



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

GEMLİK (BURSA), BALIKPAZARI MAHALLESİ, H22A09A4A PAFTA, 293 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ							
AÇIKLAMA RAPORU							
PİN: UİP-16970223							
<table><tr><td colspan="2">Planlama Ekibi</td></tr><tr><td>Uluay Koçak Güvener</td><td>Y. Şehir Plancısı (A Grubu Karne Sahibi)</td></tr><tr><td>Gökçe Araç</td><td>Y. Şehir Plancısı & Kentsel Tasarım Uzmanı</td></tr></table>		Planlama Ekibi		Uluay Koçak Güvener	Y. Şehir Plancısı (A Grubu Karne Sahibi)	Gökçe Araç	Y. Şehir Plancısı & Kentsel Tasarım Uzmanı
Planlama Ekibi							
Uluay Koçak Güvener	Y. Şehir Plancısı (A Grubu Karne Sahibi)						
Gökçe Araç	Y. Şehir Plancısı & Kentsel Tasarım Uzmanı						
Mahir DAĞ Kâtip Üye	Sedat ÖZER Kâtip Üye						
Gemlik Belediye Meclisi'nin 11/10/2021 tarih ve 144 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Mudanya Belediye Başkanı						
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2021 tarih ve _____sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı						

1. AMAÇ VE KAPSAM

Gemlik İlçesi, Balıkpazarı Mahallesi, H22A09A4A pafta, 293 ada 1, 2 ve 3 parseller 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.07.2021 tarihli E-63985753-754-28330810 sayılı talebi doğrultusunda 293 ada 1, 2 ve 3 parselde bulunan anaokulu alanının yapılaşma koşullarının 8 derslikli yapıya uygun olacak şekilde değiştirilmesi amaçlanmıştır.

Plan değişikliği yapılan alan 801,343 m² büyüklüğündedir ve Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırında kalmaktadır.

2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1.ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölge, Gemlik Merkeze 450 metre uzaklıkta, Şerefiye Sokak üzerinde, Dr. Ziya Kaya Bulvarının doğusunda yer almaktadır.



Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1.MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında Zübeyde Hanım Anaokulu ve Konut+Ticaret yapıları bulunmaktadır.



Şekil 4. Plan Değişikliğine Konu Alanın Arazi Fotoğrafı-1



Şekil 5. Plan Değişikliğine Konu Alanın Arazi Fotoğrafı-1

4.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Balıkpazarı Mahallesi, H22A09A4A pafta, 293 ada 1 parsel “Sadrettin Toplu”, 2 ve 3 parseller “Maliye Hazinesi” adına kayıtlıdır. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 6. Plan Değişikliğine Konu Parseller

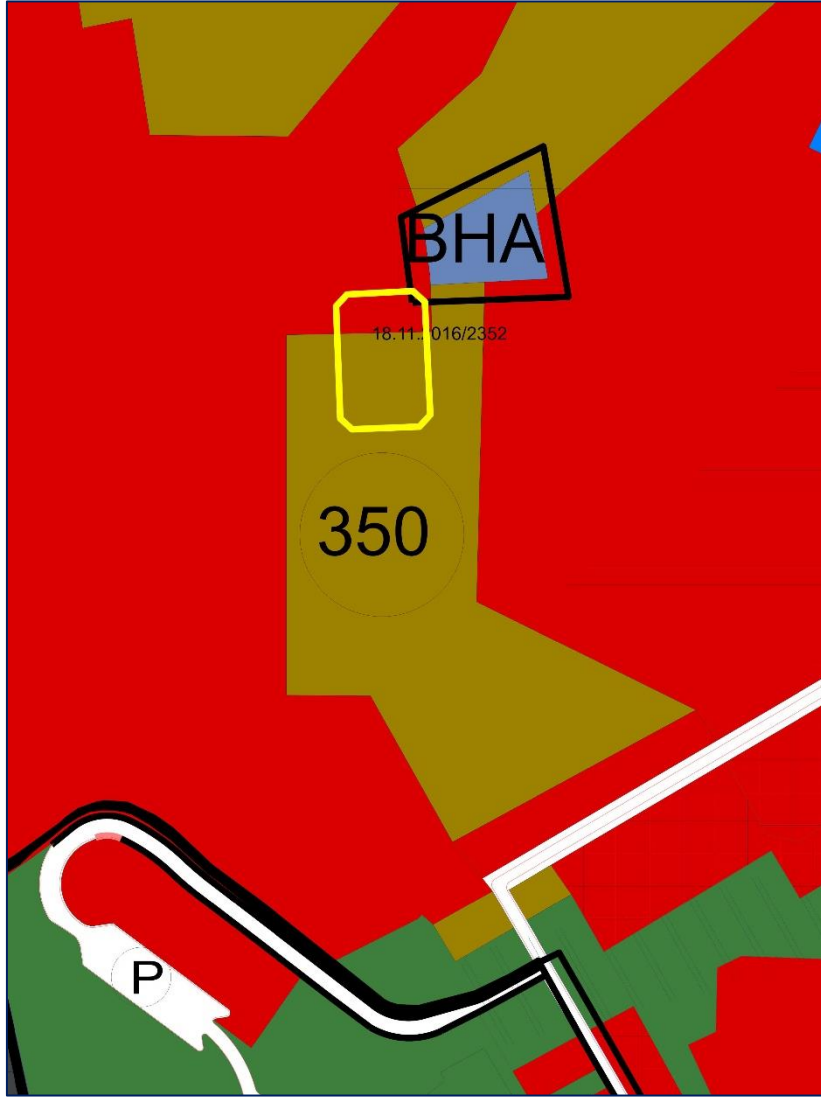
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
293/1	222,91	Arsa
293/2	190,35	Kargir Mağaza
293/3	453,96	Avlulu Ahşap İlkokul ve Kargir Hela

