



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ
KARAYOLU GÜNEY KESİMİ İMALATHANE ALANLARI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- **16755434**

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı

ODÜ Dip.No:10173

Oda Sicil No:254

KENTSEL PLANLAMA

Proje Taahhüt ve Taahhüt Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.
Cumhuriyet Mh.Nispetiye Katun Cd.Selin Sitesi
B Blok No 150 Kat:1 Ziraat 2 NİĞÖFER/BURSA
Tel:03122422244-4424307149@kentselplanlama@hotmail.com
NİĞÖFER V.D.544 004 7170

Mahir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

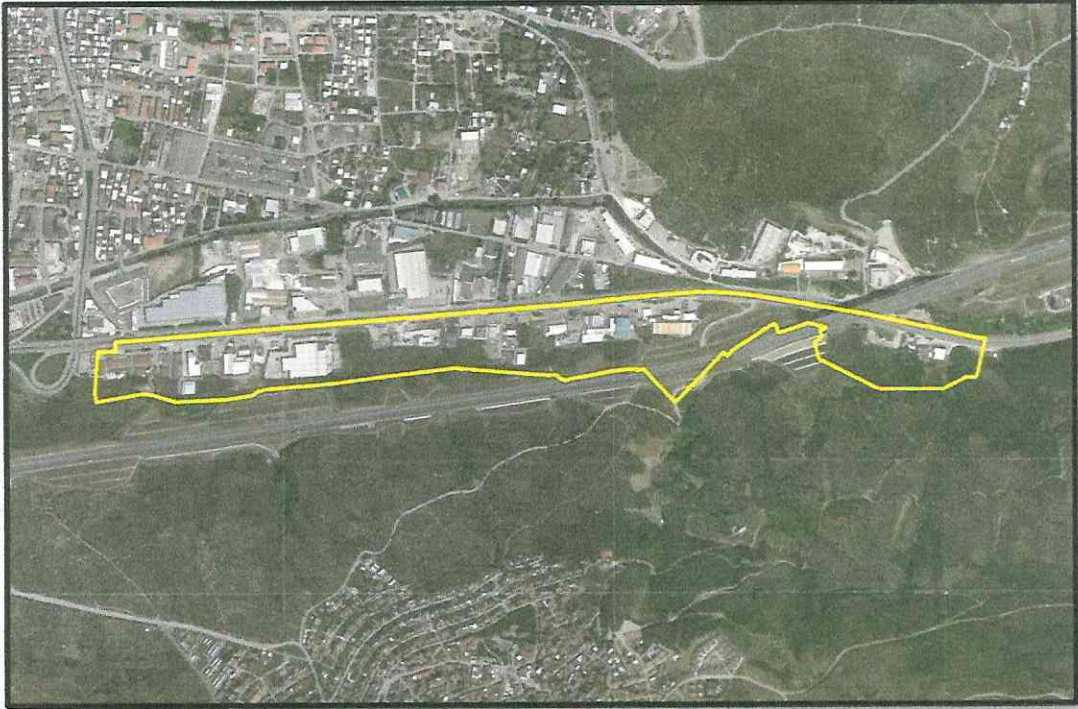
Gemlik Belediye Meclisi'nin
16/05/2022 tarih ve 70 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21/07/2022 tarih ve **818** sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ
KARAYOLU GÜNEY KESİMİ İMALATHANE ALANLARI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER TABLOSU

A. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
B. PLANLAMANIN AMACI	5
C. ANALİZ ÇALIŞMALARİ	6
1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri	6
2. İl İdari Bölünüş.....	7
3. İlçe İdari Bölünüş.....	7
4. Önemli Merkezle Uzaklıklar	9
5. Morfoloji	9
6. Eğitim Durumu	10
7. Jeolojik Yapı.....	10
8. Türkiye Deprem Durumu	14
9. Mülkiyet Durumu	15
10. Doluluk Boşluk Durumu.....	16
11. Ruhsat Durumu.....	16
12. Ruhsat Tarihleri	17
13. Ruhsata Göre Bina Yükseklikleri.....	17
14. Yapı Cinsleri	18
15. Yapı Nitelikleri	18
16. Yol Kalitesi	19
17. Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı.....	19
18. Arazi Kullanımı	19
19. Mevcut Plan Durumu	20
D. PLANLAMA	22
D.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	22
D.2. PLAN KARARLARI	22
D.3. PLAN HÜKÜMLERİ.....	23

A. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu; Bursa İli, Gemlik İlçesi kentsel yerleşim alanının güneydoğusunda, Umurbey Mahallesi sınırları içinde kalan yaklaşık 36ha alanı kapsamaktadır.

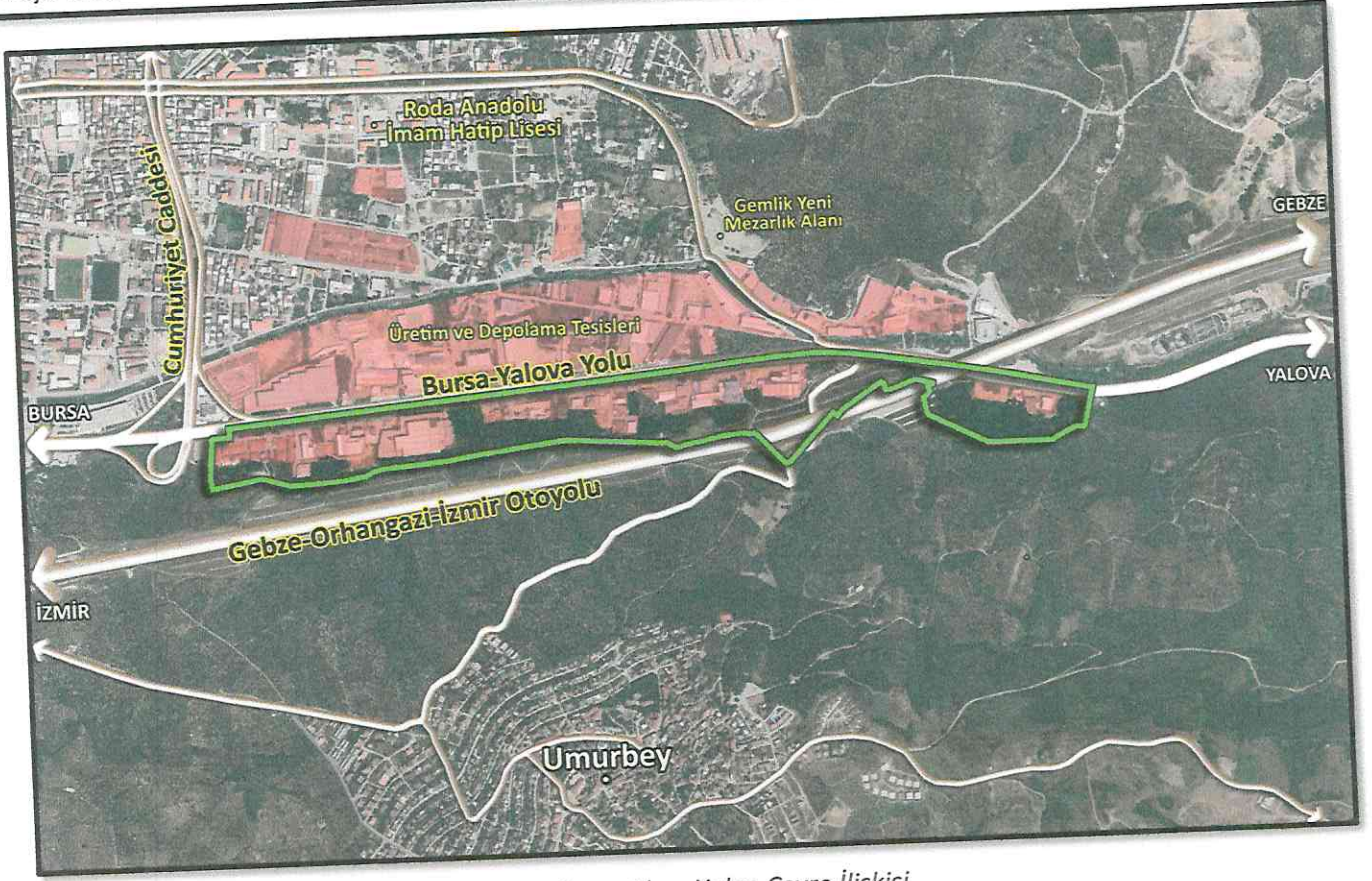
Planlama alanı; kuzeyinde yer alan Bursa-Yalova karayolu ile güneyinde yer alan Gebze-Orhangazi- İzmir otoyolu ile sınırlıdır.

Planlama alanının kuzeyinde üretim ve depolama alanları, güneyinde zeytinlikler yer almaktadır. Alanın güneybatısında yaklaşık 4km mesafede Gemlik Serbest Bölgesi yer almaktadır. Batısında kalan Bursa-Yalova Karayolu ile İstanbul-İzmir Otoyolu bağlantısını sağlayan kavşak noktasına 2,2km mesafededir.

Mevcut durumda alan içinde bazı parsellerde üretim ve depolama tesisleri yer almaktadır. Güney kesimindeki yamaçlarda zeytinlikler bulunmaktadır.



Planlama Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi

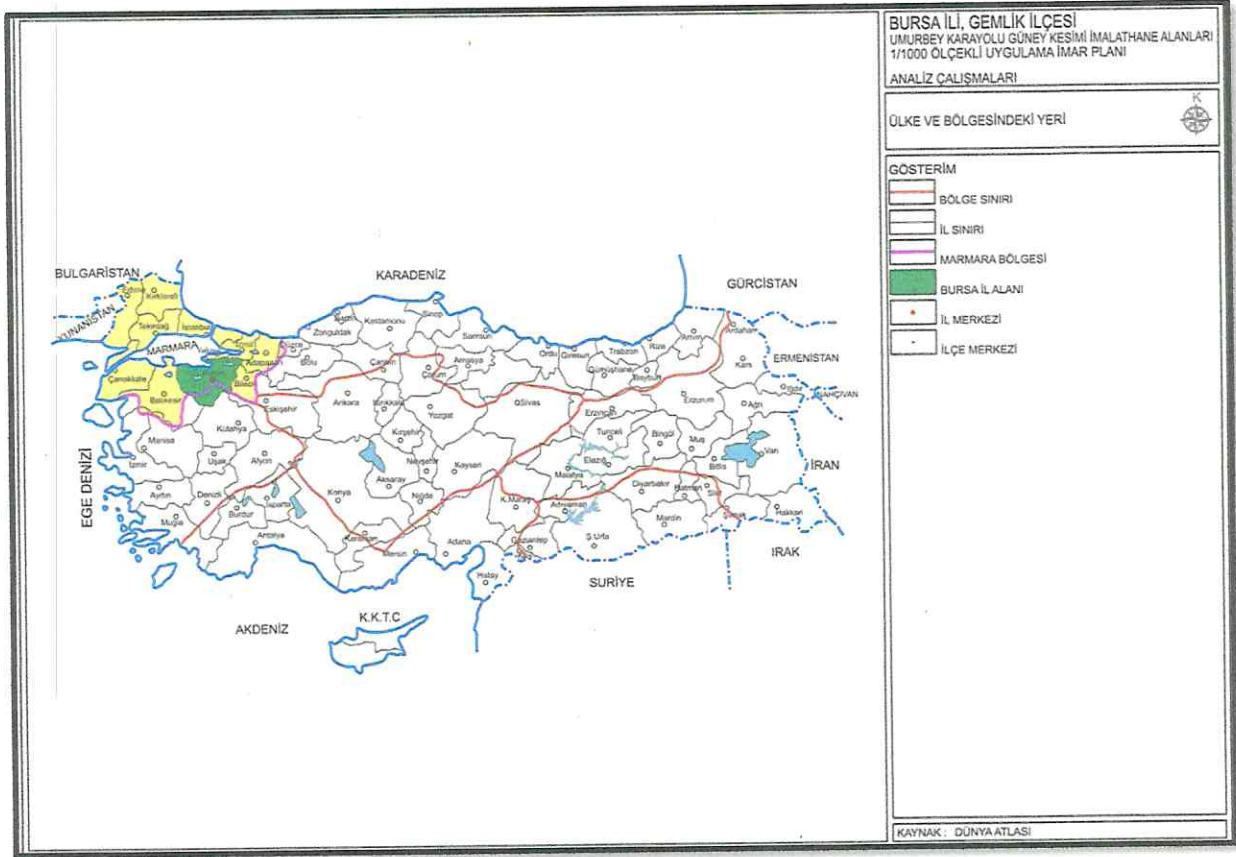
B. PLANLAMANIN AMACI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Karayolu Güney Kesimi İmalathane Alanları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenmiş olan yapılaşma koşullarından bina yükseklikleri Yençok=Serbest olarak verilmiş bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Yasasında 14.02.2020 tarih, 72216/6 Madde ile imar planlarında bina yüksekliklerinin "Serbest" olarak düzenlenemeyeceğine ilişkin yapılan değişiklik doğrultusunda mevcut imar planında bina yüksekliği Yençok=Serbest olarak verilmiş olan kullanım alanlarında bina yüksekliklerinin emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve bölgedeki silüetler dikkate alınarak, plan üzerinde belirtilmesi amaçlanmıştır.

C. ANALİZ ÇALIŞMALARI

1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Bursa ili Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi içinde 28°10' ve 30°00' doğu boylamları, 39°45' ve 40°40' kuzey enlemleri arasında yer alır. 11.027 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının yaklaşık 1/4'ünü kaplayan Bursa ili kuzeyde Yalova ve Kocaeli, kuzeydoğuda Adapazarı, doğuda Bilecik, güneyde Eskişehir, güneydoğuda Kütahya, güneybatı ve batıda Balıkesir, kuzeybatıda Marmara Denizi ile çevrilidir. İl ölçeğinde göller hariç yüzölçümü 11.043 km²'dir. 1997 yılı nüfus sayımına göre il nüfusu 1.958.529 kişidir. Bursa % 28,78'lik bir artış oranıyla Türkiye'nin 4. Büyük kenti, Marmara Bölgesinin İstanbul'dan sonra 2. büyük merkezi olmuştur.

Bursa ili idari sınırlar haritasında Marmara Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Marmara Bölgesi sınırları Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, İstanbul, Kocaeli, Adapazarı, Bursa, Bilecik, Balıkesir ve Çanakkale illerini içine almaktadır.

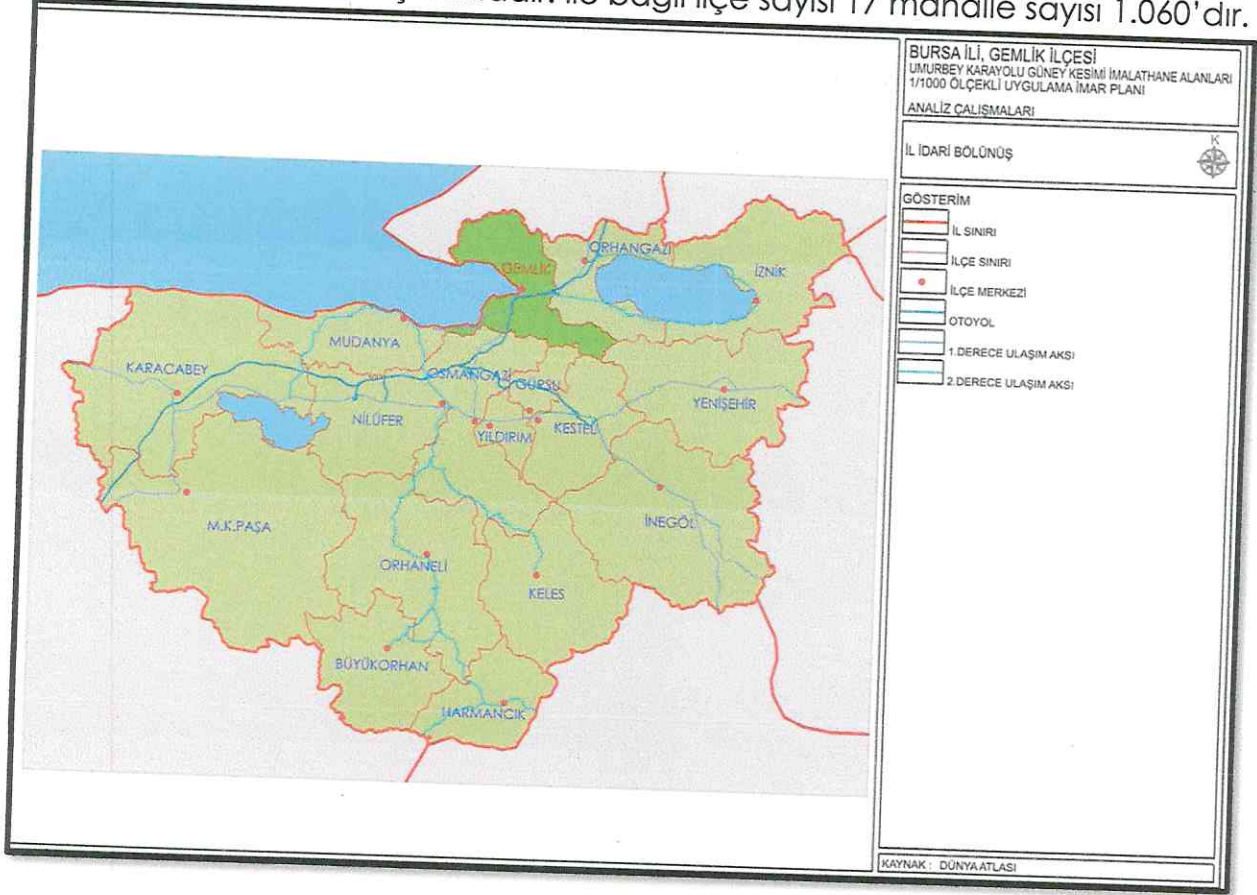
Bursa ili Marmara Bölgesinin Doğu Marmara Bölümünde kalmaktadır. Doğu Marmara Bölgesi İstanbul, Bursa, Kocaeli, Bilecik, Adapazarı illerini kapsamaktadır.

İlde km²'ye 184 kişi düşmektedir. Mustafakemalpaşa ve Orhanlı ilçeleri 1.731 km²'lik yüzölçümleri ile il içinde en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Bunları 1.692 km² ile

merkez ilçeler izlemektedir. Karacabey ise 1.285 km²'lik yüzölçümüyle ilde 4. büyük yerleşme konumundadır.

2. İl İdari Bölünüşü

Bursa İli, 3 merkezi ilçe (Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım) dışında Karacabey, İnegöl, Mudanya, Gemlik, Gürsu, Kestel, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Keles, Yenişehir, Orhangazi ilçelerinden oluşmaktadır. İle bağlı ilçe sayısı 17 mahalle sayısı 1.060'dir.

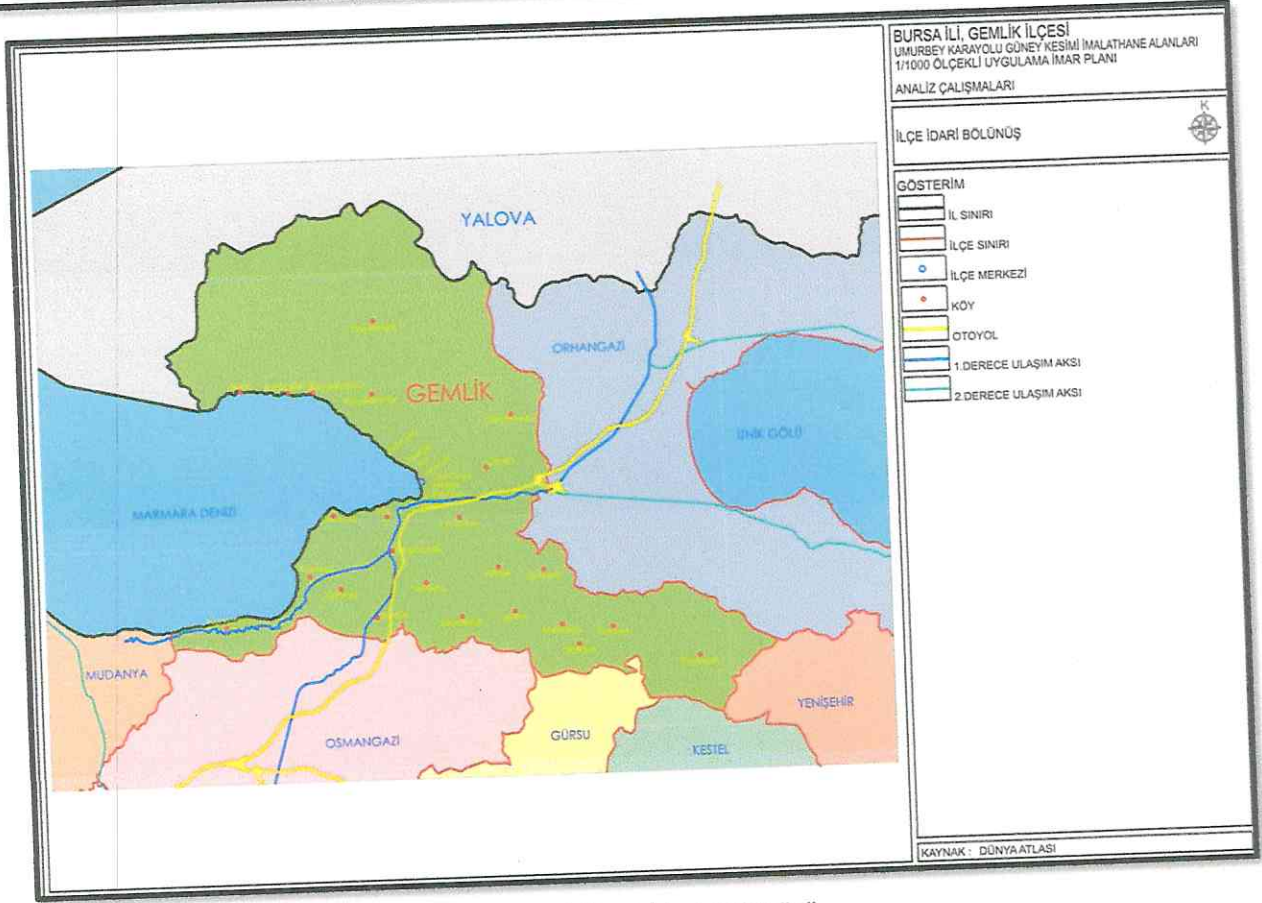


Bursa İli İdari Bölünüşü

3. İlçe İdari Bölünüşü

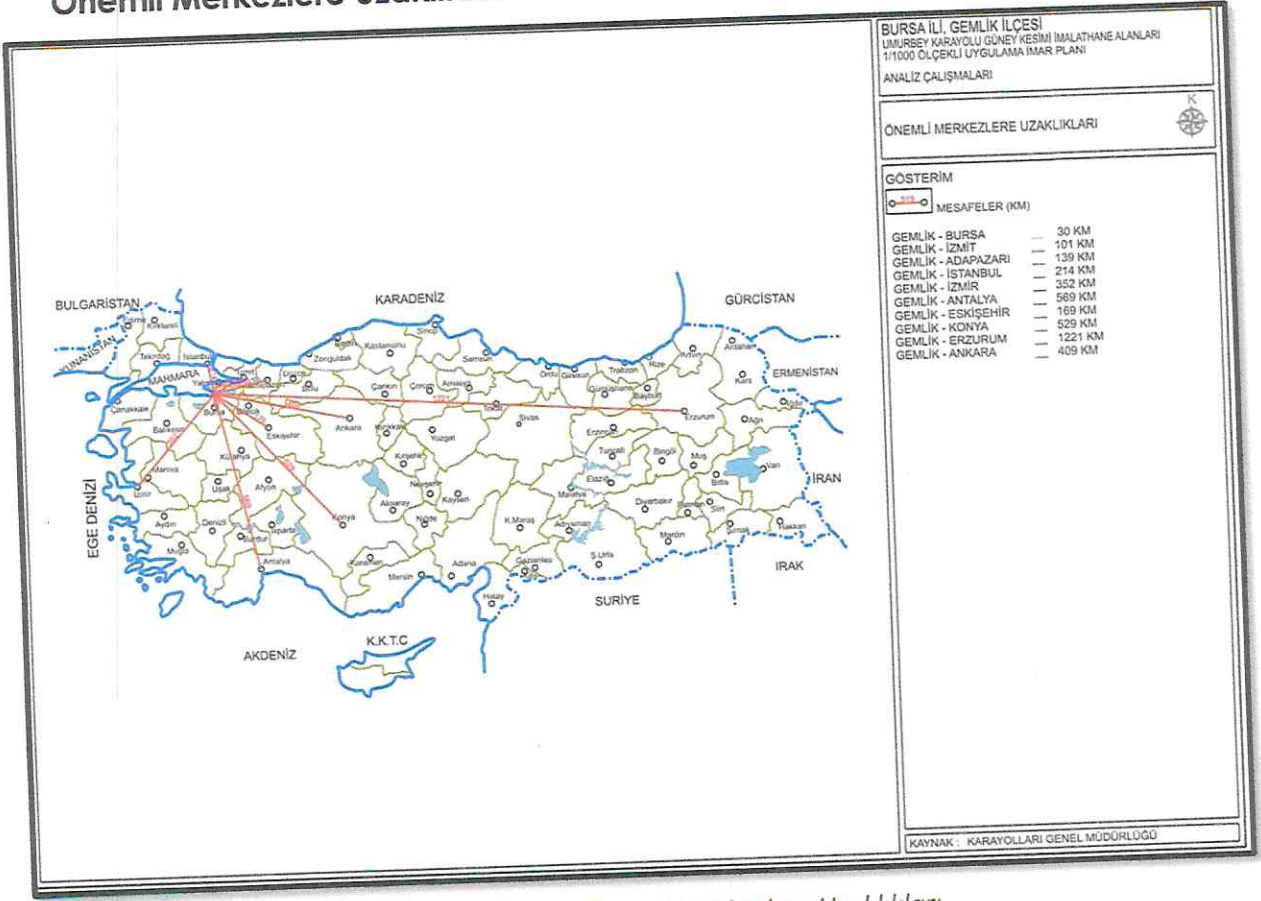
Gemlik, Bursa'nın 30km kuzeybatısında, Gemlik Körfezi kıyısında, 29.13 derece doğu meridyeni ile 40.12 derece kuzey paraleli üzerinde bulunmakta ve yüz ölçümü 413km²'dir.

Gemlik İlçesi'nin 35 mahallesi bulunmaktadır. Adliye, Büyükkumla, Cihatlı, Engürücük, Fevziye, Fındıcak, Güvenli, Hamidiyeköy, Haydariye, Karacalı, Katırlı, Kurtul, Muratoba, Narlı Şahinyurdu, Şükriye, Yeniköy, Ata, Balıkpazarı, Demirsubaşı, Dr.Ziya Kaya, Eşref Dinçer, Gençali, Halitpaşa, Hamidiye, Hisar, Kayhan, Osmaniye, Yenimahalle, Cumhuriyet, Kurşunlu, Umurbey, Orhaniye, Kumla, Küçükkumla ilçenin mahalleleridir.



Gemlik İlçesi İdari Bölünüşü

4. Önemli Merkezlere Uzaklıklar



Planlama Alanının Önemli Merkezlere Uzaklıkları

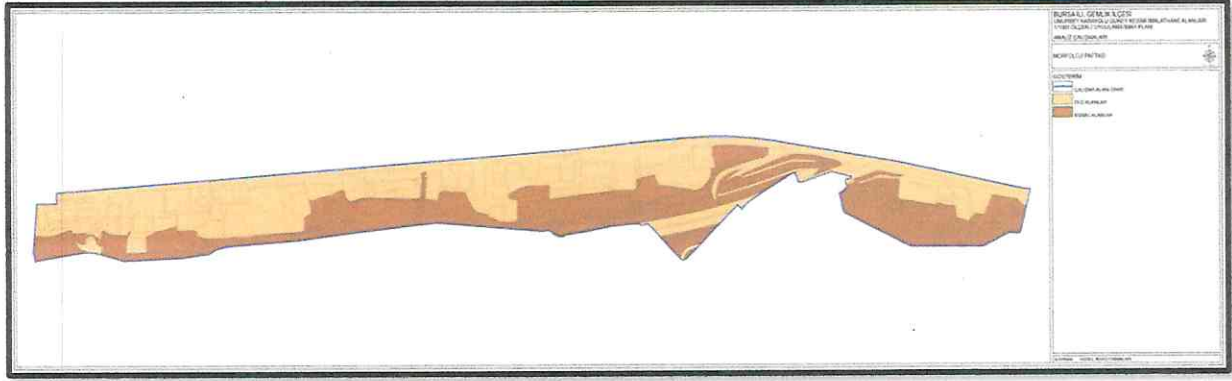
5. Morfoloji

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazini 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 nisbeten 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. Diğer 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.

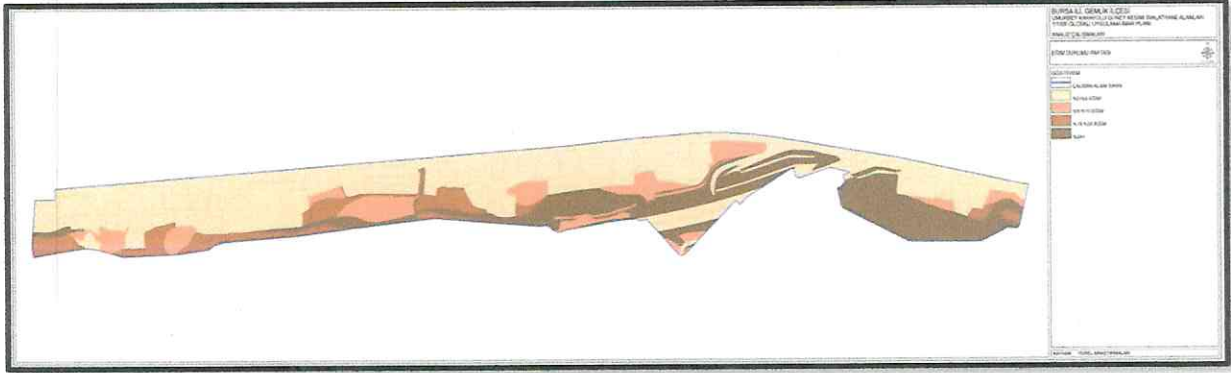
Planlama alanı; güneyindeki otoyol ile kuzeyindeki karayolu arasında kalmaktadır. Alanın güney ve kuzey yönlerinde eğimli tepeler yükselmektedir. Batısında kalan Gemlik Körfezine mesafesi yaklaşık 1,4km'dir.



Planlama Alanına Ait Morfoloji Durumu

6. Eğim Durumu

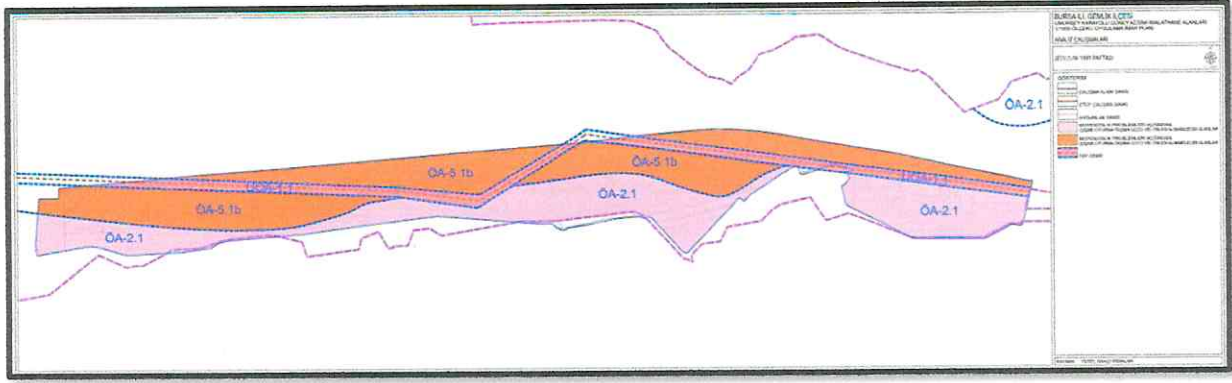
Planlama alanının arazi yapısı eğimlidir. Arazi eğilim yönü güneyden kuzeye doğrudur. Arazinin eğimi ortalama %10-12 aralığındadır. Eğim güneye doğru yükselmekte olup %35-40 seviyesine ulaşmaktadır. Arazideki en düşük kot değeri kuzeybatıda köşesinde 9m, en yüksek kot değeri güneydoğusunda 70m'dir.



Planlama Alanına Ait Eğim Durumu

7. 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 Stabilité Sorunlu Alanlar ile UOA-1.1(Uygun Olmayan Alanlar): Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Faya Tampon Bölgesi)"nde kalmaktadır.



Planlama Alanı Jeolojik Etüt Durumu

Önlemlenilen Alanlar 5.1.b (ÖA-5.1b): Mühendislik Problemleri Açısından (Sisme-oturma-taşımaya gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar:

Alüvyon birimlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0 - %10) alanlardır. Küçükkuşla Beldesinin sahile yakın kesimlerinde ve nüfusun en yoğun olduğu Gemlik şehir merkezinde bulunan alüvyon sahalarda; Genelde 10-15 metre derinlikten itibaren devam eden ve kalınlığı 15-20 metreleri bulan, SPT-N darbe sayısı yer yer 2 olan, çok gevşek-gevşek, çok yumuşak-yumuşak balçık bulunmaktadır. Bu balçık çökeller; Denizel, suya doygun, kilce ve organik maddece zengin, çamur niteliğindedir. Bu alanlar; Balçık çökeller nedeniyle Önlemlenilen Alan 5.1b (ÖA-5.1b) olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatlarının yapılması (denetim altında) gerekir.
- Deprem Yönetmeliği'nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem yönetmeliğinin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, 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 deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Bu alandaki mevcut zemin verileri dikkate alındığında, mevcut imar planının düşük yoğunluklu olarak revize edilmesi uygun olacaktır.
- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli 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, kayaçların 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 taşıttırılmalıdır.
- 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 uzaklaştırmasına 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 büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin veya kaya deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.

- o Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- o Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

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

Uygun Olmayan Alanlar 1.1 (UOA-1.1): Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Faya Tampon Bölgesi):

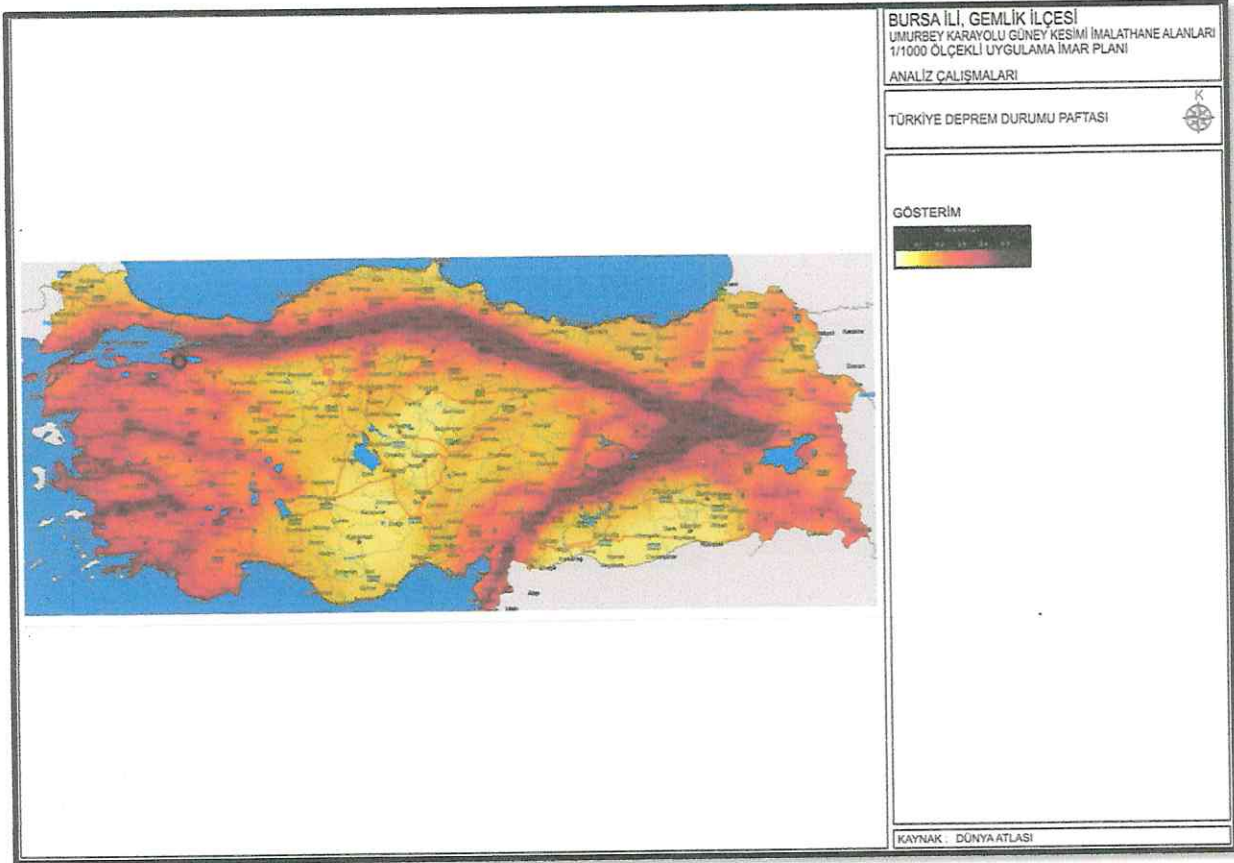
Gemlik ilçe merkezinin kuzeyinde ve güneyinde oluşturulan tampon bölgeler ile SİSMOTEK firması tarafından hazırlanıp Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 19.04.2013 tarihinde onaylanan raporundaki AJE-1 alanı üzerindeki hendek çalışmaları Osmangazi Üniversitesi Öğretim Görevlisi Prof. Dr. Erhan Altunel danışmanlığında yapılmıştır.

Bu çalışma sonucunda;

- o Gemlik Körfezi ile Özdilek Tesisleri arasında Bursa – Yalova karayolunun kuzeyinde uzanan aktif fay tespit edilmiştir.
- o Aktif fay, Gemlik ilçe merkezinin güneyinde Gemlik Körfezi ile Bursa-Yalova karayolu üstündeki ana kavşak arasında Bargu ve diğ. (2000) tarafından oluşturulan tampon bölgeyi kısmen takip etmektedir, bu nedenle Bargu ve diğ. (2000) tarafından önerilen güneydeki tampon bölgenin bu çalışma ile uyumlu olan kısımları korunarak, uyumlu olmayan kısımları kaldırılmalı ve bu çalışma kapsamında belirlenen fay boyunca Tampon Bölge oluşturulmalıdır.
- o İnceleme alanının içerisindeki Gemlik Fayı'nın güney kolu boyunca, Gemlik 2. Etap İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'na ait yerleşime uygunluk haritalarında da gösterildiği gibi 22 metre ile 30 metre arasında değişen genişlikte Tampon Bölge oluşturulması uygun görülmüştür. Bu Tampon Bölge, "Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi Açısından Uygun Olmayan Alan (UOA1.1)" olarak kararlaştırılmıştır. Yerleşime uygunluk haritalarında UOA-1.1 simgesiyle gösterilmiştir.

8. Türkiye Deprem Durumu

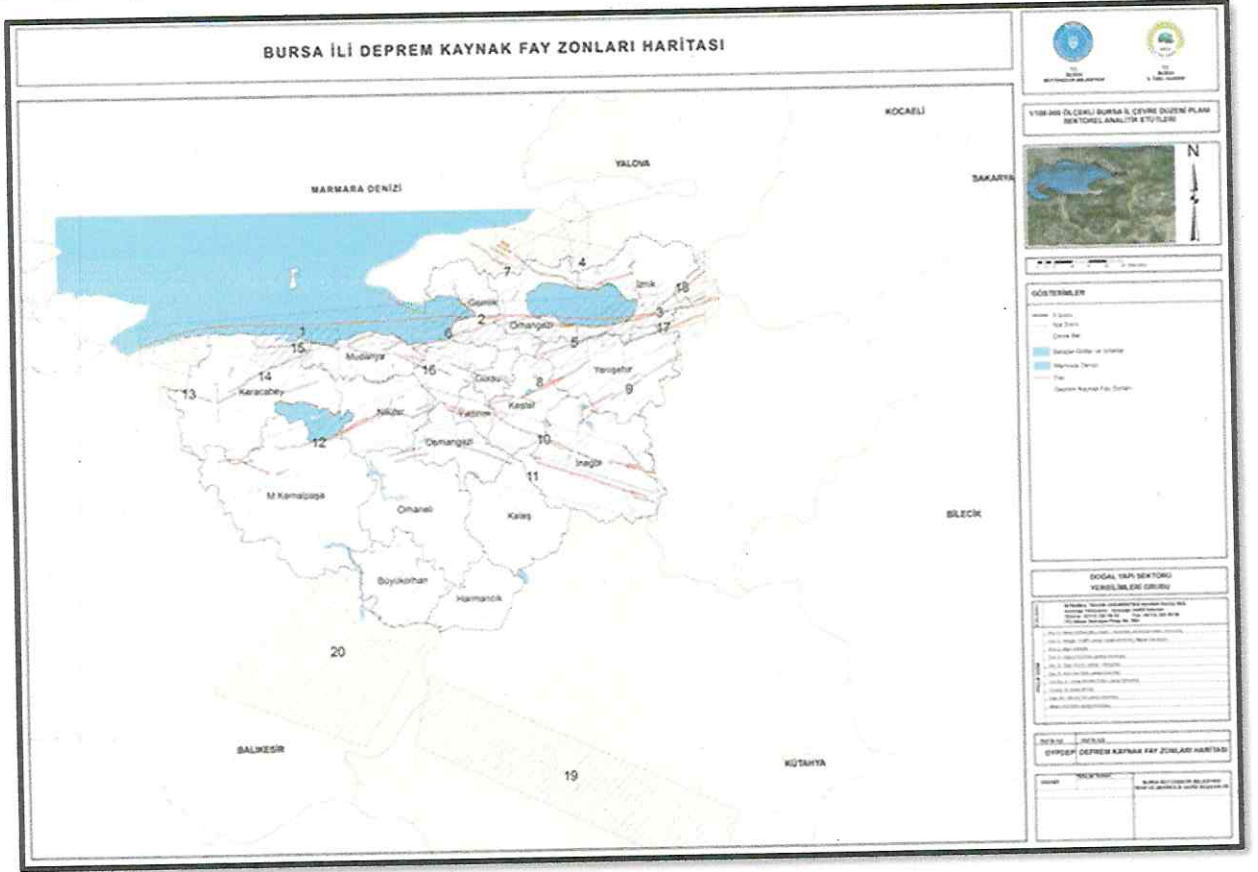
Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.



Planlama Alanı Deprem Durumu

Deprem durumu:

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 Kaynak Fay Zonları Haritası

9. Mülkiyet Durumu

Planlama alanında yer alan parsellerin tamamına yakını özel mülkiyete aittir. Planlama alanının kuzey sınırında karayolu kenarındaki bazı parseller karayolları mülkiyetindedir.

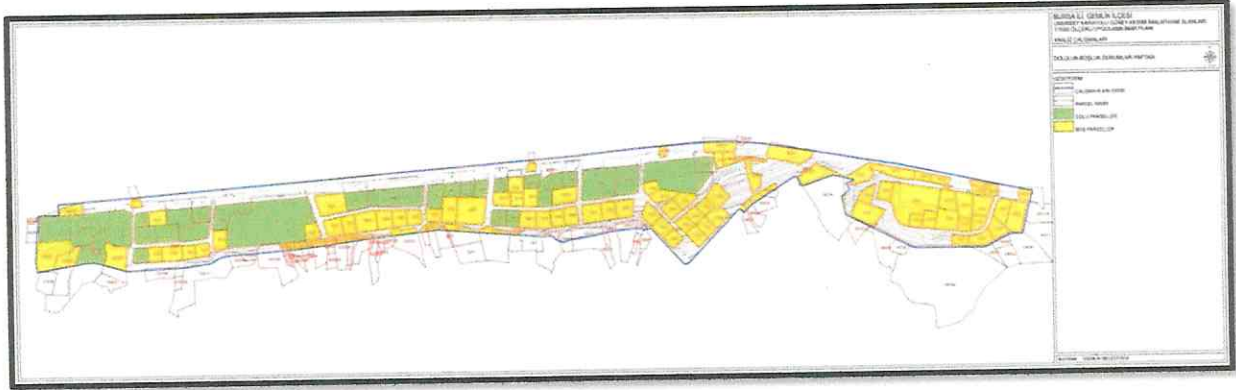
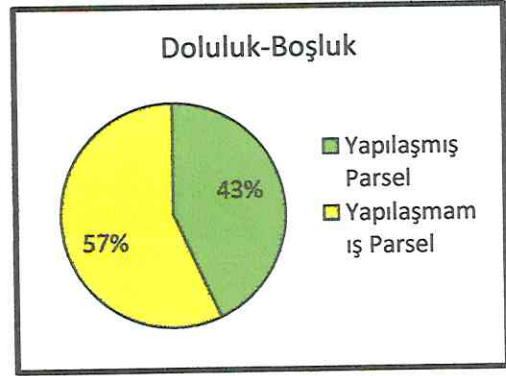


Planlama Alanına Ait Mülkiyet Durumu

10. Doluluk Boşluk Durumu

Planlama alanında yer alan toplam parsellerin %43'ünün üzerinde yapılaşma gerçekleşmiştir.

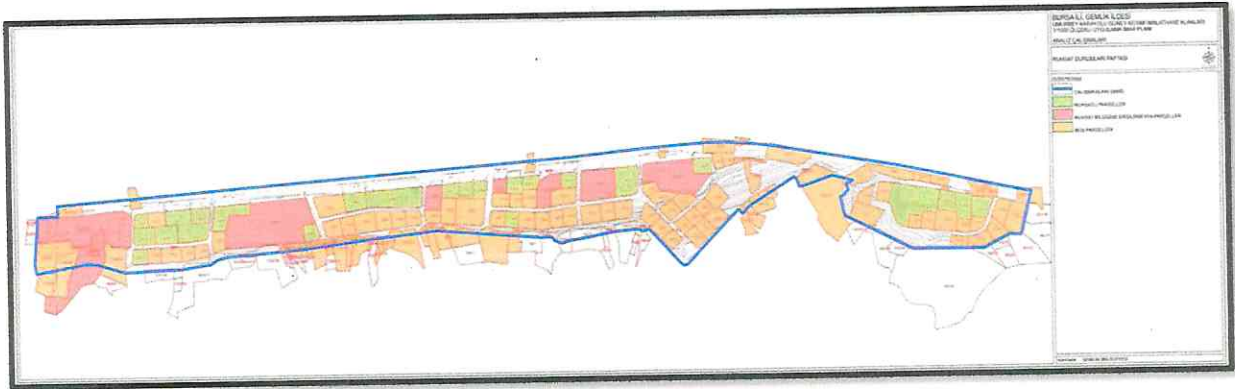
Alanın %57'si boştur.



Planlama Alanı Doluluk Boşluk Durumu

11. Ruhsat Durumu

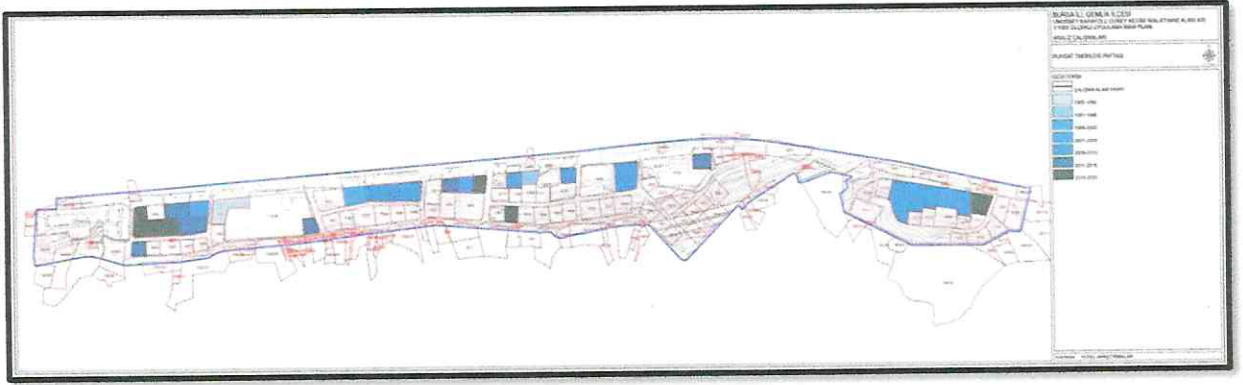
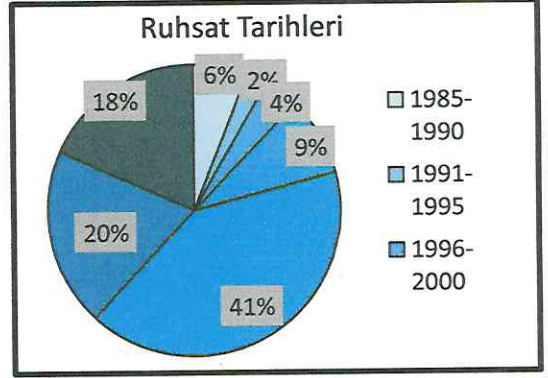
Planlama alanında yer alan binaların bir kısmının ruhsat bilgilerine erişilememiştir. Belediyeden temin edilen verilere göre ruhsatlı binaların yer aldığı parseller paftada gösterilmiştir.



Planlama Alanına Ait Ruhsat Durumu

12. Ruhsat Tarihleri

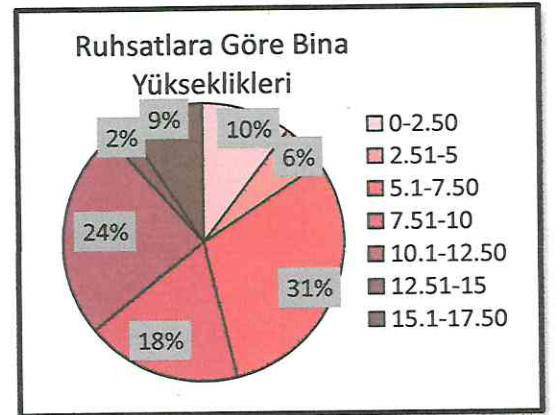
Belediyeden temin edilen ruhsat verilerine göre planlama alanındaki binaların ruhsat tarihleri şöyledir:

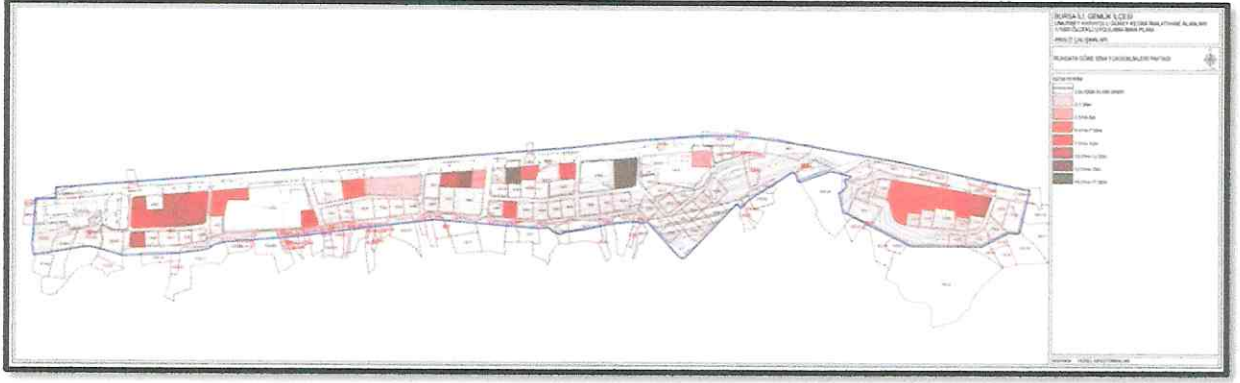


Planlama Alanına Ait Ruhsat Tarihleri

13. Ruhsata Göre Bina Yükseklikleri

Belediyeden temin edilen ruhsat verilerine göre planlama alanındaki binaların ruhsat yükseklikleri şöyledir:

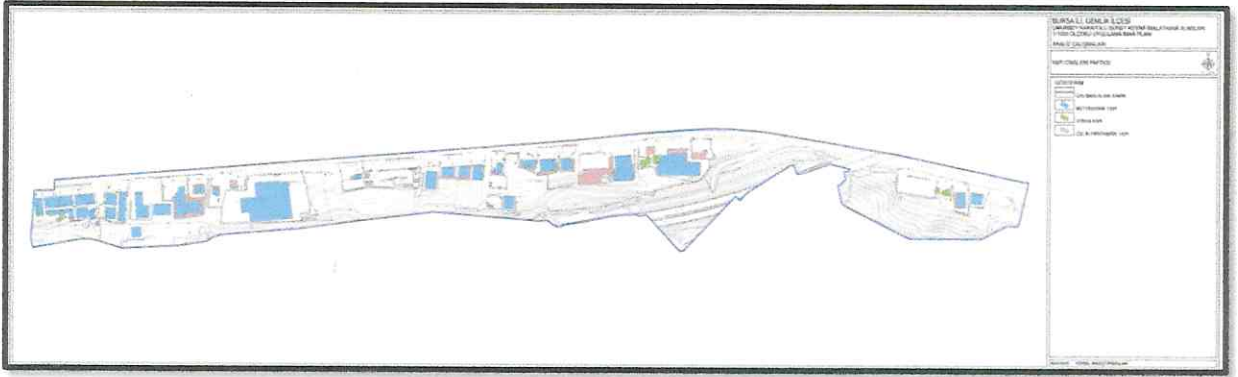




Planlama Alanına Ait Ruhsat Yükseklikleri

14. Yapı Cinsleri

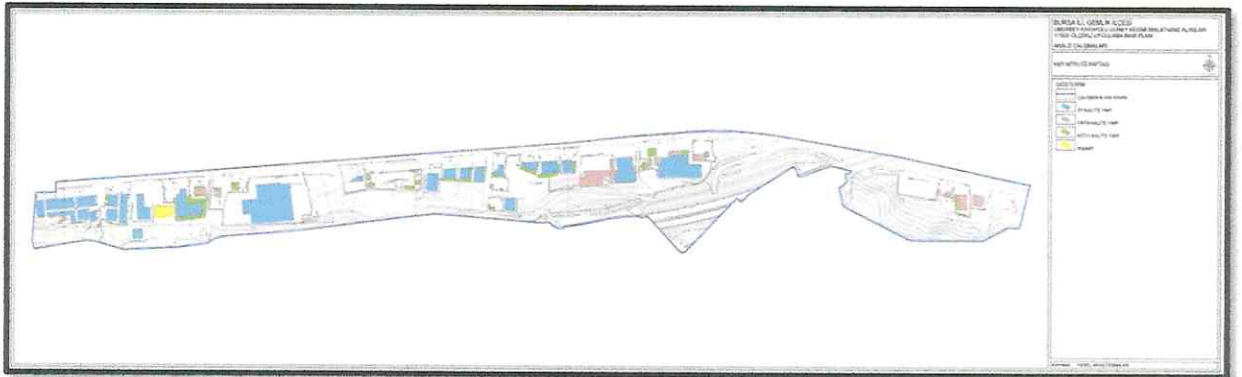
Planlama alanındaki mevcut binaların tamamına yakını betonarmedir.



Planlama Alanına Ait Yapı Cinsleri

15. Yapı Nitelikleri

Planlama alanındaki mevcut binaların büyük bir kısmı iyi durumdadır.



Planlama Alanına Ait Yapı Nitelikleri

19. Mevcut Plan Durumu

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

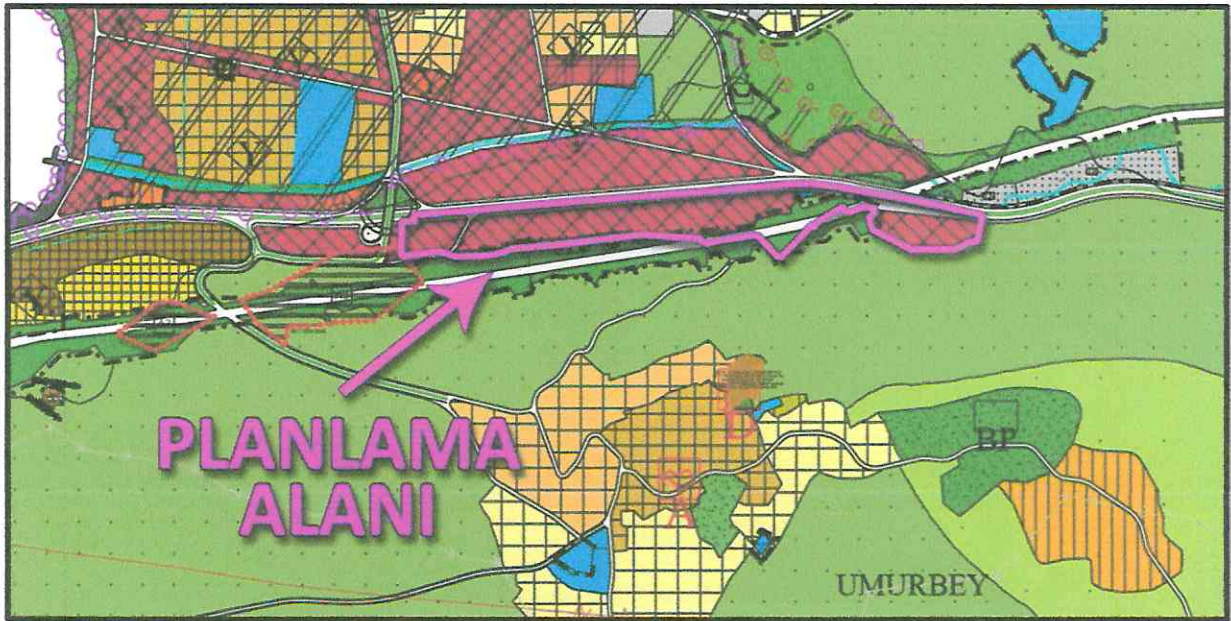
Planlama alanı; 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'nda" kalmaktadır.



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

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

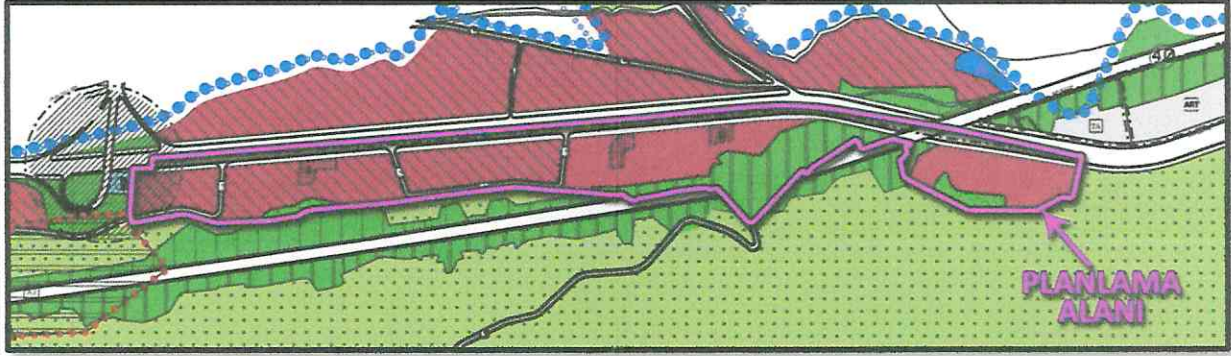
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Özel Mahsul Alanı, Yol Kenarı Koruma Bandı Alanı, Kentsel Sosyal Donatı Alanları ile Yol Alanında" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

Planlama alanı, 16.10.2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Umurbey Belediyesi Nazım İmar Planı'nda, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ticaret Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı ile Yol Alanında" kalmaktadır.

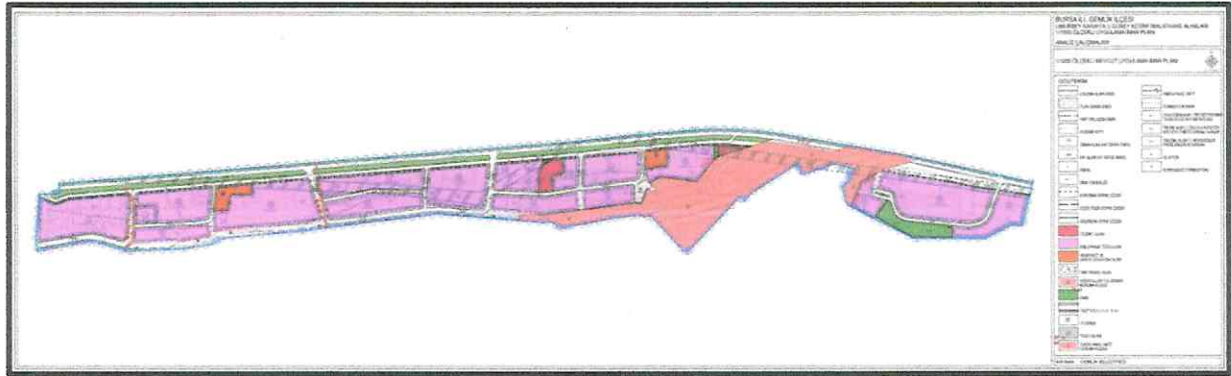


Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:

Planlama alanı; onaylı Umurbey Karayolu Güney Kesimi İmalathane Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; "imalathane ve ticaret alanı" olarak ayrılmış olan alanlarda bina yükseklikleri Yençok=Serbest olarak belirlenmiştir.

Mevcut imar planında yapılaşma emsalleri ve inşaat çekme mesafeleri parseller üzerinde gösterilmiştir.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

D. PLANLAMA

Hazırlanan plan revizyonu, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahalesi Karayolu Güney Kesimi İmalathane Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yaklaşık 36ha alanı kapsamaktadır.

D.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesinin (b) bendinde 14/2/2020 tarih, 7221 sayılı Kanununun 6.maddesi ile yapılan düzenlemede:

- o "İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez."
- o "Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.(...)"

hükümleri yer almaktadır.

İmar Mevzuatında yapılan bu düzenleme neticesinde Yençok=Serbest verilmiş olan bina yüksekliklerinin mevcut imar planındaki emsal alanlarında değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüetler dikkate alınarak belirlenmesi için Umurbey (Bursa) Karayolu Güney Kesimi İmalathane Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı'nda revizyon yapılması gerekmiştir.

D.2. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı revizyonunda;

Umurbey Mahallesi, Karayolu Güney Kesimi İmalathane Alanları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda bir önceki planda imalathane, depolama ve ticaret kullanımlarına verilmiş olan Yençok=Serbest bina yükseklikleri koşulu kaldırılmış ve bu alanlardaki bina yükseklikleri Gemlik yerleşim alanında diğer depolama alanlarına mevcut imar planlarında verilmiş olan bina yükseklikleri, Bursa il sınırları içinde benzer alanlara verilmiş olan bina yükseklikleri ve çevredeki mevcut yapılaşmalar ile bölgenin genel silueti dikkate alınarak Yençok=15.50m olarak belirlenmiştir.

Plan revizyonu yapılan alandaki mevcut yapılaşma emsalinde ve diğer yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmamıştır.

D.3. UMURBEY MAHALLESİ, KARAYOLU GÜNEY KESİMİ İMALATHANE ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ

Plan Notları Hakkında Bilgilendirme:

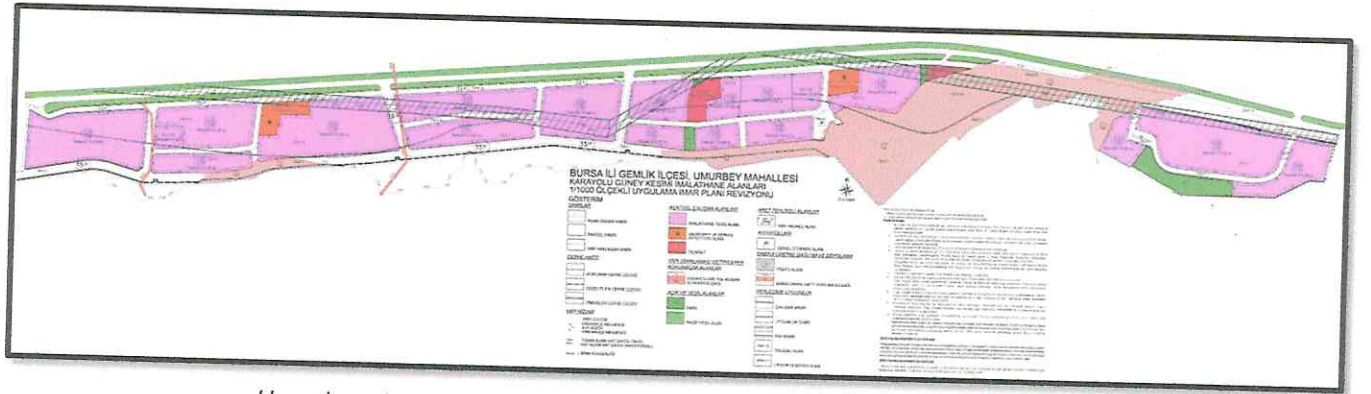
1. Ada/ parsel bazında alınan plan notları pembe ile renklendirilmiştir.
2. Onay süreci tamamlanmayan plan notları kırmızı ile renklendirilmiştir.
 1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda;3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve 1/25.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Umurbey Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.
 2. İmalathane Tesis Alanlarında; İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir.
 3. Alanda yapılacak tesislerde ÇED raporu hazırlanmadan inşaat izni verilemez.
 4. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 19.02.2016 tarihinde onaylanan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap H22a.02b.-H22a.02c.-H22a.03a.-H22a.03b.-H22a.03c.-H22a.03d.-H22a.08b.-H22a.08c.-H22a.08d.-H22a.09a.-H22a.09b.-H22a.09c.-H22a.09d.-H22a.10a.-H22a.10b.-H22a.10c.-H22a.10d. Nolu Paftalarda Sınırları Verilen 1209 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
 5. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
 6. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
 7. Yapı Yasaklı Alan olarak işaretlenen yerlerde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü' nün 15.12.2016 tarih E.20407 sayılı yazısına istinaden, arazi takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz.
 8. Yapı Yasaklı Alanda kalan binalarda gerekli önlemler alınması esastır. Bu amaçla faaliyetlerinin devam hususunun değerlendirilmesi için mal sahiplerine ve iş yeri çalışma ruhsatı vermeye yetkili İdarelere, durum hakkında tebligat yapılacaktır.
 9. İmalathane Tesis Alanları ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında yer alan Jeolojik Açından Uygun Olmayan Alanların (Yapı Yasaklı Alanlar) yapı yasağı yapı yaklaşma mesafeleri ile sınırlandırıldığından ifraz edilme zorunluluğu yoktur.
 10. Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Komşu parsellerden minimum 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.
 11. İmalathane Tesis Alanı ve Ticaret Alanlarında yükseklik ilgili İdarece belirlenir. 18,50 metreden yüksek binalar ayrıca Belediye Meclisi' nce değerlendirilir. İdari Binalar en çok 3 Kat olacaktır. İmalathane Tesis Alanlarında ve Ticaret Alanlarında bina yüksekliği Yençok:15.50m'dir. Yapılaşma emsali E=1.00, TAKS ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtildiği gibidir.

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair İlke ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir. (B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

2020 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)İmalathane tesis alanlarında yükseklik 12.50 metre olacak olup, yükseklik ile ilgili gerekli görülen hallerde ilgili Belediyesi yetkilidir. (G.B.M.K.:10.02.2020/36 B.B.B.M.K.:22.10.2020/1479)



Umurbey Mahallesi Karayolu Güney Kesimi İmalathane Alanları
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

Planlama alanına ait alan kullanım tablosu

Kullanım Türü	Mevcut Plan (ha)	Öneri Plan (ha)
İmalathane Tesis Alanı	16.25	16.25
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	0.52	0.52
Ticaret Alanı	0.41	0.41
Trafo Alanı	0.02	0.02
Park	0.65	0.65
Pasif Yeşil Alan	2.66	2.66
Yol Koruma Kuşağı Alanı	6.53	6.53
Yol Alanı	8.64	8.64
Toplam	35.68	35.68

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ile depolama ve imalathane alanlarının bina yüksekliklerinin İmar Mevzuatına uygun olarak düzenlenmesi nedeni ile yapılan planlama çalışması İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.