



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UMURBEY UYGULAMA İMAR PLANI
253 ADA 1 NOLU, 1807 ADA 13 NOLU PARSEL İLE 841 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- **161061970**

Gülay BOZKURT 0057
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dis. No: 10173 ODTÜ Öğl. No: 10173
KENTSEL PLANLAMA
Proje Teor. Çöz. ve Terim Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Yolu Nilüfer Mahallesi Fatih Çiğdem Plaza 5 Blok No: 130
Kat: 1 Daire: 3 Nilüfer/ BURSA Teliş Faks: 0224 230 44 66-243 07 74
E-posta: kentsel@nilufer.com.tr ihel@nilufer.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Suat ÜLGEN
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye
Sedat

Gemlik Belediye Meclisi'nin
11/03/2024 tarih ve 2024/41 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Memet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

11/7 Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
721 /2024 tarih ve **721** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1.	AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2.	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1.	PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2.	DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	6
2.3.	TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	7
2.4.	JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	8
2.4.1.	Depremsellik.....	8
2.4.2.	Jeolojik Yapı	9
2.4.3.	Morfolojik Yapı.....	10
2.5.	ARAZİ KULLANIMI	11
2.6.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	11
2.7.	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	12
2.7.1.	1/100.000 Ölçekli ÇDP	12
2.7.2.	1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
2.7.3.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
2.7.4.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14
3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	14
3.1.	PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	14
3.2.	PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
3.3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	16



1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan plan değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 1/1000 ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı, H22-A-09-C-1-C ile H22-A-09-C-4-B nolu paftalarda yer alan 253 ada 1 nolu parsel, 1807 ada 13 nolu parsel ile 841 nolu parseli kapsamaktadır.

Plan değişikliği ile Umurbey yerleşim alanında 841 nolu parselde yer alan mevcut planda konut, park ve yol alanı olarak ayrılmış olan eski mezarlık alanının ağaçlandırılacak alan olarak planlanması, bitişindeki 253 ada 1 nolu parselden park alanına katılmış olan yeşil alanın kaldırılması, bu kısımdaki yol alanları ile ilgili düzenleme yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin kuzeydoğusunda kalan Gemlik İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

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 ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir. Gemlik, akarsu ve göller açısından zengin bir yer değildir. Karsak Çayı İlçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere Katırlı Dağlarından doğar ve Engürücük Ovasını suladıktan sonra körfeze dökülür.

Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli 23 kırsal nitelikli 17 mahallesi bulunmaktadır. Umurbey Mahallesi Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli mahalleleri arasındadır.





Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

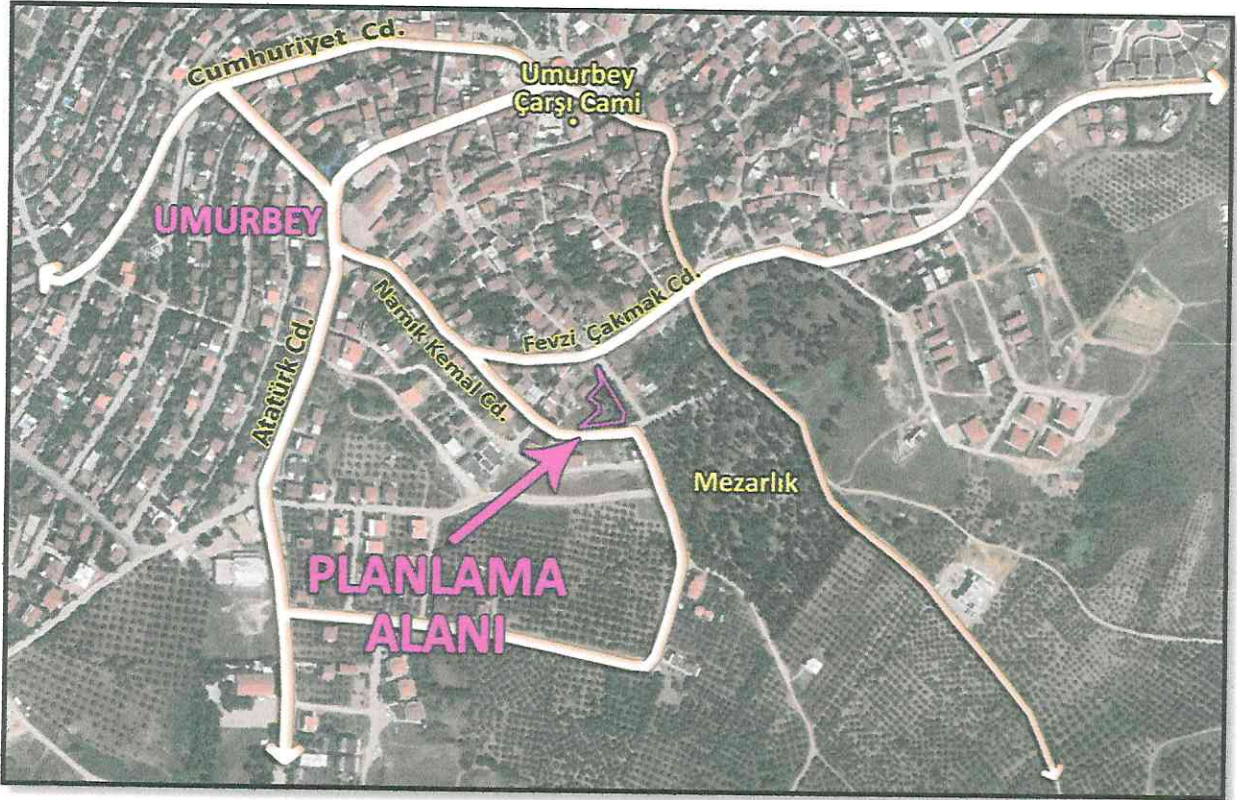
Planlama alanı; Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeydoğusunda, Gemlik kentsel yerleşim alanının güneyinde yer alan Umurbey Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Bursa kent merkezine uzaklığı 30km Gemlik ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 2,5km'dir.

Söz konusu alan; Umurbey yerleşim alanının güneyinde kalmaktadır. Kuzeyinde yer alan Umurbey Çarşısı Camii'ne yaklaşık 250m mesafededir.

Planlama alanı; kuzeyinden geçen Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyoluna 1km Bursa-Yalova karayoluna yaklaşık 1,2km mesafededir. Güneyinden geçen Namık Kemal Caddesi ve doğusundan geçen Çataloğlu Sokak ile sınırlıdır.



Planlama Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.214.571 kişidir. Bu nüfus, 1.605.941 erkek ve 1.608.630 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,96'sı erkek, %50,04'ü kadındır.

Gemlik İlçesi, Bursa İli'nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 5. sırada yer almaktadır.

Gemlik ilçesinin nüfusu 2023 yılına göre 122.171 kişidir. Bu nüfusun 61.317'si erkek, 60.854'ü kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,19'u erkek, %49,81'i kadındır.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	122.171	61.317	60.854
2022	120.245	60.758	59.487
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
2014	103.390	51.923	51.467
2013	101.389	51.076	50.313
2012	101.257	51.200	50.057

Planlama alanın yer aldığı Umurbey Mahallesi'nin 2023 yılına göre nüfusu 4.416kişidir.

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.

Gemlik ilçesi Bursa ilinin Mudanya ilçesi ile birlikte denize açılan en önemli kapısıdır. Gemlik Limanı Marmara Bölgesi'nin önemli limanları arasında yer almaktadır.



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 büyük önem kazanmış, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çimtaş Borulama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Borçelik Çelik Sanayi Ticaret A.Ş.'dir

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı Bursanın ithalat - ihracat hayatını daha hızlı ve rekabet edilebilir düzeye getirmektir. Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan serbest bölge, 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 Zeytini'nin 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 ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı da hayli ilgi çekmektedir. Kiliseden çevrilme Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii Gemlik'teki tarihi yapılarıdır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.



2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

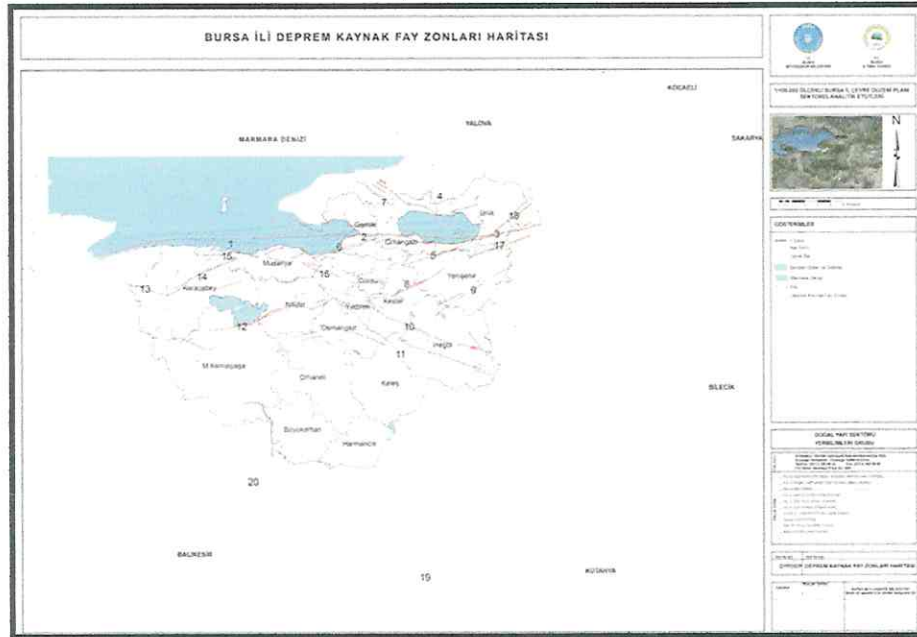
Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana 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 Bölgesi Haritası

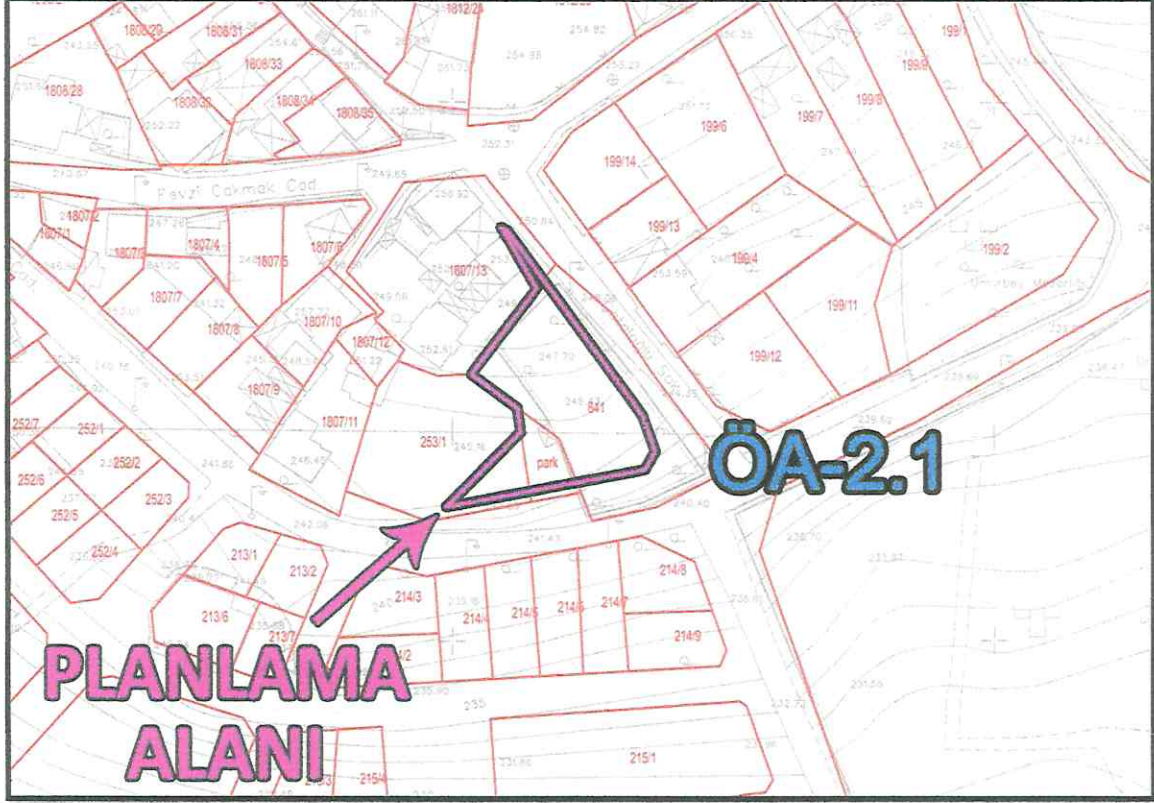
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. 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", "ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ile "UOA-1.1(Uygun Olmayan Alanlar): Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Faya Tampon Bölgesi)" alanında kalmaktadır.



