



TC

GEMLİK BELEDİYESİ

GEMLİK (BURSA),

CİHATLI MAHALLESİ KUZEYİ

1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

TUER PLANLAMA

KASIM – 2017

İÇİNDEKİLER

1.AMAÇ, KAPSAM, YÖNTEM	4
2.GENEL DURUM	6
2.1.Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	6
2.2.Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş	7
3.3.Ulaşım Ağındaki Yeri.....	7
2.4.Nüfus Gelişimi	8
2.5.Ekonomik Yapı	9
3.MEKANSAL YAPI	10
3.1.Tarihsel Gelişim	10
3.2.Mekansal Gelişim.....	12
3.3.Tarihsel Çevre ve Koruma Alanları	16
3.4.Kent İmajı	16
4.FİZİKSEL VE DOĞAL YAPI.....	18
4.1.Jeomorfolojik ve Topografik Eşikler.....	18
4.2.İklim.....	18
4.3.Bitki Örtüsü	18
4.4.Orman Durumu	18
4.5.Jeolojik Durum	19
4.6.Yer Altı ve Yüzey Suyu Durumu.....	25
4.7.Doğal Afet Tehlikelerinin Değerlendirilmesi.....	25
4.8.Doğal, Tarihi ve Turizm Değerleri.....	26
5.GELİŞME EĞİLİMLERİ.....	28
6.REZERV YAPI ALANLARI.....	30
7.PLANLAMA ALANI	32
8.PLANLAMAYA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ	34
9.KENTSEL ALAN KULLANIMLARI	43
9.1.Konut Yerleşme Alanları	43
9.2.Sosyal Donatı Alanları.....	43
9.3.Ulaşım.....	43
9.4.Enerji.....	43
9.5.Doğalgaz.....	44
9.6.İçme Suyu	44

9.7.Yakın Çevre	44
10.PLANLAMA VE TASARIM İLKELERİ	44
11.PLAN KARARLARI	45
12.PLAN NOTLARI	51

HARİTALAR

Harita 1 Gemlik İlçesinin Bölge İçerisindeki Konumu	6
Harita 2 Gemlik İlçesi Ulaşım Ağındaki Yeri	8
Harita 3 Cihatlı Rezerv Yapı Alanı ve Planlama Sınırları	30
Harita 4 Gemlik Merkez Rezerv Yapı Alanı	31
Harita 5 Umurbey Rezerv Yapı Alanı	31
Harita 6 Planlama Alanı Konumu	32
Harita 7 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	33
Harita 8 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Sosyal Donatı Alanları	49
Harita 9 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	50

TABLolar

Tablo 1 Donatı Alanları ve Yönetmelik Standartlarının Karşılaştırılması	49
Tablo 2 1/100 Ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	49

1.AMAÇ, KAPSAM, YÖNTEM

Gemlik merkez yerleşim alanları zemin yapısı ve yapı kalitesi bakımından deprem riski altındadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.10.2008 tarihinde onaylanan Gemlik 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda fay hattı üzerinde bulunan 400 ha. büyüklüğündeki bölge "Tasfiye Edilecek Alan" olarak tanımlanmıştır.

Tasfiye edilecek alanda yaşayan yaklaşık 75.000 kişi nüfusun taşınması amacıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, 2013 yılında Gemlik ilçe sınırları içerisinde toplam 1.039 ha. rezerv yapı alanları belirlenmiştir. Fakat bu alanların bir kısmı gelişme konut alanı olması sebebi ile planlama sürecinin önü açılması amacıyla 2015 yılında 745 ha. olarak revize edilmiştir. Planlama çalışmasına konu olan 15,02 ha. büyüklüğündeki Cihatlı köyü kuzeyi de bu rezerv yapı alanları içerisinde yer almaktadır.

Cihatlı köyü kuzeyindeki 1337, 1338 ve 1339 parseller Hazine adına tescil edilerek, kentsel dönüşüm hizmetlerinde kullanılmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na tahsis edilmiştir.

Alanın meri plana göre uygulamasının yapılması için Gemlik Belediyesi tarafından Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na talep yazısı yazılmıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 31.03.2015 tarihli yazısında Gemlik Belediyesi ile işbirliği yapılması konusunda şifahen mutabakata varıldığı, projenin uygulayıcısı kurum olarak meri 1/5.000 ölçekli ve 1/1.000 ölçekli imar planlarının incelenerek yapılan görüşmeler ve arazide yapılan incelemeler neticesinde bazı değişikliklerin yapılmasının gerektiği belirtmiştir.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından talep edilen hususlar doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.06.2015 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama Planı kentsel tasarım ilkeleri doğrultusunda revize edilmiştir.

Cihatlı Mahallesi'nin kuzeyinde kalan arazinin topografyası, zemin özellikleri, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygun, sağlıklı bir şekilde gelişmesini yönlendirecek imar planında tespit edilen eksikliklerin giderilmesi, uygulamayı kolaylaştırıcı düzenlemelerin yapılması ve arazinin daha rantabl kullanılmasını sağlamak amacıyla imar planı revizyonu ve ilavesi hazırlanmıştır.

Planlama alanı, Gemlik kent merkezinin kuzeydoğusundaki Cihatlı Mahallesi eski köy yerleşik alanı kuzeyinde kalmaktadır.

2.2.Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş

2004 yılında onaylanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile Bursa Büyükşehir sınırları genişletilmiş Gemlik, Mudanya, Kestel ve Gürsu ilçeleri de merkez ilçeler arasına katılmıştır.

Gemlik kent merkezinde; Cumhuriyet, Orhaniye, Balıkpazarı, Halitpaşa, Yeni Mahalle, Kayhan, Osmaniye, Eşref Dinçer, Hamidiye, Demirsubaşı, Ata Mahallesi, Hisartepi, Dr. Ziya Kaya adlarıyla 13 adet mahalle bulunmaktadır.

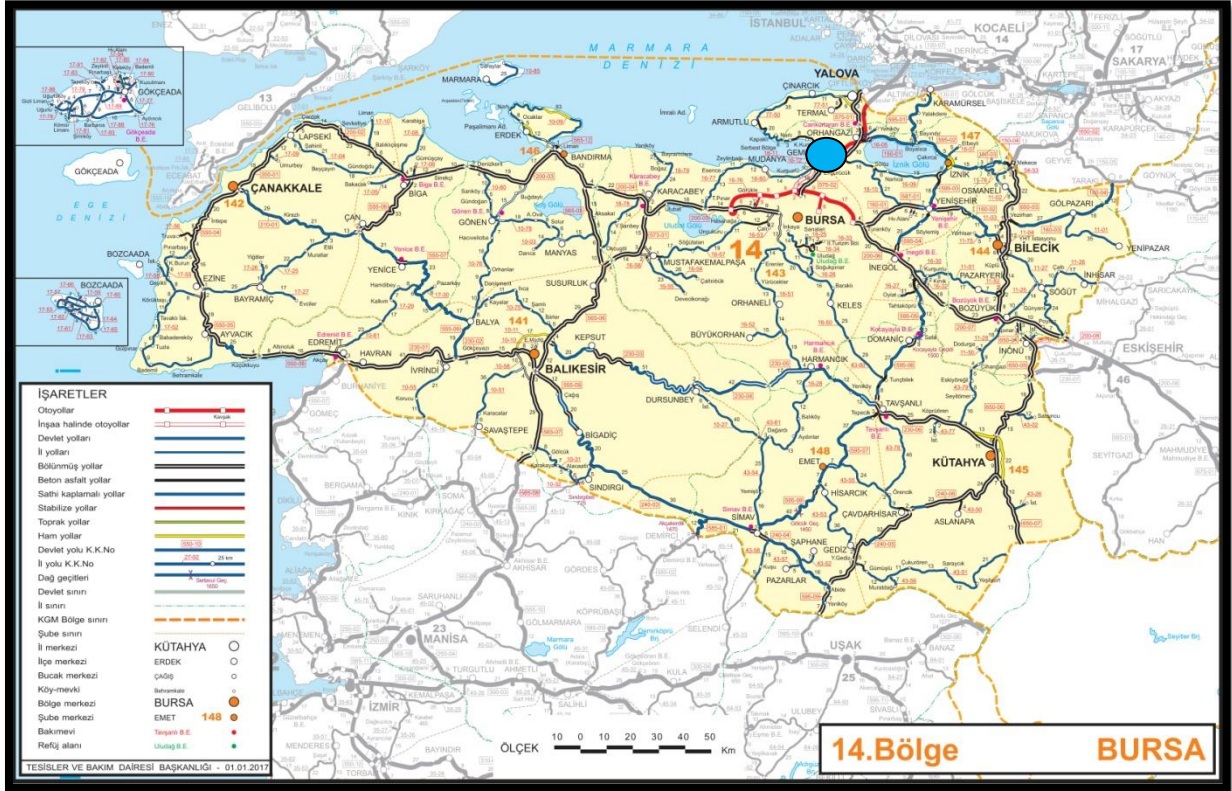
Aynı zamanda 6360 sayılı kanun doğrultusunda Narlı, Karacaali, Küçükumla, Cihatlı, Umurbey, Kurşunlu, Engürücük, Adliye, Güvenli, Yeniköy, Kurtul, Muratoba, Katırlı, Hamidiye, Fevziye, Şükriye, Fındıcak, Büyükkumla, Gençali, Haydariye ve Şahinyurdu köyleri mahalle statüsü kazanmıştır.

3.3.Ulaşım Ağındaki Yeri

Gemlik İlçesi'ni ulusal merkezlere bağlayan en önemli ulaşım eksenini D-575 devlet karayoludur. Bu karayolu, Bursa kent merkezinden geçmekte olup, kuzeyde Yalova -Kocaeli üzerinden İstanbul'a, güneyde Bursa iline bağlantıyı sağlamaktadır. Aynı zamanda doğudan Orhaneli-İznik üzerinden Adapazarı'na bağlanmaktadır.

Güney-kuzey ekseninde uzanan D-575 karayolu trafiği Bursa ve Gemlik üzerinden İç Marmara'ya (İstanbul, Yalova, Kocaeli, v.s.) bağlamaktadır. Dolayısıyla Gemlik, Bursa ilini, Ege Bölgesini ve Güney Marmara Bölgesi'ni Marmara Bölgesi'nin iç kesimlerine bağlayan geçiş hatları üzerindeki önemli bir karayolu bağlantı noktasıdır.

Planlama alanına kent merkezinden ve Bursa- Yalova Karayolu üzerinden Cihatlı köy yolu ile ulaşılmaktadır.



Harita 2 Gemlik İlçesi Ulaşım Ağındaki Yeri

2.4.Nüfus Gelişimi

Gemlik ilçesi 1970 yılında devlet eliyle kurulan Suni İpek Fabrikası'nın kurulmasından sonra nüfus artış hızında önemli bir sıçrama yaşamıştır. 1970 yılından sonra sanayileşmenin hızla artmasıyla kentsel ve toplam nüfusta artış gözlenirken, kırsal nüfusta azalma gözlenmiştir.

Özellikle 2001 yılında Bursa Serbest Bölgesi'nin ticari faaliyetlere başlaması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle kent, hızlı şekilde göç almaya başlamış ve kentsel nüfus büyük oranda artmıştır. 2000- 2008 yılları arasında kentsel nüfus 63.710'tan 90.592'a çıkmıştır. Toplam nüfus 2016 yılı itibariyle 107.139'dur.

Gemlik'in önemli merkezlere yakın olması ve ana ulaşım eksenlerinin üzerinde bulunması nedeniyle sanayi faaliyetlerinin çok tercih ettiği ilçelerden biridir ve birçok kişiye istihdam sağlaması nedeniyle il ve bölgesinde büyük oranda göç alan bir ilçedir.

2.5.Ekonomik Yapı

Gemlik, İstanbul, Bursa, İzmit gibi büyük kentlerin kesişme noktasında bulunan limanı, verimli tarım toprakları, gelişmekte olan sanayi alanları ve artan işgücü potansiyeliyle ekonomik anlamda büyümekte olan bir yerleşmedir. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) 2004 yılı verilerine göre Gemlik, Bursa Metropolitan Alanı içerisinde, merkez ilçeden sonra en gelişmiş ilçe olarak geçmektedir. Günümüz standartlarında ise merkez ilçelerden sonra gelen en gelişmiş ilçe olarak söylenebilir.

Yerleşmede ekonomik yapının temelini oluşturan sektör tarımdır. Tarımsal faaliyetler bazında en önemli pay zeytin üreticiliğine aittir. Ticaret borsası kayıtlarına göre kayıtlı 296 aktif üyeden 255 tanesi zeytin ticareti ile uğraşmaktadır. Gemlik zeytin kalitesi bakımından hem ülke hem de dünya çapında bir üne sahiptir. Gemlik Sanayi ve Ticaret Odası verilerine göre ilçedeki yıllık zeytin üretimi 35 bin ton civarındadır.

İlçede ülkemizin 4. büyük “Serbest Bölgesi “ yer almaktadır. Ayrıca “Borusan”, “Borçelik”, “Gemlik Gübre Sanayi”, “Çimtaş”, “MKS” gibi ağır sanayi tesisleri, bir adette küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. İlçe konumu ve sahip olduğu liman sayesinde ülke ve bölgesi içinde önemli bir lojistik merkezidir.

İlçe sınırları içindeki tarımsal faaliyetlerin, sanayi, liman-lojistik- depolama işlevlerin yoğunluğu kent merkezindeki hizmetler sektöründe hızlı gelişmeye neden olmuştur. Özellikle son yıllarda toplumsal ve kişisel hizmetler, ticaret, mali kurum ve sigortacılık alt sektörlerinde önemli gelişmeler yaşanmaktadır.

Turizm faaliyetleri açısından da yerleşme oldukça zengin bir potansiyele sahiptir. Gemlik körfezi Marmara’nın önemli deniz turizmi alanlarından biri olarak nitelendirilebilir. Gemlik Belediye sınırları içinde kalan Küçükkumla, Büyükkumla, Karacaali, Narlı, Kurşunlu yerleşim alanlarında ikinci konut niteliğinde konutlar, turistik otel, kamplar ve pansiyonlar turizme hizmet etmektedir.

3.MEKANSAL YAPI

3.1.Tarihsel Gelişim

Gemlik ilçesi Bursa bölgesinde bulunan en eski ve köklü yerleşmelerden biridir. Yerleşmenin tarihine ilişkin kesin bir bilgi bulunmadığından, kentin kuruluşu birçok farklı mit ve efsaneyle açıklanmaktadır. Bu rivayetlerden en bilineni kenti, Cius adında bir Yunanlı komutanın kurduğudur. Söz konusu rivayet Avustralyalı tarihçi Hammer'ın "Devleti Osmaniye Tarihi" adlı kitabında şöyle geçmektedir:

"Kolkida' dan (Kafkasya'dan) bir savaş yaparak dönmekte olan Argonotlar o devirde (Siyanus) adını taşıyan Gemlik körfezinin sahillerine gelmişlerdir. İlk gemiciler olarak adlandırılan bu Yunan heyeti, gemilerine su almak için aralarından İlas isimli birisini karaya göndermişlerdir. Karaya çıkan İlas çeşmeden su doldururken, periler tarafından yakalanarak dağa kaçırılıyor. İlas'ın gemiye dönmediğini gören kafil başkan (Siyus) arkadaşlarını arayıp bulmaları için emrindeki insanlardan bir kısmına karaya çıkmalarını emretmiştir. İşte o tarihten yani Hicretten (2012) Milattan ise (1390) yıl evvel Gemlik topraklarına ayak basan bu Yunan savaşçıları İlas'ı bulmak amacıyla sahilde konaklamaya karar vermişleridir.

İlk defa yerleştikleri bu mevkiye kafil reisleri olan Siyus (Cius)' ün ismini vererek şehrin temellerini atmışlardır."

Söz konusu rivayet göz önünde bulundurulduğunda Gemlik kentinin 3.000 yıldan fazla bir geçmişi olduğu kabul edilmektedir. Buna karşın, söz konusu birikimin yapı stoku bazında örneklerine yoğun bir şekilde rastlamak maalesef mümkün olmamaktadır. Bunun nedeni ise tarihsel değerleri anlamaya, ortaya çıkarmaya ve korumaya yönelik yeterli çalışmaların yürütülmemiş olmasına bağlanabilir.

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.03.1990 gün ve 977 sayılı, daha sonra 17.11.1990 ve 1405 sayılı karar eki envanterde;

"Cius antik kenti M.Ö.670 yıllarında Arkaik Dönemde Lale Dağı yamaçlarında kurulmuştur. Hellenistik dönemden sonra yerleşim bugün yüzey buluntuları ve sur duvarları ile tespit edilebilen alanda olmuştur.

Antik kentin güney-batı sınırları Gemlik ilçesi yerleşimi nedeniyle tespit edilememektedir. Kentin antik dönemden anıtsal herhangi bir yapısı bugün görülememektedir.

Antik dönemde kentin önemli bir liman kenti olduğu tahmin edilmesine karşın limanın yeri kesin belirlenmemektedir. Ancak limanın bugün mezarlık olarak kullanılan bölgede olduğu ova dolgusunun arazideki durumundan anlaşılmaktadır. Ayrıca mezarlığın bulunduğu bölgenin güneybatısında ve güneyinde seramik buluntularının birden kesilmesi ve bu bölgede görülen denize ait kalıntılar limanın büyük olasılıkla burada olduğunu ortaya koymaktadır.

Büyük olasılıkla Cius Antik kentinin doğu sınırları Ilıcaksu Bölgesi diye bilinen antik dönem taş ocaklarının ve Roma Nekropolü olduğu belirlenmiş olan bölge olmalıdır. Ilıcaksu'nun kuzeybatı bölümünde de Arkaik Cius'un tespit edilmesi olasıdır." ifade edilmektedir.

Kentin, 3000 yılı aşan tarihi boyunca birçok farklı uygarlığa ev sahipliği yaptığı bilinmektedir. Yerleşme sırasıyla Lidyalılar, Persler, İyonlar, İskender İmparatorluğu, Bitinyalılar, Romalılar, Bizanslılar, Araplar, Haçlı ordularının istilası ve son olarak da 1334 yılında Osmanlıların hâkimiyeti altına girmiştir.

Osmanlı Devleti'nin denizciliğine büyük hizmetler veren Gemlik, yükselme devrinde gemi yapım şehri olarak geliştirilmiştir. Takip eden yüzyıllarda Gemlik zeytinciliği, kozacılığı ve kıymetli mermerleri ile Osmanlı döneminde en önem verilen kentlerinden birisi haline gelmiştir. Ancak, daha sonra duraklama ve gerileme dönemlerinde Gemlik de birçok diğer kent gibi ihmale uğramış, tersaneler atıl kalmış, mermercilik gerilemiştir.

Osmanlı Devleti'nin I. Dünya savaşında yenilgiye uğramasının ardından Gemlik kenti İtilaf Devletleri tarafından işgale uğramış, 10-11 Eylül 1922 gecesi Halit

Paşa (Karsıalan) komutasındaki Kocaeli Grubu tarafından işgalden kurtarılmıştır.

3.2.Mekansal Gelişim

Gemlik batıda Marmara Denizi, kuzeyde Samanlı Dağları ve Sulucak Tepeleri, güneyde ise Gürle Dağları, Umurbey ve Yılmazbayır sırtları ile çevrili bir ova yerleşmesidir. Kent Gemlik Ovası'nın batı ucuna yerleşmiştir. Yerleşme, denize dik inen az yükseklikte bir sırtla bunun yamaçları ve denizin çekilmesinden meydana gelen dar kıyı düzlüklerinden oluşmaktadır.

Gemlik kenti mekansal gelişimi uzun bir sürece dayanmaktadır. Kent, bu süreç içerisinde birçok uygarlığa ev sahipliği yapmıştır. Hem mekansal hem de sosyal olarak farklı kültürlerin bir arada bulunduğu kent, günümüzde de bu çeşitliliğini sürdürmektedir.

Gemlik yerleşmesi ilk olarak Birinci Kordon (Eski Sahil) çevresindeki kıyı bandında yer seçmiş, körfez ve ona dik uzanan topografya özelliklerinden hareketle ilk formunu almıştır.

Yerleşim deseninin en belirgin karakteristiklerinden biri sahile dik uzanan topografyanın yardımıyla deniz havasını kent içine yaymak ve dağıtmak amacıyla oluşturulan ızgara (grid) sistemidir.

Hellenistik Dönem:

Gemlik ilçesi, M.Ö.1400'ü yıllarda bugünkü Birinci Kordon (Eski Sahil) çevresindeki kıyıya yerleşmiştir. Kent daha sonra ilk kuruluş yerinin kuzeyine doğru sahile dik uzanan ızgara sistemle yerleşim dokusunu oluşturmaya başlamıştır. Bu dönemdeki mekansal yapı aynı zamanda sosyo- ekonomik ve kültürel yapıyla da şekillenmiştir.

Gemlik'in Hellenistik dönemdeki mekansal yapısı eski Yunan kentlerinin planlama anlayışını göstermektedir. O dönemde denizcilik becerisi yüksek bir toplum olan Yunanlılar, deniz rüzgarının kentin içine doğru sirkülasyonunu sağlayan ızgara sistemi benimsemiştir. Bu dönemde yapılan konutlar 2 katlı olmuş ve ona bağlı yol ağı ile konumlanmıştır.

Selçuklular Dönemi:

Gemlik her dönem İstanbul'a bir geçiş noktası olma özelliğini korumuştur. Selçuklular döneminde Bizans İmparatorluğu ile yürütülen düşmanlık politikasından dolayı Gemlik'in stratejik konumu önem kazanmıştır. Bu dönemde İstanbul'a giden en sağlıklı ve en tehlikesiz yol Gemlik'ten deniz yolu olarak görülmektedir.

Selçuklular döneminde uygulanan politikalardan Gemlik mekansal anlamda etkilenmiştir. Anadolu Selçuklu devleti deniz kuvvetlerini güçlendirmek amacıyla Gemlik Suni İpek Fabrikası'nın bulunduğu yere bir tersane kurmuştur.

Gemlik Selçukluların hâkimiyetine geçtikten sonra kentin gelişimi körfezden biraz daha kuzeyde bulunan Samanlı Dağlarının yamaçlarına doğru gelişmiştir. Kent mekansal büyümesini ilk kurulduğu yıllardaki ızgara sistemine göre sürdürmüştür. Kentteki ticaret aktiviteleri bugünkü belediye civarlarında konumlanmış ve belediyeden körfeze doğru bir gelişim göstermiştir.

Osmanlılar Dönemi:

Gemlik, Osmanlı yönetimine girdikten sonra çok sayıda yeni yapılaşma ve kentleşme sürecine girmiştir. O zamanlarda uygulanan denizcilik politikaları ile gemi yapım evleri büyük önem taşımaya başlamıştır.

İstanbul- Bursa kervan yolu üzerinde bulunuşu kentin önemini daha çok arttırmıştır. Bursa ve çevresinde gelişen önemli faaliyet kolları, bu çevreye mal akımını sağlamıştır. Mal akımının gemilerle Gemlik limanından ve Gemlik'in yanından geçen kervan yolundan sağlandığı bilinmektedir. Gemlik Limanının yetersiz kalması nedeniyle, tersanesi ile birlikte geliştirilmiştir. Etrafında oluşan nüfus birikimleri özellikle balıkçılık ve zeytinyağı üretimini arttırmıştır.

Sermaye birikiminin gelişmesiyle birlikte Osmanlı döneminde başlayan nitelikli yapılaşmalar, Gemlik'e çok sayıda mimar ve ustayı çekmiştir. Bu ustalar Gemlik çevresindeki mermer yataklarını keşfetmişler ve 1900 yılında taş ocakları açılarak mermer üretimi başlamıştır.

