

**GEMLİK BELEDİYESİ**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**



**BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KÜÇÜKKUMLA, KUMLA ve BÜYÜKKUMLA MAHALLELERİNDE KUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ve İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI (YAKLAŞIK 235 HEKTAR) HAZIRLANMASI İŞİ**  
**KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU GÜNEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**GEMLİK BELEDİYESİ**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KÜÇÜKKUMLA, KUMLA ve BÜYÜKKUMLA**  
**MAHALLELERİNDE KUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ve UYGULAMA İMAR**  
**PLANI (YAKLAŞIK 235 HEKTAR) HAZIRLANMASI İŞİ**  
**KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU GÜNEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**2020**

**PROJE KOORDİNATÖRÜ**

**Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

**ÇALIŞMA EKİBİ**

**DEVİNGEN PLANLAMA LTD. ŞTİ**

**Hasan ŞAHİNTÜRK – Şehir Plancısı-Şirket Müdürü**  
**Saim LELOĞLU – Mimar- A Grubu Şehir Plancısı-Şirket Müdürü**  
**Hakan TÜRKAN – Şirket Müdürü**

**Planlama Ekibi**

**Aysun ÜNAL AYAS – Y.Şehir Plancısı**  
**Semra YURTGAN – Şehir Plancısı**  
**Esra ABİ – Şehir Plancısı**  
**Betül GİTGÖR – Şehir Plancısı**  
**Gizem ERGENE – Şehir Plancısı**

**Mimarlık Ekibi**

**Kübra SELÇUK – Y.Mimar**

**Harita Ekibi**

**Zekeriya ŞAHİNTÜRK – Harita Mühendisi**  
**Ebubekir AKBULUT – Harita Teknikeri**

# İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ .....	4
RESİM LİSTESİ .....	6
<b>AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM.....</b>	<b>8</b>
<b>İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME.....</b>	<b>9</b>
<b>1. BÖLÜM .....</b>	<b>11</b>
1. BURSA İLİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	11
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ .....	11
1.2. İKLİM .....	11
1.2.1. Sıcaklık .....	11
1.2.2. Yağış .....	13
1.2.3. Rüzgar.....	14
1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....	15
1.3.1. Karayolu .....	16
1.3.2. Denizyolu.....	18
1.3.3. Havayolu.....	18
1.4. KENTSEL NÜFUS.....	18
1.5. TARIM .....	19
1.6. SANAYİ VE TİCARET.....	20
1.7. ALTYAPI .....	21
1.7.1. Doğalgaz .....	21
1.8. JEOLJİK YAPI.....	22
1.8.1. Stratigrafi ve Tektonik .....	22
<b>2. ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....</b>	<b>23</b>
2.1. ÇALIŞMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	23
2.2. İL İDARİ BÖLÜNÜŞ – İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ .....	23
2.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....	24
<b>3. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ .....</b>	<b>33</b>
3.1. MORFOLOJİ .....	33
3.2. EĞİM DURUMU .....	34
3.3. Bitki ÖRTÜSÜ .....	34
3.4. ORMAN DURUMU.....	34
3.5. JEOLJİK YAPI.....	35
3.6. DEPREM DURUMU .....	37
<b>4. ARAZİ KULLANIMI ANALİZLERİ.....</b>	<b>39</b>
4.1. YAPI KALİTESİ ANALİZİ.....	39
4.2. YAPI CİNSİ ANALİZİ .....	40
4.3. KAT ADEDİ ANALİZİ .....	40
4.4. SOSYAL DONATI ANALİZİ.....	40
4.5. MAHALLE SINIRI VE YOĞUNLUKLAR.....	40
4.6. DOLULUK – BOŞLUK ANALİZİ .....	42
4.7. TESCİLLİ YAPILAR.....	42
4.8. YAPI BELGELERİ (RUHSAT, İSKÂN) ANALİZİ .....	43
<b>5. TEKNİK ALTYAPI ANALİZLERİ.....</b>	<b>44</b>
5.1. ELEKTRİK HATLARI VE TRAFOLARIN TESPİTİ .....	44
5.2. YOL KALİTESİ VE KADEMELENME .....	44
5.4. DOĞALGAZ HATLARI VE REGÜLATÖRLERİN TESPİTİ .....	45
5.5. İÇME SUYU ŞEBEKESİ .....	45
5.6. YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİ .....	45
5.7. KANALİZASYON ŞEBEKESİ .....	46
5.8. KARAYOLU GEÇİŞİ .....	46
<b>6. MÜLKİYET DURUMU .....</b>	<b>48</b>

6.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ .....	48
<b>7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR .....</b>	<b>49</b>
7.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	49
7.2. BURSA İLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI .....	49
7.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	50
7.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	51
7.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	51
<b>8. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI .....</b>	<b>54</b>
8.1. 3621 KIYI KANUNU KAPSAMINDA KISMI YAPILAŞMA TESPİTLERİ .....	54
8.2. NÜFUS.....	55
8.2.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonu.....	56
8.3. EŞİK SENTEZİ .....	59
<b>9. PLAN KARARLARI VE GEREKÇELERİ .....</b>	<b>60</b>

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1.Bursa İli 1950-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C).....	13
Tablo 2. Bursa İl'inin Komşu İllere ve Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları.....	16
Tablo 3. Bursa İli Karayolu Dağılımı(2015) .....	17
Tablo 4. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2018) .....	18
Tablo 5. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2018) .....	18
Tablo 6. Bursa İli, Marmara Bölgesi, Türkiye Nüfus verileri-2019.....	19
Tablo 7. Bursa İli Arazi Varlığı.....	19
Tablo 8. Tarım Arazilerinde Kullanım Şekillerinin Dağılımı (2019) .....	19
Tablo 9. Faaliyette Olan Sanayi Bölgeleri.....	20
Tablo 10. Bursa İli Sektörel Dağılımları .....	21
Tablo 11. Bursa İhracat İthalat verileri (1000\$) .....	21
Tablo 12. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri.....	28
Tablo 13. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri.....	29
Tablo 14. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri .....	29
Tablo 15. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri .....	30
Tablo 16. Nüfus Projeksiyonu .....	56
Tablo 17. Nüfus Projeksiyonu .....	56
Tablo 18. Nüfus Projeksiyonu Grafik Bilgileri.....	57
Tablo 19. Alana dair Tespitler .....	102
Tablo 20. İnşaat Alanı Hesapları.....	103
Tablo 21. Alana dair Tespitler .....	106
Tablo 22. İnşaat Alanı Hesapları.....	107
Tablo 23. Yürürlükteki İmar Planındaki Plan Nüfus Dağılımları .....	110
Tablo 24. Yürürlükteki İmar Planında Kişi Başına Düşen Donatı Alanı Hesabı .....	110
Tablo 25. Vatandaş Talepleri.....	111
Tablo 26. Öneri Plana İlişkin Alan Dağılımı.....	115
Tablo 27. Yürürlükteki Plan ve Öneri Planın Nüfus Hesabı .....	115
Tablo 28.Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi .....	115
Tablo 29. Saf Konut Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Artacak Nüfus Hesabı.....	116
Tablo 30. Saf Konut Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Değişen Kişi Başına Donatı Alanı .....	116
Tablo 31. Konut+Ticaret Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Artacak Nüfus Hesabı.....	117
Tablo 32. Konut+Ticaret Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Değişen Kişi Başına Donatı Alanı .....	117

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu.....	11
Şekil 2. Türkiye'deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı(°C).....	12
Şekil 3. Türkiye'de Yıllık Ortalama Yağış Dağılımı(mm) .....	13
Şekil 4. Bursa İli'ne İlişkin1981-2015 Yılları Arası Yıllık Yağış Miktar Değişimi (mm).....	14
Şekil 5. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec).....	14

Şekil 6. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec) .....	15
Şekil 7. Marmara Bölgesi'ndeki Ulaştırma İlişkileri .....	15
Şekil 8. Karayolları Trafik Hacim Haritası(2014) .....	16
Şekil 9. Satih Cinslerine göre Yol Ağı .....	17
Şekil 10. Bursa il'inin Komşu İllere Olan Karayolu Uzaklıkları .....	17
Şekil 11. Çalışma Alanının Konumu .....	23
Şekil 12. Çalışma Alanı Mahalle Sınırları .....	24
Şekil 13. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri .....	25
Şekil 14. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri .....	26
Şekil 15. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları .....	27
Şekil 16. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım .....	31
Şekil 17. Bursa YHT Projesi Güzergâhı .....	32
Şekil 18. Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri .....	37
Şekil 19. Mahalle Sınırları ve Nüfus Yoğunlukları .....	40
Şekil 20. Farklı Kentsel Dokular ve Yapı Yoğunluğu .....	41
Şekil 21. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan .....	49
Şekil 22. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı .....	50
Şekil 23. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	50
Şekil 24. Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	51
Şekil 25. 23.02.2001 Tarih ve 51 Sayılı Küçükkuşla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkuşla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı .....	52
Şekil 26. Gemlik (Bursa) Küçükkuşla Mahallesi, Karayolu Kuzeyi 334-337-338-339-342-343 Adalar, Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu .....	52
Şekil 27. 19.01.2017 tarih ve 38 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkuşla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde, Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 Rev. Uyg. İmar Planı .....	53
Şekil 28. Kısmi Yapılaşma Tespit Çalışmasının Yapılamadığı Alanlar .....	61
Şekil 29. Karayolu Kamulaştırma Hattının Yürürlükteki Plan ile Çakıştırılması-1 .....	63
Şekil 30. Karayolu Kamulaştırma Hattının Yürürlükteki Plan ile Çakıştırılması-2 .....	63
Şekil 31. Öneri İmar Planı Görsel-1 .....	64
Şekil 32. Öneri İmar Planı Görsel-2 .....	64
Şekil 33. Planlama Alanındaki Dereler .....	65
Şekil 34. Küçükkuşla Deresinin Islah Projesinin Öneri Plandaki Durumu .....	66
Şekil 35. Islah Projesi Olmayan Dere Alanlarının Öneri Plandaki Durumu-2 .....	66
Şekil 36. Tescilli Tabiat Varlıklarının Öneri Plan Üzerindeki Konumu .....	67
Şekil 37. Yürürlükteki İmar Planı ve Öneri İmar Planındaki Yol Kurgusunun Karşılaştırılması .....	68
Şekil 38. Ruhsatlı Yapıların Dağılımı .....	69
Şekil 39. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği .....	70
Şekil 40. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği .....	71
Şekil 41. Örnek Alandaki Yapı Stoğu .....	72
Şekil 42. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü .....	72
Şekil 43. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı .....	73
Şekil 44. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan .....	74
Şekil 45. Örnek Alan 1'e İlişkin Taslak Vaziyet Planı .....	75
Şekil 46. Örnek Alan 1'e İlişkin Görselleştirme .....	75
Şekil 47. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği .....	76
Şekil 48. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği .....	77
Şekil 49. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü .....	77
Şekil 50. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı .....	78
Şekil 51. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan .....	79
Şekil 52. Örnek Alan 2'ye İlişkin Taslak Vaziyet Planı .....	80
Şekil 53. Örnek Alan 2'ye İlişkin Görselleştirme .....	80
Şekil 54. Örnek Alan 1 ve 2'ye Çalışılmış Taslak Proje Görselleştirmesi .....	81
Şekil 55. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği .....	82
Şekil 56. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği .....	83
Şekil 57. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü .....	83
Şekil 58. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı .....	84
Şekil 59. Örnek Alandaki Parsellerin Ruhsat Tarihlerinin İrdelenmesi .....	85

Şekil 60. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan .....	86
Şekil 61. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği .....	86
Şekil 62. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği.....	87
Şekil 63. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü .....	88
Şekil 64. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı .....	88
Şekil 65. Örnek Alandaki Parsellerin Ruhsat Tarihlerinin İrdelenmesi .....	89
Şekil 66. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan .....	89
Şekil 67. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği .....	90
Şekil 68. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği.....	91
Şekil 69. Örnek Alanın Halihazır Görüntüsü .....	91
Şekil 70. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü .....	92
Şekil 71. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan .....	93
Şekil 72. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği .....	94
Şekil 73. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği.....	94
Şekil 74. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü .....	95
Şekil 75. Örnek Alandaki Yapıların Ruhsat Durumu .....	96
Şekil 76. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan .....	97
Şekil 77. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan .....	98
Şekil 78. Ada 1'e ilişkin Halihazır ve Öneri Vaziyet Planı .....	102
Şekil 79. Mevcut Yapı Adası .....	104
Şekil 80. Öneri Yapı Adası.....	104
Şekil 81. Ada 1'e ilişkin Halihazır ve Öneri Vaziyet Planı .....	105
Şekil 82. Mevcut Yapı Adası .....	107
Şekil 83. Öneri Yapı Adası.....	108
Şekil 84. Kentsel Dönüşümün Gerçekleştiği Örnek Adalar Bütüncül - Batı .....	108
Şekil 85. Kentsel Dönüşümün Gerçekleştiği Örnek Adalar Bütüncül - Doğu .....	109

## **GRAFİK LİSTESİ**

Grafik 1.Bursa İli 1950-2015 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C) .....	12
Grafik 2. Kentsel Nüfus Projeksiyonu.....	58
Grafik 3. Sorulan Anket Sorularına Dair Cevaplar .....	99

## **RESİM LİSTESİ**

Resim 1. İmar Planındaki 1. Bölgeleme .....	9
Resim 2. İmar Planındaki 2. Bölgeleme .....	10

## KURUM GÖRÜŞLERİ LİSTESİ

1. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 72273 sayı ve 29.01.2018 tarihli yazısı
2. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap İlgili Paftalarda Sınırları verilen 1209 Hektar Alanın İmar Planına Esas 19.02.2016 Tarih Onaylı Mikrobölgeleme Etüt Raporu
3. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2017 tarih ve 2811556 sayılı yazısı
4. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü'nün 22.12.2017 tarih ve 2733652 sayılı yazısı
5. T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.12.2017 tarih ve 186815 sayılı yazısı ve eki
6. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.10.2018 tarih ve 861948 sayılı yazısı ve eki
7. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19.07.2018 tarih ve 606623 sayılı yazısı
8. T.C. Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Müze Müdürlüğü'nün 12.06.2018 tarih ve 507305 sayılı yazısı
9. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19.07.2017 tarih ve 1670 sayılı yazısı
10. T.C. Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 26.06.2018 tarih ve 536046 sayılı yazısı
11. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 01/12/2017 tarih ve 49195 sayılı yazısı
12. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 13.12.2018 tarih ve 487287 sayılı yazısı
13. AKSA Gemlik Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 23/11/2017 tarih ve 33362 sayılı yazısı
14. Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2018 tarih ve 1083 sayılı yazısı
15. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 25.12.2017 tarih ve 435917 sayılı yazısı
16. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge müdürlüğü'nün 05.09.2018 tarih ve 320677 sayılı yazısı
17. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Sahil Hizmetleri Dairesi Başkanlığı Sahil Planlama ve Yapım Şube Müdürlüğü'nün 29.11.2017 tarih ve 206066 sayılı yazısı
18. T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı IV: Bölge Müdürlüğü'nün 18.12.2017 tarih ve 34118 sayılı yazısı
19. BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü'nün 07.12.2017 tarih ve 1785383/50334 sayılı yazısı
20. T.C. Bursa Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08.12.2017 tarih ve 211913 sayılı yazısı
21. T.C. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 12.12.2017 tarih ve 12369 sayılı yazısı
22. T.C. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23.01.2018 tarih ve 1297 sayılı yazısı
23. T.C. Gemlik Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 05.12.2017 tarih ve 20813121 sayılı yazısı
24. T.C. Gemlik Kaymakamlığı Malmüdürlüğü'nün 15.12.2017 tarih ve 3998 sayılı yazısı
25. T.C. Gemlik Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 28.11.2017 tarih ve 625 sayılı yazısı
26. T.C. Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 20.12.2017 tarih ve 754 sayılı yazısı



## **AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM**

### **AMAÇ**

Bu araştırma raporundaki amaç; Bursa, Gemlik Belediyesi, Küçükkuşla, Kumla ve Büyükkuşla Mahallelerinde Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Uygulama İmar Planı (Yaklaşık 235 Hektar) Hazırlanması İşine veri oluşturacak bilgi ve belgelerin sınıflandırılması, analiz ve sentez olarak yorumlanarak, söz konusu alana ilişkin yapılacak olan işlere altlık veri niteliğine getirilmesi neticesinde alana dair 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ilave ve revize etmektir.

### **KAPSAM**

Bu araştırma raporunda, Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Uygulama İmar Planı'na esas Küçükkuşla, Kumla ve Büyükkuşla Mahallelerini kapsayan alanın Büyükkuşla Mahallesi'ne dair; kısmi yapılaşma ve saha tespitlerini de içeren fiziki, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi ve sektörel bilgiler projeye altlık oluşturması amacıyla incelenerek yeni uygulama imar planı üretilecektir.

### **YÖNTEM**

Bu araştırma raporunda Gemlik – Kumla'da bulunan ve Kumla, Büyükkuşla ve Küçükkuşla Mahallelerini kapsayan Yaklaşık 235 hektar alanın; fiziki, doğal, sosyal ve ekonomik özellikleri, kurum görüşleri, arazi çalışmaları ile elde edilen veriler; 3621 Sayılı Kıyı Kanunu, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikler kapsamında incelenmiştir. İncelemeler sonucunda veriler projeye altlık oluşturabilecek şekilde harita ve ilgili tablolar ile aktarılmıştır. Elde edilen veriler Büyükkuşla Mahallesi kapsamında incelenmiş ve uygulama imar planı bağlamında yorumlanarak 1/1000 Ölçekli Revize ve İlave Uygulama İmar Planı üretilmiştir.

### **PROJENİN AMACI**

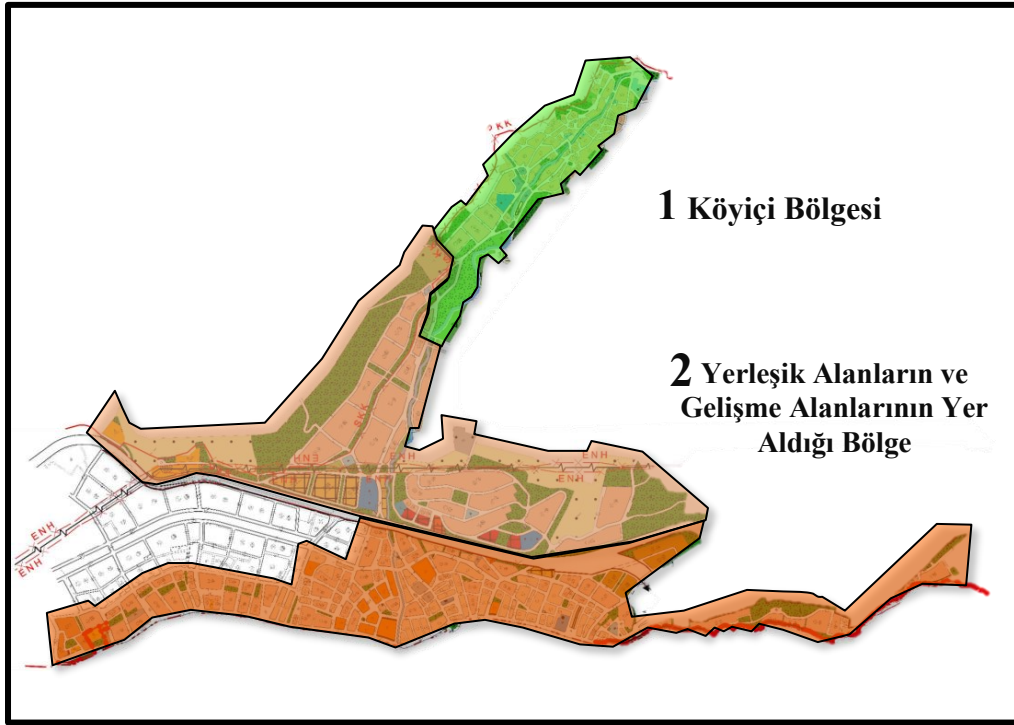
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Büyükkuşla Mahallelerinin sınırları içerisinde yer alan çalışmanın amacı; mevcut dokunun karakterini bozmadan koruma ve kullanma dengesini gözeterek kentsel alanların, ulaşım ve altyapı sistemlerinin günümüz koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem içerisinde revize etmektir.

Alanda ekolojik dengenin korunması ve hem sosyo – ekonomik hem de mekânsal anlamda sürdürülebilirliğin sağlanması hedeflenmektedir.

## İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME

Bursa, Gemlik Belediyesi, Küçükkumla, Kumla Ve Büyükkumla Mahallelerinde Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve Uygulama İmar Planı (Yaklaşık 235 Hektar) Hazırlanması İşi'ne ilişkin planlama çalışmaları alanı öncelikli olarak iki ayrı bölgeye bölerek hazırlanmıştır. Alan üç farklı dokudan oluşmaktadır. Bu dokular köyüçinde görülen organik doku, karayolu kuzeyinde görülen sonradan gelişen kent dokusu ve karayolu güneyindeki yerleşik alan dokusudur. Organik dokunun yer aldığı alanda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından sivil mimari örneği olarak tescillenecek nitelikte yapıların bulunduğu ve bu yapılara dair tescil çalışmalarının yapıldığı tarafımıza şifahen iletilmiştir. Organik dokuya dair tescil çalışmalarının tamamlanması plan süreci açısından oldukça önemlidir ve organik doku ya dair ayrıntılı çalışmalar yapılması gerekmektedir. Bu nedenle alan *organik doku* ve *gelişme ve yerleşik alan dokusu* olarak iki farklı bölge için ayrı planların üretilmesi Gemlik Belediyesi'nce teklif edilmiştir. Yukarıda aktarılan sebeplerden dolayı da planlama alanı Köyüçi Bölgesi ve Yerleşik Alanların ve Gelişme Alanlarının Yer Aldığı Bölge olarak ikiye ayrılmıştır. Bölge Sınırlarını gösteren resim aşağıda yer almaktadır (Resim 1).

Resim 1. İmar Planındaki 1. Bölgeleme



Yerleşik alanlar ve gelişme alanlarını içeren Köyüçi Bölgesi dışında kalan 2 Nolu bölgenin de kendi içerisinde üç ayrı bölgede çalışılması Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu tarafından talep edilmiştir. Bu alanlar; Kumla Karayolu Kuzeyi Planlama Alanı, Kumla Karayolu Güneyi Planlama ve Büyükkumla 4,7 ha Planlama Alanı'dır (Resim 2). Bu alanları birbirinden farklılaştıran ve ayrı planlanmasındaki gerekçeler şunlardır:

- Karayolu Kuzeyi gelişme konut alanlarından oluşan henüz yapılaşmanın başladığı alanları barındıran bölgedir. Bu bölge genellikle daha önce imar uygulaması görmemiş



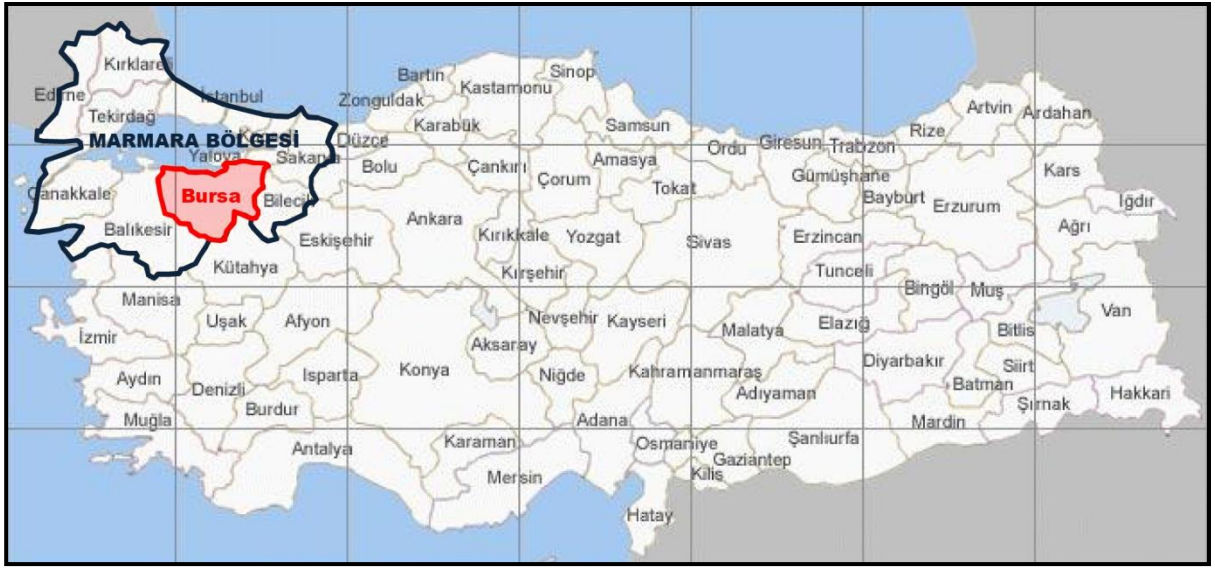
# 1. BÖLÜM

## 1. BURSA İLİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

### 1.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Bursa İli, Türkiye'nin kuzey-batısında, Marmara Bölgesi'nin güney-doğusunda yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nin "Güney Marmara" bölümünde yer alan il, bölgenin 2. büyük ilidir. İl toprakları kuzeyden Marmara Denizi ve Yalova, kuzey-doğudan Kocaeli ve Sakarya, doğudan Bilecik, güneyden Kütahya ve batıdan Balıkesir illeri ile sınırlanmıştır. Bursa İli 10891 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin %1.38'ini kaplamaktadır (Şekil 1).

Şekil 1. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu



Kaynak: [http://www.cografyaciyiz.com/haritalar/tr\\_bolgeler.jpg&w](http://www.cografyaciyiz.com/haritalar/tr_bolgeler.jpg&w)

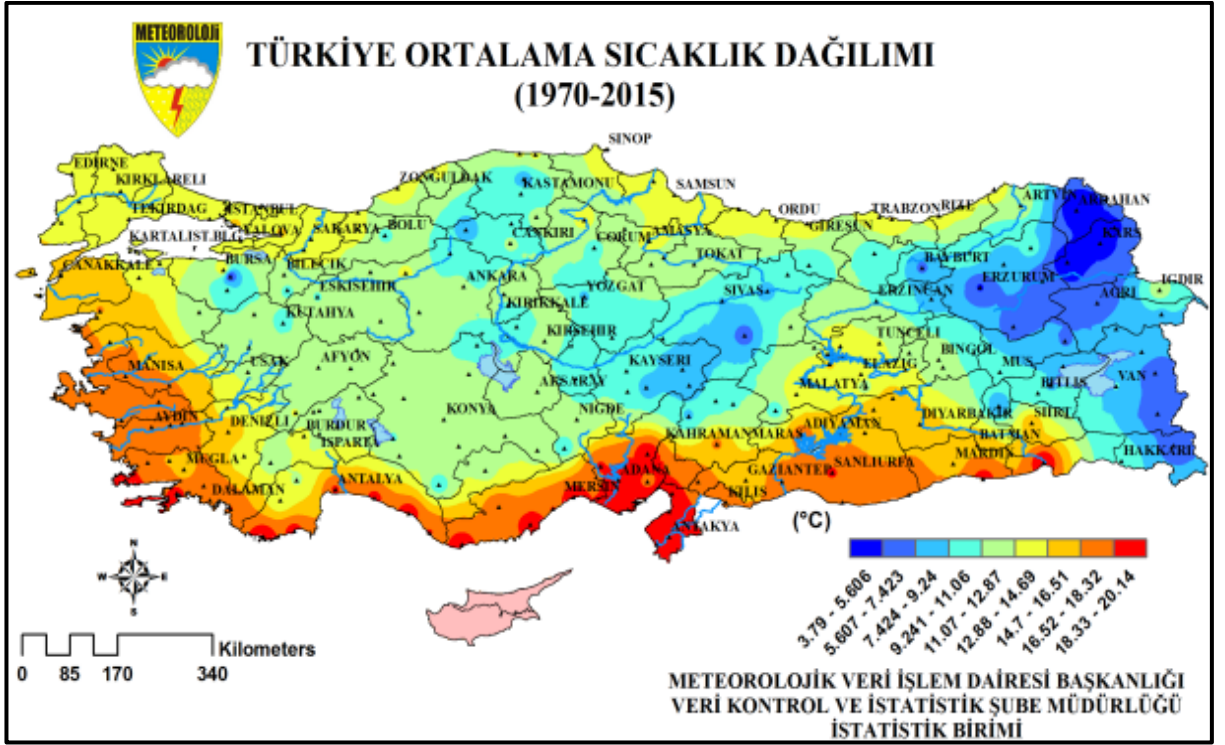
### 1.2. İklim

Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinin iklimi genel olarak Akdeniz ikliminden Karadeniz iklimine geçiş özelliklerini yansıtmaktadır. İl ılıman iklime sahip olmasına rağmen bölgelere göre değişkenlik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklime karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşılmaktadır. Hakim rüzgar yönü kuzey-doğu (Poyraz) ve güney-batı (Lodos) olarak görülmektedir.

#### 1.2.1. Sıcaklık

Genel olarak güneşlenme ve yükselti ile ilişkili olan sıcaklık dağılımı açısından Türkiye'deki yıllık ortalama sıcaklık dağılımı haritası üzerinden Bursa İli incelendiğinde; Marmara Bölgesi içinde yer alan ilin genellikle bölgedeki benzer sıcaklık karakteristiğine (5,607-7,423°C, 7,424-9,24°C, 9,241-11,06°C, 11,07-12,87°C) sahip olduğu görülmektedir (Şekil 2).

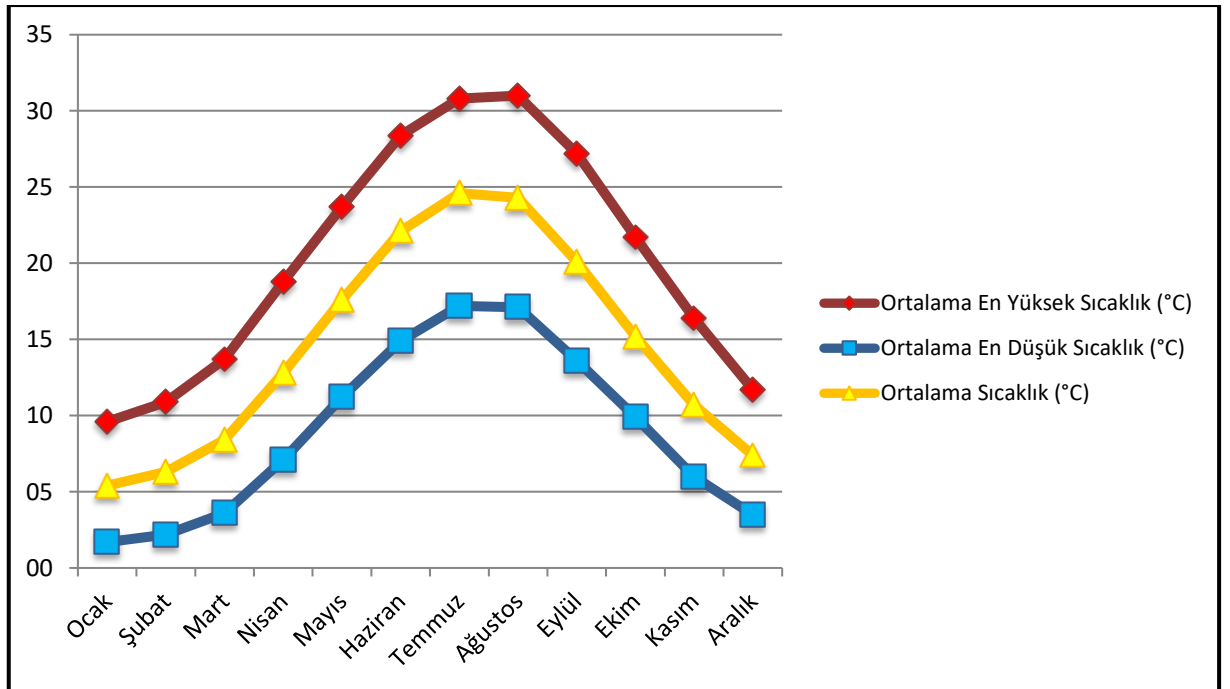
Şekil 2. Türkiye'deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı(°C)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

Bursa İli'nde 1950-2015 yılları arasında tespit edilen aylık sıcaklık ortalamaları incelendiğinde; En düşük sıcak ortalamasının Ocak ayında 1,7°C olduğu, en yüksek sıcaklık ortalamasının Ağustos ayında 31.0°C olduğu tespit edilmiştir. 1950-2015 yılları arasında Bursa ilinin yıllık ortalama sıcaklık değerinin ise 14,6°C olduğu tespit edilmiştir(Tablo 1) (Grafik 1).

Grafik 1.Bursa İli 1950-2015 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

Tablo 1.Bursa İli 1950-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)

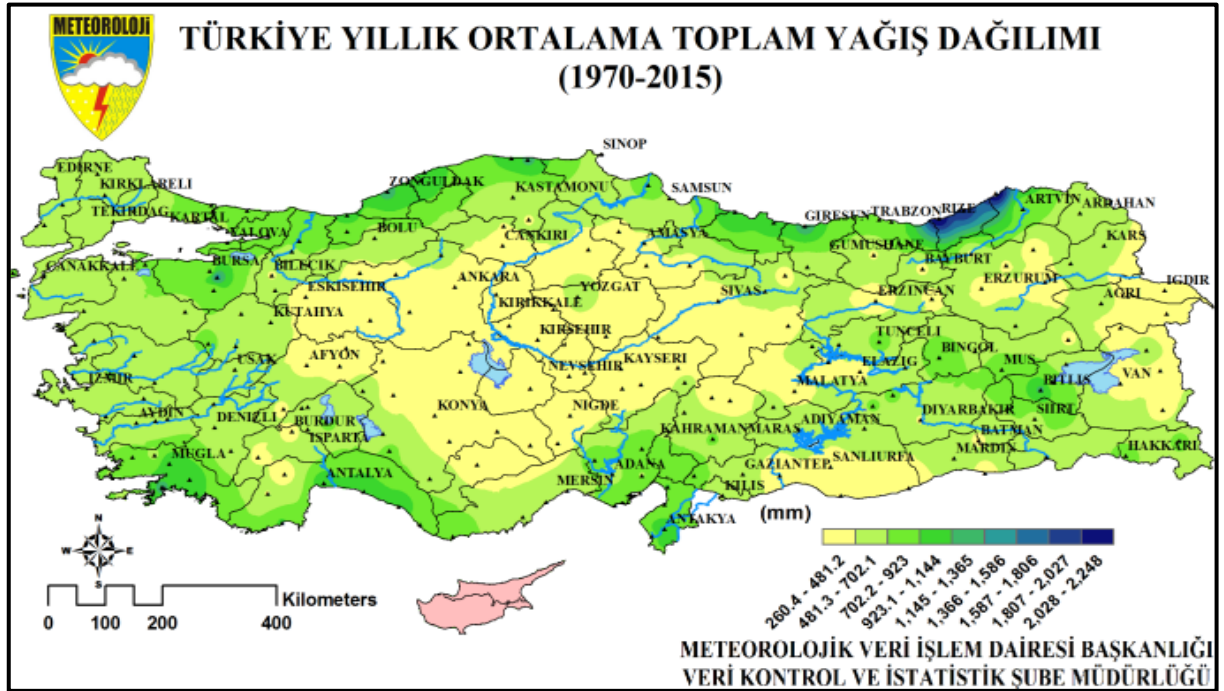
AYLAR	Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	Ortalama Sıcaklık (°C)
Ocak	9,5	1,7	5,3
Şubat	10,8	2,2	6,2
Mart	13,8	3,6	8,3
Nisan	18,9	7,2	12,9
Mayıs	23,8	11,4	17,7
Haziran	28,3	14,9	22,1
Temmuz	30,8	17,2	24,5
Ağustos	31,0	17,2	24,3
Eylül	27,1	13,6	20,1
Ekim	21,9	10,1	15,4
Kasım	16,5	6,4	10,9
Aralık	11,5	3,5	7,3
<b>ORTALAMA</b>	<b>20,3</b>	<b>9,1</b>	<b>14,6</b>

Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 1928-2018 Periyodu verileri

### 1.2.2. Yağış

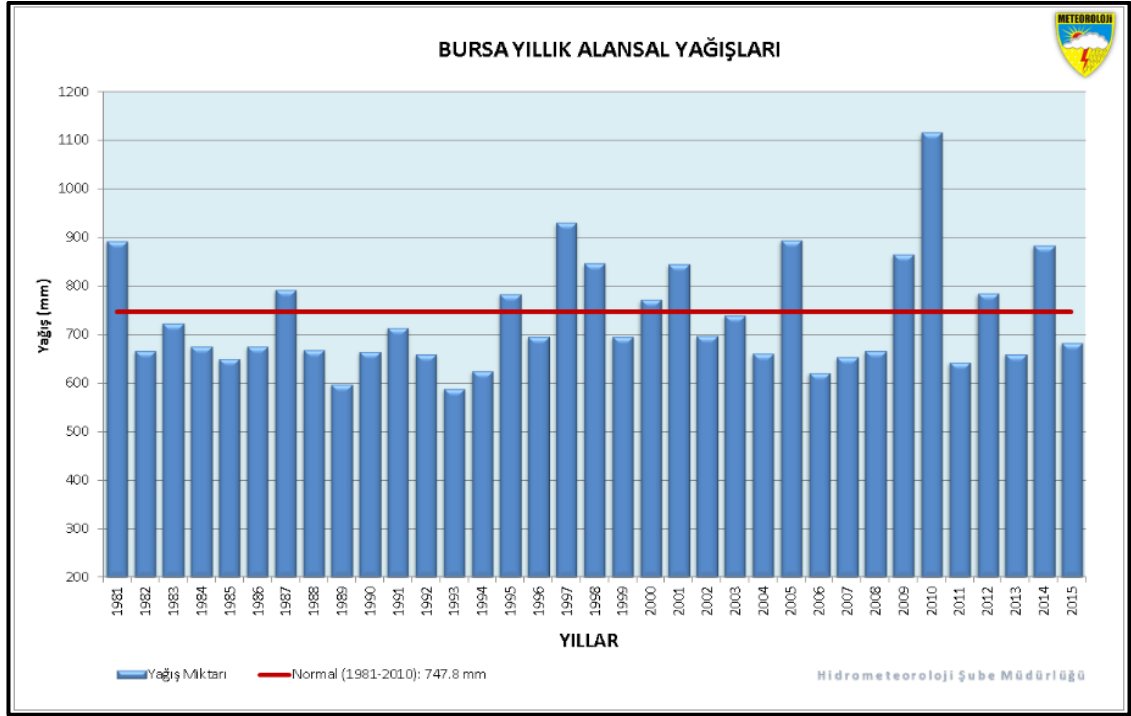
Marmara ve Ege Bölgesi'ndeki yükseltilerin diğer bölgelere göre daha düşük olması, sıradağların Ege Denizi'ne dik uzanması ve nemli havanın iç kesimlere nüfuz edebilmesi sebebiyle bu bölgelerde görülen yağış miktarı diğer bölgelere nazaran daha azdır ve bölgenin ortalama yağış miktarı (702,2-1,365 mm) aralığında değişmektedir (Şekil 3). Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa İl'inde ise yıllık ortalama yağış miktarı (1981-2010 yıl aralığı için) 747,8 mm'dir (Şekil 4).

Şekil 3. Türkiye'de Yıllık Ortalama Yağış Dağılımı(mm)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

Şekil 4. Bursa İli'ne İlişkin 1981-2015 Yılları Arası Yıllık Yağış Miktar Değişimi (mm)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

### 1.2.3. Rüzgar

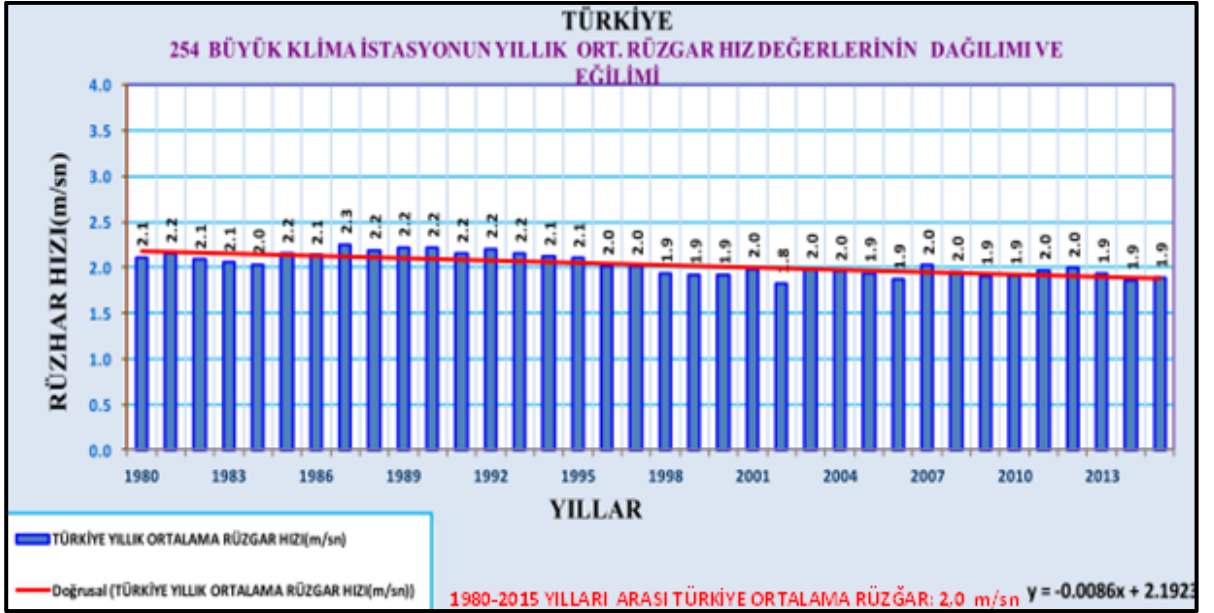
Türkiye 1980-2015 yılları arasındaki yıllık ortalama rüzgar hızı 2.0 m/sn'dir. (Şekil 6) Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinde hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur. Bu yönden esen rüzgar Poyraz olarak adlandırılmaktadır. Bursa ili için kuzeyli rüzgarların ortalama hızları (1,2-1,7 m/sec) arasında, kuzeydoğu ve güneyli rüzgarların ortalama hızlarının (1,8-2,3 m/sec) arasında olduğu görülmektedir (Şekil.5).

Şekil 5. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

Şekil 6. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)

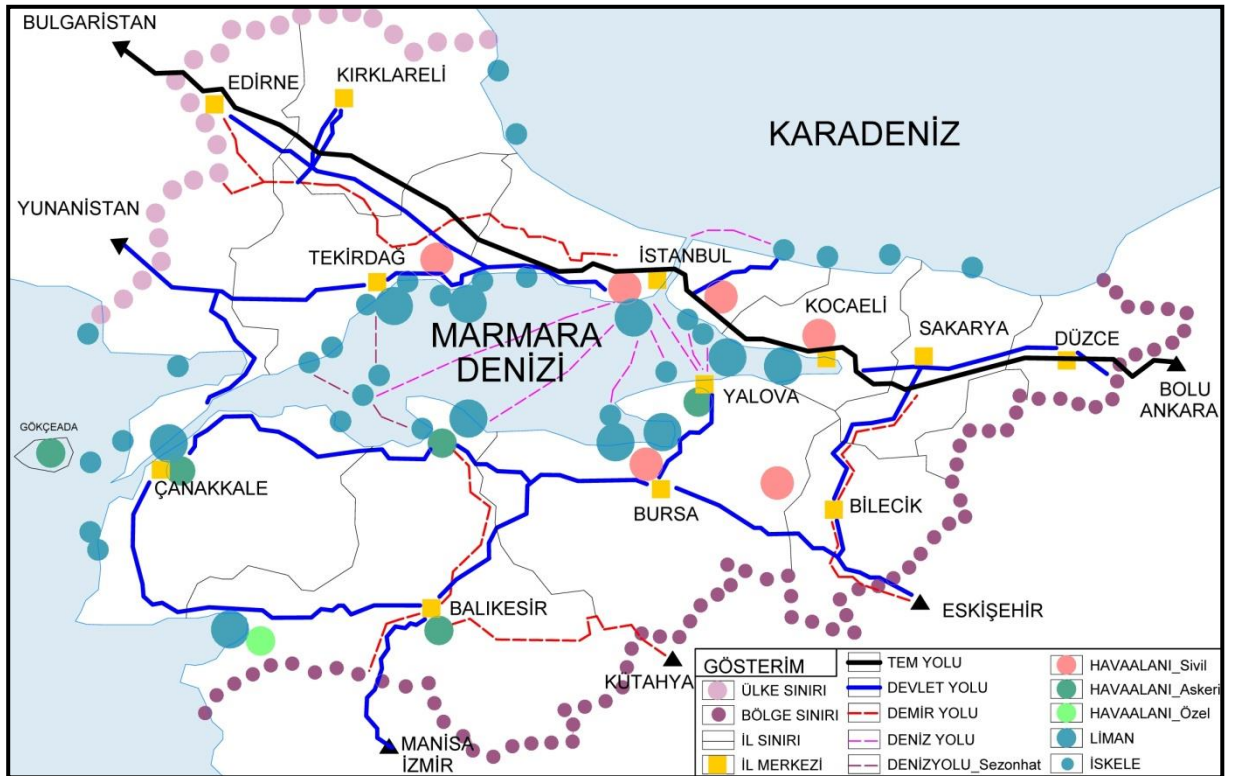


Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

### 1.3. Ulaşım Ağındaki Yeri

Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin geçiş yolları üzerinde konumlanan Bursa İli karayolu, denizyolu ve havayolu ulaşım sistemlerine sahiptir (Şekil 7).

Şekil 7. Marmara Bölgesi'ndeki Ulaştırma İlişkileri



Kaynak: 1/100.000 Ölçekli İstanbul II Çevre Düzeni Planı Tapuru,2008



### 1.3.1. Karayolu

Marmara Bölgesi'ndeki nüfus açısından ve gelişmişlik açısından ikinci büyük il olan Bursa için karayolları trafik hacim haritasına bakıldığında; Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin geçiş yolunda bulunan ildeki karayolu bağlantılarının yoğun olarak kullanıldığı, trafik hacminin ise genel olarak (20.000-49.999 Taşıt/Gün) arasında olduğu görülmektedir (Şekil 8).

Bursa İli'nin komşu illere ve önemli merkezlere olan karayolu mesafelerine (Tablo 2) ve coğrafi olarak konumuna bakıldığında; ilin 3 büyük ilin kesişim noktasında bulunduğu belirlenmektedir (Şekil 10). Şekil 9'da verilen satır türleri de hangi aksların ana akslar olduğuna dair bilgi vermektedir. İstanbul, Ankara, İzmir üçgeni içinde yer alan ilin köy yolları dahil toplam yol uzunluğu 4.720 km'dir. Bursa ili karayolu dağılımları incelendiğinde; devlet yolunun 432 km, il yolunun 617 km, otoyolların 131 km olduğu toplam karayolu uzunluğunun ise 1.180 km olduğu görülmektedir (Tablo 2).

Tablo 2. Bursa İli'nin Komşu illere ve Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları

İl Merkezi	Uzaklık(km)
İstanbul	243
Ankara	385
İzmir	325
Çanakkale	271
Balıkesir	151
Kütahya	177
Afyonkarahisar	277
Uşak	308
Sakarya	157
Kocaeli	132

Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Root/Uzakliklar.aspx>

Şekil 8. Karayolları Trafik Hacim Haritası(2014)



Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Trafik/TrafikHacimHaritasi.aspx>

Tablo 3. Bursa İli Karayolu Dağılımı(2015)

**KARAYOLU DAĞILIMI**

Devlet Yolu (Km.)	432
İl Yolu (Km.)	617
Otoyol (Km)	131
<b>TOPLAM</b>	<b>1.180</b>

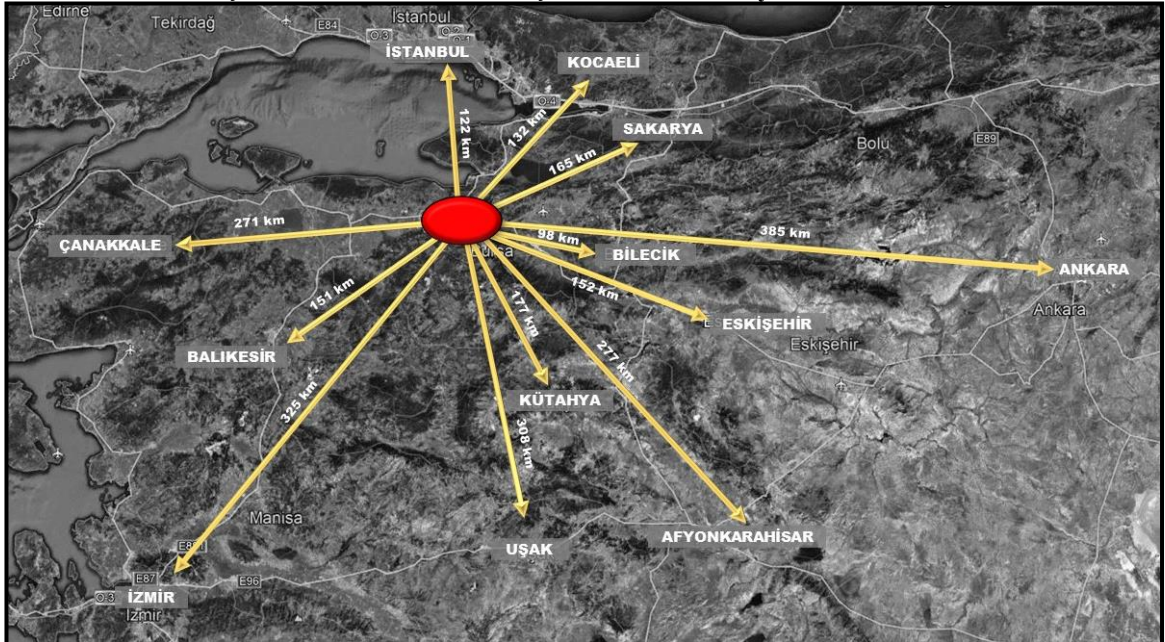
Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/14Bolge/İller/İlBursa.aspx> (Erişim Tarihi: 13.03.2020)

Şekil 9. Sath Cinslerine göre Yol Ağı



Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionImages/KGMimages/Bolgeler/14Bolge/İller/Bursa.jpg> (Erişim Tarihi: 17.03.2020)

Şekil 10. Bursa İl'inin Komşu İllere Olan Karayolu Uzaklıkları



Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Uzakliklar/İllerArasiMesafe.aspx> verileri kullanılarak düzenlenmiştir (Erişim tarihi: Mart, 2020)

### 1.3.2. Denizyolu

Bursa İli'nde denizyolu ulaşım sistemi "yük ve yolcu taşımacılığı" kapsamındadır. Mudanya Merkez ve Güzelyalı'dan İstanbul'a ulaşımı sağlayan deniz otobüsü ve feribot hatları bulunmaktadır. Dönemsel olarak da yaz aylarında Gemlik Kumla'dan İstanbul'a ulaşım sağlanmaktadır. Gemlik İlçesi'nde yer alan Gempport Limanı'nda ise yük taşımacılığı yapılmaktadır. Gemlik İlçe sınırları içinde 1 iskele, 4 liman ile ülke ve bölgesel ölçekte bir liman olma yolundadır. Bu limanlar Bursa İli'ndeki sanayi bölgeleri başta olmak üzere birçok bölgenin ithalat ve ihracatında ana denizyolu kapısı olarak işlev görmektedir. Bursa İli'ne ait limanların 2018 yılı verileri Tablo 4'te belirtilmiştir.

Tablo 4. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2018)

İlçesi	Limn Sayısı	İskele Sayısı	Gelen-Giden Gemi Sayısı	Yükleme(Ton/Yıl)	Boşaltma(Ton/Yıl)
Gemlik	4	1	3.923	6.381.500	6.750.188
Mudanya*	1	3	47	3.150	1.840

\*Eylül 2018 itibarıyla liman faaliyetleri sona erdirilmiştir.

Kaynak: [http://www.bursa.gov.tr/kurumlar/bursa.gov.tr/Bursa.gov/dosyalar/2019-ekonomik\\_gosterge.pdf](http://www.bursa.gov.tr/kurumlar/bursa.gov.tr/Bursa.gov/dosyalar/2019-ekonomik_gosterge.pdf)

### 1.3.3. Havayolu

Yenişehir İlçesi'nde yer alan sivil ve askeri amaçla kurulan havalimanı, kent merkezine 50 km uzaklıkta yer almaktadır. İç hatlar ve dış hatlar kapsamında hizmet veren havalimanı 2000 yılında açılmıştır. 12.716 m<sup>2</sup> terminal binasına sahip, sivil ve askeri havalimanı statüsünde, yıllık 1.500.000 yolcu kapasitesine sahiptir. Yenişehir Havalimanı bünyesinde, terminal binası, 7 uçak kapasiteli apron, kargo apronu, kaza, yangın ve meteoroloji binası, otopark bulunmaktadır. (<https://yenisehir.dhmi.gov.tr/Sayfalar/default.aspx> Erişim Tarihi: 17.03.2020)

Tablo 5. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2018)

Yenişehir Havaalanı	Uçuş Sayısı	Yolcu Sayısı
İç Hat	4958	225.079
Dış Hat	250	18.023
<b>Toplam</b>	<b>5.208</b>	<b>243.102</b>

Kaynak: [http://www.bursa.gov.tr/kurumlar/bursa.gov.tr/Bursa.gov/dosyalar/2019-ekonomik\\_gosterge.pdf](http://www.bursa.gov.tr/kurumlar/bursa.gov.tr/Bursa.gov/dosyalar/2019-ekonomik_gosterge.pdf)

### 1.4. Kentsel Nüfus

Bursa İli Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Karacabey, İnegöl, Mudanya, Gemlik, Gürsu, Kestel, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Keles, Yenişehir, Orhangazi olmak üzere 17 ilçe, Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 18 belediyeden oluşmaktadır(<http://www.yerelnet.org.tr/iller/>). 6360 sayılı Yasa gereği Büyükşehir konumundaki illerde ilin mülki sınırları Büyükşehir Belediyesinin sınırları olmuş, İl Özel İdaresi ve Köylerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır. Tüzel kişiliği kaldırılan köylerin yerine oluşturulan mahalle muhtarlıklarıyla birlikte ilde toplam 1058 muhtarlık birimi vardır ([http://www.bursa.gov.tr/kurumlar/bursa.gov.tr/Bursa.gov/dosyalar/2019-ekonomik\\_gosterge.pdf](http://www.bursa.gov.tr/kurumlar/bursa.gov.tr/Bursa.gov/dosyalar/2019-ekonomik_gosterge.pdf)).

Türkiye'nin nüfus büyüklüğü açısından 4. büyük ili olan Bursa İli'nin 2018 yılı toplam nüfusu 2.994.521 kişidir. Nüfus yoğunluğu 275 kişi/km<sup>2</sup> olan il, 107 kişi/km<sup>2</sup> olan ülke ortalama nüfus yoğunluğunun 2.6 katına sahiptir (Tablo 5).

Türkiye'nin 2018-2019 yılları arası nüfus artış hızı binde 13,9 olduğu, Bursa İli'nin ise binde 20,4 olduğu tespit edilmiştir. Bursa İli'ndeki bu artışın Türkiye'nin nüfus açısından 4. büyük ili olan kent için destekleyici bir veri olduğu görülmektedir (<http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>).

**Tablo 6. Bursa İli, Marmara Bölgesi, Türkiye Nüfus verileri-2019**

<i>İl/Bölge</i>	<i>Şehir</i>		<i>Köy</i>		<i>Toplam</i>
	<i>Nüfus</i>	<i>Yüzde(%)</i>	<i>Nüfus</i>	<i>Yüzde(%)</i>	<i>Nüfus</i>
<i>Bursa</i>	3.056.120	100,00	6360 sayılı Yasa gereği Büyükşehir konumundaki illerde İlin mülki sınırları Büyükşehir Belediyesinin sınırları olmuş, İl Özel İdaresi ve Köylerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır.		2936803
<i>Marmara Bölgesi</i>	23.341.464	98,8	284.123	1,2	23.625.587
<i>Türkiye</i>	77.151.280	92,8	6.003.717	7,2	83.154.997

Kaynak:2019 yılı TÜİK Nüfus verileri

## 1.5. Tarım

Bursa İli topografyasının farklılaşması sayesinde birçok doğal değeri ve kaynağı içinde barındırmaktadır. Bursa il genel toplamında Orman ve fundalık alanların (486.304 ha), çayır mera alanlarının (22.662 ha) olduğu tespit edilmiştir(Tablo 7). İlçeler özelinde tarım arazi varlığı incelendiğinde; Tarım arazilerinin bulunduğu yerler kendi içinde incelendiğinde; kıyı kesimi ile göllerin çevresinde, kentin iç kesimlerinde ve daha yüksek dağ ve yaylalarda verimli tarım arazilerinin olduğu ve bu arazilerin bulunduğu koşullar nedeniyle arazilerde yetiştirilen ürünün çeşitlendiği görülmektedir.

**Tablo 7. Bursa İli Arazi Varlığı**

<i>BURSA</i>	<i>Arazinin Kullanım Durumu (ha)</i>		
	<i>Tarım Arazisi</i>	<i>Orman ve Fundalık</i>	<i>Çayır-Mera</i>
<b>TOPLAM</b>	<b>347.091</b>	<b>486.304</b>	<b>22.662</b>

Kaynak:Bursa İl Gıda Tarım ve HayvancılıkMüdürlüğü, 2019 Faaliyet Raporu

**Tablo 8. Tarım Arazilerinde Kullanım Şekillerinin Dağılımı (2019)**

<i>TARIM ALANLARININ DAĞILIMI</i>	<i>Alan (Ha)</i>	<i>Oran (%)</i>
<i>Tarla Alanı</i>	143.957	41,48
<i>Sebze Alanı</i>	41.149	11,86
<i>Meyve Alanı</i>	46.300	13,34
<i>Bağlar</i>	2.666	0,77
<i>Zeytinlik</i>	44.156	12,72
<i>Nadas Alanı</i>	21.419	6,17
<i>Tarımda Kullanılmayan Alan</i>	47.144	13,58
<i>Süs Bitkileri Alanı</i>	299	0,09
<b>TOPLAM</b>	<b>347.091</b>	<b>100</b>

Kaynak:Bursa İl Gıda Tarım ve HayvancılıkMüdürlüğü, 2019 Faaliyet Raporu

Tarım Arazileri kullanım durumları açısından incelendiğinde; Bursa ili toplamında tarla arazileri 143.957 ha ile en fazla alana sahip arazilerdir. Sırası ile 41.149 ha ile sebzelik araziler, 44.156 ha ile zeytinlik araziler, 43.300 ha ile meyvelik araziler, 21.419 ha ile nadas alanları,

2.666 ha ile bağı alanları, 299 ha ile süs bitkileri için tarım arazileri bulunmaktadır. Tarım arazilerinin kullanım şekillerinin üretilen alan özelindeki dağılımları Tablo 8’de verilmektedir.

## 1.6. Sanayi ve Ticaret

1950’li yıllardan sonra sanayileşmenin ilk olarak yer seçimi yaptığı illerden biri olan ve ilk organize sanayi bölgesinin kurulduğu il olan Bursa, sanayi ve ticaret sektöründe işyeri ve çalışan sayılarına göre Marmara Bölgesi’nde İstanbul’dan sonra 2. sırada gelmektedir. Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Bursa’nın imalat sanayisini, Türkiye’de GSYİH’nın yaratılmasında etken olan sektörlerin büyük bir kısmı oluşturmaktadır. Özellikle tekstil ve konfeksiyon, otomotiv ana ve yan sanayi, makine-metal eşya sanayileri, gıda sanayi Bursa’da imalat sanayisinin temel belirleyicisi olmaktadır.

Ülke sanayisinin gelişmesi için öngörülen teşviklerden biri olan organize sanayi bölgelerinin ilki 1961 yılında Bursa’da kurulmuştur. 1961 yılında kurulan BTSO Organize Sanayi Bölgesinde, 50 yıllık organize sanayi işletme tecrübesi yatırımcılar için önemli bir avantajdır. Bursa Organize Sanayi Bölgesi adıyla kurulan sanayi bölgesini Demirtaş, Mustafa Kemal Paşa, Deri İhtisas ve İnegöl organize sanayi bölgelerinin kurulumu izlemiştir. Bursa il sınırları içerisinde kurulma işlemi tamamlanmış 17 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bursa İli’nde yer alan OSB’ler ile ilgili bilgiler Tablo 9’da verilmiştir.

**Tablo 9. Faaliyette Olan Sanayi Bölgeleri**

	<b>OSB ADI</b>	<b>Kuruluş Yılı</b>	<b>Alan (ha)</b>
	<i>Bursa Organize Sanayi Bölgesi (BOSB)</i>	1961	679
	<i>Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi (DOSAB)</i>	1990	475
	<i>MustafaKemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi (MKPOSB)</i>	1991	220
	<i>Bursa Deri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi (DİKOSAB)</i>	1994	173
	<i>İnegöl Organize Sanayi Bölgesi</i>	1997	300
	<i>MustafaKemalpaşa Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi</i>	1998	80
	<i>Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi (NOSAB)</i>	2001	232
	<i>Hasanağa (Batı) Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB)</i>	2001	111
	<i>Kestel Organize Sanayi Bölgesi (KOSAB)</i>	2004	73.43
	<i>Yenişehir Organize Sanayi Bölgesi</i>	2004	173.58
	<i>İnegöl Mobilya Ağaç İşleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi</i>	2006	410
	<i>Bursa Tekstil Boyahaneleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi (TOSAB)</i>	2006	191
	<i>Bursa Teknoloji Organize Sanayi Bölgesi (TEKNOSAB)</i>	2015	837
	<i>Yenice Islah Organize Sanayi Bölgesi (Yenice OSB)</i>	2015	120
	<i>Kayapa Organize Sanayi Bölgesi</i>	2019	134
	<i>Uludağ Organize Sanayi Bölgesi (Uludağ OSB)</i>	–	–
	<i>Barakfakih Islah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB)</i>	–	–

Kaynak: BTSO, <http://www.btso.org.tr/?page=bursaconomy/industrialzone.asp> (Erişim Tarihi: 17.03.2020)

Bursa ili ,Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir. Bursa'nın bugünkü ekonomik yapısı içerisinde, ülke ekonomisini de temsil eder mahiyetteki temel sektörler, önemli bir yer tutmaktadır. Ancak, Bursa sanayisinin ve ihracatının temelinde yatan ve "çekirdek sanayi sektörleri" olarak

adlandırılan tekstil ve otomotiv sektörü, gerek üretim gerekse istihdam açısından oldukça büyük önem taşımaktadır. Tablo 11’de Bursa Ticaret ve Sanayi Odası’na (BTSO) kayıtlı üyelerin sektörel sınıflamaya göre sayıları yer almaktadır. Buna göre inşaat malzemeleri ve madencilik %19,98 ile ilk sırada, perakende ticaret %14,54 ile ikinci sırada, tekstil ve hazır giyim %10,30 ile üçüncü sırada, gıda, tarım ve hayvancılık %8,59 ile dördüncü sırada ve makine-metal sanayi ve ticareti %8,08 ile beşince sırada yer almaktadır.

**Tablo 10. Bursa İli Sektörel Dağılımları**

<i>Sektörler</i>	<i>Üye Sayısı</i>	<i>% Dağılım</i>
<i>İnşaat Malzemeleri ve Madencilik</i>	7925	%19,98
<i>Perakende Ticaret</i>	5765	%14,54
<i>Tekstil ve Hazır Giyim</i>	4085	%10,30
<i>Gıda Tarım ve Hayvancılık</i>	3408	%8,59
<i>Makine-Metal Sanayi ve Ticareti</i>	3203	%8,08
<i>Hizmet Ticaret</i>	2529	%6,38
<i>Ekonomik İlişkiler ve Finans</i>	2462	%6,21
<i>Otomotiv</i>	1827	%4,61
<i>Diğer</i>	8456	%21,21
<b>TOPLAM</b>	<b>39660</b>	<b>100,00%</b>

Kaynak: BTSO 2018

2019 yılı Ticaret Bakanlığı dış ticaret değerleri ithalat verilerine göre Türkiye’de 210.347.000.000 \$’lık ithalat ve 180.871.000.000 \$’lık ihracat gerçekleşmiştir.<sup>1</sup> Bursa Sanayi ve Ticaret Odası’nın TÜİK dış ticaret verilerinden düzenlediği 2018 yılı verilerine göre ise Bursa’da 8.518.025.875 \$ ithalat ve 15.869.442.000 \$ ihracat gerçekleşmiştir (Tablo 11).

**Tablo 11. Bursa İhracat İthalat verileri (1000\$)**

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<i>İthalat (Bin \$)</i>	7.975.064	8.102.289	8.065.607	8.710.000	9.123.638	8.518.025
<i>İhracat (Bin \$)</i>	12.855.961	12.749.752	11.688.870	12.956.783	14.058.093	15.869.442

Kaynak: Bursa İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, 2019 Faaliyet Raporu

## 1.7. Altyapı

### 1.7.1. Doğalgaz

Kentte Bursa Şehir içi Doğalgaz Dağıtım ve Dönüşüm Projesi, Bursa Şehir içi Servis Hatları Yapım Projesi, Bursa Doğalgaz Dağıtım ve Servis Hattı Yapımı Projeleri ile kentin merkez ilçeleri dahil birçok ilçesine doğalgaz altyapısı götürülmüştür. 2014 yılını doğalgaz piyasası sektör raporunda Bursa ilinin doğalgaz tüketim miktarı 4.377,6 m<sup>3</sup>tür. 2014 yıl sonu ile Bursa ili doğalgaz abone sayısının 745.107 olduğu belirlenmiştir (<http://www.bursagaz.com/kurumsal-faaliyet-raporlari>).

<sup>1</sup> <https://ticaret.gov.tr/istatistikler/dis-ticaret-istatistikleri/dis-ticaret-istatistikleri-ocak-2020-genel-ticaret-sistemi> (Erişim Tarihi: 26.03.2020)

## 1.8. Jeolojik Yapı

---

### 1.8.1. Stratigrafi ve Tektonik

Bursa İli'nde farklı zaman aralıklarında oluşmuş tektonik ve sedimanterformasyonlar bulunmaktadır. Bursa Ovasının kuzeydoğusunda Bilecik formasyonu üzerinde Orta-Geç Kretase dönemine ait sedimanter seri, kentin güneyinde Kretase yaşlı ofiyolitik Yayla Melanji, olistostromal karmaşık ve ofiyolitik kayalar Bakırköy, Bilecik ve Karakaya Karmaşığı ile tektonik dokanaklı olarak yer alır. Kentte Kretase serisi ve altında yer alan tüm birimler Eosen Yaşlı Granitler tarafından kesilmektedir.

Bursa İli'nde Oligosen öncesi kayaları kesen Çataldağ (Mustafakemalpaşa güneybatısı) ve Uludağ GB cephesindeki granodiyoridler, geç oligosen erken oligosen yaşlıdır. Bu granitin oluşmasını izleyen Alt Miyosen'de bölgede asidik volkanizma ürünü volkanikler ve dağlar arasında gelişen havzalarda görsel nitelikli çökel serileri oluşturmaktadır. Miyosen boyunca volkanizmaya bağlı gelişen bor göller, jipsli ve kömürlü havzalar Bursa İli'nin önemli bir bölümünü kaplamaktadır. Tunçbilek, Köprühisar, İnegöl, Mudanya, Karacaoba, Aslanbey Formasyonları, Tültepe ve MudamköyVokaniti, Gölcütepe Bazaltı Miyosen döneminde yüksek alanların arasındaki tektonik denetimli havzaları doldurmuşlardır. Bu istifin üzerinde Pliyo-Kuvaterner döneminde çökelmiş Karacabey formasyonu Alüvyonlar, yamaç molozlar ve faylara bağlı gelişen travertenler bölgedeki en genç birimleri oluşturmaktadır (KARAGÜZEL, R., 2011).





İlçesi'ne bağlı bir belde iken Siteler, Güzelyalı, Şükrüalemdar ve Memireis Mahalleleri'nden oluşmaktaydı. Günümüzde ise bu dört mahalleyi kapsayan Kumla, Küçükkuşla ve Büyükkuşla Mahalleleri'nden oluşmaktadır (Şekil 12). Çalışma alanı yaklaşık Küçükkuşla Mahallesi'nin 92 ha'lık yerleşik alanını kapsayan bir kıyı kentidir.

Şekil 12. Çalışma Alanı Mahalle Sınırları



Kaynak: Belediye Arşivi ve Ofis Çalışmaları (2018)

### 2.3. Ulaşım Ağındaki Yeri

#### Karayolu<sup>3</sup>

Bursa İli, İstanbul, Yalova, Kocaeli ve Sakarya'nın Ege Bölgesi ile bağlantısını kuran, kilit noktada yer almaktadır. Özellikle İstanbul'a deniz ve kara yolu ile ulaşımın yakınlığı nedeniyle, bu bölgedeki gelişmelerden oldukça etkilenmiş ve ülkenin en gelişmiş ilk beş ilinden biri olmuştur. Bursa ili, Doğu Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının önemli bir merkezi konumundadır.

Marmara Bölgesi'ndeki karayolu aksları ile İç Anadolu ve Ege Bölgeleri Bursa üzerinden birbirine bağlanmaktadır. Bursa'yı Marmara Bölge'sine ve ülkenin diğer kesimlerine bağlayan yolların en yoğun ve önemlisi İstanbul-Bursa Karayolunun 65 km'lik bölümünü oluşturan Bursa - Yalova karayoludur. Bu yol İstanbul ve Avrupa ile İç ve Batı Anadolu arasındaki yolcu ve yük taşımacılığında büyük önem taşır. İstanbul'un Ege ile bağlantısının sağlanması ve Bursa'nın dışa açılan kapısı olan Gemlik Limanı'ndan geçmesi yolun önemini artırmaktadır. Bursa-Gemlik karayolu başta olmak üzere İç ve Batı Anadolu sanayileri için gerekli hammaddelerin ve anamallar ile özellikle dış satım ürünlerinin pazarlanması açısından önem taşıyan bir yoldur.

Bursa il sınırları içerisinde şu an Ankara - İzmir istikametinde bir otoyol mevcuttur. Şu anda mevcut otoyol 5 bağlantı noktasından Bursa çevre yolları ve ana trafik arterlerine bağlanmaktadır. Bursa'nın mevcut yerleşim konumu göz önüne alınırsa doğu - batı aksı olan ana arter, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım'dan geçmektedir. Bu aks aynı zamanda Ankara – İzmir

<sup>3</sup> Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu



Projenin gerçekleştirileceği Küçükkuşla, Kumla ve Büyükkuşla Mahalleleri, Gemlik ilçe merkezinin güneybatısında ve ilçe merkezine yaklaşık 9 km, Bursa İli'ne ise yaklaşık 40 km mesafede yer almaktadır. Gemlik merkezden proje alanına ulaşmak için sırasıyla Kumla Caddesi ve devamında Armutlu-Gemlik Karayolu'ndan geçilmektedir. Proje alanına Bursa il merkezinden Bursa-Yalova Karayolu üzerinden Armutlu-Gemlik Karayolu'nu takiben ulaşılmaktadır. Proje alanı ve yakın çevresindeki odak noktaları ve bahsi geçen karayolları Şekil 13'de gösterilmiştir. Yerel ulaşım ağındaki yeri ise şekil 14'te aktarılmaktadır.

Şekil 14. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

### **Toplu Taşıma**

Planlama alanının yer aldığı bölgede hizmet veren 3 adet otobüs hattı mevcuttur. Bu hatlar 135, 136 ve 137 numaralı hatlar olup güzergahları Şekil 15’de gösterilmiştir.

**Şekil 15. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları**



Kaynak: <https://www.burulas.com.tr/otobus-hat-sorgulama.aspx?hatAdi=99999> (Erişim Tarihi:11.11.2020) ve Ofis Çalışmaları (2020)

### **Denizyolu<sup>4</sup>**

Bursa Deniz Otobüsleri İşletmesi (BUDO), Bursa ile İstanbul arasında Deniz ulaşımını sağlamak amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulmuş olup ilk seferine 23 Ocak 2013 tarihinde başlamıştır. Gemlik İlçesi'nin güneybatısında yer alan Mudanya İlçesi'ndeki BUDO İskelesi'nden İstanbul'a seferler düzenlenmektedir.

BUDO seferleri:<sup>5</sup>

- İstanbul(Eminönü-Sirkeci) - Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - İstanbul(Eminönü-Sirkeci)
- İstanbul(Eminönü-Sirkeci) - Armutlu (İhlas)
- Armutlu (İhlas) - İstanbul(Eminönü-Sirkeci)
- Armutlu (İhlas) - Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - Armutlu (İhlas)
- İstanbul (Büyükçekmece)- Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - İstanbul (Büyükçekmece)

Bursa Deniz Otobüsleri:

<sup>4</sup> Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

<sup>5</sup> <https://budo.burulas.com.tr/tr/page/voyagetime>

- Hüdavendigâr, Nilüfer Hatun, Yıldırım Beyazıt, Emir Sultan, Uludağ, Akşemsettin, İznik, Hamdi Karahasan, Burulaş 1 (Atık Toplama Gemisi)

1987 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde hizmet vermeye başlayan İstanbul Deniz Otobüsleri, 2007 yılının nisan ayında 225 araç ve 1200 yolcu kapasiteli Osman Gazi-1 hızlı feribotunun İDO filosuna katılmasıyla Yenikapı-Bursa seferleriyle beraber İstanbul-Bursa arası denizyolu ilişkisi kurulmuş olmuştur. Bu tarihten sonra da Armutlu ve Kumla seferleri başlamıştır. Yaz aylarında düzenlenen Kumla-Armutlu seferleriyle birlikte deniz turizminin yoğun olarak gerçekleştiği bu sahil kentleri, farklı iller için de erişilebilir bir bölge haline gelmiştir.

İDO'nun Kumla-Armutlu ve Kadıköy-Yenikapı seferleri tarihleri her sene farklılık gösteriyor olsa da temel olarak yaz aylarında gerçekleşmektedir. Örnek olarak 2018 yılı için seferler tablolarında verildiği gibidir (Tablo: 12,13,14,15).

**Tablo 12. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri**

Kadıköy - Yenikapı - Armutlu T.K - Armutlu - Kumla				
20-30 Haziran				
Haftaiçi				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:30	11:00		12:25	
18:00	18:30	19:45	20:10	
18:30*	19:00*		20:25	21:15
1 Temmuz - 31 Ağustos				
Haftaiçi				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:00	10:30		11:55	
15:30	16:00	17:15	17:40	
18:30	19:00		20:25	
20:00*	20:30*		21:55	22:45
1 Eylül - 18 Eylül				
Haftaiçi				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:30	11:00		12:25	
18:00	18:30	19:45	20:10	
18:30*	19:00*		20:25	21:15

\* Sadece CUMA günleri yapılır.

**Tablo 13. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri**

Kumla - Armutlu - Armutlu T.K - Yenikapı - Kadıköy				
20-30 Haziran				
Haftaiçi				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K	Yenikapı	Kadıköy
Kalkış			Tahmini Varış	
07:00*	07:50*		09:15	09:40
	07:30	07:55	09:10	09:35
	15:00		16:25	16:50

1 Temmuz - 31 Ağustos				
Haftaiçi				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K	Yenikapı	Kadıköy
Kalkış			Tahmini Varış	
07:00*	07:50*		09:15	09:40
	07:30	07:55	09:10	09:35
	12:30		13:55	14:20
	18:15		19:40	20:05

1 Eylül - 18 Eylül				
Haftaiçi				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış			Tahmini Varış	
	08:00	08:25	09:40	10:05
	15:00		16:25	16:50

\* Sadece PAZARTESİ günleri yapılır.

**Tablo 14. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri**

Kadıköy - Yenikapı - Armutlu T.K - Armutlu - Kumla				
20-30 Haziran				
Haftasonu				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:45	11:15		12:40	13:30
15:45*	16:15*		17:40	18:30
18:00	18:30	19:45	20:10	

1 Temmuz - 31 Ağustos				
Haftasonu				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
08:45	09:15		10:40	11:30
10:45	11:15		12:40	
15:45	16:15		17:40	18:30
18:30	19:00	20:15	20:40	
08:45	09:15		10:40	
16:00	16:30	17:45	18:10	
18:30	19:00		20:25	21:15

1 Eylül - 18 Eylül				
Haftasonu				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:45	11:15		12:40	13:30
18:00	18:30	19:45	20:10	

\* Sadece PAZAR günleri yapılır.

**Tablo 15. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri**

Kumla - Armutlu - Armutlu T.K - Yenikapı - Kadıköy				
20-30 Haziran				
Haftasonu				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K	Yenikapı	Kadıköy
Kalkış		Tahmini Varış		
	08:00	08:25	09:40	10:05
14:30	15:15	15:40	16:55	17:20
14:30	15:20		16:45	17:10
17:30	18:20		19:45	20:10
	17:45	18:10	19:25	19:55
1 Temmuz - 31 Ağustos				
Haftasonu				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K	Yenikapı	Kadıköy
Kalkış		Tahmini Varış		
	07:30	07:55	09:10	09:35
11:45	12:35		13:50	14:15
	15:30		16:55	17:20
19:15	20:05		21:30	21:55
	13:00	13:25	14:40	15:05
	18:15		19:40	20:10
19:15	20:05		21:30	21:55
1 Eylül - 18 Eylül				
Haftasonu				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
	08:00	08:25	09:40	10:05
14:30	15:15	15:40	16:55	17:20
14:30	15:20		16:45	17:10
17:30	18:20		19:45	20:10
	17:45	18:10	19:25	19:55
1-10 Temmuz tarihleri arasında Ramazan Bayramı programı uygulanır.				
9-18 Eylül tarihleri arasında Kurban Bayramı programı uygulanır.				

### **Havayolu<sup>6</sup>**

Bursa şehir merkezine yakın, Yunuseli semtinde yer alan Bursa Yunuseli Havaalanı'nın büyük gövdeli yolcu ve kargo uçaklarının iniş-kalkışına elverişli olmaması (pist ebadı: 1395m x 30m) ve modern terminal ve tesislerin inşa edilmesi isteği ile Yenişehir İlçesi'nin 10 km batısında bulunan mevcut Hava Kuvvetleri Komutanlığı envanterindeki askeri havaalanının sivil trafiğe açılmasına karar verilmiştir. Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın 3 Kasım 2000 tarihinde resmi açılışı yapılmıştır. Aydınlatma ve benzeri eksiklerinin tamamlanmasını müteakiben faal olarak açılması 1 Haziran 2001 tarihinde olmuştur. Aynı gün Yunuseli'ndeki Bursa Havaalanı hava trafiğine kapatılmış ve Havaalanı Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na teslim edilmiştir. Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın yolcuya açık alanları iç ve dış hat olarak 5.600 m<sup>2</sup> olup havaalanı 2.250.000 yolcu/yıl kapasiteye sahiptir.

<sup>6</sup> Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

Bursa Yenişehir Havaalanı'na toplu taşıma olarak 80 no'lu otobüs hattıyla ulaşım sağlanmaktadır. 80 no'lu otobüs hattı durakları Kent Meydanı - Darmstat Caddesi - Merinos İstasyonu Ankara Yolu - Yenişehir Hava Limanı'dır. Planlama alanının bulunduğu bölgeye kuş uçuşu yaklaşık 55 km mesafede bulunan Yenişehir Havaalanı'na sırasıyla E-881 bağlantı yolu veya O-5, D575, O-22 ve D160 no'lu karayollarını (Bilecik-Bursa yolunu) takiben yaklaşık 82 km mesafede ulaşılabilir. Söz konusu güzergâhlar Şekil 16'da verilmiştir.

Şekil 16. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım



Kaynak: Ofis Çalışmaları

### Demiryolu<sup>7</sup>

Planlama alanını kapsayan Bursa ilinde Hızlı Tren Projesi'nin ilk etabı olan Bursa-Yenişehir kesiminde inşa çalışmaları, Bilecik-Yenişehir kesiminde ise uygulama projesi hazırlama çalışmaları sürdürülmektedir.

Proje tamamlandığında hatta hem yolcu, hem de hızlı yük trenleri çalıştırılacaktır. Yolcu trenleri saatte 200, yük trenleri ise 100 kilometre/saat ile çalışacaktır. Ayrıca, Bursa ve Yenişehir'e hızlı tren ve tren garları yapılacak olup, buradaki havaalanında da hızlı tren istasyonu inşa edilecektir<sup>8</sup>. Osmaneli- Bandırma Hızlı Tren Hattı'nın; Bursa il sınırları içindeki güzergâh üzerinde 3 istasyon noktası ve 1 siding yer almaktadır. İstasyonlar Yenişehir İlçesi'nde Yenişehir İstasyonu, Gürsu İlçesi'nde Kazıklı İstasyonu ve Nilüfer İlçesi'nde Bursa İstasyonu'dur. Siding yeri Karacabey İlçesi'nde yer almaktadır. Projenin tamamlanmasıyla

<sup>7</sup> Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

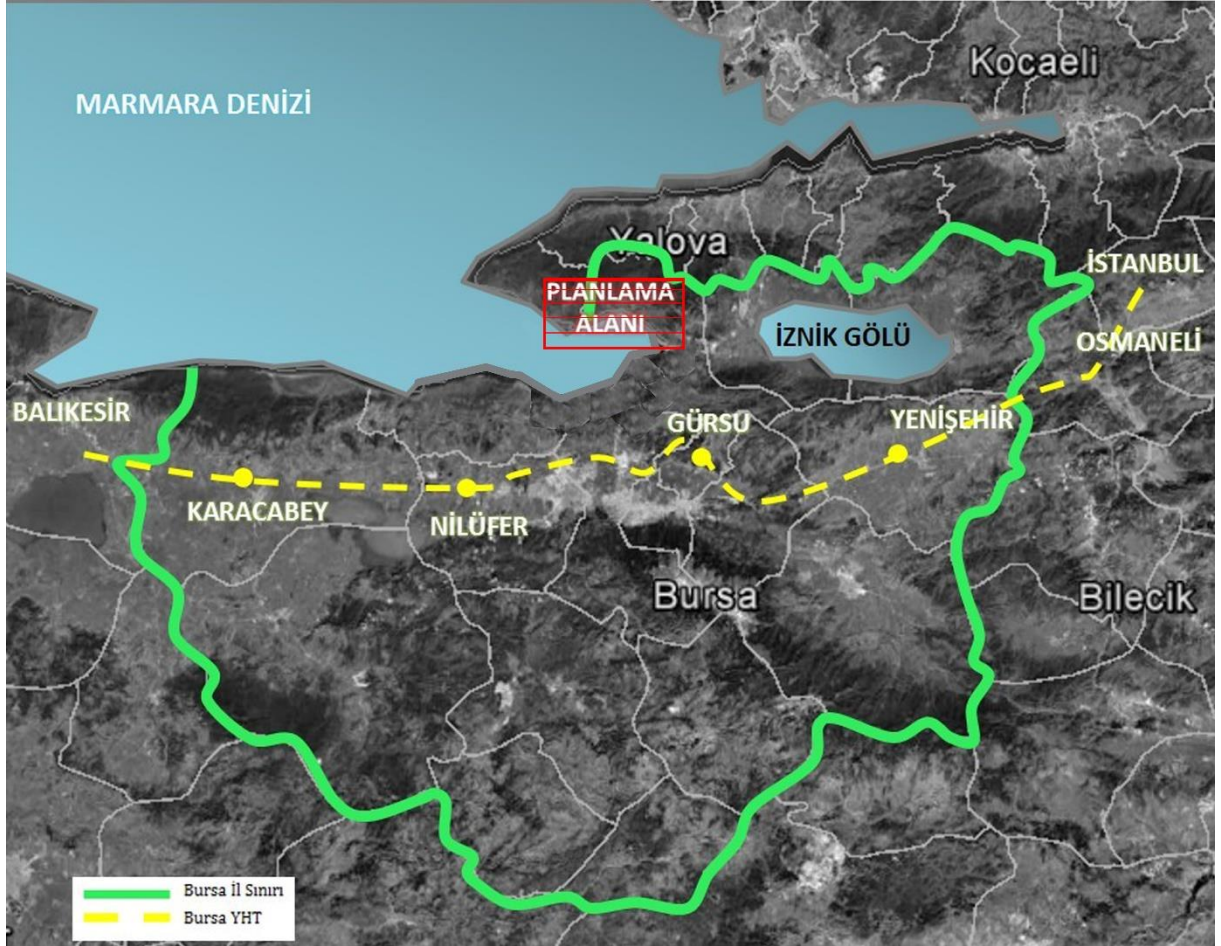
<sup>8</sup> Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Demiryolu Sektörü Raporu, 2014



Bursa ili; İstanbul, Eskişehir ve Ankara illerine bağlanacaktır. Ankara-Bursa arası 2 saat 15 dakika, Bursa-Eskişehir arası 1 saat ve Bursa-İstanbul ise 2 saat 15 dakika olacaktır.

Yukarıda verilen bilgiler ışığında Bursa YHT Projesi ile bu çalışmanın yapıldığı alandaki tüm kıyı şeridi olumlu yönde etkilenecektir. Söz konusu çalışmayla İstanbul, Kocaeli ve Sakarya gibi illerin Bursa'ya olan ilgisi artacak ve il daha çok ziyaretçi çekecektir. Dolayısıyla bölge turizmine ilgi artacaktır. Bursa YHT Projesi'nin güzergâhı Şekil 17'de verilmiştir.

Şekil 17. Bursa YHT Projesi Güzergâhı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

## 3. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ<sup>9</sup>

### 3.1. Morfoloji

Çalışma alanının eğimi kıyıda iç kesimlere doğru artmaktadır. En geniş düzlükler; 235 ha çalışma alanının güneybatıya bakan kıyı kesimlerinde bulunan alanlardır.

Alanının genel yapısını kuzeydoğu – güneybatı doğrultusunda uzanan Kumla Köyü'nün bulunduğu vadi ve o vadiyi dik kesen vadi ve sırtlar oluşturmaktadır. Bu rapor kapsamında açıklanan planlama alanının da büyük bir kısmı kıyıda düzlükte yer almaktadır. Alanın doğu tarafında kalan kısımları ise denize bakan dik yamaçlardan oluşmaktadır.

Aynı zamanda alanda morfolojik yapı üzerinde belirleyici rol oynayan kuru ve akan nitelikte dereler ve dere yatakları bulunmaktadır. Çalışma alanında toplamda 8 dere bulunmaktadır. Bu dereler: Asarcık Deresi, Büyükkumla Deresi, Küçükkumla Deresi, Kuşrası Deresi, Mandıra Deresi ve 3 adet isimsiz derelerdir. Büyükkumla derenin plan sınırları içerisinde kalan solsahilindeki yerleşim yeri, Büyükkumla derenin Q<sub>500</sub> taşkın tekerrür debisine göre yetersiz olduğundan taşkın riski altındadır. BUSKİ Genel Müdürlüğünce proje çalışmaları devam eden "Bursa İli Gemlik Körfez Havzasındaki Dere ve Yan Derelerin Yerleşim Yerleri ile Araziden Taşkından Korunmasına Ait Avan ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin Hazırlanması İşii" kapsamında taşkın kontrolüne yönelik gerekli dere ıslah çalışmasının yapılması gerekmektedir( Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 72273 sayı ve 29.01.2018 tarihli 1/1000 Kumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı hakkında gelen kurum görüşü).

Ayrıca alanın topografik yapısı nedeniyle yüzeysel suların drenajına yönelik tedbirlerin alınması, ilgili alanda kaynak, çeşme, kuyu ve yeraltısuyuna yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, yeraltı suyunun miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak tespit edilmiş veyahut sonradan tespit edilecek kaynaklar (yeraltısuyu çıkışları) merkez olmak üzere 50m'lik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yeraltısuyu seviyesinin altında herhangi bir kazı yapılmaması, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltısuyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.

<sup>9</sup> "Fiziksel Yapı Analizleri" 235 ha alanı kapsayan iş bağlamında bütüncül olarak çalışılmıştır.

### 3.2. Eğim Durumu

---

Çalışma alanı; kıydan genellikle 150 metre ila 450 metre arasında değişen mesafelerde yükselmektedir. Özellikle alanın güneybatısına bakan kıyı alanları ve sahil şeridi en geniş düzlükte konumlanmaktadır. Gemlik'e doğru ilerledikçe çalışma alanı ile kıyı arasındaki eğim artmaktadır.

Çalışma alanının batısı ile büyük vadinin bulunduğu köyiçini kapsayan bölgeler % 0-10 arazi eğime sahiptir. Alanın en güneyindeki iki alan ise %11-20 aralığında eğime sahiptir. Çalışma alanı, güneye ve batıya gidildikçe artan bir eğim karakterine sahiptir. Alanın güneydoğusundaki alanlar eğimin %21-30 arası olduğu alanları oluşturmaktadır ve %31-40 arası eğime sahip alanlar ise vadinin bittiği alandan alanın güneydoğusuna doğru şerit şeklinde uzanan alandır.

Küçükkuşla Karayolu Güneyini kapsayan planlama alanında ise; alanın batıda kalan kısmı %0-10 arası eğime ve alanın doğusu %21-30 arası eğime sahiptir.

### 3.3. Bitki Örtüsü

---

Bursa ilinin Gemlik İlçesi'nde genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürmekle birlikte Karadeniz iklimine geçiş sahası manzarası göstermektedir. Gemlik İlçesi'ne kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Gemlik İlçesi'nin yıllık ortalama sıcaklığı 14,5'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı 658 mm'dir. İlçede temmuz ayı 22 mm yağışla en kurak ay, aralık ayı ise 98 mm yağış ile en fazla yağışın gözlendiği aydır. 23,3 °C sıcaklıkla temmuz yılın en sıcak ayı, ocak ayında ortalama sıcaklık 5,8 °C'dir. İlçede yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı 76 mm olup yıl boyunca ortalama sıcaklık 17,5 °C dolaylarında değişim göstermektedir.

Gemlik'in topraklarının ancak % 8'i ekime elverişli değildir. % 43'ü zeytinliklerle % 44'ü tarlalar ve üst dağlık bölgeleri de içine alan yerlerde % 5'i çayır ve meralarla kaplıdır. zeytinlik saha oldukça geniştir.<sup>10</sup>

Çalışma alanına ilişkin yapılan arazi ve ofis çalışmaları sonucu, çalışma alanının %28.5'si yapılaşmış alan, %5'i ekilen alan, %0.3'i tescilli orman arazisi olup %23.9'ü ağaçlık/çalılık arazi ve %40.4'i zeytinlik alanlardan oluşmaktadır. Geriye kalan %1.8'i ise kentsel açık ve yeşil alanlar ve boş alanlardan oluşmaktadır.

### 3.4. Orman Durumu

---

29.12.2017 tarih ve 2811556 sayılı Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün yazısı ve ekleri bağlamında çalışma alanı içerisinde orman alanı bulunmamaktadır. Mevcut orman alanları; çalışma alanının güneydoğu kesiminde yer almaktadır ve yaklaşık 0,9 hektar (8680 m<sup>2</sup>) alana sahiptir. Planlama alanında orman alanı bulunmamaktadır.

<sup>10</sup> <http://gemlik.bel.tr> Erişim Tarihi: 20.01.2018

### 3.5. Jeolojik Yapı<sup>11</sup>

Çalışma Alanı içerisinde, 19.02.2016 tarih onaylı Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında belirtilen, Önlemler Alanlar 2.1, Önlemler Alanlar 5.1.a ve Önlemler Alanlar 5.1.b olmak üzere 3 jeolojik yapı ifade edilmektedir.

#### **Önlemler Alanlar 5.1.a (ÖA-5.1a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**

Alüvyon ve Sanayi Karşısı mevkiindeki Kurbandağı Formasyonu rezidüeline ait zeminlerin hakim olduğu, düşük eğimli (%0-%10) sahalardır. Alüvyon alanlarda ve Kurbandağı Formasyonu rezidüeline şişme değerinin düşük-orta olması ve birimlerin yanal ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden dolayı, oturma, taşıma gücü vb. sorunlar beklendiğinden dolayı ÖA-5.1a olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

-Yapı yükleri, şişme-oturma-taşıma gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı veya bu sorunlara yönelik gerekli önlemlerin alındığı jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.

-Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ( taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

-Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.

-Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1.B simgesiyle gösterilmiştir.

#### **Önlemler Alanlar 5.1.b (ÖA-5.1b): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**

Alüvyon birimlerin hakim olduğu, düşük eğimli (%0 - %10) alanlardır. Küçükkuşlukla Beldesinin sahile yakın kesimlerinde ve nüfusun en yoğun olduğu Gemlik şehir merkezinde bulunan alüvyon sahalarda; Genelde 10-15 metre derinlikten itibaren devam eden ve kalınlığı 15-20 metreleri bulan, SPT-N darbe sayısı yer yer 2 olan, çok gevşek-gevşek, çok yumuşak-yumuşak balçık bulunmaktadır. Bu balçık çökeller; Denizel, suya doygun, kilce ve organik

<sup>11</sup> Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu

inaddece zengin, çamur niteliğindedir. Bu alanlar; Balçık çökeller nedeniyle Önemli Alan 5.1b (ÖA-5.1b) olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

-Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.

-Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatlarının yapılması (denetim altında) gerekir. Deprem Yönetmeliği'nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplama riskine karşı, Deprem yönetmeliğinin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.

-Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

-Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

-Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.

-Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ( taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Bu alandaki mevcut zemin verileri dikkate alındığında, mevcut imar planının düşük yoğunluklu olarak revize edilmesi uygun olacaktır.

-Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1.B simgesiyle gösterilmiştir

**Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar**

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve Iznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topografik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topografik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekânîk özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.I" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.

-Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.

-Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.

-Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

-Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorununa yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

-Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin veya kaya deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

-Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 siingisiyle gösterilmiştir

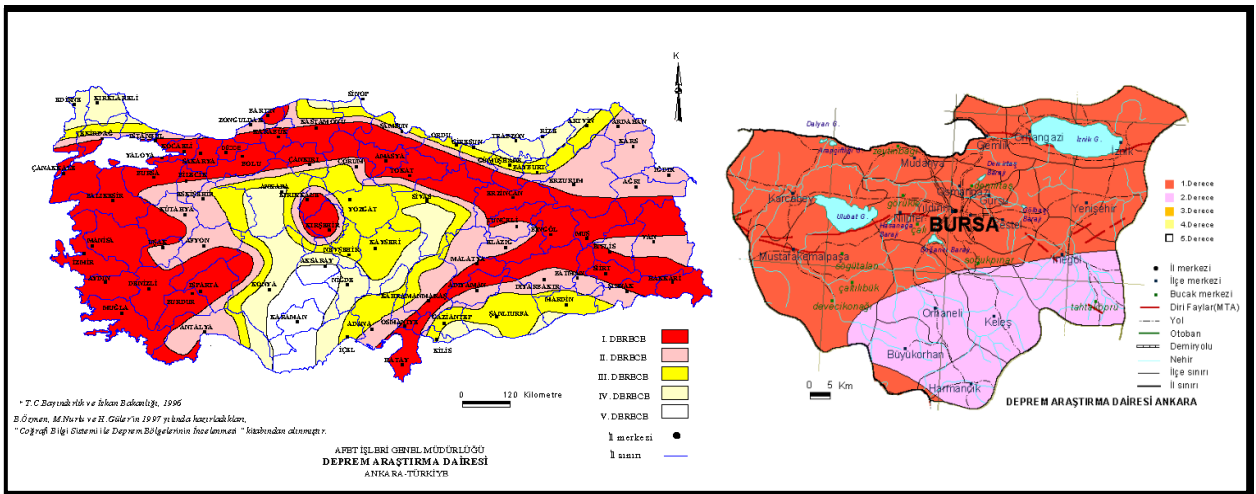
Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önlemler alanlarda;

Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılabilirlikleri belirlenmeli, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.

### 3.6. Deprem Durumu

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan "Türkiye Deprem Bölgeleri" haritasına göre Şekil 18'de de görüldüğü gibi planlama alanının bulunduğu Gemlik İlçesi 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Şekil 18. Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri



Kaynak: <http://www.deprem.gov.tr>

Planlama alanının bulunduğu bölgede depremsellik açısından KAF (Kuzey Anadolu Fayı) dışında, Gemlik ve civarını etkileyebilecek aktif fay bu Gemlik Fayı'dır. Gemlik Fayı 14 km uzunluğundadır. D-B uzantılı bir doğrultuya sahiptir. Sağ yanal atımlı bir faydır (Koçyiğit, 2005). Doğuda Karsak Köyü'nün 2 km kuzeyinden başlar ve Karsak Çayı boyunca devam ederek Gemlik yerleşim yerine ulaşır. Gemlik Körfezinin G sınırını oluşturur ve Marmara Denizi içine girer. Fay boyunca gözlenen bazı sıcak su kaynakları, ani yükselen bir topoğrafya ve uydu görüntülerinin yorumu bu fayın aktif bir fay olduğunun göstergesidir.

Gemlik Bölgesinde önemli bir diğer fay Gençali Fayı olup yaklaşık 12 km uzunluğundadır (Koçyiğit, 2005). Gençali Fayı, Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun (KAFZ) Marmara Bölgesi'nde bulunan küçük bir parçasıdır. Bu fay D-B doğrultulu bir faydır. Bu fay kuzeye dik eğimli doğrultu atımlı bir fay olarak tanımlanmıştır. Dünya Grup Jeoloji Mühendislik Ltd. tarafından gerçekleştirilmiş olan zemin etüt çalışması kapsamında yapılan çalışmalarda geçmiş yıllara ait deprem kayıtlarının dış merkez noktalarının bu fay ile ilişkilendirilemediği görülmüştür (14.12.2017 tarih ve 186815 sayılı T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün yazısı ve eki).

## 4. ARAZİ KULLANIMI ANALİZLERİ<sup>12</sup>

Büyükkumla, Kumla ve Küçükumla Mahalleleri'nden oluşan çalışma alanının, doğal ve beşeri koşullarının kent mekânını nasıl şekillendirdiğini incelediğimizde şu genel bilgilere ulaşılmaktadır.

Morfolojik yapısını incelediğimizde, alanda bulunan derelerin, alanın topoğrafik kimliğini şekillendirdiği görülmektedir. Alanda Büyükumla ve Küçükumla Dereleri'nin oluşturduğu oldukça belirgin iki vadi bulunmaktadır. Alanın iç kesimlerinde arazi yapısı ve yapılaşma eğimli topoğrafya ve su ögelerinin etkileriyle şekillenirken kıyı kesimleri de bahsi geçen derelerin denizle birleştiği alanlarda, arazide yapılaşmaya engel teşkil edebilecek olumsuz topoğrafik veri olmadığından yapılaşma yoğun bir şekilde gerçekleşmiştir.

Alan Gemlik-Armutlu Karayolu ile ayrılmış iki farklı kentsel dokudan oluşmaktadır. Karayolu aksının güneybatısını yüksek katlı yapıları barındıran, yüksek yoğunluklu kentsel doku oluşturmaktadır. Kuzeydoğu yani köyiçi alanı ise genellikle 1-2 katlı yapıları barındırmakta ve yapılaşma bağlamında kıyı alanına göre çok daha düşük yoğunluktadır. Alanın geneline betonarme yapılar hakimken aynı zamanda orta ve iyi durumdaki yapılar alandaki yapıların yaklaşık %90'ını oluşturmaktadır. Planlama alanında ticaret işlevleri yoğun olarak sahil şeridinde yer almaktadır.

Ağaçlık alanlar, tarla/bahçe alanları ve zeytinlik alanlar Gemlik-Armutlu Karayolu paralelinde köyiçi ve sahil yerleşleri arasında sınır niteliğinde oldukça geniş alanları kapsamaktadır. Aynı zamanda alanın doğu sınırında orman alanları bulunmaktadır. İmar alanlarının geneli yapılaşmıştır ve boş alanlar oldukça seyrek görülmektedir. Alandaki yapıların kullanımı yoğun olarak yaz aylarında gerçekleşmekte olup (nüfusun yaklaşık 100.000 kişiye kadar arttığı aylar), yerleşik nüfus 5715 kişidir (TUIK,2019 Nüfus verileri).

Ayrıca Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nden gelen kurum görüşüne referansla alanda tescilli doğal anıtların ve anıtsal yapıların varlığı tespit edilmiştir. Korunması gereken 6 anıtsal yapı köyiçinde olmak üzere 13 adet de hem sahil şeridi hem de köyiçin alanında doğal anıtlar bulunmaktadır. Tescil föyü elde edilen 13 adet doğal anıtın (çınar) 2 adedinin varlığı arazide tespit edilmemiştir.

### 4.1. Yapı Kalitesi Analizi

Çalışma alanı içerisinde kıyıda çoğunlukla ikinci konut olarak tercih edilen apartman tipi konutlar bulunmaktadır. Eski yerleşim yeri olan Kumla köyiçi daha çok kırsal bir dokuya sahiptir. Alanın genelinde orta ve iyi nitelikte konutlar olduğu tespit edilmiş olup kötü nitelikte yapı az bulunmaktadır. Kötü nitelikte yapıların genellikle köyiçinde bulunan yapılar olduğu görülmüştür. Kıyı ve kıyından iç kesimlere doğru olan sahil şeridinde yapılar genellikle orta durumdadır. Gemlik-Armutlu yolu aksında bulunan yapıların ise iyi durumda olduğu tespit edilmiştir.

Sonuç olarak alan genelindeki yapıların %17'si iyi durumda, %72'si orta durumda ve %11'si kötü durumdadır.

<sup>12</sup> "Arazi Kullanım Analizleri" 235 ha alanı kapsayan iş bağlamında bütüncül olarak çalışılmıştır.



## 4.2. Yapı Cinsi Analizi

Çalışma alanı içerisinde %85.3 betonarme, %13.1 yığma, %1.4 ahşap ve %0.2 prefabrik yapı bulunmaktadır.

## 4.3. Kat Adedi Analizi

Çalışma alanı içerisindeki konut yapıları genel olarak kıyı şeridinde 4-5 katlı apartmanlar şeklindedir; ancak köyünde 1 ve 2 katlı ayırık düzende yapılaşmış, bahçeli yapılar olduğu tespit edilmiştir. Kat sayısı tespit edilen toplam yapı sayısı 1561 adet ve bu yapıların toplam kat sayısı 4966'dır. Ortalama kat sayısı 3.2 kattır. Çalışma alanı içerisindeki yapıların %29'u 1 katlı, %11'i 2 katlı, %6'sı 3 katlı, %20'si 4 katlı, %25'i 5 katlı, %6'sı 6 katlı, %2'si 7 katlı, %1'i 8 katlı ve %1'i 9 katlıdır.

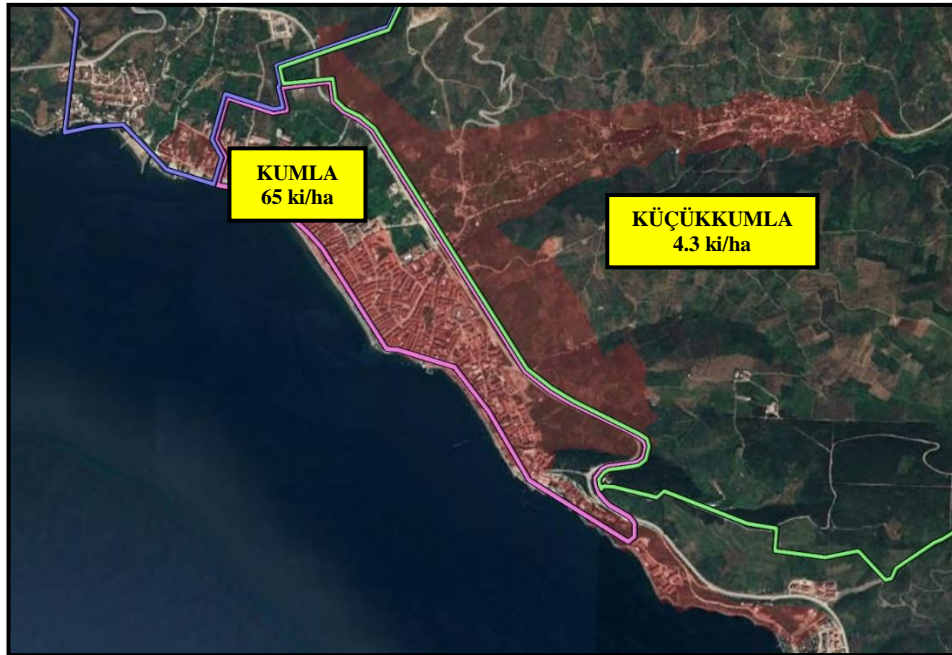
## 4.4. Sosyal Donatı Analizi

Çalışma alanının alansal olarak merkezinde, köyiçi yerleşik alan aksı ile kıyı yerleşik alan aksının kesişim noktasında bir adet sağlık tesisi ve hemen yanında eğitim tesisi bulunmaktadır. Kıyı yerleşik alanında 2 dini tesis bulunurken köyiçi yerleşik alanında 2 adet resmi kurum, 1 adet eğitim tesisi, 1 adet sosyal tesis ve 1 adet dini tesis bulunmaktadır. Karayolu Güneyi planlama sınırlarını kapsayan alanda 2 dini tesis ve 1 eğitim tesisi yer almaktadır.

## 4.5. Mahalle Sınırı ve Yoğunluklar

Planlama alanı; Gemlik İlçe Merkezinin güneybatısında, ilçe merkezine 8 km ve Bursa iline ise 50 km mesafede yer almakta olan Büyükkumla, Küçükkumla ve Kumla Mahalleleri'dir. Planlama Alanı Gemlik İlçesi'ne bağlı bir belde iken Siteler, Güzelyalı, Şükrüalemdar ve Memireis Mahalleleri'nden oluşmaktaydı. Günümüzde ise bu dört mahalleyi kapsayan Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'nden oluşan bir yerleşmedir.

Şekil 19. Mahalle Sınırları ve Nüfus Yoğunlukları

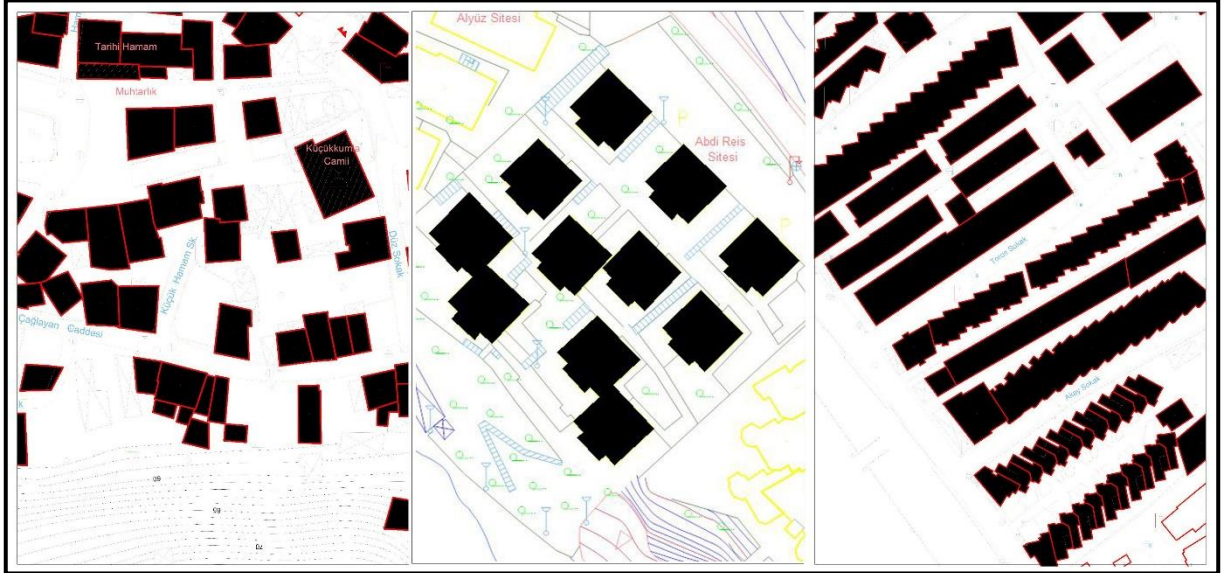


Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> (Erişim Tarihi: 16.03.2018) Ofis Çalışmaları (2018)

Çalışma alanı nüfus yoğunlukları, TUIK'ten elde edilen mahalle sınırları kapsamındaki 2017 yılı nüfus büyüklüklerinin alan büyüklüğüne bölünmesi ile elde edilmiştir. Çalışma alanı içerisinde Büyükkumla Mahallesi'nin 12 ha'lık küçük bir bölümü bulunduğundan Büyükkumla Mahallesi nüfus büyüklüğü, nüfus yoğunluğu kapsamında değerlendirilmemiştir.

Alanın nüfus yoğunluğunun yanı sıra bu nüfusu barındıran kentsel mekânın da yapısal bağlamda dokuları ve yoğunlukları incelenmiştir. İncelenen kentsel dokular 3 farklı kimlikte karşımıza çıkmaktadır.

Şekil 20. Farklı Kentsel Dokular ve Yapı Yoğunluğu



Kaynak: Belediye Arşivi Halihazır Harita ve Ofis Çalışmaları (2018)

Şekil 20'de ilk görsel Küçükkuşluk Mahallesi köyiçi yerleşimini yansıtan kentsel dokudur. Organik dokunun gözlemlendiği alanda yapılar genellikle 1-2 kattan oluşan ve kat sayısı ile doğru orantılı olarak konut birimi barındıran yapılardır. İnşaat alanı yoğunluğu kıyı kesimine göre düşüktür. Yapılar belli bir düzen içerisinde değil organik olarak topoğrafya ve iklime göre konumlanmıştır. İkinci görsel ise ada bazında yapılaşmanın görüldüğü kentsel dokudur. Bu doku, Büyükkumla Mahallesi'nin çalışma alanı içerisinde bulunan kısmında ve Kumla Mahallesi'nin doğu sahil şeridinde, siteler şeklinde gözlemlenmektedir. Bu alanlar inşaat alanı bağlamında değerlendirildiğinde, birinci görseldeki organik dokudan yoğun yapılaşmış ancak üçüncü görseldeki yapı dokusundan düşük yoğunluktadır. Son görsel kapasite nüfus ve inşaat alanı konuları çerçevesinde incelediğinde ise çalışma alanı içerisinde en yoğun alanları oluşturmaktadır. Yapılar, bir sokak boyunca uzanan blokları oluşturmaktadır. Genellikle 4-5-6 katlı yapılardır ve bir sokak boyunca uzanan yapıları düşündüğümüzde, sağ ve sol bloklardaki birimler toplamı 150-180 aralığında değişmektedir.

Sonuç olarak alan; düşük, orta ve yüksek yoğunluklu yapılaşmaları barındırmaktadır. Yapılaşma yoğunluğunun alan içerisinde dağılımında ise; sahil kesiminde orta ve yüksek yoğunluklu yapılaşmalar tespit edilirken, kıydan iç kesimlere doğru yapılaşma yoğunluğunun azaldığı bir hiyerarşik yapı tespit edilmektedir.

Karayolu Güneyi planlama alanı yapılaşmanın kapasitesine ulaştığı bir alan olduğundan yapılaşma yoğunluğu bu alanlardan farklı olarak oldukça yükündür.

#### 4.6. Doluluk – Boşluk Analizi

---

Planlama alanı içerisinde, yalnızca yapılaşmış alandaki parseller doluluk ve boşluk kapsamında değerlendirilmiştir. Orman alanı, ekilen alanlar, ağaçlık alanlar ve zeytinlik alanları yapılan hesaplamalara katılmamıştır. Bu bağlamda çalışma alanında yapı alanı toplamda 789.269.5 m<sup>2</sup>'dir. Bu alanın %94'ünü (741.862 m<sup>2</sup>) alanı dolu alanlar oluştururken %6'sını (47.407 m<sup>2</sup>) boş alanlar oluşturmaktadır.

Aynı çalışmayı yapılaşan alanlardaki yapılar ölçeğinde yaptığımızda ise toplamda arazi çalışmalarında doluluk-boşluk tespiti yapılabilen 1501 yapının %92'sinin (1375 adet birim ) dolu olduğu, %8'inin (126 adet birim) ise boş olduğu gözlemlenmiştir.

#### 4.7. Tescilli Yapılar

---

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahalleleri'nde yer alan bazı yapıların, 2863 sayılı yasanın 6. Maddesi ve ilgili yönetmeliğinde belirtilen özellikleri taşımaları nedeniyle aynı yasanın 7. Maddesi gereğince "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescil edilmelerine, koruma grubunun K.T.V.K.Y.K'nun 05.11.1999/660 tarih-sayıllı ilke kararı uyarınca 1. grup veya 2. grup olarak belirlenmelerine, anılan yasa ve yürürlükteki yönetmelik uyarınca plandaki tescil taramasının yapılmasına karar verilmiştir. Bu doğrultuda tescilli olduğu belirtilen yapılar plan üzerinde tescil taraması yapılarak korunacaktır. Korunması gereken yapılar; T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.10.2018 tarih ve 861948 sayılı yazısı ve ekinde belirtilen yapılardır.

Planlama alanında tespit edilen toplamda 7 adet anıtsal yapı ve 13 adet doğal anıt bulunmaktadır. Ancak doğal anıtların 2 adedi alan içerisinde tespit edilememiştir. Tescilli anıtsal yapılar;

272 ada 3 parselde bulunan Hacı Muhi Cami Haziresi, 267 ada 6,11,12 parsellerde bulunan Küçükkumla Hamamı (Arap Hamamı), 329 ada 37 parselde bulunan Eski Cami (Cami-i Atik) ve 329 ada 22 parselde bulunan Eski Cami'nin minaresi Bursa Koruma Bölge Kurulu'nun 06.09.2006 gün ve 1742 sayılı kararıyla tescil edilmiştir.

326 ada 3 parselde bulunan Sivil Mimarlık Örneği Yapı Bursa Koruma Bölge Kurulu'nun 13.10.2016 gün ve 6198 sayılı kararı ile tescil edilmiştir.

318 ada 1 parselde bulunan Hamam Yapısı Bursa Koruma Bölge Kurulu'nun 09.06.2017 tarih ve 2021 sayılı kararı ile tescil edilmiştir.

Doğal anıtlar ise;

218 ada 3 parsel ve çevresinde bulunan 7 adet, 280 ada 1 parsel ve çevresinde bulunan 4 adet ve 166 ada 2 parsel sınırında bulunan 2 adet "çınar" B.K.T.V.K.K'nın 26.05.1991 tarih ve 1765 sayılı kararı ile tescil edilmiştir. Ancak 166 ada 2 parsel sınırında tescillenen 2 doğal anıt alanda tespit edilmemiştir.

Sonuç olarak planlama alanında bulunan hem anıtsal yapılar hem de doğal anıtlar, kentin kimliğini yansıtan önemli fiziksel ve doğal unsurlardır. Eski yerleşimlerin yer seçimi, konfor bağlamında düşünüldüğünde, o kent için ideal rüzgâr koridorları, güneşlenme ve yöneliş gibi unsurları hakkında bilgi verirler. Bu tescilli yapıların kent mekânını nasıl ele aldığı

analiz edilip, revizyon planlarına yansıtıldığı takdirde kentler, daha sürdürülebilir uygulama imar planları ile şekillenecektir.

#### **4.8. Yapı Belgeleri (Ruhsat, İskân) Analizi**

---

Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahalleleri'ni kapsayan planlama alan sınırları dâhilinde, Gemlik Belediyesi arşiv taramaları sonucunda parsellere ait yapı belgeleri temin edilmiştir.

Alanda yer alan toplam 2606 adet parselin 509 adedinde yapı belgesi bulunmaktadır. Bu yapı belgelerinden, 23 adet hem yapı kullanma belgesi ve hem ruhsatı bulunan, 1 adet yalnızca yapı kullanma belgesi bulunan ve 485 adet ise yalnızca ruhsatı bulunan parsel tespit edilmiştir.

Tespit edilen yapı belgelerinin tarihleri incelendiğinde, belgesi bulunan 509 adet parselden;

333 adedinin yapı belgesi 1991 yılı ve öncesine (%65,4),

88 adedinin yapı belgesi 1992 ve 1999 yılları arasına (%17,3),

40 adedinin yapı belgesi 2000 ve 2010 yılları arasına (%7,9),

48 adedinin yapı belgesi ise 2011 ve 2018 yılları arasına (9,4) aittir.

## 5. TEKNİK ALTYAPI ANALİZLERİ

### 5.1. Elektrik Hatları ve Trafoların Tespiti

Arazi çalışmaları esnasında; köyiçi yerleşik alanında 8 adet ve kıyı yerleşik alanında 3 adet olmak üzere 11 adet trafo tespit edilmiştir.

Uedaş'ın 01/12/2017 tarih ve 49195 sayılı kurum görüşüne göre Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'ni içeren söz konusu planlama alanı dahilinde geçen 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hattının (yeraltı kablo-havai) ve mevcut enerjili trafoların olduğu tespit edilmiştir.

Teiaş'ın 13.12.2018 tarih ve 487287 sayılı kurum görüşüne göre Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'ni içeren söz konusu planlama alanı dahilinden geçen teşekküllerine ait, mevcut ve tesisi planlana herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

### 5.2. Yol Kalitesi ve Kademelenme

Çalışma alanı yol kademelenmesi açısından incelendiğinde; Bursa – Armutlu karayolu aksında revizyon yapılması kararı alınarak yeniden projelendirilse de henüz tamamlanmağı için ulaşım sistemine entegre olamamıştır. Mevcut Bursa–Armutlu aksı işlemeye devam etmektedir. Dolayısıyla bu yol halihazırda hala bölge için aynı önemini korumaktadır. Bölgenin genel karakteri ikincil konut olarak tercih edilen, yaz ayları kullanıcılarının yoğunlukla kullandığı yapıların oluşturduğu site ya da apartman olarak inşa edilmiş yapılardan oluşmaktadır. Bu yapılar servis ihtiyaçlarını Gemlik-Armutlu karayolundan ve alanın doğu girişinde Gemlik-Armutlu karayolundan ayrılan Kumla Sahil Yolu'ndan sağlamaktadır.

Planlama alanının, diğer ilçelerden ve illerden kullanıcı çeken bir kimliği olduğundan; Gemlik-Armutlu karayolu, bu alanlarla bağlantısını sağlayan ve planlama alanının kuzeyinde bulunan ikincil konut kullanımı yoğun ve benzer kimlikteki sahil kentlerine de hizmet veren bir aks olduğundan birinci kademe aks olarak nitelendirilmiştir.

Kentin önemli ticaret aksını barındıran ve Gemlik-Armutlu karayolundan sonra geçen araç sayısı, gün içerisinde kullanıldığı süre gibi faktörler bağlamında diğer akslara göre daha yoğun ve toplu taşıma araçlarının da bu aksları kullanıyor olmaları sonucunda, Kumla Sahil Yolu ve Gemlik-Armutlu karayolundan köyiçi yerleşik alanına bağlanan aks gibi akslar ikinci kademe yol olarak nitelendirilmiştir.

Birinci ve ikinci kademe yollar alanın kuzeybatı-güneydoğu aksında servis almasını sağlayan ana akslar iken alanın kuzeydoğu-güneybatı aksında bağlantılarını kuran ve konut kümeleri arasında sürekliliği olan yollar üçüncü kademe yollar olarak nitelenmiştir.

Dördüncü kademe yol olarak nitelendirilen akslar ise komşuluk birimleri içerisinde ulaşımı sağlayan ada içi toplayıcı yollardır.

Çalışma Alanında bulunan yollar; asfalt yol, parke yol, ve toprak yol olarak grupta sınıflandırılmıştır. Yol kalitesi bağlamında değerlendirildiğinde, alanda asfalt yolların genellikle ana ulaşım aksları olduğu ve iyi durumda oldukları tespit edilmiştir. parke yollar ise ana ulaşım aksları arasında ilişkiyi kuran, komşuluk birimlerini içerisinde ulaşımı sağlayan ada içi yollardır ve kalite anlamında sahil şeridinde iyi durumdadır. Ancak köyiçine bakıldığında eğimli

topoğrafik yapısı gibi nedenlerle bazı bölgelerde bozulmaların olduğu tespit edilmiştir. Toprak yolları incelediğimizde ulaşım açısından genellikle ekilen alanlara hizmet veren yollardır. Genel olarak stabil olmayan engebeli yollardır. Bu nedenle kalite olarak değerlendirildiğinde kötü durumda olarak nitelendirebilecek yollardır. Sonuç olarak yol kalitesi bağlamında iyi durumdan kötü duruma sıralama; asfalt yollar, parke yollar ve toprak yollar şeklindedir.

#### **5.4. Doğalgaz Hatları ve Regülatörlerin Tespiti**

---

23/11/2017 tarih ve 33362 sayılı AKSA Doğalgaz Gemlik'in kurum görüşüne göre, çalışma alanında Pe Hat imalatları tamamlandığı belirtilmiştir. Revizyon ve ilave uygulama imar plan kapsamında mevcut hatlar göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmiştir. Aynı zamanda ilgili mahallede ikinci bir istasyon konulmasının planlandığı belirtilmiştir. Kurum görüşünün ekinde gönderilen ikinci istasyonun yeri belirtilmiştir. Ancak belirtilen alan 1/1000 ölçekli Kumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırlarının dışında kalmaktadır.

#### **5.5. İçme Suyu Şebekesi**

---

Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2018 tarih ve 1083 sayılı kurum görüşüne göre; planlama alanı içmesuyu havza koruma alanları dışında kalmaktadır. Alan içerisinde mevcut tarımsal sulama tesisleri bulunmakta olup, korunmaları gerekmektedir. Alan içerisindeki mevcut veya planlanan su depoları, mevcut içmesuyu hatları yapılacak olan imar planı çalışmalarında dikkate alınmalıdır. Yapılacak planlamada, içmesuyu sistemlerinin tekniğine uygun olarak oluşturulabilmesi için aşağıda belirtilen kurum görüşünün dikkate alınması önem arz etmektedir.

1. İmar planı sahasında yerleşim planları yapılırken içmesuyu şebeke sisteminde istenen basınçların sağlanabilmesi için yüksek kotlara yüksek katlı binaların olmamasına dikkat edilmeli ve yerleşim planları hazırlandıktan sonra su deposu alanlarının belirlenmesi hususunda görüş alınmalıdır.

Mevcut içmesuyu şebekesi ise yazı ekinde gönderilmiştir. Yazı ekinde gönderilen hatlar incelenmiş ve yapılan incelemeler neticesinde;

Alan içerisinde yer alan içme suyu hatlarının  $\Theta$  100,  $\Theta$  150,  $\Theta$  200,  $\Theta$  300,  $\Theta$  400 ve  $\Theta$  600 olmak üzere 6 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre ( $\Theta$ ) belirlenmiştir.

#### **5.6. Yağmur Suyu Şebekesi**

---

Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2018 tarih ve 1083 sayılı kurum görüşüne göre;

Yapılacak planlamada, yağmursuyu sistemlerinin tekniğine uygun olarak oluşturulabilmesi için aşağıda belirtilen kurum görüşlerinin dikkate alınması önem arz etmektedir.

1. Atıksu ve yağmursuyu sistemleri cazibeli sistemler olduğundan imar planları düzenlenirken atıksu ve yağmursuyu hatlarının yüzeysel akışa uygun yol güzergahlarından

geçme gerekliliği göz önünde bulundurulmalı, mevcut dere yataklarının korunmasına çalışılmalıdır.

2. İmar adalarını kesen vadi tabanlarında yol veya yağmursuyu ya da kanal geçişini mümkün kılacak bantlar oluşturulmalı, imar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken bu hususlara dikkat edilmeli ve imar planına uygun sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için enine ve boyuna eğimler ile yol kırmızı kotlarını içeren yol projelerinin Bursa Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'ne iletilmesi gerekmektedir.

Yazı ekinde gönderilen mevcut hatlar incelenmiş ve yapılan incelemeler neticesinde;

Alan içerisinde yer alan yağmursuyu hatlarının  $\Theta$  300,  $\Theta$  400,  $\Theta$  500,  $\Theta$  600,  $\Theta$  800 ve  $\Theta$  1000 olmak üzere 6 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre ( $\Theta$ ) belirlenmiştir.

## 5.7. Kanalizasyon Şebekesi

---

Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2018 tarih ve 1083 sayılı kurum görüşüne göre;

Yapılacak planlamada, kanalizasyon sistemlerinin tekniğine uygun olarak oluşturulabilmesi için aşağıda belirtilen kurum görüşlerinin dikkate alınması önem arz etmektedir.

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

2. İmar adalarını kesen vadi tabanlarında yol veya yağmursuyu ya da kanal geçişini mümkün kılacak bantlar oluşturulmalı, imar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken bu hususlara dikkat edilmeli ve imar planına uygun sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için enine ve boyuna eğimler ile yol kırmızı kotlarını içeren yol projelerinin Bursa Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'ne iletilmesi gerekmektedir.

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

Yazı ekinde gönderilen mevcut hatlar incelenmiş ve yapılan incelemeler neticesinde;

Alan içerisinde yer alan kanalizasyon hatlarının  $\Theta$  200,  $\Theta$  300,  $\Theta$  400,  $\Theta$  500,  $\Theta$  600,  $\Theta$  700 ve  $\Theta$  800 olmak üzere 7 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre ( $\Theta$ ) belirlenmiştir.

## 5.8. Karayolu Geçışı

---

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 25.12.2017 tarih ve 435917 sayılı yazısında;

Yapılacak olan revizyon ve ilave imar planı uygulamasında yönetmelik hükümlerine uyulması ve bölgede genel olarak stabilize problemlerinin yaşanması nedeniyle yapılacak kazı ve dolgu işlemlerinde yol stabilitesini tehlikeye atmayacak şekilde önlemler alınarak çalışması şartıyla söz konusu alanda plan değişikliği hazırlanmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ayrıca, karayolu güzergahları öncelikle transit trafiğe hizmet verdiğinden şehir geçişlerinde daha düzenli ve güvenli trafik akışının sağlanması bakımından; 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafesi şartları ve ilgili diğer hükümlere uyulması, plan notlarına "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır." Şeklinde hüküm konulması ve karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Yönetimi Yönetmeliği'nin (2002/49/EC) ilgili maddelerine göre imar planlarının oluşturulması, gürültü azaltıcı önlemlerin alınmaması hususunda gereğinin yapılması belirtilmiştir.



## 6. MÜLKİYET DURUMU

### 6.1. Mülkiyet Bilgileri

Çalışma alanında 2606 adet parselin bulunduğu tespit edilmiştir. Tespit edilen söz konusu parsellerin %98,5'inin (2566 adet) mülkiyet bilgileri elde edilmiştir.

Çalışma alanında mülkiyet verilerine ulaşılan parsel bilgileri incelendiğinde; alanda 193 adet (%7,4) oranında kamu mülkiyetindeki parseller, 2304 adet (%88,4) oranında özel mülkiyetli parseller, 69 adet (%2,7) kamu ve özel mülkiyetli parseller ve 40 adet (%1,5) mülkiyet bilgisi tespit edilemeyen parseller bulunmaktadır.

## 7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

### 7.1. 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı

Çalışma alanının bulunduğu bölge Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde bulunmakla birlikte, “Mevcut Kentsel Yerleşimler”, “Orman Alanları” ve “Özel Mahsül Alanları” olarak gösterilmiştir. Şekil 21’de 1/100.000 Ölçekli 2020 yılı Bursa Çevre Düzeni Planı gösterilmiştir.

Şekil 21. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan



### 7.2. Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı

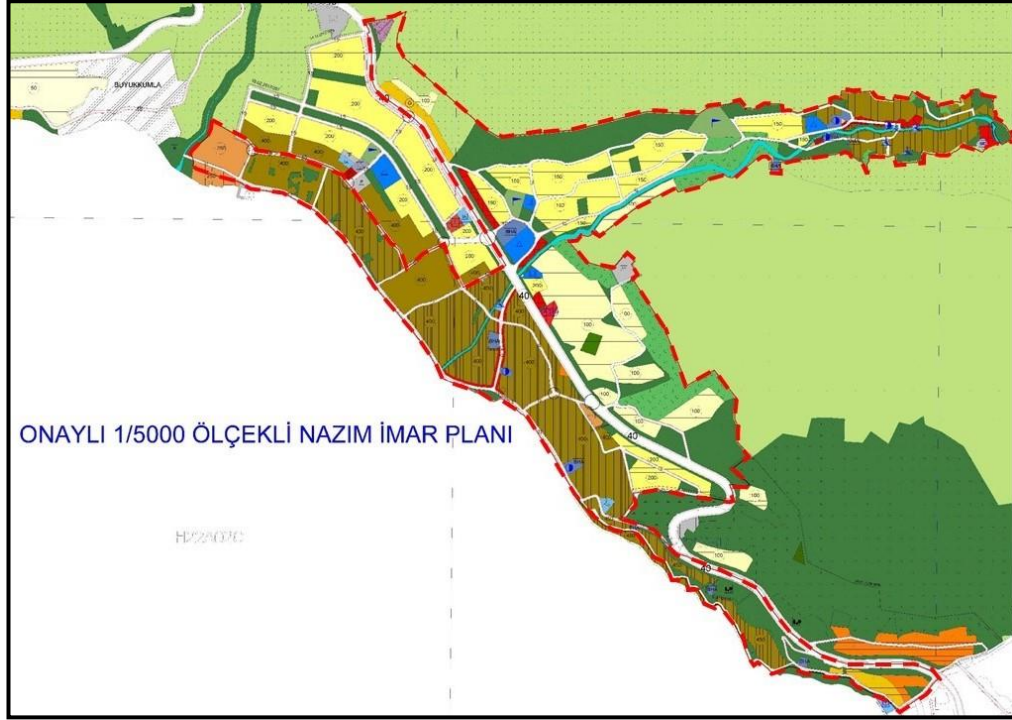
Çalışma alanının bulunduğu bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bakanlık Makamının 26.10.2015 tarih ve 17581 sayılı Olur'u ile onaylanan “Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı” içerisinde bulunmaktadır. Kumla, Büyükkumla ve Küçükkumla alt bölgesi BKAP'ta belirlenen alt bölgelerden ilk bölge olan Narlı-Karacaali-Küçükkumla alt bölgesinde yer almaktadır. Bursa ili Bütünleşik Kıyı Alanları Planı kapsamında alt bölgede yer alan öncelikli kullanımlar; “Yat Limanı, Turizm ve Rekreatif Amaçlı Kıyı Düzenlemeleri, Su Sporları Faaliyetleri ve Tesisleri”dir. Ayrıca “Tehlikeli Madde Taşıyan Gemilerin Demirleme Sahası” olarak da tanımlanmıştır. Şekil 22’de 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı gösterilmiştir.



#### 7.4. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2008 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Kumla Nazım İmar Planı'na göre çalışma alanı; "Yüksek yoğunlukta Meskun Konut Alanları-300 ki/ha., 400 kişi/ha. ve 450 kişi/ha., Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı 200 kişi/ha., Ticaret Alanı, Ticaret+Konut Alanı, Günübirlük Turizm Alanı, Turizm+İkincil Konut Alanı, Turizm Tesis Alanı, Resmi Kurum, Dini Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Rekreasyon Alanı, Trafo Alanı, Dere Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 24'de verilmiştir.

Şekil 24. Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



#### 7.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına günümüze kadar yapılmış olan tüm planlar incelenmiştir. Tarihsel süreçte alana ilişkin onaylı 1/1000 uygulama ve mevzi imar planları bu bölümde aktarılmıştır.

##### **16.03.1988 tarih ve 988/10 sayılı Kumla Belediye Meclisi kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla (Bursa) İmar Planı**

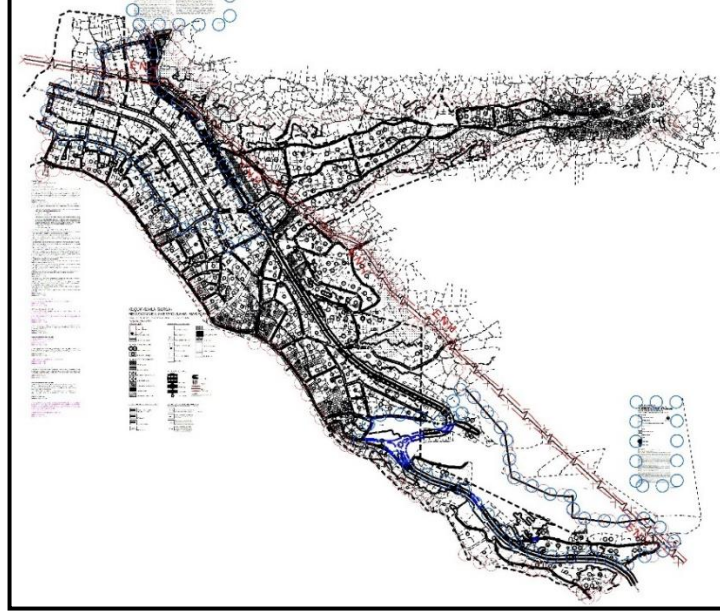
Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'nde bulunan kısmı ve karayolu kuzeyinde yer alan ekilen ve ağaçlık alanlar hariç alanın kalanını kapsayan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Küçükkumla İmar Planı Kumla Belediye Meclisi tarafından 16.03.1988 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana ilişkin bulunan plan paftalarının birleştirilmiş Pafta 28/A'da verilmektedir.

##### **23.02.2001 tarih ve 51 sayılı Küçükkumla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı**

Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'nde bulunan kısmı hariç tamamını kapsayan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla Revizyon ve İlave İmar Planı 23.02.2001 tarih ve 51 sayılı Küçükkumla Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları

Gemlik Belediyesi arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana ilişkin bulunan plan paftalarının birleştirilmiş Pafta 28/A'de verilmektedir.

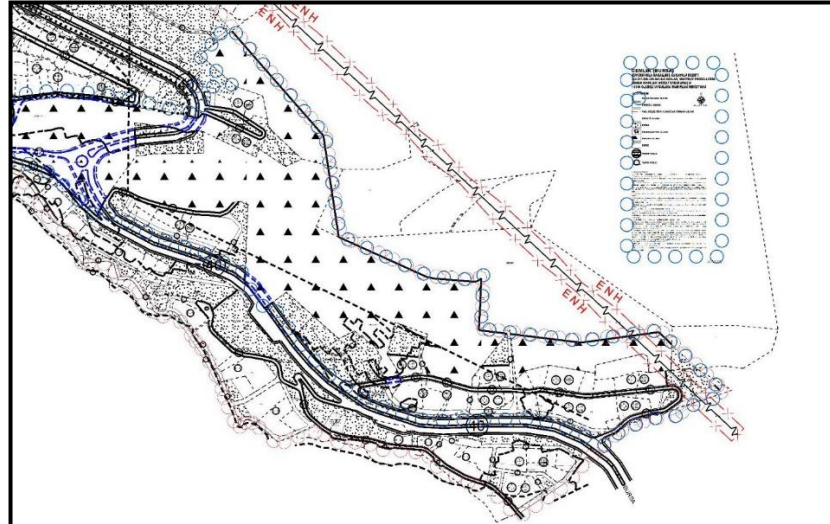
**Şekil 25. 23.02.2001 Tarih ve 51 Sayılı Küçükkuşla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkuşla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı**



**Gemlik (Bursa) Küçükkuşla Mahallesi, Karayolu Kuzeyi 334-337-338-339-342-343 Adalar, Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu**

Planlama alanının kuzey doğusunda yer alan, karayolunun kuzeyinde yer alan 334-337-338-339-342-343 adaları kapsayan 1/1000 Ölçekli İmar Planı Gemlik (Bursa) Küçükkuşla Mahallesi, Karayolu Kuzeyi 334-337-338-339-342-343 Adalar, Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltilmesi Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu 05.10.2016 tarih ve 198 sayılı Gemlik Belediye Meclis kararı ve 25.10.2016 tarih ve 2220 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Gemlik Belediyesi arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana ilişkin bulunan plan paftalarının birleştirilmiş Pafta 28/A'de verilmektedir.

**Şekil 26. Gemlik (Bursa) Küçükkuşla Mahallesi, Karayolu Kuzeyi 334-337-338-339-342-343 Adalar, Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu**





## 8. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI

### 8.1. 3621 Kıyı Kanunu Kapsamında Kısmi Yapılaşma Tespitleri

Kıyı kanunu, ilgili yönetmelik ve genelgeler kapsamında bir alanın, kısmi yapılaşma tanımında belirtilen koşulları sağlayabilmesinin temel şartı:

*11 Temmuz 1992 yılı öncesi üzerinde yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan toplam taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam alanın yüzde ellisinden fazla olması durumu'dur.*

Bu doğrultuda çalışma alanımız olan Gemlik – Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahalleleri'nde 16.03.1988 tarih ve 988/10 sayılı Kumla Belediye Meclisi kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla (Bursa) İmar Planı'nda belirlenen yapı adaları, 12.05.1988 gün ve 5/IV-1642 sayılı Ek İl İdare Kurulu kararı ile Onaylanan Gemlik-Büyükkumla 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı'nda ve 17.10.1991 Gün ve 1991/4-271 Sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile onanan Büyükkumla Mevzi İmar Planı'nda belirlenen yapı adaları kapsamında ilk 100 metredeki ve/veya ilk sıra yapı adaları için incelemeler yapıldı. İncelemeler yapılırken Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik ve genelgelerinde belirtilen kısmi yapılaşma tespit yöntemleri kullanılarak hem parsel sayısı hem de taban alanı kullanımı açısından kısmen veya tamamen yapılaşmış yapı adaları ve kısmi yapılaşma gerçekleşmeyen yapı adaları olmak üzere iki kategoride değerlendirilmiş ve alan genelinde yapı adası bazında kısmi yapılaşmanın gerçekleşip gerçekleşmediği konusunda sonuçlar elde edilmiştir.

İlk 100 metre bandında kalan Kumla'da 93 adet, Büyükkumla'da 1988 onaylı mevzi imar planı olan alanda 3 adet ve 1991 onaylı mevzi imar planı olan alanda 1 adet olan yapı adalarına ilişkin 11/07/1992 tarih ve 3830 sayılı Kanun ile değişik 04/04/1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun Kısmi Yapılaşma tanımı kapsamında tespit çalışması yapılmıştır. Yapılan çalışmada Kumla için ilk 100 metrede toplamda 93 ada bulunduğu ve bu adaların 65 adedinde yönetmeliğine uygun olarak kısmi yapılaşmanın gerçekleştiği tespit edilmiştir. Büyükkumla 1988 onaylı mevzi imar planı olan alan için ilk sıra yapı adaları bağlamında toplamda 3 ada bulunduğu ve bu adaların 3 adedinde de yönetmeliğe uygun olarak kısmi yapılaşmanın gerçekleştiği tespit edilmiştir. Büyükkumla 1991 onaylı mevzi imar planı olan alan için ilk sıra yapı adaları bağlamında toplamda 1 ada bulunduğu ve bu adada yönetmeliğe uygun olarak kısmi yapılaşmanın gerçekleştiği tespit edilmiştir. Böylece söz konusu yapı adalarında, Küçükkumla için %69,9'unda kısmi yapılaşma tespiti yapıldığından, Küçükkumla ve Kumla Mahalleleri 16/03/1988 tarih ve 988/10 sayılı Küçükkumla uygulama imar planı sınırları dâhilindeki alanda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda mevcut 1988 onaylı plandaki sahil şeridi korunarak 100 metre sahil şeridi aranmayacaktır.

Büyükkumla için 1988 yılı onaylı mevzi imar planı olan alandaki ilk sırada yer alan yapı adalarının %100'ünde kısmi yapılaşma tespiti yapılmıştır. Büyükkumla Mahallesi'nin revizyon imar planı sınırları dâhilindeki ilgili kısmı için 12.05.1988 gün ve 5/IV-1642 sayılı Ek İl İdare

Kurulu kararı ile Onaylanan Gemlik-Büyükkuşla 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı sınırları dâhilindeki alanda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda mevcut 1988 onaylı plandaki sahil şeridi korunarak 100 metre sahil şeridi aranmayacaktır.

Büyükkuşla için 1991 yılı onaylı mevzi imar planı olan alandaki ilk sırada yer alan yapı adalarının %100'ünde kısmi yapılaşma tespiti yapılmıştır. Büyükkuşla Mahallesi'nin revizyon imar planı sınırları dâhilindeki ilgili kısmı için 17.10.1991 Gün ve 1991/4-271 Sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile onanan Büyükkuşla Mevzi İmar Planı sınırları dâhilindeki alanda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda mevcut 1991 onaylı plandaki sahil şeridi korunarak 100 metre sahil şeridi aranmayacaktır.

Çalışma alanı Büyükkuşla, Kuşla ve Küçükkuşla Mahalleleri'nde 235 ha alan kapsamında değerlendirildiğinden bu bölümde ayrıntılı olarak tüm veriler açıklanmıştır. Ancak planlama alanı "16.03.1988 tarih ve 988/10 sayılı Kuşla Belediye Meclisi kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkuşla (Bursa) İmar Planı" çerçevesinde yapılan tespitlerden etkilenmektedir. Bu planda belirlenen sahil şeridi korunarak imar planında düzenlemeler yapılmıştır. Sahil şeridinin nasıl belirlendiği plan gerekçelerinde ayrıntılı olarak aktarılacaktır.

## 8.2. Nüfus

Büyükkuşla, Kuşla ve Küçükkuşla Mahalleleri Bursa ili Gemlik İlçesinin kuzeyinde yer alan, güneybatı yönelişinin hakim olduğu kıyı kentleridir. Bu alanların demografik yapısı incelendiğinde, diğer Bursa kıyı kentlerinde olduğu gibi barındırdığı nüfus bağlamında yaz aylarında ve kış aylarında önemli farklılıklar gözlemlenmektedir. Yaz ve kış nüfusu arasındaki farklılık, kentin yaz turizmi potansiyelinden kaynaklanmaktadır. Kış nüfusları toplamının 5.915 kişi<sup>13</sup> olduğu Küçükkuşla ve Kuşla kentlerinin yaz aylarında nüfusu 100.000 kişinin üzerine ulaşmaktadır. <sup>14</sup> Kış aylarında yoğun olarak orta ve yaşlı nüfus kenti kullanırken, yaz aylarında bu nüfusa ek olarak ergen ve genç nüfus da aktif olarak kentin kullanıcıları arasına katılmaktadır (0-17 yaş arası: ergen nüfus, 18-65 yaş arası: genç nüfus, 66-79 yaş arası: orta yaş nüfusu ve 80-99 yaş arası: yaşlı nüfus<sup>15</sup>). Kentin devamlı kullanıcısı olan nüfus genellikle tarımla uğraşmaktadır. Zeytin yetiştiriciliğinin önemli bir faaliyet olduğu alanda ekonomik gelir elde etme bağlamında zeytincilik, ekonomik aktivitelerin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Gemlik zeytini olarak bilinen zeytinlerin yaklaşık %30'u bu mahallelerden elde edilmektedir. Zeytincilik dışında söz konusu alanda üretimi yapılan tarımsal ürünler; erik, kiraz, ayva, vişne, incir, kızılcık, dut gibi ürünlerdir. Genel olarak Küçükkuşla köyünde yaşayan nüfus tarımsal faaliyetlerle ilgilenmektedir.

<sup>13</sup> <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> , 2017 Mahalle Nüfusları

<sup>14</sup> Yeşil Bursa Kent Kültürü ve Yaşam Dergisi, Sayı: 4, Eylül,2013

<sup>15</sup> <http://www.who.int/en/> (Erişim Tarihi: 28.03.2018)



### 8.2.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonu

Gemlik İlçesi Büyükkumla, Kumla ve Küçükumla Mahalleleri Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması kapsamında revizyon uygulama imar planının hedef yılı olan 2040 yılına kadar nüfus projeksiyonları yapılmıştır. 1985 yılından 5'er yıllık periyodlarla 2015 yılına kadar nüfus büyüklükleri 4 ayrı nüfus projeksiyon yöntemi kullanılarak değerlendirilmiş ve bu çerçevede farklı büyüklüklerin ortalamaları kullanılarak 2040 yılına ait projeksiyon nüfus tespit edilmiştir. Hesaplarda kullanılan nüfus projeksiyon yöntemleri;

Üssel Yöntem

En Küçük Kareler Yöntemi

Bileşik Faiz Yöntemi

Tablo 16. Nüfus Projeksiyonu

YILLAR	x	Nüfus(P)	x <sup>2</sup>	P*x	Log P	Log P*x		r (Log)
1985	-3	2785	9	-8355	3.4448	-10.3345		
1990	-2	4578	4	-9156	3.6607	-7.3214		0.1045
1995	-1	5637	1	-5637	3.7510	-3.7510		0.0425
2000	0	6940	0	0	3.8414	0.0000		0.0425
2005	1	6320	1	6320	3.8007	3.8007		-0.0185
2010	2	5756	4	11512	3.7601	7.5202		-0.0185
2015	3	5726	9	17178	3.7579	11.2736		-0.0010
Toplam	0	37742	28	11862	26.0166	1.1876		0.0252

Tablo 17. Nüfus Projeksiyonu

Yıllar	x	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
		Doğrusal	Logaritmik		(1)	(2)	(3)	(4)
2020	4	7086	7697	6486	6496	7837	6606	6279
2025	5	7510	8487	7346	7369	10726	7621	6886
2030	6	7934	9357	8321	8360	14679	8792	7552
2035	7	8357	10317	9424	9484	20090	10143	8282
2040	8	8781	11376	10675	10759	27496	11702	9083

**Tablo 18. Nüfus Projeksiyonu Grafik Bilgileri**

GRAFİK BİLGİLERİ							
Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik	Üssel Artış			
	Doğrusal	Logaritmik	Faiz	Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)
1985	2785	2785	2785	2785	2785	2785	2785
1990	4578	4578	4578	4578	4578	4578	4578
1995	5637	5637	5637	5637	5637	5637	5637
2000	6940	6940	6940	6940	6940	6940	6940
2005	6320	6320	6320	6320	6320	6320	6320
2010	5756	5756	5756	5756	5756	5756	5756
2015	5726	5726	5726	5726	5726	5726	5726
2020	7086	7697	6486	6496	7837	6606	6279
2025	7510	8487	7346	7369	10726	7621	6886
2030	7934	9357	8321	8360	14679	8792	7552
2035	8357	10317	9424	9484	20090	10143	8282
2040	8781	11376	10675	10759	27496	11702	9083

Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahalleleri planlama bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hedef yılı olan 2040 yılına kadar nüfus projeksiyonu yapılmıştır.

Söz konusu mahalleleri barındıran planlama alanı, Bursa'da deniz turizminin gerçekleştiği bir bölge olduğundan nüfus verileri yaz ve kış mevsimlerinde değişiklik göstermektedir. Kış aylarında 5.000 kişi civarı olan Küçükkumla-Kumla Mahalleleri mevcut nüfusu, yaz aylarında yaklaşık 20 katına kadar çıkmakta ve 100.000 kişiyi geçmektedir. Alanda yapılaşmanın gerçekleşebileceği alanlardan %94'ünde halihazırda yapılaşma olduğu durumu değerlendirildiğinde kapasite nüfus bağlamında sayısal anlamda büyük bir fark gerçekleşmeyecektir.

Nüfus projeksiyonunda baz teşkil eden yıla veya ihtiyaç duyulan diğer yıllara ait bazı verilere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu veriler nüfus büyüklükleri, nüfus artış hızları, doğum-ölüm oranları gibi demografik değişkenler, ekonomik ve sosyal değişkenlerdir.

Mevcut durumdaki yerleşik nüfus incelendiğinde; alan yoğun olarak ikincil konut alanı kimliğiyle karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle alanın resmi nüfus büyüklüğünün (Kumla ve Küçükkumla toplam 5915 kişi<sup>16</sup>), alanı kullanan nüfusun büyüklüğüne kıyasla düşük olduğu gözlemlenmektedir. Ancak Gemlik İlçesi'nin 100.000 ve 25.000 ölçekli planlarını incelediğimizde, gelişme konut alanlarının yer seçimlerine, dolayısı ile büyüme yönlerine bakıldığında, ilçenin kuzeye doğru gelişeceği görülmektedir. Aynı zamanda nüfus artış verileri incelendiğinde; Türkiye'de 12,4 ve Bursa'da 12,1 bir olan nüfus artış oranı Gemlik İlçesi'nde 21,7 olarak karşımıza çıkmaktadır.<sup>17</sup> Gemlik İlçesi, doğum oranının %1,51 ve ölüm oranının %0,56 olduğu Bursa iliyle benzerlik göstermektedir.<sup>18</sup> Bu veriler ve üst ölçekli plan öngörülleri doğrultusunda Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahalleleri'nin yerleşik nüfusunun artacağı öngörülmüştür.

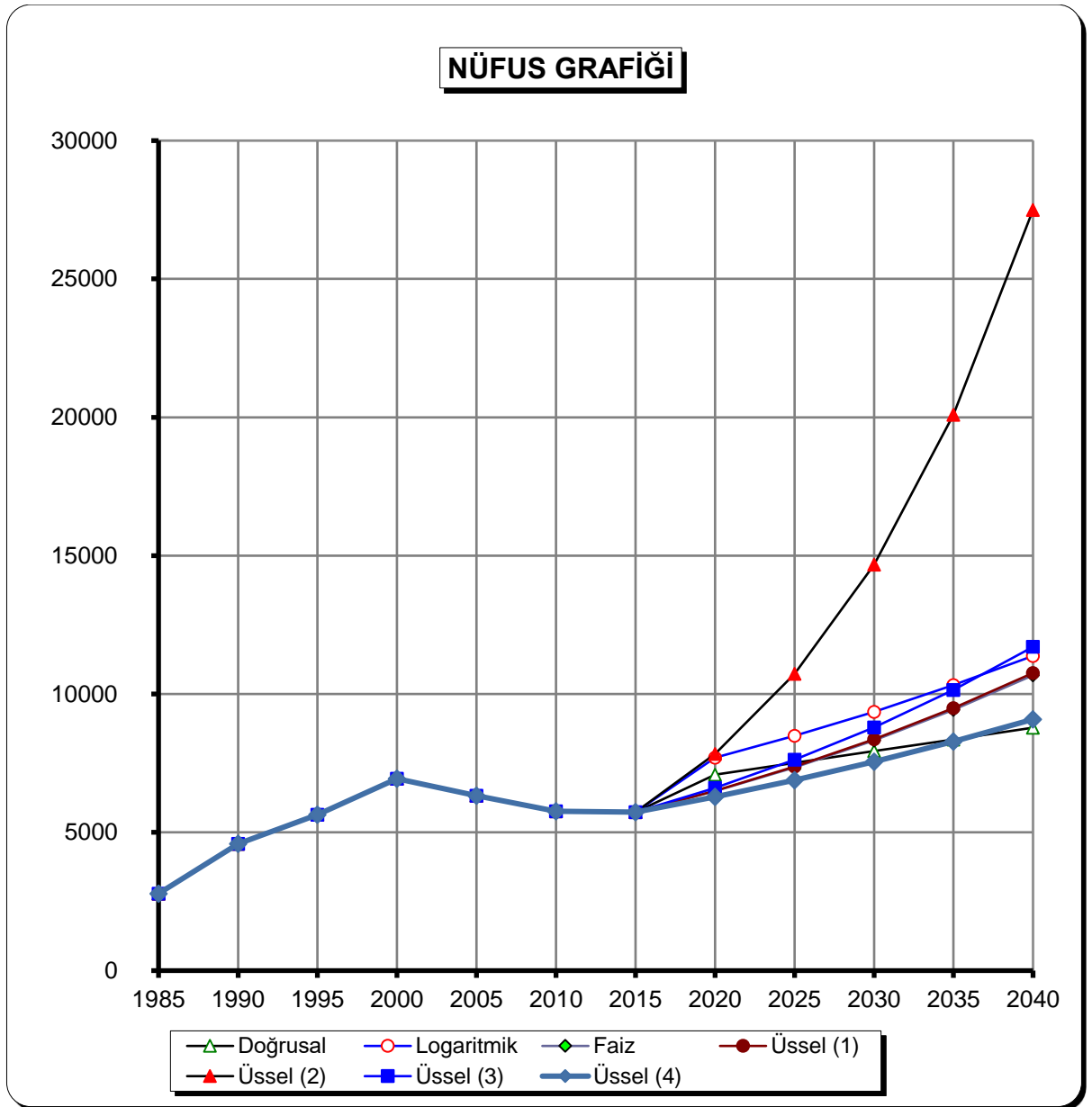
<sup>16</sup> <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> , 2017 Mahalle Nüfusları

<sup>17</sup> [http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1059](http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059) (Erişim Tarihi: 14.08.2018)

<sup>18</sup> <http://nufus.mobi/turkiye/olum> , <http://nufus.mobi/turkiye/dogum> (Erişim Tarihi: 14.08.2018)

Sonuç olarak nüfus artışı nüfus büyüklüğünün bir fonksiyonu olarak ele alınmakta, yerleşmelerin nüfus büyüklükleri ile büyüme hızları arasında belirli bir ilişkinin bulunduğu yatmaktadır. Buna göre benzer büyüklükteki yerleşmelerde benzer büyüme hızları ortaya çıkmakta olduğu, belirli bir nüfus büyüklüğüne kadar nüfus arttıkça büyüme hızının arttığı, o büyüklükten sonra büyüme hızının yavaşladığı olgusu gözlemlenmekte, sosyal ve ekonomik gelişmenin etkisiyle büyüme hızı belli bir eğilim göstermektedir. Yerleşmelerin geçmiş dönem için nüfus büyüme analizleri bu hipotezler altında yapıldığında belli bir nüfus büyüklüğüne ulaşan yerlerin nasıl bir nüfus artışı göstereceği konusunda genel bir fikir elde edilebilmekte ve bu eğilimler çerçevesinde beklenen nüfus artış hızlarına ulaşarak kent nüfus tahminleri yapılabilmektedir. Revizyon yapılacak alan, nüfus artış hızına bağlı kestirimler bağlamında değerlendirildiğinde 2040 yılında nüfusun, bileşik faiz yöntemi sonuçlarının kabulüne göre 10675 kişi olacağı bu hesaplar doğrultusunda öngörülmüştür.

Grafik 2. Kentsel Nüfus Projeksiyonu



### 8.3. Eşik Sentezi

---

Planlama analiz süreci kapsamında arazi ve ofis çalışmaları yapılmış ve bazı kurumlardan Gemlik İlçesi Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahalleleri planlama alanı ile ilgili görüşler talep edilmiştir. Plan revizyonu sürecinde, yapılan analiz çalışmaları ve kurumlardan elde edilen görüşler değerlendirilerek yapılacak olan revizyon ve ilave uygulama imar planında işlev alanlarının yer seçimi, atanacak yapılaşma koşulları gibi fiziksel yapı ile alakalı alınacak plan kararlarıyla ilişkili durumların belirlenmesinde ya da yapılaşacak alanlar bağlamında eşik teşkil edecek alanlar belirlenmesinde önemli rol oynayacak etmenleri barındıran bir eşik sentezi çalışması yapılmıştır. Tüm alan için yapılan bu eşik sentezi çalışmasında tespit edilen veriler aşağıda aktarılmaktadır. Koyu renkle ifade edilen maddeler Küçükkumla Karayolu Güneyi'nde yer alan planlama alanı için de geçerli olan eşik alanlarıdır.

Eşik sentezi çalışması kapsamında plana girdi oluşturacak veriler:

- Gemlik Belediyesi'nin arşivinden elde edilen eğitim verileri doğrultusunda %30 ve üzeri olan eğitime sahip alanlar,
- **T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nden istenen 25.12.2017 tarih ve 435917 sayılı yazısının ekinde referansla belirlenen Gemlik-Armutlu İl Yolu kapsamında kamulaştırma koridoru,**
- **Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nde istenen 29.01.2018 tarih ve 72223 sayılı yazısının ekinde referansla kuru ve akan nitelikte dereler ve dere yatakları,**
- **Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2017 tarih ve 2811556 sayılı yazısının ekinde referansla orman niteliğindeki alanlar,**
- **Gemlik Belediyesi'nin arşivinden elde edilen jeolojik yapı verileri kapsamında; Önlemler Alanlar 2.1- Önlem alabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar, Önlemler Alanlar 5.1.A/5.1.B- Mühendislik problemleri açısından önlem alınabilecek alanlar**
- **Analiz çalışmaları kapsamında belirlenen ana ulaşım aksı ve**
- **Kumla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı sınırı**
- **Onaylı kıyı kenar çizgisi**

olarak tespit edilmiştir.

## 9. PLAN KARARLARI VE GEREKÇELERİ

Kısmi yapılaşma tespit çalışması yapılan planlama alanında öncelikli olarak mevcut imar planının kısmi yapılaşma tespitine göre yeniden değerlendirilmesi ve bu süreçte hem kurum görüşlerinden elde edilen veriler hem de alanın genel sıkıntılarının da yeniden gözden geçirilerek imar planı revizyonunun yapılması gerekliliği oluşmuştur.

➤ Revizyon imar planı hazırlanırken öncelikle kısmi yapılaşma tespiti yapılan imar planındaki sahil şeridi incelenmiş ve söz konusu plan bu bağlamda irdelenmiştir.

➤ Bu süreçte 23 adet kuruma kurum görüşü sorulmuş ve kurumlardan alan ile ilgili bilgi ve belgeler ile projeler elde edilmiştir. Elde edilen bu projeler imar planına aktarılmıştır. Kurumlardan elde edilen ve plana aktarılan veriler aktarılmıştır ve Küçükkuşla Karayolu Güneyi planlama alanı çerçevesinde aktarılan verilen koyu olarak ifade edilmiştir;

- **Kıykenar Çizgisi,**
- **Karayolu Kamulaştırma Hattı,**
- **Dere güzergahları ve onaylı ıslah projeleri,**
- Derivasyon Hattı,
- **Tescilli Anıt Ağaçlar,**
- Enerji Nakil Hattı.

➤ Diğer yandan arazide ve büroda yapılan çalışmalar ile mevcut imar planındaki problemler tespit edilmiş ve bu tespitler doğrultusunda çözümler üretilmiştir. Alana ilişkin genel problemler şunlardır;

- Erişilebilir yolların olmaması ve yol en kesitlerinin dar olması,
- Mevcut doku ile imar planındaki yapı nizamları arasındaki problemler,
- Donatı alanlarının yetersiz olması hatta elde edilebilir bir donatı alanının bulunmaması,
- İmar planında belirlenmiş olan yeşil alanların elde edilmesinin mümkün olmaması,
- Hava koridorları ve yeşil alan kurgusu düşünülmeden planlanmış bir yol ve donatı kurgusunun olması,
- İmar planında donatı alanı gözüken ancak mevcutta sitelerin bahçesi olarak kullanılan alanların varlığı,
- Çok az terk oranlarıyla yapılaşmış parsellerin varlığıdır.

Revizyon imar planı çalışmalarında yapılan düzenlemeler başlıklar halinde aşağıda aktarılmıştır.

### **Kısmi Yapılaşma Tespitine Göre Planın İrdelenmesi;**

Planlama Alanında kısmi yapılaşma tespiti yapılırken alanda 11.07.1992 yılında önce onaylanmış olan imar planları araştırılmıştır. Planlama alanının çok büyük bir bölümünü kapsayan Kumla ve Küçükkuşla Mahallelerini içeren Kumla Belediye Meclisi'nin 16.03.1988 tarih ve 988/10 sayılı kararı ile onaylanan Küçükkuşla İmar Planı, 17.10.1991 gün ve 1991/4-271 sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile Gemlik-Büyükkuşla 1682 parsele ait 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı ve Büyükkuşla 2348-2349-2352-2354-2356 parselleri içeren 16.07.1987 gün ve 2643 sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile onaylanan Gemlik-Büyükkuşla 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı ile 12.05.1988 tarih ve 5IV-1642 sayılı Ek İl İdare Kurulu Kararı ile onaylanan Gemlik-



Madde 16- (Değişik:RG-13/10/1992-21374)

Sahil Şeridinin belirlenmesinde aşağıdaki esaslara uyulur.

a) (Değişik: RG 30/3/1994-21890) **Uygulama imar planı ilk defa yapılacak alanlarda**, köy yerleşik alanlarında ve iskan dışı alanlarda sahil şeridi, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde **yatay olarak en az 100 metre genişliğinde** olmak üzere belirlenir. Bu alanlar kapsamında daha önce mevzii imar planı onaylanmış alanların kalması durumunda, mevzii imar planının kısmen veya tamamen yapılaşma bulunmayan imar adalarında da sahil şeridi en az 100 metre olarak belirlenir.

b) (Değişik: RG- 30/3/1994-21890) 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planı bulunan kentsel ve kırsal yerleşmelerde, turizm merkez ve alanlarındaki turizm amaçlı alanlar ile turizm merkez ve alanlarındaki kentsel ve kırsal yerleşmelerde kısmen veya tamamen yapılaşma **varsa onaylı imar planındaki sahil şeridi geçerlidir. Aksi halde sahil şeridi (c) bendi uyarınca belirlenir.**

c) (Değişik:RG- 30/3/1994-21890) 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış mevzii imar planı ve turizm merkez ve alanlarındaki turizm dışı kullanımlara yönelik mevzii imar planı bulunan alanlarda; planda belirlenen sahil şeridinin başlangıcından itibaren ilk sırada yer alan imar adalarının kısmen veya tamamen yapılaşmış olması durumunda, gerisindeki imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olup olmadığına bakılmaksızın onaylı plandaki sahil şeridine uyulur. İlk sırada yer alan imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olmaması durumunda geriye doğru diğer imar adalarının durumu değerlendirilerek kısmen veya tamamen yapılaşma bulunanlarının **kıyı yönündeki cephe hattı esas alınarak sahil şeridi belirlenir.**”

Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. Bölüm 16. Maddesi'nde de açıklandığı üzere sahil şeridi üç farklı şekilde belirlenmektedir. Bu maddeden hareketle planlama alanı içerisinde sahil şeridi “kıyı yönündeki cephe hattı esas alınarak” belirlenerek plana entegre edilmiştir.

#### **Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden elde edilen Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Karayolu Projesi**

Planlama alanının içinden karayolu geçmektedir ve bu karayolu yerinde açık durumdadır. Ancak mevcuttaki karayolunun Karayolu Kamulaştırma Hattı ve bu alanda yapılacak olan karayolu bağlantılarına ilişkin proje kurum görüşü ile Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden temin edilmiş ve yürürlükteki imar planının üzerine aktarılmıştır. Yapılan bu aktarım sonucunda yürürlükteki planda bulunan karayolu hattının değişmiş olduğu ve yeni projelerinde eklenmiş olduğu tespit edilmiştir. Diğer yandan karayolu kamulaştırma hatlarının arasında kalan problemliler alanların da olduğu tespit edilmiştir. Şekil 29'da turuncu olarak gösterilen alan karayolu kamulaştırma hatlarının arasında kalmıştır ve alanın batısından tasarlanan karayolu projede viyadük olarak görülmektedir ve çözülmesi gereken bir bölgedir. Diğer yandan Karayolu Kamulaştırma Hattı Şekil 30'da gösterilen bölgede deniz tarafına doğru çok genişletilmiş hatta kıyıkenar çizgisinin önüne geçmiş durumdadır. Bahse konu alan yürürlükteki imar planında imarlı bir alan iken bu projeye göre Karayolu Kamulaştırma Hattında kalmaktadır.

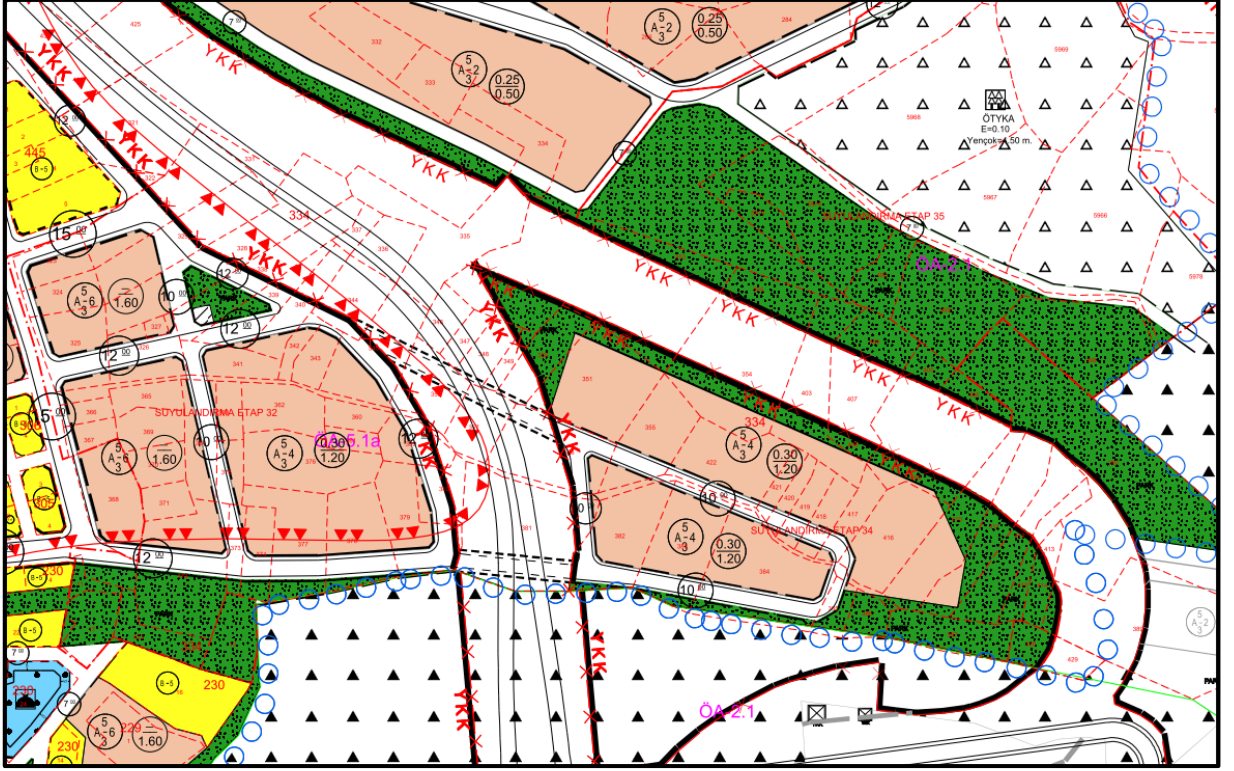
Tüm bu incelemeler ışığında öncelikli olarak kurum görüşü ile elde edilen Karayolu Kamulaştırma hattı imar planının üzerine aktarılmıştır. Problemliler olarak aktarılan bu bölgelerden de;

- Şekil 29'daki turuncu bölge için yapı adaları yeniden tasarlanmış ve bir şuyulandırma sınırı önerilmiştir. Kendi içinde erişilebilirliğin sağlanacağı 10 m. en kesite sahip ring

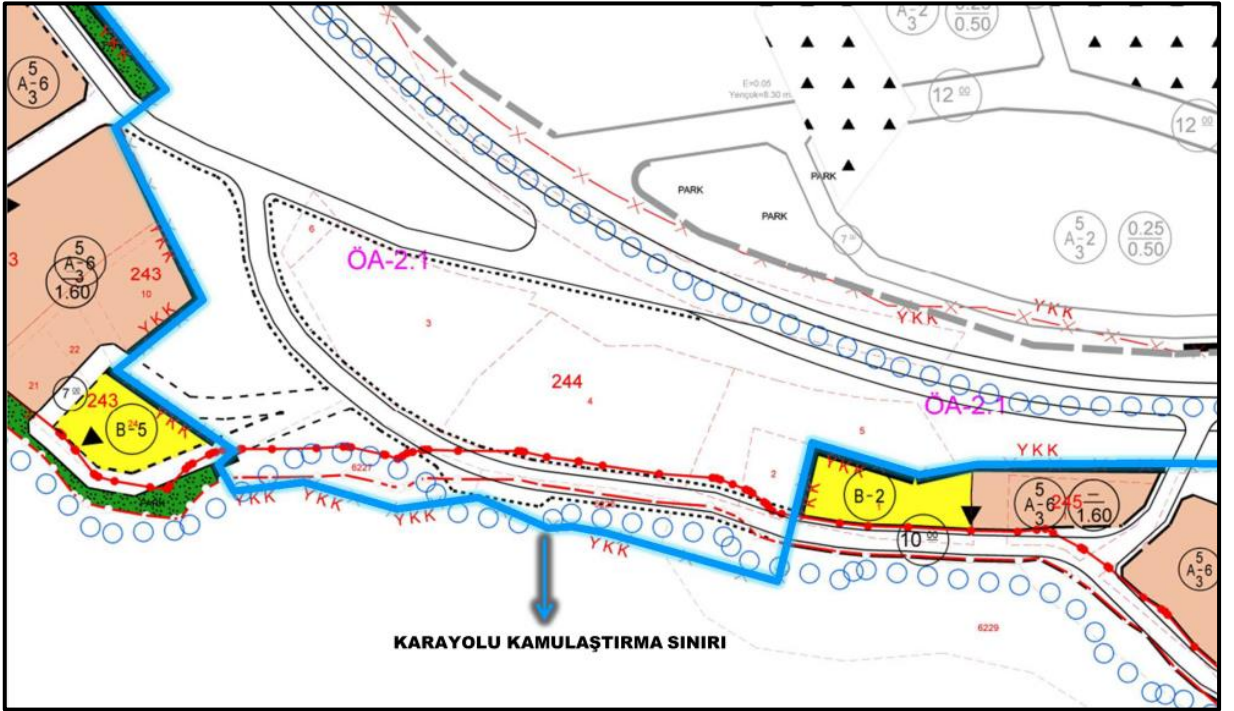




Şekil 31.Öneri İmar Planı Görsel-1



Şekil 32. Öneri İmar Planı Görsel-2



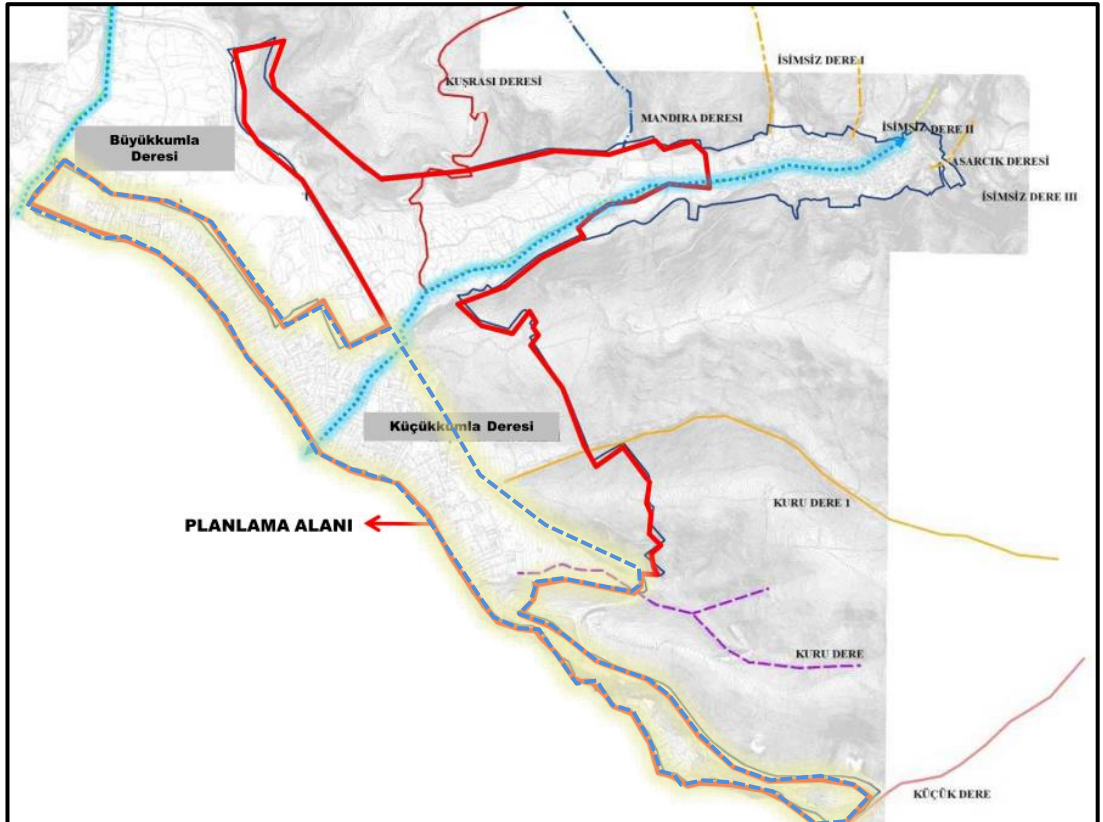
**DSİ 1. Bölge Müdürlüğü ve BUSKİ'den elde edilen Dere Güzergahları ve Onaylı Islah Projeleri**

Planlama alanına ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü ve BUSKİ'den alınan kurum görüşleri ile mevcut dere güzergahları ve onaylı ıslah projeleri temin edilmiştir. İhale kapsamında olan yaklaşık 235 hektar alana ilişkin kurum görüşü verilmiştir. verilen kurum görüşü ile alanın ortasından Küçükkuşla Deresinin geçtiği, alanın doğudaki sınırından planlama alanının dışından Büyükkuşla Deresinin geçtiği, ayrıca alana girişi olan ve devamlılığı tespit edilemeyen bazı

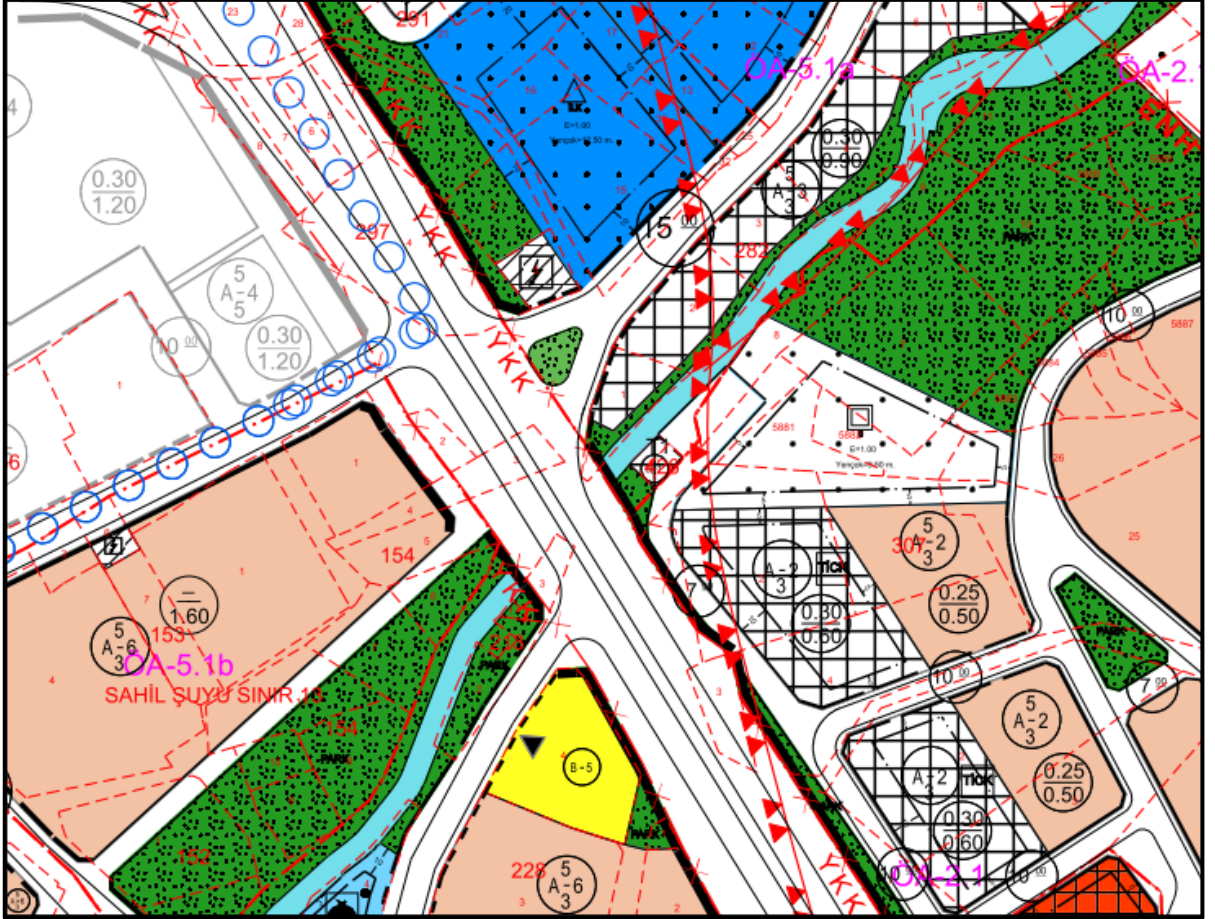
derelerinde varlığının olduğu belirtilmiştir. Kurum görüşünde bildirilen dereler Şekil 33’de gösterilmektedir. Şekil 33’de ihale kapsamındaki 235 hektar alandaki tüm dereler görülmektedir. Ancak bu imar planı kırmızı ile gösterilen 1 Nolu Bölge’nin karayolu güneyini (mavi kesikli çizgi içerisinde kalan alan) kapsadığından, bu alandaki dereler ile ilgili plan kararları bu başlık altında aktarılacaktır. 1 Nolu Bölge’nin içinden Küçükkumla Deresi, Kuşraşı Deresi, Kuru Dere 1, Kuru Dere 2 ve Küçük Dere geçmektedir. Karayolu Güneyi’ne dair üretilen plan kapsamında ise Küçükkumla Deresi, Kuru Dere ve alanın doğu sınırında Küçük Dere bulunmaktadır. Bu derelere ilişkin olarak sadece Küçükkumla Deresi ve Küçük Dereye ilişkin ıslah projeleri kurum görüşü ile tarafımıza iletilmiştir. İletilen ıslah projeleri yürürlükteki imar planı ile karşılaştırılmıştır. ıslah projelerindeki dere güzergahlarının yürürlükteki imar planıdakinden farklı olduğu tespit edilmiştir.

