İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ 1325 ADA 1 NOLU PARSELİN KUZEYDOĞUSU, 1329 ADA 5-7 NOLU PARSELLERİN BİR KISMI, 1333 ADA 6-7 NOLU PARSELLER VE BATISI İLE 1334 ADA 1 NOLU PARSELİN KUZEYİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ
AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/2021 tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 1325 ada 1 nolu parselin kuzeydoğusundaki park alanı, 1329 ada 5 ve 7 nolu parsellerin bir kısmı ile 1333 ada 6-7 nolu parseller ve batısındaki rekreasyon alanını ve 1334 ada 1 nolu parselin kuzeyindeki park alanında yapılan plan değişikliklerini kapsamaktadır.

Gemlik Belediyesi, 1325 ada 1 nolu parselin kuzeydoğusundaki alan ile 1329 ada y:5,7 (e:1,2,3,4) parsellerin mevcut imar planındaki yapılaşma koşulları ve alan miktarları korunmak kaydı ile konut, rekreasyon ve park alanlarının yerlerinin değiştirilmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir.

Söz konusu alan için, talep doğrultusunda yapılan değişikliklerin planlara işlenmesi amacı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, İmar Mevzuatı uyarınca alt ve üst ölçekli planlar arasındaki uyumun sağlanması amacı ile hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

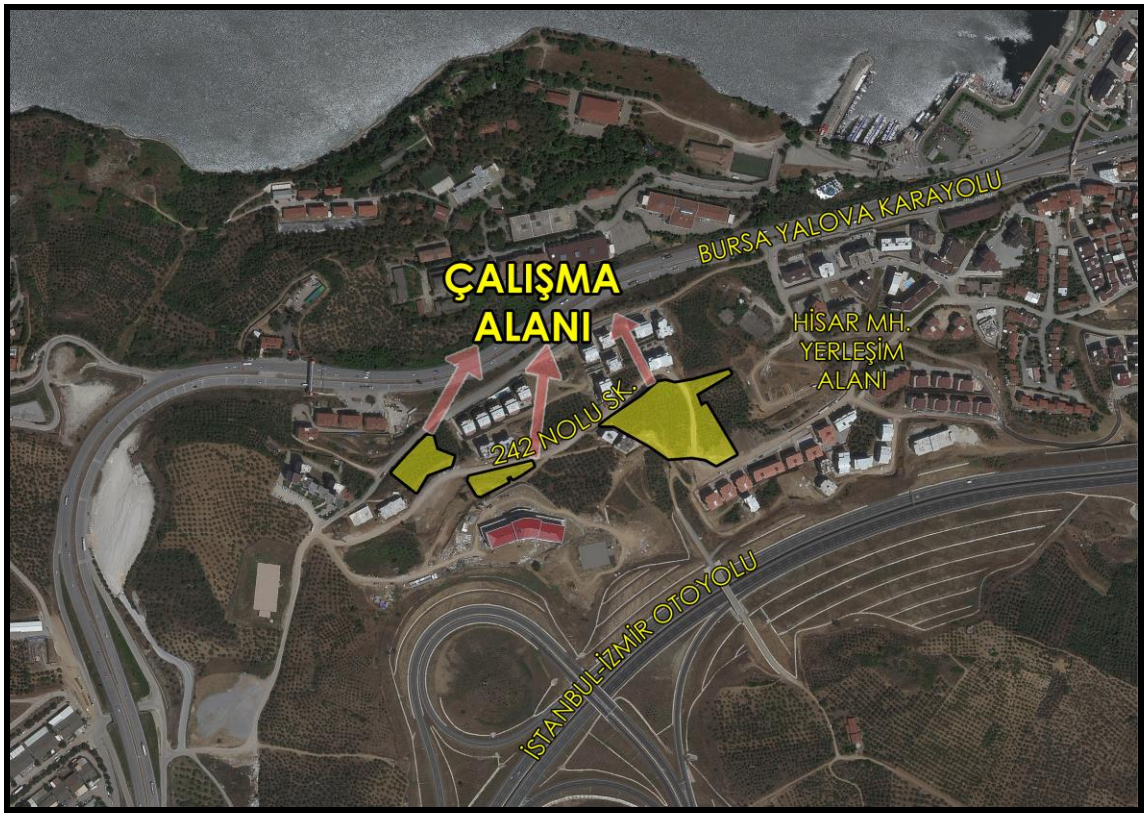
Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Söz konusu parselleri kapsayan alan, Gemlik yerleşim alanının güneybatısında Bursa- Yalova Karayolu ile İstanbul-İzmir Otoyolu arasında mevcut konut bölgesinde kalmaktadır. Planlanan alanın kuzeyindeki Bursa–Yalova Karayolu'na yaklaşık mesafesi 250m Uludağ Üniversitesi alanına yaklaşık mesafesi 400m Gemlik sahiline mesafesi 600m'dir.



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli' nin 2020 yılı itibarıyla nüfusu 3.101.833 kişidir. Nüfus büyüklüğü itibarıyla Türkiye'nin 4. büyük ilidir. Yıllık nüfus artışı %1.50'dir.

Gemlik ilçesi Bursa İli' nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 5. sırada yer almaktadır. İlçenin nüfusu 2020 yılı itibarıyla 115.404 kişidir. Bu nüfusun 58.074'ü erkek ve 57.330'u kadından oluşmaktadır.

Toplam nüfusun %50,32'si erkek, %49,68'i kadındır.

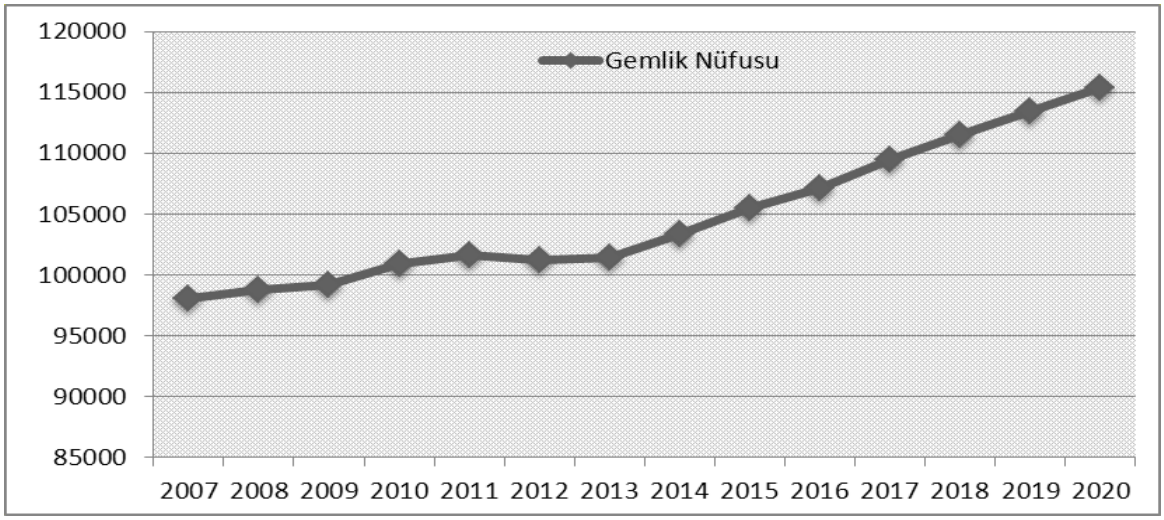
Gemlik İlçesi, 2020 yılı nüfus artış hızı %1.68' dir.

Tablo 1: *Gemlik İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi*

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2007	98085	49315	48770
2008	98770	49693	49077
2009	99234	50272	48962
2010	100927	51451	49476
2011	101590	51734	49856
2012	101257	51200	50057
2013	101389	51076	50313
2014	103390	51923	51467
2015	105484	53148	52336
2016	107139	54003	53136
2017	109494	55263	54231
2018	111488	56295	55193
2019	113493	57427	56066
2020	115404	58074	57330

Yıllara bakıldığında 2012 yılında görülen azalma dışında nüfus düzenli artış göstermiştir.

Şekil 1: *Gemlik İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği*



Planlama alanının yer aldığı Hisar Mahallesinin 2020 yılına göre nüfusu 5692 kişidir. Yıllara bakıldığında mahalle nüfusunda düzenli artış görülmektedir.

Tablo 2: *Hisar Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi*

Yıl	Hisar Nüfusu
2020	5962
2019	5390
2018	4898
2017	4358
2016	3899
2015	3432
2014	3169
2013	3041

Bursa İlinde 2000 yılı itibarıyla hizmetler sektörü 1. sırada (%38), tarım sektörü 2. sırada (%34), imalat sektörü 3. sırada (%25) yer almaktadır. 1990-2000 yılları arasında bütün ilçe merkezlerinde tarım sektörü dışında diğer bütün sektörlerde artış yaşanmıştır. Bursa merkez ilçesi dışındaki tüm ilçelerde tarım sektörü 1. sıradadır.

Bursa İli, 2003 yılında DPT'nin yaptığı illerin ve bölgelerin sosyo ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırmasına göre Bursa ili imalat sanayi gelişmişlik sıralamasında 4. sıradadır.

İldeki imalat sanayinde tekstil ve hazır giyim ile makine imalatı ve otomotiv ön plana çıkmaktadır.

Liman sayısı 8, organize sanayi sayısı 15'tir.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Türkiye'nin belli başlı sanayi bölgeleri arasında yer almaktadır. Türkiye genelinde 5 büyük sanayi alanı, bir serbest bölge ve birçok sanayi tesisi ilçede bulunmaktadır. İlçe sahip olduğu limanlarla, bir liman kenti özelliği taşımaktadır.

İlçe ekonomisinin en önemli sektörü sanayi sektörüdür. Özellikle, ağır sanayi kolunda demir-çelik olmak üzere gübre, konserve ve zeytinyağı üretimi ilçede etkindir. Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım, tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur.

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla büyük önem kazanmış, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çimtaş Borulama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Borçelik Çelik Sanayi Ticaret A.Ş.'dir

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı Bursanın ithalat - ihracat hayatını daha hızlı ve rekabet edilebilir düzeye getirmektir. Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan serbest bölge, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

Bursa Serbest Bölge'nin yakınında bulunan, Türkiye'nin ilk özel sektör limanı Gemport, Bursa başta olmak üzere birçok sanayi bölgesinin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak hizmet vermektedir. Asıl ticari faaliyeti konteyner hizmetleri olmakla birlikte, Marmara Bölgesi'nde üretim yapmakta olan ticari ve binek araç üreticilerinin önemli bir ihracat limanı olan Gemport, her türlü araç ithalatı ile oto yedek parçaları, çelik rulo, demir ve sac ürünleri, kağıt, selüloz, tekstil ham madde ve ürünleri, soğutulmuş veya dondurulmuş her türlü gıda ürünleri, makine parçaları, tomruk, kereste, maden ve mineraller gibi muhtelif ithalat ve ihracat yüklerine de hizmet vermektedir.

Tarımda en önemli geçim kaynağı zeytincilik, üretilen zeytin ise sofralık zeytindir. İlçenin diğer önemli ürünleri, incir, kiraz ve şeftalidir.

Gemlik Zeytin'inin coğrafi işareti 2003 yılında Gemlik Ticaret Borsası tarafından alınmıştır.

Zeytincilik, ilçede önemli bir gelir kaynağı olmasına rağmen, ilçedeki sanayinin gelişmişliğinden ötürü zeytincilik ikinci iş konumuna geçmiştir.

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı da hayli ilgi çekmektedir. Kiliseden çevrilme Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii Gemlik'teki tarihi yapılardandır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

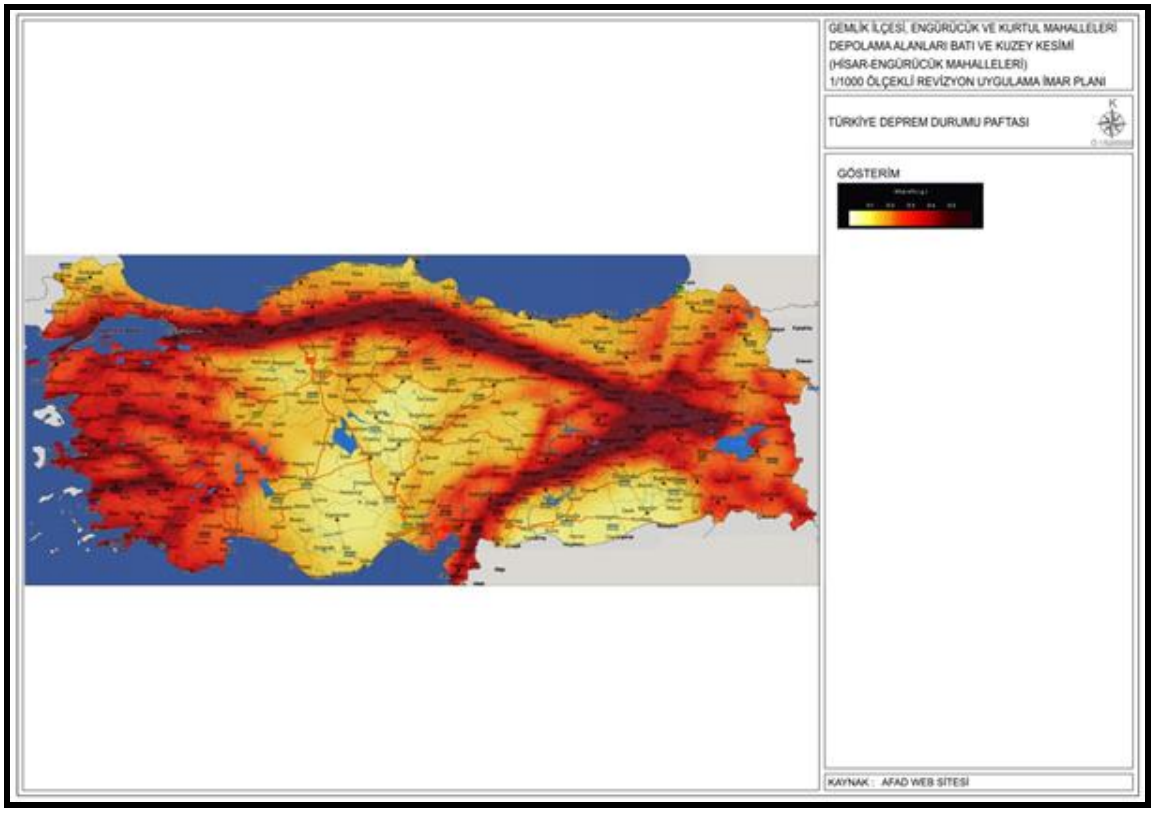
Planlama alanı, Gemlik yerleşim alanın güneybatısında Hisar Mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır.

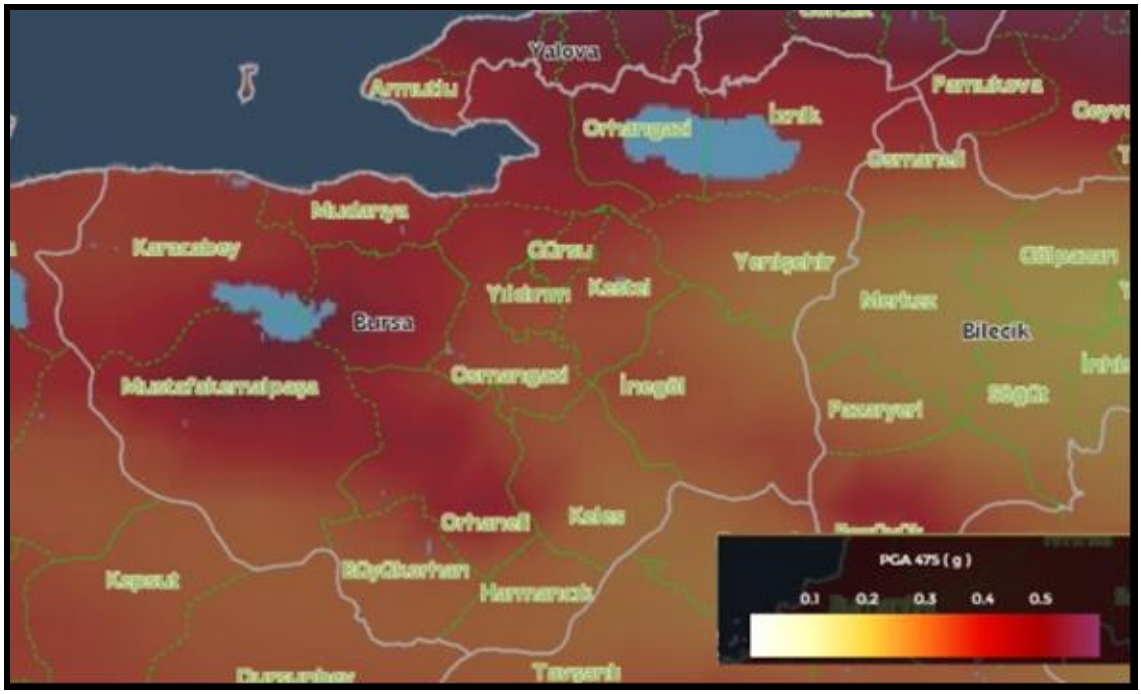
Planlama alanı, güneyinde Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu ile kuzeyinde Bursa-İzmir Karayolu arasında kalmaktadır.

Planlanan parsellerin bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

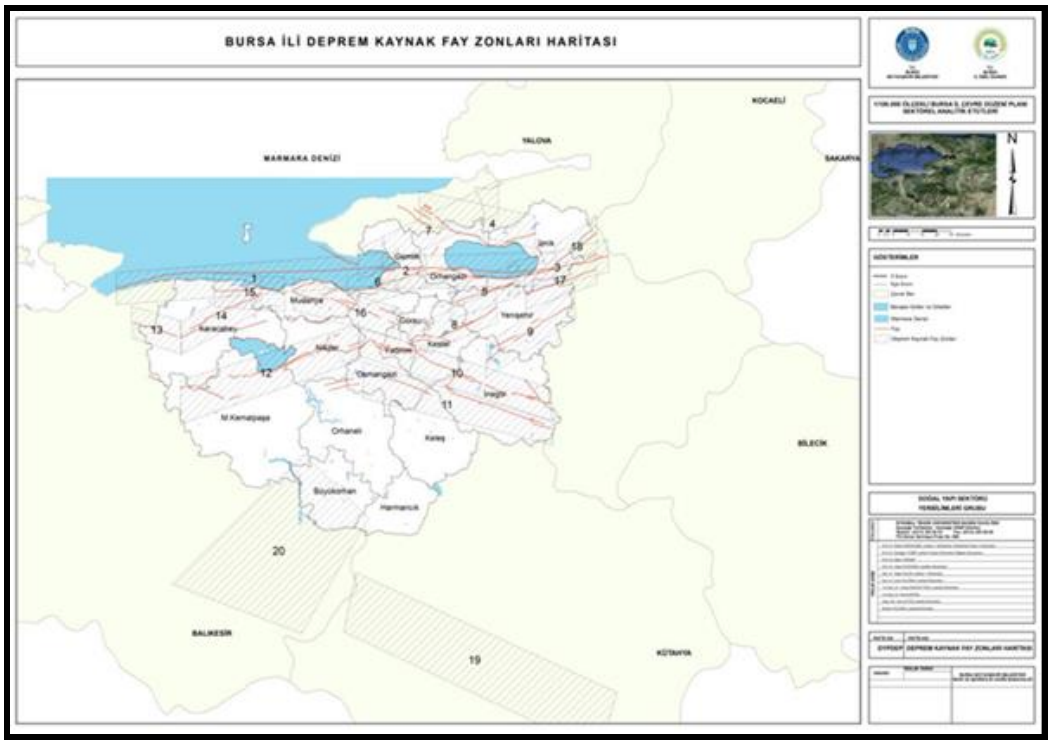
2.4.1.Depremsellik





İnceleme alanı 18/04/1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 1.derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana geldiği görülmektedir. Gemlik ve çevresinde meydana gelen en büyük deprem magnitüdü 7,4 olan 17/08/1999 tarihli Başiskele-Kocaeli depremidir. Gemlik ve çevresindeki aktif faylar Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun güneydeki kolu olan Gemlik Fayı, Gençali Fayı, Orhangazi Fayı'dır.



2.4.2.Jeolojik Yapı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 19/02/2016 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporuna göre planlama alanı "Önlemli Alan 2.1. : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" da kalmaktadır.

XIV.4. Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanı jeolojisini Kurbandağı Formasyonu, Dürdane Formasyonu ve Yamaç Molozu oluşturmaktadır. Topoğrafik eğim %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.

-Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.

-Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.

- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

-Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.

-Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önlemli alanlarda;

Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp **mevcut yapıların kırılganlıkları belirlenmeli**, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.

2.4.3.Morfolojik Yapı

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir.

Gemlik Körfezi'nin doğudan batıya 35km güneyden kuzeye en geniş yeri 10-15km olan körfez karşılıklı iki burundur.

Gemlik Körfezi'ni akarsu ve kaynakları bakımından nisbeten fakirdir. Muntazam bir akım rejimine tabi olmayan derelerin çoğu yağmur ve kaynak suları ile beslenmektedir. En önemlisi İznik Gölü'nün ayağı olan Karsak Deresi'dir. Yağmur mevsiminde bol su taşır. Diğeri Engürücük Mahallesi civarındaki Koca Dere'dir. Gemlik, akarsular açısından Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere, Katırlı Dağları'ndan doğar ve Engürücük Ovası'nı suladıktan sonra körfeze dökülür.

Planlama alanı; güneyindeki zeytinlik alanları ile kuzeyinde Gemlik Körfezi arasında kalmaktadır. Alanın güneyine doğru eğimli tepeler yükselmektedir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğimli bir araziye sahiptir. Alanın güney kısımlarında eğim güneye doğru yükselmektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanının eğim güneye doğru artmaktadır. Planlama alanının arazisi, kuzey-güney yönelimindedir.

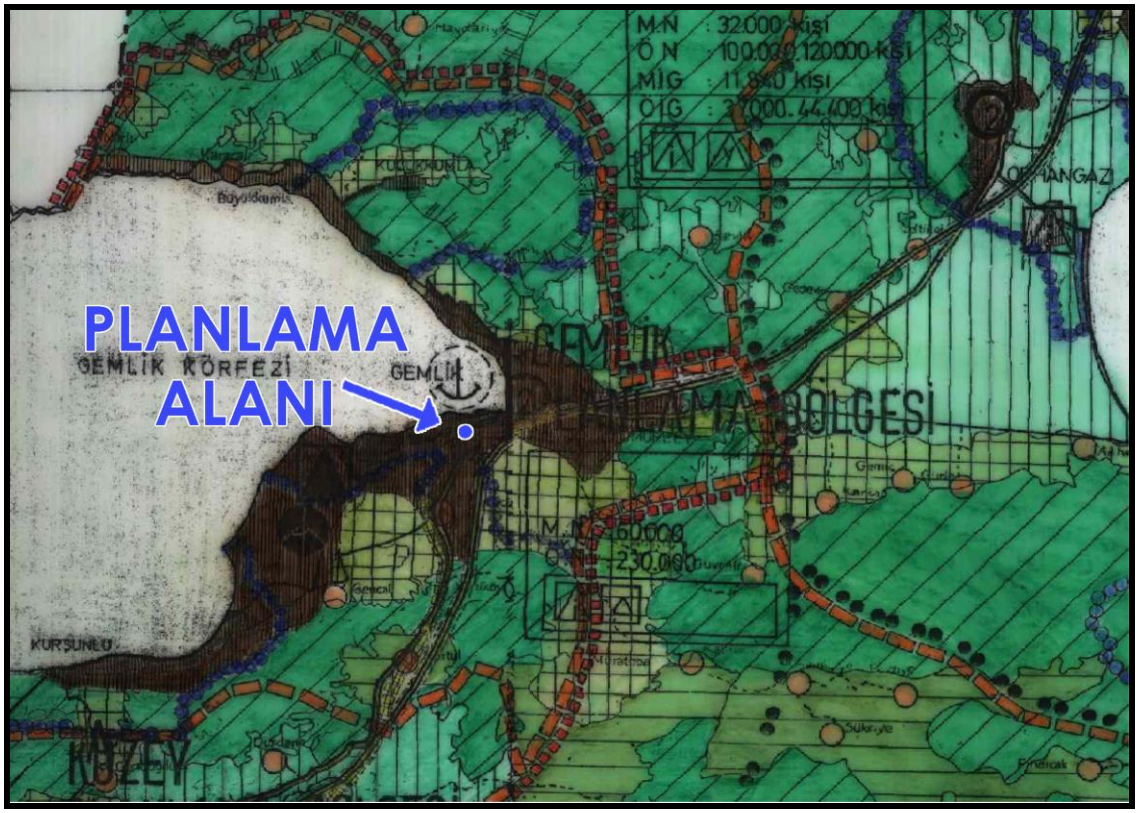
2.5. ARAZİ KULLANIMI

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

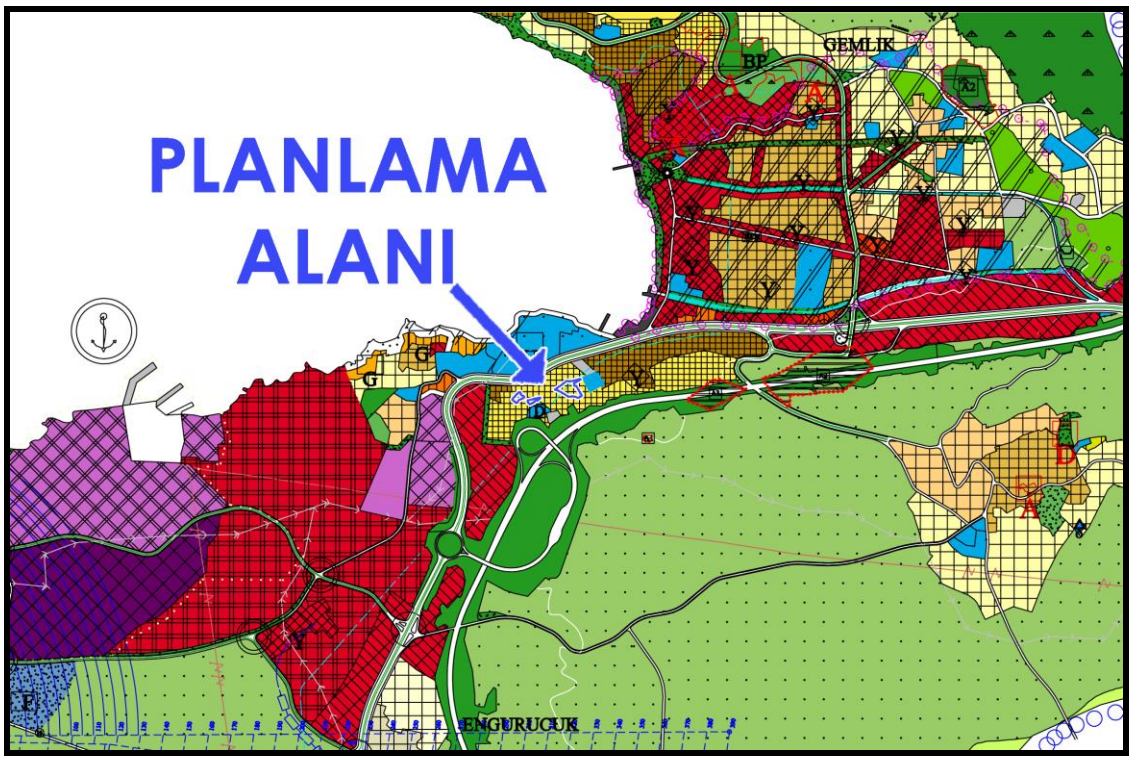
2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "*Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)"* nda kalmaktadır.



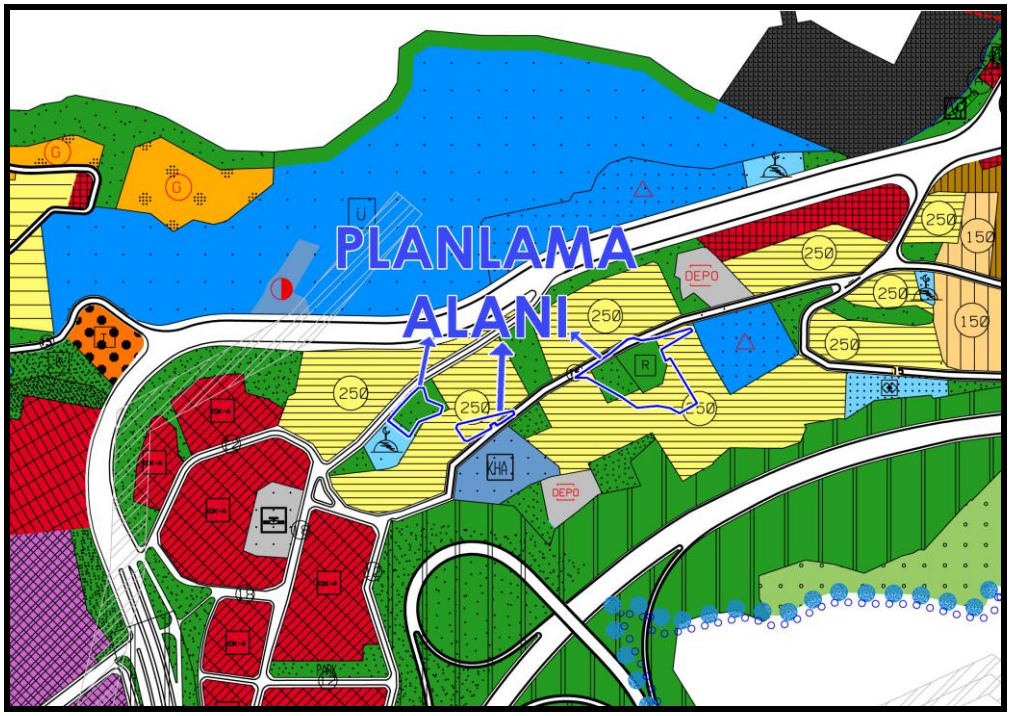
2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Mevcut 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, planlama alanı, "*Kentsel Yerleşme Alanları"* nda kalmaktadır.



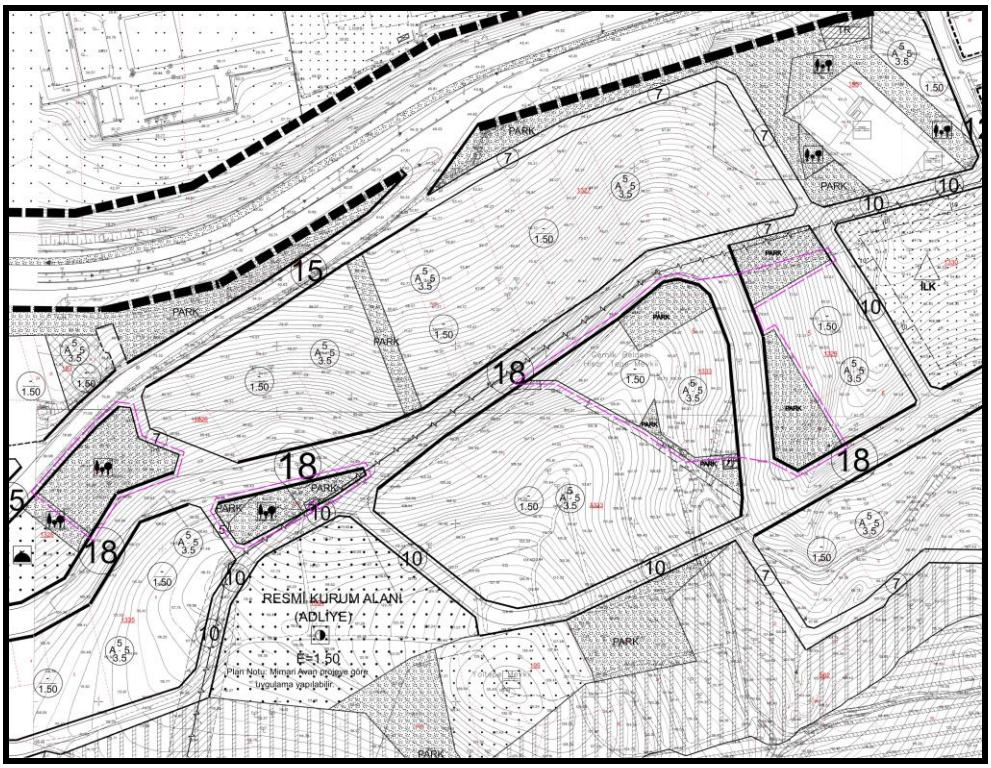
2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, mevcut 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı' nda, brüt 250 kişi/ha yoğunluklu "Konut Gelişme Alanı", "Rekreasyon Alanı", "Park ve Dinlenme Alanı" nda kalmaktadır.



2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise ayrık nizam 5 kat konut alanı, çocuk bahçesi ve yolda kalmaktadır.



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 10.12.2009 tarih, 749 sayı ile onaylanan Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan; Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi 1328 ada 1 parsel ve 1329 ada 3 nolu parseli kapsayan alanda Gemlik Belediye Encümeni'nin 17.10.2017 tarih 1554 sayılı imar uygulaması, Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin 2018/7 esas sayılı dosyası ile açılan dava sonucunda iptal edilmiştir.

Alandaki imar uygulamasının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeni ile Gemlik Belediyesi, 1325 ada 1 nolu parselin kuzeydoğusundaki alan ile 1329 ada y:5,7 (e:1,2,3,4) parsellerin mevcut imar planındaki yapılaşma koşulları ve alan miktarları korunmak kaydı ile konut, rekreasyon ve park alanlarının yerlerinin değiştirilmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir.

Bölgenin 1/5000 ölçekli nazım imar planı mevcuttur ancak talep edilen değişiklikler sonucunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile arasındaki uyuşmazlığı gidermek amacıyla 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı'nda değişiklikler yapılmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan / Plan Değişikliği önerisinin yapıldığı alana ve yakın çevresine ilişkin (planlama alanının büyüklüğü ile kullanım etkisine göre komşuluk ünitesi, mahalle ve ilçe düzeyinde) plan/plan değişikliği çalışmasına altlık oluşturacak verilerin bir bütün olarak sunulduğu bölümdür.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1325 nolu imar adasının kuzeydoğusundaki park alanı rekreasyon alanı olarak, 1333 adanın doğusunda 5 nolu parsel ile park alanın bir kısmı brüt 250kişi/ha yoğunluklu konut alanı olarak ayrılmış, bu kısımda azaltılan yeşil alana karşılık 1329 ada 5 ve 7 nolu parsellerin bir kısmında park alanı planlanmıştır.

Tablo 3: *Arazi Kullanım Tablosu*

ARAZİ KULLANIM TABLOSU			
MEVCUT PLAN		**ÖNERİ PLAN**	
Kullanım Türü	**(m²)**	**Kullanım Türü**	**(m²)**
Park	5962.1	**Park**	6303.76
Rekreasyon	3510.63	**Rekreasyon**	3496.12
Konut (250kişi/ha)	6187.81	**Konut (**250kişi/ha)	6143.08
Cami	279.49		
Toplam	15940	**Toplam**	15940

Hazırlanan plan değişikliği, Gemlik Belediyesi talebi ile ilgili mahkeme kararı ve Milli Emlak Müdürlüğü'nün görüşü dikkate alınarak hazırlandığından, nüfus yoğunluğunu artırıcı sosyal donatı alanlarını azaltıcı nitelik taşımadığından İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C.
GEMLİK KAYMAKAMLIĞI
Milli Emlak Müdürlüğü

Sayı : E-51534877-401[16050100066]-92381 15.01.2021
Konu : Uygulama İmar Plan Değişikliği

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlçemiz, Hisar Mahallesi 1328 ada 1 ve 1329 ada 3 parsel no.lu, Hazine parsellerinin imar uygulaması hakkında Gemlik Belediye Encümenin 21.03.2017 tarih ve 788 sayılı imar uygulaması kararına karşı Bursa 3. İdare Mahkemesinin 2017/1131 Esasında dava açıldığı, davası devam ederken, Gemlik Belediye Encümenin 17.10.2017 tarih ve 1554 sayılı Encümen kararı ile dava konusu 21.03.2017 tarihli ve 788 sayılı Encümen kararı iptal edildiğinden dolayı davanın konusuz kalması üzerine Bursa 3. İdare Mahkemesinin 07.11.2017 tarih ve 2017/1823 sayılı kararında: davada karar verilmesine yer olmadığına karar verildiği, dava konusu hakkında İdare Mahkemesince verilen kararın, usul ve yasaya uygun olduğu, verilen karara itiraz edilmemesi için Belediye Başkanlığımızın 28.11.2017 tarih ve 20269 sayılı yazısı ile itirazdan vazgeçme onayı talep edilmesi üzerine 12.01.2017 tarih ve E/1554 sayılı kararı ile kabul edilip onaylanarak 18.10.2017 tarihinden itibaren Belediyeniz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda 1 (bir) ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

Söz konusu taşınmazlara ilişkin imar plan değişikliği yapılmasının planlandığı ve Kurum görüşünün bildirilmesi 26/11/2020 tarih ve 13308 sayılı yazımız ile istenilmiş olup; plan değişikliği teknik personellerimiz tarafından incelenmiş ve hazırlanan teknik rapor yazımız ekinde gönderilmiştir.

Teknik rapor doğrultusunda hazırlanacak plan değişikliği Belediye askısına çıkarıldığında bilgi ve belgelerle birlikte İdaremize bilgi verilmesini arz ederim.

Bülent ÖZTÜRK
Milli Emlak Müdür V.

Ek: Teknik Rapor (2 sayfa)

15.01.2021 Milli Emlak Uzman Yardımcısı : Yunus TAŞTAN

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : LILKECMK Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi
Demirsubaşı Mah. İskelere Cad. No:11 Hükümet Konağı Kat:4
Gemlik BURSA
Tel : 0(224) 513 2953 KEP Adresi :bursacevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için:Yunus TAŞTAN
Milli Emlak Uzman Yardımcısı

TEKNİK RAPOR

KONU

İlimiz, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesinde bulunan 1328 ada, 1 parsel ve 1329 ada, 3 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alana ilişkin Gemlik Belediye Encümeninin 17/10/2017 tarih ve 1554 sayılı imar uygulamasına Bursa 1. İdare Mahkemesinin 2018/7 Esas sayılı dosyası kapsamında dava açıldığı, dava konusu işlemin iptaline karar verildiğinden, söz konusu encümen kararının iptaline ilişkin mahkeme kararına istinaden hazırlanan plan değişiklik teklifine ait Kurum görüşümüzün bildirilmesi Gemlik Belediye Başkanlığının 26/11/2020 tarihli ve 13308 sayılı yazıları ile istenildiği ve buna göre, plan değişikliğine ilişkin hazırlanan bilgi ve belgeler yazı ekinde gönderildiği verilecek görüşe esas olmak üzere bilgi ve belgelerin Hazine açısından tüm yönleriyle incelenerek plan değişikliğinde Hazine zararı olup olmadığının incelenmesine müteakip düzenlenecek teknik raporun düzenlenerek gönderilmesi Osmangazi Emlak Müdürlüğünün 28/12/2020 tarih ve 69493 sayılı yazısı ile talep edilmektedir.

İNCELEME

Yukarıda anılan Hisar Mahallesinde bulunan 1328 ada, 1 parsel ve 1329 ada, 3 parsel numaralı taşınmazların dava konusunun iki tam parsel iken parsel sayısının arttırılması yerinde korunmaması ve planda hazine adına ayrılan yerlerin kullanıma elverişli olmayan çukur alandan verilmiş olması ayrıca parselin park ve rekreasyon alanlarına ayrılması ile Dop tan karşılanması gereken yerlerin hazine taşınmazından karşılanması sebepleri ile açılan imar uygulamasının iptal edildiği buna istinaden geri dönüşüm imar uygulaması ve geri dönüşümden sonra yapılacak 3402 sayılı kanunun 18. Maddesi uyarınca yeniden uygulama göreceği ve bu sebeple askı ilanına çıkmadan parsellerin plan değişiklik teklifi incelenmiş olup;

- 1328 ada 1 parselin daha önce ifrazen rekreasyon alanı ve konut alanında kalırken plan değişiklik teklifinde tamamının yerindelik ilkesi korunarak Konut Alanında kaldığı ancak parselasyon sonrası oluşan parselinin şeklinin konut alanı için olmadığı bu sebeple Şehir Plancısı ve Harita Mühendisince konunun değerlendirilerek parsele ilişkin imar adasına ilişkin taslak parselasyon krokisi hazırlanması gerektiği,
- 1329 ada 1 parselin daha önce ifrazen park ve konut alanında kalırken plan değişiklik teklifinde tamamının kullanıma elverişli olan ve 1328 ada 1 parsel ile aynı imar adasında bulunan Konut Alanında Kaldığı,
- İptal edilen uygulamada rekreasyon alanının 2 parça halinde ve alanın arttırılarak tek parça imar adasında verildiği anlaşılmıştır.

SONUÇ

Yukarıda anılan parsellerin incelemesine ilişkin 1328 ada 1 parsele ilişkin İmar Adasındaki parselasyona ilişkin parselasyon taslağı krokisinin Şehir Plancısı ve Harita Mühendisi ortaklığı ile oluşturuldu ve rapora eklendiği, bu kroki doğrultusunda parselasyonun yapılmasının uygun olduğu ve ancak bu şartla plan değişiklik teklifinin teknik açıdan ve hazine zararı gözetilerek olumlu görüş verilebileceği kanaatleri oluşmuştur.

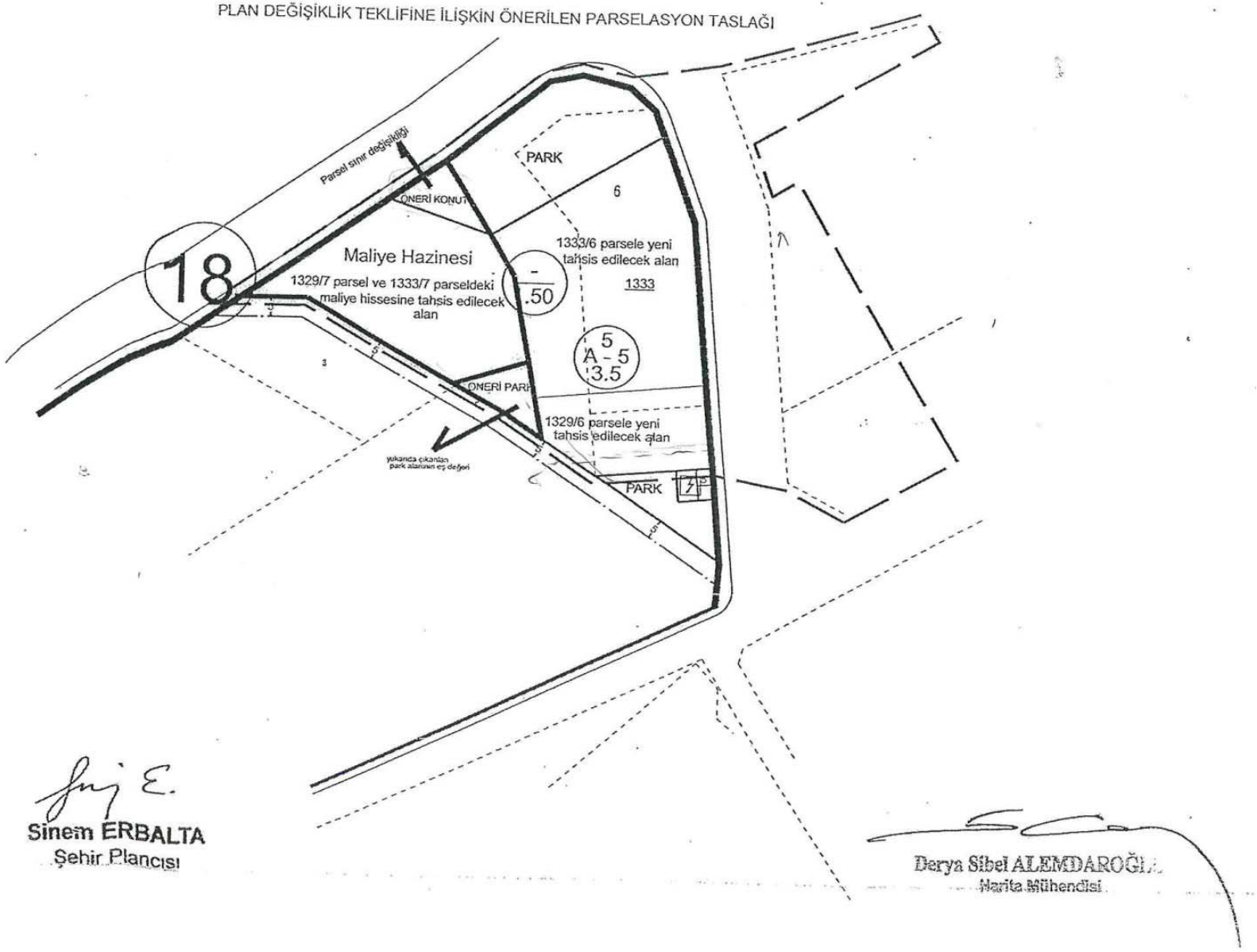
Ayrıca Teknik rapor doğrultusunda hazırlanacak plan değişikliği Gemlik Belediyesi askısına çıkarıldığında yeniden tarafımıza bilgi ve belgelerle birlikte bildirilmesinin de İlgili emlak şefliği sorumluluğundadır ve bu konuda özenli davranılması gerekmek olup ancak inceleme ve sonuç bölümlerinde öngörülen şartlar sağlandığı taktirde plan değişiklik teklifi tarafımızca uygun olacağı kanaatine varılmıştır. 08/01/2021

Ek 1: Parselasyon Plan Taslağı (1 sayfa)

Sinem ERBALTA
Şehir Plancısı

Derya Sibel ALEMDAROĞLU
Harita Mühendisi

PLAN DEĞİŞİKLİK TEKLİFİNE İLİŞKİN ÖNERİLEN PARSELASYON TASLAĞI



Sinem ERBALTA
Şehir Plancısı

Derya Sibel ALEMDAROĞLU
Harita Mühendisi