



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KUZEY GELİŞME ALANI II. ETAP
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI
(ASKİ İTİRAZLARI)

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

TURKUT YALIN
A GRUBU ŞEHİR PLANLACISI
Oda Sicil No: 271
Dip. No: 23709
Tic. Sic. No: 271
Tic. Sic. No: 271
Tic. Sic. No: 271

TUER MUHENDİSLİK PLANLAMA GAYİMENKUL PROJE
DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAAAHHUT
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED SİRKETİ
Odunluk Mah. Erdobaan Binyücel Cid. Ekerliy Merkezi B Blok No: 4 B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Sethan V.D. 735 017 73 17 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012
LE TUE PLANLAMA LTD. STİ.

Tarık ERDEM
Katip Üye

Berna ESENTÜRK
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
09/04/2025 tarih ve 46 sayılı
kararı ile kabul edilmiştir.

Şükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22/04/2025 tarih ve 971 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı
DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Revizyon Uygulama İmar Planı; 1/5.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı Olarak Belirlenen, Uygulama İmar Planı kapsamında II. Etap olarak belirlenen bölgeyi kapsamaktadır. Planlama alanı; Gemlik İlçesi, Osmaniye ve Cihatlı mahalleleri sınırları dâhilinde kalan, Gemlik kent merkezinin kuzey ve kuzeydoğu yönünde, Gemlik Çevreyolu Doğusu ile kentin kuzeyindeki orman alanları arasında kalan 56.66 ha alanı kapsamaktadır.

Kuzey Gelişme Alanı II. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.05.2016 tarih ve 101 sayılı kararı ile, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2016 tarih ve 1298 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Revizyon İmar Planı kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılarak Gemlik Belediye Encümeni'nin 14.09.2018 tarih ve 1159 sayılı kararı ile onaylanmıştır. İlgili sayılı Encümen kararı ile Gemlik İlçesi Osmaniye ve Cihatlı Mahallesi sınırları dahilinde, muhtelif parsellerde yapılan Kuzey Planları 2. Etap 18. Madde uygulamasına, Maliye Hazinesi ve özel mülkiyet sahipleri tarafından yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda plan revizyonu yapılması ihtiyacı oluşmuştur. Revizyon imar planı hazırlanmasında bir diğer amaç Kuzey II. Etap İmar Planı kapsamında yapılan 18. Madde uygulamasının DOP oranının yüksek çıkmasıdır. Dolayısı ile gelişme konut alanlarında bölge nüfusunun ihtiyaçları göz önünde bulundurularak DOP oranının düşürülmesi, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, gelişme konut alanlarına ilişkin yapılaşma koşullarının belirlenmesi hedeflenmiştir.

Uygulama imar planının revize edilmesi süreci içerisinde Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2018/600 E. - 2019/154 K. sayılı ve 12.02.2019 tarihli karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Encümenin 23.01.2018 tarih ve 2018/227 sayılı karar ile onaylanan parselasyon işleminin dayanağı olan Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.05.2016 tarih ve 101 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2016 tarih ve 1298 sayılı karar ile onaylanan Kuzey II. Etap Uygulama İmar Planı iptal edilmiştir.

Bölgede çevre yapılaşmalar, hane büyüklüğü (m²) ve hane halkı büyüklüğüne ilişkin veriler, mevcut konut alanları ve yapılaşma koşulları irdelenerek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revize edilmiştir.

Arazinin topografyası, zemin özellikleri, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması'na ilişkin askı itirazları doğrultusunda, İmar

