




GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ
147 ADA 6 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: ÜİP- 16498806


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

 **KENTSEL PLANLAMA**
Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Mahallesi C. Selin Apt. B Blok
No:150 K.1.D.2. Nilüfer / BURSA
Teli:0224.243 07 34 - 220 66 66
Nilüfer V.D. 944 004 7170


Sedat ÖZER
Meclis Katibi

Mahir DAĞ
Meclis Katibi

Gemlik Belediye Meclisi'nin
10/108 /2020 tarih ve 100 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.


Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 22/10 /2020 tarih ve
1479 sayılı kararı ile onaylanmıştır.


Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, H22-A-09-A-4-C, H22-A-09-A-4-D pafta, 147 ada 6 nolu parseli kapsamaktadır.

Plan değişikliği mülkiyet sahibinin talebi doğrultusunda parselde yapılacak binanın tamamının ticaret olarak kullanılması amacı ile hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38km² (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.



Bursa İli İdari Yapı

Handwritten signature

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

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlanan alan Bursa kent yerleşim alanının kuzeydoğusunda yer alan Gemlik İlçesinde, Hamidiye mahallesinde kentsel yerleşim alanında kalmaktadır. Parsel Gemlik yerleşim merkezinin yakın çevresinde yaklaşık 235 m güneydoğusunda bulunmaktadır.

Söz konusu parselin batısında bulunan Marmara Denizi'ne yaklaşık mesafesi 285 m'dir.

Parselin batısındaki İstiklal Caddesine uzaklığı 35 m, güneyindeki Orhangazi Caddesine uzaklığı 150 m 'dir. Parsel doğusundaki Han Arkası Sokaktan ve güneyindeki Menekşe Sokaktan cephe almaktadır. Köşebaşı parsel konumundadır ve parselin üzeri boştur.



Planlama Alanın Konumu



Planlama Alanının Mevcut Durumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2019 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3. 056.120 kişidir. Bu nüfus, 1.530.956 erkek ve 1.525.164 kadından oluşmaktadır. % 50,09 erkek, % 49,91'i kadındır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2019 yılına göre 113.493 kişidir. Bu nüfusun 57.427'si erkek ve 56.066'sı kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,60'ı erkek, %49,40'ı kadındır.

Gemlik İlçesi, 2019 yılı nüfus artış hızı %1.80 'dir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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 Hamidiye Mahallesi 2019 yılına göre nüfusu 15.191 kişidir.

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 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 sany 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.

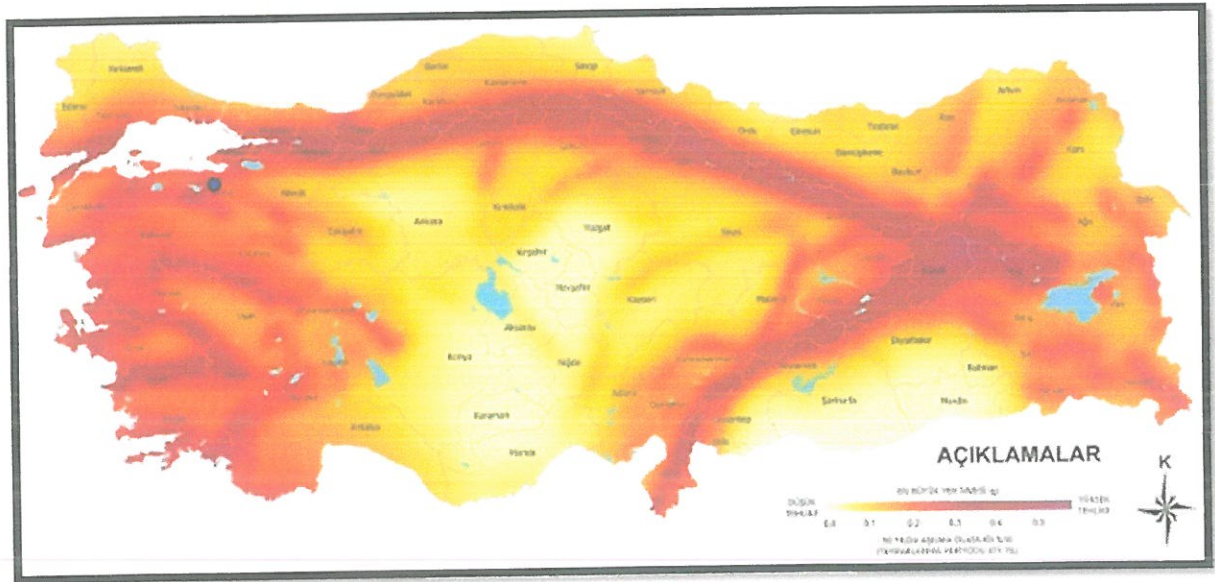
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

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

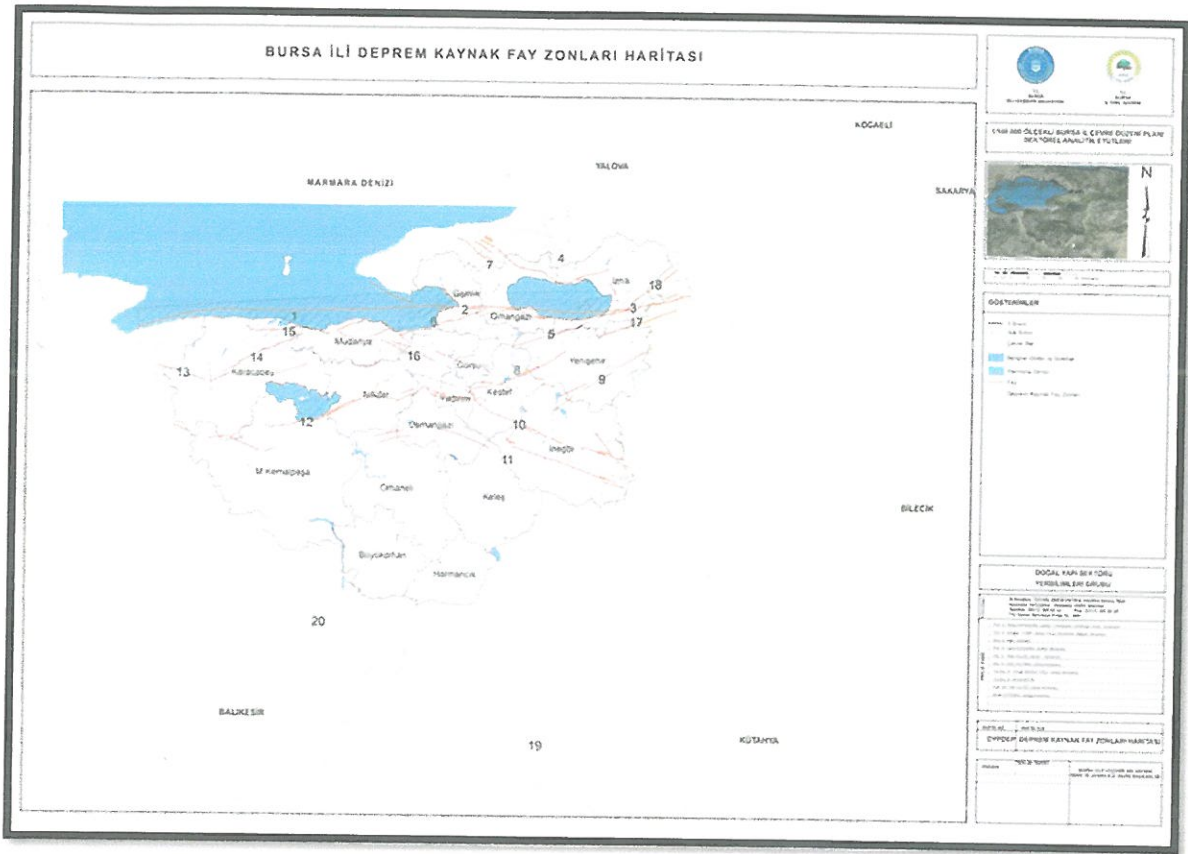
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



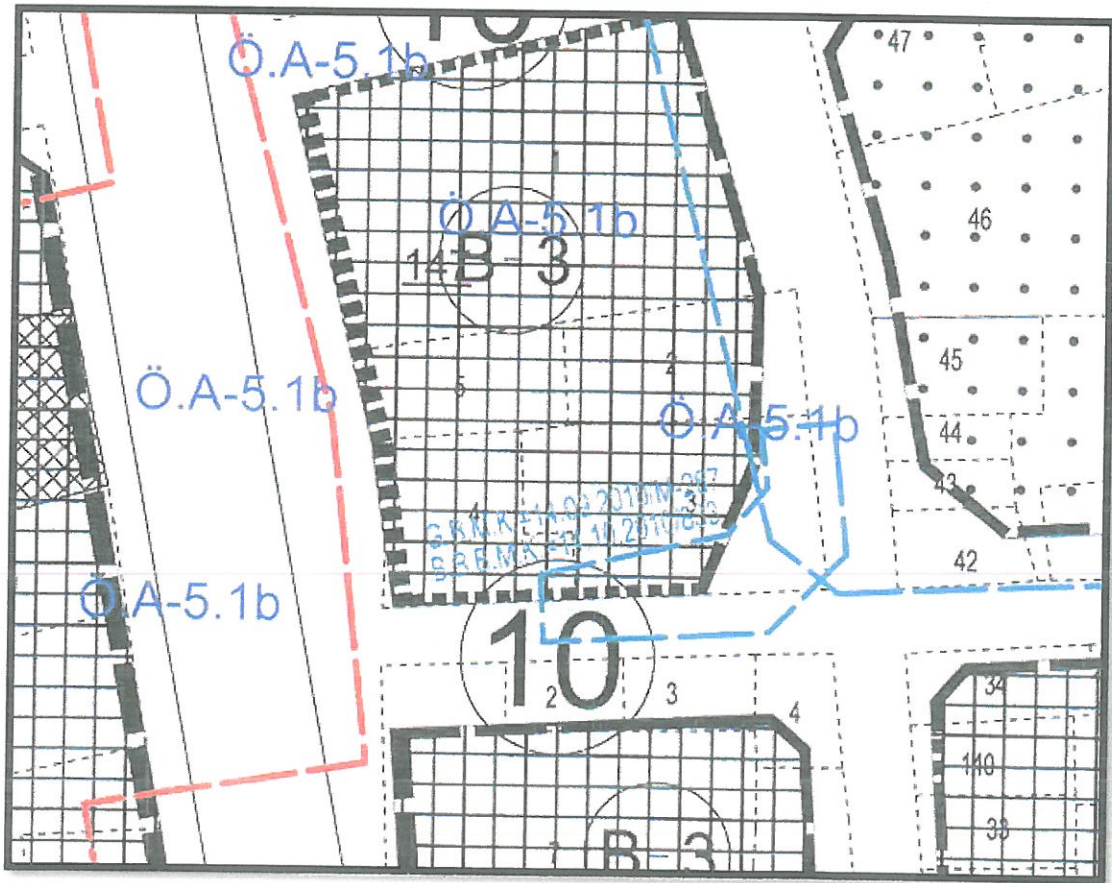
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

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



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı



Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

CoB

Planlanan parsel 19.02.2016 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığın'ca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu'nda Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 147 ada, 6 nolu Parsel "Önlemler Alanlar 5.1.B: Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme – Oturma – Taşıma Gücü Vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" da kalmaktadır.

Söz konusu raporda bu nitelikteki alanların özellikleri ve inşaat sırasında dikkate alınması gereken hususlar şöyle açıklanmıştır:

ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1.B (ÖA-5.1B): MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN (ŞİŞME- OTURMA-TAŞIMA GÜCÜ VB.) ÖNLEM ALINABİLECEK 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, kilee ve organik maddece zengin, çamur niteliğindedir. Bu alanlar>; Balçık çökeller nedeniyle Önlemler Alan 5.1b (ÖA-5.1b) olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda; Dinamik ve statik koşulları 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 taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, 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 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. Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1b simgesiyle gösterilmiştir.

Sebiha YILDIZALP
Jeolojik-Benzerlik
Jeoloji Mühendisi

Seb

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlanan parseli kapsayan bölge kuzeyinden ve güneyinden geçen Karsak Deresi'nin denize dökülen kolları arasında doğu - batı aksında uzanmaktadır. Bölgenin doğusunda ve kuzeydoğusunda dağlık kısımlar, batısında Gemlik Körfezi yer almaktadır

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan parselin bulunduğu arazi kesiminin eğimi düzdür.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan parselin bulunduğu arazi kesimindeki yönelim doğudan batıya doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

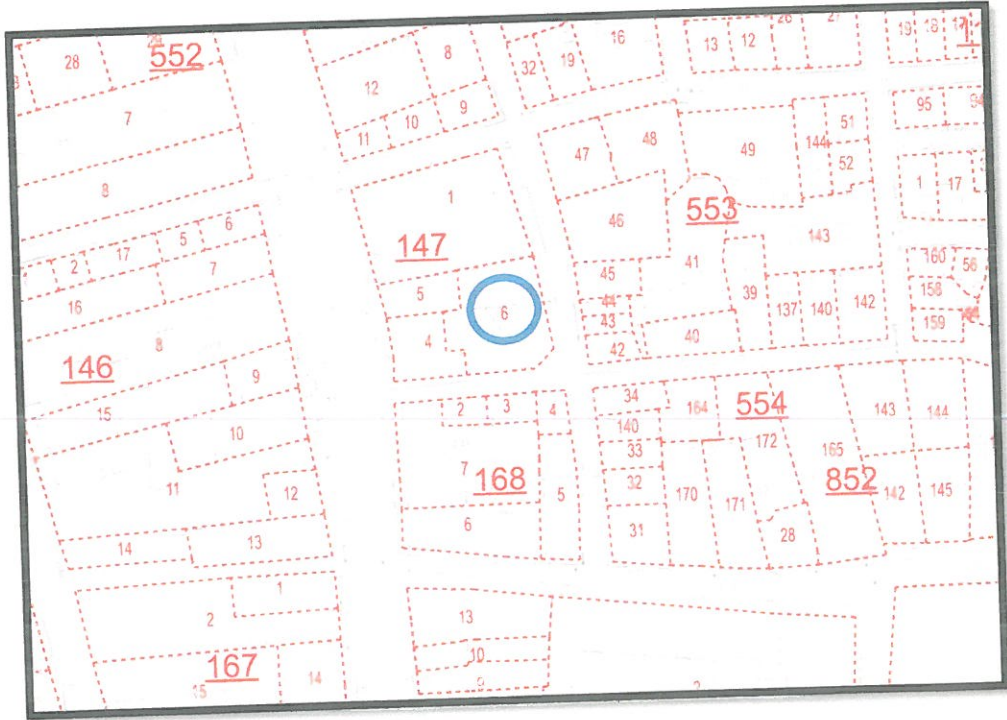
Planlanan parselin bulunduğu bölge Gemlik Kentsel Yerleşim Alanı merkezinin çevresinde kalmaktadır. Parselin çevresinde 4-5 katlı konut ve ticaret kullanımlı binalar yer almaktadır.

Parselin kuzey bitişiğinde 3 katlı zemin katı garaj üst katları konut kullanımlı bina bulunmaktadır. Parselin batı bitişiğinde tamamı ticaret kullanımlı 3 katlı yapı bulunmaktadır.