- Küçükkumla Deresi’nin ıslah projesi incelendiğinden köyden karayoluna olan kısım için ıslah projesi gönderilmiştir. Ancak karayolunun güneyinden kıyıya kadar olan bölümlerde mevcut halinin korunacağı bildirilmiştir. Bu nedenle karayoluna kadar olan ıslah projesi imar planı üstüne aktarılmış ve ona göre düzenlemeler yapılmıştır. Karayolundan sonraki kıyıya kadar devam eden bölümünde yürürlükteki imar planında tanımlanan dere alanı korunmuştur.
- Küçük derenin ıslah projesi mevcut imar yolundan geçtiğinden imar yolunun içinde kalacak şekilde açık u kanal şeklinde tasarlanmış ve plana bu şekilde işlenmiştir.
- Diğer derelere ilişkin herhangi bir ıslah projesi tarafımıza gönderilmemiştir ancak bu derelerin bulunduğu alanlar öneri imar planında genel olarak park alanı, bazı bölgelerde imar yolu olarak tasarlanmıştır. Bu alanlara ilişkin Şekil 35’te verilmiştir.

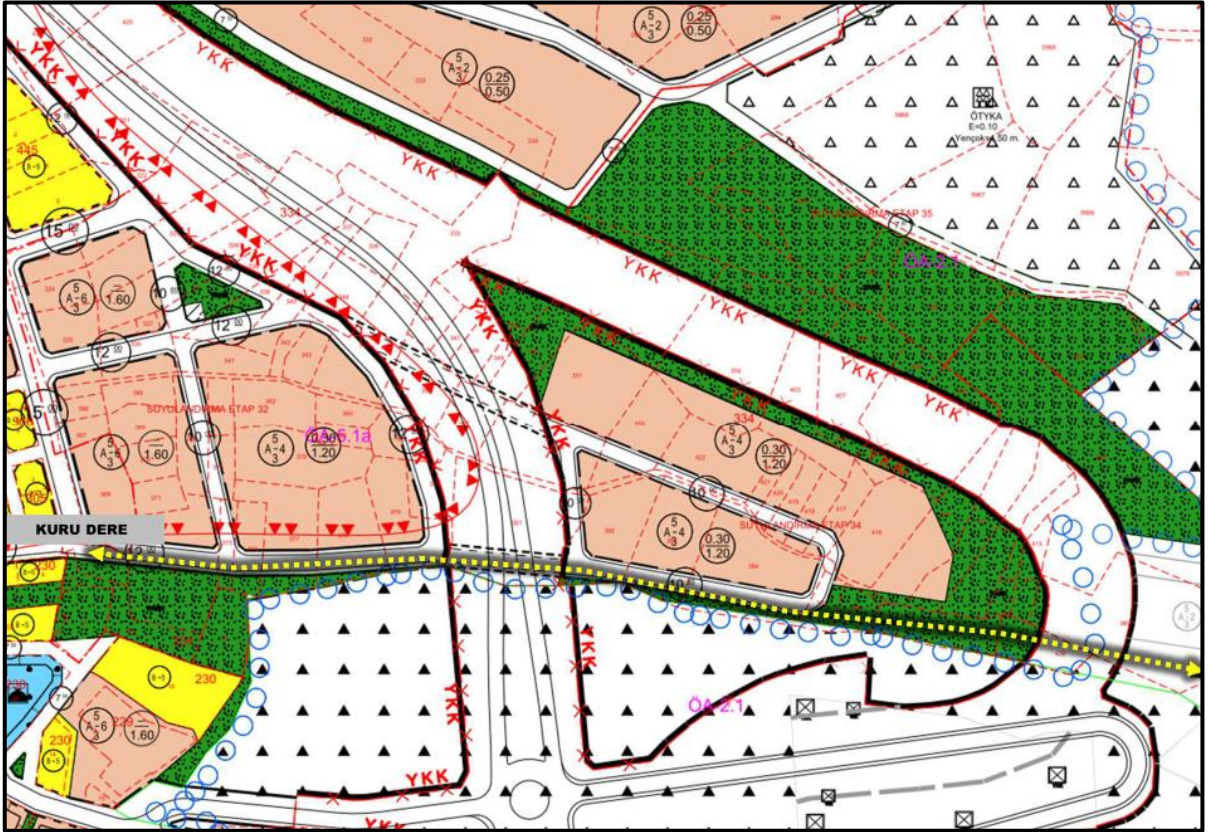
Şekil 33. Planlama Alanındaki Dereler



Şekil 34. Küçükkuşla Deresinin Islah Projesinin Öneri Plandaki Durumu



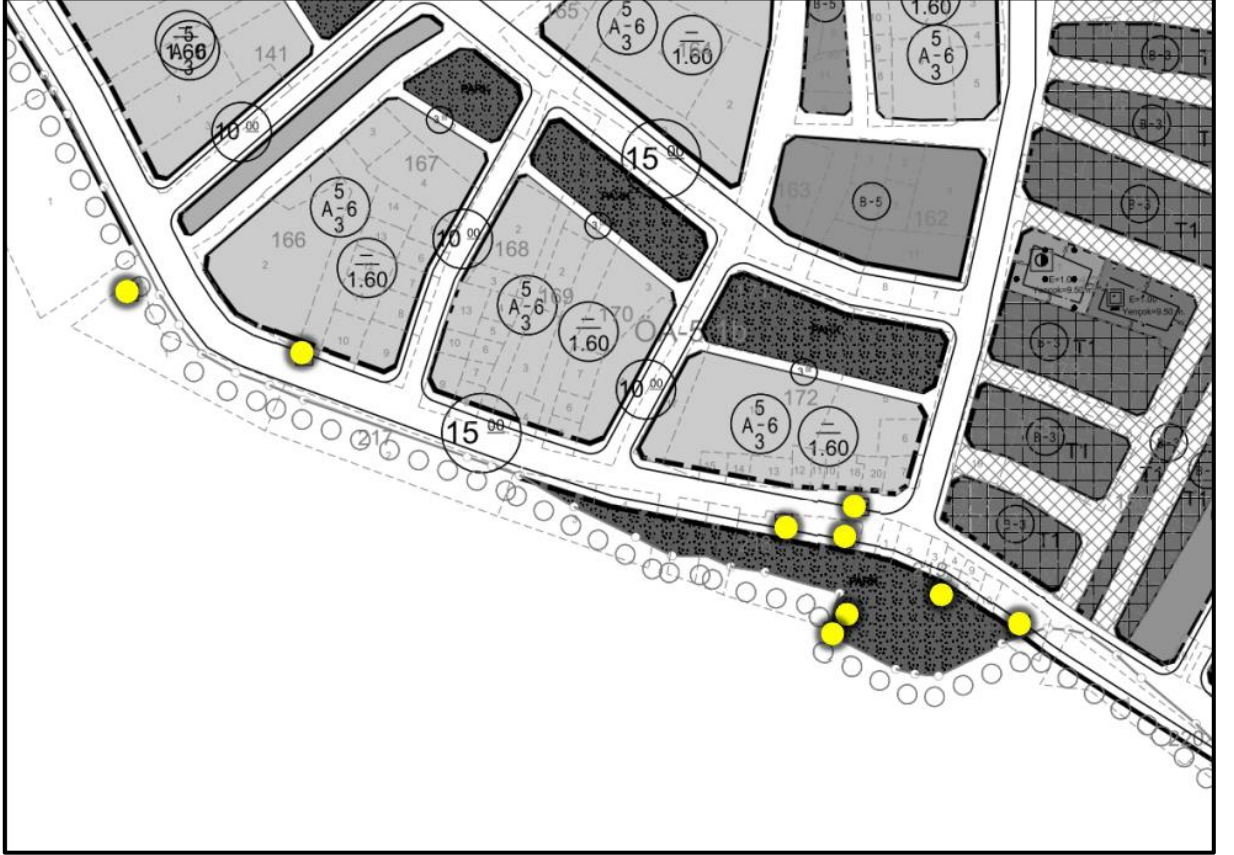
Şekil 35. Islah Projesi Olmayan Dere Alanlarının Öneri Plandaki Durumu-2



### **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden elde edilen Tescilli Anıt Ağaçlar**

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşünde 9 adet tescilli ağacın bulunduğu tarafımıza iletilmiştir. Yapılan incelemede yürürlükteki imar planında söz konusu ağaçların işlenmemiş olduğu ve tarafımıza iletilen tescilli ağaçların genel olarak kıyı kesiminde bulunduğu ancak bir tanesinin de kıyı kenarın önünde olduğu belirlenmiştir. Kurum görüşüne istinaden öneri imar planına 9 adet Tescilli Tabiat Varlığı (kıyıkenar çizgisinin önündeki gösterimsel olarak işlenmiştir.) olarak ağaçlar işlenmiştir (Şekil 36).

**Şekil 36. Tescilli Tabiat Varlıklarının Öneri Plan Üzerindeki Konumu**

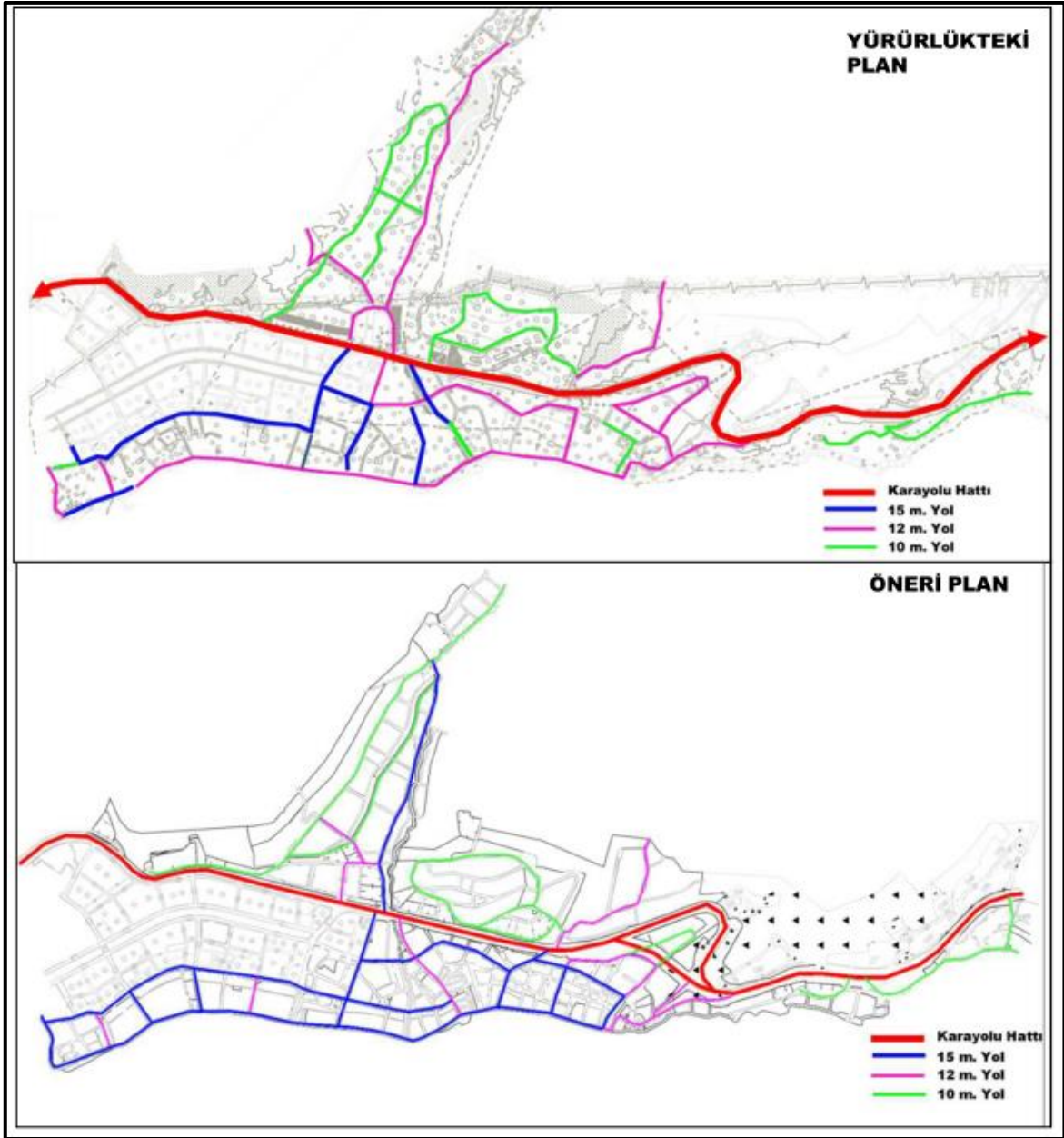


### **Erişilebilir imar yollarının olmaması ve yol en kesitlerinin dar olması**

Yürürlükteki imar planındaki yol aksları, devamlılığı, erişilebilirliği ve en kesitleri incelenmiştir. Yapılan incelemede yolların devamlılığının olmadığı, yol en kesitleri açısından bir sürekliliğin olmadığı, B-5 yapı nizamı gibi yoğun bir yapılaşmanın olduğu bölgede, yol en kesitlerinin dar olduğu genel olarak 10 m. ve 7 m. yolların olduğu tespit edilmiştir.

İmar planı revizyonuna öncelikli olarak erişilebilir bir planlama mantığı oluşturmak ile başlanmıştır. Tasarlanan yol ağı kurgusunda bölgedeki kat adetleri de göz önünde bulundurularak yol en kesitleri oluşturulmuştur. Oluşturulan bu imar yollarının da devamlılığı sağlanmıştır (Şekil 37).

Şekil 37. Yürürlükteki İmar Planı ve Öneri İmar Planındaki Yol Kurgusunun Karşılaştırılması



### **Mevcut Doku ile İmar Planındaki Yapı Nizamları Arasındaki Problemler**

1 Nolu Bölge olan planlama alanına ilişkin mevcuttaki yapı stoğu incelendiğinde; alanın genel olarak 4-5 katlı yapılardan oluştuğu bazı bölgelerde 6 ve üzeri katlı yapıların olduğu tespit edilmiştir. Alandaki yapıların betonarme yapım sistemi ile inşaa edildiği ve yapıların orta yapı kalitesinde olduğu görülmüştür. Diğer yandan alandaki yapıların %58'inin 1990 yılı ve öncesi, %25'inin 1999 yılı ve öncesinde ruhsat alarak inşaa edildiği görülmüştür. Bu durumda alanda yer alan yapı stoğunun %83'ünün 1999 yılından önce yapıldığı ve Deprem Yönetmeliği'nden önce olduğu belirlenmiştir. Şekil 44'te koyu pembe ile gösterilen alanlar 1999 yılı ve öncesinde ruhsat almış olan yapıları göstermektedir.

Şekil 38. Ruhsatlı Yapıların Dağılımı



Gemlik İlçesi gibi 1. Derece Deprem Kuşağında bulunan ve Kuzey Anadolu Fay Hattı'nın geçtiği bir konuma sahip olan bu planlama alanındaki yapı stoğunun oldukça riskli durumda olduğu ve herhangi bir deprem durumunda büyük problemlerle karşılaşacağı düşünülmektedir. Bu nedenle planlama alanında tüm parsellere ve yapılara ilişkin ayrıntılı analizler yapılmıştır.

-Yapıların ruhsat durumları,

-Parsellerin bugüne kadar yapmış oldukları terk oranları,

-Yapılardaki yaklaşık birim sayıları ve brüt metrekareleri,

-Yapıların nizamları tespit edilmiş ve dönüşebileceği düşünülen tüm bölgelerde yeni bir plan kurgusu oluşturulmuştur. Oluşturulan bu plan kurgusunda Deprem Yönetmeliği'ne uygun bir şekilde inşaat yapılabilecek yapı alanları, bölgeye hizmet edecek ve değer kazandıracak donatı alanları, alanda erişilebilirliğin sağlandığı imar yolları tasarlanmıştır. Yapılan plan kurgusuna örnekler ve planlama mantığı aşağıda verilmiştir. Bu plan kurgusu oluşturulurken de güncel olarak ruhsat almış olan yapılar da değerlendirilmiş hem dönüşümün yapılmasını engellememesi hem de Deprem Yönetmeliğine uygun ruhsat alarak yapısını yapmasından dolayı bazı bölgelerde koruma mantığı ile plan tasarlanmıştır. Koruma mantığı yapılırken de genel kabul olarak 05.02.2008 tarih ve 26778 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nden sonra yapı ruhsatı almış olan yapıların bulunduğu alanlarda koruma mantığı ile plan tasarlanmıştır.

### **Örnek Alan-1**

Öncelikli olarak alana ilişkin analizler ve tespitler şu şekildedir;

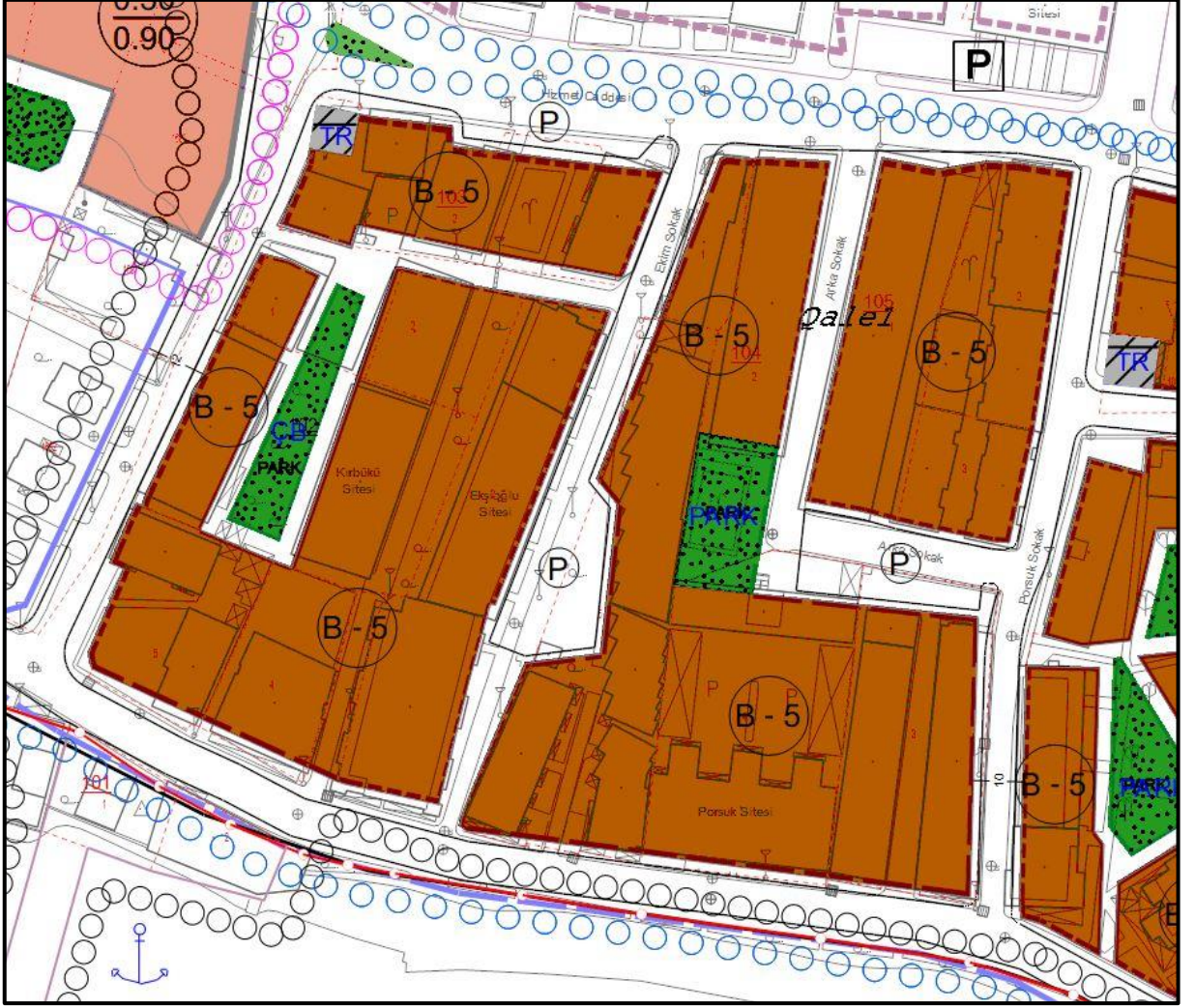
- Alana ilişkin ilk onaylı plan 1988 yılında onaylanmış olan imar planıdır. Bu plandaki ada formları ve yapılaşma koşulları Şekil 39’da görülmektedir. Alandaki yapılaşma koşulu B-4 olarak tanımlanmıştır. Söz konusu planda herhangi bir imar yolu ya da donatı alanı kurgusu bulunmamaktadır.

**Şekil 39. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği**



- Alana ilişkin yürürlükteki imar planı incelendiğinde, yapı adası formlarının hemen hemen aynı şekilde korunduğu, herhangi bir öneri getirilmediği ancak yapılaşma koşulunun B-5 olarak belirlendiği tespit edilmiştir (Şekil 40). Ancak B-5 yapı nizamının belirlenmesinin sebebinin de, alanın kıyı alanında kalmasından dolayı ortak alanlarına bodrum katları oluşturmakta zorluk yaşanması ve ortak alanların zemin katlarda çözülmesi ile bu durumun çözülebileceği düşünülmüş, bu nedenle de vatandaşın kat sayısı kaybı yaşamaması için de Ortak Alan+4 kat olacak şekilde bir planlama yapılmıştır. Plan notlarına da şu not ilave edilmiştir; “B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müştemilat kullanımı yer alacaktır.”

Şekil 40. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği



- Her ne kadar yürürlükteki planda bitişik nizam yapılaşma önerilmiş olsa da alanda serbest nizama benzeyen bir yapılaşma gerçekleşmiştir. Alandaki mevcut doku Şekil 41 ve 42'de görülmektedir. Alandaki yapıların kat sayıları ve yaklaşık olarak birim sayıları tespit edilmiş, inşaat alanları hesaplanmıştır.



Şekil 41. Örnek Alandaki Yapı Stoğu

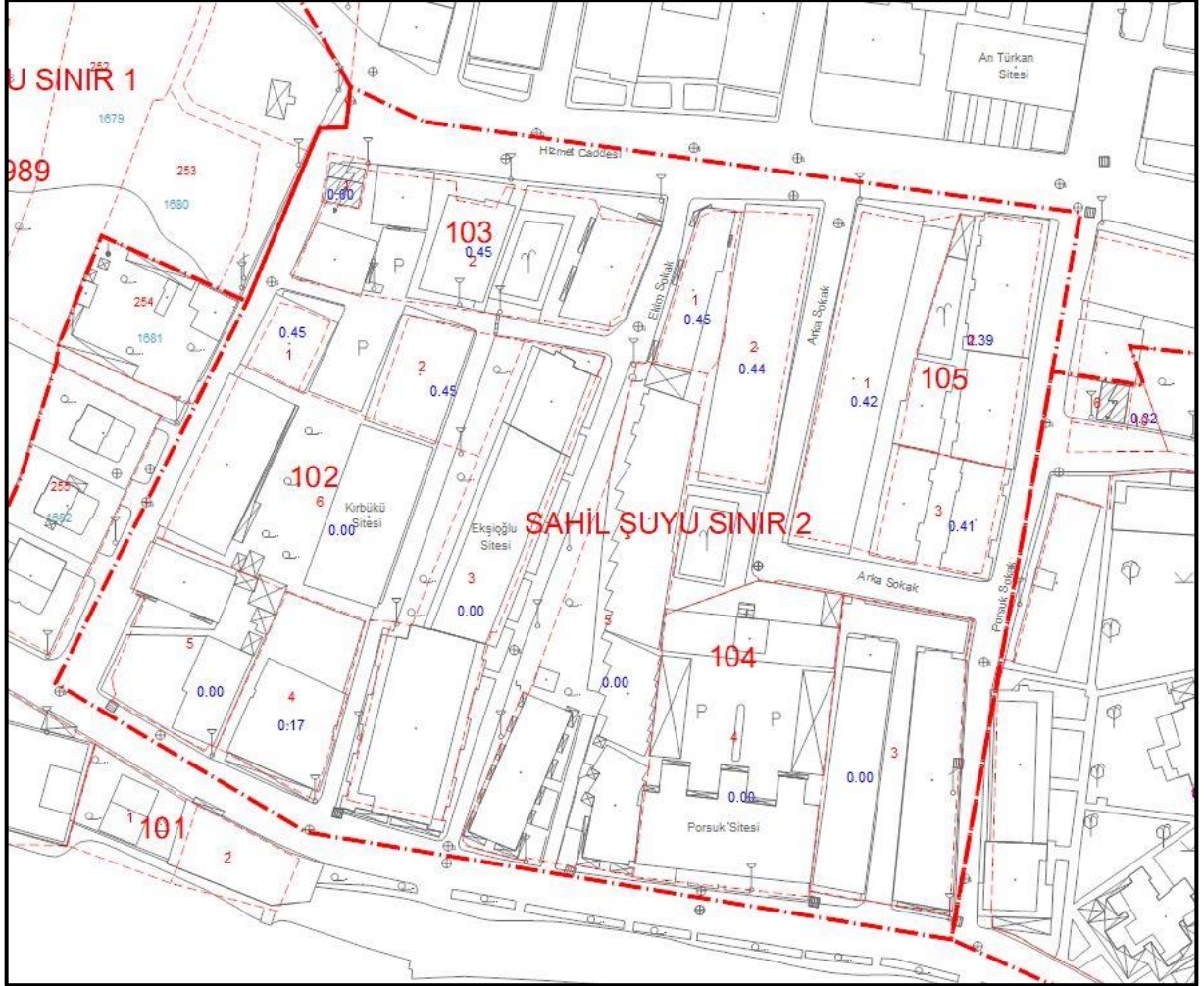


Şekil 42. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü



- Diğer yandan alandaki tüm parsellerin kök parselden günümüze kadar yapmış oldukları terk oranları tespit edilmiş ve bugüne kadar toplam % kaç terk ettikleri hesaplanmıştır. Örnek alan 1'deki parseller için hesaplanmış terk oranları Şekil 43'te verilmiştir.

Şekil 43. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı

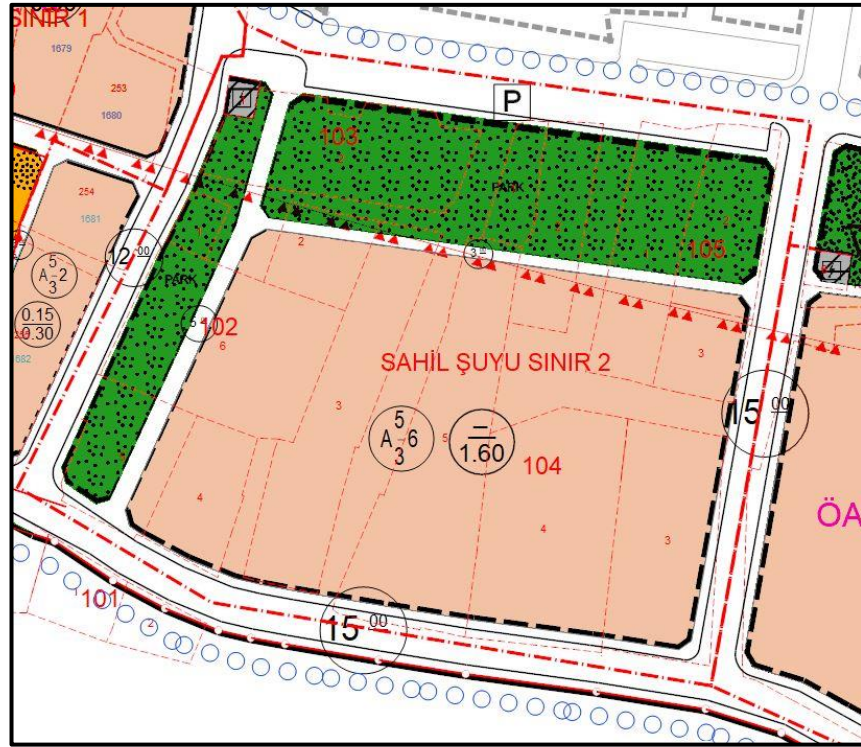


- Yapılan tüm incelemeler ışığında alanda plan çalışması yapılmıştır. Yapılan bu çalışma Şekil 44'te verilmiştir. Öncelikli olarak alanda nasıl bir yapı nizamının olması ve donatı alanlarının nasıl kurgulanması gerektiği, imar yollarının devamlılığı düşünülmüş sonrasında alanda kurgulanacak olan yapı alanı ve donatı alanı dengesini hesaplayabilmek için öneri bir şuyulandırma sınırı belirlenmiştir. Daha sonra tüm parsellerden yaklaşık olarak %40 terk alınacak şekilde oluşacak toplam tahsis alanı hesaplanmıştır.<sup>19</sup> Öneri şuyulandırma sınırları birkaç yapı adasını içerek şekilde düşünülmüştür. Çünkü alanda dönüşümün etap etap gerçekleşmesi ve yapı adalarının birbirlerinin süreçlerini etkilememesi gerektiği düşünülmektedir. Yaklaşık olarak %40

<sup>19</sup> %45 terk alınacak şekilde hesaplanma yapılmamıştır çünkü %45 terk alındığında yapılaşmış alanlarda oluşturulacak tahsis alanları ile kentsel dönüşümün gerçekleşmeyeceği tespit edilmiştir.

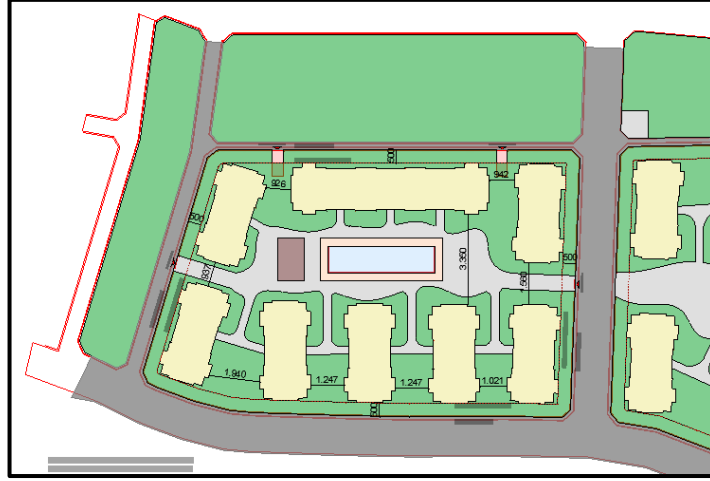
terkten sonra kalan tahsis alanının metrekaresinde “Konut Alanı” planlanmıştır. Konut alanını çevreleyen ve hem bölgeye hem de bu alana hizmet eden “Park Alanları” oluşturulmuştur. Park alanı hem dikey hem de yatay bir şekilde kurgulanmıştır. Bunun sebebi de denizden gelen havayı hava koridorları oluşturarak alanın içine almak ve alanın içinde kurgulanan park alanları ile de bölgede eş değer araziler yaratmaktır. Planlanan konut alanında, söz konusu mevcut yapı adalarındaki toplam inşaat alanı göz önünde bulundurularak bir dönüşümün gerçekleşip gerçekleşmeyeceğine dair ilgili tüm hesaplamalar yapılmış ve alanda yapılaşma koşulunun “Ayrık Nizam 6 kat, TAKS=Serbest, E=1.60” belirlenmesi ve plan notlarındaki teşvikler ile bu alandaki yapılaşmanın desteklenmesi ile dönüşümün gerçekleşebileceği belirlenmiştir. Alana ilişkin taslak modelleme çalışmaları da yapılmıştır.

Şekil 44. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan



- Şekil 45'te verilen görsel alanda taslak olarak oluşturulmuş olan vaziyet planıdır. Vaziyet planı çalışılırken de yine denizden gelecek hava sirkülasyonunu kesmemek adına yapılar dikey olarak yerleştirilmiş, aynı zamanda hem ada içinde nitelikli sosyal alanlar oluşturacak şekilde tasarlama yapılmıştır. Taslak projeye ilişkin bir görselleştirme de yapılmıştır ve Şekil 46'da verilmiştir. Önerilen bu plan kararı ile alanda önceden tamamen eskimiş bir yapı stoğunun yerine tüm yönetmelikler uygun bir şekilde sağlıklı bir yapılaşmanın gerçekleşmesi sağlanacaktır. Şekil 46'da de gözüktüğü üzere sosyal imkanlarını (otopark, spor alanları, site içi yeşil alanlar, havuz vb.) içinde barındıran bir yapı stoğu oluşacak aynı zamanda bu alandaki şuyulandırma ile bölgeye nitelikli park alanları kazandırılacaktır.

Şekil 45. Örnek Alan 1'e İlişkin Taslak Vaziyet Planı



Şekil 46. Örnek Alan 1'e İlişkin Görselleştirme

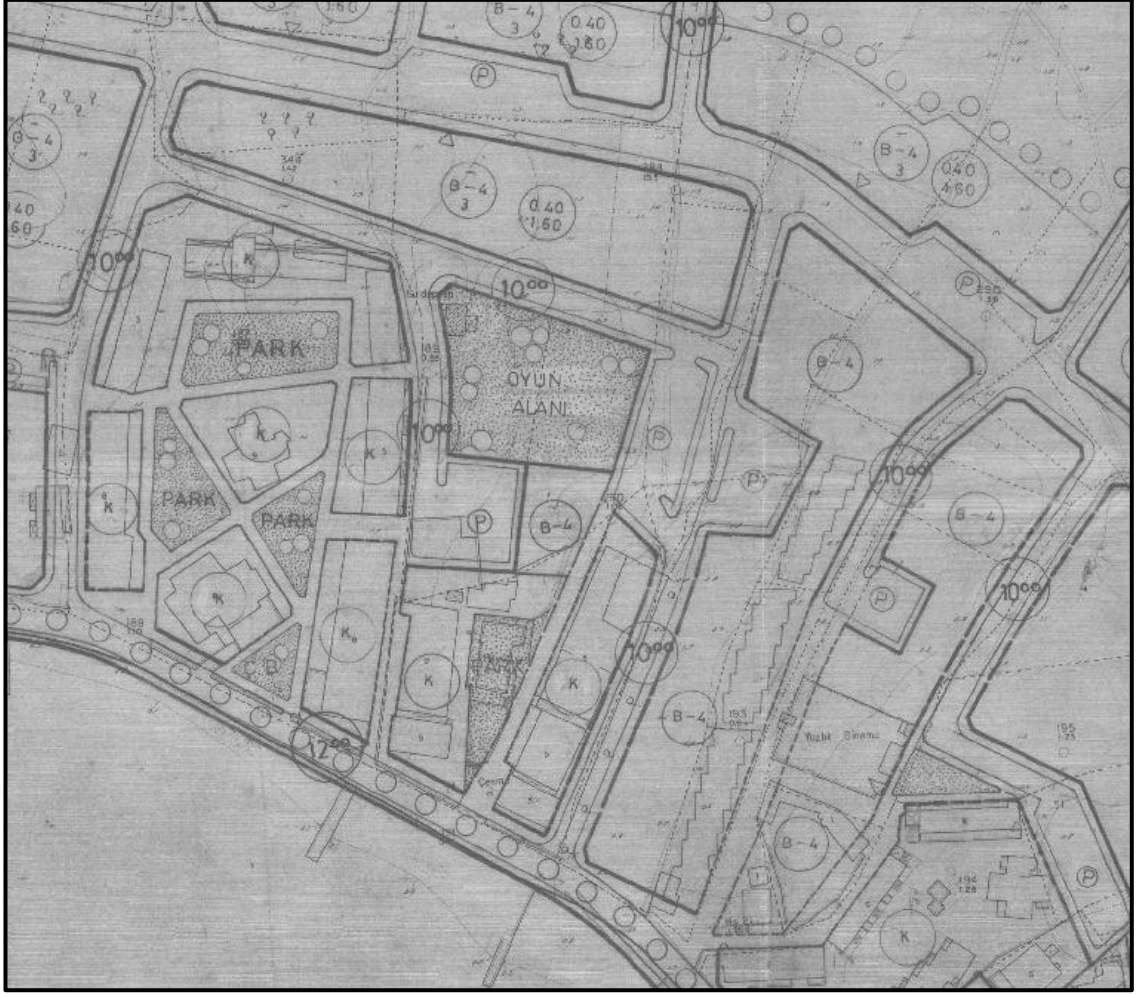


### Örnek Alan-2

Öncelikli olarak yine alana ilişkin analizler ve tespitler şu şekildedir;

- Alana ilişkin ilk onaylı plan 1988 yılında onaylanmış olan imar planıdır. Bu plandaki ada formları ve yapılaşma koşulları Şekil 47'de görülmektedir. Alandaki yapılaşma koşulu B-4 olarak tanımlanmıştır. Söz konusu planda birçok park alanı ve imar yolu planlanmıştır.

Şekil 47. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği



- Alana ilişkin yürürlükteki imar planı incelendiğinde, yapı adası formlarının hemen hemen aynı şekilde korunduğu, herhangi bir öneri getirilmediği ancak yapılaşma koşulunun B-5 olarak belirlendiği tespit edilmiştir (Şekil 48). Ancak B-5 yapı nizamının belirlenmesinin sebebinin de, alanın kıyı alanında kalmasından dolayı ortak alanlarına bodrum katları oluşturmakta zorluk yaşanması ve ortak alanların zemin katlarda çözülmesi ile bu durumun çözülebileceği düşünülmüş, bu nedenle de vatandaşın kat sayısı kaybı yaşamaması için de Ortak Alan+4 kat olacak şekilde bir planlama yapılmıştır. Plan notlarına da şu not ilave edilmiştir; *“B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır.”*
- Yürürlükteki imar planı incelendiğinde; alanda tasarlanan park alanlarının yarısının mevcuttaki sitelerin bahçesi olduğu, yarısının da kamulaştırılarak elde edilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Şekil 48. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği



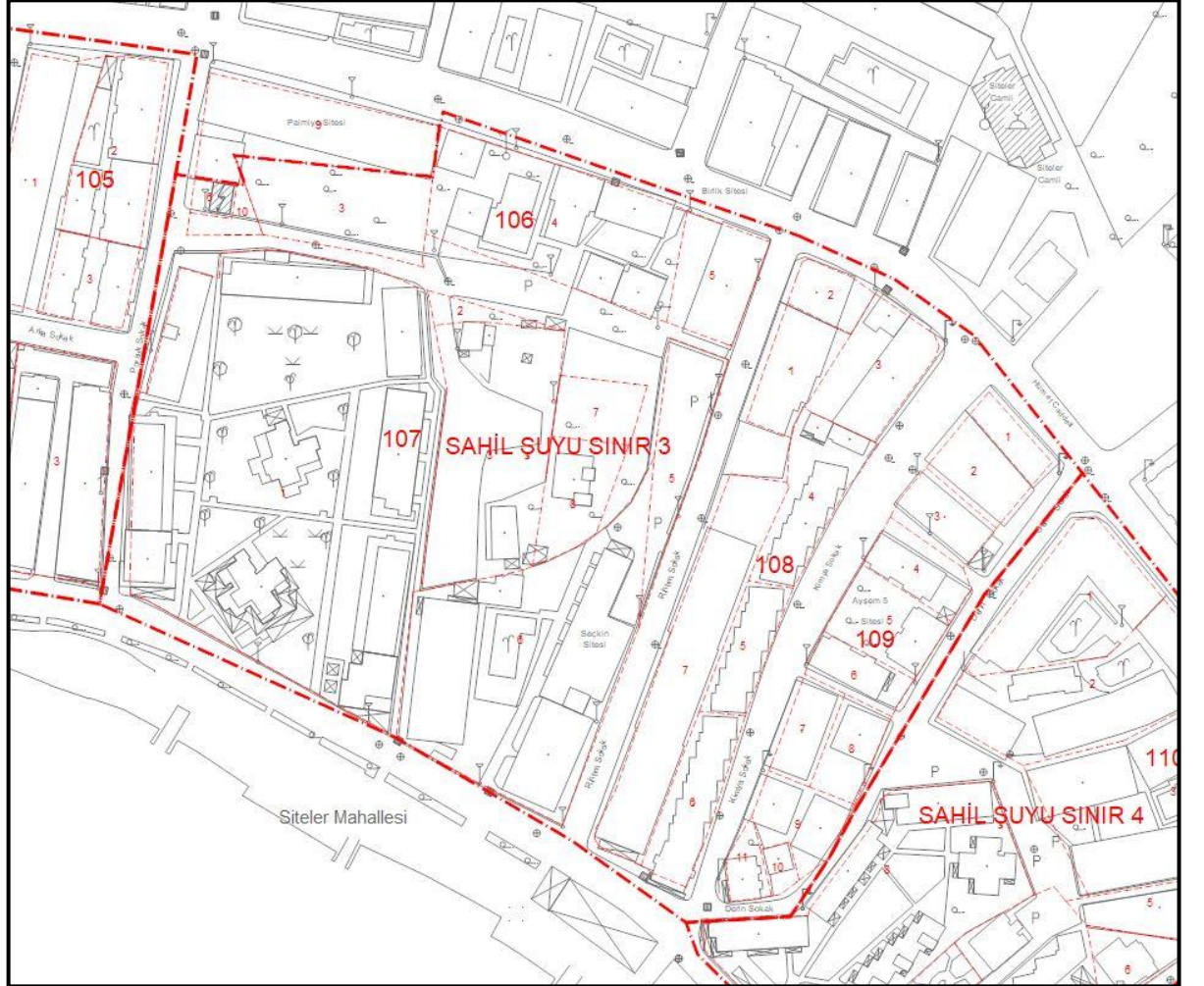
- Her ne kadar yürürlükteki planda bitişik nizam yapılaşma önerilmiş olsa da alanda serbest nizama benzeyen bir yapılaşma gerçekleşmiştir. Alandaki mevcut doku Şekil 49'da görülmektedir. Alandaki yapıların kat sayıları ve yaklaşık olarak birim sayıları tespit edilmiş, inşaat alanları hesaplanmıştır. Ayrıca yürürlükteki imar planında park alan alanlarında alanın batısında yer alan sitenin bahçesi olduğu tespit edilmiştir.

Şekil 49. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü



- Diğer yandan alandaki tüm parsellerin kök parselden günümüze kadar yapmış oldukları terk oranları tespit edilmiş ve bugüne kadar toplam % kaç terk ettikleri hesaplanmıştır. Örnek alan 2'deki parseller için hesaplanmış terk oranları Şekil 50'de verilmiştir.

Şekil 50. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı



- Yapılan tüm incelemeler ışığında alanda plan çalışması yapılmıştır. Yapılan bu çalışma Şekil 51'de verilmiştir. Öncelikli olarak alanda nasıl bir yapı nizamının olması ve donatı alanlarının nasıl kurgulanması gerektiği, imar yollarının devamlılığı düşünülmüş sonrasında alanda kurgulanacak olan yapı alanı ve donatı alanı dengesini hesaplayabilmek için öneri bir şuyulandırma sınırı belirlenmiştir. Şuyulandırma sınırı belirlenirken bu alanda güncel ruhsat olarak 2006 yılında ruhsatı olan 106 ada, 9 parsel şuyulandırma dışında tutulmuştur. Çünkü bu güncel ruhsatı olan parselin dönüşümü etkileyeceği düşünülmüştür. Daha sonra tüm parsellerden yaklaşık olarak %40 terk alınacak şekilde oluşacak toplam tahsis alanı hesaplanmıştır.<sup>20</sup> Öneri şuyulandırma sınırları birkaç yapı adasını içerek şekilde düşünülmüştür. Çünkü alanda dönüşümün etap etap gerçekleşmesi ve yapı adalarının birbirlerinin süreçlerini etkilememesi gerektiği düşünülmektedir. Yaklaşık olarak %40 terkten sonra kalan tahsis alanının

<sup>20</sup> %45 terk alınacak şekilde hesaplanma yapılmamıştır çünkü %45 terk alındığında yapılaşmış alanlarda oluşturulacak tahsis alanları ile dönüşemeyeceği tespit edilmiştir.

metrekaresinde “Konut Alanı” planlanmıştır. Konut alanını çevreleyen ve hem bölgeye hem de bu alana hizmet eden “Park Alanları ve Aile Sağlığı Merkezi ve Sosyal Tesis Alanı” oluşturulmuştur. Donatı alanlarının konumu hem dikey hem de yatay bir şekilde kurgulanmıştır. Bunun sebebi de denizden gelen havayı hava koridorları oluşturarak alanın içine almak ve alanın içinde kurgulanan park alanları ile de bölgede eş değer araziler yaratmak ve diğer donatı alanları ile de yürüyüş mesafelerinde insanların ulaşabileceği alanlar oluşturmaktır. Planlanan konut alanında, söz konusu mevcut yapı adalarındaki toplam inşaat alanı göz önünde bulundurularak bir dönüşümün gerçekleşip gerçekleşmeyeceğine dair ilgili tüm hesaplamalar yapılmış ve alanda yapılaşma koşulunun “Ayrık Nizam 6 kat, TAKS=Serbest, E=1.60” belirlenmesi ve plan notlarındaki teşvikler ile bu alandaki yapılaşmanın desteklenmesi ile dönüşümün gerçekleşebileceği belirlenmiştir. Alana ilişkin taslak modelleme çalışmaları da yapılmıştır.

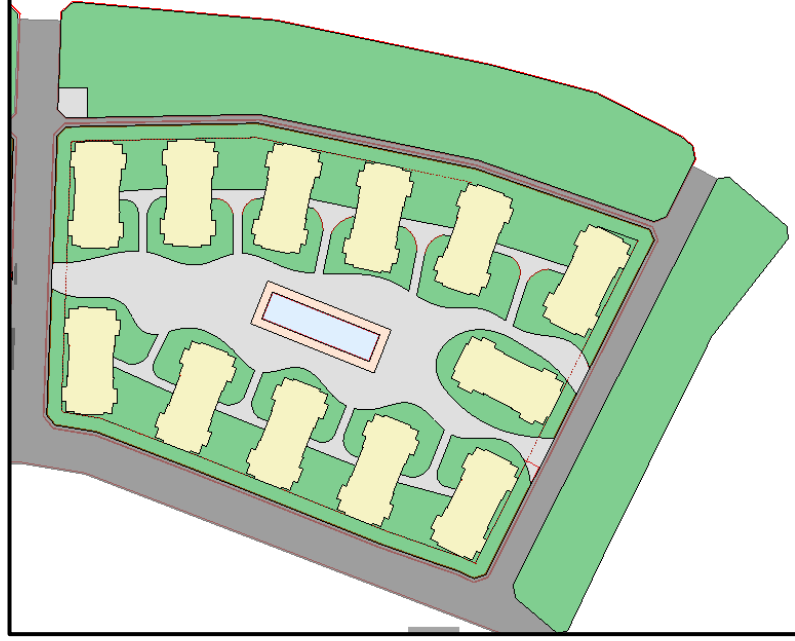
Şekil 51. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan



- Şekil 52’de verilen görsel alanda taslak olarak oluşturulmuş olan vaziyet planıdır. Vaziyet planı çalışılırken de yine denizden gelecek hava sirkülasyonunu kesmemek adına yapılar dikey olarak yerleştirilmiş, aynı zamanda hem ada içinde nitelikli sosyal alanlar oluşturacak şekilde tasarlama yapılmıştır. Taslak projeye ilişkin bir görselleştirme de yapılmıştır ve Şekil 53’de verilmiştir. Önerilen bu plan kararı ile alanda önceden tamamen eskimiş bir yapı stoğunun yerine tüm yönetmelikler uygun bir şekilde sağlıklı bir yapılaşmanın gerçekleşmesi sağlanacaktır. Şekil 53’de de gözüktüğü üzere sosyal imkanlarını (otopark, spor alanları, site içi yeşil alanlar, havuz vb.) içinde barındıran bir yapı stoğu oluşacak aynı zamanda bu alandaki şuyulandırma ile bölgeye nitelikli park alanları kazandırılacaktır.



Şekil 52. Örnek Alan 2'ye İlişkin Taslak Vaziyet Planı



Şekil 53. Örnek Alan 2'ye İlişkin Görselleştirme



Şekil 54.Örnek Alan 1 ve 2'ye Çalışılmış Taslak Proje Görselleştirmesi



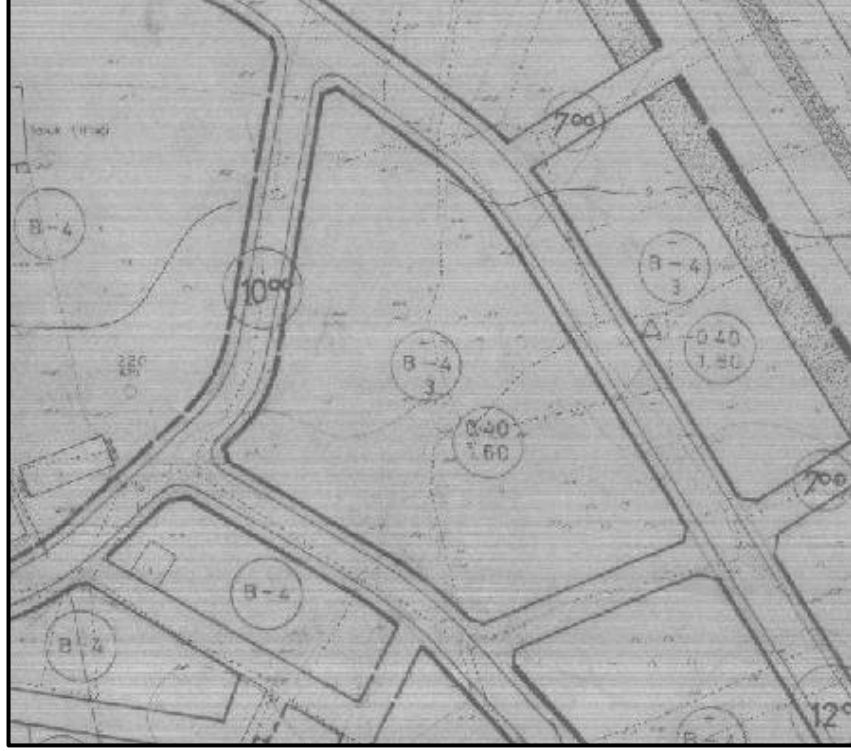
Planlama alanına ilişkin mevcut doku kapsamlı bir şekilde incelenmiş ve yapılan tüm tespitler ve bilgi ve belgeler doğrultusunda öneri imar planı çalışması yapılmıştır. Alandaki fiziki ve sosyo ekonomik dokuya göre plan kurgusu oluşturulmuştur. Yukarıdaki görselde örnek olarak çalışılan iki bölgenin mevcut ve öneri dokuları verilmiştir. Örnek olarak çalışılan sadece iki bölge plan kurgusunun anlaşılabilmesi için aktarılmıştır. Yukarıda aktarılan çalışmalar planlama alanı içerisinde yer alan tüm parseller, yapılar için yapılmış ve ona göre yapı nizamı, kat adedi, TAKS, KAKS, çekme mesafesi tanımlanarak planlama yapılmıştır.

### **Örnek Alan-3**

Öncelikli olarak yine alana ilişkin analizler ve tespitler şu şekildedir;

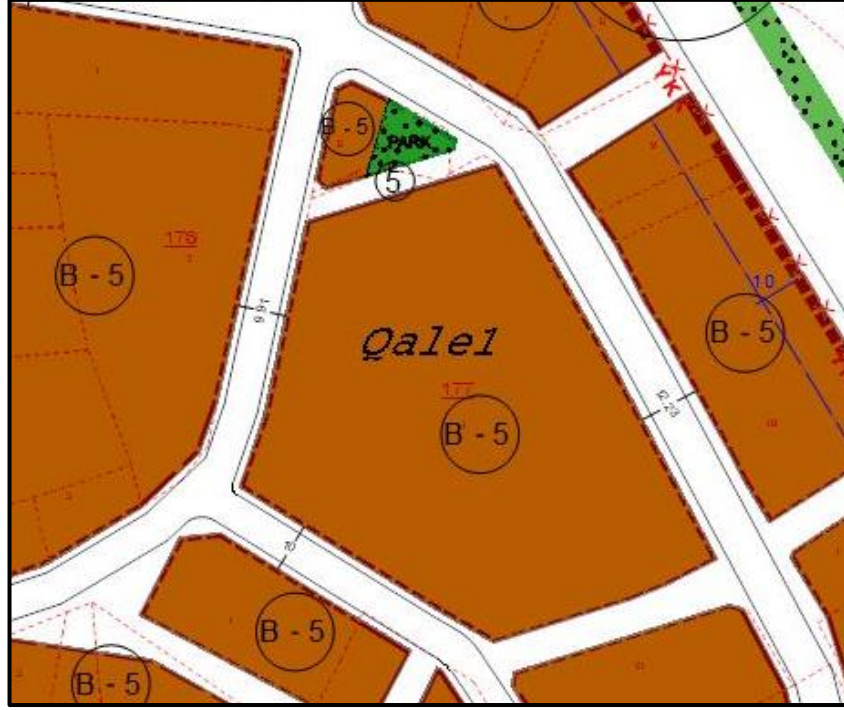
- Alana ilişkin ilk onaylı plan 1988 yılında onaylanmış olan imar planıdır. Bu plandaki ada formları ve yapılaşma koşulları Şekil 55’de görülmektedir. Alandaki yapılaşma koşulu B-4 olarak tanımlanmıştır.

**Şekil 55. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği**



- Alana ilişkin yürürlükteki imar planı incelendiğinde, yapı adası formunda bazı değişiklikler yapıldığı adanın kuzey ucundaki alanın bölündüğü ve niteliksiz bir park alanının oluşturulduğu görülmüştür. Ayrıca yapılaşma koşulunun da B-5 olarak tanımlandığı anlaşılmıştır (Şekil 56). Ancak B-5 yapı nizamının belirlenmesinin sebebinin de, alanın kıyı alanında kalmasından dolayı ortak alanlarına bodrum katları oluşturmakta zorluk yaşanması ve ortak alanların zemin katlarda çözülmesi ile bu durumun çözülebileceği düşünülmüş, bu nedenle de vatandaşın kat sayısı kaybı yaşamaması için de Ortak Alan+4 kat olacak şekilde bir planlama yapılmıştır. Plan notlarına da şu not ilave edilmiştir; *“B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müştemilat kullanımı yer alacaktır.”*

Şekil 56. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği



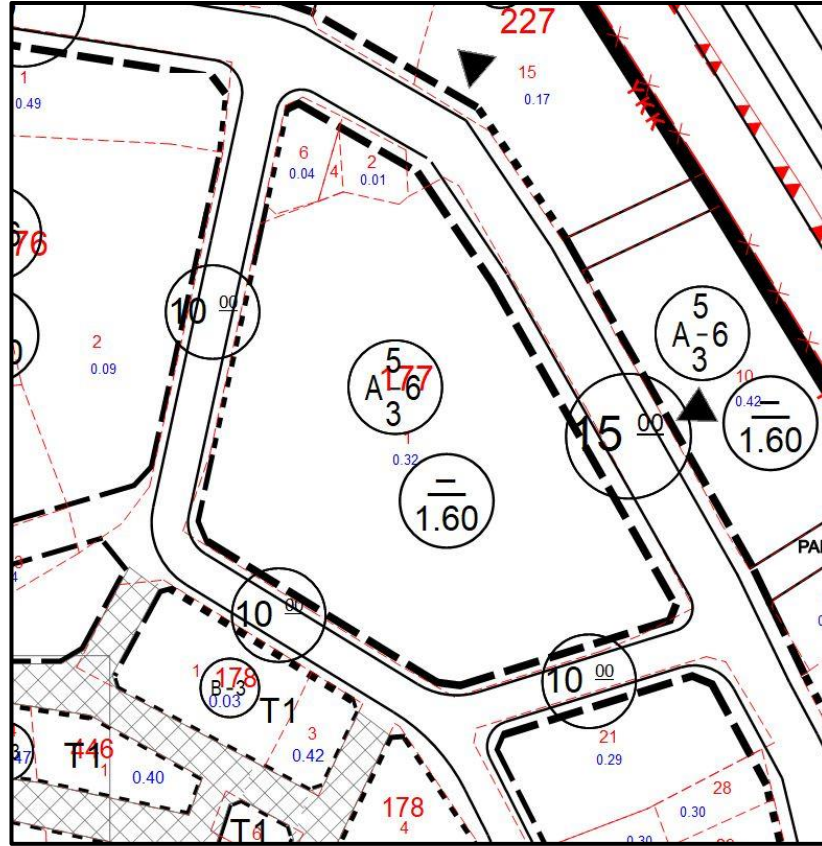
- Her ne kadar yürürlükteki planda bitişik nizam yapılaşma önerilmiş olsa da alanda serbest nizama benzeyen bir yapılaşma gerçekleşmiştir. Alandaki mevcut doku Şekil 57'te görülmektedir. Bu alanda Örnek 1 ve 2'de olduğu gibi bir kurgu değil daha farklı bir planlama yapılmıştır.

Şekil 57. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü



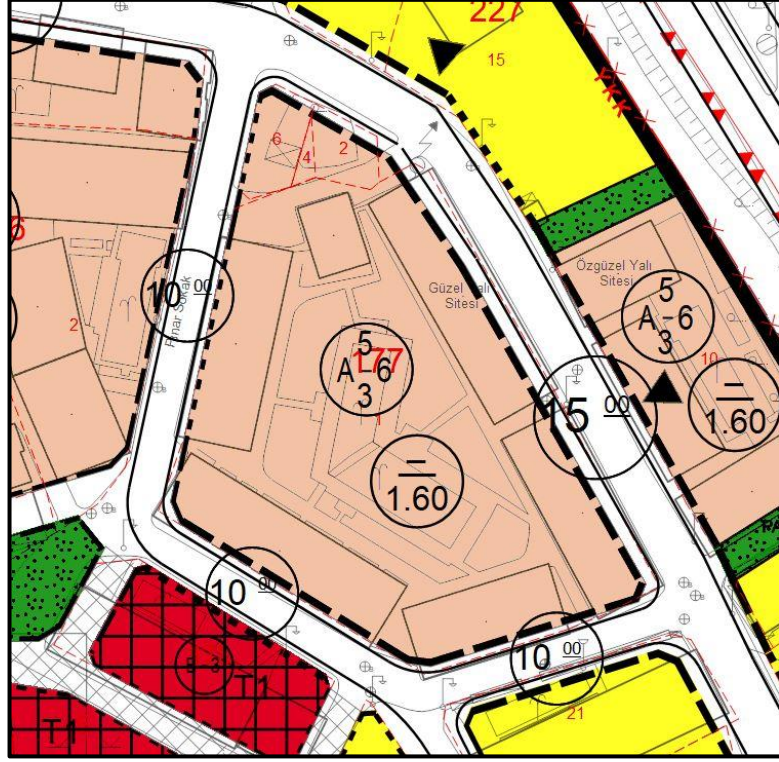
- Diğer yandan alandaki tüm parsellerin kök parselden günümüze kadar yapmış oldukları terk oranları tespit edilmiş ve bugüne kadar toplam % kaç terk ettikleri hesaplanmıştır. Örnek alan 3'teki parseller için hesaplanmış terk oranları Şekil 58'te verilmiştir. Örnek alan 3'te yapı alan iki adet parcel olduğu ve 177 ada, 1 parselin günümüze kadar toplam %32 oranında terk yaptığı, 6 parselin %4 terk yaptığı diğer boş parselin hemen hemen hiç terk yapmadığı belirlenmiştir.
- Örnek alandaki yapıların ruhsat durumları incelendiğinde; 1 parseldeki yapının 1996 yılında ruhsat aldığı, 6 parseldeki yapının ise 2016 yılında ruhsat aldığı belirlenmiştir (Şekil 59).

Şekil 58. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı





Şekil 60. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan

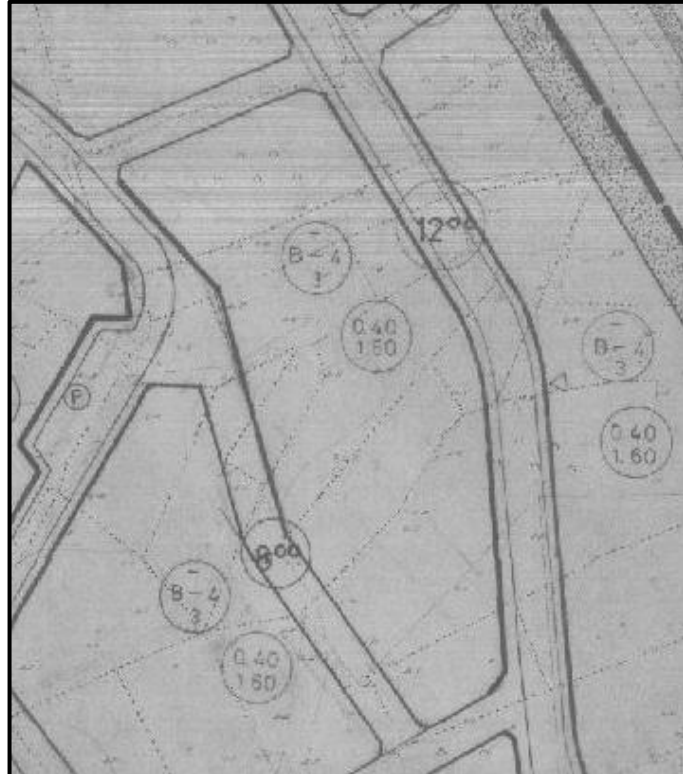


**Örnek Alan-4**

Öncelikli olarak yine alana ilişkin analizler ve tespitler şu şekildedir;

- Alana ilişkin ilk onaylı plan 1988 yılında onaylanmış olan imar planıdır. Bu plandaki ada formları ve yapılaşma koşulları Şekil 61’de görülmektedir. Alandaki yapılaşma koşulu B-4 olarak tanımlanmıştır.

Şekil 61. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği



- Alana ilişkin yürürlükteki imar planı incelendiğinde, yapı adası formunda bazı değişiklikler yapıldığı ancak genel olarak aynı kaldığı görülmüştür. Ayrıca yapılaşma koşulunun da B-5 olarak tanımlandığı anlaşılmıştır (Şekil 62). Ancak B-5 yapı nizamının belirlenmesinin sebebinin de, alanın kıyı alanında kalmasından dolayı ortak alanlarına bodrum katları oluşturmakta zorluk yaşanması ve ortak alanların zemin katlarda çözülmesi ile bu durumun çözülebileceği düşünülmüş, bu nedenle de vatandaşın kat sayısı kaybı yaşamaması için de Ortak Alan+4 kat olacak şekilde bir planlama yapılmıştır. Plan notlarına da şu not ilave edilmiştir; “B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müştemilat kullanımı yer alacaktır.”

Şekil 62. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği



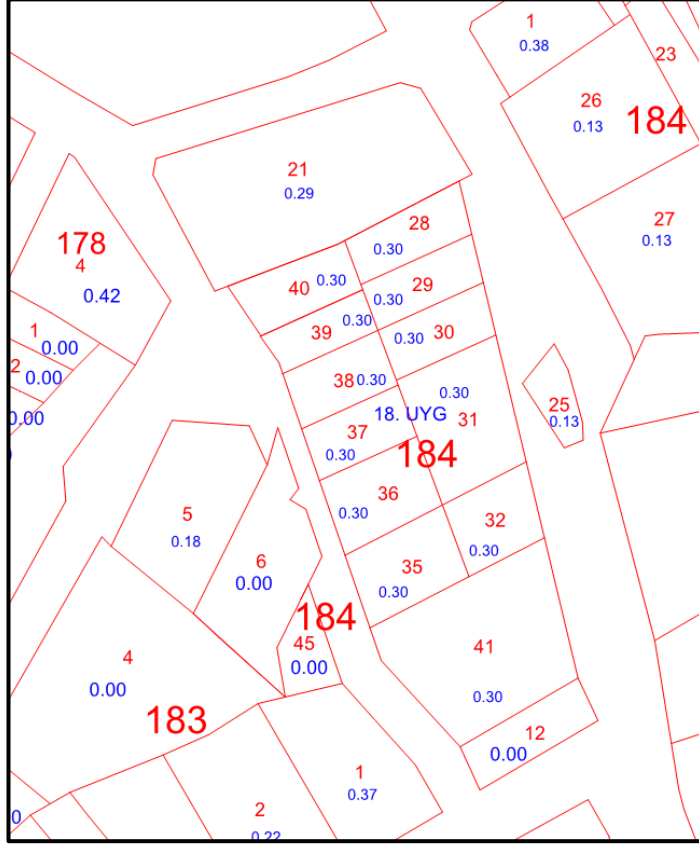
- Alanda genel olarak bitişik nizam bir yapı stoğunun olduğu görülmüştür. Alandaki mevcut doku Şekil 63'te görülmektedir. Bu alanda Örnek 1-2 ya da 3'te olduğu gibi bir kurgu değil daha farklı bir planlama yapılmıştır.
- Diğer yandan alandaki tüm parsellerin kök parselden günümüze kadar yapmış oldukları terk oranları tespit edilmiş ve bugüne kadar toplam % kaç terk ettikleri hesaplanmıştır. Örnek alan 3'teki parseller için hesaplanmış terk oranları Şekil 64'de verilmiştir. Örnek alan 4'te yapı alan parsellerin genel olarak %30 terk yaptıkları görülmüştür.
- Örnek alandaki yapıların ruhsat durumları incelendiğinde; Şekil 65'de pembe ile gösterilen parsellerin 1999 yılı ve öncesi, mor ile gösterilen parsellerin 2011-2017, yeşil ile gösterilmiş parselin 2018 yılında ruhsat aldığı tespit edilmiştir.



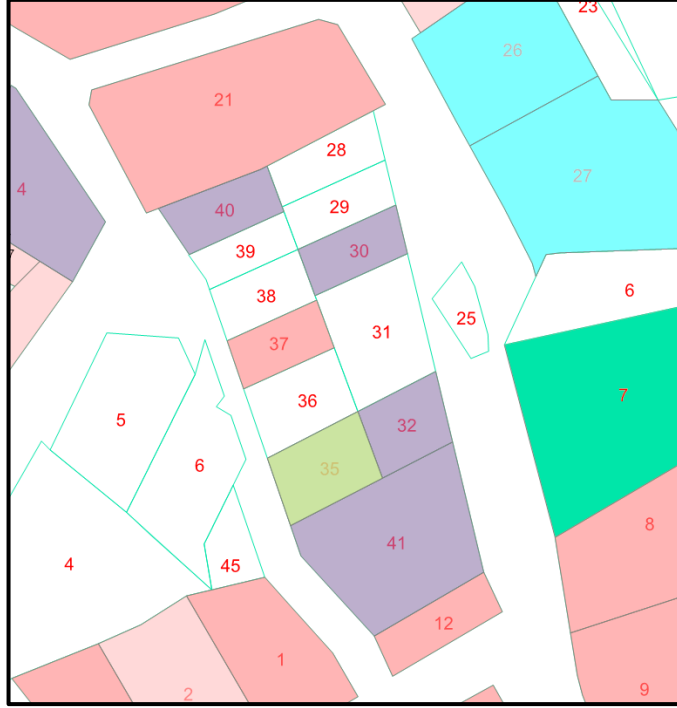
Şekil 63. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü



Şekil 64. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı

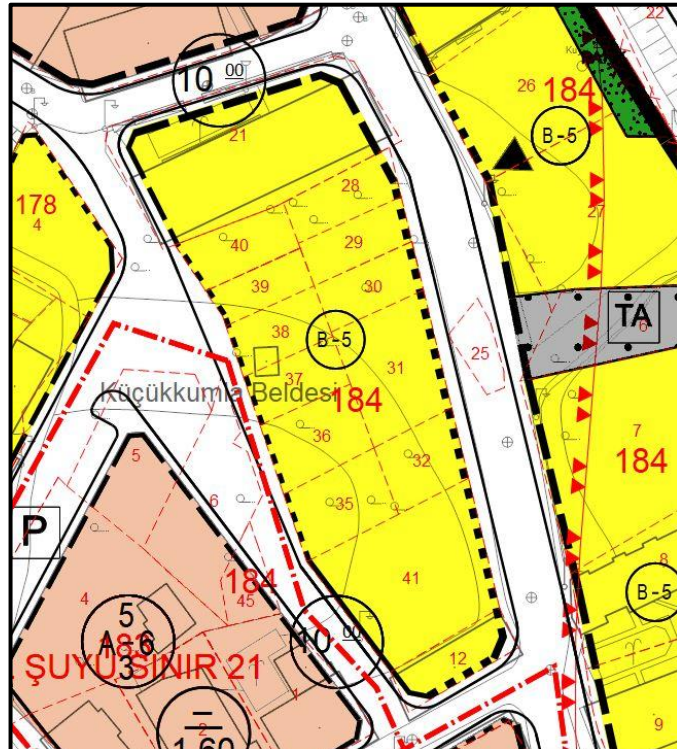


Şekil 65. Örnek Alandaki Parsellerin Ruhsat Tarihlerinin İrdelenmesi



- Yapılan tüm incelemeler ışığında alanda plan çalışması yapılmıştır. Bu adada mevcutta genel olarak %30 oranında terk yapan ve genel olarak yeni yapılaşmaların olduğu belirlenmiştir. Alandaki yapılaşmaların bulunduğu alanlar hariç tutularak yeni bir ada formunun oluşturulamaması ve bütüncül bir dönüşümün gerçekleştirilebileceğinin mümkün olmadığı düşünülmesinden dolayı bu adanın yapılaşma koşulları yürürlükteki planda olduğu gibi B-5 olarak tanımlanmış ve bu alanlar için de plan notları geliştirilmiştir.

Şekil 66. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan





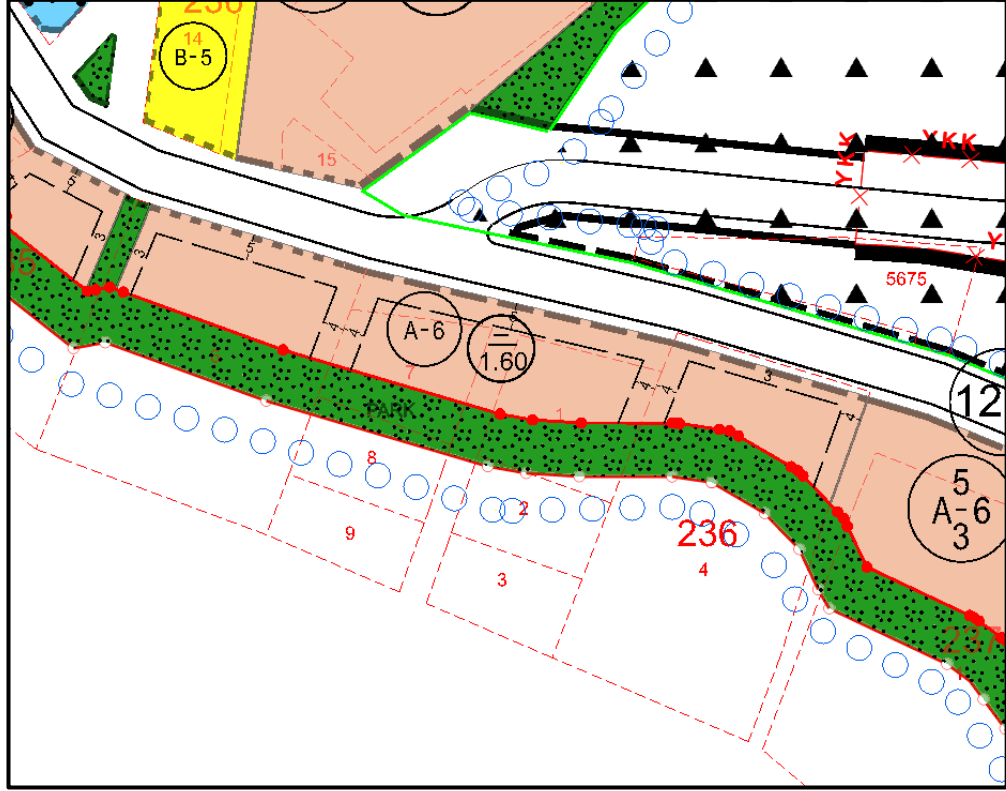


Şekil 70. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü



- Yapılan tüm incelemeler ışığında alanda plan çalışması yapılmıştır. Kıyıkenar çizgisinin mevcut yapılaşmaların üzerinden geçtiği bu bölgede diğer örnek alanlardan farklı bir planlama yapılmıştır. Öncelikli olarak alandaki mevcut imar planında imar yolu olarak gösterilen ve açılması mümkün olmayan imar yolları kapatılmış ve 1988 yılı onaylı imar planında belirlenmiş olan sahil şeridi “Park Alanı” olarak planlanmıştır. Daha sonra bu parsellerdeki vatandaşların yapılaşabilmesi ve sağlıklı bir doku oluşturulabilmesi için ada formları düzenlenmiştir, düzenlenen ada formalrı Şekil 71’de verilmiştir. Yapı nizamı açısından alanda “Ayrık Nizam 6 kat, TAKS=Serbest, KAKS=1.60” yapılaşma önerilmiştir. Ayrıca bu alanda çekme mesafeleri adaların formu ve arazinin topografyası düşünülerek belirlenmiştir. Bu alanlardaki yapılaşma ve kot alma ile ilgili olarak da plan notlarında ayrıntılı olarak hükümler bulunmaktadır.

Şekil 71. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan



### Örnek Alan-6

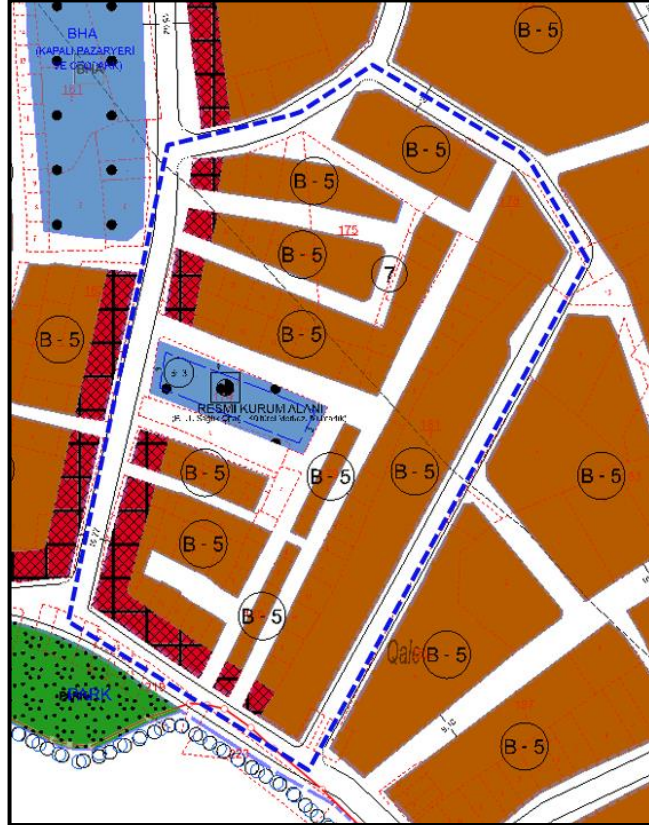
Öncelikli olarak yine alana ilişkin analizler ve tespitler şu şekildedir;

- Alana ilişkin ilk onaylı plan 1988 yılında onaylanmış olan imar planıdır. Bu plandaki ada formları ve yapılaşma koşulları Şekil 72’de görülmektedir. Alandaki yapılaşma koşulu B-4 olarak tanımlandığı, alanın ortasında Resmi Kurum Alanı olan PTT Alanı planlandığı ve batıdaki yola cepheli bölgelerde ticaret yer alabileceğinin tasarlandığı görülmüştür.
- Alana ilişkin yürürlükteki imar planı incelendiğinde, yapı adası formunda bazı değişiklikler yapıldığı ancak genel olarak aynı kaldığı görülmüştür. Ayrıca yapılaşma koşulunun da B-5 olarak tanımlandığı anlaşılmıştır (Şekil 73). Ancak B-5 yapı nizamının belirlenmesinin sebebinin de, alanın kıyı alanında kalmasından dolayı ortak alanlarına bodrum katları oluşturmakta zorluk yaşanması ve ortak alanların zemin katlarda çözülmesi ile bu durumun çözülebileceği düşünülmüş, bu nedenle de vatandaşın kat sayısı kaybı yaşamaması için de Ortak Alan+4 kat olacak şekilde bir planlama yapılmıştır. Plan notlarına da şu not ilave edilmiştir; “B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır.”

Şekil 72. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği



Şekil 73. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği



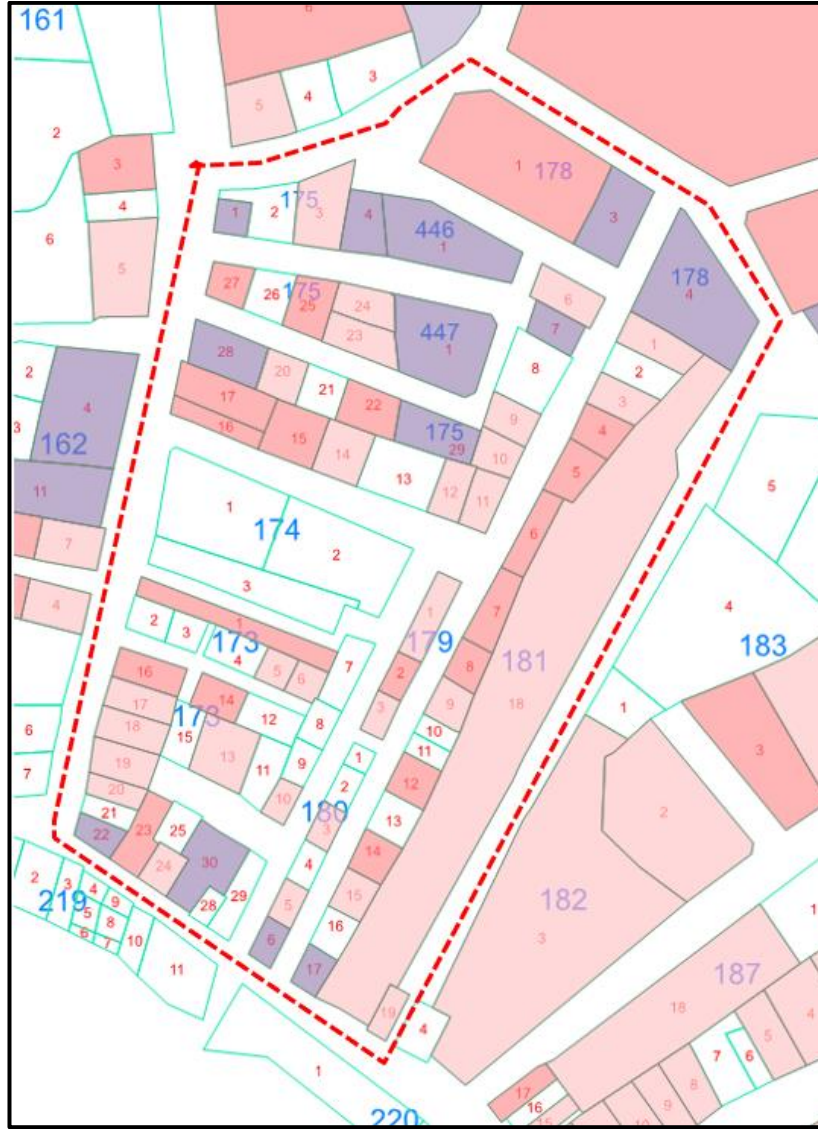
- Alanda genel olarak bitişik nizam bir yapı stoğunun olduğu görülmüştür. Alandaki mevcut doku Şekil 80’de görülmektedir. Bu alanda da diğer alanlardan farklı bir durum bulunmaktadır. Alandaki parseller planlama alanının diğer bölgelerindeki parsellerden çok daha küçük yüzölçümüne sahiptir ve bu alan planlama alanının alt merkezi konumundadır. Ancak alanda niteliksiz bir çok yapının olduğu, mevcuttaki yol dokusunun genel olarak 5 m. ve altında olduğu, diğer yandan alanda güncel ruhsatlı yapıların da olduğu tespit edilmiştir. Şekil 74’te mor olarak gözüken parseller ruhsatını 2011-2018 aralığında almıştır.

