



BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KÜÇÜKKUMLA, KUMLA ve BÜYÜKKUMLA
MAHALLELERİNDE KUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ve UYGULAMA İMAR
PLANI (YAKLAŞIK 235 HEKTAR) HAZIRLANMASI İŞİ
KÜÇÜKKUMLA KÖYİÇİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR
PLANI

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16/06/2022 tarih ve 841 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

GEMLİK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



**BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, BÜYÜKKUMLA, KUMLA ve KÜÇÜKKUMLA
MAHALLELERİNDE, KUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ve İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI (YAKLAŞIK 235 HEKTAR) HAZIRLANMASI İŞİ**

**KÜÇÜKKUMLA KÖYİÇİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



GEMLİK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

**BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, BÜYÜKKUMLA, KUMLA ve KÜÇÜKKUMLA
MAHALLELERİNDE, KUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ve İLAVE UYGULAMA İMAR
PLANI (YAKLAŞIK 235 HEKTAR) HAZIRLANMASI İŞİ**

**KÜÇÜKKUMLA KÖYÜÇİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



HAZİRAN, 2022

PROJE KOORDİNATÖRÜ

Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Pınar TAŞ ATEŞLİ – İmar ve Şehircilik Müdürü
Hande ASLAN – Şehir Plancısı

ÇALIŞMA EKİBİ

DEVİNGEN PLANLAMA LTD. ŞTİ

Hasan ŞAHİNTÜRK- Şehir Plancısı-Şirket Müdürü
Saim LELOĞLU- Mimar- A Grubu Şehir Plancısı
Hakan TÜRKAN-Şirket Müdürü

Planlama Ekibi

Aysun ÜNAL AYAS – Yüksek Şehir Plancısı
Esra ABİ TARI – Şehir Plancısı
Gizem ERGENE – Şehir Plancısı
İlker Onur ÖZDEMİR – Şehir Plancısı
Beste SUCU YAVUZ – Şehir Plancısı

Mimarlık Ekibi

Kübra SELÇUK-Yüksek Mimar

Harita Ekibi

Zekeriya ŞAHİNTÜRK – Harita Mühendisi
Ebubekir AKBULUT – Harita Teknikeri

İÇİNDEKİLER

AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM	7
İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME	8
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	9
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	9
1.2. İL İDARI BÖLÜNÜŞ – İLÇE İDARI BÖLÜNÜŞ	10
2. COĞRAFİ YAPISI	12
1.1. YER ŞEKİLLERİ	12
1.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	12
3. FİZİKSEL YAPI	14
1.1. MORFOLOJİK YAPI	14
1.2. EĞİM DURUMU	15
1.3. JEOLojİK YAPI	15
1.4. DEPREM DURUMU	18
4. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	19
4.1. KARAYOLU	19
4.2. TOPLU TAŞIMA	21
4.3. DENİZ YOLU	22
4.4. HAVAYOLU	25
4.5. DEMİRYOLU	26
5. PLANLAMA ALANININ GENEL ARAZİ KULLANIM DURUMU	28
5.1. YAPI KALİTESİ ANALİZİ	28
5.2. YAPI CİNSİ ANALİZİ	29
5.3. KAT ADEDİ ANALİZİ	29
5.4. SOSYAL DONATI ANALİZİ	29
5.5. MAHALLE SINIRI VE YOĞUNLUKLAR	29
5.6. DOLULUK – BOŞLUK ANALİZİ	31
5.7. TESCİLLİ YAPILAR	31
6. TEKNİK ALTYAPI DURUMU	33
6.1. ELEKTRİK HATLARI VE TRAFOLARIN TESPİTİ	33
6.2. YOL KALİTESİ VE KADEMELENME	33
6.3. DOĞALGAZ HATLARI VE REGÜLATÖRLERİN TESPİTİ	34
6.4. İÇME SUYU ŞEBEKESİ	34
6.5. YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİ	35
6.6. KANALİZASYON ŞEBEKESİ	35
6.7. KARAYOLU GEÇİŞİ	36
7. MÜLKİYET DURUMU	37
7.7. MÜLKİYET BİLGİLERİ	37
8. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	38
8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI	38
8.2. BURSA İLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI	38
8.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	39
8.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	39
8.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	40
9. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI	42
9.1. NÜFUS	42

9.1.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonu.....	42
9.2. EŞİK SENTEZİ.....	46
10. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	47
10.1. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	47
10.2. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAHİL HİZMETLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI SAHİL PLANLAMA VE YAPIM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ.....	47
10.3. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLANLAMA YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞI.....	47
10.4. BURSA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ.....	48
10.5. T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	49
10.6. T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	50
10.7. ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. EMLAK KAMULAŞTIRMA YÖNETMENLİĞİ.....	50
10.8. AKSA GEMLİK DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.	50
10.9. T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ.....	51
10.10. T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ.....	51
10.11. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ VE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ.....	52
10.12. T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI MALMÜDÜRLÜĞÜ.....	52
10.13. T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ.....	52
10.14. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ.....	52
10.15. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (BURSA) TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ.....	53
10.16. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ.....	53
10.17. T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI İLÇE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ.....	53
10.18. T.C. ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI IV. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	53
10.19. BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. BURSA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ.....	54
11. PLAN KARARLARI.....	55
11.1. ULAŞIM KARARLARI.....	56
11.2. KONUT ALANLARI İLE ALAKALI KARARLAR.....	59
11.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI İLE ALAKALI KARARLAR.....	65
11.4. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE ALAKALI KARARLAR.....	70
11.5. TESCİLLİ YAPILAR İLE ALAKALI KARARLARI.....	71
11.6. ÇALIŞMA ALANLARI İLE ALAKALI KARARLAR.....	72
11.7. GEMLİK BELEDİYESİ İMAR KOMİSYONUNCA YAPILAN DEĞERLENDİRMELER.....	73
11.8. HESAPLAR.....	76
12. PLAN HÜKÜMLERİ.....	79
13. EKLER.....	87

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri.....	23
Tablo 2. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri.....	24
Tablo 3. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri.....	24
Tablo 4. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri.....	25
Tablo 5. Nüfus Projeksiyonu.....	43
Tablo 6. Nüfus Projeksiyonu.....	43
Tablo 7. Nüfus Projeksiyonu Grafik Bilgileri.....	43
Tablo 8. Vatandaş Talepleri.....	73
Tablo 9. Yürürlük Plan ve Öneri Plan Alan Dağılımı.....	77
Tablo 10. Mevcut Plan ve Öneri Plan Nüfus Değişimi.....	77
Tablo 11. Yürürlük Plan ve Öneri Plan Kişi Başına Düşen Donatı Alanları Hesabı.....	78

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu.....	9
Şekil 2. Çalışma Alanının Konumu.....	10
Şekil 3. Çalışma Alanı Mahalle Sınırları.....	11
Şekil 4. Türkiye ve Bursa İli Genel Deprem Bölgeleri.....	18
Şekil 5. Planlama Alanının Bursa Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri	20
Şekil 6. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri.....	21
Şekil 7. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları.....	22
Şekil 8. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım	26
Şekil 9. Bursa YHT Projesi Güzergâhı.....	27
Şekil 10. Mahalle Sınırları ve Nüfus Yoğunlukları.....	30
Şekil 11. Farklı Kentsel Dokular ve Yapı Yoğunluğu.....	30
Şekil 12. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan.....	38
Şekil 13. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı.....	39
Şekil 14. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	39
Şekil 15. Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	40
Şekil 16. 23.02.2001 Tarih ve 51 Sayılı Küçükkuşla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkuşla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	41
Şekil 17. Ana Yaya ve Bisiklet Aksları.....	57
Şekil 18. Küçükkuşla Köy İçi Ulaşım Akslarının Mahalle Ulaşımındaki Rolü	58
Şekil 19. Ulaşım Ağı.....	59
Şekil 20. Yürürlük Plan Yapılaşma Koşulları	59
Şekil 21. Kat Adetleri.....	60
Şekil 22. Öneri Plan Yapılaşma Koşulları.....	60
Şekil 23. Kadastral Doku Örnekleri.....	61
Şekil 24. Köy İçi Alanı Kentsel Dokusu	61
Şekil 25. Yürürlük Plan Konut Alanları	62
Şekil 26. Öneri Plan Konut Alanları	62
Şekil 27. Donatı Elde Edilmesi Adına Terkerleri Alınarak Düzenlenen Öneri Yapı Adası.....	63
Şekil 28. Yürürlük Plan ve İşlenen Dere Islah Hattı ve Tescilli Yapılar.....	64
Şekil 29. Düzenlenen Yollar Yürürlük ve Öneri Karşılaştırma.....	65
Şekil 30. Önerilen Eğitim Tesis Alanı	67
Şekil 31. Yürürlük ve Önerilen Cami Alanları	67
Şekil 32. Mesire Alanı Yürürlük ve Öneri Plan.....	68
Şekil 33. Yürürlük ve Öneri Mezarlık Alanları.....	68
Şekil 34. Yürürlük ve Öneri Sosyal Tesis Alanı.....	69
Şekil 35. Yürürlük ve Öneri Meydan.....	69
Şekil 36. Teknik Altyapı Alanları	70
Şekil 37. Yürürlük ve Öneri Su Deposu Alanı.....	71
Şekil 38. Tescilli Yapılar ve Korunma Alanları	72
Şekil 39. Yürürlük Çalışma Alanları.....	72
Şekil 40. Öneri Çalışma Alanları	73
Şekil 41. Öneri Genel Otopark Alanı.....	74
Şekil 42. Öneri Rekreasyon Alanı	75

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1. Mülkiyet Bilgisi Verileri Dağılımı	37
Grafik 2. Kentsel Nüfus Projeksiyonu	45

AMAÇ, KAPSAM ve YÖNTEM

AMAÇ

Bu çalışmada amaç; Bursa, Gemlik Belediyesi, Küçükkumla, Kumla Ve Büyükkumla Mahallelerinde Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve Uygulama İmar Planı (Yaklaşık 235 Hektar) Hazırlanması işi'ne veri oluşturacak bilgi ve belgelerin sınıflandırılması, analiz ve sentez olarak yorumlanarak, söz konusu alana ilişkin yapılacak olan işlere altlık veri niteliğine getirilmesini sağlamaktır. Toplanan veriler doğrultusunda sürdürülebilir bir uygulama imar planı üretilmesi amaçlanmaktadır.

KAPSAM

Bu plan açıklama raporunda Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na esas Küçükkumla Mahallesi köyiçi bölgesini kapsayan alan; saha tespitlerini de içeren fiziki, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi ve sektörel bilgiler projeye altlık oluşturması amacıyla incelenmiştir. Yapılan bu incelemeler sonucunda 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı üretilmiştir.

YÖNTEM

Bu plan açıklama raporunda Gemlik – Kumla'da bulunan ve Kumla, Büyükkumla ve Küçükkumla Mahallelerini kapsayan Yaklaşık 235 hektar alanın Küçükkumla Köyiçi Bölgesi; fiziki, doğal, sosyal ve ekonomik özellikleri, kurum görüşleri, arazi çalışmaları ile elde edilen veriler; 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikler bağlamında ayrıntılı olarak incelenmiştir. İncelemeler sonucunda veriler projeye altlık oluşturabilecek şekilde harita ve ilgili tablolar ile aktarılmıştır. Analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda, kentte yaşayan bireyler ve ilgili kurumlarla da yapılan görüşmeler sonucunda revizyon uygulama imar planı üretilmiştir.

PROJENİN AMACI

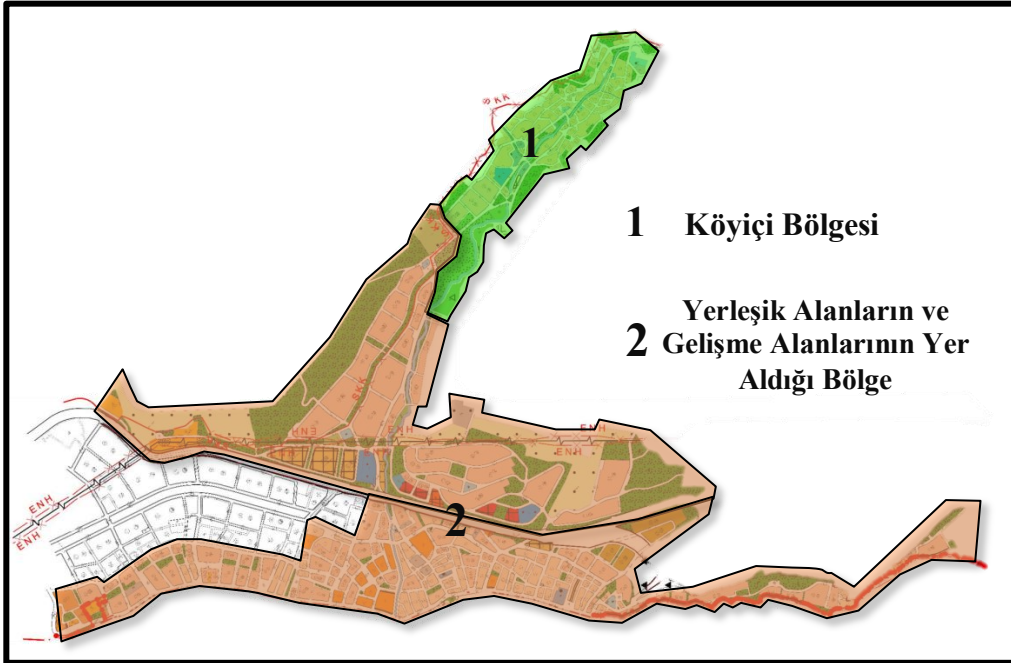
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Köyiçi Bölgesinde yapılan çalışmanın amacı; mevcut özgün dokunun karakterini bozmadan koruma ve kullanma dengesini gözeterek kentsel alanların, ulaşım ve altyapı sistemlerinin günümüz koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem içerisinde revize etmektir.

Alanda ekolojik dengenin korunması ve hem sosyo–ekonomik hem de mekânsal anlamda sürdürülebilirliğin sağlanması hedeflenmektedir.

İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME

Bursa, Gemlik Belediyesi, Küçükkuşla, Kumla Ve Büyükkuşla Mahallelerinde Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve Uygulama İmar Planı (Yaklaşık 235 Hektar) Hazırlanması İşine ilişkin planlama çalışmaları alanı öncelikli olarak iki ayrı bölgeye bölerek hazırlanmıştır. Alan üç farklı dokudan oluşmaktadır. Bu dokular köyünde görülen organik doku, karayolu kuzeyinde görülen sonradan gelişen kent dokusu ve karayolu güneyindeki yerleşik alan dokusudur. Organik dokunun yer aldığı alanda planlama sürecinin başlangıcında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından sivil mimari örneği olarak tescillenecek nitelikte yapıların bulunduğu ve bu yapılara dair tescil çalışmalarının yapıldığı tarafımıza şifahi olarak iletilmiştir. Organik dokuya dair tescil çalışmalarının tamamlanması plan süreci açısından oldukça önemlidir ve organik dokuya dair ayrıntılı çalışmalar yapılması gerekmektedir. Bu nedenle alan *organik doku* ve *gelişme ve yerleşik alan dokusu* olarak iki farklı bölge için ayrı planların üretilmesi Gemlik Belediyesi'nce teklif edilmiştir. Yukarıda aktarılan sebeplerden dolayı da planlama alanı Köyü Bölgesi ve Yerleşik alanların ve Gelişme Alanlarının Yer Aldığı Bölge olarak ikiye ayrılmıştır. Bölge Sınırlarını gösteren resim aşağıda yer almaktadır (Resim 1). Yapılan analiz çalışmaları tüm alanı kapsayacak şekilde aktarılmakta olup plan çalışmaları bölge özelinde aktarılmaktadır.

Resim 1. İmar Planındaki 1. Bölgeleme



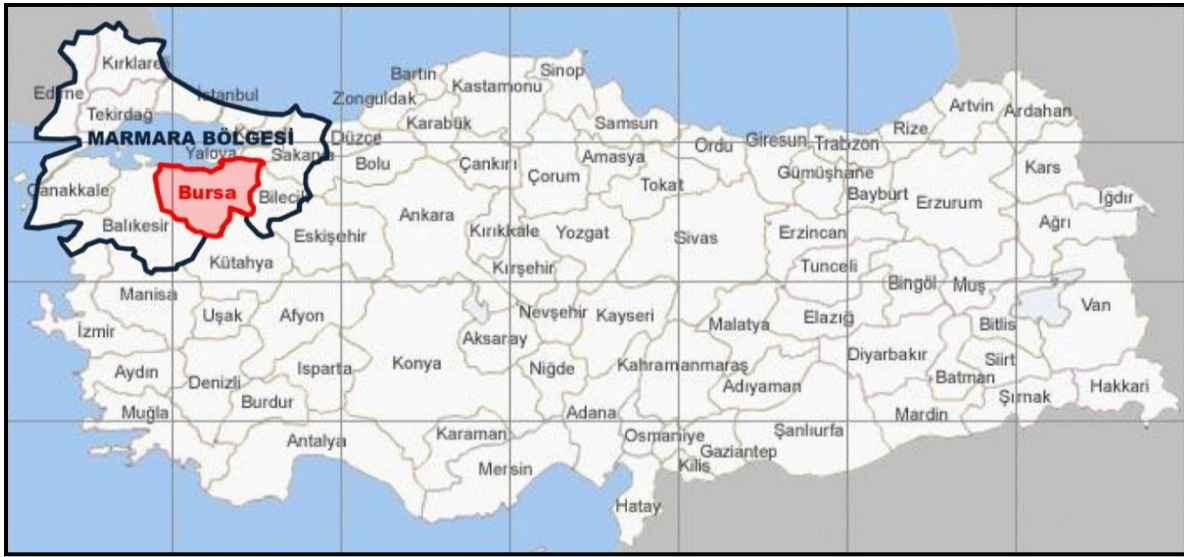
Köyü Bölgesine dair tespit ve tescil çalışmaları tamamlanmış olup korunacak alanlar belirlenmiştir. Böylelikle planlama sürecinde elde edilecek tüm veriler temin edilmiş olup plan çalışması tamamlanmıştır. Bu rapor kapsamında da Köyü Bölgesini kapsayan “Küçükkuşla Köyü 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” açıklanmaktadır.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Bursa İli, Türkiye'nin kuzey-batısında, Marmara Bölgesi'nin güney-doğusunda yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nin "Güney Marmara" bölümünde yer alan il, bölgenin 2. büyük ilidir. İl toprakları kuzeyden Marmara Denizi ve Yalova, kuzey-doğudan Kocaeli ve Sakarya, doğudan Bilecik, güneyden Kütahya ve batıdan Balıkesir illeri ile sınırlanmıştır. Bursa İli 10891 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin %1.38'ini kaplamaktadır(Şekil 1).

Şekil 1. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

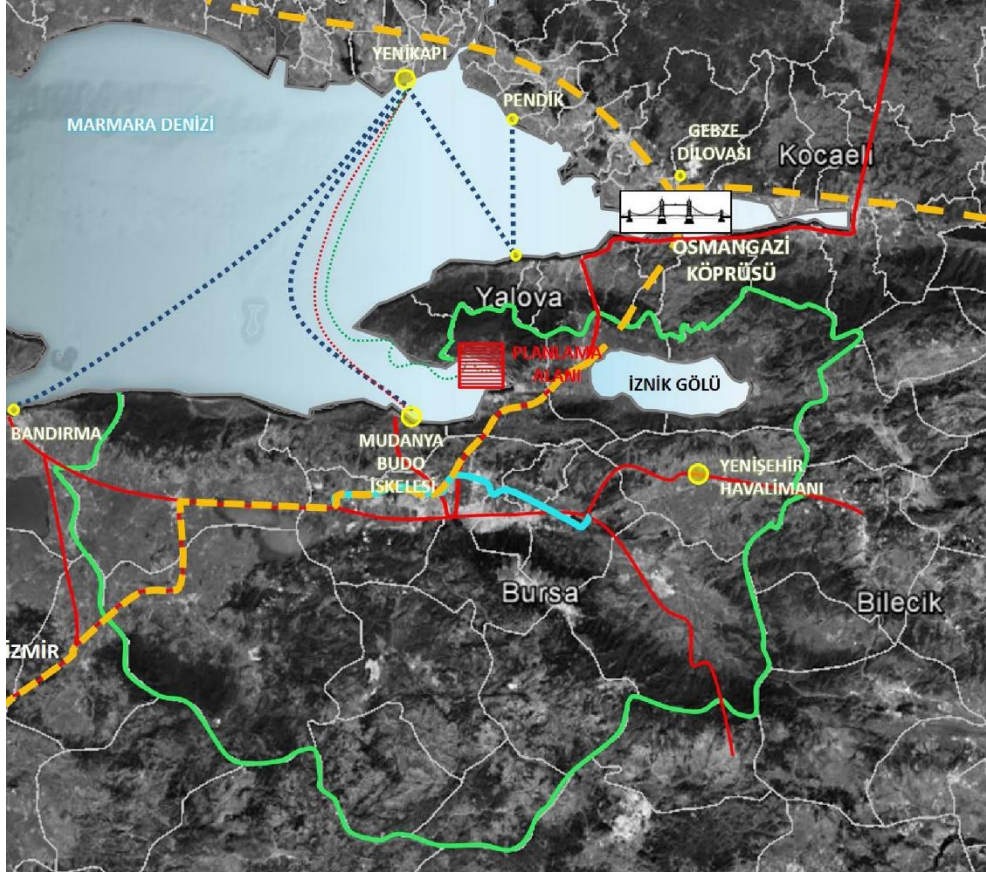


Kaynak: http://www.cografyaciyiz.com/haritalar/tr_bolgeler.jpg&w

Bursa ili Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi içinde 28° 10'' ve 30° 00'' doğu boylamları, 39° 45'' ve 40° 40'' kuzey enlemleri arasında yer alır. 11.027 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının yaklaşık 1,4'ünü kaplayan Bursa ili kuzeyde Yalova ve Kocaeli, çevrilidir¹. Gemlik İlçesi ise Bursa kent merkezinin yaklaşık 30 km kuzeybatısında Yalova'nın güney sınırında yer almaktadır. Çalışma alanımız olan Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahalleleri ise Gemlik İlçesi'nin kuzeyinde, güneye bakan sahil şeridinde yer almaktadır.

¹ http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/CDP_25000/Karacabey/Karacabey_PLAN_HUKUMLERI.pdf

Şekil 2. Çalışma Alanının Konumu



Kaynak: Ofis Çalışmaları(2018)

1.2. İl İdari Bölünüş – İlçe İdari Bölünüş

Gemlik Bursa'nın 30 km. kuzeybatısında, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezin kıyısında kurulmuş olup, 19.13 derece doğu meridyeni ile 40.12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır, ilçe 413 km² yüzölçümüne sahiptir. Güneyinde Bursa Osmangazi, Yıldırım ve Kestel, güneybatısında Mudanya, doğusunda Yenişehir ve Orhangazi ilçeleri bulunmaktadır.

Planlama alanı; Gemlik İlçe Merkezinin güneybatısında, ilçe merkezine 8 km ve Bursa iline ise 50 km mesafede yer almakta olan Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'dir. Planlama alanı Gemlik İlçesi'ne bağlı bir belde iken Siteler, Güzelyalı, Şükrüalemdar ve Memireis Mahalleleri'nden oluşmaktaydı. Günümüzde ise bu dört mahalleyi kapsayan Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'nden oluşmaktadır (Şekil 3). Çalışma alanı yaklaşık olarak Kumla Mahallesi'nin 92 ha'lık yerleşik alanından, Küçükkumla Mahallesi'nin 140 ha'lık yerleşik alanından ve Büyükkumla Mahallesi'nin 3 ha'lık yerleşik alanını kapsayan bir kıyı kentidir.

Şekil 3. Çalışma Alanı Mahalle Sınırları



Kaynak: Belediye Arşivi ve Ofis Çalışmaları (2018)

2. COĞRAFI YAPISI²

1.1. Yer Şekilleri

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Gemlik'in üç tarafı kısmen ihtiyarlamış tek ve sıradağlarla kuşatılmış olup yalnız batısı Marmara Denizi'ne doğru açıktır. İznik Gölü'nden gelen Karsak Deresi Gemlik'i ikiye bölmüştür. Kuzeyden Samanlı Dağları'yla güneyden Katırlı Dağları'nın batıya doğru uzantıları Gemlik Körfezi'ni kapalı bir havza haline sokmuştur. Samanlı Dağları'ndan ayrılan bazı kollar kıyıya dik bir şekilde inerek sivri burunlar oluşturmuştur. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir. Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Bursa ve ilçeleri haritası Kuzeyden Samanlı Dağları'yla, güneyden Katırlı Dağları'nın batıya doğru uzantıları Gemlik Körfezi'ni kapalı bir havza haline sokmuştur. Dağların arasında suların oyduğu derin vadilerle çökme neticesinde meydana gelen çukurluk alanlar vardır. Gemlik'in kurulduğu nokta denize dikey inen az yükseklikte bir sırtla bunun yamaçları ve denizin çekilmesinden meydana gelen dar kıyı düzlüklerinden ibarettir. İlçenin kıyıları eski kayıkhaneye burnundaki kayalık çıkıntılar bir tarafa bırakılacak olursa tamamıyla düzdür. Pek derin olmayan kıyıları derelerin taşıdığı molozlarla devamlı sığlaşmaktadır.³

Gemlik İlçesi'nde yer alan Büyükkumla, Kumla ve Küçükumla Mahalleleri'nin yer şekilleri de Gemlik'in geneliyle benzer özellikler göstermektedir. Kıyıya doğru dik uzanan iki dağın arasındaki vadide ve kıyından iç kesimlere doğru yaklaşık 500 metre genişliğindeki düz alanda yer seçmiş yerleşmelerdir.

1.2. İklim Ve Bitki Örtüsü

Bursa ilinin Gemlik ilçesinde genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürmekle birlikte Karadeniz iklimine geçiş sahası manzarası göstermektedir. Gemlik ilçesine kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Gemlik ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 14,5'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı 658 mm'dir. İlçede Temmuz ayı 22 mm yağışla en kurak ay, Aralık ayı ise 98 mm yağış ile en fazla yağışın gözlendiği aydır. 23,3 °C sıcaklıkla Temmuz yılın en sıcak ayı, Ocak ayında ortalama sıcaklık 5,8 °C'dir. İlçede yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı 76 mm olup yıl boyunca ortalama sıcaklık 17,5 °C dolaylarında değişim göstermektedir.⁴

² "Coğrafi Yapı Analizleri" 235 ha alanı kapsayan iş bağlamında bütüncül olarak çalışılmıştır.

³ <http://www.gemlik.bel.tr/Gemlik.aspx>

⁴ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

Gemlik'in topraklarının ancak % 8'i ekime elverişli değildir. % 43'ü zeytinliklerle % 44'ü tarlalar ve üst dağlık bölgeleri de içine alan yerlerde % 5'i çayır ve meralarla kaplıdır. Zeytinlik saha oldukça geniştir.⁵

Çalışma alanına ilişkin yapılan arazi ve ofis çalışmaları sonucu, çalışma alanının %28,5'si yapılaşmış alan, %5'i ekilen alan, %0,3'i tescilli orman arazisi olup %23,9'ü ağaçlık/çalılık arazi ve %40,4'i zeytinlik alanlardan oluşmaktadır. Geriye kalan %1,8'i ise kentsel açık ve yeşil alanlar ve boş alanlardan oluşmaktadır.

Orman alanları; çalışma alanının doğu sınırının önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

⁵ URL: <http://gemlik.bel.tr>

3. FİZİKSEL YAPI⁶

1.1. Morfolojik Yapı

Çalışma alanının eğimi kıydan iç kesimlere doğru artmaktadır. En geniş düzlükler; çalışma alanının güneybatıya bakan kıyı kesimlerinde bulunan alanlardır.

Alanının genel yapısını kuzeydoğu – güneybatı doğrultusunda uzanan Kumla Köyü'nün bulunduğu vadi ve o vadiyi dik kesen vadi ve sırtlar oluşturmaktadır.

Aynı zamanda alanda morfolojik yapı üzerinde belirleyici rol oynayan kuru ve akan nitelikte dereler ve dere yatakları bulunmaktadır. Çalışma alanında toplamda 8 dere bulunmaktadır. Bu dereler: Asarcık Deresi, Büyükkumla Deresi, Küçükumla Deresi, Kuşrası Deresi, Mandıra Deresi ve 3 adet isimsiz derelerdir. Büyükkumla derenin plan sınırları içerisinde kalan batı sahildeki yerleşim yeri, Büyükkumla derenin Q500 taşkın tekerrür debisine göre yetersiz olduğundan taşkın riski altındadır. BUSKİ Genel Müdürlüğüne proje çalışmaları devam eden "Bursa İli Gemlik Körfez Havzasındaki Dere ve Yan Derelerin Yerleşim Yerleri ile Araziden Taşkından Korunmasına Ait Avan ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin Hazırlanması İşi" kapsamında taşkın kontrolüne yönelik gerekli dere ıslah çalışmasının yapılması gerekmektedir (Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 72273 sayı ve 29.01.2018 tarihli 1/1000 Kumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı hakkında gelen kurum görüşü).

Ayrıca alanın topoğrafik yapısı nedeniyle yüzeysel suların drenajına yönelik tedbirlerin alınması, ilgili alanda kaynak, çeşme, kuyu ve yeraltı suyuna yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, yeraltı suyunun miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak tespit edilmiş veyahut sonradan tespit edilecek kaynaklar (yeraltı suyu çıkışları) merkez olmak üzere 50m'lik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yeraltı suyu seviyesinin altında herhangi bir kazı yapılmaması, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.

⁶ "Fiziksel Yapı Analizleri" 235 ha alanı kapsayan iş bağlamında bütüncül olarak çalışılmıştır.

1.2. Eğim Durumu

Çalışma alanı; kıydan genellikle 150 metre ila 450 metre arasında değişen mesafelerde yükselmektedir. Özellikle alanın güneybatısına bakan kıyı alanları ve sahil şeridi en geniş düzlükte konumlanmaktadır. Gemlik'e doğru ilerledikçe çalışma alanı ile kıyı arasındaki eğim artmaktadır.

Çalışma alanının batısı ile büyük vadinin bulunduğu köyüçünü kapsayan bölgeler % 0-10 arazi eğime sahiptir. Alanın en güneyindeki iki alan ise %11-20 aralığında eğime sahiptir. Çalışma alanı, güneye ve batıya gidildikçe artan bir eğim karakterine sahiptir. Alanın güneydoğusundaki alanlar eğimin %21-30 arası olduğu alanları oluşturmaktadır ve %31-40 arası eğime sahip alanlar ise vadinin bittiği alandan alanın güneydoğusuna doğru şerit şeklinde uzanan alandır.

1.3. Jeolojik Yapı

Çalışma Alanı içerisinde, 19.02.2016 tarih onaylı Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında belirtilen, Önlemler Alanlar 2.1, Önlemler Alanlar 5.1.a ve Önlemler Alanlar 5.1.b olmak üzere 3 jeolojik yapı ifade edilmektedir.

Önlemler 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 beklediğinden 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 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 taşıttırılacağı 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 yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1.B simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemlenilen Alanlar 5.1.b (ÖA-5.1b): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma 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 hesaplama 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 bulundurulmalıdır.

-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 yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1.B simgesiyle gösterilmiştir

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite 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 etkileneceği 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 taşıttırılmalıdır.

-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 uzaklaştırılmasına 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 taşıttırılacağı 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.

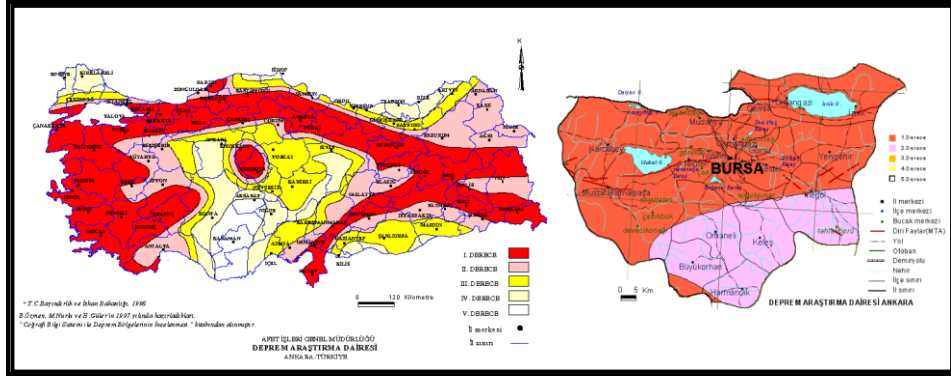
Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir

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.

1.4. Deprem Durumu

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan "Türkiye Deprem Bölgeleri" haritasına göre Şekil 4'de de görüldüğü gibi planlama alanının bulunduğu Gemlik İlçesi 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Şekil 4. Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri



Kaynak: <http://www.deprem.gov.tr>

Planlama alanının bulunduğu bölgede depremsellik açısından KAF (Kuzey Anadolu Fayı) dışında, Gemlik ve civarını etkileyebilecek aktif fay Gemlik Fayı'dır. Gemlik Fayı 14 km uzunluğundadır. D-B uzantılı bir doğrultuya sahiptir. Sağ yanal atımlı bir faydır (Koçyiğit, 2005). Doğuda Karsak Köyü'nün 2 km kuzeyinden başlar ve Karsak Çayı boyunca devam ederek Gemlik yerleşim yerine ulaşır. Gemlik Körfezinin G sınırını oluşturur ve Marmara Denizi içine girer. Fay boyunca gözlenen bazı sıcak su kaynakları, ani yükselen bir topoğrafya ve uydu görüntülerinin yorumu bu fayın aktif bir fay olduğunun göstergesidir.

Gemlik Bölgesinde önemli bir diğer fay Gençali Fayı olup yaklaşık 12 km uzunluğundadır (Koçyiğit, 2005). Gençali Fayı, Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun (KAFZ) Marmara Bölgesi'nde bulunan küçük bir parçasıdır. Bu fay D-B doğrultulu bir faydır. Bu fay kuzeye dik eğimli doğrultu atımlı bir fay olarak tanımlanmıştır. Dünya Grup Jeoloji Mühendislik Ltd. tarafından gerçekleştirilmiş olan zemin etüt çalışması kapsamında yapılan çalışmalarda geçmiş yıllara ait deprem kayıtların dış merkez noktalarının bu fay ile ilişkilendirilemediği görülmüştür (14.12.2017 tarih ve 186815 sayılı T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün yazısı ve eki).

4. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ⁷

4.1. Karayolu

Bursa İli, İstanbul, Yalova, Kocaeli ve Sakarya'nın Ege Bölgesi ile bağlantısını kuran, kilit noktada yer almaktadır. Özellikle İstanbul'a deniz ve kara yolu ile ulaşımın yakınlığı nedeniyle, bu bölgedeki gelişmelerden oldukça etkilenmiş ve ülkenin en gelişmiş ilk beş ilinden biri olmuştur. Bursa ili, Doğu Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının önemli bir merkezi konumundadır.

Marmara Bölgesi'ndeki karayolu aksları ile İç Anadolu ve Ege Bölgeleri Bursa üzerinden birbirine bağlanmaktadır. Bursa'yı Marmara Bölge'sine ve ülkenin diğer kesimlerine bağlayan yolların en yoğun ve önemlisi İstanbul-Bursa Karayolunun 65 km'lik bölümünü oluşturan Bursa - Yalova karayoludur. Bu yol İstanbul ve Avrupa ile İç ve Batı Anadolu arasındaki yolcu ve yük taşımacılığında büyük önem taşır. İstanbul'un Ege ile bağlantısının sağlanması ve Bursa'nın dışa açılan kapısı olan Gemlik Limanı'ndan geçmesi yolun önemini artırmaktadır. Bursa-Gemlik karayolu başta olmak üzere İç ve Batı Anadolu sanayileri için gerekli hammaddelerin ve anamallar ile özellikle dış satım ürünlerinin pazarlanması açısından önem taşıyan bir yoldur.

Bursa il sınırları içerisinde şu an Ankara - İzmir istikametinde bir otoyol mevcuttur. Şu anda mevcut otoyol 5 bağlantı noktasından Bursa çevre yolları ve ana trafik arterlerine bağlanmaktadır. Bursa'nın mevcut yerleşim konumu göz önüne alınırsa doğu - batı aksı olan ana arter, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım'dan geçmektedir. Bu aks aynı zamanda Ankara – İzmir istikameti için de kullanılmaktadır. Bu doğu - batı aksından kuzeye doğru iki anayola bağlantı mevcuttur. Bunlardan birisi kuzeybatı istikametinde Mudanya'ya gitmektedir. Diğeri kuzeydoğu istikametinde Gemlik ve Yalova üzerinden Kocaeli ve İstanbul'a ulaşmaktadır. Osmangazi ilçesinde başlayan bir diğer aks, kış sporlarının ülkemizdeki en önemli alt yapısına sahip olan ve şehir merkezinin güney yönünde bulunan Uludağ'a doğru uzanmaktadır.

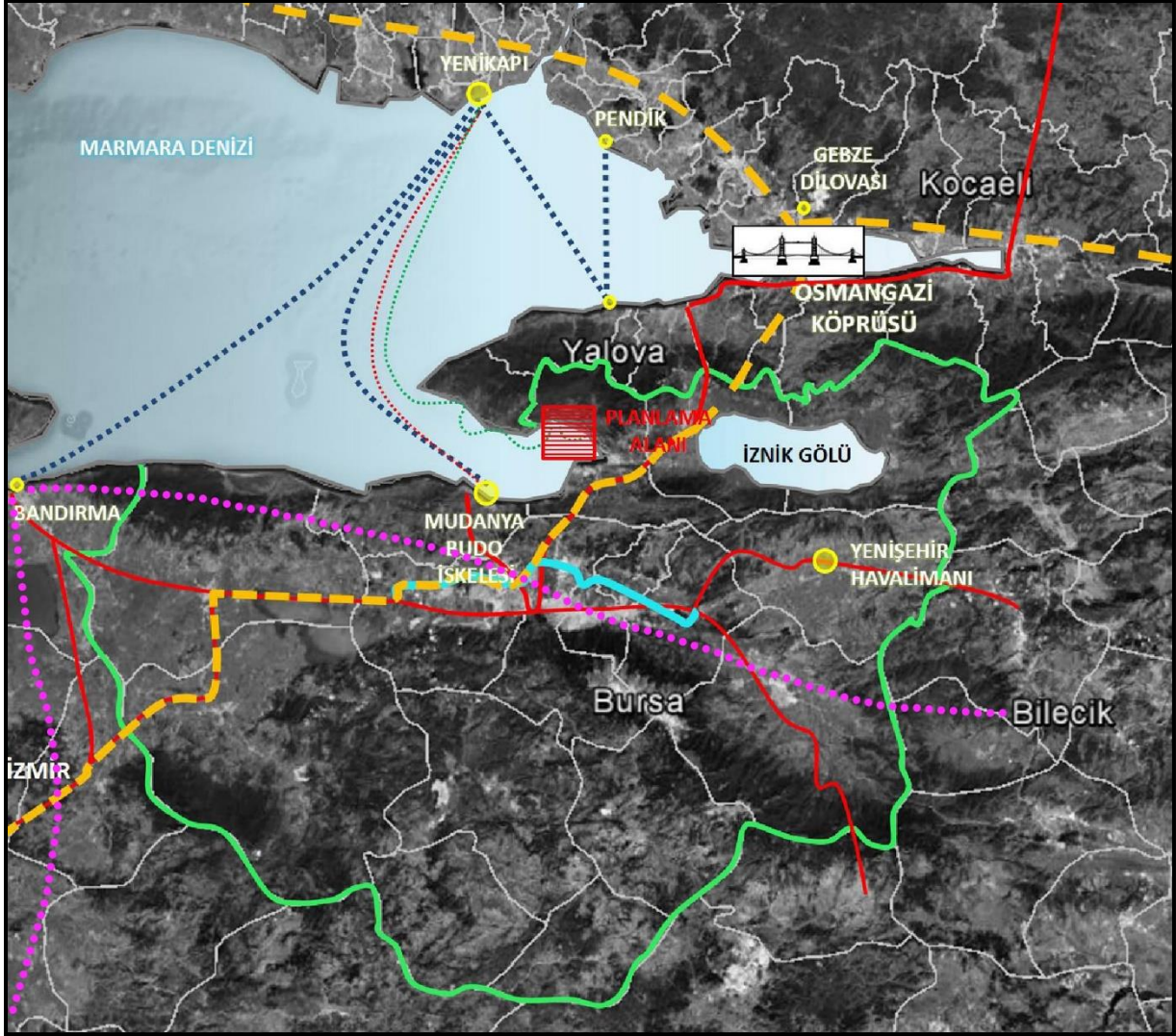
Planlama alanını da kapsayan bölgede gerçekleştirilen İstanbul-Bursa-İzmir otoyolu projesi ile Marmara ve Ege bölgeleri birbirlerine otoyol bağlantısı ile bağlanmıştır. Bu sayede mevcut Gebze-Orhangazi-İzmir aksının trafik yükü %30 nispetinde azalması öngörülmektedir. Seyahat süresi İstanbul'dan; Bursa'ya 3 saatten 1saate, İzmir'e 8 saatten 4 saate, Eskişehir'e 4 saatten 2,5 saate inmiştir.

İzmit Körfezine yapılan asma köprü (Osmangazi Köprüsü) ile İzmit Körfezi'ni geçme süresi 1 saatten 6 dakikaya inmiştir. Taşıt-işletme giderleri düşmüştür. Olumsuz çevresel etkiler (trafik sıklığının neden olduğu emisyon artışları, gürültü kirliliği vb.) en aza inmesi düşünülmektedir. Yolun geometrik standardının yetersizliğinden kaynaklanan trafik kazalarında da azalma

⁷ "Ulaşım Ağındaki Yeri" başlıklı analiz çalışması 235 ha alanı kapsayan iş bağlamında bütüncül olarak çalışılmıştır.

sağlanacaktır. İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolunun ve özellikle İzmit Körfez Köprü (Osmangazi Köprüsü) geçişinin devreye girmesi ile İstanbul, Kocaeli, Balıkesir, Manisa ve İzmir arasındaki fiziki ve zaman uzaklık azalmıştır. Osmangazi Köprüsü ile İstanbul - Mudanya arası seyahat süresi 2 saate inmiştir. Böylece İstanbul, Kocaeli gibi illerde Bursa kıyılarına ilgi artacaktır ve bu bölgelerdeki turistik faaliyetler önem kazanacaktır. Bu durumda Küçükkuşla, Kuşla ve Büyükkuşla da konumu açısından avantajlı olup olumlu yönde etkileneceği öngörülmektedir.

Şekil 5. Planlama Alanının Bursa Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

Projenin gerçekleştirileceği Küçükkuşla, Kuşla ve Büyükkuşla Mahalleleri, Gemlik ilçe merkezinin güneybatısında ve ilçe merkezine yaklaşık 8 km, Bursa İli'ne ise yaklaşık 50 km mesafede yer almaktadır. Gemlik merkezden proje alanına ulaşmak için sırasıyla Kuşla Caddesi ve devamında Armutlu-Gemlik Karayolu'ndan geçilmektedir. Proje alanına Bursa il merkezinden Bursa-Yalova Karayolu üzerinden Armutlu-Gemlik Karayolu'nu takiben ulaşılmaktadır. Proje alanı ve yakın çevresindeki odak noktaları ve bahsi geçen karayolları Şekil 6'da gösterilmiştir.

Şekil 6. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

4.2. Toplu Taşıma

Planlama alanının yer aldığı bölgede hizmet veren 3 adet otobüs hattı mevcuttur. Bu hatlar 135, 136 ve 137 numaralı hatlar olup güzergâhları Şekil 7'de gösterilmiştir.

Şekil 7. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları



Kaynak: <https://www.burulas.com.tr/otobus-hat-sorgulama.aspx?hatAdi=99999> (Erişim Tarihi:19.03.2018) ve Ofis Çalışmaları (2018)

4.3. Denizyolu

Bursa Deniz Otobüsleri İşletmesi (BUDO), Bursa ile İstanbul arasında Deniz ulaşımını sağlamak amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulmuş olup ilk seferine 23 Ocak 2013 tarihinde başlamıştır. Gemlik İlçesi'nin güneybatısında yer alan Mudanya İlçesi'ndeki BUDO İskelesi'nden İstanbul'a seferler düzenlenmektedir.

BUDO seferleri:⁸

- İstanbul(Eminönü-Sirkeci) - Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - İstanbul(Eminönü-Sirkeci)
- İstanbul(Eminönü-Sirkeci) - Armutlu (İhlas)
- Armutlu (İhlas) - İstanbul(Eminönü-Sirkeci)
- Armutlu (İhlas) - Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - Armutlu (İhlas)
- İstanbul (Büyükçekmece)- Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - İstanbul (Büyükçekmece)

Bursa Deniz Otobüsleri:

⁸ <https://budo.burulas.com.tr/tr/page/voyagetime>

- Hüdavendigâr, Nilüfer Hatun, Yıldırım Beyazıt, Emir Sultan, Uludağ, Akşemsettin, İznik, Hamdi Karahasan, Burulaş 1 (Atık Toplama Gemisi)

1987 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde hizmet vermeye başlayan İstanbul Deniz Otobüsleri, 2007 yılının nisan ayında 225 araç ve 1200 yolcu kapasiteli Osman Gazi-1 hızlı feribotunun İDO filosuna katılmasıyla Yenikapı-Bursa seferleriyle beraber İstanbul-Bursa arası denizyolu ilişkisi kurulmuş olmuştur. Bu tarihten sonra da Armutlu ve Kumla seferleri başlamıştır. Yaz aylarında düzenlenen Kumla-Armutlu seferleriyle birlikte deniz turizminin yoğun olarak gerçekleştiği bu sahil kentleri, farklı iller için de erişilebilir bir bölge haline gelmiştir.

İDO'nun Kumla-Armutlu ve Kadıköy-Yenikapı seferleri tarihleri her sene farklılık gösteriyor olsa da temel olarak yaz aylarında gerçekleşmektedir. Örnek olarak 2018 yılı için seferler tablolarında verildiği gibidir (Tablo: 1,2,3,4).

Tablo 1. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri

Kadıköy - Yenikapı - Armutlu T.K - Armutlu - Kumla				
20-30 Haziran				
Haftaiçi				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:30	11:00		12:25	
18:00	18:30	19:45	20:10	
18:30*	19:00*		20:25	21:15
1 Temmuz - 31 Ağustos				
Haftaiçi				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:00	10:30		11:55	
15:30	16:00	17:15	17:40	
18:30	19:00		20:25	
20:00*	20:30*		21:55	22:45
1 Eylül - 18 Eylül				
Haftaiçi				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:30	11:00		12:25	
18:00	18:30	19:45	20:10	
18:30*	19:00*		20:25	21:15

* Sadece CUMA günleri yapılır.

Kaynak: <https://www.bilet.com/ido/ido-tarifeleri> (Erişim Tarihi: 21.01.2019)

Tablo 2. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri

Kumla - Armutlu - Armutlu T.K - Yenikapı - Kadıköy				
20-30 Haziran				
Haftaiçi				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K	Yenikapı	Kadıköy
Kalkış		Tahmini Varış		
07:00*	07:50*		09:15	09:40
	07:30	07:55	09:10	09:35
	15:00		16:25	16:50
1 Temmuz - 31 Ağustos				
Haftaiçi				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K	Yenikapı	Kadıköy
Kalkış		Tahmini Varış		
07:00*	07:50*		09:15	09:40
	07:30	07:55	09:10	09:35
	12:30		13:55	14:20
	18:15		19:40	20:05
1 Eylül - 18 Eylül				
Haftaiçi				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
	08:00	08:25	09:40	10:05
	15:00		16:25	16:50

* Sadece PAZARTESİ günleri yapılır.

Kaynak: <https://www.bilet.com/ido/ido-tarifeleri> (Erişim Tarihi: 21.01.2019)

Tablo 3. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri

Kadıköy - Yenikapı - Armutlu T.K - Armutlu - Kumla				
20-30 Haziran				
Haftasonu				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:45	11:15		12:40	13:30
15:45*	16:15*		17:40	18:30
18:00	18:30	19:45	20:10	
1 Temmuz - 31 Ağustos				
Haftasonu				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
08:45	09:15		10:40	11:30
10:45	11:15		12:40	
15:45	16:15		17:40	18:30
18:30	19:00	20:15	20:40	
08:45	09:15		10:40	
16:00	16:30	17:45	18:10	
18:30	19:00		20:25	21:15
1 Eylül - 18 Eylül				
Haftasonu				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:45	11:15		12:40	13:30
18:00	18:30	19:45	20:10	

* Sadece PAZAR günleri yapılır.

Kaynak: <https://www.bilet.com/ido/ido-tarifeleri> (Erişim Tarihi: 21.01.2019)

Tablo 4. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri

Kumla - Armutlu - Armutlu T.K. - Yenikapı - Kadıköy				
20-30 Haziran				
Haftasonu				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K.	Yenikapı	Kadıköy
Kalkış		Tahmini Varış		
	08:00	08:25	09:40	10:05
14:30	15:15	15:40	16:55	17:20
14:30	15:20		16:45	17:10
17:30	18:20		19:45	20:10
	17:45	18:10	19:25	19:55
1 Temmuz - 31 Ağustos				
Haftasonu				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K.	Yenikapı	Kadıköy
Kalkış		Tahmini Varış		
	07:30	07:55	09:10	09:35
11:45	12:35		13:50	14:15
	15:30		16:55	17:20
19:15	20:05		21:30	21:55
	13:00	13:25	14:40	15:05
	18:15		19:40	20:10
19:15	20:05		21:30	21:55
1 Eylül - 18 Eylül				
Haftasonu				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K.	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
	08:00	08:25	09:40	10:05
14:30	15:15	15:40	16:55	17:20
14:30	15:20		16:45	17:10
17:30	18:20		19:45	20:10
	17:45	18:10	19:25	19:55
1-10 Temmuz tarihleri arasında Ramazan Bayramı programı uygulanır.				
9-18 Eylül tarihleri arasında Kurban Bayramı programı uygulanır.				

Kaynak: <https://www.bilet.com/ido/ido-tarifeleri> (Erişim Tarihi: 21.01.2019)

4.4. Havayolu

Bursa şehir merkezine yakın, Yunuseli semtinde yer alan Bursa Yunuseli Havaalanı'nın büyük gövdeli yolcu ve kargo uçaklarının iniş-kalkışına elverişli olmaması (pist ebadı: 1395m x 30m) ve modern terminal ve tesislerin inşa edilmesi isteği ile Yenişehir İlçesi'nin 10 km batısında bulunan mevcut Hava Kuvvetleri Komutanlığı envanterindeki askeri havaalanının sivil trafiğe açılmasına karar verilmiştir. Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın 3 Kasım 2000 tarihinde resmi açılışı yapılmıştır. Aydınlatma ve benzeri eksiklerinin tamamlanmasını müteakiben faal olarak açılması 1 Haziran 2001 tarihinde olmuştur. Aynı gün Yunuseli'ndeki Bursa Havaalanı hava trafiğine kapatılmış ve Havaalanı Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na teslim edilmiştir. Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın yolcuya açık alanları iç ve dış hat olarak 5.600 m² olup havaalanı 2.250.000 yolcu/yıl kapasiteye sahiptir.

Bursa Yenişehir Havaalanı'na toplu taşıma olarak 80 no'lu otobüs hattıyla ulaşım sağlanmaktadır. 80 no'lu otobüs hattı durakları Kent Meydanı - Darmstat Caddesi - Merinos İstasyonu Ankara Yolu - Yenişehir Hava Limanı'dır. Planlama alanının bulunduğu bölgeye kuş uçuşu yaklaşık 55 km mesafede bulunan Yenişehir Havaalanı'na sırasıyla E-881 bağlantı yolu veya O-5, D575, O-22 ve

D160 no'lu karayollarını (Bilecik-Bursa yolunu) takiben yaklaşık 82 km mesafede ulaşılabilmektedir. Söz konusu güzergâhlar Şekil 8'de verilmiştir.

Şekil 8. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım



Kaynak: Ofis Çalışmaları

4.5. Demiryolu

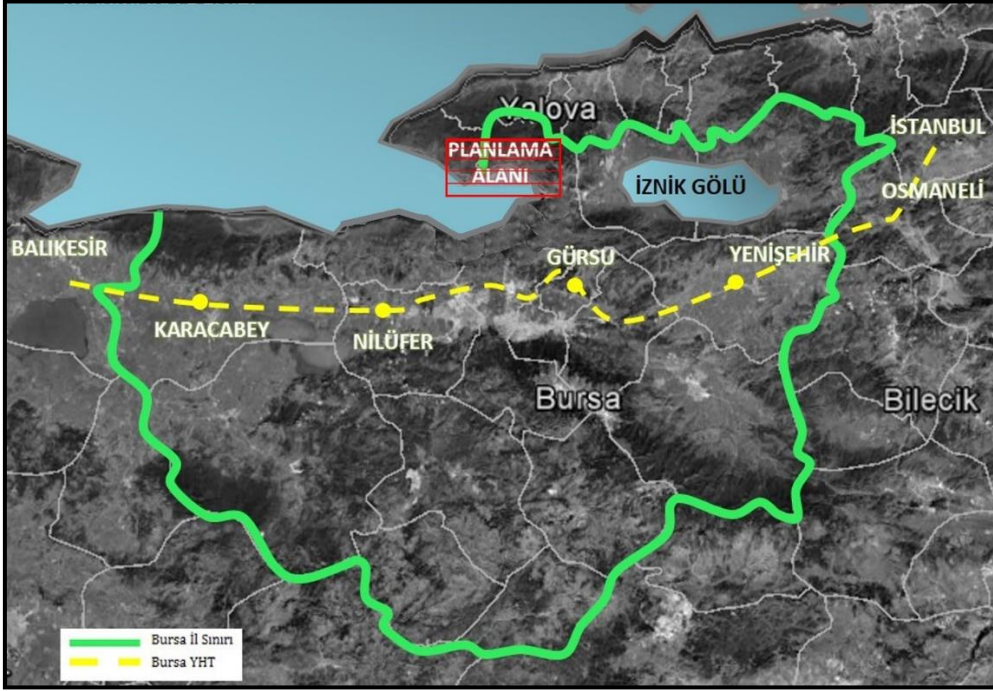
Planlama alanını kapsayan Bursa ilinde Hızlı Tren Projesi'nin ilk etabı olan Bursa-Yenişehir kesiminde inşa çalışmaları, Bilecik-Yenişehir kesiminde ise uygulama projesi hazırlama çalışmaları sürdürülmektedir.

Proje tamamlandığında hatta hem yolcu, hem de hızlı yük trenleri çalıştırılacaktır. Yolcu trenleri saatte 200, yük trenleri ise 100 kilometre/saat ile çalışacaktır. Ayrıca, Bursa ve Yenişehir'e hızlı tren ve tren garları yapılacak olup, buradaki havaalanında da hızlı tren istasyonu inşa edilecektir⁹. Osmaneli- Bandırma Hızlı Tren Hattı'nın; Bursa il sınırları içindeki güzergâh üzerinde 3 istasyon noktası ve 1 siding yer almaktadır. İstasyonlar Yenişehir İlçesi'nde Yenişehir İstasyonu, Gürsu İlçesi'nde Kazıklı İstasyonu ve Nilüfer İlçesi'nde Bursa İstasyonu'dur. Siding yeri Karacabey İlçesi'nde yer almaktadır. Projenin tamamlanmasıyla Bursa ili; İstanbul, Eskişehir ve Ankara illerine bağlanacaktır. Ankara-Bursa arası 2 saat 15 dakika, Bursa-Eskişehir arası 1 saat ve Bursa-İstanbul ise 2 saat 15 dakika olacaktır.

⁹ Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Demiryolu Sektörü Raporu, 2014

Yukarıda verilen bilgiler ışığında Bursa YHT Projesi ile bu çalışmanın yapıldığı alandaki tüm kıyı şeridi olumlu yönde etkilenecektir. Söz konusu çalışmayla İstanbul, Kocaeli ve Sakarya gibi illerin Bursa'ya olan ilgisi artacak ve il daha çok ziyaretçi çekecektir. Dolayısıyla bölge turizmine ilgi artacaktır. Bursa YHT Projesi'nin güzergâhı Şekil 9'da verilmiştir.

Şekil 9. Bursa YHT Projesi Güzergâhı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

5. PLANLAMA ALANININ GENEL ARAZİ KULLANIM DURUMU¹⁰

Büyükkumla, Kumla ve Küçükumla Mahalleleri'nden oluşan çalışma alanının, doğal ve beşeri koşullarının kent mekânını nasıl şekillendirdiğini incelediğimizde şu genel bilgilere ulaşılmaktadır.

Morfolojik yapısını incelediğimizde, alanda bulunan derelerin, alanın topoğrafik kimliğini şekillendirdiği görülmektedir. Alanda Büyükumla ve Küçükumla Dereleri'nin oluşturduğu oldukça belirgin iki vadi bulunmaktadır. Alanın iç kesimlerinde arazi yapısı ve yapılaşma eğimli topoğrafya ve su ögelerinin etkileriyle şekillenirken kıyı kesimleri de bahsi geçen derelerin denizle birleştiği alanlarda, arazide yapılaşmaya engel teşkil edebilecek olumsuz topoğrafik veri olmadığından yapılaşma yoğun bir şekilde gerçekleşmiştir.

Alan Gemlik-Armutlu Karayolu ile ayrılmış iki farklı kentsel dokudan oluşmaktadır. Karayolu aksının güneybatısını yüksek katlı yapıları barındıran, yüksek yoğunluklu kentsel doku oluşturmaktadır. Kuzeydoğu yani köyiçi alanı ise genellikle 1-2 katlı yapıları barındırmakta ve yapılaşma bağlamında kıyı alanına göre çok daha düşük yoğunluktadır. Alanın geneline betonarme yapılar hâkimken aynı zamanda orta ve iyi durumdaki yapılar alandaki yapıların yaklaşık %90'ını oluşturmaktadır. Planlama alanında ticaret işlevleri yoğun olarak sahil şeridinde yer almaktadır.

Ağaçlık alanlar, tarla/bahçe alanları ve zeytinlik alanlar Gemlik-Armutlu Karayolu paralelinde köyiçi ve sahil yerleşleri arasında sınır niteliğinde oldukça geniş alanları kapsamaktadır. Aynı zamanda alanın doğu sınırında orman alanları bulunmaktadır. İmar alanlarının geneli yapılaşmıştır ve boş alanlar oldukça seyrek görülmektedir. Alandaki yapıların kullanımı yoğun olarak yaz aylarında gerçekleşmekte olup (nüfusun yaklaşık 100.000 kişiye kadar arttığı aylar), yerleşik nüfus 5715 kişidir (TUIK,2019 Nüfus verileri).

Ayrıca Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nden gelen kurum görüşüne referansla alanda tescilli doğal anıtların ve anıtsal yapıların varlığı tespit edilmiştir. Korunması gereken 6 anıtsal yapı köyiçinde olmak üzere 13 adet de hem sahil şeridi hem de köyiçin alanında doğal anıtlar bulunmaktadır. Tescil foyü elde edilen 13 adet doğal anıtın (çınar) 2 adedinin varlığı arazide tespit edilmemiştir.

5.1. Yapı Kalitesi Analizi

Çalışma alanı içerisinde kıyıda çoğunlukla ikinci konut olarak tercih edilen apartman tipi konutlar bulunmaktadır. Eski yerleşim yeri olan Kumla köyiçi daha çok kırsal bir dokuya sahiptir. Alanın genelinde orta ve iyi nitelikte konutlar olduğu tespit edilmiş olup kötü nitelikte yapı az bulunmaktadır. Kötü nitelikte yapıların genellikle köyiçinde bulunan yapılar olduğu görülmüştür. Kıyı

¹⁰ "Arazi Kullanım Analizleri" 235 ha alanı kapsayan iş bağlamında bütüncül olarak çalışılmıştır.

ve kıydan iç kesimlere doğru olan sahil şeridinde yapılar genellikle orta durumdadır. Gemlik-Armutlu yolu aksında bulunan yapıların ise iyi durumda olduğu tespit edilmiştir.

Sonuç olarak alan genelindeki yapıların %17'si iyi durumda, %72'si orta durumda ve %11'si kötü durumdadır.

5.2. Yapı Cinsi Analizi

Çalışma alanı içerisinde %85.3 betonarme, %13.1 yığma, %1.4 ahşap ve %0.2 prefabrik yapı bulunmaktadır.

5.3. Kat Adedi Analizi

Çalışma alanı içerisindeki konut yapıları genel olarak kıyı şeridinde 4-5 katlı apartmanlar şeklindedir; ancak köyünde 2 ve 3 katlı bitişik düzende yapılaşmış, bahçeli yapılar olduğu tespit edilmiştir. Kat sayısı tespit edilen toplam yapı sayısı 1561 adet ve bu yapıların toplam kat sayısı 4966'dır. Ortalama kat sayısı 3,2 kattır. Çalışma alanı içerisindeki yapıların %29'u 1 katlı, %11'i 2 katlı, %6'sı 3 katlı, %20'si 4 katlı, %25'i 5 katlı, %6'sı 6 katlı, %2'si 7 katlı, %1'i 8 katlı ve %1'i 9 katlıdır.

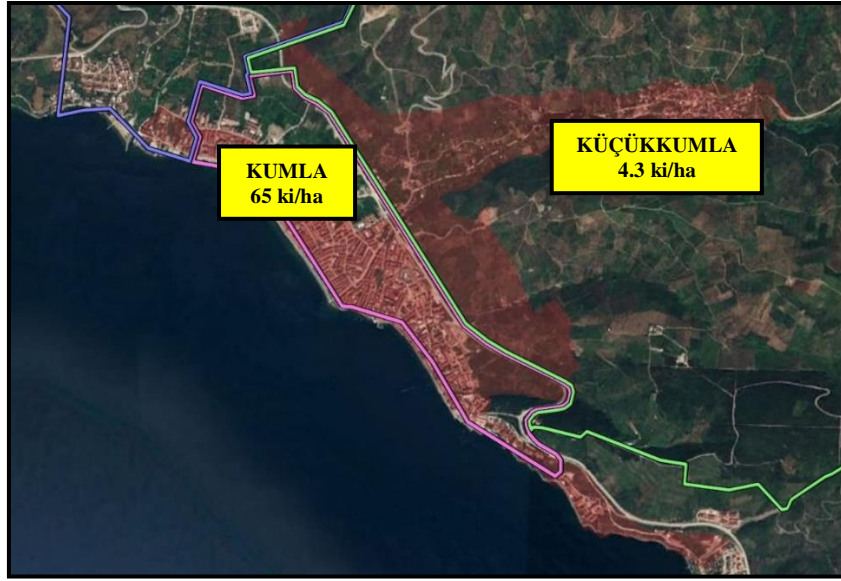
5.4. Sosyal Donatı Analizi

Çalışma alanının alansal olarak merkezinde, köyü yerleşik alan aksı ile kıyı yerleşik alan aksının kesişim noktasında bir adet sağlık tesisi ve hemen yanında eğitim tesisi bulunmaktadır. Kıyı yerleşik alanında 2 dini tesis bulunurken köyü yerleşik alanında 2 adet resmi kurum, 1 adet eğitim tesisi, 1 adet sosyal tesis ve 1 adet dini tesis bulunmaktadır. Karayolu Güneyi planlama sınırlarını kapsayan alanda 2 dini tesis ve 1 eğitim tesisi yer almaktadır.

5.5. Mahalle Sınırı ve Yoğunluklar

Planlama alanı; Gemlik İlçe Merkezinin güneybatısında, ilçe merkezine 8 km ve Bursa iline ise 50 km mesafede yer almakta olan Büyükkumla, Küçükkumla ve Kumla Mahalleleri'dir. Planlama Alanı Gemlik İlçesi'ne bağlı bir belde iken Siteler, Güzelyalı, Şükrüalemdar ve Memireis Mahalleleri'nden oluşmaktaydı. Günümüzde ise bu dört mahalleyi kapsayan Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'nden oluşan bir yerleşmedir.

Şekil 10. Mahalle Sınırları ve Nüfus Yoğunlukları

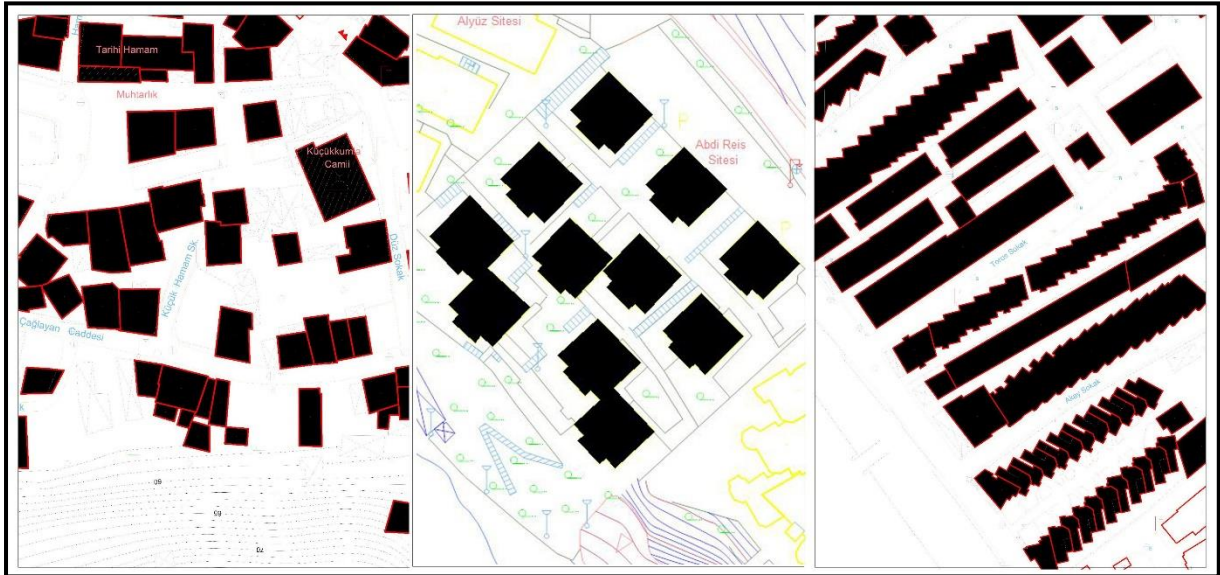


Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> (Erişim Tarihi: 16.03.2018) Ofis Çalışmaları (2018)

Çalışma alanı nüfus yoğunlukları, TUIK'ten elde edilen mahalle sınırları kapsamındaki 2017 yılı nüfus büyüklüklerinin alan büyüklüğüne bölünmesi ile elde edilmiştir. Çalışma alanı içerisinde Büyükkumla Mahallesi'nin 12 ha'lık küçük bir bölümü bulunduğundan Büyükkumla Mahallesi nüfus büyüklüğü, nüfus yoğunluğu kapsamında değerlendirilmemiştir.

Alanın nüfus yoğunluğunun yanı sıra bu nüfusu barındıran kentsel mekânın da yapısal bağlamda dokuları ve yoğunlukları incelenmiştir. İncelenen kentsel dokular 3 farklı kimlikte karşımıza çıkmaktadır.

Şekil 11. Farklı Kentsel Dokular ve Yapı Yoğunluğu



Kaynak: Belediye Arşivi Halihazır Harita ve Ofis Çalışmaları (2018)

Şekil 20'de ilk görsel Küçükkuşu Mahallesi köyü yerleşimini yansıtan kentsel dokudur. Organik dokunun gözlemlendiği alanda yapılar genellikle 1-2 kattan oluşan ve kat sayısı doğru

orantılı olarak konut birimi barındıran yapılardır. İnşaat alanı yoğunluğu kıyı kesimine göre düşüktür. Yapılar belli bir düzen içerisinde değil organik olarak topoğrafya ve iklimle göre konumlanmıştır. İkinci görsel ise ada bazında yapılaşmanın görüldüğü kentsel dokudur. Bu doku, Büyükkumla Mahallesi'nin çalışma alanı içerisinde bulunan kısmında ve Kumla Mahallesi'nin doğu sahil şeridinde, siteler şeklinde gözlemlenmektedir. Bu alanlar inşaat alanı bağlamında değerlendirildiğinde, birinci görseldeki organik dokudan yoğun yapılaşmış ancak üçüncü görseldeki yapı dokusundan düşük yoğunluktadır. Son görsel kapasite nüfus ve inşaat alanı konuları çerçevesinde incelediğinde ise çalışma alanı içerisinde en yoğun alanları oluşturmaktadır. Yapılar, bir sokak boyunca uzanan blokları oluşturmaktadır. Genellikle 4-5-6 katlı yapılardır ve bir sokak boyunca uzanan yapıları düşündüğümüzde, sağ ve sol bloklardaki birimler toplamı 150-180 aralığında değişmektedir.

Sonuç olarak alan; düşük, orta ve yüksek yoğunluklu yapılaşmaları barındırmaktadır. Yapılaşma yoğunluğunun alan içerisinde dağılımında ise; sahil kesiminde orta ve yüksek yoğunluklu yapılaşmalar tespit edilirken, kıyından iç kesimlere doğru yapılaşma yoğunluğunun azaldığı bir hiyerarşik yapı tespit edilmektedir.

Karayolu Güneyi planlama alanı yapılaşmanın kapasitesine ulaştığı bir alan olduğundan yapılaşma yoğunluğu bu alanlardan farklı olarak oldukça yüksektir.

5.6. Doluluk – Boşluk Analizi

Planlama alanı içerisinde, yalnızca yapılaşmış alandaki parseller doluluk ve boşluk kapsamında değerlendirilmiştir. Orman alanı, ekilen alanlar, ağaçlık alanlar ve zeytinlik alanları yapılan hesaplamalara katılmamıştır. Bu bağlamda çalışma alanında yapı alanı toplamda 789.269.5 m²'dir. Bu alanın %94'ünü (741.862 m²) alanı dolu alanlar oluştururken %6'sını (47.407 m²) boş alanlar oluşturmaktadır.

Aynı çalışmayı yapılaşan alanlardaki yapılar ölçeğinde yaptığımızda ise toplamda arazi çalışmalarında doluluk-boşluk tespiti yapılabilen 1501 yapının %92'sinin (1375 adet birim) dolu olduğu, %8'inin (126 adet birim) ise boş olduğu gözlemlenmiştir.

5.7. Tescilli Yapılar

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Büyükkumla, Kumla ve Küçükumla Mahalleleri'nde yer alan bazı yapıların, 2863 sayılı yasanın 6. Maddesi ve ilgili yönetmeliğinde belirtilen özellikleri taşımaları nedeniyle aynı yasanın 7. Maddesi gereğince "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescil edilmelerine, koruma grubunun K.T.V.K.Y.K'nun 05.11.1999/660 tarih-sayılı ilke kararı uyarınca 1. grup veya 2. grup olarak belirlenmelerine, anılan yasa ve yürürlükteki yönetmelik uyarınca plandaki tescil taramasının yapılmasına karar verilmiştir. Bu doğrultuda tescilli olduğu belirtilen yapıların yer aldığı parseller plan üzerinde tescil taraması yapılarak korunacaktır.

Kültür varlıkları ile alakalı olarak iki farklı kurum görüşü tarafımıza iletilmiştir. 19.07.2018 tarih ve 606623 sayılı yazısında "B.K.V.K.B.K.'nun 009.06.2017 tarih ve 7021 sayılı Kurul Kararına istinaden Küçükkuşla Mahallesi'nde başlatılan tespit çalışması devam etmekte olup, çalışma neticelendiğinde en kısa zamanda ilgili yerlere bilgi verilecektir." denmektedir. Ek olarak 2055 parselde yer alan yağhane yapısının "Endüstriyel Kültür Mirası" olarak tescil edilmiş olduğu aktarılmaktadır. Daha sonra Gemlik Belediyesi'nin yazılı talebi ile tescilli yapıların kurul kararları ve tescil işleri talep edilmiştir. Bu yazıya cevaben B.K.V.K.B.K.'nun 23.10.2018 tarih ve 861948 sayılı yazısında "4060 parselde yer alan Küçükkuşla Hamamı, 4320, 4329 ve 4330 parselde yer alan Eski Cami, 318 ada 1 parselde yer alan Hamam Yapısı, 326 ada 3 parselde yer alan sivil mimarlık örneği yapı, 4124 parselde yer alan Hacı Muhi Caminin tescil kararları ve işleri" iletilmiştir. B.K.V.K.B.K.'nun bu iki yazısı neticesinde elde edilen veriler plana işlenmiştir. Ancak bu süreçte arazide tespit çalışması devam etmekteydi. Arazi çalışması neticesinde tescile önerilen sivil mimar örneği ve anıt yapıların tescillerinin kesinleşmesiyle güncel duruma dair yeni bir kurum görüşü belediyesine iletilmiştir. B.K.V.K.B.K.'nun 12.10.2020 tarih ve 762241 sayılı yazısı ile tescil işlemleri sonuçlandıktan sonra güncel korunması gerekli alanları Gemlik Belediyesi'ne iletilmiştir. Bu çalışma sonucu Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan elde edilen tüm tescilli sivil mimari örnekleri, anıt yapılar, tescilli parseller, tescilli köprüler ve korunma alanlarına dair veriler plana işlenmiştir. Tescilli yapıların tescil kararları ve tescil işleri raporun ekler bölümünde aktarılmaktadır.

Sonuç olarak planlama alanında bulunan hem anıtsal yapılar hem de sivil mimari örneği yapılar, kentin kimliğini yansıtan önemli fiziksel ve doğal unsurlardır. Eski yerleşimlerin yer seçimi, konfor bağlamında düşünüldüğünde, o kent için ideal rüzgâr koridorları, güneşlenme ve yöneliş gibi unsurları hakkında bilgi verirler. Bu tescilli yapıların kent mekânını nasıl ele aldığı analiz edilip, revizyon planlarına yansıtıldığı takdirde kentler, daha sürdürülebilir uygulama imar planları ile şekillenecektir.

6. TEKNİK ALTYAPI DURUMU¹¹

6.1. Elektrik Hatları ve Trafoların Tespiti

Arazi çalışmaları esnasında; köyiçi yerleşik alanında 8 adet ve kıyı yerleşik alanında 3 adet olmak üzere 11 adet trafo tespit edilmiştir.

UEDAŞ'ın 01.12.2017 tarih ve 49195 sayılı kurum görüşüne göre Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'ni içeren söz konusu planlama alanı dâhilinde geçen 34,5 kV'luk Enerji Nakil Hattının (yeraltı kablo-havai) ve mevcut enerjili trafoların olduğu tespit edilmiştir.

TEİAŞ'ın 13.12.2018 tarih ve 487287 sayılı kurum görüşüne göre Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'ni içeren söz konusu planlama alanı dâhilinden geçen teşekküllerine ait, mevcut ve tesisi planlana herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

6.2. Yol Kalitesi ve Kademelenme

Çalışma alanı yol kademelenmesi açısından incelendiğinde; Bursa – Armutlu karayolu aksında revizyon yapılması kararı alınarak yeniden projelendirilse de henüz tamamlanmağı için ulaşım sistemine entegre olamamıştır. Mevcut Bursa–Armutlu aksı işlemeye devam etmektedir. Dolayısıyla bu yol hâlihazırda hala bölge için aynı önemini korumaktadır. Bölgenin genel karakteri ikincil konut olarak tercih edilen, yaz ayları kullanıcılarının yoğunlukla kullandığı yapıların oluşturduğu site ya da apartman olarak inşa edilmiş yapılardan oluşmaktadır. Bu yapılar servis ihtiyaçlarını Gemlik-Armutlu karayolundan ve alanın doğu girişinde Gemlik-Armutlu karayolundan ayrılan Kumla Sahil Yolu'ndan sağlamaktadır.

Planlama alanının, diğer ilçelerden ve illerden kullanıcı çeken bir kimliği olduğundan; Gemlik-Armutlu karayolu, bu alanlarla bağlantısını sağlayan ve planlama alanının kuzeyinde bulunan ikincil konut kullanımı yoğun ve benzer kimlikteki sahil kentlerine de hizmet veren bir aks olduğundan birinci kademe aks olarak nitelendirilmiştir.

Kentin önemli ticaret aksını barındıran ve Gemlik-Armutlu karayolundan sonra geçen araç sayısı, gün içerisinde kullanıldığı süre gibi faktörler bağlamında diğer akslara göre daha yoğun ve toplu taşıma araçlarının da bu aksları kullanıyor olmaları sonucunda, Kumla Sahil Yolu ve Gemlik-Armutlu karayolundan köyiçi yerleşik alanına bağlanan aks gibi akslar ikinci kademe yol olarak nitelendirilmiştir.

Birinci ve ikinci kademe yollar alanın kuzeybatı-güneydoğu aksında servis almasını sağlayan ana akslar iken alanın kuzeydoğu-güneybatı aksında bağlantılarını kuran ve konut kümeleri arasında sürekliliği olan yollar üçüncü kademe yollar olarak nitelenmiştir.

¹¹ "Teknik Altyapı Analizleri" 235 ha alanı kapsayan iş bağlamında bütüncül olarak çalışılmıştır.

Dördüncü kademe yol olarak nitelendirilen akslar ise komşuluk birimleri içerisinde ulaşımı sağlayan ada içi toplayıcı yollardır.

Çalışma Alanında bulunan yollar; asfalt yol, parke yol ve toprak yol olarak grupta sınıflandırılmıştır. Yol kalitesi bağlamında değerlendirildiğinde, alanda asfalt yolların genellikle ana ulaşım aksları olduğu ve iyi durumda oldukları tespit edilmiştir. Parke yollar ise ana ulaşım aksları arasında ilişkiyi kuran, komşuluk birimlerini içerisinde ulaşımı sağlayan ada içi yollardır ve kalite anlamında sahil şeridinde iyi durumdadır. Ancak köyüne bakıldığında eğimli topoğrafik yapısı gibi nedenlerle bazı bölgelerde bozulmaların olduğu tespit edilmiştir. Toprak yolları incelediğimizde ulaşım açısından genellikle ekilen alanlara hizmet veren yollardır. Genel olarak stabil olmayan engebeli yollardır. Bu nedenle kalite olarak değerlendirildiğinde kötü durumda olarak nitelendirebilecek yollardır. Sonuç olarak yol kalitesi bağlamında iyi durumdan kötü duruma sıralama; asfalt yollar, parke yollar ve toprak yollar şeklindedir.

6.3. Doğalgaz Hatları ve Regülatörlerin Tespiti

23.11.2017 tarih ve 33362 sayılı AKSA Doğalgaz Gemlik'in kurum görüşüne göre, çalışma alanında Pe Hat imalatları tamamlandığı belirtilmiştir. Revizyon ve ilave uygulama imar plan kapsamında mevcut hatlar göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmiştir. Aynı zamanda ilgili mahallede ikinci bir istasyon konulmasının planlandığı belirtilmiştir. Kurum görüşünün ekinde gönderilen ikinci istasyonun yeri kurumun görüş yazısında belirtilmiştir. Ancak belirtilen alan 1/1000 ölçekli Kumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırlarının dışında kalmaktadır.

6.4. İçme Suyu Şebekesi

Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2018 tarih ve 1083 sayılı kurum görüşüne göre; planlama alanı içme suyu havza koruma alanları dışında kalmaktadır. Alan içerisinde mevcut tarımsal sulama tesisleri bulunmakta olup, korunmaları gerekmektedir. Alan içerisindeki mevcut veya planlanan su depoları, mevcut içme suyu hatları yapılacak olan imar planı çalışmalarında dikkate alınmalıdır. Yapılacak planlamada, içme suyu sistemlerinin tekniğine uygun olarak oluşturulabilmesi için aşağıda belirtilen kurum görüşünün dikkate alınması önem arz etmektedir.

1. İmar planı sahasında yerleşim planları yapılırken içme suyu şebeke sisteminde istenen basınçların sağlanabilmesi için yüksek kotlara yüksek katlı binaların olmamasına dikkat edilmeli ve yerleşim planları hazırlandıktan sonra su deposu alanlarının belirlenmesi hususunda görüş alınmalıdır.

Mevcut içme suyu şebekesi ise yazı ekinde gönderilmiştir. Yazı ekinde gönderilen hatlar incelenmiş ve yapılan incelemeler neticesinde;

Alan içerisinde yer alan içme suyu hatlarının Ø 100, Ø 150, Ø 200, Ø 300, Ø 400 ve Ø 600 olmak üzere 6 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Ø) belirlenmiştir.

6.5. Yağmur Suyu Şebekesi

Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2018 tarih ve 1083 sayılı kurum görüşüne göre;

Yapılacak planlamada, yağmursuyu sistemlerinin tekniğine uygun olarak oluşturulabilmesi için aşağıda belirtilen kurum görüşlerinin dikkate alınması önem arz etmektedir.

1. Atıksu ve yağmursuyu sistemleri cazibeli sistemler olduğundan imar planları düzenlenirken atık su ve yağmursuyu hatlarının yüzeysel akışa uygun yol güzergâhlarından geçme gerekliliği göz önünde bulundurulmalı, mevcut dere yataklarının korunmasına çalışılmalıdır.

2. İmar adalarını kesen vadi tabanlarında yol veya yağmursuyu ya da kanal geçişini mümkün kılacak bantlar oluşturulmalı, imar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken bu hususlara dikkat edilmeli ve imar planına uygun sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için enine ve boyuna eğimler ile yol kırmızı kotlarını içeren yol projelerinin Bursa Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'ne iletilmesi gerekmektedir.

Yazı ekinde gönderilen mevcut hatlar incelenmiş ve yapılan incelemeler neticesinde;

Alan içerisinde yer alan yağmursuyu hatlarının Ø 300, Ø 400, Ø 500, Ø 600, Ø 800 ve Ø 1000 olmak üzere 6 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Ø) belirlenmiştir.

6.6. Kanalizasyon Şebekesi

Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2018 tarih ve 1083 sayılı kurum görüşüne göre;

Yapılacak planlamada, kanalizasyon sistemlerinin tekniğine uygun olarak oluşturulabilmesi için aşağıda belirtilen kurum görüşlerinin dikkate alınması önem arz etmektedir.

1. Atıksu ve yağmursuyu sistemleri cazibeli sistemler olduğundan imar planları düzenlenirken atık su ve yağmursuyu hatlarının yüzeysel akışa uygun yol güzergâhlarından geçme gerekliliği göz önünde bulundurulmalı, mevcut dere yataklarının korunmasına çalışılmalıdır.

2. İmar adalarını kesen vadi tabanlarında yol veya yağmursuyu ya da kanal geçişini mümkün kılacak bantlar oluşturulmalı, imar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken bu hususlara dikkat edilmeli ve imar planına uygun sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için enine ve boyuna eğimler ile yol kırmızı kotlarını içeren yol projelerinin Bursa Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'ne iletilmesi gerekmektedir.

3. Eğimli imar adalarında, özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarındaki parselin çevresinde en az 3 m genişliğinde yol bırakılmalı ya da altyapı geçiş bandı oluşturulmalı ve oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca, cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın yola bağlantısı sağlanmalıdır.

Yazı ekinde gönderilen mevcut hatlar incelenmiş ve yapılan incelemeler neticesinde;

Alan içerisinde yer alan kanalizasyon hatlarının Ø 200, Ø 300, Ø 400, Ø 500, Ø 600, Ø 700 ve Ø 800 olmak üzere 7 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Ø) belirlenmiştir.

6.7. Karayolu Geçışı

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 25.12.2017 tarih ve 435917 sayılı yazısında;

Yapılacak olan revizyon ve ilave imar planı uygulamasında yönetmelik hükümlerine uyulması ve bölgede genel olarak stabilize problemlerinin yaşanması nedeniyle yapılacak kazı ve dolgu işlemlerinde yol stabilitesini tehlikeye atmayacak şekilde önlemler alınarak çalışması şartıyla söz konusu alanda plan değişikliği hazırlanmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ayrıca, karayolu güzergâhları öncelikle transit trafiğe hizmet verdiğinden şehir geçişlerinde daha düzenli ve güvenli trafik akışının sağlanması bakımından; 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafesi şartları ve ilgili diğer hükümlere uyulması, plan notlarına "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır." şeklinde hüküm konulması ve karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Yönetimi Yönetmeliği'nin (2002/49/EC) ilgili maddelerine göre imar planlarının oluşturulması, gürültü azaltıcı önlemlerin alınmaması hususunda gereğinin yapılması belirtilmiştir.

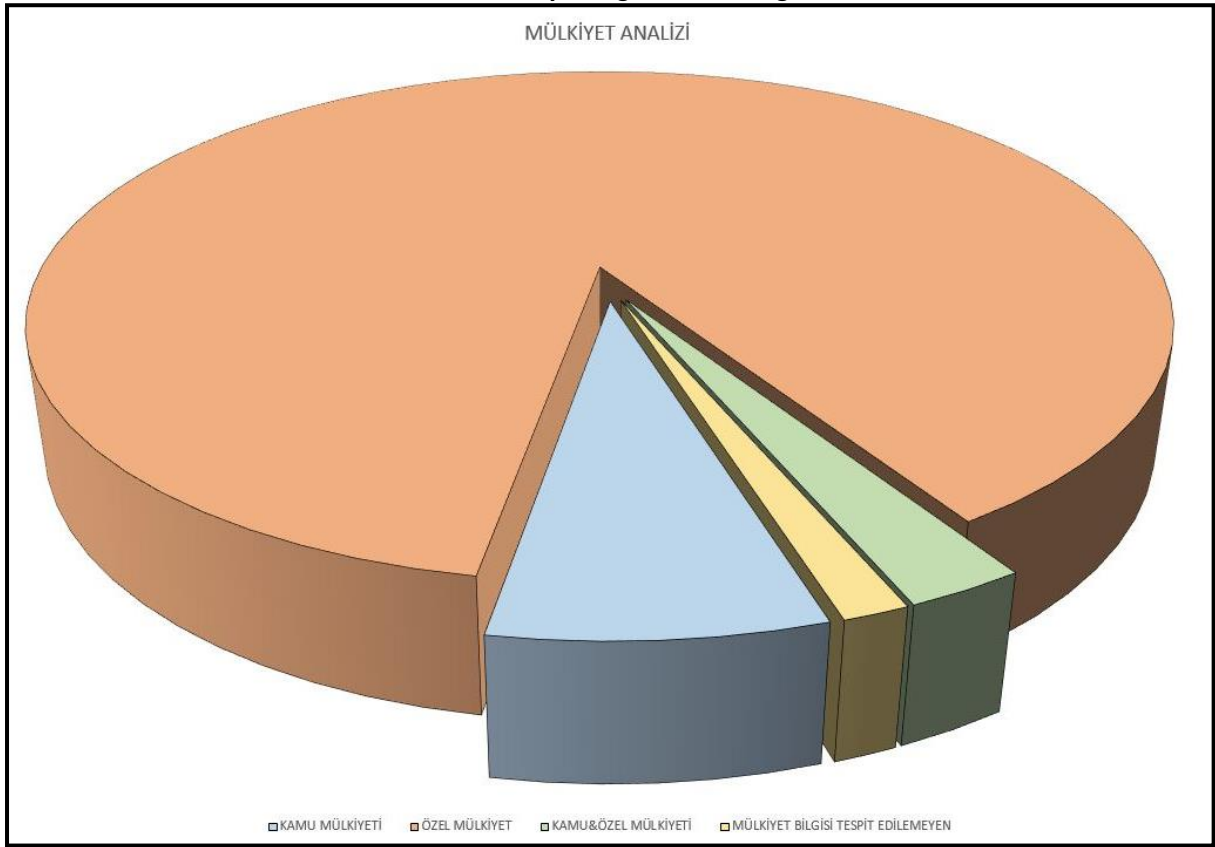
7. MÜLKİYET DURUMU¹²

7.7. Mülkiyet Bilgileri

Çalışma alanında 2606 adet parselin bulunduğu tespit edilmiştir. Tespit edilen söz konusu parsellerin %98,5'inin (2566 adet) mülkiyet bilgileri elde edilmiştir (Pafta No:27).

Çalışma alanında mülkiyet verilerine ulaşılan parsel bilgileri incelendiğinde; alanda 193 adet (%7,4) kamu mülkiyetindeki parseller, 2304 adet (%88,4) özel mülkiyetli parseller, 69 adet (%2,7) kamu ve özel mülkiyetli parseller ve 40 adet (%1,5) mülkiyet bilgisi tespit edilemeyen parseller bulunmaktadır (Grafik 8).

Grafik 1. Mülkiyet Bilgisi Verileri Dağılımı



Kaynak: Ofis Çalışmaları(2018)

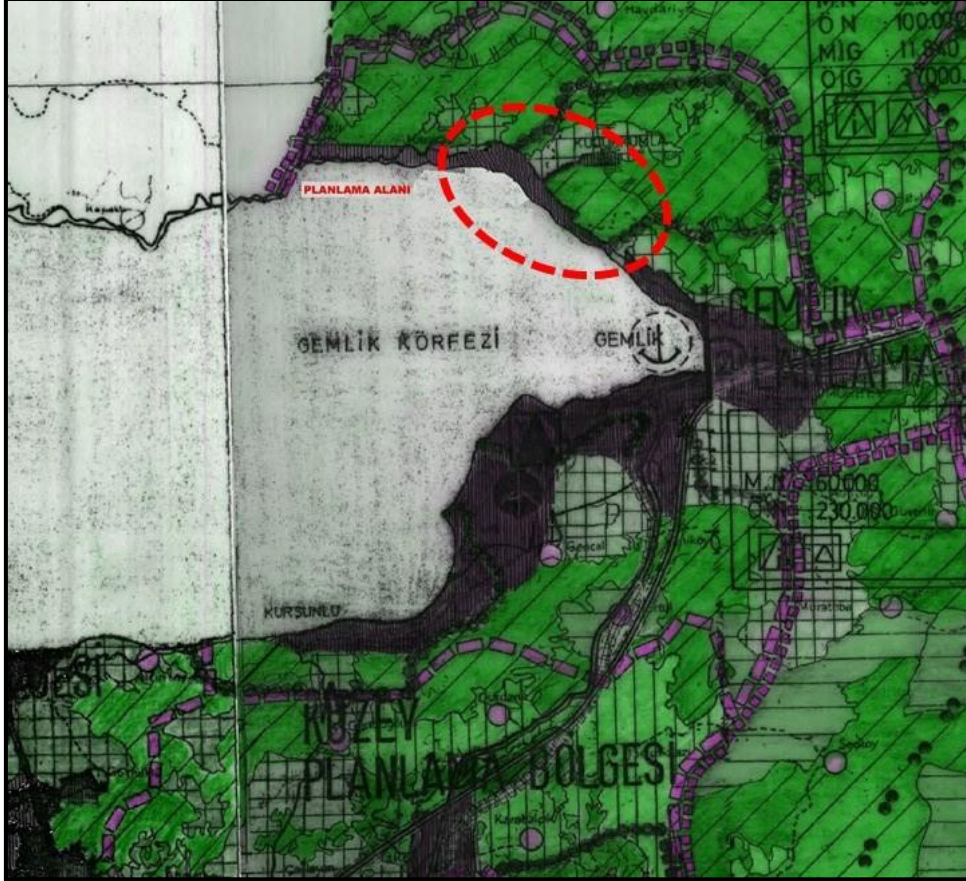
¹² "Mülkiyet Durumu" 235 ha alanı kapsayan iş bağlamında bütüncül olarak çalışılmıştır.

8. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

8.1. 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı

Çalışma alanının bulunduğu bölge Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde bulunmakla birlikte, “Mevcut Kentsel Yerleşimler”, “Orman Alanları” ve “Özel Mahsul Alanları” olarak gösterilmiştir. Şekil 12’de 1/100.000 Ölçekli 2020 yılı Bursa Çevre Düzeni Planı gösterilmiştir.

Şekil 12. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan

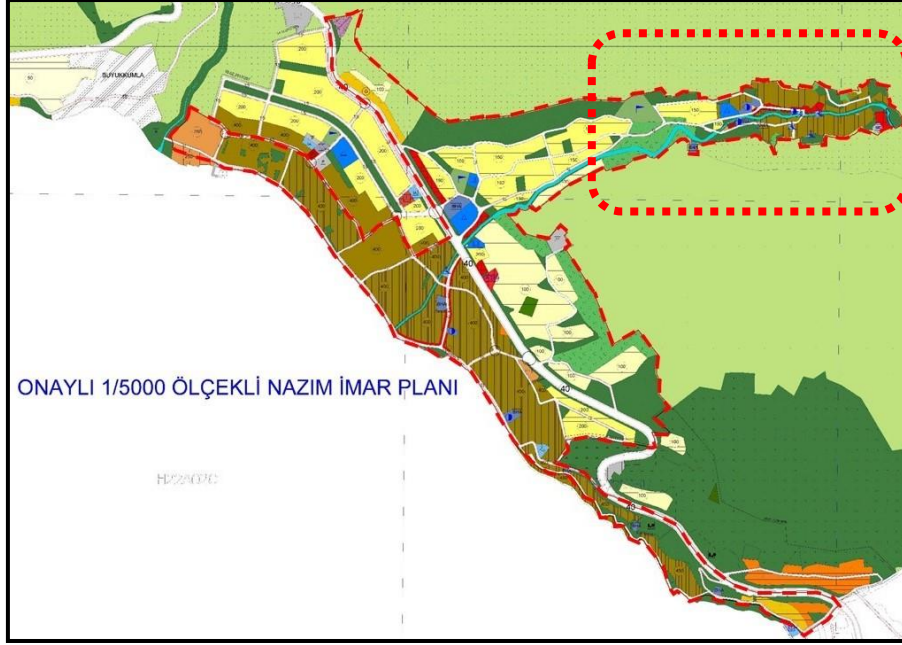


8.2. Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı

Çalışma alanının bulunduğu bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bakanlık Makamının 26.10.2015 tarih ve 17581 sayılı Olur'u ile onaylanan “Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı” içerisinde bulunmaktadır. Kumla, Büyükkumla ve Küçükumla alt bölgesi BKAP'ta belirlenen alt bölgelerden ilk bölge olan Narlı-Karacaali-Küçükumla alt bölgesinde yer almaktadır. Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı kapsamında alt bölgede yer alan öncelikli kullanımlar; “Yat Limanı, Turizm ve Rekreatif Amaçlı Kıyı Düzenlemeleri, Su Sporları Faaliyetleri ve Tesisleri”dir. Ayrıca “Tehlikeli Madde Taşıyan Gemilerin Demirleme Sahası” olarak da tanımlanmıştır. Şekil 13’de 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı gösterilmiştir.

Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı - 150 kişi/ha., Tali İş Merkezi, Ağaçlandırılacak Alan, Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Yönetim Alanı, Dere Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Donatı Alanları” olarak planlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 15’de verilmiştir.

Şekil 15. Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



8.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına dair günümüze kadar yapılmış olan tüm planlar incelenmiştir. Tarihsel süreçte alana ilişkin onaylı 1/1000 uygulama ve mevzi imar planları bu bölümde aktarılmıştır.

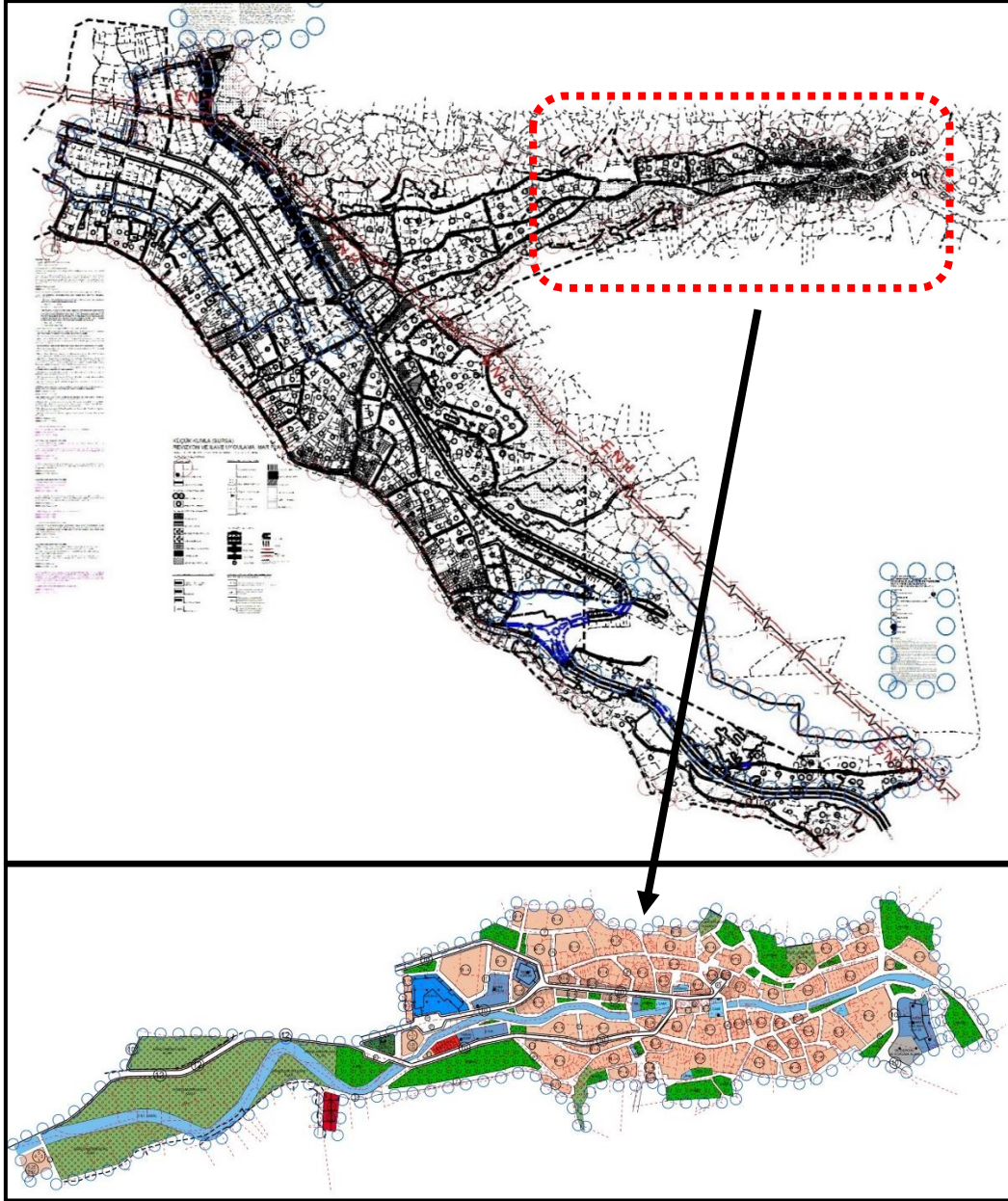
16.03.1988 tarih ve 988/10 sayılı Kumla Belediye Meclisi kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla (Bursa) İmar Planı

Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'nde bulunan kısmı ve karayolu kuzeyinde yer alan ekilen ve ağaçlık alanlar hariç alanın kalanını kapsayan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Küçükkumla İmar Planı Kumla Belediye Meclisi tarafından 16.03.1988 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana ilişkin bulunan plan paftalarının birleştirilmiş analizler birlikte Pafta 28/A'da teslim edilmiştir.

23.02.2001 tarih ve 51 sayılı Küçükkumla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı

Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'nde bulunan kısmı hariç tamamını kapsayan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla Revizyon ve İlave İmar Planı 23.02.2001 tarih ve 51 sayılı Küçükkumla Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Gemlik Belediyesi arşivinden temin edilmiştir.

Şekil 16. 23.02.2001 Tarih ve 51 Sayılı Küçükkuşla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkuşla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı



2001 yılı onaylı 1/1000 Ölçekli Küçükkuşla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'na göre çalışma alanı; "Ağaçlandırılacak Alan, Belediye Hizmet Alanı, Cami Alanı, Dere Alanı, Değirmen, Gazino, İçme Suyu Tesis Alanı, İlkokul Alanı, KDKÇA, Kültürel Tesis Alanı, Park Alanı, Rekreasyon Alanı, Resmi Kurum, Ticaret Alanı Ve Konut Alanları" olarak planlanmıştır.

9. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI¹³

9.1. Nüfus

Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahalleleri Bursa ili Gemlik İlçesinin kuzeyinde yer alan, güneybatı yönelişinin hâkim olduğu kıyı kentleridir. Bu alanların demografik yapısı incelendiğinde, diğer Bursa kıyı kentlerinde olduğu gibi barındırdığı nüfus bağlamında yaz aylarında ve kış aylarında önemli farklılıklar gözlemlenmektedir. Yaz ve kış nüfusu arasındaki farklılık, kentin yaz turizmi potansiyelinden kaynaklanmaktadır. Kış nüfusları toplamının 5.915 kişi¹⁴ olduğu Küçükkumla ve Kumla kentlerinin yaz aylarında nüfusu 100.000 kişinin üzerine ulaşmaktadır.¹⁵ Kış aylarında yoğun olarak orta ve yaşlı nüfus kenti kullanırken, yaz aylarında bu nüfusa ek olarak ergen ve genç nüfus da aktif olarak kentin kullanıcıları arasına katılmaktadır (0-17 yaş arası: ergen nüfus, 18-65 yaş arası: genç nüfus, 66-79 yaş arası: orta yaş nüfusu ve 80-99 yaş arası: yaşlı nüfus¹⁶). Kentin devamlı kullanıcısı olan nüfus genellikle tarımla uğraşmaktadır. Zeytin yetiştiriciliğinin önemli bir faaliyet olduğu alanda ekonomik gelir elde etme bağlamında zeytincilik, ekonomik aktivitelerin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Gemlik zeytini olarak bilinen zeytinlerin yaklaşık %30'u bu mahallelerden elde edilmektedir. Zeytincilik dışında söz konusu alanda üretimi yapılan tarımsal ürünler; erik, kiraz, ayva, vişne, incir, kızılcık, dut gibi ürünlerdir. Genel olarak Küçükkumla köyünde yaşayan nüfus tarımsal faaliyetlerle ilgilenmektedir.

9.1.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonu

Gemlik İlçesi Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahalleleri Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması kapsamında revizyon uygulama imar planının hedef yılı olan 2040 yılına kadar nüfus projeksiyonları yapılmıştır. 1985 yılından 5'er yıllık periyodlarla 2015 yılına kadar nüfus büyüklükleri 4 ayrı nüfus projeksiyon yöntemi kullanılarak değerlendirilmiş ve bu çerçevede farklı büyüklüklerin ortalamaları kullanılarak 2040 yılına ait projeksiyon nüfus tespit edilmiştir. Hesaplarda kullanılan nüfus projeksiyon yöntemleri;

Üssel Yöntem

En Küçük Kareler Yöntemi

Bileşik Faiz Yöntemi

¹³ “Sentez Çalışmaları” 235 ha alanı kapsayan iş bağlamında bütüncül olarak çalışılmıştır.

¹⁴ <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> , 2017 Mahalle Nüfusları

¹⁵ Yeşil Bursa Kent Kültürü ve Yaşam Dergisi, Sayı: 4, Eylül,2013

¹⁶ <http://www.who.int/en/> (Erişim Tarihi: 28.03.2018)

Tablo 5. Nüfus Projeksiyonu

YILLAR	x	Nüfus(P)	x ²	P*x	Log P	Log P*x		r (Log)
1985	-3	2785	9	-8355	3.4448	-10.3345		
1990	-2	4578	4	-9156	3.6607	-7.3214		0.1045
1995	-1	5637	1	-5637	3.7510	-3.7510		0.0425
2000	0	6940	0	0	3.8414	0.0000		0.0425
2005	1	6320	1	6320	3.8007	3.8007		-0.0185
2010	2	5756	4	11512	3.7601	7.5202		-0.0185
2015	3	5726	9	17178	3.7579	11.2736		-0.0010
Toplam	0	37742	28	11862	26.0166	1.1876		0.0252

Tablo 6. Nüfus Projeksiyonu

Yıllar	x	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
		Doğrusal	Logaritmik		(1)	(2)	(3)	(4)
2020	4	7086	7697	6486	6496	7837	6606	6279
2025	5	7510	8487	7346	7369	10726	7621	6886
2030	6	7934	9357	8321	8360	14679	8792	7552
2035	7	8357	10317	9424	9484	20090	10143	8282
2040	8	8781	11376	10675	10759	27496	11702	9083

Tablo 7. Nüfus Projeksiyonu Grafik Bilgileri

GRAFİK BİLGİLERİ							
Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
	Doğrusal	Logaritmik		Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)
1985	2785	2785	2785	2785	2785	2785	2785
1990	4578	4578	4578	4578	4578	4578	4578
1995	5637	5637	5637	5637	5637	5637	5637
2000	6940	6940	6940	6940	6940	6940	6940
2005	6320	6320	6320	6320	6320	6320	6320
2010	5756	5756	5756	5756	5756	5756	5756
2015	5726	5726	5726	5726	5726	5726	5726
2020	7086	7697	6486	6496	7837	6606	6279
2025	7510	8487	7346	7369	10726	7621	6886
2030	7934	9357	8321	8360	14679	8792	7552
2035	8357	10317	9424	9484	20090	10143	8282
2040	8781	11376	10675	10759	27496	11702	9083

Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahalleleri planlama bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hedef yılı olan 2040 yılına kadar nüfus projeksiyonu yapılmıştır.

Söz konusu mahalleleri barındıran planlama alanı, Bursa'da deniz turizminin gerçekleştiği bir bölge olduğundan nüfus verileri yaz ve kış mevsimlerinde değişiklik göstermektedir. Kış aylarında 5.000 kişi civarı olan Küçükkumla-Kumla Mahalleleri mevcut nüfusu, yaz aylarında yaklaşık 20 katına kadar çıkmakta ve 100.000 kişiyi geçmektedir. Alanda yapılaşmanın gerçekleşebileceği alanlardan %94'ünde hâlihazırda yapılaşma olduğu durumu değerlendirildiğinde kapasite nüfus bağlamında sayısal anlamda büyük bir fark gerçekleşmeyecektir.

Nüfus projeksiyonunda yıllara ait bazı verilere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu veriler nüfus büyüklükleri, nüfus artış hızları, doğum-ölüm oranları gibi demografik değişkenler, ekonomik ve sosyal değişkenlerdir.

Mevcut durumdaki yerleşik nüfus incelendiğinde; alan yoğun olarak ikincil konut alanı kimliğiyle karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle alanın resmi nüfus büyüklüğünün (Kumla ve Küçükkumla toplam 5915 kişi¹⁷), alanı kullanan nüfusun büyüklüğüne kıyasla düşük olduğu gözlemlenmektedir. Ancak Gemlik İlçesi'nin 100.000 ve 25.000 ölçekli planlarını incelediğimizde, gelişme konut alanlarının yer seçimlerine, dolayısı ile büyüme yönlerine bakıldığında, ilçenin kuzeye doğru gelişeceği görülmektedir. Aynı zamanda nüfus artış verileri incelendiğinde; Türkiye'de 12,4 ve Bursa'da 12,1 bir olan nüfus artış oranı Gemlik İlçesi'nde 21,7 olarak karşımıza çıkmaktadır.¹⁸ Gemlik İlçesi, doğum oranının %1,51 ve ölüm oranının %0,56 olduğu Bursa iliyle benzerlik göstermektedir.¹⁹ Bu veriler ve üst ölçekli plan öngörülerini doğrultusunda Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahalleleri'nin yerleşik nüfusunun artacağı öngörülmüştür.

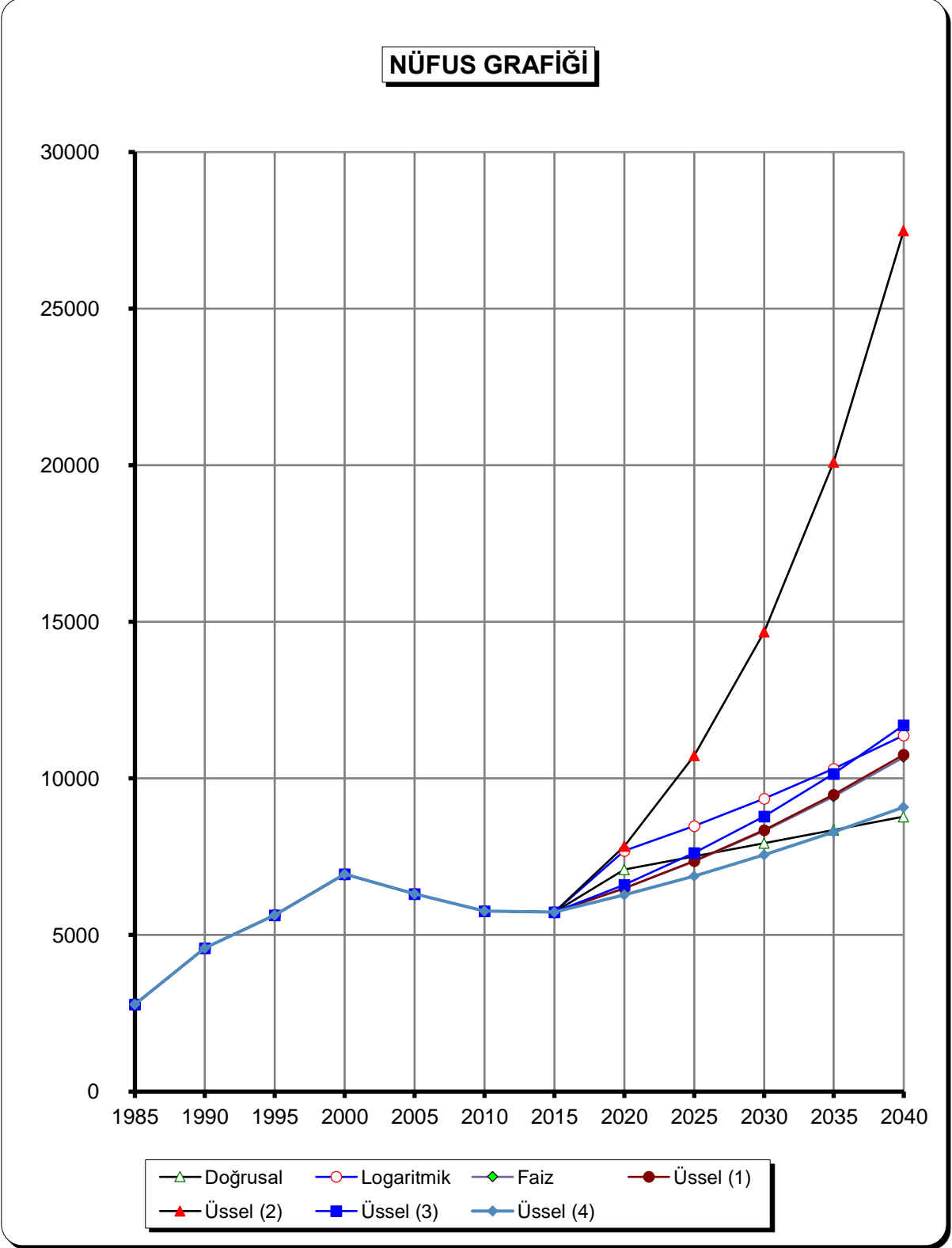
Sonuç olarak nüfus artışı nüfus büyüklüğünün bir fonksiyonu olarak ele alınmakta, yerleşmelerin nüfus büyüklükleri ile büyüme hızları arasında belirli bir ilişkinin bulunduğu yatmaktadır. Buna göre benzer büyüklükteki yerleşmelerde benzer büyüme hızları ortaya çıkmakta olduğu, belirli bir nüfus büyüklüğüne kadar nüfus arttıkça büyüme hızının arttığı, o büyüklükten sonra büyüme hızının yavaşladığı olgusu gözlemlenmekte, sosyal ve ekonomik gelişmenin etkisiyle büyüme hızı belli bir eğilim göstermektedir. Yerleşmelerin geçmiş dönem için nüfus büyüme analizleri bu hipotezler altında yapıldığında belli bir nüfus büyüklüğüne ulaşan yerlerin nasıl bir nüfus artışı göstereceği konusunda genel bir fikir elde edilebilmekte ve bu eğilimler çerçevesinde beklenen nüfus artış hızlarına ulaşarak kent nüfus tahminleri yapılabilmektedir. Revizyon yapılacak alan, nüfus artış hızına bağlı kestirimler bağlamında değerlendirildiğinde 2040 yılında nüfusun, bileşik faiz yöntemi sonuçlarının kabulüne göre 10675 kişi olacağı bu hesaplar doğrultusunda öngörülmüştür.

¹⁷ <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> , 2017 Mahalle Nüfusları

¹⁸ http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059 (Erişim Tarihi: 14.08.2018)

¹⁹ <http://nufus.mobi/turkiye/olum> , <http://nufus.mobi/turkiye/dogum> (Erişim Tarihi: 14.08.2018)

Grafik 2. Kentsel Nüfus Projeksiyonu



9.2. Eşik Sentezi

Planlama analiz süreci kapsamında arazi ve ofis çalışmaları yapılmış ve bazı kurumlardan Gemlik İlçesi Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahalleleri planlama alanı ile ilgili görüşler talep edilmiştir. Plan revizyonu sürecinde, yapılan analiz çalışmaları ve kurumlardan elde edilen görüşler değerlendirilerek yapılacak olan revizyon ve ilave uygulama imar planında işlev alanlarının yer seçimi, atanacak yapılaşma koşulları gibi fiziksel yapı ile alakalı alınacak plan kararlarıyla ilişkili durumların belirlenmesinde ya da yapılaşacak alanlar bağlamında eşik teşkil edecek alanlar belirlenmesinde önemli rol oynayacak etmenleri barındıran bir eşik sentezi çalışması yapılmıştır. Aşağıda aktarılan eşikler Küçükkumla Köyü'nde yer alan planlama alanı için geçerli olan eşik alanlarıdır.

Eşik sentezi çalışması kapsamında plana girdi oluşturacak veriler:

- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nde istenen 29.01.2018 tarih ve 72223 sayılı yazısının ekinde referansla kuru ve akan nitelikte dereler ve dere yatakları,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nde istenen 29.01.2018 tarih ve 72223 sayılı yazısının ekinde referansla Büyükkumla Barajı Derivasyon Hattı,
- Gemlik Belediyesi'nin arşivinden elde edilen jeolojik yapı verileri kapsamında; Önlemler Alanlar 2.1- Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar, Önlemler Alanlar 5.1.A/5.1.B- Mühendislik problemleri açısından önlem alınabilecek alanlar,
- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 12.10.2020 tarih ve 762241 sayılı yazısı doğrultusunda belirlenen tescilli yapılar ve korunma alanları,
- Mezarlık alanlar,
- Analiz çalışmaları kapsamında belirlenen ana ulaşım aksı ve önemli ulaşım aksları ve
- Kumla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı

olarak tespit edilmiştir.

10. KURUM GÖRÜŞLERİ²⁰

10.1. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 25.12.2017 tarih ve 435917 sayılı yazısı eki ile gönderilen sayısal veriler doğrultusunda, kamulaştırma koridorunun kurum adına yol ve yol emniyet sahası olarak kullanılmak üzere, kamulaştırma planında belirtilen kamulaştırma sınırlarının revizyon imar planına işlenerek gerekli tadilatların yapılması hususunda gereğinin yapılması talep edilmektedir.

Aynı zamanda 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Karayolu Kenarın Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafesi şartları ve ilgili diğer hükümlerine uyulması talep edilmektedir.

10.2. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Sahil Hizmetleri Dairesi Başkanlığı Sahil Planlama ve Yapım Şube Müdürlüğü

Sahil Planlama ve Yapım Şube Müdürlüğü'nün 29.11.2017 tarih ve 206066 sayılı yazısı eki ile ilgili projeler ile ilgili sayısal veriler gönderilmiştir. Bu projeler; Büyükkumla Tekne Bağlama Yeri Projesi, Kumla Sahil Çevre Düzenleme Projesi ve Kumla Meydan Düzenleme Projesi'dir. Bu veriler doğrultusunda, revizyon imar planı kapsamında kıyı geri sahası planlanırken ekteki verilerden bilgi edinilmesi talep edilmektedir.

10.3. Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı

Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 17.001.2018 tarih ve 1083 sayılı yazısı ve eki ile yağmur suyu şebeke hatları, kanalizasyon şebeke hatları, içme suyu şebeke hatları ve mevcut/planlanan su depoları sayısal ortamda gönderilmiştir. Elde edilen bu verilerin yapılacak olan imar planı çalışmalarında dikkate alınması talep edilmektedir.

Ayrıca; planlama alanında bulunan Küçükumla Deresi'ne ilişkin projelendirme çalışmalarının devam etmekte olduğu ve projenin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nce onayı sonrasında dereye ilişkin ıslah bandının tarafımıza iletilebileceği belirtilmektedir.

Bunların dışında, üretilecek plan kapsamında, kanalizasyon, yağmur suyu ve içme suyu sistemlerinin tekniğine uygun olarak oluşturulabilmesi için kurum olarak 4 öneri tarafımıza iletilmektedir. Bu öneriler;

²⁰ 235 ha alanı kapsayan iş bağlamında bütüncül olarak alınan kurum görüşleri aktarılmaktadır.

- Atık su ve yağmur suyu sistemleri cazibeli sistemler olduğundan imar planları düzenlenirken atık su ve yağmur suyu hatlarının yüzeysel akışa uygun yol güzergâhlarından geçme gerekliliği göz önünde bulundurulmalı, mevcut dere yataklarının korunmasına çalışılmalıdır.
- İmar adalarını kesen vadi tabanlarında yol veya yağmur suyu ya da kanal geçişini mümkün kılacak bantlar oluşturulmalı, imar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken bu hususlara dikkat edilmeli ve imar planına uygun sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için enine ve boyuna eğimler ile yol kırmızı kotlarını içeren yol projelerinin Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'ne iletilmesi gerekmektedir.
- Eğimli imar adalarında, özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atık sularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarındaki parselin çevresinde en az 3 m genişliğinde yol bırakılmalı ya da altyapı geçiş bandı oluşturulmalı ve oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca, cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın yola bağlantısı sağlanmalıdır.
- İmar planı sahasında yerleşim planları yapılırken içme suyu şebeke sisteminde istenen basınçların sağlanabilmesi için yüksek kotlara yüksek katlı binaların olmamasına dikkat edilmeli ve yerleşim planları hazırlandıktan sonra su deposu alanlarının belirlenmesi hususunda kurumun görüşü alınmalıdır.

10.4. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 12.12.2017 tarih ve 12369 sayılı yazısında "söz konusu revizyon imar planı yapılmakta olan alanın, bakanlığın Sit Alanları Yönetim Sistemi'nden (SAYS) yararlanılarak yapılan inceleme sonucunda "Doğal Sit" kaydının bulunmadığı Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü'nün 04.12.2017 tarih ve 11792 sayılı yazısında belirtilmekte olduğu aktarılmaktadır.

Aynı zamanda bahse konu planlama alanınının 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespitine tabi Marmara Denizi kıyısında bulunduğu belirlenmiş olup onaylı kıyı kenar çizgisinin kara tarafında sahil kısmında kalmakta olduğu belirtilmektedir. Bu nedenle yapılacak olan çalışmada, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı kıyı kenar çizgisi paftaları bağlamında 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı ve Plan Notları, üst ölçekli planları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatı ile 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına dair Yönetmelik hükümleri gereğince işlem yapılması durumunda bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

21.12.2017 tarih ve 21901 sayılı Gemlik Belediyesi'nin yazısında, güncel kıyı kenar çizgilerinin aktarılmış olduğu ITRF 96 3 derece H22a-03d-4b, H22a-03d-1c hâlihazır paftalarındaki kıyı kenar çizgilerinin belediye kayıtlarında bulunmadığı belirtilmiş ve ilgili paftalardaki onay kıyı kenar çizgisi

paftalarının gönderilmesi talep edilmiştir. Gemlik Belediyesi'nin bu talebi üzerine 23.01.2018 tarih ve 1297 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yazısında söz edilen paftalardaki kıyı kenar çizgisinin aktarımının henüz tamamlanmamış olduğu ve aktarım tamamlandıktan sonra taraflarına bilgi verileceği belirtilmektedir.

Kurumlar arası yapılan bilgi aktarımları sonucunda, ilgili paftalardaki Kıyı Kenar Çizgisi'nin aktarımı gerçekleştirilmiş ve 14.11.2018 tarih ve 20807 makam oluru ile tespiti yapılan güncel kıyı kenar çizgisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

10.5. T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 29.01.2018 tarih ve 72273 sayılı yazısında alan içerisinde yer Gemlik İçme Suyu İsale Hattı ve Büyükkumla Barajı Derivasyon Hattı geçmekte olup ilgili hatların güzergâhları sayısal ortamda gönderilmiştir ve bu güzergâh koordinatlarının korunması talep edilmektedir. Daha sonra vatandaşlardan elde edilen şifahi bilgiler doğrultusunda derivasyon hattının değiştiği öğrenilmiştir. Bunun üzerine Gemlik Belediyesi'nin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nden güncel derivasyon hattını, söz konusu revizyon uygulama imar planına işlenebilmesi maksadıyla fiziki ve elektronik (CD) ortamda talep etmiştir. Bu talep doğrultusunda DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.10.2021 tarih ve 1689094 sayılı yazısıyla talep edilen bilgi ve belgeler gönderilmiştir. Gönderilen güncel derivasyon hattı plana işlenerek gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 29.01.2018 tarih ve 72273 sayılı yazısında aynı zamanda planlama alanı sınırları içerisinde geçen dereler yazıda ve ekinde belirtilmiştir. Bu dereler; Küçük Dere, Kuru Dere, Kuru Dere I, Kuşrası Dere, Küçükkumla Dere ve yan kolları Mandıra Dere, İsimsiz I Dere, İsimsiz II Dere, Asarcık Dere ve İsimsiz III Dere'dir. Büyükkumla Dere ise alanın batısında plan sınırının dışından geçmekte olduğu belirtilmektedir.

Büyükkumla Deresi'nin plan sınırları içerisinde kalan sol sahilindeki yerleşim yeri, Büyükkumla Deresi'nin Q500 taşkın tekerrür debisine göre yetersiz olduğundan taşkın riski taşımakta olduğu belirtilmektedir.

09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2006/27 sayılı "Taşkın Yatakları" konulu Başbakanlık Genelgesi ile de dere yataklarının üzerinin kapatılması yasaklanmıştır. Bu itibarla kapalı olan dere yataklarının (yol geçiş hariç) açık kanal olarak taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmaları alanı yapılaşmaya açan ilgili kurum tarafından yapılmalı, dere yataklarına yapılan müdahaleler ve dere yatağını daraltan yapıların kaldırılması gerektiği belirtilmektedir.

Küçükkumla Deresi'nin her iki sahilinde de, plan sınırları içerisinde geçen diğer derelerin uygun bir sahilinde minimum 5,00 m genişliğinde işletme-bakım amaçlı devamlılığı olan yol şeritleri ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

10.6. T.C. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2017 tarih ve 2811556 sayılı yazısında planlama alanı sınırları içerisinde ve bitişinde orman alanlarının tespit edildiği ve 6831 sayılı Orman Kanunu ve bu kanuna bağlı mevzuat gereği orman alanlarının imar planına konu edilemeyeceğinden, yazının ekinde gönderilen sayısal veride belirlenen orman alanlarının planlamaya konu edilmemesi talep edilmektedir.

10.7. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği'nin 01.12.2017 tarih ve 49195 sayılı yazısının ekinde, planlama alanında tespit edilen UEDAŞ'a ait 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hattının (havai ve yeraltı) ve mevcut enerjili trafoların sayısal ortamda verileri gönderilmiştir. Bu havai ve yeraltı enerji nakil hatları için 'Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin' 44. Maddesinde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerinin sağlanması ve revizyon uygulama imar planı yapılacak alanın büyük olması dolayısıyla her 250 m yarıçapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde yerlerin tahsis edilmesi talep edilmektedir.

Gemlik Belediyesi tarafından 1/1000 Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında söz konusu alana ilişkin Gemlik II TM-Kurşunlu 34,5 kV'luk 2(3x477 MCM iletkenli) ve Gemlik Armutlu 3/0 34,5 kV'luk ENH'ları bilgileri ve gabari talep edilmiştir. Bu talep neticesinde Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yapılan çalışma sonucu belirlenen gabari alanları ve enerji nakil hatları CD ortamında Gemlik Belediyesi'ne elden teslim edilmiştir. Bu veriler bağlamında enerji nakil hatlarının ve gabarilerinin çalışılan revizyon plana işlenmesi ve bu alanlarda can ve mal emniyetinin sağlanması adına uygun plan kararlarının verilmesi talep edilmektedir.

10.8. Aksa Gemlik Doğalgaz Dağıtım A.Ş.

Aksa Gemlik Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 23.11.2017 tarih ve 3362 sayılı yazısında planlama alanı kapsamında mevcutta Kumla mahallesinde Pe hat imalatlarının tamamlanmış olduğu belirtilmektedir. Bu hatlar sayısal ortamda iletilmektedir ve hatların revizyon aşamasında göz önünde bulundurulması talep edilmektedir. Aynı zamanda, mahallede ikinci bir istasyon kurulması planlanmıştır. Yazı ekinde gönderilen krokide belirtilen alanda, EPDK mevzuatı gereği doğal gaz istasyonu kurulması gerektiği belirtilmekte ve bu istasyon yeri talebinin revizyon kapsamında dikkate alınması talep edilmektedir. Ancak krokide belirtilen alan planlama alanı sınırları dışında kalmaktadır.

Bu nedenle bu talep; planlama alanı içerisinde, talep edilen alana yakın bir noktada değerlendirilmesi söz konusudur.

10.9. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir ve Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08.12.2017 tarih ve 211913 sayılı yazısında ilgili ekleriyle alakalı olarak, planlama alanının Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 12.04.2007 tarih ve 218 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda ve 16.10.2008 tarih ve 690 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Kumla Nazım İmar Planı'nda "mevcut ve gelişme konut alanları, kırsal yerleşim alanları, donatı alanları (eğitim tesisi, sağlık alanı, kentsel sosyal donatı alanları, bölge parkı, rekreasyon alanı), turizm alanları, birinci, ikinci derece yolları kapsayan bölgede kaldığı belirtilmektedir. Alanla alakalı üst ölçekli onaylı planlarda (1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı, 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı, 1/100000 ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı) verilen kararlara uyulması gerekliliği belirtilmiştir.

Ayrıca söz konusu bölgede Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce çalışması yürütülen kıyı kullanımlarına yönelik çalışmalar (Büyükkumla Tekne Yanaşma Yerine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı) onaylanmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderildiği belirtilmektedir.

10.10. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19.07.2018 tarih ve 606623 sayılı yazısında, planlama alanında B.K.V.K.B.K.'nun 09.06.2017 tarih ve 7021 sayılı kurul kararına istinaden Küçükumla Mahallesi'nde başlatılan tespit çalışması devam etmekte olup, çalışma neticelendiğinde en kısa sürede ilgili yerlere bilgi verileceği belirtilmektedir. Aynı zamanda müdürlüğün kayıtlarında plan çalışmasına konu Kumla ve Büyükumla Mahalleleri'nde kalan diğer alanlara ilişkin istenen arşiv taraması sonucunda; Büyükumla Mahallesi, 17 pafta, 2055 parselde yer alan yağhane yapısının B.K.V.K.B.K.'nun 15.12.2017 tarih ve 7450 sayılı kararıyla "Endüstriyel Kültür Mirası" olarak tescil edilmiş olduğu belirtilmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.10.2018 tarih ve 861948 sayılı yazısında Küçükumla Mahallesi'nde; 70 pafta, 4060 parselde yer alan Küçükumla Hamamı, 70 pafta, 4320,4329 ve 4330 parselde yer alan Eski Cami, 318 ada 1 parselde yer alan Hamam Yapısı, 326 ada 3 parselde yer alan sivil mimarlık örneği yapı, 70 pafta, 4124 parselde yer alan Hacı Muhi Cami'nin tescil kararları ve fişleri yazı ekinde sunulmaktadır. Söz edilen bu yapıların korunarak revizyon planın üretilmesi talep edilmektedir.

Ancak bu süreçte arazide tespit çalışması devam etmekteydi. Arazi çalışması neticesinde tescile önerilen sivil mimar örneği ve anıt yapıların tescillerinin kesinleşmesiyle güncel duruma dair yeni bir kurum görüşü belediyesine iletilmiştir. B.K.V.K.B.K.'nun 12.10.2020 tarih ve 762241 sayılı yazısı ile tescil işlemleri sonuçlandıktan sonra güncel korunması gerekli alanları Gemlik Belediyesi'ne iletilmiştir. Bu çalışma sonucu Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan elde edilen tüm tescilli sivil mimari örnekleri, anıt yapılar, tescilli parseller, tescilli köprüler ve korunma alanlarına dair veriler plana işlenmiştir. Tescilli yapıların tescil kararları ve tescil fişleri plan açıklama raporunun ekler bölümünde aktarılmaktadır.

10.11. T.C. Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ve Müze Müdürlüğü

Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 26.06.2018 tarih ve 536046 sayılı yazısında, söz konusu revizyon planı çalışması ile ilgili Bursa Müze Müdürlüğü'nün 12.06.2018 tarihli ve 507305 sayılı yazı ek olarak gönderilmektedir. Ekte gönderilen Müze Müdürlüğü'nün İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'ne yazdığı yazı ve ekteki raporunda; " Konuya yönelik yapılan arşiv ve dosya incelemesi sonucunda, Bursa KVKBK Müdürlüğü'nün 29.05.2018 tarih ve 461499 sayılı yazısından aynı kurulun 09.06.2017 tarih ve 7021 sayılı kararı gereği söz konusu alanlarda 2863 sayılı yasa kapsamında kalan taşınmaz kültür varlıklarının tespit çalışmasının devam etmekte olduğu anlaşılmıştır." şeklinde alandaki çalışmaların devam etmeye olduğu ifade edilmektedir.

10.12. T.C. Gemlik Kaymakamlığı Malmüdürlüğü

Malmüdürlüğü'nün 15.12.2017 tarih ve 3998 sayılı yazısında, plan revizyonu kapsamında revize edilecek alanda yapılan inceleme sonucunda yazı ekinde gönderilen listede tapu bilgileri ile birlikte tahsisli olduğu idarelerin bilgileri verilen taşınmazlar hakkında tahsisli oldukları Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı, Gençlik ve Spor Bakanlığı'ndan kesin suretle görüşlerinin alınması gerektiği belirtilmektedir.

10.13. T.C. Gemlik Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü

Gemlik Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 28.11.2017 tarih ve 625 sayılı yazısında, söz konusu plan revizyonu alanının büyüklüğü ve yeni yerleşim yerlerinin düzenlenecek olması nedeniyle, uygun görülecek alanlarda cami ya da mescit ile bir adet Kur'an Kursu yerinin ayrılmasının uygun olacağı bildirilmektedir.

10.14. T.C. Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü

Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 20.12.2017 tarih ve 754 sayılı yazısında, birinci basamak sağlık tesisi planlamalarının aile hekimi başına 4000 kişiden, aile hekimi başına 2000 kişi olarak değiştiği belirtilmektedir. Revizyon uygulama imar planı kapsamında mevcutta Maliye Hazinesi'ne ait taşınmazlarda yer alan 6 Nolu Küçükkuşla Aile Sağlığı Merkezi ve lojmanın imar planında Sağlık Tesisi

Alanı olarak korunması ve ek olarak her 2000 kişiye bir aile hekimi olacak şekilde mülkiyeti maliye hazinesi veya belediyeye ait mahalle merkezine yakın, toplu taşıma araçları ile rahatça erişilebilir konumda olan, birinci basamak sağlık hizmetleri için asgari 2000 m², Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu için de 500 m² alanın Sağlık Tesis Alanı olarak planlanması talep edilmektedir.

10.15. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

TEİAŞ Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 13.12.2017 tarih ve 287287 sayılı yazısında, revizyon uygulama imar planı sınırları dahilinde bulunan söz konusu müdürlük sorumluluğunda mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı belirtilmektedir.

10.16. T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.12.2007 tarih ve 186815 sayılı yazısında, revizyon uygulama imar planı çalışması yapılacak alan ile ilgili İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda Afete Maruz Bölge Kararlarının bulunmadığı belirtilmektedir.

Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 17.08.1979 ile 06.01.1975 tarihlerinde hazırlanan ve yazı ekinde gönderilen jeolojik etüt raporlarında belirtilen hususların da dikkate alınarak yapılacak olan revizyon imar planında uygulanmasının gerekliliği belirtilmektedir.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (Değişik:03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı resmi gazete)" ile "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmasının gerekliliği vurgulanmaktadır.

10.17. T.C. Gemlik Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

Gemlik Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 05.12.2017 tarih ve 20813121 sayılı yazısında, yapılacak olan revizyon uygulama imar planı çalışmaları kapsamında okul alanı bırakılmasını talep etmektedir. Gerekli okul alanı sağlandığı takdirde, revizyon imar planı üretilmesinde İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nce bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

10.18. T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü'nün 18.12.2017 tarih ve 34118 sayılı yazısında, yapılacak olan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışmasının kurumun yatırımları açısından herhangi bir sakınca teşkil etmediği belirtilmektedir.

10.19. Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü'nün 07.12.2017 tarih ve 1785383/50334 sayılı yazısında, yapılacak olan Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışma alanında yeraltı ve yerüstü tesislerinin bulunmadığı ve söz konusu imar planı çalışmasının yapılması hususunda bir sakınca olmadığı belirtilmektedir.

11. PLAN KARARLARI

Planlama alanı doğal, fiziksel, kültürel ve tarihi açıdan önemli değerlere sahiptir. Aynı zamanda coğrafi konumu nedeniyle diğer illerle deniz yoluyla da erişim sağlanabildiğinden ve şehir merkezine de yakınlığı nedeniyle, dönemsel olarak özellikle yaz aylarında birçok insan tarafından ziyaret edilen bir alandır. Kısacası; tarihi, kültürel, doğal ve turistik değerlerinin ön plana çıkarılarak değerlendirilmesi bağlamında potansiyelleri yüksek olan bir yerleşmedir. 235 hektarlık planlama alanı bütünü fiziksel ve kültürel açıdan hem kentsel hem de kırsal yapıya sahiptir. Bir arada yaşayan bu iki farklı sosyal yapı kimliğinin sürdürülebilirliğinin sağlanması ve tüm değerlerinin korunup geliştirilerek geleceğe aktarılması bu planın temel yaklaşımı olarak benimsenmiştir. Bu nedenle planlanan Küçükkuşla Köyiçi Bölgesi kıyı planlarından ayrı düşünülmemiş bütüncül olarak değerlendirilmiştir. Karayolu Kuzeyi ve Karayolu Güneyi planıyla entegre olacak şekilde plan kararları alınmıştır. Planda, somut ve soyut değerlerin korunması ve alanda belirlenen sorunların çözülmesi bağlamında kentsel ölçekten tek yapı ölçeğine inen kararların da verildiği bütünlük bir planlama anlayışı temel alınmıştır. Kısaca bu yaklaşımlarla, yerleşmenin barındırdığı kültürel, tarihi ve turistik değerlerin gelecek nesillere aktarılması, yeni yapılaşma koşullarının geleneksel ve kültürel değerlerin esas alınarak oluşturulması, bölgenin günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevreye dönüştürülmesi ve sürdürülebilir bir korumanın sağlanması hedeflenmiştir.

Dikkate alınan bu değerlerin yanı sıra, plan kararlarının alınmasında başka sınırlayıcılar, eşikler de planlama yaklaşımını şekillendirmektedir. Plan yaklaşımını şekillendiren bahsi geçen bu sınırlayıcılar sentez çalışmaları sırasında belirlenmiştir. Bunlar;

- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü yazısının ekinde referansla kuru ve akan nitelikte dereler ve dere yatakları,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü yazısının ekinde referansla Büyükkuşla Barajı Derivasyon Hattı,
- Gemlik Belediyesi'nin arşivinden elde edilen jeolojik yapı verileri kapsamında; Önlemlenilen Alanlar 2.1- Önlem alabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar, Önlemlenilen Alanlar 5.1.A/5.1.B- Mühendislik problemleri açısından önlem alınabilecek alanlar,
- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı doğrultusunda belirlenen tescilli yapılar ve korunma alanları,
- Mezarlık alanlar,
- Analiz çalışmaları kapsamında belirlenen ana ulaşım aksı ve önemli ulaşım aksları ve
- Kumla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı onama sınırları

Sonuç olarak; büyüklüğü yaklaşık 29 hektar planlama alanında kurum görüşleri ile elde edilen veriler irdelenmiş ve fiziki eşikler belirlenmiş, arazide analitik etüt çalışmaları yapılmış, kurum görüşlerine istinaden plana aktarılması gerekli görülen hatlar incelenerek çözümlenmiştir. Elde edilen tüm kurum görüşleri ve yapılan tüm analitik etüt çalışmaları doğrultusunda imar planı revizyonu hazırlanmıştır.

11.1. Ulaşım Kararları

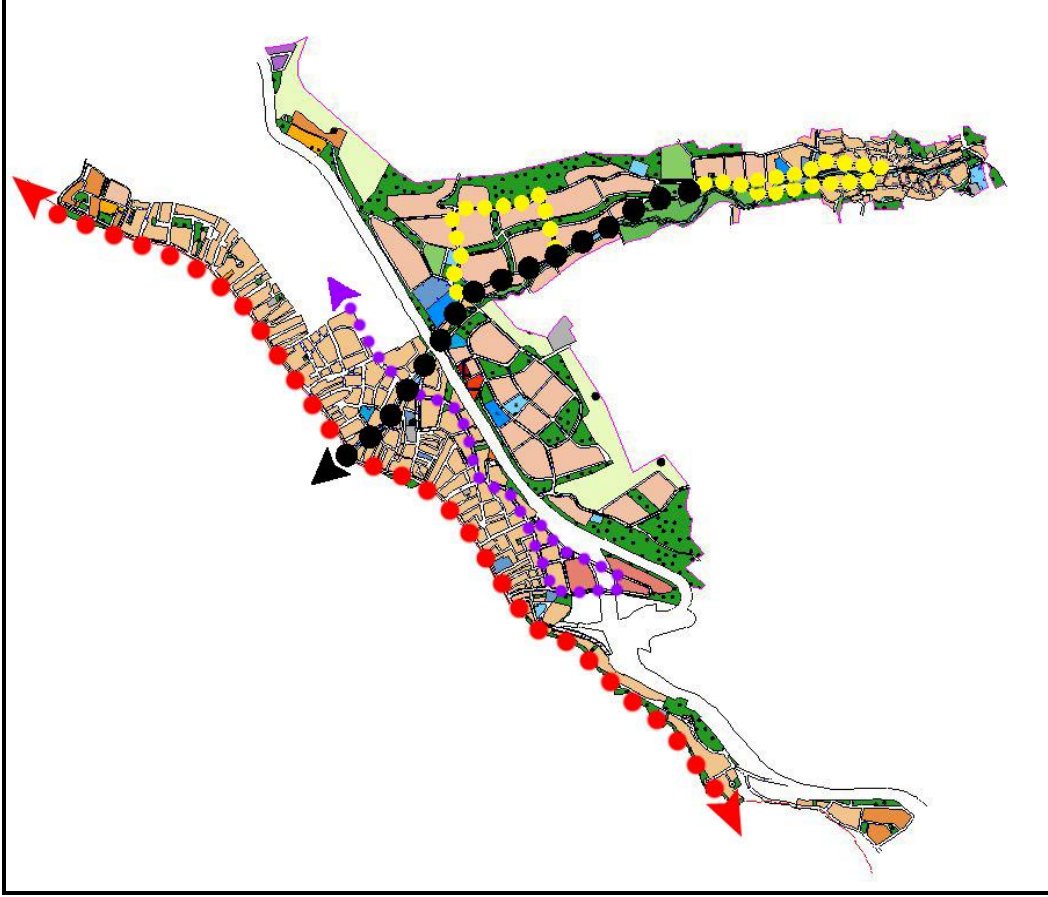
Yerel yönetimlerin uzun vadeli ulaşım planlamaları noktasında, görev ve sorumlulukları çerçevesinde; hedef yıllar içinde arazi kullanım ve nüfus yapısına bağlı olarak, ekonomik açıdan düşük maliyetli ve kentin planlı gelişimine katkı veren; ekolojik açıdan çevreye verdiği zararı minimuma indiren, topoğrafyaya uyumlu; toplumsal açıdan sosyal eşitlik ilkesine bağlı, her vatandaşın erişimi düşünülerek adaletli bir ulaşım yaklaşımı geliştiren, kentin tarihi ve kültürel kimliği ile uyumlu, erişilebilirlik, konfor, güvenlik (kavşak noktalarının tasarımı veya karayoluna bağlanan noktalarda bağlanma açıları gibi), güvenilirlik (yeterli aydınlatma, yaya yolu vb.) gibi nitelikleri içeren, sürdürülebilir bir ulaştırma sisteminin kurulması ile kentte yaşayanların ulaşım taleplerinin karşılanması amaçlamalıdır. Bu plan revizyonunda da sözü edilen konular dikkate alınarak ulaşım ağı sisteminin analiz ve sentezi yapılmış bu bağlamda bir yaklaşım geliştirilerek plan kararları alınmıştır.

Kentlerde hızla artan nüfus, işgücü, artan araç sahipliğine paralel olarak kırsal yerleşim olarak tanımlanan alanlarda da kırsal faaliyetler harici kullanılan araç sahipliği artmıştır. Motorlu araçların kırsal alanlarda da kullanım alanlarının genişlemesi ve kullanıcılarının sayı ve profilinin dönemsel olarak artması, değişmesi gibi etkenler, günümüzde önemli bir sorun olan kentiçi ulaşımın çevre, enerji, sürdürülebilirlik, sosyal ve doğal denge gibi konular dikkate alınarak bilimsel yöntemlerle çözümlenmesi ve düzenlenmesini gerekli kılmaktadır.

Aynı zamanda yerleşimlerin insanlar için olduğu gerçeğinden yola çıkarak kentsel ulaştırmada araçların değil insanların ve yüklerin taşınmasında hareket özgürlüğünü sağlamak ve kentsel etkinliklere erişimlerini kolaylaştırmak; yaya ve bisiklet ulaşımını geliştirmek ve özellikle köyünde otomobil kullanımını azaltmak stratejik hedefler arasında olmalıdır. Bireylerin geçici ve kalıcı engelleri de göz önüne alınarak tüm dezavantajlı gruplar için (hamile, aşırı kilolu, genç-yaşlı-çocuk, görme, ortopedik veya işitme engelli gibi) erişilebilir bir kent tasarlamak adına, en azından önemli ulaşım aksları ve kamusal alanlarına erişim ağları için 1/1000 plan ölçeğinde mümkün olan tüm müdahaleler yapılmalıdır.

Bu gereklilikler kapsamında planlama alanında önem taşıyan toplu taşıma aksları, ana yaya aksları ve potansiyel bisiklet yolu ağı yaya erişilebilirliği açısından kaldırım ve yol izi genişlikleri yeniden değerlendirilmiştir. Üst ölçekten baktığımızda siyah renkle gösterilen aks sahil ve köyüçi alanı arasında ilişki kuracak aks ve sahil şeridine paralel olan mor renk ile gösterilen aks toplu taşıma aksı, ana yaya ve bisiklet aksı olarak belirlenerek düzenlemeler yapılmıştır. Tüm planlama alanı için belirlenen ana yaya ve bisiklet aksları Şekil 19'da gösterilmektedir.

Şekil 17. Ana Yaya ve Bisiklet Aksları



Motorlu taşıt ana aksları da yaya ve bisiklet akslarıyla paralellik göstermektedir. Çünkü ulaşım akslarını erişilebilirlik bağlamında değerlendirdiğimizde toplu taşıma güzergâhları motorlu taşıt ana akslarını kullanmakta ve bu durum söz konusu akslarda yaya kullanımını yoğunlaştırmaktadır.

Köyü de erişilebilirlik ve ulaşım modları bağlamında kendi özelinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Köy alanı yapılaşırken motorlu araçların kullanımı yaygın değildi. Yerleşim at arabaları vb. tarımda kullanılan araçlar ile yaya odaklı yapılaşmış bir yerleşmedir. Bu nedenle köyünde yer alan sokakların dar olduğu görülmektedir. Süreç içerisinde motorlu araçların köye rahatlıkla ulaşabilmesi adına ana aks düzenlenmiş olsa da köyün iç kesimlerine araç ile ulaşım oldukça zordur. Ancak köyde her sokağı araç trafiğine elverişli şekilde tasarlamak da köyün kimliğini ve dokusunu bozacak bir müdahale olacaktır. Acil durumlarda yapılacak müdahalelerin ulaşabilmesi ve ulaşma hızı konuları düşünülerek can ve mal kaybını azaltmak ve ambulans, itfaiye aracı gibi müdahale edecek araçların kolayca ve hızlı müdahale edebilmesi adına her komşuluk grubuna birkaç noktadan ulaşacak şekilde 7 metrenin altındaki yollar minimum 7 metre olacak şekilde revize edilmiştir.

Şekil 19'de aktarılan siyah renkli aks köy alanına erişimi sağlayan akstır. Şekil 18'de de görüldüğü üzere bu yol köyü Gemlik-Armutlu Karayolu'na bağlayan tek akstır. Köy sakinlerinin

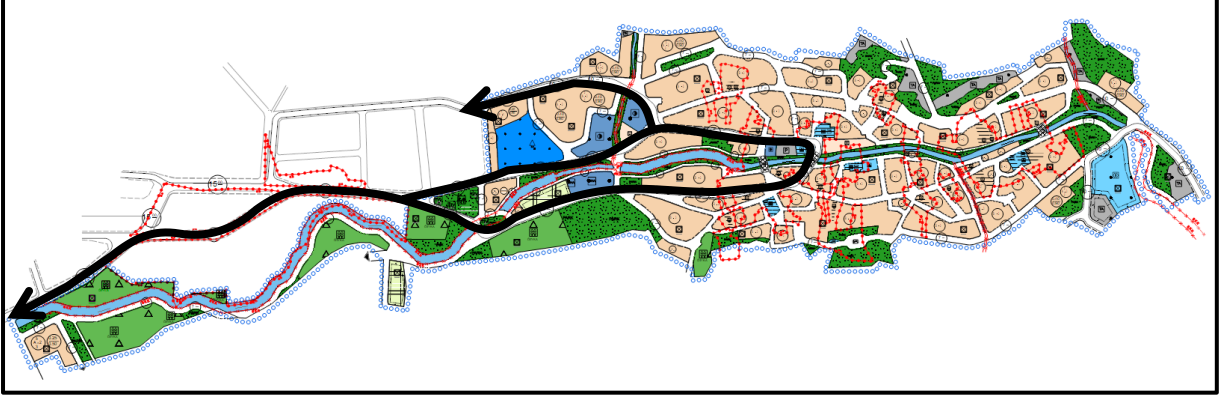
ve/veya ziyaretçilerin söz konusu alana ulaşabilmesi adına kullanabileceği tek akstır. Diğer mahalleler, ilçeler ve illerle bu ulaşım aksı sayesinde bağlantı kurulabilmektedir.

Şekil 18. Küçükumla Köy İçi Ulaşım Akslarının Mahalle Ulaşımındaki Rolü



Köyü alanı birçok kültürel miras örneğini barındırmaktadır. Küçükumla Köyü diğer köylerden farklı olarak tescilli sivil mimari ve anıt yapıları barındıran ve özgün bir kimliğe sahip kent parçasıdır. Bu nedenle süregelen yaya ve araç ulaşım akslarına radikal müdahaleler etmek kent kimliğini olumsuz etkileyecek sonuçlar doğurabilir. Öte yandan günümüz koşullarında teknolojik gelişmelerle birlikte araç sahipliği artmıştır. En önemli geçim kaynağının zeytincilik olduğu bu alanda da tarımsal faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla kullanılan traktör sahipliği oldukça fazladır. Bu nedenle ulaşım akslarının genişliği en azından traktörlerin rahatça hareket edebileceği ve evlerin garajlarına girebilecek manevraları yapabilecek kadar olmalıdır. Aynı zamanda herhangi bir olası afet durumunda ilgili ekiplerin müdahalesini mümkün kılmak amacıyla her yapı adasına ulaşan en az 5 metreden en kesitli sokakların olması gerekmektedir. Bu durum göz önüne alınarak ulaşım planlaması yapılmıştır.

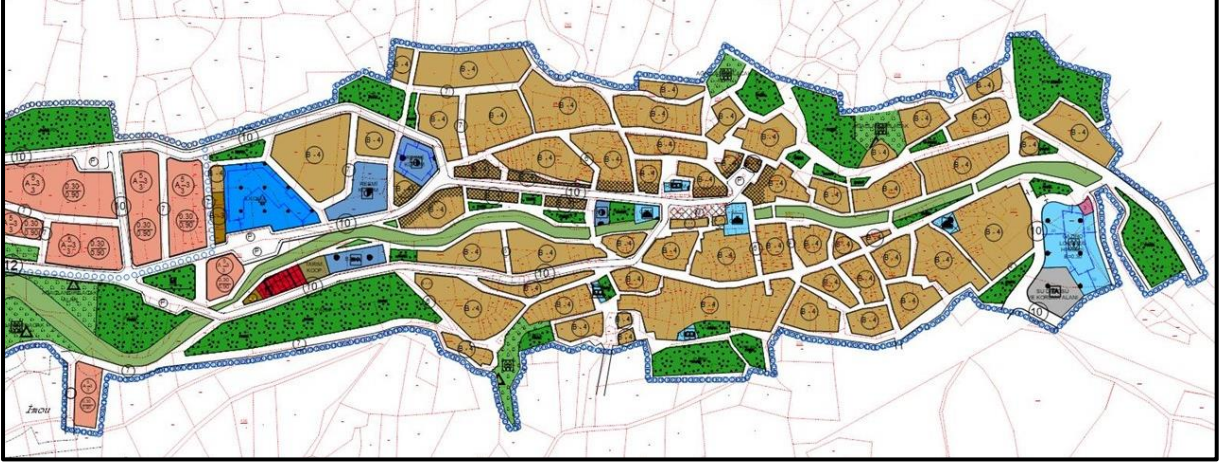
Şekil 19. Ulaşım Ağı



11.2. Konut Alanları ile Alakalı Kararlar

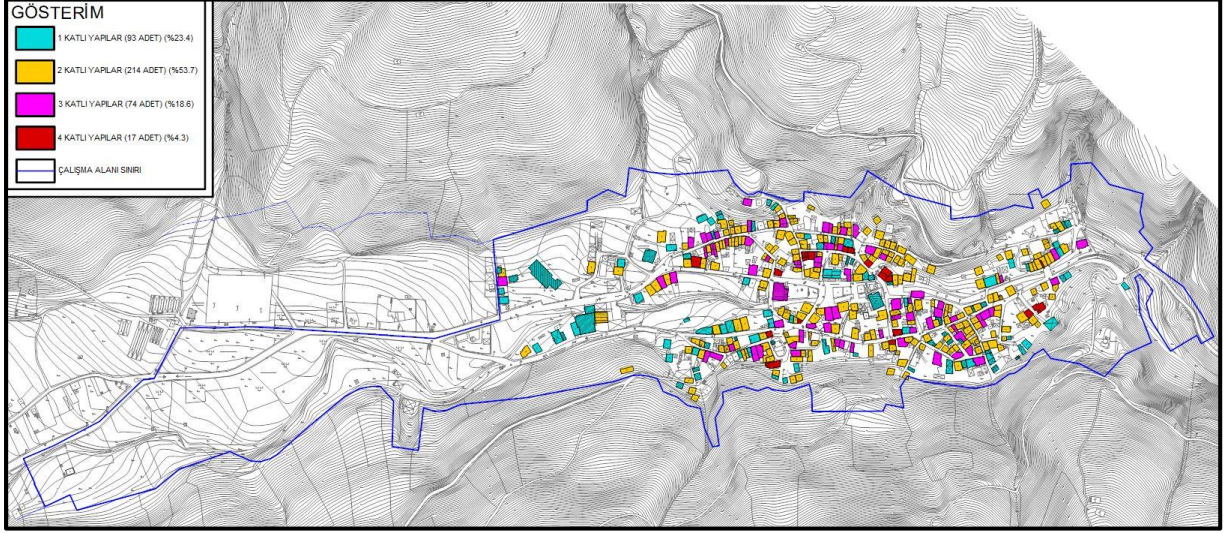
Konut alanları için öncelikle çalışılan konu yürürlük plandaki yerleşme ve yapılaşma koşullarıyla arazi kullanımı değerlendirmek olmuştur. Yürürlük planda köyiçi alanında yer alan kahverengi ile gösterilen bütün konut adaları "Bitişik Nizam 4 Kat" olarak tanımlanmıştır. Yalnızca alanın batı sınırında yer alan pembe renkle gösterilen birkaç ada Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahiptir (Şekil 20).

Şekil 20. Yürürlük Plan Yapılaşma Koşulları



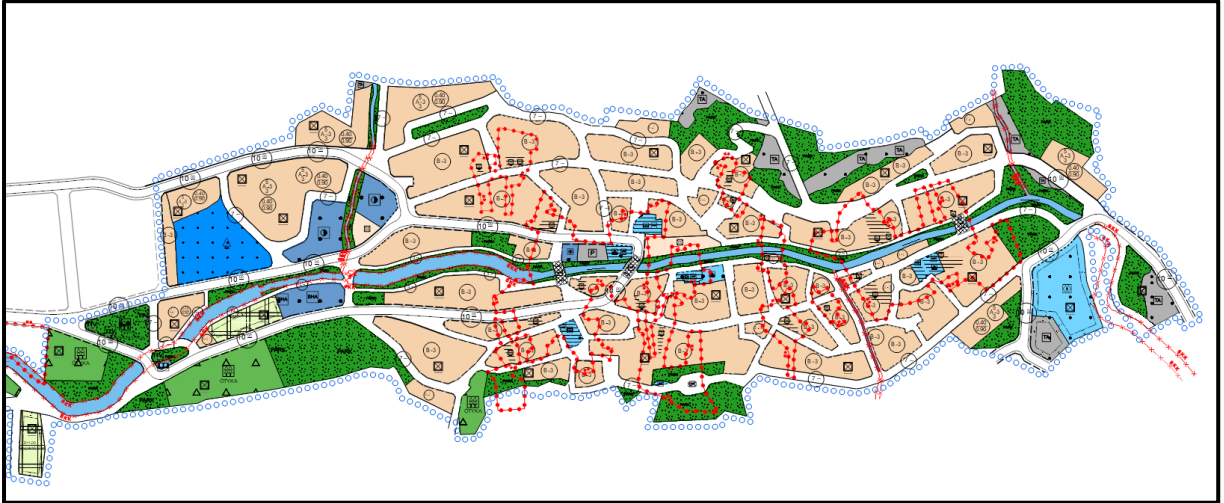
Arazi kullanımına bakıldığında ise planda verilen Bitişik Nizam 4 kat yapılaşmanın aksine genelde 1 ve 2 katlı yapılar yer almaktadır. 4 katlı yapılar bulunsa da konut alanları ağırlıklı olarak 1-2 katlı ve 3 katlı yapılardan oluşmaktadır (Şekil 21). Kısacası yerleşmenin kimliğini yansıtan yapılar 1-2-3 katlı yapılardır. Alanda yer alan anıt yapıların bile yüksekliği konut alanlarıyla yarışmayan 2-3 katlı yapılara benzer yüksekliklerdedir. Bu nedenle 3 kattan fazla konut yapısının yer alması yerleşmenin kimliğini olumsuz yönde etkileyecektir.

Şekil 21. Kat Adetleri



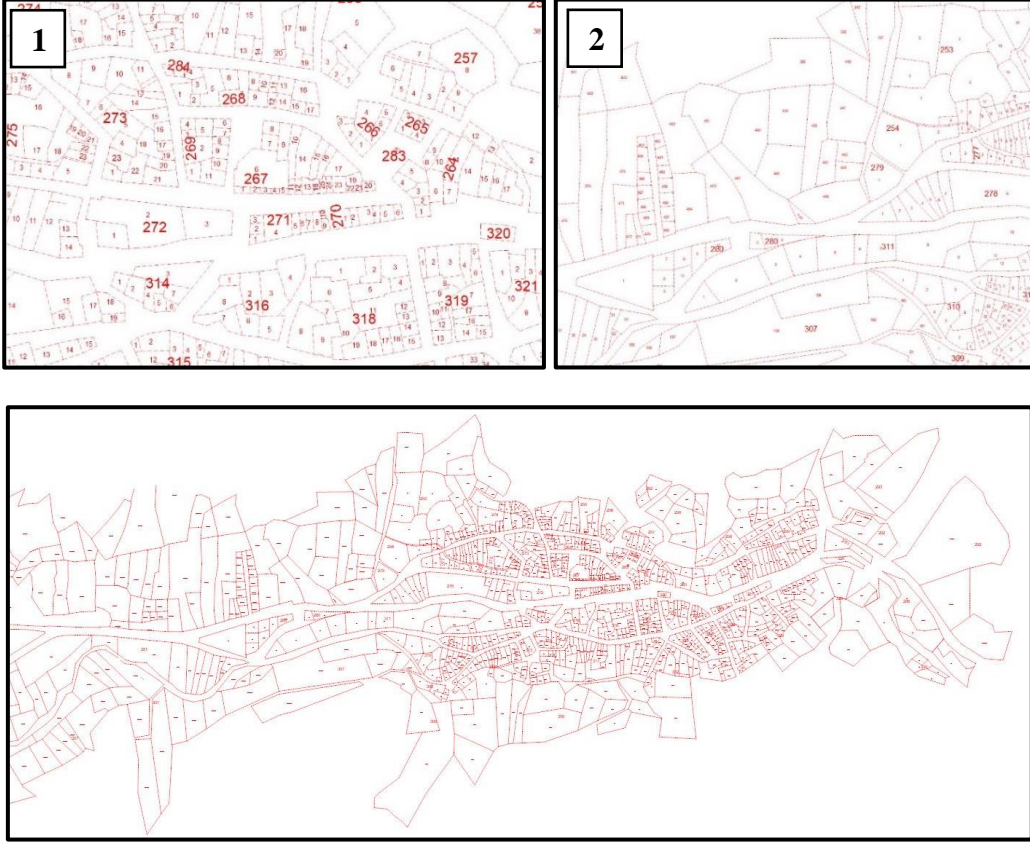
Açıklanan gerekçeler doğrultusunda öneri planda konut alanları maksimum 3 kat olacak şekilde önerilmektedir. Şekil 24'te koyu kahverengi ile ifade edilen alanlar "Bitişik Nizam 3 Kat" yapılaşma koşuluna ve açık kahverengi ifade edilen alanlara "Ayrık Nizam 3 Kat, TAKS=0,30 KAKS=0,90" yapılaşma koşuluna sahip alanlardır (Şekil 22).

Şekil 22. Öneri Plan Yapılaşma Koşulları

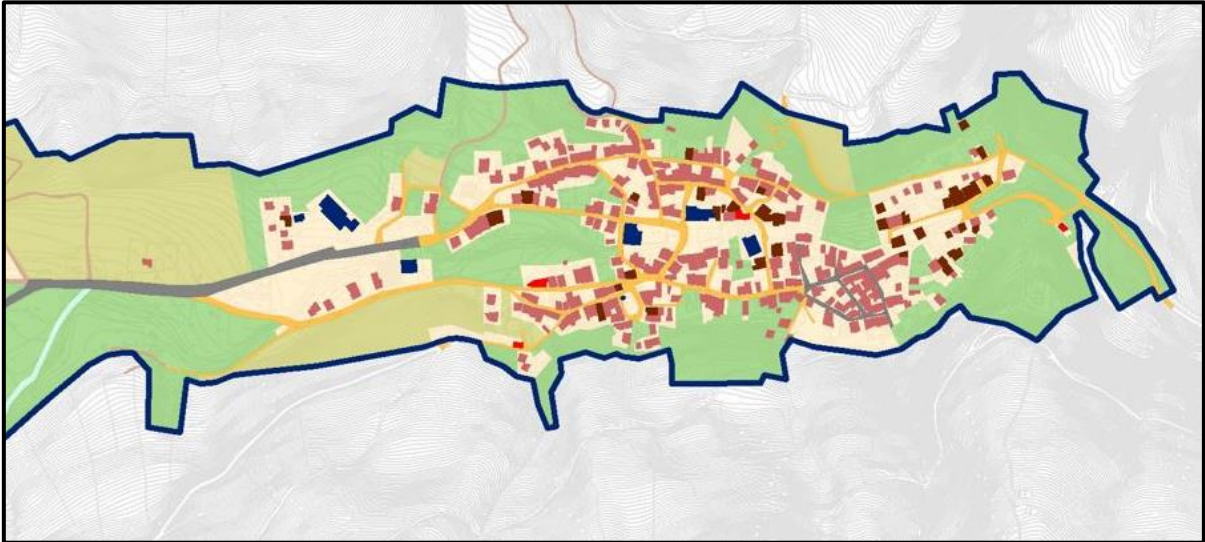


Yapılaşma koşulları 3 kat olarak belirlenen konut alanları da 2 farklı yaklaşımla ele alınmıştır. Bu yaklaşımların belirlenmesinde planlama alanının farklılaşan kentsel ve kadastral dokusu etkili olmuştur. Alanda analitik etüt çalışmaları doğrultusunda yapılan doku analizi neticesinde 2 farklı kadastral doku bulunduğu tespit edilmiştir (Şekil 23). Şekil 23'te aktarılan kadastral doku örnekleri kentsel dokuyla doğrudan ilişkilidir. İlk şekilde gösterilen kadastral doku köy kimliğini yansıtan anıt yapıların ve sivil mimari örneklerinin de yer aldığı dokudur. Köy merkezinde bu doku yer alırken çeperele doğru kadastral alanlar büyümekte kentsel doku değişmektedir.

Şekil 23. Kadastral Doku Örnekleri



Şekil 24. Köy İçi Alanı Kentsel Dokusu



Her bir kentsel doku özelinde, kadastral dokuya uygun olarak plandaki yerleşme ve yapılaşma koşullarının da farklılaşması gerekmektedir. Bu doğrultuda köy alanında iki farklı yerleşme tipi belirlenmiştir. Köy merkezinde yerleşmenin kimliği oluşturan alan bu dokuya uygun olarak bitişik nizam olarak tanımlanmıştır. Çeperlerde yer alan görece daha büyük kadastral alanlar ise bitişik yapılaşma düzeninde planlanırsa yapı ve nüfus yoğunluğunu oldukça arttıracak ve köyden farklı

olarak büyük kütlelerin oluşmasına neden olacaktır. Bu nedenle bu alanlarda ayırık nizam yapılaşma düzeni önerilerek yoğunluk artışı engellenmiştir.

Şekil 25. Yürürlük Plan Konut Alanları

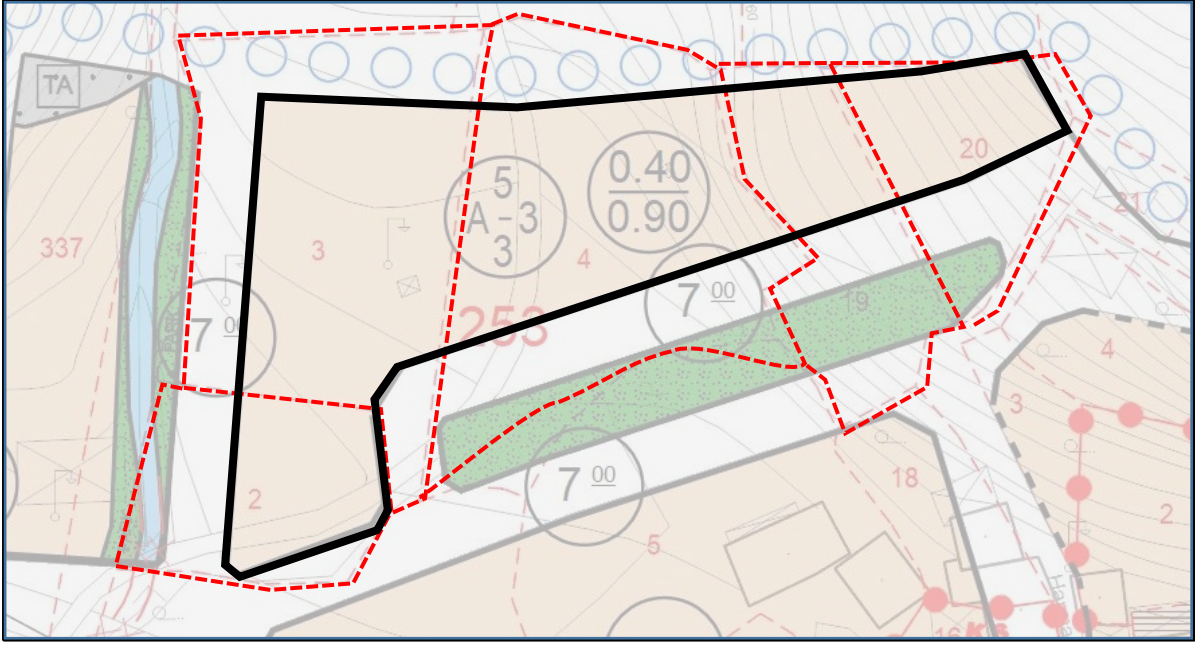


Şekil 26. Öneri Plan Konut Alanları



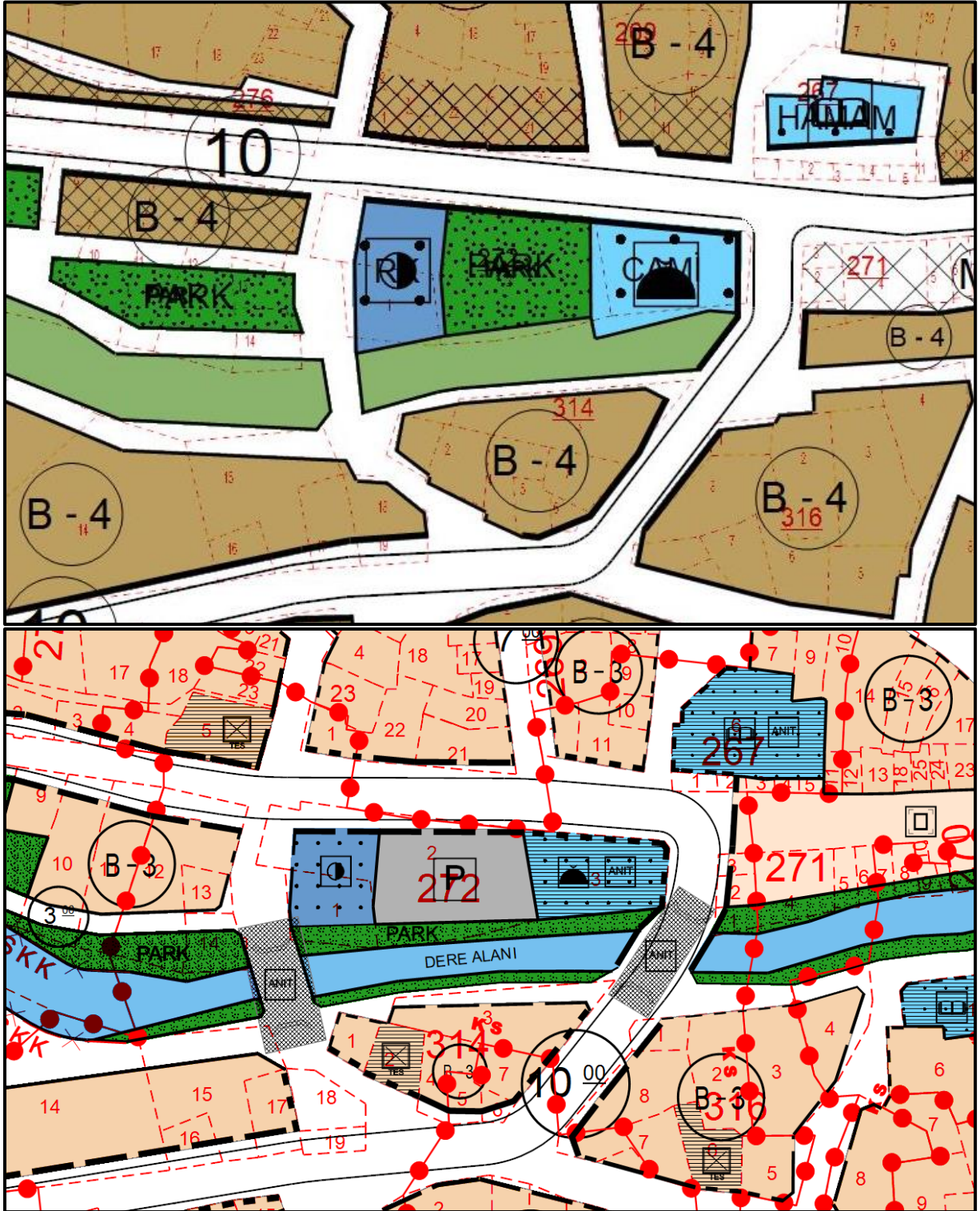
Bu alanda 18. Madde kapsamında herhangi bir uygulama öngörülmemektedir. Bu nedenle gerekli donatı alanlarını elde etmek adına, terk yapmamış ya da terk oranları düşük olan taşınmazların 15-16. Madde kapsamında terkleri alınarak donatı elde edilmesi ya da kamulaştırma yoluyla donatı elde edilmesi öngörülmüştür. Öneri plan sürecinde bu durum dikkate alınarak çalışılmış, konut alanları bu doğrultuda düzenlenmiştir (Şekil 27).

Şekil 27. Donatı Elde Edilmesi Adına Terkleri Alınarak Düzenlenen Öneri Yapı Adası



Yapılan bu değişikliklere ilave olarak Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun ve BUSKİ'nin yazılarına istinaden tescilli yapılar, korunma alanları ve dere ıslah sınırı plana işlenmiştir. İşlenen bu veriler incelenerek çevresinde konut alanları da bu doğrultuda düzenlenmiştir (Şekil 28). Yollar ve fonksiyonlarla alakalı yapılan bu müdahaleler ilgili başlıklarının altında ayrıntılı olarak aktarılacaktır.

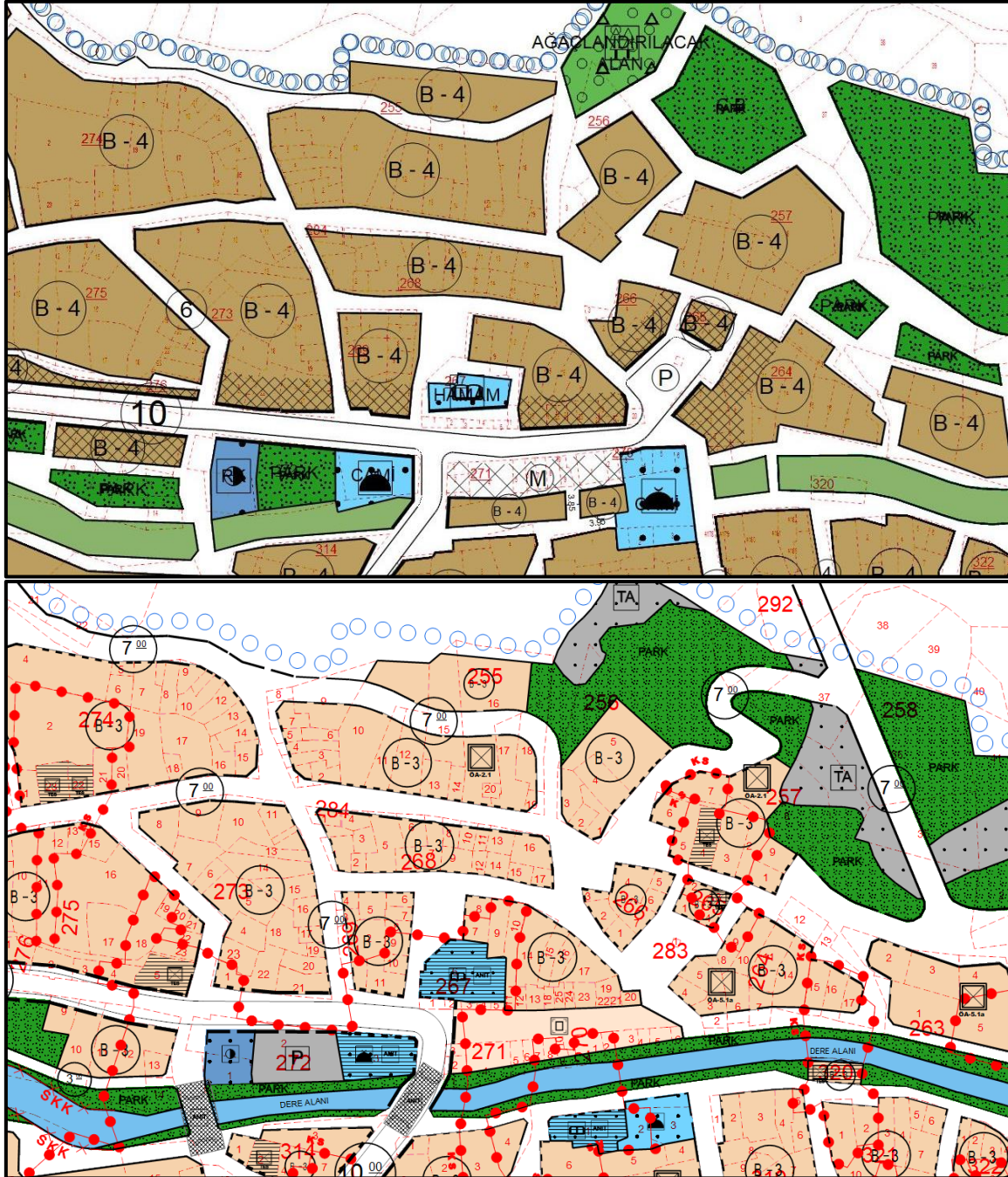
Şekil 28. Yürürlük Plan ve İşlenen Dere Islah Hattı ve Tescilli Yapılar



Aynı zamanda 7 metreden az genişliğe sahip olan ana toplayıcı ulaşım aksları 7 metre olacak şekilde düzenlenmiştir. Deprem, sel vb. doğal afetlerin yanı sıra beşerî kaynaklı olarak ortaya çıkacak afetlerde de can ve mal kaybını bu gibi durumlarda minimuma indirmek için bazı müdahaleler yapılmıştır. Acil durumlarda yapılacak müdahalelerin ulaşabilmesi ve ulaşma hızı konuları düşünülerek ambulans, itfaiye aracı gibi müdahale edecek araçların kolayca ve hızlı

müdahale edebilmesi adına her komşuluk grubuna birkaç noktadan ulaşacak şekilde 7 metrenin altındaki yollar minimum 7 metre olacak şekilde revize edilmiştir. Bu müdahale de konut alanlarının şekillenmesinde önemli rol oynamaktadır (Şekil 29).

Şekil 29. Düzenlenen Yollar Yürürlük ve Öneri Karşılaştırma



11.3. Sosyal Altyapı Alanları ile Alakalı Kararlar

Açık ve Yeşil Alanlar; Yerleşim alanlarında bir sistem içinde ele alınmayan yeşil alanların yapı grupları arasında parçalı, dağınık ve düşük nitelikli açık alanlar olarak yerleşme sakinlerine etkin hizmet veremediği görülerek açık ve yeşil alanların birlikte planlanması yaklaşımı benimsenmiştir.

Keeble (1983) 1980'lere dek açık kamusal alan planlamasında izlenecek politikaları beş temel yaklaşımda toplamaktadır. Bunlar:

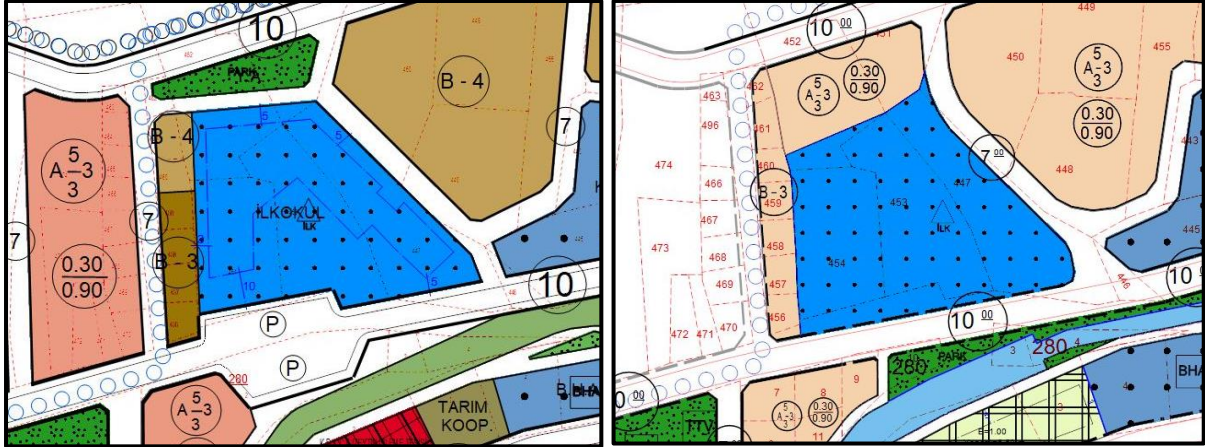
- Açık yeşil alanların yerleşim çevresinde yoğunlaşarak kenti sarması,
- Açık yeşil alanların ulaşım aksları ve işlevsel bölgelerin çevresinde yoğunlaşması, böylelikle gürültü kirliliğini ve görsel kirliliği açısından konut alanları ile diğer işlevsel alanlar arasında tampon görevini de üstlenmesi,
- Açık yeşil alanların yerleşimin yaya ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, yayaya yönelik tüm etkinliklerin/ donatıların bu alanlarda yoğunlaşması,
- Açık yeşil alanların yerleşme içinde standart olarak dağılması, koridorlarla birbirine bağlanması,
- Yerleşme çeperinde geniş alan kaplayan açık yeşil alanların yerleşme merkezine doğru daralan biçiminde içe girmesidir.

Bu temel planlama yaklaşımları düşünüldüğünde yürürlükte olan Kumla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bu yaklaşımlar çerçevesinde değerlendirilebilecek potansiyelleri bulunan bir plandır. Bu durum da benimsenen yaklaşımlar doğrultusunda alınacak kararları mümkün kılmaktadır. Önerilen plan kapsamında açık yeşil alan sistemi tasarlanırken öncelik doğayla çatışmayan bir sistemin kurulması ana hedeflerdendir. Bu doğrultuda analiz aşamasında belirlenen "morfolojik eşikler ve derelerin varlığı" yol gösterici olmuştur. Bu nedenle debi ve yerleşimdeki konumu açısından en önemli dere olan Küçükkuşla Deresi'nin çevresi açık yeşil alanlar olarak tasarlanmıştır. Derenin bulunduğu aks köyiçi ve kıyı alanını birbirine bağlayan ana aks olduğundan bu açık yeşil alanlar ana yaya aksını tanımlayarak rekreatif aktiviteler bağlamında önemli potansiyeller ortaya çıkaracaktır. Aynı zamanda derenin çevresinde yeşil bir bandın tasarlanması herhangi bir taşkın durumunda meydana gelebilecek hasarları önleyici bir tampon bölge görevi görecektir. Planlama öncelikli olarak doğayı ve kenti deneyimleyenleri merkezine alan bir disiplindir. Dolayısıyla alınan kararlar doğayla çatışmayan ve kentin kullanıcıları için başka bir deyişle yayalar için olmalıdır. Bu nedenle açık yeşil alan sistemi kurulurken ana yaya, toplu taşıma ve bisiklet yolu akslarıyla bütünleşmiş bir sistem olması gerektiği kabulüyle yola çıkmıştır. Erişilebilirlik ve alansal olarak büyüklük bağlamında adaletli, toplu taşıma ve yaya akslarında ve bisiklet yolu akslarında yoğunlaşan yeşil bir sistem tasarlanmıştır. Dere ıslah sınırı boyunca planlanan park alanları içerisinde tasarlanacak güvenli yaya ve bisiklet yolları ile hem yayaların bir noktadan başka bir noktaya erişim gücü artacak hem de vakit geçirebilecekleri durağan noktalar oluşturulmuş olacaktır. Yapılan bu müdahalelerle oluşacak olan bu potansiyeller yaşam kalitesini arttıracak girdilerdir.

Sonuç olarak rekreasyon alanları, park alanları, ağaçlandırılacak alanlar, mezarlık alanlar, mesire alanı ve meydan alanı yani açık ve yeşil alanlar bütününde incelediğimizde 2470 m² alan artmaktadır.

Eğitim Alanları; planlamaya konu köyü alanının demografik yapısı ele alındığında, planın hedef yılı olan 2040 yılında ve sonrasında eğitim alanlarına daha fazla ihtiyaç duyulacağı öngörülmektedir. Köy göç veren ve genç nüfusun yoğun olmadığı bir alandır. Bu nedenle yürürlük planda da fiili olarak arazide de yer alan ilkökul alanı korunarak düzenlenmiş, yeni bir eğitim alanı önerilmemiştir (Şekil 30). Alansal büyüklüğü 36 m² arttırılarak 4225 m² olarak planlanan alanın öğrenci kapasitesi, gerektiğinde ilave derslikler ile arttırılabilir durumdadır.

Şekil 30. Önerilen Eğitim Tesis Alanı



İbadet alanları; yürürlük planda ve hâlihazırda bulunan tescilli anıt yapı olan Hacı Muhi Camii (Eski Cami), Cami-i Atik (Eski Cami) ve Küçükkumla Köy Cami alanları alınan kurum görüşlerine uygun olarak düzenlenerek yerlerinde korunmuştur (Şekil 31).

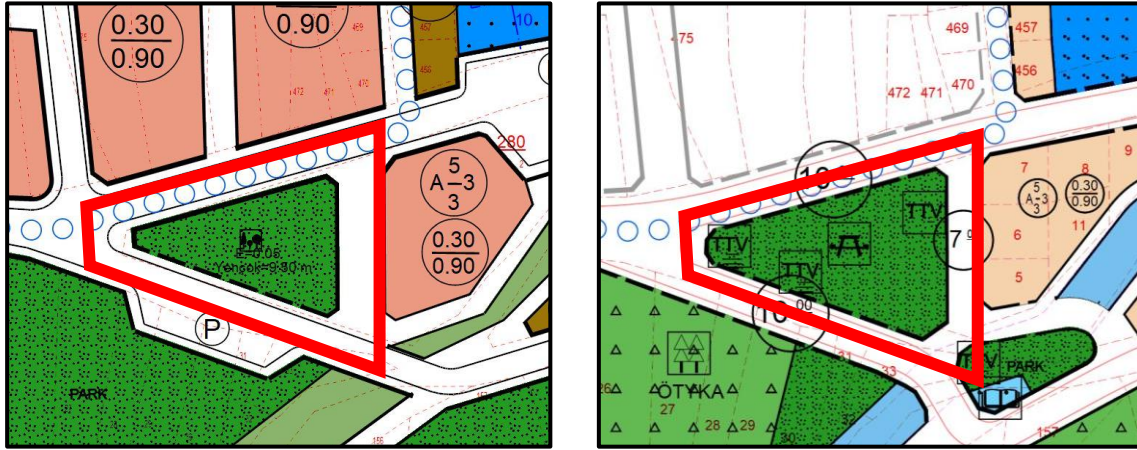
Şekil 31. Yürürlük ve Önerilen Cami Alanları



Diğer sosyal altyapı alanlarına baktığımızda ise; mezarlık alanları, rekreasyon alanı, meydan ve sosyal tesis alanları yürürlük planda "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" gerekliliklerine uygun olarak işlenmemişlerdir. Mezarlık alanların ağaçlandırılacak alan, sosyal tesis alanlarının gazino,

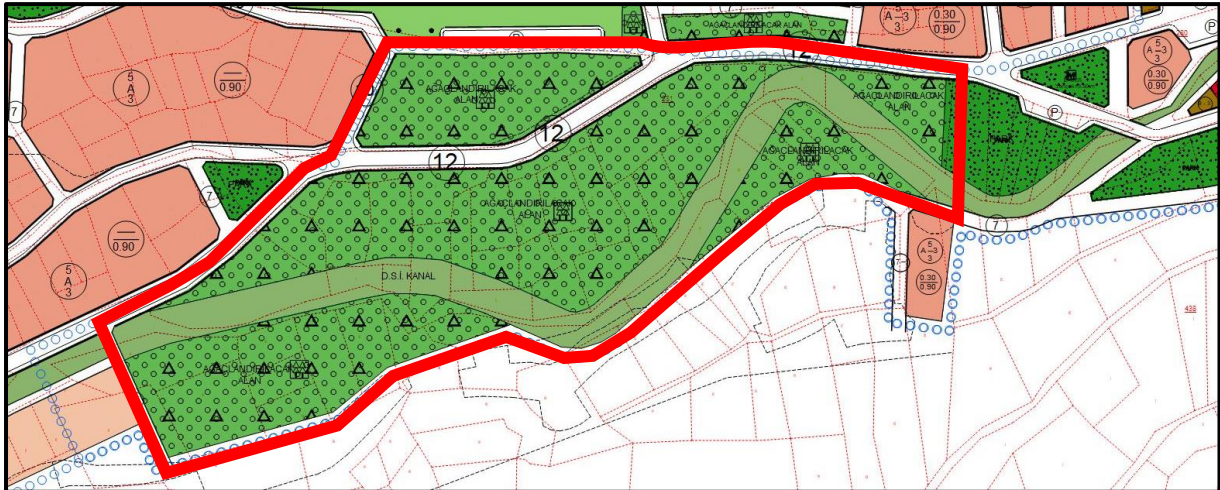
lokanta, mesire alanının rekreasyon alanı olarak gösterilmesi ve meydan alanının kesin sınırlarının belirlenmiş olmaması gibi sorunlar karşımıza çıkmıştır. Bu sorunların giderilmesi adına söz konusu fonksiyonlar yönetmeliğe uygun olarak öneri plana işlenmiş ve alanları korunmuştur. Mevcut durumda rekreasyon alanı olarak belirlenen alan tapu kütüğünde mesire yeri olarak tescil edilmiş olan bir alandır. Bu nedenle söz konusu rekreasyon alanı mesire alanı olarak planlanmıştır (Şekil 32). 11.7 nolu bölümde aktarılan gerekçelerle bu mesire alanının, Gemlik Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca rekreasyon alanı olarak planlanması önerilerek yürürlük planda da olduğu gibi rekreasyon alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 32. Mesire Alanı Yürürlük ve Öneri Plan



Mevcut durumda mezarlık alanı olan alanlar, planın yapıldığı dönemde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği mevcut olmadığından planda "Ağaçlandırılacak Alan" olarak gösterilmiştir. Ancak 2014 yılı itibariyle söz konusu yönetmelik kapsamında mezarlık alanlar da tanımlandığından hâlihazırda mezarlık olarak işlenen bu alanlar öneri plana da "Mezarlık Alanı" olarak işlenmiştir (Şekil 33). Mezarlık alanlar tüm sınırlayıcılar (dere alanı, mevcut yollar vb.) dikkate alınarak planlanabilecek en geniş alanı kapsayacak şekilde planlanmıştır.

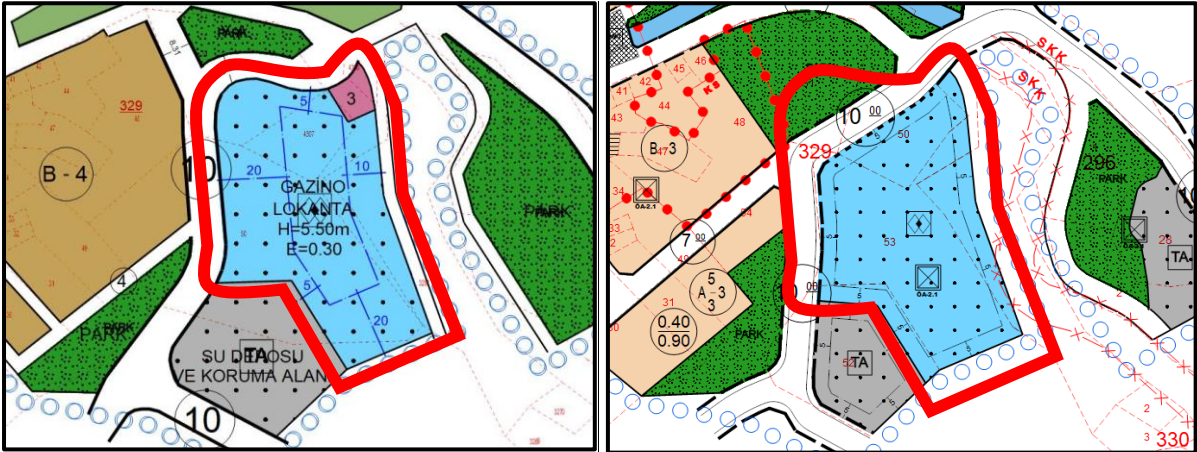
Şekil 33. Yürürlük ve Öneri Mezarlık Alanları





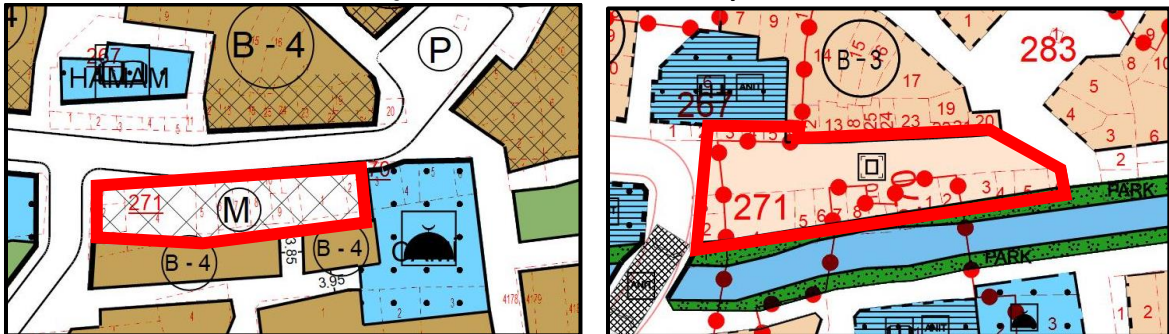
Mevcut durumda yapılaşmamış ancak yürürlük planının yapıldığı dönemde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği mevcut olmadığından planda "Gazino, Lokanta" olarak gösterilmiştir. Ancak 2014 yılı itibarıyla söz konusu yönetmelik kapsamında tüm fonksiyon alanları tanımlandığından bu alan öneri planda "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanmıştır (Şekil 34).

Şekil 34. Yürürlük ve Öneri Sosyal Tesis Alanı



Mevcut durumda köy meydanı olan ancak yürürlük planının yapıldığı dönemde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği mevcut olmadığından planda meydan sembolü konulsa da meydan alanı olarak gösterilmemiştir. Ancak 2014 yılı itibarıyla söz konusu yönetmelik kapsamında tüm fonksiyon alanları tanımlandığından bu alan öneri planda "Meydan" olarak planlanmıştır (Şekil 35).

Şekil 35. Yürürlük ve Öneri Meydan



Aynı zamanda Arap Hamamı (Küçükkumla Hamamı), dere alanının güneyinde yer alan hamam, 313/1-2-3 parsellerde yer alan türbe, 317/22 parselde yer alan türbe gibi anıt yapı olan tescilli yapı alanları da "Kültürel Tesis Alanı" olarak önerilmiştir. Bu durum da kültürel tesis alanının 523 m² artmasını sağlamıştır.

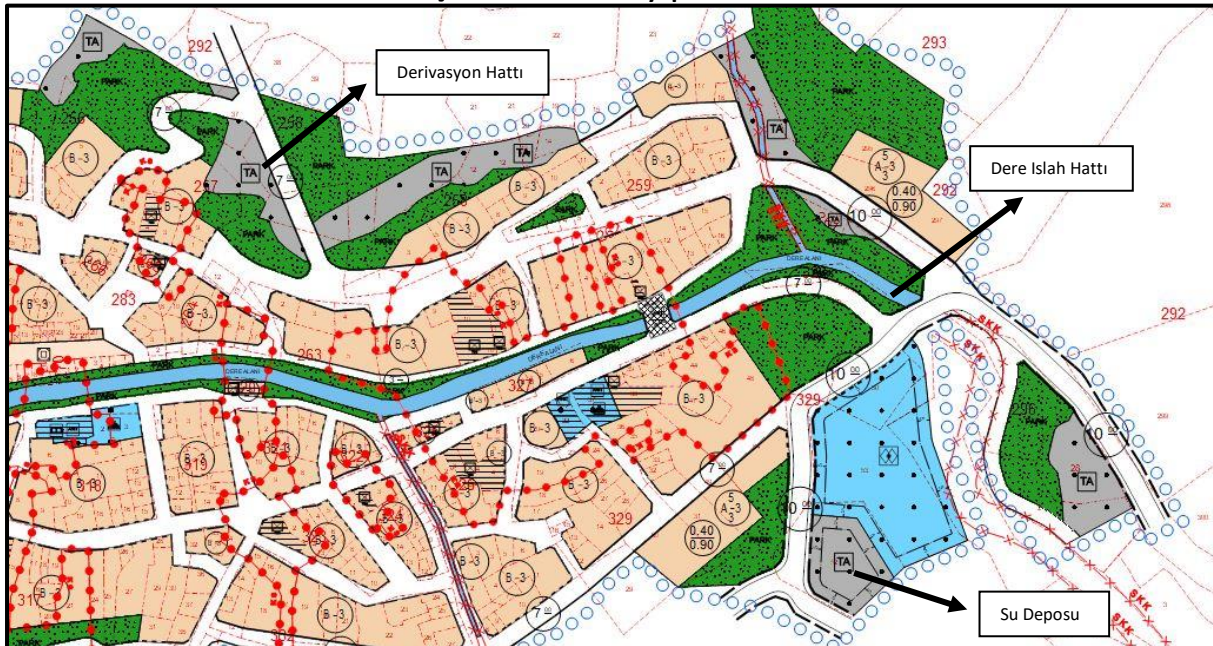
11.4. Teknik Altyapı Alanları ile Alakalı Kararlar

Kurum görüşleri ile elde edilen tüm teknik altyapı alanlarına dair tüm veriler planlara işlenmiştir. Planlara işlenen bu veriler;

- BUSKi'den elde edilen Küçükkumla Deresi Islah Projesi,
- BUSKi'den elde edilen Şükrüalemdar Deresi, Asarcık ve Taşpınar Dereleri Islah Projeleri ve
- DSİ'den elde edilen Büyükkumla Barajı Derivasyon Hattı'dır.

Söz konusu projeler plana işlenmiş, bu alanlar uygun fonksiyonlar belirlenerek düzenlenmiştir. BUSKi'den elde edilen dere ıslah sınırı neticesinde köyiçi alanının tam ortasından geçen dere alanı plana işlenmiştir. Dere alanı sınırlarının işlenmesiyle konut ve donatı alanlarında bazı düzenlemelerin yapılması gerekliliği doğmuştur. Dere boyunca derenin sınırıyla paralel şekilde yeşil alan aksı tasarlanmıştır. Her ne kadar ıslah edilmiş bir dere olsa da yoğun yağış zamanları vb. gibi koşullarda oluşabilecek taşkın ihtimaline karşı alınmış bir önlem olarak yeşil bant oluşturularak dere alanı barınma alanlarından ayrılmıştır. Tasarlanan yeşil alan aksı ve 3 metrelik yaya yolu doğrultusunda, dere yönüne cephesi bulunan imar adalarının cephelerinde düzenlemeler yapılmıştır. Teknik altyapı alanları, kurum görüşlerinde belirtilen tüm koşullar sağlanarak plan bütünüyle entegre edilmiştir (Şekil 36).

Şekil 36. Teknik Altyapı Alanları



Bu alanlara ek olarak, yürürlük planda yer alan su deposu alanı da revize edilerek korunmuştur (Şekil 37).

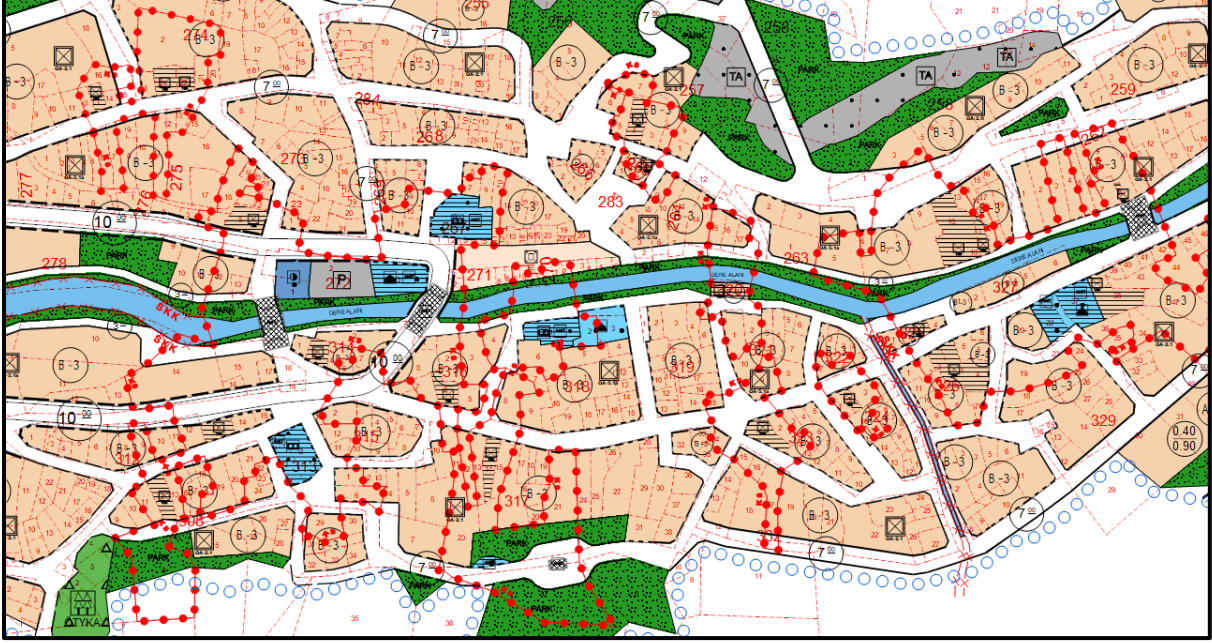
Şekil 37. Yürürlük ve Öneri Su Deposu Alanı



11.5. Tescilli Yapılar ile Alakalı Kararları

Kültür varlıkları ile alakalı olarak üç farklı kurum görüşü tarafımıza iletilmiştir. 19.07.2018 tarih ve 606623 sayılı yazısında "B.K.V.K.B.K.'nun 009.06.2017 tarih ve 7021 sayılı Kurul Kararına istinaden Küçükkuşla Mahallesi'nde başlatılan tespit çalışması devam etmekte olup, çalışma neticlendiğinde en kısa zamanda ilgili yerlere bilgi verilecektir." denmektedir. Ek olarak 2055 parselde yer alan yağhane yapısının "Endüstriyel Kültür Mirası" olarak tescil edilmiş olduğu aktarılmaktadır. Daha sonra Gemlik Belediyesi'nin yazılı talebi ile tescilli yapıların kurul kararları ve tescil fişleri talep edilmiştir. Bu yazıya cevaben B.K.V.K.B.K.'nun 23.10.2018 tarih ve 861948 sayılı yazısında "4060 parselde yer alan Küçükkuşla Hamamı, 4320, 4329 ve 4330 parselde yer alan Eski Cami, 318 ada 1 parselde yer alan Hamam Yapısı, 326 ada 3 parselde yer alan sivil mimarlık örneği yapı, 4124 parselde yer alan Hacı Muhi Caminin tescil kararları ve işleri" iletilmiştir. B.K.V.K.B.K.'nun bu iki yazısı neticesinde elde edilen veriler plana işlenmiştir. Ancak bu süreçte arazide tespit çalışması devam etmekteydi. Arazi çalışması neticesinde tescile önerilen sivil mimar örneği ve anıt yapıların tescillerinin kesinleşmesiyle güncel duruma dair yeni bir kurum görüşü belediyesine iletilmiştir. B.K.V.K.B.K.'nun 12.10.2020 tarih ve 762241 sayılı yazısı ile tescil işlemleri sonuçlandıktan sonra güncel korunması gerekli alanları Gemlik Belediyesi'ne iletilmiştir. Bu çalışma sonucu Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan elde edilen tüm tescilli sivil mimari örnekleri, anıt yapılar, tescilli parseller, tescilli köprüler ve korunma alanlarına dair veriler plana işlenmiştir. Bu yapılardan yol alanında veya işlevine uygun olmayan fonksiyon alanlarında kalanlarla ilgili düzenlemeler yapılarak alanları revize edilmiş ve uygun fonksiyon atanmıştır (Şekil 38). Köyiçi alanı sit alanı ilan edilmemiş olsa da alanda tescilli birçok yapı ve korunma alanı bulunmaktadır. Bu nedenle öneri plan her ne kadar uygulama imar planı olarak onaylanacak olsa da koruma amaçlı uygulama imar planı mantığıyla çalışılmıştır.

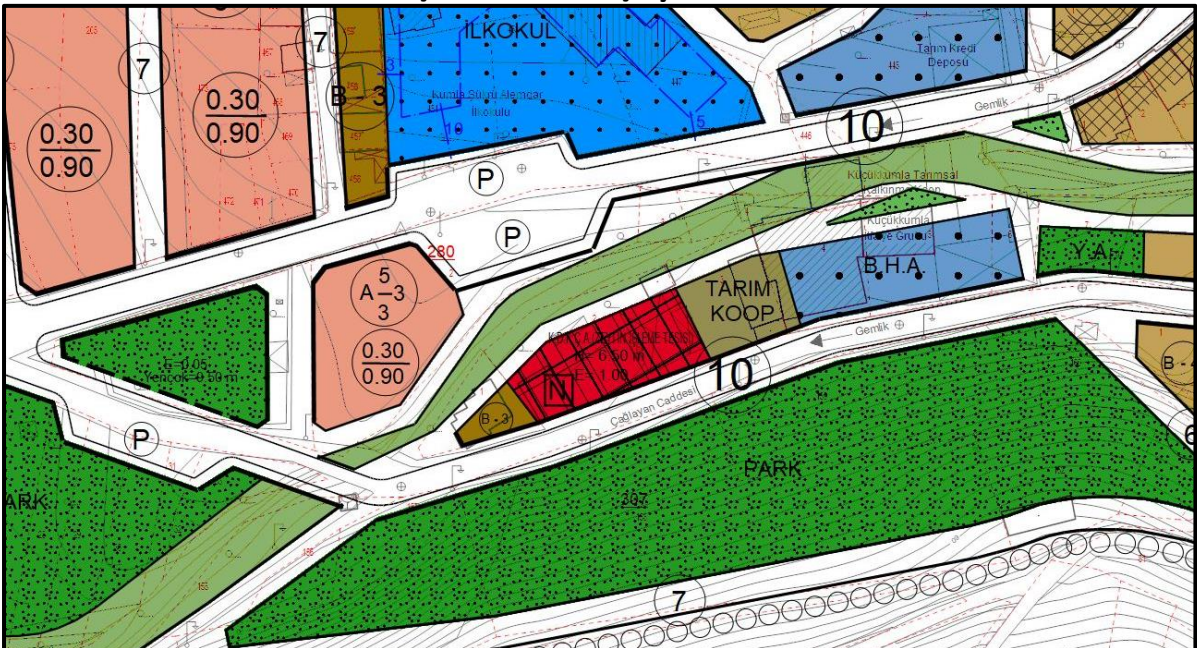
Şekil 38. Tescilli Yapılar ve Korunma Alanları



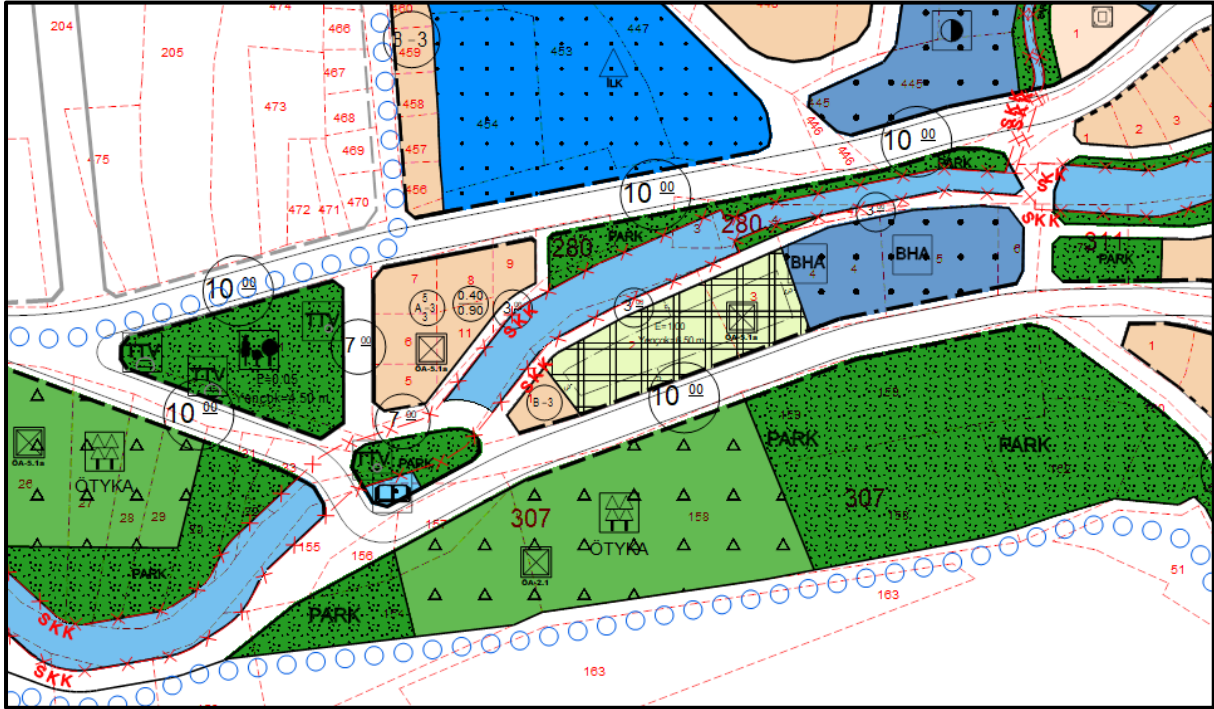
11.6. Çalışma Alanları ile Alakalı Kararlar

Planlama alanına baktığımızda alanda sadece zeytin meyvelerinin işlendiği tesisler yer almaktadır. Kentsel çalışma alanları kapsamında bu alanlar tarım ve hayvancılık tesis alanı olarak planlanmıştır. Kentsel çalışma alanlarıyla alakalı ek bir alan önerme ya da mevcut bir çalışma alanının fonksiyonunu değiştirme kararı alınmamış bu alanların fonksiyonlarının korunduğu bir yaklaşım benimsenmiştir. Aynı zamanda yürürlük planda KDKÇA (zeytin işleme tesisi) ve tarım kooperatifi olarak planlanan bu alanlar "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" gösterim tekniklerine uygun olarak yeniden plana işlenmişlerdir (Şekil 39-40).

Şekil 39. Yürürlük Çalışma Alanları



Şekil 40. Öneri Çalışma Alanları



11.7. Gemlik Belediyesi İmar Komisyonunca Yapılan Değerlendirmeler

Gemlik Belediyesi İmar Komisyonuna hazırlanan plan önerisi sunulmuştur. Aynı zamanda bu alana ilişkin planlama sürecinde vatandaşlar tarafından yapılan talepler de sunulmuştur. Komisyonca öneri planla alakalı değerlendirmeler yapıp 8 konuyla alakalı değişiklik ya da ilaveler yapılmıştır. Bu konular şöyledir;

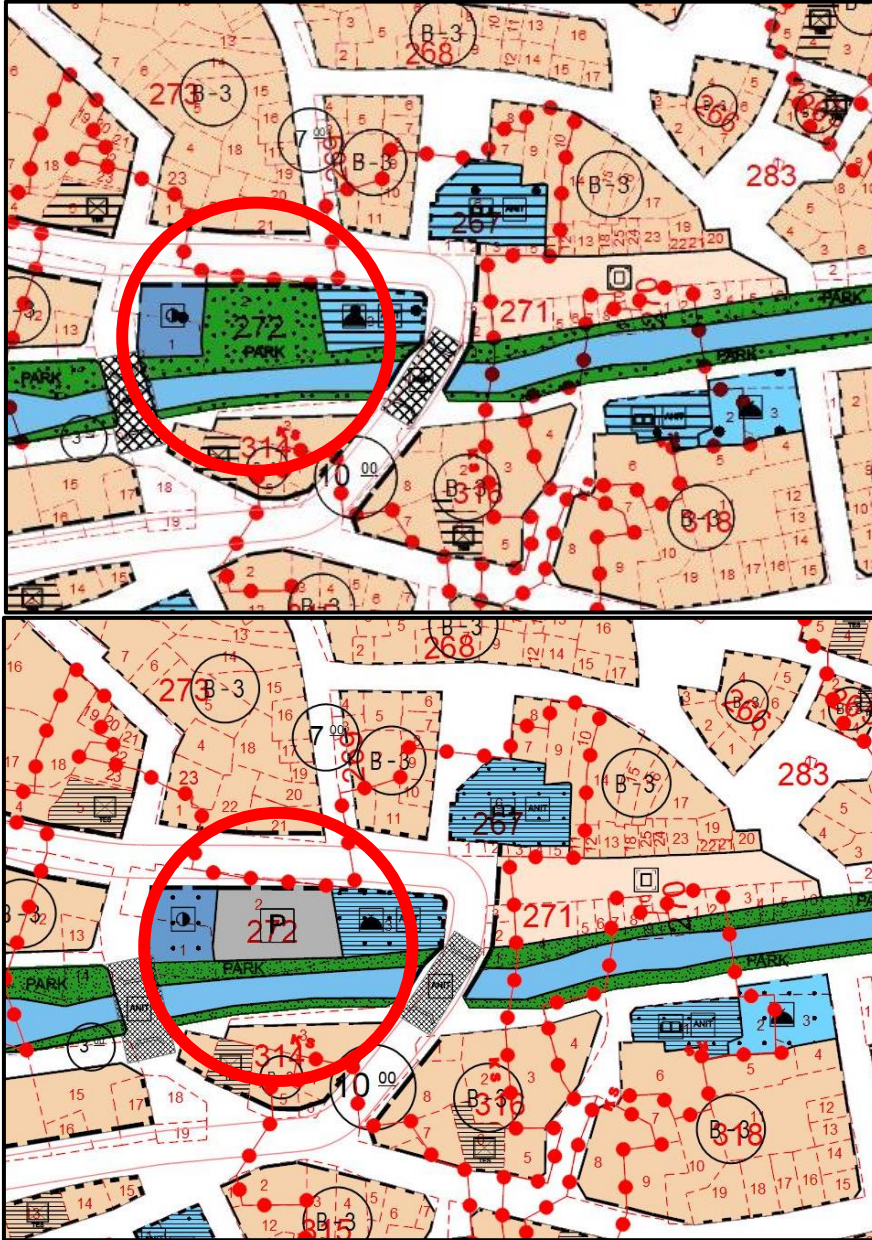
- Tablo 8'de aktarılan vatandaş talepleri değerlendirilmiştir. Yalnızca 311/7 parselle ilişkin olan 7 numaralı talep uygun görülerek diğerleri için yapılacak bir işlem bulunmadığına karar verilmiştir. Uygun görülen talep doğrultusunda 311/7 parsel plan onama sınırı dışarısına çıkarıldığından planlama alanı 742 m² azalmıştır.

Tablo 8. Vatandaş Talepleri

SIRA NO	DİLEKÇE SAYI/TARİH	ADA	PARSEL	TALEP
1	20.12.2018/ 28249	258	2	YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANI'INDA BULUNAN PARSELİN KULLANIMI YEŞİL ALAN VE YOLDA KALMAKTADIR. BU KAPSAMDA MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
2	31.05.2019/9897	267	11	TARİHİ HAMAMIN BİTİŞİĞİNDE YER ALAN ve YOLDA KALAN TİCARET BİRİMİNİN REVİZYON KAPSAMINDA TİCARET+KONUT ALANINA ÇEVİRİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
3	19.07.2019/12797	308	36	TAŞINMAZDAKİ ZEYTİNLİĞİN PLANLARDA PARK OLARAK PLANDIĞI VE SÖZ KONUSU PARSELİN ZEYTİNLİK OLARAK KULLANILDIĞINDAN PARK ALANINDAN ÇIKARILMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.
4	02.12.2019/20913	278	13	TAŞINMAZIN PARK ALANINDA KALDIĞI BELİRTİLEREK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.
5	04.09.2019/462	-	KÖY MEYDANI & SAĞLIK OCAĞI	BELİRTİLEN ALANLARIN ÇEVRESİNDE ÇOCUK PARKI AYRILMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.
6	12.11.2019/19772	280	4	TAŞINMAZIN REVİZYON KAPSAMINDA KONUT ALANINA ALINIP İMAR DURUMU VERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
7	25.06.2020/2672	311	7	SÖZ KONUSU TAŞINMAZA DAİR YAPI KAYIT BELGESİ BULUNDUĞU ve SÖZ KONUSU PARSELİN YEŞİL ALANDAN ÇIKARTILIP KONUT ALANINA ÇEVİRİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.

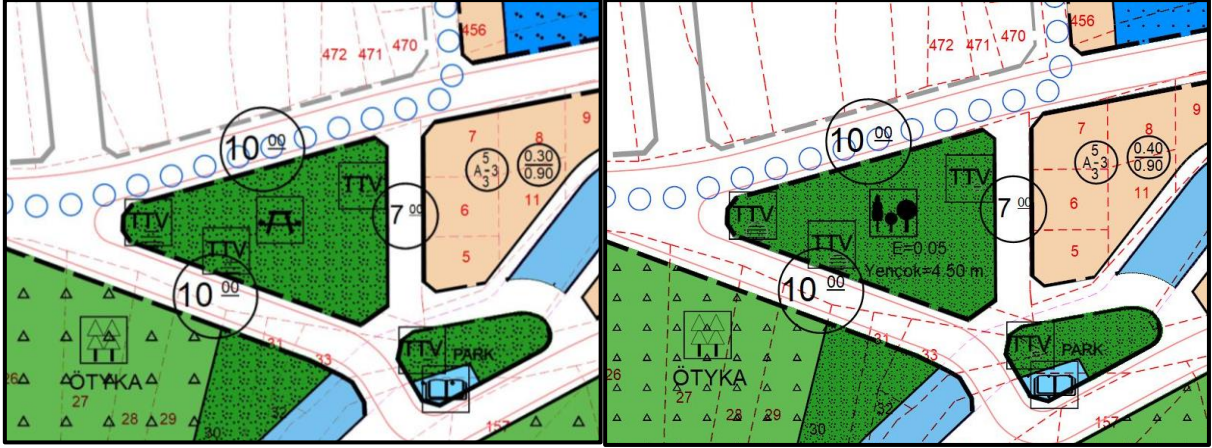
- Köy alanı özellikle yaz aylarında ziyaretçisi olan bir alandır. Aynı zamanda köy alanının sokak dokusu motorlu taşıtlar için uygun olmamakla birlikte motorlu taşıtların köyünde bulunması da tercih edilen bir durum değildir. Bu nedenle turistik amaçlı ziyaretler için park et – devam et mantığıyla köy girişinde araçların bırakılıp köyünün yaya olarak deneyimlemesi amaçlanarak köy girişinde yer alan mevcut durumda da otopark olarak kullanılan alanın park alanından genel otopark alanı olarak planlanması imar komisyonunca talep edilmiştir. Söz konusu talep sonucu yapılan değişiklik Şekil 41’de aktarılmaktadır.

Şekil 41. Öneri Genel Otopark Alanı



- Plan sonucunda oluşacak yapıların mimari tipolojileri düşünülerek Ayrık Nizam 3 Kat Konut Alanlarında TAKS=0,30 ve KAKS=0,90 yapılaşma koşullarının köy dokusuna uygun olmayacağı kanaatine varılarak Ayrık Nizam 3 Kat Konut Alanlarında TAKS=0,40 olarak değiştirilerek KAKS=0,90 olarak korunmuştur.
- Plan çalışmaları başladığında söz konusu alan tapu kütüğünde mesire yeri olarak tescil edilmiş bir alandı. Planda rekreasyon alanı olarak planlanan alan bu nedenle mesire alanı olarak planlanmıştır. Ancak günümüzde söz konusu eski 280/1 parsel günümüzde yaşamamaktadır. Bu nedenle İmar Komisyonunca bu alanın yakınındaki mezarlık alana da hizmet verebilmesi adına üzerinde wc, çeşme vb. gibi yapıların yapılmasına olanak sağlayacak bir fonksiyonla planlanması talep edilmiştir. Bu nedenle Mesire Alanı olarak önerilen alan, E=0,05 Yençok=4,50 m olacak şekilde Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmiştir (Şekil 42).

Şekil 42. Öneri Rekreasyon Alanı



Planda yapılan değişikliklere ek olarak plan hükümlerinde de düzenlemeler ve ilaveler yapılmıştır. Bu konular şöyledir;

- "SUBASMAN KOTU ±0.00 KOTUNUN ALTINA DÜŞEMEZ ve +1.20 KOTUNUN ÜZERİNE ÇIKAMAZ. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN OTOPARK ALANINA İLİŞKİN TARİF ETTİĞİ SUBASMAN KOTU UYGULANMAZ." şeklinde önerilen 7 numaralı plan hükmünde Bitişik Nizam Konut Alanlarında subasman konusu belirsiz ayrık nizam konut alanları için belirlenen subasman kotuna ilişkin plan notu değiştirilerek "AYRIK NİZAM KONUT ALANLARINDA SUBASMAN KOTU ±0.00 KOTUNUN ALTINA DÜŞEMEZ ve +1.20 KOTUNUN ÜZERİNE ÇIKAMAZ. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN OTOPARK ALANINA İLİŞKİN TARİF ETTİĞİ SUBASMAN KOTU UYGULANMAZ. BİTİŞİK NİZAMLARDA İSE SUBASMAN KOTU ±0.00 KOTUNUN ALTINA DÜŞEMEZ ve +1.00 KOTUNUN ÜZERİNE ÇIKAMAZ." şeklinde düzenlenmiştir.

İmar Komisyonu tarafından söz konusu plan kapsamında açıklık getirilmesi gereken konular olarak belirtilen 3 konu da Plan Hükümleri düzenlenerek açıklığa kavuşturulmuştur. Talep edilen konularda 26, 28 ve 29 numaralı Plan hükmü olarak eklenerek öneri plan neticelendirilmiştir.

- 26. ZEMİN KATI TİCARET OLARAK KULLANILACAK KONUT ALANLARINDA; BİNA DERİNLİĞİ 10 M'Yİ SAĞLAMAYAN PARSELLERDE ZEMİN KATTA ARKA BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ. KONUT OLARAK KULLANILACAK ÜST KATLARDA ÇEKME MESAFESİ YÖNETMELİĞE GÖRE UYGULANIR.
- 28. PLANDA REKREASYON ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0.05$, $Yençok=4.50$ METREDİR.
- 29. PARSELASYON PLANI YAPILMADAN İMAR DURUMU VERİLEMEZ.

11.8. Hesaplar

Yukarıda aktarılan tüm plan kararları sonucunda alanda; mevcut dokuya ilişkin yapılmış olan ayrıntılı analizler, parsel dokusuna ilişkin yapılan ayrıntılı analizler ve kurum görüşlerinden elde edilen veriler doğrultusunda imar planı revizyonu hazırlanarak Gemlik Belediye İmar Komisyonunca yapılan önerilerle revize edilerek plan neticelendirilmiştir. Yapılan bu revizyon ile hem güncel yasal olan yapıların korunması hem ulaşım akslarının düzenlenmesi hem de alanda donatı alanlarının oluşturulmasına olanak veren kapsamlı bir çalışma yapılmıştır. Yapılan öneri imar planına ilişkin alan dağılımı aşağıdaki Tablo 9'da verilmiştir. Alandaki donatı alanlarının büyüklükleri arttırılmıştır. Yürürlükteki imar planında mevcut durumdaki 2-3 katlı yapılaşmanın aksine 4 katlı yapılaşma önerildiğinden planlama alanının barındırdığı nüfus 11083 kişidir. Yürürlükte öngörülen nüfusun bu alan için çok yoğun bir nüfus olması sebebiyle alandaki mevcut yapılaşma koşulları, parsellerin kamusal alanlar oluşturulması için donatı terki yapıp yapmadığı gibi birçok etken göz önünde bulundurularak yeni bir plan kurgusu oluşturulmuştur. Bitişik Nizam 4 kat olan yerleşim koşullarının Bitişik Nizam 3 kat olarak revize edilmesiyle ve sosyal donatı alanları oluşturmak adına parsellerden alınan terklerle birlikte öneri planın nüfusu 6759 kişi olarak hesaplanmıştır. Nüfus hesabı yapılırken Bitişik nizam konut alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı 25 m^2 , ayırık nizam konut alanlarında da kişi başına düşen inşaat alanı 35 m^2 olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama tüm çalışma alanı için (235 hektar) mevcut durumda kişi başına düşen inşaat alanlarının onaylı mimari projelerden ve mevcut durumda gerçekleşen inşaat alanının ortalama hane halkı sayısına bölünmesinden elde edilen kişi başı inşaat alanının tespit edilerek ortalamasından elde edilmiştir (Tablo 10).

Oluşturulan plan nüfusuna ve yürürlükteki imar planı nüfusuna göre donatı standartlarının irdelenmesi yapılmış ve Tablo 10'da verilmiştir. Yürürlükteki planda kişi başına düşen donatı alanı $3,94 \text{ m}^2$ iken hazırlanan imar planı revizyonu ile $7,35 \text{ m}^2$ 'ye çıkartılmıştır. Böylece kişi başına düşen donatı alanı miktarı $3,41 \text{ m}^2$ arttırılarak yaklaşık iki katına çıkarılmıştır (Tablo 11).

Tablo 9. Mevcut Plan ve Öneri Plan Alan Dağılımı

KUMLA - KÖYİÇİ MEVKİ ALAN DAĞILIMI			
FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M²)		
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
A YRIK NİZAM EMSAL=0.90	1145	14774	13630
A YRIK NİZAM EMSAL=0.50	1447	1923	475
BİTİŞİK NİZAM 3 KAT	681	66322	65641
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	85683	0	-85683
TİCARET ALANI	1334	0	-1334
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	792	0	-792
TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI	0	2537	2537
NET ALAN TOPLAMI	91082	85556	-5526
REKREASYON ALANI	990	1464	474
PARK ALANI	31966	31976	11
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	42723	0	-42723
ÖZEL TESİS YAPIMINA KONU AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	0	14427	14427
MEZARLIK	0	29287	29287
MEYDAN	0	1446	1446
CAMİ ALANI	1273	1039	-234
İLKOKUL ALANI	4189	4225	36
BELEDİYE HİZMET ALANI	976	1374	397
RESMİ KURUM ALANI	3545	3140	-406
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1648	5998	4350
TARIM KOOPERA TİFİ ALANI	479	0	-479
KÜLTÜREL TESİS ALANI	570	1092	523
SOSYAL TESİS ALANI	3597	3599	2
DEĞİRMEN ALANI	145	0	-145
DERE ALANI	21488	15534	-5953
GENEL OTOPARK ALANI	0	401	401
YOL VE OTOPARK ALANI	82304	85674	3371
TOPLAM ALAN	286976	286234	-742

Tablo 10. Mevcut Plan ve Öneri Plan Nüfus Değişimi

KUMLA - KÖYİÇİ MEVKİ - NÜFUS DEĞİŞİMİ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU	ÖNERİ PLAN NÜFUSU	FARK
A YRIK NİZAM EMSAL=0.90	29	380	350
A YRIK NİZAM EMSAL=0.50	21	27	7
BİTİŞİK NİZAM 3 KAT	65	6367	6302
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	10967	0	-10967
TOPLAM NÜFUS	11083	6774	-4309

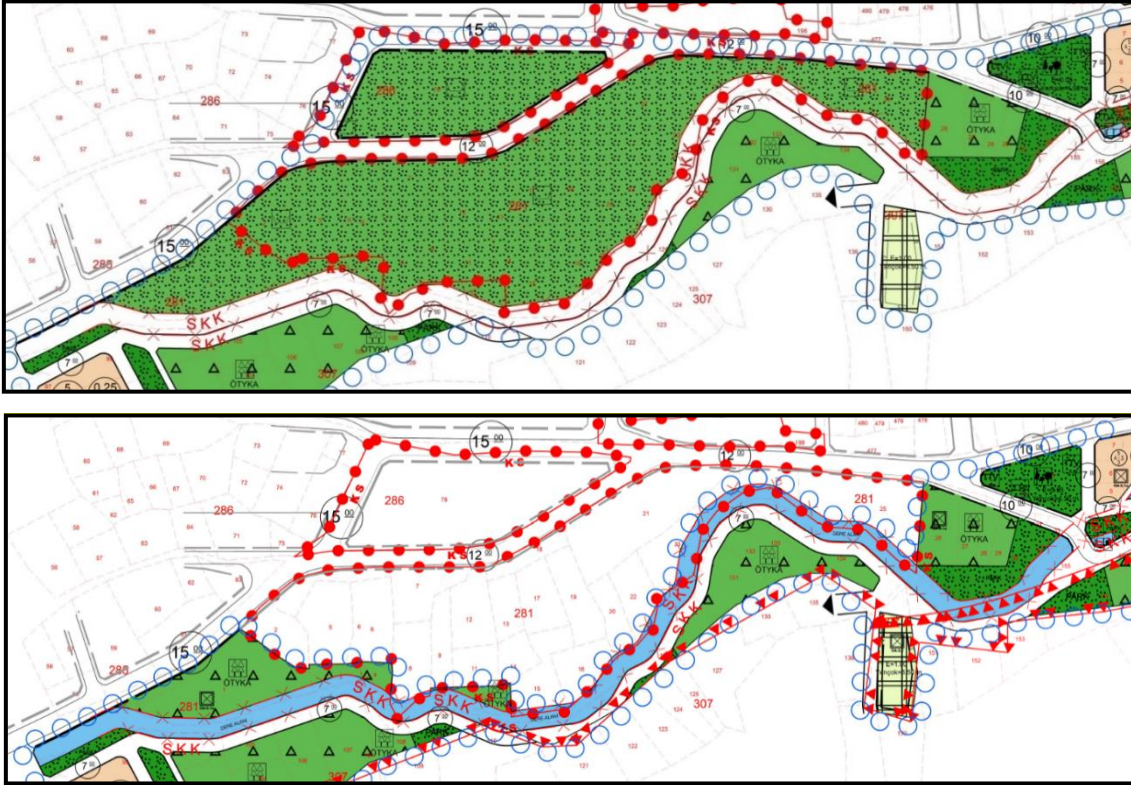
Tablo 11. Mevcut Plan ve Öneri Plan Kişi Başına Düşen Donatı Alanları Hesabı

KUMLA KÖYÜÇİ MEVKİ		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
GRUPLARI ALTYAPI ALANLARI		NÜFUS	150.001 - 500.000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=11083 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=6774 KİŞİ		FARK (m ²)	FARK (m ² /kişi)
			m ² /kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m ² /kişi	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN m ² /kişi		
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0,6	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	İlkokul	2	4189	0,38	4225	0,62	36	0,25	
	Ortaokul	2	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	Lise	2	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park&Çocuk Bahçesi	10	31966	2,88	31976	4,72	11	1,84
		Rekreasyon		990	0,09	1464	0,22	474	0,13
		Semt Spor Alanı		0	0,00	0	0,00	0	0,00
		Botanik Parkı		0	0,00	0	0,00	0	0,00
		Mesire Yeri		0	0,00	0	0,00	0	0,00
		Meydan		0	0,00	1446	0,21	1446	0,21
PARK, REKREASYON ve MEYDAN TOPLAM				32955	2,97	34886	5,15	1931	2,18
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		1,5	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		1,25	3597	0,32	4691	0,69	1094	0,37	
İBADET YERİ	İbadet Yeri	0,75	1273	0,11	1039	0,15	-234	0,04	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1,5	1648	0,15	5998	0,89	4350	0,74	
TOPLAM		21,6	39474	3,94	46615	7,50	7141	3,56	
<p>*Planlama sürecinde gerçekleştirilen arazi çalışmalarında ve Yürürlük Plan kapsamında alanda "Anaokulu, Ortaokul, Lise, Semt Spor Alanı, Aile Sağlığı Merkezi" gibi sosyal donatı alanları tespit edilememiştir. Yapılan mülakatlar ve vatandaşlar tarafından yapılan talepler doğrultusunda da bu donatı alanlarına gereksinim söz konusu olmadığından öneri plandaki mevcut donatı çeşitliliği korunmuştur.</p>									

12. BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR KOMİSYONU'NDA ALINAN KARARLAR

Gerçekleşen Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısında söz konusu öneri plan ve bu plana ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin birim görüşleri incelenmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi Sağlık İşleri Daire Başkanlığı, Mezarlıklar Şube Müdürlüğü'nün 22.04.2022 tarih ve 69108 sayılı yazısına istinaden bazı kararlar alınmıştır. Söz konusu yazıda "Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, 252 ada, 193 parseldeki hâlihazırda mezarlık olarak kullanılan 10408,68 m²'lik alandaki doluluk oranı %20 olup, söz konusu mahallenin ihtiyacına cevap verebilmektedir. Söz konusu mahalle mezarlığında yeni bir mezarlık alanına ihtiyaç bulunmamaktadır." denmektedir. Mezarlıklar Şube Müdürlüğü'nün bu görüşüne istinaden yürürlük planda ağaçlandırılacak alan olup öneri planda "Mezarlık Alan" fonksiyonuyla planlanan korunma alanı için "korunma alanları özelinde" bir plan çalışması yapılması koşuluyla revizyon plan sınırlarının dışında tutulması kararı alınmıştır (Şekil 43).

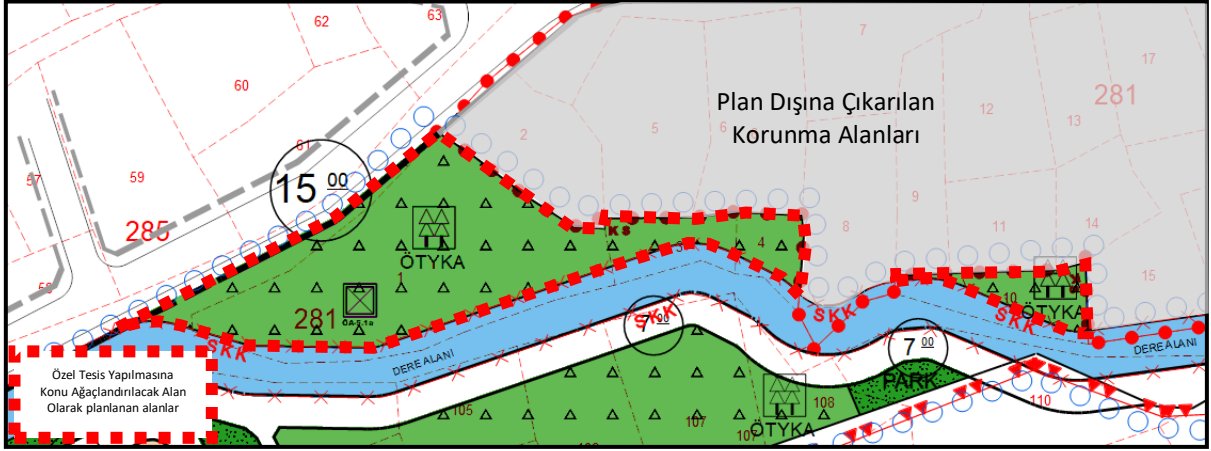
Şekil 43. Bursa Büyükşehir İmar Komisyonunca Plan Sınırının Dışına Çıkarılan Mezarlık Alanlar



Mezarlık olarak planlı alanların korunma alanları alan sınırları içerisinde kalan kısımları "korunma alanları özelinde" bir plan çalışması yapılması koşuluyla plan onama sınırları dışına çıkarılmıştır. Bununla beraber öneri mezarlık alanının güneybatısındaki mezarlık alanı plan sınırları içerisinde kalmıştır. Bu alan hâlihazırda gömü olan alan olmayıp doğacak mezarlık alan ihtiyacına istinaden hâlihazırdaki mezarlık alanının genişletilmesi kararı sonucu planlanmıştır. Mezarlık alanların plan sınırı dışına çıkarılması ile bu alanların da fonksiyonunun değiştirilmesine karar verilmiştir. Bursa

Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca bu alanların “Özel Tesis Yapılmasına Konu Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlanması uygun bulunmuştur (Şekil 44).

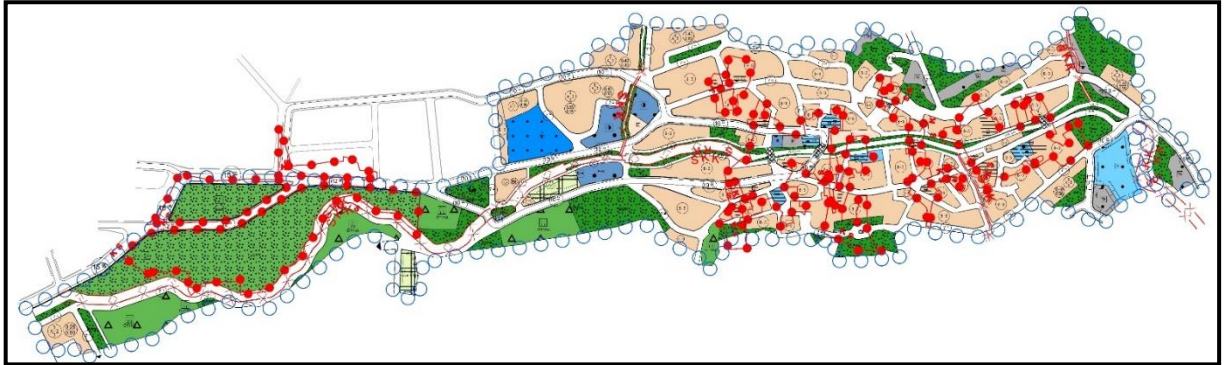
Şekil 44. Özel Tesis Yapılmasına Konu Ağaçlandırılacak Alan Olarak Değiştirilen Mezarlık Alanlar



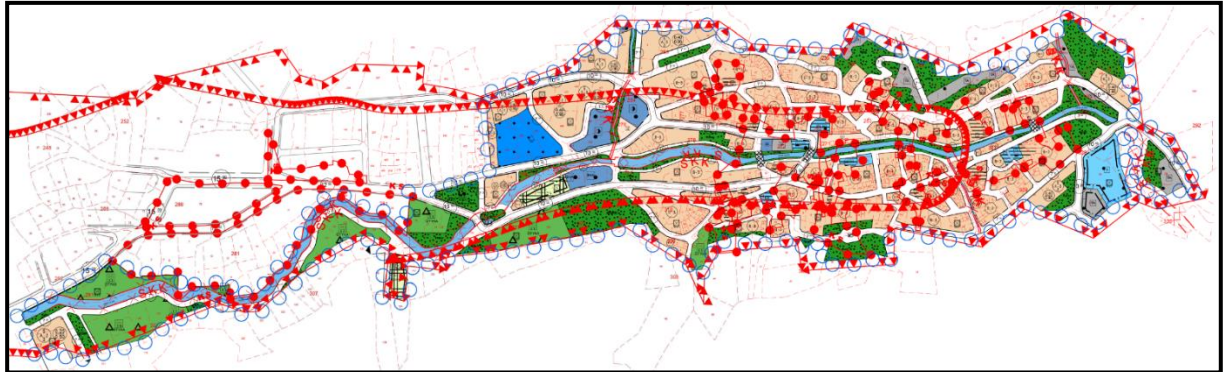
Buna ek olarak plana önemli alan sınırları ve önemli alan sınıflarının da eklenecek şekilde uygun olduğuna karar verilmiştir.

Yapılan bu değişiklikler neticesinde öneri plandaki tüm “Mezarlık Alanlar” “Ağaçlandırılacak Alan” olarak ve Önemli Alan ibareleri ve sınırları eklenerek plan revize edilmiştir. İmar Komisyonunca değerlendirilmek üzere Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne sunulan öneri plan Şekil 45’te ve İmar Komisyonunca değerlendirilerek revize edilen plan Şekil 46’da aktarılmaktadır.

Şekil 45. Bursa Büyükşehir Belediyesine Sunulan Plan Değişikliği Önerisi



Şekil 46. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonunca Düzenleme Yapılan Öneri Plan



12.1. Bursa Büyükşehir İmar Komisyonu'nda Alınan Kararlar Doğrultusunda Alan Dağılımı

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonunca yapılan değerlendirilmeler sonucu uygulama imar planında bazı değişikliklerin yapılması gerekliliği doğmuştur. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonunca alınan kararlar, plan açıklama raporunun 12 Nolu başlığı altında açıklandığı şekliyle uygulama imar planına işlenerek gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan düzenlemeler neticesinde alan dağılımında yalnızca "Özel Tesis Yapılmasına Konu Ağaçlandırılacak Alanlar" ve "Mezarlık Alanlara" ilişkin değerler değişmiş olup diğer alanlarda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Planlama alanının tamamına ilişkin alan dağılımı, plan nüfusu değişimi ve kişi başına düşen donatı alanları sırasıyla Tablo 12, 13 ve 14'te aktarılmaktadır.

Tablo 12. Bursa Büyükşehir İmar Komisyonu'nda Alınan Kararlar Doğrultusunda Öneri Alan Dağılımı

FONKSİYON	KUMLA - KÖYİÇİ MEVKİ ALAN DAĞILIMI				
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M ²)				
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN 1-	İLÇEDE UYGUN GÖRÜLEN PLAN 2-	BBB DEĞİŞTİRİLEREK ONAYLANAN PLAN 3-	FARK 2-1	FARK 3-2
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	1145	14774	14774	13630	0
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	1447	1923	1923	475	0
BİTİŞİK NİZAM 3 KAT	681	66322	66322	65641	0
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	85683	0	0	-85683	0
TİCARET ALANI	1334	0	0	-1334	0
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	792	0	0	-792	0
TARIM VE HA YVANCILIK TESİS ALANI	0	2537	2537	2537	0
NET ALAN TOPLAMI	91082	85556	85556	-5526	0
REKREASYON ALANI	990	1464	1464	474	0
PARK ALANI	31966	31973	31973	8	0
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	42723	0	0	-42723	0
ÖZEL TESİS YAPIMINA KONU AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	0	14427	17985	14427	3558
MEZARLIK ALAN	0	29287	0	29287	-29287
MEYDAN	0	1446	1446	1446	0
CAMI ALANI	1273	1039	1039	-234	0
İLKOKUL ALANI	4189	4225	4225	36	0
BELEDİYE HİZMET ALANI	976	1374	1374	397	0
RESMİ KURUM ALANI	3545	3140	3140	-406	0
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1648	5998	5998	4350	0
TARIM KOOPERATİFİ ALANI	479	0	0	-479	0
KÜLTÜREL TESİS ALANI	570	1092	1092	523	0
SOSYAL TESİS ALANI	3597	3599	3599	2	0
DEĞİRMEN ALANI	145	0	0	-145	0
DERE ALANI	21488	15534	15534	-5953	0
GENEL OTOPARK ALANI	0	401	401	401	0
YOL VE OTOPARK ALANI	82304	85677	81595	3373	-4082
TOPLAM ALAN	286976	286234	256423	-742	-29810

"11.8. Alan Dağılımı" başlığı altında alan dağılımına ilişkin ayrıntılı açıklamalar aktarılmıştır. Bu konulara ilave olarak yalnızca "Açık ve Yeşil Alanlar"a ilişkin alansal büyüklükler değişmiştir. Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne sunulan öneri nazım imar planında "Mezarlık Alan" olan toplam 29287 m² alan değiştirilerek "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlandığından;

- Korunma Alanı sınırları içerisinde kalan mezarlık alanlar daha sonra kendi özelinde değerlendirilerek planlanmak üzere plan onama sınırı dışına alınmıştır.

- Plan içerisinde kalan 3558 m² "Mezarlık Alanın" fonksiyonu Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca değiştirilerek Özel Tesis Yapılmasına Konu Ağaçlandırılacak alan olarak planlanması ile bu alanların büyüklüğü azalan mezarlık alan kadar (3558 m²) artmıştır.
- Söz konusu plan çalışması kapsamında planlı bir "Mezarlık Alan" artık bulunmamaktadır.
- Diğer alanlarda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Tablo 13. Bursa Büyükşehir İmar Komisyonu'nda Alınan Kararlar Doğrultusunda Mevcut Plan ve Öneri Plan Nüfus Değişimi

KUMLA - KÖYİÇİ MEVKİ - NÜFUS DEĞİŞİMİ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU-1-	İLÇEDE UYGUN GÖRÜLEN PLAN NÜFUSU-2-	BBB DEĞİŞTİRİLEREK ONAYLANAN PLAN NÜFUSU-3-	FARK 2-1	FARK 3-2
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	29	380	380	350	0
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	21	27	27	7	0
BİTİŞİK NİZAM 3 KAT	65	6367	6367	6302	0
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	10967	0	0	-10967	0
TOPLAM NÜFUS	11083	6774	6774	-4309	0

Nüfusun artmasına ya da azalmasına yönelik herhangi bir değişiklik yapılmadığından plan nüfusu ilçede uygun görülen plan nüfusu ile aynı 6774 kişidir.

Tablo 14. Bursa Büyükşehir İmar Komisyonu'nda Alınan Kararlar Doğrultusunda Mevcut Plan ve Öneri Plan Kişi Başına Düşen Donatı Alanları Hesabı

KUMLA KÖYİÇİ MEVKİ		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU									
NÜFUS		150.001 - 500.000	1) YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=11083 KİŞİ		2) İLÇEDE UYGUN GÖRÜLEN PLAN NÜFUSU=6774 KİŞİ		3) BBB DEĞİŞTİRİLEREK ONAYLANAN PLAN NÜFUSU=6774 KİŞİ		FARK (2-1)	FARK (3-2)	
GRUPLARI ALTYAPI ALANLARI		m ² /kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m ² /kişi	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN m ² /kişi	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN m ² /kişi	(m ² /kişi)	(m ² /kişi)	
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0,6	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	
	İlkokul	2	4189	0,38	4225	0,62	4225	0,62	0,25	0,00	
	Ortaokul	2	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	
	Lise	2	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park&Çocuk Bahçesi	31966	2,88	31973	4,72	31973	4,72	1,84	0,00	
		Rekreasyon	990	0,09	1464	0,22	1464	0,22	0,13	0,00	
		Semt Spor Alanı	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00
		Botanik Parkı	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00
		Mesire Yeri	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00
		Meydan	0	0,00	1446	0,21	1446	0,21	1446	0,21	0,21
PARK, REKREASYON ve MEYDAN TOPLAM			32955	2,97	34883	5,15	34883	5,15	2,18	0,00	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		1,5	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		1,25	4167	0,38	4691	0,69	4691	0,69	0,32	0,00	
İBADET YERİ	İbadet Yeri	0,75	1273	0,11	1039	0,15	1039	0,15	0,04	0,00	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1,5	1648	0,15	5998	0,89	5998	0,89	0,74	0,00	
TOPLAM		21,6	40043	3,99	46612	7,50	46612	7,50	3,51	0,00	

*Planlama sürecinde gerçekleştirilen arazi çalışmalarında ve Yürürlük Plan kapsamında alanda "Anaokulu, Ortaokul, Lise, Semt Spor Alanı, Aile Sağlığı Merkezi" gibi sosyal donatı alanları tespit edilememiştir. Yapılan mülakatlar ve vatandaşlar tarafından yapılan talepler doğrultusunda da bu donatı alanlarına gereksinim söz konusu olmadığından öneri plandaki mevcut donatı çeşitliliği korunmuştur.

13. PLAN HÜKÜMLERİ

Gerçekleşen Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısında söz konusu öneri plan ve bu plana ilişkin plan hükümleri incelenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda bazı plan notlarında değişiklikler yapılmıştır.

İlk olarak ilçede uygun görülen planda yer alan "8) ÇATI PİYESLERİNDE TAM KAT KULLANIMINDA, TERAS BALKON VEYA TERAS ÇATI YAPILMASI HALİNDE, TERAS KENARLARINDA BİNAYI KORUMA AMAÇLI, 50CM.'YE KADAR YAPILAN SAÇAKLAR SON KAT SINIRLARINDAN TAŞABİLİR. PARAPET DUVAR VEYA KORKULUKLAR SAÇAK DIŞ KENARINDA TEŞKİL EDİLEBİLİR." şeklindeki **plan notunun kaldırılması** kararını vermiştir. Bunun nedeni "Çatı Piyesi" tanımının BBB İmar Yönetmeliğinin 4üncü maddesinin 1inci fıkrasının (ş) bendinde açıklanmış olması ve bu tanımın yönetmeliğin "Değiştirilemez Bölüm"ünde yer almasından dolayıdır.

Buna ek olarak;

Plan hükümlerinin 12.2. maddesinde yer alan (Yeni 11.2. maddesi) olan: "ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLERDE, HER BİNANIN SIFIR KOTU, AYNI DÜZLEMDE BERABER ELE ALINACAK BİNALARIN ORTALAMA SIFIR KOTUNDAN 1,20M'DEN AZ YA DA FAZLA OLMAMAK KAYDI İLE İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE; BERABER KOT DEĞERLENDİRMESİ YAPILAN BİNALARIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNUR. TÜM PARSELE TEK BİR SIFIR KOTU BELİRLENMEK İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE DE AYNI KOŞUL ARANIR." Plan notundan "**AZ YA DA**" ifadesinin **çıkartılması** şeklinde değiştirilmesine,

Plan hükümlerinin 25. maddesinde yer alan (Yeni 24. maddesi) olan: "KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATTA İSTEĞE BAĞLI (PAİY 19/F MADDESİNDE KONUT ALANLARI BAŞLIĞINDA TANIMLANAN) HALKIN GÜNÜBİRLİK İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK YOL BOYU TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR." Plan notuna ilave olarak "TESCİLLİ YAPILARDA İSE KORUMA BÖLGE KURULU İZİNİ ALINACAKTIR." ifadesinin **eklenecek** şekilde değiştirilmesine,

Plan hükümlerinin 27. maddesinde yer alan (Yeni 26. maddesi) olan: "PLANDA AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK TANIMLANAN ALANLAR, ÖZEL TESİS YAPILMASINA KONU OLAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.10, YENÇOK=4.50 M. DİR. BU ALANLARDA YEME-İÇME MEKÂNLARI, SPOR TESİSLERİ, KIR DÜĞÜNÜ TESİSLERİ VB. FONKSİYONLAR YER ALABİLİR." Plan notunda **E=0,10'un E=0,05** olacak şekilde değiştirilmesine,

Plan hükümlerinin yeni 29. Maddesi olarak "TESCİLLİ YAPILARDA KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE EV PANSİYONCULUĞU YAPILABİLİR." Plan notu şeklinde **ilave edilmesine** karar verilmiştir.

Yapılan bu değişiklikler sonucunda Plan Hükümleri şöyledir:

- 1) BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, KOROZİF VE TOKSİK MADDE ÜRETEN, KULLANAN VE DEPOLAYAN KULLANIMLARIN KAPASİTE GELİŞİMİNE VE YENİ TESİS YAPIMINA İZİN VERİLMEYECEK OLUP BU GİBİ ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN VE TOPLUM SAĞLIĞINI OLUMSUZ ETKİLEYECEK OLAN KÖMÜR, KROM, KURŞUN, BAKIR, ÇİNKO, MAGNEZYUM VB MADDELERİN DEPOLANMASI YAPILMAYACAKTIR.
- 3) AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.
- 4) PLANLANAN ALAN 1.DERECE DEPREM KUŞAĞINDA KALDIĞINDAN DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 5) 19.02.2016 ONAYLI "BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ 2. ETAP 1209 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGEME ETÜT RAPORU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 6) APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. İMAR ADALARINDA KADASTRAL SINIRLARA İLİŞKİN 1 METREYE KADAR OLUŞACAK KAYIKLIKLARDA SIKINTIYI GİDERMEK ADINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 7) AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULU OLAN ALANLARDA SUBASMAN KOTU ± 0.00 KOTUNUN ALTINA DÜŞEMEZ ve $+1.20$ KOTUNUN ÜZERİNE ÇIKAMAZ. BİTİŞİK NİZAMLAR YAPILAŞMA KOŞULU OLAN ALANLARDA İSE SUBASMAN KOTU ± 0.00 KOTUNUN ALTINA DÜŞEMEZ VE $+1.00$ KOTUNUN ÜZERİNE ÇIKAMAZ. AYRIK NİZAM VE BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULU OLAN ALANLARDA BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN OTOPARK ALANINA İLİŞKİN TARİF ETTİĞİ SUBASMAN KOTU UYGULANMAZ.
- 8) ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ.
- 9) KONUT ADALARINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN YALNIZCA 1'İNCİ (BİRİNCİ) BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. DİĞER KATLAR TOPRAĞA GÖMÜLÜ OLACAKTIR.
- 10) BİTİŞİK NİZAM 3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP ALANLARDA ÇATI KATI, ÇATI ARASI VEYA ÇATI PİYESİ YAPILAMAZ.
- 11) AYRIK NİZAMA TABİ BİNALARDA KOT VERİLMESİ:
 - 11.1. BİNANIN SIFIR KOTU, BİNANIN KÖŞE NOKTALARININ ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.
 - 11.2. ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLERDE, HER BİNANIN SIFIR KOTU, AYNI DÜZLEMDE BERABER ELE ALINACAK BİNALARIN ORTALAMA SIFIR KOTUNDAN 1,20M'DEN FAZLA OLMAMAK KAYDI İLE İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE; BERABER KOT DEĞERLENDİRMESİ YAPILAN BİNALARIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNUR. TÜM PARSELE TEK BİR SIFIR KOTU BELİRLENMEK İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE DE AYNI KOŞUL ARANIR.
 - 11.3. İKİNCİ BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKAMAZ.
- 12) VAZİYET PLANI HAZIRLANIRKEN; "PLAN VE KESİTLERİ, ARSANIN CEPHELERİNDEKİ YOL VE BİTİŞİK ARSA KOTLARINI DA KAPSAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENİP, 1,50M'DEN FAZLA KOT FARKI OLAN BÖLÜMLERDE, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE VE STANDARTLARA UYGUN ŞEKİLDE İSTİNAT YAPILARI PROJELENDİRİLECEK, İLGİLİ BELEDİYESİNCE RUHSAT EKİ OLARAK ONAYLANACAKTIR." BU MADDE KAPSAMINDA EĞİMLİ ARAZİLERİN BAHÇE DUVARI, ÖN BAHÇE DÜZENLEMESİ VE İSTİNAT ÇÖZÜMLERİNDE UYULACAK ESASLAR ŞÖYLEDİR;
 - 12.1. YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE, PARSELLERİN ÖN BAHÇELERİ YOL EĞİMİNE GÖRE KALDIRIM SEVİYESİNDE DÜZENLENEBİLİR.

12.2. EĞİMLİ ARAZİLERDE (%15 ve %15'DEN FAZLA EĞİMLİ):

12.2.1. PARSELİN YOL CEPHESİNDEKİ KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASININ YOL KOTUNUN ÜZERİNDE OLDUĞU DURUMLARDA, YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE YOL CEPHESİNDE PARSEL SINIRINDA EN FAZLA 2,50 M İSTİNAT YAPILABİLİR.

12.2.2. PARSELDE YAPILMASI PLANLANAN BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASININ YOL KOTUNUN ALTINDA OLDUĞU DURUMLARDA, YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE ÖN BAHÇE, YOL KOTUNUN ALTINDA YAĞMUR VE SEL BASKINLARINA KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI VE ÖN BAHÇENİN YEŞİLLENDİRMESİ KOŞULUYLA YOL CEPHELİ PARSEL SINIRINDA EN FAZLA 2,50 M'YE KADAR İSTİNAT YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR.

- 13) %15 VE %15'DEN DAHA FAZLA EĞİMLİ ARAZİLERDE, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE ARAZİ EĞİMİNDEN FAYDALANMAK İÇİN TRAFİK ÖNLEMLERİ ALINARAK, ÖN BAHÇEDE ÜZERİ YEŞİL BAHÇE (EN AZ 30 CM TOPRAĞA GÖMÜLÜ) YAPILMAK ŞARTI İLE ÖN BAHÇE MESAFESİNDE PARSELİN HER CEPHESİNDEN, HER 25 M GENİŞLİK İÇİN EN FAZLA 1 ADET GİRİŞ 1 ADET ÇIKIŞ OLMAK KAYDI İLE KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.
- 14) BU PLAN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ PARSELLERDE ÇEKME MESAFELERİ HARIÇ YAPI CEPHE VE DERİNLİK ÖLÇÜLERİ 4x5 METREDEN AZ OLMAMAK VE YAPI TABAN ALANI EN AZ 30 M²'DEN KÜÇÜK OLMAMAK KOŞULUYLA RUHSAT DÜZENLEMeye İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 15) DONATI ALANLARINDA YER ALAN YAPILAR MALİKLERİNCE BİLABEDEL YIKILMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ. YENİ İMAR PARSELİNE İLİŞKİN İMAR DURUMU BELGELERİNDE BU HUSUS AYRICA BELİRTİLİR.
- 16) KAMU ALANLARINDA İKAMETE YÖNELİK YAPI YAPILMAZ.
- 17) KAMUYA AİT DONATI ALANLARINDA BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR.
- 18) TESCİLLİ AĞAÇLARIN BULUNDUĞU BÖLGEDE İLGİLİ KURUMUN İZİNİ OLMADAN TESCİLLİ AĞAÇLARLA İLGİLİ HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILMAYACAKTIR. KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK'İN 7/7 MADDESİ GEREĞİ BURSA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN AYNEN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.
- 19) TESCİLLİ PARSELLERİN ve YAPILARIN YER ALDIĞI KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ARANMAYACAK OLUP, BKVKBK'NCA UYGUN GÖRÜLEN PROJESİNE GÖRE RUHSATLANDIRILACAKTIR.
- 20) BU PLAN, BKVKBK'NCA UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLİR.
- 21) KORUNMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİ KORUMA BÖLGE KURULU İZİNİ ALINACAKTIR.
- 22) BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ VE İNŞAATINA BAŞLANMIŞ OLAN YAPILARDA, İMAR PLANINDAKİ ŞARTLAR DEĞİŞMİŞ OLSA BİLE (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ), RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ ŞARTLARA GÖRE (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ) İNŞAATA DEVAM EDİLEBİLİR. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, KAT İRTİFAKI, KAT MÜLKİYETİ, ÇALIŞMA RUHSATI VB. BELGELER DÜZENLENEBİLİR.

- 23) BİNALARIN HEPSİ TEK RUHSATA BAĞLANMAK KAYDI İLE PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR, MALİKLERİN TALEBİ HALİNDE TOPLU TAPU İDARELERİ PARSEL ÜZERİNDE YATAY KAT MÜLKİYETİ TESİS EDEBİLİR. TOPLU UYGULAMADA KONUT BİRİMLERİ ARASINDAKİ UZAKLIK MİNİMUM 6 m OLACAKTIR.
- 24) KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATTA İSTEĞE BAĞLI (PAİY 19/F MADDESİNDE KONUT ALANLARI BAŞLIĞINDA TANIMLANAN) HALKIN GÜNÜBİRLİK İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK YOL BOYU TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR. TESCİLLİ YAPILARDA İSE KORUMA BÖLGE KURULU İZİNİ ALINACAKTIR.
- 25) ZEMİN KATI TİCARET OLARAK KULLANILACAK KONUT ALANLARINDA; BİNA DERİNLİĞİ 10 M'Yİ SAĞLAMAYAN PARSELLERDE ZEMİN KATTA ARKA BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ. KONUT OLARAK KULLANILACAK ÜST KATLARDA ÇEKME MESAFESİ YÖNETMELİĞE GÖRE UYGULANIR.
- 26) PLANDA AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK TANIMLANAN ALANLAR, ÖZEL TESİS YAPILMASINA KONU OLAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.05, YENÇOK=4.50 M. DİR. BU ALANLARDA YEME-İÇME MEKÂNLARI, SPOR TESİSLERİ, KIR DÜĞÜNÜ TESİSLERİ VB. FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
- 27) PLANDA REKREASYON ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.05, Yençok=4.50 METREDİR.
- 28) PARSELASYON PLANI YAPILMADAN İMAR DURUMU VERİLEMEZ.
- 29) TESCİLLİ YAPILARDA KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE EV PANSİYONCULUĞU YAPILABİLİR.
- 30) BU PLAN ve PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ, 1/25.000 ÖLÇEKLİ GEMLİK NAZİM İMAR PLANI ve 1/5.000 ÖLÇEKLİ GEMLİK NAZİM İMAR PLANINDA GEÇEN TANIMLAR ve HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

13. EKLER
