

UMURBEY NAZIM İMAR PLANI; UMURBEY MAHALLESİ, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI KARAYOLU GÜNEY KESİMİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Karayolu Güney Kesiminde yer alan 35,86 hektar büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Karayolu Güney Kesiminde yer alan yaklaşık 36 hektar büyüklüğündeki alanı da kapsayan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 19.02.2016 Tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporları, Gebze-İzmir Otoyolu kamulaştırma sınırları ve 14.06.2014 Tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre gösterim tekniklerinin yeniden düzenlenmesine yönelik olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu alan; Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Bursa-Yalova Karayolu güzergâhının güneyinde 35,68 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alanın kuzeyinde Bursa-Yalova Karayolu, güneyinde Gebze-İzmir Otoyolu kamulaştırma alanı bulunmaktadır.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan; Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Gemlik Planlama Bölgesi içerisinde kalmakta olup, Yerleşim Alanlarından “Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişimin Yönlendirileceği Alanlar” olarak planlanmıştır.

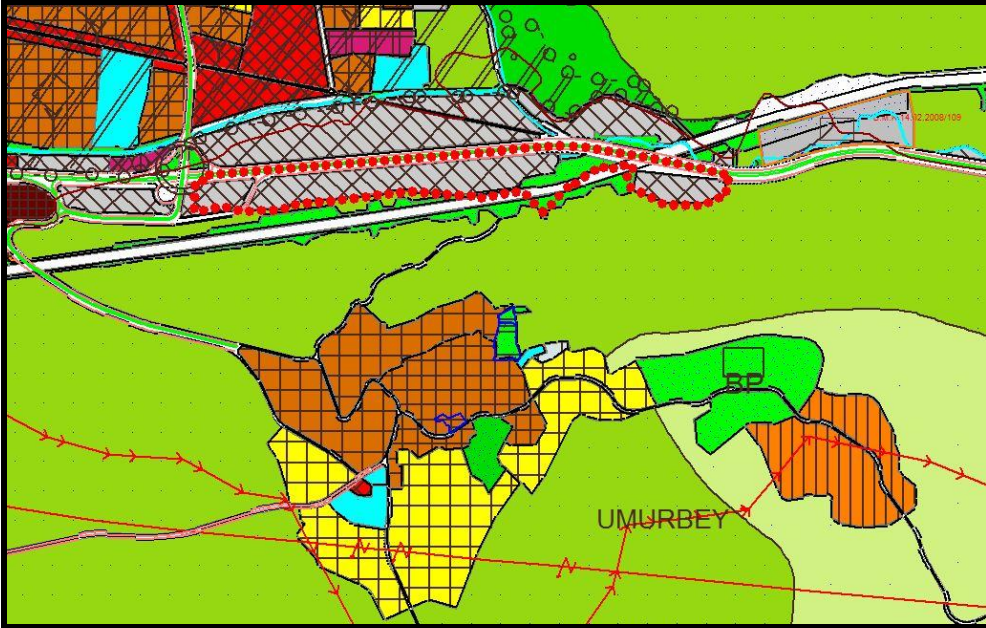
Şekil 2: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



Bursa Metropolitan Alanında Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan; Bursa Metropolitan Alanında Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Umurbey Mahallesi Karayolu Güney Kesiminde ve toplam 35.86 hektar olup, söz konusu alanın 22.01 hektarı “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”, 0.21 hektarı “Kentsel Sosyal Donatı Alanı” ve 13.47 hektarı da “Yol Koruma Alanı ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

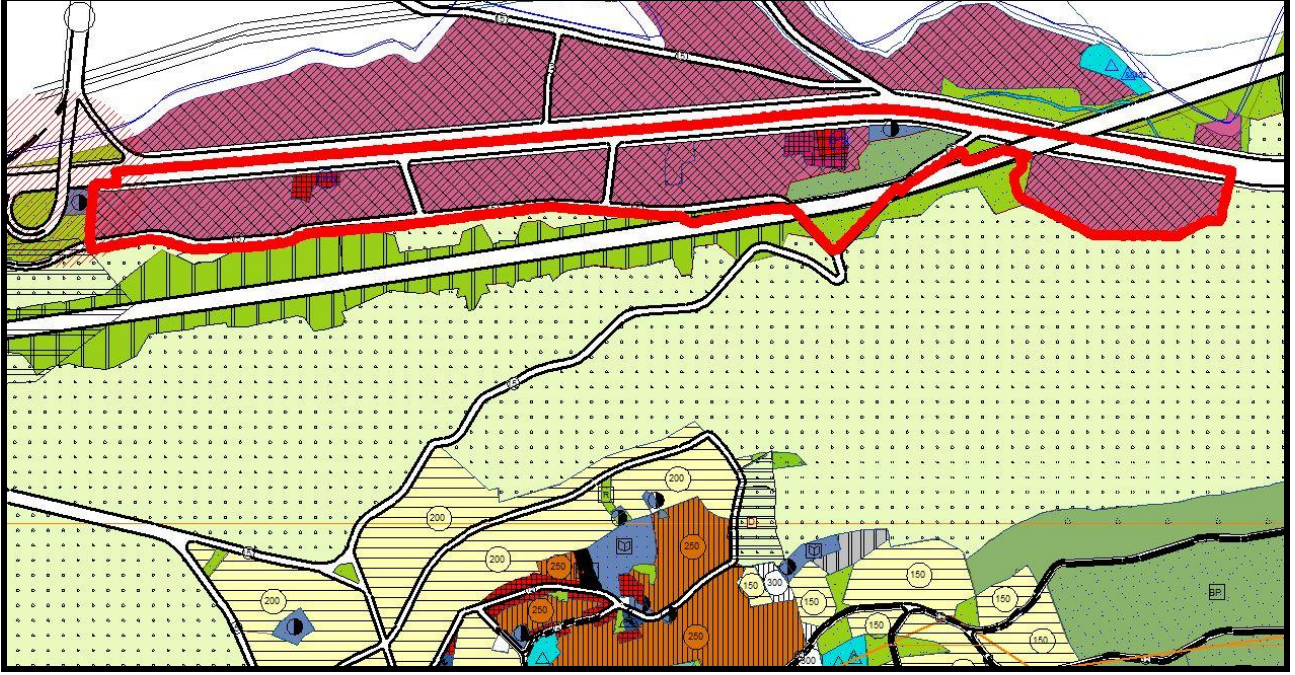
Şekil 3: Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



1/5000 Ölçekli Umurbey Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan; Umurbey Mahallesi Karayolu Güney Kesiminde ve toplam 35.86 hektar büyüklüğünde olup onaylı 1/5000 Ölçekli Umurbey Nazım İmar Planında söz konusu alanın 19.19 hektarı “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”, 0.63 hektarı “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” 0.52 hektarı “Depolama Alanı”, 0.25 hektarı Yönetim Merkezleri Alanı” ve 15.10 hektarı “Yol Koruma ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 4: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Umurbey Nazım İmar Planı, Arazi Kullanım Kararları

Arazi Kullanım Kararları	Alan (m ²)	Alan (Ha)	Oranı (%)
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	191.902,63	19.19	53.77
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	6.297,38	0.63	1.76
Depolama Alanı	5.164,89	0.52	1.45
Yönetim Merkezleri Alanı	2.497,90	0.25	0.70
Yol Koruma Alanı ve Yol Alanı	151.006,97	15.10	42.31
Toplam Alan	356.869,78	35.68	100.00

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu alan; Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Bursa-Yalova Karayolu güzergâhının güneyinde 35,68 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Söz konusu alanda;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 19.02.2016 tarihinde onaylanan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna ait yerleşime uygunluk haritalarında belirlenen “Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi Açısından Uygun Olmayan Alan (UOA1.1)” olarak tanımlanmış alanın bulunması,

- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü Kamu Özel Sektör Ortaklığı Bölge Müdürlüğü'nün 13.06.2016 tarih ve 12808311-755.01/E.141152 sayılı yazısında “İmar planı çalışması yapılacak bölge; Yap-İşlet-Devret Modeli ile ihalesi yapılan ve çalışmaları devam eden Gebze-Orhangazi-İzmir (İzmit Körfez Geçişi ve Bağlantı Yolları Dâhil) Otoyol güzergâhının yaklaşık Km:61+500-64+000 arasında kalmakta olduğu, dolayısı ile yapacak olunan her türlü çalışmalarda otoyolun kamulaştırma sınırları, yan yollar, toplayıcı yollar, alt ve üst geçitler, hidrolik yapılar, drenaj bağlantıları vb. yapılar mutlaka dikkate alınmalı ve ilgili mevzuatlar gereğince gerekli çekme mesafeleri sağlanması gerektiği,” şeklinde görüş belirtmesi,

- 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen gösterim tekniklerine göre yeniden düzenlenmesi gerektiğinden, 1/5000 Ölçekli Umurbey Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Bursa-Yalova Karayolu güzergâhının güneyinde 35,68 hektarlık alanda 1/5000 Ölçekli Umurbey Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 19.02.2016 tarihinde onaylanan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna ait yerleşime uygunluk haritalarında belirlenen “Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi Açısından Uygun Olmayan Alan (UOA1.1)” olarak belirlenmiş alanlar Yapı Yasaklı Alan olarak tanımlanmış olup, aynı zamanda da parsellerin bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan kalan parseller olduğundan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 15.12.2016 Tarih ve E.20407 Sayılı yazısına istinaden kullanım kararları da getirilmiştir ve plan notu eklenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 15.12.2016 Tarih ve E.20407 Sayılı yazısı;

“Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 23. Maddesinde; “Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapılması yasak edilen alanlar ifraz edilemez. Ancak, sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parseller ile imar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak veya ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklanan kısımlarının ifrazı mümkündür. Bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz” hükmü yer aldığı, Bakanlıkça 19.02.2016 tarihinde onaylanan Gemlik Belediyesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamındaki alanların imar planı, bu rapor esas alınarak revize edilmesi gerektiği, bu kapsamda revize edilen imar planı içerisindeki imar parselleri, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve diğer imar mevzuatı doğrultusunda yeniden oluşturulması gerektiği, bununla birlikte imar parselinin bir kısmında fay sakınım bandına ait Uygun Olmayan Alanda kalması halinde bu Uygun Olmayan Alan, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 23. Maddesinde belirtilen yukarıdaki hüküm doğrultusunda ifraz edilebileceği,”

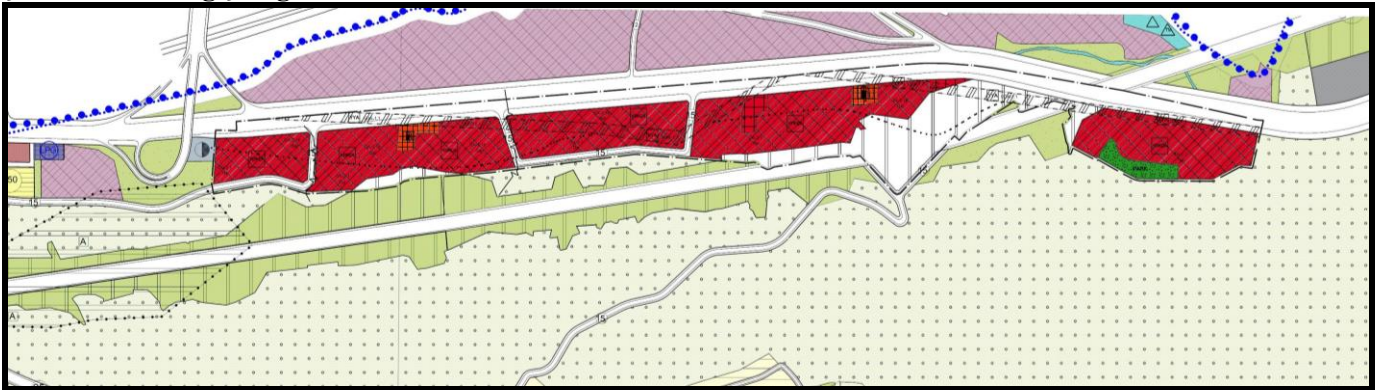
Şeklinde dir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 15.12.2016 Tarih ve E.20407 Sayılı yazısına istinaden de Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi Açısından Uygun Olmayan Alan (UOA1.1)” olarak belirlenmiş alanlar Yapı Yasaklı Alan olarak taranıp, fonksiyon eklenerek plan notu üretilmiştir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü Kamu Özel Sektör Ortaklığı Bölge Müdürlüğü'nün 13.06.2016 tarih ve 12808311-755.01/E.141152 sayılı yazısına istinaden Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyol Güzergahında belirlenen kamulaştırma sınırları güncellenmiştir.

Yapı yasaklı alan ve otoyol güzergâhı kamulaştırma alanı plana işlenirken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine göre Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Ticaret Alanları ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı mevcut plana göre düzenlenmiştir.

Şekil 5: Plan Değişikliği Önerisi



Değişen arazi kullanım değerleri Tablo 2’de gösterilmiştir.

Tablo 2: Arazi Kullanım Tablosu

Kullanımlar	Mer’i Plan	Plan Değişikliği	Değişen
Ticaret Alanı	0,00	4.705,37	+4.705,37
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	191.902,63	184.150,06	-7.752,57
Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı	6.297,38	5.737,49	-559,89
Depolama Alanı	5.164,89	0,00	-5.164,89
Yönetim Merkezleri Alanı	2.497,90	0,00	-2.497,90
Park Ve Yeşil Alan	0,00	6.185,93	+6.185,93
Karayolu Kamulaştırma Alanı Ve Yol Alanı	151.006,97	156.090,93	+5.083,96
Toplam Alan	356.869,78	356.869,78	0,00

Plan Notu

1. Yapı Yasaklı Alanlarda; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’ nün 15.12.2016 tarih E.20407 sayılı yazısına istinaden, arazi takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz.
 2. Belirtilmeyen hususlarda Umurbey Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Geçerlidir
- Plan değişikliği önerisi plan bütününde, sosyal ve teknik altyapı alanı dengesini bozmadığından, herhangi bir nüfus yoğunluğunu artırıcı nitelikte olmadığından 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.
- Bilgilerinize arz olunur.