

BURSA İLİ

GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ, H22A09B4C-  
H22A09C1B-H22A09C2A PAFTALAR, 164 ADA, 9 NO'LU  
PARSEL VE 10 MT'LİK YOLA AİT;

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**  
**DEĞİŞİKLİĞİ**

Şehir Planlama

## 1.GİRİŞ

Söz konusu Uygulama İmar Plan Değişikliği, 164 Ada, 9 Parselin arka cephe hattının ve 10 Mt 'lik yolun yeniden düzenlenmesine yöneliktir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Fotoğraf-1: 164 Ada, 9 Parsele ve çevresine İlişkin Arazi Kullanım Durumu

Söz konusu planlama alanı Umurbey Mahallesi Yalova Bursa karayolunun hemen sağ tarafında yolun altında kalmaktadır.

## 3. PLANLAMA ALANININ ARAZİ KULLANIM DURUMU

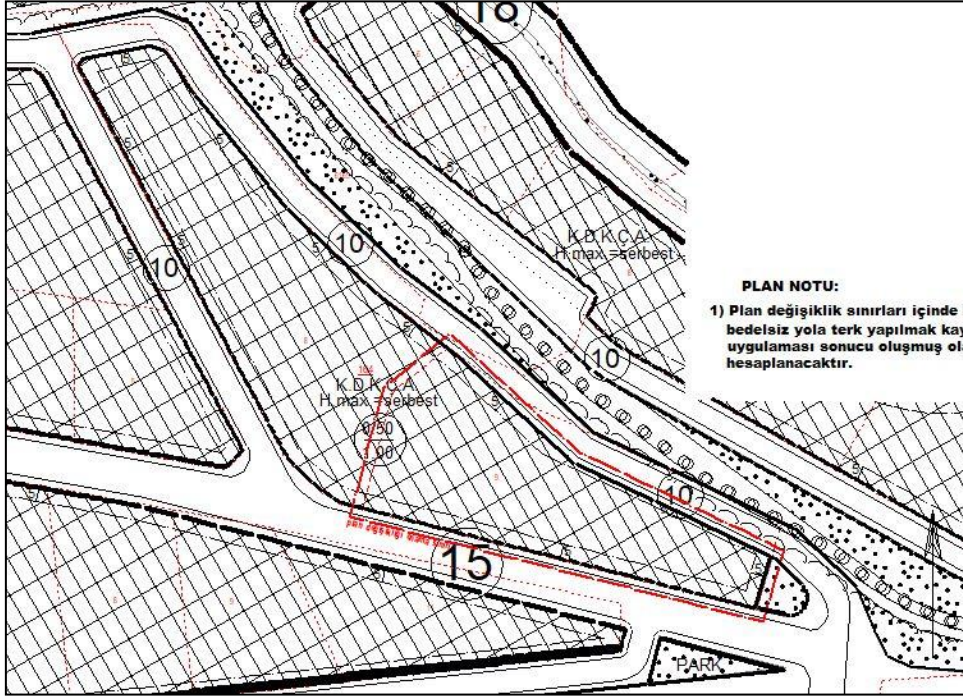
Planlama alanı üzerinde Karataş Demir Çelik'e ait yapı ve yol bulunmaktadır.

## 4.PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Söz konusu parsel Bursa ili, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi 164 Ada, 9 Parsel; Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmaktadır.



Pafta-1: 164 Ada, 9 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Pafta-2: 164 Ada, 9 Parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 5.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

164 Ada, 9 no'lu Parsel Muhittin Karataş adına kayıtlıdır.

## 6.JEOLOJİK ETÜD

19.02.2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22A09B4C-H22A09C1B-H22A09C2A Paftalar, 164 Ada, 9 Parsel ve 10 mt'lik yol alanı **‘Önemli Alanlar 5.1.B (ÖA-5.1B): Mühendislik Problemleri Açısından (ŞİŞME-OTURMA-TAŞIMA- Gücü Vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar’**da kalmaktadır.

## 7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ VE HEDEFLERİ

Planlama alanı olan ili, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi 164 ada, 9 no'lu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak gösterilen alanın İmalathane Alanına dönüştürülerek arka cephe hattının mevcut binayı koruyacak şekilde yeniden düzenlenmesi ve 10 mt'lik taşıt yolunun yeniden düzenlenerek 7 mt olarak yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanmıştır.

## 8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE İZLENEN YOL VE GERÇEKLEŞTİRME

Yapılan Plan Değişikliği ile söz konusu sanayi tesisinin arka tarafında yapılmış olan çelik konstrüksiyonlu ilave binasının yola olan tecavüzünün giderilmesi amacıyla arka cephe hattı yeniden düzenlenmiş mevcut binayı koruyacak şekilde yeni bir cephe hattı oluşturulmuştur.

Söz konusu taşınmaz 1990'lı yıllarda yapılan İmar Planları ve 18. Madde uygulaması ile oluşturulmuş bir imar parselidir.11.01.2010 tarih ve 128 sayı ile onaylanan Umurbey Uygulama İmar Planı ve 15.03.2012 tarih 245 sayılı Umurbey Revizyon Uygulama İmar Planı ile 840 m<sup>2</sup>'lik bir yola terk yapılarak revize edilmiştir. Söz konusu terk işlemi bilabedel yapılarak ilgisinin rızası ile ama İmar hakkı ham parsel üzerinden verilerek düzenlenmiştir.

Teklifi gerçekleştirilen İmar Planı Değişikliği ile arka cephede yer alan ilave binanın tecavüzünün giderilmesi amacıyla yol alanı parsel ile ilave edilmiş, bilabedel terk edilen alan üzerinden gerçekleştirilmiştir.Bu anlamda arka cephede yer alan 10 mt 'lik taşıt yolunun yeniden düzenlenerek 7 mt ye düşürülmesi bunun karşılığında yeşil alan ve tescil harici alan meydana getirilmiştir.

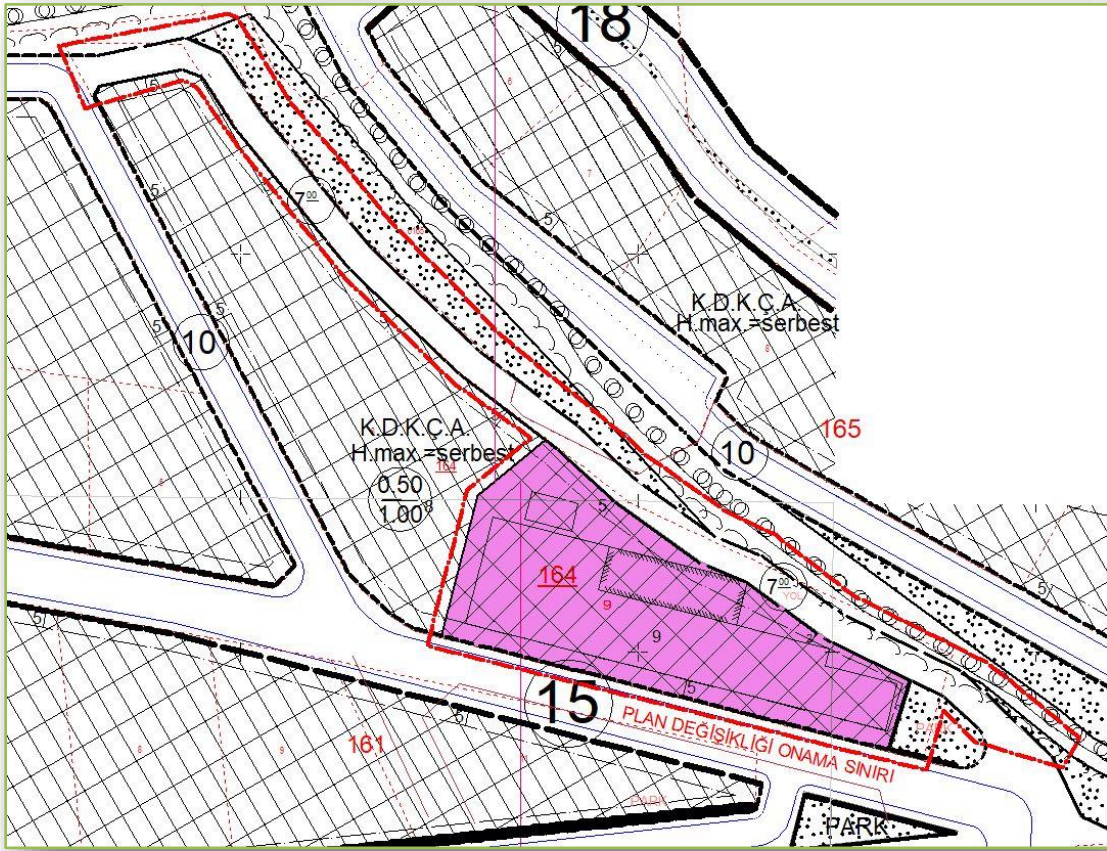
Söz konusu alan bir sanayi ve imalathane bölgesi olup herhangi bir nüfus içermediğinden herhangi bir nüfus artışı söz konusu değildir. Yapılan değişiklik ile imalathane fonksiyonu gerçekleştirilmiş olup mevcut yapılanma koşulları aynen korunmuştur.

Söz konusu plan değişikliği kişisel menfaatlerden ziyade sorun çözmeye yönelik düzenlenmiş ülkemiz ve bölgemiz açısından önemli bir katma değer oluşturan sanayi tesisinin faaliyetlerine daha sağlıklı bir şekilde gerçekleştirebilmesi için yapılmıştır.

## 9. ALAN KULLANIMI

	MEVCUT	ÖNERİ
YOL	3162 M <sup>2</sup>	2161 M <sup>2</sup>
K.D.K.Ç.A.	4176 M <sup>2</sup>	-
İMALATHANE	-	4176 M <sup>2</sup>
PARK ALANI	-	727 M <sup>2</sup>
DERE ALANI	-	274 M <sup>2</sup>
TOPLAM	7338 M <sup>2</sup>	7338 M <sup>2</sup>

Söz konusu değişiklik teklifi ile oluşan alan kullanımı yukarıdaki gibidir.



Pafta-3: 164 Ada, 9 Parsel ve 10 mt 'lik yola ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

## **10.SONUÇ VE DEĞERLENDİRME**

Plan Değişikliği Önerisi imar planı nitelik ve kriterlerine uygun olup, Plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin 3/6. Maddesine göre Plan Değişikliği, “Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemeler“ olarak açıklanmakta olup mevcut plan değişikliğinde esas olarak alınmıştır.

## **PLAN NOTLARI**

- 1. TARALI BİNA MEVCUT HALİYLE RUHSATLANDIRILACAKTIR. YIKILARAK YENİDEN YAPIMAK İSTENDİĞİ TAKDİRDE ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAKTIR.**
- 2. BAHSEDİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR PLANI, PLAN NOTLARI İLE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR**