

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ, AYTEPE BAĞLANTI
YOLU 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

Fehmi ARSLAN
KATİP ÜYE

Ersin KAHRAMAN
KATİP ÜYE

Plan İşlem Numarası:

UİP-.....

Gemlik Belediye Meclisi'nin .../.../.....
tarih ve sayılı kararı ile

Refik YILMAZ

İlçe Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
.../.../..... tarih ve sayılı kararı ile
.....

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22A09C1C/H22A09C1D/H22A09C4A/H22A09C4B paftalar, Aytepe bağlantı yolunu kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan toplam alan 10233,08 m² büyüklüğündedir.

Plan değişikliği hazırlanan Aytepe bağlantı yolu konum olarak Gebze - Bursa - İzmir Otoyolunun 1 km güneyinde Bursa-Yalova Karayolunun yaklaşık 1.2 km güneyinde yer almaktadır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

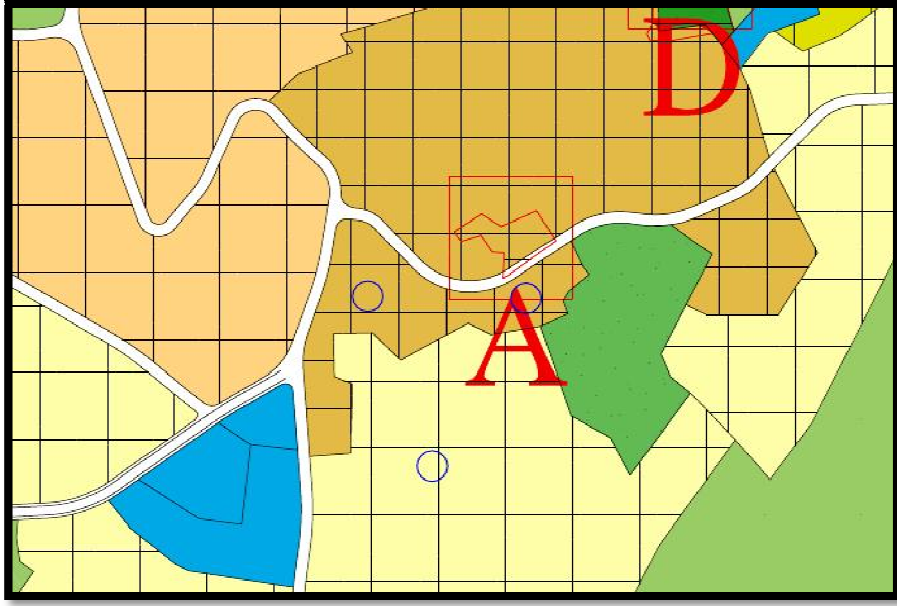
Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 16.02.2006 tarih 94 sayı ile onaylı Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Umurbey Mahallesi Aytepe bağlantı yolu ile ilgili Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/1678 ve 2017/1695 esas nolu dosyaları kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptaline karar verildiğinden konunun değerlendirilmesi talep edilmektedir.

İlgili başvuru ile Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/1678 ve 2017/1695 E. Sayılı dosyası kapsamında, Gemlik Belediye Meclisi' nin 10.07.2017 tarih 212 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.07.2017 tarih 2458 sayılı kararı ile

onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptaline karar verilmiş olup, İYUK 28 hükmü uyarınca karar icaplarına göre işlem tesis edilmesi talep edilmektedir.

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

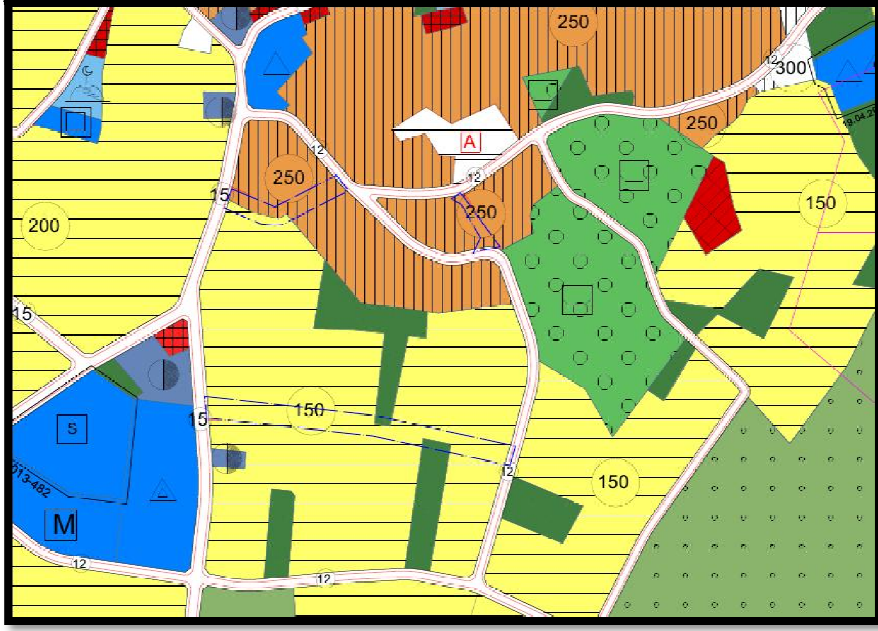
Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoęunlukta Meskun Konut Alanı ve Seyrek Yoęunlukta Gelişme Konut alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

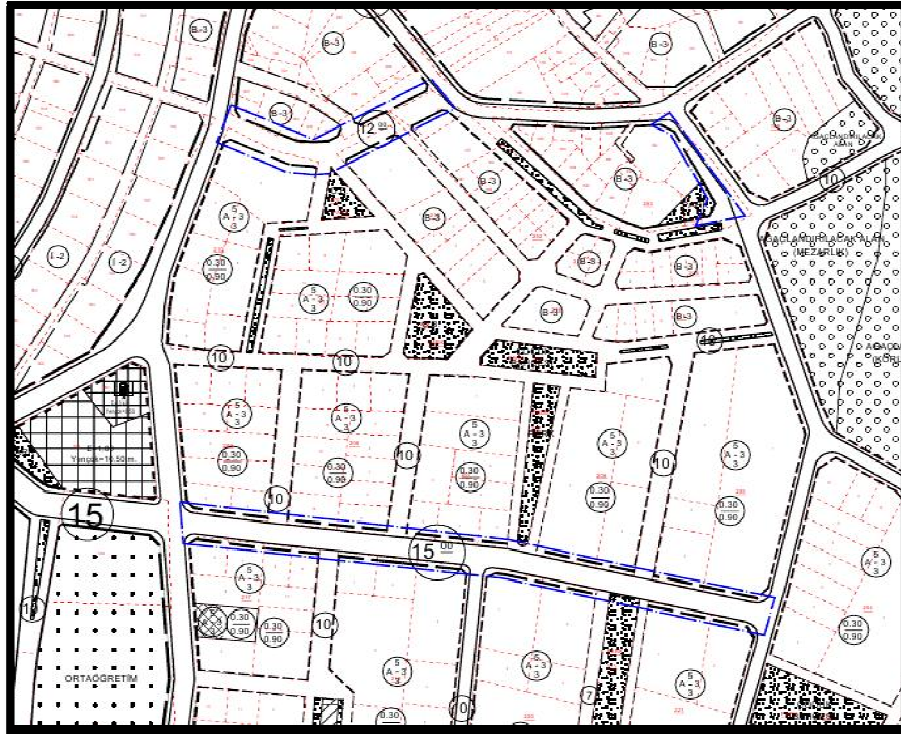
Plan değişikliği hazırlanan parseller Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 250 kişi/ha Meskun Konut Alanı ve 150 kişi/ha Gelişme Konut Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

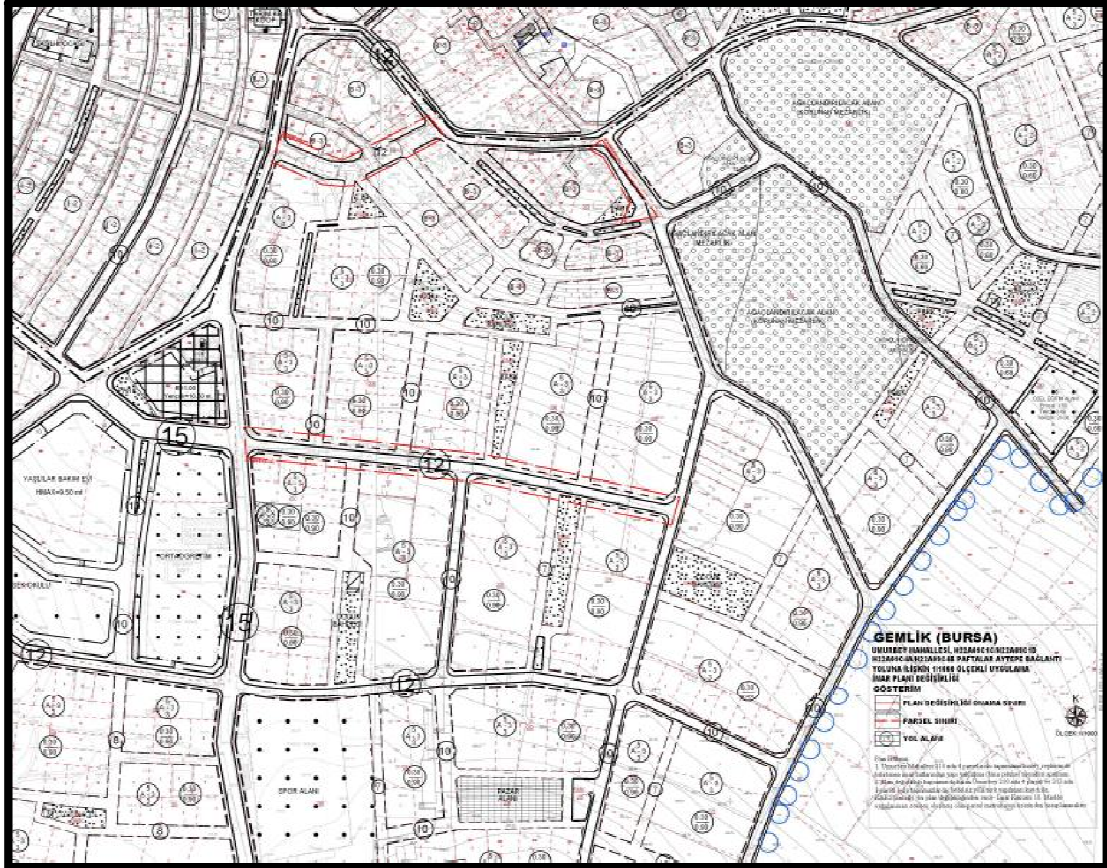
Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 16.02.2006 tarih 94 sayı onaylı Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar kapsamında kalan; Umurbey Mahallesi Aytepe bağlantı yolu önden 5 yandan 3 metre bahçe mesafeli TAKS:0,30, KAKS:0,90 Ayrık Nizam 3 Kat Konut Alanı, Bitişik Nizam Konut Alanında ve Yolda kalmaktadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama:

Yapılan incelemede, Umurbey Mahallesi 205, 206, 207, 208, 209, 217, 219, 220, 221 adaların bulunduğu alanda belirlenen 15 metrelik yolun, eski haline döndürülerek 12 metre olarak belirlenmesi, plan değişikliği sınırlarındaki diğer alanların korunmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği uygun görülmüştür.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan tadilatı öncesi ve sonrasındaki kullanım alanlarına ilişkin alan dağılımı tablosu aşağıda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONLARI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
B-3 KONUT ALANI	782.62	7.65%	782.62	7.65%
TAKS:0,30, KAKS:0,90 AYRIK NİZAM KONUT ALANI	1,954.63	19.10%	2,689.41	26.28%
PARK	91.11	0.89%	91.11	0.89%
YOL	7,404.72	72.36%	6,669.94	65.18%
TOPLAM	10,233.08	100.00%	10,233.08	100.00%

Plan Hükümü:

1. Umurbey Mahallesi 210 ada 4 parsel nolu taşınmazın kuzey cephesinde belirlenen imar hatlarından yapı yaklaşma (bina çekme) mesafesi aranmaz.
2. Plan değişikliği kapsamında kalan Umurbey 210 ada 4 parsel ve 213 ada 1 parsel nolu taşınmazlarda, bedelsiz yola terk yapılması kaydı ile KAKS(Emsal) -bu plan değişikliğinden önce- İmar Kanunu 18. Madde uygulanması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır.