



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ
UMURBEY KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- **16897305**

Gülşay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sicil No:254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahh.Gıda ve Tarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.
Cumhuriyet Mh.Nilüfer Hatun D.Şelvi Sitesi
B Blok No 150 Kat 1 Daire Nilüfer/BURSA
Tel:0312224 220 66-66-243 07 745-geciktilerplanlama@hotmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Mahir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
16/05/2022 tarih ve 69 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21/07/2022 tarih ve **918** sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ
UMURBEY KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GP



İÇİNDEKİLER TABLOSU

A. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
B. PLANLAMANIN AMACI	5
C. ANALİZ ÇALIŞMALARI	6
1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri	6
2. İl İdari Bölünüş	7
3. İlçe İdari Bölünüş	7
4. Önemli Merkezlerle Uzaklıklar	8
5. Morfoloji	9
6. Eğitim Durumu	9
7. Jeolojik Yapı	10
8. Türkiye Deprem Durumu	12
9. Mülkiyet Durumu	14
10. Doluluk Boşluk Durumu	15
11. Ruhsat Durumu	15
12. Ruhsat Tarihleri	16
13. Ruhsat Yükseklikleri	16
14. Yapı Cinsleri	17
15. Yapı Nitelikleri	17
16. Yol Kalitesi	18
17. Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı	18
18. Arazi Kullanımı	18
19. Mevcut Plan Durumu	19
D. PLANLAMA	21
D.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	21
D.2. PLAN KARARLARI	21
D.3. PLAN HÜKÜMLERİ	22

A. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu; Bursa İli, Gemlik İlçesi kentsel yerleşim alanının güneydoğusunda, Umurbey Mahallesi sınırları içinde kalan yaklaşık 42ha alanı kapsamaktadır.

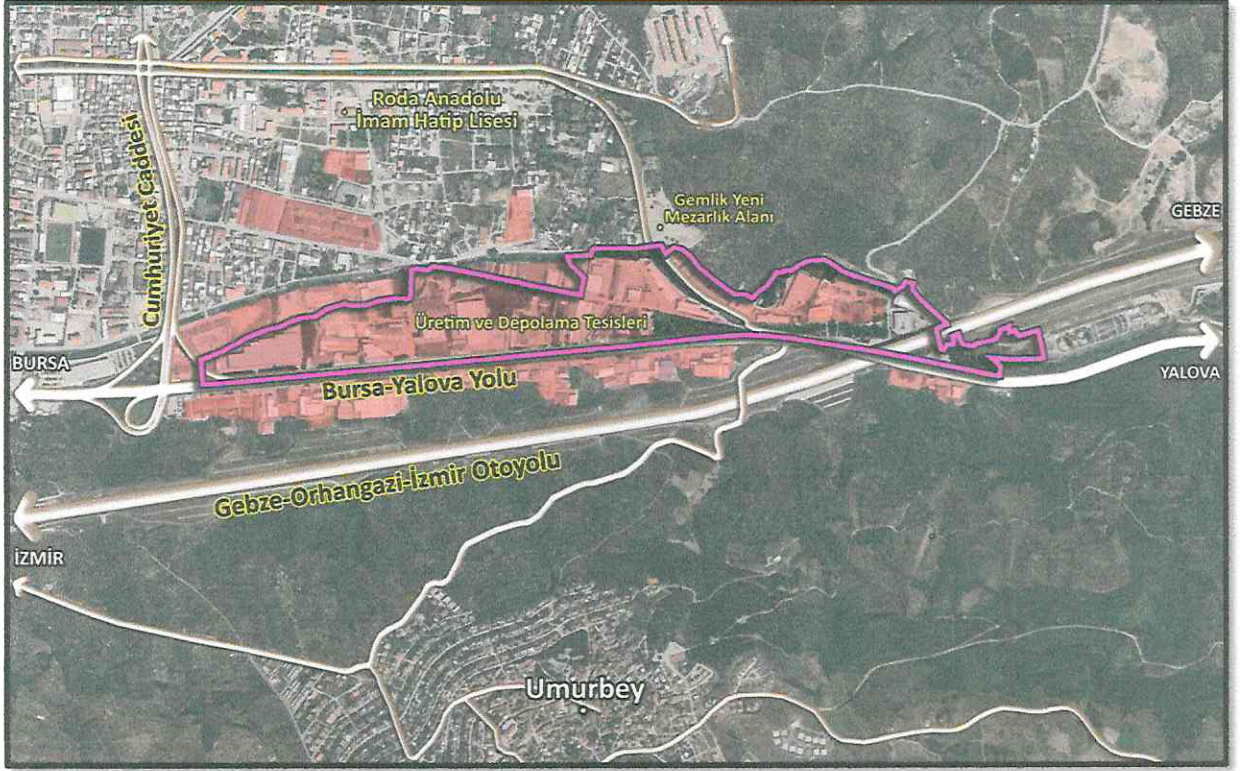
Planlama alanı; kuzeybatısında Gemlik yerleşim alanı, kuzeydoğusunda zeytinlikler, güneyinde Gebze-Orhangazi- İzmir otoyolu ile sınırlıdır.

Planlama alanının güneybatısında yaklaşık 4km mesafede Gemlik Serbest Bölgesi yer almaktadır. Batısında Bursa-Yalova Karayolu ile İstanbul-İzmir Otoyolu bağlantısını sağlayan kavşak noktasına 2,2km mesafededir.

Mevcut durumda alan içindeki parsellerin birçoğunun üzerinde üretim ve depo tesisleri yer almaktadır.



Planlama Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi

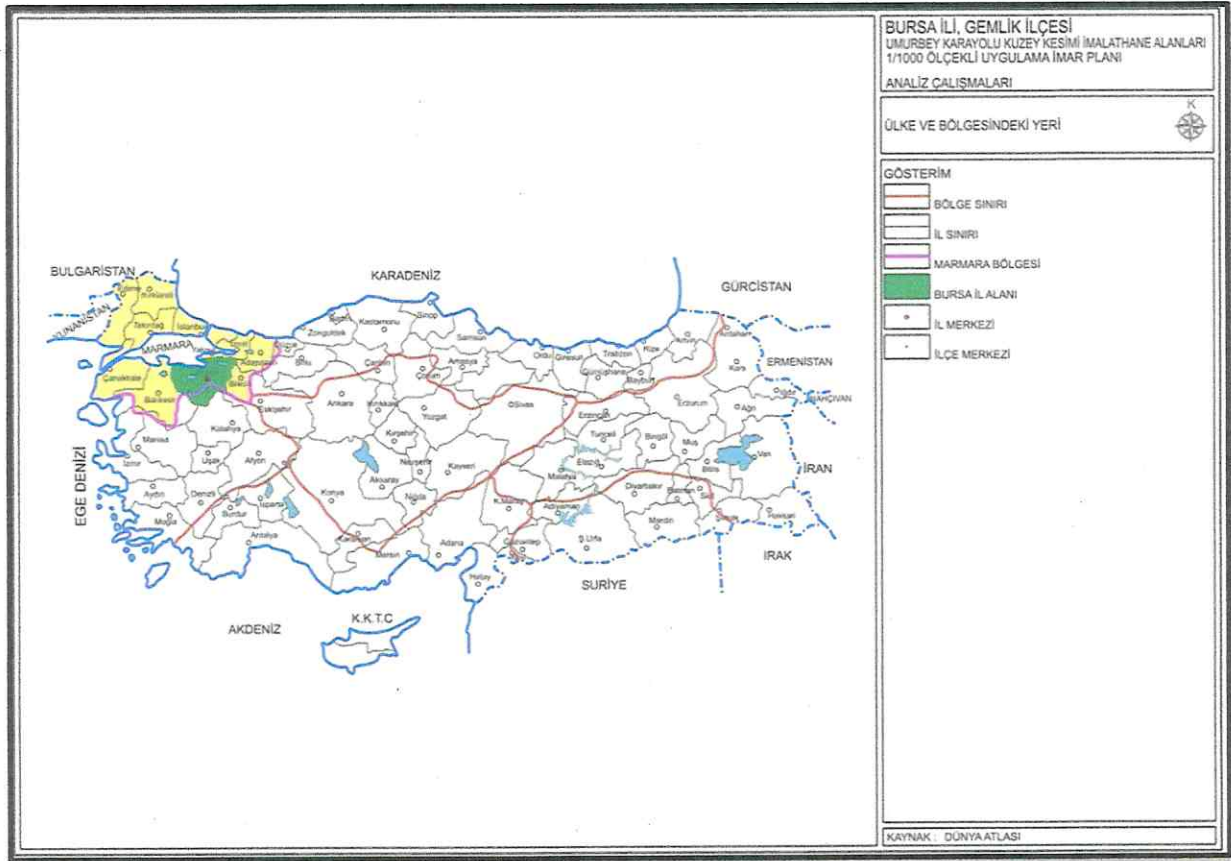
B. PLANLAMANIN AMACI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, Umurbey Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenmiş olan yapılaşma koşullarından bina yükseklikleri Yençok=Serbest olarak verilmiş bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Yasasında 14.02.2020 tarih, 72216/6 Madde ile imar planlarında bina yüksekliklerinin "Serbest" olarak düzenlenemeyeceğine ilişkin yapılan değişiklik doğrultusunda mevcut imar planında bina yüksekliği Yençok=Serbest olarak verilmiş olan kullanım alanlarında bina yüksekliklerinin emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve bölgedeki silüetler dikkate alınarak, plan üzerinde belirtilmesi amaçlanmıştır.

