

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, NARLI MAHALLESİ, 1353 VE 1466 PARSELLERE AİT UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

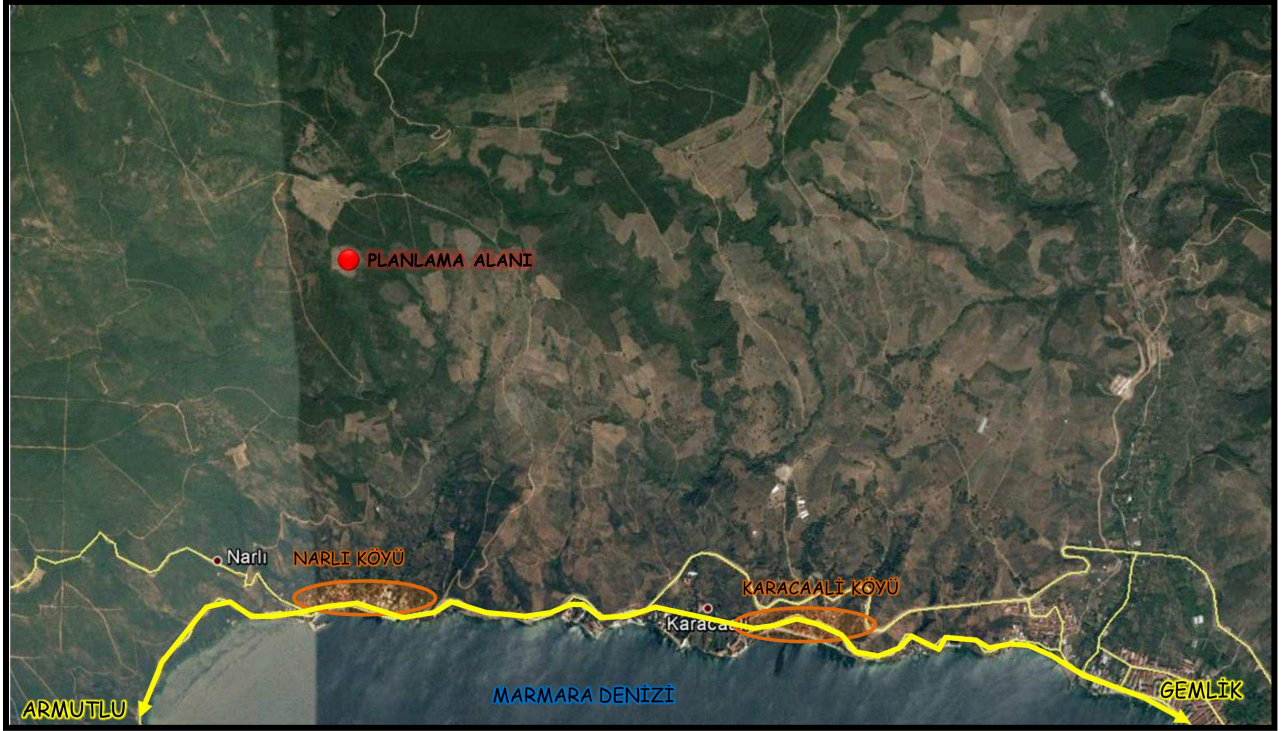
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Narlı Mahallesi, 1353 Nolu Parsel ve 1466 Nolu Parsel toplam yüzölçümü, 25.392,00 m² yüzölçümlü olup, onaylı 1/5000 Ölçekli Küçük Kumla Belediyesi (Gemlik) Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep yapılan teknik incelemeler ve imar komisyonunca yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Narlı Mahallesi, 1353 Nolu Parsel ve 1466 Nolu Parsel; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Narlı Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Taşınmaz Narlı Mahallesinin kuzeyinde, Karacaali Mahallesinin kuzey batısında konumlanmıştır.

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu

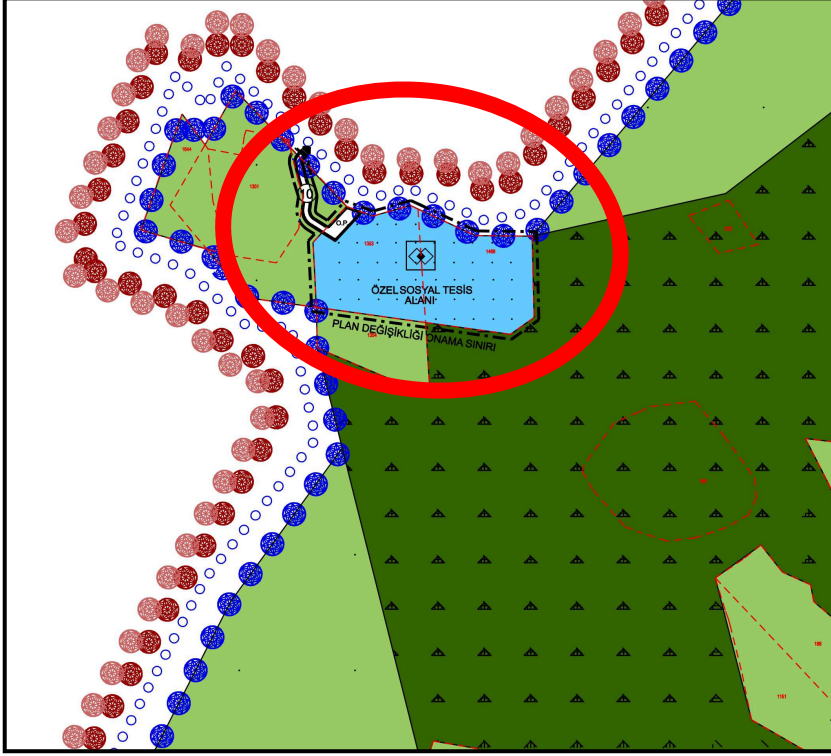


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Narlı Mahallesi, 1353 ve 1466 Nolu Parseller onaylı 1/5000 Ölçekli Küçük Kumla Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu parsellerin bulunduğu alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2015 Tarih ve 1447 Sayılı Kararı ile 1/5000 Ölçekli Küçük Kumla Nazım İmar Planında “Özel Sosyal Tesis Alanı ve Otopark Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Mevcut Plan Örneği



GEREKÇE

Gemlik İlçesi, Narlı Mahallesi, 1353 ve 1466 Nolu Parseller Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2015 Tarih ve 1447 Sayılı Kararı ile 1/5000 Ölçekli Küçük Kumla Nazım İmar Planında “Özel Sosyal Tesis Alanı ve Otopark Alanı” olarak planlanmıştır.

Söz konusu parsellerin bulunduğu alanda özel sosyal tesis alanı kapsamında bakıma muhtaç bireylere bakım hizmetlerinin verildiği huzurevi yapılmak istenmektedir. Yapılacak huzurevi kapsamındaki özel sosyal tesis alanında; yaşlı bireylere daha sağlıklı, huzurlu, mutlu yaşam imkânlarının sunulduğu bir ortam sağlanması gibi sosyal anlamda önemli bir amaç güdülmektedir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sürecinde; 1353 Nolu Parsele ulaşımın sağlanması için Orman Bölge Müdürlüğü'nden orman alanından yol geçirilebileceğine dair 11.08.2014 Tarihinde izin alınmıştır.

Diğer yandan Hazine mülkiyetinde yer alan 1466 Nolu Parselin kullanımının Özel Sosyal Tesis Alanı olarak değiştirilmesinin uygun olduğu da Ertuğrulgazi Milli Emlak Müdürlüğü'nden alınan 27.11.2014 Tarih ve 10078 Sayılı görüşünde bildirilmiştir.

Ayrıca 1353 ve 1466 Nolu Parsellerin kullanımının “Diğer Tarım Alanı”ndan “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak düzenlenmesini İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 18.06.2015 Tarih ve 13048 Sayılı görüşü ile bildirmiştir.

Söz konusu alan ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında “3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin e bendine istinaden en geç 1 ay içerisinde cevap verilmesi” hususu aşağıdaki kurumlara aktarılarak kurum görüşleri sorulmuştur;

- UEDAŞ Gemlik İşletme Müdürlüğü
- D.S.İ. Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü
- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü
- Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
- Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü
- Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü
- BOTAŞ Boru Hatları ve Petrol Taşıma A.Ş.
- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
- Gemlik Doğalgaz Dağıtım A.Ş.(AKSA Doğalgaz)
- Karayolları Genel Müdürlüğü Kamu Özel Sektör Ortaklığı Bölge Müdürlüğü
- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
- Gemlik Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü
- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

KURUM GÖRÜŞLERİ

- Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü'nün 26.01.2016 Tarih ve 2523 Sayılı kurum görüşü; **“Bölge Müdürlüğümüz yatırımları açısından herhangi bir sakınca teşkil etmediği”** şeklindedir.

- Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 26.01.2016 Tarih ve 187389 Sayılı kurum görüşü ekindeki inceleme raporunda; **“1353 ve 1466 parseller orman sınırları dışında olmakla birlikte, 1663 parsel numarası ile tescilli Kestanelikdere Devlet Ormanı içinde kalan orman içi parsellerdir. Plan onama sınırları içinde kalan 10 m. genişliğindeki yol ise orman sınırları içinde kalmaktadır. Orman sınırları içinde kalan 10 m. genişliğindeki yol ise orman sınırları içinde kalmaktadır. Orman sınırları içerisinde kalan bu yol Ali Osman Demirtaş Vakfı adına İdaremizden izinli durumdadır. Ancak orman alanları imar planlarına konu edilemeyeceğinden, İdaremizden izinli olsa dahi imar planında yol olarak gösterilemez. ...uygulama imar planı yapılacak alanın içinde bulunan 10 m. genişliğindeki yolun kesinleşmiş orman sınırları içinde kaldığı orman olduğu tespit edilmiş olup orman alanları imar planlarına konu edilemeyeceğinden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacak alanın bu hali ile kurumumuz açısından uygun olmadığı kanaati”** denilmektedir. Bu kurum görüşü doğrultusunda plan yeniden düzenlenmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nün 29.01.2016 Tarih ve 2685 Sayılı kurum görüşü; “*...talebin gerçekleştirilmesine engel bir halin bulunmadığı mütalaa edilmektedir.*” şeklindedir.
 - BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 21.01.2016 Tarih ve 3058 Sayılı kurum görüşü; “*sınırları belirtilen alanda mevcut veya planlanan herhangi bir projeleri bulunmadığı,*” şeklindedir.
 - Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 16.03.2016 Tarih ve 61238 Sayılı kurum görüşü; “*bahse konu yer bakım ağı dışında bulunduğu,*” şeklindedir.
 - İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.01.2016 Tarih ve 0108 Sayılı kurum görüşü; “*söz konusu alan ile ilgili alınmış bir Afete Maruz Bölge Kararlarının bulunmadığı,*” şeklindedir.
 - AKSA Gemlik Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 04.01.2016 Tarih ve 2572 Sayılı kurum görüşü; “*planlama alanına girecek olan adreslerde doğalgaz hattı bulunmadığı,*” şeklindedir.
 - Karayolları Genel Müdürlüğü Kamu Özel Sektör Ortaklığı Bölge Müdürlüğü'nün 07.01.2016 Tarih ve 3851 Sayılı kurum görüşü; “*plan çalışması yapılacak olan alan, Yap-İşlet-Devret Modeli ile ihalesi yapılan Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu güzergâhı dışında kaldığı,*” şeklindedir.
 - Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.01.2016 Tarih ve 0083 Sayılı kurum görüşü; “*...halihazır harita üzerinde işaretlenmiş olan alan dâhilinde tescil edilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı veya bir sit alanı bulunmadığı,*” şeklindedir.
 - Gemlik Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü'nün 08.01.2016 Tarih ve 52 Sayılı kurum görüşü eki teknik raporda; “*şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına aykırı ve hazine zararına neden olan bir hususa rastlanılmadığı,*” şeklindedir.
 - TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 11.01.2016 Tarih ve 3371 Sayılı kurum görüşü; “*söz konusu parsel sınırı dâhilinden geçen Teşekküllerine ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı,*” denilmektedir.
 - D.S.İ. Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 18.02.2016 Tarih ve 110400 Sayılı kurum görüşü; “*söz konusu plan sınırı ekli 1/25.000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş olup herhangi bir projeleri kapsamında kalmadığı,*” şeklindedir.
 - İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 28.01.2016 Tarih ve 2100 Sayılı yazı ekinde 18.06.2015 Tarihli yazısını sunmuştur. 18.06.2015 Tarihli yazısı; “*1353 ve 1466 parsellerin kuru marjinal tarım alanında kaldığından talebin uygun görüldüğü*” şeklindedir.
 - İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 28.03.2016 Tarih ve 1189 Sayılı yazı ekinde sunduğu İl Kültür Turizm Müdürlüğü'nün raporunda; “*... Bakanlığın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu bulunmadığından bir sakınca bulunmadığı*”, Bursa Müze Müdürlüğü'nün raporunda; “*... söz konusu uygulamanın yapılmasında ilgili yasa açısından bir sakınca bulunmadığı,*” şeklindedir.
- UEDAŞ Gemlik İşletme Müdürlüğü ve Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nden kurum görüşleri gönderilmemiştir ancak “3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.

Maddesinin e bendine istinaden en geç 1 ay içerisinde cevap verilmesi” hususu yazılarda belirtildiği için kurumların görüşleri olumlu olarak kabul edilmiştir.

JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Söz konusu planlama alanına ilişkin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 02.04.2015 yılında onaylanmıştır. Alan Önlemleri Alan 2.1(ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Gemlik İlçesi, Narlı Mahallesi, 1353 ve 1466 Nolu Parsellere;

- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2015 Tarih ve 1447 Sayılı Kararı ile 1/5000 Ölçekli Küçük Kumla Nazım İmar Planı “Özel Sosyal Tesis Alanı ve Otopark Alanı”

- Alınan kurum görüşleri,

- Alana ilişkin hazırlanmış ve onaylanmış jeolojik-jeoteknik etüt raporu,

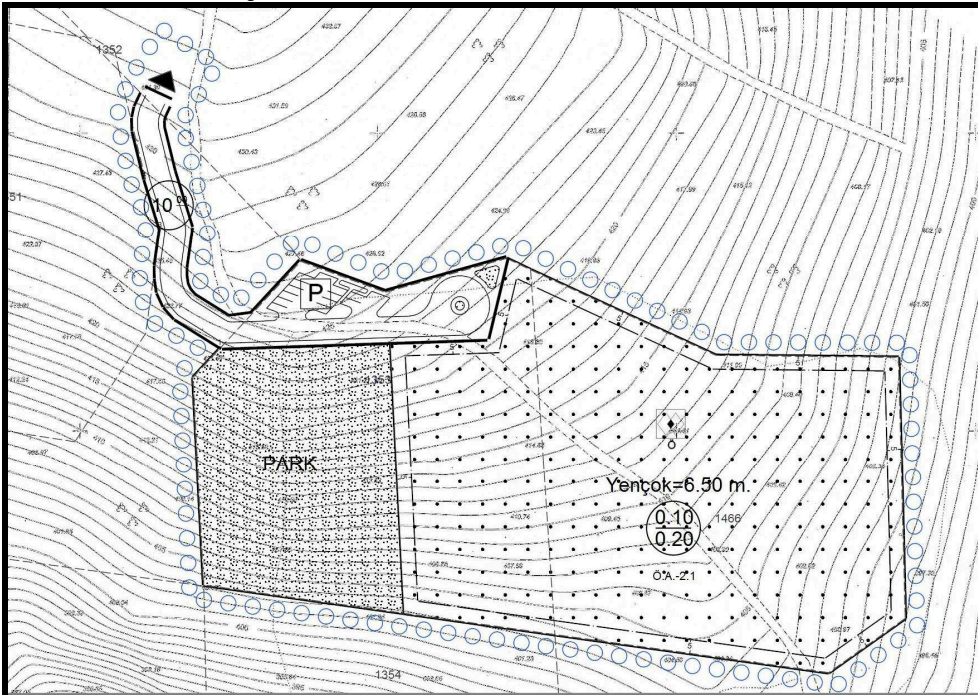
Doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Narlı Mahallesi, 1353 Nolu Parsel ve 1466 Nolu Parsellere ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2015 Tarih ve 1447 Sayılı Kararı ile 1/5000 Ölçekli Küçük Kumla Nazım İmar Planı, alınan kurum görüşleri doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile toplam yüzölçümü 25.392 m² olan alanın 17.773,53 m²'si TAKS:0.10, KAKS:0,20 Yençok=6,50 metre tanımlı Özel Sosyal Tesis Alanı, 5654,05 m²'si Park, geri kalan 1.964,42 m²'si de Orman Bölge Müdürlüğü'nden orman alanından yol geçirilebileceğine dair 11.08.2014 tarihinde alınan izin doğrultusunda 1353 parselin kuzey batısında 10 m. en kesite sahip imar yolu düzenlenen yolun devamlılığı cul-de-sac ile dönüşü sağlanarak yolun devamlılığı sağlanmıştır.

Şekil 3: 1/1000 Ölçekli Plan Önerisi



Tablo 1: Alan Dağılımı Tablosu

Kullanımlar	Alan (m²)	Oran (%)
Özel Sosyal Tesis Alanı	17.773,53	70,00
Park	5.654,05	22,27
Yol ve Otopark Alanı	1.964,42	7,73
Planlama Alanı	25.392,00	100,00

PLAN HÜKÜMLERİ

1. Maliye Hazinesine ait taşınmaz satın alınmadan ruhsatlandırılmaz.
2. Ortalama kot bina köşe noktalarından alınacaktır.
3. Eğitimden birden fazla kat kazanılamaz.
4. 3194 Sayılı Kanununun 18. Maddesine göre %40 DOP kesintisi ile uygulama yapılacaktır.
5. Alanda Eğitim, Sağlık Yapıları ile Bakım, Rehabilitasyon ve Tedavi Yapıları yer alacaktır.
6. Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.
7. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
8. Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.
9. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükte bulunan İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.