



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UMURBEY UYGULAMA İMAR PLANI
187 ADA 1 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Mahir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
12/09/2022 tarih ve 134 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2022 tarih ve _____ sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı Değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22-A-09-C-2-D nolu pafta, 187 ada 1 nolu parseli kapsamaktadır.

Plan değişikliği ile mevcut imar planında özel ilköğretim alanı olarak ayrılmış alanın, “özel eğitim alanı” olarak düzenlenmesi ve mevcut imar planında belirtilmemesi nedeni ile parseldeki yapılaşma koşullarının belirlenmesi amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin kuzeydoğusunda kalan Gemlik İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir. Gemlik, akarsu ve göller açısından zengin bir yer değildir. Karsak Çayı İlçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere Katırlı Dağlarından doğar ve Engürücük Ovasını suladıktan sonra körfeze dökülür.



Bursa İli İdari Yapı

Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli 23 kırsal nitelikli 17 mahallesi bulunmaktadır. Umurbey Mahallesi Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli mahalleleri arasındadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa kent merkezinin kuzeydoğusunda yer alan Gemlik ilçesi yerleşim alanının güneyinde, Umurbey Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Bursa kent merkezine 30km, Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 2,5km mesafededir.

Umurbey yerleşim alanının doğusunda kalan planlama alanı, batısında yer alan Umurbey Çarşı Camii'ne yaklaşık 400m mesafededir.

Söz konusu alan; kuzeyinden geçen Gebze-Orhangazi-İzmir otoyoluna 900m, Bursa-Yalova karayoluna yaklaşık 1,1km mesafededir.

Alana ulaşım batısından cephe aldığı yoldan sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2021 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus, 1.573.362 erkek ve 1.574.456 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

Gemlik İlçesi, Bursa İli'nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 5. sırada yer almaktadır.

Gemlik ilçesinin nüfusu 2021 yılına göre 118.037 kişidir. Bu nüfusun 59.987'si erkek ve 58.050'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,82'si erkek, %49,18'i kadındır.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	118.037	59.987	58.050
2020	115.404	58.074	57.330
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336
2014	103.390	51.923	51.467
2013	101.389	51.076	50.313
2012	101.257	51.200	50.057

Planlama alanın yer aldığı Umurbey Mahallesi'nin 2021 yılına göre nüfusu 3.792 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2. Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Gemlik ilçesi Bursa ilinin Mudanya ilçesi ile birlikte denize açılan en önemli kapısıdır. Gemlik Limanı Marmara Bölgesi'nin önemli limanları arasında yer almaktadır.

İlçe ekonomisinin en önemli sektörü sanayi sektörüdür. Özellikle, ağır sanayi kolunda demir-çelik olmak üzere gübre, konserve ve zeytinyağı üretimi ilçede etkindir. Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım, tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur.

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla büyük önem kazanmış, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çimtaş Borulama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Borçelik Çelik Sanayi Ticaret A.Ş.'dir

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı Bursanın ithalat - ihracat hayatını daha hızlı ve rekabet edilebilir düzeye getirmektir. Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan serbest bölge, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

Bursa Serbest Bölge'nin yakınında bulunan, Türkiye'nin ilk özel sektör limanı Gemport, Bursa başta olmak üzere birçok sany bölgesinin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak hizmet vermektedir. Asıl ticari faaliyeti konteyner hizmetleri olmakla birlikte, Marmara Bölgesi'nde üretim yapmakta olan ticari ve binek araç üreticilerinin önemli bir ihracat limanı olan Gemport, her türlü araç ithalatı ile oto yedek parçaları, çelik rulo, demir ve sac ürünleri, kağıt, selüloz, tekstil ham madde ve ürünleri, soğutulmuş veya dondurulmuş her türlü gıda ürünleri, makine parçaları, tomruk, kereste, maden ve mineraller gibi muhtelif ithalat ve ihracat yüklerine de hizmet vermektedir.

Tarımda en önemli geçim kaynağı zeytincilik, üretilen zeytin ise sofralık zeytindir. İlçenin diğer önemli ürünleri, incir, kiraz ve şeftalidir.

Gemlik Zeytini'nin coğrafi işareti 2003 yılında Gemlik Ticaret Borsası tarafından alınmıştır.

Zeytincilik, ilçede önemli bir gelir kaynağı olmasına rağmen, ilçedeki sanayinin gelişmişliğinden ötürü zeytincilik ikinci iş konumuna geçmiştir.

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı da hayli ilgi çekmektedir. Kiliseden çevrilme Balıkpazarı Camii, Çarşısı Ali Paşa Camii Gemlik'teki tarihi yapılardandır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

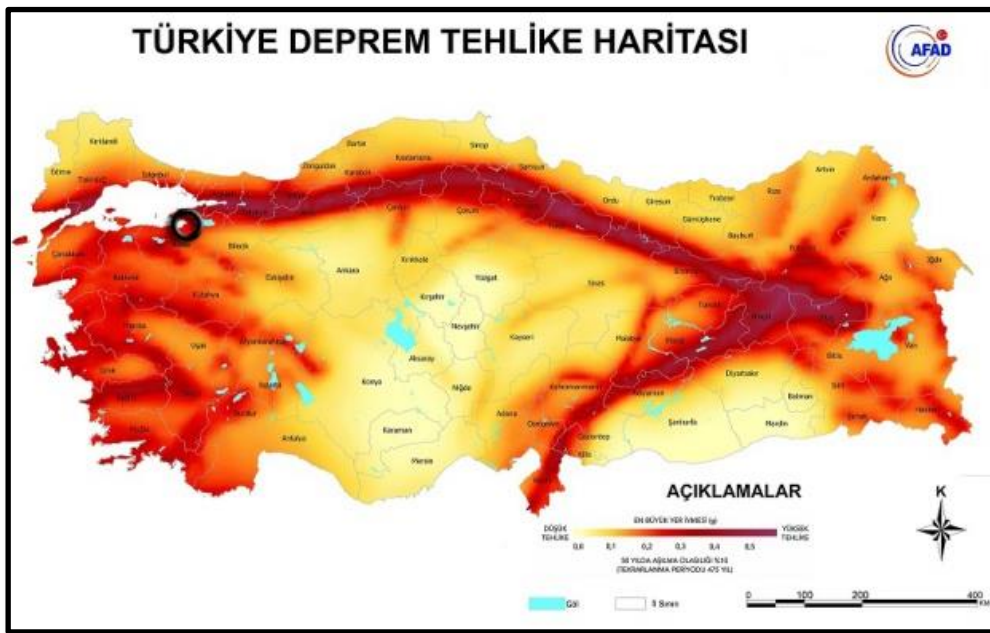
Planlama alanının bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

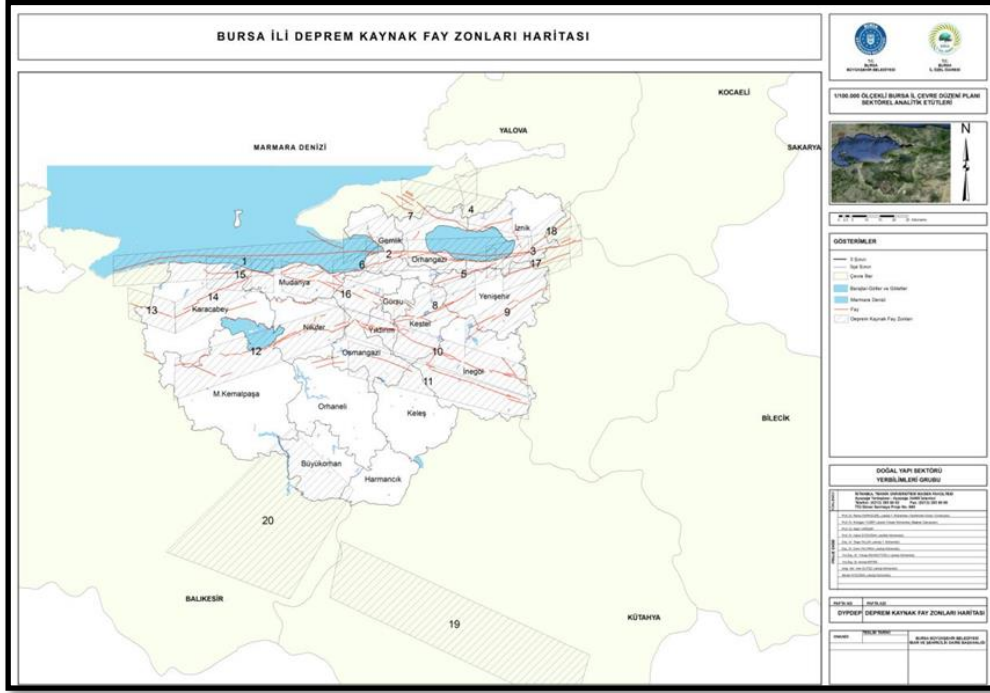
Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana geldiği görülmektedir. Gemlik ve çevresinde meydana gelen en büyük deprem magnitüdü 7,4 olan 17/08/1999 tarihli Başiskele-Kocaeli depremidir. Gemlik ve çevresindeki aktif faylar Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun güneydeki kolu olan Gemlik Fayı, Gençali Fayı, Orhangazi Fayı'dır.



