



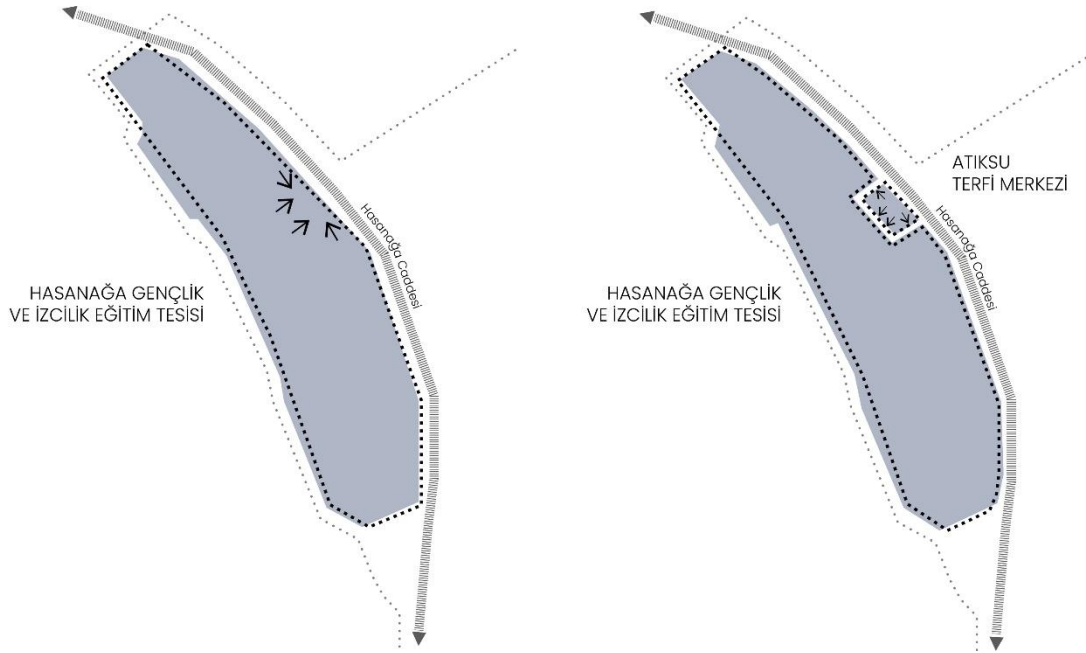
**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

<b>GEMLİK (BURSA), KÜÇÜKKUMLA VE ORHANIYE MAHALLELERİ, H22A03D3C PAFTA, 247 ADA 1 PARSEL, 337 ADA 7 VE 8 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU</b>	
<b>AÇIKLAMA RAPORU</b>	
PİN: UİP-16025960	
<b>Planlama Ekibi</b>	
Uluay Koçak Güvener	Y. Şehir Plancısı (A Grubu Karne Sahibi)
Gökçe Araç	Y. Şehir Plancısı & Kentsel Tasarım Uzmanı
Sedat ÖZER Kâtip Üye	Mahir DAĞ Kâtip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 09/08/2021 tarih ve 116 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2021 tarih ve _____ sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, H22A03D3C pafta, 247 ada 1 parsel, Orhaniye Mahallesi, H22A03D3C pafta, 337 ada 7 ve 8 parsellerde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi (BUSKİ) Genel Müdürlüğü tarafından talep edildiği üzere "Küçükkumla Havzası Atıksu Toplama Sistemi Projesi" kapsamında Hasanağa Gençlik Kampı Tesisleri ile civardaki konut alanlarına ait atık suların Küçükkumla Atıksu Arıtma Tesisi'ne bağlantısının sağlanması amacıyla 247 ada 1 parsel içerisindeki mevcut fosseptiğin bulunduğu alanın Atıksu Terfi Merkezi olarak kullanılması amaçlanmıştır.



