



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

GEMLİK (BURSA), HAMİDİYE MAHALLESİ, H22A09A3D PAFTA 442 ADA 6, 7 VE 25 PARSELLER; 756 ADA 25, 41, 133, 138, 141, 235 VE 426 PARSELLER; 784 ADA 3 PARSEL; 603 ADA TAMAMI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-16529233

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PRC
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. ve TİC. L. T.
23 Nisan Mh. 255. Sk. 145/16 Niğde B. B.
Nilüfer V.D. - 7290844512 Tic. Sic. No 99622
Mersis No:0729 0844 3120 0001

LUAY KOÇAR ÖZGENEK
A.Ş. Şehir Plancısı
Tic. No: MGSÜ 10385
Tic. Sicil No: 1840

Mahir DAĞ
Kâtip Üye

Sedat ÖZER
Kâtip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin 21/05/2021
tarih ve 79 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21/02/2023 tarih ve 266 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

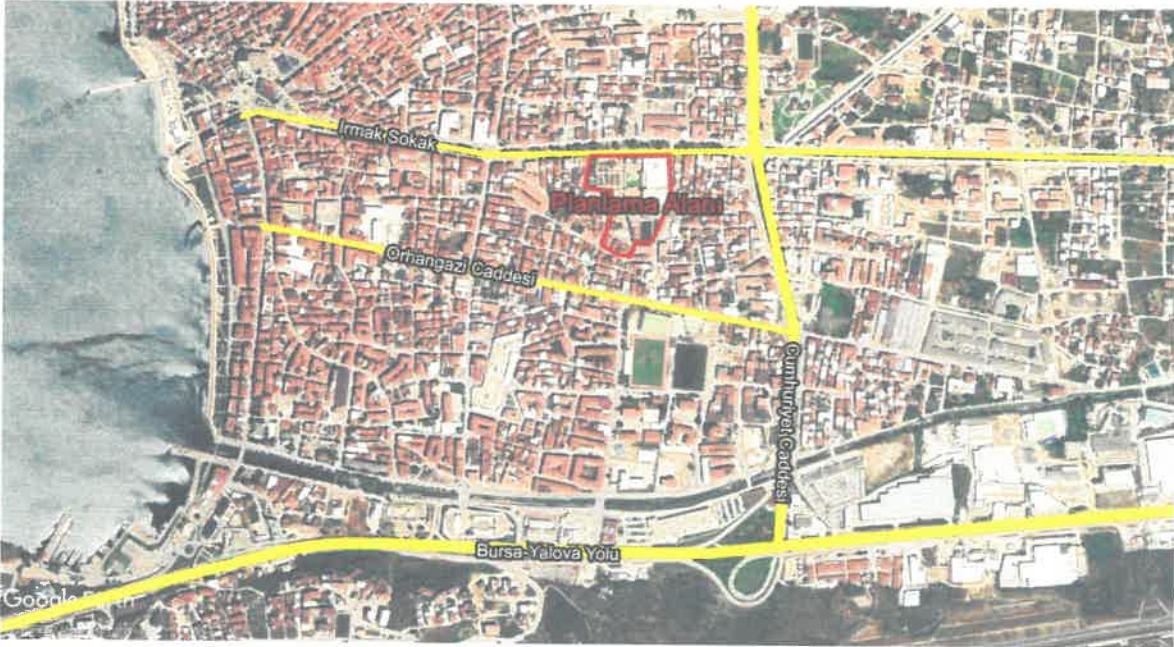
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, H22-A-09-A-3-D pafta, 442 ada 6, 7, ve 25 parseller; 756 ada 25, 41, 133, 138, 141, 235 ve 426 parseller; 784 ada 3 parsel; 603 ada tamamı 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, yürürlükteki planda bulunan Belediye Hizmet Alanının solundaki 15 m'lik yolun yol hiyerarşisinde bakıldığında ihtiyaç görülmemesi sebebiyle kaldırılması amaçlanmıştır. Yolun kaldırılması sonucu plan değişikliği yapılan alan 10.964,359 m² büyüklüğündedir.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölge, Gemlik ilçe merkezde, Irmak sokak ve kanal hattının güneyinde yer almaktadır.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Plan değişikliğine konu alanda arazi kullanım durumuna bakıldığında; Gemlik

Belediyesi, Gemlik Sosyal Yaşam Merkezi Olimpik Yüzme Havuzu, Park Alanı ve Gemlik Ticaret ve Sanayi Odası bulunmaktadır.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafı-1



Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafı-2



Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafi-3



Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafi-4



Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafı-4

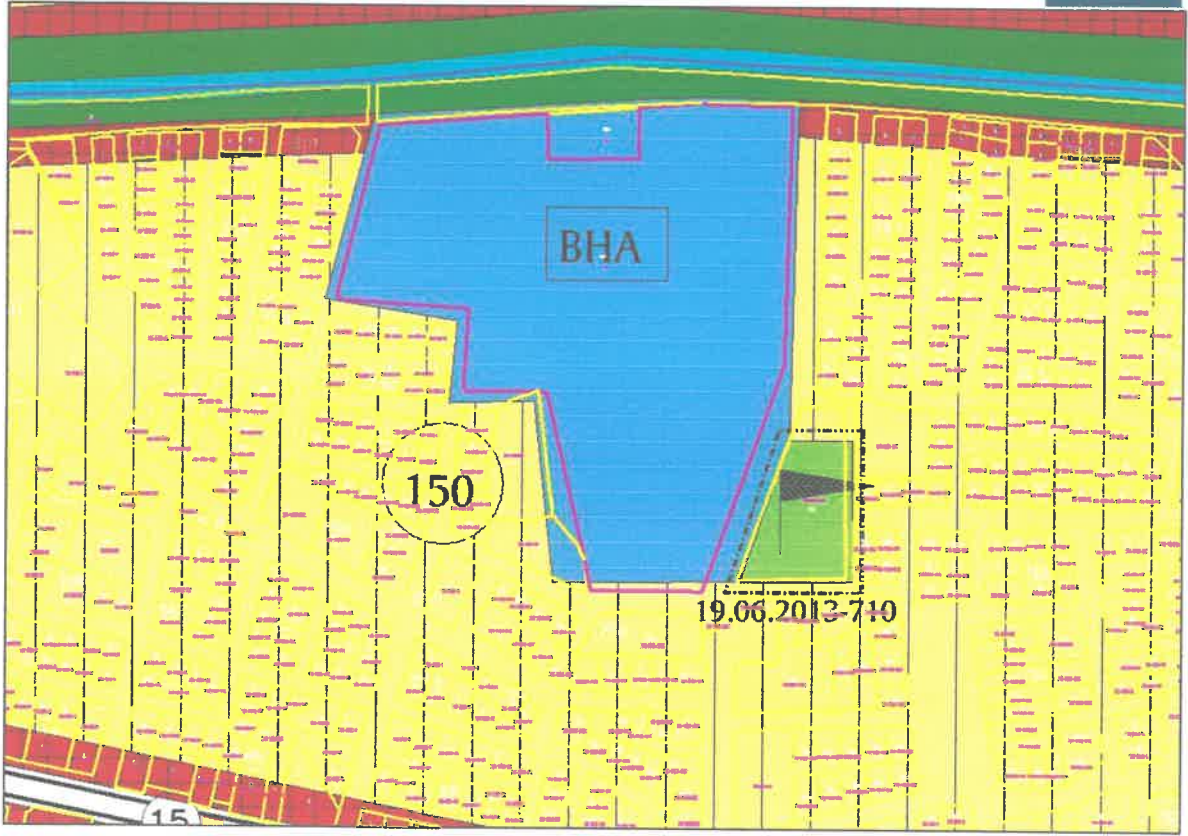
Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Plan değişikliğine konu 756 adadaki 426 parselin mülkiyeti Gemlik Belediyesi'ne, diğer parsellerin mülkiyeti ise özel mülkiyete aittir.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

