



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ
148 ADA 4 NOLU PARSEL İLE
149 ADA 6 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Mahir DAĞ Katip Üye	Sedat ÖZER Katip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin ___/___/2020 tarih ve ___sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2020 tarih ve ___sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.	Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H22-A-09-C-B-1-B pafta, 148 ada, 4 nolu parsel, 149 ada 6 nolu parsel ile 147 ve 149 nolu imar adalarının arasından geçen imar yolunu kapsamaktadır.

Plan değişikliği ile mülkiyet sahiplerinin talebi doğrultusunda 147 ve 149 nolu imar adalarının arasındaki imar yolunun kaldırılarak bu yol alanının bitişiğindeki 149 ada 6 nolu parsel ile ilave edilmesi, kaldırılan yol alanına karşılık 148 ada 4 nolu parselde yeşil alan düzenlenmesi amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (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 32 km 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

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

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlanan alan, Gemlik yerleşim alanının güneydoğusunda, Bursa-Yalova Karayolu ile İzmir–İstanbul Otoyolu arasındaki bölgede yer almaktadır.

Planlanan alan Gemlik kent meydanına uzaklığı yaklaşık 3,4km'dir. Bursa–Yalova Karayoluna mesafesi yaklaşık 150m ve İzmir–İstanbul Otoyolu'na mesafesi yaklaşık 45 m'dir.

Planlanan 149 ada 6 nolu parsel Bursa–Yalova Karayolu'nun güneyinde, karayoluna cepheli konumdadır. Üzerinde gıda imalathanesi tesisleri yer almaktadır.

147 ve 149 nolu imar adaları arasındaki imar yolu 18. Madde uygulaması ile kamuya terk edilmiştir. Söz konusu yol mevcut durumda sağ ve solundaki aynı mülkiyete ait tesislerin ortasında kalmaktadır. Ara yol niteliğinde olan bu yolun arazi eğimi nedeni ile devam ettirilme imkânı bulunmamaktadır.

148 ada 4 nolu parselin üzeri boştur. Güneyindeki otoyoldan kuzeydeki mevcut tesisler arasında kalmaktadır. Parselin bulunduğu kesimde arazi topografyası eğimlidir. Eğim yönü güneyden kuzeye doğrudur. Parselin bulunduğu kısımda otoyol çalışmasında çıkan molozlar nedeni ile arazideki eğim miktarı da artmıştır.

Plan değişikliği önerilen 147 ve 149 nolu imar adaları arasında yer alan imar yolu ise mevcut durumda planda ayrılmış olan kuzeydeki 10m'lik imar yoluna aşırı kot farkı nedeni ile bağlanamayacak konumdadır. Yolun kuzey sınırı yaklaşık 4m yüksekliğinde toprak yığnında sonlanmaktadır. Yolun 147 ve 149 nolu imar adaları arasındaki kısmı aynı firmaya ait tesislerin arasında kalması nedeni ile sadece söz konusu firma tarafından kullanılmaktadır.



Planlama Alanın Konumu

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 Umurbey Mahallesi 2019 yılına göre nüfusu 5.887 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 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.

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 sanyî 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.

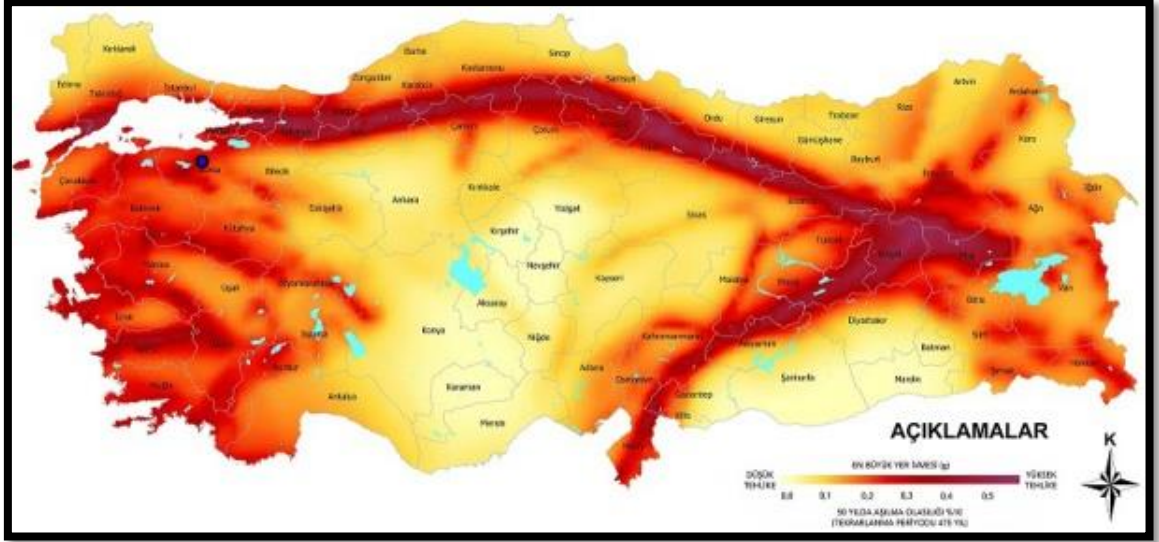
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı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