C. ANALİZ ÇALIŞMALARI

1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Bursa ili Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi içinde $28^{\circ}10'$ ve $30^{\circ}00'$ doğu boylamları, $39^{\circ}45'$ ve $40^{\circ}40'$ kuzey enlemleri arasında yer alır. 11.027 km^2 'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının yaklaşık $1/4$ 'ünü kaplayan Bursa ili kuzeyde Yalova ve Kocaeli, kuzeydoğuda Adapazarı, doğuda Bilecik, güneyde Eskişehir, güneydoğuda Kütahya, güneybatı ve batıda Balıkesir, kuzeybatıda Marmara Denizi ile çevrilidir. İl ölçeğinde göller hariç yüzölçümü 11.043 km^2 'dir. 1997 yılı nüfus sayımına göre il nüfusu 1.958.529 kişidir. Bursa % 28,78'lik bir artış oranıyla Türkiye'nin 4. Büyük kenti, Marmara Bölgesinin İstanbul'dan sonra 2. büyük merkezi olmuştur.

Bursa ili idari sınırlar haritasında Marmara Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Marmara Bölgesi sınırları Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, İstanbul, Kocaeli, Adapazarı, Bursa, Bilecik, Balıkesir ve Çanakkale illerini içine almaktadır.

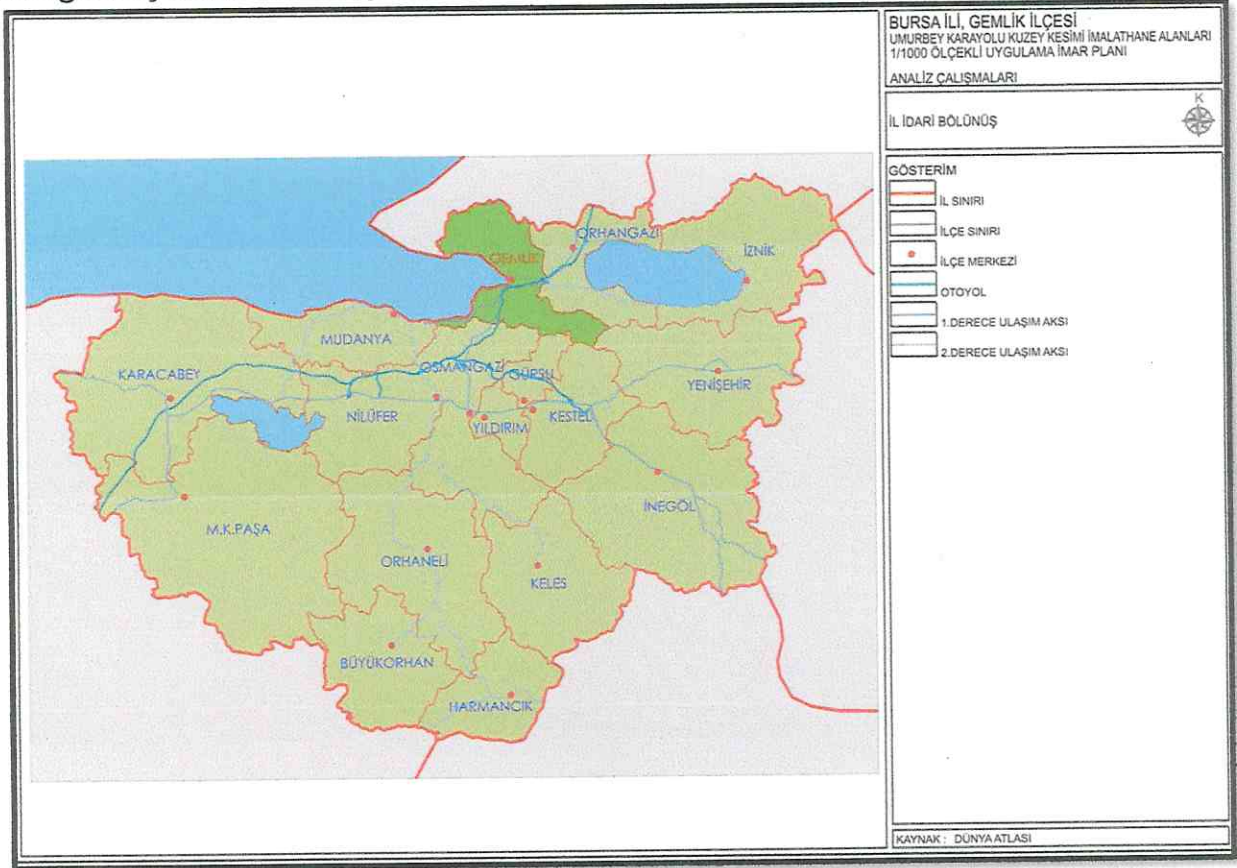
Bursa ili Marmara Bölgesinin Doğu Marmara Bölümünde kalmaktadır. Doğu Marmara Bölgesi İstanbul, Bursa, Kocaeli, Bilecik, Adapazarı illerini kapsamaktadır.

İlde km^2 'ye 184 kişi düşmektedir. Mustafakemalpaşa ve Orhanlı ilçeleri 1.731 km^2 'lik yüzölçümleri ile il içinde en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Bunları 1.692 km^2 ile

merkez ilçeler izlemektedir. Karacabey ise 1.285 km²'lik yüzölçümüyle ilde 4. büyük yerleşme konumundadır.

2. İl İdari Bölünüşü

Bursa İli, 3 merkezi ilçe (Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım) dışında Karacabey, İnegöl, Mudanya, Gemlik, Gürsu, Kestel, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Keles, Yenişehir, Orhangazi ilçelerinden oluşmaktadır. İle bağlı ilçe sayısı 17 mahalle sayısı 1.060'dır.

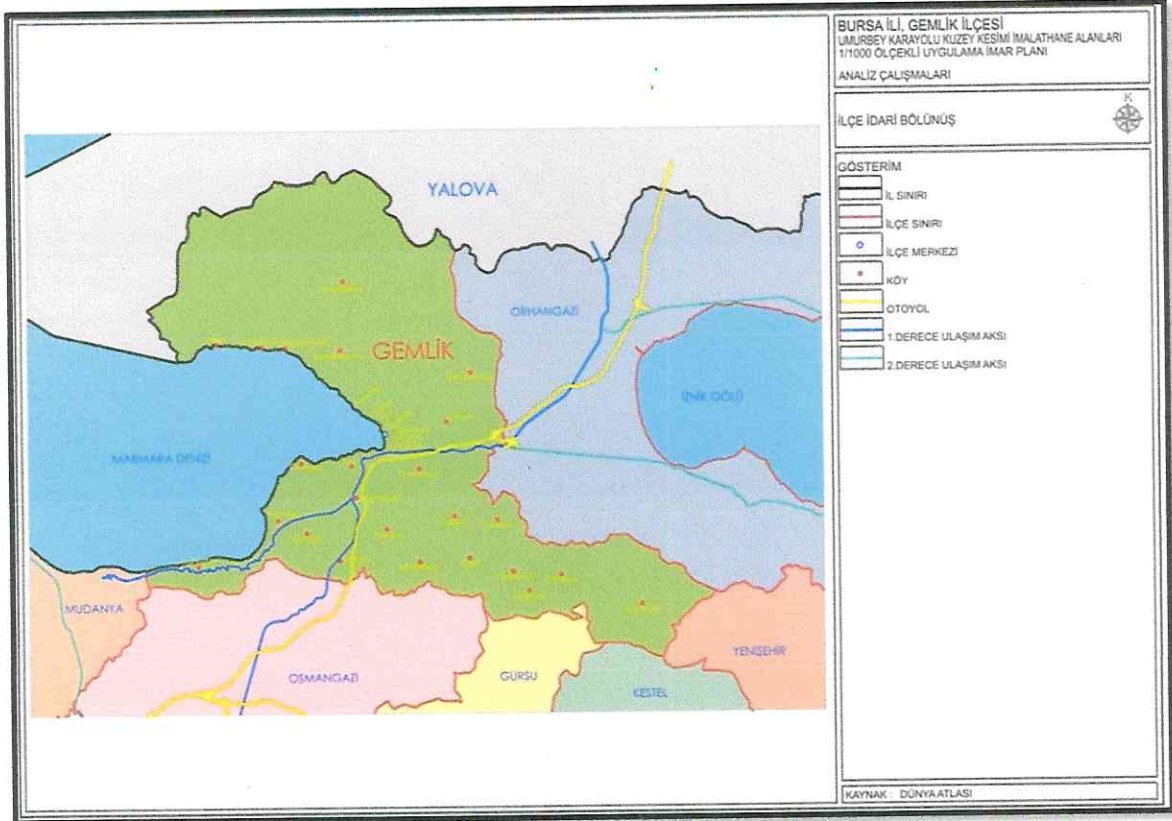


Bursa İli İdari Bölünüşü

3. İlçe İdari Bölünüşü

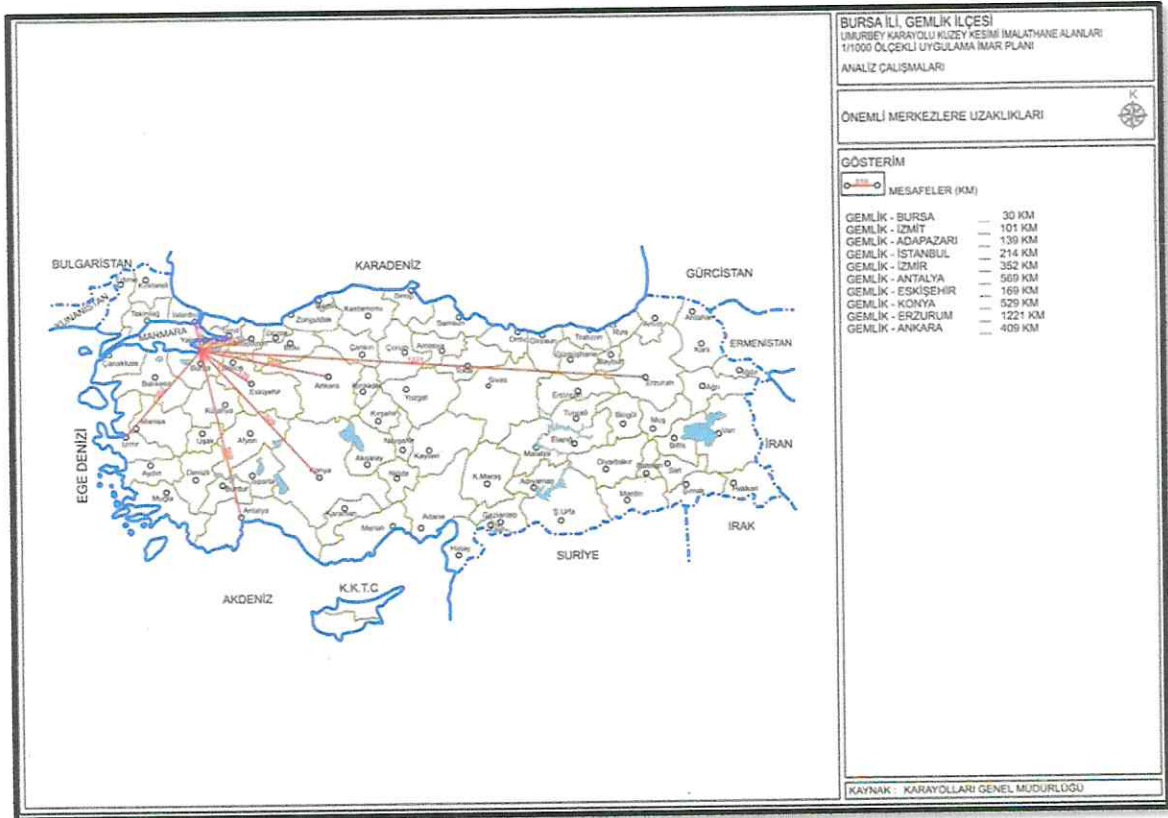
Gemlik, Bursa'nın 30km kuzeybatısında, Gemlik Körfezi kıyısında, 29.13 derece doğu meridyeni ile 40.12 derece kuzey paraleli üzerinde bulunmakta ve yüz ölçümü 413km²'dir.

Gemlik İlçesi'nin 35 mahallesi bulunmaktadır. Adliye, Büyükkumla, Cihatlı, Engürücük, Fevziye, Fındıcak, Güvenli, Hamidiyeköy, Haydariye, Karacalı, Katırlı, Kurtul, Muratoba, Narlı Şahinyurdu, Şükriye, Yeniköy, Ata, Balıkpazarı, Demirsubaşı, Dr.Ziya Kaya, Eşref Dinçer, Gençali, Halitpaşa, Hamidiye, Hisar, Kayhan, Osmaniye, Yenimahalle, Cumhuriyet, Kurşunlu, Umurbey, Orhaniye, Kumla, Küçükkumla ilçenin mahalleleridir.



Gemlik İlçesi İdari Bölünüşü

4. Önemli Merkezlerle Uzaklıklar



Planlama Alanının Önemli Merkezlerle Uzaklıkları

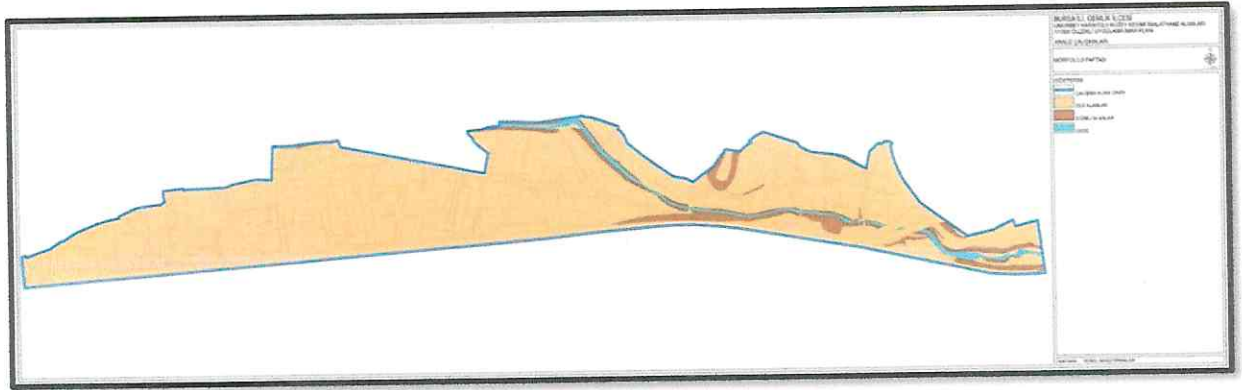
5. Morfoloji

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazini 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 nisbeten 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.

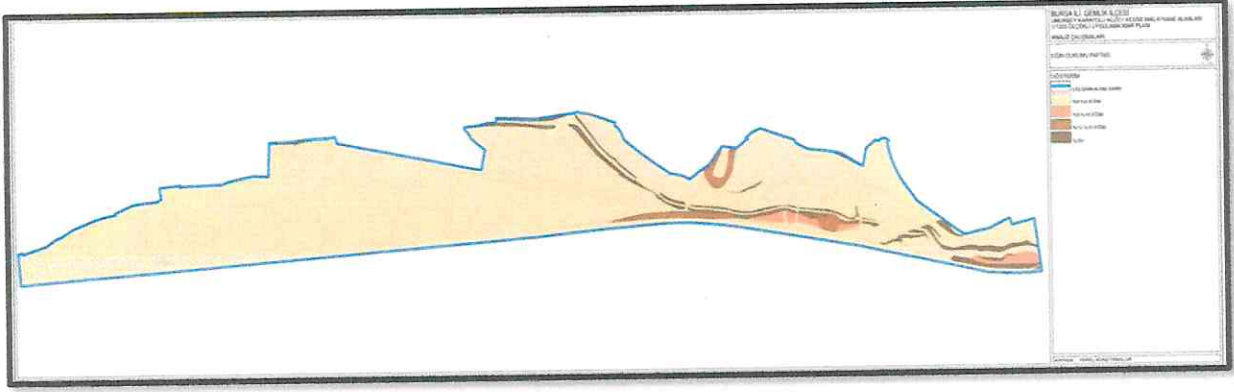
Planlama alanı; güneyinden geçen karayolu ile kuzeyindeki yerleşim alanı arasında kalmaktadır. Alanın güney ve kuzey yönlerinde eğimli tepeler yükselmektedir. Planlama alanının eğimi güneyindeki karayoluna doğru artmaktadır. Söz konusu alanın ortasından doğu-batı yönünde dere uzanmaktadır. Alan; batısında kalan Gemlik Körfezine mesafesi yaklaşık 1,4km'dir.



