

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 KUZEYİ 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 KUZEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



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

Esra ABİ – Şehir Plancısı

Betül GİTGÖR – Şehir Plancısı

Gizem ERGENE – Şehir Plancısı

Onur İlker ÖZDEMİR – Şehir Plancısı

Merve BUDAK – Şehir Plancısı

Mimarlık Ekibi

Kübra SELÇUK – Y.Mimar

Harita Ekibi

Zekeriya ŞAHİNTÜRK – Harita Mühendisi

Ebubekir AKBULUT – Harita Teknikeri

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ	4
RESİM LİSTESİ	6
AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM.....	8
İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME.....	9
1. BÖLÜM	12
1. BURSA İLİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	12
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	12
1.2. İKLİM	12
1.2.1. Sıcaklık	12
1.2.2. Yağış	14
1.2.3. Rüzgar	15
1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	16
1.3.1. Karayolu	17
1.3.2. Denizyolu	19
1.3.3. Havayolu.....	20
1.4. KENTSEL NÜFUS.....	20
1.5. TARIM	21
1.6. SANAYİ VE TİCARET.....	22
1.7. ALTYAPI	23
1.7.1. Doğalgaz	23
1.8. JEOLJİK YAPI.....	24
1.8.1. Stratigrafi ve Tektonik	24
2. ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	25
2.1. ÇALIŞMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	25
2.2. İL İDARİ BÖLÜNÜŞ – İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ	25
2.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	26
2.4. ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLAR	35
3. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ	36
3.1. MORFOLOJİ	36
3.2. EĞİM DURUMU	37
3.3. Bitki ÖRTÜSÜ	37
3.4. ORMAN DURUMU	37
3.5. JEOLJİK YAPI.....	38
3.6. DEPREM DURUMU	40
4. ARAZİ KULLANIMI ANALİZLERİ	42
4.1. YAPI KALİTESİ ANALİZİ.....	42
4.2. YAPI CİNSİ ANALİZİ	43
4.3. KAT ADEDİ ANALİZİ	43
4.4. SOSYAL DONATI ANALİZİ.....	43
4.5. MAHALLE SINIRI VE YOĞUNLUKLAR.....	43
4.6. DOLULUK – BOŞLUK ANALİZİ	45
4.7. TESCİLLİ YAPILAR.....	45
4.8. YAPI BELGELERİ (RUHSAT, İSKÂN) ANALİZİ	46
5. TEKNİK ALTYAPI ANALİZLERİ	47
5.1. ELEKTRİK HATLARI VE TRAFOLARIN TESPİTİ	47
5.2. YOL KALİTESİ VE KADEMELENME	47
5.4. DOĞALGAZ HATLARI VE REGÜLATÖRLERİN TESPİTİ	48
5.5. İÇME SUYU ŞEBEKESİ	48
5.6. YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİ	48
5.7. KANALİZASYON ŞEBEKESİ	49
5.8. KARAYOLU GEÇİŞİ	50

6. MÜLKİYET DURUMU	51
6.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ	51
7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	52
7.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	52
7.2. BURSA İLİ BÜTÜNLEŞİK KİYİ ALANLARI PLANI	52
7.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	53
7.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	54
7.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	54
8. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI	57
8.1. 3621 KİYİ KANUNU KAPSAMINDA KİSİMİ YAPILAŞMA TESPİTLERİ	57
8.2. NÜFUS	58
8.2.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonu.....	59
8.3. EŞİK SENTEZİ	62
9. PLAN KARARLARI VE GEREKÇELERİ	63
GENEL HÜKÜMLER	95

TABLO LİSTESİ

Tablo 1.Bursa İli 1950-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C).....	14
Tablo 2. Bursa İl'inin Komşu İllere ve Önemli Merkezlerle Karayolu Uzaklıkları.....	17
Tablo 3. Bursa İli Karayolu Dağılımı(2015)	18
Tablo 4. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2018)	20
Tablo 5. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2018)	20
Tablo 6. Bursa İli, Marmara Bölgesi, Türkiye Nüfus verileri-2019.....	20
Tablo 7. Bursa İli Arazi Varlığı.....	21
Tablo 8. Tarım Arazilerinde Kullanım Şekillerinin Dağılımı (2019)	21
Tablo 9. Faaliyette Olan Sanayi Bölgeleri.....	22
Tablo 10. Bursa İli Sektörel Dağılımları	23
Tablo 11. Bursa İhracat İthalat verileri (1000\$)	23
Tablo 12. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri.....	31
Tablo 12. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri.....	32
Tablo 13. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri	32
Tablo 14. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri	33
Tablo 16. Nüfus Projeksiyonu	59
Tablo 17. Nüfus Projeksiyonu	59
Tablo 18. Nüfus Projeksiyonu Grafik Bilgileri.....	60
Tablo 19. Vatandaş Talepleri -1	91
Tablo 20. Alan Dağılımı	93
Tablo 21. Yürürlükteki Plan ve Öneri Planın Nüfus Hesabı	94
Tablo 24.Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi	94

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu.....	12
Şekil 2. Türkiye'deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı(°C).....	13
Şekil 3. Türkiye'de Yıllık Ortalama Yağış Dağılımı(mm).....	15
Şekil 4. Bursa İli'ne İlişkin1981-2015 Yılları Arası Yıllık Yağış Miktar Değişimi (mm)	15
Şekil 5. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)	16
Şekil 6. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)	16
Şekil 7. Marmara Bölgesi'ndeki Ulaştırma İlişkileri.....	17
Şekil 8. Karayolları Trafik Hacim Haritası(2014)	18
Şekil 9. Satış Cinslerine göre Yol Ağı.....	19
Şekil 10. Bursa İl'inin Komşu İllere Olan Karayolu Uzaklıkları	19
Şekil 11. Çalışma Alanının Konumu	25
Şekil 12. Çalışma Alanı Mahalle Sınırları	26
Şekil 13. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	28

Şekil 14. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri	29
Şekil 15. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları	30
Şekil 16. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım	34
Şekil 17. Bursa YHT Projesi Güzergâhı	35
Şekil 18. Türkiye ve Bursa İli Genel Deprem Bölgeleri	40
Şekil 19. Mahalle Sınırları ve Nüfus Yoğunlukları	43
Şekil 20. Farklı Kentsel Dokular ve Yapı Yoğunluğu	44
Şekil 21. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	45
Şekil 22. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan	52
Şekil 23. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	53
Şekil 24. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	53
Şekil 25. Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	54
Şekil 26. 23.02.2001 Tarih ve 51 Sayılı Küçükumla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükumla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	55
Şekil 27. Gemlik (Bursa) Küçükumla Mahallesi, Karayolu Kuzeyi 334-337-338-339-342-343 Adalar, Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu	55
Şekil 28. 19.01.2017 tarih ve 38 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde, Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 Rev. Uyg. İmar Planı	56
Şekil 29. Karayolu Kamulaştırma Hattının Yürürlükteki Plan İle Çakıştırılması-1	64
Şekil 30. Öneri İmar Planı Görsel-1	64
Şekil 31. Planlama Alanındaki Dereler	66
Şekil 32. Küçükumla Deresinin Islah Projesi ile Yürürlükteki İmar Planının Çakıştırılmış Hali	66
Şekil 33. Küçükumla Deresinin Islah Projesinin Öneri Plandaki Durumu	67
Şekil 34. Islah Projesi Olmayan Dere Alanlarının Öneri Plandaki Durumu-1	67
Şekil 35. Derivasyon Projesinin Yürürlükteki İmar Planı İle Çakıştırılmış Hali	68
Şekil 36. Öneri Plan ve Öneri Derivasyon Projesi	68
Şekil 37. Güncel Enerji Nakil Hattı ve Yürürlükteki İmar Planının Çakıştırılması-1	69
Şekil 38. Güncel Enerji Nakil Hattı ve Yürürlükteki İmar Planının Çakıştırılması-2	70
Şekil 39. Öneri Planı Görseli	70
Şekil 40. Yürürlükteki İmar Planı ve Öneri İmar Planındaki Yol Kurgusunun Karşılaştırılması	71
Şekil 41. Yürürlükteki İmar Planı	72
Şekil 42. Bölge- 1 - Yürürlük Plan Durumu	73
Şekil 43. Bölge- 1 - Öneri Plan Durumu	74
Şekil 44. Bölge- 2 - Yürürlükteki Plan Durumu	75
Şekil 45. Bölge- 2 - Öneri Plan Durumu	76
Şekil 46. Bölge- 3 - Yürürlük Plan Durumu	77
Şekil 47. Bölge- 3 - İlçe Belediyesinden Geçen Öneri Plan Durumu	77
Şekil 48. Büyükşehir Belediyesinde Düzenlenen Öneri Plan Durumu	78
Şekil 49. Bölge- 4 - Yürürlük Plan Durumu	78
Şekil 50. Bölge- 4 - İlçe Belediyesinden Geçen Öneri Plan Durumu	79
Şekil 51. Büyükşehir Belediyesinde Düzenlenen Öneri Plan Durumu	79
Şekil 52. Bölge- 5 - Yürürlük Plan Durumu	80
Şekil 53. Bölge- 5 - Öneri Plan Durumu	80
Şekil 54. Bölge- 6 - Yürürlük Plan Durumu	81
Şekil 55. Dere Islah Projesi Kapsamında Düzenlemeler	81
Şekil 56. Bölge- 6 - Öneri Plan Durumu	82
Şekil 57. Bölge- 6 - Öneri Plan Durumu	84
Şekil 58. Bölge- 7 - Yürürlük Plan Durumu	85
Şekil 59. Bölge- 7 - Öneri Plan	86
Şekil 60. Bölge- 7 - Öneri Plan Durumu	87
Şekil 61. Bölge- 7 Öneri Plan Durumu	88
Şekil 62. Bölge- 8 - Yürürlük Plan Durumu	89
Şekil 63. Bölge- 8 - İlçe Belediyesinden Geçen Öneri Plan Durumu	90
Şekil 64. Bölge-8- Büyükşehir Belediyesinde Düzenlenen Öneri Plan Durumu	90

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1.Bursa İli 1950-2015 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)	13
Grafik 2. Kentsel Nüfus Projeksiyonu.....	61

RESİM LİSTESİ

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

KURUM GÖRÜŞLERİ LİSTESİ

1. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 72273 sayılı 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

EKLER

PAFTA LİSTESİ

- Pafta No 1. Ülke ve Bölgedeki Yeri
- Pafta No 2. İl İdari Bölünüş – İlçe İdari Bölünüş
- Pafta No 3. Bölgesel ve Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri
- Pafta No 4. Önemli Merkezlere Uzaklıklar
- Pafta No 5. Morfoloji
- Pafta No 5/A. DSİ Projeleri Açısından Değerlendirilmesi
- Pafta No 6. Eğitim Durumu
- Pafta No 7. Bitki Örtüsü
- Pafta No 8. Orman Durumu
- Pafta No 9. Jeolojik Yapı
- Pafta No 10. Türkiye Deprem Durumu
- Pafta No 11. Arazi Kullanım
- Pafta No 12. Yapı Kalitesi
- Pafta No 13. Yapı Cinsi
- Pafta No 14. Kat Adetleri
- Pafta No 15. Sosyal Donatılar
- Pafta No 16. Mahalle Sınırları ve Yoğunlukları
- Pafta No 17. Doluluk Boşluk Tespiti
- Pafta No 18. Sit Alanları ve Korunacak Yapılar
- Pafta No 19. Yapı Belgeleri Analizi
- Pafta No 20. Elektrik Hatları ve Trafolar
- Pafta No 21/A. Yol Kademelenme
- Pafta No 21/B. Yol Kalitesi
- Pafta No 22. Doğalgaz Hatları ve Regülatörler
- Pafta No 23. İçme Suyu Şebekesi
- Pafta No 24. Yağmursuyu Şebekesinin Tespiti
- Pafta No 25. Kanalizasyon Şebekesi
- Pafta No 26. Karayolu Geçişi
- Pafta No 27. Mülkiyet Durumu
- Pafta No 28/A. Küçükkumla 1988 Onaylı 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı
- Pafta No 28/B-1. Büyükkumla 1987 Onaylı 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı
- Pafta No 28/B-2. Büyükkumla 1988 Onaylı 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı
- Pafta No 28/C. Büyükkumla 1991 Onaylı 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı
- Pafta No 29/A. Küçükkumla İlk 100 Metrede Yer Alan Yapılara ait Belgelerin Tespiti
- Pafta No 29/B. Büyükkumla 1988 Onaylı Planda İlk Sıra Yapı Adalarında Yer Alan Yapılara ait Belgelerin Tespiti
- Pafta No 29/C. Büyükkumla 1991 Onaylı Planda İlk Sıra Yapı Adalarında Yer Alan Yapılara ait Belgelerin Tespiti
- Pafta No 30/A. Küçükkumla Kısmi Yapılaşma Tespiti
- Pafta No 30/B. Büyükkumla 1988 Onaylı Plana dair Kısmi Yapılaşma Tespiti
- Pafta No 30/C. Büyükkumla 1991 Onaylı Plana dair Kısmi Yapılaşma Tespiti
- Pafta No 31. Sentez Çalışması

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 İş'i'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 Küçükkumla Mahallesi Karayolu Kuzeyinden köye kadar olan kısım kapsamında incelenmiş ve uygulama imar planı bağlamında yorumlanarak 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı üretilmiştir.

PROJENİN AMACI

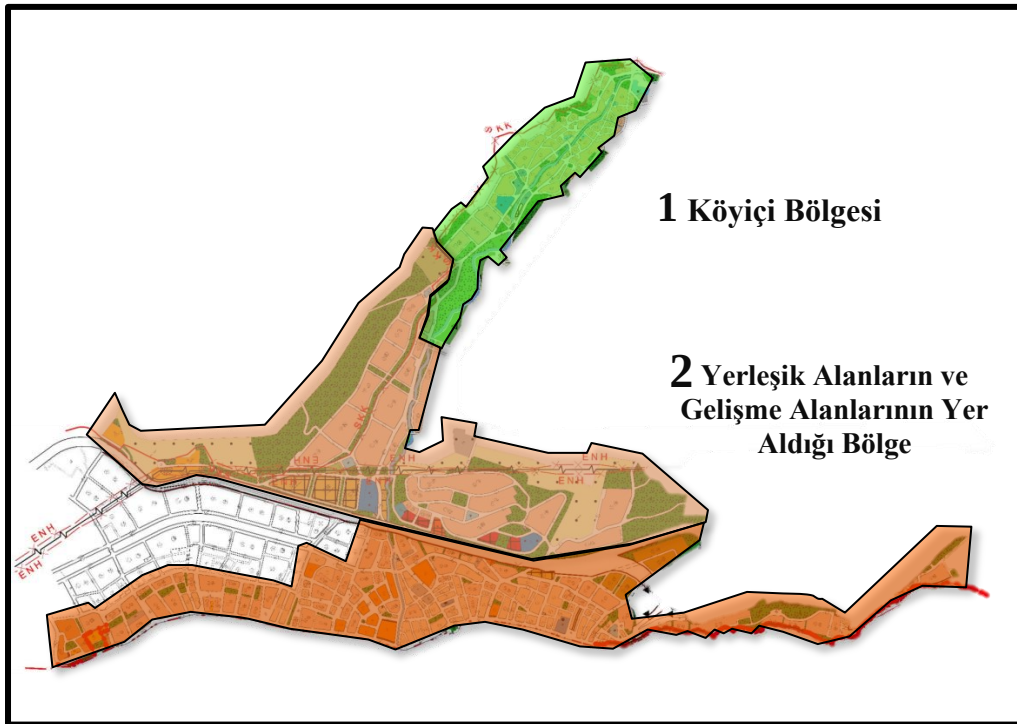
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Büyükkumla Mahallelerinin sınırları içerisinde yer alan çalışmanın amacı; mevcut dokunun karakterini bozmadan koruma ve kullanma dengesini gözeterek kentsel alanların, ulaşım ve altyapı sistemlerinin günümüz koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem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

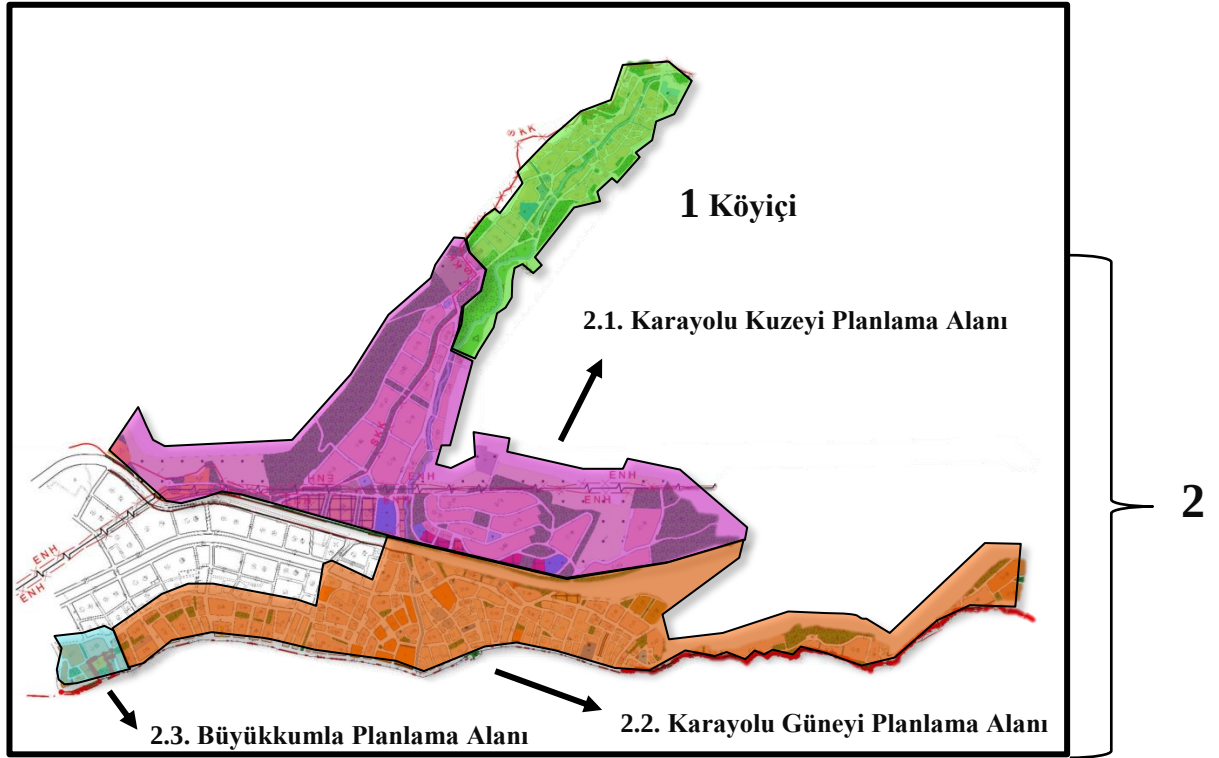
Resim 1. İmar Planındaki 1. Bölgeleme



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 yapılıp yasal olarak yapılaşmaya başlanabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle diğer alanlara dair yapılabilecek itirazlar ya da sıkıntılardan etkilenmemesi adına gelişme konut alanlarının ayrı bir plan olarak onanmasına karar verilmiştir.
- Karayolu Güneyi neredeyse tamamının yapılaştığı alanları barındıran bölgedir. Bu bölge deprem riski yüksek olan Gemlik İlçesi içerisinde oldukça yoğun yapılaşmış ve sağlıksız 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 "Küçükumla Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" açıklanacaktır.

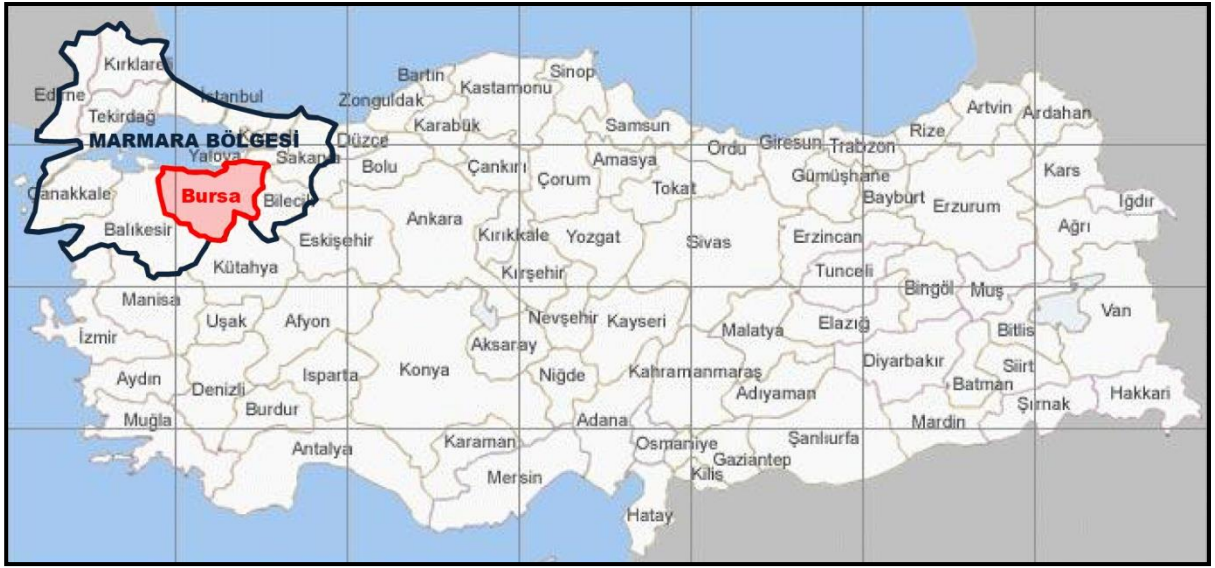
1. BÖLÜM

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

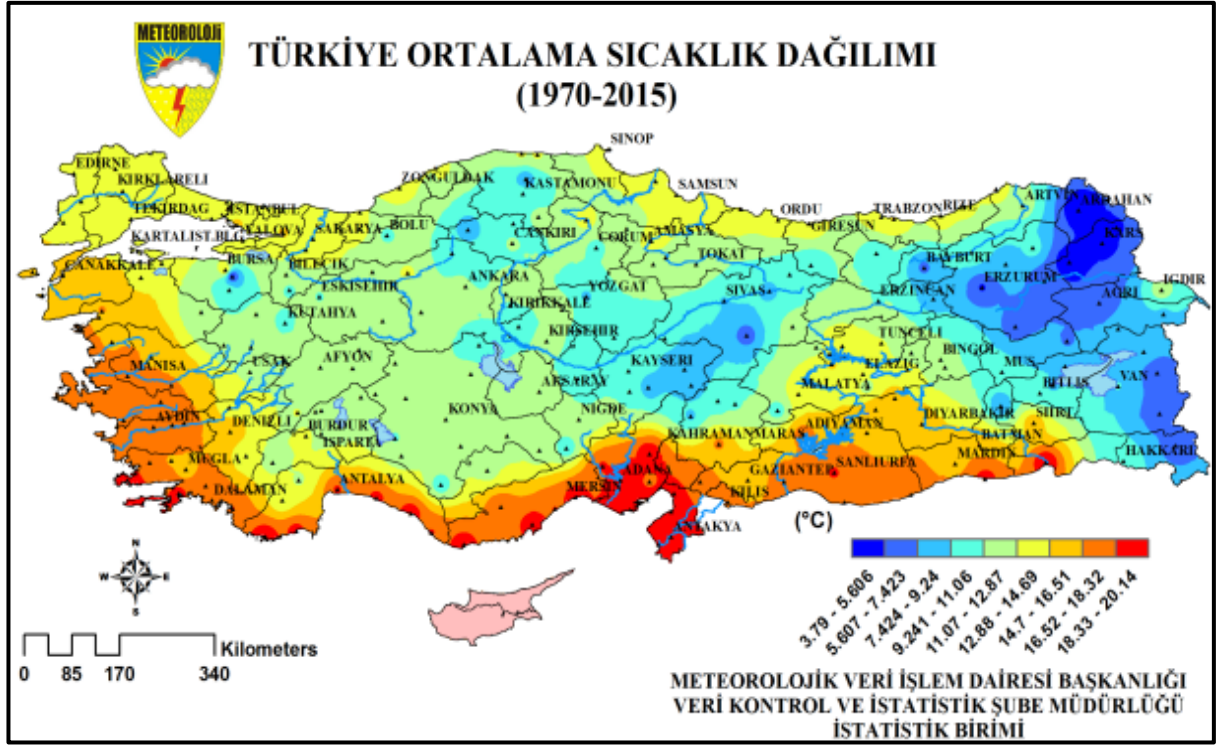
1.2. İklim

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).

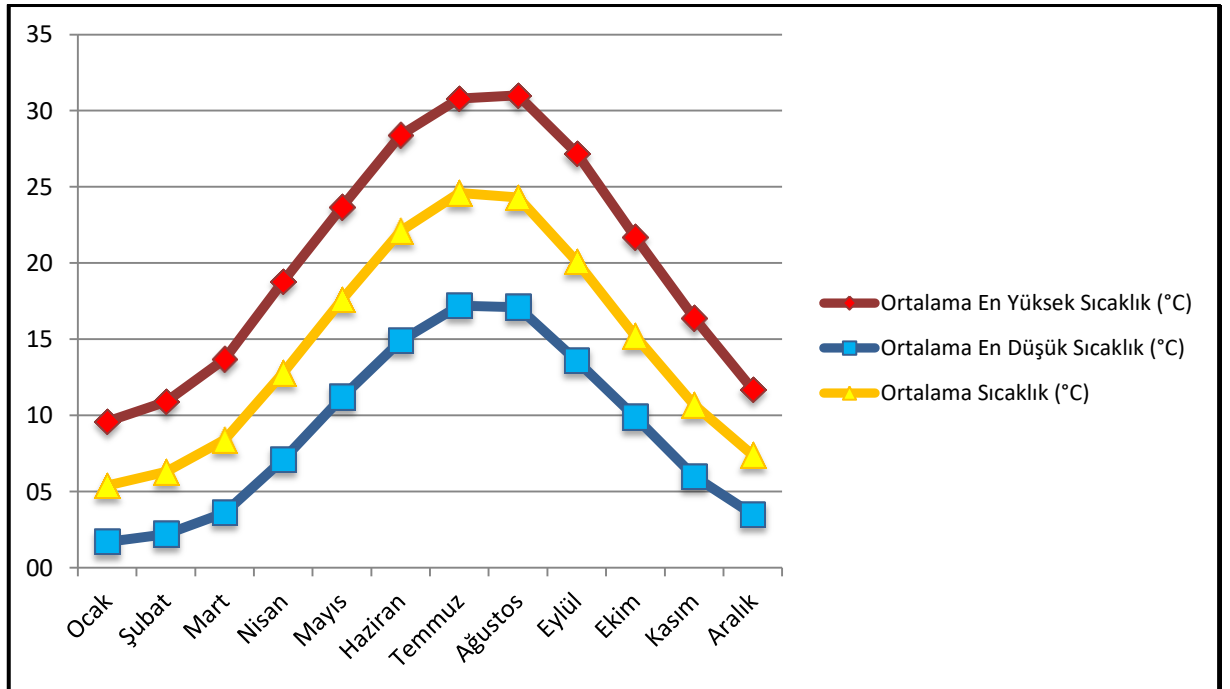
Şekil 2. Türkiye'deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı(°C)



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

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

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



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

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

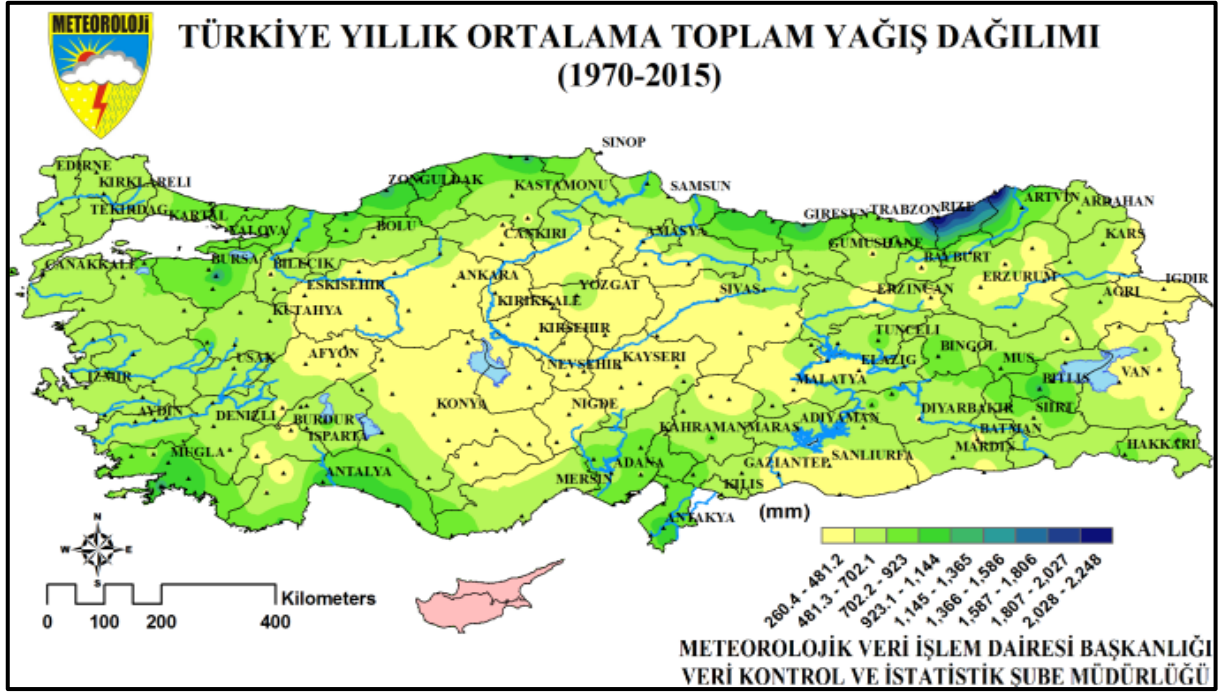
AYLAR	Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	Ortalama Sıcaklık (°C)
<i>Ocak</i>	9,5	1,7	5,3
<i>Şubat</i>	10,8	2,2	6,2
<i>Mart</i>	13,8	3,6	8,3
<i>Nisan</i>	18,9	7,2	12,9
<i>Mayıs</i>	23,8	11,4	17,7
<i>Haziran</i>	28,3	14,9	22,1
<i>Temmuz</i>	30,8	17,2	24,5
<i>Ağustos</i>	31,0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

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

1.2.2. Yağış

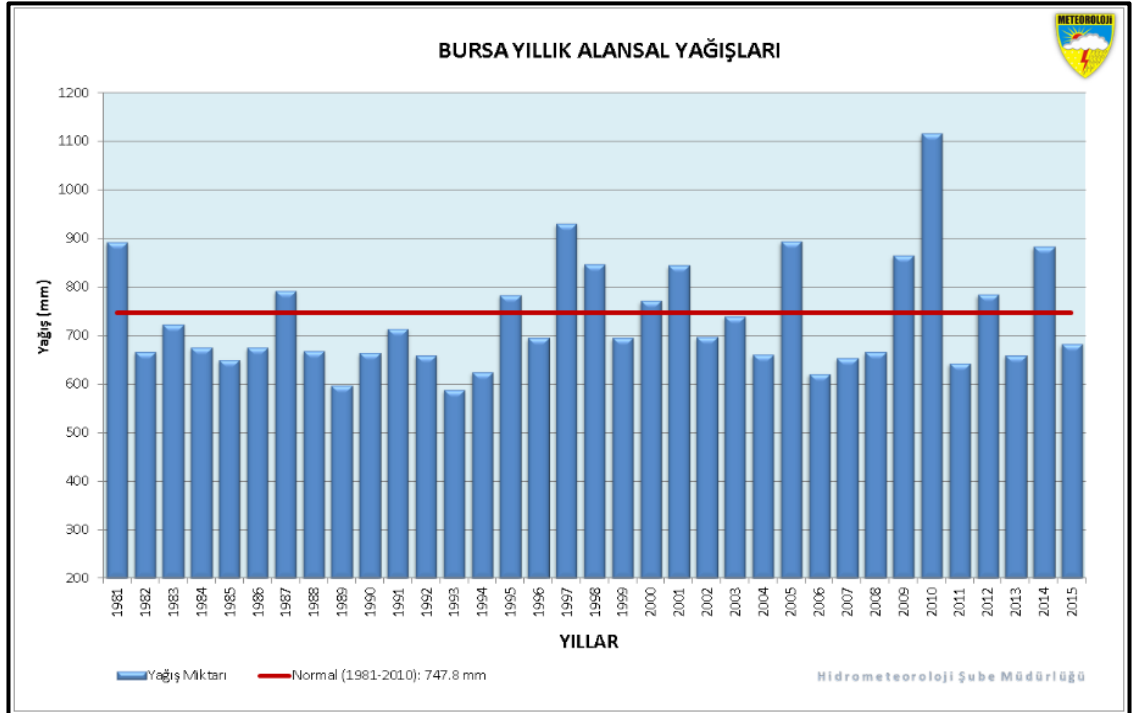
Marmara ve Ege Bölgesi'ndeki yükseltilerin diğer bölgelere göre daha düşük olması, sıradağların Ege Denizi'ne dik uzanması ve nemli havanın iç kesimlere nüfuz edebilmesi sebebiyle bu bölgelerde görülen yağış miktarı diğer bölgelere nazaran daha azdır ve bölgenin ortalama yağış miktarı (702,2-1,365 mm)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

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



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

Şekil 4. Bursa ili'ne ilişkin 1981-2015 Yılları Arası Yıllık Yağış Miktar Değişimi (mm)



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

1.2.3. Rüzgar

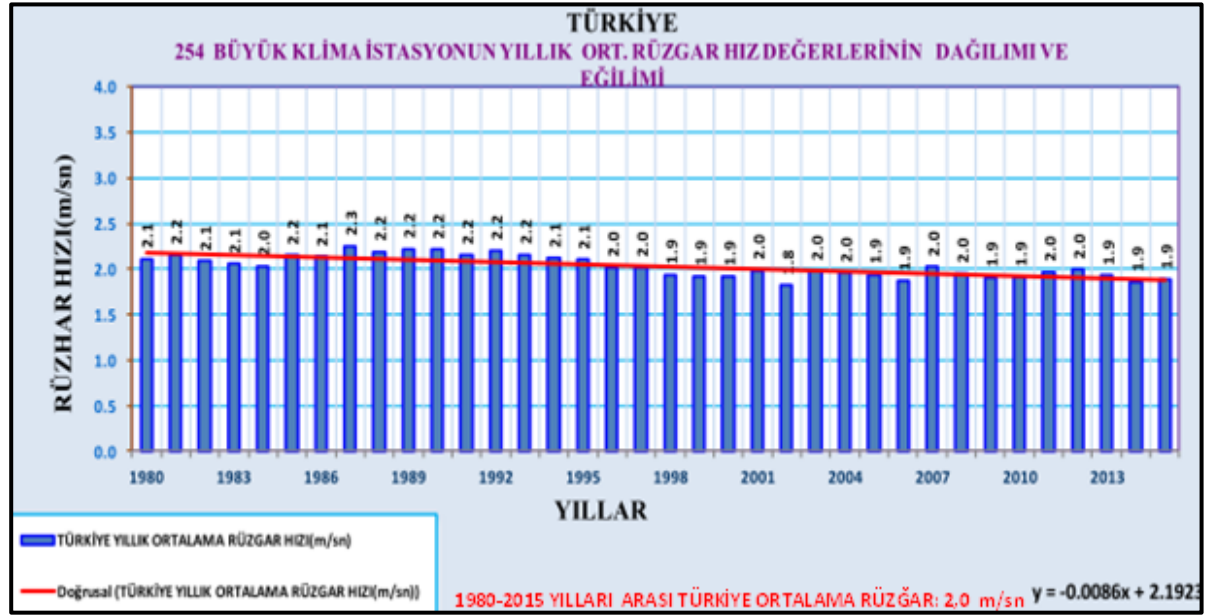
Türkiye 1980-2015 yılları arasındaki yıllık ortalama rüzgar hızı 2.0 m/sn'dir.(Şekil 6) Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinde hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur. Bu yönden esen rüzgar Poyraz olarak adlandırılmaktadır. Bursa ili için kuzeyli rüzgarların ortalama hızları (1,2-1,7 m/sec) arasında, kuzeydoğu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

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



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

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

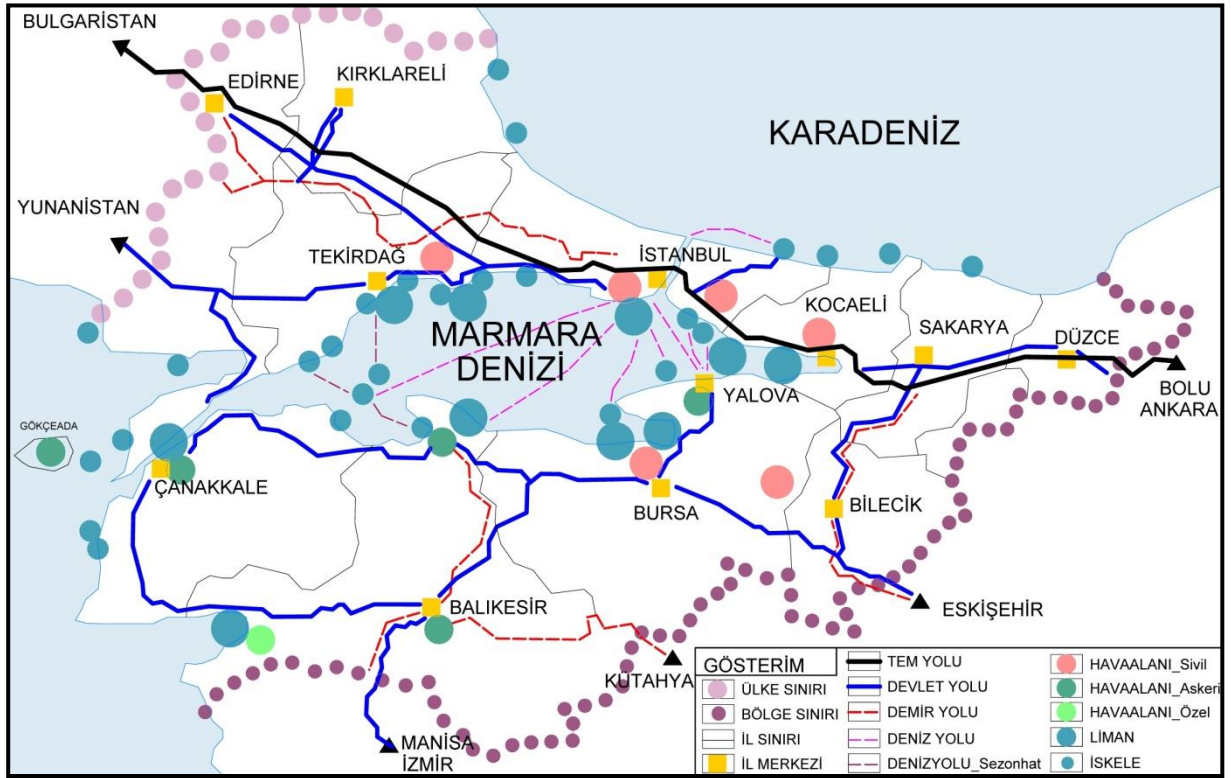


Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2015 verileri

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 İl Çevre Düzeni Planı Taporu, 2008

1.3.1. Karayolu

Marmara Bölgesi'ndeki nüfus açısından ve gelişmişlik açısından ikinci büyük il olan Bursa için karayolları trafik hacim haritasına bakıldığında; Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin geçiş yolunda bulunan ildeki karayolu bağlantılarının yoğun olarak kullanıldığı, trafik hacminin ise genel olarak (20.000-49.999 Taşıt/Gün) arasında olduğu görülmektedir (Şekil 8).

Bursa İli'nin komşu illere ve önemli merkezlere olan karayolu mesafelerine (Tablo 2) ve coğrafi olarak konumuna bakıldığında; ilin 3 büyük ilin kesişim noktasında bulunduğu belirlenmektedir (Şekil 10). Şekil 9'da verilen satır türleri de hangi aksların ana akslar olduğuna dair bilgi vermektedir. İstanbul, Ankara, İzmir üçgeni içinde yer alan ilin köy yolları dahil toplam yol uzunluğu 4.720 km'dir. Bursa ili karayolu dağılımları incelendiğinde; devlet yolunun 432 km, il yolunun 617 km, otoyolların 131 km olduğu toplam karayolu uzunluğunun ise 1.180 km olduğu görülmektedir (Tablo 2).

Tablo 2. Bursa İl'inin Komşu İllere ve Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları

İl Merkezi	Uzaklık(km)
İstanbul	243
Ankara	385
İzmir	325
Çanakkale	271

Balıkesir	151
Kütahya	177
Afyonkarahisar	277
Uşak	308
Sakarya	157
Kocaeli	132

Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Root/Uzakliklar.aspx>

Şekil 8. Karayolları Trafik Hacim Haritası(2014)



Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Trafik/TrafikHacimHaritasi.aspx>

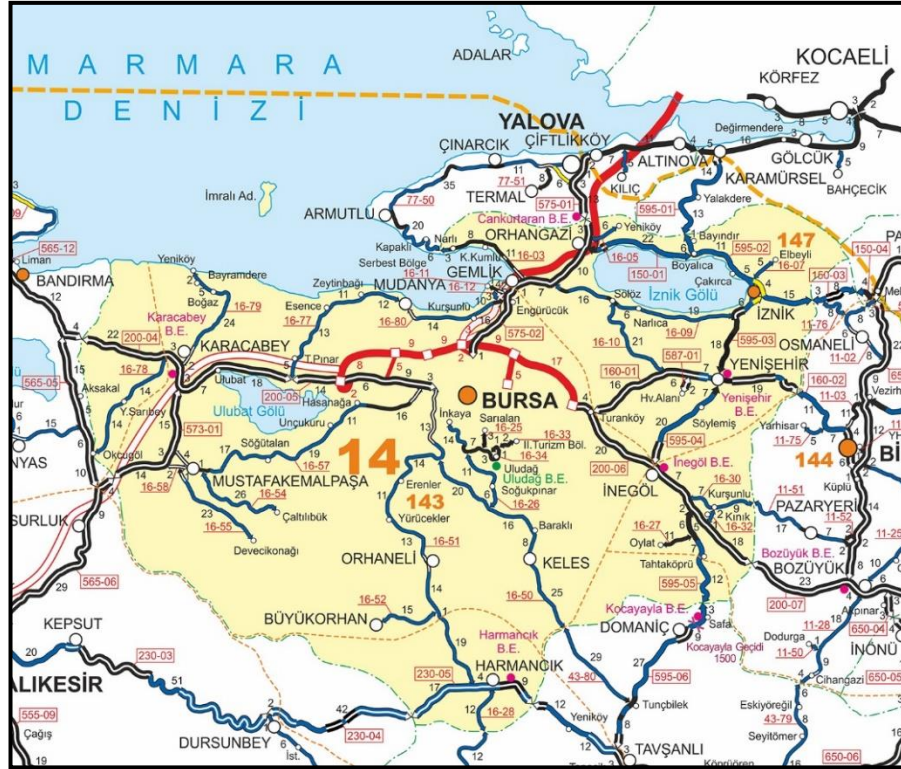
Tablo 3. Bursa İli Karayolu Dağılımı(2015)

KARAYOLU DAĞILIMI

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

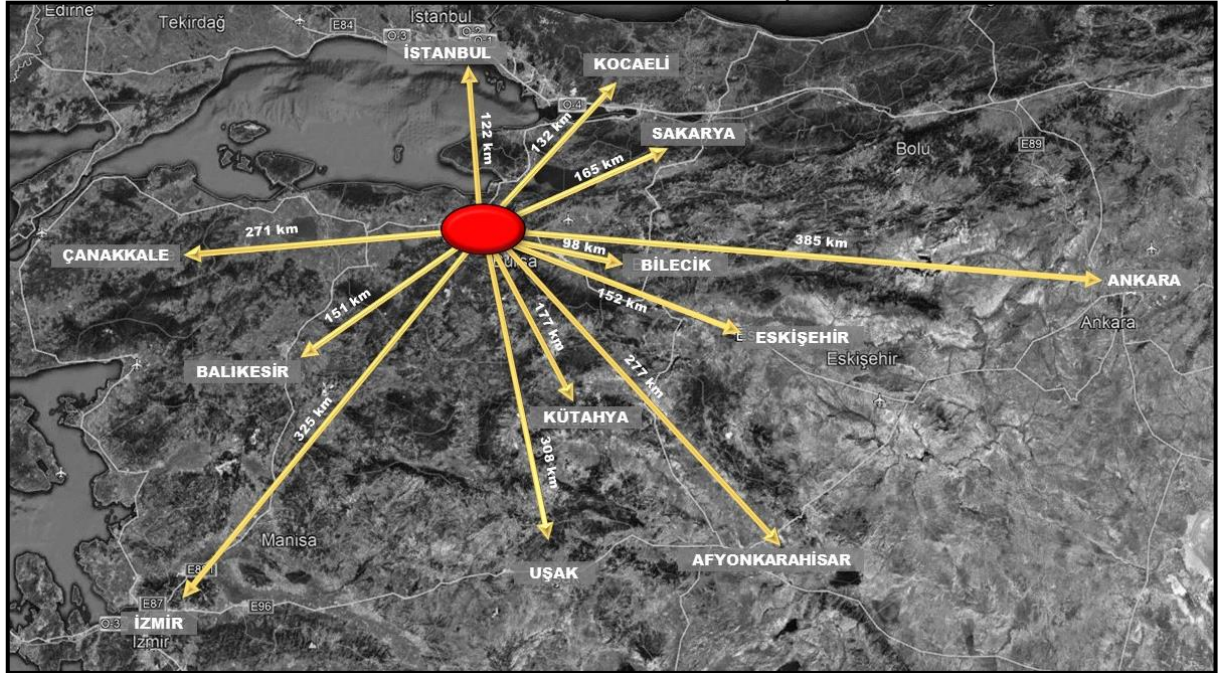
Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/14Bolge/iller/IlBursa.aspx> (Erişim Tarihi: 13.03.2020)

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 ili'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)

<i>İlçesi</i>	<i>Liman Sayısı</i>	<i>İskele Sayısı</i>	<i>Gelen-Giden Gemi Sayısı</i>	<i>Yükleme(Ton/Yıl)</i>	<i>Boşaltma(Ton/Yıl)</i>
<i>Gemlik</i>	4	1	3.923	6.381.500	6.750.188
<i>Mudanya*</i>	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)

<i>Yenişehir Havaalanı</i>	<i>Uçuş Sayısı</i>	<i>Yolcu Sayısı</i>
<i>İç Hat</i>	4958	225.079
<i>Dış Hat</i>	250	18.023
<i>Toplam</i>	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, Orhanlı, 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).

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

<i>İl/Bölge</i>	<i>Şehir</i>		<i>Köy</i>		<i>Toplam</i>
	<i>Nüfus</i>	<i>Yüzde(%)</i>	<i>Nüfus</i>	<i>Yüzde(%)</i>	<i>Nüfus</i>

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

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

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

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 Projesileri 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 sedimanterformasyonlar bulunmaktadır. Bursa Ovasının kuzeydoğusunda Bilecik formasyonu üzerinde Orta-Geç Kretase dönemine ait sedimanter seri, kentin güneyinde Kretase yaşlı ofiyolitik Yayla Melanjı, olistostromal karmaşık ve ofiyolitik kayalar Bakırköy, Bilecik ve Karakaya Karmaşığı ile tektonik dokanaklı olarak yer alır. Kentte Kretase serisi ve altında yer alan tüm birimler Eosen Yaşlı Granitler tarafından kesilmektedir.

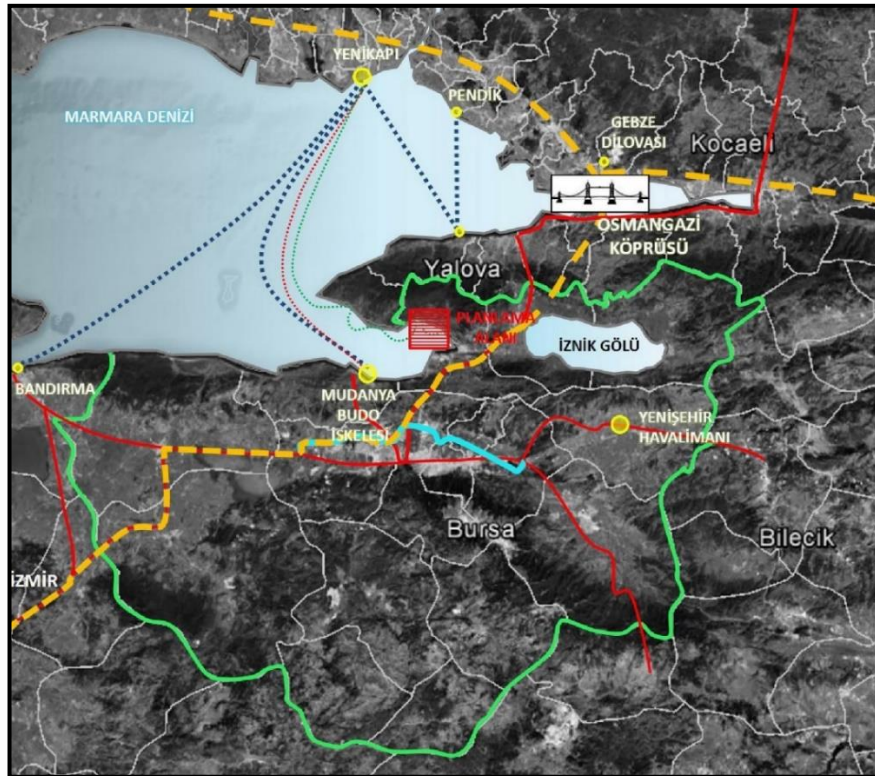
Bursa İli'nde Oligosen öncesi kayaları kesen Çataldağ (Mustafakemalpaşa güneybatısı) ve Uludağ GB cephesindeki granodiyoridler, geç oligosen erken oligosen yaşlıdır. Bu granitin oluşmasını izleyen Alt Miyosen'de bölgede asidik volkanizma ürünü volkanikler ve dağlar arasında gelişen havzalarda görsel 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 (Pafta No:1). Gemlik İlçesi ise Bursa kent merkezinin yaklaşık 30 km kuzeybatısında Yalova'nın güney sınırında yer almaktadır. Çalışma alanımız olan Küçükkumla Mahallesi'nde yer alan Karayolu kuzeyini 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 kuzeybatısında, ilçe merkezine 9 km ve Bursa iline ise 40 km mesafede yer almakta olan Küçükkumla Mahallesi'dir (Pafta No:2). Planlama alanı Gemlik İlçesi'ne bağlı bir belde iken Siteler, Güzelyalı, Şükrüalemdar ve Memireis

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

Mahalleleri'nden oluşmaktaydı. Günümüzde ise bu dört mahalleyi kapsayan Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'nden oluşmaktadır (Şekil 12). Çalışma alanı yaklaşık Küçükkumla Mahallesi'nin 112,2 ha'lık alanını kapsayan bir alandır.

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 (Pafta No:3-4).

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.

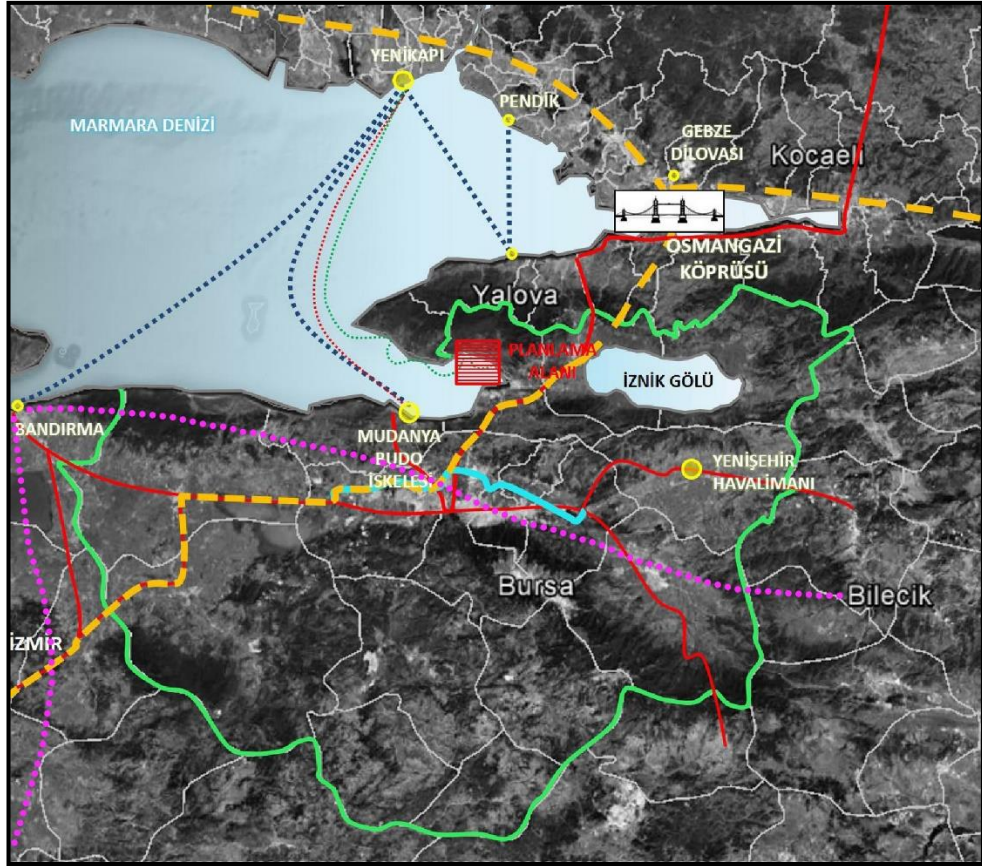
Bursa il sınırları içerisinde şu an Ankara - İzmir istikametinde bir otoyol mevcuttur. Şu anda mevcut otoyol 5 bağlantı noktasından Bursa çevre yolları ve ana trafik arterlerine bağlanmaktadır. Bursa'nın mevcut yerleşim konumu göz önüne alınırsa doğu - batı aksı olan ana arter, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım'dan geçmektedir. Bu aks aynı zamanda Ankara –

İzmir 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-işletme giderleri düşmüştür. Olumsuz çevresel etkiler (trafik sıkışıklığının neden olduğu emisyon artışları, gürültü kirliliği vb.) en aza inmesi düşünülmektedir. Yolun geometrik standardının yetersizliğinden kaynaklanan trafik kazalarında da azalma sağlanacaktır. İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolunun ve özellikle İzmit Körfez Köprü (Osmangazi Köprüsü) geçişinin devreye girmesi ile İstanbul, Kocaeli, Balıkesir, Manisa ve İzmir arasındaki fiziki ve zaman uzaklık azalmıştır. Osmangazi Köprüsü ile İstanbul - Mudanya arası seyahat süresi 2 saate inmiştir. Böylece İstanbul, Kocaeli gibi illerde Bursa kıyılarına ilgi artacaktır ve bu bölgelerdeki turistik faaliyetler önem kazanacaktır. Bu durumda Büyükkumla da konumu açısından avantajlı durumda olup olumlu yönde etkileneceği öngörülmektedir.

