



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KÜÇÜKKUMLA MAHALLESİ
339 ADA 1-2-3-8-9-10 PARSELLER -0/6198-6199-6200-6201 PARSELLER VE
KARAYOLU KORUMA KUŞAĞINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU KUZEYİ, ORMAN SINIRLARININ
DÜZELTİLMESİ AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- UİP-161015031

	<p>Esin Mihçioğlu Şehir Plancısı Oda Tescil No: 1614287 Yeterlilik Grubu (A) Diploması No: 17300 V.N. 32440229130 Nilüfer Tel: 0537 719 02 35</p>
<p>MAHİR DAĞ Katip Üye</p>	<p>SEDAT ÖZER Katip Üye</p>
<p>Gemlik Belediye Meclisi'nin 08.05.2023 tarih ve 2023/70 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>25 / 07 / 2022</u> tarih ve <u>1009</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği,Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün 9.01.2023 gün ve E.68193609-752.01/1053513 sayılı Gemlik-Armutlu karayolu kamulaştırma alanları yazısı doğrultusunda imar hatlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla yapılmıştır

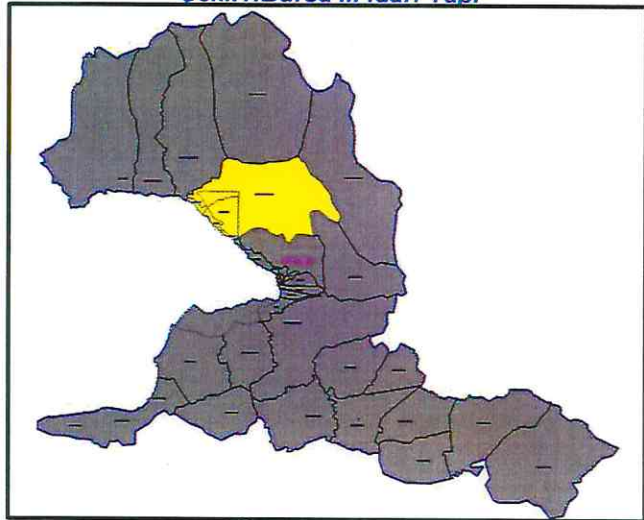
Plan değişikliği Küçükkumla 339 ada 1-2-3-8-9-10 ve -0/6198-6199-6200-6201 parsellerin bulunduğu imar adası imar hattı düzenlemelerini ve karayolu koruma kuşağı alanlarını kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama Değişikliği alanı Bursa, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesinde yer almaktadır. Gemlik İlçesi kuzeyinde Yalova ili, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yeniřehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Gemlik körfezi ile çevrilidir. Küçükkumla Gemlik İlçesinin Mahallelerinden biri olup Gemlik merkeze 6km,Bursa Şehir merkezine 38km uzaklıktadır.



Sekil1:Bursa İli İdari Yapı

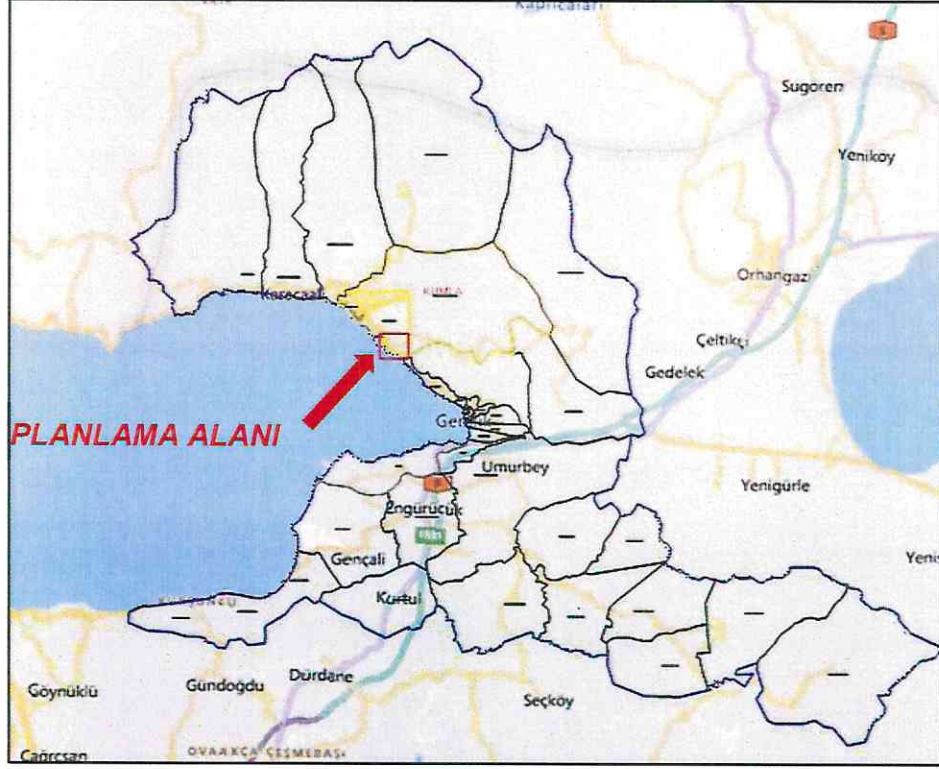


Şekil2:Gemlik İlçesi Mahalleler, Küçükkumla Mahallesi

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama Değişikliği Alanı; Bursa İli, Gemlik ilçe merkezinin kuzeybatısında, Küçükkuşla Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Gemlik ilçe merkezine mesafesi yaklaşık 3km'dir.

Planlama alanı güneyinde Bursa-Armutlu İl yolu bulunmaktadır.



Şekil3:Plan Değişikliği Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Şekil4:Plan Değişikliği Alanı yakın Çevre İlişkisi



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanı Nüfus: 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'ı 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.

Planlama alanının yer aldığı Küçükkuşla Mahallesi'nin 2021 yılına göre nüfusu 5.995 kişidir.

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

Tablo1:Gemlik Yıllara Göre Nüfus

Planlama Alanı Ekonomik Yapı: 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.



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 Borusan Mannesmann, Çimtaş, Borçelik önemli sanayi tesislerdir.

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla kurulmuş, 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 Gempport, Bursa başta olmak üzere birçok sanayi 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 Gempport, 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 Zeytin'inin 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 yapılmaktadır.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Gemlik merkezde Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii, Umurbey Mahallesi'nde Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı, Gemlik'teki Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki kıyı konaklama tesisleri bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama Değişikliği alanının bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

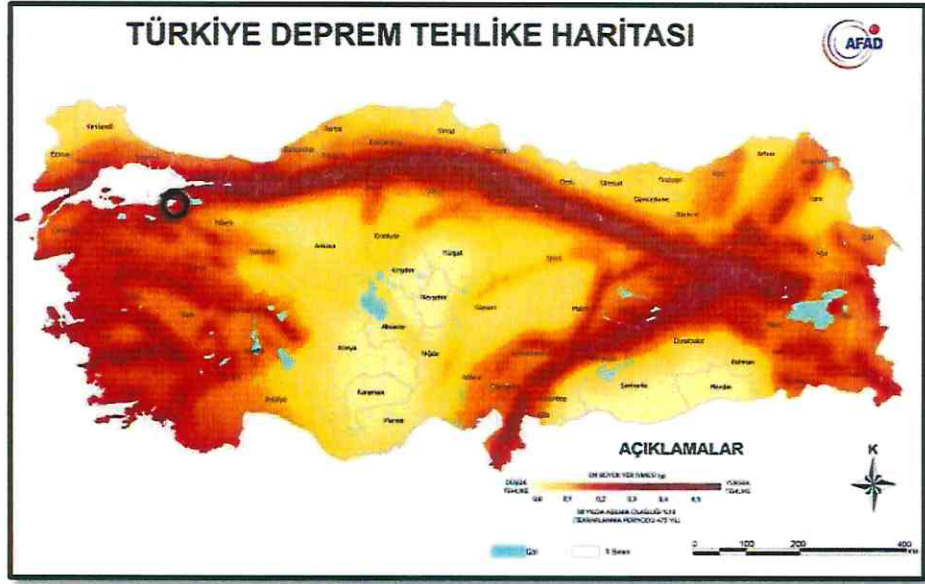


2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

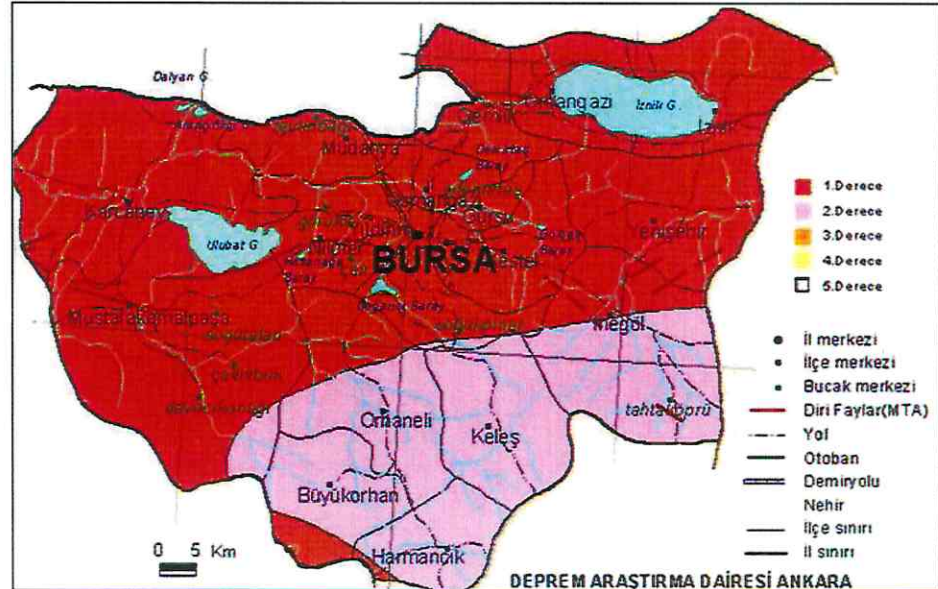
Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana gelmiştir. Bölgede 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, Gençali, Orhangazi Fayı'dır.



