

GEMLİK İLÇESİ, ORHANIYE VE YENİ MAHALLELERDEKİ 3-4-5-6-8-9-17-18-19-20-21-22-23-25-26-27-28-29-30-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-46-47-48-49-50-51-54-60-61-62-63-245-316-317-344-345-348-373-374 VE 901 NOLU ADALAR İLE ADALARIN ÇEVRESİNDEKİ ULAŞIM AKSLARININ DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Plan Değişikliğine konu alan; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye ve Yeni Mahalle Mahallelerdeki 3-4-5-6-8-9-17-18-19-20-21-22-23-25-26-27-28-29-30-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-46-47-48-49-50-51-54-60-61-62-63-245-316-317-344-345-348-373-374 ve 901 Nolu Adaları kapsamakta olup, Gemlik İlçe Merkezinin kuzeybatısında konumlanmıştır. Gemlik Belediyesi söz konusu alanda topografyaya uygun olarak “Konut Alanları” ve “Yol”larda Plan Değişikliği yapılarak yeniden düzenlenmesi ile alan içerisinde yer alan Koruma Alanının ve tescilli yapıların işlenmesini talep etmiştir. Söz konusu talep imar komisyonunca değerlendirilerek, imar komisyonunca alınan karara istinaden plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında; “350 Kişi/Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”, “250 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” ve “Yol Alanı”, Gemlik (Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında “Ayrık Nizam 4 Kat (A-4) Konut Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Anaokulu Alanı”, “Mescit”, “Park” ve “Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu alan Gemlik İlçesi Yeni Mahalle ve Orhaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, Gemlik İlçe merkezinin kuzeybatısında, Cumhuriyet Caddesi ve Gemlik Devlet Hastanesinin güneyinde konumlanmıştır.

Sekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu

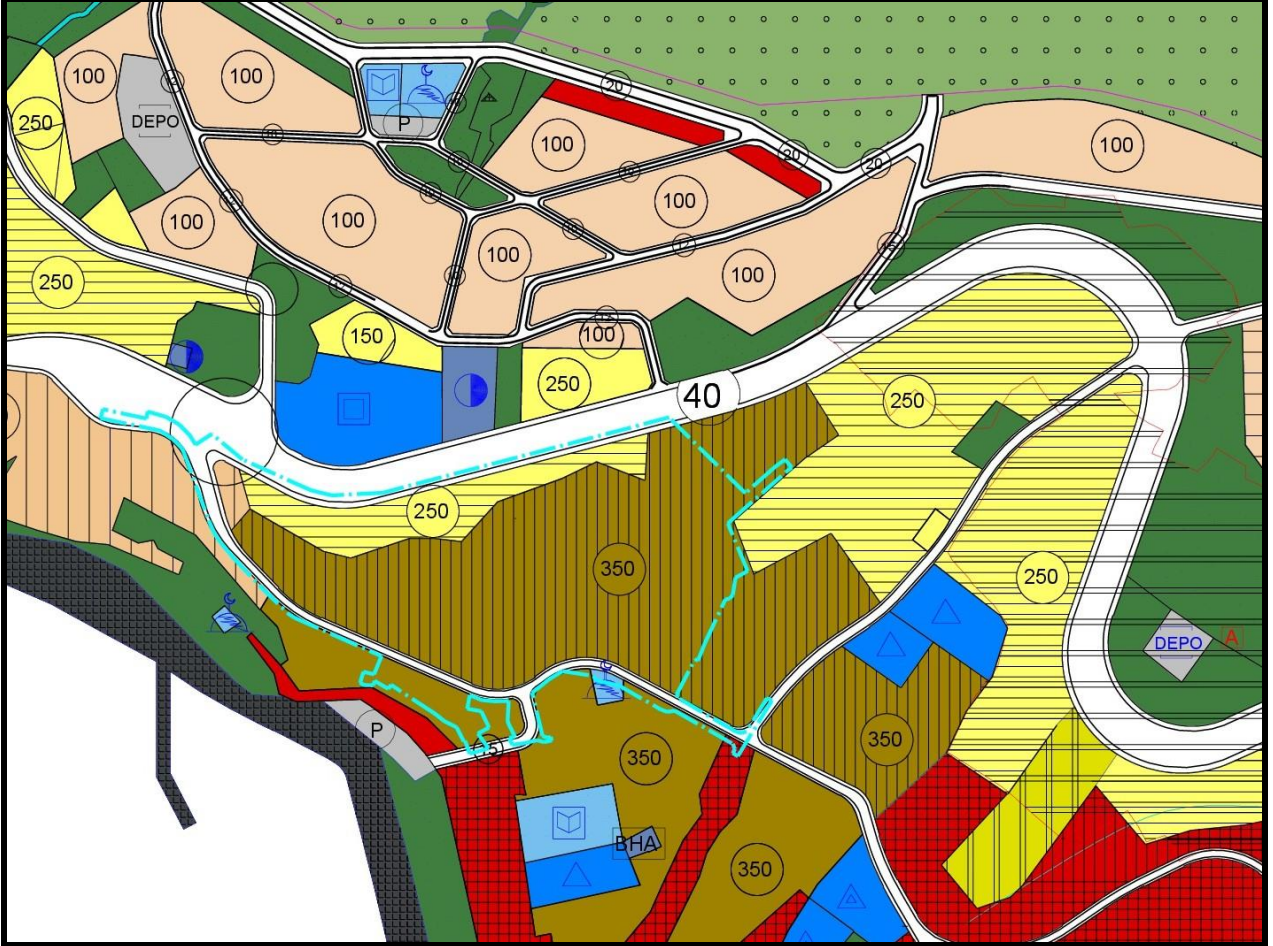


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye ve Yeni Mahalle Mahallelerdeki 3-4-5-6-8-9-17-18-19-20-21-22-23-25-26-27-28-29-30-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-46-47-48-49-50-51-54-60-61-62-63-245-316-317-344-345-348-373-374 ve 901 Nolu Adalar 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı kapsamındadır.

Plan Değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında; “350 Kişi/Ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”, “250 Kişi/Ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

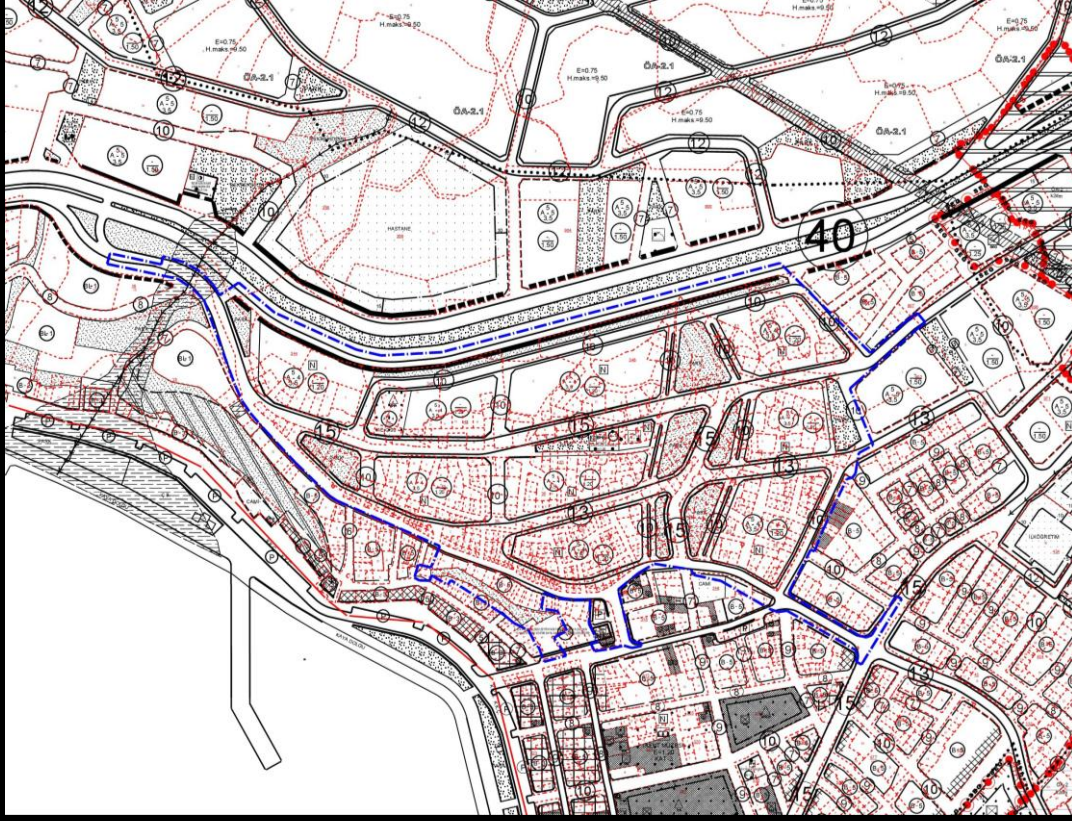
Şekil 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye ve Yeni Mahalle Mahallelerdeki 3-4-5-6-8-9-17-18-19-20-21-22-23-25-26-27-28-29-30-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-46-47-48-49-50-51-54-60-61-62-63-245-316-317-344-345-348-373-374 ve 901 Nolu Adalar Gemlik (Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı Gemlik (Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında söz konusu alan; KAKS=1.20, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3,5 metre yapılanma koşullu “Ayrık Nizam 4 Kat (A-4) Konut Alanı”, Emsal=1.20 “Ayrık Nizam 4 Kat (A-4) yapılanma koşullu, “Bitişik Nizam 5 Kat (B-5) Konut Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, Emsal=2.00 ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3,5 metre yapılanma koşullu “Ayrık Nizam 4 Kat (A-4) “Anaokulu Alanı”, “Mescit”, “Park” ve “Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



GEREKÇE

Gemlik Belediyesi söz konusu alanda topografyaya uygun olarak “Konut Alanları” ve “Yol”larda Plan Değişikliği yapılarak yeniden düzenlenmesi ile alan içerisinde yer alan Koruma Alanının ve tescilli yapıların işlenmesini talep etmiştir.

Söz konusu talep doğrultusunda hâlihazır durumda ve arazide teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

Plan değişikliğine konu alanın güneybatı yönünden kuzeybatı yönüne doğru eğimin arttığı,

Alanda bulunan yapıların genelinin yapı kalitesinin kötü nitelikte olduğu ve yapı cinsinin de yığma olduğu,

Yürürlükteki planda belirtilen taşıt yollarının topografyadaki eğime uygun olmadığı,

Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 50 Envanter Numarası ile kayıtlı 8 Ada, 8 Parselde Tescilli Yapı kararının bulunduğu,

Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 64 Envanter Numarası ile kayıtlı 60 Ada, 11 Parselde Tescilli Yapı kararının bulunduğu,

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün A-29 Envanter Numarası ile kayıtlı 46 da 23 Parselde Tescilli Yapı Kararının bulunduğu,

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.09.2016 Tarih ve 6139 Sayılı Kararında A-29 Envanter Nolu Yapı Koruma Alanı Sınırı (46 Ada, 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-23-24-25-27 Nolu Parsellerin bulunduğu alan) belirlendiği,

60 Ada, 11 Nolu Parselde, 46 Ada 12 ve 13 Nolu Parsellerde, 9 Ada 15-16-17-19-20-44 Nolu Parsellerde Tescilli Yapıların bulunduğu,

Tespit olunmuştur.

İlgili talep imar komisyonunca değerlendirilmiş olup alınan imar komisyonu kararı;

“1. Gemlik Belediye Meclisi’ nin 12.06.2017 tarih 190 sayılı kararına istinaden, topografyadan kaynaklı ada içindeki yükseklik farkından dolayı, Kumla Caddesine cepheli Orhaniye 9 ada 6-11, 14, 77, 78 parsel nolu taşınmazlarda gerçekleştirilecek inşaat uygulamalarında aşağıda kalan parsellerdeki taşınmazlara risk teşkil edeceğinden, 9 ada 3 parselin bir kısmı 6-11, 14, 71, 77, 78 parsellerin bir Park Alanı olarak belirlenmesi, 48-58, 60-65 ve 76 parsellerin derinliğinin 13 metreyi sağlayacak şekilde, 66-67 parsellerin derinliğinin 8 metreyi sağlayacak şekilde arka cephelerindeki ada ayırım çizgisinin parsel ön cephesinde çekilerek Park Alanının arttırılmasına ve 69 ve 71 parsellerinde batısındaki adakenar çizgisinin düzeltilmesine,

2. Eğitim nedeniyle Orhaniye 9 adada yapılan Park Düzenlemeleri nedeniyle, Park Alanında kalacak parsellere İmar Kanunu 18. Madde uygulaması kapsamında yer verilebilmesine ve alanın sosyal ve teknik altyapı dengesinin sağlanmasına yönelik olarak, sunulan teklifte Park Alanı olarak belirlenen 33 ada 2, 4 parsel, 17 ada 10, 13, 42, 43 parsel ile nolu taşınmazlar ile 6 ada 10 ve 26 ve 7 ada 6 parsel nolu taşınmazların kurgulanana ada hattı doğrultusundan A-4 Gelişme Konut Alanı olarak belirlenmesine

3. Plan teklifinde Yeni Mahalle 49 ve 63 adalarda belirlenen Spor Alanı ve Park Alanının daha az eğimin bulunduğu ve amacına uygun olarak düzenlenebilmesi için;

3.1. Yeni Mahalle adanın Açık Spor Tesis Alanı olarak belirlenmesine

3.2. Yeni Mahalle 60 adanın Park Alanı olarak belirlenmesine,

3.3. Yeni Mahalle 63 ada 4-7, 9-18 parsel nolu taşınmazların Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanı olarak belirlenmesine,

3.4. Yeni Mahalle 49 ada 5-10 parsel nolu taşınmazların Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanı olarak belirlenmesine,

4. Tescilli yapı bulunana Yeni Mahalle 60 ada 11 parselin Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) olarak belirlenmesine

5. Orhaniye 8 ada 8 ve 9 parseldeki BHA alanının (Sosyal ve Kültürel Merkez) olarak belirlenmesine,

6. Plan değişiklik sınırları içerisindeki BHA alanlarının yapılaşma koşullarının kaldırılarak, yapılaşma hususları hakkında plan notu getirilmesine

7. Orhaniye 19 ve 20 adalarda belirlenmiş olan Cami Alanının batısındaki uzantısının Genel Otopark Alanı olarak belirlenmesine,

9. Orhaniye 344 ada 8-10, 12, 14-17, 21-23 parsel nolu taşınmazların güneybatı cephesindeki yol hattının genişletilmesine yönelik olarak ada hattının içeri çekilmesine

8. Plan Notu olarak;

“1. Ayrık Düzen Konut Alanlarında Kot; bina köşe koordinatlarının orta noktasından alınacaktır.

2. Birinci bodrum kat iskân edilebilir.

3. İskân edilmeyen bodrum kat/katlar otopark girişleri hariç açığa çıkamaz.

4. 9 Ada, 37 ve 38 Nolu Parsellerdeki tescilli yapılar Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) içerisinde yapılacaktır.

5. Tescilli bina bulunan Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) alanlarında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ nun uygun görüşü alınarak hazırlanan projeye göre ruhsat düzenlenebilir.

6. Cami alanında, bahçe mesafesi şartı aranmaz.

7. Koruma Alanında, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu izni olmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.

8. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun aynen uygun görmesi halinde uygulamaya geçilecektir.

9. Belirtilmeyen hususlarda Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.“ hükümlerinin getirilmesi,”

Şeklinde dir.

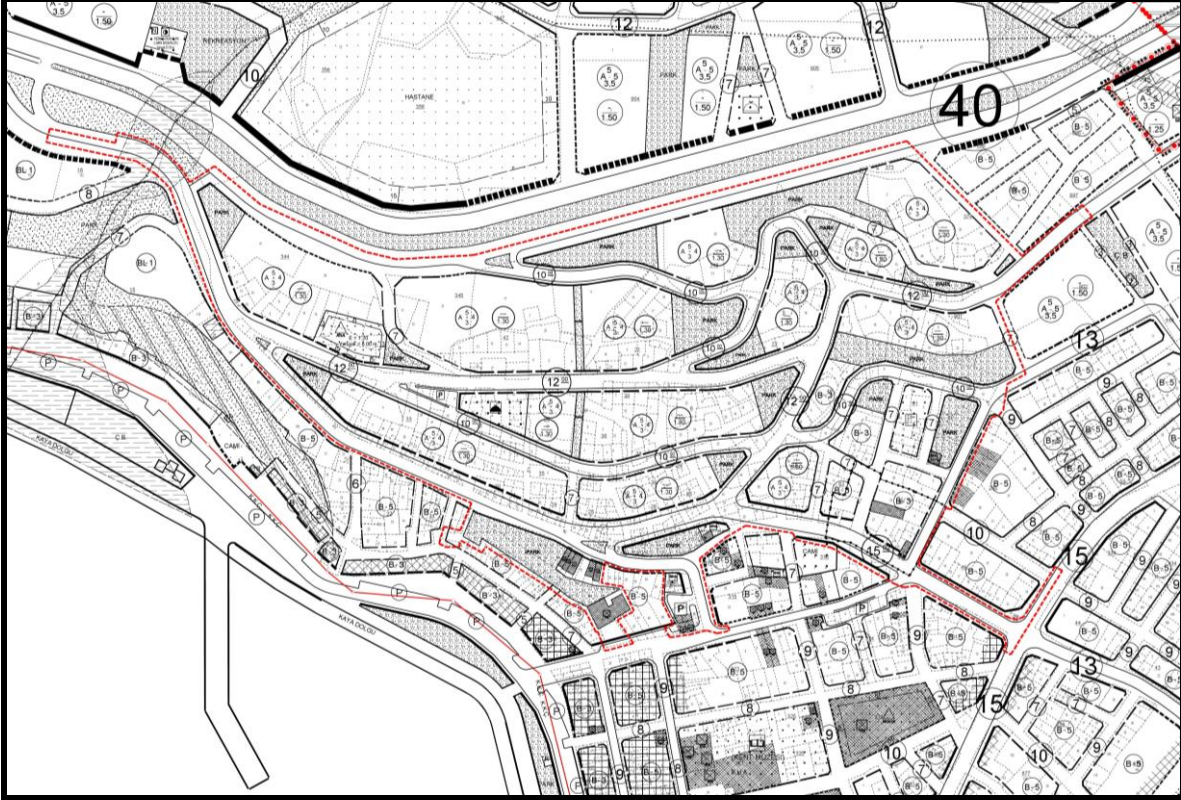
İlgili talep, yapılan teknik incelemeler neticesinde ve imar komisyonunca alınan karara istinaden 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Yeni Mahalle ve Orhaniye Mahalleleri sınırları içerisinde kalan Muhtelif Ada ve Parsellerde Gemlik Belediyesinin talebi ve imar komisyonunca alınan karara istinaden Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan Plan Değişikliği önerisiyle; söz konusu alanda bulunan eğim ve tescilli yapılar dikkate alınarak; “Konut Alanları”, “Taşıt Yolları”, “Yaya Yolları” ve alanda bulunan diğer fonksiyonlar yeniden düzenlenerek sosyal ve teknik altyapı alanları planlanmıştır.

Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Örneği



Değişen arazi kullanım değerleri Tablo 1’de gösterilmiştir.

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

Kullanımlar	Mer’i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
Ayrık Düzen 4 Kat (A-4) Konut Alanı (E=1.20)	41.518,45	0,00	-41.518,45
Ayrık Düzen 4 Kat (A-4) Konut Alanı (E=1.30)	0,00	38.756,56	+38.756,56
Bitişik Düzen 3 Kat (B-3) Konut Alanı	0,00	4.207,43	+4.207,43
Bitişik Düzen 5 Kat (B-5) Konut Alanı	2.950,00	1.825,04	-1.124,96
Belediye Hizmet Alanı	563,55	364,19	-199,36
Anaokulu Alanı	1.030,34	1.070,02	+39,68
Park	12.432,65	14.301,88	+1.869,23
Spor Alanı	0,00	802,65	+802,65
Cami	589,04	866,17	+277,13
Yol Alanı	43.043,24	39.931,33	-3.111,91
Toplam Alan	102.127,27	102.127,27	0,00

Hazırlanan Plan Değişikliği önerisinde Artan toplam inşaat alanı=1.813,48 m²'dir.

Ortalama Daire Büyüklüğü 150 m² kabul edilmiş olup,

Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü TUIK verilerine göre Gemlik ilçesinde 3,2 kişi kabul edilmiştir.

Artan inşaat alanına göre plan değişikliği genelinde artan nüfus da; $1.813,48/150 \times 3,2 = 39$ kişidir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı 10 m² olduğundan artan nüfusa bağlı olarak artan Açık ve Yeşil Alan miktarı=39x10=390,00 m² olması gerekmektedirken hazırlanan plan değişikliği önerisi ile 1.869,23 m² Açık ve Yeşil Alan (Park Alanı) artırılmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre ayrılması gereken diğer sosyal donatı miktarı kişi başı 10,25 m² olup,

Artan Nüfusun ihtiyacı olan Sosyal Donatı Alanı= 39 x 10,25=399,75 m² iken, Hazırlanan Plan Değişikliği önerisi ile 1.119,46 m² (Anaokulu ve Cami Alanı artırılarak ayrıca Spor Tesisi Alanı da eklenmiştir) Sosyal Donatı Alanı olarak artırılmıştır.

PLAN NOTU

1. Ayrık Düzen Konut Alanlarında Kot; bina köşe koordinatlarının orta noktasından alınacaktır.
 2. Birinci bodrum kat iskân edilebilir.
 3. İskân edilmeyen bodrum kat/katlar otopark girişleri hariç açığa çıkamaz.
 4. 9 Ada, 37 ve 38 Nolu Parsellerdeki tescilli yapılar Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) içerisinde yapılacaktır.
 5. Tescilli bina bulunan Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) alanlarında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınarak hazırlanan projeye göre ruhsat düzenlenebilir.
 6. Cami alanında, bahçe mesafesi şartı aranmaz.
 7. Koruma Alanında, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu izni olmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.
 8. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun aynen uygun görmesi halinde uygulamaya geçilecektir.
 9. Belirtilmeyen hususlarda Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.
- Plan değişikliği önerisi Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı artırıcı nitelikte olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.