

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük ve Hisar Mahalleleri, H22A08C/3D-4B-4C ve H22A13B/2D-3A-4B paftalar, , 119 - 190 adalar muhtelif parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan toplam alan 149104,3 m² büyüklüğündedir.

Plan değişikliği hazırlanan parseller konum olarak Gemlik Serbert Bölgesinin 2,5 km doğusunda, Bursa-Yalova Karayolunun 400 m doğusunda yer almaktadır.





Planlama Alanı Hava Fotoğrafları

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 17.06.2016 tarih 1302 ve Gemlik İlçesi Engürücük Ve Kurtul Mahalleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında kapsamında kalan; İlçemiz Engürücük ve Hisar Mahalleleri H22A08C/3D-4B-4C paftalar 119-122, 124, 140, 2063, 2173, 2371, 2376, 2376 parsel ile Hisar Mahallesi H22A08C3A pafta 190 ada 19, 21 parsellerin bulunduğu alanda otoyol kamulaştırması ihtiyacı duyulan alanların imar planına işlenmesi Karayolları Genel Müdürlüğü, Kamu Özel Sektör Ortaklığı Bölge Müdürlüğü'nün 29.07.2016 tarih E.180510 sayılı yazısı ile talep edilmektedir.

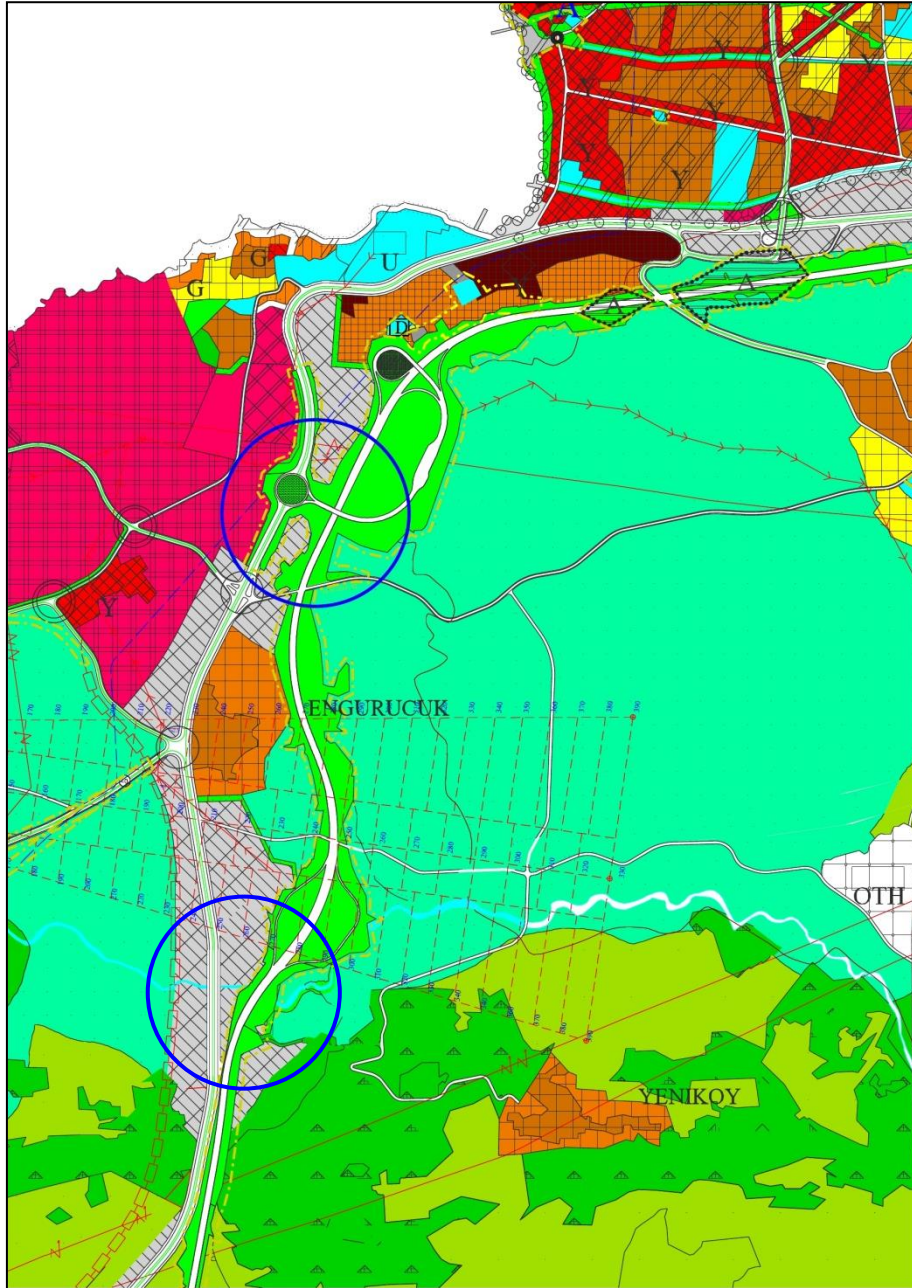
İlgili başvuru ile İlçemiz Engürücük ve Hisar Mahalleleri H22A08C/3D-4B-4C paftalar 119-122, 124, 140, 2063, 2173, 2371, 2376, 2376 parsel ile Hisar Mahallesi H22A08C3A

pafta 190 ada 19, 21 parsellerin bulunduğu alanda otoyol kamulaştırması ihtiyacı duyulan alanların imar planına işlenmesi önerilmektedir.

Söz konusu talebin değeriendirilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değışikliğı hazırlanmıştır.

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

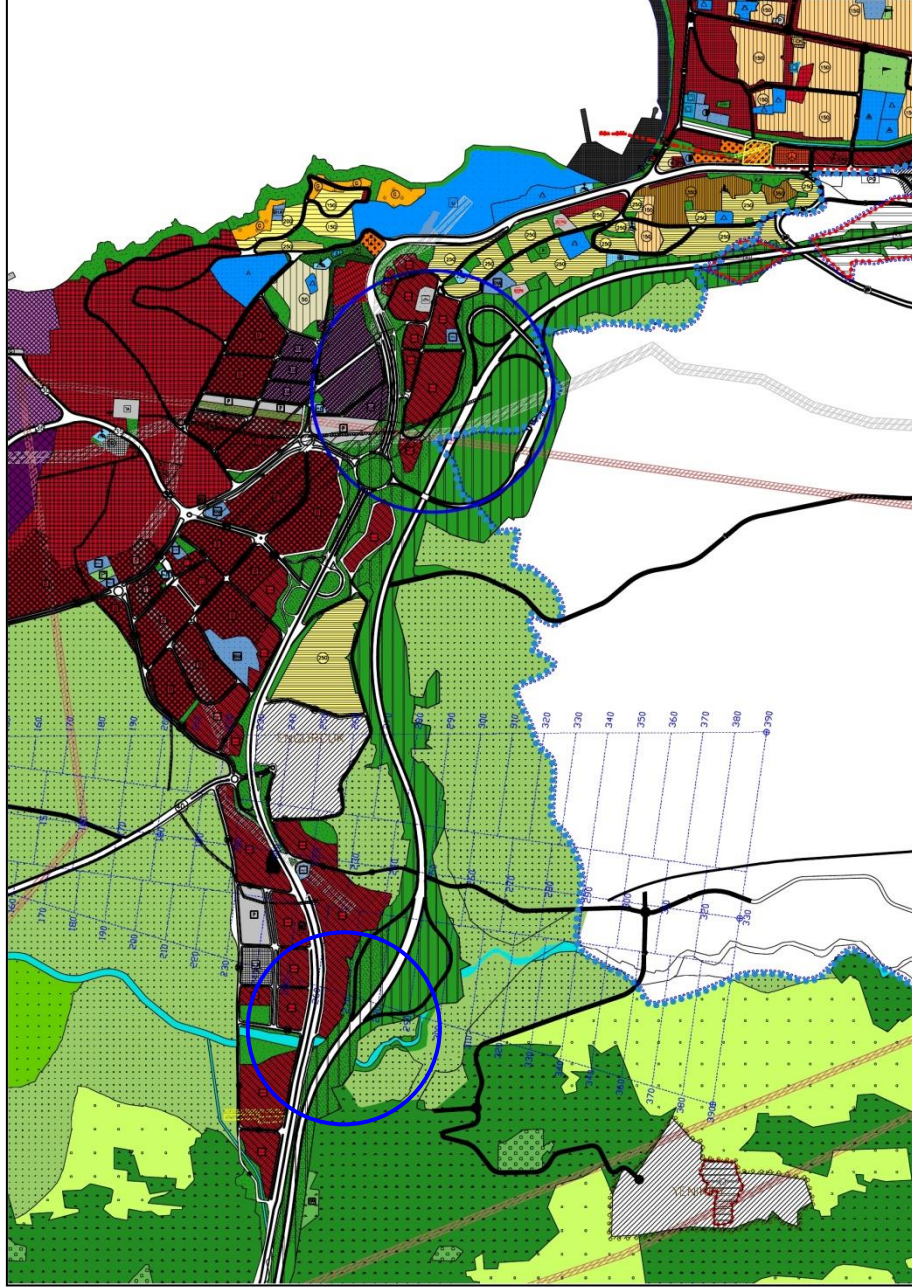
Plan değışikliğı hazırlanan parseller Gemlik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Yol Koruma Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

