

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, H22A-11C-4B pafta, 163 ada, 13 ve 14 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Konumu:

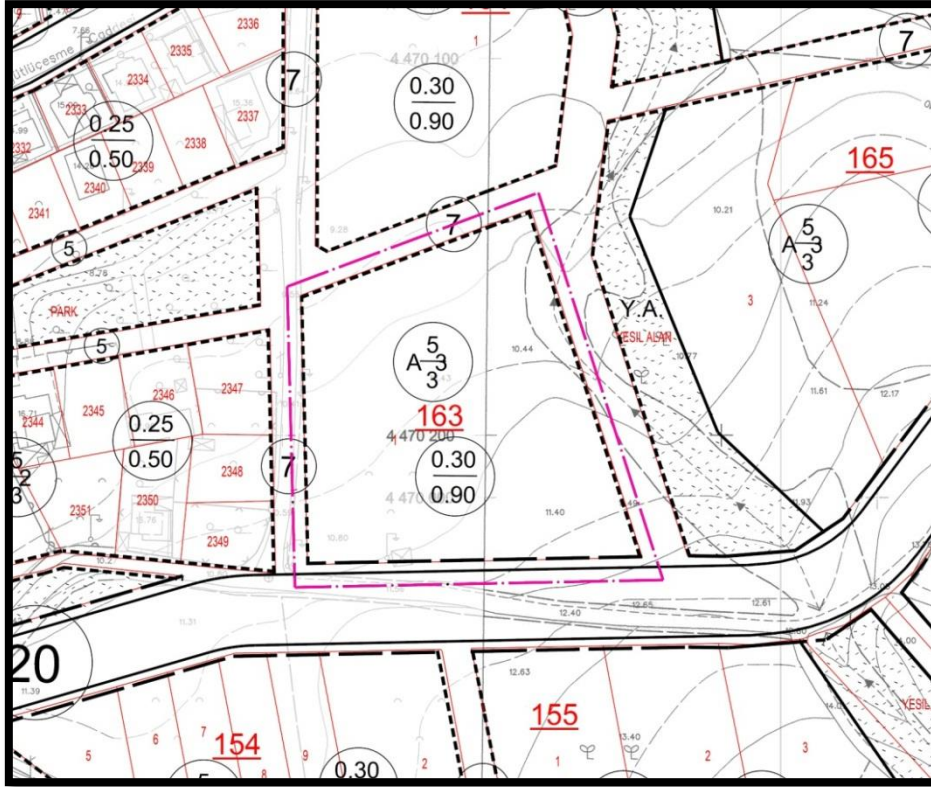


Söz konusu parseller, Gemlik yerleşim alanının kuzeydoğusunda, Kurşunlu yerleşim alanında kalmaktadır.

Parseller Gemlik- Mudanya karayoluna 270m., sahile 300m., Kurşunlu iskelesine 500m., Bursa- Yalova karayoluna 12km., Gemlik kent meydanına 16,5km. mesafededir.

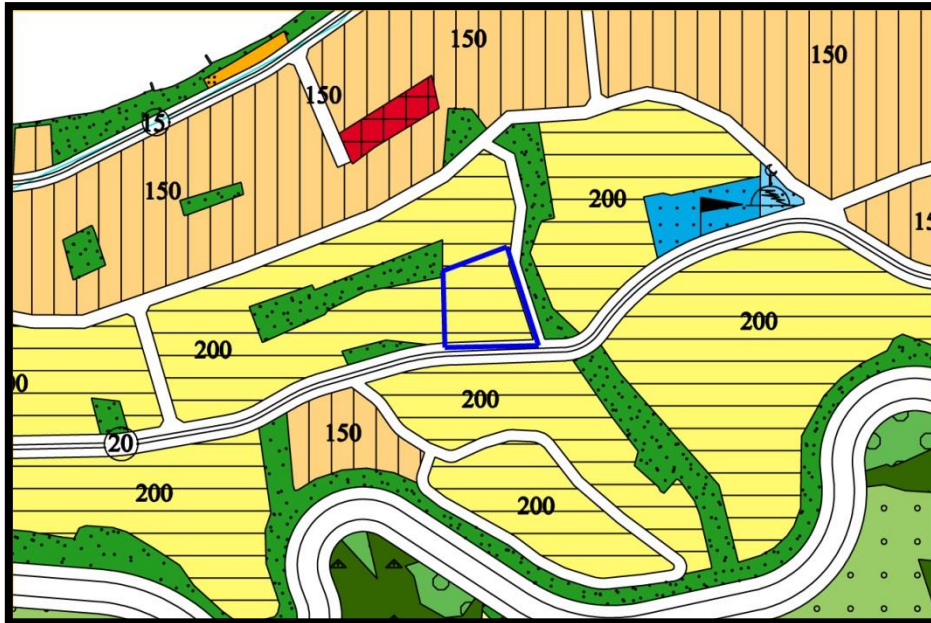
Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu parseller 1/1000 ölçekli Kurşunlu Revizyon Uygulama İmar Planında ayrıık nizam 3 kat (A-3), yan bahçe mesafesi 3m., ön bahçe mesafesi 5m., TAKS/ KAKS=0.30/ 0.90 yapılaşma emsalinde konut alanında kalmaktadır.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

1/5000 ölçekli Kurşunlu Nazım İmar Planında brüt 200 kişi/ ha. yoğunlukta gelişme konut alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Gemlik Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.10.2017 tarih, 8176 sayılı talebi üzerine Kurşunlu Mahallesi, 163 ada, 13 ve 14 nolu parsellerin birleştirilmesi için 163 ada, 13 ve 14 nolu parsellerin bulunduğu adanın batısındaki imar hattının doğu yönünde 2m. ada içine çekilerek, 163 ve 162 nolu adalar arasındaki yolun 9m.'ye çıkartılmasına ilişkin plan değişikliği yapılmasını talep etmiştir.

Planlama:

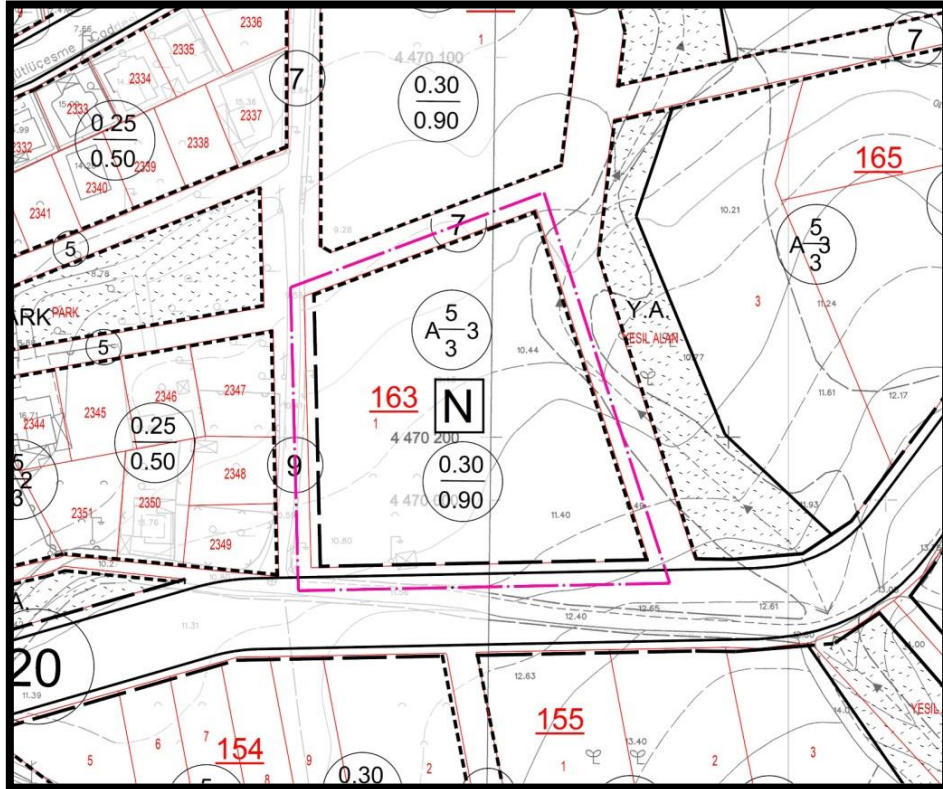
Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 163 ada, 13 ve 14 nolu parsellerin bulunduğu imar adasının batısındaki imar hattı doğuya doğru 2m. ada içine çekilerek geçirilmiş, 163 ve 162 nolu adalar arasındaki imar yolu 9m. olarak planlanmıştır.

Ayrıca alanda yapılacak işleme ilişkin plan notu getirilmiştir.

Plan Not:

- "Kurşunlu Mahallesi 163 adada KAKS (Emsal), işbu plan değişikliği öncesinde yapılan, İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır."

Plan değişikliğinde konut alanında 1143m², plan nüfusunda ise yaklaşık 35 kişilik azalma yapılmıştır.



1/1000 ölçekli öneri plan durumu



Alan Kullanım Tablosu:

Kullanım	Mevcut Alan (m²)	�neri Alan (m²)
Konut Alanı (KAKS=0,90)	5703	4560
Yol Alanı	-	1143
Toplam	5703	5703

Hazırlanan plan değişikliği yoğunluk düşürücü, yol alanını artırıcı nitelik taşıdığından İmar Mevzuatına ve Őehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.