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

5.1.PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

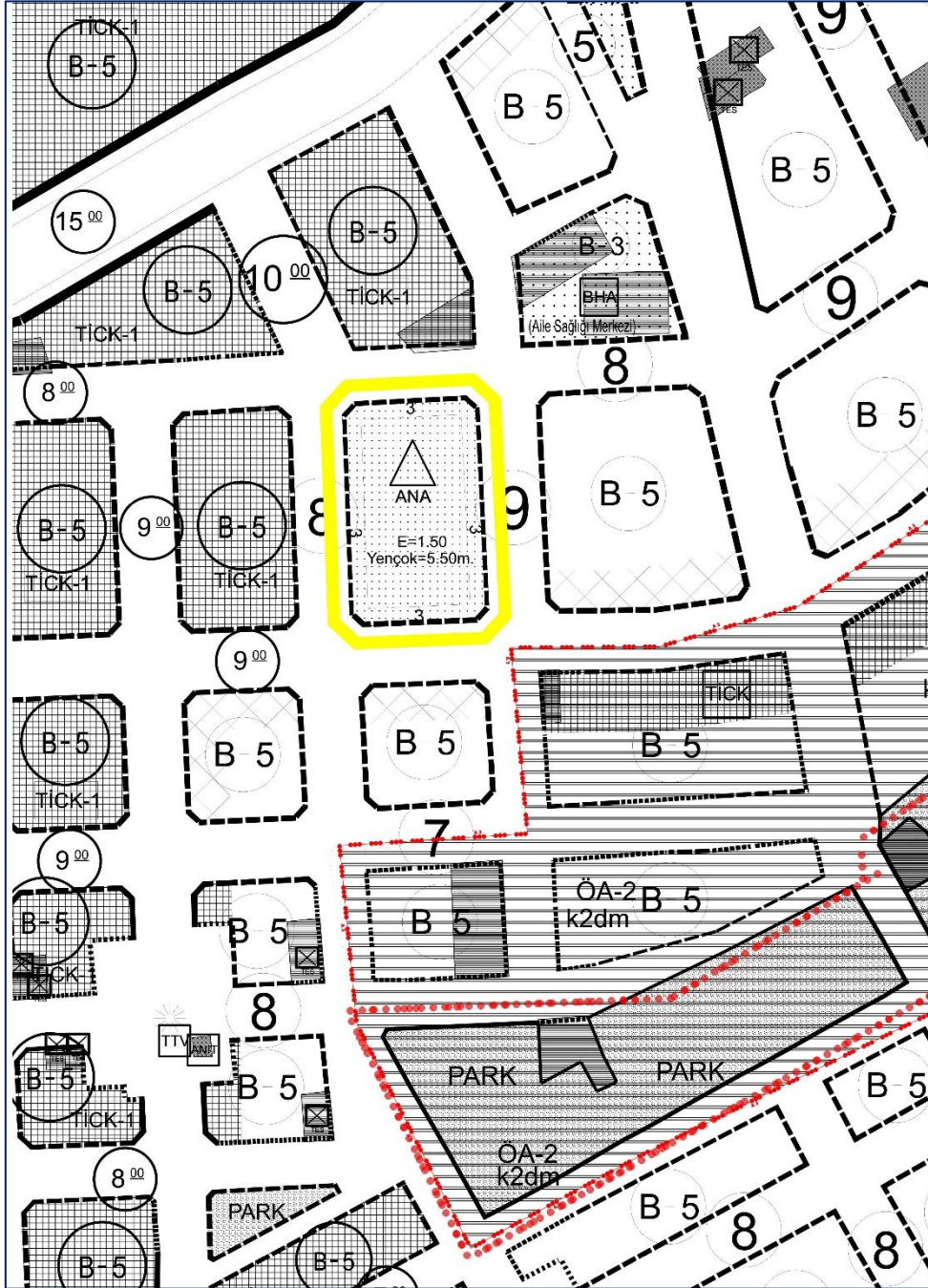
Plan değişikliğine konu taşınmazlar Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Tali İş Merkezi Alanı ve 350 kişi/hektar yoğunluklu Konut Alanı olarak planlıdır.



