



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ,
130 ADA 246 NO'LU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161015404

Esin Mihaloğlu
Şehir Plancısı
Oda Tescil No: 1611007
Yeterlilik Grubu 01 Diploma No: 17300
V.N. 229429 Nilüfer
Tel: 0537 718 02 38

MAHIR DAĞ
Katip Üye

SEDAT ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
08.05.2023 tarih ve 2023/69 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/07/2022 tarih ve 916 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan Değişikliği alanı, Hamidiye Mahallesi Gemlik İlçesi merkez Mahallelerinden olup ,Bursa şehir merkezine 38km uzaklıktadır

Plan Değişikliği alanı;Atatürk caddesi ve şehit sokak üzerinde bulunmaktadır.



Şekil3:Plan Değişikliği Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Şekil4:Plan Değişikliği Alanı yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama Alanı Nüfus: 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 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

Tablo1:Gemlik Yıllara Göre Nüfus

Planlama Alanı 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 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 çevresinde yerleşim alanları su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

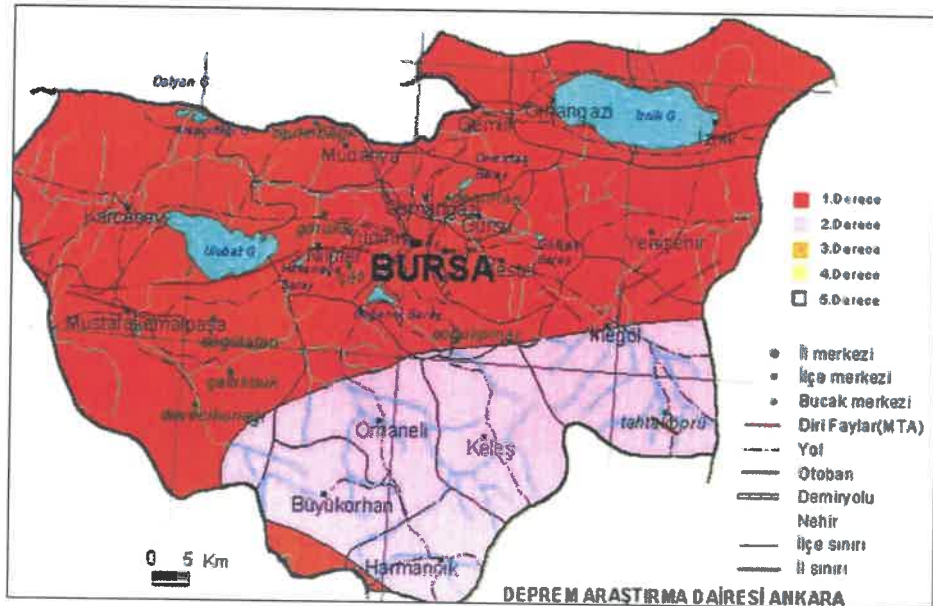
Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

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

19/02/2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu'nda Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 130 Ada, 246 parsel çevresi "Önlemlenilen Alan 5.1b (ÖA-5.1b) alanında kalmaktadır.



Şekil7:Plan Değişikliği Alanı, Hamidiye 130 ada 246 parsel ve çevresi jeoloji Haritası

Önlemlenilen Alanlar 5.1.b (ÖA-5.1b): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşım gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Alüvyon birimlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0- %10) alanlardır. Küçükumla 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 maddece zengin, çamur niteliğindedir. Bu alanlar; Balçık çökeller nedeniyle Önlemlenilen 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 hesaplanma 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 bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.

- 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.

- 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 rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA- 5.1b simgesiyle gösterilmiştir

2.4.3.Morfolojik Yapı

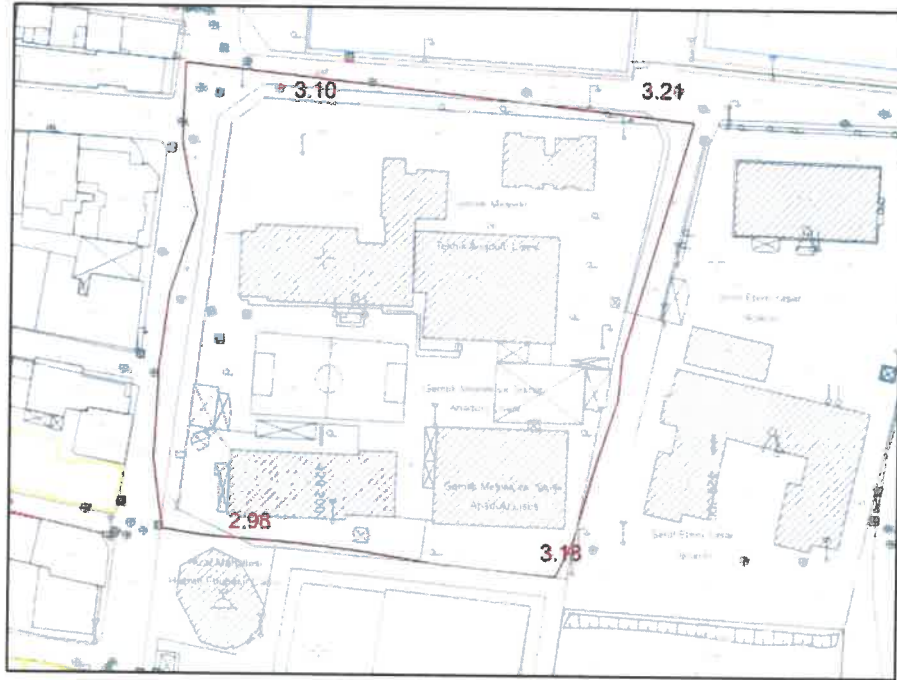
Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası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

Topoğrafya Eğim Durumu

Plan Değişikliği alanının arazi yapısı düz olup, Arazideki kot değeri 3.21 -2.98m arasındadır.



Şekil8: Plan Değişikliği Alanı Gemlik,Hamidiye Mahallesi,130 ada 246 parsel Eğim Haritası

2.5. ARAZİ KULLANIMI

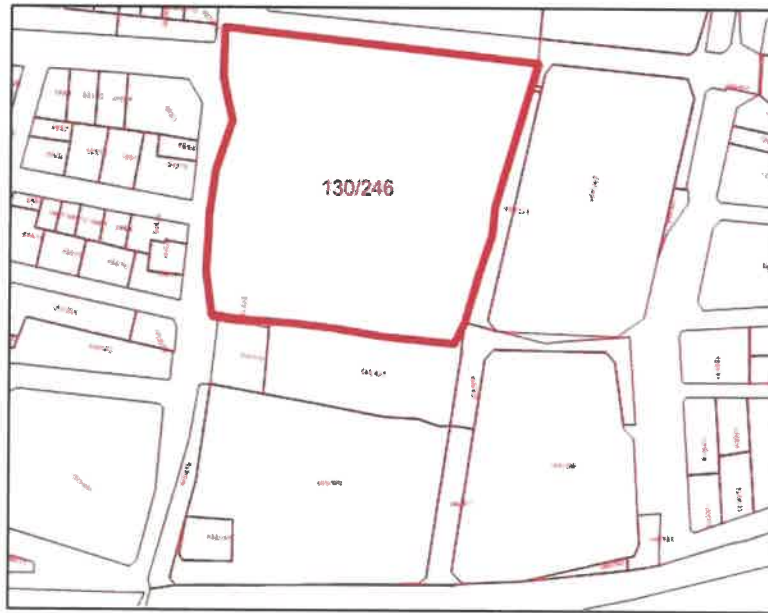
Plan değişikliği alanı içinde Eğitim tesisleri kullanım alanları bulunmaktadır



Şeki9:Plan Değişikliği Alanı 130 ada 246 parsel Mevcut Durum ve Uydu Görüntüsü

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği Alanı;130 /246 parsel hazinesi mülkiyetinde 13.749.00m²dir.



Şeki10:Plan Değişikliği Alanı Gemlik,Hamidiye Mahallesi,130 ada 246 parsel Mülkiyet durumu



2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

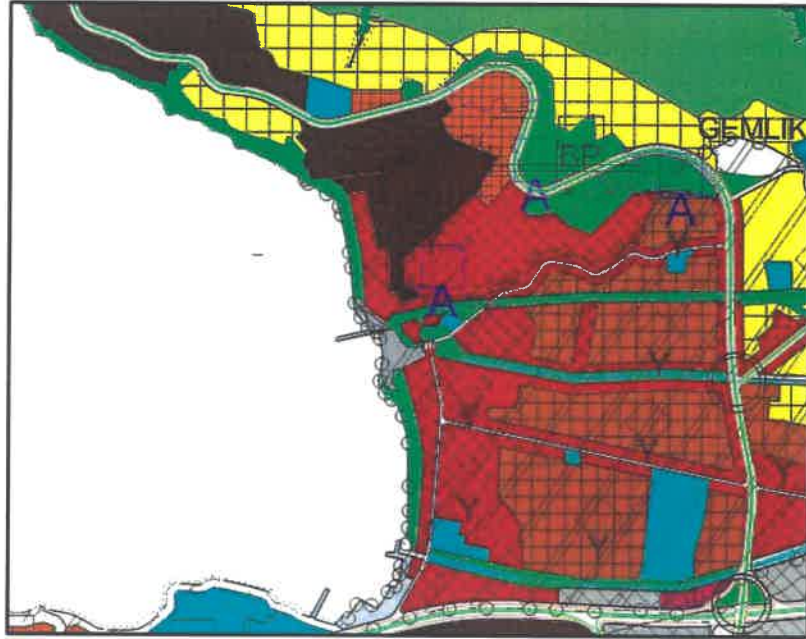
Plan Değişikliği alanı; 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı(mevcut kentsel yerleşim Alanları'nda" kalmaktadır.



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 "Eğitim alanında " kalmaktadır.



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



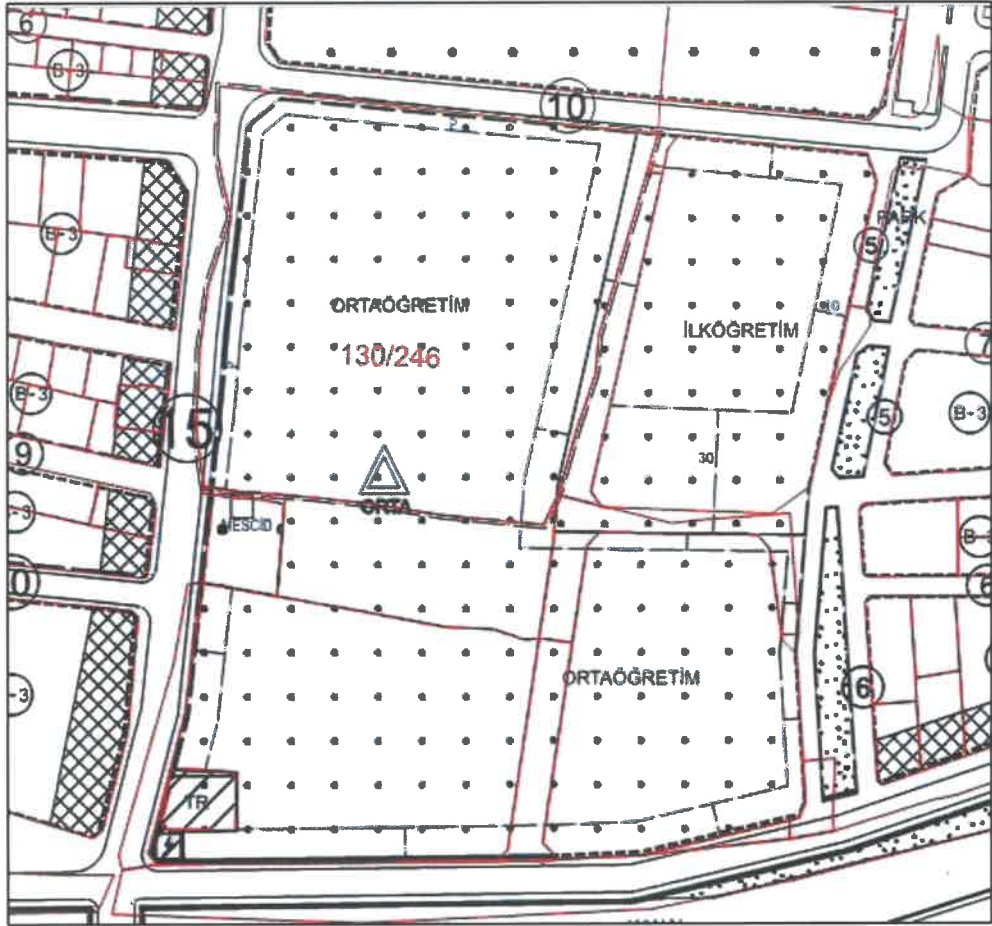
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planı Değişikliği, Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 10.03.2023 tarih ve 71960844 sayılı yazısı doğrultusunda hazırlanmış, Hamidiye, 130 ada 246 no'lu parsel kapsamaktadır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

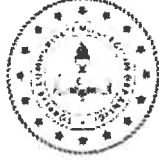
Plan Değişikliğinde, Maliye hazinesi mülkiyetinde Hamidiye, 130 ada 246 no'lu parselde Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 10.03.2023 tarih ve 71960844 sayılı yazısı doğrultusunda ortaöğretim alanında önbahçe çekme mesafeleri 5metre olarak düzenlenmiştir



Şekil15: Plan Değişikliği (Gemlik Hamidiye Mahallesi, 130 ada 246 Parsel)

Arazi kullanım Tablosu

KULLANIM	ONAYLI PLAN (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ(m ²)
Okul alanı	12,758.556	
Okul alanı		12,758.556
TOPLAM	12,758.556	12,758.556



T.C.
GEMLİK KAYMAKAMLIĞI
İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-25374025-755.99-71960844
Konu : Yapı Çekme Sınırının Düzenlenmesi
Talebi

10.03.2023

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Gempport Gemlik Liman ve Depolama İşletmeleri A.Ş.'nin 08/03/2023 tarihli yazısı.

İlçemiz Hamidiye Mahallesi'nde yer alan ve yıkılan Gemlik Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi'nin bulunduğu 130 ada, 246 parselde kayıtlı 13.749 m²lik alana; Hayırsever Gempport Gemlik Liman ve Depolama İşletmeleri A.Ş. tarafından karşılık gözetmeksizin yapılacak olan 24 Derslikli Yıllıf Gempport Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi ve 3 atölye binası arsasının, yapı çekme sınırının düzenlenmesi talebiyle ilgili şirket tarafından verilen dilekçe ve ekleri ilişikte sunulmuştur.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Mehmet DURAN
İlçe Milli Eğitim Müdürü

Ek:

1-İlgili Yazı

2-Mimari Proje

3-Protokol

(Ekler Dosya Halinde Elden Teslim Edilecektir)

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Adres : Dr Ziya Kaya Mah. Fatih Cad. No.75 Gemlik/Bursa Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>
Telefon No : 0 (224) 513 11 74 Bilgi için: Adı CENGİZ Unvan : Şef
E-Posta : mebahs01@kep.tr İnternet Adresi : Faks:2245140210
Kep Adresi : mebahs01@kep.tr
Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden a708-f43b-3f2a-b5ba-d456 kodu ile teyit edilebilir.

