



**BURSA, GEMLİK İLÇESİ,
BÜYÜKKUMLA MAHALLESİ**
**4,7 HEKTAR ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE ve
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**



PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Altınova Mh. Fuar Çe. Bittim Plaza No:63 İç Kapı No:1003
Tel:(0.224) 211 14 92 Fax:211 14 93 Osmangazi / BURSA
Tic.Sic.No: 44795 Mersis No:029 400 474 550 0011
ULUDAG V.D. 294 004 7455

Saim İALOĞLU

A Gr. Plancı-Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
28/05/2021 tarih ve 811 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

**DEĞİSTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

GEMLİK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



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

**BÜYÜKKUMLA 4,7 HEKTAR ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ve İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GEMLİK BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

**BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KÜÇÜKKUMLA, KUMLA ve BÜYÜKKUMLA
MAHALLELERİNDE KUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ve UYGULAMA İMAR
PLANI (YAKLAŞIK 235 HEKTAR) HAZIRLANMASI İŞİ
BÜYÜKKUMLA 4,7 HEKTAR ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ve
İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2020

7

PROJE KOORDİNATÖRÜ

Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

ÇALIŞMA EKİBİ

DEVİNGEN PLANLAMA LTD. ŞTİ

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

Planlama Ekibi

Aysun ÜNAL AYAS – Y.Şehir Plancısı
Semra YURTGAN – Şehir Plancısı
Esra ABİ – Şehir Plancısı
Betül GİTGÖR – Şehir Plancısı
Gizem ERGENE – Şehir Plancısı

Mimarlık Ekibi

Kübra SELÇUK – Y.Mimar

Harita Ekibi

Zekeriya ŞAHİNTÜRK – Harita Mühendisi
Ebubekir AKBULUT – Harita Teknikeri

7

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ.....	4
ŞEKİL LİSTESİ.....	4
GRAFİK LİSTESİ.....	5
RESİM LİSTESİ.....	5
AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM.....	7
İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME.....	8
1. BURSA İLİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	10
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	10
1.2. İKLİM.....	10
1.2.1. Sıcaklık.....	10
1.2.2. Yağış.....	12
1.2.3. Rüzgar.....	13
1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	14
1.3.1. Karayolu.....	15
1.3.2. Denizyolu.....	17
1.3.3. Havayolu.....	17
1.4. KENTSEL NÜFUS.....	17
1.5. TARIM.....	18
1.6. SANAYİ VE TİCARET.....	19
1.7. ALTYAPI.....	20
1.7.1. Doğalgaz.....	20
1.8. JEOLJİK YAPI.....	21
1.8.1. Stratigrafi ve Tektonik.....	21
2. ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	22
2.1. ÇALIŞMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	22
2.2. İL İDARİ BÖLÜNÜŞ – İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ.....	22
2.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	23
2.4. ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLAR.....	31
3. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ.....	32
3.1. MORFOLOJİ.....	32
3.2. EĞİM DURUMU.....	33
3.3. BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	33
3.4. ORMAN DURUMU.....	33
3.5. JEOLJİK YAPI.....	34
3.6. DEPREM DURUMU.....	35
4. ARAZİ KULLANIMI ANALİZLERİ.....	37
4.1. YAPI KALİTESİ ANALİZİ.....	37
4.2. YAPI CİNSİ ANALİZİ.....	37
4.3. KAT ADEDİ ANALİZİ.....	38
4.4. SOSYAL DONATI ANALİZİ.....	38
4.5. MAHALLE SINIRI VE YOĞUNLUKLAR.....	38
4.6. DOLULUK – BOŞLUK ANALİZİ.....	40
4.7. TESCİLLİ YAPILAR.....	40
4.8. YAPI BELGELERİ (RUHSAT, İSKÂN) ANALİZİ.....	41
5. TEKNİK ALTYAPI ANALİZLERİ.....	42
5.1. ELEKTRİK HATLARI VE TRAFOLARIN TESPİTİ.....	42
5.2. YOL KALİTESİ VE KADEMELENME.....	42
5.4. DOĞALGAZ HATLARI VE REGÜLATÖRLERİN TESPİTİ.....	43
5.5. İÇME SUYU ŞEBEKESİ.....	43
5.6. YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİ.....	43
5.7. KANALİZASYON ŞEBEKESİ.....	44
5.8. KARAYOLU GEÇİŞİ.....	44

9

6. MÜLKİYET DURUMU	46
6.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ	46
7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	47
7.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI	47
7.2. BURSA İLİ BÜTÜNLEŞİK KİYİ ALANLARI PLANI	47
7.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	48
7.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	49
7.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	49
8. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI.....	51
8.1. 3621 KİYİ KANUNU KAPSAMINDA KİSMİ YAPILAŞMA TESPİTLERİ.....	51
8.2. NÜFUS.....	52
8.2.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonu	53
8.3. EŞİK SENTEZİ.....	56
9. PLAN KARARLARI VE GEREKÇELERİ	57

TABLO LİSTESİ

Tablo 1.Bursa İli 1950-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)	12
Tablo 2. Bursa İl'inin Komşu İllere ve Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları.....	15
Tablo 3. Bursa İli Karayolu Dağılımı(2015)	16
Tablo 4. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2018)	17
Tablo 5. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2018)	17
Tablo 6. Bursa İli, Marmara Bölgesi, Türkiye Nüfus verileri-2019	18
Tablo 7. Bursa İli Arazi Varlığı	18
Tablo 8. Tarım Arazilerinde Kullanım Şekillerinin Dağılımı (2019).....	18
Tablo 9. Faaliyette Olan Sanayi Bölgeleri	19
Tablo 10. Bursa İli Sektörel Dağılımları	20
Tablo 11. Bursa İhracat İthalat verileri (1000\$)	20
Tablo 12. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Hafta içi 2018 Sefer Saatleri	27
Tablo 13. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Hafta içi 2018 Sefer Saatleri	28
Tablo 14. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri	28
Tablo 15. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri	29
Tablo 16. Nüfus Projeksiyonu	53
Tablo 17. Nüfus Projeksiyonu	54
Tablo 18. Nüfus Projeksiyonu Grafik Bilgileri	54
Tablo 19. Yürürlükteki İmar Planındaki Plan Nüfus Dağılımları	65
Tablo 20. Yürürlükteki İmar Planında Kişi Başına Düşen Donatı Alanı Hesabı	65
Tablo 21. Öneri Plana İlişkin Alan Dağılımı	67
Tablo 22. Yürürlükteki Plan ve Öneri Planın Nüfus Hesabı	68
Tablo 23.Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi.....	68

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu	10
Şekil 2. Türkiye'deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı(°C)	11
Şekil 3. Türkiye'de Yıllık Ortalama Yağış Dağılımı(mm).....	12
Şekil 4. Bursa İli'ne İlişkin 1981-2015 Yılları Arası Yıllık Yağış Miktar Değişimi (mm)	13
Şekil 5. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec).....	13
Şekil 6. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec).....	14
Şekil 7. Marmara Bölgesi'ndeki Ulaştırma İlişkileri.....	14
Şekil 8. Karayolları Trafik Hacim Haritası(2014).....	15
Şekil 9. Satış Cinslerine göre Yol Ağı.....	16
Şekil 10. Bursa İl'inin Komşu İllere Olan Karayolu Uzaklıkları	16
Şekil 11. Çalışma Alanının Konumu.....	22
Şekil 12. Çalışma Alanı Mahalle Sınırları	23

4

Şekil 13. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	24
Şekil 14. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri	25
Şekil 15. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları.....	26
Şekil 16. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım	30
Şekil 17. Bursa YHT Projesi Güzergâhı	31
Şekil 18. Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri	36
Şekil 19. Mahalle Sınırları ve Nüfus Yoğunlukları	38
Şekil 20. Farklı Kentsel Dokular ve Yapı Yoğunluğu	39
Şekil 21. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan.....	47
Şekil 22. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	48
Şekil 23. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	48
Şekil 24. Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	49
Şekil 25. 19.01.2017 tarih ve 38 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükçekirli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde, Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 Rev. Uyg. İmar Planı	50
Şekil 26. 1981 ve 1991 Yılı Onaylı Büyükçekirli Mevzi İmar Planları.....	52
Şekil 27. Kısmi Yapılaşma Tespit Çalışmasının Yapılamadığı Alanlar.....	58
Şekil 28. Büyükçekirli Sahil Şeridi	59
Şekil 29. Büyükçekirli Deresi.....	60
Şekil 30. Yürürlükteki İmar Planı ve Öneri İmar Planındaki Yol Kurgusunun Karşılaştırılması	61
Şekil 31. Ruhsatlı Yapıların Dağılımı	62
Şekil 32. Örnek Alana İlişkin 1988-1991 Yıllarına ait Onaylı Mevzi İmar Planları.....	63
Şekil 33. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği	63
Şekil 34. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan	64
Şekil 35. Büyükçekirli Donatı Alanları.....	66
Şekil 36. İlave Edilen Yeni Planlanan Çalışma Alanı	66

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1. Bursa İli 1950-2015 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C).....	11
Grafik 2. Kentsel Nüfus Projeksiyonu	55

RESİM LİSTESİ

Resim 1. İmar Planındaki 1. Bölgeleme	8
Resim 2. İmar Planındaki 2. Bölgeleme	9

KURUM GÖRÜŞLERİ LİSTESİ

1. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 72273 sayı ve 29.01.2018 tarihli yazısı
2. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap İlgili Paftalarda Sınırları verilen 1209 Hektar Alanın İmar Planına Esas 19.02.2016 Tarih Onaylı Mikrobölgeleme Etüt Raporu
3. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2017 tarih ve 2811556 sayılı yazısı
4. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü'nün 22.12.2017 tarih ve 2733652 sayılı yazısı
5. T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.12.2017 tarih ve 186815 sayılı yazısı ve eki
6. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.10.2018 tarih ve 861948 sayılı yazısı ve eki
7. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19.07.2018 tarih ve 606623 sayılı yazısı
8. T.C. Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Müze Müdürlüğü'nün 12.06.2018 tarih ve 507305 sayılı yazısı
9. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19.07.2017 tarih ve 1670 sayılı yazısı
10. T.C. Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 26.06.2018 tarih ve 536046 sayılı yazısı
11. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 01/12/2017 tarih ve 49195 sayılı yazısı
12. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 13.12.2018 tarih ve 487287 sayılı yazısı
13. AKSA Gemlik Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 23/11/2017 tarih ve 33362 sayılı yazısı
14. Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2018 tarih ve 1083 sayılı yazısı
15. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 25.12.2017 tarih ve 435917 sayılı yazısı
16. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge müdürlüğü'nün 05.09.2018 tarih ve 320677 sayılı yazısı
17. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Sahil Hizmetleri Dairesi Başkanlığı Sahil Planlama ve Yapım Şube Müdürlüğü'nün 29.11.2017 tarih ve 206066 sayılı yazısı
18. T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı IV: Bölge Müdürlüğü'nün 18.12.2017 tarih ve 34118 sayılı yazısı
19. BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü'nün 07.12.2017 tarih ve 1785383/50334 sayılı yazısı
20. T.C. Bursa Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08.12.2017 tarih ve 211913 sayılı yazısı
21. T.C. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 12.12.2017 tarih ve 12369 sayılı yazısı
22. T.C. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23.01.2018 tarih ve 1297 sayılı yazısı
23. T.C. Gemlik Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 05.12.2017 tarih ve 20813121 sayılı yazısı
24. T.C. Gemlik Kaymakamlığı Malmüdürlüğü'nün 15.12.2017 tarih ve 3998 sayılı yazısı
25. T.C. Gemlik Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 28.11.2017 tarih ve 625 sayılı yazısı
26. T.C. Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 20.12.2017 tarih ve 754 sayılı yazısı

AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

AMAÇ

Bu araştırma raporundaki amaç; Bursa, Gemlik Belediyesi, Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahallelerinde Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Uygulama İmar Planı (Yaklaşık 235 Hektar) Hazırlanması İşi'ne veri oluşturacak bilgi ve belgelerin sınıflandırılması, analiz ve sentez olarak yorumlanarak, söz konusu alana ilişkin yapılacak olan işlere altlık veri niteliğine getirilmesi neticesinde alana dair 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ilave ve revize etmektir.

KAPSAM

Bu araştırma raporunda, Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Uygulama İmar Planı'na esas Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahallelerini kapsayan alanın Büyükkumla Mahallesi'ne dair; kısmi yapılaşma ve saha tespitlerini de içeren fiziki, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi ve sektörel bilgiler projeye altlık oluşturması amacıyla incelenerek yeni uygulama imar planı üretilecektir.

YÖNTEM

Bu araştırma raporunda Gemlik – Kumla'da bulunan ve Kumla, Büyükkumla ve Küçükkumla Mahallelerini kapsayan Yaklaşık 235 hektar alanın; fiziki, doğal, sosyal ve ekonomik özellikleri, kurum görüşleri, arazi çalışmaları ile elde edilen veriler; 3621 Sayılı Kıyı Kanunu, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikler kapsamında incelenmiştir. İncelemeler sonucunda veriler projeye altlık oluşturabilecek şekilde harita ve ilgili tablolar ile aktarılmıştır. Elde edilen veriler Büyükkumla Mahallesi kapsamında incelenmiş ve uygulama imar planı bağlamında yorumlanarak 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı üretilmiştir.

PROJENİN AMACI

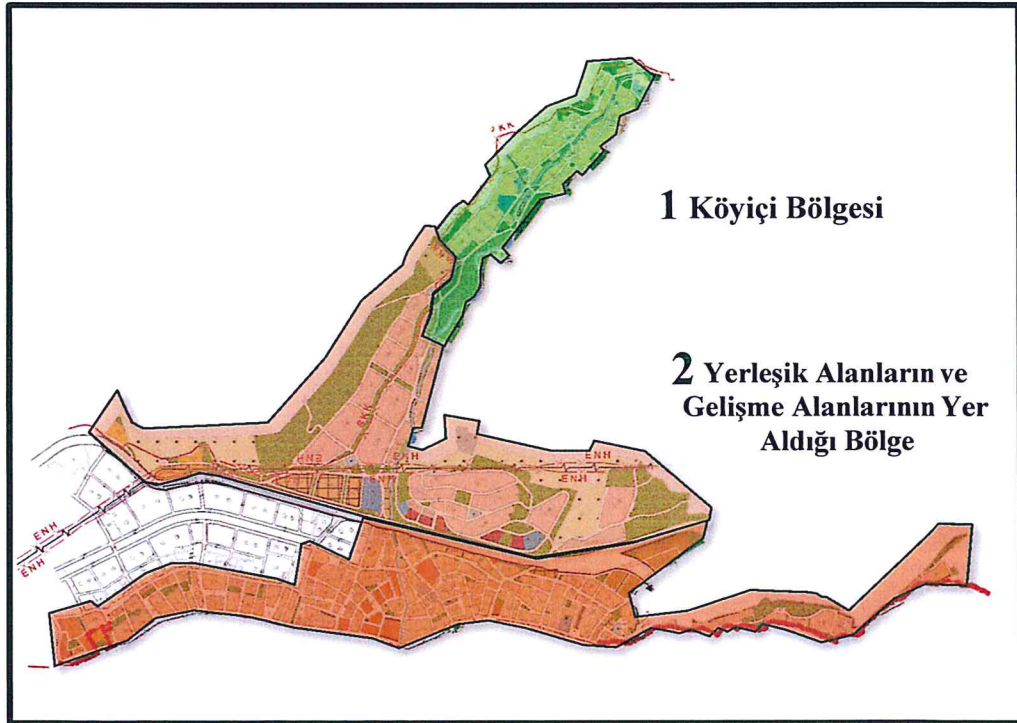
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Büyükkumla Mahallelerinin sınırları içerisinde yer alan çalışmanın amacı; mevcut dokunun karakterini bozmadan koruma ve kullanma dengesini gözeterek kentsel alanların, ulaşım ve altyapı sistemlerinin günümüz koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem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

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

İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME

Bursa, Gemlik Belediyesi, Küçükkumla, Kumla Ve Büyükkumla Mahallelerinde Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve Uygulama İmar Planı (Yaklaşık 235 Hektar) Hazırlanması İş'i'ne 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 Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından sivil mimari örneği olarak tescillenecek nitelikte yapıların bulunduğu ve bu yapılara dair tescil çalışmalarının yapıldığı tarafımıza şifahen iletilmiştir. Organik dokuya dair tescil çalışmalarının tamamlanması plan süreci açısından oldukça önemlidir ve organik doku ya 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 Köyiçi Bölgesi ve Yerleşik alanların ve Gelişme Alanlarının Yer Aldığı Bölge olarak ikiye ayrılmıştır. Bölge Sınırlarını gösteren resim aşağıda yer almaktadır (Resim 1).

Resim 1. İmar Planındaki 1. Bölgeleme



Yerleşik alanlar ve gelişme alanlarını içeren Köyiçi Bölgesi dışında kalan 2 Nolu bölgenin de kendi içerisinde üç ayrı bölgede çalışılması Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu tarafından talep edilmiştir. Bu alanlar; Kumla Karayolu Kuzeyi Planlama Alanı, Kumla Karayolu Güneyi Planlama ve Büyükkumla 4,7 ha Planlama Alanı'dır (Resim 2). Bu alanları birbirinden farklılaştıran ve ayrı planlanmasındaki gerekçeler şunlardır:

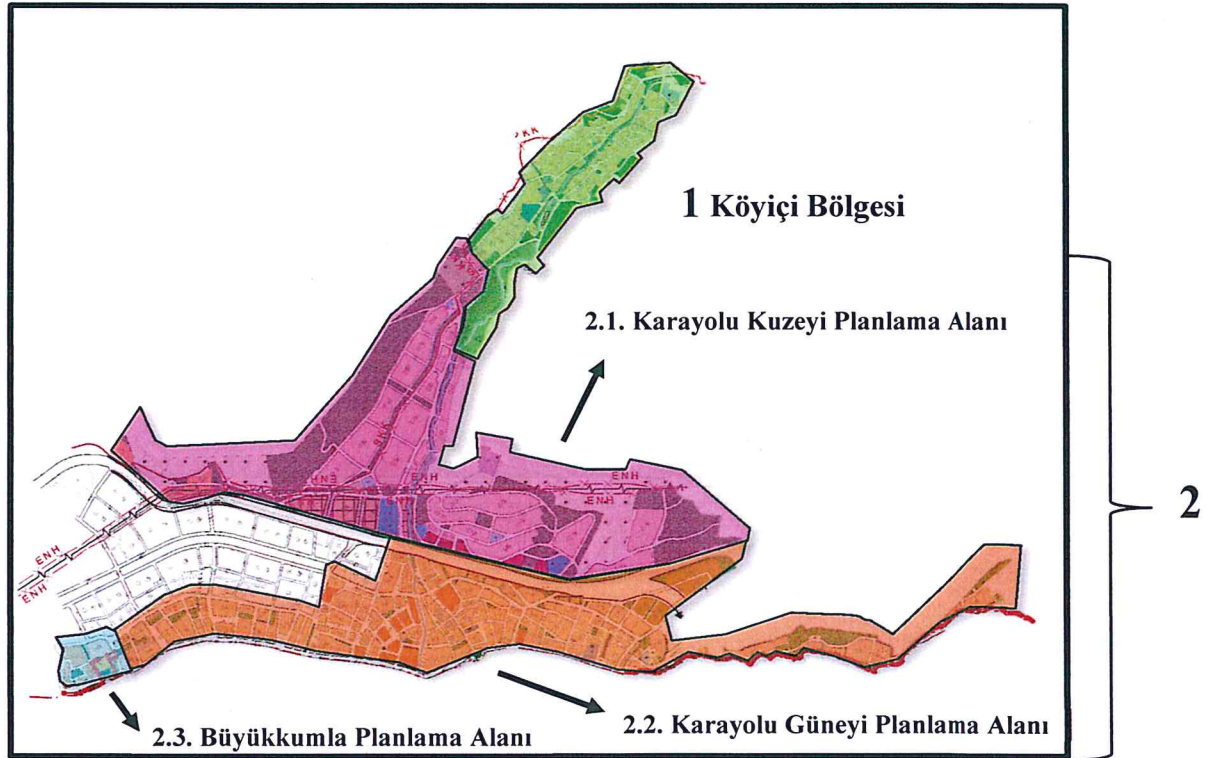
- Karayolu Kuzeyi gelişme konut alanlarından oluşan henüz yapılaşmanın başladığı alanları barındıran bölgedir. Bu bölge genellikle daha önce imar uygulaması görmemiş

9

kök parsellerden oluşan ve yapılaşmanın henüz birkaç parselde gerçekleştiği bir alan olduğundan plan onaylandıktan sonra İmar Kanunu'nun 18. Maddesi bağlamında hızlıca imar uygulamasının yapılıp yasal olarak yapılaşmaya başlanabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle diğer alanlara dair yapılabilecek itirazlar ya da sıkıntılardan etkilenmemesi adına gelişme konut alanlarının ayrı bir plan olarak onanmasına karar verilmiştir.

- Karayolu Güneyi neredeyse tamamının yapılaştığı alanları barındıran bölgedir. Bu bölge deprem riski yüksek olan Gemlik İlçesi içerisinde oldukça yoğun yapılaşmış ve sağlıklı yapı stoğunu barındırmaktadır. Dolayısıyla öncelikli olarak bu alana dair imar planının kentsel dönüşüm kapsamında ayrıntılı olarak çalışılması gerekmektedir. Bu alanın radikal müdahalelerle yapı stoğunu yenilemeye yönelik olarak revize edilmesi gereken ayrı bir plan olarak onanmasına karar verilmiştir.
- Büyükkumla ise mevzi imar planları üzerinden uygulama imar planı revize edilecek ve ilave uygulama imar planı üretilecek bölgedir. Bu bölgenin bazı kısımlar ilk olarak 1988 ve 1991 yıllarında planlanmıştır. Bazı kısımları ise hala plansız alanlardır. Bu alan da ilave imar planı üretileceği için diğer alanlardan farklılaşmaktadır. Revize+ilave uygulama imar planı üretilecek bir alan olduğundan ayrı bir plan olarak onanmasına karar verilmiştir.

Resim 2. İmar Planındaki 2. Bölgeleme



Bu rapor kapsamında "Büyükkumla 4,7 Hektar Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" açıklanacaktır.

1. BURSA İLİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. 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.cografyacyiz.com/haritalar/tr_bolgeler.jpg&w

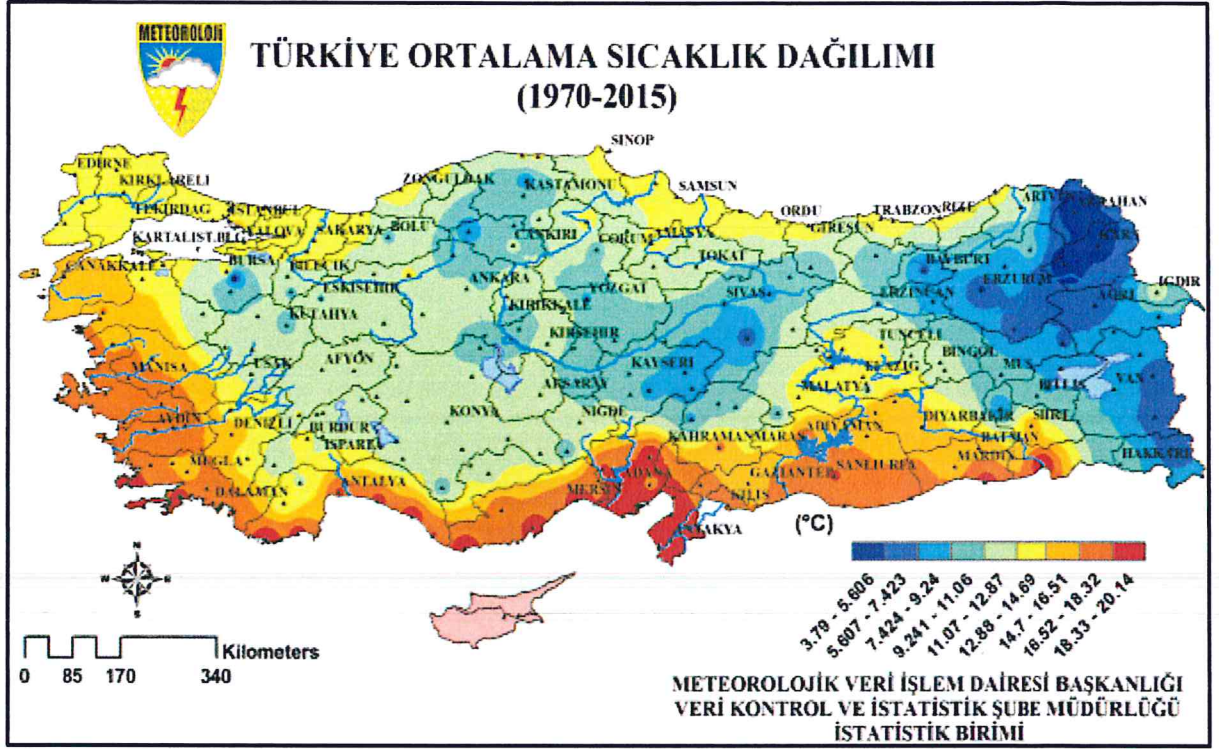
1.2. İklim

Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinin iklimi genel olarak Akdeniz ikliminden Karadeniz iklimine geçiş özelliklerini yansıtmaktadır. İl ılıman iklime sahip olmasına rağmen bölgelere göre değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklime karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. Hakim rüzgar yönü kuzey-doğu(Poyraz) ve güney-batı (Lodos) olarak görülmektedir.

1.2.1. Sıcaklık

Genel olarak güneşlenme ve yükselti ile ilişkili olan sıcaklık dağılımı açısından Türkiye'deki yıllık ortalama sıcaklık dağılımı haritası üzerinden Bursa İli incelendiğinde; Marmara Bölgesi içinde yer alan ilin genellikle bölgedeki benzer sıcaklık karakteristiğine (5,607-7,423°C, 7,424-9,24°C, 9,241-11,06°C, 11,07-12,87°C) sahip olduğu görülmektedir (Şekil 2).

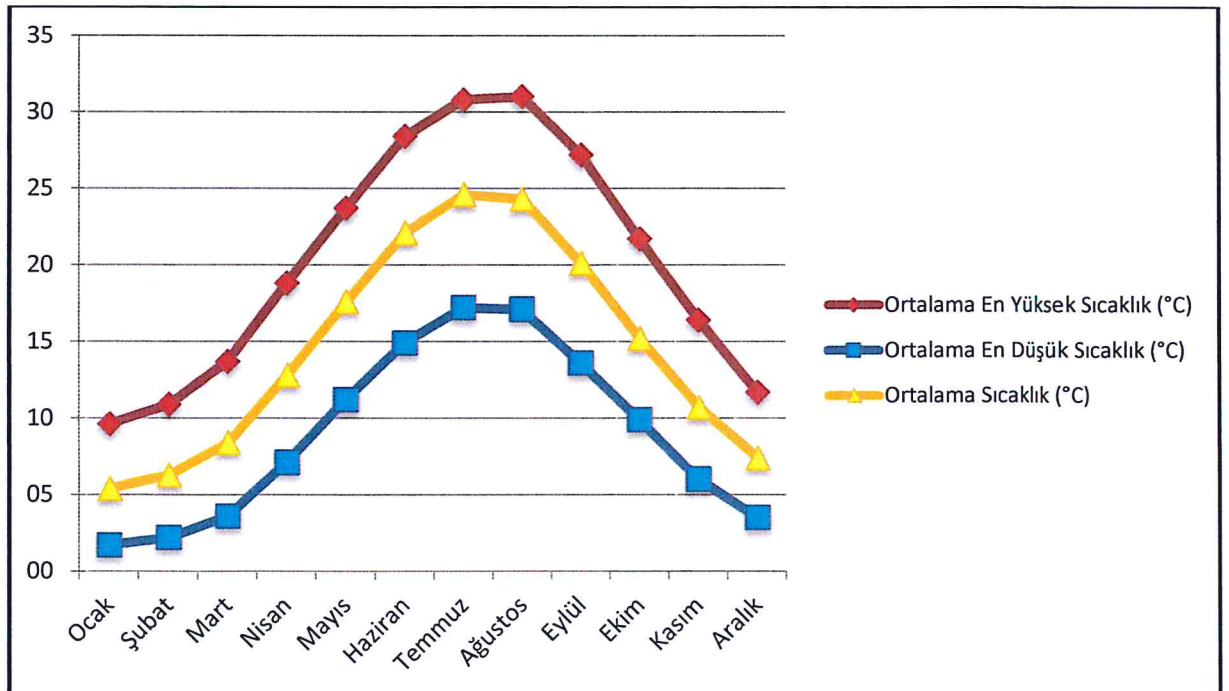
Şekil 2. Türkiye'deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı(°C)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

Bursa İli'nde 1950-2015 yılları arasında tespit edilen aylık sıcaklık ortalamaları incelendiğinde; En düşük sıcak ortalamasının Ocak ayında 1,7°C olduğu, en yüksek sıcaklık ortalamasının Ağustos ayında 31.0°C olduğu tespit edilmiştir. 1950-2015 yılları arasında Bursa ilinin yıllık ortalama sıcaklık değerinin ise 14,6°C olduğu tespit edilmiştir(Tablo 1) (Grafik 1).

Grafik 1.Bursa İli 1950-2015 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

Tablo 1.Bursa İli 1950-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)

AYLAR	Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	Ortalama Sıcaklık (°C)
Ocak	9,5	1,7	5,3
Şubat	10,8	2,2	6,2
Mart	13,8	3,6	8,3
Nisan	18,9	7,2	12,9
Mayıs	23,8	11,4	17,7
Haziran	28,3	14,9	22,1
Temmuz	30,8	17,2	24,5
Ağustos	31,0	17,2	24,3
Eylül	27,1	13,6	20,1
Ekim	21,9	10,1	15,4
Kasım	16,5	6,4	10,9
Aralık	11,5	3,5	7,3
ORTALAMA	20,3	9,1	14,6

Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 1928-2018 Periyodu verileri

1.2.2. Yağış

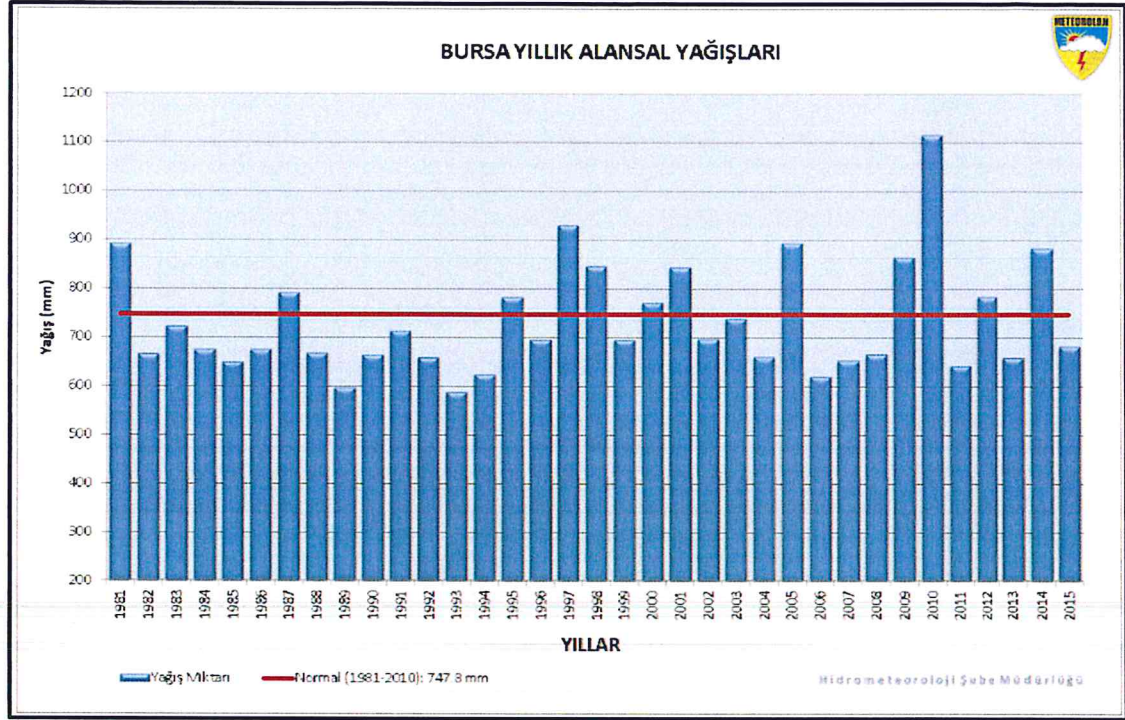
Marmara ve Ege Bölgesi'ndeki yükseltilerin diğer bölgelere göre daha düşük olması, sıradağların Ege Denizi'ne dik uzanması ve nemli havanın iç kesimlere nüfuz edebilmesi sebebiyle bu bölgelerde görülen yağış miktarı diğer bölgelere nazaran daha azdır ve bölgenin ortalama yağış miktarı (702,2-1,365 mm) aralığında değişmektedir (Şekil 3). Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa İl'inde ise yıllık ortalama yağış miktarı (1981-2010 yıl aralığı için) 747,8 mm'dir (Şekil 4).

Şekil 3. Türkiye'de Yıllık Ortalama Yağış Dağılımı(mm)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

Şekil 4. Bursa ili'ne ilişkin 1981-2015 yılları arası yıllık yağış miktar değişimi (mm)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

1.2.3. Rüzgar

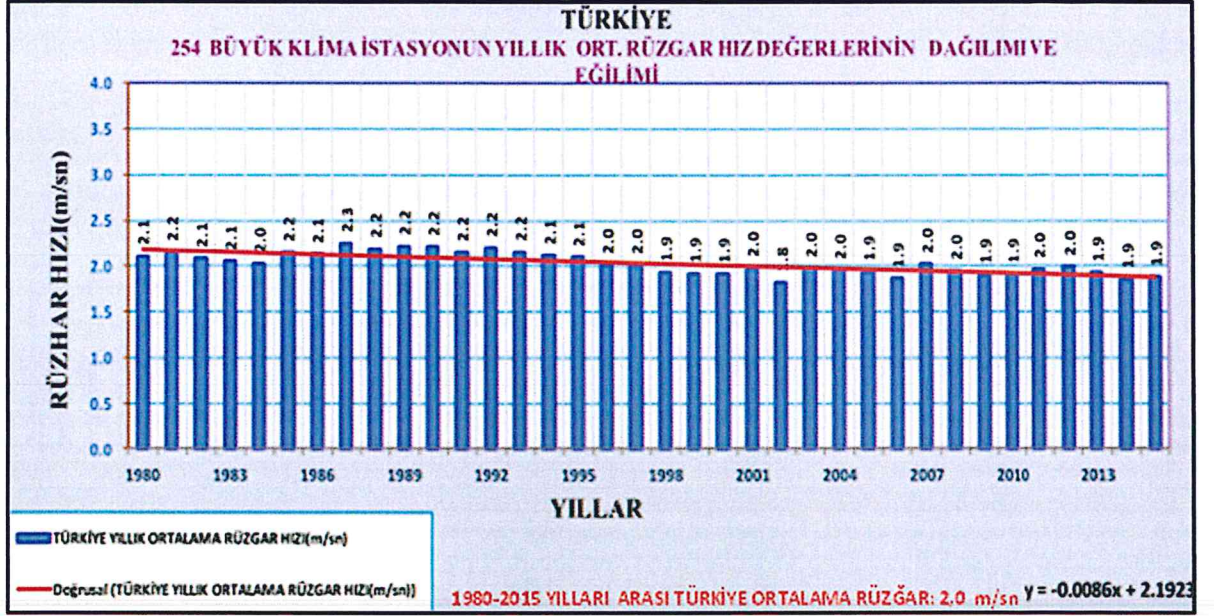
Türkiye 1980-2015 yılları arasındaki yıllık ortalama rüzgar hızı 2.0 m/sn'dir (Şekil 6). Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinde hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur. Bu yönden esen rüzgar Poyraz olarak adlandırılmaktadır. Bursa ili için kuzeyli rüzgarların ortalama hızları (1,2-1,7 m/sec) arasında, kuzeydoğu ve güneyli rüzgarların ortalama hızlarının (1,8-2,3 m/sec) arasında olduğu görülmektedir(Şekil 5).

Şekil 5. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hızı ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

Şekil 6. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)

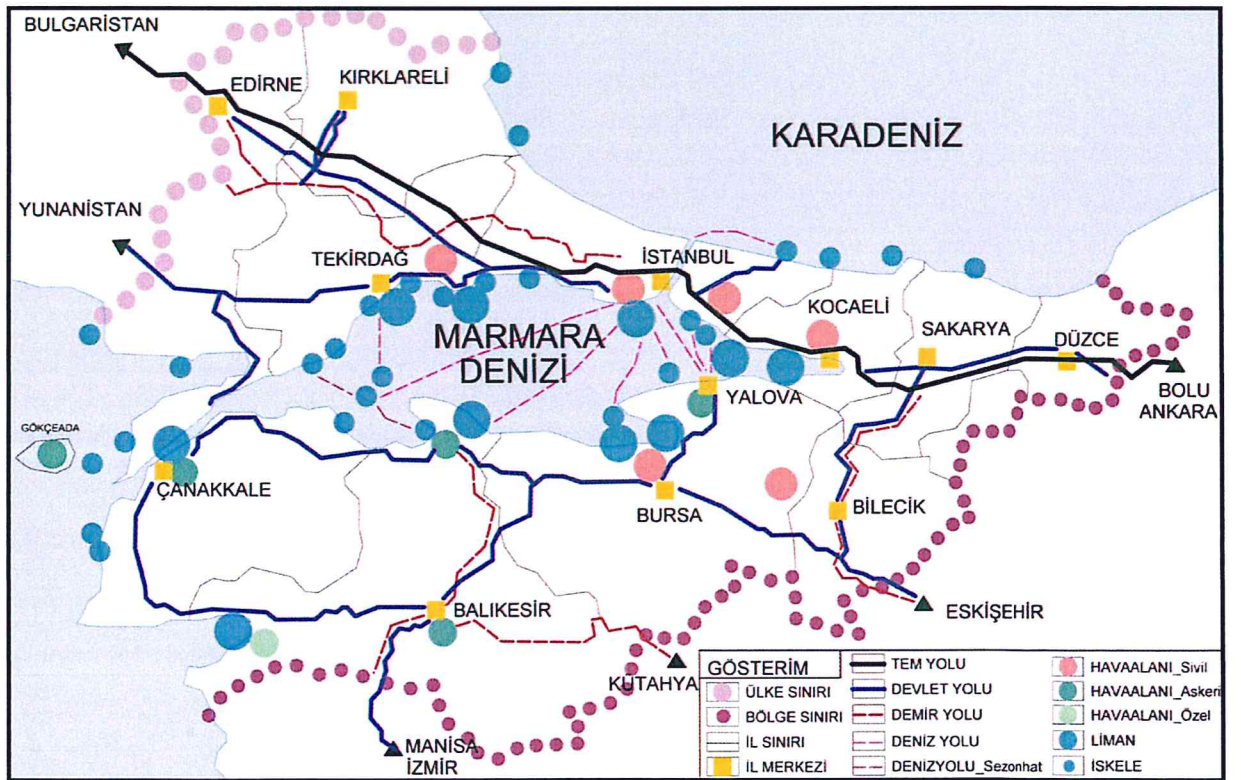


Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

1.3. Ulaşım Ağındaki Yeri

Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin geçiş yolları üzerinde konumlanan Bursa İli karayolu, denizyolu ve havayolu ulaşım sistemlerine sahiptir (Şekil 7).

Şekil 7. Marmara Bölgesi'ndeki Ulaştırma İlişkileri



Kaynak: 1/100.000 Ölçekli İstanbul II Çevre Düzeni Planı Taporu, 2008

15

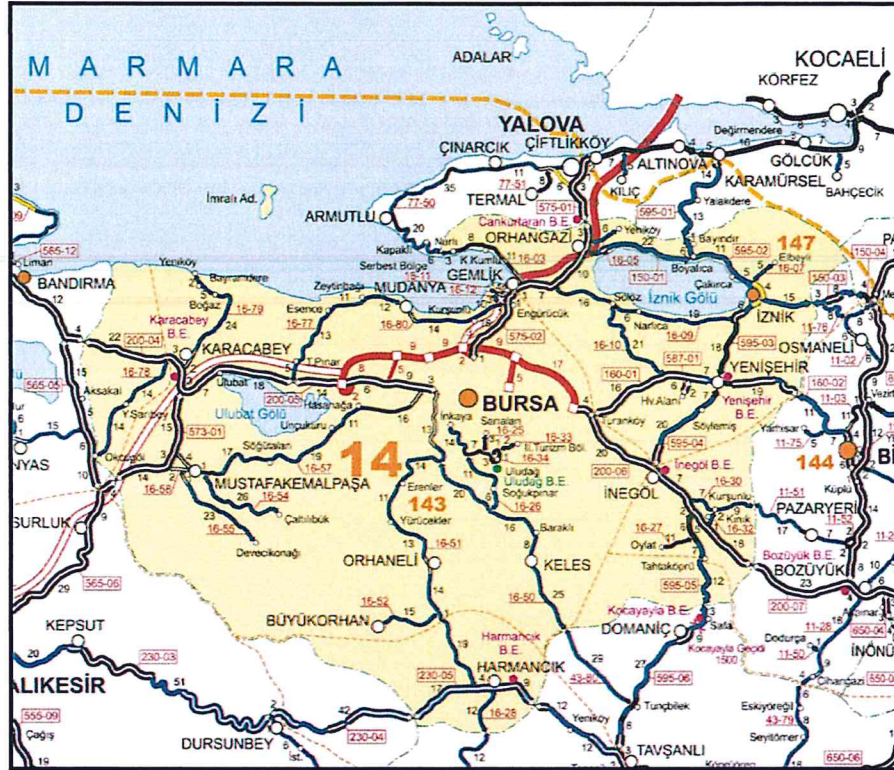
Tablo 3. Bursa İli Karayolu Dağılımı(2015)

KARAYOLU DAĞILIMI

Devlet Yolu (Km.)	432
İl Yolu (Km.)	617
Otoyol (Km)	131
TOPLAM	1.180

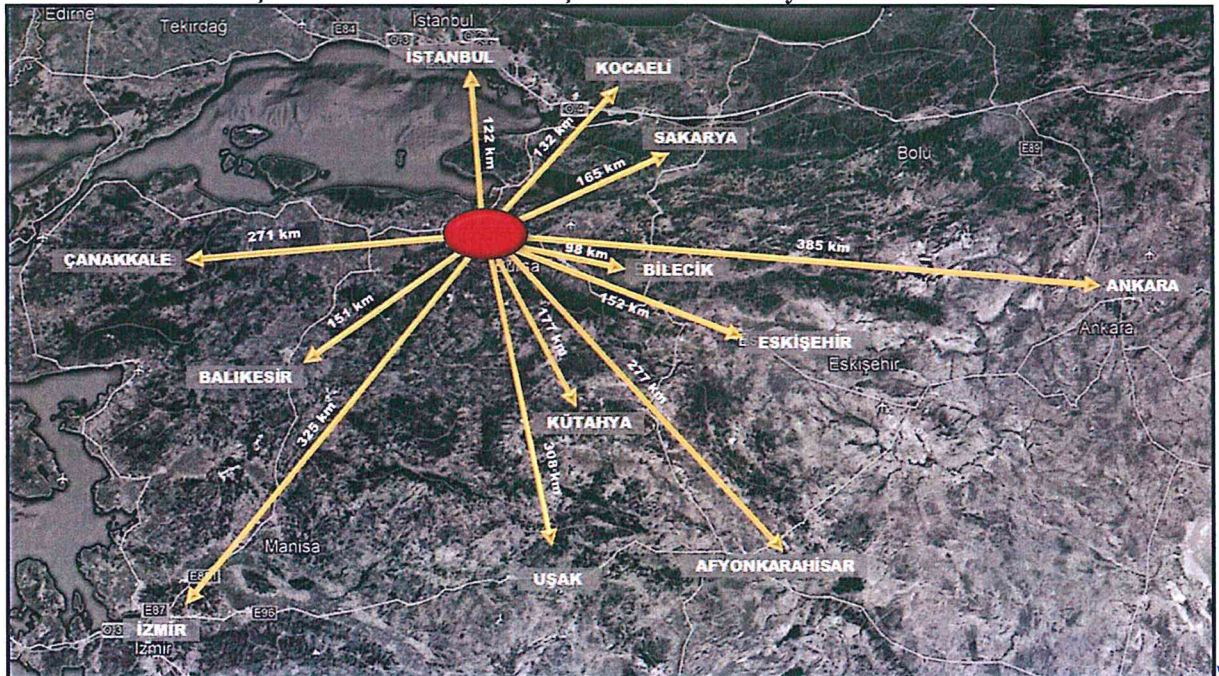
Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/14Bolge/iller/IlBursa.aspx> (Erişim Tarihi: 13.03.2020)

Şekil 9. Satış Cinslerine göre Yol Ağı



Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionImages/KGMImages/Bolgeler/14Bolge/iller/Bursa.jpg> (Erişim Tarihi: 17.03.2020)

Şekil 10. Bursa İl'inin Komşu İllere Olan Karayolu Uzaklıkları



1.3.2. Denizyolu

Bursa İli'nde denizyolu ulaşım sistemi "yük ve yolcu taşımacılığı" kapsamındadır. Mudanya Merkez ve Güzelyalı'dan İstanbul'a ulaşımı sağlayan deniz otobüsü ve feribot hatları bulunmaktadır. Dönemsel olarak da yaz aylarında Gemlik Kumla'dan İstanbul'a ulaşım sağlanmaktadır. Gemlik İlçesi'nde yer alan Gempot Limanı'nda ise yük taşımacılığı yapılmaktadır. Gemlik İlçe sınırları içinde 1 iskele, 4 liman ile ülke ve bölgesel ölçekte bir liman olma yolundadır. Bu limanlar Bursa İli'ndeki sanayi bölgeleri başta olmak üzere birçok bölgenin ithalat ve ihracatında ana denizyolu kapısı olarak işlev görmektedir. Bursa İli'ne ait limanların 2018 yılı verileri Tablo 4'te belirtilmiştir.

Tablo 4. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2018)

İlçesi	Liman Sayısı	İskele Sayısı	Gelen-Giden Gemi Sayısı	Yükleme(Ton/Yıl)	Boşaltma(Ton/Yıl)
Gemlik	4	1	3.923	6.381.500	6.750.188
Mudanya*	1	3	47	3.150	1.840

*Eylül 2018 itibarıyla liman faaliyetleri sona erdirilmiştir.

Kaynak: http://www.bursa.gov.tr/kurumlar/bursa.gov.tr/Bursa.gov/dosyalar/2019-ekonomik_gosterge.pdf

1.3.3. Havayolu

Yenişehir İlçesi'nde yer alan sivil ve askeri amaçla kurulan havalimanı, kent merkezine 50 km uzaklıkta yer almaktadır. İç h

atlar ve dış hatlar kapsamında hizmet veren havalimanı 2000 yılında açılmıştır. 12.716 m² terminal binasına sahip, sivil ve askeri havalimanı statüsünde, yıllık 1.500.000 yolcu kapasitesine sahiptir. Yenişehir Havalimanı bünyesinde, terminal binası, 7 uçak kapasiteli apron, kargo apronu, kaza, yangın ve meteoroloji binası, otopark bulunmaktadır. (<https://yenisehir.dhmi.gov.tr/Sayfalar/default.aspx> Erişim Tarihi: 17.03.2020)

Tablo 5. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2018)

Yenişehir Havaalanı	Uçuş Sayısı	Yolcu Sayısı
İç Hat	4958	225.079
Dış Hat	250	18.023
Toplam	5.208	243.102

Kaynak: http://www.bursa.gov.tr/kurumlar/bursa.gov.tr/Bursa.gov/dosyalar/2019-ekonomik_gosterge.pdf

1.4. Kentsel Nüfus

Bursa İli Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Karacabey, İnegöl, Mudanya, Gemlik, Gürsu, Kestel, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Keles, Yenişehir, Orhangazi olmak üzere 17 ilçe, Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 18 belediyeden oluşmaktadır(<http://www.yerelnet.org.tr/iller/>). 6360 sayılı Yasa gereği Büyükşehir konumundaki illerde ilin mülki sınırları Büyükşehir Belediyesinin sınırları olmuş, İl Özel İdaresi ve Köylerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır. Tüzel kişiliği kaldırılan köylerin yerine oluşturulan mahalle muhtarlıklarıyla birlikte ilde toplam 1058 muhtarlık birimi vardır (http://www.bursa.gov.tr/kurumlar/bursa.gov.tr/Bursa.gov/dosyalar/2019-ekonomik_gosterge.pdf).

17

Türkiye'nin nüfus büyüklüğü açısından 4. büyük ili olan Bursa İli'nin 2018 yılı toplam nüfusu 2.994.521 kişidir. Nüfus yoğunluğu 275 kişi/km² olan il, 107 kişi/km² olan ülke ortalama nüfus yoğunluğunun 2.6 katına sahiptir (Tablo 5).

Türkiyenin 2018-2019 yılları arası nüfus artış hızı binde 13,9 olduğu, Bursa İli'nin ise binde 20,4 olduğu tespit edilmiştir. Bursa İli'ndeki bu artışın Türkiye'nin nüfus açısından 4. büyük ili olan kent için destekleyici bir veri olduğu görülmektedir (<http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>).

Tablo 6. Bursa İli, Marmara Bölgesi, Türkiye Nüfus verileri-2019

<i>İl/Bölge</i>	<i>Şehir</i>		<i>Köy</i>		<i>Toplam</i>
	<i>Nüfus</i>	<i>Yüzde(%)</i>	<i>Nüfus</i>	<i>Yüzde(%)</i>	<i>Nüfus</i>
<i>Bursa</i>	3.056.120	100,00	6360 sayılı Yasa gereği Büyükşehir konumundaki illerde ilin mülki sınırları Büyükşehir Belediyesinin sınırları olmuş, İl Özel İdaresi ve Köylerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır.		2936803
<i>Marmara Bölgesi</i>	23.341.464	98,8	284.123	1,2	23.625.587
<i>Türkiye</i>	77.151.280	92,8	6.003.717	7,2	83.154.997

Kaynak:2019 yılı TÜİK Nüfus verileri

1.5. Tarım

Bursa İli topografyasının farklılaşması sayesinde birçok doğal değeri ve kaynağı içinde barındırmaktadır. Bursa il genel toplamında Orman ve fundalık alanların (486.304 ha), çayır mera alanlarının (22.662 ha) olduğu tespit edilmiştir(Tablo 7). İlçeler özelinde tarım arazi varlığı incelendiğinde; Tarım arazilerinin bulunduğu yerler kendi içinde incelendiğinde; kıyı kesimi ile göllerin çevresinde, kentin iç kesimlerinde ve daha yüksek dağ ve yaylalarda verimli tarım arazilerinin olduğu ve bu arazilerin bulunduğu koşullar nedeniyle arazilerde yetiştirilen ürünün çeşitlendiği görülmektedir.

Tablo 7. Bursa İli Arazi Varlığı

<i>BURSA</i>	<i>Arazinin Kullanım Durumu (ha)</i>		
	<i>Tarım Arazisi</i>	<i>Orman ve Fundalık</i>	<i>Çayır-Mera</i>
TOPLAM	347.091	486.304	22.662

Kaynak:Bursa İl Gıda Tarım ve HayvancılıkMüdürlüğü, 2019 Faaliyet Raporu

Tablo 8. Tarım Arazilerinde Kullanım Şekillerinin Dağılımı (2019)

<i>TARIM ALANLARININ DAĞILIMI</i>	<i>Alan (Ha)</i>	<i>Oran (%)</i>
<i>Tarla Alanı</i>	143.957	41,48
<i>Sebze Alanı</i>	41.149	11,86
<i>Meyve Alanı</i>	46.300	13,34
<i>Bağlar</i>	2.666	0,77
<i>Zeytinlik</i>	44.156	12,72
<i>Nadas Alanı</i>	21.419	6,17
<i>Tarımda Kullanılmayan Alan</i>	47.144	13,58
<i>Süs Bitkileri Alanı</i>	299	0,09
TOPLAM	347.091	100

Kaynak:Bursa İl Gıda Tarım ve HayvancılıkMüdürlüğü, 2019 Faaliyet Raporu

18

Tarım Arazileri kullanım durumları açısından incelendiğinde; Bursa ili toplamında tarla arazileri 143.957 ha ile en fazla alana sahip arazilerdir. Sırası ile 41.149 ha ile sebzelik araziler, 44.156 ha ile zeytinlik araziler, 43.300 ha ile meyvelik araziler, 21.419 ha ile nadas alanları, 2.666 ha ile bağ alanları, 299 ha ile süs bitkileri için tarım arazileri bulunmaktadır. Tarım arazilerinin kullanım şekillerinin üretilen alan özelindeki dağılımları Tablo 8’de verilmektedir.

1.6. Sanayi ve Ticaret

1950’li yıllardan sonra sanayileşmenin ilk olarak yer seçimi yaptığı illerden biri olan ve ilk organize sanayi bölgesinin kurulduğu il olan Bursa, sanayi ve ticaret sektöründe işyeri ve çalışan sayılarına göre Marmara Bölgesi’nde İstanbul’dan sonra 2. sırada gelmektedir. Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Bursa’nın imalat sanayisini, Türkiye’de GSYİH’nın yaratılmasında etken olan sektörlerin büyük bir kısmı oluşturmaktadır. Özellikle tekstil ve konfeksiyon, otomotiv ana ve yan sanayi, makine-metal eşya sanayileri, gıda sanayi Bursa’da imalat sanayisinin temel belirleyicisi olmaktadır.

Ülke sanayisinin gelişmesi için öngörülen teşviklerden biri olan organize sanayi bölgelerinin ilki 1961 yılında Bursa’da kurulmuştur. 1961 yılında kurulan BTSO Organize Sanayi Bölgesinde, 50 yıllık organize sanayi işletme tecrübesi yatırımcılar için önemli bir avantajdır. Bursa Organize Sanayi Bölgesi adıyla kurulan sanayi bölgesini Demirtaş, Mustafa Kemal Paşa, Deri İhtisas ve İnegöl organize sanayi bölgelerinin kuruluşu izlemiştir. Bursa il sınırları içerisinde kurulma işlemi tamamlanmış 17 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bursa İli’nde yer alan OSB’ler ile ilgili bilgiler Tablo 9’da verilmiştir.

Tablo 9. Faaliyette Olan Sanayi Bölgeleri

OSB ADI	Kuruluş Yılı	Alan (ha)
Bursa Organize Sanayi Bölgesi (BOSB)	1961	679
Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi (DOSAB)	1990	475
MustafaKemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi (MKPOSB)	1991	220
Bursa Deri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi (DİKOSAB)	1994	173
İnegöl Organize Sanayi Bölgesi	1997	300
MustafaKemalpaşa Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi	1998	80
Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi (NOSAB)	2001	232
Hasanağa (Batı) Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB)	2001	111
Kestel Organize Sanayi Bölgesi (KOSAB)	2004	73.43
Yenişehir Organize Sanayi Bölgesi	2004	173.58
İnegöl Mobilya Ağaç İşleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi	2006	410
Bursa Tekstil Boyahaneleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi (TOSAB)	2006	191
Bursa Teknoloji Organize Sanayi Bölgesi (TEKNOSAB)	2015	837
Yenice Islah Organize Sanayi Bölgesi (Yenice OSB)	2015	120
Kayapa Organize Sanayi Bölgesi	2019	134
Uludağ Organize Sanayi Bölgesi (Uludağ OSB)	—	—
Barakfakih Islah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB)	—	—

Kaynak: BTSO, <http://www.btso.org.tr/?page=bursaconomy/industrialzone.asp> (Erişim Tarihi: 17.03.2020)

Bursa ili ,Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir. Bursa'nın bugünkü ekonomik yapısı içerisinde, ülke ekonomisini de temsil eder mahiyetteki temel sektörler, önemli bir yer tutmaktadır. Ancak, Bursa sanayisinin ve ihracatının temelinde yatan ve "çekirdek sanayi sektörleri" olarak adlandırılan tekstil ve otomotiv sektörü, gerek üretim gerekse istihdam açısından oldukça büyük önem taşımaktadır. Tablo 11'de Bursa Ticaret ve Sanayi Odası'na (BTSO) kayıtlı üyelerin sektörel sınıflamaya göre sayıları yer almaktadır. Buna göre inşaat malzemeleri ve madencilik %19,98 ile ilk sırada, perakende ticaret %14,54 ile ikinci sırada, tekstil ve hazır giyim %10,30 ile üçüncü sırada, gıda, tarım ve hayvancılık %8,59 ile dördüncü sırada ve makine-metal sanayi ve ticareti %8,08 ile beşince sırada yer almaktadır.

Tablo 10. Bursa İli Sektörel Dağılımları

<i>Sektörler</i>	<i>Üye Sayısı</i>	<i>% Dağılım</i>
<i>İnşaat Malzemeleri ve Madencilik</i>	7925	%19,98
<i>Perakende Ticaret</i>	5765	%14,54
<i>Tekstil ve Hazır Giyim</i>	4085	%10,30
<i>Gıda Tarım ve Hayvancılık</i>	3408	%8,59
<i>Makine-Metal Sanayi ve Ticareti</i>	3203	%8,08
<i>Hizmet Ticaret</i>	2529	%6,38
<i>Ekonomik İlişkiler ve Finans</i>	2462	%6,21
<i>Otomotiv</i>	1827	%4,61
<i>Diğer</i>	8456	%21,21
TOPLAM	39660	100,00%

Kaynak: BTSO 2018

2019 yılı Ticaret Bakanlığı dış ticaret değerleri ithalat verilerine göre Türkiye'de 210.347.000.000 \$'lık ithalat ve 180.871.000.000 \$'lık ihracat gerçekleşmiştir.¹ Bursa Sanayi ve Ticaret Odası'nın TÜİK dış ticaret verilerinden düzenlediği 2018 yılı verilerine göre ise Bursa'da 8.518.025.875 \$ ithalat ve 15.869.442.000 \$ ihracat gerçekleşmiştir (Tablo 11).

Tablo 11. Bursa İhracat İthalat verileri (1000\$)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>İthalat (Bin \$)</i>	7.975.064	8.102.289	8.065.607	8.710.000	9.123.638	8.518.025
<i>İhracat (Bin \$)</i>	12.855.961	12.749.752	11.688.870	12.956.783	14.058.093	15.869.442

Kaynak:Bursa İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, 2019 Faaliyet Raporu

1.7. Altyapı

1.7.1. Doğalgaz

Kentte Bursa Şehir içi Doğalgaz Dağıtım ve Dönüşüm Projesi, Bursa Şehir içi Servis Hatları Yapım Projesi, Bursa Doğalgaz Dağıtım ve Servis Hattı Yapımı Projeleri ile kentin merkez ilçeleri dahil birçok ilçesine doğalgaz altyapısı götürülmüştür. 2014 yılını doğalgaz piyasası sektör raporunda Bursa ilinin doğalgaz tüketim miktarı 4.377,6 m³'tür. 2014 yıl sonu ile Bursa ili doğalgaz abone sayısının 745.107 olduğu belirlenmiştir (<http://www.bursagaz.com/kurumsal-faaliyet-raporlari>).

¹ <https://ticaret.gov.tr/istatistikler/dis-ticaret-istatistikleri/dis-ticaret-istatistikleri-ocak-2020-genel-ticaret-sistemi> (Erişim Tarihi: 26.03.2020)

1.8. Jeolojik Yapı

1.8.1. Stratigrafi ve Tektonik

Bursa İli'nde farklı zaman aralıklarında oluşmuş tektonik ve sedimanter formasyonlar bulunmaktadır. Bursa Ovasının kuzeydoğusunda Bilecik formasyonu üzerinde Orta-Geç Kretase dönemine ait sedimanter seri, kentin güneyinde Kretase yaşlı ofiyolitik Yayla Melanji, olistostromal karmaşık ve ofiyolitik kayalar Bakırköy, Bilecik ve Karakaya Karmaşığı ile tektonik dokanıklı olarak yer alır. Kentte Kretase serisi ve altında yer alan tüm birimler Eosen Yaşlı Granitler tarafından kesilmektedir.

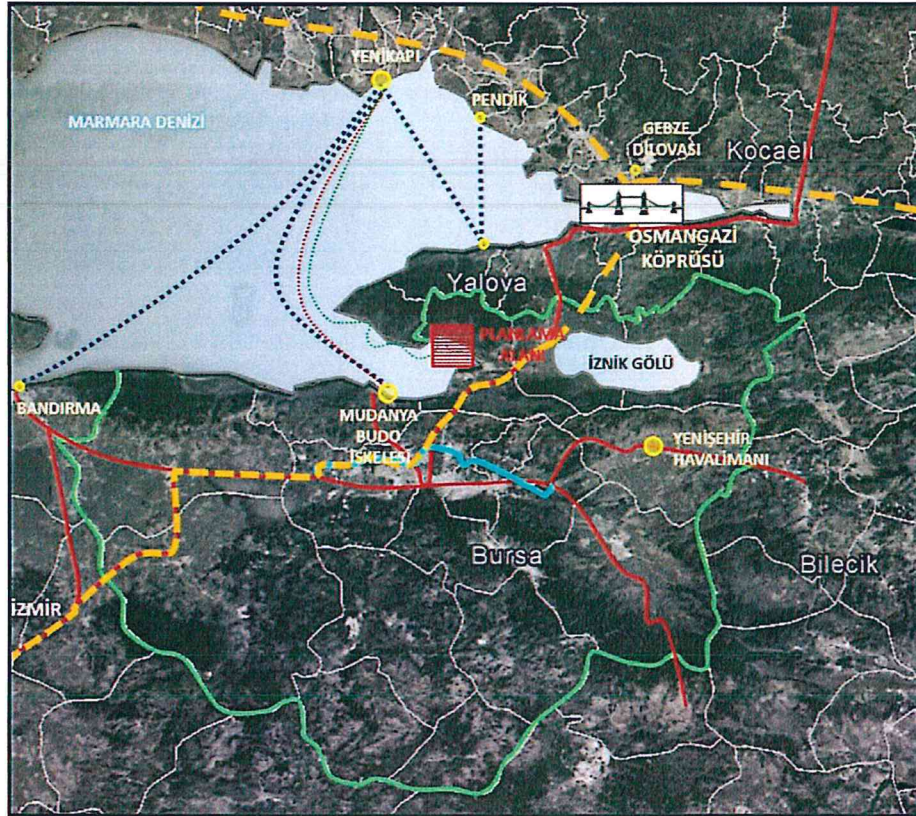
Bursa İli'nde Oligosen öncesi kayaları kesen Çataldağ (Mustafakemalpaşa güneybatısı) ve Uludağ GB cephesindeki granodiyoridler, geç oligosen erken oligosen yaşlıdır. Bu granitin oluşmasını izleyen Alt Miyosen'de bölgede asidik volkanizma ürünü volkanikler ve dağlar arasında gelişen havzalarda görsel nitelikli çökel serileri oluşturmaktadır. Miyosen boyunca volkanizmaya bağlı gelişen bor göller, jipsli ve kömürlü havzalar Bursa İli'nin önemli bir bölümünü kaplamaktadır. Tunçbilek, Köprühisar, İnegöl, Mudanya, Karacaoba, Aslanbey Formasyonları, Tültepe ve Mudamköy Volkaniti, Gölcütepe Bazaltı Miyosen döneminde yüksek alanların arasındaki tektonik denetimli havzaları doldurmuşlardır. Bu istifin üzerinde Pliyo-Kuvaterner döneminde çökelmiş Karacabey formasyonu Alüvyonlar, yamaç molozlar ve faylara bağlı gelişen travertenler bölgedeki en genç birimleri oluşturmaktadır (KARAGÜZEL, R., 2011).

2. ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2.1. Çalışma Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

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, çevrilidir². Gemlik İlçesi ise Bursa kent merkezinin yaklaşık 30 km kuzeybatısında Yalova'nın güney sınırında yer almaktadır. Çalışma alanımız olan Büyükkumla Mahallesi ise Gemlik İlçesi'nin kuzeyinde, güneye bakan sahil şeridinde yer almaktadır (Şekil 11).

Şekil 11. Çalışma Alanının Konumu



Kaynak: Ofis Çalışmaları(2018)

2.2. 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 kuzeybatısında, ilçe merkezine 9 km ve Bursa iline ise 40 km mesafede yer almakta olan Büyükkumla Mahallesi'dir. Planlama alanı Gemlik İlçesi'ne bağlı bir belde iken Siteler, Güzelyalı, Şükrüalemdar ve Memireis Mahalleleri'nden

² http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/CDP_25000/Karacabey/Karacabey_PLAN_HUKUMLARI.pdf

oluşmaktaydı. Günümüzde ise bu dört mahalleyi kapsayan Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'nden oluşmaktadır (Şekil 12). Çalışma alanı yaklaşık Büyükkumla Mahallesi'nin 4,7 ha'lık yerleşik alanını kapsayan bir kıyı kentidir.

Şekil 12. Çalışma Alanı Mahalle Sınırları



Kaynak: Belediye Arşivi ve Ofis Çalışmaları (2018)

2.3. Ulaşım Ağındaki Yeri

Karayolu³

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

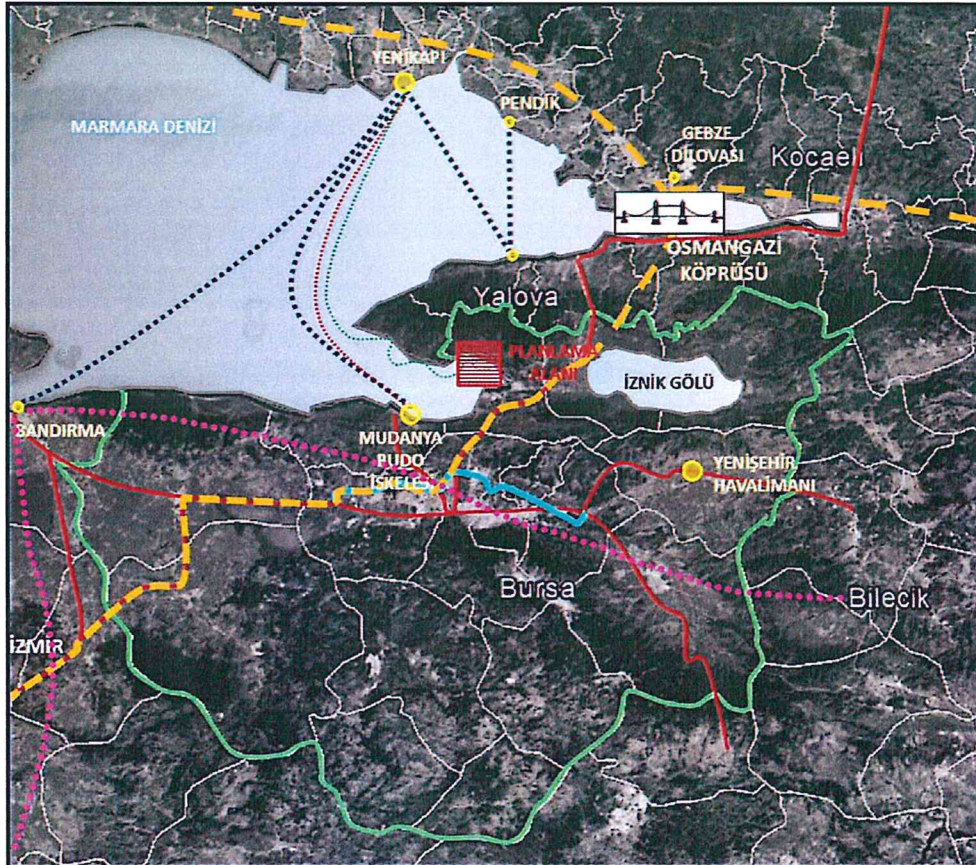
³ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

istikameti için de kullanılmaktadır. Bu doğu - batı aksından kuzeye doğru iki anayola bağlantı mevcuttur. Bunlardan birisi kuzeybatı istikametinde Mudanya'ya gitmektedir. Diğer 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 1 saate, 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 sıkışıklığının neden olduğu emisyon artışları, gürültü kirliliği vb.) en aza inmesi düşünülmektedir. Yolun geometrik standardının yetersizliğinden kaynaklanan trafik kazalarında da azalma 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 Büyükkumla da konumu açısından avantajlı durumda olup olumlu yönde etkileneceği öngörülmektedir.

Şekil 13. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

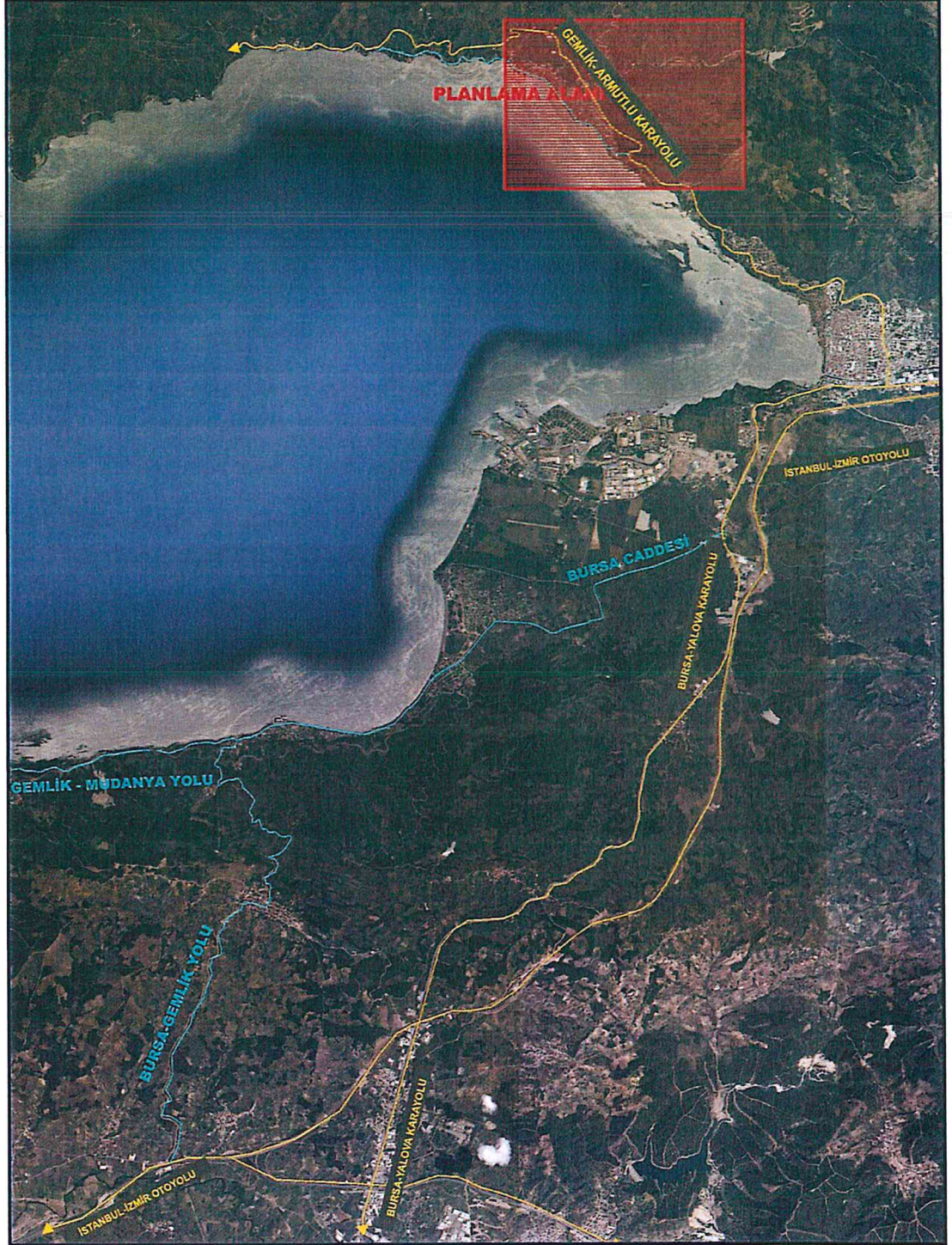


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

9

Projenin gerçekleştirileceği Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahalleleri, Gemlik ilçe merkezinin güneybatısında ve ilçe merkezine yaklaşık 9 km, Bursa İli'ne ise yaklaşık 40 km mesafede yer almaktadır. Gemlik merkezden proje alanına ulaşmak için sırasıyla Kumla 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 13'de gösterilmiştir. Yerel ulaşım ağındaki yeri ise şekil 14'te aktarılmaktadır.

Şekil 14. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

95

Toplu Taşıma

Planlama alanının yer aldığı bölgede hizmet veren 3 adet otobüs hattı mevcuttur. Bu hatlar 135, 136 ve 137 numaralı hatlar olup güzergahları Şekil 15'de gösterilmiştir.

Şekil 15. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları



Kaynak: <https://www.burulas.com.tr/otobus-hat-sorgulama.aspx?hatAdi=99999> (Erişim Tarihi:11.11.2020) ve Ofis Çalışmaları (2020)

Denizyolu⁴

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:⁵

- 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:

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

⁵ <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 12. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Hafta içi 2018 Sefer Saatleri

Kadıköy - Yenikapı - Armutlu T.K - Armutlu - Kumla				
20-30 Haziran				
Hafta içi				
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				
Hafta içi				
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				
Hafta içi				
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.

Tablo 13. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Hafta içi 2018 Sefer Saatleri

Kumla - Armutlu - Armutlu T.K - Yenikapı - Kadıköy

20-30 Haziran

Hafta içi

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

Hafta içi

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

Hafta içi

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.

* Sadece PAZARTESİ günleri yapılır.

Tablo 14. 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.

* Sadece PAZAR günleri yapılır.

Tablo 15. 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.				

Havayolu⁶

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.

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

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 ulaşılabilir. Söz konusu güzergâhlar Şekil 16'da verilmiştir.

Şekil 16. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım



Kaynak: Ofis Çalışmaları

Demiryolu⁷

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 edilecektir⁸. 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

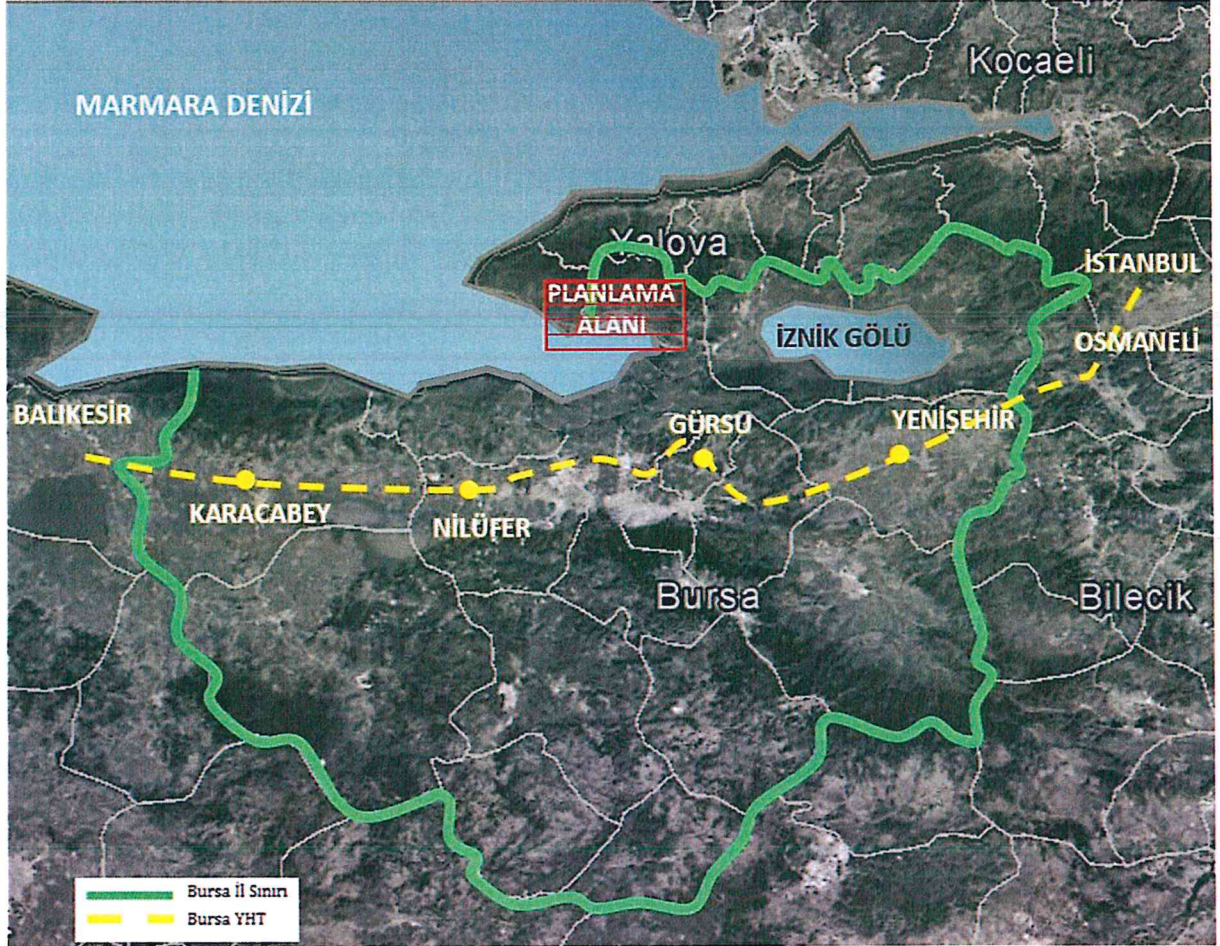
⁷ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

⁸ Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Demiryolu Sektörü Raporu, 2014

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.

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 17'de verilmiştir.

Şekil 17. Bursa YHT Projesi Güzergâhı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

2.4. Önemli Merkezlerle Uzaklıklar

Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Doğu Marmara Bölümü'nde kalmaktadır. Doğu Marmara Bölgesi İstanbul, Bursa, Kocaeli, Bilecik, Sakarya illerini kapsamaktadır.

Bütüncül çalışma alanının; İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bilecik, Bursa, Bandırma ve Balıkesir merkezleri ile ilişkisi gösterilmektedir.

9

3. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ⁹

3.1. Morfoloji

Kumla genelinde eğim genel olarak kıydan iç kesimlere doğru artmaktadır. En geniş düzlükler; çalışma alanının güneybatıya bakan kıyı kesimlerinde bulunan alanlardır. Büyükkumla Mahallesi de alanın güneybatısında yer alan geniş düzlükler üzerinde konumlanmıştır.

Alanının genel yapısını kuzeydoğu – güneybatı doğrultusunda uzanan Kumla Köyü'nün bulunduğu vadi ve o vadiyi dik kesen vadi ve sırtlar oluşturmaktadır. Büyükkumla Mahallesi'nde farklı coğrafi oluşumlar gözükmemekte yalnızca düz alanlardan oluşmaktadır.

Aynı zamanda alanda morfolojik yapı üzerinde belirleyici rol oynayan dereler bulunmaktadır. Tüm çalışma alanında toplamda 8 dere bulunmaktadır. Bu dereler: Asarcık Deresi, Büyükkumla Deresi, Küçükkumla Deresi, Kuşrası Deresi, Mandıra Deresi ve 3 adet isimli derelerdir. Söz konusu çalışma alanında batı sınırında Büyükkumla Deresi yer almaktadır. Büyükkumla derenin plan sınırları içerisinde kalan sol sahilindeki 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 Taşkıdan Korunmasına Ait Avan ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin Hazırlanması İş'i" 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 topografik yapısı nedeniyle yüzeysel suların drenajına yönelik tedbirlerin alınması, ilgili alanda kaynak, çeşme, kuyu ve yeraltısuyuna yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, yeraltı suyunun miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak tespit edilmiş veya sonradan tespit edilecek kaynaklar (yeraltısuyu çıkışları) merkez olmak üzere 50m'lik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yeraltısuyu 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, yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltısuyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.

⁹ "Fiziksel Yapı Analizleri" 235 ha alanı kapsayan iş bağlamında bütüncül olarak çalışılmıştır.

3.2. Eğim Durumu

Bütüncül 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 bütüncül çalışma alanı ile kıyı arasındaki eğim artmaktadır.

Bütüncül çalışma alanının batısı ile büyük vadinin bulunduğu köyünü 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.

Büyükkumla Mahallesi ise %0-10 eğime sahip düz alanlardandır.

3.3. Bitki Örtüsü

Bursa ilinin Gemlik İlçesi'nde genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürmekle birlikte Karadeniz iklimine geçiş sahası manzarası göstermektedir. Gemlik İlçesi'ne kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Gemlik İlçesi'nin 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.

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.¹⁰

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.

3.4. Orman Durumu

29.12.2017 tarih ve 2811556 sayılı Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün yazısı ve ekleri bağlamında çalışma alanı içerisinde orman alanı bulunmamaktadır. Mevcut orman alanları; bütüncül çalışma alanının güneydoğu kesiminde yer almaktadır ve yaklaşık 0,9 hektar (8680 m²) alana sahiptir. Büyükkumla Mahallesi'nde orman alanı bulunmamaktadır.

¹⁰ <http://gemlik.bel.tr> Erişim Tarihi: 20.01.2018

3.5. Jeolojik Yapı¹¹

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, Önlemlili Alanlar 2.1, Önlemlili Alanlar 5.1.a ve Önlemlili Alanlar 5.1.b olmak üzere 3 jeolojik yapı ifade edilmektedir. Büyükkumla Mahallesi'nden oluşan çalışma alanı ise Önlemlili Alanlar 5.1.a ve Önlemlili Alanlar 5.1.b olmak üzere 2 farklı jeolojik yapıyla ifade edilmektedir.

Önlemlili 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 hakim 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 beklendiğinden 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 sulannın 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 hakim 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.

-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.

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

Alüvyon birimlerin hakim 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-

¹¹ Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu

yumuşak balçık bulunmaktadır. Bu balçık çökeller; Denizel, suya doymuş, kilce ve organik inaddece zengin, çamur niteliğindedir. Bu alanlar; Balçık çökeller nedeniyle Önemli 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 hakim 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.

3.6. Deprem Durumu

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan "Türkiye Deprem Bölgeleri" haritasına göre Şekil 18'de de görüldüğü gibi planlama alanının bulunduğu Gemlik İlçesi 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

35

4. ARAZİ KULLANIMI ANALİZLERİ¹²

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 derelerin etkileriyle şekillenirken kıyı kesimleri de bahsi geçen derelerin denizle birleştiği alanlarda, arazide yapılaşmaya engel teşkil edebilecek olumsuz topoğrafik veri oluşturmadığından yapılaşma yoğun bir şekilde gerçekleşmiştir.

Alan Gemlik-Armutlu Karayolu güneyinde Küçükumla Mahallesi sınırında yer almakta ve 1980'li yılların sonunda yapılan bir konut sitesi ile yapılaşmamış alanlardan oluşmaktadır. Alanda yer alan yapıların büyük çoğunluğu 2 katlı yapılardan oluşurken 1 ve 3 katlı birkaç yapı da bulunmaktadır. Yapılaşmanın yoğun olmadığı, ortalama kat sayısı yaklaşık 2 olan bir kentsel doku mevcuttur. Alanın geneline yığma yapılar hakimken aynı zamanda orta ve iyi durumdaki yapılar alandaki yapıların yaklaşık %90'ını oluşturmaktadır.

Ticaret işlevi sahil şeridinde bir yapı adasının bir bölümünde yer alırken Günübirlik Tesis Alanı alanın doğusunda 100 metrelik sahil şeridinin ikinci 50 metresinde yer almaktadır. Park alanları tek sosyal donatı olmakla birlikte sahil şeridinde ve batıda yer alan konut sitelerinin odak noktasında yer almaktadır.

Çalışma alanı yerleşik alanlar ve ağaçlık alanlardan oluşmaktadır. Aynı zamanda alanın doğu sınırında orman alanları bulunmaktadır. İmar alanlarının yaklaşık %75'i yapılaşmıştır. Alandaki yapıların kullanımı yoğun olarak yaz aylarında gerçekleşmekte olup yerleşik nüfus 665 kişidir (TUIK,2019 Nüfus verileri).

4.1. Yapı Kalitesi Analizi

Çalışma alanı içerisinde kıyıda çoğunlukla ikinci konut olarak tercih edilen apartman tipi konutlar bulunmaktadır. Eski yerleşim yeri olan Kumla köyü 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 köyünde bulunan yapılar olduğu görülmüştür. Kıyı ve kıyıdan 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.

4.2. Yapı Cinsi Analizi

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

¹² “Arazi Kullanım Analizleri” 235 ha alanı kapsayan iş bağlamında bütüncül olarak çalışılmıştır.

4.3. Kat Adedi Analizi

Çalışma alanı içerisindeki konut yapıları genel olarak kıyı şeridinde 4-5 katlı apartmanlar şeklindedir; ancak köyünde 1 ve 2 katlı ayrıık 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.

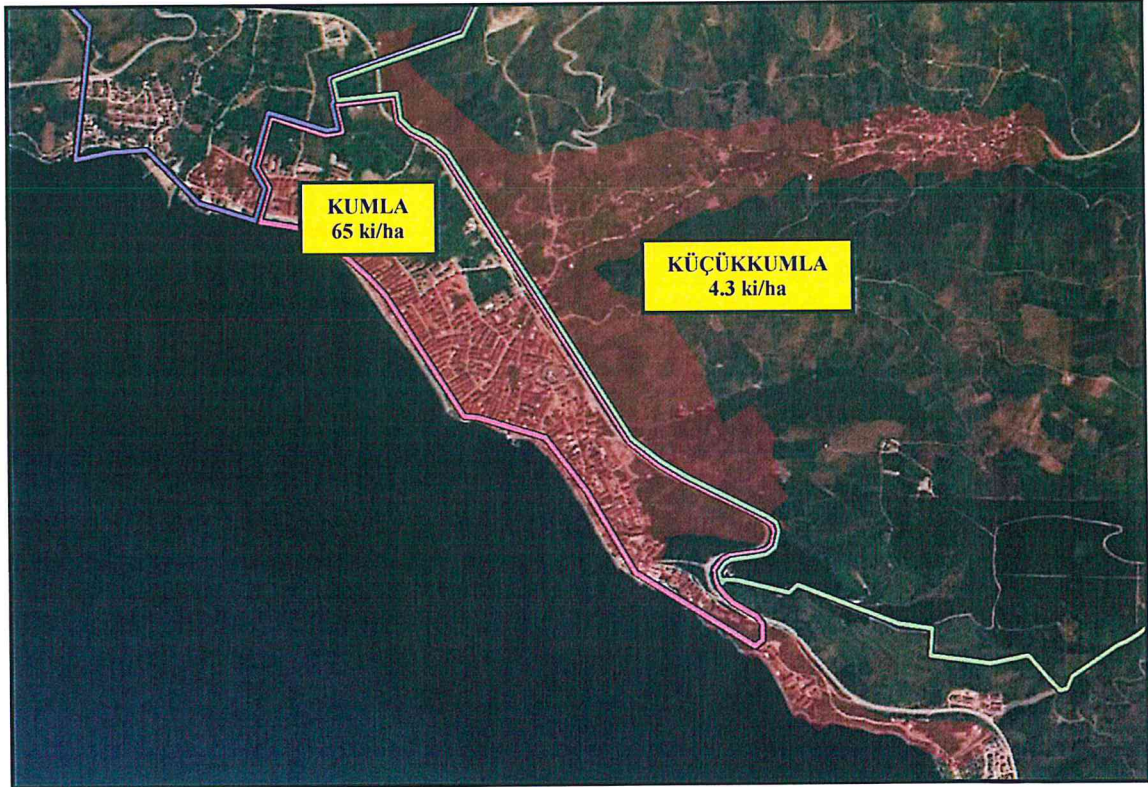
4.4. Sosyal Donatı Analizi

Çalışma alanının alansal olarak merkezinde, köyi 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 köyi yerleşik alanında 2 adet resmi kurum, 1 adet eğitim tesisi, 1 adet sosyal tesis ve 1 adet dini tesis bulunmaktadır. Büyükkumla Mahallesi'ni kapsayan çalışma alanında herhangi bir sosyal donatı alanı yer almamaktadır.

4.5. 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 19. Mahalle Sınırları ve Nüfus Yoğunlukları

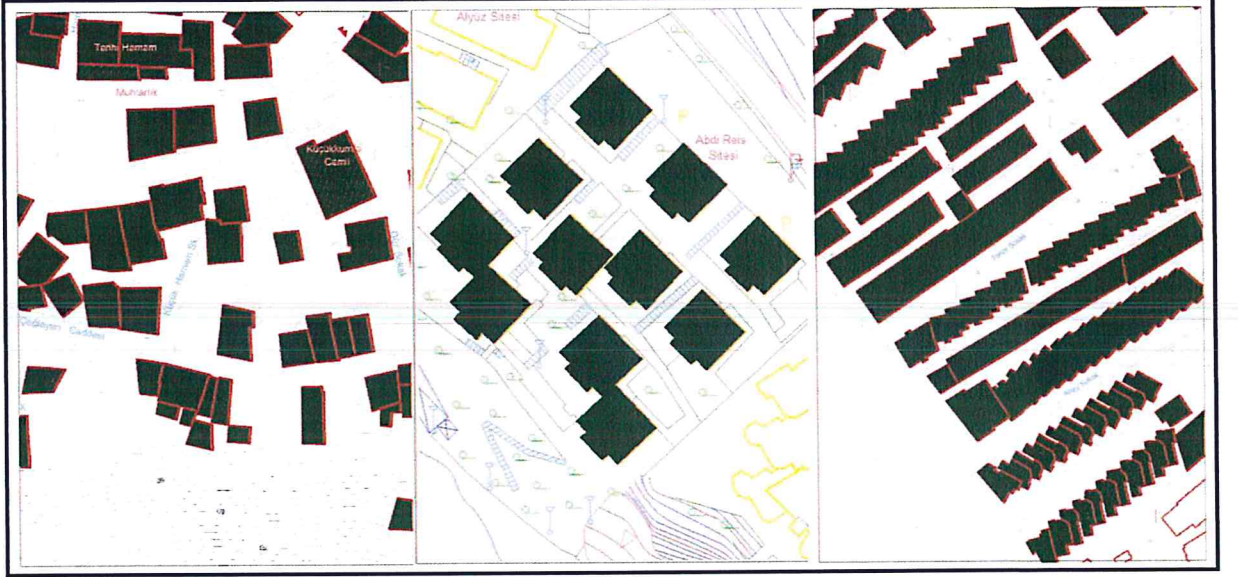


Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> (Erişim Tarihi: 16.03.2018) Ofis Çalışmaları (2018)

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 (Şekil 19).

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 20. Farklı Kentsel Dokular ve Yapı Yoğunluğu



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

Şekil 19'da ilk görsel Küçükkumla Mahallesi köyiçi yerleşimini yansıtan kentsel dokudur. Organik dokunun gözlemlendiği alanda yapılar genellikle 1-2 kattan oluşan ve kat sayısı ile doğru orantılı olarak konut birimi barındıran yapılardır. İnşaat alanı yoğunluğu kıyı kesimine göre düşüktür. Yapılar belli bir düzen içerisinde değil organik olarak topoğrafya ve iklime 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, kıydan iç kesimlere doğru yapılaşma yoğunluğunun azaldığı bir hiyerarşik yapı tespit edilmektedir.

Büyükkumla Mahallesi'ni içeren çalışma alanı da konut sitelerinin yer aldığı orta yoğunluklu yapılaşma tespit edilen alanlardandır.

4.6. 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.

4.7. Tescilli Yapılar

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla 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 yapılar plan üzerinde tescil taraması yapılarak korunacaktır. Korunması gereken yapılar; T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.10.2018 tarih ve 861948 sayılı yazısı ve ekinde belirtilen yapılardır.

Planlama alanında tespit edilen toplamda 7 adet anıtsal yapı ve 13 adet doğal anıt bulunmaktadır. Ancak doğal anıtların 2 adedi alan içerisinde tespit edilememiştir. Tescilli anıtsal yapılar;

272 ada 3 parselde bulunan Hacı Muhi Cami Haziresi, 267 ada 6,11,12 parsellerde bulunan Küçükkumla Hamamı (Arap Hamamı), 329 ada 37 parselde bulunan Eski Cami (Cami-i Atik) ve 329 ada 22 parselde bulunan Eski Cami'nin minaresi Bursa Koruma Bölge Kurulu'nun 06.09.2006 gün ve 1742 sayılı kararıyla tescil edilmiştir.

326 ada 3 parselde bulunan Sivil Mimarlık Örneği Yapı Bursa Koruma Bölge Kurulu'nun 13.10.2016 gün ve 6198 sayılı kararı ile tescil edilmiştir.

318 ada 1 parselde bulunan Hamam Yapısı Bursa Koruma Bölge Kurulu'nun 09.06.2017 tarih ve 2021 sayılı kararı ile tescil edilmiştir.

Doğal anıtlar ise;

218 ada 3 parsel ve çevresinde bulunan 7 adet, 280 ada 1 parsel ve çevresinde bulunan 4 adet ve 166 ada 2 parsel sınırında bulunan 2 adet "çınar" B.K.T.V.K.K'nın 26.05.1991 tarih ve 1765 sayılı kararı ile tescil edilmiştir. Ancak 166 ada 2 parsel sınırında tescillenen 2 doğal anıt alanda tespit edilememiştir.

Sonuç olarak planlama alanında bulunan hem anıtsal yapılar hem de doğal anıtlar, kentin kimliğini yansıtan önemli fiziksel ve doğal unsurlardır. Bütüncül çalışma alanında yer alan bu varlıklar Küçükkumla Mahallesi'nde yer almaktadır. Planlama alanı olan Büyükkumla Mahallesi'nde herhangi bir tescilli varlık bulunmamaktadır.



4.8. Yapı Belgeleri (Ruhsat, İskân) Analizi

Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahalleleri'ni kapsayan planlama alan sınırları dâhilinde, Gemlik Belediyesi arşiv taramaları sonucunda parsellere ait yapı belgeleri temin edilmiştir.

Alanda yer alan toplam 2606 adet parselin 509 adedinde yapı belgesi bulunmaktadır. Bu yapı belgelerinden, 23 adet hem yapı kullanma belgesi ve hem ruhsatı bulunan, 1 adet yalnızca yapı kullanma belgesi bulunan ve 485 adet ise yalnızca ruhsatı bulunan parsel tespit edilmiştir.

Tespit edilen yapı belgelerinin tarihleri incelendiğinde, belgesi bulunan 509 adet parselden;

- 333 adedinin yapı belgesi 1991 yılı ve öncesine (%65,4),
- 88 adedinin yapı belgesi 1992 ve 1999 yılları arasına (%17,3),
- 40 adedinin yapı belgesi 2000 ve 2010 yılları arasına (%7,9),
- 48 adedinin yapı belgesi ise 2011 ve 2018 yılları arasına (9,4) aittir.

Büyükkumla Mahallesi'nde yer alan sınır kapsamında 6 adet yapı ruhsatı ve 2 adet yapı kullanma belgesi olmak üzere toplam 7 parselde yapı belgesi tespit edilmiştir. Yapı ruhsatları 1987-1998 yılları arası, yapı kullanma belgeleri ise 1990 ve 1992 yıllarına aittir.

5. TEKNİK ALTYAPI ANALİZLERİ

5.1. 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 dahilinde geçen 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hattının (yeraltı kablo-havai) ve mevcut enerjili trafoların olduğu tespit edilmiştir.

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

5.2. 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 halihazırda 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.

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 köyiçine 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.

5.4. 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 belirtilmiştir. Ancak belirtilen alan 1/1000 ölçekli Kumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırlarının dışında kalmaktadır.

5.5. 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 içmesuyu havza koruma alanları dışında kalmaktadır. Alan içerisinde mevcut tarımsal sulama tesisleri bulunmakta olup, korunmaları gerekmektedir. Alan içerisindeki mevcut veya planlanan su depoları, mevcut içmesuyu hatları yapılacak olan imar planı çalışmalarında dikkate alınmalıdır. Yapılacak planlamada, içmesuyu sistemlerinin tekniğine uygun olarak oluşturulabilmesi için aşağıda belirtilen kurum görüşünün dikkate alınması önem arz etmektedir.

1. İmar planı sahasında yerleşim planları yapılırken içmesuyu 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 içmesuyu 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.

5.6. 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 atıksu ve yağmursuyu hatlarının yüzeysel akışa uygun yol güzergahlarından

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 Θ 300, Θ 400, Θ 500, Θ 600, Θ 800 ve Θ 1000 olmak üzere 6 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Θ) belirlenmiştir.

5.7. 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 atıksu ve yağmursuyu hatlarının yüzeysel akışa uygun yol güzergahlarından 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 Θ 200, Θ 300, Θ 400, Θ 500, Θ 600, Θ 700 ve Θ 800 olmak üzere 7 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Θ) belirlenmiştir.

5.8. Karayolu Geçişi

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 güzergahları 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.

6. MÜLKİYET DURUMU

6.1. Mülkiyet Bilgileri

Çalışma alanında 2606 adet parselin bulunduğu tespit edilmiştir. Tespit edilen söz konusu parsellerin %98,5'inin (2566 adet) mülkiyet bilgileri elde edilmiştir.

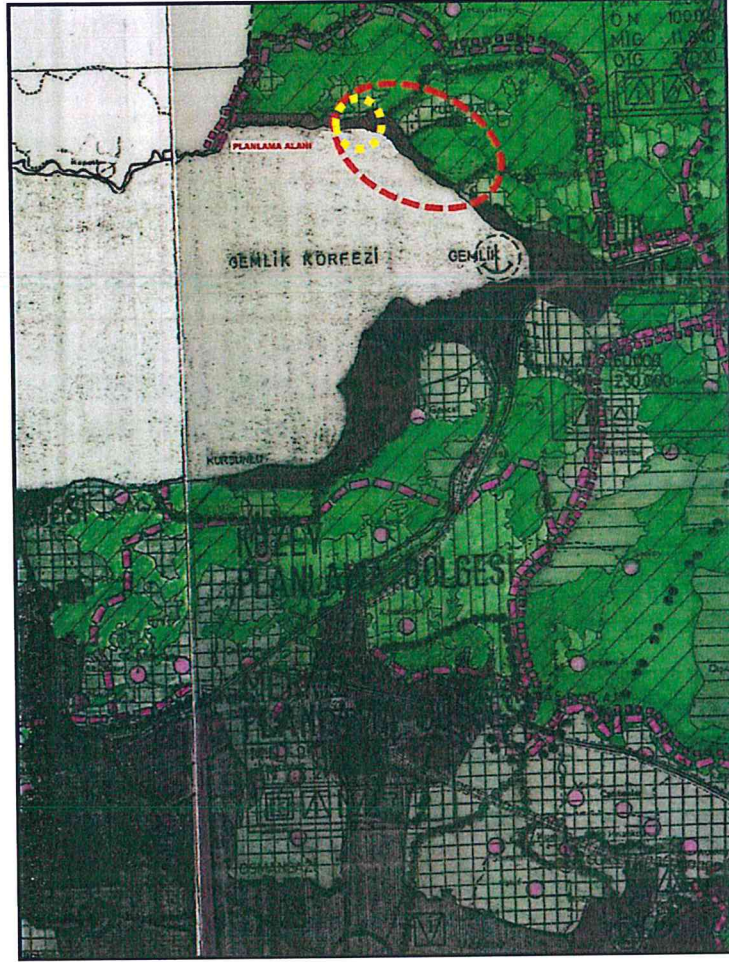
Çalışma alanında mülkiyet verilerine ulaşılan parsel bilgileri incelendiğinde; alanda 193 adet (%7,4) oranında kamu mülkiyetindeki parseller, 2304 adet (%88,4) oranında özel mülkiyetli parseller, 69 adet (%2,7) kamu ve özel mülkiyetli parseller ve 40 adet (%1,5) mülkiyet bilgisi tespit edilemeyen parseller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

7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

7.1. 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” olarak gösterilmiştir. Şekil 21’de 1/100.000 Ölçekli 2020 yılı Bursa Çevre Düzeni Planı gösterilmiştir.

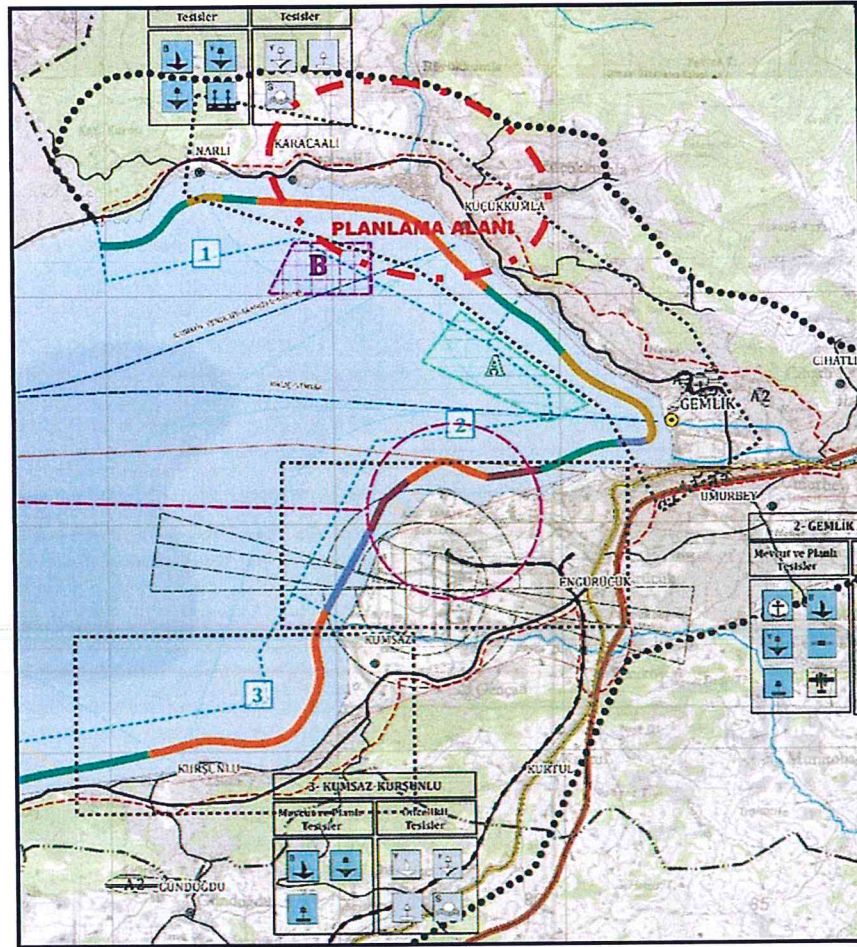
Şekil 21. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan



7.2. 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 Küçükkumla alt bölgesi BKAP'ta belirlenen alt bölgelerden ilk bölge olan Narlı-Karacaali-Küçükkumla alt bölgesinde yer almaktadır. Bursa ili 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 22’de 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı gösterilmiştir.

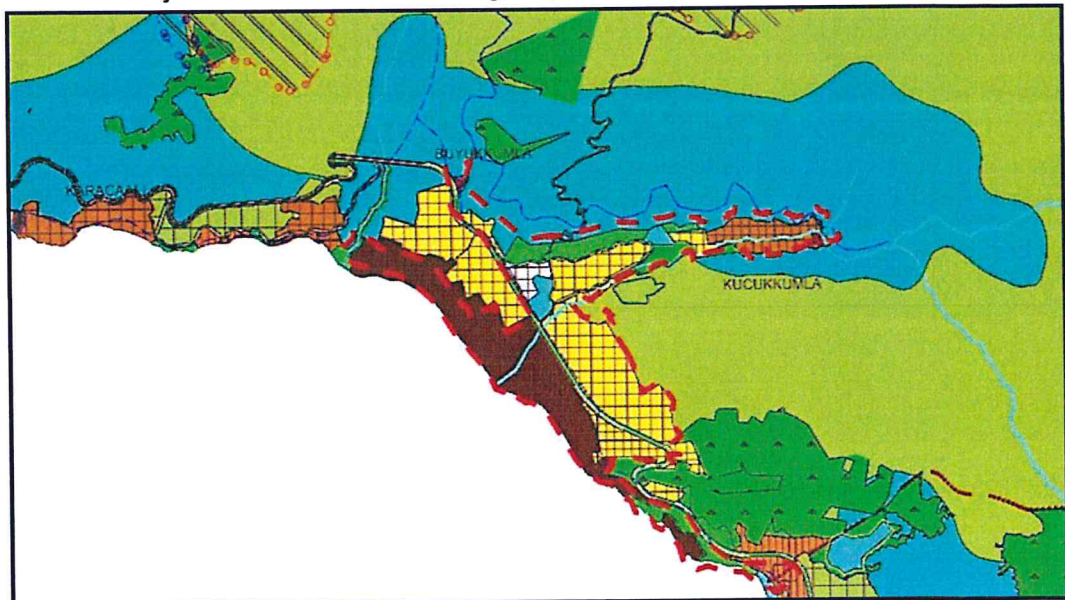
Şekil 22. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı



7.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarihli ve 218 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planında çalışma alanı “Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Kentsel Yerleşme Alanı” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 23’te verilmiştir.

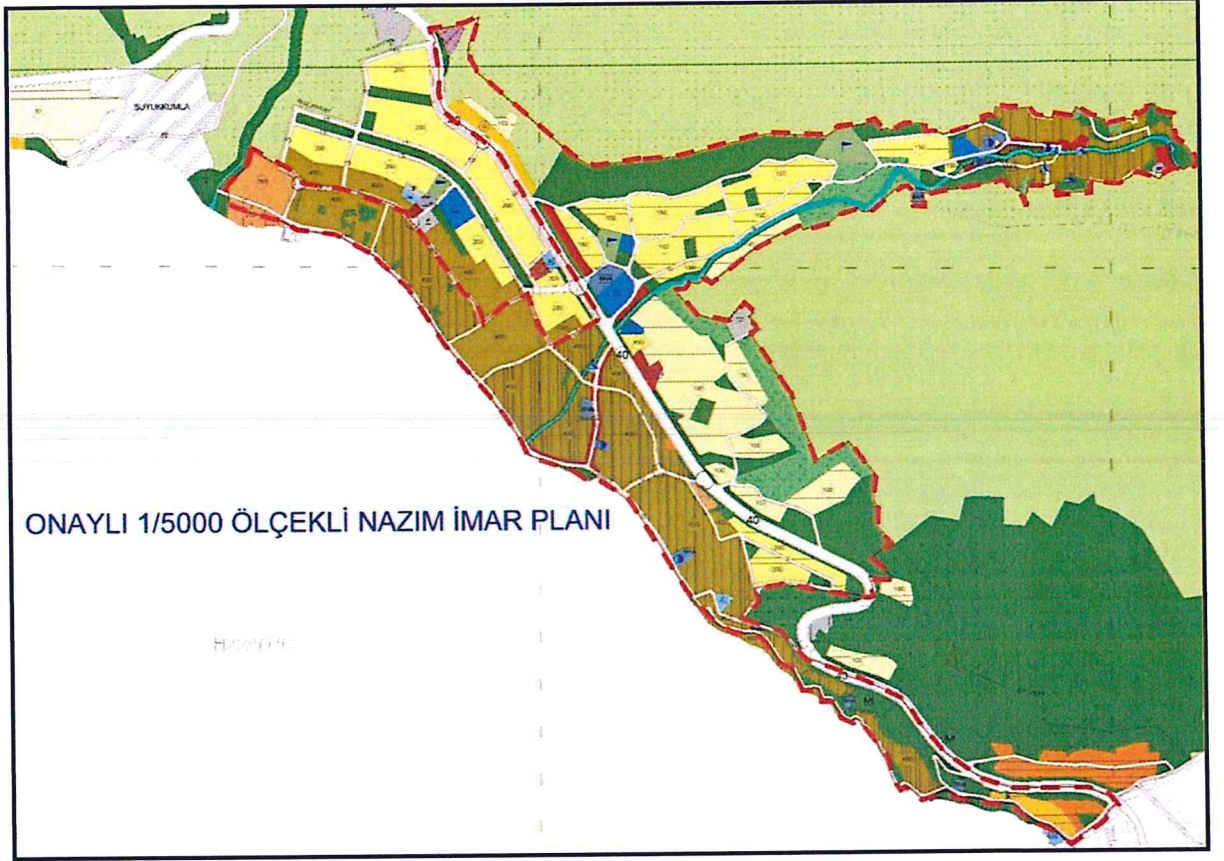
Şekil 23. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



7.4. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2008 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Kumla Nazım İmar Planı'na göre çalışma alanı; "Orta yoğunlukta Meskun Konut Alanları-250 kişi/ha." olarak planlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 24'te verilmiştir.

Şekil 24. Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



7.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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

16.07.1987 gün ve 2643 sayılı Ek İl İdare Kurulu kararı ile Onaylanan Gemlik-Büyükkumla 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı

Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'nde bulunan kısmını kapsayan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Büyükkumla Mevzi İmar Planı 16.07.1987 tarih ve 2643 sayılı Ek İl İdare Kurulu tarafından onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Gemlik Belediyesi arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana ilişkin bulunan plan paftalarının birleştirilmiş Pafta 28/B-1'de verilmektedir.

12.05.1988 gün ve 5/IV-1642 sayılı Ek İl İdare Kurulu kararı ile Onaylanan Gemlik-Büyükkumla 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı

Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'nde yaklaşık 23000 m²'lik kısmını kapsayan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Büyükkumla Mevzi İmar Planı 12.05.1988 tarih ve 5/IV-1642 sayılı Ek İl İdare Kurulu tarafından onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Gemlik Belediyesi

arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana ilişkin bulunan plan paftalarının birleştirilmiş Pafta 28/B-2'de verilmektedir.

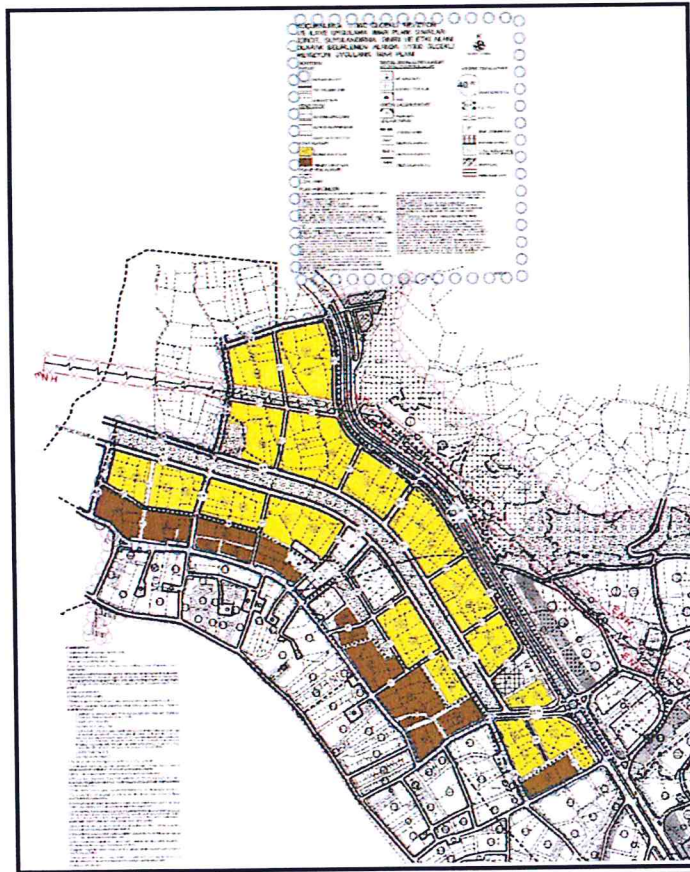
17.10.1991 Gün ve 1991/4-271 Sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile onanan Büyükkumla Mevzi İmar Planı

Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'nde yaklaşık 1300 m²'lik kısmını kapsayan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Büyükkumla Mevzi İmar Planı 17.10.1991 Gün ve 1991/4-271 Sayılı İl İdare Kurulu kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Gemlik Belediyesi arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana ilişkin bulunan plan paftalarının birleştirilmiş Pafta 28/C'de verilmektedir.

19.01.2017 tarih ve 38 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde, Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Planlama alanının kuzey batısında yer alan, karayolunun güneyinde yer alan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde, Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 12.12.2016 tarih ve 260 sayılı Gemlik Belediye Meclis kararı ve 19.01.2017 tarih ve 38 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Gemlik Belediyesi arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana ilişkin bulunan plan paftalarının birleştirilmiş Pafta 28/A'de verilmektedir.

Şekil 25. 19.01.2017 tarih ve 38 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde, Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 Rev. Uyg. İmar Planı



8. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI

8.1. 3621 Kıyı Kanunu Kapsamında Kısmi Yapılaşma Tespitleri

Kıyı kanunu, ilgili yönetmelik ve genelgeler kapsamında bir alanın, kısmi yapılaşma tanımında belirtilen koşulları sağlayabilmesinin temel şartı:

11 Temmuz 1992 yılı öncesi üzerinde yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan toplam taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam alanın yüzde ellisinden fazla olması durumu'dur.

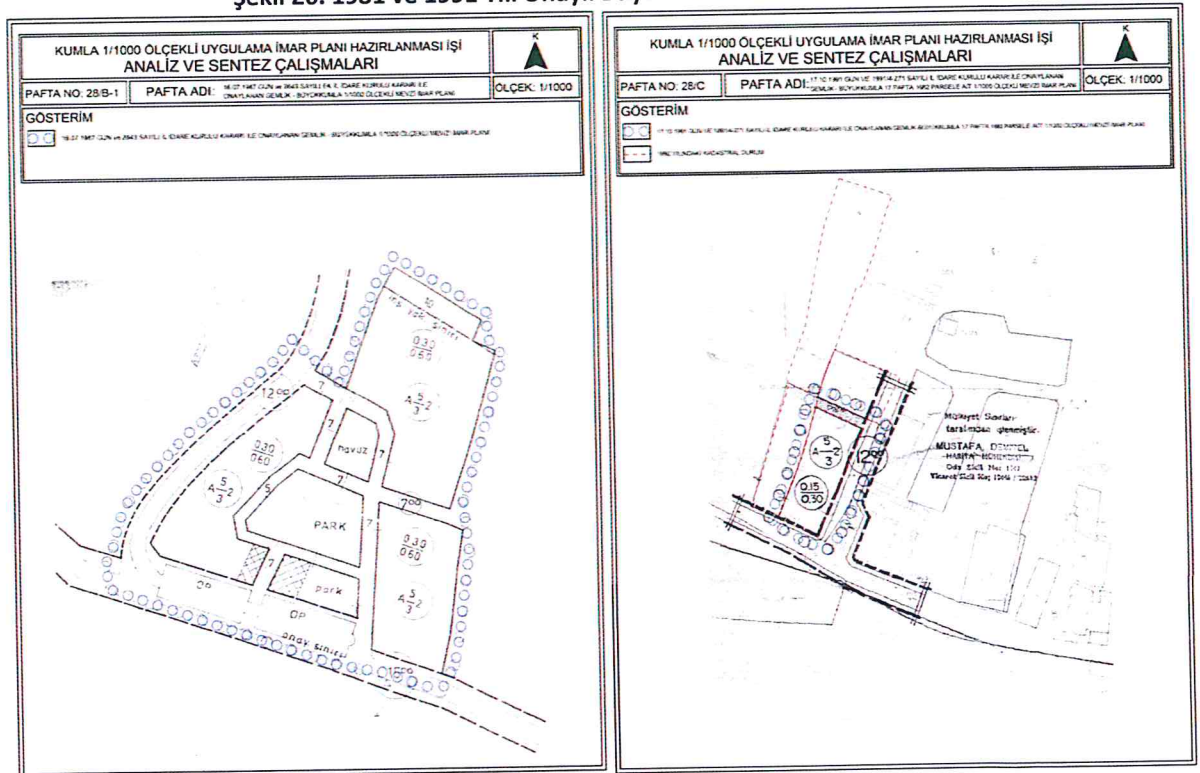
Bu doğrultuda çalışma alanımız olan Gemlik – Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahalleleri'nde 16.03.1988 tarih ve 988/10 sayılı Kumla Belediye Meclisi kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla (Bursa) İmar Planı'nda belirlenen yapı adaları, 12.05.1988 gün ve 5/IV-1642 sayılı Ek İl İdare Kurulu kararı ile Onaylanan Gemlik-Büyükkumla 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı'nda ve 17.10.1991 Gün ve 1991/4-271 Sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile onanan Büyükkumla Mevzi İmar Planı'nda belirlenen yapı adaları kapsamında ilk 100 metredeki ve/veya ilk sıra yapı adaları için incelemeler yapıldı. İncelemeler yapılırken Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik ve genelgelerinde belirtilen kısmi yapılaşma tespit yöntemleri kullanılarak hem parsel sayısı hem de taban alanı kullanımı açısından kısmen veya tamamen yapılaşmış yapı adaları ve kısmi yapılaşma gerçekleşmeyen yapı adaları olmak üzere iki kategoride değerlendirilmiş ve alan genelinde yapı adası bazında kısmi yapılaşmanın gerçekleşip gerçekleşmediği konusunda sonuçlar elde edilmiştir.

İlk 100 metre bandında kalan Kumla'da 93 adet, Büyükkumla'da 1988 onaylı mevzi imar planı olan alanda 3 adet ve 1991 onaylı mevzi imar planı olan alanda 1 adet olan yapı adalarına ilişkin 11/07/1992 tarih ve 3830 sayılı Kanun ile değişik 04/04/1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun Kısmi Yapılaşma tanımı kapsamında tespit çalışması yapılmıştır. Yapılan çalışmada Kumla için ilk 100 metrede toplamda 93 ada bulunduğu ve bu adaların 65 adedinde yönetmeliğine uygun olarak kısmi yapılaşmanın gerçekleştiği tespit edilmiştir. ***Büyükkumla 1988 onaylı mevzi imar planı olan alan için ilk sıra yapı adaları bağlamında toplamda 3 ada bulunduğu ve bu adaların 3 adedinde de yönetmeliğe uygun olarak kısmi yapılaşmanın gerçekleştiği tespit edilmiştir. Büyükkumla 1991 onaylı mevzi imar planı olan alan için ilk sıra yapı adaları bağlamında toplamda 1 ada bulunduğu ve bu adada yönetmeliğe uygun olarak kısmi yapılaşmanın gerçekleştiği tespit edilmiştir.*** Böylece söz konusu yapı adalarında, Küçükkumla için %69,9'unda kısmi yapılaşma tespiti yapıldığından, Küçükkumla ve Kumla Mahalleleri 16/03/1988 tarih ve 988/10 sayılı Küçükkumla uygulama imar planı sınırları dâhilindeki alanda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda mevcut 1988 onaylı plandaki sahil şeridi korunacak ve 100 metre sahil şeridi aranmayacaktır.

Büyükkumla için 1988 yılı onaylı mevzi imar planı olan alandaki ilk sırada yer alan yapı adalarının %100'ünde kısmi yapılaşma tespiti yapılmıştır. Büyükkumla Mahallesi'nin revizyon imar planı sınırları dâhilindeki ilgili kısmı için 12.05.1988 gün ve 5/IV-1642 sayılı Ek İl İdare

451

Büyükkumla Mahallesi'nde 1988 yılı onaylı mevzi imar planı ve 1991 yılı onaylı mevzi imar planı onay sınırları arasında kalan alan günümüze kadar planlanmamış bir alandır. Dolayısıyla 11/07/1992 tarih ve 3830 sayılı Kanun ile değişik 04/04/1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun öncesine dair onaylı herhangi bir planı bulunmamaktadır. Söz konusu Kıyı Kanunu'nda belirlenen 111.07.1992 yılı Kıyı Kanunu öncesinde herhangi bir onaylı planı bulunmayan alanlar için sahil şeridi genişliğinin kıyı kenar çizgisinden itibaren 100 metre olarak uygulanacağı belirtilmiştir. Bu nedenle sözü edilen konular neticesinde alanda kısmi yapılaşma tespit edilememiş olup 100 metre sahil şeridi uygulanması gerekmektedir.



Büyükkumla, Kumla ve Küçükumla Mahalleleri Bursa ili Gemlik İlçesinin kuzeyinde yer alan, güneybatı yönelişinin hakim 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 6970 kişi¹³ olduğu Küçükumla ve Kumla kentlerinin yaz aylarında nüfusu 100.000 kişinin üzerine ulaşmaktadır. ¹⁴ 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 nüfus¹⁵). 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 Küçükumla köyünde yaşayan nüfus tarımsal faaliyetlerle ilgilenmektedir. Büyükumla Mahallesi'nde yer alan planlama alanının demografik yapısına baktığımızda ise bu alan genel olarak ikincil konut olarak kullanılmaktadır. Kışın nüfusun büyük bir çoğunluğu başka kentte ikamet etmektedir.

8.2.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonu

Gemlik İlçesi Büyükumla, Kumla ve Küçükumla 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 dönemlerle 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

Tablo 16. 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

¹³ <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> , 2019 Mahalle Nüfusları

¹⁴ Yeşil Bursa Kent Kültürü ve Yaşam Dergisi, Sayı: 4, Eylül,2013

¹⁵ <http://www.who.int/en/> (Erişim Tarihi: 28.03.2018)

53

Tablo 17. 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 18. 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 halihazırda yapılaşma olduğu durumu değerlendirildiğinde kapasite nüfus bağlamında sayısal anlamda büyük bir fark gerçekleşmeyecektir.

Nüfus projeksiyonunda baz teşkil eden yıla veya ihtiyaç duyulan diğer yıllara ait bazı verilere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu veriler nüfus büyüklükleri, nüfus artış hızları, doğum-ölüm oranları gibi demografik değişkenler, ekonomik ve sosyal değişkenlerdir.

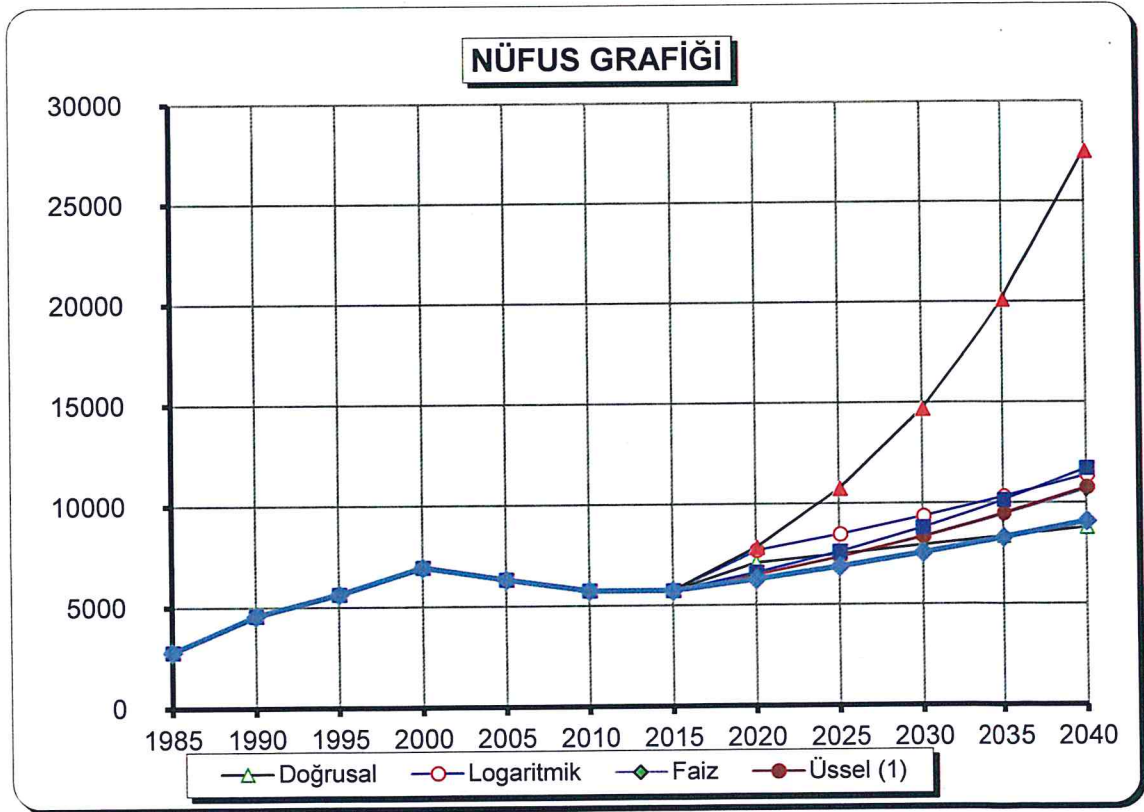
Mevcut durumdaki yerleşik nüfus incelendiğinde; alan yoğun olarak ikincil konut alanı kimliğiyle karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle alanın resmi nüfus büyüklüğünün (Kumla ve Küçükkumla toplam 6305 kişi¹⁶), alanı kullanan nüfusun büyüklüğüne kıyasla düşük olduğu

¹⁶ <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> , 2019 Mahalle Nüfusları

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.¹⁷ Gemlik İlçesi, doğum oranının %1,51 ve ölüm oranının %0,56 olduğu Bursa iliyle benzerlik göstermektedir.¹⁸ Bu veriler ve üst ölçekli plan öngörülleri 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.

Grafik 2. Kentsel Nüfus Projeksiyonu



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

¹⁷ http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059 (Erişim Tarihi: 14.08.2018)

¹⁸ <http://nufus.mobi/turkiye/olum> , <http://nufus.mobi/turkiye/dogum> (Erişim Tarihi: 14.08.2018)

8.3. 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. Tüm alan için yapılan bu eşik sentezi çalışmasında tespit edilen veriler aşağıda aktarılmaktadır. Koyu renkle ifade edilen maddeler Büyükkumla Mahallesi'nde yer alan planlama alanı için de geçerli olan eşik alanlarıdır.

Eşik sentezi çalışması kapsamında plana girdi oluşturacak veriler şunlardır;

- Gemlik Belediyesi'nin arşivinden elde edilen eğim verileri doğrultusunda %30 ve üzeri olan eğime sahip alanlar,
- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nden istenen 25.12.2017 tarih ve 435917 sayılı yazısının ekinde referansla belirlenen Gemlik-Armutlu İl Yolu kapsamında kamulaştırma koridoru,
- **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 Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2017 tarih ve 2811556 sayılı yazısının ekinde referansla orman niteliğindeki alanlar,
- **Gemlik Belediyesi'nin arşivinden elde edilen jeolojik yapı verileri kapsamında; Önlemlili Alanlar 2.1- Önlem alabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar, Önlemlili Alanlar 5.1.A/5.1.B- Mühendislik problemleri açısından önlem alınabilecek alanlar,**
- Analiz çalışmaları kapsamında belirlenen ana ulaşım aksları,
- Kumla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı ve Büyükkumla 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı sınırları
- Onaylı kıyı kenar çizgisi.

9. PLAN KARARLARI VE GEREKÇELERİ

Kısmi yapılaşma tespit çalışması yapılan planlama alanında öncelikli olarak mevcut imar planının kısmi yapılaşma tespitine göre yeniden değerlendirilmesi ve bu süreçte hem kurum görüşlerinden elde edilen veriler hem de alanın genel sıkıntılarının da yeniden gözden geçirilerek imar planı revizyonunun yapılması gerekliliği oluşmuştur.

- Revizyon imar planı hazırlanırken öncelikle kısmi yapılaşma tespiti yapılan imar planındaki sahil şeridi incelenmiş ve söz konusu plan bu bağlamda irdelenmiştir.
- Bu süreçte 23 adet kuruma kurum görüşü sorulmuş ve kurumlardan alan ile ilgili bilgi ve belgeler ile projeler elde edilmiştir. Elde edilen bu projeler imar planına aktarılmıştır. Kurumlardan elde edilen ve plana aktarılan veriler aktarılmış ve Büyükkumla Mahallesi planlama alanı çerçevesinde aktarılan verilen koyu olarak ifade edilmiştir;

- Kıyı Kenar Çizgisi,
- Karayolu Kamulaştırma Hattı,
- Dere güzergahları ve onaylı ıslah projeleri,
- Derivasyon Hattı,
- Tescilli Anıt Ağaçlar,
- Enerji Nakil Hattı.

- Diğer yandan arazide ve büroda yapılan çalışmalar ile mevcut Büyükkumla Mevzi İmar Planı'ndaki problemler tespit edilmiş ve bu tespitler doğrultusunda çözümler üretilmiştir. Alana ilişkin genel problemler şunlardır;

- Erişilebilir yolların olmaması ve yol en kesitlerinin dar olması,
- Mevcut doku ile imar planındaki yapı nizamları arasındaki problemler,
- Donatı alanlarının yetersiz olması,
- İmar planında belirlenmiş olan yeşil alanların elde edilmesi için kamulaştırma gerekmesi,
- Hava koridorları ve yeşil alan kurgusu düşünülmeden planlanmış bir yol ve donatı kurgusunun olması,
- İmar planında donatı alanı gözüken ancak mevcutta sitelerin bahçesi olarak kullanılan alanların varlığı,

Revizyon imar planı çalışmalarında yapılan düzenlemeler başlıklar halinde aşağıda aktarılmıştır.

Kısmi Yapılaşma Tespitine Göre Planın İrdelenmesi;

Planlama Alanında kısmi yapılaşma tespiti yapılırken alanda 11.07.1992 yılında önce onaylanmış olan imar planları araştırılmıştır. Planlama alanının çok büyük bir bölümünü kapsayan 17.10.1991 gün ve 1991/4-271 sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile Gemlik-Büyükkumla 1682 parselde ait 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı ve Büyükkumla 2348-2349-2352-2354-2356 parselleri içeren 16.07.1987 gün ve 2643 sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile onaylanan Gemlik-Büyükkumla 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı ile 12.05.1988 tarih ve 51V-1642 sayılı Ek İl İdare Kurulu Kararı ile onaylanan Gemlik-Büyükkumla 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planına ilişkin kısmi

47

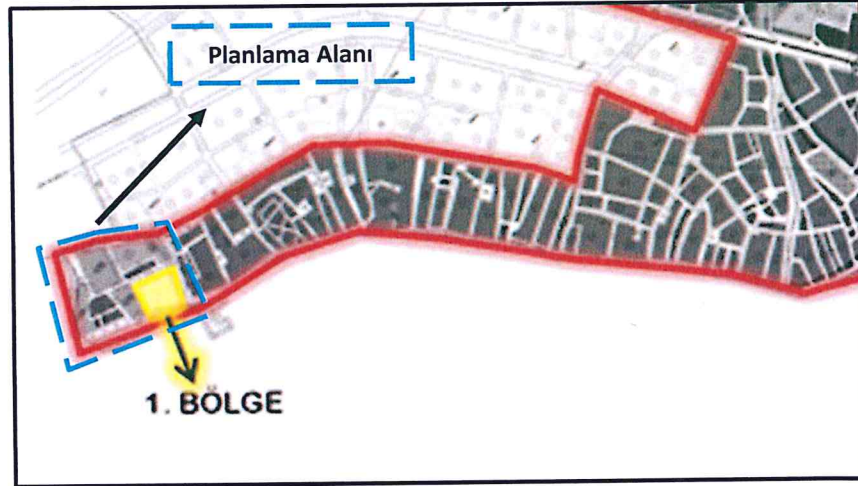
yapılaşma tespit çalışması yapılmıştır. Bu iki imar planının ilk 100 m.lik mesafedeki tüm imar adaları analiz edilmiş ve %50 kısmi doluluk tespit edilmiştir. Bu nedenle 11.07.1992 yılından önce onaylı olan bu imar planlarında, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda plan içinde tespit edilen adalarda 100 metre sahil şeridi aranmamış olup söz konusu imar planlarında tanımlanan sahil şeridine göre revizyon çalışmaları yapılmıştır.

Ancak kısmi yapılaşma tespit çalışmalarında bir bölgede çalışma yapılamamıştır. Bu bölge aşağıda aktarılmaktadır. 1. Bölge olarak Şekil 26'da aktarılan alan bu revizyon çalışmasından önce onaylı imar planı bulunmayan bir alandır. Bu alanda önceden imar planı bulunmamasından ve bu revizyon ile ilk planlaması yapıldığından dolayı 3621 Sayılı Kıyı Kanunu hükümleri uygulanmıştır. 1. bölgenin konumu Şekil 26'da verilmiştir.

Yukarıda aktarılan sebeplerden dolayı 1. bölge olarak tanımlanan alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Hükümleri uygulanmış ve ilk 50 m. "Park Alanı", ikinci 50 m. "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Ancak ilk 50 m.de Kumla'nın kıyı alanına paralel olarak tasarlanan ve yürürlükteki imar planında da bulunan en kesiti 15 m. olarak düzenlenmiş olan imar yolu da geçirilmiştir.

Diğer bölgelerde kısmi yapılaşma tespiti yapıldığından dolayı 11.07.1992 yılından önce onaylı imar planlarında belirlenmiş olan sahil şeridine göre revizyon imar planı hazırlanmıştır.

Şekil 27. Kısmi Yapılaşma Tespit Çalışmasının Yapılamadığı Alanlar



Kısmi yapılaşma tespiti ardından kısmi yapılaşmanın gerçekleştiği alanlarda sahil şeridinin belirlenmesi gerekmektedir. Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda sahil şeridinin nasıl belirlendiği tarif edilmektedir;

"DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Sahil Şeridi, Sahil Şeridinde Planlama ve Yapılanma

Sahil Şeridinin Belirlenmesi

Madde 16- (Değişik:RG-13/10/1992-21374)

Sahil Şeridinin belirlenmesinde aşağıdaki esaslara uyulur.

a) (Değişik: RG 30/3/1994-21890) **Uygulama imar planı ilk defa yapılacak alanlarda**, köy yerleşik alanlarında ve iskan dışı alanlarda sahil şeridi, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde **yatay olarak en az 100 metre genişliğinde** olmak üzere belirlenir. Bu alanlar kapsamında daha önce mevzii imar planı onaylanmış alanların kalması durumunda, mevzii imar planının kısmen veya tamamen yapılaşma bulunmayan imar adalarında da sahil şeridi en az 100 metre olarak belirlenir.

38

c) (Değişik:RG- 30/3/1994-21890) 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış mevzii imar planı ve turizm merkez ve alanlarındaki turizm dışı kullanımlara yönelik mevzii imar planı bulunan alanlarda; planda belirlenen sahil şeridinin başlangıcından itibaren ilk sırada yer alan imar adalarının kısmen veya tamamen yapılaşmış olması durumunda, gerisindeki imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olup olmadığına bakılmaksızın onaylı plandaki sahil şeridine uyulur. İlk sırada yer alan imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olmaması durumunda geriye doğru diğer imar adalarının durumu değerlendirilerek kısmen veya tamamen yapılaşma bulunanlarının **kıyı yönündeki cephe hattı esas alınarak sahil şeridi belirlenir.**”

Belirlenen iki farklı sahil şeridi ise planlı alan onama sınırları olarak belirlenen kadastral sınırlardan birbirine entegre edilmiştir. Bu şerit ise Şekil 27'de pembe kesikli çizgi ile gösterilmiştir.

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden Elde Edilen Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Karayolu Projesi

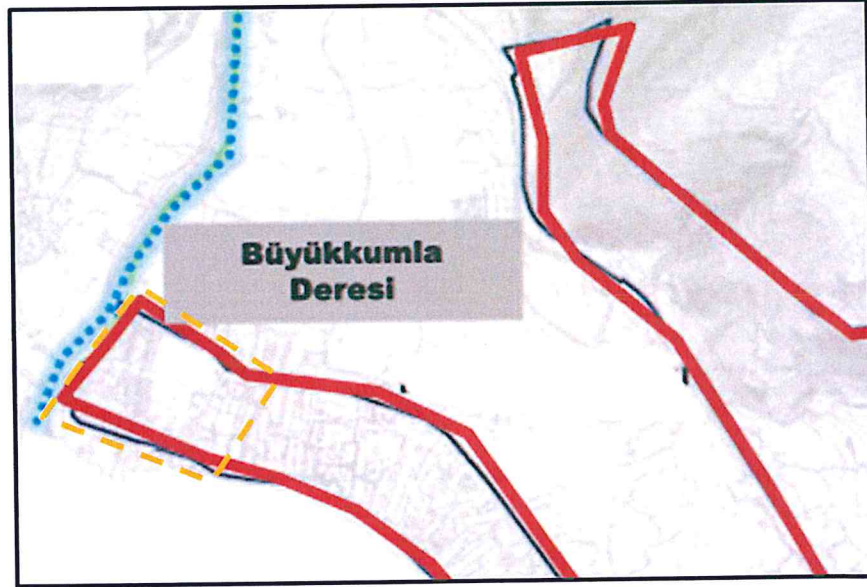
Bütüncül planlama alanının içinden karayolu geçmektedir ve bu karayolu yerinde açık durumdadır. Ancak mevcuttaki karayolunun Karayolu Kamulaştırma Hattı ve bu alanda yapılacak olan karayolu bağlantılarına ilişkin proje kurum görüşü ile Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden temin edilmiş ve yürürlükteki imar planının üzerine aktarılmıştır. Ancak Büyükkumla Mahallesi sınırlarında kalan planlama alanı içerisinde Karayolları 14. Bölge sorumluluğunda herhangi bir yol bulunmamakta ve karayolu kamulaştırma hattı alandan geçmemektedir.

Dsi 1. Bölge Müdürlüğü ve Buski'den Elde Edilen Dere Güzergahları ve Onaylı Islah Projeleri

Planlama alanına ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü ve BUSKİ'den alınan kurum görüşleri ile mevcut dere güzergahları ve onaylı ıslah projeleri temin edilmiştir. İhale kapsamında olan yaklaşık 235 hektar alana ilişkin kurum görüşü verilmiştir. Verilen kurum görüşü ile alanın dışından Büyükkumla Deresinin geçtiği belirtilmiştir. Çalışılan imar planı turuncu kesikli çizgi ile belirtilen alanı kapsadığından Şekil 28'de de aktarıldığı üzere planlama alanı sınırlarından geçen dere bulunmamaktadır.

Büyükkumla Mahallesi'nde kalan söz konusu planlama alanından geçen herhangi bir dere bulunmadığından bu alanda dereler bağlamında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Şekil 29. Büyükkumla Deresi



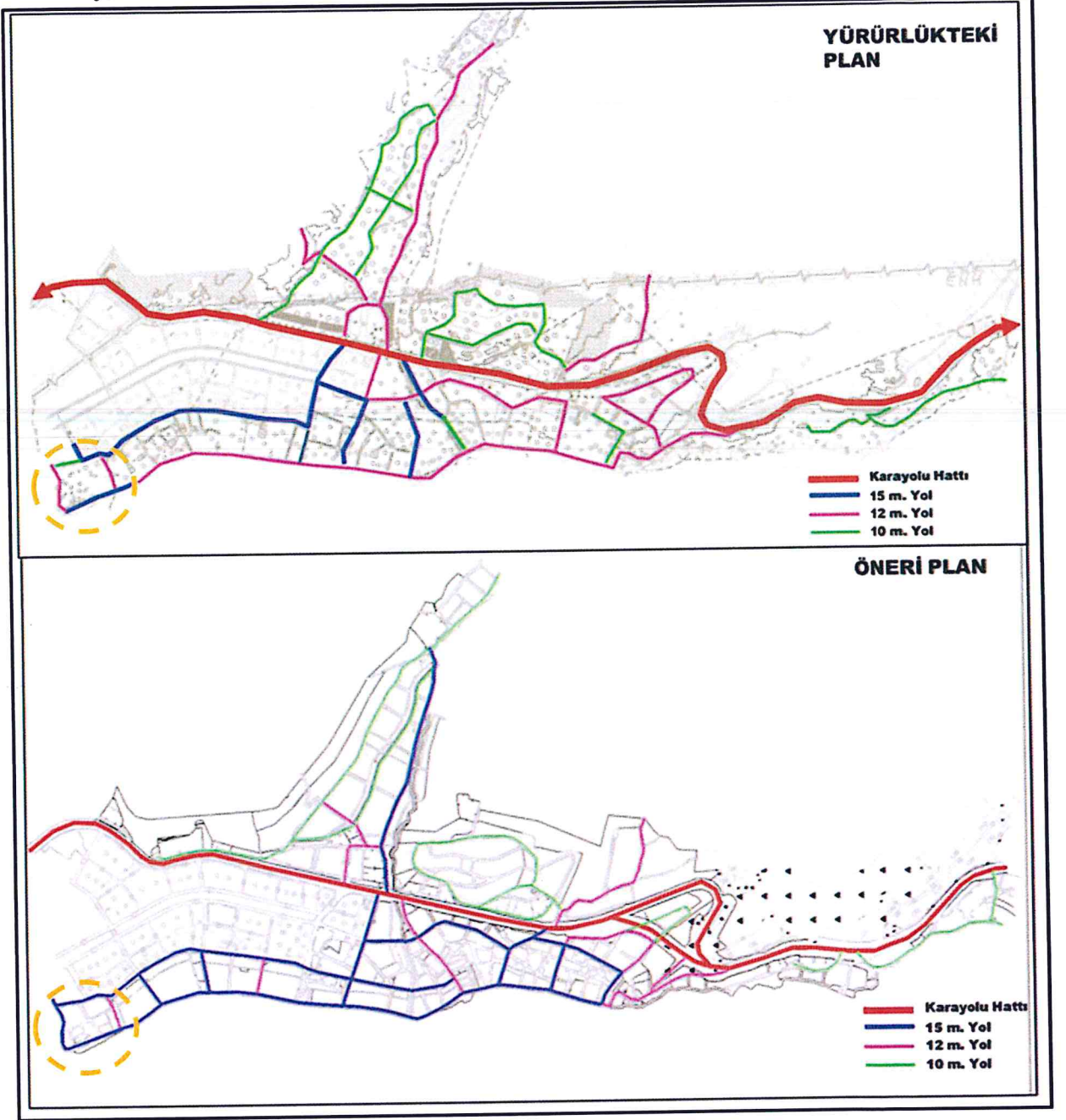
Erişilebilir İmar Yollarının Olmaması ve Yol En Kesitlerinin Dar Olması

Yürürlükteki imar planındaki yol aksları, devamlılığı, erişilebilirliği ve en kesitleri incelenmiştir. Yapılan incelemede yolların devamlılığının olmadığı, yol en kesitleri açısından bir sürekliliğin olmadığı, B-5 yapı nizamı gibi yoğun bir yapılaşmanın olduğu bölgede, yol en kesitlerinin dar olduğu genel olarak 10 m. ve 7 m. yolların olduğu tespit edilmiştir.

İmar planı revizyonuna öncelikli olarak erişilebilir bir planlama mantığı oluşturmak ile başlanmıştır. Tasarlanan yol ağı kurgusunda bölgedeki kat adetleri de göz önünde bulundurularak yol en kesitleri oluşturulmuştur. Oluşturulan bu imar yollarının da devamlılığı sağlanmıştır (Şekil 29). Öneri Büyükkumla Uygulama İmar Planı da üretilirken çevresiyle

birlikte değerlendirilmiştir. Bu iş kapsamında revize edilecek planlar ve yürürlükte olan planlar bütüncül olarak değerlendirilerek çevresiyle de bütünleşik, devamlılığı olan en kesitleri bağlamında erişilebilirliği arttıran yollar üretilmiştir.

Şekil 30. Yürürlükteki İmar Planı ve Öneri İmar Planındaki Yol Kurgusunun Karşılaştırılması



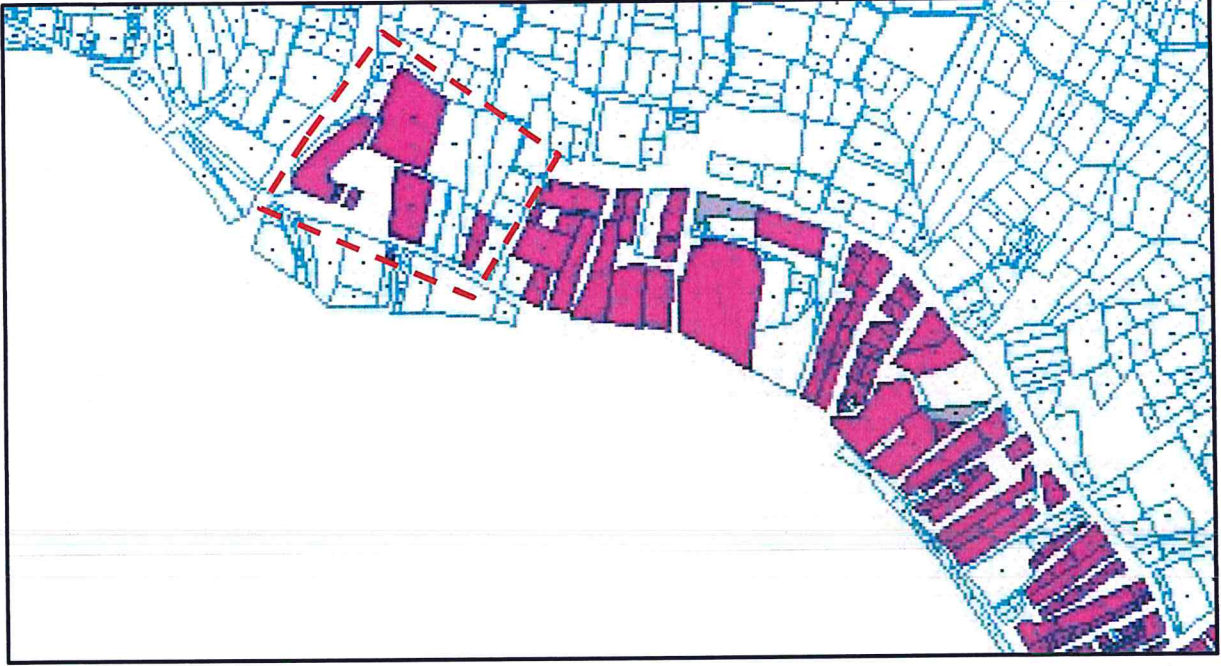
Mevcut Doku ile İmar Planındaki Yapı Nizamları Arasındaki Problemler

Planlama alanına ilişkin mevcuttaki yapı stoğu incelendiğinde; alanın genel olarak 2 katlı yapılardan oluştuğu bazı bölgelerde 1 ve 3 katlı yapıların olduğu tespit edilmiştir. Alandaki yapıların genellikle yığma yapım sistemi ile inşaa edildiği ve yapıların orta yapı kalitesinde olduğu görülmüştür. Diğer yandan alandaki yapıların %100'ünün 1990 yılı öncesinde ruhsat alarak inşaa edildiği görülmüştür. Bu durumda alanda yer alan yapı stoğunun %100'ünün 1999 yılından önce yapıldığı ve Deprem Yönetmeliği'nden önce olduğu belirlenmiştir. Şekil 30'da

9

koyu pembe ile gösterilen alanlar 1999 yılı ve öncesinde ruhsat almış olan yapıları göstermektedir.

Şekil 31. Ruhsatlı Yapıların Dağılımı



Gemlik İlçesi gibi 1. Derece Deprem Kuşağında bulunan ve Kuzey Anadolu Fay Hattı'nın geçtiği bir konuma sahip olan bu planlama alanındaki yapı stoğunun oldukça riskli durumda olduğu ve herhangi bir deprem durumunda büyük problemlerle karşılaşacağı düşünülmektedir. Bu nedenle planlama alanında tüm parsellere ve yapılara ilişkin ayrıntılı analizler yapılmıştır.

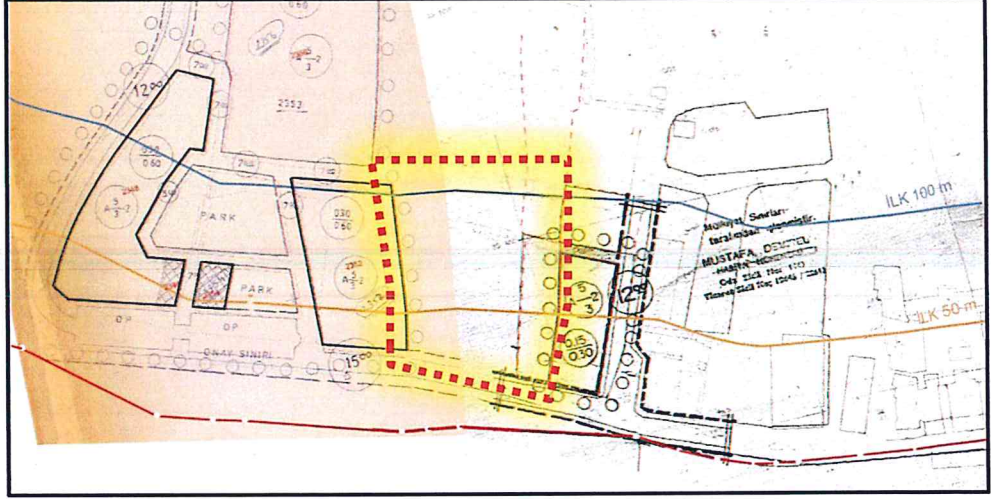
- Yapıların ruhsat durumları,
- Parsellerin bugüne kadar yapmış oldukları terk oranları,
- Yapılardaki yaklaşık birim sayıları ve brüt metrekareleri,
- Yapıların nizamları tespit edilmiş ve dönüşebileceği düşünülen tüm bölgelerde yeni bir plan kurgusu oluşturulmuştur. Oluşturulan bu plan kurgusunda Deprem Yönetmeliği'ne uygun bir şekilde inşaat yapılabilecek yapı alanları, bölgeye hizmet edecek ve değer kazandıracak donatı alanları, alanda erişilebilirliğin sağlandığı imar yolları tasarlanmıştır. Yapılan plan kurgusuna örnekler ve planlama mantığı aşağıda verilmiştir. Koruma mantığı yapılırken de genel kabul olarak 05.02.2008 tarih ve 26778 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nden sonra yapı ruhsatı almış olan yapıların bulunduğu alanlarda koruma mantığı ile plan tasarlanmıştır.

Örnek Alan

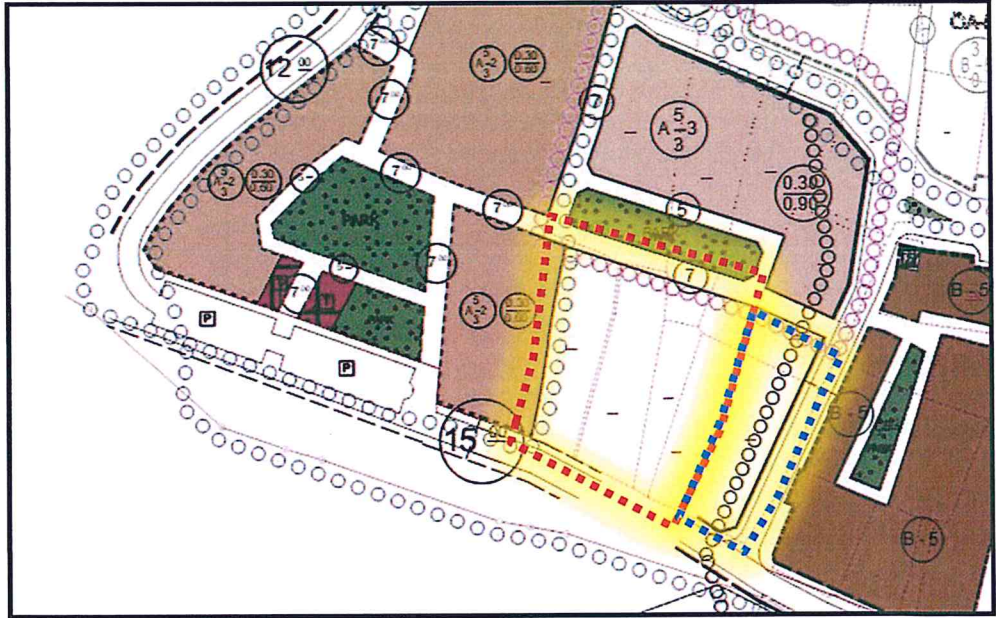
Öncelikli olarak alana ilişkin analizler ve tespitler şu şekildedir;

Kırmızı kesikli çizgi ile gösterilen alana ilişkin onaylı bir plan bulunmamaktadır (Şekil 31). Söz konusu alan öneri Büyükkumla Uygulama İmar Planı kapsamında ilave edilecek olan alandır. Söz konusu alanda herhangi bir imar yolu ya da donatı alanı kurgusu bulunmamaktadır. Şekil 32’de mavi kesikli çizgi ile gösterilen plansız alanın doğuda kalan kısmına dair ise 1991 yılında onaylanmış bir mevzi imar planı bulunduğundan bu plan revize edilerek planlanacak alandır.

Şekil 32. Örnek Alana İlişkin 1988-1991 Yıllarına ait Onaylı Mevzi İmar Planları



Şekil 33. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği



Yapılan tüm incelemeler ışığında alanda plan çalışması yapılmıştır. Yapılan bu çalışma Şekil 33’de verilmiştir. Öncelikli olarak alanda nasıl bir yapı nizamının olması ve donatı alanlarının nasıl kurgulanması gerektiği, imar yollarının devamlılığı düşünülmüş sonrasında alanda kurgulanacak olan yapı alanı ve donatı alanı dengesini hesaplayabilmek için öneri bir şuyulandırma sınırı belirlenmiştir. Daha sonra tüm parsellerden yaklaşık olarak %40 terk alınacak şekilde oluşacak toplam tahsis alanı hesaplanmıştır.¹⁹ Öneri şuyulandırma sınırları iki

¹⁹ %45 terk alınacak şekilde hesaplanma yapılmamıştır çünkü %45 terk alındığında yapılaşmış alanlarda oluşturulacak tahsis alanları ile dönüşmeyeceği tespit edilmiştir.

65

Şekil 34. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan



Donatı Alanlarının Yetersiz Olması

Yürürlükteki imar planında planlanmış olan donatı alanları incelenmiştir. Donatı alanları ile ilgili aşağıdaki sıkıntılar tespit edilmiştir;

- İmar Planının plan nüfusu ile plandaki donatı alanları arasındaki uyumsuzluklar,
- İmar planında donatı alanı olarak gösterilen ancak yerinde sitenin bahçesi olan alanların varlığı,

Yürürlükteki imar planına ilişkin plan nüfusu 400 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplamada kişi başı inşaat alanı da ayırık nizam tanımlanan alanlarda 30 m² olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplamalar ile fonksiyon farklılıklarına göre elde edilen nüfus dağılımları Tablo 20’de verilmiştir. Bu plan nüfusuna göre planlanan donatı alanları üzerinden kişi başına düşen donatı alanı hesabı yapılmıştır. Planlama alanı bütününde yürürlükteki imar planında kişi başına 8,56 m² donatı alanı düşmektedir (Tablo 19-20).

Tablo 19. Yürürlükteki İmar Planındaki Plan Nüfus Dağılımları

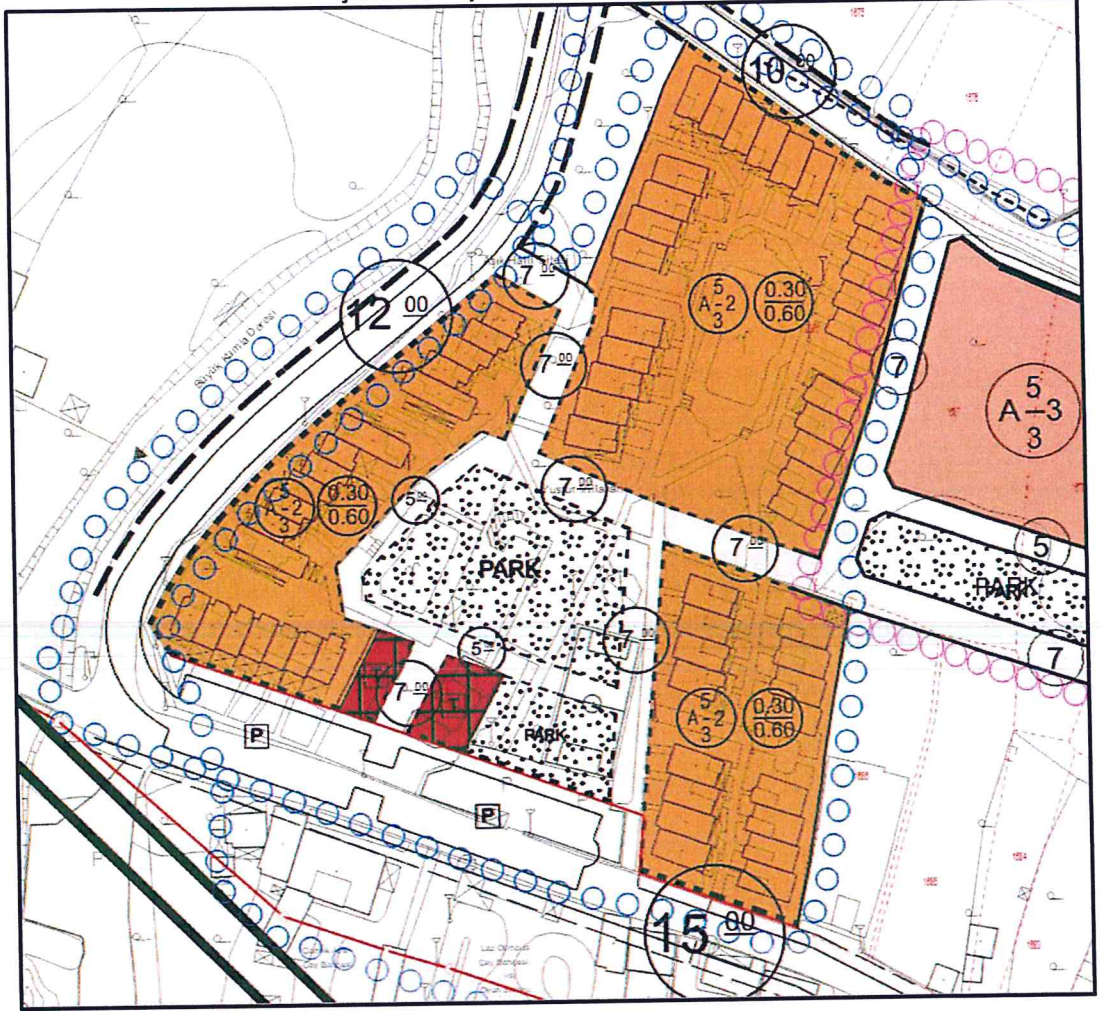
BÜYÜKKUMLA - NÜFUS DEĞİŞİMİ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU
A YRIK NİZAM EMSAL=0.30	13
A YRIK NİZAM EMSAL=0.60	226
A YRIK NİZAM EMSAL=0.90	162
TOPLAM NÜFUS	400

Tablo 20. Yürürlükteki İmar Planında Kişi Başına Düşen Donatı Alanı Hesabı

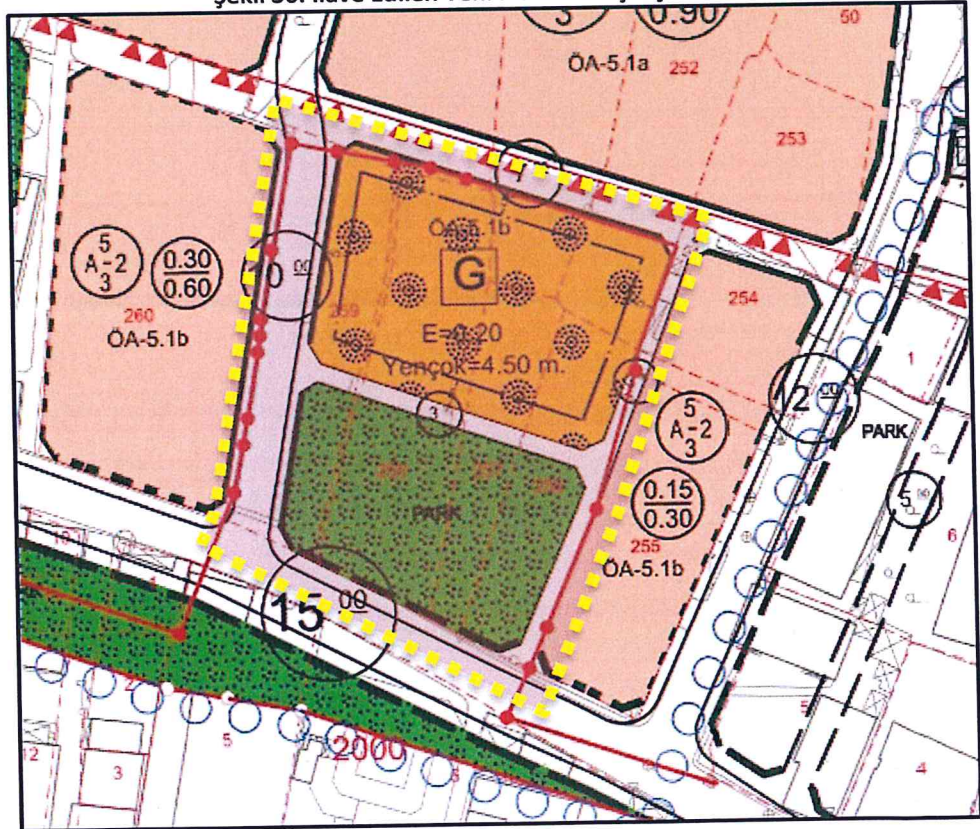
BÜYÜKKUMLA			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU		
ALTYAPI ALANLARI			75.001 - 150.000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=400 Kişi	
			m ² /kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m ² /kişi
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park Alanı	10,00	3425,35	8,56
TOPLAM			10,00	3425,35	8,56

Yapılan bu hesaplama ile kişi başına düşen donatı alanının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düşük olduğu görülmektedir. Ancak zaten yürürlükteki imar planı incelendiğinde, planın doğu tarafında donatı alanlarının mevcut sitelerin bahçeleri ve havuzlarının bulunduğu alan olduğu görülmektedir (Şekil 34). Revize edilen planlı alanlar haricinde ilave edilecek planlama alanında da Kıyı Kanunu kapsamında belirlenen sahil şeridinin ilk 50 m’sinin park olarak belirlenmesi ve ikinci 50 m’sinin ise Günöbirlik Tesis Alanı olarak planlaması dolayısıyla hem alana ek nüfus getirilmemiştir hem de donatı alanları artırılmış olmuştur (Şekil 35).

Şekil 35. Büyükkumla Donatı Alanları



Şekil 36. İlave Edilen Yeni Planlanan Çalışma Alanı



Genel Olarak Planın Aktarılması ve Alan Dağılımları- Donatı Alanlarının Standartlar Açısından Değerlendirilmesi

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 hazırlanmıştır. Yapılan bu revizyon ile hem güncel yasal olan yapıların korunması hem ulaşım akslarının düzenlenmesi hem de alanda donatı alanlarının oluşturulması ve bu donatı alanlarının da önerilen 1 adet şuyulandırma alanları ile nasıl elde edileceğinin belirtilmesi ile kapsamlı bir çalışma yapılmıştır. Yapılan öneri imar planına ilişkin alan dağılımı aşağıdaki Tablo 21’de verilmiştir. Alandaki donatı alanlarının büyüklükleri arttırılmıştır. Ayrıca alanda önerilen şuyulandırma sınırları ile ilk kez planlanan parsellerden terk alınarak donatı alanlarının elde edilebilmesi sağlanmaya çalışılmıştır. Yürürlükteki imar planındaki 400 kişilik nüfus kapasitesine sahiptir. 1991 yılında mevzi imar planı olduğu halde 2008 yılı onaylı planda planlanmayan alanlar bulunmakta olduğu aktarılmıştır. Bu durumun düzeltilmesi adına 1991 yılı onaylı mevzi imar planı revize edilerek mevcut plana eklenmiştir. Bu durum da alana belli bir nüfus getirmektedir. Bunun haricinde mevcut konut alanlarının düzenlenmesiyle bazı yapı adaları alanları büyümüştür. Ek olarak bu alanlar da bir nüfus getirmiş ve öneri planın kapasite plan nüfusu 458 kişi olmuştur.

Ayrık nizam konut alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı 30 m² olarak hesaplanmıştır. Kişi başı inşaat alanı belirlenirken iki koşul göz önünde bulundurulmuştur.

- Mevcut yapılaşmada kişi başına düşen inşaat alanı; planlama alanında hane başına inşaat alanı 80-120 m² arası değişmektedir. Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise Gemlik İlçesi’nde TUIK verilerine göre 3,13 olarak belirlenmiştir. En düşük ve en yüksek inşaat alanı çerçevesinde kişi başı inşaat alanı ortalama yaklaşık 30 m² çıktığından plan nüfusu hesaplanırken kişi başına düşen inşaat alanı 30 m² olarak kabul edilmiştir.

Oluşturulan plan nüfusuna ve yürürlükteki imar planı nüfusuna göre donatı standartlarının irdelenmesi yapılmış ve Tablo 24’de verilmiştir. Yürürlükteki planda kişi başına düşen donatı alanı 8,56 m² iken hazırlanan imar planı revizyonu ile 13,21 m²’ye çıkartılmıştır. Böylece kişi başına düşen donatı alanı miktarı 4,65 m² arttırılmıştır.

Tablo 21. Öneri Plana İlişkin Alan Dağılımı

OPTİMUM PLAN ALAN DAĞILIMI - 1 NOLU BÖLGE 4.7 HEKTAR					
FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M ²)				
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ORAN(%)	ÖNERİ PLAN	ORAN(%)	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=0.30	1268,52	2,69	1881,9	3,99	613,38
AYRIK NİZAM EMSAL=0.60	11289	23,96	12271,12	26,05	982,12
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	5384,87	11,43	6444,11	13,68	1059,24
TİCARET ALANI	402,11	0,85	1096,5	2,33	694,39
NET ALAN TOPLAMI	18344,5	38,94	21693,63	46,05	3349,13
PARK ALANI	3425,35	7,27	6052,45	12,85	2627,1
PLANSIZ ALAN	9154,73	19,43	0	0,00	-9154,73
GÜNÜBRLİK TURİZM ALANI	0	0,00	2425,92	5,15	2425,92
YOL VE OTOPARK ALANI	16187,23	34,36	16939,81	35,96	752,58
TOPLAM ALAN	47111,81	100,00	47111,81	100,00	0

Tablo 22. Yürürlükteki Plan ve Öneri Planın Nüfus Hesabı

BÜYÜKKUMLA - NÜFUS DEĞİŞİMİ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU	ÖNERİ PLAN NÜFUSU	FARK
A YRIK NİZAM EMSAL=0.30	13	19	6
A YRIK NİZAM EMSAL=0.60	226	245	20
A YRIK NİZAM EMSAL=0.90	162	193	32
TOPLAM NÜFUS	400	458	58

Tablo 23. Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi

BÜYÜKKUMLA			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU					
NÜFUS GRUPLARI			75.001 - 150.000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=400 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU= 458 KİŞİ		FARK
			m²/kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m²/kişi	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN m²/kişi	
ALTYAPI ALANLARI								
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDAN	Park Alanı	10,00	3425,35	8,56	6052,45	13,21	2627,10
TOPLAM			10,00	3425,35	8,56	6052,45	13,21	2627,10

Açıklanan plan kararlarına ek olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 28/05/2021 tarih ve 811 sayılı Meclis Kararı doğrultusunda; "20) OTO PARK VEYA CUL-DE-SAC'LARDAN CEPHE ALINABİLİR." plan notunun "20) CUL-DE-SAC'LARDAN CEPHE ALINABİLİR." şeklinde değiştirilmesine, "21) 3 METRE VE ÜZERİ YOLLARDAN MAHREÇ ALINABİLİR." plan notunun kaldırılması kararlarıyla birlikte 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğinin paftasında olduğu şekliyle değiştirilerek uygun olduğuna karar verilmiştir.

Yapılan değişiklikler sonucu plan hükümleri şöyledir:

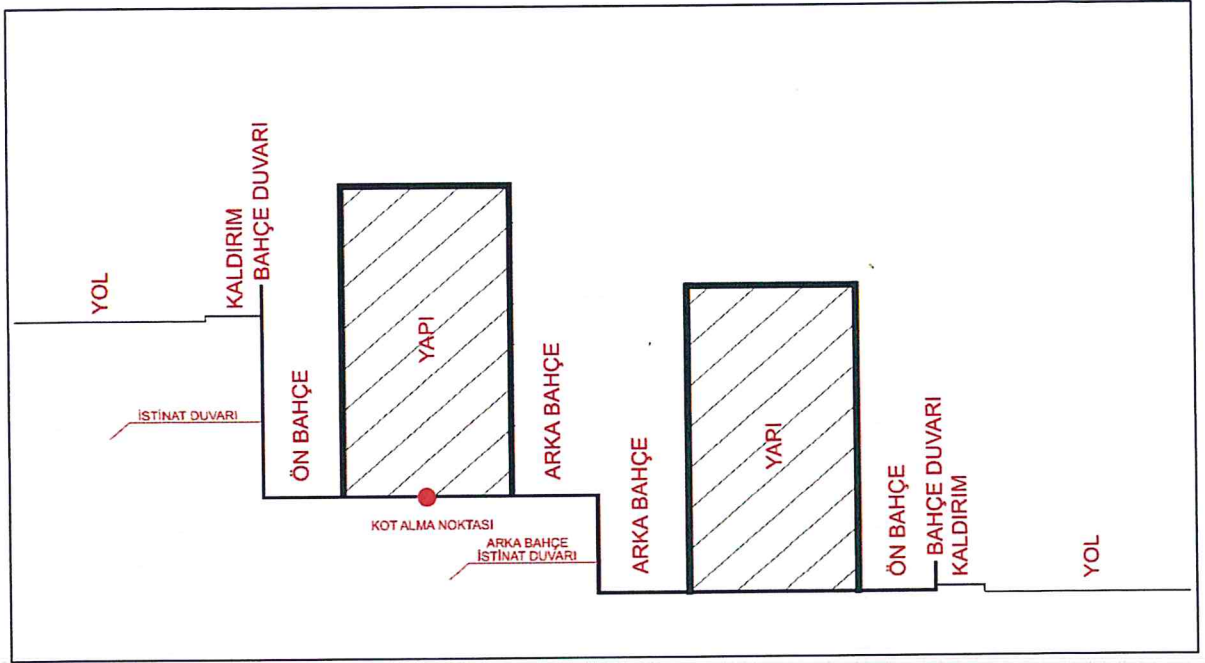
68

PLAN HÜKÜMLERİ

Plan hükümlerinde de bazı hükümlerin neden konulduğuna dair anlatılması gereken hususlar bulunmaktadır. Bu nedenle bazı notların neden yazıldığına ilişkin açıklamalar küçük harflerle ilgili maddenin altında yer alacak şekilde açıklanmıştır.

GENEL HÜKÜMLER

- 1) BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
 - 2) 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA İSTİNADEN YAPILACAK UYGULAMA SONRASINDA DONATI ALANLARINDA KALACAK YAPILAR MALİKLERİNCE BİLABEDEL YIKILMADAN DAĞITIM SONRASI OLUŞAN YENİ İMAR PARSELLERİ İÇİN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ. YENİ İMAR PARSELİNE İLİŞKİN İMAR DURUMU BELGELERİNDE BU HUSUS AYRICA BELİRTİLİR.
 - 3) APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. İMAR ADALARINDA KADASTRAL SINIRLARA İLİŞKİN 1 METREYE KADAR OLUŞACAK KAYIKLIKLARDA SIKINTIYI GİDERMEK ADINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
 - 4) 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 VERİLMEMEYECİK OLUP BU GİBİ ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN VE TOPLUM SAĞLIĞINI OLUMSUZ ETKİLEYECEK OLAN KÖMÜR, KROM, KURŞUN, BAKIR, ÇİNKO, MAGNEZYUM VB MADDELERİN DEPOLANMASI YAPILMAYACAKTIR.
 - 5) VAZİYET PLANI HAZIRLANIRKEN; PLAN VE KESİTLERİ, ARSANIN CEPHELERİNDEKİ YOL VE BİTİŞİK ARSA KOTLARINI DA KAPSAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENİP, 1.50 M.'DEN FAZLA KOT FARKI OLAN BÖLÜMLERDE, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE VE STANDARTLARA UYGUN ŞEKİLDE İSTİNAT YAPILARI PROJELENDİRİLECEK, İLGİLİ BELEDİYESİNCE RUHSAT EKI OLARAK ONAYLANACAKTIR.
- 5.1 YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE PARSELLERİN ÖN BAHÇELERİ YOL EĞİMİNE GÖRE KALDIRIM SEVİYESİNDE DÜZENLENEBİLİR.
- 5.2 EĞİMLİ ARAZİLERDE (%15 VE %15'DEN FAZLA EĞİMLİ):
- 5.2.1 PARSELİN YOL KOTUNUN ALTINDA OLDUĞU DURUMLARDA BİNANIN OTURACAĞI EN DÜŞÜK İKİ KOTUN ORTALAMASINDAN KOT VERİLECEKTİR. ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ 0.00 KOTUNA KADAR HAFREDİLEBİLİR. PARSEL YOLA CEPHELİ SINIRINDA YOL KOTU İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR, YAN BAHÇELERDE İSE TABİ ZEMİN İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILABİLİR. İSTENMESİ HALİNDE STANDARTLARI SAĞLAMAK KAYDI İLE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİ ŞEVLENDİRİLEBİLİR.
- 5.2.2 PARSELİN YOL KOTUNUN ÜSTÜNDE OLDUĞU DURUMLARDA YOLDAN KOT ALINIR. BU DURUMDA YAN VE ARKA BAHÇELERDE YOL KOTUNA KADAR HAFRİYAT YAPILABİLİR. PARSELİN ARKA VE YAN BAHÇE SINIRLARINDA TABİ ZEMİN KOTU İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILABİLİR. STANDARTLARA UYULMASI KAYDI İLE ARKA VE YAN BAHÇELERDE ŞEVLENDİRME YAPILABİLİR.



5 numaralı not arazi eğiminin değişken olduğu alanda her ne kadar planda kat sayısı verilse de yerinde planda verilen kat sayısından daha fazla katın mevcutta ortaya çıkmasını engellemek ve binalara kot verilmesinin hangi kriterlere göre verileceğini anlatmak amacıyla yazılmıştır.

- 6) BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ, 1/25.000 ÖLÇEKLİ GEMLİK NAZIM İMAR PLANI VE 1/5.000 ÖLÇEKLİ KUMLA NAZIM İMAR PLANINDA GEÇEN TANIMLAR VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 7) 19.02.2016 ONAYLI "BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ 1. ETAP 1276 HEKTARLI ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGEME ETÜT RAPORU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 8) 3621 SAYILI KIYI KANUNUNA İSTİNADEN HAZIRLANAN GEMLİK BELEDİYE MECLİSİNİN 03.10.2018 TARİH 258 SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLEN BÜYÜKKUMLA MEVZİ İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDEKİ BÜYÜKKUMLA 2348 VE 2354 ADALARA İLİŞKİN KISMI YAPILAŞMA TESPİTİ VE GEMLİK BELEDİYE MECLİSİ'NİN 12.03.2019 TARİH VE 2019/77 SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLEN BÜYÜKKUMLA 17 PAFTA 1682 PARSELE AİT MEVZİ İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ BÜYÜKKUMLA 1682 PARSELE İLİŞKİN KISMI YAPILAŞMA TESPİTİNE İSTİNADEN 1992 YILINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDAKİ SAHİL ŞERİDİNE UYULARAK PLAN ÇALIŞMASI YAPILMIŞTIR. PLANDA GÖSTERİLEN SAHİL ŞERİDİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 9) PLAN EKİNDEKİ BİLGİ PAFTASINDA GÖSTERİLEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA YAPILMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. ANCAK BELİRLENEN SINIRLARI DÜZENLEME İLE DEĞİŞTİRMeye BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
- 10) ŞUYULANDIRMA SINIRI DIŞINDA KALAN PARSELLERDE İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ZAYİAT ORANI %45 OLARAK HESAPLANACAKTIR. EK İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYARINCA İMAR

UYGULAMASI GÖRMEMİŞ PARSELLERDEN GELEN YAPI RUHSATI BAŞVURULARINDA DA PLAN ZAYİAT BEDELİ ÖDENMESİ ZORUNLUDUR. ZAYİAT BEDELİ ÖDENMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

Öneri planda 1 adet şuyulandırma sınırı önerilmiştir. Ancak bazı alanlarda şuyulandırma sınırı önerilmemiş o alanlar 15. ve 16. Maddelere göre uygulama yapılacağı düşünülmüştür. Ancak şuyulandırma önerilmeyen alanlarda da terk dengesini korumak ve eşit davranmak adına bu alanlarda fiziki terk yerine bedel olarak terkin tamamlatılması düşünülmüştür.

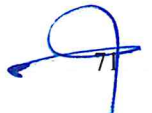
- 11) BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ VE İNŞAATINA BAŞLANMIŞ OLAN YAPILARDA, İMAR PLANINDAKİ ŞARTLAR DEĞİŞMİŞ OLSA BİLE (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ), RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ ŞARTLARA GÖRE (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ) İNŞAATA DEVAM EDİLEBİLİR. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, KAT İRTİFAKI, KAT MÜLKİYETİ, ÇALIŞMA RUHSATI VB. BELGELER DÜZENLENEBİLİR.

İmar planının birçok bölgesinde dönüşümün gerçekleşebileceğinin düşünüldüğü alanlar bütüncül plan mantığıyla çalışılmıştır. Ancak bu gibi alanlarda metrekare açısından küçük olan ancak güncel ruhsatları olan parsellerin ya da alan içindeki diğer güncel ruhsatı olan parsellerin işlemlerine devam edilebilmesi ve mağduriyet oluşmaması adına bu plan notu yazılmıştır.

- 12) YAPILARDA OTO PARK İHTİYACI, HER BİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN ASGARİ 1 ARAÇ OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. ANCAK, BU HÜKMÜN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ. OTO PARK İHTİYACI, OTO PARK YÖNETMELİĞİ'NE AYKIRI OLMAMAK KAYDI İLE BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTO PARK YÖNETMELİĞİ'NİN UYGULANMASINA DAİR İLKE VE ESASLARDAKİ KOŞULLARA GÖRE PARSELİNDE ÇÖZÜLEMEDİĞİ DURUMLARDA OTO PARK BEDELİ ÖDENİR. BU BEDELLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 13) OTO PARK BEDELİ ÖDENMESİNE KARAR VERİLMİŞ PARSELLER İÇİN; PLAN EKİNDE YER ALAN BÖLGESEL OTO PARK ALANLARINI VE BÖLGESEL HİZMET ETKİ ALANLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASI'NA BAKILACAKTIR.
- 14) AYRIK NİZAMDA SU BASMAN KOTU EN FAZLA 1.20 M.'DİR. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN OTO PARK ALANINA İLİŞKİN TARİF ETTİĞİ SUBASMAN KOTU UYGULANMAZ.

Bu plan notu yine planda yazılı olan kat adedinin arazide oluşmasını sağlamak amacıyla yazılmıştır.

- 15) 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.
- 16) PLAN EKİNDEKİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASINA BAKILMADAN İMAR DURUMU VERİLEMEZ.



Bir yapı adasında parselasyon çalışılmadan imar durumu verilmesi bazı mağduriyetler oluşturmakta, adadaki bazı parsellerde yapı yapılmasına engel olmaktadır. Bu nedenle bu gibi sıkıntılı bir durum oluşmaması adına bu plan notu oluşturulmuştur.

17) ALANDA YER ALAN AĞAÇLARA İLİŞKİN BELEDİYESİNCE PEYZAJ PROJESİ ONAYLANMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. PEYZAJ PROJESİNDE, PLANDA VERİLEN TABAN ALANI BÜYÜKLÜĞÜ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA GEREKLİ OTOPARK ALANI İHTİYACI TOPLAMINDAN FAZLA ALANDA, AĞAÇ SÖKÜLMEMESİ VE KESİLMEMESİ ESASTIR.

18) İMAR ADALARINDA BODRUM KATLAR HIÇBİR ŞEKİLDE AÇIĞA ÇIKAMAZ.

İmar planında yazılı olan kat adedi haricinde alanda açığa çıkan bir kat olmaması için bu plan notu yazılmıştır.

19) KAMU ALANLARINDA İKAMETE YÖNELİK YAPI YAPILMAZ.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

20) CUL-DE-SAC'LARDAN CEPHE ALINABİLİR.

21) PLANLANAN ALAN 1.DERECE DEPREM KUŞAĞINDA KALDIĞINDAN DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

22) KARAYOLUNA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE ve KIYIDA YER ALAN DENİZE CEPHELİ PARSELLERDE, YAPI RUHSATI VERİLMEYEN ÖNCE, 3 BOYUTLU PROJE VE AVAN PROJESİ (ÖN OLUR PROJESİ) MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

23) AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

KONUT ALANLARI:

AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI:

24) AYRIK NİZAM KONUT ALANLARINDA KAT SAYISI 2 KAT OLARAK TANIMLI ADALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M², 3 KAT OLARAK TANIMLI ADALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.

TİCARET ALANLARI:

25) T OLARAK TANIMLI TİCARET ALANLARINDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA GERÇEKLEŞECEKTİR. ASGARİ PARSEL CEPHESİ 12 M., PARSEL DERİNLİĞİ 15 M.'DİR.

26) İKİ YA DA DAHA FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ.

27) YAPI DERİNLİĞİ MAKSİMUM 20 M.'DİR.

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:

28) GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA KAT ADEDİ 1(BİR), EMSAL=0,20, YENÇOK=4.50 M.'DİR. BU ALANLARDA İFRAZ ŞARTI 1000 M²'DİR. BU ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, KAFE, BÜFE, LOKANTA VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

72

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ

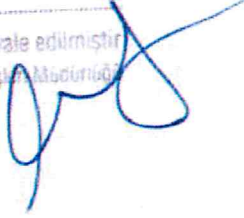
Yazı İşleri M. D. Müdürlüğüne 02.02.2018 Tarih ve 2404
S. No. 1037 ile yazılı olarak kaydedilmiştir.

Paşazade Mustafa / 1037

İmarat ve Şehircilik

birim / müdürlüğüne havale edilmiştir

Yazı İşleri Müdürlüğü





T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 48376342-754-72273
Konu : Bursa-Gemlik-Büyükkumla,
Kumla, Küçükumla Mah (235
Ha) İmar Planı Hk

29.01.2018

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü / BURSA)

İlgi : a)15.11.2017 tarihli ve 8774/19480 sayılı yazınız.
b)29.12.2017 tarihli ve 48376342-754/915383 sayılı yazımız.
c)06.06.2016 tarihli ve 48376342-754/383590 sayılı yazımız.
ç)06.09.2016 tarihli ve 48376342-754/600337 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınızla Bursa-Gemlik-Büyükkumla, Kumla, Küçükumla Mahallelerinde yaklaşık 235 Ha alanda 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Uygulama imar planı yapılacağından Kurum görüşümüz talep edilmiş, ilgi (b) yazımızla da çalışmalar tamamlandıktan sonra Kurum görüşümüzün verilebileceği belirtilmiştir.

Plan sınırı ekli 1/25000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiştir. Plan sınırları dahilinden Gemlik İçmesuyu İsale Hattı ve Büyükumla Barajı Derivasyon Hattı geçmekte olup ekli CD'de hat güzergahları yer almaktadır. Boru hatlarına zarar verecek herhangi bir inşaat ve kazı çalışmasının yapılmaması gerekmektedir.

Ayrıca alan sınırlarında Küçük dere, Kuru dere, Kuru dere I, Kuşrası dere, Küçükumla dere ve yan kolları Mandıra dere, İsimsiz I dere, İsimsiz II dere, Asarcık dere ve İsimsiz III Dere geçmektedir. Büyükumla dere ise alanın batısından plan sınırının dışından geçmektedir.

Küçükdere ve Kuru dereyi içeren Kurum görüşümüz ilgi (ç) yazımızla, Küçükumla dere ve Kuşrası dereyi içeren Kurum görüşümüz ilgi (c) yazımızla tarafınıza iletilmiş olup ilgi (a) yazımızla görüş sorulan alan içerisinde kalan ilgi (c) ve ilgi (ç) yazılarımızda görüş verilen alanlarda, Kurum görüşümüzde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

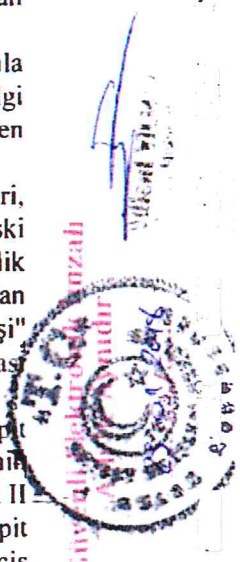
Büyükumla derenin plan sınırları içerisinde kalan sol sahilindeki yerleşim yeri, Büyükumla derenin Q₅₀₀ taşkın tekerrür debisine göre yetersiz olduğundan taşkın riski altındadır. BUSKİ Genel Müdürlüğünce proje çalışmaları devam eden "Bursa İli Gemlik Körfez Havzasındaki Dere ve Yan Derelerin Yerleşim Yerleri İle Arazilerin Taşkından Korunmasına Ait Avan ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin Hazırlanması İş'i" kapsamında taşkın kontrolüne yönelik gerekli dere ıslah çalışmasının yapılması gerekmektedir.

Kuru dere'in Gemlik-Büyükumla yolu membasında üzerinin kapatıldığı tespit edilmiştir. Mandıra dere ve İsimsiz I derenin Küçükumla yolu membasında üzerinin kapatıldığı, kapalı kısmın üzerindeki dere yataklarının yetersiz olduğu görülmüştür. İsimsiz II derenin yatağı tespit edilememiş, Asarcık derenin yatak kapasitesinin yetersiz olduğu tespit edilmiş, İsimsiz III derenin vadiden çıktıktan sonra dere yatağına müdahalelerin (büzle geçiş ve boru geçişi) olduğu tespit edilmiştir.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: KSNC-QU11-XB46-7116

Adres : DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duacınarı 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23 Elektronik
Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Bülent YILMAZ Mühendis
Telefon : 224 3605000/1229
e-posta : bulentvilmaz@dsi.gov.tr



Açık mecraların kapalı mecra haline dönüştürülmesi ile periyodik olarak yapılması gereken bakım-onarım çalışmalarının imkansızlaştırmakta, taşkın anında yukarı havzadan gelebilecek rusubat (kaya, dal, v.b.) ile kapalı kesimlerin tıkanması sonucu kapalı mecralarda suyun taşarak daha büyük boyutta zararlara sebebiyet vermektedir. Ayrıca bilindiği üzere, 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede 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 geçişi 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 yapılar kaldırılmalıdır. Dere yatağı tespit edilemeyen İsimli II derenin havzası dikkate alındığında yağışlarda oluşan yüzey sularının alt yapı tedbirleri kapsamında Belediyenizce değerlendirilmesi uygun olacaktır.

Küçükkumla derenin her iki sahilinde, plan sınırları içerisinde geçen diğer derelerin uygun bir sahilinde minimum 5,00 m genişliğinde işletme-bakım amaçlı devamlılığı olan yol şeritleri ayrılmalıdır.

Ayrıca alanın topoğrafik yapısı nedeniyle yüzeysel suların drenajına yönelik tedbirlerin alınması, ilgili alanda kaynak, çeşme, kuyu ve yeraltısuyuna yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, yeraltı suyunun miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak tespit edilmiş veya sonradan tespit edilecek kaynaklar (yeraltısuyu çıkışları) merkez olmak üzere 50m lik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yeraltısuyu 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, yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltısuyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.

Ancak sözkonusu saha yeraltısuyu işletme sahasında kalmakta olup yeraltısuyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltısuyu kullanma talebinin olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır.

Gereğini rica ederim.

Mehmet ALBOSTAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

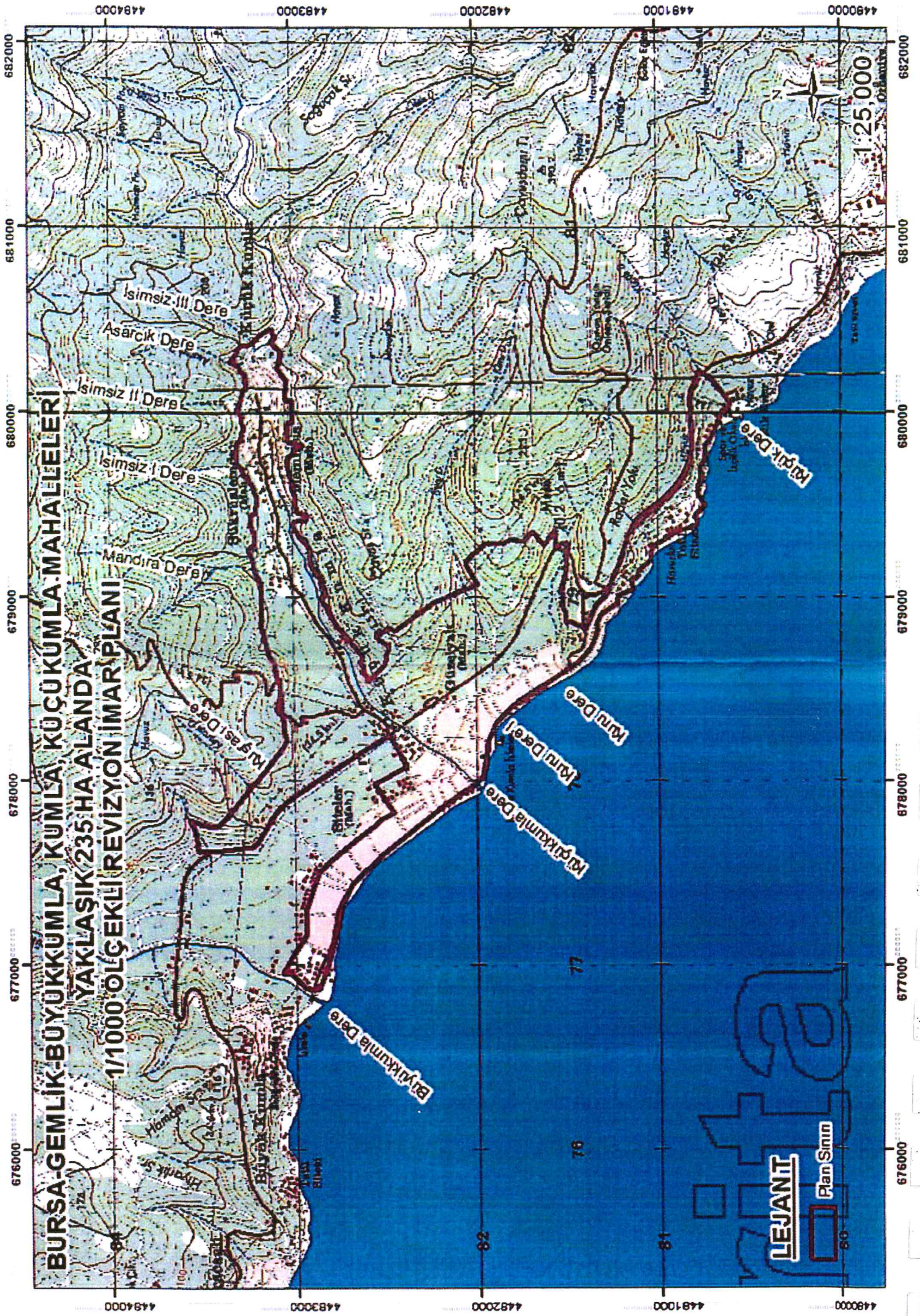
EK/EKLER :

- 1) 1/25000 Ölçekli Harita Fotokopisi (1 Sayfa)
- 2) CD (1 Adet)

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Orjinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: KSNC-QU11-XB46-7116

Adres : DSI 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duacıları 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23 Elektronik
Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Bülent YILMAZ Mühendis
Telefon : 224 3605000/1229
e-posta : bulentvilmaaz@dsi.gov.tr



İL

İLÇE

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA
RİSKLİ ALAN BELİRLEME
ÇALIŞMALARINA YÖNELİK BURSA
İLİ GEMLİK İLÇESİ 2. ETAP
H22-A-02-B, H22-A-02-C, H22-A-03-A,
H22-A-03-B, H22-A-03-C, H22-A-03-D,
H22-A-08-B, H22-A-08-C, H22-A-08-D,
H22-A-09-A, H22-A-09-B, H22-A-09-C,
H22-A-09-D, H22-A-10-A, H22-A-10-B,
H22-A-10-C, H22-A-10-D NOLU
PAFTALARDA SINIRLARI VERİLEN
1209 HEKTAR ALANIN İMAR
PLANINA ESAS
MİKROBÖLGELEME ETÜT
RAPORU

ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve
bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.

Mustafa AKI
Jeoloji Mühendisi

Eyüp ÇİMENTEPE
Jeofizik Mühendisi

Müjdat YAMAN
Jeoloji Yük. Müh.

Selahattin KURT
Jeofizik Mühendisi

Taner AKSOY
Jeoloji Yük. Mühendisi

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Sami ERCAN
Jeoloji Mühendisi

Fehmi BİLGİÇ
Jeoloji Mühendisi

Selcan Melike ÖZTÜRK
Jeofizik Y. Müh.

İbrahim YAŞAR
Jeoloji Mühendisi

Ömer YÜCE
Jeoloji Mühendisi

Taner AKSOY
Jeoloji Yük. Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin
1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

19.02/2016

Cahit KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.

19.02/2016

Dr. Haluk BİLGİN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

19.02/2016
Y.Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

09.01.2018

269
104

imar ve seh.





T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü



Sayı : 17656823-255.99-E.2811556

29.12.2017

Konu : İmar Planı Revizyonu Hakkında Kurum
Görüşü

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Gemlik Belediye Başkanlığı'nın 15.11.2017 tarihli ve 54832815-19502 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda belirtilen konuların incelenmesi neticesinde, Küçükkumla Mahallesi İmar Planı yapılacak 235 Ha alanın içinde ve bitişiğinde orman alanları bulunduğu tespit edilmiş olup, 6831 sayılı Orman Kanunun ve kanuna bağlı mevzuat gereği orman alanları imar planına konu edilemeyeceğinden, imar planı çalışmalarının planlama alanı içindeki, ekli krokide çizilen orman alanları ile ekli orman kadastro haritasında görülen bitiştirikteki orman alanlarının imar planı dışında tutulması gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

 e-imza

Hasan BOZAN

Bölge Müdür Yardımcısı

Bu evrakın 5070 Sayılı Kanun
gereğince E-imza ile imzalandığı tasdik
olunur 20.01.2018

Ömer Ali YARDIMCI
Büro Personeli

Kağıttest

ISO 14001:2015

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu: HKHDAAFNBRCMOSOLTDVY Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Kadaströ ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü İstanbul Caddesi Posta

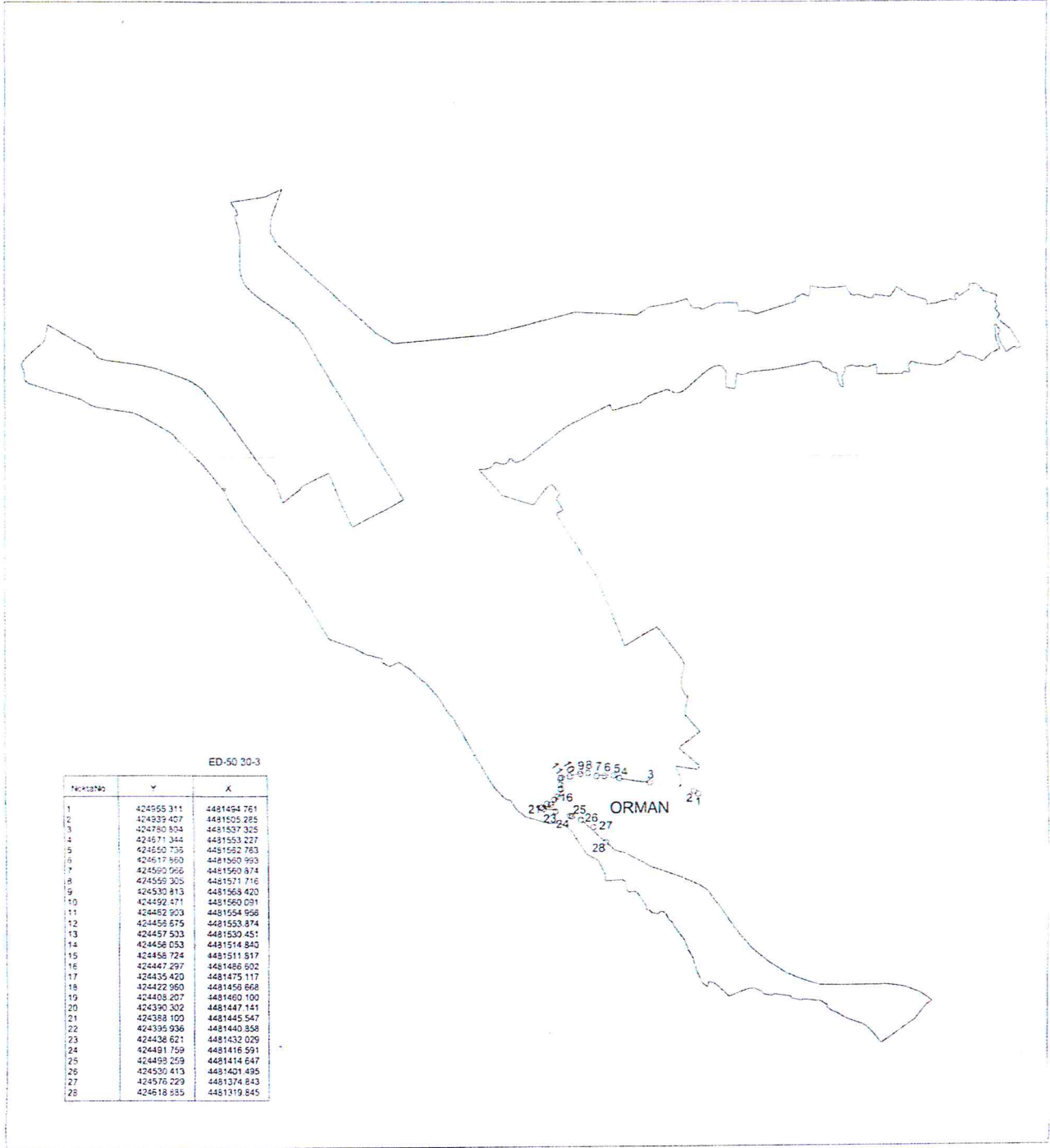
Kodu: 16200 Osmangazi/BURSA

Telefon No: Belgegeçer No:

e-posta: internet adresi:

Bilgi için: Ayşe CEYHAN
Daimi İşçi

BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ KÜÇÜKKUMLA UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
YAPILACAK ALAN İÇERSİNDEKİ ORMAN SINIR HATTININ GÖSTERİR HARİTADIR



Mustafa Erkan ÇALISIR
Mülkiyet ve Kadastro Müdürlüğü
Kadastro Müdürlüğü Yardımcısı

Hamit ATEŞ
Miri ve Kad. Teknikeri

Abdullah
Orman

İNCELEME RAPORU

EMİR : Bursa Orman İşletme Müdürlüğü'nün 04.12.2017 tarih 2586918 sayılı emirleri

KONU : Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.11.2017 tarih 19502 sayılı yazıları

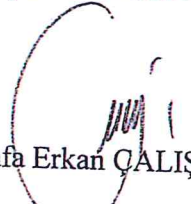
İNCELEME : Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazılarında Gemlik İlçesi Küçükkumla Mahallesi'nde yaklaşık 235 Ha alanda Kumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama imar planı çalışması yapılacağı belirtilmiş olup, konu ile ilgili kurum görüşü istenmektedir.

Gelen yazıda bulunan linkten imar planı yapılacak alan sınırlarını gösteren proje temin edilmiştir. Bu proje üzerinden İmar Planı çalışması yapılacak alan 6831 sayılı Orman Kanunu yönünden incelenmiş olup, imar planı çalışması yapılacak alanın içinde ve bitişiğinde orman alanları bulunduğu tespit edilmiştir. 6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuat gereği orman alanlarının imar planına konu edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle imar planı revizyonu çalışmasının, ekli orman kadastro haritasında görülen bitişikteki orman alanları ile ekli krokide çizilmiş olan çalışma alanı içindeki orman alanları imar planı dışarıda tutulacak şekilde yapılması gerekmektedir.

Ek: Orman kadastro haritası, orman sınır hattını gösterir kroki, cd

SONUÇ : Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.11.2017 tarih 19502 sayılı yazılarında belirtilen konuların incelenmesi neticesinde, Küçükkumla Mahallesi'nde imar planı yapılacak yaklaşık 235 Ha alanın içinde ve bitişiğinde orman alanları bulunduğu tespit edilmiş olup, 6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuat gereği orman alanları imar planına konu edilemeyeceğinden, imar planı çalışmalarının planlama alanı içindeki, ekli krokide çizilen orman alanları ile ekli orman kadastro haritasında görülen bitişikteki orman alanları imar planı dışında tutulacak şekilde yapılması gerektiği kanaati ile;

İş bu inceleme raporu tarafımızdan düzenlenmiştir.20.12.2017


Mustafa Erkan ÇALIŞIR
İşletme Müd. Yard.


Gökhan YILDIRIM
Kadaastro Mülk. Şef.V.


Kenan ÜNAL
Orman İşlt. Şefi



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Bursa Orman İşletme Müdürlüğü



Sayı : 60278296-255.99-E.2733652

22.12.2017

Konu : (KDM) Kurum Görüşü İmar Planı
Revizyonu Hakkında

BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
(Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü)

İlgi : a) Bursa Orman Bölge Müdürlüğü (Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü)'nün
01.12.2017 tarihli ve 17656823-622.02-E.2557243 sayılı yazısı.
b) Bursa Orman Bölge Müdürlüğü (Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü)'nün
19.12.2017 tarihli ve 17656823-255.99-E.2698987 sayılı yazınız.

Gemlik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.11.2017 tarih ve 19502 sayılı yazılarında alınan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesinde bulunan taşınmaz hakkında kurum görüşümüz sorulmuş olup;

Konunun İşletme Müdür Yardımcısı Mustafa Erkan ÇALIŞIR, Kadastro Mülkiyet Şefi V. Gökhan YILDIRIM ve İlgili Orman İşletme Şefi Kenan ÜNAL tarafından oluşturulan komisyonca hazırlanan inceleme raporu ilişikte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

e-imza alidir

Cihat YIKICI
İşletme Müdürü

Ek :

- 1 - İnceleme raporu ve harita (2 sayfa)
- 2 - İmar planı revizyonu harita
- 3 - 1 Adet CD

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Kağıttest

Kadastro ve Mülkiyet Şefliği
Telefon No:0 224 211 40 90 -- 1104 Belge Geçer No: 0 224 211
40 85
e-posta: internet adresi:

Bilgi için:Nizamettin GÖZÜM
Memur



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ
19.12.2017 tarih ve 2865/1
9455
İmar ve Şehircilik
birim / müdürlüğüne havale edilmiştir
Yazı İşleri Müdürlüğü

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu: DQHFKEJSHKLWPUKYHXYL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA
Telefon No: (224) 216 0000 Belgegeçer No: (224) 216 00 09
E-posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: bursa.afad.gov.tr

Bilgi için: Kürşat VERAL
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon No: (224) 216 00 00-143



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : 69397757-952.01.04.04-E.186815

14.12.2017

Konu Afete Maruz Bölge (Gemlik İlçesi,
: Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla
Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı)

Gemlik Belediye Başkanlığına
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 15.11.2017 tarihli ve 18824468-19504 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile Gemlik İlçesi. Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahallelerinde yaklaşık 235 hektarlık alanda Kumla 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı çalışması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Eğimi yüksek olan alanlarda yapılacak olan imar uygulamalarında olası toprak kaymalarına karşı gerekli tedbirlerin alınarak sağlam zemine inşaat yapılması sağlanmalıdır. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü Afet Etüt ve Hasar Tespit Dairesi Başkanlığı Jeolojik Etüt ve İzleme Şube Müdürlüğü tarafından 17.08.1979 ile 06.01.1975 tarihlerinde hazırlanan yazımız ekinde gönderilen Jeolojik etüt raporlarında belirtilen hususların da dikkate alınarak yapılacak olan revizyon imar planında uygulanması gerekmektedir.

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 titizlikle uyulmalıdır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

İbrahim AVCI

Vali a.

Vali Yardımcısı

Ek : 06.01.1975 tarihlerinde hazırlanan Jeolojik etüt raporu (7 sayfa)

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır

Evrak Doğrulama Kodu : DQHFKEJSHKLWPUKYHXYL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA
Telefon No: (224) 216 0000 Belgegeçer No: (224) 216 00 09
E-posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: bursa.afad.gov.tr

Bilgi için: Kürşat VERAL
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon No: (224) 216 00 00-143

İMAR VE İSKAN BAKANLIĞI
AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ETÜD ARAŞTIRMA DAİRESİ BŞK.
JEOLojİK ETÜD BAŞ UZMANLIĞI

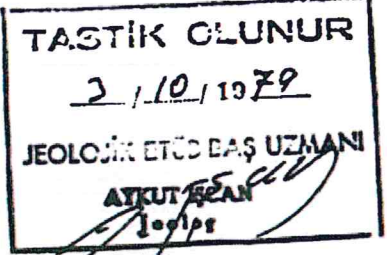
AFETİN TURU
ETÜD TARİHİ
RAPOR TARİHİ
ETÜD YAPAN

: HEYELAN
: 7.8.1979
: 17.8.1979
: SÜLAYMAN GEZ
MUSTAFA GÜNAY

2267

İLİ : BURSA
İLÇESİ : GEMLİK
KÖYÜ : KÜÇÜK KUMLA
GENEL HANE: 350
GENEL NÜFUS: 2750

JEOLojİK ETÜD RAPORU
(EK RAPOR)



I. AMAÇ:

Küçük Kumla köyündeki heyelanın incelenmesi için gidildi.

II. İNCELENEN YERİN TANITILMASI:

Küçük Kumla köyü Gemlik kasabasının 6 km kuzeybatısında olup toplu iskan karakteri göstermektedir.

JEOLojİK DURUM:

Killi şistler üzerinde kalın bir yamaçamolu gelişmiştir.

IV. AFET DURUMU:

6.1.1975 tarihli, Sülayman Gez tarafından verilen raporda onbir konutun muhtemel heyelan afeti yönünden kontrol etüdleri programına alınması gerektiği belirtilmiştir.

Bu defa 7.8.1979 tarihinde yapılan etüd neticesinde heyelanda herhangi bir inkişafın olmadığı görülmüştür.

Heyelanlı sahanın üst tarafından yeni bir yol açılmış olup ancak yolun sağ tarafı (gidiş istikametine göre) dik şev bırakılmıştır.

B- HEYELANI MEYDANA GETİREN NEDENLER:

Topoğrafyanın fazla meyilli olması, litolojik malzemenin gövşek yamaç moluzu olması burada eskiden bir su deposunun bulunması heyelana neden olmuştur.

Mevcut suların kaybolması ve eski su deposunun yerinin değiştirilmesi neticesi söz konusu heyelanı harekete getiren faktörler ortadan kalktığından heyelan da durmuştur.

C. Heyelanın tesir sahası

Heyelan meskun olmayan sahada meydana gelmiş olup konutlara etkili olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Bahsedilen

ÖNERİLER: ÖNLEMLER:

Bahsedilen şevinde dör ve greşderle mümkün menbebe eğiminin azaltılması ve az meyilli olan sahanın ağaçlandırılması gerekmektedir. Bunlar yapıldığı takdirde söz konusu heyelanın ortadan kalkacağı anlaşılmıştır. Ancak yolun her iki yakası ağaçlandırılmalıdır.

ÖNERİLER:

Önlemler alınmak şartıyla heyelan sorun olmaktan çıkacağından kontrol etüdleri programından çıkarılmasını karar verilmiştir.

SÜLAYMAN GEZ
Baş jeolog
SG/MG/MU: 21.8.1979

MUSTAFA GÜNAY
jeoloji Yük. Müh.

İNAR VE İSKAN BAKANLIĞI
AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ETÜD PROJE DAİRE BAŞKANLIĞI
JEOLÖJİK ETÜD BAŞ UZMANLIĞI

ETÜD TARİHİ: 5.12.1974
RAPOR TARİHİ: 6.1.1975
ETÜDÜ YAPAN : U. JEOLÖG SÜLEYMAN
GEZ

İL : BURSA
İLÇE : GENLİK
KÖY : KÇKUMLA
HAKE : 350
NUFUS : 2750

— 2267 —

Bursa ilinin Genlik kasabasına bağlı KÇğük Kumla köyü kasabasının 6. km. kuzeybatısında olup toplan iskan karakteri göstermektedir.

1969 yılında ~~çizilmiştir~~ mevkiinde meydana gelen heyelan 25 metre genişliğinde 70 metre uzunluğundaki bir alanı etkisi altına almıştır.

Bu nedenle gayri meskûn alanda meydana gelen heyelanı sahallinde tetkik etmek üzere 4.10.1969 ve müteakip tarihlerde Bakanlık jeologlarınca yapılan jeolojik etüde göre heyelanın meskûn saha ile henüz herhangi bir ilgisi olmadığı kanısına varılmıştır.

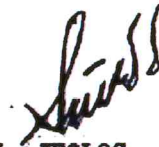
Ancak ilerde meydana gelmesi muhtemel afetler nedeniyle KÇğük Kumla köyünün afet kontrol etüdləri programına alınmasına karar verildiği yapılan dosya incelenmesinden anlaşılmıştır.

Ancak 5.12.1974 tarihinde yaptığımız jeolojik etüde göre, söz konusu köy ekli krokide de görüldüğü gibi paleozoik yaşlı gıstler ile ana formasyonun takvîlünden meydana gelmiş yamaç molozu üzerinde kurulan köyde aşağıda isimleri yazılı konutların, heyelanın aktif hale geçmesi halinde etkilenmeyeceği tesbit edilmiştir.

her ne kadar bugün için bu konutlarda heyelandan mütevellit herhangi bir olayın meydana gelmediği görülmüşse de, yapılan etüde neticesinde gerek zemin gerekse topografikman heyelan sahasında alınacak tedbirlerin ekonomik olmayacağı kanısına varılmıştır.

Bu nedenle heyelanın aktif hale geçmesi halinde aşağıda isimleri yazılı konutlar için tehlikeli olabileceği kanısına varıldığından il konutun kontrol etüdləri programına alınması gerektiği ve afete uğrayan konutların köyün inkişaf sahalarına nakledilmesi uygun mütalae edilmiştir.

Durum makamın bilgi ve takdirlerine arz olunur.


U. JEOLÖG
Süleyman GEZ

E K İ : İsim listesi

SG/HY
8.1.1975

**BURSA- GEMLİK - KÜÇÜK KUMLA KÖYÜNDE KONTROL ALTINDA
BULUNDURULMASI GEREKEN KONUTLAR**

- 1- Mehmet Aslan
- 2- Osman Taş
- 3- Halit Bozkurt
- 4- Ali Özkan
- 5- Hasan Ateş
- 6- Bekir Acay
- 7- Hasan Uzun
- 8- Ali Dost
- 9- Nihat Karaata
- 10- Hasan As
- 11- Muhittin Özden

Bu isimler köy ihtiyar heyeti ile birlikte tesbit edilmiş olup cem'an onbir konuttur.



U. JEOLÖG
Süleyman GEZ

SG/HY
8.1.1975

İŞARETLER

YM.	Şt	MEHMET ASLAN	MESKUN SAHA	KONTROL ALTINDA BULUNDURULACAK SAHA	ZEYTİNLİK	ÇEŞME	TAKRİBİ FORMASYON SINIRI
-----	----	--------------	-------------	-------------------------------------	-----------	-------	--------------------------

YAMAÇ MOLOZU

ŞİST

ESKİ HEYELAN YARIKLARI VE KABARMALAR

MESKUN SAHA

KONTROL ALTINDA BULUNDURULACAK SAHA

ZEYTİNLİK

ÇEŞME

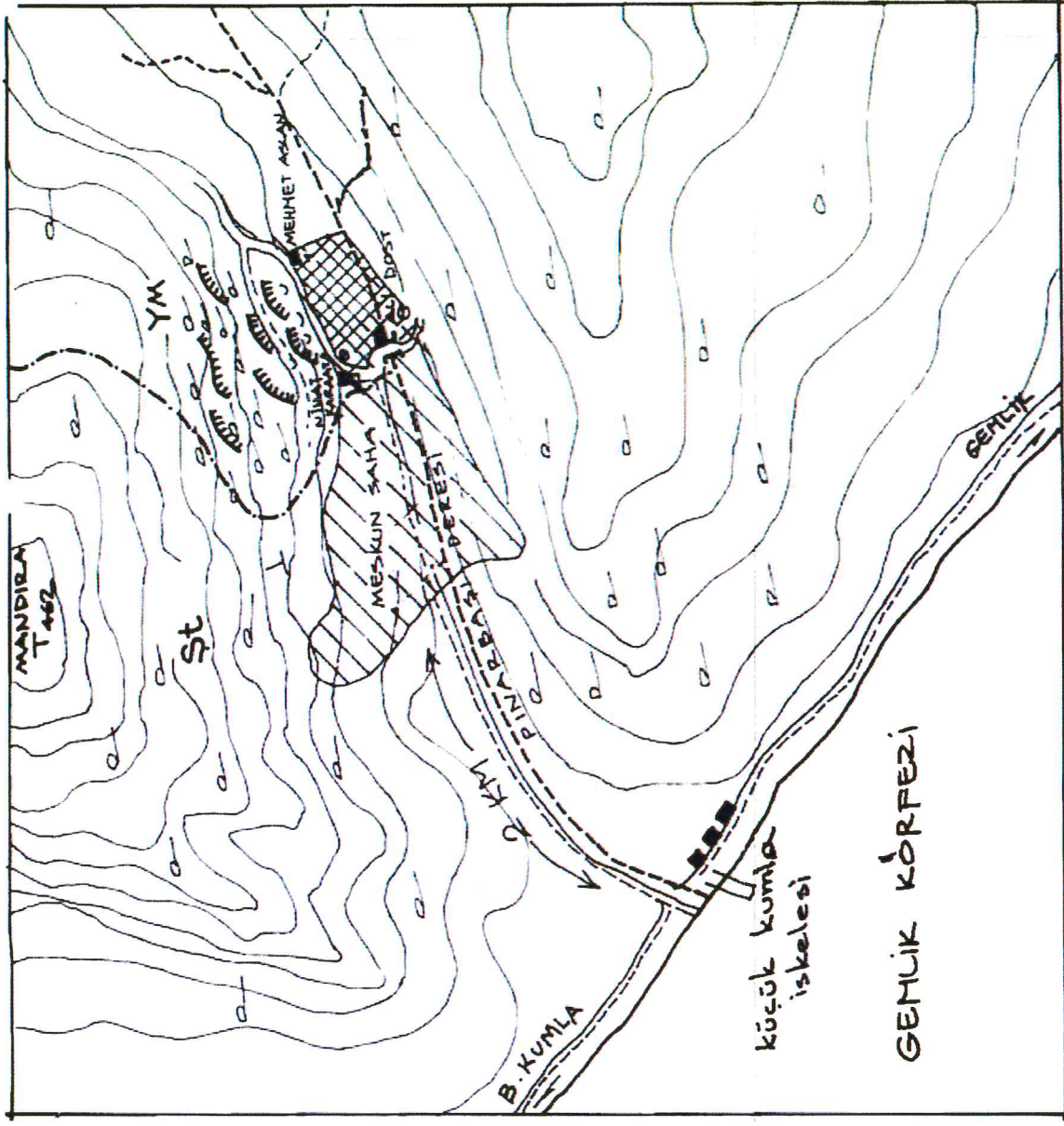
TAKRİBİ FORMASYON SINIRI

KONTROL ALTINDA BULUNDURULMASI GEREKEN KONUTLAR.

1. Mehmet ASLAN
2. Osman TAŞ
3. Halit BOZKURT
4. Ali ÖZKAN
5. Hasan ATEŞ
6. Bekir ACAY
7. Hasan UZUN
8. Ali DOST
9. Nihat KARAATA
10. Hasan AŞ
11. Muhittin ÖZDEN

Uzman JEOLÖG

Süleyman GEZ.



BURSA - GEMLİK - K. KUMLA KÖYÜNDEKİ MUHTEMEL HEYELAN KROKİSİ - ÖLÇEKSİZ

16-40
İNAR VE İSKİN BAKANLIĞI
AFET ÇÖZÜMLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
JEOLOJİK ETÜD DAİRESİ BAŞKANLIĞI

DOSYA NO : 16/40
ETÜD TARİHİ : 4.10.1969
RAPOR TARİHİ: 22.11.1969

Ortay İurdatapan

İL : BURSA
İLÇE : GENÇLİK
KÖY : KUMLA
MAHALLE: KÜÇÜK KUMLA
HANE : 950
NİHAZ : 2730

JEOLOJİK ETÜD RAPORU

İNCELEME AMAÇI :

Bursa ili, Gençlik ilçesine bağlı Küçük Kumla Köyündeki heyelan olayının jeolojik etkeni.

İNCELEME YERİN TANITILMASI :

Kumla Köyü Gençlik'in 6 km. kuzey-batısında ve Gençlik ilçesine her mevzin jeep arazi ile ulaşım elverişli stabilise bir yol vasıtası ile bağlıdır. Kumla Köyü, İskele mahallesi (100 hane) ve Küçük Kumla (950 hane) olmak üzere iki mahalleden ibarettir. Küçük Kumla mahallesi Kuzeyden Çiğildibi mevki, Güneyden Kulaklı kaya tepesi ve Jeyhane'de bayırı, güney-doğu'dan Alıkaya mevki ile sınırlı olup 2730 m'liklidir.

JEOLOJİK DURUM :

Köy Paleozoik devre ait formasyonlar üzerine yerleşmiş olup sathta yer yer inceleyen bir yamaç molase bulunmakta, bu yamaç molase kalbar ve serpantinleri ihtiva etmektedir. Bazı kesimlerde daha alt seviyelerde yer alan alan üstüyle sathıya çıkmıştır. Köyün kumula bulunduğu sathta ortalama eğim 20° civarındadır.

HEYELAN DURUMU :

1969 yılı ilkbaharında başlayan heyelan olayı Çiğildibi mevkiinde ve meşin saha haritasindeki meşin ağaçları ile kaplı bulunan 25 metre genişlik ve 70 m'tre uzunluğundaki oir alanı etkilemiştir. Ancak heyelan sahası, meşin kesim dışında bulunmakta ve bu saha yakınındaki hanelerde, heyelan ile ilgili bir belirti görülmektedir.

SU DURUMU :

Küçük Kumla mahallesinde 15 çeşme ve 2 kuyu mevcuttur. Çeşme suları tahta oluklar vasıtası ile kontrol altına alınmış olup büyük dere devanı akışa sahiptir.

DEPREM DURUMU :

Bölgede meydana gelen önemli depremler hissedilmiş, hasar kaydedilmiştir. Köy 1.ci derece deprem bölgesindedir.

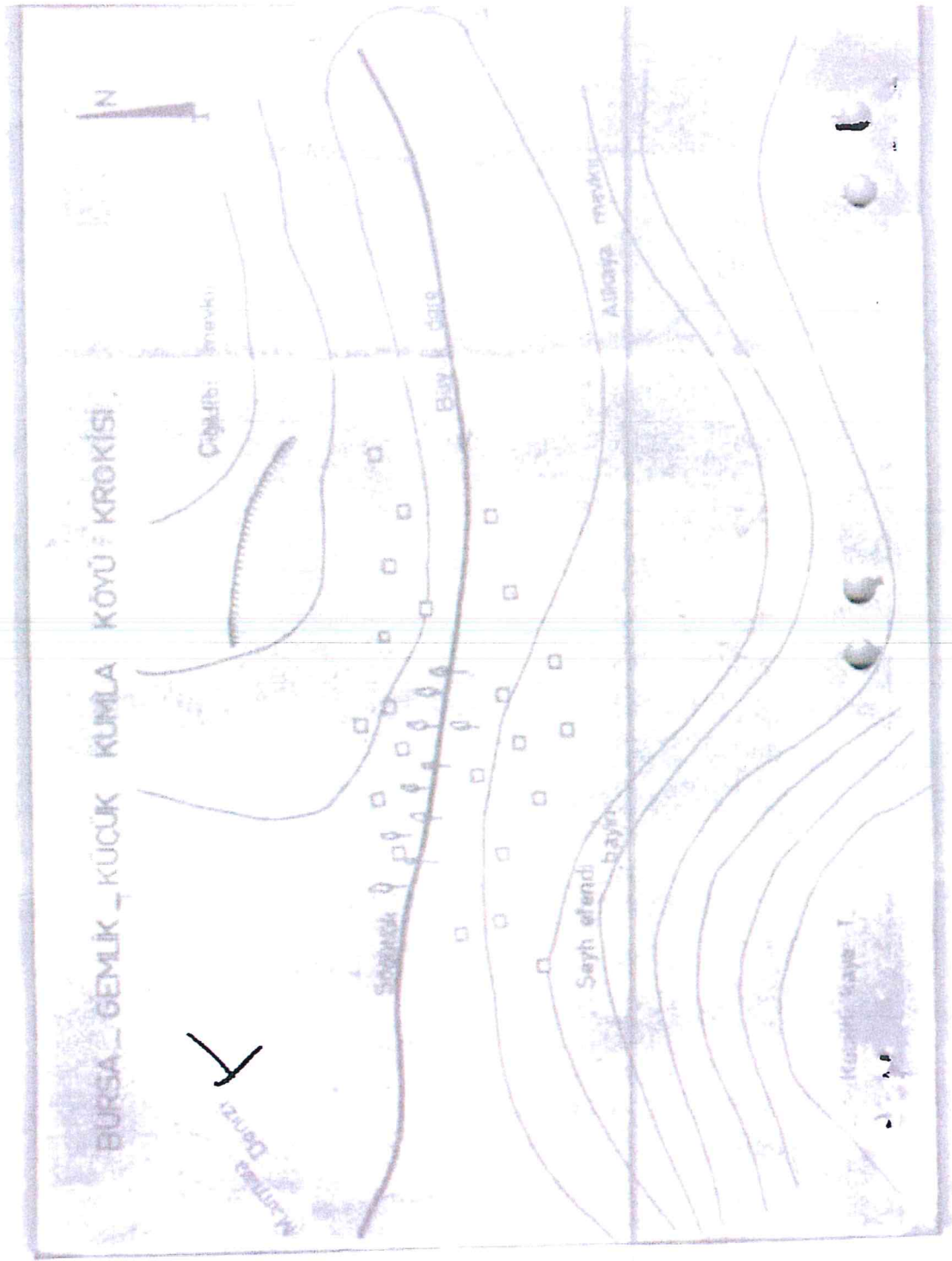
YAPI MALİYETİ :

Yapı taşı köy sivarından, Kum dermari Denizinden, Çimento, tuğla ve kiremit Bursa'dan temin edilebilir.

ETİKES VE TAVBAKİLER :

Küçük Kumla mahallesindeki heyelan olayı meşin saha haritasında gösteren etmiş ve meşin kesime intikal etmemiştir. Ancak Çiğildibi mevki civarında yapıda bir yamaç molase ile örtülü durmaktadır ve yağışların etkisiyle halihazırda çökme eğilimi aktif durumdaki heyelanın tahminar aktif vaktiyete geçebilir. Bu bakımdan "Küçük Kumla" mahallesinin "Afet kontrol etkenleri" programına alınması tavsiye olunur.

Ortay İurdatapan
ORTAY İURDATAPAN
JEOLJİK ETÜD DAİRESİ





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

2.11.2018

M. Gürsoy

S.E. Demir

D. Demir

23.10.2018

Sayı : 35546553-169.09.99-E.861948

Konu : Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkuşla ve
Kuşla Mahallesi hk..

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 17.09.2018 tarihli ve 54832815-7809/14226 sayılı yazınız.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkuşla ve Kuşla Mahallelerinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların kurul kararları ve tescil fişleri istenen ilgi yazınız incelenmiştir.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkuşla Mahallesinde; 70 pafta, 4060 parselde yer alan Küçükkuşla 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 Camininin tescil kararları ve fişleri yazınız ekinde sunulmuştur.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır

Serpil ARIK

Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek : 11 sayfa evrak

Bu belge 5070 sayılı kanun gereğince e-imza ile imzalandığı tasdik olunur. 24 Ekim 2018
MÜHÜR
Adı Soyadı - İmzası
GEMAL DEMİRİLİZ

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Osmangazi Caddesi Orhangazi Çıkmaşı No:22 16040 Tophane Osmangazi / Bursa
Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakurul@kultur.gov.tr

Bilgi için: Begüm SAĞIR
Şehir Plancısı

Türkiye

* Küçükumla Hamamı (Arap Hamamı)
* Eski Cami

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
K A R A R

Toplantı Yeri
BURSA

Toplantı Tarihi ve No : 06.09.2006 / 62
Karar Tarihi ve No : 06.09.2006 / 1742



KURUL KARARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükumla Beldesi, Küçükumla köyünde bulunan mülkiyeti Küçükumla Belediyesine ait 70 pafta, 4124 parseldeki korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yıkılan Hacı Muhi Camisinin durumu ile mülkiyeti Küçükumla Belediyesine ait 70 pafta, 4060 parseldeki Hamam ve mülkiyeti Küçükumla Belediyesine ait 70 pafta, 4320 ve parsellerdeki Eski Caminin korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescili önerisine ilişkin Müdürlüğün 05.09.2006 gün ve 3015 sayılı raporu okundu ekleri ve ilgili dosyası incelendi yapılan görüşmeler sonucunda:

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükumla Beldesi, Küçükumla köyünde bulunan:

1- Mülkiyeti Küçükumla Belediyesine ait 70 pafta- 4124 parseldeki yıkılan tescilli Hacı Muhi Camisine ait boş parselin, K.T.V.K.Y.K.'nın 05.11.1999/660 sayılı ilke kararı gereğince park olarak kullanılmayacağı ve yapının yeniden ihyasına yönelik restitüsyon ve rekonstrüksiyon çalışmalarının mülkiyet sahibince gerçekleştirilmesi gerektiğinin Belediyesine hatırlatılmasına.

2- Mülkiyeti Küçükumla belediyesine ait 70 pafta, 4060 parselde yer alan Küçükumla Hamamı ile 70 pafta 4320 ve 4330 parsellerde yer alan kısmen yıkılmış durumdaki Eski Caminin 2863 sayılı yasanın 6. maddesinde belirtilen nitelikleri taşınmaları nedeniyle korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmelerine.

3 Tescilli Eski Caminin 4330 parselde bulunan sağlam durumdaki minaresi ile 4320 parselde bulunan kısmen yıkılmış durumdaki Ana Binası arasındaki kadastro yolunun yapıyı fiziken ayırması nedeniyle iptal edilerek parsellerin birleştirilmesini öngörecektir şekilde plan değişikliğine gidilmesi gerektiğine:

K.T.V.K.Y.K.'nın 05.11.1999/660 sayılı ilke kararı gereğince yapının yeniden ihyasına yönelik rölevo, restitüsyon ve rekonstrüksiyon projelerinin hazırlanarak değerlendirilmek üzere Kurulumuza getirilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Prof.Dr. Neslihan DOSTOĞLU
(İMZA)

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr.Zeren TANINDI
(İMZA)

ÜYE
Prof. Dr. Selçuk MÜLAYİM
(İMZA)

ÜYE
Y.Mimar Oktay EKİNCİ
(İMZA)

ÜYE
Prof. Dr. Handan TÜRKÖĞL
(İMZA)

ÜYE
Dr. İlhan AKBUĞLU
(İMZA)

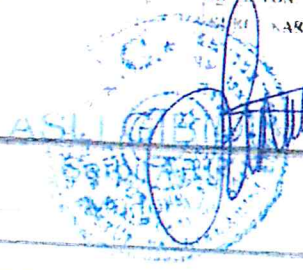
ASLI GİBİDİR

ÜYE
İsmail ARSLAN
(İMZA)

ÜYE
Küçükumla Belediye Tem.
(İMZA)



ÜYE
Vakıflar Bölge Müdürlüğü Te.
Uğur ÇELİK
(İMZA)



T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 27.03.2014/ 138
Karar Tarihi ve No : 27.03.2014/3077



Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Köyünde, Uygulama İmar Planı kapsamında, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4320 parselde yer alan, Eski Camii ile 4329 parselde yer alan minarenin tescil taramasının yapılarak, Dini Tesis Alanı fonksiyonuna alınmalarına ve aralarından geçen yolun iptal edilerek cami ve minarenin aynı parselde kalmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin iletildiği Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13.11.2013 tarih ve 7133/23 sayılı yazısı, konuya ilişkin 25.03.2014 tarih ve 1632 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Köyünde, Uygulama İmar Planı kapsamında, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 4320 parselde yer alan Eski Camii ile 4329 parselde yer alan minarenin tescil taramasının yapılarak, Dini Tesis Alanı fonksiyonuna alınmalarına ve aralarından geçen yolun iptal edilerek cami ve minarenin aynı parselde kalmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin; tescil taramasının iptal edilen yola da yapılarak planda düzeltildiği şekliyle uygun olduğuna, plan değişikliği doğrultusunda minare ve cami parselinin tek parselde dönüştürülmesine yönelik hazırlanacak folyenin Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Halil Nur ÇAPA
(imza)

BAŞKAN YRD.
Doç.Dr. Murat TAŞ
(imza)

ÜYE
Doç.Dr. Bülent Nuri KILAVUZ
(imza)

ÜYE
Doç.Dr. Rüstem ASLAN
(Bulunmadı)

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Nazire DİKER
(imza)

ÜYE
Kazım KARABULUT
(imza)

ÜYE
Işıl Zeliha GENÇOĞLU
(imza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Kübra TEMEL
(imza)

ÜYE
Bursa Vakıflar Bölge
Temsilcisi
Yasin KIRAN
(imza)

ÜYE
Gemlik Belediye Temsilcisi
Müge GÜRSOY
(imza)

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKAN
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARARI

Toplantı Tarihi ve No : 09.06.2017/306
Karar Tarihi ve No : 09.06.2017/



KURUL KARARI

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, 318 ada, 1 parselde yer alan hamam yapısının tesciline yönelik ilgilisinin tarihsiz dilekçesi. Kurul Müdürlüğünün 05.06.2017 tarih ve 2890 sayılı uzman raporu okundu, yapılan görüşmeler sonucunda,

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, 318 ada, 1 parselde yer alan hamam yapısının 2863 sayılı yasanın 6. Maddesi ve ilgili yönetmeliğinde belirtilen özellikleri taşıması nedeniyle aynı yasanın 7. Maddesi gereğince "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescil edilmesine, koruma grubunun K.T.V.K.Y.K.'nın 05.11.1999/660 tarih-sayılı ilke kararı uyarınca I.grup olarak belirlenmesine anılan yasa ve yürürlükteki yönetmelik uyarınca tescil ve koruma grubu şerhi konularak Kurul Müdürlüğüne belgeleriyle birlikte bilgi verilmesine, plandaki tescil taramasının yapılmasına, yapının geleceği ile ilgili olarak rölöve ve restorasyon projelerinin hazırlanarak değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine,

Küçükkumla Mahallesinde, 2863 sayılı yasa kapsamında kalan taşınmaz kültür varlıkları ve sit alanı yönelik tespit-tescil çalışmalarının Kurul Müdürlüğünce yapılarak sonuçlarının değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN

Prof.Dr. Murat TAŞ

BAŞKAN YRD.

Işıl Zeliha GENÇOĞLU

ÜYE

Doç.Dr. Ahmet Oğuz ALP

ÜYE

Hasan AYDIN

ÜYE

Volkan ŞENEL

ÜYE

Erol ÇALIŞKAN

ÜYE

Hayrettin ELDİR

ÜYE

Bursa Büyükşehir Belediye

Temsilcisi

Faruk ÖZGÖKÇE

ÜYE

Gemlik Belediye

Temsilcisi

Müge GÜRSOY



AVRUPA KONSEYİ	DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ D.K.V.K.E.		ANIT	ENVANTER NO	A30										
TÜRKİYE	KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ			HARİTA NO											
İl: Bursa	İlçe: Gemlik	MAHALLESİ / KÖYÜ: Küçük Kumla		KORUMA	ANITSAL	1	2	3							
SOKAK VE KAPI NO:		KADASTRO		DERECESİ	ÇEVRESEL	1	2	3							
		PAFTA: H22A03A3C	ADA: 318	PARSEL 1	ÇEVREYE AYKIRI	1	2	3							
ADI: Hamam	YAPITIRAN	YAPAN	MİMARİ ÇAĞI (ÜSLUP): Osmanlı Dönemi												
	YAPIM TARİHİ:	KİTABE:	VAKFIYE												
GENEL TANIM: Kitabesi bulunmayan yapıyı-yapıların bilinmeyen hamam kare planlı olup birimleri doğu-batı doğrultusunda yerleştirilmiştir. Özgün plan şeklini koruyan hamam yapısının üzerine sonradan ev yapılarak üst kısmı kapatılmıştır. Hamamın batı cephede bulunan giriş kapısının olduğu yere sonradan soyunmalık kısmı, kuzey cephede ise ilüklük bölümüne açılan kapı açıldığı görülmektedir.															
KORUMA DURUMU	A	İYİ	TAŞIYICI YAPI	A	DIŞ YAPI	A	ÜST YAPI	A	İÇ YAPI	A	SUSLEME	A	RUTUBET	A	YOK
	B	ORTA	X	B	X	B	X	B	X	B	ELEMANLARI	B	X	B	İZİ VAR
	C	FENA	C	C	C	C	C	C	C	C	X	C	X	C	ÖNEMLİ
VAZİYET PLANI					FOTOĞRAF										
GOZLEMLER:															

BUGÜNKÜ SAHİBİ	M. Burhanettin GÜNGÖRMÜŞ	BAKIMINDAN SORUMLU OLMASI GEREKEN KURULUŞ:	Vakıflar Genel Müdürlüğü
YAPILAN ONARIMLAR			
AYRINTILI TANIM:		SU ELEKTRİK İSITMA KANALİZASYON	
Küçük Kumla Mahallesinin ortasından geçen Küçük Kumla Deresinin güneyinde Mahalle isminin (yeni) hemen yanında özel mülkiyette bulunan hamamın özgün şekline ait plana göre giriş kapısı batı cephede kuzey tarafta olup dikdörtgen planlı ilüklük kısmından bir kapı ile doğu ucunda yer alan bela veya temizlik odası olarak kullanılan kısma, güney duvarının batı tarafındaki kapı ile hamamın sıcaklık kısmına geçilmektedir. Sıcaklık bölümü doğu-batı doğrultusunda dikdörtgen planlı olup iki sivri kemerle üç bölüme ayrılmıştır. Bu bölümlerden ortadaki kare yanlardaki ise dikdörtgen planlıdır. Sıcaklığın doğu duvarında bulunan iki kapıdan yan yana bulunan kare planlı halvet bölümüne girilmektedir. Halvetlerin arka kısmında su deposunun bulunduğu külhan bölümü yer almaktadır. Özgün plan şeklini koruyan hamam yapısının üzerine sonradan ev yapılarak üst kısmı kapatılmıştır. Hamamın batı cephede bulunan giriş kapısının olduğu yere sonradan açılan soyunmalık kısmı, kuzey cephede ise ilüklük bölümüne açılan kapı açıldığı görülmektedir. Bu gün atıl vaziyette bulunan hamam yapısının, külhan bölümünün bulunduğu alana geçişi sağlayan sundurmalı mekân ve sonradan eklenen soyunmalık kısımlarında zeytin depolama amacıyla kullanılan beton havuzlar ve hamamın tüm bölümlerinde atıl vaziyette plastik depolama kapları, kasalar vb. malzemeler yer almaktadır. Hamam yapısının üzerinde bulunan evin dış eklenti bölümünde hamamın üst örtüsünü oluşturan ana mekân ve halvet kısımlarına ait kubbeler kısmen görülmektedir. Beton ile sıvanmış olan kubbeler ve aydınlatma açıklıkları sağlam durumdadır. Küçük Kumlada bulunan diğer hamam yapısına göre küçük ölçekli olan hamamın yakın zamana kadar kadınlar hamamı olarak hizmet verdiği söylenmektedir.		ORJİNAL KULLANIMI: Hamam BUGÜNKÜ KULLANIMI: Atıl durumda depo olarak kullanılıyor. ÖNERİLEN KULLANIMI: Hamam	
YAYINDIZINI		HAZIRLAYANLAR	
-Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları-Ankara 1986 "Türkiye'de Vakıf Abideler ve Eski Eserler" IV. Cilt-Sayfa:83-84 Çizim:26- Hamam 2 (19.8.1983), -İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sanat Tarihi Bilim Dalı- Büyük ve Küçük Kumla (Yüksek Lisans Tezi) Şennur KAYA- İstanbul 2000- Sayfa:42-43-44 Çizim:6 Fotoğraf:98-99-100.		Ayşe YAVUZ - Arkeolog-Restoratör 05.06.2017 Begüm SAGIR - Şenol Pınar 05.06.2017 09.06.2017	
EKLER		KONTROL EDEN: Serpil ARK. Müd. 05.06.2017	
RAPOR	X	KARAR ONAYI NO	
FOTOĞRAF	X	KARAR ONAYI NO	
ROLÖVE PROJESİ	X	KARAR ONAYI NO	
RESTORASYON PROJESİ	X	KARAR ONAYI NO	
İLÜKLÜK	X	KARAR ONAYI NO	
KROKİLER	X	KARAR ONAYI NO	
KİTAP	X	KARAR ONAYI NO	
VAKFIYE	X	KARAR ONAYI NO	
REVİZYON		KURUL KARARLARI	
03.06.2017		7021	

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

Toplantı Tarihi ve No :13.10.2016/273
Karar Tarihi ve No :13.10.2016/6198

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçük Kumla mahallesi, 326 ada, 3 parselde bulunan taşınmazın mail-i inhidam durumunun değerlendirilmesine ilişkin; Gemlik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.12.2015 tarih ve 8556 sayılı yazısı ve ekleri ile Müdürlüğün 28.09.2016 tarih ve 5097 sayılı raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçük Kumla mahallesi, 326 ada, 3 parselde bulunan taşınmazın 2863 sayılı yasanın 6.maddesi ve ilgili yönetmeliğinde belirtilen özellikleri taşıması nedeniyle 2863 sayılı yasanın 7.maddesi gereğince "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescil edilmesine, koruma grubunun KTVKYK'nun 5.11.1999/660 tarih-sayılı ilke kararı uyarınca 2.grup olarak belirlenmesine, anılan yasa ve yürürlükteki yönetmelik uyarınca lapuda gereken ilan ve koruma grubu şerhlerinin konularak belgelerinin Müdürlüğümüze gönderilmesine, mail-i inhidam durumunun değerlendirilebilmesi için ivedilikle rölövenin Kurulumuza iletilmesine, bu aşamada yapı ve çevresinde can ve mal güvenliği açısından gerekli önlemlerin ilgililer ve Belediyesince alınmasına karar verildi.

BAŞKAN
Prof. Dr. Murat TAŞ
(İmza)



BAŞKAN YRD.
Işıl Zeliha GENÇOĞLU
(İmza)

ÜYE
Doç.Dr. Ahmet Oğuz ALP
(İmza)

ÜYE
Zinnur BÜYÜKGÖZ
(İmza)

ÜYE
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Volkan ŞENEL
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

ÜYE
Gemlik Belediye Temsilcisi
Sercan Erdem DEMİR
(İmza)



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU

K A R A R

19.02.1986 Tarihli Karar No: 111.110/73

19.02.1986 Tarihli Karar No: 111.110/137



KURUL KARARI

Bursa il sınırları içerisinde bulunan mezar, mezarlık ve hazirelerin tescilli edilmesine ilişkin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 14.2.1986 gün ve 3336 sayılı yasa ile eklenen listelerine eklenmesi kararlaştırılmıştır.

Bursa il sınırları içerisinde bulunan mezar, mezarlık ve hazirelerin tescilli edilmesine ilişkin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 14.2.1986 gün ve 3336 sayılı yasa ile eklenen listelerine eklenmesi kararlaştırılmıştır.

Ek liste II de yer alan 18 adet mezar, mezarlık ve hazirenin 2863 ve 3336 sayılı yasalar ve yönetmelikler gereğince tesciline, KTKVK'nun 14.2.1986 gün ve 3336 sayılı karar eki listeye eklenerek işlemin tamamlanmasına;

Ek liste III de yer alan, Bursa ilçelerindeki 22 adet mezar, mezarlık ve hazirelerin 2863 ve 3336 sayılı yasalar ve ilgili yönetmelikler gereğince tescil edilmelerine karar verildi.

ASLI GIBİDİR



OYA KOZAMAN
MÜDÜR

BASIM
Prof.Dr.Nelinde KUTUN

19.02.1986 Tarihli Karar No: 111.110/73
19.02.1986 Tarihli Karar No: 111.110/137





KURUL KARARI

T. C.

Tarih : 11.11.1990

KÜLTÜR

BAKANLIĞI

BURSA KÜLTÜR ve TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU

K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 7.11.1990/93

Toplantı Yeri

Karar Tarihi ve No

7.11.1990/1387

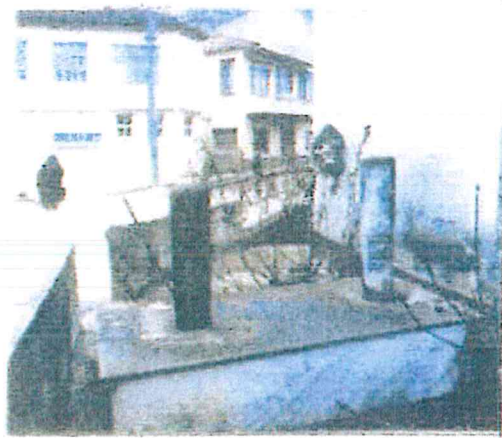
MÜHÜR

BÜYÜKŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU

NO	KONU	AÇIKLAMA	ALAN		
			İLİ	İLÇE	İLÇE
1	Reyhancılar Mezarı	Yenişehir-İnegöl arası Yenişehir'in 2km güneyinde Uluköy yolu üzerinde	Yenişehir		
2	Mezar	Yenişehir Akbıyık Köyü Akbıyık Camii bahçesinde	"		
3	Şehir mezar.	Şehir Mezarlığı	Orhangazi		
4	Eski camii	Gürle (Müslüm Gürle) Köyü Eski Camii Önü	"		
5	Haziresi	Gürle Camii Gürle (Müslüm Gürle) Köyü	"		
6	Mezarlık	Söğüt Mezarlığı (İznik yolu üzeri)	"		
7	Mezar	Akharım Köyü Camii arkası	"		
8	Mezarlık	Akharım Köyü Mezarlığı Eski Köy Camii çevresi	"		
9	Mezarlık	Keramet Köyü mezarlığı	"		
10	Hacı Muhi Camii	Küçük Kumla Köyü Hacı Muhi Camii	Gemlik		
11	Bakkal Piri Camii haziresi	Büyük Kumla Köyü Bakkal Piri Camii çevresi	"		
12	Mezarlık	Karacaali Köyü mezarlığı (Batı) Narlı yolu üzerinde	"		
13	Mezarlık	Karacaali Köyü mezarlığı (Doğu) Kumla yolu üzerinde	"		
14	Tahirefendi Mezarı	Çaslık Tepesi Mevkii Zeytinlik içinde	Mudanya		
15	Mutad Dede Mezarı	Dedeköy köyün yukarı kısmında bahçe içinde "	"		
16	Kayıp Dede Mezarı	Göynüklü Köyü Köy girişi Dede tepede	"		
17	Mezarlık	Yenişehir Mezarlığı Banırmalı yolu üzerinde	Karacabey		
18	Mezarlık	Yenişehir Mezarlığı Banırmalı yolu üzerinde	"		
19	Mezarlık	Karacabey Köyü Camii bahçesi	Karacabey		
20	Mezarlık	Yenişehir Mezarlığı Banırmalı yolu üzerinde	"		

ASLI GİBİDİR

OYA KOZAMAN MÜDÜR



7017
Sard
MID

[Handwritten signature]

CONTROL BAND

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : 35546553-169.09.99-E.606623

19.07.2018

Konu : Bursa İli, Gemilil İlçesi, Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahallesi, plan çalışmasına ilişkin kurum görüşü hk.

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: Bursa Valiliği İl Kültür Turizm Müdürlüğü'nün 26.06.2018 tarih ve E.536046 sayılı yazısı.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahallelerinde, 235 hektar alanda "Kumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" çalışması yapılmasına yönelik Müze Müdürlüğünce alanın genişliği dikkate alınarak, kurum görüşüne esas arazi incelemesi için gerekli arşiv çalışmasının Müdürlüğümüzce yapılmasının istendiği Bursa Müze Müdürlüğü uzmanlarının 11.06.2018 tarihli raporunu içeren ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

B.K.V.K.B.K.'nın 09.06.2017 tarih ve 7021 sayılı Kurul Kararına istinaden Küçükkumla Mahallesinde başlatılan tespit çalışması devam etmekte olup, çalışma neticelendiğinde en kısa zamanda ilgili yerlere bilgi verilecektir.

Öte yandan, Müdürlüğümüz kayıtlarında plan çalışmasına konu Kumla ve Büyükkumla Mahallelerinde kalan diğer alanlara ilişkin istenen arşiv taraması sonucunda; Büyükkumla Mahallesi, 17 pafta, 2055 parselde yer alan yağhane yapısının B.K.V.K.B.'nin 15.12.2017 tarih ve 7450 sayılı kararıyla "Endüstriyel Kültür mirası" olarak tescil edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca, alanda yapılacak çalışmalarda ilgililerince 2863 sayılı yasanın "Haber verme zorunluluğu" başlıklı 4.maddesi hükümlerine uyulması hususunda;

Gereğini ve bilgilerinizi arz ederim.

 e-imzalıdır

Halil GENÇ

Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Dağıtım:

Geregi:

BURSA VALİLİĞİNE

(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

Bilgi:

Gemlik Belediye Başkanlığına

(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : GZYVDHYSGPXAAKQVEXFS Evrak Takip Adresi <http://belgedogrulama.kultur.gov.tr/>
Osmangazi Caddesi Orhangazi Çıkmazı No:22 16040 Tophane Osmangazi / Bursa
Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakurul@kultur.gov.tr

Bilgi için: Begüm SAĞIR
Şehir Plancısı

Turkey



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sayı : 97140558-304/ **E. 536046**
Konu : İmar Planı Revizyonu Hakkında
Kurum Görüşü

26/6/2018

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: Gemlik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.11.2018 tarih ve 8788/19505 sayılı yazısı.

İlimiz, Gemlik İlçesi, Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahallelerinde, yaklaşık 235 hektar alanda "Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" çalışması ile ilgili Bursa Müze Müdürlüğü'nün 12.06.2018 tarihli ve 507305 sayılı yazısı yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Yunus Faik KADROĞLU
Vali a.
Vali Yardımcısı

EKLER:

- Yazı Örneği
- Rapor

DAĞITIM :

Gereği :
-BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
MÜDÜRLÜĞÜNE

Bilgi İçin :
- Gemlik BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)



BURSA

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ
Müze Müdürlüğü

Sayı : 63300701-169.99-E.507305

12.06.2018

Konu : Bursa İli Gemlik İlçesi, Büyük Kumla ve
Küçük Kumla Revizyon ve İlave Uygulama

BURSA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 04.12.2017 tarih ve 5404 sayılı yazısı.

İlgi yazı gereği İlimiz, Gemlik İlçesi, Büyük Kumla ve Küçük Kumla Mahallelerinde yaklaşık 235 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama planı ile ilgili hazırlanan uzman raporu Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesi hususunda; Gereğini bilgilerinize arz ederim.



e-imzalıdır

A.Sinan ÖZBEY
Müze Müdürü

Ek : Rapor (1 sayfa)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres: Kültürpark İçi Arkeoloji Müzesi Osmangazi/BURSA KEP Adresi:
bursakulturturizm.gov.tr@hs01.kep.tr
Tel: 0224 234 49 18 Faks: 0224 234 49 19
E-Posta Adresi : bursamuzesi@kulturturizm.gov.tr

Bilgi için: Selahattin YAZICI
Memur

12

RAPOR
MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA

İlgi : İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 04.12.2017 tarih ve 5404 sayılı yazısı.

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Büyükkumla, Kumla, Küçükkumla Mahallelerinde yaklaşık 235 hektar alanda Gemlik Belediyesince Kumla 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı çalışmasına esas olmak üzere ilgi yazı eki haritalarda sınırları belirlenen alana ilişkin olarak kurum görüşümüz istenmektedir.

Konuya yönelik olarak yapılan arşiv ve dosya incelemesi sonucunda, Bursa KVKBK Müdürlüğü'nün 29.05.2018 tarih ve E.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.

Yürürlükte bulunan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerinin Çalışma Esasları ile Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek çalışmalarına ilişkin yönergenin "Hizmete İlişkin Esasları" başlıklı 4. Madde (m) fıkrasında "kamu kurum ve kuruluşları ile özel ve tüzel kişilerle yapılacak yatırımlara, projelere, uygulamalara ilişkin bakanlıktan görüş istenen konularda kanun kapsamında her türlü işlem Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne yürütülür ve Bakanlık adına ilgililere görüş verilir." denilmektedir.

Yukarıda belirtilen yönergenin açık hükmü dışında ayrıca konunun parsel ölçeğinde olmayıp Gemlik ilçesi Büyükkumla, Kumla, Küçükkumla Mahallelerinin bütünü kapsıyor olması, bu nedenle de detaylı arşiv incelemesini gerektirmesi nedeniyle, arşiv bilgilerinin güncelliği de dikkate alınarak, konunun değerlendirilmek ve Bakanlığımız adına görüş verilmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi hususunda;

Bilgilerinize gereği için arz ederiz. 11.06.2018

Arkeolog M. R. R.
Arkeolog

AYHAN
Arkeolog

T.C.
GEMLIK GELLEDİYESİ

29.06.17 14952
4930

imar ve seh.





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

SAYI : 35546553/16.02.355/ 1670
KONU : Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla
Mahallesi, H22A03A3C Pafta, 318 Ada
1 Parsel Hamam Yapısı.

BURSA

19 Haziran 2017

Gemlik Belediye Başkanlığı

Yukarıda belirtilen konu hakkında Kurulumuzca alınan 09.06.2017 gün ve 7021 sayılı karar ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi, gereğini arz ve rica ederim.

Ebru Erdoğan KARA
Müdür V.

Ek:1-Karar (1 sayfa).
Ek:2 Tescil Fişi

DAĞITIM:

Gereği :

- Bursa Valiliği
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- Gemlik Belediye Başkanlığı
- Gemlik Kaymakamlığı
(Tapu Müdürlüğü)
- (Malmüdürlüğü)
- (Kadarto Birimi)
- Sn. M. Burhanettin GÜNGÖRMÜŞ
Siteler Mahallesi, Hasan BAKIR Apartmanı
Daire No:5-6 Küçükkumla-Gemlik / BURSA

Bilgi:

- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
- Kültür Varlıkları ve Müzeler
- Genel Müdürlüğü / ANKARA
(Kurullar Dairesi Başkanlığı)

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKAN
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARARI

Toplantı Tarihi ve No : 09.06.2017/306
Karar Tarihi ve No : 09.06.2017/7021

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, 318 ada, 1 parselde yer alan hamam yapısının tesciline yönelik ilgilisinin tarihsiz dilekçesi, Kurul Müdürlüğünün 05.06.2017 tarih ve 2890 sayılı uzman raporu okundu, yapılan görüşmeler sonucunda,

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, 318 ada, 1 parselde yer alan hamam yapısının 2863 sayılı yasanın 6. Maddesi ve ilgili yönetmeliğinde belirtilen özellikleri taşıması nedeniyle aynı yasanın 7. Maddesi gereğince “korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı” olarak tescil edilmesine, koruma grubunun K.T.V.K.Y.K.’nın 05.11.1999/660 tarih-sayılı ilke kararı uyarınca 1.grup olarak belirlenmesine anılan yasa ve yürürlükteki yönetmelik uyarınca tescil ve koruma grubu şerhi konularak Kurul Müdürlüğüne belgeleriyle birlikte bilgi verilmesine, plandaki tescil taramasının yapılmasına, yapının geleceği ile ilgili olarak rölöve ve restorasyon projelerinin hazırlanarak değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine,

Küçükkumla Mahallesinde, 2863 sayılı yasa kapsamında kalan taşınmaz kültür varlıkları ve sit alanı yönelik tespit-tescil çalışmalarının Kurul Müdürlüğünce yapılarak sonuçlarının değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Prof.Dr. Murat TAŞ
(İmza)

BAŞKAN YRD.
Işıl Zeliha GENÇOĞLU
(İmza)

ÜYE
Doç.Dr. Ahmet Oğuz ALP
(İmza)



ÜYE
Hasan AYDIN
(İmza)

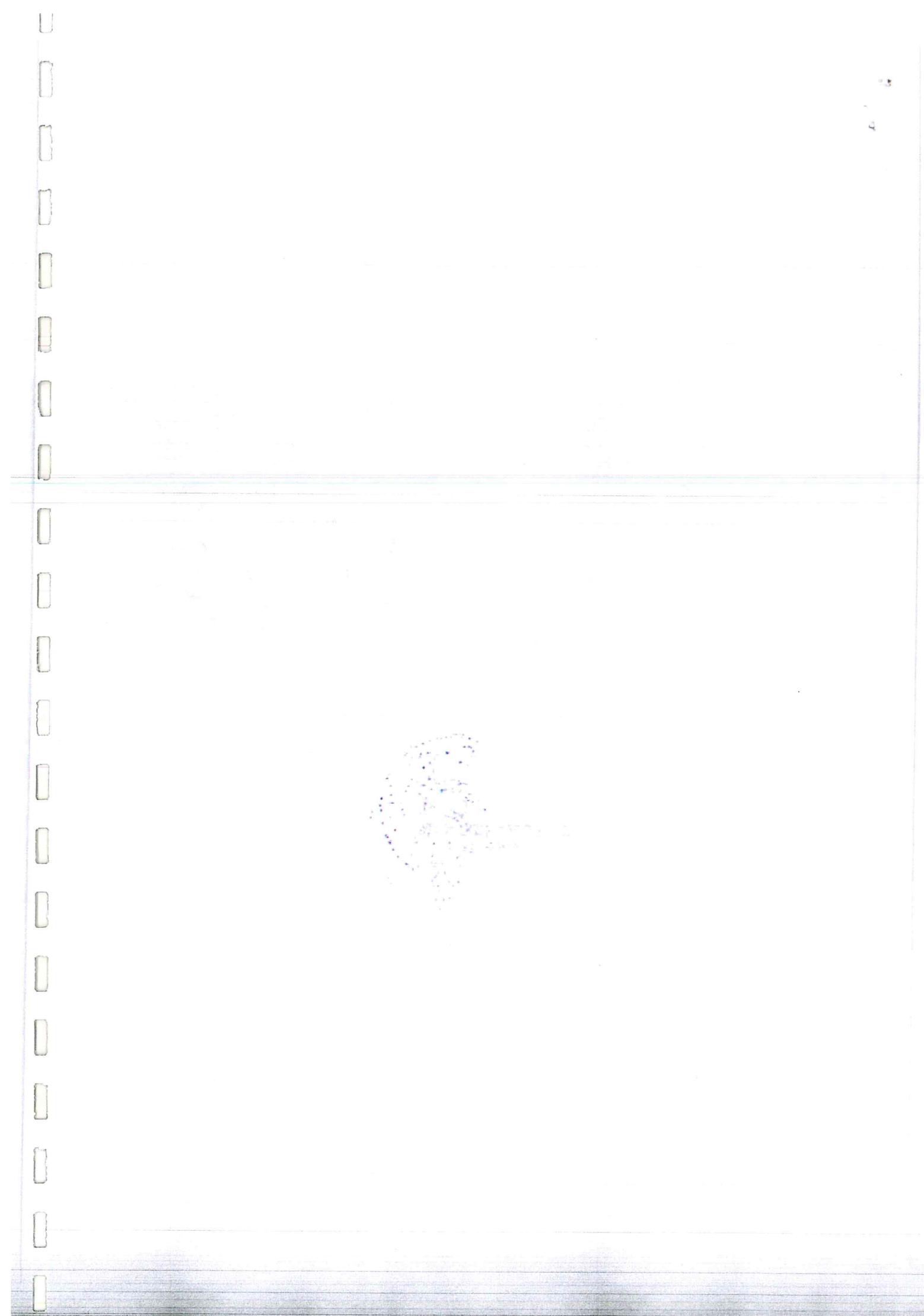
ÜYE
Volkan ŞENEL
(İmza)

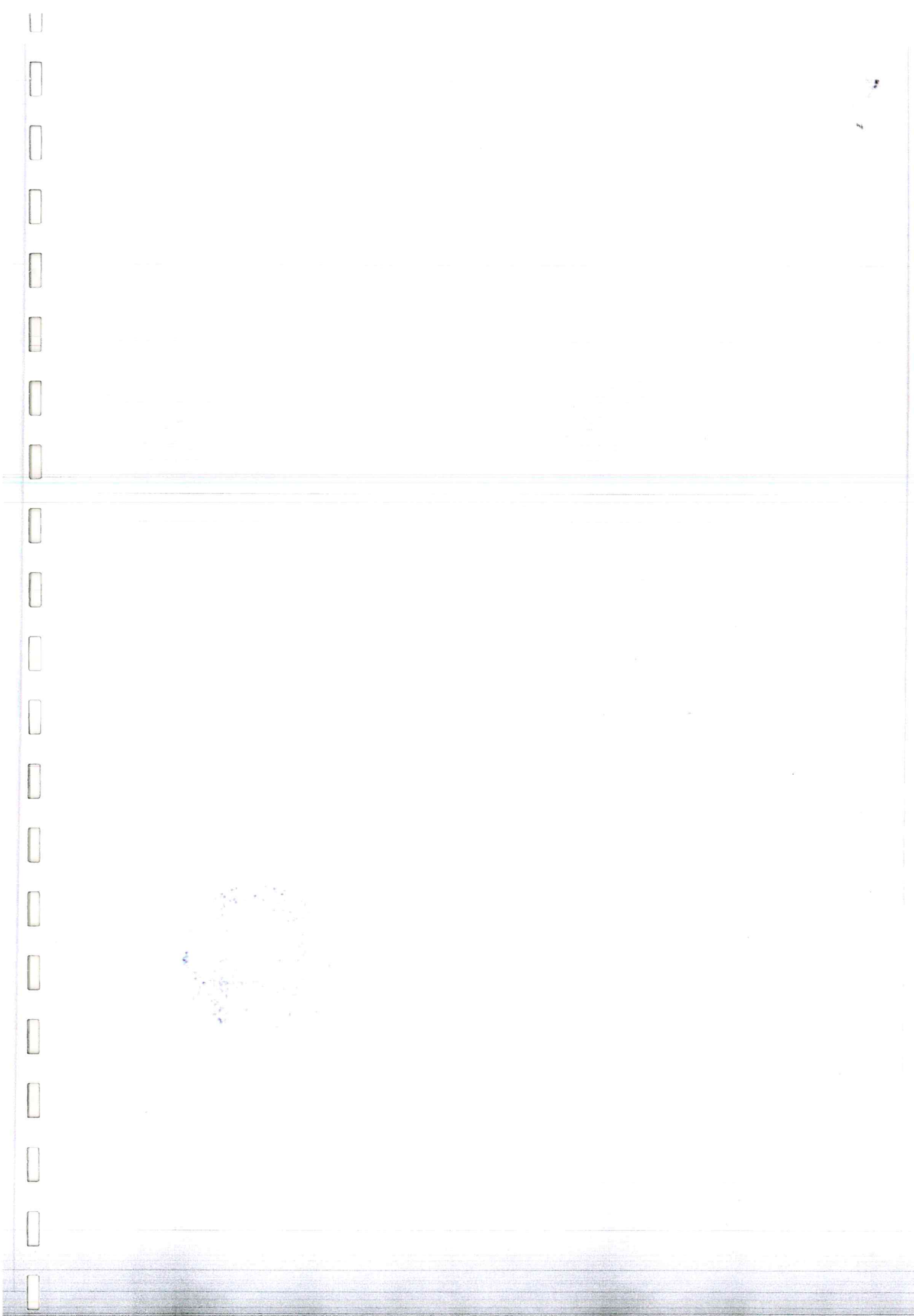
ÜYE
Erol ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

ÜYE
Gemlik Belediye
Temsilcisi
Müge GÜRSOY
(İmza)





06.12.2017 $\frac{27401}{9086}$

İmar ve Şehircilik
Q

ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

01/12/2017

Sayı : 49195
Konu : Gemlik, Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mah. İmar Planı
Hk.

T.C.
GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
(Hamidiye Mah. İrmak Sok. No:138 16600)
Gemlik/BURSA

İlgi : 24/11/2017 tarihli ve 18824468-349-8757/19460 sayılı yazı,

İlgi yazı Bursa İli, Gemlik İlçesi, Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahallerinde yaklaşık 235 hektar alanda, Belediyenizce Kumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilerek Şirketimize ait mevcut tesislerimizin bilgilerini istemektesiniz.

Yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde belirtilen paftalardan (yaklaşık 235 hektar alan) Şirketimize ait 34.5 kV 'luk Enerji Nakil Hattının (yeraltı kablo-havai) 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 gazetedeki yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akımı Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (b) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ancak; İmar 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 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 İmar 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 alanda **Kumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı** yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/rica ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Harita Mühendisi

e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü

e-imzalıdır

Not: Sayısal verileri

<http://www.uedas.com.tr/UserFiles/File/icerik/KUMLA.rar> linkinden temin edebilirsiniz.

EKLER :

Elk.Kuv.Akım.Tes.Yön. 44.Mad.

3) İzolatör doğru gerilim ve bağlantı parçaları :

i) İzolatörleri demirlerine tespit etmek ve gerekli izolasyon bölümlerini birleştirmek için kullanılacak doğru gerilim ve bağlantı parçaları herhangi bir genişleme ya da büzülme olaylar nedeniyle bu izolatörlerde aynı zorlanmalar oluşmamalıdır. Bunlar olası kısa devre zorlanmalarına karşı dayanıklı olmalıdır.

ii) Mesnet izolatörlerinin tespit edilmesi için kullanılan bağlantı parçaları izolatöre etki eden kuvvetlerin en az 2,5 katı ile iletkenin kopma kuvvetinin % 90'ından büyüğüne karşılamalıdır.

iii) Zincir izolatörlerin bağlantı parçaları ise yapıldığı malzemeye göre en az aşağıda belirtilen emniyet katsayıları ile yükleri karşılamalıdır :

-Çelik bağlantı parçaları için	2,5
-Kamçık alaşımlı parçalar için	2,5
-Temper döküm ve çelik döküm parçalar için	3
-Döküm alaşımlı parçalar için	4

Birden fazla paralel sıralı zincir izolatörlerin zincirlerinden birinin kopması durumunda geriye kalan ve çekmeye zorlanan bağlantı parçaları gerilim kopma kuvvetinin % 50'sinden fazlasına zorlanmamalıdır.

Uzaklıklar

Madde 44- a) Hava hatlarında iletkenler arasında alınması gerekli en küçük uzaklıklar aşağıdaki gibi hesaplanacaktır :

- 1) Malzeme, kesit, salgi ve anma gerilimleri aynı olan, aynı ya da farklı yatay yüzeylerde bulunan iletkenler arasındaki en küçük (D) uzaklığı aşağıdaki formülle göre hesaplanacaktır.

$$D = k \cdot (F_{max} + I)^{1/2} + (U/150)$$

Burada :

D : Direk üzerinde iletkenler arasındaki uzaklık (m)

k : Bir katsayı olup bu katsayı alçak gerilimde 0,35 yüksek gerilimde 0,50 alınacaktır.

F_{max} : Hesaplanan direğin en büyük eğikliğe ilişkin en büyük salgi (m)

I : Taşıdığı zincir izolatörün uzunluğu (m) (Mesnet izolatöründe I = 0 alınacaktır)

U : Hatın faslar arası anma gerilimi (KV)

2) Bir direk üzerinde birden fazla sistem bulunursa ve bunlarda malzeme, kesit, salgi ve anma gerilimleri farklı ise, bu iletkenler arasında alınacak en küçük "D" uzaklığı, her devrenin kendi salgi ve gerilimlerinin madde 44-a)'da verilen formülle yerine konması ile bulunacak değerlerden en büyüğüne eşit olacaktır.

b) Konsol ve travert boyaları ile bunlar arasındaki uzaklıklar madde 44-a)'da a/2.'deki gibi hesaplanmakla birlikte ayrıca aşağıda belirtildiği gibi çizilcek iletken salınım diyagramlarına (Şekil-8'e bakınız.) göre gerilim altındaki iletkenler arasındaki uzaklığı (U/150) m. den daha az olmadığı doğrulanacaktır. Bu uzaklık 0,20m'den az olamaz.

Bu salınım diyagramları, +5 C° ve 1470 rüzgar yükü ile bölgenin en büyük sıcaklığında ve 1472 rüzgar yükünde çizilecektir.

İletken salınım kontrolünde en büyük sapma açısı α , 50°'ye kadar $\alpha/4$, 50° - 62°30' a kadar 12°30' sabit ve 62°30' dan büyük sapma açılarında ise iletken salınımları arasında $\alpha/5$ 'e kadar bir açısal kayma varsayılarak gerekli doğrulamalar yapılacaktır.

Bu madde yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

c) Yukarıda hesaplanan konsol ve travert boyaları ile bunlar arasındaki uzaklıklar ayrıca kampanlama kontrolü yapılarak doğrulanacaktır.

Bir direkte birbirinin üstünde bulunan iletkenlerden, alttaki iletkenin üstündeki bu yükünden birdenbire düşmesinden sonra, alttaki iletkenin düşey düzlemde bir sıçrama yapacağı :

varsayılarak sığmıdan sonra örneki buzlu iletken uzaklığı ($U/150$) m. den az olmayacaktır. Bu uzaklık 0,20 m.'den az olamaz.

Bu madde yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

d) Aynı direk üzerinde bulunan yüksek ve alçak gerilimli iletkenlerin bağlantı noktaları arasındaki düşey uzaklık en az 1,5 m. olacaktır.

e) Alçak gerilimli küçük aralıklı hatlarda iletkenler arasındaki uzaklık 0,40 m. den az olmayacaktır.

Bu uzaklıklar aşağıdaki durumlarda küçültülebilir :

- Gerilimleri birbirine eşit olan aynı faz iletkenlerinde,

- İletkenlerin birbirine değmemesi için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

f) Hat iletkenleriyle topraklanmış metal bölümler arasındaki uzaklık en az ($U/150 + 0,05$) m. olacaktır. Bu uzaklık yüksek gerilimli hava hatlarında 0,20 m. den, alçak gerilimli hava hatlarında da 0,05 m. den az olacaktır.

U : Fazlar arası anma gerilimidir (kV).

g) Toprak iletkeni ile faz iletkenleri arasındaki uzaklık toprak iletkeninin faz iletkenlerini yıldırıma karşı maksimum 50°'lik açı altında koruyabileceği biçimde hesaplanacaktır.

h) İletkenlerin 46 ncı maddeye göre hesaplanan en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yer ve cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları Çizelge - 8'de verilmiştir.

İ) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında, en büyük salınım konumunda en az Çizelge-5'te verilen yatay uzaklık bulunmalıdır.

Çizelge-5- Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1
1-36 (36 dahil)	2
36-72,5 (72,5 dahil)	3
72,5-170 (170 dahil)	4
170-420 (420 dahil)	5

k) Yüksek gerilim hatları, hatlara rastgele dokunmayı önleyecek önlemler alınmak koşulu ile elektrik işletme yapılarına tespit edilebilir.

l) Yapıların yanından geçen ya da tespit edilmiş bulunan alçak gerilim hatları herhangi bir aygıt kullanmaksızın rastgele dokunulmayacak biçimde tesis edilmelidir.

m) Elektrik kuvvetli akım tesislerinin civarlarındaki diğer tesislere olan yaklaşım mesafeleri Çizelge-6'da verilmiştir.

n) İletken çekimini ve hat güvenliğini bozma bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir.

Mayve ağaçlarının kesiminden ölebildiğince korunmalıdır.

Hat iletkenlerinin en büyük salınım konumunda ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge -7'de verilmiştir.

Çizelge-7 Hava hattı iletkenlerinin ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları

Hattın için verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi KV	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1
1-170 (170 hariç)	2,5
170	3,0
170-420 (420 dahil)	4,5

- a) Alçak ve yüksek gerilimli demir direklere zeminden en az 4 m. yükseklikte ve gerilimli bölüme 5 m.den daha fazla yaklaşmayacak bir tırmanma engeli tesis edilecektir. Ayrıca yüksekliği 50 metreyi geçen hatlarda gündüz işareti ve 80 metreyi geçen hatlarda gündüz ve gece işareti bulundurulması zorunludur.
- b) Her tip yüksek gerilim direğine zeminden en az 2,5 m. yükseklikte ve kolayca sökülmeyecek biçimde bir ölüm tehlike levhası takılacaktır. Yalnızca beton direkler üzerine gömme ya da yağlı boya ile çıkmayacak biçimde ölüm tehlikesi işareti yapılabilir.
- c) Hava alanı pist orta noktasından 5km. uzağına kadar olan yerlerde ve hava seyirüsefer cihazlarının bulunduğu yerlerde, havacılıkla ilgili kuruluşların kurallarına aynen uyulur.

Hava hatlarının mekanik hesaplarında kullanılacak varsayımlar

Madde 45- Hava hatlarının mekanik hesaplarında göz önüne alınacak varsayımların kullanılacağı bölgeler ile bu bölgelere ilişkin buz yükleri ve en düşük, en yüksek ortalama sıcaklıklar Çizelge -9 'da gösterilmiştir. Bu bölgeleri gösteren harita Yönetmeliğin sonunda ekliktir.

Özel koşullar gereği, tabloda belirtilenlerden daha yüksek buz yükü olduğu bilinen veya beklenen yerlerde daha büyük katsayılar kullanılır. Buz yoğunluğu 0,6 kg / dm³ alınacaktır.

Çizelge-9 Bölgelere ilişkin buz yükleri ve ortalama sıcaklıklar

Bölge No.	Buz yükü katsayısı k	Buz yükü kg / m	Ortalama sıcaklığı (°C)	
			En düşük	En yüksek
1	0	0	-10	50
2	0,2	0,2 x d	-15	45
3	0,3	0,3 x d	-25	40
4	0,5	0,5 x d	-30	40
5	1,2	1,2 x d	-30	40

İletkenler

Madde 46- a) İletkenlerin en büyük zorlanmaları :

- 1) Hava hatlarında kullanılacak İletkenlerin en büyük çekme zorlanmaları, İletkenin kopma dayanımının % 45'ini geçmeyecektir.

2) Hava hatlarında kullanılacak İletkenlerin $+15^{\circ}$ C'da rüzgarsız durumda çekme zorlanmaları İletkenin kopma dayanımının % 45'ini geçmeyecektir. Ancak titreşimi sınırlandıran önlemler alındığında bu değer % 22'ye kadar artırılabilir.

3) Küçük aralıklı hatlarda (mühterak direkli hatlar dahil), 10 mm^2 kesitli bakır İletkenler için 12 kg/mm^2 ve 21 mm^2 alüminyum İletkenler için 7 kg/mm^2 ilk en büyük çekme gerilmesi esas alınarak $+5^{\circ}$ C için hesaplanan salgılara paralel olacak şekilde öteki İletken gerilme ve salgılarına göre hazırlanacak çizelgeler kullanılacaktır. Büyük aralıklı hatlarda -5° C'da iki kat buz yükü alınarak askı noktalarında İletkenin en büyük gerilmesinin, kopma dayanımının % 70'ini aşmadığı doğrulanacaktır.

Çizelge-8 Hava hattı İletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları

İletkenlerin üzerinden geçtiği yer	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi (kV)					
	0-1 (dahil)	1-17,5	36	72,5	170	420
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabarık yüzeyine göre)	4,5 *	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb	5 *	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları	5,5 *	7	7	7	8	12
Şehirlenmesi karayolları	7	7	7	7	9	12
Araçlar	1,5 *	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabarık düzeyinden geçebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecektir)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	7	14	14	14	14	14

(*) Yatılılmış hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m. azaltılacaktır.

24.12.2018 $\frac{28464}{9731}$

iman re sehor
L

**ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği**

Sayı : 55234

17/12/2018

Konu : Enerji Nakil Hatları ve gabarileri Hk.

**T.C
GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Hamidiye Mah.İrmak Sok.No:138
16600 Gemlik/BURSA**

İlgi : 17/09/2018 tarihli ve 7226/14075 sayılı yazı,

İlgi yazı ile Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesinde yaklaşık 330 hektar alanda Kurşunlu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonunun tetkiki ve yazınız ekinde 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile Büyükkumla ve Küçükkumla Mahalelerinde yaklaşık 235 hektar alanda, 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması yapıldığından, bahse konu alanlara isabet eden 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 gabarileri istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; ilgi yazınız ekinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonuna CD ortamda mevcut Enerji Nakil Hatlarımız ve gabarileri işlenerek elden teslim edilmiştir.

Ancak, hazırlanacak 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yeni yerleşim alanlarında 350 metre aralıklarla en az (8.00X5.00) ebatlarında geniş cephesi yola gelecek şekilde trafo yerleri ayrılması gerekmektedir. 34,5 kV'luk Enerji Nakil Hatlarımızın da güzergahları korunarak, altında kalan mevcut ve yeni yapılacak binaların yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44.Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında yatay ve düşey emniyet mesafeleri belirtilmiştir.

Söz konusu Yerleşim Bölgesinin sınırları içerisine isabet eden tesislerimiz ve adı geçen yönetmelik maddesinin fotokopisi yazınız ekinde gönderilmekte olup, bu maddeye göre hareket edilmesini, ayrıca Enerji Nakil Hatlarının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından ilgili gayrimenkul üzerinde tesis ettirilmiş olan irtifak hakkının korunması hususunda;

Gereğini arz ederiz

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni
e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır



**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**

**ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği**

EKLER :

- 1- - Elektrik Kuvvetli Tesis Akım Yönetmeliği (1ad.)
- 2- - CD (1ad.)

CD gelmedi.

3) İzolatör dolgu gereci ve bağlantı parçaları :

i) İzolatörleri demirlerine tespit etmek ve çeşitli izolatör bölümlerini birleştirmek için kullanılacak dolgu gereçleri ve bağlantı parçaları, herhangi bir genleşme ya da benzeri olaylar nedeniyle bu izolatörlerde aşırı zorlanmalar oluşturmamalıdır. Bunlar olası kısa devre zorlanmalarına karşı dayanıklı olmalıdır.

ii) Mesnet izolatörlerinin tespit edilmesi için kullanılan bağlantı parçaları, izolatöre etki eden kuvvetlerin en az 2,5 katı ile iletkenin kopma kuvvetinin % 90'ından büyüğünü karşılamalıdır.

iii) Zincir izolatörlerin bağlantı parçaları ise yapıldığı malzemeye göre en az aşağıda belirtilen emniyet katsayıları ile dış yükleri karşılamalıdır:

-Çelik bağlantı parçaları için	2,5
-Karışık alaşımlı parçalar için	2,5
-Temper döküm ve çelik döküm parçalar için	3
-Döküm alaşımlı parçalar için	4

Birden fazla paralel sıralı zincir izolatörlerin zincirlerinden birinin kopması durumunda geriye kalan ve çekmeye zorlanan bağlantı parçaları, gerecin kopma kuvvetinin % 50'sinden fazlasına zorlanmamalıdır.

Uzaklıklar

Madde 44- a) Hava hatlarında iletkenler arasında alınması gerekli en küçük uzaklıklar aşağıdaki gibi hesaplanacaktır:

1) Malzeme, kesit, salgi ve anma gerilimleri aynı olan, aynı ya da farklı yatay yüzeylerde bulunan iletkenler arasındaki en küçük (D) uzaklığı aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

$$D = k \cdot (F_{\max} + I)^{1/2} + (U/150)$$

Burada;

D: Direk üzerinde iletkenler arasındaki uzaklık (m)

k: Bir katsayı olup bu katsayı alçak gerilimde 0,35 yüksek gerilimde 0,50 alınacaktır.

$F_{\max}$: Hesaplanan direğin en büyük açıklığına ilişkin en büyük salgi (m)

I: Taşıyıcı zincir izolatörün uzunluğu (m) (Mesnet izolatöründe I=0 alınacaktır.)

U: Hattın fazlar arası anma gerilimi (kV)

2) Bir direk üzerinde birden fazla sistem bulunursa ve bunlarda malzeme, kesit, salgi ve anma gerilimleri farklı ise, bu iletkenler arasında alınacak en küçük "D" uzaklığı, her devrenin kendi salgi ve gerilimlerinin madde 44-a/1'de verilen formülde yerine konması ile bulunacak değerlerden en büyüğüne eşit olacaktır.

b) Konsol ve travers boyları ile bunlar arasındaki uzaklıklar madde 44-a/1 yada a/2'deki gibi hesaplanmakla birlikte ayrıca aşağıda belirtildiği gibi çizilecek iletken salınımlı diyagramlarına (Şekil-8'e bakınız.) göre gerilim altındaki iletkenler arasındaki uzaklığın (U/150) m. den daha az olmadığı doğrulanacaktır. Bu uzaklık 0,20m'den az olamaz.

Bu salınımlı diyagramları, +5 C° ve %70 rüzgar yükü ile bölgenin en büyük sıcaklığında ve %42 rüzgar yükünde çizilecektir.

İletken salınımlı kontrolünde en büyük sapma açısı α , 50°'ye kadar $\alpha/4$, 50° - 62°30' a kadar 12°30' sabit ve 62°30' dan büyük sapma açılarındaki ise iletken salınımları arasında $\alpha/5$ 'e kadar bir açısal kayma varsayılarak gerekli doğrulamalar yapılacaktır.

Bu madde yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

c) Yukarıda hesaplanan konsol ve travers boyları ile bunlar arasındaki uzaklıklar ayrıca kumpandanma kontrolü yapılarak doğrulanacaktır.

Bir direkte birbirinin üstünde bulunan iletkenlerden, alttaki iletkenin üzerindeki buz yükünün birdenbire düşmesinden sonra, alttaki iletkenin düşey düzlemden bir sifazına yapacağı

varsayılarak sığramadan sonra üstteki buzlu iletkene uzaklığı ($U/150$) m. den az olmayacaktır. Bu uzaklık 0,20 m.'den az olamaz.

Bu madde yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

d) Aynı direk üzerinde bulunan yüksek ve alçak gerilimli iletkenlerin bağlantı noktaları arasındaki düşey uzaklık en az 1,5 m. olacaktır.

e) Alçak gerilimli küçük aralıklı hatlarda iletkenler arasındaki uzaklık 0,40 m. den az olmayacaktır.

Bu uzaklıklar aşağıdaki durumlarda küçük olabilir :

- Gerilimleri birbirine eşit olan aynı faz iletkenlerinde,

- İletkenlerin birbirine değmemesi için gerekli önlemleri alınmış olan hatlarda

f) Hat iletkenleriyle topraklanmış metal bölümler arasındaki uzaklık en az ($U/150 + 0,05$) m. olacaktır. Bu uzaklık yüksek gerilimli hava hatlarında 0,20 m. den, alçak gerilimli hava hatlarında da 0,05 m. den az olamaz.

U : Fazlar arası anma gerilimidir (kV).

g) Toprak iletkeni ile faz iletkenleri arasındaki uzaklık, toprak iletkeninin faz iletkenlerini yıldırma karşı maksimum 30° lik açı altında konuyabileceği biçimde hesaplanacaktır.

h) İletkenlerin 46 ncı maddeye göre hesaplanan en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yer ve cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları Çizelge - 8'de verilmiştir.

İ) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında, en büyük salınım konumunda en az Çizelge-5'te verilen yatay uzaklık bulunmalıdır.

Çizelge-5- Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1
1-36 (36 dahil)	2
36-72,5 (72,5 dahil)	3
72,5-170 (170 dahil)	4
170-420 (420 dahil)	5

k) Yüksek gerilim hatları, hatlara rastgele dokunmayı önleyecek önlemler alınmak koşulu ile elektrik işletme yapılarına tespit edilebilir.

İ) Yapıların yanından geçen ya da tespit edilmiş bulunan alçak gerilim hatları herhangi bir aygıt kullanmaksızın rastgele dokunulmayacak biçimde tesis edilmelidir.

m) Elektrik kuvvetli akım tesislerinin olvarlarındaki diğer tesislere olan yaklaşımlar mesafeleri Çizelge-6'da verilmiştir.

n) İletken çekimini ve hat güvenliğini bozan bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir. Meyve ağaçlarının kesiminden olabildiğince kaçınılmalıdır.

Hat iletkenlerinin en büyük salınım konumunda ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge -7'de verilmiştir.

Çizelge-7 Hava hattı iletkenlerinin ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi KV	Yatay uzaklık m
0 -1 (1 dahil)	1
1 - 170 (170 hariç)	2,5
170	3,0
170-420 (420 dahil)	4,5

o) Alçak ve yüksek gerilimli demir direklere zeminden en az 4 m. yükseklikte ve gerilimli bölüme 3 m.den daha fazla yaklaşmayacak bir tırmanma engeli tesis edilecektir.

Ayrıca yüksekliği 50 metreyi geçen hatlarda gündüz işareti ve 80 metreyi geçen hatlarda gündüz ve gece işareti bulundurulması zorunludur.

p) Her tip yüksek gerilim direğine zeminden en az 2,5 m. yükseklikte ve kolayca sökülmeylecek biçimde bir ölüm tehlike levhası takılacaktır. Yalnızca beton direkler üzerine gömme ya da yağlı boya ile çıkmayacak biçimde ölüm tehlikesi işareti yapılabilir.

r) Hava alanı pist orta noktasından 5km. uzağına kadar olan yerlerde ve hava seyrüsefer cihazlarının bulunduğu yerlerde, havacılıkla ilgili kuruluşların kurallarına aynen uyulur.

Hava hatlarının mekanik hesaplarında kullanılacak varsayımlar

Madde 45- Hava hatlarının mekanik hesaplarında göz önüne alınacak varsayımların kullanılacağı bölgeleri ile bu bölgelere ilişkin buz yükleri ve en düşük, en yüksek ortam sıcaklıkları Çizelge -9 'da gösterilmiştir. Bu bölgeleri gösteren harita Yönetmeliğin sonunda ekliidir.

Özel koşullar gereği, tabloda belirtilenlerden daha yüksek buz yükü olduğu bilinen veya beklenen yerlerde daha büyük katsayılar kullanılır. Buz yoğunluğu 0,6 kg / dm³ alınacaktır.

Çizelge-9 Bölgelere ilişkin buz yükleri ve ortam sıcaklıkları

Bölge No.	Buz yükü katsayısı k	Buz yükü kg / m	Ortam sıcaklığı (°C)	
			En düşük	En yüksek
1	0	0	-10	50
2	0,2	0,2 √d	-15	45
3	0,3	0,3 √d	-25	40
4	0,5	0,5 √d	-30	40
5	1,2	1,2 √d	-30	40

İletkenler

Madde 46- a) İletkenlerin en büyük zorlanmaları :

1) Hava hatlarında kullanılacak iletkenlerin en büyük çekme zorlanmaları, iletkenin kopma dayanımının % 45 'ini geçmeyecektir.

2) Hava hatlarında kullanılacak iletkenlerin $+15^{\circ}$ C'da rüzgarsız durumda çekme zorlanmaları iletkenin kopma dayanımının % 15'ini geçmeyecektir. Ancaz titreşimi söndürücü önlemler alındığında bu değer % 22'ye kadar artırılabilir.

3) Küçük aralıklı hatlarda (mühterak direkli hatlar dahil), 10 mm^2 kesitli bakır iletkenler için 12 kg/mm^2 ve 21 mm^2 alüminyum iletkenler için 7 kg/mm^2 'lık en büyük çekme gerilmesi esas alınarak $+5^{\circ}$ C için hesaplanan salgılara paralel olacak şekilde öteki iletken gerilme ve salgılarına göre hazırlanacak çizelgeler kullanılacaktır. Büyük aralıklı hatlarda -5° C'da iki kat buz yükü alınarak askı noktalarında iletkenin en büyük gerilmesinin, kopma dayanımının % 70'ini aşmadığı doğrulanacaktır.

Çizelge-8 Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları

İletkenlerin üzerinden geçtiği yer	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi (kV)					
	0-1 (dahil)	1-17,5	36	72,5	170	420
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabank yüzeyine göre)	4,5 *	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5 *	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları	5,5 *	7	7	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanalları (bu uzaklıklar suların en kabank düzeyinden geçebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecektir)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

(*) Yalıtılmış hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m. azaltılacaktır.

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ

Yazı İşleri Müdürlüğüne 15.12.2017 tarih ve 28020

Sayıyla yazısı ile gelen evrak kayıt numarasıdır 9323

başkanlık makamına

İmar ve Şeh.

birim / müdürlüğüne havale edilmiştir

Yazı İşleri Müdürlüğü





TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (BURSA)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

Sermaye: 5 Milyar ₺
Vergi D. No: 11111
Vergi No: 879 030 4314
ASD: 5887 ATO 165458

Sayı : 57688532-045.01[045.01]-E.487287

13.12.2017

Konu : Görüş.

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Hamidiye Mah. Irmak Sokak Sosyal Yaşam Merkezi Binası No:138
Gemlik/BURSA

İlgi : 15.11.2017 tarihli ve 54832815-19458 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Bursa ili, Gemlik ilçesi, Kumla ve Küçükumla Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 235 hektarlık alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

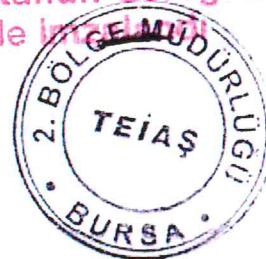
Söz konusu alan sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait,mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Evren SERPİL
Bölge Müdür Yardımcısı V.

e-imzalıdır
Hasan ÜNAL
Bölge Müdürü V.

Bu Evrak 5070 Sayılı
Kanun Gereği E-İMZA
ile imzalanmıştır



Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır

Evrak Doğrulama Kodu : NGLIAIBYZTPOGZABRCZG Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Caddesi P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23
Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr

Bilgi için: Mücdat ÇAYAN
Harita Teknikeri

23.11.2017 $\frac{26229}{8690}$

1 mar ve Şehircilik

Q



Tarih : 23.11.2017
Sayı : GDG.17/3362

**T.C.GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

Konu :Kurum Görüşü Hk.

İlgi:15/11/2017 tarih ve 18824468-349-8758/19461 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Kumla imar planlarında revize işlemlerinin yapıldığı belirtilmekte olup kurumumuzdan görüş talep edilmiştir. Kumla mahallesinde Pe hat imalatlarımız tamamlanmış olup ekli CD de hatlarımız tarafınıza sunulmuştur. Revizyon aşamasında mevcut hatlarımızın göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Ayrıca ilgili mahallede ikinci bir istasyon konulması planlanmıştır. Ekli krokide koordinatları belirtilen yeşil alanda EPDK mevzuatı gereği doğal gaz istasyonu konulması gereklidir. Revizyon çalışmaları sırasında istasyon yeri talebimizin dikkate alınarak uygulama imar planına işlenmesi konusunda gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla,

Levent ÜSTÜNER
Şirket Müdürü

AKSA GEMLİK DOĞAL GAZ DAĞITIM A.Ş.

Ek:Kroki ve Cd.

1/1

Aksa Gemlik Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.

Adres : Hamidiye Mh.Irmak Sk.No:16/E

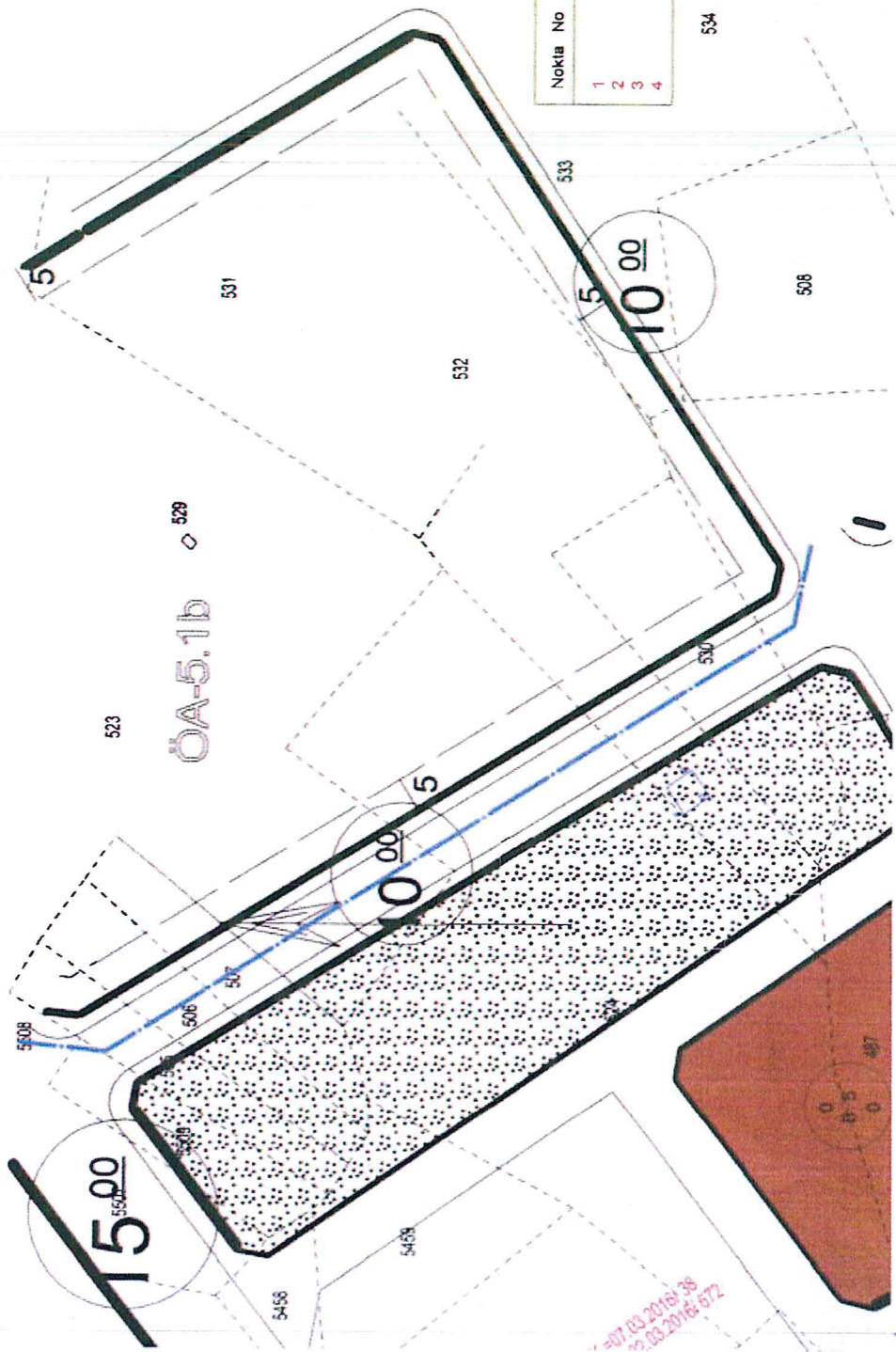
16600 Gemlik / BURSA

İlgili : Murat KAP

Tel : 0 224 513 29 29

Faks : 0 224 513 60 17

www.aksadogalgaz.com.tr



Nokia No	Y	X	Z
1	423306.686	4482716.528	0.000
2	423308.945	4482713.258	0.000
3	423305.655	4482710.985	0.000
4	423303.396	4482714.253	0.000

07.03.2018/38
22.03.2018/672

[Handwritten signature]

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ

Yazışma Dosya Numarası: 30.01.2018 2112

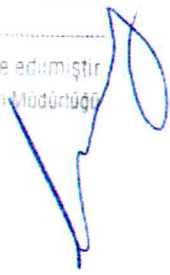
Sıra Numarası: 945

Dayanak: 30.01.2018

İmar ve Şehircilik

.....birim / müdürlüğüne havale edilmiştir

Yazışma Müdürü





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : 72312746-041.02-
Konu : K.Kumla İmar Görüş (235 ha)

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 15/11/2017 tarihli ve 8782/19499 sayılı yazı.

İlgi yazı ile Bursa İli Gemlik İlçesi Kumla ve Küçükumla Mahallerinde yaklaşık 235 hektar alanda Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışmasını yapılacağı belirtilerek sözkonusu alana ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz istenmektedir.

Bahse konu alan BUSKİ İçmesuyu havza koruma alanları dışında kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde mevcut tarımsal sulama tesislerimiz bulunmakta olup, korunmaları gerekmektedir. Alan içerisindeki mevcut/planlanan su depoları, mevcut içmesuyu, kanalizasyon ve yağmursuyu hatları yapılacak olan imar planı çalışmalarında dikkate alınmak üzere sayısal ortamda yazımız ekinde sunulmaktadır.

Ayrıca; planlama alanında bulunan Küçükumla Deresi'ne ilişkin projelendirme çalışmaları devam etmekte olup, projemizin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nce onayı sonrasında dereye ilişkin ıslah bandı tarafınıza iletebilecektir.

Tarafınızca yapılacak planlamada, kanalizasyon, yağmursuyu ve içmesuyu sistemlerinin tekniğine uygun olarak oluşturulabilmesi için aşağıda belirtilen Kurum görüşlerimizin dikkate alınması önem arz etmektedir.

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 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 Genel Müdürlüğümüze 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.

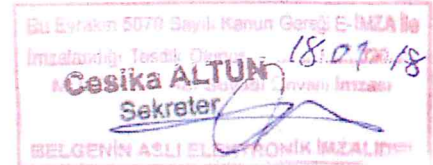
4. İmar planı sahasında yerleşim planları yapılırken içmesuyu şebeke sisteminde istenen basınçların sağlanabilmesi için yüksek kotlara yüksek katlı binaların olmamasına dikkat edilmeli ve yerleşim planları hazırlandıktan sonra su deposu alanlarının belirlenmesi hususunda görüşümüz alınmalıdır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz

Gürhan KILIÇ
Plan Yatırım ve İnşaat Dairesi Bşk. V.
(e-imzalıdır)

Devrim İZGİ
Genel Müdür Yrd.
(e-imzalıdır)

Ek :
CD (Mevcut ve planlanan altyapı bilgileri)



Mevcut Elektronik İmzalar

GÜRHAN KILIÇ (Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı - Daire Başkanı V.) 17/01/2018 08:17

DEVİRİM İZGİ (Genel Müdür Yrd. Devrim İZGİ - Genel Müdür Yardımcısı) 17/01/2018 09:47

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

BUSKİ Genel Müdürlüğü - Sıranışeler Mah.

Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok

16190 Osmangazi/BURSA

Tel:(0224) 270 24 00 Fax: (0224) 233 95 73

E-mail: buski@buski.gov.tr

İnternet Adresi: http://www.buski.gov.tr



Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Meltem METİN OTO
buski@buski.gov.tr

Evrakı Doğrulamak İçin : http://www.buski.gov.tr/eimza/dogrula?V=BEL93EP5K

03.01.2018

115
56

İmar ve Şehircilik

Yazı İşleri



Sayı : 68193609- 752.01 / E.435917
Konu : İmar Planı(Gemlik Kumla)

25.12.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
Gemlik/ BURSA

İlgi: 17/11/2017 tarihli ve 188824468-349-8754/19457 sayılı yazınız.

Bursa İli, Gemlik İlçesi (Küçükumla Mah.) sınırları dahilinde Gemlik Belediye Başkanlığına hazırlanmak istenen yaklaşık 235 hektar alanda 1/1000 Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması teklifine esas görüşümüzün talep edildiği ilgide kayıtlı yazınız incelenmiştir.

Dahise Konayıcı İdaremiz 14. Bölge Müdürlüğü yol ağı, Armutlu-Genlik II Yolu KM:5+093_7+800_8+611_22+00-26+00 'de ilgili güzergahlarda yer alan söz konusu bölgenin kamulaştırma sınırını gösterir plan örneği ve projeler yazımız ekinde (sayısal ortam-CD eki) gönderilmektedir. Yapılacak olan 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışmaları bu tesisin güvenliğini önünde bulundurularak 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 yerde Plan Değişikliği hazırlanmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, Kuruluşunuza ait Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Olan Tesisler Hakkındaki Yönetmelikte, kurulmak istenen tesise ait belgeler ile idaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaaata başlanmaması gerekir. Ayrıca, karayolu güzergahları öncelikle transit trafiğe hizmet verdiğinden şehir geçişlerinde daha düzenli ve güvenli bir 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,

Karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Raporu (2002/49/EC) ilgili maddelerine göre imar planlarının oluşturulması, gürültü azaltıcı önlemlerin alınması, hususunda,

Bilgilerini ve gereğini arz ederim



Telefon No 224 2816000
İmar ve Şehircilik İlçe Müdürlüğü
Büro Telefonu
Faks 224 3607028

224 2816000

Faks 224 3607028

KGM 34914468-349-8754/19457

İmar ve Şehircilik İlçe Müdürlüğü

Bölge İmar Zemin AKARSOY
Emlak ve İmar Planlama Şehir Plancısı
Tel - Faks: 224 2816000-
E-posta: zemin.akarsoy@kocaeli.gov.tr



Tarık Gökhan ÇOLB
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardın



Telefon No
224 2816000
Faks
224 3607028
Emlak ve İmar Planlama Şehir Plancısı
Tel - Faks 224 2816000-

22



T.C.
KARAYOLILARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 68193609- 752.01 - E.320677
Konu : Kamulaştırma Sınırları

05.09.2018

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)
Hamidiye Mahallesi Irmak Sokak No: 138 16600 Gemlik - BURSA

İlgi: 25/05/2018 tarihli ve 9170 sayılı yazınız.

Bölge Müdürlüğümüz yol ağında bulunan Gemlik - Armutlu İl Yolu , Bursa İli
Gemlik İlçesi Küçükkumla mahallesindeki Kamulaştırma sınırlarını gösterir plan
yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Murat Olgun ARMUTLU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:
Plan (1 Adet)

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden, "hympk50200000" DYS No ve evrak tarihi ile doğrulayabilirsiniz.
132 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No 286 Yıldırım/BURSA

İmza Sahibi

www.kgm.gov.tr

İlgili Birim

İmza Tarihi

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

Taşınmazlar Başımhenkliği

Bölge Müdürü

Bölge Müdür Yardımcısı

Bölge Müdür Yardımcısı

Bölge Müdür Yardımcısı

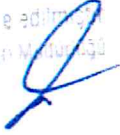
Bölge Müdür Yardımcısı

T.C.
GEMİLİK BELEDİYESİ

Yazışma No: 05.12.2017 Karar ve 27337
Sayılı Kararın İçeriği: 9060
Başkan: ...

İmar ve Şeh.

İmar ve Şeh. Müdürlüğü
Başkan Yardımcısı





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Sahil Hizmetleri Dairesi Başkanlığı
Sahil Planlama ve Yapım Şube Müdürlüğü



Sayı : 63256426-804- E.206066
Konu :

29.11.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İlgi: 18824468-349-8763/19465 sayı ve 15.11.2017 tarihli yazı.

İlgi yazı ile Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahallelerinde, yaklaşık 235 hektar alanda Kumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı ve kıyı ardı için kurum görüşümüzün iletilmesi istenmiştir.

Söz konusu alanda, Sahil Hizmetleri Dairesi Başkanlığı projelerimiz yazımız ekinde olup bilgi edinilmesini rica ederim.

Murat UŞUN
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı



Ek:

- Büyükkumla Küçük Tekne Bağlama Yeri Projesi (CD)
- Kumla Sahil Çevre Düzenleme Projesi (CD)
- Kumla Meydan Düzenleme Projesi (CD)

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır. Aslını görmek için <https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.aspx/> adresine 9daca37e-0da7-49d0-a38d-3aa30091a18c kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat 3 No 1 16240
OSMANGAZI / BURSA
Telefon 444 16 00 Faks (224) 716 21 01
Elektronik Ağ www.bursa.bel.tr



Bilgi için: Uluay KOÇAK GÜVENER
Şehir Planlama
Telefon (224) 444 1600 (1819)

Ref No 12288757

REKİTİM

19.12.2012

28419
9431

İmar ve Şehircilik
Yazı No: 28419/9431

28419/9431



T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
IV. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA

Sayı : 47024308-754-E.34118
Konu : İmar Planı Revizyonu hakkında
Kurum Görüşü

18.12.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)
Gemlik / BURSA

İlgi : 15.11.2017 tarih ve 8759/19462 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile görüşümüz istenilen, İlçeniz Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahallelerinde, ilgi yazınız ekinde belirtilen alana ait Belediyenizce yapılacak Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışmasının yatırımlarımız açısından herhangi bir sakınca teşkil etmediği hususunda,

Bilgilerinizi rica ederim.

e-imzalıdır

Suat CANAL
Bölge Müdürü V.

Ek : İlgi yazı örneği (1 sayfa)

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK
İMZA LİDİR

Fatih OKUR
İnş. Yük. Müh.

Sayı : 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : DAMS01HMRCFMBOTIKFVD Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/udhb-ebys>
Çeşmebaşı Mah. Alpaslan Cad. No:2 Ovaakça-Osmangazi / BURSA
Tel: 0224 317 00 00 Faks: 0224 317 00 22
KEP Adresi : udhb.bursabolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatih OKUR
İnşaat Mühendisi



T.C.
GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 18824468-349-8759/19462
Konu : İmar planı revizyonu hakkında
kurum görüşü

15/11/2017

T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
IV. Bölge Müdürlüğü' ne

İlçemiz, Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahallelerinde, yaklaşık 235 hektar alanda Belediyemizce Kumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması yapılacaktır. olup, ekteki haritada sınırları belirlenen alana ait kurum görüşünüzün varsa dijital ortamda ve onaylı çıktı halinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin "e" fıkrası uyarınca en geç 30 (otuz) gün içerisinde bildirilmesi, görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma gerekmesi halinde ise en 30 günü geçmemek üzere ilave süre talep edilmesi gerekmektedir birlikte, belirtilen süre içerisinde kurum görüşünüz iletilmesi takdirde belirtilen kanun hükmüne göre söz konusu imar planı hakkında olumsuz görüşünüzün bulunmadığı kabul edileceği, sayısal verilerin <http://dosya.gemlik.bel.tr/plan/kumlarev.zip> linkinden temin edilebileceği hususunda,

Gereğini arz ve rica ederim.


Vedat BÜYÜKGÖLCİGEZLİ
Başkan a.
Başkan Yard.

Dağıtım:
Gereği:
Ekli Liste

- Ek: 1) Çalışma alanı koordinatı özeti, kadastro, halihazır ve uydu fotoğraflı bilgi paftaları (4 adet)
2) Türkiye 1/25000 ölçekli haritadaki yeri (1 adet)

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ

Yazı İşleri Müdürlüğüne 11.12.2012 tarih ve 277/4
Sayılı Başvuru Yazısı ile evrak kaydı yapılmıştır. 9184

Başkanlık Makamında

İmar ve Şeh.

Birim / Müdürlüğüne havale edilmiştir
Yazı İşleri Müdürlüğü





BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Bursa Şube Müdürlüğü

Sayı : 68948186-405.04.03-E.1785383/50334
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

07/12/2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 15/11/2017 Tarih ve 19459 Sayılı Yazınız

İlgi yazınızda Bursa İli, Gemlik İlçesi, Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahallelerinde yaklaşık 235 hektarlık alanda Belediye Başkanlığınızca 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağından bahisle kurum görüşümüzü talep etmektedir.

Bahse konu alanda yeraltı ve yertüsti tesisimiz bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışmasının yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

[E-İmzalı]
Ferudun BAYKARA
Başmühendis

[E-İmzalı]
Alper VERGÜL
Şube Müdürü

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Seval YALÇINÖZ
Büro Görevlisi (İdari Buro)
07.12.2017

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:
eEhQMzVja3VZeGc9

Adres : Akpınar Mah. 5.Çam Sok. No:3.
16600 - BURSA
Telefon : (224) 445 4500 Faks : (224) 445 4516
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Mehmet BAŞPINAR
Büro Görevlisi
Telefon : 0224 445 45 77
e-posta : mehmet.baspinar@botas.gov.tr

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ

Yazı İşleri Müdürlüğüne 15.12.2017 tarih ve 28196
sayılı yazısı ile gelen evrak kay. no: 9347

başkanlık makamınca
imar ve şeh.

birim / it. no / say. - havale edilmiştir
Yazı İşleri Müdürlüğü





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : 78058637-310.99- E.211913
Konu : İmar Planı Revizyonu Hakkında

08.12.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
Hamidiye Mah. İrmak Sokak Sosyal Yaşam Merkezi Binası No:138 GEMLİK BURSA

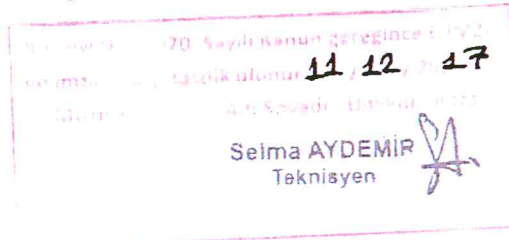
İlgi: 15.11.2017 tarih ve 8761/19464 sayılı dilekçe

İlgi yazı ile Gemlik ilçesi, Kumla ve Küçükkumla mahallesi, 235 ha alanda yapılacak 1/1000 ölçekli Kumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurum görüşü ve plan örnekleri talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde belirlenen alan; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 12.04.2007 tarih 218 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.10.2008 tarih 690 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Kumla Nazım İmar Planında "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 kalmaktadır. Plan örneği ve plan hükümleri yazımız ekinde yer almakta olup plan hükümlerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu bölgede Bursa Büyükşehir Belediyesince çalışması yürütülen kıyı kullanımlarına (Büyükkumla Tekne Yamaşıma Yerine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 31. Maddesinde plan tekliflerinin idare onayına sunulma usulü tanımlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.01.2015 tarih ve 83 sayılı kararı ile uygun bulunan "İlgililerin Nazım İmar Planı Tekliflerinde Dosyasında Olması Gereken Evraklar Listesi" ne göre 1/5000 ölçekli plan değişikliği dosyasının hazırlanarak tarafımıza başvuru yapılması halinde talebiniz değerlendirilmek üzere Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilecektir.

Planlama alanına ilişkin (öneri) plan taslağının tarafımıza gönderilmesi halinde: planlamaya ilişkin kurum görüşü bildirilecektir.
Gereğini rica ederim.



Murat UŞUN
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı



EKİ:

- 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı örneği ve plan hükümleri
- 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı örneği ve plan hükümleri

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır. Aşını görmek için <https://e-belediye.bursa.bel.tr/online-evrak-d.aspx> adresine 266852c7-1b46-4c70-b14e-21e85273a916 koduna giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Zafer Mah. Ankara Yolu d. B Blok Kat:2 No: 1 16240
OSMANGAZI BURSA
Telefon : 444 1600
e-posta: sehirplanlama.sbm@bursa.bel.tr Elektronik
Ağ: www.bursa.bel.tr



Belge için: Gülşah GÖRGÜLÜ GÖRGÜCÜ
Şehir Planlama
Telefon (224) 7161926
Ref No: 12315013

**BURSA METROPOLİTEN ALANINDA
GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ**

I- DAYANAK

BU PLAN, 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU KAPSAMINDA, BURSA İL SINIRLARINI KAPSAYAN BURSA 2020 YILI 1:100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEREĞİ "1/25000 ÖLÇEkte NAZIM İMAR PLANI" OLARAK HAZIRLANMIŞTIR

II- PLANLAMANIN KAPSAMI

2.1. BU PLANLAMA, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE KALAN BURSA 2020 YILI 1:100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİNİ KAPSAMAKTADIR

2.2. BU BÖLGE KAPSAMINDA: KURŞUNLU, UMURBEY, GEMLİK VE KUÇUKKUMLA BELEDİYELERİ SINIRLARI, GENÇALI, KURTUL, ENGÜRÜCÜK, BÜYÜKKUMLA-KARACAALI, NARLI, YENİKÖY KÖYLERİNİN TAPULAMA SINIRLARINI YER ALMAKTADIR.

III- PLANLAMANIN HEDEFİ

3.1. BU PLAN KAPSAMI DAHİLİNDE ARAZİ KULLANIMI, YERLEŞME VE YAPILAŞMANIN PLAN, FEN, SANAT, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLUŞMASINI TEMİN ETMEK, AFET ETKİLERİNİN AZALTILMASINI, DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL ÇEVRENİN, EKOLOJİK SİSTEMLERİN KORUNMASINI, YAŞATILMASINI VE GELİŞTİRİLMESİNİ HEDEFLERMEKTEDİR

3.2. TARİHSEL, DOĞAL, EKONOMİK VERİLERE DAYALI ÇOK NİTELİKLİ ÖZELLİKLER TAŞIYAN BURSA İÇİN VİZYON GELİŞTİRMEK VE

3.3. BU PLANLAMA İLE, ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN, BUGÜNKÜ VE GELECEK KUŞAKLARIN SAĞLIK VE YAŞAM DÜZEYİNİN GELİŞTİRİLMESİ YÖNÜNDE, YAŞAMA, ÇALIŞMA, DİNLENME, EYLEMLERİ İLE TARIM, SANAYİ, HİZMETLER SEKTÖRLERİ VE BU FAALİYETLERİN TAMAMINDAKİ EYLEMLERİ İÇEREN MEKANIN, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLUŞTURULMASI, AYRICA KIRSAL VE KENTSEL ALANDA ARAZİNİN VE DOĞAL KAYNAKLARIN EN UYGUN ŞEKİLDE,

- **KORUNMASI,**
- **KULLANILMASI,**
- **GELİŞTİRİLMESİ, HEDEFLENMEKTEDİR**

3.4 GEMLİK MEVCUT YERLEŞİMİNİN YER ALDIĞI TARİHİ MERKEZ DIŞINDAKİ ALÜVYON ALANLARI KAPSAYAN VE KUZAY ANADOLU FAY HATTININ (KAF) GÜNEY KOLUNU OLUŞTURAN AKS ÜZERİNDE YER ALAN VE PLANDA "KONUT TASFİYE ALANI" OLARAK İFADE EDİLEN ALANDA KONUT DIŞI KULLANIMLARIN YER ALMASI HEDEFLENMEKTEDİR.

BU KAPSAMDA ALANDA İSKAN DIŞI KULLANIMLARIN YER ALACAGI, İLK ETAPTA DEPOLAMA VE TİCARİ İŞLEVLERİN ÖNERİLDİĞİ 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAMA YAPILACAKTIR. YENİ İSKAN ALANLARI İLK ETAPTA GEMLİK YAMAÇLARINDA AZ VE ORTA YOĞUN OLARAK ÖNERİLMİŞTİR. BU ALANLAR DIŞINDA MÜLKİYET, JEOLojİK YAPI İLE PLANLAMA İLKELERİNİN GEREKTİRDİĞİ BAŞKA ALANLAR BU PLANLAMA BÖLGESİNİN DIŞINDA DA TESPİT EDİLECEKTİR.

3.3.1. KORUMA HEDEFLERİ ;

3.3.1.1. SİT KORUMA ALANLARI;

BU ALANLAR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEREĞİ KORUMA KURULLARI TARAFINDAN TESCİL EDİLEN ALANLARDIR. BURSA KENTİNDE PLANLAMAYA KONU ALAN KAPSAMINDA KALAN TARİHİ, KÜLTÜREL VE DOĞAL MİRASIN KORUNMASI VE BUNUNLA İLGİLİ DEĞERLERİN GELECEK NESİLLERE AKTARILMASI,

3.3.1.2. TARIM ALANLARI;

PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA HALEN TARIM YAPILAN 1 2 SINIF TARIM TOPRAKLARI, ZEYTİN, İNCİR GİBİ ÖZEL MAHSÜL ALANLARI, HALEN SULAMA YAPILAN VE SULAMA PROJESİ OLAN ALANLARIN KORUNMASI,

3.3.1.3. ORMAN ALANLARI;

ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARIN DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI

3.3.1.4. SU HAVZALARI;

İÇME SUYU BARAJI SU TOPLAMA HAVZALARI, DOĞAL SU KAYNAKLARI, YER ALTI SU KAYNAKLARI, SICAK SU KAYNAK ALANLARI, DOĞAL SU YATAKLARI-DERE İSLAHİ YAPILAN ALANLAR, DERE KENARINDA KALAN ALANLAR VADİ ALANLARI,

3.3.1.5. EKOLojİ;

DOĞAL YAŞAM İLE İLGİLİ OLARAK, TARIM, ORMAN, SU VB ALANLARINI DA KAPSAYAN VE YAŞAMIN DEVAMLILIĞI İLE İLGİLİ EKOLojİK DENGİNİN KORUNMASI ,

3.3.1.6. KAMUSAL MÜLKİYETLER;

HAZINE ARAZİLERİ İLE ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLMAYAN MERA VB ALANLARIN ÖNCELİKLİ KORUNMASI VE KORUMA İÇİN KULLANIM (ÖNCELİKLE KAMU İÇİN KULLANILMASININ SAĞLANMASI VE EL DEĞİŞTİRMESİNİN ENGELLENMESİ GİBİ) POLİTİKALARIN OLUŞTURULMASI

3.3.1.7. DOĞAL YAPI;

SU HAVZALARI, İÇME SUYU BARAJI, SU TOPLAMA HAVZALARI, DOĞAL SU KAYNAKLARI, YER ALTI SU KAYNAKLARI, SICAK SU KAYNAK ALANLARI, DOĞAL SU YATAKLARI-DERE İSLAHİ YAPILAN ALANLAR, DERE KENARINDA KALAN ALANLAR VADİ ALANLARININ DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI,

3.3.1.8. KAMUSAL, BÖLGESEL YATIRIMLAR



MEVCUT VE PROJE HALİNDEKİ ENERJİ NAKİL HATLARI, PETROL BORU, DOĞALGAZ BORU, SULAMA, İÇME SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KARAYOLU, DEMİRYOLU HATLARI KORIDOR ALANLARI GİBİ YATIRIMLAR, YATIRIM ALANLARININ KORUNMASI HEDEFLENMEKTEDİR

3.3.2. KULLANILMASI HEDEFLERİ;

3.3.2.1. KORUNMASI GEREKEN ALANLARIN KENTE KATILIMININ SAĞLANMASI İÇİN KULLANILMASI VE KULLANILMA İLKELERİNİN BELİRLENMESİ KORUMANIN SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI VE GELECEĞE İLETİLMESİ İÇİN KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; KULLANIMI, YOĞUNLUĞU, NİTELİĞİ VE SÜRECİNİN TANIMLANMASI HEDEFLENMİŞTİR

3.3.2.2. HUKUKUNA UYGUN OLARAK TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILAŞMALARIN, ULKE EKONOMİSİNE, KAMU VE TOPLUM YARARINA GETİRECEĞİ OLUMLU ETKİLER GÖZÖNÜNE ALINARAK SAĞLIKLI VE DÜZENLİ UYGULAMA YAPILMASI AMACI İLE KULLANILABİLMESİ HEDEFLENMEKTEDİR .

3.3.3. GELİŞTİRİLMESİ HEDEFLERİ;

3.3.3.1. MEVCUT VE ÖNERİ KENTSEL ALAN KULLANIMLARINDA; SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİN SAĞLANMASI,

3.3.3.2. YAPILAŞMA VE ARAZİ KULLANIM KARARLARINDA, ÇAĞIN VE TEKNOLOJİNİN GEREĞİ FEN, SANAT, SAĞLIK, VE ÇEVRE KOŞULLARINA UYGUN TEŞEKKÜLÜNÜN SAĞLANMASI

3.3.3.3. BÖLGENİN JEOLÖJİK YAPISINA UYGUN YAPILAŞMANIN SAĞLANMASI,

3.3.3.4. TARİHİ, KÜLTÜREL, DOĞAL KİMLİĞİ OLAN VE MERKEZİ ALANININ BİR KISMINI KAPLAYAN ALANDA KENTSEL YENİLENME PROJELERİNİN ÜRETİLMESİ,

3.3.3.5. DOĞAL VE MEKANSAL ÖZELLİĞİ-KONUMU GEREĞİ BAZI ALANLARIN ÖZEL PROJE ALANI OLARAK BELİRLENMESİ VE BU ALANLARIN AĞIRLIKLIL OLARAK KENTİN SOSYAL ÖNCELİKLERİ İÇİN KULLANILMASI,

3.3.3.6. DESANTRALİZASYON İLE KENTİN DAHA OPTİMUM YAPILANDIRILMASI, MERKEZİ İŞ ALANLARI İLE BU ALANLARIN KADEMELENDİRİLMESİ, ULAŞIM, KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA ALTERNATİF FARKLİLİĞİN SAĞLANMASI,

3.3.3.7. BÖLGELERDE FARKLI KENTSEL AKTİVİTELER İLE MEKANIN HER ZAMAN RASYONEL KULLANIMININ SAĞLANMASI,

3.3.3.8. KENTTE VADI TABANLARI, AĞAÇLIK ALANLAR V.B. GİBİ OLUŞUMLARIN DOĞAL YAPIYA UYGUN YEŞİL ALANLAR OLARAK KENTSEL MEKANA KATILMASI, KORUMA ALANLARININ KORUNMASININ SAĞLANMASI, HAVA KALİTESİNİN, SU KAYNAKLARININ, DOĞAL YAPININ DEVAMININ SAĞLANMASI,

3.3.3.9. GEMİİK PLANLAMA BÖLGESİNDE ÖNCELİKLE DEPOLAMA VE LOJİSTİK HİZMETLER, TURİZM VE KENTSEL SOSYAL DONATILARIN GEREKTİRDİĞİ HİZMET YOĞUN SEKTÖRÜN DESTEKLENMESİ VE BUNUN İÇİN GEREKLİ DONATILARIN (EĞİTİM ALANLARI KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI ULUSLARARASI KONGRE -FUAR MERKEZLERİ, SPOR ALANLARI, TURİZM TESİSLERİ VB.) BU ALANDA ÖNERİLMESİ,

3.3.3.10. KORUMA ALANI OLAN TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLARDA KAÇAK YAPILAŞMALARIN TASFİYE EDİLMESİ,

3.3.3.11. NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN YÜKSEK, ALTYAPI VE SOSYAL DONATI ALANLARININ YETERSİZ OLDUĞU PLANLAMA ALANLARINDA, YENİLENECEK, DÜZELTİLECEK ALANLAR OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA YOĞUNLUK ARTTIRILMAMASI, YOĞUNLUĞUN DÜŞÜRÜLMESİ, SOSYAL DONATI VE YEŞİL ALANLARIN ARTTIRILMASINA YÖNELİK PROJELER OLUŞTURULMASI,

3.3.3.12. TARİHİ KONUT ALANLARININ KENTSEL KONUT İHTİYACININ KORUNARAK NİTELİKLİ BİR KONUT ALANI OLARAK HİZMET ETMESİ AMACIYLA, BU BÖLGELERİ, KORUMA - YAŞATMA PROJELERİ GELİŞTİRİLEREK BU KONUDA FİNANSMAN ARAŞTIRILMASI

3.3.3.13. ALTYAPI HİZMETLERİ İLE İLGİLİ OLARAK, KURULUŞLAR ARASI KOORDİNASYON SAĞLANARAK DAHA RASYONEL ÇÖZÜMLER ÜRETİLMESİ VE UYGULAMALARININ YAPILMASI SAĞLANMASI,

3.3.3.14. BİRİNCİ DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALAN PLANLAMA ALANINDA, JEOLÖJİK YAPI, İNŞAAT VE YAPILAŞMALARLA İLE İLGİLİ KANUN, KARARNAME, YÖNETMELİK VE GENELGELER DOĞRULTUSUNDA YERLEŞİM ALANLARININ DAHA SAĞLIKLI YERLEŞİMİNİN YAPILMASI, GEREKİYORSA MEVCUT ALANLARDA YOĞUNLUĞUN AZALTILMASI YADA ARAZİ KULLANIM KARARLARININ YENİDEN GÖZDEN GEÇİRİLMESİ,

3.3.3.15. PLANLAMA BÖLGESİNİN YÜKLENECEĞİ FONKSİYONLARIN BELİRLENMESİ MEVCUT NÜFUSUN VE ARTACAK NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI İHTİYACININ KARŞILANMASI VE SEKTÖREL ANALİZLERİN FİZİKSEL PLANA YANSITILMASI,

3.3.3.16. MEVCUT PLANLARIN VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİN YONLENDİRİLMESİ HEDEFLENMEKTEDİR

IV.GENEL HÜKÜMLER

4.1.BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE;

- 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU, 4848 SAYILI KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 4957 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 4856 SAYILI ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ (SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, HAVA KALİTESİNİ KORUMA YÖNETMELİĞİ, KAYNAK SULARI YÖNETMELİĞİ VB)
- GURÜLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HUKUMLERİ GEÇERLİDİR
- 2863/3386 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 6831/3373/3234 SAYILI "ORMAN KANUNU" , 2873 SAYILI "MİLLİ PARKLAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 1593 SAYILI "UMUMİ HİFSİSİHHA KANUNU" ,
- 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANMA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 4342/5334 SAYILI "MERA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER

- 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ" KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 4562 SAYILI "ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 5272 SAYILI BELEDİYE KANUNU, 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 5302 SAYILI "İL ÖZEL İDARESİ KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 3213 SAYILI "MADEN KANUNU" MADEN KANUNUN MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİNE DAİR KANUNLAR (5177) VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER
- "167 SAYILI YER ALTI SUYU KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- "3621 SAYILI KIYI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 26.09.1995 GÜN VE 22496 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN GAYRİ SİHHİ MÜESSELER YÖNETMELİĞİ",
- "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK.
- BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI VE UYGULAMA HUKUMLARI GEÇERLİDİR.
- TUM PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA DAYANILARAK ÇIKARILAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" NDEKİ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- BU PLANIN ONAYLANMASINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞÜ GİRECEK MEVZUAT HUKUMLARI PLAN SINIRLARI İÇİNDE KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE GEÇERLİDİR

4.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE PLAN HUKUMLARI'NE AYKIRI OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ

- 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NA UYGUN OLARAK YAPILACAK PLANLARDA (BU PLANDAKİ BAZI HÜKÜMLER SAKLI KALMAK KOŞULU İLE) 1/5000 NAZIM İMAR PLANI YAPILMADAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ
- YAPILACAK İMAR PLANLARI ÖLÇEK KAPSAM VE NİTELİĞİNE BAĞLI OLARAK BELLİ BÖLGELERDE ETAPLAR HALİNDE YAPILACAKTIR
- BU ETAPLAR PLANLAMA VE ARAZİ KULLANIMI AÇISINDAN ANLAMLI BİR BÜTÜNLÜĞÜ VE BÜYÜKLÜĞÜ İFADE EDER
- PLANI AMA ALANINDA MEVZUATIN GEREKTİRDİĞİ STANDARTLARDA SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI ÖNERİLECEKTİR
- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ

4.3.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN VE İMAR PARSELLERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELI ÜZERİNDEN VERİLİR

4.4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAKSIZIN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPININ GEREKTİRDİĞİ, PTT SANTRALİ, ARITMA TESİSLERİ, ÇÖP TRANSFER VE İŞLEME TESİSLERİ, SU DEPOLARI, DOĞALGAZ VE TRAFİKO YAPILARI İÇİN KONAKLAMA, LOJMAN, SOSYAL TESİSLER V.B KULLANIMI İÇERMEMEK KOŞULU İLE HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONANMASI HALİNDE BU PLANA GÖRE UYGULAMAYA GEÇİLEBİLECEKTİR. "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME YÖNETMELİĞİ" NDE BELİR TİLEN ÇED GEREKTİREN FAALİYETLER İÇİN BU HÜKÜMLER GEÇERLİ DEĞİLDİR.

4.5. İMAR PLANLARINDA TANIMLANAN KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ, ÖNERİ DEMİRYOLU VE ÖNERİ OTYOL, HATTININ PROJELERİ, MÜLKİYET DOKUSU, MEVCUT YAPILAŞMA, MALİYET, BİTKİ ÖRTÜSÜ, TOPOĞRAFİK YAPI VE FİZİKİ EŞİKLER DİKKATE ALINARAK HAZIRLANACAKTIR. BU KAPSAMDA PLANDA TANIMLANAN ULAŞIM, ENERJİ, SULAMA, SU, KANALİZASYON, ÇÖP ALANLARI YA DA AKSLARINDA PLANIN GENEL KARARLARINI BOZMAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLEME YAPILABİLİR.

4.6. İHTİSAS SANAYİ - DEPOLAMA BÖLGELERİ BÜYÜK ALTYAPI FAALİYETLERİ (OTOYOLLAR, DEVLET YOLLARI, DEMİRYOLLARI, LİMANLARI) TOPLU HALDE PROJELENDİRİLEN KONUT ALANLARI (200 VE ÜZERİ) TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ, PETROL VE BORU HATLARI, GERİLİMİ 154 KW VE ÜSTÜ ENERJİ NAKİL HATLARI, KATI ATIK DEPOLAMA TESİSLERİ, EĞİTİM KOMPLEKSLERİ, ATIKSU ARITMA TESİSLERİ (YERLEŞİM BİRİMLERİNE AIT PROJE NÜFUSU 20.000 VE ÜZERİ) V.B. FAALİYETLER ÇED'E TABİ OLUP, BUNLARIN BELİR TİLEN YERDE KURULUP KURULAMAMASINA ÇED YAPILDIKTAN SONRA KARAR VERİLECEKTİR.

4.7. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARA AİT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINDA, 5.000M² VE DAHA KÜÇÜK KADASTRAL PARSEL ALANLARININ %70'İNİN KULLANIM GETİRİLEN ALAN İÇİNDE KALMASI DURUMUNDA SÖZKONUSU PARSELİN TAMAMI DOĞAL EŞİKLER DİKKATE ALINMAK SURETİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KAPSAMINA ALINABİLİR. ANCAK BU HÜKÜM İFAZ VE TEVHİT YOLU İLE ELDE EDİLECEK KADASTRAL PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.

4.8. TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLAR İÇİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA AŞAMASINDA BUSKİ'DEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.

18.10.2012/1035 sayılı BBRM

4.9. 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, "LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YADA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU 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.
- TURİSTİK TESİSLERİN KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN, TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT VE 2. KONUT YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN ATIKSU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. SÖZKONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

4.10. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ GÖL VE GÖLETLERİN KULLANIMI VE BUNLARIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMALARLA İLGİLİ OLARAK "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR. YİNE İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLAN BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN ÇEVRESİNDEN GEÇİRİLMİŞ KORUMA KUŞAKLARI VE BU KUŞAKLAR İÇİNDE TANIMLANACAK KULLANIMLARLA İLGİLİ OLARAK ADI GEÇEN YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

4.11. TİCARET, YÖNETİM, EĞİTİM, SAĞLIK V.B. GİBİ KULLANIMLAR VE KÜLTÜR TESİSLERİNİN BÖLGE İÇERİSİNDE DENGELİ ŞEKİLDE DAĞITILMASI SAĞLANACAKTIR.

4.12. İMAR ADALARINDA GETİRİLEN KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPILARININ PROJELERİ TOPOĞRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜ UYGUN OLARAK VE FİZİKİ EŞİKLER DİKKATE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.

4.13. TURİZM İŞLETME BELGESİ ALMASI ZORUNLULUĞU GETİRİLEN KONAKLAMA VE GÜNÜBİRLİK TESİSLERDE "TURİZM İŞLETMELERİ NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TEKİ OTOPARK STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

4.14.EKSPRES YOL (OTOYOL) KENARINDA YENİ YAPILACAK PLANLARDA KARAYOLLARI TARAFINDAN AKSI BELİRTİLMEDİ İSE KAMULAŞTIRMA SINIRINDAN İTİBAREN EN AZ 50 METRE YAPI ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR. PLAN KAPSAMINDAKİ DEVLET KARAYOLLARINDAN MEVCUT PLANDAKİ YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI GEÇERLİDİR ANCAK YENİ PLANLANACAK VE PLANI DEĞİŞTİRİLECEK ALANLARDA KARAYOLLARI TARAFINDAN AKSI BELİRTİLMEDİ İSE KARAYOLUNUN KAMULAŞTIRMA SINIRINDAN İTİBAREN MINİMUM 40 METRE YAPI ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR

4.15.ONERİ DEMİRYOLUNUN HER İKİ TARAFINDAN 35 METRE YAPI ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR

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

4.17.SİT ALANLARINDA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR

4.18.ONANLI İMAR PLANINDA YADA ONANLI MEVZİ PLANLAR DIŞINDA OLUP DA BU PLANLA ARAZİ KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANLARI İLGİLİ İDARECE ONANMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.BU PLANLARIN YAPIMINDA 411 MADDELERİNDEKİ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR

4.19.KIYILAR DEVLETİN HUKUM VE TASARRUFU ALTINDADIR. GÖL VE AKARSU KIYILARIYLA, DENİZ VE GÖLLERİN KIYILARINI ÇEVRELEYEN SAHİL ŞERİTLERİNDEN YARARLANMADA ÖNCELİKLE KAMU YARARI GÖZETİLİR. KIYILARIN EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ KORUNACAKTIR

4.20. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI PAFTASINDA ÇİZİLEN ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN, BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ. ANA KULLANIM KARARLARININ BELİRTİLDİĞİ ALANLARIN (KONUT, SANAYİ, TİCARET, TURİZM VB) VE BU ALANLARIN İÇERİSİNDE YER ALACAK DİĞER FONKSİYONLARIN (KENTSEL, SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI) ALANLARININ DAĞILIMLARI VE BU DAĞILIMLARIN YOĞUNLUKLARI, SINIRLARI VE DETAYLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. BU PLANDA BELİRTİLEN SOSYAL DONATI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİ YERLEŞİMİN NUFUS DAĞILIMINA GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞİŞİKLİK GOSTERE BİLİR

15.07.2010/625 sayılı BMMK.

4.21. MEVCUT MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILAŞMIŞ RUHSATLI YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA BU İMAR PLANI İLE ARAZİ KULLANIM KARARLARI DEĞİŞTİRİLMİŞ OLSA BİLE MEVZUATINA UYGUN YAPILAR FAALİYET VE KONUMUNUN GEREKTİRDİĞİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANINCAYA KADAR FAALİYETİNE DEVAM EDEBİLİR

4.22 ONERİ OTOYOL GÜZERGAHI, KARAYOLLARI TARAFINDAN PROJELENDİRİLEN MEVCUT GÜZERGAHIN (GEMLİK KESİMİNİN) DEĞİŞTİRİLMESİ İÇİN ÖNGÖRÜLMÜKTÜR

V-AFETE YÖNELİK GENEL HÜKÜMLER

5.1.BURSA VE ÇEVRESİ I DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. AYRICA BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE, İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HAZIRLANILACAK VE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BU ETÜTLERE GÖRE HAZIRLANACAKTIR

5.2. BU ALANLARDA YÜRÜTÜLECEK ALT ÖLÇEKLİ (1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI) PLANLAMALARDA, PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA HALİHAZIR DOĞAL YAPI, YATIRIM VE DEĞER DÜZEYLERİ ÜZERİNDEKİ YARATACAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK ANILAN BÖLGENİN RİSK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ, SONDAĞI JEOLojİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMALARDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLojİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET (DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN VB) YERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR

5.3. BÖLGESEL OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VE BENZERİ ALT YAPININ YER VE GÜZERGAH SEÇİMİNDE VE DOĞALGAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİNDE İLGİLİ KURUMUNCA ONAYLANACAK JEOLojİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR

5.4. İMAR PLANLARINDA ANA YOL GENİŞLİKLERİ AFET SONRASI TRAFİK AKIŞINI ENGELLEMEMEYECİK BİÇİM VE GENİŞLİKTE BELİRLENECEKTİR. PLAN YAPIMINDA AYNI YOLA CEPHELİ YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİNDE "H1+H2/2+7" FORMÜLÜNE UYULACAKTIR

5.5. AFET SONRASI ACIL YARDIM VE DESTEK MERKEZİ İLE YÖNETİM MERKEZİ OLARAK KULLANILABİLECEK ALANLAR, DEPOLAR VE DAĞITIM İSTASYONLARI ÖNCELİKLE PLANDA ÖNERİLEN "BOLGE PARKI" ALANINDA OLUŞTURULACAK VE ALT ÖLÇEK PLANLARDA GEREKLİ BÖLGELERDE OLUŞTURULACAKTIR

5.6. BU NAZİM İMAR PLANINDA SİVİLİŞMA POTANSİYELİ ALANLAR, TAŞKIN ALANLARI, FAY HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA YENİDEN VE AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK RAPORLAR HAZIRLANACAKTIR. BU ALANDA PLANLAR BU RAPORLAR DOĞRULTUSUNDA OLUŞTURULACAK PLANLARI MEVCUT İŞ RAPORLARINA GÖRE GEREKİRSE REVİZE EDİLECEKTİR. BU RAPORLARA GÖRE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMA ÖNERİLMEMEYECİK TİR

5.7. PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA RİSKİ GÖZÖNÜNE ALINDIĞINDA İMAR PLANLARINDA ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ İLGİLİ KURUMCA ONAYLI JEOLojİK VE YA GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR DOĞRULTUSUNDA OLUŞTURULACAKTIR.

5.8. FAY HATLARINA İSABET EDEN ALANLAR HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA AÇILMAYACAKTIR. FAY ÇİZGİLERİNE PARALEL YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BAKANLIĞIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLUP, BU ALANLARDA İMAR PLANINDA YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

5.9. İMAR PLANINDA YAPI ADALARI FAY KIRIĞI KUŞAĞINA DIKEY GEÇECEK BİÇİMDE DEĞİL PARALEL GEÇECEK BİÇİMDE DÜZENLENECEKTİR

5.10. TAŞKIN ALANLARINDA BUSKININ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAKTIR. İLGİLİ ALANDA GEREKLİ DERE İSLAH PROJELERİ YAPILMADAN YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

18.10.2012/1035 sayılı BMMK.

VI-DENETİME İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

6.1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINA, İMAR MEVZUATINA TITİZLİKLE UYULMASI VE BU KONUDA İŞ VE İŞLEMLERİN BU KAPSAMDA TAKİP EDİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLMÜKTÜR. BU KONUDAKİ İŞLEMLER ÖNCELİKLE BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN

DENETLENECEK OLUP ANILAN PLAN NOTLARI VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMADIĞININ TESPİT EDİLMESİ HALİNDE BU TÜR KONULAR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE GEREĞİ YAPILACAKTIR

6.2. BU NAZIM İMAR PLANI, UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANA AYKIRI OLARAK YAPILAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN VEYA UYGULAMALARIN SAPTANMASI HALİNDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BU İŞLEMLERİN UYGUN HALE GETİRİLMESİNİ, UYGUN HALE GETİRİLEMEYENLERİN İSE İPTALİNİ İLGİLİ İDARELERDEN İSTER. AYKIRI UYGULAMALARDA İSRAR HALİNDE SUÇ DUYURUSUNDA BULUNULUR.

6.3. "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" KOŞULLARININ YERİNE GETİRİLMESİNDE İLÇE VEYA ALT KADEME BELEDİYELERİ, BÜYÜKŞEHİR YATIRIMLARINDA VE DİĞER ALANLARDA BÜYÜKŞEHİR SAĞLAMAKLA YÜKÜMLÜDÜRLER

VII. ARAZİ KULLANIMI

7.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI (MESKUN VE GELİŞME)

KENTSEL YERLEŞME ALANLARI BU PLANLA GETİRİLEN ONANLI İMAR PLANI OLAN VEYA OLMAYAN KIRSAL MESKUN, ÖNERİ KENTSEL VEYA KIRSAL KONUT ALANLARINI KAPSAR
PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK YOĞUNLUKLAR BU PLANDA ÖNERİLEN BRÜT YOĞUNLUKLARI AŞAMAZ

BRÜT YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN KONUT YERLEŞİM ALANININ BİRİM HEKTARINDA YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER
ALANIN HEKTAR, BÜYÜKLÜĞÜNÜN, ÖNERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞU İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN NÜFUS, O BÖLGEDE YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER

PLANLAMA ALANINDA DAHA UYGUN ÇÖZÜMLERİN ÜRETİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEK PLANLARDA AYNI PLAN VE UYGULAMA KAPSAMINA GİREN KOMŞU ALANLARIN ARASINDA YOĞUNLUK TRANSFERİ YAPILABİLİR.

YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ MESKUN ALANLARDA PLAN YOĞUNLUĞUNU ARTTIRAN PLAN REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI ANCAK ALANDAKİ SOSYAL DONATILARIN ARTTIRILMASINI DA İÇEREN İMAR PLANLARI KAPSAMINDA YAPILABİLİR.

7.1.1. (Y)YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR;

BU PLAN KAPSAMINDA ALANIN ZEMİN YAPISI, ULAŞIM, KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK DONATILARI, MEVCUT YAPILANMA, YAPI VE ÇEVRE KALİTESİNE İLİŞKİN VERİLER DIKKATE ALINARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İRDELENECEKTİR.

7.1.2. MESKUN KONUT ALANLARI.

- A) SIK YOĞUN KONUT ALANLARINDA
350 KİŞİ/HEKTAR
- B) ORTA YOĞUN KONUT ALANLARINDA
275 KİŞİ/HEKTAR
- C) AZ YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA
175 KİŞİ/HEKTAR

7.1.3. GELİŞME KONUT ALANLARI (BRÜT YOĞUNLUK):

- A) SIK YOĞUN KONUT ALANLARINDA
300 KİŞİ/HEKTAR
- B) ORTA YOĞUN KONUT ALANLARINDA
200 KİŞİ/HEKTAR
- C) AZ YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA
100 KİŞİ/HEKTAR
- D) ÇOK AZ YOĞUNLUKLU (BAĞ-BAHÇE NİZAMI) KONUT ALANLARI
40 KİŞİ/HEKTAR

7.1.4. TİCARET ALANLARI

BU PLANDA M YADA DİĞER TİCARET ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA BRÜT YOĞUNLUK 75 KİŞİ/HEKTAR'I GEÇMEMEK KOŞULU İLE ÖNERİLEBİLİR.

7.1.5. TURİZM İKİNCİ KONUT ALANLARI

BU PLANDA TURİZM İKİNCİ KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA SÜREKLİ İSKAN EDİLECEK İÇİN KONUTLAR İÇİN BRÜT YOĞUNLUK 75 KİŞİ/HEKTAR'I GEÇMEMEK KOŞULU İLE ÖNERİLEBİLİR.

7.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

KIRSAL YERLEŞME ALANLARI GENELDE TARIM ALANLARI İÇİNDE BAĞIMSIZ OLARAK KALAN ESKİDEN VEYA HALEN KÖY STATÜSÜNDE OLAN ALANLARDIR.

KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI YAPILMADAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA KONUT, TARIMSAL DEPOLAMA YAPILARI İLE TARIM, VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPILAR YER ALABİLİR.

- MEVCUT KIRSAL KONUT ALANLARINDA
100 KİŞİ/HEKTAR
- GELİŞME KIRSAL KONUT ALANLARINDA
100 KİŞİ/HEKTAR

BU ALANLARDA OLUŞTURULACAK PARSELLERİN CEPHESİ 15M DEN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M²DEN AZ OLAMAZ.

İFRAZ İŞLEMİ YAPILMADAN BİR PARSEL ÜZERİNDE LUZUMLU MÜŞTEMİLAT BİNALARI DIŞINDA BİR BAĞIMSIZ BİRİMDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ.

7.3. TİCARET ALANLARI

7.3.1. TİCARET ALANLARI

PLANLAMANIN DESANTRİLİZASYONU İÇİN ÖNERİLEN 2 DERECE TİCARET MERKEZLERİ HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN YOĞUNLAŞTIĞI, BÖLGESEL GEREKSİNİMLERİN KARŞILANDIĞI ALT MERKEZLERDİR.

BU MERKEZLER, BOLGESINDE ONCELIKLE KONUT, SANAYI VE DİĞER KENTSEL DONATILARA HİZMET VEREN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI, YANICI VE PARLAYICI ETKİSİ OLMAYAN ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZETMEYEN DEPOLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

BU ALANLARDA BRÜT KONUT YOĞUNLUĞU 75 KİŞİ/HEKTARDIR.

7.3.2. SERBEST BÖLGE

3218 SAYILI KANUN KAPSAMINDA TANIMLANAN VE BAKANLAR KURULU KARARI İLE OLUŞTURULAN ALANLARDIR.

7.4.SANAYİ ALANLARI

7.4.1.SANAYİ BÖLGESİ

ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARDA "GAYRİ SİHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ" UYARINCA SANAYİ TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR.

BU ALANLARDA BENZER NİTELİKTE FAALİYET GÖSTEREN TESİSLERİN BİRARADA FAALİYET GÖSTERMESİ SAĞLANACAKTIR.

MEVCUT PLANLARINDA BELİRTİLMEDİ İSE MEVCUT VE YENİ SANAYİ TESİSLERİNDE MAKSİMUM KAKS : 0.60 OLACAK VE HMAX SANAYİ TURUNE VE YAPILACAK İMAR PLANINA ESAS JEOTEKNİK ETÜD SONUÇLARINA GÖRE BELİRLENECEKTİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, ANCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ONANDIKTAN SONRA YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. SANAYİ TESİSLERİ TÜRÜ İHTİYACA GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

SANAYİ TESİSLERİNDE ARITMA YAPILIP DEVREYE GİRMEYEN YAPI KULLANMA İZNI VERİLEMEZ.

MEVCUT OLUP DA ARITMA TESİSİ BULUNMAYAN SANAYİ TESİSLERİNDE DE BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN İTİBAREN BİR YIL İÇİNDE ARITMA TESİSLERİNİN KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR.

7.4.2. KÜÇÜK SANATLAR(SANAYİ SİTELERİ)

KÜÇÜK ÖLÇEKTE BENZER NİTELİK TAŞIYAN İMALATLAR, ZARARLI YAN ETKİLERİ OLMAYAN FAALİYETLER İLE EL SANATLARI BİÇİMİNDE İMALAT YAPAN İŞLETMELER YER ALDIĞI ALANLARDIR.

YAPILACAK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ İMAR PLANLARINDA, SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞININ KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA PLANLAMA YAPILACAKTIR.

7.4.3. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

İÇİNDE KARAYOLU SERVİS HİZMETLERİ VEREREK TESİSLER, ŞEHİRLERARASI, ULUSLARARASI TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ KARGO, LOJİSTİK FAALİYETLERİ, YANICI PARLAYICI PATLAYICI MAL İÇİRMİYEN DEPOLAR, KİRLİTİCİ ETKİSİ VE ATIĞI OLMAYAN İMALATHANELER, RESMİ YADA ÖZEL İDARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL TESİSLER, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, SAĞLIK, EĞİTİM, YURT, SPOR TESİSLERİ, BÖLGESEL MARKETLER, İŞ VE TİCARET MERKEZLERİ, İLE BU FAALİYETLERİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR. (14.10.2011:44 sayılı B.Y.M.K.)

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA YER ALACAK FAALİYETLERİ AYRINTILI BELİRTİLMESİ VE KONUSU İLE İLGİLİ KANUN, YÖNETMELİK, TEBLİĞLERE UYULMASI KOŞULU İLE AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI YER ALABİLİR.

ÜLKE VE BÖLGESEL NİTELİĞİ OLAN VE PLANDA 1 DERECE YOLLAR OLARAK NİTELENEN KARAYOLLARI KENARINDA YER ALACAK TESİSLERDE;

2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" GEREĞİNDE ÇIKARTILAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" KOŞULLARI İLE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NIN İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

YENİ OLUŞTURULACAK İMAR PARSELLERİNDE EN AZ OLMAK ÜZERE;

PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, 2000 M2, PARSEL CEPHESİ, 25 METRE VE DERİNLİĞİ 50 METRE DİR.

YAPI YÜKSEKLİĞİ, İNŞAATIN TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI İÇİNDE KALIP, KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLER, KARAYOLUNUN SÜREKLİ GİRİŞ VE ÇIKIŞLARLA ZEDİLENMEMESİ AMACIYLA ÖN CEPHELERİNDE SERVİS YOLU, ARKA CEPHELERİNDE DE TAMPON GÖREVİ GÖRECEK YEŞİL ALAN TERKİMLERİNİ YAPMALARI ZORUNLUDUR. YİNE BU ALANLARDA GÖRSEL KİRLİLİĞİN ÖNLENMESİ VE KENT PRESTİJİNE DEĞER KATAÇAK CEPHE DÜZENLEMELERİ YAPILACAKTIR.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN, PLAN GEREĞİ TESCİL İŞLEMLERİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

YAPI YÜKSEKLİĞİ, İNŞAATIN TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE MANİA VE ZEMİN KOŞULLARINA UYGUN OLARAK BELİRLENECEKTİR.

7.4.4.AKARYAKIT İSTASYONLARI VE LPG İKMAL İSTASYONU

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ. AKARYAKIT İSTASYONLARI MEVCUT PLANI VE RUHSATLI OLANLAR DIŞINDA ORMAN ALANLARI, ORGANİZE SANAYİ ALANLARI, KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALANLARI DIŞINDA KALAN ALANLARDA, YER VE KONUMUNUN ÖZELLİĞİNE VE KONUSU VE İLGI ALANINA GİREN KANUNLAR KAPSAMINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINDA ÖNERİLECEKTİR. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AÇINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE İSE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN "GEÇİŞ YOLU ON İZİN BELGESİ" ALINACAKTIR

ALANDA EN FAZLA EMSAL (E)=0,20, HMAX= 9,50 METRE OLACAKTIR EMSAL VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE KALMAK ŞARTI İLE: BENZİN İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR

ANCAK ALANDA "LPG İKMAL İSTASYONU" İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU), ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB TESİSLER HER İKİSİ BİRDEN YER ALAMAZ

KARAYOLUNDAN CEPHE ALACAK PARSELLERDE YAPILACAK AKARYAKIT İSTASYONLARI VE LPG İKMAL İSTASYONLARI, TOPLULAŞTIRMA ALANI, TARİMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN VE OVA ALANLARINDA, SADECE (AKARYAKIT POMPASI, İDARİ BİNA, KANTAR) FONKSİYONLARI İÇERMEK KAYDI İLE EN FAZLA:

EMSAL(E) 0.05

İNŞAAT ALANI

250 M2 KOŞULLARINI SAĞLAYACAKTIR ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

7.4.5.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA YER ALAN FAALİYETLER BU ALANDA YER ALABİLECEKTİR. ANCAK İMALATA İLİŞKİN OLARAK SADECE EL SANATLARI, DOKUMA, KONFEKSİYON VB İLE YÜKSEK TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ VE MERKEZİ İŞ ALANI İŞLEVLERİN İHTİYAÇ DUYDUĞU ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZETMEYEN, YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, KOKU, DUMAN, GÜRÜLTÜ VB GİBİ KİRLİTİCİ ETKİSİ OLMAYAN İMALATHANELER BU ALANDA SHOWROOM, SATIŞ ÜNİTELERİ İLE BİRLİKTE YER ALABİLİR.

EMSAL(e) : 1.00 VE HMAX.YAPI YÜKSEKLİĞİ ALT ÖLÇEK 1/5000 NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR

7.4.6.DEPOLAMA ALANLARI

HER TÜRLÜ TARIM, GIDA, SANAYİ, MAMUL, HAMMADDE, ARA VE ANA MALİ DEPOLAMAK AMACIYLA AYRILAN VE DÜZENLENEN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA "GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ" UYARINCA DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR.

BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR, ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA TESİSLERİ TÜRÜ İHTİYACA GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA 29.09.1987 GÜN VE 19589 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİM, İTHAL, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL ESASLARINA İLİŞKİN TUZUĞU" NDE BELİRTİLEN HER TÜRDE VE ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMASI İLE BİNASI YAPILAMAZ.

GÜNEYDE ASKERİ ALAN, TARIM ALANLARI, BATIDA ENGÜRÜCÜK VE İSTANBUL YOLU VE KUZUYDE DENİZ İLE ÇEVİRİLİ ALANDA YER ALAN BÖLGEDE YER ALAN DEPOLAMA TESİSLERİ ALANINDA, SERBEST BÖLGEDEKİ ÜRETİM İLİŞKİLERİNE BENZEYEN, ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDA OLUMSUZLUK ARZETMEYEN VE DEPOLAMA, LIMAN İŞLEVLERİ İLE BÜTÜNLÜK ARZEDEN İMALATLAR YER ALABİLİR.

7.5.KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI;

BU ALANLAR KAPSAMINDA HER TÜRLÜ ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, TİCARET, PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ KONUT VE ÇALIŞMA ALANLARININ İHTİYACI OLAN VE YASANIN ÖNGÖRÜĞÜ KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARIDIR.

ALT ÖLÇEK PLANLARDA BU ALANLAR KONUT ALANLARINDA ÖNERİLEN NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ DONATILAR İÇİN KULLANILABİLİR.

VIII.TURİZM ALANLARI;

8.1. TURİZM TESİS ALANLARI

TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİS TARİFLERİNE UYGUN OLARAK YAPILAN VE YAPILACAK YAPILARIN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

BU ALANDA ÖNCELİKLE TURİZM OLMAK ÜZERE, MERKEZİ İŞ ALANINDA VE 2 DERECE TİCARET ALANLARINDA YER ALAN KULLANIMLARIN TAMAMI YER ALABİLİR.

8.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ. ANCAK KONAKLAMA HİZMETİNİ SAĞLAMAK AMACIYLA KALICI OLMAYAN, FAŞİNEBİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE SADECE TURİZM AMAÇLI GEÇİCİ NİTELİKLİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK YAPILACAKTIR.

EMSAL 0.10 H MAKS 4.50 METRE (1 KAT) OLACAKTIR.

ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE H MAKS 5.50 METRE OLACAKTIR.

BU ALANLARDA ÇADIRLI KONAKLAMA TESİSLERİ İÇİN YOĞUNLUK 70 ÇADIR/HEKTARDIR.

16.12.2010 1043 sayılı BBMK

8.3)TURİZM İKİNCİ KONUT ALANLARI

BU ALANLARDA TURİZM TESİS ALANLARINDAKİ KULLANIMLAR İLE BİRLİKTE SÜREKLİ İSKAN EDİLECEK İÇİN KONUTLAR YER ALABİLİR.

SÜREKLİ İSKAN EDİLECEK İÇİN KONUTLAR İÇİN BRÜT YOĞUNLUK 75 KİŞİ/HEKTAR'I GEÇMEMEK KOŞULU İLE ÖNERİLEBİLİR.

IX.BÜYÜK VE AÇIK ALAN KULLANIŞLARI

9.1. BÖLGE PARKI

BU ALANLAR, HALKIN EĞLENME VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DONUK, AÇIK, KİSMEN KAPALI OLARAK DÜZENLENEN GÜNÜBİRLİK TİCARİ İHTİYAÇLARI DA KARŞILAYACAK OYUN, AÇIK SPOR VE SU OYUNU ALANLARI İLE YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ BULUNAN ALANLARDIR

BU ALANLAR ÖNCELİKLE AFET VE KRİZ DURUMUNDA KENTİN YÖNETİM VE TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE ÖNCEDEN TASARLANACAK DİĞER FONKSİYONLAR BU KAPSAMDA TASARLANACAKTIR

BÖLGE PARKI KAPSAMINDA, KENTSEL YEŞİL ALANLAR İLE REKREASYON ALANLARINDA YER ALACAK TESİSLER İLE BELİRLİ PERİYOTLAR İLE DÜZENLENEN FESTİVALLER VE KURBAN SATIM VE KESİM İŞLEMLERİNİN YAPILACAĞI ALANLAR OLARAK DÜZENLENECEKTİR

BU ALANLARDA SPOR TESİSLERİ DIŞINDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSAL) E=0.05 OLACAKTIR HMAX ALANIN VE YAPININ KARAKTERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR

9.2. FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI,
ULUSAL YADA ULUSLARARASI NİTELİKTE TİCARİ MADDELERİN YADA HİZMETLERİN PERİYODİK SURELİ YADA SURESİZ SERGİLENDİĞİ ALANDIR BU ALANLARDA PRESTİJ YAPILARI, GÖSTERİ VE SERGİ YAPILARI İLE GENİŞ SERVİS MEKANLARI YER ALABİLİR

9.3. KENTSEL YEŞİL ALANLAR;
TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN KAPSAMINDA OYUN BAĞÇESİ, ÇOCUK BAĞÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNIK, EĞLENCE, FUAR, BOTANİK, VE HAYVANAT BAĞÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU KAPSAMDADIR BU ALANLARDA ÇEVRESİNDE İHTİYACI KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE, BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ

9.4. REKREASYON ALANLARI,
KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAĞÇESİ, BÜFE, OTOPARK, GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MINİGOLF, OTOKROS, GİBİ HER TÜRLÜ SPOR TİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR
BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL) E=0.05 İ YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAX=6.50'YI GEÇEMEZ

9.5. KENTSEL-SOSYAL DONATI ALANLARI;
SAĞLIKLI, TOPLUM VE ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN, EĞİTİM, SAĞLIK, DİNİ, KÜLTÜREL, İDARİ, YAPILAR İLE PARK, ÇOCUK BAĞÇELERİ GİBİ SOSYAL ALANLAR İLE BU ALANLARIN KULLANIMI TAMAMLAYACAK TİCARİ İŞLEVLER ELEKTRİK, DOĞAL GAZ, İÇME, KULLANMA SUYU, KANALİZASYON VE HER TÜRLÜ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME, ARI TİM TESİSLERİ İLE AÇIK VE KAPALI OTOPARK KULLANIŞLARI ALANLARIDIR. BU ALANLAR PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ALANLARDA YER ALACAK GİBİ NUFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI ALT ÖLÇEK PLANLARDA DA ÖNERİLMEK ZORUNDADIR PLANDA ÖNERİLEN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

X-TARIM VE ORMAN ALANLARI

10.1. TARIM ALANLARI
BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1:100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4 TARIM ALANLARI BAŞLIKLIL PLAN HUKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21 TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HUKÜMLERİ UYGULANMAZ.

BU ALANDA YER ALAN VE İMAR MEVZUATINA UYGUN YAPILAR FAALİYET VE KONUMUNUN GEREKTİRDİĞİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANINCAYA KADAR FAALİYETİNE DEVAM EDECEKTİR. BU ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞDA OLSA BOŞ PARSELLERE YENİ YAPI YAPILAMAZ. BU PLANA AYKIRI OLAN PLANLAR İPTAL EDİLECEKTİR. BU ALAN İÇERİSİNDEKİ İMAR MEVZUATINA AYKIRI YAPILAR TASFİYE EDİLECEKTİR. B.M.K.16.02.2016/260

10.2. ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI (OTH)

TARIMSAL VE HAYVANSAL ÜRÜNLERİN YARIMAMUL YADA MAMUL HALİNE GETİRİLMELERİNİ SAĞLAYAN ENTEGRE VEYA ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN SANAYİ TESİSLERİNİ DEPOLANMASINI PAKEİLENMESİNİ VE BU FAALİYETLERİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER FONKSİYONLARI İÇEREN TESİSLERİN YAPILACAĞI ALANLARDIR
ALANDA TESİSLERİN İLİŞKİSİ, PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, İNŞAAT ALANI GİBİ KARARLAR ALT ÖLÇEK PLANLARDA İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENECEKTİR

10.3. ORMAN ALANLARI

BU ALANLAR İÇERİSİNDE 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU'NA GÖRE ORMAN MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLERDE DOĞAL KARAKTERİN KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR.

ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI TARAFINDAN YÜRÜTÜLEN AĞAÇI ANDIRMA VE KESİM ETKİNLİKLERİ DIŞINDA BAŞKA FAALİYETLERE İZİN VERİLMEZ. BEKÇİ KULÜBESİ VB. GİBİ KAMUYA AİT ZORUNLU HİZMET TESİSLERİ DIŞINDA YAPILAMAYAN GİDİLEMEZ YOL YAPIM, ONARIM, BAKIM, DRENAJ İŞİMLERİ ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN İZİNİYLE SÜRDÜRÜLÜR
ANCAK FARKLI KULLANIM AMACIYLA YAPILACAK ON TAHSİSLER İÇİN ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI İLE VALİLİĞİN GÖRÜŞÜ ALINACAK VE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR
PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN ORMAN MÜLKİYETİNDE OLAN VE ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE TAHSİSİ YAPILAN ALANLAR, ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE 1:25000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN TAHSİS SÜRESİ DAHİLİNDE TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILABİLİR
ORMAN ALANLARINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRECEK FAALİYETLER İÇİN İLGİLİ BAKANLIĞIN ONAYI ALINACAKTIR
AYRICA MADEN OCAĞI İŞLETİLMESİ İLE İLGİLİ FAALİYETLERİN "MADEN ALANLARI" MADDESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR
ORMAN ALANLARI İÇİNDEKİ MEVCUT YERLEŞİMLER İSTERLERSE PROJELERİNİ USULÜNE UYGUN OLARAK ONAYLATIRMAK KOŞULU İLE BİR ATIK SU ARITMA SİSTEMİNE BAĞLANACAK KANALİZASYON ŞEBEKESİNİ İNŞA EDEBİLİRLER
ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI TARAFINDAN BELİRLENMİŞ ORMAN İÇİ DİNLENME ALANLARINDA İZZİLİK, GENÇLİK VE SPOR FAALİYETLERİ, KAMP ALANLARI BELİRLENEREK KULLANIMA AÇILABİLİR

ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ANCAK 6831 SAYILI ORMAN KANUNU KAPSAMINDA OLMAYAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1:100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4 TARIM ALANLARI BAŞLIKLIL PLAN HUKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21 TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HUKÜMLERİ UYGULANMAZ.

B.M.K.16.02.2017/260

10.4. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

BU ALANLAR MEVCUT ORMAN ALANLARI İÇERİSİNDE OLUP ORMAN NİTELİĞİNİ KAYBETMİŞ AÇIKLIKLAR İLE JEOLÖJİK SEBEPLER NEDENİYLE PLAN HÜKÜMLERİNDE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR

BU ALANLARDA, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU KAPSAMINDA OLMAMASI KOŞULUYLA BURSA 2020 YILI 1:100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4 TARIM ALANLARI BAŞLIKLIL PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.2 TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ

B.M.K.16.02.2017/260

MERA ALANLARI, BU ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUNU HUKÜMLERİNE UYULACAKTIR

XI.SİT ALANLARI

BU ALANLARDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU 'NUN İLKE KARARLARINA VE ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARINA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARLARINA UYULACAKTIR

SİT ALANLARINDA İLKE KARARLARI DİKKATE ALINARAK PLAN KARARLARI GETİRİLMİŞ OLUP, BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI ALINMADAN NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ

SİT ALANLARINDA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA PLAN KARARLARININ UYGUN BULUNMASI HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLİR

XII.ASKERİ ALANLAR

ASKERİ ALANLARDA, 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "2565 ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR

PLANLAMA KAPSAMINDA KALAN ASKERİ SAHALARDA, ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ, ASKERİ YASAK BÖLGELER VE ASKERİ HİZMETLER İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR

YOĞUN KENT ALANI İÇİNDE KALAN ASKERİ ALANLARDA SÜRE GELEN İŞLEVLERİN, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN PROGRAMI DAHİLİNDE KENT DİŞİNE ÇIKARILMASI HALİNDE, BOŞALAN ALANLAR ÖNCELİKLE, SOSYAL DONATI ALAN EKSİKLERİNİ TAMAMLAMAK ÜZERE KULLANILACAKTIR

XIII.EĞİTİM ALANLARI

YÜKSEKÖĞRETİM HARİÇ, OKUL ÖNCESİ EĞİTİM, İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM ALANLARI BU KAPSAMDADIR. BU ALANLAR NUFUSUN GEREKTİRDİĞİ ŞART VE KOŞULDA ALT ÖLÇEK PLANLARDA ÖNERİLECEKTİR. BU ALANLAR YATIRIM OLANAKLARININ DAHA OPTİMUM DEĞERLENDİRİLMESİ AÇISINDAN AYNI BÖLGELERDE DEĞERLENDİRİLMESİ OLANAKLARI ARAŞTIRILMALIDIR.

İLGİLİ ALANLARIN ALT ÖLÇEK PLANLARININ YAPILMASI VARSA PLANLARIN DEĞİŞTİRİLMESİ ESNASINDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DİŞİNDE KONUT AMACINA YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.

XIV.TEKNIK ALTYAPI

DOĞAL GAZ BORU HATLARI, NATO BORU HATTI, ENERJİ NAKİL HATLARI, İÇME-KULLANMA SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KANAL ALANLARI, HER TÜRLÜ İLETİŞİM HATLARI KARAYOLU ALANLARI AÇIK-KAPALI OTOPARK ALANLARI, ARITMA TESİSLERİ, ÇÖP BİRİKTİRME VE FOSFATİK ALANLARI, GİBİ SAĞLIKLI TOPLUM VE ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN TESİS VE ALANLARIN TUMÜDÜR

BU ALANLAR PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ALANLARDA YER ALACAĞI GİBİ NUFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI ALT ÖLÇEK PLANLARDA DA ÖNERİLMEK ZORUNDADIR. PLANDA ÖNERİLEN ALANLAR AMACI DİŞİNDE KULLANILAMAZ

DOĞALGAZ VE PETROL TAŞIMA ALANLARINDA, BOTAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN DOĞALGAZ VE PETROL BORU HATTI GÜZERGAHI (BORU HATLARI) BOYUNCA VE POMPALAMA VE DAĞITIM İSTASYONLARI (İSTASYON) YAKIN ÇEVRESİNDE SABİT VEYA GEÇİCİ YERLEŞİM, BİNA, BENZİNLİK, VB. TESİS KURULAMAZ BORU HATLARININ YAKIN ÇEVRESİNDE YANICI VE PATLAYICI MADDELER DEPOLANAMAZ

ARITMA TESİSLERİ VE ÇÖP DEPOLAMA ALANLARINDA ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUN YER SEÇİMİ YAPILACAKTIR

XV. MADEN OCAĞI, TAŞOCAĞI YERİ, TABİİ MALZEME ALANLARI

MADEN OCAĞI VE İŞLETME TESİSLERİ "GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA KALDIĞINDAN İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI VE TESİS ÖMRÜNÜN DOLMASI SONRASINDA, MADEN OCAKLARININ REHABİLİTE EDİLECEĞİ KONUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDARELERE YAZILI TAAHHUTTE BULUNULMASI GEREKMEKTEDİR.

ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ (ÇED) MEVZUATI VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

BU ALANLARIN İŞLETİLMESİ VE PEYZAJI İÇEREN REHABİLİTASYONU İLE İLGİLİ BELEDİYESİNE YILLIK PROGRAM VERİLECEK VE BU PROGRAM KAPSAMINDA İŞLETME YAPILACAK, İŞLETME ESNASINDA ÇEVREYE ZARAR VERİLMEMESİ İÇİN HER TÜRLÜ ÖNLEM DÜRDÜRÜLÜCEKTİR.

YUKARIDAKİ KOŞULLARIN YERİNE GETİRİLMESİ HALİNDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BAKILMAKSIZIN VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAKSIZIN "GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ"NE GÖRE MÜLKİYET SINIRLARI İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILMAK SURETİYLE HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI İLGİLİ İDARECE ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

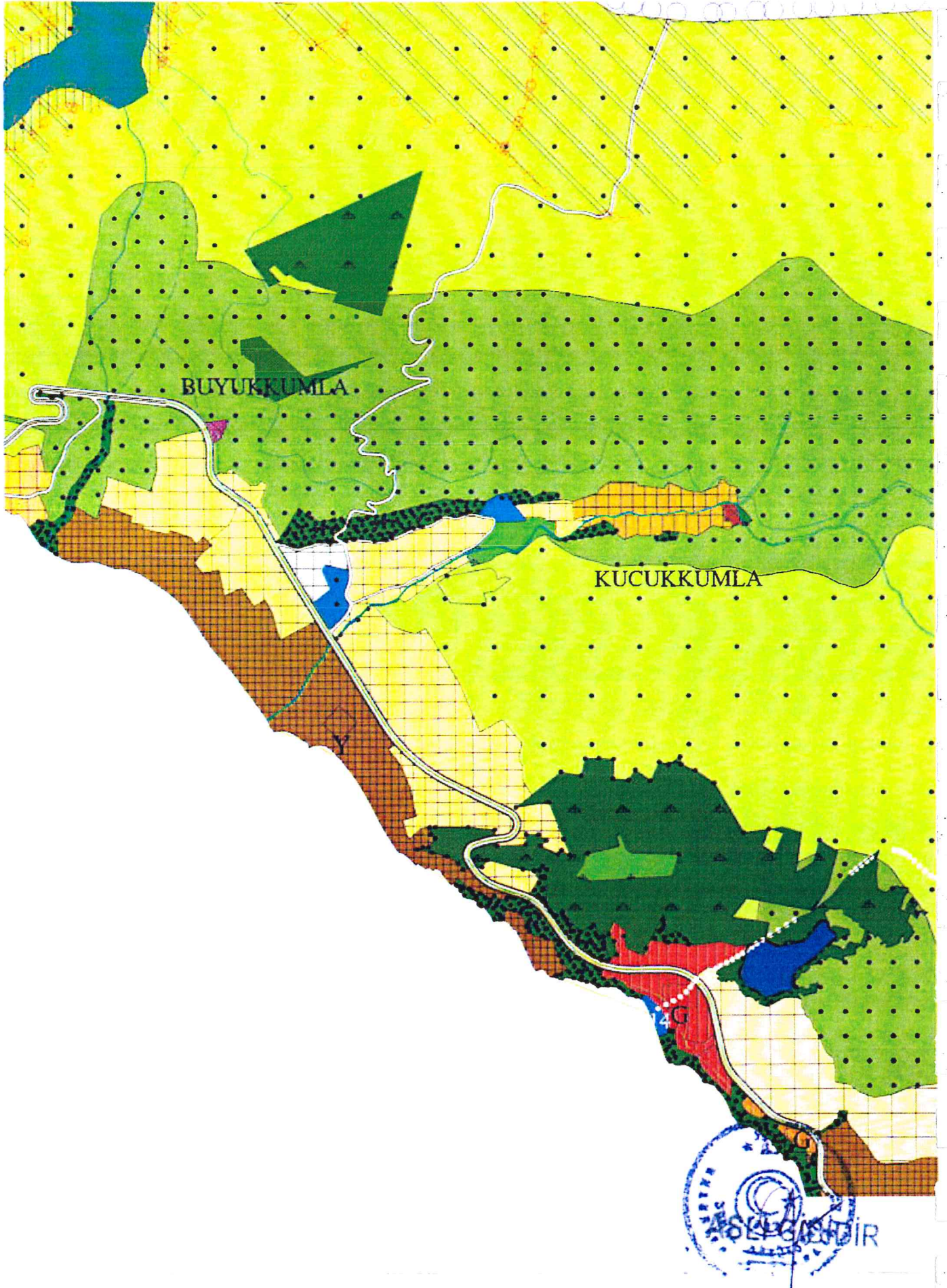
MADEN KANUNU İLE YUKARIDAKİ KOŞULLAR KAPSAMINDA 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINDA MEVCUT YADA ÖNERİ KENTSEL YERLEŞİMİN ÖNGÖRÜLMEDİĞİ ALANLARDA, İKİNCİ (2.) ÜÇÜNCÜ (3.) VE DÖRÜNCÜ (4.) GRUP MADEN SAHALARINDA, ÇIKARILAN MADENLERİN BULUNDUĞU ALANDA YARIMAMUL YADA MAMUL HALE GETİRİLMESİ İÇİN TESİSLER KURULABİLİR. BU TESİSLER MADEN SAHASI KAPSAMINDA ÖZEL MÜLKİYETE KONU PARSELLER ÜZERİNDE TESİS EDİLİRLER. BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI (E) = 0.20' DEN FAZLA OLAMAZ. TESİSLERİN ÖMRÜ MADEN RUHSATI SÜRESİ İLE BİRLİKTE SONA ERER. BU ALANDA YAPILACAK YAPILARIN KALDIRILACAĞI VE MADEN OCAKLARININ REHABİLİTE EDİLECEĞİ KONUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDARELERE YAZILI TAAHHUTTE BULUNULMASI GEREKMEKTEDİR.

ATATÜRK MAHALLESİ 1615, 1616, 1628, 1630 VE 2655 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:

ÖZEL KENTSEL SOSYAL DONATI ALANI OLARAK PLANLI ALANDA: REHABİLİTASYON TESİSİNE İLAVE OLARAK ÖĞRENCİ VE VELİLERİN SOYUNMA, GİYİNME VB. GÜNÜBİRLİK KONAKLAMA İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAKLARI SOSYAL TESİSLER, REHABİLİTASYON AMAÇLIYA BAKILACAK HAYVANLARIN BAKIMI İÇİN YAPILACAK AHIR, DEPO, YEMLİK, TARIMSAL AMAÇLI DEPO VE ZORUNLU ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR

04.12.2014 13:51 sayılı B.3.31.8.

5





BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KÜÇÜKKUMLA BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

A) GENEL HÜKÜMLER,

1. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLA İLE;

- BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ
- ÇEVRE DÜZENİ PLANI KAPSAMINDA YAPILAN 1/25000 ÖLÇEKLİ GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ.

2.1. ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI OLMAYAN VE BU PLANLA ARAZI KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANLARI İLGİLİ İDARECE ONANMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

2.2. ONAYLI İMAR PLANI OLUPTA ARAZI KULLANIMI, ULAŞIM, SOSYAL VE TEKNİK DONATILAR BU PLAN KARARI İLE DEĞİŞTİRİLEN BÖLGELERDE UYGULAMA İMAR PLANLARI YENİDEN DÜZENLENECEKTİR.

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN VE İMAR PARSELLERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN VERİLİR.

2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPIMI İÇİN BELİRLENEN ETAP ALANLARINDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA; UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ, FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK HER KOŞULDA: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLGİLİ ETAP ALANININ NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN AŞILMAMASI KOŞULU ESASTIR

2.5. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR HAZIRLANIRKEN BU PLANLARDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİNE MÜMKÜN OLDUĞUNCA UYULACAKTIR. ANCAK NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ, DONATI BÜYÜKLÜĞÜ" NÜN SAĞLANMASI ALANIN JEOLÖJİK, TOPOĞRAFİK, MÜLKİYET, İMAR UYGULAMASI, BİTKİ ÖRTÜSÜ, ULAŞIM OLANAKLARI, İŞLEVSELLİK V.B. GİBİ ÖZELLİKLERİNE GÖRE PLAN BÜTÜNLÜĞÜ BOZULMAYACAK ŞEKİLDE VE STANDARTLARA UYULMAK KOŞULU İLE KONUMUNDA, FORMUNDA DEĞİŞİKLİKLER YAPILABİLİR.

3. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ);

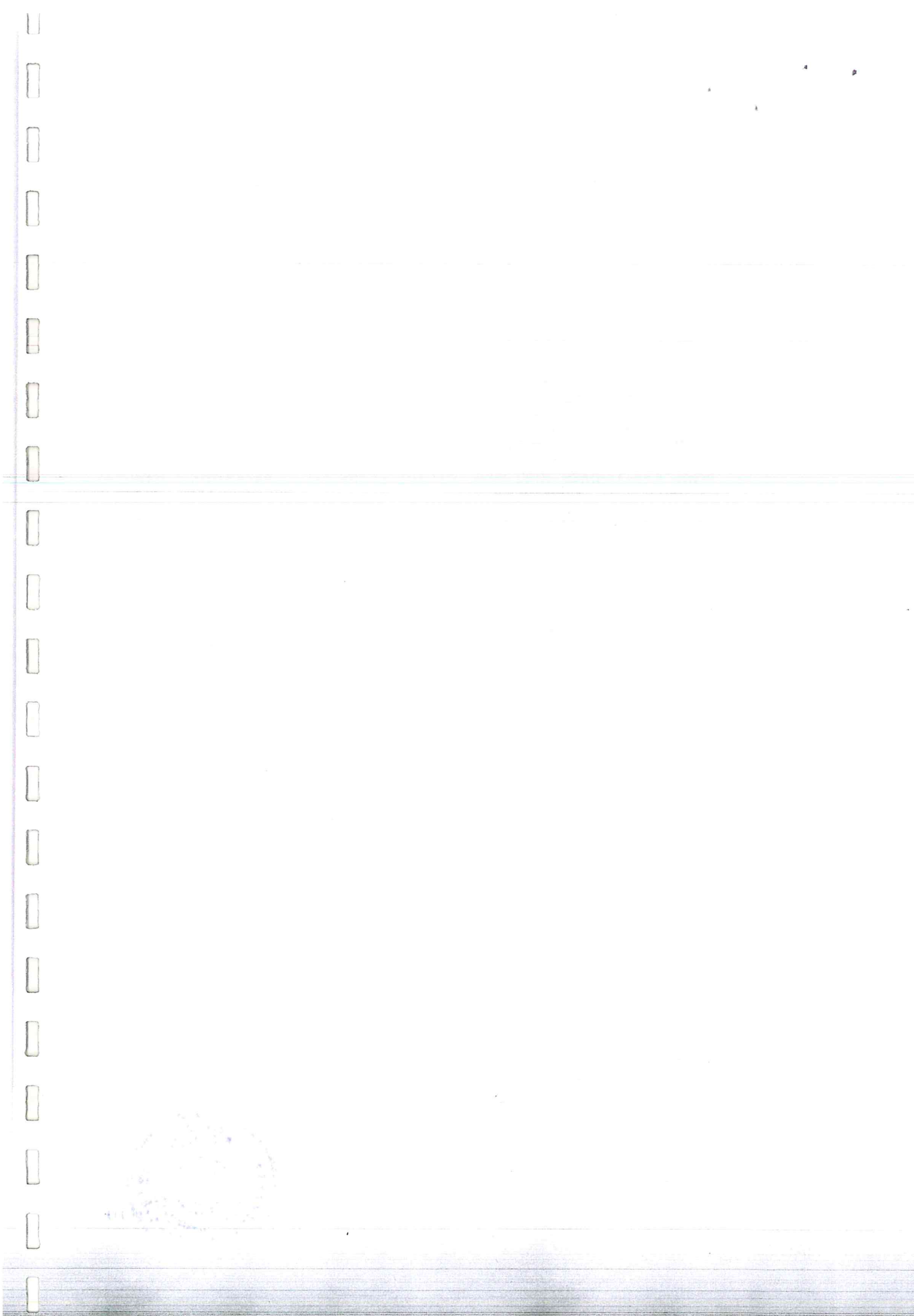
3.1. VARSA YAPI VE TESİSLERİ PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.

3.2. YOKSA, "LAĞIM MECRASİ İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YADA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR.

3.3. 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.

3.4. KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN, TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT 2. KONUT, TURİSTİK TESİS YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN ATIKSU ARITMA





SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. SÖZKONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

4. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARI; İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ GÖL VE GÖLETLERİN KULLANIMI VE BUNLARIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMALARLA İLGİLİ OLARAK "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR. YİNE İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLAN BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN ÇEVRESİNDEN GEÇİRİLMİŞ KORUMA KUŞAKLARI VE BU KUŞAKLAR İÇİNDE TANIMLANACAK KULLANIMLARLA İLGİLİ OLARAK ADI GEÇEN YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5. ENERJİ NAKİL HATLARINDA İRTIFAK 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.

6. SİT ALANLARINDA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR.

7. BURSA VE ÇEVRESİ I.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

7.1. BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE, İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HAZIRLATILACAK VE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BU ETÜTLERE GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

7.2. TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLAR İÇİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA AŞAMASINDA BUSKİ'DEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.

18.10.2012 1035 sayılı BBMK

7.3. BU ALANLARDA YÜRÜTÜLECEK ALT ÖLÇEKLİ (1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI) PLANLAMALARDA; PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA HALİHAZIR, DOĞAL YAPI, YATIRIM VE DEĞER DÜZEYLERİ ÜZERİNDEKİ YARATACAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK ANILAN BÖLGENİN RİSK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLÖJİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLÖJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET (DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN, VB...) VERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

7.4. BU NAZIM İMAR PLANINDA SIVILAŞMA POTANSİYELLİ ALANLAR, TAŞKIN ALANLARI, FAY HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA YENİDEN VE AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK RAPORLAR HAZIRLANACAKTIR. BU ALANDA PLANLAR BU RAPORLAR DOĞRULUSUNDA OLUŞTURULACAK PLANLARI MEVCUT İSE RAPORLARA GÖRE GEREKİRSE REVİZE EDİLECEKTİR.

7.5. BU RAPORLARA GÖRE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMA ÖNERİLMEMEYECİKTİR. "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" KOŞULLARININ YERİNE GETİRİLMESİNDE İLÇE VEYA ALT KADEME BELEDİYELERİ, BÜYÜKŞEHİR YATIRIMLARINDA VE DİĞER ALANLARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SAĞLAMAKLA YÜKÜMLÜDÜRLER.

8. BU PLAN KAPSAMINDA ALAN KULLANIM KARARI DEĞİŞTİRİLMİŞ OLSADA, İMAR MEVZUATINA UYGUN RUHSATLI YAPILAR YAPILAR FAALİYET VE KONUMUNUN GEREKTİRDİĞİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANINCAYA KADAR FAALİYETİNE DEVAM EDECEKTİR.

9. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PAFTASINDA ÇİZİLEN ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK VE ARAZİ PARÇALARININ GENEL KULLANIŞ BİÇİMLERİNİ, BAŞLICA BÖLGE TİPLERİNİ, BÖLGELERİN GELECEKTEKİ NÜFUS YOĞUNLUKLARINI GÖSTERMEKTEDİR. BU SINIRLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA VE BU PLANDA PROJEKSİYON NÜFUSLARINA GÖRE BELİRLENEN ALANSAL BÜYÜKLÜĞÜ AŞMAYACAK ŞEKİLDE DOĞAL, YAPAY VE YASAL EŞİKLER ÇERÇEVESİNDE KESİNLEŞİR. BU PLANDA BELİRTİLEN FONKSİYON ALANLARI VE SOSYAL DONATI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEĞİNDEN DEĞİŞİKLİK GÖSTEREBİLİR.

BELİRLENEN FONKSİYONLARIN YERLERİ KESİN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEREK UYGULAMA BUNA GÖRE YAPILACAKTIR. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA BELİRLENEN FONKSİYON 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANDA MUTLAKA BULUNDUĞU ALANDA OLMAK ZORUNDA DEĞİLDİR. NAZIM İMAR PLANLARI, ÇALIŞMA ALNININ GENEL KULLANIŞ BİÇİMLERİNİ, BAŞLICA BÖLGE TİPLERİNİ, BÖLGELERİN GELECEKTEKİ NÜFUS YOĞUNLUKLARINI, GEREKTİĞİNDE YAPI YOĞUNLUĞUNU, ÇEŞİTLİ YERLEŞME ALANLARININ GELİŞME YÖN VE BÜYÜKLÜKLERİ İLE İLKELERİNİ, ULAŞIM SİSTEMLERİNİ VE PROBLEMLERİNİN ÇÖZÜMÜ GİBİ HUSUSLARI GÖSTERİR.

15.07.2010/625 sayılı BBMK

10. RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLEREK KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI HALİNDE 0,50'YE KADAR EMSAL ARTIŞI YAPILABİLİR.

Bursa 3. İdare Mahkemesinin 25.01.2016 tarih ve 2015/1114 E. 2016/80 K. nolu kararı ile iptal edilmiştir.

B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI

1.KONUT ALANLARI;

1.1. YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ MESKUN ALANLARDA BU PLANDA UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YOĞUNLUKTAN FAZLA YOĞUNLUK ÖNERİLMİŞ OLSA BİLE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN NÜFUS YOĞUNLUĞUNU ARTIRAN PLAN REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI ANCAK ALANDAKİ SOSYAL DONATILARIN ARTIRILMASINI VE/YA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ İÇEREN İMAR PLANLARI KAPSAMINDA YAPILABİLİR.

1.2. NAZIM PLAN SINIRI İÇİNDEKİ KONUT ALANLARINDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA KULLANILACAK E=(EMSAL), TOPLAM İNŞAAT ALANINI İFADE ETMEKTEDİR. YOĞUNLUK HESABINDA DAİREDEKİ AİLE BÜYÜKLÜĞÜ 4 (DÖRT) KİŞİ KABUL EDİLMİŞTİR. BRÜT YOĞUNLUKLA HESAPLANAN BAĞIMSIZ KONUT (DAİRE) SAYISI GEÇİLEMEZ.

1.3. BRÜT YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN KONUT YERLEŞİM ALANININ BİRİM HEKTARINDA YAŞAYACAK EN FAZLA NÜFUSU İFADE EDER. ALANIN HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNÜN, ÖNERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞU İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN NÜFUS, O BÖLGEDE YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER. UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖNERİLECEK YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN BRÜT YOĞUNLUĞU AŞAMAZ.

1.4. PLANLAMA ALANINDA DAHA UYGUN ÇÖZÜMLERİN ÜRETİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEK PLANLARDA AYNI PLAN VE UYGULAMA KAPSAMINA GİREN KOMŞU ALANLARIN ARASINDA YOĞUNLUK TRANSFERİ YAPILABİLİR. ANCAK HER KOŞULDA; 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLGİLİ ETAP ALANININ NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN AŞILMAMASI KOŞULU ESASTIR.

1.5. BÜYÜK PARSELLERDE VE TOPLU KONUT ŞEKLİNDE YAPILAN UYGULAMALARIN NÜFUS YOĞUNLUĞU ARTIRILMADAN ALT ÖLÇEK PLANLARDA ÖZENDİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR.

1.6. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

1.6.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ TASDİKLİ İMAR PLANI BULUNAN YERLEŞİM ALANLARINDA MEVCUT PLANLAR GEÇERLİDİR.

1.6.2. PLANI OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA: MEVCUT VE GELİŞME ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK EN FAZLA 100 KİŞİ/HEKTARDIR.

BU ALANLARDA KÖYLERİN ÖZGÜN DOKUSU, DİKKATE ALINARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILACAKTIR. NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI DA BU PLANLARDA ÖNERİLECEKTİR.

1.6.3. BU ALANLARDA KONUT, TARIMSAL DEPOLAMA YAPILARI (SOĞUK HAVA DEPOSU DAHİL) İLE TARIM, VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPILAR YER ALABİLİR

1.6.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARINDA, 5.000M² VE DAHA KÜÇÜK KADASTRAL PARSEL ALANLARININ %70'İNİN KIRSAL YERLEŞİM ALANI İÇİNDE KALMASI DURUMUNDA SÖZKONUSU PARSELİN TAMAMI DOĞAL EŞİKLER DİKKATE ALINMAK SURETİ İLE 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN 1/1.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI KAPSAMINA ALINABİLİR. ANCAK BU HÜKÜM İFRAZ VE TEVHİT YOLU İLE ELDE EDİLECEK KADASTRAL PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.

1.6.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI TAMAMLANINCAYA KADAR YAPILAŞMA KOŞULLARI:

1.6.5.1. TESPİTLİ KÖY YERLEŞİK ALANLARI

1.6.5.1.1. KADASTRAL BİR YOLA EN AZ 15.00 M. CEPHESİ BULUNMAK VE EN AZ 300 M2 PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ OLUŞTURMAK KOŞULUYLA İFRAZ YAPILACAKTIR.

1.6.5.1.2. İFRAZ EDİLMEDİKÇE BİR PARSEL ÜZERİNDE LÜZUMLU MÜŞTEMİLAT BİNALARI DIŞINDA, BİR BAĞIMSIZ BİRİMDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ.

1.6.5.1.3. KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK TÜRÜ YAPILAR YER ALACAKTIR.

1.6.5.1.4. BU YAPILARDA YAPI NİZAMI SERBEST NİZAM, EN FAZLA EMSAL=0.50, MAKSİMUM YÜKSEKLİK 6.50 METRE OLUP, YÜKSEKLİK 2 KATTIR. MAKSİMUM YAPI İNŞAAT ALANI=250 M2. OLUP, H=6.50 M. VE 250 M2. YE KADAR OLAN DEPO, AHIR, SAMANLIK VB. YAPILAR İLE BERABER TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M2. Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK TESİS YAPACAK OLAN S.S. KÖY KALKINMA KOOPERATİFLERİ İÇİN BU ŞARTLAR ARANMAZ."

1.6.5.2. TESPİTİ YAPILMAMIŞ KÖY YERLEŞİK ALANLARI

1.6.5.2.1. TAPUDA KÖY İÇİ MEVKİİ OLARAK ADLANDIRILAN ALANLARDA YER ALMAK VE İLGİLİ İDARECE SINIRLARI BELİRLENİNCEYE KADAR GEÇERLİ OLMAK ÜZERE KONUT, TARIM, HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR YER ALACAKTIR.

1.6.5.2.2. BU YAPILARDA YAPI NİZAMI SERBEST NİZAM, EN FAZLA EMSAL=0.30, MAKSİMUM YÜKSEKLİK 6.50 METRE OLUP, YÜKSEKLİK 2 KATTIR. MAKSİMUM YAPI İNŞAAT ALANI=250 M2. OLUP, H=6.50 M. VE 250 M2. YE KADAR OLAN DEPO, AHIR, SAMANLIK VB. YAPILAR İLE BERABER TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M2. Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK TESİS YAPACAK OLAN S.S. KÖY KALKINMA KOOPERATİFLERİ İÇİN BU ŞARTLAR ARANMAZ."

10.01.2013 73 sayılı BBMK

1.6.5.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMUNA GÖRE İMAR DURUM BELGESİNDE BELİRTİLMEK KAYDI İLE PARSEL BAZINDA ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU HAZIRLANIR. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA GETİRİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARI İÇİN PARSEL BAZINDA GÖZLEMSEL ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU HAZIRLANIR.

2. TİCARET VE KENTSEL SERVİS ALANLARI

2.1. TALİ İŞ MERKEZLERİ;

2.1.1. BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, YANICI VE PARLAYICI ETKİSİ OLMAYAN ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZETMEYEN DEPOLAR İLE ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR. ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR.

2.1.2. BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

2.2. PAZARLAMA ALANLARI

AÇIK PAZAR ALANI; BELİRLİ PERİYOTLAR İLE KULLANILAN YÖRESEL ÜRÜNLERİN VE GENEL İHTİYAÇ MADDELERİNİN PAZARLANDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA BELEDİYESİNCE YÖRESEL YAPILANMAYA UYGUN GÖLGELİKLER İLE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR CİNSTEN GENEL HİZMET YAPILARI GEÇİCİ OLARAK YAPILABİLİR. KALICI HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

3. SANAYİ ALANLARI VE DİĞER KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.1. KÜÇÜK SANATLAR (SANAYİ SİTELERİ)

3.1.1. KÜÇÜK ÖLÇEKTE BENZER NİTELİK TAŞIYAN, ZARARLI YAN ETKİLERİ OLMAYAN İMALATLAR, TİCARİ FAALİYETLER İLE EL SANATLARI BİÇİMİNDE İMALAT YAPAN İŞLETMELER YER ALDIĞI ALANLARDIR.

3.1.2. YAPILACAK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ İMAR PLANLARINDA, SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞININ KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA PLANLAMA YAPILACAKTIR.

3.2. AKARYAKIT İSTASYONLARI VE LPG İKMAL İSTASYONU

3.2.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

3.2.2. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.2.3. BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE İSE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN "GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ" ALINACAKTIR.

3.2.4. BU ALANLARDA EN FAZLA OLMAK ÜZERE;

- İNŞAAT ALANI KAT SAYISI, EMSAL (E) =0,40,
- YAPI YÜKSEKLİĞİ, HMAX= 6,50 METRE OLACAKTIR.

3.2.5. EMSAL VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE KALMAK ŞARTI İLE; BENZİN İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

3.2.6. ANCAK ALANDA "LPG İKMAL İSTASYONU" İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB TESİSLER HER İKİSİ BİRDEN YER ALAMAZ.

3.2.7. BU PLANDA GÖSTERİLEN YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE YAPILACAK AKARYAKIT İSTASYONLARI VE LPG İKMAL İSTASYONLARI, TOPLULAŞTIRMA ALANI, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN VE OVA ALANLARINDA; SADECE (AKARYAKIT POMPASI, İDARİ BİNA, KANTAR) FONKSİYONLARI İÇERMEK KAYDI İLE EN FAZLA;

- İNŞAAT ALANI KAT SAYISI, EMSAL(E) :0.05
- TOPLAM EN FAZLA İNŞAAT ALANI:250 M2
- EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2 KOŞULLARINI SAĞLAYACAKTIR.

➤ YAPI YÜKSEKLİĞİ, HMAX= 4.50 METRE OLACAKTIR

3.3. TURİZM VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

3.3.1. TURİZM ALANLARI ;

TURİZM KULLANIMI AĞIRLIKLIL OLARAK PLANLANMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. ALANDA TURİZM TÜRLEİ İLE KÜLTÜR , EĞİTİM, EĞLENCE, TİCARET, KONUT VE HER TURLÜ TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDAN BİR VEYA DAHA FAZLASINI KAPSAYAN, ALANLARDIR.

3.3.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ. ALANDA TEMEL KAZISI GEREKTİRMEYEN, KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ , EĞLENCE ALANLARI İLE ELSANATLARI VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATILDIĞI TESİSLER YER ALABİLİR.

3.3.3. TURİZM + KONUT ALANLARI

TURİZM VE KONUT KULLANIMININ BİRLİKTE YADA TERCİHLİ OLARAK PLANLANMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. ALANDA TURİZM TÜRLEİ İLE KÜLTÜR , EĞİTİM, EĞLENCE, TİCARET, KONUT VE HER TURLÜ TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDAN BİR VEYA DAHA FAZLASINI KAPSAYAN, ALANLARDIR.

BU ALANDA YER ALACAK KONUT KULLANIMI TOPLAMDA 75KİŞİ HEKTAR NÜFUS YOĞUNLUĞUNU AŞMAYACAK ŞEKİLDE ÖNERİLEBİLİR.

3.3.2. KAMPİNG ALANLARI

BU ALANLARDA KONAKLAMA İHTİYACININ TAŞINABİLİR YAPILARLA (ÇADIR,KARAVAN VB) SAĞLAYAN TURİZM AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR. AŞAĞIDA VERİLEN İNŞAAT ALANI KAT SAYISI DAHİLİNDE SADECE ORTAK KULLANIMA AYRILAN: DUŞ, TUVALET, ÇAMAŞIR YIKAMA, MUTFAK, DEPO, SERVİS ÜNİTESİ, RESEPSİYON GİBİ ÜNİTELER YAPILABİLİR. BUNA GÖRE;

EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E=EMSAL)	:0.02
EN FAZLA İNŞAAT ALANI	: 100 M2
EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX)	: 4.50M

4. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI (DONATI) ALANLARI;

4.1. BU ALANLAR KAPSAMINDA; SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, YURT, YAŞILILAR BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZLERİ, VB GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE İBADET YERLERİ, İDARİ TESİSLER, TİCARET, PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ KONUT VE ÇALIŞMA ALANLARININ İHTİYACI OLAN VE YASANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR.

4.2. ONAYLI İMAR PLANI OLAN VE EMSAL BELİRTİLEN ALANLAR DIŞINDA EMSAL BELİRTİLMİYEN ADALARDA EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI EMSA =:0.80 OLABİLİR.

4.3.YAPI YÜKSEKLİĞİ İSE YAPININ ÖZELLİKLERİNE VE JEOLÖJİK ETÜTLERE BAĞLI OLARAK SERBESTTİR.

4.4. ÖZEL KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI (Ö); MEVCUT MEVZUATLARI KAPSAMINDA KAMU KURUMLARININ İZNİ İLE AÇILAN ÖZEL MÜLKİYETE VE İŞLETMEYE KONU EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR, REHABİLİTASYON, BAKIM EVLERİ, YURT VE KÜLTÜREL TESİSLERİN ÖNERİLDİĞİ ALANLARDIR.

5. KORUMA ALANLARI

5.1. SİT KORUMA ALANLARI

BU ALANLARDA VE KORUNMASI GEREKLİ TESCİLLİ YAPILARDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU 'NUN İLKE KARARLARINA VE ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARINA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA UYULACAKTIR.

5.2. TARIM ALANLARI

BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLIL PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

B.M.K.16.02.2017/260

5.3. MERA ALANLARI;

BU ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5.4. SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI ;

SU TOPLAMA HAVZALARINDA "SU KİRLİLİĞİNİ KONTROL YÖNETMELİĞİ"NDE BELİRLENEN HÜKÜMLER İLE BUSKİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR

6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.1. KENTSEL YEŞİL ALANLAR;

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN KAPSAMINDA OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNIK, EĞLENCE, FUAR, BOTANİK, VE HAYVANAT BAHÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU KAPSAMDADIR. BU ALANLARDA ÇEVRESİNDE İHTİYACI KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE; BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ.

6.2. REKREASYON ALANLARI,

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTO PARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MİNİGOLF, OTOKROS, GİBİ HER TÜRLÜ SPORİTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL) E=0,05'İ YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAX=6.50'Yİ GEÇEMEZ.

6.3. ORMAN ALANLARI

6.3.1. BU ALANLAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU KAPSAMINDAKİ ALANLARDIR. ALANDA YER ALACAK İŞLEMLER ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN İZNİYLE SÜRDÜRÜLÜR.

ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ANCAK 6831 SAYILI ORMAN KANUNU KAPSAMINDA OLMAYAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLIL PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

B.M.K.16.02.2017/260

6.4. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

BU ALANLAR MEVCUT MEZARLIK ALANLARI, JEOLJİK SEBEPLER NEDENİYLE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLAR YDA ÜRÜN DESENİ VE ALANIN KONUMU GEREĞİ MEYVELİK VB GİBİ KULLANILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU KAPSAMINDA OLMAMASI KOŞULUYLA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLIL PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

B.M.K.16.02.2017/260

6.5..MEZARLIK ALANLARI;

HİFSİSSİHHA KANUNU VE MEZARLIKLAR NİZAMNAMESİ KAPSAMINDA GÖMÜ YAPILAN ALANLARDIR.

7. ASKERİ ALANLAR

ASKERİ ALANLARDA , 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN " 2565 ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU " VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.TEKNIK ALTYAPI

BORU HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, İÇME-KULLANMA SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KANAL ALANLARI, HER TÜRLÜ İLETİŞİM HATLARI KARAYOLU ALANLARI AÇIK-KAPALI OTO PARK ALANLARI, ARITMA TESİSLERİ, ÇÖP BİRİKTİRME VE FOSEPTİK ALANLARI, GİBİ

SAĞLIKLI, TOPLUM VE ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN TESİS VE ALANLARIN TUMUDUR.

BU ALANLAR PLANDA GOSTERİLDİĞİ ALANLARDA YER ALACAĞI GİBİ NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI ALT ÖLÇEK PLANLARDA DA ÖNERİLMEK ZORUNDADIR. PLANDA ÖNERİLEN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

8.1. DOĞALGAZ VE PETROL TAŞIMA HATLARINDA;

BOTAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN DOĞALGAZ VE PETROL BORU HATTI GÜZERGAHI (BORU HATLARI) BOYUNCA VE POMPALAMA VE DAĞITIM İSTASYONLARI (İSTASYON) YAKIN ÇEVRESİNDE SABİT VEYA GEÇİCİ YERLEŞİM, BİNA, BENZİNLİK, VB. TESİS KURULAMAZ. BORU HATLARININ YAKIN ÇEVRESİNDE YANICI VE PATLAYICI MADDELER DEPOLANAMAZ.

Sayı : 27264143-045.01-E.12369
Konu : Görüş

12.12.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

- İlgi : a) 15.11.2017 tarihli ve 54832815-19500 sayılı yazınız.
b) Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 04.12.2017 tarihli ve 17098436-045.01-11792 sayılı yazısı.
c) Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 28.11.2017 tarihli ve 56607814-220.99-E.11434 sayılı yazısı.

İlimiz, Gemlik İlçesi, Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahallelerinde, yaklaşık 235 hektarlık alanda 1/1000 Ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı yapılacağı belirtilerek Valiliğimiz (Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü) görüşü ilgi (a) yazı ile istenilmektedir.

Söz konusu planlama alanının Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak incelenmiş olduğu, mevcut onaylı "Doğal Sit" kaydının bulunmadığı Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısında belirtilmektedir.

Bahse konu imar planı yapılması, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi (EK-I)" ve "Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi (EK-II)" kapsamı dışında kaldığı, ancak söz konusu alanda başka bir projenin planlanması aşamasında; 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 5491 sayılı Çevre Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan/çıkarılacak Yönetmeliklerde belirlenen esaslara uyulması, arazinin mevcut durumunun muhafaza edilmesi, meri mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca öngörülen gerekli izin ve ruhsatların alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere uyulması, söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir faaliyetin yapılması planlandığında proje sahibi tarafından yeniden Valiliğimiz (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) görüşünün alınması gerektiği ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısında belirtilmektedir.

Söz konusu alan 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespitine tabi Marmara Denizi kıyısında bulunduğu belirlenmiş olup, planlama alanın onaylı kıyı kenar çizgisinin kara tarafında ve sahil kısmındaki bir bölümü ise kıyıda kalmaktadır. Bu nedenle yapılacak olan planlama çalışmalarında Bakanlığımızca onaylı kıyı

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : DRHOXVRVRTYYDMDWWFEW Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-schircilik-bakanligi>
Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi / BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Yıldırım KALKAN
Harita Mühendisi

Sayı : 27264143-045.01-E.12369
Konu : Görüş

12.12.2017

kenar çizgisi paftaları önceki tarihlerde belediyenize gönderilmiş olup onaylı 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 Uygulamasına dair Yönetmeliği hükümleri gereğince işlem yapılması durumunda bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.



e-imzalıdır

Selçuk Ziya NAMLI
Vali a.
İl Müdür Yardımcısı

BU BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : DRHOXVRVTTYDMDWWFEW Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-schircilik-bakanligi>
Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi / BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Yıldırım KALKAN
Harita Mühendisi

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ

20.85

Yazı İşleri Müdürlüğüne 30.1.2018 tarih ve

932

Sa. 1/2018 sayılı evrak kaydı yapılmıştır.

başkanın makamınca

İmar ve Şehircilik

birim / müdürlüğüne havale edilmiştir

Yazı İşleri Müdürlüğü



Sayı : 27264143-045.01-E.1297
Konu : Kıyı Kenar Çizgisi

23.01.2018

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 21.12.2017 tarihli ve 54832815-21901 sayılı yazınız.

İlimiz Gemlik İlçesi Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla mahallelerinde yaklaşık 235 ha'lık alanda Belediyeniz tarafından 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışmasının yapılacağı belirtilmiş olup söz konusu planlama alanı kapsamında kalan güncel kıyı kenar çizgilerinin aktarılmış olduğu ITRF 96 3 derece H22a-03d-3a, H22a-03d-4b, H22a-03d-1c halihazır paftalarındaki kıyı kenar çizgilerinin kayıtlarınızda bulunmadığı belirtilmiş olup; söz konusu ITRF 96 3 derece sistemindeki onaylı kıyı kenar çizgisi paftalarının tarafınıza gönderilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

Söz konusu paftaların ITRF 96 3 derece sistemindeki kıyı kenar çizgisi aktarımı henüz tamamlanmamış olup; aktarım işlemi tamamlanıp Bakanlığımız tarafından onaylandıktan sonra tarafınıza bilgi verilecektir.

Bilgilerinizi rica ederim.



e-imzalıdır

Selçuk Ziya NAMLI

Vali a.

İl Müdür Yardımcısı

Bu Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ

Yazışmaların Muhtımatına 06.12.2012 27383
İlçe ve İlçe dışı evrak kaydı yapılmıştır 9080

İmar ve Şehircilik

Bu belge / müdürlüğüne havale edilmiştir.
Yazı İşleri Müdürlüğü





T.C.
GEMLİK KAYMAKAMLIĞI
İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

Sayı :25374025-750-E.20813121
Konu :İmar Planı Revizyonu Hakkında
Kurum Görüşü

05.12.2017

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi:15.11.2017 tarihli ve 19496 sayılı yazınız.

İlçemiz Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahallelerinde, yaklaşık 235 hektar alanda Kumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışmalarında okul alanı bırakılması hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Mehmet DURAN
İlçe Milli Eğitim Müdürü

Güvenli Elektronik
İmzalı Aslı ile Aynıdır
Tarih 05.12.2017
NURİ CEYLAN
V.H.K.I.

Adres: Demirsubaşı Mah. İskele Cad. No:11
Hükümet Binası Kat:4 Gemlik/BURSA
Elektronik Ağ: gemlik.meb.gov.tr
e-posta: gemlik16@meb.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için: Nevin AVCI Şef
Tel: (0 224) 513 11 74
Faks: (0224) 514 02 30

18.12.2017 28327
9394

DECEMBER 1964

Yazı İşleri Müdürü

Yazı İşleri Müdürü

T.C.
GEMLİK KAYMAKAMLIĞI
Malmüdürlüğü

Sayı : 51534877-300-3998
Konu : İmar Plan Değişikliği

15/12/2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 15/11/2017 tarih ve 19501 sayılı yazınız.
b) Defterdarlık Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü'nün 06/12/2017 tarih ve 25214 sayılı yazısı ve ekleri.

İlçemiz, Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahallelerinde, yaklaşık 235 hektar alanda Belediye Başkanlığınca Kumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve ilave Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı ilgi a) yazınız ile bildirilmiş olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.Maddesinin "e" fıkrası uyarınca **en geç 30 (Otuz) gün** içerisinde Kurum görüşünün bildirilmesi istenilmiştir.

Söz konusu imar planında Hazinesin zararının olup olmadığının teknik açıdan incelenmesi Ertuğrulgazi Milli Emlak Müdürlüğünden 22/11/2017 tarih ve 3683 sayılı yazımız ile istenilmiştir.

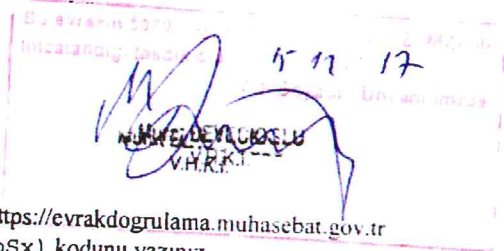
İlgi (b) deki yazıya göre yapılan inceleme sonucunda; söz konusu 1/1000 revizyon ve ilave uygulama imar planı çalışması kapsamında ekli listede tapu bilgileri ile tahsisli olduğu idarelerin bilgileri verilen taşınmazlar hakkında tahsisli oldukları Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı, Gençlik ve Spor Bakanlığında kesin suretle görüşlerinin Belediye Başkanlığımızca alınması gerektiği belirtilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Erkan SEVİNÇ
Malmüdürü V.

EK:

- 1 - Ertuğrulgazi Milli Emlak Müdürlüğünün 06/12/2017 tarih ve 25214 sayılı yazısı.
- 2 - UİP Revizyon ve İlave İmar Planında Kalan Ve İlgili Kurumlara Tahsisli Bulunan Taşınmazlar Listesi



*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://evrakdogrulama.muhasebat.gov.tr> adresine girerek (seeLMg-fBQuup-u2mZUp-WF+bbG-5Z7teoSx) kodunu yazınız.

Telefon: Faks:
e-posta: Elektronik Ağ: www.maliye.gov.tr

Bilgi için: Murat DEVECIOĞLU
Veri Ha ve Kont işi
Telefon:

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı
Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü

ACELE VE GÜNLÜDÜR
06/12/2017

Sayı : 21330151-300-[47-63]-25214
Konu : Kurum Görüşü Hk.

GEMLİK KAYMAKAMLIĞINA
(Malmüdürlüğü)

İlgi : 22/11/2017 tarih ve 3683 sayılı yazınız.

İlçeniz, Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahallelerinde yaklaşık 235 hektar alanda Gemlik Belediye Başkanlığınca Kumla 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı çalışması yapılacağı Gemlik Belediye Başkanlığının 15/11/2017 tarih ve 19501 sayılı yazısı ile bildirilerek, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin "e" fıkrası uyarınca en geç 30 gün içerisinde kurum görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazınız ile istenilmiştir.

Konu hakkında Defterdarlığımız Tespit ve İmar Takip Koordinatörlüğüne 30/11/2017 tarih ve 24581 sayılı yazımız ile yazı yazılmış olup, cevaben alınan ve bir örneği ekli 05/12/2017 tarih ve 25101 sayılı yazıda;

İlgi yazınız ekinde gönderilen CD içerisinde yer alan planlama sınırı içerisinde kalan Hazine taşınmazlarına ilişkin listenin ekte yer aldığı, bu listeden varsa üzerinde tahsis vb. idari işlem yürütülenlerin ilgili Müdürlük tarafından tespit edilerek, planı yapan kurum tarafından tasarruf eden ilgili kurumlardan kesin suretle görüş sorulmasının sağlanması gerektiği bildirilmiştir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

(e-İmzalıdır)

Ahmet ARIN
Vali a.

Milli Emlak Dairesi Başkan V.

EK: Yazı örneği ve eki (9 sayfa)

GEMLİK KAYMAKAMLIĞI Malmüdürlüğü	
Kayıt	Tarih Sayı
Ekler	13 Aralık 2017 6525
Malmüdürlüğü	
Müdür Yardımcısı	
Havale Eden Servis	Milli Emlak Servisi
İmza	

6525
Mal Müdürlüğü
Sayı: 13.12.2017
Kaymakam

06.12.2017
C

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://evrakkdogrulama.muhasabat.gov.tr> adresine girerek (Ebu6HH-m25S1d-X3ZkjT-1oyOhu-QAAT) (6) kodunu yazınız.

ULP REVIZYON VE İLAVE İMAR PLANINDA KALAN VE KİMLİ KURUMLARA TAHSİSLİ BULUNAN TAŞINMAZLAR LİSTESİ

[illegible]

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ

Yazı İşleri No: 29.11.2017 ve 26725

Sayı ve Tarihi: 29.11.2017 ve 8833

Başvuru No: 103

İmar ve Şehircilik

Birim / Müdürlüğüne havale edilmiştir

Yazı İşleri Müdürlüğü



T.C.
GEMLİK KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü



Sayı :68231933.754- 625
Konu :Kurum Görüşü

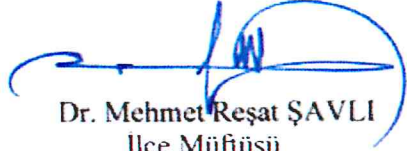
28.11.2017

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne)
GEMLİK

İlgi :15.11.2017 tarihli ve 18824468-349-8777/19494 sayılı yazı.

İlgi yazı gereği İlçemiz Kumla ve Küçükkumla Mahallesinde söz konusu alanda ve muhtelif parsellerde Belediyenizce yapılacak olan plan çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurumumuzun görüşleri istenmektedir.

Söz konusu yerin büyüklüğü ve yeni yerleşim yeri olarak tanzim edileceği nedeniyle uygun görülecek bir alanda cami ya da mescit ile bir adet Kur'an Kursu yerinin ayrılmasının uygun olacağını bilgilerinize arz ederim.


Dr. Mehmet Reşat ŞAVLI
İlçe Müftüsü

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ

20.12.2017 Tarih ve 28520
9475

İmar ve Şehircilik
Birim / Müdürlüğüne Navanışın
Yazı İşleri Birliği



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : 80586470/754
Konu : İmar Planı Revizyonu Hakkında
Kurum Görüşü

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 15.11.2017 tarihli ve 19497 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Gemlik İlçesi, Büyükkumla, Kumla ve Küçükumla Mahallelerinde yaklaşık 235 hektarlık alanda Belediyenizce Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilmiş olup, ilgi yazı ekindeki haritada sınırları belirtilen alana ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

Bakanlığımız sağlıktan dönüşüm Programı kapsamında Aile Hekimi başına 4000 kişi olarak başlatılan Aile Hekimliği uygulaması Bakanlığımız stratejik planlarında "2000 kişiye bir Aile Hekimi" olarak değiştirilmiş ve birinci basamak sağlık tesisi planlamaları buna göre yapılmaktadır.

Planlama alanı içerisinde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesine ait taşınmazlar üzerinde yer alan 6 Nolu Küçükumla Aile Sağlığı Merkezi ve lojmanın imar planında Sağlık Tesisi Alanı olarak korunması ayrıca planlama alanı içerisindeki nüfus artışı göz önüne alındığında mülkiyeti kamuya ait mahalle merkezlerine, yakın kolay ulaşılabilen taşınmazlardan birinci basamak sağlık hizmetleri için 2000 m², Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu içinde 500 m² alanın Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Dr. Özcan AKAN
İl Sağlık Müdürü
(e-imzalıdır)

Küikürtlü Mah. 2. Kılpe Sok. No:8/1 Osmangazi / BURSA
A tılı bilgi için: Yatırımlar Şube Müdürlüğü / Aynur İLHAN / (0224 295 62 00)