Şekil 7. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

5.2.PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Plan değişikliğine konu alanın tamamı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında ön bahçe mesafesi 3 metre, Yençok: 5.50 metre, E:1.50 yapılaşma koşullarında Anaokulu alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 8. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

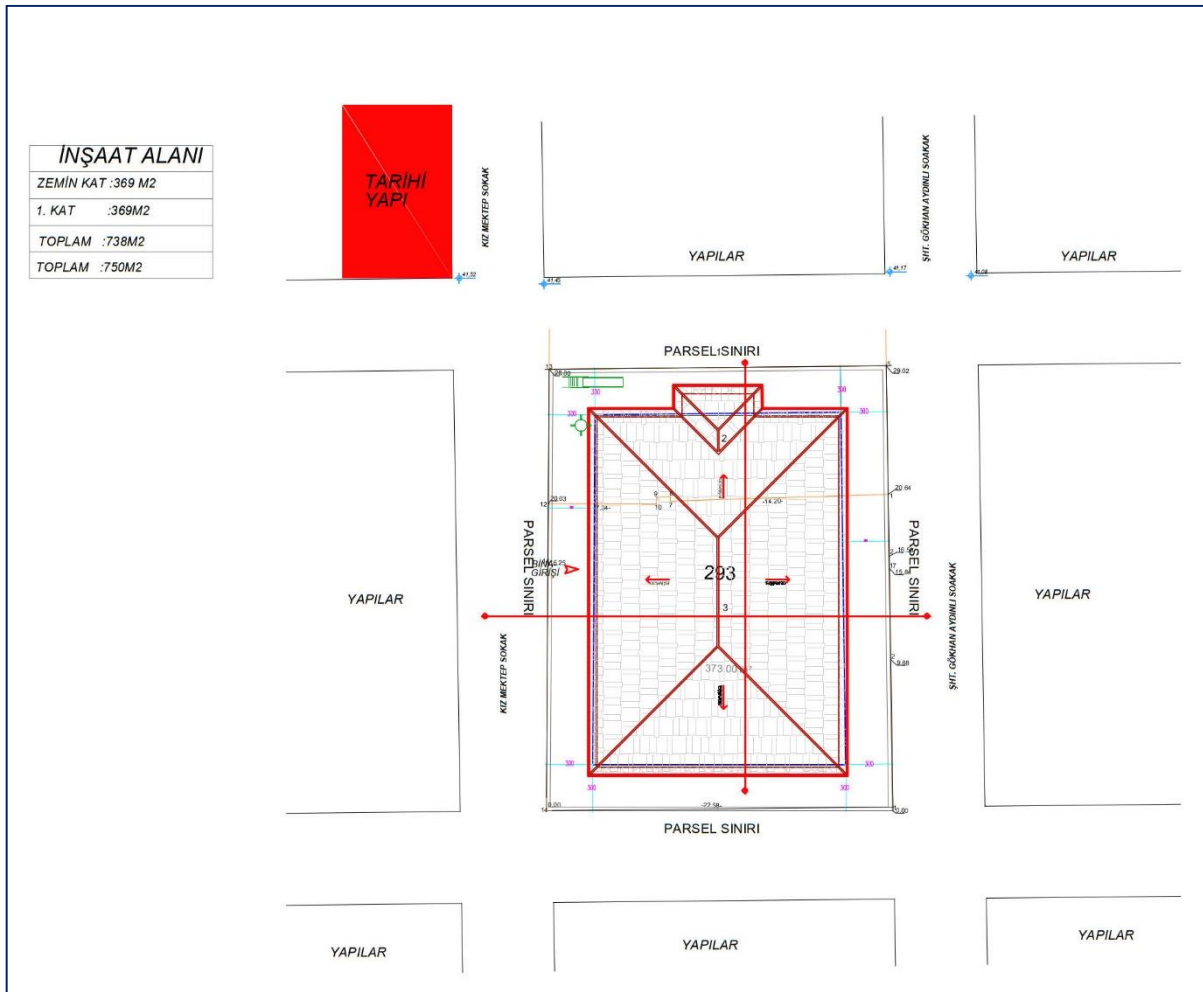
6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Mevcut durumda söz konusu alanda Anaokulu Alanı ve Konut Ticaret Alanı yer almaktadır.

Bursa Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün Gemlik Belediyesine 14.07.2021 tarihli E-63985753-754-28330810 sayılı talebi doğrultusunda bakanlığa tahsisli 293 ada 2 ve 3 parselde 8 derslikli anaokulu inşası planlandığı belirtilmiştir. Millî Eğitim

Bakanlığı Asgari Tasarım Standartlarına göre kat yüksekliği 4 metreden az olamayacağından ve arsa alanının yetersiz olmasından ötürü 8 derslikli yapının yapılması mümkün olmamaktadır.

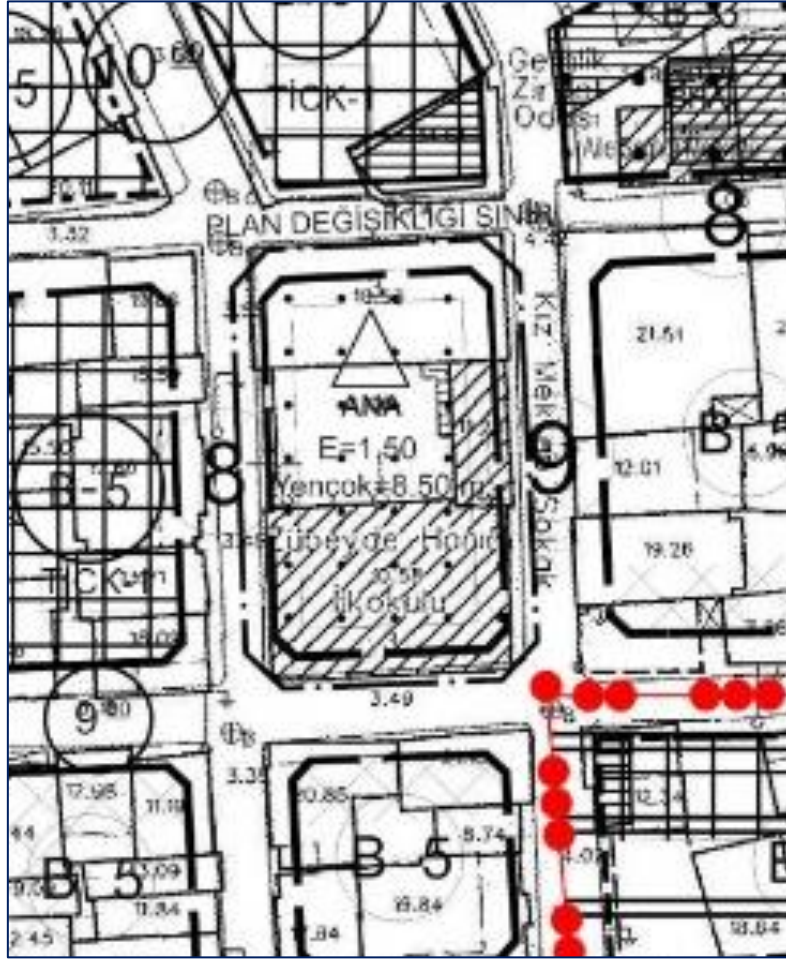


Şekil 9. İnşası Yapılacak Anaokulu Vaziyet Planı

Bu doğrultuda söz konusu parsellerde yapılaşma koşullarının iptali ve düzenlenmesine yönelik plan değişikliği talebi söz konusu olmuştur.

6.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

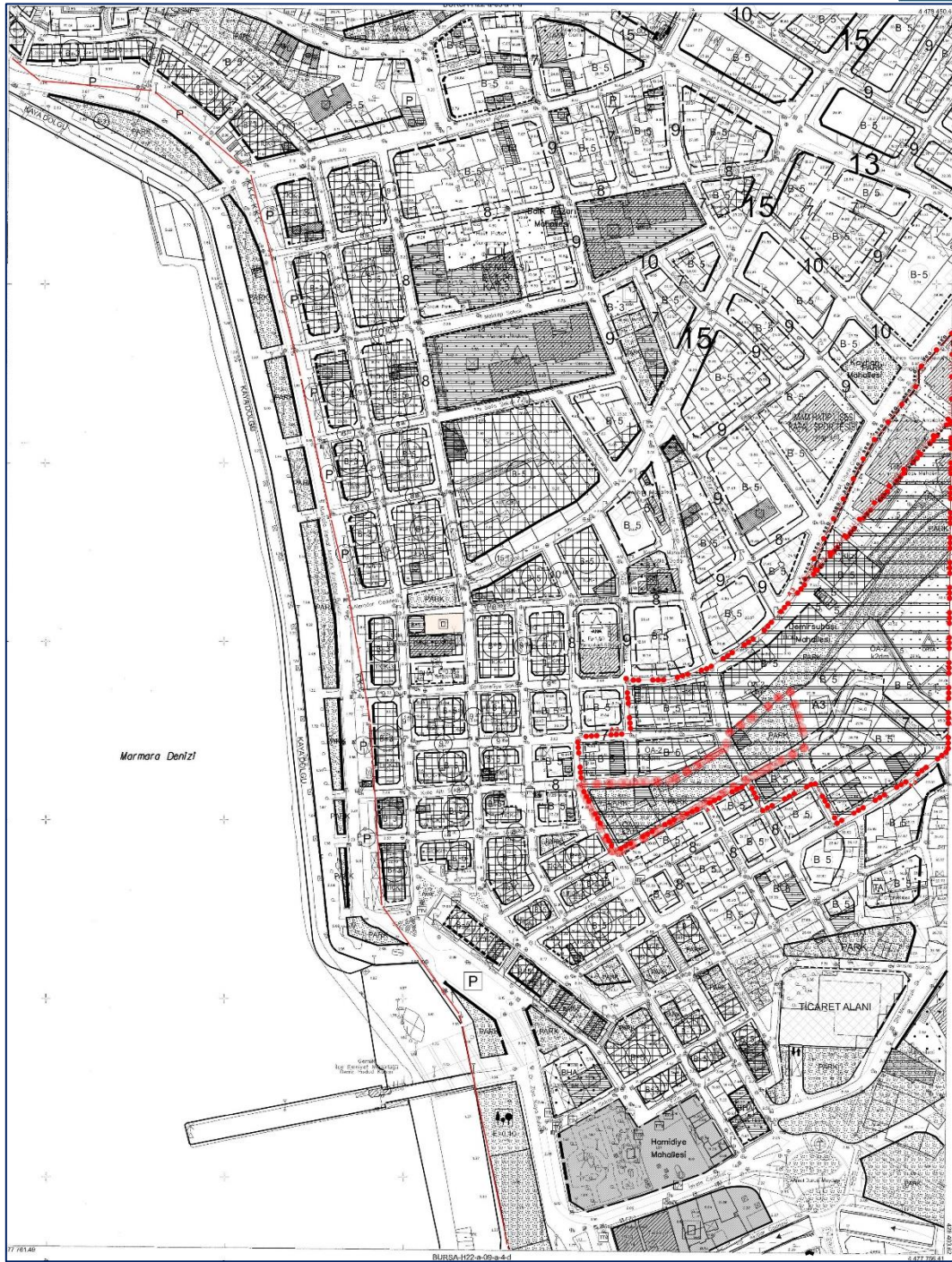
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Balıkpazarı Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A09A4A pafta, 293 ada 1, 2 ve 3 parsellere ilişkin olarak 8 derslikli anaokulu inşasının yapılabilmesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Alan kullanımları değişmemiş olup, yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmıştır.



Yapılaşma koşulları yapı yaklaşma sınırı 3 metre ve E: 1.50 olacak şekilde aynı kalmıştır. Yençok:8.50 olacak şekilde planlanmıştır.

Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	
ANAKULU ALANI	801,343	801,343	0
TOPLAM ALAN	801,343	801,343	0



Şekil 10. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu