

TUER

MOHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAARHİT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Ödönk Mah. Eroğan Binyüce Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İzmir / 35100 Tel: 0234 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge V.D. 233 67 34 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Vergi No: 073101773170012

Nilüfer TAŞAN

Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda No: 1841

YILMAZ YILMAZ
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Tic. Sicil No: 1681007
Dip. No: 1871-3901
Çekirge Mah. Eroğan Binyüce Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
233 67 34 233 67 54 Çekirge V.D. 233 67 34 Tic. Sicil No: 42118 Nilüfer / BURSA

PLAN İŞLEM NO : UIP 1074, 226

Gemlik Belediye Meclisi'nin

19.07.2018 tarih 209. sayılı
karar ile uygun bulunmuştur.


Ersin KAHRAMAN
Meclis Katibi


Fehmi ARSLAN
Meclis Katibi



Büyükşehir Belediye Meclisince
18 / 10 / 2018 gün ve
2402 sayılı karar ile onaylanmıştır.



PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, H22A09A4B pafta, 90 ada 1-2-4-6-11-14-16 ve 17 parseli kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan toplam alan 1933.303 m² büyüklüğündedir.

Plan değişikliği hazırlanan 90 ada 1-2-4-6-11-14-16 ve 17 parseller konum olarak Irmak sokağın 300 m kuzeyinde, Bursa-Yalova Karayolunun 1,3 km kuzeyinde yer almaktadır.



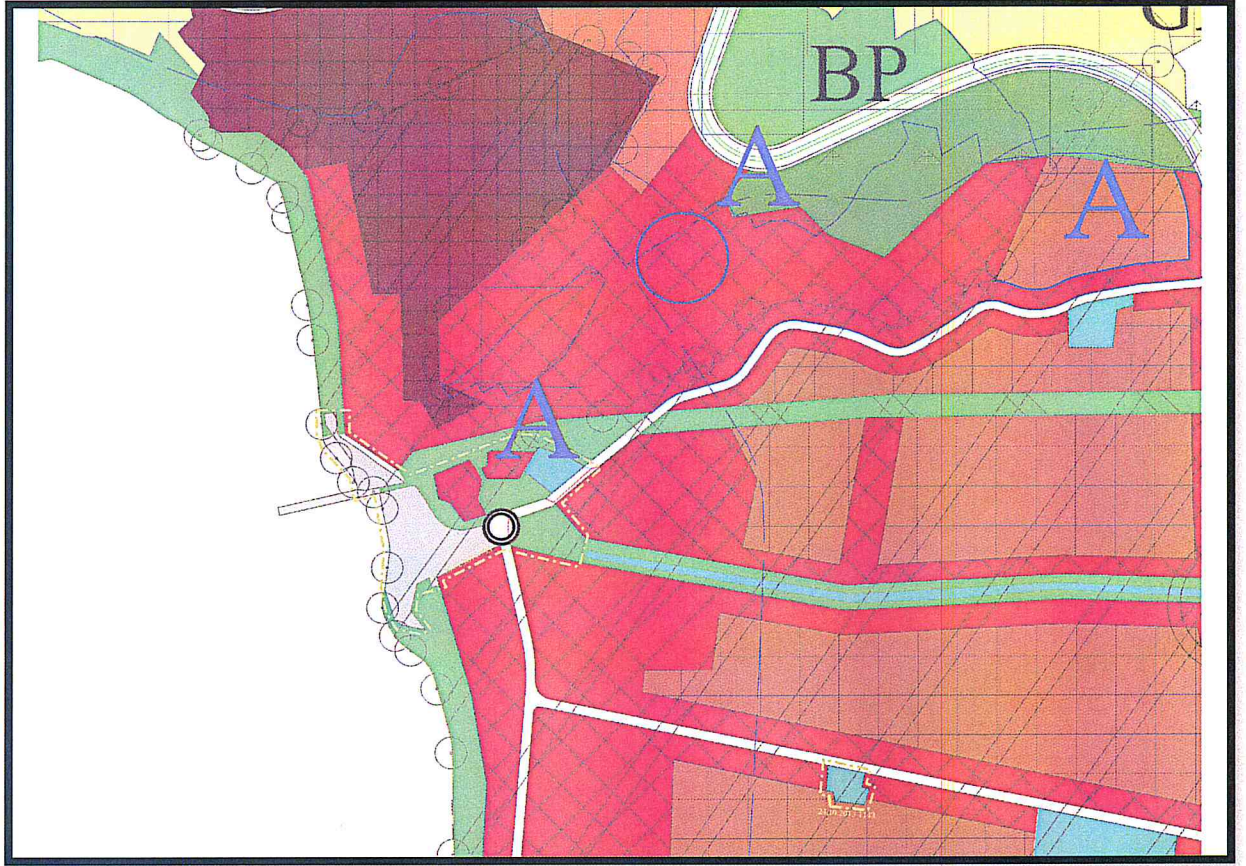
Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 21.01.2016 tarih 40 sayı ile onaylı Gemlik 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği kapsamında kalan; Osmaniye Mahallesi 90 ada 1, 2, 4-6, 11-14, 16 ve 17 parsellere ilişkin plan değişikliğinin yeniden değerlendirilmesi 03.05.2017 tarihli yazılı önerge ile talep edilmektedir.

İlgi başvuru ile, Osmaniye Mahallesi 90 nolu adadaki Belediye Hizmet Alanında 5 katlı mevcut binaların bulunması belediyeye külfet getireceğinden konunun yeniden değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

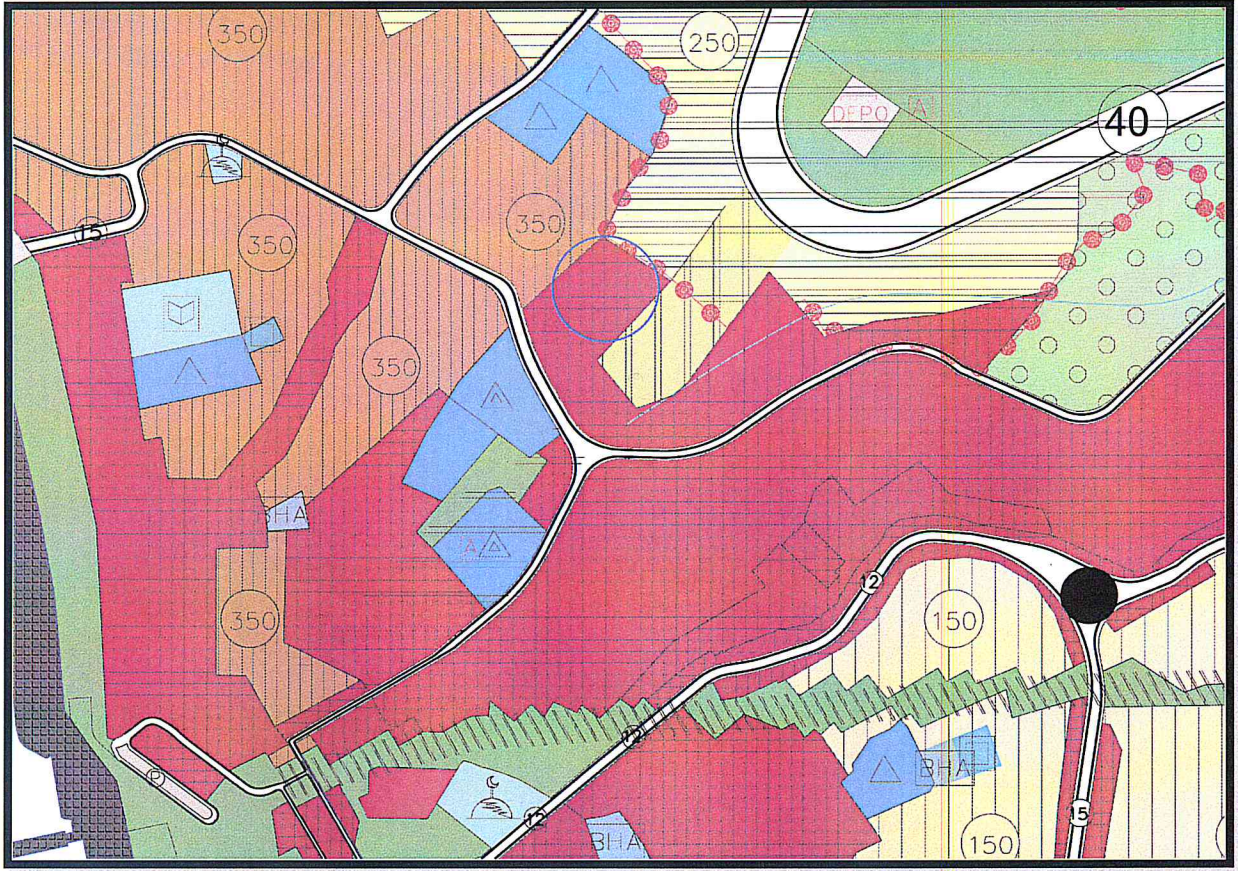
Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Tali İş Merkezileri Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 15.07.2010 tarih 606 sayı onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Osmaniye Mahallesi 90 ada 1-2-4-6-11-14-16 ve 17 parseller Belediye Hizmet Alanı (Açık Otopark) ve Yolda kalmaktadır.

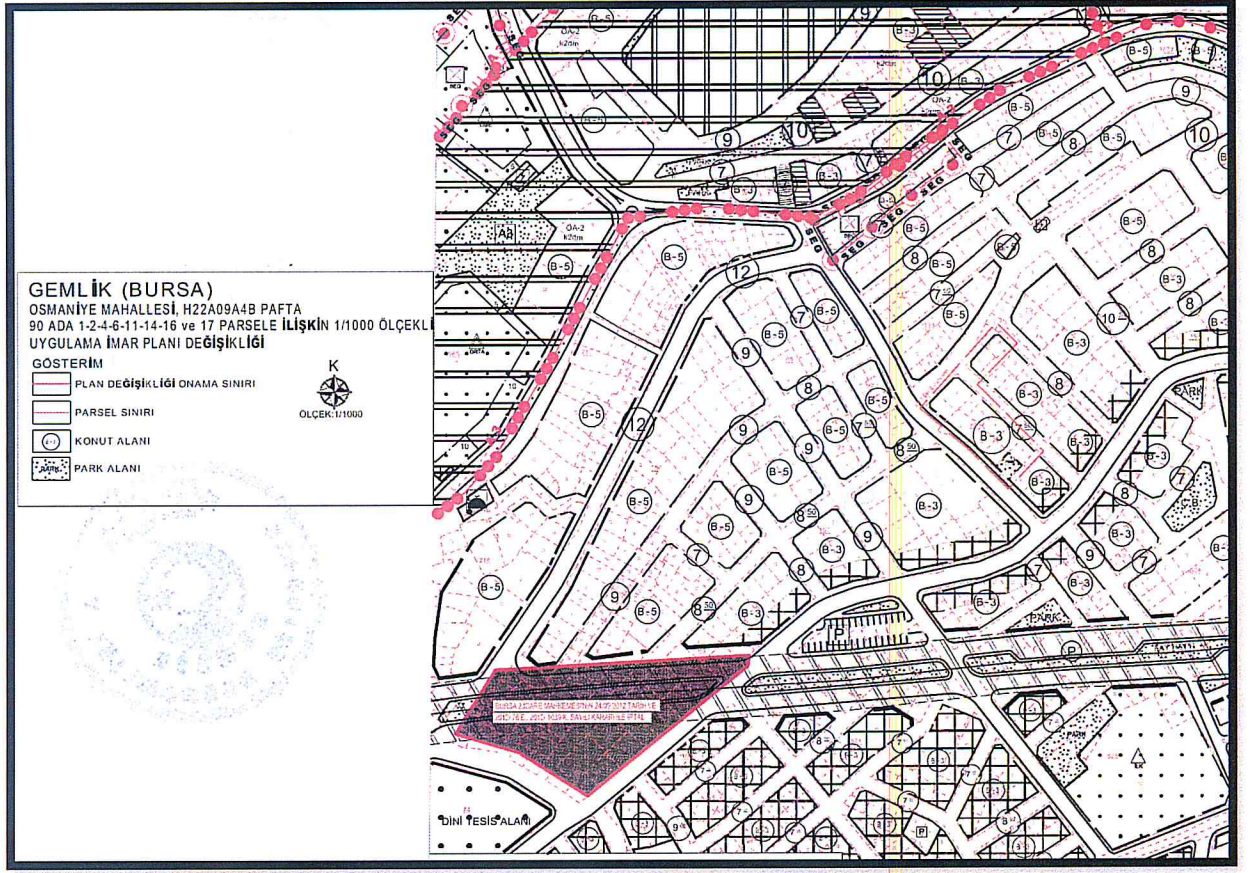


Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama:

Yapılan incelemede, Osmaniye Mahallesi 90 ada 1, 2, 4-6, 11-14, 16 ve 17 parsel nolu taşınmazlar 2010 yılı onaylı Gemlik 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanı ve kısmen Yolda kaldığından;

- 4-5 katlı yapılaşmaların mevcut olduğu 90 ada 1,2,14, 16 ve 17 parsellerin Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanı belirlenmesine,
- 1 ve 2 katlı yapıların ve boş parselin bulunduğu 90 ada 4, 5, 6, 11, 12, 13 parsel nolu taşınmazların Park Alanı belirlenmesine,
- 90 ada 1 ve 2 parselin kuzey imar hattına getirilmesi ve bu adanın batısında kalan imar hattının devamlılığı etkilendiğinden, 99 ada 24 ve 47 parsel nolu taşınmazlarında kuzeyinde belirlenen imar hattının da bu hatta göre kuzeye ötelenmek suretiyle, Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanı belirlenmesine karar verilmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan tadilatı öncesi ve sonrasındaki kullanım alanlarına ilişkin alan dağılımı tablosu aşağıda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONLARI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI	156.351	8.09%	1211.305	62.65%
BELEDİYE HİZMET ALANI	887.268	45.89%	0	0.00%
PARK ALANI	0	0.00%	88.345	4.57%
YOL	889.684	46.02%	633.653	32.78%
TOPLAM	1933.303	100.00%	1933.303	100.00%