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

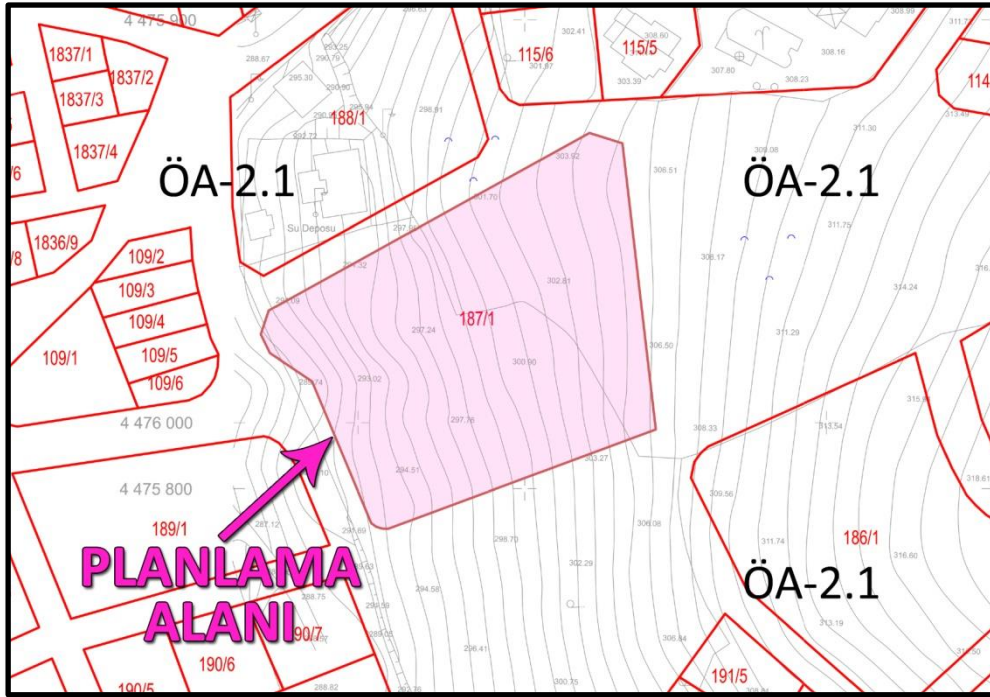
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 10.09.2014 tarihinde onaylanan, "Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar"da kalmaktadır.



Planlama Alanının Jeolojik Durumu

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Stabilite Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanlarındaki arazi gözlemleri ve yapılan sondaj çalışmalarında Eosen yaşlı Kurbandağı Formasyonuna ait Tamamen ayrıışmış Azçakıllıkumlu siltli KİL, az-orta-çok ayrıışmış, kırıklı, çatlaklı ve parçalanmış Kumtaşı-Kiltaşı-Kireçtaşı birimlerine rastlanılmıştır. Bu alanlarda topografik eğim değerinin genellikle %0-10,%10-20,%20-40 ve %40-80 olması, Zemin niteliğindeki ayrıışma zonunun Düşük-Orta-Yüksek şişme potansiyeline sahip olması, taşıma gücü, oturma, sivilaşma potansiyeli Zemin büyütmesi açısından herhangi bir risk olmayıp oluşturulacak kazı şevlerinde kayaçların ayrıışmış, kırıklı, çatlaklı, parçalanmış yapı özelliğine sahip olması nedeniyle açılacak kazıda daha çok stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilme olasılığına neden olacaktır. . Bu nedenlerle inceleme alanı Yerleşime Uygunluk yönünden "Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Stabilite Sorunlu Alanlar " olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli hali hazır haritalarda "Ö.A-2.1" simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda ;

- Eğimin genellikle % 0-10,%10-20,%20-40 ve %40-80 olduğu ve ayrıışmış Azçakıllıkumlu siltli Kil, az-orta-çok ayrıışmış Kiltaşı-Kumtaşı-Silttaşı-Kireçtaşı birimlerinin görüldüğü alanlar olup, herhangi bir kütle hareketi gözlemlenmemiştir. Ancak, yapılaşma esnasında oluşacak şevlerde stabilite problemleri meydana gelebileceğinden oluşacak her türlü şevler ;kontrollü kazı ile ve civardaki her türlü zemin ve yapıya zarar vermeyecek şekilde emniyetli bir şekilde oluşturmalı, ihtiyaca cevap verecek şekilde ve tekniğine uygun projelendirilmiş gerekli iksa ve istinat önlemleri ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında açılan kuyularda yeraltı suyunun rastlanmamasına rağmen bina bazı zemin etütlerinde ve özellikle şev stabilitesi problemlerine sebep olabilecek mevsimsel olarak oluşacak yeraltı ve yüzey sularına karşı yerüstü ve yeraltı drenaj tedbirleri alınmalıdır. Ayrıca yapılacak yapılarda atık suların zemine temas etmeden ortamdaki uzaklaştırılması gerekmektedir.
- İnceleme alanında inceleme tarihi itibarıyla herhangi bir heyelan, kaya düşmesi ve benzeri afet olayı gözlenmemiştir. Ancak, yapılan sondaj çalışmalarında ve arazi gözlemlerinde üst seviyelerdeki tabakaların genellikle ayrıışma zonlarından oluştuğu ve alttaki seviyelerde daha az ayrıışmış ve ayrıışmamış kaya birimlerinin varlığı ve birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak zaman içerisinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleriyle karşılaşılacağı düşünülmektedir. Bu nedenle, her türlü Kontrolsüz Derin kazıdan kaçınılmalı, her türlü kazı şevi uzun süre açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Bina/Parsel bazı zemin etütlerinde Stabilite Analizleri detaylı olarak irdelenerek gerekmesi halinde alınacak stabilite önlemlerinin geometrisi, tipi, derinliği, boyutları vb. belirlenmelidir.
- Sahada yapılması planlanan her türlü hafriyat ve kazı sonrası oluşacak şevler için Deprem ve bina yükleri dikkate alınarak istinat projeleri (istinat duvarı, mini kazık, ankraj ve fore kazık) belirlenmeli ve şevler desteklenmeli ve bu suretle yamaçların mevcut dengesi bozulmamalıdır.

- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenebilecek yapı ve tesisler var ise proje sorumlusu Mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarı, iksa sistemleri vb. yöntemlerle gerekli stabilite önlemleri alınmalıdır.
- Yapılacak zemin etütlerinde zemin hâkim titreşim periyodu tekrar hesaplanıp, yapılaşma sırasında yapı-zemin arasındaki rezonansa dikkat edilmelidir.
- İnceleme alanında doğal drenaj korunmalı, planlama öncesi inceleme alanında bulunan her türlü dere ile ilgili DSİ güncel görüşü mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanında özellikle yeni yapılaşmaların olduğu kesimlerde yer yer kalınlığı 1-3m arasında değişen kontrolsüz dolgular gözlenmiştir, zemin ve temel etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenerek, bina temellerinin dolgu altındaki Kurbandağı formasyonunun sağlam kesimlerine oturtulması gerekmektedir. Dolgu, taşıyıcı zemin özelliği taşımadığından, bina temelleri dolgu zemine taşıtılmamalıdır.
- Yapılaşma esnasında hazırlanacak bina bazı temel zemin etütlerinde, yapı ve temel seviyesinin belirlenmesinde üstteki ayrışma zon kalınlığı belirlenerek, ayrışma zonu nispeten az olduğu kesimlerde ayrışma zonu kaldırılarak, yapılardan zemine gelebilecek yükleri en güvenli olarak taşıyacak seviyeler tercih edilmelidir.
- Yapı temellerinde farklı oturma sorunları yaşanmaması için temelin aynı birimde kalması sağlanmalı, yapı zemin etkileşmesine uygun olarak gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.
- Kurbandağı formasyonun zemin niteliğinde ayrışma zonu düşük -orta-yüksek şişme potansiyeline sahip olup, şişme potansiyeli parsel/bina bazı zemin etüd raporlarında detaylı olarak incelenmeli, sonuçlarına göre alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Rapor içerisinde yapılan şişme, oturma, taşıma gücü ve stabilite analizleri ve yorumlar inceleme alanının genel özelliklerini yansıttığından, statik projeye esas üst yapının niteliğine göre temel derinliği, Temel tipi ve Temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (Şişme, Oturma, Farklı Oturma, Taşıma gücü, Stabilite v.b.) ve ayrıca varsa Dolgu kalınlığı ve yayılımı Bina/parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

"Yukarıda belirtilen tüm öneri ve önlemler yapılacak olan parsel/bina bazı zemin etüd raporlarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir."

Her türlü yapılaşmada "Afet bölgelerinde yapılacak Yapılar hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe

merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir.

Gemlik Körfezi'nin doğudan batıya 35km güneyden kuzeye en geniş yeri 10-15km olan körfez karşılıklı iki burundur.

Gemlik Körfezi'ni akarsu ve kaynakları bakımından nispeten fakirdir. Muntazam bir akım rejimine tabi olmayan derelerin çoğu yağmur ve kaynak suları ile beslenmektedir. En önemlisi İznik Gölü'nün ayağı olan Karsak Deresi'dir. Yağmur mevsiminde bol su taşır. Diğer Engürücük Mahallesi civarındaki Koca Dere'dir. Gemlik, akarsular açısından Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere, Katırlı Dağları'ndan doğar ve Engürücük Ovası'nı suladıktan sonra körfeze dökülür.

Planlama alanı, Umurbey yerleşim alanının doğusunda, eğimli kısmında kalmaktadır. Planlama alanının kuzeybatısında kalan Gemlik körfezine uzaklığı yaklaşık 3km'dir.

2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı eğimlidir. Bulunduğu bölgenin arazi kesiminin eğilim yönü kuzeydoğudan güneybatıya doğrudur. Alanın ortalama kot değeri 296m'dir.

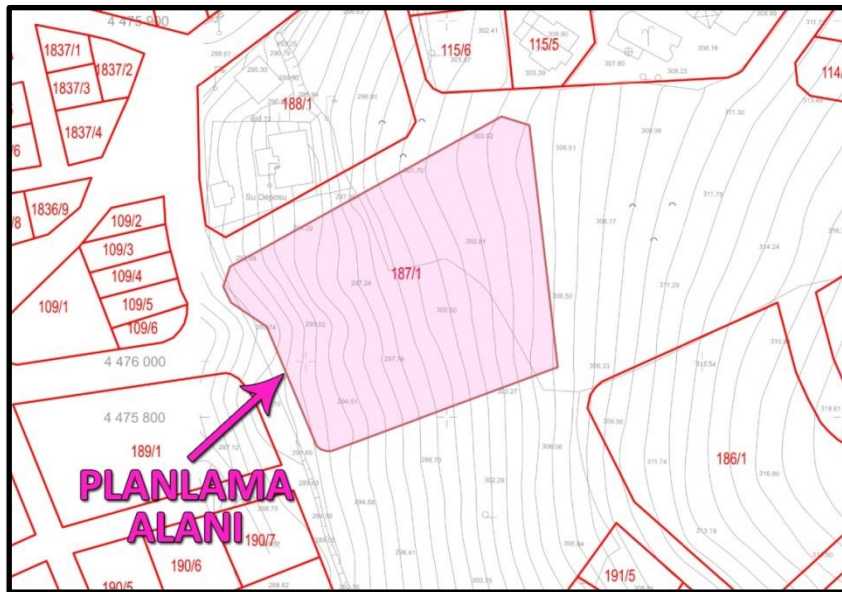
2.5. ARAZİ KULLANIMI

Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 187 ada 1 nolu parselin yakın çevresinde 3-4 katlı konutlar ile boş arsalar yer almaktadır.

Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrılmış olan özel ilköğretim alanı henüz gerçekleşmemiştir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu; 187 ada 1 nolu parsel kamu mülkiyetine aittir. Tapu alanı 4.304,89m²'dir. Arsa vasfındadır.

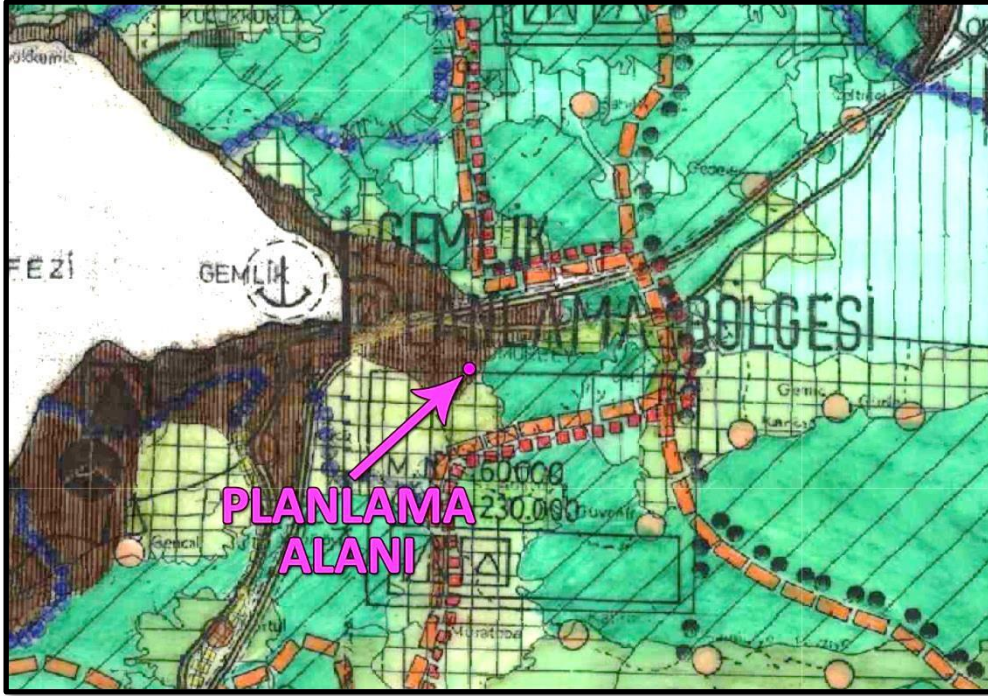


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

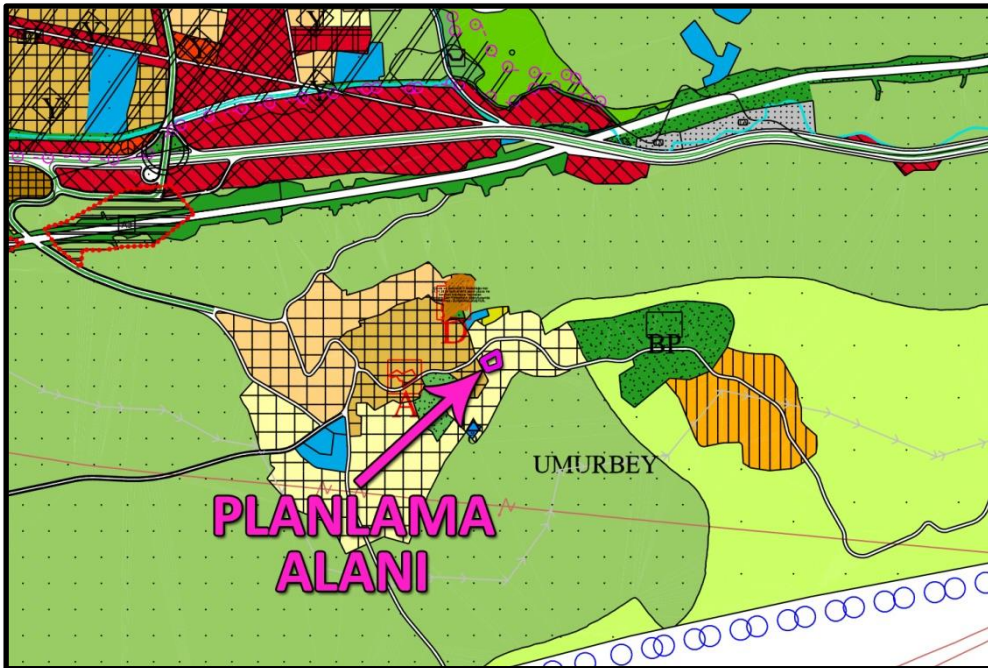
Planlama alanı, 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

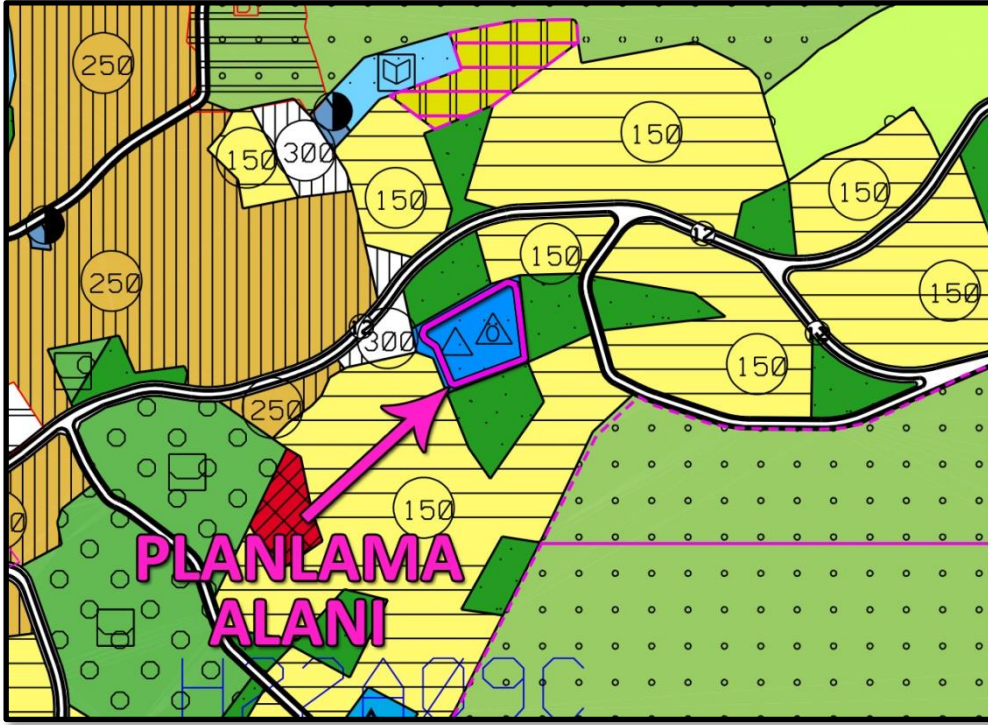
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

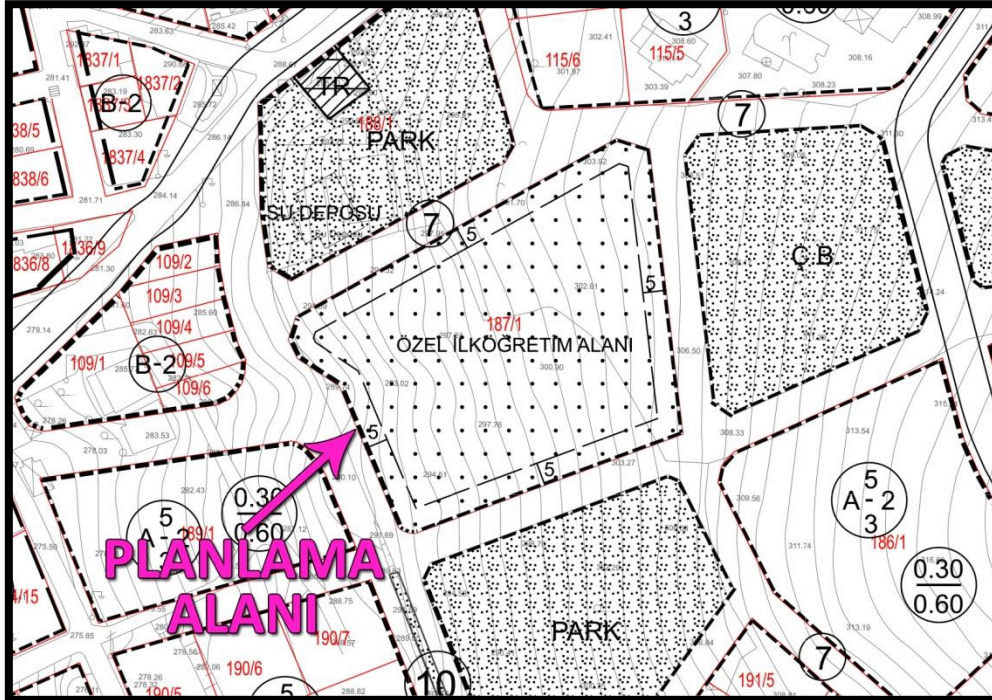
Planlama alanı; 16.10.2008 onay tarihli Umurbey Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Özel Eğitim Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı; onaylı 1/1000 ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı'nda "Özel İlköğretim Alanı'nda" kalmaktadır. Yapılaşma koşulu belirtilmemiştir.



Planlama Alanın Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2006 tarih ve 94 sayılı kararıyla onaylı Umurbey (Bursa) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 187 ada 1 parselde Milli Eğitim Bakanlığınca Bilim Sanat Merkezi yapılmasına imkan verecek şekilde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifinin değerlendirilmesi Bursa Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 03.02.2022 tarih ve E-63985753-754-42656962 sayılı yazısı, Gemlik Kaymakamlığı, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, 11.02.2022 tarih ve E-25374025-43346897 sayılı yazısına istinaden İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.08.2022 tarih ve 42749 sayılı yazısı ile talep edilmiştir.

Mevcut 1/1000 Ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı'nda: 187 ada 1 nolu parseli kapsayan alan özel ilköğretim alanı olarak planlıdır. Yapılaşma koşulları belirtilmemiştir. Yasal İmar Mevzuatı uyarınca alandaki yapılaşma koşullarının belirlenmesi gerekmektedir.

Umurbey Mahallesi, 187 ada 1 nolu parselde İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 11.02.2022 tarih, E-25374025-43346897 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın üzerine Milli Eğitim Bakanlığı'nca Bilim Sanat Merkezi yapılmasına imkan verecek şekilde, uygulama imar planında özel ilköğretim alanında kalan parselin plan tadilatı yapılarak ve uygulama projesi dikkate alınarak E:1.28, Yençok:16.50 yapılaşma koşullarında Eğitim Tesisleri Alanı belirlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu talebe istinaden Umurbey Mahallesi, 187 ada, 1 nolu parselde E=1.20, bina yüksekliği Yençok=9.50m, ön bahçe mesafesi:5m. yapılaşma koşullarında Özel Eğitim Alanı (Bilim Sanat Merkezi) olarak belirlenmesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından önerilmektedir.

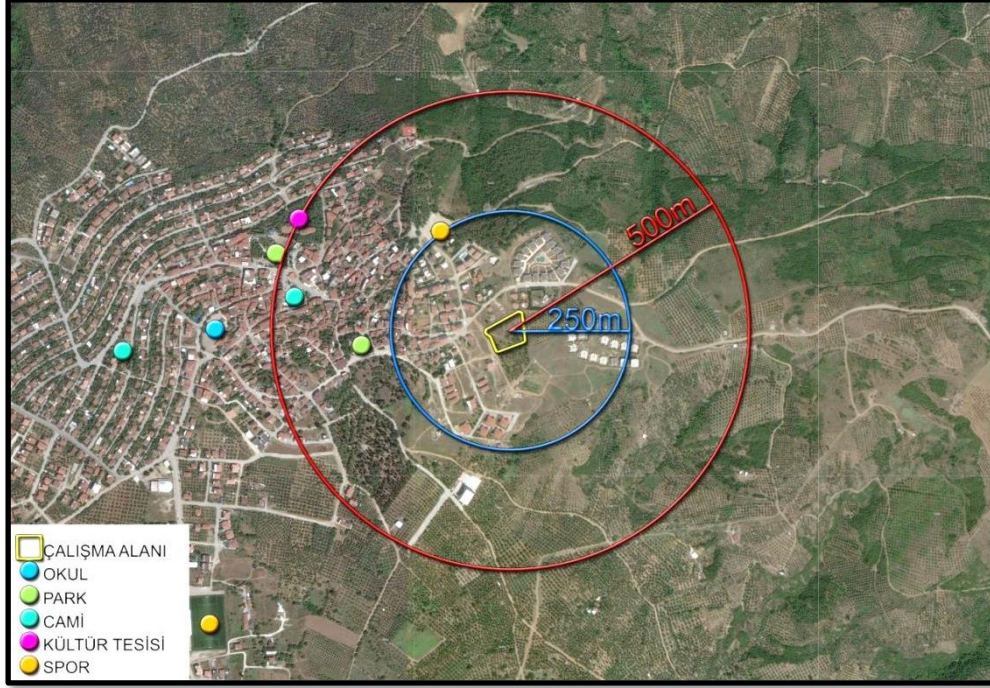
Gemlik Belediye Meclisince yapılan değerlendirme sonucunda; İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ilettiği mimari tip proje incelenmiş ve şifahi görüşmeler yapılmış olup, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 19.10.2017 tarih ve 3099 sayı ile onaylı plan değişikliği kapsamında kalan Umurbey Mahallesi, Özel Eğitim Alanı olarak tanımlı 1858 ada, 3 nolu parselin bina yüksekliğinin 10.50m. olarak belirlendiği göz önünde bulundurularak; Umurbey Mahallesi, 187 ada 1 nolu parselin yapılaşma emsali E:1.00, bina yüksekliği Yençok:10.50m, ön bahçe mesafesi:5m yapılaşma koşullarında Özel Eğitim Alanı (Bilim Sanat Merkezi) olarak belirlenmesine yönelik plan değişikliği hazırlanması uygun görülmüştür.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet cami alanı, 1 adet kültürel tesis, 1 adet okul ile 1 adet park alanı mevcuttur.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden(su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

Planlama alanına ulaşım batısından cephe aldığı imar yolundan sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı ve Kullanım Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

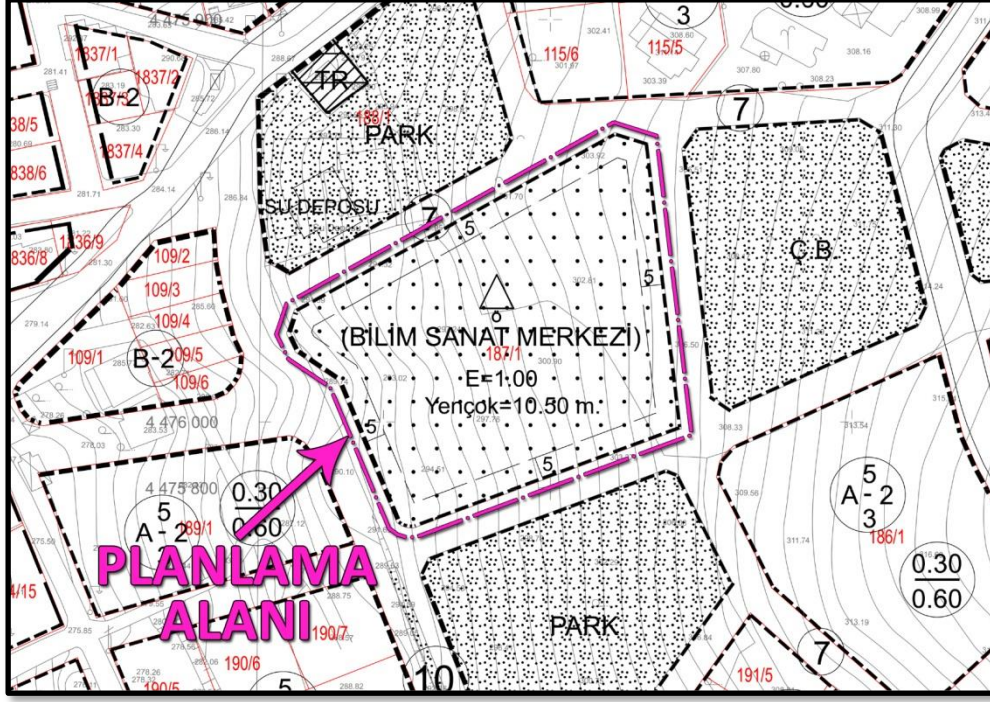
Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22-A-09-C-2-D nolu pafta, 187 ada 1 nolu parseli kapsayan alan “Özel Eğitim Alanı (Bilim Sanat Merkezi)” olarak planlanmıştır.

Planlama alanı 4.305m² yüzölçümündedir.

Planlanan özel eğitim alanında yapılaşma koşulları: yapılaşma emsali E=1.00, bina yüksekliği Yençok=10.50m olarak plan üzerinde belirtilmiştir. İnşaat çekme mesafeleri mevcut planda olduğu gibi imar hatlarından 5m olarak verilmiştir.

Alan Kullanımı

<i>Kullanım Türü</i>	<i>Mevcut Plan (m²)</i>	<i>Öneri Plan (m²)</i>
Özel Eğitim Alanı (Bilim Sanat Merkezi)	-	4.305
Özel İlköğretim Alanı	4.305	-
<i>Toplam Alan</i>	<i>4.305</i>	<i>4.305</i>



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile planlanan özel eğitim alanı, mevcut imar planında belirtilmeyen yapılaşma koşullarının İmar Mevzuatına göre Gemlik Belediyesi ve İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünce talep edildiği şekilde düzenlendiğinden, sosyal donatı alanı azaltıcı, yoğunluk artırıcı nitelik taşımadığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

4.KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
GEMLİK KAYMAKAMLIĞI
İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-25374025-754-52010322
Konu : Umurbey Mah. 187/1 Parselin
Plan Tadilatı (BİLSEM)

16.06.2022

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

- İlgi : a) 11/02/2022 tarihli ve 43346897 sayılı yazımız.
b) Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün, 17/05/2022 tarihli ve 36518 sayılı yazısı.
c) İl Milli Eğitim Müdürlüğünün, 15.06.2022 tarihli ve 51893515 sayılı yazısı.

İlçemiz Umurbey Mahallesi 187 ada 1 parselde yer alan, **Bilim Sanat Merkezi** olarak yapılması planlanan ve uygulama imar planında "Özel İlköğretim" alanı olarak belirtilen parselin, plan tadilatının yapılarak mevcut alanın "**Eğitim Tesisler Alanı**" olarak düzenlenmesine ilişkin ilgi (b) yazımızla istenilen bilgiler aşağıda ve ekte gönderilmiştir.

BİLSEM Binasının Yaş ve Eğitim Grubu; BİLSEM'ler, okul öncesi eğitim, ilkökul, ortaokul ve lise çağındaki özel yetenekli öğrencilerin bireysel yeteneklerinin farkında olmaları ve kapasitelerini geliştirerek en üst düzeyde kullanmalarını sağlamak amacıyla yerleşim biriminin özellikleri, ulaşım imkânları ve bölgesel olarak nüfusunun 100.000'den az olmaması şartı ile hizmet alması öngörülen öğrenci sayısı gibi hususlar da dikkate alınarak valiliklerin teklifi üzerine Bakanlıkça açılır.

Yapılaşma koşulları (emsal, yükseklik/ yençok) ve varsa mimari avan projesine ilişkin bilgiler ise CD ortamında ekte gönderilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Mehmet DURAN
İlçe Milli Eğitim Müdürü

Ek: CD (1 Adet)

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : Dr. Ziya Kaya Mah. Fatih Cad. No:75 Gemlik/Bursa

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Telefon No : 0 (224) 513 11 74

Bilgi için: Adem CENGİZ

E-Posta:

Unvan : Şef

Keş Adresi : meb@hs01.kep.tr

İnternet Adresi: Faks:2245140230

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden d5bc-36c1-3bbb-9567-9ac9 kodu ile teyit edilebilir.