



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**GEMLİK (BURSA), UMURBEY MAHALLESİ, H22A09B4D VE H22A09C1A PAFTALAR,
157 ADA 10,11 VE 12 PARSELLER VE 2786 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-1.61056537



PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN.
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028
Mersis No: 0729 0844 3120 0001

ULUAY KOÇAK GÜVENER
A Grubu Y. Şehir Plancısı
Dış No: MSÜŞÜ 10385
Oda Sicil No: 18 10

Planlama Ekibi

Uluay Koçak Güvener

Yüksek Şehir Plancısı (A Grubu
Karne Sahibi)

Gökçe Araç

Yüksek Şehir Plancısı & Kentsel
Tasarım Uzmanı

Mücahit Sak

Şehir Plancısı

Suat ÜLGEN
Kâtip Üye

Sedat ÖZER
Kâtip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin 11.03.2024
tarih ve 38 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16.1.2024 tarih ve 768 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1.	AMAÇ VE KAPSAM	3
2.	ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1.	ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ	3
2.2.	DEMOGRAFİK YAPI	4
3.	JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	5
3.1.	DEPREMSELLİK.....	5
3.2.	JEOLJİK YAPI	7
4.	PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	9
4.1.	MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU.....	9
4.2.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	11
5.	PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	12
5.1.	PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU	12
5.2.	PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU .	13
6.	UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	14
6.1.	PLANLAMANIN GEREKÇESİ	14
6.2.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	15

ŞEKİL&TABLO LİSTESİ

Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları	4
Şekil 3. Umurbey Mahallesi Nüfus Grafiği	4
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	5
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası	6
Şekil 6. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası	6
Şekil 7. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası	7
Şekil 8. Yerleşime Uygunluk Haritası	8
Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-1	10
Şekil 10. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-2	10
Şekil 11. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-3	11
Şekil 12. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-4	11
Şekil 13. Plan Değişikliğine Konu Parsel	12
Şekil 14. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	13
Şekil 15. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	14
Şekil 16. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	16
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri	12
Tablo 2. Alan Kullanımı	16

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22A09B4D ve H22A09C1A paftalar, 157 ada 10,11 ve 12 parseller ve 2786 ada 2 parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

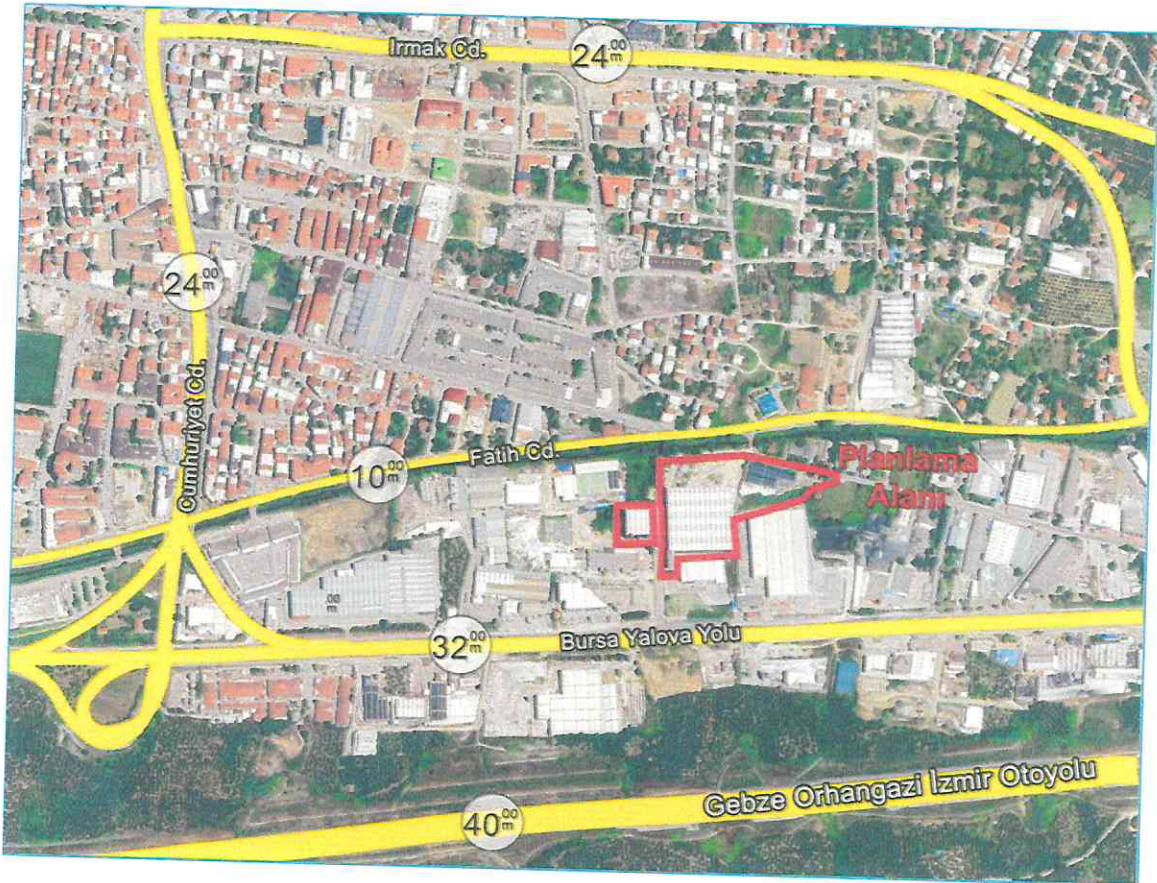
Plan değişikliği yapılan parsellerde sehven plan bütününden farklı yükseklik belirlendiği tespit edilmiştir. Parseller yürürlükteki imar planında İmalathane Alanı olarak planlıdır ve Yençok değeri 7.50 metredir. Yapılan askı itirazları ve bölgede yapılacak diğer tesisler göz önüne alındığında belirlenen bu yükseklik şartına uyulmasının mümkün olmadığı anlaşılmıştır. Bu gerekçeler doğrultusunda yükseklik değerinin 12.50 metre olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği yapılan alan 22.801,13 m² büyüklüğündedir ve Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırında kalmaktadır.

2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plana konu taşınmazların yer aldığı bölge, Gemlik Merkezin 1,6 km güneyinde, Bursa Yalova Yolunun 95 metre kuzeyinde yer almaktadır.



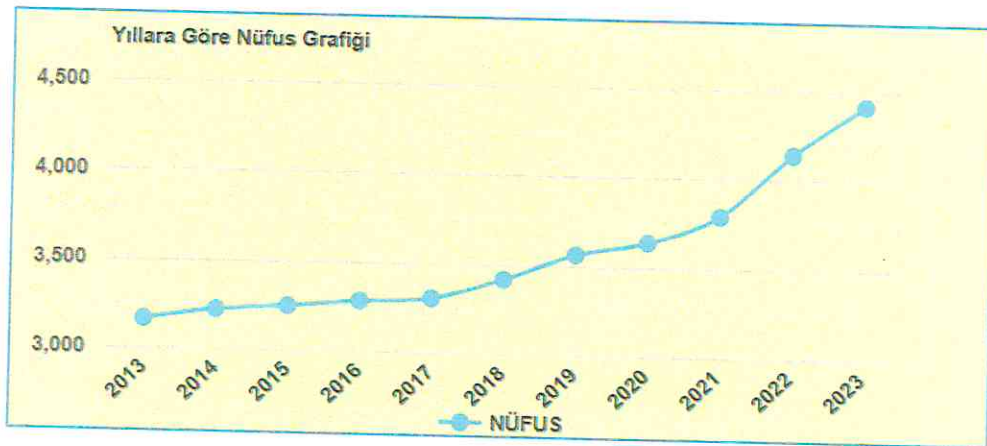
Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları

2.2. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alandaki parsellerin bulunduğu Umurbey Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu; 2175 erkek, 2241 kadın olmak üzere toplam 4416 kişidir.

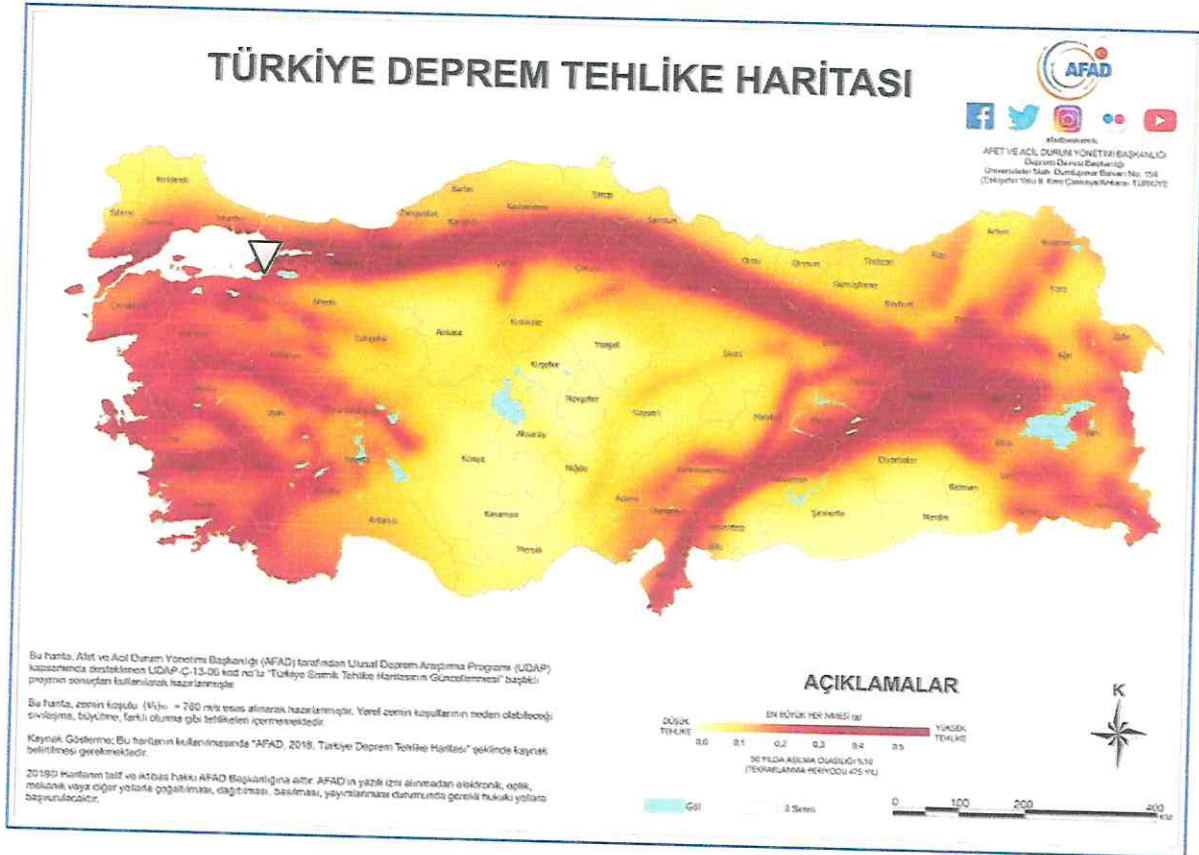


Şekil 3. Umurbey Mahallesi Nüfus Grafiği

3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

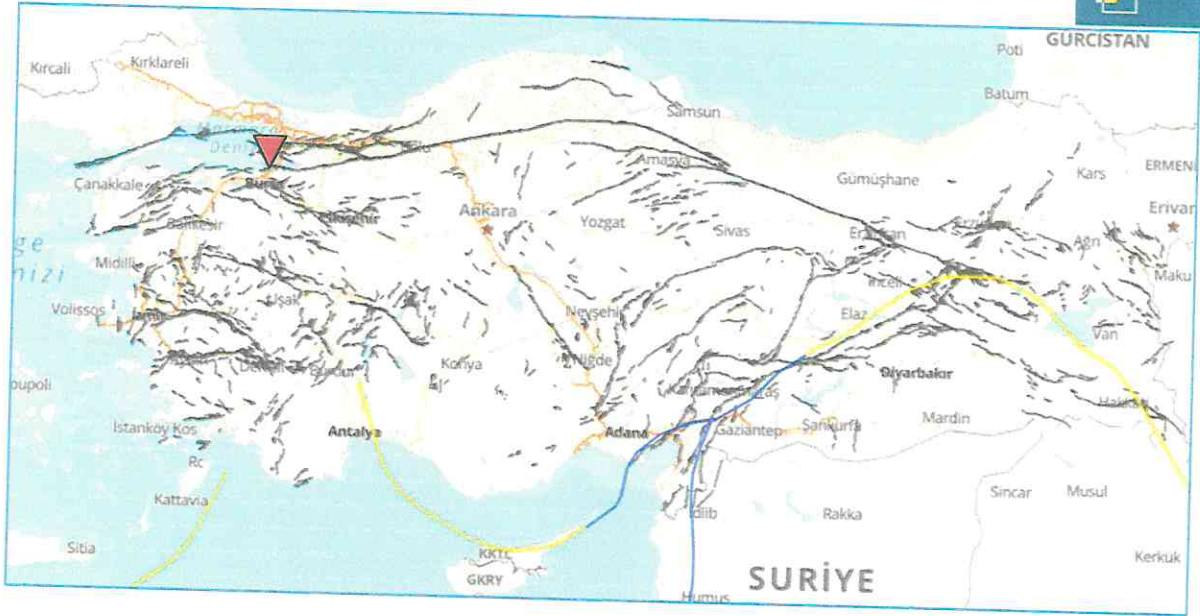
3.1. DEPREMSELLİK

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”na göre deprem tehlike durumu 0.4 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.



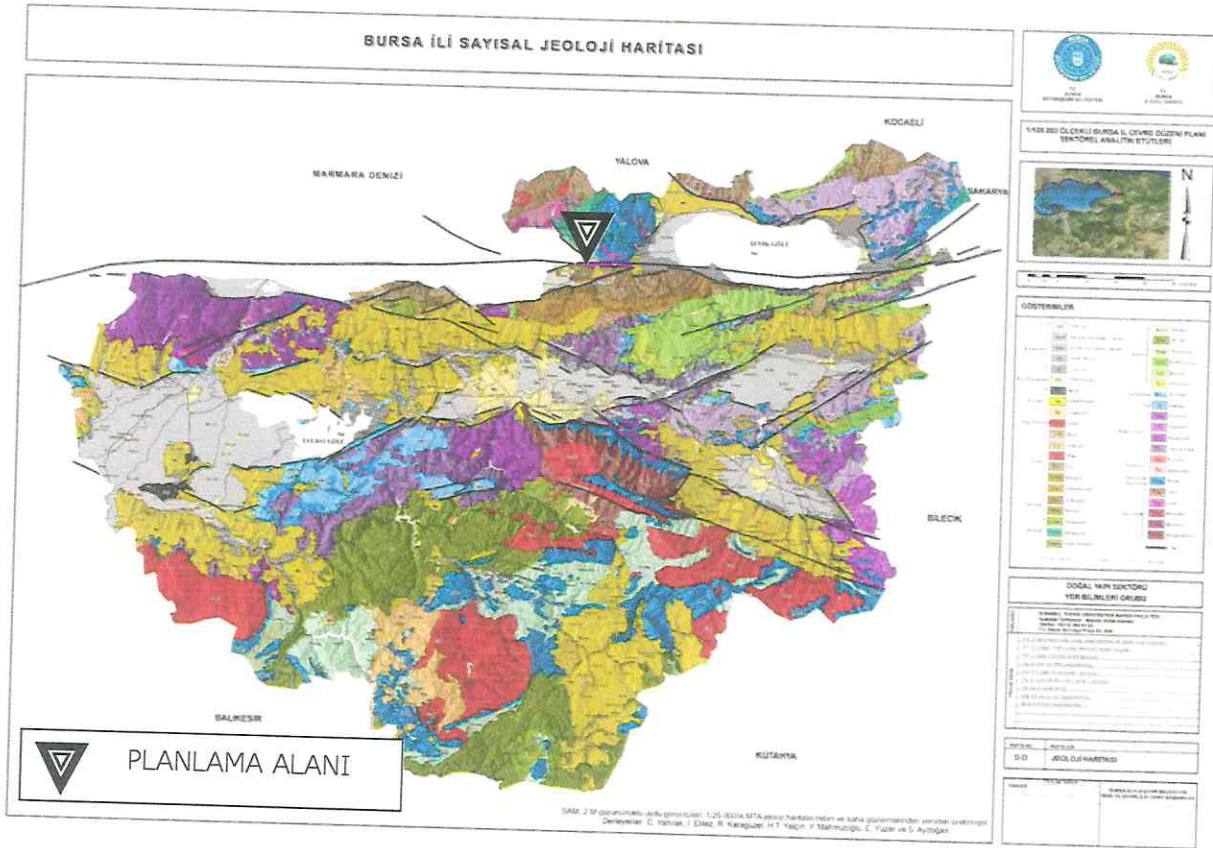
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Planlama alanının, Maden Tetkik Aramaları Genel Müdürlüğünün “Diri Fay Haritası”na göre bölgeden fay hattı geçtiği görülmektedir.



Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası

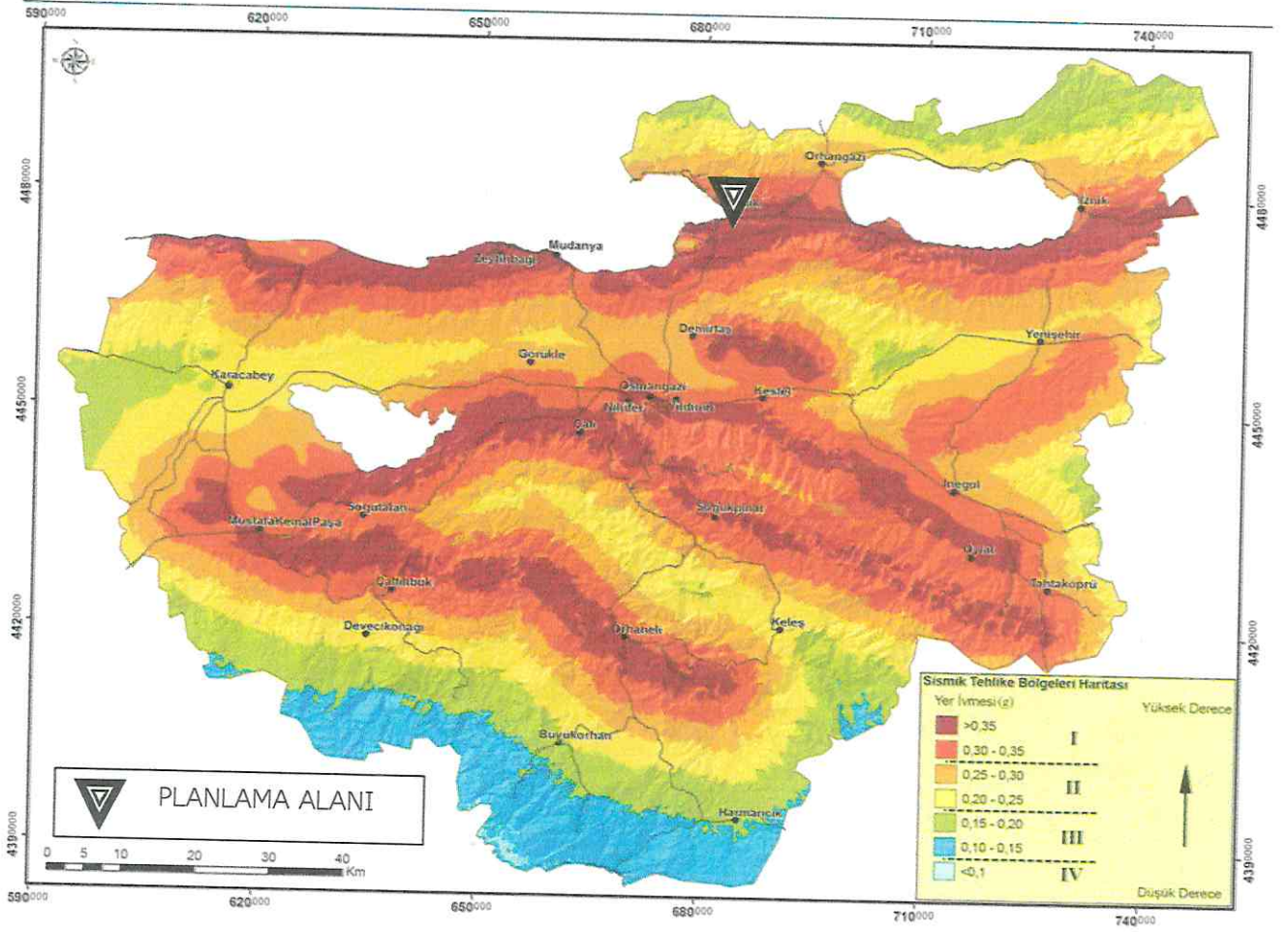
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planı Sektörel Analitik Etütler kapsamında hazırlanan jeoloji haritasında "Volkanitler" bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 6. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası

Planlama alanı Bursa İl Afet Risk Azaltma Planı (2022) kapsamında hazırlanan Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri haritasında yer ivmesi bakımından I. Bölgede

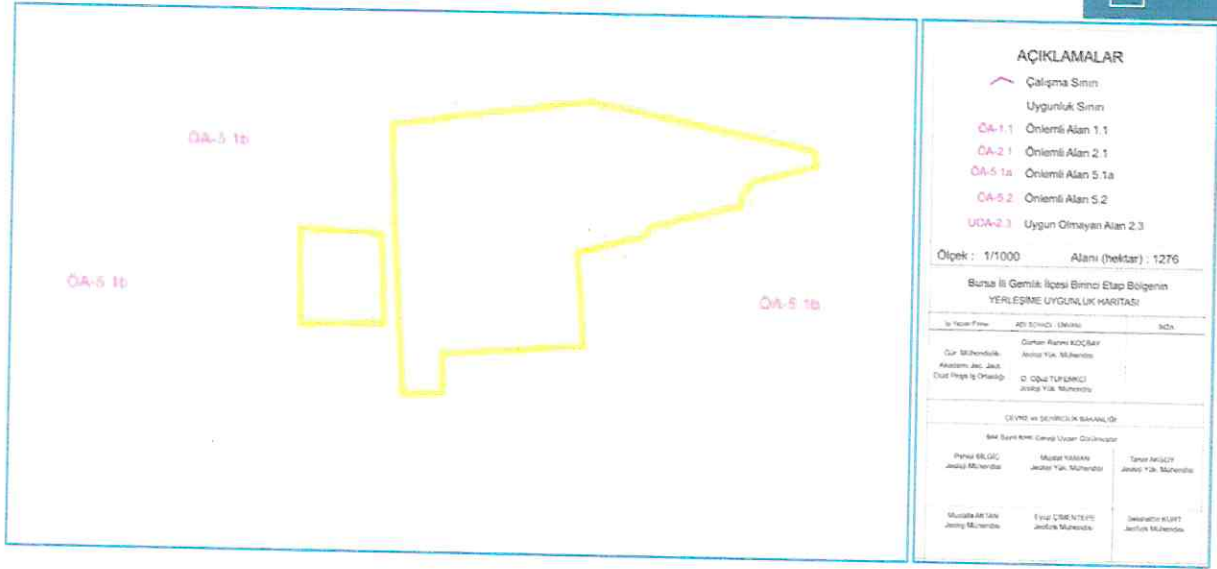
yer almaktadır. Deprem tehlike haritasında Bursa ili için en büyük yer ivmesi değerlerinin fay zonları civarında yoğunlaştığı görülmektedir.



Şekil 7. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası

3.2. JEOLJİK YAPI

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 10.09.2014 tarihinde onaylanan Bursa İli, Gemlik İlçesi Umurbey Mahallesi ve Rezerv Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunda plan değişikliği sınırı Önlemlenmiş Alan 5.1B bölgesinde kalmaktadır.



Şekil 8. Yerleşime Uygunluk Haritası

XIV.2. Önemli Alanlar 5.1.b (ÖA-5.1b): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma 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 Önemli 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 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

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1.MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plana konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında parsellerde zeytin işleme ve depolama tesisi ile makine lazer kesim tesisi bulunmaktadır.



Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-1



Şekil 10. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-2



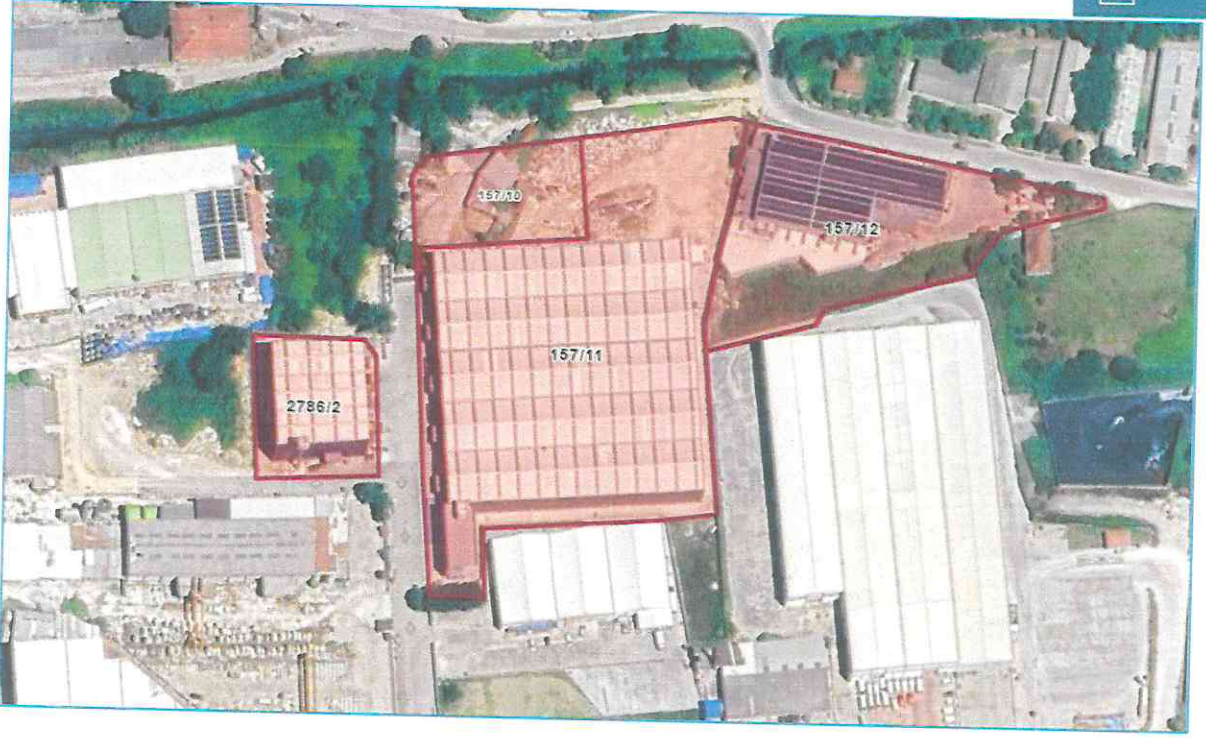
Şekil 11. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-3



Şekil 12. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-4

4.2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22A09B4D ve H22A09C1A paftalar, 157 ada 10,11 ve 12 parseller ve 2786 ada 2 parseller özel mülkiyet adına kayıtlıdır. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 13. Plan Değişikliğine Konu Parsel

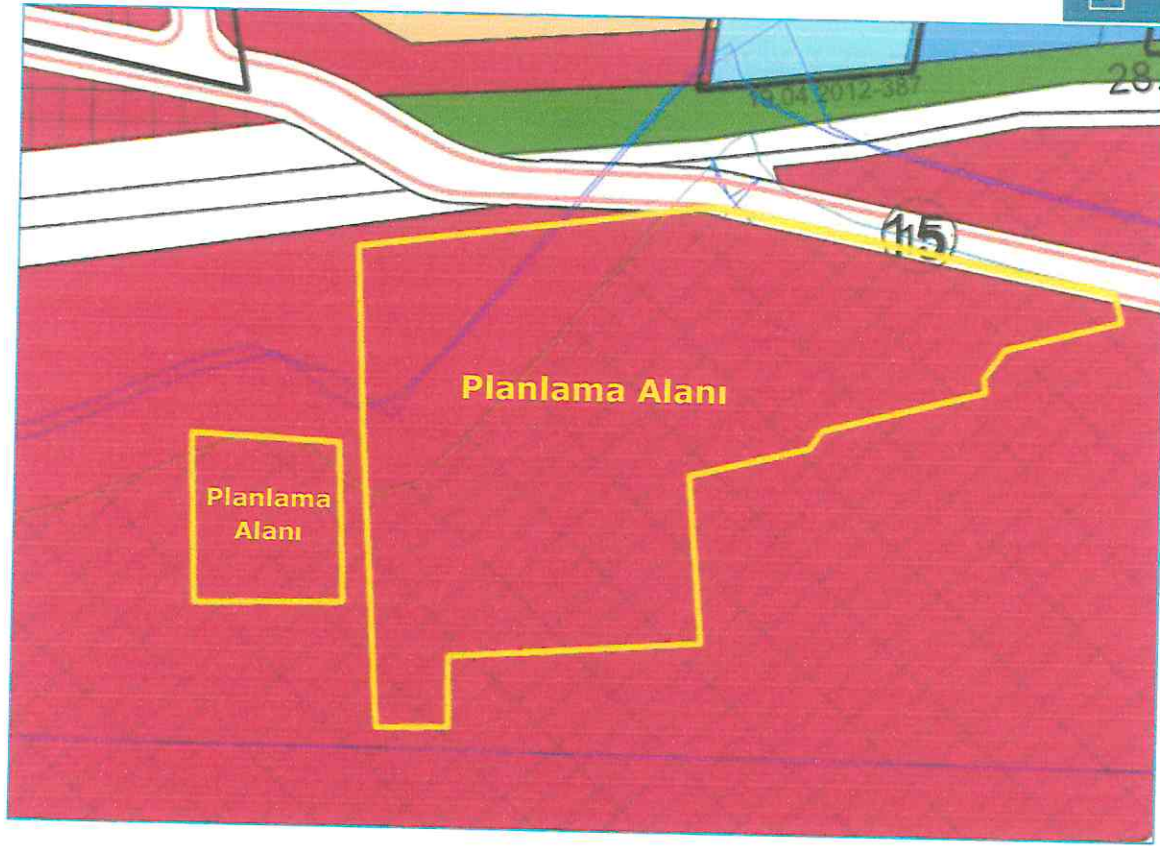
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
157/10	2.000,00	Arsa
157/11	12.849,95	Arsa
157/12	5.817,09	Betonarme İki Katlı Zeytin İşleme Depolama Tesisi Ve Arsası
2786/2	2.142,17	Arsa

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

5.1. PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

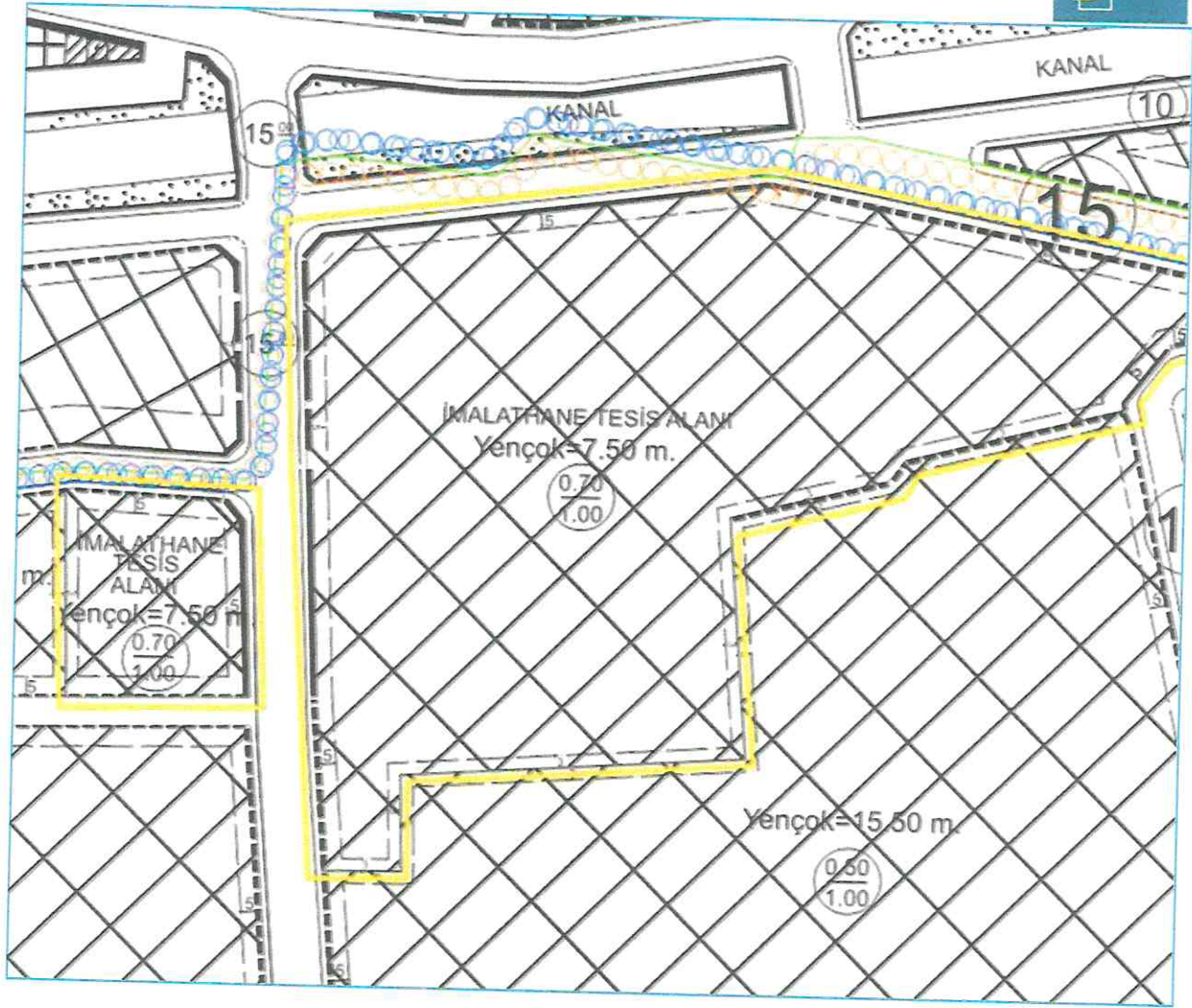
Çalışma alanı Umurbey Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ortak sınırında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 14. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

5.2.PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Çalışma alanı 15.07.2010 tarihli 606 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ve 02.06.2010 tarihli 182-183 sayılı Gemlik Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında İmalathane Tesis Alanı olarak planlıdır. Yençok değeri 7.50 metredir.



Şekil 15. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22A09B4D ve H22A09C1A paftalar, 157 ada 10, 11 ve 12 parseller ve 2786 ada 2 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

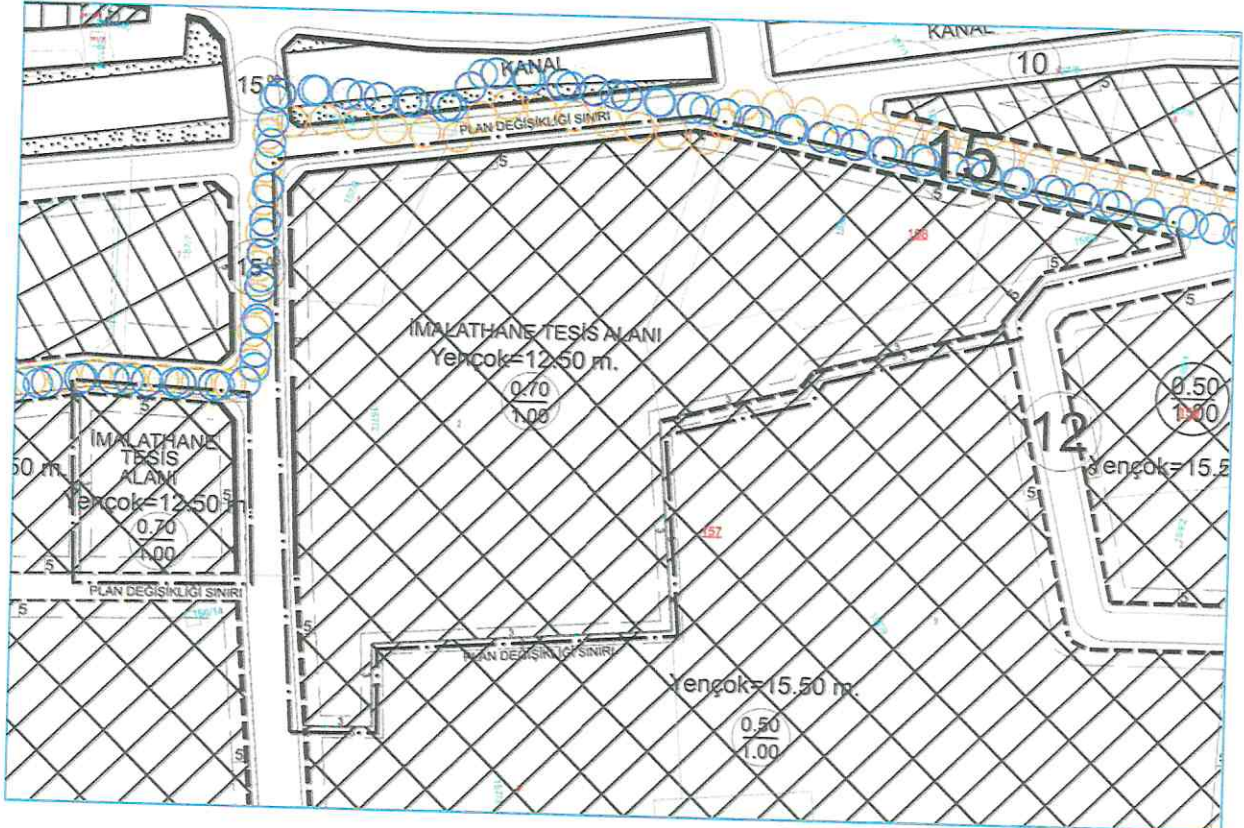
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 11.02.2010 tarih 128 sayılı kararı ile onaylı Umurbey (Bursa) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalan, Umurbey Mahallesi H22A09C1A-H22A09B4D pafta 157 ada 1-2-8 parseller ve 158 ada 1 ve 2 parsellerde TAKS'ın 0.70 olarak belirlenmesine yönelik plan değişikliğine yönelik askı itirazı ile Yençok:7.50 m. yükseklik şartının uygulanmasının mümkün olmadığı ve bölgede yapılacak diğer tesisleri de göz önüne alınarak yükseklik şartının incelenerek yeniden düzenlenmesi gerektiği gerekçeleri parsellerde yüksekliğin Yençok:12.50 m. olarak belirlenmesine yönelik plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin

15.02.2022 tarih ve 193 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Ardından, Umurbey Mahallesi, Umurbey (Bursa) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Yüksekliklerin Belirlenmesine ilişkin Uygulama İmar Planı Revizyonu, Gemlik Belediye Meclisi'nin 16.05.2022 tarih ve 2022/69 sayılı kararı ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 918 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Plan sınırı içerisinde yüksekliği belirtilmeyen alanlarda Yengök değerinin belirlenmesinin amaçlandığı plan revizyonu kapsamında, söz konusu 157 ada 1-2-8 parseller ve 158 ada 1 ve 2 parsellere (yeni 2786 ada 2 parsel 157 ada 10, 11 ve 12 parseller) yönelik belirlenen Yengök:12.50 m. Yükseklik değerinin sehven plan değişikliği öncesi yükseklik olan 7.50 m. Şeklinde onaylandığı tespit edilmiştir. Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda yükseklik değerinin sehven 7.50 m. olarak yazıldığı anlaşıldığından; Umurbey Mahallesi, (eski) 157 ada 1-2-8 parseller ve 158 ada 1 ve 2 parsellerde (yeni 2786 ada 2 parsel 157 ada 10, 11 ve 12 parseller), yüksekliğin Yengök:12.50 m. olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

6.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22A09B4D ve H22A09C1A paftalar, 157 ada 10, 11 ve 12 parseller ve 2786 ada 2 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

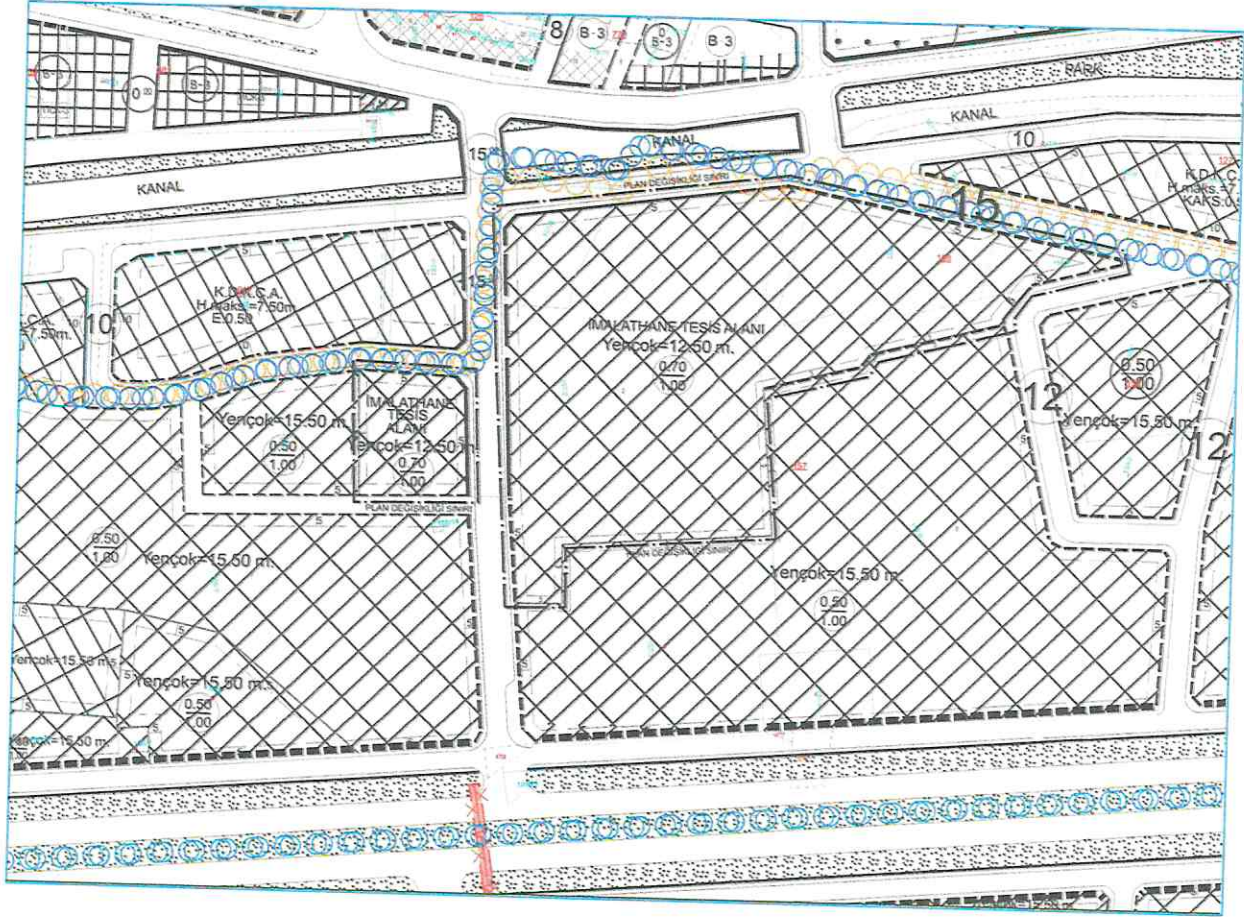
Söz konusu parsellerde fonksiyon ve imar sınırlarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup yalnızca Yengök değeri 12.50 metre olarak değiştirilmiştir.



Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

Tablo 2. Alan Kullanımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	
İMALATHANE TESİS ALANI	22.801,13	22.801,13	0
TOPLAM ALAN	22.801,13	22.801,13	0



Şekil 16. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN.
 ÇUKUR HARİTA İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
 Çukur Harita İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.
 Niğde Mh. 255. Sk. No 12. Nilüfer BURSA
 Telefon: +90 222 844312 Tlx. Sic. No 99028
 Mes. No 0729 0844 3120 0001

ULUAY KOÇAK GÜVENER
 A. Gırdalı Y. Şehit Fıratlı
 Dış. No: MS08110385
 Oda Sicil No: 1810