

22.05.2023

Sgg: 2216501



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ,
601 NO'LU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UMURBEY UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161018759

Esin Mihçioğlu
Şehir Plancısı
Oda Tescil No: 1611287
Yeterlilik Grubu: 29 Diploma No: 17300
V.N. 27/440729130 Mülfer
Tel: 0537 719 02 38

MAHİR DAĞ
Katip Üye

SEDAT ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
12.06.2023 tarih ve 2023/80 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.02/2023 tarih ve 916 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

ASLI GİBİDİR

**DÜZELTMEYLE
UYGUNDUR**

ERMAÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
27/09/2023 gün ve 12710 sayılı
karar ekidir.

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

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

Plan Değişikliği Alanı, Umurbey merkez alanında Reşide Bayar Sokağına cephelidir.



Şekil3:Plan Değişikliği Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Şekil4:Plan Değişikliği Alanı Yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa-Gemlik Nüfus: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2021 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus, 1.573.362 erkek ve 1.574.456 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2021 yılına göre 118.037 kişidir. Bu nüfusun 59.987'si erkek ve 58.050'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,82'si erkek, %49,18'i kadındır.

Gemlik-Umurbey Nüfus:Gemlik Umurbey Mahallesi 2021 Nüfusu 3.792 Kişidir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	118.037	59.987	58.050
2020	115.404	58.074	57.330
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336

Tablo1:Gemlik Yıllara Göre Nüfus

Bursa-Gemlik Ekonomik Yapı: Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

İlçe ekonomisinin en önemli sektörü sanayi sektörüdür. Özellikle, ağır sanayi kolunda demir-çelik olmak üzere gübre, konserve ve zeytinyağı üretimi ilçede etkindir. Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım, tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur.

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla Borusan Mannesmann, Çimtaş, Borçelik önemli sanayi tesislerdir.

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla kurulmuş, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

Bursa Serbest Bölge'nin yakınında bulunan, Türkiye'nin ilk özel sektör limanı Gemport, Bursa başta olmak üzere birçok sanayi bölgesinin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak hizmet vermektedir. Asıl ticari faaliyeti konteyner hizmetleri olmakla birlikte, Marmara Bölgesi'nde üretim yapmakta olan ticari ve binek araç üreticilerinin önemli bir ihracat limanı olan Gemport, her türlü araç ithalatı ile oto yedek parçaları, çelik rulo, demir ve sac ürünleri, kağıt, selüloz, tekstil ham madde ve ürünleri, soğutulmuş veya dondurulmuş her türlü gıda ürünleri, makine parçaları, tomruk, kereste, maden ve mineraller gibi muhtelif ithalat ve ihracat yüklerine de hizmet vermektedir.

Tarımda en önemli geçim kaynağı zeytincilik, üretilen zeytin ise sofralık zeytindir. İlçenin diğer önemli ürünleri, incir, kiraz ve şeftalidir.

Gemlik Zeytin'inin coğrafi işareti 2003 yılında Gemlik Ticaret Borsası tarafından alınmıştır.

Zeytincilik, ilçede önemli bir gelir kaynağı olmasına rağmen, ilçedeki sanayinin gelişmişliğinden ötürü zeytincilik ikinci iş konumuna geçmiştir.

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde yapılmaktadır.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