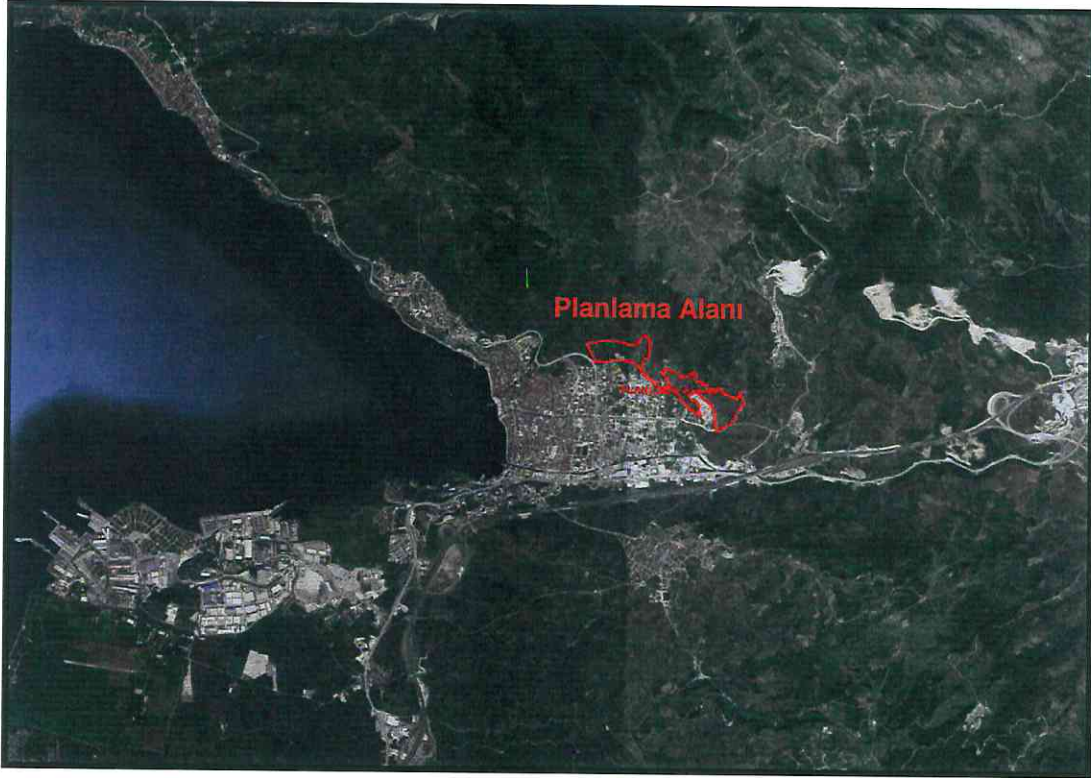
Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygun, sağlıklı bir şekilde gelişmesini yönlendirecek imar planında tespit edilen eksikliklerin giderilmesi, uygulamayı kolaylaştırıcı düzenlemelerin yapılması ve arazinin daha rantabl kullanılmasını sağlamak amacıyla imar planı revizyonu hazırlanmıştır.

Kuzey Gelişme Alanı 2. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.02.2019 tarih 49 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 8.04.2023 tarih 588 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır. Söz konusu plan revizyonuna yasal askı süresi ve sonrasında gelen itirazlar değerlendirilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa İli, Gemlik İlçesi kent merkezinin kuzey ve kuzeydoğu yönünde, Gemlik Çevreyolu'nun doğusunda yer almaktadır. Planlama alanı hazine mülkiyetindeki ve şahıs mülkiyetinde olan alanlar ile kadastral yollardan oluşan toplam 572.985,76 m² (57,29 ha.) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Planlama Alanı Konumu-1

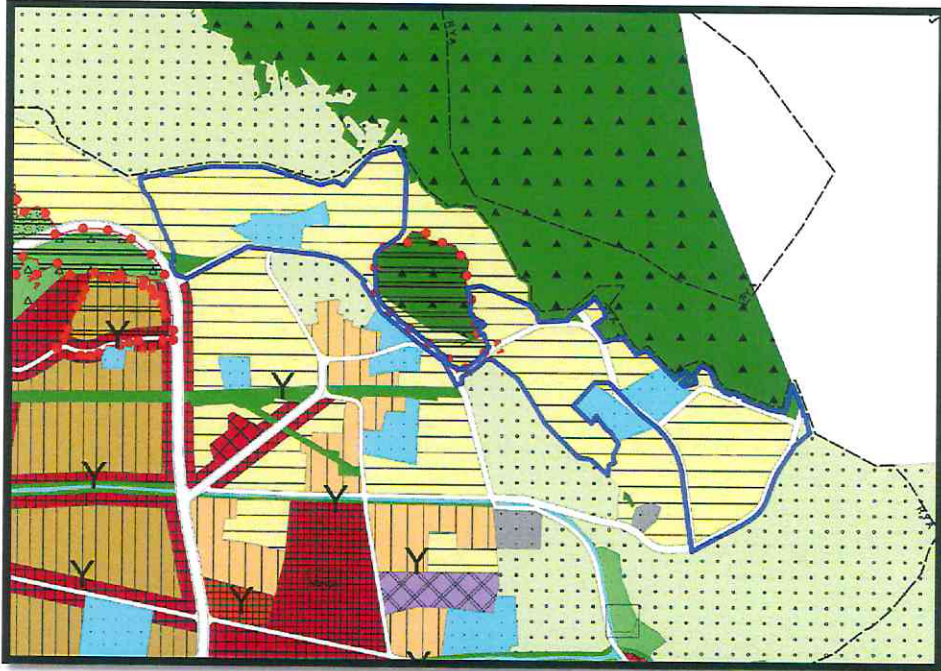


Planlama Alanı Konumu-2

2.2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.2.1.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

