



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UMURBEY UYGULAMA İMAR PLANI
277 ADA 1 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehircilik Uzmanı
ODTÜ Dis.No: 10100000000000000000
KENTSEL PLANLAMA
Proje İcaz, Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Sic. No: 27110
Cumhuriyet Muh. Bulvarı Kat: 5/1, No: 10000000000000000000
Kat: 1, Daire: 2 Nilüfer/BURSA, Tel: 0312 220 220 ve 36 246 01 74
E-posta: kentsel@odtu.gov.tr, www.odtu.gov.tr
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Mahir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
10/04/2023 tarih ve 61 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/07 /2023 tarih ve 916 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan plan değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı, H22-A-09-C-4-B pafta, 277 ada 1 nolu parselde planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması 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. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

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

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

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



Bursa İli İdari Yapı

[Handwritten signature]

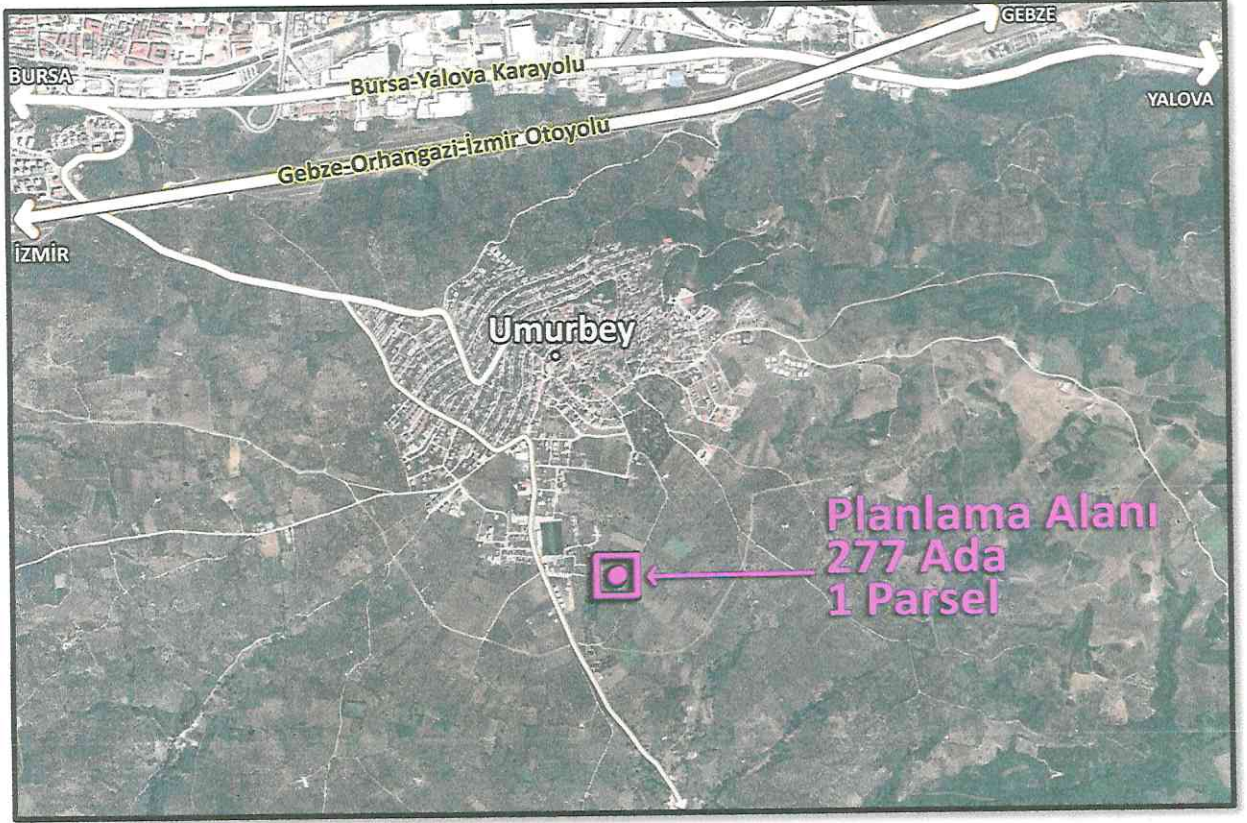
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa kent merkezinin kuzeydoğusunda kalan Gemlik ilçe yerleşim alanının güneyinde, Umurbey yerleşim alanının güneyinde kalmaktadır. Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 3,5km mesafededir.

Planlama alanı, kuzeybatısında yer alan Celal Bayar Sağlık Meslek Lisesi'ne 450m, Recep Tayyip Erdoğan Stadi'na yaklaşık 200m mesafededir.

Söz konusu alan, kuzeyinden geçen Gebze-Orhangazi-İzmir otoyoluna 1,6km, güneybatısından geçen Abdullah Fehmi Caddesi'ne yaklaşık 260m mesafededir.

Söz konusu alan, kuzeybatısında yer alan Gemlik Körfezi'ne yaklaşık 3,5km mesafededir.



Planlama Alanı Uzak Çevre İlişkisi



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'ı kadındır.

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

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

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	118.037	59.987	58.050
2020	115.404	58.074	57.330
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336
2014	103.390	51.923	51.467
2013	101.389	51.076	50.313
2012	101.257	51.200	50.057

Planlama alanının yer aldığı Umurbey Mahallesi'nin 2021 yılına göre nüfusu 3.792 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.

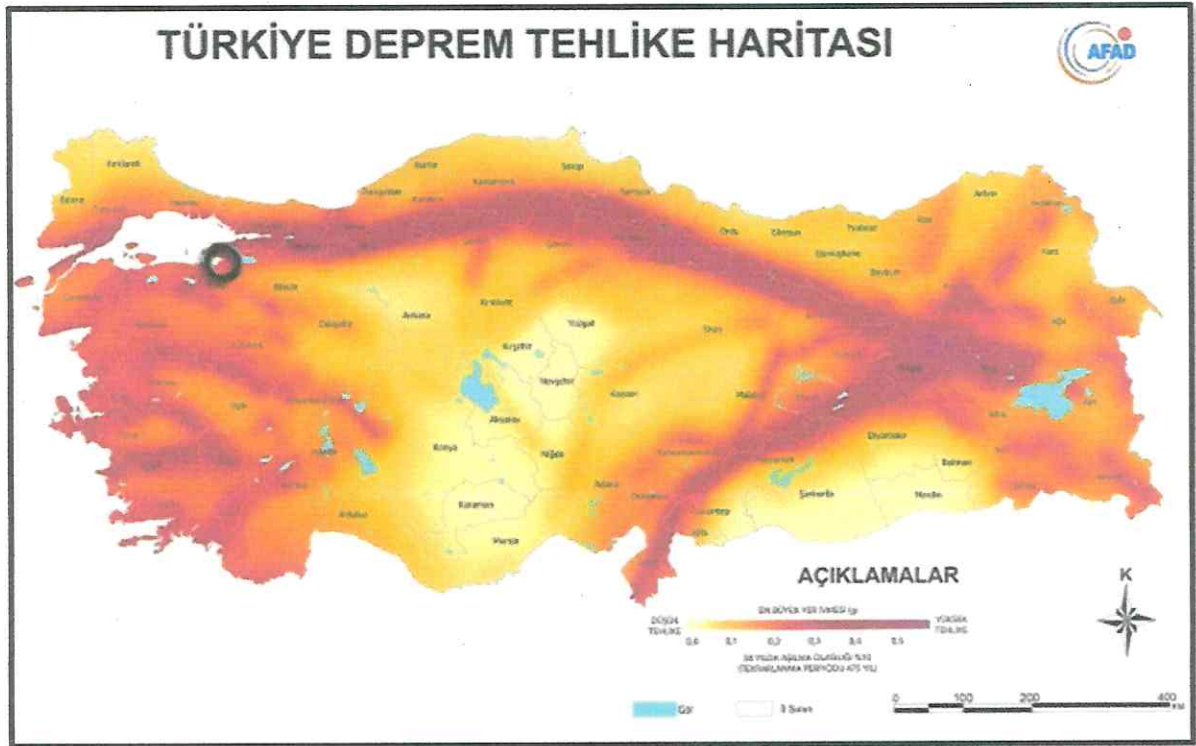
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik altyapı amaçlıdır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

1.derece deprem kuşağında yer almaktadır.

Önlemler 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 ayrılmış Azçakıllıklusiltli KİL, az-orta-çok ayrılmış, 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, taşıma gücü, oturma, sivilaşma potansiyeli Zemin büyütmesi açısından herhangi bir risk olmayıp oluşturulacak kazı şevlerinde kayaçların ayrılmış, 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 "Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli hali hazır haritalarda "Ö.A-2.1" simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda ;

- Eğimin genellikle % 0-10, %10-20, %20-40 ve %40-80 olduğu ve ayrılmış Azçakıllıklusiltli KİL, az-orta-çok ayrılmış Kiltaşı-Kumtaşı-Silttaşı-Kireçtaşı birimlerinin görüldüğü alanlar olup, herhangi bir kütle hareketi gözlemlenmemiştir. Ancak, yapılaşma esnasında oluşacak şevlerde stabilite problemleri meydana gelebileceğinden oluşacak her türlü şevler ; kontrollü kazı ile ve civardaki her türlü zemin ve yapıya zarar vermeyecek şekilde emniyetli bir şekilde oluşturmalı, ihtiyaca cevap verecek şekilde ve tekniğine uygun projelendirilmiş gerekli iksa ve istinat önlemleri ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında açılan kuyularda yeraltısuyuna rastlanmamasına rağmen bina bazı zemin etütlerinde ve özellikle şev stabilitesi problemlerine sebep olabilecek mevsimsel olarak oluşacak yeraltı ve yüzey sularına karşı yerüstü ve yeraltı drenaj tedbirleri alınmalıdır. Ayrıca yapılacak yapılarda atık suların zemine temas etmeden ortamdaki uzaklaştırılması gerekmektedir.
- İnceleme alanında inceleme tarihi itibarıyla herhangi bir heyelan, kaya düşmesi ve benzeri afet olayı gözlenmemiştir. Ancak, yapılan sondaj çalışmalarında ve arazi gözlemlerinde üst seviyelerdeki tabakaların genellikle ayrışma zonlarından oluştuğu ve alttaki seviyelerde daha az ayrılmış ve ayrılmamış kaya birimlerinin varlığı ve birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak zaman içerisinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleriyle karşılaşılacağı düşünülmektedir. Bu nedenle, her türlü Kontrolsüz Derin kazıdan kaçınılmalı, her türlü kazı şevi uzun süre açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Bina/Parsel bazı zemin etütlerinde Stabilite Analizleri detaylı olarak irdelenerek gerekmesi halinde alınacak stabilite önlemlerinin geometrisi, tipi, derinliği, boyutları vb. belirlenmelidir.
- Sahada yapılması planlanan her türlü hafriyat ve kazı sonrası oluşacak şevler için Deprem ve bina yükleri dikkate alınarak istinat projeleri (istinat duvarı, mini kazık, ankraj ve fore kazık) belirlenmeli ve şevler desteklenmeli ve bu suretle yamaçların mevcut dengesi bozulmamalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenebilecek yapı ve tesisler var ise proje sorumlusu Mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarı, iksa sistemleri vb. yöntemlerle gerekli stabilite önlemleri alınmalıdır.

