




**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

<p><b>GEMLİK (BURSA), CUMHURİYET MAHALLESİ, H22A08B2D VE H22A08B1C PAFTALAR, 2400 ADA 1 VE 2 PARSELLER (ESKİ 16 ADA 143 VE 144 PARSELLER) VE 2399 ADA 3 PARSELE (ESKİ 16 ADA 142 PARSEL) İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</b></p>	
<p><b>AÇIKLAMA RAPORU</b></p>	
<p>PİN: UİP-161052616</p>	
 <p>PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN. MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028 Mersis No: 0729 0844 3120 0001</p>	<p><b>ULUAY KOÇAK GÜVENER</b> A Grubu Yüksek Şehir Plancısı Dip. No: MSGSÜ 10385 Oda Sicil No: 1840</p>
<p><b>Planlama Ekibi</b></p>	
<p>Uluay Koçak Güvener</p>	<p>Yüksek Şehir Plancısı (A Grubu Karne Sahibi)</p>
<p>Gökçe Araç</p>	<p>Yüksek Şehir Plancısı &amp; Kentsel Tasarım Uzmanı</p>
<p>Mücahit Sak</p>	<p>Şehir Plancısı</p>
<p>Manir DAĞ Kâtip Üye</p>	<p>Sedat ÖZER Kâtip Üye</p>
<p>Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.02.2024 tarih ve 23 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.02.2024 tarih ve 37 sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Alınur AKTAS Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

## İÇİNDEKİLER

1.	AMAÇ VE KAPSAM .....	3
2.	ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
2.1.	ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	4
2.2.	DEMOGRAFİK YAPI .....	5
3.	JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	5
3.1.	DEPREMSELLİK.....	5
3.2.	JEOLJİK YAPI .....	7
4.	PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	9
4.1.	MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU.....	9
4.2.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU .....	10
5.	PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	11
5.1.	PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU .....	11
5.2.	PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU .	11
6.	UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	12
6.1.	PLANLAMANIN GEREKÇESİ .....	12
6.2.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI .....	13

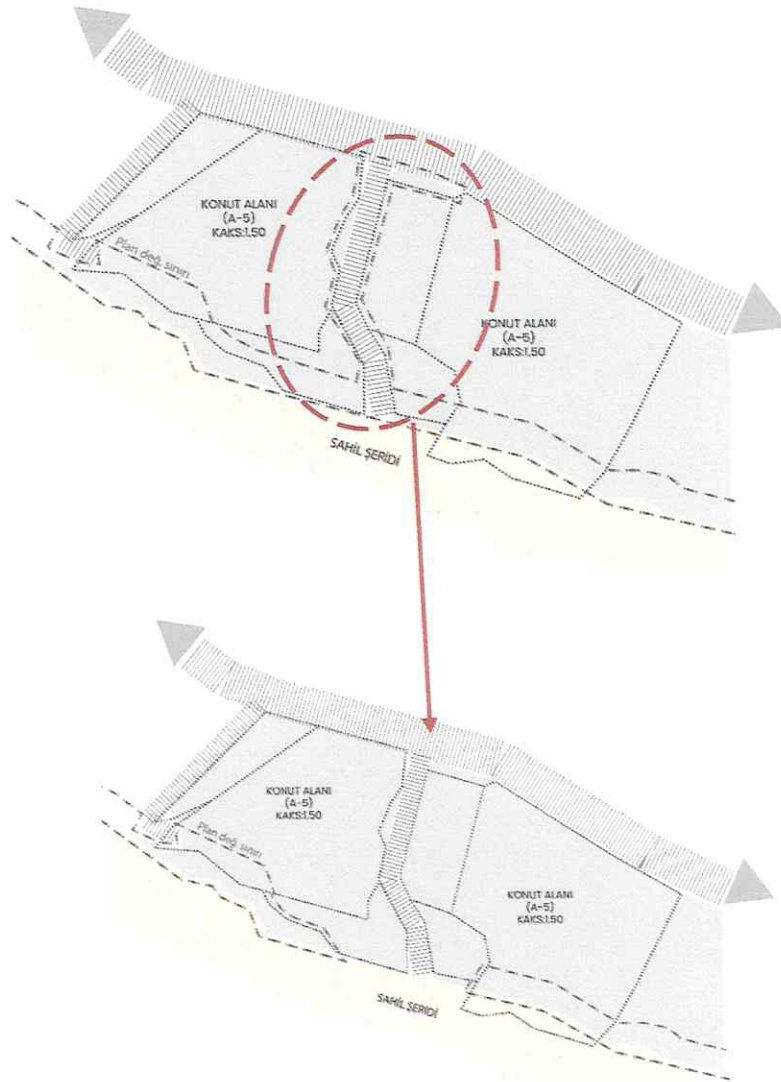
## ŞEKİL&TABLO LİSTESİ

Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü .....	4
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları .....	4
Şekil 3. Cumhuriyet Mahallesi Nüfus Grafiği.....	5
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası .....	5
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası .....	6
Şekil 6. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası .....	6
Şekil 7. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası .....	7
Şekil 8. Yerleşime Uygunluk Haritası .....	8
Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-1 .....	9
Şekil 10. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-2 .....	10
Şekil 11. Plan Değişikliğine Konu Parsel.....	10
Şekil 12. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	11
Şekil 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu .....	12
Şekil 14. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu .....	15
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri .....	11
Tablo 2. Alan Kullanımı.....	13

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, H22A08B2D ve H22A08B1C paftalar, 2400 ada 1 ve 2 parseller (eski 16 ada 143 ve 144 parseller) ve 2399 ada 3 parsel (eski 16 ada 142 parsel) ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, Gemlik Belediyesi'nin 10.01.2021 tarihli 6 sayılı meclis kararı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 15.04.2021 tarihli 541 sayılı meclis kararı ile onaylanan plan değişikliği T.C. Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2021/1091 sayılı esas ve 2022/1692 sayılı kararı ile iptal edildiğinden İdari Yargılama Usulü Kanunu 28. Hükmü uyarınca söz konusu plan değişikliği sınırının revize edilmesi amaçlanmıştır.



Plan değişikliği yapılan alan 5052,38 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir ve Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırında kalmaktadır.

## 2.ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1.ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plana konu taşınmazların yer aldığı bölge, Gemlik Merkezin 8 km kuzeyinde, sahil şeridinde ve Kumla caddesi üzerinde yer almaktadır.



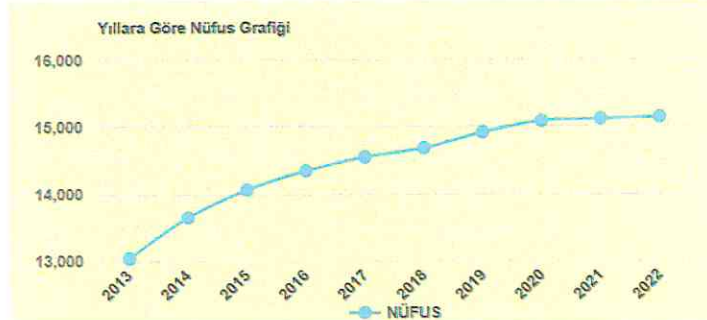
Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları

## 2.2. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alandaki parsellerin bulunduğu Cumhuriyet Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu; 7.190 erkek, 7.872 kadın olmak üzere toplam 15.062 kişidir.

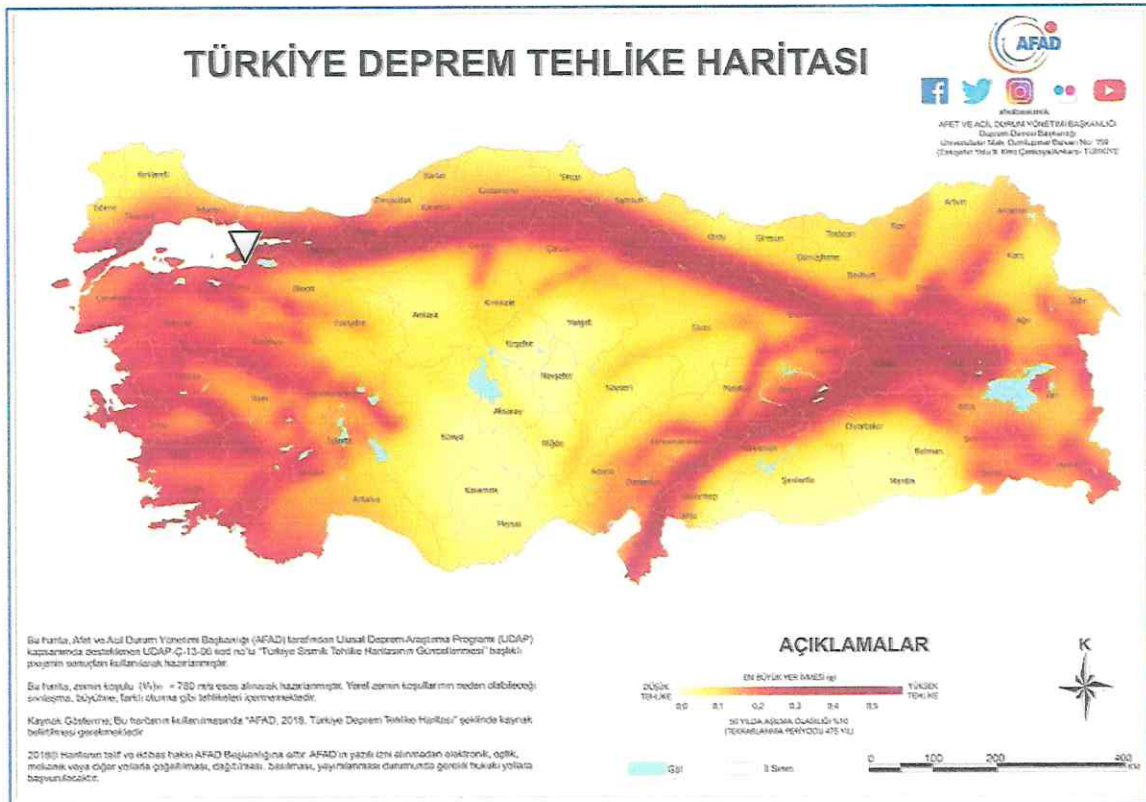


Şekil 3. Cumhuriyet Mahallesi Nüfus Grafiği

## 3. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

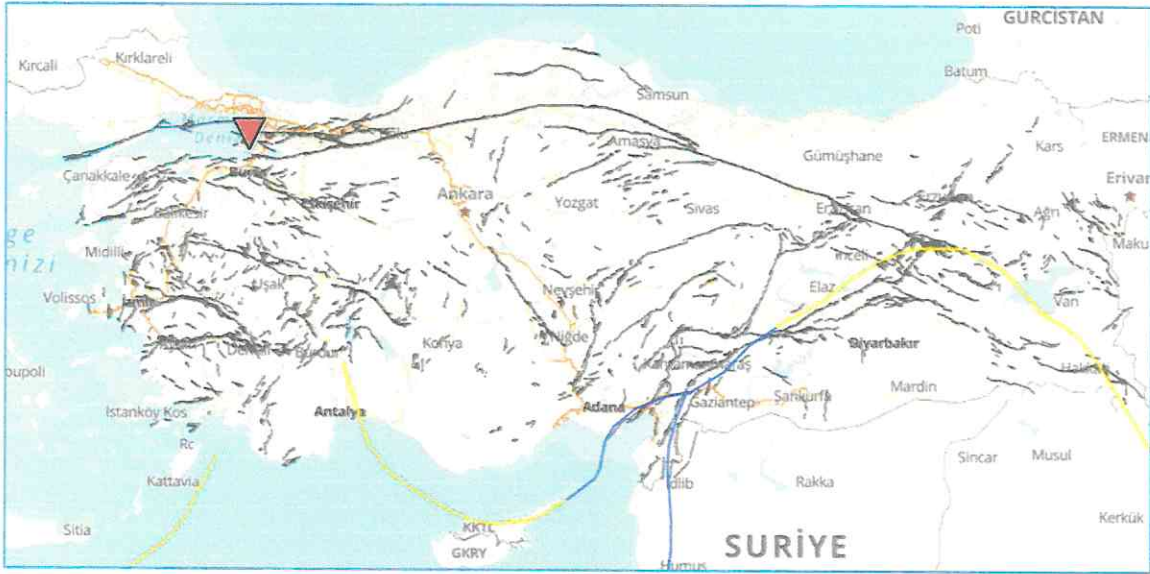
### 3.1. DEPREMSELLİK

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu 0.4 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.



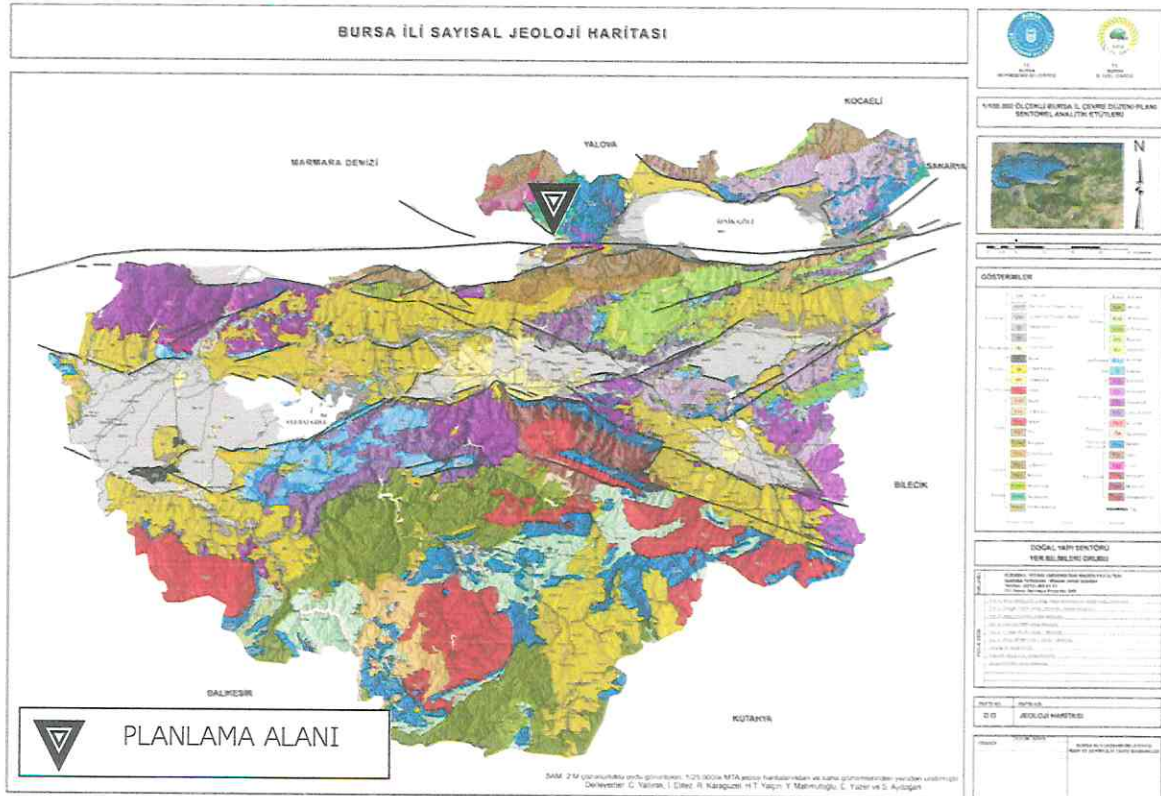
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Planlama alanının, Maden Tetkik Aramaları Genel Müdürlüğü'nün "Diri Fay Haritası"na göre bölgeden fay hattı geçtiği görülmektedir.



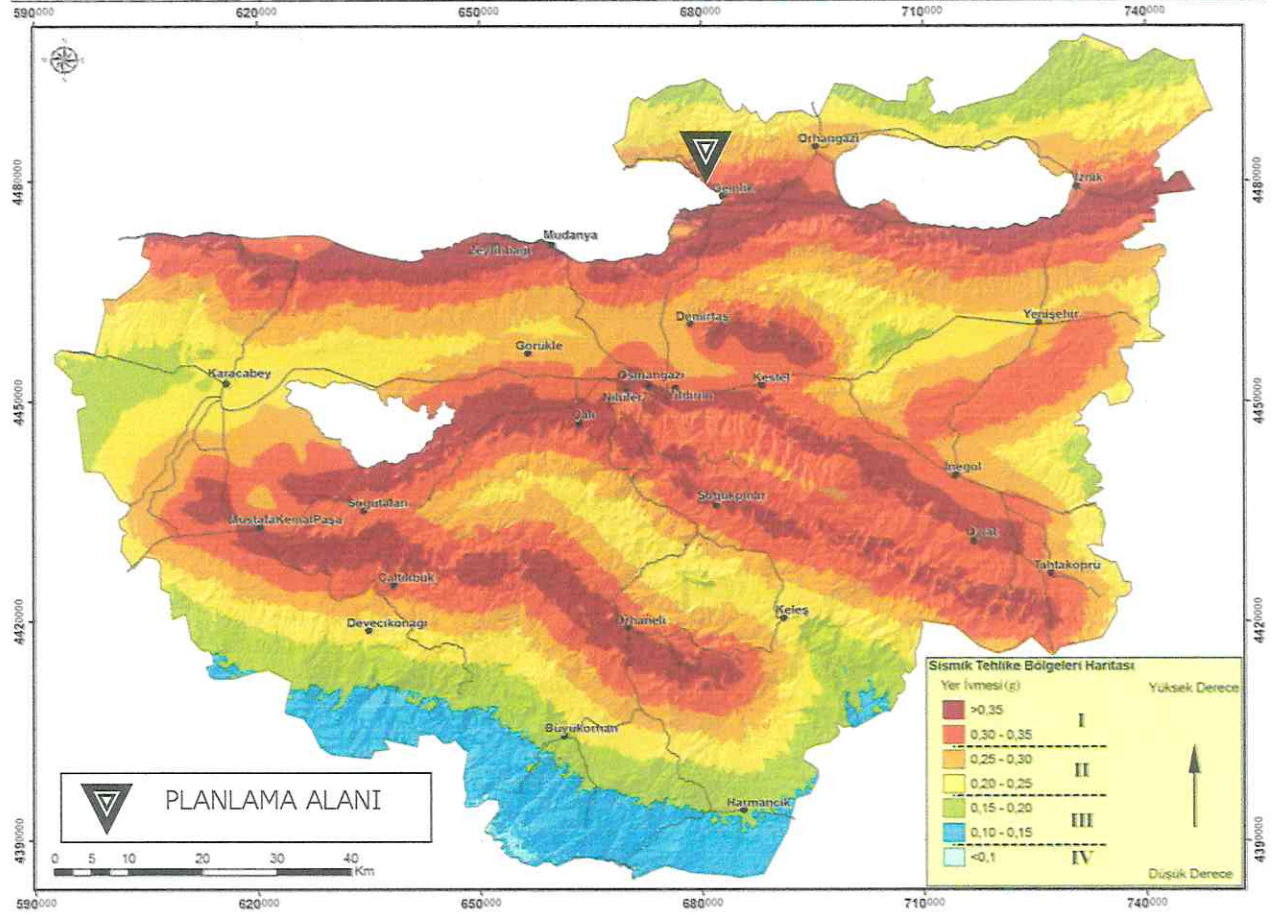
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planı Sektörel Analitik Etütler kapsamında hazırlanan jeoloji haritasında "Metakırıntı" bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 6. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası

Planlama alanı Bursa İli Afet Risk Azaltma Planı (2022) kapsamında hazırlanan Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri haritasında yer ivmesi bakımından I. Bölgede yer almaktadır. Deprem tehlike haritasında Bursa ili için en büyük yer ivmesi değerlerinin fay zonları civarında yoğunlaştığı görülmektedir.

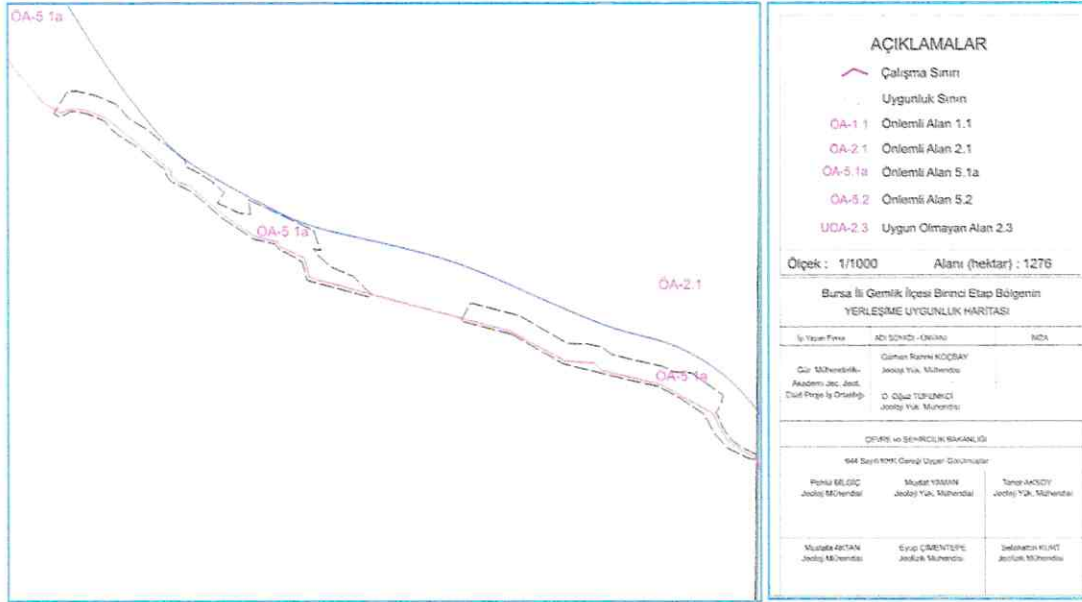


Şekil 7. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası

### 3.2.JEOLOJİK YAPI

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından Şubat 2016 tarihinde onaylanan Bursa İli Gemlik İlçesi 2.Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda plan değişikliği sınırı Önlemler Alan 2.1 ve Önlemler Alan 5.1a bölgesinde kalmaktadır.





Şekil 8. Yerleşime Uygunluk Haritası

#### XIV.1. Önemli 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 hâkim 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 hâkim 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 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1a simgesiyle gösterilmiştir.

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1.MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plana konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında parsellerde konut yapılaşmaları görülmektedir.



Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-1



Şekil 10. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-2

#### 4.2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, H22A08B2D ve H22A08B1C paftalar, 2400 ada 1 ve 2 parseller (eski 16 ada 143 ve 144 parseller) ve 2399 ada 3 parsel (eski 16 ada 142 parsel) özel mülkiyet adına kayıtlıdır. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 11. Plan Değişikliğine Konu Parsel

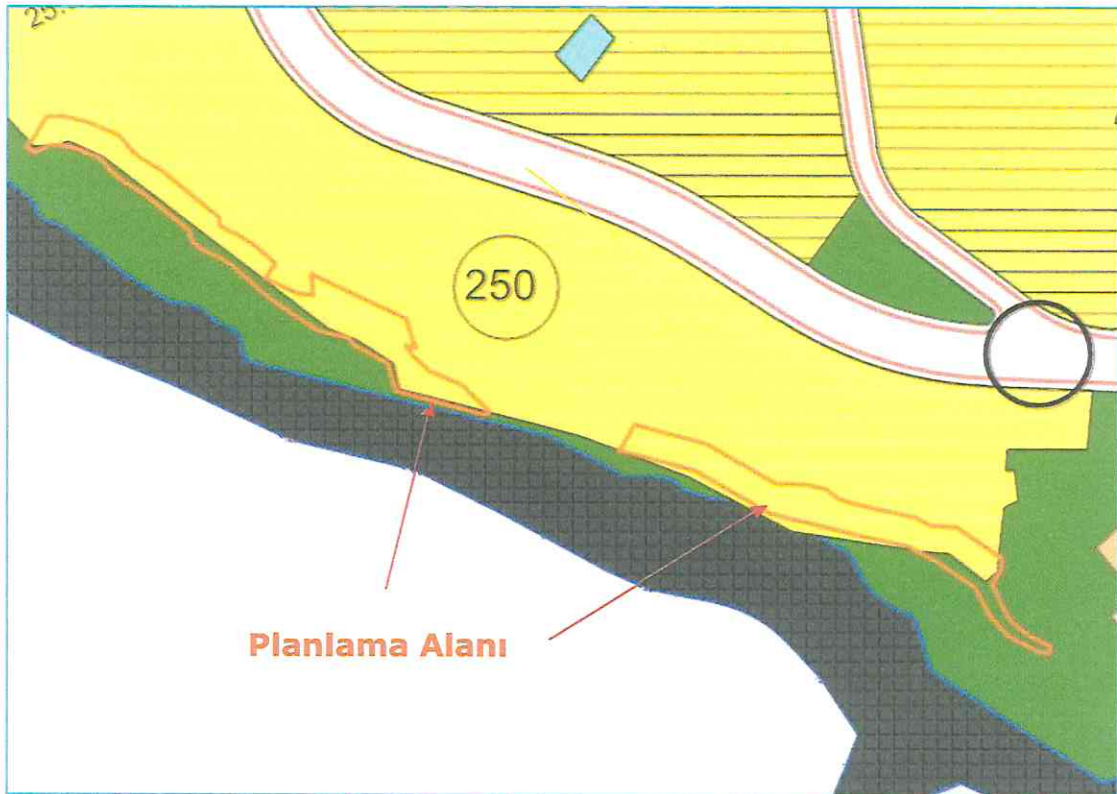
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	NİTELİK
2400/1	1.947,42	Arsa
2400/2	942,84	Arsa
2399/3	1.477,24	Arsa

## 5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 5.1. PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Çalışma alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırında 250 kişi/ hektar Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı olarak tanımlanmıştır.

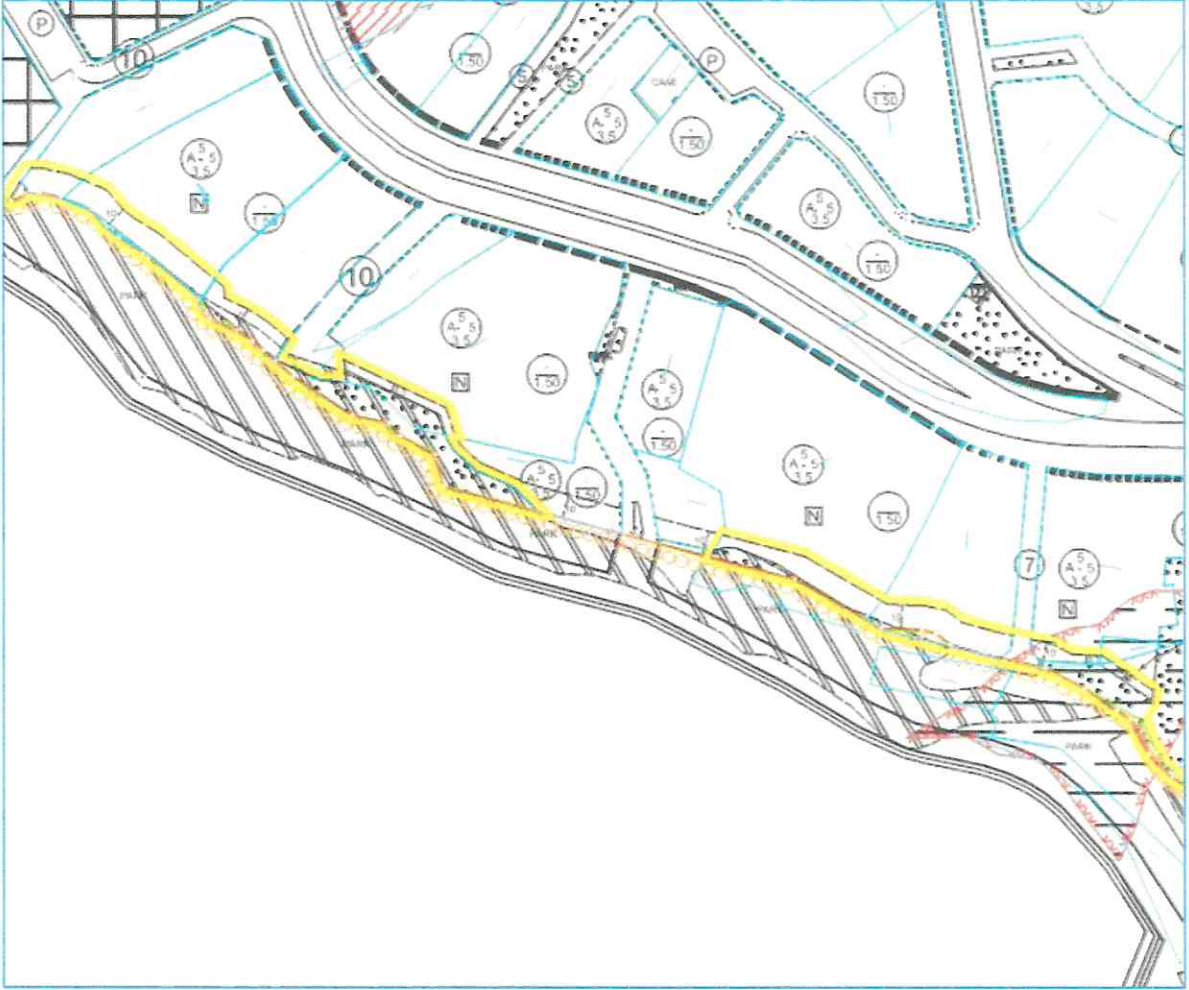


Şekil 12. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

### 5.2. PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Çalışma alanı Çalışma alanı 15.07.2010 tarihli 606 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ve 02.06.2010 tarihli 182-183 sayılı Gemlik Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama

İmar Planı kapsamındadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında önden 5 metre, kıydan 10 metre, yandan 3,5 metre çekme mesafeli Ayırık Nizam 5 Kat Konut Alanı, Park Alanı ve Yolda kalmaktadır.



Şekil 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

## 6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### 6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, H22A08B2D ve H22A08B1C paftalar, 2400 ada 1 ve 2 parseller (eski 16 ada 143 ve 144 parseller) ve 2399 ada 3 parsel (eski 16 ada 142 parsel) ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/1091 E. Sayılı dosyası kapsamında, 2022/1692 K. sayılı kararı ile, Orhaniye Mahallesi 16 ada 24, 25, 27, 102, 106, 108, 124, 126, 127, 139, 142, 143, 144 Parsellere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği işleminin iptaline karar verildiğinden İYUK 28 hükmü uyarınca karar icaplarına göre işlem tesis edilmesi amaçlanmıştır. Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin

30.12.2022 tarih 2021/1091 E. 2022/1692 K. sayılı kararında özetle; onaylanan Gemlik Orhaniye Mahallesi 16 ada 24, 25, 27, 102, 106, 108, 124, 126, 127, 139, 142, 143, 144 Parsellere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne dair Gemlik Belediye Meclisi'nin 10.01.2020 tarih 6 sayılı kararının, bu kararın değiştirilerek onaylanmasına dair Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.04.2021 tarih 541 sayılı kararının, askı süresi içerisinde yapılan itirazın zımnen reddine dair kararın iptaline karar verildiğinden, işlem yapılması gereği doğmuştur. Mahkeme kararı doğrultusunda sahil 16 ada 142-143-144 parsellerin (yeni 2399 ada 3 parsel, 2400 ada 1 ve 2 parsel) plan değişikliği sınırının dışında bırakılmasına karar verilmiştir.

Plan iptali kapsamındaki alanda yer alan 2385 ada 3-6-7 parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 18.04.2023 tarih ve 588 sayılı karar ile onaylanan "Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1-2-3-4-5-6-7 No'lu ve 2364 Ada 2-3 No'lu Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında sahil şeridi 10 metre olacak şekilde değerlendirildiğinden bu plan değişikliği sınırları içerisinde yer almamaktadır.

## 6.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

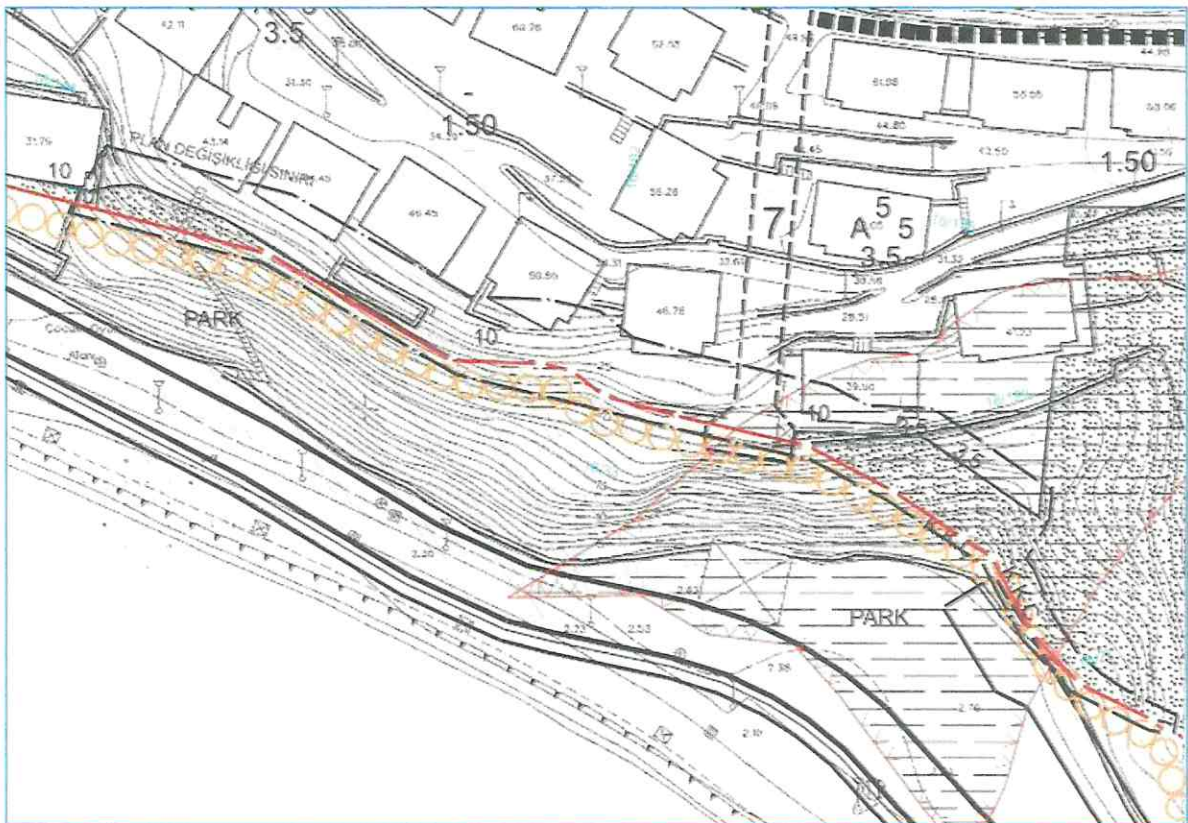
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, H22A08B2D ve H22A08B1C paftalar, 2400 ada 1 ve 2 parseller (eski 16 ada 143 ve 144 parseller) ve 2399 ada 3 parsel (eski 16 ada 142 parsel) için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

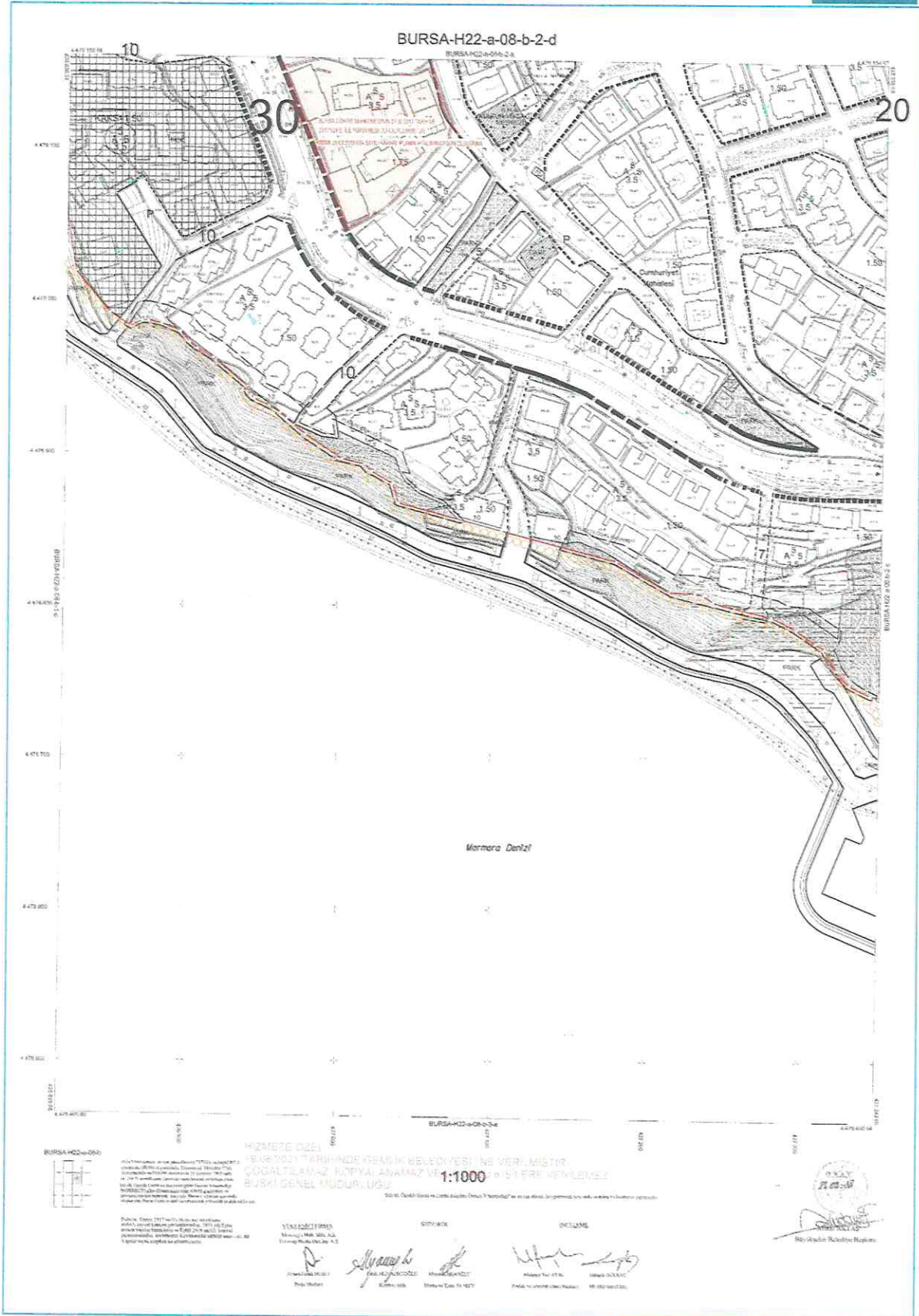
Söz konusu parsellerde imar adası, fonksiyon ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup yalnızca 2399 ada 3 parsel, 2400 ada 1 ve 2 parseller kapsamı dışına alınacak şekilde plan değişikliği sınırı değiştirilmiştir.

Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

Tablo 2. Alan Kullanımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m <sup>2</sup> )
	ALAN (m <sup>2</sup> )	ALAN (m <sup>2</sup> )	
PARK ALANI	2269,41	2269,41	0
YOL ALANI	99,08	99,08	0
KONUT ALANI	2683,89	2683,89	0
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>5052,38</b>	<b>5052,38</b>	<b>0</b>





Şekil 14. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu