

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, OSMANİYE MAHALLESİ 82 ADA, 152 VE 189 NOLU PARSELLERE AİT UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 82 Ada, 152 ve 189 Nolu Parseller toplam 2.094,00 m² yüzölçümlü olup, Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Söz konusu parsellerin bulunduğu alan 1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında “II. Derece Arkeolojik Sit Alanı ” olarak planlanmıştır. 82 Ada 152 ve 189 Nolu Parsel maliklerince söz konusu parseller II. Derece Arkeolojik Sit Alanı dışarısında çıkarıldığından Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı öncesinde olduğu gibi Bitişik Nizam 3 Kat Ticaret-Konut Alanları olarak planlanmasını talep etmişlerdir. İlgili talep üzerine yapılan teknik incelemeler neticesinde Osmaniye Mahallesi 82 Ada 152 ve 189 Nolu Parsellerin bulunduğu alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 82 Ada, 152 ve 189 Nolu Parseller, Gemlik İlçe Merkezinin kuzeyinde konumlanmış olup, parseller doğu yönünden Cumhuriyet Caddesine, batı yönünden Mor Sokağa cephelidir.

Şekil 1: 82 Ada, 152 ve 189 Nolu Parsellere Ait Alanın Konumu

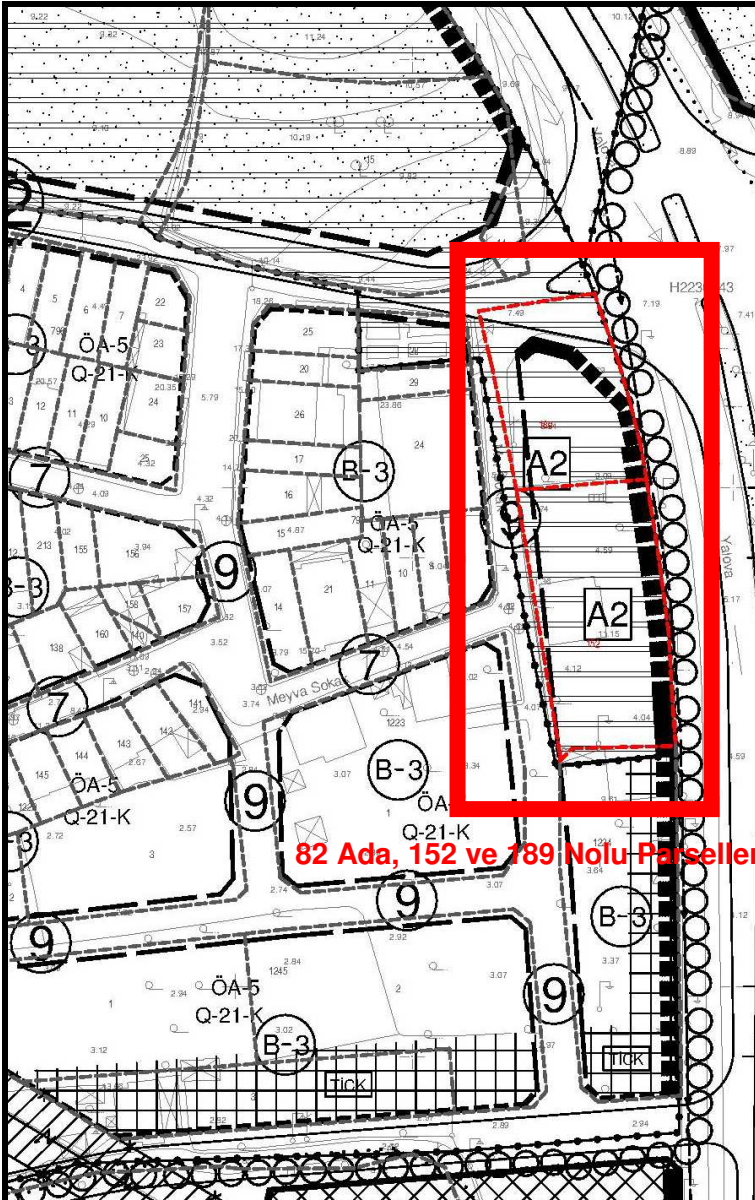


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 82 Ada, 152 ve 189 Nolu Parseller; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 28.03.2015 Tarih ve 4255 Sayılı Kararı ile uygun görülen, Gemlik Belediye Meclisi’nin 17.04.2015 Tarih ve 100 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.04.2015 Tarih ve 894 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

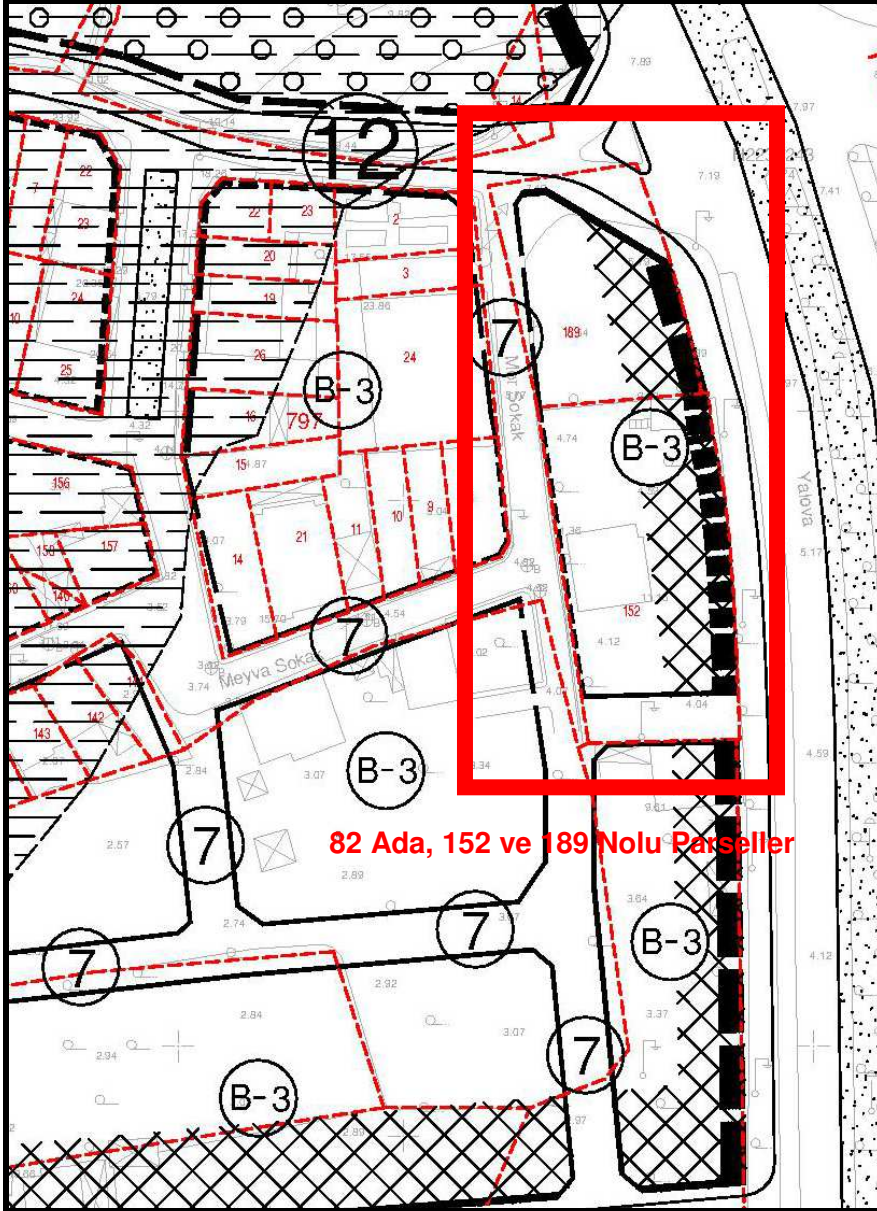
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 28.03.2015 Tarih ve 4255 Sayılı Kararı ile uygun görülen, Gemlik Belediye Meclisi’nin 17.04.2015 Tarih ve 100 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.04.2015 Tarih ve 894 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 82 Ada, 152 ve 189 Nolu Parsellerin bulunduğu alan “II. Derece Arkeolojik Sit Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli Plan Örneği



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 28.03.2015 Tarih ve 4255 Sayılı Kararı ile uygun görülen, Gemlik Belediye Meclisi’nin 17.04.2015 Tarih ve 100 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.04.2015 Tarih ve 894 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı öncesinde onaylı 1/1000 Ölçekli Gemlik (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 3 Kat (B-3) Ticaret-Konut Alanı olarak planlı idi.

Şekil 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Plan Öncesi Plan



GEREKÇE

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 82 Ada 152 ve 189 Nolu Parsel maliklerince söz konusu parseller II. Derece Arkeolojik Sit Alanı dışarısında çıkarıldığından Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı öncesinde olduğu gibi Bitişik Nizam 3 Kat Ticaret-Konut Alanları olarak planlanmasını talep etmişlerdir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 82 Ada, 152 ve 189 Nolu Parseller; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 28.03.2015 Tarih ve 4255 Sayılı Kararı ile uygun görülen, Gemlik Belediye Meclisi’nin 17.04.2015 Tarih ve 100 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.04.2015 Tarih ve 894 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı ve 1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında “II. Derece Arkeolojik Sit Alanı” olarak planlanmış olduğu,

- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 28.03.2015 Tarih ve 4255 Sayılı Kararı ile uygun görülen, Gemlik Belediye Meclisi’nin 17.04.2015 Tarih ve 100 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.04.2015 Tarih ve 894 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı öncesinde onaylı 1/1000 Ölçekli Gemlik (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 3 Kat (B-3) Ticaret-Konut Alanı olarak planlı olduğu,

- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 08.12.2016 Tarih ve 6436 Sayılı Kararı; “Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, koruma amaçlı imar planı kapsamındaki 2. Derece Arkeolojik Sit Alanında bulunan özel mülkiyete ait 82 Ada, 152 Parselde, Kurulun 28.06.2016/5943 Sayılı Kararı doğrultusunda Bursa Müzesi Müdürlüğü uzmanları denetiminde gerçekleştirilen araştırma kazısının sonucunda, 2863 Sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kalıntı veya buluntuya rastlanılmadığı, 82 Ada, 189 Parselde önceden yapılan çalışmada herhangi bir arkeolojik veriye ulaşılamamış olduğu dikkate alınarak anılan taşınmazların 2. Derece Arkeolojik Sit Alanından çıkartılmasına karar verildi.” Şeklinde olduğu,

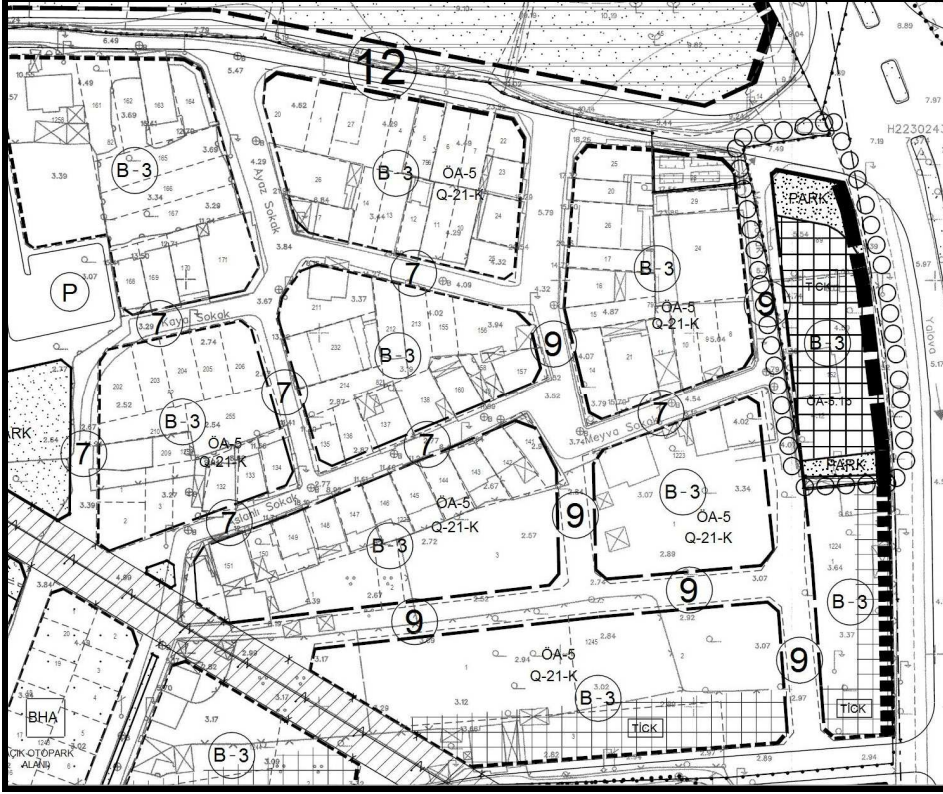
Tespit olunmuştur.

Yapılan teknik incelemeler neticesinde, parsellerin T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 28.06.2016 tarih ve 5943 sayılı kararı doğrultusunda II. Derece Arkeolojik Sit Alanından çıkarılarak 1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı öncesinde de Bitişik Nizam 3 Kat (B-3) Ticaret-Konut olarak planlı olduğu şekilde 82 Ada, 152 ve 189 Nolu Parsellere ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 82 Ada, 152 ve 189 Nolu Parsel maliklerinin talepleri, yapılan teknik incelemeler ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 28.06.2016 tarih ve 5943 sayılı kararı ve 08.12.2016 tarih ve 6436 sayılı kararı doğrultusunda II. Derece Arkeolojik Sit Alanından çıkarılarak mevcut planın terk oranı göz önünde bulundurularak 1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı öncesinde olduğu gibi Bitişik Düzen 3 Kat (B-3) Ticaret-Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi



Değişen arazi kullanım değerleri Tablo 1’de gösterilmiştir.

Tablo1:Arazi Kullanım Değerleri

Kullanımlar	Mer’i Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)	Değişen Alan (m ²)
II. Derece Arkeolojik Sit Alanı	1881,72	0,00	-1881,72
Ticaret-Konut Alanı	0,00	1.460,71	+1.460,71
Park	0,00	426,40	+426,40
Yol Alanı	212,28	206,89	-5,39
Toplam Alan	2094,00	2094,00	0,00

Plan Notu

1.Ticaret-Konut Alanında; zemin ve zemin altında açığa çıkan bodrum katlarında ticaret zemin üstü katlarda konut kullanımı yer alacaktır.

2.Belirtilmeyen hususlarda Gemlik (Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 82 Ada, 152 ve 189 Nolu Parseller ait Uygulama İmar Planı; T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 28.06.2016 tarih ve 5943 sayılı kararı ve 08.12.2016 tarih ve 6436 sayılı kararı doğrultusunda II. Derece Arkeolojik Sit Alanından çıkarılarak 1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı öncesinde olduğu gibi yeniden düzenleme yapılmasına yönelik olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.