

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ, 1796 ADAYA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

TUER

MÜHÜR
İNŞAAT
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ

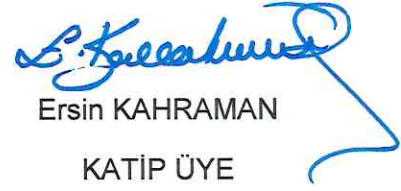
Odunluk Mah. Erdüştin Binyıldız Cd. İkinci İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge V.D. 735 017 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Tic. Sic. No: 0735017731700012

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Bursa Tic. Sicil No: 1861007
Dip. No: 0224 234 99 75
Çekirge Mh. Çekirge Cd. Uzunçiftlik Apt. A Bl. No: 103 D: 2
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmanlı / BURSA



Fehmi ARSLAN
KATİP ÜYE



Ersin KAHRAMAN
KATİP ÜYE

Plan İşlem Numarası:

UIP-...1074.240....

Gemlik Belediye Meclisi'nin 12/02/2019
tarih ve 50. sayılı kararı ile uygun...
bulunmaktadır.


Refik YILMAZ
İlçe Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11/03/2021 tarih ve 324. sayılı kararı ile
onaylanmıştır.


Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, H22A08B1B/H22A08B2A paftalar, 1796 Adayı kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan toplam alan 2913.624 m² büyüklüğündedir.

Plan değişikliği hazırlanan 1796 ada konum olarak Gemlik – Kumla – Armutlu yolunun 200 m güneyinde Bursa-Yalova Karayolunun yaklaşık 3 km kuzeyinde yer almaktadır.



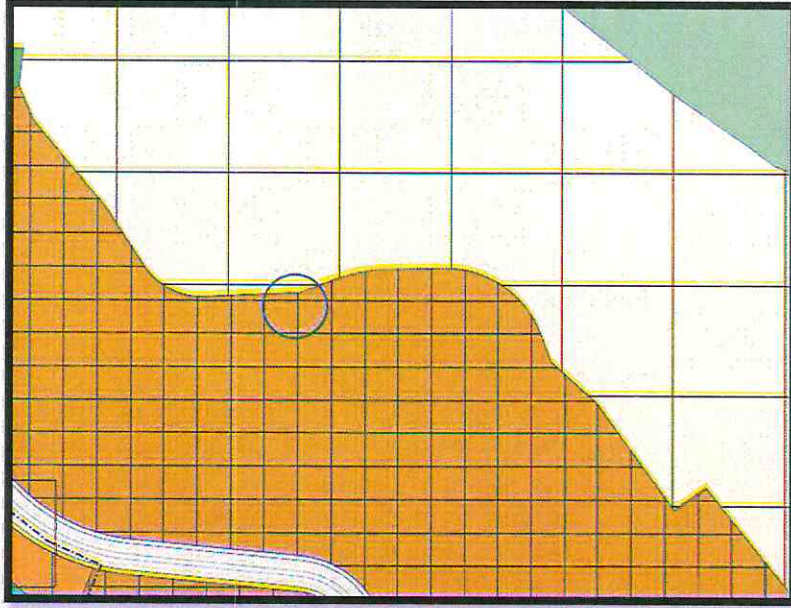
Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 15.07.2010 tarih 606 sayılı onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan; Orhaniye Mahallesi 653 ada 149-154 parseller, 360 ada 12 ve 13 parsellerde yapılmış imar uygulaması sonucu oluşan 1796 adada plan değişikliği yapılması yazılı önerge ile talep edilmektedir.

Talepte, İlçemiz Orhaniye Mahallesi 653 ada 149-154 parseller ile 360 ada 12 ve 13 parsel nolu taşınmazlarda 13.03.2018 tarih 210 sayılı Belediye Encümen Kararı ile yapılan imar uygulaması sonucu oluşan parseller sahiplerinin, müktesep inşaat emsal alanında azalma olmaması için Orhaniye Mahallesi 1796 adaya yönelik plan değişikliği yapılması hususunun değerlendirilmesi önerilmektedir.

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

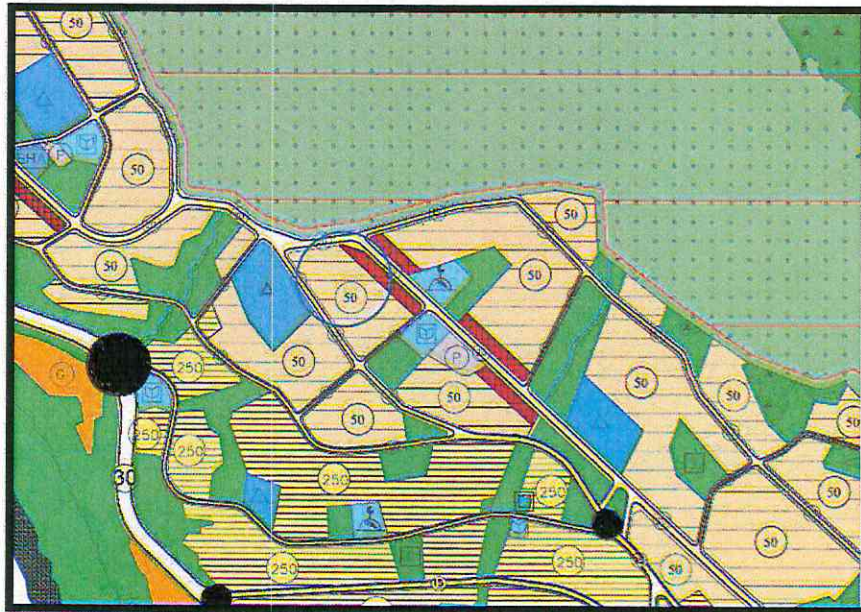
Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Yüksek Yoęunlukta Meskun Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

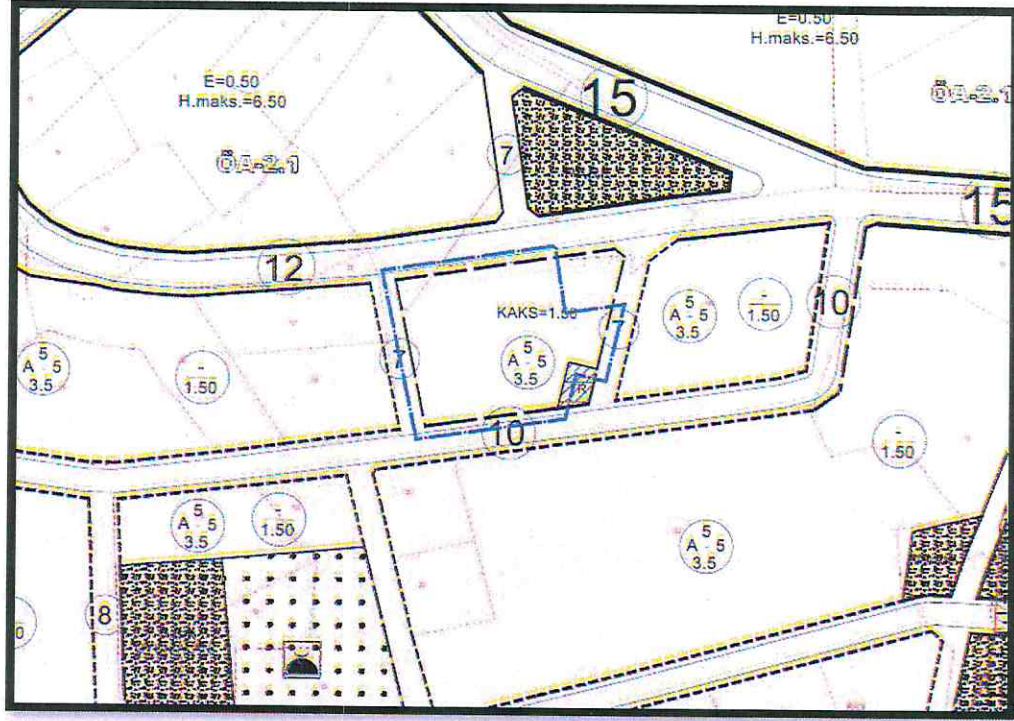
Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 250 kişi/ha yoğunluklu Geliřme Konut Alanında ve Park ve Dinlenme Alanlarında kalmaktadır.



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; Orhaniye Mahallesi 653 ada 149-154 parseller, 360 ada 12 ve 13 parseller, Rekreasyon Alanı (E=0,05, Yençok:4,5 mt.), Park Alanı ve ön bahçe mesafesi 5 metre yan bahçe mesafesi 3,5 metre ve KAKS=1.50 şeklinde ayırık nizam 2 kat yapılaşma haklarına sahip olup Konut Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

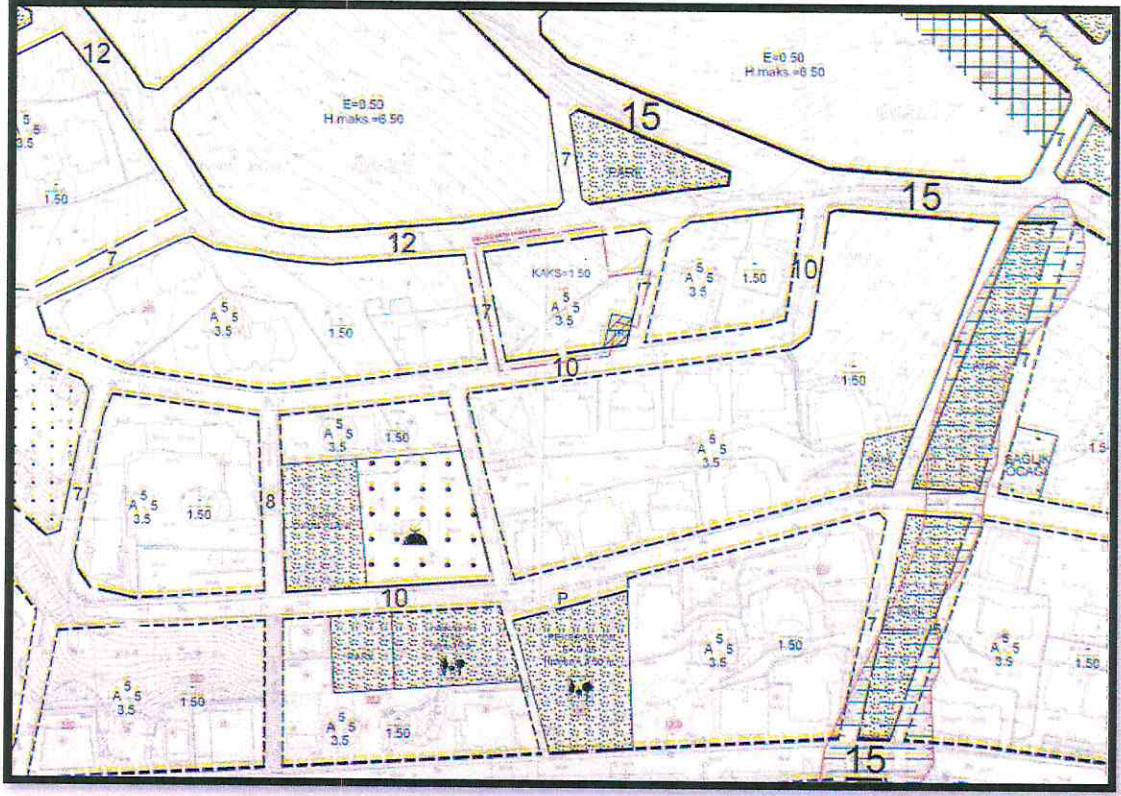
Planlama:

Yapılan incelemelerde, 653 ada 149-154 parsel nolu taşınmazlarda 13.03.2018 tarih 210 sayılı Belediye Encümen Kararı ile yapılan imar uygulamasından önce %24 ile İmar Kanunu 15 ve 16. Maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması ile kesinti yapıldığı ve bu 6 parselde 2369 m2 arsa alanı üzerinden 3554 m2 Emsal İnşaat Alanı bulunduğu, yapılan imar uygulaması ile %9,5 daha terk yapılarak 808 m2 park alanı kamuya kazandırıldığı anlaşıldığından,

1) 653 ada 215 parseldeki 725,68 m2 hissenin 1796 ada 1 parseldeki belediye hissesi ile aynı büyüklükte takasının yapılmasına,

2) 653 adadaki emsal inşaat alanından hak kaybı yaşamaması için bu encümen kararı ile tescillenmiş olan 1796 ada 1 parseli yönelik komisyonumuzca hazırlatılan:

“Vatandaşın hissesi oranında takas işlemi tamamlanmak kaydı ile 1796 ada 1 parselde Emsal:1,70 üzerinden hesaplanacaktır.” Plan hükmü getirilmesine ilişkin ekli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüştür.



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	2,350.44	80.67%	2,350.44	80.67%
TRAFO ALANI	61.03	2.09%	61.03	2.09%
YOL	502.16	17.23%	502.16	17.23%
TOPLAM	2,913.62	100.00%	2,913.62	100.00%

Plan Hükmü:

1) Vatandaşın hissesi oranında takas işlemi tamamlanmak kaydı ile 1796 ada 1 parselde Emsal:1,70 üzerinden hesaplanacaktır.