

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, H22A09B pafta, 422 ada, 2 parseli kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan yaklaşık olarak 5.752 m² büyüklüğündedir.

Mevcut Durum ve Gerekçe:

Plan değişikliği hazırlanan alan, konum olarak Osmaniye Mahallesinde Bursa-İstanbul Karayolunun 1.450 metre kuzeyinde, Gemlik-Armutlu Karayolunun 600 metre doğusunda yer almaktadır. Bölge içerisinde yapılaşmalar henüz tamamlanmamış durumdadır.

Plan tadilatı hazırlanan 422 ada 2 parsel;

- 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında Parklar ve Dinlenme Alanları olarak planlıdır.

Plan tadilatı hazırlanan bölgede onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre yaklaşık olarak 60.000 m² yeşil alan yer almaktadır. Söz konusu yeşil alanların bir kısmı (~%25) bölgenin güneyinde yapılan 18. Madde uygulaması ile elde edilerek kamu eline geçmiştir. Fakat kısım 18. Madde uygulamasına dahil edilmediği için özel mülkiyetin elinde yer almaktadır. Yıllara sari süreç içerisinde park alanlarının kamulaştırılmaması veya 18. Madde uygulaması ile elde edilememesi sebebiyle mülkiyet sahiplerinin mağduriyetleri ortaya çıkmıştır. Bölge içerisinde 18. Madde uygulaması yapılacak başka imarlı alan kalmaması sebebi ile 422 ada 2 parsel ve çevresine yer alan yeşil alanların kamulaştırılması gerekliliği oluşacaktır. Kamu kaynaklarının yersiz kullanımı önlemek ve parsel malikinin mağduriyetini gidermek amacıyla 422 ada 2 parselin Rekreasyon Alanı olarak planlanmasına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı 5.752 m² büyüklüğündeki Parklar ve Dinlenme Alanları, Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosunda belirtildiği üzere Park (Parklar ve Dinlenme Alanları) ve Rekreasyon Alanları, Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar sınıfında yer almakta olduğundan donatı alanında herhangi bir azalma söz konusu olmayacaktır.

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 (%)
PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI	5.752	100,00%	0,00	0,00%
REKREASYON ALANI	0,00	0,00%	5.752	100,00%
TOPLAM	5.752	100,00%	5.752	100,00%

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