

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan Küçükkuşla Karayolu Kuzeyi Orman Sınırlarının Düzeltilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkuşla Mahallesi, H22-A-03-D-3-B nolu pafta, 6219 nolu parseli kapsamaktadır.

Plan değişikliği ile ormanla ilişkisi olmayan 6219 nolu parselin orman alanından çıkartılarak konut ve yeşil alan olarak planlanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin kuzeydoğusunda kalan Gemlik İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlide km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir. Gemlik, akarsu ve göller açısından zengin bir yer değildir. Karsak Çayı İlçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere Katırlı Dağlarından doğar ve Engürücük Ovasını suladıktan sonra körfeze dökülür.



Bursa İli İdari Yapı

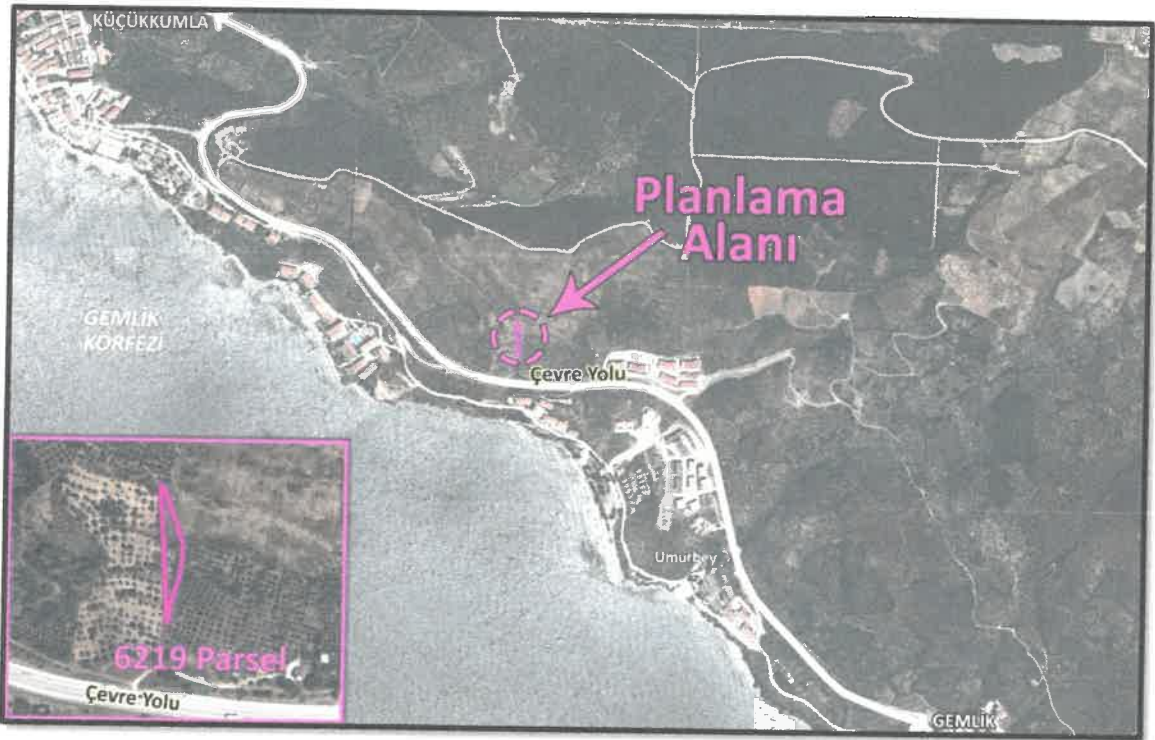
Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli 23 kırsal nitelikli 17 mahallesi bulunmaktadır. Umurbey Mahallesi Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli mahalleleri arasındadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeydoğusunda, Gemlik yerleşim alanının kuzeybatısında kalan Küçükkuşla Mahallesi sınırları içinde, yerleşim alanının güneyinde kalmaktadır. Küçükkuşla Mahallesi yerleşim alanına 2km, Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 4,5km mesafededir.

Söz konusu alan, Küçükkuşla ile Gemlik yerleşim alanını birbirine bağlayan çevre yolunun yaklaşık 50m kuzeyinde kalmaktadır.

Güneyinde kalan Küçükkuşla sahiline yaklaşık 150m mesafededir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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'ı kadındır.

Gemlik İlçesi, Bursa İl'i'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.

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
2014	103.390	51.923	51.467
2013	101.389	51.076	50.313
2012	101.257	51.200	50.057

Planlama alanının yer aldığı Küçükkumla Mahallesi'nin 2021 yılına göre nüfusu 556 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2. Sıradadır.

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

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

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

Gemlik ilçesi Bursa ilinin Mudanya ilçesi ile birlikte denize açılan en önemli kapısıdır. Gemlik Limanı Marmara Bölgesi'nin önemli limanları arasında yer almaktadır.

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

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla büyük önem kazanmış, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çimtaş Borulama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Borçelik Çelik Sanayi Ticaret A.Ş.'dir

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı Bursanın ithalat - ihracat hayatını daha hızlı ve rekabet edilebilir düzeye getirmektir. Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş

olan serbest bölge, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

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

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

Gemlik Zeytini'nin coğrafi işareti 2003 yılında Gemlik Ticaret Borsası tarafından alınmıştır.

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

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

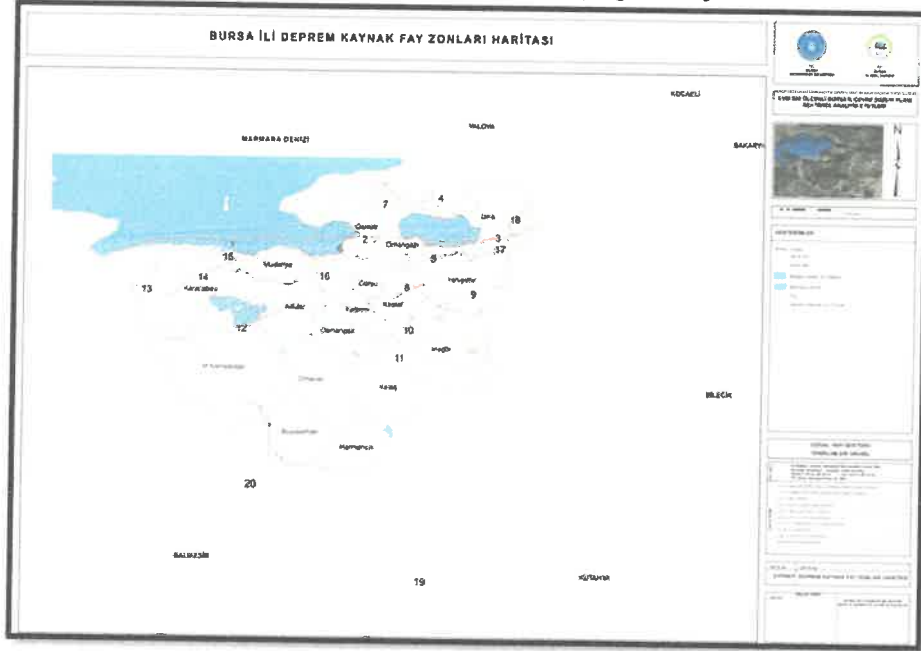
Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana geldiği görülmektedir. Gemlik ve çevresinde meydana gelen 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 Fayı, Gençali Fayı, Orhangazi Fayı'dır.



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



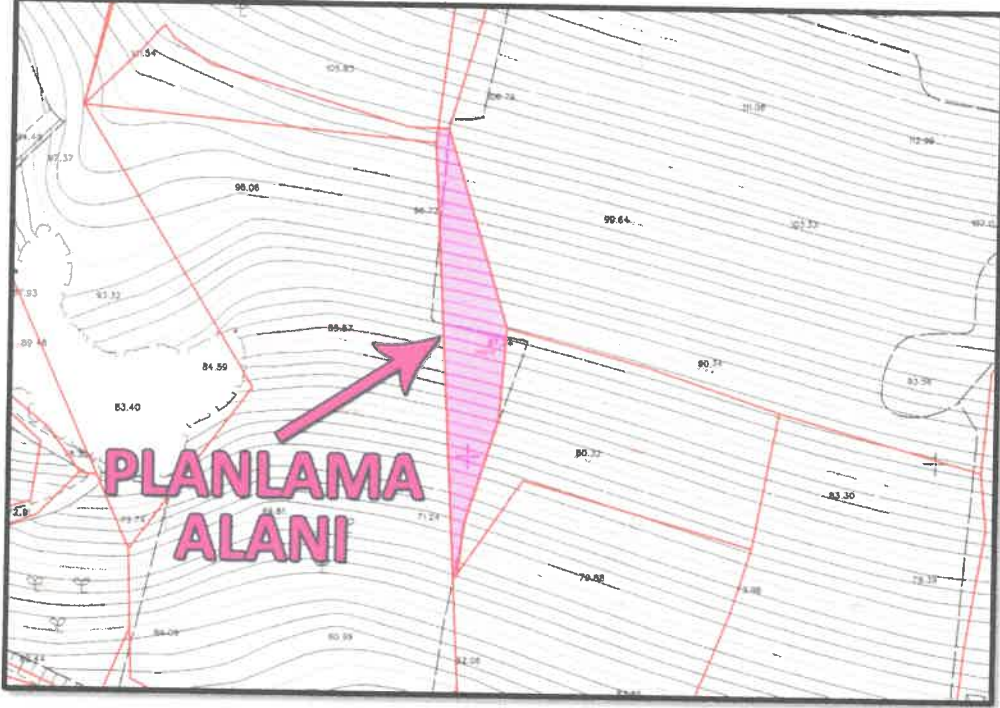
Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 10.09.2014 tarihinde onaylanan, "Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkuşla Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar"da kalmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu; Küçükumla Mahallesi, 6219 nolu parsel özel mülkiyete aittir. Tarla vasfındadır. Tapu alanı 771,18m²'dir.



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

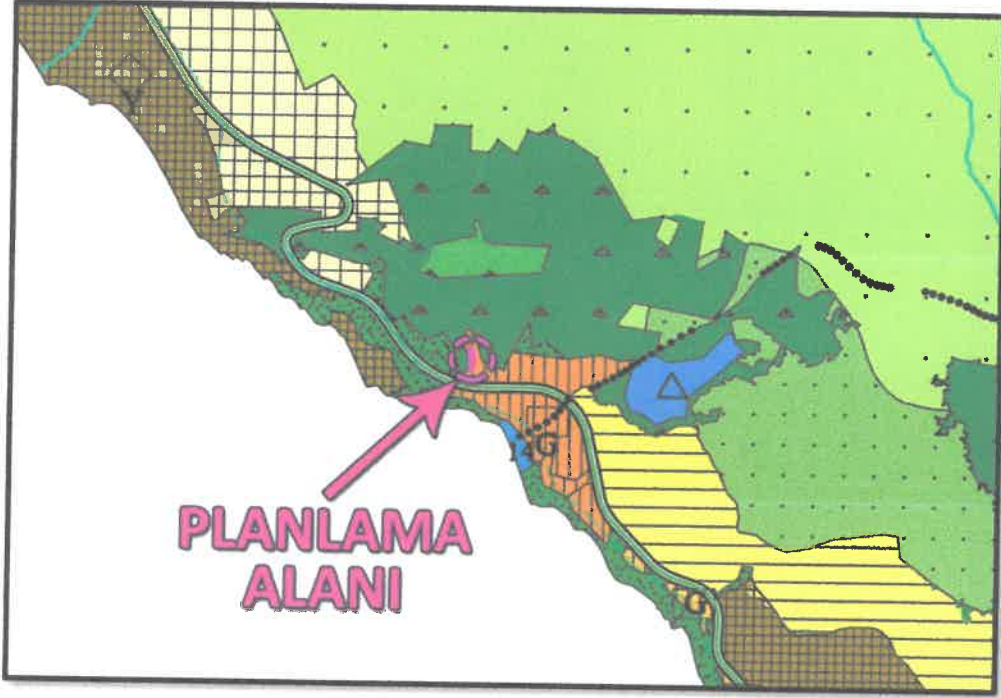
Planlama alanı, 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

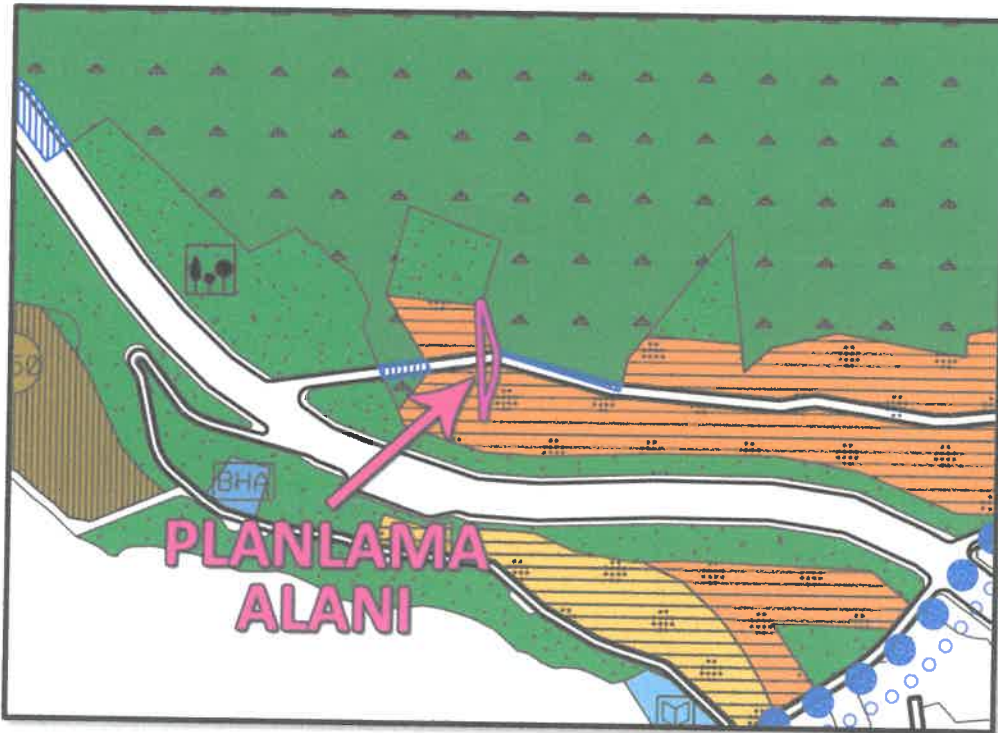
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Turizm Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

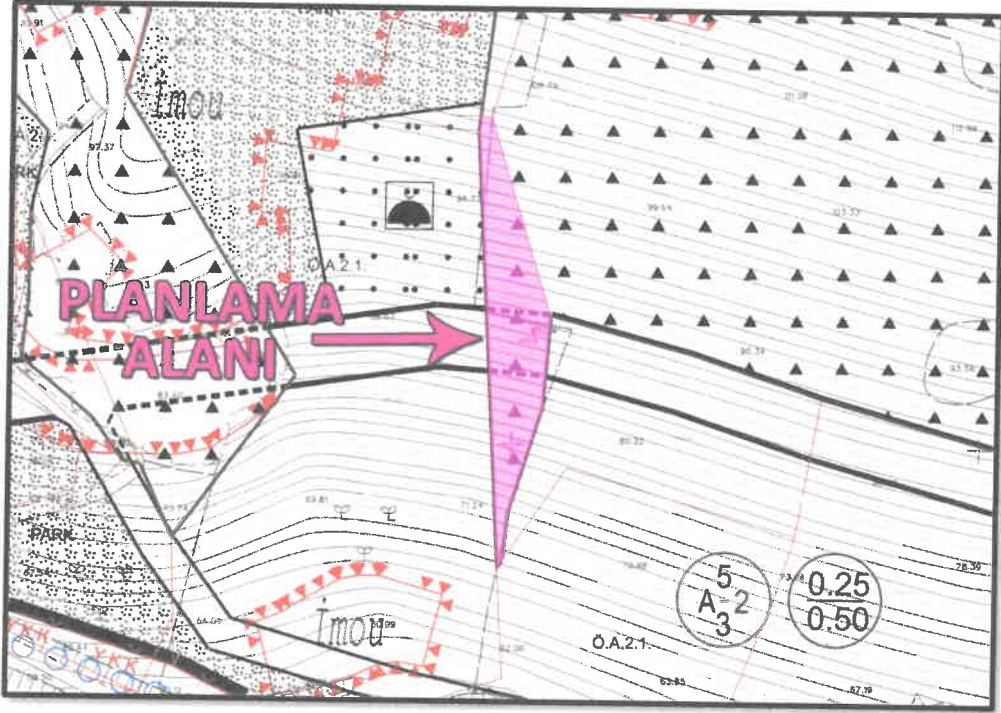
Planlama alanı, 1/5000 ölçekli Küçükumla Belediyesi Nazım İmar Planı'nda, "Günöbirlik Turizm Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı; onaylı 1/1000 Ölçekli Küçükkumla Karayolu Kuzeyi Orman Sınırlarının Düzeltilmesi Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; "Orman Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanın Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, H22-A-03-D-3-B pafta, 6219 nolu parsel, 08.07.2019 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Küçükkumla Karayolu Kuzeyi Orman Sınırlarının Düzeltilmesi Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda orman alanı olarak planlıdır.

Adı geçen parsel özel mülkiyete aittir. Parsel maliki söz konusu planda kalan parselinin orman sınırları içinde kalıp kalmadığını öğrenmek için yazdığı dilekçeye istinaden, Gemlik Orman İşletme Müdürlüğü'nün 5493427 sayılı cevap yazısında; "6219 nolu parselin 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında yapılan incelemeler sonucunda orman sınırları dışında kaldığı ve orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiştir." denilmiştir.

Parsel maliki, Gemlik Orman İşletme Müdürlüğü'nün yazısı doğrultusunda Gemlik Belediye Başkanlığı'na parselinin imar planı sınırları içerisine alınmasını talep ederek başvuruda bulunmuştur.

Söz konusu talebin Gemlik Belediyesi Encümenince değerlendirilmesi sonucunda Encümenin aldığı 29.09.2022 tarih, 618 sayılı karar ile itirazın kabulüne, Gemlik Belediye Encümeninin 18.08.2022 tarihli ve 461 sayılı kararı ile askıya çıkan K.Kumla Mahallesi Karayolu Kuzeyi Orman Sınırlarının Düzeltilmesi Amaçlı Uygulama İmar Planı 1. Etap 18. Madde Uygulamasının iptal edilmesine,

Orman Genel Müdürlüğü'nün 05.09.2022 tarihli ve 54934327 sayılı görüş yazısına istinaden Küçükkumla Mahallesi 6219 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda plan değişikliği yapılması, 6219 parsel numaralı taşınmazın düzenleme sınırı içine dâhil edilerek yeni bir imar uygulaması çalışmasının yapılması uygun görülmüştür.

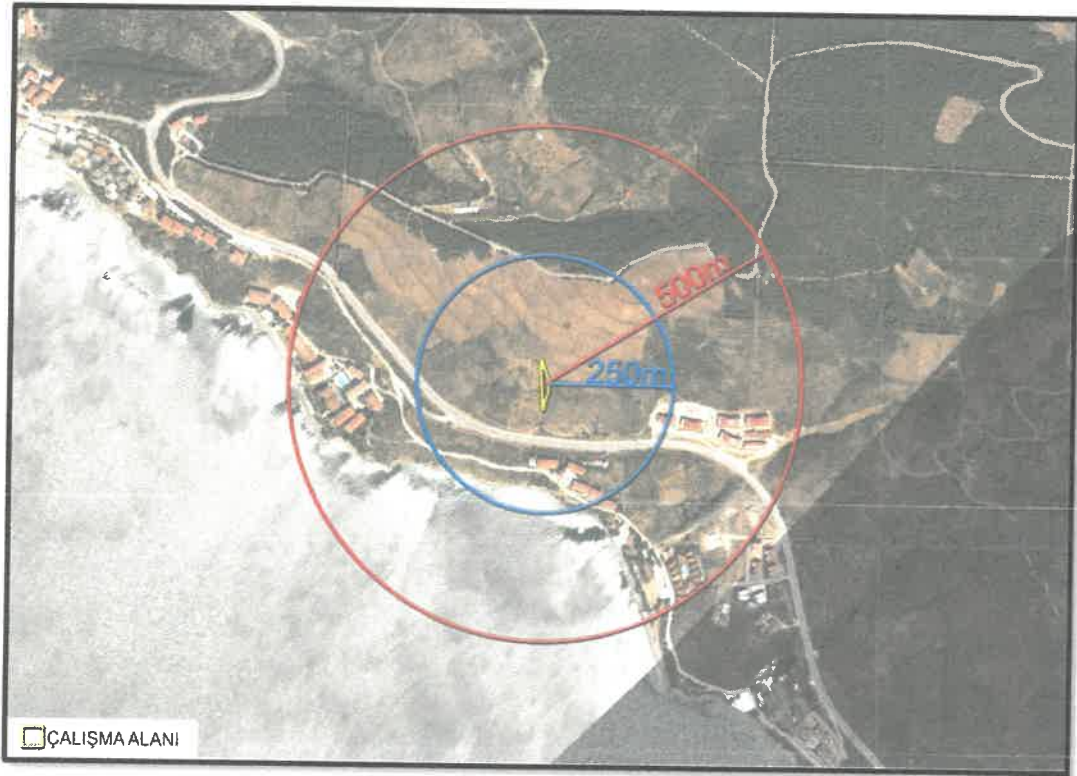
Gemlik Belediyesi'nde yapılan değerlendirme sonucunda; adı geçen parselin orman alanından çıkartılarak konut, yeşil alan ve yol alanı olarak düzenlenmesi uygun bulunmuştur.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde önemli sosyal donatı ve kullanım alanı bulunmamaktadır.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden(su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

Planlama alanına ulaşım yaklaşık 50m güneyinden geçen imar yolu ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Yakın Çevresi

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla Karayolu Kuzeyi Orman Sınırlarının Düzeltilmesi Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

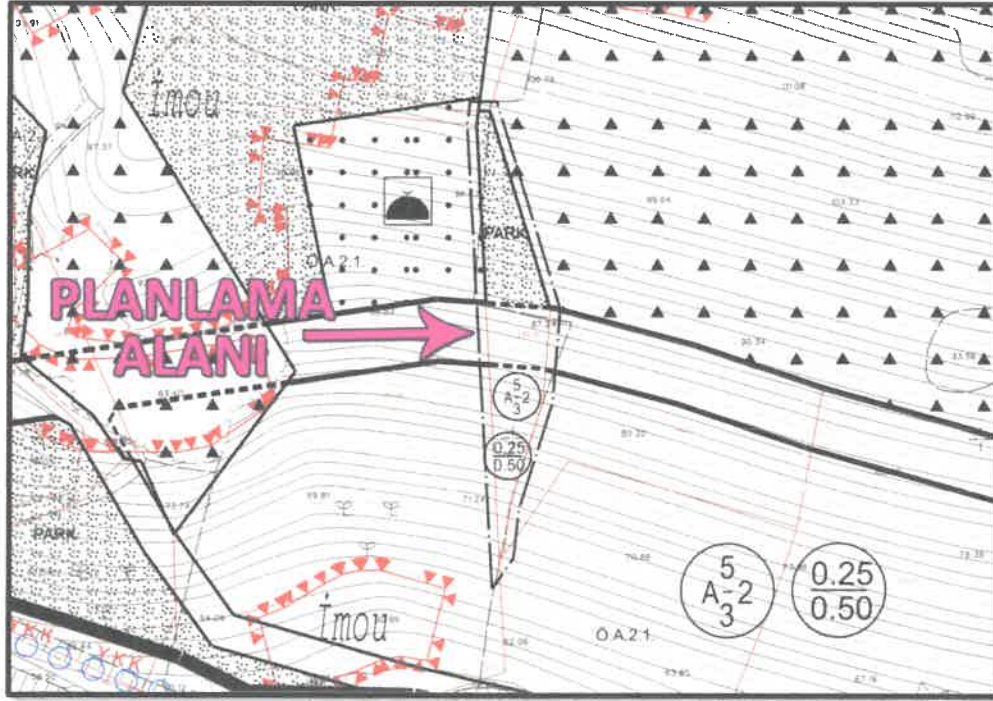
Gemlik Belediyesi Encümeninin, 29.09.2022 tarih, 618 sayılı kararı doğrultusunda; Küçükkumla Mahallesi, H22-A-03-D-3-B nolu pafta, 6219 nolu parselin orta kısmı imar yolu, kuzey kısmı yeşil alan ve güneyinde konut imar adası içinde kalan kısmı konut alanı olarak planlanmıştır.

Konut alanı olarak ayrılan kısmı müstakil inşaat yapılabilecek ölçüleri sağlamamaktadır. Artık parsel konumundadır.

Parselin konut alanı olarak ayrılan kısmında, yer aldığı imar adasındaki yapılaşma koşulları geçerlidir.

Plandaki yapı düzeni ayırık nizam, 2 kat, yapılaşma emsali TAKS/KAKS=0.25/0.50'dir. İnşaat çekme mesafeleri ön cepheden min. 5m, yan komşulardan min. 3m'dir.

Kullanım Türü	Alan Kullanımı	
	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park Alanı	-	346
Konut Alanı	-	267
Yol Alanı	-	157
Orman Alanı	770	-
Toplam Alan	770	770



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, ilgili Kurumların görüşleri ve talepleri doğrultusunda hazırlanmıştır. İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ ENCÜMEN KARARI

Karara Esas Olan Evrağın			
Karar No : 618	Gün.No :40 / 3	Gel.No : 115.01.07-44604	Dairesi : İMAR VE
Karar Tar:29/09/2022	Gün.Tar:29/09/2022	Gel.Tar:26/09/2022	ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU			
K.Kumla Mah. Karayolu Kuzeyi Orman Sınırlarının Düzeltilmesi Amaçlı Uygulama İmar Planı 1. Etap 18. Madde Uygulamasına Yapılan İtirazların Değerlendirilmesi.			
<p>ENCÜMEN BAŞKANI: Av. Mert DİMİLİ ENCÜMEN ÜYELERİ: Nihat ÇETİN, Sedat ÖZER, Oğuz HANÇER, Mali Hizmetler Müdür V. İsmail ÖZTÜRK, Faruk BİLGİLİ, İmar ve Şehircilik Müdürü Pınar TAŞ ATEŞLİ</p> <p>Başkanlık Makamından 29/09/2022 günü Encümenimize havale edilmesi üzerine, evrak okunarak yapılan görüşme sonucunda;</p>			
<p>İlgi: 06.09.2022 tarih ve 38588 kayıt nolu itiraz dilekçesi.</p> <p>Gemlik Belediye Encümeninin 18.08.2022 tarih ve 461 sayılı kararı ile askıya çıkan K.Kumla Mahallesi Karayolu Kuzeyi Orman Sınırlarının Düzeltilmesi Amaçlı Uygulama İmar Planı 1. Etap 18. Madde Uygulamasına;</p> <p>1-06.09.2022 tarih ve 38588 kayıt nolu itiraz dilekçesi,</p> <p>Olmak üzere 1 adet itiraz dilekçesi bulunmaktadır. İtiraz dilekçesi ve eki Gemlik Orman İşletme Müdürlüğü'nün görüş yazısı ekte sunulmuş olup, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre değerlendirilmesi işlemlerinin Gemlik Belediye Encümenine havale edilmesi hususunu, Emir ve müsaadelerinize arz ederim." Denilmekte olup;</p> <p>Konunun Encümenimizde görüşülmesi sonucunda: İtirazın kabulüne, Gemlik Belediye Encümeninin 18.08.2022 tarihli ve 461 sayılı kararı ile askıya çıkan K.Kumla Mahallesi Karayolu Kuzeyi Orman Sınırlarının Düzeltilmesi Amaçlı Uygulama İmar Planı 1. Etap 18. Madde Uygulamasının iptal edilmesine, Orman Genel Müdürlüğü'nün 05.09.2022 tarihli ve 54934327 sayılı görüş yazısına istinaden Küçük Kumla Mah.6219 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda plan değişikliği çalışmalarının başlatılmasına, 6219 parsel numaralı taşınmazın düzenleme sınırı içine dahil edilerek yeni bir imar uygulaması çalışmasının yapılmasına;</p> <p>İşin gereği ve takibi için İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmesine. 29.09.2022 tarihli toplantıda mevcudun oy birliği ile karar verildi.</p>			
Encümen Başkanı Av. Mert DİMİLİ	Encümen Üyesi Nihat ÇETİN	Encümen Üyesi Sedat ÖZER	Encümen Üyesi Oğuz HANÇER
Mali Hizmetler Müdür V. İsmail ÖZTÜRK	Yazı İşleri Müdürü Faruk BİLGİLİ	İmar ve Şehircilik Müdürü Pınar TAŞ ATEŞLİ	