

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KÜÇÜKKUMLA MAHALLESİ,  
243 ADA 7-15 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**Gülay BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip.No:10173  
Oda Sicil No:254

**KENTSEL PLANLAMA**  
Proje Taah.Gıda ve Tarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.  
Cumhuriyet Mh.Niüfer Hatun Cd.Selîn Sitesi  
B Blok No 150 Kat 1 Daire 2 Niüfer/BURSA  
T:0224 220 66 66-243 07 74 E-posta:kentseplanlama@hotmail.com  
Niüfer V.D. 544 004 7170

Sedat AKKUŞ  
Meclis Katibi

Sedat Özer  
Meclis Katibi

Plan İşlem Numarası:  
UIP-...15.06,5.6.....

Gemlik... Belediye Meclisi'nin 08.07/2019  
tarih ve 185. sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTSLAN  
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
23.07/2019 tarih ve 1058. sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

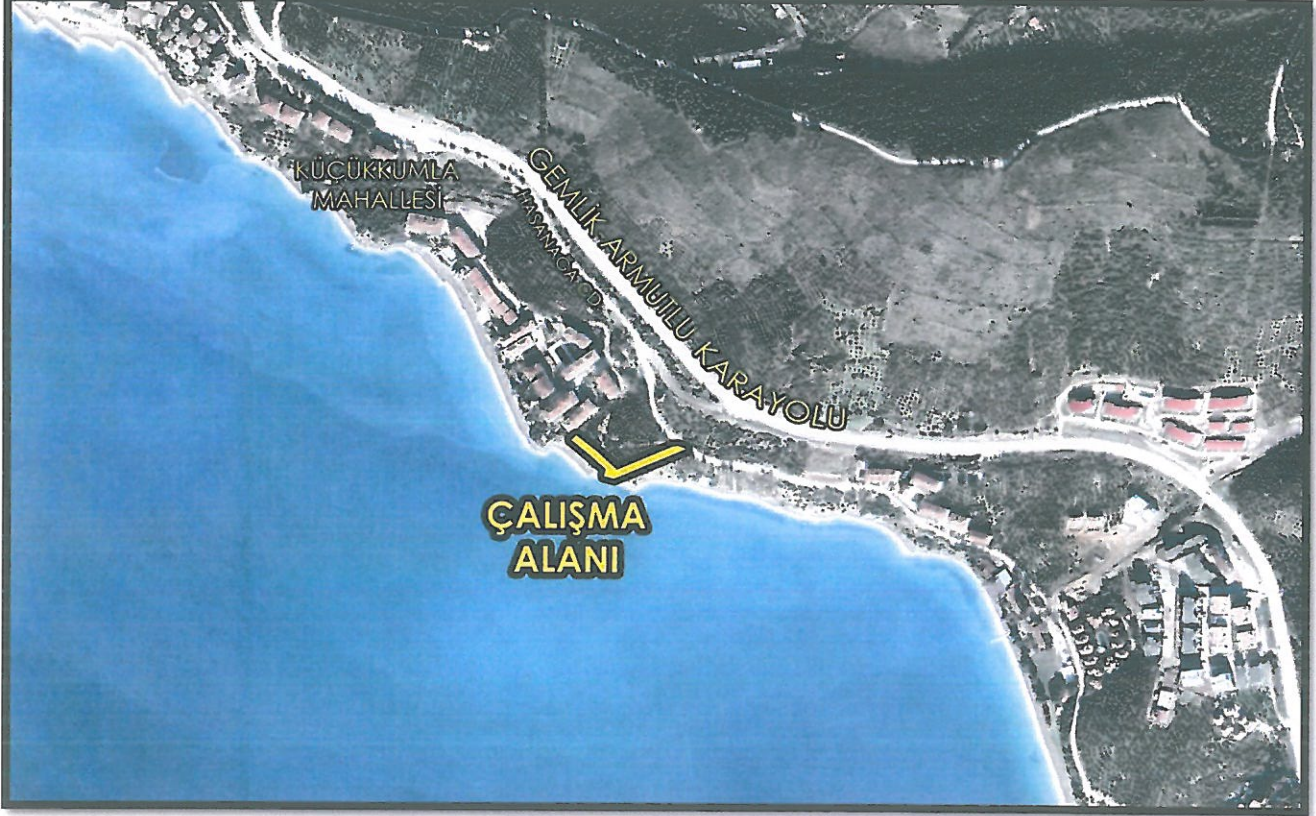
Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, H22A-03-D-3-A pafta, 243 ada 7-15 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

### Konum:



Söz konusu parseller, Gemlik yerleşim alanının kuzeybatısında, Küçükkumla yerleşim alanında, Küçükkumla yerleşim alanının güneybatısında yer almaktadır.

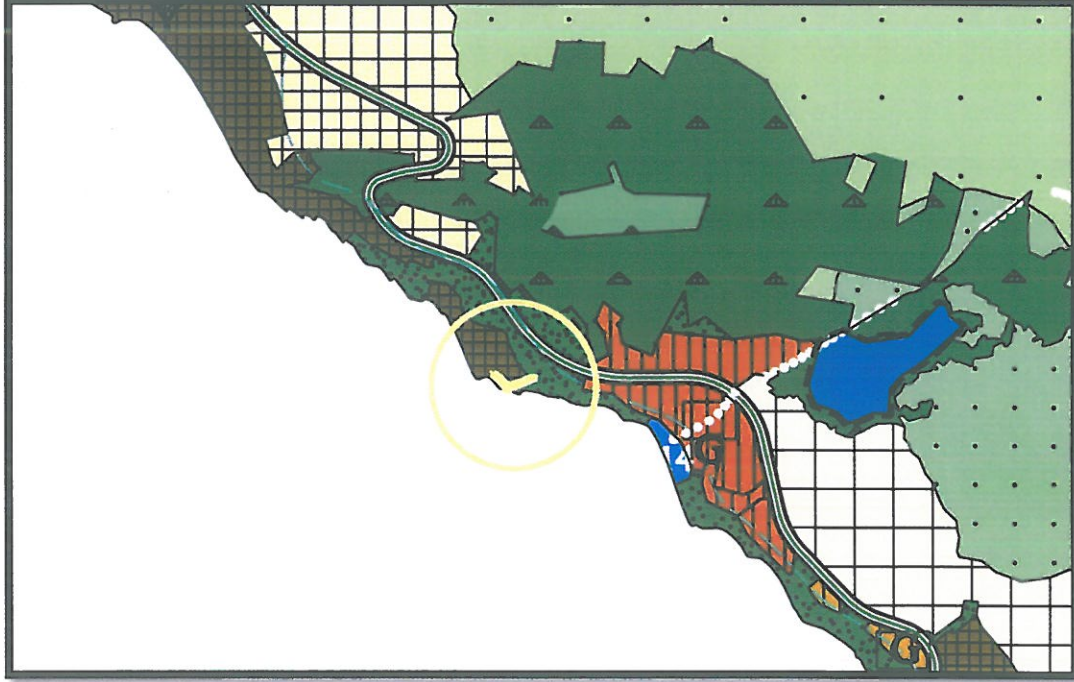
Parseller kuzeyinden geçen Bursa-Armutlu Karayolu ile güneyindeki Marmara Denizi arasındaki bölgede bulunmaktadır. Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 4km Küçükkumla yerleşim merkezine ise yaklaşık 1700m mesafededir.

Parsellerin üzerinde ruhsatsız birkaç adet tek katlı bina yer almaktadır. Parsellerin kalan kısımları boştur. Parsellerin batısında 4-5 katlı konut sitesi mevcuttur.



### Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu parseller, 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "yüksek yoğunlukta meskun konut alanı", 1/5000 ölçekli Küçükumla Nazım İmar Planı'nda "450kişi/ha yüksek yoğunlukta meskun konut alanı" olarak planlanmış bulunmaktadır.



1/25000 ölçekli mevcut nazım plan durumu



1/5000 ölçekli mevcut nazım plan durumu

Onaylı 1/1000 ölçekli Küçükumla Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "bitişik nizam beş katlı konut alanı"nda kalmaktadır.







Bu nedenle, 1992 yılı Kıyı Kanunu'ndan önce, 1988 yılı onaylı imar planına göre 10m genişliğinde planlanan yolların imar planında bu genişlikte düzenlenmesi gerekmektedir.

Parsel malikleri, onaylı imar planında 7 nolu parselin doğu ve güneyinden, 15 nolu parselin güneyinden geçen 7m genişliğindeki yaya yolunun 1988 yılı onaylı imar planındaki gibi 10m genişliğe çıkarılmasını talep etmiştir.

### Jeolojik Durum:

Adı geçen parseller, Çevre ve Şehir Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 19/02/2016 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında esas jeolojik-jeoteknik etüd raporuna göre "Önlemlenilen Alanlar 2.1 (ÖA2.1)" "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Açısından Sorunlu Alanlar" da kalmaktadır.

Alandaki yapılaşmada söz konusu raporda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

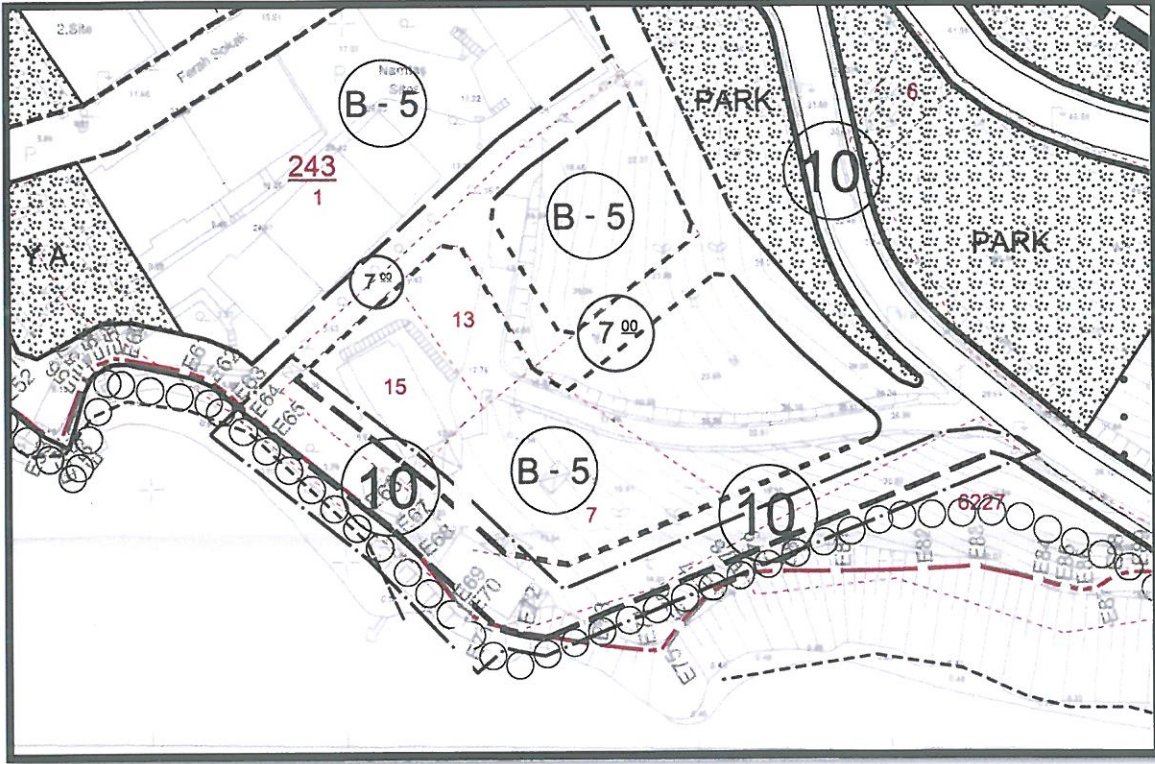
### Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile parsellerin doğu ve güneyinden geçen 7m'lik imar yolu, onaylı kıyı kenar çizgisi dikkate alınarak 10m'ye çıkartılmıştır. Söz konusu yol 7 nolu parselin doğu sınırından, doğudaki tanımsız alana doğru kaydırılarak, 7 ve 15 nolu parsellerin güneyinde ise parsellere kaydırılarak 10m genişliğinde planlanmıştır.

Plan değişikliği ile parsellerin konut alanında 150m<sup>2</sup> azalma, yol alanında ise 415m<sup>2</sup> artış yapılmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, alan kullanım dağılımı şöyledir.

Kullanım Türü	Mevcut Plan (m <sup>2</sup> )	Öneri Plan (m <sup>2</sup> )
Konut alanı	150	--
Tanımsız alan	265	--
Yol alanı	1039	1454
<b>Toplam Alan</b>	<b>1454</b>	<b>1454</b>



1/1000 ölçekli öneri plan durumu

Bölgenin sahile ulaşımını sağlayan ve sahil boyunca devam eden imar yolunun Kıyı Kanunu doğrultusunda parsel maliklerinin talebi ile genişletilmesi kamu yararını gözetilen bir karardır. İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

plan notu:  
- Deniz tarafında beklendiğinde 5 kat olacaktır.



  
Gülay BOZKURT  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip.No:10173  
Cda Sic.No:254