

28.03.2025

Sayı: 3350983

ASLİ GİBİDİR

BRÜSÖLÜ DAĞ
KURUMSAL DEĞER KURULU MÜDÜRLÜĞÜ



29/04/2025

14183

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KAYHAN MAHALLESİ,
965 ADA 202 PARSELE (eski-172-173 parsel) İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK ARKEOLOJİK SİT ALANLARI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161063459

"Arkeolog"
"Özlem Akbaş Önsay"
L

Esin Minçioğlu
Şehir Plancısı
Oda Tescil No: 0011287
Yeterlilik Gevresiz, Diploma No: 17300
V.N. 82440229/30 Nilüfer
Tel: 0337 719 00 38

Berna İŞKDOĞAN
Katip Üye

Tarık ERDEM
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
12.08.2024 tarih ve 2024/156 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Şükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16/01/2025 tarih ve 51 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planı Değişikliği, Gemlik Belediye Encümenin 25.08.20223 gün ve 685 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanmıştır.

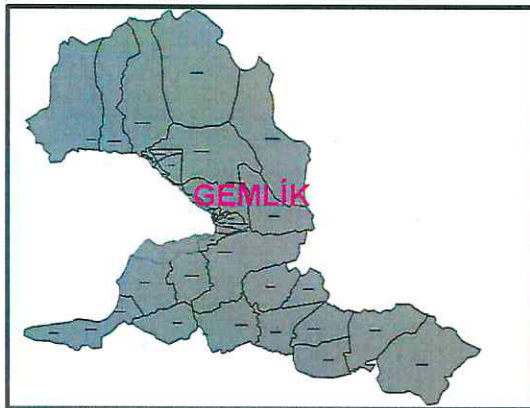
Plan değişikliği, 965 ada 202 no'lu parseli (eski 172-173 parsel) kapsamaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan Değişikliği alanı Bursa, Gemlik İlçesi, Kayhan Mahallesi'nde yer almaktadır. Gemlik İlçesi kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir. Kayhan Mahallesi Gemlik İlçesi merkez Mahallelerinden olup, Bursa şehir merkezine 38km uzaklıktadır.



Şekil1:Bursa İli İdari Yapı



Şekil2:Gemlik İlçesi Mahalleri –Kayhan Mahallesi

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Plan Değişikliği alanı; Kayhan Mahallesi Gemlik İlçesi merkez Mahallelerinden olup, şehir merkezine 38km uzaklıktadır

Plan Değişikliği alanı, Gemlik merkez alanında yeşil sokağa cephelidir.



Şekil3:Plan Değişikliği Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Şekil4:Plan Değişikliği Alanı Yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa-Gemlik Nüfus: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2022 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.194.720 kişidir. Bu nüfus, 1.595.839 erkek ve 1.598.851 kadından oluşmaktadır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2022 yılına göre 120.245 kişidir. Bu nüfusun 60.758'si erkek ve 59.487'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,82'si erkek, %49,18'i kadındır.

Gemlik-Kayhan Mahallesi Nüfus: Gemlik Kayhan Mahallesi 2022 Nüfusu 2.787 Kişidir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	120.245	60.758	59.487
2021	118.037	59.987	58.050
2020	115.404	58.074	57.330
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336

Tablo1:Gemlik Yıllara Göre Nüfus

Bursa-Gemlik Ekonomik Yapı: Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir. 3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir. İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir.

Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

İlçe ekonomisinin en önemli sektörü sanayi sektörüdür. Özellikle, ağır sanayi kolunda demir-çelik olmak üzere gübre, konserve ve zeytinyağı üretimi ilçede etkindir. Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım, tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur.

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla Borusan Mannesmann, Çimtaş, Borçelik önemli sanayi tesislerdir.

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla kurulmuş, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

Bursa Serbest Bölge'nin yakınında bulunan, Türkiye'nin ilk özel sektör limanı Gempport, Bursa başta olmak üzere birçok sanayi bölgesinin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak hizmet vermektedir. Asıl ticari faaliyeti konteyner hizmetleri olmakla birlikte, Marmara Bölgesi'nde üretim yapmakta olan ticari ve binek araç üreticilerinin önemli bir ihracat limanı olan Gempport, her türlü araç ithalatı ile oto yedek parçaları, çelik rulo, demir ve sac ürünleri, kağıt, selüloz, tekstil ham madde ve ürünleri, soğutulmuş veya dondurulmuş her türlü gıda ürünleri, makine parçaları, tomruk, kereste, maden ve mineraller gibi muhtelif ithalat ve ihracat yüklerine de hizmet vermektedir.

Tarımda en önemli geçim kaynağı zeytincilik, üretilen zeytin ise sofralık zeytindir. İlçenin diğer önemli ürünleri, incir, kiraz ve şeftalidir.

Gemlik Zeytin'inin coğrafi işareti 2003 yılında Gemlik Ticaret Borsası tarafından alınmıştır.

Zeytincilik, ilçede önemli bir gelir kaynağı olmasına rağmen, ilçedeki sanayinin gelişmişliğinden ötürü zeytincilik ikinci iş konumuna geçmiştir.

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde yapılmaktadır.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Gemlik merkezde Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii, Umurbey Mahallesinde Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı, Gemlik'teki Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki kıyı konaklama tesisleri bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

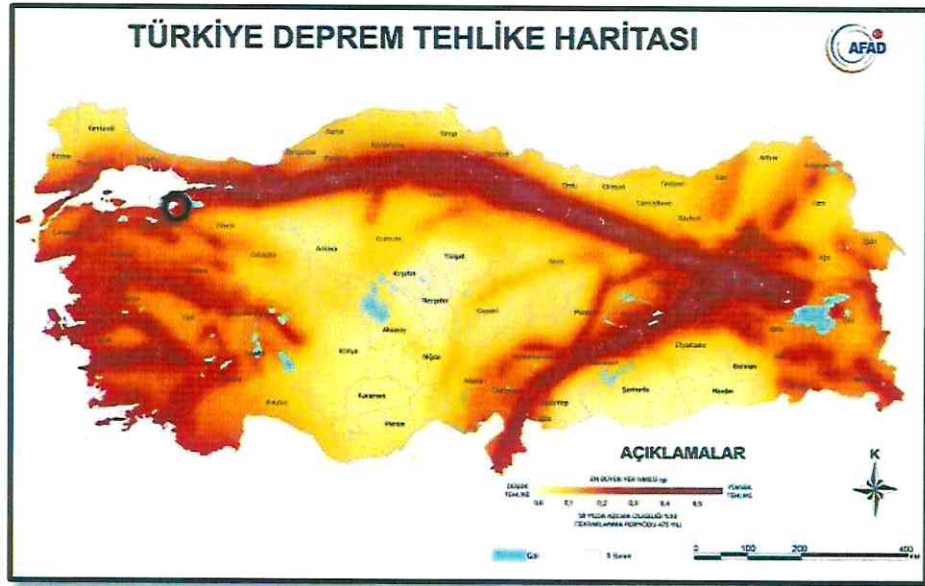
Plan Değişikliği alanı çevresinde yerleşim alanları su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