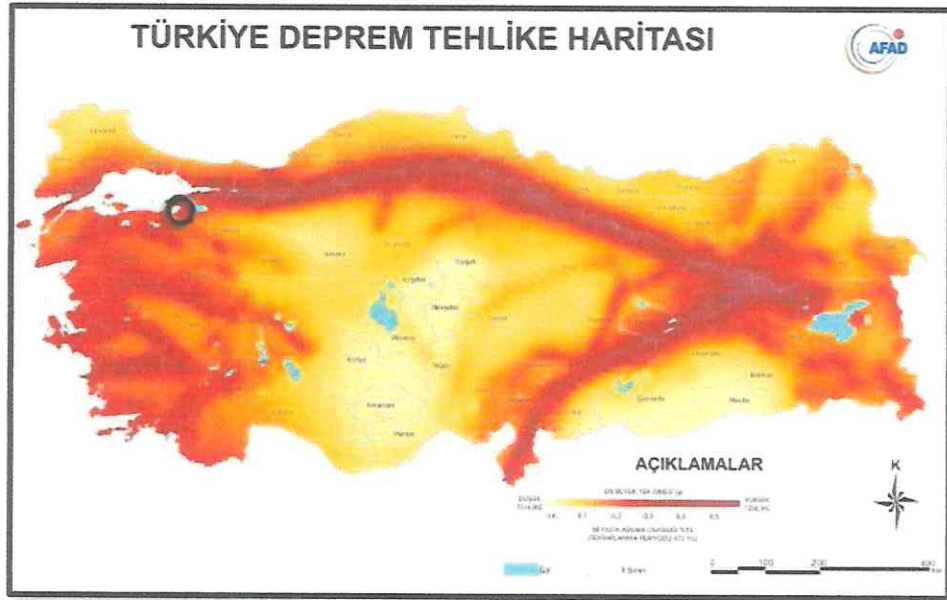
Plan Değişikliği alanı, Umurbey yerleşim alanında su, kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

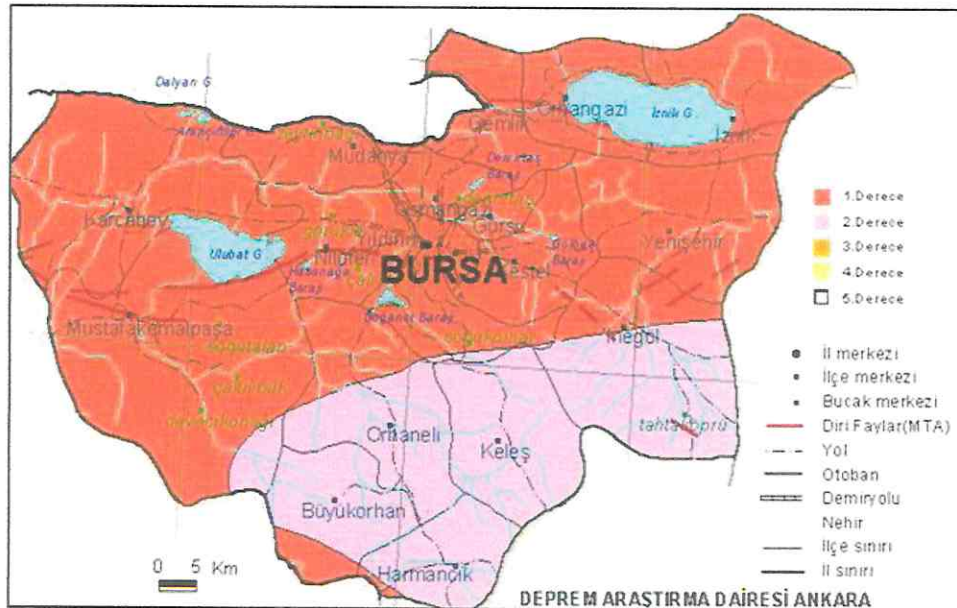
Plan Değişikliği alanı; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana gelmiştir. Bölgede en büyük deprem magnitüdü 7,4 olan 17/08/1999 tarihli Başiskele-Kocaeli depremidir. Gemlik ve çevresindeki aktif faylar Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun güneydeki kolu olan Gemlik, Gençali, Orhangazi Fayı'dır.



Şekil5:Türkiye Fay Haritası

Gemlik 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır.

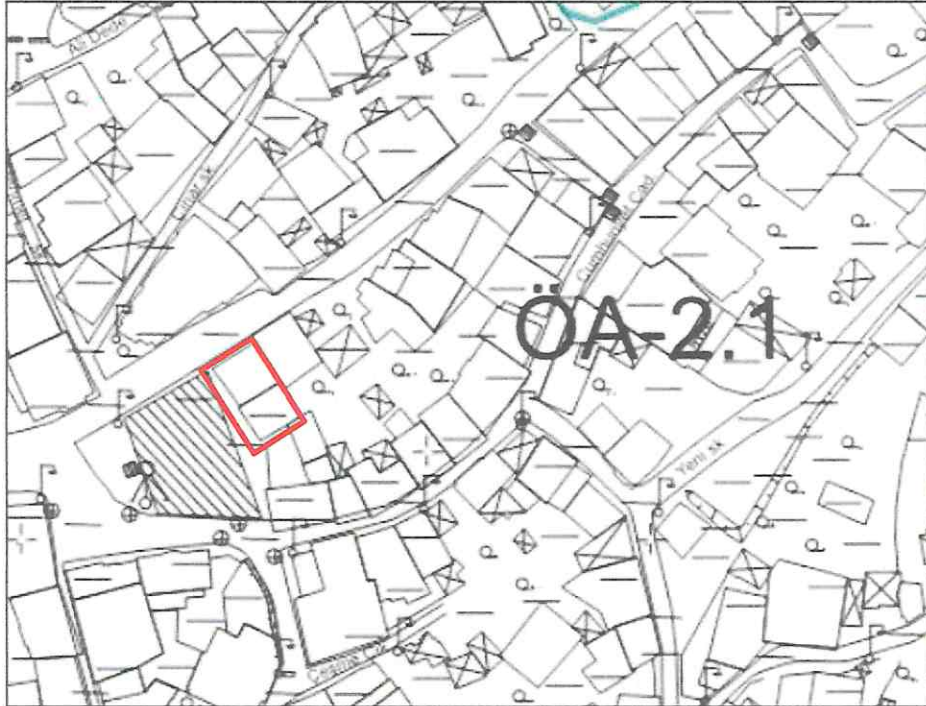


Şekil6:Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Plan Değişikliği alanı 10.09.2014 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi ve Rezerv Alanınının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu'nda Önlemlili Alan 2.1 olarak tanımlanmıştır.

Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Stabiliteli Sorunlu Alanlar İnceleme alanlarındaki arazi gözlemleri ve yapılan sondaj çalışmalarında Eosen yaşlı Kurbandağı Formasyonuna ait Tamamen ayrılmış az çakıllı kumlu siltli KİL, az-orta-çok ayrılmış, kırıklı ,çatlaklı ve parçalanmış Kumtaşı-Kiltaşı-Kireçtaşı birimlerine rastlanılmıştır. Bu alanlarda topografik eğim değerinin genellikle %0-10,%10-20,%20-40 ve %40-80 olması, Zemin niteliğindeki ayrışma zonunun Düşük-Orta-Yüksek şişme potansiyeline sahip olması ,taşırma gücü, oturma, sıvılaşma potansiyeli Zemin büyütmesi açısından herhangi bir risk olmayıp oluşturulacak kazı şevlerinde kayaçların ayrılmış, kırıklı ,çatlaklı, parçalanmış yapı özelliğine sahip olması nedeniyle açılacak kazıda daha çok stabiliteli sorunlarıyla karşılaşılabilme olasılığına neden olacaktır. . Bu nedenlerle inceleme alanı Yerleşime Uygunluk yönünden "Önlemlili Alan 2.1 (ÖA2.1): Önlem Alınabilecek Stabiliteli Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli halihazır haritalarda "Ö.A-2.1" simgesi ile gösterilmiştir.



Şekil7:Plan değişikliği Alanı,Umurbey Mahallesi 601 parsel ve çevresi Jeoloji Haritası

2.4.3. Morfolojik Yapı

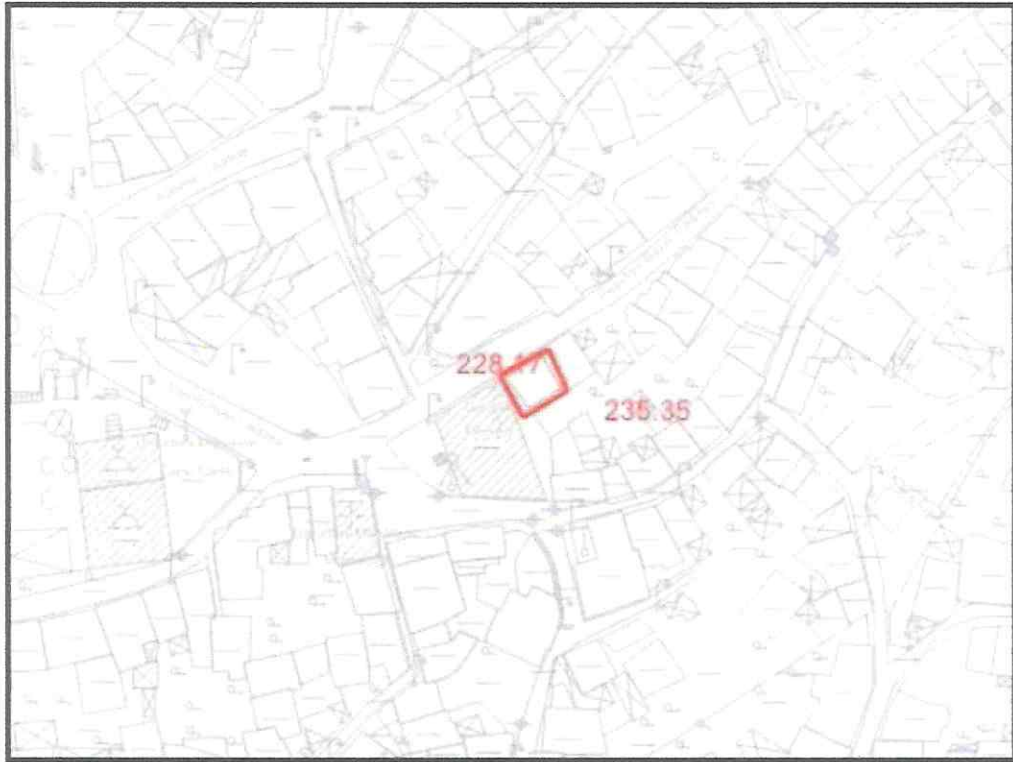
Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası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

Gemlik Körfezi'nin doğudan batıya 35km güneyden kuzeye en geniş yeri 10-15km olan körfez karşılıklı iki burundur.

Gemlik Körfezi'ni akarsu ve kaynakları bakımından nispeten fakirdir. Muntazam bir akım rejimine tabi olmayan derelerin çoğu yağmur ve kaynak suları ile beslenmektedir. En önemlisi İznik Gölü'nün ayağı olan Karsak Deresi'dir. Yağmur mevsiminde bol su taşır. Diğerleri Engürücük Mahallesi civarındaki Koca Dere'dir. Gemlik, akarsular açısından Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere, Katırlı Dağları'ndan doğar ve Engürücük Ovası'nı suladıktan sonra körfeze dökülür.

2.4.3.1. Eğim-Yönelim Durumu

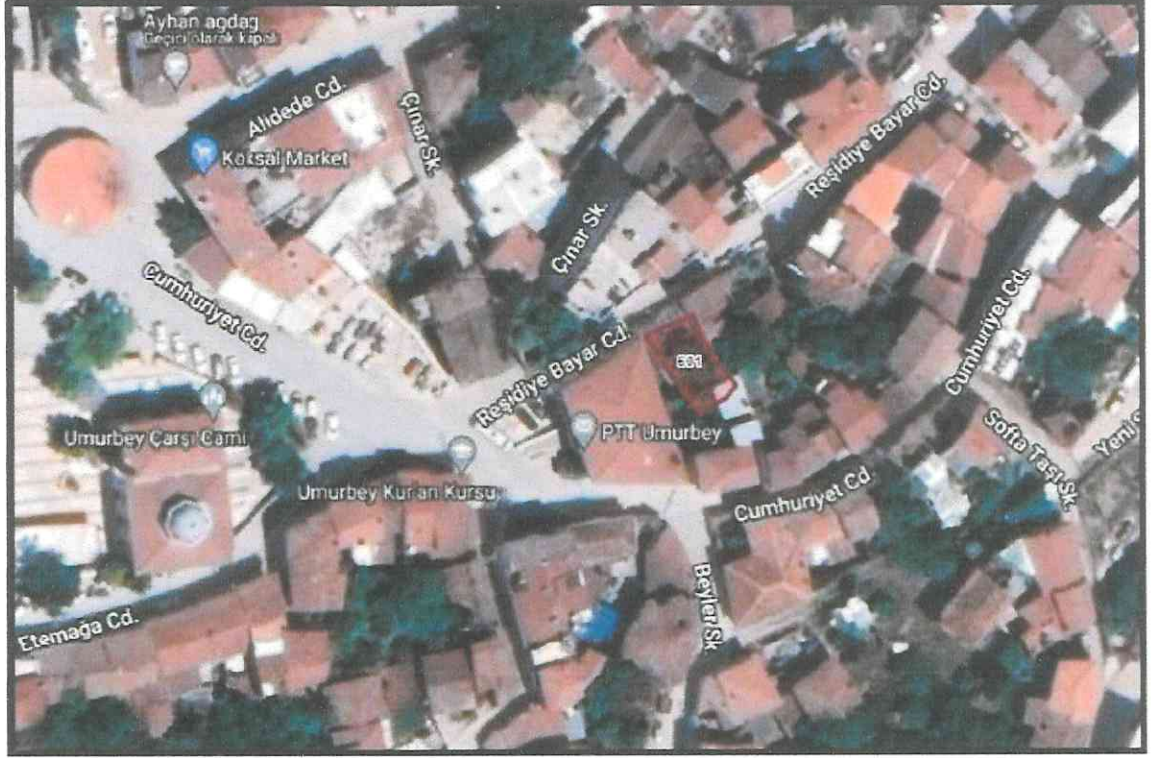
Plan değişikliği alanı 228m-235m arası kotlarındadır. Eğim yönü kuzeyden güneye doğru yükselmektedir.



Şekil8: Plan Değişikliği Alanı Eğim Haritası

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan Değişikliği Alanı, Umurbey merkezde yer almakta, parsel çevresinde konut alanları bulunmaktadır.



Şekil9:Plan Değişikliği Alanının Mevcut Durum ve Uydu Görüntüsü

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 601 parsel Şahıs Mülkiyetinde 100m²'dir.tapu vasfı mağazadır.



Şekil10:Plan Değişikliği Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

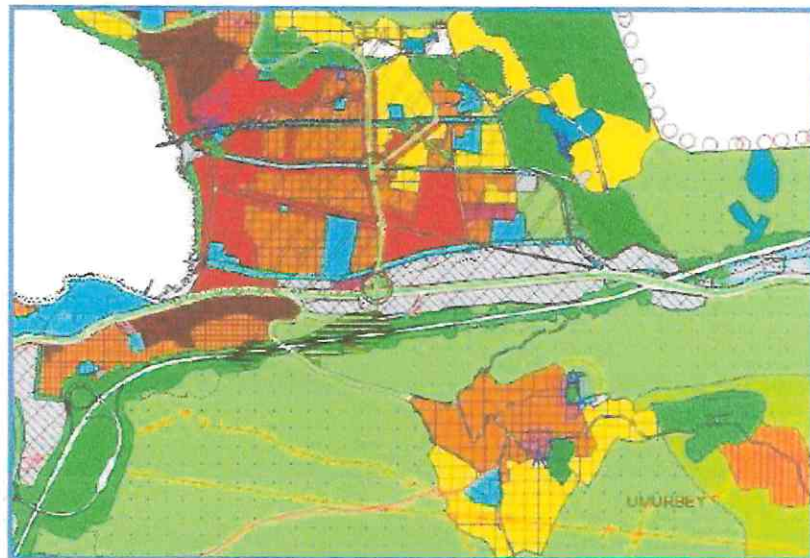
Plan Değişikliği Alanı; 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanlarında" kalmaktadır.



Şekil 11: Plan Değişikliği Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

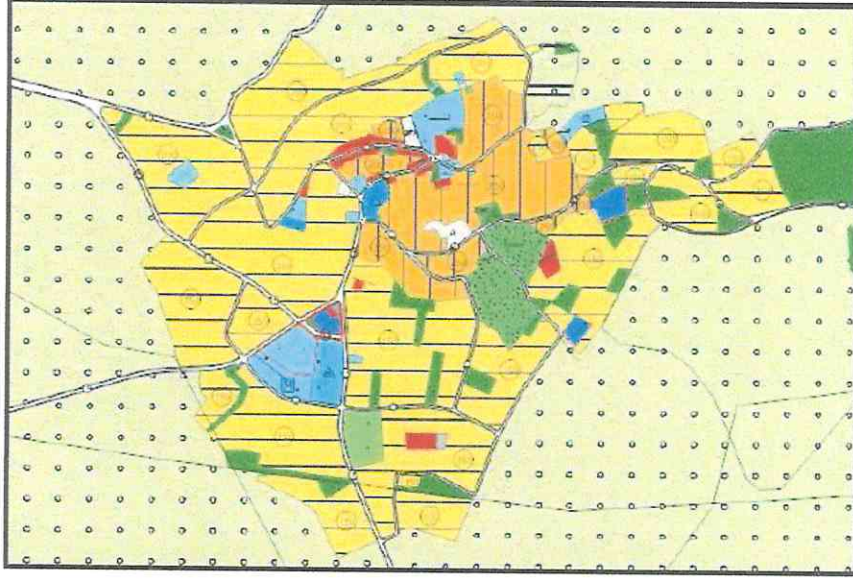
Plan Değişikliği Alanı, onaylı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Meskun Yerleşim Alanında" kalmaktadır.



Şekil 12: Plan Değişikliği 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

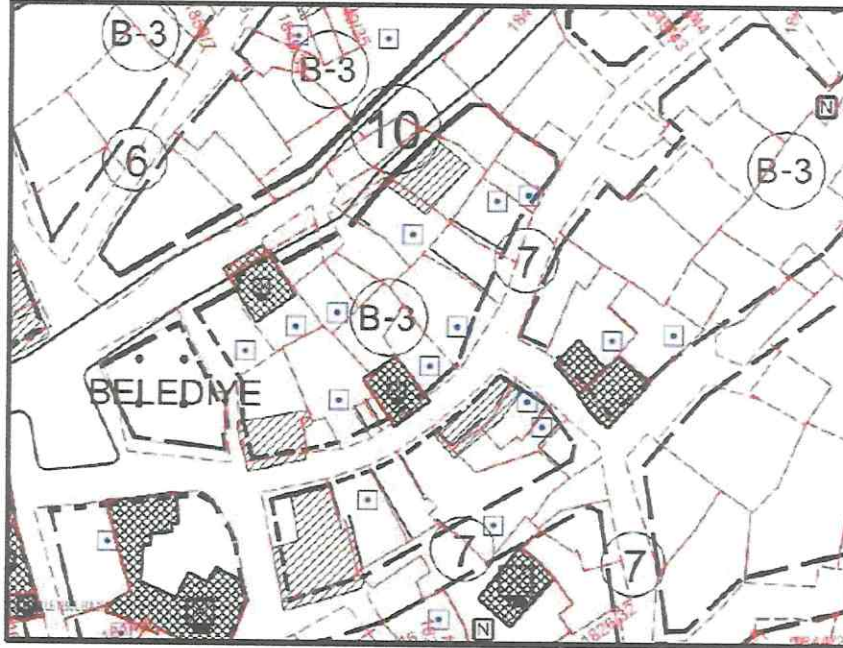
Plan Değişikliği Alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Umurbey Nazım İmar Planı'nda 250 kişi/hektar mevcut Konut alanında kalmaktadır.



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

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Değişikliği Alanı; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.02.2006 tarih- 94 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Umurbey Uygulama İmar planında B-3 konut alanında kalmaktadır.



Şekil14: Plan Değişikliği Alanının Onaylı 1/1000 Ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planındaki Durumu



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

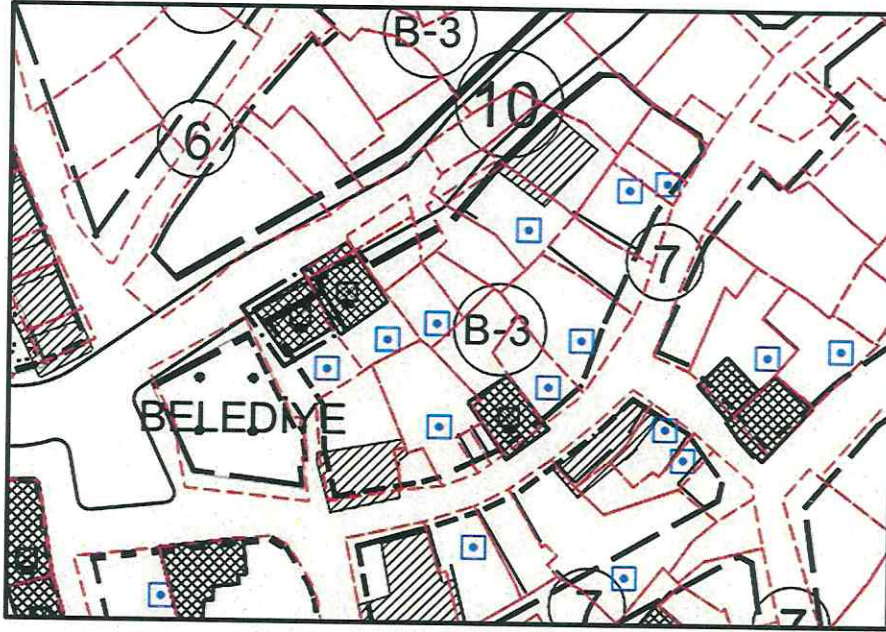
Planı Değişikliği, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.03.2014 gün ve 3078 sayılı tescil fişi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan değişikliği, Gemlik Umurbey Mahallesi, 601 no'lu parselin tescil fişi doğrultusunda tescilli yapı alanına alınması değişikliğini kapsamaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.03.2014 gün ve 3078 sayılı tescil fişi, kadastro durumunda E 601/Y 7619 olarak belirtilen yeni 7619 parsel başka parseli kapsadığından, Plan Değişikliğinde parsel 601 olarak belirtilmiştir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan değişikliğinde, Gemlik Umurbey Mahallesi, Uygulama İmar Planında Kentsel Sit Alanında ve B-3 konut alanında kalan 601 no'lu parselde tescil fişi doğrultusunda tescilli yapı imar planına işlenerek, plan notu oluşturulmuştur.



Şekil 15: Plan Değişikliği (Gemlik Umurbey Mahallesi, 601 parsel)


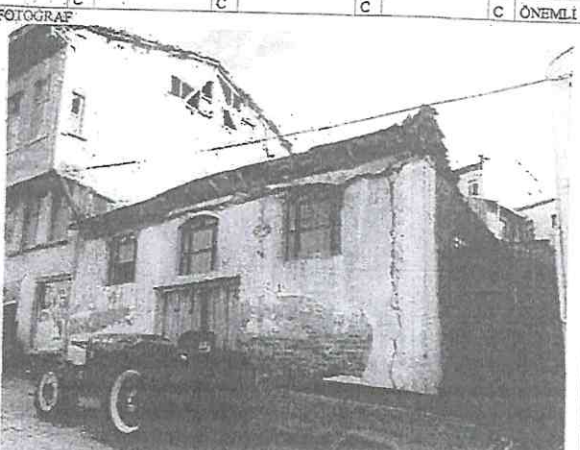
PLAN NOTU:

- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülmesi halinde geçerlidir.
- Belirtilmeyen hususlarda Onaylı 1/1000 Ölçekli Umurbey Koruma Amaçlı İmar Planı hükümleri geçerlidir.

Alan kullanım tablosu

KULLANIM	ONAYLI PLAN (m²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ(m²)
Konut(B-3)	100	
Konut(B-3)-tescilli yapı		100
TOPLAM	100	100

Tablo2:Plan Değişikliği Alanı Arazi Kullanım tablosu

AVRUPA KONSEYİ	DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA-ENVANTERİ D.K.V.K.E.		ANIT	ENVANTER NO:	85
TÜRKİYE	KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ			HARİTA NO:	
İL: Bursa	İLÇESİ: Gemlik	MAHALLESİ/KÖYÜ: Umurbey		KORUMA	ANITSAL 1 2 3
SOKAK VE KAPINNO: Kapi no:4		KADASTRO PAFTA: 2 ADA: - PARSEL: E:601/Y:7619		DERECESİ	CEVRESSEL 1 2 3
ADI: Sivil Mimarlık Örneği	YAPTIRAN: -	YAPAN: -		MİMARİ ÇAĞE (ÖSLUP)	CEVREYF AYKIRI 1 2 3
	YAPIM TARİHİ:	KİTABE: -		VAKFIYE	-
GENEL TANIM: Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesinde, tek katlı, tuğla yığma taşınmazdır.					
KORUMA DURUMU	A İYİ B ORTA C FENA	TAŞIYICI YAPI	A DIŞ YAPI B C	A ÜST YAPI B C	A İÇ YAPI B C
				A SUSLEME B ELEMANLARI C	A RUTUBET B C
				A YOK B İZİ VAR C ÖNEMLİ	
VAZİYET PLAN	FOTOĞRAF				
					
GÖZLEMLER: Çatısı kısmen çökmüş olup, sıvalarında dökülmeler ve ön cephe batı tarafında düşey çatlak bulunmaktadır.					

BUGÜNKÜ SAHİBİ	Özel	BAKIMINDAN SORUMLU OLMASI GEREKEN KURULUŞ:	Sahibi
YAPILAN ONARIMLAR: Yakın zamanda onarım görmemiştir.			
AYRINTILI TANIM:		TEKNİK BİLGİLER: SU ELEKTRİK ISITMA KANALİZASYON	
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesinde, 2 pafta, E:601/Y:7619 parselde yer alan, doğu tarafından bitişik nizamlı, tek katlı, tuğla yığma taşınmazın, ön cephesi kare formulu basık kemerli pencereci olup, ön cephe orta kısmında çift kanatlı ahşap kapısı, sıvasız olan yan cephesinde dikdörtgen formulu pencereler bulunmaktadır. Yapı kullanılmamakta olup, çatısında kısmi çökme, sıvalarında dökülmeler ve ön cephe batı tarafında düşey çatlak bulunmaktadır.		ORJİNAL KULLANIM: Konut	
		BUGÜNKÜ KULLANIM: Kullanılmamakta	
		ÖNERİLEN KULLANIM: -	
		HAZIRLAYANLAR: 26/03/2014	
		Nesrin KAVAK - Mimar	
		Begüm SAĞIR - Kültür ve Turizm Uzmanı (Sivil Planlar)	
YAYIN DİZİNİ:		KONTROL EDEN: Serpil ARIK - Müdür V.	
EKLER:		KURUL ONAYI NO:	
RAPOR			
FOTOĞRAF			
RÖLÖVE PROJESİ			
RESTORASYON PROJESİ			
HARİTA			
KROKİ		REVİZYON:	
KİTABE		KURUL KARARLARI	
VAKFIYE			