Parselin kuzey kısmında aplikasyon krokisinin alındığı tarihte yer alan 4 katlı bina mevcut durumda yıkılmıştır. 147 ada 6 nolu parselin üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlanan 147 ada 6 nolu parsel özel mülkiyettedir. Arsa vasfındadır. Tapu alanı 450.92 m² dir. Çevresindeki mülkiyet dağılımı şöyledir:

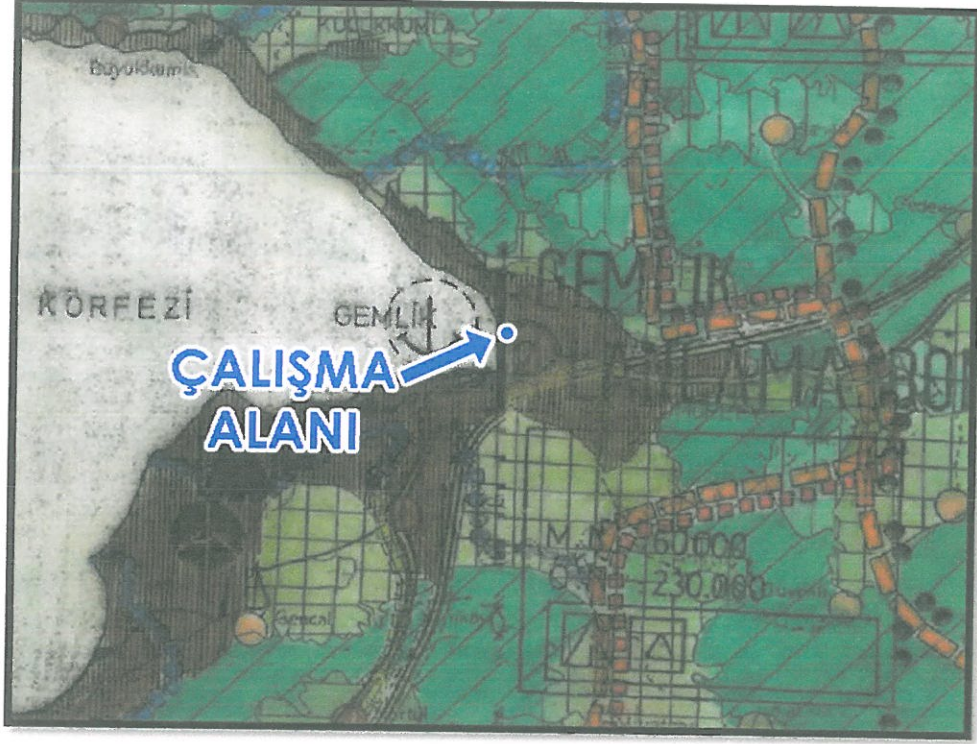


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

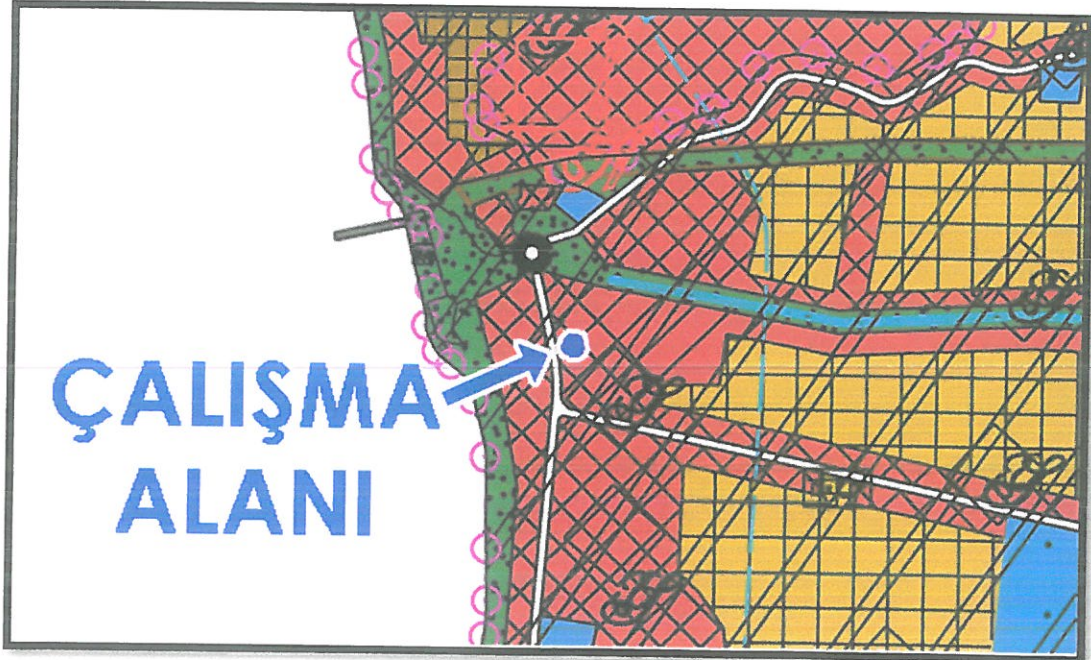
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı’nda” kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

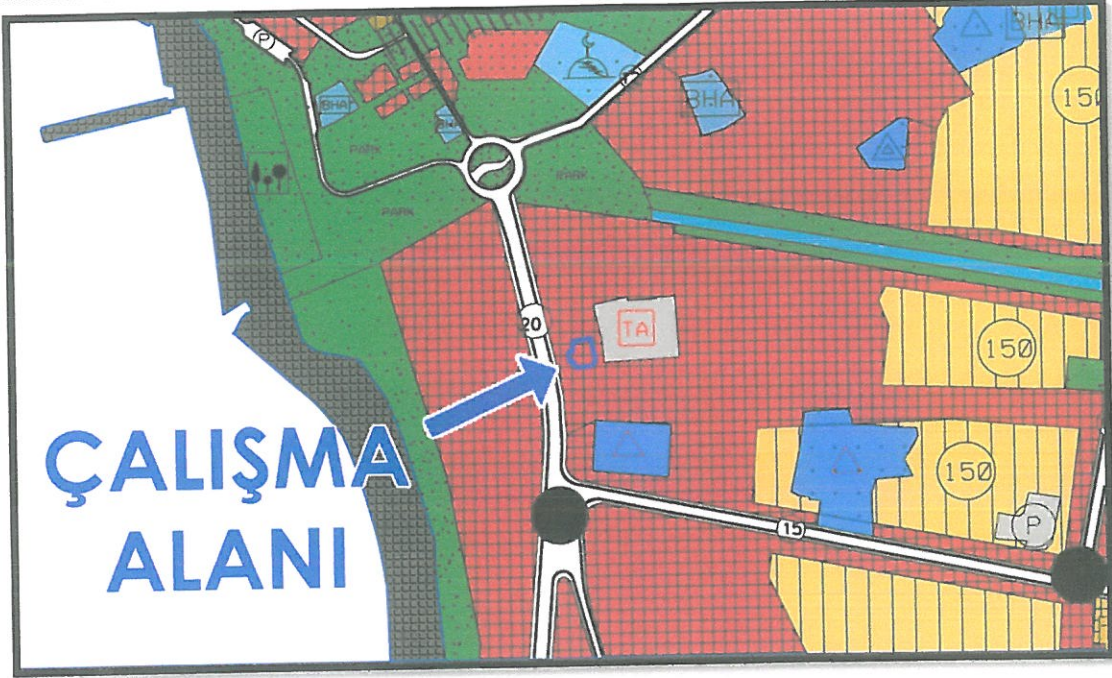
Planlama alanı 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Ticaret Alanları”nda kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planında “Tali İş Merkezi” alanında kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı 15.07.2010 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında “Ticaret-Konut Alanı-3” gösterimli alanda kalmaktadır.

Mevcut imar planında TİCK-3 gösterimli alandaki plan notu şöyledir:

- TİCK-3: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %40, Konut Alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır. Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde arttırılabilir.

EB



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

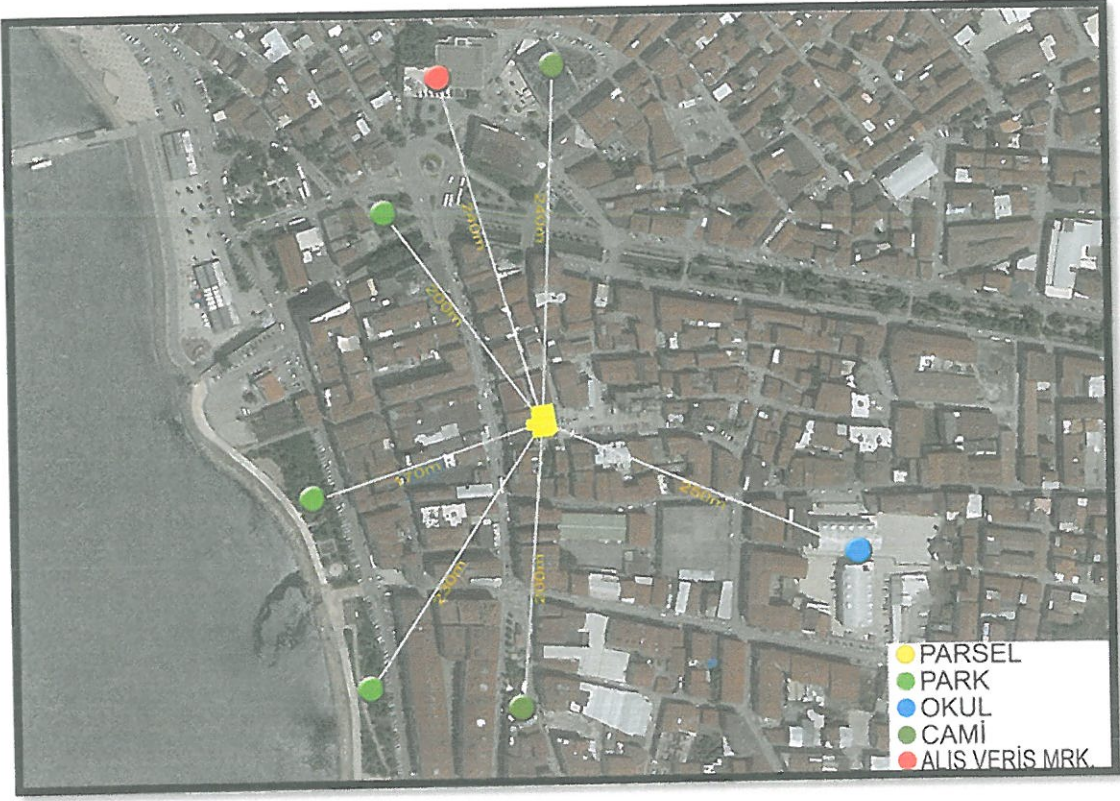
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik İlçesi, Hamidiye mahallesi 147 ada 6 nolu parsel mevcut uygulama imar planında “ticaret – konut” karma kullanımlı alanda kalmaktadır. Parsel maliki parselde yapacağı binanın tamamını ticaret amaçlı kullanacağından, parselin kullanım kararının “ticaret alanı” olarak planlanmasını talep etmiştir.

CB

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanı Gemlik Kentsel Yerleşim Merkezinin yakın çevresinde yer almaktadır. Parselin yakın çevresindeki önemli sosyal donatı alanları şöyledir:



Planlama Alanın Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Gemlik ilçesi, Hamidiye Mah. 147 ada 6 no'lu parsel bitişik nizam 3 kat (B-3) "ticaret alanı" olarak planlanmıştır. Parseldeki mevcut imar planındaki yapı nizamı ve kat yüksekliği korunmuştur.

Alan Kullanım Tablosu

Alan kullanımı	Mevcut plan (m ²)	Öneri plan (m ²)
Ticaret-Konut Alanı-3	450	--
Ticaret	--	450
Toplam	450	450

EdB



1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Önerisi

Plan değişikliği, , konut alanı azaltıldığından, yoğunluk artırıcı nitelik taşımamaktadır. Çevresindeki kullanımlarla uyumludur. İmar mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

caz