Planlama Alanının Jeolojik Durumu

Önlemleri 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, kayaların 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 uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorununa 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 taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyümesi 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.

Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önlemler alanlarda; Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılabilirlikleri belirlenmeli, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.

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.

Planlama alanı; Gemlik yerleşim alanının güneyinde, eğimli bir alanda kalmaktadır. Alanın güneydoğusunda eğimli tepeler yükselmektedir. Kuzeybatısında kalan Gemlik Körfezi'ne yaklaşık 2,8km mesafededir.

2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının eğilim yönü kuzeyden güneye doğrudur. Arazinin eğimi %5-10 aralığındadır. Arazideki en düşük kot değeri güneyinde 243m kuzeyinde 250m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Mevcut durumda 841 nolu parsel üzerinde eski tarihlerde gömü bulunan mezarlık alanı ve ağaçlar yer almaktadır. 841 nolu parselde mevcut durumda gömü yapılmamaktadır. 1807 ada 13 nolu parsel üzerinde konut bulunmaktadır. 253 ada 1 nolu parselin üzeri boştur. Söz konusu alanın yakın çevresinde 3-4 katlı konutlar, boş arsalar ve mezarlık yer almaktadır.

Planlama alanı doğusundaki Çataloğlu Sokak, güneyindeki Namık Gedik Caddesi'nden cephe almaktadır. Mevcut durumda söz konusu yollar dardır. Fiilen plandaki yol genişliğine göre oluşmamıştır.



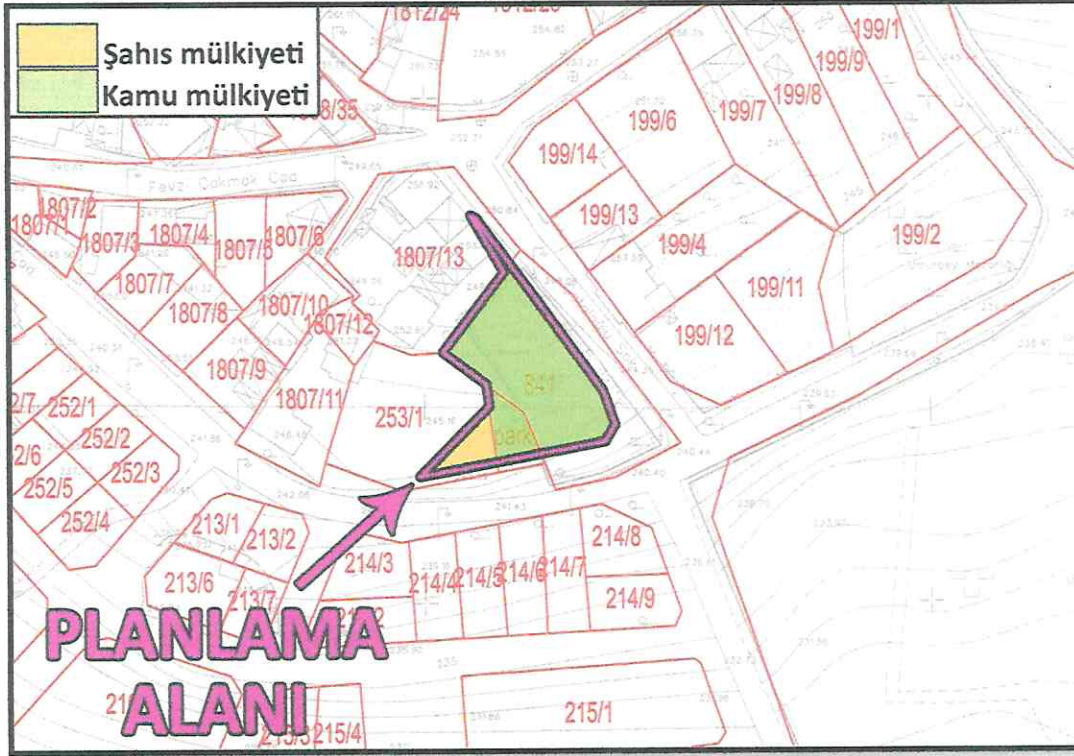
Planlama Alanı Arazi Kullanımı

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alanda 253 ada 1 nolu parsel ile 1807 ada 13 nolu parsel özel mülkiyete aittir. Arsa vasfındadır.

253 ada 1 nolu parsel önceki tarihlerde bu kısımda yapılan 18.madde uygulaması ile arsa vasfına dönüşmüştür. Şuyulandırmadaki terk oranı %35'dir.

841 nolu parsel Bursa Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir. Tapu alanı 1.045m²'dir. Parsel uygulama görmemiş yol terkleri yapılmamıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nden alınan görüşe göre vasfı "mezarlık alanı"dır.

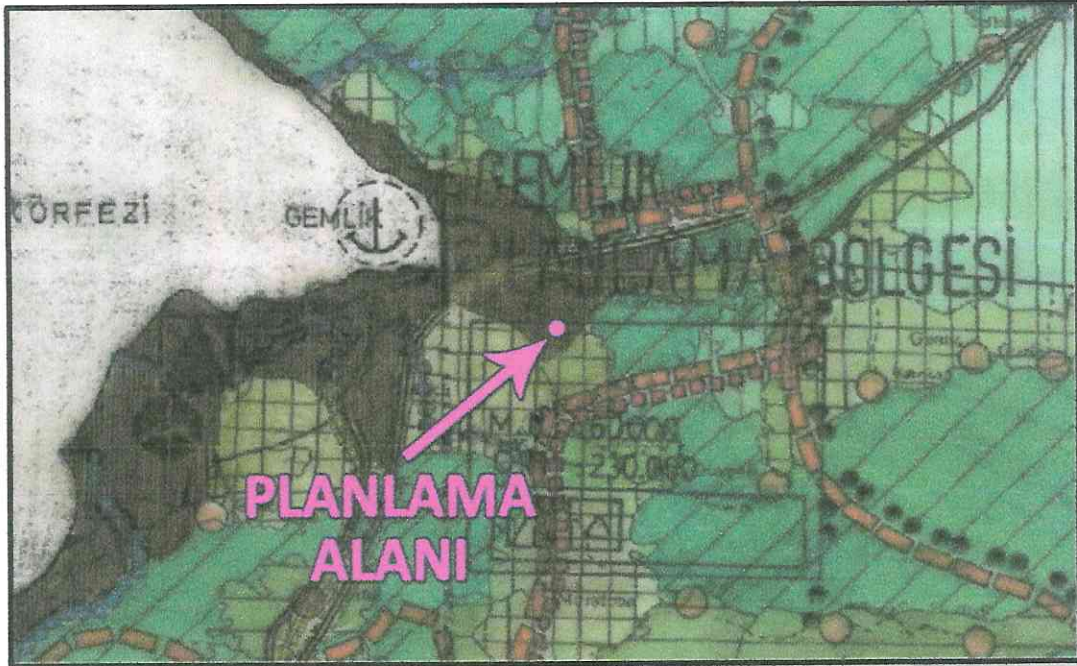


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

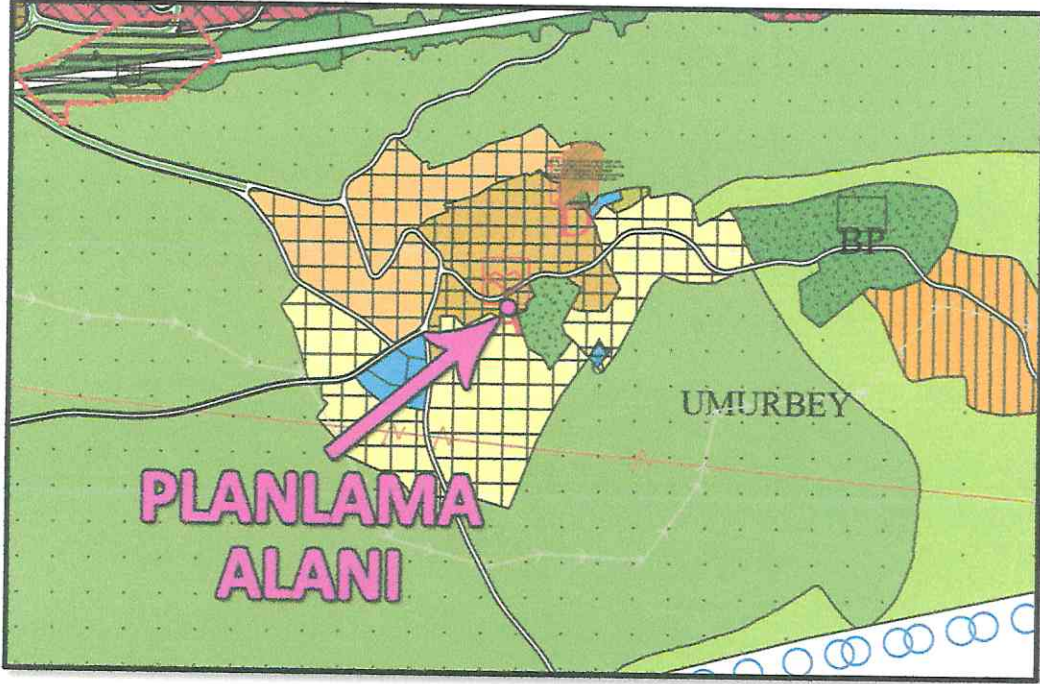
Planlama alanı, 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişiminin Yönlendirilebileceği Alanlar)'nda" kalmaktadır.



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

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

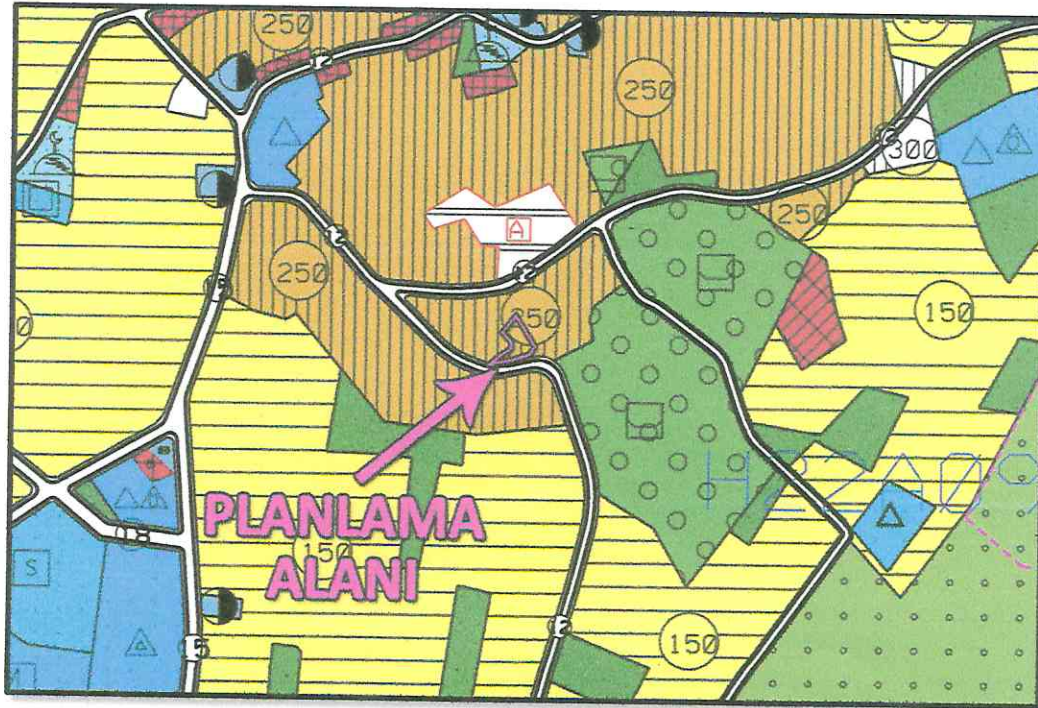
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunluklu Meskûn Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 16.10.2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Umurbey Belediyesi Nazım İmar Planı'nda, "brüt 250kişi/ha yoğunlukta (Orta Yoğunluklu) Meskûn Konut Alanı'nda" kalmaktadır.



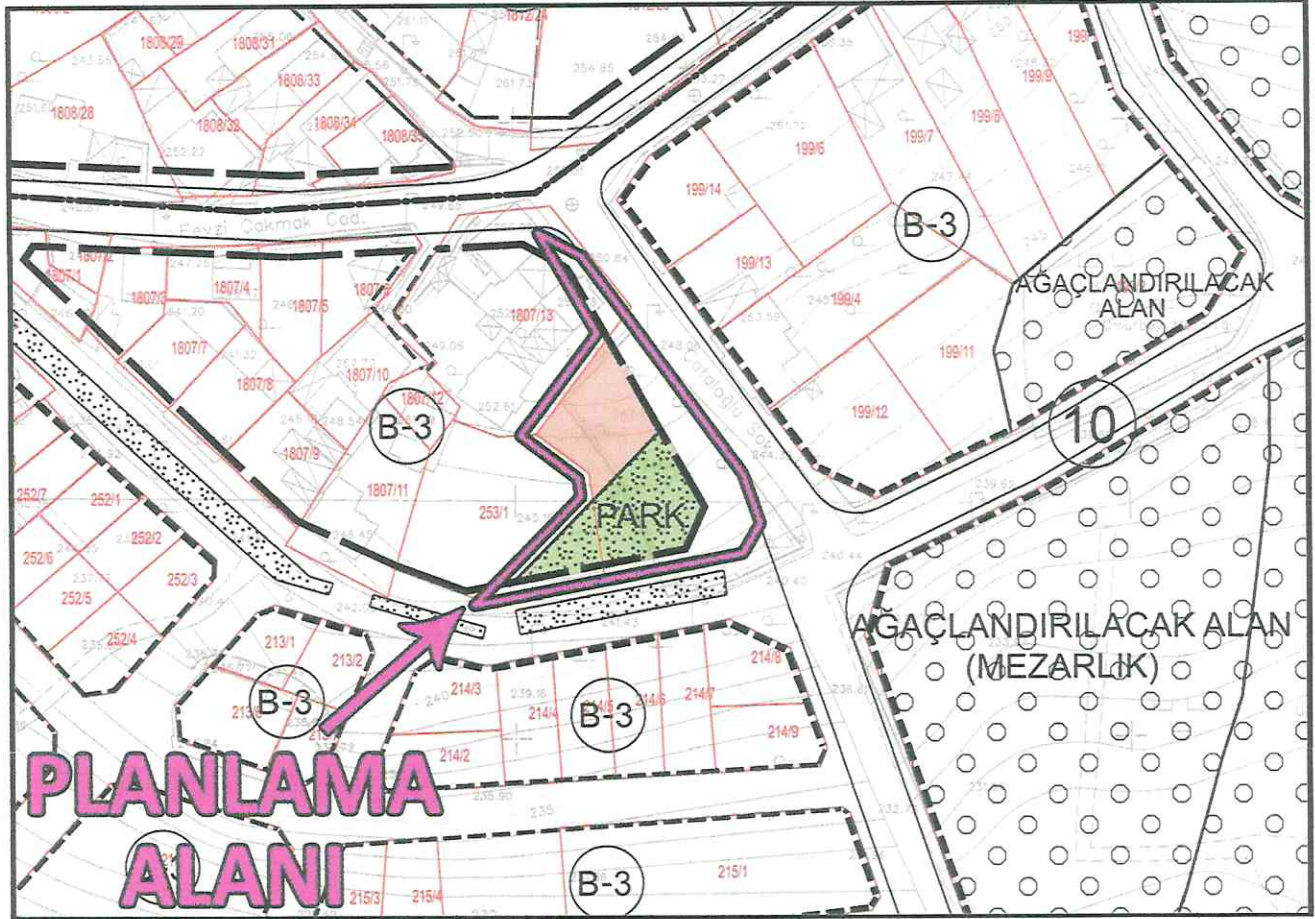
Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Onaylı 1/1000 ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı'nda 841 nolu parsel (B-3) yapı nizamında konut, yol ve park alanında kalmaktadır.

253 ada 1 nolu parselin büyük kısmı (B-3) yapı nizamında konut alanında, güneydoğusunda bir kısım alan ise park alanında kalmaktadır.

1807 ada 13 nolu parsel (B-3) yapı nizamında konut alanında, parselin güneydoğu köşesinde bir kısım alan yol alanında kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

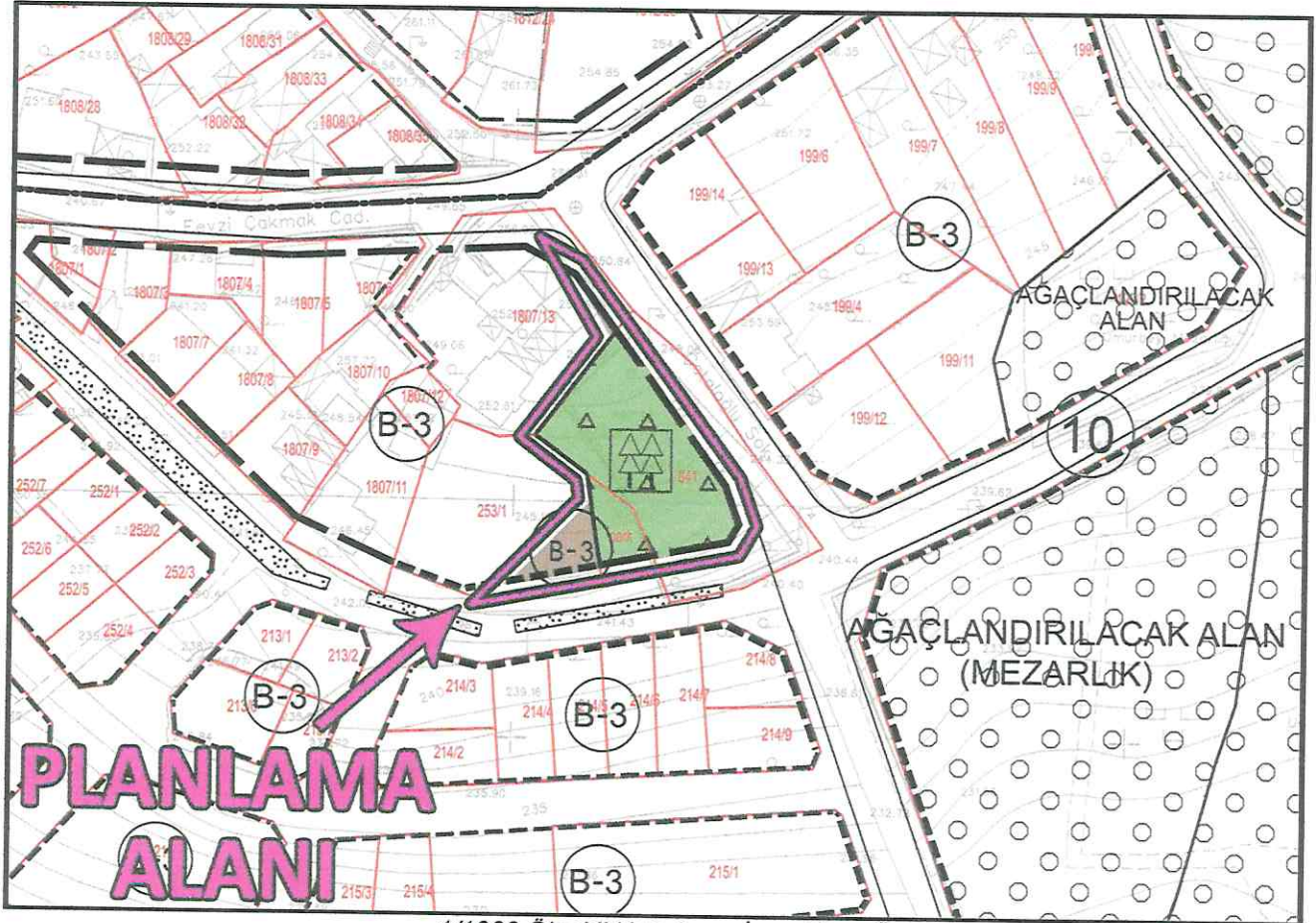
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 253 ada 1 nolu parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı'nda (B-3) yapı nizamında konut alanında, park ve yol alanında kalmaktadır.

253 ada, 1 nolu parsel daha önceki imar planına göre İmar Yasası 18. Madde imar uygulaması yapılarak arsa vasfına dönmüştür.

Parselin doğusunda mevcut eski mezarlık alanı yer almaktadır. Mezarlık alanı planda park alanı olarak gösterilmiş bulunmaktadır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği nüfus yoğunluğunu düşürücü nitelik taşımaktadır. Ulaşım sistemini bozucu nitelik taşımaması, yeşil alan miktarında artış yapılması nedenleri İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.