Şekil 13. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

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 ve Pafta No: 3'te 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:

- Hüdavendigâr, Nilüfer Hatun, Yıldırım Beyazıt, Emir Sultan, Uludağ, Akşemsettin, İznik, Hamdi Karahasan, Burulaş 1 (Atık Toplama Gemisi)

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

⁵ <https://budo.burulas.com.tr/tr/page/voyagetime>

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 Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri

Kadıköy - Yenikapı - Armutlu T.K - Armutlu - Kumla				
20-30 Haziran				
Haftaiçi				
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				
Haftaiçi				
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				
Haftaiçi				
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		16:25	16:50
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		16:25	16:50

* 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 Yenişehir İlçesi'nin 10 km batısında bulunan mevcut Hava Kuvvetleri Komutanlığı envanterindeki askeri havaalanının sivil trafiğe açılmasına karar verilmiştir. Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın 3 Kasım 2000 tarihinde resmi açılışı yapılmıştır. Aydınlatma ve benzeri eksiklerinin tamamlanmasını müteakiben faal olarak açılması 1 Haziran 2001 tarihinde olmuştur. Aynı gün Yunuseli'ndeki Bursa Havaalanı hava trafiğine kapatılmış ve Havaalanı Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na teslim edilmiştir. Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın yolcuya açık alanları iç ve dış hat olarak 5.600 m² olup havaalanı 2.250.000 yolcu/yıl kapasiteye sahiptir.

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 ulaşılabilmektedir. 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

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

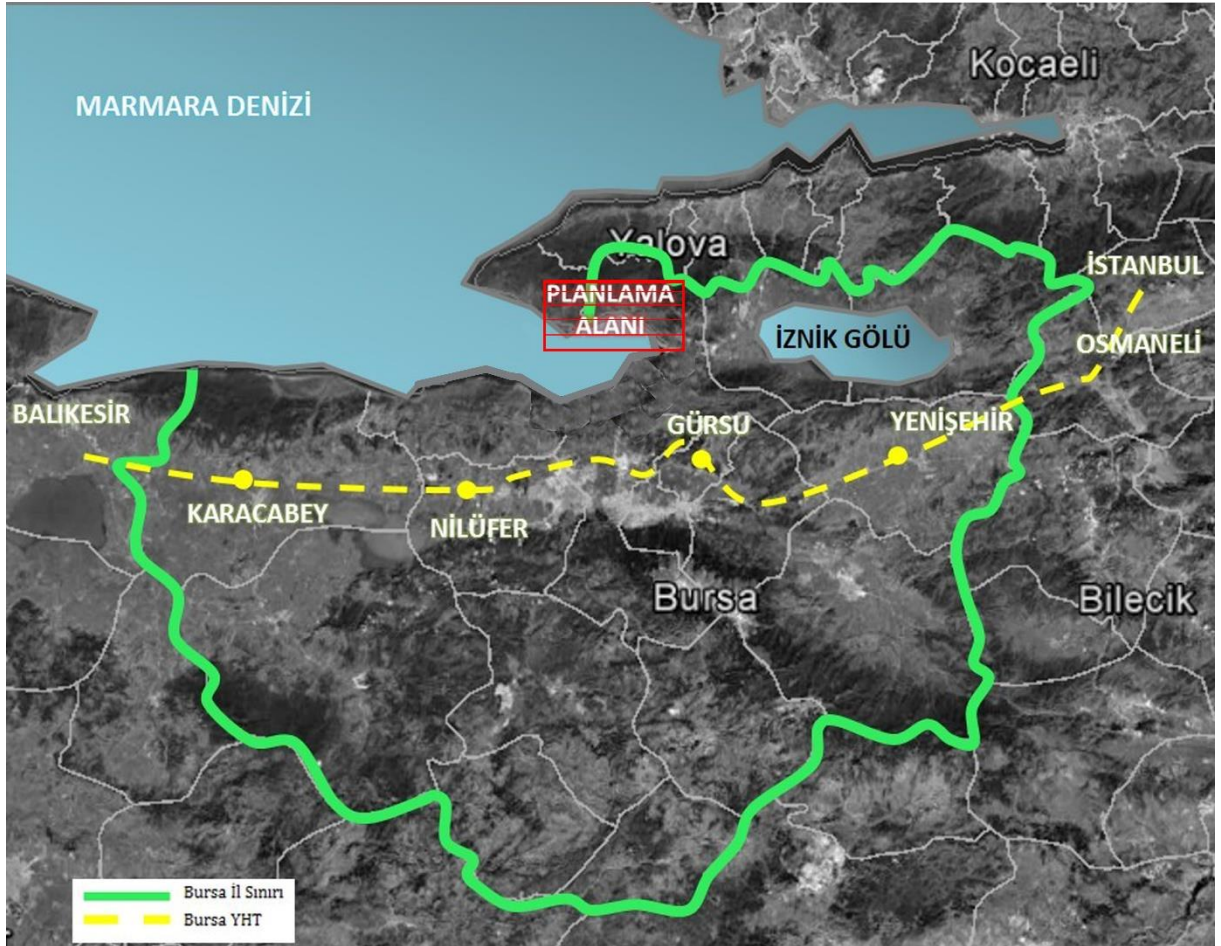
7 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

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

Bursa ili; İstanbul, Eskişehir ve Ankara illerine bağlanacaktır. Ankara-Bursa arası 2 saat 15 dakika, Bursa-Eskişehir arası 1 saat ve Bursa-İstanbul ise 2 saat 15 dakika olacaktır.

Yukarıda verilen bilgiler ışığında Bursa YHT Projesi ile bu çalışmanın yapıldığı alandaki tüm kıyı şeridi olumlu yönde etkilenecektir. Söz konusu çalışmayla İstanbul, Kocaeli ve Sakarya gibi illerin Bursa'ya olan ilgisi artacak ve il daha çok ziyaretçi çekecektir. Dolayısıyla bölge turizmine ilgi artacaktır. Bursa YHT Projesi'nin güzergâhı Şekil 17'de verilmiştir.

Şekil 17. Bursa YHT Projesi Güzergâhı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

2.4. Önemli Merkezlerle Uzaklıklar

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

Çalışma alanının; İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bilecik, Bursa, Bandırma ve Balıkesir merkezleri ile ilişkisi Pafta No: 04' te gösterilmektedir.

3. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ⁹

3.1. Morfoloji

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

Alanının genel yapısını kuzeydoğu – güneybatı doğrultusunda uzanan Kumla Köyü'nün bulunduğu vadi ve o vadiyi dik kesen vadi ve sırtlar oluşturmaktadır (Pafta No: 5). Bu rapor kapsamında açıklanan planlama alanının da büyük bir kısmı bu vadide yer almaktadır. Geri kalan kısımları ise karayoluna 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 Müdürlüğüne proje çalışmaları devam eden "Bursa İli Gemlik Körfez Havzasındaki Dere ve Yan Derelerin Yerleşim Yerleri ile Araziden Taşkıdan Korunmasına Ait Avan ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin Hazırlanması İş'i" kapsamında taşkın kontrolüne yönelik gerekli dere ıslah çalışmasının yapılması gerekmektedir (Pafta No: 5/A) (Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 72273 sayı ve 29.01.2018 tarihli 1/1000 Kumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı hakkında gelen kurum görüşü).

Ayrıca alanın topografik yapısı nedeniyle yüzeysel suların drenajına yönelik tedbirlerin alınması, ilgili alanda kaynak, çeşme, kuyu ve yeraltısuyuna yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, yeraltı suyunun miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak tespit edilmiş veya sonradan tespit edilecek kaynaklar (yeraltısuyu çıkışları) merkez olmak üzere 50m'lik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yeraltısuyu seviyesinin altında herhangi bir kazı yapılmaması, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltısuyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.

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

3.2. Eğim Durumu

Çalışma alanı; kıyıdan genellikle 150 metre ila 450 metre arasında değişen mesafelerde yükselmeye başlamaktadır. Özellikle alanın güneybatısına bakan kıyı alanları ve sahil şeridi en geniş düzlükte konumlanmaktadır. Gemlik'e doğru ilerledikçe bütüncül çalışma alanı ile kıyı arasındaki eğim artmaktadır.

Çalışma alanının batısı ile büyük vadinin bulunduğu köyü 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 (Pafta No:6).

Küçükkumla Karayolu Kuzeyini kapsayan planlama alanında ise; vadi tabanı ve çevresi %0-10 arası eğime, alanın kuzeyi ve doğusu %21-30 arası eğime, güneybatısı ise %31-40 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 gözlendiği aydır. 23,3 °C sıcaklıkla temmuz yılın en sıcak ayı, ocak ayında ortalama sıcaklık 5,8 °C'dir. İlçede yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı 76 mm olup yıl boyunca ortalama sıcaklık 17,5 °C dolaylarında değişim göstermektedir.

Gemlik'in topraklarının ancak % 8'i ekime elverişli değildir. % 43'ü zeytinliklerle % 44'ü tarlalar ve üst dağlık bölgeleri de içine alan yerlerde % 5'i çayır ve meralarla kaplıdır. zeytinlik saha oldukça geniştir.¹⁰

Çalışma alanına ilişkin yapılan arazi ve ofis çalışmaları sonucu, çalışma alanının %28.5'si yapılaşmış alan, %5'i ekilen alan, %0.3'i tescilli orman arazisi olup %23.9'ü ağaçlık/çalılık arazi ve %40.4'i zeytinlik alanlardan oluşmaktadır. Geriye kalan %1.8'i ise kentsel açık ve yeşil alanlar ve boş alanlardan oluşmaktadır (Pafta No:7).

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 (Pafta No:8). 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 (Pafta No:9).

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

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

organik inaddece zengin, çamur niteliğindedir. Bu alanlar; Balçık çökeller nedeniyle Önemli Alan 5.1b (ÖA-5.1b) olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

-Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.

-Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatlarının yapılması (denetim altında) gerekir. Deprem Yönetmeliği'nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplama riskine karşı, Deprem yönetmeliğinin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.

-Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

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

-Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.

-Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Bu alandaki mevcut zemin verileri dikkate alındığında, mevcut imar planının düşük yoğunluklu olarak revize edilmesi uygun olacaktır.

-Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1.B simgesiyle gösterilmiştir

Önemli 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.I" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

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

-Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.

-Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.

-Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

-Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorununa yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

-Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin veya kaya deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

-Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 siingesiyle gösterilmiştir

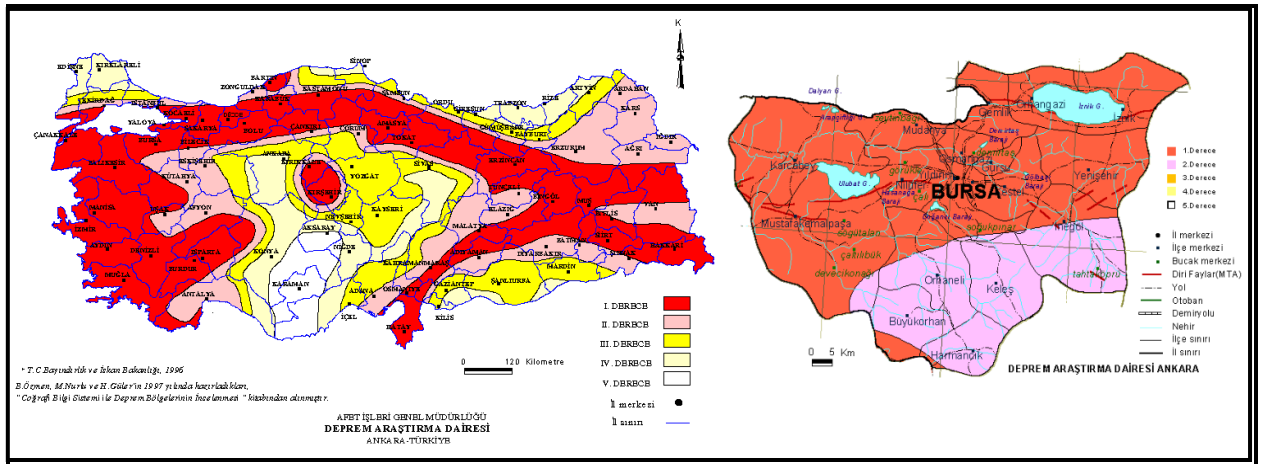
Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önlemleri alanlarda;

Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılabilirlikleri belirlenmeli, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.

3.6. Deprem Durumu

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan "Türkiye Deprem Bölgeleri" haritasına göre Şekil 18'de de görüldüğü gibi planlama alanının bulunduğu Gemlik İlçesi 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır (Pafta No:10).

Şekil 18.Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri



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 (Pafta No: 11).

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 mevcutta ticaret işlevi günlük ihtiyaca hitap eden birkaç alandan oluşmaktadır. Karayolu sınırında bir akaryakıt alanı yer almaktadır. Kuzey doğusunda planlama alanı sınırında da su deposu olan bir teknik altyapı alanı bulunmaktadır.

Ağaçlık alanlar, tarla/bahçe alanları ve zeytinlik alanlar Gemlik-Armutlu Karayolu paralelinde köyiçi ve sahil yerleşimleri arasında sınır niteliğinde oldukça geniş alanları kapsamaktadır. İmar alanlarının geneli yapılaşmamıştır ve yapılaşmamış alanların oldukça geniş alanlar kapladığı görülmektedir. Alandaki yapıların kullanımı yoğun olarak yaz aylarında gerçekleşmekte olup (nüfusun yaklaşık 100.000 kişiye kadar arttığı aylar), yerleşik nüfus Küçükumla Mahallesi genelinde 5715 kişidir (TUIK,2019 Nüfus verileri).

Doğu-batı aksından geçen karayolu ile birlikte aynı doğrultudaki 35 kV'lık enerji nakil hattı da planlama alanı içerisinde bir eşik oluşturmaktadır. Karayolu, zeytinlik alanlar ve enerji nakil hatları çalışma alanının belirgin bir şekilde ayrışmasına neden olmuştur.

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 kıyından iç kesimlere doğru olan sahil şeridinde yapılar genellikle orta durumdadır. Gemlik-Armutlu yolu aksında bulunan yapıların ise iyi durumda olduğu tespit edilmiştir (Pafta No:12).

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 (Pafta No:13).

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 (Pafta No:14). 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 (Pafta No:15). Karayolu Kuzeyi planlama sınırlarını kapsayan alanda bir eğitim tesisi ve bir aile sağlığı merkezi 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 (Pafta No: 16).

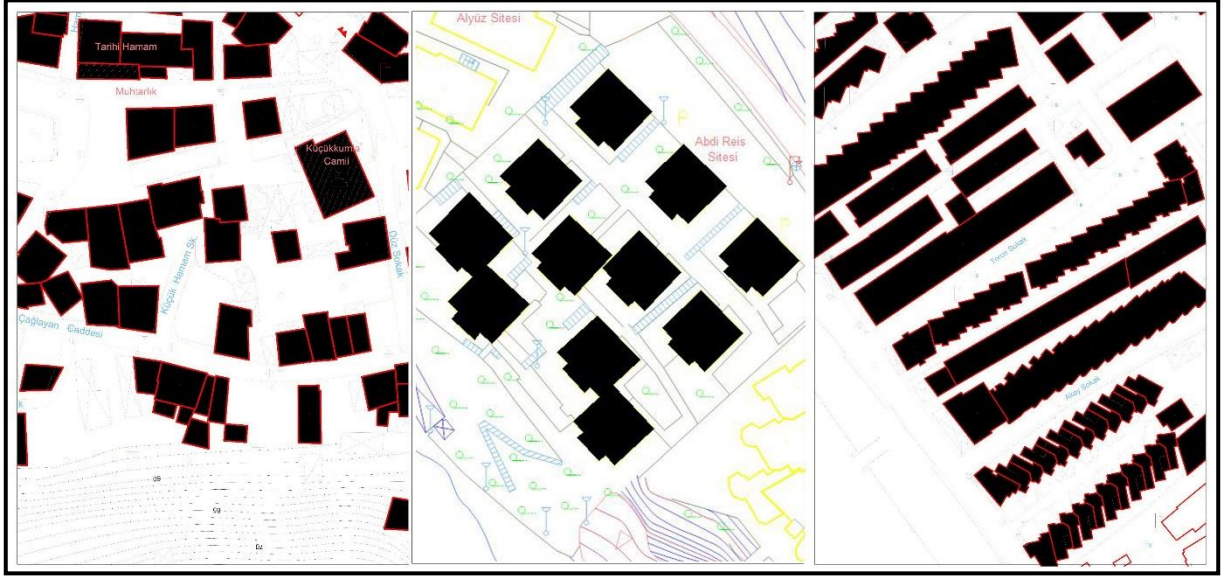
Şekil 19. Mahalle Sınırları ve Nüfus Yoğunlukları



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 Halihazır Harita ve Ofis Çalışmaları (2018)

Şekil 20'de ilk görsel Küçükumla Mahallesi köyü 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 Kuzeyi planlama alanı henüz yapılaşmanın başladığı bir alan olduğundan yapılaşma yoğunluğu bu alanlardan farklı olarak oldukça düşüktür (Şekil 21).

Şekil 21. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



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 (Pafta No:17).

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 (Pafta No: 18). 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 edilmemiştir.

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. Planlama alanı olan Küçükkumla Karayolu Kuzeyi'nde herhangi bir tescilli varlık bulunmamaktadır.

4.8. Yapı Belgeleri (Ruhsat, İskân) Analizi

Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahalleleri'ni kapsayan planlama alan sınırları dâhilinde, Gemlik Belediyesi arşiv taramaları sonucunda parsellere ait yapı belgeleri temin edilmiştir (Pafta No: 19).

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, Küçükumla 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, Küçükumla ve Büyükkumla Mahalleleri'ni içeren söz konusu planlama alanı dahilinden geçen teşekküllerine ait, mevcut ve tesisi planlana herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır (Pafta No: 20).

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 (Pafta No:21/A – 21/B).

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 köyüne 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 Pafta No:22'te 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 (Pafta No:23).

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 Ø 300, Ø 400, Ø 500, Ø 600, Ø 800 ve Ø 1000 olmak üzere 6 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Ø) belirlenmiştir (Pafta No:24).

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 Ø 200, Ø 300, Ø 400, Ø 500, Ø 600, Ø 700 ve Ø 800 olmak üzere 7 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Ø) belirlenmiştir (Pafta No:25).

5.8. Karayolu Geçişi

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 25.12.2017 tarih ve 435917 sayılı yazısında;

Yapılacak olan revizyon ve ilave imar planı uygulamasında yönetmelik hükümlerine uyulması ve bölgede genel olarak stabilize problemlerinin yaşanması nedeniyle yapılacak kazı ve dolgu işlemlerinde yol stabilitesini tehlikeye atmayacak şekilde önlemler alınarak çalışması şartıyla söz konusu alanda plan değişikliği hazırlanmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ayrıca, karayolu güzergahları öncelikle transit trafiğe hizmet verdiğinden şehir geçişlerinde daha düzenli ve güvenli trafik akışının sağlanması bakımından; 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafesi şartları ve ilgili diğer hükümlere uyulması, plan notlarına "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır." şeklinde hüküm konulması ve karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Yönetimi Yönetmeliği'nin (2002/49/EC) ilgili maddelerine göre imar planlarının oluşturulması, gürültü azaltıcı önlemlerin alınmaması hususunda gereğinin yapılması belirtilmiştir (Pafta No:26).

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 (Pafta No:27).

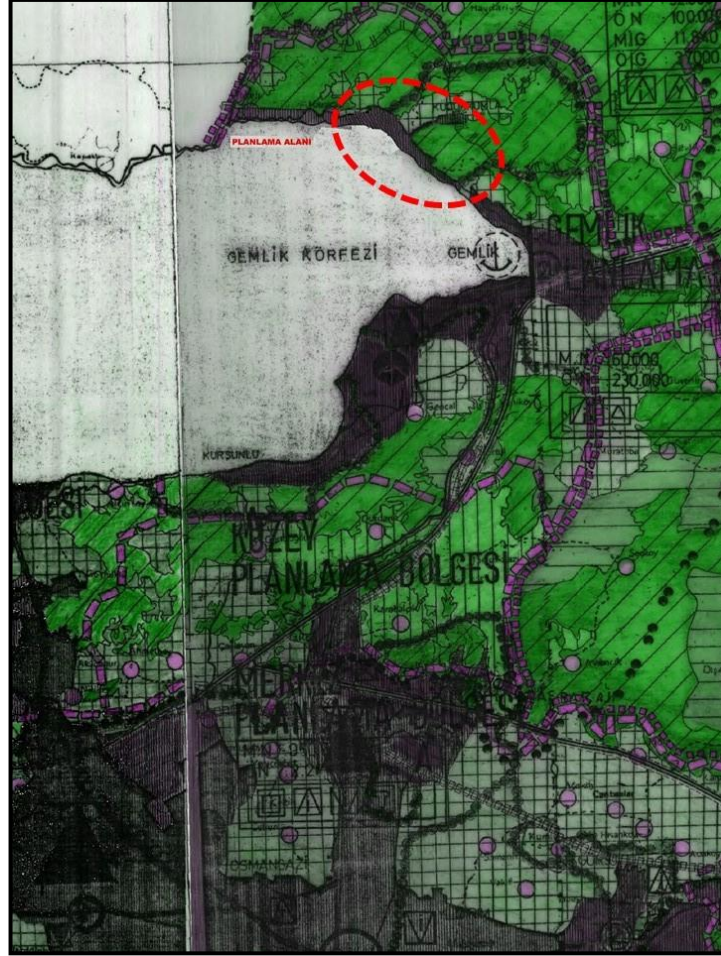
Çalışma alanında mülkiyet verilerine ulaşılan parsel bilgileri incelendiğinde; alanda 193 adet (%7,4) oranında kamu mülkiyetindeki parseller, 2304 adet (%88,4) oranında özel mülkiyetli parseller, 69 adet (%2,7) kamu ve özel mülkiyetli parseller ve 40 adet (%1,5) mülkiyet bilgisi tespit edilemeyen parseller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

7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

7.1. 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı

Çalışma alanının bulunduğu bölge Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde bulunmakla birlikte, “Mevcut Kentsel Yerleşimler”, “Orman Alanları” ve “Özel Mahsül Alanları” olarak gösterilmiştir. Şekil 22’de 1/100.000 Ölçekli 2020 yılı Bursa Çevre Düzeni Planı gösterilmiştir.

Şekil 22. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan



7.2. Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı

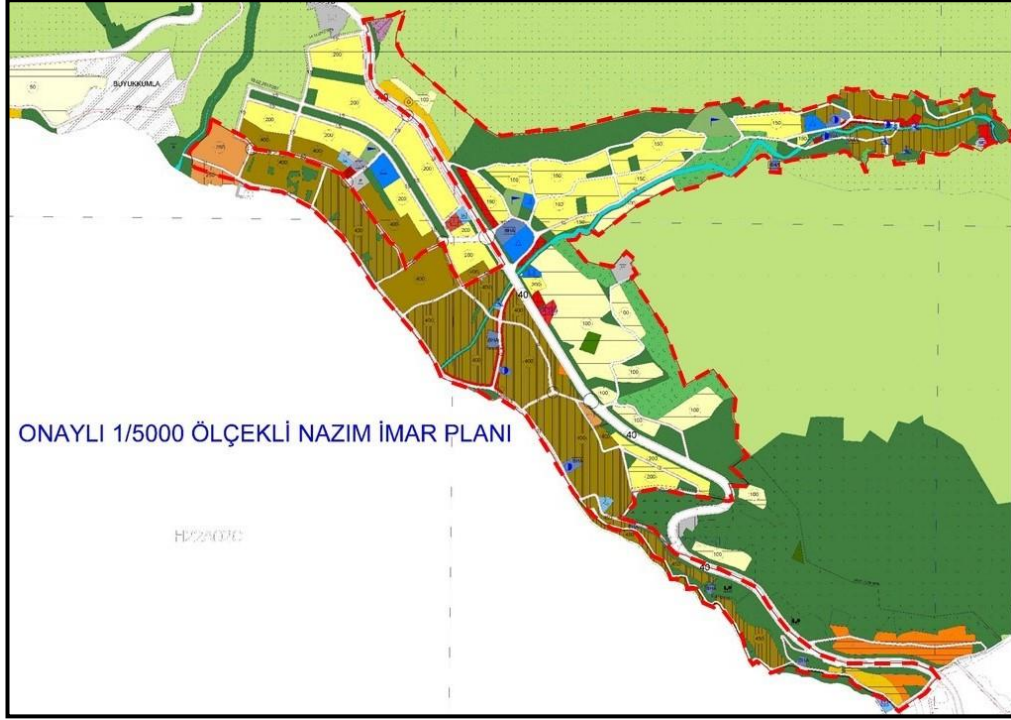
Çalışma alanının bulunduğu bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bakanlık Makamının 26.10.2015 tarih ve 17581 sayılı Olur'u ile onaylanan “Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı” içerisinde bulunmaktadır. Kumla, Büyükkumla ve Küçükkumla alt bölgesi BKAP'ta belirlenen alt bölgelerden ilk bölge olan Narlı-Karacaali-Küçükkumla alt bölgesinde yer almaktadır. Bursa ili Bütünleşik Kıyı Alanları Planı kapsamında alt bölgede yer alan öncelikli kullanımlar; “Yat Limanı, Turizm ve Rekreatif Amaçlı Kıyı Düzenlemeleri, Su Sporları Faaliyetleri ve Tesisleri”dir. Ayrıca “Tehlikeli Madde Taşıyan Gemilerin Demirleme Sahası” olarak da tanımlanmıştır. Şekil 23’de 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı gösterilmiştir.

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 “Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Küçük Sanayi Sitesi, Ağaçlandırılacak Alanlar, Park Alanları ve Donatı Alanları” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 24’te verilmiştir.

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; "Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı-100 kişi/ha., Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı-150 kişi/ha.,200 kişi/ha., Tali İş Merkezi, Günübirlik Turizm Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Akaryakıt Alanı, Küçük Sanayi Sitesi, Ağaçlandırılacak Alan, Orman Alanı, Park Alanı, Tarım Alanı, Dere Alanları, Su Deposu ve Donatı Alanları" olarak planlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 25'te verilmiştir.

Şekil 25. 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

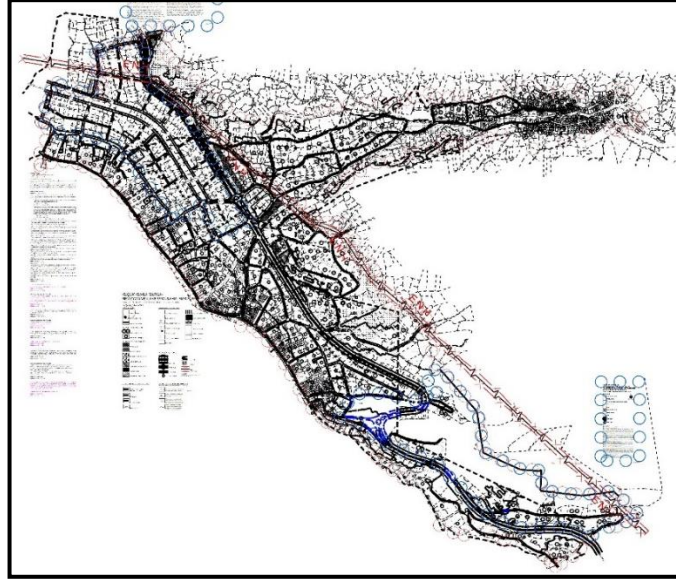
Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'nde bulunan kısmı ve karayolu kuzeyinde yer alan ekilen ve ağaçlık alanlar hariç alanın kalanını kapsayan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Küçükkumla İmar Planı Kumla Belediye Meclisi tarafından 16.03.1988 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Çevre 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.

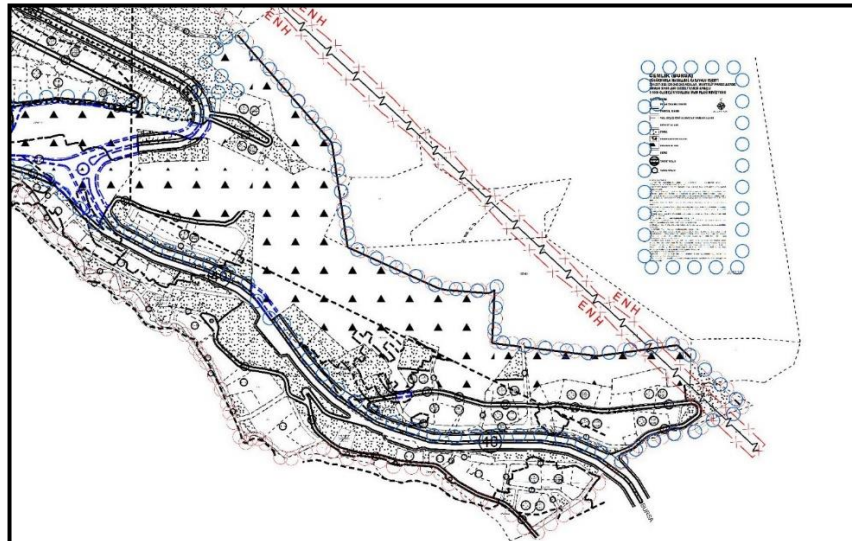
Şekil 26. 23.02.2001 Tarih ve 51 Sayılı Küçükkumla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkumla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı



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 27. 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 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.

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(Pafta No: 29/A-30/A). 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(Pafta No: 29/B-30/B). 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(Pafta No: 29/C-30/C). 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 şeridine uyulacak ve 100 metre sahil şeridi aranmayacaktır.

Büyükkumla için 1988 yılı onaylı mevzi imar planı olan alandaki ilk sırada yer alan yapı adalarının %100'ünde kısmi yapılaşma tespiti yapılmıştır. Büyükkumla Mahallesi'nin revizyon

imar planı sınırları dâhilindeki ilgili kısmı için 12.05.1988 gün ve 5/IV-1642 sayılı Ek İl İdare Kurulu kararı ile Onaylanan Gemlik-Büyükkumla 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.

Büyükkumla için 1991 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 17.10.1991 Gün ve 1991/4-271 Sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile onanan Büyükkumla 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.

Büyükkumla Mahallesi'nde 1988 yılı onaylı mevzi imar planı ve 1991 yılı onaylı mevzi imar planı onay sınırları arasında kalan alan günümüze kadar planlanmamış bir alandır. Dolayısıyla 11/07/1992 tarih ve 3830 sayılı Kanun ile değişik 04/04/1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun öncesine dair onaylı herhangi bir planı bulunmamaktadır. Söz konusu Kıyı Kanunu'nda belirlenen 11.07.1992 yılı Kıyı Kanunu öncesinde herhangi bir onaylı planı bulunmayan alanlar için sahil şeridi genişliğinin kıyı kenar çizgisinden itibaren 100 metre olarak uygulanacağı belirtilmiştir. Bu nedenle sözü edilen konular neticesinde alanda kısmi yapılaşma tespit edilememiş olup 100 metre sahil şeridi uygulanması gerekmektedir.

Çalışma alanı Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla Mahalleleri'nde 235 ha alan kapsamında değerlendirildiğinden bu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Ancak planlama alanı kıyidan yaklaşık 450-500 m iç kısımda kalmaktadır. Bu nedenle planlama alanında Kıyı Kanunu kapsamında herhangi bir değişiklik veya ekleme yapılmamıştır.

8.2. Nüfus

Büyükkumla, Kumla ve Küçükkumla 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 Küçükkumla ve Kumla kentlerinin yaz aylarında nüfusu 100.000 kişinin üzerine ulaşmaktadır. ¹⁴ Kış aylarında yoğun olarak orta ve yaşlı nüfus kenti kullanırken, yaz aylarında bu nüfusa ek olarak ergen ve genç nüfus da aktif olarak kentin kullanıcıları arasına katılmaktadır (0-17 yaş arası: ergen nüfus, 18-65 yaş arası: genç nüfus, 66-79 yaş arası: orta yaş nüfusu ve 80-99 yaş arası: yaşlı nüfus¹⁵). Kentin devamlı kullanıcısı olan nüfus genellikle tarımla uğraşmaktadır. Zeytin yetiştiriciliğinin önemli bir faaliyet olduğu alanda ekonomik gelir elde etme bağlamında zeytincilik, ekonomik aktivitelerin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Gemlik zeytini olarak bilinen zeytinlerin yaklaşık %30'u bu mahallelerden elde edilmektedir. Zeytincilik dışında söz konusu alanda üretimi yapılan tarımsal ürünler;

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)

erik, kiraz, ayva, vişne, incir, kızılcık, dut gibi ürünlerdir. Genel olarak Küçükkumla köy içinde yaşayan nüfus tarımsal faaliyetlerle ilgilenmektedir.

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	Üssel Artış			
Yıllar	x	Doğrusal	Logaritmik	Faiz	(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.

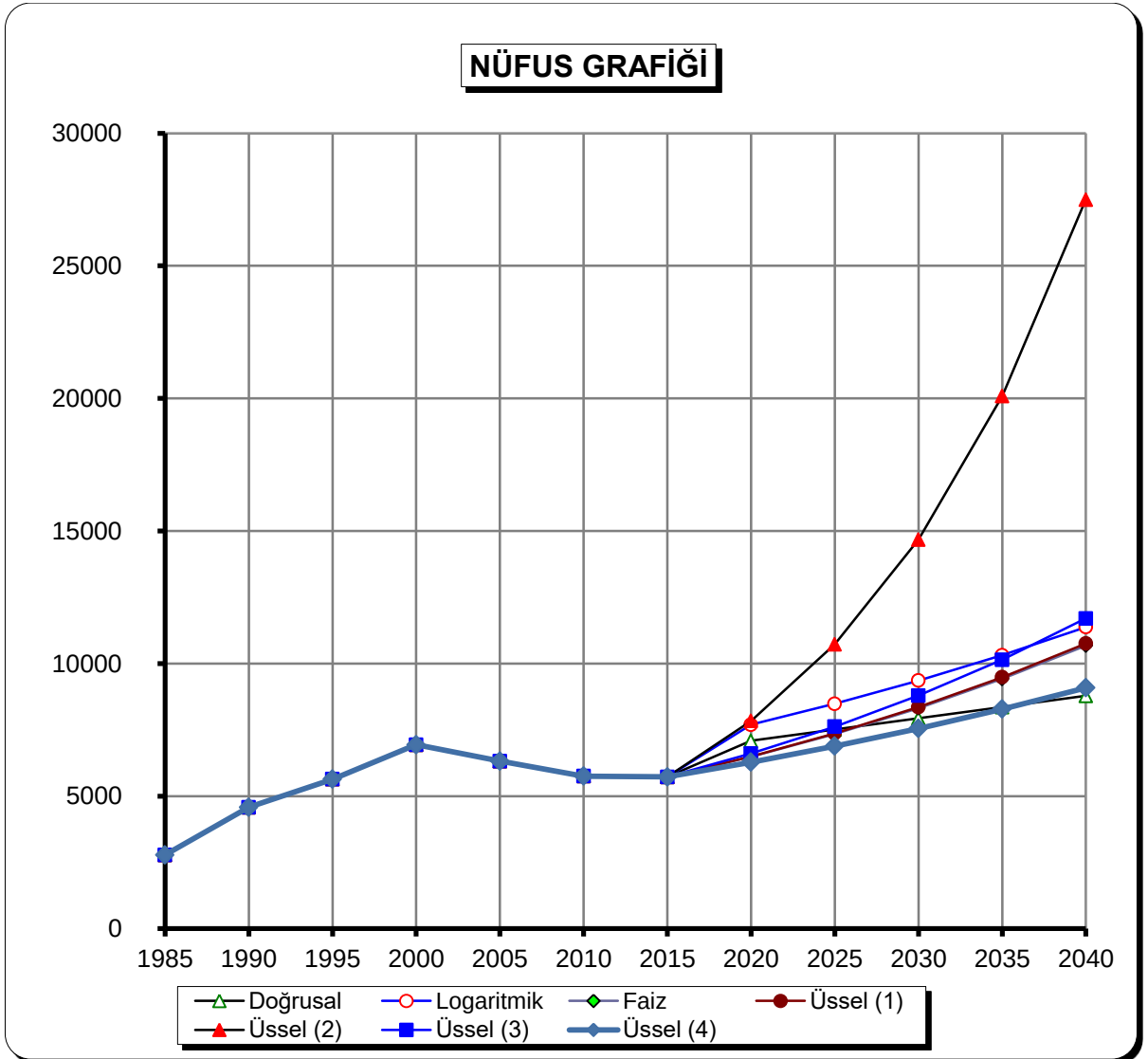
¹⁶ <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> , 2017 Mahalle Nüfusları

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



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

8.3. Eşik Sentezi

Planlama analiz süreci kapsamında arazi ve ofis çalışmaları yapılmış ve bazı kurumlardan Gemlik İlçesi Küçükkumla, Kumla ve Büyükkumla Mahalleleri planlama alanı ile ilgili görüşler talep edilmiştir. Plan revizyonu sürecinde, yapılan analiz çalışmaları ve kurumlardan elde edilen görüşler değerlendirilerek yapılacak olan revizyon ve ilave uygulama imar planında işlev alanlarının yer seçimi, atanacak yapılaşma koşulları gibi fiziksel yapı ile alakalı alınacak plan kararlarıyla ilişkili durumların belirlenmesinde ya da yapılaşacak alanlar bağlamında eşik teşkil edecek alanlar belirlenmesinde önemli rol oynayacak etmenleri barındıran bir eşik sentezi çalışması yapılmıştır (Pafta No:31). Tüm alan için yapılan bu eşik sentezi çalışmasında tespit edilen veriler aşağıda aktarılmaktadır. Koyu renkle ifade edilen maddeler Küçükkumla Karayolu Kuzeyi'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 eğitim 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 aksları ve**
- **Kumla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırı**
- Onaylı kıyı kenar çizgisi

olarak tespit edilmiştir.

9. PLAN KARARLARI VE GEREKÇELERİ

Revizyon imar planı hazırlanması sürecinde hem kurum görüşlerinden elde edilen veriler hem de alanın genel sıkıntılarının da yeniden gözden geçirilerek imar planı revizyonunun yapılması gerekliliği oluşmuştur.

➤ Bu süreçte 23 adet kuruma kurum görüşü sorulmuş ve kurumlardan alan ile ilgili bilgi ve belgeler ile projeler elde edilmiştir. İmar planı revizyonuna aktarılan veriler aşağıda verilmiştir;

- **Karayolu Kamulaştırma Hattı,**
- **Dere güzergahları ve onaylı ıslah projeleri,**
- **Derivasyon Hattı,**
- **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,
- Arazi topografyasına uygun olmayan imar yollarının planlanmış olması,
- Alanda şuyulandırma ile elde edilemeyecek büyüklükte park alanlarının oluşturulmuş olmasıdır.

Revizyon imar planı çalışmalarında yapılan düzenlemeler başlıklar halinde aşağıda aktarılmıştır.

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

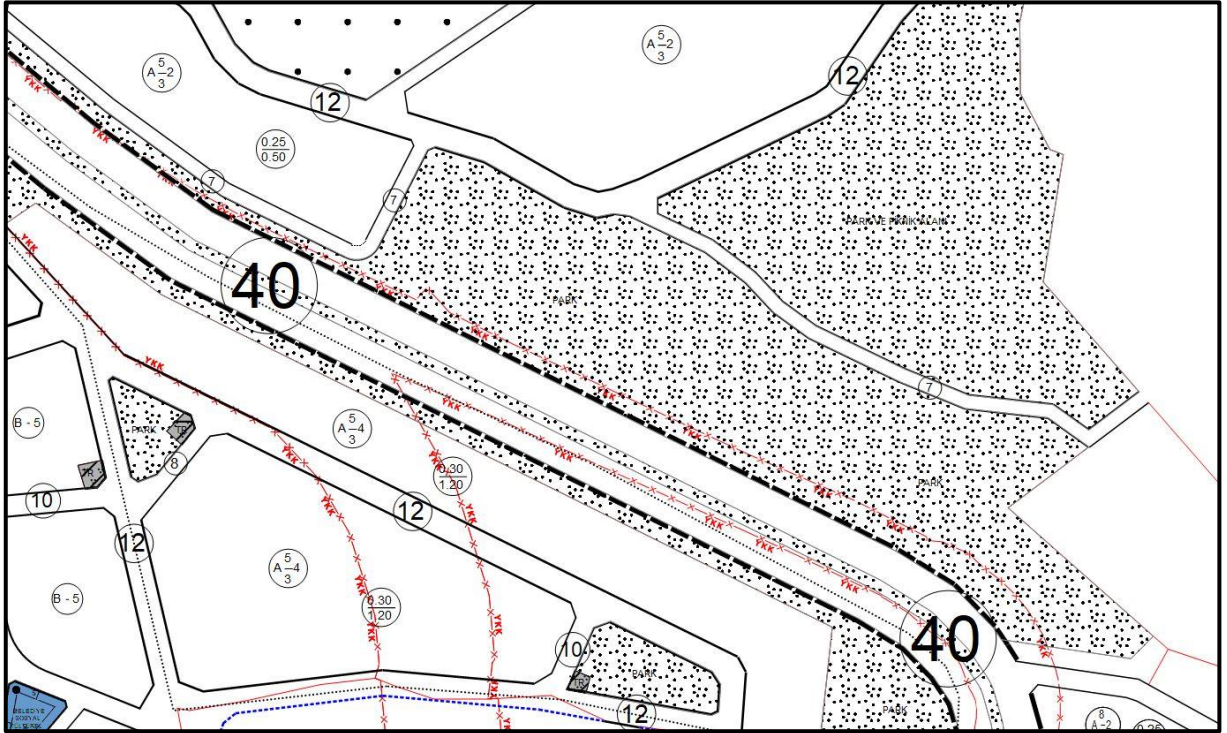
Planlama alanının içinden karayolu geçmektedir ve bu karayolu yerinde açık durumdadır. Ancak mevcuttaki karayolunun Karayolu Kamulaştırma Hattı ve bu alanda yapılacak olan karayolu bağlantılarına ilişkin proje kurum görüşü ile Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden temin edilmiş ve yürürlükteki imar planının üzerine aktarılmıştır. Yapılan bu aktarım sonucunda yürürlükteki planda bulunan karayolu hattının değişmiş olduğu ve yeni projelerinde eklenmiş olduğu tespit edilmiştir.

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

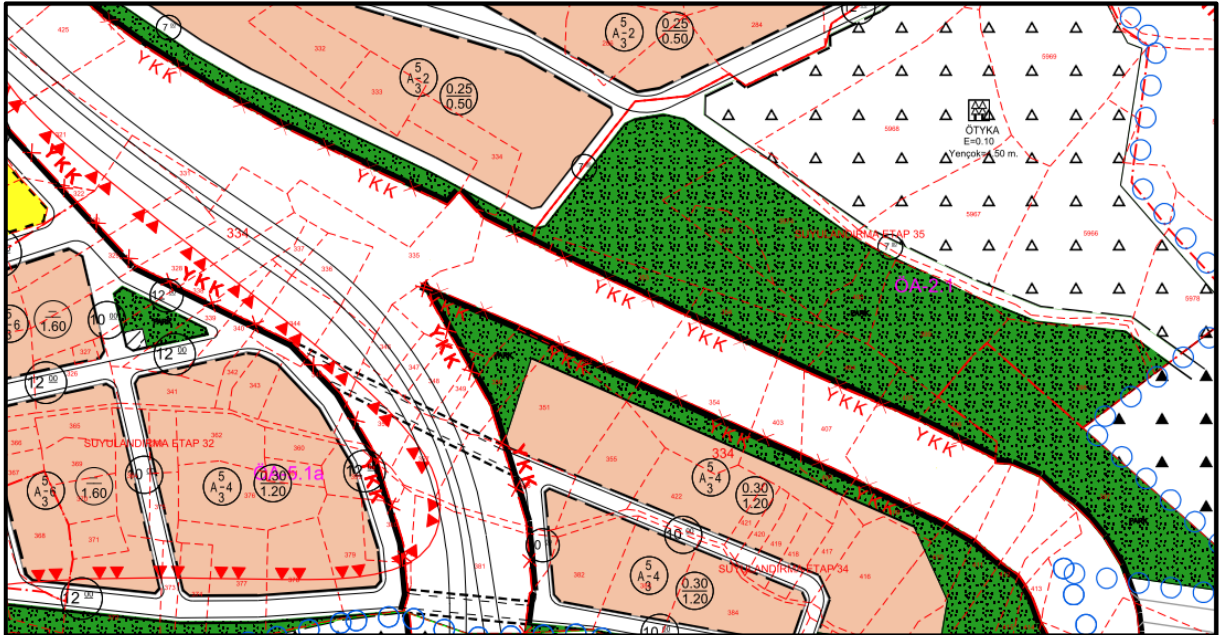
- Şekil 29'da gösterilen alanda karayolu kamulaştırma sınırı ile yürürlükteki imar planındaki yapı alanları ve donatı alanları çakışmaktadır. Karayolu Kamulaştırma Sınırı

öneri planda işlenerek içerisinde farklı bir işlev kalmayacak şekilde yapı alanları ve donatı alanları düzenlenmiştir (Şekil 30).

Şekil 29. Karayolu Kamulaştırma Hattının Yürürlükteki Plan İle Çakıştırılması-1



Şekil 30.Öneri İmar Planı Görsel-1



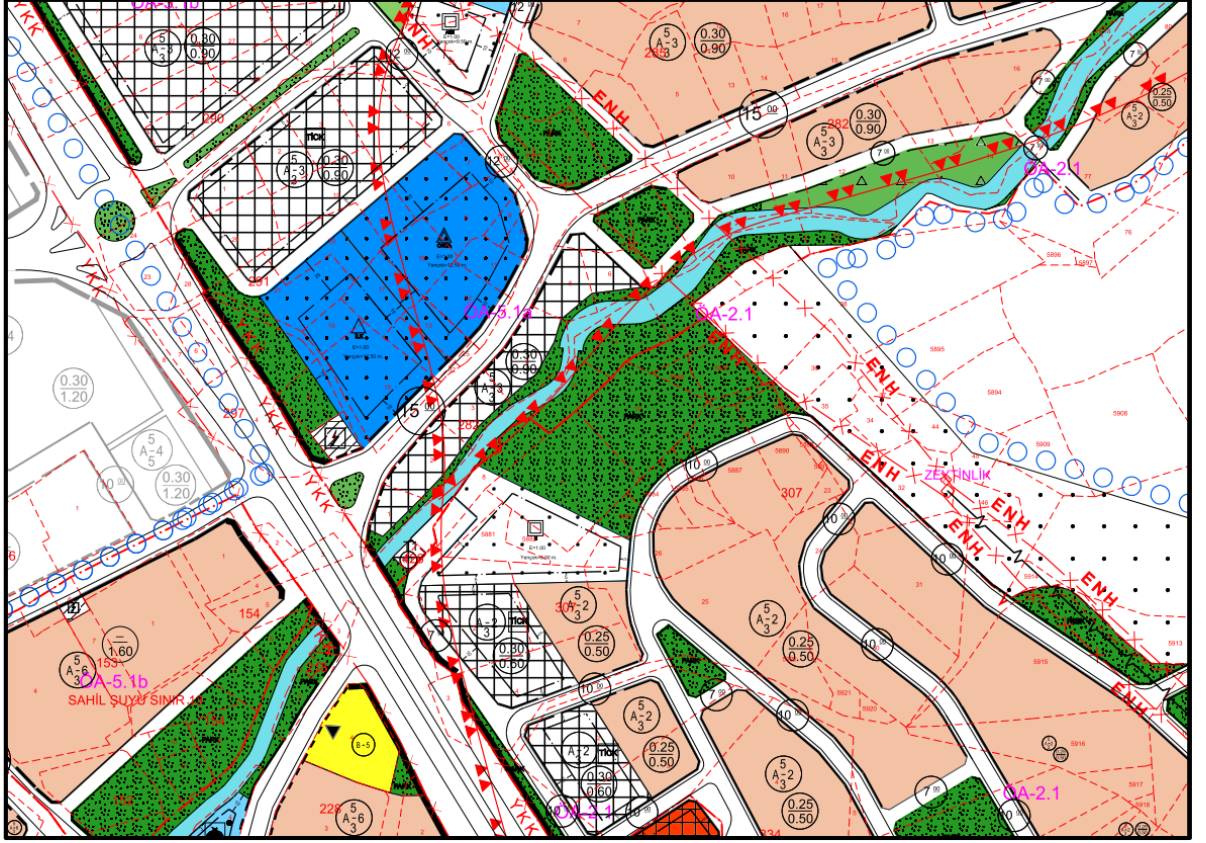
DSİ 1. Bölge Müdürlüğü ve BUSKİ'den elde edilen Dere Güzergahları ve Onaylı Islah Projeleri

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

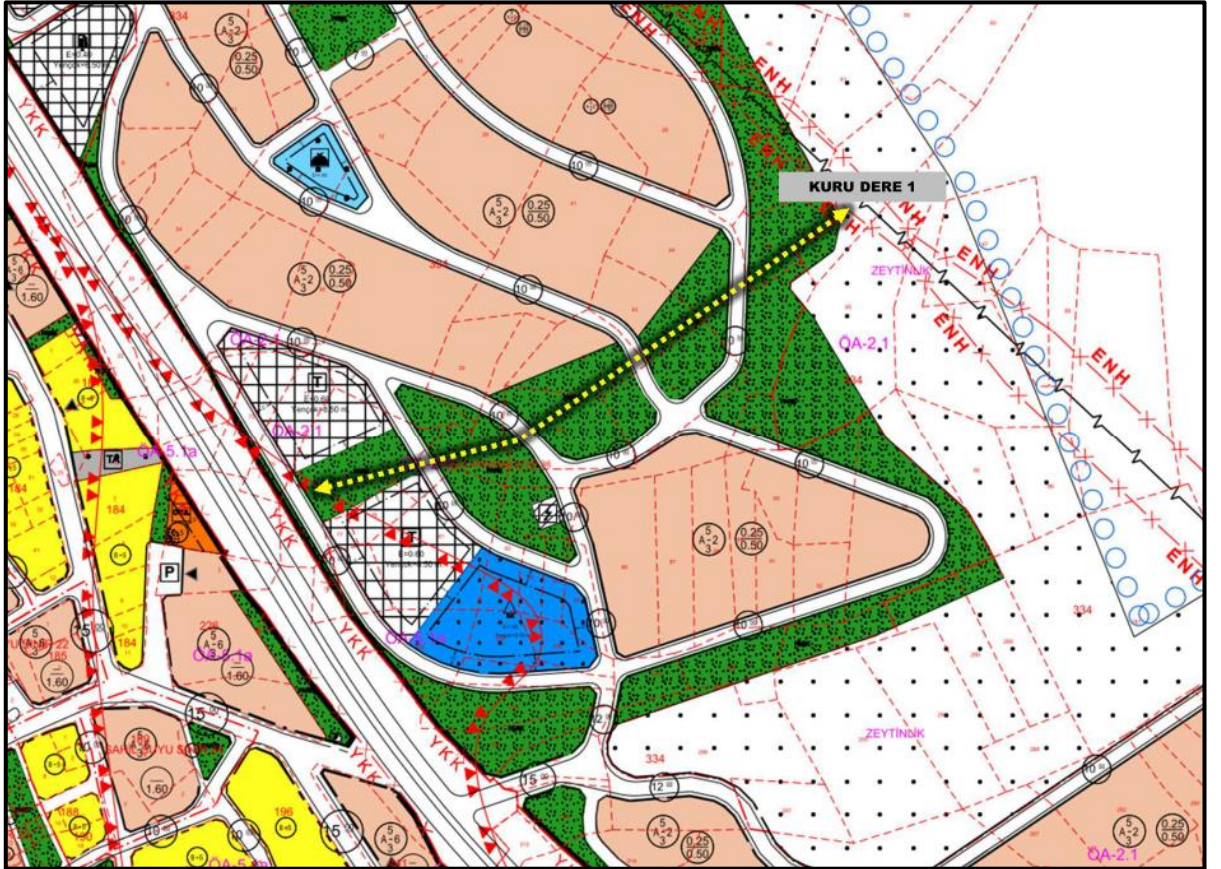
ortasından Küçükkumla Deresinin geçtiği, alanın doğudaki sınırından planlama alanının dışından Büyükkumla Deresinin geçtiği, ayrıca alana girişi olan ve devamlılığı tespit edilemeyen bazı derelerinde varlığının olduğu belirtilmiştir. Kurum görüşünde bildirilen dereler Şekil 31’de gösterilmektedir. Şekil 31’de ihale kapsamındaki 235 hektar alandaki tüm dereler görülmektedir. Ancak bu imar planı kırmızı ile gösterilen 1 Nolu Bölge’nin karayolu kuzeyini (kırmızı 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. 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 ile yürürlükteki imar planının karşılaştırılmış hali Şekil 32’de verilmiştir. Derenin güzergahında önemli değişiklikler bulunmaktadır. Diğer yandan Küçükkumla Deresi’ne ilişkin ıslah projesi Küçükkumla köy yerleşiminden karayoluna kadar tasarlanmıştır, karayolundan sonraki bölümlerde mevcut halinin korunacağı bildirilmiştir. Bu nedenle karayoluna kadar olan ıslah projesi imar planı üstüne aktarılmış ve ona göre düzenlemeler yapılmıştır (Şekil 33). Karayolundan sonraki kıyıya kadar devam eden bölümünde yürürlükteki imar planında tanımlanan dere alanı korunmuştur.
- 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 34’te verilmiştir.

Şekil 33. Küçükkumla Deresinin Islah Projesinin Öneri Plandaki Durumu



Şekil 34. Islah Projesi Olmayan Dere Alanlarının Öneri Plandaki Durumu-1



DSİ 1. Bölge Müdürlüğü elde edilen Derivasyon Projesi

DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşü ile tarafımıza iletilen derivasyon projesinin planlama alanındaki gelişme konut alanı olarak belirlenmiş bölgeden geçtiği tespit edilmiştir. Yapılan incelemede derivasyon projesinin bazı yapı adalarının ortasından geçtiği görülmüştür (Şekil 35). Diğer yandan derivasyon projesinin çalışılırken bu alandaki yürürlükteki imar planına bakılmadan projelendirildiği anlaşılmıştır.

Bu nedenle derivasyon projesi incelenmiş ve bu alanda yapılan revizyon çalışmasında tasarlanan ada dokusuna ve arazinin topografyasına göre tekrar düzenlenmiş ve bu yeniden düzenlenen derivasyon projesi de DSİ 1. Bölge Müdürlüğü ile paylaşılmıştır. Kurum tarafından yapılan incelemelerde önerilen derivasyon hattının genel olarak uygun olduğu sadece bazı bölgelerde düzeltilmesi şifahi olarak söylenmiş ve tüm düzeltmeler yapılarak plana işlenmiştir. Öneri imar planı ve derivasyon projesi Şekil 36'da verilmiştir.

Şekil 35. Derivasyon Projesinin Yürürlükteki İmar Planı İle Çakıştırılmış Hali



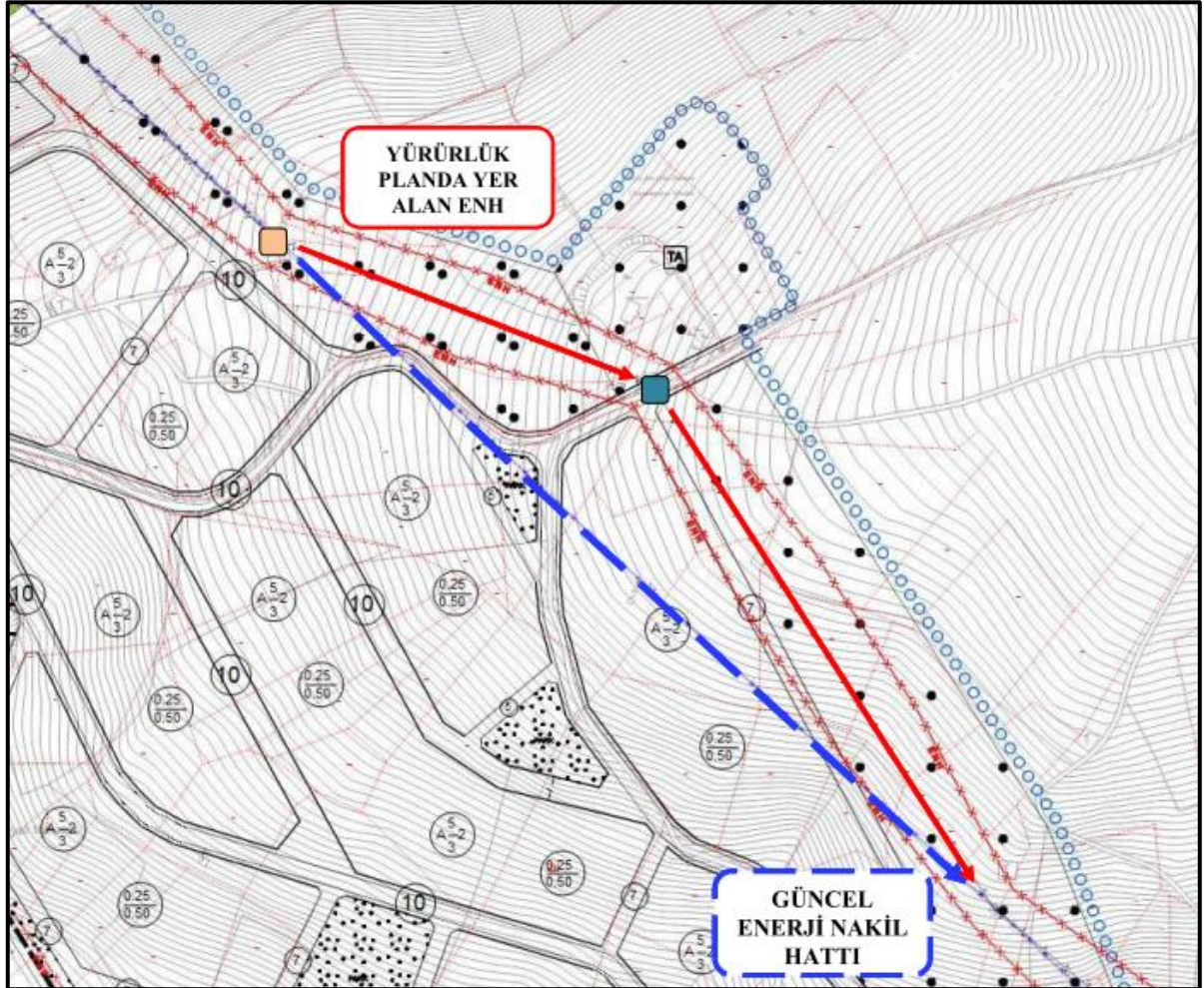
Şekil 36. Öneri Plan ve Öneri Derivasyon Projesi



Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.’den alınan kurum görüşünde Enerji Nakil Hattı ve emniyet mesafeleri tarafımıza gönderilmiştir. Yapılan incelemede Enerji Nakil Hattı’nın planlama alanının içinden geçtiği ve bazı bölgelerde deplase edildiği ancak yürürlükteki imar planında eski haliyle işli olduğu tespit edilmiştir. Hangi bölgelerde deplase edildiği Şekil 37 ve 38’de verilmiştir. Şekil 37’de görüldüğü üzere deplase edilen Enerji Nakil Hattı’nın yürürlükteki imar planında yapı adasının üstünden geçtiği ve bu adalarının yeniden planlanması gerektiği tespit edilmiştir. Bu nedenle öneri imar planına güncel Enerji Nakil Hattı aktarılmış ve yapı adaları yeniden tasarlanmıştır (Şekil 39).

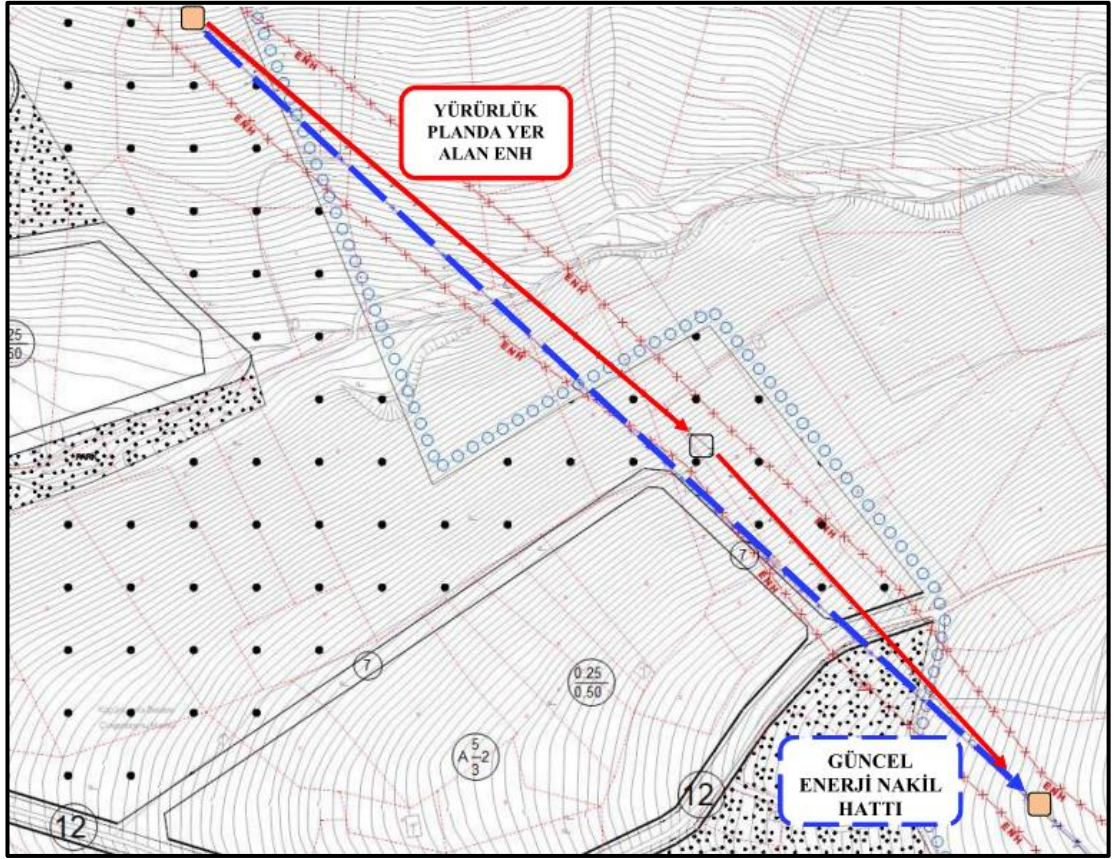
Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'den alınan kurum görüşünde Enerji Nakil Hattı ve emniyet mesafeleri tarafımıza gönderilmiştir. Yapılan incelemede Enerji Nakil Hattı'nın planlama alanının içinden geçtiği ve bazı bölgelerde deplase edildiği ancak yürürlükteki imar planında eski haliyle işli olduğu tespit edilmiştir. Hangi bölgelerde deplase edildiği Şekil 37 ve 38'de verilmiştir. Şekil 37'de görüldüğü üzere deplase edilen Enerji Nakil Hattı'nın yürürlükteki imar planında yapı adasının üstünden geçtiği ve bu adalarının yeniden planlanması gerektiği tespit edilmiştir. Bu nedenle öneri imar planına güncel Enerji Nakil Hattı aktarılmış ve yapı adaları yeniden tasarlanmıştır (Şekil 39).

Şekil 37.Güncel Enerji Nakil Hattı ve Yürürlükteki İmar Planının Çakıştırılması-1

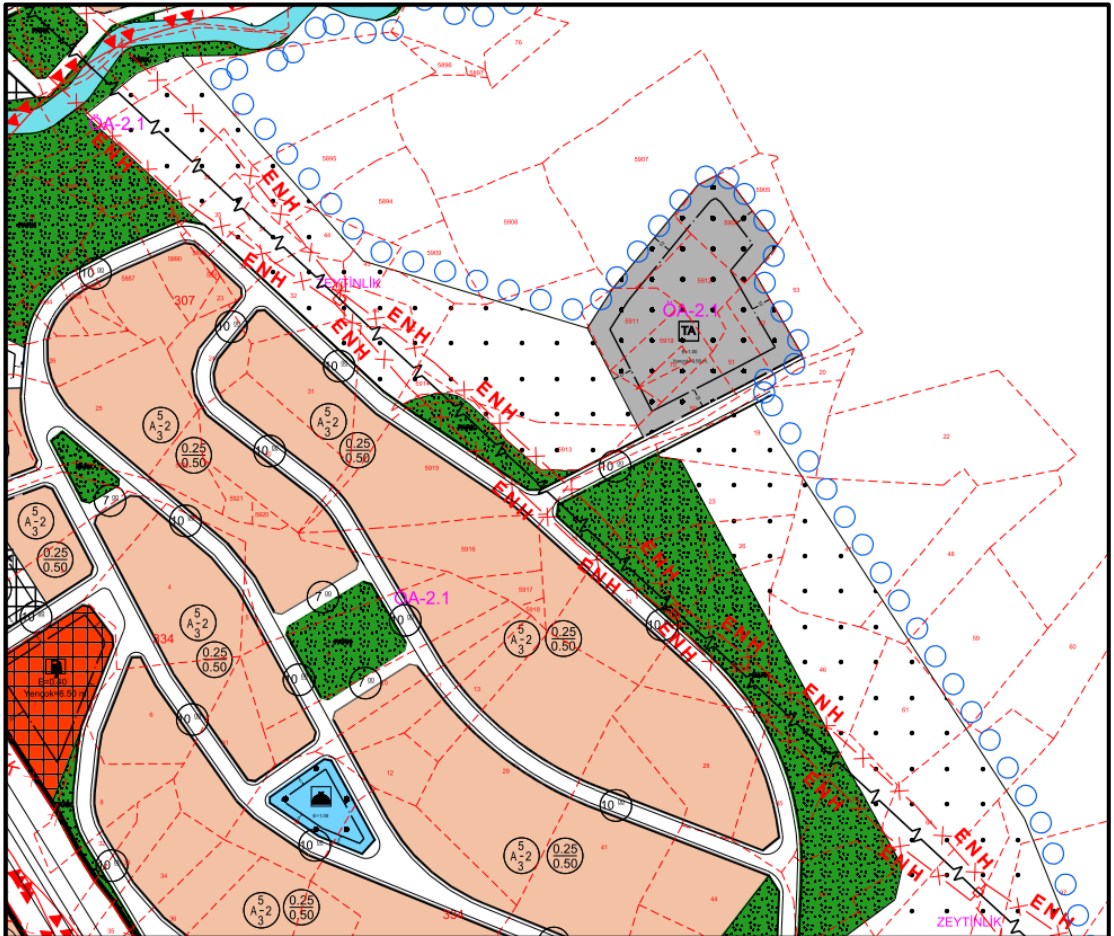


**GÜNCEL
ENERJİ NAKİL
HATTI**

Şekil 38. Güncel Enerji Nakil Hattı ve Yürürlükteki İmar Planının Çakıştırılması-2



Şekil 39. Öneri Planı Görseli



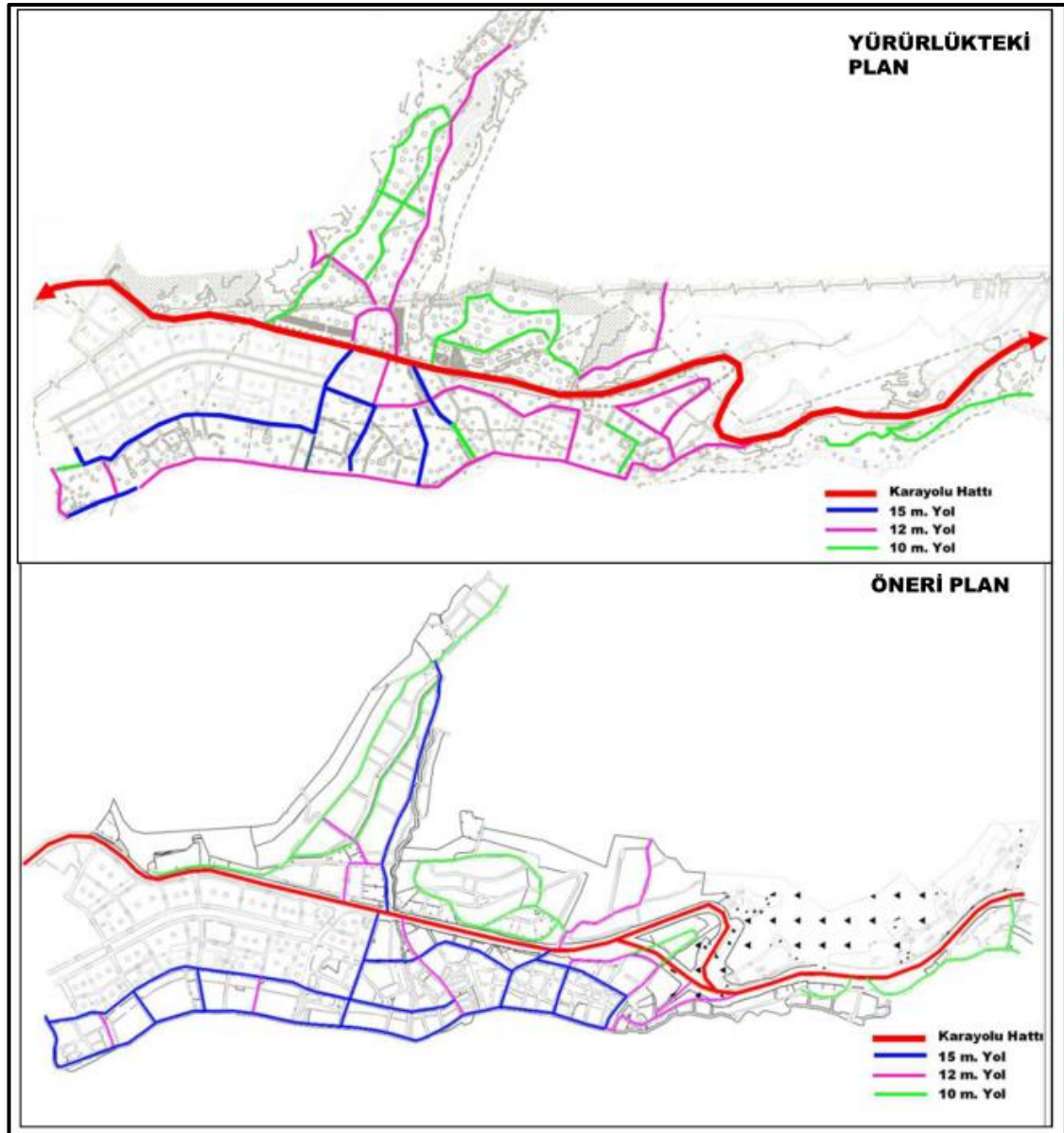
Yukarıda aktarılan plan kararları kurum görüşlerine istinaden imar planında yapılan değişiklikleri içermektedir. Aşağıda aktarılacak plan kararları ise arazide yapılan analitik-etüt çalışmaları, arşiv araştırmaları ile tespit edilen problemler ve bu problemlere ilişkin getirilen plan kararlarını içermektedir.

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, 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 40).

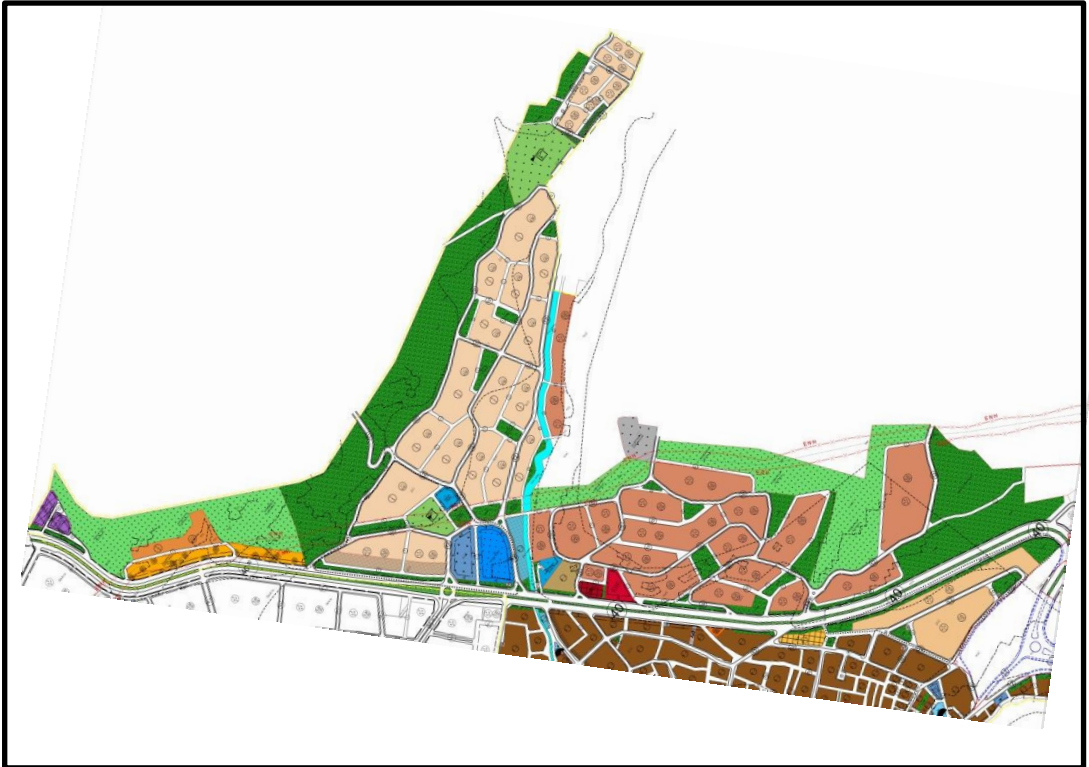
Şekil 40. Yürürlükteki İmar Planı ve Öneri İmar Planındaki Yol Kurgusunun Karşılaştırılması



Yürürlükteki İmar Planı Dokusu ile Öneri İmar Planı Dokusunun Karşılaştırılması

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki imar planının dokusu incelendiğinde; öncelikli olarak alanda devamlılığı olan bir yol kurgusu olmadığı, donatı alanlarına ilişkin odakların ve aksların oluşturulmadığı ve şuyulandırma ile elde edilemeyecek park alanlarının oluşturulduğu görülmektedir. Uygulama imar planlarının uygulanabilir planlar olması gerekmektedir. Bu nedenle de yürürlükteki imar planı kurum görüşlerinden elde edilen veriler, arazide yapısal analitik etüt çalışmaları ve arşiv araştırmaları ışığında bölgesel bölgesel irdelenmiş ve hem uygulanabilir hem de dengeli donatı ve yol sistemine sahip bir imar planı oluşturulmaya çalışılmıştır. Planlama alanı mevcutta birkaç yapı haricinde genel olarak boş bir alandır.

Şekil 41. Yürürlükteki İmar Planı

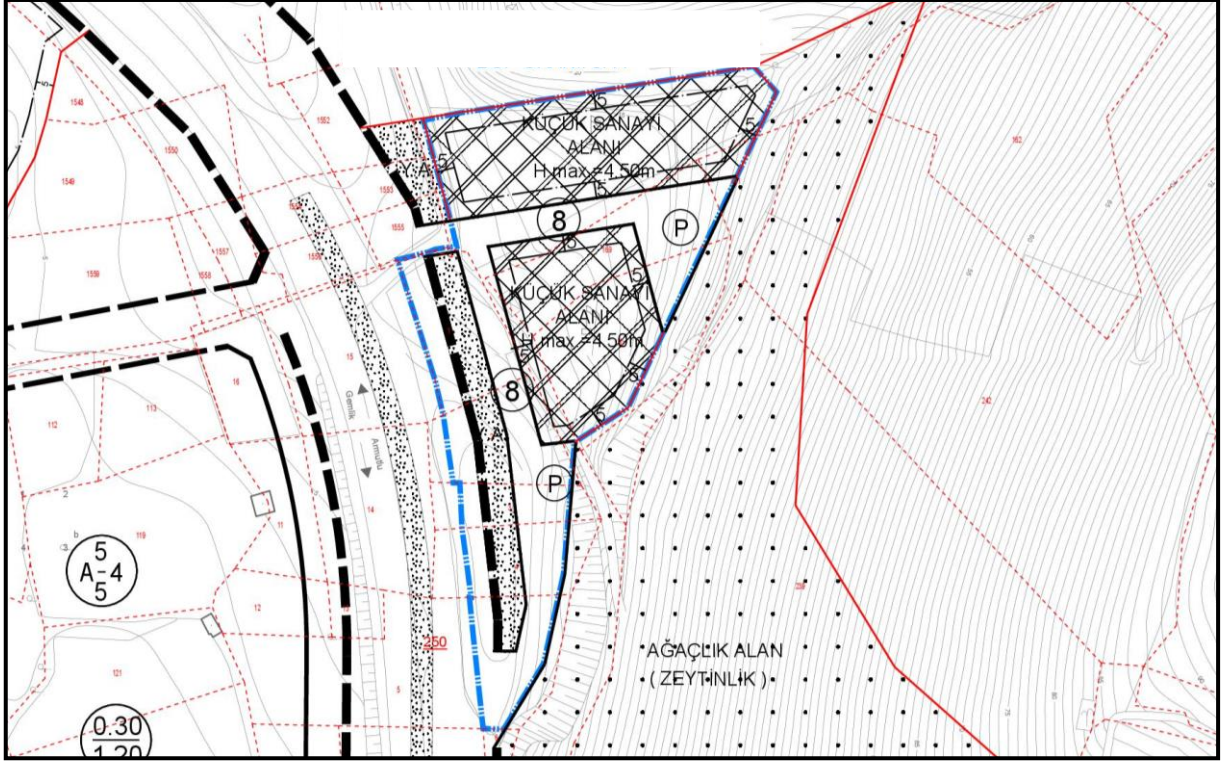


Planlama alanında yapılan değişiklikler bölge bölge aktarılacaktır;

Bölge-1

Bu bölgede planlama alanın kuzeydoğusunda yer alan yürürlükteki imar planında Küçük Sanayi Alanı ve Park Alanı olarak planlı bir bölgedir (Şekil 42).

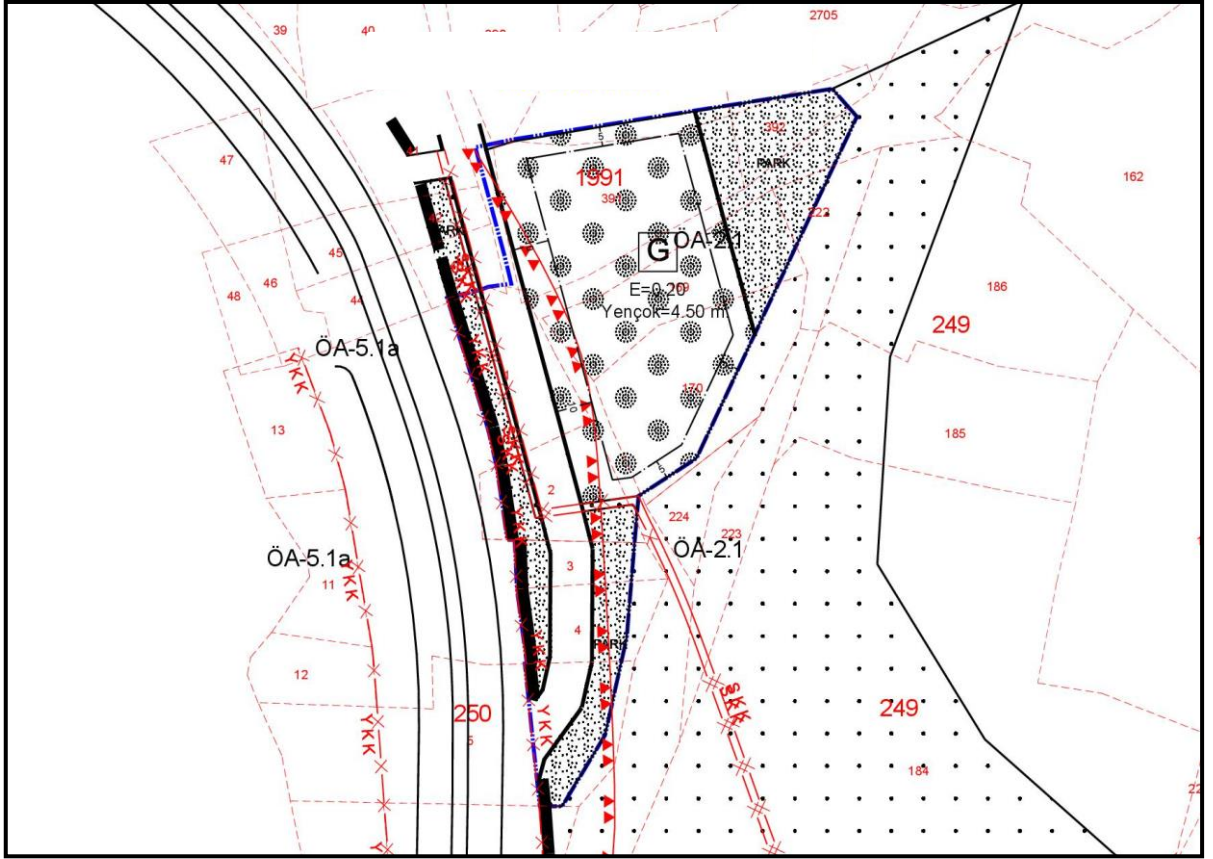
Şekil 42. Bölge- 1 - Yürürlük Plan Durumu



Bu alanda yer alan küçük sanayi işlevi planlama alanı için belirlenen stratejiler bağlamında uygun olmayan bir işlev olarak tespit edilmiştir. Bölge konut ve donatı alanlarının bulunduğu kirlenici işlevlere yer verilmemesi gereken bir alandır. Yürürlükte küçük sanayi olarak planlanan alanda halihazırda da bir yapılaşma gerçekleşmemiştir. Planlama alanı için belirlenen hedeflerden biri yakın merkezlere, Gemlik ve Bursa'ya hizmet edecek dinlenme, eğlenme alanlarının planlanarak alanın bu bağlamda canlandırılmasıydı. Bu hedefin gerçekleşmesi için belirlenen başlıca strateji ise karayolu aksı boyunca hem manzaranın seyredilebildiği hem de erişilebilirlik açısından uygun noktada yer alacak turizm, ticaret ve rekreatif faaliyetlere olanak sağlayacak alanların belirlenmesi olmuştur. Bu bağlamda Küçük Sanayi Alanı olarak planlı alan planlama alanındaki hedeflerin gerçekleşmesine yönelik olarak E=0,20 ve Yençok 4,50m olacak şekilde Günöbirlik Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Yol aksı ve Park Alanlarının formları ile konumları da değiştirilmiştir.

Günöbirlik tesis alanının sınırları belirlenirken de planın uygulanabilir olması ve maksimum donatı elde etmek adına Şekil 43'te gösterilen sınırlar çerçevesinde şuyulandırma yapılması öngörülmüştür. Ayrıca "DSİ 1. Bölge Müdürlüğü elde edilen Derivasyon Projesi" başlığında anlatıldığı üzere alandan derivasyon hattı geçmekteydi. Bu hat plan kapsamında deplase edilerek uygun akslardan geçirilmiş ve plana işlenmiştir. Yürürlükteki planda Zeytinlik olan alanlara müdahale edilmemiş, bu alanlar korunacak şekilde imar planı üretilmiştir (Şekil 43).

Şekil 43. Bölge- 1 - Öneri Plan Durumu



Bölge – 2

Bölge-2 olarak adlandırılan alan planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan yürürlükteki imar planında Günübirlik Turizm Alanı ve Konut Alanı'ndan oluşan bölgedir (Şekil 44).

Bu alan sahip olduğu yaklaşık %30 eğim sebebiyle konut alanları açısından yerleşime uygun olmayan, konut alanlarına erişimi sağlayacak yolların açılmasının da oldukça zor ve maliyetli olacağı bir alandır. Halihazırda da konut alanlarında henüz yapılaşma gerçekleşmemiştir ve herhangi bir uygulama da yapılmamıştır. Dolayısıyla imar planı revize edilirken konut fonksiyonu artık alanda yer almayacak şekilde alanda E=0,20 ve Yençok 4,50m. yapılaşma koşuluna sahip Günübirlik Tesis Alanı ve Park Alanı planlanmıştır. Günübirlik Tesis Alanlarının sınırları belirlenirken de planın uygulanabilir olması ve maksimum donatı elde etmek adına Şekil 46'da gösterilen sınırlar çerçevesinde şuyulandırma yapılması öngörülmüştür.

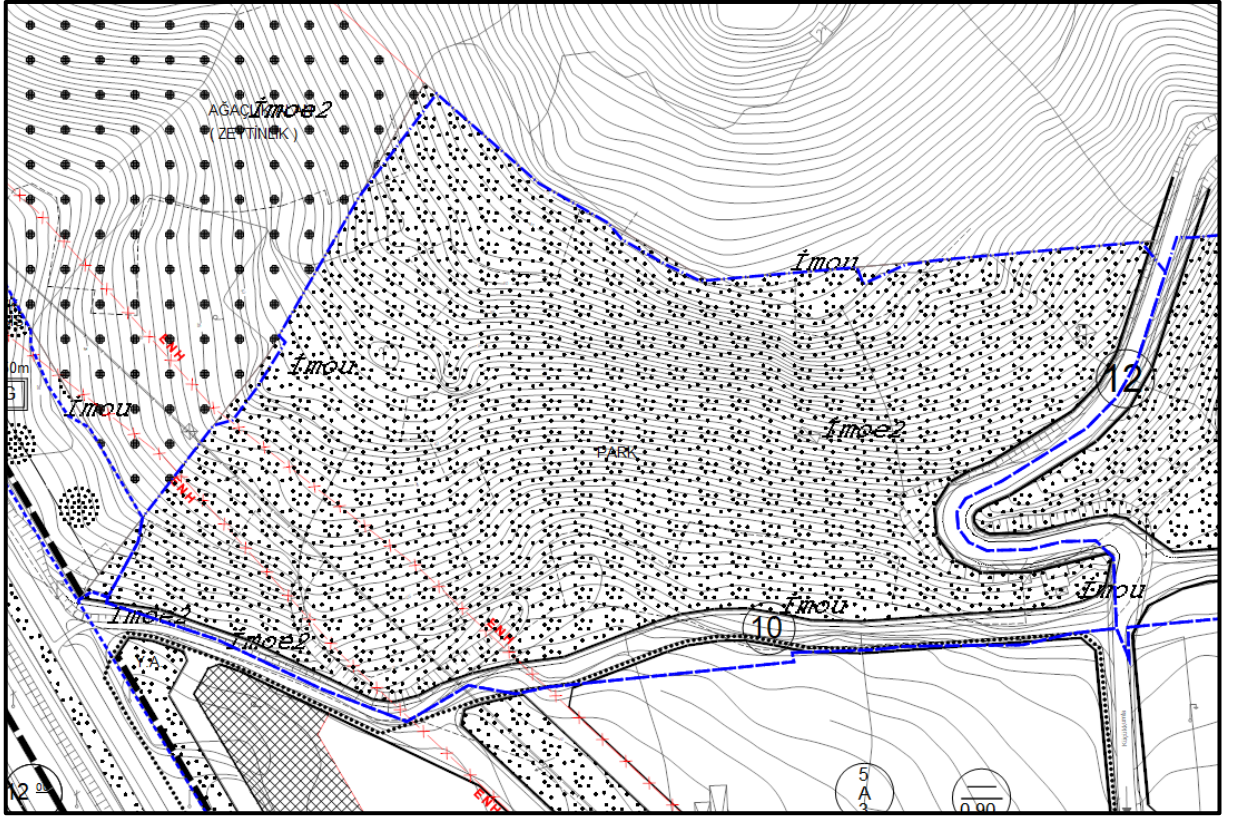
The map illustrates the proposed road network for the Gündübirlik Tourism Facility. Key features include:

- Proposed Road:** A solid black line representing the main road, with a dashed black line indicating a secondary or access road.
- Existing Infrastructure:** A red dashed line representing an existing road or boundary.
- Topography:** Contour lines showing elevation, with labels such as 0.30, 0.60, and 1.20.
- Land Use:** Areas labeled 'AĞAÇLIK ALANI (ZEYTİNLİK)' (Tree Area (Olive)) and 'GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSİ ALANI' (Gündübirlik Tourism Facility Area).
- Scale and Orientation:** A scale bar at the bottom left indicates distances in meters (0, 50, 100). A north arrow is located at the bottom right.

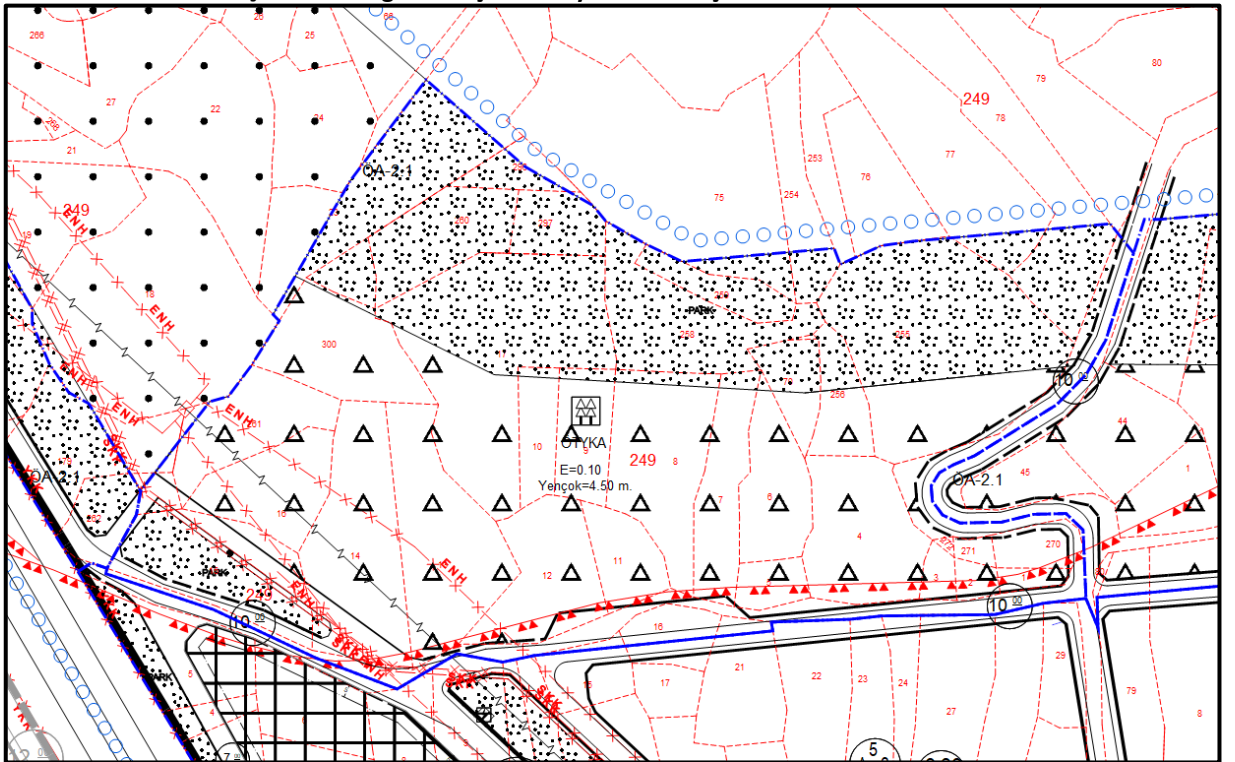
75

Bölge-3 ve Bölge-4 olarak nitelendirilen alanlar yürürlükteki imar planında Park Alanı olarak planlıdır (Şekil 46-Şekil 48). Ancak bu kadar büyük park alanlarının kamulaştırılması ya da şuyulandırma ile elde edilmesi mümkün değildir. Söz konusu alanın ilgili kamu kurumları tarafından kamulaştırılması kamulaştırma maliyetleri açısından mümkün değildir. Aynı zamanda kamu yararına olmayan bir durumdur. Bu nedenle alanlar ilgili kanun ve yönetmelikler göz önünde bulundurularak yeniden değerlendirilmiş ve çözüm bulunmaya çalışılmıştır. İlçe belediyesi ilgili birimleri ve İmar Komisyonu ile yapıaln tüm görüşmelerden sonra bahse konu alanların güney kısımlarında tahsis alanı verilebilen bir fonksiyon olan Özel Tesis Yapılmasına Konu Ağaçlandırılacak Alan planlanmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Alanların üst kısımlarında ise Park Alanları planlanmıştır ve her iki bölge için de ayrı ayrı şuyulandırma yapılması öngörülerek bu alanlarda oluşturulan park alanlarının elde edilmesinin sağlanacağı düşünülmüştür. Bu kapsamda söz konusu alan “E=0,10 Yençok=4,50 m. yapılaşma koşuluna sahip Özel Tesis Yapılmasına Konu Ağaçlandırılacak Alanlar” olarak işlevlendirilmiştir (Şekil 47-50). Ancak İlçe Belediye Meclisi’nden bu şekilde uygun görülen plan Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca incelenirken, bu alanlarda mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatiyle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine karar verilmiştir ve bu bölgelerde plan parsel sınırları dikkate alınarak Şekil 48 ve Şekil 51’deki gibi değiştirilmiştir.

Şekil 46. Bölge- 3 - Yürürlük Plan Durumu

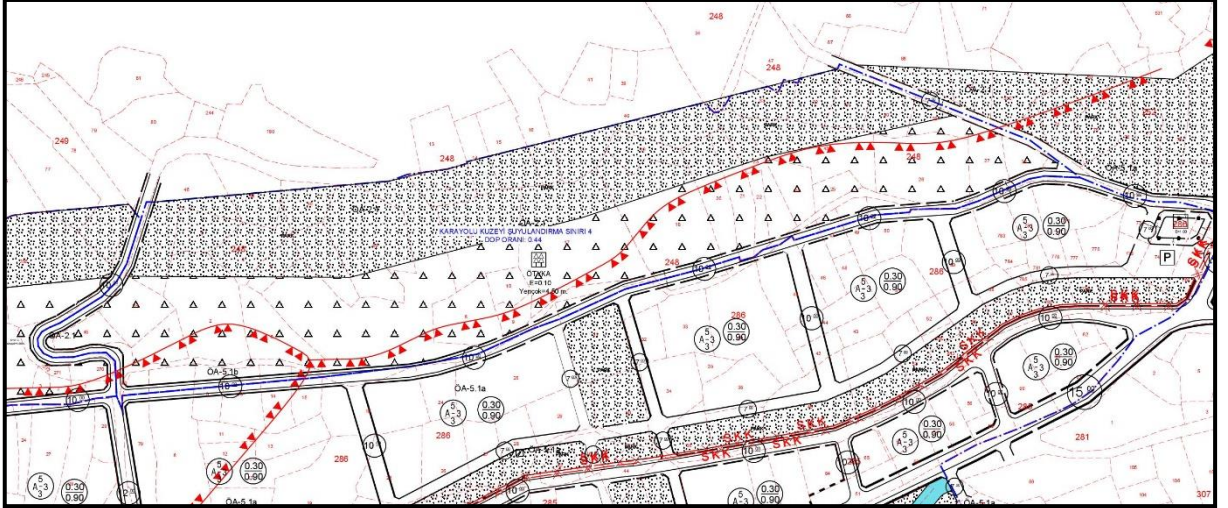


Şekil 47. Bölge- 3 – İlçe Belediyesinden Geçen Öneri Plan Durumu

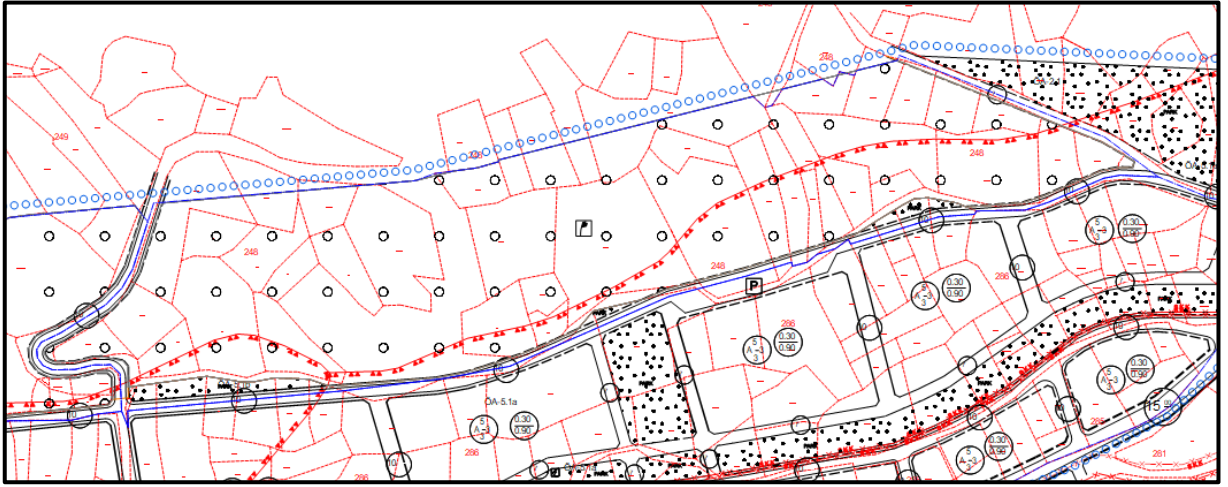


The map displays the study area with the HAYDARİYE river flowing through it. The KARAYOLU KÜLTÜRLÜ YATILANLARA SAHİP DOP ORANI 0.44 is indicated. The map shows various land use zones, including agricultural land (represented by dots) and built-up areas (represented by circles). Elevation contours are shown in red, and spot heights are marked with numbers like 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 110, 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210, 220, 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590, 600, 610, 620, 630, 640, 650, 660, 670, 680, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790, 800, 810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890, 900, 910, 920, 930, 940, 950, 960, 970, 980, 990, 1000, 1010, 1020, 1030, 1040, 1050, 1060, 1070, 1080, 1090, 1100, 1110, 1120, 1130, 1140, 1150, 1160, 1170, 1180, 1190, 1200, 1210, 1220, 1230, 1240, 1250, 1260, 1270, 1280, 1290, 1300, 1310, 1320, 1330, 1340, 1350, 1360, 1370, 1380, 1390, 1400, 1410, 1420, 1430, 1440, 1450, 1460, 1470, 1480, 1490, 1500, 1510, 1520, 1530, 1540, 1550, 1560, 1570, 1580, 1590, 1600, 1610, 1620, 1630, 1640, 1650, 1660, 1670, 1680, 1690, 1700, 1710, 1720, 1730, 1740, 1750, 1760, 1770, 1780, 1790, 1800, 1810, 1820, 1830, 1840, 1850, 1860, 1870, 1880, 1890, 1900, 1910, 1920, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020, 2030, 2040, 2050, 2060, 2070, 2080, 2090, 2100, 2110, 2120, 2130, 2140, 2150, 2160, 2170, 2180, 2190, 2200, 2210, 2220, 2230, 2240, 2250, 2260, 2270, 2280, 2290, 2300, 2310, 2320, 2330, 2340, 2350, 2360, 2370, 2380, 2390, 2400, 2410, 2420, 2430, 2440, 2450, 2460, 2470, 2480, 2490, 2500, 2510, 2520, 2530, 2540, 2550, 2560, 2570, 2580, 2590, 2600, 2610, 2620, 2630, 2640, 2650, 2660, 2670, 2680, 2690, 2700, 2710, 2720, 2730, 2740, 2750, 2760, 2770, 2780, 2790, 2800, 2810, 2820, 2830, 2840, 2850, 2860, 2870, 2880, 2890, 2900, 2910, 2920, 2930, 2940, 2950, 2960, 2970, 2980, 2990, 3000, 3010, 3020, 3030, 3040, 3050, 3060, 3070, 3080, 3090, 3100, 3110, 3120, 3130, 3140, 3150, 3160, 3170, 3180, 3190, 3200, 3210, 3220, 3230, 3240, 3250, 3260, 3270, 3280, 3290, 3300, 3310, 3320, 3330, 3340, 3350, 3360, 3370, 3380, 3390, 3400, 3410, 3420, 3430, 3440, 3450, 3460, 3470, 3480, 3490, 3500, 3510, 3520, 3530, 3540, 3550, 3560, 3570, 3580, 3590, 3600, 3610, 3620, 3630, 3640, 3650, 3660, 3670, 3680, 3690, 3700, 3710, 3720, 3730, 3740, 3750, 3760, 3770, 3780, 3790, 3800, 3810, 3820, 3830, 3840, 3850, 3860, 3870, 3880, 3890, 3900, 3910, 3920, 3930, 3940, 3950, 3960, 3970, 3980, 3990, 4000, 4010, 4020, 4030, 4040, 4050, 4060, 4070, 4080, 4090, 4100, 4110, 4120, 4130, 4140, 4150, 4160, 4170, 4180, 4190, 4200, 4210, 4220, 4230, 4240, 4250, 4260, 4270, 4280, 4290, 4300, 4310, 4320, 4330, 4340, 4350, 4360, 4370, 4380, 4390, 4400, 4410, 4420, 4430, 4440, 4450, 4460, 4470, 4480, 4490, 4500, 4510, 4520, 4530, 4540, 4550, 4560, 4570, 4580, 4590, 4600, 4610, 4620, 4630, 4640, 4650, 4660, 4670, 4680, 4690, 4700, 4710, 4720, 4730, 4740, 4750, 4760, 4770, 4780, 4790, 4800, 4810, 4820, 4830, 4840, 4850, 4860, 4870, 4880, 4890, 4900, 4910, 4920, 4930, 4940, 4950, 4960, 4970, 4980, 4990, 5000, 5010, 5020, 5030, 5040, 5050, 5060, 5070, 5080, 5090, 5100, 5110, 5120, 5130, 5140, 5150, 5160, 5170, 5180, 5190, 5200, 5210, 5220, 5230, 5240, 5250, 5260, 5270, 5280, 5290, 5300, 5310, 5320, 5330, 5340, 5350, 5360, 5370, 5380, 5390, 5400, 5410, 5420, 5430, 5440, 5450, 5460, 5470, 5480, 5490, 5500, 5510, 5520, 5530, 5540, 5550, 5560, 5570, 5580, 5590, 5600, 5610, 5620, 5630, 5640, 5650, 5660, 5670, 5680, 5690, 5700, 5710, 5720, 5730, 5740, 5750, 5760, 5770, 5780, 5790, 5800, 5810, 5820, 5830, 5840, 5850, 5860, 5870, 5880, 5890, 5900, 5910, 5920, 5930, 5940, 5950, 5960, 5970, 5980, 5990, 6000, 6010, 6020, 6030, 6040, 6050, 6060, 6070, 6080, 6090, 6100, 6110, 6120, 6130, 6140, 6150, 6160, 6170, 6180, 6190, 6200, 6210, 6220, 6230, 6240, 6250, 6260, 6270, 6280, 6290, 6300, 6310, 6320, 6330, 6340, 6350, 6360, 6370, 6380, 6390, 6400, 6410, 6420, 6430, 6440, 6450, 6460, 6470, 6480, 6490, 6500, 6510, 6520, 6530, 6540, 6550, 6560, 6570, 6580, 6590, 6600, 6610, 6620, 6630, 6640, 6650, 6660, 6670, 6680, 6690, 6700, 6710, 6720, 6730, 6740, 6

Şekil 50. Bölge- 4 - İlçe Belediyesinden Geçen Öneri Plan Durumu



Şekil 51. Büyükşehir Belediyesinde Düzenlenen Öneri Plan Durumu



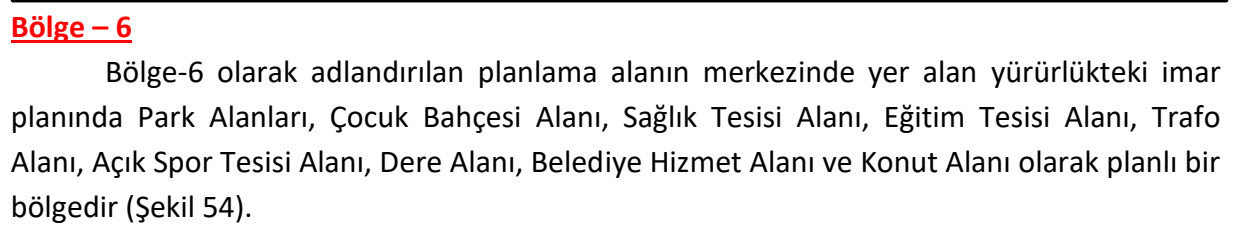
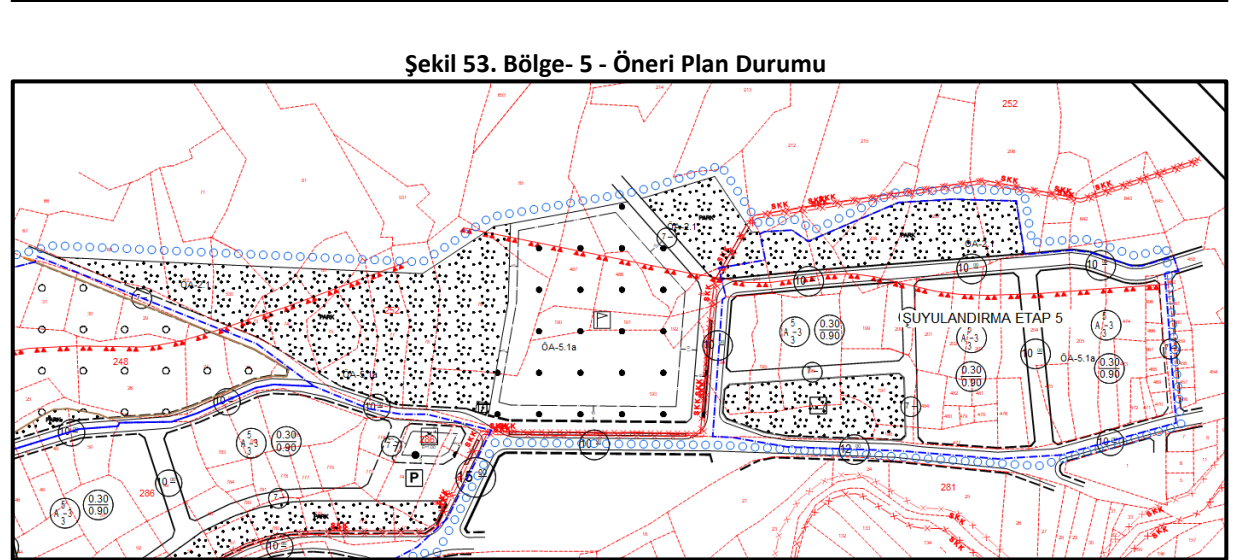
Bölge – 5

Bölge-5 olarak tanımlanan alan yürürlükteki imar planında Park Alanları, Konut Alanları, Ağaçlandırılacak Alan ve Kapalı Spor Alanı olarak planlıdır (Şekil 5).

Bu alanda erişilebilirlik bağlamında önem taşımayan oldukça fazla yol alanı bulunmaktadır. Bu yol alanlarının düzenlenmesi ve minimum yol alanıyla maksimum mülkiyete cephe sağlayacak şekilde düzenlenmesi kamu yararı ve planlama ilkeleri açısından daha uygun olacaktır. Açıklanan sebepler dolayısıyla parseller tarafından mahreç alınmayan yollar kapatılmış ve yapı adaları yeniden düzenlenmiştir. Alanda ağaçlandırılacak alan olarak planlanan bölge halihazırda "mezarlık" alanıdır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinden önce mezarlık alanlar ağaçlandırılacak alanlar olarak planlanıyordu. Ancak söz konusu yönetmelikten sonra uygulama imar planları kapsamında mezarlık alanları da tanımlanmıştır. Bu nedenle halihazırda mezarlık olan bu alan işlevine uygun olarak plan kapsamında da "Mezarlık Alanı" olarak planlanmıştır. Planda ağaçlandırılacak alandan daha büyük bir alanı kapsayan mezarlık alanı bulunduğundan plan revize edilirken bu duruma uygun olarak genişletilerek revize edilmiştir. Diğer yandan alanın batısında yer alan yürürlükteki planda Kapalı Spor Alanı ve Park Alanı olarak planlı alan da yeniden düzenlenmiştir. Kapalı Spor Alanı olarak planlı alanda mevcutta açık bir saha yer almaktadır. Bu nedenle parsellerin mülkiyet

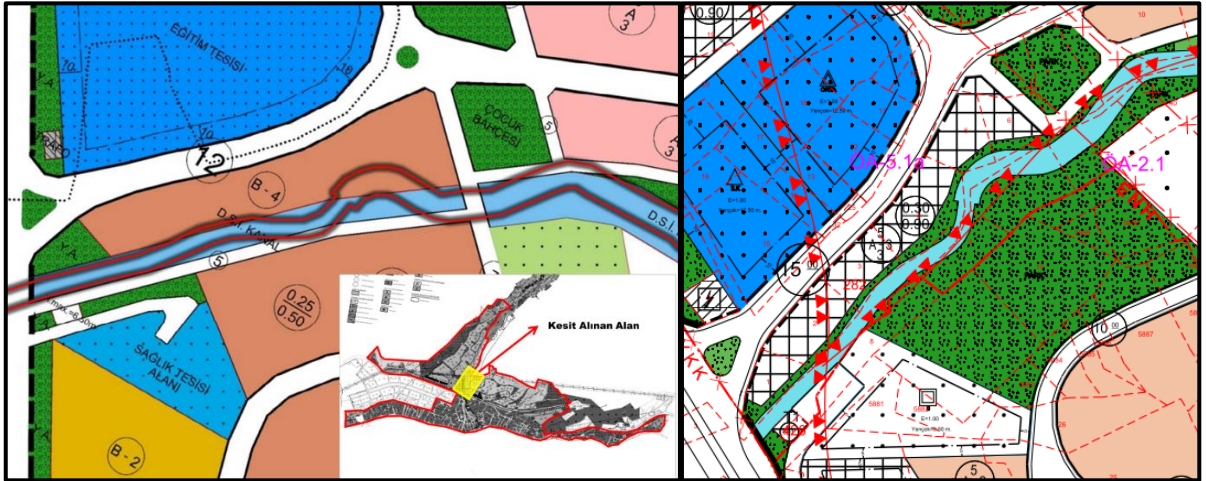
Şekil 52. Bölge- 5 - Yürürlük Plan Durumu

The topographic map displays the study area with contour lines indicating elevation. A blue dashed line outlines the project area. Key features include a river labeled 'Dalu' and several circular markers with numbers and letters (e.g., 5 A-3, 10, 12, 7). The map also shows various land use zones, including agricultural land and built-up areas.



Bölge-6 olarak adlandırılan planlama alanının merkezinde yer alan yürürlükteki imar planında Park Alanları, Çocuk Bahçesi Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Eğitim Tesisi Alanı, Trafo Alanı, Açık Spor Tesisi Alanı, Dere Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Konut Alanı olarak planlı bir bölgedir (Şekil 54).

Şekil 55. Dere Islah Projesi Kapsamında Düzenlemeler

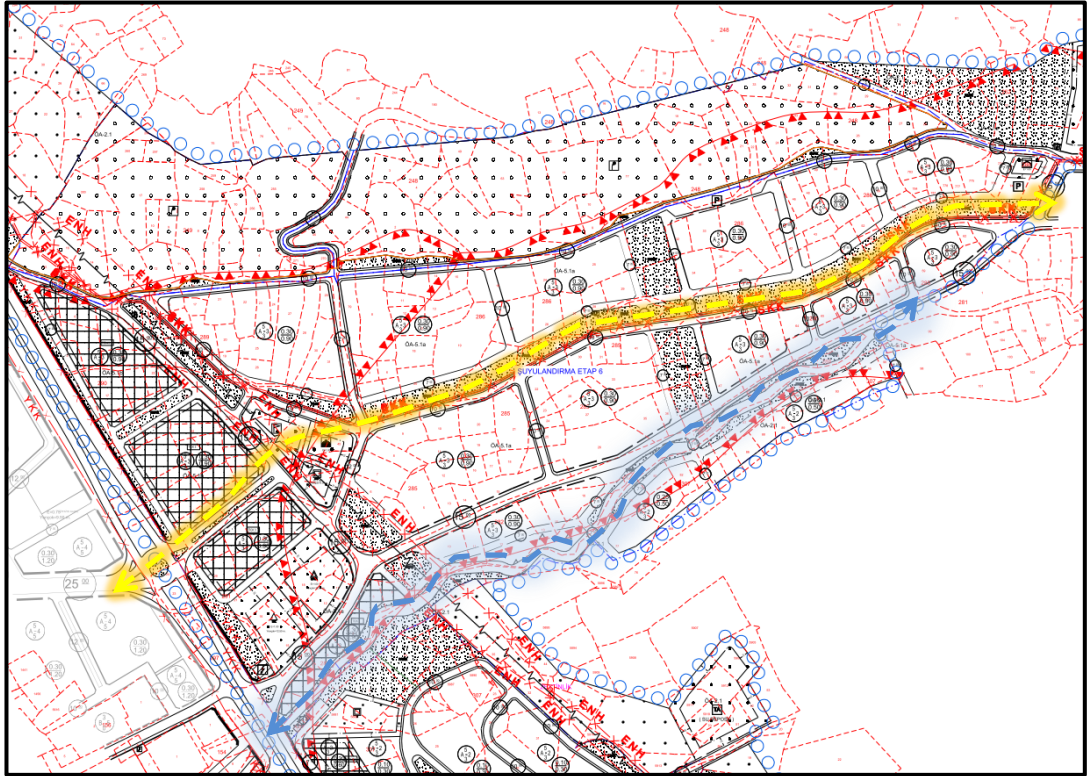


81

“DSİ 1. Bölge Müdürlüğü elde edilen Derivasyon Projesi” başlığında anlatıldığı üzere alandan derivasyon hattı geçmektedir. Kurumdan elde edilen hat yürürlük planla karşılaştırıldığında hattın plandan bağımsız olarak tasarlandığı tespit edilmiştir. Bu nedenle derivasyon projesi incelenmiş ve bu alanda yapılan revizyon çalışmasında tasarlanan ada dokusuna ve arazinin topografyasına göre tekrar düzenlenmiş ve bu yeniden düzenlenen derivasyon projesi de DSİ 1. Bölge Müdürlüğü ile paylaşılmıştır. Kurum tarafından yapılan incelemelerde önerilen derivasyon hattının genel olarak uygun olduğu sadece bazı bölgelerde düzeltilmesi şifahi olarak söylenmiş ve tüm düzeltmeler yapılarak plana işlenmiştir.

Konut alanlarına bakıldığında ise yürürlük planda erişilebilirlik bağlamında önemi olmayan yollar maksimum oranda kapatılarak bu alanlar açık ve yeşil alanlar bağlamında değerlendirilmiştir. Aynı şekilde donatı alanlarında da sözü edilen yollara müdahale edilmiş ve erişim bağlamında önemi olmayan yolların kapatılmasından elde edilen alanlar donatı alanı olarak değerlendirilmiştir. Alanda Deprem Yönetmeliği sonrasında ruhsat almış 4 parsel bulunmaktadır. Bu parseller korunacak şekilde diğer alanlar plan hedefleri bağlamında kurgulanmıştır. Söz konusu planlama alanı devamında kalan köy alanı için hedeflenen ilk nokta deniz havasının iç kesimlere alınarak sirküle olmasını ve kentlilerin daha sağlıklı bir çevrede yaşamasını sağlamaktır. Bu bağlamda ilk şuyulandırma alanında küçük sanayi tesisinin kaldırılması gibi bu hedefe hizmet edecek stratejiler bu alanda da belirlenmiştir. Öncelikle denizden gelen hava ancak yapılaşmanın olmadığı noktalardan iç kısımlara alınabilir. Buradan hareketle kıydan köy yerleşimine kadar hava koridorları oluşturulmuştur. Bu koridorlardan biri Küçükkumla Deresi aksı ve çevresindeki yeşil alanlar olurken diğer aks DOP ile elde edilecek olan Şekil 56’te sarı kesikli çizgi ile gösterilen park alanlarıdır.

Şekil 56. Bölge- 6 - Öneri Plan Durumu



Oluşturulan bu donatı aksıyla hem yürüyüş yollarının tasarlanıp köyle kıyı arası gezi rotası oluşturulabilecek bir park alanı hem de tüm kentlilerin eşit oranda hizmet alabileceği eş erişilebilirlikte park alanları oluşturulmuştur.

Alanın kuzeydoğu köy yerleşik alan sınırında oldukça büyük iki adet mezarlık alanı yer almaktadır. Halihazırda bu alan ziyaretçilerinin kabir ziyareti sırasında ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik herhangi bir alan bulunmamaktadır. Alan gezileri esnasında dile getirilen bu sorunun çözümü olarak bölgenin kuzeydoğusunda kalan noktada bir mescit alanı ve otopark alanı tasarlanmıştır. Bu alanda kişilerin kabir ziyareti için hazırlanabileceği alanlar yer alacaktır. Abdesthane, tuvalet ve mescit gibi ziyaretçilere yönelik yapıların yapılabileceği bir mescit ve otopark alanı bu bölgede yapılacak şuyulandırma sınırları içerisinde elde edilecektir.

Planlama alanı için belirlenen hedeflerden bir diğeri de yakın merkezlere, Gemlik ve Bursa'ya hizmet edecek dinlenme, eğlenme alanlarının planlanarak alanın bu bağlamda canlandırılmasıydı. Bu hedefin gerçekleşmesi için belirlenen başlıca strateji ise karayolu aksı boyunca hem manzaranın seyredilebildiği hem de erişilebilirlik açısından uygun noktada yer alacak turizm, ticaret ve rekreatif faaliyetlere olanak sağlayacak alanların belirlenmesi olmuştur. Bu hedef kapsamında 6 nolu bölgede karayolundan alana girilen kavşak noktasının kuzeyinde, karayoluna paralel olan ve yürürlükte "TAKS=0,30 – KAKS=0,90 Konut Alanı" olarak planlanan alanlar "TAKS=0,30 – KAKS=0,90 Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Bu alanlara dair bir plan notu geliştirilerek konut ve ticaret gerçekleştirilecek emsal alanları ve gürültü kirliliği oluşmasını engellemek adına önlemler alınmıştır. Söz konusu plan notu şu şekildedir: "TICK-3 olarak tanımlı ticaret-konut alanlarında; emsalin minimum %40'ı ticaret, maksimum %60'ı konut olarak kullanılacaktır. Gürültü kirliliği önleme yönetmeliği kapsamında ses izolasyonu yapılması kaydı ile istenmesi halinde emsalin tamamı ticaret alanı olarak da kullanılabilir."

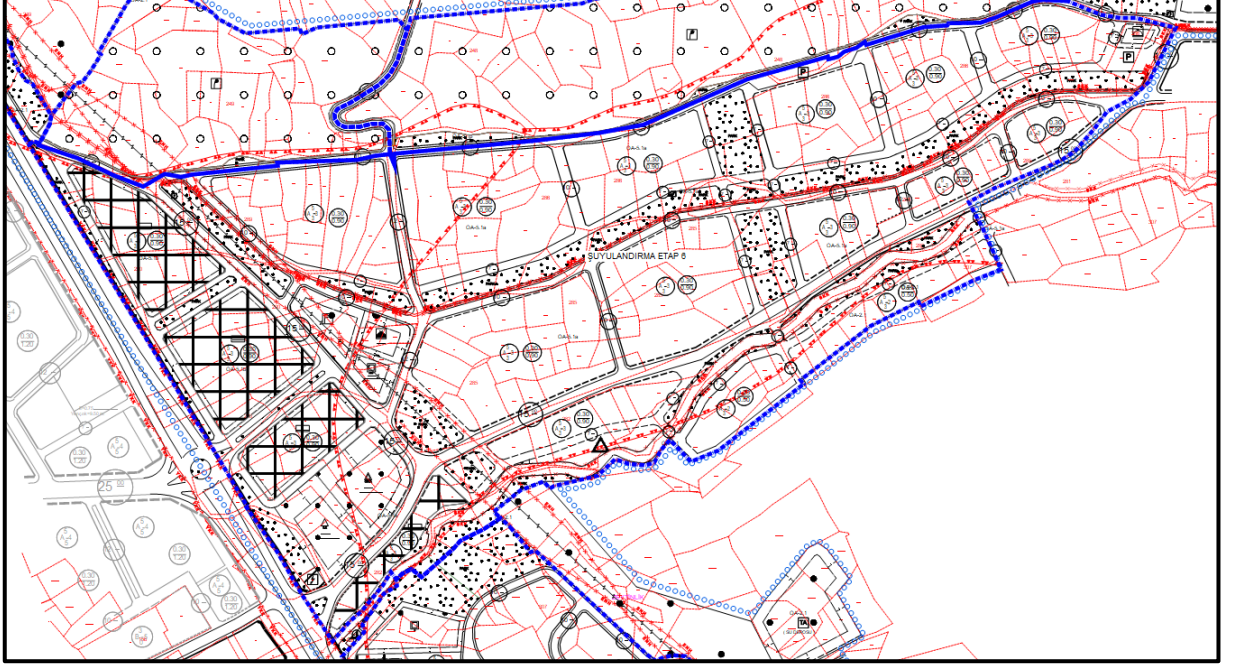
Konut alanlarının inşaat alanlarına müdahale edilmemiş ve KAKS=0,90 olarak planda korunmuştur. Ancak TAKS değeri yürürlük planda tanımlı değildir, serbest olarak değerlendirilmiştir. Öneri planda ise bu alanların taban alanları TAKS=0,30 olarak tanımlanarak düzenlemeler yapılmıştır. Bu konut adalarında yapılaşmanın müstakil olarak değil de site şeklinde gerçekleşmesi hedeflendiğinden taban alanı büyüklüğü kısıtlanmıştır.

Yürürlük planda eğitim tesisinin kuzeyinde bir belediye hizmet alanı yer almaktaydı. Ancak bu bölgede donatı denegleri yeniden düzenlendiği ve donatı odakları yeniden konumlandırıldığı için bu alanda da değişiklik yapılmıştır.

Yürürlük planda Eğitim Tesisi Alanı olarak tanımlanmamış bir alan bulunmaktadır. Ancak alanın yürürlükteki yönetmeliklere göre sınıflandırılması gerektiğinden halihazırda ilkokul alanı bulunduğu kısım, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablo kapsamında tanımlanan minimum ilkokul alanı büyüklüğü dolayısıyla 5015 m² büyüklüğünde düzenlenerek "E=1.00 Yençok=12.50 m İlkokul Alanı" olarak tanımlanmıştır. Planlama alanı ve çevresi son zamanlarda ikincil konut olmaktan çıkıp artık tüm yıl ikamet edilen bir alan haline gelmektedir. Bu nedenle eğitim alanlarına gereksinim duyulacağı düşünülmektedir. Bu nedenle ortaokul alanına da ihtiyaç duyulacağı öngörüldüğünden eğitim tesisinden geri kalan alan ise "E=1.00 Yençok=12.50 m Ortaokul Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Tüm bu düzenlemeler kapsamında planın uygulanabilir olması ve maksimum donatı elde etmek adına Şekil 57’de gösterilen sınırlar çerçevesinde şuyulandırma yapılması öngörülmüştür.

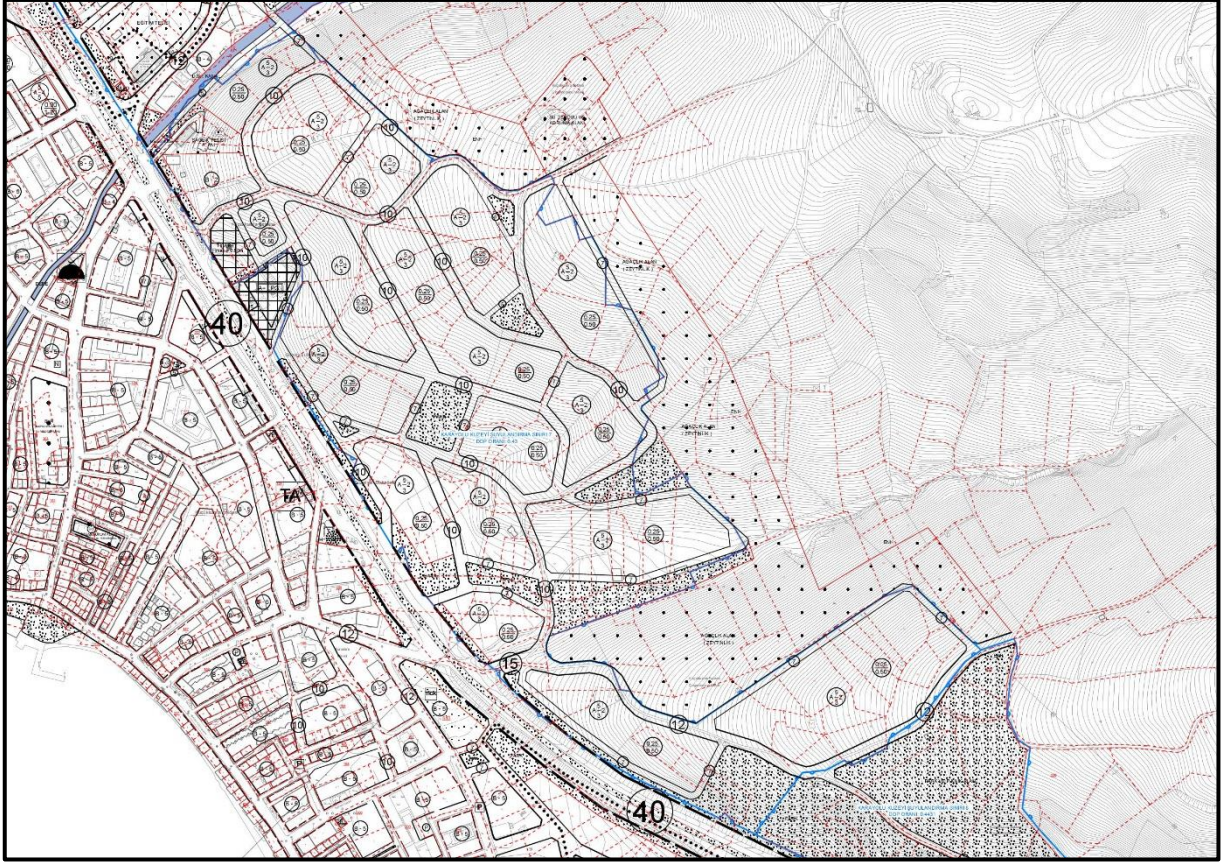
Şekil 57. Bölge- 6 - Öneri Plan Durumu



Bölge – 7

Bölge-7 olarak tanımlı planlama alanın güneydoğusunda yer alan alan yürürlükteki imar planında Konut Alanları, Park Alanları, Sağlık Tesisi Alanı, Dere Alanı, Akaryakıt Alanı, Ticaret Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Zeytinlik Alanlardan oluşan bir bölgedir (Şekil 58).

Şekil 58. Bölge- 7 - Yürürlük Plan Durumu



Öncelikli olarak "DSİ 1. Bölge Müdürlüğü ve BUSKİ'den elde edilen Dere Güzergahları ve Onaylı Islah Projeleri" başlığında aktarıldığı üzere alandan Küçükkuşla Deresi geçmektedir. Kurum görüşü doğrultusunda der ıslah projesi plana işlenerek çevresinde yer alan alanlar düzenlenmiştir (Şekil 59). Dere ıslah projesi plana entegre edildikten sonra diğer kurum görüşlerinden elde edilen veriler de plana işlenmiştir. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nden elde edilen karayolu kamulaştırma sınırları, alana dair yapılan jeolojik etüt raporu kapsamında elde edilen yerleşime uygunluk sınırları, UEDAŞ'tan elde edilen Enerji Nakil Hatları da plana işlenmiştir. Karayolu kamulaştırma sınırları içerisinde farklı herhangi bir fonksiyon olmayacak şekilde plan düzenlenmiştir. Aynı zamanda Enerji Nakil Hattı ve emniyet mesafeleri plana işlenerek -bu alanlar içerisinde yapılaşabilecek herhangi bir fonksiyon yer alamayacağından- park alanı olarak düzenlenmiştir. Zeytinlik alanlara dokunulmamıştır.

Kurum görüşlerinden elde edilen verilerden sonra alan topoğrafik koşullara göre yeniden düzenlenmiştir. Öncelikle alanda yol ağı yeniden değerlendirilmiştir. Yürürlük planda eğime uygun olmayan ve eğime dik yolların varlığı tespit edilmiştir. Yeni kurgulanan yol ağına eğime paralel yollar üretilmiştir. Eğimin çıkılması gereken noktalarda ise eğimden daha yumuşak geçişler yapılarak yolların eğimi minimumda tutulmuştur. Erişilebilirlik bağlamında önemi olmayan yollar ise kapatılarak yapı adaları bütünleştirilmiştir. Yapı adaları topoğrafik açıdan en yerleşilebilir alanlarda oluşturulmuştur. Ada genişlikleri ise mülkiyet sahiplerinin müstakil olarak yapılaşmasına elverişli şekilde tasarlanmıştır. Bu alan 2 katlı müstakil yapıların yer alacağı düşük yoğunluklu bir alan olması hedeflenmiştir. Bu nedenle yürürlük planda "5/Ayrık Nizam 2 Katlı/3 TAKS=0.25 KAKS=0.50 Konut Alanı" olan alanlar yapılaşma

koşulları aynen korunarak öneri planda da “5/Ayrık Nizam 2 Katlı/3 TAKS=0.25 KAKS=0.50 Konut Alanı” şeklinde planlanmıştır ve İlçe Belediye Meclisi’nden de bu şekilde uygun görülmüştür. Ancak 2001 yılı onaylı yürürlükteki imar planında da Konut Alanı olarak planlı olan bu alanlarda mevcutta zeytin ağaçlarının yer alması nedeniyle Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca bu alanlardaki yapılaşma koşulları Zeytinciliğin Islahı Yabanilerinin Aşılattırılmasına Dair Yönetmelik hükümlerinin 24. Maddesindeki hükümler göz önünde bulundurularak “5/A-2/3, TAKS=0,10, KAKS=0,30” olarak değiştirilmesine karar verilmiştir.

Konut alanlarından sonra donatı alanlarının da yer seçimi önemli ölçüde topoğrafyaya göre yapılmıştır. Park alanları planlanırken öncelikli olarak bir tampon bölge oluşturması adına zeytinlik alanlarla konut alanları arasında tasarlanmıştır. Aynı zamanda kuzeyde derenin kenarında kalan park alanı ise eğim olarak yerleşilebilecek bir alan değilken gezi ve doğa yürüyüşleri için eğimin potansiyele dönüştürülerek değerlendirilebileceği bir alan olduğundan park alanı olarak planlanmıştır. Kırmızı kesikli çizgi ile gösterilen aksta BUSKİ veya DSİ tarafından taramıza iletilen bir dere yer almadığı halde alanda yer alan vadi nedeniyle bu bölge yapılaşma için riskli bulunmuş ve park alanı olarak planlanmıştır. Vadi tabanları su toplama alanları olduğundan sel gerçekleşme potansiyeli barındıran alanlardır. O nedenle bu alanların park olarak planlanması yaşanacak herhangi bir sel vb. durumlarda can ve mal kaybının minimuma indirilmesi açısından oldukça önemlidir. Ek olarak yerleşim merkezini tanımlamak adına alanın merkezinde de bir park alanı ve cami alanı plan kapsamında üretilmiştir (Şekil 59).

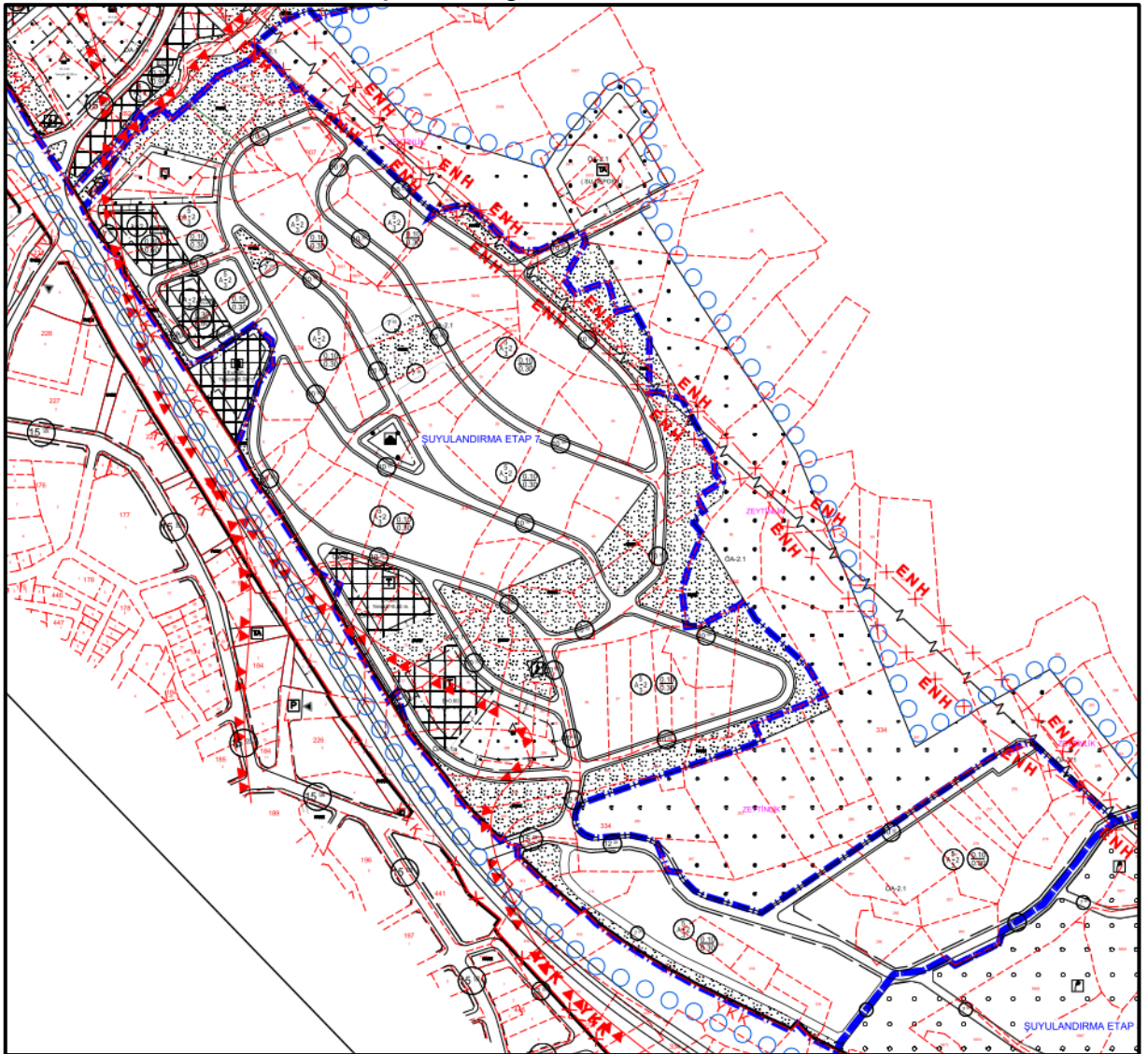
Şekil 59.Bölge- 7 - Öneri Plan



Planlama alanı ve çevresi son zamanlarda ikincil konut olmaktan çıkıp artık tüm yıl ikamet edilen bir alan haline gelmesi öngörülmektedir ve eğitim alanlarına gereksinim

Konut-Ticaret Alanı harici aynı aksın güneyinde karayoluna paralel Ticaret Alanları da oluşturulmuştur. Bu alanlar yukarıda sözü edilen vadinin bitiş noktasında yer almaktadır. Önceden konut olarak planlanmış alanlar yeni plan hedeflerine uygun olacak şekilde “E=0.60 Yençok=8.50 m Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 61. Bölge-7 Öneri Plan Durumu



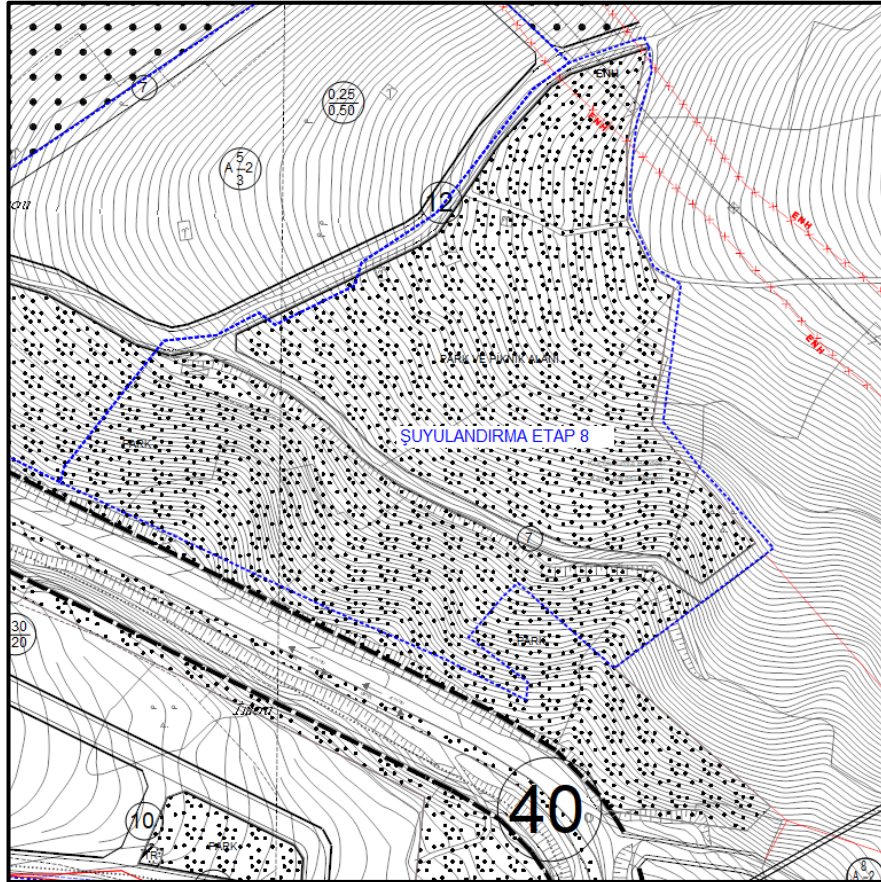
88

Bölge – 8

Bölge-8 olarak adlandırılan planlama alanın güneyi doğusunda yer alan bölge yürürlükteki imar planında Park Alanı olarak planlıdır (Şekil 62).

Söz konusu alanın ilgili kamu kurumları tarafından kamulaştırılması kamulaştırma maliyetleri açısından mümkün değildir. Aynı zamanda kamu yararına olmayan bir durumdur. Bu nedenle bu alanlarda park alanlarının maksimum düzeyde kamulaştırma bedeli olmadan elde edilmesi adına 18. Madde uygulama sınırı belirlenmiştir. Planın uygulanabilir olması ve maksimum donatı elde etmek adına Şekil 63'te gösterilen sınırlar çerçevesinde şuyulandırma yapılması öngörülmüştür. Park alanları için alanın eğimin yaklaşık %40'lara dayandığı ancak bu eğimin potansiyel olarak kentliler için uygun bir manzara açısına sahip olması ve gezi ve doğa yürüyüşleri için eğimin potansiyele dönüştürülerek değerlendirilebileceği bir alan olması nedeniyle güneyde yer seçilirken, kuzeyde görece düşük eğimli yamaçlar da "Özel Tesis Yapılmasına Konu Ağaçlandırılacak Alanlar" olarak planlanmıştır. Bu kapsamda söz konusu alan "E=0,10 Yençok=4,50 m. yapılaşma koşuluna sahip Özel Tesis Yapılmasına Konu Ağaçlandırılacak Alanlar" olarak işlevlendirilmiştir (Şekil 63). Ancak İlçe Belediye Meclisi'nden bu şekilde uygun görülen plan Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca incelenirken, bu alanlarda mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatiyle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine karar verilmiştir ve bu bölgelerde plan parsel sınırları dikkate alınarak bu şekilde düzenlenmiştir (Şekil 48- Şekil 51).

Şekil 62. Bölge- 8 - Yürürlük Plan Durumu



ŞUYULANDIRMA ETAP 8

Technical drawing of a water distribution network (ŞUYULANDIRMA ETAP 8). The drawing shows a main line with multiple branches, valves, and manholes. The drawing includes elevation data, pipe diameters, and a detailed view of a manhole structure.

Key features and labels:

- Manhole Structure:** A detailed view of a manhole structure is shown, labeled "ŞUYULANDIRMA ETAP 8". It includes a "KAPAK" (cover) and "KAPAK KİLİTİ" (cover lock).
- Valves:** Several valves are indicated by symbols and labels, including "V1", "V2", "V3", "V4", "V5", "V6", "V7", "V8", "V9", "V10", "V11", "V12", "V13", "V14", "V15", "V16", "V17", "V18", "V19", "V20", "V21", "V22", "V23", "V24", "V25", "V26", "V27", "V28", "V29", "V30", "V31", "V32", "V33", "V34", "V35", "V36", "V37", "V38", "V39", "V40", "V41", "V42", "V43", "V44", "V45", "V46", "V47", "V48", "V49", "V50", "V51", "V52", "V53", "V54", "V55", "V56", "V57", "V58", "V59", "V60", "V61", "V62", "V63", "V64", "V65", "V66", "V67", "V68", "V69", "V70", "V71", "V72", "V73", "V74", "V75", "V76", "V77", "V78", "V79", "V80", "V81", "V82", "V83", "V84", "V85", "V86", "V87", "V88", "V89", "V90", "V91", "V92", "V93", "V94", "V95", "V96", "V97", "V98", "V99", "V100".
- Manholes:** Several manholes are indicated by symbols and labels, including "M1", "M2", "M3", "M4", "M5", "M6", "M7", "M8", "M9", "M10", "M11", "M12", "M13", "M14", "M15", "M16", "M17", "M18", "M19", "M20", "M21", "M22", "M23", "M24", "M25", "M26", "M27", "M28", "M29", "M30", "M31", "M32", "M33", "M34", "M35", "M36", "M37", "M38", "M39", "M40", "M41", "M42", "M43", "M44", "M45", "M46", "M47", "M48", "M49", "M50", "M51", "M52", "M53", "M54", "M55", "M56", "M57", "M58", "M59", "M60", "M61", "M62", "M63", "M64", "M65", "M66", "M67", "M68", "M69", "M70", "M71", "M72", "M73", "M74", "M75", "M76", "M77", "M78", "M79", "M80", "M81", "M82", "M83", "M84", "M85", "M86", "M87", "M88", "M89", "M90", "M91", "M92", "M93", "M94", "M95", "M96", "M97", "M98", "M99", "M100".
- Elevation Data:** Elevation data is provided for various points along the network, including "100.00", "100.50", "101.00", "101.50", "102.00", "102.50", "103.00", "103.50", "104.00", "104.50", "105.00", "105.50", "106.00", "106.50", "107.00", "107.50", "108.00", "108.50", "109.00", "109.50", "110.00", "110.50", "111.00", "111.50", "112.00", "112.50", "113.00", "113.50", "114.00", "114.50", "115.00", "115.50", "116.00", "116.50", "117.00", "117.50", "118.00", "118.50", "119.00", "119.50", "120.00", "120.50", "121.00", "121.50", "122.00", "122.50", "123.00", "123.50", "124.00", "124.50", "125.00", "125.50", "126.00", "126.50", "127.00", "127.50", "128.00", "128.50", "129.00", "129.50", "130.00", "130.50", "131.00", "131.50", "132.00", "132.50", "133.00", "133.50", "134.00", "134.50", "135.00", "135.50", "136.00", "136.50", "137.00", "137.50", "138.00", "138.50", "139.00", "139.50", "140.00", "140.50", "141.00", "141.50", "142.00", "142.50", "143.00", "143.50", "144.00", "144.50", "145.00", "145.50", "146.00", "146.50", "147.00", "147.50", "148.00", "148.50", "149.00", "149.50", "150.00", "150.50", "151.00", "151.50", "152.00", "152.50", "153.00", "153.50", "154.00", "154.50", "155.00", "155.50", "156.00", "156.50", "157.00", "157.50", "158.00", "158.50", "159.00", "159.50", "160.00", "160.50", "161.00", "161.50", "162.00", "162.50", "163.00", "163.50", "164.00", "164.50", "165.00", "165.50", "166.00", "166.50", "167.00", "167.50", "168.00", "168.50", "169.00", "169.50", "170.00", "170.50", "171.00", "171.50", "172.00", "172.50", "173.00", "173.50", "174.00", "174.50", "175.00", "175.50", "176.00", "176.50", "177.00", "177.50", "178.00", "178.50", "179.00", "179.50", "180.00", "180.50", "181.00", "181.50", "182.00", "182.50", "183.00", "183.50", "184.00", "184.50", "185.00", "185.50", "186.00", "186.50", "187.00", "187.50", "188.00", "188.50", "189.00", "189.50", "190.00", "190.50", "191.00", "191.50", "192.00", "192.50", "193.00", "193.50", "194.00", "194.50", "195.00", "195.50", "196.00", "196.50", "197.00", "197.50", "198.00", "198.50", "199.00", "199.50", "200.00", "200.50", "201.00", "201.50", "202.00", "202.50", "203.00", "203.50", "204.00", "204.50", "205.00", "205.50", "206.00", "206.50", "207.00", "207.50", "208.00", "208.50", "209.00", "209.50", "210.00", "210.50", "211.00", "211.50", "212.00", "212.50", "213.00", "213.50", "214.00", "214.50", "215.00", "215.50", "216.00", "216.50", "217.00", "217.50", "218.00", "218.50", "219.00", "219.50", "220.00", "220.50", "221.00", "221.50", "222.00", "222.50", "223.00", "223.50", "224.00", "224.50", "225.00", "225.50", "226.00", "226.50", "227.00", "227.50", "228.00", "228.50", "229.00", "229.50", "230.00", "230.50", "231.00", "231.50", "232.00", "232.50", "233.00", "233.50", "234.00", "234.50", "235.00", "235.50", "236.00", "236.50", "237.00", "237.50", "238.00", "238.50", "239.00", "239.50", "240.00", "240.50", "241.00", "241.50", "242.00", "242.50", "243.00", "243.50", "244.00", "244.50", "245.00", "245.50", "246.00", "246.50", "247.00", "247.50", "248.00", "248.50", "249.00", "249.50", "250.00", "250.50", "251.00", "251.50", "252.00", "252.50", "253.00", "253.50", "254.00", "254.50", "255.00", "255.50", "256.00", "256.50", "257.00", "257.50", "258.00", "258.50", "259.00", "259.50", "260.00", "260.50", "261.00", "261.50", "262.00", "262.50", "263.00", "263.50", "264.00", "264.50", "265.00", "265.50", "266.00", "266.50", "267.00", "267.50", "268.00", "268.50", "269.00", "269.50", "270.00", "270.50", "271.00", "271.50", "272.00", "272.50", "273.00", "273.50", "274.00", "274.50", "275.00", "275.50", "276.00", "276.50", "

Vatandaş Talepleri

Planlama alanına ilişkin olarak revizyon imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere 26 adet vatandaş talebi bulunmaktadır ve talepleri aşağıdaki Tablo 19'da verilmiştir. Söz konusu vatandaş talepleri aşağıda irdelenmiştir.

Tablo 19. Vatandaş Talepleri -1

SIRA NO	DİLEKÇE SAYI/TARİH	ADA	PARSEL	TALEP
1	15.08.2017/18510- 23.03.2018/ 6418- 20.06.2018/ 13041- 16.08.2019/14317	281	1 (eski 2414)	YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BULUNAN PARSELDEKİ YEŞİL ALAN KULLANIMININ KALDIRILMASINI VE MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİNİ TALEP ETMEKTEDİR.
5	30.07.2018/ 17112	291	19	1600 M ² LİK PARSELDEKİ BELEDİYE HİZMET ALANI KULLANIMININ KONUT ALANINA DÖNÜŞMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
14	12.07.2019/12328	290	1	SAĞLIK TESİS ALANINDAN ÇIKARILMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.
17	25.07.2019/13148	0	4564	KULLANILMAYAN BELEDİYE HİZMET ALANININ, KOMŞU PARSELDE MEVCUT OLAN A-3 İMARINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
20	19.11.2019/20158	282	14	TAŞINMAZIN DERE YOLU, KARAYOLU VE YEŞİL ALANDA KALDIĞI BELİRTİLEREK MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
27	11.12.2019/21561	249	255	TAŞINMAZIN PARK ALANINDA KALDIĞI BELİRTİLEREK TARIM ALANI OLARAK İŞLEVLENDİRİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.

1 Nolu Talep

281 ada, 1 parselin malikleri parsellerindeki yapının ruhsatlı olduğunu ve yürürlükteki imar planında yeşil alan olarak planlandığını ve mağduriyetlerinin çözülmesini istemiştir. Öneri planda mevcut binanın bulunduğu bölge o alanda tasarlanan Ticaret-Konut Alanı içerisine dahil edilerek bu mağduriyet çözülmüştür.

5 Nolu Talep

291 ada, 19 parselin maliki parselinin Belediye Hizmet Alanında kaldığını mağdur olduğunu söylemekte ve konut alanına dönüştürülmesini istemektedir. Parselin bulunduğu bölgede genel bir düzenleme yapılmış bu aks TİCK alanı olarak planlanmıştır ve yapılan bu düzenleme ile mağduriyet çözülmüştür.

14 Nolu Talep

290 ada, 1 parsel Sağlık Tesis Alanından çıkartılmayı talep etmektedir. Parselin bulunduğu bölgede genel bir düzenleme yapılmış bu alanda bir doantı odağı oluşturulmuştur ancak alanda şuyulandırma önerildiği için bu vatandaş ta mağdur olmayacaktır.

17 Nolu Talep

4564 parselin maliki parselindeki Belediye Hizmet Alanı kullanımının A-3 olarak değiştirilmesini istemektedir. Parselin bulunduğu bölgede yeni bir planlama kurgusu oluşturulduğundan söz konusu parsel öneri planda Ticaret-Konut Alanında kalmaktadır.

20 Nolu Talep

282 ada, 14 parselin maliki taşınmazının dere, karayolu ve yeşil alanda kaldığını belirttilerek mağduriyetinin çözülmesini istemiştir. Ancak parselin bulunduğu konum itibariyle bir bölümü onaylı ıslah projesinde dere alanında kaldığından parselin bir bölümü dere alanı

olarak gösterilmeye devam edilmiştir. Ancak alanda şuyulandırma yapılması öngörüldüğünden vatandaşın mağdur olmayacağı düşünülmektedir.

27 Nolu Talep

249 ada, 255 parselin maliki taşınmazının yürürlükteki planda park alanında kaldığını tarım alanı olarak değiştirilmesini istemektedir. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonu bu alanları Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirdiğinden bu vatandaşın da talebi yerine getirilmiş durumdadır.

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 planlı yapılaşmayı tetikleyici plan kararları hem ulaşım akslarının düzenlenmesi hem de alanda donatı alanlarının oluşturulması ve bu donatı alanlarının da önerilen şuyulandırma alanları ile nasıl elde edileceğinin belirtilmesi ile kapsamlı bir çalışma yapılmıştır. Yapılan öneri imar plan ile yürürlükteki planın karşılaştırılmasını içeren alan dağılımı Tablo 20’de verilmiştir. Alandaki donatı alanlarının büyüklükleri arttırılmıştır. Sadece yürürlükteki imar planında alanın kuzeyi ve doğusunda yer alan ve kamuya kazandırılması mümkün olmayan alanlara ilişkin olarak öneri planda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonu bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak planlanması kararı verdiği için Park Alanı azalıyor olarak gözükmektedir. Ancak her ne kadar park azalıyor olarak gözüксе de bu revizyon plan kapsamında kişi başına düşen donatı alanı standartları arttırılmış ve bu alanların da kamuya bedelsiz kazandırılması için şuyulandırma sınırları öngörülmüştür. Yapı adalarında yapılan düzenlemelerden sonra da yürürlükteki plana göre alandaki net alan azaltılmış ve nüfus düşürülmüştür. Planlama alanının nüfus büyüklüğü azalarak planın kapasite nüfusu 6447 kişi olmuştur(Tablo 21).

Tablo 20. Alan Dağılımı

ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M ²)					
FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ORAN(%)	ÖNERİ PLAN	ORAN(%)	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=0.30	0	0.00	135713.11	12.09	135713.11
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	189177.42	16.85	10735.16	0.96	-178442.26
AYRIK NİZAM EMSAL=0.60	9611.85	0.86	0	0.00	-9611.85
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	189441.45	16.87	140047.89	12.47	-49393.56
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	4728.33	0.42	0	0.00	-4728.33
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	4618.13	0.41	0	0.00	-4618.13
TİCARET ALANI	2166.59	0.19	8984.33	0.80	6817.74
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	15549.59	1.38	21134.86	1.88	5585.27
TİCARET KONUT ALANI AYRIK 3 KAT	0	0.00	32832.59	2.92	32832.59
TİCARET KONUT ALANI AYRIK 2 KAT	0	0.00	5269.4	0.47	5269.4
KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANI	4895.48	0.44	0	0.00	-4895.48
AKARYAKIT ALANI	4097.61	0.36	3739	0.33	-358.61
NET ALAN TOPLAMI	424286.45	37.79	358456.34	31.93	-65830.11
PARK ALANI	240926.61	21.46	136212.71	12.13	-104713.9
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	1977.6	0.18	2196.72	0.20	219.12
AĞAÇLIK ALAN(ZEYTİNLİK)	152577.19	13.59	153376.94	13.66	799.75
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN	0	0.00	161867.31	14.42	161867.31
MEZARLIK	0	0.00	3786.04	0.34	3786.04
CAMİ ALANI	0	0.00	3292.4	0.29	3292.4
MESCİT	0	0.00	895.93	0.08	895.93
KAPALI SPOR ALANI	28400.87	2.53	0	0.00	-28400.87
AÇIK SPOR ALANI	0	0.00	17449	1.55	17449
EĞİTİM ALANI	11456.3	1.02	0	0.00	-11456.3
İLKOKUL ALANI	0	0.00	10146.44	0.90	10146.44
ORTAOKUL ALANI	0	0.00	5869.81	0.52	5869.81
BELEDİYE HİZMET ALANI	7363.54	0.66	0	0.00	-7363.54
SAĞLIK ALANI	4880.36	0.43	5665.88	0.50	785.52
TEKNİK ALTYAPI ALANI	8137.5	0.72	10903.26	0.97	2765.76
TRAFO ALANI	90.2	0.01	663.82	0.06	573.62
DERE ALANI	11760.61	1.05	8800.91	0.78	-2959.7
YOL VE OTOPARK ALANI	230943.48	20.57	243217.20	21.66	12273.72
TOPLAM ALAN (PLAN ONAMA SINIRI)	1122800.71	100.00	1122800.71	100.00	0

Tablo 21. Yürürlükteki Plan ve Öneri Planın Nüfus Hesabı

KUMLA - SAHİL - NÜFUS DEĞİŞİMİ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU	ÖNERİ PLAN NÜFUSU	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=0.30	0	1357	1357
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	3153	179	-2974
AYRIK NİZAM EMSAL=0.60	192	0	-192
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	5683	4201	-1482
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	303	0	-303
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	591	0	-591
TİCARET KONUT AYRIK 3 KAT(E=0.90)	0	657	657
TİCARET KONUT AYRIK 2 KAT(E=0.60)	0	53	53
TOPLAM NÜFUS	9922	6447	-3475

Tablo 22. Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi

KUMLA - KARAYOLU KUZEYİ			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU					
NÜFUS GRUPLARI			150.001 - 500.000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=9922 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=6447 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	240926.61	24.28	136212.71	21.13	-104713.90
								0.00
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Ağaçlandırılacak Alan	5.00	1977.60	0.20	2196.72	0.34	219.12
PARK, REKREASYON ve AĞAÇLANDIRILACAK ALAN			15.00	242904.21	24.28	138409.43	21.47	-104494.78
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			1.50	4880.36	0.49	5665.88	0.88	785.52
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			1.25	28400.87	2.86	17449.00	2.71	-10951.87
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI(İlkokul ve Ortaokul Alanını kapsamaktadır.)			4.00	11456.30	1.15	16016.25	2.48	4559.95
İBADET YERİ		İbadet Yeri	0.75	0.00	0.00	4188.33	0.65	4188.33
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)			1.50	8227.70	0.83	11567.08	1.79	3339.38
TOPLAM			24.00	267468.57	29.62	175846.97	29.98	-91621.60

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

- Mevcut yapılaşmada kişi başına düşen inşaat alanı; planlama alanında hane başına inşaat alanı 80-120 m² arası değişmektedir. Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise Gemlik İlçesi'nde TUIK verilerine göre 3,13 olarak belirlenmiştir. En düşük ve en yüksek inşaat alanı çerçevesinde kişi başı inşaat alanı ortalama yaklaşık 30 m² çıktığından plan nüfusu hesaplanırken kişi başına düşen inşaat alanı 30 m² olarak kabul edilmiştir.
- Bitişik nizam konut alanlarında ise aynı hesaplama kişi başına düşen inşaat alanı 25 m² olarak hesaplanmıştır.

Oluşturulan plan nüfusuna ve yürürlükteki imar planı nüfusuna göre donatı standartlarının irdelenmesi yapılmış ve Tablo 24'te verilmiştir. Yürürlükteki planda kişi başına düşen donatı alanı 29,62 m² iken hazırlanan imar planı revizyonu ile 29,98 m²'ye çıkartılmıştır. Böylece kişi başına düşen donatı alanı miktarı yürürlükteki planda çok büyük elde edilemeyecek park alanlarının öneri planda tarım alanına çevrilmesine rağmen artırılmıştır.

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. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca bazı plan notlarında değişiklikler yapılmış, bazı plan notları da ilave edilmiştir. Aşağıda aktarılmaktadır.

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 VERİLMEMEYECEK OLUP BU GİBİ ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN VE TOPLUM SAĞLIĞINI OLUMSUZ ETKİLEYECEK OLAN KÖMÜR, KROM, KURŞUN, BAKIR, ÇİNKO, MAGNEZYUM VB MADDELERİN DEPOLANMASI YAPILMAYACAktır.
- 5) VAZİYET PLANI HAZIRLANIRKEN; “PLAN VE KESİTLERİ, ARSANIN CEPHELERİNDEKİ YOL VE BİTİŞİK ARSA KOTLARINI DA KAPSAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENİP, 1,50M’DEN FAZLA KOT FARKI OLAN BÖLÜMLERDE, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE VE STANDARTLARA UYGUN ŞEKİLDE İSTİNAT YAPILARI PROJELENDİRİLECEK, İLGİLİ BELEDİYESİNCE RUHSAT EKİ OLARAK ONAYLANACAktır.” BU MADDE KAPSAMINDA EĞİMLİ ARAZİLERİN BAHÇE DUVARI, ÖN BAHÇE DÜZENLEMESİ VE İSTİNAT ÇÖZÜMLERİNDE UYULACAK ESASLAR ŞÖYLEDİR;

- 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 CEPHESİNDEKİ KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASININ YOL KOTUNUN ÜZERİNDE OLDUĞU DURUMLARDA, YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE YOL CEPHESİNDE PARSEL SINIRINDA EN FAZLA 2,5 M İSTİNAT YAPILABİLİR.
- 5.2.2. PARSELDE YAPILMASI PLANLANAN BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASININ YOL KOTUNUN ALTINDA OLDUĞU DURUMLARDA, YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE ÖN BAHÇE, YOL KOTUNUN ALTINDA YAĞMUR VE SEL BASKINLARINA KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI VE ÖN BAHÇENİN YEŞİLLENDİRMESİ KOŞULUYLA YOL CEPHELİ PARSEL SINIRINDA EN FAZLA 2,5 M'YE KADAR İSTİNAT YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR.
- 6) %15 VE %15'DEN DAHA FAZLA EĞİMLİ ARAZİLERDE, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE ARAZİ EĞİMİNDEN FAYDALANMAK İÇİN TRAFİK ÖNLEMLERİ ALINARAK, ÖN BAHÇEDE ÜZERİ YEŞİL BAHÇE (EN AZ 30CM TOPRAĞA GÖMÜLÜ) YAPILMAK ŞARTI İLE ÖN BAHÇE MESAFESİNDE PARSELİN HER CEPHESİNDEN, HER 25 M GENİŞLİK İÇİN EN FAZLA 1 ADET GİRİŞ 1 ADET ÇIKIŞ OLMAK KAYDI İLE KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.
- 7) PARSEL ÖN CEPHESİNE 3M'DEN DAHA YAKIN KAPALI OTOPARK ALANI DÜZENLENEMEZ. ANCAK BU ALAN OTOPARK İÇİN MANEVRA VE BAĞLANTI YOLU OLARAK KULLANILABİLİR.
- 8) YOL CEPHESİNDEN GÖRÜNEN DUVAR YÜKSEKLİĞİ 2,5 M'DEN FAZLA OLAMAZ.
- 9) YAN VE ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİNDE, YÖNETMELİKTE TANIMLANAN DOLGU VE HAFRİYAT KOTU HİZASINDA, PARSEL SINIRI İLE ÇEKME MESAFESİ ARASINDA KALAN ALANLARDA DA, AYNI KOT SEVİYESİNDE PARSEL SINIRINA KADAR DÜZENLEME YAPILABİLİR. BU

KOTA KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILMASI VE RUHSATLANDIRILMASI ZORUNLUDUR.

10) AYRIK NİZAMA TABİ BİNALARDA KOT VERİLMESİ:

10.1. BİNANIN SIFIR KOTU, BİNANIN KÖŞE NOKTALARININ ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.

10.2. ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLERDE, HER BİNANIN SIFIR KOTU, AYNI DÜZLEMDE BERABER ELE ALINACAK BİNALARIN ORTALAMA SIFIR KOTUNDAN 1,20M'DEN AZ YA DA FAZLA OLMAMAK KAYDI İLE İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE; BERABER KOT DEĞERLENDİRMESİ YAPILAN BİNALARIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNUR. TÜM PARSELE TEK BİR SIFIR KOTU BELİRLENMEK İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE DE AYNI KOŞUL ARANIR.

10.3. İKİNCİ BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKAMAZ.

11) 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.

12) 19.02.2016 ONAYLI "BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ 1. ETAP 1276 HEKTARLI ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGEME ETÜT RAPORU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

13) 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.

14) 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.

Açıklama: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 tamamlatılması düşünülmüştür.

- 15) KAMUYA AİT TRAFO, REGÜLATÖR ALANI GİBİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR. YAPI TAKS VE KAKS KISITLAMASI ARANMAZ. ANCAK YAPILAR TEK KATLI OLARAK YAPILABİLİR VE KAT YÜKSEKLİĞİ 3 M. Yİ GEÇEMEZ.
- 16) 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.
- 17) YAPILARDA OTOPARK 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. OTOPARK İHTİYACI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NE AYKIRI OLMAMAK KAYDI İLE BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN UYGULANMASINA DAİR İLKE VE ESASLARDAKİ KOŞULLARA GÖRE PARSELİNDE ÇÖZÜLEMEDİĞİ DURUMLARDA OTOPARK BEDELİ ÖDENİR. BU BEDELLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 18) OTOPARK BEDELİ ÖDENMESİNE KARAR VERİLMİŞ PARSELLER İÇİN; PLAN EKİNDE YER ALAN BÖLGESEL OTOPARK ALANLARINI VE BÖLGESEL HİZMET ETKİ ALANLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASI'NA BAKILACAKTIR.
- 19) AYRIK NİZAMDA SU BASMAN KOTU EN FAZLA 1.20 M.'DİR. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN OTOPARK ALANINA İLİŞKİN TARİF ETTİĞİ SUBASMAN KOTU UYGULANMAZ.

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

20) KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATTA İSTEĞE BAĞLI (PAİY 19/F MADDESİNDE KONUT ALANLARI BAŞLIĞINDA TANIMLANAN) HALKIN GÜNBÜRLİK İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK YOL BOYU TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

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

Açıklama: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.

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

23) KAMU ALANLARINDA İKAMETE YÖNELİK YAPI YAPILMAZ.

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

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

26) KARAYOLUNA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE YAPI RUHSATI VERİLMEYEN ÖNCE, 3 BOYUTLU PROJE VE AVAN PROJESİ (ÖN OLUR PROJESİ) MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

27) AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

KONUT ALANLARI:

AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI:

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

TİCARET ALANLARI:

- 29) T OLARAK TANIMLI TİCARET ALANLARINDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA GERÇEKLEŞECEKTİR. ASGARİ PARSEL CEPHESİ 20 M., PARSEL DERİNLİĞİ 20 M.DİR.
- 30) İKİ YA DA DAHA FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ.
- 31) YAPI DERİNLİĞİ MAKSİMUM 20 M.'DİR.

TİCARET-KONUT ALANLARI:

- 32) TİCK-2 OLARAK TANIMLI TİCARET- KONUT ALANLARINDA; EMSALİN MİNİMUM %50'Sİ TİCARET, MAKSİMUM %50'Sİ KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR. GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ ÖNLEME YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA SES İZOLASYONU YAPILMASI KAYDI İLE İSTENMESİ HALİNDE EMSALİN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK DA KULLANILABİLİR.
- 33) TİCK-3 OLARAK TANIMLI TİCARET-KONUT ALANLARINDA; EMSALİN MİNİMUM %40'I TİCARET, MAKSİMUM %60'I KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR. GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ ÖNLEME YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA SES İZOLASYONU YAPILMASI KAYDI İLE İSTENMESİ HALİNDE EMSALİN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK DA KULLANILABİLİR.
- 34) TİCARET-KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:

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

AÇIK SPOR TESİSLERİ:

- 36) AÇIK SPOR TESİSLERİ ALANINDA SPORCULARIN SOYUNMA-GİYİNME, DUŞ, TUVALET, DİNLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK, HAKEM

ODASI, İDARİ BİRİM GİBİ ZORUNLU İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE YAPI EMSALİ $E=0,10$ VE EN FAZLA YÜKSEKLİK YENÇOK=4,50 M YÜKSEKLİĞİNDE YAPI YAPILABİLİR.

DİĞER HÜKÜMLER:

37)3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDAKİ KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN BELEDİYE SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK SAHALARININ İMAR HUDUTLARI İÇERİSİNE ALINAN BÖLÜMLERİNDE KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULARAK YAPILAŞMA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. YAPILAŞAN ALAN DIŞINDA KALAN ZEYTİN AĞAÇLARI KORUNACAKTIR.