- Yapılacak zemin etütlerinde zemin hâkim titreşim periyodu tekrar hesaplanıp, yapılaşma sırasında yapı-zemin arasındaki rezonansa dikkat edilmelidir.
- İnceleme alanında doğal drenaj korunmalı, planlama öncesi inceleme alanında bulunan her türlü dere ile ilgili DSİ güncel görüşü mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanında özellikle yeni yapılaşmaların olduğu kesimlerde yer yer kalınlığı 1-3m arasında değişen kontrolsüz dolgular gözlenmiştir, zemin ve temel etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenerek, bina temellerinin dolgu altındaki Kurbandağı formasyonunun sağlam kesimlerine oturtulması gerekmektedir. Dolgu, taşıyıcı zemin özelliği taşımadığından, bina temelleri dolgu zemine taşıtırılmamalıdır.
- Yapılaşma esnasında hazırlanacak bina bazı temel zemin etütlerinde, yapı ve temel seviyesinin belirlenmesinde üstteki ayrışma zon kalınlığı belirlenerek, ayrışma zonu nispeten az olduğu kesimlerde ayrışma zonu kaldırılarak, yapılardan zemine gelebilecek yükleri en güvenli olarak taşıyacak seviyeler tercih edilmelidir.
- Yapı temellerinde farklı oturma sorunları yaşanmaması için temelin aynı birimde kalması sağlanmalı, yapı zemin etkileşmesine uygun olarak gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.
- Kurbandağı formasyonun zemin niteliğinde ayrışma zonu düşük -orta-yüksek şişme potansiyeline sahip olup, şişme potansiyeli parsel/bina bazı zemin etüd raporlarında detaylı olarak incelenmeli, sonuçlarına göre alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Rapor içerisinde yapılan şişme, oturma, taşıma gücü ve stabilite analizleri ve yorumlar inceleme alanının genel özelliklerini yansıttığından, statik projeye esas üst yapının niteliğine göre temel derinliği, Temel tipi ve Temelin taşıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (Şişme, Oturma, Farklı Oturma, Taşıma gücü, Stabilite v.b.) ve ayrıca varsa Dolgu kalınlığı ve yayılımı Bina/parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

"Yukarıda belirtilen tüm öneri ve önlemler yapılacak olan parsel/bina bazı zemin etüd raporlarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir."

Her türlü yapılaşmada "Afet bölgelerinde yapılacak Yapılar hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı, Gemlik ilçe yerleşim alanının güneyinde Umurbey yerleşim alanının güney sınırında kalmaktadır. Bölgenin kuzeydoğu ve güneydoğu kesimi dağlıktır. Alanın kuzeybatısında yer alan Gemlik Körfezi'ne mesafesi yaklaşık 3,5km'dir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı hafif eğimli bir araziye sahiptir. Alanın ortalama kot değeri 199m'dir. Arazinin eğilim yönü kuzeyden güneye doğrudur.

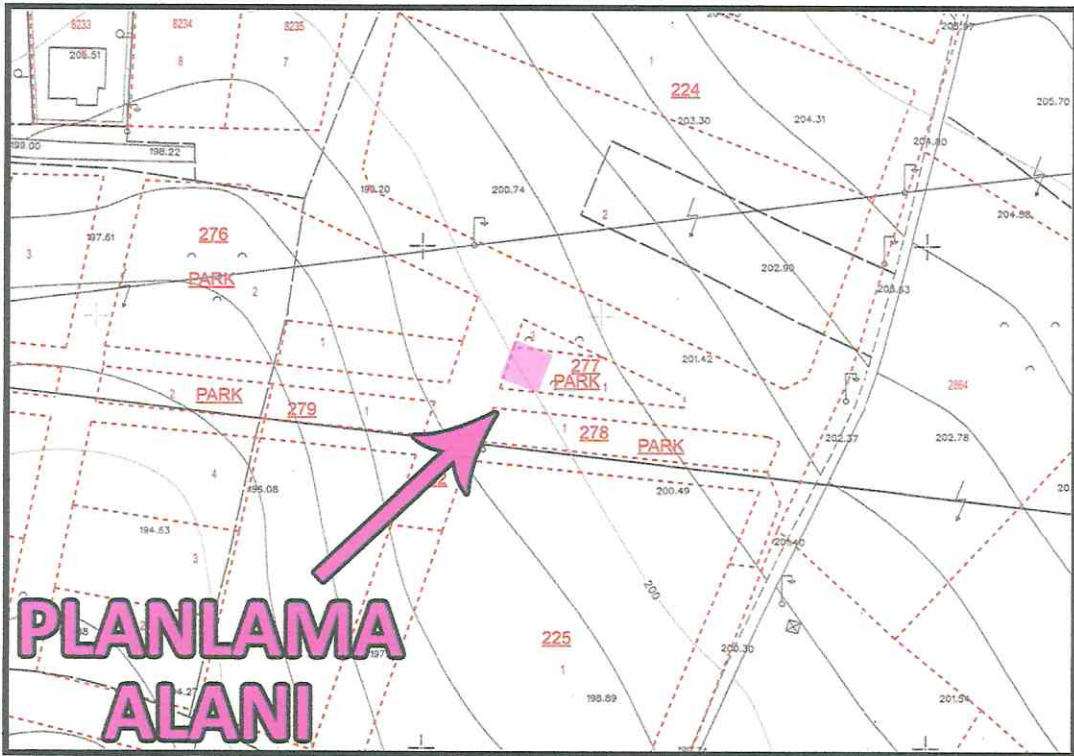
2.5. ARAZİ KULLANIMI

Önerilen trafo alanının yakın çevresinde 18. Madde İmar uygulaması yapılmış boş arsalar ve tarlalar yer almaktadır.

Mevcut durumda üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alan, kamu mülkiyetine aittir.

