

## GEMLİK (BURSA) 247-337 ADA, 1-3,7,8 NOLU PARSELLERE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Plan Değişikliğine konu alan; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, 247 Ada, 1 Nolu Parsel; 3.879,06 m<sup>2</sup> ve Orhaniye Mahallesi, 337 Ada, 3,7,8 Nolu Parseller 7.441,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup, Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu parsellerin bulunduğu alan onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında “Huzur Evi ve Kadın Sığınma Evi Alanı” olarak planlanmıştır.

T.C. Bursa Valiliği Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü’nün 25.11.2016 Tarih ve 9504 Sayılı Yazısında 337 Ada 3-7-8 Parseller ile 247 Ada 1 Parsellerin Kamp Eğitim Merkezi olarak planlanması, 21.02.2017 Tarih ve 1619 Sayılı Yazısında da yapılaşma koşullarının “Ayrık Nizam 5 Kat, Emsal=1.00” olarak talep edilmiştir. T.C. Bursa Valiliği Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü’nün 25.11.2016 Tarih ve 9504 Sayılı talebi ve yürürlükte bulunan mevzuatlar doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

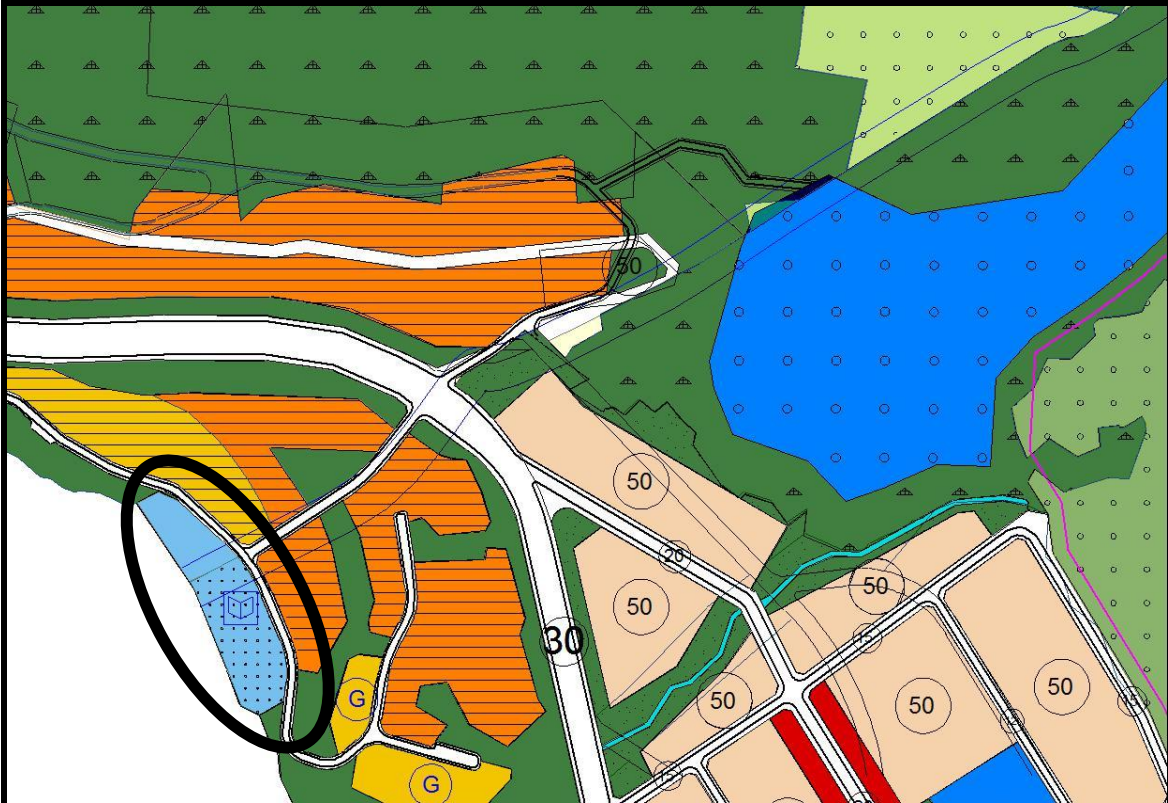
### KONUM

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, 247 Ada, 1 Nolu Parsel ile 337 Ada, 3,7,8 Nolu Parseller Gemlik İlçesinin kuzeyinde Kumla Caddesinin batısında konumlanmış olup, Hasanağa Caddesine cephelidir.

### YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

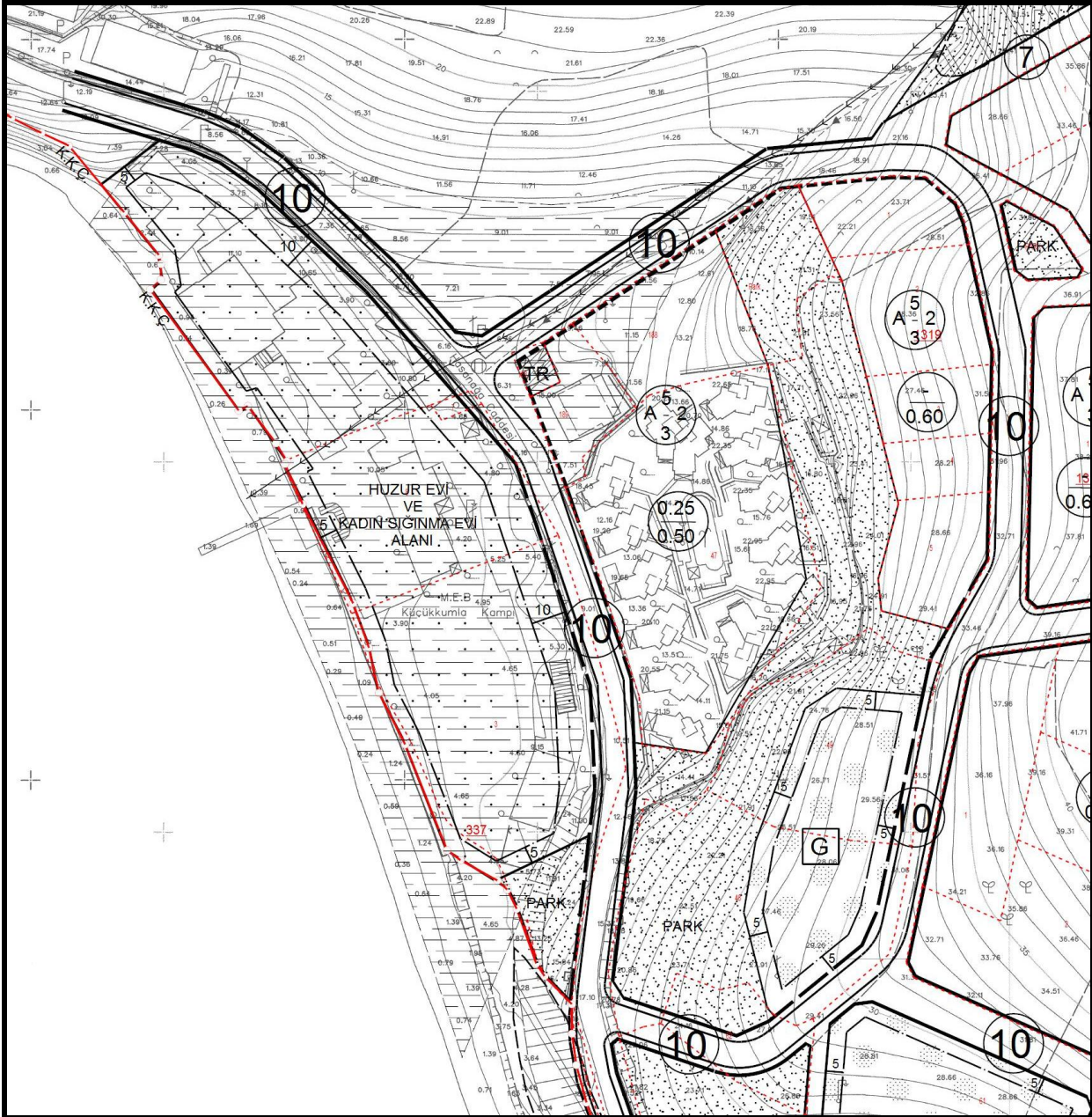
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, 247 Ada, 1 ve Orhaniye Mahallesi, 337 Ada, 3,7,8 Nolu Parseller onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında “Kültürel Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.

### Şekil 1: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



Bursa Büyükşehir Belediyesi’nin 15.07.2010 Tarih ve 606 Sayılı Kararı ile onaylanan Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu alan cephe aldığı yoldan 10 metre komşu parsellerden ve kıyidan 5’er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlı “Huzur Evi ve Kadın Sığınma Evi Alanı” olarak planlanmıştır.

**Şekil 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli Plan Örneği**



### GEREKÇE

T.C. Bursa Valiliği Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü’nün 25.11.2016 Tarih ve 9504 Sayılı Yazısında 337 Ada 3-7-8 Parseller ile 247 Ada 1 Parsellerin Kamp Eğitim Merkezi olarak planlanması, 21.02.2017 Tarih ve 1619 Sayılı Yazısında da yapılaşma koşullarının “Ayrık Nizam 5 Kat, Emsal=1.00” olarak talep edilmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.



Teknik incelemeler neticesinde;

- Küçükumla Mahallesi 247 Ada, 1 Nolu Parsel ve Orhaniye Mahallesi, 337 Ada, 3,7,8 Nolu Parsellerin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Kültürel Tesis Alanı” olarak planlanmış olduğu,

-Söz konusu Parsellerin Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu alan cephe aldığı yoldan 10 metre komşu parsellerden ve kıyidan 5’er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlı “Huzur Evi ve Kadın Sığınma Evi Alanı” olarak planlanmış olduğu,

-Söz konusu Parsellerin Mülkiyetinin Maliye Hazinesi adına kayıtlı olduğu,

- İlgili parsellerin Kıyı Kenar Çizgisinin bitişiğinde bulunması nedeni ile talep Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında incelendiğinde;

- Parselin kıyı kenar çizgisinden başlayıp karaya doğru 45 ile 55 metre arasında uzandığı,

- Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik’in 17. Maddesinde ilk 50 metrenin tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenleneceği, ikinci 50 metrenin de güneybirlik turizm yapı ve tesislerini kapsayacak şekilde düzenleneceği belirtilmektedir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik’in 16. Maddesinin “c” bendi “Sahil şeridinde 11 Temmuz 1992 tarihinden önce yürürlükteki plan ve/veya mevzuata uygun olarak yapılmış veya inşaat ruhsatı alınarak en az su basman seviyesine kadar inşaatı tamamlanmış yapılardaki müktesep haklar saklıdır.” Şeklinde dir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik’in 17. Maddesine istinaden Gençlik Hizmetleri Spor İl Müdürlüğü’nün talebinin gerçekleşemeyeceği,

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik’in 16. Maddesine istinaden;

- Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 2 Ocak 1985 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Gemlik (Bursa) İmar Planı kapsamında Gençlik ve Spor Bakanlığı Gençlik Kampı (Kaks=0,30) olarak planlanmış olduğu,

- 2002 yılı onaylı Gemlik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında söz konuş taşınmazların Gençlik ve Spor Bakanlığı Gençlik Kampı Alanı, Park ve Yol olarak planlanmış olduğu,

- Gemlik Belediye Meclisinin 06.08.1993 tarih ve 165 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama Planı bulunmakta olup, söz konusu plana altlık ve gerekçe olarak, Yıldız Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanmış olan, Mayıs 1993 tarihli Kıyı Çözümleme Raporu (Kısmi Yapılaşma Tespiti) bulunduğu,

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’ nün 19.04.2017 tarih E.8118 sayılı yazısında; Küçükdere Taşkın Kontrol Tesisleri Projesi için, minimum 5 metre bant ayrılması gerektiği,

Tespit olunmuştur.

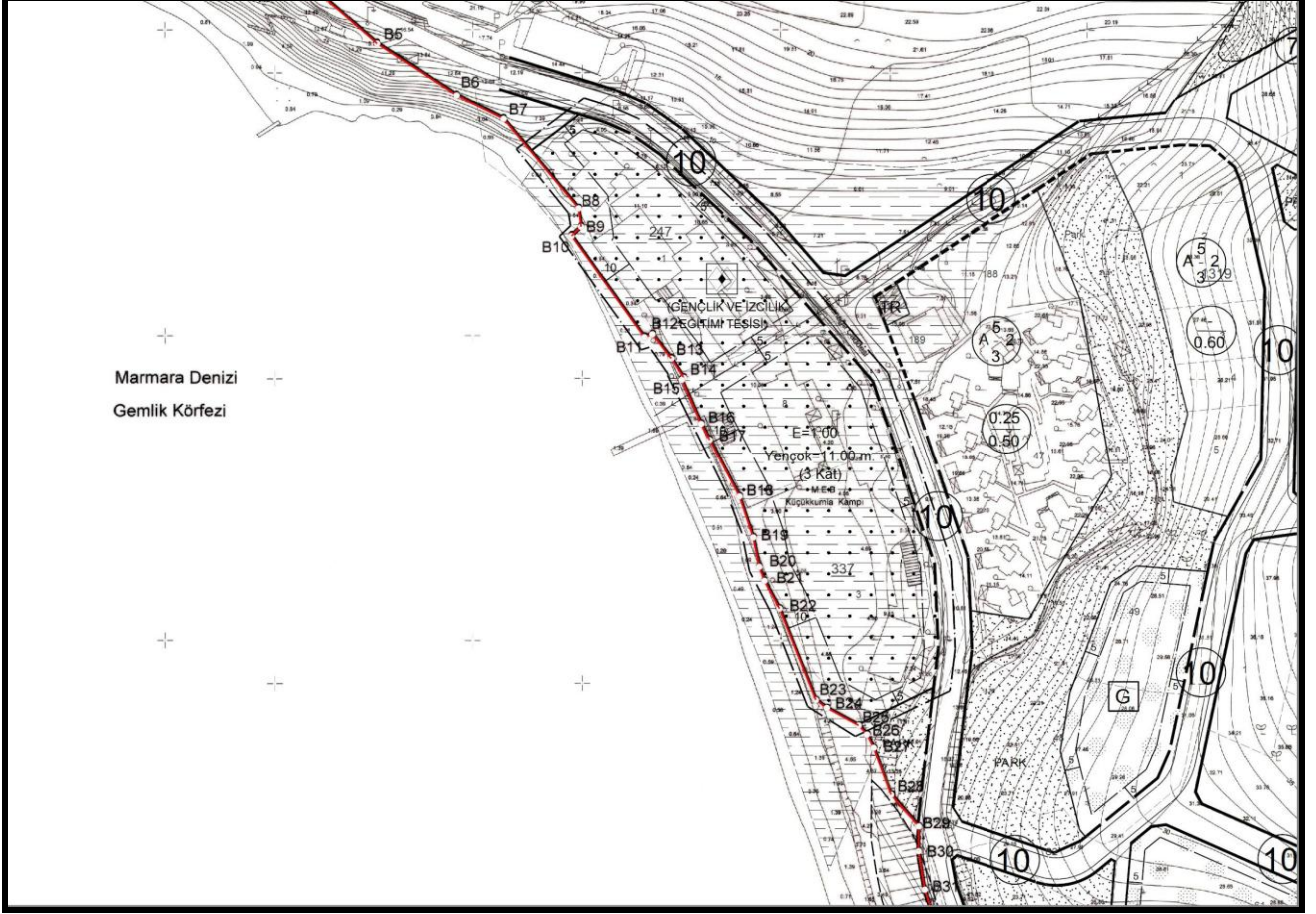
Söz konusu talebe yönelik olarak yapılan teknik incelemeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

### **PLAN KARARLARI**

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükumla Mahallesi, 247 Ada, 1 Nolu Parsel ve Orhaniye Mahallesi, 337 Ada, 3,7,8 Nolu Parsellere ilişkin; üst ölçek plan kararları, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 2 Ocak 1985 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Gemlik (Bursa) İmar Planı kapsamında Gençlik ve Spor Bakanlığı Gençlik Kampı (Kaks=0,30) olarak planlanmış olması, 2002 yılı onaylı Gemlik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında söz konuş taşınmazların Gençlik ve Spor Bakanlığı Gençlik Kampı Alanı, Park ve Yol olarak planlanmış olduğu, Gemlik Belediye Meclisinin 06.08.1993 tarih ve 165 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama Planı bulunmakta olup, söz konusu plana altlık ve gerekçe olarak, Yıldız

Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanmış olan, Mayıs 1993 tarihli Kıyı Çözümleme Raporu (Kısmi Yapılaşma Tespiti) bulunduğu kırıy tarafından 10 metre, diğery yönlerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanacak şekilde Emsal=1.00, Yençok=11.00 m. yapılanma koşullu “Sosyal Tesis Alanı (Gençlik ve İzçilik Eğitim Tesisı)” olarak planlanmıştır.

**Şekil 3:Plan Değişikliği Önerisi**



#### PLAN NOTU

- 1.Görünen kat adedi 3'ü geçemez.
- Bilgilerinize arz olunur.