



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**GEMLİK (BURSA), HAMİDİYE MAHALLESİ, H22A9A4C PAFTA 170 ADA 2, 3,
4, 5, 6, 7 ve 11 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-.....

Mahir DAĞ Kâtip Üye	Sedat ÖZER Kâtip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 21/05/2021 tarih ve 81 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2021 tarih ve ___sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, H22-A-09-A-4-C pafta, 170 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 11 parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği yapılmasındaki amaç, yürürlükteki planda ticaret alanı olan Gemlik Belediyesine ait 170 ada 11 parselin, bölgedeki **Merkezi İş Alanı ve Otopark** ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak dönüştürülmesidir. Söz konusu adada özel mülkiyete ait, yürürlükteki planda ticaret alanı olan parsellerde ise imar hattının kadastral hatta oturtulması planlanmaktadır. Plan değişikliği yapılan alan 4123,82 m² büyüklüğündedir.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölge, Gemlik ilçe merkezde, Gemlik Merkezi Bursa-Yalova Yoluna bağlayan Orhangazi Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

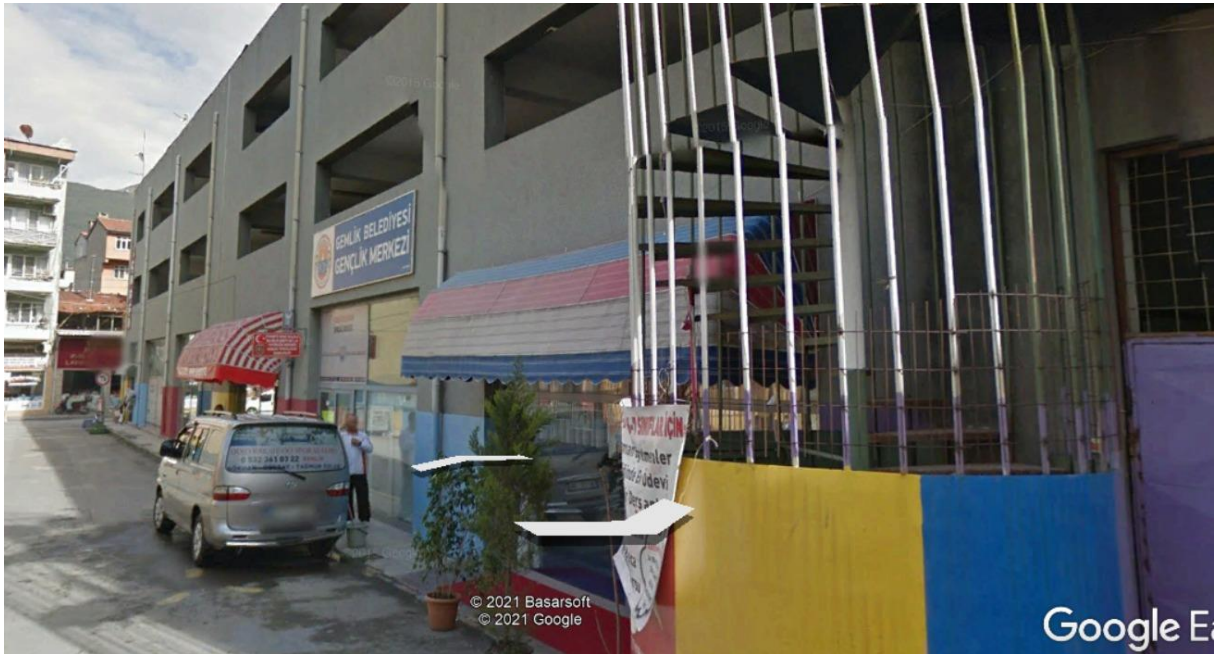
Plan değişikliğine konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında, 170 ada 11 parselin otopark olarak, 170 adadaki diğer parsellerin ise ticaret alanı olarak kullanıldığı belirlenmiştir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafı-1



Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafı-2



Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafı-3

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Plan değişikliğine konu 170 adada 11 no'lu parselin mülkiyeti Gemlik Belediyesi'ne aittir, diğer parseller özel mülkiyete aittir.

PLANLAMA ALANI JEOLojİK DURUMU

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu taşınmazlar Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Tali İş Merkezi olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu alanın tamamı 182-183 sayılı 02.06.2010 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis Kararıyla ve 606 sayılı 15.07.2010 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Uygulama İmar Planı Değişikliği:

Mevcut durumda söz konusu alanda Gemlik Belediyesi Hizmet Birimleri, Otopark ve Ticaret Birimleri yer almaktadır.

Hazırlanan plan değişikliği kapsamında yürürlükteki planda ticaret alanı olan bu parsel 3194 Sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre, "Ticaret Alanı" olarak belirlenmiştir.

Adadaki özel mülkiyete ait 170 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller, ticaret alanı kullanım fonksiyonu ve yapılaşma koşulları değişmemiş, üzerinde mevcut binalar olduğundan imar hattı kadastral hatta oturtulmuştur.

Mülkiyeti Gemlik Belediyesi'ne ait 170 ada 11 parselin de alan kullanımı ve yapılaşma koşulları değişmemiş ve Bitişik Nizam 3 Katlı Ticaret olarak planlanmıştır. Aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

Planlama Alanı Kullanımları:

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	
TİCARET ALANI	4111,29	4114,66	3,37
TOPLAM ALAN	4111,29	4114,66	3,37

Plan değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup belirtilmeyen hususlarda Gemlik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

PLAN NOTLARI:

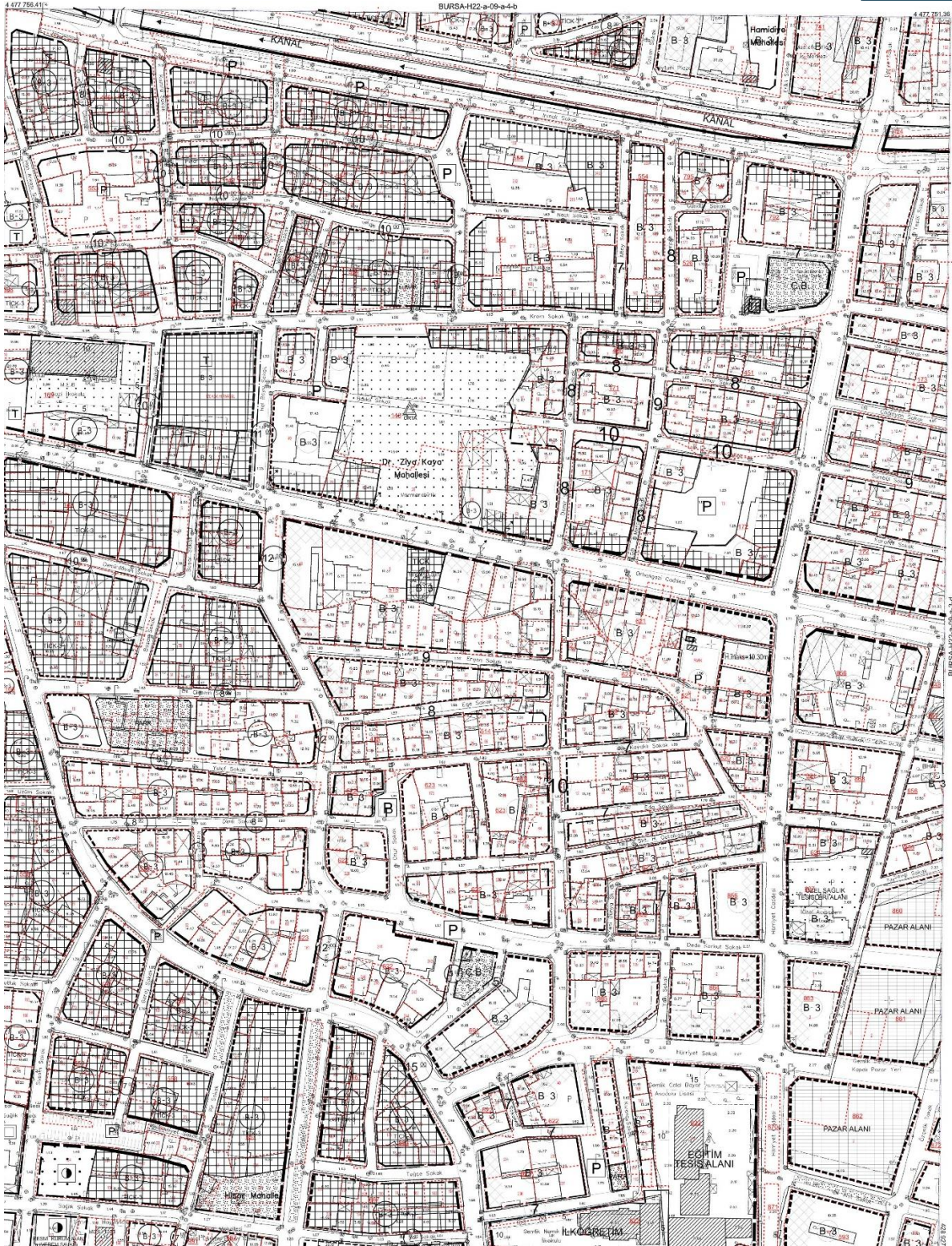
BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ 170 ADA 11 PARSELE İLİŞKİN PLAN NOTU;

1-ÇATI, UZAY KAFES SİSTEMİ VEYA SÖKÜLEBİLİR-TAKILABİLİR MALZEMELERLERDEN YAPILDIĞI TAKDİRDE MAHYA YÜKSEKLİĞİ 7.50 METRE OLARAK KULLANILABİLİR.

2-TERASLARIN ÜSTÜ SUNDURMA İLE KAPATILABİLİR.

3-KUŞLUKLARDA MAHYA YÜKSEKLİĞİ 3.50 METREYE KADAR KULLANILABİLİR, CEPHE BOYUNCA YAPILABİLİR VE 1 METRE ÇEKME MESAFESİ ARANMAZ. UYGUN YAPIM SİSTEMİ VE MALZEME KULLANILDIĞINDA ÇATI EĞİMİ ARANMAYACAKTIR.

4-MEV CUT YAPININ RUHSATLANDIRILMASI AŞAMASINDAKİ TÜM PROJELERİN VE YERİNDE YAPILMIŞ İMALATLARIN İLGİLİ MESLEK ODALARINDAN DENETİMİ VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINDIKTAN SONRA RUHSATLANDIRILACAKTIR.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı