


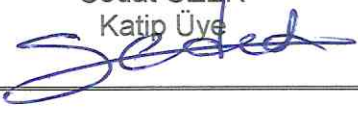




GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, CİHATLI MAHALLESİ,
143 ADA 1 (E:941) VE 143 ADA 3 (E:940) NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161069406

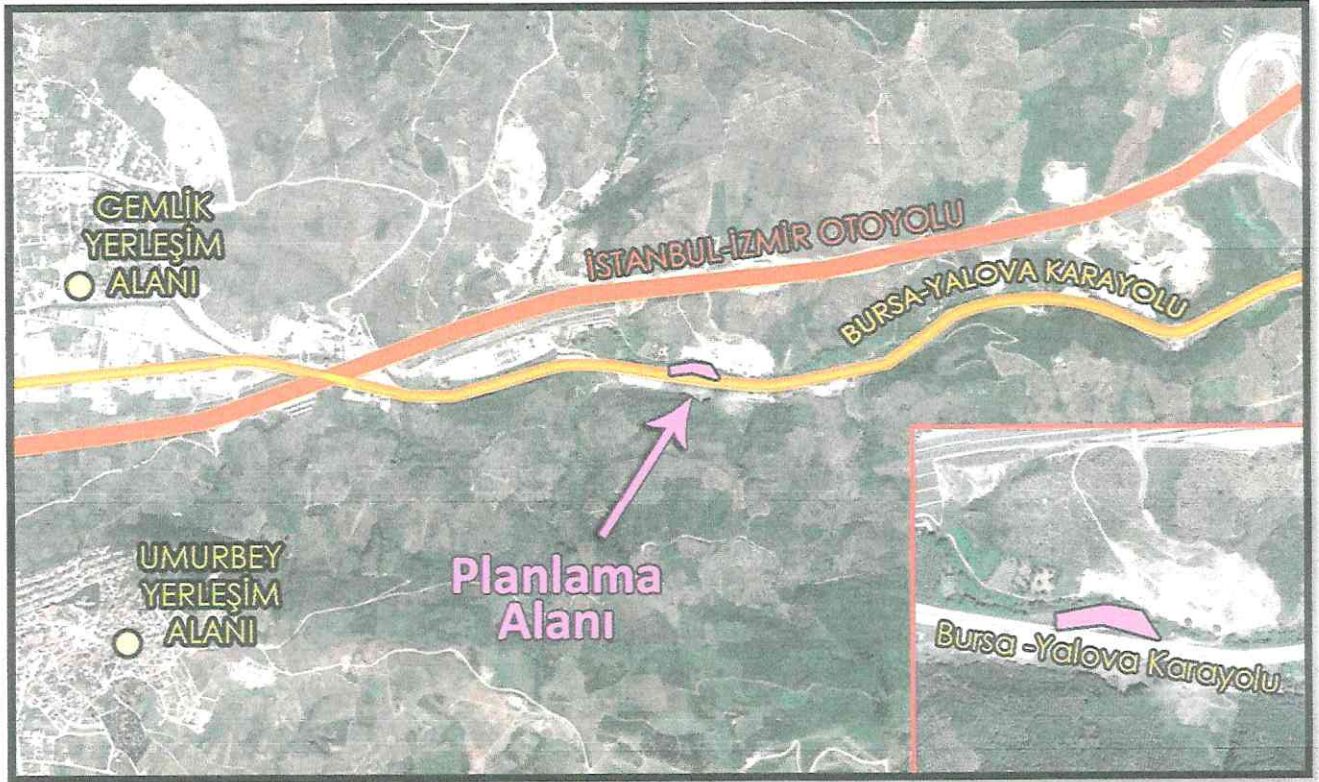
 Mahir DAĞ Katip Üye	 Sedat ÖZER Katip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 12/02/2023 tarih ve 18 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	 Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>17/09/2024</u> tarih ve <u>934</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Mustafa ÖZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

.Söz konusu parseller, Gemlik yerleşim alanının doğusunda, Karsak Deresi ve Bursa-Yalova Karayolu'nun arasında yer almaktadır.

Parseller batısındaki Gemlik yerleşim alanına yaklaşık 1200m mesafede Gemlik merkezine yaklaşık 4,5km uzaklıktadır.

143 ada 3 nolu parselin üzerinde tek katlı metruk bina yer almaktadır. 143 ada 1 nolu parselin üzeri boştur. Parseller karayolu kenarında servis yolu olarak kullanılan yoldan cephe almaktadır. 143 ada 1 nolu parselin kuzey doğu köşesinden Karsak Deresi geçmektedir. Parselin kuzey doğu köşesindeki bir kısım alanı dere içinde kalmaktadır.



Planlama Alanının Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2022 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.194.720 kişidir. Bu nüfus, 1.595.869 erkek ve 1.598.851 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,9'u erkek, %51,1'i kadındır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2022 yılına göre 120.245 kişidir. Bu nüfusun 60.758'i erkek, 59.487'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,52'si erkek, %49,48'i kadındır.



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 sanayi 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 Zeytin'inin 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.

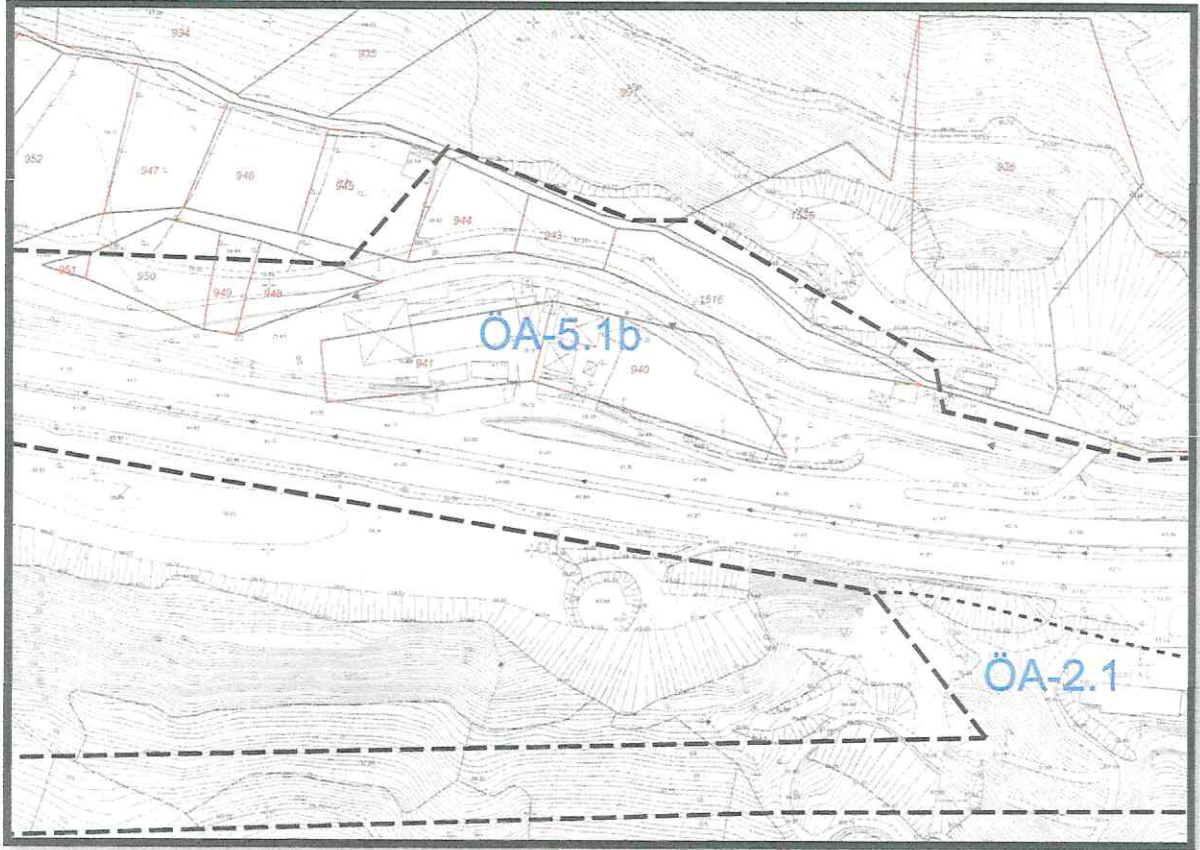
Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

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 yapılardandır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

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

2.4.2. Jeolojik Yapı



Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

Planlanan parseller 19.02.2016 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığın'ca onaylı Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1276 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi, 143 ada 1 (eski 941) ve 143 ada 3 (eski 940) nolu parseller; (ÖA-5.1b): "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişmeoturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" da kalmaktadır.

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

Önemli Alanlar 5.1.b (ÖA-5.1b): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişmeoturma- taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar Alüvyon birimlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0- %10) alanlardır. Küçükkumla 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 doymun, 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.

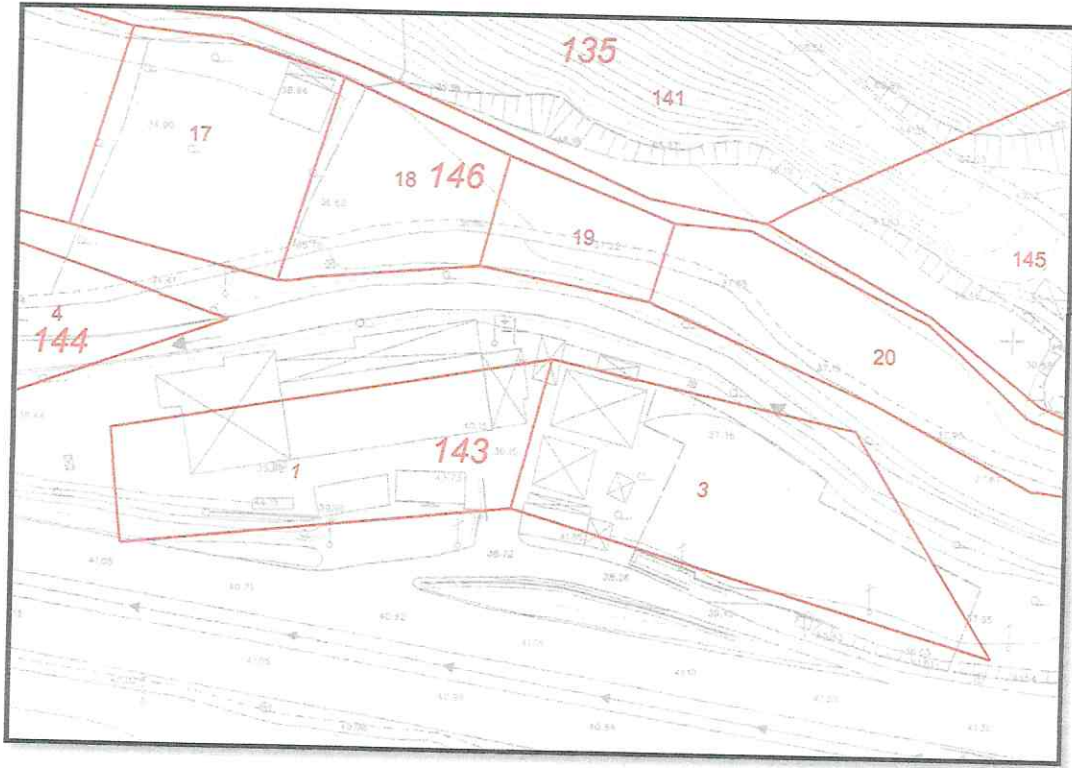
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi,

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan parsellerin üzerinde mevcut durumda kullanılmayan metruk binalar mevcuttur. Çevresinde yapılaşma bulunmamaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

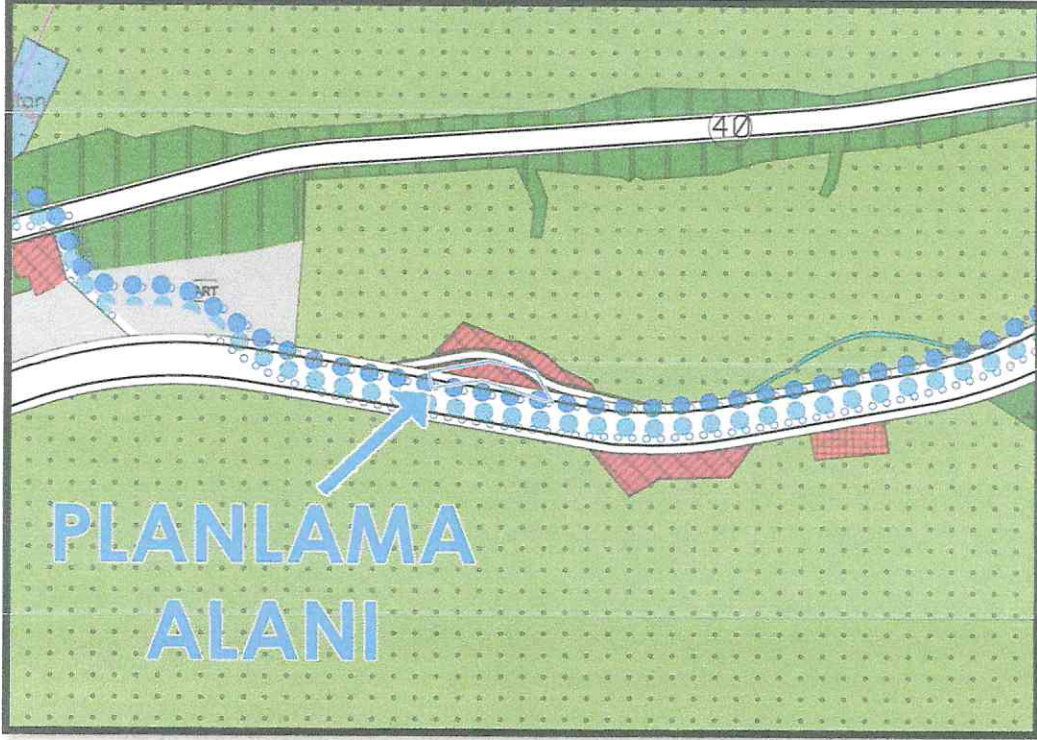
Plan değişikliği yapılan parseller özel mülkiyete aittir. 143 ada 3 (E:940) nolu parselin tapu alanı 2496m² 143 ada 1 (E:941) nolu parselin tapu alanı 2191m²'dir. Her iki parselde tarla vasfındadır.



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

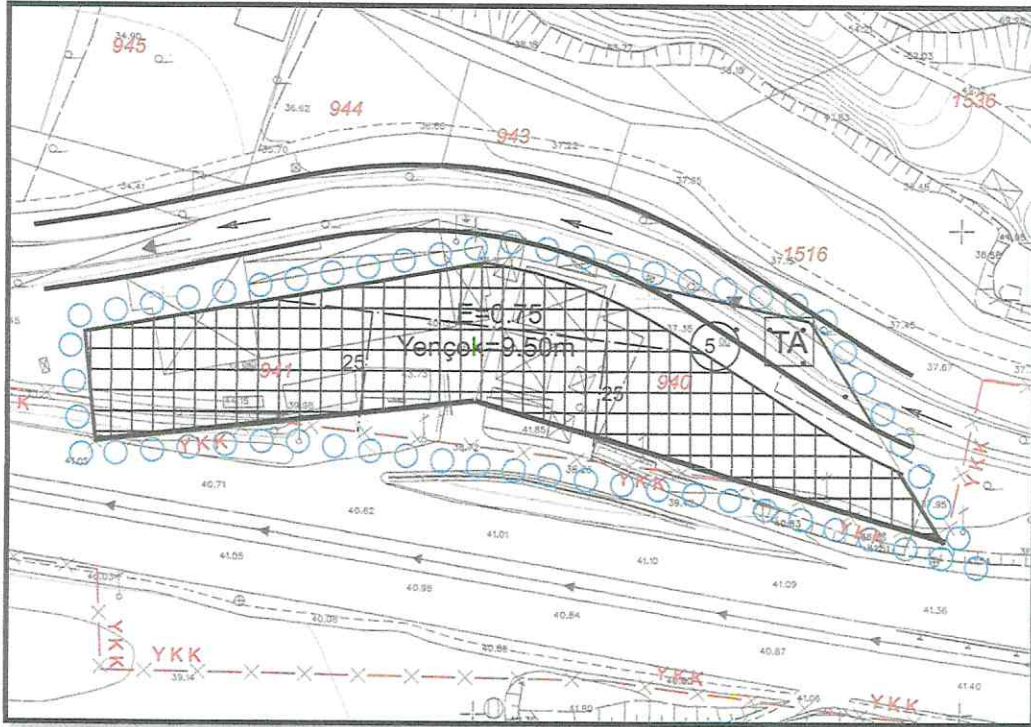
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalmaktadır.



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

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3.3. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; mevcut imar planının plan hükümlerindeki 7.madde kaldırılmış ve 2.maddede belirtilen inşaat çekme mesafelerinde düzenleme yapılmıştır.

Yapılan plan değişikliği neticesinde parsellerin müstakil olarak inşaat yapabilmelerine imkan sağlanmış ve mağduriyetleri giderilmiştir. Plan değişikliği nedeni ile alandaki imar alanı ve inşaat alanı miktarında artış olmamaktadır.

Plan Hükümleri

1-Planlanan alanda yapılaşma emsali $E=0.75$ bina yüksekliği Yencok=9.50m'dir.

2-Inşaat çekme mesafeleri karayolu kamulaştırma sınırından min.25m'dir. Ön bahçeden çekme mesafesi aranmaz. Komşu parselden 3m çekme mesafesi bırakılacaktır.

plan değişikliği onama sınırı

3-Bina, zemin katta inşaat çekme mesafeleri haricindeki alanın tamamına oturtulabilir.

4-Parsel derinliği şartı aranmayacaktır.

5-Alandaki yapılaşmada 19-02-2016 tarihli jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

6-DSİ ve BUSKİ'nin görüşleri doğrultusunda dere ıslah projesi yapılmadan ve ilgili kurumların görüşü alınmadan inşaat ruhsatı alınamaz.

~~7- Uygulamada imar adası içinde tek parsel oluşturulacaktır.~~

plan değişikliği onama sınırı

8-Belirtilmeyen hususlarda Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Önerisi

Alan Kullanım Tablosu

Kullanım Türü	Mevcut Plan Durumu (m ²)	Öneri Plan Durumu (m ²)
Ticaret	4242	4242
Teknik Altyapı	340	340
Yol	390	390
Toplam Alan	4972	4972

Hazırlanan uygulama imar planı, söz konusu parsellerin inşaat alanında değişiklik olmaması nedeni ile İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.