

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

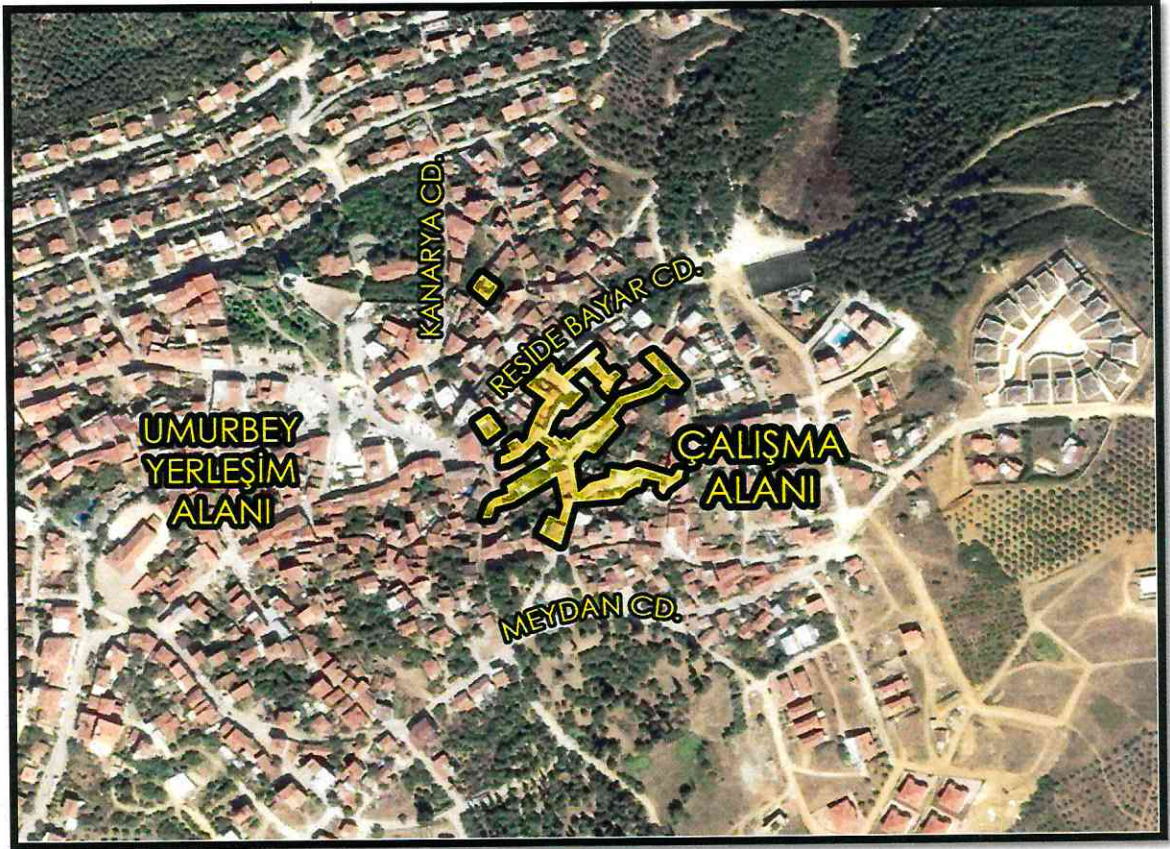
### Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22-A-09-C-1-C paftada imar hattı düzenlemeleri ve tescilli parsellerin plana işlenmesini kapsamaktadır.

### Konum:

Söz konusu parseller, Gemlik yerleşim alanının güney doğusunda, Bursa-Yalova Karayolu'nun güneyinde, Umurbey konut yerleşim alanı içinde yer almaktadır.

Parseller kuzeyindeki Bursa-Yalova Karayolu'na 3km Gemlik yerleşim alanına 5km mesafededir.



### Mevcut Plan Durumu:

Plan değişikliği yapılan parseller 1/1000 ölçekli Umurbey Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda bitişik nizam 3 kat (B-3) konut alanı ve yol alanında kalmaktadır. Bazı parsellerde tescilli sivil mimarlık örneği yapılar ve tescilli anıtsal yapılar yer almaktadır.





- \*627-630, 648, 649, 8225, 8226, 7631 parseller ile 622-625 arasındaki ~6 ve ~7 metre genişliğinde yolun, 7 metreye yükseltilmesi ve imar hatlarının düzeltilmesi için söz konusu taşınmazların imar hatlarının değiştirilmesine,
- \*8630 parsel nolu taşınmazın imar hattında ~2 metre köşe kırığı yapılmasına
- \*994 parsel ile 973 parsel arasındaki çıkmaz sokağın 7 metreye genişletilerek doğusundaki 7 metrelik yolu karşılayacak şekilde yol belirlemek ve mer'i mevzuat hükümlerine göre yeterli cephe genişliği bulunmayan taşınmazlara imar uygulaması ile cephe sağlanması için; 973, 7453, 983, 984, 986 parseller ile 988, 991 parseller arasında imar hatları imar hatlarının değiştirilmesine,
- \*6771, 988 parseller ile 7619 parsel arasındaki yolun genişletilmesine yönelik imar hatlarının düzeltilmesine,
- \*511, 572, 574, 575, 585-587, 589, 594-599, 7140, 7141, 7476, 7477, 7786 arasındaki ~6 metre genişliğinde yolun, en az 7 metreye yükseltilmesi, imar hatlarının düzeltilmesi, mer'i mevzuat ve 09.04.2018 tarih 124 sayılı Gemlik Belediye Meclis Kararı ile parsel derinlikleri konusunda alınana kararlara göre, parsellerin ruhsatlandırılabilmesine, ayrıca değişiklik yapılan bu yol aksında yer alan; 595 parseldeki tescilli binanın, bina tescil taramasının güncel m3 hâlihazır paftalarına ve 2014 yılında Yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki standartlara göre tescil taramasının ve sembolün işlenmesine ve ada kenarının korunacak cephe hattı olarak çizilmesine, yönelik olarak söz konusu taşınmazların imar hatlarının değiştirilmesine,
- \*Yol genişliklerinin değerlendirildiği alan içerisinde kalan ve Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullarına sahip alandaki mevcut doku ve parsel cephe ve derinlikleri dikkate alınarak 7785, 545 ve 644 parsellerin yol olarak belirlenmesine,
- \*Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.12.2014 tarih 3942 sayılı kararı ile tesciline karar verilen 541 parselin ada kenarının korunacak cephe hattı olarak çizilmesine ve onaylı m3 hâlihazır sayısal paftalar üzerinde binanın tescil taramasının işlenmesine,
- \*Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.12.2014 tarih 3942 sayılı kararı ile tesciline karar verilen 980 parselin ada kenarının korunacak cephe hattı olarak çizilmesine ve onaylı m3 hâlihazır sayısal paftalar üzerinde binanın tescil taramasının işlenmesine,
- \*Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.12.2014 tarih 3942 sayılı kararı ile tesciline karar verilen 632 parselin ve bu taşınmazın yanında yer alan mevcut imar planında tescil taraması işli bulunan 631 parselin ada kenarının korunacak cephe hattı olarak çizilmesine ve onaylı m3 hâlihazır sayısal paftalar üzerinde binaların tescil taramalarının işlenmesine,
- \*Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.09.2016 tarih 6138 sayılı kararı ile tesciline karar verilen 7728 parselin ada kenarının korunacak cephe hattı olarak çizilmesine ve onaylı m3 hâlihazır sayısal paftalar üzerinde bina tescil taramasının işlenmesine,
- \*"Plan değişikliği 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere BKVKBK'na iletilmesine ve BKVKBK tarafından uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." Plan hükmünün eklenmesine karar verilmiştir.





## Planlama:

Umurbey 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında mevcut plandaki yapılaşma koşulları değiştirilmeden;

\*617, 619-621, 8054 parseller ile 722, 724, 726, 727, 728, parseller arasındaki ~6 metre genişliğindeki yol 7m. çıkartılmıştır.

\*731 parsel nolu taşınmazın imar hattında ~2m.'lik köşe kırığı yapılmıştır.

\*622, 621 parseller ile 981, 985, 986 parseller arasındaki ~6m. genişliğindeki yol 7m.'ye çıkartılmıştır.

\*627-630, 648, 649, 8225, 8226, 7631 parseller ile 622-625 arasındaki ~6 ve ~7m. genişliğinde yollar, 7m.'ye çıkartılmıştır.

\*8630 parsel nolu taşınmazın imar hattında ~2m.'lik köşe kırığı yapılmıştır.

\*994 parsel ile 973 parsel arasındaki çıkmaz sokak 7m. genişletilmiş, doğusundaki 7m.'lik yolu karşılayacak şekilde devamlılığı sağlanmıştır ve ayrıca mer'i mevzuat hükümlerine göre yeterli cephe genişliği bulunmayan taşınmazlara imar uygulaması ile cephe sağlanması için; 973, 7453, 983, 984, 986 parseller ile 988, 991 parseller arasında imar hatları imar hatlarında düzenleme yapılmıştır.

\*6771, 988 parseller ile 7619 parsel arasındaki yolun genişletilmesi sonucunda imar hatları düzeltilmiştir.

\*511, 572, 574, 575, 585-587, 589, 594-599, 7140, 7141, 7476, 7477, 7786 arasındaki ~6m. genişliğinde yol 7m.'ye çıkartılmış ve mer'i mevzuat ve 09.04.2018 tarih 124 sayılı Gemlik Belediye Meclis Kararı ile parsel derinlikleri konusunda alınan kararlara göre, parsellerin ruhsatlandırılabilmesine, ayrıca değişiklik yapılan bu yol aksında yer alan; 595 parseldeki tescilli binanın, bina tescil taraması güncel hâlihazır paftalarına ve 2014 yılında Yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki standartlarına göre işlenmiş ve cephe hatları korunacak cephe hattı olarak düzenlenmiştir.

\*Yol genişliklerinin düzenlendiği alan içerisinde kalan ve Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullarına sahip bölgedeki mevcut doku ve parsel cephe ve derinlikleri dikkate alınarak 7785, 545 ve 644 parseller yol olarak planlanmıştır.

\*Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.12.2014 tarih 3942 sayılı kararı ile tesciline karar verilen 541 parselin ada kenarı cephe hattı korunacak şekilde çizilmiş ve onaylı hâlihazır sayısal paftalar üzerine binanın tescil taraması işlenmiştir.

\*Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.12.2014 tarih 3942 sayılı kararı ile tesciline karar verilen 980 parselin ada kenarı korunacak cephe hattı olarak çizilmiş ve onaylı hâlihazır sayısal paftalar üzerine binanın tescil taraması işlenmiştir.

\*Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.12.2014 tarih 3942 sayılı kararı ile tesciline karar verilen 632 parselin ve bu taşınmazın yanında yer alan mevcut imar planında tescil taraması işli bulunan 631 parselin ada kenarı korunacak cephe hattı olarak çizilmiş ve onaylı hâlihazır sayısal paftalar üzerine binaların tescil taramaları işlenmiştir.

\*Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.09.2016 tarih 6138 sayılı kararı ile tesciline karar verilen 7728 parselin ada kenarı korunacak cephe hattı olarak çizilmiş ve onaylı hâlihazır sayısal paftalar üzerine bina tescil taraması işlenmiştir.

\*"Plan değişikliği 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere BKVKBK'na iletilmesine ve BKVKBK tarafından uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." Plan hükmü eklenmiştir.





Plan değişikliğinde yol genişliklerinin artırılması nedeniyle konut alanında 640m<sup>2</sup> bir azalma yapılmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar planı değişikliği Gemlik Belediyesi'nin talebi üzerine Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü doğrultusunda hazırlandığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

  
Gülay BOZKURT  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip.No:10173  
Oda Sic.No:254

PLAN İŞLEM NO : UIP 1976,22

Gemlik Belediye Meclisi'nin  
02.05.2018 tarih 151. sayılı  
karar ile uygun bulunmuştur.

Fehmi ARSLAN  
Meclis Katibi

  
Fehmi ARSLAN  
Meclis Katibi

  
Ersin KAHRAMAN  
Meclis Katibi



Büyükşehir Belediye Meclisince  
13. / 06 / 2018. gün ve  
1630...sayılı karar ile onaylanmıştır.