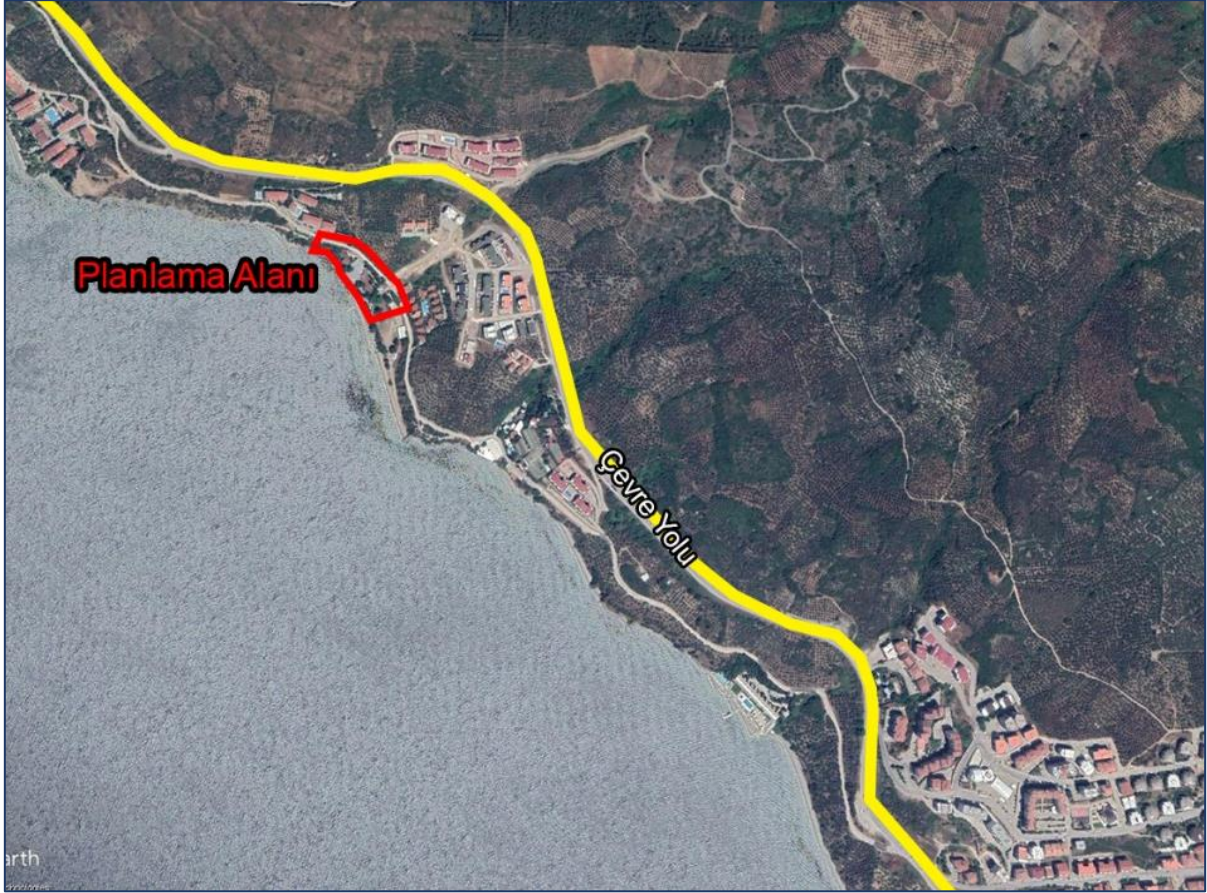
337 ada 7 ve 8 parsellerde ise sadece çekme mesafelerinde değişiklik yapılmıştır.

Plan değişikliği yapılan alan 67.29 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir ve Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırında kalmaktadır.

## 2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

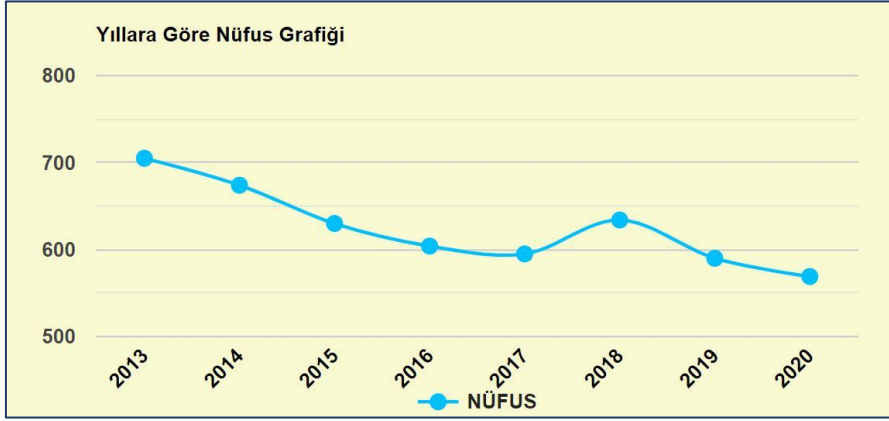
Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölge, Küçükkumla'ya gidiş rotasında, Çevre yolunun 350 m güneyinde yer almaktadır. Söz konusu parseller Hasanağa Gençlik ve İzcilik Eğitim Tesisi içerisindedir.



Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

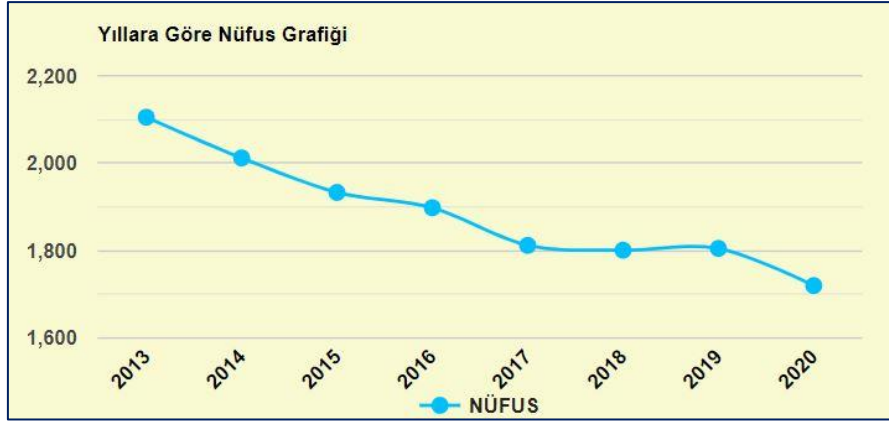
### 2.2. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alandaki 247 ada 1 parselin bulunduğu Küçükkumla Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu; 276 erkek, 293 kadın olmak üzere toplam 569 kişidir.



Şekil 2. Küçükkumla Mahallesi Nüfus Grafiği

Diğer parsellerin bulunduğu Orhaniye Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu; 851 erkek, 869 kadın olmak üzere toplam 1720 kişidir.

