



**BURSA İLİ**  
**GEMLİK İLÇESİ**  
**UMURBEY MAHALLESİ 178 ADA 3**  
**NOLU PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**Bursa İli Gemlik İlçesi Umurbey Mahallesi 178 Ada 3  
Parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
Değişikliği**

**EKİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**  
**-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 8 sayfadır.-**

## İçindekiler

1. PLANLAMANIN AMACI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	2
3. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU .....	4
4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT DURUMU .....	4
5. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DURUMU.....	5
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....	6
7. PLAN NOTLARI: .....	7

## Şekiller

Şekil 1. Bursa İlinin Ülke İçerisindeki Konumu .....	2
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu .....	3
Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü .....	3
Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası .....	4
Şekil 5. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	5
Şekil 6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği.....	6

# 1. PLANLAMANIN AMACI

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Umurbey mahallesi sınırları içerisindeki hazine mülkiyetinde bulunan ve İçişleri Bakanlığı'na tahsisli 178 ada 3 parsel no.lu taşınmaz Bakanlığımız ile İçişleri Bakanlığı arasında imzalanan 20/10/2018 tarihli ve 69849 sayılı "İçişleri Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" kapsamında değerlendirilmek üzere ve Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlık Makamının 23.09.2019 tarih ve 220552 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

# 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa ili kentsel gelişim aksları üzerinde bulunan planlama alanı, ulaşım güzergahları için de bir kesişim bölgesinde yer almaktadır. Gemlik ilçeye bağlı olan alan, ilçenin güneyinde bulunmaktadır. Hastane, havalimanı gibi kentsel odak noktalarına yakın mesafede bulunmaktadır ve kent için sosyo-ekonomik hizmet alanı oluşturabilecek potansiyele sahiptir. Planlama alanı yaklaşık 6.565,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



Şekil 1. Bursa İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Bursa ili Gemlik ilçesine bağlı Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İl merkezinin kuzeyinde bulunan alana, E881 Bursa-Yalova Karayolu (Yeni Yalova Bulvarı) ile ulaşım sağlanmakta olup, Bursa il merkezine ortalama uzaklığı 34 km, Gemlik ilçe merkezine ortalama uzaklığı 4 kilometredir.

Planlama alanı Bursa ili, Gemlik ilçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 178 ada 3 nolu parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF-96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 431.097,813 ve X: 4.476.042,757 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir.



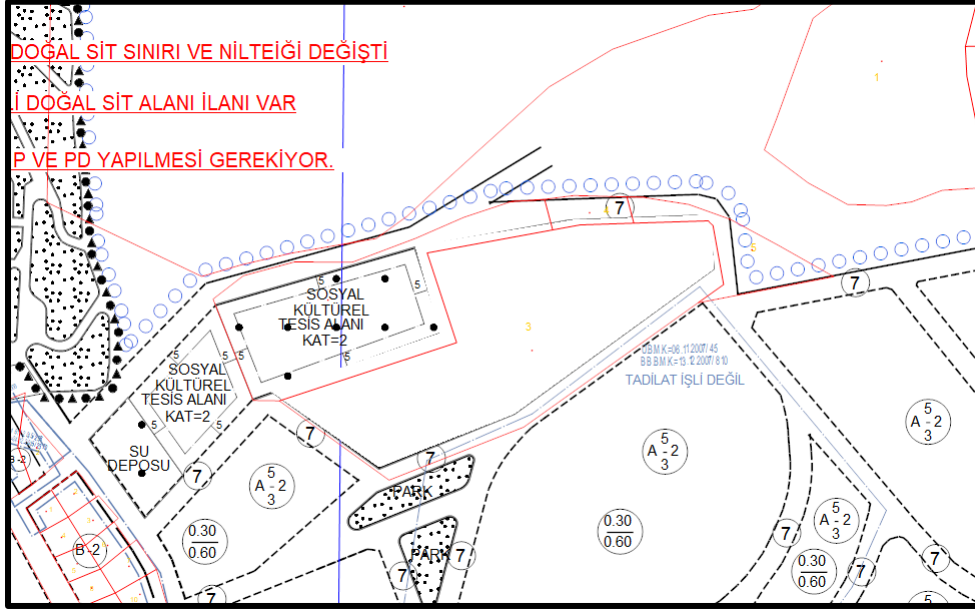
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

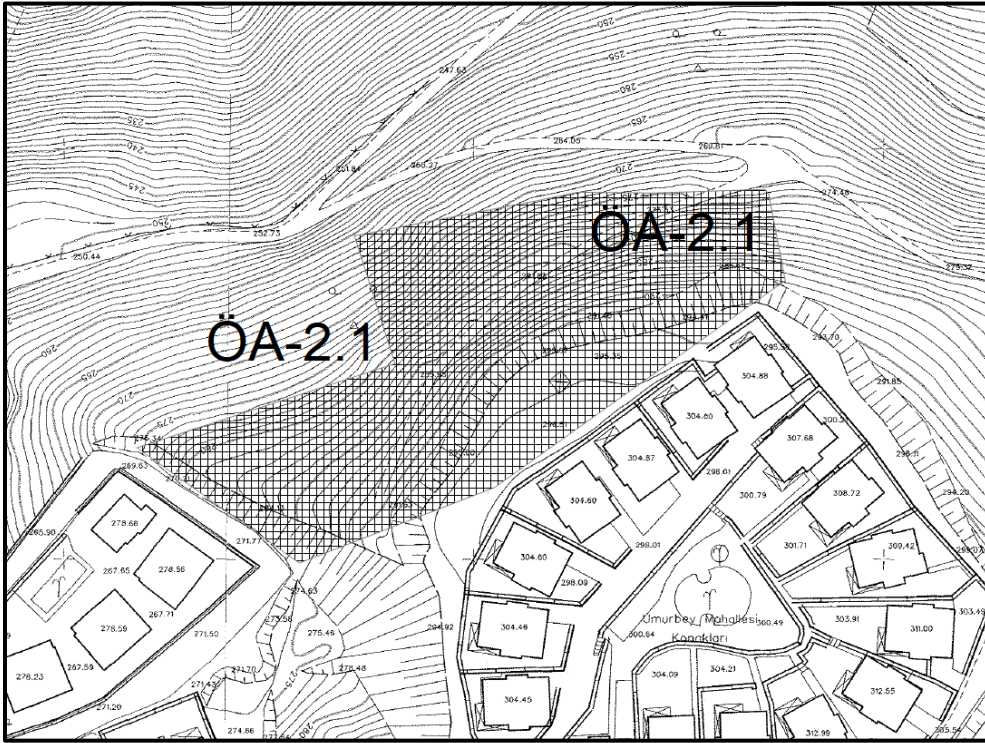
### 3. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Bursa ili, Gemlik ilçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 178 ada 3 nolu parseli oluşturmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü 6.565,00 m<sup>2</sup>'dir. 178 ada 3 nolu parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli iken bahsi geçen Protokol kapsamında "rezerv yapı alanı" ilan edilerek Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne tahsisli hale gelmiştir.



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

### 4. PLANLAMA ALANININ JEOLÖJİK – JEOTEKNİK ETÜT DURUMU



Şekil 5. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

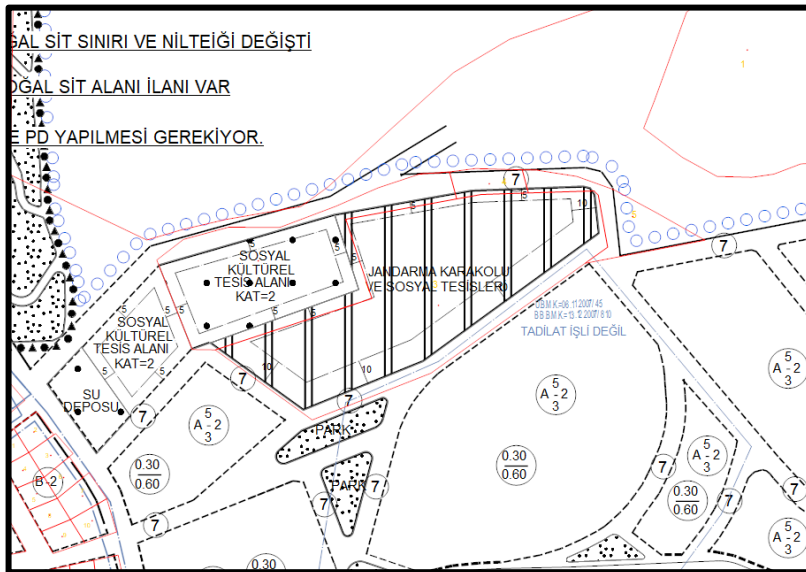
Planlama alanı, Arson Mühendislik Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından hazırlanarak 10.09.2014 tarihinde Bakanlığımız (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından onaylanmış olan **Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi ve Rezerv Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu'nda** Önlemleri Alan 2.1 olarak tanımlanmıştır.

### **Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Stabilite Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanlarındaki arazi gözlemleri ve yapılan sondaj çalışmalarında Eosen yaşlı Kurbandağı Formasyonuna ait Tamamen ayrıışmış az çakıllı kumlu siltli KİL, az-orta-çok ayrıışmış, kırıklı ,çatlaklı ve parçalanmış Kumtaşı-Kiltaşı-Kireçtaşı birimlerine rastlanılmıştır. Bu alanlarda topografik eğim değerinin genellikle %0-10,%10-20,%20-40 ve %40-80 olması, Zemin niteliğindeki ayrıışma zonunun Düşük-Orta-Yüksek şişme potansiyeline sahip olması ,taşma gücü, oturma, sıvılaşma potansiyeli Zemin büyütmesi açısından herhangi bir risk olmayıp oluşturulacak kazı şevlerinde kayaçların ayrıışmış, kırıklı ,çatlaklı, parçalanmış yapı özelliğine sahip olması nedeniyle açılacak kazıda daha çok stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilme olasılığına neden olacaktır. . Bu nedenlerle inceleme alanı Yerleşime Uygunluk yönünden "**Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Stabilite Sorunlu Alanlar**" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli hali hazır haritalarda "**Ö.A-2.1**" simgesi ile gösterilmiştir.

## **5. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DURUMU**

Planlama alanının mevcut Uygulama İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. Mevcut onaylı imar planında plan değişikliğine konu alan içerisinde Jandarma Karakolu ve Sosyal Tesisleri fonksiyonu yer almaktadır. Planlama alanı kuzeyinde 7 metre, güneyinde ve batısında 7 metre genişliğinde taşıt yolu geçmektedir. Plan sınırının batısında komşu parselde Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı yer almaktadır.

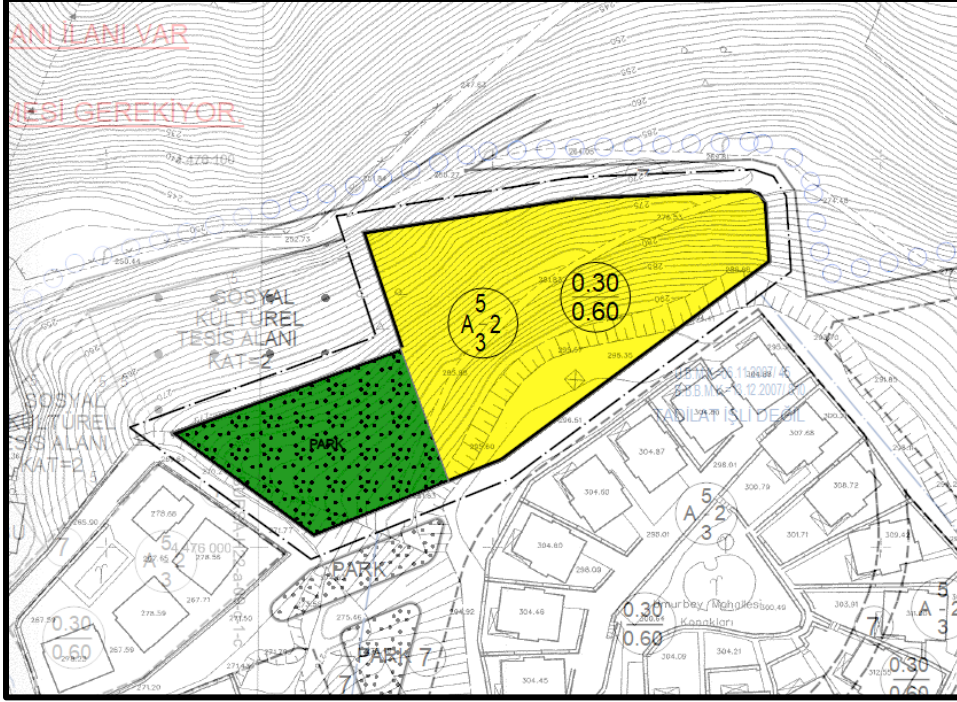


Şekil 6. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde hazırlanan 1/1000 Uygulama imar planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir.

Mevcut planda yer alan Jandarma Karakolu ve Sosyal Tesisleri alanının bir kısmı Gelişme Konut Alanı bir kısmı Park Alanı olarak düzenlenmiştir. Plan değişikliği ile üretilen Park büyüklüğü yaklaşık 1.900 m<sup>2</sup> Gelişme Konut Alanı ise 4.665 m<sup>2</sup>'dir. Gelişme Konut Alanı yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmamış olup Taks:0.30 Kaks:0.60 Ayrık Nizam 2 katlı olarak plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

Bu çerçevede, önerilen plan değişikliği kararları sonucu nüfus projeksiyonu ve donatı hesabı ise aşağıda detaylandırılmıştır. Öncelikle planlama konusu parseller üzerinde mevcut plan kararları ve alan kullanımları incelendiğinde, 178 ada 3 parsel ilişkin plan kararı “Jandarma Karakolu ve Sosyal Tesisleri” olup mevcutta bir yapılaşma bulunmamaktadır. Buna göre;

Mevcut Nüfus → Bulunmamaktadır

Öneri imar planı değişikliği ile 4.665 m<sup>2</sup> alan için “Konut Alanı” kararı getirilmiş ve Taks: 0.30 Kaks: 0.60 ve Ayrık Nizam 2 kat olarak önerilmiştir. Bu kapsamda, kişi başına düşen ortalama inşaat alanı üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu;

$$4.665 \text{ (Konut taban alanı)} * 0.60 = 2.799,00 \text{ m}^2 \text{ Konut inşaat alanı,}$$

$$2.799,00 / 50 \text{ m}^2 \text{ (kişi başına düşen inşaat alanı)} = 55 \text{ kişi olarak hesaplanmaktadır.}$$

Diğer yandan, ortalama konut büyüklüğü ve ortalama hane halkı büyüklüğü üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu ise;

2.799,00 (Emsale esas konut inşaat alanı) / 150 (Ort. konut büyüklüğü) = 19 adet Konut

19 adet konut \* 3,24 (Ort. Hane halkı büyüklüğü) = 62 kişi bulunmaktadır.

İki farklı yöntemle yapılan nüfus hesaplamalarına göre planlama alanında en fazla 62 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür. Böylece plan değişikliği teklifi ile 62 kişi kalıcı nüfus önerilmiş olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 tabloya göre gereken toplam donatı miktarı yaklaşık 20 m<sup>2</sup> olduğundan gereken teknik ve sosyal donatı toplamı 20 \* 62 = 1240 m<sup>2</sup> olarak bulunmaktadır. Bu nedenle ihtiyaç olan donatı miktarının da üzerinde, mevcut yeşil alan ve yaya ulaşım ağıyla bağlantıyı ve ulaşılabilirliği iyileştirmek amacıyla, halihazır dokuyla uyumlu 1.900,00 m<sup>2</sup> yüzölçümünde Park Alanı donatı olarak ayrılmıştır.

Ayrıca, Resmi Kurum Alanı (Kamu Hizmet Alanları, Emniyet Hizmet Alanı vb.) 14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda” nüfusa göre ayrılması gereken minimum donatı alanları tanımından çıkarılmış olduğundan, plan değişikliği ile kaldırılan kamu hizmet alanı yerine yeni bir donatı alanı önerilmemiştir.

Sonuç olarak, öneri plan değişikliği teklifi ile 4.665,00 m<sup>2</sup> “Konut Alanı TAKS:0.30 KAKS:0.60 Ayrık Nizam 2 kat” ve 1.900,00 m<sup>2</sup> “Park” kararları getirilmiştir.

## **7. PLAN NOTLARI:**

1. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN, YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. YİNE PLANDA BELİRTİLMİYEN TÜM HUSUSLARDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT VE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. KONUT ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS: 0.30 KAKS: 0.60, AYRIK NİZAM 2 KATLI, YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 3m, ÖN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 5m OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.