



**BURSA, GEMLİK İLÇESİ,
KÜÇÜKKUMLA MAHALLESİ
KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU GÜNEYİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**



PLANLAMA MİMARLIK MUHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Altınova Mh Fuar Cd Buttim 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 LELOĞLU
A.Ş. Planlı-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.

**DEĞİSTİRİLEPEK
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**
KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU GÜNEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ 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
KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU GÜNEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ 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
RESİM LİSTESİ	6
AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM	8
İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME	9
1. BÖLÜM.....	11
1. BURSA İLİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	11
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	11
1.2. İKLİM.....	11
1.2.1. Sıcaklık.....	11
1.2.2. Yağış	13
1.2.3. Rüzgar	14
1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	15
1.3.1. Karayolu	16
1.3.2. Denizyolu	18
1.3.3. Havayolu	18
1.4. KENTSEL NÜFUS	18
1.5. TARIM	19
1.6. SANAYİ VE TİCARET	20
1.7. ALTYAPI	21
1.7.1. Doğalgaz.....	21
1.8. JEOLJİK YAPI	22
1.8.1. Stratigrafi ve Tektonik.....	22
2. ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	23
2.1. ÇALIŞMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	23
2.2. İL İDARİ BÖLÜNÜŞ – İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ	23
2.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	24
3. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ.....	33
3.1. MORFOLOJİ	33
3.2. EĞİM DURUMU	34
3.3. BİTKİ ÖRTÜSÜ	34
3.4. ORMAN DURUMU	34
3.5. JEOLJİK YAPI	35
3.6. DEPREM DURUMU	37
4. ARAZİ KULLANIMI ANALİZLERİ	39
4.1. YAPI KALİTESİ ANALİZİ.....	39
4.2. YAPI CİNSİ ANALİZİ.....	40
4.3. KAT ADEDİ ANALİZİ	40
4.4. SOSYAL DONATI ANALİZİ	40
4.5. MAHALLE SINIRI VE YOĞUNLUKLAR	40
4.6. DOLULUK – BOŞLUK ANALİZİ	42
4.7. TESCİLLİ YAPILAR	42
4.8. YAPI BELGELERİ (RUHSAT, İSKÂN) ANALİZİ	43
5. TEKNİK ALTYAPI ANALİZLERİ	44
5.1. ELEKTRİK HATLARI VE TRAFOLARIN TESPİTİ.....	44
5.2. YOL KALİTESİ VE KADEMELENME	44
5.4. DOĞALGAZ HATLARI VE REGÜLATÖRLERİN TESPİTİ.....	45
5.5. İÇME SUYU ŞEBEKESİ	45
5.6. YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİ	45
5.7. KANALİZASYON ŞEBEKESİ	46
5.8. KARAYOLU GEÇİŞİ	46
6. MÜLKİYET DURUMU	48



6.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ	48
7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	49
7.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI	49
7.2. BURSA İLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI	49
7.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	50
7.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	51
7.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	51
8. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI.....	54
8.1. 3621 KIYI KANUNU KAPSAMINDA KISMI YAPILAŞMA TESPİTLERİ.....	54
8.2. NÜFUS.....	55
8.2.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonu	56
8.3. EŞİK SENTEZİ.....	59
9. PLAN KARARLARI VE GEREKÇELERİ.....	60

TABLO LİSTESİ

Tablo 1.Bursa İli 1950-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)	13
Tablo 2. Bursa İl'inin Komşu İllere ve Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları.....	16
Tablo 3. Bursa İli Karayolu Dağılımı(2015).....	17
Tablo 4. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2018)	18
Tablo 5. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2018)	18
Tablo 6. Bursa İli, Marmara Bölgesi, Türkiye Nüfus verileri-2019	19
Tablo 7. Bursa İli Arazi Varlığı	19
Tablo 8. Tarım Arazilerinde Kullanım Şekillerinin Dağılımı (2019).....	19
Tablo 9. Faaliyette Olan Sanayi Bölgeleri	20
Tablo 10. Bursa İli Sektörel Dağılımları	21
Tablo 11. Bursa İhracat İthalat verileri (1000\$)	21
Tablo 12. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri	28
Tablo 13. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri	29
Tablo 14. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri	29
Tablo 15. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri	30
Tablo 16. Nüfus Projeksiyonu	56
Tablo 17. Nüfus Projeksiyonu	56
Tablo 18. Nüfus Projeksiyonu Grafik Bilgileri	57
Tablo 19. Alana dair Tespitler	102
Tablo 20. İnşaat Alanı Hesapları	103
Tablo 21. Alana dair Tespitler	106
Tablo 22. İnşaat Alanı Hesapları	107
Tablo 23. Yürürlükteki İmar Planındaki Plan Nüfus Dağılımları	110
Tablo 24. Yürürlükteki İmar Planında Kişi Başına Düşen Donatı Alanı Hesabı	110
Tablo 25. Vatandaş Talepleri	111
Tablo 26. Öneri Plana İlişkin Alan Dağılımı	115
Tablo 27. Yürürlükteki Plan ve Öneri Planın Nüfus Hesabı	115
Tablo 28.Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi.....	115
Tablo 29. Saf Konut Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Artacak Nüfus Hesabı.....	116
Tablo 30. Saf Konut Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Değişen Kişi Başına Donatı Alanı.....	116
Tablo 31. Konut+Ticaret Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Artacak Nüfus Hesabı	117
Tablo 32. Konut+Ticaret Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Değişen Kişi Başına Donatı Alanı.....	117

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu	11
Şekil 2. Türkiye'deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı(°C)	12
Şekil 3. Türkiye'de Yıllık Ortalama Yağış Dağılımı(mm).....	13
Şekil 4. Bursa İli'ne İlişkin1981-2015 Yılları Arası Yıllık Yağış Miktar Değişimi (mm)	14
Şekil 5. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec).....	14

Şekil 6. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec).....	15
Şekil 7. Marmara Bölgesi'ndeki Ulaştırma İlişkileri.....	15
Şekil 8. Karayolları Trafik Hacim Haritası(2014).....	16
Şekil 9. Satış Cinslerine göre Yol Ağı.....	17
Şekil 10. Bursa İl'inin Komşu İllere Olan Karayolu Uzaklıkları	17
Şekil 11. Çalışma Alanının Konumu.....	23
Şekil 12. Çalışma Alanı Mahalle Sınırları	24
Şekil 13. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	25
Şekil 14. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri	26
Şekil 15. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları.....	27
Şekil 16. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım	31
Şekil 17. Bursa YHT Projesi Güzergâhı	32
Şekil 18. Türkiye ve Bursa İli Genel Deprem Bölgeleri	37
Şekil 19. Mahalle Sınırları ve Nüfus Yoğunlukları	40
Şekil 20. Farklı Kentsel Dokular ve Yapı Yoğunluğu	41
Şekil 21. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan	49
Şekil 22. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	50
Şekil 23. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	50
Şekil 24. Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	51
Şekil 25. 23.02.2001 Tarih ve 51 Sayılı Küçükkuşumla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkuşumla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	52
Şekil 26. Gemlik (Bursa) Küçükkuşumla Mahallesi, Karayolu Kuzeyi 334-337-338-339-342-343 Adalar, Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu	52
Şekil 27. 19.01.2017 tarih ve 38 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkuşumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde, Şuylandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 Rev. Uyg. İmar Planı	53
Şekil 28. Kısmi Yapılaşma Tespit Çalışmasının Yapılamadığı Alanlar.....	61
Şekil 29. Karayolu Kamulaştırma Hattının Yürürlükteki Plan İle Çakıştırılması-1.....	63
Şekil 30. Karayolu Kamulaştırma Hattının Yürürlükteki Plan İle Çakıştırılması-2.....	63
Şekil 31. Öneri İmar Planı Görsel-1	64
Şekil 32. Öneri İmar Planı Görsel-2	64
Şekil 33. Planlama Alanındaki Dereler	65
Şekil 34. Küçükkuşumla Deresinin Islah Projesinin Öneri Plandaki Durumu	66
Şekil 35. Islah Projesi Olmayan Dere Alanlarının Öneri Plandaki Durumu-2	66
Şekil 36. Tescilli Tabiat Varlıklarının Öneri Plan Üzerindeki Konumu	67
Şekil 37. Yürürlükteki İmar Planı ve Öneri İmar Planındaki Yol Kurgusunun Karşılaştırılması	68
Şekil 38. Ruhsatlı Yapıların Dağılımı.....	69
Şekil 39. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği	70
Şekil 40. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği	71
Şekil 41. Örnek Alandaki Yapı Stoğu	72
Şekil 42. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü	72
Şekil 43. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı	73
Şekil 44. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan	74
Şekil 45. Örnek Alan 1'e İlişkin Taslak Vaziyet Planı	75
Şekil 46. Örnek Alan 1'e İlişkin Görselleştirme	75
Şekil 47. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği	76
Şekil 48. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği	77
Şekil 49. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü	77
Şekil 50. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı	78
Şekil 51. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan	79
Şekil 52. Örnek Alan 2'ye İlişkin Taslak Vaziyet Planı.....	80
Şekil 53. Örnek Alan 2'ye İlişkin Görselleştirme	80
Şekil 54. Örnek Alan 1 ve 2'ye Çalışılmış Taslak Proje Görselleştirmesi	81
Şekil 55. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği	82
Şekil 56. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği	83
Şekil 57. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü	83
Şekil 58. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı	84
Şekil 59. Örnek Alandaki Parsellerin Ruhsat Tarihlerinin İrdelenmesi.....	85

9

Şekil 60. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan	86
Şekil 61. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği	86
Şekil 62. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği	87
Şekil 63. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü	88
Şekil 64. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı	88
Şekil 65. Örnek Alandaki Parsellerin Ruhsat Tarihlerinin İrdelenmesi	89
Şekil 66. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan	89
Şekil 67. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği	90
Şekil 68. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği	91
Şekil 69. Örnek Alanın Halihazır Görüntüsü	91
Şekil 70. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü	92
Şekil 71. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan	93
Şekil 72. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği	94
Şekil 73. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği	94
Şekil 74. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü	95
Şekil 75. Örnek Alandaki Yapıların Ruhsat Durumu	96
Şekil 76. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan	97
Şekil 77. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan	98
Şekil 78. Ada 1'e ilişkin Halihazır ve Öneri Vaziyet Planı	102
Şekil 79. Mevcut Yapı Adası	104
Şekil 80. Öneri Yapı Adası	104
Şekil 81. Ada 1'e ilişkin Halihazır ve Öneri Vaziyet Planı	105
Şekil 82. Mevcut Yapı Adası	107
Şekil 83. Öneri Yapı Adası	108
Şekil 84. Kentsel Dönüşümün Gerçekleştiği Örnek Adalar Bütüncül - Batı	108
Şekil 85. Kentsel Dönüşümün Gerçekleştiği Örnek Adalar Bütüncül - Doğu	109

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1.Bursa İli 1950-2015 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)	12
Grafik 2. Kentsel Nüfus Projeksiyonu	58
Grafik 3. Sorulan Anket Sorularına Dair Cevaplar	99

RESİM LİSTESİ

Resim 1. İmar Planındaki 1. Bölgeleme	9
Resim 2. İmar Planındaki 2. Bölgeleme	10

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

7

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 işi'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 Revize 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.

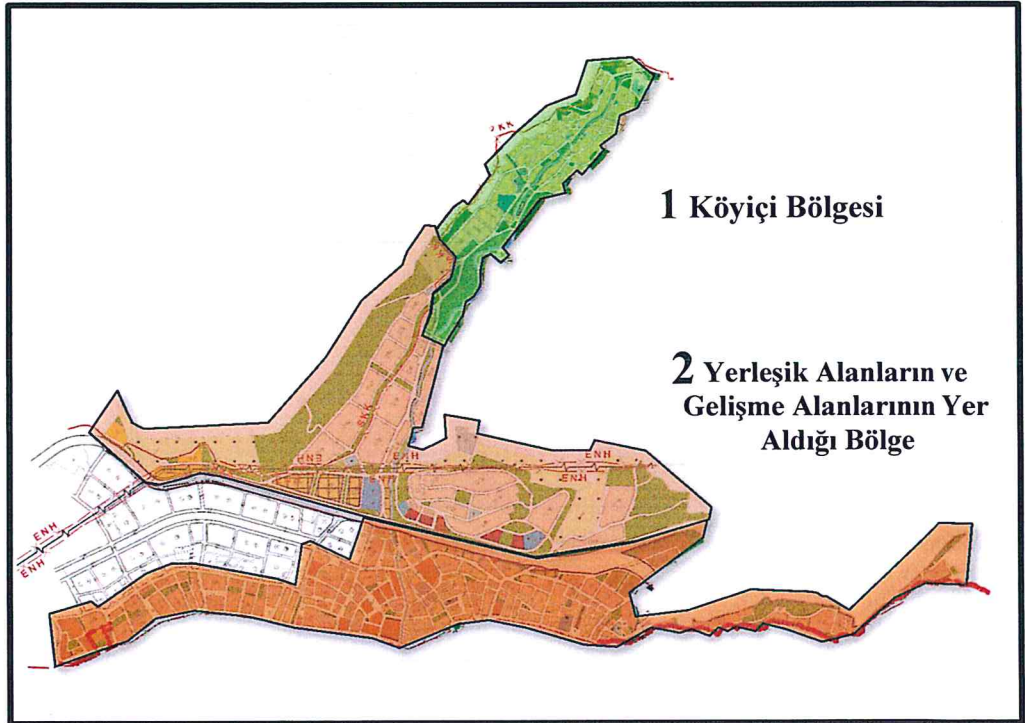
Alanda ekolojik dengenin korunması ve hem sosyo – ekonomik hem de mekânsal anlamda sürdürülebilirliğin sağlanması hedeflenmektedir.



İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME

Bursa, Gemlik Belediyesi, Küçükkumla, Kumla Ve Büyükkumla Mahallelerinde Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve Uygulama İmar Planı (Yaklaşık 235 Hektar) Hazırlanması İşi'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



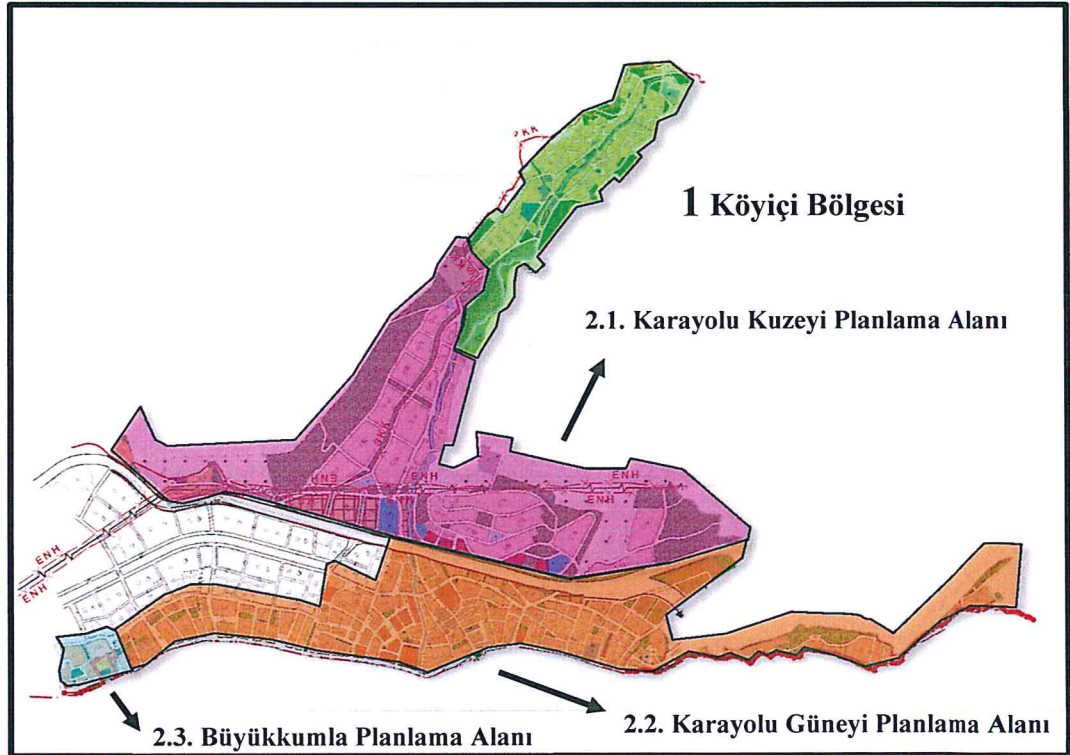
Yerleşik alanlar ve gelişme alanlarını içeren Köyiçi Bölgesi dışında kalan 2 Nolu bölgenin de kendi içerisinde üç ayrı bölgede çalışılması Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu tarafından talep edilmiştir. Bu alanlar; Kumla Karayolu Kuzeyi Planlama Alanı, Kumla Karayolu Güneyi Planlama ve Büyükkumla 4,7 ha 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

kök parsellerden oluşan ve yapılaşmanın henüz birkaç parselde gerçekleştiği bir alan olduğundan plan onaylandıktan sonra İmar Kanunu'nun 18. Maddesi bağlamında hızlıca imar uygulamasının yapıp 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 "Küçükkumla Karayolu Güneyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" açıklanacaktır.

1. BÖLÜM

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.cografyaciyiz.com/haritalar/tr_bolgeler.jpg&w

1.2. İklim

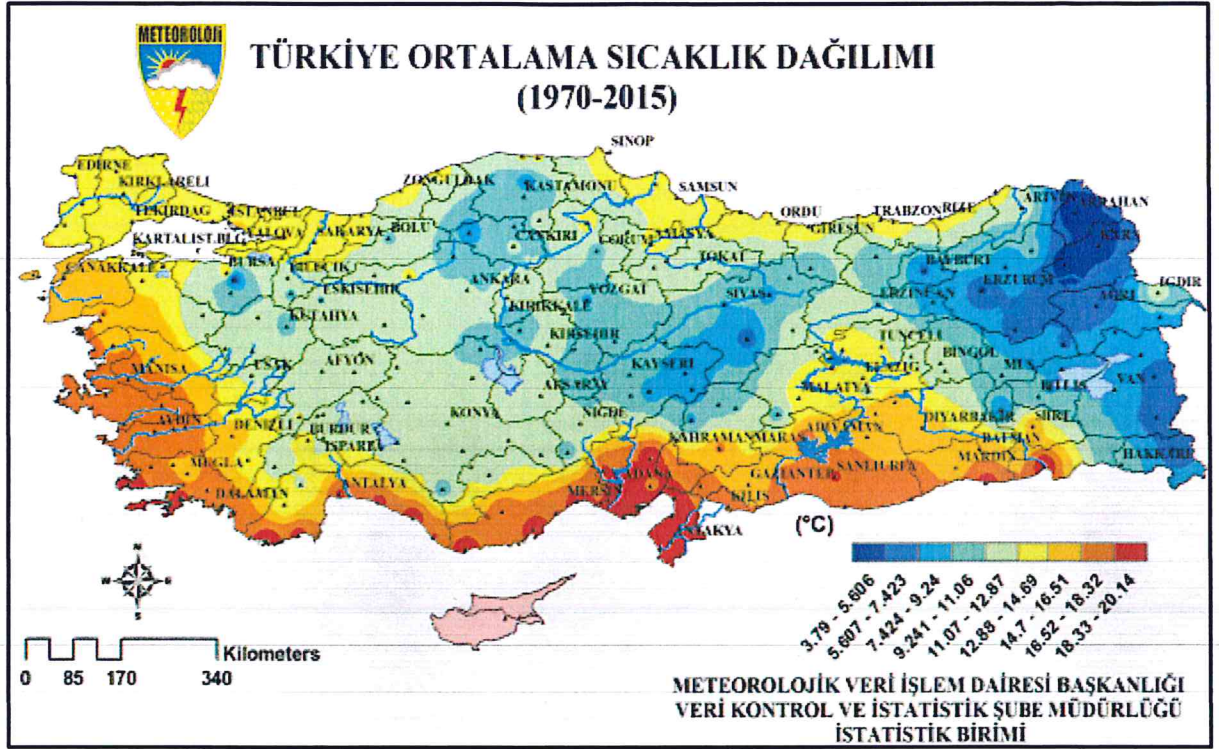
Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinin iklimi genel olarak Akdeniz ikliminden Karadeniz iklimine geçiş özelliklerini yansıtmaktadır. İl ılıman iklime sahip olmasına rağmen bölgelere göre değişkenlik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklime karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi 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).

9

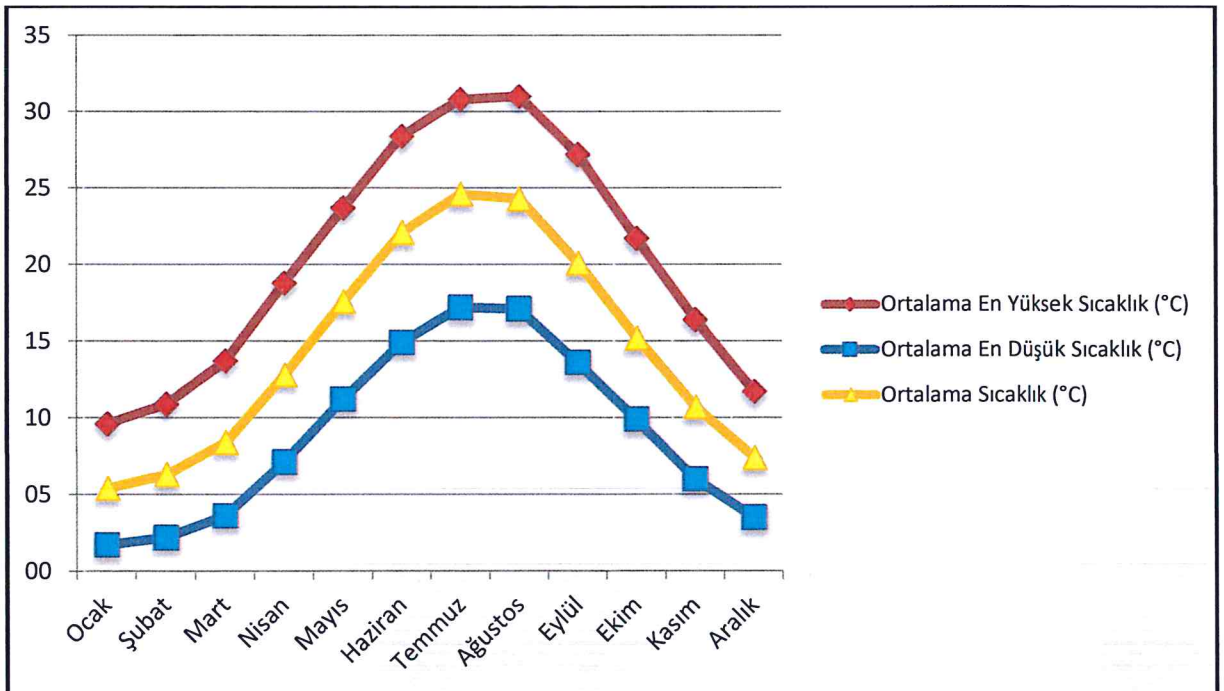
Şekil 2. Türkiye'deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı(°C)



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

Bursa ili'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

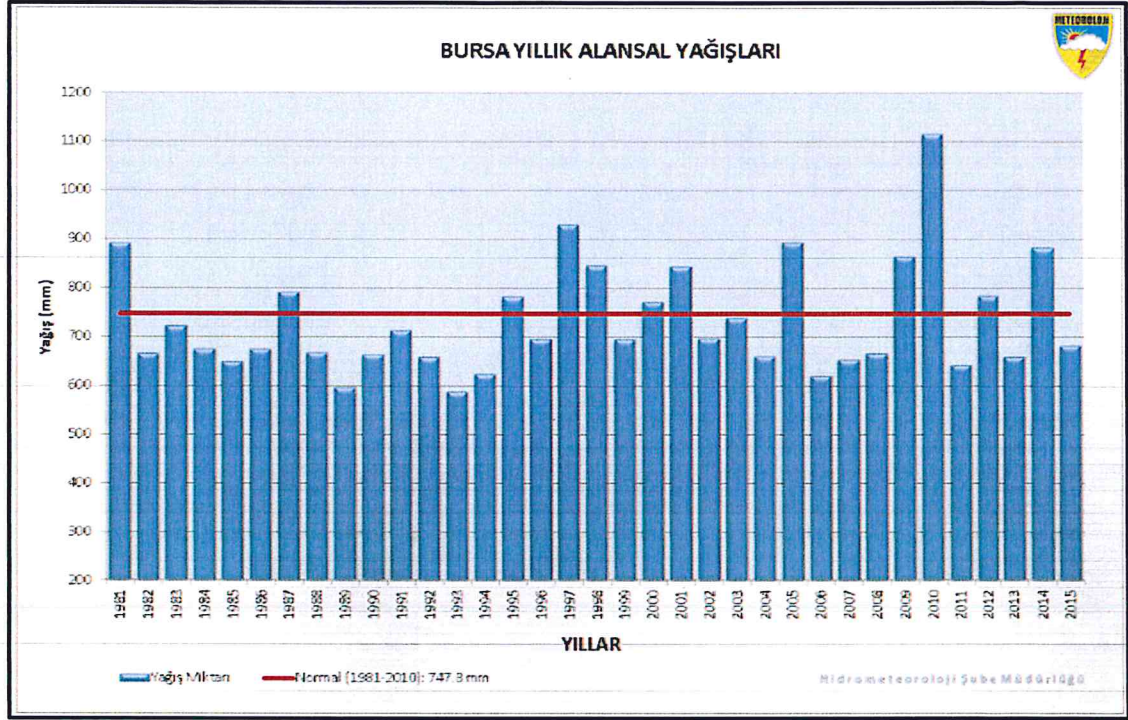
Marmara ve Ege Bölgesi'ndeki yükseltilerin diğer bölgelere göre daha düşük olması, sıradağların Ege Denizi'ne dik uzanması ve nemli havanın iç kesimlere nüfuz edebilmesi sebebiyle bu bölgelerde görülen yağış miktarı diğer bölgelere nazaran daha azdır ve bölgenin ortalama yağış miktarı (702,2-1,365 mm) 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 İli'ne İlişkin 1981-2015 Yılları Arası Yıllık Yağış Miktar Değişimi (mm)



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

1.2.3. Rüzgar

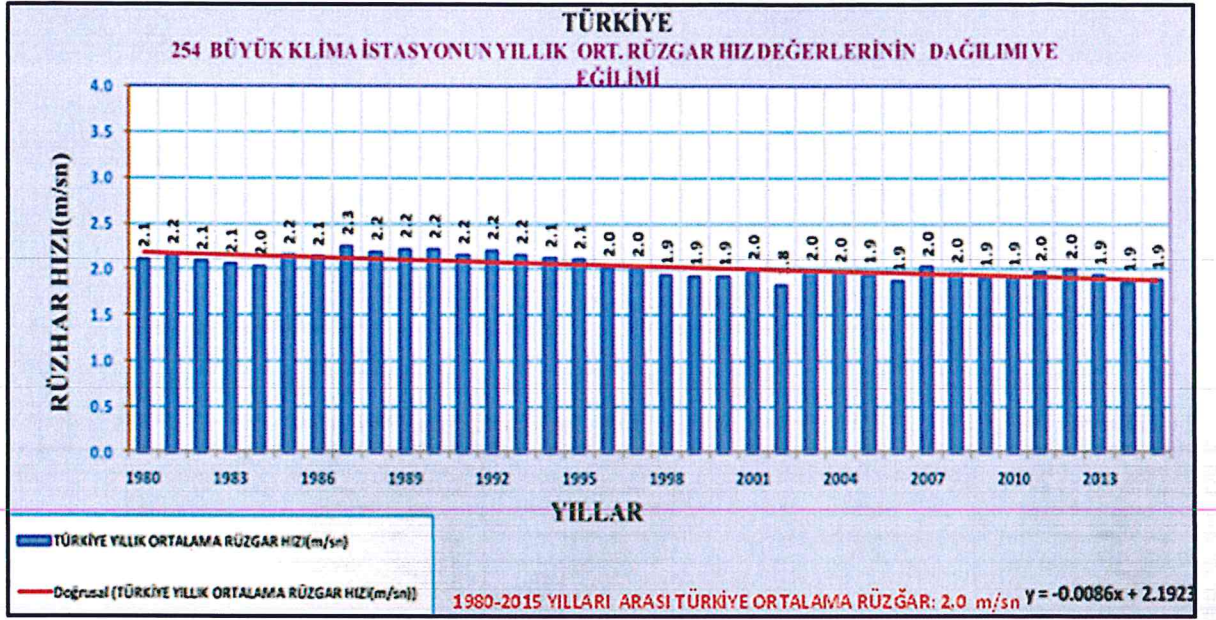
Türkiye 1980-2015 yılları arasındaki yıllık ortalama rüzgar hızı 2.0 m/sn'dir.(Şekil 6) Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinde hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur. Bu yönden esen rüzgar Poyraz olarak adlandırılmaktadır. Bursa ili için kuzeyli rüzgarların ortalama hızları (1,2-1,7 m/sec) arasında, kuzeydoğu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

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

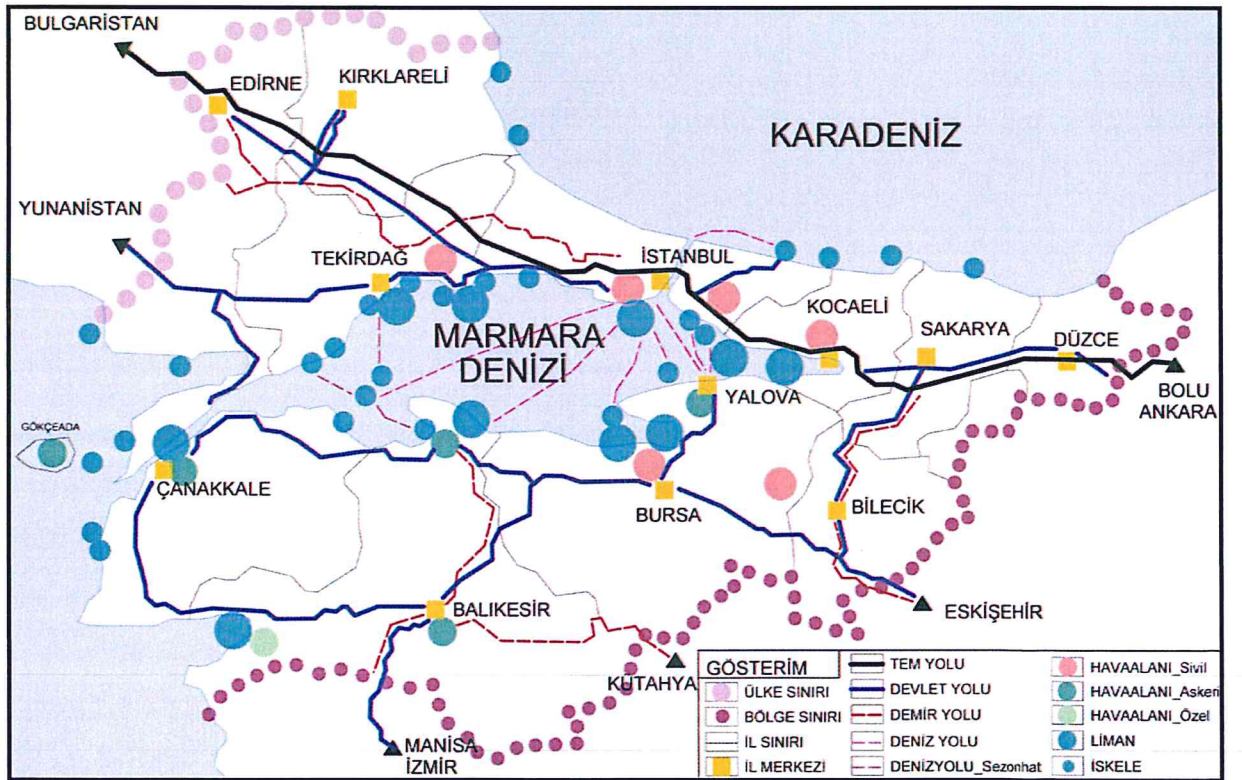


Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

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 Tapuru, 2008

Handwritten signature or mark.

16

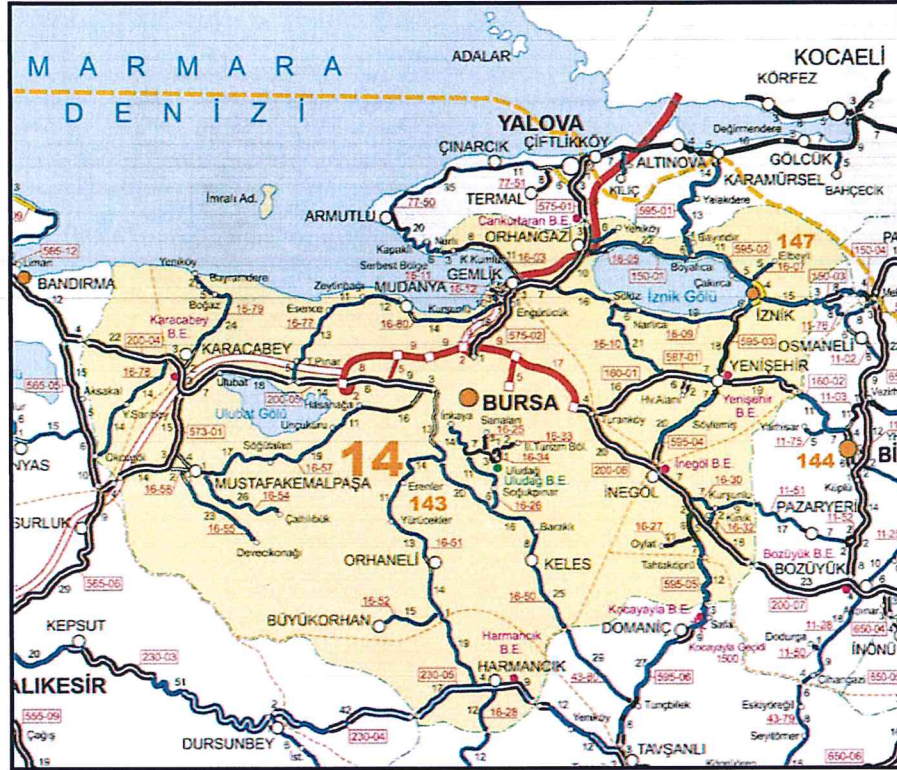
Tablo 3. Bursa İli Karayolu Dağılımı(2015)

KARAYOLU DAĞILIMI

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

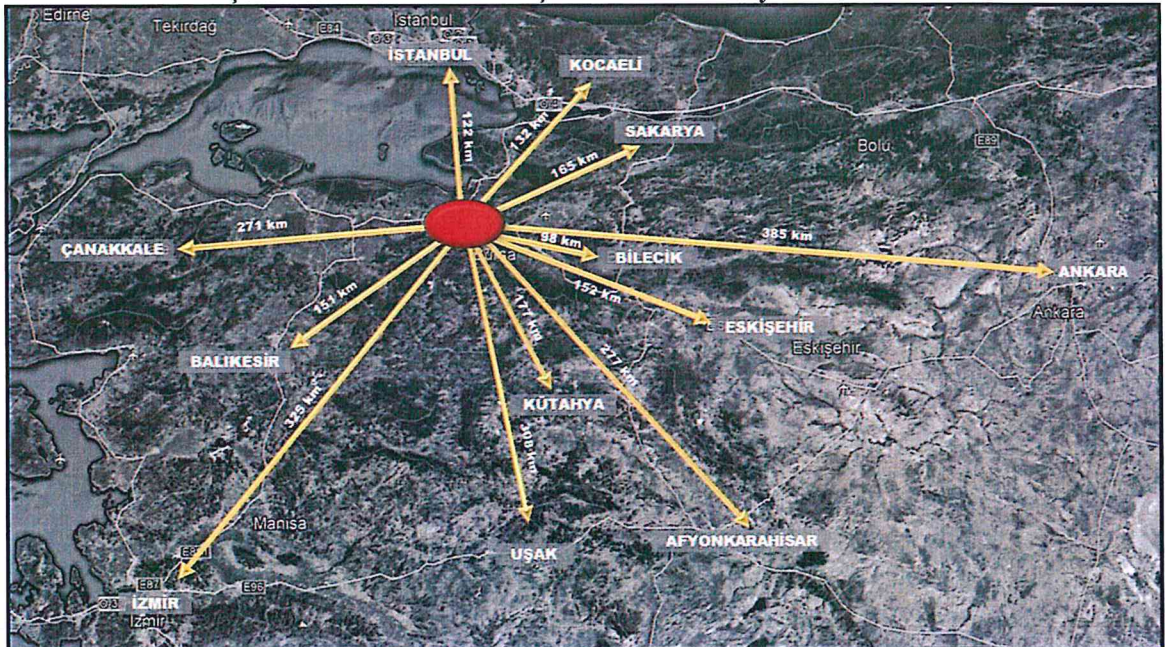
Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/14Bolge/iller/ilBursa.aspx> (Erişim Tarihi: 13.03.2020)

Şekil 9. Satih 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



Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Uzakliklar/illerArasiMesafe.aspx> verileri kullanılarak düzenlenmiştir (Erişim tarihi: Mart, 2020)

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 Gempport 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 hatlar 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).

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).

18

Türkiye'nin 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

İl/Bölge	Şehir		Köy		Toplam
	Nüfus	Yüzde(%)	Nüfus	Yüzde(%)	Nüfus
Bursa	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
Marmara Bölgesi	23.341.464	98,8	284.123	1,2	23.625.587
Türkiye	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

BURSA	Arazinin Kullanım Durumu (ha)		
	Tarım Arazisi	Orman ve Fundalık	Çayır-Mera
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)

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

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

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 kurulumu 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)	—	—
Barakfahik 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 sedimenter formasyonlar bulunmaktadır. Bursa Ovasının kuzeydoğusunda Bilecik formasyonu üzerinde Orta-Geç Kretase dönemine ait sedimenter 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.

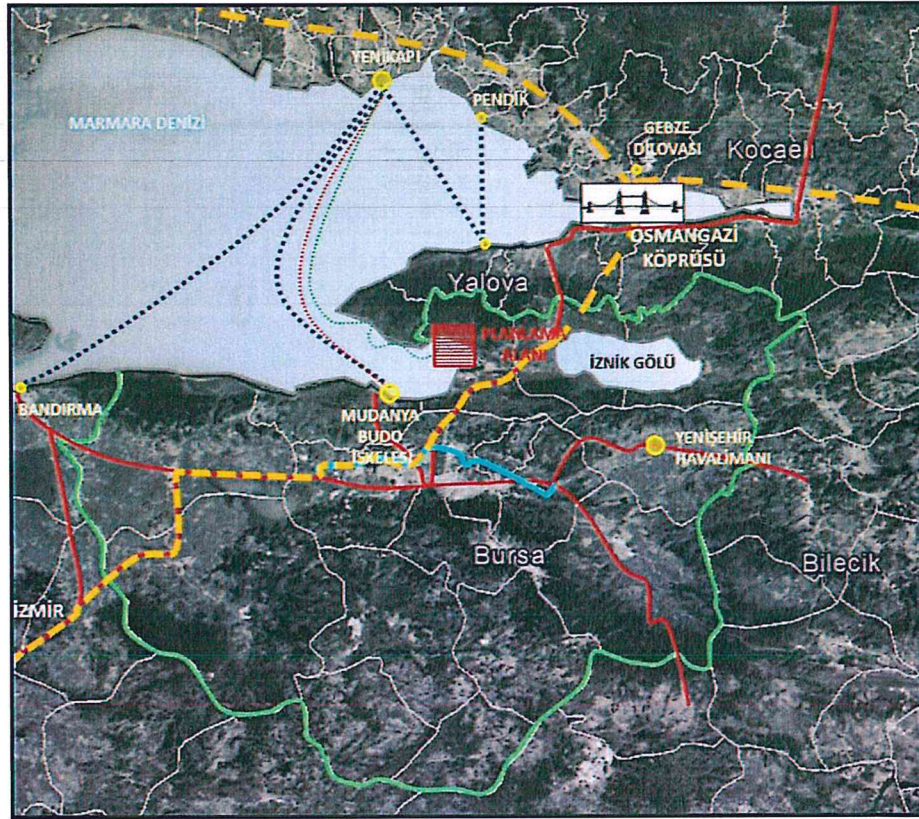
Bursa İli'nde Oligosen öncesi kayaları kesen Çataldağ (Mustafakemalpaşa güneybatısı) ve Uludağ GB cephesindeki granodiyoridler, geç oligosen erken oligosen yaşlıdır. Bu granitin oluşmasını izleyen Alt Miyosen'de bölgede asidik volkanizma ürünü volkanikler ve dağlar arasında gelişen havzalarda görsel 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 Küçükumla Mahallesi'nde yer alan Karayolu güneyini içeren planlama alanı 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 güneybatısında, ilçe merkezine 9 km ve Bursa iline ise 40 km mesafede yer almakta olan Büyükkumla Mahallesi'dir. Planlama alanı Gemlik

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

İlçesi'ne bağlı bir belde iken Siteler, Güzelyalı, Şükrüalemdar ve Memireis Mahalleleri'nden oluşmaktaydı. Günümüzde ise bu dört mahalleyi kapsayan Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'nden oluşmaktadır (Şekil 12). Çalışma alanı yaklaşık Küçükkumla Mahallesi'nin 92 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

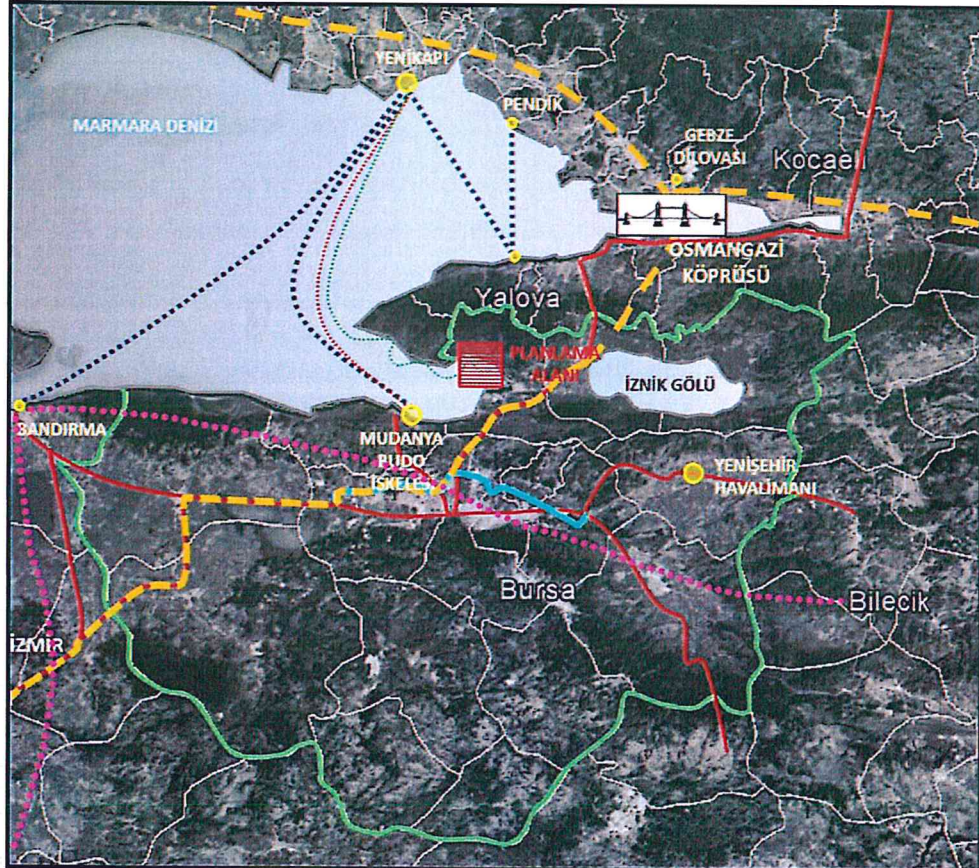
2

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 1saate, İzmir'e 8 saatten 4 saate, Eskişehir'e 4 saatten 2,5 saate inmiştir.

İzmit Körfezine yapılan asma köprü (Osmangazi Köprüsü) ile İzmit Körfezi'ni geçme süresi 1 saatten 6 dakikaya inmiştir. Taşıt-iletme 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)

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)

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>

- Hüdavendigar, 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: 12,13,14,15).

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 Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri

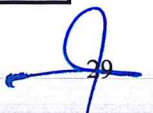
Kumla - Armutlu - Armutlu T.K - Yenikapı - Kadıköy				
20-30 Haziran				
Haftaiçi				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K	Yenikapı	Kadıköy
	Kalkış			Tahmini Varış
07:00*	07:50*		09:15	09:40
	07:30	07:55	09:10	09:35
	15:00		15:25	15:50
1 Temmuz - 31 Ağustos				
Haftaiçi				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K	Yenikapı	Kadıköy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

* 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.



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 Yenışehir 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

30

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 İstasyonu'dur. Siding yeri Karacabey İlçesi'nde yer almaktadır. Projenin tamamlanmasıyla

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

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

31

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)

3. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ⁹

3.1. Morfoloji

Çalışma alanının eğimi kıydan iç kesimlere doğru artmaktadır. En geniş düzlükler; 235 ha çalışma alanının güneybatıya bakan kıyı kesimlerinde bulunan alanlardır.

Alanın genel yapısını kuzeydoğu – güneybatı doğrultusunda uzanan Kumla Köyü'nün bulunduğu vadi ve o vadiyi dik kesen vadi ve sırtlar oluşturmaktadır. Bu rapor kapsamında açıklanan planlama alanının da büyük bir kısmı kıyıda düzlükte yer almaktadır. Alanın doğu tarafında kalan kısımları ise denize bakan dik yamaçlardan oluşmaktadır.

Aynı zamanda alanda morfolojik yapı üzerinde belirleyici rol oynayan kuru ve akan nitelikte dereler ve dere yatakları bulunmaktadır. Çalışma alanında toplamda 8 dere bulunmaktadır. Bu dereler: Asarcık Deresi, Büyükkumla Deresi, Küçükkumla Deresi, Kuşrası Deresi, Mandıra Deresi ve 3 adet isimli derelerdir. Büyükkumla derenin plan sınırları içerisinde kalan sol sahildeki yerleşim yeri, Büyükkumla 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 ile Araziden Taşkıdan Korunmasına Ait Avan ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin Hazırlanması İşii" 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 yeraltı suyu yapılabacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, yeraltı suyunun miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak tespit edilmiş veyahut sonradan tespit edilecek kaynaklar (yeraltı suyu çıkışları) merkez olmak üzere 50m'lik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yeraltı suyu seviyesinin altında herhangi bir kazı yapılmaması, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyu 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

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

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.

Küçükkumla Karayolu Güneyini kapsayan planlama alanında ise; alanın batıda kalan kısmı %0-10 arası eğime ve alanın doğusu %21-30 arası eğime sahiptir.

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 gözleendiği 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 değışim 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'ı 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; çalışma alanının güneydoğu kesiminde yer almaktadır ve yaklaşık 0,9 hektar (8680 m²) alana sahiptir. Planlama alanında 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, Önemli Alanlar 2.1, Önemli Alanlar 5.1.a ve Önemli Alanlar 5.1.b olmak üzere 3 jeolojik yapı ifade edilmektedir.

Önemli 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 taşıtılmalıdır.

-Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı 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.

Önemli 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. Küçükkuşla Beldesinin sahile yakın kesimlerinde ve nüfusun en yoğun olduğu Gemlik şehir merkezinde bulunan alüvyon sahalarda; Genelde 10-15 metre derinlikten itibaren devam eden ve kalınlığı 15-20 metreleri bulan, SPT-N darbe sayısı yer yer 2 olan, çok gevşek-gevşek, çok yumuşak-yumuşak balçık bulunmaktadır. Bu balçık çökeller; Denizel, suya doymuş, kilce ve organik

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

inaddece zengin, çamur niteliğindedir. Bu alanlar; Balçık çökeller nedeniyle Önleml 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

Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve Iznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topografik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topografik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekânîk özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Yapı Kalitesi Analizi

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

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

4.2. Yapı Cinsi Analizi

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

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 ayırık 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.

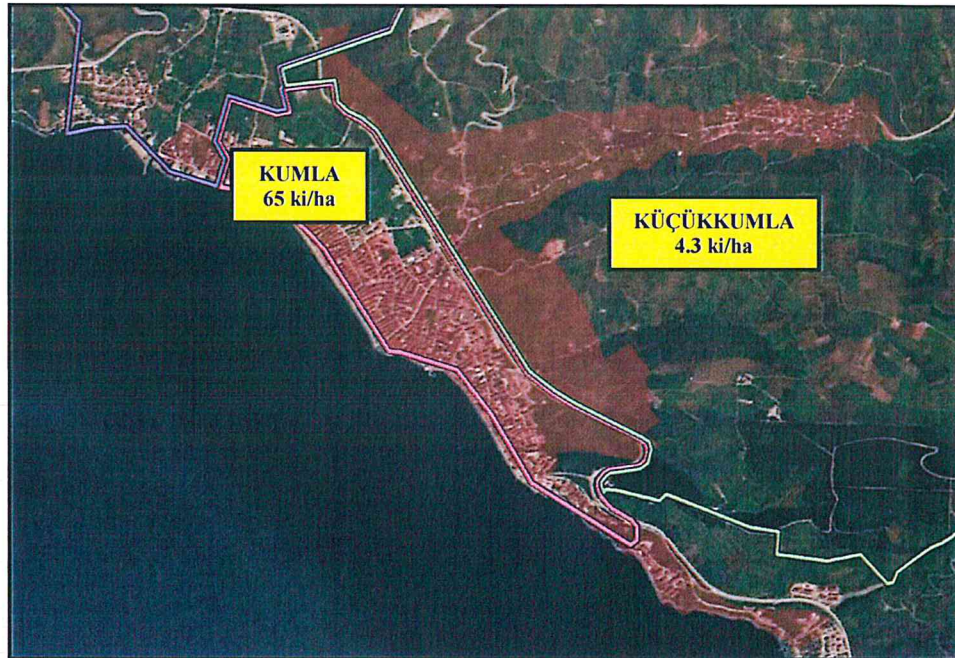
4.4. Sosyal Donatı Analizi

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

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.

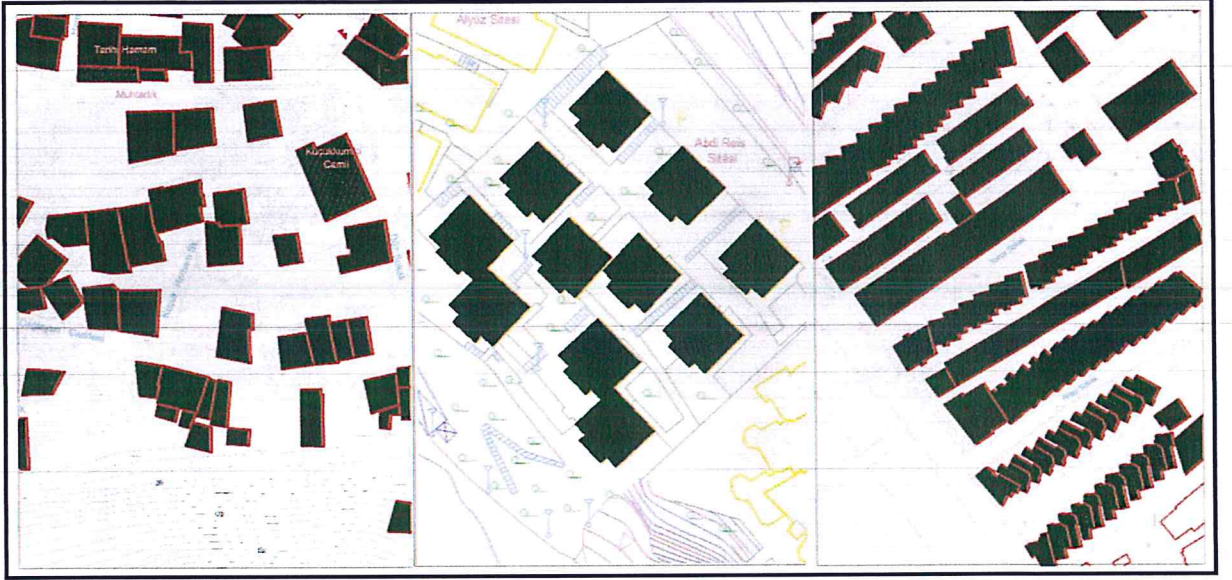
Şekil 19. Mahalle Sınırları ve Nüfus Yoğunlukları



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

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

Şekil 20. Farklı Kentsel Dokular ve Yapı Yoğunluğu



Kaynak: Belediye Arşivi Hali hazır Harita ve Ofis Çalışmaları (2018)

Şekil 20'de ilk görsel Küçükumla 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.

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

41

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. Eski yerleşimlerin yer seçimi, konfor bağlamında düşünüldüğünde, o kent için ideal rüzgâr koridorları, güneşlenme ve yöneliş gibi unsurları hakkında bilgi verirler. Bu tescilli yapıların kent mekânını nasıl ele aldığı

analiz edilip, revizyon planlarına yansıtıldığı takdirde kentler, daha sürdürülebilir uygulama imar planları ile şekillenecektir.

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.

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;

46

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.

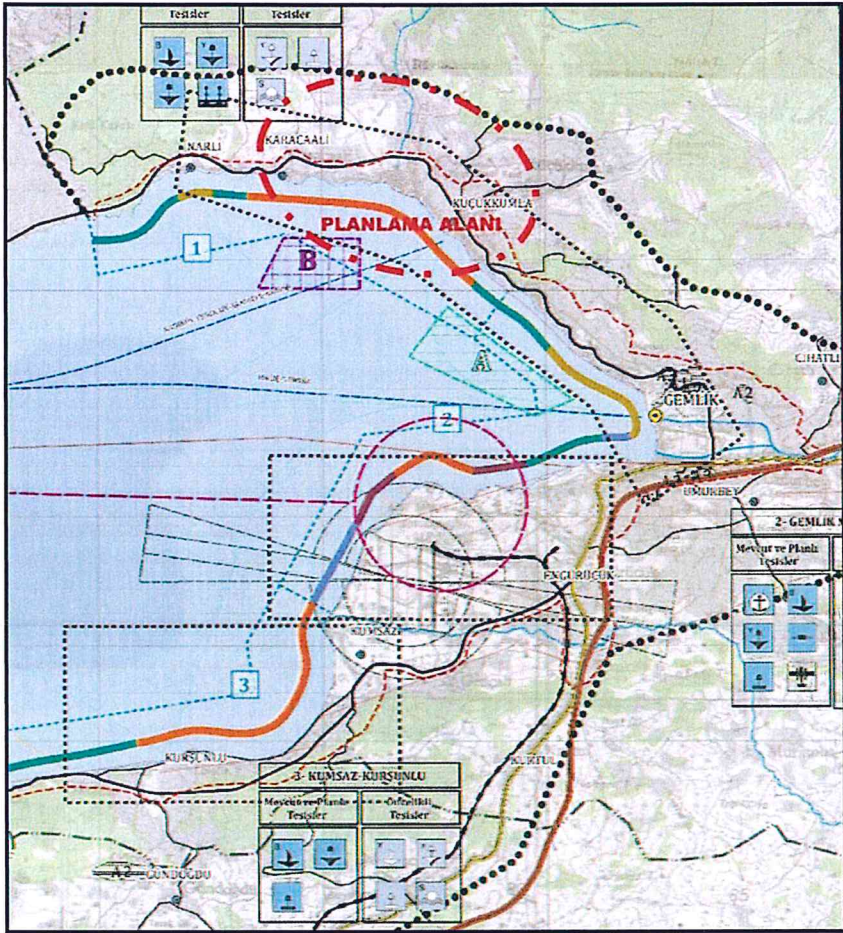
6. MÜLKİYET DURUMU

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.

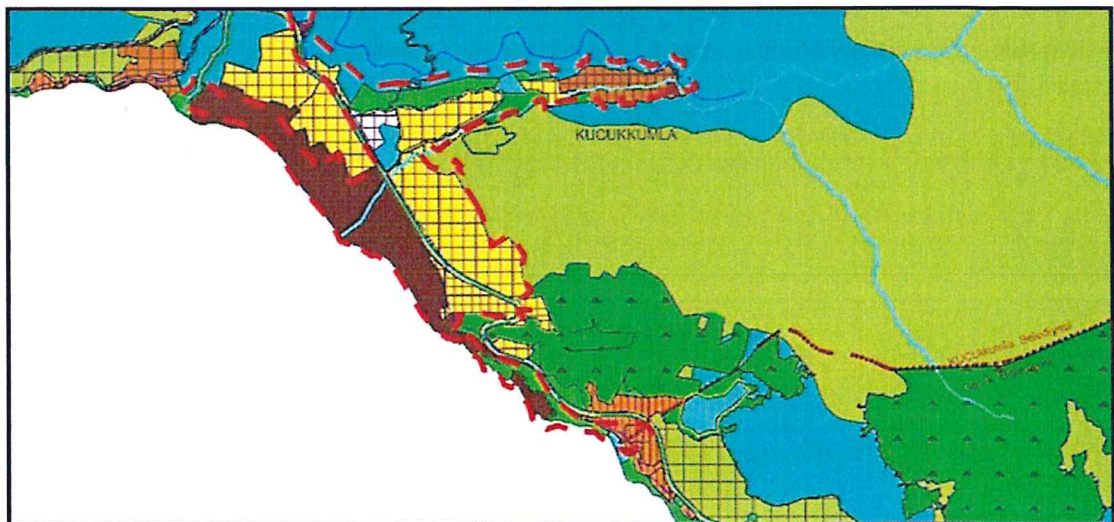
Şekil 22. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı



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, Az Yoğunlukta Gelişme Konut Kentsel Yerleşme Alanı, Turizm+İkincil Konut Alanı, Park Alanı, Dere Alanı, Orman Alanları ve Donatı Alanı” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 23'te verilmiştir.

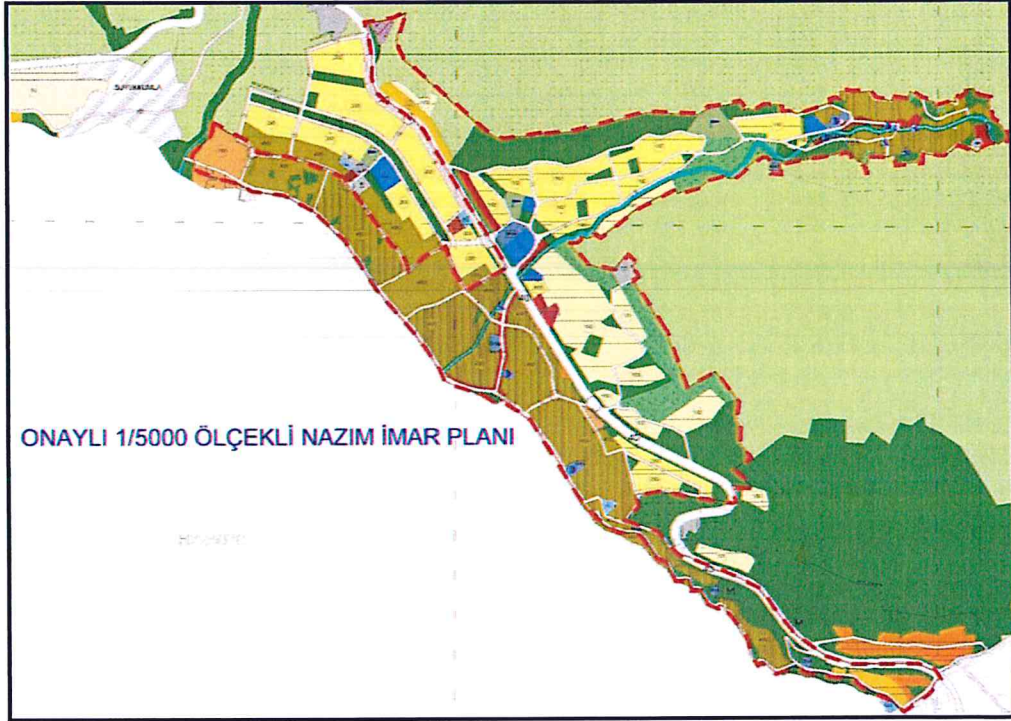
Şekil 23. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



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; "Yüksek yoğunlukta Meskun Konut Alanları-300 ki/ha., 400 kişi/ha. ve 450 kişi/ha., Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı 200 kişi/ha., Ticaret Alanı, Ticaret+Konut Alanı, Günübirlik Turizm Alanı, Turizm+İkincil Konut Alanı, Turizm Tesis Alanı, Resmi Kurum, Dini Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Rekreasyon Alanı, Trafo Alanı, Dere Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 24'de 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.

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

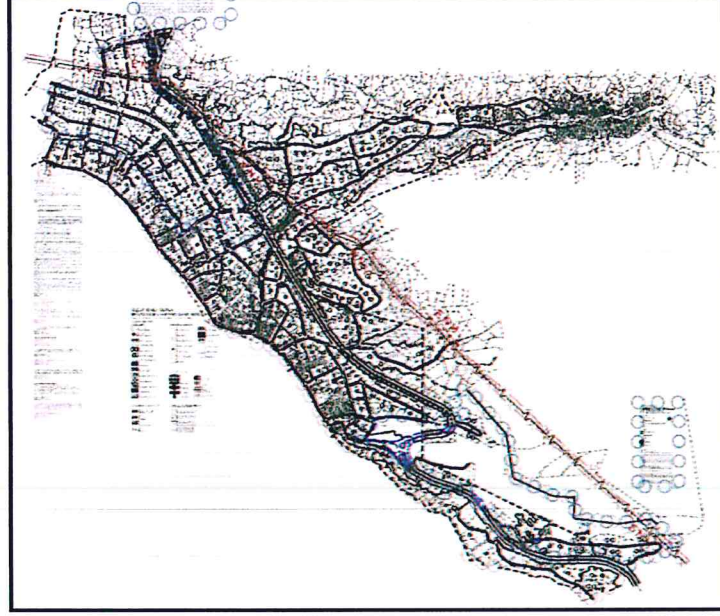
Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'nde bulunan kısmı ve karayolu kuzeyinde yer alan ekilen ve ağaçlık alanlar hariç alanın kalanını kapsayan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Küçükkumla İmar Planı Kumla Belediye Meclisi tarafından 16.03.1988 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Çevre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

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

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

Gemlik Belediyesi arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana ilişkin bulunan plan paftalarının birleştirilmiş Pafta 28/A'de verilmektedir.

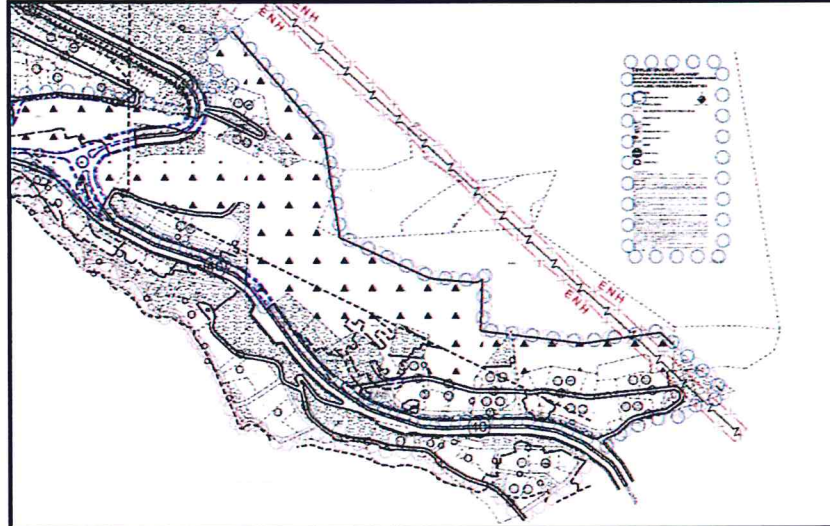
Şekil 25. 23.02.2001 Tarih ve 51 Sayılı Küçükkumla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı



Gemlik (Bursa) Küçükkumla Mahallesi, Karayolu Kuzeyi 334-337-338-339-342-343 Adalar, Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

Planlama alanının kuzey doğusunda yer alan, karayolunun kuzeyinde yer alan 334-337-338-339-342-343 adaları kapsayan 1/1000 Ölçekli İmar Planı Gemlik (Bursa) Küçükkumla Mahallesi, Karayolu Kuzeyi 334-337-338-339-342-343 Adalar, Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltilmesi Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu 05.10.2016 tarih ve 198 sayılı Gemlik Belediye Meclis kararı ve 25.10.2016 tarih ve 2220 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.

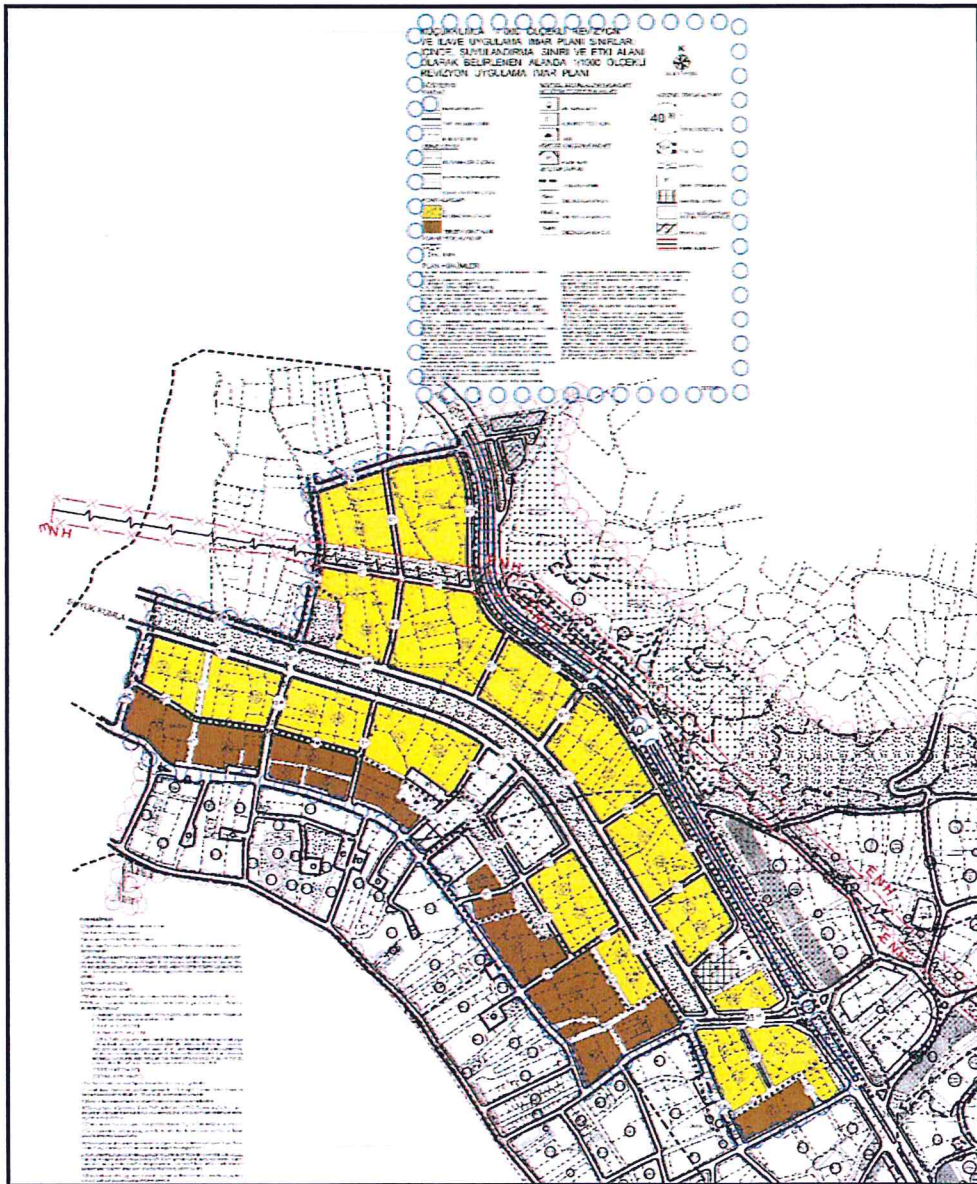
Şekil 26. Gemlik (Bursa) Küçükkumla Mahallesi, Karayolu Kuzeyi 334-337-338-339-342-343 Adalar, Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu



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 27. 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



53

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 korunarak 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

51

Kurulu kararı ile Onaylanan Gemlik-Büyükkuşla 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı sınırları dâhilindeki alanda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda mevcut 1988 onaylı plandaki sahil şeridi korunarak 100 metre sahil şeridi aranmayacaktır.

Büyükkuşla için 1991 yılı onaylı mevzi imar planı olan alandaki ilk sırada yer alan yapı adalarının %100'ünde kısmi yapılaşma tespiti yapılmıştır. Büyükkuşla Mahallesi'nin revizyon imar planı sınırları dâhilindeki ilgili kısmı için 17.10.1991 Gün ve 1991/4-271 Sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile onanan Büyükkuşla Mevzi İmar Planı sınırları dâhilindeki alanda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda mevcut 1991 onaylı plandaki sahil şeridi korunarak 100 metre sahil şeridi aranmayacaktır.

Çalışma alanı Büyükkuşla, Kuşla ve Küçükkuşla Mahalleleri'nde 235 ha alan kapsamında değerlendirildiğinden bu bölümde ayrıntılı olarak tüm veriler açıklanmıştır. Ancak planlama alanı "16.03.1988 tarih ve 988/10 sayılı Kuşla Belediye Meclisi kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkuşla (Bursa) İmar Planı" çerçevesinde yapılan tespitlerden etkilenmektedir. Bu planda belirlenen sahil şeridi korunarak imar planında düzenlemeler yapılmıştır. Sahil şeridinin nasıl belirlendiği plan gerekçelerinde ayrıntılı olarak aktarılacaktır.

8.2. Nüfus

Büyükkuşla, Kuşla ve Küçükkuşla 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 5.915 kişi¹³ olduğu Küçükkuşla ve Kuşla kentlerinin yaz aylarında nüfusu 100.000 kişinin üzerine ulaşmaktadır. ¹⁴ Kış aylarında yoğun olarak orta ve yaşlı nüfus kenti kullanıyorken, 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 Küçükkuşla köyünde yaşayan nüfus tarımsal faaliyetlerle ilgilenmektedir.

¹³ <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> , 2017 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)

8.2.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonu

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

Üssel Yöntem

En Küçük Kareler Yöntemi

Bileşik Faiz Yöntemi

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

Tablo 17. Nüfus Projeksiyonu

		En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
Yıllar	x	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	Logaritmik	Bileşik	Üssel Artış			
	Doğrusal		Faiz	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 5915 kişi¹⁶), alanı kullanan nüfusun büyüklüğüne kıyasla düşük olduğu gözlemlenmektedir. Ancak Gemlik İlçesi'nin 100.000 ve 25.000 ölçekli planlarını incelediğimizde, gelişme konut alanlarının yer seçimlerine, dolayısı ile büyüme yönlerine bakıldığında, ilçenin kuzeye doğru gelişeceği görülmektedir. Aynı zamanda nüfus artış verileri incelendiğinde; Türkiye'de 12,4 ve Bursa'da 12,1 bir olan nüfus artış oranı Gemlik İlçesi'nde 21,7 olarak karşımıza çıkmaktadır.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.

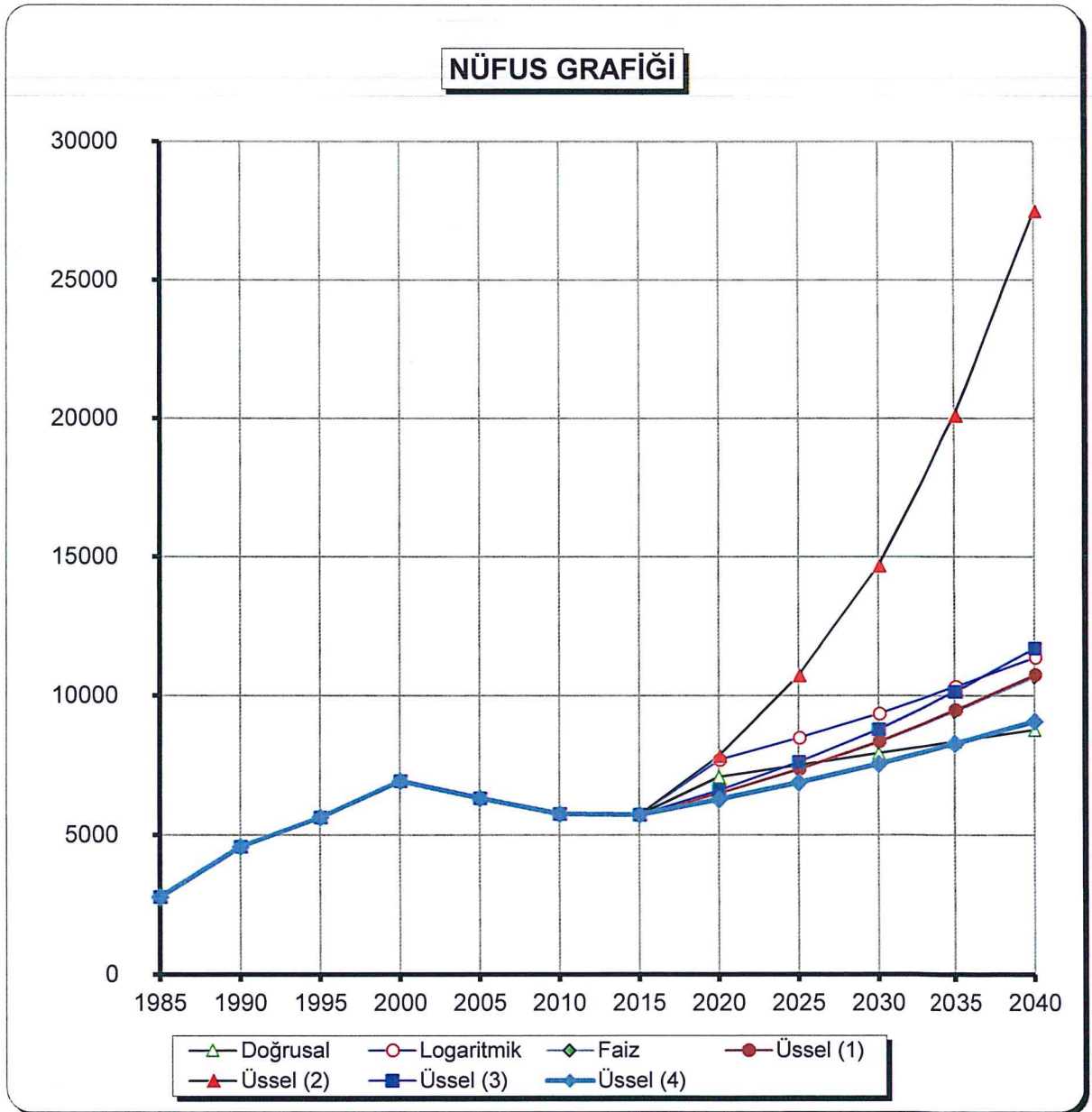
¹⁶ <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> , 2017 Mahalle Nüfusları

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)

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



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 Küçükkumla Karayolu Güneyi'nde yer alan planlama alanı için de geçerli olan eşik alanlarıdır.

Eşik sentezi çalışması kapsamında plana girdi oluşturacak veriler:

- 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; Önemli Alanlar 2.1- Önlem alabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar, Önemli Alanlar 5.1.A/5.1.B- Mühendislik problemleri açısından önlem alınabilecek alanlar**
- **Analiz çalışmaları kapsamında belirlenen ana ulaşım aksı ve**
- **Kumla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı sınırı**
- **Onaylı kıyı kenar çizgisi**

olarak tespit edilmiştir.

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 aktarılmıştır ve Küçükumla Karayolu Güneyi planlama alanı çerçevesinde aktarılan verilen koyu olarak ifade edilmiştir;

- Kıykenar 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 imar planındaki 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 hatta elde edilebilir bir donatı alanının bulunmaması,
- İmar planında belirlenmiş olan yeşil alanların elde edilmesinin mümkün olmaması,
- 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,
- Çok az terk oranlarıyla yapılaşmış parsellerin varlığıdır.

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 Kumla ve Küçükumla Mahallelerini içeren Kumla Belediye Meclisi'nin 16.03.1988 tarih ve 988/10 sayılı kararı ile onaylanan Küçükumla İmar Planı, 17.10.1991 gün ve 1991/4-271 sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile Gemlik-Büyükumla 1682 parsel için 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı ve Büyükumla 2348-2349-2352-2354-2356 parselleri içeren 16.07.1987 gün ve 2643 sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile onaylanan Gemlik-Büyükumla 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı ile 12.05.1988 tarih ve 51V-1642 sayılı Ek İl İdare Kurulu Kararı ile onaylanan Gemlik-

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.

b) (Değişik: RG- 30/3/1994-21890) 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planı bulunan kentsel ve kırsal yerleşmelerde, turizm merkez ve alanlarındaki turizm amaçlı alanlar ile turizm merkez ve alanlarındaki kentsel ve kırsal yerleşmelerde kısmen veya tamamen yapılaşma **varsa onaylı imar planındaki sahil şeridi geçerlidir. Aksi halde sahil şeridi (c) bendi uyarınca belirlenir.**

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.**”

Kıyı Kanunu’nun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. Bölüm 16. Maddesi’nde de açıklandığı üzere sahil şeridi üç farklı şekilde belirlenmektedir. Bu maddeden hareketle panlama alanı içerisinde sahil şeridi “kıyı yönündeki cephe hattı esas alınarak” belirlenerek plana entegre edilmiştir.

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü’nden elde edilen Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Karayolu Projesi

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. Yapılan bu aktarım sonucunda yürürlükteki planda bulunan karayolu hattının değişmiş olduğu ve yeni projelerinde eklenmiş olduğu tespit edilmiştir. Diğer yandan karayolu kamulaştırma hatlarının arasında kalan problemli alanların da olduğu tespit edilmiştir. Şekil 29’da turuncu olarak gösterilen alan karayolu kamulaştırma hatlarının arasında kalmıştır ve alanın batısından tasarlanan karayolu projede viyadük olarak görülmektedir ve çözülmesi gereken bir bölgedir. Diğer yandan Karayolu Kamulaştırma Hattı Şekil 30’da gösterilen bölgede deniz tarafına doğru çok genişletilmiş hatta kıyıkenar çizgisinin önüne geçmiş durumdadır. Bahse konu alan yürürlükteki imar planında imarlı bir alan iken bu projeye göre Karayolu Kamulaştırma Hattında kalmaktadır.

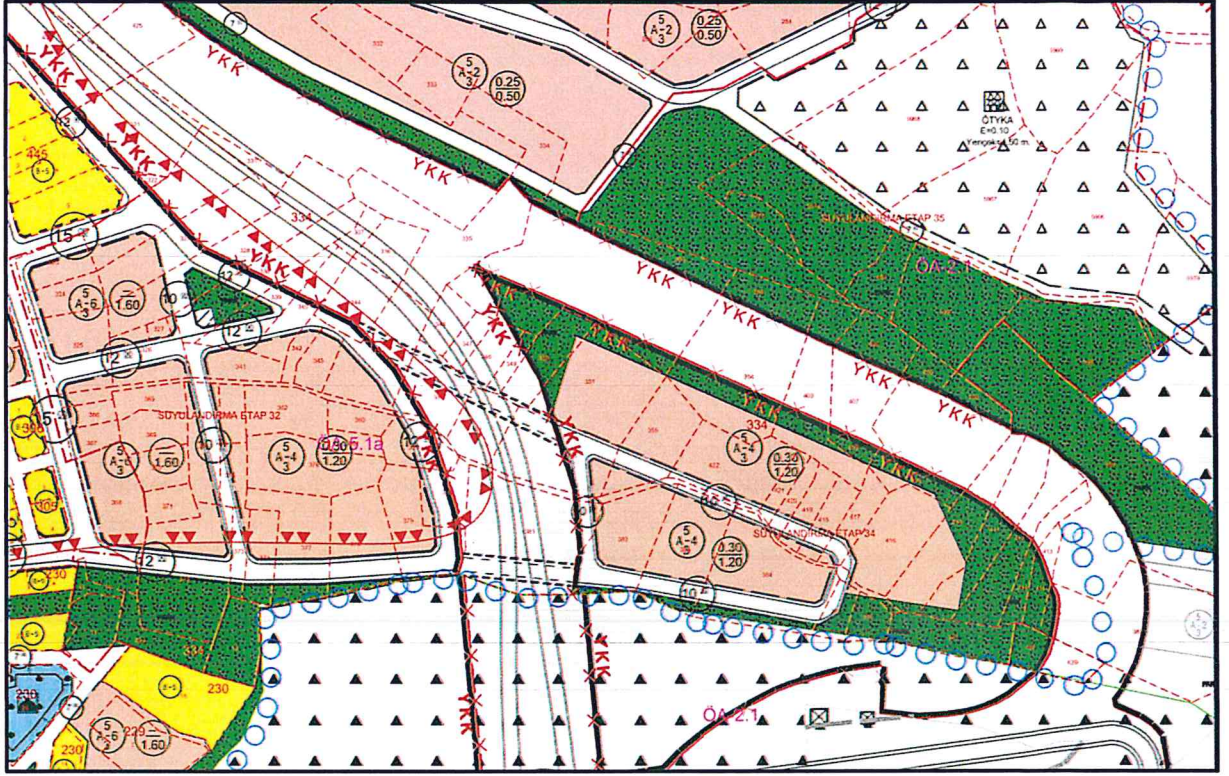
Tüm bu incelemeler ışığında öncelikli olarak kurum görüşü ile elde edilen Karayolu Kamulaştırma hattı imar planının üzerine aktarılmıştır. Problemli olarak aktarılan bu bölgelerden de;

- Şekil 29’daki turuncu bölge için yapı adaları yeniden tasarlanmış ve bir şuyulandırma sınırı önerilmiştir. Kendi içinde erişilebilirliğin sağlanacağı 10 m. en kesite sahip ring

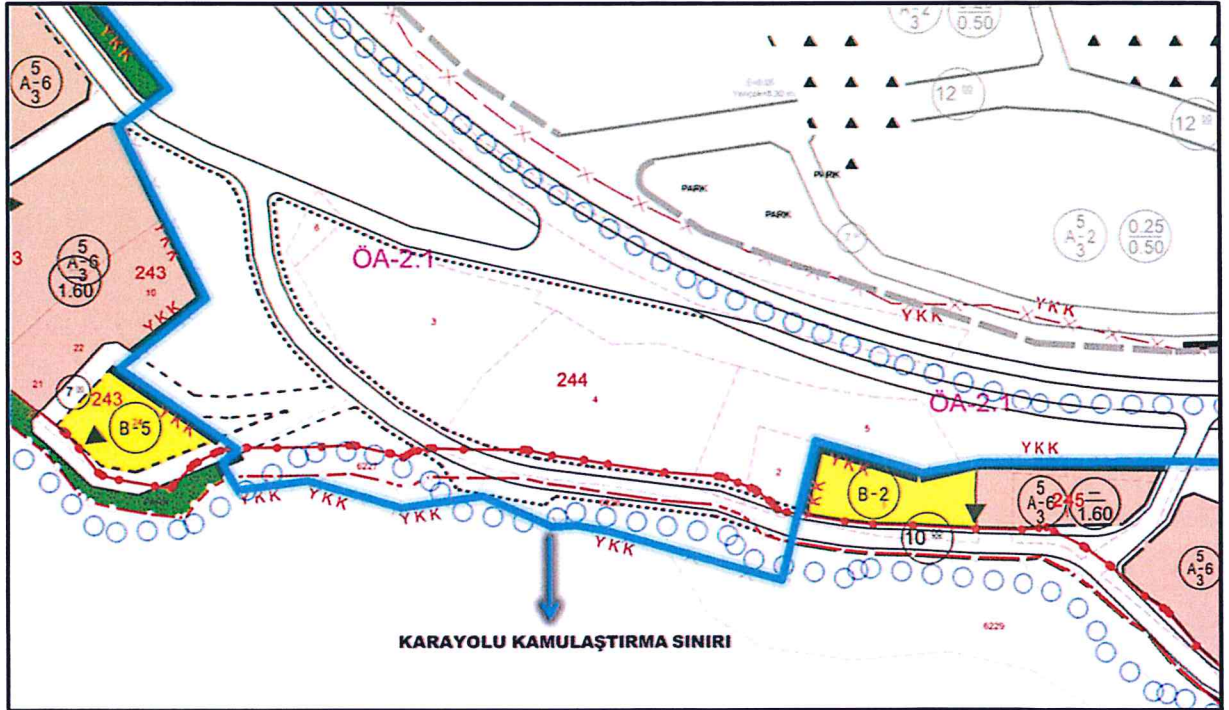
62

➤ Şekil 30'da gösterilen alanda ise her ne kadar yürürlükteki imar planında yapı adaları bulunsa da bu alan Karayolu Kamulaştırma Alanı olarak belirlenmiş ve bu bölgenin içinde kalan tüm alan yol alanı olarak tasarlanmıştır. Fakat mevcutta çalışan yollar kesikli çizgiler ile karayolu güzergahına bağlanacak şekilde gösterilmiştir. Öneri plan Şekil 32'de gösterilmiştir.

Şekil 31.Öneri İmar Planı Görsel-1



Şekil 32. Öneri İmar Planı Görsel-2



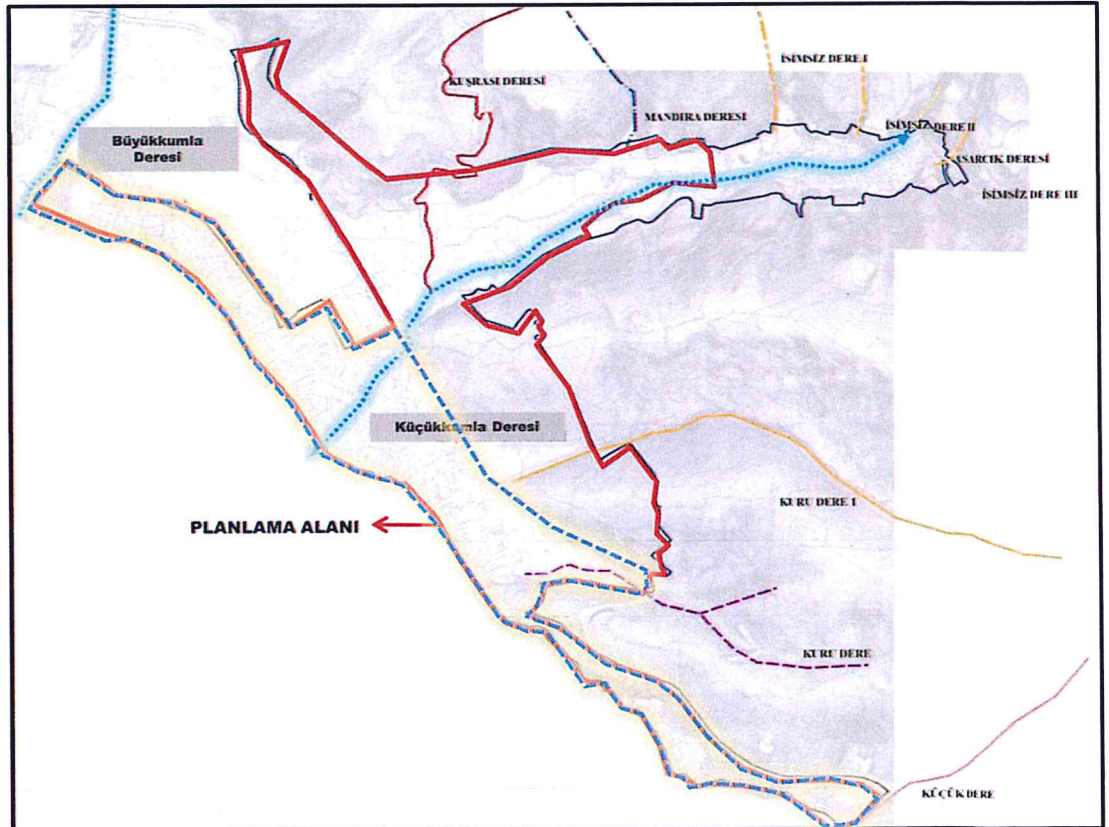
DSİ 1. Bölge Müdürlüğü ve BUSKİ'den elde edilen Dere Güzergahları ve Onaylı Islah Projeleri

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 ortasından Küçükumla Deresinin geçtiği, alanın doğudaki sınırından planlama alanının dışından Büyükumla Deresinin geçtiği, ayrıca alana girişi olan ve devamlılığı tespit edilemeyen bazı

derelerinde varlığının olduğu belirtilmiştir. Kurum görüşünde bildirilen dereler Şekil 33'de gösterilmektedir. Şekil 33'de ihale kapsamındaki 235 hektar alandaki tüm dereler görülmektedir. Ancak bu imar planı kırmızı ile gösterilen 1 Nolu Bölge'nin karayolu güneyini (mavi kesikli çizgi içerisinde kalan alan) kapsadığından, bu alandaki dereler ile ilgili plan kararları bu başlık altında aktarılacaktır. 1 Nolu Bölge'nin içinden Küçükkumla Deresi, Kuşraşı Deresi, Kuru Dere 1, Kuru Dere 2 ve Küçük Dere geçmektedir. Karayolu Güneyi'ne dair üretilecek plan kapsamında ise Küçükkumla Deresi, Kuru Dere ve alanın doğu sınırında Küçük Dere bulunmaktadır. Bu derelere ilişkin olarak sadece Küçükkumla Deresi ve Küçük Dereye ilişkin ıslah projeleri kurum görüşü ile tarafımıza iletilmiştir. İletilen ıslah projeleri yürürlükteki imar planı ile karşılaştırılmıştır. ıslah projelerindeki dere güzergahlarının yürürlükteki imar planıdakinden farklı olduğu tespit edilmiştir.

- Küçükkumla Deresi'nin ıslah projesi incelendiğinden köyden karayoluna olan kısım için ıslah projesi gönderilmiştir. Ancak karayolunun güneyinden kıyıya kadar olan bölümlerde mevcut halinin korunacağı bildirilmiştir. Bu nedenle karayoluna kadar olan ıslah projesi imar planı üstüne aktarılmış ve ona göre düzenlemeler yapılmıştır. Karayolundan sonraki kıyıya kadar devam eden bölümünde yürürlükteki imar planında tanımlanan dere alanı korunmuştur.
- Küçük derenin ıslah projesi mevcut imar yolundan geçtiğinden imar yolunun içinde kalacak şekilde açık u kanal şeklinde tasarlanmış ve plana bu şekilde işlenmiştir.
- Diğer derelere ilişkin herhangi bir ıslah projesi tarafımıza gönderilmemiştir ancak bu derelerin bulunduğu alanlar öneri imar planında genel olarak park alanı, bazı bölgelerde imar yolu olarak tasarlanmıştır. Bu alanlara ilişkin Şekil 35'te verilmiştir.

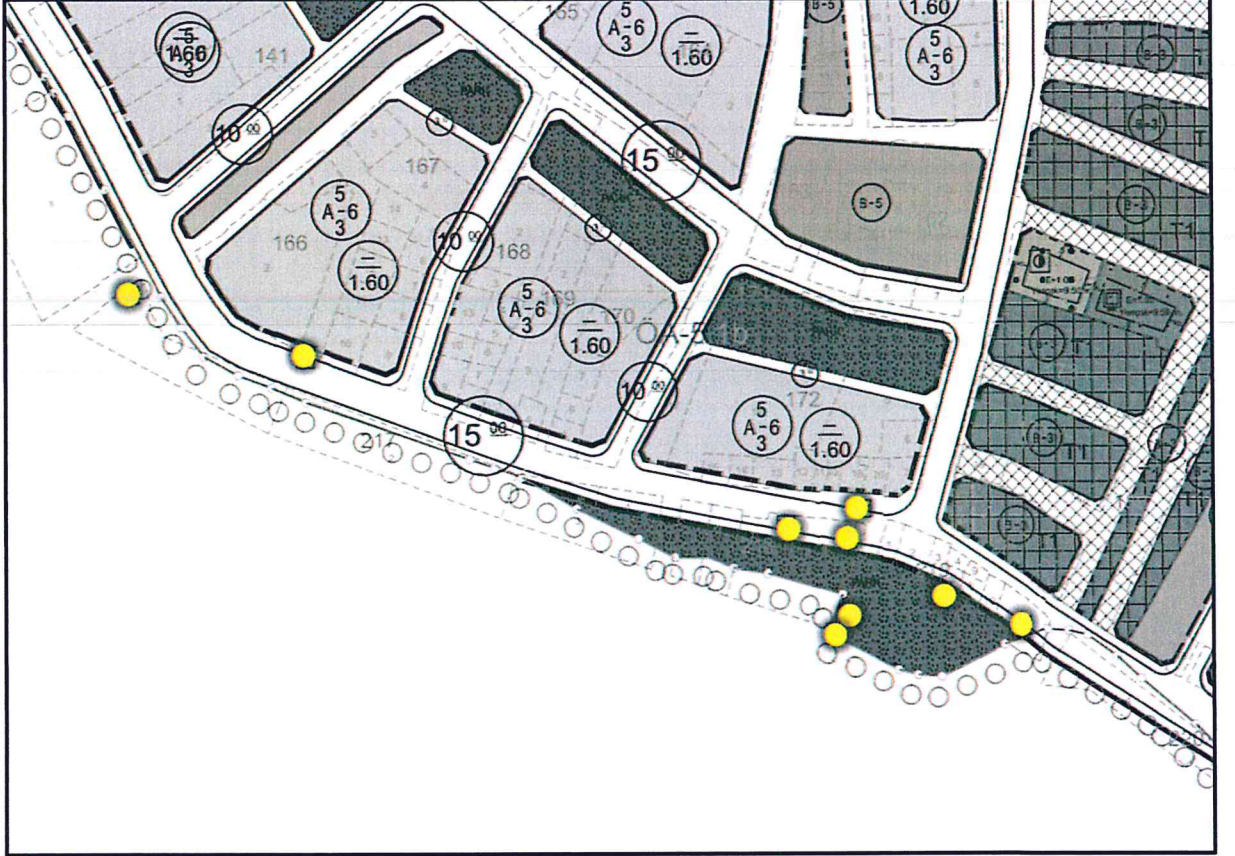
Şekil 33. Planlama Alanındaki Dereler



Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden elde edilen Tescilli Anıt Ağaçlar

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşünde 9 adet tescilli ağacın bulunduğu tarafımıza iletilmiştir. Yapılan incelemede yürürlükteki imar planında söz konusu ağaçların işlenmemiş olduğu ve tarafımıza iletilen tescilli ağaçların genel olarak kıyı kesiminde bulunduğu ancak bir tanesinin de kıyı kenarın önünde olduğu belirlenmiştir. Kurum görüşüne istinaden öneri imar planına 9 adet Tescilli Tabiat Varlığı (kıyıkenar çizgisinin önündeki gösterimsel olarak işlenmiştir.) olarak ağaçlar işlenmiştir (Şekil 36).

Şekil 36. Tescilli Tabiat Varlıklarının Öneri Plan Üzerindeki Konumu

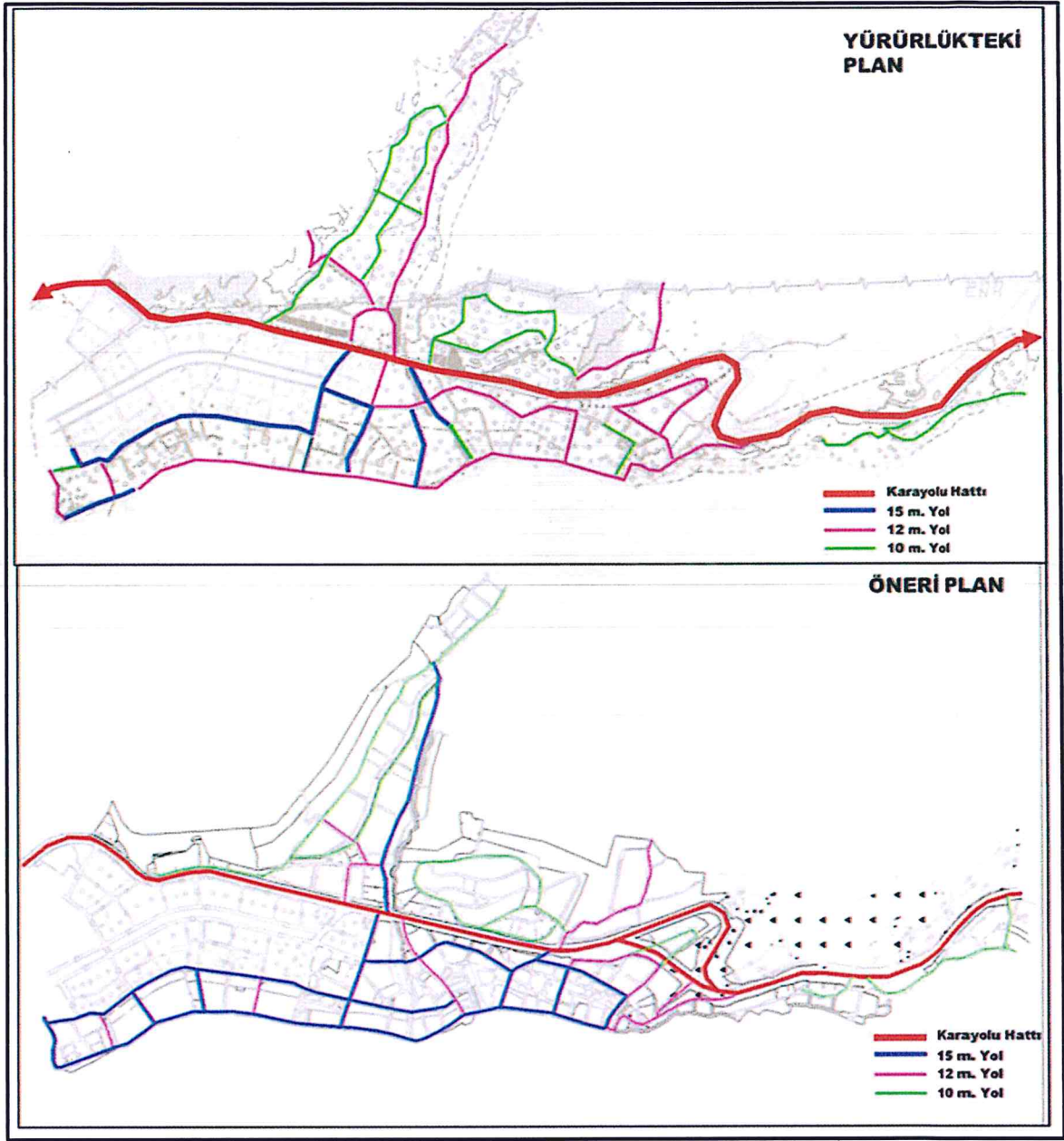


Erişilebilir imar yollarının olmaması ve yol en kesitlerinin dar olması

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 37).

Şekil 37. Yürürlükteki İmar Planı ve Öneri İmar Planındaki Yol Kurgusunun Karşılaştırılması



Mevcut Doku ile İmar Planındaki Yapı Nizamları Arasındaki Problemler

1 Nolu Bölge olan planlama alanına ilişkin mevcuttaki yapı stoğu incelendiğinde; alanın genel olarak 4-5 katlı yapılardan oluştuğu bazı bölgelerde 6 ve üzeri katlı yapıların olduğu tespit edilmiştir. Alandaki yapıların betonarme yapıım sistemi ile inşaa edildiği ve yapıların orta yapı kalitesinde olduğu görülmüştür. Diğer yandan alandaki yapıların %58'inin 1990 yılı ve öncesi, %25'inin 1999 yılı ve öncesinde ruhsat alarak inşaa edildiği görülmüştür. Bu durumda alanda yer alan yapı stoğunun %83'ünün 1999 yılından önce yapıldığı ve Deprem Yönetmeliği'nden önce olduğu belirlenmiştir. Şekil 44'te koyu pembe ile gösterilen alanlar 1999 yılı ve öncesinde ruhsat almış olan yapıları göstermektedir.

Şekil 38. 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. Bu plan kurgusu oluşturulurken de güncel olarak ruhsat almış olan yapılar da değerlendirilmiş hem dönüşümün yapılmasını engellememesi hem de Deprem Yönetmeliğine uygun ruhsat alarak yapısını yapmasından dolayı bazı bölgelerde koruma mantığı ile plan tasarlanmıştır. 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.

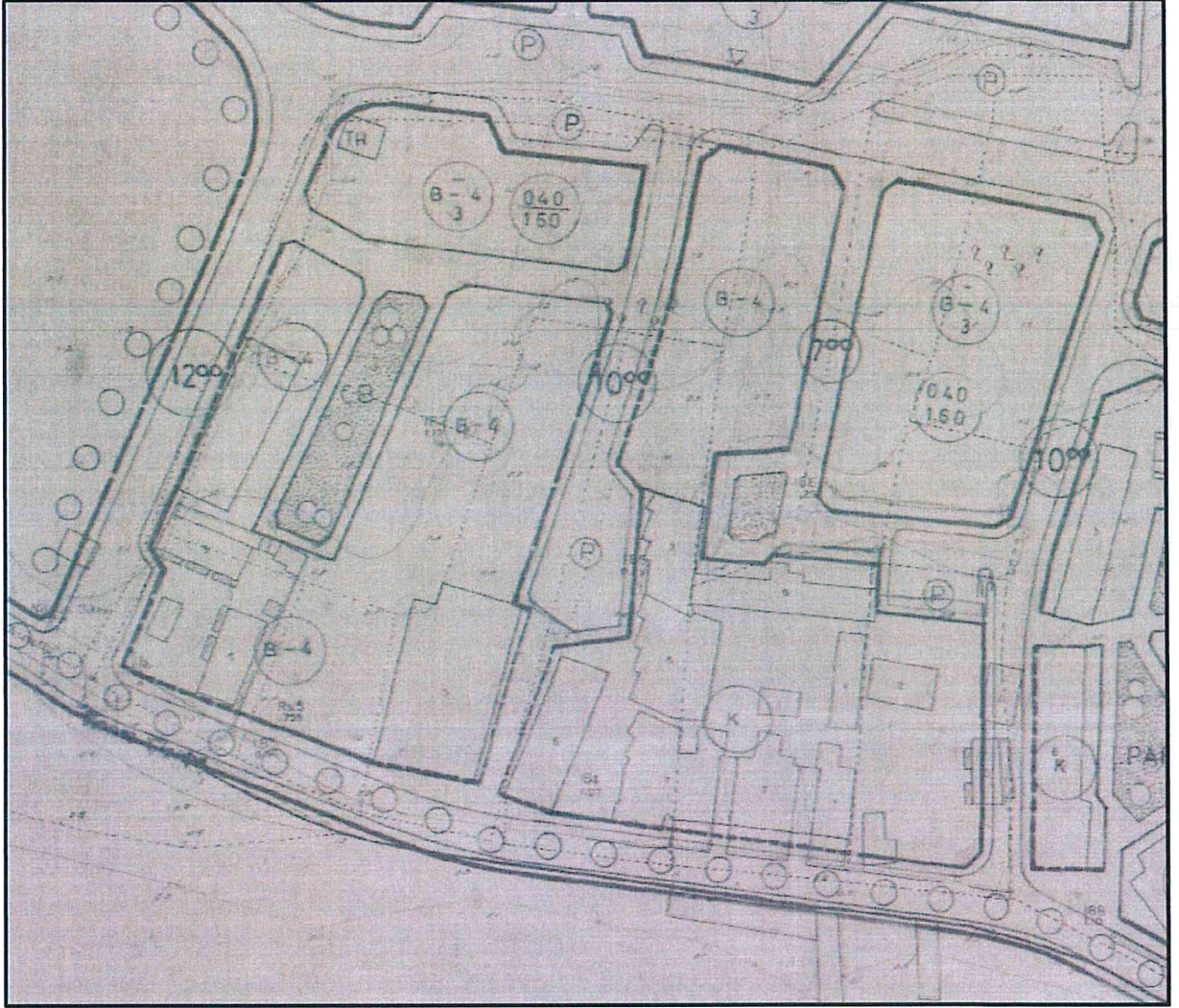
9

Örnek Alan-1

Öncelikli olarak alana ilişkin analizler ve tespitler şu şekildedir;

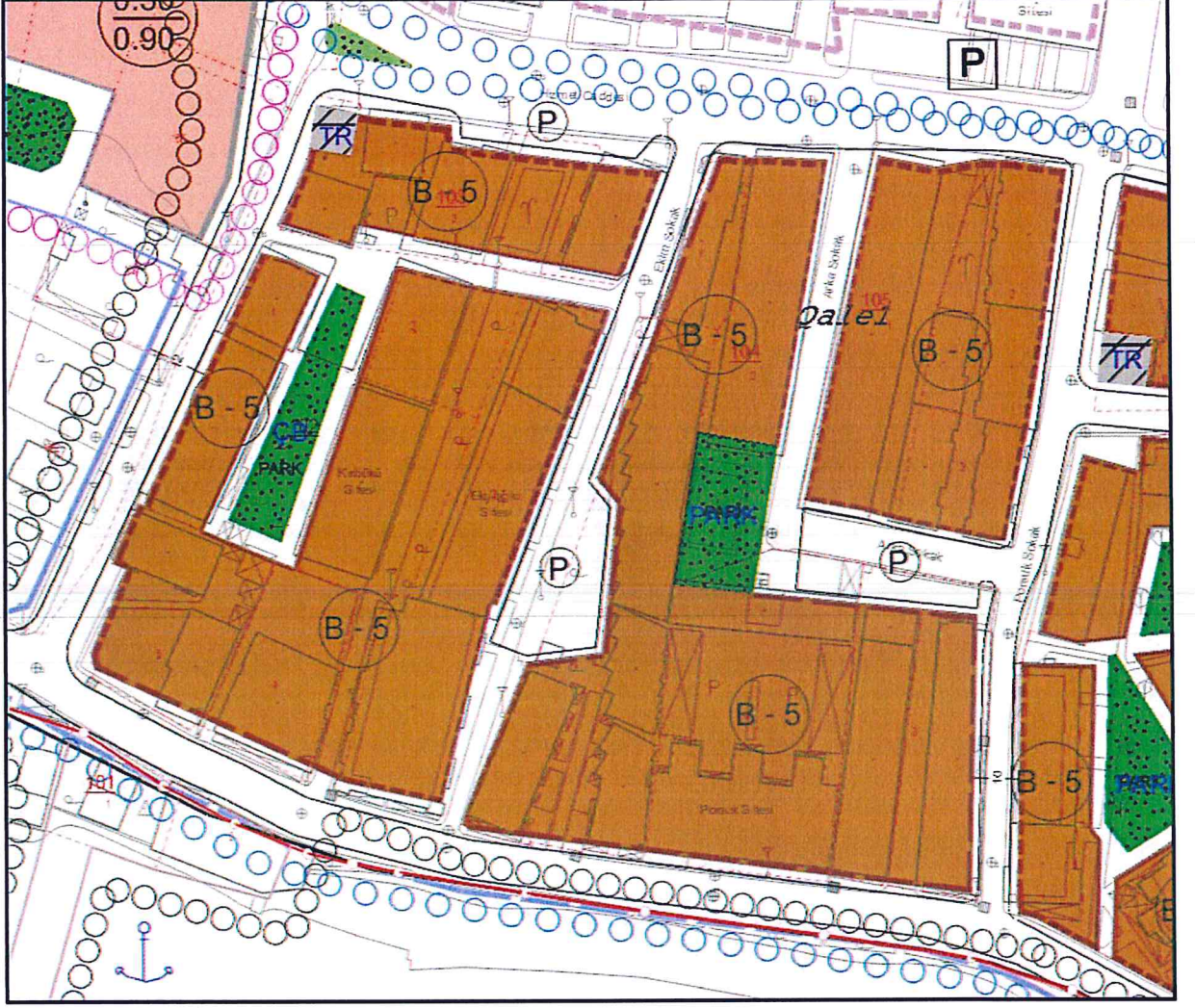
- Alana ilişkin ilk onaylı plan 1988 yılında onaylanmış olan imar planıdır. Bu plandaki ada formları ve yapılaşma koşulları Şekil 39'da görülmektedir. Alandaki yapılaşma koşulu B-4 olarak tanımlanmıştır. Söz konusu planda herhangi bir imar yolu ya da donatı alanı kurgusu bulunmamaktadır.

Şekil 39. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği



- Alana ilişkin yürürlükteki imar planı incelendiğinde, yapı adası formlarının hemen hemen aynı şekilde korunduğu, herhangi bir öneri getirilmediği ancak yapılaşma koşulunun B-5 olarak belirlendiği tespit edilmiştir (Şekil 40). Ancak B-5 yapı nizamının belirlenmesinin sebebinin de, alanın kıyı alanında kalmasından dolayı ortak alanlarına bodrum katları oluşturmakta zorluk yaşanması ve ortak alanların zemin katlarda çözülmesi ile bu durumun çözülebileceği düşünülmüş, bu nedenle de vatandaşın kat sayısı kaybı yaşamaması için de Ortak Alan+4 kat olacak şekilde bir planlama yapılmıştır. Plan notlarına da şu not ilave edilmiştir; "B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır."

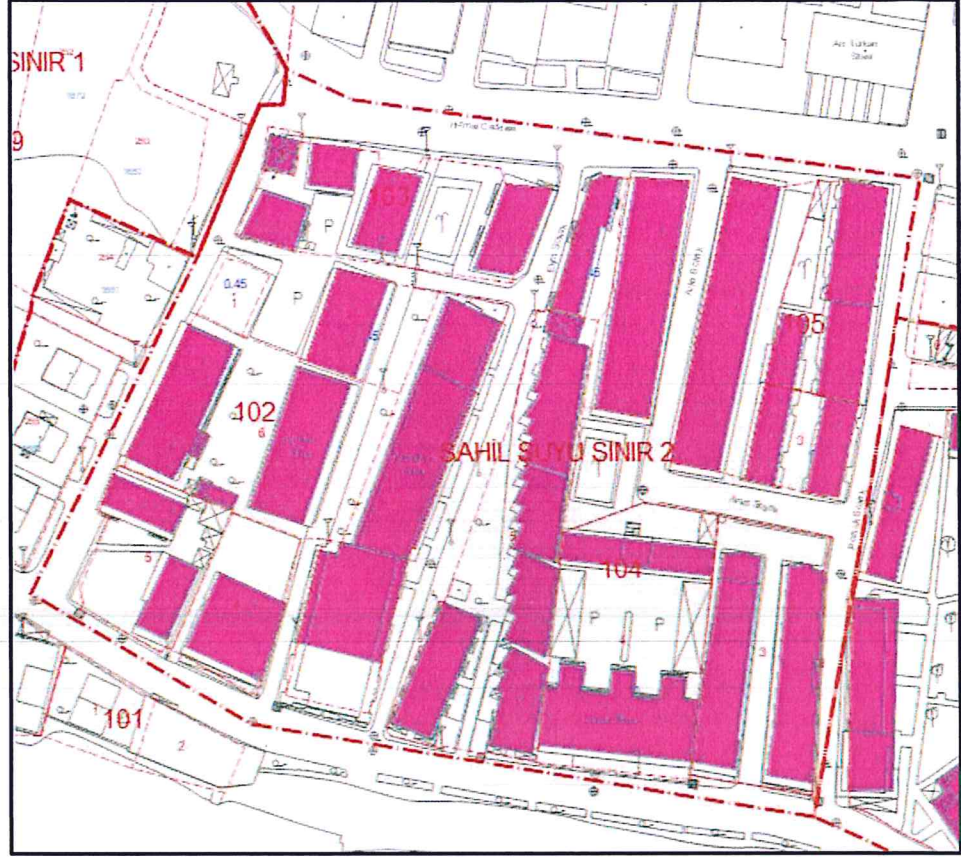
Şekil 40. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği



- Her ne kadar yürürlükteki planda bitişik nizam yapılaşma önerilmiş olsa da alanda serbest nizama benzeyen bir yapılaşma gerçekleşmiştir. Alandaki mevcut doku Şekil 41 ve 42’de görülmektedir. Alandaki yapıların kat sayıları ve yaklaşık olarak birim sayıları tespit edilmiş, inşaat alanları hesaplanmıştır.

Handwritten signature or mark.

Şekil 41. Örnek Alandaki Yapı Stoğu

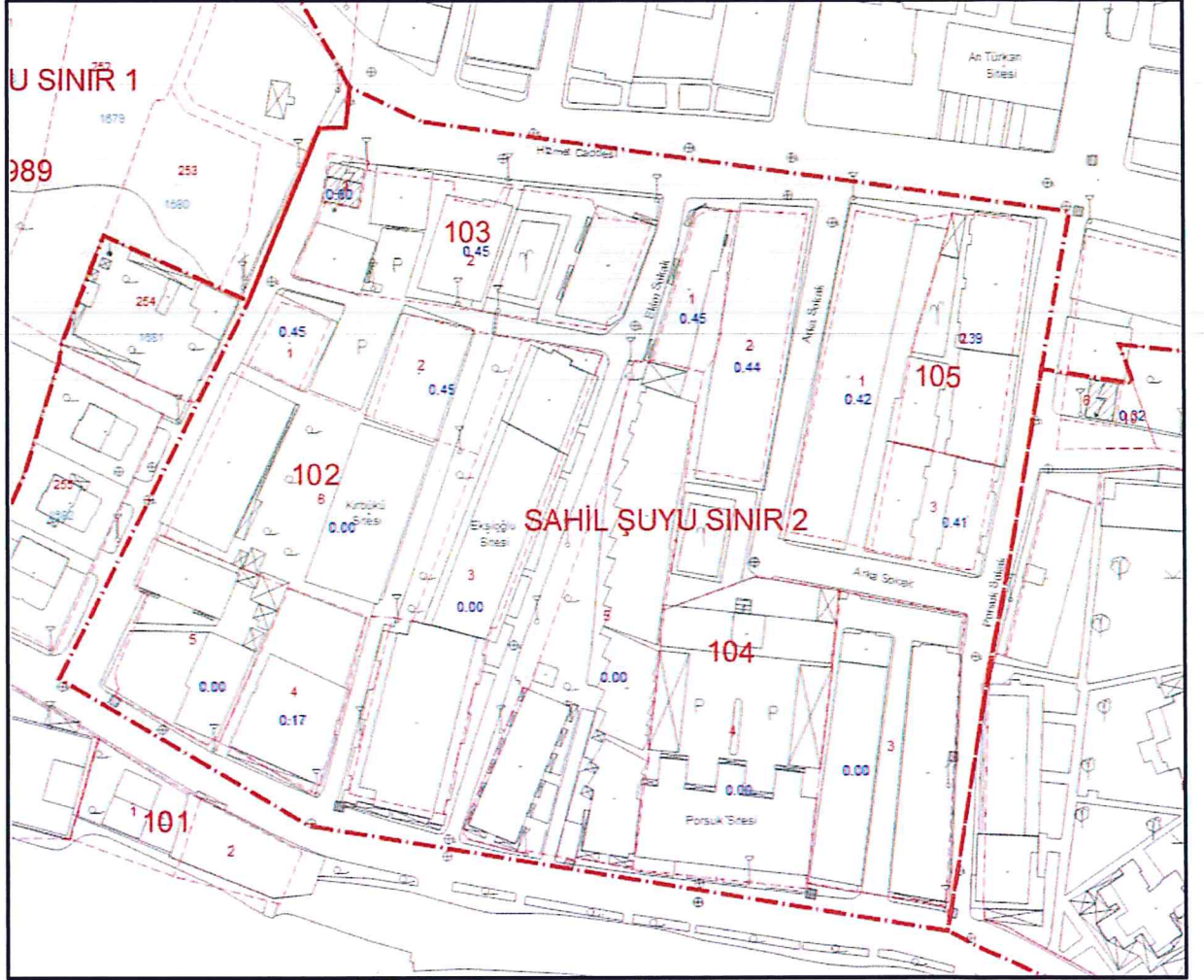


Şekil 42. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü



- Diğer yandan alandaki tüm parsellerin kök parselden günümüze kadar yapmış oldukları terk oranları tespit edilmiş ve bugüne kadar toplam % kaç terk ettikleri hesaplanmıştır. Örnek alan 1'deki parseller için hesaplanmış terk oranları Şekil 43'te verilmiştir.

Şekil 43. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı



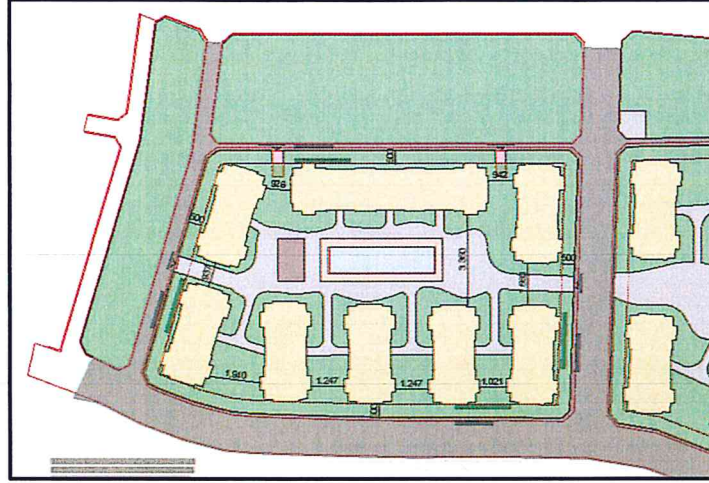
- Yapılan tüm incelemeler ışığında alanda plan çalışması yapılmıştır. Yapılan bu çalışma Şekil 44'te verilmiştir. Öncelikli olarak alanda nasıl bir yapı nizamının olması ve donatı alanlarının nasıl kurgulanması gerektiği, imar yollarının devamlılığı düşünülmüş sonrasında alanda kurgulanacak olan yapı 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 birkaç yapı adasını içerek şekilde düşünülmüştür. Çünkü alanda dönüşümün etap etap gerçekleşmesi ve yapı adalarının birbirlerinin süreçlerini etkilememesi gerektiği düşünülmektedir. Yaklaşık olarak %40

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

terkten sonra kalan tahsis alanının metrekaresinde “Konut Alanı” planlanmıştır. Konut alanını çevreleyen ve hem bölgeye hem de bu alana hizmet eden “Park Alanları” oluşturulmuştur. Park alanı hem dikey hem de yatay bir şekilde kurgulanmıştır. Bunun sebebi de denizden gelen havayı hava koridorları oluşturarak alanın içine almak ve alanın içinde kurgulanan park alanları ile de bölgede eş değer araziler yaratmaktır. Planlanan konut alanında, söz konusu mevcut yapı adalarındaki toplam inşaat alanı göz önünde bulundurularak bir dönüşümün gerçekleşip gerçekleşemeyeceğine dair ilgili tüm hesaplamalar yapılmış ve alanda yapılaşma koşulunun “Ayrık Nizam 6 kat, TAKS=Serbest, E=1.60” belirlenmesi ve plan notlarındaki teşvikler ile bu alandaki yapılaşmanın desteklenmesi ile dönüşümün gerçekleşebileceği belirlenmiştir. Alana ilişkin taslak modelleme çalışmaları da yapılmıştır.

- Şekil 45'te verilen görsel alanda taslak olarak oluşturulmuş olan vaziyet planıdır. Vaziyet planı çalışılırken de yine denizden gelecek hava sirkülasyonunu kesmemek adına yapılar dikey olarak yerleştirilmiş, aynı zamanda hem ada içinde nitelikli sosyal alanlar oluşturacak şekilde tasarlama yapılmıştır. Taslak projeye ilişkin bir görselleştirme de yapılmıştır ve Şekil 46'da verilmiştir. Önerilen bu plan kararı ile alanda önceden tamamen eskimiş bir yapı stoğunun yerine tüm yönetmelikler uygun bir şekilde sağlıklı bir yapılaşmanın gerçekleşmesi sağlanacaktır. Şekil 46'da de gözüktüğü üzere sosyal imkanlarını(otopark, spor alanları, site içi yeşil alanlar, havuz vb.) içinde barındıran bir yapı stoğu oluşacak aynı zamanda bu alandaki şuyulandırma ile bölgeye nitelikli park alanları kazandırılacaktır.

Şekil 45. Örnek Alan 1'e İlişkin Taslak Vaziyet Planı



Şekil 46. Örnek Alan 1'e İlişkin Görselleştirme

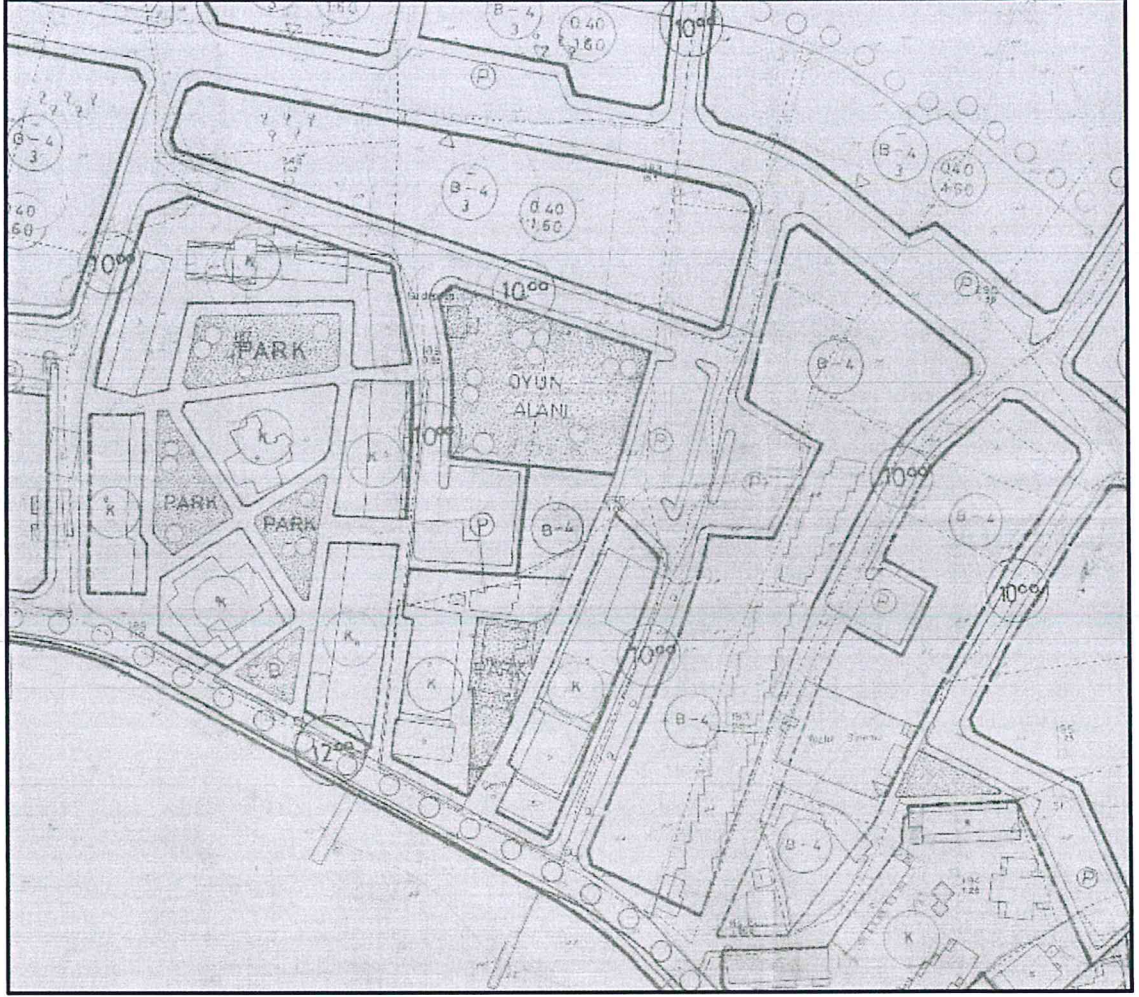


Örnek Alan-2

Öncelikli olarak yine alana ilişkin analizler ve tespitler şu şekildedir;

- Alana ilişkin ilk onaylı plan 1988 yılında onaylanmış olan imar planıdır. Bu plandaki ada formları ve yapılaşma koşulları Şekil 47'de görülmektedir. Alandaki yapılaşma koşulu B-4 olarak tanımlanmıştır. Söz konusu planda birçok park alanı ve imar yolu planlanmıştır.

Şekil 47. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği



- Alana ilişkin yürürlükteki imar planı incelendiğinde, yapı adası formlarının hemen hemen aynı şekilde korunduğu, herhangi bir öneri getirilmediği ancak yapılaşma koşulunun B-5 olarak belirlendiği tespit edilmiştir (Şekil 48). Ancak B-5 yapı nizamının belirlenmesinin sebebinin de, alanın kıyı alanında kalmasından dolayı ortak alanlarına bodrum katları oluşturmakta zorluk yaşanması ve ortak alanların zemin katlarda çözülmesi ile bu durumun çözülebileceği düşünülmüş, bu nedenle de vatandaşın kat sayısı kaybı yaşamaması için de Ortak Alan+4 kat olacak şekilde bir planlama yapılmıştır. Plan notlarına da şu not ilave edilmiştir; “B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır.”
- Yürürlükteki imar planı incelendiğinde; alanda tasarlanan park alanlarının yarısının mevcuttaki sitelerin bahçesi olduğu, yarısının da kamulaştırılarak elde edilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Şekil 48. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği



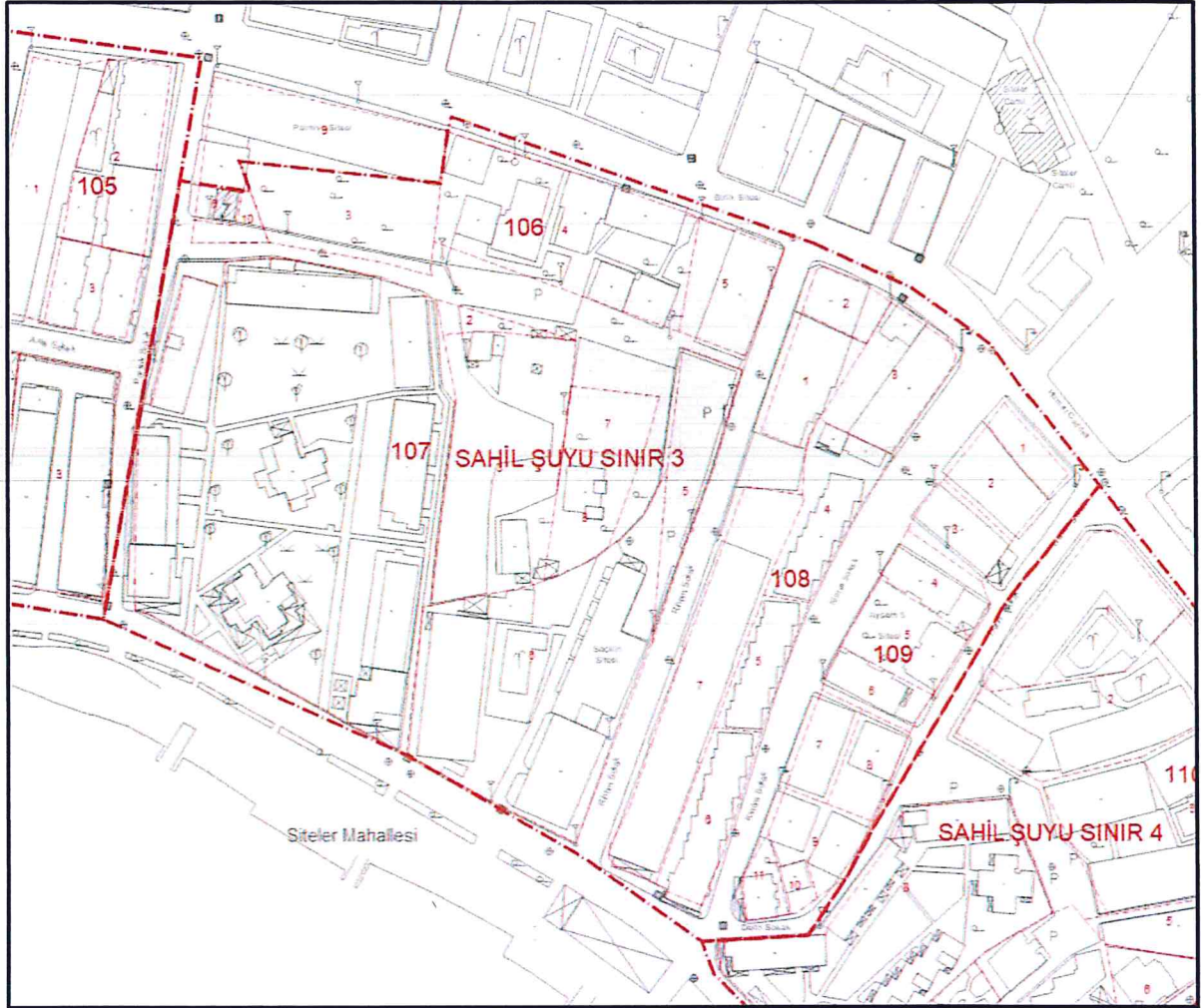
- Her ne kadar yürürlükteki planda bitişik nizam yapılaşma önerilmiş olsa da alanda serbest nizama benzeyen bir yapılaşma gerçekleşmiştir. Alandaki mevcut doku Şekil 49'da görülmektedir. Alandaki yapıların kat sayıları ve yaklaşık olarak birim sayıları tespit edilmiş, inşaat alanları hesaplanmıştır. Ayrıca yürürlükteki imar planında park alan alanlarında alanın batısında yer alan sitenin bahçesi olduğu tespit edilmiştir.

Şekil 49. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü



- Diğer yandan alandaki tüm parsellerin kök parselden günümüze kadar yapmış oldukları terk oranları tespit edilmiş ve bugüne kadar toplam % kaç terk ettikleri hesaplanmıştır. Örnek alan 2'deki parseller için hesaplanmış terk oranları Şekil 50'de verilmiştir.

Şekil 50. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı

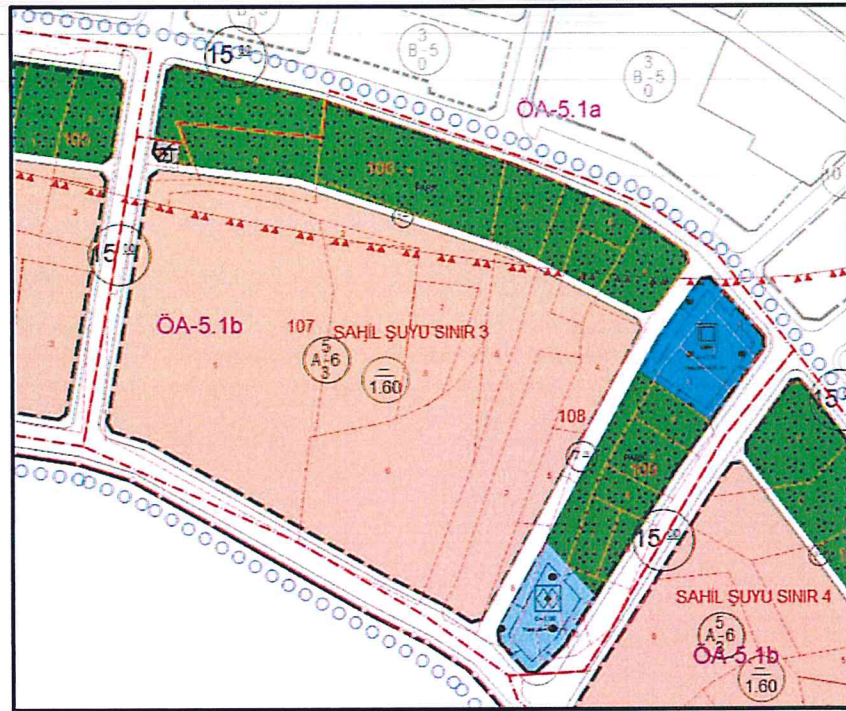


- Yapılan tüm incelemeler ışığında alanda plan çalışması yapılmıştır. Yapılan bu çalışma Şekil 51'de verilmiştir. Öncelikli olarak alanda nasıl bir yapı nizamının olması ve donatı alanlarının nasıl kurgulanması gerektiği, imar yollarının devamlılığı düşünülmüş sonrasında alanda kurgulanacak olan yapı alanı ve donatı alanı dengesini hesaplayabilmek için öneri bir şuyulandırma sınırı belirlenmiştir. Şuyulandırma sınırı belirlenirken bu alanda güncel ruhsat olarak 2006 yılında ruhsatı olan 106 ada, 9 parsel şuyulandırma dışında tutulmuştur. Çünkü bu güncel ruhsatı olan parselin dönüşümü etkileyeceği düşünülmüştür. Daha sonra tüm parsellerden yaklaşık olarak %40 terk alınacak şekilde oluşacak toplam tahsis alanı hesaplanmıştır.²⁰ Öneri şuyulandırma sınırları birkaç yapı adasını içerek şekilde düşünülmüştür. Çünkü alanda dönüşümün etap etap gerçekleşmesi ve yapı adalarının birbirlerinin süreçlerini etkilememesi gerektiği düşünülmektedir. Yaklaşık olarak %40 terkten sonra kalan tahsis alanının

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

metrekaresinde "Konut Alanı" planlanmıştır. Konut alanını çevreleyen ve hem bölgeye hem de bu alana hizmet eden "Park Alanları ve Aile Sağlığı Merkezi ve Sosyal Tesis Alanı" oluşturulmuştur. Donatı alanlarının konumu hem dikey hem de yatay bir şekilde kurgulanmıştır. Bunun sebebi de denizden gelen havayı hava koridorları oluşturarak alanın içine almak ve alanın içinde kurgulanan park alanları ile de bölgede eş değer araziler yaratmak ve diğer donatı alanları ile de yürüyüş mesafelerinde insanların ulaşabileceği alanlar oluşturmaktır. Planlanan konut alanında, söz konusu mevcut yapı adalarındaki toplam inşaat alanı göz önünde bulundurularak bir dönüşümün gerçekleşip gerçekleşmeyeceğine dair ilgili tüm hesaplamalar yapılmış ve alanda yapılaşma koşulunun "Ayrık Nizam 6 kat, TAKS=Serbest, E=1.60" belirlenmesi ve plan notlarındaki teşvikler ile bu alandaki yapılaşmanın desteklenmesi ile dönüşümün gerçekleşebileceği belirlenmiştir. Alana ilişkin taslak modelleme çalışmaları da yapılmıştır.

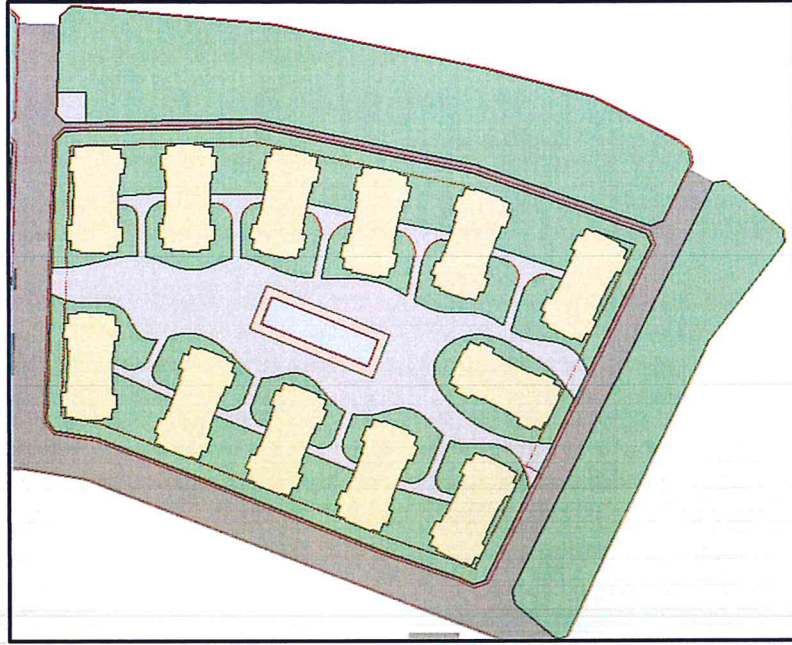
Şekil 51. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan



- Şekil 52’de verilen görsel alanda taslak olarak oluşturulmuş olan vaziyet planıdır. Vaziyet planı çalışılırken de yine denizden gelecek hava sirkülasyonunu kesmemek adına yapılar dikey olarak yerleştirilmiş, aynı zamanda hem ada içinde nitelikli sosyal alanlar oluşturacak şekilde tasarlama yapılmıştır. Taslak projeye ilişkin bir görselleştirme de yapılmıştır ve Şekil 53’de verilmiştir. Önerilen bu plan kararı ile alanda önceden tamamen eskimiş bir yapı stoğunun yerine tüm yönetmelikler uygun bir şekilde sağlıklı bir yapılaşmanın gerçekleşmesi sağlanacaktır. Şekil 53’de de gözüktüğü üzere sosyal imkanlarını (otopark, spor alanları, site içi yeşil alanlar, havuz vb.) içinde barındıran bir yapı stoğu oluşacak aynı zamanda bu alandaki şuyulandırma ile bölgeye nitelikli park alanları kazandırılacaktır.

79

Şekil 52. Örnek Alan 2'ye İlişkin Taslak Vaziyet Planı



Şekil 53. Örnek Alan 2'ye İlişkin Görselleştirme



Şekil 54.Örnek Alan 1 ve 2'ye Çalışılmış Taslak Proje Görselleştirmesi



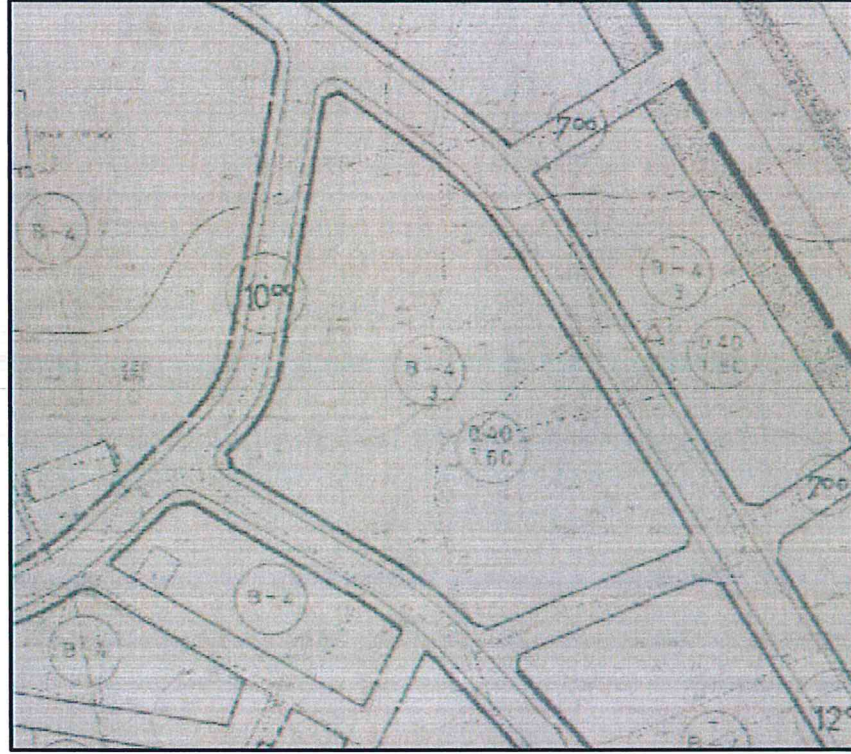
Planlama alanına ilişkin mevcut doku kapsamlı bir şekilde incelenmiş ve yapılan tüm tespitler ve bilgi ve belgeler doğrultusunda öneri imar planı çalışması yapılmıştır. Alandaki fiziki ve sosyo ekonomik dokuya göre plan kurgusu oluşturulmuştur. Yukarıdaki görselde örnek olarak çalışılan iki bölgenin mevcut ve öneri dokuları verilmiştir. Örnek olarak çalışılan sadece iki bölge plan kurgusunun anlaşılabilmesi için aktarılmıştır. Yukarıda aktarılan çalışmalar planlama alanı içerisinde yer alan tüm parseller, yapılar için yapılmış ve ona göre yapı nizamı, kat adedi, TAKS, KAKS, çekme mesafesi tanımlanarak planlama yapılmıştır.

Örnek Alan-3

Öncelikli olarak yine alana ilişkin analizler ve tespitler şu şekildedir;

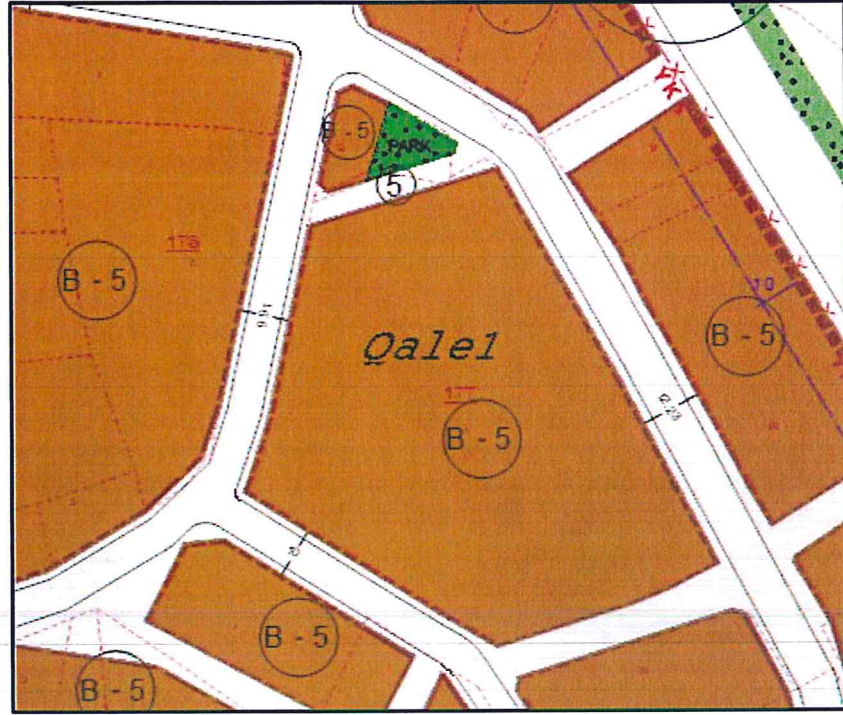
- Alana ilişkin ilk onaylı plan 1988 yılında onaylanmış olan imar planıdır. Bu plandaki ada formları ve yapılaşma koşulları Şekil 55’de görülmektedir. Alandaki yapılaşma koşulu B-4 olarak tanımlanmıştır.

Şekil 55. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği



- Alana ilişkin yürürlükteki imar planı incelendiğinde, yapı adası formunda bazı değişiklikler yapıldığı adanın kuzey ucundaki alanın bölündüğü ve niteliksiz bir park alanının oluşturulduğu görülmüştür. Ayrıca yapılaşma koşulunun da B-5 olarak tanımlandığı anlaşılmıştır (Şekil 56). Ancak B-5 yapı nizamının belirlenmesinin sebebinin de, alanın kıyı alanında kalmasından dolayı ortak alanlarına bodrum katları oluşturmakta zorluk yaşanması ve ortak alanların zemin katlarda çözülmesi ile bu durumun çözülebileceği düşünülmüş, bu nedenle de vatandaşın kat sayısı kaybı yaşamaması için de Ortak Alan+4 kat olacak şekilde bir planlama yapılmıştır. Plan notlarına da şu not ilave edilmiştir; “B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müştemilat kullanımı yer alacaktır.”

Şekil 56. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği

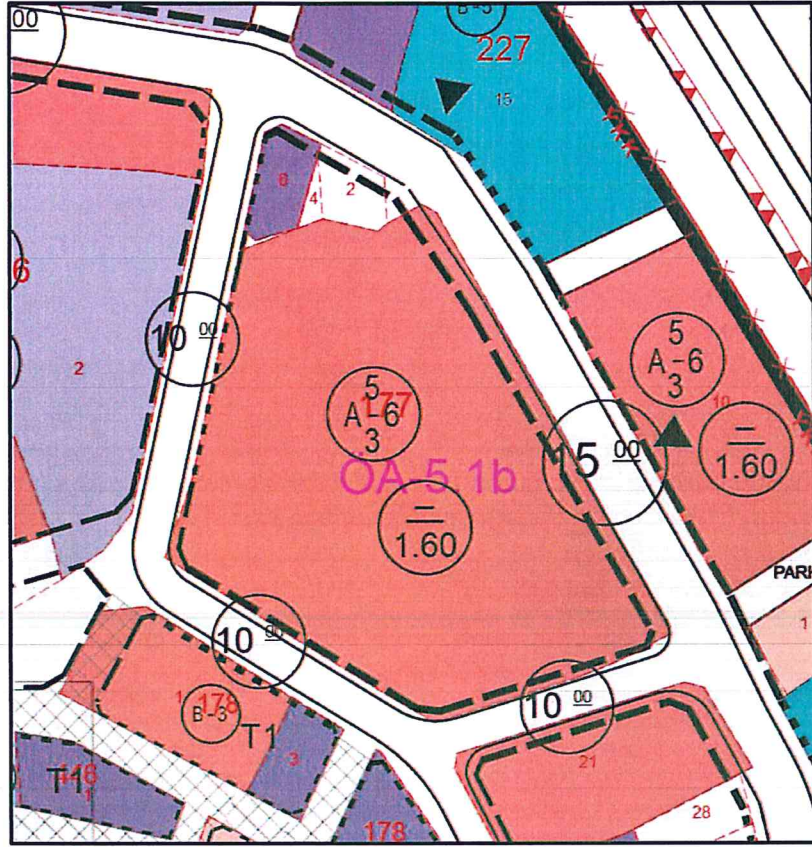


- Her ne kadar yürürlükteki planda bitişik nizam yapılaşma önerilmiş olsa da alanda serbest nizama benzeyen bir yapılaşma gerçekleşmiştir. Alandaki mevcut doku Şekil 57’te görülmektedir. Bu alanda Örnek 1 ve 2’de olduğu gibi bir kurgu değil daha farklı bir planlama yapılmıştır.

Şekil 57. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü

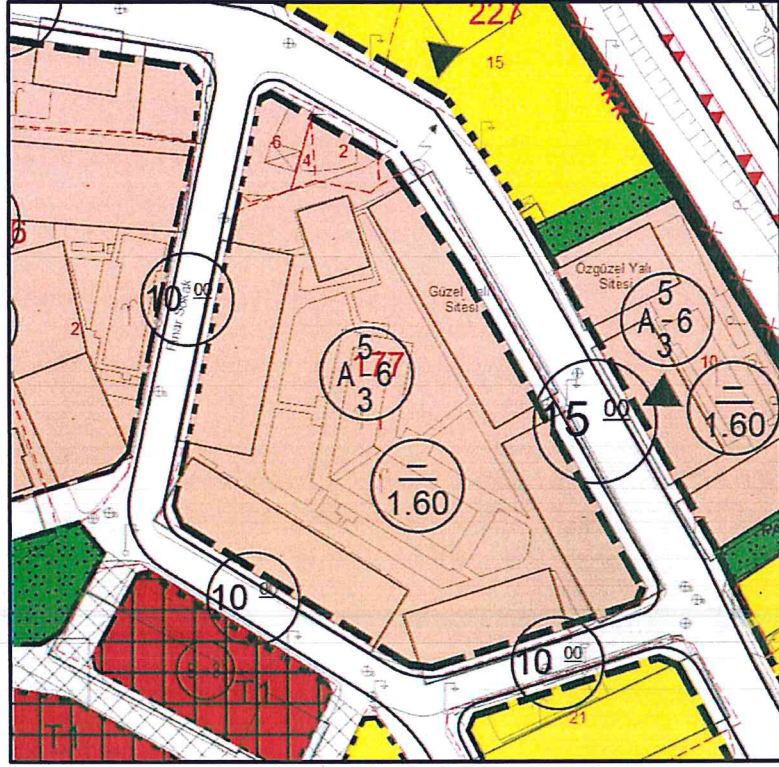


Şekil 59. Örnek Alandaki Parsellerin Ruhsat Tarihlerinin İrdelenmesi



- Yapılan tüm incelemeler ışığında alanda plan çalışması yapılmıştır. Yapılan bu çalışma Şekil 60'da verilmiştir. Öncelikli olarak örnek alandaki yapılan fiziki ömürlerinin birbirlerine eş değer olmaması nedeniyle alanda bir şuyulandırma sınırı önerilmemiştir. Çünkü alandaki 6 parseldeki yapının 1 parseldeki yapıdan 20 sene sonra yapılmış olmasının bu alandaki dönüşümü etkileyeceği düşünülmüştür. Bu bölge için yeniden bir yapılaşma olması durumunda nizamın Ayrık Nizam olarak gerçekleşebileceği ve yapılaşma koşulunun da "Ayrık Nizam 6 Kat, TAKS=Serbest, KAKS=1.60" olması öngörülmüştür ve parsel büyüklükleri de göz önünde bulundurularak alanın gelecekte ayrık nizama dönüştüğünde mevcut inşaat alanı açısından da herhangi bir problem yaşanmayacağı görülmüştür. Tabiki bu yapılaşma gerçekleşirken her ne kadar şuyulandırma önerilmese de tüm bölgede eşit davranılması açısından bu gibi 15. ve 16. Maddelerin gerçekleşeceği bölgeler için plan notu geliştirilmiş ve uygulama yapılması halinde zaiyat oranının %45 olarak hesaplanacağı belirtilmiştir. Böylece alanda fiziki terk yapacak olan parseller haricindeki parsellerden de terk bedeli alınarak eşitlik sağlanmıştır.

Şekil 60. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan

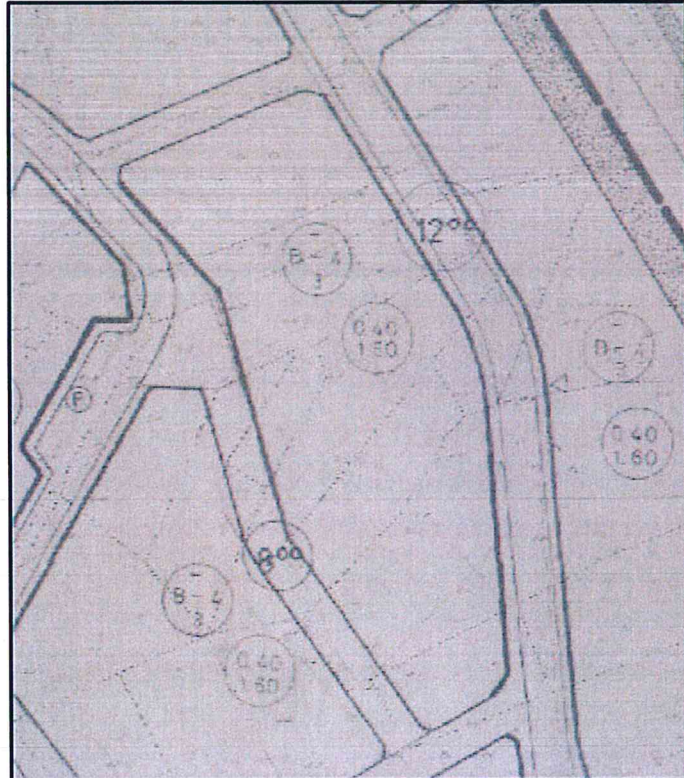


Örnek Alan-4

Öncelikli olarak yine alana ilişkin analizler ve tespitler şu şekildedir;

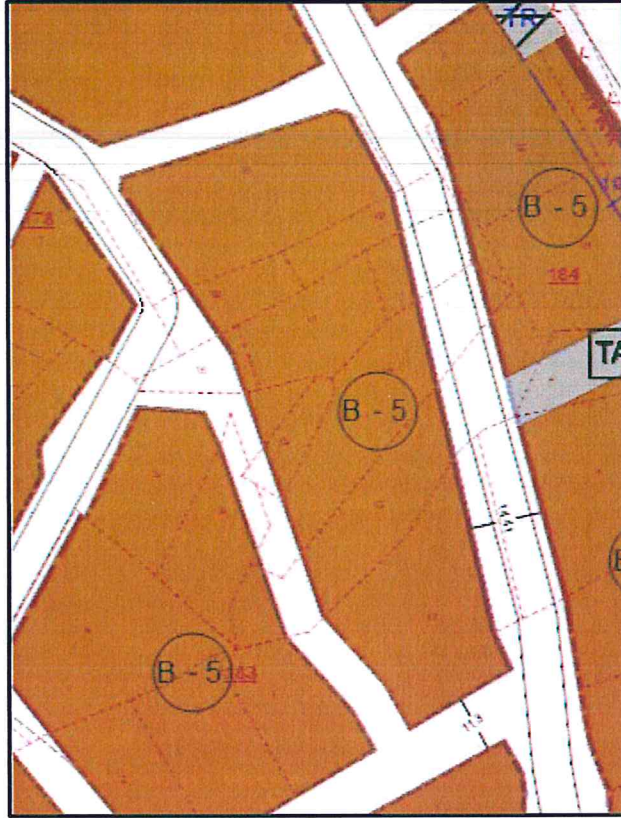
- Alana ilişkin ilk onaylı plan 1988 yılında onaylanmış olan imar planıdır. Bu plandaki ada formları ve yapılaşma koşulları Şekil 61’de görülmektedir. Alandaki yapılaşma koşulu B-4 olarak tanımlanmıştır.

Şekil 61. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği



- Alana ilişkin yürürlükteki imar planı incelendiğinde, yapı adası formunda bazı değişiklikler yapıldığı ancak genel olarak aynı kaldığı görülmüştür. Ayrıca yapılaşma koşulunun da B-5 olarak tanımlandığı anlaşılmıştır (Şekil 62). Ancak B-5 yapı nizamının belirlenmesinin sebebinin de, alanın kıyı alanında kalmasından dolayı ortak alanlarına bodrum katları oluşturmakta zorluk yaşanması ve ortak alanların zemin katlarda çözülmesi ile bu durumun çözülebileceği düşünülmüş, bu nedenle de vatandaşın kat sayısı kaybı yaşamaması için de Ortak Alan+4 kat olacak şekilde bir planlama yapılmıştır. Plan notlarına da şu not ilave edilmiştir; “B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır.”

Şekil 62. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği

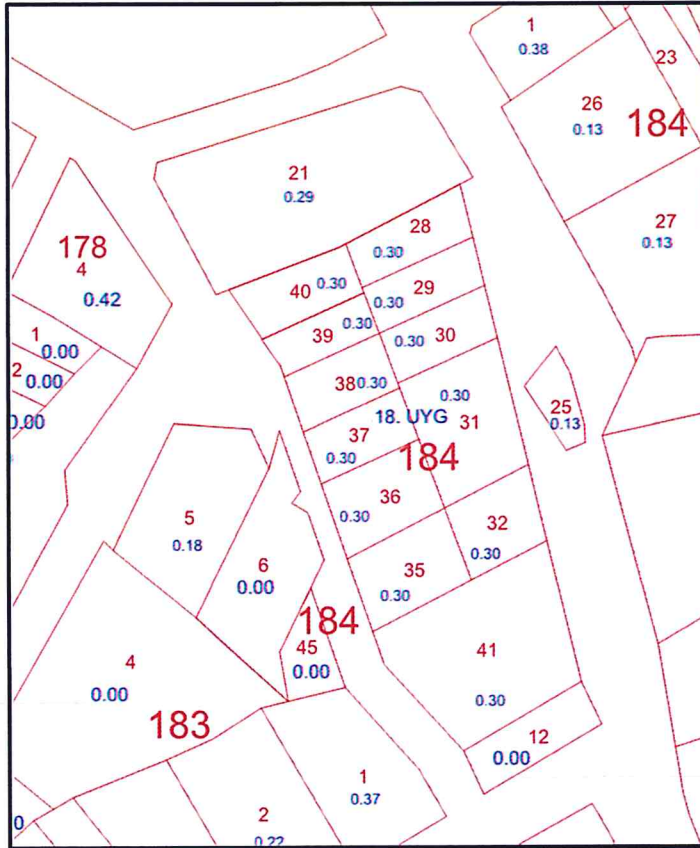


- Alanda genel olarak bitişik nizam bir yapı stoğunun olduğu görülmüştür. Alandaki mevcut doku Şekil 63'te görülmektedir. Bu alanda Örnek 1-2 ya da 3'te olduğu gibi bir kurgu değil daha farklı bir planlama yapılmıştır.
- Diğer yandan alandaki tüm parsellerin kök parselden günümüze kadar yapmış oldukları terk oranları tespit edilmiş ve bugüne kadar toplam % kaç terk ettikleri hesaplanmıştır. Örnek alan 3'teki parseller için hesaplanmış terk oranları Şekil 64'de verilmiştir. Örnek alan 4'te yapı alan parsellerin genel olarak %30 terk yaptıkları görülmüştür.
- Örnek alandaki yapıların ruhsat durumları incelendiğinde; Şekil 65'de pembe ile gösterilen parsellerin 1999 yılı ve öncesi, mor ile gösterilen parsellerin 2011-2017, yeşil ile gösterilmiş parselin 2018 yılında ruhsat aldığı tespit edilmiştir.

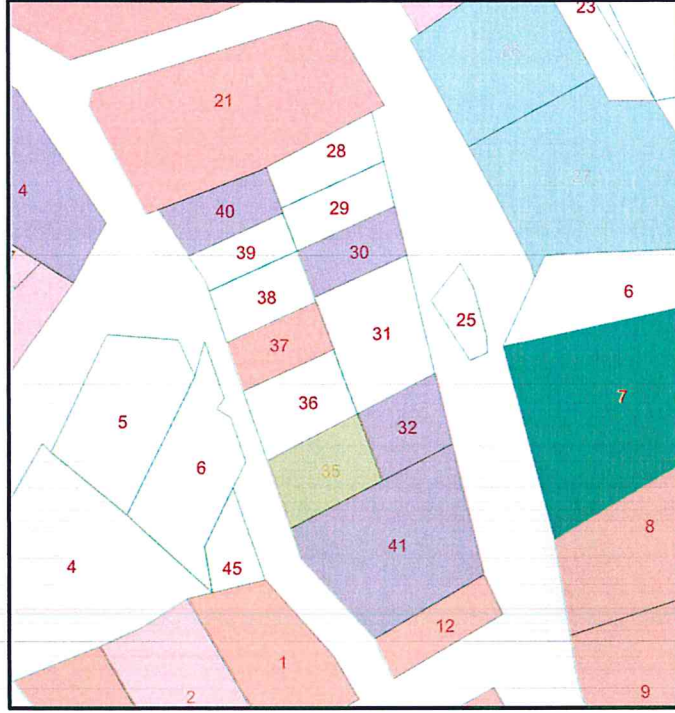
Şekil 63. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü



Şekil 64. Örnek Alandaki Parseller İlişkin Terk Oranlarının Dağılımı

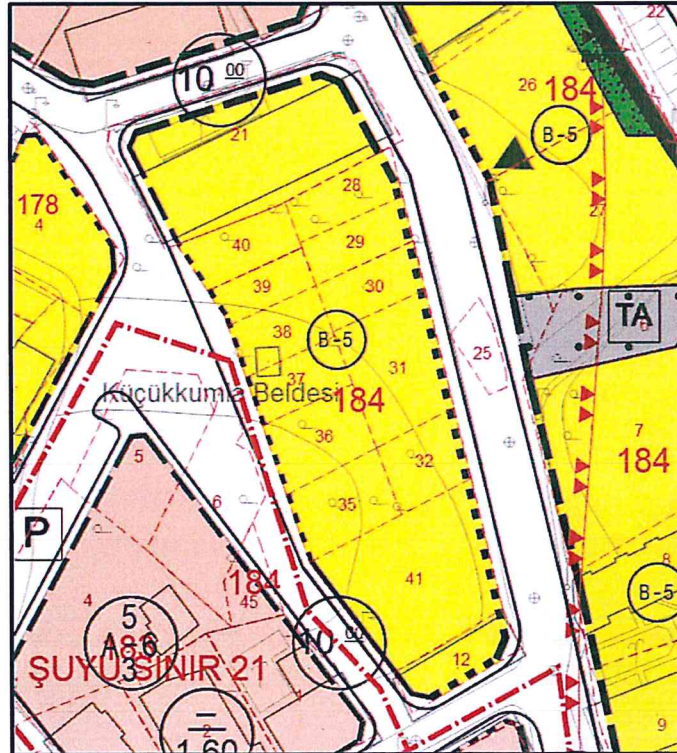


Şekil 65. Örnek Alandaki Parsellerin Ruhsat Tarihlerinin İrdelenmesi



- Yapılan tüm incelemeler ışığında alanda plan çalışması yapılmıştır. Bu adada mevcutta genel olarak %30 oranında terk yapan ve genel olarak yeni yapılaşmaların olduğu belirlenmiştir. Alandaki yapılaşmaların bulunduğu alanlar hariç tutularak yeni bir ada formunun oluşturulamaması ve bütüncül bir dönüşümün gerçekleşebileceğinin mümkün olmadığının düşünülmesinden dolayı bu adanın yapılaşma koşulları yürürlükteki planda olduğu gibi B-5 olarak tanımlanmış ve bu alanlar için de plan notları geliştirilmiştir.

