

**YENİKÖY (GEMLİK) UYGULAMA İMAR PLANI; ASKI İTİRAZI VE
KÖYİÇİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI; ASKI İTİRAZI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uluyol Cd. Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 55719

Sayim FEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 17823-Y.Ü.

29/07/2021 10607

ALİ GİBİDİR
Bölge Kurulu Başkanı
Bölge Kurulu Müdürü

Mahir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Plan İşlem Numarası:
UIP-33969/1

Gemlik Belediye Meclisi'nin
10/01/2020 Tarih ve 8 Sayılı
06/07/2020 Kararı ile uygun bulunmuştur.

Mehmet Ugur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
26/10/2020 Tarih ve 1582 Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

YENİKÖY (GEMLİK) UYGULAMA İMAR PLANI; ASKI İTİRAZI VE KÖYİÇİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI; ASKI İTİRAZI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Yeniköy (Gemlik) Uygulama İmar Planı ve Köyiçi 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Gemlik Belediye Meclisi'nin 04.07.2018 Tarih ve 181 Sayılı Kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.10.2018 Tarih ve 2407 Sayılı Kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan plan 1 ay süre ile askıda kalmıştır. Askı süresince 7 adet, askı sonrasında 2 adet itirazda bulunulmuş ve bununla birlikte Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.09.2019 Tarih ve 9089 Sayılı Kararında;

"3. Kısım veya bütünü ile III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırları içerisinde kalan parsellerde, Belediyesince inşaat izni verilmeden önce Müze Müdürlüğü Uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte Müze Müdürlüğü'nce Koruma Kurulu'na iletilip Kurul Kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir.

4. Kısım veya bütünü ile III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırları içerisinde kalan parsellerde hazırlanacak teknik altyapı projelerinde (kanalizasyon, su isale hattı, yer altı elektrik hattı, vb.) Bursa KVBK uygun görüşü ve Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Kurul onaylı projelerde zaman içerisinde meydana gelebilecek aksaklıklara ilişkin (kanalizasyon, su taşkını, hat yenileme, vb.) ıslah çalışmaları Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Uygulama öncesi ve sonrasına ait bilgi ve belgeler (rapor, fotoğraf, vb.) Bursa KVBK Müdürlüğü'ne iletilir.

5. Planlama alanı bütününde ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan parsellerde 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler kapsamında yapılacak uygulamalar (tevhit, ifraz, yola terk, ihdas, 18. Madde uygulaması, vb.) ilgili Belediyesi izni ve yetkisindedir."

Şeklinde plan notları eklenmesi şeklinde talep edilmiştir.

İtirazlar ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.09.2019 Tarih ve 9089 Sayılı Kararı Belediyesince değerlendirilmiştir. Söz konusu itirazlara ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararına yönelik olarak plan değişikliği askı itirazları değerlendirilerek yeniden düzenlenmiştir.

Yeniköy (Gemlik) Uygulama İmar Planı ve Köyiçi 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına yönelik yapılan itirazlar, itirazlara yönelik alınmış Belediye Meclis Kararları ve plan değişiklikleri aşağıdaki gibidir;

1. 11.11.2019 Tarih ve 19655 Sayılı itiraz dilekçesinde; "111 Ada 173 Nolu Parselin park alanından çıkarılması" talep edildiği, söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı; İmar Kanunu doğrultusunda imar uygulaması yapılacağından itiraz uygun bulunmamıştır.

2. 11.11.2019 Tarih ve 19689 Sayılı itiraz dilekçesinde; "111 Ada 174 Nolu Parselin park alanından çıkartılarak konut alanı verilmesi" talep edildiği, söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı; İmar Kanunu doğrultusunda imar uygulaması yapılacağından itiraz uygun bulunmamıştır.