Şekil 74. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü



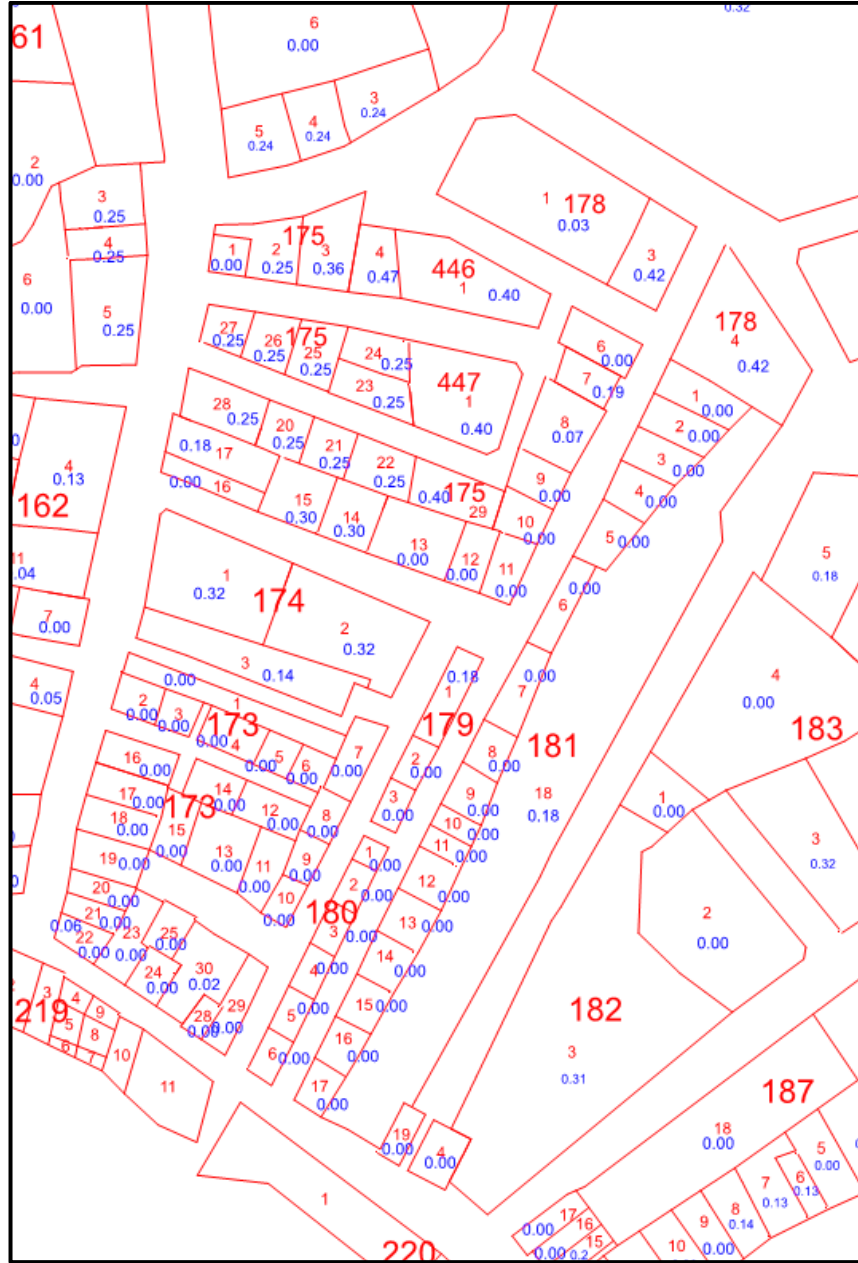


Şekil 75. Örnek Alandaki Yapıların Ruhsat Durumu



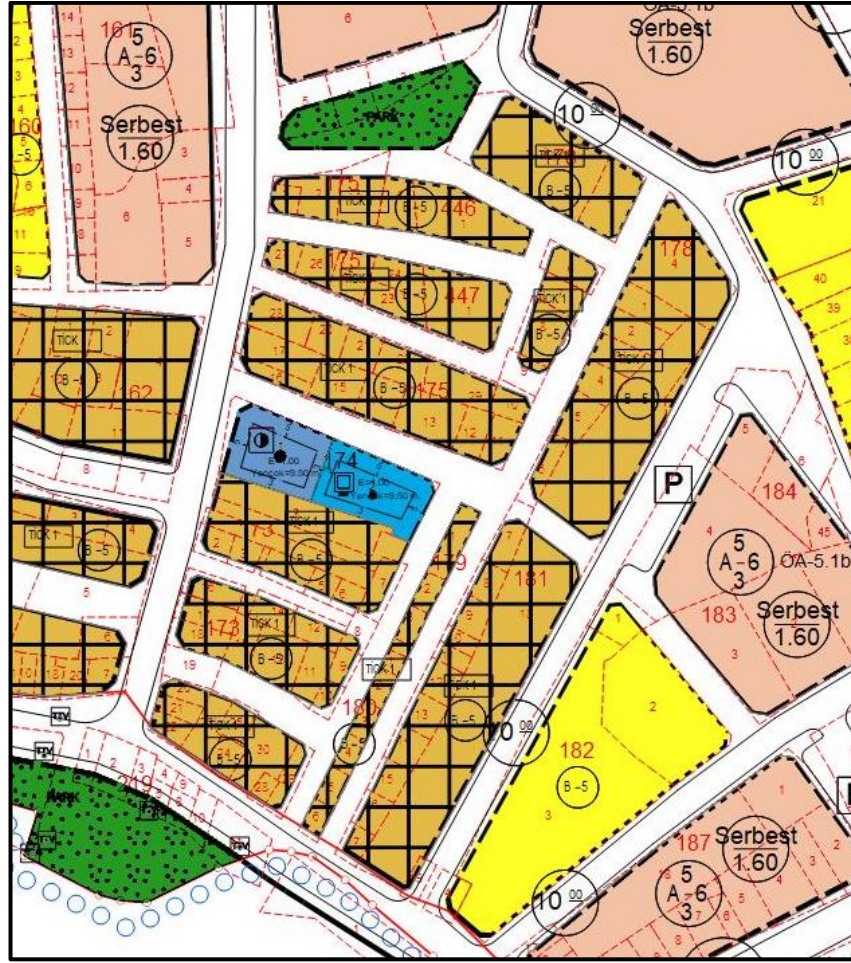
- Alandaki parsellerin bugüne kadar yapmış olduğu terkler incelendiğinde; genel olarak parsellerin terk yapmamış olduğu bazılarının da bireysel olarak farklı terkler yaptığı görülmüştür (Şekil 76). Parsel yüzölçümleri açısından sıkıntılı bir bölge olması ve çok fazla parseli içinde bulundurması açısından bu bölgede de farklı bir planlama kurgusu oluşturulmuştur.

Şekil 76. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan



- Yapılan tüm incelemeler ışığında alanda plan çalışması yapılmıştır. Alandaki parsel yüzölçümleri, mevcut yol dokusu ve güncel ruhsatlı yapıların bulunması nedeniyle bu alanda korumacı mantıkla çalışılmıştır. Genel olarak yapı adalarında korumacı bir şekilde ada düzenlemesi yapılmıştır. Ancak alandaki parsellere yürürlükteki plandaki yolların 5 metrenin altında olması ve bu alanda ticaret alanlarının bulunduğu bir alt merkez oluşturulması mantığının benimsenmesinden dolayı alandaki yapılaşma koşulu “Bitişik Nizam 5 kat Ticaret+Konut Alanı” olarak önerilmiştir ve ticari alt merkez olmasının öngörülmesi dolayısıyla şu plan notu ilave edilmiştir: “TICK-1 olarak tanımlanmış Ticaret-Konut alanlarında; emsalin minimum %20’si ticaret, maksimum %80’i konut olarak kullanılacaktır. Gürültü kirliliği önleme yönetmeliği kapsamında ses izolasyonu yapılması kaydı ile istenmesi halinde emsalin tamamı ticaret alanı olarak da kullanılabilir.”

Şekil 77. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan



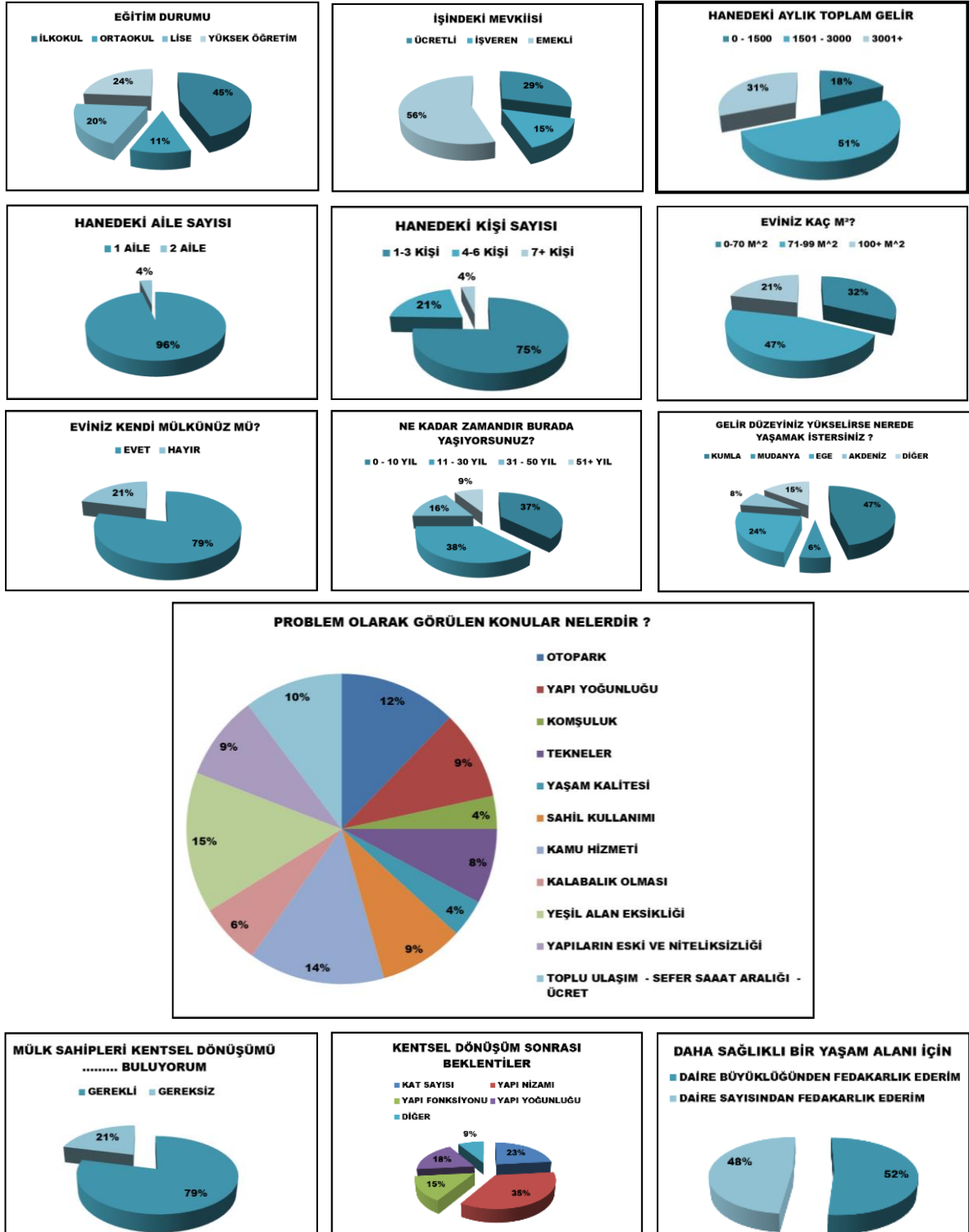
### **Planlama Alanında Yapılan Anket Çalışması**

Planlama alanı yaz aylarında oldukça fazla kentliye ev sahipliği yapan özellikle Gemlik ve Bursa kent merkezinde yaşayan insanların gerek günübirlik gerekse daha uzun vadeli kalarak (1 hafta, mevsimlik vs.) alanı sık sık ziyaret ettiği bir alandır. Kışın 5000 civarı olan nüfusu yaz aylarında 100.000 kişiye kadar çıkmaktadır. Çok farklı demografik gruplar tarafından ziyaret ediliyor olsa da temel de vatandaşların ziyaret amacı benzerdir. Yaz turizmi kapsamında yoğun olarak ziyaret edilen alan, yaz aylarında yoğun nüfus barındırdığı halde oldukça sağlıklı ve tehlikeli bir yapı stoğuna sahiptir. Bu da turistik olarak memnuniyet düşüklüğünü ve 1. Derece deprem bölgesi olması dolayısıyla olası bir deprem anında çok fazla can ve mal kaybını beraberinde getirecektir. Gözleme dayalı bu söylemlerin daha şeffaf olarak tespit edilmesi ve aktarılması adına alanda anket çalışması yapılmıştır. Vatandaşlarla yapılan anket kapsamında şu soruların cevabı aranmıştır;

- Eğitim durumları?
- İşyerindeki mevkisi?
- Hanedeki aylık toplam gelir?
- Hanedeki aile sayısı?
- Hanedeki kişi sayısı?
- Evin toplam m<sup>2</sup>'si?

- Evin kendi mülkleri olup olmadığı?
- Ne kadar zamandır burada yaşadıkları?
- Gelir düzeyleri daha yüksek olsaydı nerede yaşarlardı?
- Problem olarak görülen konular?
- Mülk sahiplerinin kentsel dönüşümü gerekli/gereksiz buldukları?
- Daha sağlıklı bir yaşam alanı için neyden fedakarlık edecekleri?
- Kentsel dönüşüm sonrası vatandaşın beklentileri neler?

Grafik 3. Sorulan Anket Sorularına Dair Cevaplar



Kentsel dönüşüm yaklaşım bağlamında doğrudan cevap alınabilecek sorulardan alınan dönütler dönüşümü "destekler" niteliktedir. Örnekleme içinde yer alan vatandaşlardan hareketle alanda yaşayan kent sakinlilerinin %79'u mülk sahibidir. Alanda yaşayanların %63'ü 10 seneyi aşkın süredir bu alanda yaşamaktadırlar. Yani alana ve alandaki sorun ve potansiyellere tam anlamıyla hakim olan bir demografik grup anket çalışmasına katılmıştır. Bu demografik grup kenti ve kente dair talepleri şekillendirmede belirleyici bir grup olacaktır. O nedenle alınan cevaplar plan üretilirken plan kararları kapsamında önemli referanslar olacaktır. Plan kapsamında belirleyici olan cevaplar şu şekildedir:

- Gelir düzeyleri daha yüksek olsaydı nerede yaşarlardı?

Planlama alanında yaşayan kentlilerin yaşadıklarını alanı sahiplendiğini bu soruya verilen cevaptan da görmek mümkündür. Kentlilerin %47'si gelir düzeyleri daha yüksek olsa dahi Kumla'da yaşamayı tercih etmektedir çünkü alanda yaşayanlar genelde uzun yıllardır Kumlalı olan kişilerdir. Bu nedenle bağlı hissettikleri alandan ayrılmayı tercih etmemektedirler.

- Problem olarak görülen konular?

Kumla'da cevaplanan sorular bağlamında problem olarak görülen 3 temel konu ortaya çıkmaktadır. Bu konular ulaşım ile alakalı sorunlar, donatı sorunları ve konut alanlarının yoğunluğu olarak karşımıza çıkmıştır. Verilen yanıtların %22'si ulaşım ile alakalı sorunlar, %42'si donatılar ile alakalı eksiklik ve %28'i konut alanları ile alakalı şikayetlerden oluşmaktadır. Anketler sonucunda tespit edilen sorunlar, plan üretilmeden önce yapılan analiz ve sentez çalışmaları sonucu tespit edilen sorunlarla paralellik göstermektedir. Ortaya çıkan problemlerin kentsel dönüşüm olmadan çözülmesi olası gözükmemektedir. Analiz ve sentez çalışmaları sonucu "kentsel dönüşüm"ün gerekliliği ortaya kensa da bu durumu anketlerle desteklemek plan çalışmaları için oldukça değerlidir. Bu nedenle problemler tespit edildikten sonra alanda kentsel dönüşümle alakalı fikirlerin ne olduğuna da dair de bir araştırma yapılmıştır. Bu konuya dair sorular ve cevapları da aşağıda aktarılmaktadır.



- Mülk sahiplerinin kentsel dönüşümü gerekli/gereksiz buldukları?

Anket yapılan mülk sahiplerinin %79'u kentsel dönüşümü gerekli bulmaktadırlar.

- Daha sağlıklı bir yaşam alanı için neyden fedakarlık edecekleri?

Daha sağlıklı bir yaşam alanı için kentsel dönüşüm teklifi sunulan vatandaşların %52'sinin daire büyüklüğünden, %48'inin ise daire sayısından fedakarlık edebileceği tespit edilmiştir. Bu sonuçlar bağlamında teknik çalışmanın haricinde vatandaşlarca da kentsel dönüşümün gerekliliği ortaya konmaktadır.

- Kentsel dönüşüm sonrası vatandaşın beklentileri neler?

Kentsel dönüşüm sonrası beklentiler tek bir konu üzerine yoğunlaşmaktadır. Alandaki yapı yoğunluğu ve nizamı vatandaş için en önemli sorunlardan biridir. Verilen cevaplar neticesinde tespit edilen beklentilerin %33'ü yapı nizamına aittir. Bitişik olan yapı nizamının kentsel dönüşüm sonrasında ayırık olması beklenmektedir. Beklentilerin %23'ü ise kat sayılarının azaltılmasıdır. Alanda çok yüksek yapıların olduğu denizle kentliler arası etkileşimi kestiği ve daha az katlı yapıların yapılması beklendiği tespit edilmiştir. Beklentilerin %18'i ise yapı yoğunluğunun azaltılmasına yöneliktir. Alanın çok yoğun yapı stoğuna sahip olduğu binalara deniz ve rüzgarın ulaşamadığından bahsedilerek bu yoğunlukların azaltılması beklenmektedir. Bunlar haricinde deprem vb. gibi doğal afet durumlarında toplanacak açık alanların bulunmadığı dönüşüm sonrası bu gibi alanların da oluşturulması beklenmektedir.

### **Kentsel Dönüşüm Yapılması Durumunda Hesaplar ve Yapı Alanları**

Planlama alanı yapı stoğu açısından oldukça tehlike arz etmektedir. 1. Derece Deprem Bölgesi olduğu halde yapıların yaklaşık %90'ı 1999 depremi öncesinde yapılmış yapılardır. O nedenle bu alanda "Kentsel Dönüşüm" öncelikli konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Alan yapı yapılabilecek alan oldukça az kalmış yani neredeyse tamamı yapılaşmıştır. Deprem riskinin yanı sıra yapı stoğunun sağlıksız olması da dönüşüm gerekliliklerini pekiştirmektedir. Yüksek katlı yapılar, dar, güneş ve rüzgar almayan sokaklar ve donatı alanlarının az olması ve dolayısı ile afet durumlarında toplanma alanının bulunmaması kentsel dönüşüme yönlendiren nedenler arasındadır. Tüm sebeplerden olası bir afet durumunda can ve mal kaybını minimuma indirmek ve daha sağlıklı bir kent üretmek adına kentsel dönüşümü teşvik edecek bir plan üretilmiştir. Yapı adaları bütünleştirilmiş gereksiz yollar kapatılarak açık ve yeşil alan olarak yeniden planlanmış ve terk yapmamış mülkiyetlerden önerilen 18.madde uygulamalarıyla %40'a kadar terk alınarak donatı alanları arttırılmış ve müstakil apartmanlardan site sistemine geçiş teşvik edilmiştir. Böylece hem vatandaşların site içerisinde ortak alanları hem de elde edilen donatı alanlarıyla kente ait ortak alanlar arttırılmıştır. Tüm bu kurgulanan hedeflerin gerçekleşmesi adına da yapılaşma ile alakalı olarak plan notlarında bazı teşvikler yapılmıştır. Teşvikler şu şekildedir;

33) *ŞUYULANDIRMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP ADALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M<sup>2</sup>DİR.*

34) *AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMANIN HIZLA GERÇEKLEŞMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA;*

- *BÜYÜKLÜĞÜ 3001-4000 m<sup>2</sup> OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.20 BİRİM,*
- *BÜYÜKLÜĞÜ 4001-5000 m<sup>2</sup> OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.30 BİRİM,*
- *BÜYÜKLÜĞÜ 5001-6000 m<sup>2</sup> OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.40 BİRİM,*
- *BÜYÜKLÜĞÜ 6001 m<sup>2</sup> ÜZERİNDE OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.50 BİRİM EKLENECEKTİR.*

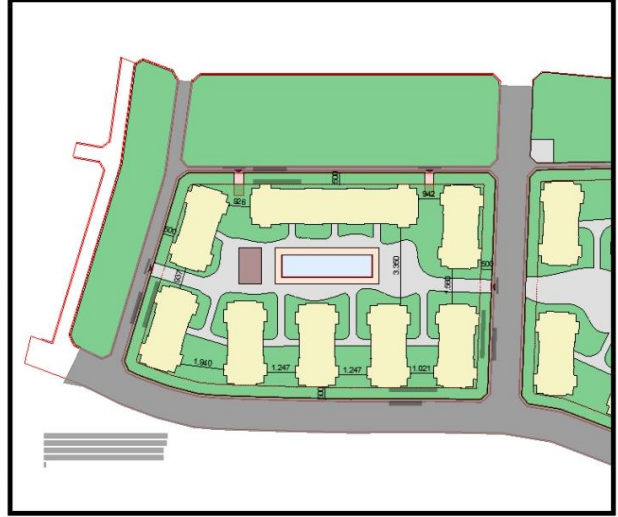
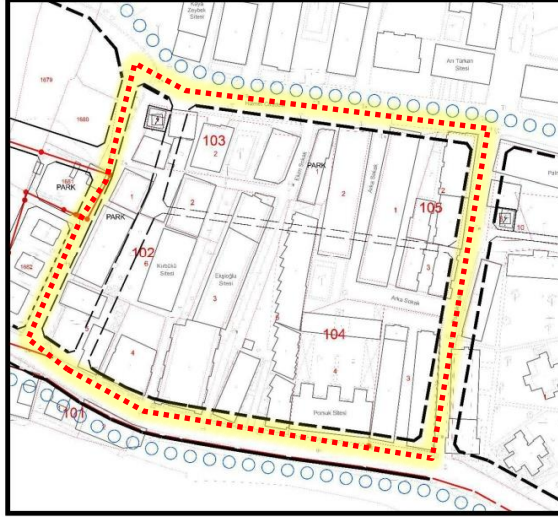
35) *AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATLARDA MEVCUT EMSALİNİN %25'İ KADAR TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA EMSALİNE 0.10 BİRİM EKLENECEKTİR.*

Çalışılan plan ve plan notları kapsamında iki ada için kentsel dönüşüm olması durumunda hesapların ve yapı alanlarının nasıl olacağı çalışılmıştır.

### Örnek Ada 1:

Şekil 78. Ada 1'e ilişkin Halihazır ve Öneri Vaziyet Planı

## ADA 1



Şekil 78'de de aktarıldığı üzere alanda halihazırda toplam 26 adet yapı bulunmaktadır. Kırmızı kesikli çizgi ile gösterilen alanda yer alan tüm kent sakinlerine gösterilen vaziyet planındaki yapılarda yer verilecek şekilde bir "Kentsel Dönüşüm ön çalışması" yapılmıştır. Bu ön çalışma kapsamında mevcutta binaların toplam inşaat alanı, konut ve/veya ticaretlerin birim sayısı tespit edilmiştir (Tablo 19). Bunun üzerine dönüşüm kapsamında bazı kabuller yapılarak dönüşüm sonrası ihtiyaç duyulacak inşaat alanı ve gerçekleştirilecek inşaat alanları hesaplanmıştır.

Tablo 19. Alana dair Tespitler

YAPI NO	İŞLEV	ADA / PARSEL	KAT SAYISI	TİCARET BİRİM SAYISI	KONUT BİRİM SAYISI	DİĞER BİRİM SAYISI	TOPLAM BİRİM SAYISI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI
1			5			15	15	195,31	976,55
2			5			15	15	187,96	939,8
3			4			24	31	493,73	1974,92
4			5			14	14	219,41	1097,05
5			5			9	10	169,684	848,42
6	TRAFO								
7			5			8	2	143,35	716,75
8			5			12	13	258,47	1292,35
9	K+T		5			15	15	269,61	1348,05
10			5			21	25	390,47	1952,35
11	K+T		4			43	44	764,07	3056,28
12			2			1	1	34,52	69,04
13	K+T		3		2	33	35	672,88	2018,64
14			4			24	24	573	2292
15	K+T		4		4	14	18	370,84	1883,36
16	K+T		5			29	30	340,75	1703,75
17			6			96	96	1144,91	6869,46
18			15			15	2	282,12	1410,605
19	K+T		5			41	12	757,52	3787,4
20	K+T		5			53	6	853,07	4265,35
21			5			24	12	624,39	3121,95
22			4			16	16	207,62	831,98
23			4			32	1	571,85	2287,4
24			5			21	4	349,37	1746,85
25			4			32	32	538,53	2154,12
26	K+T		8		2	77	79	568,45	4547,6
								TOPLAM İNŞAAT ALANI	52791,525
								749 ALANI	

Alana dair yapılan hesaplar bağlamında öneri planda durumun ne olduğu incelenmiştir. Yapılaşmış parsellerdeki inşaatların alanları birebir toplanarak inşaat alanı hesaplanırken henüz yapılaşmanın gerçekleşmediği parseller için plandaki emsal hakları üzerinden inşaat alanı tespit edilmiş ve toplam inşaat alanı hesabı yapılmıştır. Alanda halihazırda inşaat alanı toplam 52.791,53 m<sup>2</sup>'dir. Öneri plandaki ada alanı=14.753,58 m<sup>2</sup> ve emsal=1,60 üzerinden teşviksiz elde edilebilecek inşaat alanı maksimum 14.753,58\*1,60=**23605,4** bu emsale ortak alanlar için kullanılacak 0,30 emsal hakkını eklediğimizde toplam elde edilebilecek **teşviksiz inşaat alanı toplam 30.687 m<sup>2</sup>** dir.

Teşviklerin haricinde dönüşümün gerçekleşmesini sağlayacak bir başka husus da vatandaşların yapacağı feragatlardır. Bu alanda plan çalışması kapsamında anket çalışmaları yapılmıştır. Bu anket kapsamında alanda yaşayan kentlilerin %72'si dönüşümü gerekli bulmuştur. Dönüşümü talep eden vatandaşların ise %52'si daire büyüklüğünden, %48'i ise daire sayısından feragat edebileceğini belirtmiştir. Bu bağlamda vatandaşların da feragat yapacağı kabulüyle farklı feragat oranları ve farklı teşvik emsalleri üzerinden tüm ihtimallerin hesapları yapılmıştır. Tablo 20'de sağ üst tabloda aktarıldığı üzere 0,25, 0,20 ya da 0,10 feragat yapıldığında kentsel dönüşüm sonucu olması gerekli minimum inşaat alanları belirtilmiştir. Tablo 20'nin altında yer alan tabloda ise farklı teşviklerle kentsel dönüşüm sonrası ne kadar inşaat alanı üretileceği aktarılmıştır. Bu tablolardan hareketle vatandaşların daire büyüklüğünden %25 feragat ettikleri önkabulü ve minimum 0,40 emsal teşviğiyle kentsel dönüşümün gerçekleşebileceği görülmektedir.

**Tablo 20. İnşaat Alanı Hesapları**

PLANDAKİ ADA ALANI	14753,38
PLANDAKİ KAKS	1,6
PLAN İNŞAAT ALANI	<b>23605,4</b>
0,30'LA	<b>30687,0</b>

0,25 FERAGAT	39594 m <sup>2</sup>
0,2 FERAGAT	42233 m <sup>2</sup>
0,1 FERAGAT	475124 m <sup>2</sup>

TEŞVİKLE	TOPLAM KAKS	İNŞAAT ALANI	0,30'LA İNŞAAT ALANI
0,2	1,8	26556,1	34522,9
0,3	1,9	28031,4	36440,8
0,4	2	29506,8	38358,8
0,5	2,1	30982,1	<b>40276,7</b>

TİCARET TEŞVİKLİ	TOPLAM KAKS	İNŞAAT ALANI	0,30'LA İNŞAAT ALANI
0,3	1,9	28031,4	36440,8
0,4	2	29506,8	38358,8
0,5	2,1	30982,1	40276,7
0,6	2,2	32457,4	<b>42194,7</b>

Kentsel dönüşüm gerçekleştiği takdirde ortaya çıkacak kent dokusu da üç boyutlu çalışmalar yapılarak aktarılmaktadır. Şekil 79'da aktarıldığı üzere önceden dar, güneş almayan, deniz havasının iç kısımlara taşınmadığı bitişik nizam, oldukça yoğun ve sağlıksız bir yapı stoğu varken kentsel dönüşüm sonrası yapı adası içi ortak alanların olduğu ve kente de hizmet edecek donatı alanlarının üretildiği yapıların birbirinin güneşini kesmediği, deniz havasının iç kısımlara alındığı bir kent dokusu üretilmiştir.



Şekil 79. Mevcut Yapı Adası

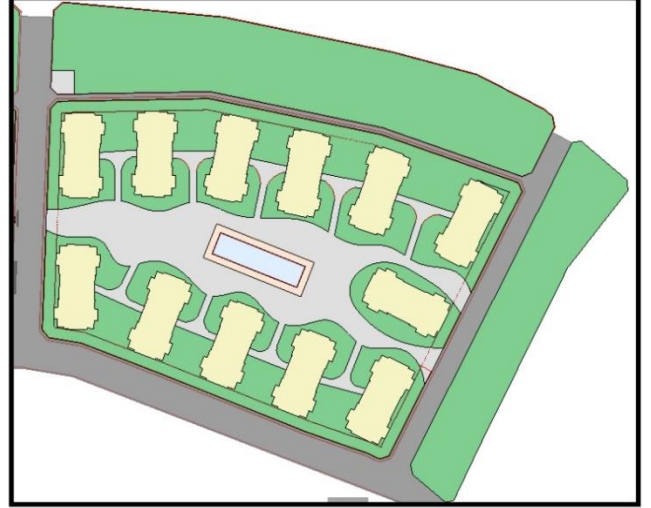


Şekil 80. Öneri Yapı Adası



Şekil 81. Ada 1'e ilişkin Halihazır ve Öneri Vaziyet Planı

## ADA 2



Şekil 81’de de aktarıldığı üzere alanda halihazırda toplam 44 adet yapı bulunmaktadır. Kırmızı kesikli çizgi ile gösterilen alanda yer alan tüm kent sakinlerine gösterilen vaziyet planındaki yapılarda yer verilecek şekilde bir “Kentsel Dönüşüm ön çalışması” yapılmıştır. Bu ön çalışma kapsamında mevcutta binaların toplam inşaat alanı, konut ve/veya ticaretlerin birim sayısı tespit edilmiştir (Tablo 21). Bunun üzerine dönüşüm kapsamında bazı kabuller yapılarak dönüşüm sonrası ihtiyaç duyulacak inşaat alanı ve gerçekleştirilecek inşaat alanları hesaplanmıştır.

Tablo 21. Alana dair Tespitler

YAPI NO	İŞLEV	ADA/PARSEL	KAT SAYISI	TİCARET BİRİM SAYISI	KONUT BİRİM SAYISI	DİĞER BİRİM SAYISI	TOPLAM BİRİM SAYISI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	
27	K+T		8		1	53	2	56	524,57	4194,56
28			6			36		36	317,82	1906,92
29			9			63		63	363,01	3267,09
30			9			27		27	218,93	1970,37
31	K+T		9		1	25		26	219,8	1978,2
32	K+T		9		1	62		63	552,28	4970,52
33			6			36		36	374,92	2249,52
34			6			24		24	222,83	1336,98
35	TRAFO									0
36			5			10		10	153,26	766,3
37			5			60		60	915,63	4578,15
38			4			8		8	99,95	399,8
39			4			20		20	280,66	1122,64
40			4			16		16	216,73	866,92
41			4			12		12	201,41	805,64
42			4			14	2	16	187,6	750,4
43			4			20		20	420,9	1683,6
44	K+T		4		1	7		8	247,63	990,52
45	K+T		4		1	31		32	527,99	2111,96
46	K+T		4		1	32		33	549,54	2198,16
47			1			1		1	56,21	56,21
48			1			1		1	42,47	42,47
49			4			24		24	355,3	1421,2
50			4			24		24	356,58	1426,32
51			4			30		30	477,03	1908,12
52	K+T		4		2	70		72	1157,29	4629,16
53	K+T		5		3	15		174	149,15	745,75
54			5			45			382,03	1910,15
55			5			45			458,49	2292,45
56			5			5			69,81	349,05
57			3			40			641,85	1925,55
58			5			2		2	133,02	665,1
59	K+T		5		1	16	4	21	297,57	1487,85
60	K+T		3		1	24	4	29	441,79	1325,37
61			5			16		16	307,25	1536,25
62			5			16		16	200,42	1002,1
63			4			16		16	169,66	678,64
64			4			16		16	200,01	800,04
65			4			16		16	303,69	1214,76
66			4			8		8	162,06	648,24
67			4			8		8	167,59	670,36
68			4			8		8	180,44	721,76
69	TRAFO									
70	K+T		4		2	7		9	109,29	437,16
								1057	TOPLAM İNŞAAT ALANI	66044,31
YAPILAŞMAYAN PARSELLER	ADA/PARSEL	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	TAHSİS ALANI	TAKS [0,60]	KAT SAYISI	İNŞAAT ALANI				
	106/3	1177,02	712	284,8	5	1424				
	106/10	151,31	134,1	53,64	5	268,2				
	107/2	152,99	131,6	52,64	5	263,2				
	107/3	2322,11	1404,9	561,96	5	2809,8				
	107/5	770,99	466,5	186,6	5	933				
	107/7	410,44	410,44	164,176	5	820,88				
						6519,08				

Alana dair yapılan hesaplar bağlamında öneri planda durumun ne olduğu incelenmiştir. Yapılaşmış parsellerdeki inşaatların alanları birebir toplanarak inşaat alanı hesaplanırken henüz yapılaşmanın gerçekleşmediği parseller için plandaki emsal hakları üzerinden inşaat alanı tespit edilmiş ve toplam inşaat alanı hesabı yapılmıştır. Alanda halihazırda inşaat alanı toplam 66044,31 m<sup>2</sup>'dir. Öneri plandaki ada alanı=23.068,2 m<sup>2</sup> ve emsal=1,60 üzerinden teşviksiz elde edilebilecek inşaat alanı maksimum 26.068,2\*1,60=36.909,1 m<sup>2</sup> bu emsale ortak alanlar için kullanılacak 0,30 emsal hakkını eklediğimizde toplam elde edilebilecek **teşviksiz inşaat alanı toplam 47.981,8 m<sup>2</sup>** dir.

Teşviklerin haricinde dönüşümün gerçekleşmesini sağlayacak bir başka husus da vatandaşların yapacağı feragatlardır. Bu alanda plan çalışması kapsamında anket çalışmaları yapılmıştı. Bu anket kapsamında alanda yaşayan kentlilerin %72'si dönüşümü gerekli bulmuştur. Dönüşümü talep eden vatandaşların ise %52'si daire büyüklüğünden, %48'i ise daire sayısından feragat edebileceğini belirtmiştir. Bu bağlamda vatandaşların da feragat yapacağı kabulüyle farklı feragat oranları ve farklı teşvik emsalleri üzerinden tüm ihtimallerin hesapları yapılmıştır. Tablo 20'de sağ üst tabloda aktarıldığı üzere 0,25, 0,20 ya da 0,10 feragat yapıldığında kentsel dönüşüm sonucu olması gerekli minimum inşaat alanları belirtilmiştir. Tablo 22'nin altında yer alan tabloda ise farklı teşviklerle kentsel dönüşüm sonrası ne kadar

inşaat alanı üretileceği aktarılmıştır. Bu tablolardan hareketle vatandaşların daire büyüklüğünden %25 feragat ettikleri önkabulü ve minimum 0,30 emsal teşviğiyle kentsel dönüşümün gerçekleşebileceği görülmektedir.

**Tablo 22. İnşaat Alanı Hesapları**

PLANDAKİ ADA ALANI	23068,2		TOPLAM İNŞAAT ALANI
PLANDAKİ KAKS	1,6		56052,3
PLAN İNŞAAT ALANI	36909,1		59354,5
0,30'LA	47981,8		65959,0

TEŞVİKLE	TOPLAM KAKS	İNŞAAT ALANI	0,30'LA İNŞAAT ALANI
0,2	1,8	41522,7	53979,5
0,3	1,9	43829,5	56978,4
0,4	2	46136,3	59977,2
0,5	2,1	48443,2	62976,1

TİCARET TEŞVİKLİ			
0,3	1,9	43829,5	56978,4
0,4	2	46136,3	59977,2
0,5	2,1	48443,2	62976,1
0,6	2,2	50750,0	65975,0

Kentsel dönüşüm gerçekleştiği takdirde ortaya çıkacak kent dokusu da üç boyutlu çalışmalar yapılarak aktarılmaktadır. Şekil 82'de aktarıldığı üzere önceden dar, güneş almayan, deniz havasının iç kısımlara taşınmadığı bitişik nizam, oldukça yoğun ve sağlıksız bir yapı stoğu varken kentsel dönüşüm sonrası yapı adası içi ortak alanların olduğu ve kente de hizmet edecek donatı alanlarının üretildiği yapıların birbirinin güneşini kesmediği, deniz havasının iç kısımlara alındığı bir kent dokusu üretilmiştir.

**Şekil 82. Mevcut Yapı Adası**



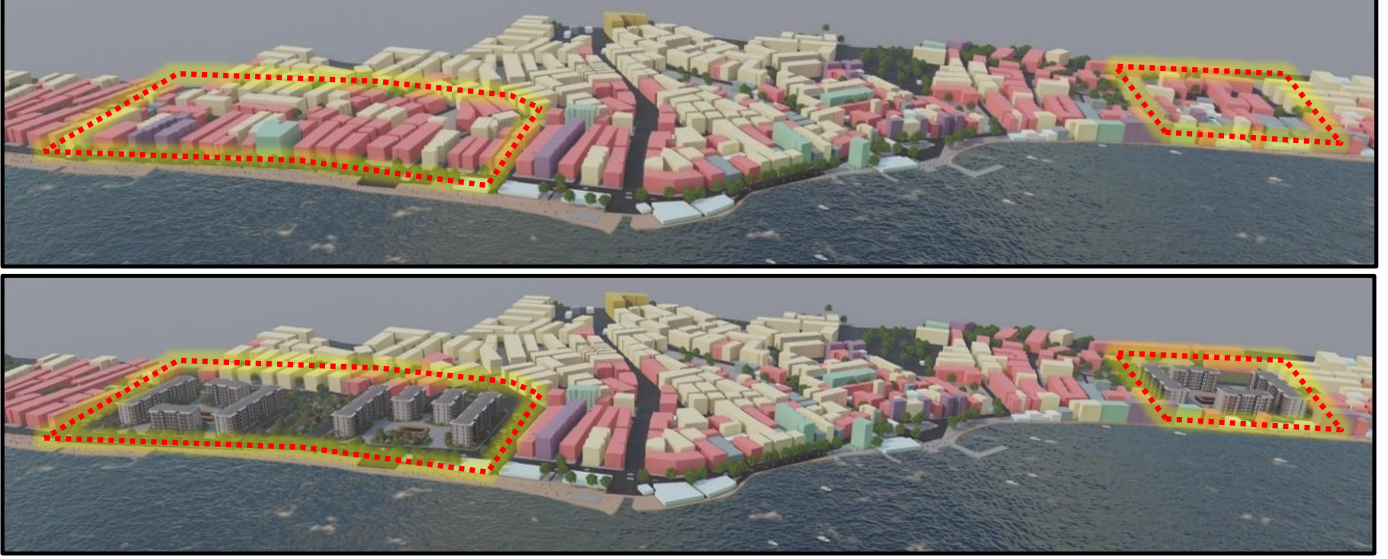
Şekil 83. Öneri Yapı Adası



Şekil 84. Kentsel Dönüşümün Gerçekleştiği Örnek Adalar Bütüncül - Batı



Şekil 85. Kentsel Dönüşümün Gerçekleştiği Örnek Adalar Bütüncül - Doğu



**Donatı alanlarının yetersiz olması hatta elde edilebilir bir donatı alanının bulunmaması**

Yürürlükteki imar planında planlanmış olan donatı alanları incelenmiştir. Donatı alanları ile ilgili aşağıdaki sıkıntılar tespit edilmiştir;

- İmar Planının plan nüfusu ile plandaki donatı alanları arasındaki uyumsuzluklar,
- İmar planında donatı alanı olarak gösterilen ancak yerinde sitenin bahçesi olan ve halen vatandaş mülkiyetinde olan alanların varlığı,
- Donatı alanlarının dengesiz bir şekilde dağıtılmış olması,

Yürürlükteki imar planına ilişkin plan nüfusu 54734 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama da B-5 kat olarak tanımlanan yapı adalarında mevcut imar planındaki zemin katlarda ortak alan oluşturulacağı plan notuna istinaden nüfus B-4 kat üzerinden hesaplanmış ve kişi başı inşaat alanı da ayrık nizam tanımlanan alanlarda 30 m<sup>2</sup>, bitişik nizam tanımlanan alanlarda 25 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama mevcut durumda kişi başına düşen inşaat alanlarının onaylı mimari projelerden ve mevcut durumda gerçekleşen inşaat alanının ortalama hanehalkına bölünmesinden elde edilen kişi başı inşaat alanının tespit edilerek ortalamasından elde edilmiştir. Bu hesaplamalar ile fonksiyon farklılıklarına göre elde edilen nüfus dağılımları Tablo 19'da verilmiştir. Bu plan nüfusuna göre planlanan donatı alanları üzerinden kişi başına düşen donatı alanı hesabı yapılmıştır. Planlama alanı bütününde yürürlükteki imar planında kişi başına 1,63 m<sup>2</sup> donatı alanı düşmektedir (Tablo 23-24). Kişi başına düşen donatı alanı oldukça düşüp olup kişi başına düşen donatı alanları öneri planda arttırılmıştır.

**Tablo 23. Yürürlükteki İmar Planındaki Plan Nüfus Dağılımları**

KUMLA - SAHİL - NÜFUS DEĞİŞİMİ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU
A YRIK NİZAM EMSAL=0.60	297
A YRIK NİZAM EMSAL=1.20	1500
A YRIK NİZAM EMSAL=1.60	0
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	85
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	70
BİTİŞİK NİZAM 5 KAT*	52460
TİCARET KONUT BİTİŞİK 5 KAT	322
<b>TOPLAM NÜFUS</b>	<b>54734</b>

**Tablo 24. Yürürlükteki İmar Planında Kişi Başına Düşen Donatı Alanı Hesabı**

KUMLA - KARAYOLU KUZEYİ			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU		
GRUPLARI ALTYAPI ALANLARI			NÜFUS		
			75.001 - 150.000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=54734 Kişi	
			m <sup>2</sup> /kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m <sup>2</sup> /kişi
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park	10,00	73968,59	1,35
		Rekreasyon		9139,52	0,17
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			1,50	0,00	0,00
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			1,00	2318,57	0,04
İBADET YERİ		İbadet Yeri	0,50	1928,30	0,04
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)			1,25	1953,86	0,04
<b>TOPLAM</b>			<b>14,25</b>	<b>89308,84</b>	<b>1,63</b>

Yapılan bu hesaplama ile kişi başına düşen donatı alanının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre oldukça düşük olduğu görülmektedir. Ancak zaten yürürlükteki imar planı incelendiğinde, planın kıyı tarafında hemen hemen hiç donatı alanının olmadığı, olanların da mevcut sitelerin bahçeleri ve havuzlarının bulunduğu alan olduğu görülmektedir.

## Vatandaş Talepleri

Karayolu Güneyi planlama alanına ilişkin olarak revizyon imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere 17 adet vatandaş talebi bulunmaktadır ve talepleri aşağıdaki Tablo 25'te verilmiştir. Söz konusu vatandaş talepleri aşağıda irdelenmiştir.

**Tablo 25. Vatandaş Talepleri**

SIRA NO	DİLEKÇE SAYI/TARİH	ADA	PARSEL	TALEP
2	26.12.2018/ 28646	110	9	YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BULUNAN PARSELİN GÜNBÜRLÜK TESİS ALANI KULLANIMININ KONUT ALANINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
4	20.09.2018/2443- 26.06.2019/11115	161	10-11-13-14-15	DAHA ÖNCEKİ YÜRÜRLÜK PLANDA KONUT ALANI OLARAK AYRILAN PARSEL OTOYOL VE BELEDİYE HİZMET ALANINA OLARAK AYRILMIŞTIR. TEKRAR KONUT ALANINA DÖNÜŞMESİ YA DA GERÇEK DEĞERİNDEN KAMULAŞTIRILMASI VE MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR. DİĞER DİLEKÇEDE İSE PARSELLERİN KONUT+İŞYERİ OLMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.
6	29.05.2018/ 11589	244	1	244 ADA 1 PARSELDEKİ TAŞINMAZIN SAĞINDAKİ VE SOLUNDAKİ PARSELLERİN İMAR PLANINDA 5 KAT İMARLI OLMASINA RAĞMEN SÖZ KONUSU PARSELİN 2 KAT OLARAK GÖRÜLDÜĞÜ VE MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
7	04.05.2018/ 9721	295	9	UYGULAMA İMAR PLANINDA BULUNAN PARSELİN REKREASYON ALANI OLARAK KULLANIMININ OTEL ALANI OLARAK PLANLANMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.
8	09.04.2018/ 7807- 03.12.2019/20980	161	6	UYGULAMA İMAR PLANINDA BULUNAN PARSELİN BELEDİYE HİZMET ALANI'NDA KALMAKTA OLDUĞU VE BU UYGULAMADAN DOLAYI İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEDİĞİNDEN MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ/KAPALI PAZAR YERİ İŞLEVLİ TAŞINMAZIN KONUT İŞLEVLİ ALAN OLARAK PLANLANMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.
9	13.05.2019/8713	173	8	GEMLİK BELEDİYESİ ENCÜMENİNCE ALINAN KAMULAŞTIRMA KARARI İTİRAZ EDİLİP PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
11	28.06.2019/11202	161	2	KAPALI PAZAR YERİ ve OTOYOL ALANINDA KALAN TAŞINMAZIN B-5 KONUT İŞLEVLİ ALAN OLARAK ESKİ HALİNE GETİRİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
12	10.07.2019/12080	107	7	%40 TERK YAPTIĞI HALDE KALAN PARSELİN DE PARK OLARAK PLANLADIĞINI ve KONUT ALANINA ALINARAK MAĞDURİYETİNİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
13	10.07.2019/12039	182	4	BÜYÜK BİR KISMININ YOLDA KALMASI SEBEBİYLE MAĞDURİYET YAŞANDIĞI ve SÖZ KONUSU PARSELİN TİCARET+KONUT ALANINA ALINARAK MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
15	19.07.2019/12736	224	1-2-3-4-5	2017 YILINDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN MAĞDURİYET OLUŞTURDUĞU VE PLANIN 2017 YILINDAN ÖNCEKİ HALİNE GERİ GETİRİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
18	05.08.2019/13911	195	12	OTOYOL ALANINDAN ÇIKARILARAK 5 KAT KONUT İMARLI OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMESİNİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
19	07.08.2019/14004	239	4	BİTİŞİK NİZAM 5 KAT OLARAK KORUNMASI ŞEKLİNDE PLAN REVİZYONU TALEP EDİLMEKTEDİR.
23	13.05.2019/120 Sayılı Meclis Kararı	230	17	SÖZ KONUSU PARSELE DAİR İMAR KOMİSYONU ile PLAN ve BÜTÇE KOMİSYONU'NUN İLGİLİ PARSELİN DEĞERLENDİRİLMESİ TALEBİ İLE İLGİLİ ORTAK RAPORUNUN KABULÜ
26	20.11.2019/20296	441	6	YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN İPTALİ İLE ÖNCEKİ PLANA DÖNÜLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
28	25.06.2020/2669	174	3	TAŞINMAZDA YER ALAN YAPI KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI GEREĞİ RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILARAK YIKILMIŞTIR. BU HUSUSUN PLAN REVİZYONUNDA DA UNUTULMAMASI ve MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
29	25.06.2020/2697	182	3	TAŞINMAZDA YER ALAN YAPI KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI GEREĞİ RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILMIŞ OLDUĞU BELİRTİLMEKTE ve B-5 KONUT OLARAK KORUNMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.
31	25.06.2020/2671	411	6	ALANIN TİCKK ALANINDA KALDIĞI ve TİCARETİN KALDIRILARAK SADECE KONUT ALANI İMARININ KORUNMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.



## **2 Nolu Talep**

110 ada, 9 parselin maliki yürürlükteki imar planında Günöbirlik Tesis Alanı olarak planlanan parselinin kullanımının Konut Alanı olarak değiştirilmesini istemiştir. Bu parselin bulunduğu alan dönüşümün gerçekleşeceğinin düşünöldüğü adalardandır. Bu nedenle bu alanda bütöncöl bir Konut Alanı oluşturulmuştur ve söz konusu parsel de Konut Alanı'nın içinde kalmaktadır.

## **3 -7-9 Nolu Talep**

161 ada, 10-11-13-14-15-6-2 parsellerin malikleri tarafından parsellerinin yürürlükteki imar planında Otopark ve Belediye Hizmet Alanı olarak ayrıldığı belirtilmiş alanın ya konut alanına dönöştürölmesi ya da kamulaştırılması talep edilmiştir. Alanda %45 terk alınacak şekilde alanın kuzeyinde Kapalı Otopark Alanı oluşturulmuş ve adanın geri kalanı Konut Alanı olarak planlanmıştır.

## **4 Nolu Talep**

291 ada, 19 parselin maliki yürürlükteki imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan parselinin Konut Alanına dönöştürölmesini istemiştir. Söz konusu parselin bulunduğu bölgede yeniden bir düzenleme yapıldığı için bahse konu Belediye Hizmet alanı kaldırılmış ve bu bölgede Ticaret Konut Alanları oluşturulmuştur.

## **6 Nolu Talep**

295 ada, 9 parselin maliki yürürlükteki imar planında parselinin rekreasyon alanı olduğunu ve otel(turizm) alanı olarak değiştirilmesini istemiştir. Parselin kullanımının rekreasyon alanı kalması durumunda 3194 sayılı İmar Kanunundaki değişiklikler doğrultusunda alanın kamulaştırılması gerekmektedir. Ancak bu bölgenin kamulaştırma yapılmasının kamu açısından bir fayda sağlamadığı düşünöldüğünden alanın revizyon imar planı kapsamında tüm dengeler doğrultusunda ve alanın gelişme potansiyeli de göz önünde bulundurularak vatandaşın talep ettiği gibi bu parselin bulunduğu bölge Otel Alanı olarak planlanmıştır. Bu parseli de içeren bir şuyulandırma alanı belirlenmiş ve bu şuyulandırma kapsamında Park Alanı ve Otel Alanları planlanmıştır.

## **8 Nolu Talep**

173 ada, 8 parselin maliki tarafından parselien ilişkin alınan kamulaştırma kararına itiraz edip, plan değişikliği istemektedir. Parselin bir kısmı yürürlükteki imar planında konut adasına basmaktadır, öneri imar planında da ticaret adasına basmaktadır. Encümen kararı bu plandan bağımsız bir şekilde yürütölmektedir.

## **10 Nolu Talep**

107 ada, 7 parselin maliki önceden %40 terk yaptığını ve yürürlükteki imar planında yine parselinin bir kısmının park alanında kaldığını ifade etmiş ve mağduriyetinin giderilmesini istemiştir. Bu parselin bulunduğu alan dönüşümün gerçekleşeceğinin düşünöldüğü adalardandır. Bu nedenle bu alanda bütöncöl bir Konut Alanı oluşturulmuştur ve söz konusu parsel de Konut Alanı'nın içinde kalmaktadır.

## **11 Nolu Talep**

182 ada, 4 parselin maliki parselinin büyük bir bölümünün yolda kalmasında dolayı mağduriyet yaşadığını belirtmiş ve parselinin Ticart-Konut Alanına alınmasını istemiştir. Ancak parselin bulunduğu alandaki yol en kesitleri daraltılamayacağından parselin büyük bir

bölümünün ada içine alınması mümkün değildir. Ancak oluşan mağduriyet bu alanda önerilen şuyulandırma sınırı ile çözülmüştür.

### **12 Nolu Talep**

290 ada, 1 parselin maliki parselinin sağlık alanından çıkarılmasını istemektedir. Parselin bulunduğu bölgede yeni bir planlama kurgusu oluşturulduğundan söz konusu parsel öneri planda Ticaret-Konut Alanında kalmaktadır.

### **13-20-24 Nolu Talep**

224 ada, 1-2-3-4-5 parsellerin malikleri tarafından 2017 yılında planda yapılan değişikliğin mağduriyet oluşturduğu belirtmiş ve planlarının 2017 yılından önceki haline getirilmesini istemişlerdir. Alanın kullanımı 2017 yılında Konut Alanından Ticaret-Konut Alanına dönüştürülmüştür. Öneri planda alanın kullanımı Konut Alanı olarak değiştirilmiştir. Ancak planın genel mantığı içerisinde bu alan yapılaşmamış bir bölge olması ve ayrık nizam yapılaşmak için gerekli büyüklüğe sahip olması nedeniyle yapı nizamı ayrık olarak değiştirilmiştir.

### **15 Nolu Talep**

195 ada, 12 parselin maliki parselinin otopark alanından çıkartılmasını istemektedir. Öneri Planda bu alan yine yol ve otopark alanı olarak planlanmıştır ancak parselinde içinde bulunduğu bir şuyulandırma bölgesi bulunmaktadır.

### **18 Nolu Talep**

230 ada, 17 parselin maliki söz konusu parsel için İmar Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonu'nun ilgili parselin değerlendirilmesi talebi ile ilgili ortak raporunun kabulünü istemektedir. Parselin bulunduğu alanda bir şuyulandırma sınırı önerilmiş ve parselin tahsis alanında yer alması planlanmıştır.

### **19 Nolu Talep**

529 parselin maliki parselinin okul alanında kaldığını belirtmiş ve mağduriyetinin çözülmesini istemiştir. Ancak plan onama sınırlarının dışındadır.

### **23 Nolu Talep**

182 ada, 3 parselin malikleri taşınmazda yer alan yapıların Kentsel Dönüşüm Yasası gereği riskli yapı tespiti yapılarak yıkıldığını ve B-5 yapı nizamının korumasını istemektedir. Parselin yürürlükteki plandaki yapılaşma koşulu korunmuştur.

### **26 Nolu Talep**

244 ada, 5 nolu parselin maliki parselinin imara alınmasını istemektedir. Parsel yürürlükteki imar planında Park Alanı olarak planlıdır fakat yeni alınan kurum görüşü ile Karayolu Kamulaştırma Hattında kalmaktadır bu nedenle parsel karayolunda bırakılmıştır.

**Genel Olarak Planın Aktarılması ve Alan Dağılımları - Donatı Alanlarının Standartlar Açısından Değerlendirilmesi**

Yukarıda aktarılan tüm plan kararları sonucunda alanda; mevcut dokuya ilişkin yapılmış olan ayrıntılı analizler, parsel dokusuna ilişkin yapılan ayrıntılı analizler ve kurum görüşlerinden elde edilen veriler doğrultusunda imar planı revizyonu hazırlanmıştır. Yapılan bu revizyon ile hem alanda dönüşümü tetikleyici plan kararları, hem güncel yasal olan yapıların korunması hem ulaşım akslarının düzenlenmesi hem de alanda donatı alanlarının oluşturulması ve bu donatı alanlarının da önerilen 34 adet şuyulandırma alanları ile nasıl elde edileceğinin belirtilmesi ile kapsamlı bir çalışma yapılmıştır. Yapılan öneri imar planına ilişkin alan dağılımı aşağıdaki Tablo 26'da verilmiştir. Alandaki donatı alanlarının büyüklükleri arttırılmıştır. Ayrıca alanda önerilen şuyulandırma sınırları ile parsellerden terk alınarak donatı alanlarının elde edilebilmesi sağlanmaya çalışılmıştır. Yürürlükteki imar planındaki 54734 kişiden oluşan nüfusun bu alan için çok yoğun bir nüfus olması sebebiyle alandaki yapılaşma koşulları, adaların dönüştürebilirliği gibi birçok etken göz önünde bulundurularak yeni bir plan kurgusu oluşturulmuş ve öneri planın nüfusu 26806 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus hesabı yapılırken yürürlükteki "(B-5) yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müştemilat kullanımı yer alacaktır." plan notuna istinaden B-5 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda iskân edilebilen kat sayısı 4 olduğundan nüfus hesabı bu plan notuna göre hesaplanmıştır. Ayrıca öneri planda da benzer bir plan notu bulunmaktadır o yüzden B-5 olarak tanımlanmış adalarda nüfus B-4 kat üzerinden hesaplanmıştır. Bitişik nizam konut alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı 25 m<sup>2</sup>, ayrık nizam konut alanlarında da kişi başına düşen inşaat alanı 30 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama mevcut durumda kişi başına düşen inşaat alanlarının onaylı mimari projelerden ve mevcut durumda gerçekleşen inşaat alanının ortalama hanehalkına bölünmesinden elde edilen kişi başı inşaat alanının tespit edilerek ortalamasından elde edilmiştir (Tablo 27).

Oluşturulan plan nüfusuna ve yürürlükteki imar planı nüfusuna göre donatı standartlarının irdelenmesi yapılmış ve Tablo 28'de verilmiştir. Yürürlükteki planda kişi başına düşen donatı alanı 1,63 m<sup>2</sup> iken hazırlanan imar planı revizyonu ile 4,46 m<sup>2</sup>'ye çıkartılmıştır. **Böylece kişi başına düşen donatı alanı miktarı 2,83 m<sup>2</sup> arttırılmıştır.**

**Tablo 26. Öneri Plana İlişkin Alan Dağılımı**

KARAYOLU GÜNEYİ - 92 HEKTAR					
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M <sup>2</sup> )					
FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ORAN(%)	ÖNERİ PLAN	ORAN(%)	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=0.60	14848,25	1,61	14849,95	1,61	1,7
AYRIK NİZAM EMSAL=1.20	37503,24	4,07	24930,85	2,71	-12572,39
AYRIK NİZAM EMSAL=1.60	0	0,00	288954,25	31,38	288954,25
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	1330,97	0,14	1313,79	0,14	-17,18
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	550,61	0,06	0	0,00	-550,61
BİTİŞİK NİZAM 5 KAT	409844,64	44,51	70906,77	7,70	-338937,87
TURİZM ALANI	696,99	0,08	0	0,00	-696,99
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	596,81	0,06	0	0,00	-596,81
OTEL	0	0,00	10923,19	1,19	10923,19
TİCARET KONUT ALANI BİTİŞİK 5 KAT	3349,3	0,36	18380,08	2,00	15030,78
<b>NET ALAN TOPLAMI</b>	<b>468720,81</b>	<b>50,90</b>	<b>430258,88</b>	<b>46,73</b>	
REKREASYON ALANI	9139,52	0,99	0	0,00	-9139,52
PARK ALANI	73968,59	8,03	113008,76	12,27	39040,17
CAMI ALANI	1928,3	0,21	2102,7	0,23	174,4
BELEDİYE HİZMET ALANI	5875,21	0,64	0	0,00	-5875,21
SAĞLIK ALANI	0	0,00	2112,37	0,23	2112,37
RESMİ KURUM ALANI	4523,19	0,49	3757,45	0,41	-765,74
TEKNİK ALTYAPI ALANI	499,76	0,05	663,74	0,07	163,98
TRAFİK ALANI	1450	0,16	873,93	0,09	-576,07
SOSYAL TESİS ALANI (GAZİNO)	2318,57	0,25	2281,06	0,25	-37,51
REGÜLATÖR ALANI	4,1	0,00	25,1	0,00	21
KAPALI OTOPARK ALANI	0	0,00	1255,43	0,14	1255,43
DERE ALANI	2748,35	0,30	3595,28	0,39	846,93
YOL VE OTOPARK ALANI	349614,08	37,97	360855,78	39,19	11241,7
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>920790,48</b>	<b>100,00</b>	<b>920790,48</b>	<b>100,00</b>	<b>0</b>

**Tablo 27. Yürürlükteki Plan ve Öneri Planın Nüfus Hesabı**

KARAYOLU GÜNEYİ NÜFUS DEĞİŞİMİ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU	ÖNERİ PLAN NÜFUSU	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=0.60	297	297	0
AYRIK NİZAM EMSAL=1.20	1500	997	-503
AYRIK NİZAM EMSAL=1.60	0	15411	15411
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	85	84	-1
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	70	0	-70
BİTİŞİK NİZAM 5 KAT*	52460	9076	-43384
TİCARET KONUT BİTİŞİK 5 KAT	322	941	620
<b>TOPLAM NÜFUS</b>	<b>54734</b>	<b>26806</b>	<b>-27928</b>

\* "B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müştemilat kullanımı yer alacaktır." plan notuna istinaden B-5 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda iskân edilebilen kat sayısı 4 olduğundan yürürlük nüfus hesabı bu plan notuna göre hesaplanmıştır.

**Tablo 28. Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdenemesi**

KUMLA - KARAYOLU GÜNEYİ			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU						
GRUPLARI ALTYAPI ALANLARI			NÜFUS	75.001 - 150.000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=54734 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=26806 KİŞİ		FARK
				m <sup>2</sup> /kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m <sup>2</sup> /kişi	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN m <sup>2</sup> /kişi	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park	10,00	73968,59	1,35	113008,76	4,22	39040,17	
		Rekreasyon		9139,52	0,17	0,00	0,00	-9139,52	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			1,50	0,00	0,00	2112,37	0,08	2112,37	
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			1,00	2318,57	0,04	2281,06	0,09	-37,51	
İBADET YERİ		İbadet Yeri	0,50	1928,30	0,04	2102,70	0,08	174,40	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)			1,25	1953,86	0,04	1562,77	0,06	-391,09	
<b>TOPLAM</b>			<b>14,25</b>	<b>89308,84</b>	<b>1,63</b>	<b>121067,66</b>	<b>4,52</b>	<b>31758,82</b>	

Tablo 28'de aktarılan kişi başına düşen donatı alanları "Ayrık Nizam Konut Alanları" için üretilen "emsal teşvik" kararlarının uygulanmadığı durumu gösteren teşviksiz plan nüfusuna

dair kişi başı donatı alanlarıdır. Plan notları ile belirlenen teşvikler “Kentsel Dönüşüm Yapılması Durumunda Hesaplar ve Yapı Alanları” bölümünde aktarılmıştır. Bu bağlamda alanda alınacak ortalama teşvik oranını net olarak hesaplamak mümkün olmamakla birlikte herhangi bir kabul üzerinden teşvik oranı hesaplamak sağlıklı da olmayacaktır. Teşvik kullanılması durumunda kişi başına düşen donatı alanının ne olacağına ancak maksimum teşvikler üzerinden kıyaslandığında sağlıklı bir yorum yapılabilir. Kısacası maksimum teşvik kullanılması durumunda oluşan konut alanlarındaki inşaat alanı ve hiç teşvik kullanılmaması durumunda oluşan konut alanları üzerinden yapılacak kıyaslama ile kişi başına düşen donatıların maksimum ve minimum alanları üzerinden planın değerlendirilmesi en sağlıklı yoldur. Bu kapsamda konu ile alakalı gerekli hesaplar yapılmıştır.

**Tablo 29. Saf Konut Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Artacak Nüfus Hesabı**

ALAN ADALAR İÇİN SAF KONUT	3001-4000 M <sup>2</sup> (0.20	4001-5000 M <sup>2</sup> (0.30	5001-6000 M <sup>2</sup> (0.40	6001 M <sup>2</sup> ÜSTÜ(0.50
	TEŞVİK)	TEŞVİK)	TEŞVİK)	TEŞVİK)
	44231,2	13599,11	10531,98	221157,57
A YRIK NİZAM EMSAL=1.60 İNŞAAT ALANI	70769,92	21758,576	16851,168	353852,112
A YRIK NİZAM EMSAL=1.60+TEŞVİKLİ İNŞAAT ALANI	79616,16	25838,309	21063,96	464430,897
TEŞVİKSİZ KİŞİ SAYISI	2359	725	562	11795
TEŞVİK KULLANILDIĞINDAKİ KİŞİ SAYISI	2654	861	702	15481
<b>TOPLAM NÜFUS ARTIŞI</b>	4257			

Plan notlarıyla belirlenen emsal teşvikleri maksimum ada büyüklüğü üzerinden tanımlanmıştır. Tablo 29’da da aktarıldığı üzere belirlenen m<sup>2</sup>’ler arası kaç emsal teşvik verileceği belirtilmiştir. Plandaki öneri yapı adalarının toplam büyüklükleri tek tek irdelenmiştir. Teşvik alabilecek 3000 m<sup>2</sup> üzeri adalar tespit edilmiştir. Hangi emsal teşviği aralığında yer alacağı m<sup>2</sup> büyüklüğüne göre belirlenerek alacakları maksimum teşvik grupları kapsamında gruplandırılmış ve bu bağlamda nüfus barındıracak inşaat alanları hesaplanmıştır. Planda önerilen emsal kapsamında nüfus hesapları ve kentsel dönüşümü teşvik amacıyla arttırılan emsal kapsamında nüfus hesapları yapılarak dönüşümle alana eklenecek nüfus **4257 kişi** olarak belirlenmiştir. Plan nüfusu olan “26806 kişi”nin üzerine 4257 kişi eklenerek yeni nüfus olan 31063 kişi üzerinden “kişi başına düşen donatı” alanları yeniden hesaplanmıştır (Tablo 30). Öneri planda 4,52 olan kişi başı donatı alanı teşviklerle 3,90 m<sup>2</sup>’ye düşse de yürürlük plan kişi başı donatı alanı olan 1,63 m<sup>2</sup>’nin üzerindedir. Kısacası inşaat alanı teşviklerinin tamamı konut alanında değerlendirilse bile yürürlük plana göre “kişi başına düşen donatı alanı artmıştır.”

**Tablo 30. Saf Konut Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Değişen Kişi Başına Donatı Alanı**

KUMLA - KARAYOLU GÜNEYİ TEŞVİKLİ SAF KONUT			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU						
GRUPLARI ALTYAPI ALANLARI			NÜFUS	75.001 - 150.000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=54734 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=31063 KİŞİ		FARK
				m <sup>2</sup> /kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m <sup>2</sup> /kişi	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN m <sup>2</sup> /kişi	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park	10,00	73968,59	1,35	113008,76	3,64	39040,17	
		Rekreasyon		9139,52	0,17	0,00	0,00	-9139,52	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			1,50	0,00	0,00	2112,37	0,07	2112,37	
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			1,00	2318,57	0,04	2281,06	0,07	-37,51	
İBADET YERİ		İbadet Yeri	0,50	1928,30	0,04	2102,70	0,07	174,40	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)			1,25	1953,86	0,04	1562,77	0,05	-391,09	
<b>TOPLAM</b>				<b>14,25</b>	89308,84	<b>1,63</b>	121067,66	<b>3,90</b>	<b>31758,82</b>

**Tablo 31. Konut+Ticaret Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Artacak Nüfus Hesabı**

ALAN ADALAR İÇİN TİCARET %20 KULLANILDIĞINDA	3001-4000 M <sup>2</sup> (0.20	4001-5000 M <sup>2</sup> (0.30	5001-6000 M <sup>2</sup> (0.40	6001 M <sup>2</sup> ÜSTÜ(0.50
	TEŞVİK)	TEŞVİK)	TEŞVİK)	TEŞVİK)
	44231,2	13599,11	10531,98	221157,57
A YRIK NİZAM EMSAL=1.60 İNŞAAT ALANI	56615,936	17406,8608	13480,9344	283081,6896
A YRIK NİZAM EMSAL=1.60+TEŞVİKLİ İNŞAAT ALANI	63692,928	20670,6472	16851,168	371544,7176
TİCARET EMSALİ	0,36	0,38	0,4	0,42
TEŞVİKSİZ KİŞİ SAYISI	1887	580	449	9436
TEŞVİK KULLANILDIĞINDAKİ KİŞİ SAYISI	2123	689	562	12385
<b>TOPLAM NÜFUS ARTIŞI</b>	3406			

Plan notlarıyla belirlenen emsal teşvikleri aynı şekilde maksimum ada büyüklüğü üzerinden tanımlanmıştır. Tablo 31’de da aktarıldığı üzere belirlenen m<sup>2</sup>ler arası kaç emsal teşvik verileceği belirtilmiştir. Bu hesapta bir senaryo belirlenmiş ve ticaret alanlarıyla alakalı bir kabul yapılarak hesaplamalar yapılmıştır. Plandaki öneri yapı adalarının toplam büyüklükleri tek tek irdelenmiştir. Teşvik alabilecek 3000 m<sup>2</sup> üzeri adalar tespit edilmiştir. Hangi emsal teşviği aralığında yer alacağı m<sup>2</sup> büyüklüğüne göre belirlenerek alacakları maksimum teşvik grupları kapsamında gruplandırılmış ve bu bağlamda nüfus barındıracak inşaat alanları hesaplanmıştır. **“Teşviklerle oluşacak emsal alanlarının ve planda önerilen emsal alanlarının %20’si ticaret olarak kullanılacaktır.”** kabulü yapılmıştır. Planda önerilen emsal kapsamında nüfus hesapları ve kentsel dönüşümü teşvik amacıyla arttırılan emsal kapsamında nüfus hesapları bu senaryo bağlamında da yapılarak dönüşümle alana eklenecek nüfus **3406 kişi** olarak belirlenmiştir. Plan nüfusu olan “26806 kişi”nin üzerine 3406 kişi eklenerek yeni nüfus olan 30212 kişi üzerinden “kişi başına düşen donatı” alanları yeniden hesaplanmıştır (Tablo 32). Öneri planda 4,52 olan kişi başı donatı alanı teşviklerle 4,01 m<sup>2</sup>’ye düşse de yürürlük plan kişi başı donatı alanı olan 1,63 m<sup>2</sup>’nin üzerindedir. Kısacası inşaat alanı teşvikleriyle oluşan inşaat alanının %20’si ticaret ve %80’i konut alanında değerlendirilse bile yürürlük plana göre **“kişi başına düşen donatı alanı artmıştır.”**

**Tablo 32. Konut+Ticaret Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Değişen Kişi Başına Donatı Alanı**

KUMLA - KARAYOLU GÜNEYİ TİCARET TEŞVİKLİ			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU						
GRUPLARI ALTYAPI ALANLARI			NÜFUS	75.001 - 150.000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=54734 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=30212 KİŞİ		FARK
				m <sup>2</sup> /kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m <sup>2</sup> /kişi	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN m <sup>2</sup> /kişi	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park	10,00	73968,59	1,35	113008,76	3,74	39040,17	
		Rekreasyon		9139,52	0,17	0,00	0,00	-9139,52	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			1,50	0,00	0,00	2112,37	0,07	2112,37	
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			1,00	2318,57	0,04	2281,06	0,08	-37,51	
İBADET YERİ		İbadet Yeri	0,50	1928,30	0,04	2102,70	0,07	174,40	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)			1,25	1953,86	0,04	1562,77	0,05	-391,09	
<b>TOPLAM</b>			<b>14,25</b>	<b>89308,84</b>	<b>1,63</b>	<b>121067,66</b>	<b>4,01</b>	<b>31758,82</b>	

## **PLAN HÜKÜMLERİ**

Plan hükümlerinde de bazı hükümlerin neden konulduğuna dair anlatılması gereken hususlar bulunmaktadır. Bu nedenle bazı notların neden yazıldığına ilişkin açıklamalar aşağılarında yer alacaktır.

### **GENEL HÜKÜMLER**

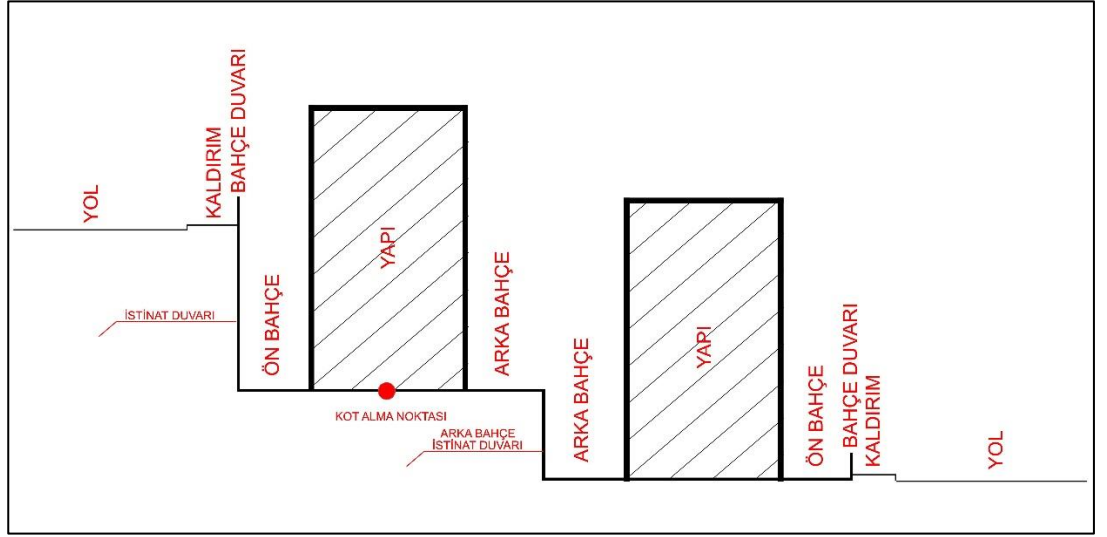
- 1) BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA İSTİNADEN YAPILACAK UYGULAMA SONRASINDA DONATI ALANLARINDA KALACAK YAPILAR MALİKLERİNCE BİLABEDEL YIKILMADAN DAĞITIM SONRASI OLUŞAN YENİ İMAR PARSELLERİ İÇİN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ. YENİ İMAR PARSELİNE İLİŞKİN İMAR DURUMU BELGELERİNDE BU HUSUS AYRICA BELİRTİLİR.
- 3) APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. İMAR ADALARINDA KADASTRAL SINIRLARA İLİŞKİN 1 METREYE KADAR OLUŞACAK KAYIKLIKLARDA SIKINTIYI GİDERMEK ADINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 4) PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, KOROZİF VE TOKSİK MADDE ÜRETEN, KULLANAN VE DEPOLAYAN KULLANIMLARIN KAPASİTE GELİŞİMİNE VE YENİ TESİS YAPIMINA İZİN VERİLMEMEYECİK OLUP BU GİBİ ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN VE TOPLUM SAĞLIĞINI OLUMSUZ ETKİLEYECEK OLAN KÖMÜR, KROM, KURŞUN, BAKIR, ÇİNKO, MAGNEZYUM VB MADDELERİN DEPOLANMASI YAPILMAYACAKTIR.
- 5) VAZİYET PLANI HAZIRLANIRKEN; PLAN VE KESİTLERİ, ARSANIN CEPHELERİNDEKİ YOL VE BİTİŞİK ARSA KOTLARINI DA KAPSAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENİP, 1.50 M.'DEN FAZLA KOT FARKI OLAN BÖLÜMLERDE, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE VE STANDARTLARA UYGUN ŞEKİLDE İSTİNAT YAPILARI PROJELENDİRİLECEK, İLGİLİ BELEDİYESİNCE RUHSAT EKİ OLARAK ONAYLANACAKTIR.

5.1 YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE PARSELLERİN ÖN BAHÇELERİ YOL EĞİMİNE GÖRE KALDIRIM SEVİYESİNDE DÜZENLENEBİLİR.

5.2 EĞİMLİ ARAZİLERDE (%15 VE %15'DEN FAZLA EĞİMLİ):

5.2.1 PARSELİN YOL KOTUNUN ALTINDA OLDUĞU DURUMLARDA BİNANIN OTURACAĞI EN DÜŞÜK İKİ KOTUN ORTALAMASINDAN KOT VERİLECEKTİR. ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ 0.00 KOTUNA KADAR HAFREDİLEBİLİR. PARSEL YOLA CEPHELİ SINIRINDA YOL KOTU İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR, YAN BAHÇELERDE İŞE TABİ ZEMİN İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILABİLİR. İSTENMESİ HALİNDE STANDARTLARI SAĞLAMAK KAYDI İLE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİ ŞEVLENDİRİLEBİLİR.

5.2.2 PARSELİN YOL KOTUNUN ÜSTÜNDE OLDUĞU DURUMLARDA YOLDAN KOT ALINIR. BU DURUMDA YAN VE ARKA BAHÇELERDE YOL KOTUNA KADAR HAFRİYAT YAPILABİLİR. PARSELİN ARKA VE YAN BAHÇE SINIRLARINDA TABİ ZEMİN KOTU İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILABİLİR. STANDARTLARA UYULMASI KAYDI İLE ARKA VE YAN BAHÇELERDE ŞEVLENDİRME YAPILABİLİR.



5.2.3 BİTİŞİK NİZAM OLARAK TANIMLANMIŞ İKİ YOL ARASINDA KALAN ADALARDA EN DÜŞÜK YOL KOTUNDAN KOT VERİLİR.

- 6) BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ, 1/25.000 ÖLÇEKLİ GEMLİK NAZIM İMAR PLANI VE 1/5.000 ÖLÇEKLİ KUMLA NAZIM İMAR PLANINDA GEÇEN TANIMLAR VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 7) 19.02.2016 ONAYLI "BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ 1. ETAP 1276 HEKTARLI ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGEME ETÜT RAPORU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 8) 3621 SAYILI KIYI KANUNUNA İSTİNADEN HAZIRLANAN GEMLİK BELEDİYE MECLİSİNİN 14.08.2018 TARİH VE 2018/222 KARARI İLE KABUL EDİLEN KÜÇÜKKUMLA 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI KISMİ YAPILAŞMA TESPİTİNE İSTİNADEN 1992 YILINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDAKİ SAHİL ŞERİDİNE UYULARAK PLAN ÇALIŞMASI YAPILMIŞTIR. PLANDA GÖSTERİLEN SAHİL ŞERİDİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 9) PLAN EKİNDEKİ BİLGİ PAFTASINDA GÖSTERİLEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA YAPILMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. ANCAK BELİRLENEN SINIRLARI DÜZENLEME İLE DEĞİŞTİRMEYE BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
- 10) ŞUYULANDIRMA SINIRI DIŞINDA KALAN PARSELLERDE İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ZAYİAT ORANI %45 OLARAK HESAPLANACAKTIR. EK İMAR KANUNUNUNUN 18. MADDESİ UYARINCA İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ PARSELELRENDEN GELEN YAPI RUHSATI BAŞVURULARINDA DA PLAN ZAYİAT BEDELİ ÖDENMESİ ZORUNLUDUR. ZAYİAT BEDELİ ÖDENMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

Öneri planda 8 adet şuyulandırma sınırı önerilmiştir. Ancak bazı alanlarda şuyulandırma sınırı önerilmemiş o alanlar 15. ve 16. Maddelere göre uygulama yapılacağı düşünülmüştür. Ancak şuyulandırma önerilmeyen alanlarda da terk dengesini korumak ve eşit davranmak adına bu alanlarda fiziki terk yerine bedel olarak terkin tamamlanması düşünülmüştür.



- 11) KAMUYA AİT TRAFİ, REGÜLATÖR ALANI GİBİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR. YAPI YÜKSEKLİK, KAKS VE TAKS KISITLAMASI ARANMAZ. ANCAK YAPILAR TEK KATLI OLARAK YAPILABİLİR VE KAT YÜKSEKLİĞİ 3 M. Yİ GEÇEMEZ.
- 12) BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ VE İNŞAATINA BAŞLANMIŞ OLAN YAPILARDA, İMAR PLANINDAKİ ŞARTLAR DEĞİŞMİŞ OLSA BİLE (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ), RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ ŞARTLARA GÖRE (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ) İNŞAATA DEVAM EDİLEBİLİR. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, KAT İRTİFAKI, KAT MÜLKİYETİ, ÇALIŞMA RUHSATI VB. BELGELER DÜZENLENEBİLİR.

İmar planının birçok bölgesinde dönüşümün gerçekleştirilebileceğinin düşünüldüğü alanlar bütüncül plan mantığıyla çalışılmıştır. Ancak bu gibi alanlarda metrekare açısından küçük olan ancak güncel ruhsatları olan parsellerin ya da alan içindeki diğer güncel ruhsatı olan parsellerin işlemlerine devam edilebilmesi ve mağduriyet oluşmaması adına bu plan notu yazılmıştır.

- 13) YAPILARDA OTOYARK İHTİYACI, HER BİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN ASGARİ 1 ARAÇ OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. ANCAK, BU HÜKMÜN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ. OTOYARK İHTİYACI, OTOYARK YÖNETMELİĞİ'NE AYKIRI OLMAMAK KAYDI İLE BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOYARK YÖNETMELİĞİ'NİN UYGULANMASINA DAİR İLKE VE ESASLARDAKİ KOŞULLARA GÖRE PARSELİNDE ÇÖZÜLEMEDİĞİ DURUMLARDA OTOYARK BEDELİ ÖDENİR. BU BEDELLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 14) OTOYARK BEDELİ ÖDENMESİNE KARAR VERİLMİŞ PARSELLER İÇİN; PLAN EKİNDE YER ALAN BÖLGESEL OTOYARK ALANLARINI VE BÖLGESEL HİZMET ETKİ ALANLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASI'NA BAKILACAKTIR.
- 15) BİTİŞİK NİZAMDA SU BASMAN KOTU EN FAZLA 1.00 M, AYRIK NİZAMDA SU BASMAN KOTU EN FAZLA 1.20 M.'DİR. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN OTOYARK ALANINA İLİŞKİN TARİF ETTİĞİ SUBASMAN KOTU UYGULANMAZ.

Bu plan notu yine planda yazılı olan kat adedinin arazide oluşmasını sağlamak amacıyla yazılmıştır.

- 16) BİTİŞİK NİZAM 5 KAT TANIMLANMIŞ YAPI ADALARINDA ZEMİN KATLAR OTOYARK, SİĞİNAK VB. ORTAK ALANLAR İLE HALKIN GÜNÜBİRLİK İHTİYACINI KARŞILAYACAK TİCARET BİRİMLERİ YER ALABİLİR.
- 17) KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATTA İSTEĞE BAĞLI (PAİY 19/F MADDESİNDE KONUT ALANLARI BAŞLIĞINDA TANIMLANAN) HALKIN GÜNÜBİRLİK İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK YOL BOYU TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR.
- 18) PLAN EKİNDEKİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASINA BAKILMADAN İMAR DURUMU VERİLEMEZ.

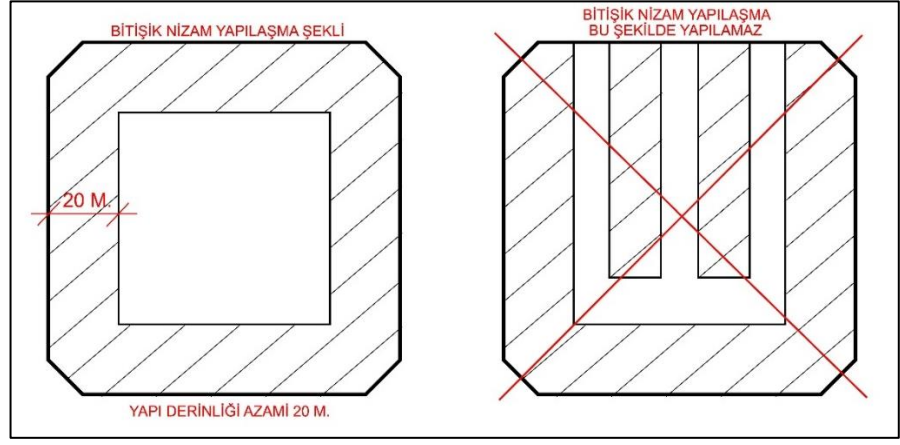
Bir yapı adasında parselasyon çalışılmadan imar durumu verilmesi bazı mağduriyetler oluşturmakta, adadaki bazı parsellerde yapı yapılmasına engel olmaktadır. Bu nedenle bu gibi sıkıntılı bir durum oluşmaması adına bu plan notu oluşturulmuştur.

- 19) ALANDA YER ALAN AĞAÇLARA İLİŞKİN BELEDİYESİNCE PEYZAJ PROJESİ ONAYLANMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. PEYZAJ PROJESİNDE, PLANDA VERİLEN TABAN ALANI BÜYÜKLÜĞÜ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA GEREKLİ OTOPARK ALANI İHTİYACI TOPLAMINDAN FAZLA ALANDA, AĞAÇ SÖKÜLMEMESİ VE KESİLMEMESİ ESASTIR.
- 20) İMAR ADALARINDA BODRUM KATLAR HIÇBİR ŞEKİLDE AÇIĞA ÇIKAMAZ.
- 21) ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ.
- 22) KAMU ALANLARINDA İKAMETE YÖNELİK YAPI YAPILMAZ.
- 23) OTOPARK VEYA CUL-DE-SAC'LARDAN CEPHE ALINABİLİR.
- 24) AYRIK NİZAMDA TAKS DEĞERİ SERBEST OLARAK BELİRTİLEN İMAR ADALARINDA ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA TABAN ALANI KISITLAMASI ARANMAZ.
- 25) PLANLANAN ALAN 1.DERECE DEPREM KUŞAĞINDA KALDIĞINDAN DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 26) KARAYOLUNA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE ve KIYIDA YER ALAN DENİZE CEPHELİ PARSELLERDE, YAPI RUHSATI VERİLMEYEN ÖNCE, 3 BOYUTLU PROJE VE AVAN PROJESİ (ÖN OLUR PROJESİ) MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
- 27) AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.
- 28) TESCİLLİ AĞAÇLARIN BULUNDUĞU BÖLGEDE İLGİLİ KURUMUN İZİNİ OLMADAN TESCİLLİ AĞAÇLARLA İLGİLİ HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILMAYACAKTIR. KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK'İN 7/7 MADDESİ GEREĞİ BURSA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN AYNEN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.

**KONUT ALANLARI:**

**BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI:**

- 29) BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ASGARİ PARSEL CEPHESİ 6 M., PARSEL DERİNLİĞİ 12 M.'DİR. PARSELİN KOMŞU PARSELLERİNDE ÖNCEYEN TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPI OLMASI HALİNDE BU ŞARTLAR ARANMAKSIZIN RUHSAT VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 30) İKİ YA DA DAHA FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ.
- 31) YAPI DERİNLİĞİ MAKSİMUM 20 M.'DİR.



#### **AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI:**

- 32) ŞUYULANDIRMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP ADALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M<sup>2</sup>'DİR.
- 33) AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMANIN HIZLA GERÇEKLEŞMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA;
- BÜYÜKLÜĞÜ 3001-4000 m<sup>2</sup> OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.20 BİRİM,
  - BÜYÜKLÜĞÜ 4001-5000 m<sup>2</sup> OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.30 BİRİM,
  - BÜYÜKLÜĞÜ 5001-6000 m<sup>2</sup> OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.40 BİRİM,
  - BÜYÜKLÜĞÜ 6001 m<sup>2</sup> ÜZERİNDE OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.50 BİRİM EKLENECEKTİR.
- 34) AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATLARDA MEVCUT EMSALİNİN %25'İ KADAR TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA EMSALİNE 0.10 BİRİM EKLENECEKTİR.

#### **TİCARET-KONUT ALANLARI:**

- 35) TİCK-1 OLARAK TANIMLANMIŞ TİCARET- KONUT ALANLARINDA; EMSALİN MİNİMUM %20'Sİ TİCARET, MAKSİMUM %80'İ KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR. GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ ÖNLEME YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA SES İZOLASYONU YAPILMASI KAYDI İLE İSTENMESİ HALİNDE EMSALİN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK DA KULLANILABİLİR.

#### **OTEL ALANI:**

- 36) AYRIK NİZAM E=0,50 OLARAK TANIMLI OTEL ALANLARINDA ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M<sup>2</sup>'DİR VE BU ALANLARDA E=0.50, YENÇOK=8.50 M.'DİR. PARSELİN İMAR UYGULAMA SONRASI OLUŞAN METREKARESİNİN %25'İNİ GEMLİK BELEDİYESİNE BAĞIŞ YAPMASI DURUMUNDA, EMSALİNE 0,50 BİRİM EKLENECEK, YÜKSEKLİK YENÇOK=9.50 M. OLARAK UYGULANACAKTIR.