

PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi, 940 ve 941 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Konum:



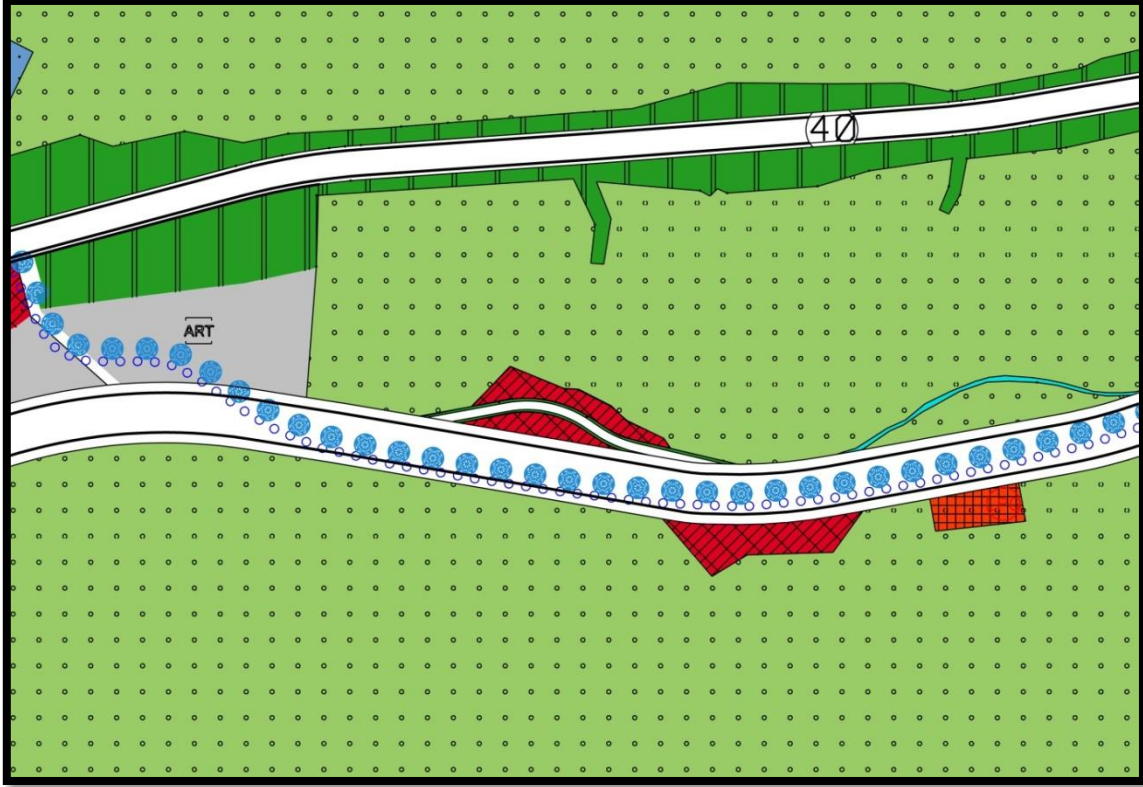
Söz konusu parseller, Gemlik yerleşim alanının doğusunda, Karsak Deresi ve Bursa-Yalova Karayolu'nun arasında yer almaktadır.

Parseller batısındaki Gemlik yerleşim alanına yaklaşık 1200m mesafede Gemlik merkezine yaklaşık 4,5km uzaklıktadır.

940 nolu parselin üzerinde tek katlı metruk bina yer almaktadır. 941 nolu parselin üzeri boştur. Parseller karayolu kenarında servis yolu olarak kullanılan yoldan cephe almaktadır. 941 nolu parselin kuzey doğu köşesinden Karsak Deresi geçmektedir. Parselin kuzey doğu köşesindeki bir kısım alanı dere içinde kalmaktadır.

Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu parsel, 1/5000 ölçekli Gemlik Uygulama İmar Planında "konut dışı kentsel çalışma alanı"nda kalmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

Mülkiyet Durumu:

Plan değışikliğı yapılan parseller özel mülkiyete aittir. 940 nolu parselin tapu alanı 2800m² 941 nolu parselin tapu alanı 2160m²'dir.

Jeolojik Durum:

Parseller 19-02-2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Gemlik Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunda "Önlemlı Alanlar 5.1.B (ÖA-5.1.B) Mühendislik Problemleri Açısından (şışme-oturma-taşıma gücü vb) Önlem Alınabilecek Alanlar"da kalmaktadır.

İmar Planı Yapımına Esas Olmak Üzere Görüşüne Başvurulan Kurumlar ve Görüş İçerikleri Şu Şekildedir:

1-Bursa Valiliğı İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E.374569 sayılı görüş yazısında;
"Söz konusu 940 ve 941 nolu parsellerin, ilgi sayılı yazınızda belirtildiğı üzere, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "konut dışı kentsel çalışma alanı ve yol"da kaldığı, 1/5000 ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planında "konut dışı kentsel çalışma alanı ve yol" olarak planlanan alanda yer aldığı anlaşıldığından, bu parseller için üst ölçekli planlara uyulması kaydıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasına yönelik 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır." denilmiştir.

2-Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 07.05.2019 tarih ve E.132152 sayılı görüş yazısında;

"Yapılacak olan mevzii imar planında yönetmelik hükümlerine uyulması ve parsel içerisinde mevcut 2 adet yapının kaldırılması şartıyla söz konusu yerde uygulama imar planı hazırlanmasında kurumumuzca bir sakınca görülmemektedir. Ancak, kuruluşumuza ait karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan, hakkındaki yönetmelikte bahsedilen kurulmak istenen tesise ait belgeler ile idaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaatı başlatılmaması gerekir. Bu yazı geçiş yolu izin belgesi yönünde geçerli değildir. Geçiş yolu izin belgesi hakkında uygun görüş alınabilmesi için;

- 1) İmar çıkarıldıktan sonra kurulmak istenen tesis yerinin 100 metre ilerisi ve gerisini gösteren, belediye yetkililerince onaylı ilk yürürlüğe giriş tarihini de belirtilen, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (imar planında toplayıcı yol bulunması halinde yolun katılma ve ayrılmasının gösterilmesi gerekmektedir).
- 2) Kurulmak istenen tesis yerine 1/200 ölçekli tesisin arazi üzerindeki konumunu, tesisin giriş-çıkış yollarını mesafeleri ile birlikte gösteren tesisin bünyesindeki yapıların karayolu sınır çizgisine mesafelerini teknik elemanlarca hazırlanmış ve imzalanmış belediye yetkililerince onaylı 3 adet vaziyet planı ile birlikte ilgili belediye başkanlığı tarafından müracaat edilmesi durumunda, kurumumuz tarafından tekrar görüş bildirilecektir." denilmiştir.

3-Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün 14.02.2019 tarih ve 110138 sayılı görüş yazısında;

"Söz konusu plan sınırı ekli haritada işaretlenmiş olup ilgi (b) yazı ile bahse konu alana Kurum görüşümüz verilmiştir. Planlama alanın kuzeyinden Karsak Çayı geçmekte olup alan Karsak Çayı taşkın etki alanında kaldığından söz konusu alanda yapılaşmaya gidilmesi kurumumuzca uygun görülmektedir. BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce "Bursa İli, Gemlik Körfez Havzasındaki Dere ve Yan Derelerin Yerleşim Yerleri ile Arazilerin Taşkından Korunmasına Ait Avan Projelerinin ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin Hazırlanması İş'i" kapsamında Karsak Çayı için taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah projeleri hazırlanmış ve kurumumuzca da uygun bulunmuştur. Bahse konu dere ıslah projelerinin bölgede uygulanmasından sonra talep halinde alanda yeniden değerlendirme yapılabilecektir." denilmiştir.

4-Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2019 tarih ve 3066 sayılı görüş yazısında;

"Söz konusu parsellerin sınırında Genel Müdürlüğümüzce hazırlatılarak DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün ilgili (b) yazısı ile onaylanan "Karsak Dere Taşkın Kontrol Tesisleri Uygulama Projesi" bulunmakta olup, proje kapsamında belirlenen dere ıslah şerit genişliği ve minimum 5 metre servis yolunun imar planlarına işlenmesi gerekmektedir. Servis yolu olarak talep edilen alandan ihtiyaç durumunda atıksu, yağmursuyu ve isale hatları geçebileceğinden, bölgedeki imar plan çalışmalarının bu talebe uyumlu olacak şekilde düzenlenmesi hususunda gereğini arz ederiz." denilmiştir.

5-BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü'nün 29.01.2019 tarih ve E.2016114/4170 sayılı görüş yazısında;

"Bahse konu alanda boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir." Denilmiştir.

6-Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 05.02.2019 tarih ve E.19890 sayılı görüş yazısında;

"Söz konusu alan ile ilgili müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararları'nın bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak alan sınırından geçen Karsak Deresi sebebiyle oluşabilecek taşkınlara karşı DSİ Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun". 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (Değişik: 03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı Resmi Gazete)" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır." denilmiştir.

7-Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü'nün 22.01.2019 tarih ve E.1768 sayılı görüş yazısında;

"Söz konusu planlamaların ilgi yazınız ekinde göndermiş olduğunuz projeler göz önünde bulundurularak yapılan incelemelerde yatırımlarımız açısından sakınca teşkil etmediği" bildirilmiştir." denilmiştir.

8-Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E.113856 sayılı görüş yazısında;

"Bahse konu taşınmazın kurulumuz kararları ile 2863 sayılı yasa kapsamında halihazırda tescil edilmiş olan herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı arkeolojik kentsel, tarihi sit alanı veya korunma alanı kapsamında bulunmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63.Maddesi'ne göre "... ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması..." denildiğinden, söz konusu alanda muhtemel kültür varlıklarına yönelik Müze Müdürlüğü'nce yapılacak arazi incelemesi sonucuna dayalı nihai görüşün İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünden alınması" bildirilmiştir.

9-Aksa Doğalgaz Şirketi'nin 23.01.2019 tarih, 1086 sayılı görüş yazısında;

"940 ve 941 parsel nolu taşınmazlara ait alanda doğal gaz hattımızın bulunmadığı tespit edilmiştir." denilmiştir.

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Parsel malikleri adı geçen parsellerinde ticaret kullanımlı bina yapmak amacı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanmasını talep etmiştir.

Planlama:

