

GEMLİK (BURSA)  
HİSAR MAHALLESİ MUHTELİF ADA-PARSELLERE  
İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU

## AMAÇ

Planlamanın amacı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın, 15.08.2016 tarih ve 144420 sayılı yazısında Gemlik İlçesi, Muhtelif mahallerinde bulunan ve Hukuki El Atmadan kaynaklı Tazminat Davalarına konu olan muhtelif ada-parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğine askı süreside gelen itirazların değerlendirilmesi sonucu hazırlanmıştır.



Harita: 2- Planlama Alanı (Hisar Mah. 200 ada-, 207ada)

## 3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

### 3.1.Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Sözü edilen bu planda gelişme eğilim ve potansiyellerinden hareketle bazı yeni tanımlamalar getirilmiştir. Bu tanımlamalardan birisi de “Bursa Metropoliten Alanı”dır. Bu alan kapsamında yedi adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu alanlar Büyükşehir Belediye sınırlarının il sınırı olmadan önceki Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan bölgeleri belirtmektedir. Söz konusu bu bölgeler Merkez Planlama Bölgesi, Batı Planlama Bölgesi, Mudanya Planlama Bölgesi, Kuzey Planlama Bölgesi, Gemlik Planlama Bölgesi, Doğu Planlama Bölgesi, Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgesi’dir.

Gemlik Planlama Bölgesi, Kurşunlu Belediyesi belediye sınırı, Gençali, Kurtul, Engürücük köyleri tapulama sınırı, Umurbey, Gemlik ve Küçükkumla Belediyeleri Belediye sınırları, Büyükkumla- Karacaali, Narlı, Yeniköy köylerinin tapulama sınırını kapsamaktadır.



*Harita 6 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*

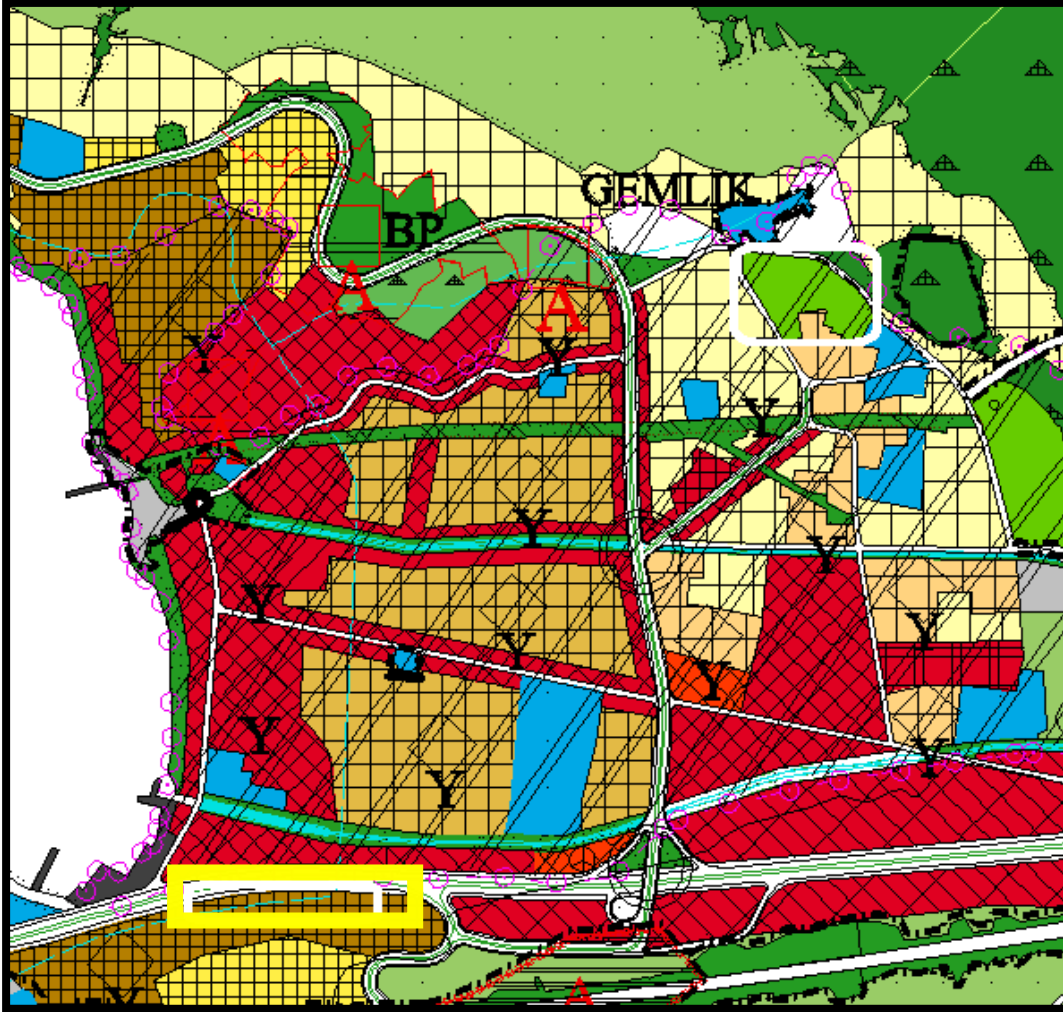
Planlama alanı 1998 yılında onaylanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı” olarak belirlenmiştir.

### **3.2. 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.04.2007 tarihinde onaylanan plan kapsamında, Bursa Gemlik Planlama Bölgesi için 2020 yılı için önerilen toplam nüfus 230.000 kişidir. Planlama alanı 17142 hektardır. Bu alan kapsamında; Kurşunlu, Umurbey, Gemlik ve Küçükkumla Belediyeleri belediye sınırları, Gençali, Kurtul, Engürücük köyleri



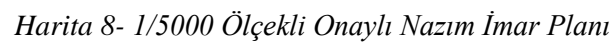
tapulama sınırı, Büyükkumla, Karacaali, Narlı, Yeniköy köylerinin tapulama sınırları yer almaktadır.



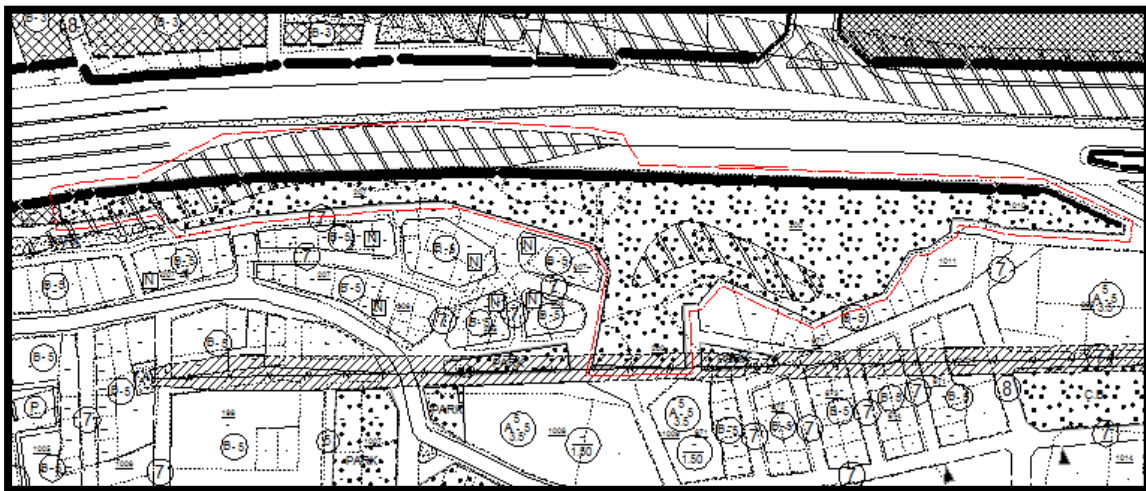
*Harita 7 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

Planlama alanı 1/25.000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Hisar mahallesi muhtelif ada ve parseller ise “meskun kentsel yerleşme alanı” olarak planlıdır. Plan notlarında “1/25000 ölçekli nazım imar plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Ana kullanım kararlarının belirtildiği alanların (konut, sanayi, ticaret, turizm vb.) ve bu alanların içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların (kentsel, sosyal donatı ve teknik altyapı) alanlarının dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda belirtilen sosyal donatı alanlarının konum ve büyüklükleri yerleşimin nüfus dağılımına göre alt ölçekli planlarda değişiklik gösterebilir.” denmektedir.

Plan değişikliği alanı 22.09.2016 tarih ve 1843 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik 1/5.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı değişikliği ile “rekreasyon alanına” alınmıştır.



Plan değişikliği alanı 22.09.2016 tarih ve 1843 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik 1/1.000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinde sınırları içerisinde “Rekreasyon Alanında” kalmaktadır.

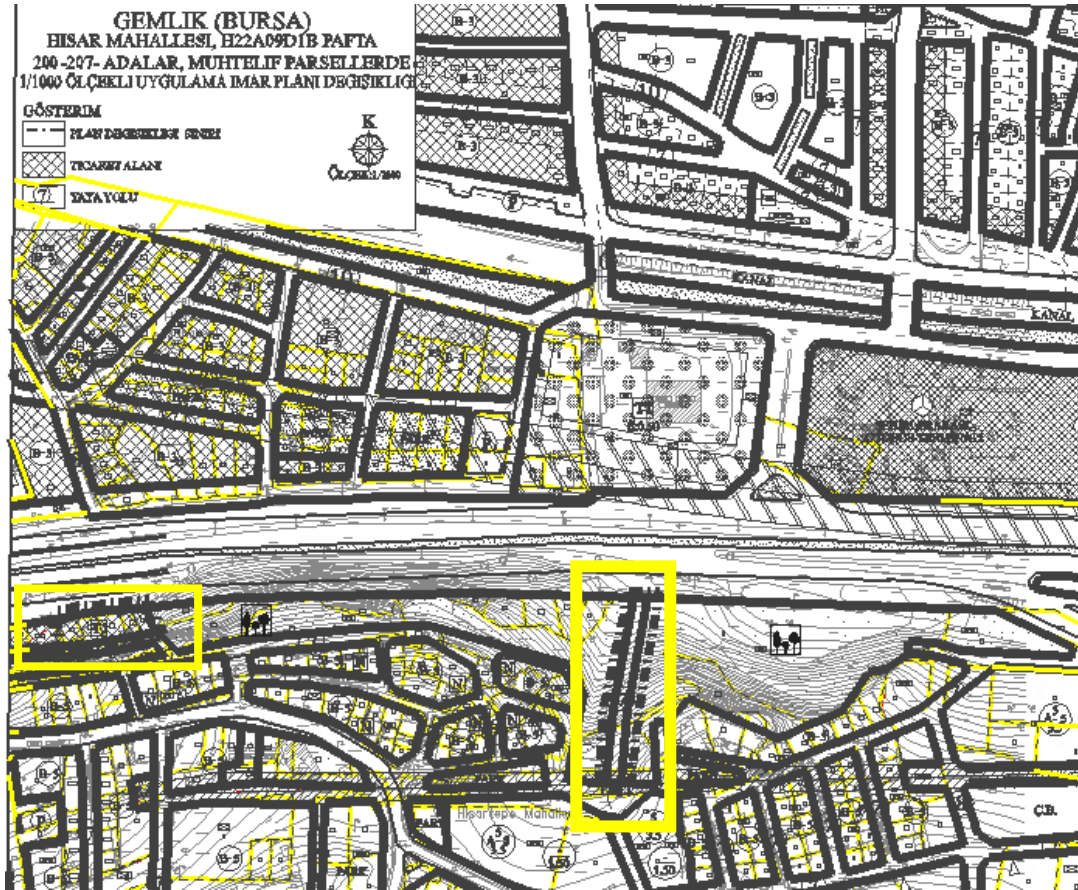


## 5. PLANLAMA KARARLARI

### 5.1. Planlama Kararları

Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 15.08.2016 tarih ve 144420 sayılı yazısı ile; onaylı 1/1000 Ölçekli Gemlik İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında "Park ve Dinlenme Tesisi Alanında" kalan Gemlik İlçesi, Muhtelif mahallerinde bulunan ve Hukuki El Atmadan kaynaklı Tazminat Davalarına konu olan muhtelif ada-parsellerin "Rekreasyon Alanına" alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Gemlik İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.09.2016 tarih ve 1843 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Askı sürecinde; Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 31.10.2016 tarih ve 184068 sayılı yazısı ile "Rekreasyon Alanının" tekrar düzenlenmesine ilişkin itirazı doğrultusunda; Gemlik ilçesi, Hisar mah., 207 ada, 18,20,21,22,92 ve 93 parsellerin üst ölçekli plan doğrultusunda "B-3 ticaret alanına" alınmasına ve 200 ada, 2 parselden başlayarak güneye bağlanan 7m lik yaya aksının belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Gemlik İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



Harita 9- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği