



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, CİHATLI MAHALLESİ
CİHATLI MAHALLESİ KUZEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
122 ADA 40 NOLU PARSEL, 1436 ADA 1 NOLU PARSEL
1437 ADA 4 NOLU PARSEL İLE PLAN HÜKÜMLERİNE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODÜ Dic.No: 10 173 Oda Sic.No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Teahhüt ve Temin Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.
Cumhuriyet Mh.İlçesi İnt.ın. Co.Şehin Sires. B Blok No: 150
Kat: 1 Daire: 2 NİĞİFER/BURSA Tel: Faks: 0224 220 66 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com
Niğifer V.D. 544 004 7170

Gemlik Belediye Meclisi'nin
10/07/2023 tarih ve 201 sayılı kararı
ile değiştirilerek uygun bulunmuştur.


Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan plan değışiklikleri; özellikle sosyal konut üretimi gerçekleştirilmek üzere kurulmuş ve bir kamu kuruluşu olan TOKİ (Toplu Konut İdaresi) Başkanlığı'nca yapımına devam edilen Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi Kuzeyindeki *Toplu Konut Alanı'nın* 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında ihtiyaçlar doğrultusunda TOKİ tarafından yapılması talep edilen plan değışikliklerini kapsamaktadır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planı Değışikliklerinin amacı; Gemlik 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında alandaki arazi eğimlerinin fazlalığı nedeniyle zorunlu olarak ortaya çıkan bodrum katları için plan notu getirilmesi, 122 ada 40 nolu parselin kullanım fonksiyonunda değışiklik yapılması ile eğitim tesislerinin hizmet kapasitesinin genişletilmesi için bina yüksekliklerinin artırılmasıdır.

Söz konusu Toplu Konut alanı 16 ha yüz ölçümündedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin kuzey sınır ilçelerinden biri olan Gemlik İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir.





Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

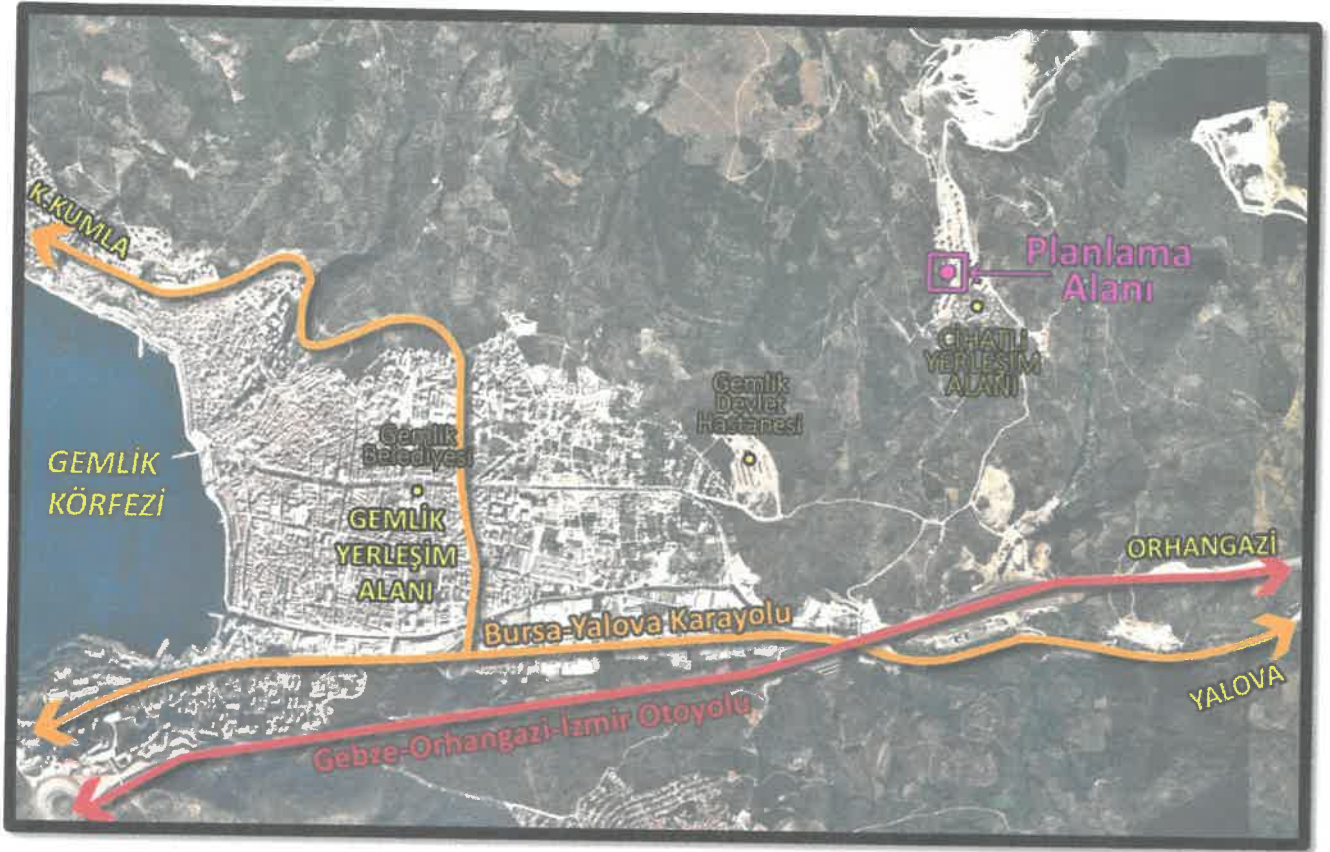
Planlama değişikliği yapılan alanlar Cihatlı TOKİ alanında yer almaktadır.

Cihatlı TOKİ alanı, Bursa kent merkezinin kuzeydoğusunda kalan Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi yerleşim alanının kuzey bitişiğinde kalmaktadır. Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 5,4km mesafededir.

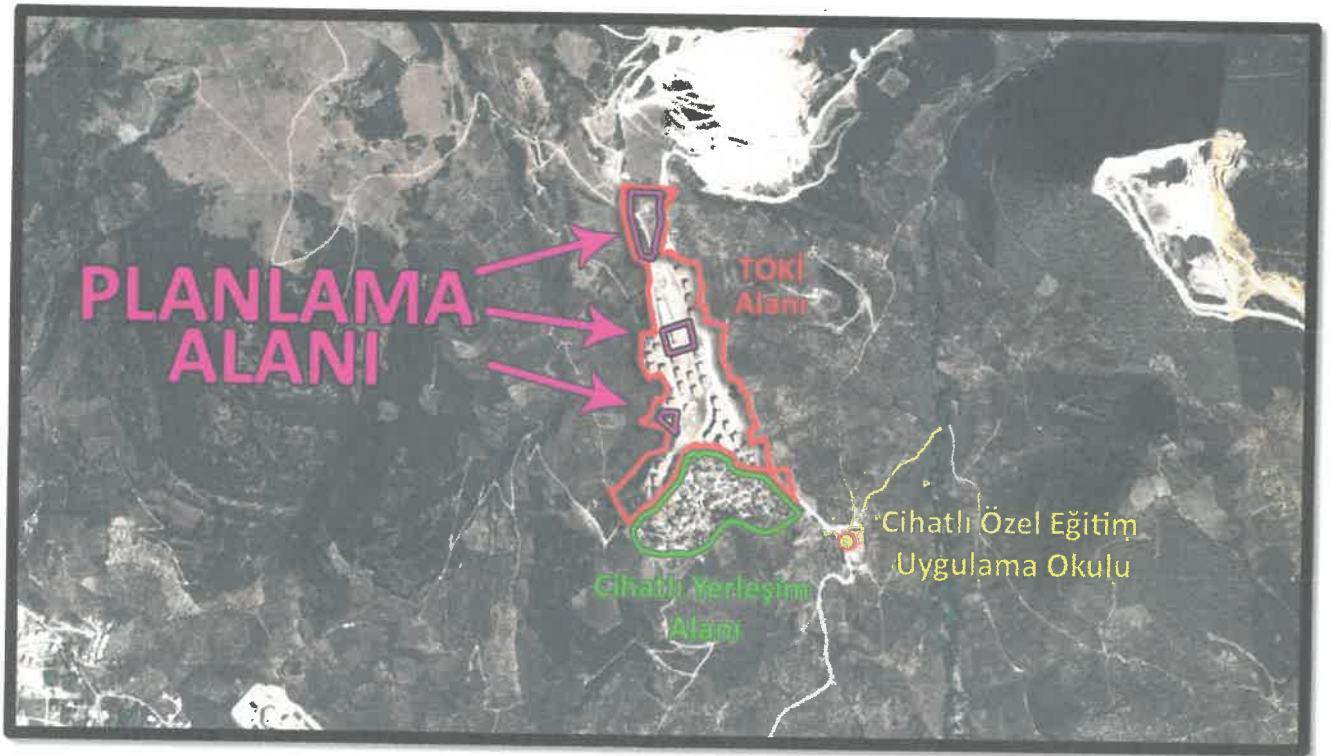
Güneybatısında yer alan Gemlik Devlet Hastanesi'ne 3,5km batısında yer alan Gemlik Belediye binasına 6,3km güneydoğusunda yer alan Cihatlı Özel Eğitim Uygulama Okulu'na ise 750m mesafededir. Güneyinden geçen Bursa-Yalova Karayolu'na 3,1km Gebze-Orhangazi-Izmir Otoyoluna yaklaşık 3,3m mesafededir. Batısında yer alan Gemlik Körfezi'ne yaklaşık 8,5km mesafededir.

Mevcut durumda Cihatlı TOKİ alanına ulaşım, güneybatısında yer alan Gemlik yerleşim alanından, Gemlik Bölge Hastanesi'ne bağlanan ve bu yoldan doğuya doğru devam ederek Cihatlı mahallesine ulaşan kadastro yolundan sağlanmaktadır.

Plan değişikliği yapılan: 122 ada 40 nolu parsel TOKİ alanı içinde güneybatı sınırında, orta öğretim alanı planın kuzey ucunda, ilköğretim alanı ise alanın orta kesiminde yer almaktadır.



Planlama Alanının Uzak Çevre İlişkisi



Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkisi

GR



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2022 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.194.720 kişidir. Bu nüfus, 1.595.869 erkek ve 1.598.851 kadından oluşmaktadır. % 49,95'i erkek, % 50,05'i kadındır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2022 yılına göre 120.245 kişidir. Bu nüfusun 60.758'i erkek ve 59.487'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,53'si erkek, %49,47'i kadındır.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	120.245	60.758	59.487
2021	118.037	59.987	58.050
2020	115.404	58.074	57.330
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336
2014	103.390	51.923	51.467
2013	101.389	51.076	50.313
2012	101.257	51.200	50.057

Planlama alanının yer aldığı Cihatlı Mahallesi'nin 2022 yılına göre nüfusu 1.603 kişidir.

Cihatlı yerleşim alanı daha önce kırsal yerleşim alanı statüsünde iken Büyükşehir sınırlarının genişletilmesi ile mahalle olmuştur. Gemlik İlçesi'nin kırsal nitelikli mahallelerindedir.

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

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

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmancazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.



İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Gemlik ilçesi Bursa ilinin Mudanya ilçesi ile birlikte denize açılan en önemli kapısıdır. Gemlik Limanı Marmara Bölgesi'nin önemli limanları arasında yer almaktadır.

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

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla büyük önem kazanmış, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çimtaş Borulama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Borçelik Çelik Sanayi Ticaret A.Ş.'dir

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı Bursa'nın ithalat-ihracat hayatını daha hızlı ve rekabet edilebilir düzeye getirmektir. Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan serbest bölge, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

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

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

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

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

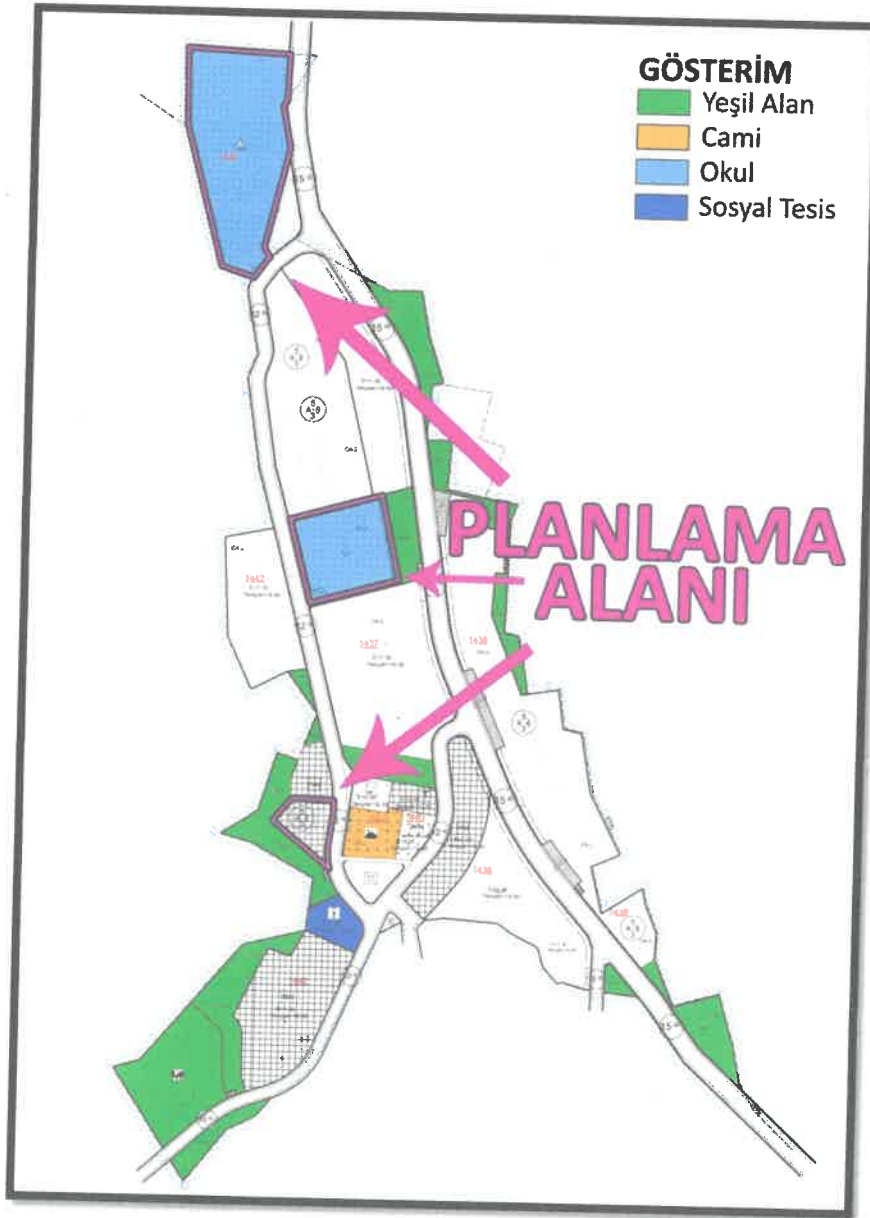
Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı da hayli ilgi çekmektedir. Kiliseden çevrilme Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii Gemlik'teki tarihi yapılarıdır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması yapılan parseller TOKİ alanında yer almaktadır. TOKİ alanındaki inşaatların henüz hepsi tamamlanmamıştır. İnşaatlar ile birlikte alanındaki teknik ve sosyal alt yapı tesislerinin yapımı da tamamlanacaktır.

Mevcut imar planındaki TOKİ alanında yer alacak sosyal ve teknik alt yapı alanları aşağıda gösterilmiştir.



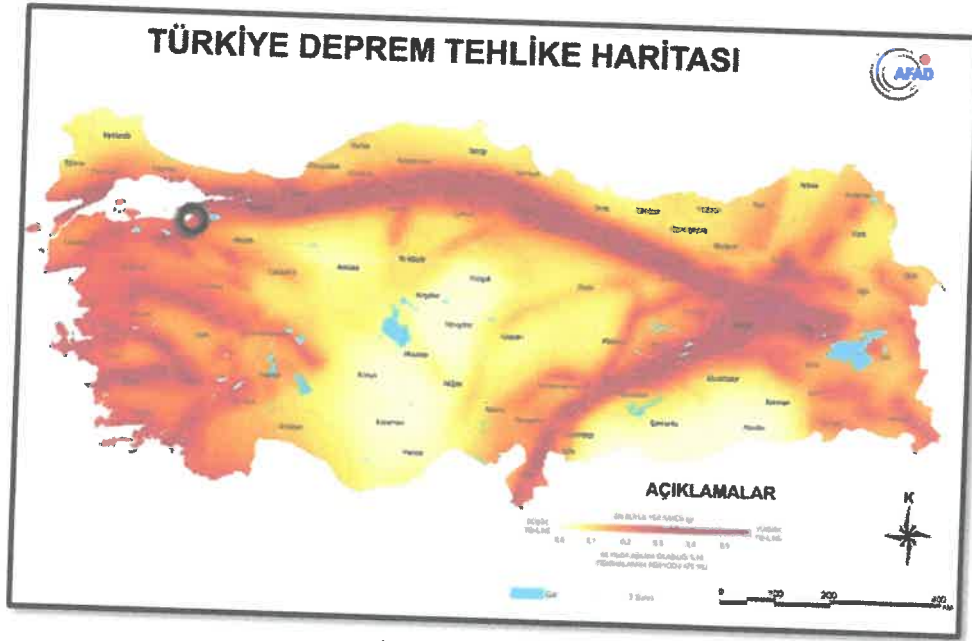
Planlama Alanının Sosyal Teknik Altyapısı

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

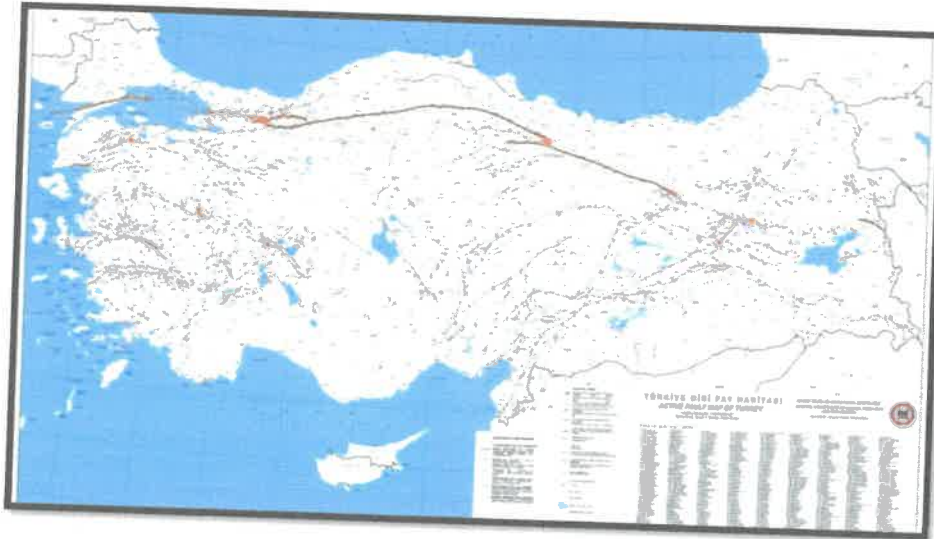
Gemlik ilçesi; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

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

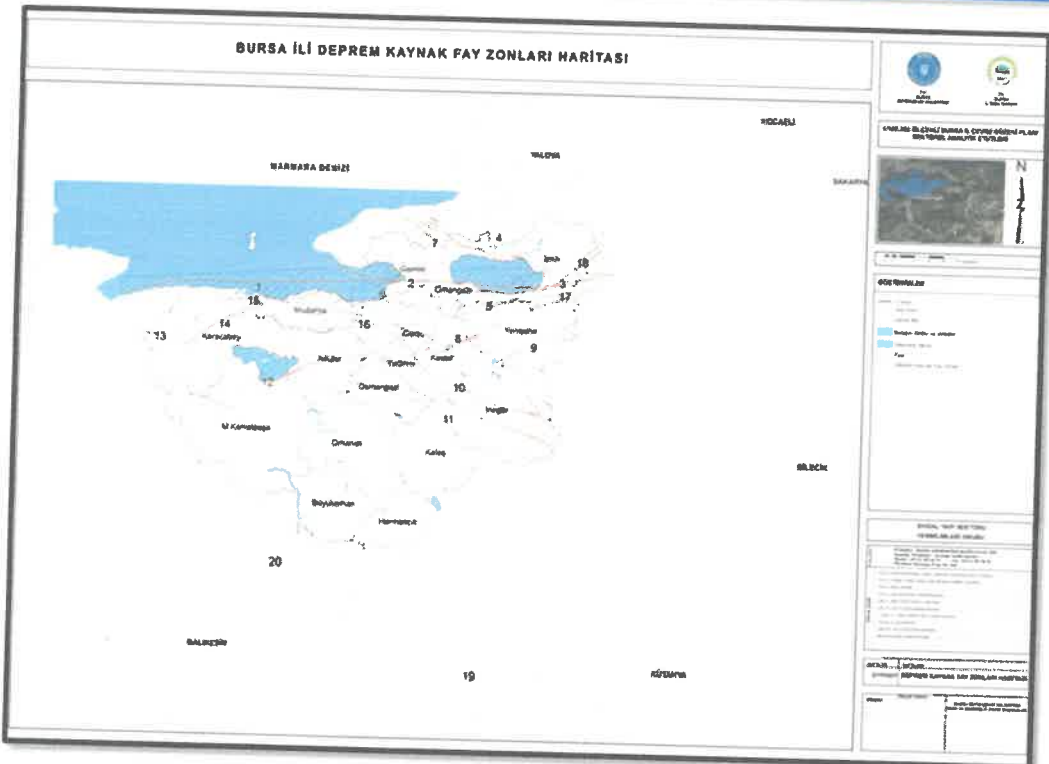


Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

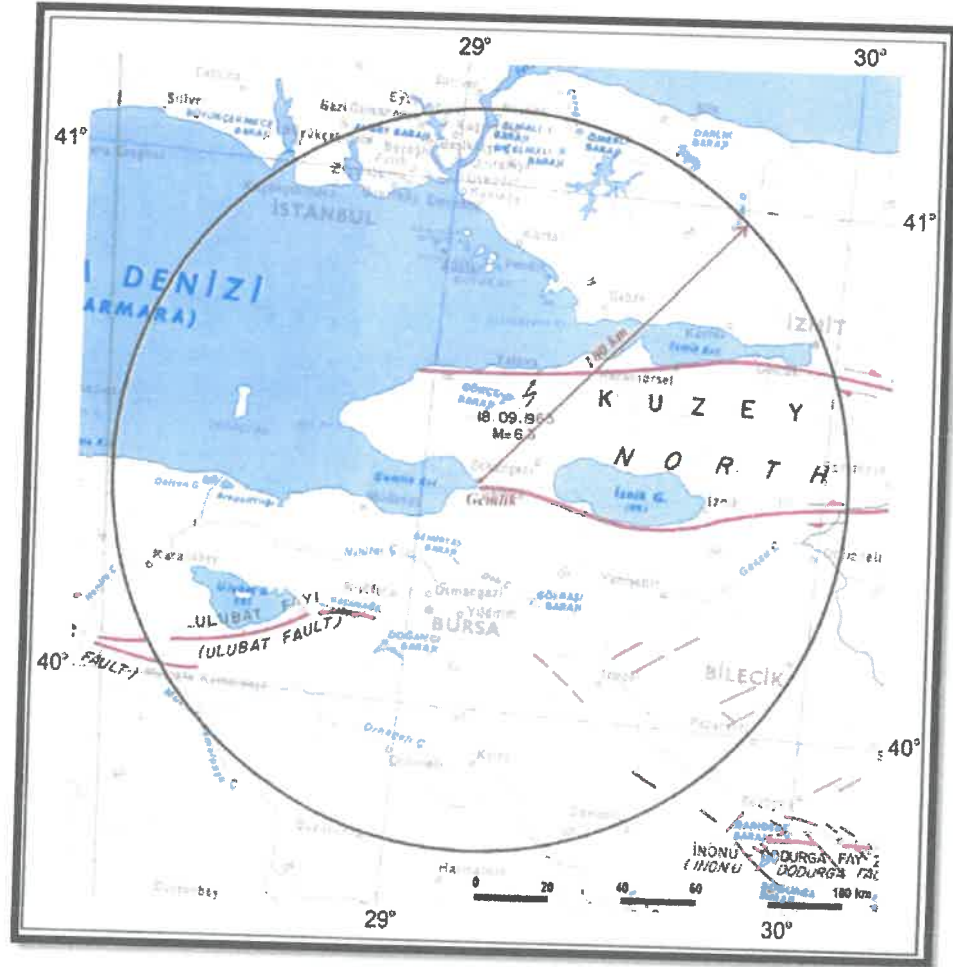
Gemlik yerleşim alanı, 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Türkiye Diri Fay Hattı Haritası



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası



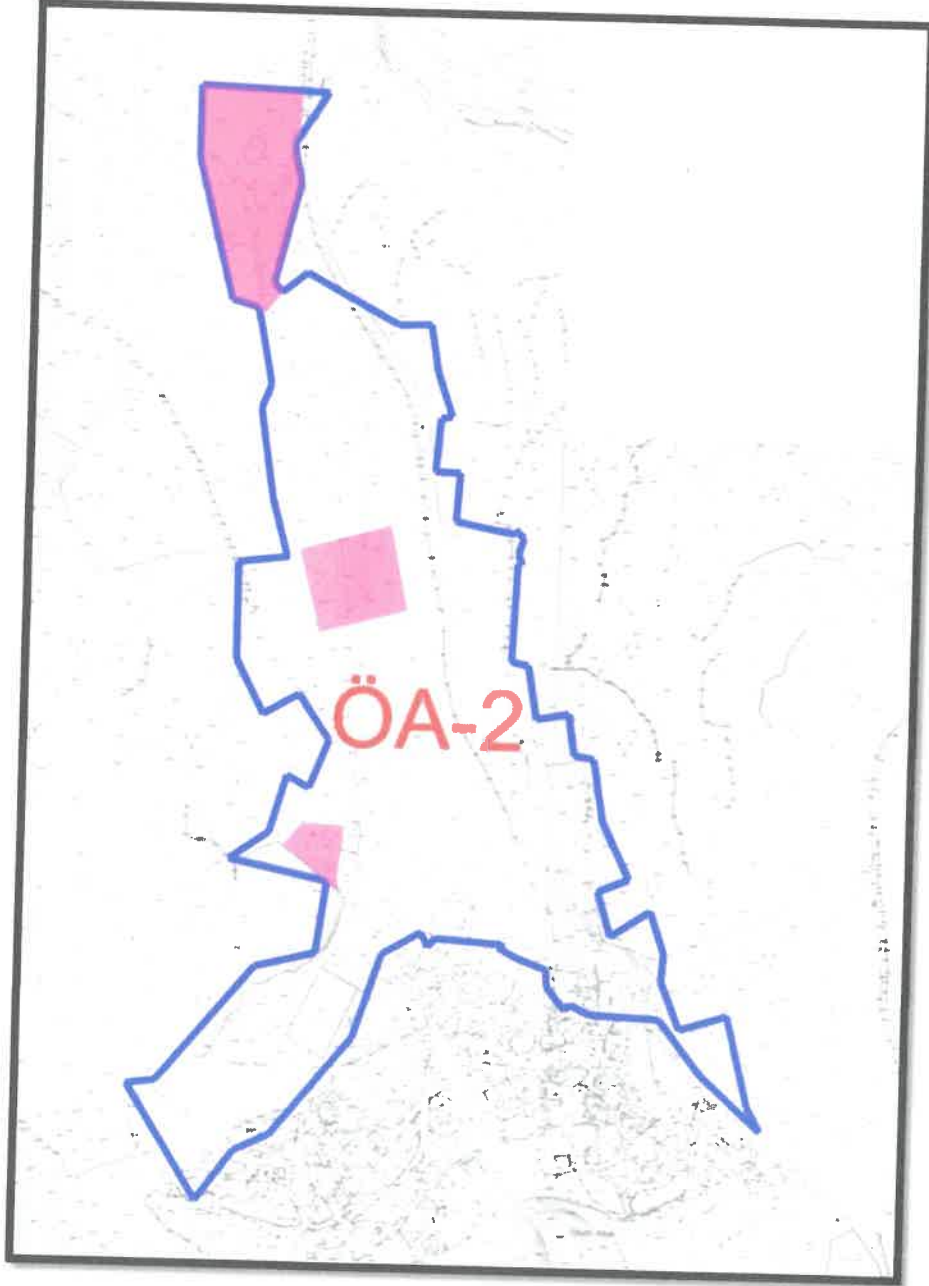
Gemlik ve Civarı Diri Fay Hattı

Handwritten signature

2.4.2. Jeolojik Yapı

Bursa İli, Gemlik İlçesi, TOKİ Alanınının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planına esas hazırlanan jeolojik jeoteknik etüt raporları Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 05.12.2013 onay tarihinde onaylanmıştır.

Onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre; plan değişikliği yapılan alanlar "ÖA-2 (Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alan) olarak tanımlanan alanda kalmaktadır.



Planlama Alanınının Jeolojik Durumu

Raporun "İnceleme Alanına Yerleşimine Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi" aşağıda belirtildiği şekilde yapılmıştır.

İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRMESİ

İnceleme alanı topoğrafik eğime, jeolojik ve jeoteknik değerlendirmelere bağlı olarak, yerleşime uygunluk bakımından Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, 1/ 5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2 sembolü ile gösterilmiştir.

İnceleme alanı, genellikle %10-%30 arasında yer yer >%30 eğimlidir. Bu nedenle belirtilen zemin tiplerinin özellikle deprem yükleri altındayken stabilite sorunu göstereceği sonucuna ulaşılmıştır. İnceleme alanında;

- Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, bitişik parsellerde kazıdan etkilenen yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat yapıları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Yapı temellerini etkileyecek yüzey ve sızıntı suları uygun drenaj sistemleri ile ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı temelleri sağlam seviyelere oturtulmalı, yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel-bina bazlı zemin etütlerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel-bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekmektedir.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü temel ve yol kazıları, kademeli kazılar şeklinde açılarak istinat, ankraj vb. yöntemlerle korunmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki dolgu-alttere seviyeler-bitkisel toprak zonları hafredilerek doğal zemine oturtulmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğindeki etki derinliği boyunca zeminin oturma-şişme, farklı oturma, taşıma gücü ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.
- Yukarıda belirtilen önlemler uzman mühendisler tarafından projelendirilerek, Gemlik Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Yapılacak yapılarda, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı; Gemlik yerleşim alanının kuzeydoğusundaki dağlık kısmında kalmaktadır. Bölgenin kuzey ve kuzeydoğusunu çevreleyen alanlar da dağlıktır. Bu bölgedeki arazi güney ve güneybatıya doğru Gemlik yerleşim alanına kadar alçalarak devam etmektedir. Batısında kalan Gemlik Körfezine mesafesi yaklaşık 8,5 km'dir.

2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının topoğrafyası engebelidir. Alandaki eğim değerleri %0-30 arasında değişmektedir.

122 ada 40 nolu parselin bulunduğu kısımda eğim yönü, kuzeydoğu köşesindeki tepeden, güneybatıya doğrudur. Parselin en yüksek kot değeri kuzeydoğu köşesinde 267m, en düşük kot değeri güneybatı sınırında ise 255m'dir.

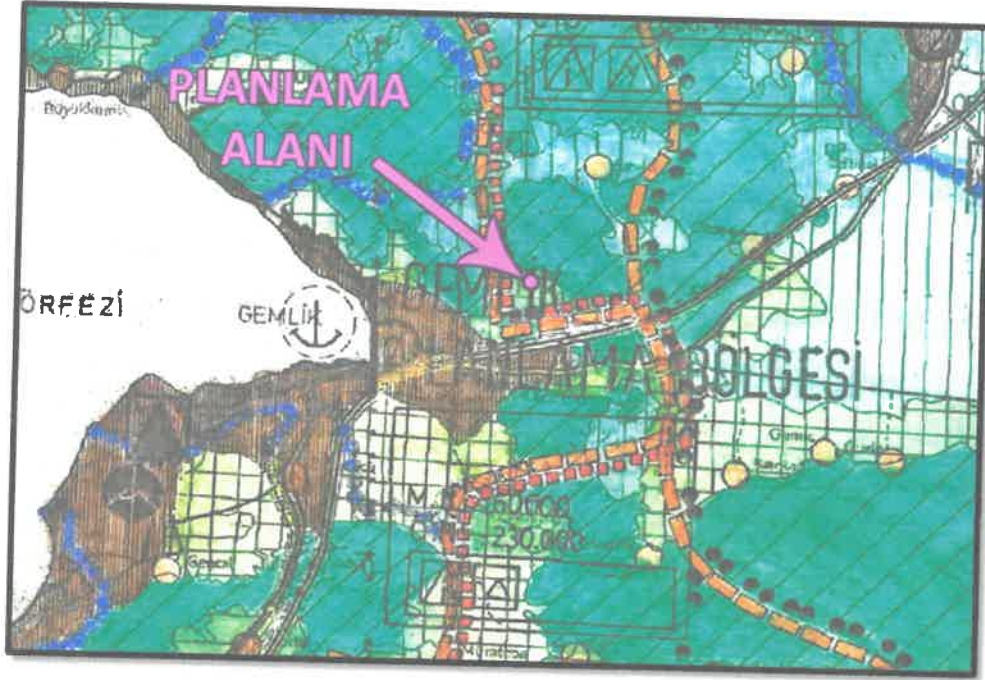
Toki alanın kuzey ucunda yer alan 1436 ada 1 parseli kapsayan alanda arazi eğimi kuzeybatıdan güneydoğuya doğrudur. Ortalama kot değeri 294 m'dir.

Alanın orta kesiminde kalan 1437 ada 4 parseli kapsayan alanın arazi eğimi kuzeybatıdan güneydoğuya doğrudur. Ortalama kot değeri 267 m'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

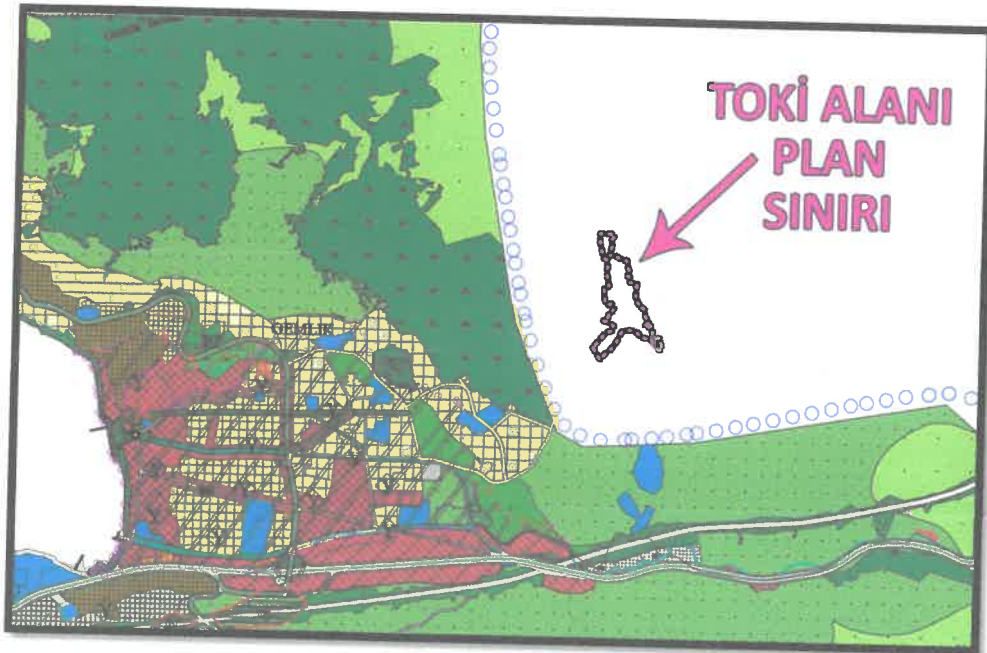
Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Özel Mahsul Alanında" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

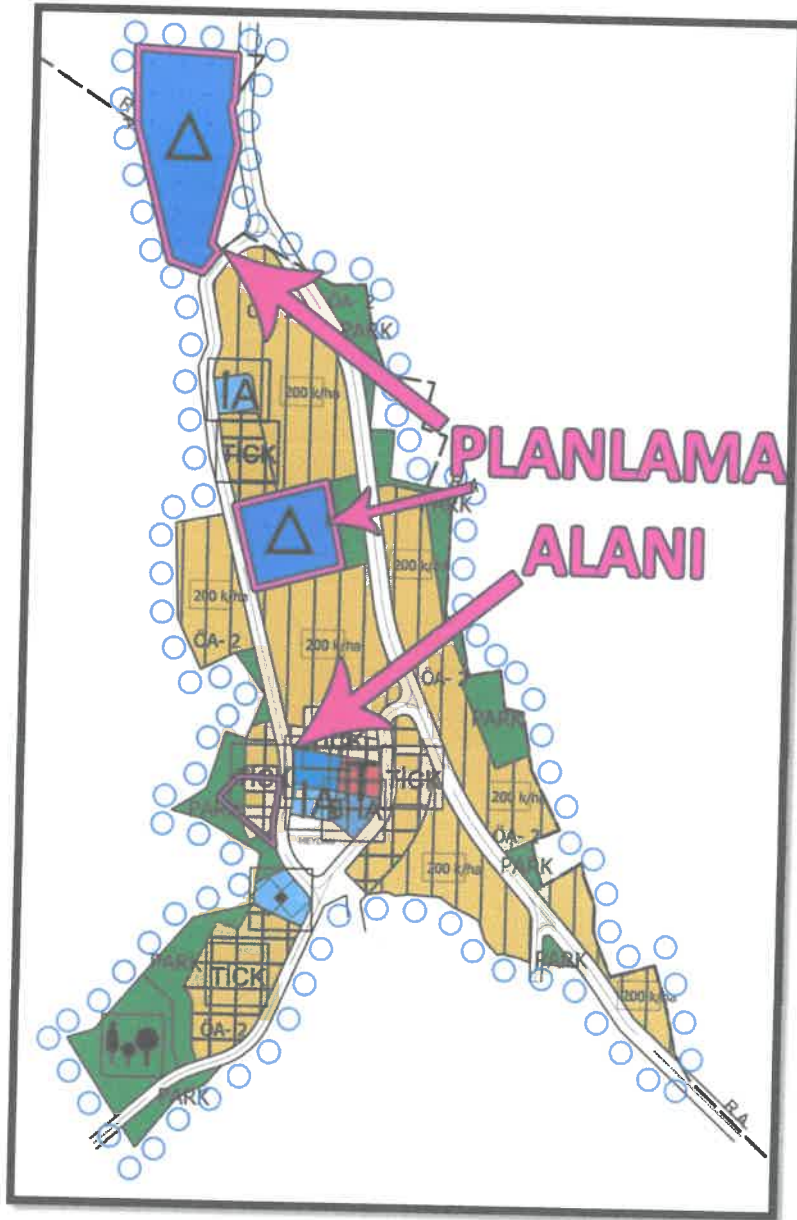
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Plan Onama Sınırı dışında" kalmaktadır. 1/25.000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.



Mevcut 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda brüt 200 kişi/ha yoğunlukta Konut Gelişme, TİCK (Ticaret ve Konut) ile sosyal ve teknik alt yapı alanı olarak planlanmış bulunmaktadır. Plan sınırları içinde fonksiyon değişikliği yapılan 122 ada 40 nolu parcel "TİCK (ticaret ve konut)" alanında kalmaktadır.



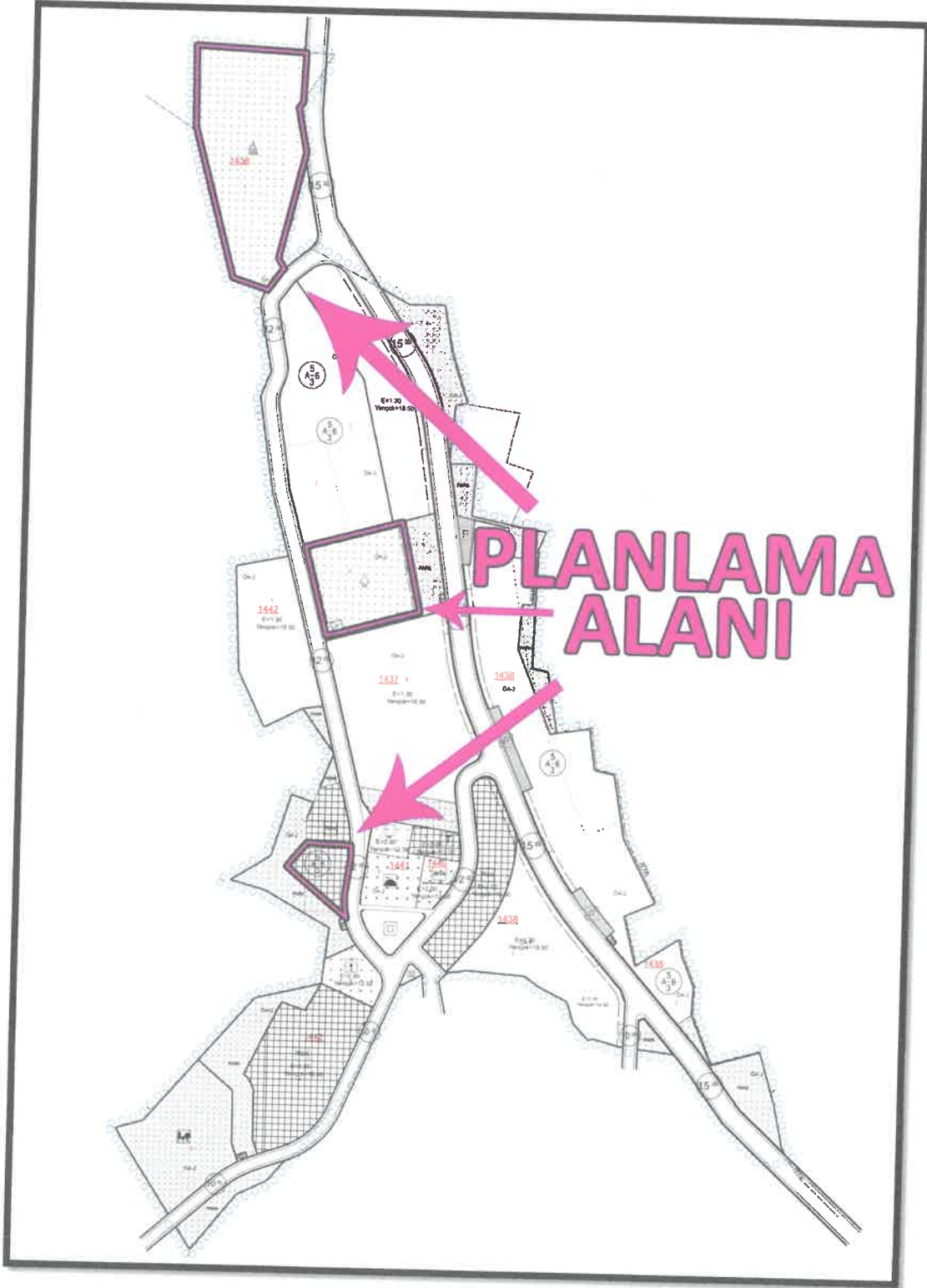
Mevcut 1/5000 Ölçekli Cihatlı Mah. Kuzeyi azım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Konut, TİCK (Ticaret-Konut) Alanı ile sosyal ve teknik alt yapı alanı olarak ayrılmış bulunmaktadır.

Konut, TİCK alanları ayırık nizam 6 kat E=1.30 yapılaşma emsalinde planlıdır. Planda fonksiyon değışikliği yapılması istenilen 122 ada 40 nolu parsel ayırık nizam 6 katlı TİCK alanında kalmaktadır.

Planda, bina yüksekliklerinin artırılması istenilen eğitim alanlarının bina yüksekliği 15.50m'dir.



Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. PLAN, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 1.2. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK (DEPREM, SİĞİNAK, OTOPARK, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK VB.) HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.3. BURSA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 05.12.2013 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜD RAPORU'NUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE YER ALAN ESASLARA UYULACAKTIR.
- 1.4. ALANDA ZEYTİN AĞAÇLARININ BULUNMASI DURUMUNDA NAKİLLERİ ESASTIR.
- 1.5. APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. İMAR DURUM BELGESİ, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI ESAS ALINARAK YAPILMIŞ İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞAN İMAR PARSELLERİ ÜZERİNDEN DÜZENLENECEKTİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E= 1.30 YENÇOK= 18.50 ve E=1.30 YENÇOK= 15.50 VE (A-6) OLMAK ÜZERE İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.

2.1.2. OTOPARK KENDİ PARSELİ İÇİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANI

2.2.1.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI E:2.00 YENÇOK: 12.50 M. OLUP PLANDA TİCARET OLARAK BELİRLENEN İMAR ADASINDA YALNIZCA TİCARETE YÖNELİK BİRİMLER YER ALACAKTIR.

2.2.2. TİCARET-KONUT ALANI

2.2.2.1. TİCARET-KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERİN YOLA CEPHE ZEMİN KATLARINDA KONUT ALANLARI İLE BİRLİKTE İSTEĞE BAĞLI OLARAK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR. NORMAL KATLAR KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR.

2.2.2.2. BU KULLANIMLAR İMAR ADASINDA TİCARET-KONUT TARAMASI BULUNAN CEPHELERDE YER ALABİLİR.

2.3. KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. BELEDİYE HİZMET ALANI

BU ALANLARDA UYGULAMA İDARESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP YAPILAŞMA KOŞULLARI E=2.00 YENÇOK=12.50 M.'DİR. BELEDİYE HİZMET ALANINDA İDARİ BİRİMLER, SAĞLIK MERKEZİ, TİCARET VE OTOPARK FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.

2.3.2. CAMİ

BU ALANLARDA LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLAR, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

2.3.3. İLKOKUL ALANI, ORTAOKUL ALANI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, MESCİT VE CAMİ ALANINDA PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİ, GENEL HÜKÜMLER VE İLGİLİ MEVZUATA UYULMAK KOŞULUYLA UYGULAMA İDARESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILABİLİR. İLKOKUL VE ORTAOKUL ALANLARINDA YAPILAŞMA EMSALİ $E=1.50$ BİNA YÜKSEKLİĞİ $Yençok=15.50M$ 'DİR.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Gemlik Belediye Meclisi'nin 14.02.2018 tarih, 50 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Planlanan alanda TOKİ tarafından konut ve donatı alanları gerçekleştirilmektedir.

Uygulanmakta olan projeye göre alanda 509 adet konut birimi ve donatı yapıları yer alacaktır.

Alandaki konut yapılarından büyük kısmı tamamlanmak üzeredir. Kalan konut ve donatı yapılarının inşaatı da devam etmektedir.

Alanın oldukça engebeli bir arazi yapısına sahip olması nedeniyle eğimin fazla olduğu kesimlerde binaların araziye oturtulması sırasında, zorunlu olarak birden fazla bodrum katı açığa çıkmıştır.

TOKİ tarafından; açığa çıkan bodrum katlarının iskân edilmesine yönelik plan notu getirilmesi, ticaret kullanımı yapılması uygun bulunmayan 122 ada, 40 nolu parselin TİCK alanından konut alanına alınması, eğitim tesisi yapılarının bina yüksekliğinin $Yençok=20.00m$ 'ye çıkarılması için plan değişikliklerinin hazırlanması istenilmiştir.

Talep edilen değişiklik önerileri Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu tarafından değerlendirilmiş ve alınan kararlar doğrultusunda plan değişiklikleri hazırlanmıştır.

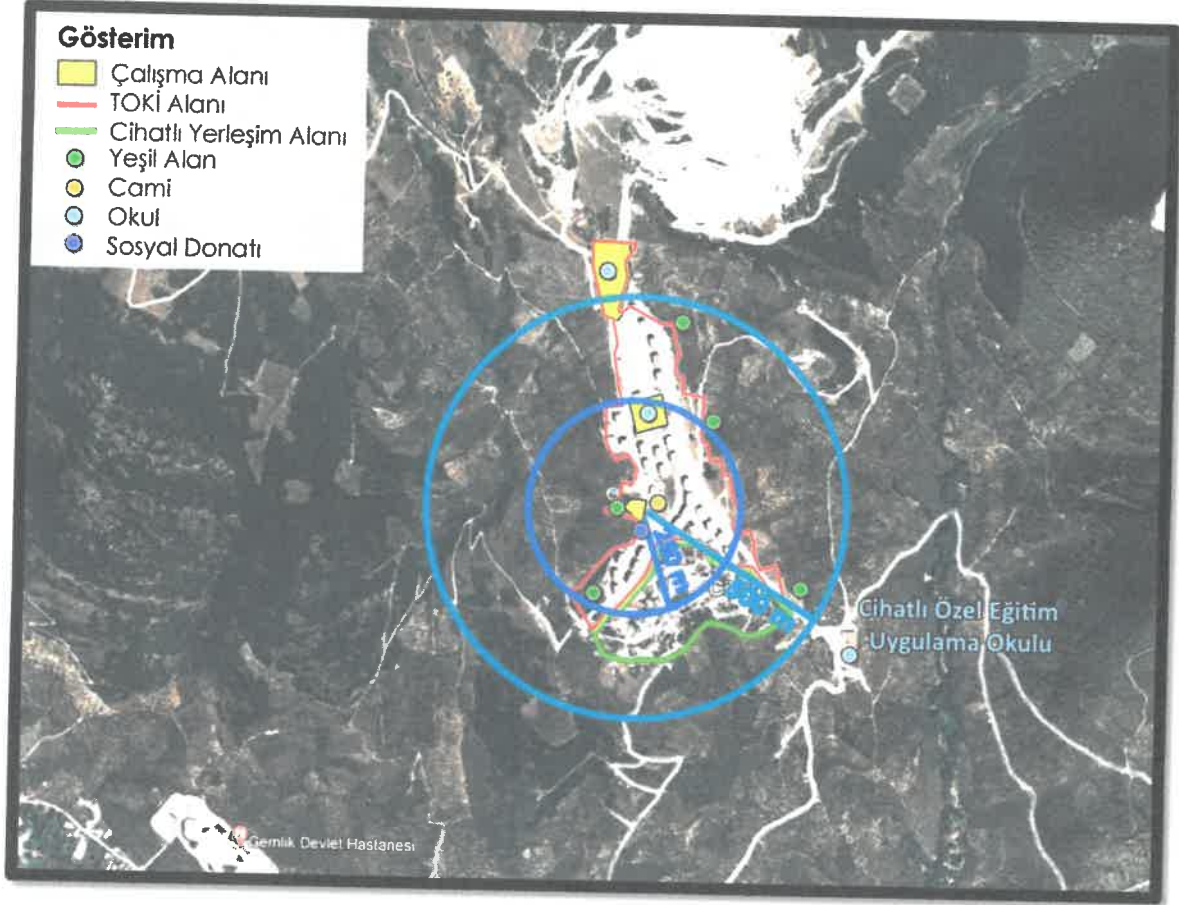
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Cihatlı TOKİ alanında ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik alt yapı alanları onaylı imar planında ayrılmış bulunmaktadır.

Planda kullanım fonksiyon değişikliği yapılan 122 ada 40 nolu parselin çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet okul, 2 adet cami, 1 adet resmi kurum ile 2 adet spor alanı mevcuttur.

Plan değişikliğine konu parseller bölgede gerçekleştirilmiş olan ve gerçekleştirilecek teknik altyapı hizmetlerinden (su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

Söz konusu parsellere ulaşım, plandaki imar yollarından sağlanmaktadır.



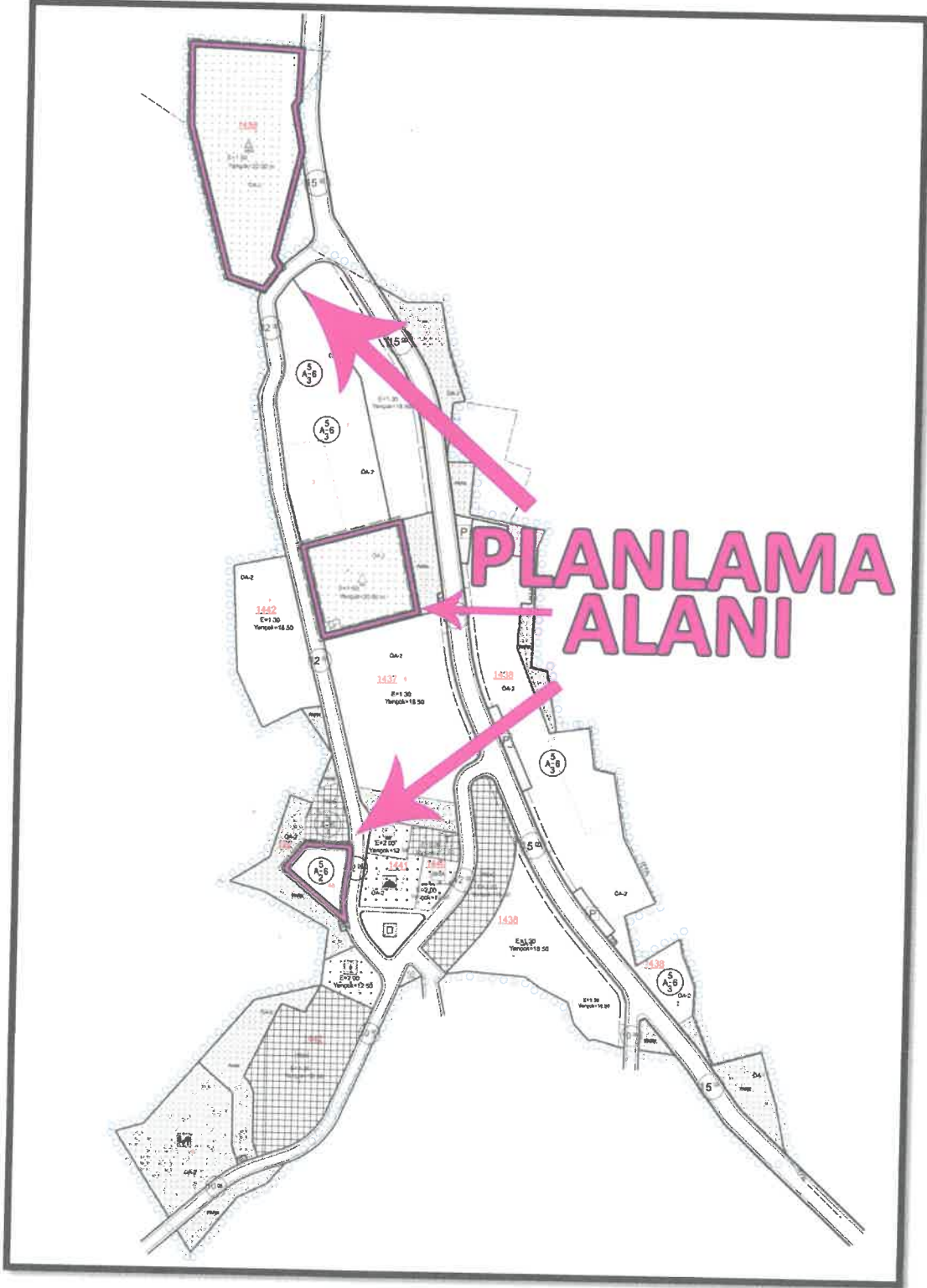
Planlama Alanının Yakın Çevre Analizi

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan Cihatlı Mahallesi Kuzeyi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ile;

- 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının plan notlarının, Genel Hükümler bölümüne "Eğimden kazanılan katlar iskân edilebilir." plan notu maddesi ilave edilmiştir.
- Mevcut imar planında T1CK kullanımlı yapılaşma koşulları, ayırık nizam 6 kat, ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 3m olarak verilmiş olan 122 ada 40 nolu parselin kullanım fonksiyonu "**konut alanı**" olarak değiştirilmiş, yapılaşma koşulu ayırık nizam 6 kat, ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 2m olarak belirlenmiştir.

3. Plan notlarının 2.3.3 maddesinde yer alan plan notu; "İlkokul alanı, ortaokul alanı, aile sağlık merkezi, mescit ve cami alanında planda verilen çekme mesafeleri; genel hükümler ve ilgili mevzuata uyulmak koşuluyla, uygulama idaresince onaylanacak Avan projeye göre yapılabilir. İlkokul ve ortaokul alanlarında yapılaşma emsali E=1.50, bina yüksekliği Yençok=20.00m'dir." şeklinde düzenlenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1.1 PLAN, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 1.2 AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK (DEPREM, SİĞİNAK, OTOPARK, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK VB.) HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.3 BURSA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 05.12.2013 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK- JEOTEKNİK ETÜD RAPORU'NUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE YER ALAN ESASLARA UYULACAKTIR.
- 1.4 ALANDA ZEYTİN AĞAÇLARININ BULUNMASI DURUMUNDA NAKİLLERİ ESASTIR.
- 1.5 APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. İMAR DURUM BELGESİ, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI ESAS ALINARAK YAPILMIŞ İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞAN İMAR PARSELLERİ ÜZERİNDEN DÜZENLENECEKTİR.

- 1.6 EĞİMDEN KAZANILAN KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E= 1.30 YENÇOK= 18.50 ve E=1.30 YENÇOK= 15.50 VE (A-6) OLMAK ÜZERE İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.

2.1.2. OTOPARK KENDİ PARSELİ İÇİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANI

2.2.1.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI E:2.00 YENÇOK: 12.50 M. OLUP PLANDA TİCARET OLARAK BELİRLENEN İMAR ADASINDA YALNIZCA TİCARETE YÖNELİK BİRİMLER YER ALACAKTIR.

2.2.2. TİCARET-KONUT ALANI

2.2.2.1. TİCARET-KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERİN YOLA CEPHE ZEMİN KATLARINDA KONUT ALANLARI İLE BİRLİKTE İSTEĞE BAĞLI OLARAK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR. NORMAL KATLAR KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR.

2.2.2.2. BU KULLANIMLAR İMAR ADASINDA TİCARET-KONUT TARAMASI BULUNAN CEPHELERDE YER ALABİLİR.



2.3. KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. BELEDİYE HİZMET ALANI

BU ALANLARDA UYGULAMA İDARESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=2.00$, $YENÇOK=12.50$ M'DİR. BELEDİYE HİZMET ALANINDA İDARİ BİRİMLER, SAĞLIK MERKEZİ, TİCARET VE OTOPARK FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.

2.3.2. CAMİ

BU ALANLARDA LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLAR, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

2.3.3. İLKOKUL ALANI, ORTAOKUL ALANI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, MESCİT VE CAMİ ALANINDA PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİ, GENEL HÜKÜMLER VE İLGİLİ MEVZUATA UYULMAK KOŞULUYLA UYGULAMA İDARESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILABİLİR. İLKOKUL VE ORTAOKUL ALANLARINDA YAPILAŞMA EMSALİ $E=1.50$ BİNA YÜKSEKLİĞİ $Yençok=20.00$ M'DİR.

Hazırlanan plan değişiklikleri planlama alanındaki uygulamayı gerçekleştirmekte olan TOKİ tarafından ihtiyaçlar doğrultusunda talep edilen ve Gemlik Belediyesi'nce uygun bulunan plan değişikliklerini içerdiğinden, sosyal donatı alanlarını azaltıcı nitelik taşımadığından İmar mevzuatına ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.