

GEMLİK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KÜÇÜKKUMLA, KUMLA ve BÜYÜKKUMLA MAHALLELERİNDE KUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ve İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI (YAKLAŞIK 235 HEKTAR) HAZIRLANMASI İŞİ

KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU GÜNEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ASKİ İTİRAZLARI KAPSAMINDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ AÇIKLAMA RAPORU



GEMLİK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

**BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KÜÇÜKKUMLA, KUMLA ve BÜYÜKKUMLA
MAHALLELERİNDE KUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ve UYGULAMA İMAR
PLANI (YAKLAŞIK 235 HEKTAR) HAZIRLANMASI İŞİ**

KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU GÜNEYİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
ASKİ İTİRAZLARI KAPSAMINDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ
AÇIKLAMA RAPORU



2021

PROJE KOORDİNATÖRÜ

Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

ÇALIŞMA EKİBİ

DEVİNGEN PLANLAMA LTD. ŞTİ

Hasan ŞAHİNTÜRK – Şehir Plancısı-Şirket Müdürü

Saim LELOĞLU – Mimar- A Grubu Şehir Plancısı-Şirket Müdürü

Hakan TÜRKAN – Şirket Müdürü

Planlama Ekibi

Aysun ÜNAL AYAS – Y.Şehir Plancısı

Esra ABİ TARI – Şehir Plancısı

Betül GİTGÖR – Şehir Plancısı

Gizem ERGENE – Şehir Plancısı

İlker Onur ÖZDEMİR – Şehir Plancısı

Merve BUDAK – Şehir Plancısı

Beste YAVUZ – Şehir Plancısı

Mimarlık Ekibi

Kübra SELÇUK – Y.Mimar

Harita Ekibi

Zekeriya ŞAHİNTÜRK – Harita Mühendisi

Tuba TEMİZKAN – Harita Mühendisi

Ebubekir AKBULUT – Harita Teknikeri

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
AMAÇ	4
İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME	5
1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	7
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	7
1.2. İL İDARİ BÖLÜNÜŞ – İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ	7
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	9
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	9
2.2. BURSA İLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI.....	9
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	10
2.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	11
2.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	14
3. GEREKÇE	17
4. ASKI İTİRAZLARI VE BELEDİYE TALEPLERİ DOĞRULTUSUNDA ALINAN PLAN KARARLARI	18
4.1. KONULARI KAPSAMINDA İTİRAZLAR.....	28
4.2. ALAN DAĞILIMI	36
4.3. KARAYOLU GÜNEYİ PLAN HÜKÜMLERİ	39

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Çalışma Alanının Konumu	7
Şekil 2. Çalışma Alanı Mahalle Sınırları	8
Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan	9
Şekil 4. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	10
Şekil 5. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
Şekil 6. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
Şekil 7. Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
Şekil 8. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 28.05.2021 Tarih ve 829 Sayılı Kararıyla Onaylanan Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği	12
Şekil 9. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 17.06.2021 Tarih ve 902 Sayılı Kararıyla Onaylanan Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği	13
Şekil 10. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 28.05.2021 Tarih ve 830 Sayılı Kararıyla Onaylanan Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği	14
Şekil 11. 23.02.2001 Tarih ve 51 Sayılı Küçükkuşumla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkuşumla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı.....	15
Şekil 12. 28.05.2021 Tarih ve 811 Sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkuşumla Karayolu Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı	15
Şekil 13. 28.05.2021 tarih ve 811 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan Büyükkuşumla 4.7 Hektar Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı	16
Şekil 14. Yürürlükteki Uygulama İmar Planı	29
Şekil 15. Askı İtirazına İstinaden Değiştirilen Uygulama İmar Planı Değişikliği	29
Şekil 16. Yürürlükteki İmar Planı	33
Şekil 17. Askı İtirazına İstinaden Değiştirilen Uygulama İmar Planı Değişikliği	33
Şekil 18. Yürürlükteki İmar Planı	35
Şekil 19. Askı İtirazına İstinaden Değiştirilen Uygulama İmar Planı Değişikliği	35

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Plana Yapılan İtiraz Konuları	17
Tablo 2. Askı İtirazlarının Değerlendirilmesi	18
Tablo 3. Alan Dağılımı	37
Tablo 4. Nüfus Dağılımı	37
Tablo 5. Donatı Standartlarının İncelenmesi	37

RESİM LİSTESİ

Resim 1. İmar Planındaki 1. Bölgeleme	5
Resim 2. İmar Planındaki 2. Bölgeleme	6

AMAÇ

AMAÇ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Büyükkumla Mahallelerinin sınırları içerisinde yer alan çalışmanın amacı; mevcut dokunun karakterini bozmadan koruma ve kullanma dengesini gözeterek kentsel alanların, ulaşım ve altyapı sistemlerinin günümüz koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem içerisinde revize etmektir.

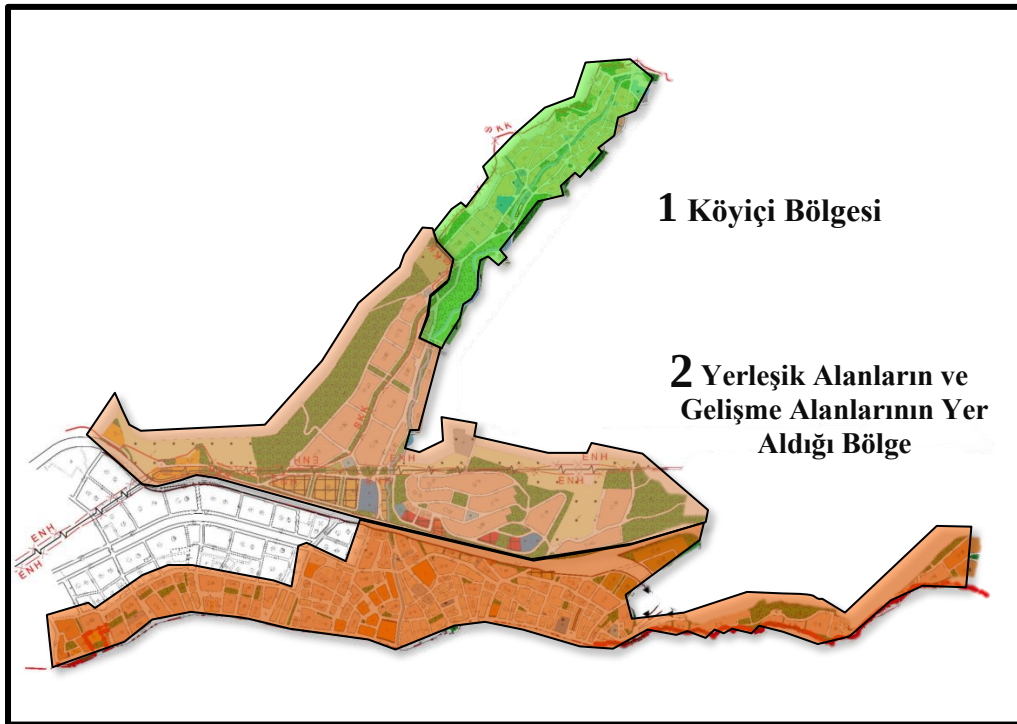
Alanda ekolojik dengenin korunması ve hem sosyo – ekonomik hem de mekânsal anlamda sürdürülebilirliğin sağlanması hedeflenmektedir.

Söz konusu “Bursa, Gemlik Belediyesi, Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahallelerinde Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Uygulama İmar Planı (Yaklaşık 235 Hektar) Hazırlanması İşi” kapsamında üretilen Karayolu Güneyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Gemlik İlçesi ve Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclislerince onaylanarak askıya çıkmıştır. Askıda olduğu süreç içerisinde plana bazı itirazlar yapılmıştır. Yapılan itirazlar Gemlik İmar Komisyonunca değerlendirilerek sonuca bağlanmıştır. Bu kapsamda alınan kararlar neticesinde imar planında bazı revizeler gerekmiştir ve plan değişiklikleri yapılmıştır. Plan değişikliklerinin amacı plana yapılan askı itirazlarından uygun bulunanların plana işlenmesidir.

İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME

Bursa, Gemlik Belediyesi, Küçükkumla, Kumla Ve Büyükkumla Mahallelerinde Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve Uygulama İmar Planı (Yaklaşık 235 Hektar) Hazırlanması İşi'ne ilişkin planlama çalışmaları alanı öncelikli olarak iki ayrı bölgeye bölerek hazırlanmıştır. Alan üç farklı dokudan oluşmaktadır. Bu dokular köyiçinde görülen organik doku, karayolu kuzeyinde görülen sonradan gelişen kent dokusu ve karayolu güneyindeki yerleşik alan dokusudur. Organik dokunun yer aldığı alanda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından sivil mimari örneği olarak tescillenecek nitelikte yapıların bulunduğu ve bu yapılara dair tescil çalışmalarının yapıldığı tarafımıza şifahen iletilmiştir. Organik dokuya dair tescil çalışmalarının tamamlanması plan süreci açısından oldukça önemlidir ve organik doku ya dair ayrıntılı çalışmalar yapılması gerekmektedir. Bu nedenle alan *organik doku* ve *gelişme ve yerleşik alan dokusu* olarak iki farklı bölge için ayrı planların üretilmesi Gemlik Belediyesi'nce teklif edilmiştir. Yukarıda aktarılan sebeplerden dolayı da planlama alanı Köyiçi Bölgesi ve Yerleşik alanların ve Gelişme Alanlarının Yer Aldığı Bölge olarak ikiye ayrılmıştır. Bölge Sınırlarını gösteren resim aşağıda yer almaktadır (Resim 1).

Resim 1. İmar Planındaki 1. Bölgeleme



Yerleşik alanlar ve gelişme alanlarını içeren Köyiçi Bölgesi dışında kalan 2 Nolu bölgenin de kendi içerisinde üç ayrı bölgede çalışılması Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu tarafından talep edilmiştir. Bu alanlar; Kumla Karayolu Kuzeyi Planlama Alanı, Kumla Karayolu Güneyi Planlama ve Büyükkumla 4,7 ha Planlama Alanı'dır (Resim 2). Bu alanları birbirinden farklılaştıran ve ayrı planlanmasındaki gerekçeler şunlardır:

- Karayolu Kuzeyi gelişme konut alanlarından oluşan henüz yapılaşmanın başladığı alanları barındıran bölgedir. Bu bölge genellikle daha önce imar uygulaması görmemiş

Karayolu Güneyi neredeyse tamamının yapılaştığı alanları barındıran bölgedir. Bu bölge deprem riski yüksek olan Gemlik İlçesi içerisinde oldukça yoğun yapılaşmış ve sağlıksız yapı stoğunu barındırmaktadır. Dolayısıyla öncelikli olarak bu alana dair imar planının kentsel dönüşüm kapsamında ayrıntılı olarak çalışılması gerekmektedir. Bu alanın radikal müdahalelerle yapı stoğunu yenilemeye yönelik olarak revize edilmesi gereken ayrı bir plan olarak onanmasına karar verilmiştir.

Büyükkumla ise mevzi imar planları üzerinden uygulama imar planı revize edilecek ve ilave uygulama imar planı üretilecek bölgedir. Bu bölgenin bazı kısımlar ilk olarak 1988 ve 1991 yıllarında planlanmıştır. Bazı kısımları ise hala plansız alanlardır. Bu alan da ilave imar planı üretileceği için diğer alanlardan farklılaşmaktadır. Revize+ilave uygulama imar planı üretilecek bir alan olduğundan ayrı bir plan olarak onanmasına karar verilmiştir.

1 Köyiçi

2.1. Karayolu Kuzeyi Planlama Alanı

2.2. Karayolu Güneyi Planlama Alanı

2.3. Büyükkumla Planlama Alanı

2

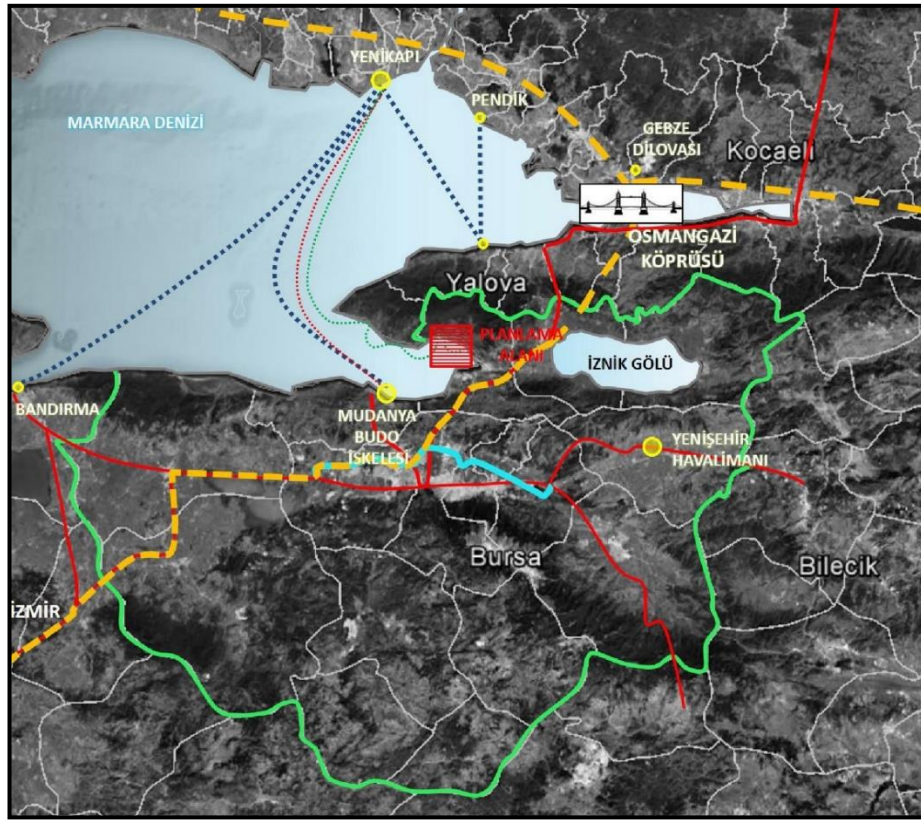
6

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Bursa ili Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi içinde 28° 10'' ve 30° 00''doğu boylamları, 39° 45'' ve 40° 40''kuzey enlemleri arasında yer alır. 11.027 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının yaklaşık 1,4'ünü kaplayan Bursa ili kuzeyde Yalova ve Kocaeli, çevrilidir¹. Gemlik İlçesi ise Bursa kent merkezinin yaklaşık 30 km kuzeybatısında Yalova'nın güney sınırında yer almaktadır. Çalışma alanı olan Küçükkumla Mahallesi'nde yer alan Karayolu güneyini içeren planlama alanı ise Gemlik İlçesi'nin kuzeyinde, güneye bakan sahil şeridinde yer almaktadır (Şekil 1).

Şekil 1. Çalışma Alanının Konumu



Kaynak: Ofis Çalışmaları(2018)

1.2. İl İdari Bölünüş – İlçe İdari Bölünüş

Gemlik Bursa'nın 30 km. kuzeybatısında, Marmara denizinin en yakın ve adını verdiği körfezin kıyısında kurulmuş olup, 19.13 derece doğu meridyeni ile 40.12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır, ilçe 413 km² yüzölçümüne sahiptir. Güneyinde Bursa Osmangazi, Yıldırım ve Kestel, güneybatısında Mudanya, doğusunda Yenişehir ve Orhangazi ilçeleri bulunmaktadır.

Planlama alanı; Gemlik İlçe Merkezinin güneybatısında, ilçe merkezine 9 km ve Bursa iline ise 40 km mesafede yer almakta olan Büyükkumla Mahallesi'dir. Planlama alanı Gemlik

¹ http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/CDP_25000/Karacabey/Karacabey_PLAN_HUKUMLERI.pdf

İlçesi'ne bağlı bir belde iken Siteler, Güzelyalı, Şükrüalemdar ve Memireis Mahalleleri'nden oluşmaktaydı. Günümüzde ise bu dört mahalleyi kapsayan Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'nden oluşmaktadır (Şekil 2). Çalışma alanı yaklaşık Küçükkumla Mahallesi'nin 92 ha'lık yerleşik alanını kapsayan bir kıyı kentidir.

Şekil 2. Çalışma Alanı Mahalle Sınırları



Kaynak: Belediye Arşivi ve Ofis Çalışmaları (2018)

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

2.1. 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı

Çalışma alanının bulunduğu bölge Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde bulunmakla birlikte, “Mevcut Kentsel Yerleşimler”, “Orman Alanları” ve “Özel Mahsül Alanları” olarak gösterilmiştir. Şekil 3’de 1/100.000 Ölçekli 2020 yılı Bursa Çevre Düzeni Planı gösterilmiştir.

Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan



2.2. Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı

Çalışma alanının bulunduğu bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bakanlık Makamının 26.10.2015 tarih ve 17581 sayılı Olur'u ile onaylanan “Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı” içerisinde bulunmaktadır. Kumla, Büyükkumla ve Küçükkumla alt bölgesi BKAP'ta belirlenen alt bölgelerden ilk bölge olan Narlı-Karacaali-Küçükkumla alt bölgesinde yer almaktadır. Bursa ili Bütünleşik Kıyı Alanları Planı kapsamında alt bölgede yer alan öncelikli kullanımlar; “Yat Limanı, Turizm ve Rekreatif Amaçlı Kıyı Düzenlemeleri, Su Sporları Faaliyetleri ve Tesisleri”dir. Ayrıca “Tehlikeli Madde Taşıyan Gemilerin Demirleme Sahası” olarak da tanımlanmıştır. Şekil 4’te 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı gösterilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.04.2007 tarihli ve 218 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planında çalışma alanı “Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Kentsel Yerleşme Alanı, Az Yoğunlukta Gelişme Konut Kentsel Yerleşme Alanı, Turizm+İkincil Konut Alanı, Park Alanı, Dere Alanı, Orman Alanları ve Donatı Alanı” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 5’te verilmiştir.

10

Şekil 6. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2008 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Kumla Nazım İmar Planı'na göre çalışma alanı; "Yüksek yoğunlukta Meskun Konut Alanları-300 ki/ha., 400 kişi/ha. ve 450 kişi/ha., Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı 200 kişi/ha., Ticaret Alanı, Ticaret+Konut Alanı, Günübirlik Turizm Alanı, Turizm+İkincil Konut Alanı, Turizm Tesis Alanı, Resmi Kurum, Dini Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Rekreatyon Alanı, Trafo Alanı, Dere Alanı" olarak planlanmıştı. Söz konusu plan Şekil 7'de verilmiştir.

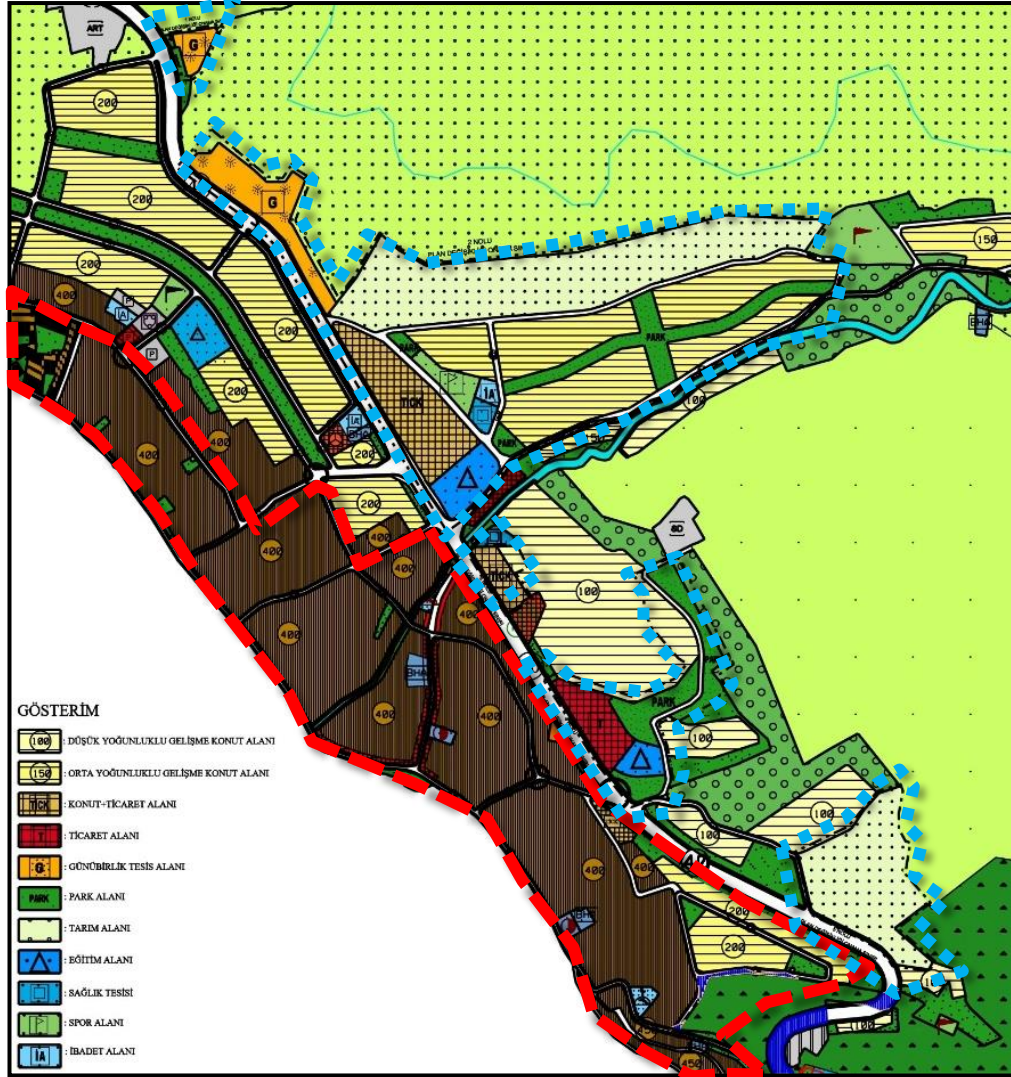
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.05.2021 onay tarihli ve 829 sayılı kararı ile Büyükkumla Mahallesi'nde yapılan 1/5.000 ölçekli Kumla Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Bu plana göre çalışma alanı çevresinde yapılan değişiklikler şöyledir; Orta Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanı olarak planlı olan alan "Kıyı Kanunu" kapsamında düzenlenerek Orta Yoğunluklu Konut Alanı, Günöbirlik Tesis Alanı, Ticaret ve Park Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişiklikleri ve onama sınırları Şekil 8'de aktarılmaktadır.

GÖSTERİM

	: ORTA YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI
	: TİCARET ALANI
	: GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
	: PARK ALANI
	: DENİZ ALANI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2021 onay tarihli ve 902 sayılı kararı ile Karayolu Kuzeyinde yapılan 1/5.000 ölçekli Kumla Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Bu plana göre çalışma alanı çevresinde yapılan değişiklikler şöyledir; kuzeybatıdaki sanayi alanı ve az yoğunluklu gelişme konut alanı gününbirlik tesis alanı olarak planlanmıştır. Kuzeydeki bütüncül yaklaşık 12 ha ve güneydoğudaki yaklaşık 6 ha park alanları tarım alanı olarak planlanmıştır. Konut, ticaret ve donatı alanları düzenlenmiştir. Söz konusu plan değişiklikleri ve onama sınırları Şekil 9'da aktarılmaktadır.

Şekil 9. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 17.06.2021 Tarih ve 902 Sayılı Kararıyla Onaylanan Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği



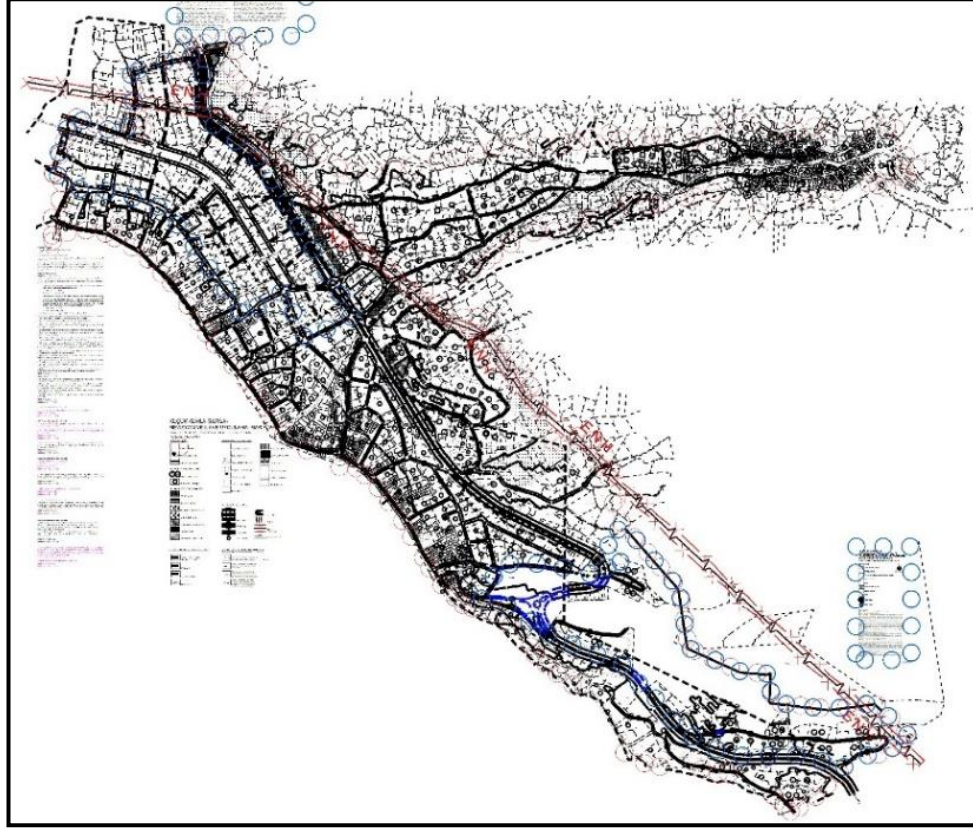
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.05.2021 onay tarihli ve 830 sayılı kararı ile Karayolu Güneyinde yapılan 1/5.000 ölçekli Kumla Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Bu imar planına göre çalışma alanı; Yüksek Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanları, Orta Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanları, Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları, Ticaret+Konut Alanları, Turizm Alanı, Park Alanları, Sosyal Tesis Alanları, Sağlık Tesis Alanları, Kamu Hizmet Alanları, İbadet Alanları, Genel Otopark Alanları ve Dere Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 10'da aktarılmaktadır.

Planlama alanına günümüze kadar yapılmış olan tüm planlar incelenmiştir. Tarihsel süreçte alana ilişkin onaylı 1/1000 uygulama ve mevzi imar planları bu bölümde aktarılmıştır.

Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'nde bulunan kısmı ve karayolu kuzeyinde yer alan ekilen ve ağaçlık alanlar hariç alanın kalanını kapsayan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Küçükkumla İmar Planı Kumla Belediye Meclisi tarafından 16.03.1988 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana ilişkin bulunan plan paftalarının birleştirilmiş Pafta 28/A'da verilmektedir.

Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi’nde bulunan kısmı hariç tamamını kapsayan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla Revizyon ve İlave İmar Planı 23.02.2001 tarih ve 51 sayılı Küçükkumla Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Gemlik Belediyesi arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana ilişkin bulunan plan paftalarının birleştirilmiş plan Şekil 11’de aktrarılmaktadır.

Şekil 11. 23.02.2001 Tarih ve 51 Sayılı Küçükumla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükumla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı



28.05.2021 tarih ve 811 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan Büyükkumla 4.7 Hektar Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ve Küçükumla Karayolu Güneyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'nde bulunan kısmı hariç tamamını kapsayan 1/1000 Ölçekli Küçükumla Karayolu Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı 09.11.2020 tarih ve 140 sayılı Gemlik Belediye Meclis kararıyla ve 28.05.2021 tarih ve 811 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Gemlik Belediyesi arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana Şekil 12'de aktarılmaktadır.

Şekil 12. 28.05.2021 Tarih ve 811 Sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükumla Karayolu Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı



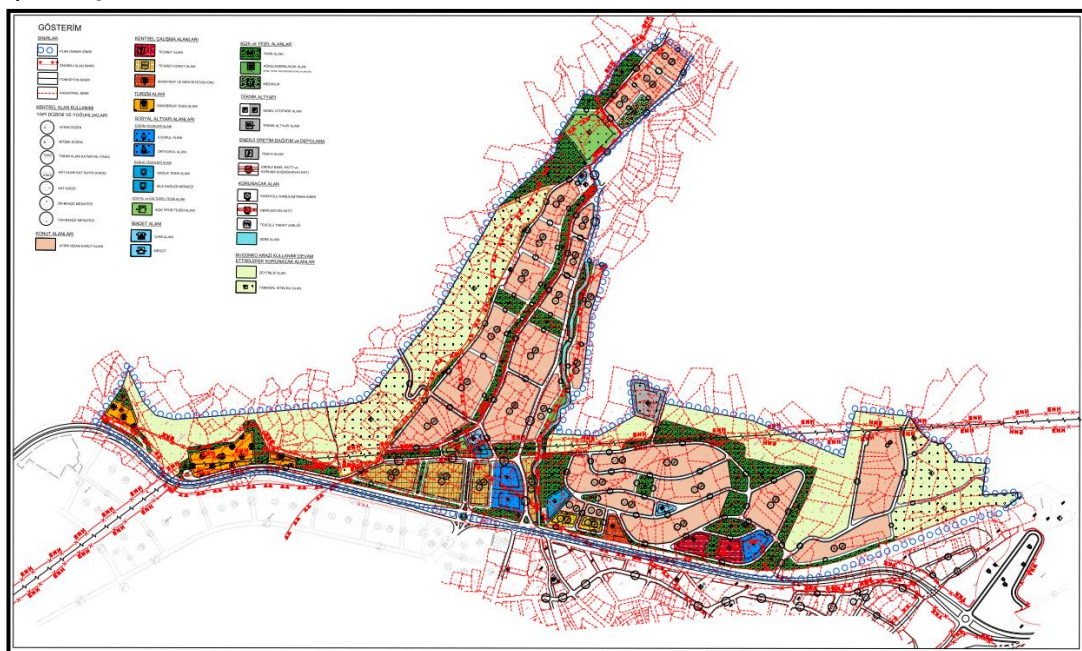
Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'ni kapsayan 1/1000 Ölçekli Büyükkumla 4.7 Hektar Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 09.11.2020 tarih ve

Şekil 13. 28.05.2021 tarih ve 811 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan Büyükkumla 4.7 Hektar Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı



12.08.2021 tarih ve 1142 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan Küçükkumla Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Planlama alanının kuzeyini kapsayan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla Karayolu Kuzeyi Revizyon Uygulama İmar Planı 09.11.2020 tarih ve 141 sayılı Gemlik Belediye Meclis kararıyla ve 12.08.2021 tarih ve 1142 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Gemlik Belediyesi arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana Şekil 11’de aktarılmaktadır.



3. GEREKÇE

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi sınırlarında 22A02B3D, 22A02B3C, 22A02C2A, 22A02C2B, 22A03D1A, 22A02C2C, 22A03D1D, 22A03D1C, 22A03D2D, 22A03D4B, 22A03D3A, 22A03D3B ve 22A03D3C paftalarda kalan muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; Gemlik Belediye Meclisi'nin 09/11/2020 tarih 140 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28/05/2021 tarih ve 811 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 22.06.2021-20.07.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılan Karayolu Güneyine dair 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile alakalı olarak askı süresi içerisinde **164 adet itiraz yapılmıştır**. Yapılan itirazlar Gemlik Belediyesi imar komisyonunca değerlendirildiğinden 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda plan değişiklikleri yapılması gerekliliği doğmuştur.

Yapılan itirazlar konularına göre kategorize edilmiş ve imar komisyonuna sunulmuştur. Konularına göre askı itirazları şu şekildedir;

Tablo 1. Plana Yapılan İtiraz Konuları

KONU	İÇERİK	SAYI
1	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	75
2	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ VE ESKİ PLANA DÖNDÜRÜLMESİ İSTEĞİ	24
3	ALANIN DIŞINDADIR.	2
4	ARSASI KÜÇÜLDÜĞÜ İÇİN İTİRAZ	1
5	ARSASININ TAMAMININ KAMULAŞTIRILMASI İSTİYOR	1
6	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	29
7	GENEL BİR İTİRAZ	1
8	İMAR UYGULAMASI İLE YER VERİLMESİ TALEBİ	3
9	KALDIRILAN YOLUN TEKRAR AÇILMASI TALEBİ	1
10	KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRINA İTİRAZ	4
11	KIYIKENAR ÇİZGİSİNE İTİRAZ	1
12	PARSELİN GÜNEYİNDE AÇILAN YOLA İTİRAZ	1
13	PARSELİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİĞE İTİRAZ	8
14	PARSELLERİN DONATI ALANINDA KALDIĞI VE AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULUNA ÇEVİRİLDİĞİ İÇİN İTİRAZ	6
15	PLAN NOTUNA İTİRAZ	1
16	YAPILAŞMA HAKKININ DEĞİŞTİRİLMESİNİ İSTİYOR	2
17	YOLA TERKİ OLDUĞUNDAN İTİRAZ	3
18	FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ	1
	TOPLAM	164

4. ASKI İTİRAZLARI VE BELEDİYE TALEPLERİ DOĞRULTUSUNDA ALINAN PLAN KARARLARI

Tablo 2. Askı İtirazlarının Değerlendirilmesi

KÜÇÜKKUMLA MAHALLESİ KARAYOLU GÜNEYİNE İLİŞKİN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA, ASKI SÜRESİNCE GELEN İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ						
22.06.2021-21.07.2021 TARİHLERİ ARASI ASKI İTİRAZLARI						
Sıra	Tarih	Kayıt No	Ada/Parsel	Talep(Özet)	Konu	Sonuç
1	28.06.2021	19819	173/2	Yolda kaldığından itiraz edilmiştir.	YOLA TERKİ OLDUĞUNDAN İTİRAZ	PAİY'e göre tek başına yapılaşma durumu olmadığından, parsel sınırlarına göre planlama yapıldığından yol en kesiti daralacağından dolayı itiraz reddedildi. Ayrıca TİCK-1 alanlarına ilişkin Mecliste plan notu ilavesi yapıldı ve yapılan bu değişiklik ile mağduriyet çözüldü.
2	28.06.2021	19723	175/16	Yolda kaldığından itiraz edilmiştir.		Bu parsel ile ilişkin olarak 26 nolu itiraz da bulunmaktadır. 26 nolu itiraza ilişkin değişiklik yapıldığından bu itiraza ilişkin yapılacak işlem bulunmamaktadır.
3	1.07.2021	19935	208/16	Daha önce B-5 konut alanı yapılaşma koşullarında olan parselin yeni planda A-6 olarak planlandığı ve eski plana göre yola terkinin yapıldığı gerekçeleriyle itiraz edilmiştir. Eski Plandaki gibi B-5 konut olması isteniyor.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Yerinde teşekkül eden yapıların bitişik nizam yapılaşma koşullarına uygun olmadığı ve PAİY'e göre tek başına yapılaşma durumu mümkün olmadığından itiraz reddedildi.
4	1.07.2021	19971	295/4	Revizyon plan öncesi terklerinin yapıldığı, B-5 konut alanında kaldığı, revizyon planda ise park alanında kaldığı belirtilip, park alanının başka yerde belirlenmesi ya da üstteki konut adasından yer verilmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
5	2.07.2021	20058	334/325	Daha önce B-5 konut alanı yapılaşma koşullarında olan parselin yeni planda A-6 olarak planlandığı gerekçesiyle itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Şuyulandırma sınırları belirlenerek yapılaşma teşvikleriyle ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.
6	5.07.2021	20196	183/5	Revizyon plan ile arsa küçüldüğü belirtilerek itiraz edilmektedir.	ARSASI KÜÇÜLDÜĞÜ İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
7	6.07.2021	20389	129/4	Kısmen konut alanında kısmen yolda kaldığından itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
8	7.07.2021	20429	244/4	Karayolları kamulaştırma sınırında kaldığından itiraz edilmektedir.	KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRINA İTİRAZ	Karayolu kamulaştırma sınırında kaldığından yapılacak işlem bulunmamaktadır.

9	7.07.2021	20450	189/3	Daha önce B-5 konut alanında kalan parselin revizyon planda A-6 olarak planlandığı ve oluşacak terk miktarının öncekinden fazla olacağı ve Şuylandırma sırasında bölgede yapılaşmış binalar olduğundan uygulanmasının mümkün olmadığı belirtilerek itiraz edilmektedir. B-5 olması isteniyor.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Şuylandırma sınırları belirlenerek yapılaşma teşvikleriyle ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.
10	7.07.2021	20452	190/3	Daha önce B-5 konut alanında kalan parselin revizyon planda park alanı olarak planlandığı, şuylandırma sınırında kalsa da mevcutta binalar bulunduğu belirtilip, B-5 olacak şekilde eski haline döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Şuylandırma sınırları belirlenerek yapılaşma teşvikleriyle ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.
11	7.07.2021	20494	243/10	Önceki plana göre terki yapıldığı, Karayollarından görüş alındığı belirtilerek revizyon planda parselin kendi başına imar durumu alınacak şekilde düzenleme yapılması talep edilerek itiraz edilmektedir.	PARSELİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİĞE İTİRAZ	Tek başına yapılaşma sağlayabileceğinden itiraz reddedildi.
12	8.07.2021	20531	244/3	Karayolları kamulaştırma sınırında kaldığından itiraz edilmektedir.	KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRINA İTİRAZ	Karayolu kamulaştırma sınırında kaldığından yapılacak işlem bulunmamaktadır.
13	8.07.2021	20614	172/6	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ VE ESKİ PLANA DÖNDÜRÜLMESİ İSTEĞİ	MPYY'ye istinaden yol genişlikleri artırılarak kamu yararı sağlandığından itiraz reddedildi
14	9.07.2021	20769	172/5	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		
15	9.07.2021	20808	196/1	Önceki Planda B-5 İmarlı iken, Revizyon Planda Park ve Yol alanında kaldığından itiraz edilmektedir. Eski Plana döndürülmesi istenmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuylandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
16	9.07.2021	20842	172/6	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ VE ESKİ PLANA DÖNDÜRÜLMESİ İSTEĞİ	MPYY'ye istinaden yol genişlikleri artırılarak kamu yararı sağlandığından itiraz reddedildi
17	9.07.2021	20844	172/6	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		
18	9.07.2021	20846	172/6	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		
19	9.07.2021	20848	172/5	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		
20	9.07.2021	20850	172/5	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		
21	9.07.2021	20852	172/5	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		

22	12.07.2021	20900	134/7	Yolda kaldığı ve satılmak istenildiğinde sorun yaratacağı belirtilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
23	12.07.2021	20901	134/7	Yolda kaldığı ve satılmak istenildiğinde sorun yaratacağı belirtilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
24	12.07.2021	20903	134/7	Yolda kaldığı ve satılmak istenildiğinde sorun yaratacağı belirtilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
25	12.07.2021	20980	295/9	2000 m2'lik net alanı sağlayacak Emsal artışı ve yüksekliği arttıracak plan değişikliğinin yapılması talep edilerek itiraz edilmektedir.	PARSELİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİĞE İTİRAZ	Milli Emlak Müdürlüğü'nün itirazı kapsamında değerlendirildiğinden yapılacak işlem bulunmamaktadır.
26	12.07.2021	20976	175/16	Yapılaşma hakkının azaldığı ve köşe kırımının azaltılması gerektiği belirtilerek itiraz edilmektedir.	YOLA TERKİ OLDUĞUNDAN İTİRAZ	Köşe kırımının azaltılması ve güneydeki ada hattının parsellerin sınırına göre düzenlenmesi uygun görüldü.
27	12.07.2021	20988	174/3	Revizyon planda kaldırılan yolun tekrar oluşturulması gerektiği belirtilerek itiraz edilmektedir.	KALDIRILAN YOLUN TEKRAR AÇILMASI TALEBİ	MPYY'ye istinaden 4 metre genişliğindeki yol belirlenemeyeceğinden itiraz reddedildi.
28	13.07.2021	21022	334/372	Bir kısmı park ve yolda kaldığından itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
29	13.07.2021	21023	334/423	Park alanında kaldığından itiraz edilmektedir:	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
30	13.07.2021	21061	0/1351 226/2 192/4 192/7	Parsellerin tamamına yakın kısmının donatı alanı ve bir kısmının ise ayrık nizam olarak planlandığı belirtilerek itiraz edilmektedir.	PARSELLERİN DONATI ALANINDA KALDIĞI VE AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULUNA ÇEVİRİLDİĞİ İÇİN İTİRAZ	Şuyulandırma sınırları belirlenerek yapılaşma teşvikleriyle ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.

			115/1			
			200/12			
31	13.07.2021	21084	334/340	Karayolları kamulaştırma sınırında kaldığı ve kamulaştırılması gerektiği belirtilerek itiraz edilmektedir.	ARSASININ TAMAMININ KAMULAŞTIRILMASI İSTİYOR	Karayolu kamulaştırma kararı Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü yetkisinde olduğundan itiraz reddedildi.
32	13.07.2021	21085	172/6	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ VE ESKİ PLANA DÖNDÜRÜLMESİ İSTEĞİ	MPYY'ye istinaden yol genişlikleri arttırılarak kamu yararı sağlandığından itiraz reddedildi
33	13.07.2021	21086	172/5	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		MPYY'ye istinaden yol genişlikleri arttırılarak kamu yararı sağlandığından itiraz reddedildi
34	13.07.2021	21087	172/5	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		MPYY'ye istinaden yol genişlikleri arttırılarak kamu yararı sağlandığından itiraz reddedildi
35	13.07.2021	21088	172/6	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		MPYY'ye istinaden yol genişlikleri arttırılarak kamu yararı sağlandığından itiraz reddedildi
36	13.07.2021	21117	152/2	Park alanında kaldığından itiraz edilmektedir:	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
37	13.07.2021	21120	226/2	Önceki planda olduğu gibi B-5 imarlı olarak planlanması gerektiği belirtilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	İmar adasının tamamı ayrık nizam olduğundan ve ada bütünlüğü sağlandığından itiraz reddedildi.
38	13.07.2021	21122	226/2	Önceki planda olduğu gibi B-5 imarlı olarak planlanması gerektiği belirtilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	İmar adasının tamamı ayrık nizam olduğundan ve ada bütünlüğü sağlandığından itiraz reddedildi.
39	13.07.2021	21139	295/8	Otel alanında kaldığından (Konut alanında kalmadığından) itiraz edilmektedir.	PARSELLERİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİĞE İTİRAZ	Milli Emlak Müdürlüğü'nün itirazı kapsamında değerlendirildiğinden yapılacak işlem bulunmamaktadır.
40	13.07.2021	21152	241/1	Sitenin ortak alanlarının yeşil alanda kaldığı belirtilerek itiraz edilmektedir.	PARSELLERİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİĞE İTİRAZ	3621 sayılı Kıyı Kanunu'na istinaden sahil şeridi belirlendiğinden itiraz reddedildi.
41	14.07.2021	21179	239/4	Parselin alt tarafında önerilen yolun uygulanmasının mümkün olmadığı belirtilerek itiraz edilmektedir.	PARSELİN GÜNEYİNDE AÇILAN YOLA İTİRAZ	Parselin kuzeyinde Karayolu kamulaştırma sınırı belirlenmiş olup ruhsat projesinde giriş çıkışların sağlanması amacıyla güneyinde yol açıldığından itiraz reddedildi.

42	14.07.2021	21183	334/355	Yan parsellerin B-5 yapılaşma koşullarında olduğu için ilgi parselin de B-5'e alınması istemektedir.	YAPILAŞMA HAKKININ DEĞİŞTİRİLMESİNİ İSTİYOR	Parselin bulunduğu adada bitişik nizam yapılaşma koşulu belirlenmediğinden itiraz reddedildi.
43	14.07.2021	21184	154/4	Yapılaşma koşullarının değiştirilmeden B-5 olarak bırakılması talep edilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ VE ESKİ PLANA DÖNDÜRÜLMESİ İSTEĞİ	Şuyulandırma sınırları belirlenerek yapılaşma teşvikleriyle ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.
44	14.07.2021	21185	334/343	Yan parsellerin B-5 yapılaşma koşullarında olduğu için ilgi parselin de B-5'e alınması istemektedir.	YAPILAŞMA HAKKININ DEĞİŞTİRİLMESİNİ İSTİYOR	Parselin bulunduğu adada bitişik nizam yapılaşma koşulu belirlenmediğinden itiraz reddedildi.
45	14.07.2021	21223	0/1444	Revizyon plan öncesi duruma dönüşmesi gerektiği belirtilerek itiraz edilmektedir.	PARSELLERİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİĞE İTİRAZ	MPYY'ye istinaden yol genişlikleri artırılıp otopark alanı belirlenerek kamu yararı sağlandığından itiraz reddedildi.
46	14.07.2021	21232	184/45	Yapılaşma koşullarının değiştirilmeden B-5 olarak bırakılmasını ve eski imar planına geri döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ VE ESKİ PLANA DÖNDÜRÜLMESİ İSTEĞİ	Şuyulandırma sınırları belirlenerek yapılaşma teşvikleriyle ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.
47	14.07.2021	21252	107/7-8	Planın yeniden değerlendirilmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	PARSELLERİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİĞE İTİRAZ	Revizyon öncesi plana istinaden terk yaptığı belirlenmiş olan parsellerin doğusundan 10 metrelik yol belirlenmesi ve ada formunun yeniden düzenlenmesi uygun görülmüştür.
48	14.07.2021	21253	167/10	167 ada 10 parsel ve 168 ada 10 parselin yapılaşma koşullarının bitişik nizam olması ve 230 ada 13 parselin park alanından çıkarılması talep edilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Şuyulandırma sınırları belirlenerek yapılaşma teşvikleriyle ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.
			168/10		A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	
			230/13		DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	
49	14.07.2021	21254	167/10	167 ada 10 parsel ve 168 ada 10 parselin yapılaşma koşullarının bitişik nizam olması ve 230 ada 13 parselin park alanından çıkarılması talep edilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	
			168/10		A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	
			230/13		DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	
50	14.07.2021	21258	134/6	Revizyon planda A-6 olarak belirlenen yapılaşma koşullarının mağduriyet yaratacağı belirtilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Şuyulandırma sınırları belirlenerek yapılaşma teşvikleriyle ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.
51	14.07.2021	21261	122/5	Park, yeşil alan ve yolda kaldığı ve satışında sıkıntı olabileceği belirtilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
52	14.07.2021	21262	122/3	Park, yeşil alan ve yolda kaldığı ve satışında sıkıntı olabileceği belirtilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.

53	14.07.2021	21263	134/3	Park, yeşil alan ve yolda kaldığı ve satışında sıkıntı olabileceği belirtilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
54	14.07.2021	21264	152/2	Park, yeşil alan ve yolda kaldığı ve satışında sıkıntı olabileceği belirtilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
55	14.07.2021	21287	177/1	Revizyon planda A-6 olarak belirlenen yapılaşma koşullarının mağduriyet yaratacağı belirtilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Yerinde teşekkül eden yapıların bitişik nizam yapılaşma koşullarına uygun olmadığı ve PAİ'ye göre ada içindeki bazı parsellerin tek başına yapılaşma durumu mümkün olmadığından itiraz reddedildi.
56	14.07.2021	21288				
57	14.07.2021	21289				
58	14.07.2021	21291				
59	14.07.2021	21292				
60	14.07.2021	21293				
61	14.07.2021	21301				
62	14.07.2021	21302				
63	14.07.2021	21314				
64	14.07.2021	21315				
65	14.07.2021	21316				
66	14.07.2021	21320				
67	14.07.2021	21321				
68	14.07.2021	21323				
69	14.07.2021	21324				
70	14.07.2021	21325				
71	14.07.2021	21326				
72	16.07.2021	21365	224/1-2-3-4-5	Parsellerine ilişkin yapılan değişikliğe itiraz edilmektedir.	PARSELERİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİĞE İTİRAZ	Şuyulandırma sınırları belirlenerek yapılaşma teşvikleriyle ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.
73	16.07.2021	21367	224/1-2-3-4-5	Parsellerine ilişkin yapılan değişikliğe itiraz edilmektedir.	PARSELERİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİĞE İTİRAZ	Şuyulandırma sınırları belirlenerek yapılaşma teşvikleriyle ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.
74	16.07.2021	21368	172/6	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ VE ESKİ PLANA DÖNDÜRÜLMESİ İSTEĞİ	MPYY'ye istinaden yol genişlikleri artırılarak kamu yararı sağlandığından itiraz reddedildi.

75	16.07.2021	21369	172/5	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		MPYY'ye istinaden yol genişlikleri arttırılarak kamu yararı sağlandığından itiraz reddedildi.
76	16.07.2021	21370	196/1	Önceki Planda B-5 İmarlı iken, Revizyon Planda Park ve Yol alanında kaldığından itiraz edilmektedir. Eski Plana döndürülmesi istenmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
77	16.07.2021	21385	172/5	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ VE ESKİ PLANA DÖNDÜRÜLMESİ İSTEĞİ	MPYY'ye istinaden yol genişlikleri arttırılarak kamu yararı sağlandığından itiraz reddedildi
78	16.07.2021	21386	172/5	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		
79	16.07.2021	21382	172/5	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		
80	16.07.2021	21387	172/6	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		
81	16.07.2021	21383	172/6	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		
82	16.07.2021	21384	172/6	Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunarak eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.		
83	16.07.2021	21362	243/1	%40 dolaylarında hak kaybına sebep olacağı ve kat maliklerince uzlaşılması imkânsızlaşacağı, Yapılaşma koşullarının B-5 şeklinde korunması talep edilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Mevcut ve Revizyon Plan için toplam inşaat alanları hesaplanmış olup önceki plana göre feragat etmeden yapılaşılacağı belirlendiğinden itiraz reddedildi.
84	16.07.2021	21371				
85	16.07.2021	21373				
86	16.07.2021	21411				
87	16.07.2021	21414				
88	16.07.2021	21415				
89	16.07.2021	21416				
90	16.07.2021	21417				
91	16.07.2021	21418				
92	16.07.2021	21426				
93	16.07.2021	21430				
94	16.07.2021	21434				
95	16.07.2021	21436				
96	16.07.2021	21437				
97	16.07.2021	21441				
98	16.07.2021	21444				
99	16.07.2021	21450				

100	16.07.2021	21452				
101	16.07.2021	21454				
102	16.07.2021	21455				
103	16.07.2021	21457				
104	16.07.2021	21461				
105	16.07.2021	21465				
106	16.07.2021	21468				
107	16.07.2021	21469				
108	16.07.2021	21471				
109	16.07.2021	21474				
110	16.07.2021	21478				
111	16.07.2021	21481				
112	16.07.2021	21482				
113	16.07.2021	21486				
114	16.07.2021	21488				
115	16.07.2021	21490				
116	16.07.2021	21492				
117	16.07.2021	21493				
118	16.07.2021	21494				
119	16.07.2021	21495				
120	16.07.2021	21498				
121	16.07.2021	21501				
122	16.07.2021	21503				
123	16.07.2021	21505				
124	16.07.2021	21506				
125	16.07.2021	21509				
126	16.07.2021	21420	154/11	Parselin tamamının park ve yolda kaldığı, bölgedeki yapılaşma dolayısıyla imar uygulamasının imkânsız olduğu belirtilerek itiraz edilmektedir. Eski plana döndürülmesini istemektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.

127	16.07.2021	21422	213/1	Parselin tamamının park ve yolda kaldığı, bölgedeki yapılaşma dolayısıyla imar uygulamasının imkânsız olduğu belirtilerek itiraz edilmektedir. Eski plana döndürülmesini istemektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Revizyon öncesi planda da park alanında ve su koruma kuşağının sınırında kaldığı (dere kenarı) tespit edildiği için itiraz reddedildi.
128	16.07.2021	21425	190/4	Parselin tamamının park ve yolda kaldığı, bölgedeki yapılaşma dolayısıyla imar uygulamasının imkânsız olduğu belirtilerek itiraz edilmektedir. Eski plana döndürülmesini istemektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
129	16.07.2021	21428	188/4	Parselin tamamının park ve yolda kaldığı, bölgedeki yapılaşma dolayısıyla imar uygulamasının imkânsız olduğu belirtilerek itiraz edilmektedir. Eski plana döndürülmesini istemektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
130	16.07.2021	21429	227/1	Park alanında kaldığı için itiraz etmektedir. Eski plana döndürülmesini istemektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
131	16.07.2021	21431	334/409	Tamamının park alanında kaldığı için 18. madde uygulaması ile yer verilmesi istenmektedir.	İMAR UYGULAMASI İLE YER VERİLMESİ TALEBİ	Parsel şuyulandırma sınırları içerisinde yer aldığından yapılacak işlem olmadığına kara verilmiştir.
132	16.07.2021	21433	334/387	Tamamı park ve yol alanında kaldığı için 18. madde uygulaması ile yer verilmesi istenmektedir.	İMAR UYGULAMASI İLE YER VERİLMESİ TALEBİ	Parsel şuyulandırma sınırları içerisinde yer aldığından yapılacak işlem olmadığına kara verilmiştir.
133	16.07.2021	21440	154/5	Büyük bir kısmının yolda, geri kalan kısmının park ve ayırık nizam konut alanında kaldığı belirtilmiş eski haline döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ VE ESKİ PLANA DÖNDÜRÜLMESİ İSTEĞİ	Şuyulandırma sınırları belirlenmiş olup yapılaşma teşvikleri ile ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.
134	16.07.2021	21442	154/7	Büyük bir kısmının yolda, geri kalan kısmının park ve ayırık nizam konut alanında kaldığı belirtilmiş eski haline döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ VE ESKİ PLANA DÖNDÜRÜLMESİ İSTEĞİ	Şuyulandırma sınırları belirlenmiş olup yapılaşma teşvikleri ile ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.
135	16.07.2021	21445	334/428	Tamamının park alanında kaldığı için 18. madde uygulaması ile yer verilmesi istenmektedir.	İMAR UYGULAMASI İLE YER VERİLMESİ TALEBİ	Parsel şuyulandırma sınırları içerisinde yer aldığından yapılacak işlem olmadığına kara verilmiştir.
136	16.07.2021	21447	yok	15-16 maddesine göre %45 oranında zaiyat bedeli ödenir plan notuna itiraz edilmektedir.	PLAN NOTUNA İTİRAZ	3194 sayılı İmar Kanunu'nda 04.07.2019 tarihinde yapılan değişiklik ile zaiyat bedellerinin alınmasına yönelik madde eklendiğinden itiraz reddedildi.
137	16.07.2021	21456	196/1	Önceki Planda B-5 İmarlı iken, Revizyon Planda Park ve Yol alanında kaldığından itiraz edilmektedir. Eski Plana döndürülmesi istenmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
138	16.07.2021	21475	334/324	Park ve yolda kaldığından itiraz edilmektedir. Eski Plana döndürülmesini istemektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Park alanında kalmamakta, yola terki bulunmakta olup şuyulandırma sınırları içinde kaldığından itiraz reddedildi.
139	16.07.2021	21472	112/1	Park alanında kaldığı ve satış sırasında sıkıntı olabileceği belirtilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
140	16.07.2021	21476	0/501	Park ve yolda kaldığı belirtilmiş eski plandaki haliyle korunması talep edilerek itiraz edilmektedir.	ALANIN DIŞINDADIR.	Plan onama sınırının dışında kaldığından yapılacak işlem bulunmamaktadır.

141	16.07.2021	21477	334/321	Karayolu kamulaştırmasına itiraz edilmektedir.	KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRINA İTİRAZ	Karayolu kamulaştırma sınırında kaldığından yapılacak işlem bulunmamaktadır.
142	16.07.2021	21502	334/323	Önceki planda B-5 olan yerinin, yeni planda A-6 olduğundan daire sayısı yarı yarıya azalacağı, bu nedenle B-5 yapılaşma hakkının korunmasına yönelik itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Şuyulandırma sınırları belirlenmiş olup yapılaşma teşvikleri ile ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.
143	16.07.2021	21515	154/11	Önceki planda B-5 imarlı olduğu, yeni planda büyük kısmı park ve yolda kaldığından eski haline getirilmesine yönelik itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
144	16.07.2021	21516	154/11	Önceki planda B-5 imarlı olduğu, yeni planda büyük kısmı park ve yolda kaldığından eski haline getirilmesine yönelik itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
145	16-27.07.2021	21542 21793	146/1 106/3	Daha önce B-5 konut alanı yapılaşma koşullarında olan parselin yeni planda A-6 olarak planlandığı gerekçesiyle itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Şuyulandırma sınırları belirlenmiş olup yapılaşma teşvikleri ile ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.
146	16.07.2021	21544	441/6	Daha önce B-5 konut alanı yapılaşma koşullarında olan parselin yeni planda A-6 olarak planlandığı gerekçesiyle itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Adada yapılaşma bulunmadığından ada bütününe ayrık nizam olarak planlanması uygun bulunarak itiraz reddedildi.
ASKI TARİHİ SONRASI İTİRAZLAR						
147	26.07.2021	21578	122/3	Park, yeşil alan ve yolda kaldığı ve satışında sıkıntı olabileceği belirtilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
148	26.07.2021	21599	152/2	Park, yeşil alan ve yolda kaldığı ve satışında sıkıntı olabileceği belirtilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
149	26.07.2021	21612	244/1	Kıyı kenar çizgisi değiştiğinden dolayı itiraz edilmektedir.	KIYI KENAR ÇİZGİSİNE İTİRAZ	KKÇ, 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlendiğinden yapılacak işlem bulunmamaktadır.
150	27.07.2021	21699	1445	Daha önce B-5 konut alanı yapılaşma koşullarında olan parselin yeni planda A-6 olarak planlandığından bu nedenle B-5 yapılaşma hakkının korunmasına yönelik itiraz edilmektedir.	A-6 YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Ada kısmen ayrık nizam kısmen bitişik nizam yapılaşma koşullarında olduğundan ada bütünlüğünün sağlanması amacıyla 1145, 1446, 5530 ve 5522 nolu parsellerin de bitişik nizam 5 kat konut alanı olarak belirlenmesi uygun görülmüştür.
151	26.07.2021	21658	0/5665	İtfaiye alanı olarak belirlenmesine itiraz edilmektedir.	ALANIN DIŞINDADIR.	Plan onama sınırının dışında kaldığından yapılacak işlem bulunmamaktadır.

152	27.07.2021	21750		Kıyı kenar çizgisi, Dere Güzergahları, Karayolu Kamulaştırma Hattı (Özellikle 244 ada), su isale hattı projelerinin yeniden değerlendirilmesi gerektiği ve otel alanına alınan parsellerin sıkıntı oluşturacağı düşünülerek plana itiraz edilmiştir.	GENEL BİR İTİRAZ	Karayolu Kamulaştırma Sınırı, Dere Güzergahları, Kıyıkıkenar Çizgisi ve Su İsale Hattı kurum görüşleri ile elde edilen hatlar olduğu için yapılacak işlem bulunmadığı, ayrıca otel alanı olarak belirlenmiş olan 295 ada 8 ve 10 parsellerin bulunduğu alanda 18 uygulaması ile Maliye Hazinesi'ne yer verileceğinden ve Maliye'nin Belediyeye kayıtlı 26939 dilekçe no ile talep edilen alan, Kamu taşınmazlarının ekonomiye kazandırılması kapsamında imar planında değişiklik yapılarak otel alanı olarak değerlendirileceğinden yapılacak işlem bulunmamaktadır.
153	29.07.2021	21946	244/3	Karayolu kamulaştırmasına itiraz edilmektedir.	KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRINA İTİRAZ	Karayolu kamulaştırma sınırında kaldığından yapılacak işlem bulunmamaktadır.
154	30.07.2021	2078	184/6	Teknik altyapı alanının yeniden değerlendirilmesi talep edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	MPYY'ye istinaden teknik altyapı alanı azaltılmayacağından itiraz reddedildi.
155	3.08.2021	22275	168/7-8	Mevcut durumda otel olarak kullanıldığı belirtilerek itiraz edilmektedir.	FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ	Revizyon öncesi planda yol boyu ticaret + konut alanında, revizyon planda TİCK alanında kalıp Şuylandırma sınırları belirlenerek yapılaşma teşvikleriyle ilgili plan notları bulunduğundan itiraz reddedildi.

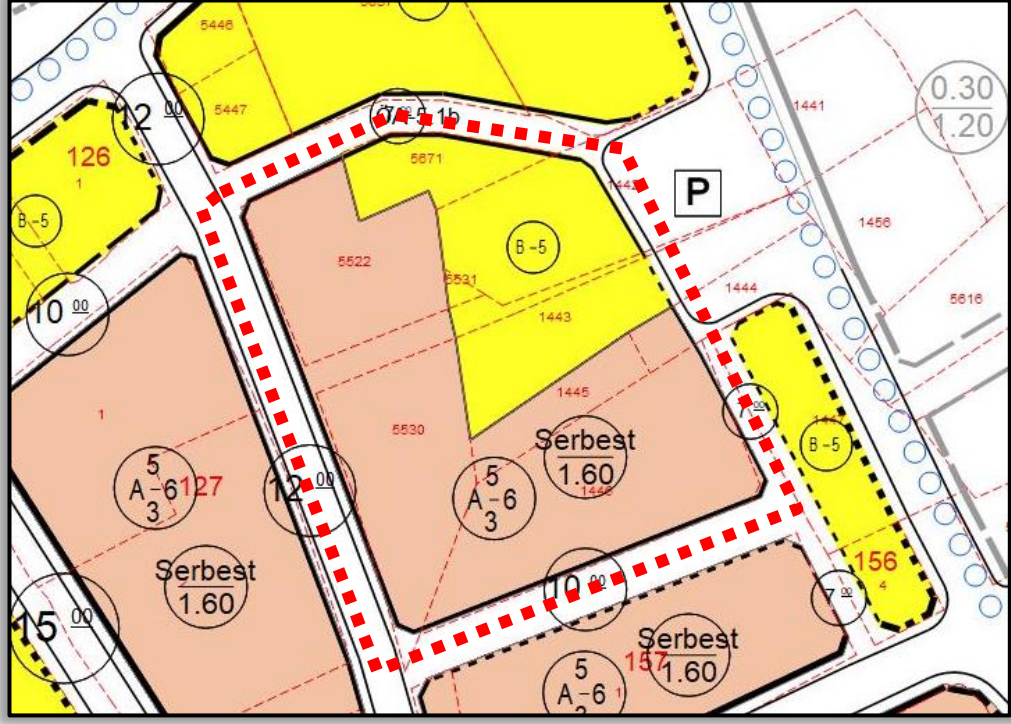
4.1. KONULARI KAPSAMINDA İTİRAZLAR

Konu 1-2 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu'nun Yaptığı Değerlendirmeler

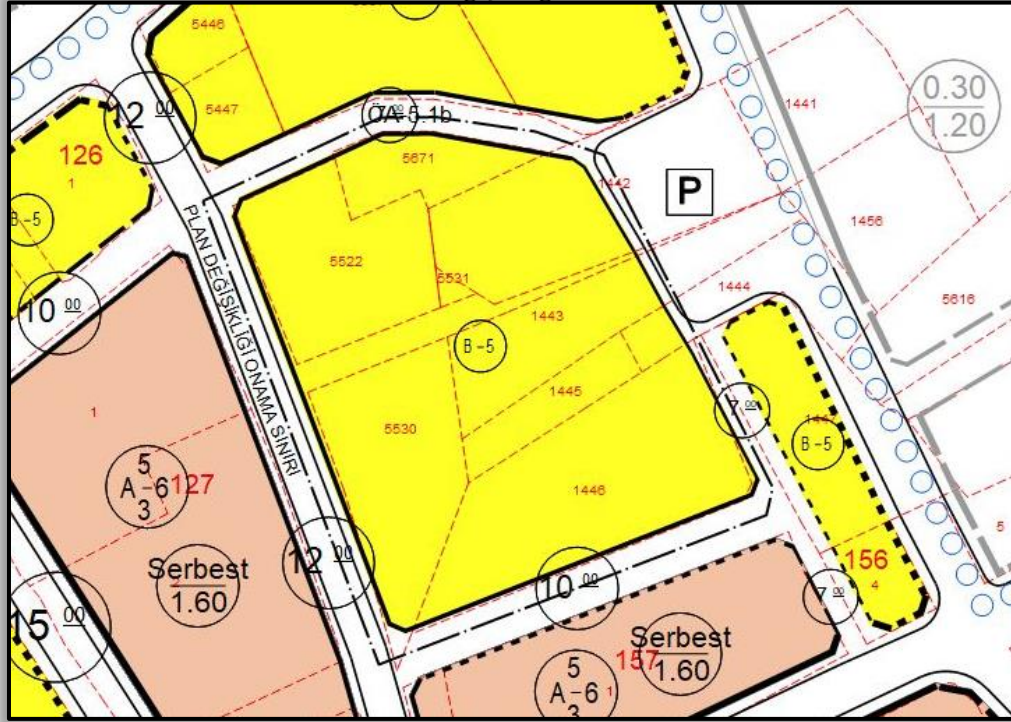
Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar Tablo 2'de açıklanan 3, 5, 9, 10, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 43, 46, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 133, 134, 142, 145, 146 ve 150 nolu yapılan itirazlar olarak gündeme gelmektedir. Bu itirazlardan Tablo 2'de 150 no ile aktarılan itiraz değerlendirilerek söz konusu yapı adasının onaylanan imar planında bitişik nizam tanımlanmış alanda bitişik nizam yapılaşmaların olması, ayrık nizam tanımlanmış alanda 1445 parsel haricinde kalan alanda serbest nizam şeklinde yapılaşmanın olması ve

yapılaşmamış olan 1445-1444 parsellerin tek başına ayırık nizam yapılaşamayacağı göz önünde bulundurularak itiraz kabul edilmiş ve adanın tamamının yapılaşma koşulu B-5 olarak değiştirilmiştir. Konu 1 ve 2 kapsamındaki diğer itirazlar incelenmiş ve reddedilmiştir.

Şekil 14. Yürürlükteki Uygulama İmar Planı



Şekil 15. Askı İtirazına İstinaden Değiştirilen Uygulama İmar Planı Değişikliği



Konu 3-4-5 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu’nun Yaptığı Değerlendirmeler

Konu 3; Bu kapsamda değerlendirilen Tablo 2’de açıklanan 140 ve 151 nolu yapılan itirazların olduğu bölge bu plan kapsamında olmadığından yapılacak işlem olmadığına karar verilmiştir.

Konu 4; Bu kapsamda değerlendirilen Tablo 2’de açıklanan 6 nolu yapılan itirazda arsası küçüldüğü için itiraz edilmiştir. Ancak imar planında şuyulandırma sınırları önerilmiş ve herkesten eşit kesinti alınması sağlanmaya çalışılmıştır. Şuyulandırma sınırı olduğu için vatandaşın bir mağduriyeti olmadığı düşünüldüğünden askı itirazı reddedilmiştir.

Konu 5; Bu kapsamda değerlendirilen Tablo 2’de açıklanan 31 nolu yapılan itirazda arsasının tamamının kamulaştırılması istenmektedir. Ancak Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü’nden alınan kurum görüşüne istinaden Karayolu Kamulaştırma Sınırı plana işlenmiştir. Kamulaştırma sınırının Belediye tarafından büyütülmesi mümkün değildir. Bu nednele askı itirazı reddedilmiştir.

Konu 6 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu’nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar Tablo 2’de açıklanan 4, 7, 15, 22, 23, 24, 28, 29, 36, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 76, 126, 127, 128, 129, 130, 137, 138, 139, 143, 144, 147, 148 ve 154 nolu yapılan itirazlar olarak gündeme gelmektedir. Bu itirazlara ilişkin parsel özelinde konular Tablo 2’de aktarılmıştır. Ama itirazlar genel olarak şuyulandırma bölgelerinin önerildiği alanlarda bulunmaktadır. Her ne kadar parseller şu anda planda donatı alanında gözüксе de şuyulandırma yapıldıktan sonra net alandan yer verileceği için itirazlar reddedilmiştir.

Konu 7 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu’nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen Tablo 2’de açıklanan 152 nolu yapılan itirazda imar planındaki Kıykenar Çizgisi, Dere Güzergahları, Karayolu Kamulaştırma Sınırı, Su İsale Hattının yeniden değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Ancak Kıykenar Çizgisi Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nden, Dere Güzergahları ve Su İsale Hattı DSİ ve BUSKİ’den, Karayolu Kamulaştırma Sınırı Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü’nden alınan kurum görüşleri ile elde edilmiştir ve aynen plana işlenmiştir, bu hatlar ile ilgili yapılacak işlem olmadığına karar verilmiştir. Bu askı itiraz dilekçesinde ayrıca otel alanının bulunduğu alana ilişkin de itiraz edilmiştir. Ancak taşınmaz kayıtları göz önünde bulundurularak yapılan incelemede bu bölgede otel alanı planlanmasında sakınca olmadığı tespit edilmiştir. Diğer yandan otel

alanının olduğu bölgede Maliye Hazinesi'ne kayıtlı parsellerin de olmasından dolayı Gemlik Milli Emlak Müdürlüğü'nün Belediye'ye kayıtlı 26939 yazı nosu(Milli Emlak Müdürlüğü'nün 1742370 sayılı yazısı) ile bahsettiği kamu parsellerinin otel alanı olarak planlanması talebi de bu plan kararı ile gerçekleşmektedir. Otel alanında önerilen şuyulandırma sınırı ile içinde Maliye Hazinesi'ne ait parsellerin de bulunduğu bölgede şuyulandırma yapılacak ve kamu taşınmazlarının ekonomiye kazandırılması sağlanacaktır. Yürürlükteki imar planı bu talepleri karşıladığından yapılacak işlem olmadığına karar verilmiştir.

Konu 8 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu'nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar Tablo 2'de açıklanan 131, 132 ve 135 nolu yapılan itirazlar olarak gündeme gelmektedir. Bu itirazlarda parsellerinin yol ve park alanında kaldığı, imar uygulaması ile kendilerine net alandan yer verilmesi talep edilmiştir. Parsellerin bulunduğu bölgede zaten imar uygulaması şartı yer almaktadır ve parsellere imar uygulaması ile net alandan yer verilecektir. Bu nedenle askı itirazlarına ilişkin yapılacak işlem olmadığına karar verilmiştir.

Konu 9 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu'nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen Tablo 2'de açıklanan 27 nolu yapılan itirazda parselin güneyinde bulunan 4 m. en kesitindeki kadastral yolun tekrar imar planında yol olarak planlanması istenmektedir. Ancak Bitişik Nizam 5 kat yapılaşmanın olduğu bir alanda MPYY ve PAİY'ne istinaden 4 m. en kesitinde yol açılmayacağından bu itiraz reddedilmiştir.

Konu 10 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu'nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar Tablo 2'de açıklanan 8, 12, 141 ve 153 nolu yapılan itirazlar olarak gündeme gelmektedir. Bu itirazlarda Karayolu Kamulaştırma Sınırı'na itiraz edilmektedir. Ancak Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşüne istinaden bu sınır plana aynen işlenmiştir. Bu nedenle askı itirazlarına ilişkin yapılacak işlem olmadığına karar verilmiştir.

Konu 11 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu'nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen Tablo 2'de açıklanan 149 nolu yapılan itirazda Kıykenar Çizgisi'nin değiştirildiği belirtilerek itiraz edilmiştir. Kıykenar Çizgisi Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden kurum görüşü ile elde edilmiş ve plana aktarılmıştır. Bu nedenle itiraza ilişkin yapılacak işlem olmadığına karar verilmiştir.

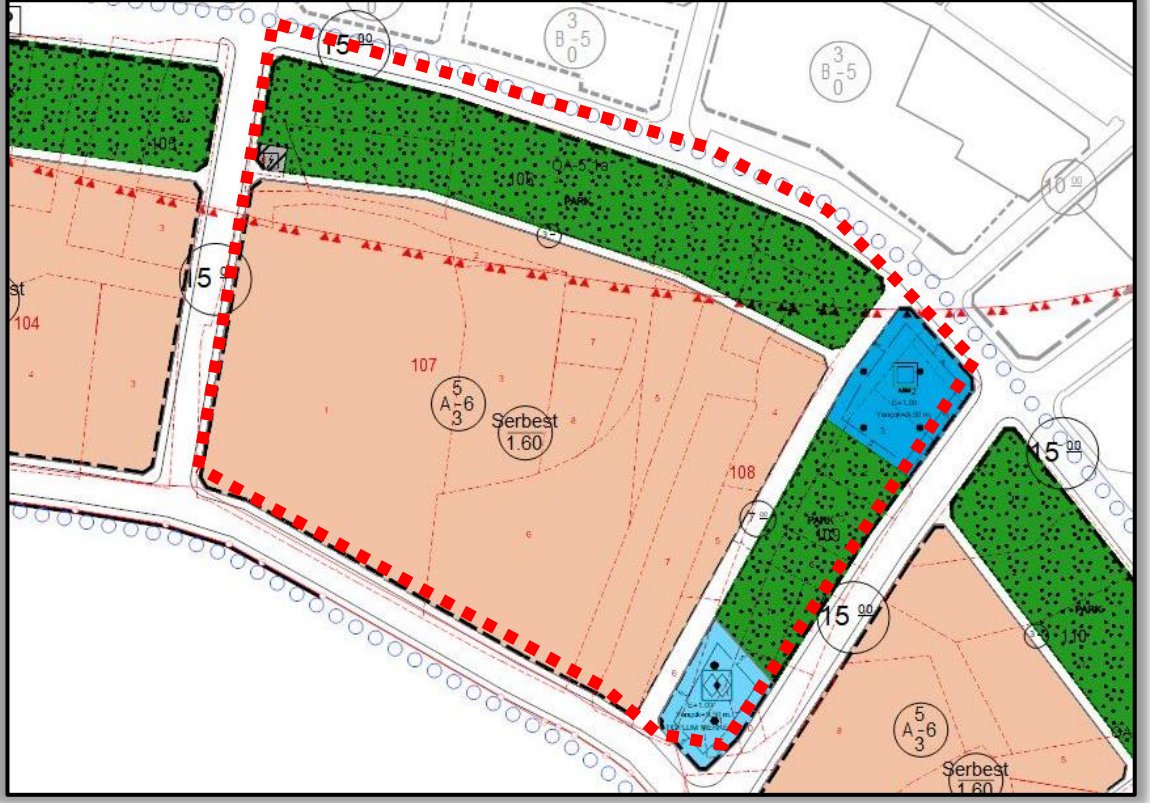
Konu 12 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu’nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen Tablo 2’de açıklanan 41 nolu yapılan itirazda parselin güneyinden açılan yolun yerinde açılmasının mümkün olmadığı belirtilerek, yola itiraz edilmektedir. İtiraza konu parselin güneyinden açılan yol bahse konu parselin içinden geçmemektedir ve parselde herhangi bir mağduriyet oluşturmamaktadır. Ayrıca parselin karayolu haricinde cephe alabileceği başka bir imar yolu da bulunmamaktadır. Karayolundan giriş-çıkış yapılması mümkün olmadığından parselde ileride yaşanacak sıkıntıları gidermek amacıyla bu imar yolu planlanmıştır. Bu nedenle itiraz reddedilmiştir.

Konu 13 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu’nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar Tablo 2’de açıklanan 11, 25, 39, 40, 45, 47, 72 ve 73 nolu yapılan itirazlar olarak gündeme gelmektedir. Bu itirazlardan tamamı değerlendirilmiş ve her itiraza ilişkin açıklama da Tablo 2’de verilmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda 11, 25, 39, 45, 72 ve 73 nolu itirazlar reddedilmiştir. Ancak 47 nolu itiraz değerlendirilmiş ve bu değerlendirme sonucunda itiraza ilişkin planda değişiklik yapılmıştır. İtiraz istinaden, 107 ada 7 ve 8 parsellerin bulunduğu alandan dikey bir şekilde geçecek 10 m. en kesitinde imar yolu önerilmiştir. Yürürlükteki imar planındaki Aile Sağlığı Merkezi ve Sosyal Tesis Alanı güneye taşınmış ve alanın kuzeyinden geçen Park Alanı’nın devamlılığı sağlanmıştır.

Şekil 16.Yürürlükteki İmar Planı



Şekil 17. Askı İtirazına İstinaden Değiştirilen Uygulama İmar Planı Değişikliği



Konu 14 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu’nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar Tablo 2’de açıklanan 30 nolu yapılan itirazda parsel malikleri tarafından parsellerinin tamamına yakın kısmının donatı alanında kaldığı ve bir kısmının da ayırık nizam olarak planlandığı için itiraz edilmiştir. Ancak parsellerin bulunduğu alanda şuyulandırma şartının olması ve ayırık nizam yapılaşma tanımlanan alanlarda da emsal teşviklerinin olması nedeniyle herhangi bir mağduriyet görülmediğinden askı itirazı reddedilmiştir.

Konu 15 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu’nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar Tablo 2’de açıklanan 136 nolu yapılan itirazda 15. ve 16. Maddeye göre %45 oranında zaiyat bedeli alınır plan notunun iptal edilmesi istenmektedir. Plandaki plan notu şu şekildedir; “ŞUYULANDIRMA SINIRI DIŞINDA KALAN PARSELLERDE İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ZAYİAT ORANI %45 OLARAK HESAPLANACAKTIR.” 3194 sayılı İmar Kanunu’nda 04.07.2019 tarihinde yapılan değişiklik ile zaiyat bedellerinin alınmasına yönelik madde bulunduğundan itiraz reddedilmiştir.

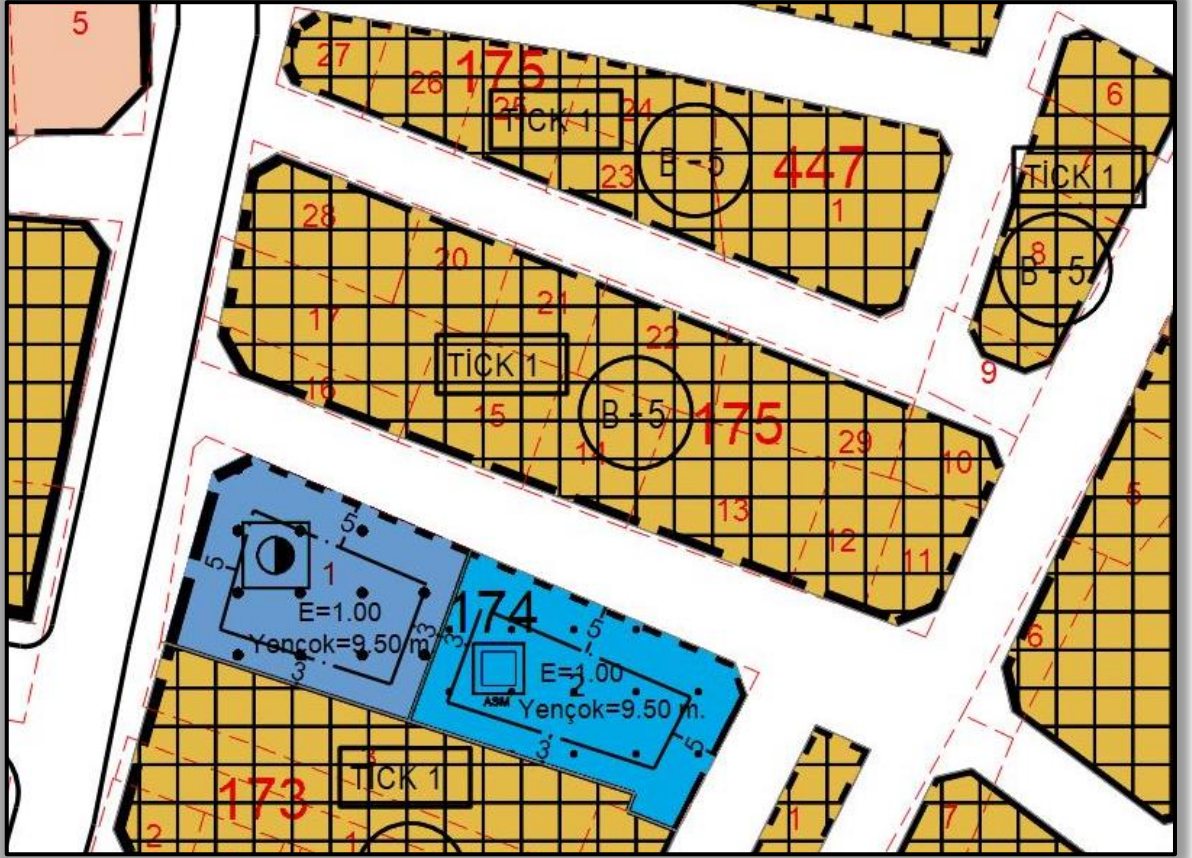
Konu 16 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu’nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar Tablo 2’de açıklanan 42 ve 44 nolu yapılan itirazlar olarak gündeme gelmektedir. Her iki itirazda da yan parsellerinin B-5 yapılaşma koşulu olduğu söylenerek yapılaşma haklarının B-5 olarak değiştirilmesi istenmiştir. Ancak parsellerin bulunduğu bölgede Ayırık nizam yapılaşma koşulu önerilmiştir ve bu bölgede bir değişiklik yapılması mümkün olmadığından itirazlar reddedilmiştir.

Konu 17 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu’nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar Tablo 2’de açıklanan 1, 2 ve 26 nolu yapılan itirazlar olarak gündeme gelmektedir. 2 ve 26 nolu itiraz 175 ada, 16 parsel ile ilişkindir. 2 nolu itirazda yolda kaldığı için, 26 nolu itirazda köşe kırığının fazla olduğunu düşündüğü için itiraz edilmiştir. Bu kapsamda konu değerlendirilmiş ve 175 ada, 16 nolu parselin köşe kırığı azaltılmış ve bahse konu parselin olduğu adanın güney hattı kadastral sınırlara oturtulmuştur. Hazırlanan plan değişikliği Şekil 13’te verilmiştir.

Şekil 18. Yürürlükteki İmar Planı



Şekil 19. Askı İtirazına İstinaden Değiştirilen Uygulama İmar Planı Değişikliği



Konu 18 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu'nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen Tablo 2'de açıklanan 155 nolu yapılan itirazda mevcut durumda otel olarak kullanılan alanın konut olarak planlanmasına itiraz edilmektedir. Revizyon öncesi planda söz konusu alan yol boyu ticaret ve konut alanında kalmakta idi. Revizyon planda ise Konut alanında kalmaktadır. Ancak 17. Plan Hükmünde "17) KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATTA İSTEĞE BAĞLI (PAİY 19/F MADDESİNDE KONUT ALANLARI BAŞLIĞINDA TANIMLANAN) HALKIN GÜNÜBİRLİK İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK YOL BOYU TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR." ifadesi yer almaktadır. Bu ifade ile birlikte söz konusu parselde zemin katta ticaret yapılabileceği de görülmektedir. Kısacası yürürlük planda alınan karardan prensip olarak farkı olmayan bir karar alınmıştır. Bu parselde yürürlükteki gibi konut+ticaret yapılabileceği, şuyulandırma sınırları da belirlenmiş olup alansal büyüklük olarak da hak kaybının yaşanmayacağı ve yapılaşma teşvikleriyle de alakalı plan notları bulunduğundan itiraz reddedilmiştir.

4.2. ALAN DAĞILIMI

Yukarıda tabloda da aktarılan tüm askı itirazları değerlendirilmiş. Her askı itirazı için alınan kararlar açıklanmıştır. Alınan kararlar doğrultusunda imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu plan kararları sonucunda alanda; park alanı, aile sağlığı merkezi, sosyal tesis alanı, trafo alanı ve yol alanlarının alansal büyüklüğü toplam +2955 m² artmıştır. Bitişik Nizam 5 Kat Konut Alanı 5532 m² ve Ticaret+Konut Alanı (TİCK-1) 25 m² artarken Ayrık Nizam Emsal=1.60 Konut Alanının ise büyüklüğü 8512 m² azalmıştır. Yapılan öneri imar planına ilişkin alan dağılımı aşağıdaki **Tablo 3'te** verilmiştir. Sonuç olarak nüfus barındıran alanlar -2955 m² azalarak plan nüfusu 257 kişi azalmıştır. Alana dair nüfus değişimi ise **Tablo 4'te** aktarılmaktadır. Plan değişikliği sonrasında alanda donatı alanları ve nüfus büyüklüklerinde farklılıklar oluşmuştur. Yapılan değişiklikler sonrası oluşturulan plan nüfusuna ve yürürlükteki imar planı nüfusuna göre donatı standartlarının irdelenmesi yapılmış ve **Tablo 5'te** aktarılmıştır. Yürürlükteki planda kişi başına düşen donatı alanı 6,46 m² iken hazırlanan imar planı revizyonu ile 6,80 m²'ye çıkartılmıştır. Böylece kişi başına düşen donatı alanı miktarı 0,34 m² arttırılmıştır.

Tablo 3. Alan Dağılımı

KUMLA KARAYOLU GÜNEYİ ASKI İTİRAZLARI SONRASI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ					
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M ²)				
FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ORAN(%)	ÖNERİ PLAN	ORAN(%)	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=1.60	28600	54,4	20088	38,2	-8512
BİTİŞİK NİZAM 5 KAT	2422	4,6	7955	15,1	5532
TİCARET+KONUT ALANI (TICK-1)	383	0,7	408	0,8	25
NET ALAN TOPLAMI	31405	59,7	28450	54,1	-2955
PARK ALANI	9437	17,9	11690	22,2	2253
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1584	3,0	1612	3,1	28
SOSYAL TESİS ALANI	1060	2,0	1112	2,1	52
TRAFO ALANI	83	0,2	152	0,3	69
YOL VE OTOPARK ALANI	9027	17,2	9580	18,2	553
TOPLAM ALAN	52595,96	100,00	52595,96	100,00	0

Tablo 4. Nüfus Dağılımı

NÜFUS DEĞİŞİMİ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU	ÖNERİ PLAN NÜFUSU	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=1.60	1525	1071	-454
BİTİŞİK NİZAM 5 KAT	310	1018	708
TİCARET+KONUT ALANI (TICK-1)	49	52	3
TOPLAM NÜFUS	1884	2142	257

Tablo 5. Donatı Standartlarının İncelenmesi

KUMLA KARAYOLU GÜNEYİ ASKI İTİRAZLARI SONRASI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU				
ALTYAPI ALANLARI NÜFUS GRUPLARI			YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU= 1884 Kişi		ÖNERİ PLAN NÜFUSU= 2142 Kişi		FARK (m ²)
			YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m ² /kişi	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN m ² /kişi	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park Alanı	9437	5,01	11690	5,46	2253
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			1584	0,84	1612	0,75	28
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			1060	0,56	1112	0,52	52
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI			83	0,04	152	0,07	69
TOPLAM			12080,43	6,46	14413,52	6,80	2333

Açıklanan plan kararlarına ek olarak Gemlik Belediyesi'nin 11.10.2021 tarih ve 142 sayılı Meclis Kararı doğrultusunda; sadece konut alanlarında belirlenen **“Bitişik Nizam Yapı Adalarında asgari parsel cephesi 6 m., parsel derinliği 12 m.’dir. Parselin komşu parsellerinde önceden teşekkül etmiş yapı olması halinde bu şartlar aranmaksızın ruhsat vermeye Belediye yetkilidir”** plan notunun, **“konut+ticarete (TICK-1) de”** eklenmesinin de uygun görülmesi kararlarıyla birlikte 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin paftasında olduğu şekliyle değiştirilerek uygun olduğuna karar verilmiştir.

Yapılan değişiklikler sonucu plan hükümleri şöyledir:

4.3. KARAYOLU GÜNEYİ PLAN HÜKÜMLERİ

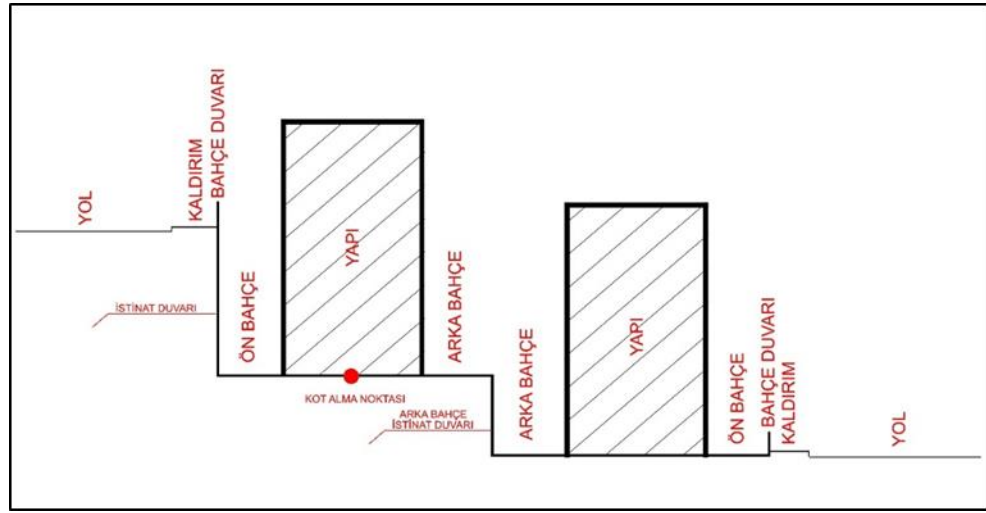
TİCK-1 fonksiyonlu alanlarda parsel büyüklükleri gözden geçirilmiştir. Gemlik İmar Komisyonunca bu parsel büyüklükleri değerlendirilip bu bağlamda bir plan hükmünün ilave edilmesine karar verilmiştir. Bu nedenle "TİCARET+KONUT" başlığı altına 35. Hüküm olarak TİCK-1 alanlarıyla alaka plan hükmü ilave edilmiştir.

GENEL HÜKÜMLER

- 1) BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
 - 2) 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA İSTİNADEN YAPILACAK UYGULAMA SONRASINDA DONATI ALANLARINDA KALACAK YAPILAR MALİKLERİNCE BİLABEDEL YIKILMADAN DAĞITIM SONRASI OLUŞAN YENİ İMAR PARSELLERİ İÇİN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ. YENİ İMAR PARSELİNE İLİŞKİN İMAR DURUMU BELGELERİNDE BU HUSUS AYRICA BELİRTİLİR.
 - 3) APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. İMAR ADALARINDA KADASTRAL SINIRLARA İLİŞKİN 1 METREYE KADAR OLUŞACAK KAYIKLIKLARDA SIKINTIYI GİDERMEK ADINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
 - 4) PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, KOROZİF VE TOKSİK MADDE ÜREten, KULLANAN VE DEPOLAYAN KULLANIMLARIN KAPASİTE GELİŞİMİNE VE YENİ TESİS YAPIMINA İZİN VERİLMEYECEK OLUP BU GİBİ ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN VE TOPLUM SAĞLIĞINI OLUMSUZ ETKİLEYECEK OLAN KÖMÜR, KROM, KURŞUN, BAKIR, ÇİNKO, MAGNEZYUM VB MADDELERİN DEPOLANMASI YAPILMAYACAKTIR.
 - 5) VAZİYET PLANI HAZIRLANIRKEN; PLAN VE KESİTLERİ, ARSANIN CEPHELERİNDEKİ YOL VE BİTİŞİK ARSA KOTLARINI DA KAPSAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENİP, 1.50 M.'DEN FAZLA KOT FARKI OLAN BÖLÜMLERDE, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE VE STANDARTLARA UYGUN ŞEKİLDE İSTİNAT YAPILARI PROJELENDİRİLECEK, İLGİLİ BELEDİYESİNCE RUHSAT EKİ OLARAK ONAYLANACAKTIR.
- 5.1 YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE PARSELLERİN ÖN BAHÇELERİ YOL EĞİMİNE GÖRE KALDIRIM SEVİYESİNDE DÜZENLENEBİLİR.
- 5.2 EĞİMLİ ARAZİLERDE (%15 VE %15'DEN FAZLA EĞİMLİ):
- 5.2.1 PARSELİN YOL KOTUNUN ALTINDA OLDUĞU DURUMLARDA BİNANIN OTURACAĞI EN DÜŞÜK İKİ KOTUN ORTALAMASINDAN KOT VERİLECEKTİR. ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ 0.00 KOTUNA KADAR HAFREDİLEBİLİR. PARSEL YOLA CEPHELİ SINIRINDA YOL KOTU İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE

KADAR, YAN BAHÇELERDE İSE TABİ ZEMİN İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILABİLİR. İSTENMESİ HALİNDE STANDARTLARI SAĞLAMAK KAYDI İLE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİ ŞEVLENDİRİLEBİLİR.

- 5.2.2 PARSELİN YOL KOTUNUN ÜSTÜNDE OLDUĞU DURUMLARDA YOLDAN KOT ALINIR. BU DURUMDA YAN VE ARKA BAHÇELERDE YOL KOTUNA KADAR HAFRİYAT YAPILABİLİR. PARSELİN ARKA VE YAN BAHÇE SINIRLARINDA TABİ ZEMİN KOTU İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILABİLİR. STANDARTLARA UYULMASI KAYDI İLE ARKA VE YAN BAHÇELERDE ŞEVLENDİRME YAPILABİLİR.



- 5.2.3 BİTİŞİK NİZAM OLARAK TANIMLANMIŞ İKİ YOL ARASINDA KALAN ADALARDA EN DÜŞÜK YOL KOTUNDAN KOT VERİLİR.

- 6) BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ, 1/25.000 ÖLÇEKLİ GEMLİK NAZIM İMAR PLANI VE 1/5.000 ÖLÇEKLİ KUMLA NAZIM İMAR PLANINDA GEÇEN TANIMLAR VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 7) 19.02.2016 ONAYLI "BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ 1. ETAP 1276 HEKTARLI ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGEME ETÜT RAPORU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 8) 3621 SAYILI KIYI KANUNUNA İSTİNADEN HAZIRLANAN GEMLİK BELEDİYE MECLİSİNİN 14.08.2018 TARİH VE 2018/222 KARARI İLE KABUL EDİLEN KÜÇÜKKUMLA 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI KISMİ YAPILAŞMA TESPİTİNE İSTİNADEN 1992 YILINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDAKİ SAHİL

ŞERİDİNE UYULARAK PLAN ÇALIŞMASI YAPILMIŞTIR. PLANDA GÖSTERİLEN SAHİL ŞERİDİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

- 9) PLAN EKİNDEKİ BİLGİ PAFTASINDA GÖSTERİLEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA YAPILMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. ANCAK BELİRLENEN SINIRLARI DÜZENLEME İLE DEĞİŞTİRMEYE BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
- 10) ŞUYULANDIRMA SINIRI DIŞINDA KALAN PARSELLERDE İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ZAYİAT ORANI %45 OLARAK HESAPLANACAKTIR. İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYARINCA İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ PARSELLERDEN GELEN YAPI RUHSATI BAŞVURULARINDA DA PLAN ZAYİAT BEDELİ ÖDENMESİ ZORUNLUDUR. ZAYİAT BEDELİ ÖDENMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- 11) KAMUYA AİT TRAFO, REGÜLATÖR ALANI GİBİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR. YAPI YÜKSEKLİK, KAKS VE TAKS KISITLAMASI ARANMAZ. ANCAK YAPILAR TEK KATLI OLARAK YAPILABİLİR VE KAT YÜKSEKLİĞİ 3 M. Yİ GEÇEMEZ.
- 12) BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ VE İNŞAATINA BAŞLANMIŞ OLAN YAPILARDA, İMAR PLANINDAKİ ŞARTLAR DEĞİŞMİŞ OLSA BİLE (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ), RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ ŞARTLARA GÖRE (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ) İNŞAATA DEVAM EDİLEBİLİR. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, KAT İRTİFAKI, KAT MÜLKİYETİ, ÇALIŞMA RUHSATI VB. BELGELER DÜZENLENEBİLİR.
- 13) YAPILARDA OTOPARK İHTİYACI, HER BİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN ASGARİ 1 ARAÇ OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. ANCAK, BU HÜKMÜN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ. OTOPARK İHTİYACI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NE AYKIRI OLMAMAK KAYDI İLE BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN UYGULANMASINA DAİR İLKE VE ESASLARDAKİ KOŞULLARA GÖRE PARSELİNDE ÇÖZÜLEMEDİĞİ DURUMLARDA OTOPARK BEDELİ ÖDENİR. BU BEDELLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

- 14) OTOPIRK BEDELİ ÖDENMESİNE KARAR VERİLMİŞ PARSELLER İÇİN; PLAN EKİNDE YER ALAN BÖLGESEL OTOPIRK ALANLARINI VE BÖLGESEL HİZMET ETKİ ALANLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASI'NA BAKILACAKTIR.
- 15) BİTİŞİK NİZAMDA SU BASMAN KOTU EN FAZLA 1.00 M, AYRIK NİZAMDA SU BASMAN KOTU EN FAZLA 1.20 M.'DİR. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN OTOPIRK ALANINA İLİŞKİN TARİF ETTİĞİ SUBASMAN KOTU UYGULANMAZ.
- 16) BİTİŞİK NİZAM 5 KAT TANIMLANMIŞ YAPI ADALARINDA ZEMİN KATLAR OTOPIRK, SİĞİNAK VB. ORTAK ALANLAR İLE HALKIN GÜNÜBİRLİK İHTİYACINI KARŞILAYACAK TİCARET BİRİMLERİ YER ALABİLİR.
- 17) KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATTA İSTEĞE BAĞLI (PAİY 19/F MADDESİNDE KONUT ALANLARI BAŞLIĞINDA TANIMLANAN) HALKIN GÜNÜBİRLİK İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK YOL BOYU TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR.
- 18) PLAN EKİNDEKİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASINA BAKILMADAN İMAR DURUMU VERİLEMEZ.
- 19) ALANDA YER ALAN AĞAÇLARA İLİŞKİN BELEDİYESİNCE PEYZAJ PROJESİ ONAYLANMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. PEYZAJ PROJESİNDE, PLANDA VERİLEN TABAN ALANI BÜYÜKLÜĞÜ VE OTOPIRK YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA GEREKLİ OTOPIRK ALANI İHTİYACI TOPLAMINDAN FAZLA ALANDA, AĞAÇ SÖKÜLMEMESİ VE KESİLMEMESİ ESASTIR.
- 20) İMAR ADALARINDA BODRUM KATLAR HİÇBİR ŞEKİLDE AÇIĞA ÇIKAMAZ.
- 21) ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ.
- 22) KAMU ALANLARINDA İKAMETE YÖNELİK YAPI YAPILMAZ.
- 23) CUL-DE-SAC'LARDAN CEPHE ALINABİLİR.
- 24) AYRIK NİZAMDA TAKS DEĞERİ SERBEST OLARAK BELİRTİLEN İMAR ADALARINDA ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA TABAN ALANI KISITLAMASI ARANMAZ.
- 25) PLANLANAN ALAN 1.DERECE DEPREM KUŞAĞINDA KALDIĞINDAN DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 26) KARAYOLUNA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE ve KIYIDA YER ALAN DENİZE CEPHELİ PARSELLERDE, YAPI RUHSATI VERİLMEDEN ÖNCE, 3 BOYUTLU PROJE VE AVAN

PROJESİ (ÖN OLUR PROJESİ) MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

27) AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

28) TESCİLLİ AĞAÇLARIN BULUNDUĞU BÖLGEDE İLGİLİ KURUMUN İZNİ OLMADAN TESCİLLİ AĞAÇLARLA İLGİLİ HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILMAYACAKTIR. KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK'İN 7/7 MADDESİ GEREĞİ BURSA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN AYNEN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.

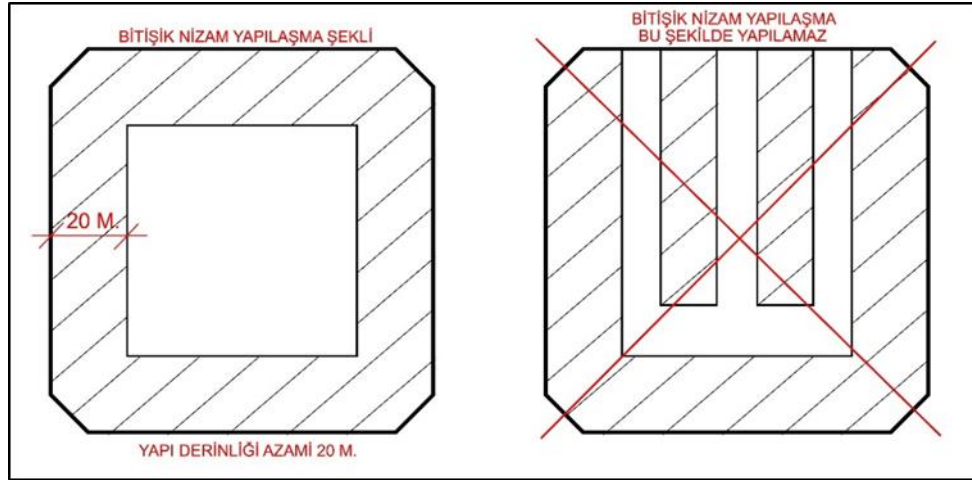
KONUT ALANLARI:

BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI:

29) BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ASGARİ PARSEL CEPHESİ 6 M., PARSEL DERİNLİĞİ 12 M.DİR. PARSELİN KOMŞU PARSELLERİNDE ÖNCEDEN TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPI OLMASI HALİNDE BU ŞARTLAR ARANMAKSIZIN RUHSAT VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

30) İKİ YA DA DAHA FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ.

31) YAPI DERİNLİĞİ MAKSİMUM 20 M.'DİR.



AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI:

32) ŞUYULANDIRMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP ADALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.

33) AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMANIN HIZLA GERÇEKLEŞMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA;

- BÜYÜKLÜĞÜ 3001-4000 m² OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.20 BİRİM,
- BÜYÜKLÜĞÜ 4001-5000 m² OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.30 BİRİM,
- BÜYÜKLÜĞÜ 5001-6000 m² OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.40 BİRİM,

- BÜYÜKLÜĞÜ 6001 m² ÜZERİNDE OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.50 BİRİM EKLENECEKTİR.

TİCARET-KONUT ALANLARI:

34) TİCK-1 OLARAK TANIMLANMIŞ TİCARET- KONUT ALANLARINDA; EMSALİN MİNİMUM %20'Sİ TİCARET, MAKSİMUM %80'İ KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR. GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ ÖNLEME YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA SES İZOLASYONU YAPILMASI KAYDI İLE İSTENMESİ HALİNDE EMSALİN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK DA KULLANILABİLİR.

35) TİCK-1 OLARAK TANIMLANMIŞ TİCARET- KONUT ALANLARINDA; BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ASGARİ PARSEL CEPHESİ 6 m., PARSEL DERİNLİĞİ 12 m.'DİR. PARSELİN KOMŞU PARSELLERİNDE ÖNCEDEN TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPI OLMASI HALİNDE BU ŞARTLAR ARANMAKSIZIN RUHSAT VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

OTEL ALANI:

36) AYRIK NİZAM E=0,50 OLARAK TANIMLI OTEL ALANLARINDA ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR VE BU ALANLARDA E=0.50, YENÇOK=8.50 M.'DİR.