

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, OSMANİYE MAHALLESİ
82 ADA 296 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK İLAVE VE
REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Sedat AKKUŞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Plan İşlem Numarası:

UİP-25773,1

Gemlik Belediye Meclisi'nin 11/11/2019
tarih ve 2019/255 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

KONUMU:

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi sınırlarında yer alan 82 ada 296 parseldir. Parsel tapuda “arsa” vasfında olup 484,05 m² yüzölçümüne sahiptir.



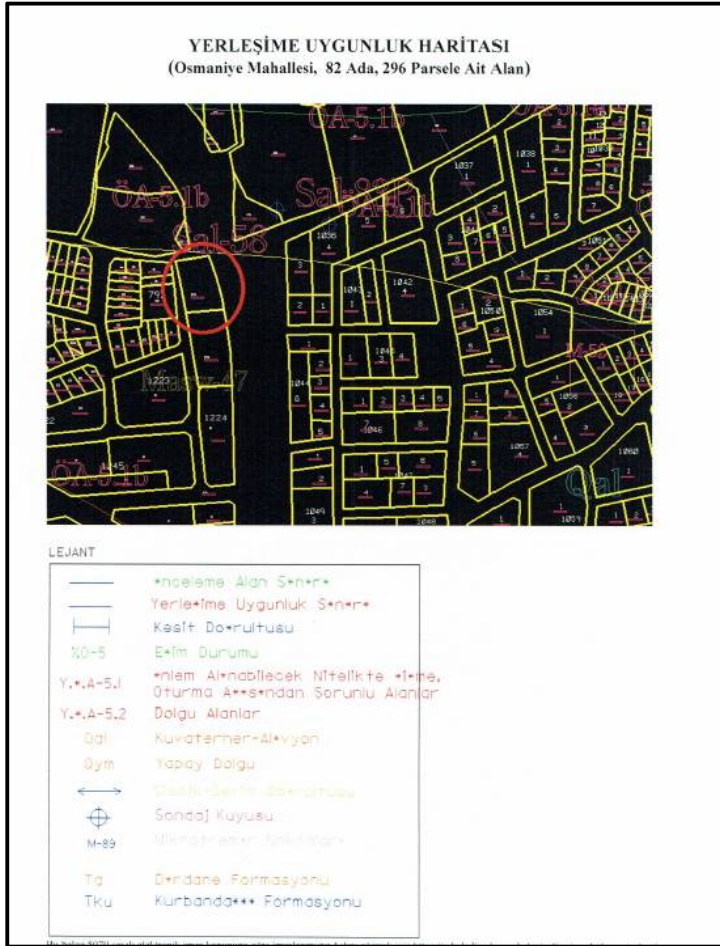
İmar Planı Değişikliğine konu 82 ada 296 parsel konum olarak Gemlik kent merkezinin kuzeydoğusunda, Kumla çevre yoluna cepheli olarak yer almaktadır. Parselin çevresinde mevcut durumda 3-4 katlı yapılar bulunmakta olup kuzey bölümü arkeolojik sit alanıdır.

İmar Planı Değişikliğine konu parsel mevcut durumda arsa durumunda olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.





JEOLOJİK DURUM:

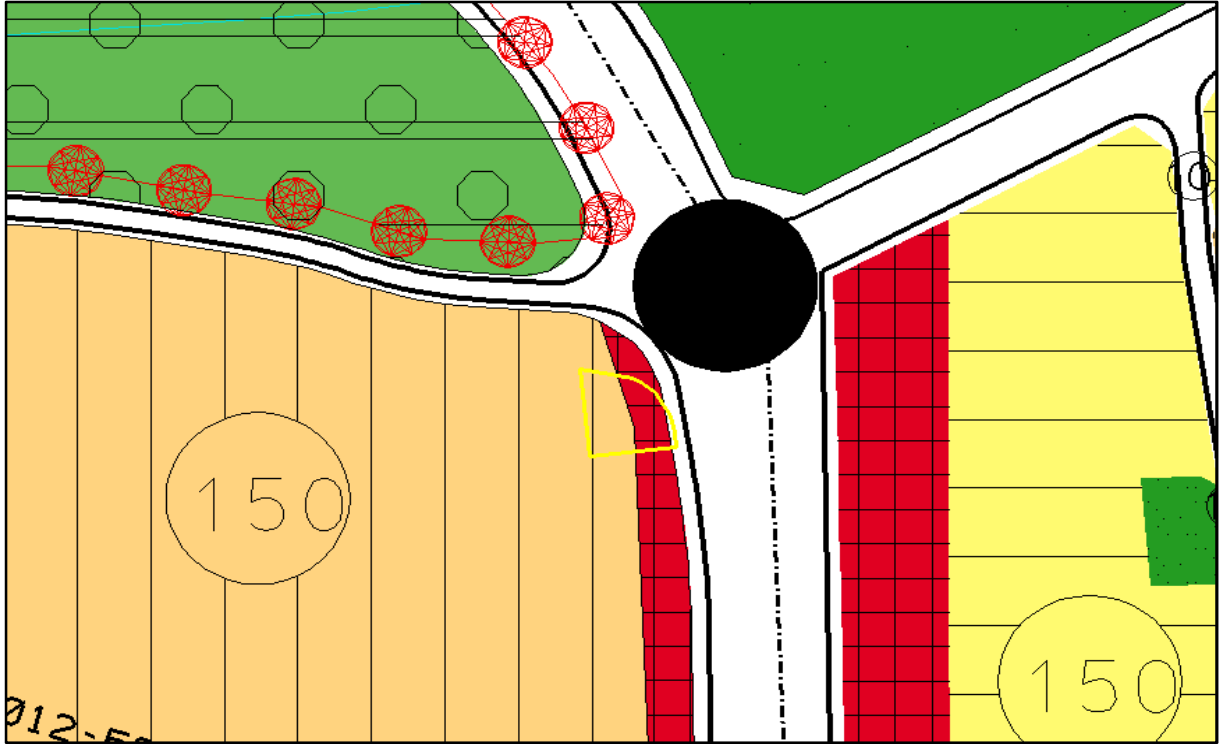
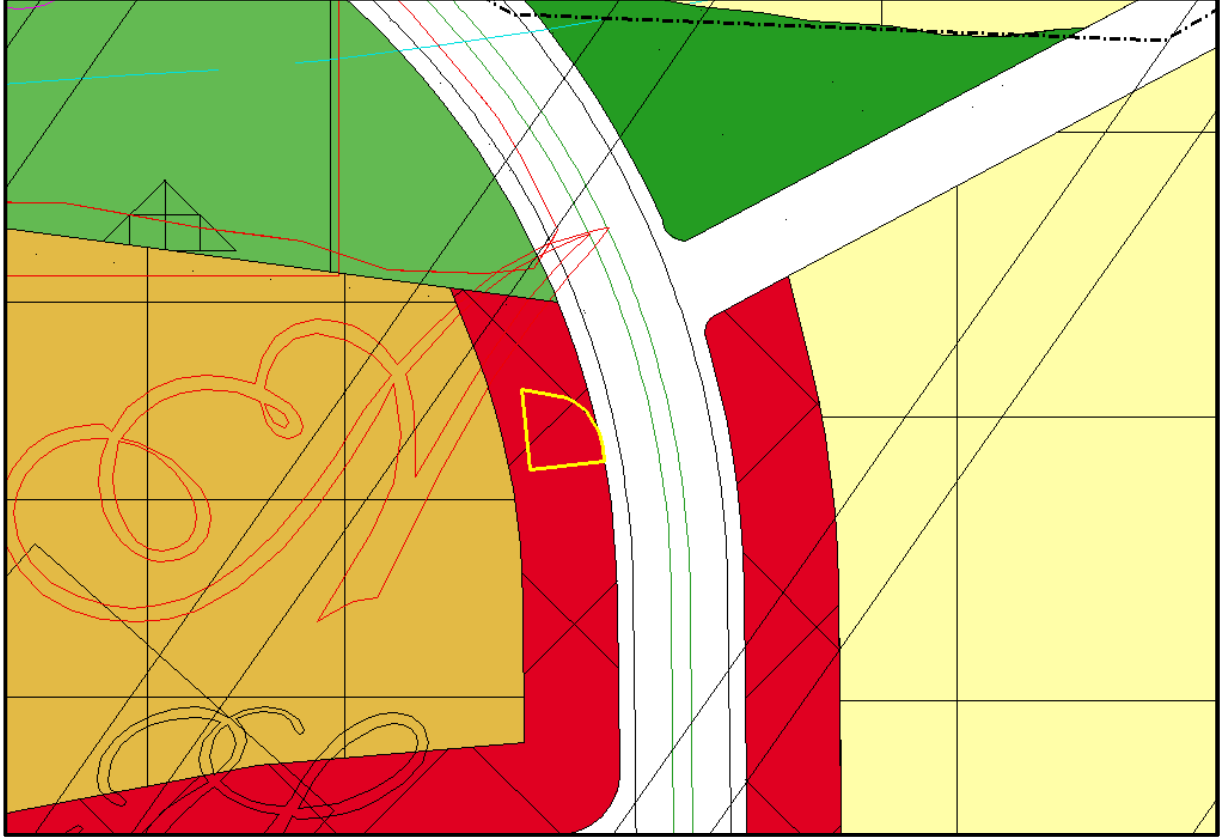


İmar Planı Değişikliğine konu 82 ada 296 parşel; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 19.2.2016 tarihinde onaylanan **"Bursa İli, Gemlik İlçesi, 1.Etap 1276 hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Raporu"** kapsamında **"Önlemleri Alanlar 5.1b (ÖA-5.1B) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-Oturma-Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar"** olarak alanda kalmaktadır.

MEVCUT PLAN KARARLARI:

İmar Planı Değişikliğine konu 82 ada 296 parşel, 1/25.000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; **"ticaret alanında kalmakta olup bölgenin tamamı üzerinde jeolojik sakıncalı alan taraması bulunmaktadır"**, 1/5.000 ölçekli Gemlik

Nazım İmar Planında; **"kısmen 150 kişi/ha yoğunluklu Meskûn Konut Alanında, kısmen Ticaret Alanında"** yer almaktadır.

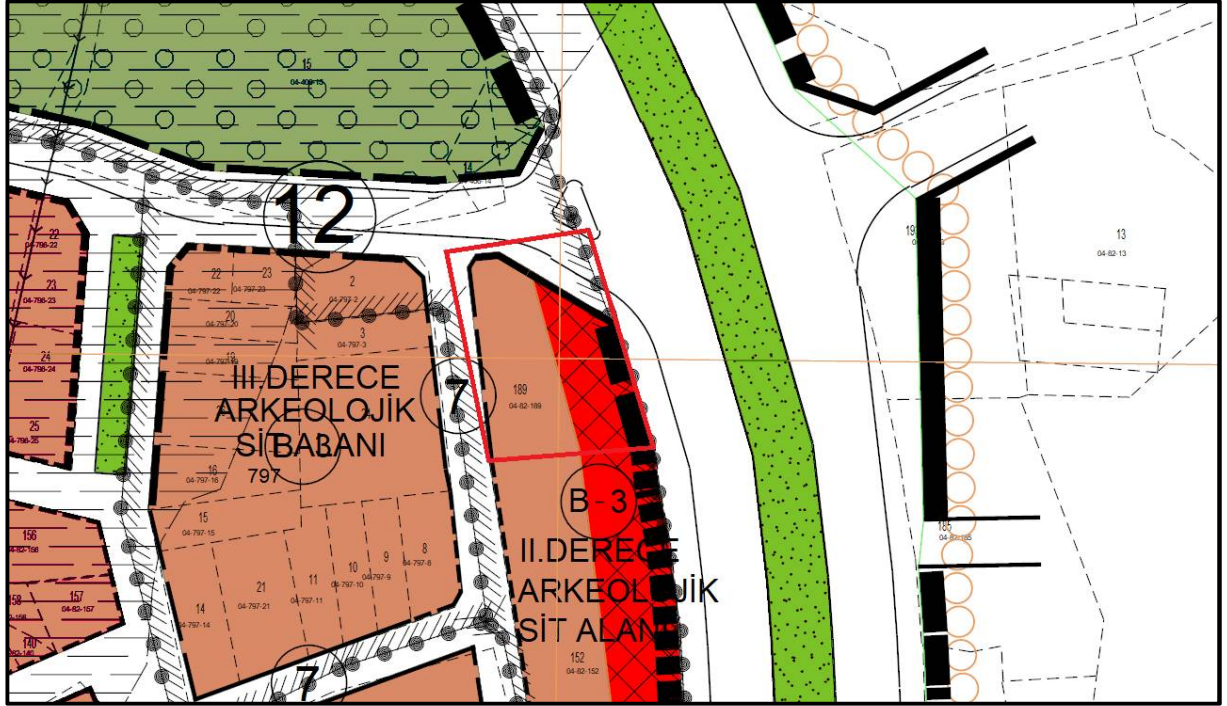


İmar Planı Değişikliğine konu 82 ada 296 parsel 1/1000 ölçekli Gemlik İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında: **"bitişik nizam 3 katlı TİCK"** alanında yer almaktadır.

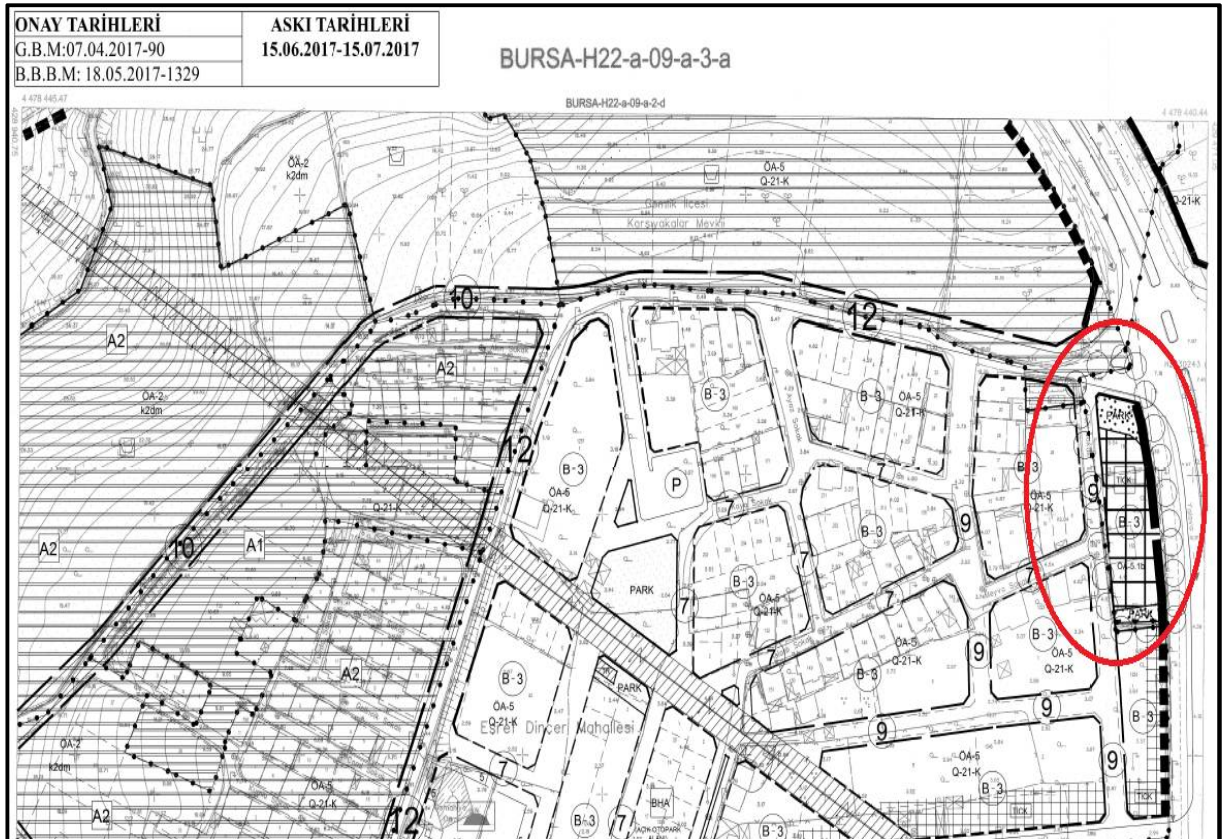


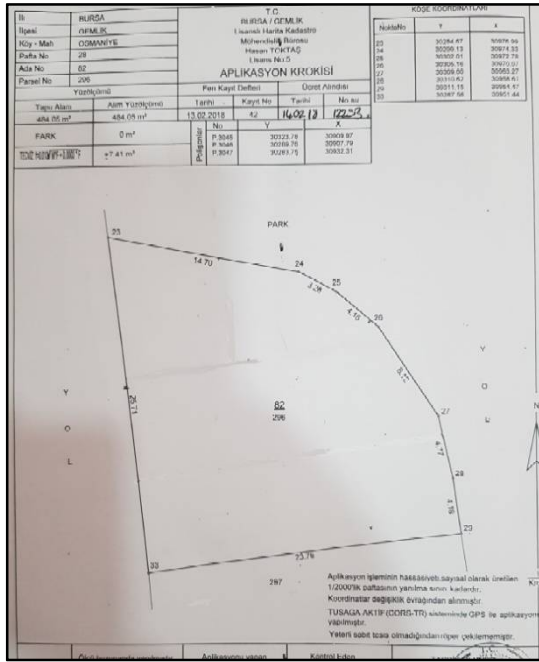
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ VE PLAN KARARLARI:

İmar Planı Değişikliğine konu 82 ada 296 parselin eski mülkiyet bilgileri 82 ada 189 parseldir. Eski mülkiyet bilgilerine göre parselin vasfı **"zeytinlik"** olup 694,00 m² yüzölçümüne sahiptir.



Bölgenin 2.Derece Arkeolojik Sit Alanından çıkarılması ardından, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 82 ada 152 ve 189 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli İmar Planı, Gemlik Belediye Meclisi'nin 7.4.2017 tarih ve 90 sayılı kararıyla uygun görülmüş Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2017 tarih ve 1329 sayılı kararıyla onaylanmıştır.





Gemlik Belediye Meclisi'nin 7.4.2017 tarih ve 90 sayılı kararıyla uygun görülmüş Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.5.2017 tarih ve 1329 sayılı kararıyla onaylanan imar planı sonucunda yapılaşma hakkı bitişik nizam 3 katlı TİCK olarak düzenlenmiş ve kuzey bölgesinde park alanı oluşturulmuştur.

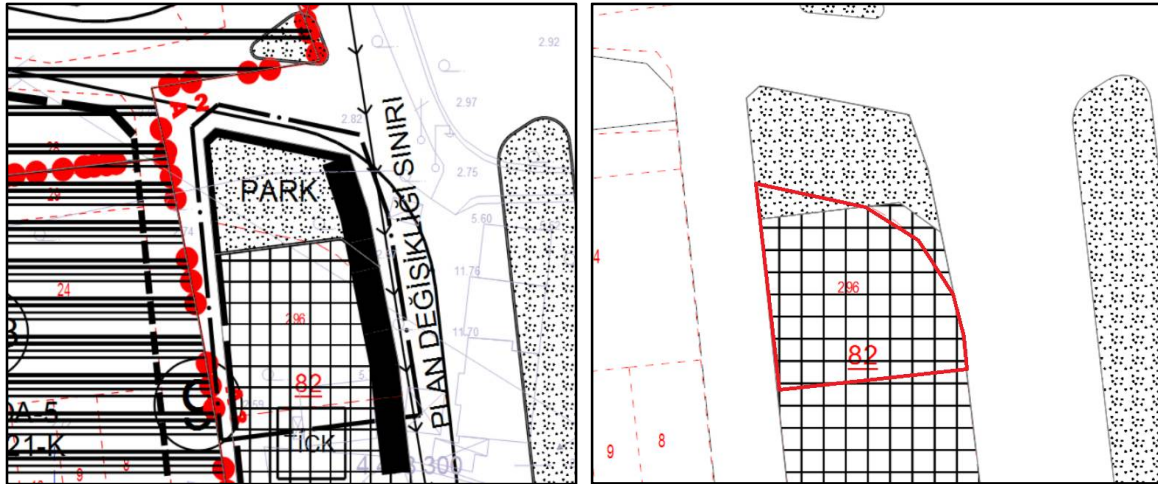
İmar Planına uygun olarak imar uygulaması yapılmış olup yapılan imar uygulaması sonucunda parselin Kumla Çevre Yoluna cephesi 8,95 metreye düşmüş ve kuzey yönüne üçgenimsi bir form oluşmuştur.

Yıllar içinde parseli kapsayan bölgeye yönelik yapılan plan çalışmaları sonucunda parselin Kumla Çevre Yoluna 21,60 metre olan cephesi

8,95 metreye düşmüş, parselin kuzeyindeki yola olan 26,49 metre cephesi bu bölgeye park alanı konulması ile iptal olmuştur.

Yukarıda belirtilen gerekçelerle parselin mağduriyeti söz konusu olup mağduriyetin giderilmesi için İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile 82 ada 296 parselin, kuzeyinde yer alan park alanı ile arasındaki ada ayırım çizgisi, kuzeydoğu bölümünde ~4x4 m. köşe kırığı olacak şekilde düzeltilmiştir. İmar Planı Değişikliğinde parselin alanında herhangi bir büyüme yapılmadan formu düzeltilmiş, park alanı büyüklüğü korunmuştur.



Hazırlanan İmar ölçekli İmar Planı Değişikliğinde 82 ada 296 parseli yönelik aşağıdaki plan notu eklenmiştir.

PLAN NOTLARI:

1-82 ada 296 parsel ile park alanı arasında yapılacak terk ile ihdas işlemi, m2 ve bedel şartı aranmadan karşılıklı takas olarak yapılacaktır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği sonrasında oluşan arazi dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	Mevcut İmar Planı (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)
TİCK	484,05	484,05
PARK	297,06	297,06

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde parselin fonksiyonu ve yapılaşma şartlarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup 3194 sayılı İmar Kanunun ve İlgili yönetmeliklerine ile Şehircilik İlkeleri ve Planlama Esaslarına uygundur.