



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KUZEY GELİŞME ALANI II. ETAP
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Nilüfer TAŞAK
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 184

TURGUT YALCI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 27706 / Tescil No: 1661004
Dip. No: 08800 / 13901
Konak Mah. M. No: 43 Kat:1
Tel: 0 234 234 99 75 / 0 234 234 99 40 NİĞDE/BURSA

LC TUER PLANLAMA LTD ŞTİ

TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAHHUT
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Odunluk Mah. Lrooğun ünyücel Cd. Eker is Merkezi B Blok No: 4-B
Kı Kapı No: 19 Tel: 0 234 233 67 34 233 61 34 Faks: 233 67 81
Setbaşı V.D. 735 017 73 11 Tic. Sic. No: 42118 NİĞDE / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18 / 04 / 2023 tarih ve 588 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1.AMAÇ, KAPSAM, YÖNTEM	4
2.GENEL DURUM.....	5
2.1.Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	5
2.2.Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş.....	6
2.3.Ulaşım Ağındaki Yeri	6
2.4.Nüfus Gelişimi	7
2.5.Ekonomik Yapı	8
3.MEKANSAL YAPI	9
3.1.Tarihsel Gelişim.....	9
3.2.Mekansal Gelişim	11
3.3.Tarihsel Çevre ve Koruma Alanları.....	15
3.4.Kent İmaji	16
4.FİZİKSEL VE DOĞAL YAPI	16
4.1.Jeomorfolojik ve Topografik Eşikler.....	16
4.2.İklim.....	17
4.3.Bitki Örtüsü.....	17
4.4.Orman Durumu.....	17
4.5.Jeolojik Durum.....	17
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	27
6.KUZAY II. ETAP GELİŞME KONUT ALANLARI İLE REZERV YAPI ALANLARI... 27	
7.PLANLAMA ALANI.....	29
8.PLAN HİYERARŞİSİ	30
8.1.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	30
8.2.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	31
8.3.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri.....	32
9.KURUM GÖRÜŞLERİ.....	33
10.PLAN KARARLARI	34
10.1.Konut Alanları	38
10.2.Kentsel Çalışma Alanları	41

10.2.1.Ticaret-Konut Alanları	41
10.2.2.Resmi Kurum Alanı	42
10.3.Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	42
10.3.1.Eğitim Alanları.....	44
10.3.2.Sağlık Tesisleri Alanları.....	44
10.3.3.Kültürel Tesis Alanı	44
10.3.4.İbadet Alanları	44
10.3.5.Açık ve Yeşil Alanlar.....	44
10.3.6.Ulaşım.....	45
11.PLAN NOTLARI	48

HARİTALAR

Harita 1 Gemlik İlçesinin Bölge İçerisindeki Konumu	5
Harita 2 Gemlik İlçesi Ulaşım Ağındaki Yeri.....	7
Harita 3 Rezerv Yapı Alanları ve Planlama Alanı	28
Harita 4 Planlama Alanı Konumu.....	29
Harita 5 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	29
Harita 6 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri	30
Harita 7 Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planındaki Yeri	31
Harita 8 Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri.....	32
Harita 9 İptal Edilen İmar Planı Konut Alanları	40
Harita 10 Öneri İmar Planı Konut Alanları.....	40
Harita 11 İptal Edilen İmar Planı Ticaret-Konut Alanları.....	41
Harita 12 Öneri İmar Planı Ticaret-Konut Alanları	41
Harita 13 İptal Edilen İmar Planı Donatı Alanları	43
Harita 14 Öneri İmar Planı Donatı Alanları	43
Harita 15 1/1.000 Ölçekli Revizyon İmar Planı	46

TABLolar

Tablo 1 Revizyon İmar Planı Nüfus Hesabı	36
Tablo 2 1/1.000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	47

1.AMAÇ, KAPSAM, YÖNTEM

Revizyon Uygulama İmar Planı; 1/5.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı Olarak Belirlenen, Uygulama İmar Planı kapsamında II. Etap olarak belirlenen bölgeyi kapsamaktadır. Planlama alanı; Gemlik İlçesi, Osmaniye ve Cihatlı mahalleleri sınırları dâhilinde kalan, Gemlik kent merkezinin kuzey ve kuzeydoğu yönünde, Gemlik Çevreyolu Doğusu ile kentin kuzeyindeki orman alanları arasında kalan 56.66 ha alanı kapsamaktadır.

Kuzey Gelişme Alanı II. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.05.2016 tarih ve 101 sayılı kararı ile, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2016 tarih ve 1298 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Revizyon İmar Planı kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılarak Gemlik Belediye Encümeni'nin 14.09.2018 tarih ve 1159 sayılı kararı ile onaylanmıştır. İlgili sayılı Encümen kararı ile Gemlik İlçesi Osmaniye ve Cihatlı Mahallesi sınırları dahilinde, muhtelif parsellerde yapılan Kuzey Planları 2. Etap 18. Madde uygulamasına, Maliye Hazinesi ve özel mülkiyet sahipleri tarafından yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda plan revizyonu yapılması ihtiyacı oluşmuştur. Revizyon imar planı hazırlanmasında bir diğer amaç Kuzey II. Etap İmar Planı kapsamında yapılan 18. Madde uygulamasının DOP oranının yüksek çıkmasıdır. Dolayısı ile gelişme konut alanlarında bölge nüfusunun ihtiyaçları göz önünde bulundurularak DOP oranının düşürülmesi, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, gelişme konut alanlarına ilişkin yapılaşma koşullarının belirlenmesi hedeflenmiştir.

Uygulama imar planının revize edilmesi süreci içerisinde Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2018/600 E. - 2019/154 K. sayılı ve 12.02.2019 tarihli karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Encümenin 23.01.2018 tarih ve 2018/227 sayılı karar ile onaylanan parselasyon işleminin dayanağı olan Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.05.2016 tarih ve 101 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2016 tarih ve 1298 sayılı karar ile onaylanan Kuzey II. Etap Uygulama İmar Planı iptal edilmiştir.

Bölgede çevre yapılaşmalar, hane büyüklüğü (m²) ve hane halkı büyüklüğüne ilişkin veriler, mevcut konut alanları ve yapılaşma koşulları irdelenerek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revize edilmiştir.

Arazinin topografyası, zemin özellikleri, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması'na ilişkin askı itirazları 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 hazırlanmıştır.

2.GENEL DURUM

2.1.Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Gemlik İlçesi Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Bursa İli'ne bağlı olan 17 ilçeden birisi olan Gemlik İlçesi'nin kuzeyinde Yalova İli, kuzeydoğusunda Orhangazi İlçesi, güneyinde Gürsu, Osmangazi İlçeleri, güneydoğusunda Kestel, Yenişehir İlçeleri ve batısında Marmara Denizi yer almaktadır.



Harita 1 Gemlik İlçesinin Bölge İçerisindeki Konumu

Gemlik İlçesi 36° 13' doğu meridyenleri ile 40° 12' kuzey paralelleri arasında yer alır. İlçenin toplam yüzölçümü 413,50 km²' dir.

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir.

Planlama alanı, Gemlik kent merkezinin kuzeydoğusunda Osmaniye ve Cihatlı Mahallesi sınırları içerisinde 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, Hisartepe, Dr. Ziya Kaya adlarıyla 13 adet mahalle bulunmaktadır.

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

2.3.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

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 Küçükumla, 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'in "Devleti Osmaniyeye 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 kafile başkanı (Siyüs) 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 kafile reisleri olan Siyüs (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 Kùltür ve Tabiat Varlılarını 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'yun 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 oluşmuş 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 kiralarının 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 Gempport Limanı kurulmuştur.

Gempport Limanı 1992 yılında hizmete girmiştir. Gempport 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 çözümlmelerle 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, Osmaniye Mahallesi yerleşim alanının doğusunda Cihatlı Mahallesinin batı sınırında, genelde Gemlik Körfezi'ne bakan eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır.

Planlama alanının yaklaşık olarak %20'lik kesimi %0-10 eğim aralığında yer almakta yaklaşık olarak %80'lik kısmı %10+ eğim değerine sahiptir.

Planlama alanının genel eğim değeri %20-40 aralığında değişmektedir. Ancak alanın kuzeybatı kesiminde %50'yi aşan eğim değerleri bulunmaktadır. %0-10 eğim değerine sahip alanlar ağırlıklı olarak alanın doğu ve batı uçlarında bulunmaktadır. Alanın en yüksek noktası için rakım 105 m. en düşük notası için ise 40 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 alanı bulunmaktadır.

4.5. Jeolojik Durum

Planlama bölgesinde; imar planına esas üç ayrı jeolojik-jeoteknik etüd raporu 09.09.2011, 25.12.2012, 12.08.2013 tarihlerinde onaylanmıştır.

Söz konusu zemin etüdü raporundaki zemin sınıflamasına göre planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar ve Uygun Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu zeminlerin özellikleri ve yapılaşmada dikkate alınması gereken koşullar raporda belirtilmiştir.

- **Önemli Alanlar 2.1. (ÖA-2.1)**

İnceleme Alanında, jeolojisini Pamukova Metamorfiklerine ait metagranit ve amfibolitler ile İznik metamorfiklerine ait şist, mermer, kireçtaşı ve ofiyolitlerin oluşturduğu ve eğim değerinin genellikle %10- 60 olduğu alanlar Önemli Alanlar- 2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda mevcut durum itibarıyla heyelan, kaya düşmesi gibi afet riskleri gözlenmemiştir. Ancak, üstteki malzeme kalınlığı (ayrışmış zon kalınlığının 1-5m) ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulabilecek derinliklerde ve zaman içinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmektedir.

Bu alanlarda yapılaşma öncesi alınması gereken önlemler aşağıda verilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı temelleri üstteki ayrışmış zon kaldırılarak alttaki sağlam seviyelere oturtulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/ bina bazı zemin etüdülerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/ bina bazındaki zemin etüd çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.

- Bu alanlarda yapılacak her türlü temel ve yol kazıları, kademeli kazılar şekline açılarak istinat, ankraj vb. yöntemlerle korunmalıdır.
- Temellerin aynı birimlerin üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalıdır. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması durumunda dolgu malzeme harfedilmelidir.
- Bu alanlar içerisinde gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüşe bağlı kalınarak planlama yapılmalıdır.
- 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 duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüd rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

• **Önemli Alanlar 5.1. (ÖA-5.1)**

İnceleme alanında alüvyon birimin gözlendiği alanlarda yapılan sondaj ve laboratuvar verilerine göre yapılan hesaplamalarda birimin içerdiği killerin şişme derecesi, "orta- yüksek", oturma değeri kabul edilebilir değerler içerisinde ve sıvılaşma riski ise "düşük- orta" olduğu beklenmektedir.

Alüvyon birimin yanal ve düşey yönde değişiklik göstermesi nedeniyle bu alanlar da ani ve farklı oturma, şişme, sıvılaşma gibi mühendislik problemlerinin meydana geleceği düşünülmektedir. Ayrıca bu

alanlarda açılan kuyularda 2.50- 7.0m. derinliğinde yer altı su seviyesi gözlenmiştir. Dolayısıyla inceleme alanında tanımlanan bu alanlar Önemli Alan- 5.1 olarak değerlendirilmiş olup yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi orta- yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yer altı suyunun gözlenmesi, yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme- büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılan sıvılaşma analizlerine göre sıvılaşma derecesi düşük- orta olarak bulunmuştur. Ancak bu durum temel ve zemin etüdlerinde detaylı olarak irdelenmelidir.
- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca fosseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- 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 duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları üniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taşıtılmamalıdır.
- Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun

temel kanısı ve yapı temellerin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve ızalasyon önlemleri alınmalıdır.

- Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilmelidir.
 - Ayrıca, inceleme alanında planlama öncesi, bu alan içerisindeki tüm dereler için su baskının tehlikesi açısından DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır.
 - Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüd rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, sıvılaşma, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.
- **Yerleşime Uygun Alanlar (UA)**

Gemlik Belediyesi sınırları içinde bulunan Cihatlı Köyü yeri civarında çalışılan alanın içinde yapılan jeolojik araştırmalar, laboratuvar ve arazi deneyleri sonucunda tüm çalışılan sahanın yerleşime uygun alan (UA) olduğu belirlenmiştir.

Gemlik Fayına yakın olması nedeni ile deprem riskinin yüksek olduğu fakat belirtilen alanın zeminin sağlam kaya olması, zemin büyütmesinin düşük olması gibi nedenlerden dolayı bu saha Uygun Alan (UA) olarak tanımlanmıştır.

Sonuç ve Öneriler:

Çalışma alanı 1/25.000 ölçekli Bursa H22-a2 no'lu topoğrafik harita sınırları içinde kalmaktadır. Çalışılan alan 1/5.000 ölçekli H22-a09-b, no'lu 1 adet harita sınırları içindedir. Çalışma alanı 1/1.000 ölçekli 4 adet topoğrafik harita içinde kalmaktadır. Bu haritaların pafta numaraları H22-a-09-b-4b, H22-a-09-b-3a, H22-a-09-b-3b ve H22-a-09-b-3d'dir.

Çalışma "Gemlik Belediyesine ait sınırları belirtilen alanın Jeolojik Etüt Raporunun" hazırlanmasıdır. Bu çalışma sırasında aşağıdaki işler yapılmıştır;

- İlgili sahanın jeoloji haritası hazırlanmıştır.
- Sahaya ait eğim ve baki haritası oluşturulmuştur.
- Sahada jeofizik çalışmalar yapılmıştır.
- Gemlik Belediyesi, Cihatlı Köyü yerleşim yeri civarında kalan alanın zemininin ayrıntılı "Yerleşime Uygunluk Haritası" hazırlanmıştır.
- Yukarıda belirtilen çalışmaların sonucunda aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir;
- Çalışılan tüm alan içinde litolojik birim olarak;
- İznik Metamorfikleri-Şistler (Pzş); Şistozitesi yüksek, bozuşmuş şistlerden oluşmuştur. Genellikle Gemlik yerleşim yerinin K ve KD'da yer alırlar. Glokafanlı şist, metabazik ve meta-tortul ardalanmalı olduğu görülmüştür.
- İznik Metamorfikleri-Mermerler (Pzmr); Şistler üzerine gelen rekristalize kireçtaşlarından oluşur. Rekristalize kireçtaşı özelliğine sahiptir. Gemlik yerleşim yerinin K ve KD'da gözlenir. İçlerinde yer yer erime boşlukları bulunur. Cihatlı Köyü güneyinde Gemlik Belediyesine ait su kuyuları civarında mostra verirler .
- Bu iki litolojik birim mühendislik jeolojisi bakımından mermerler "orta derecede sağlam kayaç"; şistler ise "zayıf kayaç" olarak tanımlanmıştır.
- Hazırlanan eğim haritası yorumlandığında sahanın genellikle orta ve düşük eğimli alanlardan oluştuğu görülmüştür.
- Sahanın baki (yamaç yönelimi) haritası yorumlandığında, sahanın genellikle "güneye ve batıya" yönelimli yamaçlardan oluştuğu anlaşılmıştır.

- Çalışılan sahada zeminin su içeriği incelendiğinde mermerlerin su bakımından zengin olduğu, fakat su seviyesinin 100 m nin altında olduğu görülmüştür.

Yapılan sismik çalışmalar sonucunda yukarıda belirtilen saha içinde aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir.

- SERİM-19'da deprem tehlikesinin belirlenebilmesinde önemli değişken olan Vs hızı yüksek değerlerde çıkmıştır. Vs hızı için bulunan değer 1. Tabaka için 740 m/s gibi bir değer verirken, 2. Tabaka için 1500 m/s gibi bir değer vermiştir. Bu özelliğe göre sağlam kayaç sınıfına girebilir.
- Zemin büyütmesi için, SERİM-19 'da 1. Tabaka için 1.18 gibi bir değer verirken, 2. Tabaka için 0.43 gibi bir değer vermiştir. Elde edilen bu değerler yorumlandığında sahanın zemin büyütmesinin olmadığı, kayalık ortam olduğu belirlenmiştir.
- Zemin hakim titreşim periyodu (T0)=0.14 s'dir.
- Spektrum Karakteristik Periyodları Ta=0.10 s, Tb=0.30 s. olarak bulunmuştur. Burada da spektrum aralığının dar olduğu gözlenmiştir.
- Çalışılan bu alandaki bulunan iki litoloji birimi zemin grubu olarak "A" grubu olduğu, en üst zemin tabakasının kalınlığı açısından da yerel zemin sınıfının "Z1" olduğu belirlenmiştir.
- Çalışılan alan içinde bulunan derelerin saha içinde bulunan yerleri sel bakımından etkileyecek bir konumu bulunmamaktadır.
- Çalışılan alan son düzenlenmiş Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında I. Derecede Deprem Bölgesi içinde yer almıştır.
- Gemlik yerleşim alanı ve civarını etkileyebilecek bir depremin oluşturabileceği en büyük yer ivmesinin 0.4 g'den büyük olması beklenmelidir.
- Depremsellik açısından Gemlik ve civarını etkileyebilecek aktif fay bu Gemlik Fayı olmaktadır.
- Gemlik Fayı çalışılan sahaya K ucu 2.5 m ve G ucu 1.5 m uzaklıktadır.

- Çalışılan saha için Bursa yerleşim yeri civarında 2 adet nokta kaynak, bir adet çizgi kaynak (Gemlik Fayı) belirlenmiştir.
- Sonuçta, çalışılan yerini etkileme olasılığı olarak çalışma alanına yaklaşık 1 km uzaklıktaki (güneyde) çizgi kaynak saptanmıştır. Her ne kadar bu kaynağın çalışma yerinde oluşturabileceği $M_s=5.0$ büyüklüğünde depremin azalım ilişkisi nedeni ile 0.120 g lik bir en büyük yatay yer ivmesi oluşturabileceği hesaplandıysa da, Gemlik yerleşim yeri ve civarı, çalışılan yer, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasından da görülebileceği gibi, I. Bölgede bulunmaktadır.

I. Bölge olarak işaretlenmiş kırmızı renkli bölgeler depremsellik açısından en tehlikeli bölgeler olup, yer ivmesinin 0.4 g ve daha büyük olacağı bölgelerdir. Çizgi kaynak Gemlik yerleşim yerinin içinden geçen Gemlik Fayı'dır.

- Çalışma sahasında yapılan analiz ve incelemeler sonucunda tüm sahanın Uygun Alan (UA) olabileceği anlaşılmıştır.

Çalışmalar ve elde edilen sonuçların doğrultusunda, aşağıdaki öneriler yapılması uygun görülmüştür;

- Bu çalışma Gemlik Belediyesi sınırları içinde bulunan Cihatlı Köyü civarında belirtilen alanın Jeoloji ve Jeoteknik Etüdüne yöneliktir. Bu nedenle bu hazırlanan haritalar "Parsel Bazında Zemin Etüt" olarak algılanmamalıdır.
- Çalışma içinde hesaplanan tüm değerler, arazinin genel özelliğini ortaya koymak için belirlenmiş olup, parsel bazında hazırlanacak zemin etüt raporlarında ayrıntılı olarak yeniden hesaplanmalıdır.
- Yapıların planlanması aşamasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenebilmesi amacıyla ilgili parsel içinde gerekli sondajlı zemin etütlerinin yapılması ve binaların statik projelerinin buna uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.
- Bina temellerinin homojen bir zemine oturtulmasına dikkat edilmelidir.

- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 2007 yılında yayımladığı "Deprem Bölgelerinde yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esasları kesinlikle uygulanmalıdır ve uyulmalıdır.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 2007 yılında yayımladığı "Afet Bölgelerinde yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"te Bina Önem Katkayısı ≥ 1 olan yapılarda, hangi bölgede olursa olsun, ayrıntılı zemin etüdü veya kaya mekaniği deneyleri istenmelidir.
- İnceleme alanında yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır.

4.6.Yer Altı ve Yüzey Suyu Durumu

İnceleme alanı içerisinde alüvyon birimde açılan kuyularda 2.50- 7.0m. derinliğinde yer altı su seviyesi gözlenmiştir.Çalışılan alan içinde bulunan derelerin saha içinde bulunan yerleri sel bakımından etkileyecek bir konumu bulunmamaktadır. İnceleme alanında yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır.

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.

Su Baskını: Çalışılan alan içinde bulunan derelerin saha içinde bulunan yerleri sel bakımından etkileyecek bir konumu bulunmamaktadır.

Çiğ: Planlama alanı sınırlarında çiğ tehlikesi bulunmamaktadır.

Diğer Doğal Afet Tehlikeleri: Planlama alanı sınırlarında çökme- tasman, karstlaşma, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir.

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 şeridine sahiptir. Bursa il nüfusunun büyük kısmının turizm ihtiyacı Gemlik sınırları içerisindeki sahil kesimlerinde karşılanmaktadır. Küçükumla, Büyükkumla, Kurşunlu, Narlı, Karacaali, Kumsaz, Gemsaz sahilleri özellikle yaz sezonunda Bursa kent merkezi ve çevredengelen 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, 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 kent merkezi ova kesimde yapılaşmış olup, bir tarafında deniz, bir tarafında sit alanları vb. alanlar bulunduğu genişleme imkânı bulunmamasından dolayı bu bölgede yapılaşma yoğunlaşmıştır. Bu nedenle sağlam zemin yapısına sahip olan Osmaniye Mahallesi'nin kuzey ve kuzeydoğu kesimleri ile Cihatlı Mahallesi batı kesimleri Gemlik Kuzey II. Etap Gelişme Konut Alanları olarak planlanmıştır.

6.KUZAY II. ETAP GELİŞME KONUT ALANLARI İLE 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 gerekmez.

Sivilaşma potansiyeli yüksek riskli alanda yaşayan nüfusun Rezerv Yapı Alanı'nda vekuzeydeki gelişme alanlarında 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 (42 ha.) Öneri Rezerv Yapı Alanlarından oluşan toplam

740 ha büyüklüğündeki alan 04.11.2015 tarih ve 10915 sayılı Makam Olurları ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı ise söz konusu rezerv alanlarından merkez rezerv alanına güney yönünde, Cihatlı rezerv alanına batı yönünde bitişik konumda olup Umurbey rezerv alanının 1.7 km kuzey yönünde, kent merkezinin ise kuzeydoğusunda yer almaktadır. Kentin kuzey yönündeki II. Etap Gelişme Konut Alanları olarak planlı durumdadır.

Gemlik İlçesi içerisinde belirlenen rezerv alanlar ile planlama alanı arasındaki ilişki aşağıdaki görsellerdeki gibidir.



Harita 3 Rezerv Yapı Alanları ve Planlama Alanı

7.PLANLAMA ALANI

Planlama alanı, Bursa İli, Gemlik İlçesi kent merkezinin kuzey ve kuzeydoğuyönünde, Gemlik Çevreyolu'nun doğusunda yer almaktadır. Planlama alanı hazine mülkiyetindeki ve şahıs mülkiyetinde olan alanlar ile kadastral yollardan oluşan toplam 564.322,14m² (56,43 ha.) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Harita 4 Planlama Alanı Konumu

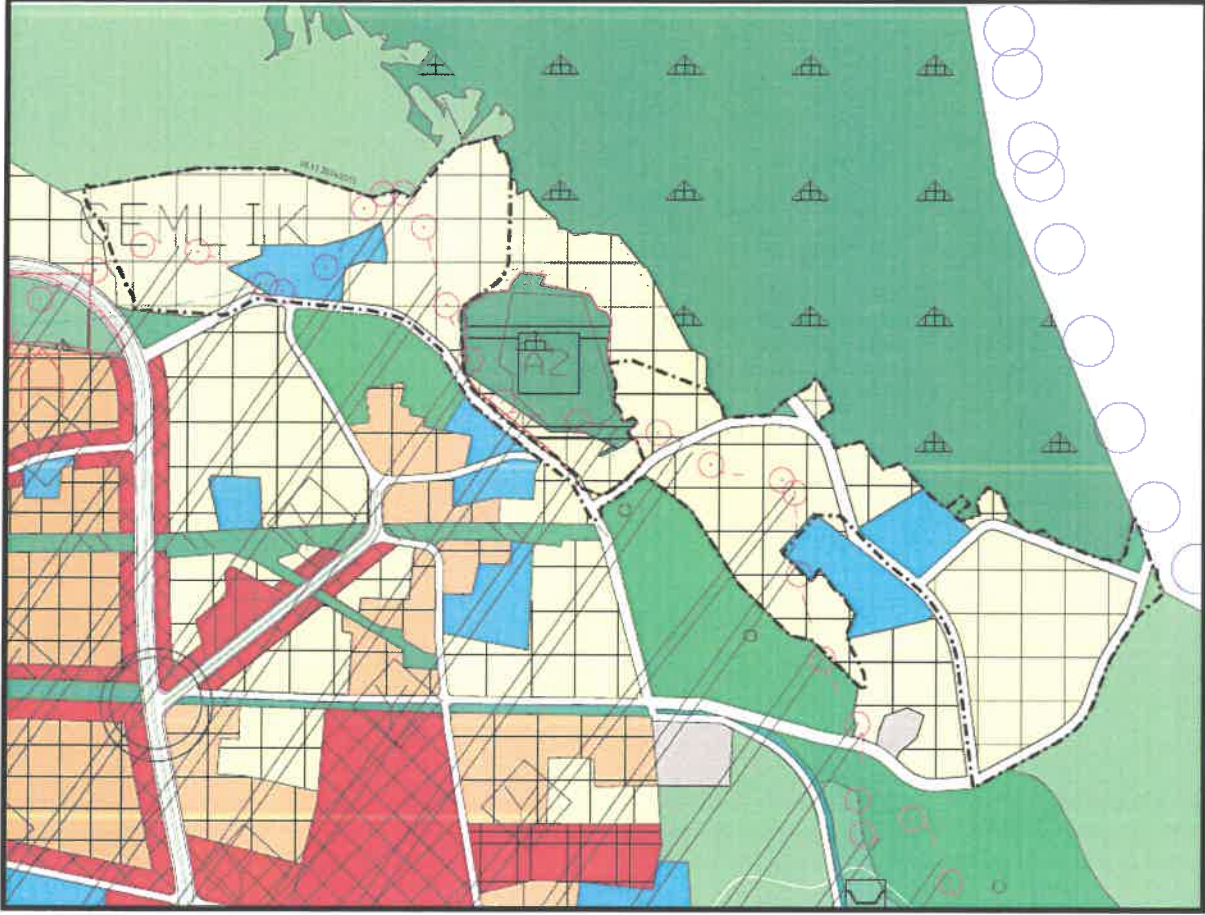


Harita 5 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

8. PLAN HİYERARŞİSİ

8.1.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan onaylı Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Kentsel Sosyal Donatı Alanı, Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı ile Büyük Kentsel Yeşil Alanlar olarak planlı durumdadır.



Harita 6 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

8.2.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

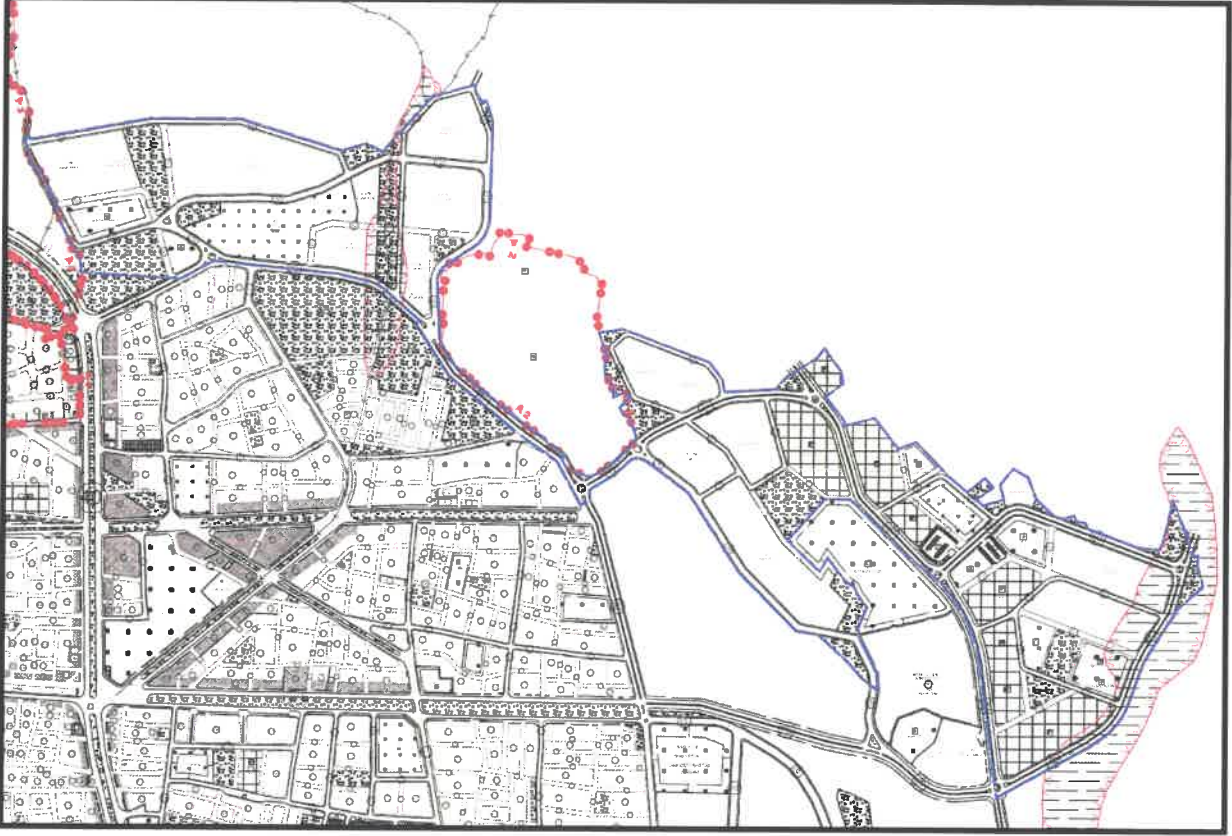
Plan değişikliğine konu alan onaylı Gemlik Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 100 Ki/Ha Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, 100 Ki/Ha Ticaret-Konut Alanları ile muhtelif donatı alanları olarak planlı durumdadır.



Harita 7 Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planındaki Yeri

8.3.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

Plan değişikliğine konu alan iptal edilen Kuzey Gelişme Alanı II. Etap 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda $E=0.75$ Yençok=9.50 m yapılaşma koşulu ile Gelişme Konut Alanı ve $E=0.75$ Yençok=9.50 m yapılaşma koşulu ile Ticaret-Konut Alanı ile muhtelif donatı alanları olarak planlı durumdadır.



Harita 8 Planlama Alanının /1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

9.KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kuzey Gelişme Alanı II. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları kapsamında alınan ilgili kurum görüş yazıları aşağıda belirtilmiştir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 14.Bölge Müdürlüğü'nün 15.01.2013 tarih ve 00275 sayılı yazısı,
- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 21.01.2013 tarih ve 10795 sayılı yazısı,
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 10.01.2013 tarih ve 1719 sayılı yazısı,
- Devlet Su İşleri ve Genel Müdürlüğü'nün 06.08.2013 tarih ve 472824 sayılı yazısı,
- Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 15.02.2012 tarih ve 149/1571 sayılı yazısı,
- Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 20.03.2013 tarih ve 3377 sayılı yazısı,
- Aksa Gemlik Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 10.02.2012 tarih ve 1685 sayılı yazısı,
- Aksa Gemlik Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 11.03.2013 tarih ve 1983 sayılı yazısı,
- Gemlik Kaymakamlığı, Mal Müdürlüğü'nün 23.01.2012 tarih ve 199 sayılı yazısı,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24.01.2012 tarih ve 0146 sayılı yazısı,
- Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21.03.2013 tarih ve 5131 sayılı yazısı,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 06.02.2013 tarih ve 239- 1728 sayılı yazısı,
- İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 20.09.2013 tarih ve 4862 sayılı yazısı,
- İlçe Müftülüğünün 16.09.2013 tarih ve 442 sayılı yazısı.

Kuzey Gelişme Alanı II. Etap 1/1.000 Ölçekli Revizyon İmar Planı kapsamında alınan ilgili kurum görüş yazıları aşağıda belirtilmiştir.

İlçe Müftülüğü

Gemlik Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 12.06.2018 tarih ve 313 Sayılı Yazısında;
"İlgi yazıda; İlçemiz Cihatlı Mahallesi, 1143, 1444, 1680 ve 875 parseller Kuzey Gelişme Alanı 2. Etap 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Resmi Kurum Alanı İlçe Müftülüğü olarak belirlenen söz konusu alan, her an yaşamın merkezinde olma ve kolaylıkla ulaşılabilmeyi şiar edinmiş olan Diyanet İşleri Başkanlığımızın din hizmeti anlayışına uygun olmadığı gerekçesiyle tarafımızca uygun görülmemekte olup, zikredilen şartları taşıyan bir alana ve binaya acilen ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu hassasiyetin dikkate alınarak merkezi bir noktada uygun bir alanın acilen tahsisi ve bina yapımında destek verilmesi hususunda;"

denilmektedir.

10.PLAN KARARLARI

Kuzey Gelişme Alanı II. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.05.2016 tarih ve 101 sayılı kararı ile, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2016 tarih ve 1298 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Revizyon İmar Planı kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılarak Gemlik Belediye Encümeni'nin 14.09.2018 tarih ve 1159 sayılı kararı ile onaylanmıştır. İlgili sayılı Encümen kararı ile Gemlik İlçesi Osmaniye ve Cihatlı Mahallesi sınırları dahilinde, bilumum parsellerde yapılan Kuzey Planları 2. Etap 18. Madde uygulamasına, Maliye Hazinesi ve özel mülkiyet sahipleri tarafından yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda plan revizyonu yapılması ihtiyacı oluşmuştur.

T.C. Gemlik Kaymakamlığı, Milli Emlak Müdürlüğü'nün E.16046(16050101573) sayılı itiraz yazısı aşağıdaki gibi olup Gemlik Belediye Encümen kararı ile yapılan 18. Madde uygulamasına aski itirazı yapılmıştır;

"İlçemiz, Osmaniye ve Cihatlı Mahallesi sınırları dahilinde Gemlik Belediye Meclisinin 19/05/2016 tarih ve 101 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23/06/2016 tarih ve 1298 sayılı kararı ile onaylanan Kuzey Planları 2.

Etap 1/1.000 Ölçekli İmar Planları kapsamında yapılan plan değişikliğinin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/02/2017 tarih ve 265 sayılı kararı ile onaylanan muhtelif parseller ile ilgili yapılan 3194 sayılı Kanununun 18. madde uygulaması Gemlik Belediye Encümeninin 01/06/2018 tarih ve E/546 sayılı kararıyla onaylanmış olup 06/06/2018 tarihinde Gemlik Belediyesi İnternet sitesinde 1 (bir) ay süreyle ilana çıkılan imar uygulamasında Hazine zararı olup olmadığı hususunda yapılan incelemede;

-Uygulama sonucu oluşan parsellerden bir kısmının uygulama imar planına göre DOP'tan karşılanması gereken (park) alanlar olmasına ve tescil edilmeyecek yerlerden olmasına rağmen, bu işlem yapılmadan Hazine adına tahsis edildiği,

-3194 sayılı Kanununun 18. maddesinin uygulama yönetmeliğinin 32. maddesine göre DOP oranının %40'tan fazla çıkması halinde yapılacak işlemler düzenlemiş olmasına rağmen, fazla çıkan miktarlar ilgili olarak yer alan düzenlemede; uygulama işleminden önce park gibi alanlara rastlayan parsellerin bu kısımlarının Hâzineden terkinini belediyeye sağlanmasından sonra aynı maksatla tahsis edileceğinin düzenlendiği, ancak yapılan uygulamada uygulamadan sonra bu işlemin yapıldığı,

-DOP oranının %40'dan fazla çıkması durumunda, yukarıdaki gibi Hazine taşınmazının terkinin uygun görülmemesi halinde fazla olan kısmın kamulaştırılması gerektiği,

-Ayrıca yukarıdaki işlemlerin gerek Hazine, gerekse şahıslara ait taşınmazlarla eşit bir şekilde sağlanması gerektiği ve Hazine zararı olduğu anlaşıldığından, söz konusu imar uygulamasına İdaremizce ilgi yazımız ile itiraz edilmesine rağmen itirazımız hakkında bugüne kadar herhangi bir cevap alınamamıştır.

Bu nedenle, ilgi itirazımız hakkında 03.09.2018 tarihine kadar bilgi verilmesini aksi takdirde yapılan imar uygulaması hakkında dava açılacaktır."

Söz konusu itirazlar göz önünde bulundurularak planlama alanı içerisinde DOP oranına ilişkin muhtelif sorunların çözülebilmesi amacı ile revizyon imar planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı, Gemlik ilçe merkezinin kuzey-kuzeydoğusunda yer almakta olup kuzey II. etap gelişme konut alanlarından oluşmaktadır. Söz konusu alanda mevcut durumdaki yoğunluk desenine bakıldığında planlama alanında E=0.75, Yençok=9.50 yapılaşma koşullarına sahip gelişme konut alanları ile Ticaret-Konut Alanları bulunmaktadır.

İptal edilen planın nüfus kabulü 4300 kişidir. 2019 TÜİK verilerine göre Gemlik İlçesi için ortalama hane halkı büyüklüğü 3 kişidir. Dolayısı ile iptal edilen planda 1.433 hane sayısı $[(\text{Planlama alanı nüfusu}:4.300)/(\text{Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü}:3)=1.433]$ bulunmaktadır. Söz konusu verilerden ortalama hane büyüklüğünün 129.9 m² olduğu, kişi başına düşen m² kabulünün 43.3 m² olduğu tespit edilmiştir.

Bu verilerden yola çıkılarak revizyon imar planı için kişi başına düşen metrekare **40 (m²)** olarak kabul edilmiştir. Söz konusu verilere göre revizyon imar planı nüfus öngörüsü yapılmış ve sosyal donatı alanlarının yeterlilikleri bu nüfus değerine göre kontrol edilmiştir.

Hazırlanan revizyon imar planında planlama alanı içerisinde kalan tüm konut ve ticaret+konut adalarının yapılaşma koşulları iptal edilen imar planında olduğu gibi E=0,75 ve Yençok=9.50 m olacak şekilde muhafaza edilmiştir.

KULLANIM FONKSİYONLARI	İPTAL EDİLEN PLAN				REVİZYON PLAN			
	ALAN (m ²)	ORAN (%)	İNŞAAT ALANI (m ²)	NÜFUS (kişi)	ALAN (m ²)	ORAN (%)	İNŞAAT ALANI (m ²)	NÜFUS (kişi)
Konut Alanları								
E=0.75	206,394.67	74.74%	154,796.00	2,977	249,129.54	76.06%	186,847.16	4,671
Ticaret+Konut Alanları								
E=0.75	69,767.81	25.26%	31,395.51	604	78,403.27	23.94%	35,281.47	882
TOPLAM	276,162.48	100.00%	186,191.52	3,581	327,532.81	100.00%	222,128.63	5,553

Tablo 1 Revizyon İmar Planı Nüfus Hesabı

Planlama alanı içerisinde hazırlanan revizyon imar planı için nüfus kabulü **5.553 kişidir**. Söz konusu nüfus artışının (+1973) bir kısmı iptal edilen plandaki hesap yönteminin farklı olmasından kaynaklanmakta bir kısmı ise 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması sonucu Düzenleme Ortaklık Payının %40'nın üzerindeki kısmının yeniden düzenlenerek Konut Alanı ve Ticaret+Konut

Alanlarının arttırılması nedeniyle oluşmaktadır (ticaret+konut alanlarının %60'ının konut alanı olarak kullanılacağı varsayılarak hesaplama yapılmıştır).

İptal edilen plandaki donatı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen kişi başı m² standartlarının üzerinde kalmaktadır. Planlama alanında 18. Madde uygulamasına yapılan askı itirazları da göz önünde bulundurularak DOP oranını düşürmek amacı ile gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan revizyon sonucunda ortaya çıkan nüfus artışını karşılayacak donatı alanı mevcut olup kişi başı m² standartlarını sağlamaktadır. Aile Sağlığı Merkezi iptal edilen imar planında olmamasına rağmen revizyon imar planı kapsamında ilave edilmiştir. Ayrıca Gemlik Devlet Hastanesi planlama alanı bitişinde olup genel sağlık hizmetlerinin karşılanması yönünden herhangi bir eksiklik oluşmamaktadır.

Hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Revizyon İmar Planı kapsamında plan üzerinde yapılan fiziki değişiklikler özetle şu şekildedir;

- Dağıtıma gelen itirazlar doğrultusunda Park alanı ve Konut Alanı yerleri, Dini Tesis Alanı, Resmi Kurum Alanı, Okul Alanlarının yer ve büyüklükleri ile ulaşım akslarının genişlikleri ve güzergâhlarında değişiklikler yapılmıştır.
- Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sarayı ve Resmi Kurum Alanı (İlçe Müftülüğü) -kurumun görüşü doğrultusunda- kaldırılmıştır.
- Resmi Kurum Alanı (İlçe Emniyet Müdürlüğü) "Karakol" olarak değiştirilmiştir.
- Anaokulu Alanı belirlenmiştir.
- Okul Alanlarındaki çekme mesafeleri yoldan 5 metre olarak belirlenmiştir.
- Kültürel Tesis Alanında yapılaşma koşullarında Emsal=1.00 Yençok=9,50 m. olarak değiştirilmiştir.
- Konut ve TİCK alanlarında yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmamıştır.
- DOP oranının yasal orandan fazla alınmaması amacıyla Konut Alanı, TİCK Alanı arttırılmıştır.

- Spor Tesis Alanı kaldırılmıştır.
- Revizyon imar planı kapsamında Aile Sağlığı Merkezi planlanmıştır.
- Taşkın Alanı içerisinde yer alan imarlı alanların tamamı kaldırılarak bu alanlarda büyük park alanları planlanmıştır.

10.1.Konut Alanları

Planlama bölgesi sınırları içindeki konut gelişme alanları, Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının kuzey ve kuzey doğusundan, kentin kuzeyindeki orman alanlarına kadar uzanmaktadır. Konut alanları planlama alanının orta bölümündeki II. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile bölünmektedir ve 20 m. genişliğindeki ana ulaşım aksı iki bölgenin bağlantısı sağlanmaktadır.

Revizyon imar planında II. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile bölünen konut gelişme alanları kendi içlerinde ayrı birer yerleşim bölgesi olarak değerlendirilmiş ve aynı zamanda ulaşım sistemi ve donatı alanlarının çeşitliliği ile ilişkileri sağlanmıştır. Bölgeler içerisindeki konut ve donatı alanları ayrılırken Düzenleme Ortaklık Payı dikkate alınarak 18. madde uygulaması sonrasında mümkün olduğunda az mülkiyet hareketliliği sağlanmaya çalışılmıştır.

İptal edilen planda Ayrik Nizam, E=0.75 Yençok=9.50 m yapılaşma koşulu ile planlı olan gelişme konut alanlarının tümünde yapılanma koşulları Ayrik Nizam E=0.75 Yençok=9.50 m olarak korunmuştur.

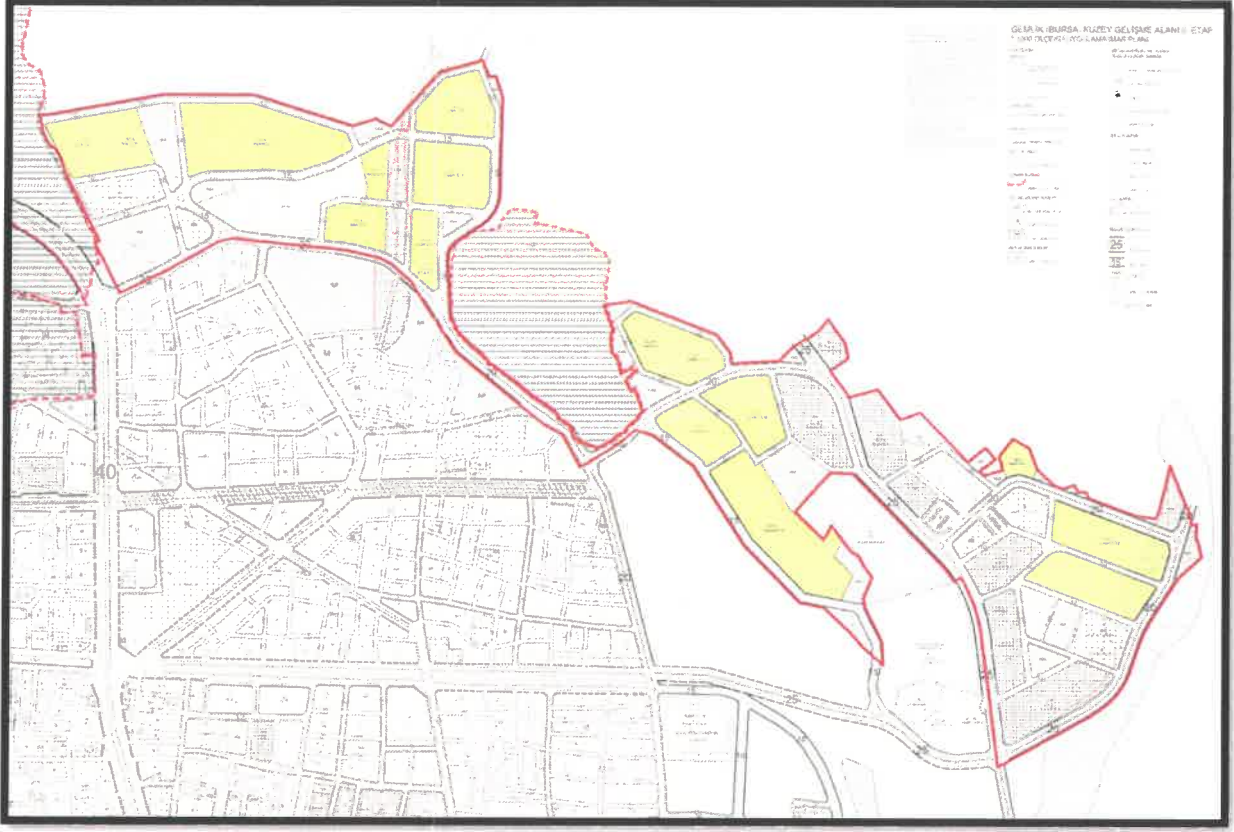
Planlanan konut alanları toplamı 24.91 ha'dır. Konut alanlarında $249.129 \text{ m}^2 * 0,75 \text{ (emsal)} = 186.846 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 \text{ (kişi başı m}^2\text{)} = 4.671$ kişinin yaşaması öngörülmektedir.

Planlama alanı içerisinde imar hatlarına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Planlama çalışmasında planlama alanı bütünlüğünün sağlanması için başta ulaşım sistemi kurgulanmıştır. Ulaşım sisteminin doğru kurgulanabilmesinin sağlanması için gerekli görülen alanlarda fonksiyon ve güzergâh değişiklikleri, yol genişliklerinin değiştirilmesi yoluna gidilmiştir. Bu noktada gerek yoğunluk kararlarının mevcut arazi yapısı ile irdelenmesi yapılmış, gerekse de ulaşım bağlantılarının bütünleştirilmesi sağlanmıştır.

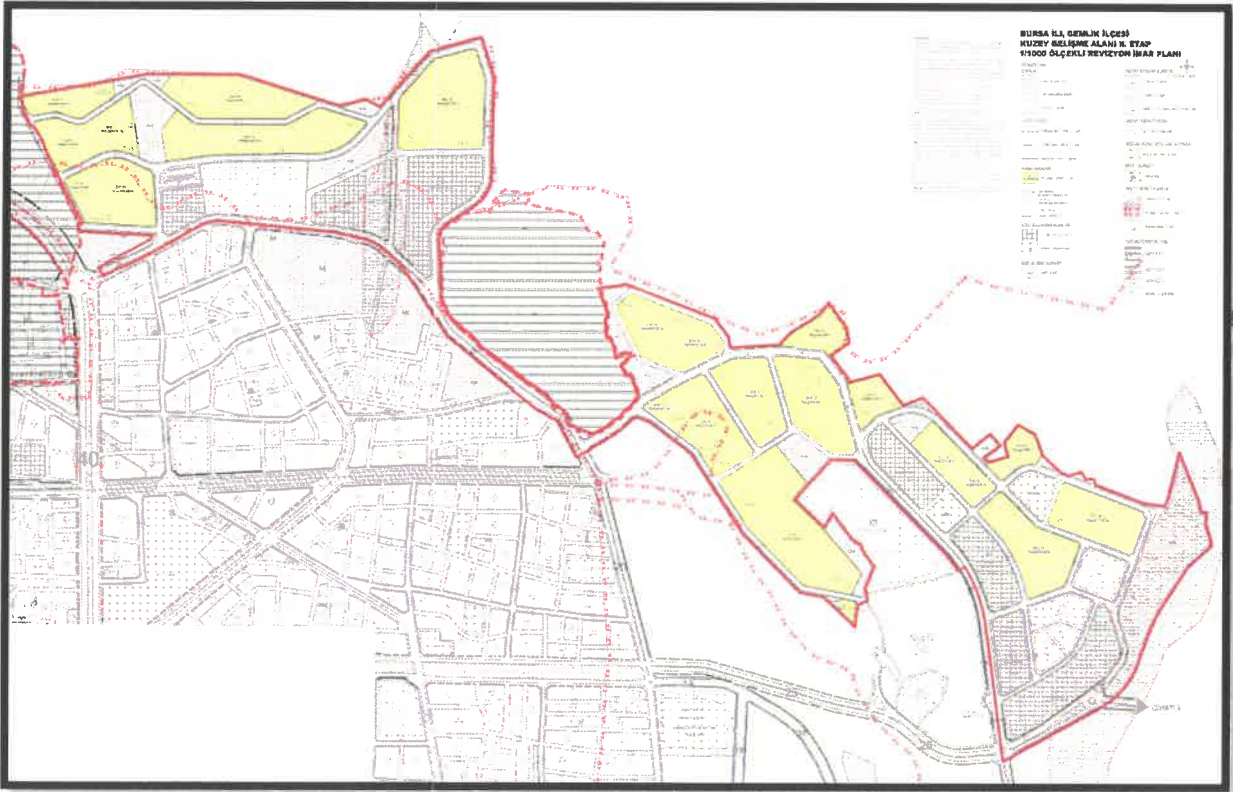
Bu noktada mevcut konut alanları aşağıda belirtilen temel konular nedeniyle DOP oranını dengelemek için değiştirilmiştir.

- Daha güçlü ulaşım bağlantı yolları elde edebilmek için yol güzergâhlarında veya en kesitlerinde deđiŐikliđe gidilmesi,
- Arazinin ve doğal yapının irdelenmesi sonucu yapılaşmanın daha mümkün ya da mümkün olamadığı alanların tespit edilmesi,
- Konut bölgelerindeki mülkiyet deseninin imar uygulamasından minimum seviyede etkilenmesi için konut alanı ve donatı alanlarının yeniden değerlendirilmesi,

AŞağıdaki resimlerde İptal edilen plan ile revizyon planı deđiŐimlerini görebilmekteyiz. Planlama alanı bütününde; alandaki dağınık halde bulunan konut alanları ulaşım kurgusu etrafında daha bütünlüŐik alanlar haline getirilmiŐtir. Alandaki donatı alanları konumları itibariyle büyük oranda korunmuş, bazı alanlarda fonksiyon veya konum ve büyüklük değişiklikleri yapılmıştır.



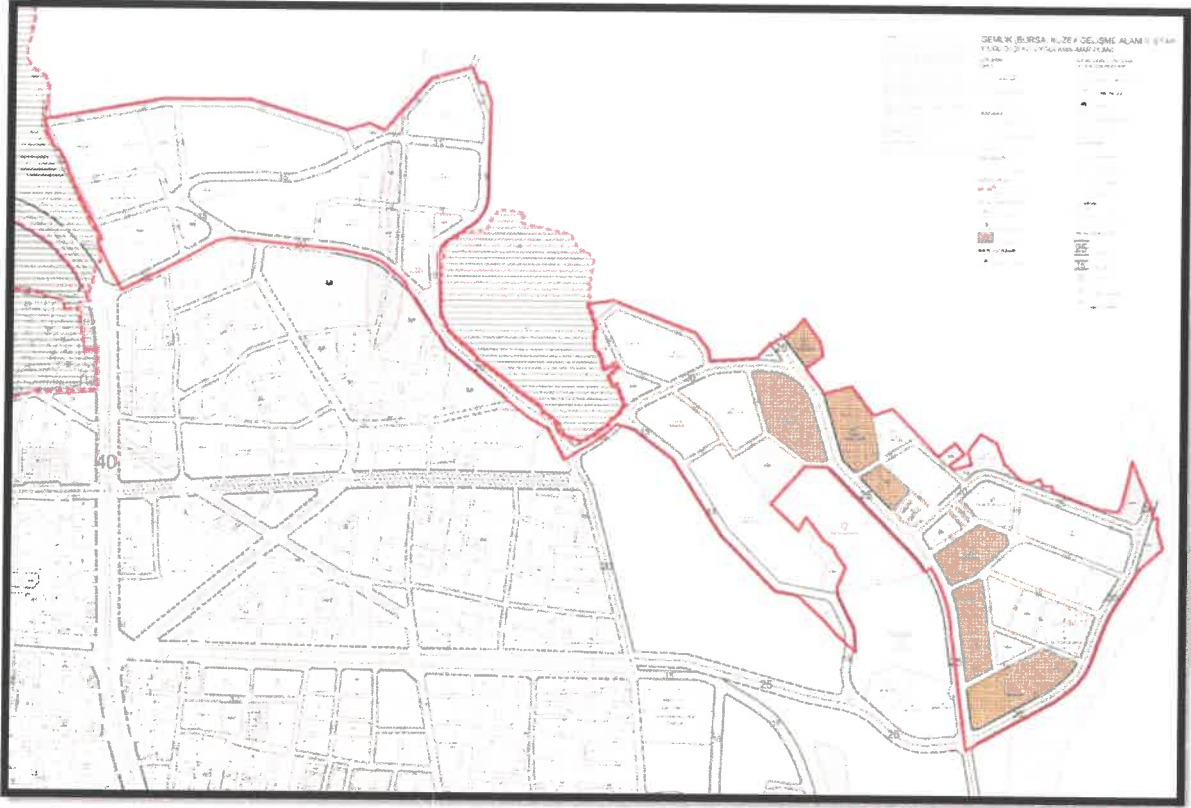
Harita 9 İptal Edilen İmar Planı Konut Alanları



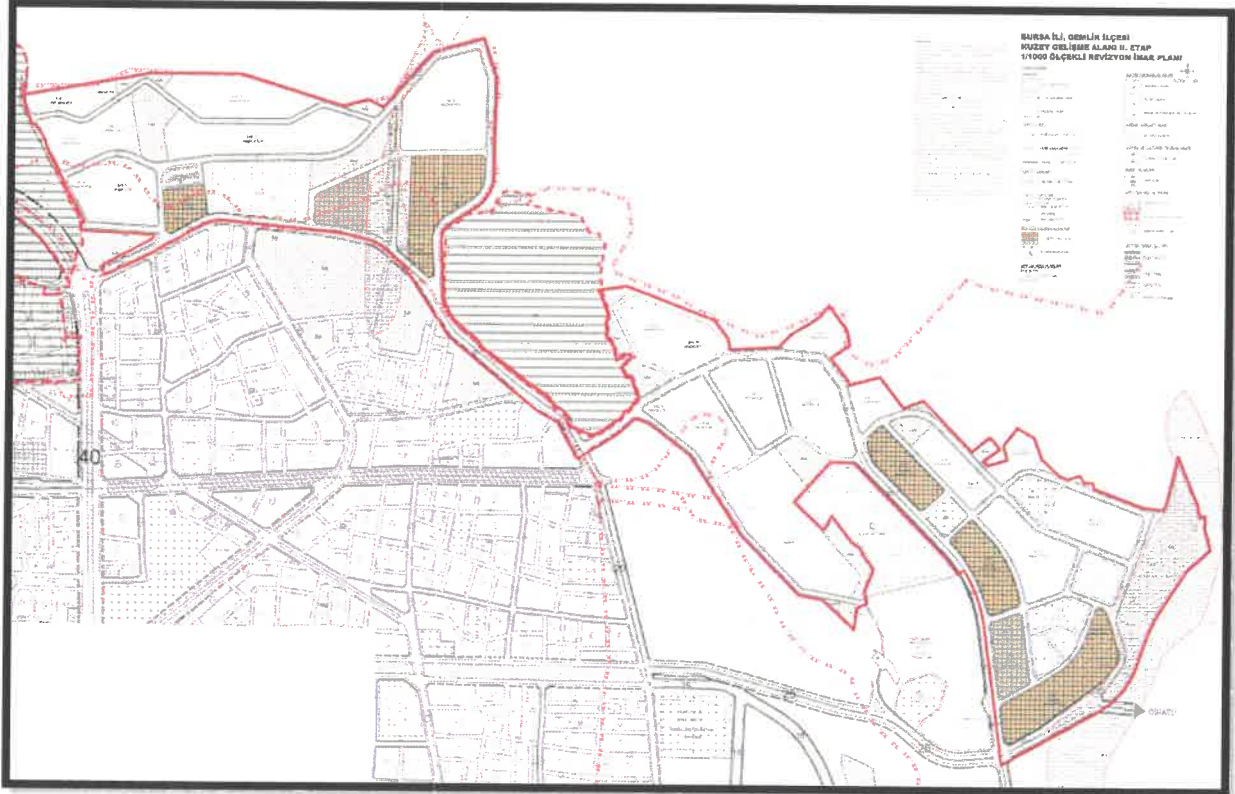
Harita 10 Öneri İmar Planı Konut Alanları

10.2.Kentsel Çalışma Alanları

10.2.1.Ticaret-Konut Alanları



Harita 11 İptal Edilen İmar Planı Ticaret-Konut Alanları



Harita 12 Öneri İmar Planı Ticaret-Konut Alanları

Ticaret-Konut Alanları, planlama sınırları içinde kuzeybatı-güneydoğu yönünde 20 m. genişliğinde devam eden 1.Derece Yol özelliği gösteren ulaşım aksına cepheli süreklilik arz edecek şekilde, iptal edilen plan kararları da dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

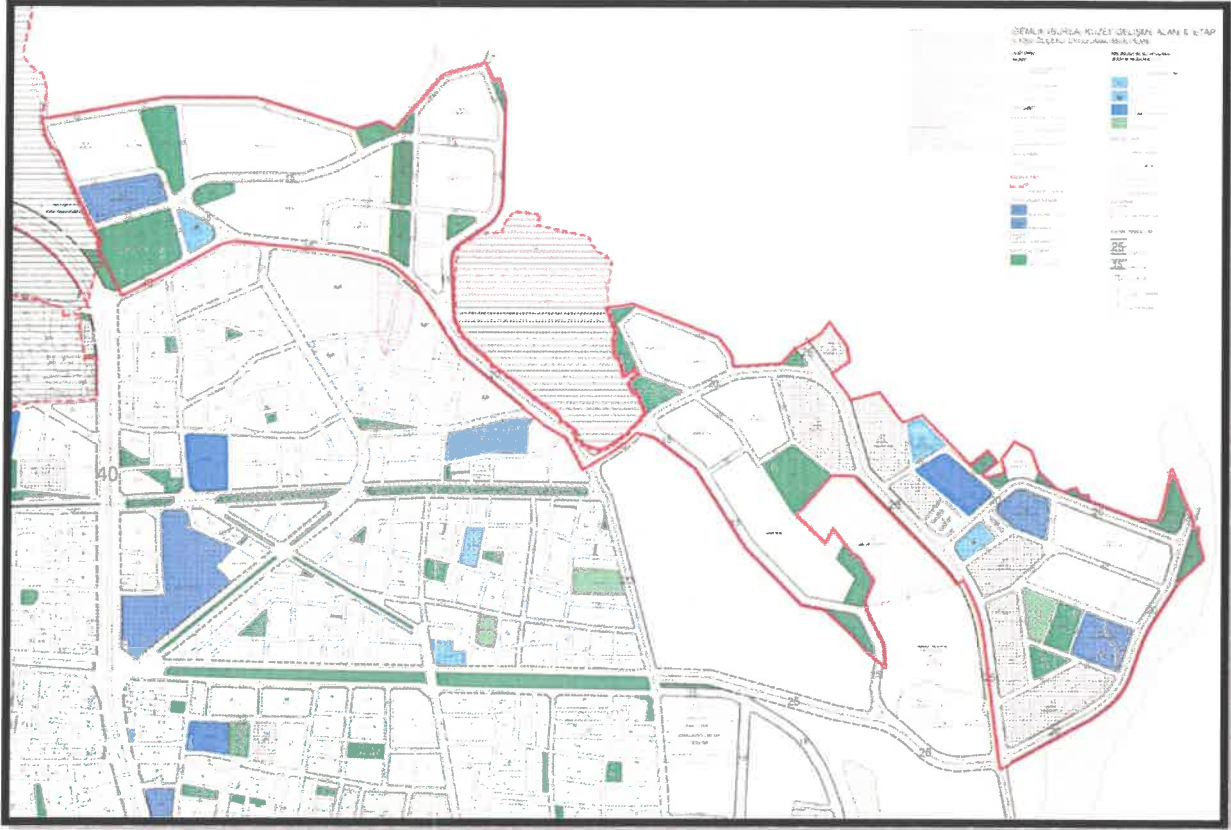
Planlama alanının Gemlik kent merkezine mesafeli bir konumda olması nedeniyle bölgede yaşayacak nüfusun günlük alışveriş ihtiyacının karşılanması amacıyla planlama sınırları içinde ulaşım aksına cepheli imar adaları ticaret-konut karma kullanım alanları (TİCK) olarak planlanmıştır. Bu alanların toplamı 7.84 ha. büyüklüğündedir. Ticaret+Konut alanlarında $78.403 \text{ m}^2 * 0,75$ (emsal) * $0,60$ (konut oranı) = $35.281 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2$ (kişi başı m^2) = 882 kişinin yaşaması öngörülmektedir.

10.2.2.Resmi Kurum Alanı

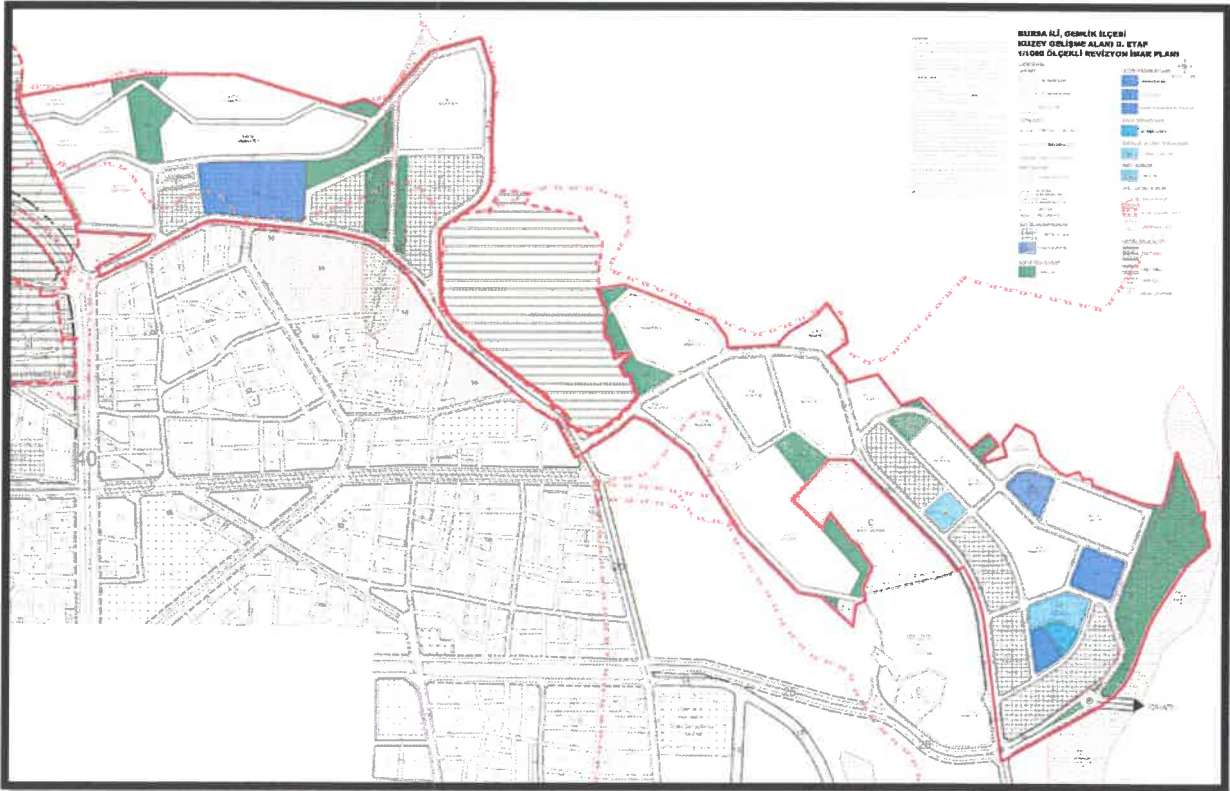
Planlama alanında mevcut durumda 2 ayrı konumda planlı olan Resmi Kurum Alanlarından biri Karakol olarak revizyon imar planında korunmuş olup diğeri İlçe Müftülüğü'nün kurum görüşüne istinaden kaldırılmıştır. Revizyon imar planındaki Resmi Kurum Alanının büyüklüğü 0.48 ha'dır.

10.3.Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Başta yoğunluk dağılımı kararları uygulama sorunlarının yaşanacağı tespit edilen eğimi yüksek olan bölgeler için çözüm sağlamaya yönelik irdelenmiştir. Konut alanları planlaması yapılırken, nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik tesis alanları da, ulaşım, yapılaşma yoğunluğu, arazi coğrafyası baz alınarak hizmet edebilme olanaklarını maksimum seviyede tutacak ve minimum zaman diliminde ulaşılabilecek kriterler göz önünde bulundurularak konumları ve büyüklükleri revize edilmiştir. Alanda donatı alanları, odak noktalar yaratacak veya bir sürekliliğin parçası olarak düşünülmüştür. Donatı Alanları konut alanları ve çalışma alanlarının çevrelediği bölgede merkezde konumlanacak şekilde düzenlenmiştir. Sosyal donatı alanları, konut alanı gruplarının kendi içlerinde çözümlenmeye çalışılmış hem de planlama alanı bütününde ulaşım sistemi ile birbirleriyle bağlantılarının sağlanması hedefi ön planda tutulmuştur.



Harita 13 İptal Edilen İmar Planı Donatı Alanları



Harita 14 Öneri İmar Planı Donatı Alanları

10.3.1.Eğitim Alanları

Planlama alanı içerisinde mevcut durumda 1 adet İlkokul Alanı, 1 adet Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı mevcuttur. Hazırlanan revizyon imar planı ile birlikte planlama alanı içerisinde İlkokul Alanı ile Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanına ilaveten 1 Adet Anaokulu Alanı düzenlenmiştir.

Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanının konumu korunarak, imar hatları mevcut proje de göz önünde bulundurularak ulaşım kurgusuna göre yeniden düzenlenmiştir.

Anaokulu Alanı ve İlkokul Alanının konuları; erişilebilirlik kriterleri ve yönetmelikte belirtilen yürüme mesafeleri göz önünde bulundurularak planlama alanının doğu kesiminde yer alan konut ve ticaret-konut alanlarının merkezinde olacak şekilde düzenlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde planlanan toplam Eğitim Alanı büyüklüğü 2.9 ha'dır.

10.3.2.Sağlık Tesisleri Alanları

İptal olan uygulama imar planında Sağlık Tesis Alanı yer almamasına rağmen revizyon imar planında sağlık hizmetlerine erişimin artırılması amacıyla Aile Sağlığı Merkezi planlanmıştır.

10.3.3.Kültürel Tesis Alanı

Revizyon imar planı kapsamında planlanan Kültürel Tesis Alanı konut alanları ve çalışma alanlarının çevrelediği bölgenin merkezinde konumlanacak şekilde düzenlenmiştir.

10.3.4.İbadet Alanları

İptal edilen imar planında yer alan Cami Alanının konumu mülkiyet deseni ve DOP kriterlerine göre genel olarak korunmuş, imar hatları ise yeni ulaşım kurgusuna göre yeniden düzenlenmiştir.

10.3.5.Açık ve Yeşil Alanlar

Açık Yeşil Alanlar başlığı altında Park Alanları değerlendirilmiştir.

Konut alanları arasında bulunan yeşil alanların kendi içinde bütünlük sağlanması ve coğrafyaya uygunluğunun sağlanarak daha erişilebilir, nitelikli alanlar haline getirilebilmesi amacıyla yeniden düzenlenmiştir.

Planlama sınırları içinde dere kenarlarındaki arazilerin park alanı ile olarak düzenlenmesi hedeflenmiştir. Ayrıca konut bölgeleri içinde de nüfusun yeşil ihtiyacı düşünülerek uygun konumlarda park alanları planlanmıştır.

Revizyon imar planı kapsamında öngörülen nüfusu karşılayacak yeşil alanlar mevcut olup Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen kişi başı m² standartları sağlanmıştır. Kişi başına düşen park alanı 12.84 m²'dir.

10.3.6.Ulaşım

Planlama alanı oldukça engebeli ve fazla eğimli dağ yamaçlarında yer almaktadır. Bu nedenle planlama alanının ulaşım sistemi arazinin topografyası göz önünde bulundurularak revize edilmiştir.

1.Derece taşıt trafik yolları 20 m., 2.Derece taşıt trafik yolları 12 m, 3.Derece taşıt trafik yolları 10 m genişliğinde planlanmıştır.

Planlama alanının ana ulaşım aksı olan 20 m. genişliğindeki 1.Derece ulaşım aksı, alanın batısından başlayarak doğuya doğru planlama alanının güneyinden devam etmekte ve planlama alanının doğu bölgesini 2 ye bölerek devam etmektedir.

İkinci kademe yollar doğal eşiklerle bölünmüş olan konut alanlarının içinde 20'lik ana aksa bağlanan toplayıcı ve dağıtıcı nitelikteki 12 m genişliğinde düzenlenen yollardır.

Konut alanları içinde dağılan üçüncü kademe yollar ise 10 m genişliğinde planlanmış olup arazine topografyasına en uygun şekilde düzenlenmiştir.

Planlama alanında oluşturulan yaya yolları özellikle farklı kullanım fonksiyonlarının ayrılmasında ve özellikle herhangi bir parselde cephe vermeyen sadece plan bütünlüğünün ve sürekliliğinin sağlanması amacıyla oluşturulmuştur.

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ
KUZEY GELİŞME ALANI II. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI**



GÖSTERİM

GENEL

1. PLANI İZLENİMİ

2. KURULUŞ ALANININ

3. İZLENİMİ

4. İZLENİMİ

5. İZLENİMİ

6. İZLENİMİ

7. İZLENİMİ

8. İZLENİMİ

9. İZLENİMİ

10. İZLENİMİ

11. İZLENİMİ

12. İZLENİMİ

13. İZLENİMİ

14. İZLENİMİ

15. İZLENİMİ

16. İZLENİMİ

17. İZLENİMİ

18. İZLENİMİ

19. İZLENİMİ

20. İZLENİMİ

21. İZLENİMİ

22. İZLENİMİ

23. İZLENİMİ

24. İZLENİMİ

25. İZLENİMİ

26. İZLENİMİ

27. İZLENİMİ

28. İZLENİMİ

29. İZLENİMİ

30. İZLENİMİ

31. İZLENİMİ

32. İZLENİMİ

33. İZLENİMİ

34. İZLENİMİ

35. İZLENİMİ

36. İZLENİMİ

37. İZLENİMİ

38. İZLENİMİ

39. İZLENİMİ

40. İZLENİMİ

41. İZLENİMİ

42. İZLENİMİ

43. İZLENİMİ

44. İZLENİMİ

45. İZLENİMİ

46. İZLENİMİ

47. İZLENİMİ

48. İZLENİMİ

49. İZLENİMİ

50. İZLENİMİ

51. İZLENİMİ

52. İZLENİMİ

53. İZLENİMİ

54. İZLENİMİ

55. İZLENİMİ

56. İZLENİMİ

57. İZLENİMİ

58. İZLENİMİ

59. İZLENİMİ

60. İZLENİMİ

61. İZLENİMİ

62. İZLENİMİ

63. İZLENİMİ

64. İZLENİMİ

65. İZLENİMİ

66. İZLENİMİ

67. İZLENİMİ

68. İZLENİMİ

69. İZLENİMİ

70. İZLENİMİ

71. İZLENİMİ

72. İZLENİMİ

73. İZLENİMİ

74. İZLENİMİ

75. İZLENİMİ

76. İZLENİMİ

77. İZLENİMİ

78. İZLENİMİ

79. İZLENİMİ

80. İZLENİMİ

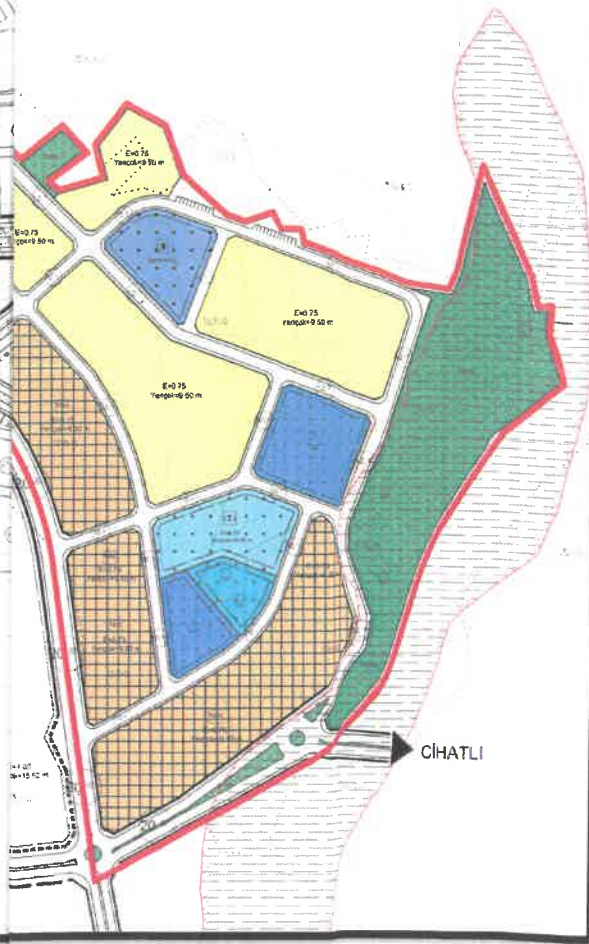
81. İZLENİMİ

82. İZLENİMİ

83. İZLENİMİ

84. İZLENİMİ

85. İZLENİMİ



Handwritten signature and initials in blue ink.

Aşağıdaki tabloda planlama kararları doğrultusunda oluşturulan alan büyüklükleri belirtilmiştir.

ALAN KULLANIMLARI	İPTAL EDİLEN PLAN (1/1.000)				
	ADET	ALAN (m ²)	ORAN GRUP (%)	ORAN GENEL (%)	KİŞİ BAŞI M ²
Konut Alanları	14	206,394.67	100.00%	35.80%	
E=0.75	14	206,394.67	100.00%	35.80%	
Ticaret+Konut Alanları	7	69,767.81	100.00%	12.10%	
E=0.75	7	69,767.81	100.00%	12.10%	
Kentsel Çalışma Alanları	3	24,287.79	100.00%	4.21%	
Belediye Hizmet Alanı	1	9,478.80	39.03%	1.64%	
Resmi Kurum Alanı	2	14,808.99	60.97%	2.57%	
Eğitim Tesisleri Alanları	2	32,972.05	100.00%	5.72%	7.67
Anaokulu	0	0.00	0.00%	0.00%	
İlkokul Alanı	1	7,890.26	23.93%	1.37%	
Teknik Öğretim Alanı	1	25,081.79	76.07%	4.35%	
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	1	3,541.37	100.00%	0.61%	0.82
Kültürel Tesis Alanı	1	3,541.37	100.00%	0.61%	
İbadet Yeri	2	6,213.90	100.00%	1.08%	1.45
Cami	2	6,213.90	100.00%	1.08%	
Sağlık Alanı	0	0.00	0.00%	0.00%	0.00
Aile Sağlığı Merkezi	0	0.00	0.00%	0.00%	
Açık ve Yeşil Alanlar	22	72,785.89	100.00%	12.62%	16.93
Park	21	68,484.49	94.09%	11.88%	
Açık Spor Tesis Alanları	1	4,301.40	5.91%	0.75%	
Diğer Alanlar	0	160,586.37	100.00%	27.85%	
Yollar ve Otoparklar		160,586.37	100.00%	27.85%	
Toplam	49	576,549.85		100.00%	5

Tablo 2 1/1.000 Ölçekli Revizyon İli

11.PLAN NOTLARI

- 1.Gemlik I. derece deprem bölgesinde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 2.İmar planı sınırları içindeki yapılaşmalarda, 15.07.2009, 25.12.2012, 12.08.2013 tarihlerinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporlarında belirtilen koşullara uyulacaktır.
- 3.Plan üzerinde işaretlenen taşkın alanları, ilgili kurumların hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alandaki yapılaşma taleplerinde ilgili kurumun görüşü alınacaktır.
- 4.Plan bütününde 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.
- 5.Yollar, yeşil alanlar otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
- 6.Cami alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
- 7.Bahçe düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.
- 8.Konut ve TİCK (ticaret+konut) kullanımlı imar adalarında inşaat çekme mesafesi yollardan min. 5m komşu parsellerden min. 3m.'dir.
- 9.Planda TİCK (ticaret+konut) kullanımlı alanlarda, ticaret kullanımı parsellerin yalnızca yola cepheli ön sıradaki yapılarda gerçekleştirilebilir. Zemin katta ve kot farkından dolayı açığa çıkan 1. bodrum katta isteğe bağlı olarak ticaret veya konut kullanımı yer alabilir. Ancak, normal katlar konut olarak kullanılacaktır.
- 10.Konut ve TİCK (ticaret+konut) alanlarında imar adası bütününde uygulama yapılması durumunda emsal değeri bina yüksekliği aynı kalmak kaydı ile %20 oranında arttırılabilir. Plan onaylandıktan sonra plan değişikliği vb. yollar ile

imar adalarının bölünmesi sonucunda oluşacak yeni imar adalarında emsal değeri artışı geçerli değildir.

11.Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Otopark kendi parseli içinde çözülecektir.

12.Kamuya ait, okul, dini tesis alanı, su deposu ve açık spor tesis alanında, Belediyesince onaylanacak mimari avan projesine göre ruhsat düzenlenebilir. Yapı yükseklik, KAKS ve TAKS kısıtlaması aranmaz.

13.Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve 1/25.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı ve 1/5.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.