Şekil 66. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan

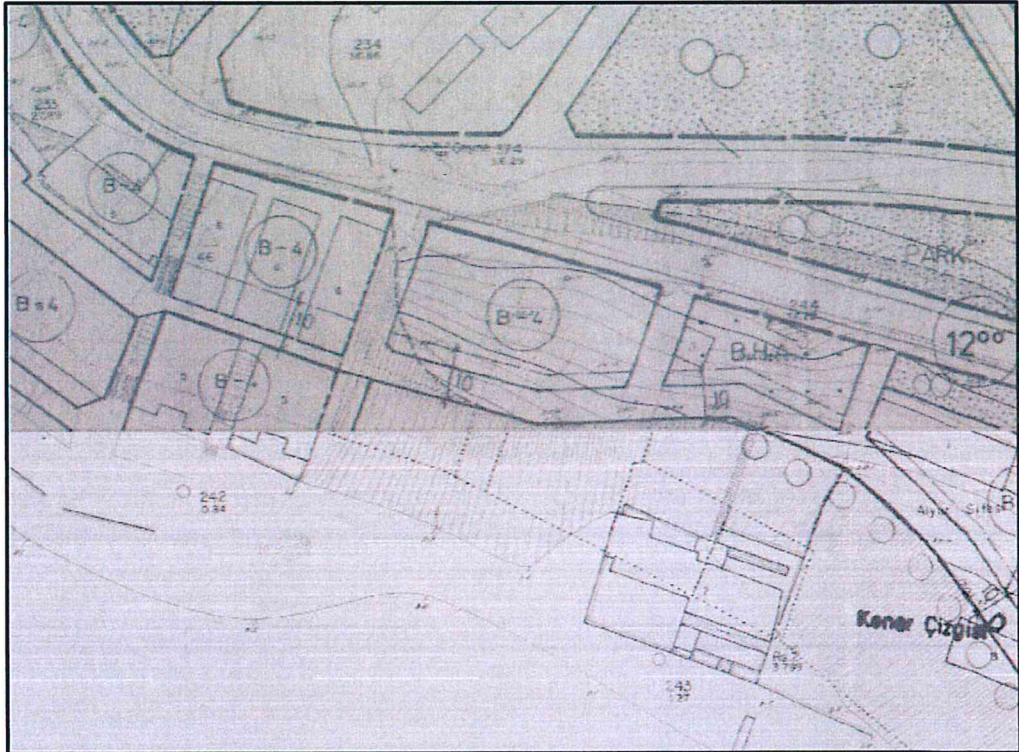


Örnek Alan-5

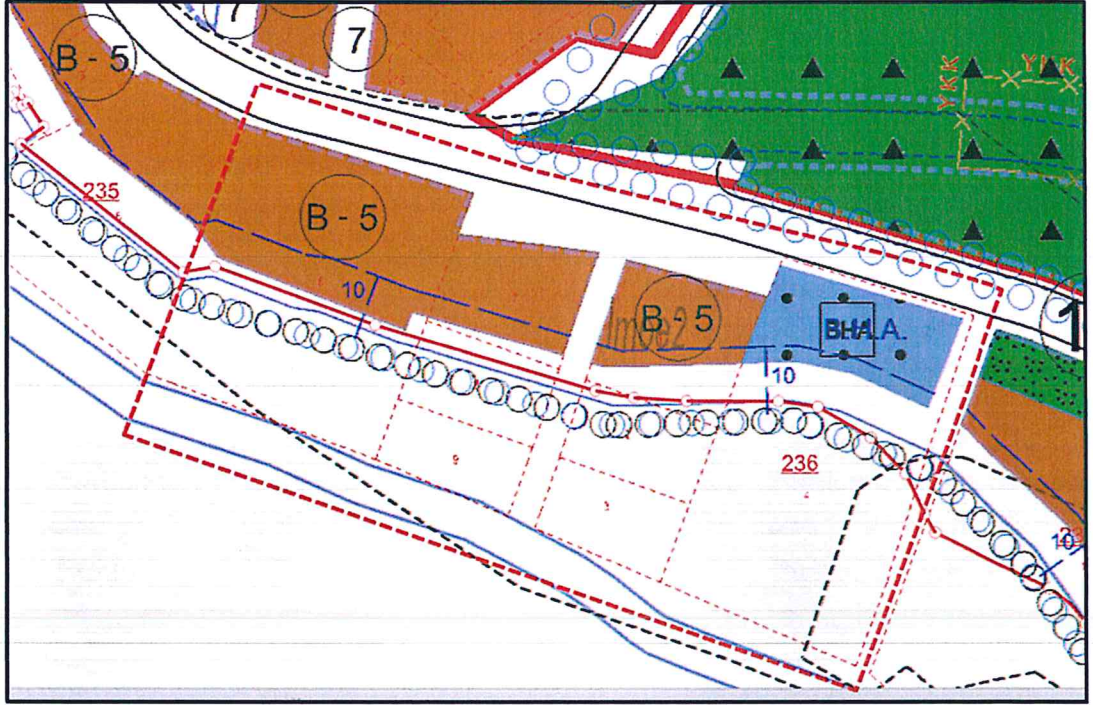
Öncelikli olarak yine alana ilişkin analizler ve tespitler şu şekildedir;

- Alana ilişkin ilk onaylı plan 1988 yılında onaylanmış olan imar planıdır. Bu plandaki ada formları ve yapılaşma koşulları Şekil 67’de görülmektedir. Alandaki yapılaşma koşulu B-4 olarak tanımlandığı bir bölümünün de Belediye Hizmet Alanı olarak planlandığı görülmüştür. 1988 yılında yapılan imar planında da mevcuttaki parsellerin bir bölümleri kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kaldığı için o alanlar planın içine dahil edilmemiştir. Hatta mevcut binaların üzerinden imar yolları tasarlanmıştır.
- Alana ilişkin yürürlükteki imar planı incelendiğinde, yapı adası formunda bazı değişiklikler yapıldığı ancak genel olarak aynı kaldığı görülmüştür. Ayrıca yapılaşma koşulunun da B-5 olarak tanımlandığı anlaşılmıştır (Şekil 68). Ancak B-5 yapı nizamının belirlenmesinin sebebinin de, alanın kıyı alanında kalmasından dolayı ortak alanlarına bodrum katları oluşturmakta zorluk yaşanması ve ortak alanların zemin katlarda çözülmesi ile bu durumun çözülebileceği düşünülmüş, bu nedenle de vatandaşın kat sayısı kaybı yaşamaması için de Ortak Alan+4 kat olacak şekilde bir planlama yapılmıştır. Plan notlarına da şu not ilave edilmiştir; “B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır.”

Şekil 67. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği

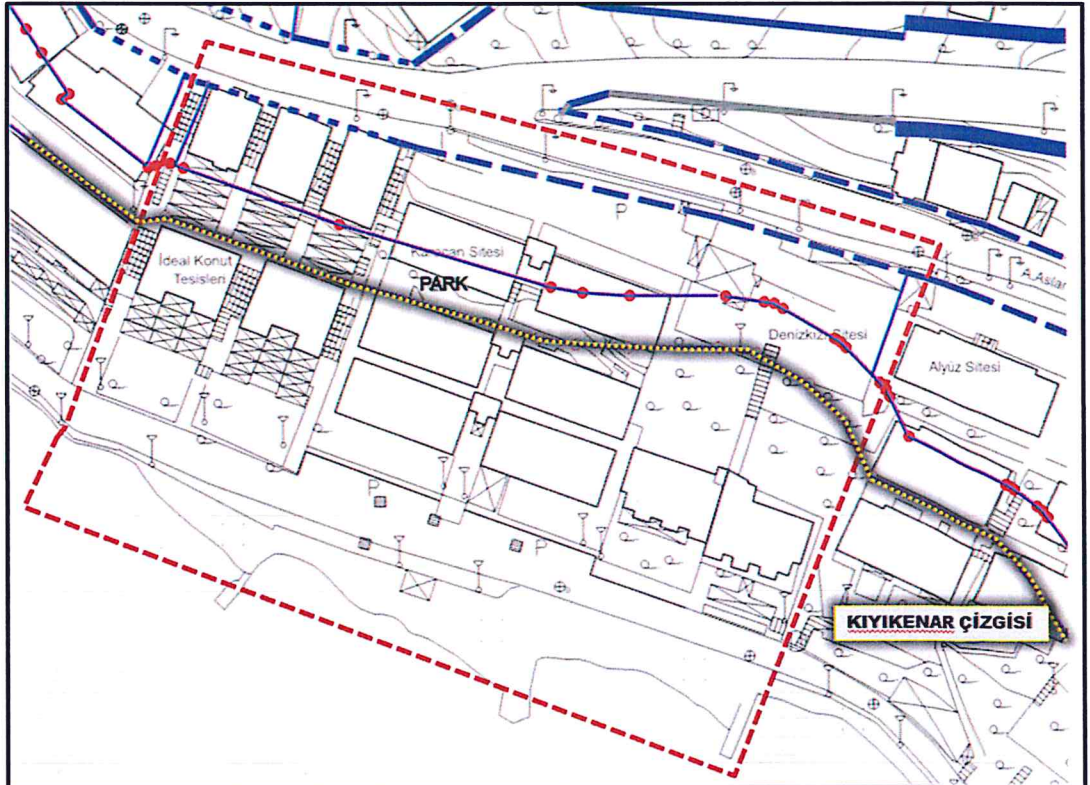


Şekil 68. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği



- Alanda genel olarak serbest nizam bir yapı stoğunun olduğu görülmüştür. Alandaki mevcut doku Şekil 69'da görülmektedir. Bu alanda diğer alanlardan farklı bir durum bulunmaktadır. Onaylı kıyikenar çizgisinin mevcut yapıların üzerinden geçtiği hatta mevcut yapılar ile parsellerin büyük bir bölümünün deniz tarafında kaldığı tespit edilmiştir. Ancak alanın deniz tarafında kalan bölümünde hem sahil düzenlemesinin olduğu hem de yapıların güneyinden de cephe aldığı tespit edilmiştir (Şekil 70).

Şekil 69. Örnek Alanın Halihazır Görüntüsü



Şekil 70. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü



- Yapılan tüm incelemeler ışığında alanda plan çalışması yapılmıştır. Kıyıkıkenar çizgisinin mevcut yapılaşmaların üzerinden geçtiği bu bölgede diğer örnek alanlardan farklı bir planlama yapılmıştır. Öncelikli olarak alandaki mevcut imar planında imar yolu olarak gösterilen ve açılması mümkün olmayan imar yolları kapatılmış ve 1988 yılı onaylı imar planında belirlenmiş olan sahil şeridi "Park Alanı" olarak planlanmıştır. Daha sonra bu parsellerdeki vatandaşların yapılaşabilmesi ve sağlıklı bir doku oluşturulabilmesi için ada formları düzenlenmiştir, düzenlenen ada formalrı Şekil 71'de verilmiştir. Yapı nizamı açısından alanda "Ayrık Nizam 6 kat, TAKS=Serbest, KAKS=1.60" yapılaşma önerilmiştir. Ayrıca bu alanda çekme mesafeleri adaların formu ve arazinin topografyası düşünülerek belirlenmiştir. Bu alanlardaki yapılaşma ve kot alma ile ilgili olarak da plan notlarında ayrıntılı olarak hükümler bulunmaktadır.

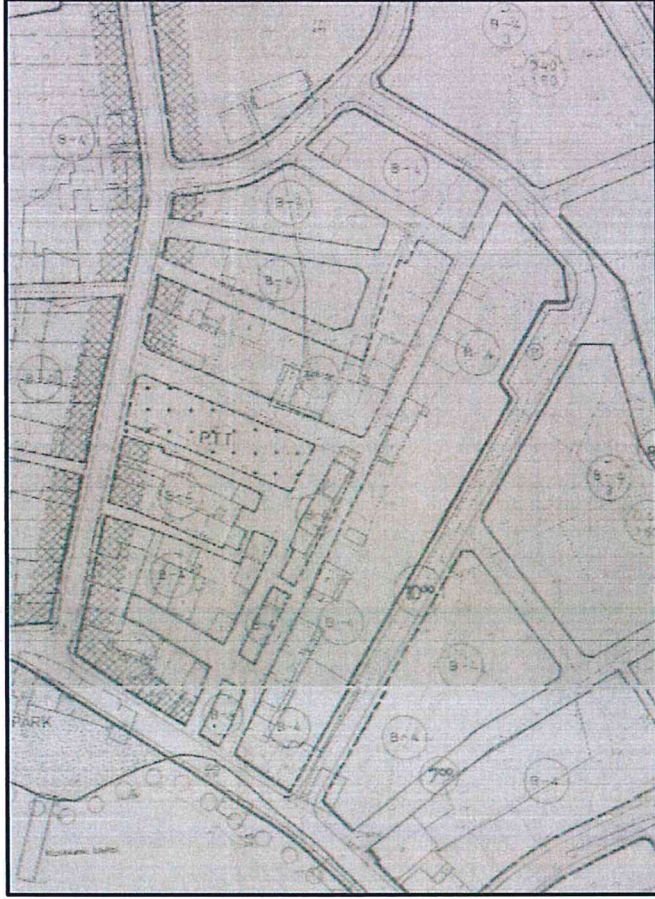
This technical drawing is a site plan or map showing various land parcels, roads, and infrastructure. Key elements include:

- Parcels and Labels:** Several parcels are labeled with circled codes: "B-5" (yellow), "A-6" (pink), and "A-6 3" (pink). A parcel is also labeled "1.60".
- Roads and Infrastructure:** Roads are shown with dashed red lines. A road segment is labeled "236". A road intersection is labeled "5675". A road segment is labeled "12".
- Topography and Features:** Green areas represent vegetation or parks. Blue circles along the edges of parcels likely represent trees or landscaping. Black triangles indicate specific points or structures.
- Scale and Orientation:** A scale bar is located at the bottom left, indicating distances from 0 to 100 feet. A north arrow points towards the top right.

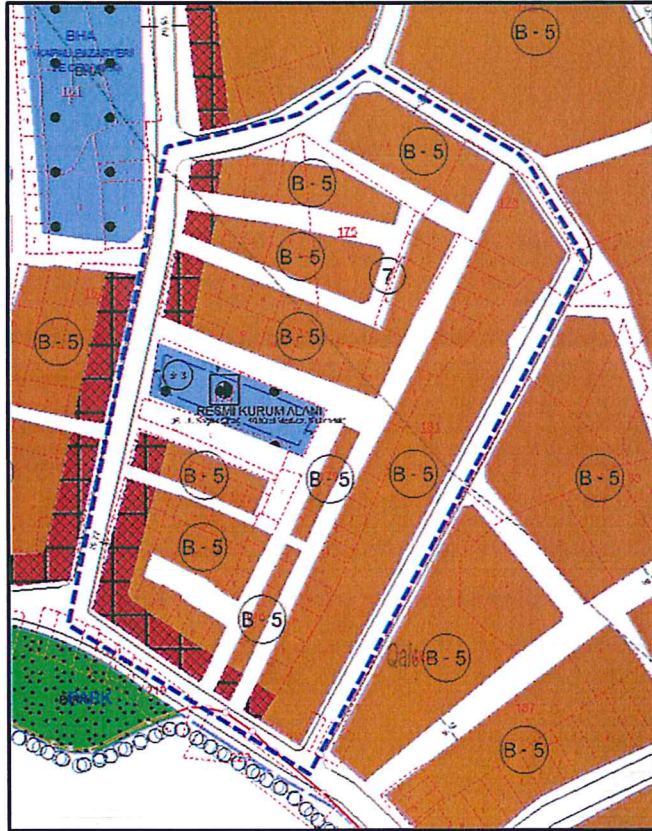
Öncelikli olarak yine alana ilişkin analizler ve tespitler şu şekildedir;

- 93

Şekil 72. Örnek Alana İlişkin 1988 Yılı Onaylı İmar Planı Örneği



Şekil 73. Örnek Alana İlişkin Yürürlükteki İmar Planı Örneği

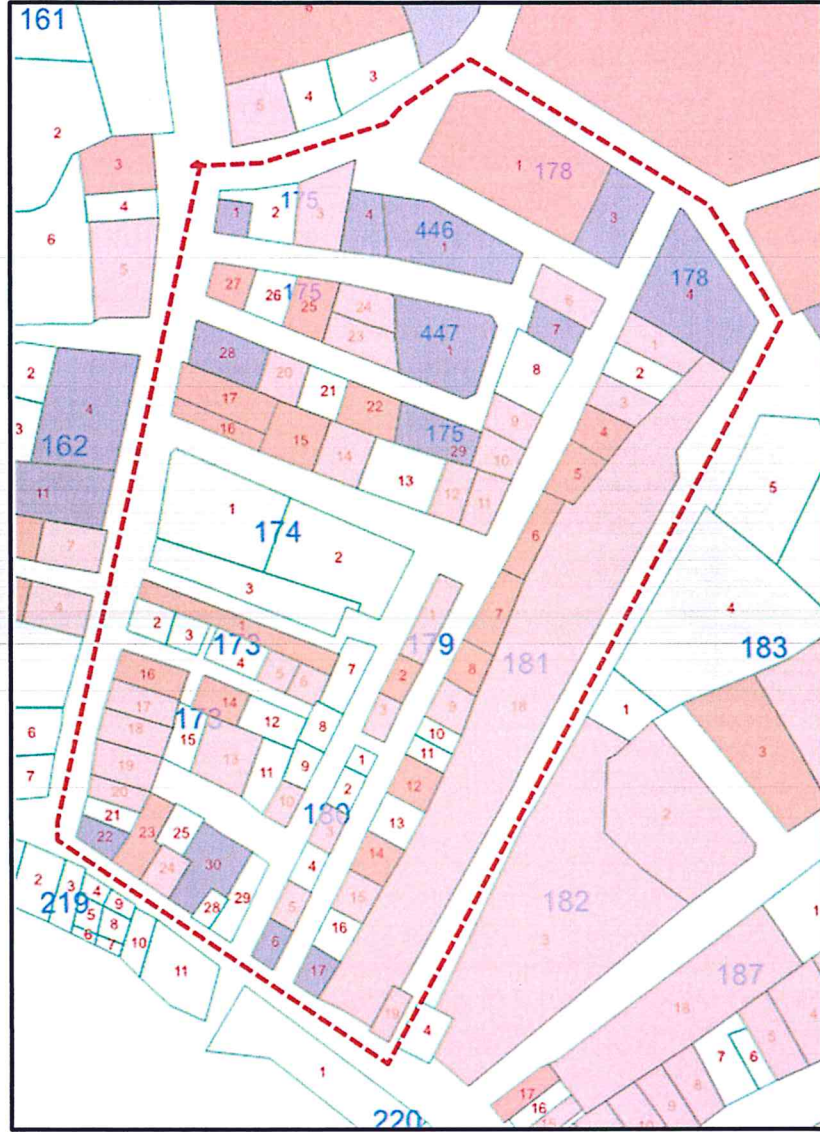


- Alanda genel olarak bitişik nizam bir yapı stoğunun olduğu görülmüştür. Alandaki mevcut doku Şekil 80’de görülmektedir. Bu alanda da diğer alanlardan farklı bir durum bulunmaktadır. Alandaki parseller planlama alanının diğer bölgelerindeki parsellerden çok daha küçük yüzölçümüne sahiptir ve bu alan planlama alanının alt merkezi konumundadır. Ancak alanda niteliksiz bir çok yapının olduğu, mevcuttaki yol dokusunun genel olarak 5 m. ve altında olduğu, diğer yandan alanda güncel ruhsatlı yapıların da olduğu tespit edilmiştir. Şekil 74’te mor olarak gözüken parseller ruhsatını 2011-2018 aralığında almıştır.

Şekil 74. Örnek Alanın Uydu Görüntüsü



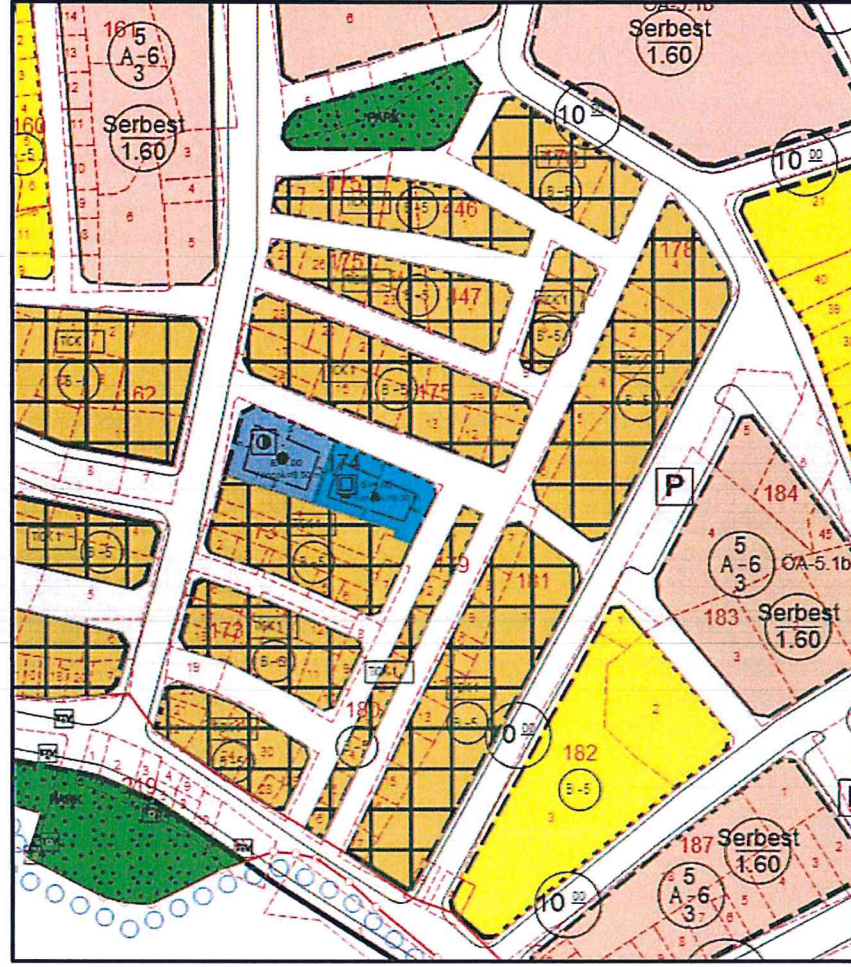
Şekil 75. Örnek Alandaki Yapıların Ruhsat Durumu



- Alandaki parsellerin bugüne kadar yapmış olduğu terkler incelendiğinde; genel olarak parsellerin terk yapmamış olduğu bazılarının da bireysel olarak farklı terkler yaptığı görülmüştür (Şekil 76). Parsel yüzölçümleri açısından sıkıntılı bir bölge olması ve çok fazla parseli içinde bulundurması açısından bu bölgede de farklı bir planlama kurgusu oluşturulmuştur.

- 97

Şekil 77. Örnek Alana İlişkin Öneri Plan



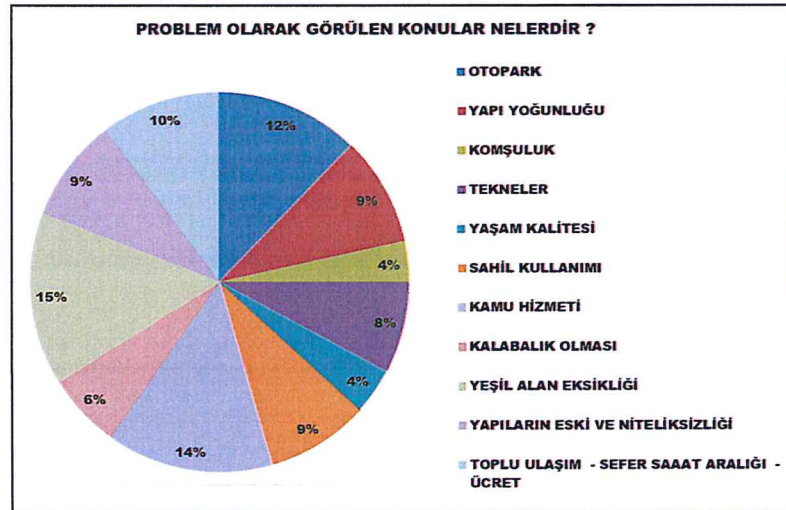
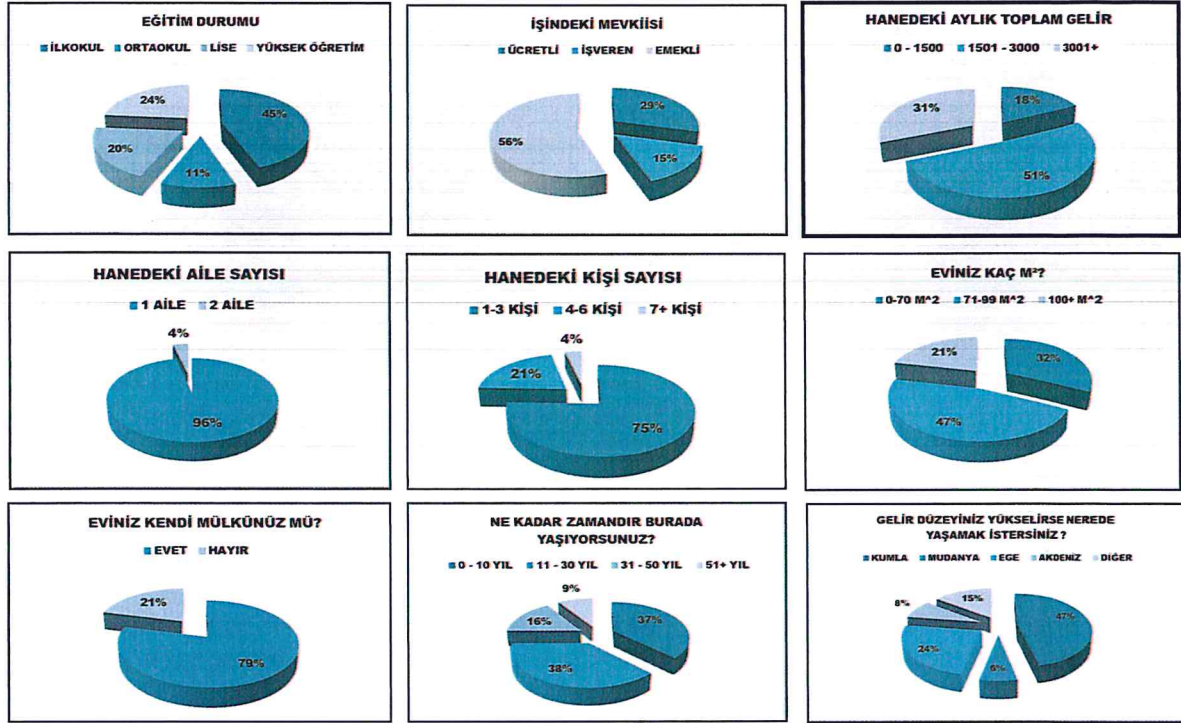
Planlama Alanında Yapılan Anket Çalışması

Planlama alanı yaz aylarında oldukça fazla kentliye ev sahipliği yapan özellikle Gemlik ve Bursa kent merkezinde yaşayan insanların gerek günübirlik gerekse daha uzun vadeli kalarak (1 hafta, mevsimlik vs.) alanı sık sık ziyaret ettiği bir alandır. Kışın 5000 civarı olan nüfusu yaz aylarında 100.000 kişiye kadar çıkmaktadır. Çok farklı demografik gruplar tarafından ziyaret ediliyor olsa da temel de vatandaşların ziyaret amacı benzerdir. Yaz turizmi kapsamında yoğun olarak ziyaret edilen alan, yaz aylarında yoğun nüfus barındırdığı halde oldukça sağlıklı ve tehlikeli bir yapı stoğuna sahiptir. Bu da turistik olarak memnuniyet düşüklüğünü ve 1. Derece deprem bölgesi olması dolayısıyla olası bir deprem anında çok fazla can ve mal kaybını beraberinde getirecektir. Gözleme dayalı bu söylemlerin daha şeffaf olarak tespit edilmesi ve aktarılması adına alanda anket çalışması yapılmıştır. Vatandaşlarla yapılan anket kapsamında şu soruların cevabı aranmıştır;

- Eğitim durumları?
- İşyerindeki mevkisi?
- Hanedeki aylık toplam gelir?
- Hanedeki aile sayısı?
- Hanedeki kişi sayısı?
- Evin toplam m²'si?

- Evin kendi mülkleri olup olmadığı?
- Ne kadar zamandır burada yaşadıkları?
- Gelir düzeyleri daha yüksek olsaydı nerede yaşarlardı?
- Problem olarak görülen konular?
- Mülk sahiplerinin kentsel dönüşümü gerekli/gereksiz buldukları?
- Daha sağlıklı bir yaşam alanı için neyden fedakarlık edecekleri?
- Kentsel dönüşüm sonrası vatandaşın beklentileri neler?

Grafik 3. Sorulan Anket Sorularına Dair Cevaplar



90

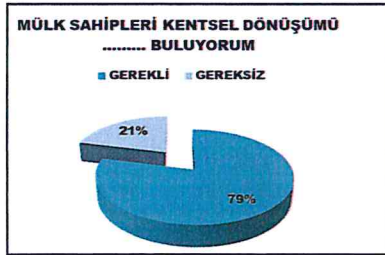
Kentsel dönüşüm yaklaşım bağlamında doğrudan cevap alınabilecek sorulardan alınan dönütler dönüşümü "destekler" niteliktedir. Örneklem içinde yer alan vatandaşlardan hareketle alanda yaşayan kent sakinlilerinin %79'u mülk sahibidir. Alanda yaşayanların %63'ü 10 seneyi aşkın süredir bu alanda yaşamaktadırlar. Yani alana ve alandaki sorun ve potansiyellere tam anlamıyla hakim olan bir demografik grup anket çalışmasına katılmıştır. Bu demografik grup kenti ve kente dair talepleri şekillendirmede belirleyici bir grup olacaktır. O nedenle alınan cevaplar plan üretilirken plan kararları kapsamında önemli referanslar olacaktır. Plan kapsamında belirleyici olan cevaplar şu şekildedir:

- Gelir düzeyleri daha yüksek olsaydı nerede yaşarlardı?

Planlama alanında yaşayan kentlilerin yaşadıklarını alanı sahiplendiğini bu soruya verilen cevaptan da görmek mümkündür. Kentlilerin %47'si gelir düzeyleri daha yüksek olsa dahi Kumla'da yaşamayı tercih etmektedir çünkü alanda yaşayanlar genelde uzun yıllardır Kumlalı olan kişilerdir. Bu nedenle bağlı hissettikleri alandan ayrılmayı tercih etmemektedirler.

- Problem olarak görülen konular?

Kumla'da cevaplanan sorular bağlamında problem olarak görülen 3 temel konu ortaya çıkmaktadır. Bu konular ulaşım alakalı sorunlar, donatı sorunları ve konut alanlarının yoğunluğu olarak karşımıza çıkmıştır. Verilen yanıtların %22'si ulaşım ile alakalı sorunlar, %42'si donatılar ile alakalı eksiklik ve %28'i konut alanları ile alakalı şikayetlerden oluşmaktadır. Anketler sonucunda tespit edilen sorunlar, plan üretilmeden önce yapılan analiz ve sentez çalışmaları sonucu tespit edilen sorunlarla paralellik göstermektedir. Ortaya çıkan problemlerin kentsel dönüşüm olmadan çözülmesi olası gözükmemektedir. Analiz ve sentez çalışmaları sonucu "kentsel dönüşüm"ün gerekliliği ortaya kinsa da bu durumu anketlerle desteklemek plan çalışmaları için oldukça değerlidir. Bu nedenle problemler tespit edildikten sonra alanda kentsel dönüşümle alakalı fikirlerin ne olduğuna da dair de bir araştırma yapılmıştır. Bu konuya dair sorular ve cevapları da aşağıda aktarılmaktadır.



- Mülk sahiplerinin kentsel dönüşümü gerekli/gereksiz buldukları?

Anket yapılan mülk sahiplerinin %79'u kentsel dönüşümü gerekli bulmaktadırlar.

- Daha sağlıklı bir yaşam alanı için neyden fedakarlık edecekleri?

Daha sağlıklı bir yaşam alanı için kentsel dönüşüm teklifi sunulan vatandaşların %52'sinin daire büyüklüğünden, %48'inin ise daire sayısından fedakarlık edebileceği tespit edilmiştir. Bu sonuçlar bağlamında teknik çalışmanın haricinde vatandaşlarca da kentsel dönüşümün gerekliliği ortaya konmaktadır.

- Kentsel dönüşüm sonrası vatandaşın beklentileri neler?

Kentsel dönüşüm sonrası beklentiler tek bir konu üzerine yoğunlaşmaktadır. Alandaki yapı yoğunluğu ve nizamı vatandaş için en önemli sorunlardan biridir. Verilen cevaplar neticesinde tespit edilen beklentilerin %33'ü yapı nizamına aittir. Bitişik olan yapı nizamının kentsel dönüşüm sonrasında ayırık olması beklenmektedir. Beklentilerin %23'ü ise kat sayılarının azaltılmasıdır. Alanda çok yüksek yapıların olduğu denizle kentliler arası etkileşimi kestiği ve daha az katlı yapıların yapılması beklendiği tespit edilmiştir. Beklentilerin %18'i ise yapı yoğunluğunun azaltılmasına yöneliktir. Alanın çok yoğun yapı stoğuna sahip olduğu binalara deniz ve rüzgarın ulaşamadığından bahsedilerek bu yoğunlukların azaltılması beklenmektedir. Bunlar haricinde deprem vb. gibi doğal afet durumlarında toplanacak açık alanların bulunmadığı dönüşüm sonrası bu gibi alanların da oluşturulması beklenmektedir.

Kentsel Dönüşüm Yapılması Durumunda Hesaplar ve Yapı Alanları

Planlama alanı yapı stoğu açısından oldukça tehlike arz etmektedir. 1. Derece Deprem Bölgesi olduğu halde yapıların yaklaşık %90'ı 1999 depremi öncesinde yapılmış yapılardır. O nedenle bu alanda "Kentsel Dönüşüm" öncelikli konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Alan yapı yapılabilecek alan oldukça az kalmış yani neredeyse tamamı yapılaşmıştır. Deprem riskinin yanı sıra yapı stoğunun sağlıklı olması da dönüşüm gerekliliklerini pekiştirmektedir. Yüksek katlı yapılar, dar, güneş ve rüzgar almayan sokaklar ve donatı alanlarının az olması ve dolayısı ile afet durumlarında toplanma alanının bulunmaması kentsel dönüşüme yönlendiren nedenler arasındadır. Tüm sebeplerden olası bir afet durumunda can ve mal kaybını minimuma indirmek ve daha sağlıklı bir kent üretmek adına kentsel dönüşümü teşvik edecek bir plan üretilmiştir. Yapı adaları bütünleştirilmiş gereksiz yollar kapatılarak açık ve yeşil alan olarak yeniden planlanmış ve terk yapmamış mülkiyetlerden önerilen 18.madde uygulamalarıyla %40'a kadar terk alınarak donatı alanları artırılmış ve müstakil apartmanlardan site sistemine geçiş teşvik edilmiştir. Böylece hem vatandaşların site içerisinde ortak alanları hem de elde edilen donatı alanlarıyla kente ait ortak alanlar artırılmıştır. Tüm bu kurgulanan hedeflerin gerçekleşmesi adına da yapılaşma ile alakalı olarak plan notlarında bazı teşvikler yapılmıştır. Teşvikler şu şekildedir;

33) *ŞUYULANDIRMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP ADALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²DİR.*

34) *AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMANIN HIZLA GERÇEKLEŞMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA;*

- *BÜYÜKLÜĞÜ 3001-4000 m² OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.20 BİRİM,*
- *BÜYÜKLÜĞÜ 4001-5000 m² OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.30 BİRİM,*
- *BÜYÜKLÜĞÜ 5001-6000 m² OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.40 BİRİM,*
- *BÜYÜKLÜĞÜ 6001 m² ÜZERİNDE OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.50 BİRİM EKLENECEKTİR.*

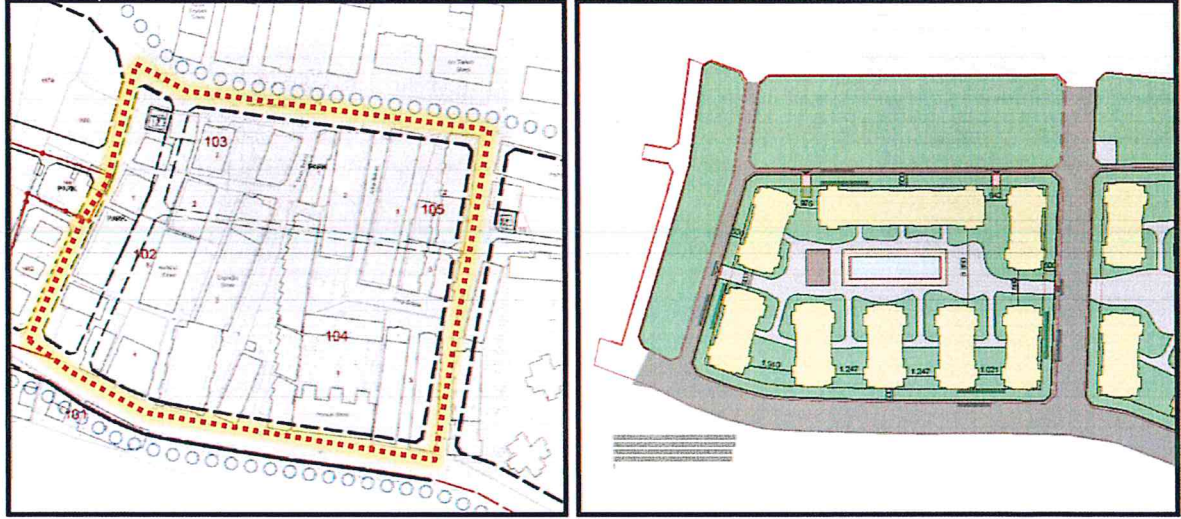
35) *AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATLARDA MEVCUT EMSALİNİN %25'İ KADAR TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA EMSALİNE 0.10 BİRİM EKLENECEKTİR.*

Çalışılan plan ve plan notları kapsamında iki ada için kentsel dönüşüm olması durumunda hesapların ve yapı alanlarının nasıl olacağı çalışılmıştır.

Örnek Ada 1:

Şekil 78. Ada 1'e ilişkin Halihazır ve Öneri Vaziyet Planı

ADA 1



Şekil 78'de de aktarıldığı üzere alanda halihazırda toplam 26 adet yapı bulunmaktadır. Kırmızı kesikli çizgi ile gösterilen alanda yer alan tüm kent sakinlerine gösterilen vaziyet planındaki yapılarda yer verilecek şekilde bir "Kentsel Dönüşüm ön çalışması" yapılmıştır. Bu ön çalışma kapsamında mevcutta binaların toplam inşaat alanı, konut ve/veya ticaretlerin birim sayısı tespit edilmiştir (Tablo 19). Bunun üzerine dönüşüm kapsamında bazı kabuller yapılarak dönüşüm sonrası ihtiyaç duyulacak inşaat alanı ve gerçekleşecek inşaat alanları hesaplanmıştır.

Tablo 19. Alana dair Tespitler

YATIRIM NO	ŞİLEV	ADA/PARSEL	KAT SAYISI	TİCARET BİRİM SAYISI	KONUT BİRİM SAYISI	DİĞER BİRİM SAYISI	TOPLAM BİRİM SAYISI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI
1			5		5		5	895,3	976,35
2			5		5		5	867,94	939,8
3			4		24	7	31	493,73	594,92
4			5		14	1	15	297,41	327,25
5			5		9	1	10	169,284	188,42
6	ATRAFO		5						
7			5		8	2	10	143,33	176,25
8			5		12	1	13	258,47	299,35
9	K+T		5		15	1	16	269,41	318,05
10			5		21		21	390,47	492,35
11	K+T		4		43		43	764,07	905,28
12			2		1		1	34,52	49,04
13	K+T		3		33		33	672,84	808,64
14			4		24		24	573	692,7
15	K+T		4		14		18	370,84	443,34
16	K+T		5		29		29	540,73	653,73
17			6		96		96	144,9	176,66
18			5		15		15	282,12	340,625
19	K+T		5		41		46	757,53	907,4
20	K+T		5		33		33	853,07	1025,35
21			5		26		26	624,39	751,95
22			4		36		36	207,82	253,28
23			4		32		32	571,82	697,4
24			5		21		21	349,27	424,82
25			1		32		32	536,63	654,2
26	K+T		8		77		77	568,45	687,6
TOPLAM İNŞAAT ALANI									52791,525

Alana dair yapılan hesaplar bağlamında öneri planda durumun ne olduğu incelenmiştir. Yapılaşmış parsellerdeki inşaatların alanları birebir toplanarak inşaat alanı hesaplanırken henüz yapılaşmanın gerçekleşmediği parseller için plandaki emsal hakları üzerinden inşaat alanı tespit edilmiş ve toplam inşaat alanı hesabı yapılmıştır. Alanda halihazırda inşaat alanı toplam 52.791,53 m²'dir. Öneri plandaki ada alanı=14.753,58 m² ve emsal=1,60 üzerinden teşviksiz elde edilebilecek inşaat alanı maksimum 14.753,58*1,60=**23605,4** bu emsale ortak alanlar için kullanılacak 0,30 emsal hakkını eklediğimizde toplam elde edilebilecek **teşviksiz inşaat alanı toplam 30.687 m²** dir.

Teşviklerin haricinde dönüşümün gerçekleşmesini sağlayacak bir başka husus da vatandaşların yapacağı feragatlardır. Bu alanda plan çalışması kapsamında anket çalışmaları yapılmıştır. Bu anket kapsamında alanda yaşayan kentlilerin %72'si dönüşümü gerekli bulmuştur. Dönüşümü talep eden vatandaşların ise %52'si daire büyüklüğünden, %48'i ise daire sayısından feragat edebileceğini belirtmiştir. Bu bağlamda vatandaşların da feragat yapacağı kabulüyle farklı feragat oranları ve farklı teşvik emsalleri üzerinden tüm ihtimallerin hesapları yapılmıştır. Tablo 20'de sağ üst tabloda aktarıldığı üzere 0,25, 0,20 ya da 0,10 feragat yapıldığında kentsel dönüşüm sonucu olması gerekli minimum inşaat alanları belirtilmiştir. Tablo 20'nin altında yer alan tabloda ise farklı teşviklerle kentsel dönüşüm sonrası ne kadar inşaat alanı üretileceği aktarılmıştır. Bu tablolardan hareketle vatandaşların daire büyüklüğünden %25 feragat ettikleri önkabulü ve minimum 0,40 emsal teşviğiyle kentsel dönüşümün gerçekleşebileceği görülmektedir.

Tablo 20. İnşaat Alanı Hesapları

PLANDAKİ ADA ALANI	14753,38
PLANDAKİ KAKS	1,6
PLAN İNŞAAT ALANI	23605,4
0,30'LA	30687,0

0,25 FERAGAT	39594 m ²
0,2 FERAGAT	42233 m ²
0,1 FERAGAT	475124 m ²

TEŞVİKLE	TOPLAM KAKS	İNŞAAT ALANI	0,30'LA İNŞAAT ALANI
0,2	1,8	26556,1	34522,9
0,3	1,9	28031,4	36440,8
0,4	2	29506,8	38358,8
0,5	2,1	30982,1	40276,7

TİCARET TEŞVİKLİ			
0,3	1,9	28031,4	36440,8
0,4	2	29506,8	38358,8
0,5	2,1	30982,1	40276,7
0,6	2,2	32457,4	42194,7

Kentsel dönüşüm gerçekleştiği takdirde ortaya çıkacak kent dokusu da üç boyutlu çalışmalar yapılarak aktarılmaktadır. Şekil 79'da aktarıldığı üzere önceden dar, güneş almayan, deniz havasının iç kısımlara taşınmadığı bitişik nizam, oldukça yoğun ve sağlıklı bir yapı stoğu varken kentsel dönüşüm sonrası yapı adası içi ortak alanların olduğu ve kente de hizmet edecek donatı alanlarının üretildiği yapıların birbirinin güneşini kesmediği, deniz havasının iç kısımlara alındığı bir kent dokusu üretilmiştir.

Şekil 79. Mevcut Yapı Adası

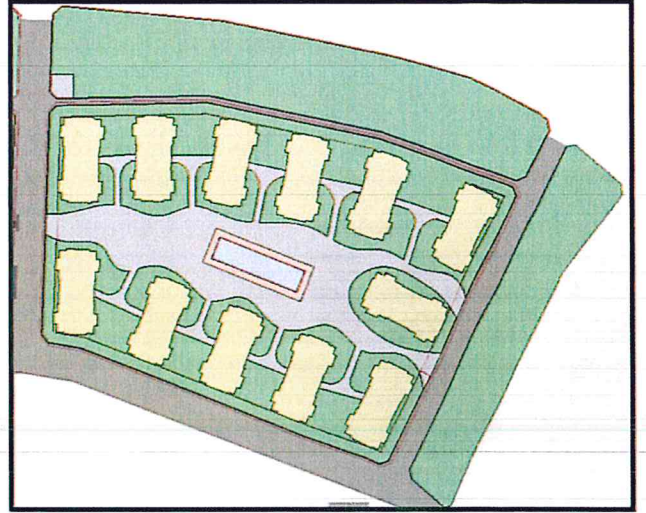
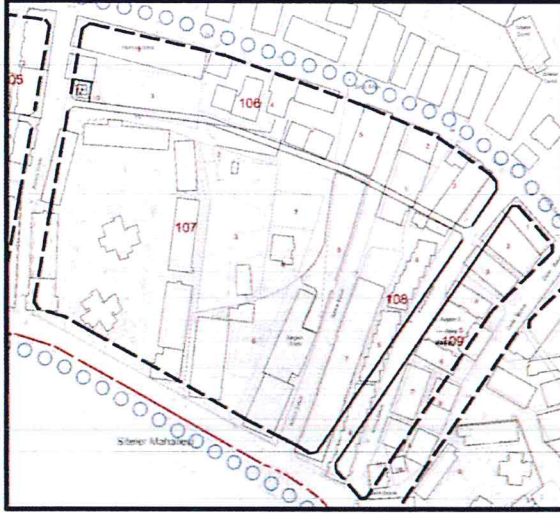


Şekil 80. Öneri Yapı Adası



Şekil 81. Ada 1'e ilişkin Halihazır ve Öneri Vaziyet Planı

ADA 2



Şekil 81'de de aktarıldığı üzere alanda halihazırda toplam 44 adet yapı bulunmaktadır. Kırmızı kesikli çizgi ile gösterilen alanda yer alan tüm kent sakinlerine gösterilen vaziyet planındaki yapılarda yer verilecek şekilde bir "Kentsel Dönüşüm ön çalışması" yapılmıştır. Bu ön çalışma kapsamında mevcutta binaların toplam inşaat alanı, konut ve/veya ticaretlerin birim sayısı tespit edilmiştir (Tablo 21). Bunun üzerine dönüşüm kapsamında bazı kabuller yapılarak dönüşüm sonrası ihtiyaç duyulacak inşaat alanı ve gerçekleşecek inşaat alanları hesaplanmıştır.

Tablo 21. Alana dair Tespitler

YAR NO	İSLEV	ADA/PARSEL	KAT SAYISI	TİCARET BİRİM SAYISI	KONUT BİRİM SAYISI	DİĞER BİRİM SAYISI	TOPLAM BİRİM SAYISI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI
27	K+T		8		53	2	56	524,57	496,56
28			6		36		36	317,82	1906,92
29			9		63		63	363,01	3267,09
30			9		27		27	218,93	1970,37
31	K+T		9		25		26	219,8	1978,2
32	K+T		9		62		63	552,28	4970,52
33			6		36		36	374,92	2249,52
34			6		24		24	222,83	1336,98
35	TRAFO								0
36			5		10		10	153,26	766,3
37			5		60		60	915,63	4578,15
38			4		8		8	99,95	399,8
39			4		20		20	280,66	1122,64
40			4		16		16	216,73	866,92
41			4		12		12	201,41	805,64
42			4		14	2	16	187,6	750,4
43			4		20		20	420,7	1683,6
44	K+T		4		7		8	247,63	990,52
45	K+T		4		31		32	527,99	211,96
46	K+T		4		32		33	549,54	2198,16
47			1		1		1	56,21	56,21
48			1		1		1	42,47	42,47
49			4		24		24	355,3	1421,2
50			4		24		24	356,58	1426,32
51			4		30		30	477,03	1908,12
52	K+T		4	2	70		72	1157,29	4629,16
53	K+T		5	3	15		174	149,15	745,75
54			5		45			382,03	1910,15
55			5		45			458,49	2292,45
56			5		5			69,81	349,05
57			3		40			64,85	1925,55
58			5		2		2	133,02	665,1
59	K+T		5		16	4	21	297,57	1487,85
60	K+T		3		24	4	29	44,79	1325,37
61			5		16		16	307,25	1536,25
62			5		16		16	200,42	1002,1
63			4		16		16	169,66	678,64
64			4		16		16	200,01	800,04
65			4		16		16	303,69	1214,76
66			4		8		8	162,06	648,24
67			4		8		8	167,59	670,36
68			4		8		8	180,44	721,76
69	TRAFO								
70	K+T		4	2	7		9	109,29	437,16
							1057	TOPLAM İNŞAAT ALANI	66044,31
YAPILAN YANAN PARSELLER	ADA/PARSEL	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	TAHSİS ALANI	TAKS [0,60]	KAT SAYISI	İNŞAAT ALANI			
	106/3	1177,02	712	284,8	5	1424			
	106/10	151,31	134,1	53,64	5	268,2			
	107/2	152,99	131,6	52,64	5	263,2			
	107/13	2322,11	1404,9	56,96	5	2809,8			
	107/15	770,99	466,5	185,6	5	933			
	107/17	410,44	410,44	164,76	5	820,88			
						6519,08			

Alana dair yapılan hesaplar bağlamında öneri planda durumun ne olduğu incelenmiştir. Yapılaşmış parsellerdeki inşaatların alanları birebir toplanarak inşaat alanı hesaplanırken henüz yapılaşmanın gerçekleşmediği parseller için plandaki emsal hakları üzerinden inşaat alanı tespit edilmiş ve toplam inşaat alanı hesabı yapılmıştır. Alanda halihazırda inşaat alanı toplam 66044,31 m²'dir. Öneri plandaki ada alanı=23.068,2 m² ve emsal=1,60 üzerinden teşviksiz elde edilebilecek inşaat alanı maksimum 26.068,2*1,60=36.909,1 m² bu emsale ortak alanlar için kullanılacak 0,30 emsal hakkını eklediğimizde toplam elde edilebilecek **teşviksiz inşaat alanı toplam 47.981,8 m²** dir.

Teşviklerin haricinde dönüşümün gerçekleşmesini sağlayacak bir başka husus da vatandaşların yapacağı feragatlardır. Bu alanda plan çalışması kapsamında anket çalışmaları yapılmıştı. Bu anket kapsamında alanda yaşayan kentlilerin %72'si dönüşümü gerekli bulmuştur. Dönüşümü talep eden vatandaşların ise %52'si daire büyüklüğünden, %48'i ise daire sayısından feragat edebileceğini belirtmiştir. Bu bağlamda vatandaşların da feragat yapacağı kabulüyle farklı feragat oranları ve farklı teşvik emsalleri üzerinden tüm ihtimallerin hesapları yapılmıştır. Tablo 20'de sağ üst tabloda aktarıldığı üzere 0,25, 0,20 ya da 0,10 feragat yapıldığında kentsel dönüşüm sonucu olması gerekli minimum inşaat alanları belirtilmiştir. Tablo 22'nin altında yer alan tabloda ise farklı teşviklerle kentsel dönüşüm sonrası ne kadar

inşaat alanı üretileceği aktarılmıştır. Bu tablolardan hareketle vatandaşların daire büyüklüğünden %25 feragat ettikleri önkabulü ve minimum 0,30 emsal teşviğiyle kentsel dönüşümün gerçekleşebileceği görülmektedir.

Tablo 22. İnşaat Alanı Hesapları

PLANDAKİ ADA ALANI	23068,2		TOPLAM İNŞAAT ALANI
PLANDAKİ KAKS	1,6		
PLAN İNŞAAT ALANI	36909,1	0,25 FERAGAT	56052,3
0,30'LA	47981,8	0,20 FERAGAT	59354,5
		0,10 FERAGAT	65959,0

TEŞVİKLE TOPLAM KAKS		İNŞAAT ALANI	0,30'LA İNŞAAT ALANI
0,2	1,8	41522,7	53979,5
0,3	1,9	43829,5	56978,4
0,4	2	46136,3	59977,2
0,5	2,1	48443,2	62976,1
TİCARET TEŞVİKLİ			
0,3	1,9	43829,5	56978,4
0,4	2	46136,3	59977,2
0,5	2,1	48443,2	62976,1
0,6	2,2	50750,0	65975,0

Kentsel dönüşüm gerçekleştiği takdirde ortaya çıkacak kent dokusu da üç boyutlu çalışmalar yapılarak aktarılmaktadır. Şekil 82’de aktarıldığı üzere önceden dar, güneş almayan, deniz havasının iç kısımlara taşınmadığı bitişik nizam, oldukça yoğun ve sağlıklı bir yapı stoğu varken kentsel dönüşüm sonrası yapı adası içi ortak alanların olduğu ve kente de hizmet edecek donatı alanlarının üretildiği yapıların birbirinin güneşini kesmediği, deniz havasının iç kısımlara alındığı bir kent dokusu üretilmiştir.

Şekil 82. Mevcut Yapı Adası



Şekil 83. Öneri Yapı Adası



Şekil 84. Kentsel Dönüşümün Gerçekleştiği Örnek Adalar Bütüncül - Batı



Şekil 85. Kentsel Dönüşümün Gerçekleştiği Örnek Adalar Bütüncül - Doğu



Donatı alanlarının yetersiz olması hatta elde edilebilir bir donatı alanının bulunmaması

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 ve halen vatandaş mülkiyetinde olan alanların varlığı,
- Donatı alanlarının dengesiz bir şekilde dağıtılmış olması,

Yürürlükteki imar planına ilişkin plan nüfusu 54734 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama da B-5 kat olarak tanımlanan yapı adalarında mevcut imar planındaki zemin katlarda ortak alan oluşturulacağı plan notuna istinaden nüfus B-4 kat üzerinden hesaplanmış ve kişi başı inşaat alanı da ayırık nizam tanımlanan alanlarda 30 m², bitişik nizam tanımlanan alanlarda 25 m² olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama mevcut durumda kişi başına düşen inşaat alanlarının onaylı mimari projelerden ve mevcut durumda gerçekleşen inşaat alanının ortalama hanehalkına bölünmesinden elde edilen kişi başı inşaat alanının tespit edilerek ortalamasından elde edilmiştir. Bu hesaplamalar ile fonksiyon farklılıklarına göre elde edilen nüfus dağılımları Tablo 19'da verilmiştir. Bu plan nüfusuna göre planlanan donatı alanları üzerinden kişi başına düşen donatı alanı hesabı yapılmıştır. Planlama alanı bütününde yürürlükteki imar planında kişi başına 1,63 m² donatı alanı düşmektedir (Tablo 23-24). Kişi başına düşen donatı alanı oldukça düşüp olup kişi başına düşen donatı alanları öneri planda arttırılmıştır.

Tablo 23. Yürürlükteki İmar Planındaki Plan Nüfus Dağılımları

KUMLA - SAHİL - NÜFUS DEĞİŞİMİ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU
AYRIK NİZAM EMSAL=0.60	297
AYRIK NİZAM EMSAL=1.20	1500
AYRIK NİZAM EMSAL=1.60	0
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	85
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	70
BİTİŞİK NİZAM 5 KAT*	52460
TİCARET KONUT BİTİŞİK 5 KAT	322
TOPLAM NÜFUS	54734

Tablo 24. Yürürlükteki İmar Planında Kişi Başına Düşen Donatı Alanı Hesabı

KUMLA - KARAYOLU KUZeyİ			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU		
GRUPLARI ALTİYAPI ALANLARI			75.001 - 150.000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=54734 Kişi	
			m²/kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m²/kişi
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park	10,00	73968,59	1,35
		Rekreasyon		9139,52	0,17
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			1,50	0,00	0,00
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			1,00	2318,57	0,04
İBADET YERİ		İbadet Yeri	0,50	1928,30	0,04
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)			1,25	1953,86	0,04
TOPLAM			14,25	89308,84	1,63

Yapılan bu hesaplama ile kişi başına düşen donatı alanının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre oldukça düşük olduğu görülmektedir. Ancak zaten yürürlükteki imar planı incelendiğinde, planın kıyı tarafında hemen hemen hiç donatı alanının olmadığı, olanların da mevcut sitelerin bahçeleri ve havuzlarının bulunduğu alan olduğu görülmektedir.

Vatandaş Talepleri

Karayolu Güneyi planlama alanına ilişkin olarak revizyon imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere 17 adet vatandaş talebi bulunmaktadır ve talepleri aşağıdaki Tablo 25'te verilmiştir. Söz konusu vatandaş talepleri aşağıda irdelenmiştir.

Tablo 25. Vatandaş Talepleri

SIRA NO	DİLEKÇE SAYI/TARİH	ADA	PARSEL	TALEP
2	26.12.2018/ 28646	110	9	YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BULUNAN PARSELİN GÜNÜBÜRLÜK TESİS ALANI KULLANIMININ KONUT ALANINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
4	20.09.2018/2443- 26.06.2019/11115	161	10-11-13-14-15	DAHA ÖNCEKİ YÜRÜRLÜK PLANDA KONUT ALANI OLARAK AYRILAN PARSEL OTO PARK VE BELEDİYE HİZMET ALANINA OLARAK AYRILMIŞTIR. TEKRAR KONUT ALANINA DÖNÜŞMESİ YA DA GERÇEK DEĞERİNDEN KAMULAŞTIRILMASI VE MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR. DİĞER DİLEKÇEDE İSE PARSELLERİN KONUT+İŞYERİ OLMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.
6	29.05.2018/ 11589	244	1	244 ADA 1 PARSELDEKİ TAŞINMAZIN SAĞINDAKİ VE SOLUNDAKİ PARSELLERİN İMAR PLANINDA 5 KAT İMARLI OLMASINA RAĞMEN SÖZ KONUSU PARSELİN 2 KAT OLARAK GÖRÜLDÜĞÜ VE MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
7	04.05.2018/ 9721	295	9	UYGULAMA İMAR PLANINDA BULUNAN PARSELİN REKREASYON ALANI OLARAK KULLANIMININ OTEL ALANI OLARAK PLANLANMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.
8	09.04.2018/ 7807- 03.12.2019/20980	161	6	UYGULAMA İMAR PLANINDA BULUNAN PARSELİN BELEDİYE HİZMET ALANI'NDA KALMAKTA OLDUĞU VE BU UYGULAMADAN DOLAYI İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEDİĞİNDEN MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ/KAPALI PAZAR YERİ İŞLEVİ TAŞINMAZIN KONUT İŞLEVİ ALAN OLARAK PLANLANMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.
9	13.05.2019/8713	173	8	GEMLİK BELEDİYESİ ENCÜMENİNCE ALINAN KAMULAŞTIRMA KARARI İTİRAZ EDİLİP PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
11	28.06.2019/11202	161	2	KAPALI PAZAR YERİ ve OTO PARK ALANINDA KALAN TAŞINMAZIN B-5 KONUT İŞLEVİ ALAN OLARAK ESKİ HALİNE GETİRİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
12	10.07.2019/12080	107	7	%40 TERK YAPTIĞI HALDE KALAN PARSELİN DE PARK OLARAK PLANLADIĞINI ve KONUT ALANINA ALINARAK MAĞDURİYETİNİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
13	10.07.2019/12039	182	4	BÜYÜK BİR KISMININ YOLDA KALMASI SEBEBİYLE MAĞDURİYET YAŞANDIĞI ve SÖZ KONUSU PARSELİN TİCARET+KONUT ALANINA ALINARAK MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
15	19.07.2019/12736	224	1-2-3-4-5	2017 YILINDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN MAĞDURİYET OLUŞTURDUĞU VE PLANIN 2017 YILINDAN ÖNCEKİ HALİNE GERİ GETİRİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
18	05.08.2019/13911	195	12	OTO PARK ALANINDAN ÇIKARILARAK 5 KAT KONUT İMARLI OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMESİNİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
19	07.08.2019/14004	239	4	BİTİŞİK NİZAM 5 KAT OLARAK KORUNMASI ŞEKLİNDE PLAN REVİZYONU TALEP EDİLMEKTEDİR.
23	13.05.2019/120 Sayılı Meclis Kararı	230	17	SÖZ KONUSU PARSELE DAİR İMAR KOMİSYONU ile PLAN ve BÜTÇE KOMİSYONU'NUN İLGİLİ PARSELİN DEĞERLENDİRİLMESİ TALEBİ İLE İLGİLİ ORTAK RAPORUNUN KABULÜ
26	20.11.2019/20296	441	6	YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN İPTALİ İLE ÖNCEKİ PLANA DÖNÜLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
28	25.06.2020/2669	174	3	TAŞINMAZDA YER ALAN YAPI KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI GEREĞİ RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILARAK YIKILMIŞTIR. BU HUSUSUN PLAN REVİZYONUNDA DA UNUTULMAMASI ve MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
29	25.06.2020/2697	182	3	TAŞINMAZDA YER ALAN YAPI KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI GEREĞİ RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILMIŞ OLDUĞU BELİRTİLMekte ve B-5 KONUT OLARAK KORUNMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.
31	25.06.2020/2671	411	6	ALANIN TİCKK ALANINDA KALDIĞI ve TİCARETİN KALDIRILARAK SADECE KONUT ALANI İMARININ KORUNMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.

2 Nolu Talep

110 ada, 9 parselin maliki yürürlükteki imar planında Günöbirlik Tesis Alanı olarak planlanan parselinin kullanımının Konut Alanı olarak değıştirilmesini istemiştir. Bu parselin bulunduğu alan dönüşümün gerçekleşeceğinin düşünöldüğü adalardandır. Bu nedenle bu alanda bütöncöl bir Konut Alanı oluşturulmuştur ve söz konusu parsel de Konut Alanı'nın içinde kalmaktadır.

3 -7-9 Nolu Talep

161 ada, 10-11-13-14-15-6-2 parsellerin malikleri tarafından parsellerinin yürürlükteki imar planında Otopark ve Belediye Hizmet Alanı olarak ayrıldığı belirtilmiş alanın ya konut alanına dönöştürölmesi ya da kamulaştırılması talep edilmiştir. Alanda %45 terk alınacak şekilde alanın kuzeyinde Kapalı Otopark Alanı oluşturulmuş ve adanın geri kalanı Konut Alanı olarak planlanmıştır.

4 Nolu Talep

291 ada, 19 parselin maliki yürürlükteki imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan parselinin Konut Alanına dönöştürölmesini istemiştir. Söz konusu parselin bulunduğu bölgede yeniden bir düzenleme yapıldığı için bahse konu Belediye Hizmet alanı kaldırılmış ve bu bölgede Ticaret Konut Alanları oluşturulmuştur.

6 Nolu Talep

295 ada, 9 parselin maliki yürürlükteki imar planında parselinin rekreasyon alanı olduğunu ve otel(turizm) alanı olarak değıştirilmesini istemiştir. Parselin kullanımının rekreasyon alanı kalması durumunda 3194 sayılı İmar Kanunundaki değışiklikler doğrultusunda alanın kamulaştırılması gerekmektedir. Ancak bu bölgenin kamulaştırma yapılmasının kamu açısından bir fayda sağlamadığı düşünöldüğünden alanın revizyon imar planı kapsamında tüm dengeler doğrultusunda ve alanın gelişme potansiyeli de göz önünde bulundurularak vatandaşın taleap ettiğı gibi bu parselin bulunduğu bölge Otel Alanı olarak planlanmıştır. Bu parseli de içeren bir şuyulandırma alanı belirlenmiş ve bu şuyulandırma kapsamında Park Alanı ve Otel Alanları planlanmıştır.

8 Nolu Talep

173 ada, 8 parselin maliki tarafından parselien ilişkin alınan kamulaştırma kararına itiraz edip, plan değışikliği istemektedir. Parselin bir kısmı yürürlükteki imar planında konut adasına basmaktadır, öneri imar planında da ticaret adasına basmaktadır. Encümen kararı bu plandan bağımsız bir şekilde yürütölmektedir.

10 Nolu Talep

107 ada, 7 parselin maliki önceden %40 terk yaptığını ve yürürlükteki imar planında yine parselinin bir kısmının park alanında kaldığını ifade etmiş ve mağduriyetinin giderilmesini istemiştir. Bu parselin bulunduğu alan dönüşümün gerçekleşeceğinin düşünöldüğü adalardandır. Bu nedenle bu alanda bütöncöl bir Konut Alanı oluşturulmuştur ve söz konusu parsel de Konut Alanı'nın içinde kalmaktadır.

11 Nolu Talep

182 ada, 4 parselin maliki parselinin büyük bir bölümünün yolda kalmasında dolayı mağduriyet yaşadığını belirtmiş ve parselinin Ticart-Konut Alanına alınmasını istemiştir. Ancak parselin bulunduğu alandaki yol en kesitleri daraltılamayacağından parselin büyük bir

bölümünün ada içine alınması mümkün değildir. Ancak oluşan mağduriyet bu alanda önerilen şuyulandırma sınırı ile çözülmüştür.

12 Nolu Talep

290 ada, 1 parselin maliki parselinin sağlık alanından çıkarılmasını istemektedir. Parselin bulunduğu bölgede yeni bir planlama kurgusu oluşturulduğundan söz konusu parsel öneri planda Ticaret-Konut Alanında kalmaktadır.

13-20-24 Nolu Talep

224 ada, 1-2-3-4-5 parsellerin malikleri tarafından 2017 yılında planda yapılan değişikliğin mağduriyet oluşturduğu belirtmiş ve planlarının 2017 yılından önceki haline getirilmesini istemişlerdir. Alanın kullanımı 2017 yılında Konut Alanından Ticaret-Konut Alanına dönüştürülmüştür. Öneri planda alanın kullanımı Konut Alanı olarak değiştirilmiştir. Ancak planın genel mantığı içerisinde bu alan yapılaşmamış bir bölge olması ve ayrık nizam yapılaşmak için gerekli büyüklüğe sahip olması nedeniyle yapı nizamı ayrık olarak değiştirilmiştir.

15 Nolu Talep

195 ada, 12 parselin maliki parselinin otopark alanından çıkartılmasını istemektedir. Öneri Planda bu alan yine yol ve otopark alanı olarak planlanmıştır ancak parselinde içinde bulunduğu bir şuyulandırma bölgesi bulunmaktadır.

18 Nolu Talep

230 ada, 17 parselin maliki söz konusu parsel için İmar Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonu'nun ilgili parselin değerlendirilmesi talebi ile ilgili ortak raporunun kabulünü istemektedir. Parselin bulunduğu alanda bir şuyulandırma sınırı önerilmiş ve parselin tahsis alanında yer alması planlanmıştır.

19 Nolu Talep

529 parselin maliki parselinin okul alanında kaldığını belirtmiş ve mağduriyetinin çözülmesini istemiştir. Ancak plan onama sınırlarının dışındadır.

23 Nolu Talep

182 ada, 3 parselin malikleri taşınmazda yer alan yapıların Kentsel Dönüşüm Yasası gereği riskli yapı tespiti yapılarak yıkıldığını ve B-5 yapı nizamının korumasını istemektedir. Parselin yürürlükteki plandaki yapılaşma koşulu korunmuştur.

26 Nolu Talep

244 ada, 5 nolu parselin maliki parselinin imara alınmasını istemektedir. Parsel yürürlükteki imar planında Park Alanı olarak planlıdır fakat yeni alınan kurum görüşü ile Karayolu Kamulaştırma Hattında kalmaktadır bu nedenle parsel karayolunda bırakılmıştır.

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 alanda dönüşümü tetikleyici plan kararları, hem güncel yasal olan yapıların korunması hem ulaşım akslarının düzenlenmesi hem de alanda donatı alanlarının oluşturulması ve bu donatı alanlarının da önerilen 34 adet şuyulandırma alanları ile nasıl elde edileceğinin belirtilmesi ile kapsamlı bir çalışma yapılmıştır. Yapılan öneri imar planına ilişkin alan dağılımı aşağıdaki Tablo 26'da verilmiştir. Alandaki donatı alanlarının büyüklükleri arttırılmıştır. Ayrıca alanda önerilen şuyulandırma sınırları ile parsellerden terk alınarak donatı alanlarının elde edilebilmesi sağlanmaya çalışılmıştır. Yürürlükteki imar planındaki 54734 kişiden oluşan nüfusun bu alan için çok yoğun bir nüfus olması sebebiyle alandaki yapılaşma koşulları, adaların dönüştürebilirliği gibi birçok etken göz önünde bulundurularak yeni bir plan kurgusu oluşturulmuş ve öneri planın nüfusu 26806 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus hesabı yapılırken yürürlükteki "(B-5) yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır." plan notuna istinaden B-5 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda iskân edilebilen kat sayısı 4 olduğundan nüfus hesabı bu plan notuna göre hesaplanmıştır. Ayrıca öneri planda da benzer bir plan notu bulunmaktadır o yüzden B-5 olarak tanımlanmış adalarda nüfus B-4 kat üzerinden hesaplanmıştır. Bitişik nizam konut alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı 25 m², ayrık nizam konut alanlarında da kişi başına düşen inşaat alanı 30 m² olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama mevcut durumda kişi başına düşen inşaat alanlarının onaylı mimari projelerden ve mevcut durumda gerçekleşen inşaat alanının ortalama hanehalkına bölünmesinden elde edilen kişi başı inşaat alanının tespit edilerek ortalamasından elde edilmiştir (Tablo 27).

Oluşturulan plan nüfusuna ve yürürlükteki imar planı nüfusuna göre donatı standartlarının irdelenmesi yapılmış ve Tablo 28'de verilmiştir. Yürürlükteki planda kişi başına düşen donatı alanı 1,63 m² iken hazırlanan imar planı revizyonu ile 4,46 m²'ye çıkartılmıştır. **Böylece kişi başına düşen donatı alanı miktarı 2,83 m² arttırılmıştır.**



Tablo 26. Öneri Plana İlişkin Alan Dağılımı

KARAYOLU GÜNEYİ - 92 HEKTAR					
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M²)					
FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ORAN(%)	ÖNERİ PLAN	ORAN(%)	FARK
A YRIK NİZAM EMSAL=0.60	14848,25	1,61	14849,95	1,61	1,7
A YRIK NİZAM EMSAL=1.20	37503,24	4,07	24930,85	2,71	-12572,39
A YRIK NİZAM EMSAL=1.60	0	0,00	288954,25	31,38	288954,25
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	1330,97	0,14	1313,79	0,14	-17,18
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	550,61	0,06	0	0,00	-550,61
BİTİŞİK NİZAM 5 KAT	409844,64	44,51	70906,77	7,70	-338937,87
TURİZM ALANI	696,99	0,08	0	0,00	-696,99
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	596,81	0,06	0	0,00	-596,81
OTEL	0	0,00	10923,19	1,19	10923,19
TİCARET KONUT ALANI BİTİŞİK 5 KAT	3349,3	0,36	18380,08	2,00	15030,78
NET ALAN TOPLAMI	468720,81	50,90	430258,88	46,73	
REKREASYON ALANI	9139,52	0,99	0	0,00	-9139,52
PARK ALANI	73968,59	8,03	113008,76	12,27	39040,17
CAMI ALANI	1928,3	0,21	2102,7	0,23	174,4
BELEDİYE HİZMET ALANI	5875,21	0,64	0	0,00	-5875,21
SAĞLIK ALANI	0	0,00	2112,37	0,23	2112,37
RESMİ KURUM ALANI	4523,19	0,49	3757,45	0,41	-765,74
TEKNİK ALTYAPI ALANI	499,76	0,05	663,74	0,07	163,98
TRAFO ALANI	1450	0,16	873,93	0,09	-576,07
SOSYAL TESİS ALANI (GAZİNO)	2318,57	0,25	2281,06	0,25	-37,51
REGÜLATÖR ALANI	4,1	0,00	25,1	0,00	21
KAPALI OTOPARK ALANI	0	0,00	1255,43	0,14	1255,43
DERE ALANI	2748,35	0,30	3595,28	0,39	846,93
YOL VE OTOPARK ALANI	349614,08	37,97	360855,78	39,19	11241,7
TOPLAM ALAN	920790,48	100,00	920790,48	100,00	0

Tablo 27. Yürürlükteki Plan ve Öneri Planın Nüfus Hesabı

KARAYOLU GÜNEYİ NÜFUS DEĞİŞİMİ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU	ÖNERİ PLAN NÜFUSU	FARK
A YRIK NİZAM EMSAL=0.60	297	297	0
A YRIK NİZAM EMSAL=1.20	1500	997	-503
A YRIK NİZAM EMSAL=1.60	0	15411	15411
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	85	84	-1
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	70	0	-70
BİTİŞİK NİZAM 5 KAT*	52460	9076	-43384
TİCARET KONUT BİTİŞİK 5 KAT	322	941	620
TOPLAM NÜFUS	54734	26806	-27928

* "B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır." plan notuna istinaden B-5 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda iskân edilebilen kat sayısı 4 olduğundan yürürlük nüfus hesabı bu plan notuna göre hesaplanmıştır.

Tablo 28. Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi

KUMLA - KARAYOLU GÜNEYİ			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU						
GRUPLARI ALT YAPI ALANLARI			NÜFUS		YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=54734 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=26806 KİŞİ		FARK
			75.001 - 150.000	m²/kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m²/kişi	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN m²/kişi	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park	10,00	73968,59	1,35	113008,76	4,22	39040,17	
		Rekreasyon		9139,52	0,17	0,00	0,00	-9139,52	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			1,50	0,00	0,00	2112,37	0,08	2112,37	
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			1,00	2318,57	0,04	2281,06	0,09	-37,51	
İBADET YERİ		İbadet Yeri	0,50	1928,30	0,04	2102,70	0,08	174,40	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)			1,25	1953,86	0,04	1562,77	0,06	-391,09	
TOPLAM			14,25	89308,84	1,63	121067,66	4,52	31758,82	

Tablo 28'de aktarılan kişi başına düşen donatı alanları "Ayrık Nizam Konut Alanları" için üretilen "emsal teşvik" kararlarının uygulanmadığı durumu gösteren teşviksiz plan nüfusuna

dair kişi başı donatı alanlarıdır. Plan notları ile belirlenen teşvikler “Kentsel Dönüşüm Yapılması Durumunda Hesaplar ve Yapı Alanları” bölümünde aktarılmıştır. Bu bağlamda alanda alınacak ortalama teşvik oranını net olarak hesaplamak mümkün olmamakla birlikte herhangi bir kabul üzerinden teşvik oranı hesaplamak sağlıklı da olmayacaktır. Teşvik kullanılması durumunda kişi başına düşen donatı alanının ne olacağına ancak maksimum teşvikler üzerinden kıyaslandığında sağlıklı bir yorum yapılabilir. Kısacası maksimum teşvik kullanılması durumunda oluşan konut alanlarındaki inşaat alanı ve hiç teşvik kullanılmaması durumunda oluşan konut alanları üzerinden yapılacak kıyaslama ile kişi başına düşen donatıların maksimum ve minimum alanları üzerinden planın değerlendirilmesi en sağlıklı yoldur. Bu kapsamda konu ile alaka gerekli hesaplar yapılmıştır.

Tablo 29. Saf Konut Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Artacak Nüfus Hesabı

ALAN ADALAR İÇİN SAF KONUT	3001-4000 M ² (0.20 TEşVİK)	4001-5000 M ² (0.30 TEşVİK)	5001-6000 M ² (0.40 TEşVİK)	6001 M ² ÜSTÜ(0.50 TEşVİK)
A YRIK NİZAM EMSAL=1.60 İNşAAT ALANI	44231,2	13599,11	10531,98	221157,57
A YRIK NİZAM EMSAL=1.60+TEşVİKLİ İNşAAT ALANI	70769,92	21758,576	16851,168	353852,112
TEşVİKSİZ Kİşi SA YISI	79616,16	25838,309	21063,96	464430,897
TEşVİK KULLANILDIĞINDAKİ Kİşi SA YISI	2359	725	562	11795
TEşVİK KULLANILDIĞINDAKİ Kİşi SA YISI	2654	861	702	15481
TOPLAM NÜFUS ARTIşI	4257			

Plan notlarıyla belirlenen emsal teşvikleri maksimum ada büyüklüğü üzerinden tanımlanmıştır. Tablo 29’da da aktarıldığı üzere belirlenen m²’ler arası kaç emsal teşvik verileceği belirtilmiştir. Plandaki öneri yapı adalarının toplam büyüklükleri tek tek irdelenmiştir. Teşvik alabilecek 3000 m² üzeri adalar tespit edilmiştir. Hangi emsal teşviği aralığında yer alacağı m² büyüklüğüne göre belirlenerek alacakları maksimum teşvik grupları kapsamında gruplandırılmış ve bu bağlamda nüfus barındıracak inşaat alanları hesaplanmıştır. Planda önerilen emsal kapsamında nüfus hesapları ve kentsel dönüşümü teşvik amacıyla arttırılan emsal kapsamında nüfus hesapları yapılarak dönüşümle alana eklenecek nüfus **4257 kişi** olarak belirlenmiştir. Plan nüfusu olan “26806 kişi”nin üzerine 4257 kişi eklenerek yeni nüfus olan 31063 kişi üzerinden “kişi başına düşen donatı” alanları yeniden hesaplanmıştır (Tablo 30). Öneri planda 4,52 olan kişi başı donatı alanı teşviklerle 3,90 m²’ye düşse de yürürlük plan kişi başı donatı alanı olan 1,63 m²’nin üzerindedir. Kısacası inşaat alanı teşviklerinin tamamı konut alanında değerlendirilse bile yürürlük plana göre “**kişi başına düşen donatı alanı artmıştır.**”

Tablo 30. Saf Konut Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Değişen Kişi Başına Donatı Alanı

KUMLA - KARAYOLU GÜNEYİ TEŞVİKLİ SAF KONUT			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU						
GRUPLARI ALTYPİ ALANLARI			NÜFUS	75.001 - 150.000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=54734 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=31063 KİŞİ		FARK
				m²/kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m²/kişi	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN m²/kişi	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park	10,00	73968,59	1,35	113008,76	3,64	39040,17	
		Rekreasyon		9139,52	0,17	0,00	0,00	-9139,52	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			1,50	0,00	0,00	2112,37	0,07	2112,37	
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			1,00	2318,57	0,04	2281,06	0,07	-37,51	
İBADET YERİ		İbadet Yeri	0,50	1928,30	0,04	2102,70	0,07	174,40	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)			1,25	1953,86	0,04	1562,77	0,05	-391,09	
TOPLAM			14,25	89308,84	1,63	121067,66	3,90	31758,82	

Tablo 31. Konut+Ticaret Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Artacak Nüfus Hesabı

ALAN ADALAR İÇİN TİCARET %20 KULLANILDIĞINDA	3001-4000 M ² (0.20 TEŞVİK)	4001-5000 M ² (0.30 TEŞVİK)	5001-6000 M ² (0.40 TEŞVİK)	6001 M ² ÜSTÜ(0.50 TEŞVİK)
	44231,2	13599,11	10531,98	221157,57
A YRIK NİZAM EMSAL=1.60 İNŞAAT ALANI	56615,936	17406,8608	13480,9344	283081,6896
A YRIK NİZAM EMSAL=1.60+TEŞVİKLİ İNŞAAT ALANI	63692,928	20670,6472	16851,168	371544,7176
TİCARET EMSALI	0,36	0,38	0,4	0,42
TEŞVİKSİZ KİŞİ SAYISI	1887	580	449	9436
TEŞVİK KULLANILDIĞINDAKİ KİŞİ SAYISI	2123	689	562	12385
TOPLAM NÜFUS ARTIŞI	3406			

Plan notlarıyla belirlenen emsal teşvikleri aynı şekilde maksimum ada büyüklüğü üzerinden tanımlanmıştır. Tablo 31’de da aktarıldığı üzere belirlenen m²’ler arası kaç emsal teşvik verileceği belirtilmiştir. Bu hesapta bir senaryo belirlenmiş ve ticaret alanlarıyla alakalı bir kabul yapılarak hesaplamalar yapılmıştır. Plandaki öneri yapı adalarının toplam büyüklükleri tek tek irdelenmiştir. Teşvik alabilecek 3000 m² üzeri adalar tespit edilmiştir. Hangi emsal teşviği aralığında yer alacağı m² büyüklüğüne göre belirlenerek alacakları maksimum teşvik grupları kapsamında gruplandırılmış ve bu bağlamda nüfus barındıracak inşaat alanları hesaplanmıştır. **“Teşviklerle oluşacak emsal alanlarının ve planda önerilen emsal alanlarının %20’si ticaret olarak kullanılacaktır.”** kabulü yapılmıştır. Planda önerilen emsal kapsamında nüfus hesapları ve kentsel dönüşümü teşvik amacıyla arttırılan emsal kapsamında nüfus hesapları bu senaryo bağlamında da yapılarak dönüşümle alana eklenecek nüfus **3406 kişi** olarak belirlenmiştir. Plan nüfusu olan “26806 kişi”nin üzerine 3406 kişi eklenerek yeni nüfus olan 30212 kişi üzerinden “kişi başına düşen donatı” alanları yeniden hesaplanmıştır (Tablo 32). Öneri planda 4,52 olan kişi başı donatı alanı teşviklerle 4,01 m²’ye düşse de yürürlük plan kişi başı donatı alanı olan 1,63 m²’nin üzerindedir. Kısacası inşaat alanı teşvikleriyle oluşan inşaat alanının %20’si ticaret ve %80’i konut alanında değerlendirilse bile yürürlük plana göre **“kişi başına düşen donatı alanı artmıştır.”**

Tablo 32. Konut+Ticaret Yapılması Durumunda Teşviklerle Birlikte Değişen Kişi Başına Donatı Alanı

KUMLA - KARAYOLU GÜNEYİ TİCARET TEŞVİKLİ			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU						
GRUPLARI ALT YAPI ALANLARI			NÜFUS	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=54734 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=30212 KİŞİ		FARK	
			m²/kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m²/kişi	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN m²/kişi		
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMA ALANLARI	Park	10,00	73968,59	1,35	113008,76	3,74	39040,17	
		Rekreasyon		9139,52	0,17	0,00	0,00	-9139,52	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			1,50	0,00	0,00	2112,37	0,07	2112,37	
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			1,00	2318,57	0,04	2281,06	0,08	-37,51	
İBADET YERİ		İbadet Yeri	0,50	1928,30	0,04	2102,70	0,07	174,40	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)			1,25	1953,86	0,04	1562,77	0,05	-391,09	
TOPLAM			14,25	89308,84	1,63	121067,66	4,01	31758,82	

Açıklanan plan kararlarına ek olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 28/05/2021 tarih ve 811 sayılı Meclis Kararı doğrultusunda; **"23) OTOPARK VEYA CUL-DE-SAC'LARDAN CEPHE ALINABİLİR."** plan notunun **"23) CUL-DE-SAC'LARDAN CEPHE ALINABİLİR."** şeklinde değiştirilmesine, **"34) AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATLARDA MEVCUT EMSALİN %25'İNE KADAR TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA EMSALİNE 0.10 BİRİM EKLENECEKTİR."** plan notunun kaldırılması, **"36) AYRIK NİZAM E=0,50 OLARAK TANIMLI OTEL ALANLARINDA ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR VE BU ALANLARDA E=0.50, YENÇOK=8.50 M.'DİR. PARSELİN İMAR UYGULAMA SONRASI OLUŞAN METREKARESİNİN %25'İNİ GEMLİK BELEDİYESİNE BAĞIŞ YAPMASI DURUMUNDA, EMSALİNE 0,50 BİRİM EKLENECEK, YÜKSEKLİK YENÇOK=9.50 M. OLARAK UYGULANACAKTIR."** plan notunun **"36) AYRIK NİZAM E=0,50 OLARAK TANIMLI OTEL ALANLARINDA ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR VE BU ALANLARDA E=0.50, YENÇOK=8.50 M.'DİR."** şeklinde değiştirilmesi kararlarıyla birlikte 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğinin paftasında olduğu şekliyle değiştirilerek uygun olduğuna karar verilmiştir.

Yapılan değişiklikler sonucu plan hükümleri şöyledir:

PLAN HÜKÜMLERİ

Plan hükümlerinde de bazı hükümlerin neden konulduğuna dair anlatılması gereken hususlar bulunmaktadır. Bu nedenle bazı notların neden yazıldığına ilişkin açıklamalar aşağılarında yer alacaktır.

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 EKİ 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.



5.2.3 BİTİŞİK NİZAM OLARAK TANIMLANMIŞ İKİ YOL ARASINDA KALAN ADALARDA EN DÜŞÜK YOL KOTUNDAN KOT VERİLİR.

- 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 14.08.2018 TARİH VE 2018/222 KARARI İLE KABUL EDİLEN KÜÇÜKKUMLA 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI KISMİ YAPILAŞMA TESPİTİNE İSTİNADEN 1992 YILINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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 PARSELELRDEN GELEN YAPI RUHSATI BAŞVURULARINDA DA PLAN ZAYİAT BEDELİ ÖDENMESİ ZORUNLUDUR. ZAYİAT BEDELİ ÖDENMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

Öneri planda 8 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 tamamlanması düşünülmüştür.

- 11) KAMUYA AİT TRAFO, REGÜLATÖR ALANI GİBİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR. YAPI YÜKSEKLİK, KAKS VE TAKS KISITLAMASI ARANMAZ. ANCAK YAPILAR TEK KATLI OLARAK YAPILABİLİR VE KAT YÜKSEKLİĞİ 3 M. Yİ GEÇEMEZ.
- 12) 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.

- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) BİTİŞİK NİZAMDA SU BASMAN KOTU EN FAZLA 1.00 M, 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.

- 16) BİTİŞİK NİZAM 5 KAT TANIMLANMIŞ YAPI ADALARINDA ZEMİN KATLAR OTO PARK, SİĞİNAK VB. ORTAK ALANLAR İLE HALKIN GÜNÜBİRLİK İHTİYACINI KARŞILAYACAK TİCARET BİRİMLERİ YER ALABİLİR.
- 17) 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.
- 18) 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.

19) 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.

20) İMAR ADALARINDA BODRUM KATLAR HİÇBİR ŞEKİLDE AÇIĞA ÇIKAMAZ.

21) ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ.

22) KAMU ALANLARINDA İKAMETE YÖNELİK YAPI YAPILMAZ.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

24) AYRIK NİZAMDA TAKS DEĞERİ SERBEST OLARAK BELİRTİLEN İMAR ADALARINDA ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA TABAN ALANI KISITLAMASI ARANMAZ.

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

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

27) AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

28) TESCİLLİ AĞAÇLARIN BULUNDUĞU BÖLGEDE İLGİLİ KURUMUN İZNİ OLMADAN TESCİLLİ AĞAÇLARLA İLGİLİ HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILMAYACAKTIR. KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK'İN 7/7 MADDESİ GEREĞİ BURSA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN AYNEN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.

KONUT ALANLARI:

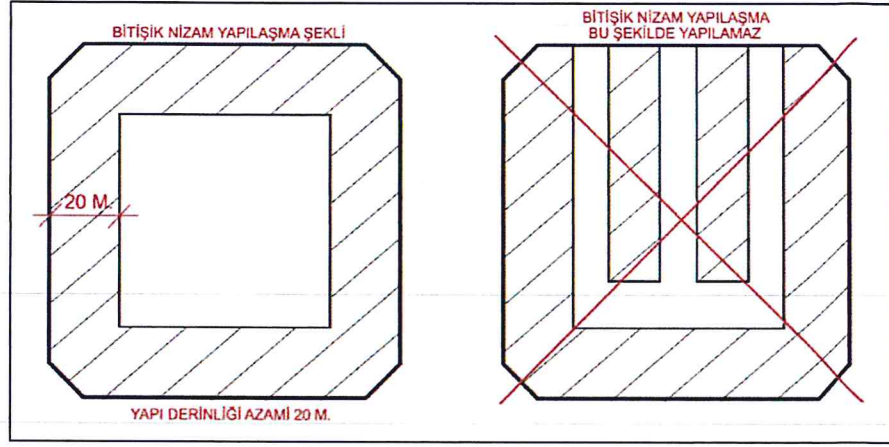
BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI:

29) BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ASGARİ PARSEL CEPHESİ 6 M., PARSEL DERİNLİĞİ 12 M.DİR. PARSELİN KOMŞU PARSELLERİNDE ÖNCEDEN TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPI OLMASI HALİNDE BU ŞARTLAR ARANMAKSIZIN RUHSAT VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

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

31) YAPI DERİNLİĞİ MAKSİMUM 20 M.'DİR.

122



AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI:

32) ŞUYULANDIRMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP ADALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.

33) AYRIK NİZAM 6 KAT YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMANIN HIZLA GERÇEKLEŞMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA;

- BÜYÜKLÜĞÜ 3001-4000 m² OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.20 BİRİM,
- BÜYÜKLÜĞÜ 4001-5000 m² OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.30 BİRİM,
- BÜYÜKLÜĞÜ 5001-6000 m² OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.40 BİRİM,
- BÜYÜKLÜĞÜ 6001 m² ÜZERİNDE OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.50 BİRİM EKLENECEKTİR.

TİCARET-KONUT ALANLARI:

34) TİCK-1 OLARAK TANIMLANMIŞ TİCARET- KONUT ALANLARINDA; EMSALİN MİNİMUM %20'Sİ TİCARET, MAKSİMUM %80'İ KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR. GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ ÖNLEME YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA SES İZOLASYONU YAPILMASI KAYDI İLE İSTENMESİ HALİNDE EMSALİN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK DA KULLANILABİLİR.

OTEL ALANI:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

35) AYRIK NİZAM E=0,50 OLARAK TANIMLI OTEL ALANLARINDA ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR VE BU ALANLARDA E=0.50, YENÇOK=8.50 M.'DİR.

T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI

02.02.2018 ve 24.04.2018
1037

Marve Şehircilik

Yazışma Müdürü

T.C.

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

29.01.2018

Sayı : 48376342-754-72273

Konu : Bursa-Gemlik-Büyükkumla,
Kumla, Küçükumla Mah. (235
Ha) İmar Planı Hk

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 yazınız.

c)06.06.2016 tarihli ve 48376342-754/383590 sayılı yazınız.

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 İmar Planı yapılacağından Kurum görüşünüz talep edilmiş, ilgi (b) yazınızla da çalışmalar tamamlandıktan sonra Kurum görüşünüzün verilebileceği belirtilmiştir.

Plan sınırı ekli 1/25000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiştir. Plan sınırları dahilinden Gemlik İçmesuyu Isale Hattı ve Büyükumla Barajı Derivasyon Hattı geçmekte olup ekli C/D'de hat güzergahları yer almaktadır. Boru hatlarına zarar verecek herhangi bir inşaat ve kazı çalışmasının yapılması 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, Asarecik dere ve İsimsiz III Dere geçmektedir. Büyükumla dere ise alanın batısından plan sınırının dışından geçmektedir.

Küçükdere ve Kuru dereyi içeren Kurum görüşünüz ilgi (ç) yazınızla, Küçükumla dere ve Kuşrası dereyi içeren Kurum görüşünüz ilgi (c) yazınızla tarafınıza iletilmiş olup ilgi (a) yazınızla görüş sorulan alan içerisinde kalan ilgi (c) ve ilgi (ç) yazılarınızda görüş verilen alanlarda, Kurum görüşünüzde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Güvenli elektronik belge adresi: <https://orntkuyru.asi.gov.tr/Dolajlama/Kodu:KSNC-QUIT-XB46-7146>

Bilgi İçin:
Bulent YILMAZ Mühendis
Telefon : 224 3605000/1229
E-posta : bulent.yilmaz@dsi.gov.tr
Adres : DSI 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duşçınarı 16372 Yıldırım /
BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgeleşer (Fax) : (224) 360 50 23 Elektronik
Ağ: www.dsi.gov.tr

İL	İLÇE	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ ALAN BELİRLEME ÇALIŞMALARINA YÖNELİK BURSA İLİ GEMİLK 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-10-B, H22-A-10-C, H22-A-10-D NOLU PAFTALARDA SINIRLARI VERİLEN 1209 HEKTAR ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müteallif mühendis/firmaya aittir. EYÜN CİMEN ZEPE Jeolojik Mühendis Selahattin KURT Jeofizik Mühendisi Mujdat YAMAN Jeolojik Yük. Müh. Taner AKSOY Jeolojik Yük. Mühendisi	

Sami ERCAN Jeolojik Mühendisi Özgür AKSOY Jeolojik Mühendisi Emine YASAR Jeolojik Mühendisi	Reha ÖLÇÜ Jeolojik Mühendisi Selçuk M. ÖZTÜRK Jeofizik Y. Bşk. Taner AKSOY Jeolojik 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 genelgele gereğince onanmıştır.

19.02.2016

19.02.2016

Dr. Haluk BİL GİN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

19.02.2016

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Y. C. BELEDİYESİ
06.02.2018
104
İmar ve Şeh.

T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü

BURSA

Sayı : 17656823-255.99-E.2811556

Konu : İmar Planı Revizyonu Hakkında Kurum
Görüşü

29.12.2017

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, Kuşukkumla Mahalesinde İmar Planı yapılacak 235 Ha alanın içinde ve bulunduğu 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 bitişikteki orman alanlarının imar planı dışında tutulması gerekmektedir.
Gereğini rica ederim.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Hasan BOZAN

Bölge Müdür Yardımcısı

Bucuraklıyazı Sayılı Kanun
gereğince E-imza ile onaylanmıştır.
02.01.2019

Omer Ali YARDIMCI
Euro Personeel

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne yazılan yazı, elektronik imza ile imzalanmıştır.
E-imza: 17656823-255.99-E.2811556
Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü İstanbul Cad. 1. Posta
Kodu: 16200 Osmangazi/İTİRNA
Telefon No: 0222 222 2222
e-posta: internet adresi:
Bilgi için: Ayşe CEYLAN
Dahil İşi

Kuşukkumla
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Hasan BOZAN

Hasan BOZAN

Hasan BOZAN

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 bitişğinde 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 dışında 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 bitişğinde 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 Mtd. Yard.
Kadastro Mülk. Şefi V.
Orman İşl. 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 Mahallesi'nde 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 iliahte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

İşletme Mtd. Yard.
Cihat YIKICI
İşletme Mtd. Yard.

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

Not: 3070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Kayıt
Kadastro ve Mülkiyet Şefliği
40 85

Bilgi için:Nizamettin GÖZÜM
Memur

Kadastro ve Mülkiyet Şefliği
Telefon No:0 224 211 40 90 -- 1101 Hediye Geçer No: 0 224 211
e-posta: internet@kdm.gov.tr



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



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

14.12.2017

Sayı : 69397757-952.01.04.04-E.186815

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 atıf ile 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.

İmza Sahibi: Afet, Deprem ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
Kısaltılmış Bilgi: BURSA VALİLİĞİ İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
Telefon No: (224) 216 00 00
E-posta: bur-samir@afad.gov.tr

İmza Sahibi: Afet, Deprem ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
Kısaltılmış Bilgi: BURSA VALİLİĞİ İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
Telefon No: (224) 216 00 00
E-posta: bur-samir@afad.gov.tr

Bilgi için: Kırsal VERİM
Yüksek Şehir Planları
Telefon No: (224) 216 00 143

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

AFETİN TÜRÜ : HAYZAN
ETÜD TARİHİ : 7.8.1979
RAPOR TARİHİ : 17.8.1979
ETÜDÜ YAPAN : SÜLAYMAN GEZ
MUSTAFA GUNAY

İLİ : BURSA
İLÇESİ : GENLİK
KÖYÜ : KÜÇÜK KUMLA
GENEL HANE: 590
GENEL NUFUS: 2750

JEOLÖJİK ETÜD RAPORU
(EK 2)

I. AMAÇ:

Küçük Kumla köyündeki heyelanan incelenmesi için giddi.

II. İNCELENEN YERİN TANITILMASI:

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

JEOLÖJİK RUKUR:

Kıllı şistler üzerinde kalın bir yamaç molozu gelişmiştir.

IV. AFET DURUMU:

6.1.1975 tarihli, Süleyman Gez tarafından verilen raporda onbir konutun muhtemel heyelan afeti yönünden kontrol ettüldüğü 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 (gidış istikametine göre) dik çev bırakılmıştır.

B- HEYELANI MEYDANA GETİREN NEDENLER:

Topoğrafyanın fazla meyilli olması, litolojik malsemenin gevşek yamaç molozu olması burada eskiden bir su deposunun bulunması heyelana neden olmuştur.

Mevcut suların kaybolması ve eski su deposunun yerinin değiştirilmesi neticesi su konusu heyelanı harekete geçiren faktörler ortadan kalktıktan heyelan da durmuştur.

G. Heyelanın tesir sahası

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

SONUÇ VE ÖNERİLER:

Bahsedilen çevrelerde ve greşlerle mümkün mertebe eğiminin azaltılması ve az meyilli olan sahanın ağaçlandırılması gerekmektedir. Bunlar yapıldığı takdirde su konusu heyelanın ortadan kalkacağı anlaşılmıştır. Ancak yılun her iki yakası ağaçlandırılmalıdır.

ÖNERİLER:

Önemler alınmak şartıyla heyelan sorun olmaktan çıkacağından kontrol ettüldüğü programından çıkarılmasını karar verilmiştir.

SÜLAYMAN GEZ
Baş Jeolog

MUSTAFA GUNAY
Jeoloji Yük. Müh.

SG/HG/MU: 21.8.1979

İMAR VE İSKAN BAKANLIĞI
AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ETÜD ARAŞTIRMA DAİRESİ BŞK.
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 : KÜÇÜK KUMLA
HANE : 590
NUFUS : 2750

Bursa ilinde Gemlik kasabasına bağlı Küçük Kumla köyü kasabasının 6. km. kuzeybatısında olup tolu iskan karakteri göstermektedir.

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

Bu nedenle gayri meskun alanda meydana gelen heyelanı mahallinde tetkik etmek üzere 4.10.1969 ve müteakip tarihlerde Bakanlık Jeologlarına yapılan jeolojik etüde göre heyelanın meskun saha ile hasmı herhangi bir ilgisiz olmadığı kanısına varılmıştır.

Ancak ilerde meydana gelmesi muhtemel afetler nedeniyle Küçük Kumla köyünün afet kontrol ettüldüğü programına alınmasına karar verildiği yapılan deşya incelenmesinde anlaşılmıştır.

Ancak 5.12.1974 tarihinde yaptığımız jeolojik etüde göre, su konusu köy öklü krokide de görüldüğü gibi pölgöçük yağlı şistler ile ana formasyonun tabanından meydana gelmiş yamaç molozu üzerinde kurulan köyde aşağıda isimlendirilmiş konutların, heyelanın aktif hale geçmesi halinde etkileyeceği tesbit edilmiştir.

her ne kadar bugün için bu konutlarda heyelandan mütevellit herhangi bir olayın meydana gelmediği görülmüşse de, yapılan etüd neticesinde gerek zemin gerekse topoğrafik olarak heyelan sahasında alınacak tedbirlerin ekenosik elemayacağı kanısına varılmıştır.

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

Durus sahanın bilgi ve takdirlerine arz olunur.

E K İ : İsim listesi

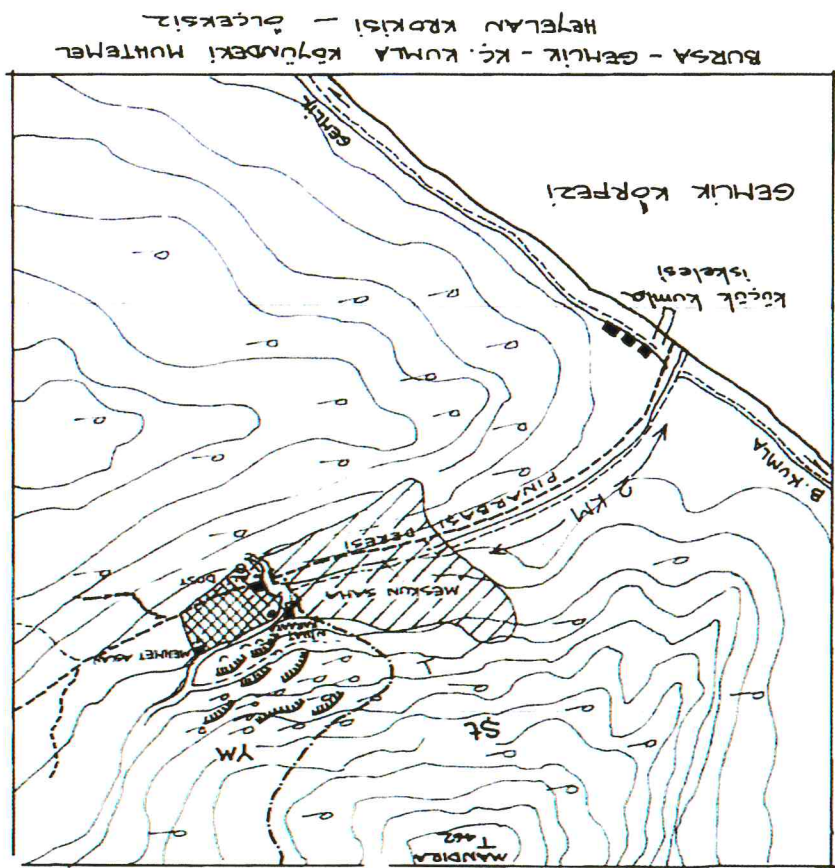
SG/HY
8.1.1975

- 1- Mehmet Aclan
- 2- Osman Tag
- 3- Halit Borkurt
- 4- Ali Okan
- 5- Hasan Ates
- 6- Bekir Acay
- 7- Hasan Usun
- 8- Ali Dost
- 9- Nihat Karata
- 10- Hasan An
- 11- Muhittin Osdon

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

U. JEOL
SUDLEYMAN GZ

SG/HY
8.1.1975



Uzman Teodor
Suleyman GZ.

YM	YAMAÇ MÖRÖZÜ
Şİ	ŞİST
	ESKİ HEYETLİ YAKLAZI VE KAPAZMALAR
	HESKÜN SAHA
	KONTROL ALTIYDA BULUNDURULACAK SAHA
	ZEHİNLİK
	ÇEŞME
	TAKRİBİ FORMASYON SINIRI

~~ISARETTER~~



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

2.11.2018

M. Güneş

S. E. Demir

D. Demir

Sayı : 35546553-169.09.99-E.861948

Konu : Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kütükkumla ve
Kunla Mahallesi hk..

23.10.2018

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

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

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kütükkumla ve Kunla Mahallelerinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların kurul kararları ve tescil işleri istenilen ilgi yazınız incelenmiştir.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kütükkumla Mahallesinde; 70 pafta, 4060 parselde yer alan Kütükkumla Hanımı, 70 pafta, 4320.4329 ve 4330 parselde yer alan Eski Cami, 318 ada, 1 parselde yer alan Hanım Yapısı, 326 ada, 3 parselde yer alan sivil mimarlık örneği yapı, 70 pafta, 4124 parselde yer alan Hacı Muhi Caminin tescil kararları ve işleri yazınız ekinde sunulmuştur. Gereğini bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır

Serpil ARIK

Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.

Ek : 11 sayfa evrak

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kütükkumla Mahallesinde; 70 pafta, 4060 parselde yer alan Kütükkumla Hanımı, 70 pafta, 4320.4329 ve 4330 parselde yer alan Eski Cami, 318 ada, 1 parselde yer alan Hanım Yapısı, 326 ada, 3 parselde yer alan sivil mimarlık örneği yapı, 70 pafta, 4124 parselde yer alan Hacı Muhi Caminin tescil kararları ve işleri yazınız ekinde sunulmuştur. Gereğini bilgilerinize rica ederim.

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

Osmanгази Caddesi Ortangazi Çukmazı No:22 16040 Tophane Ortangazi / Bursa
Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakumli@kulttur.gov.tr

Bilgi İçin: Begüm SAÇIR
Şehir Plancısı

Tarih: 24.10.2018

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

Toplantı Tarihi ve No : 13.10.2016/279
Karar Tarihi ve No : 13.10.2016/6198

Toplantı Yeri :
BURSA

Bursa İl, Gemlik İlçesi, Kuçuk Kumla mahallesi, 326 ada, 3 parselde bulunan taşınmazın mülki inhidam durumunun değerlendirilmesine ilişkin; Gemlik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.12.2015 tarih ve 8536 sayılı yazısı ve ekleri ile Müdürlüğün 28.09.2016 tarih ve 5097 sayılı raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

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

BASKAN
Prof.Dr. Murat TAS
(imza)



KURUL KARARI

BASKAN YRD.
İyıl Zeliha GENÇOĞLU
(imza)

ÜYE
Doç.Dr. Ahmet Oğuz ALP
(imza)

ÜYE
Zinnur BÜYÜKGÖZ
(imza)

ÜYE
Hayrettin FİDEMİR
(imza)

ÜYE
Volkan ŞENEL
(imza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
İsmail ÖZGÜRKÜT
(imza)

ÜYE
Gemlik Belediye Temsilcisi
Servan Fidem DEMİR
(imza)

(Signature)
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
İsmail ÖZGÜRKÜT
(imza)

KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

TÜRKİYE
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Müdürlük Sayısı : 13.10.2016/6198
Tarih : 13.10.2016

KURULUN KURULUŞU
Kurulun Kuruluş Tarihi : 13.10.2016
Kurulun Kuruluş Yeri : Bursa
Kurulun Kuruluş Amacı : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KURULUN KURULUŞU
Kurulun Kuruluş Tarihi : 13.10.2016
Kurulun Kuruluş Yeri : Bursa
Kurulun Kuruluş Amacı : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KURULUN KURULUŞU
Kurulun Kuruluş Tarihi : 13.10.2016
Kurulun Kuruluş Yeri : Bursa
Kurulun Kuruluş Amacı : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KURULUN KURULUŞU
Kurulun Kuruluş Tarihi : 13.10.2016
Kurulun Kuruluş Yeri : Bursa
Kurulun Kuruluş Amacı : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KURULUN KURULUŞU
Kurulun Kuruluş Tarihi : 13.10.2016
Kurulun Kuruluş Yeri : Bursa
Kurulun Kuruluş Amacı : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KURULUN KURULUŞU
Kurulun Kuruluş Tarihi : 13.10.2016
Kurulun Kuruluş Yeri : Bursa
Kurulun Kuruluş Amacı : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KURULUN KURULUŞU
Kurulun Kuruluş Tarihi : 13.10.2016
Kurulun Kuruluş Yeri : Bursa
Kurulun Kuruluş Amacı : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KURULUN KURULUŞU
Kurulun Kuruluş Tarihi : 13.10.2016
Kurulun Kuruluş Yeri : Bursa
Kurulun Kuruluş Amacı : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KURULUN KURULUŞU
Kurulun Kuruluş Tarihi : 13.10.2016
Kurulun Kuruluş Yeri : Bursa
Kurulun Kuruluş Amacı : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KURULUN KURULUŞU
Kurulun Kuruluş Tarihi : 13.10.2016
Kurulun Kuruluş Yeri : Bursa
Kurulun Kuruluş Amacı : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KURULUN KURULUŞU
Kurulun Kuruluş Tarihi : 13.10.2016
Kurulun Kuruluş Yeri : Bursa
Kurulun Kuruluş Amacı : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KURULUN KURULUŞU
Kurulun Kuruluş Tarihi : 13.10.2016
Kurulun Kuruluş Yeri : Bursa
Kurulun Kuruluş Amacı : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KURULUN KURULUŞU
Kurulun Kuruluş Tarihi : 13.10.2016
Kurulun Kuruluş Yeri : Bursa
Kurulun Kuruluş Amacı : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu



T. C.

BAKANIĞI

EE/CEET-IT-1

7.11.2195/1387

THE HISTORY OF THE

No	Qəbir	Məzarlıq	Məzar		Müddət
			1972 il	1973 il	
1	Rəyhanpəşə məzarı	Yenişəhər-İnəgöl arasında Yenişəhər'in 2km. şüəzində Uluqşu yolu üzərində	Yenişəhər		
2	Məzar	Yenişəhər Akbiyik köyü	"		
3	Məzar	Akbiyik Cəmiat bəhəsində	"		
4	Məzar	Şəhər mərkəzi	Orhanşəhər		
5	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
6	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
7	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
8	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
9	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
10	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
11	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
12	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
13	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
14	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
15	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
16	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
17	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
18	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
19	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
20	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
21	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
22	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
23	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
24	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
25	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
26	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
27	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
28	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
29	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
30	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
31	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
32	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
33	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
34	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
35	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
36	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
37	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
38	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
39	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
40	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
41	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
42	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
43	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
44	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
45	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
46	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
47	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
48	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
49	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
50	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
51	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
52	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
53	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
54	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
55	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
56	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
57	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
58	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
59	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
60	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
61	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
62	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
63	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
64	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
65	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
66	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
67	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
68	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
69	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
70	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
71	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
72	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
73	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
74	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
75	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
76	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
77	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
78	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
79	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
80	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
81	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
82	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
83	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
84	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
85	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
86	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
87	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
88	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
89	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
90	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
91	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
92	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
93	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
94	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
95	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
96	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
97	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
98	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
99	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		
100	Məzar	Şəhər mərkəzi	"		

~~ASLI-013/01~~

A KOZAKIAN
MÚDRA

A M

[illegible]

r.c.

İÇİŞİLER VE YEREL YETKİLER BAKANLIĞI

天 人 地 道



KURUL KARARI

$\frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx = \frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx$

[illegible]

Ek liste [[de yer alan id adet maaş, maaşlık ve hacirinin 206] ve 1986 sayılı yasa ile ve yönetmelikler çerçevesinde tasalline, KVVKK'nun 14.2.1986 gün ve 1986 sayılı karar eki Antikal yapı listesine eklenerek kışın tamamlanmamış

Ek liste 11'de yer alan, Bursa ilçelerindeki 22 adet mezar, mezarlık ve haşirelerin 283 ve 336 sayılı yasalar ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde tescil edilmesine karar verildi.

ASLI GLEDIR



OYA KOZAMAN
MODUR

1000

100

[Handwritten signature]



TROYA

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

Sayı : 35546553-169.09.99-E.606623

19.07.2018

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

GEMLIK 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 Müdürlüğüne alanın genişliği dikkate alınarak, kurum görüşüne esas arazi incelenmesi için gerekli arşiv çalışmasının Müdürlüğümüze 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 Mahallesi'nde 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.K'nun 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 Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

Bilgi:

Gemlik Belediye Başkanlığına
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

19 Temmuz 2018

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

İmza: Bursa İl Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü E-İmza Adresi: imza@kltur.gov.tr
Oran: 0224 220 1437 Fax: 0224 223 1606
bursakult@kltur.gov.tr

Bilgi için: Begüm SAGIR
Şehir Planları



T.C.

BURSA VALİLİĞİ

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sayı : 97140558-304/İ.E. 536046

Konu : İmar Planı Revizyonu Hakkında
Kurum Görlüşü

26.6/2018



T.C.

BURSA VALİLİĞİ

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sayı : 97140558-304/İ.E. 536046

Konu : İmar Planı Revizyonu Hakkında
Kurum Görlüşü

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 Küçük Kumla 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.

Yardımcı İl Kültür ve Turizm Müdürü

EKLER:
- Yazı Örneği
- Rapor

DAĞITIM :

Gereği :
-BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
MÜDÜRLÜĞÜNE

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

Osmangazi Cd. No:181 Topkapı 16050 Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 220 70 19 - 220 99 26

Yardımcı İl Kültür ve Turizm Müdürü

Yardımcı İl Kültür ve Turizm Müdürü



T.C.

BURSA VALİLİĞİ
İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ
Müze Müdürlüğü

Sayı : 63300701-169.99-E.507305

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

12.06.2018

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 uzatılmaktadır.

Adres: Kültür Varlıklarını Koruma Bölgesi Osmangazi/BURSA KEP Adresi:
buraskulturmuzesi.gov.tr@ho1.kep.tr
Tel: 0224 234 49 18 Faks: 0224 234 49 19
E-Posta Adresi: bursanmuzesi@kulturun.gov.tr

Bilgi için: Selahattin YAZICI
Mansur

RAPOR
MÖZE MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA

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

Bursa İli, Gemlik İlçesi, 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 kalon taşınmaz kültür varlıklarının tespit çalışmasının devam etmekte olduğu anlaşılmıştır.

Yürürlükte bulunan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerinin Çalışma Esasları ile Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurumuna ilişkin yönergenin "Hizmete İlişkin İşlemler" başlıklı 4. Madded (m) fıkrasında "Kamu Kurum ve kuruluşları ile özel ve tüzel kişilerle yapılacak yarımlara, projelere, uygulamalara ilişkin bakımların gördüş istenen konularda kanun kapsamında her türlü işlem Kuruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne yürütülür ve Bakanlık adına ilgililere gördüş verilir." denilmektedir.

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

Bilgilerinize gereği için arz ederiz. 11.06.2018

(İmza)
AYHAN
Arkeolog

Bursa Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

29.06.17
16952
4930

İmar ve Şeh.

(İmza)



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 Ocak 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 KARAR

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)
- (Kadaster 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 ilgisinin tarhsız 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 özelliklerini 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 turamasının yapılmasına, yapının geleceği ile ilgili olarak röle ve restorasyon projelerinin hazırlanarak değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine,

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

BAŞKAN

Prof.Dr. Murat TAŞ
(İmza)

BAŞKAN YRD.

İşıl 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)

AVRUPA KONSEYİ	DOKÜMAN VI KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENKANİTRİ D.K.V.K.E.	ANIT	ENVANTİR NO	A30
TÜRKİYE	KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		HARITA NO	
İLİ Bursa	İLÇESİ Gemlik	MAHALLESİ/KÖYÜ Küçük Kumla	KORUNMA ANITSAL	1 2 3 X X
SOKAK VE KAFIGI NO	KADASTRO PAFTA: HZZA03A3C ADA 318 PARSEL 1		DERECESİ ÇEVRESEL ÇEVREYE AYKIRI	1 2 3 1 2 3
ADI Hamam	YAPILAN YAPAN KİTABA	MIMARI ÇAĞI: (OSLU/P) Osmanlı Dönemi	VAKFIYE	
	YAPIM TARİHİ			
GENEL TANRI: Kitabesi bulunmayan yapan-yapıtırmı bilinençeyi hamam küce planlı olup birimleri doğu-batı doğrultusunda yerleştirilmiştir. Özgül plan çeklin koruyan hanım yapıların üstüne sonradan ev yapılarak üst kısmı kapatılmıştır. Hanımın batı cephlde bulunan giriş kapısı açıldığı görülmektedir. soyunmalık kırma, kuzey cephlde ise küçük bölümlere açılan kapı açıldığı görülmektedir.				
KORUNMA DURUMU	A TİY A TİY TAYSIYICI YAPI A DİS YAPI A ÜST YAPI A İÇ YAPI A SÜSLERİ B ELEMANLARI C X	A RUTULET B C X	A NOK B İZ/VAR C ÖNEMLİ	
	C TUNA C C	FOTOĞRAF		
VAZİYET PLAN				

[illegible]

06.12.2017 27401
9086

İmar ve Şehircilik

2



01/12/2017

Savi
: 56195

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

T.C.
GEMLİK BELEDİYE BAŞKANI İÇİ
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 yarı Bursa İli, Gemlik İlçesi, Büyükkumla, Kumla ve Küçükumla Mahal,lerinde yaklaşık 235 hektar alanda, BelediyeYenice Kumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması yapılabileceği belirtilerek Şirketimize ait mevcut tesislerimizin bilgilerinistemektesiniz

[illegible][illegible]

Gereġini arz/rica ederiz.

Dursun Cöktaş DEMİRKİRAN
Harita Mühendisi

e-imzalador

Not: Sayısal verileri

EKLER:
Elk,Kuy,Akim,Tes,Yön. 44.Mad.

[illegible]

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

Yatay uzaklık, yapımdan itibaren doğru bir doğruya paralel uzaklığı (U/150) m. den az olmayacaktır. Bu uzaklık 0,20 m. den az olamaz.

Bu madde yalnızca yüksek gerilimli büyük uzaklık hatlarına uygulanır.

d) Aynı direk üzerinde bulunan yüksek ve alçak gerilimli iletkelerin bağlanış noktasının

arasındaki düşey uzaklık en az 1,5 m. olacaktır.

e) Alçak gerilimli küçük uzaklık hatlarında iletkelerin arasındaki uzaklık 0,40 m. den az

olmayacaktır.

Bu uzaklıkta aşağıdaki durumlarda kısıtlanacaktır :

- Gerilimleri birliğine eşit olan aynı faz iletkelerinde;

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

- İletkelerin birliğine değirmenleri için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

Çizelge-7 Hava hatı iletkelerinin aşağıya olan en küçük yatay uzaklıkları

Hatın 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

a) Alçak ve yüksek gerilimli demir direklerle zeminden en az 4 m. yükseklikte ve gerilimli bolum 3 m'den daha fazla yapılmayacak bir tırmanma eğeşli işi yapılacaktır.

Ayrıca yüksekliği 50 metreyi geçen hatlarda göndür işaretleri ve 80 metreyi geçen hatlarda, göndür ve geçiş işaretleri bulundurulması zorunludur.

p) Her tip yüksek gerilim direğine zeminden en az 2,5 m. yükseklikte ve kolayca sökülebilecek bir tırmanma bir ölüm tehlikesi levhası takılacaktır. Yalnızca beton direklerin üzerine gömme ya da yağı boyu ile çıkmayacak bir tırmanma ölüm tehlikesi işaretleri yapılabilir.

ç) Hava alanı pist orta noktasından 5 km. uzağına kadar olan yerlerde ve hava seyrüsefer cihazlarının bulunduğu yerlerde, havacılıkla ilgili kuruluşların kurallarına uygun olarak, en az 4 m. yükseklikte ve gerilimli bolum 3 m'den daha fazla yapılmayacak bir tırmanma eğeşli işi yapılacaktır.

Ayrıca yüksekliği 50 metreyi geçen hatlarda göndür işaretleri ve 80 metreyi geçen hatlarda, göndür ve geçiş işaretleri bulundurulması zorunludur.

p) Her tip yüksek gerilim direğine zeminden en az 2,5 m. yükseklikte ve kolayca sökülebilecek bir tırmanma bir ölüm tehlikesi levhası takılacaktır. Yalnızca beton direklerin üzerine gömme ya da yağı boyu ile çıkmayacak bir tırmanma ölüm tehlikesi işaretleri yapılabilir.

ç) Hava alanı pist orta noktasından 5 km. uzağına kadar olan yerlerde ve hava seyrüsefer cihazlarının bulunduğu yerlerde, havacılıkla ilgili kuruluşların kurallarına uygun olarak, en az 4 m. yükseklikte ve gerilimli bolum 3 m'den daha fazla yapılmayacak bir tırmanma eğeşli işi yapılacaktır.

Hava hatlarının mekanik hesaplarında kullanılacak veriler

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

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

Çizelge-9 Bölgelere ilişkin buz yükleri ve ortam sıcaklıkları

Bölge No.	Buz yükü katayını kg / m ²	Buz yükü kg / m	Ortam sıcaklığı (°C)	
			En düşük	En yüksek
1	0	0	-10	-50
2	0,2	0,2 m ²	-13	45
3	0,3	0,3 m ²	-25	40
4	0,5	0,5 m ²	-30	40
5	1,2	1,2 m ²	-30	40

İletkeler:

Madde 46- a) İletkelerin en büyük çapı

b) Hava hatlarının mekanik hesaplarında kullanılacak verilerin kullanılması, bölgelere ile bu bölgelere ilişkin buz yükleri ve en düşük en yüksek ortam sıcaklıkları Çizelge-9' a gösterilmiştir. Bu bölgeleri gösteren harita Yönetmeliğin sonunda eklenmiştir.

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

Yatay uzaklık 0,20 m. den az olamaz.

Hatın 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

Çizelge-8 Hava hatı iletkelerinin en büyük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları

a) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

b) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

c) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

d) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

e) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

f) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

g) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

h) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

i) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

j) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

k) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

l) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

m) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

n) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

o) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

p) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

q) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

r) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

s) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

t) Yüksek gerilim hatları, hatlara paralel olarak en küçük salımlı durumda yapıları olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği

Sayı : 55234

Konu : Enerji Nakil Hatları ve Gabarileri Hk.

17/12/2018

T.C
GEMİLİK 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 Mahallesi'nde yaklaşık 330 hektar alanda Kurşunlu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonunun teknik ve yazınz ekinde 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile Büyükkumla ve Küçükumla Mahallelerinde yaklaşık 235 hektar alanda, 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması yapıldığından, bahse konu alanlara isabet eden Gemlik İl TM-Kurşunlu 34,5 kV'luk 2(3x477 MCM iletkenli ve Gemlik Armulu 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 ayrılmaması 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 gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvveti Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44.Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında yatay ve düşey emniyet mesafeleri belirtilmiştir.

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

Gereğini arz ederiz

Dursun Gökruğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği

EKLER :

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

CD gelmezli.

3) İzolator delgi gereci ve bağlantı parçaları :

i) İzolator delgilerine tespit etmek ve çeşitli izolator bölümlerini birleştirmek için kullanılacak delgi gereçleri ve bağlantı parçaları, herhangi bir genişleme ya da benzeri olaylar nedeniyle bu izolatorlerde kırılma zorlanmalar oluşturmamalıdır. Bunlar olası kırılma zorlanmalarına karşı dayanıklı olmalıdır.

ii) Mesnet izolatorlerinin tespit edilmesi için kullanılan bağlantı parçaları, izolatore ebu eden kuvvetlerin en az 2,5 katı ile iteklenin kopma kuvvetinin % 90'ından büyüğüne karşılanmalıdır.

iii) Zincir izolatorlerin bağlantı parçaları ile dış yükleri karşılamalıdır:

-Çelik bağlantı parçaları için 2,5

-Karıyık alüminyum parçalar için 2,5

-Döküm döküm ve çelik döküm parçalar için 3

-Döküm alüminyum parçalar için 4

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

Uzaklıklar

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

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

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

Burada;

D: Direk üzerinde iteklenler arasındaki uzaklık (m)

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

F_{an}: İhtesaplanan direğin en büyük açıklığına ilişkin en büyük salgi (m)

1: Taayyer zincir izolatorün uzunluğu (m) (Mesnet izolatoründe 1 = 0 alınacaktır.)

U: Hatın fazar arası anma gerilimi (kV)

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

b) Konsol ve travers boyutları ile bunlar arasındaki uzaklıklar maddde 44-21' yada a/2' deki gibi hesaplanmakla birlikte ayrıca aşağıda belirtilenler gibi çizilecek iteklen salınımlı diyagramlarına (Şekil-8'e bakınız.) göre gerilim altındaki iteklenler arasındaki uzaklığın (U/150) m. den daha az olmudığı doğrulanacaktır. Bu uzaklık 0,20m'den az olamaz.

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

İteklenn salınımlı kontrolünde en büyük asma açısı α, 30°'ye kadar α/4, 50° - 62°30' a kadar 12°30' sabit ve 62°30' dan büyük sapma açılarında ise iteklen salınımları arasında α/5'e kadar bir açıda kayma varsayılarak gerekli doğrulamalar yapılacaktır.

Bu maddde yarıçapı yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

c) Yüksekde hesaplanan konsol ve travers boyutları ile bunlar arasındaki uzaklıklar ayrıca hesaplanarak kontrol yapılarak doğrulanacaktır.

Bir direkte birbirinin üstünde bulunan iteklenlerden, alttaki iteklenin üzerindeki buz yükünün birdenbiri dibeşmesinden sonra, alttaki iteklenin düzey düzleminde bir sırtıya yığılacağı

Yatırma ve İskele Bölümü Sayfa : 227

Yatırılarak sırtından sonra üstteki buzlu iteklene uzaklığı (U/150) m. den az olmayacaktır. Bu uzaklık 0,20 m. den az olamaz.

Bu maddde yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

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

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

Bu uzaklıklar aşağıdaki durumlarda küçütülebilir :

- Gerilimleri birbirine eşit olan aynı faz iteklenlerinde,

- İteklennin birbirine değmesi için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda,

- İteklennin birbirine değmesi için gerekli güvenlik önlemleri alınmış uzaklık en az (U/150) + 0,65 m. olacaktır. Bu uzaklık yüksek gerilimli hava hatlarında 0,20 m. den, alçak gerilimli hava hatlarında da 0,05 m. den az olacaktır.

U: Fazar arası anma gerilimidir (kV)

g) Toprak itekleni ile faz iteklenleri arasındaki uzaklık, toprak itekleninin faz iteklenlerini yaldırma karşı maksimum 30°'lik açı altında koruyuculardan büyük salgi durumunda 0,50 m. den az olmayacaktır.

h) İteklennin 40 mci madddeye göre hesaplanan en büyük salgi durumunda 0,50 m. den az olmayacaktır.

i) İteklennin 40 mci madddeye göre hesaplanan en büyük salgi durumunda 0,50 m. den az olmayacaktır.

j) Hava hattı iteklenleri ile yarıdan kesitleri yapıları en küçük salgi durumunda, en büyük salınımlı konumunda en az Çizelge-5'te verilen yarıçap uzaklık bulunmalıdır.

Çizelge-5: Hava hattı iteklenlerinin en büyük salınımlı durumda yapıları olan en küçük yarıçap uzaklıkları

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yarıçap 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 gerilimli hatlar, hatlara rastgele dokunmay, önlenecek önlemler alınmak koşulu ile elektrik işleme yapılarına tespit edilebilir.

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

m) Elektrik kuralları, akım tesislerinin cihazlarındaki diğer tesisler olan yıldırım mesafeleri Çizelge-6'da verilmektedir.

n) İteklennin yakınına ve hat güvenliği bozucu bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir. Meyve ağaçlarının kesiminden önlenebilir şekilde korunmalıdır.

o) Hat iteklenlerinin en büyük salınımlı konumunda ağaçlara olan en küçük yarıçap uzaklıkları Çizelge-7'de verilmektedir.

Yatırma ve İskele Bölümü Sayfa : 228

Çizelge-7 Hava hattı iletkenlerinin açışlara 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 direklerle zeminden en az 4 m. yükseklikte ve gerilimli bölüne 3 m'den daha fazla yaklaşılmayacak bir ırmağa engele tesis edilecektir. Ayrıca yüksekliği 50 metreyi geçen hatlara gündüz işareti ve 80 metreyi geçen hatlarda gündüz ve gece işareti bulunması zorunludur.

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

r) Hava alanı pist, orta noktasından 50m. uzağına kadar olan yerlerde ve hava seyrüsefer cihazlarının bulunduğu yerlerde, havauslukla ilgili kuruluşların kurallarına aynen uyulur.

Hava hatlarının mekanik hesaplarında kullanılacak varsayımlar

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

Özel koşullar gereği, tablodaki 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 sıcaklıkları

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

İletkenler

Maddde 46- a) İletkenlerin en büyük zorlamaları :

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

2) Hava hatlarında kullanılacak iletkenlerin $+ 15^{\circ}$ C'da rüzgarız durumunda çekme zorlamaları iletkenin kopma dayanımının % 15 'ini geçmeyecektir. Ancak işletimi sürdürülen Önemli alimlerinde bu değer % 22 'ye kadar artırılabilir.

3) Yüksek aralıklı hatlarda (mümkünse direkleri hatlar dahil), 10 mm² Kesitli bakır iletkenler için 12 kg/mm² ve 21 mm² alüminyum iletkenler için 7 kg/mm² 'lık en büyük çekme gerilimi esas alınarak $+5^{\circ}$ C için hesaplanan salınlara paralel olacak şekilde ötekli iletken gerilimi ve salınlara göre hesaplanacak çizelgeler kullanılacaktır. Büyük aralıklı hatlarda -5° C'da iki katı bu yük alınarak ağı noktalarında iletkenin en büyük geriliminin, kopma dayanımının % 70'ini aşmadığı doğrulanacaktır.

Çizelge-8 Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgi durumunda üzerindeki geçitleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları

İletkenlerin üzerindeki gerilim	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi (kV)	0-1 (dahil)	1-17,5	36	72,5	170	420
Yer							
Üzerinde trafik olmayan sular (göller, en kabarcık yüzeyine göre)	4,5*	5	5	5	5	6	8,5
Aray geçişine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	6	7	9,5
Aray geçişine elverişli köy ve şehir içi yolları	5,5*	7	7	7	7	8	12
Seküler taşıt yolları	7	7	7	7	7	9	12
Aksiler	1,5	2,5	2,5	2,5	2,5	3	5
Üzerine herkes tarafından geçilebilen döşemeli yapılar	2,5	3,5	3,5	3,5	3,5	4	8,7
Üzerine herkes tarafından geçilemeyen eğik damlı yapılar	2	3	3	3	3	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan, sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabarcık düzeyinden geçebilecek tasılardan en yüksek noktadan ölçülecektir)	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	5	6
İletsim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecektir)	7	7	7	7	7	8	10,5
Ölçüler	14	14	14	14	14	14	14

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



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

Sermaye: 5 Milyar TL
Vergi D. Num.
Vergi No: 879 020 414
ASD: 387 AT0 16548

T.C.
GEMİİK BELEDİYESİ

15.12.2017
28.02.2018
9323

İmar ve Şeh.

GEMİİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

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

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

Konu : Görüş.

13.12.2017

İlgi : 15.11.2017 tarihli ve 54832815-19458 sayılı yazımız.

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.

e-imzalıdır

Evren SERPİL

Bölge Müdür Yardımcısı V.

Hasan ÜNAL

Bölge Müdürü V.

Bu Evrak 5070 Sayılı
Kanun Gereği E-İMZA
ile imzalandı



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

Evrak Doğrulama Kodu: NGLAUBVZTPGZABRCZG Evrak Takip Adresi: <https://www.nakip.gov.tr/etias-eyys>

Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sanı 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: Müdati ÇAYAN
İmaria Teknikeri

23.11.2017 26229
8690

İmar ve Şehircilik

2



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 Kuml İmar planlarında revize işlemlerinin yapıldığı belirtilmekte olup kurumumuzdan görüş talep edilmiştir. Kuml 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 kurulması gereklidir. Revizyon çalışmaları sırasında istasyon yeri talebimizin dikkate alınarak uygulama İmar 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.İrmak 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

[illegible]

Tarih ve Sayı: 17/01/2018-E.1083



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)

GEİMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

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

İlgi yazı ile Bursa İli Geimlik İlçesi Kumla ve Küçükcumla Mahallerinde yaklaşık 235 hektar alanda Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması yapılağı belirtilerek sözkonusu alana ilişkin Genel Müdürlük görüşünüz 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 Küçükcumla Deresi'ne ilişkin projelendirme çalışmaları devam etmekte olup, projemizin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nce onayı sonrasında dereye ilişkin ıslah bandı tarafınıza iletilebilecektir.

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 yüzeyel 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 sığlıklı 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 oluşurken bu yolun mümkün olduğunca, caziye ile akışın sağlanabileceği en yakın yolu bağlantısı sağlanmalıdır.

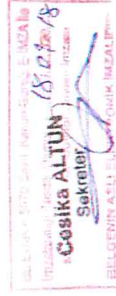
4. İmar planı sahasında yerleşim planları yapılırken içmesuyu şebeke sisteminde istenen basınçların sağlanabilmesi için yüksek kotlara yüksek katlı binaların olmasına dikkat edilmeli ve yerleşim planları hazırlandıkdan sonra su deposu alanlarının belirlenmesi hususunda görüşünüz alınmalıdır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz

Ek :
CD (Mevcut ve planlanan altyapı bilgileri)

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

Devrim IZGI
Genel Müdür Yrd.
(e-imzalıdır)



Mevcut Elektronik İmzalar

GÜRHAN KILIÇ (Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı - Daire Başkanı V.) 17/01/2018 08:17
DEVİRİM IZGI (Genel Müdür Yrd. Devrim IZGI - Genel Müdür Yardımcısı) 17/01/2018 09:47

BUSKİ Genel Müdürlüğü - İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
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



Evrakı Doğrulamak İçin : <http://www.buski.gov.tr/eimza/dogrula?Y=BEL031PSK>

03.01.2018
İmar ve Şehircilik
115
56



Konu: İmar Planı (Çevrelik Kurul)

Barak Cohen (ed.)
Boğe Mudurca
Boğe Mudur Yorum

[illegible][illegible]

Ancak, Kuruluşunuza ait Kariyolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Otan Tesisler Hakkındaki Yönetmelikte, kurulmak istenen tesisin ait belgeler ile idareimizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaatla bağlantılaması gerekir.Ayrıca, kariyolu güzergahları öncelikle transit trafiğe hizmet verdiğinden şehin geçişlerinde daha düzenli ve güvenli bir trafik akışının sağlanması bakımından;

06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmî Gazetede Yayınlanan Kurayola Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen yaklaşıma mevzaî şartları ve ilgili diğer hükümlere uyulması,

Plan notlarına "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerinin uygulanması" şeklinde hüküm kurulması,

Karayollarının güzelliği, güllüğü, kırılganlığı hakkında alınarak çevresel çözümler için planların oluşturulması, güllü azaltıcı önlemlerin alınması, buslarda,

Bilgilerini ve gereğini arz ederim



T.C.
KARAYOLLARI 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 İmar Sokak No: 138 16600 Gemlik - BURSA

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

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

Bilgilerinize arz ederim.

Murat Olgun ARMUTLU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:
Plan (1 Adet)

T.C.
BURSA İL BELEDİYESİ

Yazı İşleri Müdürlüğü 05.12.2019 tarih ve 29337
Sayılı yazıyla 14. Bölge Müdürlüğüne yazılmıştır.

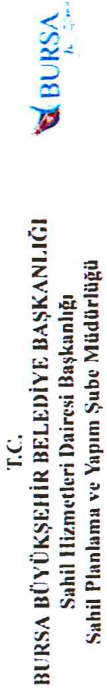
Başkanlık İmzası

İmar ve Şeh.

Başkanlık İmzası
Başkanlık İmzası

"Bu belge, elektronik ortamda imzaya iletilmiştir."
İmza : 68193609- 752.01 - E.320677
14. Bölge Müdürlüğü

14. Bölge Müdürlüğü
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı



29.11.2017

19.12.2017 28419
9531

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

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



1000

Bu belge 3070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır. Adınız, görme, işin bitmesi, borsaya bel beltronline/evrak/di.asp/v adresine
9d9ca37c-06d7-49d9-a18c-ba30d6f18c162d0 girmiş. Aşağıdaki belge kancasından alınmıştır.

 **OSMANIAZI** HURSA
Yeni Mah. Ankara Yolu'd B Blok Kat: 5 No 110200
T: 0312 234 716 21 01 Faks: (234) 716 21 01
Telefon: 444 00 00 Faks: (234) 716 21 01
Elektronik AŞ www.borsa.tr

Bilgi için: Uzun K/ÖK AŞ, Kat: 3, Şişli Plaza
Sulu Plaza
Tel: (212) 411 1000 (18/0)

Ref No: 1228757





18.12.2017

ve Küçükümle

Sunt CANAL.
Bölge Müdürü V.

İçin: Faruk OKUR
İzmir Mühendisi



15/11/2017

ve Küçükkumla
evizyon ve İlave
ı teşkil etmediği

İ **...ingibedi**

Bölge Müdürü V.

Ayrıntılı bilgi için irtibat: S.E.DEMİR/D.DEMİR/ M.GÜRSOY
Şehir Plancısı

~~Form 1099-INT~~

Savfa I / I



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

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ

Yazı No: 15.12.2017
Tarih: 28.12.2017
Sayı: 9347

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şeh.

İmar ve Şeh.

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 İlçesi, Kumla ve Kuçukkumla 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 edilmiştir.

İlgi yazı ekinde belirlenen alan; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarih 218 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih 690 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Kumla Nazım İmar Planında "mevcut ve gelişme konut alanları, kural 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 Belediyesi'nin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli (Büyükkumla Tekne Yataşma Yerne yönlük 1/5000 ölçekli çalışması yürütülen kıyı kullanımlarına 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 (ileri) plan taslağının tarafımıza gönderilmesi halinde; planlamaya ilişkin kurum görüşü bildirilecektir.

Gereğini rica ederim.



Murat UŞUN
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı



EKLİ:
-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 onaylanmıştır. Akları görmek için https://e-belgeler.bursa.bel.tr adresine
2005527-13454-201514245572025 kodunu aratınız. Bu belge kumla ve kuçukkumla mahallerinde kullanılmaktadır.
Zarar Mah. Ankara Yolu c.d. B Blok Kat: 1 No: 138
UNMANGA/İ BURSA
Telefon : 441 1600
e-posta: iletisim@bursa.bel.tr E-iletisim
Açık www.bursa.bel.tr



- 3565 SAYILI "ASKERİ YASAK BOLEGELER VE GUVENLUS BOLEGELER" KANUNU VE ILGILI YONETMELIKLERI.
- 3572 SAYILI "ORGANIZASYONAL BOLEGELER KANUNU" VE ILGILI YONETMELIKLERI
- 3752 SAYILI "BELEDIYE SAGLIK BULGELER KANUNU" VE ILGILI YONETMELIKLERI
- 3902 SAYILI "IL OZEL IDARESİ KANUNU" VE ILGILI YONETMELIKLERI
- 3213 SAYILI "MADEN KANUNU" MADEN KANUNUNUN MADDELERININ DEGİSTİRİLMESİNE DAİR KANUNLARIN (5177) VE İLGİLİ YONETMELIKLER
- "106 SAYILI YER ALTI SUTU KANUNU" VE İLGİLİ YONETMELIKLERI
- "3621 SAYILI KIRI KANUNU" VE İLGİLİ YONETMELIKLERI
- 26.09.1995 GÜNÜ VE 32496 SAYILI RESMİ GAZETİDE YAYIMLANAN GAYRİ SİHİH MÜEŞŞELLER YONETMELİK.
- "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE ACILACAK TESİSLER HAKSINDA YONETMELİK.
- BURSA, 2020 YILI 1.000.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI VE UYGULAMA HUKUMLERİ GEÇERLİDİR
- TUM PLANLAMA ALANINDA 1/14 SAYILI İMAR KANUNUNA DAYANILARAK ÇIKARILAN "OTOPARK YONETMELİĞİ" NDEKİ STANDARTLARA UYGULANAKTIR.
- BU PLANIN ONAYLANMASINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞÜDE GİRECEK MEVZUAT HUKUKLERİ PLAN SINIRLARI İÇİNDE KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE GEÇERLİDİR
- 4.2. 1.20000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE PLAN HUKUKLERİNE AYKIRI OLARAK 1.5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ.
- 1.20000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NA UYGUN OLARAK YAPILACAK PLANLARDA (BU PLANDAKİ BAZI HÜKÜMLER SAKLI KALMAK KOŞULU İLE) 1.5000 NAZIM İMAR PLANI YAPILMADAN 1.0000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ
- BUTAPLAR İMAR PLANI ARI ÖLÇEK KAPSAM VE NİTELİĞİNDE BAĞLI OLARAK BELİİ BÖLGELERDE ETAPLAR HALİNDE YAPILACAKTIR
- PLANI AMA ALANINDA MEVZUATIN GİREK TİRDİĞİ STANDARTLARDA SİYAL VE TEKNİK DONATİ ALANLARI ONERİLERİKTİR
- 1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULANAMA GEÇİLEMEZ
- 4.3.1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLİEN ALANLAR KAMU ELINE GEÇMEYEN VE İMAR PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.2.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINDA İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.3.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.4.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.5.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.6.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.7.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.8.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.9.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.10.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.11.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.12.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.13.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.14.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.15.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.16.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.17.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.18.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.19.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.20.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.21.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.22.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.23.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.24.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.25.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.26.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.27.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.28.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.29.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.30.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.31.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.32.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.33.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.34.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.35.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.36.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.37.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.38.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.39.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.40.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.41.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.42.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.43.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.44.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.45.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.46.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.47.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.48.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.49.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.50.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.51.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.52.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.53.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.54.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.55.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.56.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.57.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.58.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.59.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.60.1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PARSELERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULANAMAZ
- 4.3.61.1

- VARSA YAPIL VE TESİSLERİ PİSSU KANALARI BU AÇA BAĞLI OLUR
- YOKSA, LAÇIĞI MEYDASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT YÖNETİMLİK TE BİLİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLARAK İÇİNDE, GENEL YADA İYER YAPIL VE TESİS İÇİN İNŞAATIN PİSSU ÇUKURU YAPILIR
- PİSSU ÇUKURLARI İLE İYER TUGUN ATIKSU KESNİ KILF DENİZ, İNARAK GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ. RUİNA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE DİNYAL DÜNDÜRLÜK QİREKİLİ ONİLEMLER ALINIR
- TURİSTİK, TESİSLERİN KAMU GÖTİM VE DİNLENİME TESİSLERİNİN, TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK, KONUT VE 2. KONUT VERİLESMELERİN PİSSU/LARI İÇİN ATIKSU AKITIMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. SÖZKONUSU AKITIMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPIL KULLANILMA İZİN VERİLEMEZ
- 4.10. İÇME VE KULLANILMA SUYU KAYNAKLARI, İKME VE KULLANILMA SUYU KAYNAĞI DEĞERİ ARAK BİLİRLENNİŞ GÖL VE GÖLLERİNİN KULLANIMI VE BUNLARIN ÇEVRESİNİ KAPLI YAPILANLARI İLA İLGİLİ OLARAK, SU KIRILULU KONTROL, YÖNEİMLİĞİNİ UYULUŞTURULMASI VE İNŞAATIN KAYNAĞI DEĞERİ ARAK GÖL VE GÖLLERİNİN ÇEVRESİNİN GÜÇLİRİLMİŞ KORUNMA KUSAKLARI VE BULUNANLARIN İÇİNDE, TANIINI AMMA KULLANIMI İLA İLGİLİ DEĞERİ ARAK AĞI DEĞİTİN YÖNEİMLİK MADDELERİNE UYULUŞTURULMADIR
- 4.11. İYERARİ, YÖNETİM GÖTİM, SAĞLIK VE İYİ KULLANIMLAR VE KÜLTÜR TESİSLERİNİN BÖLGE İÇİRSİNDE DEĞİRLİ ŞİKLİNDE DİNYALINMA SAĞLANACAKTIR
- 4.12 İNAR ADALARINCA DEĞİRLİLEN KİNTSEL, SOSYAL VE TİNKİK ALTYAPILARININ PROFİLLERİ İYERARİ YAPIL VE İYER ARKİTUSU UYGUN OLARAK VE İYERİ ŞİKLER DİKSİTE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR
- 4.13. TÜRKİZM İŞLEME BİLGİSİ ALMASI, ZORUNLUYU GÖTİRİLEN KONAKLAMA VE GÜNDÜRLİK TESİSLERDE "TÜRİZM İŞLEMLERİ NİTELİKLERİNE İLGİLİ YÖNETİMLİK TEKTİPOTAKAP STANDARTLARINA UYULACAKTIR

- [illegible]

- [illegible]

CO-DENETİME İLİSKİN GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN VE PLAN NOTLARINA, İMAR MEVZUATINA TİTİZLİKLE UYULMASI VE BU KONUDA İŞ VE İŞLEMLERİN BU KAPSAMDA AKTİP İDİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLMÜKTÜR. BU KONUDAKİ İŞLEMLER ÖNCELİKLE BURSA RUHUSALINDA BELİRLİ OLSUN. 2. İMAR PLANI

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

100 ALAN ARDAR AKUT NAYIT ÖRMAN KANUNU KAPSAMINDA ÇİFTİMAKANI KANUNU'NA GÖRE, 2010 YILI 1. DÖNEM ÖLÇÜKELİ ÇİFTİMAKANI DÜZENİ PLANI'NIN 6-2.4 TARIM ALANLARI BAŞLIKLİ PLAN HÜKÜMLERİ ÇİÇERİLİ OLUP 6-2.4.1.2) TARIM VI. HAYVANCILIK ÇİÇERİLİME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYULANMAZ

MERA ALANLARI, BU ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUNU, HUKUMLERİNE UYULACAKTIR

BU ALANLARDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU "NUN İLKE KARARLARINA VE ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARINA AYKIRI OLUP, MAMAK KAYDIYLA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARLARINA AYKIRI AKTİR

SİT ALANLARINDA İLKE KARARI PLAN KARARLARI GETİRİLMİŞ OLUŞ. BURSA KÜLTÜR VE İHAİAT VAKFUKLARINI KORUMA KURULU KARARI ALINMADAN NAZIM VE UYUŞULAMA İMAR PLANLARI YAPILMAZ.

**SİT ALANLARINDA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE
KURULU'NA PLAN KARARLARININ UYGUN
BULUNMASI HALİNDE UYGULANMAYA GEÇİLİR**

ASKERİ ALANLARDA , 22.12.1991 TARİHİ VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "2563 ASKERİ YASAK BOZGÜÇLERİ VE GÜVENLİK BOZGÜÇLERİ KANUNU" VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HUKUKİLERİ GEÇERLİDİR

PLASILAMA KAPSAMINDA KALANI ASKERİ SAHALARDA, ASKERİ GUVENLIK BOLGELERI, ASKERİ YASAK BOLGELER VE ASKERİ HIZMETLER İÇİN KAMULASTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ İZİN AKTİF

YÜĞÜN KENT ALANI İÇİNDE KALAN ASKERİ ALANLARDA SURE GELEN İŞLEMLERİN, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN PROJELERİ DİHAİNDE KENT DİŞİNA ÇIKARILMASI HALİNDE, BOSALAN ALANLAR ONÇUKLE, SOSYAL DİNAMİ ALAN İKSİKLERİNİ TAMAMLAMAK ÜZERİ KULLANILACAKTIR

[illegible]

ÖZÜRLÜ KONAĞLAMAYA YONELİK İLMAN YAPILARI ÜSTÜNDE NUSUT ANACINA YONELİK YAPI YAPILAMAZ.

[illegible][illegible]

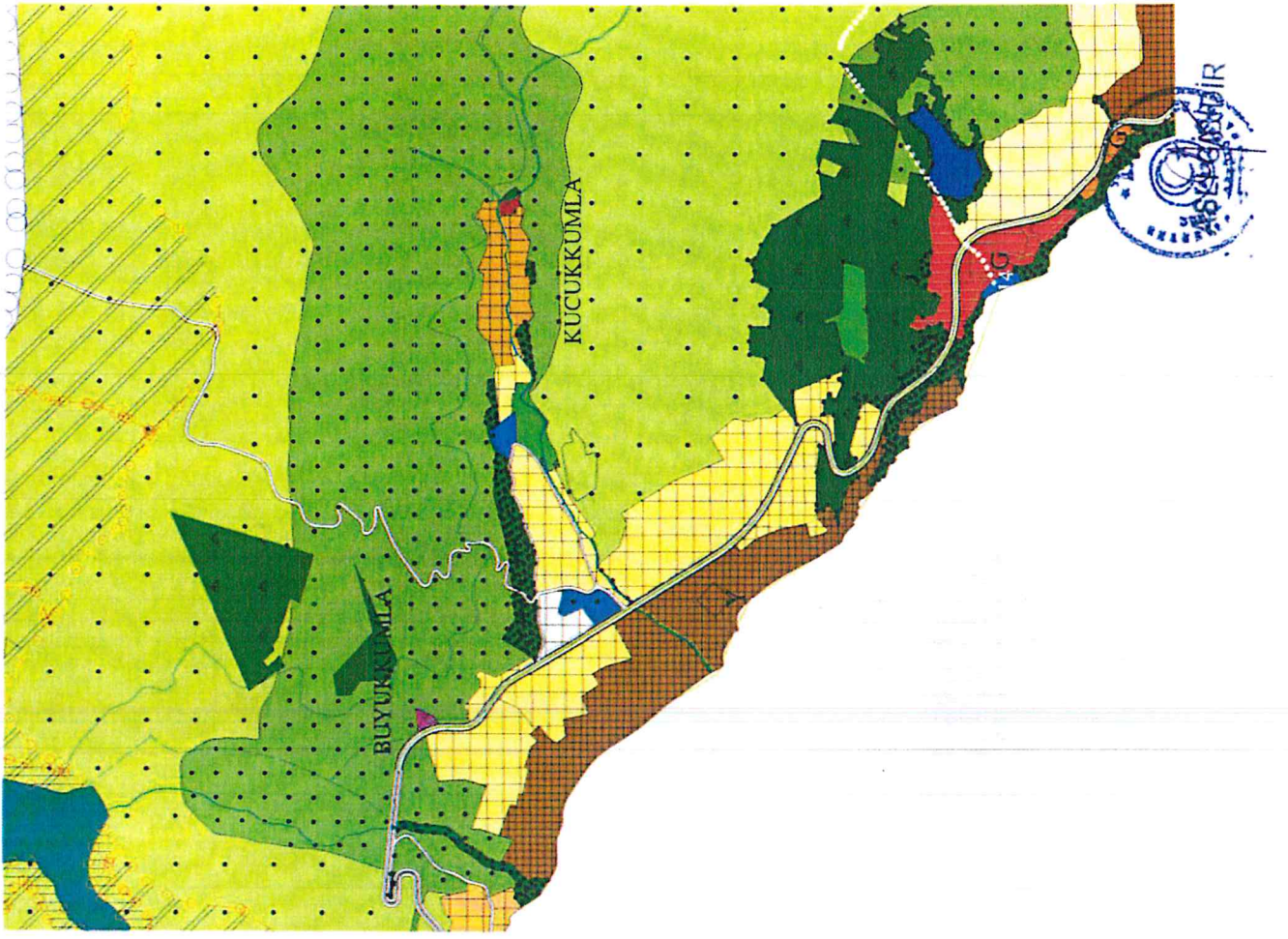
ARTI MA TESİSLERİ VE ÇÖP DEPOLAMA ALANLARINDA ÇED YÖNETMELİĞİ HUKÜMLERİNE UYGUN YER SEÇİMİ YAPILACAKTIR

ALCANTARA S.p.A. - VIA S. GIUSEPPE, 14 - 00187 ROMA - ITALIA

[illegible]

EVRESEL FİKİ DEĞERLENDİRİLMESİ (ÇED) MEVZUA Hİ VE İLÇİLİ YÖNETİMELERİNE UYULACAKTIR

[illegible][illegible][illegible]



BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KÜÇÜKKUNLU 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, TEbliğ, YöNETMELİK VE STANDARTLARILAR 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 HÜKÜMLERİ'NE 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 GEÇİRİLEN 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 ELINE GEÇMEDEN VE İMAR PARSELLERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN VERİLİR.

2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI ETAPLAR İHALİNDE YAPILABİLİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPIMI İÇİN BELİRLENEN ETAP ALANLARINDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇESTİLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA; UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOGRAFYAYA, 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 JEOLojİK, TOPOGRAFIK, MÜLKİYET, İMAR UYGULAMASI, İTKİ ÖRTÜSÜ, ULAŞIM OLANAKLARI, İŞLEVSELLİK VB. GİBİ ÖZELLİKLERİNE GÖRE PLAN BUTUNLUĞU 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, "LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT 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 GERKEKTİRİLECEK KONUT 2. KONUT, TURİSTİK TESİS YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN AKSUSURİDİR

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 KIRILICI 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 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 ÇERKME 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 1.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUŞ "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

7.1. BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK 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 İHTİMALI OLAN ALANLAR İÇİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMAYA AŞAMASINDA BUSKİ'DEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.

18.10.2012 10:55 sayılı BİMMK

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 JEOLojİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, 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...) VERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

7.4. BU NAZIM İMAR PLANINDA SIVILAŞMA POTANSİYELİ ALANLAR, TAŞKIN ALANLARI FAY HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA YENİDEN VE AYRINTILI JEOLojİK 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 BELEDİYESİ, 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.

1.6.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ TASDIKLI İMAR PLANI BULUNAN YERLEŞİM ALANLARINDA MEVCUT PLANLAR GEÇERLİDİR.

1.6.2. PLANI OLMAYAN KIRSAL YERLEŞİME ALANLARINDA: MEVCUT VE GELİŞİME ALANLARINDA BRÜT YÖĞÜNLÜK 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 NAZIM İMAR PLANLARINDA, 5.000M² VE DAHA KÜÇÜK KADASTRAL PARSEL ALANLARININ %70'İNİN KIRSAL YERLEŞİM ALANI İÇİNDE KALMASI DURUMUNDA SOĞUKONUSU PARSELİN TAMAMI DOĞAL EŞİKLER DİKKATE ALINMAK SURETİ İLE 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN 1/1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 YERLEŞİME 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 LÜZÜMLÜ MÜŞTEMLİAT 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, İT=6.50 M. VE 250 M2. YE KADAR OLAN DEPO, AHIR, SAMANLIK VB. YAPILAR İLE HERABER TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M2. YI GEÇEMEZ. TARIMSAL VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK TESİS YAPACAK OLAN S.S. KÖY KALKINMA KOOPERATİFLERİ İÇİN BU ŞARTLAR ARANMAZ."

1.6.5.2. TESPİTİ YAPILMAMIS KÖY YERLEŞİK ALANLARI

1.6.5.2.1. TAPUDA KÖY İÇİ MEVKİLİ OLARAK ADLANDIRILAN ALANLARDA YER ALMAK VE İLGİLİ İDARECE SINIRLARI BELİRLENİNCYE 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, İT=6.50 M. VE 250 M2. YE KADAR OLAN DEPO, AHIR, SAMANLIK VB. YAPILAR İLE HERABER TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M2. YI 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 JEYOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU OLMAYAN KIRSAL YERLEŞİME ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS JEYOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMUNA GÖRE İMAR DURUM BELGİNDE BELİRLİMEK KAYDI İLE PARSEL BAZINDA ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU HAZIRLANIR. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS JEYOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞİME ALANLARINDA GEREKİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARI İÇİN PARSEL BAZINDA GÖZLEMSSEL ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU HAZIRLANIR.

9. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PAFTASINDA ÇİZİLEN ÇEŞİTLİ ARAZI KULLANIM VE YERLEŞİME ALANLARINA AIT SINIRLAR ŞEMATİK VE ARAZI PARÇALARININ GENEL KULLANIS BİÇİMLERİNİ, BAŞLICA BÖLGE TIPLERİNİ, BÖLGELERİN GELECEKTEKİ NÜFUS YÖĞÜNLÜKLERİNİ 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 BELİRLENİLEREK UYGULAMA BUNA GÖRE YAPILACAKTIR. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA BELİRLENEN FONKSİYON 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA MUTLAKA BULUNDUĞU ALANDA OLMAK ZORUNDA DEĞİLDİR. NAZIM İMAR PLANLARI, ÇALIŞMA ALANININ GENEL KULLANIS BİÇİMLERİNİ, BAŞLICA BÖLGE TIPLERİNİ, BÖLGELERİN GELECEKTEKİ NÜFUS YÖĞÜNLÜKLERİNİ, GEREKTİĞİNDE YAPI YÖĞÜNLÜĞÜNÜ, ÇEŞİTLİ YERLEŞİME ALANLARININ GELİŞİME YÖN VE BÜYÜKLÜKLERİ İLE İLKELERİNİ, ULAŞIM SİSTEMLERİNİ VE PROBLEMLERİNİN ÇÖZÜMÜ GİBİ HUSUSLARI GÖSTERİR.

15.07.2010 625 sayılı BBMK.

10. RİSKLİ BİNA TESPİTİ EDİLEREK KENTSEL DÖNÜŞÜM-YAPI-MAŞTIFALINDA 0,50'YE KADAR EMSAL ARTIŞI YAPILABİLİR.

Bursa 3. İdare Mahkemesinin 25.01.2016 tarih ve 2015-1114-E-2016-86 K. no.lu karar ile iptal edilmiştir.

B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI

1. KONUT ALANLARI:

1.1. YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIS MİSKUN ALANLARDA BU PLANDA UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YÖĞÜNLÜKTEN FAZLA YÖĞÜNLÜK ÖNERİLMİŞ OLSA BİLE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN NÜFUS YÖĞÜNLÜĞÜNÜ ARTIRAN PLAN REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YÖĞÜNLÜĞÜN ARTIRILMASI 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. YÖĞÜNLÜK HESABINDA DAİREDEKİ AİLE BÜYÜKLÜĞÜ 4 (DÖRT) KİŞİ KABUL EDİLMİŞTİR. BRÜT YÖĞÜNLÜKLE HESAPLANAN BAĞIMSIZ KONUT (DAİRE) SAYISI GEÇİLEMEZ.

1.3. BRÜT YÖĞÜNLÜK BU PLANDA ÖNERİLEN KONUT YERLEŞİM ALANININ BİRİM HEKTARINDA YAŞAYACAK EN FAZLA NÜFUSU İFADE EDER. ALANIN HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNÜN, ÖNERİLEN NÜFUS YÖĞÜNLÜĞÜ İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN NÜFUS, O BÖLGEDE YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER. UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖNERİLECEK YÖĞÜNLÜK BU PLANDA ÖNERİLEN BRÜT YÖĞÜNLÜĞÜ AŞAMAZ.

1.4. PLANLAMA ALANINDA DAHA UYGUN ÇÖZÜMLERİN ÜRETİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEK PLANLARDA AYNI PLAN VE UYGULAMA KAPSAMINA GİREN KOMSU ALANLARIN ARASINDA YÖĞÜNLÜK TRANSFERİ YAPILABİLİR. ANCAK HER KOŞULDA: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLGİLİ ETAP ALANININ NÜFUS YÖĞÜNLÜĞÜNÜN AŞILMAMASI KOŞULU ESASTIR.

1.5. BÜYÜK PARSELLERDE VE TOPLU KONUT ŞEKLİNDE YAPILAN UYGULAMALARIN NÜFUS YÖĞÜNLÜĞÜ ARTIRILMADAN ALT ÖLÇEK PLANLARDA ÖZENDİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR.

1.6. KIRSAL YERLEŞİME ALANLARI

2. TİCARET VE KENTSEL SERVİS ALANLARI

2.1. TALI 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 ETKİLİ 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, GÜRÜLTÜ, 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 SOKULUP 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 PLANLANMA 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 AÇINDAKİ 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 KİSİ BİRDEN YER ALAMAZ.

3.2.7. BU PLANDA GÖSTERİLEN YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE YAPILACAK AKARYAKIT İSTASYONLARI VE LPG İKMAL İSTASYONLARI, TOPLULASTIRMA ALANI, TARİMSAL 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 AĞIRLIKLI OLARAK PLANLANMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. ALANDA TURİZM TÜRLERİ İLE KÜLTÜR, EĞİTİM, EĞLENCE, TİCARET, KONUT VE HER TÜRLÜ TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDAN BİR VEYA DAHA FAZLASINI KAPSAYAN, ALANLARDIR.

3.3.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

HU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ. ALANDA TEMEL KAZISI GEREKTİRMEYEN, KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAİÇESİ, 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 TÜRLERİ İLE KÜLTÜR, EĞİTİM, EĞLENCE, TİCARET, KONUT VE HER TÜRLÜ TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDAN BİR VEYA DAHA FAZLASINI KAPSAYAN, ALANLARDIR.

BU ALANDA YER ALACAK KONUT KULLANIMI TOPLAMDA 75 KİŞİ HEKTAR NÜFUS YOĞUNLUĞUNU AŞMAYACAK ŞEKİLDE ÖNERİLEBİLİR.

3.3.2. KAMPİNG ALANLARI

HU 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 (DONATIL) ALANLARI:

4.1. BU ALANLAR KAPSAMINDA; SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, YURT, YAŞILAR BAKIM EVİ, RELİJİYATYON 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 JEOLojİK ETÜTLERE BAĞLI OLARAK SERBESTTİR.

4.4. ÖZEL KENTSEL SOSYAL DONATIL ALANLARI (Ö); MEVCUT MEVZUATLARI KAPSAMINDA KAMU KURUMLARININ İZİNİ 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 TERCİHLİ 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.

SAĞLIKLI TOPLUM VE ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN TESİS VE ALANLARIN TÜRÜDÜR.

BU ALANLAR PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ALANLARDA YER ALACAĞI GIBI NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATILAR 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.

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 OLUŞU. 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIK GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

B. M. K. 16.02.2017 200

5.3. MERA ALANLARI;

BU ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5.4. SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI ;
SU TOPLAMA HAVZALARINDA "SU KIRILILIĞINI KONTROL YÖNETMELİĞİ"NDE BELİRLENEN HÜKÜMLER İLE BUSKI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR

6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.1. KENTSEL YEŞİL ALANLAR;

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN KAPSAMINDA OYUN BAİÇESİ, ÇOCUK BAİÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNIK, EĞLENCE, FUAR, BOTANİK, VE HAYVANAT BAİÇELERİ İLE BÖLGESEL, PARKLAR BU ALANLARDA ÇEVRESİNDE İHTİYACI KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE, BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLA'ALAR, AÇIK ÇAYIRANE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ.

6.2. REKREASYON ALANLARI,

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYACLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAİÇESİ, BUFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MINİGOLF, OTOKROS, GİBİ HER TÜRÜLÜ SPOR TİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL) E-0,051 YAPİ YÜKSEKLİĞİ İMAX-0,50'YI 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 İZİNİYLE SÜRDÜRÜLÜR.

ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ANCAK 6831 SAYILI ORMAN KANUNU KAPSAMINDA OLMAYAN ÖZEL MÜLKİYET KONUSU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLIL PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUŞU. 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIK GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

B. M. K. 16.02.2017 200

6.4. AĞACLANDIRILACAK ALANLAR

BU ALANLAR MEVCUT MEZARLIK ALANLARI, JEOLojİK SEBEPLER NEDENİYLE AĞACLANDIRILMASI 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 OLUŞU. 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIK GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

B. M. K. 16.02.2017 200

6.5. MEZARLIK ALANLARI;

HİFİSSİHHA KANUNU VE MEZARLIKLAR NİZAMNAMESİ KAPSAMINDA GÖMÜ YAPILAN ALANLARDIR.

7. ASKERİ ALANLAR

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

8. TEKNİK ALTYAPI

BORU HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, İÇME-KULLANMA SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KANAL ALANLARI, HER TÜRÜ İLETİŞİM HATLARI KARAYOLU ALANLARI AÇIK-KAPALI OTOPARK ALANLARI, ARITMA TESİSLERİ, ÇÖP BİRİKTİRME VE FOSFETİK ALANLARI, GİBİ

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 yapacağı belirtilerek Valliğimiz (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 tedbirlerin alınması, söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir faaliyetin yapılması planlandığında proje sahibi tarafından yeniden Valliğimiz (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 tanımlı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespitine tabi Marmara Denizi kıyısında bulunduğu belirlenmiş olup, planlama alanı onaylı kıyı kenar çizgisinin kara tarafında ve sahili kısmındaki bir bölümlü ise kıyıda kalmaktadır. Bu nedenle yapılacak olan planlama çalışmalarında Bakanlığımızca onaylı kıyı

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

23.01.2018

Sayı : 27264143-045.01-E.1297

Konu : Kıyı Kenar Çizgisi

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ
20.10.2017
332

İmar ve Şehircilik
Birim / müdürlüğe nazım (durmuş)
Tarih: 20.10.2017

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 İTRF 96 3 derece 1122a-03d-3a, 1122a-03d-4b, H22a-03d-1c halinde paftalarındaki kıyı kenar çizgilerinin kayıtlarınızda bulunmadığı belirtilmiş olup; söz konusu İTRF 96 3 derece sistemindeki onaylı kıyı kenar çizgisi paftalarınız tarafınıza gönderilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

Söz konusu paftaların İTRF 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

Siz Başbakan'ın Asası
Elektronik İmza



CEYHAN KARATOPRAK

06.12.2017 27383 9080

İmar ve Şehircilik

İmar ve Şehircilik

T.C.
GEMLİK KAYMAKAMLIĞI
İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

05.12.2017

Sayı :25374025-750-E.20813121

Konu :İmar Planı Revizyonu Hakkında
Kurum Görüşü

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
PUNANZ CEYLAN
V.H.K.

Adres: Demirsuhası Mah. İskele Cad. No:11
Hükümet Binası Kat:4 Gemlik/BURSA
Elektronik Ad: gemlik.meb.gov.tr
e-posta: gemlik16@meb.gov.tr

Aynıntı bilgi için: Nevin AVCİŞef
Tel: (0 224) 513 11 74
Faks: (0224) 514 02 30

Bu evrak güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır. https://evrak.meb.gov.tr adresinden 2016-919f-36c9-9ac2-4aeef kodu ile teyit edilebilir.

CCPAK-000097LSI



15/12/2017

(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

b) Defterdarlık İrtisrulgazi Fimlak Müdürlüğü'nün 06/12/2017 tarih ve 25214 sayılı yazısı ve ekleri.

Sözkonusu imar planında Hazinenin zararının olup olmadığının teknik açıdan incelenmesi Ertuğrulgazi Milli Emlak Müdürlüğünden 22/11/2017 tarih ve 3683 sayılı yazımız ile istenilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

答:

Handwritten signature and stamp of the Ministry of Health of the Republic of Serbia, dated 14.11.2020.

Telefon, faks:
e-posta: Elektronik AB, www.maliys.gov.tr

Bilgi için: Murat DEVECİOĞLU
Veri Hla ve Kont ısl
Telefon:

İmar ve Şehircilik

29.11.2017

26725
8833

T.C.
GEMLİK KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müdürlüğü



Sayı :68231933.754-
Konu :Kurum Görüşü

625

28.11.2017

imar ve şehircilik

2

BELİDİYE 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 Mahallesiinde söz konusu alanda ve muhtelif parsellerde Belediyemizce 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 mesit ile bir adet Kur'an Kursu yerinin ayrılmasının uygun olacağını bilgilerinize arz ederim.

Dr. Mehmet Reşat ŞAVLI
İlçe Müdürü

Dr.Ziya Kaya Mah. İlçe Cad. No: 4/2 Gemlik / BURSA
Telefon No: (0 224) 513 13 64 Faks No: (0 224) 514 15 30
e-Posta: gemlik@diyanet.gov.tr İnternet Adresi: www.gemlikmudurlugu.gov.tr Bilgi İçin: Fesih ALPARSLAN
Veri Hazırlama ve Kontrol İşlemi Telefon No: (0 224) 513 13 64

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

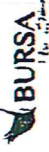
BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA VİTAMİNLER



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : 80586470/754
Konu : İmar Planı Revizyonu Hakkında
Kurum Görişü

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 15.11.2017 tarihli ve 19497 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Gemlik İlçesi, Büyükşehir, Kumla ve Kütükkumla Mahallelerinde yaklaşık 235 hektarlık alanda Belediye Başkanlığı Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilmiş olup, ilgi yazı ekindeki haritada sınırları belirtilen alana ilişkin kurum görüşünüz istenmektedir.

Bakanlığımız sağlık 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 tesisleri planlamaları buna göre yapılmaktadır.

Planlama alanı içerisinde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesine ait taşınmazlar üzerinde yer alan 6 Nolu Kütükkumla 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)

Kültürlü Mah. 2. Kışe Sok. No:2/1 Osmangazi / BURSA
AŞ tılı bilgi için: Yatırımlar Şube Müdürlüğü / Aynur İLHAN / (0224 295 62 00)

İrvinin elektronik imzalı suretine http://e-bilgi-saglik.gov.tr adresinden DÜŞÜŞ:17-7469-4058-988a-720c574c12a7 kodu ile erişilebilir.
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