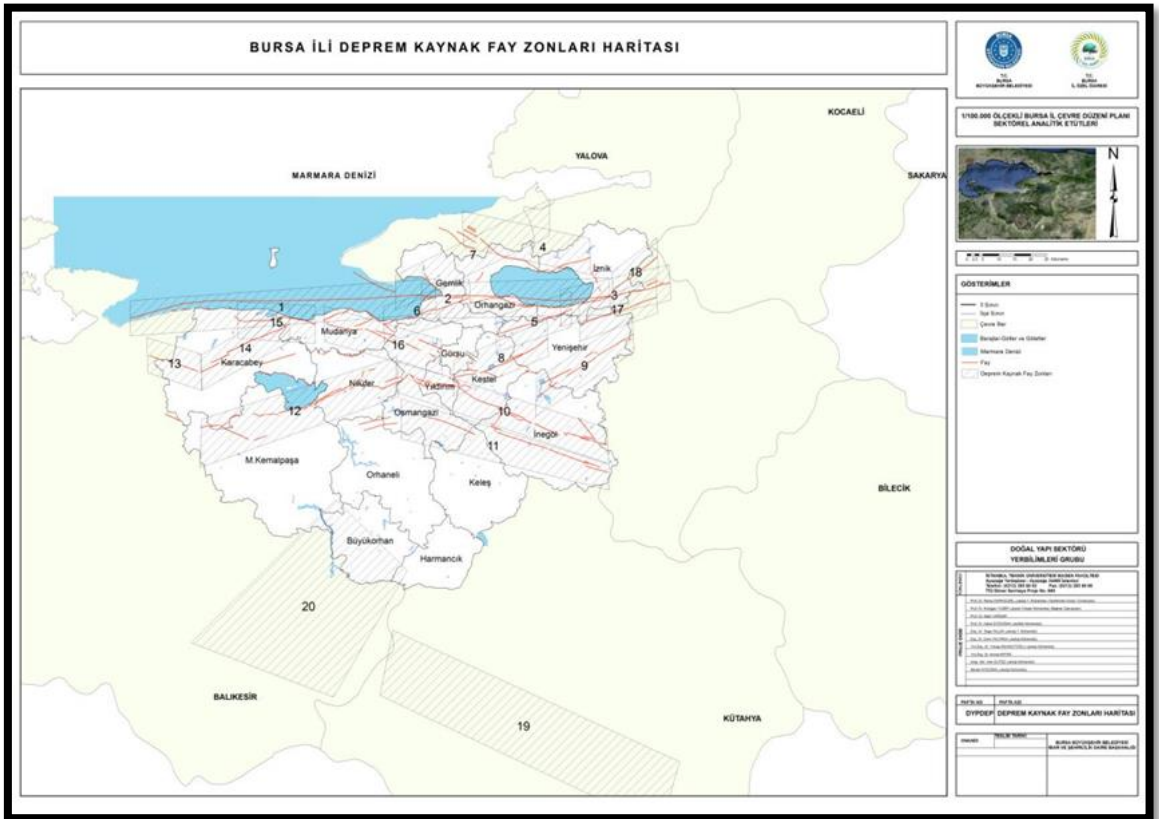
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



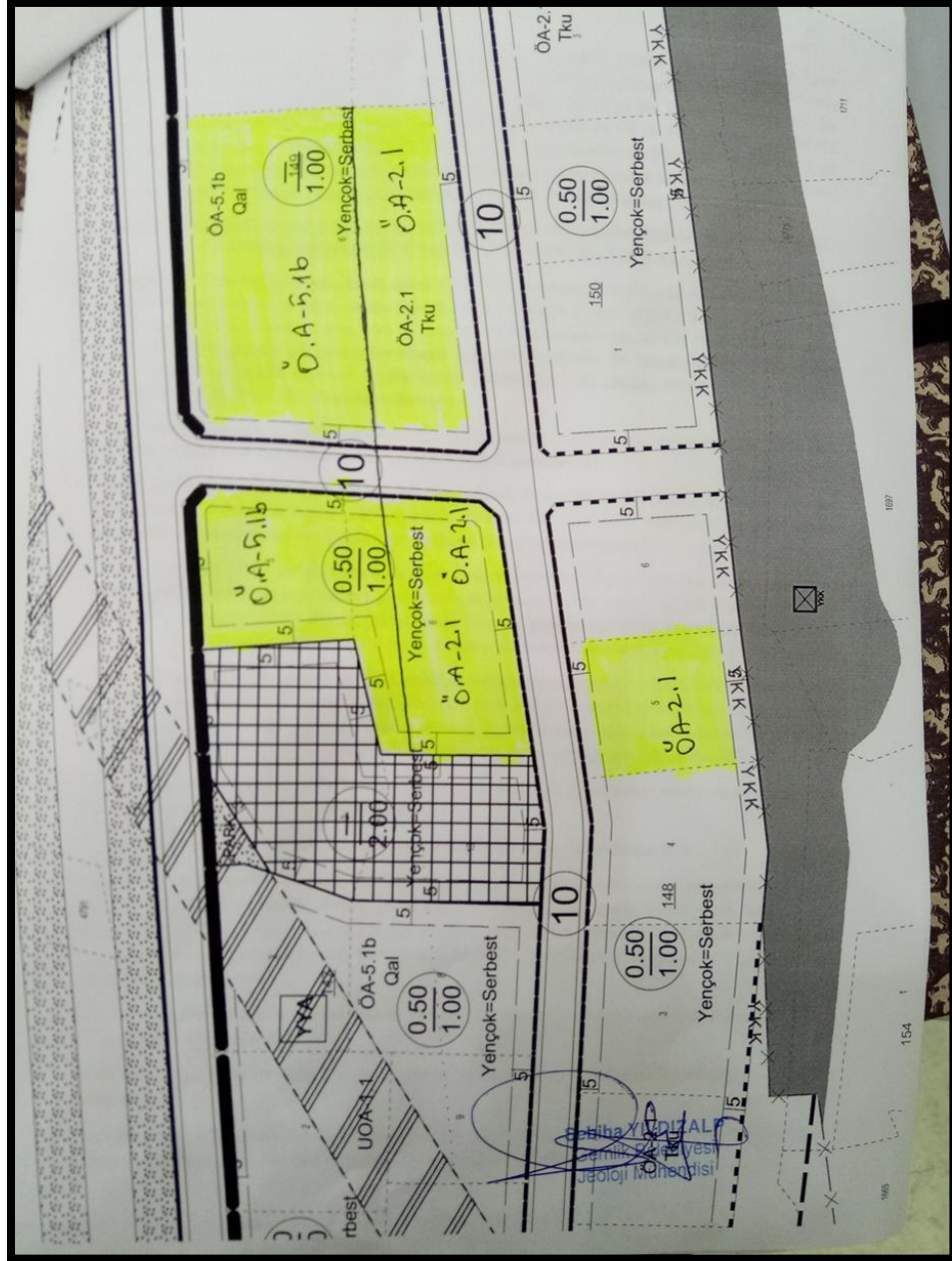
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

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

Planlanan parseller 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, Umurbey Mahallesi, 147 Ada, 5-6 nolu Parseller ve 149 ada, 6 nolu parselin bulunduğu bölgenin bir kısmı "Önlemleri Alanlar 5.1.B: Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-Oturma-Taşıma Gücü Vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" ve bir kısmı "Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" da kalmaktadır. Umurbey Mahallesi, 148 Ada, 5 nolu Parselin bulunduğu bölge "Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu 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. Küçükumla 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 taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yan al 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 YILDIZALI
Gözetici Belediye
Jeoloji Mühendisi

ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE 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 stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.

-Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.

-Yapı parselini 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 stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorununa 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 taşıtılacağı 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.

Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir. Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önlemler alanlarda;

Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılganlıkları belirlenmeli, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.

Sebiha YILDIZALP
Gemlik Belediyesi
Jeolojik Mühendisi

2.4.3. Morfolojik Yapı

Söz konusu parselleri kapsayan alan güneyindeki, kuzey ve kuzeydoğusundaki dağlık bölgeler ile kuzeybatısındaki Gemlik Körfezi arasındaki düzlükte yer alan Gemlik Kentsel yerleşim alanının güney sınırında kalmaktadır. Parselleri kapsayan alanın kuzeyindeki bölgeden doğu batı aksında Karsak Deresi geçerek Gemlik Körfezine dökülmektedir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan parsellerden 149 ada 6 nolu parselin ve batı bitişiğindeki imar yolunun bulunduğu kesimde arazi eğimi düzdür. Yapılan inşaat sırasında bu kısımdaki arazi kuzeydeki yol kotuna indirilerek düzlenmiştir. İnşaat yapılan kısımdaki ortalama kot 17-18 m'dir. Bu alanın güney sınırındaki kot değeri 27m'dir. 6 nolu parsel ile güneyindeki arazi kesimi arasında yaklaşık 10m'lik kot farkı bulunmaktadır.

Planlanan 148 ada 4 nolu parselin bulunduğu kesimde arazi topografyası eğimlidir. Eğim değeri %10-15 arasındadır. Parseldeki en yüksek kot güneydoğu ucunda 36m en düşük kot kuzeybatı köşesinde 23,5m'dir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan bölgede yönelim güneyden kuzeye doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan alanın bulunduğu bölge Bursa-Yalova karayolu ile İzmir-İstanbul Otoyolu arasında kalmaktadır. Parsellerin bulunduğu bölgede imalathaneler ve satış birimleri ile doğusunda akaryakıt satış istasyonu yer almaktadır.

Planlanan alandaki 149 ada 6 nolu parselin üzerinde zeytinyağı depoları ve sundurmalar mevcuttur. 6 nolu parselin doğu bitişiğinde aynı firmaya ait gıda imalathanesi ve satış birimleri yer almaktadır. 6 nolu parselin batı bitişiğindeki yolun diğer cephesinde yer alan 147 ada 5-6 nolu parsellerde aynı firmaya aittir. Bu parsellerin üzerinde de zeytinyağı varilleri bulunmaktadır.

Planlanan alanın kuzeyinden geçen karayolunun karşı cephesinde sanayi tesisleri yer almaktadır. Planlanan alanın güneyindeki otobana kadar olan kısımlar boştur. Yol çalışması sonucunda dökülen molozlarla kaplıdır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan 148 ada 4 nolu parsel ile 147 ve 149 nolu adaların arasındaki imar yolunun sağında ve solunda yer alan 147 ada 5-6 ve 149 ada 6 nolu parsellerin mülkiyeti aynı firmaya aittir. 148 ada 4 nolu parselin tapu alanı 1377,5 m²'dir. İmar uygulaması yapılarak arsa vasfına dönüştürülmüştür. Plan değişikliği yapılan imar yolu kamu mülkiyetindedir. Alanı 741m²'dir.

Çevresindeki mülkiyet dağılımı şöyledir:



Planlama Alanın Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

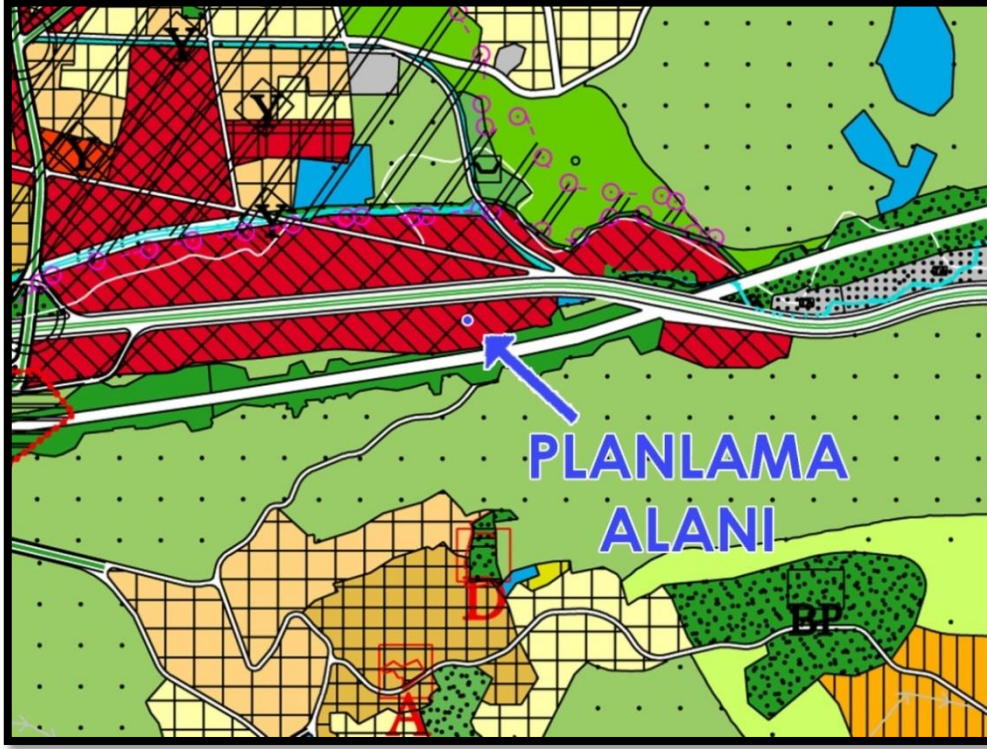
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı’nda” kalmaktadır.



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

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

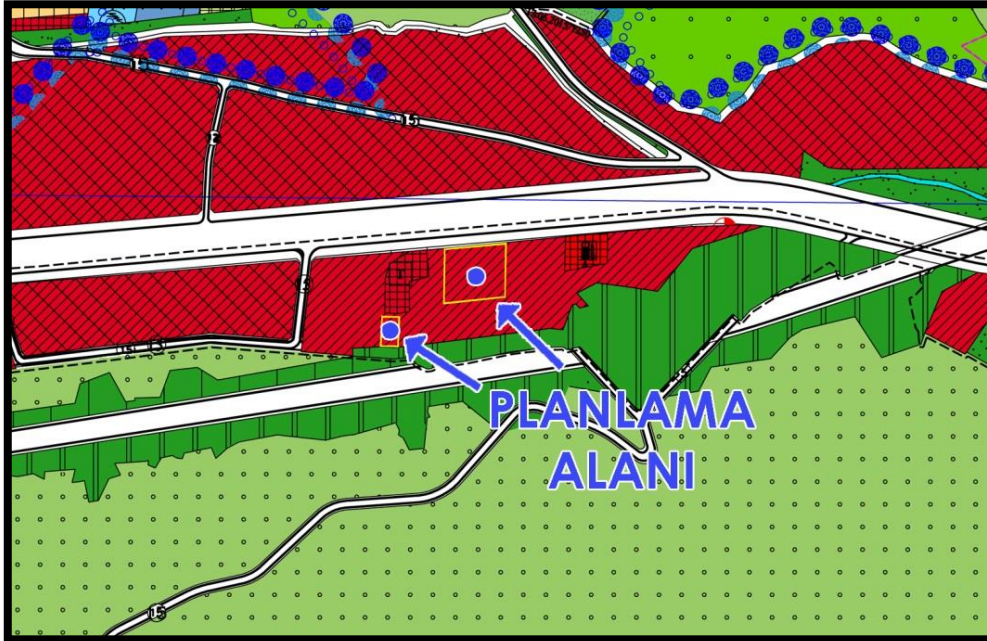
Planlama alanı 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı’nda” kalmaktadır.



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

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Umurbey Belediyesi Nazım İmar Planı’nda: Söz konusu 149 ada 6 nolu ve 148 ada 4 nolu parseller “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı’nda” kalmaktadır.



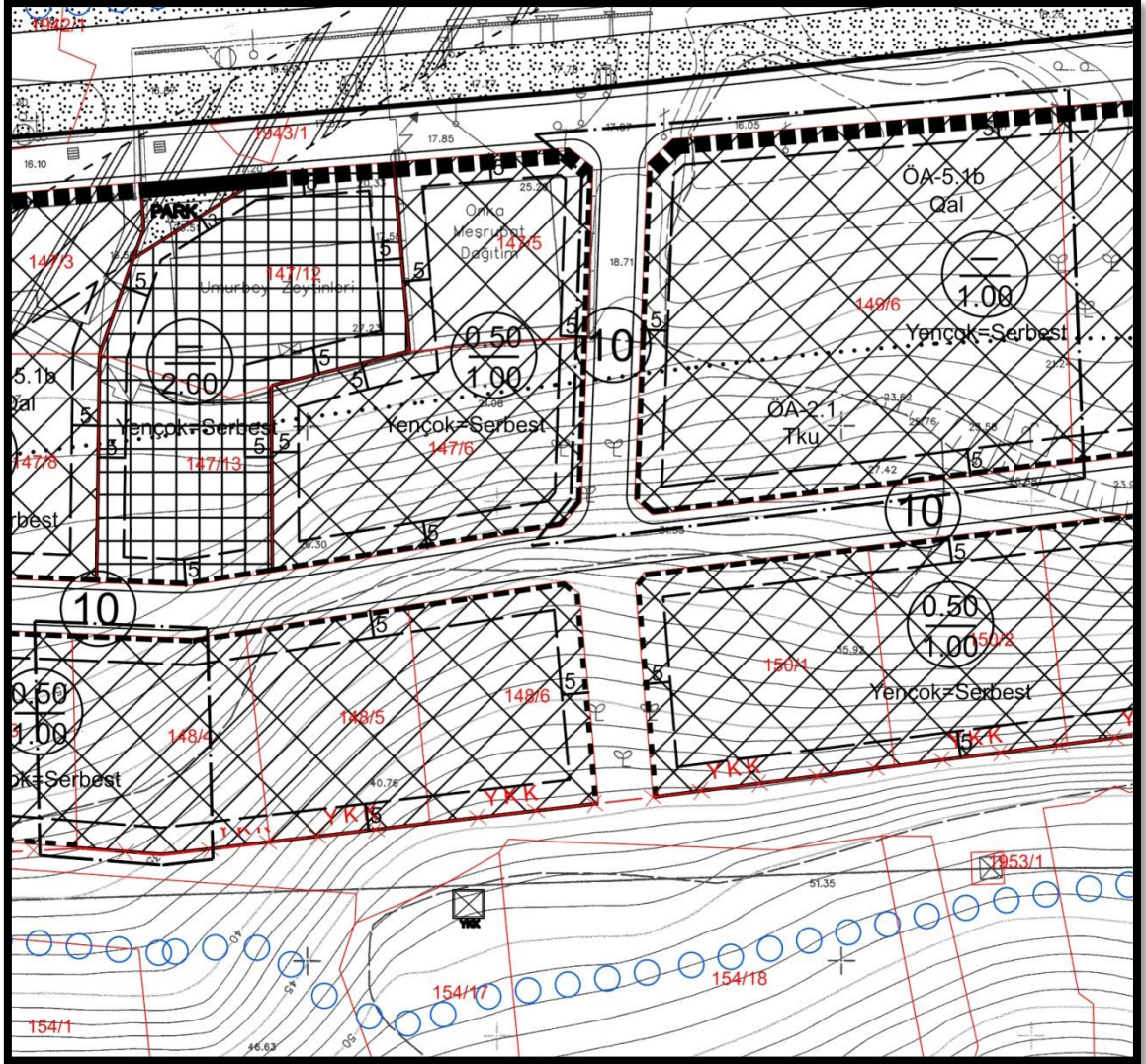
Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Umurbey Belediyesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlanan alan 1/1000 Ölçekli Umurbey (Bursa) Karayolu Güney Kesimi İmalathane Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "imalathane alanı"nda ve yol alanında kalmaktadır. 149 ada 6 nolu parsel E=1.00 yapılaşma emsalinde, 148 ada 4 nolu parsel TAKS/KAKS=0.50/1.00 yapılaşma emsalinde planlanmış bulunmaktadır. Alandaki bina yüksekliği Yençok=serbest olarak verilmiştir. Alandaki çekme mesafeleri yollardan ve komşu parsellerden min. 5 m olarak plan üzerinde işaretlenmiştir.

148 ada 4 nolu parselin güney sınırı İzmir-İstanbul Otoyolu'nun "Yol Koruma Kuşağı (YKK)" sınırına bitişiktir.

Plan değişikliği yapılan alandaki imar yolu Bölgede yapılmış olan 18. Madde uygulaması ile kamuya terk edilmiştir. 10m genişliğinde taşıt yolu niteliğindedir. Güneydeki imar adaları arasında doğu-batı istikametinden geçen taşıt yolunu kuzeyde karayolu kenarındaki servis yoluna bağlayan ara bir yol niteliğindedir.



Planlama Alanın Mevcut 1/1000 Ölçekli Umurbey (Bursa) Karayolu Güney Kesimi İmalathane Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değışikliğı yapılan 148 ada 4 nolu parsel ile 147 ada 5-6 ve 149 ada 6 nolu parseller aynı mülkiyet sahibine aittir.

147 ada 5-6 ve 149 ada 6 nolu parseller üzerinde aynı firmaya ait tesisler yer almaktadır. 147 ve 149 nolu adaların arasındaki imar yolunun arazideki yüksek kot farkı nedeni ile güneye doğru devamı mümkün olmadığından ve ayrıca bu yolun bağlandığı kuzeydeki yolun henüz gerçekleşmemiş olması nedeni ile adı geçen parsellerin maliki söz konusu yolun kapatılmasını yol alanının mevcut tesis alanına ilave edilmesini, kaldırılan yol alanına karşılık 148 ada 4 nolu parselden aynı miktarda alanın park alanı olarak düzenlenmesini talep etmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanı Gemlik Kentsel Yerleşim Alanının güneydoğusundaki imalathane alanlarında yer almaktadır. 149 ada 6 nolu parsel Bursa- Yalova Karayoluna cephelidir. Parselin sağında ve solunda imalathane binaları ve satış birimleri, doğusunda 75m mesafede akaryakıt satış istasyonu mevcuttur. Parselin güneyindeki arazi kesimi boştur. 148 ada 4 nolu parsel de bu kısımda yer almaktadır. Alanın yaklaşık 40m güneyinden İstanbul-İzmir Otoyolu geçmektedir.



Planlama Alanın Yakın Çevresindeki Kullanım Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 147 ve 149 nolu imar adaları arasındaki 10m'lik imar yolu kaldırılarak imalathane alanı olarak 149 ada 6 nolu parsel ilave edilmiş, 147 ve 149 nolu imar adaları birleştirilmiştir.

Planlanan 149 ada 6 nolu parsel ve imalathane alanına ilave edilen yol alanına batısındaki ve güneyindeki imar alanlarındaki gibi TAKS/KAKS=0.50/1.00 yapılaşma emsali verilmiştir. Planlanan imalathane alanındaki bina yüksekliği yürürlükteki imar mevzuatı uyarınca plan üzerinde belirtilmiştir. Planlanan imalathane alanına Yençok=10.5m bina yüksekliği verilmiştir.

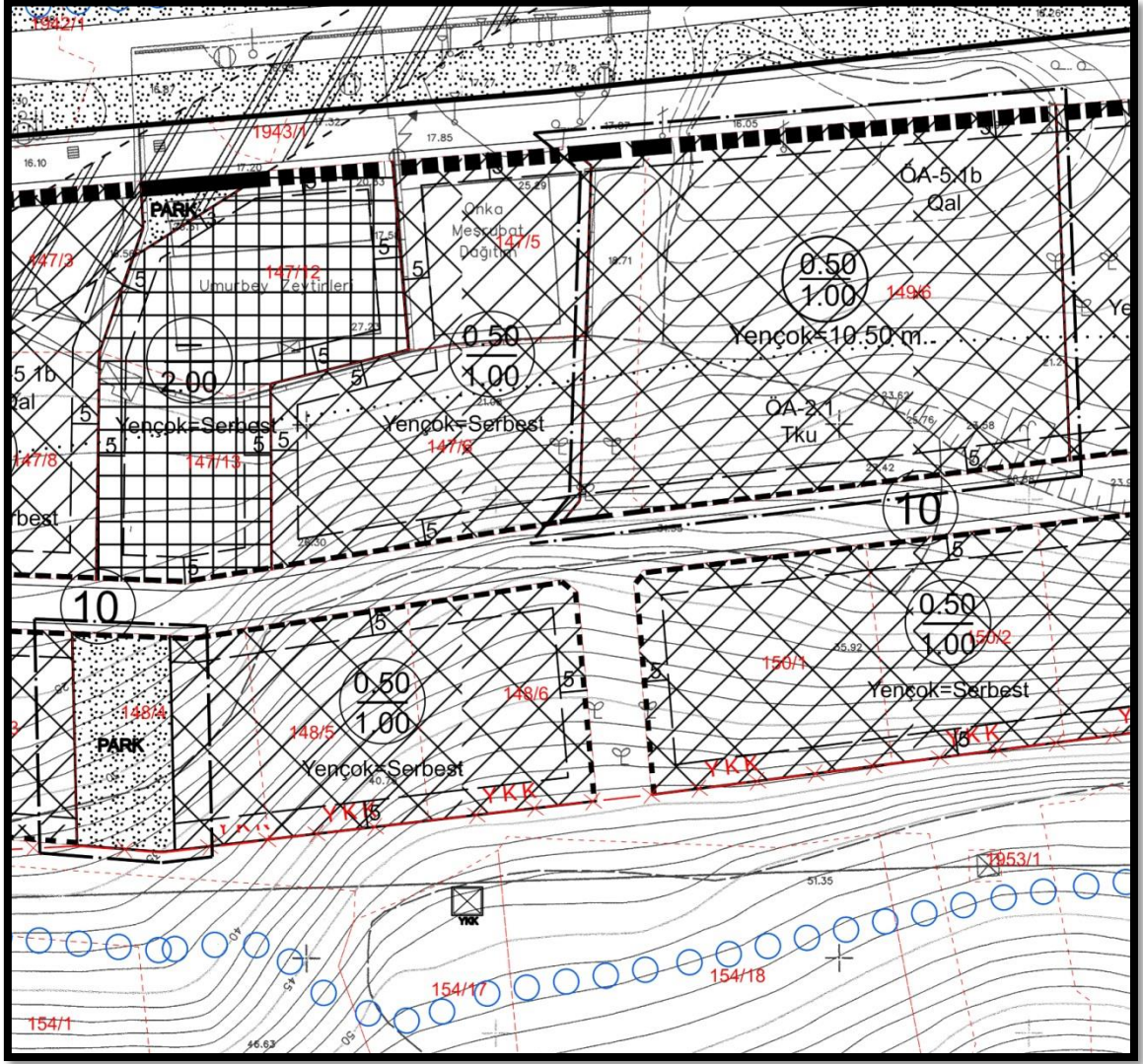
Kaldırılan yol alanı 741m²'dir. Bölgede yapılmış olan 18. Madde uygulamasındaki DOP oranının korunması dikkate alınarak yol alanı miktarındaki alan imalathane imarlı 148 ada 4 nolu parselde park alanı olarak ayrılmıştır. Park alanına bitişik kısımlardaki imalat alanlarının ebatlarının küçük olması nedeni ile bu kısımlarda inşaat çekme mesafesi verilmemiştir.

Planlanan park alanı, imalathane alanına ilave edilen yol alanına karşılık, bedelsiz kamuya terk edilecektir.

Kaldırılan imar yolunun güneye doğru devamlılığı doğu-batı istikametindeki 10m genişliğindeki taşıt yolunda sonlanmaktadır. Yolun daha güneye doğru devamı olan 10m genişliğindeki yaya yolu ise otoyol kamulaştırma sınırında sonlanmaktadır. Söz konusu yollar henüz fiilen gerçekleştirilmemiştir.

Güneydeki doğu-batı istikametinde planlanmış olan 10m'lik taşıt yolu kaldırılan yolun yaklaşık 130m doğusunda kuzeydeki servis yoluna bağlanmaktadır.

Plan değişikliğinde 10m genişliğinde ara yol niteliğindeki taşıt yolunun kaldırılması nedeni ile bu kısımdaki ulaşım sisteminde herhangi bir olumsuzluk söz konusu olmayacaktır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Plan Notu:

- “Kaldırılan yol alanına karşılık 148 ada 4 nolu parselde ayrılan park alanı kamuya terk edilecektir.”

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, alan kullanım dağılımı şöyledir.

Kullanım Türü	Mevcut Plan (m²)	Öneri Plan (m²)
İmalathane	6177	6177
Yol Alanı	741	--
Park Alanı	--	741
Toplam Alan	6918	6918

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, yoğunluk artırıcı, sosyal donatı alanını azaltıcı ve ulaşım sistemini bozucu nitelik taşımadığından İmar Mevzuatına ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

- ✓ BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 19.06.2020 tarih E. 25027 sayılı yazısında: "Söz konusu bölgeye ait mevcut/planlanan (içme suyu, atıksu ve yağmursuyu) altyapı hatlarımızı ekli CD'de sunulmuş olup, İçme suyu alt yapı hatlarının korunması uygun olacaktır. Ayrıca; yapılacak olan imar planı değişikliği projesi onaylanmadan tekrar Genel Müdürlük görüşümüzün alınması önem arz etmektedir." denilmiştir.



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : 13138482-730.10-E.25027
Konu : Gemlik İlçesi Umurbey Mahallesi

19/06/2020

Sayın Yöre Süt Ürünleri Gıda Ve İnş. Paz. San. Tic. Ltd. Şti. ve SES-BA Tekstil İnş. ve
Turizm San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mahallesi Nilüfer Hatun Caddesi Selin Sitesi 150 B Blok Kat:1 D:2 Nilüfer
BURSA

İlgi : 02.06.2020 tarihli yazı.

İlgi yazı ile Gemlik İlçesi Umurbey Mahallesi 148 ada 4 parsel ve 149 ada 6 parselde hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama plan değişikliği için Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmiştir.

Söz konusu bölgeye ait mevcut/planlanan (içme suyu, atıksu ve yağmursuyu) altyapı hatlarımız ekli CD'de sunulmuş olup, İçme suyu altyapı hatlarının korunması uygun olacaktır. Ayrıca; yapılacak olan imar plan değişikliği projesi onaylanmadan tekrar Genel Müdürlük görüşümüzün alınması önem arz etmektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

(e-İmzalıdır)
Devrim İZGİ
Genel Müdür Yardımcısı

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (QYQJEX++eBhrn-VUuAjD-hgVvk8P-ICkVY7Zq) kodunu yazınız.

Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>

Bilgi için: Gülsüm ÖZEL
Belediye İşçisi
Telefon No:(224)270 26 67-(2667)

- ✓ Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 05.06.2020 tarih 10436 sayılı yazısında: "Söz konusu 148 ada, 4 nolu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak "imar planı değişikliği" yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır" denilmiştir.

h ve Sayısı: 10/06/2020-10436

**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Sayı : -
Konu : Gemlik Umurbey Mah 148 ada, 4 parsel ve 149 ada, 6 parsel Hk

SN: GÜLAY BOZKURT
Cumhuriyet Mah Nilüfer Hatun Cad Selin Sitesi No:150 B Blok Kat:1 Daire:2
Nilüfer/BURSA

İlgi : 05/06/2020 tarihli ve Bila sayılı yazı,

İlgi yazı ile Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 148 ada, 4 no'lu parsel ve 149 ada, 6 parseller üzerinde hazırlanmış olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine esas Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 149 ada, 6 no'lu parsel üzerinden hattımızın geçmediği ancak; 148 ada, 4 no'lu parsel üzerinden Şirketimize ait 34.5 Kv luk Enerji Hattımızın geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu 148 ada, 4 no'lu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahında ki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak "İmar Planı Değişikliği" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni
e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır

EKLER :
1-Elk.Kuv.Akım.Tes.Yön.44.Mad.

Evrakı Doğrulamak İçin: <https://dysorag.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BEA97YKLLK> Pin Kodu: 61622
Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Erman BULUT / E-Posta Adresi : erman.bulut@uedas.com.tr
Çırpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

- ✓ Türk Telekom A.Ş'nin 02.07.2020 tarih 67200 sayılı yazısında: "İmara açılan kısmın ön tarafından lokal bakır şebeke kablomuz geçmektedir. Yapılacak inşaat engel teşkil etmeyecektir. Kurumumuz adına bir sorun tespit edilmemiştir." denilmiştir.

Türk Telekomünikasyon A.Ş.

İLETİŞİM: NALAN TETİK
+90 (224) 555 35 04

Gençosman Saha Oper. Yöneticiliği

Gençosman Telekom Müdürlüğü
Bursa Bölge Müdürlüğü



SAYI : TT.01105915 - 100.01 - 67200
KONU : Teknik ve Mesleki Görüşler

02.07.2020

YÖRE SÜT ÜRÜNLERİ GIDA ve İNŞAAT PAZARLAMA SANAYİ ve TİCARET LTD.ŞTİ

Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi No:150 B Blok Kat:1 Daire:20
Nilüfer/BURSA

İmara açılan kısmın ön tarafından lokal bakır şebeke kablomuz geçmektedir. yapılacak inşaat engel teşkil etmeyecektir. Kurumumuz adına bir sorun tespit edilmemiştir.

OKAN ÖZLER
YÖNETİCİ



ERHAN DİNÇ
YÖNETİCİ
TELEKOM MÜDÜRÜ V.



"Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."
Belge bilgisine <http://www.turktelekom.com.tr/editt-belge-dogrulama> sayfasından "uwos44EEB762" Belge Doğrulama No ve belge tarihi ile erişebilirsiniz.
www.turktelekom.com.tr
Kep Adresi: turktelekom@hs03.kep.tr

İşletme Merkezi
Örnek Mahallesi Turgut Özal Bulvarı 2 No:4, Aydınlıkevler/Ankara

Sicil no/Mersis no:
103633/0876005220500084

Bilgilerinize arz ederim.