Hakim üretim türünün el zanaatkârlığı olduğu 17. ve 18. yy.larda, kentin merkezi iç bölgesi küçük bir liman etrafında, bir rıhtım üzerinde toplanmıştır. O dönemin tarım dışı üreticileri zanaatkâr ve tüccarlar bu rıhtıma işinsal olarak açılan dar yollarda uzmanlıklarına göre kümelenmişlerdir. Sonuç olarak, denizyolu ve kervan ulaşımı bütünleşerek, 19. yy.ın ikinci yarısından itibaren, bölgenin dışarıya açılmasını sağlamıştır.

Bursa'nın da etkisiyle tarımda gerçekleşen sermaye birikimi yeni talepleri başlatmış ve tarım dışı üretim başlamıştır. Aynı zamanda dış satım maddeleri olan zeytin, zeytinyağı, ipek, pamuklu dokuma, nar vb. gibi ürünlerin satıldığı ve depolandığı mekânlar merkezde ortaya çıkmıştır. Ulaşım ve haberleşme yönünden en uygun yerler seçilmiştir.

Depolama, yönetim, imalat gibi çeşitli işlevleri bir arada içeren yapılaşma merkezde yer almıştır. Böylece merkez genişlerken bir taraftan da konut yerleşmelerine yaklaşmış ve konut yerleşimini merkezin etrafına çekmiştir. Bu nedenle iş merkezi ve konut yerleşimi iç içe geçmiş bir şekilde gelişmiştir.

Cumhuriyet Dönemi:

Cumhuriyetin ilk yıllarında Gemlik'te herhangi bir sosyo-ekonomik gelişme olmamıştır. Genelde Osmanlı dönemindeki gibi bölgenin ekonomik yapısı tarıma dayalı olarak gelişmeye devam etmiştir. İpekböcekçiliği ve zeytin Gemlik'in temel ekonomik yapısını oluşturmuştur. Ancak mekansal yapısında bir değişme olmamıştır.

Liman ise Osmanlı dönemindeki bölgesel ve ülkesel ölçekteki önemini yitirmiştir.

1933 yılında devlet tarafından hazırlanan Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Bursa ve Gemlik'teki mekansal gelişimi etkilemiştir. Hazırlanan Birinci Sanayileşme Planı'na göre, Bursa ilinde 1938 yılında Merinos Yünlü Dokuma Fabrikası, 1934 yılında ise Gemlik Suni İpek Fabrikası açılmıştır. Fabrikanın Gemlik'te kurulmasındaki amaç ise çevrenin ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınmasını sağlamaktır.

Hazırlanan sanayi planında konut sektörüne yer verilmemiş olması ve konutun ulusal ekonomi ile ilişkisi kurulmadığından, kentleşmeye fazla katkısı olamamıştır.

Gemlik dönemler boyunca önemli ulaşım eksenlerinin üzerinde bulunduğundan, ülke genelindeki karayollarının gelişmesi nedeniyle, Gemlik limanının az da olsa bu ticari akışa dahil olmasını sağlamıştır. Deniz yoluyla dış ticaret olgusu, liman ve yakın çevresinde depolama işlevlerini yoğunlaştırmıştır.

1970'li yıllardan itibaren Bursa'da otomotiv sektörü gelişmiş ve fabrikalar Gemlik-Bursa karayolu üzerinde yer seçmiştir. Özellikle Yalova yolu üzerinde bulunan sanayiler, Gemlik'de bir istihdam yaratmış, bu da kırdan kente göçe neden olmuştur. Tarımdan elde edilen sermaye birikimi sonucu, tarımsal ürün işleyen bazı imalathaneler açılmıştır.

Sanayinin gelişmesi, belirli bir istihdam yaratmış, konut alanı gelişimi ovada bulunan hisseli dokuya doğru bir yayılım göstermiştir. Gemlik'te ticaretin gelişmesiyle, kent merkezindeki rant baskısı artmış, sahil boyu ve merkezde yüksek katlı binalar inşa edilmeye başlamıştır.

Bu dönemde küçük sanayi, merkezde iki önemli cadde boyunca ve Orhangazi yolu üzerinde konut ve ticaret alanları arasında kalmıştır. Küçük sanayilerin çevrede yarattığı gürültü ve kirlilik gibi olumsuz etkenlerin yanı sıra birimlerin dağınık halde yerleşmesi ve neden olduğu trafik sıkışıklığı, küçük sanayinin kent merkezini terk etmesi gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Bunun yanı sıra merkezde arazi rantının ve kiralарının yüksek olmasından dolayı, pazar olarak merkeze bağımlılıklarını koparabilen imalathane ve küçük zanaat dükkânlar, örgütlenerek kent dışında küçük sanayi sitesi kurmuşlardır.

1985 sonrası devletin aldığı kararlar sonucunda Bursa ve Gemlik'in kentleşme hızında büyük artış olmuştur. Özellikle, Bursa'da kurulan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, çevredeki üretim kapasitesini arttırmıştır.

Sanayi olanaklarının artmasıyla birlikte, ürünü dış pazara ulaştırmak konusunda mevcut limanlar (Bandırma, Mudanya) ihtiyacı karşılayamadığından, Gemlik Körfezi'nin güneybatı kesiminde Gempot Limanı kurulmuştur.

Gemport Limanı 1992 yılında hizmete girmiştir. Gemport Limanı ve büyük sanayi kuruluşlarının kurulmasıyla, Gemlik'teki konut gelişimi güneydoğu ve doğuda bulunan sulak tarım arazilerine yayılmaya başlamıştır.

Ticaret eksenleri belediyenin bulunduğu merkezden kuzeyde sahil boyunca, güneyde İstiklal Caddesi ve doğuda Orhangazi Caddesi yönüne doğru dağılım göstermiştir. Bu durum merkezde rantın artmasına ve merkezde ve sahil boyunca 6- 7 katlı binaların artmasına neden olmuştur.

1990 yılı sonrasında kentleşme eğilimi, ilçenin kuzeyinde bulunan Manastır mevkiinde ağırlık kazanmıştır. Genellikle yüksek gelir grubunun yer seçtiği bölge, planlı bir gelişme sonucu oluşmuştur. Alanda yüksek katlı konutlar, çocuk oyun alanları, yeşil alanlar site içi çözümlerle planlanmıştır.

2005 yılından sonra, Gemlik ilçesinin doğusunda yer alan ovada kaçak konut oluşumu artmıştır. Bu alanlar, arazi fiyatlarının en düşük olması ve genellikle 2 ve 3 katlı geniş bahçeli konutların bulunması,nedeniyle, genellikle ülkenin doğu bölgelerinden göç eden düşük gelir grubundan kişilerin tercih ettiği bir yapı göstermektedir.

3.3.Tarihsel Çevre ve Koruma Alanları

Gemlik merkezi sınırları içerisinde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca tescil edilmiş 2 adet I. Derece Arkeolojik Sit Alanı, gömü yapılan mezarlık alanı dahil 3 adet II. derece Arkeolojik Sit Alanı ve 1 adet III. derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır. Sit alanlarının kapladığı toplam alan yaklaşık olarak 686.500 m²'dir.

Planlama alanı sınırları içerisinde veya çevresinde sit alanı bulunmamaktadır.

3.4.Kent İmajı

Kent kimliğinin oluşmasında doğal çevre önemli rol oynamaktadır. Gemlik'te körfez ve sahil boyu doğal yapının temelini oluşturmakta ve Gemlik'in en önemli değerleri arasında yer almaktadır.

Kent kimliğinin bir diğer önemli ögesi ise, mevcut yerleşimin şekillenmesinde büyük payı bulunan topografyadır. Gemlik'te kentsel yerleşim alanını

çevreleyen hareketli topografya nedeniyle, kenti saran yamaçlarda Körfez manzarasına sahip birçok bakı alanı yer almaktadır.

Gemlik'in önemli geçim kaynaklarından biri olan zeytinlikler, özellikle yamaçlarda yer almakta ve gerek görüntü, gerek ürün (zeytin ve zeytinyağı) kalitesiyle ülke ve dünya çapında ün kazanarak Gemlik'in en önemli simgesi haline gelmiştir. Bu nedenle kent içindeki zeytin ve zeytinyağı ile ilgili satış ve sergi birimleri, kent ticaretinin önemli bölümünü oluşturmaktadır.

Yerleşim alanı içinde yer alan, kentin tarihi geçmişini yansıtan sivil mimarlık örnekleri, anıtsal yapılar ve doğal anıtlar da Gemlik kentinin önemli imaj noktaları ve tarihsel simgeleridir. Koruma Kurulu tarafından tescilli yapılmış olan bu yapılardan bir kısmının restorasyon çalışmaları tamamlanmıştır ve bu yapılar hem fonksiyonel olarak işlevlendirilmekte, hem de görsel olarak kent imajına zenginlik katmaktadır.

Yerleşim alanı içerisinde tespit edilen ve kazı çalışmaları devam eden arkeolojik sit alanındaki değerlerin ortaya çıkarılmasıyla bu alanlar da, kentin önemli imaj noktalarından olacak ve kentin tarihi, kültürel ve turistik değerlerini zenginleştirecektir.

4.FİZİKSEL VE DOĞAL YAPI

4.1.Jeomorfolojik ve Topografik Eşikler

Planlama alanı Gemlik yerleşim alanının kuzeydoğusunda, Cihatlı Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde, genelde Gemlik Körfezi'ne bakan eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır. Planlama alanının kendi içerisinde düz alanlar bulunmakta iken, eğimli alanlar planlama alanı sınırı çevresinde bulunmaktadır.

Planlama alanının genel eğim değeri %10-30 aralığında değişmektedir. Özellikle alanın orta kesiminde düz alanlar bulunmaktadır. Alanın en yüksek noktası için rakım 290 m. en düşük notası için ise 195 m. olarak tespit edilmiştir.

4.2.İklim

Gemlik yerleşmesinin içinde bulunduğu bölgenin iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında bir geçiş niteliği göstermektedir. Kışlar çok sert geçmemekte, yaz dönemlerinde de şiddetli bir kuraklık görülmemektedir.

Bölge kuzeyde yer alan Samanlı Dağları ile kuzeyden esen rüzgarlardan korunmuştur. Yaz aylarında batıdan deniz yönünden esen rüzgarlar bölgede etkili olmaktadır. Ortalama rüzgar hızı saniyede 18,9 m./sn'dir.

En yüksek sıcaklık Ağustos ayında 40,6°C, en düşük sıcaklık Şubat ayında -9°C, ortalama sıcaklık ise 14,9 °C'dir.

4.3.Bitki Örtüsü

Gemlik bölgesinde bitki dokusu arazi yapısına göre çeşitlilik göstermektedir. Yerleşim alanı haricinde kalan düz ova kısımlarında ve yamaç kesimlerinde hakim bitki dokusu zeytinliklerdir. Ova kesiminde zeytinlik olmayan kısımlarda ekili tarım yapılmaktadır.

4.4.Orman Durumu

Gemlik yerleşim alanının kuzeyinde Samanlı Dağları'nın yamaçlarından itibaren yüksek kesimlere doğru orman arazileri uzanmaktadır. Orman

alanlarında hakim bitki dokusu karaçamdır. Planlama bölgesinde orman arazisi bulunmamaktadır.

4.5. Jeolojik Durum

Planlama alanının Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları 05.12.2013 tarihinde Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre; yapılan arazi ve literatür çalışmalarında alanın tamamının jeolojisini, Paleozoik yaşlı İznik Metamorfik Topluluğu'na ait şist-mermer birimlerden oluşmaktadır. Jeoloji haritasında "Pzş-Pzmr" olarak gösterilmektedir.

Üst kısımlarda genellikle, 0.90 m. derinliklerde bitkisel toprak tabakası, 1.00-2.00 m. derinliklere kadar şist katkılı metakumtaşlarından oluşan tabi zemin dolgusu bulunur. Yer yer altere şist örtü tabakasının hemen altından başlayan 10.00 m. derinliklere kadar açık krem renkli, parçalı ve orta-sık kırıklı, ayrışma yüzeyleri kil (altere şist) dolgulu, taze ve dayanımlı, İznik Metamorfik Topluluğu'na ait Metakumtaşı-Metaçakıllıtaşı geçilmiştir.

İnceleme alanı topoğrafik eğime, jeolojik ve jeoteknik değerlendirmelere bağlı olarak, yerleşime uygunluk bakımından Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, 1/ 5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2 sembolü ile gösterilmiştir.

İnceleme alanı, genellikle %10-%30 arasında yer yer >%30 eğimlidir. Bu nedenle belirtilen zemin tiplerinin özellikle deprem yükleri altındayken stabilite sorunu göstereceği sonucuna ulaşılmıştır. İnceleme alanında;

- Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat yapıları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Yapı temellerini etkileyecek yüzey ve sızıntı suları uygun drenaj sistemleri ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

- Yapı temelleri sağlam seviyelere oturtulmalı, yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel-bina bazlı zemin etütlerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel-bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekmektedir.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü temel ve yol kazıları, kademeli kazılar şeklinde açılarak istinat, ankraj vb. yöntemlerle korunmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki dolgu-altere seviyeler-bitkisel toprak zonları hafredilerek doğal zemine oturtulmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğindeki etki derinliği boyunca zeminin oturma-şişme, farklı oturma, taşıma gücü ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.
- Yukarıda belirtilen önlemler uzman mühendislerle projelendirilerek, Gemlik Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Yapılacak yapılarda, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

Sonuç ve Öneriler:

1. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre, alanın tamamının jeolojisini, Paleozoyik yaşlı İznik Metamorfik Topluluğu'na ait şişt-mermer birimlerden oluşmaktadır. Jeoloji haritasında "Pzş-Pzmr" olarak gösterilmektedir. Üst kısımlarda genellikle, 0.90 m. derinliklerde bitkisel toprak tabakası, 1.00-2.00 m. derinliklere kadar şişt katkılı metakumtaşlarından oluşan tabi zemin dolgusu bulunur. Yer yer altere

şist örtü tabakasının hemen altından başlayan 10.00 m. derinliklere kadar açık krem renkli, parçalı ve orta-sık kırıklı, ayrışma yüzeyleri kil (altere şist) dolgulu, taze ve dayanımlı, İznik Metamorfik Topluluğu'na ait Metakumtaşı-Metaçakıltaşları geçilmiştir. Kaya birimler W2-W1 özellik sunmaktadır.

2. Sismik kırılma çalışmalarına ait değerlendirme sonuçları şu şekildedir:

- Uluslar arası standarttaki "National Earthquake Hazards Reduction Program-Uniform Building Code (NEHRP-UBC)" ve "TS EN 1998-1 (Eurocode8)" e göre, sismik kırılma ölçümlerinden elde edilen Vs30 değerleri irdelendiğinde zemin sınıfı "A" tanım aralığına girmektedir. Buna göre zemin, Sert Kaya / Kaya ya da Diğer Kaya Benzeri Formasyonlar olarak tanımlanmaktadır.
- Yoğunluk (ρ)= $(0.2 \cdot d^2 \cdot V_{palt}) / (d1 \cdot V_{püst})$ bağıntısından yola çıkarak, arazimizde 1. tabaka için 1.583-1.659, 2. tabaka için 2.192-2.255 olarak bulunmuştur.
- Kayma Modülünün derinliğe bağlı değerleri 1. tabaka için 2226.13-2654.21 kg/cm², 2. tabaka için 49320.70-57728.62 kg/cm²'dir. Bu değerlere göre, 5.406.00 m. derinlikten itibaren çalışma alanındaki zemin birimleri Gmax (Maksimum Kayma Modülü) değerlerine göre "Çok Sağlam Zeminler" tanımına girmektedir.
- Young Modülünün derinliğe bağlı değişimi 1. tabaka için 5705.52-7133.83 kg/cm², 2. tabaka için 120219.20-145196.22 kg/cm²'dir. "Sağlam Zeminler" tanımına girmektedir.
- Poisson oranını arazimizde sırası ile 1. tabaka için 0.281-0.344, 2. tabaka için 0.219-0.258 olarak bulunmuştur. Buna göre birimin derinlere doğru gözeneksiz bir yapı kazandığı belirlenmiştir.
- Vp/Vs oranı arazimiz de sırası ile 1. tabaka için 1.81-2.05, 2. tabaka için 1.671.75 olarak hesaplanmıştır. Alt seviyelere doğru hız oranının azalması, derinlere doğru daha sağlam (sıkı-katı) özelliklerde olduğunu gösterir.

- İnceleme konusu saha sismik veriler neticesinde değerlendirildiğinde çok zor-aşırı zor sökülebilir özellik sunmaktadır.
 - $V_s(30)$ hızı kullanılarak hesaplanan büyüme değerleri; 1.07-1.10 aralığında değişmektedir. Mikrotremör ölçümlerinden elde edilen büyüme değeri ise, $A=1.19$ 'dur. Buna göre Ansal ve diğerleri (2001) tarafından hazırlanmış bağıntılara göre Tehlike Düzeyi A (Düşük) olarak belirlenmiştir.
 - İnceleme alanında ölçülen sismik hızlardan hareketle zemin hakim periyodu değerleri hesaplanarak, ölçülen zemin hakim periyodu değerleri 0.20-0.250.30 sn olarak elde edilmiştir. Mikrotremör ölçümlerinden elde edilen Zemin Hakim Titreşim Periyodu ise 0.20 sn. bulunmuştur. Zemin hakim titreşim periyot değerleri (T_0) irdelendiğinde zemin, (A) ölçüt tanımına tekabül etmektedir. Bu ölçüt tanımına göre zemin "düşük" tehlike düzeyinde bulunmaktadır. Depremlerden sonra binalarda meydana gelen zararlar, zemin hakim titreşim periyodu arasında sıkı bir ilişkinin olduğu yapılan araştırmalar sonucunda bulunmuştur. Zemin hakim titreşim periyodu, yapının kendisinin periyoduna eşit veya çok yakın olmamalıdır. Yakın veya eşit olması halinde rezonans oluşur ve muhtemel bir deprem anında yapı tehlikeye girer. Bu yüzden yapılaşma sırasında yapı-zemin arasındaki rezonansa dikkat edilmelidir.
3. İnceleme alanında heyelan, kaya düşmesi gibi herhangi bir kütle hareketi beklenmemektedir.
- Ancak, özellikle inceleme alanının içerisinde bulunduğu yamaç topografyasına bağlı olarak, oluşturulacak derin kazılarda stabilite problemleri beklenmektedir. İnceleme alanında 7269 sayılı Kanun kapsamında alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır.
4. İnceleme alanında akış gösteren dereler bulunmamaktadır. Su baskını riski yoktur. Mevsimsel yağışlarla oluşabilecek yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır.

5. İnceleme konusu saha, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre "1. Derece Deprem Bölgesi"nde kalmaktadır. İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri bölgenin 1. Derece Deprem Bölgesi'nde bulunması da göz önüne alındığında "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih 26582 sayı), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih 26454 sayı) şartlarına uyulmalıdır.
6. Çalışma alanının da içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem bölgesi olduğundan, Etkin Yer İvme Katsayısı $AO > 0.40$ 'tır. Magnitüd: 7.0 - 7.5 olarak seçilmelidir.
7. İnceleme konusu saha adına yapılan değerlendirmeler neticesinde, Yerel Zemin Grubu "B", Yerel Zemin Sınıfı "Z2" bulunmuştur. Spektrum Karakteristik Periyotları $T_a=0.15$ $T_B=0.40$ 'tır.
8. Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama, analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama, analiz ve yorumlar bina bazlı zemin etüt çalışmalarında, yapılacak binanın tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak ayrıntılı olarak yeniden yapılmalıdır. Bu rapordaki değerlendirmeler örnek teşkil etmek amacıyla verilmiştir. Yapılacak bina bazlı zemin etütlerinde; Yerel Zemin Sınıfı ve Zemin Grupları her binanın oturacağı yerin özelliklerine göre ayrıntılı olarak ve yeniden belirlendikten sonra Zemin Büyütmesi ve Zemin Hakim Titreşim Periyodu tespiti yapılmalı, proje aşamasında yapının rezonans olayının göz önünde bulundurulması gerekmektedir.
9. İnceleme alanı topoğrafik eğime, jeolojik ve jeoteknik değerlendirmelere bağlı olarak, yerleşime uygunluk bakımından Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, 1/ 5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2 sembolü ile gösterilmiştir. İnceleme alanı, genellikle

%10-%30 arasında yer yer >%30 eğimlidir. Bu nedenle belirtilen zemin tiplerinin özellikle deprem yükleri altındayken stabilite sorunu göstereceği sonucuna ulaşılmıştır. İnceleme alanında;

- Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat yapıları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Yapı temellerini etkileyecek yüzey ve sızıntı suları uygun drenaj sistemleri ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı temelleri sağlam seviyelere oturtulmalı, yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel-bina bazlı zemin etütlerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel-bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekmektedir.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü temel ve yol kazıları, kademeli kazılar şeklinde açılarak istinat, ankraj vb. yöntemlerle korunmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki dolgu-altere seviyeler-bitkisel toprak zonları hafredilerek doğal zemine oturtulmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğindeki etki derinliği boyunca zeminin oturma-şışme, farklı oturma, taşıma gücü ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

- Yukarıda belirtilen önlemler uzman mühendislerce projelendirilerek, Gemlik Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Yapılacak yapılarda, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

4.6.Yer Altı ve Yüzey Suyu Durumu

İnceleme alanında yer altı suyu ve dere yatağı bulunmamaktadır.

4.7.Doğal Afet Tehlikelerinin Değerlendirilmesi

Deprem Durumu: Gemlik Bakanlar Kurulu'nun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girerek 2012 yılında güncellenen Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

Türkiye Diri Fay Haritası'nda, inceleme alanı ve çevresinde 3 adet diri fay mevcuttur. Bunlar: Kuzey Anadolu Fay Zonu, Manyas Fayı ve Ulubat Fayı'dır. Kuzey Anadolu Fay Zonu Gemlik ilçe merkezinin güneyinden geçmektedir.

Planlama alanından deprem üretecek herhangi bir diri fay geçmemektedir.

Sıvılaşma Analizi ve Değerlendirme: Planlama alanında, sondaj ve laboratuvar verilerine göre, ince dane oranı %35'in altında, suya doymun ve N1(60) değeri 30'un altında kriterleri sağlayan jeolojik birimler bulunmadığından, inceleme alanı jeolojisinin kil yoğunluklu litoloji oluştuğundan sıvılaşma tehlikesi söz konusu değildir.

Kütle Hareketleri (Sev Duraysızlığı): İnceleme alanında, inceleme tarihinde heyelan, kaya düşmesi gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak, özellikle inceleme alanının içerisinde bulunduğu yamaç topografyasına bağlı olarak, oluşturulacak derin kazılarda stabilite problemleri beklenmektedir. İnceleme alanında 7269 sayılı Kanun kapsamında alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır.

Genellikle %10-%30 arasında yer yer >%30 eğimli bir topoğrafik yapıya sahip çalışma alanında ilerleyen dönemlerde yapılması planlanan yapılar için hazırlanacak parsel bazındaki zemin etütlerinde, kütle hareketlilikleri

irdelenmeli, gerekli analizler yapılmalıdır. Risk tespit edilmesi durumunda, gerekli önlem projeleri planlanarak, uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

Diğer Doğal Afet Tehlikeleri: Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritalarında Önemli Alan-2 (Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alan) olarak belirlenmiştir. Alanda yüzey akması, kaya düşmesi vb. bir kütle hareketliliği, ayrıca çığ tehlikesi ve çökme- tasman, karstlaşma, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir. Planlama alanı içerisinde sit alanı, orman alanı, dere taşkın alanı vb. kısıtlayıcı verilere rastlanılmamaktadır.

4.8.Doğal, Tarihi ve Turizm Değerleri

Gemlik kenti görsel değerler bakımından Bursa ili ve bölgesi içinde önemli doğal, tarihi ve turizm zenginliklerini barındırmaktadır.

Gemlik kentinin yamaçları ve sahil kısmı, Bursa ilinin sahip olduğu doğal zenginlikler arasında önemli bir konuma sahiptir. Gemlik yerleşim alanını çevreleyen yamaçlar tümüyle Gemlik Körfez manzarasına hakimdir. Yamaçlardaki zengin ağaç dokusu mesire kullanımı için potansiyel alanları oluşturmaktadır.

