

BURSA İLİ

GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ, H22A09B4D-
H22A09C1A PAFTALAR, 157 ADA, 2,8 158 ADA,1,2 NO'LU
PARSELLERE İLİŞKİN;

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

Şehir Planlama

1.GİRİŞ

Söz konusu Uygulama İmar Plan Değişikliği, 157 Ada, 2-8 parseller ve 158 Ada,1-2 no'lu parsellerin ve yapılanma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Şekil 1. 157 Ada, 2-8 Parseller Ve 158 Ada,1-2 No'lu Parseller Ve Çevresine İlişkin Arazi Kullanım Durumu



Fotoğraf 1. Söz Konusu Alana İlişkin Güncel Fotoğraflar



Fotoğraf 2. Söz Konusu Alana İlişkin Güncel Fotoğraflar

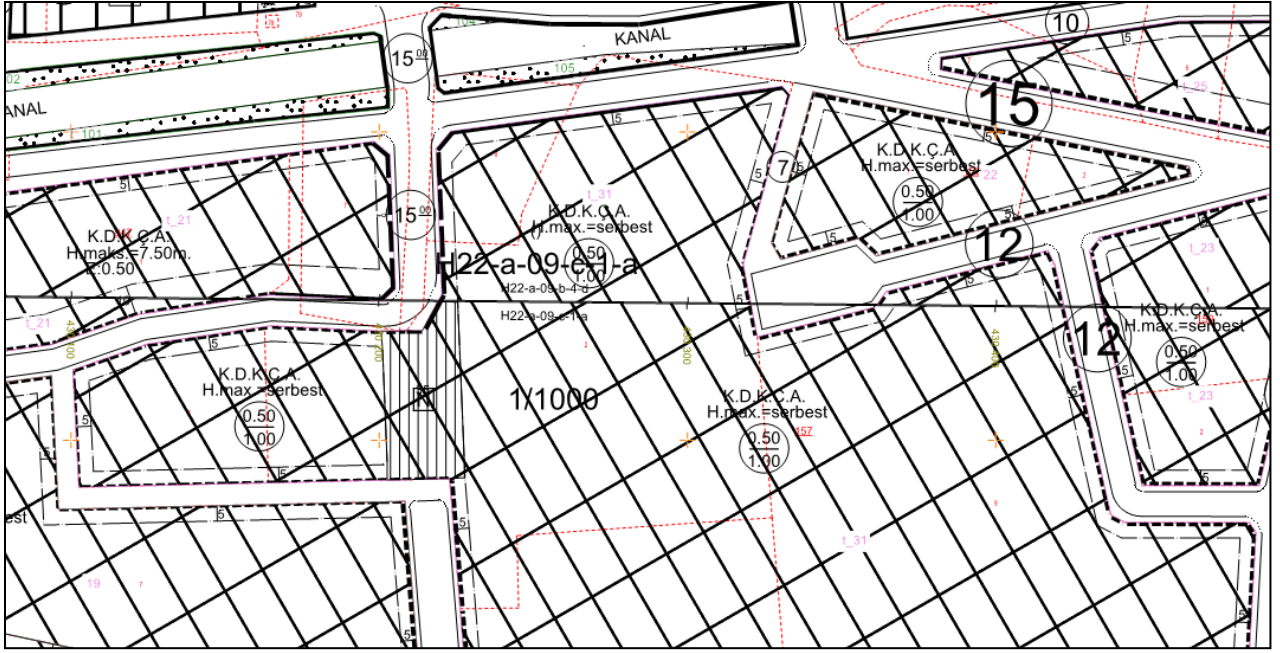
Söz konusu planlama alanı Umurbey Mahallesi Yalova Bursa karayolunun hemen sağ tarafında kalmaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ ARAZİ KULLANIM DURUMU

Planlama alanı üzerinde bir mermer depoları, hurda deposu ve zeytinyağı imalathanesi bulunmaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Söz konusu parseller Bursa ili, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmaktadır.



Şekil 2. 157 Ada, 2-8 parseller ve 158 Ada,1-2 no'lu parsellerin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Tüm taşınmazlar şirket mülkiyetindedir.

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, H22A09B4D-H22A09C1A Paftalar, 157 Ada, 2-8 parseller ve 158 Ada,1-2 no'lu parseller **“Önlemlenilen 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 157 Ada, 2-8 parseller ve 158 Ada,1-2 no'lu parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak gösterilen alanların İmalathane Tesis Alanına dönüştürülerek yapılanma koşullarının ve çekme mesafelerinin ve ada formlarının yeniden düzenlenmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE İZLENEN YOL VE GERÇEKLEŞTİRME

Yapılan Plan Değişikliği ile söz konusu taşınmazların K.D.K.Ç.A olan plan fonksiyonunun yeni mevzuat gereği yeniden düzenlenerek İmalathane Tesis Alanı olarak değiştirilmesi yapılanma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve ada formlarının ve cephelerinin yeniden düzenlenmesi hedeflenmektedir.

Daha sağlıklı İmalathane Tesis alanlarının oluşturulabilmesi için zemin kullanımlarının TAKS: 0.70'e çıkarılması uygun görülmüştür. KAKS: 1 oranı ise sabit tutulmuştur.

157 Ada, 2 parselde yer alan N rumuzlu yapı yasaklı alan ana arter üzerinde kalmakta olup, 15 mt lik yolun devamlılığının sağlanması amacıyla terk edilecek olup, meydana gelen terkler 7 mt lik yolun ihdası ile gerçekleştirilecektir.

Taşınmazlar ağır metal saç levhalar ve rulolar ile depolama ve imalat faaliyetleri yürütmektedir. Dolayısıyla üretim alanını arttırmak ve yataya yaymak zorundadır. Yükseklik konusunda mevcut yapılanma koşulları ile herhangi bir problem yaşamamaktadır.

Getirilen düzenleme ile çekme mesafeleri içinde maximum Taks koşulu aranmaz. Böylelikle istediği gibi bu alanı kullanabilecektir.

Söz konusu alan bir sanayi ve imalathane bölgesi olup herhangi bir nüfus içermediği gibi mevcut KAKS aynen korunarak Emsal uygulaması ile inşaat alanı aynı kalmıştır.

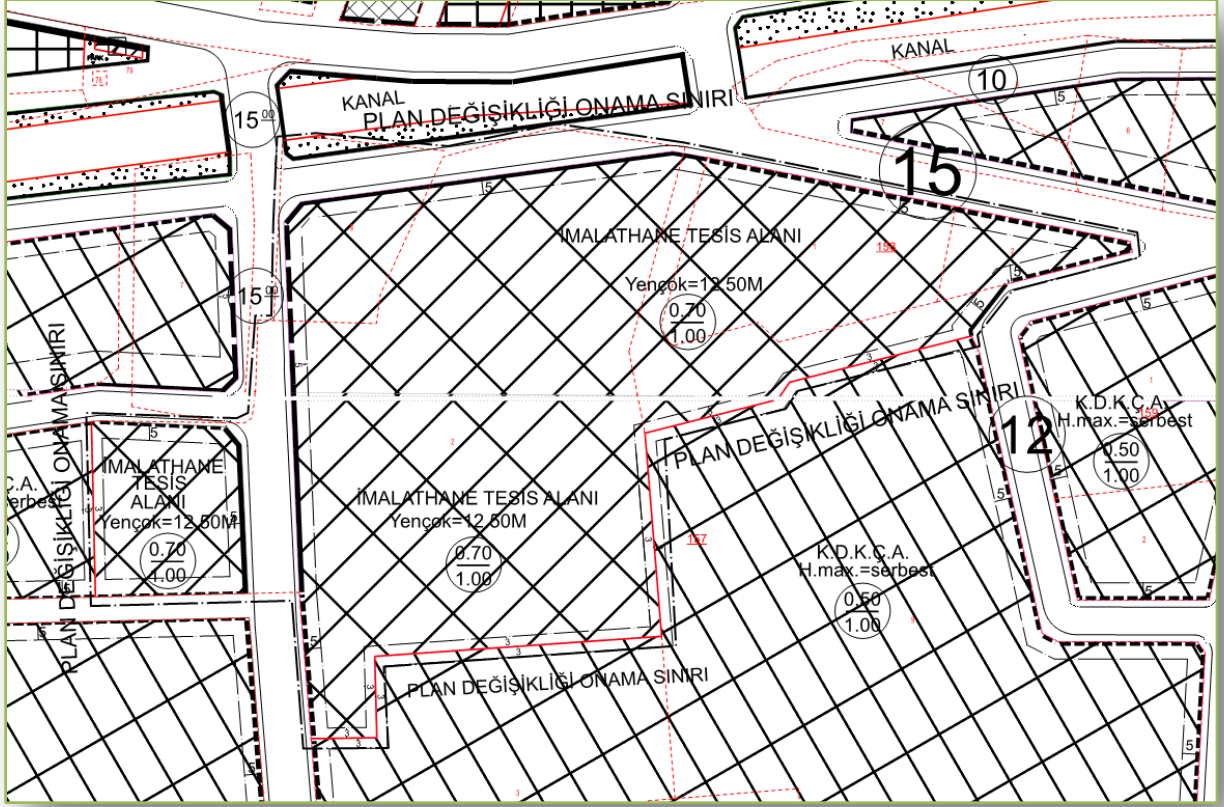
Plan değişikliği teklifi kişisel menfaatlerden ziyade sorun çözmeye yönelik olarak düzenlenmiş olup, ülkemiz ve bölgemiz açısından önemli bir katma değer oluşturan sanayi tesisinin faaliyetlerini daha sağlıklı bir şekilde gerçekleştirebilmesi için yapılmıştır.

9. ALAN KULLANIMI

	MEVCUT	ÖNERİ
YOL + OTOPARK	2110 M²	1290 M²
K.D.K.Ç.A.	20158 M²	-
İMALATHANE TESİS ALANI	-	20158 M²
(N) ZEMİN YASAKLI ALAN	1290 M²	-
TOPLAM	-	21448 M²

Tablo 1. Arazi Kullanım Tablosu

Söz konusu değişiklik teklifi ile oluşan alan kullanımı yukarıdaki gibidir.



Şekil 3. 157 Ada, 2-8 parseller ve 158 Ada,1-2 no'lu parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

10.SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Plan Değişikliği Önerisi imar planı nitelik ve kriterlerine uygun olarak hazırlanarak idaresine sunulmuştur.

PLAN NOTLARI

1. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ ÖN CEPHEDEN 5 MT, YAN VE ARKA CEPHEDEN 3 MT OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. BAHSEDİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR PLANI, PLAN NOTLARI İLE MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR