



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ
155 ADA 8-9-10-11(Kısmi)-13 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK (BURSA) REVİZYON VE İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161047898

Esin Münçioğlu
Şehir Plancısı
Oda Tescil No: 1612287
Yeterlilik Grubu: A Değer No: 17300
V.N. No: 225150 Mülfer
Tel: 0537 745 0239

MAHİR DAĞ
Katip Üye

SEDAT ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
12/02/2024 tarih ve 2024/19 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21.05/2024 tarih ve 570 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Karayolu Güney Kesimi İmalathane Alanları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırının batısında yer alan ve Gemlik (Bursa) 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer alan konut dışı kentsel çalışma alanlarında Yençok=Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı İmar Kanunundaki değişiklikler sonrasında yüksekliklerin belirlenmesi gerekmektedir.

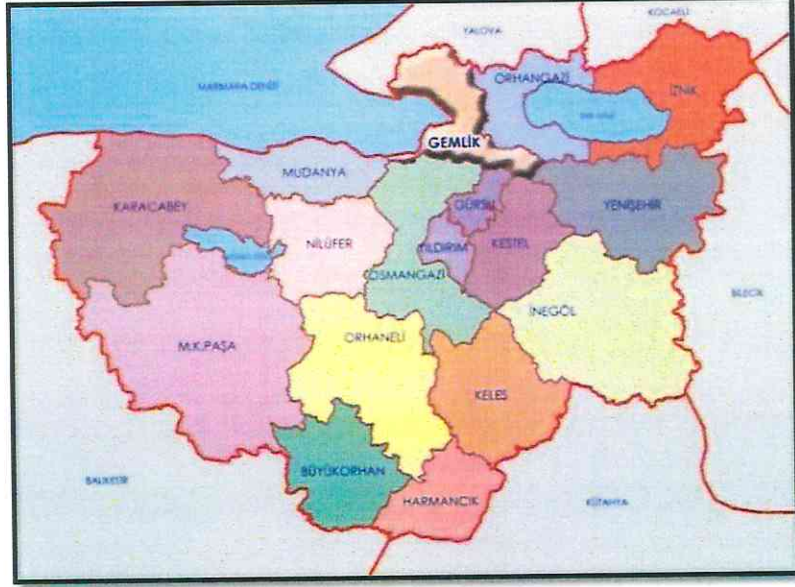
14.02.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında kanun ile 3194 sayılı imar Kanununun 8. Maddesinde:

“İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.” Denilmektedir.

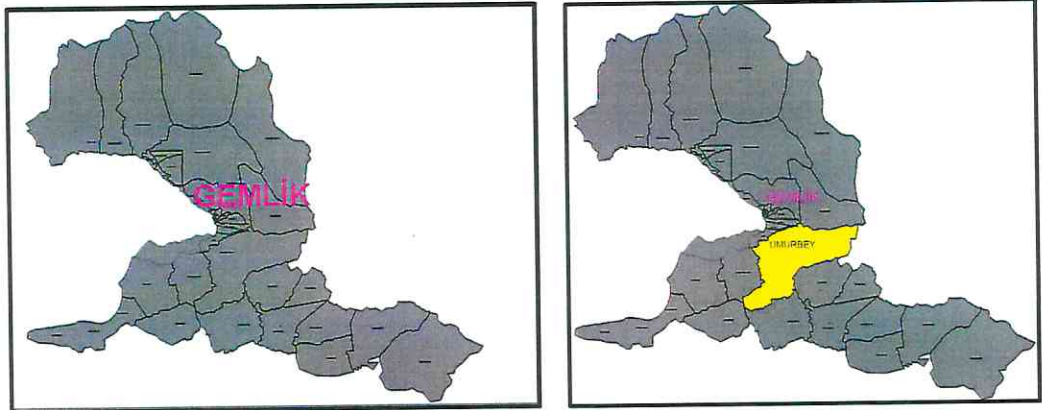
Söz konusu mevzuat gereği Gemlik (Bursa) 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan Umurbey Mahallesi, 155 Ada 8-9-10-11(kısmi)-13 no'lu parsellerde yüksekliği belirlemek ve konut dışı kentsel çalışma olarak belirlenen fonksiyonların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği İmalathane Tesisi Alanı olarak güncellenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmıştır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan Değişikliği alanı Bursa, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesinde yer almaktadır. Gemlik İlçesi kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu, Osmangazi ve batısında Mudanya ilçesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Umurbey Mahallesi, Gemlik İlçesi Mahallelerinden olup Gemlik merkeze 3km, Bursa şehir merkezine 41 km uzaklıktadır.



Şekil1:Bursa İli İdari Yapı



Şekil2:Gemlik İlçesi Mahalleri –Umurbey Mahallesi

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Planlama Değişikliği Alanı, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi Gemlik merkeze 3km, Bursa şehir merkezine 41km uzaklıktadır.

Plan Değişikliği Alanı, Umurbey merkez kuzeyinde Bursa-Yalova yoluna cephelidir.



Şekil3:Plan Değişikliği Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Şekil4:Plan Değişikliği Alanı yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa-Gemlik Nüfus: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2022 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.194.720 kişidir. Bu nüfus, 1.595.839 erkek ve 1.598.851 kadından oluşmaktadır.

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'si erkek ve 59.487'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,82'si erkek, %49,18'i kadındır.

Gemlik-Umurbey Nüfus: Gemlik Umurbey Mahallesi 2022 Nüfusu 4.141 Kişidir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	120.245	60.758	59.487
2021	118.037	59.987	58.050
2020	115.404	58.074	57.330
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

Tablo1: Gemlik Yıllara Göre Nüfus

Bursa-Gemlik Ekonomik Yapı: 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 en 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.

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 Borusan Mannesmann, Çimtaş, Borçelik önemli sanayi tesislerdir.

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla kurulmuş, 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 Gemport, 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 Gemport, 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 yapılmaktadır.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Gemlik merkezde Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii, Umurbey Mahallesinde Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı, Gemlik'teki Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki kıyı konaklama tesisleri bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan Değişikliği alanı, Umurbey yerleşim alanında su, kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

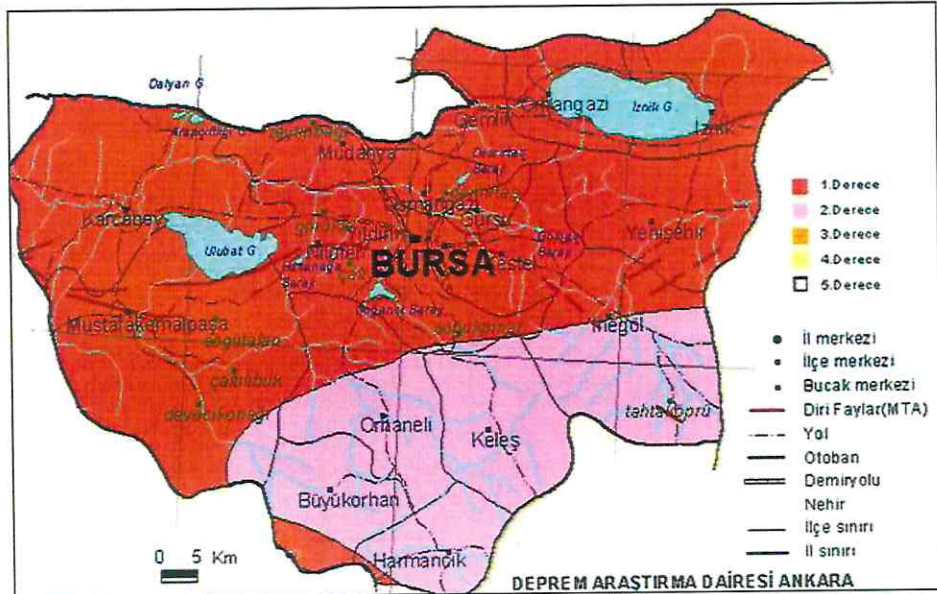
Plan Değişikliği alanı; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana gelmiştir. Bölgede 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, Gençali, Orhangazi Fayı'dır.