Sahil kısmı 37 km. uzunluğu ile Bursa'nın en uzun kıyı şeridinde sahiptir. Bursa il nüfusunun büyük kısmının turizm ihtiyacı Gemlik sınırları içerisindeki sahil kesimlerinde karşılanmaktadır. Küçükumla, Büyükkumla, Kurşunlu, Narlı, Karacaali, Kumsaz, Gensaz sahilleri özellikle yaz sezonunda Bursa kent merkezi ve çevreden gelen önemli miktardaki yazlık nüfusun gerek günübirlik kullandığı, gerekse konakladığı alanları içermektedir.

Gemlik yerleşim alanı ve çevresi çok sayıda ve çeşitli kültürlerin sivil ve anıtsal yapılarını barındırmaktadır. Mevcut kayıtlara göre Gemlik'te 32 cami ve mescit, 18 kilise, 2 tekke, 9 han, 565 dükkan, 48 okul, 33 hamam ve 1 kaplıca bulunmaktadır. Bunlardan günümüze taşınabilenler arasında Gemlik'te Çarşı Alipaşa ve Demirsubaşı adı ile anılan eski cami, eski Panagia Pazariotissa Kilisesi olarak bilinen günümüzdeki Balıkpazarı Cami (yeni Cami), Ematullah (Küçük) Cami, Balıkpazarı hamamı ve 2 adet çeşme yer almaktadır. Tespit ve

tescil edilmiş olan 74 adet sivil mimarlık örneklerinden bir kısmı restore edilerek halkın kullanımına sunulmuştur.

Planlama alanı Gemlik Körfezi, İznik Gölü ve orman manzarasına hakim olması nedeniyle görsel değer oluşturmaktadır.

5.GELİŞME EĞİLİMLERİ

Gemlik yerleşmesi ilk olarak Birinci Kordon (Eski Sahil) çevresindeki kıyı bandında yer seçmiş, körfez ve ona dik uzanan topografya özelliklerinden hareketle ilk formunu almıştır.

Yerleşim deseninin en belirgin karakteristiklerinden biri ise sahile dik uzanan topografyanın yardımıyla deniz havasını kent içine yaymak ve dağıtmak amacıyla oluşturulan ızgara (grid) sistemidir.

Gemlik yerleşmesi batıda Marmara Denizi, kuzeyde Samanlı Dağları ve Sulucak Tepeleri, güneyde ise Gürle Dağları, Umurbey ve Yılmazbayır sırtları ile çevrili bir ova yerleşmesidir. Kent Gemlik Ovası'nın batı ucuna yerleşmiştir. Yerleşme, denize dik inen az yükseklikte bir sırtla bunun yamaçları ve denizin çekilmesinden meydana gelen dar kıyı düzlüklerinden oluşmaktadır.

Gemlik kenti meskûn yerleşim alanı; aktif fay hatlarının bulunduğu, alüvyon zemin üzerinde yapılaşmanın yoğun olduğu, kent nüfusunun %80'inin bu alanda yaşadığı ve deprem riskinin sürekli olarak tehdit ettiği bir ilçedir. Mevcut yapı stoğunun %97' si 1999 yılı öncesi inşa edilmiş olup binaların yalnızca %4' ü Deprem Yönetmeliğine uygun olarak yapılmıştır. Aynı zamanda Gemlik Alanının Jeolojik, Jeofizik ve Jeoteknik Etüd raporu 01.06.2001 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış olup, Gemlik İlçesi ova kesimi olarak tarif edilen yaklaşık 400 ha'lık sivilaşma potansiyeline sahip alan alüvyon zemin "(C) Sondajlı Etüt Gerekli Alanlar" olarak belirlenmiştir.

Ayrıca zemin açısından önlemleri alan olarak belirlenmiş bölgelerde yapı stoğunun eski ve deniz kumundan yapılmış olması, yerleşime uygun alanda yapılan 10–12 katlı eski yapıların bulunması can güvenliğini tehdit etmektedir.

Ancak Gemlik kent merkezinin alüvyon zemine sahip olmasına ve yapı stoğunun eski olmasına rağmen yerleşim alanının genişleme imkânı bulunmamasından dolayı bu bölgede yapılaşma yoğunlaşmıştır. Aynı zamanda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.10.2008 tarih ve 697 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 400 ha.lık bölge

Tasfiye Edilecek Alan olarak tanımlanmış olup, tasfiye edilecek alan içerisinde yaklaşık 75.000 kişi yaşamaktadır.

Bu nedenle sivilaşma potansiyeli yüksek riskli alanda yaşayan nüfusun Rezerv Yapı Alanı'nda üretilecek konut alanlarında iskan edilmesi planlanmaktadır.

6.REZERV YAPI ALANLARI

Gemlik kenti meskûn yerleşim alanı, aktif fay hatlarının bulunduğu, alüvyon zemin üzerinde yapılaşmanın yoğun olduğu, kent nüfusunun %80'inin bu alanda yaşadığı ve deprem riskinin sürekli olarak tehdit ettiği bir ilçe olması sebebi ile yeni yerleşim alanlarının oluşturulması gerekmedir.

Sivilaşma potansiyeli yüksek riskli alanda yaşayan nüfusun Rezerv Yapı Alanı'nda üretilecek konut alanlarında iskan edilmesi planlanmaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, Gemlik İlçe sınırları içerisinde yer alan Merkez (501 ha.), Cihatlı (195 ha.) ve Umurbey (49 ha.) Öneri Rezerv Yapı Alanlarından oluşan toplam 745 ha büyüklüğündeki alan 04.11.2015 tarih ve 10915 sayılı Makam Olurları ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Bunun yanı sıra, Küçükumla'da sağlam zemine sahip 393 ha. büyüklüğünde bir alan Rezerv Yapı Alanı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na önerilmiştir.



Harita 3 Cihatlı Rezerv Yapı Alanı ve Planlama Sınırları

Planlama alanının tamamı söz konusu Rezerv Yapı Alanlarından Cihatlı Rezerv Yapı Alanı içerisinde bulunmaktadır.



Harita 4 Gemlik Merkez Rezerv Yapı Alanı



Harita 5 Umurbey Rezerv Yapı Alanı

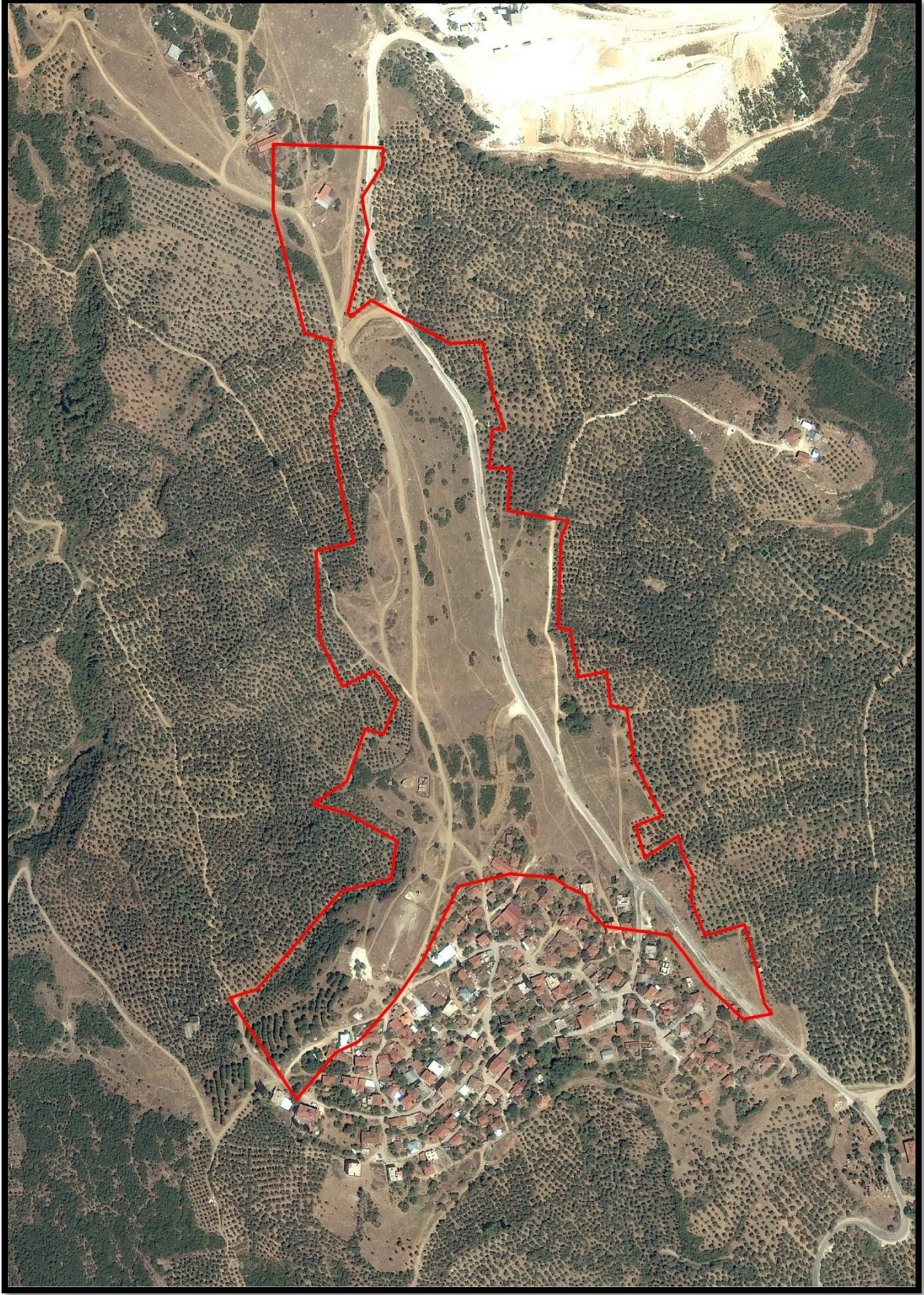
7.PLANLAMA ALANI

Planlama alanı, Bursa İli, Gemlik İlçesi'nin kent merkezinin kuzeydoğusunda, Bursa-Yalova karayolunun ve Cihatlı Mahallesi eski köy yerleşik alanı kuzeyinde yer almaktadır. Planlama alanı hazine mülkiyetindeki 1337, 1338, 1339 parsel nolu parseller ve kadastral yollardan oluşan toplam 154.021,80 m² (15,02 ha.) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Harita 6 Planlama Alanı Konumu

Planlama Alanının tamamı 04.11.2015 tarih ve 10915 sayılı Makam Olurları ile revize edilen ve 6306 sayılı kanunun doğrultusunda ilan edilen Rezerv Yapı Alanı'nda kalmaktadır.



