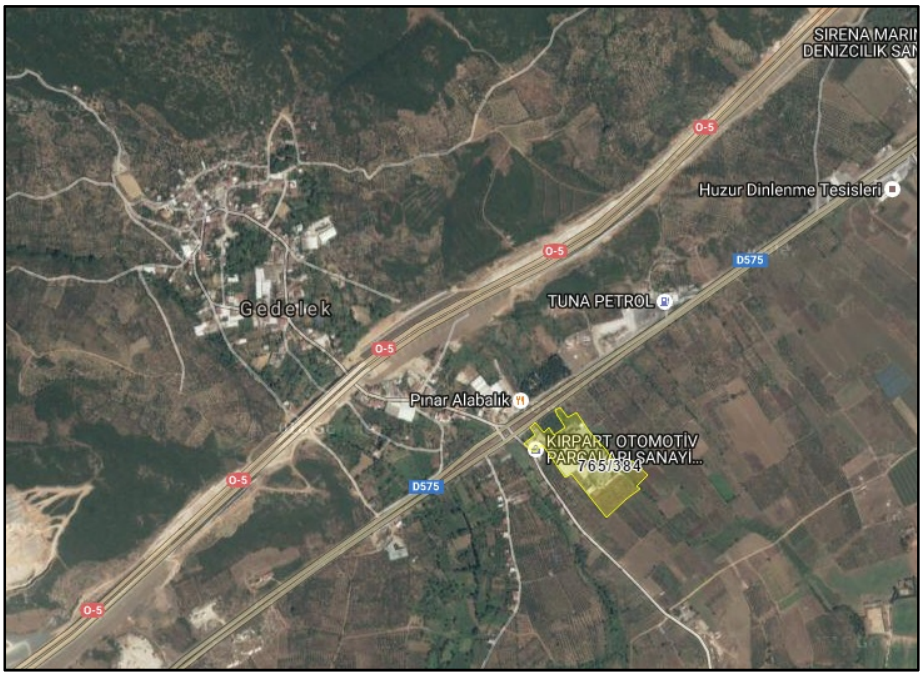
BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, GEDELEK MAHALLESİ, H22B1 PAFTA, 765 ADA 384 PARSELE İLİŞKİN1/25000 ÖLÇEKLİ İZNİK GÖLÜ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gedelek Mahallesi, H22B1 Pafta, 765 Ada 384 Parsele ilişkin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Planlama alanı konum olarak Gedelek Mahallesi'nin 785 m güneydoğusunda, İstanbul-İzmir Otoyolu'nun 420 m güneydoğusunda, Orhangazi şehir merkezinin yaklaşık 6 km güneybatısında, Gemlik şehir merkezinin yaklaşık 10 km doğusunda ve Bursa-Yalova Yolu üzerinde yer almaktadır. 765 ada 384 nolu parsel 43,204.90 m² büyüklüğündedir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

765/384 nolu parsel üzerinde işletme ruhsatı bulunan faal olarak ulusal ve uluslar arası ölçekte hizmet veren, 3 katlı idari bina, 1 katlı yemekhane binası, 1 katlı güvenlik ve danışma binası, 2 katlı depo, 1 katlı imalathane binası, 1 katlı arıtma tesis binasından oluşan bir oto yedek parça üretim tesisi ***Kırpart Otomotiv Parçaları Sanayi ve Ticaret A.Ş.*** bulunmaktadır.

Tesis, 1969 yılında kurulmuş olup, termostat, su ve yağ pompası gibi motor soğutma sistem komponentleri tasarım, geliştirme ve imalatında uluslar arası standartlarda üretim yapmaktadır. Tüm üretim ve araştırma operasyonlarını tek çatı altında toplayan Kırpart, tüm bunlara ilave olarak ürün tasarım, geliştirme, test ve doğrulama imkan ve kabiliyetleri, tam teçhizatlı 3 adet özel laboratuvarı, TS/ISO 16949 ve ISO 14001 de dahil olmak üzere gerekli bütün kalite belgeleri ve eksiksiz uygulanmakta olan ERP imalat yönetim sistemi ve deneyimli kadrosuyla, Orijinal Ekipman İmalat sektöründe payını her geçen gün artırmaktadır. Günümüz itibariyle, firmamız toplam üretiminin %90'ı dünya genelindeki Orijinal Parça Üreticileri (OEM) için gerçekleştirilmektedir.

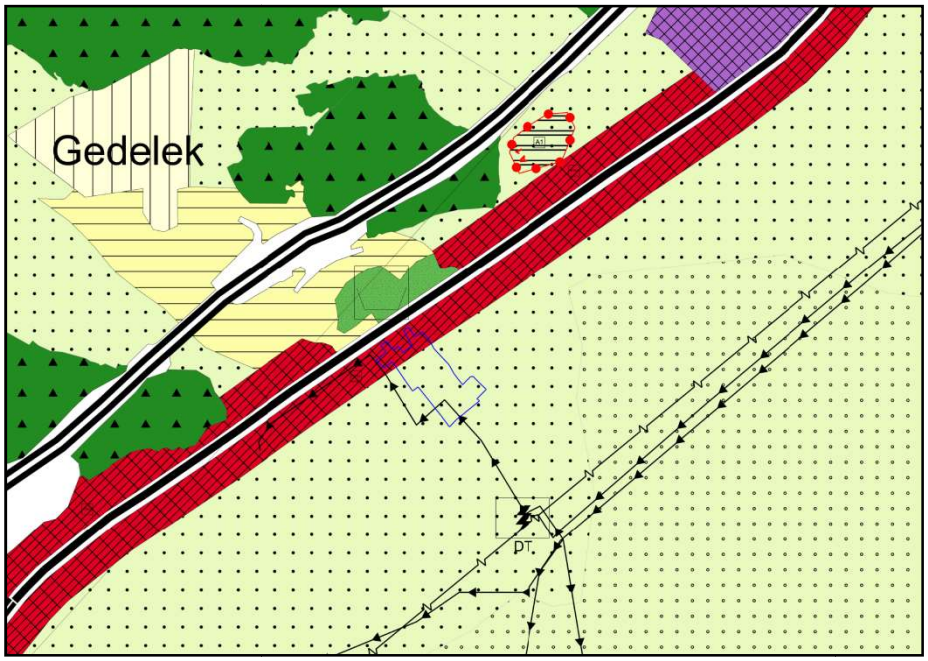
Mülkiyet Durumu

Orhangazi İlçesi Gedelek Mahallesi 765/384 nolu parsel tüzel kişilik kapsamında özel mülkiyete tabidir.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu

765/384 nolu parsel Onaylı 1/25.000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" ve "Zeytinlik Alan" olarak planlıdır.



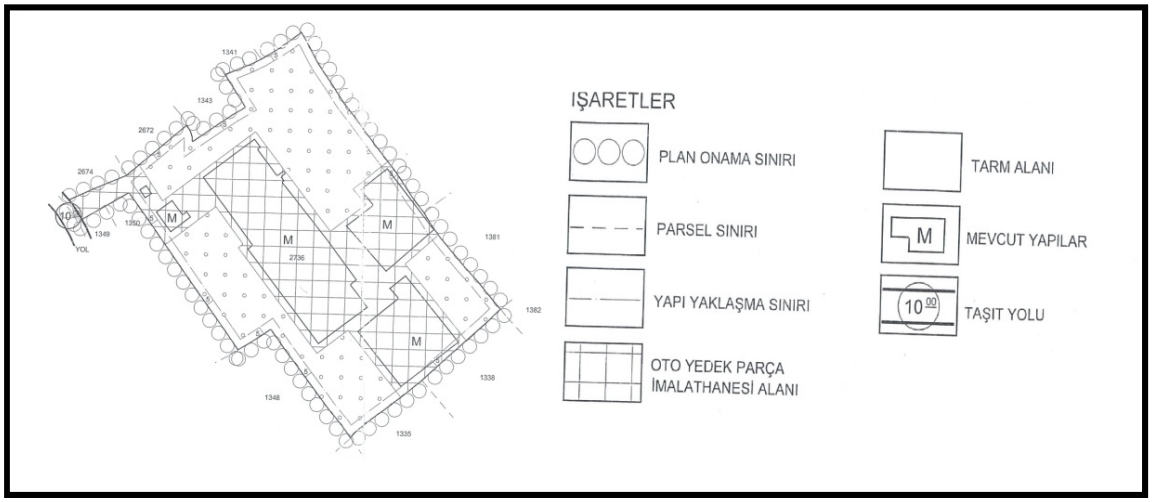
Onaylı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu

Plan değişikliğine konu alana ilişkin herhangi bir Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu

Planlamaya konu olan alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı mevcuttur (eski 2376 nolu parsel) ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Oto Yedek Parça İmalathanesi Alanı" ve "Tarım Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLANLAMA ALANININ GENEL JEOLOJİK DURUMU

765 Ada 384 nolu parsele ilişkin hazırlatılan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas hazırlatılan jeolojik etüd raporu 16.12.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Parsel etüd kapsamında önlemli alan 5.1 Önlem alınabilecek nitelikte şişme oturma açısından sorunlu alanlar olarak tanımlanmıştır.

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1/25000 Ölçekli İznik Gölü Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Hükümleri'nin 4.16. maddesi 3. bendinde belirtilen;

> *"Bu planda kullanım kararı getirilen Orhangazi-Bursa karayoluna cepheli parsellerde, büyüklüğüne bakılmaksızın söz konusu parsellerin tamamı 1/25000 ölçekli plan değişikliğine gerek kalmaksızın alt ölçekli planlar kapsamında yukarıda önerilen fonksiyona uygun olarak planlanır."*

hükmü doğrultusunda, parselin tamamına ilişkin alt ölçekli planların hazırlanması gerekmektedir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin Bursa İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 30.06.2009 Tarih ve 19899 sayılı görüşü ile 26.03.2008 tarih ve 5751 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un;

> ***MADDE 2 –*** *5403 sayılı Kanunun, 31/1/2007 tarihli ve 5578 sayılı Kanunla eklenen geçici 3 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmış ve 5403 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.*
>
> *"GEÇİCİ MADDE 4- 11/10/2004 tarihinden önce, gerekli izinler alınmadan tarım dışı amaçlı kullanıma açılmış bulunan arazilerin tarımsal bütünlüğü bozmuyor ise istenilen amaçla kullanımı için, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl içerisinde Bakanlığa başvurulması, hazırlanacak toprak koruma projesine uyulması ve tarım dışı kullanılan tarım arazilerinin her metre karesi için beş Yeni Türk Lirası ödenmesi şartıyla izin verilir.*
>
> *Söz konusu arazi ve tesislerin istenilen amaçla kullanımı için çeşitli kurumlardan alınması gerekli ruhsat, izin gibi işlemler, Bakanlığa başvuru tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde tamamlanıncaya kadar başvuru sahipleri faaliyetlerine devam ederler. Bu süreler içerisinde gerekli izinleri alamayanların üretim faaliyetleri ilgili idarelerce durdurulur.*
>
> *Tarım arazisi vasfından çıkarılan araziler, ilgili kuruluşlarca başvuru sahibinin isteği doğrultusunda vasfını değiştirir."*

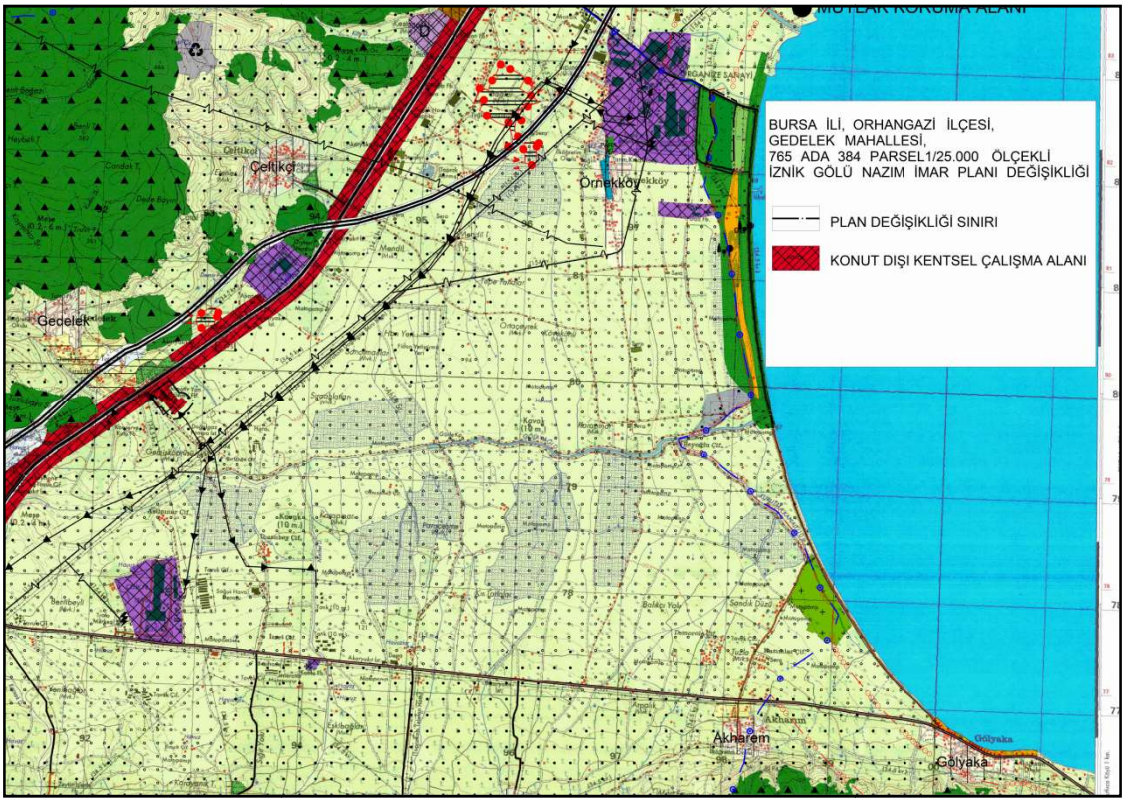
hükmü doğrultusunda taşınmazın tarım dışı kullanımının uygun olduğu belirtilmiştir.

Ayrıca, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ***"On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"*** ile Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırının il sınırı olması neticesinde taşınmaza ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Taşınmaza ilişkin onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hem Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen gösterim teknikleri açısından tanım problemleri doğurmakta, hem de meri uygulama imar planının kapsam açısından durumu yansıtmadığı tespit edilmiştir. Bu durum mevcut plan doğrultusunda oluşacak yapılaşma düzeni açısından problemler ve mağduriyetler oluşturmaktadır. Ayrıca, plan kademeleri arasındaki bütünlük ilkesi doğrultusunda 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın hazırlanması ve nazım plan kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanması gerekmektedir. Bu kapsamda yukarıda açıklanan gerekçeler, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve tarım dışı kullanımın uygun olduğunu belirten görüş doğrultusunda edinilen hakların korunması ve mevcut uygulama imar planı ile oluşan mağduriyetin giderilmesi adına, Orhangazi İlçesi Gedelek Mahallesi 765 Ada 384 Parsele

ilişkin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Plan kapsamında, taşınmazın tamamı ***"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"*** olarak planlanmıştır.

Parselin karayolu sınırından itibaren ilk 100 metrelik bölümü mevcut durumda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalması sebebiyle güney yönünde 33.131 m2 lik bölümünde düzenleme yapılmıştır. 33.131 m² lik kısım tarım alanından çıkarılarak KDKÇA olarak revize edilmiştir.



Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği