



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ
2385 ADA 1-2-3-4-5-6-7 NO'LU VE 2364 ADA 2-3 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161006850

Esin Mihrioğlu
Şehir Plancısı
Oda Tes. No: 1641267
Yeterlilik Grubu: 44 Diploma No: 17300
V.N. 32440225138 Mülfer
Tel: 0537 719 02 38

MAHİR DAĞ
Katip Üye

SEDAT ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
09.01.2023 tarih ve 2023/14 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2022 tarih ve ___ sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan Planı Değişikliği alanı Cumhuriyet Mahallesi, 2385 ADA 1-2-3-4-5-6-7 no'lu Parseller ve 2364 ADA 2-3 no'lu Parsellerin bulunduğu alan, 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içinde bulunmaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile parseldeki yıpranmış ve bir kısmı taşkın alanında kalan binaların yıkılarak ilgili yasal mevzuatlara uygun şekilde yeniden inşa edilmesi ve sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin kuzey sınır ilçelerinden biri olan Gemlik İlçesi'nde yer almaktadır.

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

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



Şekil1:Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa İli, Gemlik ilçe merkezinin kuzeybatısında, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Gemlik ilçe merkezine mesafesi yaklaşık 3km'dir.

Planlama alanı; güneyinde Gebze-Orhangazi-İzmir otoyoluna 3,3km, Bursa-Yalova karayoluna 2,6km, Gül-Kumla caddesine ve 431-432 no'lu sokaklara cephelidir.



Şekil2:Planlama Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Şekil3:Planlama Alanı yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

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

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

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

Tablo1:Gemlik Yıllara Göre Nüfus

Planlama alanın yer aldığı Cumhuriyet Mahallesi'nin 2021 yılına göre nüfusu 15.111 kişidir.

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

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

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

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

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

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

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

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı Bursa'nın ithalat-ihracat hayatını daha hızlı ve rekabet edilebilir düzeye getirmektir. Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan serbest bölge, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

Bursa Serbest Bölge'nin yakınında bulunan, Türkiye'nin ilk özel sektör limanı Gempport, Bursa başta olmak üzere birçok 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 ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

19/02/2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda Gemlik İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2385 Ada, 1-2-3-4-5-6-7- Parseller ve 2364 ada2-3parseller "Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ve "Önlemler Alanlar 5.1.A: Mühendislik Problemleri Açısından(Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Nitelikte Alanlar"da kalmaktadır.



T.C.
GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

JEOLOJİ BİLGİ FORMU

KROKİ EKTEDİR

AÇIKLAMA

Ö.A.-2.1. "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"

Ö.A.-5.1a: " Mühendislik Problemleri Açısından Önlemler Alanda Kalmaktadır."

NOT: 19.02.2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu'nda Gemlik İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2385 Ada, 1,2,3,4,5,6,7 nolu Parseller ve 2364 ada, 2-3 nolu parsellerin bulunduğu bölgenin bir kısmı "Önlemler Alan (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar " ve bir kısmı Önlemler Alanlar 5.1.a : Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-Oturma-Taşıma Gücü Vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar "da kalmaktadır.

Detaylı Bilgi Ektedir

*** 19.02.2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu'nda Gemlik İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2385 ada, 1-2-3-4-5-6-7 ile 2364 ada 2-3 nolu Parsellerin bir kısmı "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" da ve bir kısmı "Önemli Alanlar 5.1.A : Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-Oturma-Taşıma Gücü Vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" da kalmaktadır.

ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve İznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topoğrafik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneyeceği 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 taşıtılmalıdır.
- 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 taşıtılacağı 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 rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önemli alanlarda;

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

ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1.A (ÖA-5.1A): MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN (ŞİŞME-OTURMA-TAŞIMA GÜCÜ VB.) ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR

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

Bu alanlarda;

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

-Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına 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.