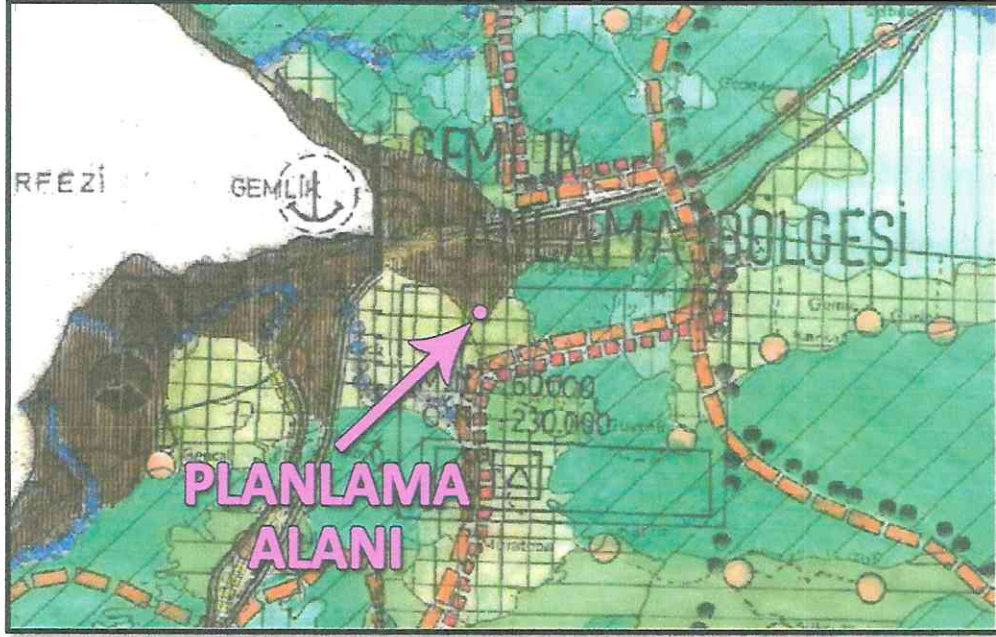


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

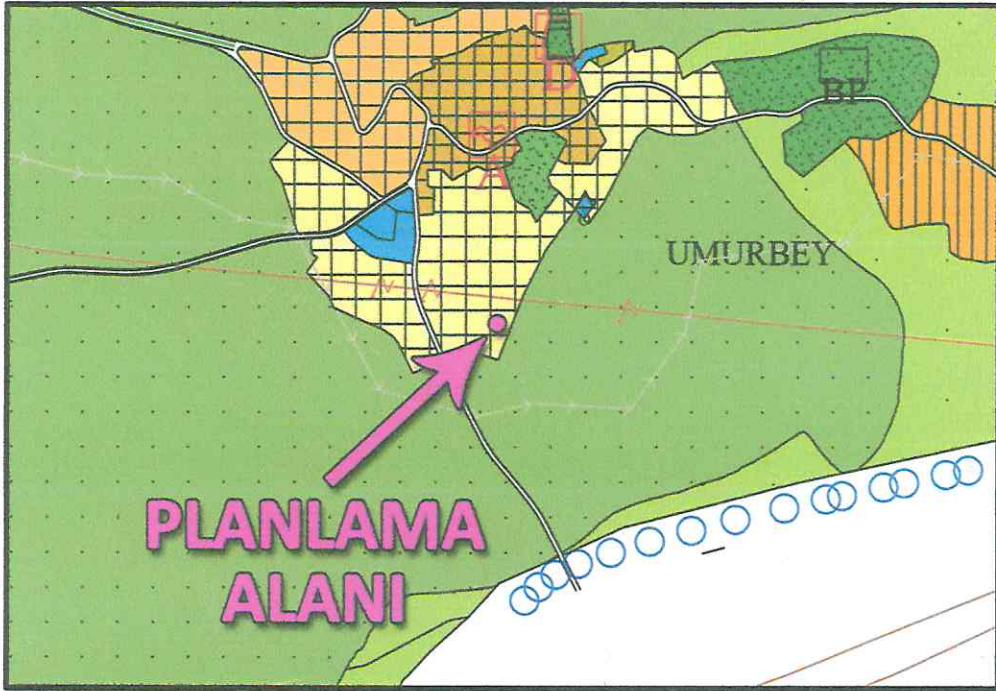
Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı(Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'nda" kalmaktadır.



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

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

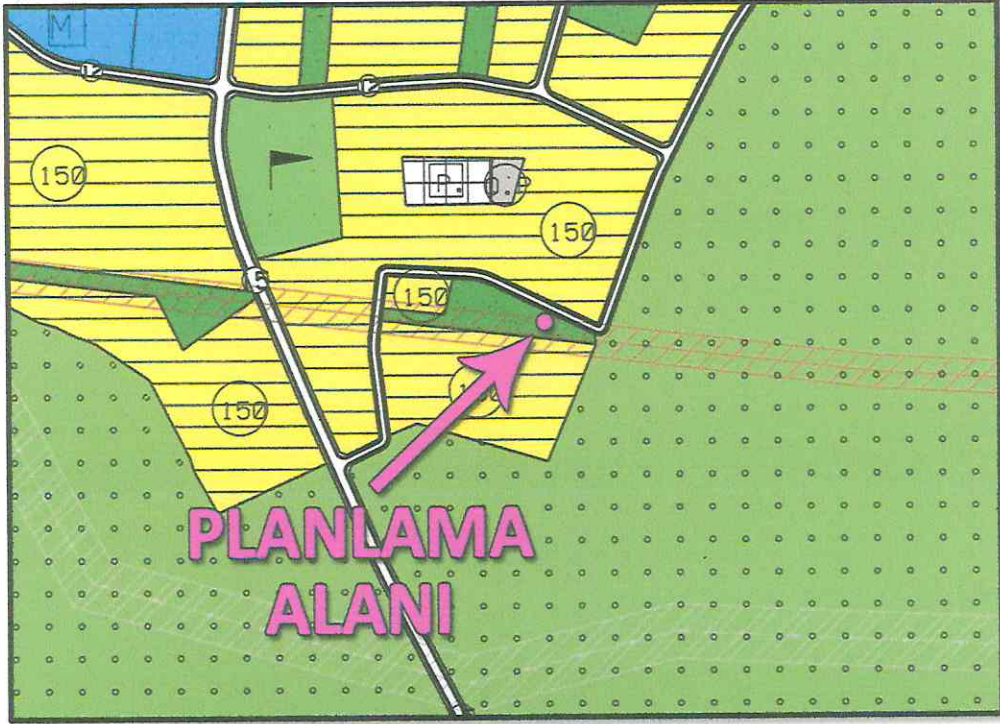
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



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

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

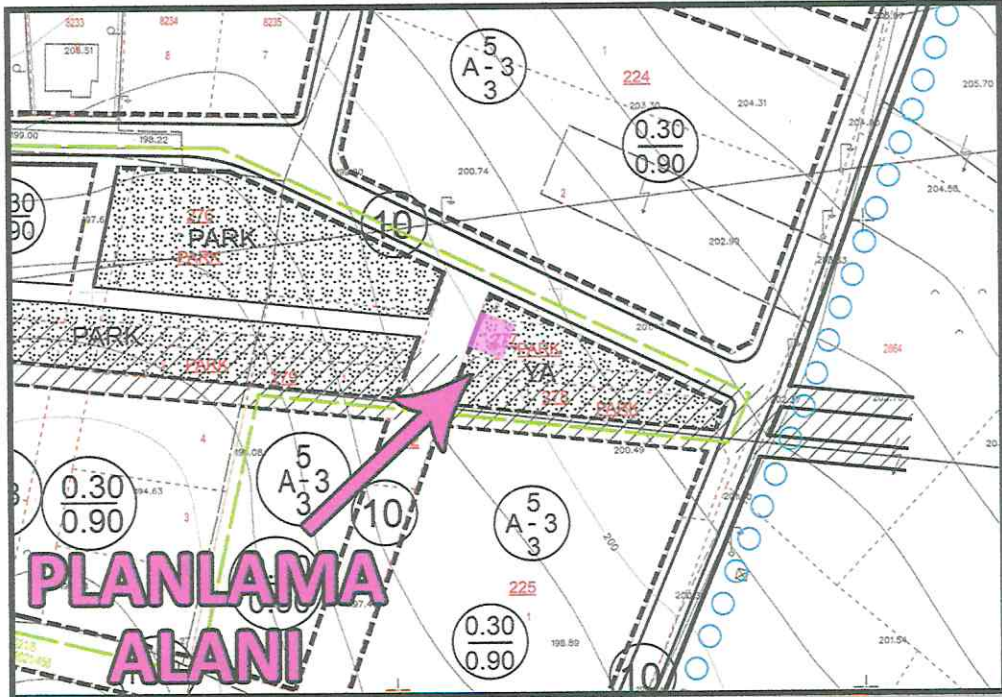
Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Umurbey Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Parklar ve Dinlenme Alanları'nda" kalmaktadır.



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 Umurbey Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı'nda" kalmaktadır.



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

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

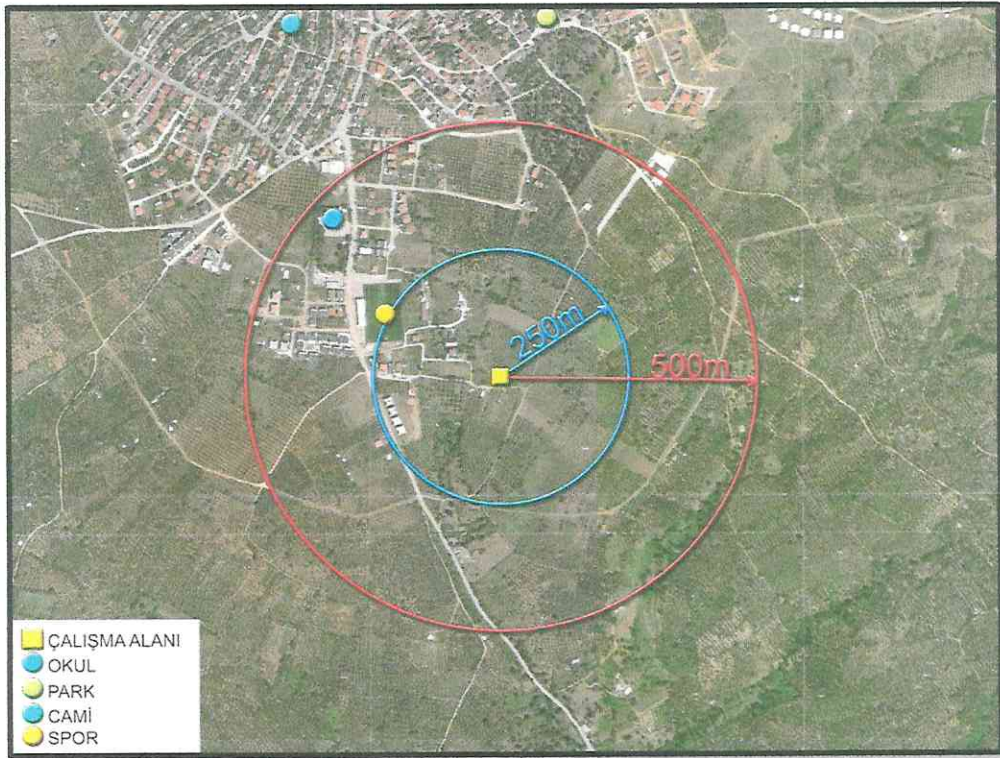
Plan değişikliği yapılan alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanı planlanması talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet okul ile 1 adet spor alanı mevcuttur.

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

Planlama alanına ulaşım güneyinden geçen imar yolu ile sağlanmaktadır.



3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

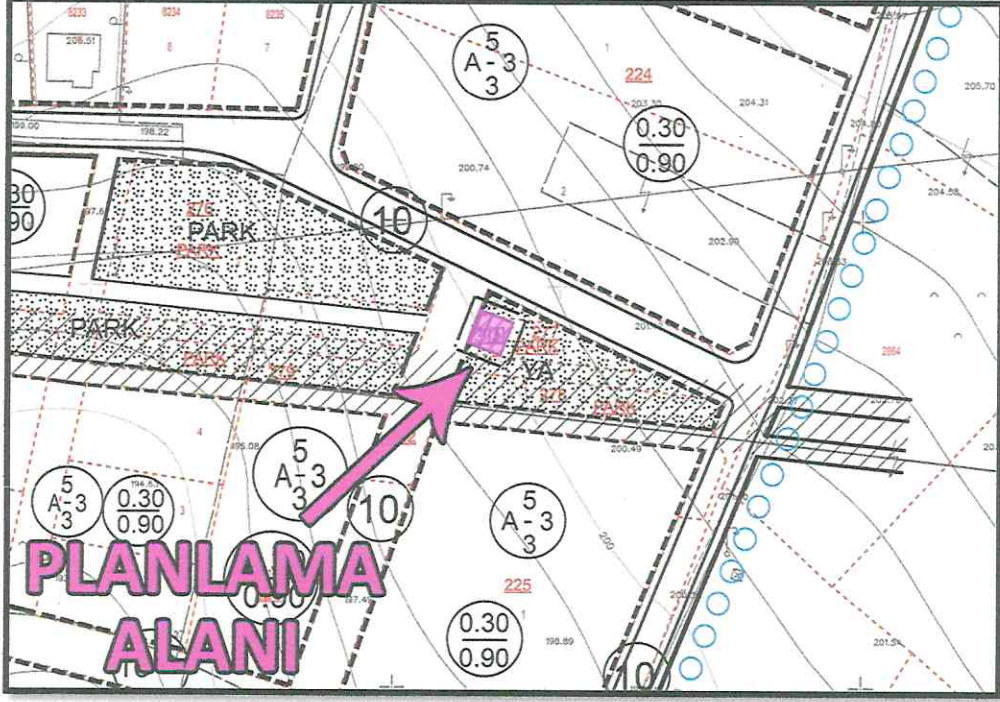
Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planı, H22-A-09-C-4-B pafta, 277 ada 1 nolu parselde yer alan park alanınınında, 8mx8m ebadında 64m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Planlanan trafo alanı batısındaki cephe aldığı yaya yolundan 3m inşaat çekme mesafesi bırakılmıştır.

Alan kullanım tablosu

Alan kullanımı	Mevcut plan (m ²)	Öneri plan (m ²)
Park	64	-
Trafo	-	64
Toplam	64	64



1/1000 Ölçekli Öneri Plan Değişikliği

Plan değişikliği, teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili Kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından, sosyal donatı ve teknik altyapı miktarı azaltılmadığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.