



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

GEMLİK (BURSA), HAMİDİYE MAHALLESİ, H22A09D1B PAFTA 596 ADA 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33 VE 34 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-16458269

Mahir DAĞ Kâtip Üye	Sedat ÖZER Kâtip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 11/10/2021 tarih ve 143 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ____/____/2021 tarih ve ____ sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, H22A09D1B pafta, 596 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33 ve 34 parseller için 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, yürürlükteki planda 596 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 ve 33 parsellerde bulunan Konut Alanı ve yola cepheli kısmında belirlenen Ticaret Alanının Ticaret+ Konut Alanı şeklindeki ifadesinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimine uygun olacak şekilde Ticaret Konut Alanı(Tick-3) ve Konut Alanı olarak değiştirilmesi ve yürürlükteki planda Belediye Hizmet Alanı (BHA) olan 596 ada 34 parselin fonksiyonunu da Ticaret Alanı olarak değiştirilmesi amaçlanmıştır. Plan değişikliği yapılan alan 2.409,193 m² büyüklüğündedir.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölge, Gemlik ilçe merkezde, Fatih caddesi üzerinde, Minibüs Garajının bulunduğu parselde ve solundaki konut alanlarının bulunduğu parsellerde yer almaktadır.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA JEOLJİK DURUMU

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 04.06.2021 tarihli E-39069232-952.01.04.05-81685 sayılı yazısında hazırlanmış olan Jeolojik Etüt Raporu ektedir.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Plan değişikliğine konu alanda arazi kullanım durumuna bakıldığında 596 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 ve 33 parsellerde Konut ve Fatih caddesine bakan cephede zemin katta Ticaret fonksiyonu bulunmaktadır. 596 ada 34 parsel ise pasif yeşil alandır.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafı-1



Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafı-2



Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafı-3

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Plan değişikliğine konu parseller özel mülkiyettir.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU**Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:**

Plan değişikliğine konu taşınmazların tamamı Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 150 kişi/hektar yoğunluğundaki Konut Alanı ve Fatih caddesine bakan cephede zemin katta Ticaret Alanı olarak planlıdır.

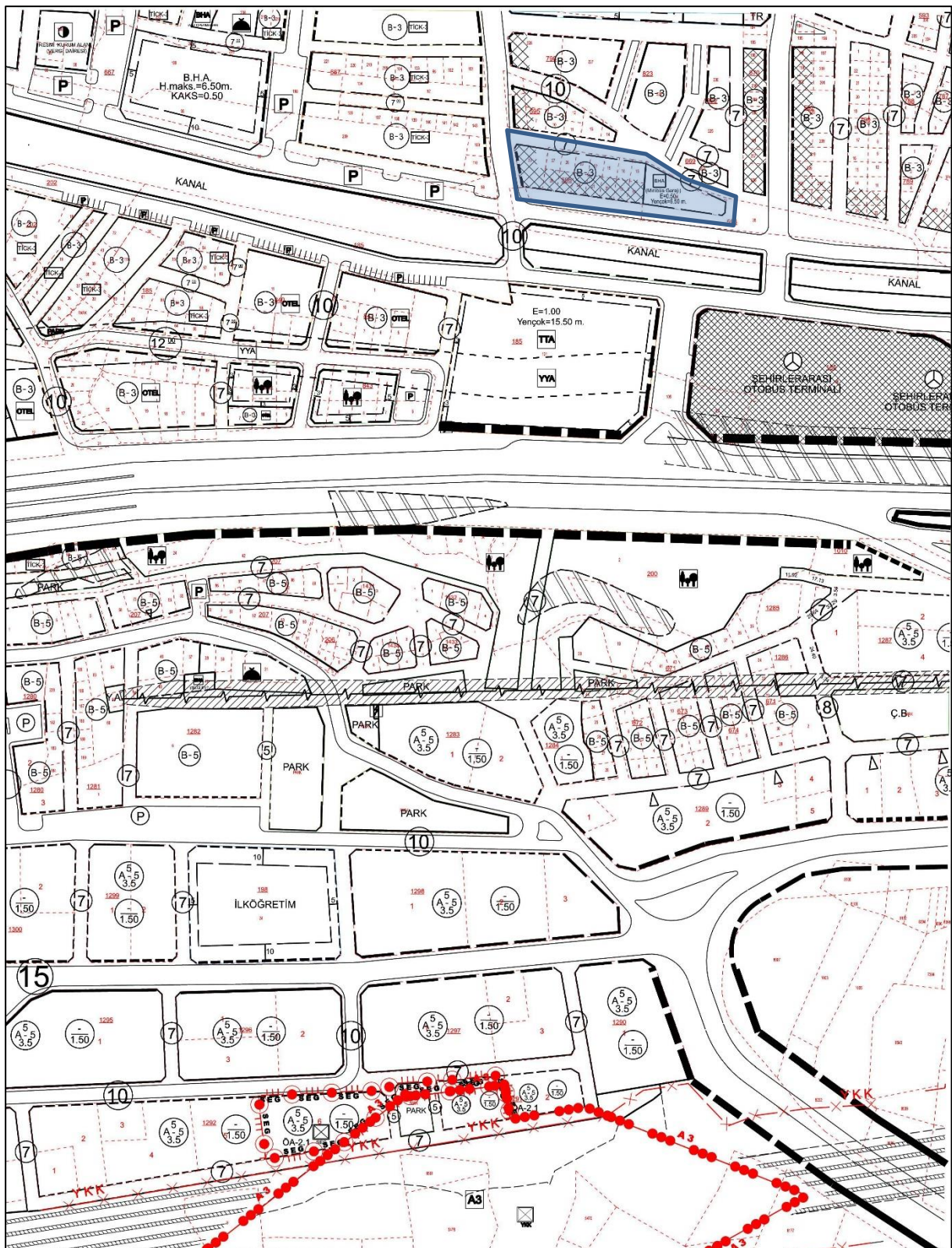


Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu 596 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. Söz konusu alanlardan 596 ada 34 parsel Belediye Hizmet Alanı (BHA-Minibüs Garajı) olarak planlanmıştır ve yapılaşma koşulları E:0.50 Yençok: 6.50 dir. Planlama alanındaki diğer parseller ise Konut Alanı ve Fatih caddesine bakan cephede Ticaret alanı olarak

planlanmıştır. Belirtilen konut alanlarında yapılaşma koşulları bitişik nizam Kat:3 şeklindedir.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Uygulama İmar Planı Değişikliği:

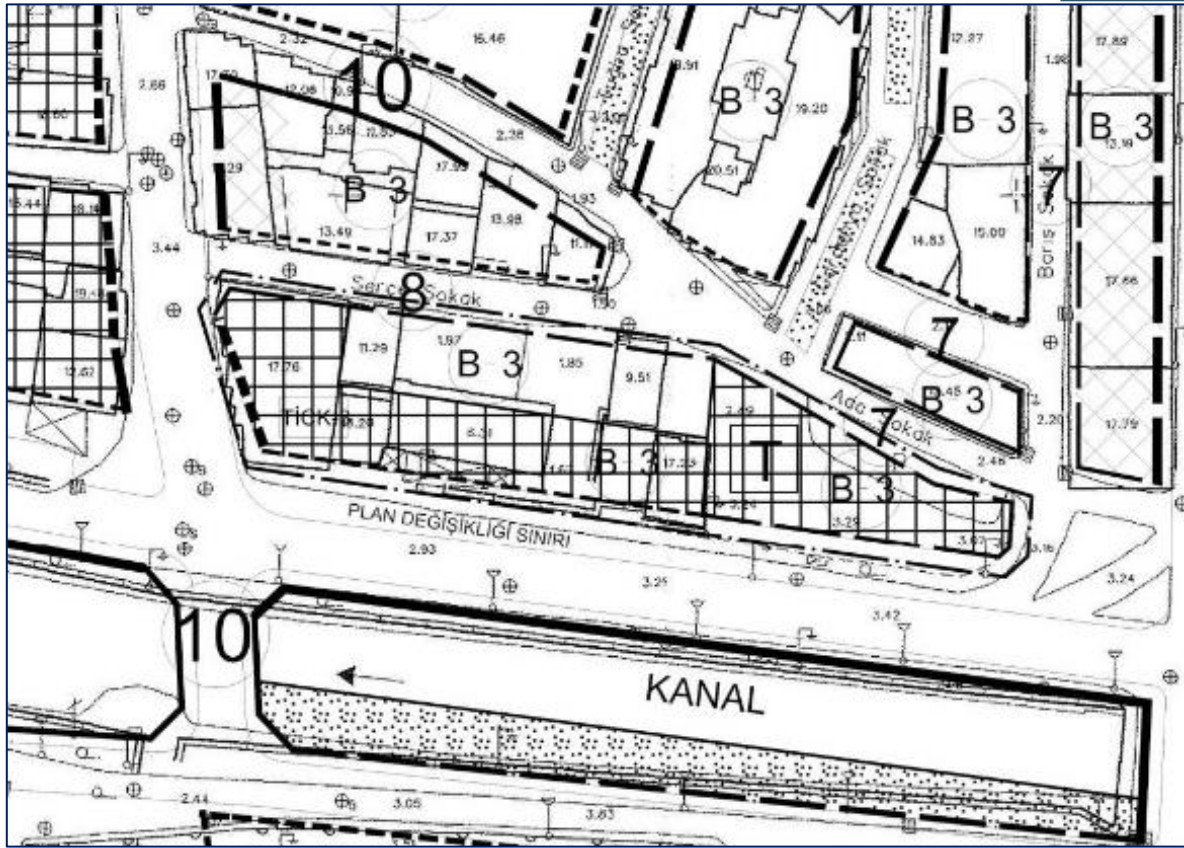
Mevcut planda söz konusu alanda Belediye Hizmet Alanı ve Konut Alanı (Zemin Kat Ticaret) yer almaktadır.

Hazırlanan plan değişikliği kapsamında yürürlükteki plan incelenmiş, 596 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 ve 33 parsellerde bulunan Konut Alanı ve yola cepheli kısmında belirlenen Ticaret Alanının Ticaret+Konut Alanı şeklindeki gösteriminin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimine uygun olmadığı belirlenmiştir. Gösterim yönetmeliğe uymadığından ötürü caddeye cephesi olan 596 ada 17, 20, 21, 24, 25, 28 ve 33 parseller Bitişik Nizam 3 Katlı Ticaret Konut Alanı (TİCK-3) olarak planlanmıştır. Ayrıca Tick-3 alanları için " Tick-3: Ticaret Konut Alanlarında ticaret alanı maksimum %40, konut alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır." hükmü getirilmiştir.

15, 18, 19, 22, 23, 26 ve 27 parseller ise Konut Alanı olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları ise Bitişik Nizam 3 katlıdır.

Parsel sahibi talebi ve yönetmelik gereklilikleri doğrultusunda düzenleme yapılarak 596 ada 34 parselde bulunan Belediye Hizmet Alanı kaldırılmış ve Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. 596 ada 34 parsel 15.07.2010 tarihinde konut ve ticaret alanında Belediye Hizmet Alanına alınmış, onaylandığı tarihten bu yana kamulaştırma yapılamamıştır. Kamulaştırma yapılamadığından ve bu alanda Belediye Hizmet Alanına ihtiyaç duyulmadığından plan ticaret fonksiyonuna dönüştürülmüştür ve yapılaşma koşulları Bitişik Nizam 3 Katlı olarak belirlenmiştir.

Ayrıca imar hattı kadastral hatta oturtulmuştur ve 596 adanın kuzeyinde 7 metre olarak planlanan taşıt yolu 8 metre olarak düzenlenmiştir. Dolayısıyla yapılan plan değişikliği ile donatı alanında bir artış söz konusu olmuştur.



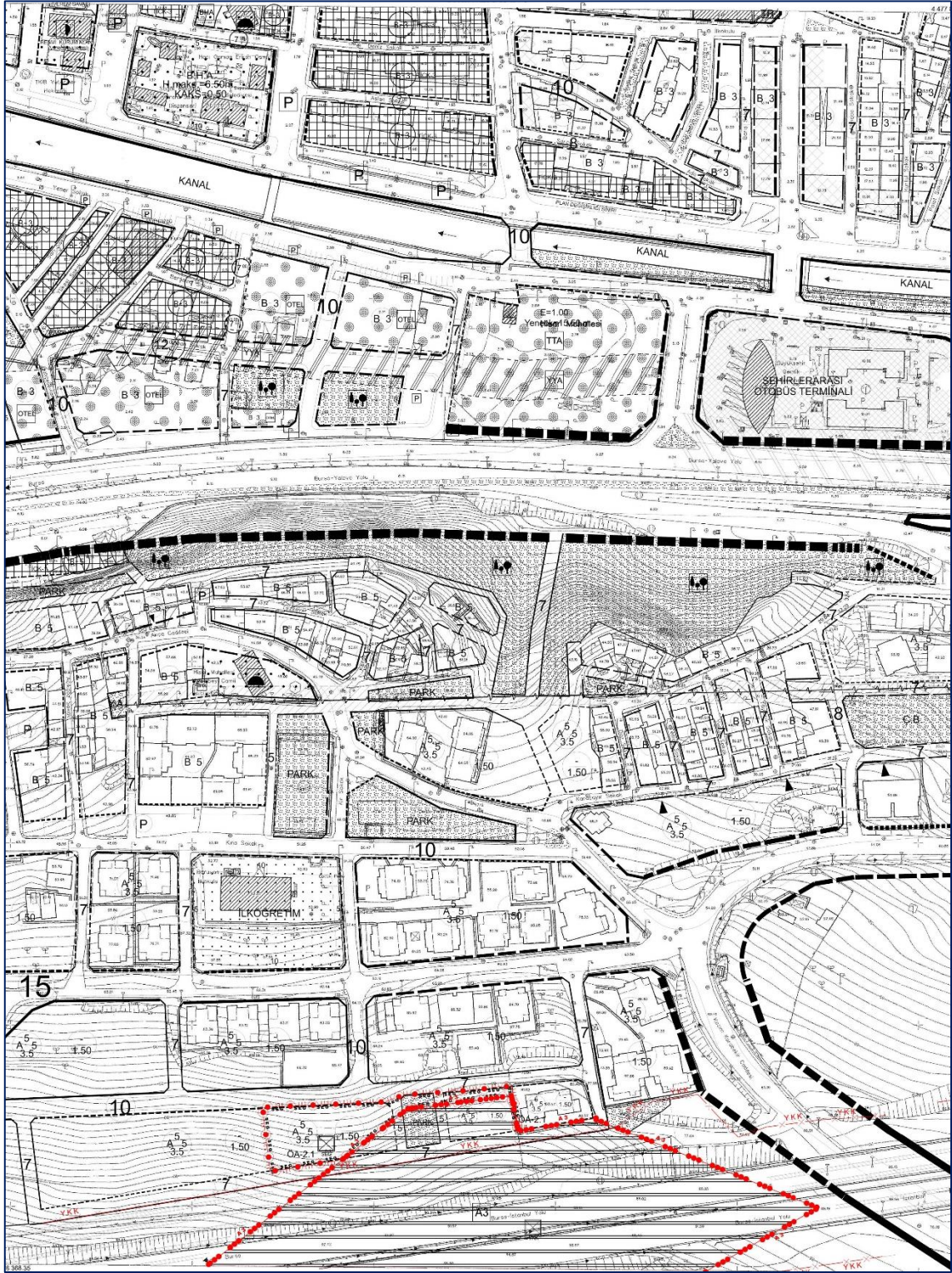
Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Sınırı

Planlama Alanı Kullanımları:

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	
BELEDİYE HİZMET ALANI	719,92	-	-719,92
KONUT ALANI (ZEMİN KAT TİCARET)	1.661,07	-	-1.661,07
KONUT ALANI	-	666,89	666,89
TİCARET ALANI	-	707,16	707,16
TİCK-3: TİCARET KONUT ALANI	-	1.035,14	1.035,14
TOPLAM ALAN	2.380,99	2.409,193	28,20

PLAN NOTLARI

-Tick-3: Ticaret Konut Alanlarında ticaret alanı maksimum %40, konut alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı