BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KURŞUNLU MAHALLESİ 1615, 1616, 1628, 1630 VE 2655 PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NIN İPTALİNE İLİŞKİN GEREKÇE RAPORU

TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ
Odunluk Mah. Erdoğan Bayücel Cd. Ekeriş 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 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA Mersis No: 0735017731700012

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1[illegible]

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No:271 [illegible] Tescil No: 1661007
Dip.No: [illegible]-1971-3901
Çekirge Mh. Çekirge Cd. Uğancıoğlu Apt. A Bl. No:103 D:2
Tel:0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Sedat AKKUŞ KATİP ÜYE	Sedat ÖZER KATİP ÜYE
Plan İşlem Numarası: UİP-...18962,1..... Gemlik Belediye Meclisi'nin 13/05/2019 tarih ve 119 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN İlçe Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18/07/2019 tarih ve 923 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NIN İPTALİNE İLİŞKİN GEREKÇE RAPORU:

Kapsam:

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 Parsele Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün imar planına esas kurum görüşünde belirtmiş olduğu şartların ihlal edilmiş olması sebebi ile iptal edilmesine ilişkin hazırlanmış olan Gerekçe Raporudur.

Hazırlanan Gerekçe Raporu, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, H22A11D3D, H22A11D03C pafta 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 parseli kapsamakta olup onaylı imar planının toplam büyüklüğü 61.464,03 m^2'dir.

Kurşunlu Mahallesi 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 parsel konum olarak Gemlik-Mudanya Karayolunun yaklaşık 880 metre güneyinde yer almaktadır.

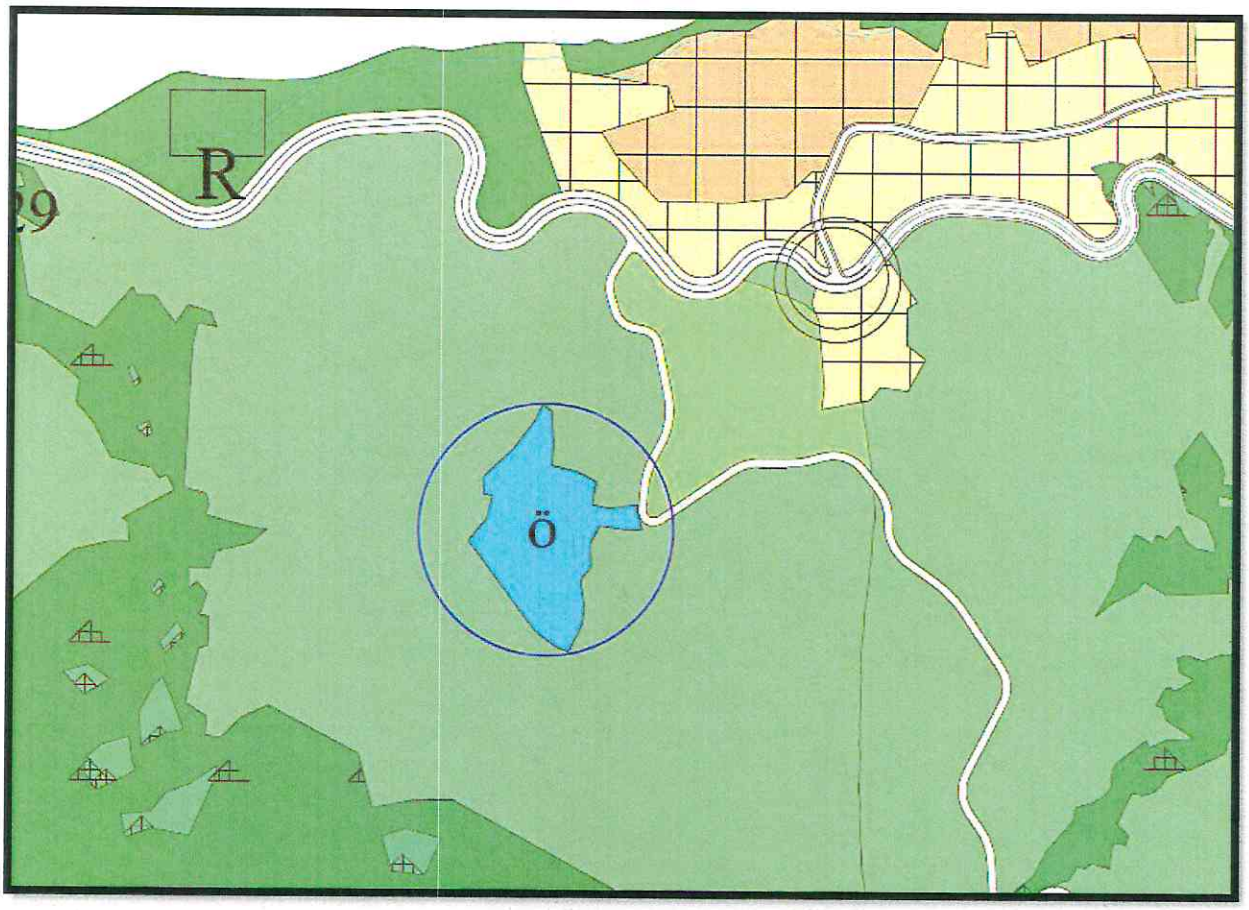
Planlama Alanı Hava Fotoğrafı (2019)

Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.04.2016 tarih 69 sayılı kararı ile kabul edilip, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.05.2016 tarih 1008 sayılı karar ile onaylanan Kurşunlu Mahallesi H22A11D3D, H22A11D03C pafta 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas kurum görüşlerinde belirtilen

şartlarda işlem yapılmadığı (zeytin ağaçları kesildiği) için geçerliliğini kaybettiği belirtildiğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi (c) bendinde " *Tarım Arazileri, Toprak Koruma ve Arazi kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere planlanamaz.*" Hükmü gereği mevcut imar planının yeniden değerlendirilmesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.05.2018 tarih 4436 sayılı yazısı ile talep edilmektedir.

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

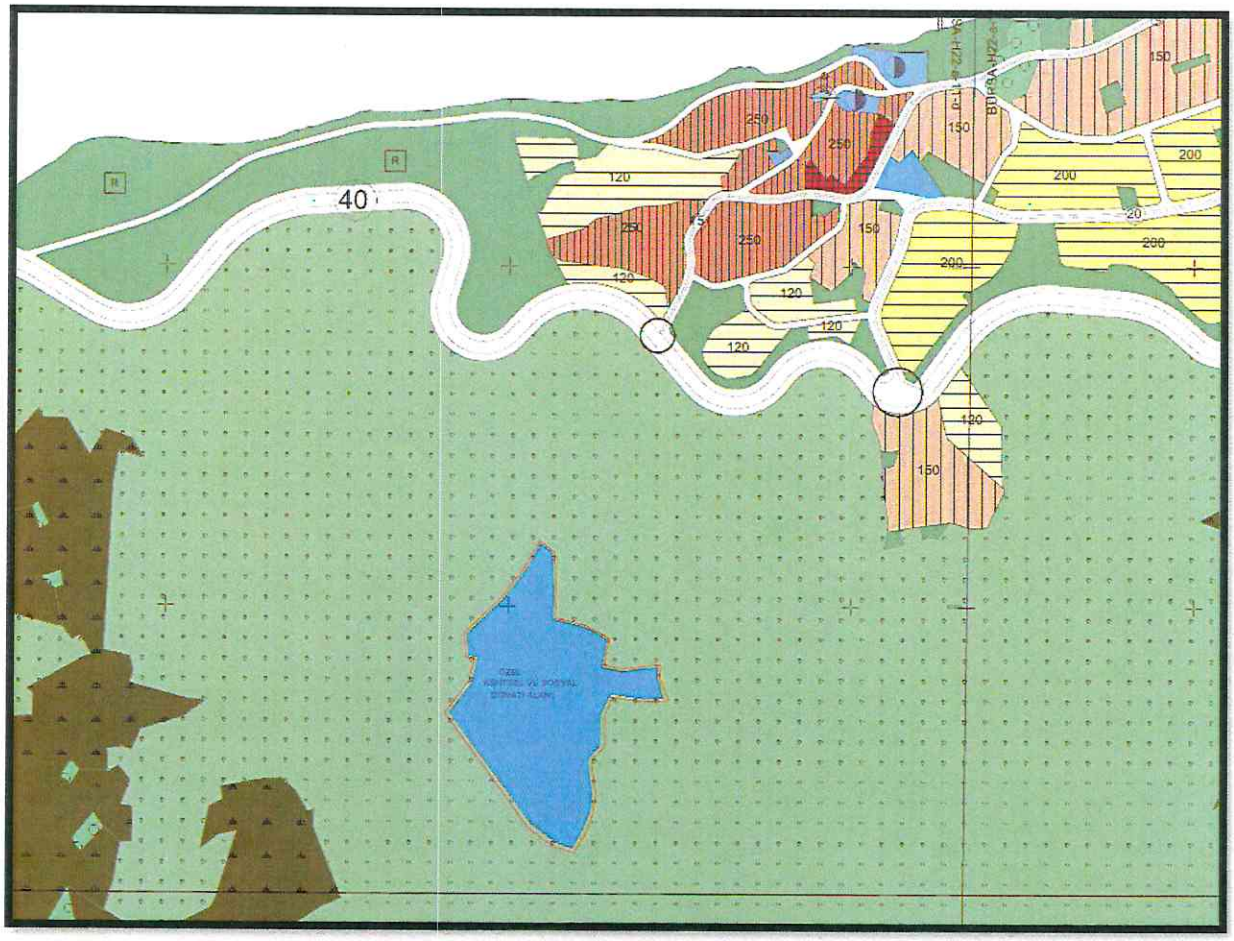
Kurşunlu Mahallesi 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 parsel Gemlik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Özel Donatı Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

Kurşunlu Mahallesi 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 parsel Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Özel Kentsel ve Sosyal Donatı Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

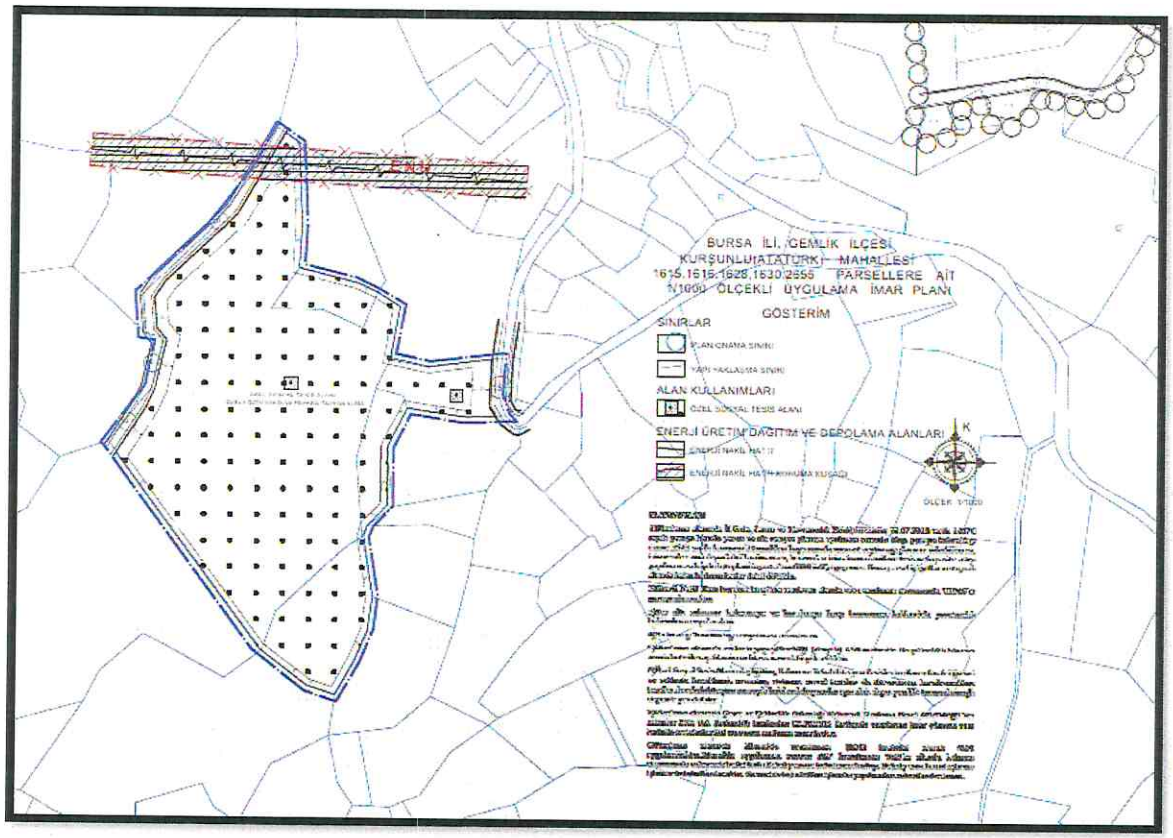
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Durumu:

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; Kurşunlu Mahallesi 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 parseller Özel Sosyal Tesis Alanında (Özel Eğitim ve Rehabilitasyon Alanı) kalmaktadır.

Alana İlişkin Kurum Görüşleri:

- İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 01.07.2015 tarih, 14078 sayı ve "Görüş" konulu yazısında ***"...Gemlik ilçesi, Kurşunlu Malı. 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 (toplam 61.314 m) parsellerin Özel Eğitim, Bakım ve Rehabilitasyon Tesisleri alanına, alınması için; 3573 sayılı kanunun 20. maddesi kapsamında mevcut zeytin ağaçlarının sökülmemesi, izin verilen amaç dışında, kullanılmaması, kuruntumuzdan izin alınmadan ilave tesis ve kapasite artışı yapılmaması kaydıyla***

yol-altyapı dâhil toplam yapılaşma %10 u geçmeyecek şekilde 6.120 m2 olarak hazırlanan plana göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı uygun bulunmuştur. " denmektedir.

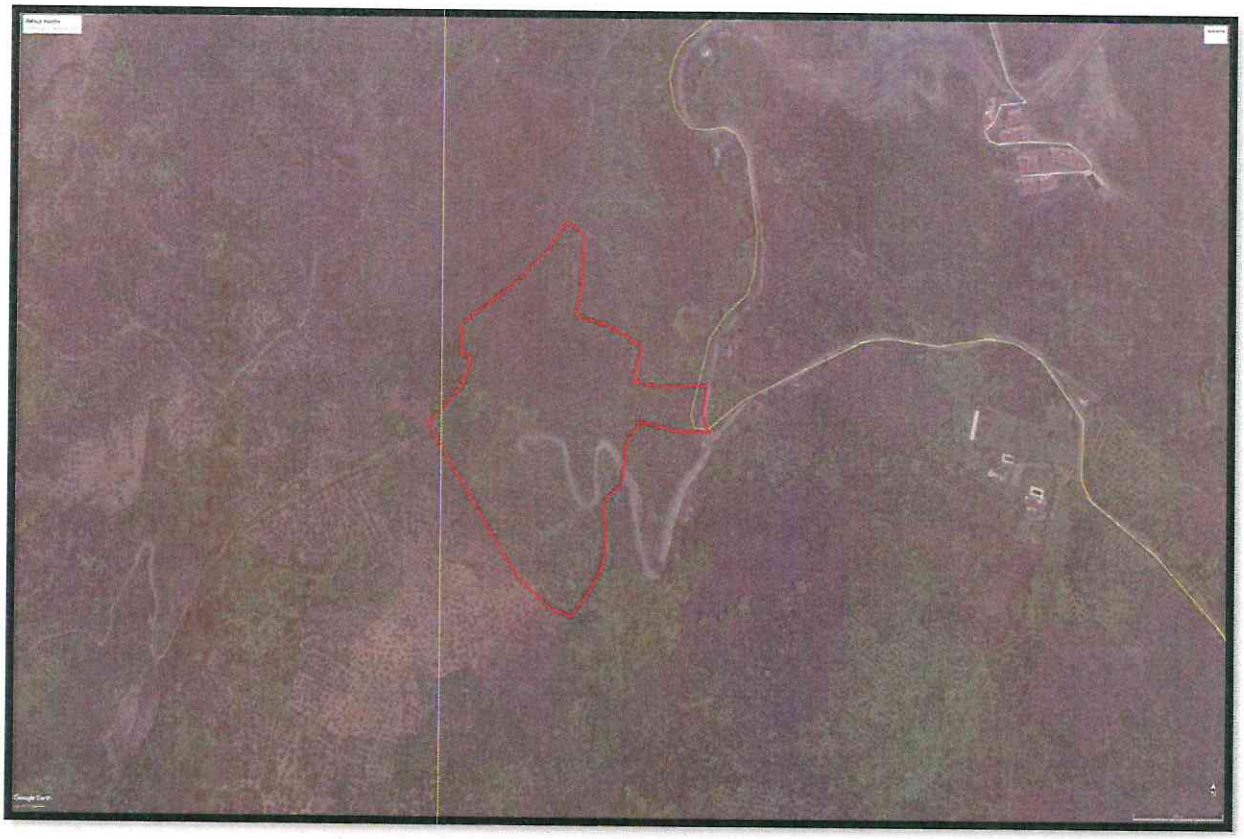


Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İptal Gerekçeleri:

Kurşunlu Mahallesi 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 parsele ait imar planı süreci ilk olarak 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının kurum görüşlerinin toplanması safhasında başlamıştır.

İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 03.02.2014 tarih ve 2660 sayılı yazısında; *"3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun 20. maddesi 2. fıkrası ile yönetmeliğin 24. maddesinde* ***"Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez"*** *denilmektedir. Aynı maddenin bir sonraki paragrafı ve yönetmeliğin 24. Maddesinde belirtilen ağaç sökme ilgili hükümlere uyulması gerekmektedir.*



17.04.2014 Tarihli Hava Fotoğrafı

Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mah. 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 parsellerin Özel Eğitim, Bakım ve Rehabilitasyon Tesisleri alanına alınması için; 3573 sayılı kanunun 20. Maddesi kapsamına uygun bir şekilde 1/25000 ve 1/5000 ölçekli planlarda imar hudutları kapsamı içine alınması; Ekte verilen Hava fotoğrafında görülen mevcut zeytin ağaçlarının sökülmemesi ve yapılmak istenen tesislerin gösterileceği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan önce tekrar görüş alınmak kaydı ile uygun bulunmuştur." denilmektedir.

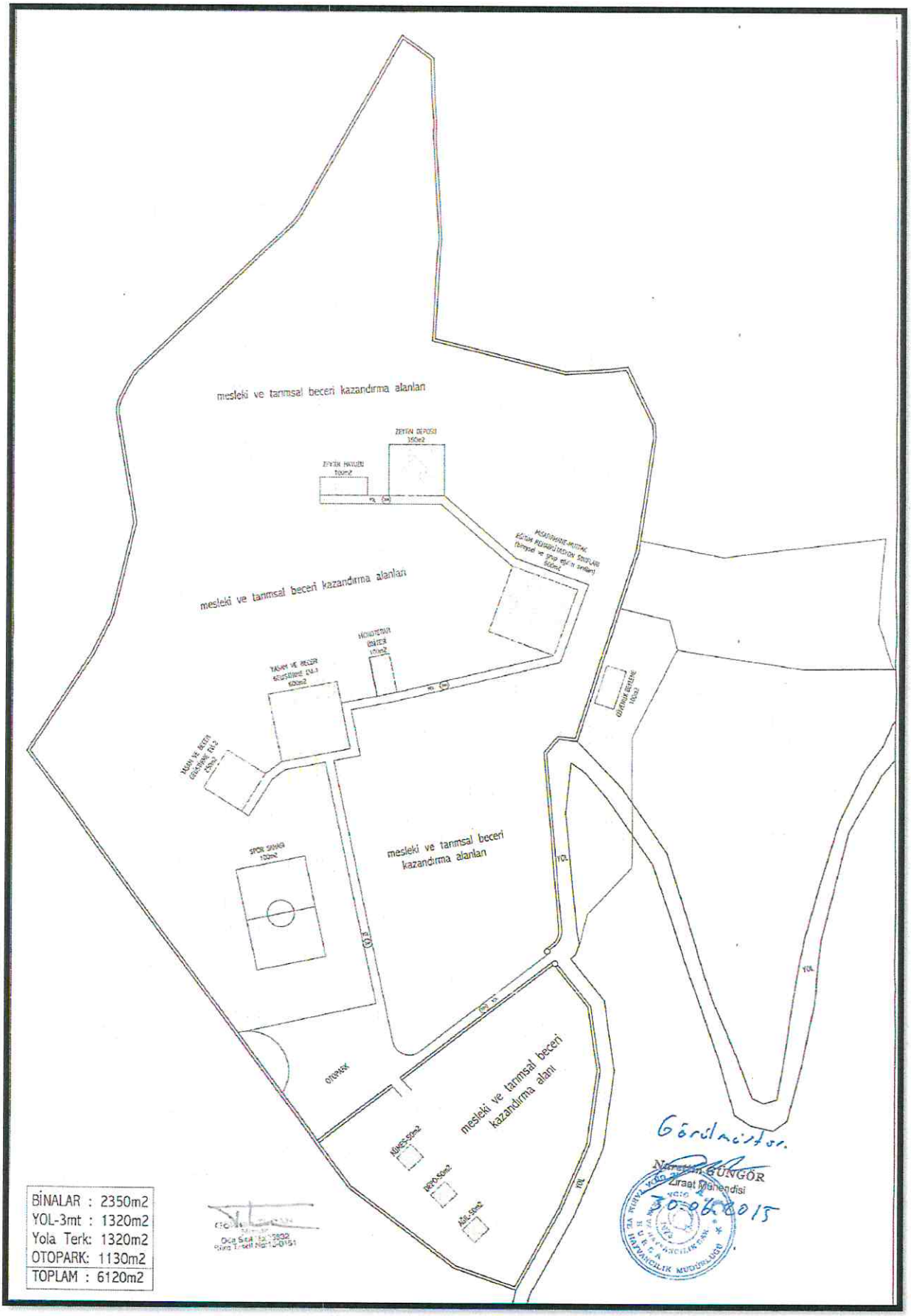
1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının Bursa Büyükşehir Belediyesince onaylanması sonrasında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı süreci başlamıştır. Bu süreç içerisinde İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 03.02.2014 tarih ve 2660 sayılı yazısında da belirtildiği üzere yeniden kurum görüşü alınması gerekmektedir. Bu kapsamda İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 01.07.2015 tarih ve 14078 sayılı görüş yazısında;

"3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun 20. maddesi 2. fıkrası ile yönetmeliğin 24. maddesinde "Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde ***altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının***

*% **10'unu geçemez** " denilmektedir. Aynı maddenin bir sonraki paragrafı ve yönetmeliğin 24. Maddesinde belirtilen ağaç sökme ile ilgili hükümlere uyulması gerekmektedir.*

Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mah. 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 (toplam 61.314 m2) parsellerin Özel Eğitim, Bakım ve Rehabilitasyon Tesisleri alanına alınması için; 3573 sayılı kanunun 20. Maddesi kapsamında mevcut zeytin ağaçlarının sökülmemesi, izin verilen amaç dışında kullanılmaması, kurumumuzdan izin alınmadan ilave tesis ve kapasite artışı yapılmaması kaydıyla yol-altyapı dahil toplam yapılaşma % 10 u geçmeyecek şekilde 6.120 m2 olarak hazırlanan plana göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı uygun bulunmuştur." denilmektedir. Ayrıca İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 01.07.2015 tarih ve 14078 sayılı görüş yazısının ekinde vaziyet planı yer almaktadır. Yazı ekindeki vaziyet planı incelendiğinde Binalar 2.350 m^2, Yol (3 metre) 1.320 m^2, Yola Terk 1.320 m^2, Otopark 1.130 m^2 olarak kabul edilmiş olup toplam yapılaşma alanı 6.120 m^2 olarak kabul edilmiştir.

01.06.2015 Tarihli Hava Fotoğrafı

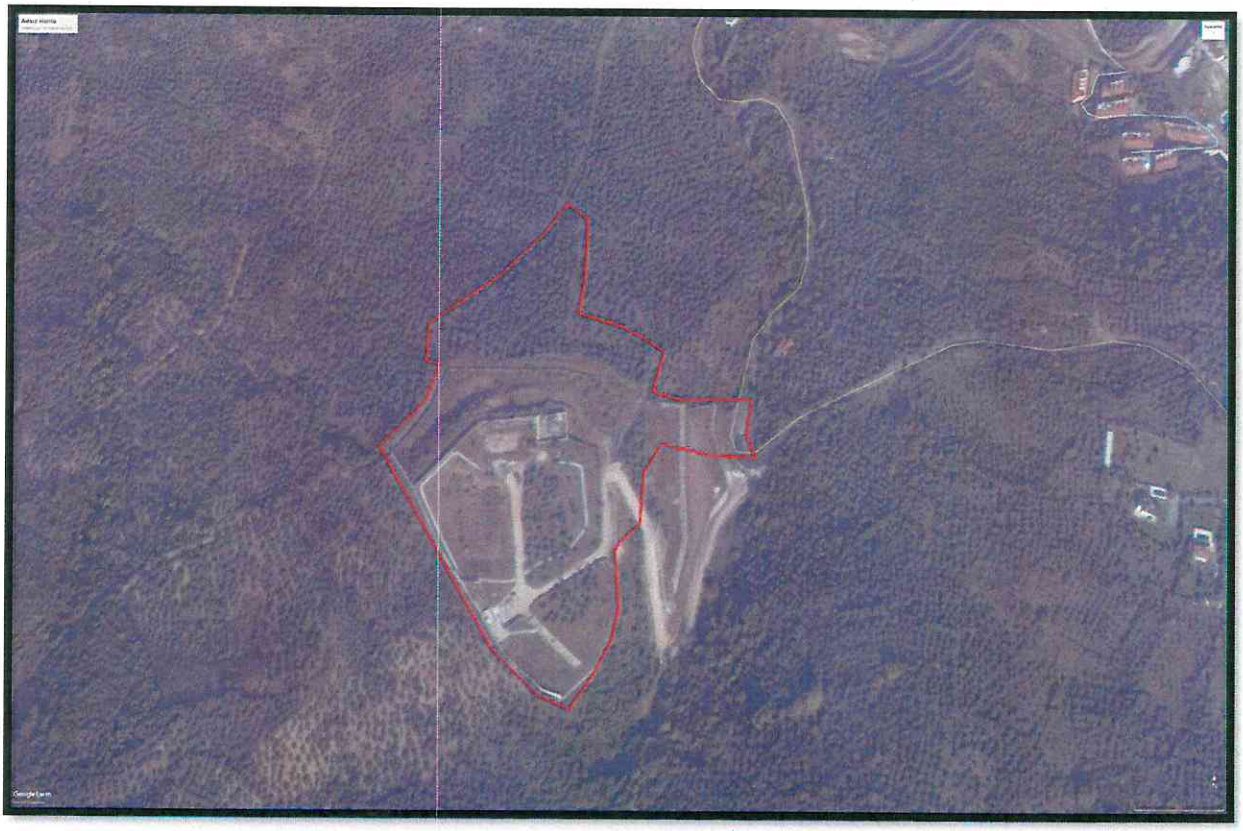


01.07.2015 Tarih ve 14078 Sayılı Görüş Yazısı Eki Vaziyet Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.04.2016 tarih 69 sayılı kararı ile uygun bulunup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.05.2016 tarih 1008 sayılı kararı ile onaylanmıştır. İmar planının onaylanması sonrasında ilgili parsellerde inşaat süreci başlayarak proje tamamlanma safhasına gelmiştir. Fakat bu süreç içerisinde proje alanındaki zeytin ağaçlarının büyük bir kısmı kesilerek İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün ilgili kurum görüşlerinde belirtilen hususlara ve 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanuna aykırı işlem yapılmıştır.

İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 17.10.2016 tarih ve 19898 sayılı yazısında; *"3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanunun 20. Maddesi hükmünce; tarafımızdan yapılan tespitte zeytin ağaçlarının kesildiği anlaşılmış olup işlem yapmak üzere ilgili ilçe müdürlüğüne intikal ettirilmiştir.*

Ayrıca bu Tesislere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı için verilmiş ilgi (b) kurum görüşümüzün mevcut zeytin ağaçlarının kesilmemesi ve. toplam yapılaşmanın (yol ve altyapı dahil) %10 u geçmeyecek şekilde hazırlanması şartlarıyla verilmiştir. Yapılan tespitte bu şartlarda işlem yapılmadığı anlaşılmıştır. Bu nedenle ilgi (b) yazımızda verdiğimiz görüşümüz geçerliliğini kaybetmiştir." denilmektedir.

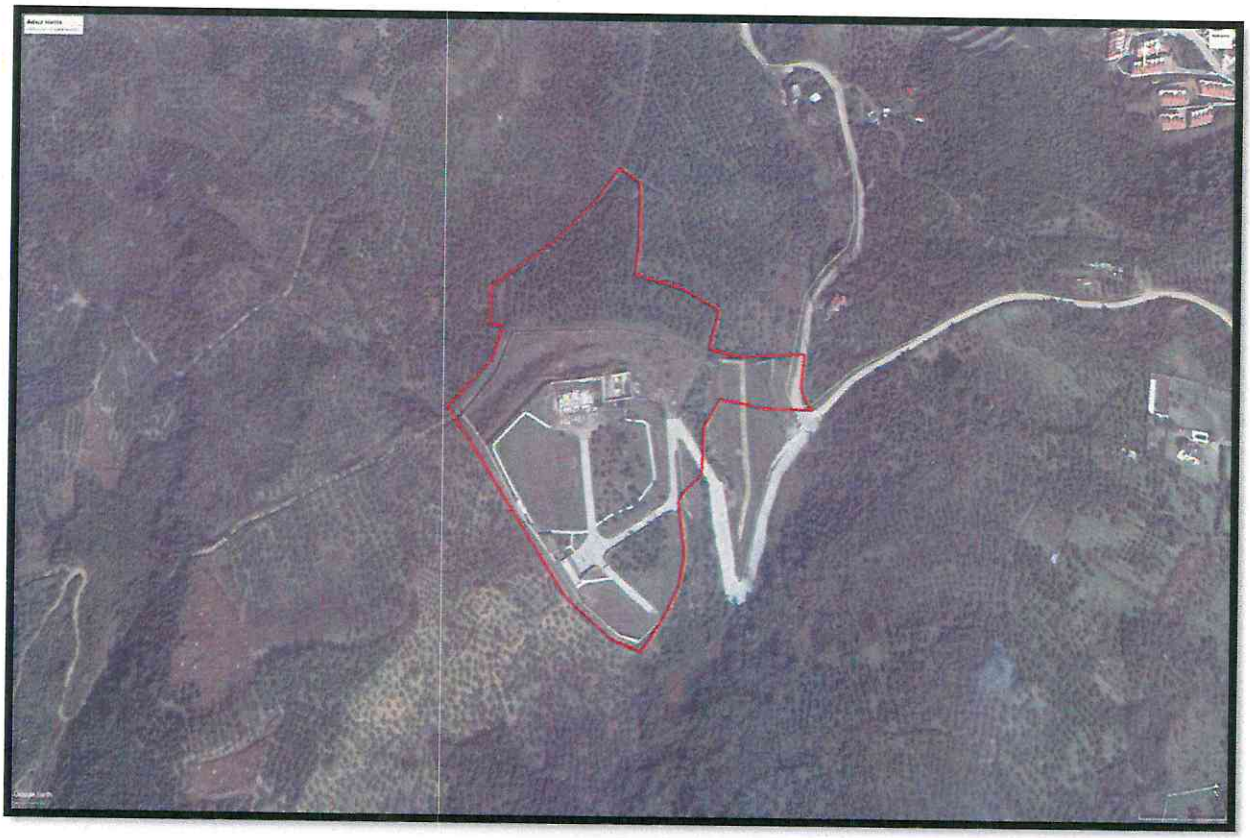


22.10.2016 Tarihli Hava Fotoğrafı

Kurşunlu Mahallesi 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 parsele ilişkin imar planı ve kurum görüşleri süreci kronolojik olarak incelenmiş ve durum tespitleri hava fotoğrafları ile desteklenerek açıklanmaya çalışılmıştır. 17.04.2014 Tarihli Hava Fotoğrafı ve 22.10.2016 Tarihli Hava Fotoğrafı arasındaki ağaç dokusu arasındaki fark açıkça görülmektedir. **Proje alanındaki zeytin ağaçlarının tahribatı özellikle bu iki tarih arasında gerçekleşmiştir.**

22.10.2016 Tarihli Hava Fotoğrafı ile 09.03.2019 Tarihli Güncel Hava Fotoğrafı arasındaki fark ise yapıların ve yolların tamamlanmasını kapsamaktadır.

Söz konusu parsellerdeki yapılaşma sürecinin kurum görüşleri ve 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun'a aykırılığı aşikardır. Bu nedenlerle Kurşunlu Mahallesi H22A11D3D, H22A11D03C pafta 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına yönelik Bursa Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 01.07.2015 tarih ve 14078 sayılı ile 24.03.2016 tarih 6766 sayılı yazısı ile verilen kurum görüşlerinin geçerliliğini kaybetmesi sebebiyle, Kurşunlu Mahallesi H22A11D3D, H22A11D03C pafta 1615, 1616, 1628, 1630 ve 2655 parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptal edilmesi yönünde işbu Gerekçe Raporu hazırlanmıştır.



09.03.2019 Tarihli Hava Fotoğrafı