



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI
593 ADA 455 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 16818741



Katip Üye
Mahir DAĞ

Katip Üye
Sedat ÖZER

Gemlik Belediye Meclisi'nin 02/06/2021
tarih ve 2021/94 sayılı kararı ile
değiştirilerek uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2021 tarih ve ___ sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 593 ada 455 parseldir. Parsel tapuda “**Arsalı Kargir Biçki Atölyesi**” vasfında olup 976,53 m² yüzölçümüne sahiptir. **Plan Değişikliği alanı 976,53 m²’dir.**

İmar Planı Değişikliğine konu 593 ada 455 parsel Türk Metal Sendikası mülkiyetindedir. Mevcut durumda parsel üzerinde 1954 yılı öncesi yapılmış tek katlı atölye binası yer almaktadır. Mülkiyet sahibi Türk Metal Sendikası tarafından parsel üzerinde Sendika Ana Hizmet Binası yapılmak istenmektedir. Hizmet Binası içinde idari ve yönetim ofisleri, eğitim ve hizmet birimleri yer alacaktır.

Mer’i imar planında parselin zemin kat ticari kullanımlı konut alanında kalmasından dolayı yapılacak binanın tamamının Sendika Hizmet Binası olarak ticari nitelikli olarak kullanılmasında yasa ve yönetmelikler açısından sıkıntı meydana gelmektedir.

Yukarıda belirtilen gerekçelerle sendika tarafından yapılacak binanın tamamının ticari amaçlı kullanılması için İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Belirtilen gerekçelerle parselin yapılaşma şartları değiştirilmeden fonksiyonunun “**zemin kat ticari kullanımlı konut alanından, ticaret alanına çevrilmesi**” amaçlı imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 593 ada 455 parseldir.



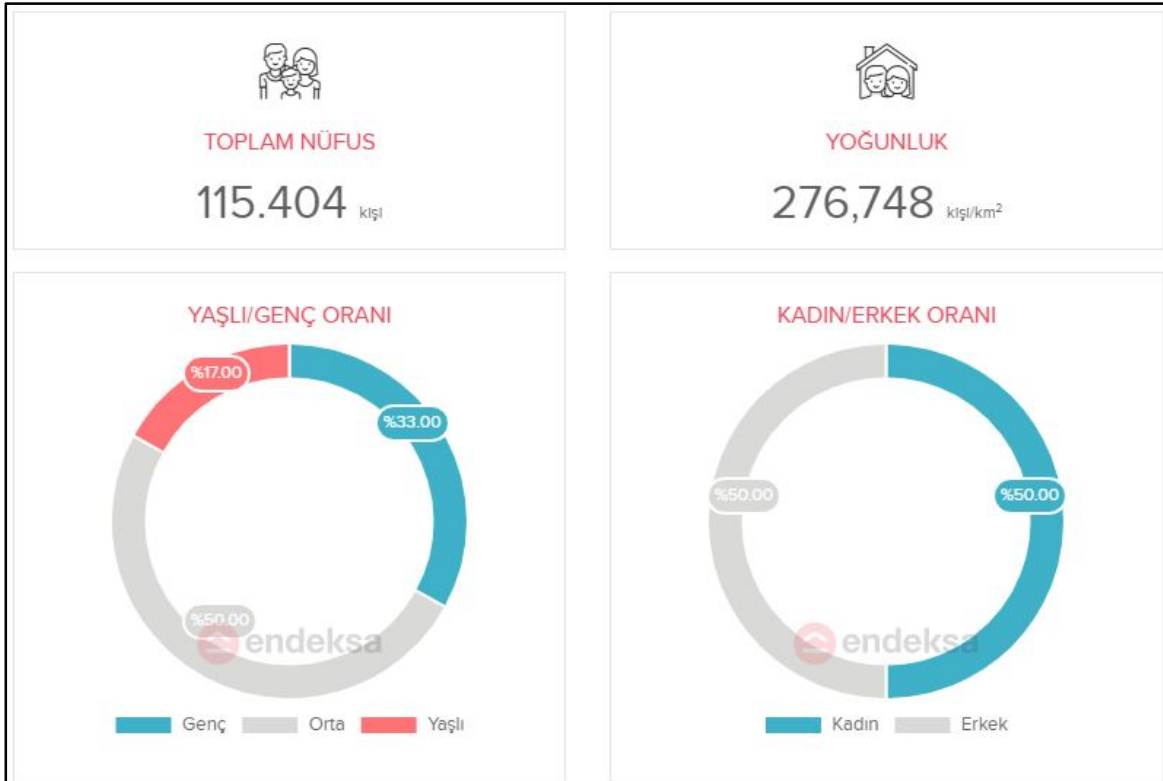
İmar Planı Değişikliğine konu bölge konum olarak Gemlik İlçe Merkezi sınırlarında, Hamidiye Mahallesi dahilinde yer almaktadır. Parsel Orhangazi Caddesine ~85 metre mesafede yer almakta olup Atatürk Caddesi ve Şanlı Sokak kesişiminde yer almaktadır. Parselin doğusunda Gemlik Atatürk Stadı yer almaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin yakın çevresinde genel olarak bitişik nizamda yapılmış 3-4 katlı, orta gelir grubuna hitap eden binalar yer almaktadır. Orhangazi Caddesi bölgenin en önemli ulaşım ve ticaret aksı durumdadır. Parselin cepheli olduğu Atatürk Caddesi ikinci derece ulaşım ve ticaret aksı durumdadır. Bölge her türlü altyapı imkanından istifade etmektedir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2019 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.056.120 kişi olan nüfusu ile Türkiye toplam nüfusunun (83.154.997 kişi) % 3,67'sini oluşturmaktadır.

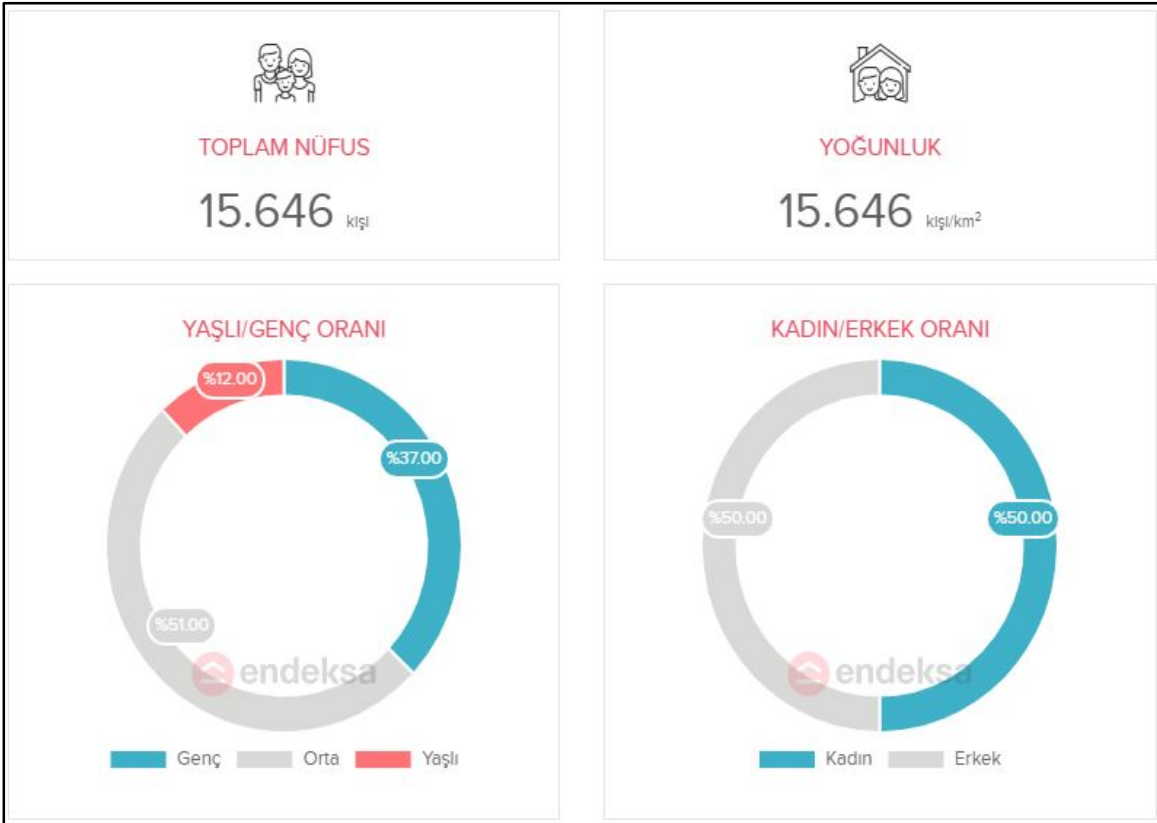
İmar Planı Değişikliğine konu parselin yer aldığı Gemlik İlçesi ise Bursa İlının nüfus itibariyle en kalabalık ilçelerinden olup toplam nüfusu **115.404 kişidir**. Planlama alanın bulunduğu Gemlik İlçesi toplam nüfusu son beş yılda sürekli artış göstermektedir. Buna bağlı olarak Bursa İlının de nüfusunun arttığı gözlemlenmektedir. Buradan anlaşılabacağı üzere Bursa İli gelişen ekonomik faaliyetleri ve coğrafi konumu itibariyle gelişen bir il konumunda olup, buna bağlı olarak kentin nüfusu sürekli artış göstermektedir.





İmar Planı Değişikliğine konu parselin yer aldığı Hamidiye Mahallesi, Gemlik ilçesinin merkezi mahallerindedir.

Mahallenin toplam nüfusu 15646 kişidir. Yoğunluk olarak Gemlik ortalamasının üzerinde olup nüfus yoğunluğu 15.646 kişi/km²'dir. Kadın Erkek oranı birbirine eşit olup nüfusun büyük bölümü genç nüfustur.



Bursa, doğal güzelliklerle sanayi ve teknoloji uyumunu başarmış dünyanın nadir birkaç şehrinden biridir. Geçmişte İpekyolu üzerinde yer alan Bursa sahip olduğu bu stratejik konumu ile her zaman önemli bir ticaret kenti olmuştur. Aynı zamanda Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinin mekânsal ve mimari özelliklerini günümüze taşıyan bir uygarlıklar beşiği ve tarih kentidir.

Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa'nın coğrafi konumu da Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibariyle Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknoloji ürünler üretmeye devam etmektedir.

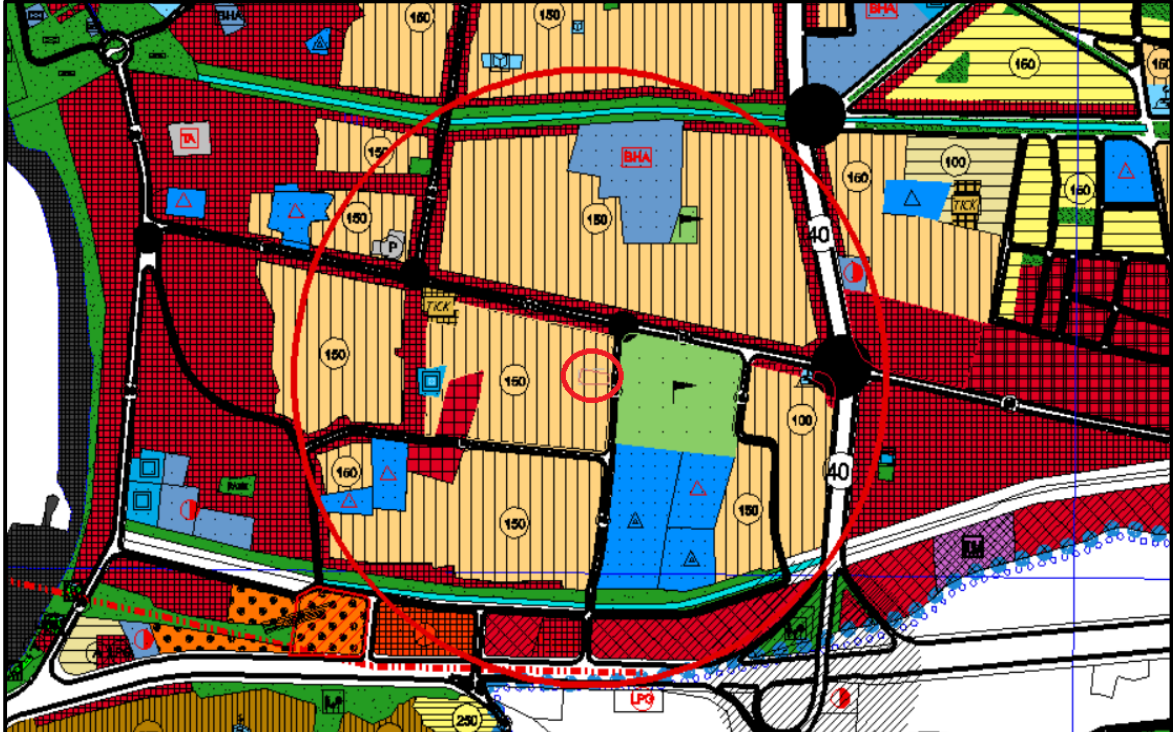
Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir.

Bursa, bugün de termal tesisleriyle sağlık ve şifa turizmine öncülük etmektedir. Ovaları ve su kaynaklarının yanı sıra Bursa, doğu-batı ekseninde uzanan sıradağlarıyla da dikkat çekmektedir. Bunlar arasında en önemlisi ise 2.543 m'lik yüksekliğiyle Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan ve ülkemizde kış turizminin merkezi konumundaki Uludağ'dır.

Tarihi boyunca hep önemli bir şehir merkezi olma özelliğini koruyan Bursa, Doğu Roma ve Osmanlı Dönemlerinden kalma dini ve sivil mimarisiyle, İslâm ve Hristiyanlığa ait kutsal mekânlarıyla, yeşil doğası ve zengin şifalı su kaynaklarıyla, doğal gölleri, şelaleleri, otantik mekânlarıyla, kış turizminde bir marka olan Uludağ'ı ile ülkemizin doğal ve kültürel canlılığını en iyi şekilde yansıtmakta ve dört mevsim alternatif turizm çeşitleri sunmaktadır. Zengin tarihi, doğal güzellikleri, canlı sosyal ve ekonomik yapısıyla Bursa, günümüzde de "Kültürlerin Buluştuğu Şehir" olarak kendine has bir şehircilik modelini yaşamakta ve yaşatmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İmar Planı Değişikliğine konu 593 ada 455 parsel baz alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tariflenen 500 metrelik yürüme yarıçapı baz alınarak oluşturulan hizmet yarı çapı içinde 1 adet BHA, 1 adet Resmi Kurum Alanı, 3 adet İlköğretim Alanı, 1 adet Ortaöğretim Alanı, 1 adet Özel Sağlık Tesis, 1 adet Dini Tesis Alanı ile 1 adet Kentsel Spor Alanı yer almaktadır.



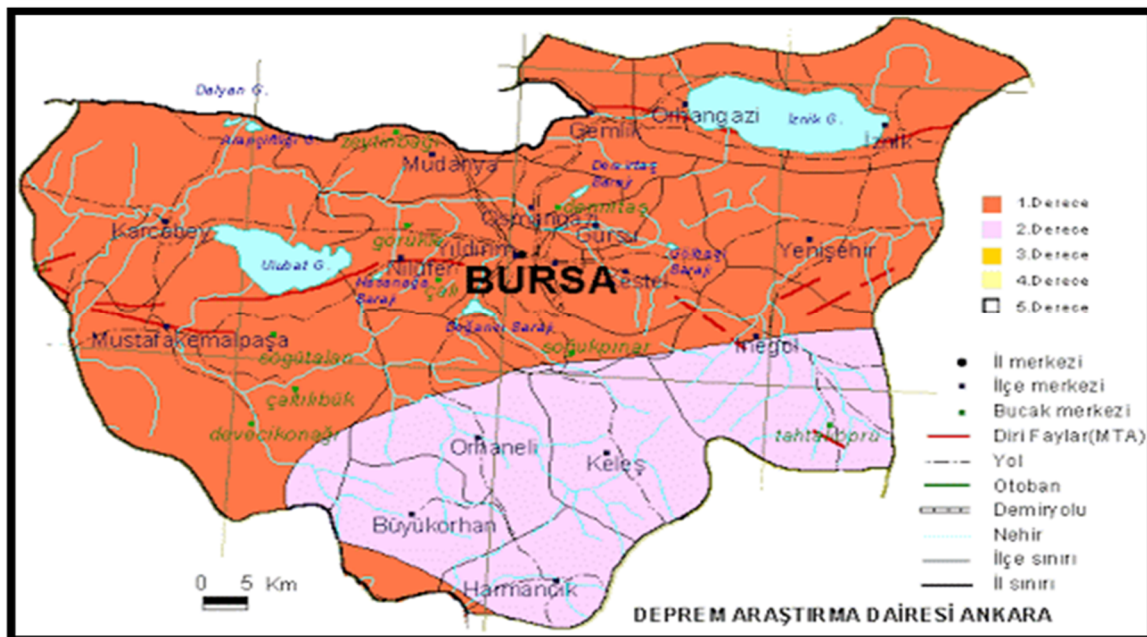
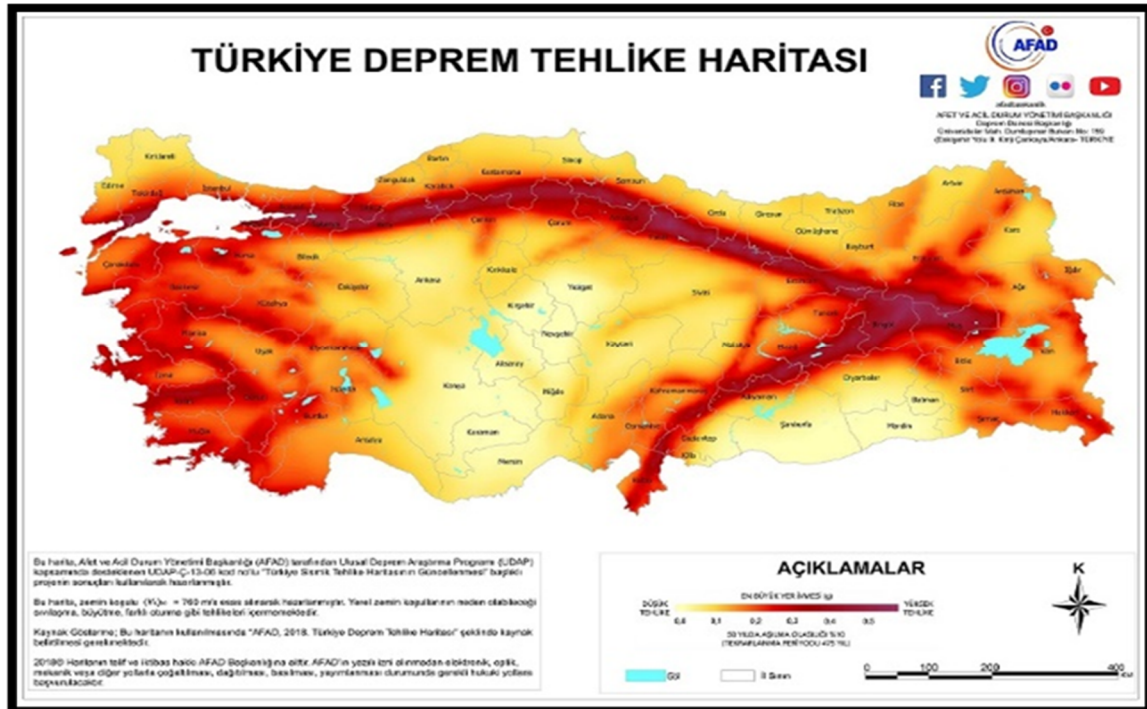
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılaridir. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “**Türkiye Deprem Tehlike Haritası**”na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

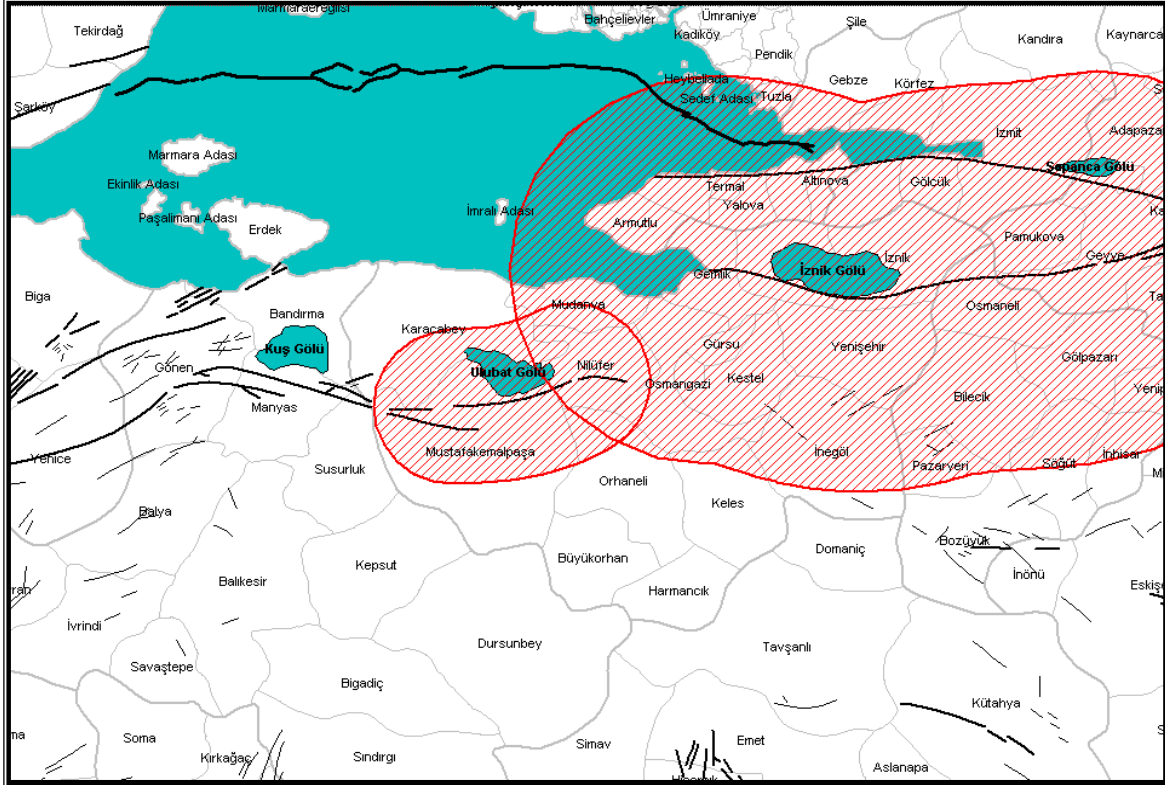
Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)' nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depreminin Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İzmit Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır.



KAF'nın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, $M=4,9$) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

KAF'nın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Bursa ili genel jeolojik durumu, yaşlıdan gence doğru aşağıda başlıklar halinde sunulmuştur.

Paleozoik: İl genelinde geniş yayılımlar sunan paleozoik yaşlı metamorfik kayalar çok kıvrımlı, kırıklı ve ekaylıdır. Söğüt Metamorfitlerinin batıya devamı olan bu kayalar

içinde kuvars-klorit muskovit şist, klorit-epidot şist, albit-epidot-amfibol şist, kuvars-epidot gloukofan şist, granatlı şist, bazik şist, kuvarsit ve kalkışist mermer incelenmiştir. Ayrıca bunlarla tektonik ilişkili olarak bulunan serpantinler yer almaktadır. Liyas öncesi granitle kesilmiş olan bu metamorfikler Barrow tipi Yeşil şist fasiyesinin (düşük - orta basınç, düşük sıcaklık) mineral parajenezlerini içermektedir. İnceleme alanında metamorfikler içinde çeşitli yeşil tonlarda çoğu yapraklanmış bazen de ilksel özelliklerini korumuş sert, masif görünümlü olarak izlenmiş serpantinler tamamen antigonitten oluşmuştur. Relikt minerallere rastlanmamaktadır. Masif kısımdan alınan örneklerde ise sadece ayrılmış gabroik kayaç tanımı yapılabilmektedir. Serpantin mineralleri dışında sadece opak minerallere rastlanmaktadır. Yer yer karbonatlaşma görülmektedir. Yapılan çalışmalarda serpantinler yan kayaçlarla devamlı tektonik ilişkili olarak incelenmiştir. Dokanaklarda silisleşmiş karbonatlaşmış sert bir kayaç olan lisfenite rastlanmıştır. Serpantinler, alt dokanağı belirsiz, üst dokanağı granitlerle kesilmiş olarak;

Bloklu serinin detritikleri ile diskordanslı veya tektonik olarak örtülür, Spilitler serpantinler üzerine akmış olarak gelir, Liyas yaşlı detritikler tarafından diskordanslı olarak örtülür.

Çok kıvrımlı ve kırıklı olarak izlenen birimin çalışma alanında düzgün bir istif görülmez. Bu nedenle gerçek kalınlığı bilinmemekle beraber tahmini kalınlığı yaklaşık 500 m'dir. Fosil ihtiva etmeyen birimin yaşı, üzerine transgresif olarak gelen Bayırköy Formasyonu ve spilitlere dayanılarak Liyas Alt - Orta Triyas öncesi, çakıllı ve bloklu Permiyen kireçtaşları ile karşılaştırıldığında Permiyen öncesi denilebilir.

İl genelinde Paleozoyik yaşlı epimetamorfik kayaçlarda yer almakta olup genellikle rekristalize kireçtaşı istifi şeklindedir. Bu istif sahanın kuzeyini çevreler. Genellikle kireçtaşı olarak görülen bu istif arasında şistlerde yer almaktadır.

Kireçtaşları genellikle beyaz, krem ve pembemsi renkler başta olmak üzere gri, mavi ve siyaha yakın renklerdedir. Oldukça sert, aşırı kırıklı ve çatlaklıdır. Çatlaklar beyaz kalsit damarları içermektedir. Kireçtaşlarında tabakalanma belirsizdir. Önceki çalışmalarda bu kireçtaşının yaşı Üst Permiyen olarak tespit edilmiştir.

İl genelinde yer alan metamorfik kayaçlar sedimanter ve mağmatik olmak üzere iki ayrı kayaç topluluğunun ürünleridir. Denizaltı volkanizması ürünü bazik lav ve tüflerin çökeltme çanağında sedimanter kökenli birimlerin arasına yerleşmesi neticesinde onlarla ilksel ilişkili olarak birlikte metamorfizmaya uğrayarak inceleme alanındaki bazik şistler ve amfibollü şistlerin muhtemelen bir kısmını oluşturmuşlardır.

Metamorfik kayaçlar ve bunlar ile birlikte ekaylanmış, kıvrımlanmış serpantinlerin, paleotetisin kapanımı esnasında metamorfizmaya uğramış birimlerin eşdeğeri olarak yorumlanabilir.

Winkler (1967)'in basınç sıcaklık diyagramına göre 400-500 °C sıcaklık ve 3 Kb basınçtan başlayan düşük-orta sıcaklık metamorfizması geçirmişlerdir.

Mesozoik: İl genelinde Jura yaşlı tortul kayaçlar çakıllı kumtaşı ve kireçtaşı istifleriyle temsil edilmiştir. Bu birimler drenaj alanının kuzeydoğusunda yersel mostra vermiştir. Kumtaşı ufak çakıllı kolay ufalanır haldedir. Önceki çalışmalarda Alt Jura yaşlı olduğu saptanmış ve Bayırköy kumtaşı olarak adlandırılmıştır. Bu birim konglomera, mikro konglomera, kumtaşı, silttaşı ardalı ve yanıl değişimli olarak izlenen birimin alt dokanağı diskordanslı, üst dokanağı ise geçişlidir. Konglomera gri – kahve - sarı renkli, kalın - orta düzgün katmanlıdır. Monojenik, orta - iyi boyanmalı, kireç çimentolu olan birim granitik temele yakın fazla ayrışmalı ve bozuşmalıdır. Bloklu seviyeleri köşeli, az

yuvarlak ve boyutları değişken olup 10-20 cm çapındadır. Çakıl boyutları küçülerek mikro konglomera - kumtaşı ve silttaşına geçiş gösteren birimde çapraz tabakalanma görülür. Çakılları, üzerine geldiği temele bağlı olarak çoğu aplit granit, kuvars ve az miktarda da şist kökenlidir. İnceleme alanı çevresinde fosil yönünden menfi olan birim çalışma alanı dışında ammonit fosilleri yönünden zengindir. Kumtaşı mikroklinkonglomera - silttaşı; sarı - kahve - gri renkli, orta - kalın düzgün, bazen belirsiz katmanlıdır. Konglomeralarla geçişli olarak izlenir. Gayet düzenli istiflenme gösteren birim yerel olarak kırıklı ve eklemlidir. Tane boyu değişimi yanal ve düşey yönde geçişli ve ardalanmalıdır. Taneleri kuvars, şist ve granitten türemiştir. Karbonat oranı artarak kireçtaşına geçer. Bu birimin alt dokanağı, üzerine geldiği granit ve metamorfik seri ile diskordanslı olup, üst dokanağı ise kireçtaşı ile geçişlidir. Çökeltme çanağının paleo - topoğrafik konumuna uygun olarak birimin kalınlığı 30 - 100 m. arasında değişmektedir. Derlenen numunelerden yaş verebilecek fosil elde edilememiştir. Fakat çalışma alanına yakın alanlarda yapılmış eski çalışmalara dayanılarak formasyonun yaşının Alt Jura olduğunu söyleyebiliriz. Bu kumtaşı üzerine onunla uyumlu olarak düzenli ve kalın katmanlı kireçtaşı gelir. Bu kireçtaşı krem, pembemsi renklidir. Kırıklı, eklemlili ve yüzeysel erimelidir. Kireçtaşı daha önceki çalışmalarda Orta ve Üst Jura yaşlı olarak saptanmış ve Bilecik kireçtaşı olarak adlandırılmıştır.

Çoğunlukla beyaz, krem, kirli sarı, gri ve kırmızı renkli olup, kalın orta - düzgün bazen belirsiz katmanlıdır. Katmanlanma alt seviyelerde ve çörtlü seviyelerde iyi izlenirken diğer yerlerde erimeden dolayı iyi izlenemez. Çoğun eklemlerle karıştırılır. Kırık ve eklem takımları çok net olarak görülebilir. Sert kırılğan köşeli kırıklı birim, çoğun oolotik, kumlu, mikritik ve biomikritik olarak incelenmiştir. Çört yumru ve bantları değişik seviyelerde izlenmektedir. Alttaki dedritiklere oranla daha dayanımlı olan kireçtaşları bu nedenle arazide tepelerde korunmuş olarak rahatça görülebilir.

Alt dokanağı üzerine geldiği Bayırköy formasyonu ile geçişli olarak izlenen birimin üst dokanağı görülemez.

Senozoyik: İl genelinde Neojen yaşlı tortul kayaçlar oldukça geniş sahayı kaplarlar. Sahada Neojen gölsel fasiyeste olup, yanal geçişli ve girik üç farklı birim görülmektedir. Bunlar taban selintisi, marn ve kireçtaşıdır.

Taban selintisi: Ovanın güneyinde ve kuzeydoğusunda gözlenmiştir. Neojen devri başlarında, yükseklerden inen sellerin durulttuğu çakıltaşı, kumtaşı, kıltaşı gibi çeşitli malzemelerden oluşmaktadır. Bu malzemenin yayılımı düzenli değildir. Yer yer çakıltaşı mercekleri, kumtaşı, kil katmanları gözlenmiştir. Taban selintisi sarı ve kahverengimsi renkli yer yer sıkı ve gevşek tutturulmuş, genellikle tabakalanmasız olup çeşitli boyutta malzeme karışıktır, çoğunlukla yuvarlak veya blokludur. Güneyde eski temele yaklaşıldığında çeşitli şist, mermer, diyorit ve granit çakılları artar. Kuzeydeki marn seviyesi ile girik ve yanal geçişlidir.

Marn: Ovanın güneyini sınırlar. Bu seviyede çeşitli marnlar ile konglomera ve kumtaşlarından oluşmuştur. Bu seri güneydeki taban selintisiyle ve kuzeydeki kireçtaşlarıyla girik ve yanal geçişlidir.

Marn, açık yeşilimsi, gri, sarımsı yeşil renklerde, çeşitli kalınlıkta tabakalı, yer yer laminalı, çok ayrılmış ve bozuşmuş halde ve bazen de katmanlanması belirsiz çok kırıklı ve parçalı görünümündedir.

Alt dokanağı üzerine geldiği metamorfikler ve bloklu seri ile diskordanslı olup üst dokanağı ise üzerine gelen kuvaterner yaşlı alüvyonlarla diskordanslıdır.

Daha yaşlı birimlerin paleotopoğrafyadaki yamaçlarına yamanır, yaslanır konumda izlenen tektonikle kontrollü olup 50 - 100 m. kalınlıkta olduğu düşünülmektedir.

Pliyo-Kuvaterner Klastikleri: İl genelinde yer yer tektonikle denetlenen çukurlara birikmiş olan pliyosene ait seviyeler aşağıda verilmiştir. Bu oluşuklara inceleme alanında da rastlandığından burada kısa bir özeti verilerek ilgili bölümde detaylı olarak açıklanacaktır.

Gevşek Çimentolu Konglomeralar: Şist, kuvars, kalkışist çakıllı olup çakılları yuvarlaktır. Alterasyon ürünü olan malzemeler çok yakında çökelmiştir.

Kumtaşı ve Mikrokonglomeralar: Kumtaşı ve Mikrokonglomera ardalımlı olan birim; şist, mermer, ve bazik kayalara ait blokların ve çakılların çimentosuz olarak yığılmasından oluşmuş ve zamanla kısmen taşlaşmıştır.

Taraça: Ova kenarlarındaki yükseltilerdeki gevşek tutturulmuş çakıllardan oluşmuşlardır.

Alüvyon: Nehir kenarlarında ovalıklarda çakıl, kum, silt ve killerden oluşmuştur.

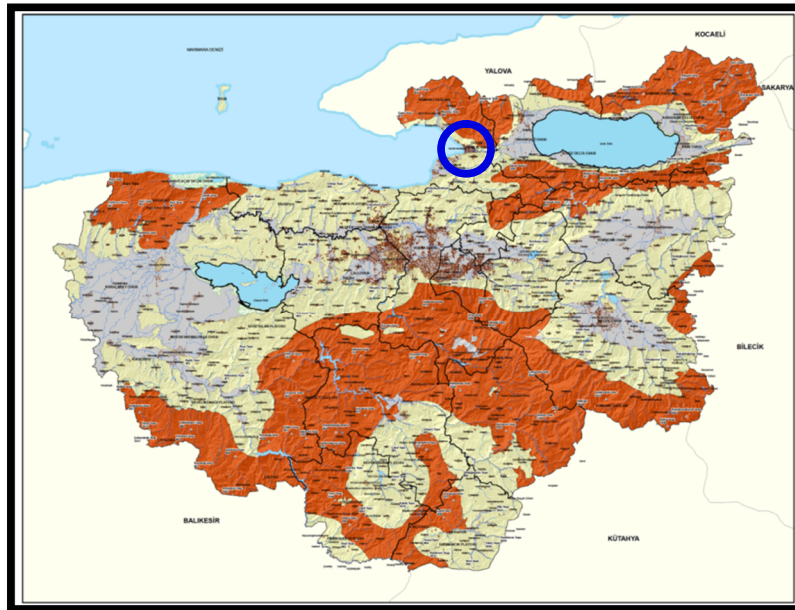
Yamaç Molozları: Yamaçlardaki gevşek çimentolu çakıl birikintilerinden oluşur.

Diğer	-
Plan değişikliği DAP	-
Jeolojik Durum	Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme - oturma - taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1.B)
Jeolojik Formasyon	Alüvyon

İmar Planı Değişikliğine konu parsel Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda; "jeolojik Formasyon olarak Alüvyon Alanda, Jeolojik Durum olarak Önlem Alınabilecek Alanlar ÖA-5.1.B bölgesinde yer almaktadır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa kenti, kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisinde.

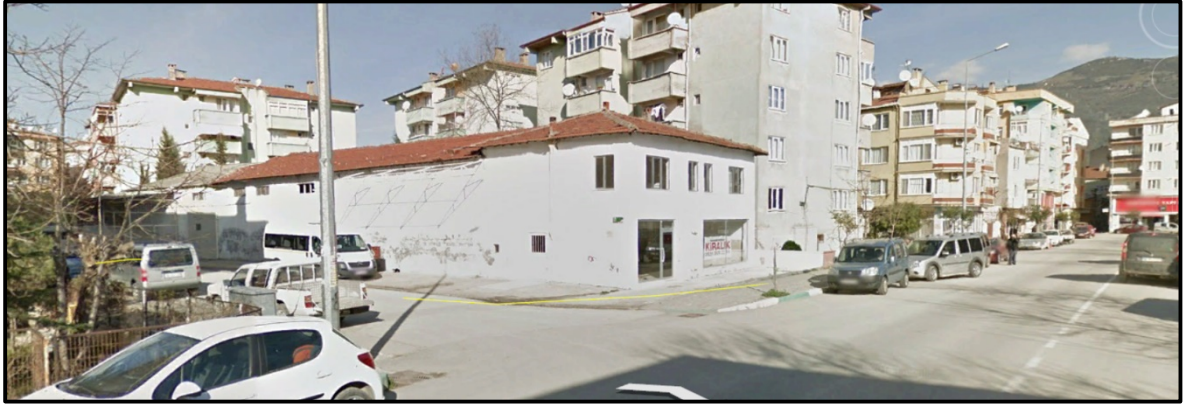


2.4.3.1. Eğim Durumu

İmar Planı Değişikliğine konu parsel eğim olarak düz bir bölgede yer almaktadır. Parselin en düşük kotu +3,09, en yüksek kotu + 3,36 kotudur. Parselin ortalama eğimi %0-1 aralığındadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

İmar Planı Değişikliğine konu parsel üzerinde mevcut durumda 1 adet tek katlı kargir nitelikte yapılmış yapı yer almaktadır. Taşınmazın tapuda vasfı **“arsalı kargir biçki atölyesi”** olarak geçmektedir. Gemlik Belediyesinde yapılan arşiv incelemesinde yapıya ait Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi vb. herhangi bir evrağa ulaşılamamıştır. Yapı 1954 yılından önce yapıldığından yasal izinli kabul edilmektedir.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 593 ada 455 parseldir. Parsel tapuda “*Arsalı Kargir Biçki Atölyesi*” vasfında olup 976,53 m² yüzölçümüne sahiptir.

İLİ	BURSA
İLÇESİ	GEMLİK
MAHALLESİ	HAMİDİYE
MEVKİİ	-
ADA	593
PARSEL	455
YÜZÖLÇÜMÜ	976,53 m ²
NİTELİĞİ	ARSA LI KARGİR BİÇKİ ATÖLYESİ
MALİK BİLGİLERİ	TÜRK METAL SENDİKASI GENEL MERKEZİ (1/1)
TESCİLİNE İLİŞKİN BİLGİLER	5.3.2021 tarih ve 4707 yevmiye

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

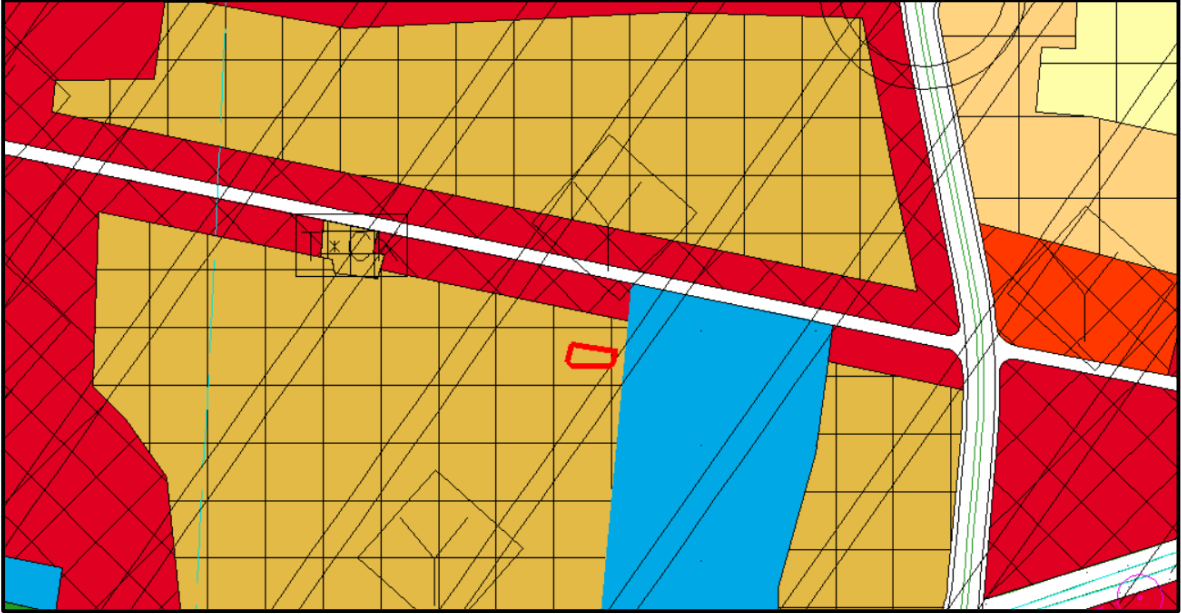
2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

İmar Planı Değişikliğine konu 593 ada 455 parsel, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında; “**Mevcut Kentsel Yerleşimler Alanında**” kalmaktadır.



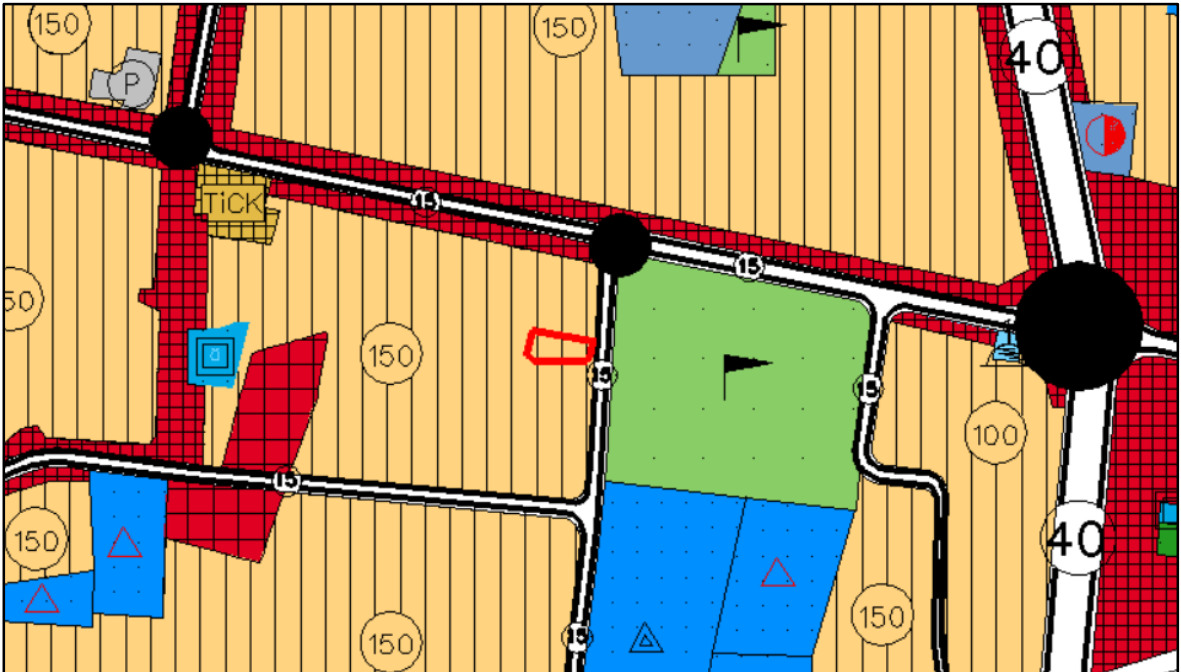
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 593 ada 455 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 12.4.2007 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “**yenilecek orta yoğunlukta meskun konut alanında**” kalmaktadır.

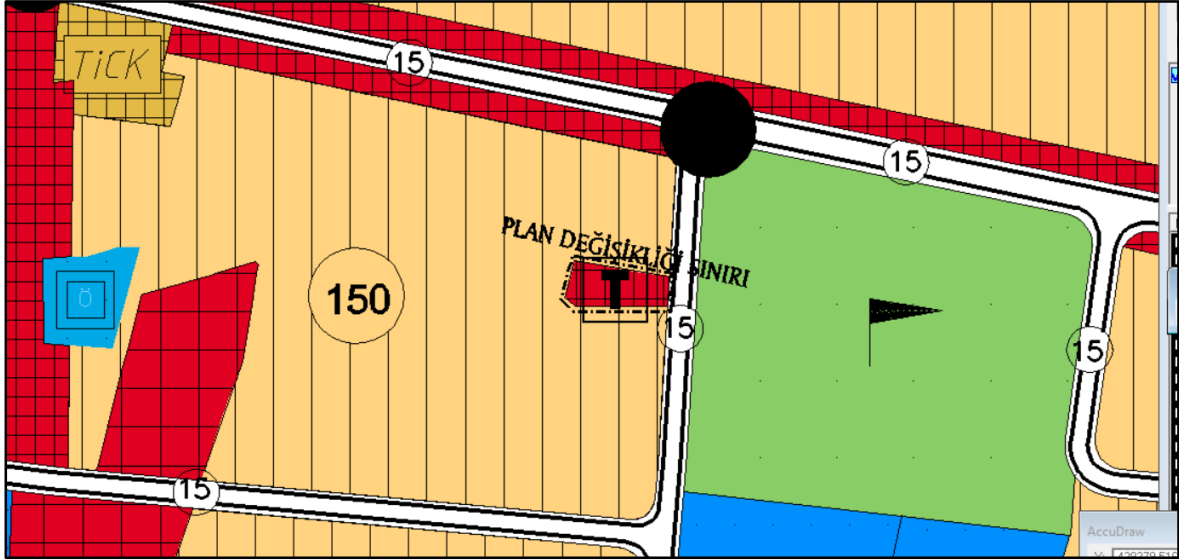


2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 593 ada 455 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 16.10.2008 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında “**150 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında**” kalmaktadır.

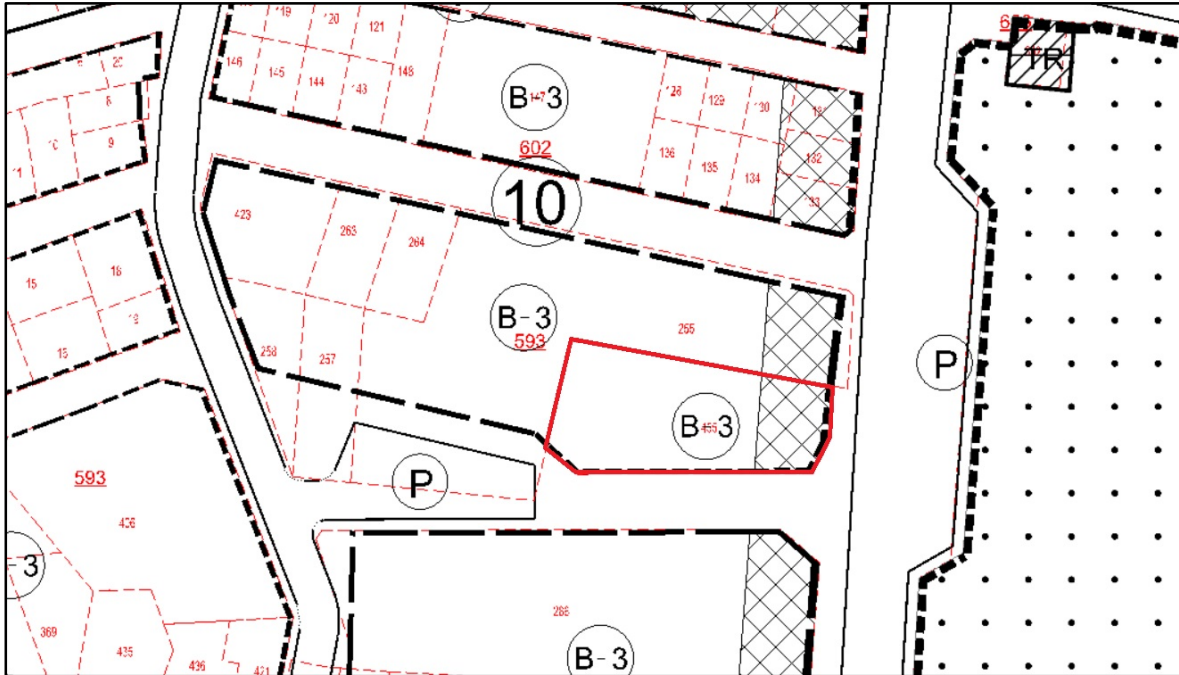


İmar Planı Değişikliğine konu 593 ada 455 parselin 150 kişi/ha yoğunluklu konut alanından Ticaret Alanına alınması için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış olup onay için Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne sunulmuştur.



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 593 ada 455 parsel, 1/1000 ölçekli Gemlik İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında "Atatürk Caddesine bakan doğu cephesi zemin kat ticaret kullanımlı, bitişik nizam 3 katlı Konut Alanında" yer almaktadır.



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 593 ada 455 parseldir. Parsel tapuda **“Arsalı Kargir Biçki Atölyesi”** vasfında olup 976,53 m² yüzölçümüne sahiptir. **Plan Değişikliği alanı 976,53 m²’dir.**

İmar Planı Değişikliğine konu 593 ada 455 parsel Türk Metal Sendikası mülkiyetindedir. Mevcut durumda parsel üzerinde 1954 yılı öncesi yapılmış tek katlı atölye binası yer almaktadır. Mülkiyet sahibi Türk Metal Sendikası tarafından parsel üzerinde Sendika Ana Hizmet Binası yapılmak istenmektedir. Hizmet Binası içinde idari ve yönetim ofisleri, eğitim ve hizmet birimleri yer alacaktır.

Mer’i imar planında parselin zemin kat ticari kullanımlı konut alanında kalmasından dolayı yapılacak binanın tamamının Sendika Hizmet Binası olarak ticari nitelikli olarak kullanılmasında yasa ve yönetmelikler açısından sıkıntı meydana gelmektedir.

Yukarıda belirtilen gerekçelerle sendika tarafından yapılacak binanın tamamının ticari amaçlı kullanılması için İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Belirtilen gerekçelerle parselin yapılaşma şartları değiştirilmeden fonksiyonunun **“zemin kat ticari kullanımlı konut alanından, ticaret alanına çevrilmesi”** amaçlı imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

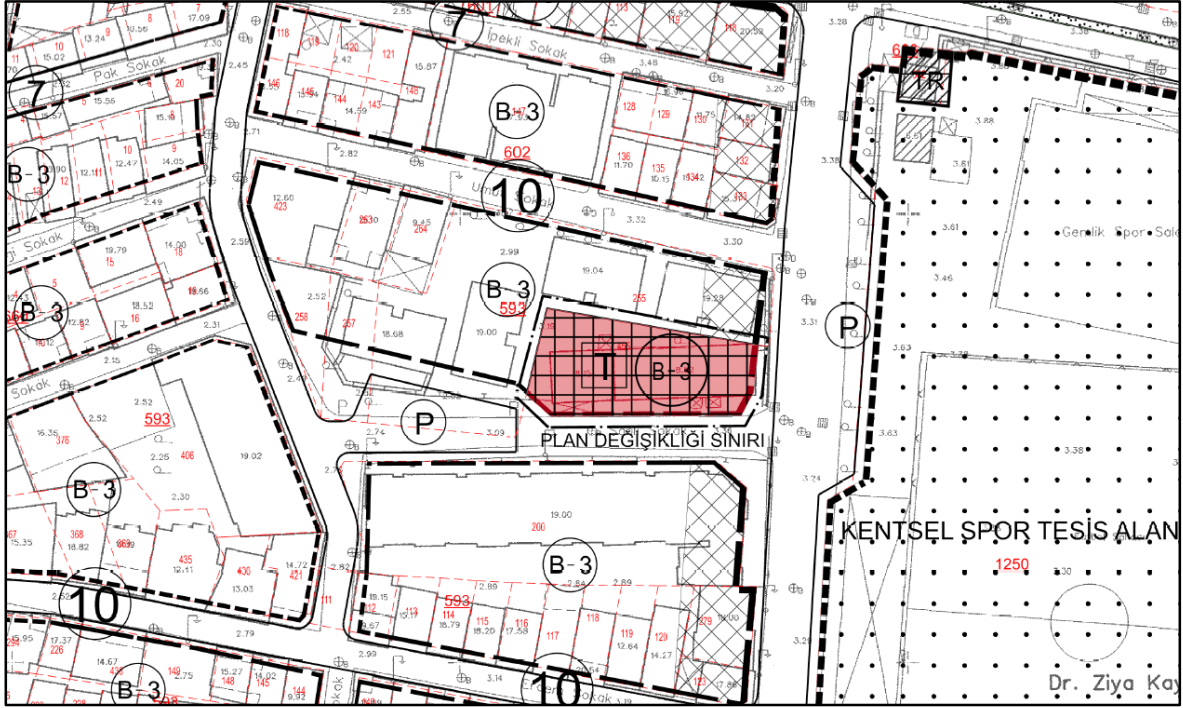
Yukarıda belirtilen gerekçelerle mal sahibi Türk Metal Sendikası tarafından yapılacak içinde idari ve yönetim ofisleri, eğitim ve hizmet birimlerinin yer alacağı Sendika Ana Binası yapılması için 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde parselin yapılaşma nizamı ve kat adedi mer’i imar planında olduğu gibi Bitişik Nizam 3 kat olarak korunmuş, fonksiyonu TİCARET olarak değiştirilmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde aşağıdaki plan notları düzenlenmiştir.

- 1- Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde kuşluk yapılabilir. Bu pencereler saçak ucundan ve çatı köşelerinden itibaren çekme yapılmadan uygulanabilir.
- 2- Mahya yüksekliği 4,50 mt.’yi geçmemek şartıyla, çatı 3 mt. Duvar üzerine oturtulabilir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde inşaat alanı, nüfus yoğunluğu artırılmamış, herhangi bir sosyal donatı ihtiyacı oluşmamış, sadece ihtiyaç doğrultusunda

fonksiyon değişikliği yapılmıştır. İmar Planı Değişikliğinde konut alanı, ticaret alanına dönüştürülerek planın genel nüfusu azaltılmıştır.



Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği sonrası oluşan arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	Mer'i İmar Planı (m ²)	Öneri İmar Planı (m ²)
B-3 KONUT ALANI	976,53	--
TİCARET ALANI	--	976,53
TOPLAM	976,53	976,53

20.2.2020 tarihli Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununda Değişiklik yapılmıştır. Bu Değişiklik ile "...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

...Tasınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.

...16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.” şeklinde düzenleme yapılmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde yapı yoğunluğu, nüfus yoğunluğu, kat adedi ve bina yüksekliği arttırılmadığından parsel bazında değişiklik yapılmasında herhangi bir kanuna aykırılık bulunmamaktadır. Parsel bazlı fonksiyon değişikliği olduğundan **İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI HAKKINDA YÖNETMELİK’i kapsamındadır.**

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde yapı ve nüfus yoğunluğu arttırılmamış olduğundan 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Şehircilik İlkeleri ve Planlama Esaslarına uygundur.

3.4. PLAN NOTU

- 1- Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde kuşluk yapılabilir. Bu pencereler saçak ucundan ve çatı köşelerinden itibaren çekme yapılmadan uygulanabilir.
- 2- Mahya yüksekliği 4,50 mt.’yi geçmemek şartıyla, çatı 3 mt. Duvar üzerine oturtulabilir.