

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ, 1858 ADA, 3-4
PARSELLERE (ESKİ 8891-8892 PARSELLER) İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UMURBEY UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

--

--	--

Plan İşlem Numarası:
UIP-.....

..... Belediye Meclisi'nin/....../.....
tarih ve sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
....../....../..... tarih ve sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A09C4A pafta, 1858 ada, 3-4 parsel (Eski 8891-8892 parseller) numaralarının kayıtlı taşınmazlarına ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plana ait konu olan parsel Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içindedir. Plana konu, 1858 ada, 3-4 parsellerde (Eski 8891-8892 parseller) bulunduğu plan değişikliği alanı Gebze-Orhangazi-İzmir Karayolu'na yaklaşık 1,2 km mesafede, Bursa-Yalova Yolu'na yaklaşık 1,5 km mesafede, Gemlik Sanayi Alanı'na yaklaşık 1,7 km mesafede, Kazım Karabekir Caddesi'ne yaklaşık 160 metre mesafede, Umurbey Çarşı Cami'sine ise yaklaşık 400 metre mesafede konumlanmaktadır.

Şekil 1: Planlama alanının uydu görüntüsündeki yeri



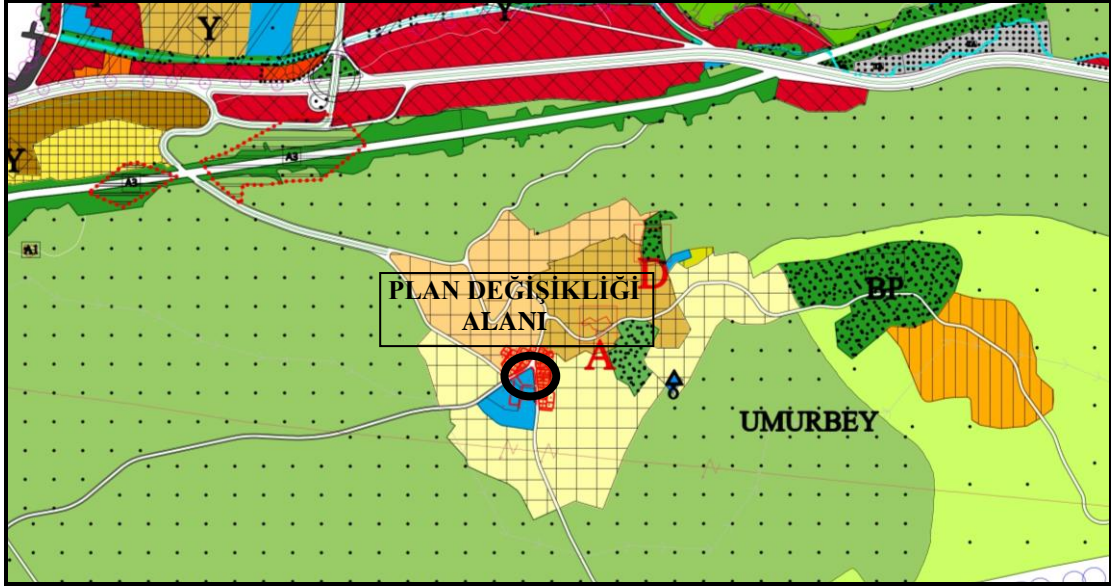
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel;

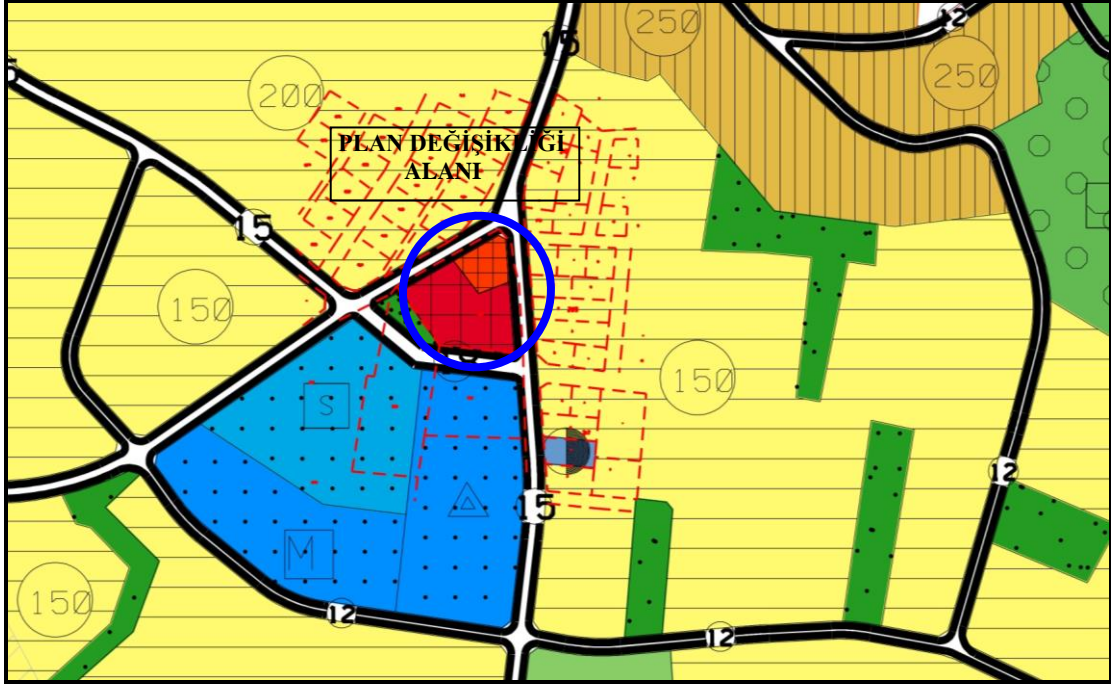
* 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda **“Donatı Alanı”** olarak planlıdır.

* 1/5000 Ölçekli Umurbey Belediyesi Nazım İmar Planı'nda **“1858 ada, 3 parsel(Eski 8892 parsel), Ticaret Alanı, 1858 ada,4 parsel (Eski 8891 parsel) ise Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı”** olarak planlıdır.

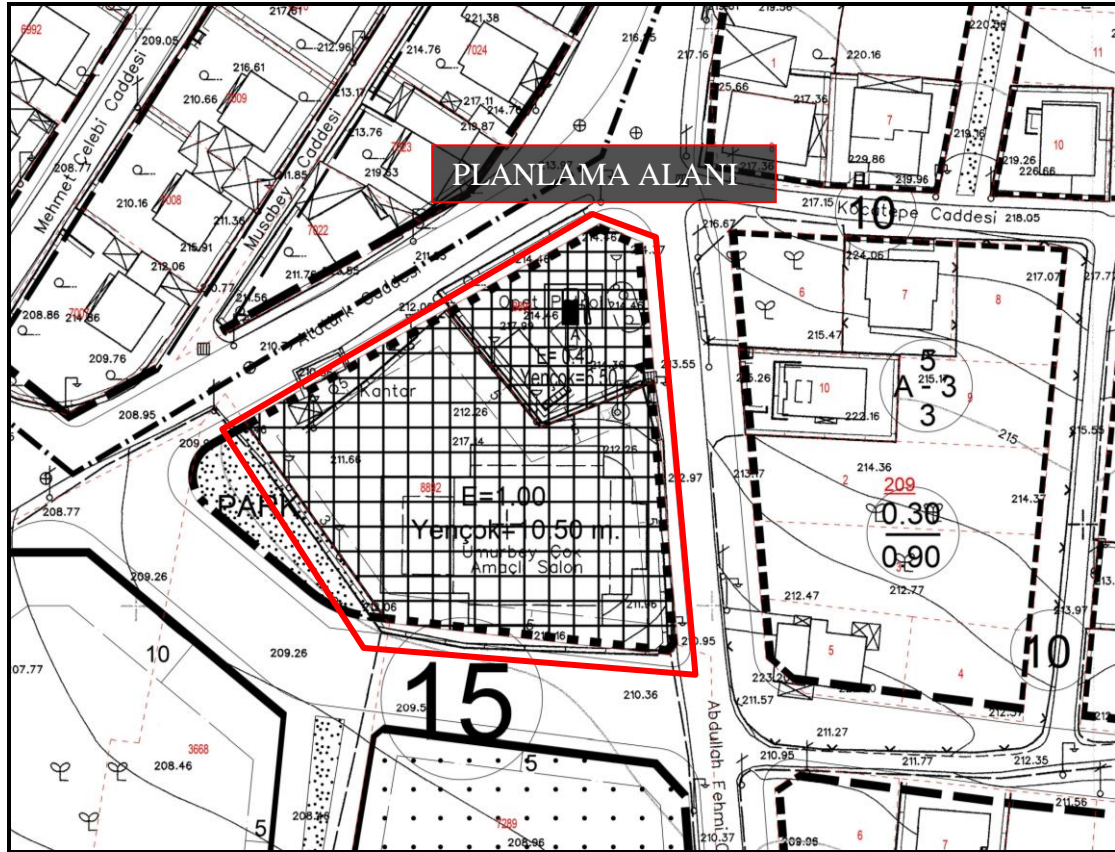
* 1/1000 Ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı'nda **“1858 ada, 3 parsel(Eski 8892 parsel), KAKS=1.00 Ayrık Nizam, 3 Kat, Ticaret Alanı ve 1858 ada,4 parsel (Eski 8891 parsel), Belediye Hizmet Alanı”** olarak planlıdır.



Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli, Gemlik Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Umurbey Belediyesi Nazım İmar Planı



Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı

GEREKÇE

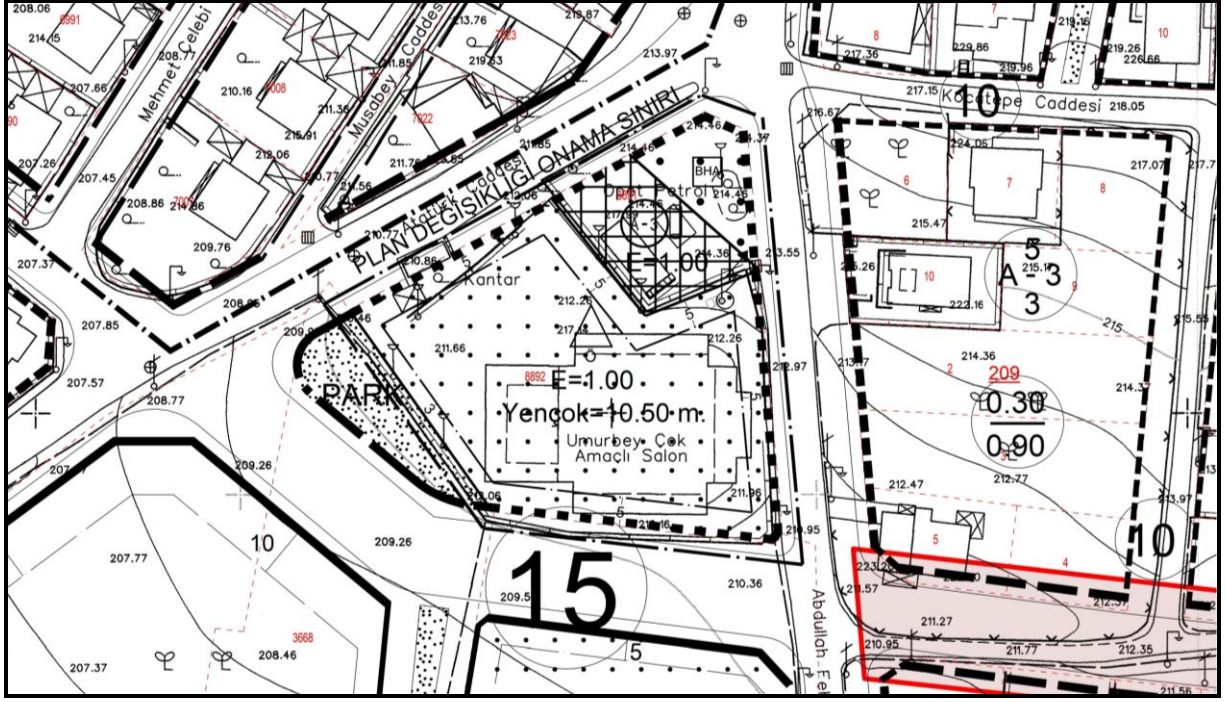
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 1858 ada, 3-4 parsellerin (Eski 8891-8892 parseller) olduğu bölge, gelişmekte olan ve yeni konut alanlarının yer alacağı bir bölgedir. Üst ölçekli planlarda da planlama alanının gelişme konut alanlarının olduğu bölgede yer aldığı görülmektedir. Zamanla nüfus artışının yaşanacağı bu bölgede donatı ve alanlarının ihtiyacının her geçen gün artacağı düşünülmektedir. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı'nda söz konusu plan değişikliği alanı **“KAKS=1.00, Ayrık Nizam 3 Kat Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanı”** olarak planlıdır.

Planlama alanı yakın çevresinde bölgeye hizmet edecek Özel Eğitim Alanı bulunmamaktadır. Söz konusu parselin çevresinde çeşitli eğitim alanlarının yoğun bulunması da, gelişmekte olan bölgede Özel Eğitim Alanı ihtiyacı arz edeceği için bu doğrultuda plan değişikliği yapılması gerekli görülmüştür. Mahalle ölçeğinde, planlama alanının çevresinden geçen yolun Gemlik'e erişilebilirlik açısından da önemli bir bağlantı olması nedeniyle, bahse konu planlama alanının donatı ihtiyacına yönelik hizmet vermek açısından önemli bir konumda yer aldığı düşünülmektedir. Donatı alanlarını artırmaya yönelik, Ticaret Alanı olarak planlı alanın 1858 ada, 3 parselin (Eski 8892 parsel) tamamı “Özel Eğitim Alanı” olarak düzenlenmiştir. Bu değişiklik planlama ilkeleri açısından olumlu bir gelişmedir ve gelişmekte olan yerleşim için olumlu bir değişim olacaktır. Planlı Ticaret alanının 1858 ada, 4 parselde (Eski 8891 parsel) bulunan kısmı ise yine Ticaret Alanı olarak bırakılmıştır. 1858 ada, 4 parselin (Eski 8891 parsel) bir kısmında bulunan Belediye Hizmet Alanı'nda ise herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

HESAP

Tablo 1:Plan Değişikliği Alan Kullanımı

FONKSİYON	YÜRÜRLÜK PLAN(M ²)	ÖNERİ PLAN(M ²)	FARK(M ²)
TİCARET ALANI	3315,9	489,9	-2826,0
BELEDİYE HİZMET ALANI	299,7	299,7	0,0
ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	2826,009	2826,009
TOPLAM ALAN	3615,7	3615,7	0,0



Önerilen 1/1000 Ölçekli, Öneri Umurbey Uygulama İmar Planı Örneği

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A09C4A pafta, 1858 ada, 3-4 parsel numaraları (Eski 8891-8892 parseller) ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı'nda değişiklik yapılarak, 1858 ada, 3 parselin (Eski 8892 parsel) tamamının alan kullanımı “KAKS=1.00, Ayrık Nizam 3 Kat Ticaret Alanı”, “**E=1.00, Yençok=10.50 yapılaşma koşuluna sahip Özel Eğitim Alanı**” olarak değiştirilmiştir. 1858 ada, 4 parselin (Eski 8891 parsel) Ticaret Alanı olarak tanımlı kullanımı yine “**E=1.00, Ayrık Nizam 3 Kat yapılaşma koşuluna sahip Ticaret Alanı**” olarak, planlı “**Belediye Hizmet Alanı**” aynı fonksiyonda ve yüzölçümünde bırakılmıştır. İmar hatları kadastral hatlara oturtulmuştur.

PLAN NOTLARI

- 1.** PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRLARI İÇİNDEKİ, BELEDİYE HİZMET ALANINDAKİ MAHALLE KONAĞINDA, SAĞLIK OCAĞI VE MESCİT YER ALABİLİR. BELEDİYESİNCE ONAYLI MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE RUHSATLANDIRILACAKTIR.
- 2.** 1858 ADA, 4 PARSELDEKİ (ESKİ 8891 PARSEL) BELEDİYE HİZMET ALANI ve TİCARET ALANINDA, İMAR PLANINDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİ DIŞINDA ÇEKME MESFESİ ARANMAYACAKTIR.
- 3.** ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANINDA AYRI AYRI YA DA BİRLİKTE İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE YER ALABİLİR.
- 4.** 1858 ADA, 3 PARSELDE (ESKİ 8892 PARSEL) UMURBEY UYGULAMA İMAR PLANI'NIN BİNA CEPHE VE DERİNLİK ŞARTLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

Saygılarımla arz ederim.