



PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan uygulama imar planı tadilatı Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 14 pafta, 359 ada, 126 nolu parselin bulunduğu kısmı kapsamaktadır.

Konumu:



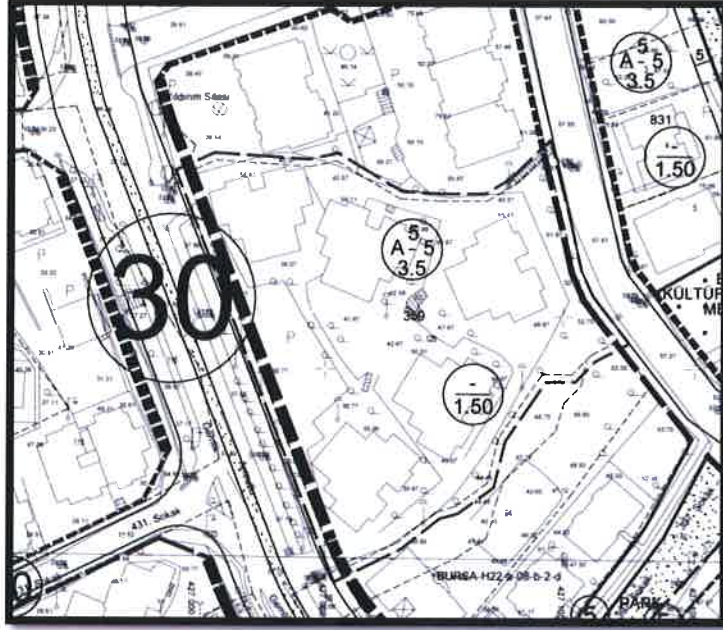
Plan tadilatı hazırlanan parsel Gemlik yerleşim alanının kuzeybatısında Orhaniye Mahallesinde yer almaktadır.

Parsel batısında Kumla Caddesine, doğusunda 398 nolu sokağa cephelidir.

Parselin bulunduğu imar adasında ve çevresinde ayırık nizam 5 katlı konut binaları mevcuttur.

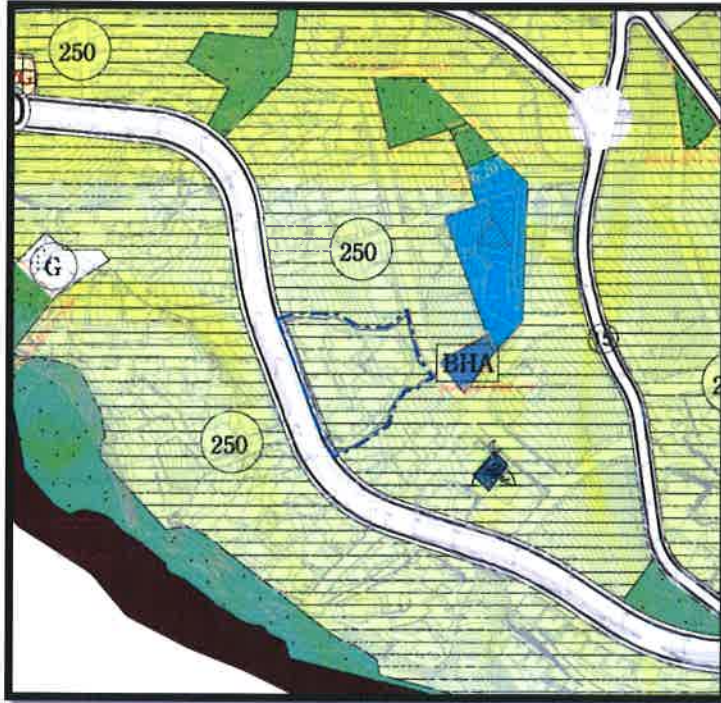
Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu parsel onaylı 1/1000 ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planında ayırık nizam 5 kat (A-5), ön bahçe mesafesi 5m. yan bahçe mesafesi 3,5m. E=1.50 yapılaşma emsalinde konut imarlı alanda kalmaktadır.



1/1000 ölçekli mevcut durum

1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında parselin bulunduğu alan 250kişi/ha. yoğunlukta gelişme konut alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut durum

Mülkiyet Durumu:

Söz konusu parsel özel mülkiyettedir. Tapu alanı 7464m²'dir.



Jeolojik Durumu:

Söz konusu parsel Gemlik yerleşim alanının jeolojik- jeoteknik etüd raporuna göre Ö.A.(2.1) Önlem Alınabilecek nitelikte Stabilitate sorunlu alandır. Sondajlı etüd gereklidir.

Plan Tadilatı Gerekçesi:

Söz konusu parsel üzerindeki mevcut konut binaları ilgili birimlerce yapılan teknik inceleme neticesinde depreme dayanıksız bulunarak yıkılmış ve yerine mevcut imar durumuna alınan inşaat ruhsatları ile yeni binalar inşa edilmiştir.

Yeniden yapılmış bulunan binaların açık balkonlarının kapatılarak dairelerin konut alanı içine dahil edilmesi talep edilmektedir.

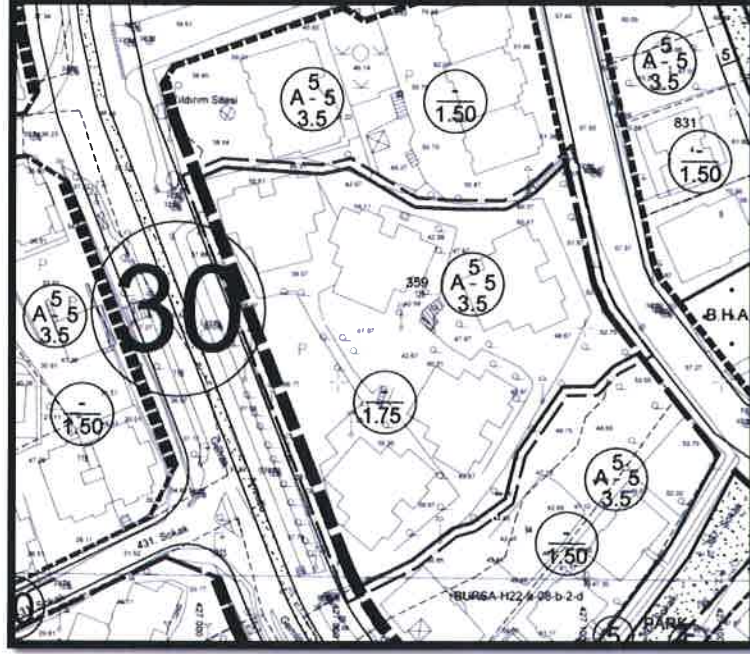
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 05.09.2016 ve 148020 sayılı yazısı ile kentsel dönüşüm konusunda yetkilerin Bursa Büyükşehir Belediyesine verilmesine istinaden ve 29.05.2015 tarih, 1122 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı doğrultusunda mevcut emsallerinde 0,25 emsal artışı yapılması ile ilgili plan tadilatı hazırlanması istenilmiştir.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı ile Gemlik 359 ada, 126 nolu parseldeki yapılaşma emsali 29.05.2015 tarih, 1122 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı doğrultusunda 0.25 artırılarak E=1.75 olarak düzenlenmiştir.

Parselin alanı ile parseldeki diğer yapılaşma koşulları mevcut plandaki gibi ayrık nizam 5 kat (A-5), ön bahçe mesafesi 5m. yan bahçe mesafesi 3,5m. olarak korunmuştur.

Parsel alanında mevcut plana göre 23.02.2015 tarihinde alınan ruhsatlar doğrultusunda gerçekleştirilmiş olan binaların daire sayısında artış yapılmadan sadece daire kullanım alanlarına ilave yapılacak olması nedeni ile parselde yaşayacak nüfusta herhangi bir artış söz konusu değildir.



1/1000 ölçekli öneri plan

Hazırlanan plan tadilatı bölgedeki yapı düzenini bozucu nitelik taşımadığından, nüfus yoğunluğunda artış yapılmadığından ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda hazırlandığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

(Mühür)


Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sic.No:254

