

GEMLİK NAZIM İMAR PLANI; ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ GELİŞME ALANINA AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

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

Gemlik Belediyesi, 1/1000 Ölçekli Engürücük Mahallesi Uygulama İmar Planı ile Engürücük 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 Engürücük Mahallesi, Bursa İli, Gemlik İlçesinin mahallelerinden birisidir. Bursa İline 25 km, Gemlik ilçe merkezine 3 km uzaklıktadır. Bursa-Yalova (D575) Yolunun doğusunda konumlanmış olup, alanından batısından Bursa-İzmir Otoyolu geçmektedir.

Şekil 1: Engürücük Mahallesinin Konumu



Harita 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

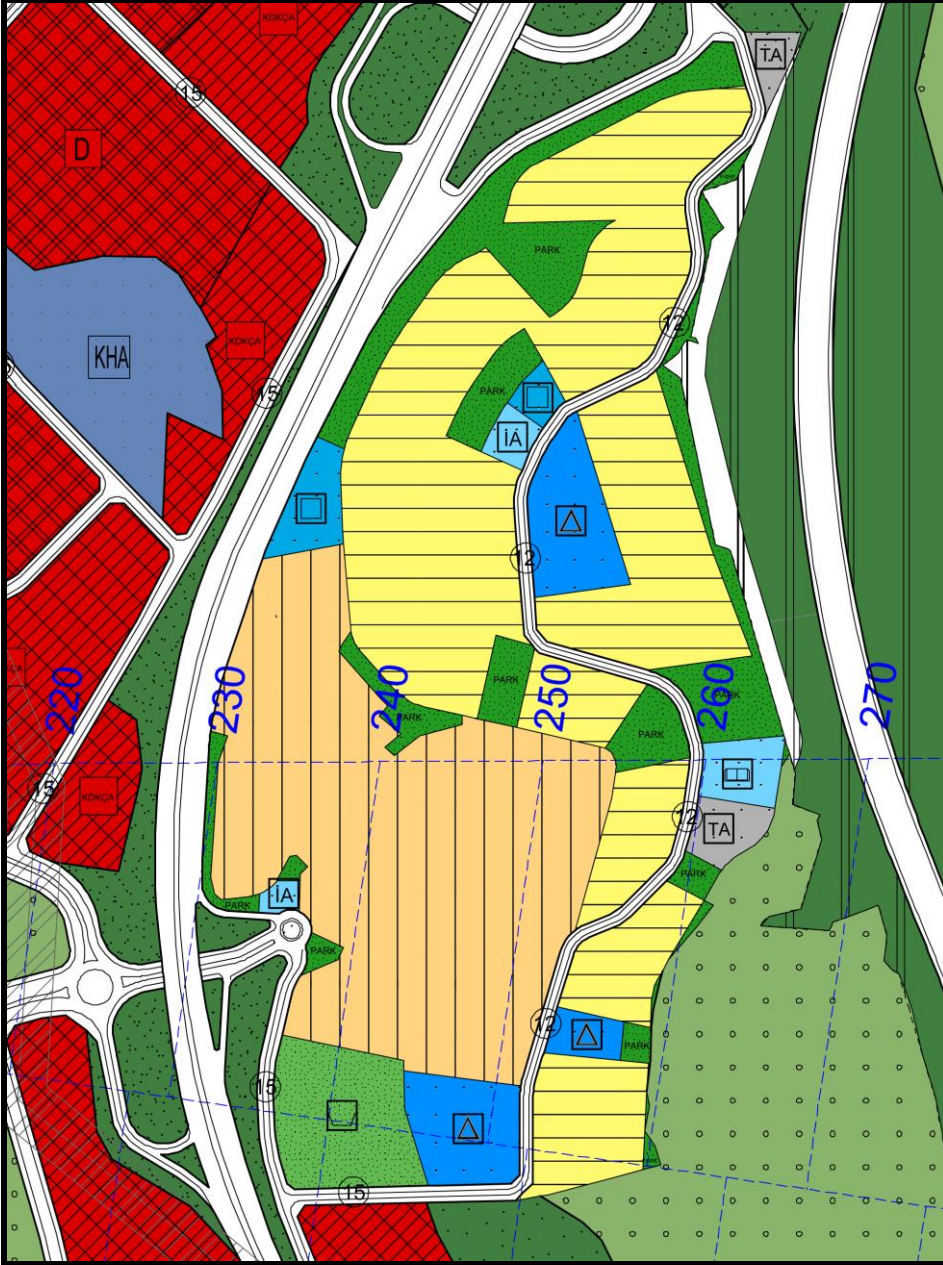


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi Gelişme Alanı 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında kapsamında kalmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.12.2017 Tarih ve 3674 Sayılı Kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında; “Gelişme Konut Alanları (121-250 Kişi/Ha), Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alan, Teknik Altyapı Alanı ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 3: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



GEREKÇE

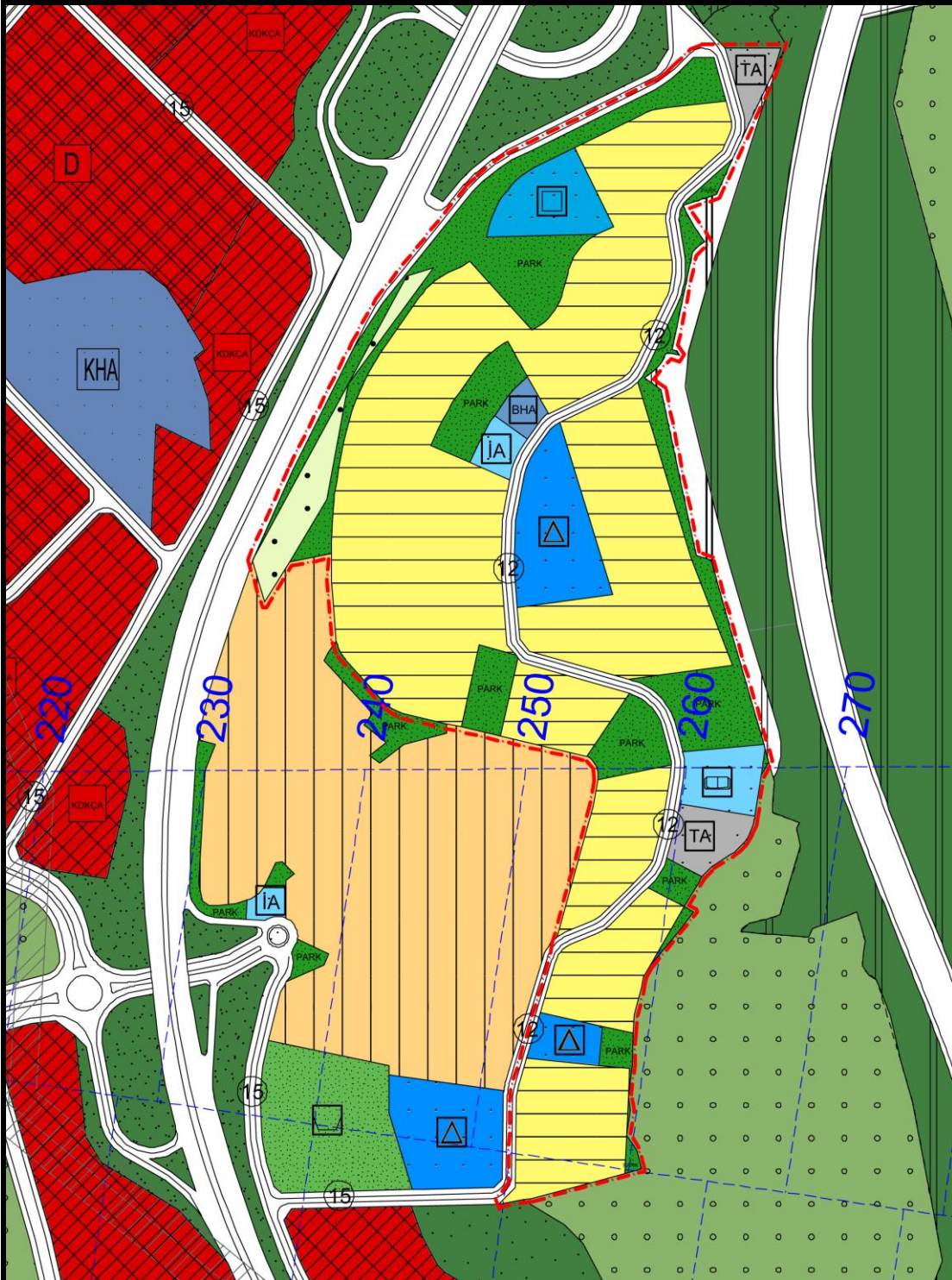
Engürücük Mahallesi Gelişme Konut Alanı içerisinde yer alan ve mevcut planda karayolunun doğusunda konumlanmış olan “Sağlık Tesisi Alanı ve Park ve Yeşil Alan” olarak planlı 1927 ve 1928 Nolu Parseller maliki parsellerinde mevcutta yer alan zeytin ağaçlarının korunmasını talep ettiğinden, bu alandaki kullanımın mevcut kullanım ile uyumlu olmasını içerecek şekilde ve mevcut plandaki kentsel ve sosyal teknik altyapı alanlarının da korunması hedeflenerek 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi Gelişme Alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu alanda 1927 ve 1928 Nolu Parsellerin maliki parsellerinde mevcut kullanım göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenerek parsellerin bulunduğu alan “Zeytinlik Alan” olarak planlanmıştır. Söz konusu alanın Zeytinlik Alan olarak planlanması ile Sağlık Alanının gelişme alanının batısındaki konut alanlarının bir kısmına düzenlenmiştir. Mevcut plandaki kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının korunması için de gelişme alanında düzenlemeler yapılmıştır.

Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği Örneği



Değişen Arazi Kullanım değerleri Tablo 1’de gösterilmiştir.

Tablo 1: Arazi Kullanım Değerleri Karşılaştırması

Kullanımlar	Mer’i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Mevcut Konut Alanı	492,98	0,00	-492,98
Gelişme Konut Alanı	139.416,23	133.260,70	-6.155,53
Belediye Hizmet Alanı	0,00	1.186,62	+1.186,62
Eğitim Alanı	11.967,64	11.967,64	0,00
Sağlık Alanı	6.289,42	5.907,42	-382,00
Kültürel Tesis Alanı	4.049,37	4.049,37	0,00
İbadet Alanı	1.835,89	1.629,76	-206,13
Park ve Yeşil Alan	41.938,91	42.338,44	+399,53
Zeytinlik Alan	0,00	5.650,49	+5.650,49
Teknik Altyapı Alanı	5.317,87	5.317,87	0,00
Yol Alanı	15.261,14	15.261,14	0,00
Toplam Alan	226.569,45	226.569,45	0,00

Tablo-1’den de anlaşılacağı üzere 6.155,53 m² Gelişme Konut Alanı (121-250 Kişi/Ha) azaltılmıştır. Bu da alan genelinde 74 ile 154 kişi nüfusun azalacağı anlamına gelmektedir.

74 ile 154 kişinin azalması ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 Tablosuna kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarından kişi başı m² değerleri Tablo-2’de belirtilmiştir.

Tablo 2: Azalan Nüfus ile Birlikte Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarında Olabilecek Değişimler

Kişi Sayısı	Açık ve Yeşil Alanlar (m ²) (Kişi başı 10 m ²)	Diğer Kentsel ve Sosyal Teknik Altyapı Alanları (m ²) (Kişi başı toplam 10,25 m ²)
74 Kişi	740,00	758,50
154 Kişi	1.540,00	1.578,50

Tablo-2’den de anlaşılacağı üzere 74 kişi nüfus azaldığında 740,00 m² Açık ve Yeşil Alan, 758,50 m² Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı azaltılabileceği, 154 kişi nüfus azaldığında ise 1.540,00 m² Açık ve Yeşil Alan ile 1.578,50 m² Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı azalabileceği belirtilmektedir.

Plan değişikliği ile nüfus 74-154 Kişi azalmasına rağmen plan değişikliği ile 399,53 m² Park ve Yeşil Alan artırılmış olup, Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarından ise 758,50 m² - 1.578,50 m² arasında Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı azaltılabilecekken plan değişikliği ile toplamda 588,13 m² azaltılmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.