Harita 7 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

8.PLANLAMAYA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.06.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama Planı çalışması ile kurum görüşleri alındığından ve kısıtlayıcı kurum görüşleri bulunmadığından yeniden kurum görüşü alınmasına ihtiyaç duyulmamıştır. Fakat süreç içerisinde yenilenen ve ilave edilen kurum görüşleri de bulunmaktadır. Planlama alanı ile ilgili kurum görüş yazıları şöyledir:

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetler Genel Müdürlüğü' nün 24.05.2013 tarih ve 2576 sayılı yazısında, ekte koordinatlı sınır krokisi verilen alanların tamamının, 23.05.2013 tarih ve 2526 sayılı Makam Olur'ları ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği bildirilmiştir.
- Bursa Valiliği, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 12.08.2013 tarih ve 25021 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; Cihatlı Mahallesi 10 pafta 1337, 1338 ve 1339 nolu mera vasıflı parsellerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bursa Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından kentsel dönüşüm kapsamında kullanılmak üzere, 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14.maddesinin (g) bendine göre tahsis amacı değişikliği talep edildiği, Planlama alanında kalan 1337, 1338 ve 1339 parsellerin 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14.maddesinin (g) bendi gereğince tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescil edilmesi ile ilgili İl Mera Komisyonunun uygun görüşleri alınarak ve Bursa Valiliğinin 30/07/2013 tarih ve 2013/ 13 sayılı olurları ile Hazine adına tescil edildiği belirtilmiştir.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bursa Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü 11.03.2014 tarih 504/379 sayılı yazısında, İlçemiz Orhaniye Mahallesi, Osmaniye Mahallesi, Yeni Mahallesi ve Cihatlı Köyünde hazinenin mülkiyetinde bulunan 91 adet adet taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere tahsisli taşınmaz teslim tesellüm tutanağı düzenlenip Müdürlükçe teslim alındığını belirtmiştir.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 21.04.2014 tarih ve 252893 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; Belediyemiz ve Başbakanlık TOKİ Başkanlığı'nın ortaklığı ile ilçe sınırları içerisinde, Cihatlı Köyü kuzeyinde yapılması planlanan Toplu konut alanı ekli haritada sınırları gösterilen tescil harici alan üzerinde yapılacak planlama çalışmasına esas kurum görüşü istendiği,

talep edilen alanda Genel Müdürlük teknik elemanlarınca 13-16/09/2013 tarihinde yapılan inceleme neticesinde Cihatlı Köyü Toplu Konut yerleşim alanı olarak belirlenmesi durumunda S:82048 sayılı II (a) grubu maden (kalker) işletme ruhsat sahasında madencilik faaliyetlerini engelleyeceğini, sahada patlayıcı madde kullanılarak üretim yapma zaruriyetinden dolayı proje sonrası çevresel hassasiyetler nedeni ile S:82048 sayılı II (a) grubu sahada üretim faaliyetlerinin mümkün olmayacağı, projenin kaynak kaybına neden olacağı tespit edildiğinden ve Toplu Konut Alanı için alternatif başka bir alanın bulunmadığı bildirildiğinden, proje talep alanında yapılacak olan madencilik faaliyetleri ile ilgili kararın 3213 sayılı Maden Kanunun 7. Maddesinin onbeşinci ve onaltıncı fıkraları gereği Kurul tarafından verileceği belirtilmiştir.

Ayrıca Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 23.03.2017 tarih ve 409773 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında;

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi, 2077 numaralı parselde Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı yapılacağı belirtilmekte ve bu çalışmalara altlık oluşturacak Genel Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Konu ile ilgili olarak ilgi kayıtlı yazı ekindeki koordinatlarda bulunan 1.4 hektarlık alan ile 15.03.2017 tarih ve saat 14:36 itibariyle yapılan sorgulamada: 1 adet işletme ruhsat sahası, 1 adet ihalelik saha, 1 adet

ihale edilmeyecek saha ve 1 adet kısıtlanan alanın çakıcı tespit edilmiştir.

İmar Planı çalışmalarının yürütülmesi planlanan alanda kalan ve ekte bilgileri gönderilen 1 adet işletme ruhsatı sahası ile ilgili olarak 3213 sayılı Maden Kanununun 7. maddesinin 12. Fıkrası "İmar alanları içinde kalan madencilik faaliyetleri, ilgili yerel merciden izin alınarak yapılır. Ruhsat alındıktan sonra imar alanları içine alınan maden sahalarına bu hüküm uygulanmaz. İmar planı bulunmayan alanlarda yapılan veya yapılacak olan madencilik faaliyetleri ile bu faaliyetlere bağlı geçici tesisler ve bunların müstemilatı için imar planı yapılmaz. İşletme ruhsatları çevre düzeni ve imar planları notuna islenir..." hükmü ve ayrıca Madencilik Faaliyetleri Uygulama Yönetmeliğinin 124. maddesinin 1. fıkrası "İmar alanları içinde kalan madencilik faaliyetleri, ilgili yerel merciden izin alınarak yapılır. Ruhsat atımlıktan sonra imar alanları içine alınan maden sahalarına bu hüküm uygulanmaz. Bu yönde değerlendirme yapılırken imar planının kesinleşme tarihi ve maden ruhsatının hak sağlandığı ilk müracaat tarihi göz önünde bulundurulur. İmar planlarında orman arazisi olarak görülen ve orman idaresinden izin alınarak madencilik faaliyet sürdürülen alanlar için imar planı istenmez" hükmü çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

Bahse konu İmar Planının onaylanması halinde onamaya esas karar ile birlikte onama sınırına ait UTM 6derecelik (ED-50) dilime esas pafta ve koordinatların Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi durumunda sistem kayıtlarımıza işlenmesi sağlanacaktır.

Denilmektedir.

- Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, IV.Bölge Müdürlüğü'nün 22.07.2013 tarih ve 23408 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; kurum tarafından herhangi bir sakınca veya kısıtlayıcı engel bulunmadığı belirtilmiştir.

- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.07.2013 tarih ve 27618 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; planlama alanında mevcut tesis bulunmadığı, yeni yapılacak planlamada tesis edilecek konutların enerji ihtiyacının karşılanması için trafo yerlerinin planlara işlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.10.2017 tarih ve 43338 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; İlgili yazı Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi Kuzeyi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması yapılacak olup, ek'te gönderilen haritadaki alana gerekli enerji ihtiyacının sağlanması için ihtiyaç duyulacak trafo ve doğalgaz istasyon alanı alanlarının yerlerinin onaylı çıktı halinde ve dijital ortamda tarafınıza gönderilmesi istemektesiniz. Yapılan inceleme neticesinde Bursa ili, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi kuzeyinde Şirketimize ait 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hattının geçtiği ve mevcut enerjili trafoların olduğu tespit edilmiş olup, söz konusu bölgede ki mevcut tesislerimizin bilgileri yazı ekinde link olarak belirtilmiştir. 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. Ancak; İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi gerekmektedir. Söz konusu İmar Planı 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 gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin, trafoların korunması ve imar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ile söz konusu bölgede Cihatlı Mahallesi Kuzeyi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave

Uygulama İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır denmektedir.

- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 23.07.2013 tarih ve 754 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; planlama alanı içerisinde mevcut veya planlanan herhangi bir tesis olmadığı belirtilmiştir.
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 04.09.2013 tarih ve 10791 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; yapılacak planlamada kanalizasyon, yağmursuyu ve içmesuyu sistemlerinin tekniğine uygun olarak oluşturulabilmesi için aşağıda belirtilen Kurum görüşlerinin dikkate alınması önem arz ettiği,

1- Atıksu ve yağmursuyu sistemleri cazibeli sistemler olduğundan imar planları düzenlenirken atıksu ve yağmursuyu hatlarının yüzeysel akışa uygun yol güzergahlarından geçme gerekliliği göz önünde bulundurulmalı, mevcut dere yataklarının korunmasına çalışılması gerektiği,

2- İmar adalarını kesen vadi tabanlarında yol veya yağmursuyu ya da kanal geçişini mümkün kılacak bantlar oluşturulmalı, imar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken bu hususlara dikkat edilmeli ve imar planına uygun sağlıklı altyapı sisteminin planlanabilmesi için enine ve boyuna eğimler ile yol kırmızı kotlarını içeren yol projelerinin Genel Müdürlüğümüze iletilmesi gerektiği,

3- Eğimli imar adalarında, özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarındaki parselin çevresinde en az 3 m genişliğinde yol bırakılmalı ya da altyapı geçiş bandı oluşturulmalı ve bu yolun cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın yola bağlantısı sağlanması gerektiği,

4- Mevcut bilgiler incelendiğinde Cihatlı Köyünün halen kullanılan su deposunun bulunduğu,

5- Cihatlı Köyü içme ve kullanma suyu ihtiyacının karşılanması amacıyla açılan kuyulardan yeraltı suyunun kimyasal yönden kirli olduğu tespit edilmiş olup bu amaçla kullanılması uygun olmadığı, Ayrıca içme ve kullanma suyunu karşılayacak bölgede yüzeysel su kaynağı bulunmadığı,

6- Büyük Kumla Barajı''ndan yapılması düşünülen TOKİ konutlarının içme ve kullanma suyu ihtiyacının karşılanması için talepte bulunulması ve DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün görüşlerinin alınması uygun olacağı,

7- Yüksek kotlu alanlar, içme ve kullanma suyu ihtiyacının karşılanması için yapılacak ''içmesuyu deposu ve koruma alanı'' olarak ayrılması, olası problemlerin yaşanmaması için yüksek katlı binaların su deposu ve koruma alanı olarak ayrılacak alandan 30-40m altında yapılmasına izin verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

- Devlet Su İşleri ve Genel Müdürlüğü'nün 14.08.2013 tarih ve 484600 sayılı ile iletilen görüş yazısında; planlama alanının herhangi bir proje kapsamında kalmadığı, bahse konu alan ve etki mesafesinde sonradan tespit edilebilecek çeşme, kaynak v.b. nin korunması için gerekli tedbirlerin alınması, gerek inşaat gerekse kullanım aşamalarında her türlü atıktan dolayı yüzeysel ve yeraltı suyu kirlenmesini önlemeye yönelik gereken bütün tedbirlerin uygulanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, yüzeysel akışa yönelik gerekli drenaj tedbirlerinin alınması,

''Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'' ile ''Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik'' hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.09.2013 tarih ve 11340 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; Cihatlı Köyü kuzeyindeki alanın kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığından dolayı ''Orman sayılmayan'' yerlerden olduğu tespit edildiğinden ''Toplu Konut Alanı'' olarak planlanmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 31.07.2013 tarih ve 23683 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; planlama alanında Kuruluşlarına ait herhangi bir tesis ya da boru hattı bulunmadığı belirtilmiştir.
- Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 17.03.2014 tarih ve 3230 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; 6306 sayılı Kanun kapsamında

rezerv alanı olarak ilan edilen Gemlik İlçesi Merkez, Umurbey ve Cihatlı Mahallelerindeki alan yalnızca 6306 sayılı kanun kapsamında kullanılacak olup, Gemlik Belediye Başkanlığınca TOKİ tarafından yapılacak olan dar gelirli vatandaşlarımıza yönelik konut üretiminde kullanılması mümkün olmadığı belirtilmiştir.

- Bursa Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 01.10.2013 tarih ve 2910 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; Cihatlı Köyü sınırları içerisinde ekli haritada belirtilen alanın 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve Bakanlığın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu bulunmadığından, söz konusu alanın "Toplu Konut Alanı planlama çalışması" talebi, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, İl. Bölge Müdürlüğü-Bursa Şube Müdürlüğü'nün 22.07.2014 tarih 153548 sayılı görüş yazısında; proje alanının, 04.01.2014 tarih 28962 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında belirtilen "milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı, tabiat koruma alanı, yaban hayatı geliştirme sahası, yaban hayatı koruma sahası vb." alanlar içerisinde bulunmadığı hususları tespit edildiği,

bununla birlikte ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, ilgili Kurumlarından da görüşlerinin alınması kaydıyla faaliyetin gerçekleştirilmesinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, İl. Bölge Müdürlüğü'nün 11.08.2014 tarih 163336 sayı ile iletilen görüş yazısında; proje alanında 2873 sayılı Milli Park kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan sulak alan bulunmadığı hususları tespit edildiği, bununla birlikte ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi ilgi kurumlarda görüşlerinin alınması kaydıyla faaliyetin gerçekleştirilmesinde mevzuatı açısından sakınca olmadığı belirtilmiştir.

- Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü' nün 23.07.2014 tarih 129566 sayılı yazısında, yerinde yapılan inceleme sonucunda, parsellerin yol ağları dışında olduğu tespit edildiği ve değerlendirmeye alınmadığı belirtilmiştir.
- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü' nün 11.08.2014 tarih 137118 sayılı görüş yazısında, Toplu Konut Alanı olarak belirlenen alan Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.01.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı"nda ve bir kısmı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen "Rezerv Yapı Alanında" kaldığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 07.02.2013 tarih ve 191/2175 sayılı oluru ile onaylanan "Bursa İli 2020 Yılı 1/10000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notu Değişikliği' ne göre parselin tarım arazisi sınıflamasına ilişkin İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden görüş alınması, ilgili kurum görüşü ve plan kararları doğrultusunda işlemlerin yürütülmesi gerektiği bildirilmiştir.

Ancak Bursa Valiliği, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 12.08.2013 tarih ve 25021 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında belirtildiği üzere söz konusu parseller 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14.maddesinin (g) bendi gereğince tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescil edilmesi ile ilgili İl Mera Komisyonun uygun görüşleri alınarak ve Bursa Valiliğinin 30/07/2013 tarih ve 2013/ 13 sayılı olurları ile Hazine adına tescil edilmiştir.

- Bursa Defterdarlık Ertuğrulgazi Milli Emlak Müdürlüğü'nün 10.11.2014 tarih ve 9612 sayılı yazı eki teknik raporda, plan teklifine konu 1337, 1338, 1339 parsel nolu taşınmazların mera vasfından çıkarılarak, 11.10.2013 tarihinde Hazine adına tescil edildiği, bu nedenle taşınmazların tapu kayıt örneklerinin, ilgili kurumlara gönderilmesinin uygun olduğu bildirilmiştir.

- Aksa Gemlik Doğalgaz Dağıtım Aş'nin 26.10.2017 tarih ve 3328 sayılı yazısında "İlgi yazınızda belirtilen Cihatlı mahallesi Toki alanında doğalgaz istasyon alanı planımız bulunmamakta olup, ileriki zamanlarda yeni yapılan devlet hastanesi bölgesinde doğalgaz istasyon yeri çalışması yapılacaktır. Keşif ve yer tespiti yapıldıktan sonra belirlediğimiz alan ile ilgili bilgi verilecektir" denmektedir.

9.KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

9.1.Konut Yerleşme Alanları

Planlama alanı Gemlik merkezinin kuzeydoğusunda, Cihatlı Mahallesi yerleşim alanının kuzey kesiminde kalmaktadır. Cihatlı Mahallesi, 6360 sayılı Kanun doğrultusunda 30.03.2014 tarihinde köy statüsünden çıkarılarak mahalle statüsü kazanmıştır.

Planlama alanı içerisinde mevcut yapılaşma bulunmamakta, güneyinde yer alan eski köy yerleşik alanı içerisinde 1- 2 katlı yapılaşmalar bulunmaktadır.

Planlama Alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.04.2007 tarih ve 218 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları dışında kalmaktadır. Planlamaya konu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama Planı 10.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Ancak, onaylı Nazım imar Planı ve Uygulama İmar Planı'nın tespit edilen eksiklerin giderilmesi, uygulamayı kolaylaştırıcı düzenlemelerin yapılması ve arazinin daha rantabl kullanılmasını sağlamak amacıyla revize edilmesi gerekmektedir.

9.2.Sosyal Donatı Alanları

Planlama alanı içerisinde henüz yapılaşma bulunmadığından sosyal donatı alanı bulunmamaktadır. Çalışma alanının güneyinde bulunan eski köy yerleşik alanı içerisinde cami alanı ve okul alanı bulunmakta ancak okul alanında eğitim verilmemektedir.

9.3.Ulaşım

Planlama alanına Cihatlı köy yolu üzerinden ulaşılmaktadır. Mevcut yol genişliği yetersiz olduğundan planlama çalışmasında 15 mt.ye çıkarılması öngörülmektedir.

9.4.Enerji

Türkiye Elektrik ve İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 23.07.2013 tarih ve 754 sayılı yazısında planlama alanı içerisinde mevcut veya planlanan

herhangi bir tesis olmadığı belirtilmiştir. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 05.07.2013 tarih ve 25669 sayılı yazısında da planlama alanında mevcut tesis bulunmadığı bildirilmiştir.

9.5.Doğalgaz

Planlama alanı sınırları içinde ve çevresinde doğalgaz hattı bulunmamaktadır.

9.6.İçme Suyu

Gemlik kentinin içme suyu, merkeze 2 km. mesafede bulunan odun depoları mevkiindeki 2 içme suyu kuyusu, 4 km. mesafede bulunan taş ocakları mevkiindeki 3 içme suyu kuyusu, Haydariye'de bulunan 23,5 km. mesafedeki doğal kaynak suyu ve küçük sanayi civarındaki 3 su pompası ile sağlanmaktadır.

Odun depoları ve taş ocaklarındaki içme suyu kuyuları Askerlik Şubesi üzerindeki 5.000 ton kapasiteli su deposunu, Haydariye'deki doğal kaynak suyu Manastır'daki 1.500 ton kapasiteli su deposunu ve küçük sanayi civarındaki su pompaları da Hisar Mahallesi'ndeki 1.000 ton kapasiteli su deposunu beslemektedir.

9.7.Yakın Çevre

Planlama alanının kuzeyinde -300 mt' de doğusunda 1.2 km' de taş ocakları, güney bitişğinde Cihatlı köy yerleşik alanı ve etrafında zeytinlikler ve çalılıklar bulunmaktadır. Yaklaşık 1 km mesafede hafriyat döküm alanı bulunmaktadır.

10.PLANLAMA VE TASARIM İLKELERİ

1- Eğim ve Topografyaya Uyumun Sağlanması: Planlama alanı içerisinde %10-30 arası eğim bulunmaktadır. Bu nedenle yol kesitlerinde ve bina yerleşmelerinde topografyadaki kot farklılıklarına dikkat edilmesi önemli bir husustur.

2- Manzara Açılarının Dikkate Alınması: Alanın bir kısmı vadiye bakmakta bir kısmı deniz manzarasına sahiptir. Yapılar konumlandırılırken manzara dikkate

alınmalı ve yapılar birbirinin manzarasını engellemeyecek şekilde yerleştirilmelidir.

3- Uygulanabilir Planlama ve Tasarım: Planlama alanında geliştirilecek olan planlama ve tasarımın uygulanabilir olması için aynı zamanda ekonomik değer yaratmalıdır. Maliyet boyutu da dikkate alınarak bu maliyeti karşılayacak optimum yoğunlukta konut alanları ve donatı alanları dağılımı yapılmalıdır.

4- Koruluk Alanının Korunması: Planlama alanının güneybatı ucunda çam ağaçlarından oluşan koruluk alanı bulunmaktadır. Planlama ve tasarım çalışmalarında bu alan doğal hali ile korunmalı kesinlikle yapılaşma kararı getirilmemelidir.

5- Mevcut Köy Dokusu ile Entegrasyonun Sağlanması: Planlama alanının güney bitişiğinde Cihatlı köy yerleşimi bulunmaktadır. Yeni geliştirilecek alanın eski köy yerleşimi ile entegrasyonu ve alanda oluşturulacak kamusal alanların aynı zamanda köye de hizmet etmesi sağlanmalıdır.

6- Merkezde Kamusal ve Ticari Odak Oluşturulması: Merkezde yönetim yapıları, sosyal yapılar, ticari yapılar dini yapılar ve kent meydanı bir odak oluşturmalıdır.

7- Sosyal Yapıların Erişilebilirliğinin Sağlanması: Okul, cami vb. sosyal tesis alanları alandaki nüfusa hizmet edebilecek şekilde doğru konumlandırılmalıdır.

8- Mahallelerde Ortak Mekan Organizasyonunun Yapılması: Mahallelerde komşuluk birimlerinin kullanacağı ortak açık yeşil alanlar oluşturulmalıdır.

9- Yaya Akslarının Oluşturulması: Merkez alanına ve okul vb. donatı alanlarına yaya olarak erişimin sağlanabilmesi için yaya dolaşım organizasyonu yapılmalıdır.

11.PLAN KARARLARI

Bursa ili, Gemlik Cihatlı Mahallesi eski köy yerleşik alanının kuzeyinde kalan Cihatlı 1337, 1338 ve 1339 parselleri kapsayan yaklaşık 14,15 ha alanda

hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.06.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Onaylı imar planına göre yürütülen proje çalışmalarında arazi topografyasından kaynaklanan sorunların gerek mimari çözüm üretiminde gerekse imarlı arazilerin rantabl kullanılmasında kısıtlılık oluşturduğu tespit edilmiştir.

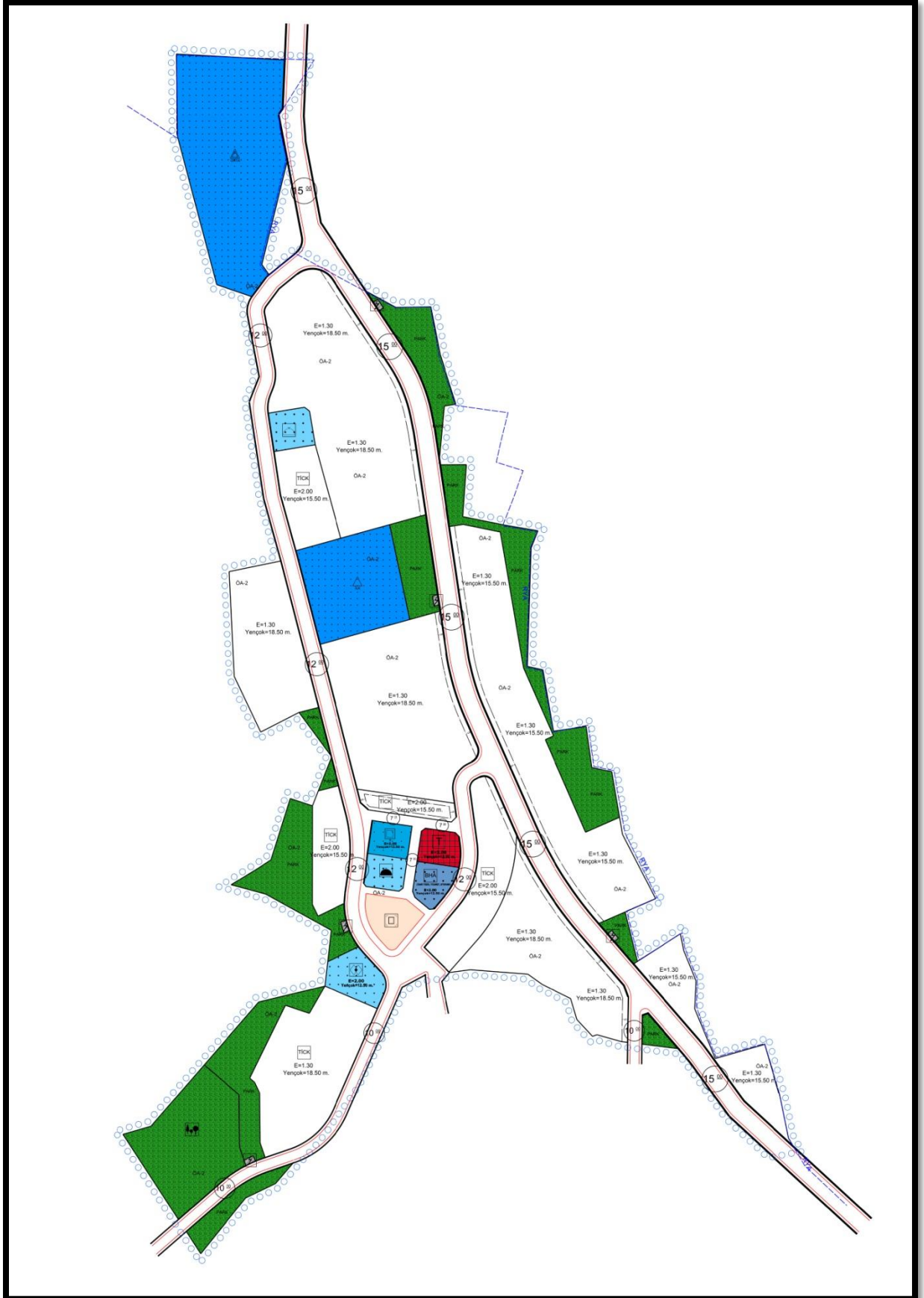
Cihatlı Mahallesi Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama imar Planı Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.12.2017 tarih ve 396 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, askı sürecinde Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 06.02.2018 tarih ve 808 sayılı yazısında; kadastral hatlar ile imar hatları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu alanda yapılacak projelerde daha uygun çözümlerin elde edilebilmesi amacıyla Cihatlı Mahallesi Kuzeyi 1/1.000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ve askı sürecinde yapılan itirazlar ve bunların değerlendirilmesi sonucunda yapılan değişiklikler aşağıda belirtildiği şekildedir.

- Planlama alanında yaşayacak olan nüfusun ihtiyaç duyacağı eğitim tesis alanlarından Orta Okul Alanı onaylı imar planlarında ayrılmamıştır. Eğitim sisteminin sürekliliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaç duyulan Orta Okul Alanı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 23.03.2017 tarih ve 409773 sayılı yazısı ve yazı ekinde yer alan krokilerde belirtildiği üzere maden sahası dışında yer alan, konum olarak imar planının kuzeyinde ve 12.211,30 m² büyüklüğündeki olanda düzenlenerek uygulama imar planına ilave edilmiştir.
- Onaylı imar planında Ticaret olarak planlı alan ile Sağlık Tesisi olarak planlı alan yer değiştirilerek imar hatlarında düzenlemeler yapılmıştır.
- Planlama alanı içerisinde yer alan Mescit Alanının doğu cephesindeki imar hatlarında düzenleme yapılmıştır.
- Planlama alanı içerisindeki Cami Alanının batısında yer alan Ticaret+Konut Alanı ve Konut Alanı topografya dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

- Onaylı imar planındaki Sağlık Tesis Alanının doğusundaki Park Alanı topografyanın yapılaşmaya elverişli olması sebebi ile kaldırılmış olup planlama alanı içerisinde başka bir noktada yeşil alan dengelenmesi sağlanmıştır.
- Planlama alanın güneydoğu girişi olan 15 metre genişliğindeki yol ile Cihatlı Mahallesi yerleşmesi arasında bağlantıyı sağlayan mevcut yol imar planına 10 metre olarak işlenmiştir.
- Onaylı imar planının doğu sınırında yer alan konut alanının imar hatları, vaziyet planı ve emsal hesabı yapılarak yeniden düzenlenerek yapılaşma koşulları $E=1.30$, $Yen\check{c}ok=15.50$ m olarak belirlenmiştir. Küçültülen konut alanının yerine Park Alanı önerilmiştir.
- Planlama alanındaki İlkokul Alanı topografya ve proje çalışmaları dikkate alınarak doğu yönünde genişletilmiştir.
- Planlama alanındaki İlkokul Alanının kuzeyinde Konut Alanı olarak planlı 2.766 m^2 alan Ticaret+Konut Alanı olarak düzenlenerek yapılaşma koşulları $E=2.00$, $Yen\check{c}ok=15.50$ m olarak belirlenmiştir.
- Planlama alanının güneybatısında yer alan Konut Alanı ihtiyaçlar doğrultusunda Ticaret+Konut alanı olarak düzenlenmiş olup yapılaşma koşulları $E=1.30$, $Yen\check{c}ok=18.50$ m olarak belirlenmiştir. Ayrıca aynı bölgede ilave Park Alanı oluşturulmuştur.
- Planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan 2.206 m^2 büyüklüğündeki Konut Alanı iptal edilerek Park Alanı olarak düzenlenmiştir.
- Planlama alanında yer alacak yapıların enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla 5 adet Trafo Alanı uygulama imar planına eklenmiştir.

Planlama alanında $59.219,83\text{ m}^2$ büyüklüğündeki Konut Alanında, $18.207,09\text{ m}^2$ Ticaret+Konut Alanında ortalama konut büyüklüğü 130 m^2 ve ortalama hanehalkı sayısı TÜİK 2016 verilerine göre 3,3 kişi kabulüyle yaklaşık 2.392 kişinin geleceği göz önünde bulundurularak aşağıdaki alan dağılım tablosunda büyüklükleri belirtilen gerekli sosyal donatı alanları gösterilmiştir.



Harita 8 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Sosyal Donatı Alanları

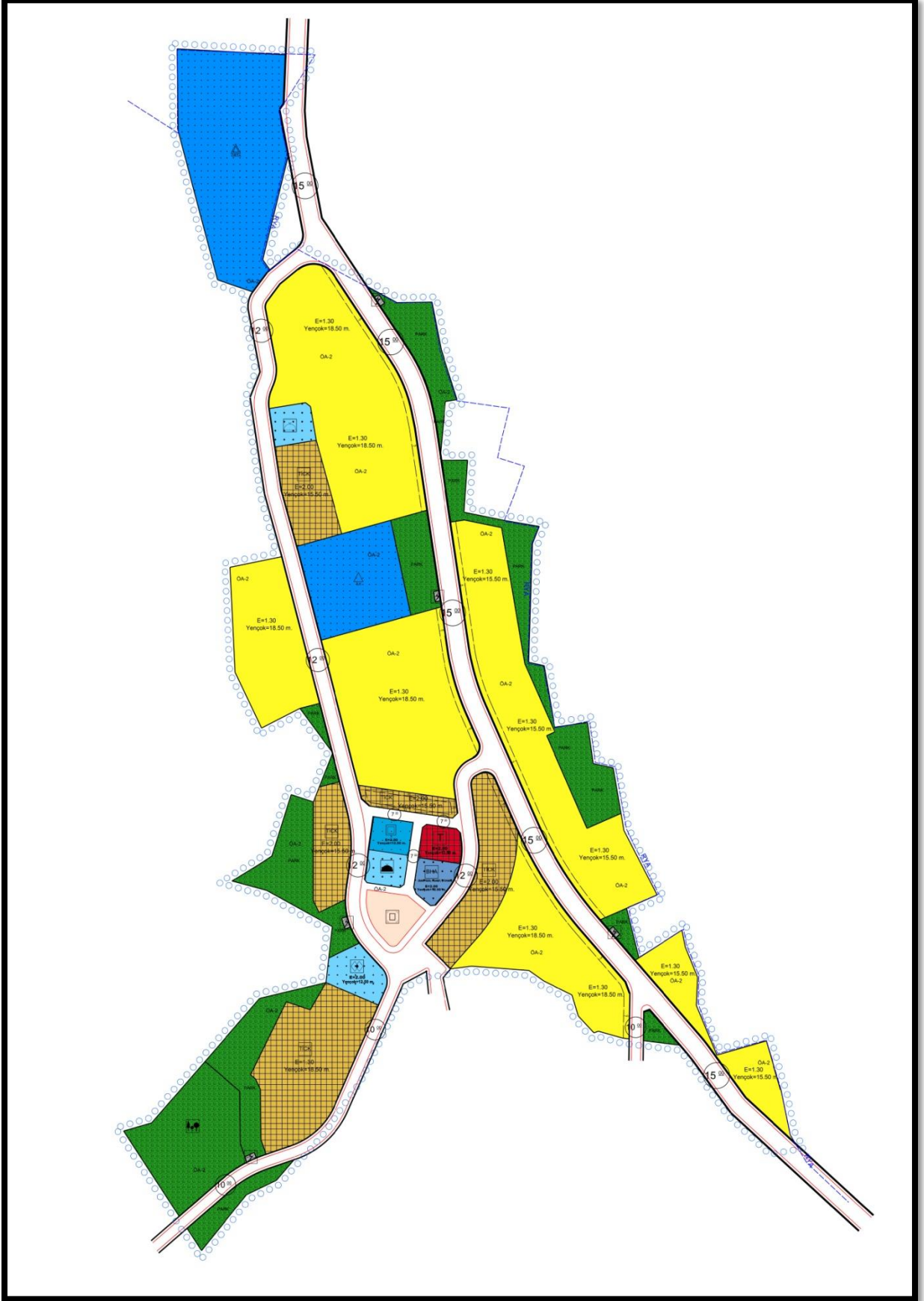
Donatı Alanları	Cihatlı Mahallesi Kuzeyi Uygulama İmar Planı Alan Büyüklükleri	Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Kişi Başına Düşen Alan Büyüklüğü 0- 75.000 kişi (m ²)	Kişi Başı (m ²)
PARK VE REKREASYON ALANI	25,427.02	10.00	10.63
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	17,786.51	4.00	7.44
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,453.96	0.50	0.61
İBADET ALANI	1,783.83	0.50	0.75

Tablo 1 Donatı Alanları ve Yönetmelik Standartlarının Karşılaştırılması

Aşağıdaki tabloda planlama kararları doğrultusunda oluşturulan alan büyüklükleri belirtilmiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		REVİZYON PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
KONUT ALANI	74,210.02	48.18%	59,219.83	38.45%
TİCARET+KONUT ALANI (E=2,00)	4,068.63	2.64%	10,729.99	6.97%
TİCARET+KONUT ALANI (E=1,30)	0.00	0.00%	7,477.10	4.85%
TİCARET	543.99	0.35%	862.86	0.56%
BELEDİYE HİZMET ALANI	934.56	0.61%	934.56	0.61%
CAMİ	936.09	0.61%	804.47	0.52%
MESCİT	891.06	0.58%	979.36	0.64%
İLKOKUL ALANI	5,006.68	3.25%	5,575.21	3.62%
ORTAOKUL ALANI	0.00	0.00%	12,211.30	7.93%
MEYDAN	1,259.48	0.82%	1,259.48	0.82%
PARK	18,431.45	11.97%	19,325.47	12.55%
REKREASYON ALANI	7,562.87	4.91%	6,101.55	3.96%
SAĞLIK TESİS ALANI	862.86	0.56%	842.34	0.55%
SOSYAL TESİS ALANI	1,455.13	0.94%	1,453.96	0.94%
TRAFO ALANI	0.00	0.00%	203.35	0.13%
PLANSIZ ALAN	12,455.17	8.09%	0.00	0.00%
YOLLAR	25,403.81	16.49%	26,049.48	16.91%
TOPLAM	154,021.80	100.00%	154,030.31	100.00%

Tablo 2 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı Alan Dağılım Tablosu



Harita 9 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı

12.PLAN NOTLARI

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.PLAN, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2.AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK (DEPREM, SIĞINAK, OTOPARK, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,,SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK VB.) HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.3.BURSA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 05.12.2013 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜD RAPORU'NUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE YER ALAN ESASLARA UYULACAKTIR.

1.4.ALANDA ZEYTİN AĞAÇLARININ BULUNMASI DURUMUNDA NAKİLLERİ ESASTIR.

1.5.APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. İMAR DURUM BELGESİ, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI ESAS ALINARAK YAPILMIŞ İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞAN İMAR PARSELLERİ ÜZERİNDEN DÜZENLENECEKTİR.

2.ÖZEL HÜKÜMLER

2.1.KONUT ALANLARI

2.1.1.KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E= 1.30 YENÇOK= 18.50 ve E=1.30 YENÇOK= 15.50 OLMAK ÜZERE İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.

2.1.2.OTOPARK KENDİ PARSELİ İÇİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

2.2.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1.TİCARET ALANI

2.2.1.1.YAPILAŞMA KOŞULLARI E:2.00 YENÇOK: 12.50 M. OLUP PLANDA TİCARET OLARAK BELİRLENEN İMAR ADASINDA YALNIZCA TİCARETE YÖNELİK BİRİMLER YER ALACAKTIR.

2.2.2.TİCARET-KONUT ALANI

2.2.2.1.TİCARET-KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERİN YOLA CEPHE ZEMİN KATLARINDA KONUT ALANLARI İLE BİRLİKTE İSTEĞE BAĞLI OLARAK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR. NORMAL KATLAR KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR.

2.2.2.2.BU KULLANIMLAR İMAR ADASINDA TİCARET-KONUT TARAMASI BULUNAN CEPHELERDE YER ALABİLİR.

2.3.KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1.BELEDİYE HİZMET ALANI

BU ALANLARDA UYGULAMA İDARESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP YAPILAŞMA KOŞULLARI E=2.00 YENÇOK=12.50 M.'DİR. BELEDİYE HİZMET ALANINDA İDARİ BİRİMLER, SAĞLIK MERKEZİ, TİCARET VE OTOYOL FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.

2.3.2.CAMİ

BU ALANLARDA LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLLER, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOYOL YAPILABİLİR.

2.3.3.İLKOKUL ALANI, ORTAOKUL ALANI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, MESCİT VE CAMİ ALANINDA PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİ, GENEL HÜKÜMLER VE İLGİLİ MEVZUATA UYULMAK KOŞULUYLA UYGULAMA İDARESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILABİLİR.