

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Balıkpazarı ve Yeni Mahalleleri, H22A09A pafta, 530 ada 1-10 parseller, 304 ada 1-2 parseller, 697 ada 1 parsel ve 971 ada 3 parseli kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan toplam alan 2.199 m² büyüklüğündedir.

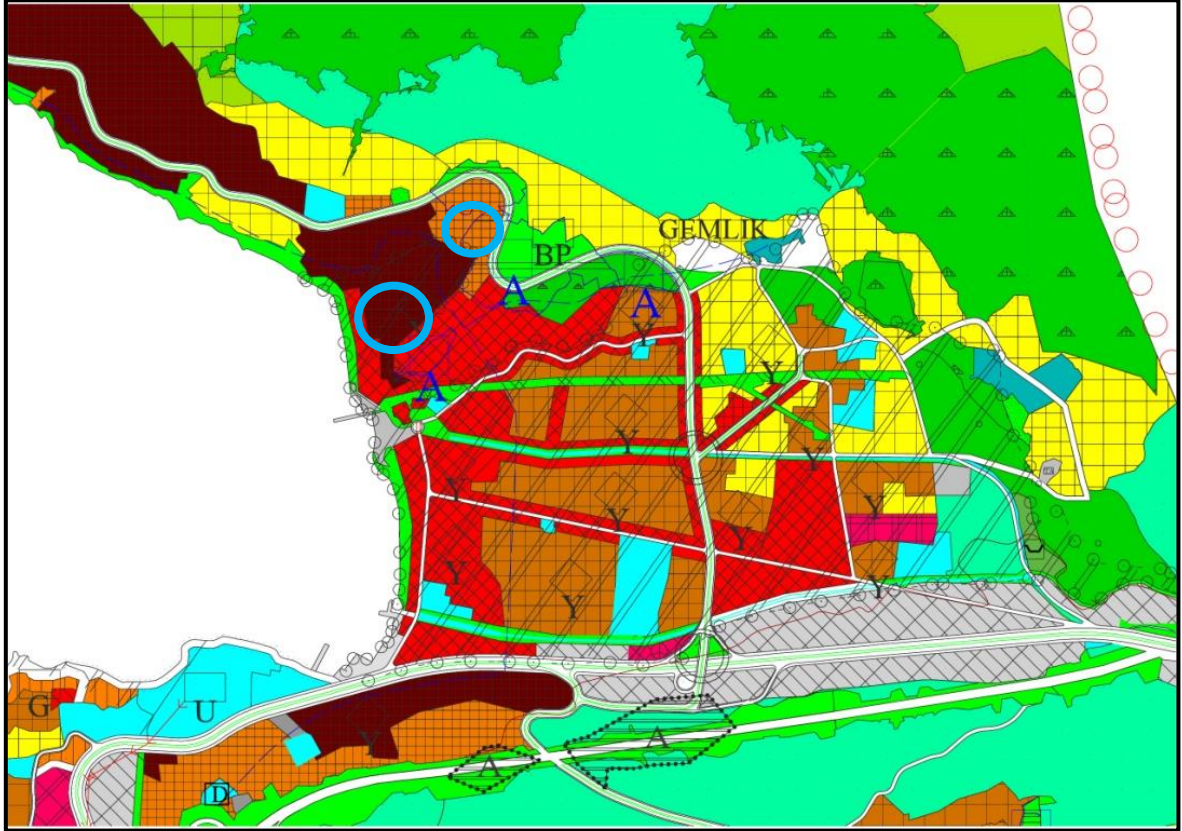
Plan değişikliği hazırlanan parsellerden 530 ada 1-10 parseller konum olarak Atatürk İlköğretim Okulunun doğusunda, 304 ada 1-2 parseller Atatürk İlköğretim Okulunun 100 metre güneyinde mevcutta Gemlik 2 Nolu Balıkpazarı Aile Sağlığı Merkezinin bulunduğu alanda, 697 ada1 parsel ve 971 ada 3 parsel ise Şükrü Şenol İlköğretim Okulunun kuzeyinde yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan ve yakın çevresinde yapılaşmalar tamamlanmıştır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafi

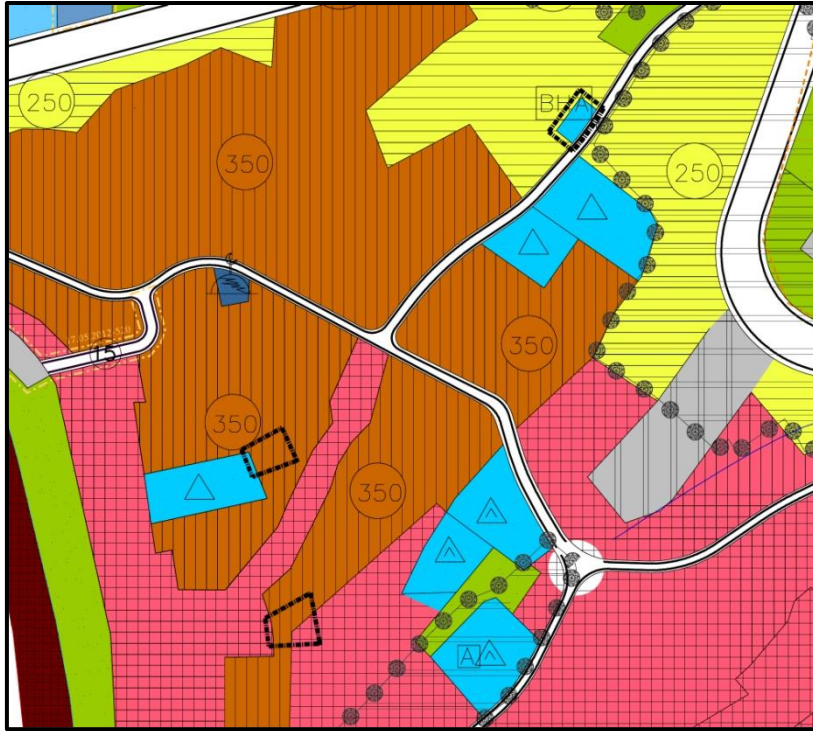
Balıkpazarı Mahallesi 530 ada 1 ve 10 parsel ile 304 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazların sağlık hizmeti taleplerinde kullanılmak üzere Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmesine ve Yeni Mahalle 971 ada 3 parsel nolu taşınmazın Belediye Hizmet Alanından çıkartılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması konusunun değerlendirilmesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 29.04.2016 tarih ve 2901 sayılı yazısı ile Gemlik Belediye Meclisinden talep edilmiştir. Söz konusu talebin gerçekleştirilebilmesi amacıyla öncelikli olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı ve Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır.



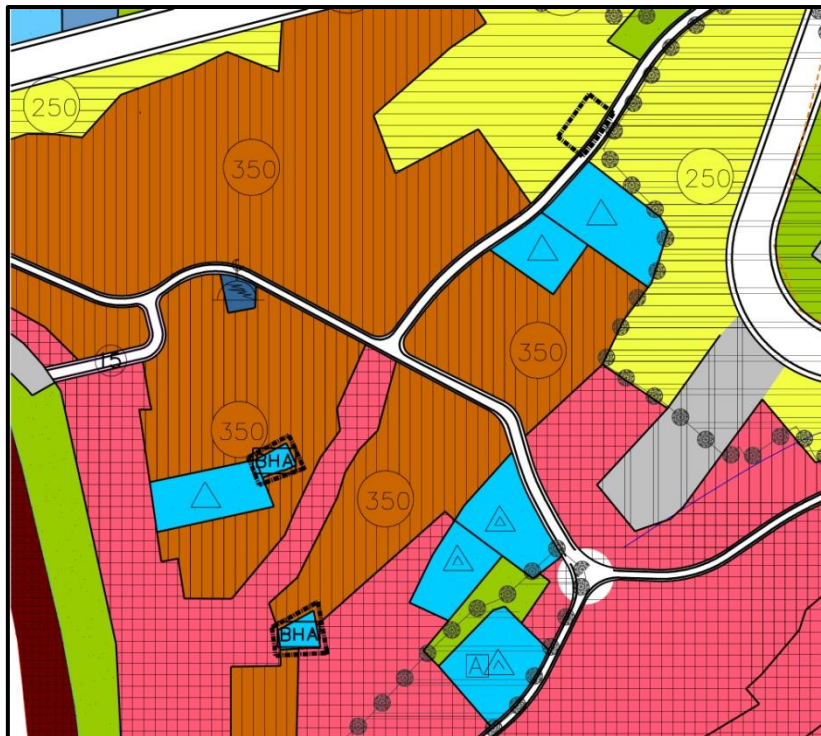
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta (350 ki/ha) Meskun Konut Alanı, Tali İş Merkezi ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır.



Planlama:

Hazırlanan plan değişikliği ile Balıkpazarı Mahallesi 530 ada 1 ve 10 parsel ile 304 ada 1 ve 2 parsel Belediye Hizmet Alanı olarak, Yeni Mahalle 697 ada 1 parsel ve 971 ada 3 parsel Orta Yoğunlukta (250 ki/ha) Öneri Konut Alanı olarak planlanmıştır.



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 (%)
TALİ İŞ MERKEZİ ALANI	243,54	11,07%	0,00	0,00%
ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANI	1.261,99	57,37%	0,00	0,00%
ORTA YOĞUNLUKTA ÖNERİ KONUT ALANI	0,00	0,00%	694,25	31,56%
BELEDİYE HİZMET ALANI	694,25	31,56%	1.505,53	68,44%
TOPLAM	2.199,78	100,00%	2.199,78	100,00%

Plan değişikliği sınırları içerisinde başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup belirtilmeyen hususlarda onaylı nazım imar planı hükümleri geçerlidir.