

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT  
TAAHHÜTLERİ TİC. LTD. ŞTİ.

Odunluk Mah. Erdemir Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B  
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81  
Çekirge V.D. 735 017 731 T.C. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA  
Mersis No: 35017731700012

Mühür  
Şehir ve İlçe Plancısı  
Dip. No: 1909  
Oda Sicil No: 1909

TURKUL YALCI  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 1909 Test No: 1661007  
Dip. No: 1909 U-1971-3901  
Çekirge Mah. Çekirge Caddesi Osmangazi Apt. A Bl. No: 103 D:2  
Tel: 0224 234 9775 Faks: 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Gemlik Belediye Meclisi'nin  
14.08.2018 tarih 221 sayılı  
karar ile uygun bulunmuştur.

PLAN İŞLEM NO : UIP 1074,227

  
Ersin KAHRAMAN  
Meclis Katibi

Fehmi ARSLAN  
Meclis Katibi





Büyükşehir Belediye Meclisince  
18 / 10 / 2018. gün ve  
2402 sayılı karar ile onaylanmıştır.

  
Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı



## PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, H22A09A4C pafta, 182 ada 11-15-24-26 parseller ve 20 parsel doğusunu kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan toplam alan 2225,089 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

Plan değişikliği hazırlanan 182 ada 11-15-24-26 parseller ve 20 parsel doğusu konum olarak İstiklal caddesinin 90 m doğusunda, Bursa-Yalova Karayolunun 580 metre kuzeyinde yer almaktadır.



*Planlama Alanı Hava Fotoğrafi*

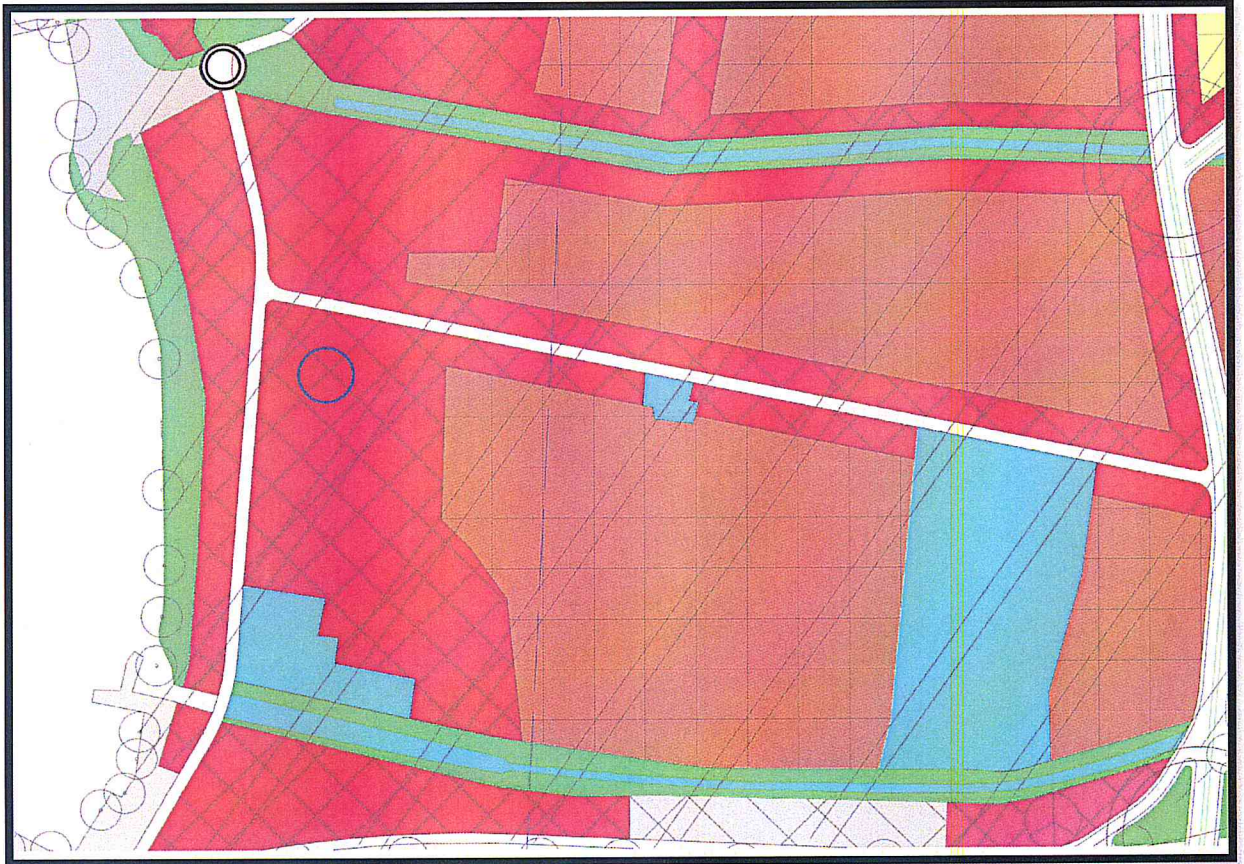
Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 15.07.2010 tarih 606 sayılı onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan; Dava konusu olan, Hamidiye Mahallesi 39 pafta 182 ada 106 ada 26 sayılı parselin bulunduğu, Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.04.2016 tarih 70 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.05.2016 tarih 1042 sayılı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama

İmar Planı Değişikliği işleminin iptaline karar verilmiş olup, konunun değerlendirilmesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.07.2018 tarih 6100 sayılı yazısı ile talep edilmektedir.

İlgi başvuru ile, Hamidiye Mahallesi 39 pafta 182 ada 26 sayılı parsel nolu taşınmazın bulunduğu alanın Belediye Hizmet Alanı (Açık Garaj Alanı) olarak belirlenmesinin, söz konusu parselin bulunduğu bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Tali İş Merkezi fonksiyonunda bulunması nedeniyle üst ölçekli plan ile uyumsuz olması gerekçesi ile, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 07.04.2018 tarih 2017/1042 E. Sayılı dosya kapsamında 2018/994 sayılı kararında, Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.04.2016 tarih 70 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.05.2016 tarih 1042 sayılı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği işleminin iptaline karar verilmiş olup, konunun değerlendirilmesi talep edilmektedir.

#### **Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:**

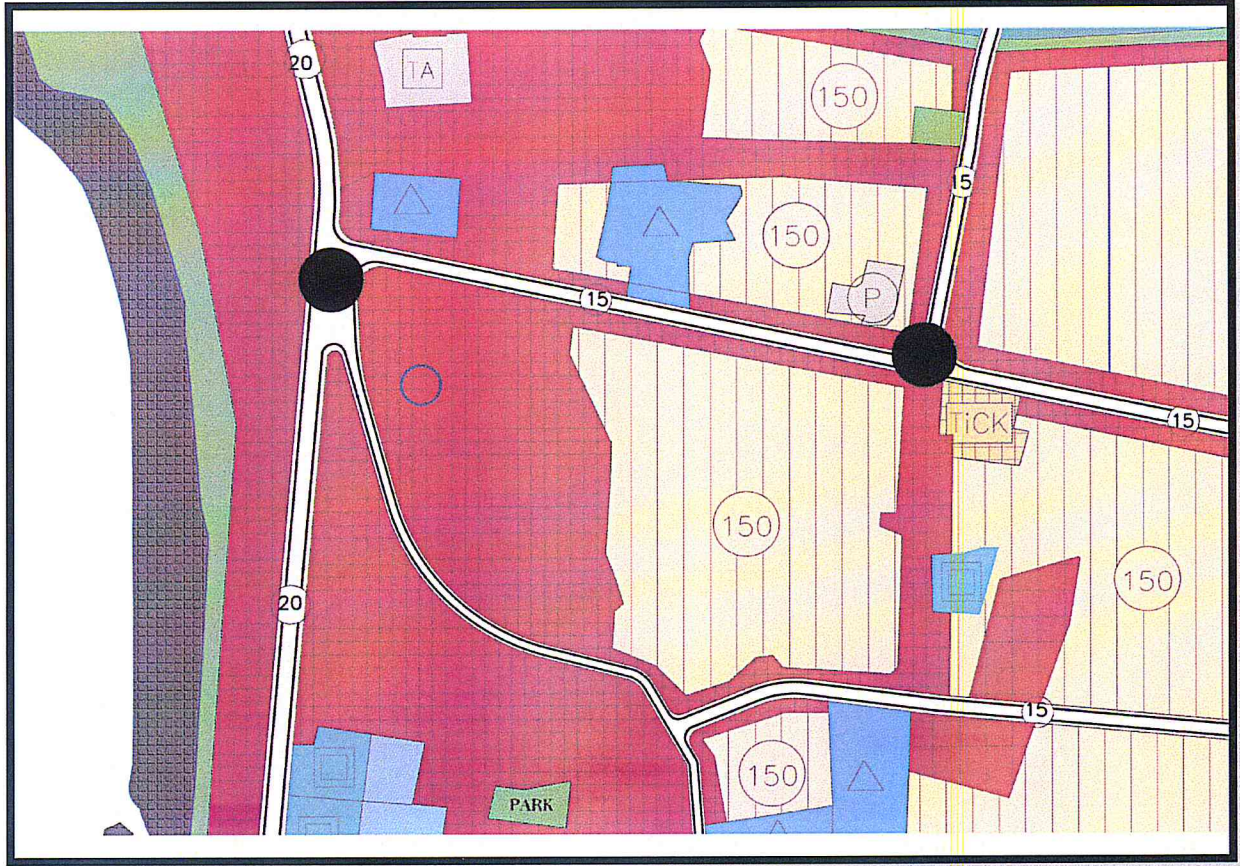
Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanı olarak planlıdır.



*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

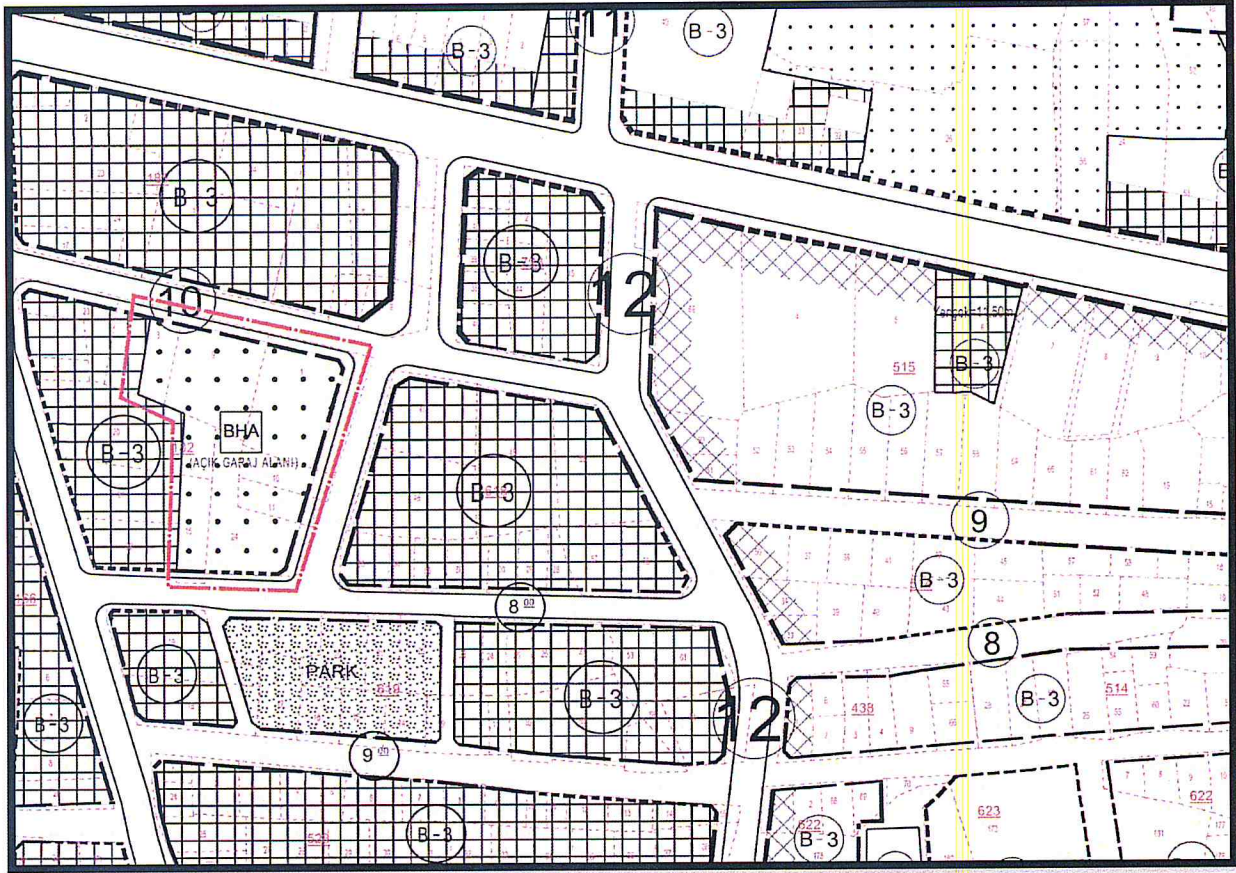
### Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Tali İş Merkezileri Alanı olarak planlıdır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

**Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 15.07.2010 tarih 606 sayı onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Hamidiye Mahallesi 11-15-24-26 parseller ve 20 parsel doğusunu Belediye Hizmet Alanında (Açık Garaj Alanı) kalmaktadır.



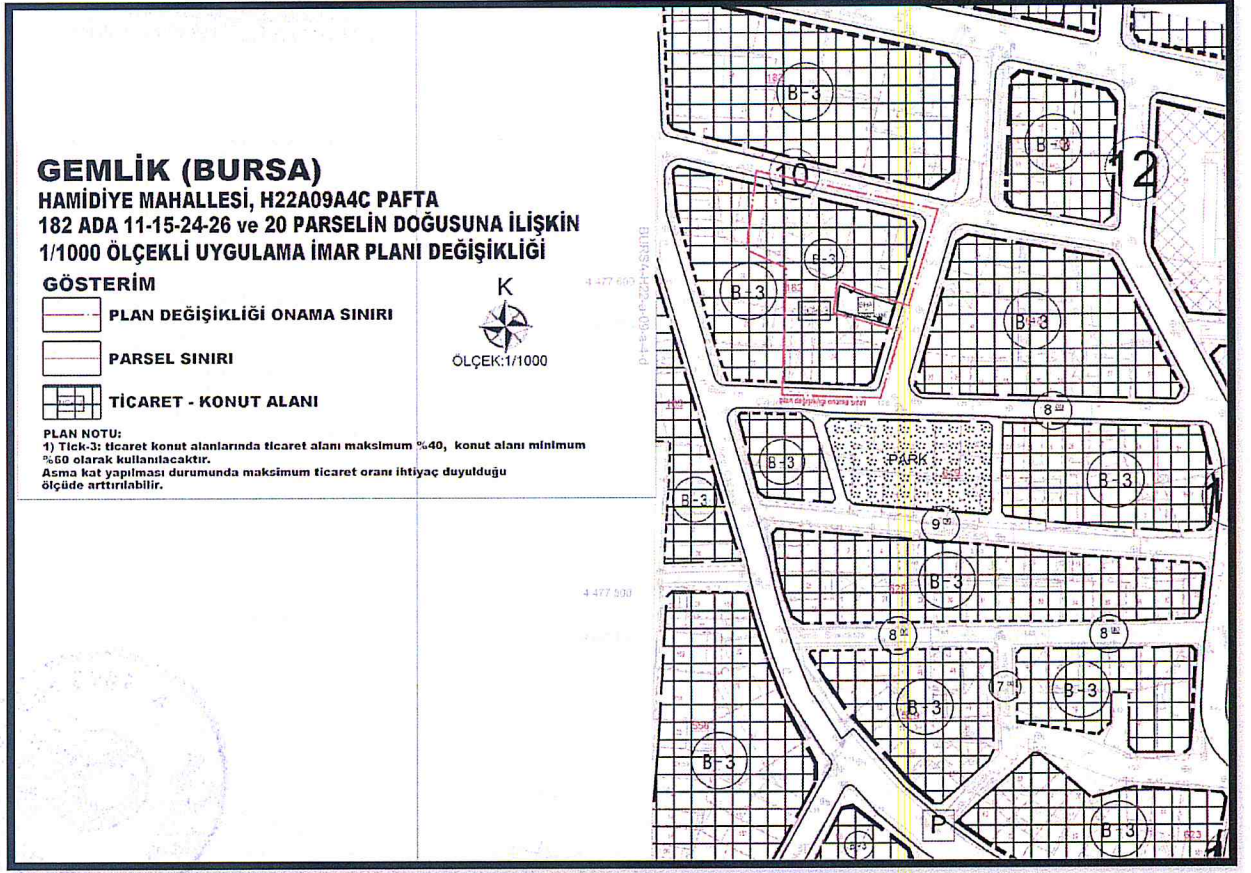
Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### Planlama:

Yapılan incelemede, Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin 2018/994 sayılı kararına istinaden, Hamidiye Mahallesi 39 pafta 182 ada 26 sayılı parsel nolu taşınmazın bulunduğu alan;

- Gemlik Belediye Meclisi'nin 10.07.2018 tarih 202 sayılı kararı ile kabul edilip, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce değerlendirilmek üzere gönderilen, Merkez ve Çevreyolu Doğusu İmar Planlarındaki Ticaret Alanlarında, Değişen İmar Yönetmelikleri Doğrultusunda yaklaşık 58 hektarlık alanda yapılan İmar Planı Değişikliği kapsamında kaldığından Hamidiye Mahallesi 182 ada 11, 15, 24, 26 parsel nolu taşınmazlar ve 20 parsel nolu taşınmazın doğusunun, Bitişik Nizam 3 katlı TİCK-3 olarak belirlenmesi,
- "Tick-3: ticaret konut alanlarında ticaret alanı maksimum %40, konut alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır.

Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde arttırılabilir." Şeklinde plan notu eklenmesine, ilişkin ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına karar verilmiştir.



*Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

Plan tadilatı öncesi ve sonrasındaki kullanım alanlarına ilişkin alan dağılımı tablosu aşağıda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONLARI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
TİCARET-KONUT ALANI	0	0.00%	2225.089	100.00%
BELEDİYE HİZMET ALANI	2225.089	100.00%	0	0.00%
TOPLAM	2225.089	100.00%	2225.089	100.00%