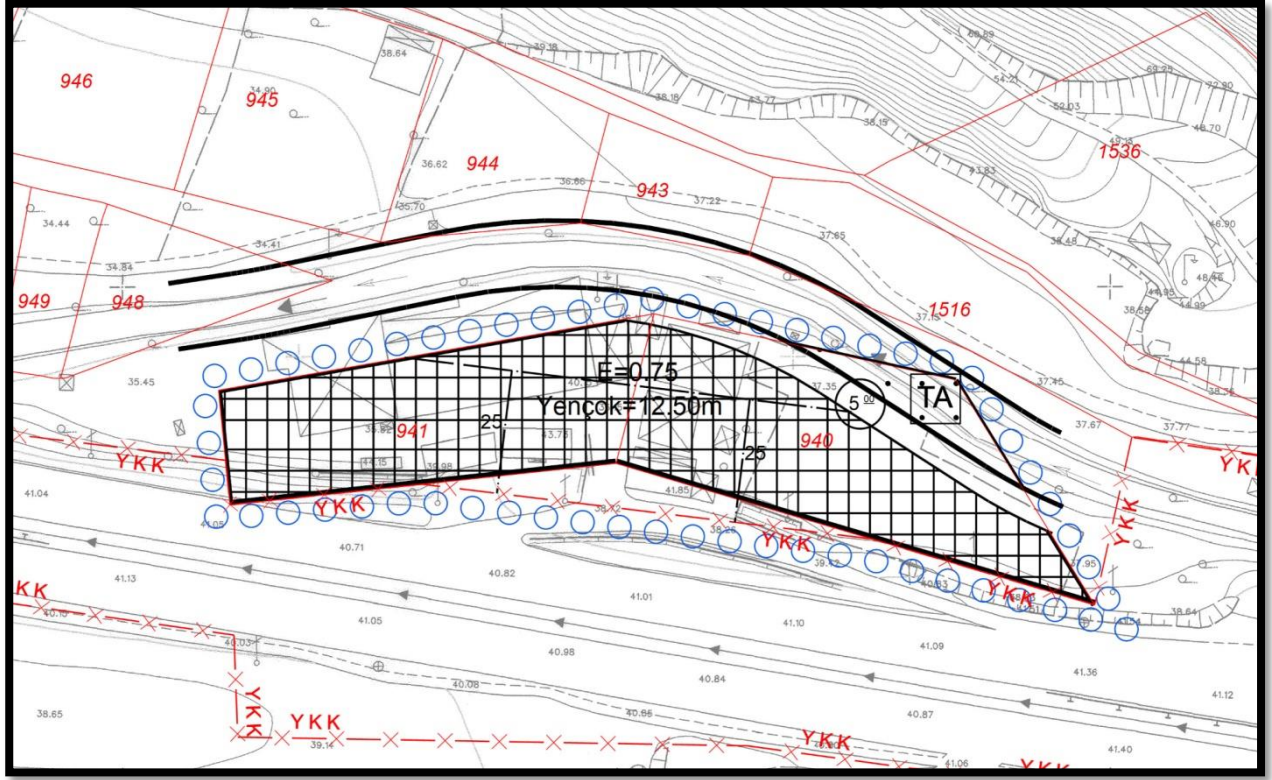
Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi 940 ve 941 nolu parseller "ticaret" olarak planlanmıştır. Yapılan planlamada alandaki yapılaşma emsali $E=0,75$ ve bina yüksekliği Yençok=9,50m olarak belirlenmiştir. İnşaat çekme mesafeleri, karayolu kamulaştırma sınırından min.25m olarak plan üzerinde işaretlenmiştir. Parsellerin arkasında dere kenarında min. 5m servis yolu bırakılması nedeni ile de çok kısıtlı kalan alanında inşaat yapılabilmesi için diğer parsel sınırlarından inşaat çekme mesafesi verilmemiştir.

Planlamada parsellerin kuzeyinden geçen Karsak Deresi ile ilgili BUSKİ Genel Müdürlüğü'nden temin edilen dere ıslah projesi dikkate alınmıştır.

940 nolu parselin dere ıslah projesi sınırı içinde kalan kısmı "teknik altyapı" alanı olarak planlanmıştır.

Plan Hükümleri

- 1-Planlanan alanda yapılaşma emsali $E=0.75$ bina yüksekliği Yençok=9.50m'dir.
- 2-İnşaat çekme mesafeleri karayolu kamulaştırma sınırından min.25m'dir. Diğer cephelerden çekme mesafesi aranmaz.
- 3-Bina, zemin katta inşaat çekme mesafeleri haricindeki alanın tamamına oturtulabilir.
- 4-Parsel derinliği şartı aranmayacaktır.
- 5-Alandaki yapılaşmada 19-02-2016 tarihli jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 6-DSİ ve BUSKİ'nin görüşleri doğrultusunda dere ıslah projesi yapılmadan ve ilgili kurumların görüşü alınmadan inşaat ruhsatı alınamaz.
- 7-Uygulamada imar adası içinde tek parsel oluşturulacaktır.
- 8-Belirtilmeyen hususlarda Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.



1/1000 ölçekli öneri plan durumu

Alan Kullanım Tablosu

Kullanım Türü	Mevcut Plan Durumu (m ²)	Öneri Plan Durumu (m ²)hesa
Ticaret	--	4242
Teknik Altyapı	--	340
Yol	--	390
Toplam Alan	4972	4972

Hazırlanan uygulama imar planı, söz konusu parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun şekilde hazırlandığından, ilgili kurum görüşü alındığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.