



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**GEMLİK (BURSA), ORHANIYE MAHALLESİ, H22A08B2C PAFTA, 1416 ADA 3
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-16924443

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DANIŞMANI
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028
Mersis No:0729 0844 3120 0001

ULUAY KOÇAK GÜVENER
A Grubu Y. Şehir Plancısı
Dip. No: MSGSİ 10385
Oda Sicil No: 1840

Planlama Ekibi

Uluay Koçak Güvener

Y. Şehir Plancısı (A Grubu Karne Sahibi)

Gökçe Araç

Y. Şehir Plancısı & Kentsel Tasarım Uzmanı

Mahir DAĞ
Kâtip Üye

Sedat ÖZER
Kâtip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin 10.01.2022 tarih ve 2022/9 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

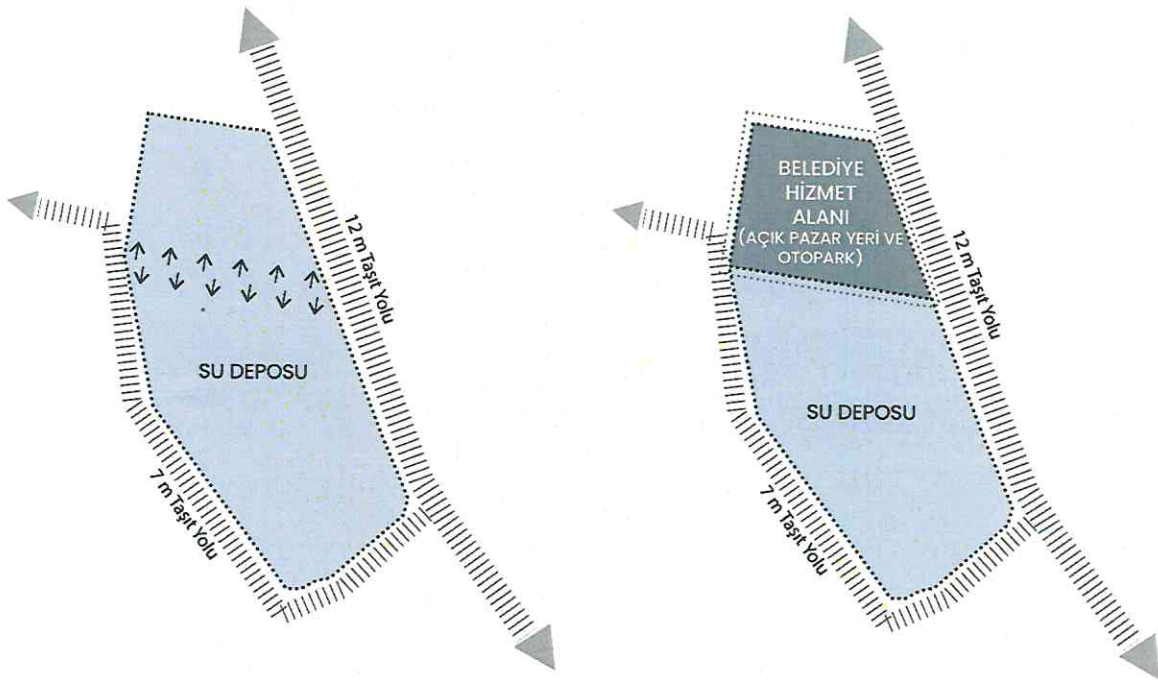
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16/01/2025 tarih ve 51 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, H22A08B2B pafta, 1416 ada 3 parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi (BUSKİ) Genel Müdürlüğü talebi doğrultusunda planlanan "Su Deposu" nun yapımından vazgeçilmesi nedeniyle söz konusu parselin "Belediye Hizmet Alanı (Açık Pazar Yeri ve Otopark)" olarak kullanılması amaçlanmıştır



Plan değişikliği yapılan alan 1850,39 m² büyüklüğündedir ve Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırında kalmaktadır.

2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1.ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

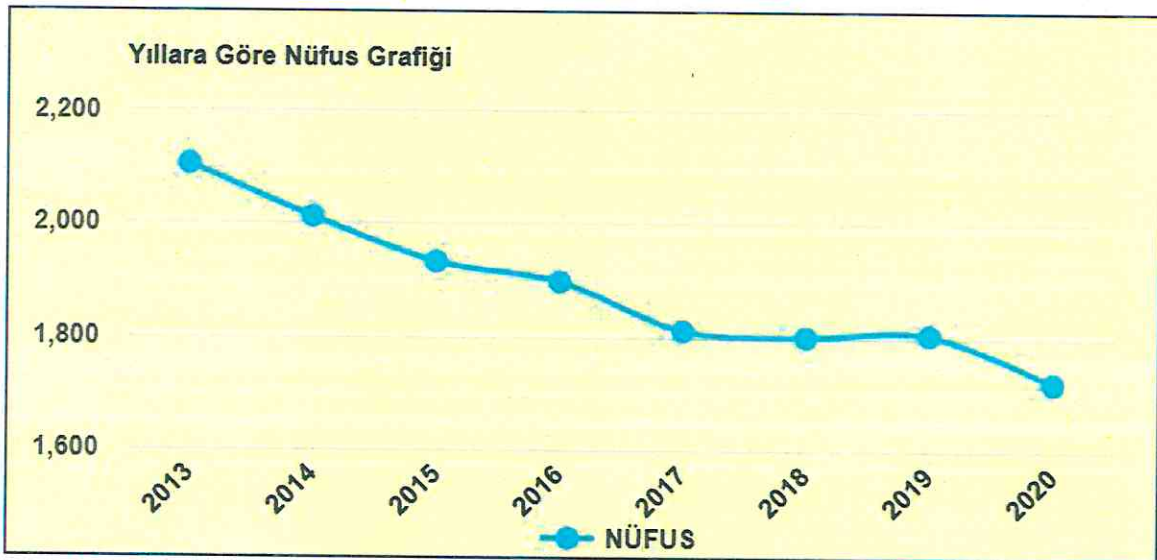
Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölge, Gemlik Merkezine 1,9 km uzaklıkta, Küçükkuşla'ya gidiş rotasında, Kumla Caddesinin 500 m kuzeyinde yer almaktadır.



Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

2.2.DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alandaki 1416 ada 3 parselin bulunduğu Orhaniye Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu; 851 erkek, 869 kadın olmak üzere toplam 1.720 kişidir.



Şekil 2. Orhaniye Mahallesi Nüfus Grafiği



Şekil 4. Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Uydu Fotoğrafı-1

4.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, H22A08B2B pafta, 1416 ada 3 parsel "Maliye Hazinesi ve Özel Mülkiyet" adına kayıtlıdır. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 5. Plan Değişikliğine Konu Parsel

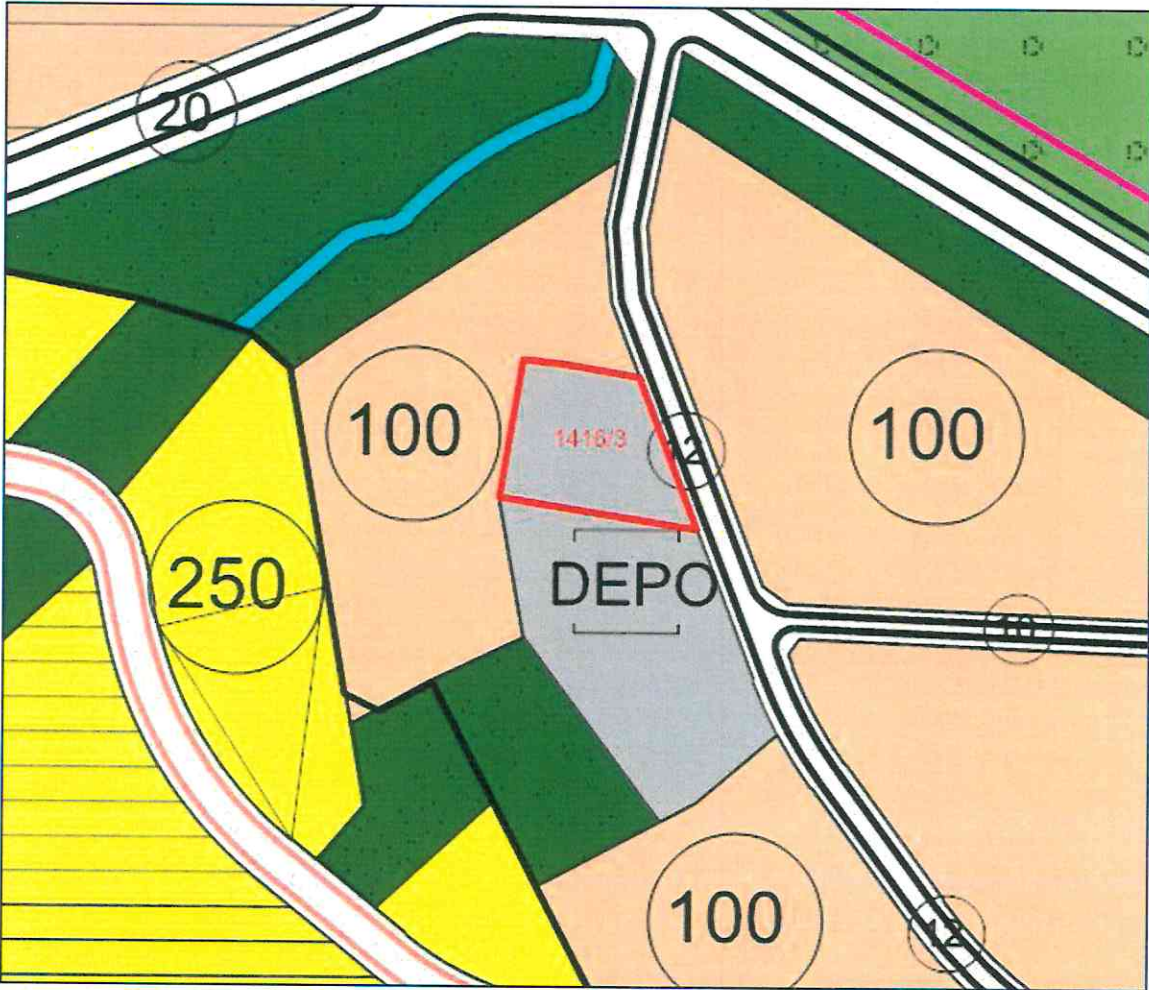
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
1416/3	1.850,41	Arsa

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

5.1.PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmazlar Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Su Deposu olarak planlıdır.

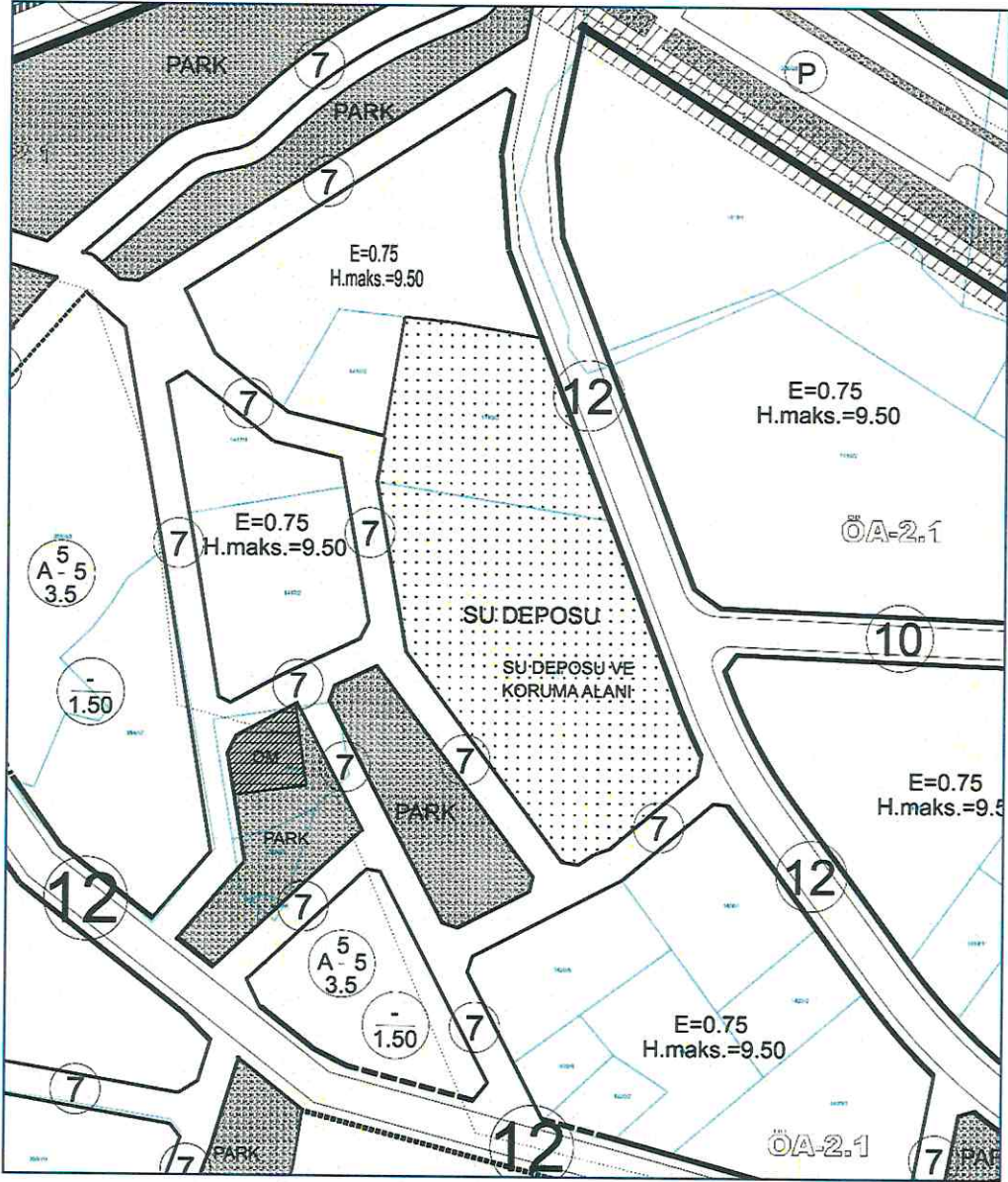


Şekil 6. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

5.2.PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

DURUMU

Plan değişikliğine konu alanın tamamı 370 sayılı 19.10.2013 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis kararıyla ve 1351 sayılı 19.12.2013 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan "Gemlik Kuzey Gelişme Alanı I. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında Su Deposu (Su Deposu ve Koruma Alanı) olarak planlanmıştır.



Şekil 7. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1.PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

