



TC

GEMLİK BELEDİYESİ

GEMLİK (BURSA),

CİHATLI MAHALLESİ KUZEYİ

1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

TUER PLANLAMA

KASIM – 2017

İÇİNDEKİLER

1.ÇALIŞMANIN TANIMI.....	4
2.YASAL ÇERÇEVE.....	5
3.GEMLİK İLÇESİ ANALİZLER	7
3.1.Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	7
3.2.Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş	8
3.3.Nüfus Gelişimi.....	9
3.4.Ulaşım Ağındaki Yeri.....	10
3.5.Ekonomik Yapı	12
3.6.Coğrafi Yapı	13
3.7.Morfoloji	14
3.8.Genel Jeoloji	14
3.9.Afet Durumu	18
4.ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	21
4.1.Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	21
4.2.1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı	23
4.3.Gemlik 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	24
5.PLANLAMAYA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ	24
6.PLAN KARARLARI	33
7.PLAN HÜKÜMLERİ	37

HARİTALAR

Harita 1 Gemlik İlçesinin Bölge İçerisindeki Konumu	7
Harita 2 Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)	8
Harita 3 Gemlik İlçesi Ulaşım Ağındaki Yeri	11
Harita 4 Bursa İli Deprem Bölgeleri Haritası	19
Harita 5 Fay Hatları.....	20
Harita 6 Sismotektonik Haritası	20
Harita 7 Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	21
Harita 8 Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama Bölgeleri	22
Harita 9 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı	23
Harita 10 Gemlik 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	24
Harita 11 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı	36

TABLolar

Tablo 1 2016 Yılı Bursa İlçe Nüfusları	10
Tablo 2 Gemlik İlçesi'nin Önemli İl ve İlçe Merkezlerine Uzaklıkları	11
Tablo 3 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı	35
Tablo 4 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	35

1.ÇALIŞMANIN TANIMI

Gemlik, meskûn yerleşim alanında aktif fay hatlarının bulunduğu, alüvyon zemin üzerinde yoğun yapılaşmanın olduğu, kent nüfusunun %80'inin deprem riski altındaki alanlarda yaşadığı bir ilçedir. Mevcut yapı stoğunun %97'si 1999 yılı öncesi yapılmış ve binaların yalnızca %4'ü Deprem Yönetmeliği'ne uygun olarak inşa edilmiştir. Ayrıca zemin açısından 'önlemleri alan' olarak belirlenmiş bölgelerde yapı stoğunun deniz kumundan yapılmış olması ve yerleşime uygun alanda yapılan 10-12 katlı eski yapıların bulunması can güvenliğini tehdit etmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.10.2008 tarih ve 697 sayılı karar ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 400 ha. büyüklüğündeki bölge "Tasfiye Edilecek Alan" olarak tanımlanmıştır. Tasfiye edilecek alan içerisinde yaklaşık 75.000 kişi yaşamaktadır. Buna bağlı olarak, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, İlçe Merkezinin kuzeyi (Manastır Bölgesinin üst kısımları), Cihatlı köyü ve kuzeyi ve Umurbey'in Doğusu olmak üzere toplam 745 ha. alan 04.11.2015 tarih ve 10915 sayılı Makam Olurları ile 'Rezerv Yapı Alanı' olarak ilan edilmiştir.

Projenin en önemli gerekçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Kararlarında belirtilen, Gemlik mevcut yerleşiminin yer aldığı tarihi merkez dışındaki alüvyon alanları kapsayan ve Kuzey Anadolu Fay Hattı'nın (kaf) güney kolunu oluşturan aks üzerinde yer alan ve planda konut tasfiye alanı olarak ifade edilen alandaki nüfus için, insan, toplum, çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak amacına uygun mesken alanları oluşturmaktadır.

Planlamanın amacı, 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı sınırları dışında ve Cihatlı Mahallesi'nin kuzeyinde kalan arazinin topografyası, zemin özellikleri, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygun, sağlıklı bir şekilde gelişmesini yönlendirecek imar planlarının hazırlanmasıdır.

Uygulama Planlarına esas olacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları'nın hazırlanması ve bu amaçla hazırlanan her türlü bilgi ve verinin sayısal "CAD" ortamında kullanılması ve yönetimi sağlanmaktadır.

Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi için verilerin güncellenmesi sağlanmış, temin edilen veriler günümüz teknolojisi kapsamında sorgulanabilir ve yenilenebilir formatlarda sunulmuştur.

Revizyona konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 10.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Ancak, onaylı Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı'nın tespit edilen eksiklerin giderilmesi, uygulamayı kolaylaştırıcı düzenlemelerin yapılması ve arazinin daha rantabl kullanılmasını sağlamak amacıyla revize edilmesi gerekmektedir.

Plan revizyonu ile Cihatlı Mahallesi'nin kuzeyinde kalan arazinin topografyası, zemin özellikleri, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygun, sağlıklı bir şekilde gelişmesi hedeflenmektedir.

2.YASAL ÇERÇEVE

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi Kuzeyi Revizyon Nazım İmar Planı çalışmasına konu 1337, 1338, 1339 parsellerin bulunduğu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 04.11.2015 tarih ve 10915 sayılı Makam Olurları ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alan içerisinde kalmaktadır.

Planlama çalışmaları, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede belirtilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümlerine dayanmaktadır.

Plan Yapımı sürecinde 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri gereği çalışma yapılacaktır. Planlama Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen tanımlar, esaslar, standartlar çerçevesinde yapılacaktır.

Planlama çalışmasının kapsamında konusu ve ilgisine göre diğer kanun ve yönetmelik hükümleri de dikkate alınmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. maddesinin 2. bendinde "Nazım ve Uygulama İmar Planları gerekli görölmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım İmar Planı kesinleşmeden Uygulama İmar Planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde Nazım ve Uygulama İmar Planları eş zamanlı olarak onaylanabilir." denilmektedir.

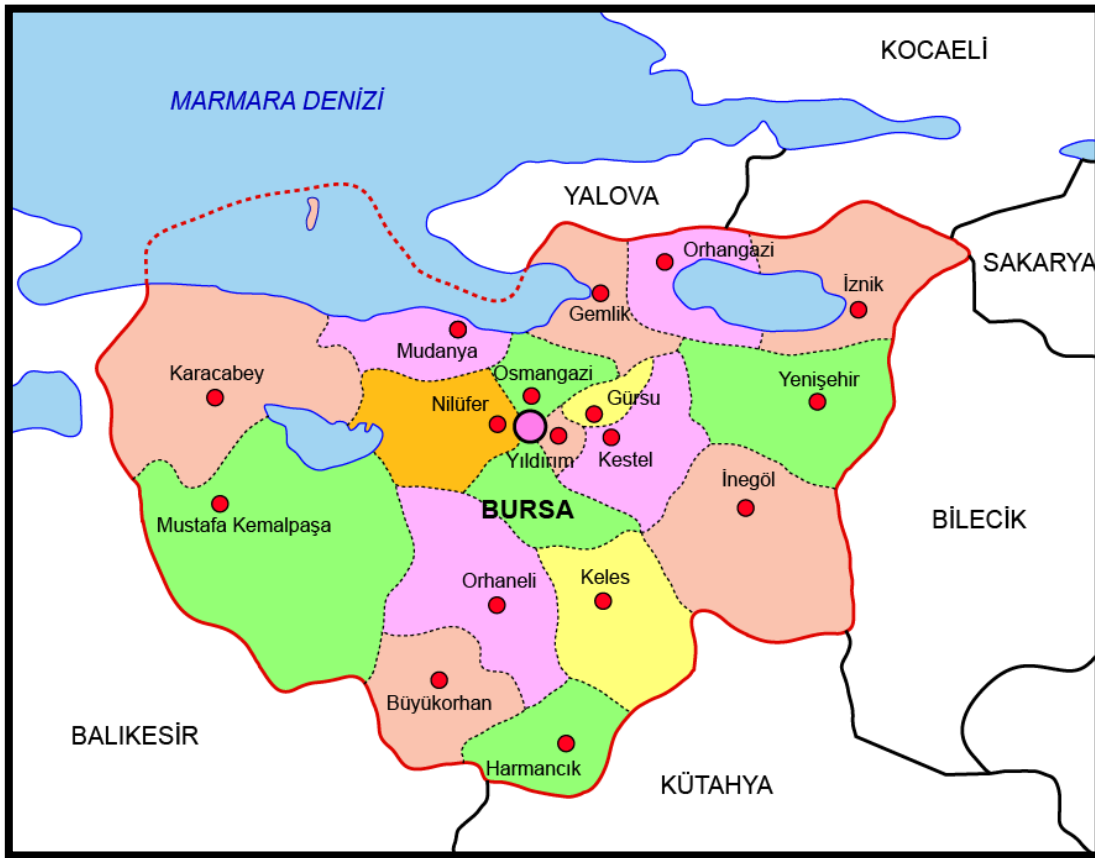
İlgili maddeye istinaden 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı eş zamanlı olarak onaylanmak üzere sunulacaktır.

Planlama alanı, Gemlik kent merkezinin kuzeydoğusundaki Cihatlı Mahallesi eski köy yerleşik alanı kuzeyinde kalmaktadır.

3.2.Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmançık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhanlı, Orhangazi ve Yenişehir'dir. Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı "Büyükşehir Belediye Yasası" kapsamında 2004 yılında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil olmuştur.

2012 yılında yürürlüğe giren On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında Büyükşehir Belediyesinin Sınırları il mülki sınırına çekilmiştir.



Harita 2 Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)

Gemlik kent merkezinde; Cumhuriyet, Orhaniye, Balıkpazarı, Halitpaşa, Yeni Mahalle, Kayhan, Osmaniye, Eşref Dinçer, Hamidiye, Demirsubaşı, Ata Mahallesi, Hisartepe, Dr. Ziya Kaya adlarıyla 13 adet merkez mahallesi bulunmaktadır.

6360 sayılı kanun doğrultusunda Narlı, Karacaali, Küçükkumla, Cihatlı, Umurbey, Kurşunlu, Engürücük, Adliye, Güvenli, Yeniköy, Kurtul, Muratoba, Katırlı, Hamidiye, Fevziye, Şükriye, Fındıcak, Büyükkumla, Gençali, Haydariye ve Şahinyurdu köyleri mahalle statüsü kazanmıştır.

Planlama alanı Cihatlı Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup planlama alanının hemen güneyinde Cihatlı köy yerleşimi, batısında Gemlik, kuzeydoğusunda Şahinyurdu, doğusunda Gedelek ile bağlantılıdır. Gemlik İlçe merkezine yaklaşık 6 km uzaklıktadır.

3.3.Nüfus Gelişimi

Bursa, nüfus büyüklüğüne göre Türkiye'nin dördüncü büyük kentidir. Bursa ilinin nüfusu 2016 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 2.901.396'dır. İlin nüfus yoğunluğu 278 kişi/ km² dir.

Gemlik, önemli bölgesel merkezlere yakın olması ve ana ulaşım eksenlerinin üzerinde bulunması nedeniyle sanayi faaliyetlerinin en fazla tercih ettiği yerlerden birisi olmuş ve artan istihdam olanakları nedeniyle il ve bölge genelinde büyük oranda göç alan bir ilçe haline gelmiştir.

Gemlik ilçesi 1970 yılında devlet eliyle kurulan Suni İpek Fabrikası'nın kurulmasından sonra nüfus artış hızında önemli bir sıçrama yaşamıştır. 1970 yılından sonra sanayileşmenin hızla artmasıyla kentsel ve toplam nüfusta artış gözlenirken, kırsal nüfusta azalma gözlenmiştir.

Özellikle 2001 yılında Bursa Serbest Bölgesi'nin ticari faaliyetlere başlaması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle kent, hızlı şekilde göç almaya başlamış ve kentsel nüfus büyük oranda artmıştır. 2000- 2008 yılları arasında kentsel nüfus 63.710'tan 90.592'a çıkmıştır. Toplam nüfus 2016 yılı itibariyle 107.139'dur.

İLÇE	NÜFUS
Büyükorhan	10.421
Gemlik	107.139
Görsu	84.326
Harmancık	6.551
İnegöl	255.032
İznik	42.530
Karacabey	81.629
Keles	12.452
Kestel	57.818
Mudanya	86.426
Mustafakemalpaşa	99.753
Nilüfer	415.818
Orhaneli	19.656
Orhangazi	77.297
Osmangazi	841.756
Yenişehir	53.061
Yıldırım	649.731
TOPLAM	2.901.396

Tablo 1 2016 Yılı Bursa İlçe Nüfusları

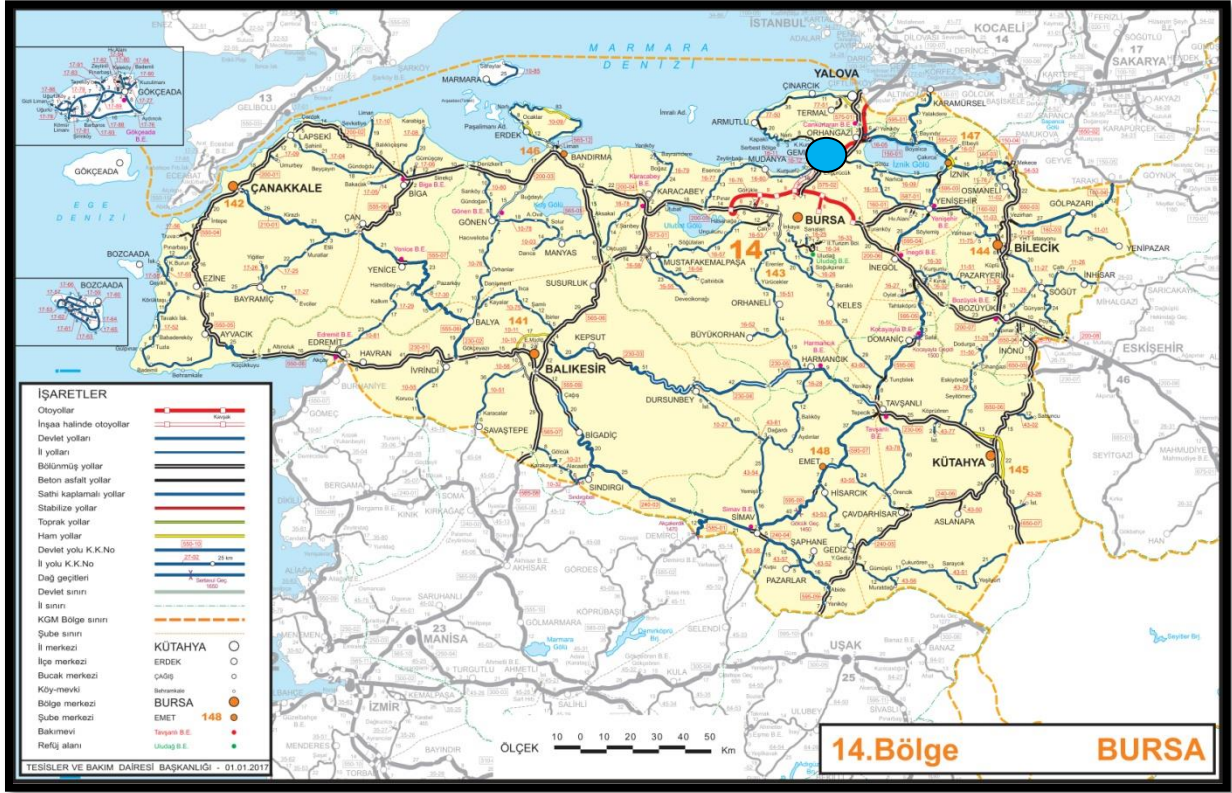
3.4.Ulaşım Ağındaki Yeri

Gemlik İlçesi'ni ulusal merkezlere bağlayan en önemli ulaşım eksenini D-575 devlet karayoludur. Bu karayolu, Bursa kent merkezinden geçmekte olup, kuzeyde Yalova -Kocaeli üzerinden İstanbul'a, güneyde Bursa iline bağlantıyı sağlamaktadır. Aynı zamanda doğudan Orhaneli-İznik üzerinden Adapazarı'na bağlanmaktadır.

Güney-kuzey ekseninde uzanan D-575 karayolu trafiği Bursa ve Gemlik üzerinden İç Marmara'ya (İstanbul, Yalova, Kocaeli, v.s.) bağlamaktadır. Dolayısıyla Gemlik, Bursa ilini, Ege Bölgesini ve Güney Marmara Bölgesi'ni Marmara Bölgesi'nin iç kesimlerine bağlayan geçiş hatları üzerindeki önemli bir karayolu bağlantı noktasıdır.

Planlama alanına kent merkezinden ve Bursa- Yalova Karayolu üzerinden Cihatlı köy yolu ile ulaşılmaktadır.

GEMLİK (BURSA), CİHA TL MAHALLESİ KUZEYİ,
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Harita 3 Gemlik İlçesi Ulaşım Ağındaki Yeri

Gemlik İlçesi bağlı olduğu Bursa iline 29 km. mesafede bulunmaktadır. Gemlik ilçe merkezinin önemli il ve ilçe merkezlerine uzaklıklarını gösteren Tablo aşağıda verilmiştir.

İl Merkezi	Uzaklık (km)	İlçe Merkezi	Uzaklık (km)
Bursa	29	Osmangazi	30
Yalova	43	Yıldırım	25
Kocaeli	132	Nilüfer	33
Balıkesir	151	Kestel	42
Sakarya	159	Mudanya	22
Kütahya	173	Görsu	11
Çanakkale	271	Mustafa Kemalpaşa	74
İstanbul	243	Karacabey	69
İzmir	322	İnegöl	45
Ankara	382	Orhaneli	58

Tablo 2 Gemlik İlçesi'nin Önemli İl ve İlçe Merkezlerine Uzaklıkları

3.5.Ekonomik Yapı

Gemlik, İstanbul, Bursa, İzmit gibi büyük kentlerin kesişme noktasında bulunan limanı, verimli tarım toprakları, gelişmekte olan sanayi alanları ve artan işgücü potansiyeliyle ekonomik anlamda büyümekte olan bir yerleşmedir. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) 2004 yılı verilerine göre Gemlik, Bursa Metropolitan Alanı içerisinde, merkez ilçeden sonra en gelişmiş ilçe olarak geçmektedir. Günümüz standartlarında ise merkez ilçelerden sonra gelen en gelişmiş ilçe olarak söylenebilir.

Yerleşmede ekonomik yapının temelini oluşturan sektör tarımdır. Tarımsal faaliyetler bazında en önemli pay zeytin üreticiliğine aittir. Ticaret borsası kayıtlarına göre kayıtlı 296 aktif üyeden 255 tanesi zeytin ticareti ile uğraşmaktadır. Gemlik zeytin kalitesi bakımından hem ülke hem de dünya çapında bir üne sahiptir. Gemlik Sanayi ve Ticaret Odası verilerine göre ilçedeki yıllık zeytin üretimi 35 bin ton civarındadır.

İlçede ülkemizin 4. büyük “Serbest Bölgesi “ yer almaktadır. Ayrıca “Borusan”, “Borçelik”, “Gemlik Gübre Sanayi”, “Çimtaş”, “MKS” gibi ağır sanayi tesisleri, bir adette küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. İlçe konumu ve sahip olduğu liman sayesinde ülke ve bölgesi içinde önemli bir lojistik merkezidir.

İlçe sınırları içindeki tarımsal faaliyetlerin, sanayi, liman-lojistik- depolama işlevlerin yoğunluğu kent merkezindeki hizmetler sektöründe hızlı gelişmeye neden olmuştur. Özellikle son yıllarda toplumsal ve kişisel hizmetler, ticaret, mali kurum ve sigortacılık alt sektörlerinde önemli gelişmeler yaşanmaktadır.

Turizm faaliyetleri açısından da yerleşme oldukça zengin bir potansiyele sahiptir. Gemlik körfezi Marmara’nın önemli deniz turizmi alanlarından biri olarak nitelendirilebilir. Gemlik Belediye sınırları içinde kalan Küçükkumla, Büyükkumla, Karacaali, Narlı, Kurşunlu yerleşim alanlarında ikinci konut niteliğinde konutlar, turistik otel, kamplar ve pansiyonlar turizme hizmet etmektedir.

3.6.Coğrafi Yapı

Topografya: Gemlik Körfezi'ni çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Kuzeyde Samanlı, güneyde Katırlı Dağları ile çevrili Gemlik ilçesi fazla eğimli alanların yer almadığı, tepelerin, ormanların ve geniş tarım arazilerinin bulunduğu bir yerdir. Dağlar ile kıyı arasında yer alan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir.

Bitki Örtüsü: Bölgede sık ağaçlık alanlar bulunmaktadır. Ağaçlıkların dışında kalan kısımlarda ise tarım alanları geniş bir arazi kaplamaktadır. Karaçam ve zeytinliklerin sık yer bulduğu orman alanları ve tarım alanları dışında kalan kısımlarda sanayi bölgesi ve yerleşim alanı yerleşmiştir.

Su Kaynakları: Kurtul Kasabası'nda yer alan 8,6 lık hektar büyüklüğündeki Kurtul Göleti ve merkezde Gemlik Körfezi'ne dökülen Gemlik Deresi bölgenin önemli bir su kaynaklarıdır. Gemlik, akarsu ve göller açısından zengin bir yer değildir. Karsak Çayı olarak tanınan Sazlık Deresi, ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur.

Dağlar: Bursa topraklarının %35'ini kaplayan dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanırlar. Dağlar 1.000 m. ile 2.543 m. yükseklikler arasında değişmektedir. Dağların yüksekliklerine göre bitki örtülerinin de değiştiği görülmektedir.

Gemlik'te yer alan belli başlı dağları şunlardır:

Katırlı Dağları: İznik Gölü'nün güneyini sararak Gemlik İlçesi'ne doğru uzanmaktadır. Katırlı dağlarının en yüksek tepesi olan Üç Kaya Tepesinin yüksekliği 1.283 m.dir. Dağın yüksek kesimleri ormanlıkla ve kuzey tarafı zeytinliklerle örtülüdür. Güney kısmı Bursa Ovası'na bakmaktadır.

Samanlı Dağları: Gemlik Körfezi'nin kuzeyini bir duvar gibi saran Samanlı Dağları'nın yükseklikleri ortalama 600-700 metre civarındadır. En yüksek bölümü olan Kartaltepe 1.602 m. yüksekliğindedir.

3.7.Morfoloji

Planlama alanı Gemlik Körfezi'ne bakan eğimli alanlar ile , Gemlik Körfezi'nin güneyindeki düz tarım alanlarından oluşmaktadır. Gemlik Körfezi'ne bakan alanlarda 250 kotuna kadar olan eğimler %20-30 arasında değişmektedir.

Körfezin batısındaki düzlükler ise eğimin %5 olduğu tarım alanlarından oluşmaktadır. Bu alanlardan güneye doğru gidildikçe oluşan orman alanlarında eğim %50'nin üzerine çıkmaktadır.

Planlama alanının genel eğim değeri %10-30 aralığında değişmektedir. Özellikle alanın orta kesiminde düz alanlar bulunmaktadır. Alanın en yüksek noktası için rakım 290 m. en düşük notası için ise 195 m. olarak tespit edilmiştir.

3.8.Genel Jeoloji

Bursa ili genel jeolojik durumu, yaşlıdan gence doğru aşağıda başlıklar halinde sunulmuştur.

Paleozoik: İl genelinde geniş yayılımlar sunan paleozoik yaşlı metamorfik kayalar çok kıvrımlı, kırıklı ve ekaylıdır. Söğüt Metamorfitlelerinin batıya devamı olan bu kayalar içinde kuvars-klorit muskovit şist, klorit-epidot şist, albit-epidot-amfibol şist, kuvars-epidot gloukofan şist, granatlı şist, bazik şist, kuvarsit ve kalkışist mermer incelenmiştir. Ayrıca bunlarla tektonik ilişkili olarak bulunan serpantinitler yer almaktadır. Liyas öncesi granitle kesilmiş olan bu metamorfitleler Barrow tipi Yeşil şist fasiyesinin (düşük - orta basınç, düşük sıcaklık) mineral parajenezlerini içermektedir. İnceleme alanında metamorfikler içinde çeşitli yeşil tonlarda çoğu yapraklanmış bazen de ilksel özelliklerini korumuş sert, masif görünümlü olarak izlenmiş serpantinler tamamen antigronitten oluşmuştur. Relikt minerallere rastlanmamaktadır. Masif kısımdan alınan örneklerde ise sadece ayrıışmış gabroik kayaç tanımı yapılabilmektedir. Serpantin mineralleri dışında sadece opak minerallere rastlanmaktadır. Yer yer karbonatlaşma görülmektedir. Yapılan çalışmalarda serpantinler yan kayalarla devamlı tektonik ilişkili olarak incelenmiştir. Dokanaklarda silisleşmiş karbonatlaşmış sert bir kayaç olan lisfenite rastlanmıştır. Serpantinitler, alt dokanağı belirsiz, üst dokanağı granitlerle kesilmiş olarak;

Bloklı serinin detritikleri ile diskordanslı veya tektonik olarak örtölür, Splitler serpantinler üzerine akmış olarak gelir, Liyas yaşlı detritikler tarafından diskordanslı olarak örtölür.

Çok kıvrımlı ve kırıklı olarak izlenen birimin çalışma alanında düzgün bir istif görülmez. Bu nedenle gerçek kalınlığı bilinmemekle beraber tahmini kalınlığı yaklaşık 500 m'dir. Fosil ihtiva etmeyen birimin yaşı, üzerine transgresif olarak gelen Bayırköy Formasyonu ve splitlere dayanılarak Liyas Alt - Orta Triyas öncesi, çakıllı ve bloklı Permiyen kireçtaşları ile karşılaştırıldığında Permiyen öncesi denilebilir.

İl genelinde Paleozoyik yaşlı epimetamorfik kayalarda yer almakta olup genellikle rekristalize kireçtaşı istif şeklidir. Bu istif sahanın kuzeyini çevreler. Genellikle kireçtaşı olarak görülen bu istif arasında şistlerde yer almaktadır.

Kireçtaşları genellikle beyaz, krem ve pembemsi renkler başta olmak üzere gri, mavi ve siyaha yakın renklere sahiptir. Oldukça sert, aşırı kırıklı ve çatlaklıdır. Çatlaklar beyaz kalsit damarları içermektedir. Kireçtaşlarında tabakalanma belirsizdir. Önceki çalışmalarda bu kireçtaşının yaşı Üst Permiyen olarak tespit edilmiştir.

İl genelinde yer alan metamorfik kayalar sedimanter ve magmatik olmak üzere iki ayrı kayaç topluluğunun ürünleridir.

Denizaltı volkanizması ürünü bazik lav ve tüflerin çökme çanağında sedimanter kökenli birimlerin arasına yerleşmesi neticesinde onlarla ilksel ilişkili olarak birlikte metamorfizmaya uğrayarak inceleme alanındaki bazik şistler ve amfibollü şistlerin muhtemelen bir kısmını oluşturmuşlardır.

Metamorfik kayalar ve bunlar ile birlikte ekaylanmış, kıvrımlanmış serpantinlerin, paleotetisin kapanımı esnasında metamorfizmaya uğramış birimlerin eşdeğeri olarak yorumlanabilir.

Winkler (1967)'in basınç sıcaklık diyagramına göre 400-500 oC sıcaklık ve 3 Kb basınçtan başlayan düşük-orta sıcaklık metamorfizması geçirmişlerdir.

Mesozoik: İl genelinde Jura yaşlı tortul kayaçlar çakıllı kumtaşı ve kireçtaşı istifleriyle temsil edilmiştir. Bu birimler drenaj alanının kuzeydoğusunda yersel mostra vermiştir. Kumtaşı ufak çakıllı kolay ufalanır haldedir. Önceki çalışmalarda Alt Jura yaşlı olduğu saptanmış ve Bayırköy kumtaşı olarak adlandırılmıştır. Bu birim konglomera, mikro konglomera, kumtaşı, silttaşı ardalanmalı ve yanıl değişimli olarak izlenen birimin alt dokanağı diskordanslı, üst dokanağı ise geçişlidir. Konglomera gri – kahve - sarı renkli, kalın - orta düzgün katmanlıdır. Monojenik, orta - iyi boyılanmalı, kireç çimentolu olan birim granitik temele yakın fazla ayrışmalı ve bozuşmalıdır. Bloklı seviyeleri köşeli, az yuvarlak ve boyutları değişken olup 10-20 cm çapındadır. Çakıl boyutları küçölerek mikro konglomera - kumtaşı ve silttaşına geçiş gösteren birimde çapraz tabakalanma görülür. Çakılları, üzerine geldiğı temele bağılı olarak çoğı aplit granit, kuvars ve az miktarda da şist kökenlidir. İnceleme alanı çevresinde fosil yönünden menfi olan birim çalışma alanı dışında ammonit fosilleri yönünden zengindir. Kumtaşı mikroklinkonglomera - silttaşı; sarı – kahve - gri renkli, orta - kalın düzgün, bazen belirsiz katmanlıdır. Konglomeralarla geçişli olarak izlenir. Gayet düzenli istiflenme gösteren birim yerel olarak kırıklı ve eklemlidir. Tane boyu değişimi yanıl ve düşey yönde geçişli ve ardalanmalıdır. Taneleri kuvars, şist ve granitten türemiştir. Karbonat oranı artarak kireçtaşına geçer. Bu birimin alt dokanağı, üzerine geldiğı granit ve metamorfik seri ile diskordanslı olup, üst dokanağı ise kireçtaşı ile geçişlidir. Çökelme çanağının paleo - topoğrafik konumuna uygun olarak birimin kalınlığı 30 - 100 m. arasında değişmektedir. Derlenen numunelerden yaş verebilecek fosil elde edilememiştir. Fakat çalışma alanına yakın alanlarda yapılmış eski çalışmalara dayanılarak formasyonun yaşının Alt Jura olduğunu söyleyebiliriz.

Bu kumtaşı üzerine onunla uyumlu olarak düzenli ve kalın katmanlı kireçtaşı gelir. Bu kireçtaşı krem, pembemsi renklidir. Kırıklı, eklemlı ve yüzeyse erimelidir. Kireçtaşı daha önceki çalışmalarda Orta ve Üst Jura yaşlı olarak saptanmış ve Bilecik kireçtaşı olarak adlandırılmıştır.

Çoğunlukla beyaz, krem, kirli sarı, gri ve kırmızı renkli olup, kalın orta - düzgün bazen belirsiz katmanlıdır. Katmanlanma alt seviyelerde ve çörtlü seviyelerde iyi izlenirken diğer yerlerde erimeden dolayı iyi izlenemez. Çoğun eklemelerle karıştırılır. Kırık ve eklem takımları çok net olarak görülebilir. Sert kırılğan köşeli kırıklı birim, çoğun oolotik, kumlu, mikritik ve biomikritik olarak incelenmiştir. Çört yumru ve bantları değişik seviyelerde izlenmektedir. Alttaki dedritiklere oranla daha dayanımlı olan kireçtaşları bu nedenle arazide tepelerde korunmuş olarak rahatça görülebilir.

Alt dokanağı üzerine geldiği Bayırköy formasyonu ile geçişli olarak izlenen birimin üst dokanağı görülemez.

Senozoyik: İl genelinde Neojen yaşlı tortul kayaçlar oldukça geniş sahayı kaplarlar. Sahada Neojen gölsel fasiyeste olup, yanal geçişli ve girik üç farklı birim görülmektedir. Bunlar taban selintisi, marn ve kireçtaşdır.

Taban selintisi: Ovanın güneyinde ve kuzeydoğusunda gözlenmiştir. Neojen devri başlarında, yükseklerden inen sellerin durulttuğu çakıtaşı, kumtaşı, kıltaşı gibi çeşitli malzemelerden oluşmaktadır. Bu malzemenin yayılımı düzenli değildir. Yer yer çakıtaşı mercekleri, kumtaşı, kil katmanları gözlenmiştir. Taban selintisi sarı ve kahverengimsi renkli yer yer sıkı ve gevşek tutturulmuş, genellikle tabakalanmasız olup çeşitli boyutta malzeme karışıktır, çoğunlukla yuvarlak veya blokludur. Güneyde eski temele yaklaşıldığında çeşitli şist, mermer, diyorit ve granit çakılları artar. Kuzeydeki marn seviyesi ile girik ve yanal geçişlidir.

Marn: Ovanın güneyini sınırlar. Bu seviyede çeşitli marnlar ile konglomera ve kumtaşlarından oluşmuştur. Bu seri güneydeki taban selintisiyle ve kuzeydeki kireçtaşlarıyla girik ve yanal geçişlidir.

Marn, açık yeşilimsi, gri, sarımsı yeşil renklerde, çeşitli kalınlıkta tabakalı, yer yer laminalı, çok ayrılmış ve bozuşmuş halde ve bazen de katmanlanması belirsiz çok kırıklı ve parçalı görünümündedir.

Alt dokanağı üzerine geldiği metamorfikler ve bloklu seri ile diskordanslı olup üst dokanağı ise üzerine gelen kuvaterner yaşlı alüvyonlarla diskordanslıdır.

Daha yaşlı birimlerin paleotopoğrafyadaki yamaçlarına yamanır, yaslanır konumda izlenen tektonikle kontrollü olup 50 - 100 m. kalınlıkta olduğu düşünülmektedir.

Pliyo-Kuvaterner Klastikleri: İl genelinde yer yer tektonikle denetlenen çukurlara birikmiş olan pliyosene ait seviyeler aşağıda verilmiştir. Bu oluşuklara inceleme alanında da rastlandığından burada kısa bir özeti verilerek ilgili bölümde detaylı olarak açıklanacaktır.

Gevşek Çimentolu Konglomeralar: Şist, kuvars, kalkışist çakıllı olup çakılları yuvarlaktır. Alterasyon ürünü olan malzemeler çok yakında çökelmiştir.

Kumtaşı ve Mikrokonglomeralar: Kumtaşı ve Mikrokonglomera ardalanımlı olan birim; şist, mermer, ve bazik kayalara ait blokların ve çakılların çimentosuz olarak yığılmasından oluşmuş ve zamanla kısmen taşlaşmıştır.

Taraça: Ova kenarlarındaki yükseltilerdeki gevşek tutturulmuş çakıllardan oluşmuşlardır.

Alüvyon: Nehir kenarlarında ovalıklarda çakıl, kum, silt ve killerden oluşmuştur.

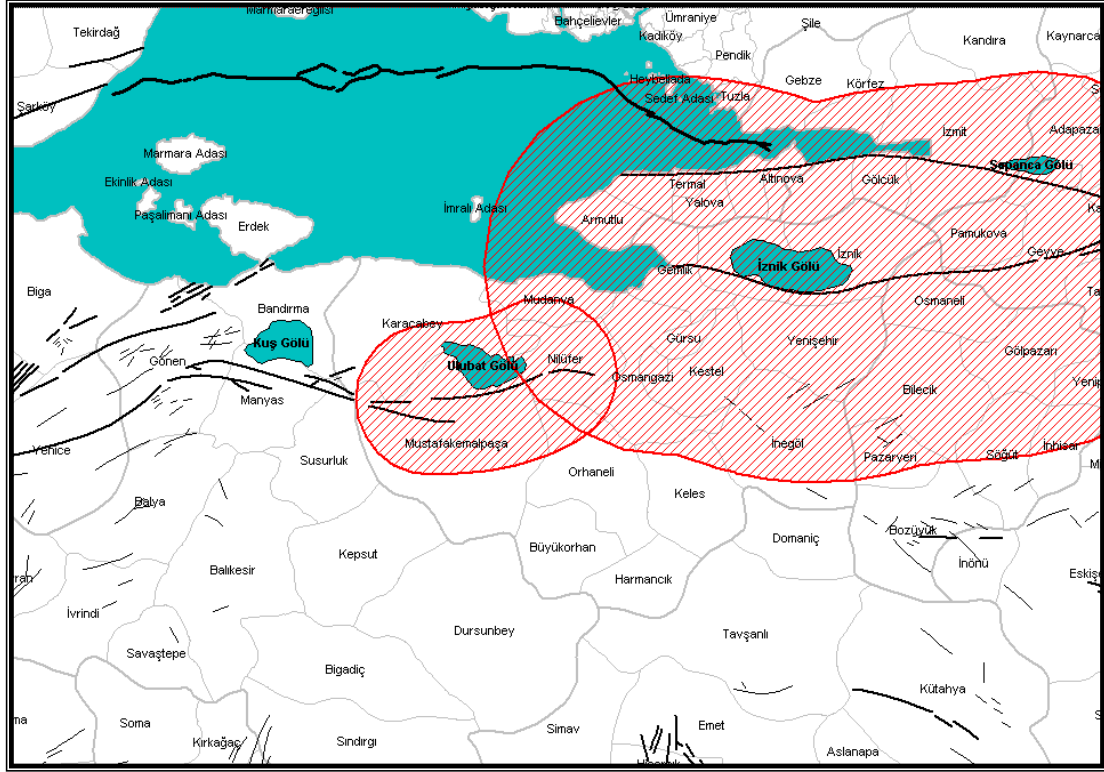
Yamaç Molozları: Yamaçlardaki gevşek çimentolu çakıl birikintilerinden oluşur.

3.9.Afet Durumu

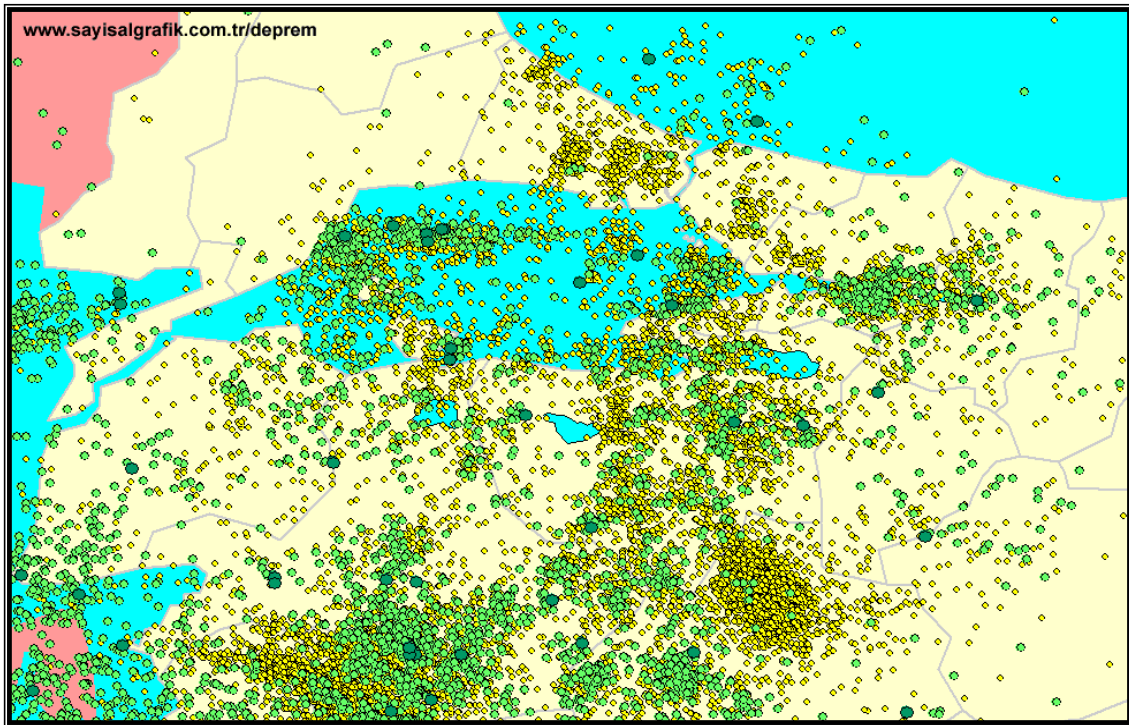
Depremsellik: Planlama alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girerek, 2012 yılında güncellenen Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1.Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nin üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden Gemlik'in yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir.

GEMLİK (BURSA), CİHATLI MAHALLESİ KUZEYİ,
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Harita 5 Fazy Hatları



Harita 6 Sismotektonik Haritası

4.ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

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

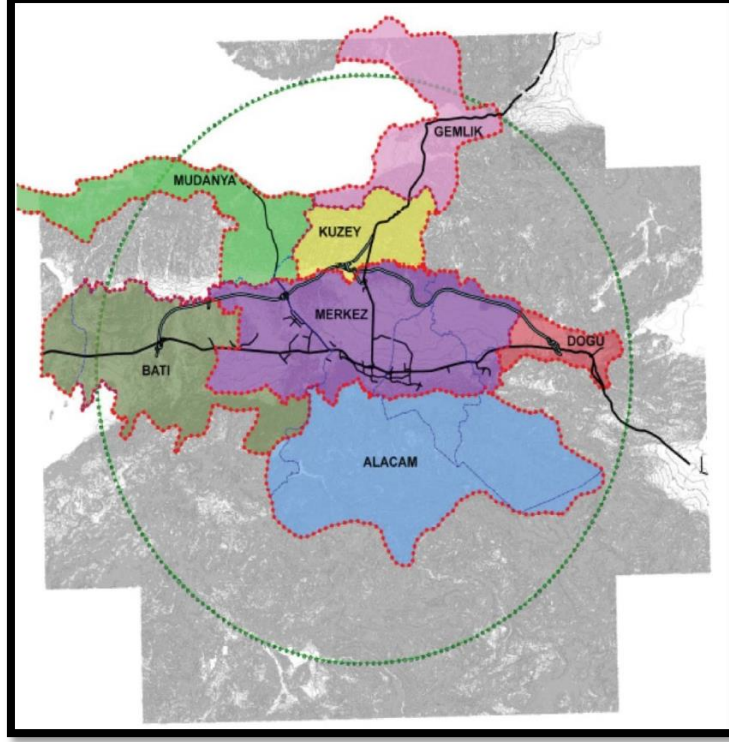
Planlama alanı 1998 yılında onaylanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" olarak belirlenmiştir. Ancak, Bursa Valiliği, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 12.08.2013 tarih ve 25021 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında belirtildiği üzere söz konusu parseller 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14.maddesinin (g) bendi gereğince tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescil edilmesi ile ilgili İl Mera Komisyonun uygun görüşleri alınarak ve Bursa Valiliğinin 30/07/2013 tarih ve 2013/13 sayılı olurları ile Hazine adına tescil edilmiştir.



Harita 7 Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, kentsel gelişme eğilim ve potansiyelleri göz önüne alınarak bazı yeni tanımlamalar ortaya konulmuştur. Bu tanımlamalardan birisi "Bursa Metropoliten Alanı'dır. Bu alan kapsamında yedi adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Söz konusu bu

bölgeler Merkez Planlama Bölgesi, Batı Planlama Bölgesi, Mudanya Planlama Bölgesi, Kuzey Planlama Bölgesi, Gemlik Planlama Bölgesi, Doğu Planlama Bölgesi, Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgesi'dir.



Harita 8 Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Planlama Bölgeleri

Gemlik Planlama Bölgesi, Kurşunlu belediye sınırı, Gençali, Kurtul, Engürücük köyleri tapulama sınırı, Umurbey, Gemlik ve Küçükkumla Belediyeleri Belediye sınırları, Büyükkumla-Karacaali, Narlı, Yeniköy köylerinin tapulama sınırını kapsamaktadır.

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı amacını şu şekilde tanımlamıştır:

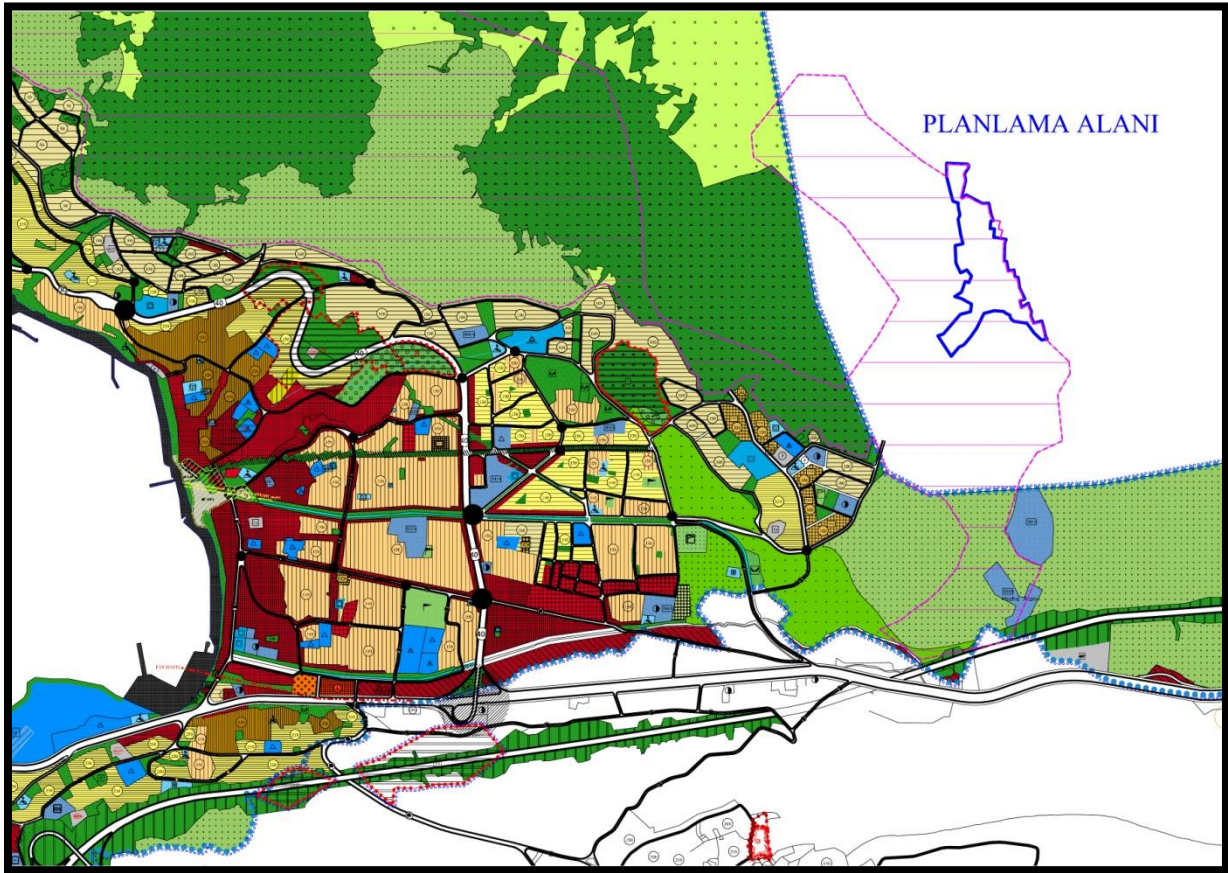
"Çevre Düzeni Planı 2020 yılını hedef alarak, Bursa ilinde sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratılmasını; tarımsal, turistik ve tarihsel kimliğinin korunmasını ve Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişmeyi ve büyüme hedeflerini sağlamayı amaçlamaktadır".

Büyükşehir Belediyesi kapsamında kalan bu planlama bölgeleri için 2020 yılı tahmini nüfusunu en fazla yaklaşık 3 milyon kişi olarak öngörmüştür.

4.3.Gemlik 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.10.2008 tarih ve 697 sayılı karar ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları dışında kalmaktadır.

Ancak, planlama alanının alan kullanımları açısından daha sağlıklı değerlendirilebilmesi için, etkileşimde bulunduğu Gemlik ilçe merkezinin de yer aldığı Gemlik 1/5.000 Nazım İmar Planında yer alan kullanımları aktarılacaktır.



Harita 10 Gemlik 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.PLANLAMAYA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.06.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama Planı çalışması ile kurum görüşleri alındığından ve kısıtlayıcı kurum görüşleri bulunmadığından yeniden kurum görüşü alınmasına ihtiyaç duyulmamıştır. Fakat süreç içerisinde yenilenen ve ilave edilen kurum görüşleri de bulunmaktadır. Planlama alanı ile ilgili kurum görüş yazıları şöyledir:

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetler Genel Müdürlüğü' nün 24.05.2013 tarih ve 2576 sayılı yazısında, ekte koordinatlı sınır krokisi verilen alanların tamamının, 23.05.2013 tarih ve 2526 sayılı Makam Olur'ları ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği bildirilmiştir.
- Bursa Valiliği, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 12.08.2013 tarih ve 25021 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; Cihatlı Mahallesi 10 pafta 1337, 1338 ve 1339 nolu mera vasıflı parsellerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bursa Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından kentsel dönüşüm kapsamında kullanılmak üzere, 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14.maddesinin (g) bendine göre tahsis amacı değişikliği talep edildiği, Planlama alanında kalan 1337, 1338 ve 1339 parsellerin 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14.maddesinin (g) bendi gereğince tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescil edilmesi ile ilgili İl Mera Komisyonun uygun görüşleri alınarak ve Bursa Valiliğinin 30/07/2013 tarih ve 2013/ 13 sayılı olurları ile Hazine adına tescil edildiği belirtilmiştir.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bursa Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü 11.03.2014 tarih 504/379 sayılı yazısında, İlçemiz Orhaniye Mahallesi, Osmaniye Mahallesi, Yeni Mahallesi ve Cihatlı Köyünde hazinenin mülkiyetinde bulunan 91 adet adet taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere tahsisli taşınmaz teslim tesellüm tutanağı düzenlenip Müdürlükçe teslim alındığını belirtmiştir.
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 21.04.2014 tarih ve 252893 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; Belediyemiz ve Başbakanlık TOKİ Başkanlığı'nın ortaklığı ile ilçe sınırları içerisinde, Cihatlı Köyü kuzeyinde yapılması planlanan Toplu konut alanı ekli haritada sınırları gösterilen tescil harici alan üzerinde yapılacak planlama çalışmasına esas kurum görüşü istendiği, talep edilen alanda Genel Müdürlük teknik elemanlarınca 13-16/09/2013 tarihinde yapılan inceleme neticesinde Cihatlı Köyü Toplu

Konut yerleşim alanı olarak belirlenmesi durumunda S:82048 sayılı II (a) grubu maden (kalker) işletme ruhsat sahasında madencilik faaliyetlerini engelleyeceğini, sahada patlayıcı madde kullanılarak üretim yapma zaruriyetinden dolayı proje sonrası çevresel hassasiyetler nedeni ile S:82048 sayılı II (a) grubu sahada üretim faaliyetlerinin mümkün olmayacağı, projenin kaynak kaybına neden olacağı tespit edildiğinden ve Toplu Konut Alanı için alternatif başka bir alanın bulunmadığı bildirildiğinden, proje talep alanında yapılacak olan madencilik faaliyetleri ile ilgili kararın 3213 sayılı Maden Kanunun 7. Maddesinin onbeşinci ve onaltıncı fıkraları gereği Kurul tarafından verileceği belirtilmiştir.

Ayrıca Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 23.03.2017 tarih ve 409773 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında;

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi, 2077 numaralı parselde Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı yapılacağı belirtilmekte ve bu çalışmalara altlık oluşturacak Genel Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Konu ile ilgili olarak ilgi kayıtlı yazı ekindeki koordinatlarda bulunan 1.4 hektarlık alan ile 15.03.2017 tarih ve saat 14:36 itibariyle yapılan sorgulamada: 1 adet işletme ruhsat sahası, 1 adet ihalelik saha, 1 adet ihale edilmeyecek saha ve 1 adet kısıtlanan alanın çakıcı tespit edilmiştir.

İmar Planı çalışmalarının yürütülmesi planlanan alanda kalan ve ekte bilgileri gönderilen 1 adet işletme ruhsatı sahası ile ilgili olarak 3213 sayılı Maden Kanununun 7. maddesinin 12. Fıkrası "İmar alanları içinde kalan madencilik faaliyetleri, ilgili yerel merciden izin alınarak yapılır. Ruhsat alındıktan sonra imar alanları içine alınan maden sahalarına bu hüküm uygulanmaz. İmar planı bulunmayan alanlarda yapılan veya yapılacak olan madencilik faaliyetleri ile bu faaliyetlere bağlı geçici tesisler ve

bunların müştemilatı için imar planı yapılmaz. İşletme ruhsatları çevre düzeni ve imar planları notuna islenir..." hükmü ve ayrıca Madencilik Faaliyetleri Uygulama Yönetmeliğinin 124. maddesinin 1. fıkrası "İmar alanları içinde kalan madencilik faaliyetleri, ilgili yerel merciden izin alınarak yapılır. Ruhsat atımlıktan sonra imar alanları içine alınan maden sahalarına bu hüküm uygulanmaz. Bu yönde değerlendirme yapılırken imar planının kesinleşme tarihi ve maden ruhsatının hak sağlandığı ilk müracaat tarihi göz önünde bulundurulur. İmar planlarında orman arazisi olarak görülen ve orman idaresinden izin alınarak madencilik faaliyet sürdürülen alanlar için imar planı istenmez" hükmü çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

Bahse konu İmar Planının onaylanması halinde onamaya esas karar ile birlikte onama sınırına ait UTM 6derecelik (ED-50) dilime esas pafta ve koordinatların Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi durumunda sistem kayıtlarımıza işlenmesi sağlanacaktır.

denilmektedir.

- Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, IV.Bölge Müdürlüğü'nün 22.07.2013 tarih ve 23408 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; kurum tarafından herhangi bir sakınca veya kısıtlayıcı engel bulunmadığı belirtilmiştir.
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.07.2013 tarih ve 27618 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; planlama alanında mevcut tesis bulunmadığı, yeni yapılacak planlamada tesis edilecek konutların enerji ihtiyacının karşılanması için trafo yerlerinin planlara işlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.10.2017 tarih ve 43338 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; İlgili yazı Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesiinde yaklaşık 15 hektar alanda Belediyenizce Cihatlı Mahallesi Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması yapılacak olup, ek'te gönderilen haritadaki alana gerekli enerji ihtiyacının sağlanması için ihtiyaç duyulacak trafo ve doğalgaz istasyon

alanı alanlarının yerlerinin onaylı çıktı halinde ve dijital ortamda tarafınıza gönderilmesi istemektesiniz. Yapılan inceleme neticesinde Bursa ili, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi kuzeyinde Şirketimize ait 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hattının geçtiği ve mevcut enerjili trafoların olduğu tespit edilmiş olup, söz konusu bölgede ki mevcut tesislerimizin bilgileri yazı ekinde link olarak belirtilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ancak; İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi gerekmektedir. Söz konusu İmar Planı çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin, trafoların korunması ve imar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ile söz konusu bölgede Cihatlı Mahallesi Kuzeyi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır denmektedir.

- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 23.07.2013 tarih ve 754 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; planlama alanı içerisinde mevcut veya planlanan herhangi bir tesis olmadığı belirtilmiştir.
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 04.09.2013 tarih ve 10791 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; yapılacak planlamada kanalizasyon, yağmursuyu ve içmesuyu sistemlerinin tekniğine uygun olarak oluşturulabilmesi için aşağıda belirtilen Kurum görüşlerinin dikkate alınması önem arz ettiği,

1- Atıksu ve yağmursuyu sistemleri cazibeli sistemler olduğundan imar planları düzenlenirken atıksu ve yağmursuyu hatlarının yüzeysel akışa uygun yol güzergahlarından geçme gerekliliği göz önünde bulundurulmalı, mevcut dere yataklarının korunmasına çalışılması gerektiği,

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 altyapı sisteminin planlanabilmesi için enine ve boyuna eğimler ile yol kırmızı kotlarını içeren yol projelerinin Genel Müdürlüğümüze iletilmesi gerektiği,

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 bu yolun cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın yola bağlantısı sağlanması gerektiği,

4- Mevcut bilgiler incelendiğinde Cihatlı Köyünün halen kullanılan su deposunun bulunduğu,

5- Cihatlı Köyü içme ve kullanma suyu ihtiyacının karşılanması amacıyla açılan kuyulardan yeraltı suyunun kimyasal yönden kirli olduğu tespit edilmiş olup bu amaçla kullanılması uygun olmadığı, Ayrıca içme ve kullanma suyunu karşılayacak bölgede yüzeysel su kaynağı bulunmadığı,

6- Büyük Kumla Barajı''ndan yapılması düşünülen TOKİ konutlarının içme ve kullanma suyu ihtiyacının karşılanması için talepte bulunulması ve DSİ 1.Bölge Müdürlüğünün görüşlerinin alınması uygun olacağı,

7- Yüksek kotlu alanlar, içme ve kullanma suyu ihtiyacının karşılanması için yapılacak ''içmesuyu deposu ve koruma alanı'' olarak ayrılması, olası problemlerin yaşanmaması için yüksek katlı binaların su deposu ve koruma alanı olarak ayrılacak alandan 30-40m altında yapılmasına izin verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

- Devlet Su İşleri ve Genel Müdürlüğü'nün 14.08.2013 tarih ve 484600 sayılı ile iletilen görüş yazısında; planlama alanının herhangi bir proje kapsamında kalmadığı, bahse konu alan ve etki mesafesinde sonradan

tespit edilebilecek çeşme, kaynak v.b. nin korunması için gerekli tedbirlerin alınması, gerek inşaat gerekse kullanım aşamalarında her türlü atıktan dolayı yüzeysel ve yeraltı suyu kirlenmesini önlemeye yönelik gereken bütün tedbirlerin uygulanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, yüzeysel akışa yönelik gerekli drenaj tedbirlerinin alınması,

“Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” ile “Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.09.2013 tarih ve 11340 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; Cihatlı Köyü kuzeyindeki alanın kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığından dolayı “Orman sayılmayan” yerlerden olduğu tespit edildiğinden “Toplu Konut Alanı” olarak planlanmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 31.07.2013 tarih ve 23683 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; planlama alanında Kuruluşlarına ait herhangi bir tesis ya da boru hattı bulunmadığı belirtilmiştir.
- Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 17.03.2014 tarih ve 3230 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv alanı olarak ilan edilen Gemlik İlçesi Merkez, Umurbey ve Cihatlı Mahallelerindeki alan yalnızca 6306 sayılı kanun kapsamında kullanılacak olup, Gemlik Belediye Başkanlığınca TOKİ tarafından yapılacak olan dar gelirli vatandaşlarımıza yönelik konut üretiminde kullanılması mümkün olmadığı belirtilmiştir.
- Bursa Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 01.10.2013 tarih ve 2910 sayılı yazısı iletilen görüş yazısında; Cihatlı Köyü sınırları içerisinde ekli haritada belirtilen alanın 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve Bakanlığın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu bulunmadığından, söz konusu alanın “Toplu Konut Alanı planlama

çalışması'' talebi, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, İl. Bölge Müdürlüğü-Bursa Şube Müdürlüğü' nün 22.07.2014 tarih 153548 sayılı görüş yazısında; proje alanının, 04.01.2014 tarih 28962 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında belirtilen "milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı, tabiat koruma alanı, yaban hayatı geliştirme sahası, yaban hayatı koruma sahası vb." alanlar içerisinde bulunmadığı hususları tespit edildiği,

bununla birlikte ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, ilgili Kurumlarından da görüşlerinin alınması kaydıyla faaliyetin gerçekleştirilmesinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, İl. Bölge Müdürlüğü' nün 11.08.2014 tarih 163336 sayı ile iletilen görüş yazısında; proje alanında 2873 sayılı Milli Park kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan sulak alan bulunmadığı hususları tespit edildiği, bununla birlikte ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi ilgi kurumlarda görüşlerinin alınması kaydıyla faaliyetin gerçekleştirilmesinde mevzuatı açısından sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü' nün 23.07.2014 tarih 129566 sayılı yazısında, yerinde yapılan inceleme sonucunda, parsellerin yol ağları dışında olduğu tespit edildiği ve değerlendirmeye alınmadığı belirtilmiştir.
- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü' nün 11.08.2014 tarih 137118 sayılı görüş yazısında, Toplu Konut Alanı olarak belirlenen alan Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.01.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı"nda ve bir kısmı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen "Rezerv Yapı Alanında" kaldığı, Çevre ve

Şehircilik Bakanlığı'nın 07.02.2013 tarih ve 191/2175 sayılı oluru ile onaylanan "Bursa İli 2020 Yılı 1/10000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notu Değişikliği" ne göre parselin tarım arazisi sınıflamasına ilişkin İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden görüş alınması, ilgili kurum görüşü ve plan kararları doğrultusunda işlemlerin yürütülmesi gerektiği bildirilmiştir.

Ancak Bursa Valiliği, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 12.08.2013 tarih ve 25021 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında belirtildiği üzere söz konusu parseller 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14.maddesinin (g) bendi gereğince tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescil edilmesi ile ilgili İl Mera Komisyonun uygun görüşleri alınarak ve Bursa Valiliğinin 30/07/2013 tarih ve 2013/ 13 sayılı olurları ile Hazine adına tescil edilmiştir.

- Bursa Defterdarlık Ertuğrulgazi Milli Emlak Müdürlüğü'nün 10.11.2014 tarih ve 9612 sayılı yazı eki teknik raporda, plan teklifine konu 1337, 1338, 1339 parsel nolu taşınmazların mera vasfından çıkarılarak, 11.10.2013 tarihinde Hazine adına tescil edildiği, bu nedenle taşınmazların tapu kayıt örneklerinin, ilgili kurumlara gönderilmesinin uygun olduğu bildirilmiştir.
- Aksa Gemlik Doğalgaz Dağıtım AŞ'nin 26.10.2017 tarih ve 3328 sayılı yazısında "İlgi yazınızda belirtilen Cihatlı mahallesi Toki alanında doğalgaz istasyon alanı planımız bulunmamakta olup, ileriki zamanlarda yeni yapılan devlet hastanesi bölgesinde doğalgaz istasyon yeri çalışması yapılacaktır. Keşif ve yer tespiti yapıldıktan sonra belirlediğimiz alan ile ilgili bilgi verilecektir" denmektedir.

6. PLAN KARARLARI

Bursa ili, Gemlik Cihatlı Mahallesi eski köy yerleşik alanının kuzeyinde kalan Cihatlı 1337, 1338 ve 1339 parselleri kapsayan yaklaşık 14,15 ha alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.06.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Onaylı nazım ve uygulama imar planına göre yürütülen proje çalışmalarında arazi topografyasından kaynaklanan sorunların gerek mimari çözüm üretiminde gerekse imarlı arazilerin rantabl kullanılmasında kısıtlılık oluşturduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu alanda yapılacak projelerde daha uygun çözümlerin elde edilebilmesi amacıyla Cihatlı Mahallesi Kuzeyi 1/1.000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nda yapılan değişiklikler ile uygunluk göstermesi amacıyla üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli nazım imar planının da revize edilmesi gerekliliği oluşmuştur.

Cihatlı Mahallesi Kuzeyi 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'nda yapılan değişiklikler aşağıda belirtildiği şekildedir.

- Planlama alanında yaşayacak olan nüfusun ihtiyaç duyacağı eğitim tesis alanlarından Orta Okul Alanı onaylı imar planlarında ayrılmamıştır. Eğitim sisteminin sürekliliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaç duyulan Orta Okul Alanı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 23.03.2017 tarih ve 409773 sayılı yazısı ve yazı ekinde yer alan krokilerde belirtildiği üzere maden sahası dışında yer alan, konum olarak nazım imar planının kuzeyinde ve 12.084,92 m² büyüklüğündeki olanda düzenlenerek nazım imar planına ilave edilmiştir.
- Onaylı nazım imar planında Ticaret Alanı olarak planlı alan ile Sağlık Tesisi olarak planlı alan yer değiştirilmiştir.
- Planlama alanının kuzeyindeki İbadet Alanının doğu cephesinde düzenleme yapılmıştır.

- Planlama alanının güneyindeki İbadet Alanının batısında yer alan Ticaret+Konut Alanı ve Gelişme Konut Alanı topografya dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.
- Onaylı nazım imar planındaki Sağlık Tesis Alanının doğusundaki Park ve Yeşil Alan topografyanın yapılaşmaya elverişli olması sebebi ile kaldırılmış olup planlama alanı içerisinde başka bir noktada yeşil alan dengelenmesi sağlanmıştır.
- Planlama alanın güneydoğu girişi olan 15 metre genişliğindeki yol ile Cihatlı Mahallesi yerleşmesi arasında bağlantıyı sağlayan mevcut yol imar planına 10 metre olarak işlenmiştir.
- Onaylı imar planının doğu sınırında yer alan Gelişme Konut Alanının imar hatları, vaziyet planı çalışmaları dikkate alınarak yeniden düzenlenmiş ve küçültülen Gelişme Konut Alanının yerine Park ve Yeşil Alan önerilmiştir.
- Planlama alanının güneyinde yer alan Eğitim Alanı topografya ve proje çalışmaları dikkate alınarak doğu yönünde genişletilmiştir.
- Onaylı nazım imar planındaki Eğitim Tesis Alanının kuzeyinde Gelişme Konut Alanı olarak planlı 2.740 m² alan Ticaret+Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.
- Planlama alanının güneybatısında yer alan Gelişme Konut Alanı ihtiyaçlar doğrultusunda Ticaret+Konut alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca aynı bölgede ilave Park ve Yeşil Alanı oluşturulmuştur.
- Planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan 2.206 m² büyüklüğündeki Gelişme Konut Alanı iptal edilerek Park ve Yeşil Alan olarak düzenlenmiştir.
- Yoğunluk hesabı onaylı nazım imar planında olduğu gibi planlama alanının bütünü üzerinden brüt yoğunluğa göre değerlendirilmiştir.

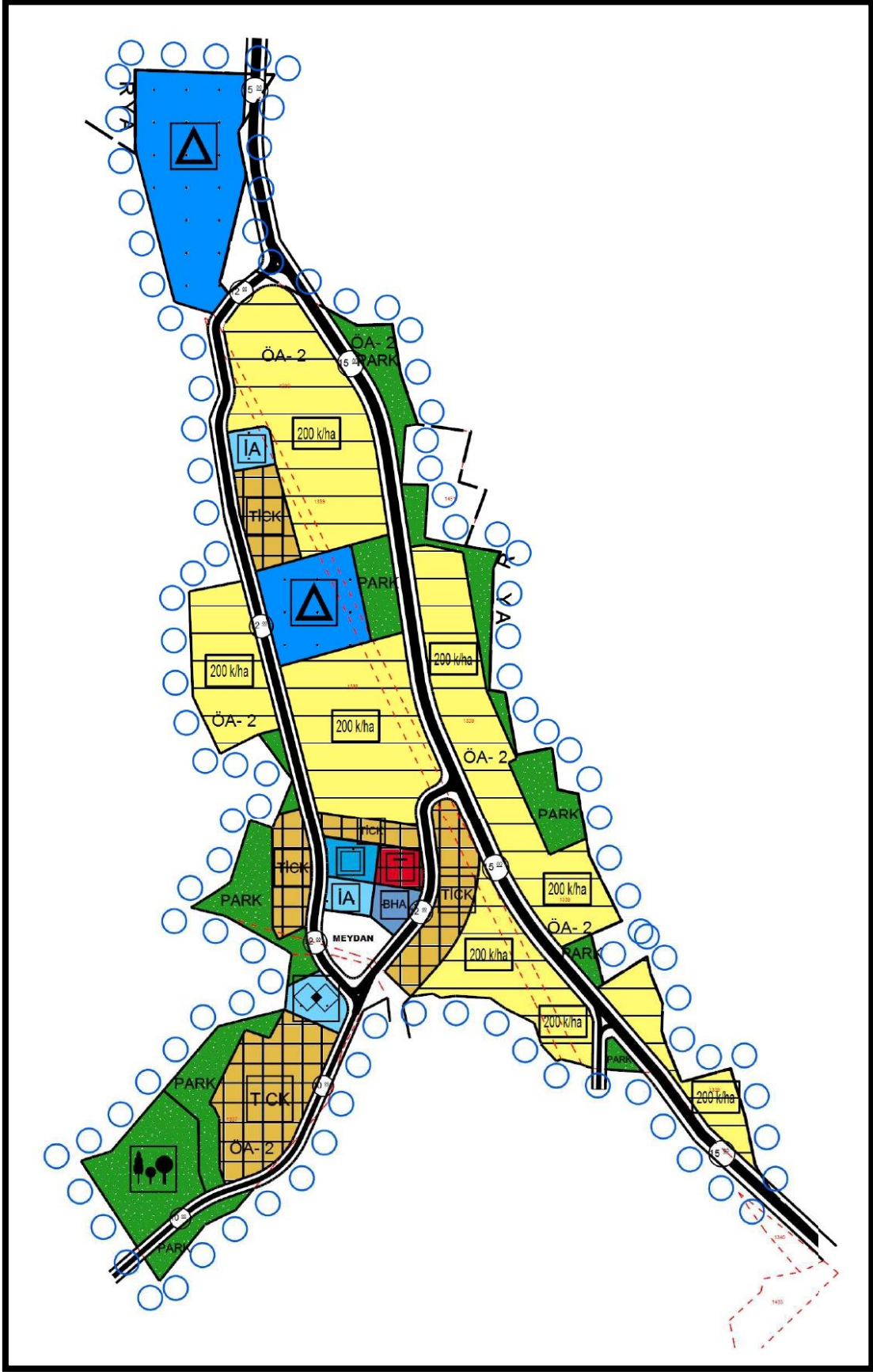
CİHATLI MAHALLESİ KUZeyİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI NÜFUS HESABI			
YERLEŞİM TİPİ	YOĞUNLUK (Kişi/ha)	ALAN (ha)	NÜFUS (Kişi)
Gelişme Konut Alanı (orta)	200	15.40	3.080

Tablo 3 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı

Yukarıdaki tabloda yer alan 3.080 kişilik nüfus nazım imar planının genel alanı üzerinden hesaplanmış olup planının brüt/kapasite nüfusunu ifade etmektedir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki net nüfus 2.402 kişi olup alt ve üst ölçekli planlardaki sosyal donatı alanları bu değer üzerinden hesaplanarak ayrılmıştır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		REVİZYON PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
GELİŞME KONUT ALANI	74.209,10	48,18%	59.504,25	38,63%
TİCARET+KONUT ALANI	4.356,25	2,83%	18.503,99	12,01%
TİCARET	911,59	0,59%	1.069,67	0,69%
BELEDİYE HİZMET ALANI	1.096,26	0,71%	1.006,09	0,65%
İBADET ALANI	2.130,52	1,38%	1.902,65	1,24%
EĞİTİM TESİSİ ALANI	5.006,69	3,25%	17.644,25	11,46%
PARK	18.431,49	11,97%	19.447,41	12,63%
REKREASYON ALANI	7.562,89	4,91%	6.081,38	3,95%
SAĞLIK TESİS ALANI	1.079,31	0,70%	1.164,53	0,76%
SOSYAL TESİS ALANI	1.455,13	0,94%	1.455,13	0,94%
PLANSIZ ALAN	12.455,17	8,09%	0,00	0,00%
YOLLAR	25.327,40	16,44%	26.242,45	17,04%
TOPLAM	154.021,80	100,00%	154.021,80	100,00%

Tablo 4 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu



Harita 11 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı

7.PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.PLAN, 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2.BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.3.AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK (DEPREM, SİĞINAK, OTOPARK, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK VB.) HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.4.YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ); VARSA YAPI VE TESİSLERİ PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR. YOKSA GEREKLİ PİSSU BAĞLANTISI YAPILIR. PİSSU ÇUKURLARI İLE HER TÜRLÜ ATIKSU KESİNLİKLE DENİZ, BARAJ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ. BUNA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE DERHAL DURDURULUR, GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIR.

1.5.BUSKİ' NİN GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN CİHATLI SU DEPOSU ALANINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA CİHATLI KÖY YERLEŞİM ALANINDA TEKNİK ALTYAPI SIKINTISI YAŞANMAYACAK ŞEKİLDE UYGULAMAYI ÜSTLENEN KURULUŞ TARAFINDAN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

1.6.UEDAŞ' IN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANLARINA İŞLENECEK TRAFO YERLERİ İÇİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAKSIZIN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.7.ALANDA TESİS EDİLECEK ENERJİ NAKİL HATLARINDA İRTİFAK HAKLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINCAKTIR. EĞER BELİRTİLMEDİ İSE HER BİR TARAFINDAN AYRI OLMAK ÜZERE 382 KW'LİK HATLARDAN 30'AR METRE, 154 KW'LİK ENERJİ NAKİL HATLARININ HER İKİ TARAFINDAN 15 ER METRE YAPI ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

1.8.ALANDA ZEYTİN AĞAÇLARININ BULUNMASI DURUMUNDA NAKİLLERİ ESASTIR.