Şekil5:Türkiye Fay Haritası

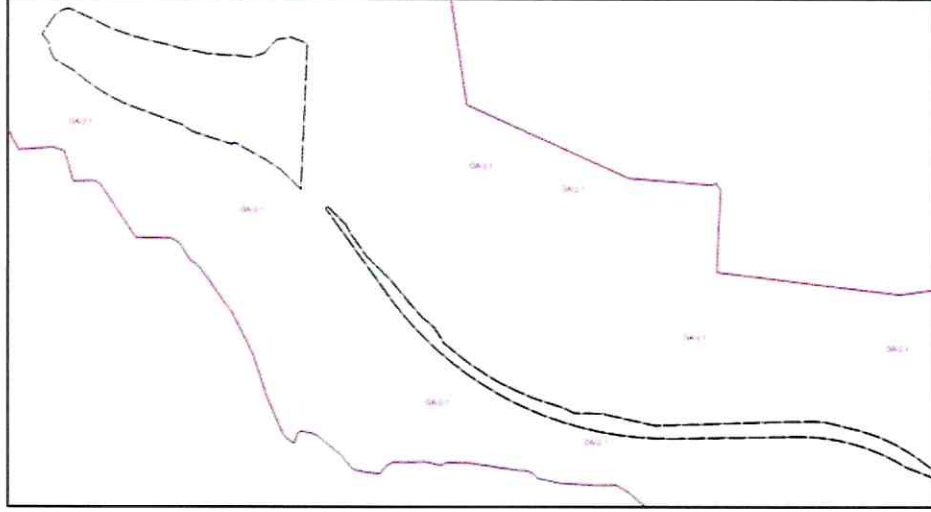
Gemlik 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Şekil6:Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Plan Değişikliği Alanı, 19/02/2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu'nda "Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" da kalmaktadır.



Şekil 7: Plan Değişikliği alanı jeoloji Haritası

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

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve İznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topoğrafik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.
- Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, 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 veya kaya deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır. Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

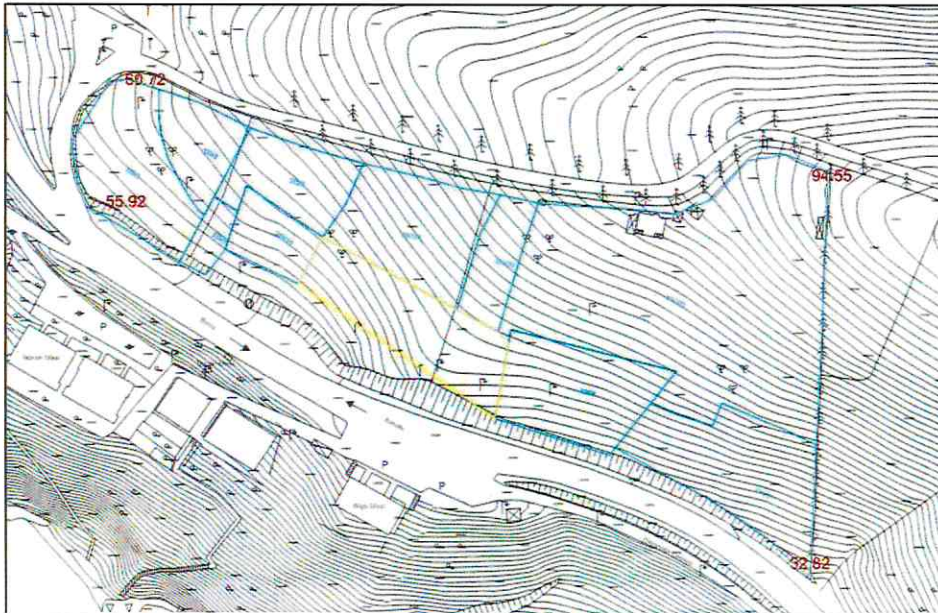
Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası 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. Diğerleri 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.

Topoğrafya -Eğim Durumu

Plan Değişikliği alanı karayolu kamulaştırma alanı dışı yerleşim alanı arazi yapısı eğimlidir. Yerleşim alanında Arazi eğilim yönü kuzeyden güneye doğrudur. Arazinin eğimi %13-17 aralığındadır. Arazideki en düşük kot değeri doğu ucunda 52.82m'dir. Arazi kot değerleri kuzeybatıda 60.72m kuzeydoğuda 95.55m, güney batıda 55.92m dir



Şekil8: Planlama Değişikliği alanı parseller Eğim Haritası



2.5. ARAZİ KULLANIMI

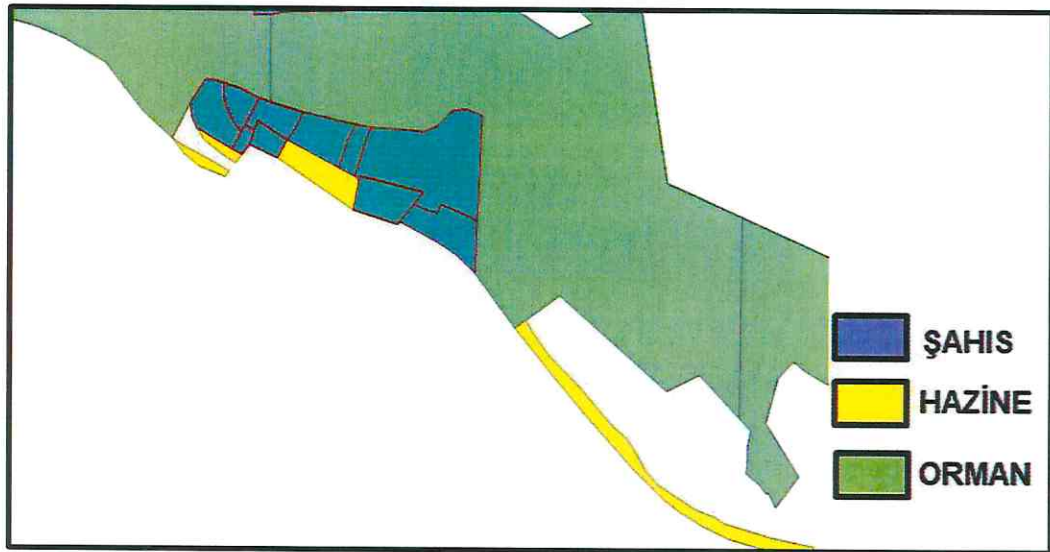
Plan Değişikliği Alanı karayolu kamulaştırma alanı dışındaki Küçükkuşla Mahallesi, 339 ada 1-2-3-8-9-10 parseller -0/6198-6199-6200-6201 parsellerde yapı bulunmamakta, alan kuzeyde Orman parseli ile sınırlanmakta ,güneyde Gemlik-Armutlu yolu bulunmaktadır. Kuzeyde Orman parseli içinde jandarma tesisi yer almaktadır.



Şeki9:Planlama Alanının Mevcut Durum ve Uydu Görüntüsü

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Karayolu kamulaştırma alanı dışındaki Küçükkuşla,339 ada 1-2-3-8-9-10 -0/6198-6199-6200-6201 parseller şahıs mülkiyetinde,2684.75 m² alan maliye hazinesine aittir



Şekil10:Planlama Değişikliği Alanı Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

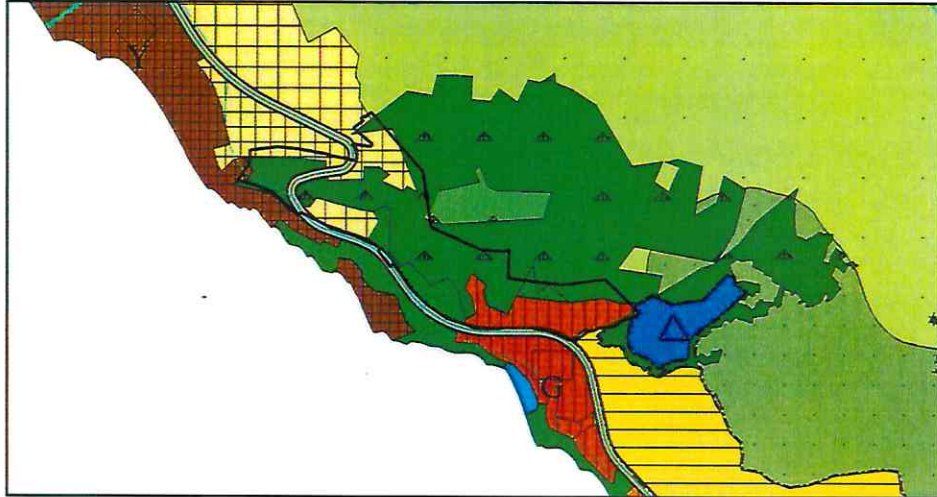
Plan Değişikliği Alanı 19.01.1998 tarihinde onaylanan "Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" sınırları içerisinde, "Mevcut Kentsel Yerleşimler" ve "Orman Alanları" içerisinde kalmaktadır.



Şekil 11: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

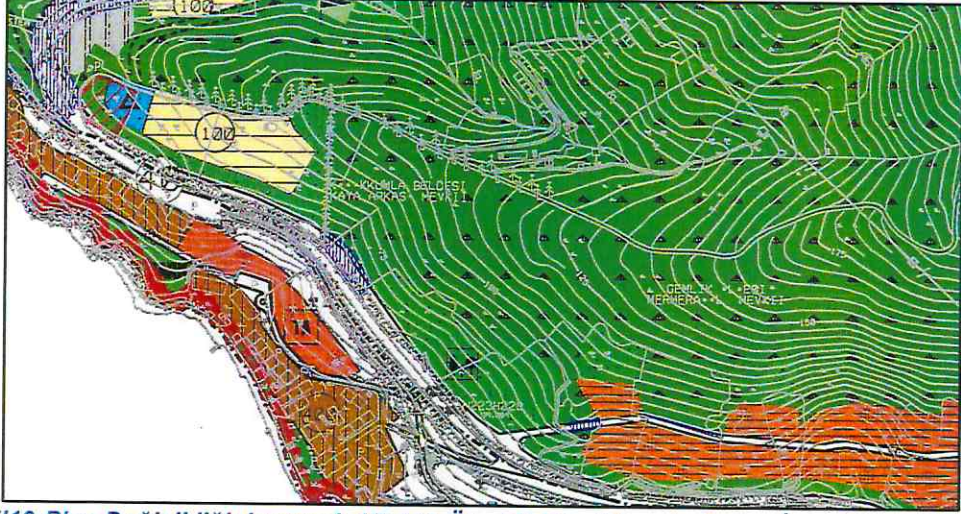
Plan Değişikliği Alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarihli ve 218 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda " Az Yoğunlukta Gelişme Konut Kentsel Yerleşme Alanı, Orman Alanları, olarak tanımlanmıştır.



Şekil 12: Plan Değişikliği Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

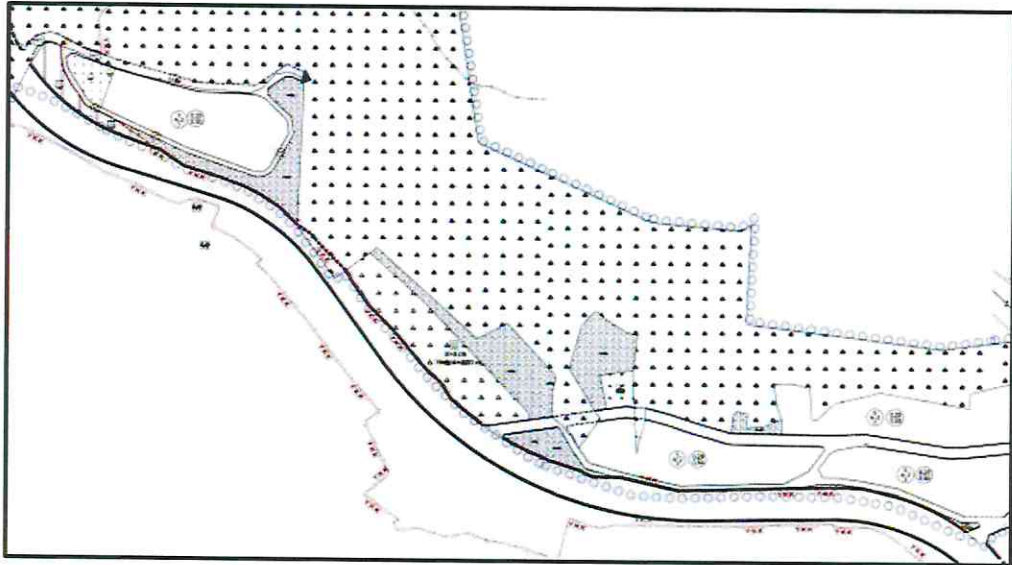
Planlama Değişikliği alanı, 28.05.2021/830 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı 1/5000 Ölçekli Bursa ili, Gemlik ilçesi, Küçükkuşla Mahallesi Karayolu Güneyi 1/5000 ölçekli Küçükkuşla Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında "Gelişme Konut Alanı", 'anaokulu' ve 'Park', orman, karayolu alanında kalmaktadır.



Şekil13: Plan Değişikliğinin onaylı 1/5.000 Ölçekli Küçükkuşla Nazım İmar Planı Konumu

2.6.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Değişikliği Alanı; Gemlik Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 180 sayılı kararı ,Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.08.2021 tarih 1324 sayılı kararı ile onaylanan Küçükkuşla Mahallesi, Karayolu kuzeyi orman sınırları düzeltilmesi amaçlı,1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı kapsamında konut, anaokulu, park, yol, karayolu, karayolu kamulaştırma-koruma alanında kalmaktadır.



Şekil14: Plan Değişikliğinin onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Konumu

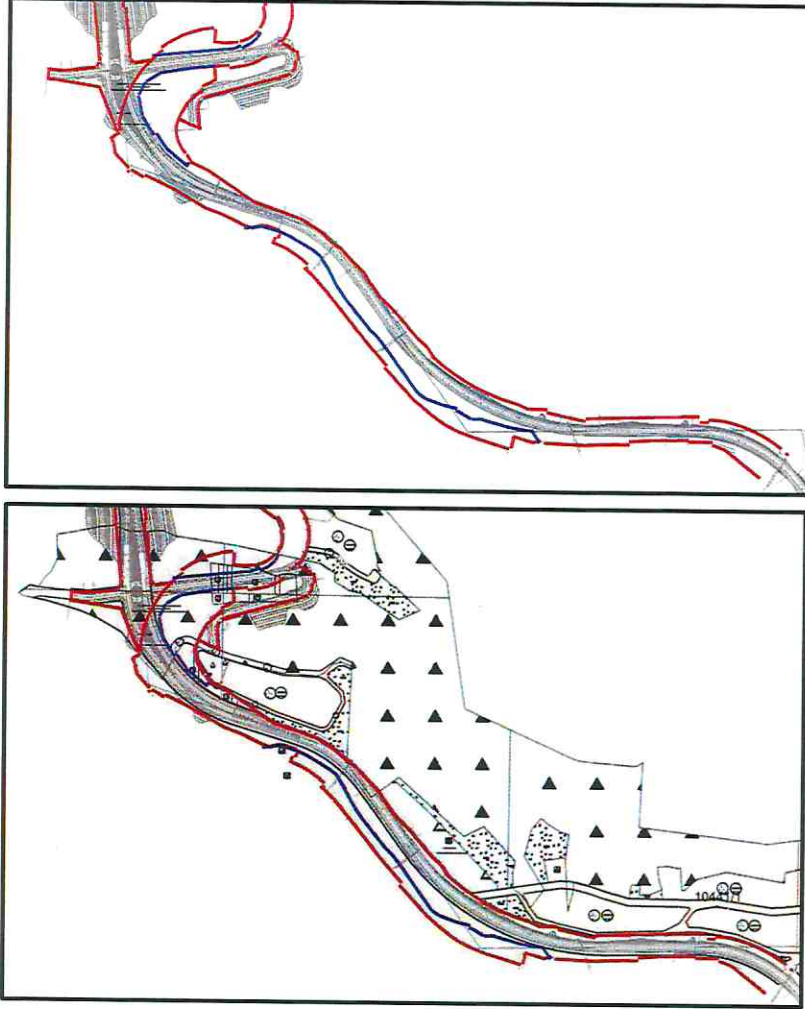
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün 9.01.2023 gün ve E.68193609-752.01/1053513 sayılı Gemlik-Armutlu karayolları kamulaştırma alanları daraltılması yazısı doğrultusunda imar hatlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği düzenlenmiştir.

PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan Değişikliği önerisinde Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün 9.01.2023 gün ve E.68193609-752.01/1053513 sayılı Gemlik-Armutlu karayolları kamulaştırma planı , Gemlik-Armutlu yol projesi ve Gemlik Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 180 sayılı kararı ,Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.08.2021 tarih 1324 sayılı kararı ile onaylanan Küçükkumla Mahallesi,karayolu kuzeyi orman sınırları düzeltilmesi amaçlı,1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu planı verileri analiz edilmiştir



Şekil15:Plan Değişikliği Alanı'nın Karayolları onaylı Gemlik-armutlu yol projesi ve onaylı imar planı

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan Değişikliğinde Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün 9.01.2023 gün ve E.68193609-752.01/1053513 sayılı Gemlik-Armutlu karayolları kamulaştırma alanları yazısı doğrultusunda 339 ada 1-2-3-8-9-10 parseller -0/6198-6199-6200-6201 parsellerin bulunduğu imar adasında ve karayolu Koruma Kuşağı alanında imar hatları yeniden düzenlenmiş, plan notları oluşturulmuştur.

1-339 ada 1-2-3-8-9-10-0/6198-6199-6200-6201 parsel İmar Adası Değişiklikleri

Karayolu kamulaştırma sınırı Düzenlesi kapsamında 339 ada 1-2-3-8-9-10 parseller -0/6198-6199-6200-6201 parsellerin bulunduğu İmar adasında, karayolu kamulaştırma sınırı düzeltilmesi doğrultusunda anaokulu batıya kaydırılmış, anaokulunda emsal ve yükseklik belirlenmiş, anaokulu- karayolu kamulaştırma sınırı arasındaki alan park alanı olarak planlanmış ve anaokulu alanı, yeşil alan kullanımı artırılarak konut alanı ile gelen nüfusa yönelik donatı ihtiyacı karşılanmış, plan eki yeni imar uygulama sınırı alanı belirlenmiştir.

- Meri uygulama imar planında karayolu kamulaştırma hattında tanımlı olan 339 ada 1 parsel, Plan Değişikliğinde kısmen karayolu kamulaştırma hattı, Park Alanı ve E: 0.50, Yençok: 6.50 yapılaşma koşullarında Anaokulu Alanı olarak belirlenmiştir,
- Meri uygulama imar planında yol ve Anaokulu Alanı olarak tanımlı olan 339 ada 2 parsel, Plan Değişikliğinde kısmen yol ve bir kısmı E: 0.50, Yençok: 6.50 yapılaşma koşullarında Anaokulu Alanı olarak belirlenmiştir,
- Meri uygulama imar planında kısmen Anaokulu Alanı ve Ayrık Nizam 2 kat Taks: 0.25, Kaks:0.50 yapılaşma koşullarında Konut alanında tanımlı olan 339 ada 3 parsel Plan değişikliğinde kısmen E: 0.50, Yençok: 6.50 yapılaşma koşullarında Anaokulu Alanı, kısmen yol ve kısmen Ayrık nizam 2 kat Taks: 0.25, Kaks:0.50 yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak belirlenmiştir,
- Meri uygulama imar planında kısmen Anaokulu Alanı, kısmen yol ve Ayrık nizam 2 kat Taks: 0.25, Kaks:0.50 yapılaşma koşullarında Konut Alanında tanımlı olan 339 ada 10 parsel, Plan Değişikliğinde kısmen yol ve Ayrık Nizam 2 kat Taks: 0.25, Kaks:0.50 yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak belirlenmiştir

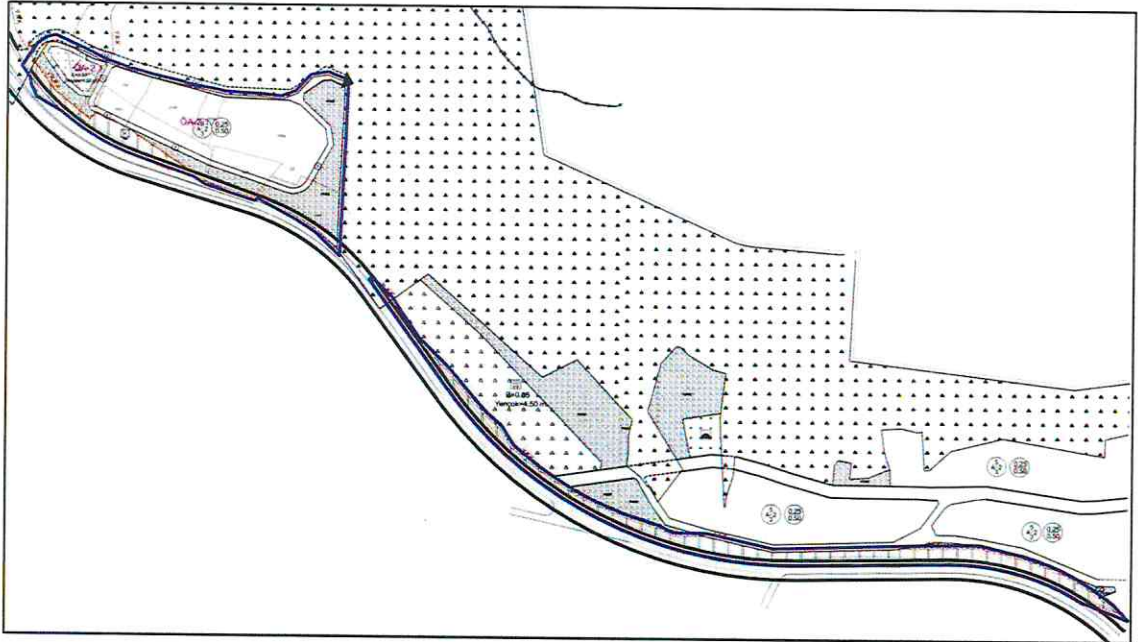
- Meri uygulama imar planında kısmen konut,kısmen yeşil alan 339 ada 8- 0/6201 parseller ,Plan değişikliğinde park alanındaki imar hatları karayolu kamulaştırma sınırına göre belirlenmiştir

- Meri uygulama imar planında Ayrık nizam 2 kat Taks: 0.25, Kaks:0.50 yapılaşma koşullarında Konut Alanında tanımlı olan 0/6198 ve 0/6199 parseller ve kısmen Ayrık nizam 2 kat Taks: 0.25, Kaks:0.50 yapılaşma koşullarında Konut Alanında tanımlı,kısmen park alanı olarak tanımlı 0/6200 parsellerde plan değişikliğinde yeni düzenleme yapılmamış,Ada bütününde değişiklik gerekçesiyle plan değişikliği içine alınmıştır

2-Karayolu Koruma Kuşağı Alanı Değişikliği, karayolu kamulaştırma alan sınırı ,yeni hatlara göre düzeltilmiş ve karayolu projesi yol hattı kenarı kamulaştırma alanı karayolu koruma kuşağı olarak tanımlanmıştır

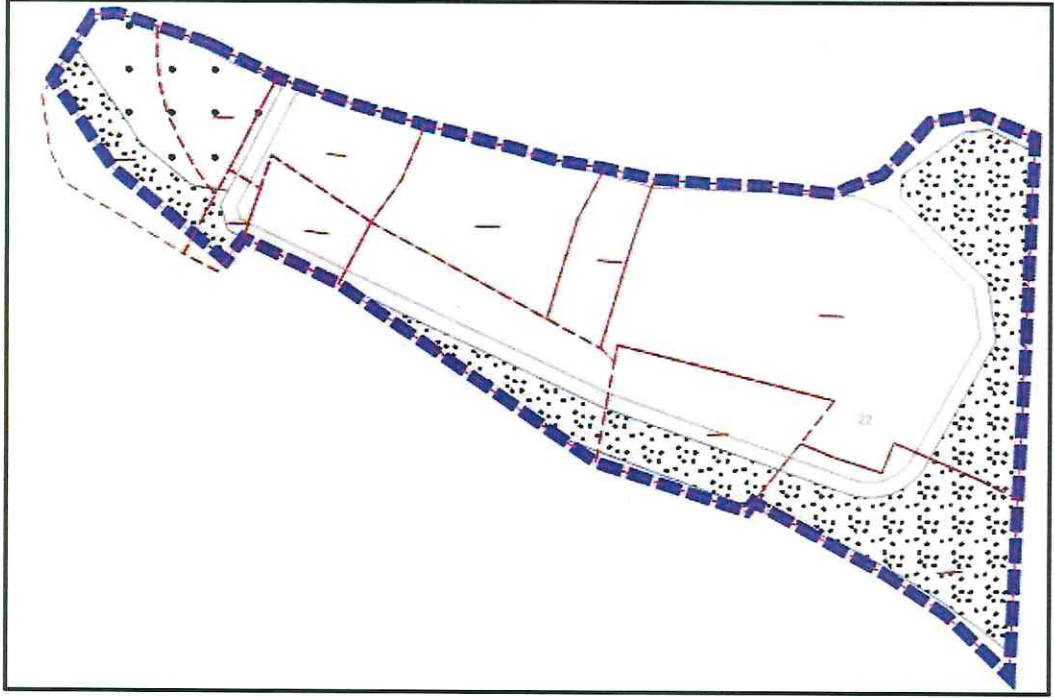
3-Plan notu

Plan notu: Gemlik Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 180 sayılı kararı ,Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.08.2021 tarih 1324 sayılı kararı ile onaylanan Küçükkumla Mahallesi,karayolu kuzeyi orman sınırları düzeltilmesi amaçlı,1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu planı Hükümleri geçerlidir'plan hükmü belirlenmiştir



Şekil16:Küçükkumla mahallesi,339 ada 1-2-3-8-9-10 parseller-0/6198-6199-6200-6201 parseller ve Karayolu Koruma kuşağına ilişkin 1/1000 ölçekli Küçükkumla Uygulama İmar Planı Değişikliği





Şekil17:Küçükkumla mahallesi,339 ada 1-2-3-8-9-10-0/6198-6199-6200-6201 parseller ve Karayolu Koruma kuşağı1/1000 ölçekli Küçükkumla Uygulama İmar Planı Değişikliği eki uygulama sınırı

Plan Değişikliği Alanı Arazi Kullanım

Kullanım	Onaylı plan(m ²)	Plan değişikliği (m ²)
KONUT	14,962.224	15,985.306
ANAOKULU	2,094.035	2,186.879
PARK	7,235.430	7,801.756
YOL	2,883.495	2,728.220
KARAYOLU KAMULAŞTIRMA-koruma	3,521.141	11,570.667
KARAYOLU	10,132.366	555.863
TOPLAM	40.828.691	40.828.691



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.68193609- 752.01 / 1053513
Konu : Küçükkumla 339/1 Kamulaştırma
Sınırı Hk.

09.01.2023

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: Gemlik Belediye Başkanlığı nın 06/01/2023 tarihli ve 54832815 - 51093 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazıda Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, 339 ada 1 parselde yapılacak imar planı değişikliğine altlık oluşturması amacıyla İdaremizden kamulaştırma sınırlarımız talep edilmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu parselin 16-03-77-50 KK No'lu Armutlu-Gemlik İl Yolu güzergahında kalmakta olduğu anlaşılmaktadır. Bu kesime ilişkin 20.12.2022 tarihli ve 2022/361 sayılı "Kamu Yararı Kararı Kapsamının Daraltılması Kararı" alınmış olup onaylı kamulaştırma planı örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.

Gereğini ve bilgilerini arz ederim.

Alican BİRİNCİOĞLU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EKLER:

1. Kamulaştırma Planı
2. Kamulaştırma Planı Ncz

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "vupwu86BD068"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Bilgi İçin :Ayye Asena ATEŞOĞLU SOLAK
Emlak ve İmar Planlama Şehir Plancısı

Telefon No : 224 2816000

Faks: 0224 281 6093

Tel - Faks:16312-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : aasena.atesoglu@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisiği -