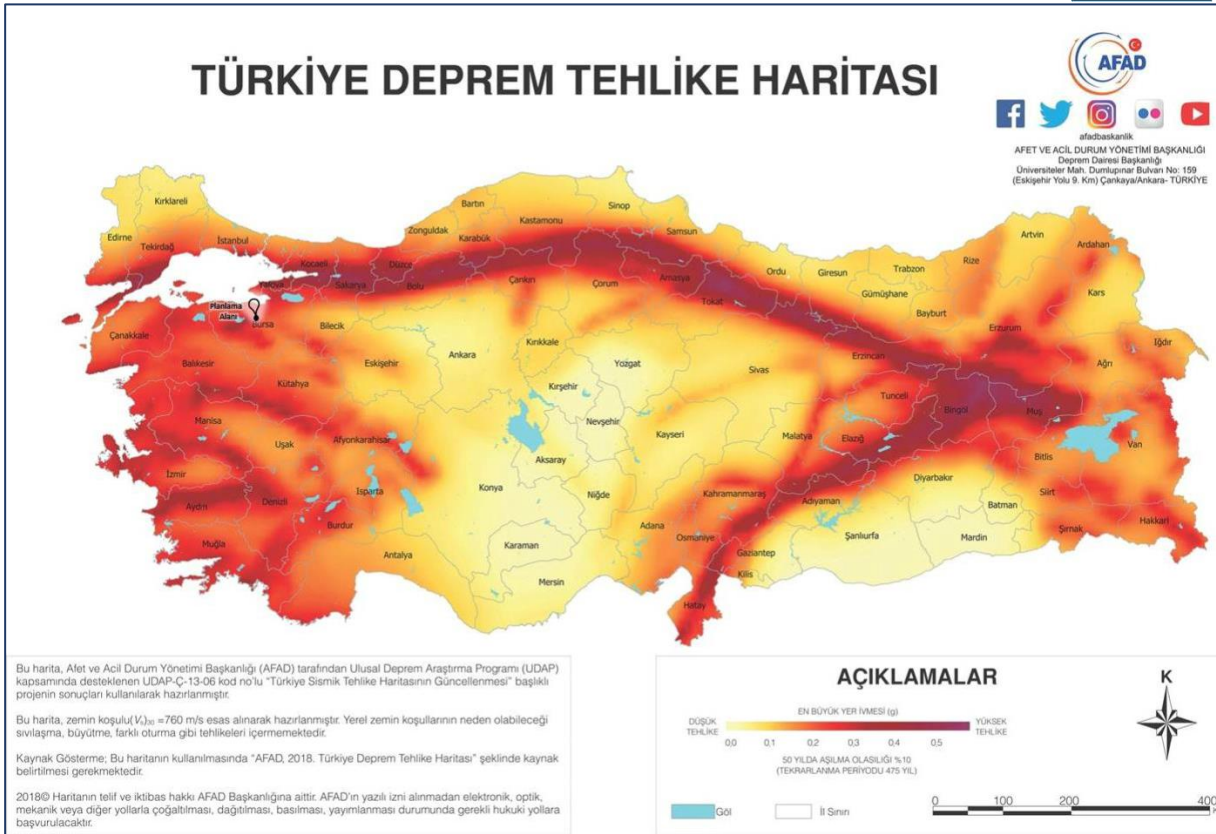


Şekil 3. Orhaniye MAhallesi Nüfus Grafiği

### 3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

#### 3.1. DEPREMSELLİK

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu 0.4 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.



Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1.MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında, Hasanağa Gençlik ve İzcilik Eğitim Tesisi bulunmaktadır.





Şekil 5. Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafı-1



Şekil 6. Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafı-2

#### 4.2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükumla Mahallesi, H22A03D3C pafta, 247 ada 1 parsel ve Orhaniye Mahallesi, H22A03D3C pafta, 337 ada 7



ve 8 parseller “Maliye Hazinesi” adına kayıtlıdır. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 7. Plan Değişikliğine Konu Parsel

Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

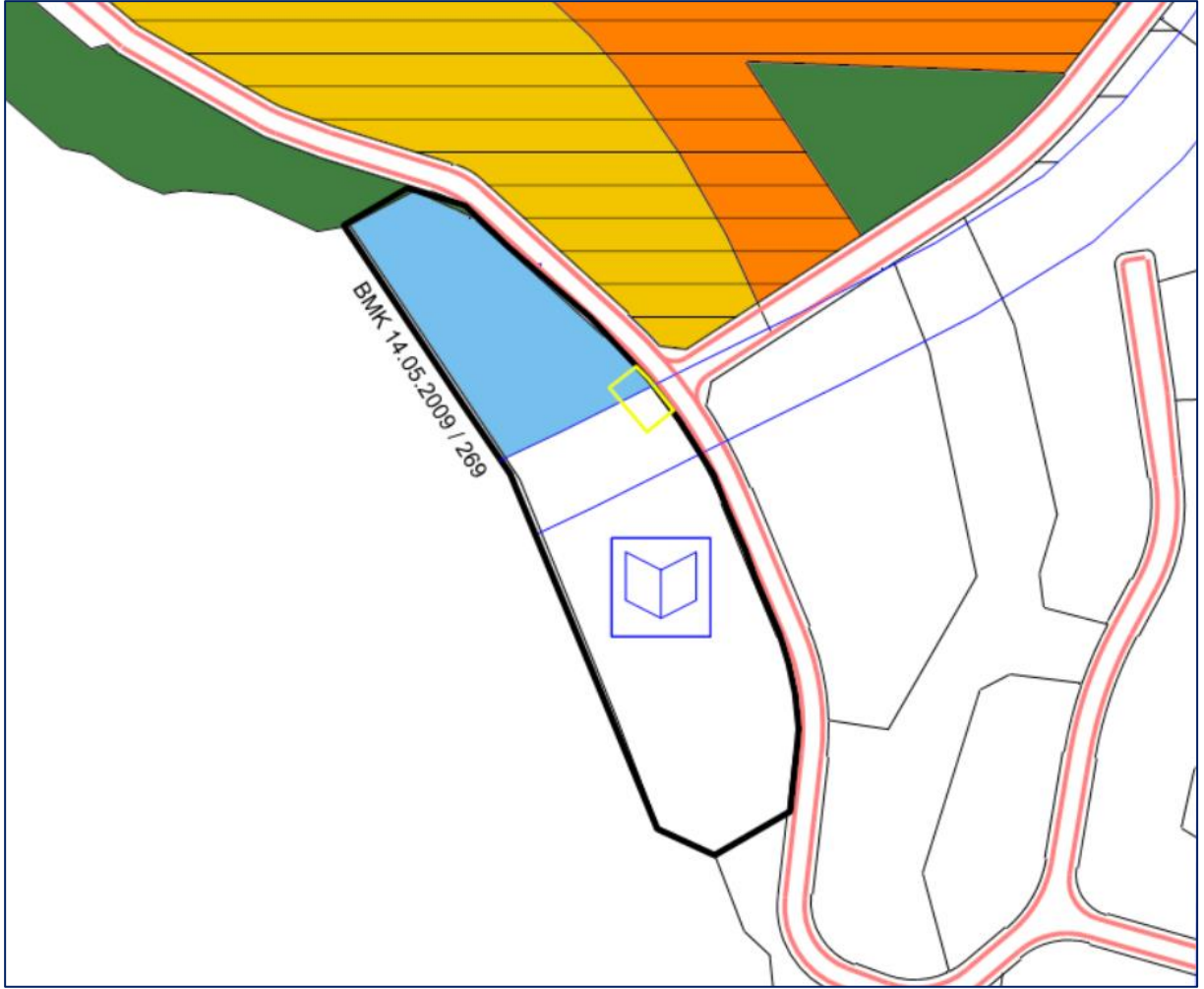
ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
247/1	3.879,06
337/7	56,00
337/8	2.487,40

## 5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 5.1. PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

Söz konusu parseller Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı ve Küçükumla Belediyesi Nazım İmar Planı sınırlarının kesişim alanında kaldığından her iki planda da işlem yapılmıştır.

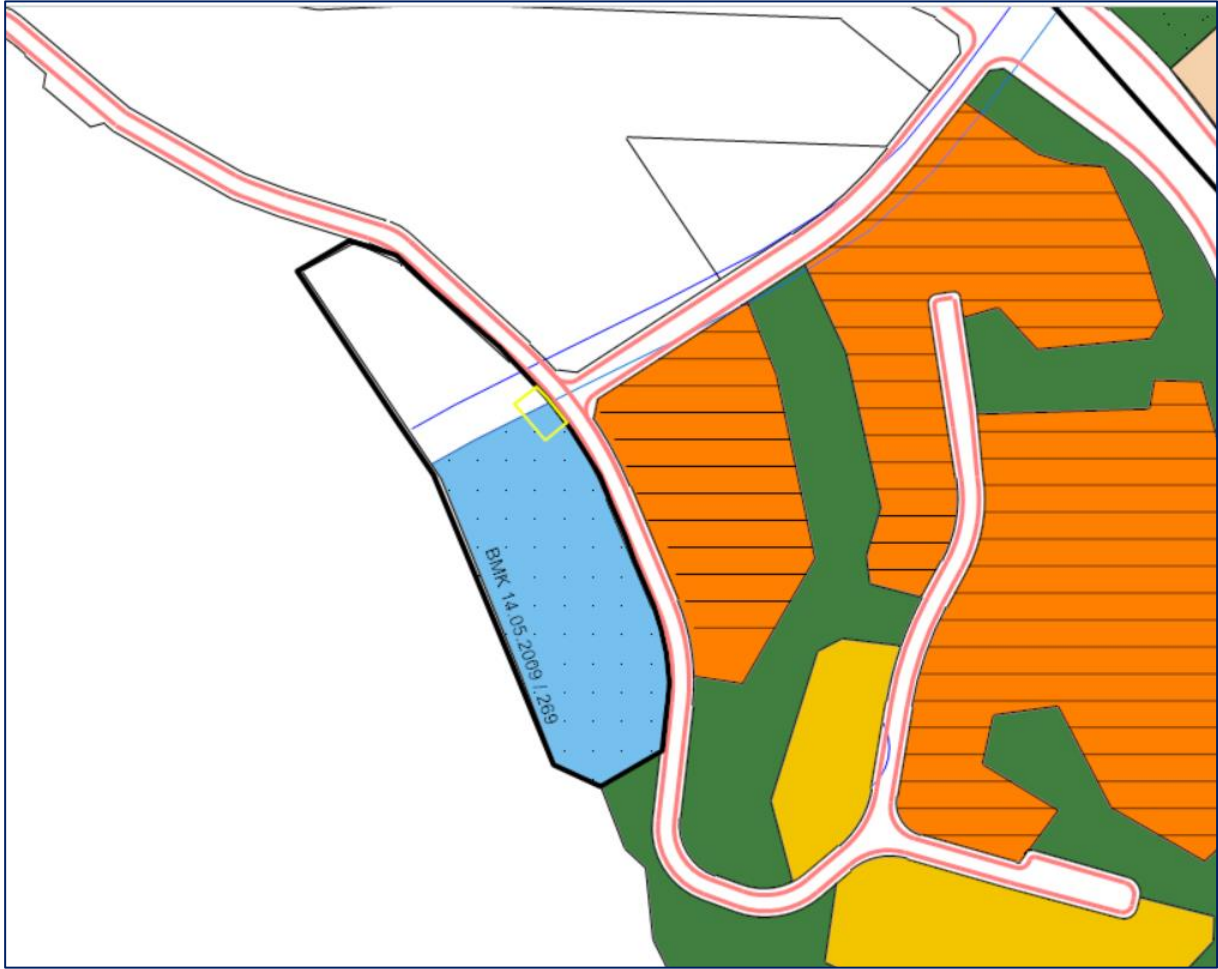
Plan değişikliğine konu taşınmazlar Kckkumla 1/5000 lekli Nazım İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı olarak planlıdır.



şekil 8. Onaylı 1/5000 lekli Nazım İmar Planı Durumu

Gemlik 1/5000 lekli Nazım İmar Planı'nda Kültürel Tesis Alanı olarak planlıdır.

