

GEMLİK NAZIM İMAR PLANI; KURTUL MAHALLESİNE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Doğu Marmara Alt Bölgesi'nde, Bursa İli'ne bağlı, kuzeyinde Yalova İli, doğusunda Orhangazi İlçesi, güneyinde Osmangazi İlçesi ile çevrilidir.

Gemlik Belediyesi, 1/1000 Ölçekli Kurtul Mahallesi Uygulama İmar Planı ile Kurtul Mahallesi de kapsamakta olan 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı arasında uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla söz konusu alanda Plan Değişikliği yapılmasını talep etmektedir. Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuş olup 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu Kurtul Mahallesi, Bursa İli, Gemlik İlçesinin mahallelerinden birisidir. Kurtul Mahallesi, Bursa İl Merkezine 22 km, Gemlik İlçe Merkezine 10 km uzaklıktadır. Bursa-Yalova Yolunun doğusunda konumlanmış olup, alanından doğusundan Bursa-İzmir Otoyolu geçmektedir.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu



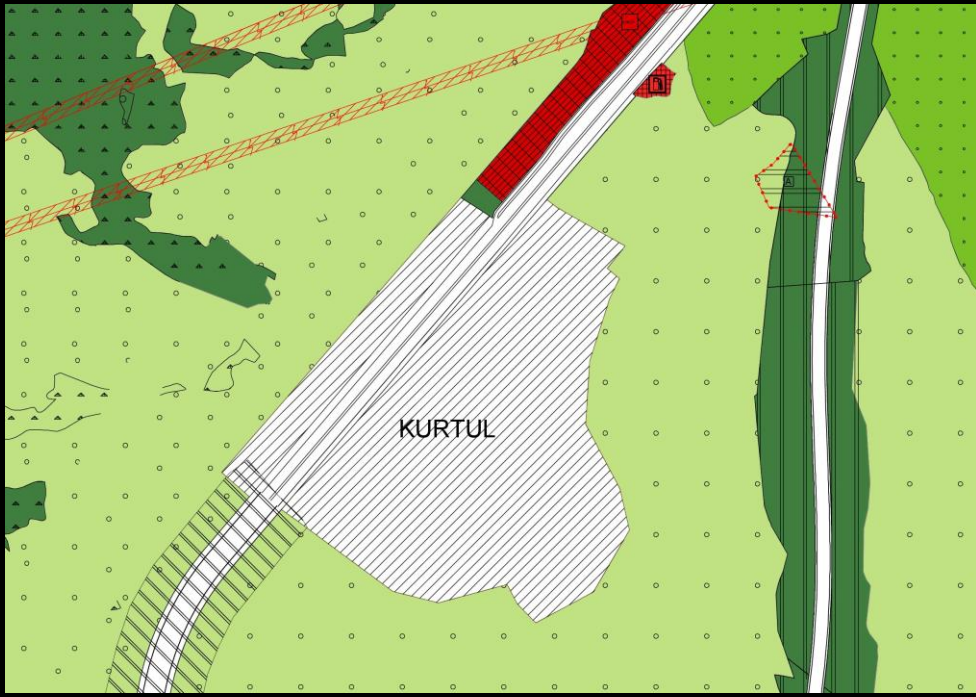
Harita 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Gemlik İlçesi, Kurtul Mahallesi, 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında Engürücük Mahallesi; “Kırsal Yerleşme Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



GEREKÇE

Gemlik Belediyesi, 1/1000 Ölçekli Kurtul Mahallesi Uygulama İmar Planı ile Kurtul Mahallesi de kapsamakta olan 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı arasında uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla söz konusu alanda Plan Değişikliği yapılmasını talep etmektedir. Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuş olup 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurtul Mahallesi'nin bulunduğu alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumsuzlukların giderilerek, sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılması, ulaşım bağlantılarının düzenlenmesi ve 14.06.2014 Tarih ve 29030 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda Plan Değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu alan “Kırsal Yerleşme Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı” olarak planlı iken hazırlanan plan değişikliği önerisinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumlu olacak şekilde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine göre “Mevcut Konut Alanları (51-150 Kişi/Ha) ve Gelişme Konut Alanları (51-120 Kişi/Ha) ve Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları” planda düzenlenmiştir.

Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği Örneği



Değişen Arazi Kullanım değerleri Tablo 1’de gösterilmiştir.

Kullanımlar	Mer’i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Kırsal Yerleşme Alanı	399.899,36	0,00	-399.899,36
Mevcut Konut Alanı	0,00	210.519,39	+210.519,39
Gelişme Konut Alanı	0,00	71.294,96	+71.294,96
Belediye Hizmet Alanı	0,00	1.250,80	+1.250,80
Eğitim Alanı	0,00	14.288,65	+14.288,65
Sağlık Alanı	0,00	1.523,72	+1.523,72
Kültürel Tesis Alanı	0,00	4.355,74	+4.355,74
Spor Alanı	0,00	2.543,02	+2.543,02
İbadet Alanı	0,00	2.565,35	+2.565,35
Park ve Yeşil Alan	3.427,49	53.771,52	+50.334,03
Mezarlık Alanı	0,00	1.864,89	+1.864,89
Teknik Altyapı Alanı	0,00	5.440,30	+5.440,30
Su Yüzeyi	0,00	10.212,59	+10.212,59
Yol Alanı	58.569,90	82.265,82	+23.695,92
Toplam Alan	461.896,75	461.896,75	0,00

Hazırlanan plan değişikliği Kurtul Mahallesi'nin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Kurtul Mahallesi'ni de kapsamakta olan 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine yönelik olup, plan genelinde sosyal ve teknik altyapı alanı artırıcı nitelikte olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.