

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ,
16 ADA 24-25-27-102-108-124-126-127-139-142-143-144 NOLU PARSELLER
İLE 342 ADA 19-49 NOLU PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

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

KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüd. Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
B Blok No 150 Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel & Faks: 3224 220 66 66-243 07 74 E-posta: kentselplanlama@hotmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Mahir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Plan İşlem Numarası:
UİP-1074,251

Gemlik Belediye Meclisi'nin 10/01/2020
tarih ve ... sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
İlçe Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15/04/2021 tarih ve 541... sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 16 ada 24-25-27-102-108-124-126-127-139-142-143-144 nolu parseller ile 342 ada 19-49 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Konum:



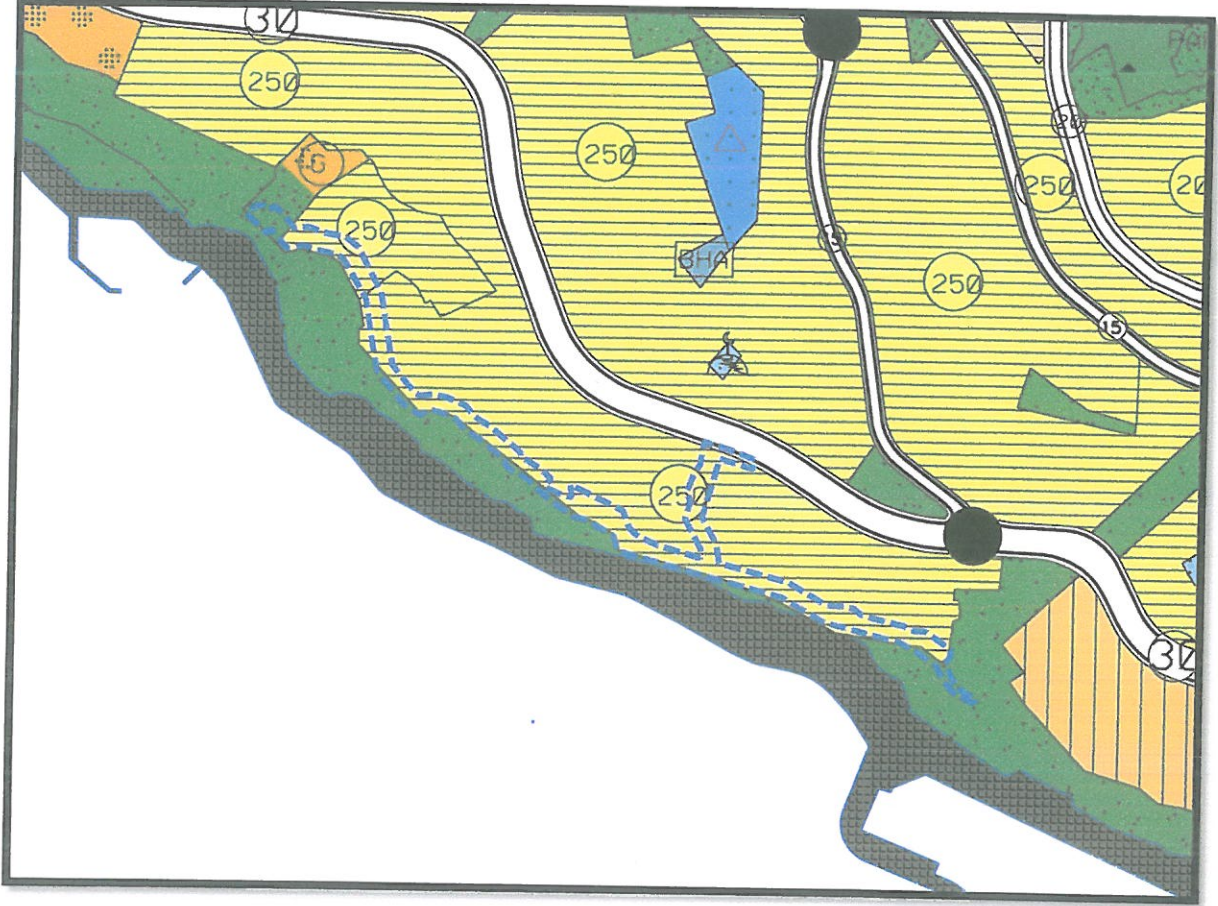
Söz konusu parselleri kapsayan alan, Gemlik yerleşim alanı merkezinin kuzey batısında, sahil kısmında yer almaktadır.

Plan değişikliği önerilen alan mevcut durumda gerçekleştirilmiş olan konut binalarının bahçe mesafelerinde ve konut alanları ile kıyı arasındaki yeşil alanda kalmaktadır.

Alanın Gemlik kent merkezine mesafesi 1,3km kuzeyindeki Armutlu Karayolu'na mesafesi yaklaşık 80m'dir.

Mevcut Plan Durumu:

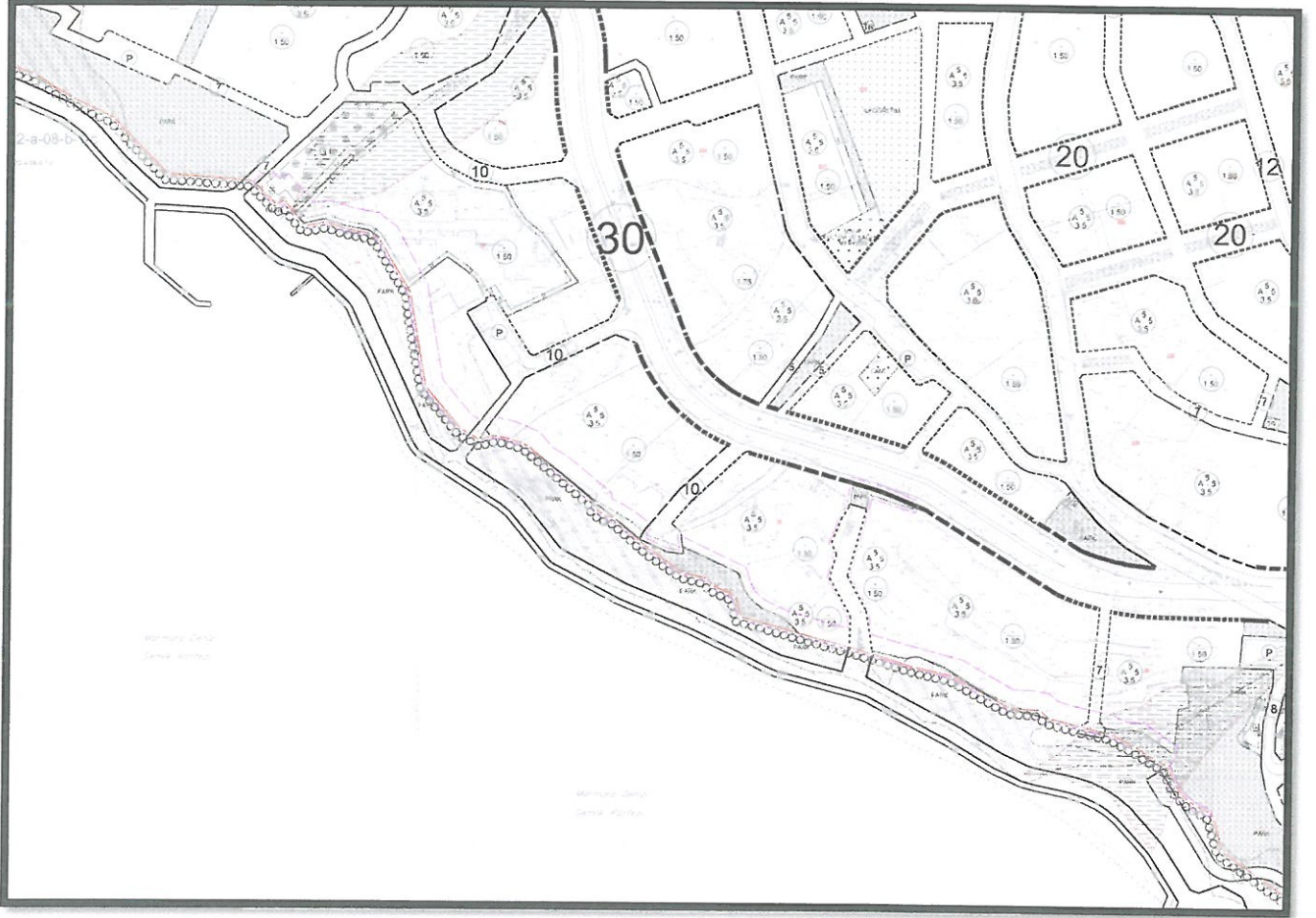
Plan değişikliğine konu olan söz konusu parseller 1/5000 ölçekli nazım imar planında 250kişi/ha gelişme konut alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut nazım imar planı durumu

1/1000 ölçekli uygulama imar planında önden 5 metre, yandan 3,5 metre çekme mesafeli ayırık nizam 5 kat konut alanı, yol ve park alanında kalmaktadır.

GB



1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planı durumu

Mülkiyet Durumu:

Plan değişikliği yapılan alanda özel mülkiyete ve kamuya ait alanlar yer almaktadır.

Plan Değişikliği Gerekçesi:

1/1000 ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda; Orhaniye Mahallesi 16 ada 106-142-143-144 nolu parsellerin bulunduğu kısımdaki imar planı, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 12/09/2009 tarihli E:2018/97 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

İptal gerekçesinde özetle; "Gemlik Belediye Meclisi'nin 03.05.2017 tarih 135 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 23.05.2017 tarih 1495 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Orhaniye Mahallesi 16 ada 106, 142, 143, 144 Parsellere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği neticesinde, "Onaylı Kıyı Kenar Çizgisinden" kara tarafına doğru belirlenmiş "10 metrelik mesafe şeklinde oluşturulan inşaat yaklaşma sınırının oluşturulmadığı, bir başka deyişle 10 metrelik sahil şeridinin belirlenmediği anlaşılmış olup, bu nedenle sahil şeridinin ihlal edilerek yapılaşmaya açıldığı tespit edildiği, açıklanan nedenle dava konusu işlemin 3621 sayılı Kıyı Kanununun 16/b bendine aykırı onaylandığı, 10 metre olarak belirlenmesi gereken sahil şeridinin ihlal edilmesi nedeniyle dava konusu taşınmazların üzerine yapılan binaların sahil şeridi yolu ile oluşturulmuş bulunan kıyıya paralel uzanmış yeşil aksın kesintiye uğradığının tespit edildiği, yine imar planı değişikliği ile kuzey yönde oluşturulmuş olan 10 metrelik yaya yolunun geri dönüş

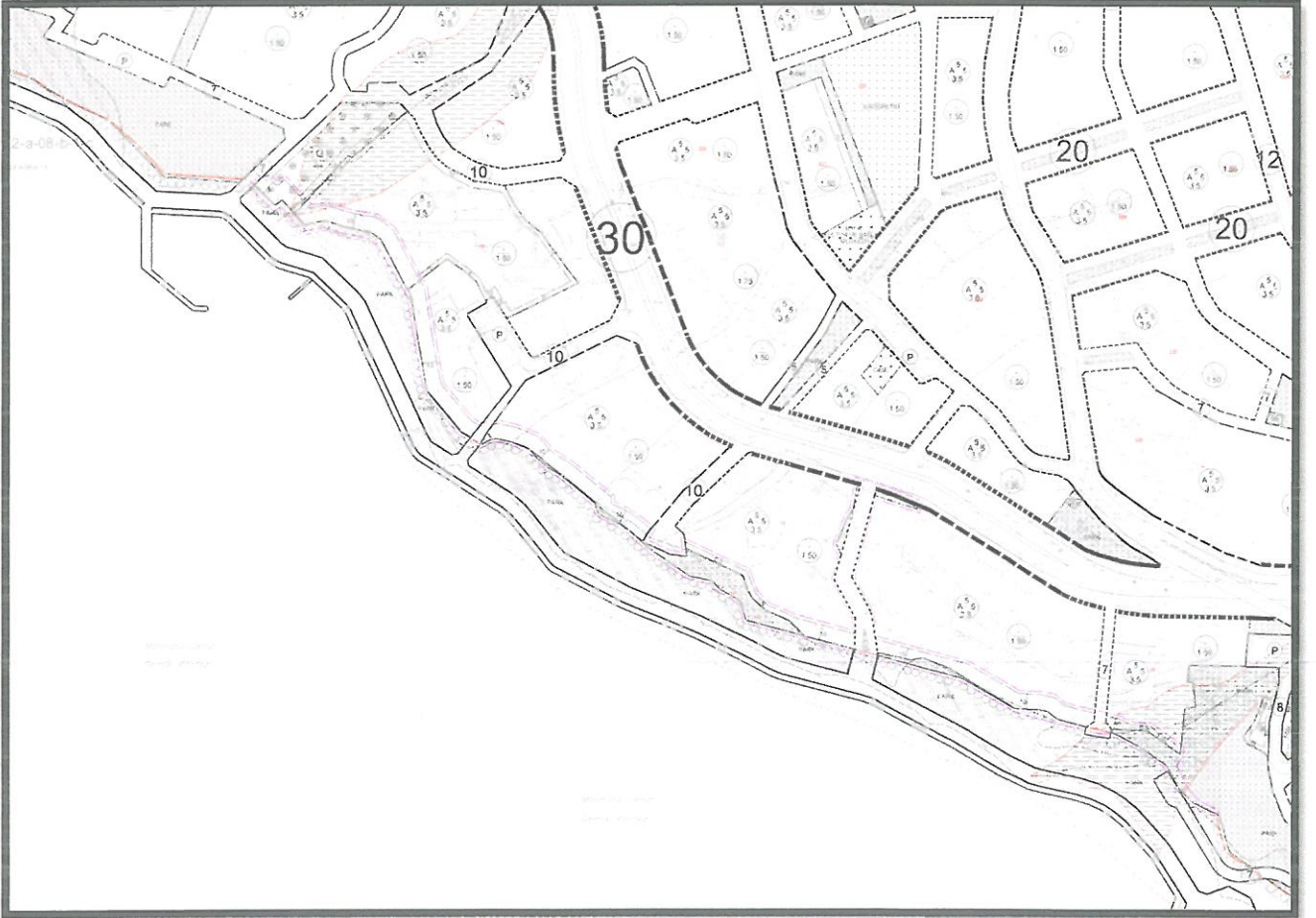
kurbu işleminin kamu yararı taşımadığı, bu bağlamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26/1 maddesine aykırılık oluşturduğu gerekçesi ile mevzuata şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırı olduğu sonucuna varıldığından iptaline karar verilmiştir" denilmiştir.

Gemlik Belediyesi'nde söz konusu mahkeme kararı uyarınca yapılan değerlendirmede: adı geçen parsellerin bulunduğu kısım ve konu ile ilişkili sahil kısmında yer alan 16 ada 24-25-27-102-108-124-126-127-139-124 nolu parseller ile 342 19-49 nolu parsellerin bulunduğu kısmı da kapsayacak şekilde onaylı kıyı kenar çizgisine olan yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması uygun bulunmuştur.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile söz konusu parsellerin kıyı kenar çizgisine olan inşaat yaklaşma mesafesi 10m olacak şekilde plan üzerinde düzenleme yapılmıştır.

Ayrıca ilgili mahkeme kararında belirtilen 16 ada 106-142-143-144 nolu parsellerin arasından kuzeye doğru planlanmış olan dönüş kurbu ile sonlanan, 10m'lik yaya yolunun kurb genişliğinin yeterli olmaması nedeni ile dönüş kurbu kaldırılmış ve yaya yolu, kuzeydeki karayoluna bağlanmıştır.



1/1000 ölçekli öneri imar planı durumu

EdB

Alan Kullanım Tablosu

Alan kullanımı	Mevcut (m ²)	Öneri (m ²)
Konut	5660	5457
Günübirlik Turizm Tesis Alanı	428	371
Park	1968	2430
*Plan dışına çıkarılan alan	657	405
Yol	1338	1388
TOPLAM	10051	10051

*Not: Kıyı kenar çizgisinde yapılan güncelleme neticesinde plan dışına çıkarılan alan

Hazırlanan plan değişikliği, ilgili mahkeme kararı ve Gemlik Belediyesi görüşü doğrultusunda hazırlandığından İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.


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

PLAN NOTU:

1. Plan değişikliği sınırları içerisinde kalan ruhsatlı binalarda
Yeniden yapılaşma olma kadar yapı yaklaşma mesafesi
oranmayacaktır.

