

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kumyaka Mahallesi, H22A03D3A pafta, 243 ada, 1-3-5-6-7 parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan toplam alan 2846,61 m² büyüklüğündedir.

Plan değişikliği hazırlanan parseller konum olarak, Armutlu-Gemlik Çevre Yolu'nun güneybatısında, Gemlik Merkezine yaklaşık 2 km mesafede küçük kumla başlangıç noktasında yer almaktadır. Parsellerin kuzeybatısında yapılaşmalar bitmiş durumdadır. Plan değişikliğine konu alan üzerinde herhangi bir yapılaşma görülmemiştir.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

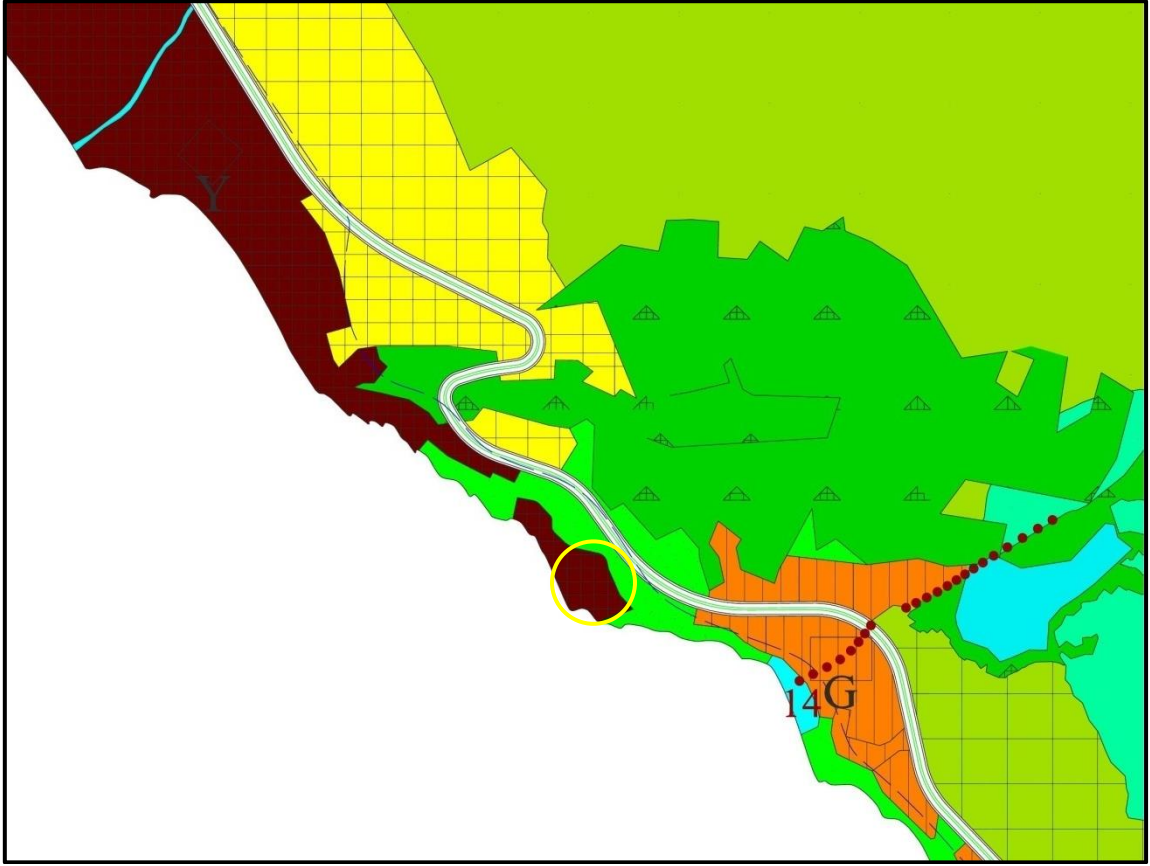
Küçükkumla Belediyesi'nce 23.02.2001 tarih ve 51 sayı onaylı Küçükkumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan; Küçükkumla Mahallesi 243 adaya ilişkin plan değişikliği 09.11.2017 tarihli yazılı önerge ile talep edilmiştir.

İlgi başvuru ile,Küçükkumla Mahallesi 243 ada içinde açılacak imar yolunun açılması için gereken plan değişikliği yapılması önerilmektedir.

Söz konusu talebin değerlendirilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

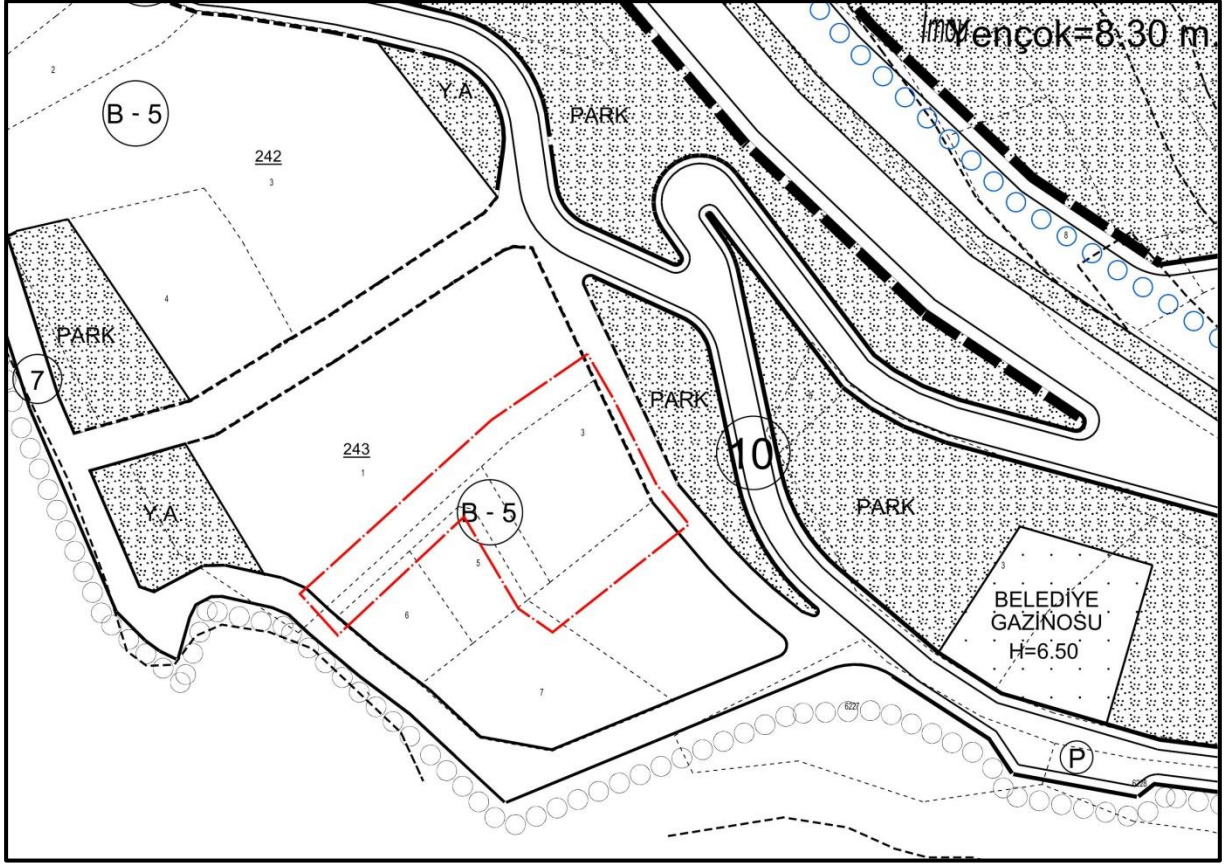
Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan parseller Küçükkumla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 450 kişi/ha Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Küçükumla Belediyesi'nce 23.02.2001 tarih ve 51 sayılı onaylı Küçükumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında parseller Bitişik Nizam 5 kat Konut Alanı, Park ve Yolda kalmaktadır.



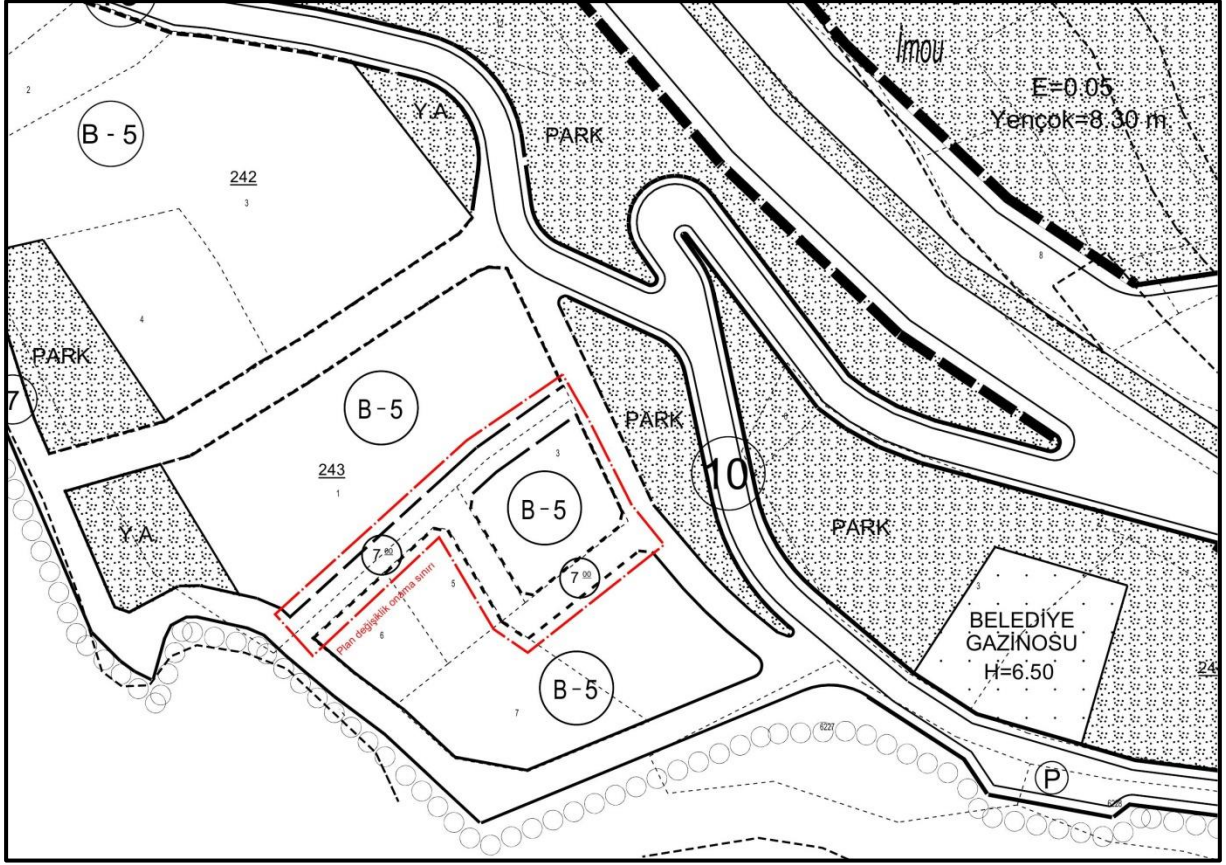
Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama:

Küçükkumla Mahallesi 243 adanın Kadastro Müdürlüğü onaylı 06.04.1988 tarihli plan örneğinde 243 ada 1 parselin eski 5392 parsel nolu taşınmazdan geldiği ve taşınmazın Küçükkumla Belediyesi'nce düzenlenmiş 02.07.1987 tarih 6/23 sayı ile onaylı Yeni Yapı Ruhsatı ve 15.03.1990 tarih 11/43 sayılı Kat veya Yapı İlavesi Ruhsatı bulunduğu, ruhsat eki mimari proje vaziyet planındaki taşınmazdaki yapıların gösterildiği ve yapılaşmanın 1992 yılından önce başladığına dair 02.07.1987 tarih 97 sayılı Temel Teskeresi bulunduğu kayıtlarda yer alan imar dosyasından anlaşılmaktadır.

Hazırlanan imar planı değişikliğinde;

- Küçükkumla 243 ada 1, -eski- 2 parselin (yeni 3,5,6 parseller) arasından, 7 metrelik yol düzenlenmiştir.
- 243 ada 3 parsel ve 5 parsel arasından başlayarak 3 parsel ile tescil harici alandan kuzeydoğu istikametinde uzanan 7 metrelik yol planlanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	2704.01	94.99%	1605.52	56.40%
YOL ALANI	142.60	5.01%	1241.09	43.60%
TOPLAM	2846.61	100.00%	2846.61	100.00%

Hazırlanan plan değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup belirtilmeyen hususlarda onaylı imar planı plan hükümleri geçerlidir.