

## **PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:**

### **Kapsam:**

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, H22A03D pafta, 295 ada 8-9 parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan yaklaşık olarak 10.315 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

### **Mevcut Durum ve Gerekçe:**

Plan değişikliği hazırlanan alan, konum olarak, Küçükkumla Mahallesinde, Sahil Yerleşiminin 800 metre doğusunda, Gemlik-Armutlu Karayoluna güneyden 155 metre cepheli durumdadır. Plan değişikliği alanın hakim Marmara Denizi manzarası bulunmaktadır.

Plan tadilatı hazırlanan 295 ada 8-9 parseller;

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

Plan tadilatı hazırlanan bölgede onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre yaklaşık olarak 209.000 m<sup>2</sup> yeşil alan ve 230.000 m<sup>2</sup> Rekreatyon Alanı yer almaktadır. Söz konusu yeşil alanlar/ rekreatyon alanlarının bir kısmı (~%65) bölgenin kuzeyinde yapılaşma olmaması sebebi ile yapılaşma ihtimali olan 18. Madde uygulaması ile elde edilerek kamu eline geçmesi mümkün olabilir. Fakat kalan kısımda (Gemlik-Armutlu Karayolunun güneyinde) yapılaşmalar tamamlandığı için 18. Madde uygulaması ile kamu eline geçmesi mümkün gözükmemektedir. Yıllara sari süreç içerisinde park alanlarının kamulaştırılmaması veya 18. Madde uygulaması ile elde edilememesi sebebiyle mülkiyet sahiplerinin mağduriyetleri ortaya çıkmaktadır.

Bölge içerisinde 18. Madde uygulaması yapılacak başka imarlı alan kalmaması sebebi ile 295 ada 8-9 parsellerin ve çevresine yer alan yeşil alanların kamulaştırılması gerekliliği oluşacaktır. Kamu kaynaklarının yersiz kullanımı önlemek ve parsel malikinin mağduriyetini gidermek amacıyla 295 ada 8-9 parsellerin Rekreatyon Alanı olarak planlanmasına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

**Planlama:**

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı ile 10.315 m<sup>2</sup> 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	10.315	100,00%	0,00	0,00%
REKREASYON ALANI	0,00	0,00%	10.315	100,00%
TOPLAM	10.315	100,00%	10.315	100,00%

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