3. 28.11.2019 Tarih ve 20738 Sayılı itiraz dilekçesinde; "115 Ada 38 Nolu Parsel, 115 Ada 9 Nolu Parsel, 110 Ada 42 Nolu Parsel, 111 Ada 95 Nolu Parselde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen

Ancak Ek-2 Tablonun açıklamalar kısmında 1. Madde

"1. Standartlara ilişkin alan hesabında; öncelikle varsa üst kademe mekânsal planlarda belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun yer aldığı veya kent bütününe yönelik nazım imar planında belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun bulunduğu nüfus grubundaki standartlara uyulur."

Şeklinde olduğundan,

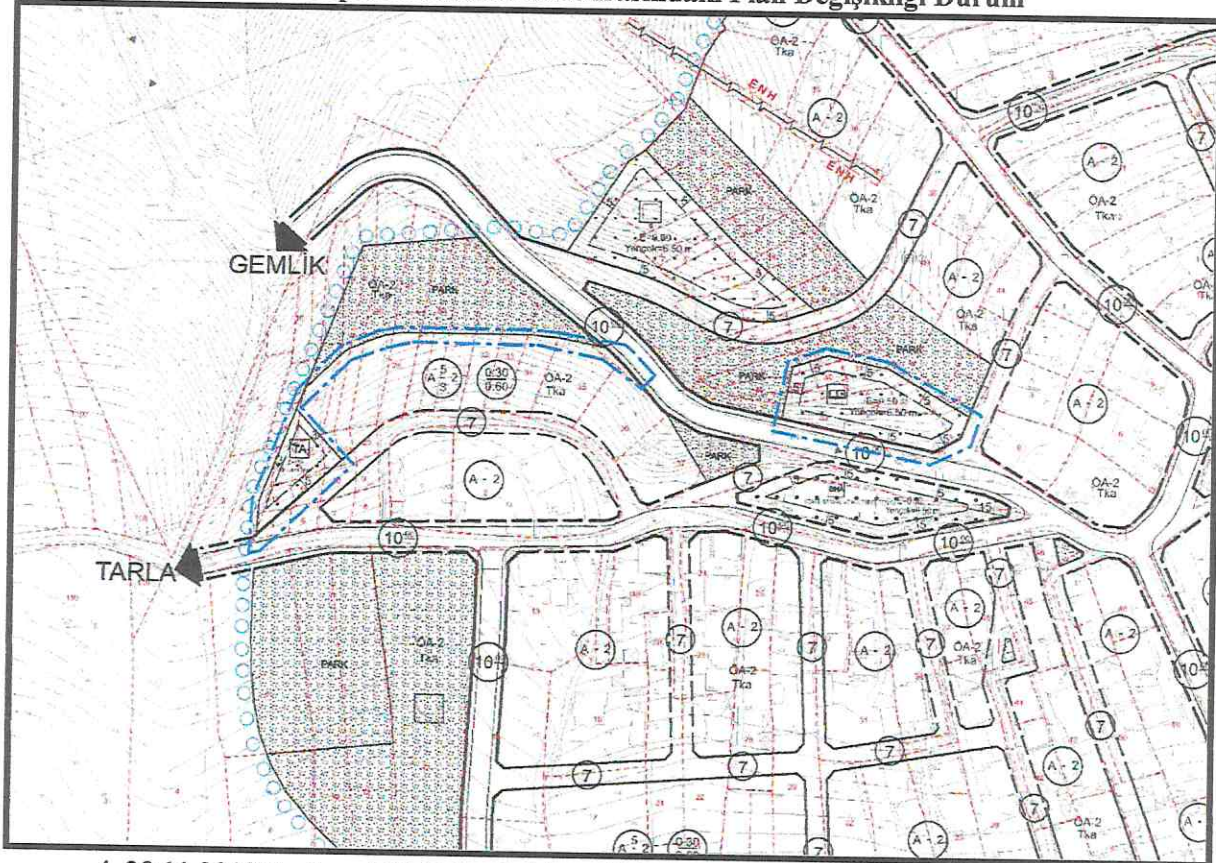
Gemlik ilçe nüfusu da 75.001 – 150.000 kişi olduğundan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna Göre plan değişikliği ile

Tablo 2: Askı İtirazı Sonrası Yapılan Düzenleme ile Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Standart Tablosu

2035 Yılı Kabul Nüfusu = 1400 Kişi			
Altyapı Alanları	m ² / Kişi	Planlanması Gereken (m ²)	Planlanan (m ²)
Anaokulu Alanı	0,50	700,00	2.861,68
İlkokul+Ortaokul Alanı	4,00	5.600,00	5.605,69
Açık ve Yeşil Alanlar	10,00	14.000,00	17.351,50
Sağlık Tesisleri Alanı	1,50	2.100,00	2.248,82
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	1,00	1.400,00	1.414,55
Cami	0,50	700,00	704,11
Teknik Altyapı Alanı	1,25	1.750,00	1.783,41
Toplam		26.250,00	31.969,76

Olacak şekilde Yeniköy Mahallesi 118 Adada belirlenen Teknik Altyapı Alanının ve 117 Adadaki Kültürel Tesis Alanı yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 2: Askı İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durum



4. 28.11.2019 Tarih ve 20746 Sayılı itiraz dilekçesinde; "111 Ada 185 Nolu Parselde planda Enerji Nakil Hattı işlendiği, ancak mevcutta bulunmadığı, bu hattın kaldırılması" talep edildiği, söz konusu itiraza istinaden

alınan Belediye Meclis Kararı; plan yapım aşamasında gelen kurum görüşleri doğrultusunda işlendiğinden itiraz uygun bulunmamıştır.

5. 29.11.2019 Tarih ve 20810 Sayılı itiraz dilekçesinde; "111 Ada 187 Nolu Parselde planda Enerji Nakil Hattı işlendiği, ancak mevcutta bulunmadığı, bu hattın kaldırılması" talep edildiği, söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı; plan yapım aşamasında gelen kurum görüşleri doğrultusunda işlendiğinden itiraz uygun bulunmamıştır.

6. 29.11.2019 Tarih ve 20826 Sayılı itiraz dilekçesinde; "111 Ada 173 ve 51 Nolu Parsellerde plandaki Enerji Nakil Hattının yollara alınması," talep edildiği, söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı; plan yapım aşamasında gelen kurum görüşleri doğrultusunda işlendiğinden itiraz uygun bulunmamıştır.

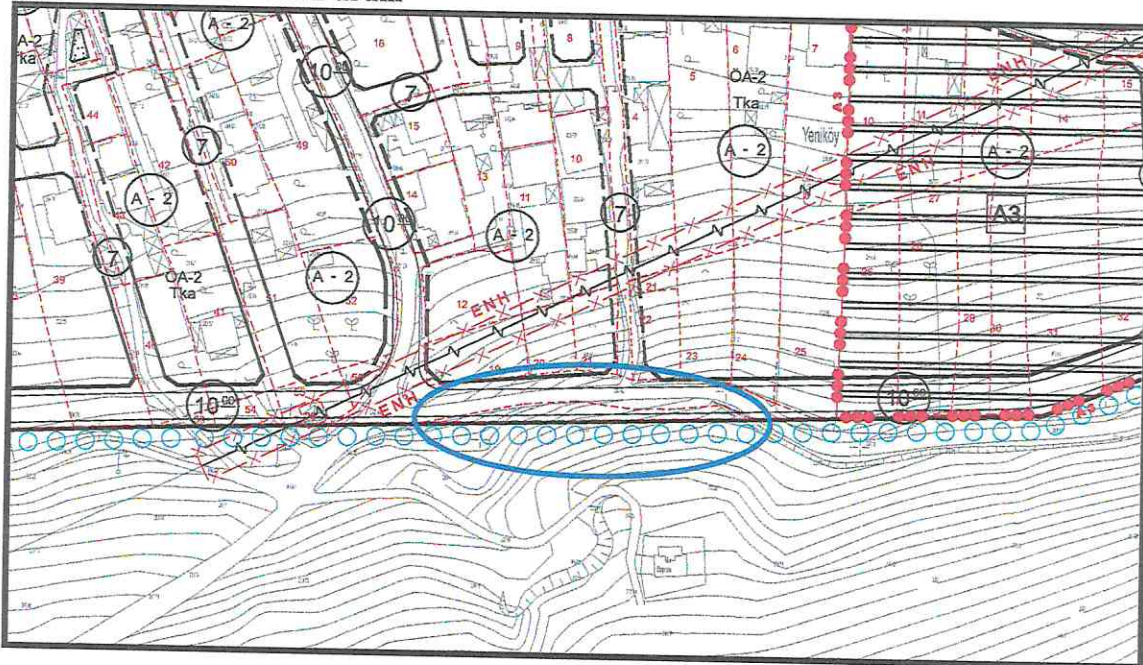
7. 29.11.2019 Tarih ve 20832 Sayılı itiraz dilekçesinde; "112 Ada 33 Nolu Parselde yapı kayıt belgesi bulunan evin, planda yol olarak işlendiğinden, yolun batıya kaydırılması," söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı; itiraza konu evin, orman sınırından geçirilen 10 metrelik yol üzerinde kaldığı ve uydu fotoğraflarına kısmen plan onama sınırları dışında yer aldığından itiraz uygun bulunmamıştır.

8. 04.12.2019 Tarih ve 21022 Sayılı itiraz dilekçesinde; "107 Ada 43 Nolu Parselin orman alanı olduğundan kurum görüşü alınması," talep edildiği, söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı; plan yapım aşamasında gelen kurum görüşü alındığı, plan onama sınırları dışında yer aldığından itiraz uygun bulunmamıştır.

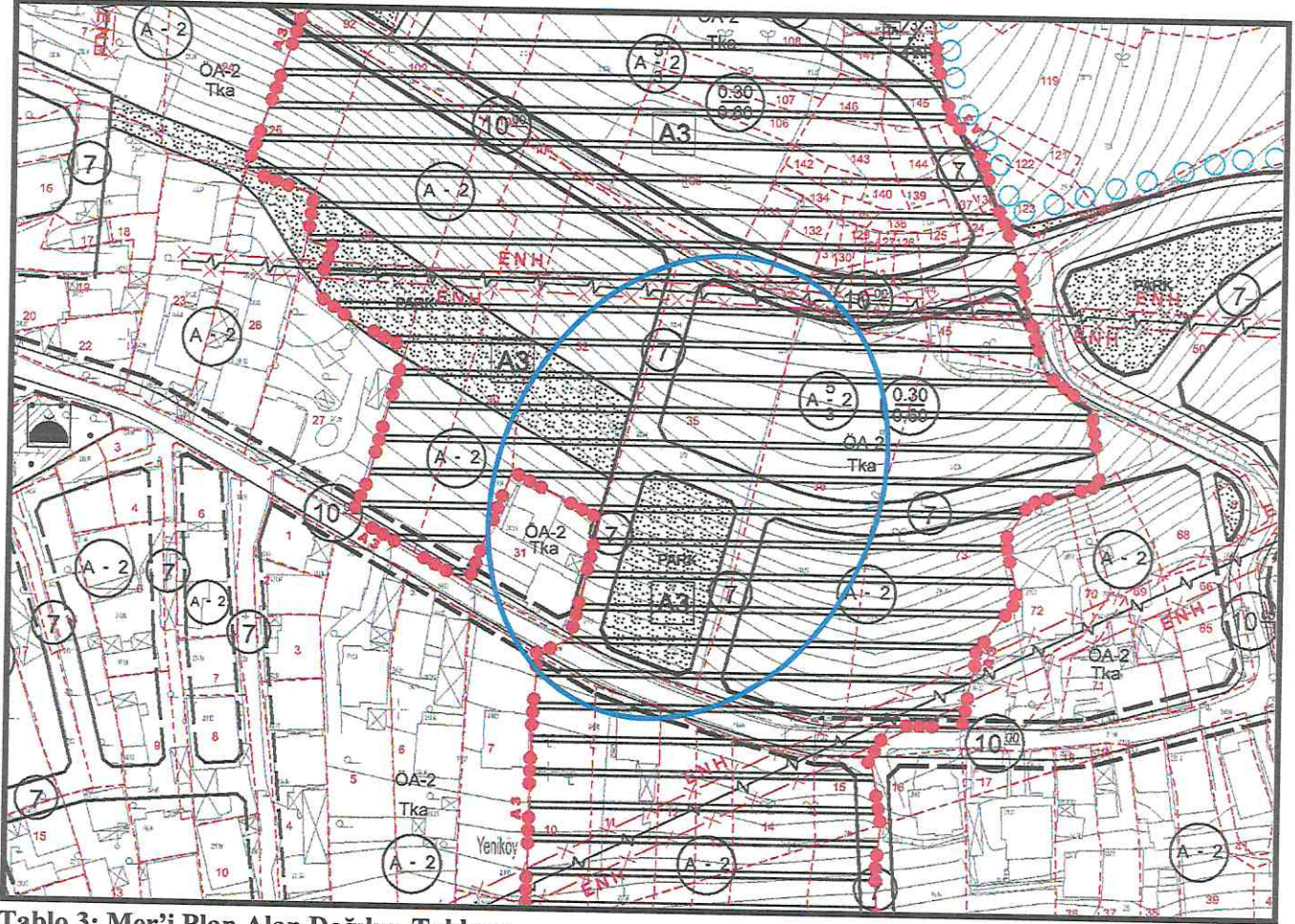
"113 Ada 22 Nolu Parselin orman alanı olduğundan kurum görüşü alınması," talep edildiği, söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı; "Ormanlık alana sınır olan 10 metrelik yolun kısmen bu alanda kaldığı, güncel kadastro verileri dikkate alınarak Orman Alanı olarak işlenmesine ve 'Yol Geçiş İzni Alınacak Orman Alanlarında; kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanmış yollarda, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.' Plan hükmü eklenmesine yönelik plan değişikliği yapılması," şeklindedir.

Mer'i planda 10 metre en kesitli Taşıt yolu olarak planlı 113 Ada 22 Nolu Parselin tapu niteliğinin Orman olması nedeni ile mevcutta da yol bulunduğundan,

Şekil 3: Mer'i Plandaki Durum



Şekil 5: Mer'i Plandaki Durum



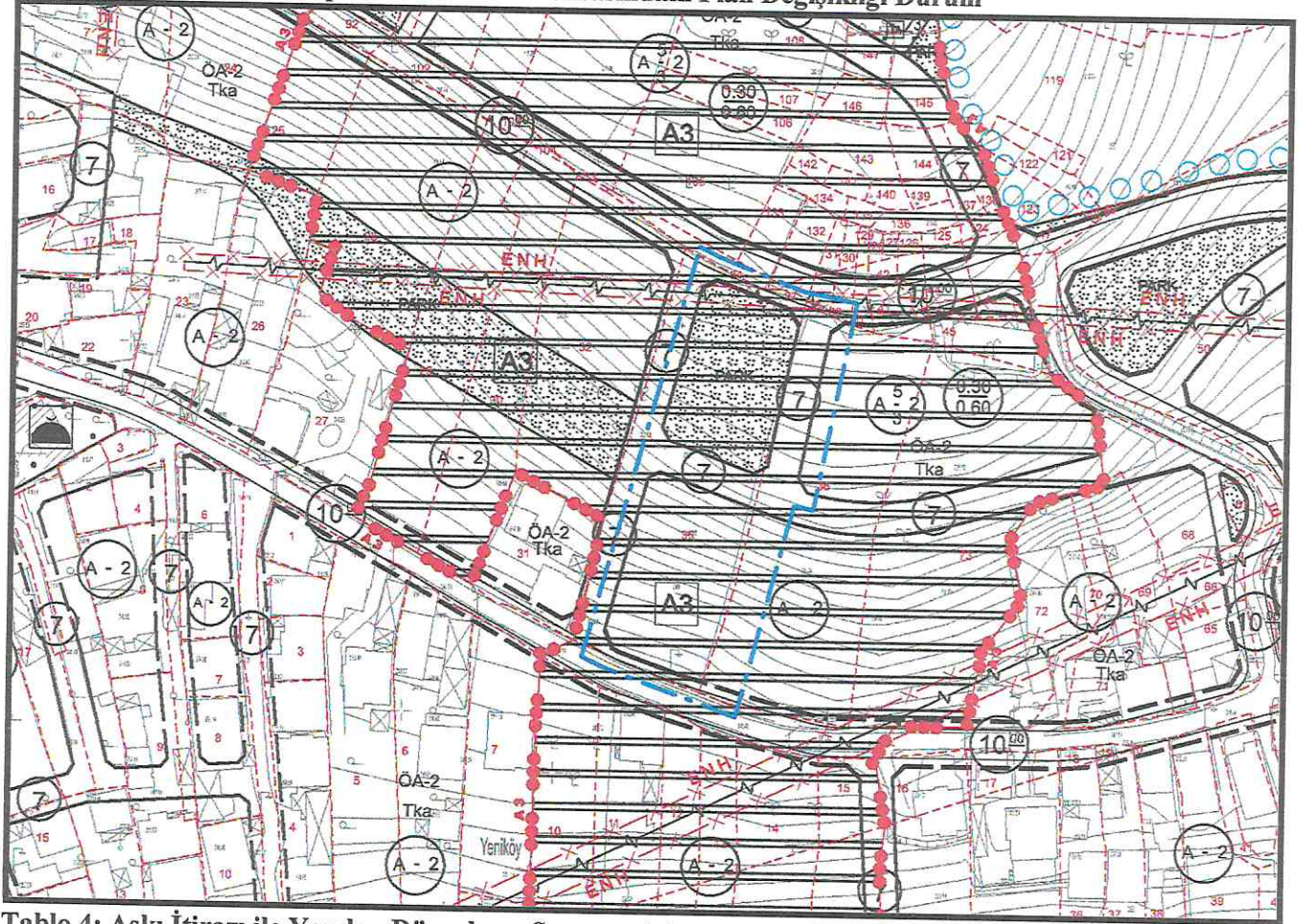
Tablo 3: Mer'i Plan Alan Dağılım Tablosu

Kullanımlar	Alan (m ²)	Oran(%)	m ² /kişi
Mevcut Konut Alanı	117.658,08	48,33	84,04
Gelişme Konut Alanı	29.363,44	12,06	20,97
Belediye Hizmet Alanı	1.609,44	0,66	1,15
Anaokulu Alanı	2.861,68	1,18	2,04
İlkokul Alanı (İlkokul+Ortaokul)	5.605,69	2,30	4,00
Sağlık Tesisi Alanı	2.248,82	0,92	1,61
Kültürel Tesis Alanı	1.061,49	0,44	0,76
Cami	704,11	0,29	0,50
Park	18.054,06	7,42	12,90
Mezarlık Alanı	5.457,33	2,24	3,90
Teknik Altyapı Alanı	1.431,25	0,59	1,02
Yol Alanı	57.373,96	23,57	40,98
Toplam Alan	243.429,35	100,00	173,88

Plan Kabul Nüfusu = 1400 Kişi

Askı itirazı ve alınan karar doğrultusunda Konut Alanında ve Park Alanında alansal olarak herhangi bir değişiklik olmayacak şekilde parselin güneyinde Konut Alanı, kuzeyinde Park Alanı olacak şekilde yeniden düzenleme yapılmıştır.

Şekil 6: Aski İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Plan Değişikliği Durum



Tablo 4: Aski İtirazı ile Yapılan Düzenleme Sonrasındaki Alan Dağılım Tablosu

Kullanımlar	Alan (m ²)	Oran(%)	m ² /kişi
Mevcut Konut Alanı	118.984,53	48,88	84,99
Gelişme Konut Alanı	28.034,33	11,52	20,02
Belediye Hizmet Alanı	1.609,44	0,66	1,15
Anaokulu Alanı	2.861,68	1,18	2,04
İlkokul Alanı (İlkokul+Ortaokul)	5.605,69	2,30	4,00
Sağlık Tesisi Alanı	2.248,82	0,92	1,61
Kültürel Tesis Alanı	1.414,55	0,58	1,01
Cami	704,11	0,29	0,50
Park	17.351,50	7,13	12,39
Mezarlık Alanı	5.457,33	2,24	3,90
Teknik Altyapı Alanı	1.783,41	0,73	1,27
Yol Alanı	57.106,54	23,46	40,79
Toplam Alan	243.429,35	100,00	173,88

Plan Kabul Nüfusu = 1400 Kişi

10. 14.10.2019 Tarih ve 17762 Sayılı itiraz dilekçesinde; "Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.09.2019 Tarih ve 9089 Sayılı Kararı doğrultusunda plan notlarının eklenmesi," talep edildiği, söz konusu itiraza istinaden alınan Belediye Meclis Kararı; "Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.09.2019 Tarih ve 9089 Sayılı Kararı doğrultusunda eklenmesi istenen plan notlarının imar planına eklenmesi" şeklindedir.

Plan değişikliği ile Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.09.2019 Tarih ve 9089 Sayılı Kararında belirtilen hükümler "C. III. Derece Arkeolojik Sit Alanında Yapılanma Hükümleri" Bölümüne;

"3. Kısmen veya bütünü ile III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırları içerisinde kalan parsellerde, Belediyesince inşaat izni verilmeden önce Müze Müdürlüğü Uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte Müze Müdürlüğü'nce Koruma Kurulu'na iletilip Kurul Kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir.

4. Kısmen veya bütünü ile III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırları içerisinde kalan parsellerde hazırlanacak teknik altyapı projelerinde (kanalizasyon, su isale hattı, yer altı elektrik hattı, vb.) Bursa KVBK uygun görüşü ve Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Kurul onaylı projelerde zaman içerisinde meydana gelebilecek aksaklıklara ilişkin (kanalizasyon, su taşkını, hat yenileme, vb.) ıslah çalışmaları Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Uygulama öncesi ve sonrasına ait bilgi ve belgeler (rapor, fotoğraf, vb.) Bursa KVBK Müdürlüğü'ne iletilir.

5. Planlama alanı bütününde ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan parsellerde 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler kapsamında yapılacak uygulamalar (tevhit, ifraz, yola terk, ihdas, 18. Madde uygulaması, vb.) ilgili Belediyesi izni ve yetkisindedir."

Şeklinde plan notları eklenmiştir.

Gemlik Belediye Meclisi'nin 04.07.2018 Tarih ve 181 Sayılı Kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.10.2018 Tarih ve 2407 Sayılı Kararı ile onaylanan Yeniköy (Gemlik) Uygulama İmar Planı ve Köyiçi 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında yukarıda açıklanan itirazlar, itirazlara ilişkin Gemlik Belediyesi'nin 10.01.2020 Tarihli Meclis Toplantısında alınmış olunan Karar doğrultusunda plan değişiklikleri hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.