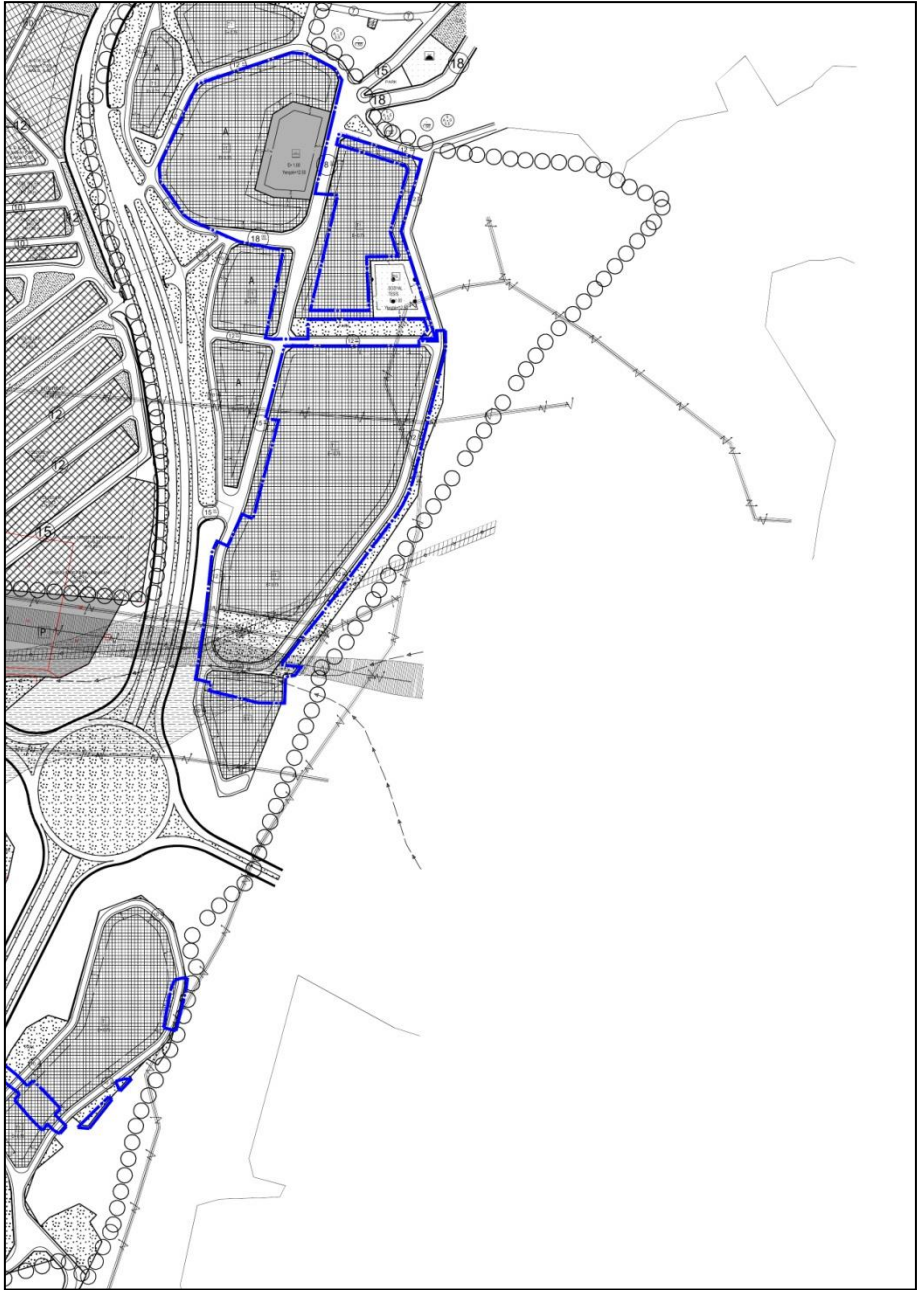
Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

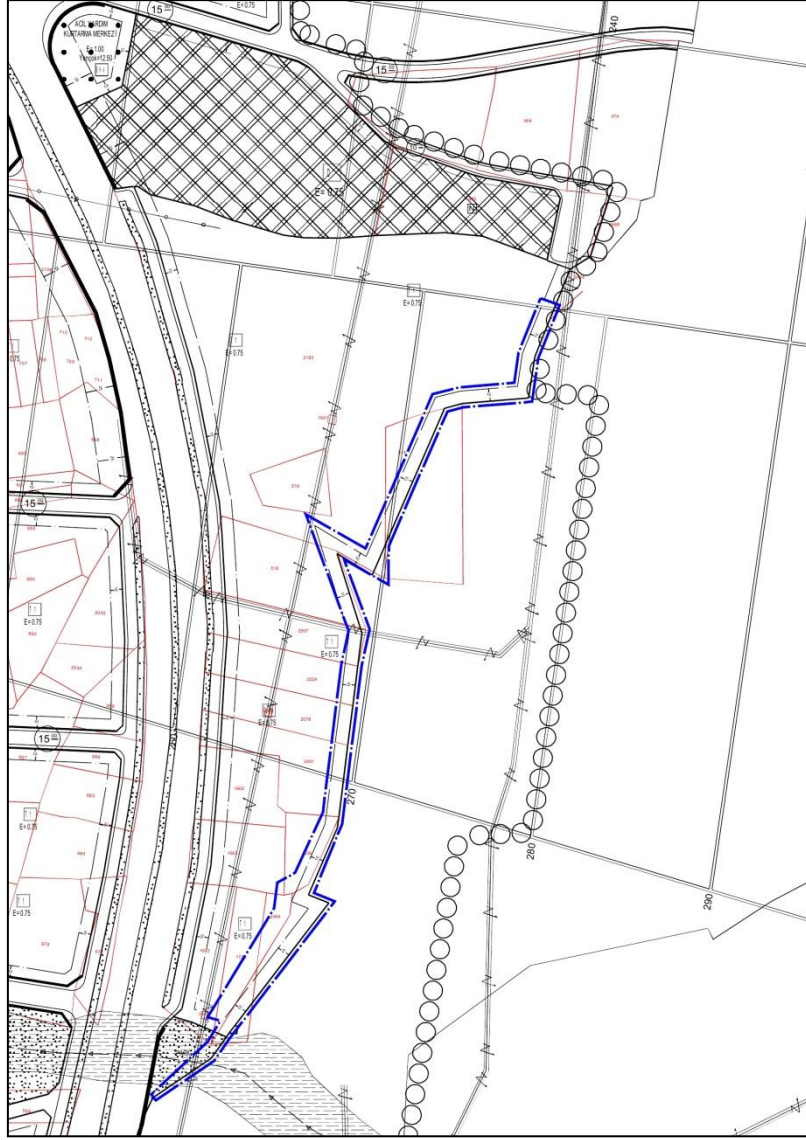
Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Yol olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 17.06.2016 tarih 1302 ve Gemlik İlçesi Engürücük Ve Kurtul Mahalleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında kapsamında Emsal: 0,75 Ticaret Alanı, Yol ve Park Alanında kalmaktadır.





Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama:

Hazırlanan plan değişikliği Engürücük ve Hisar Mahalleleri H22A08C/3D-4B-4C paftalar 119-122, 124, 140, 2063, 2173, 2371, 2376, 2376 parsel ile Hisar Mahallesi H22A08C3A pafta 190 ada 19, 21 parsellerin bulunduğu alanda otoyol kamulaştırması ihtiyacı duyulan alanlar,

Karayolları Genel Müdürlüğü, Kamu Özel Sektör Ortaklığı Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde talep edilen ek kamulaştırma sınırlarında değişiklik olacağı bildirilmiş olup, kamulaştırma sınırlarına ilişkin 11.05.2017 tarih E.144436 sayılı yazısı ekinde gönderilen kamulaştırma sınırları dikkate alınmıştır.

Söz konusu kamulaştırma sınırı değişikliği yapılacak uygulama imar planına, Bursa 2. İdare Mahkemesi'nde açılan 2015/731 Esas Nolu dosya ile açılan davadan 192 ada 3 parseldeki Belediye Hizmet Alanı'nın kaldırılması istenmektedir.

Söz konusu imar planının geneline yönelik gerçekleştirilen imar uygulaması, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 18.04.2017 tarih 2016/ 473 E. 2017/743 K. numarasıyla kayıtlı dosyasıyla iptaline karar verildiğinden ve bölgesel olarak yeniden yapılan imar uygulaması 21.11.2017 tarihinde askı ilanı yapıldığından, bu imar uygulamasına göre plan bütününde benzer düzenleme ortaklık payı oranları sağlanması ihtiyaç hâsıl olmuştur.

Bu nedenle Engürücük ve Hisar Mahalleleri H22A08C/2C,2D,3A,3D VE H22A13B/2D,3A,4B paftalar muhtelif ada ve parsellerde yapılaşma koşulları değiştirilmeden;

1. Kamu Özel Sektör Ortaklığı Bölge Müdürlüğü'nün 11.05.2017 tarih E.144436 sayılı yazısı ile gönderilen ek kamulaştırma sınırlarının plan onama sınırları dikkate alınarak imar planı hatları ve yollarında düzenleme yapılmasına,

- Engürücük Mahallesi, 119-122, 124, 140, 2063, 2173, 2371, 2376, 2376 parsel nolu taşınmazlar ve 1643, 1729, 2464 parsel ve bu doğrultuda kamulaştırma sınırı değişikliği tespit olunan parsellerde kamulaştırma sınırına göre hatların düzeltilmesine,

- Hisar Mahallesi 190 ada 19, 21 parsellerde kamulaştırma sınırına göre hatların düzenlenmesine,

2. Söz konusu uygulama imar planı kapsamında kalan ve 21.11.2017 tarihli imar uygulamasında gerçekleştirilen DOP oranları dikkate alınarak plan onama sınırları içindeki 12 metrelik imar yollarının 15 metreye çıkartılmasına, 18 metrelik yol hattının 192 ada 8 parselde doğru uzatılmasına, fonksiyonların imar hatlarında bu doğrultuda düzenleme yapılmasına,

- Hisar Mahallesi 193 ada 36 parsel nolu taşınmazdaki Su Deposu Alanındaki, BUSKİ kamulaştırma sınırı dikkate alınarak 10 metrelik yol belirlenmesine ve bu yola cepheli ön bahçe mesafelerinin 5 metre olarak belirlenmesine,

- 12 metreden 15 metreye çıkartılan yol akslarındaki ön bahçe mesafelerinin 10 metreden 7 metreye düşürülmesine, Park Alanı ve kamulaştırma sınırlarına cepheli adalarda 5 metre çekme mesafesi belirlenmesine,

- 190 ada 1 ve 15 parsel nolu taşınmazlar üzerindeki enerji nakil hattına istinaden bu hat altında doğu batı istikametinde 10 metrelik yol belirlenmesine,
- 190 ada 13, 19 parsel nolu taşınmazlarda mevcut altyapı hatlarına göre Park Alanı'nın büyütülmesine,
- 192 ada 3 parsel nolu taşınmazdaki Belediye Hizmet Alanı'nın kaldırılarak Ticaret Alanı olarak belirlenmesine, enerji nakil hattında kalan kısmın park alanı belirlenmesine karar verilmiştir.