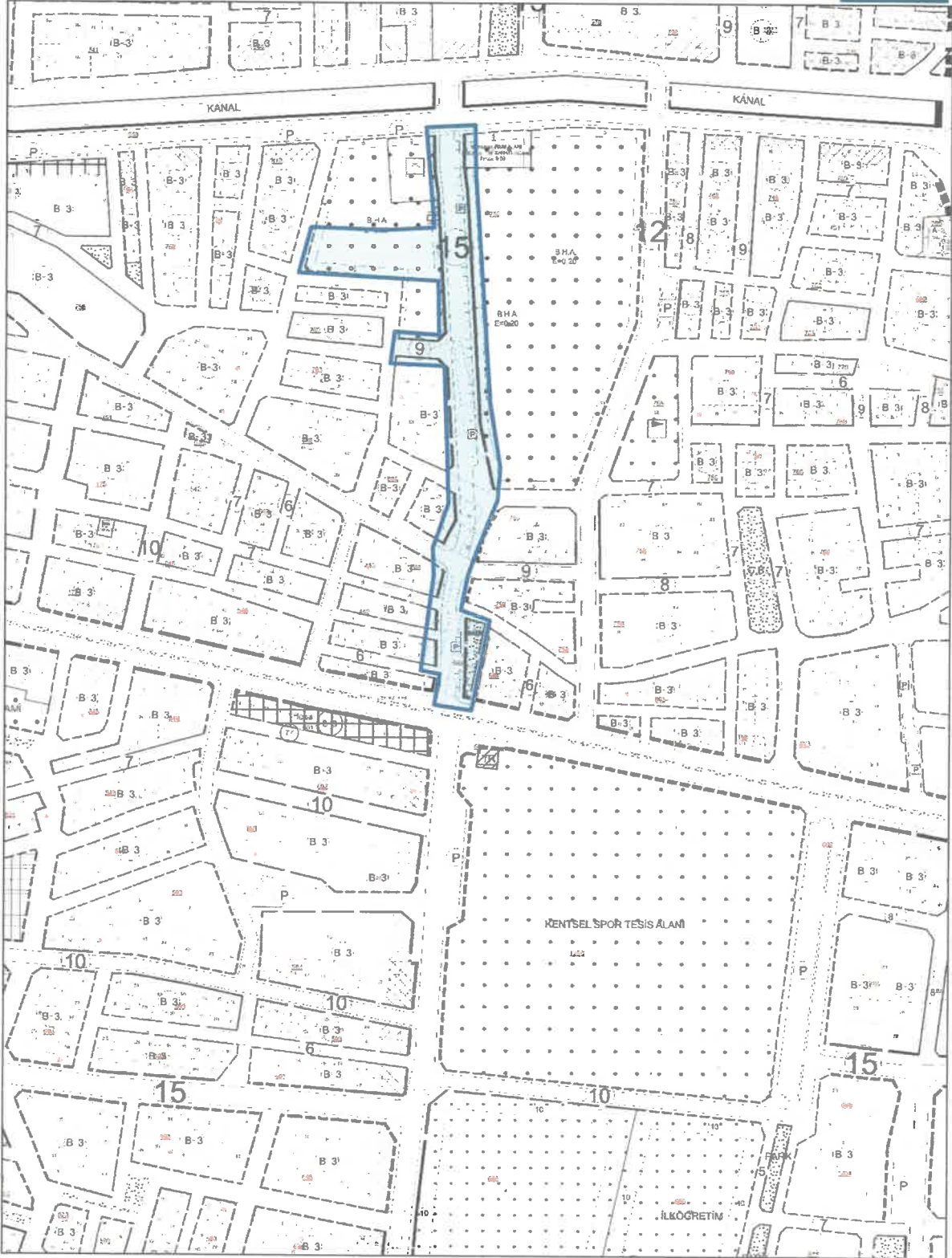
Plan değişikliğine konu taşınmazlardan 756 ada 426 parsel Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı olarak, diğer parseller ise 150 kişi/hektar yoğunluğundaki Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu alan 726 adanın tamamı 606 sayılı 15.07.2010 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla ve 182-183 sayılı 02.06.2010 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Planda 426 parsel Belediye Hizmet Alanı, 603 adanın tamamı park alanı ve diğer parselleri ise Konut Alanı olarak planlanmıştır. Belirtilen konut alanlarında yapılaşma koşulları bitişik nizam Kat:3 şeklindedir.

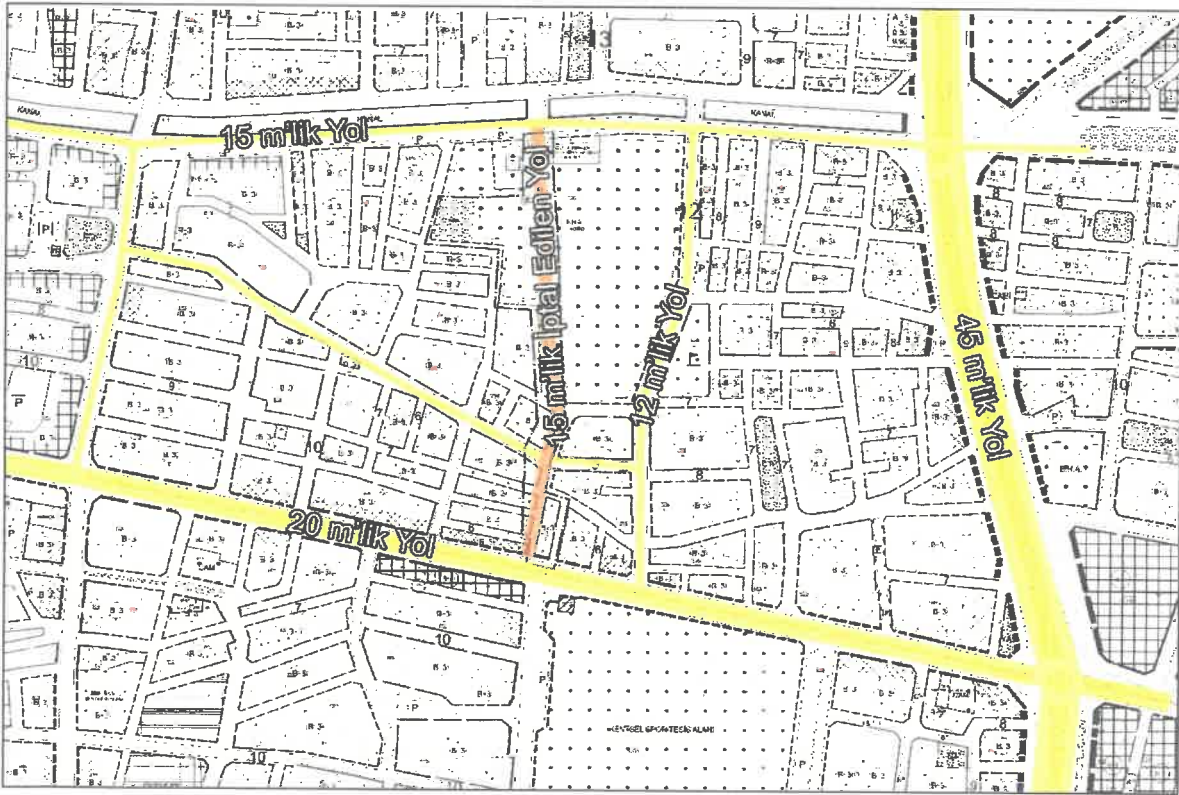


Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Uygulama İmar Planı Değişikliği:

Mevcut durumda söz konusu alanda Belediye Hizmet Alanı, Konut Alanı ve Park Alanı yer almaktadır.

Hazırlanan plan değişikliği kapsamında yürürlükteki plan incelenmiş, yol hiyerarşisine bakıldığında planlama alanında mevcuttaki 12 m genişliğindeki yolun kuzey-güney doğrultusundaki bağlantıyı sağladığı ve 15 m genişliğindeki taşıt yoluna ihtiyaç olmadığı belirlenmiştir. Bu doğrultuda düzenleme yapılarak 15 m'lik yol aksı kaldırılmıştır. Kaldırılan yol alanı 726 ada 426 parselde Belediye Hizmet Alanı olarak, 25, 41, 133, 138,141 ve 235 parseller ise Bitişik Nizam 3 Katlı konut alanı olarak belirlenmiştir. Ayrıca 603 adanın tamamında bulunan park alanı kaldırılmış ve yerine Bitişik Nizam 3 Katlı Konut Alanı olarak planlanmıştır. 603 ada 24 parselin Orhangazi Caddesi'ne bakan cephesinde zemin katta ticaret fonksiyonu olarak belirlenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Yol Şeması

Eksilen yol ve park alanı ile ilave edilen konut alanının getirdiği kamusal alan ihtiyacını karşılamak için 3194 sayılı İmar Kanunu bağlamında Mekânsal Planlar

Yapım Yönetmeliği Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Standartlarına göre gerekli büyüklükler hesaplanmıştır. Hesaplama yapılırken Gemlik Belediyesi tarafından belirtilen Ortalama Aile Büyüklüğü: 2,99 kişi olarak alınmıştır ve toplamda 884,010 m² Park Alanı gerekliliği tespit edilmiştir. Park Alanı ihtiyacının Belediye Hizmet Alanının kuzey batısında karşılanması uygun bulunmuştur.

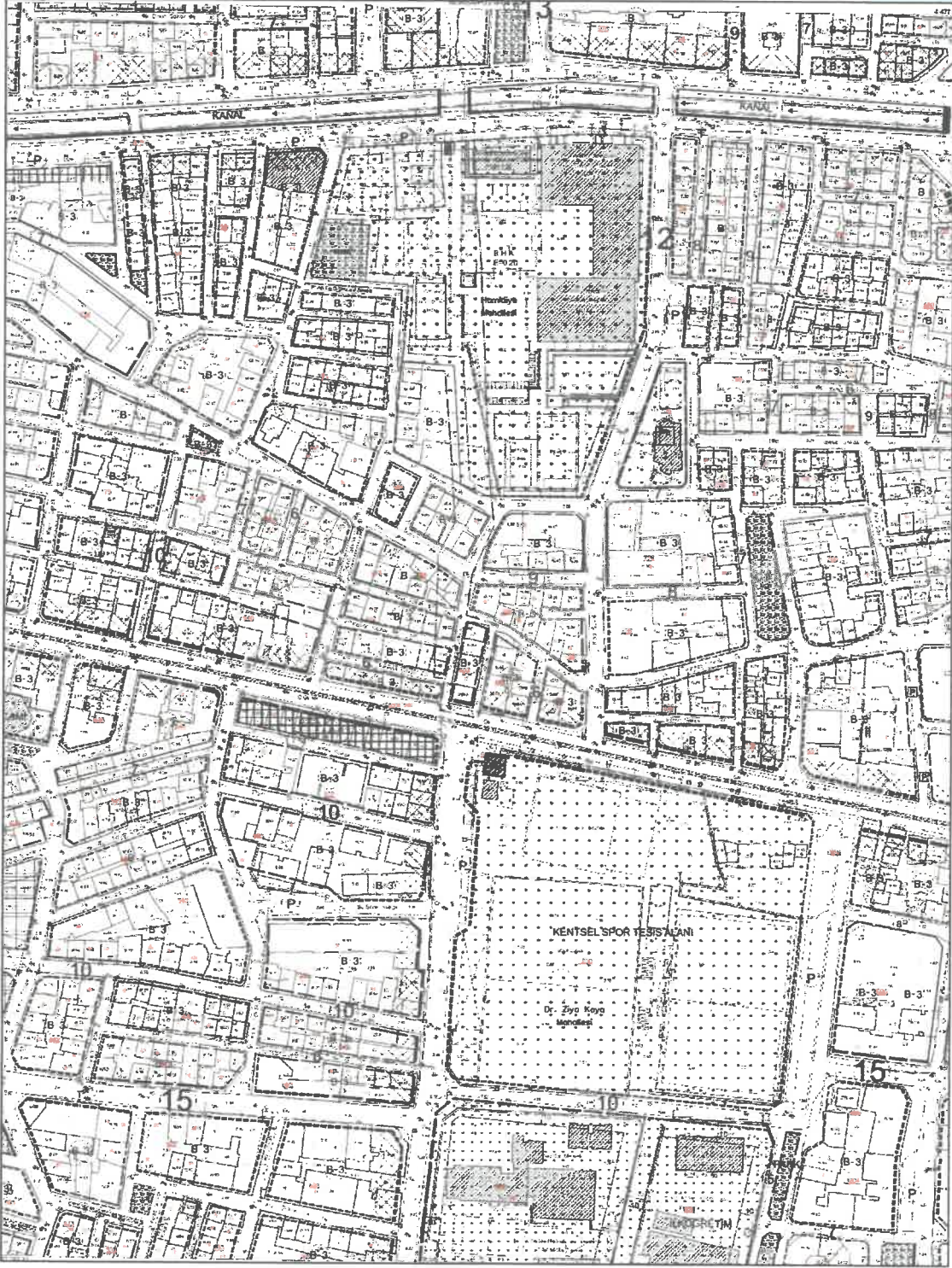
Ayrıca ibadet alanının güneyinde bulunan trafo alanı, yoldan cephe alacak şekilde boyutu değiştirilmeden konumlandırılmıştır.

Planlama Alanı Kullanımları:

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	
BELEDİYE HİZMET ALANI	20.964,428	23.370,76	2.406,332
KONUT ALANI	5.345,673	6.406,917	1.061,244
PARK ALANI	344,01	884,907	540,897
TRAFO ALANI	20,94	20,94	0
TOPLAM ALAN	26.675,05	30.683,52	4.008,474

PLAN NOTLARI

- 603 ada 24 parselin Orhangazi Caddesi'ne bakan cephesinde zemin katında ticaret yapılabilir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PETRA PLANLAMA MÜHÜRÜ
MÜH. HARİTA ÜZ. BAĞ. E. Ç. İ. M. H. M.
23 Nisan Mh. 290. Sk. Hisarlık Mahallesi
Niğde V.D. - 72000472 Sk. No: 10001
Mersis No: 0729 0044 3120 0001

ULUAY KODAR ÇEVİNER
A Grubu Y. Şehir Plancısı
Dip. No: M5GSÜ 1985
Orta Sicil No: 1840