Şekil5:Türkiye Fay Haritası

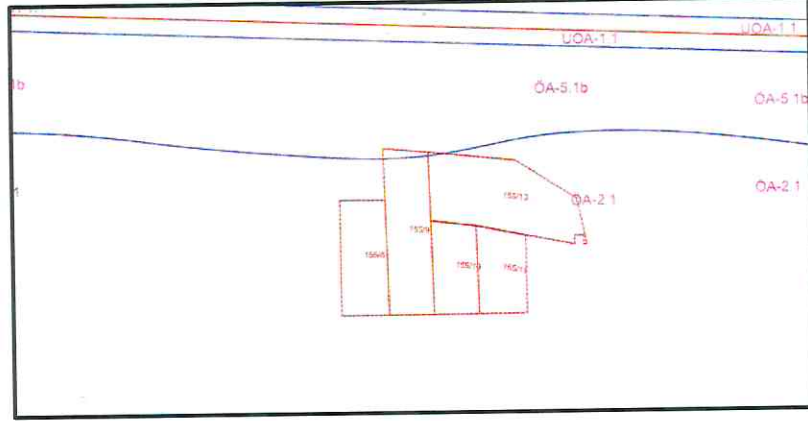
Gemlik 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Şekil6:Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Plan değişikliği Alanı 19/02/2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu'nda "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" da kalmaktadır.



Şekil7:Plan değişikliği Alanı Jeoloji Haritası –Yerleşime Uygunluk

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité 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 stabilité sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneceği stabilité sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilité analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı yükleri, stabilité sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.
- Yapı parselinin 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 stabilité sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilité sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna 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 taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, 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 veya kaya deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır. Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

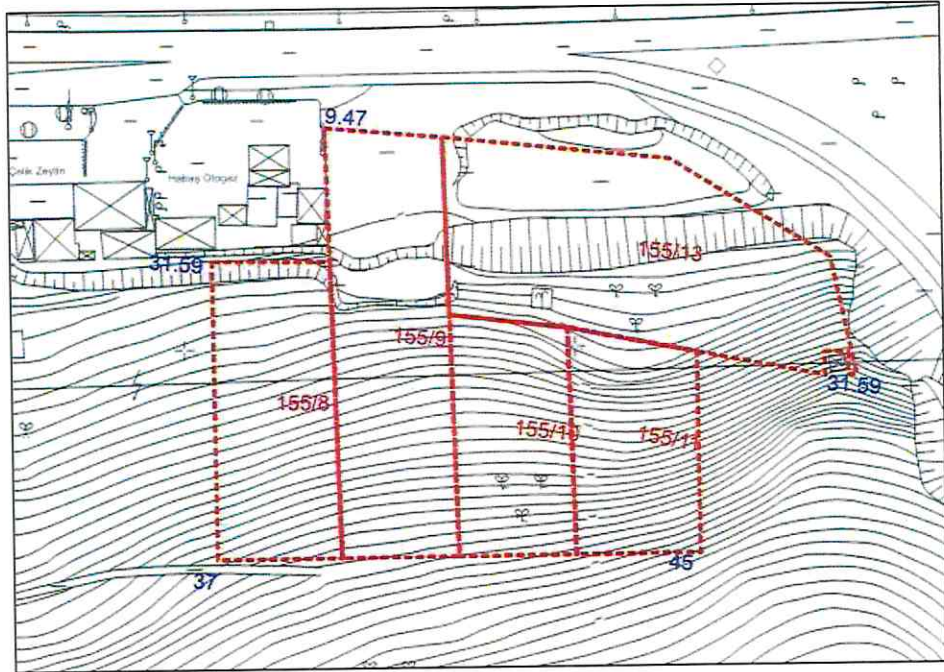
Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası 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 nispeten 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. Diğerleri 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.

2.4.3.1. Eğim-Yönelim Durumu

Plan değişikliği alanı 9.47m-46m arası kotlarındadır. Eğim %0-30 arasındadır. Eğim yönü kuzeyden güneye doğru yükselmektedir.



Şekil8: Plan Değişikliği Alanı Eğim Haritası

2.5. ARAZİ KULLANIMI

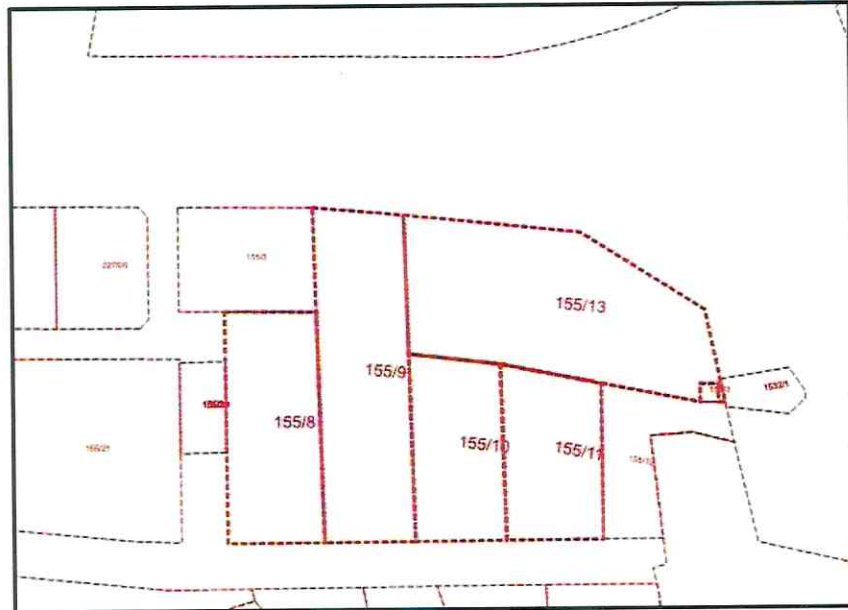
Plan Değişikliği Alanı, Bursa-Yalova yoluna cepheli, alan içinde yapı bulunmamaktadır. Alan çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanları bulunmaktadır.



Şekil9:Plan Değişikliği Alanının Mevcut Durum ve Uydu Görüntüsü

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Parsel	Alan(m ²)	malik	vasıf
155/8	2366.38	Şahıs	Arsa
155/9	3270.98	Şahıs	Arsa
155/10	1802.50	Şahıs	Arsa
155/11	1776.40	Şahıs	Arsa
155/13	4338.89	şahıs	Arsa



Şekil10:Plan Değişikliği Alanı Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı

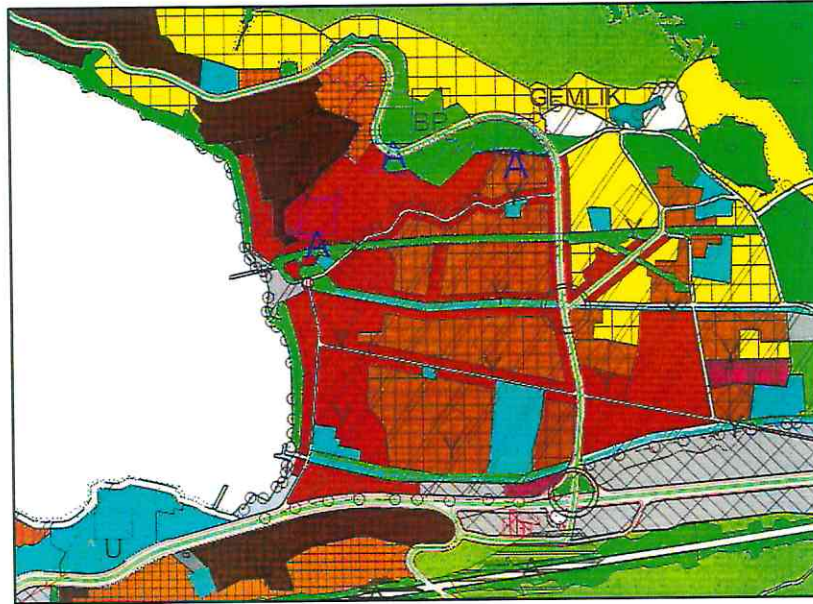
Plan Değişikliği Alanı; 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanlarında" kalmaktadır.



Şekil11: Plan Değişikliği Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

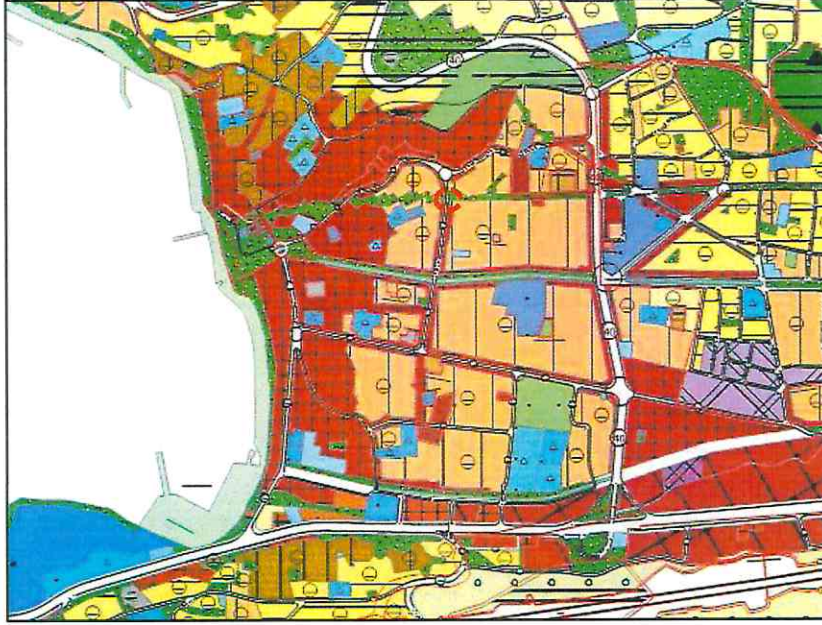
Plan Değişikliği Alanı, onaylı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında" kalmaktadır.



Şekil12: Plan Değişikliği 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

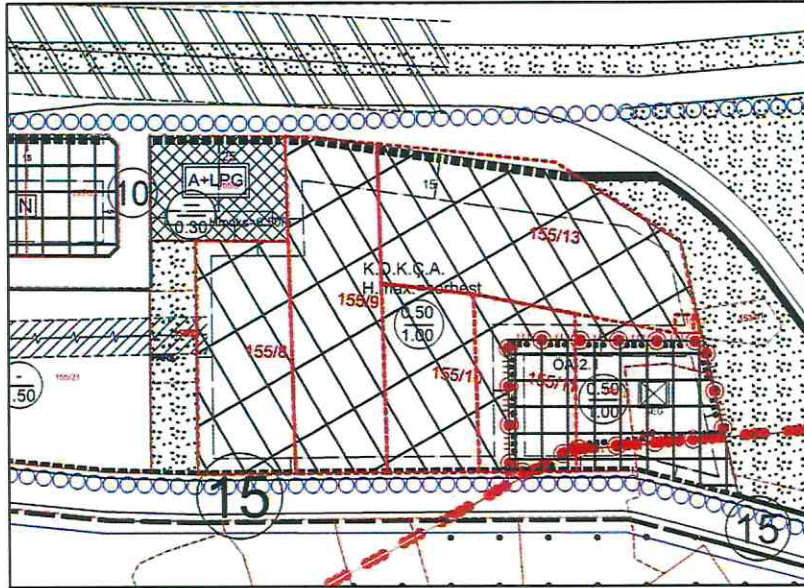
Plan Değişikliği Alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Umurbey Nazım İmar Planı'nda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmaktadır.



Şekil13: Plan Değişikliği Alanının Onaylı 1/5000 Ölçekli Umurbey Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı, Gemlik Belediye Meclisi'nin 02.06.2010 tarih ve 182 sayılı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.07.2010 tarih ve 606 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik (Bursa) 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmaktadır. Planda yükseklik serbest, TAKS:0.50, E:1.00 olarak belirlenmiştir.



Şekil14: Plan Değişikliği Alanının Onaylı Uygulama İmar Planındaki Durumu

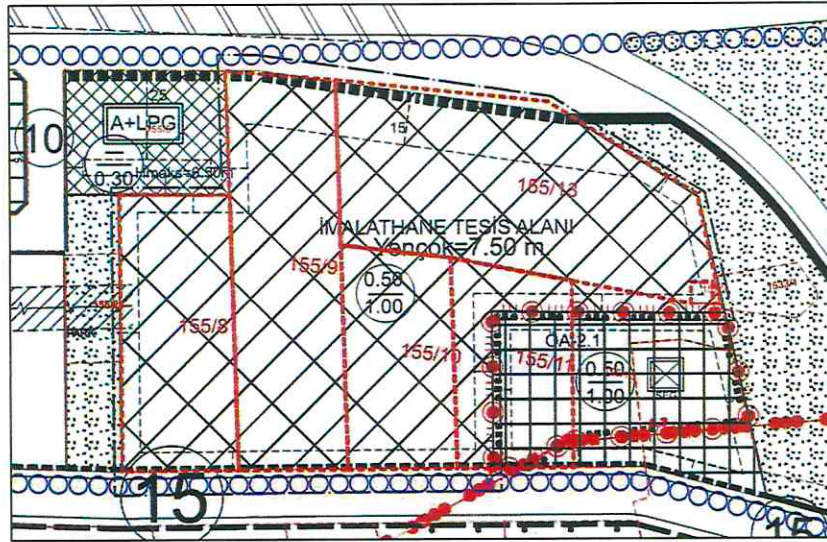
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

3194 sayılı imar Kanununun 8. Maddesi gereği Umurbey 155 Ada 8-9-10-11(kısmi)-13 no'lu parsellerde Yençok:serbest olarak tanımlı yükseklikler, çevresinde tanımlı bina yüksekliklerinin 7.50m olduğu belirlendiğinden Yençok=7.50m olarak belirlenmiştir. Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10. Maddesinin 2. Bendi uyarınca, söz konusu plan değişikliğinde, Yönetmeliğin Ek-1d Uygulama İmar Planı gösterimleri ve Ek-1e detay kataloğuna uyulacak şekilde konut dışı kentsel çalışma alanı olarak tanımlı yapı adalarının İmalathane Tesis Alanı olarak değiştirilmiştir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Plan değişikliğinde, Umurbey 155 Ada 8-9-10-11(kısmi)-13 no'lu parsellerde konut dışı kentsel çalışma alanı kullanım fonksiyonu, İmalathane Tesis Alanı olarak düzenlenmiş, yükseklik 7.50m olarak belirlenmiş, onaylı planda belirlenen emsal değerleri korunmuş ve plan notu oluşturulmuştur.



Şekil15: Plan Değişikliği (Gemlik Umurbey 155 ada 8-9-10-11-13 no'lu parseller)

PLAN NOTU:

Gemlik (Bursa) 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM	ONAYLI PLAN (m ²)	PLAN EĞİŞİKLİĞİ(m ²)
Konutdışı Çalışma Alanı	12,771.58	
İmalathane Tesis Alanı		12,771.58
TOPLAM	12,771.58	12,771.58

Tablo2:Plan Değişikliği Alanı Arazi Kullanım tablosu