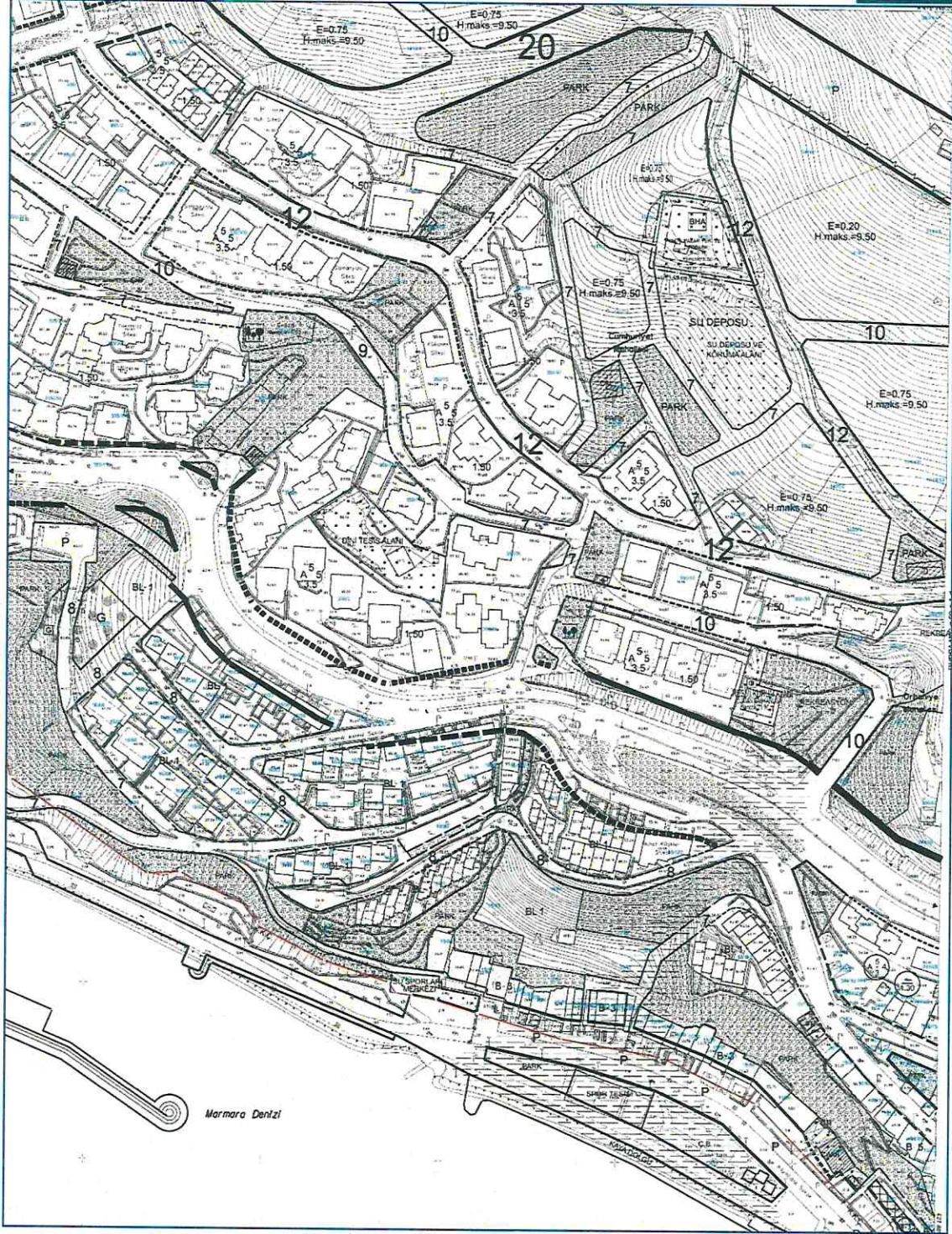
Mevcut durumda söz konusu alanda Su Deposu (Su Deposu ve Koruma Alanı) yer almaktadır.

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi (BUSKİ) Genel Müdürlüğü tarafından yazılan 30.06.2021 tarihli E-72312746-754-32518 sayılı yazıda; planlanan su deposunun yapımından vazgeçilmesi nedeniyle imar planlarında plan değişikliğinin iptali talep edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parselde Su Deposu olarak planlanan alanın Belediye Hizmet Alanı (Açık Pazar Yeri ve Otopark) yapılması söz konusu olmuştur.

6.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A08B2B pafta, 1416 ada 3 parseline ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Alan kullanımları değişmiş olup, Su Deposunun bir kısmı Belediye Hizmet Alanı (Açık Pazar Yeri ve Otopark) olarak planlanmıştır.



Şekil 8. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

İLULAY KOÇAK GÜVENE
 A Grubu Y. Şehir Plancısı
 No: MŞGSÜ 10385
 Foto Sicil No: 1840

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN.
 MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
 23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA
 Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No 95028
 Mersis No:0729 0844 3120 0001