



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
27.03.2024 gün ve 13312 sayılı
karar ektir.

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ
1844 ADA 22 NO'LU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UMURBEY UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161035069

Esin Mıncıoğlu
Şehir Plancısı
Oda Tescil No: 1611227
Yeterlilik Grubu A Diploması No: 17300
V.N. 2240229130 Nilüfer
Tel: 0537 719 02 18

MAHİR DAĞ
Katip Üye

SEDAT ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
06/11/2023 tarih ve 2023/136 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Galip GÜR
Gemlik Belediyesi Meclis Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11/01/2023 tarih ve 44 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Atınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planı Değişikliği, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.01.2023 gün ve 11991 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanmıştır.

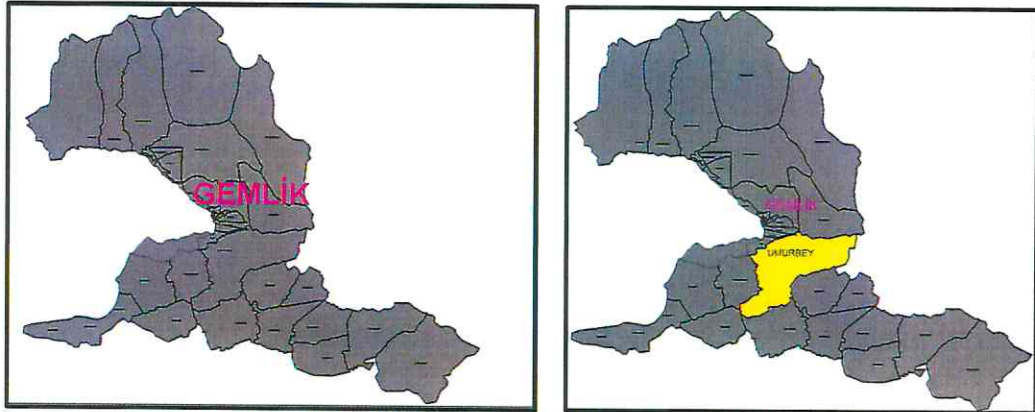
Plan değişikliği, Gemlik Umurbey Mahallesi, 1844 ada 22 no'lu parselde tescilli yapının tescil şerhinin kaldırılması kararı doğrultusunda imar planında tescilli yapı ve taramasının kaldırılması değişikliğini kapsamaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan Değişikliği alanı Bursa, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesinde yer almaktadır. Gemlik İlçesi kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu, Osmangazi ve batısında Mudanya ilçesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Umurbey Mahallesi, Gemlik İlçesi Mahallelerinden olup Gemlik merkeze 3km, Bursa şehir merkezine 41km uzaklıktadır



Şekil1:Bursa İli İdari Yapı



Şekil2:Gemlik İlçesi Mahalleri –Umurbey Mahallesi

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

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

Plan Değişikliği Alanı, Umurbey merkez alanında Umurbey Sokağına cephelidir.



Şekil3: Plan Değişikliği Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Şekil4: Plan Değişikliği Alanı yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa-Gemlik Nüfus: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2022 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.194.720 kişidir. Bu nüfus, 1.595.839 erkek ve 1.598.851 kadından oluşmaktadır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2022 yılına göre 120.245 kişidir. Bu nüfusun 60.758'si erkek ve 59.487'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,82'si erkek, %49,18'i kadındır.

Gemlik-Umurbey Nüfus: Gemlik Umurbey Mahallesi 2022 Nüfusu 4.141 Kişidir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	120.245	60.758	59.487
2021	118.037	59.987	58.050
2020	115.404	58.074	57.330
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336

Tablo1:Gemlik Yıllara Göre Nüfus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde yapılmaktadır.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

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

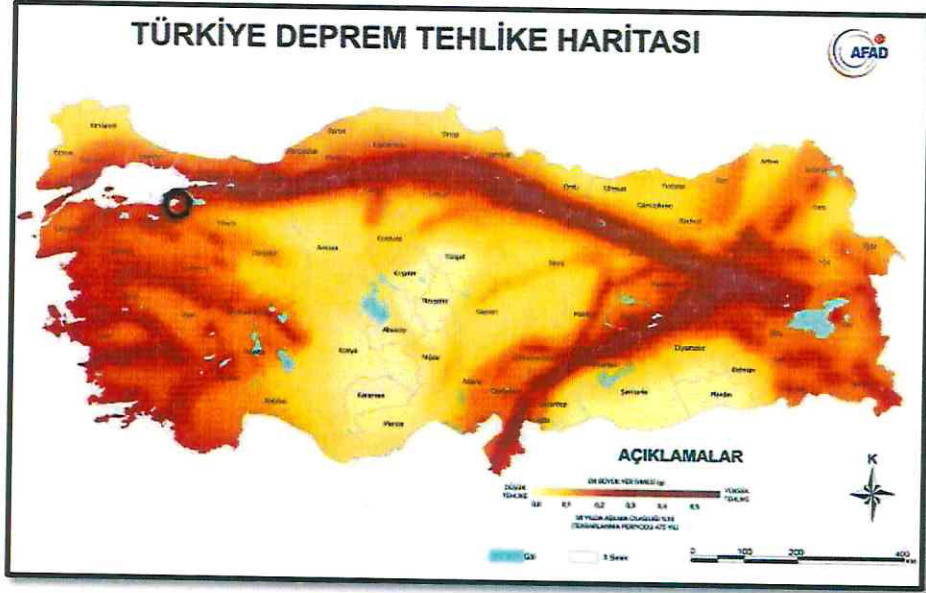


2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

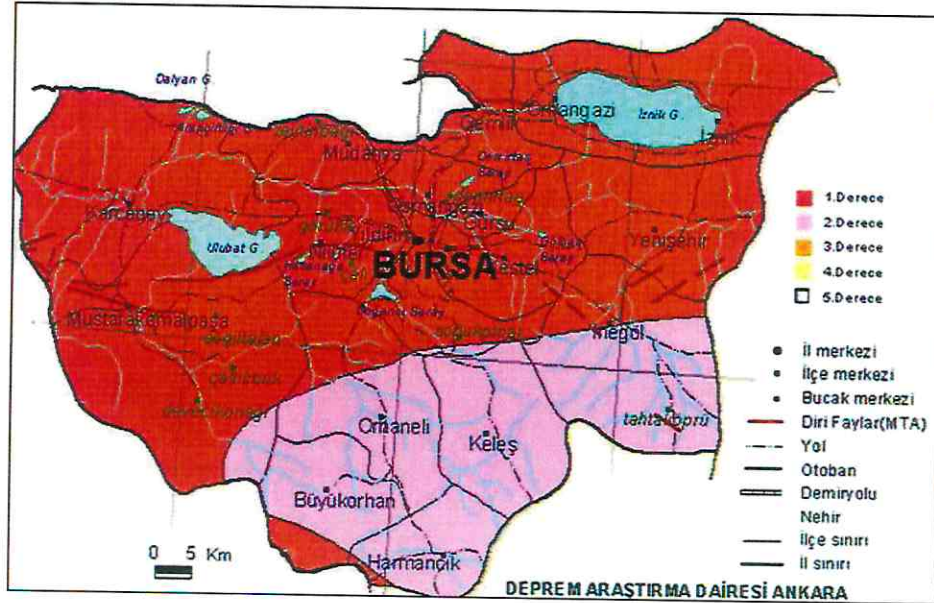
Plan Değişikliği alanı; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

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



Şekil5:Türkiye Fay Haritası

Gemlik 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır.

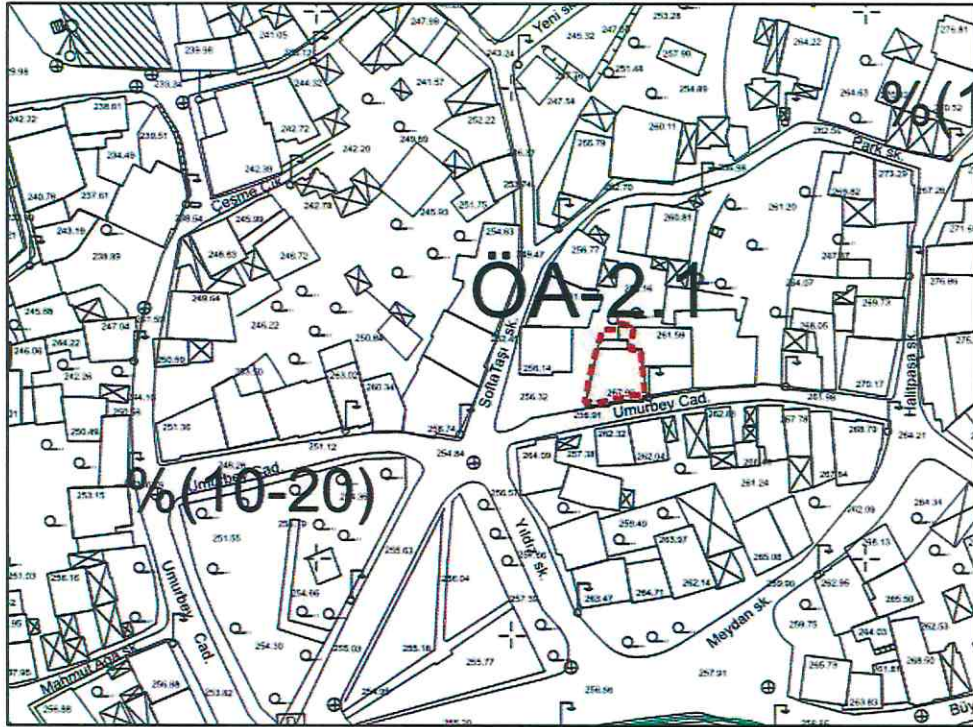


Şekil6:Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

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

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



Şekil7:Plan değişikliği Alanı,Umurbey 1844 ada 22 parsel ve çevresi Jeoloji Haritası

2.4.3. Morfolojik Yapı

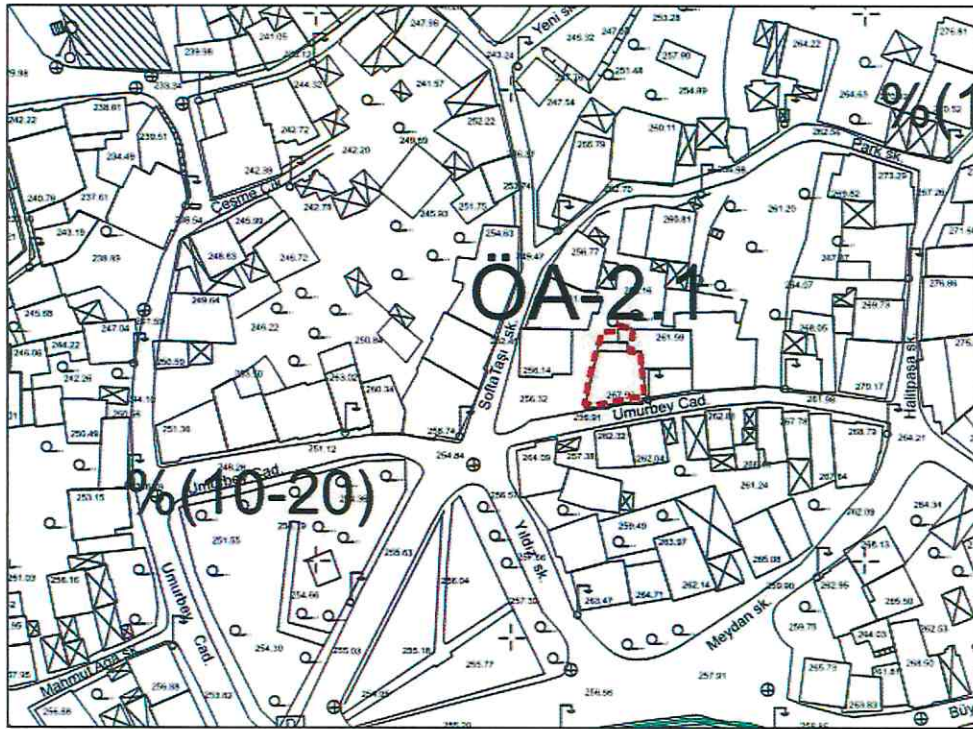
Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası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

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

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

2.4.3.1. Eğim-Yönelim Durumu

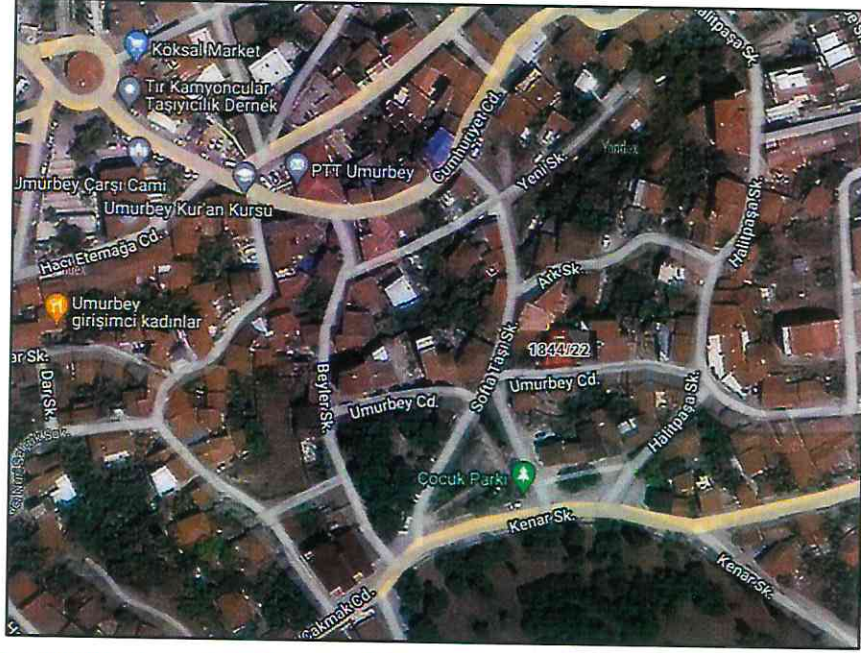
Plan değişikliği alanı 267m-261m arası kotlarındadır. Eğim yönü kuzeyden güneye doğru yükselmektedir.



Şekil8: Plan Değişikliği Alanı Eğim Haritası

2.5. ARAZİ KULLANIMI

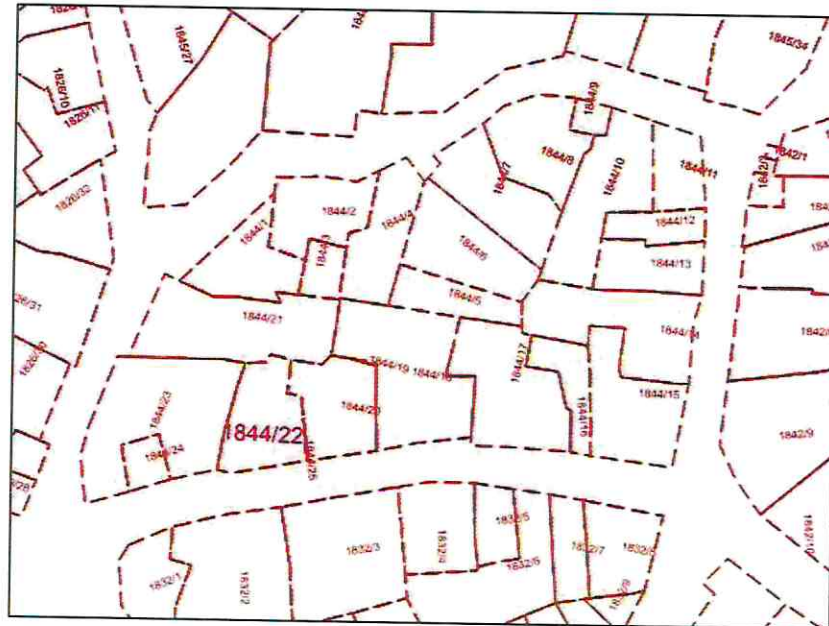
Plan Değişikliği Alanı, Umurbey merkezde yer almakta, parsel içinde konut yapısı yer almakta, çevresinde konut alanları bulunmaktadır.



Şekil9:Plan Değişikliği Alanının Mevcut Durum ve Uydu Görüntüsü

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 1844 ada 22 parsel Şahıs Mülkiyetinde 110.40m²'dir.Tapu vasfı İki Depolu Üç Daireli Kargir Apartmandır.



Şekil9:Plan Değişikliği Alanı Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı

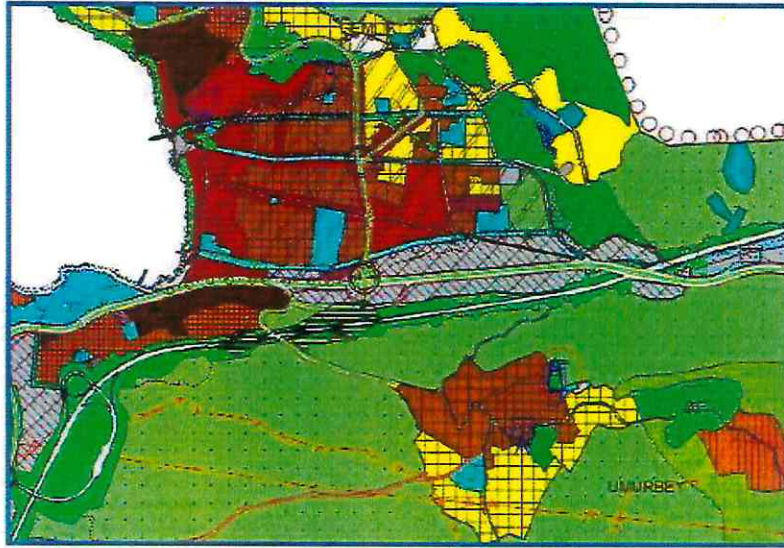
Plan Değişikliği Alanı; 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanlarında" kalmaktadır.



Şekil11: Plan Değişikliği Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

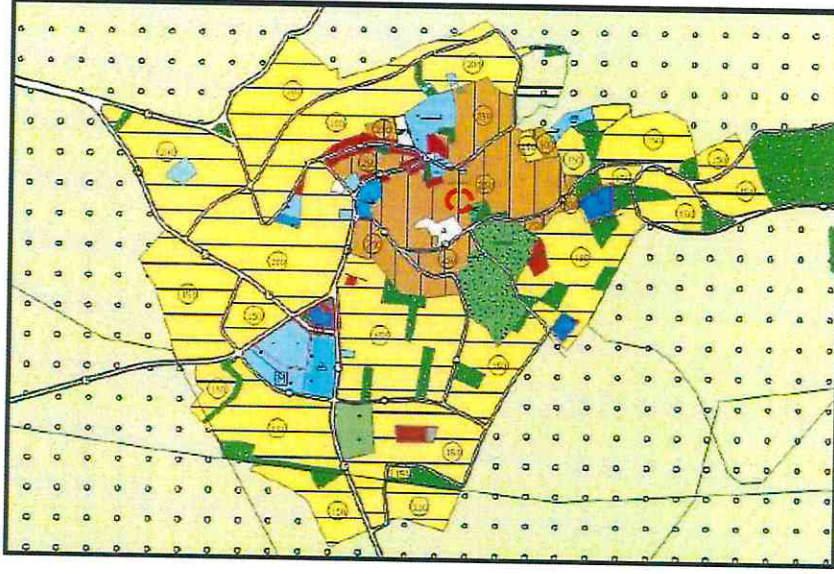
Plan Değişikliği Alanı, onaylı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Meskun Yerleşim Alanında" kalmaktadır.



Şekil12: Plan Değişikliği 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

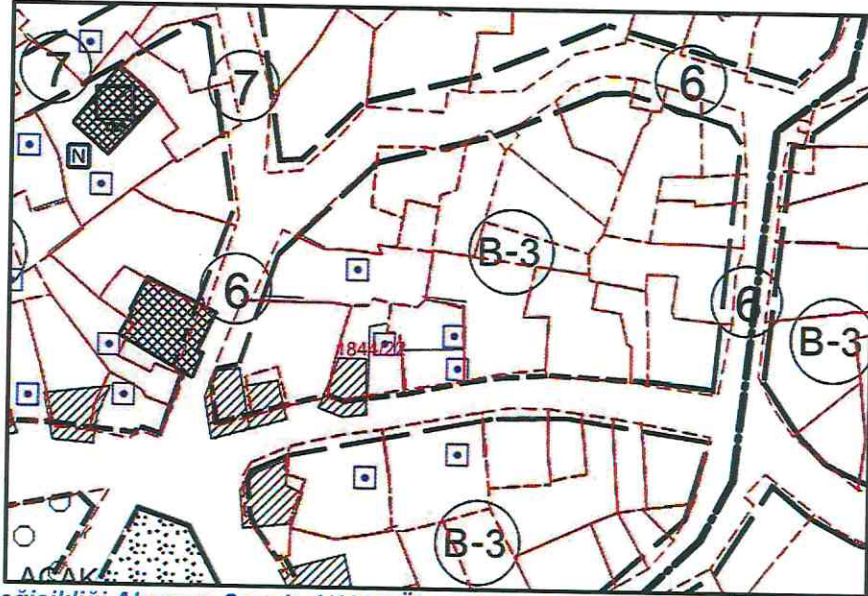
Plan Değişikliği Alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Umurbey Nazım İmar Planı'nda 250 kişi/hektar mevcut Konut alanında kalmaktadır.



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

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Değişikliği Alanı; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.02.2006 tarih- 94 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Umurbey Uygulama İmar planında Kentsel Sit Alanı,B-3 konut alanında kalmakta,parsel içinde tescilli yapı-taraması kararı ve koruma kurulundan izin alınacak komşu parsel sembolü bulunmaktadır.



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

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

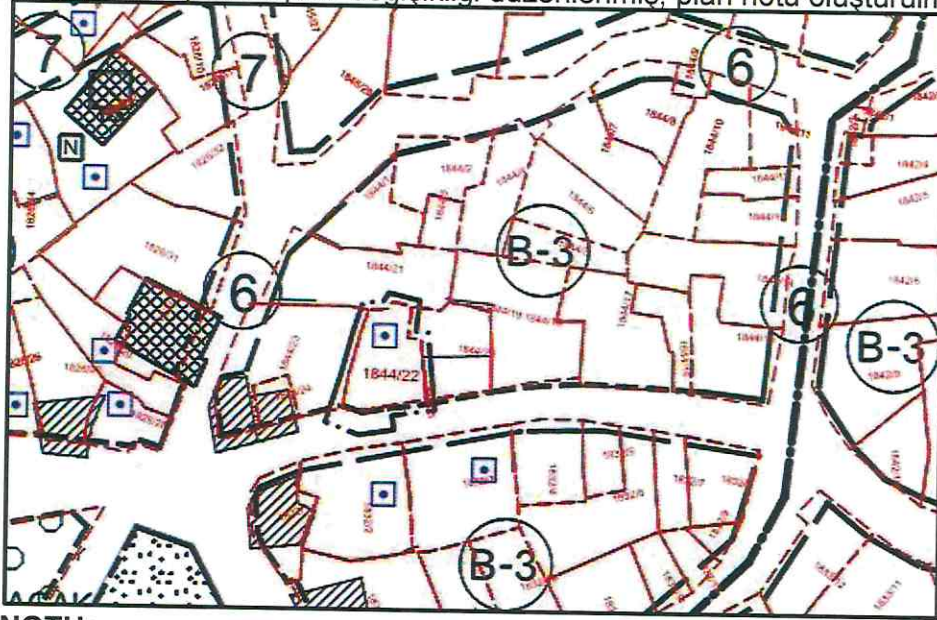
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planı Değişikliği, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.01.2023 gün ve 11991 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan değişikliği, Gemlik Umurbey Mahallesi, 1844 ada 22 no'lu parselde tescilli yapının tescil şerhinin kaldırılması kararı doğrultusunda imar planında tescilli yapı ve taramasının kaldırılması değişikliğini kapsamaktadır

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Plan değişikliğinde, Gemlik Umurbey Mahallesi, Uygulama İmar Planında Kentsel Sit Alanında, B-3 konut alanında kalan, tescilli yapı ve taraması kararı bulunan 1844 ada 22 no'lu parselde, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.01.2023 gün ve 11991 sayılı tescilli yapı ve taraması kaldırılması kararı doğrultusunda, tescilli yapı ve taraması kaldırılmasına yönelik plan değişikliği düzenlenmiş, plan notu oluşturulmuştur.



PLAN NOTU:

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

Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM	ONAYLI PLAN (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ(m ²)
Konut(B-3)- tescilli yapı	110.40	
Konut(B-3)		110.40
TOPLAM	110.40	110.40

Tablo2:Plan Değişikliği Alanı Arazi Kullanım tablosu

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

16.02.267

Toplantı Tarihi ve No : 23/01/2023- 555
Karar Tarihi ve No : 23/01/2023- 11991

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Umurbey Mahallesinde, Umurbey Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit alanında kalan, 18/04/1992 tarihli ve 2387 sayılı kararla rölövesi ve 17/12/1992 tarihli ve 2868 sayılı kararla yeni yapılanma projesi onaylanan, özel mülkiyete ait, tapunun H22a.09c.1c3 pafta, 1844 ada, 22 parselinde kayıtlı 3 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazın III.grup olan koruma grubunun güncellenmesine ilişkin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 30/12/2022 tarihli ve 1810762 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Umurbey Mahallesinde, Umurbey Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit alanında kalan, 18/04/1992 tarihli ve 2387 sayılı kararla rölövesi ve 17/12/1992 tarihli ve 2868 sayılı kararla yeni yapılanma projesi onaylanan, özel mülkiyete ait, tapunun H22a.09c.1c3 pafta, 1844 ada, 22 parselinde kayıtlı 3 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının betonarme olarak yeniden inşa edilmiş olması, önceden alınmış ilke kararları doğrultusunda koruma şansını kaybettiği, mimari özelliğini tümü ile yitirmiş olduğu ve 2863 sayılı Kanun'un 6.maddesinde belirtilen özellikleri taşımaması sebepleriyle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 14/09/2010 tarihli ve 773 sayılı İlke Kararı doğrultusunda korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil kaydının kaldırılmasına,

İlgili Tapu Müdürlüğüne tapu beyan hanesinde yer alan "Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şerhinin terkin edilerek sonucundan belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine,

Söz konusu yapının korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil taramasının kaldırılmasına yönelik hazırlanacak koruma amaçlı imar planı değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.



BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

BAŞKAN YARDIMCISI
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE
Ahmet CORUK
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

ÜYE
Gemlik Belediye Temsilcisi
Pınar TAŞ ATEŞLİ
(İmza)