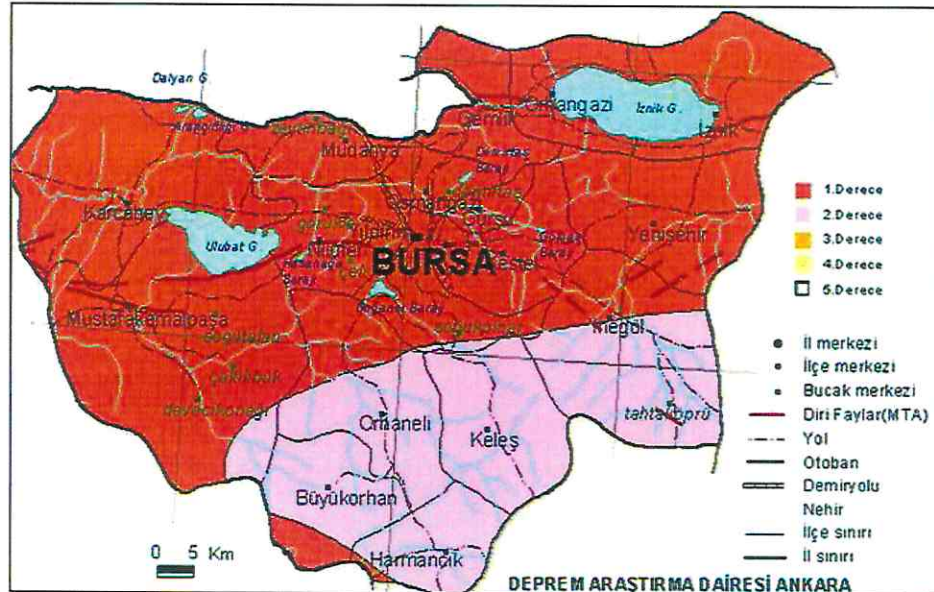
Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana gelmiştir. Bölgede en büyük deprem magnitüdü 7,4 olan 17/08/1999 tarihli Başiskele-Kocaeli depremidir. Gemlik ve çevresindeki aktif faylar Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun güneydeki kolu olan Gemlik, Gençali, Orhangazi Fayı'dır.



Şekil5:Türkiye Fay Haritası

Gemlik 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Şekil6:Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

19/02/2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu'nda Gemlik İlçesi, Kayhan Mahallesi, 965 Ada, 202 parsel ve çevresi "Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1.b) alanında kalmaktadır.



Şekil 7: Plan Değişikliği Alanı ve çevresi jeoloji Haritası-Yerleşime Uygunluk

Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité 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 stabilité sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneceği stabilité sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilité analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı yükleri, stabilité sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.
- 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 stabilité sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilité sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna 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 taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, 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 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.

2.4.3. Morfolojik Yapı

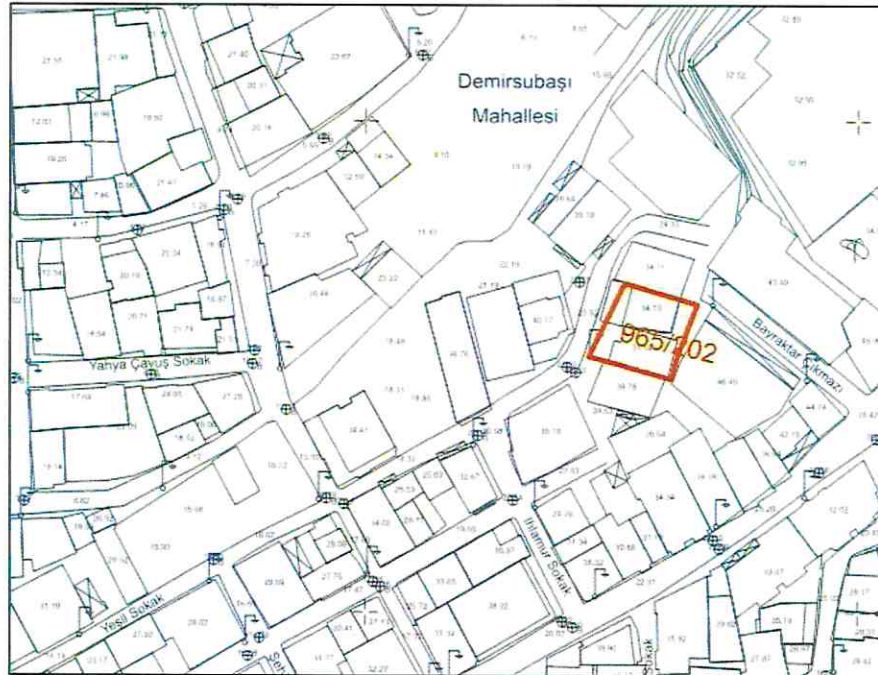
Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası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

Gemlik Körfezi'nin doğudan batıya 35km güneyden kuzeye en geniş yeri 10-15km olan körfez karşılıklı iki burundur.

Gemlik Körfezi'ni akarsu ve kaynakları bakımından nispeten fakirdir. Muntazam bir akım rejimine tabi olmayan derelerin çoğu yağmur ve kaynak suları ile beslenmektedir. En önemlisi İznik Gölü'nün ayağı olan Karsak Deresi'dir. Yağmur mevsiminde bol su taşır. Diğer Engürücük Mahallesi civarındaki Koca Dere'dir. Gemlik, akarsular açısından Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere, Katırlı Dağları'ndan doğar ve Engürücük Ovası'nı suladıktan sonra körfeze dökülür.

2.4.3.1. Eğim-Yönelim

Plan değişikliği alanının, arazideki kot değeri 23m -24m arasındadır. Eğim yönü kuzey-güney yönünde artmaktadır.

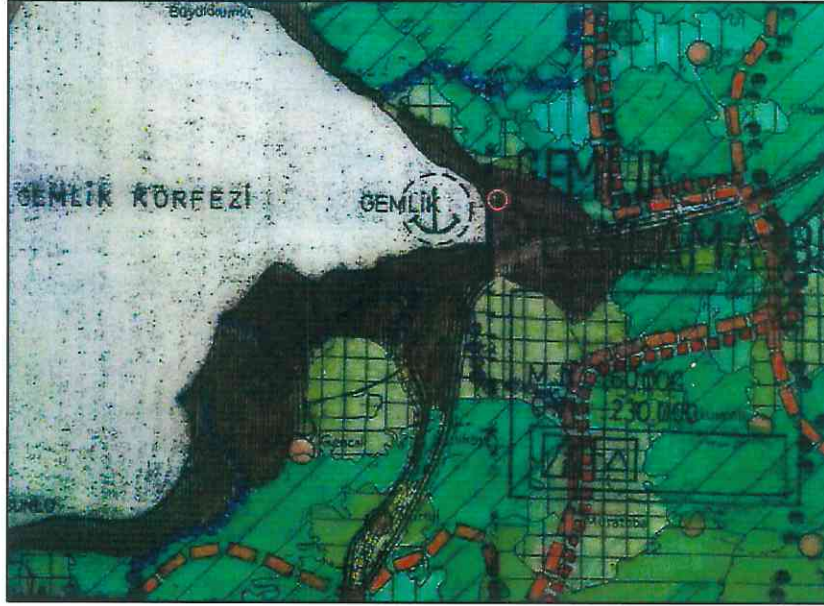


Şekil8: Plan Değişikliği Alanı Eğim Haritası

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan Değişikliği Alanı; 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda " Mevcut Kentsel Yerleşim Alanları'nda" kalmaktadır.



Şekil11: Plan Değişikliği Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

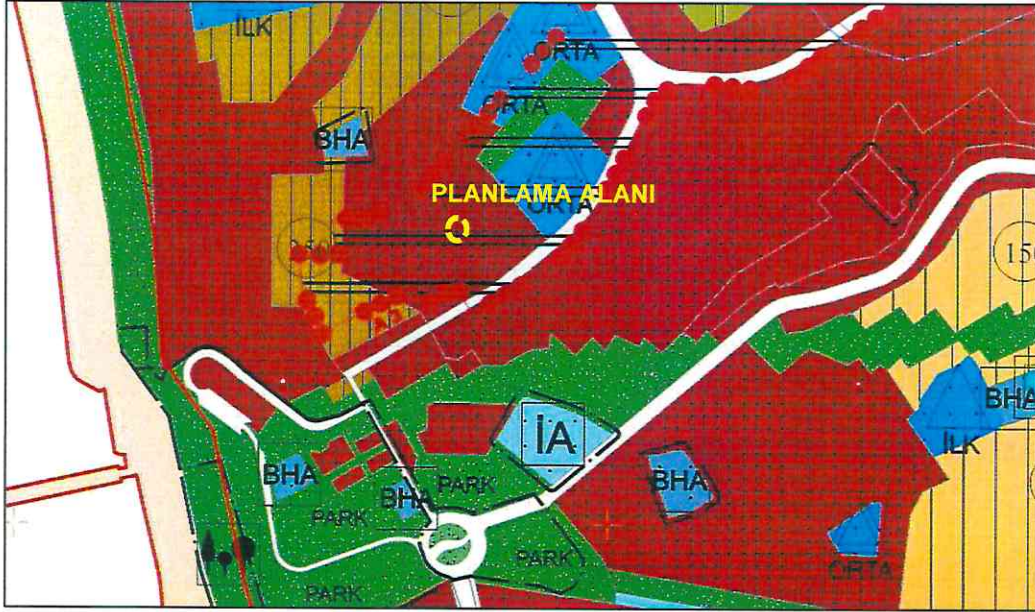
Plan Değişikliği Alanı, onaylı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "ticaret alanında " kalmaktadır.



Şekil12: Plan Değişikliği Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

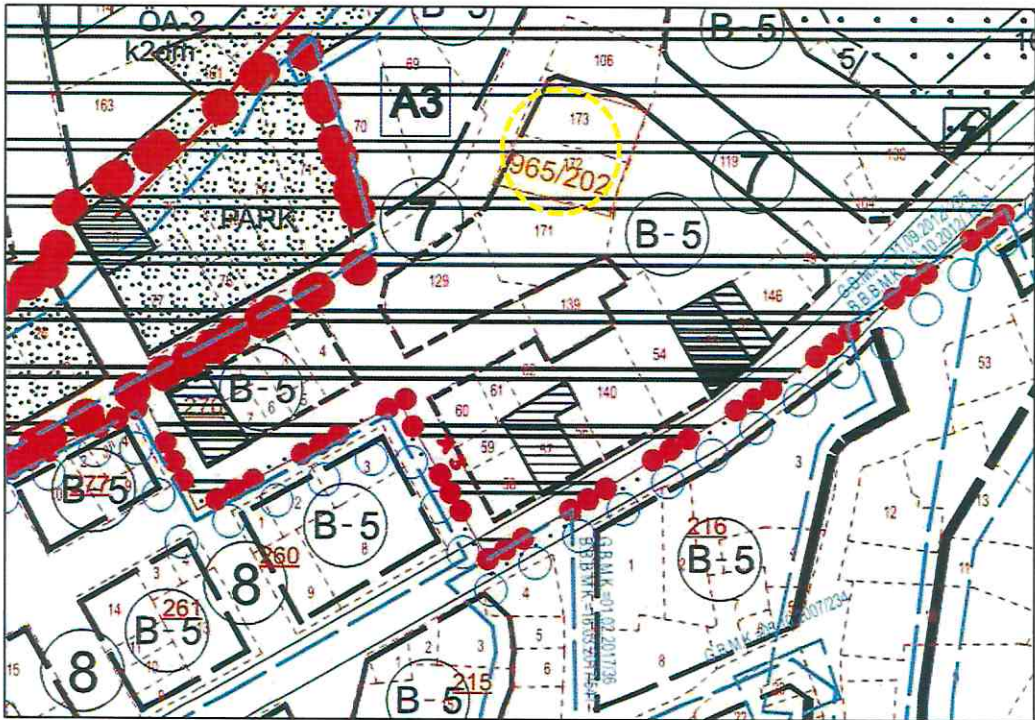
Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "3.derece Arkeolojik Sit Alanı ve ticaret alanında" kalmaktadır.



Şekil13: Plan Değişikliği Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Değişikliği alanı; onaylı 1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda "B-5" konut alanında kalmaktadır.



Şekil14: Plan Değişikliği Alanı'nın Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ ENCÜMEN KARARI

Karara Esas Olan Evrağın

Karar No : 685

Gün.No :32 / 61

Gel.No :66576

Dairesi : İMAR VE

Karar Tar:24/08/2023

Gün.Tar:24/08/2023

Gel.Tar:23/08/2023

ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

KONUSU

Kayhan Mah. 965 Ada 172 ve 173 Numaralı Parsellerin Birleştirilmesi ve Yola Terk İşlemi.

ENCÜMEN BAŞKANI: Zeynep AKIŞ SERİNTÜRK

ENCÜMEN ÜYELERİ: Mehtap ÜNLÜ, Fatih AYDIN, Oğuz HANÇER, Mali Hizmetler Müdür V. İsmail ÖZTÜRK, Yazı İşleri Müdürü Faruk BİLGİLİ, İmar ve Şehircilik Müdür V. Hakan ASLAN

Başkanlık Makamından 24/08/2023 günü Encümenimize havale edilmesi üzerine, evrak okunarak yapılan görüşme sonucunda;

"İlgi: 16.08.2023 tarih ve 21120 kayıt numaralı dilekçe.

Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içinde kalan, Kayhan Mahallesi 965 ada 172 ve 173 numaralı parsellerin bulunduğu imar adası "Parselasyon planının uygulanması mümkün olmayan meskûn alanda" kalmakta olup imar uygulama işlemine konu olan 965 ada 172 ve 173 numaralı parseller, parselasyon planı şartı aranmayacak taşınmaz kapsamındadır.

İlgi sayılı dilekçenin ekindeki imar uygulama dosyasına göre; Kayhan Mahallesi 965 ada 172 ve 173 numaralı parsellerin birleştirilerek A parseli oluşturulması, A parselinde "Yol" olarak gösterilen kısımlarının bila bedel yol'a terk edilmesine, 965 ada 173 parselin kuzey cephesindeki imar hattının, oluşan A parselinin kuzey cephesi sınırlarına çekilmesi için plan değişikliği işlemlerinin başlatılmasına, oluşan A parselinin ihdas işlemi yapmadan imar durumu almasının uygun olduğuna, bu işlemlerin 3194 sayılı İmar Kanununun 15.ve 16. Maddelerine göre değerlendirilmesi için Gemlik Belediyesi Encümeni'ne havale edilmesi hususunu,

Emir ve müsaadelerinize arz ederim." Denilmekte olup;

Konunun Encümenimizde görüşülmesi sonucunda: Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içinde kalan, Kayhan Mahallesi 965 ada 172 ve 173 numaralı parsellerin bulunduğu imar adası "Parselasyon planının uygulanması mümkün olmayan meskûn alanda" kalmakta olup imar uygulama işlemine konu olan 965 ada 172 ve 173 numaralı parseller, parselasyon planı şartı aranmayacak taşınmaz kapsamındadır.

16.08.2023 tarihli ve 21120 sayılı dilekçenin ekindeki imar uygulama dosyasına göre; Kayhan Mahallesi 965 ada 172 ve 173 numaralı parsellerin birleştirilerek A parseli oluşturulması, A parselinin de "Yol" olarak gösterilen kısımlarının bila bedel yol'a terk edilmesine, 965 ada 173 parselin kuzey cephesindeki imar hattının, oluşan A parselinin kuzey cephesi sınırlarına çekilmesi için plan değişikliği işlemlerinin başlatılmasına, oluşan A parselinin ihdas işlemi yapmadan imar durumu almasının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. Maddelerine göre uygun olduğuna;

İşin gereği ve takibi için İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmesine.

24.08.2023 tarihli toplantısında mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Encümen Başkanı
Zeynep AKIŞ SERİNTÜRK

Encümen Üyesi
Mehtap ÜNLÜ

Encümen Üyesi
Fatih AYDIN

Encümen Üyesi
Oğuz HANÇER

Mali Hizmetler Müdür V.
İsmail ÖZTÜRK

Yazı İşleri Müdürü
Faruk BİLGİLİ

İmar ve Şehircilik Müdür V.
Hakan ASLAN

