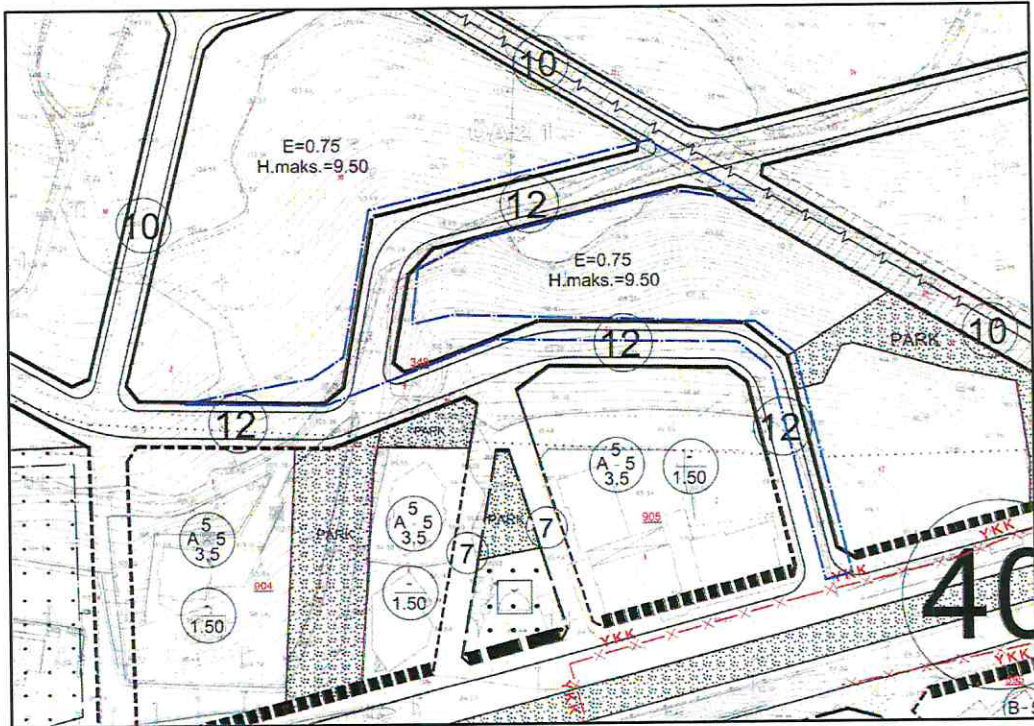
[Handwritten signature]



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 19.12.2013 tarih 1351 sayılı onaylı Kuzey Gelişme Alanı 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Yeni mahalle 1421-1422 adalar güneyi Emsal:0,75 Hmaks:9,50 yapılaşma koşullarında Konut Alanında kalmaktadır.

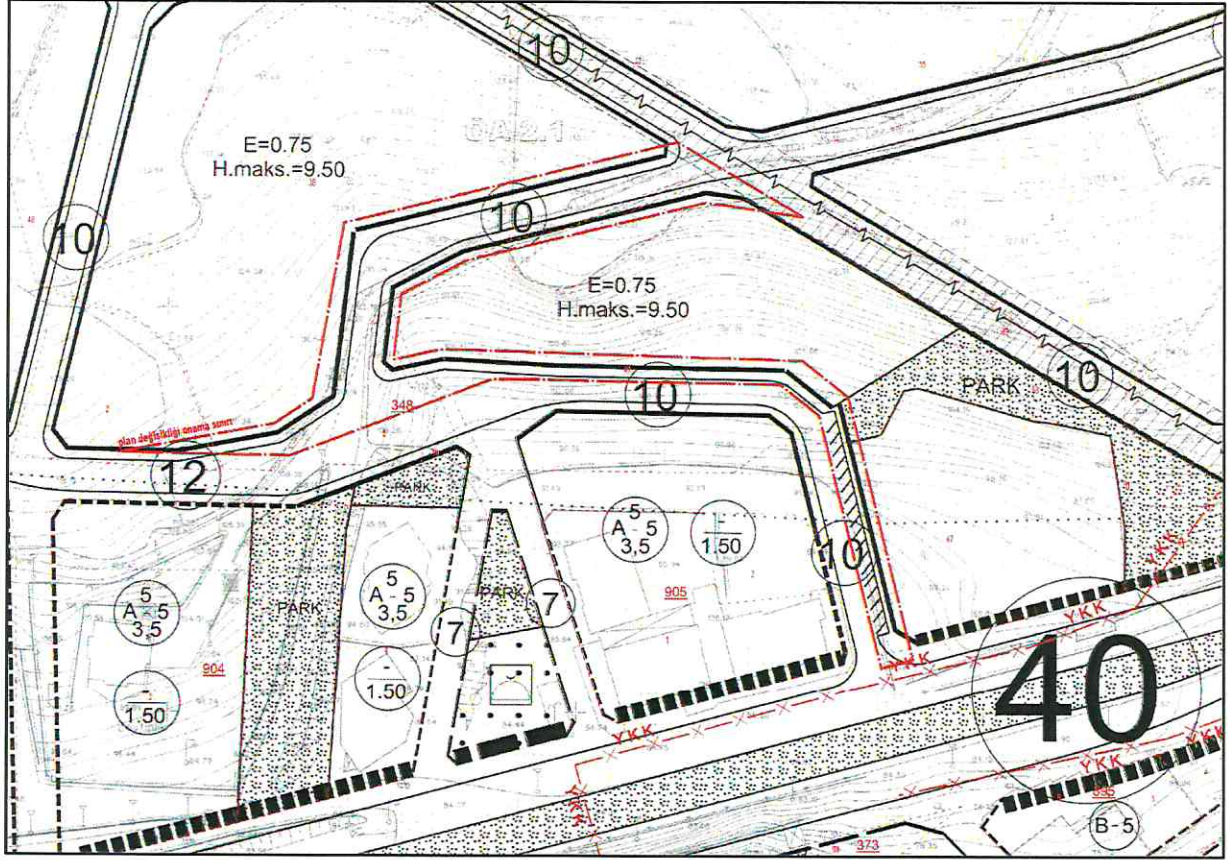


Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Planlama:

Yapılan incelemelerde, Yeni Mahalle 1421 ve 1422 adaların güneyindeki imar yollarının değiştirilmesine yönelik ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı hazırlanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
KONUT ALANI	1,301.14	33.10%	1,301.27	33.10%
PARK ALANI	31.11	0.79%	31.11	0.79%
PLANSIZ ALAN	148.73	3.78%	148.73	3.78%
YOL	2,450.31	62.33%	2,450.18	62.33%
TOPLAM ALAN	3,931.29	100.00%	3,931.29	100.00%