

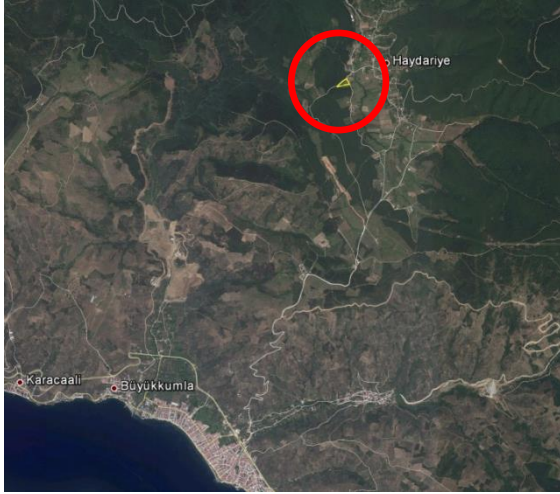
**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HAYDARIYE MAHALLESİ, 101 ADA 457 NOLU
PARSEL, KIRSAL TURİZM ALANI AMAÇLI 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Haydariye Mahallesi, G22D23D Pafta, 101 Ada 457 nolu parselde “Kırsal Turizm Alanı” amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Söz konusu parselin “(Kırsal) Turizm Alanı” olarak planlanmasının amacı; alandaki turizm potansiyelini değerlendirebilmek, bölgeye canlılık getirmek ve kamp alanları oluşturmaktır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. 457 nolu parselin yakın çevresi orman alanları ile çevrili durumdadır. Parsel alanı 7530 m² büyüklüğündedir. Söz konusu alan; Gemlik Kent Merkezi’nin yaklaşık 10 km kuzey batısında yer almaktadır. Arazi topografyasının eğimli olması dolayısıyla alanın yakın çevresinden Gemlik Körfezi görülebilmektedir.



Uydu görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu: Söz konusu alan eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Arazide ortalama eğim %10-20 civarındadır.

Yükseklik Durumu: Arazide en düşük kot 372 en yüksek kot ise 392 dir. Yükseklik doğu yönünden batı yönüne doğru artmaktadır.

Yönlendirme Durumu:

Planlama Alanı yükseltinin batıya doğru artmasından parsellerin bakı yönü doğudur.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 101 Ada 457 nolu parsel özel mülkiyete tabidir.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

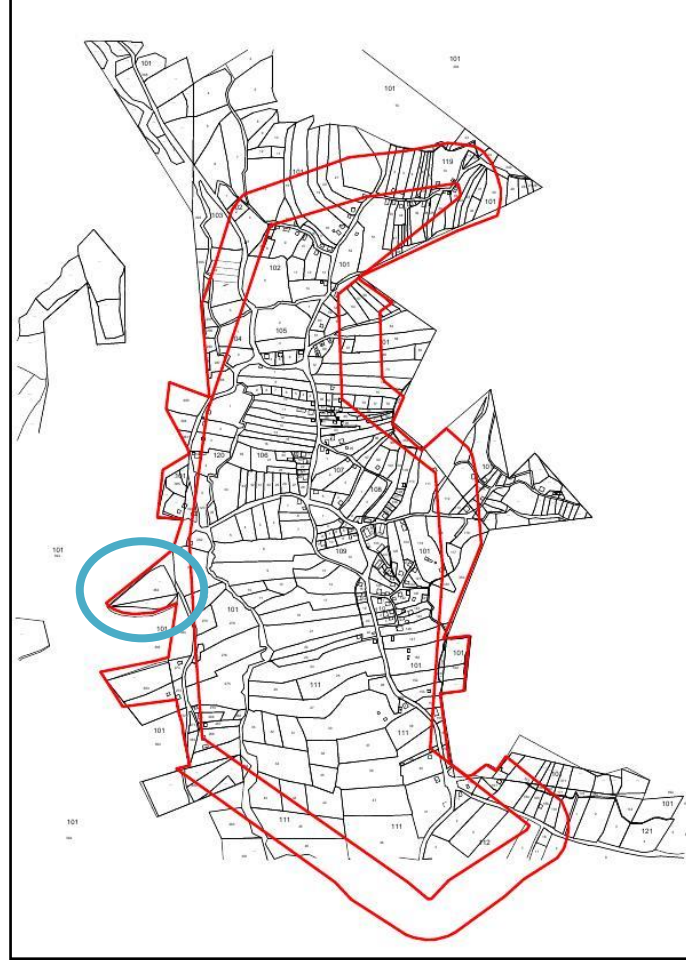


Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Parsel alanı; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında “Kırsal Yerleşimler” olarak tanımlanan alana sınır olacak şekilde “Tarım Alanı” olarak tanımlı bölgede yer almaktadır. Bu durum 1/100.000 plan ölçeğinin şematik olarak gösteriminden kaynaklanmaktadır. Gerçek manada parsel alanı Köy Yerleşik Alanı içerisinde kalmaktadır.

Parsel Alanı; Gemlik Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsam dışında olup herhangi bir alt ölçekli plan dahilinde değildir.

KÖY YERLEŞİK ALANI İÇERİSİNDEKİ DURUMU:



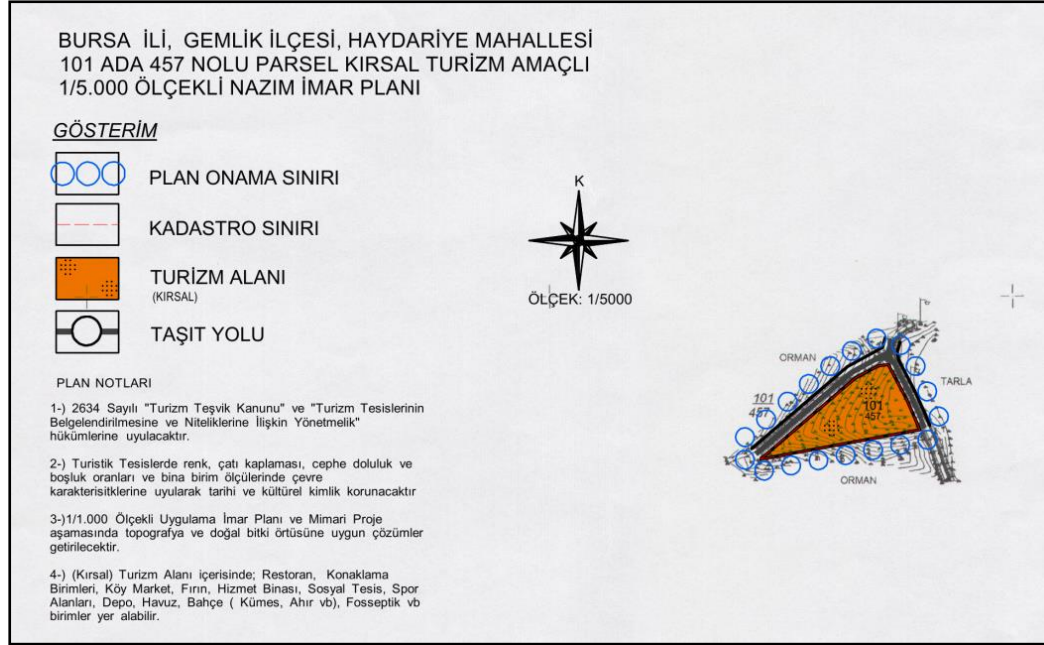
Köy Yerleşik Alan Sınırı

101 Ada 457 nolu parsel Haydariye Köyü Yerleşik Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır.

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Bölge tabiat ve doğal çeşitlilik açısından oldukça zengindir. Söz konusu parsel yakın çevresi orman alanları ile çevrili ve parselin yakın çevresi Gemlik Körfezini gören bir bakı noktasıdır. Bölgenin; turizm potansiyeli olan Kumla mahallesine yakın bir mesafede olması da kırsal alanlarda yapılacak alternatif turizm faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve Haydariye Mahallesi'nin canlandırılmasına katkı sağlayabilecektir.

Söz konusu alanda turizm potansiyellerini değerlendirebilmek, bölgeye canlılık getirmek ve kamp alanları oluşturmak hedefi ile ilgili “Kırsal Turizm Tesisi” yapmak istemektedir. Hazırlanan Nazım İmar Planında parsel alanının tamamı (Kırsal)Turizm Alanı olarak planlanmıştır. Alana ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda detaylandırılacaktır.



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
TURİZM ALANI (KIRSAL)	0	0	7530	100
PLANSIZ ALAN (TARLA)	7530	100	0	0
TOPLAM ALAN	24100,00	100,00%	24100,00	100,00%

PLAN NOTLARI

- 1-) 2634 Sayılı “Turizm Teşvik Kanunu” ve “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- 2-) Turistik Tesislerde renk, çatı kaplaması, cephe doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakterisitklerine uyularak tarihi ve kültürel kimlik korunacaktır
- 3-)1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Mimari Proje aşamasında topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.
- 4-) (Kırsal) Turizm Alanı içerisinde; Restoran, Konaklama Birimleri, Köy Market, Fırın, Hizmet Binası, Sosyal Tesis, Spor Alanları, Depo, Havuz, Bahçe (KÜMES, AHİR vb), Fosseptik vb birimler yer alabilir.