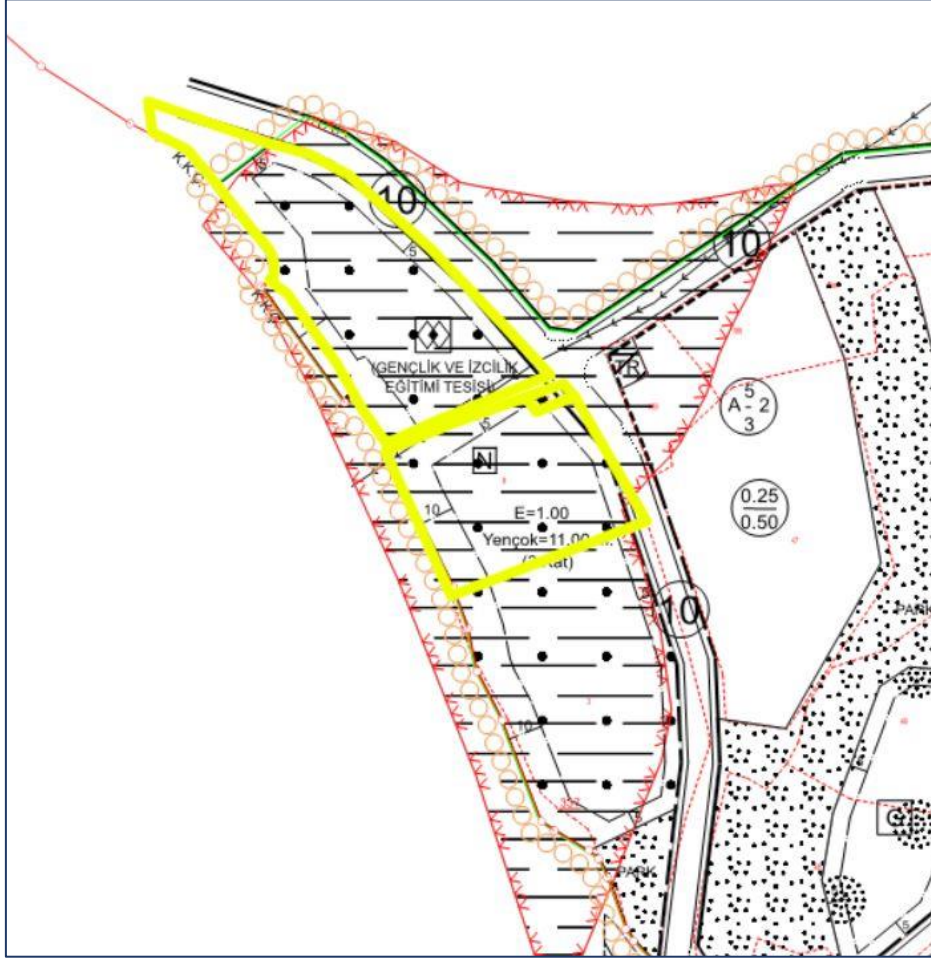




Şekil 9. Gemlik NİP Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

## 5.2. PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Plan değişikliğine konu alanın tamamı 182-183 sayılı 02.06.2010 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis kararıyla ve 606 sayılı 15.07.2010 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan "Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında Sosyal Tesis Alanı (Gençlik ve İzcilik Eğitimi Tesisi) olarak planlanmıştır.



Şekil 10. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

## 6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### 6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Mevcut durumda söz konusu alanda Sosyal Tesis Alanı (Gençlik ve İzcilik Eğitimi Tesisi) yer almaktadır.

BUSKİ Genel Müdürlüğü tarafından Gemlik Belediyesi'ne gönderilen 31.05.2021 tarihli E-85571855-604.02.01-27071 sayılı yazıda "Küçükkumla Havzası Atıksu Toplama Sistemi Projesi" kapsamında Hasanağa Gençlik Kampı Tesisleri ile civardaki konut alanlarına ait atık suların Küçükkumla Atıksu Arıtma Tesisi'ne bağlantısının sağlanması amacıyla 247 ada 1 parsel içerisindeki mevcut

foseptiğin bulunduğu alanın Atıksu Terfi Merkezi olarak kullanılmasının planlandığı belirtilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parselde mevcutta bulunan fosseptiğin tespit edilip, Atıksu Tesisleri Alanı (Aritma, Terfi Merkezi) yapılması söz konusu olmuştur.

## 6.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

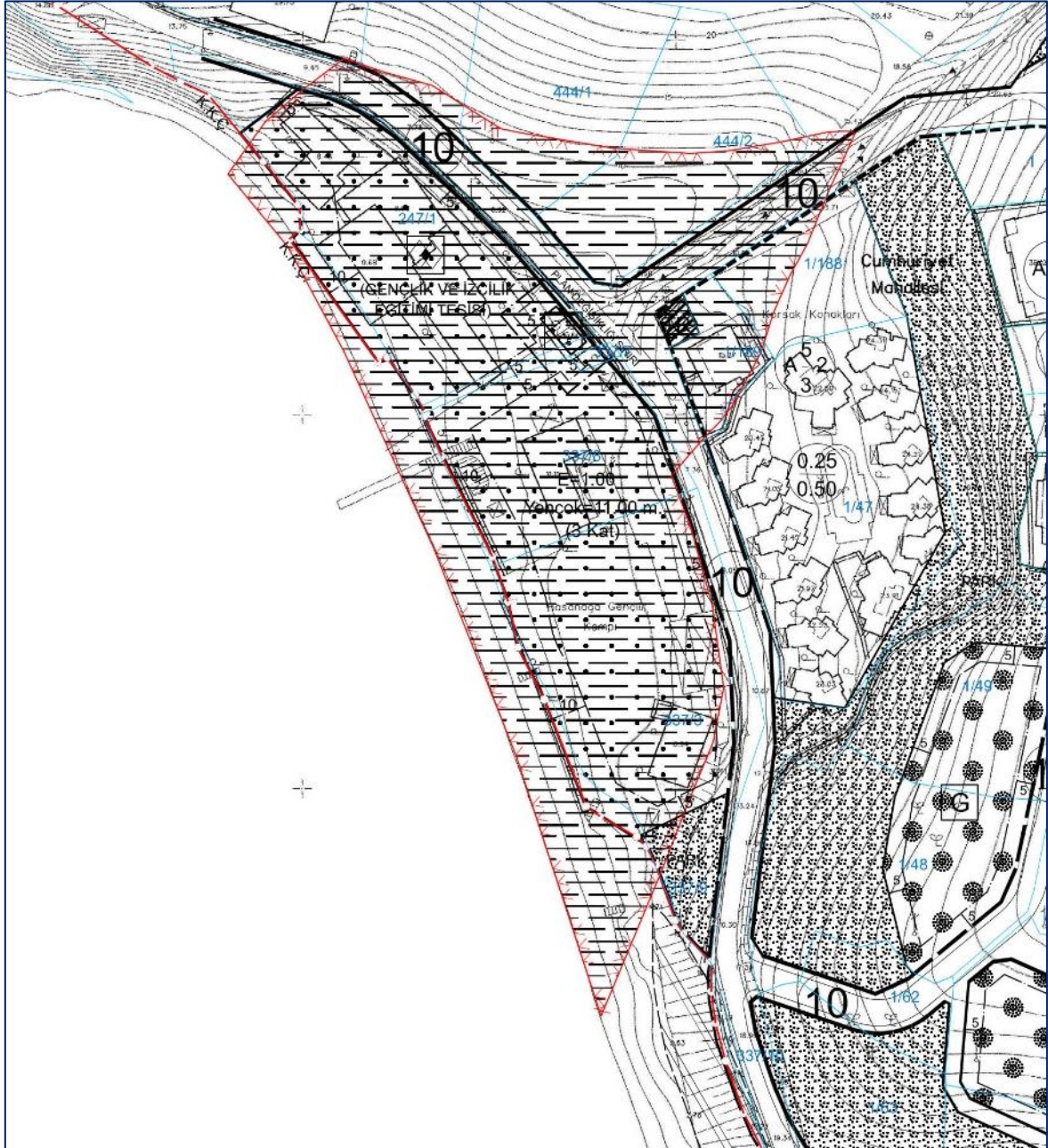
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükumla Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A03D3C pafta, 247 ada 1 parseline ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Alan kullanımları değişmiş olup, Sosyal Tesis Alanı'nın bir kısmı Atıksu Tesisleri Alanı olarak planlanmıştır.

Hasanağa Gençlik Merkezine ait çekme mesafeleri Atıksu Tesisleri Alanı'na göre 5 metre olacak şekilde revize edilmiştir.

Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m <sup>2</sup> )
	ALAN (m <sup>2</sup> )	ALAN (m <sup>2</sup> )	
SOSYAL TESİS ALANI (GENÇLİK VE İZCİLİK EĞİTİMİ TESİSİ)	67.29	0	-67.29
ATIKSU TESİSLERİ ALANI (ARITMA, TERFİ MERKEZİ)	0	67.29	67.29
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>67.29</b>	<b>67.29</b>	<b>0</b>





Şekil 11. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu