



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**GEMLİK (BURSA), ORHANIYE MAHALLESİ, H22A08B2C-H22A09A1D PAFTA
344 ADA 1-2-26 PARSELLER, 345 ADA 12-26 PARSELLER, 347 ADA 1-4
PARSELLER, 350 ADA 15 PARSEL, 356 ADA 11-12-83-84-86-87 PARSELLER
ASKI İTİRAZINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-.....

Sedat AKKUŞ Katip Üye	Sedat ÖZER Katip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin .../.../....tarih vesayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2021 tarih ve _____sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi 344 ada 1-2-26 parseller, 345 ada 1-2-6 parseller, 345 ada 12-26 parseller, 347 ada 1-4 parseller, 350 ada 15 parsel, 356 ada 11-12-83-84-86-87 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Gemlik Belediye Meclisi'nin 10.0.2020 tarih ve 29 sayılı kararı ile 3194 sayılı Kanunun 8/ b maddesine göre kabul edilerek, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2021 tarih 293 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 11.03.2021-09.04.2021 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

Plan değişikliğinin onay süreci içerisinde bölge içerisinde kadastro yenileme / sayısallaştırma işlemleri olduğu tespit edilmiş olup askıya çıkarılan imar planı değişikliğinin de kısmen bu kadastro çalışmalarından etkilendiği anlaşılmıştır. Bu sebeple değişen kadastro hatlarına uygunluk sağlanabilmesi amacıyla askı itirazı kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

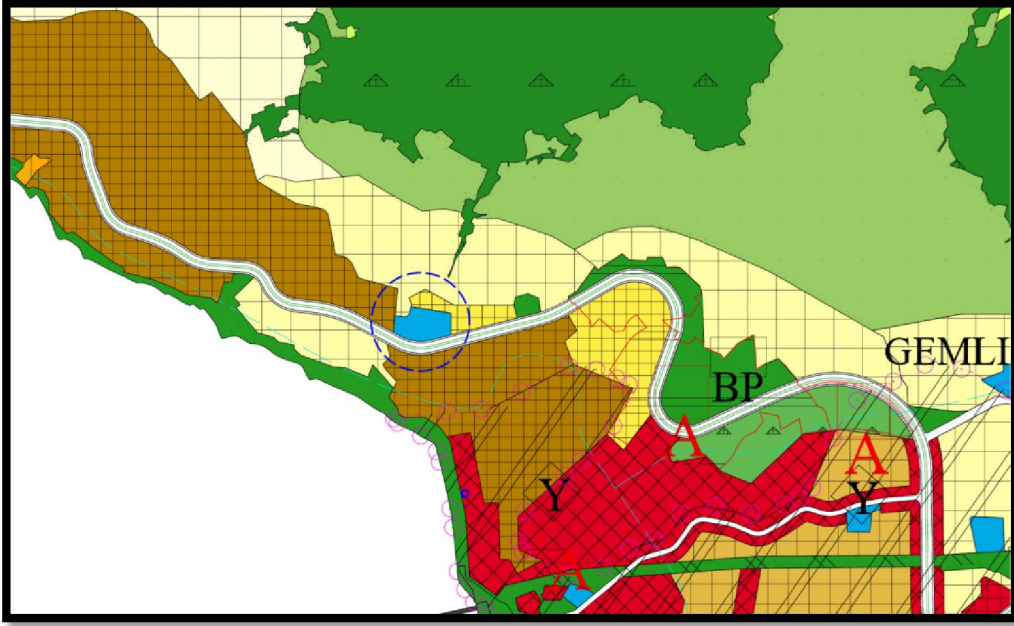
Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölge, Gemlik ilçe merkezinin kuzeyinde, Bursa-Gemlik-Kumla-Armutlu bağlantısını sağlayan Gemlik Çevre Yolu üzerinde yer almaktadır.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

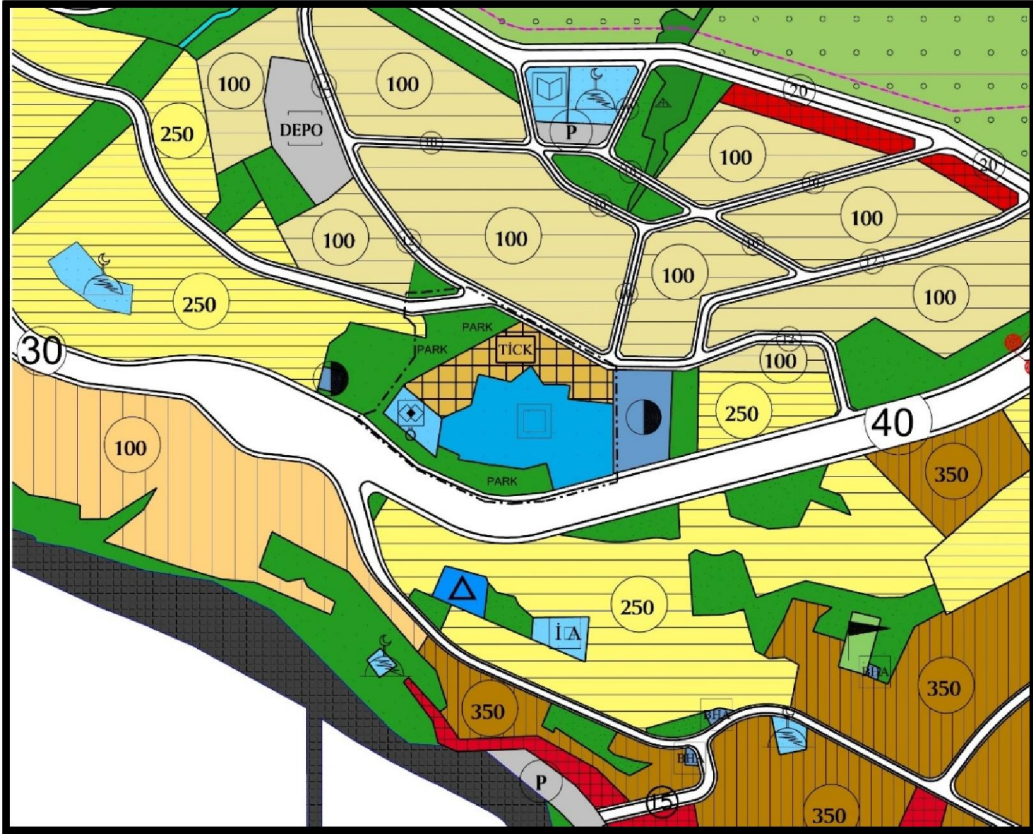
Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Plan değişikliğine konu taşınmazlar 12.04.2007 tarih ve 218 karar numarası ile Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Meskûn Konut Alanı, Yüksek Yoğunluklu, Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Donatı Alanında yer almaktadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

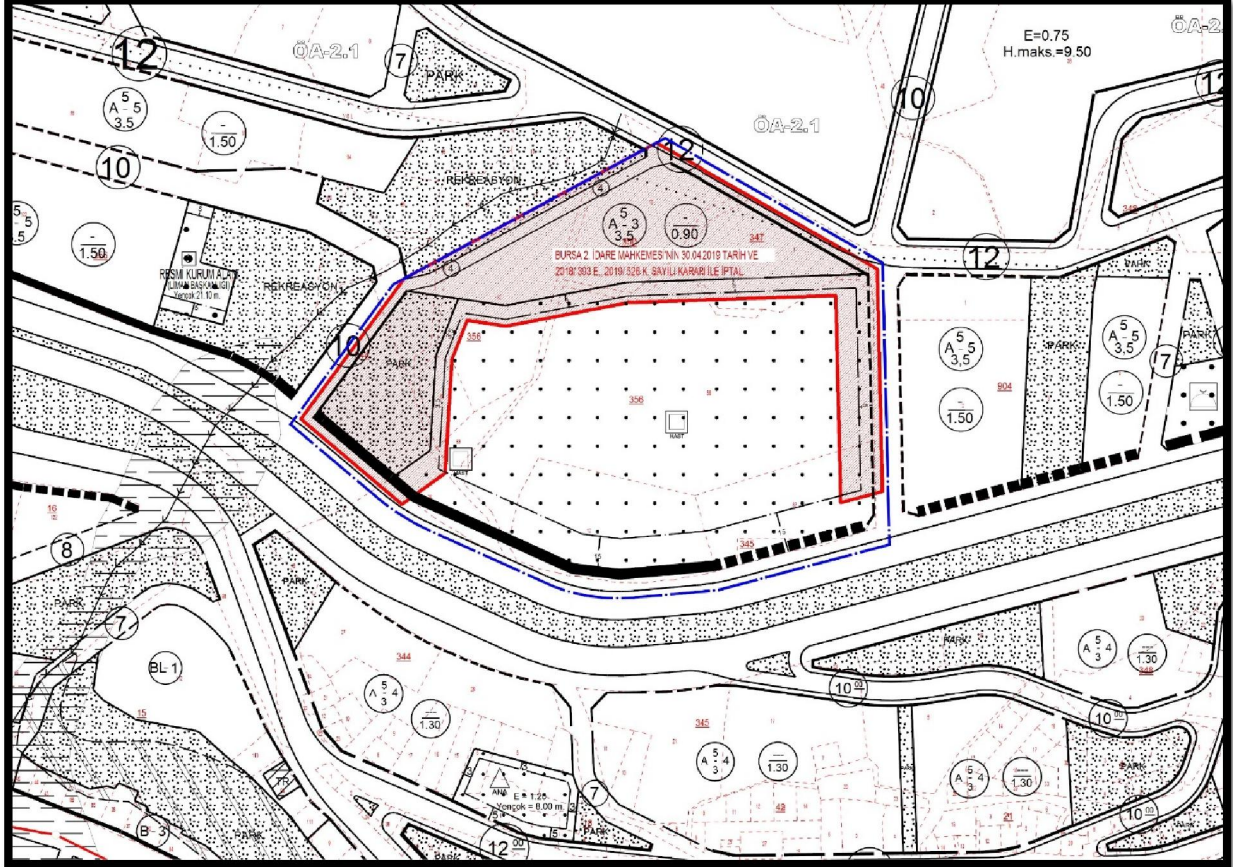
Plan değişikliğine konu taşınmazlar 16.02.2021 tarih ve 300 sayılı kararla onaylanan Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında Ticaret+Konut Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu alanın bir kısmı Konut Alanı, Hastane Alanı, Rekreasyon Alanı ve Park Alanı olarak planlı iken, 30.04.2019 tarih ve 526 sayılı mahkeme kararı ile iptaline karar verilmiştir. Son durumda söz konusu alan 15.06.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında bir kısmı Hastane Alanı olarak planlı olup bir kısmı da Plansız Alan olarak değerlendirilmektedir.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Uygulama İmar Planı Değişikliği (BŞB-16.02.2021 tarih 293 sayılı kararı):

Mevcut durumda faal olarak hizmet veren Gemlik Devlet Hastanesi, Gemlik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda hastane genişleme alanı ile birlikte kurgulanmış olup, yürürlükteki imar planları incelendiğinde plan değişikliğine konu alanın çevresinde de gelecekte doğacak sağlık hizmeti talebine uygun gelişme olanakları sağlayacak alanlar bulunmaktadır. 15.09.2011 tarih 747 sayılı kararla onaylanan nazım imar planı ve 19.01.2012 tarih ve 35 sayılı kararı ile onaylanan uygulama imar planı Gemlik İlçesinde yeni bir Hastane Alanı yapılması süreci tamamlanmıştır. Kent ölçeğinde hizmet verecek büyüklükteki Hastane Alanı, Hamidiye Mahallesi'nde yapılmış olup faaliyete geçmiş durumdadır. Bölgedeki gelişme yönü ve gelişmenin Cumhuriyet Caddesi üzerinde doğrusal olarak gerçekleştiği göz önünde bulundurulduğunda, Gemlik Devlet Hastanesi'nin üzerinde bulunduğu arazide bir sağlık tesisi

gelişimi bölgedeki ulaşımı ve hizmet kalitesini olumsuz etkileyecektir. Ayrıca, Mevcut tesisin plan değişikliğine konu alan üzerinde herhangi bir gelişme ihtiyacının olmadığı ve mevcut kullanım alanının sunulan hizmet açısından yeterli olduğu ve İl Sağlık Müdürlüğü'nün 08.06.2016 tarih ve 769 sayılı yazısında söz konusu alanla ilgili olarak plan değişikliği yapılmasında kurum açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Bu doğrultuda geçen süreçte hazırlanan plan değişikliği mülkiyet durumundaki yanlış tespitler, artan konut alanının oluşturduğu donatı alanları ihtiyacının karşılanamaması ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumsuzluğu nedeni ile 30.04.2019 tarih ve 526 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği kapsamında plansız alan olarak tanımlanan ve özel mülkiyete konu alanlardaki konut gelişiminin, çevresindeki konut yoğunluğu ile uygun olacak şekilde düzenlenerek Ticaret+Konut Alanı kullanımının ve Konut Alanı kullanımının getireceği nüfusun donatı alanı ihtiyacının karşılanması amacıyla Özel Kreş Alanı ve Park Alanı düzenlemesi yapılmıştır. Kent bütününe hizmet verecek olan hastane alanı başka bir lokasyonda faaliyete geçmesinden kaynaklı Orhaniye Mahallesi ve söz konusu parsellerin bütününde bu kullanıma ihtiyaç olmadığından hastane alanı ve gelişme sahası diğer kentsel kullanımlarla beraber yeniden düzenlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliğinde yapılaşma koşulları;

- Ticaret+Konut Alanlarında $E=0.90$, Yükseklik En Çok 9.50 m'dir.
- Özel Kreş Alanında $E=1.35$, Yükseklik En Çok 3 kattır.
- Sağlık Tesis Alanında $E=1.60$, Yükseklik En Çok 18.50 m'dir.

Hazırlan plan değişikliğinde düzenlenen Ticaret+Konut Alanı 6.527,90 m²'dir. Ticaret+Konut Alanında ticaret kullanım oranı %15 olarak kabul edilmiştir. Bölgeye yaklaşık olarak $6.527,90 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ (emsal)} * 0,85 \text{ (konut kullanım oranı)} = 4.993,84 \text{ m}^2$ inşaat alanı ve $4.993,84 \text{ m}^2 / 35 \text{ m}^2 = \sim 143$ kişi nüfus ilavesi yapılmaktadır.

Nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanı $143 * 17,50 = 2.496,92 \text{ m}^2$ 'dir. Artan nüfusa karşılık gerekli donatı hesabı yapılırken kullanılan 17.50 değeri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 de yer alan Donatı Tablosundaki 75.001-150.000 kişi aralığında yer alan Anaokulu (0,5 m²), İlkokul (2,00 m²), Ortaokul (2,00 m²), Açık ve Yeşil Alanlar (10,00 m²), Sağlık Tesisleri (1,50 m²). Sosyal ve Kültürel Tesisler (1,00 m²) ve ibadet Yeri (0,50 m²) dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile 3.310,79 m² Park Alanı, 1.982,29 m² Özel Kreş Alanı (1.468,37 m² Özel Kreş Alanı * 1,35 Özel Kreş Alanı emsal değeri = 1.982,29 m²), ve 91,36 m² Rekreatyon Alanı önerilmiş olup 10.705,08 m² Sağlık Tesis Alanı düzenlenmiştir. Böylelikle gerekli olan donatı alanları için yer ayrılmış durumdadır.

PLAN NOTLARI:

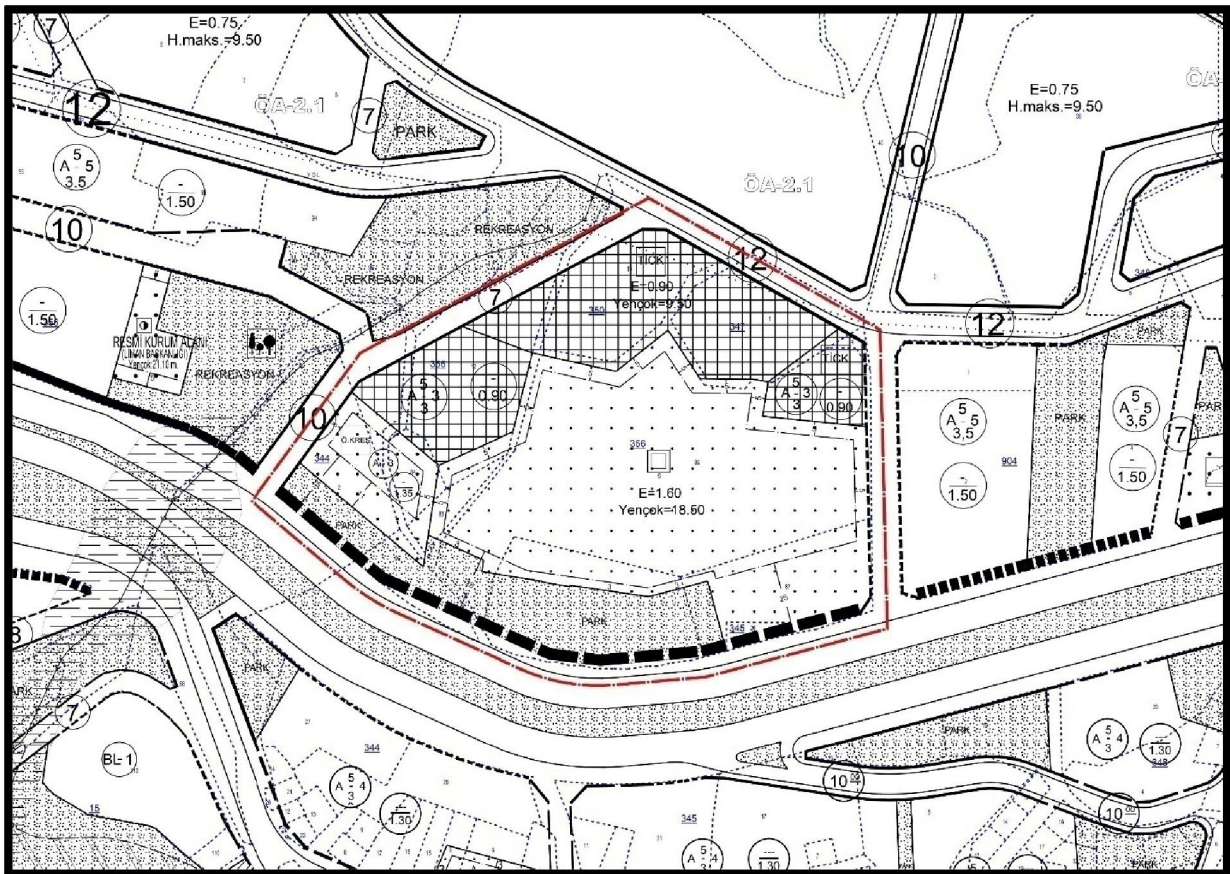
1)Sağlık Tesis Alanında mimari avan projeye göre uygulama yapılabilir, İmar planı ile belirlenen hususlardan başka yapılaşma koşulu aranmaz,

3)Ticaret+Konut Alanlarında ticaret kullanım oranı %15 tir.

Planlama Alanı Kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN					ÖNERİ PLAN					
	ALAN (M2)	ORAN(%)	EMSAL	İNŞ. ALANI	KİŞİ	ALAN (M2)	ORAN(%)	EMSAL	İNŞ. ALANI	KİŞİ	DONATI ALANI
TİCARET+KONUT ALANI	0.00	0.00%	1.90	0.00	0	6,527.90	25.21%	0.90	4,993.84	143	2,496.92
HASTANE ALANI	13,583.53	52.46%				0.00	0.00%				
SAĞLIK TESİS ALANI	0.00	0.00%				10,705.08	41.34%				
ÖZEL KREŞ ALANI	0.00	0.00%				1,468.37	5.67%				
REKREASYON ALANI	0.00	0.00%				91.36	0.35%				
PARK ALANI	0.00	0.00%				3,310.79	12.79%				
PLANSIZ ALAN	10,152.22	39.21%				0.00	0.00%				
YOL ALANI	2,156.90	8.33%				3,789.15	14.63%				
TOPLAM ALAN	25,892.65	100.00%			0	25,892.65	100.00%			143	2,496.92

Plan değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup belirtilmeyen hususlarda Gemlik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (BŞB-16.02.2021 tarih 293 sayılı karar)

Uygulama İmar Planı Değişikliği (Askı İtirazı):

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi 344 ada 1-2-26 parseller, 345 ada 1-2-6 parseller, 345 ada 12-26 parseller, 347 ada 1-4 parseller, 350 ada 15 parsel, 356 ada 11-12-83-84-86-87 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Gemlik Belediye Meclisi'nin 10.0.2020 tarih ve 29 sayılı kararı ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesine göre kabul edilerek, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2021 tarih 293 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 11.03.2021-09.04.2021 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

Söz konusu parseller ilişkin planlama süreci yaklaşık olarak 2017 yılında başlamış olup devam eden hukuki süreçler, kurum görüşlerinin tamamlanması, ülkemizin içinde bulunmuş olduğu salgın süreci nedeni ile esnek çalışma süreleri gibi sebeplerle ancak 4 sene sonunda sonuçlandırılmıştır. Geçen bu süre zarfında bölgede çeşitli kadaströ yenileme / sayısallaştırma işlemleri olduğu tespit edilmiştir.

Güncellenen kadaströ hatları sebebi ile özel mülkiyet sahipliğindeki 350 ada 15 parsel ve 347 ada 1 parselin güney cephesi, 356 ada 12 parselin doğu cephesi ve hazine mülkiyetindeki 356 ada 86 parselin kuzey cephesinde kaymalar mevcuttur.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2021 tarih 293 sayılı kararı ile onaylamış olduğu imar planı değişikliğindeki fonksiyon ayırım hatları güncel kadaströ hatları ile uyumsuzluk göstermektedir. Bu durum imar planının onayı sonrasında bölgede yapılacak imar uygulamasında kısmen hazine parselinin özel mülkiyete hisselenmesi, kısmen de özel mülkiyetin hazine parseline hisselenmesine neden olacaktır. Bu durumun önlenmesi amacıyla yapılan askı itirazları Gemlik Belediye Meclisince uygun bulunmuştur.

Askı itirazına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 350 ada 15 parsel ve 347 ada 1 parselin güney cephesi, 356 ada 12 parselin doğu cephesi ve 356 ada 86 parselin kuzey cephesinde imar hatlarında düzenlemeler yapılmıştır. Değişen imar hatları sebebi ile yapı yaklaşma mesafelerinde de değişiklik yapılması ihtiyacı doğmuştur.

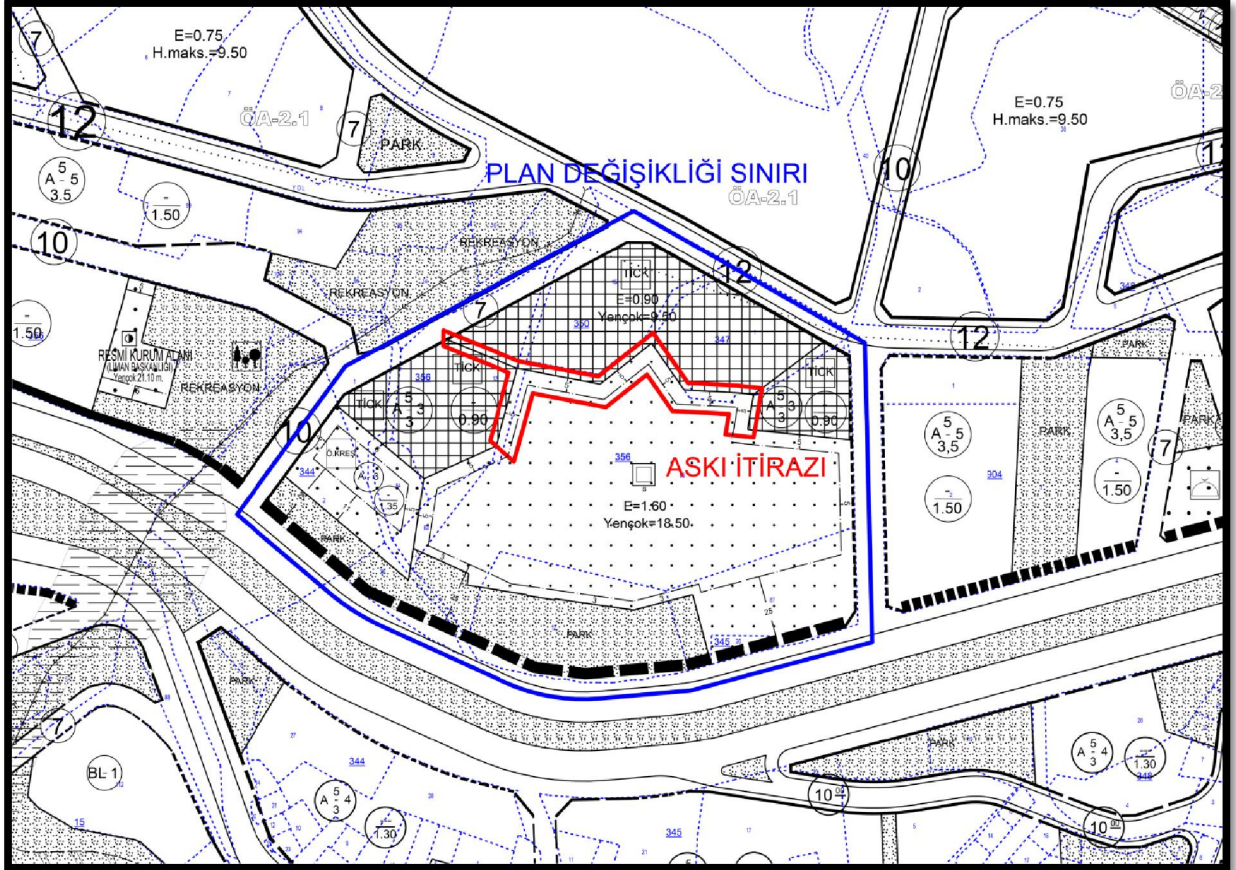
Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kapsamında askı itirazına sebep olan hususlar haricinde başka herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

Planlama Alanı Kullanımları:

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2021 tarih 293 sayılı kararı ile onaylamış olduğu imar planı değişikliğindeki alan kullanımlarından Ticaret+Konut Alanı 7,33 m² azalmış, Sağlık Tesis Alanı 7,33 m² artmıştır.

Askı itirazına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği sonrasında oluşan güncel alan kullanımı tablosu aşağıda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN					ÖNERİ PLAN					
	ALAN (M2)	ORAN(%)	EMSAL	İNŞ. ALANI	KİŞİ	ALAN (M2)	ORAN(%)	EMSAL	İNŞ. ALANI	KİŞİ	DONATI ALANI
KONUT ALANI	0.00	0.00%	0.90	0.00	0	0.00	0.00%	0.90	0.00	0	0.00
TİCARET+KONUT ALANI	0.00	0.00%	1.90	0.00	0	6,520.57	25.18%	0.90	4,988.24	143	2,494.12
HASTANE ALANI	13,583.53	52.46%				0.00	0.00%				
SAĞLIK TESİS ALANI	0.00	0.00%				10,712.41	41.37%				
ÖZEL KREŞ ALANI	0.00	0.00%				1,468.37	5.67%				
REKREASYON ALANI	0.00	0.00%				91.36	0.35%				
PARK ALANI	0.00	0.00%				3,310.79	12.79%				
PLANSIZ ALAN	10,152.22	39.21%				0.00	0.00%				
YOL ALANI	2,156.90	8.33%				3,789.15	14.63%				
TOPLAM ALAN	25,892.65	100.00%			0	25,892.65	100.00%			143	2,494.12



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Aski İtirazları Sonrası)