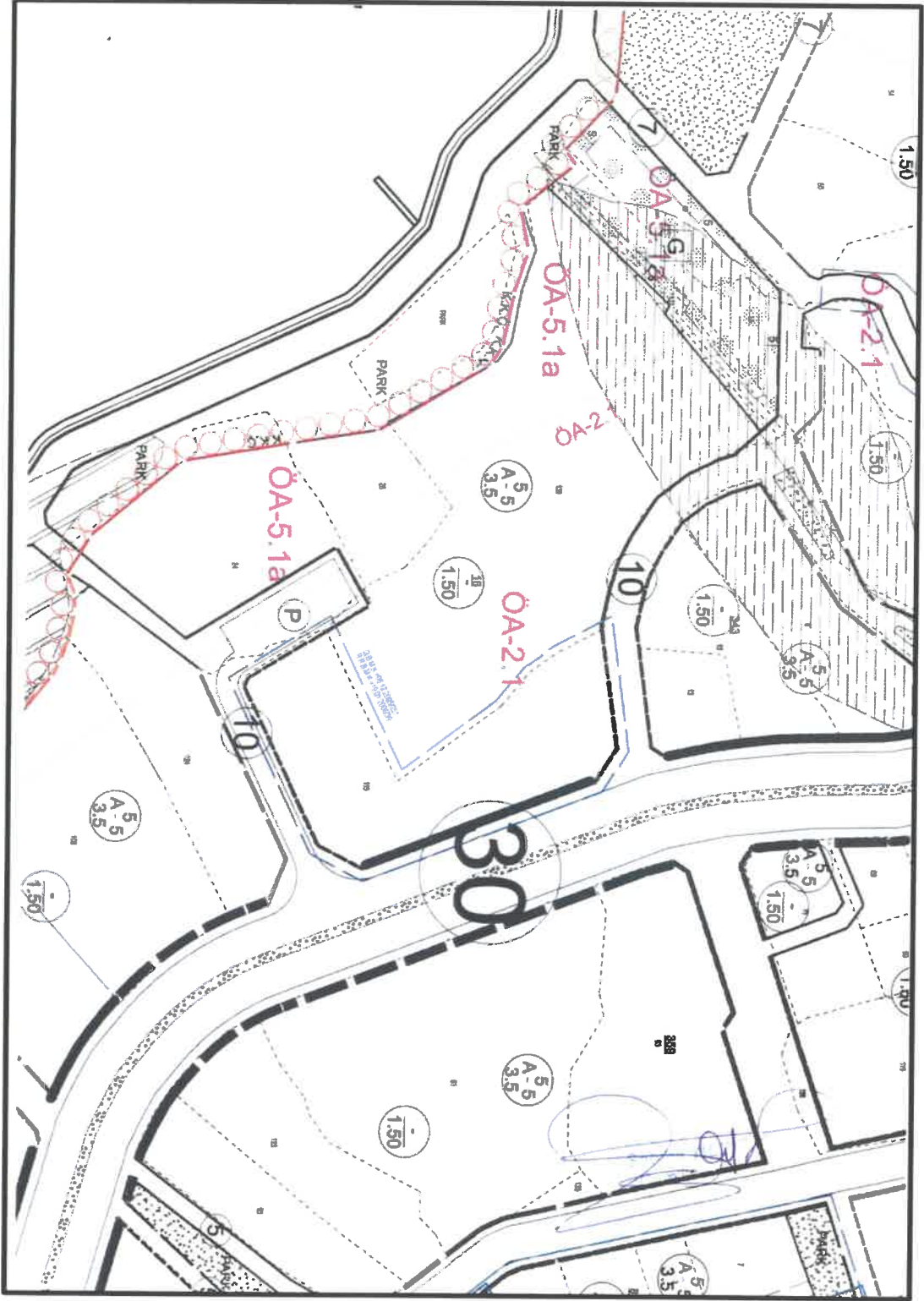
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyümesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin 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 rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1a simgesiyle gösterilmiştir.



Şekil6: Gemlik, Cumhuriyet Mahallesi, 2385/1-2-3-4-5-6-7 ve 2364/2-3 parseller jeoloji Haritası

2.4.3.Morfolojik Yapı

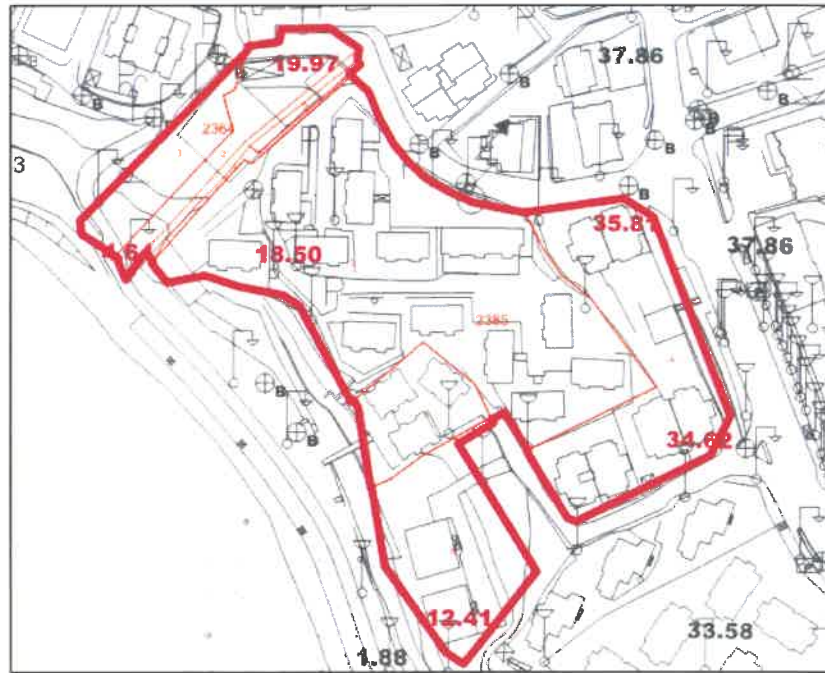
Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası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

Topoğrafya Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı eğimlidir. Arazi eğilim yönü kuzeydoğudan güneybatıya doğrudur. Arazinin eğimi %15-17 aralığındadır. Arazideki en düşük kot değeri batı ucunda 4.64m, en yüksek kot değeri kuzey köşesinde 35.81m'dir.



Şekil7:Gemlik,Cumhuriyet Mahallesi,2385/1-2-3-4-5-6-7 ve 2364/2-3 parseller Eğim Haritası

2.5. ARAZİ KULLANIMI

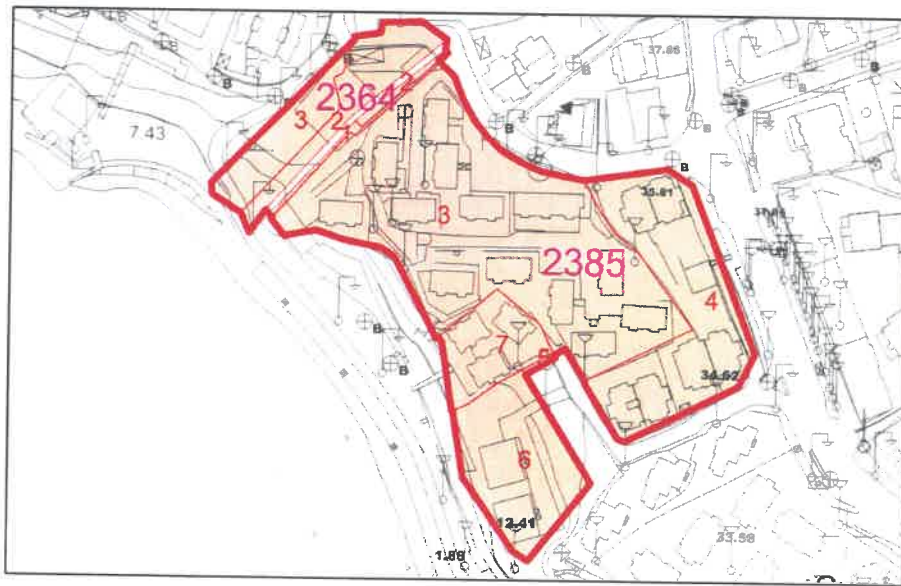
Gemlik İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2385 Ada, 1-2-3-4-5-6-7- Parseller ve 2364 ada 2-3parsellerde 5 katlı konut sitesi ile düğün salonu yer almaktadır.



Şeki8:Planlama Alanının Mevcut Durum ve Uydu Görüntüsü

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

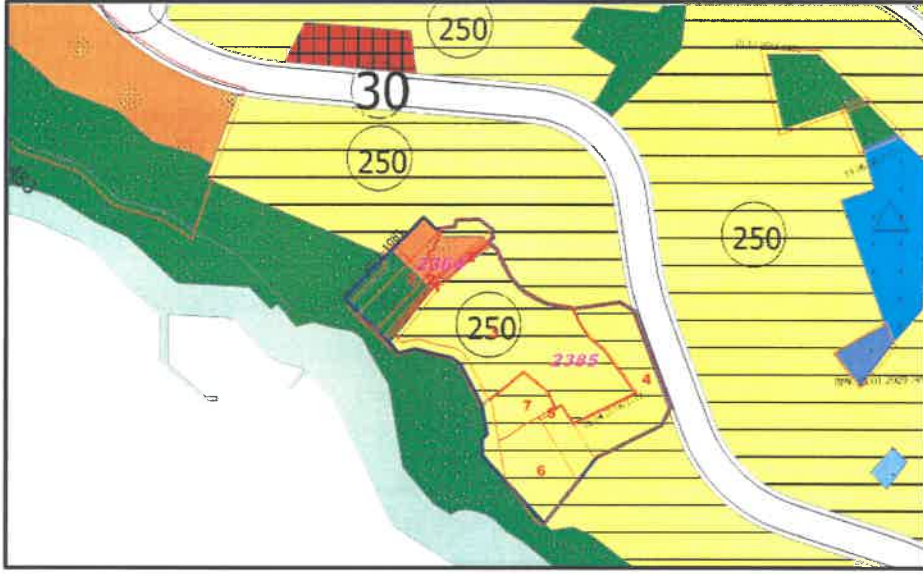
Plan değişikliği yapılan; 2385/1-2-3-4-5-6-7 ve 2364/2-3parsel özel mülkiyete aittir. Parseller alanı 23.078,33m²'dir.303.32 m² tescil harici alan bulunmaktadır



Şeki9:Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

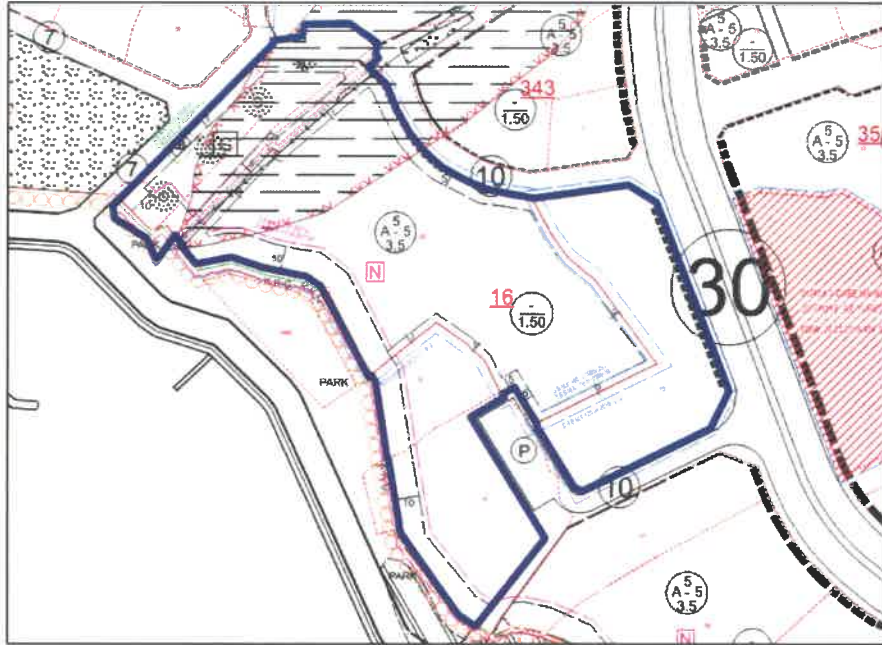
Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı" ve "Park" alanında kalmaktadır.



Şekil12: Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı; onaylı 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" ve Günübirlik tesis alanı olarak olarak planlıdır.



Şekil13: Planlama Alanı'nın Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, 2385/3 parsel üzerinde yer alan sitedeki konut binaları, 1999 Marmara Depreminden önce yapılmıştır. Sitenin inşaatına 1970'li yıllarda başlanmış ve 1991 yılında yapı kullanım belgesi alınarak iskâna açılmıştır.

Bugüne kadar geçen süre içinde mevcut yapılarda çeşitli nedenlerle hasarlar meydana gelmiş, güvenli ve sağlıklı şekilde oturma imkânının ortadan kalkması nedeni ile yapılarda iskân edilmesi tehlike arz etmeye başlamıştır. Binaların yıpranmış ve depremden önceki mevzuata göre yapılmış olmaları nedeni ile mülkiyet sahiplerince yıkılarak yeniden inşa edilmesi düşünülmektedir.

Söz konusu binaların inşasından sonra yapılmış olan imar planı revizyonlarında parselin kuzeybatısında kalan 2565m²'lik kısmı DSİ görüş yazısı doğrultusunda taşkın alanı olarak işaretlenmiş bulunmaktadır. İlgili görüş doğrultusunda getirilen plan notuna göre söz konusu taşkın alanında gerekli önlemler alınmadan inşaat yapılamamaktadır.

İlgili Kurumlar ile yapılan görüşmeler neticesinde taşkın önlemeye ilişkin yapıların ne zaman ve nasıl yapılacağına ilişkin somut bir bilgi elde edilememiştir.

Sitenin 3 adet bloğu taşkın alanında kalmaktadır. Taşkın alanında kalan binaların yıkılması durumunda planda getirilen koşul nedeni ile bu kısma inşaat yapılması imkânı bulunmamaktadır.

Yıkılan binaların inşaat alanlarının parselin diğer kısmında temin edilmesi gerekmektedir.

Parselin taşkın alanı dışında kalan konut imarlı kısmında inşa edilecek blokların 5 katlı yapılması durumunda hazırlanan vaziyet planında (taslak-1) da görüleceği üzere binalar birbirine yakın konumda yerleştirilebilmektedir. Konutların sahilden gelen hava akımından yararlanmaları imkânı ortadan kalkmakta ve ayrıca sahilden bakıldığında site beton yığını görüntüsü oluşturmaktadır.

Site alanında yer alacak binaların daha mesafeli yerleştirilmesi için blokların 6 kat olarak inşa edilmesi durumunda (taslak-2) ise alanda daha sağlıklı bir çevre oluşturulması imkânı yaratılmaktadır.

Parsel malikleri plandaki mevcut emsal değeri (E=1.50) aşmamak kaydıyla yıkılan binaların inşaat alanlarının parselin diğer kısmında sağlanabilmesi amacıyla mevcut plandaki kat adedinin 5 kattan 6 kata çıkarılmasına ilişkin plan değişikliği yapılmasını ve alanda ticaret kullanımına da yer verilmesini talep etmiştir.

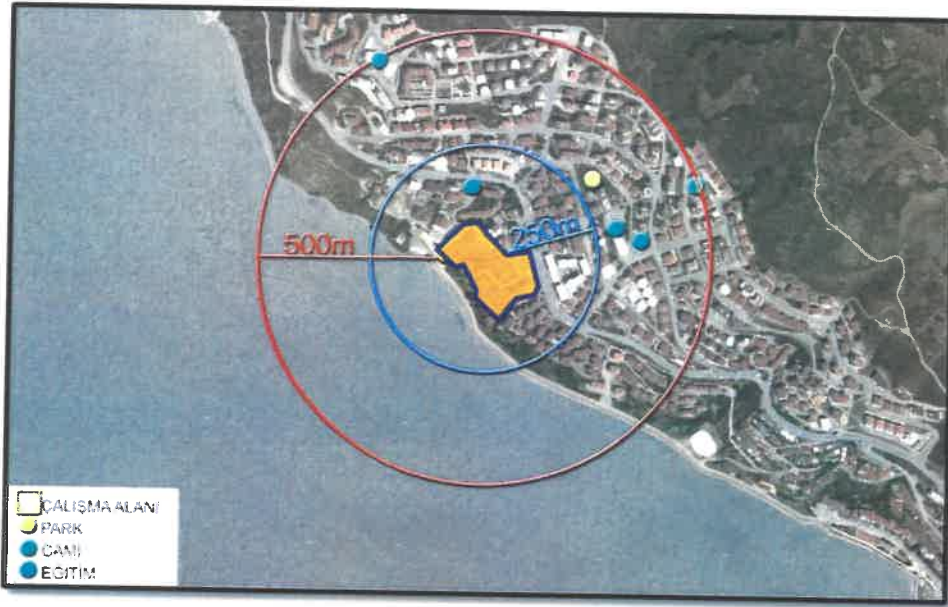
Talep doğrultusunda düzenlenen Plan değişikliğinin Büyükşehir Belediyesince değerlendirilmesi sonucu ada ölçeğinde plan değişikliği yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda plan değişikliği 2385/1-2-3-4-5-6-7 ve 2364/2-3 parselleri kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

2385 ada 4 parselde 1991 tarihli yapı ruhsatı bulunan Manastır Sitesi, 2385 ada 7 parselde 1987 tarihli yapı ruhsatı bulunan Öğretmenler Sitesi, 2385 ada 6 parselde ise Belediye arşivinde yapı ruhsatına rastlanmayan Eskişehirliiler Sitesi ve 2364 ada 2 ve 3 parselde ise Manastır Düğün Salonu yer almaktadır.

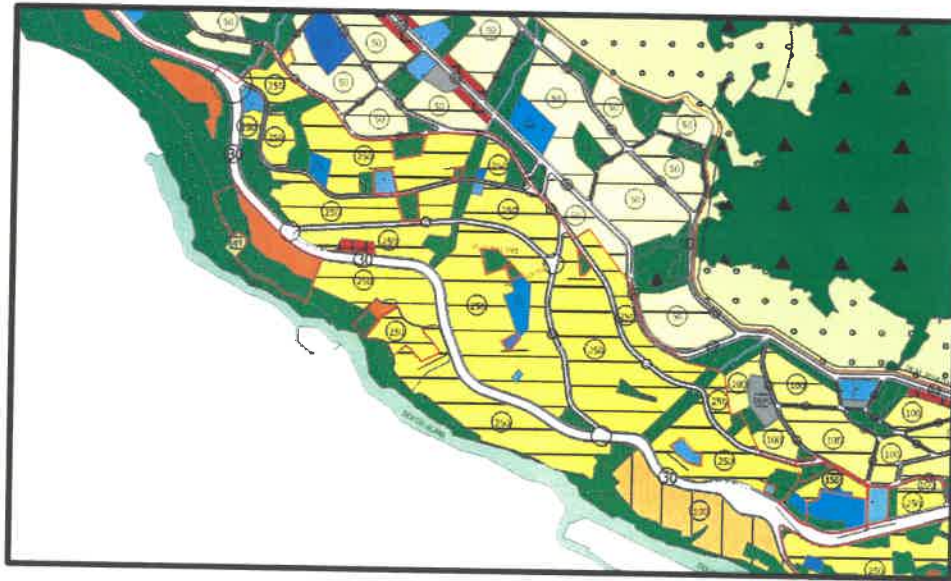
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde mevcut 4 adet eğitim tesisi, 1 adet cami ile 1 adet park alanı mevcut olup, Nazım İmar planında oluşturulan okul alanları bulunmaktadır.

Planlama alanı, bölgedeki teknik altyapıdan (su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanmakta, ulaşım kuzeyinden geçen imar yolu ile sağlanmaktadır.



Şekil14: Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Mevcut Sosyal Donatı Alanları



Şekil15: Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Nazım Plan Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan Değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2385 Ada 1-2-3-4-5-6-7 Nolu parseller ve 2364 Ada 2-3 Parsellerin bulunduğu Gemlik Nazım İmar Planı Değişikliği ve ilgili kanun ve yönetmelikler doğrultusunda düzenlenmiştir. “



Şekil16: Gemlik, Cumhuriyet Mahallesi 2385 ADA 1-2-3-4-5-6-7 ve 2364 ADA 2-3no'lu Parseller onaylı Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği

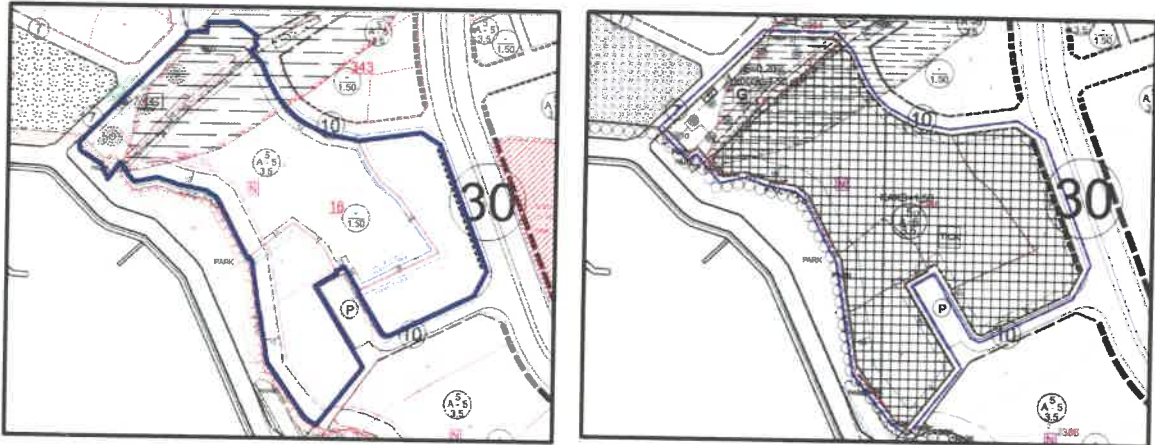
Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararları

-Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2385 Ada 1-2-3-4-5-6-7 Nolu parseller ve 2364 Ada 2-3 Parsellerde onaylı imar hatları güncel onaylı kadastro ve onaylı Kıyıkınar çizgisi verisine göre korunarak düzenlenmiştir.

-onaylı planda yapılaşma koşulu belirlenmemiş gününbirlik tesis alanında $E=20$ Yençok=4.5m olarak belirlenmiştir. E: 0.10

-onaylı planda A – 5 konut alanı yapılaşma düzeni, A-6 olarak düzenlenmiş, yapılaşma emsali $E=1.50$ olarak korunmuş, emsal artışı yapılmamış, alan Ticaret-Konut alanı (TICK) olarak düzenlenmiş, ticaret alanı oranı %30 olarak belirlenmiştir.

-Plan değişikliği TICK düzenlemesi içinde bulunan taşkın alanında yapılaşma yapılmaması hususunda plan notu oluşturulmuştur.



Şekil17: Gemlik, Cumhuriyet Mahallesi 2385 ADA 1-2-3-4-5-6-7 ve 2364 ADA 2-3no'lu Parseller onaylı Uygulama imar planı ve plan değişikliği

Plan Notları:

1. Ticaret ve konut (TİCK) kullanım alanlarında mevcut binaların yıkılarak yeniden inşa edilmesi durumunda Yapı düzeni A – 6, yapılaşma emsali E=1.50'dir.
2. Toplam inşaat alanının %30'una kadar ticaret alanı olarak kullanılacaktır.
3. Mevcut imar planında, parselin taşkın alanı olarak işaretlenen kısmında yapılaşmaya gidilmeyecek, sitenin ortak açık kullanım alanı (park, çocuk bahçesi, otopark) olarak düzenlenecektir.
4. Alandaki yapılaşmada onaylı jeolojik etüd raporunda belirtilen koşullara uyulacaktır.
5. 2.Bodrum kat açığa çıkamaz
6. Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

Alan kullanım tablosu

KULLANIM	ONAYLI PLAN (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ(m ²)
KONUT	19882.267	
TİCK		19882.267
GÜNÜBİRLİK	2731.050	2731.050
TRAFO	40.000	40.000
PARK	271.720	271.720
YOL	456.598	456.598
TOPLAM	23381.635	23381.635

Tablo2::Gemlik,Cumhuriyet Mahallesi 2385 ADA 1-2-3-4-5-6-7 ve 2364 ADA 2-3no'lu Parseller onaylı Uygulama İmar Planı ve Plan Değişikliği Alan Kullanım