



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, GEMLİK BELEDİYESİ, GEMLİK MERKEZ VE ÇEVREYOLU
DOĞUSU İMAR PLANLARINDAKİ DEĞİŞEN İMAR YÖNETMELİKLERİ
DOĞRULTUSUNDA "TESCİLLİ BİNALARI İHTİVA EDEN TİCARET
ALANLARINA İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ"**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 16998442



DEVİNGEN
Planlama



DEVİNGEN

PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Bulvarı Plaza 104 Kat: 1-1401 - Osmanağzı / BURSA
Tel: (0 224) 211 14 92 - Fax: (0 224) 211 14 93
Tic. Sic. No: 44795 - Mersis No: 029 400 474 550 0011
ULUSI G. V.D.: 294 004 7455

Selma LELEÖZÜ
AGL-Plancı-Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

Sedat ÖZER
Meclis Katibi

Mehir DAĞ
Meclis Katibi

Gemlik Belediye Meclisi'nin
10 / 08 / 2020 tarih ve 104 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22 / 10 / 2019 tarih ve 1479 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Gemlik Belediyesi, Gemlik Merkez ve Çevreyolu Doğusu İmar Planlarındaki Ticaret Alanlarında, Değişen İmar Yönetmelikleri Doğrultusunda İmar Planı Değişikliği Hazırlanması İşi kapsamında; yaklaşık 58 Hektar alandan oluşan bölgedeki "Tescilli Bina Bulunan Ticaret Alanlarına İlişkin İmar Planı Değişikliği" plan notlarında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 28.02.2020 tarih, 430 nolu toplantı ve 9443 sayılı kararı doğrultusunda plan notu değişikliği yapılması talebi değerlendirilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

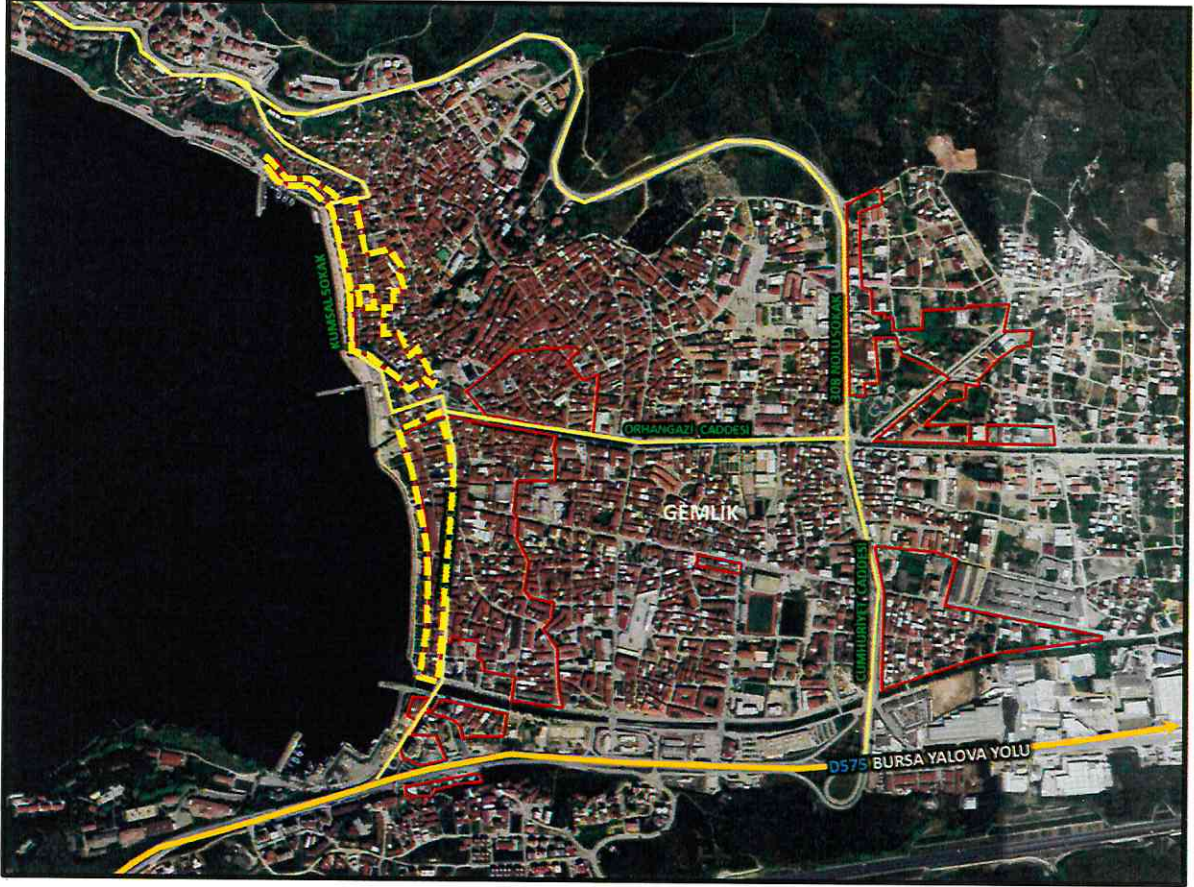
Plan değişikliğine konu alan, Gemlik İlçe Merkezinde ve mevcut kullanımında Ticaret, Konut ve Ticaret-Konut Alanlarından oluşmaktadır. Söz konusu alan içerisinde tescilli parseller de bulunmaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Gemlik İlçesi, 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.



Plan değişikliğine tabi muhtelif alanlar, Gemlik İlçesi Merkez Mahallesi'nde, Bursa-Yalova Yolu'nun kuzeyinde bulunmaktadır. Alanın bir kısmı Mustafa Kemal Atatürk Kordonu Bulvarının doğusunda, diğer kısmı ise İstiklal Caddesi'nin batısında, kıyıya paralel ve lineer olarak konumlanmaktadır.



ÇALIŞMA ALANININ KONUMU

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

TÜİK 2019 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre; Gemlik İlçe nüfusu 113.493'tür. Bu nüfusun, 57.427'si erkek (%50,60) ve 56.066'sı (%49,40)kadından oluşmaktadır.

Gemlik İlçe merkezinde oturan nüfusun %80'i ticaretle uğraşır. Tuzlu zeytin, yağ, sabun ticareti başta gelmektedir.

Gemlik'te tarım, oldukça gelişmiştir. En çok zeytin üretimi yapılır. Türkiye'nin en lezzetli sofralık zeytinlerinin yetiştiği yerlerdendir. Üstün kaliteli elma, armut ve şeftali üretimi de yapılmaktadır. Türkiye'nin ilk konserve fabrikası Rifat Minare Koll. Şti. kurulmasından dolayı konserveciliğin gelişmesine paralel olarak sebzecilik gelişmiştir. Yetiştirilen sebzelerin başında fasulye, enginar, salatalık, domates, bezelye, patlıcan, biber gelir

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

Gemlik sanayisinde zeytin imalatı büyük yer tutar. 1937 yılında kurulan Sümerbank Suni İpek Fabrikası ilçenin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Sahil şeridinde yer alan Tügsaş (gübre ve kimyasal ürünlerin üretimi), Borusan (boru

üretimi), Çimtaş (saç ve demir üretimi), Borçelik (çelik üretimi), MKS (kimya sanayii) gibi çeşitli fabrikalar Gemlik'teki sanayiinin temelini oluşturur. Gemlik civarında çıkartılan damarlı mermer, diabas ve alçı taşı ihracı Gemlik ekonomisi için önemlidir. Özellikle Diabas'ın dünyada çıkartıldığı 2 merkezden biridir. Fakat Suni İpek Fabrikası kapatılmış. Bulunduğu yere Asım Kocabıyık Meslek Yüksekokulu ve Uludağ Üniversitesi Hukuk Fakültesi açılmıştır.

Türkiye'nin 20 Serbest Bölgesinden birisi olan Bursa Serbest Bölgesi de Gemlik ilçesi sınırlarında bulunmaktadır. Bursa Serbest Bölgesi, tüm Serbest Bölgeler içerisinde 2007 yılı itibariyle ticaret hacminde USD 1.619.125.000'lik hacimle altıncı sırada yer almaktadır. İstihdam olarak bakıldığında ise 7.437 kişilik bir istihdam hacmi ile ikinciliği elinde bulundurmaktadır. Bursa Serbest Bölgesi'nin Gemlik ekonomisi ve istihdamına katkısı beklenildiği kadar olmasa da oldukça olumludur.

Gemlik, turizm bakımından I. derecede turistik hüviyete sahip bir ilçedir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müzenin yanısıra Celal Bayar'ın anıt mezarı da bulunmaktadır.

Kiliseden çevrilme Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii Gemlik'teki tarihi yapılarıdır. (Kaynak: T.C. Gemlik Kaymakamlığı_www.gemlik.gov.tr)

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

ULAŞIM

Bursa İli, İstanbul, Yalova, Kocaeli ve Sakarya'nın Ege Bölgesi ile bağlantısını kuran, kilit noktada yer almaktadır. Özellikle İstanbul'a deniz ve kara yolu ile ulaşımın yakınlığı nedeniyle, bu bölgedeki gelişmelerden oldukça etkilenmiş ve ülkenin en gelişmiş ilk beş ilinden biri olmuştur. Bursa ili, Doğu Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının önemli bir merkezi konumundadır.

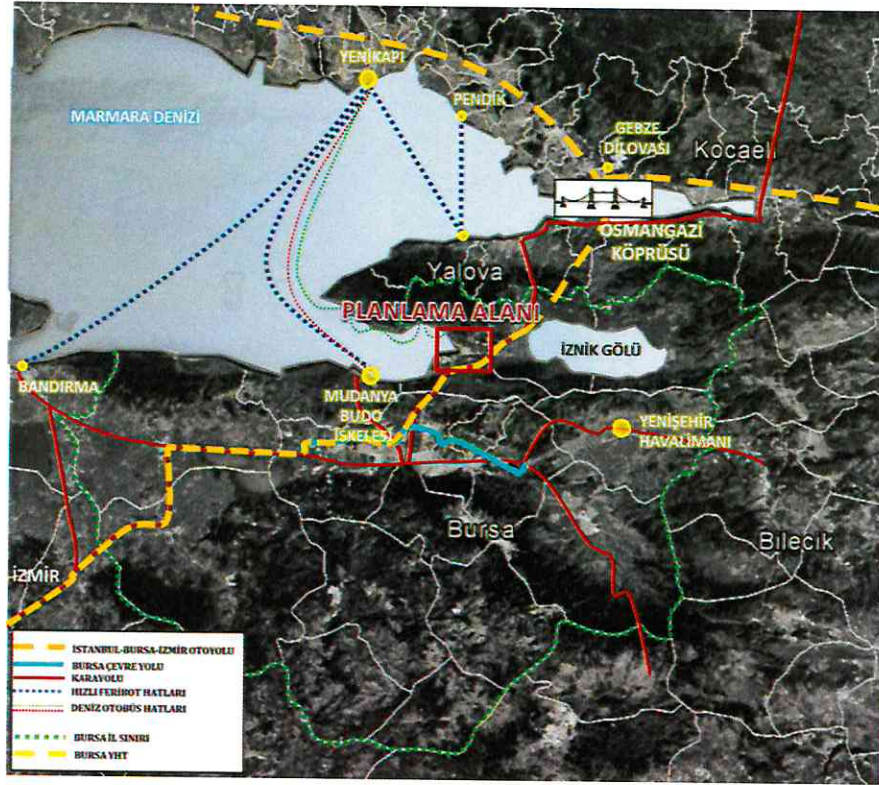
Marmara Bölgesi'ndeki karayolu aksları ile İç Anadolu ve Ege Bölgeleri Bursa üzerinden birbirine bağlanmaktadır. Bursa'yı Marmara Bölge'sine ve ülkenin diğer kesimlerine bağlayan yolların en yoğun ve önemlisi İstanbul-Bursa Karayolunun 65 km'lik bölümünü oluşturan Bursa - Yalova karayoludur. Bu yol İstanbul ve Avrupa ile İç ve Batı Anadolu arasındaki yolcu ve yük taşımacılığında büyük önem taşır. İstanbul'un Ege ile bağlantısının sağlanması ve Bursa'nın dışa açılan kapısı olan Gemlik Limanından 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 Ankara - İzmir istikametinde bir karayolu mevcuttur. 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 Osmangazi Köprüsü ile İzmit Körfezi'ni geçme süresi 1 saatten 6 dakikaya inmiştir. 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.



Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

Plan değişikliğinin gerçekleştirileceği bölgeler, Gemlik ilçe merkezinde olup, Bursa İli'ne ise yaklaşık 32 km mesafede yer almaktadır. Alana Bursa il merkezinden Bursa-Mudanya karayolu üstünden Gemlik-Mudanya karayolunu takiben veya Bursa –Yalova karayolu üzerinden Bursa Caddesi yolunu takiben ulaşılabilir.



Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

Plan değişikliğine konu muhtelif alanlar, Bursa-İstanbul Karayolunun yaklaşık 150 metre kuzeyinden başlayıp kuzey yönünde lineer olarak uzanmaktadır. Planlama alanı Gemlik İlçesi Merkez Mahallesi'nde, Bursa-Yalova Yolu'nun kuzeyinde bulunmaktadır. Alanın bir kısmı Mustafa Kemal Atatürk Kordonu Bulvarının doğusunda, diğer kısmı ise İstiklal Caddesi'nin batısında, kıyıya paralel olarak konumlanmaktadır.

TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alanlar Gemlik İlçe Merkezinde olduğundan, sosyal ve teknik altyapı olarak orta derecede gelişmiş bir bölgededir. Gemlik İlçe merkezinde Alışveriş Merkezi, Sinema, İbadet Alanları, Sosyal Tesisler ve konut altı birimlerde ticaret alanları mevcuttur. Sahil kesiminde ise çay bahçesi kafeterya ve lokanta gibi sosyal alanlar bulunmaktadır. Elektrik, su, kanalizasyon gibi altyapıları mevcut olup doğalgaz kullanımı da yaygındır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan "Türkiye Deprem Bölgeleri" haritasına göre planlama alanının bulunduğu Gemlik İlçesi yüksek tehlikede deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



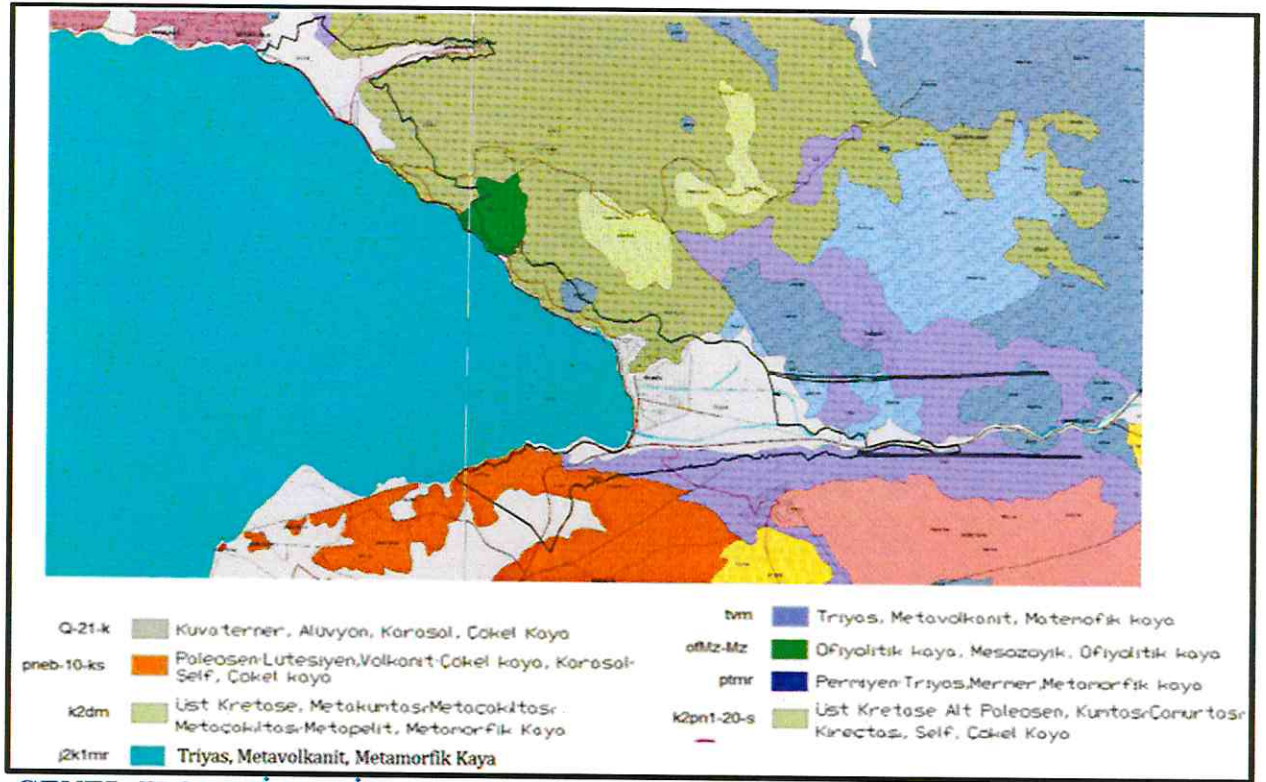
Kaynak: <https://www.afad.gov.tr>, 2019

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 kayıtlarının dış merkez noktalarının bu fay ile ilişkilendirilemediği görülmüştür.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Gemlik dolayında Paleozoyik yaşlı İznik Metamorfik topluluğu, üzerlerine uyumsuz olarak Eosen yaşlı Kurbandağı formasyonu gelmektedir. En üstte Pliyo-Kuvaterner yaşlı alüvyonlar vardır. İnceleme alanı ve yakın civarının, 1/25000 ölçekli jeoloji haritası aşağıda görülmektedir. Planlama alanı ise "kuvaterner, alüvyon, karasal çökel kaya" alanında kalmaktadır.



GENEL JEOLJİ HARİTASI

Kaynak: Bursa İli Gemlik İlçesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu

2.4.3. Morfolojik Yapı

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

Gemlik ilçesinde yer alan Karsak Çayı olarak tanınan Sazlık Deresi, ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere, Katırlı Dağlarından doğar ve Engürücük Ovası'nı suladıktan sonra körfeze dökülür. Gemlik'in üç tarafı ihtiyarlamış tek ve sıra dağlarla kuşatılmış olup batısı Marmara'nın daima sakin olan mavi sularına doğru açıktır. Kıyıdan başlayarak doğu istikametinde uzanan 3-4 km. uzunluğunda ve 2-3 km. genişliğinde olan ova Gemlik'in yegane düzlüğüdür. İznik gölünden gelen Karsak deresi bu düzlüğü ikiye bölmüş vaziyettedir. Ova, Karsak boğazına doğru hem derenin kıvrıntılarıyla hafif bir yükselme gösterir, hem de yavaş yavaş daralır.

Bursa ve İlçeleri Haritası Kuzeyden Samanlı Dağları'yla, güneyden Katırlı Dağları'nın batıya doğru uzantıları Gemlik Körfezi'ni kapalı bir havza haline sokmuştur. Dağların arasında suların oyduğu derin vadilerle çökme neticesinde meydana gelen çukurluk alanlar vardır.

Samanlı Dağları'nın Gemlik Körfezi'ne bakan yamaçları tatlı eğimlerle bir platformu teşkil eden sıra dağlardan ayrılan bu kollar ise kıyıya kadar dik bir şekilde inerek kıyının düzgün manzarasını sivri burunlar halinde bozmuştur. (Bunlardan, Göztepe Burnu, Kapaklı Burnu, Sarı Burun, Manastır Burnu en önemlileridir.) Armutlu'nun batısına kadar devamlı bir alçalma ile inen samanlı

dağları Bozburnu'nun dik kayalıklarını teşkil ederek denize kadar 6 millerde tekrar denizin yüzüne çıkarak İmralı Adası'nı meydana getirir.

Gemlik'in kurulduğu nokta denize dikey inen az yükseklikte bir sırtla bunun yamaçları ve denizin çekilmesinden meydana gelen dar kıyı düzlüklerinden ibarettir. İlçenin kıyıları eski kayıkhaneye burnundaki kayalık çıkıntılar bir tarafa bırakılacak olursa tamamıyla düzdür. Pek derin olmayan kıyılar derelerin taşıdığı molozlarla devamlı sığlaşmaktadır.

Gemlik Körfezi umumiyetle sakin ve dalgasızdır. Doğudan batıya uzunluğu 35 km. Güneyden kuzeye en geniş yeri 10-15 km. olan körfez daima sakin olmasını sağlayan karşılıklı iki burundur. (Tuzla ve Kapaklı burunları) her iki sahilde birbirine Cephe alan bu burunlar körfezi bir kısıkaç içine almış gibidir. Körfez bu kısıkaçlar arasında adete bir havuza benzer. Körfez sularının sığ 1-10 m. derin kısımları ise 100- 150 m. arasındadır. İlçenin eski adı Kios olduğu için Körfeze eskiden Kilyos dendiği bilinmektedir. Körfezin bir diğer adı da İncir Limanı olarak geçmektedir.

İlçe Merkezi olan Gemlik, Bursa'nın kuzeyinde adını verdiği körfezin batısında, Samanlı dağlarından inen bir sırt ve bunun oluşturduğu tepenin etekleriyle denizden kalan kıyı düzlüklerinde yayılmış durumdadır. Son yıllarda iç ve dış göçlerin yol açtığı hızlı kentleşme nedeniyle Körfezin her iki yanında da bulunan yamaçlarda yoğun yapılaşma gözlenmektedir. Eski kent dokusu ise özellikle sahil kesimlerde giderek tahrip olmaktadır.

İlçenin ana caddesi Bursa- Yalova karayolundan ayrılan ve kent merkezinde Çarşı Camiinde sonlanan İstiklal Caddesidir. Bunun dışında Kumla, Armutlu yolu da yeni gelişmekte olan kuzeybatı bölümleri (Cumhuriyet Mahallesi) için yeni bir ana cadde özelliği kazanma yolunda hızla ilerlemektedir.

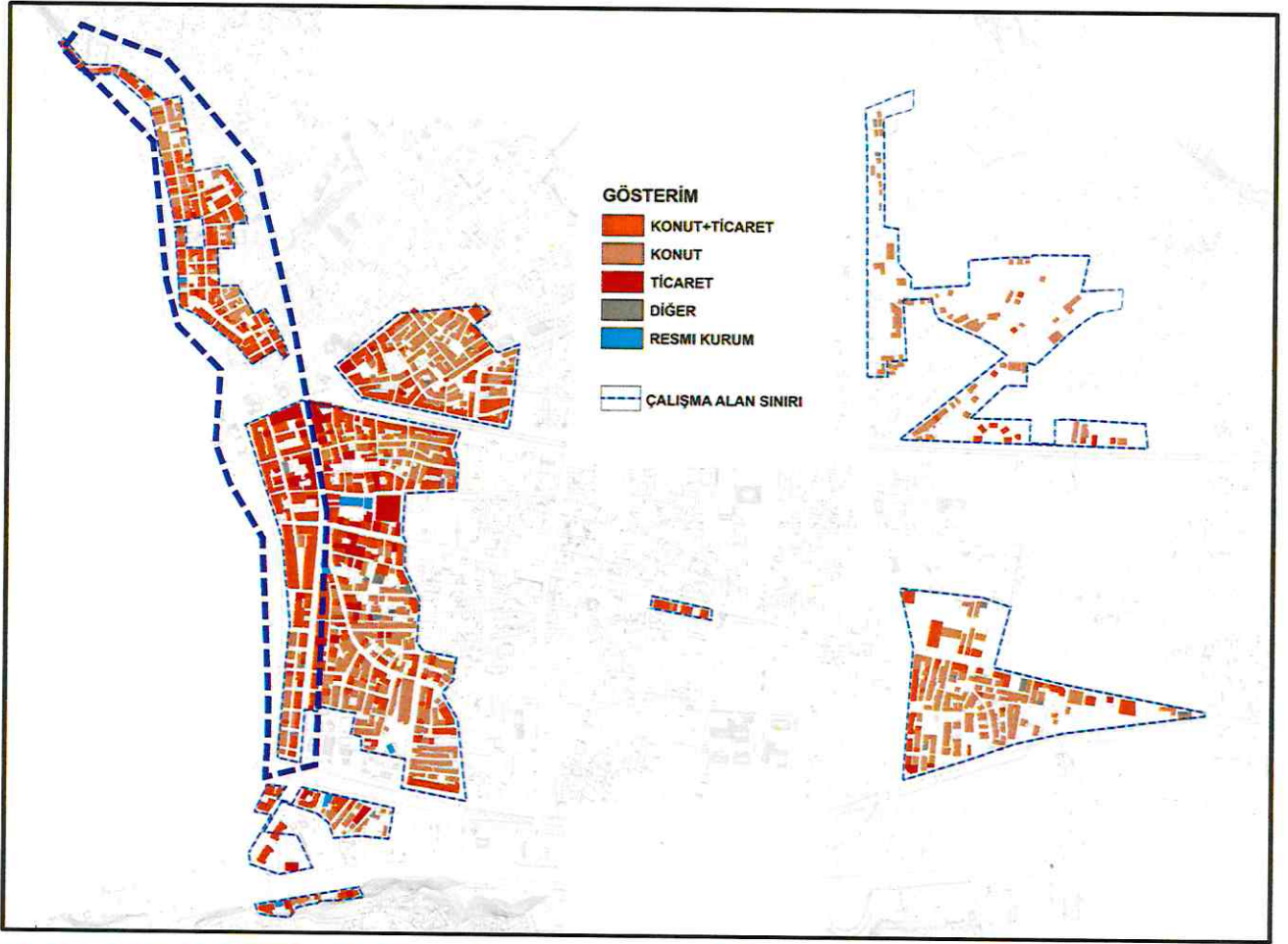
2.4.3.1. Eğim Durumu

Gemlik İlçe merkezi genel olarak düzlük bir alan olup, ilçe merkezinin kuzey kısmından itibaren daha kuzeye doğru gidildikçe eğim artmaya başlamaktadır. Merkez yerleşim deniz seviyesinde olup, planlama alanındaki eğim doğu, kuzey ve güney yönlerine gidildikçe hafif artmaktadır. Planlama Alanında eğim %0-3 aralığındadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Gemlik İlçe merkezinde yerleşim alanı deniz seviyesinde olup, planlama alanındaki eğim doğu, kuzey ve güney yönlerine gidildikçe hafif artmaktadır. Bu durumda bakı yönü de batıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI



PLANLAMA ALANINDAKİ FONKSİYONLARIN TESPİTİ

Kaynak: Arazi ve Ofis Çalışmaları(2018)

Planlama alanında ortalama 5-6 katlı, Konut, Ticaret ve Ticaret-Konut kullanımları yaygındır.

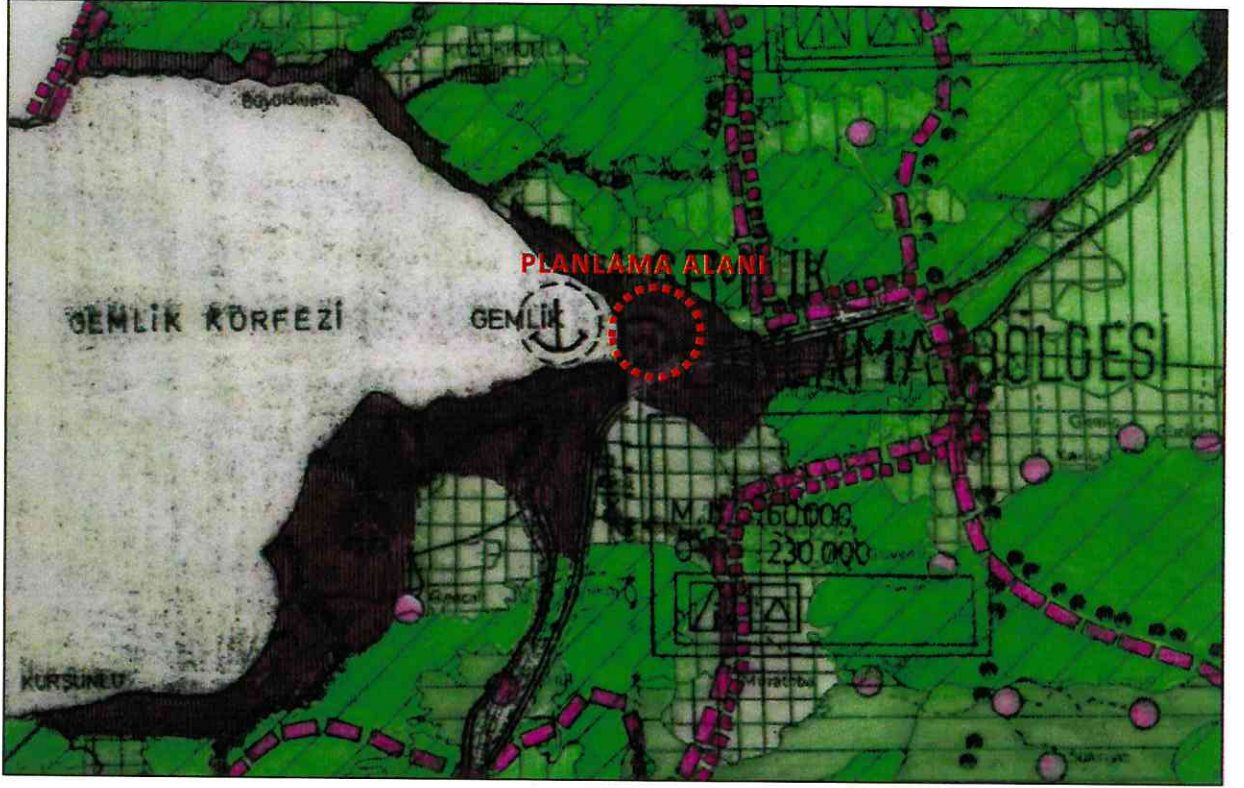
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı oldukça büyük bir alanı kapsamaktadır. Planlama alanındaki mülkiyetlerin büyük kısmı şahıs mülkiyetinde olup, tam ve hisseli mülkiyet şeklindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

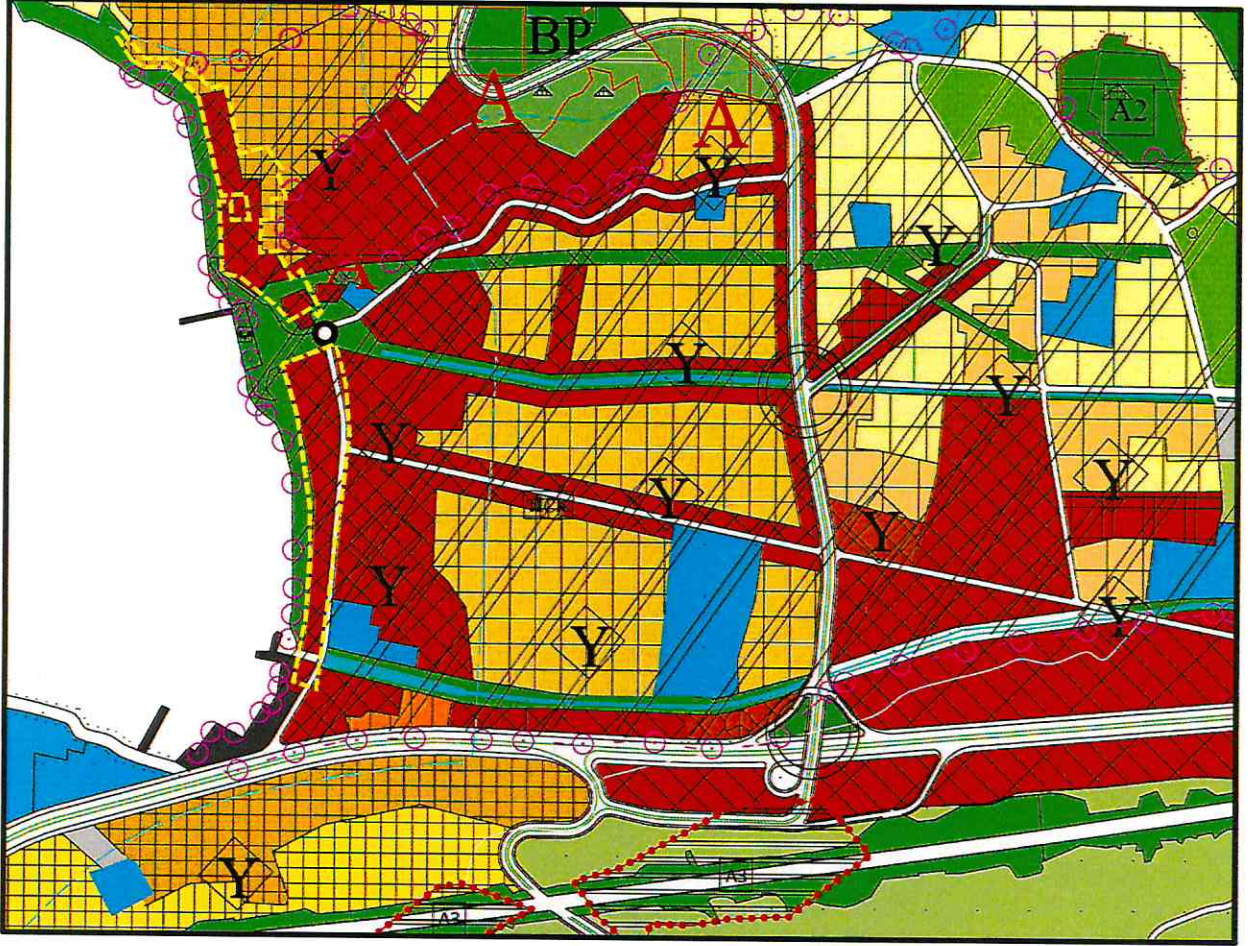
Çalışma alanının bulunduğu bölge Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan "Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" sınırları içerisinde bulunmakla birlikte, "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak planlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ BURSA 1/100.000 ÖLÇEKLİ YÜRÜRLÜKTEKİ ÇDP ÖRNEĞİ

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarihli ve 218 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında çalışma alanları "Ticaret Alanı, Yüksek Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı ve Yeşil Alan" olarak planlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2008 tarih 408 sayı onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı'na göre çalışma alanı; "Tali İş Merkezi Alanı, 350 kişi/ha Yüksek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı ve Park Alanı," olarak planlanmıştır.



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ GEMLİK NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

[illegible]

7

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa ili, Gemlik ilçesi, sit dışında Merkez ve Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kalan 10/03/1990 tarihli ve 977 sayılı kararla tescil edilen ve 17.09.2003 tarihli ve 10040 sayılı kararla tescil kayıtlarının devamına karar verilen taşınmazların bulunduğu alanın Ticaret + Konut (TICK) olarak gösterilmesine yönelik 5 adet plan paftası üzerinde hazırlanan, **“Tescilli Binaları İhtiva Eden Ticaret Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği”**nin değerlendirilmesine ilişkin Gemlik Belediye Başkanlığının 17.09.2019 tarihli ve 349 - 5703 - 10129 sayılı yazısı ve bilgi paftasının iletildiği 21.11.2019 tarihli ve 6951 - 13863 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 28/02.2020 tarihli ve 102171 sayılı raporu belediyesince incelenmiştir.

Belediyesince yapılan görüşmeler sonucunda, ilgili kurum görüşü dikkate alınarak, Bursa ili, Gemlik ilçesi, sit dışında Merkez ve Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kalan 10/03/1990 tarihli ve 977 sayılı kararla tescil edilen ve 17.09.2003 tarihli ve 10040 sayılı kararla tescil kayıtlarının devamına karar verilen taşınmazların bulunduğu alanda Ticaret - Konut (TICK) olarak gösterilmesine yönelik 5 adet plan paftası üzerinde hazırlanan Tescilli Binaları ihtiva Eden Ticaret Alanlarına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak **“Kültür Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nca Aynen Uygun Görülmesi Halinde Uygulanacaktır”** notu yerine **“Yürürlükteki Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun yürürlükteki İlke kararları doğrultusunda, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı komşuluğundaki (bitişik ve cephe alan) parsellerdeki fonksiyon ve uygulamalara röleve, restitüsyon, restorasyon veya rekonstrüksiyon projeleri ile yeni yapılanma projeleri kapsamında Koruma Bölge Kurulu tarafından karar verilecektir”** şeklindeki plan notunun ilave edilmesi suretiyle düzenleme yapılması uygun bulunmuştur.

Bu nedenle söz konusu planlama alanında tescilli binalar da bulunduğundan, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün raporu doğrultusunda, tescilli parsellerdeki yapılaşmaya yönelik uygulamalarda Koruma Kurulunun yetki ve denetiminde yapılaşılmasına yönelik bir plan notu ilave edilmesi için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında değişikliğe gidilmesi gerekliliği doğmuştur.

8

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Gemlik İlçe Merkezinde ve mevcut kullanımında ortalama 5-6 katlı, Ticaret, Konut ve Ticaret-Konut Alanlarından oluşmaktadır. Bu alanlar önceki uygulama imar planında konut alanı olarak planlı olmasına rağmen önceki yönetmelik doğrultusunda alt katlarda ticaret yapılabilmekteydi. Ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda söz konusu alanlarda ticaret kullanımının da olabilmesi için bu alanların Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması gerekmekte idi. Bu nedenle söz konusu alanlarda yeni yönetmeliğe uygun olarak plan değişikliği yapılarak, farklı yapılaşma koşullarında tercihli kullanım alanları da tanımlanmıştır. Ancak söz konusu planlama alanında tescilli parseller de bulunmaktadır. Bu nedenle tescilli parsellerdeki yapılaşmaya yönelik uygulamalarda Koruma Kurulunun yetki ve denetiminde yapılaşılmasına yönelik bir plan notu ilave edilmesi de gerekmiştir.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

3.3.1. PLAN KARARLARI

Bursa ili, Gemlik ilçesi, sit dışında Merkez ve Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı kapsamında Ticaret Alanında kalan 10/03/1990 tarihli ve 977 sayılı kararla tescil edilen ve 17.09.2003 tarihli ve 10040 sayılı kararla tescil kayıtlarının devamına karar verilen taşınmazların bulunduğu alanın Ticaret + Konut Alanı (TİCK) olarak gösterilmesine yönelik 5 adet plan paftası üzerinde hazırlanan, "Tescilli Binaları İhtiva Eden Ticaret Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" yapılarak, "Kültür Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca Aynen Uygun Görülmesi Halinde Uygulanacaktır" notu yerine "YÜRÜRLÜKTEKİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA, KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPI KOMŞULUĞUNDAKİ (BİTİŞİK VE CEPHE ALAN) PARSELLERDEKİ FONKSİYON VE UYGULAMALARA RÖLEVE, RESTİTÜSYON, RESTORASYON VEYA REKONSTRÜKSİYON PROJELERİ İLE YENİ YAPILANMA PROJELERİ KAPSAMINDA KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN KARAR VERİLECEKTİR" şeklindeki plan notu ilave edilmiştir.

Plan paftasında imar hatları, fonksiyon ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.

3.3.2. PLAN NOTU

1. TİCK-1 : TİCARET KONUT ALANLARINDA TİCARET ALANI MAKSİMUM %20, KONUT ALANI MİNİMUM %80 OLARAK KULLANILACAKTIR.

1.1. YALOVA-BUR TSA KARAYOLUNA CEPHELİ TİCK PARSELLERDE ZEMİN KATTA TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR.

1.2. ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM TİCARET ORANI İHTİYAÇ DUYULDUĞU ÖLÇÜDE ARTTIRILABİLİR.

2. TİCK-2 : TİCARET KONUT ALANLARINDA TİCARET ALANI MAKSİMUM %60, KONUT ALANI MİNİMUM %40 OLARAK KULLANILACAKTIR.

3. TİCK-3 : TİCARET KONUT ALANLARINDA TİCARET ALANI MAKSİMUM %40, KONUT ALANI MİNİMUM %60 OLARAK KULLANILACAKTIR.

3.1. ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM TİCARET ORANI İHTİYAÇ DUYULDUĞU ÖLÇÜDE ARTTIRILABİLİR.

4. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA GEMLİK MERKEZ VE ÇEVREYOLU DOĞUSU İMAR PLANLARINDAKİ PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

5. KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA, KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPI VE KOMŞULUĞUNDAKİ (BİTİŞİK VE CEPHE ALAN) PARSELLERDEKİ FONKSİYON VE UYGULAMALARA, RÖLEVE, RESTİTÜSYON, RESTORASYON VEYA REKONSTRÜKSİYON PROJELERİ İLE YENİ YAPILANMA PROJELERİ KAPSAMINDA KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN KARAR VERİLECEKTİR.

3.4. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

16.02.2 (5)

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 28/02/2020- 430
Karar Tarihi ve No : 28/02/2020-9443

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Gemlik ilçesi, sit dışında, Merkez ve Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Ticaret Alanında kalan, 10/03/1990 tarihli ve 977 sayılı kararla tescil edilen ve 17.09.2003 tarihli ve 10040 sayılı kararla tescil kayıtlarının devamına karar verilen taşınmazların bulunduğu alanın Ticaret + Konut (TİCK) olarak gösterilmesine yönelik 5 adet plan paftası üzerinde hazırlanan 'Tescilli Binaları İhtiva Eden Ticaret Alanlarına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin değerlendirilmesine ilişkin Gemlik Belediye Başkanlığı'nın 17/09/2019 tarihli ve 349 - 5703 - 10129 sayılı yazısı ve bilgi paftasının iletiliği 21/11/2019 tarihli ve 6951 - 13863 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 28/02/2020 tarihli ve 102171 sayılı raporu okundu ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Gemlik ilçesi, sit dışında, Merkez ve Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Ticaret Alanında kalan, 10/03/1990 tarihli ve 977 sayılı kararla tescil edilen ve 17.09.2003 tarihli ve 10040 sayılı kararla tescil kayıtlarının devamına karar verilen taşınmazların bulunduğu alanda Ticaret + Konut (TİCK) olarak gösterilmesine yönelik 5 adet plan paftası üzerinde hazırlanan 'Tescilli Binaları İhtiva Eden Ticaret Alanlarına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, plan notlarına;

"Yürürlükteki Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun İlke Kararları doğrultusunda, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı ve komşuluğundaki (bitişik ve cephe alan) parsellerdeki fonksiyon ve uygulamalara rölöve, restitüsyon restorasyon ve rekonstrüksiyon projeleri ile yeni yapılanma projeleri kapsamında Koruma Bölge Kurulu tarafından karar verilecektir" şeklinde yapılan eklemeye yönelik düzeltmeyle uygun olduğuna karar verildi.

GEÇİCİ BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Erol ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Ahmet CORUK
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)



GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Pakize ÜNALDI
(İmza)

ÜYE
Hasan AYDIN
(İmza)

ÜYE
Doç. Dr. Serdar Hakan ÖZTANER
(İmza)

ÜYE
Gemlik Belediye Temsilcisi
Ahmet AKÇAY
(İmza)

9

Tablo 12.Tescilli Binaları İhtiva Eden Alanlara İlişkin Alan Dağılımları

1.BÖLGE			
	Uygulama İmar planı(m ²)	Plan Değişikliği(m ²)	FARK
PARK ALANI	2070	2025	-45
TİCARET ALANI	26993	1357	-25636
KONUT-TİCARET ALANI		29137	29137
KONUT ALANI	3500		-3500
BELEDİYE HİZMET ALANI		45	45
3.1.BÖLGE			
	Uygulama İmar planı(m ²)	Plan Değişikliği(m ²)	FARK
PARK ALANI	397	397	0
TİCARET ALANI	30180	17486	-12693
KONUT-TİCARET ALANI		13328	
OTOPARK ALANI	636	0	0
TRAFO ALANI	15	15	0

7.3. PLAN NOTLARI

1. TİCK-1 : TİCARET KONUT ALANLARINDA TİCARET ALANI MAKSİMUM %20, KONUT ALANI MİNİMUM %80 OLARAK KULLANILACAKTIR.

1.1. YALOVA-BURTSA KARAYOLUNA CEPHELİ TİCK PARSELLERDE ZEMİN KATTA TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR.

1.2. ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM TİCARET ORANI İHTİYAÇ DUYULDUĞU ÖLÇÜDE ARTTIRILABİLİR.

2. TİCK-2 : TİCARET KONUT ALANLARINDA TİCARET ALANI MAKSİMUM %60, KONUT ALANI MİNİMUM %40 OLARAK KULLANILACAKTIR.

3. TİCK-3 : TİCARET KONUT ALANLARINDA TİCARET ALANI MAKSİMUM %40, KONUT ALANI MİNİMUM %60 OLARAK KULLANILACAKTIR.

3.1. ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM TİCARET ORANI İHTİYAÇ DUYULDUĞU ÖLÇÜDE ARTTIRILABİLİR.

4. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA GEMLİK MERKEZ VE ÇEVREYOLU DOĞUSU İMAR PLANLARINDAKİ PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

5. KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA, KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPI VE KOMŞULUĞUNDAKİ (BİTİŞİK VE CEPHE ALAN) PARSELLERDEKİ FONKSİYON VE UYGULAMALARA, RÖLÖVE, RESTİTÜSYON, RESTORASYON VEYA REKONSTRÜKSİYON PROJELERİ İLE YENİ YAPILANMA PROJELERİ KAPSAMINDA KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN KARAR VERİLECEKTİR.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

28.02.2020 gün ve 9443 sayılı
karar ekidir.