Planlama Alanına Ait Morfoloji Durumu

6. Eğim Durumu

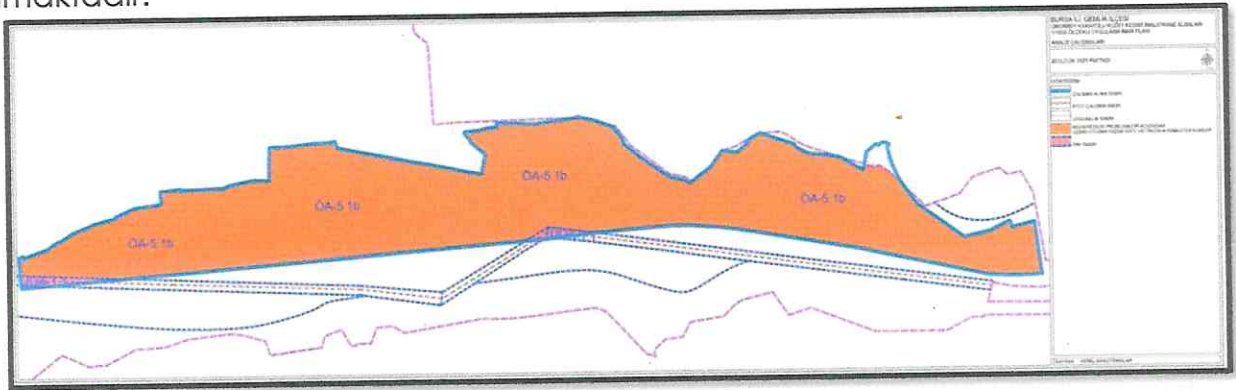
Planlama alanının büyük bir kısmının arazi yapısı düzdür. Arazi eğilim yönü güneyden kuzeye doğrudur. Güney kısmında yer alan dereye doğru eğimi azalmaktadır. Alanın doğusu ve güneyinde bir kısım alanın eğim değeri %30-40 aralığındadır. Arazideki en düşük kot değeri kuzeybatısında 10m, en yüksek kot değeri güneydoğusunda 33m'dir.



Planlama Alanına Ait Eğim Durumu

7. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 19/02/2016 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporuna göre, "ÖA-5.1b: Mühendislik Problemleri Açısından(Şişme, oturma, taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar ile UOA-1.1(Uygun Olmayan Alanlar): Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Faya Tampon Bölgesi)" alanında kalmaktadır.



Planlama Alanı Jeolojik Etüt Durumu

Önlemleri Alanlar 5.1.b (ÖA-5.1b): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar:

Alüvyon birimlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0 - %10) alanlardır. Küçükümula Beldesinin sahile yakın kesimlerinde ve nüfusun en yoğun olduğu Gemlik şehir merkezinde bulunan alüvyon sahalarda; Genelde 10-15 metre derinlikten itibaren devam eden ve kalınlığı 15-20 metreleri bulan, SPT-N darbe sayısı yer yer 2 olan, çok gevşek-gevşek, çok yumuşak-yumuşak balçık bulunmaktadır. Bu balçık çökeller; Denizel, suya doymuş, kilce ve organik maddece zengin, çamur niteliğindedir. Bu alanlar; Balçık çökeller nedeniyle Önlemleri Alan 5.1b (ÖA-5.1b) olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

- o Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- o Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatlarının yapılması (denetim altında) gerekir.
- o Deprem Yönetmeliği'nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem yönetmeliğinin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.
- o Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- o Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- o Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.
- o Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- o Bu alandaki mevcut zemin verileri dikkate alındığında, mevcut imar planının düşük yoğunluklu olarak revize edilmesi uygun olacaktır.
- o Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- o Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Uygun Olmayan Alanlar 1.1 (UOA-1.1): Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Faya Tampon Bölgesi):

Gemlik ilçe merkezinin kuzeyinde ve güneyinde oluşturulan tampon bölgeler ile SİSMOTEK firması tarafından hazırlanıp Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal

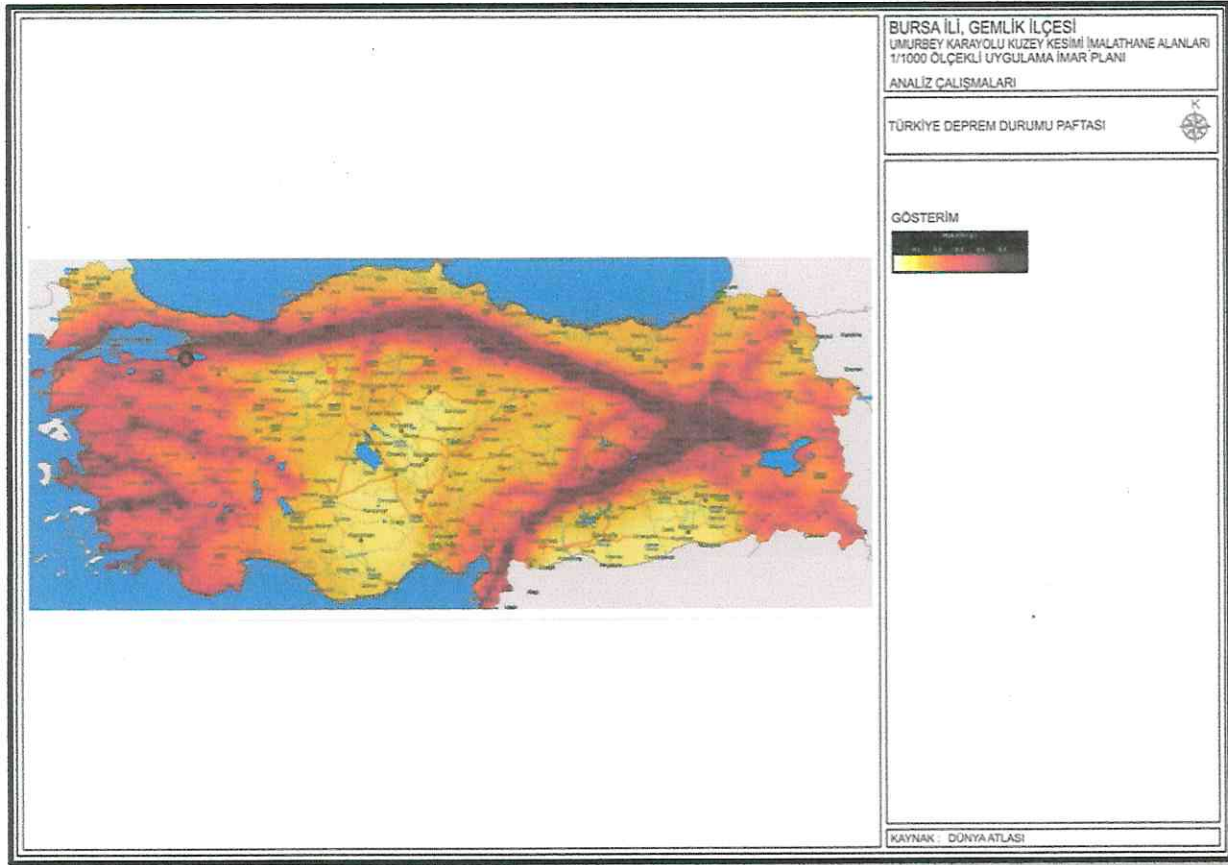
Planlama Genel Müdürlüğü'nce 19.04.2013 tarihinde onaylanan raporundaki AJE-1 alanı üzerindeki hendek çalışmaları Osmangazi Üniversitesi Öğretim Görevlisi Prof. Dr. Erhan Altunel danışmanlığında yapılmıştır.

Bu çalışma sonucunda;

- o Gemlik Körfezi ile Özdilek Tesisleri arasında Bursa – Yalova karayolunun kuzeyinde uzanan aktif fay tespit edilmiştir.
- o Aktif fay, Gemlik ilçe merkezinin güneyinde Gemlik Körfezi ile Bursa-Yalova karayolu üstündeki ana kavşak arasında Bargu ve diğ. (2000) tarafından oluşturulan tampon bölgeyi kısmen takip etmektedir, bu nedenle Bargu ve diğ. (2000) tarafından önerilen güneydeki tampon bölgenin bu çalışma ile uyumlu olan kısımları korunarak, uyumlu olmayan kısımları kaldırılmalı ve bu çalışma kapsamında belirlenen fay boyunca Tampon Bölge oluşturulmalıdır.
- o İnceleme alanının içerisindeki Gemlik Fayı'nın güney kolu boyunca, Gemlik 2. Etap İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'na ait yerleşime uygunluk haritalarında da gösterildiği gibi 22 metre ile 30 metre arasında değişen genişlikte Tampon Bölge oluşturulması uygun görülmüştür. Bu Tampon Bölge, "Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi Açısından Uygun Olmayan Alan (UOA1.1)" olarak kararlaştırılmıştır. Yerleşime uygunluk haritalarında UOA-1.1 simgesiyle gösterilmiştir.

8. Türkiye Deprem Durumu

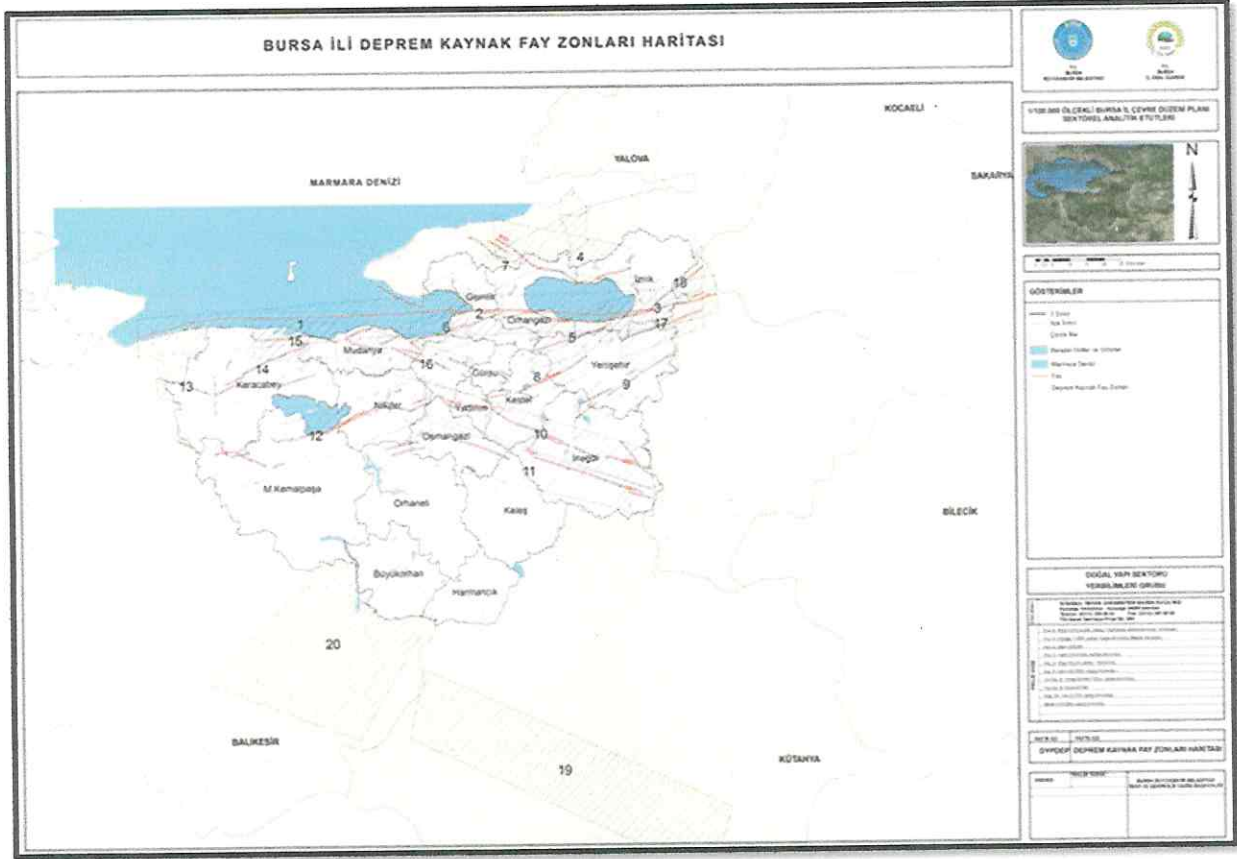
Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.



Planlama Alanı Deprem Durumu

Deprem durumu:

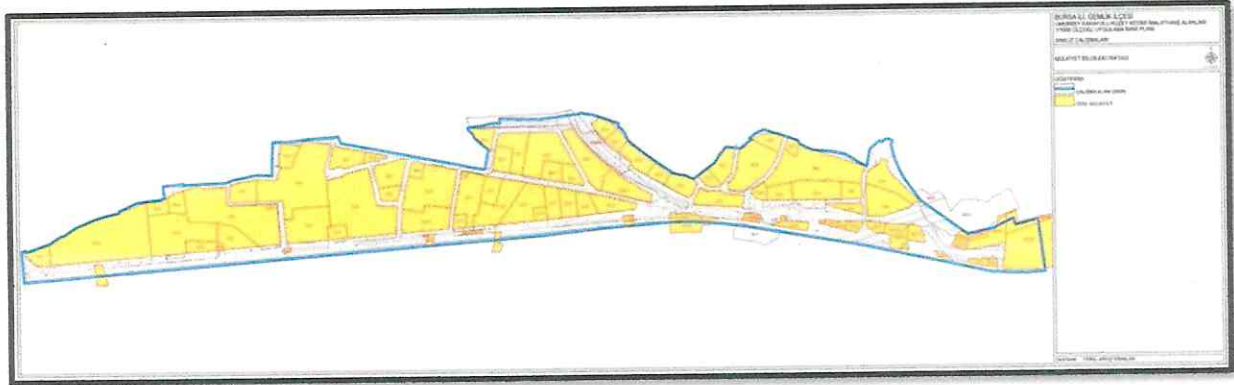
Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana geldiği görülmektedir. Gemlik ve çevresinde meydana gelen en büyük deprem magnitüdü 7,4 olan 17/08/1999 tarihli Başiskele-Kocaeli depremidir. Gemlik ve çevresindeki aktif faylar Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun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



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

9. Mülkiyet Durumu

Planlama alanında yer alan parseller özel mülkiyete aittir.

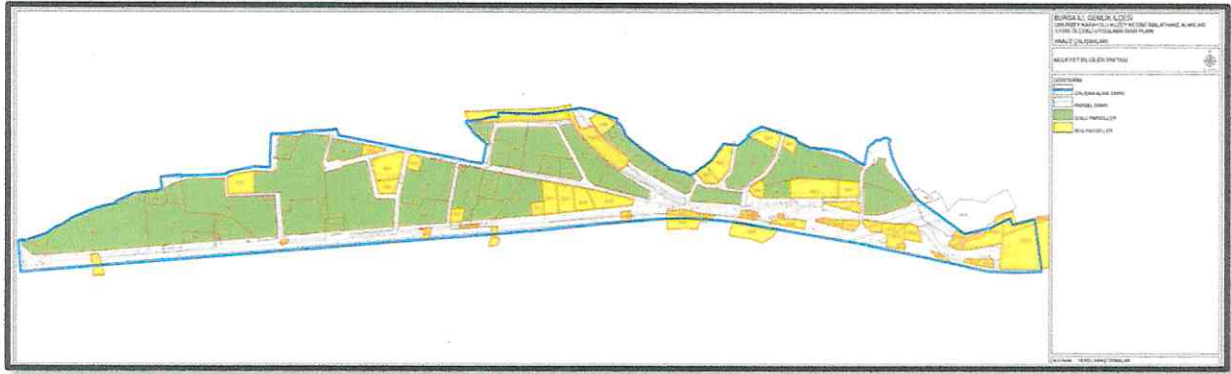
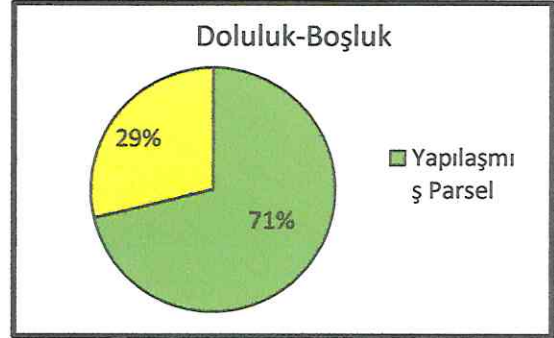


Planlama Alanına Ait Mülkiyet Durumu

10. Doluluk Boşluk Durumu

Planlama alanında yer alan toplam parsellerin %29'unun üzerinde yapılaşma gerçekleşmiştir.

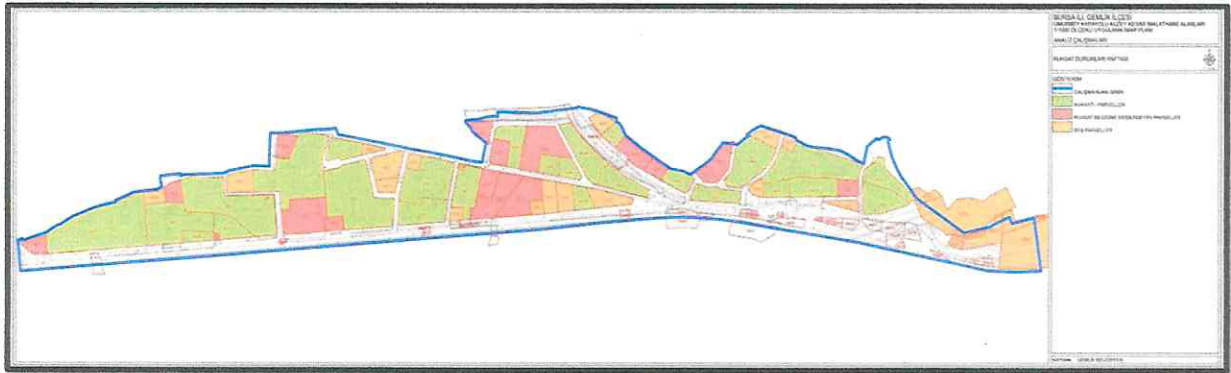
Alanın %71'i boştur.



Planlama Alanı Doluluk Boşluk Durumu

11. Ruhsat Durumu

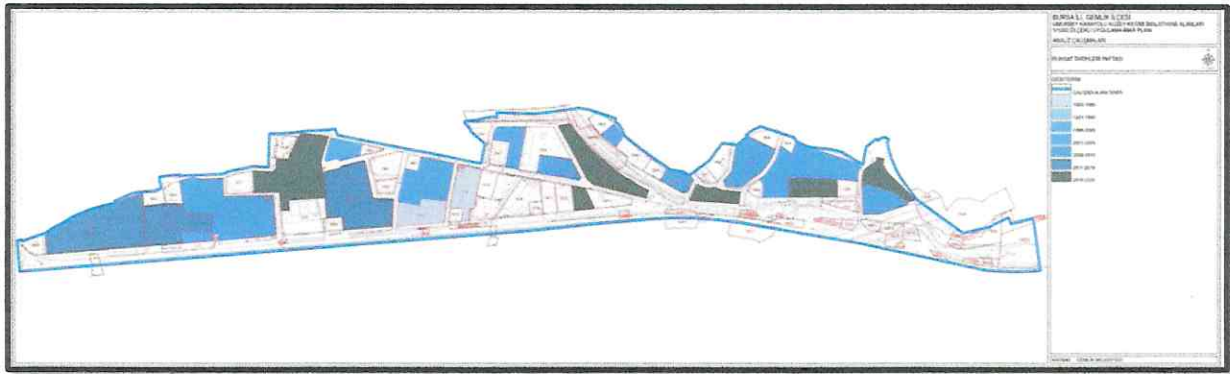
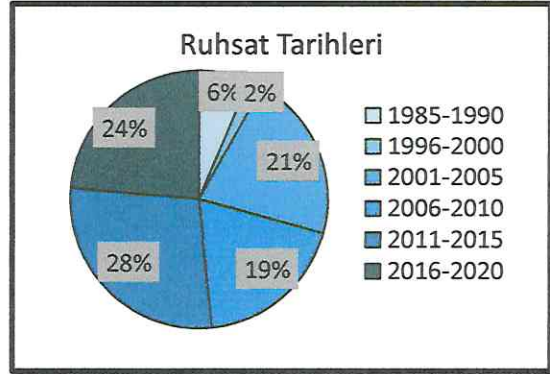
Planlama alanında yer alan binaların bir kısmının ruhsat bilgilerine erişilememiştir. Belediyeden temin edilen verilere göre ruhsatlı binaların yer aldığı parseller paftada gösterilmiştir.



Planlama Alanına Ait Ruhsat Durumu

12. Ruhsat Tarihleri

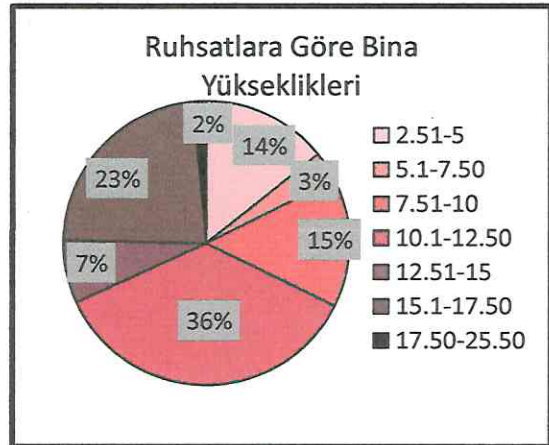
Belediyeden temin edilen ruhsat verilerine göre planlama alanındaki binaların ruhsat tarihleri şöyledir:

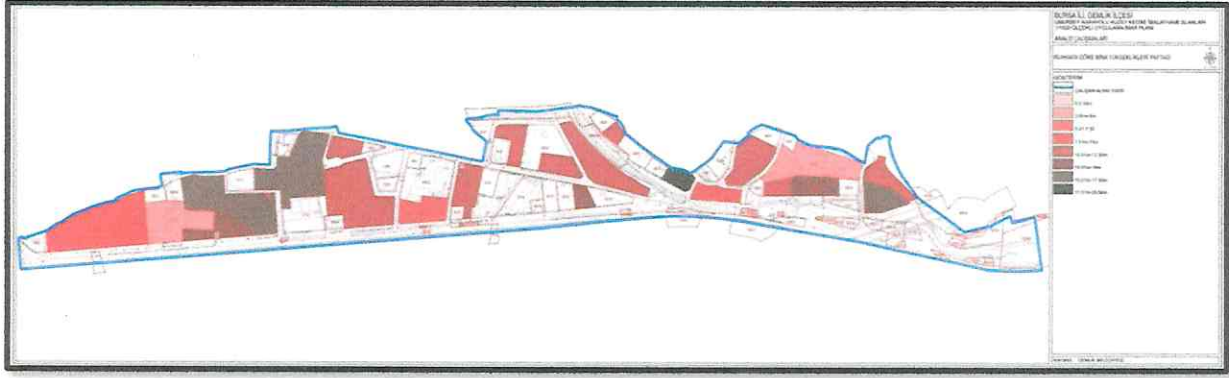


Planlama Alanına Ait Ruhsat Tarihleri

13. Ruhsat Yükseklikleri

Belediyeden temin edilen ruhsat verilerine göre planlama alanındaki binaların ruhsat yükseklikleri şöyledir:

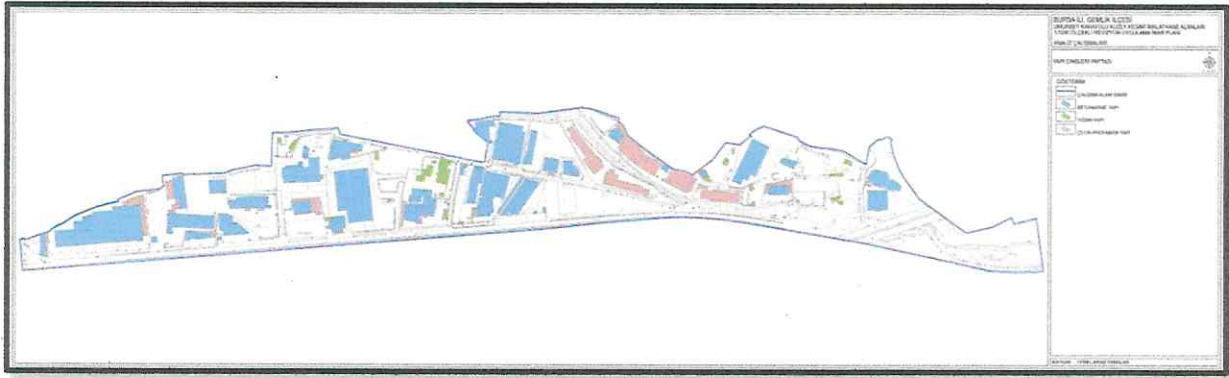




Planlama Alanına Ait Ruhsat Yükseklikleri

14. Yapı Cinsleri

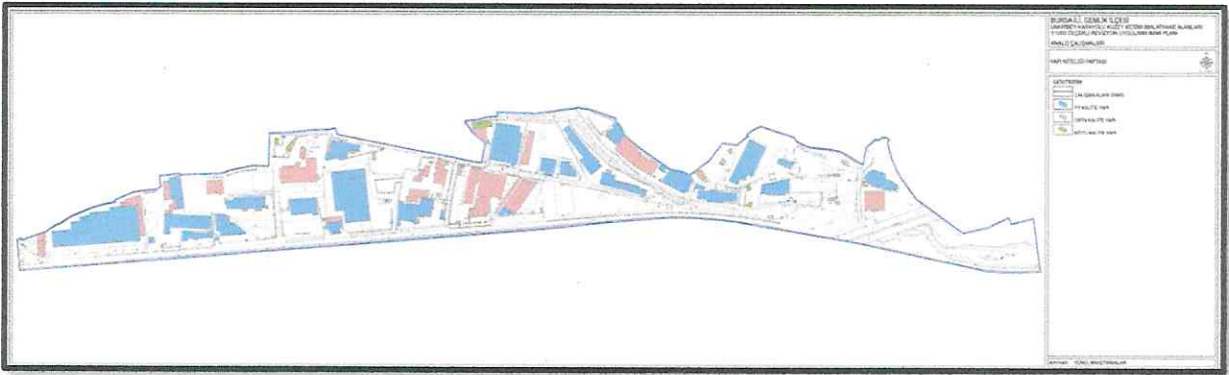
Planlama alanındaki mevcut binaların tamamına yakını betonarmedir.



Planlama Alanına Ait Yapı Cinsleri

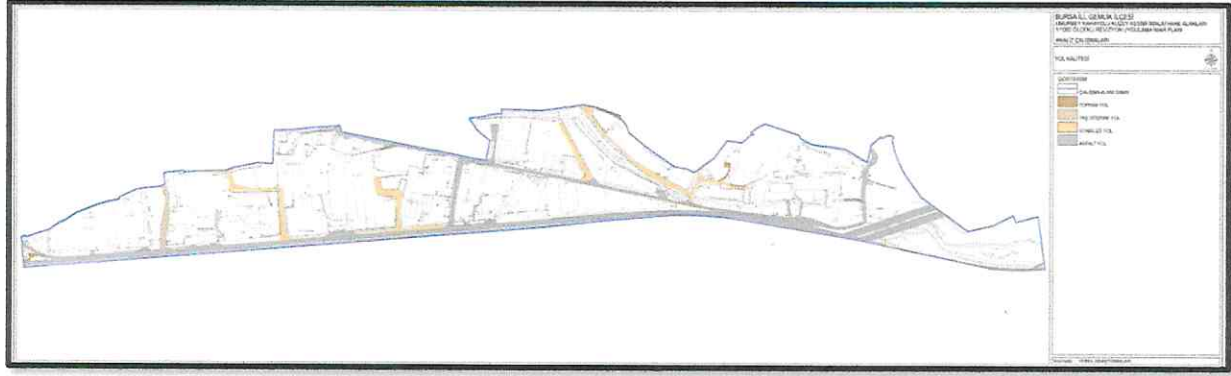
15. Yapı Nitelikleri

Planlama alanındaki mevcut binaların büyük bir kısmı iyi durumdadır.



Planlama Alanına Ait Yapı Nitelikleri

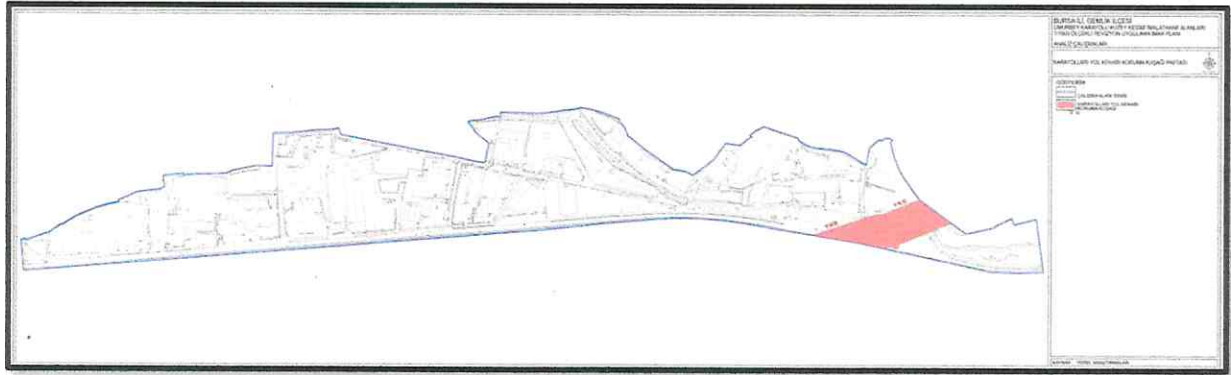
16. Yol Kalitesi



Planlama Alanına Ait Yol Kalitesi

17. Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı

Planlama alanının güneyinden Gebze-Orhangazi-İzmir otoyolu geçmektedir. Planlama alanının güneybatısında bir kısım alan karayolları yol koruma kuşağında kalmaktadır.



Planlama Alanına Ait Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı

18. Arazi Kullanımı



Planlama Alanı Arazi Kullanımı

19. Mevcut Plan Durumu

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

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

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

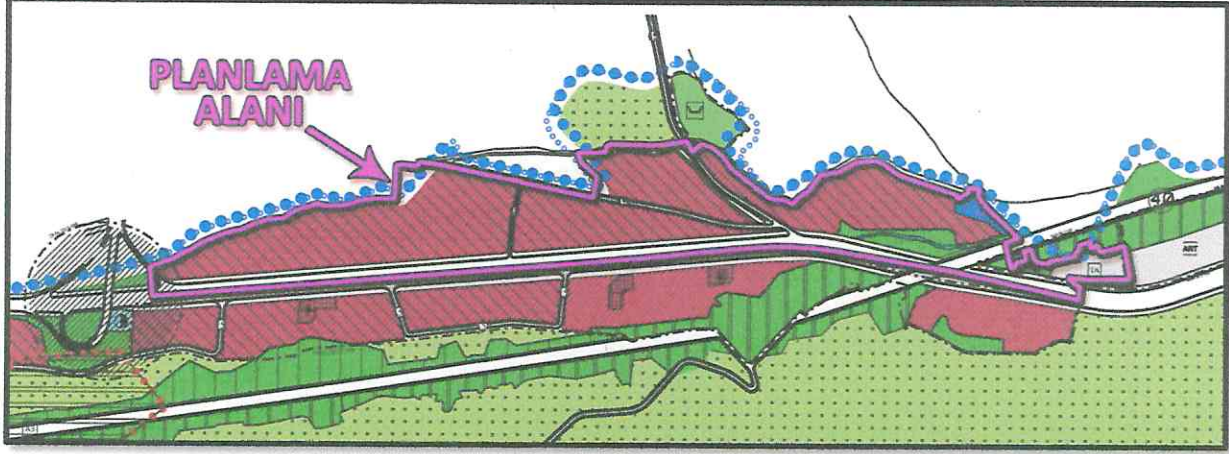
Planlama alanı; onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", "Teknik Altyapı Alanı, Yol Kenarı Koruma Bandı Alanı, Kentsel Yeşil Alan ile Yol Alanında" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

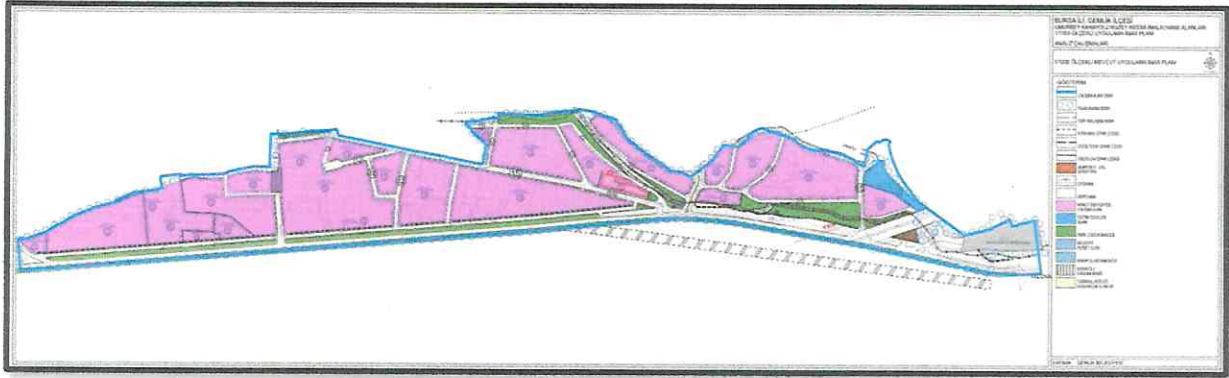
Planlama alanı, 16.10.2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Umurbey Belediyesi Nazım İmar Planı'nda, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ticaret Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı ile Yol Alanında" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:

Planlama alanı; onaylı Umurbey Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; "konut dışı kentsel çalışma alanı ve imalathane alanı" olarak ayrılmış olan alanlarda bina yükseklikleri Yençok=Serbest olarak belirlenmiştir.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

D. PLANLAMA

Hazırlanan plan revizyonu, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, Umurbey Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında yaklaşık 42ha alanı kapsamaktadır.

D.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesinin (b) bendinde 14/2/2020 tarih, 7221 sayılı Kanunun 6.maddesi ile yapılan düzenlemede:

- o "İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez."
- o "Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.(...)"

hükümleri yer almaktadır.

İmar Mevzuatında yapılan bu düzenleme neticesinde Yençok=Serbest verilmiş olan bina yüksekliklerinin mevcut imar planındaki emsal alanlarında değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüetler dikkate alınarak belirlenmesi için Umurbey Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Uygulama İmar Planı'nda revizyon yapılması gerekmiştir.

D.2. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı revizyonunda;

Umurbey Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda bir önceki planda imalathane kullanımlarına verilmiş olan Yençok=Serbest bina yükseklikleri koşulu kaldırılmış ve bu alanlardaki bina yükseklikleri Gemlik yerleşim alanında diğer imalathane alanlarına mevcut imar planlarında verilmiş olan bina yükseklikleri, Bursa il sınırları içinde benzer alanlara verilmiş olan bina yükseklikleri ve çevredeki mevcut yapılaşmalar ile bölgenin genel silüeti dikkate alınarak Yençok=15.50m olarak belirlenmiştir.

Plan revizyonu yapılan alandaki mevcut yapılaşma emsalinde ve diğer yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmamıştır.

D.3. UMURBEY KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ

Plan Notları Hakkında Bilgilendirme:

1. Ada/ parsel bazında alınan plan notları pembe ile renklendirilmiştir.
2. Onay süreci tamamlanmayan plan notları kırmızı ile renklendirilmiştir.

1. Plan sınırları içinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında; içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen Akaryakıt ve Bakım İstasyonları, Resmi ve Sosyal Tesisler, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, teşhir ve satışa yönelik ticari üniteler yer alabilecektir.

2. İptal edildi

(G.B.M.K.=04.02.2015/34) (B.B.B.M.K.=19.03.2015/542)

3) İmalathane alanlarında yer alacak tesislerin bina yüksekliği Yençok=15.50m'dir. Yapılaşma emsali E=1.00, TAKS plan üzerinde belirtildiği gibidir. İnşaat çekme mesafeleri karayolundan min.15m.'dir. Diğer yollardan ve komşu parsellerden min. çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.

4) Alanda yapılacak tesislerde ÇED raporu hazırlanmadan inşaat izni verilemez.

5) Yeni yapılacak binalara inşaat izni verilirken 21.02.2000 tarihli yerleşim amaçlı jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda belirtilen koşullara uyulacaktır.

6) 1.derece deprem bölgesinde bulunduğundan plan sınırları içindeki alanda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

7) Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

2012 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında yer alan Umurbey 143 ada 3 parselde Mermer İşleme Tesisi yer alacaktır.

2) Plan sınırı içindeki yapılaşmada onaylı 1/1000 ölçekli Umurbey Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Uygulama İmar Planı Revizyonu Hükümlerine ve belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.

(G.B.M.K.=04.01.2012/17) (B.B.B.M.K.=15.03.2012/245)

~~1) Gemlik ilçe ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan, Gemlik Konut dışı Kentsel Çalışma Alanları, Depolama Alanları ve Sanayi Alanlarında her türlü çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyebilecek olan kömür, krom, kurşun, bakır, çinko vb. madenleri ile yanıcı, parlayıcı, patlayıcı her türlü maddenin depolanması yapılmayacaktır."~~

~~(G.B.M.K.=10.07.2012/249) (B.B.B.M.K.=20.09.2012/910)~~

(G.B.M.K.=14.06.2019/ 148) (B.B.B.M.K.=19.09.2019/ 1190)

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI



1)Gemlik ilçe sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozyif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir.

(G.B.M.K.=10.09.2013/347)

(B.B.B.M.K.=24.10.2013/1117)

2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasına yangın merdiveni ve saçak yüksekliği max:3.50 m. geçmeyen; bekçi kulübesi, transformatör (güç santrali, kojenarasyon, trafo, enerji odaları vb.) teknik gerekliliği bulunan yapılar parsel sınırına veya binaya min. 3.00 m mesafe (geçiş) bırakmak kaydı ile yapılabilir.(bekçi kulübesi alanı 15 m² yi geçmeyecektir.) Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilir ve itiraza konu olmayacaktır.

(B.B.B.M.K.:29.12.2015/ 2517) - Sanayi ve Küçük Sanayi Alanlarına Yöneliktir.

2016 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)157 ada 2 parselde, dikey taralı alanda yapı yapılamaz.

(G.B.M.K.=13.07.2016/131) (B.B.B.M.K.=22.09.2016/1811)

1)Plan değişikliği yapılan alanda, ruhsat aşamasında UEDAŞ ve Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır.

(G.B.M.K.=10.10.2016/212) (B.B.B.M.K.=18.11.2016/2313)

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

~~1)Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair İlke ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülmediği durumlarda otopark bedeli ödenir.~~
(B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

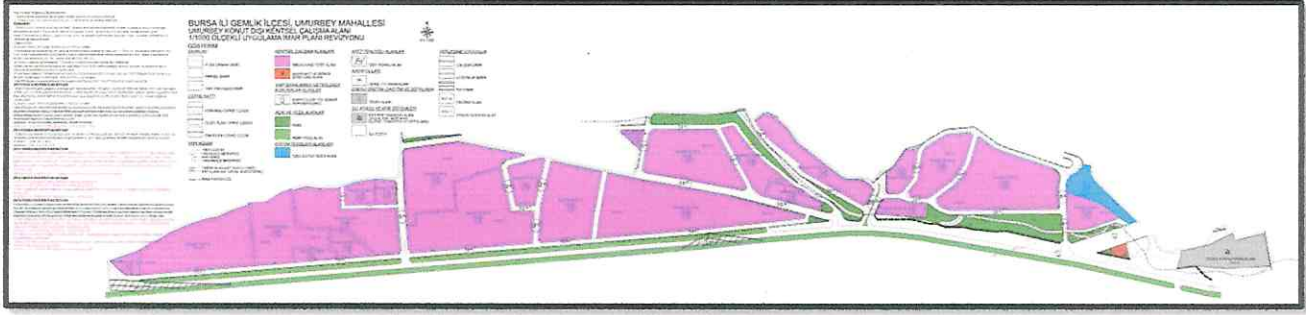
1) Plan değişiklik sınırları içinde kalan, Umurbey Mahallesi 164 ada 9 parsel nolu taşınmazda, bedelsiz yola terk yapılmak kaydı ile; KAKS (Emsal) ve TAKS, İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi (5002.93 m²) üzerinden hesaplanacaktır.

(G.B.M.K.=14.02.2018/ 52) (B.B.B.M.K.=22.03.2018/ 579)

1) Taralı bina mevcut haliyle ruhsatlandırılacaktır. Yıkılarak yeniden yapılmak istendiği takdirde çekme mesafelerine uyulacaktır.

2) Bahsedilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, meri imar planı, plan notları ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

(G.B.M.K.=10.12.2018/ 299) (B.B.B.M.K.=21.02.2019/ 346)



Umurbey Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

Planlama alanına ait alan kullanım tablosu

Kullanım Türü	Mevcut Plan (ha)	Öneri Plan (ha)
İmalathane Tesis Alanı	2.69	24.70
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	22.03	-
Akaryakıt ve Servis İstasyonları Alanı	0.08	0.08
Teknik Altyapı Alanı (Katı Atık Tesisi)	0.94	0.94
Özel Eğitim Tesisi Alanı	0.49	0.49
Trafo Alanı	0.008	0.008
Park Alanı	1.77	1.77
Pasif Yeşil Alan	2.42	2.42
Su Yüzeyi	0.67	0.67
Yol Alanı	11.16	11.16
Toplam	42.26	42.26

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ile imalathane ve konut dışı kentsel çalışma alanlarının bina yüksekliklerinin İmar Mevzuatına uygun olarak düzenlenmesi nedeni ile yapılan planlama çalışması İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.