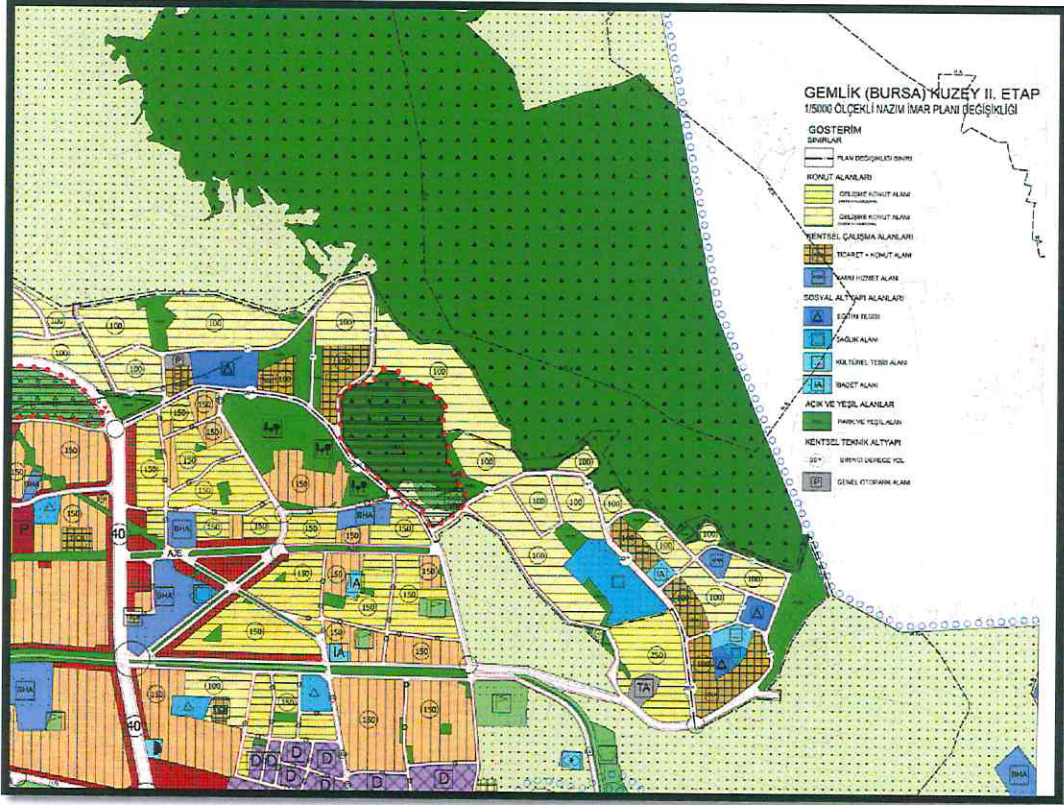
İmar planına konu alan onaylı Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Kentsel Sosyal Donatı Alanı, Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı ile Büyük Kentsel Yeşil Alanlar olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.2.2.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

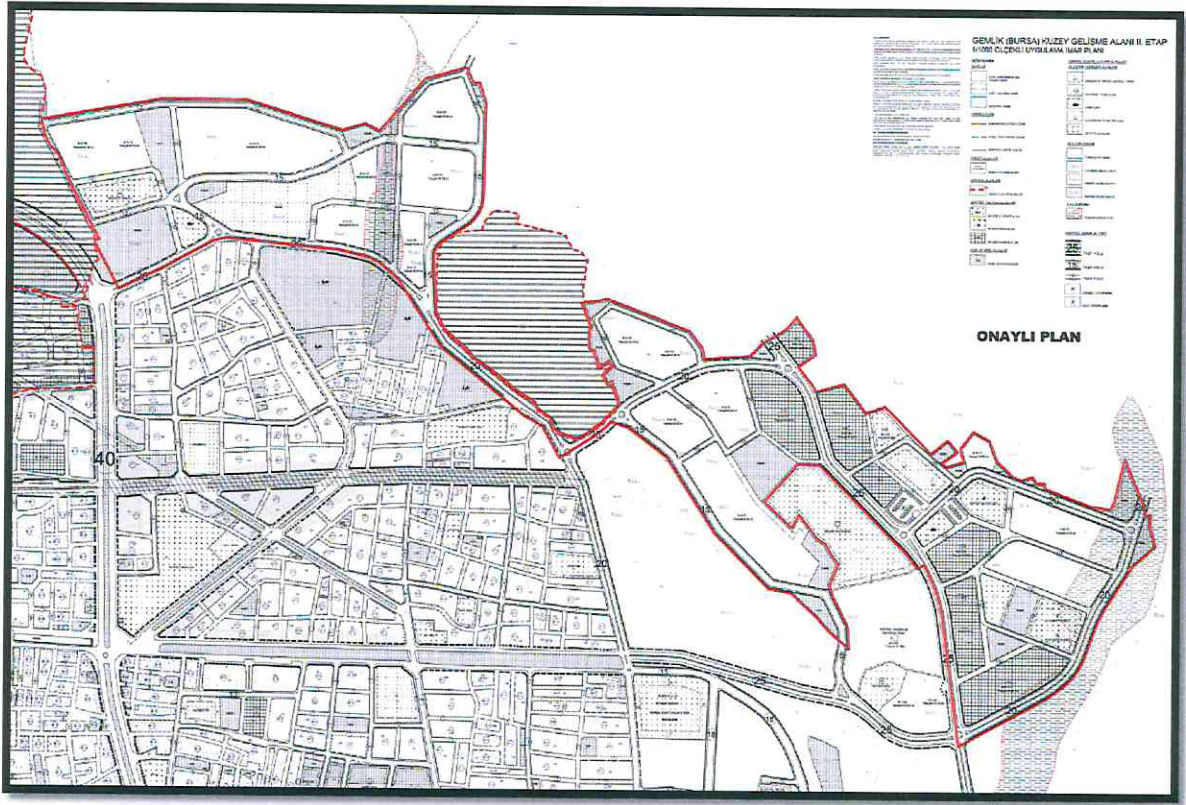
İmar planına konu alan onaylı Gemlik Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 100 Ki/Ha Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, 100 Ki/Ha Ticaret-Konut Alanları ile muhtelif donatı alanları olarak planlı durumdadır.



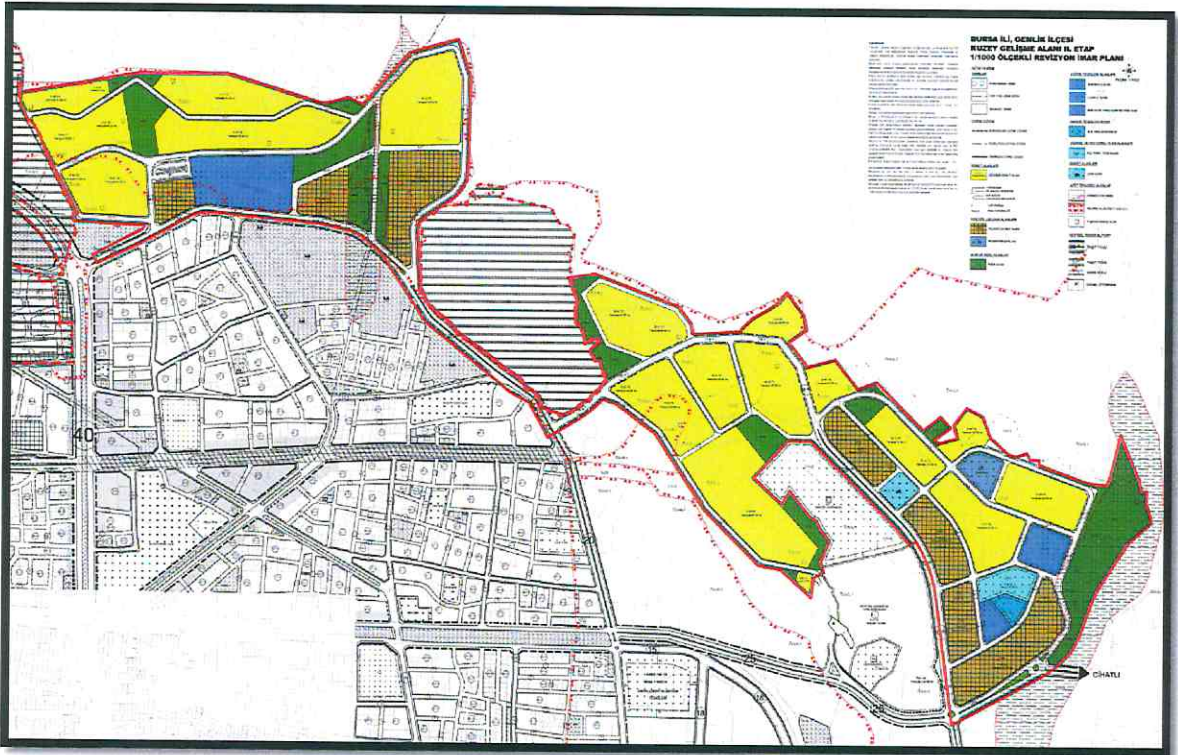
Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.2.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planına konu alan, iptal edilen Kuzey Gelişme Alanı II. Etap 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ve Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.02.2019 tarih 49 sayılı kararı ile kabul edilen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.04.2023 tarih 588 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan Kuzey Gelişme Alanı II. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda E=0.75 Yençok=9.50 m yapılaşma koşulu ile Gelişme Konut Alanı ve E=0.75 Yençok=9.50 m yapılaşma koşulu ile Ticaret-Konut Alanı ile muhtelif donatı alanları olarak planlı durumdadır.



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (İptal)



1/1.000 Ölçekli Revizyon İmar Planı

(Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.04.2023 Tarih 588 Sayılı Kararı)

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kuzey Gelişme Alanı 2. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.02.2019 tarih 49 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 8.04.2023 tarih 588 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır. Söz konusu plan revizyonuna yasal askı süresi ve sonrasında gelen itirazlar değerlendirilmiştir. Askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda itiraz gerekçeleri uygun görülen askı itirazlarına ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Askı sürecinde yapılan itirazlara ilişkin değerlendirme tablosu aşağıda yer almaktadır.

KUZEY GELİŞME ALANI 2. ETAP 1/000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ASKI SÜRESİNCE GELEN İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ						
11.05.2023-09.06.2023 TARİHLERİ ARASI VE SONRASINDAKİ ASKI İTİRAZLARI						
Sıra	Tarih	Kayıt No	Ada/Parsel	Talep(Özet)	Konu	Sonuç
1	17.05.2023	12240	412/11	Park alanında kaldığından itiraz edilmiştir.	PARK ALANINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.
2	23.05.2023	12778	417/1	Plan sınırı dışında kaldığından itiraz edilmiştir.	PLAN SINIRI DIŞINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	Farklı bir Planda yolda kalmaktadır. Yapılacak İşlem bulunmamaktadır.
3	23.05.2023	12712	2680/98	Revizyon planda plan sınırı dışına alındığı ve park alanında kaldığı belirtilerek itiraz edilmektedir.	PARK ALANINDA VE PLAN SINIRI DIŞINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	Belediyeye kamulaştırma maliyeti olduğundan kamu yararı amacıyla, parsel, plan sınırına dâhil edilmiş itiraz kabul edilmiştir.
4	1.06.2023	13804	156/43	Kültürel tesis alanında kaldığı belirtilerek itiraz edilmektedir	KÜLTÜREL TESİS ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.
5	2.06.2023	13975	413/11	Plandaki fonksiyona itiraz edilmektedir.	PARK ALANINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.
6	6.06.2023	14300	156/77-78	Plana itiraz edilmektedir.	PARK ALANINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.
7	6.06.2023	14312	156/82	Plana itiraz edilmektedir.	PARK ALANINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.

8	6.06.2023	14301	156/79	Plana itiraz edilmektedir.	PARK ALANINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.
9	7.06.2023	14400	838	Taşınmazın istimlak edilmesi durumuna itirazda bulundukları ve taşınmazın bölünmesi halinde kalan yerlerin sınıra yakın yerlerden verilmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	PARK ALANINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.
10	7.06.2023	14398	156/81	Taşınmazın istimlak edilmesi durumuna itirazda bulundukları ve taşınmazın bölünmesi halinde kalan yerlerin sınıra yakın yerlerden verilmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	PARK ALANINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.
11	7.06.2023	14399	846	Taşınmazın istimlak edilmesi durumuna itirazda bulundukları ve taşınmazın bölünmesi halinde kalan yerlerin sınıra yakın yerlerden verilmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	PARK ALANINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.
12	8.06.2023	14577	65/12-13-14	Parsellerin bir kısmının imara açıldığı belirtilmiştir. Parsellerin tamamının imara açılması talep edilerek itiraz edilmektedir.	PLAN SINIRI DIŞINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	65/12 plan sınırında olup, diğer parsellerin bir kısmı sınır dışındadır. Sınır dışındaki alan 1/5000'de Tarım Alanında kaldığından itiraz reddedildi.
13	9.06.2023	14797	932	Taşınmazın istimlak edilmesi durumuna itirazda bulundukları ve taşınmazın bölünmesi halinde kalan yerlerin sınıra yakın yerlerden verilmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	PARK ALANINDA VE PLAN SINIRI DIŞINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından ve parsellerin bir kısmı sınır dışındadır. Sınır dışındaki alan 1/5000'de Tarım Alanında kaldığından itiraz reddedildi.
14	9.06.2023	14805				
15	9.06.2023	14799				
16	9.06.2023	14754	875	Taşınmazın istimlak edilmesi durumuna itirazda bulundukları ve taşınmazın bölünmesi halinde kalan yerlerin sınıra yakın yerlerden verilmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	PARK ALANINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.
17	9.06.2023	14757	418/5	Yeni planda yerlerinin tek parsel olarak verilmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	PLAN SINIRI DIŞINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	1/5000'de Tarım Alanında kaldığından itiraz reddedildi.
18	24.05.2023	12976	PLAN GENELİ	Plan genelinde yol akslarına ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır.	YOL AKSLARINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME	Bursa Büyükşehir Bel. Görüşüne istinaden yol aksları yeniden düzenlenmiştir.
19	5.07.2023	16853	65/20	Yapı kayıt izni olan yapıların bulunduğu alandan yol geçirildiği belirtilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞINDAN İTİRAZ	Bina, yol açılıncaya kadar kullanımına devam edeceğinden ve parselde 3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.

Planlama alanının doğal topografyasıyla daha uyumlu bir yapı oluşturulabilmesi, mülkiyet haklarının gözetilerek 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Madde Uygulamasına adil ve dengeli bir altyapı oluşturabilmesi, ve ulaşım sisteminin hem bütünlük hem de işlevsellik açısından daha etkin bir şekilde kurgulanabilmesi amacıyla plan kararları yeniden ele alınmıştır.

Revizyon imar planı için kişi başına düşen alan 40 m² olarak kabul edilmiştir. İmar planında ayrılan Konut Alanı ve Ticaret + Konutlarında yaşayacak olan nüfus öngörüsü babul edilen bu sabit değere göre yapılmış ve sosyal donatı alanlarının yeterlilikleri bu nüfus değerine göre kontrol edilmiştir.

Hazırlanan revizyon imar planında (askı itirazı) planlama alanı içerisinde kalan tüm konut ve ticaret+konut adalarının yapılaşma koşulları hem iptal edilen imar planında hem de askıya çıkarılan imar planında olduğu gibi E=0,75 ve Yençok=9.50 m olacak şekilde muhafaza edilmiştir.

ULLANIM FONKSİYONLARI	ONAYLI PLAN				REVİZYON PLAN (ASKI SONRASI)			
	ALAN (m ²)	ORAN (%)	İNŞAAT ALANI (m ²)	NÜFUS (kişi)	ALAN (m ²)	ORAN (%)	İNŞAAT ALANI (m ²)	NÜFUS (kişi)
Konut Alanları								
E=0.75	206,394.67	74.74%	154,796.00	2,977	224,559.82	72.27%	168,419.87	4,210
Ticaret+Konut Alanları								
E=0.75	69,767.81	25.26%	31,395.51	604	86,182.66	27.73%	43,091.33	1,077
TOPLAM	276,162.48	100.00%	186,191.52	3,581	310,742.48	100.00%	211,511.20	5,288

Revizyon İmar Planı Nüfus Hesabı (Askı Sonrası)

Hazırlanan revizyon imar planı için nüfus kabulü askıya çıkan plan için **5.553 kişi iken askı sürecinde yapılan itirazların düzenlenmesi sonrasında 5.288 kişi olarak hesaplanmıştır** (ticaret+konut alanlarının zemin katlarının ticaret üst katlarının konut alanı olarak kullanılacağı varsayılarak hesaplama yapılmıştır).

Hazırlanan revizyon imar planındaki donatı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen kişi başı m² standartlarının üzerinde kalmaktadır.

3.2.1.Konut Alanları

Planlama bölgesi sınırları içindeki konut gelişme alanları, Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının kuzey ve kuzey doğusundan, kentin kuzeyindeki orman alanlarına kadar uzanmaktadır. Konut alanları planlama alanının orta bölümündeki II. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile bölünmektedir ve 15-20 m. genişliğindeki ana ulaşım aksları iki bölgenin bağlantısını sağlanmaktadır.

Revizyon imar planında II. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile bölünen konut gelişme alanları kendi içlerinde ayrı birer yerleşim bölgesi olarak değerlendirilmiş ve aynı zamanda ulaşım sistemi ve donatı alanlarının çeşitliliği ile ilişkileri sağlanmıştır. Bölgeler içerisindeki konut ve donatı alanları ayrılırken Düzenleme Ortaklık Payı dikkate alınarak 18. madde uygulaması sonrasında mümkün olduğunda az mülkiyet hareketliliği sağlanmaya çalışılmıştır.

Konut alanlarının tümünde yapılanma koşulları Ayrık Nizam E=0.75 Yençok=9.50 m olarak korunmuştur.

Planlanan konut alanları toplamı 22.45 ha'dır. Konut alanlarında $224.559 \text{ m}^2 \times 0,75$ (emsal)= $168.419 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2$ (kişi başı m^2)= 4.210 kişinin yaşaması öngörülmektedir.

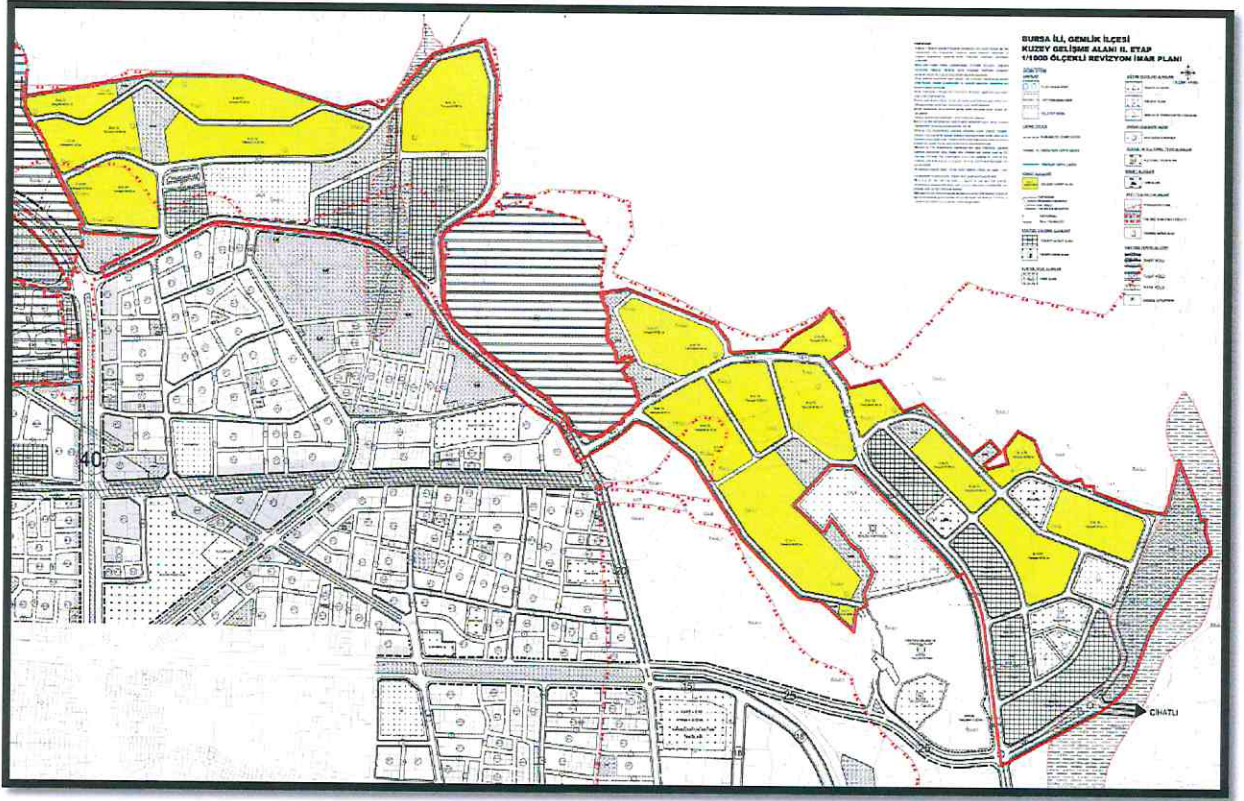
Planlama alanı içerisinde askı itirazlarına istinaden imar hatlarına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Planlama çalışmasında planlama alanı bütünlüğünün sağlanması için başta ulaşım sistemi kurgulanmıştır. Ulaşım sisteminin doğru kurgulanabilmesinin sağlanması için gerekli görülen alanlarda fonksiyon ve güzergâh değişiklikleri, yol genişliklerinin değiştirilmesi yoluna gidilmiştir. Bu noktada gerek yoğunluk kararlarının mevcut arazi yapısı ile irdelenmesi yapılmış, gerekse de ulaşım bağlantıların bütünleştirilmesi sağlanmıştır.

Ulaşım kurgusunun yeniden ele alınması ile imar adalarının konumlarında ve formlarında değişiklikler olmasına rağmen yapılaşma koşulları değiştirilmemiştir. Donatı alanları ilerleyen süreçte yapılacak olan imar kanunun 18. Madde uygulamasında dağıtımın eşit ve adaletli olabilmesi amacıyla mümkün olduğunda planlama alanın tamamına homojen olarak yayılmaya çalışılmıştır.

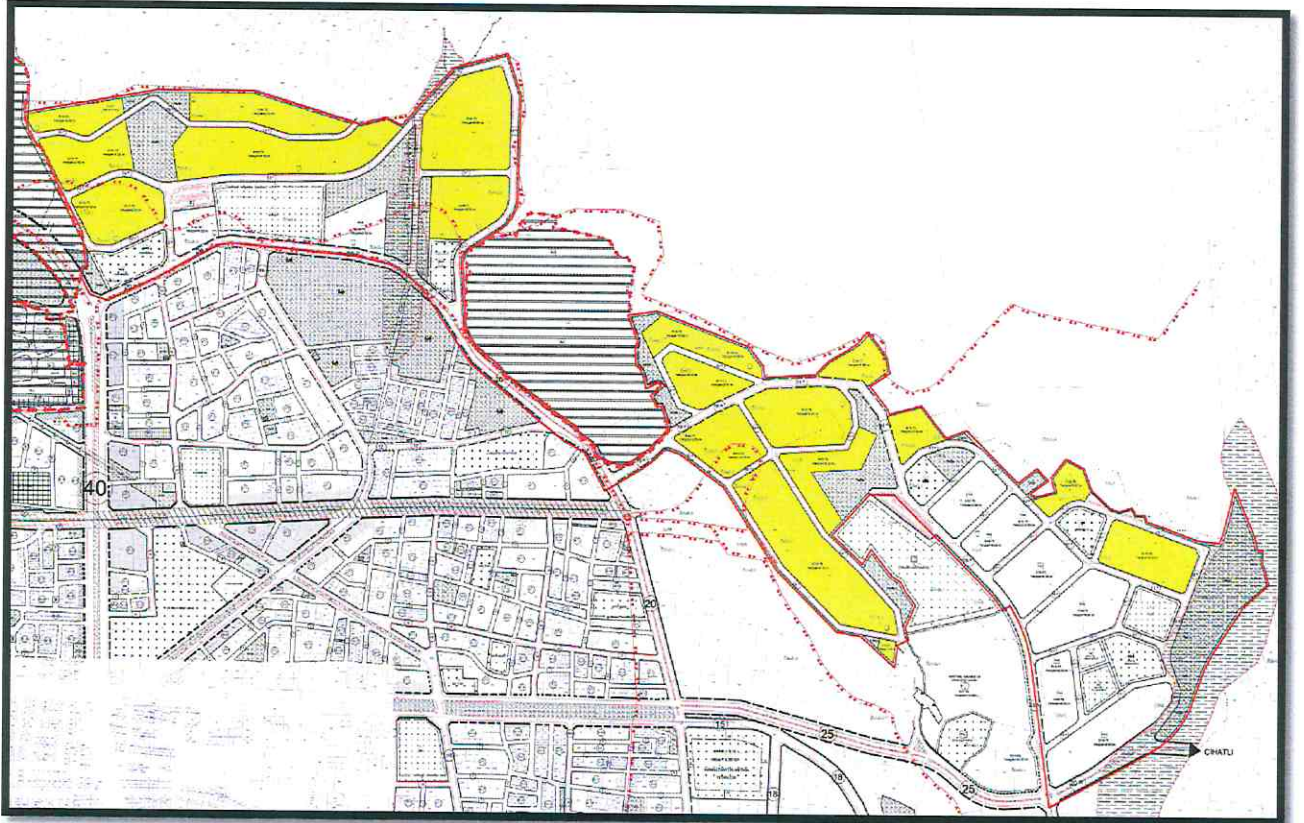
Bu noktada mevcut konut alanları aşağıda belirtilen temel konular nedeniyle tekrardan ele alınmıştır.

- Daha güçlü ulaşım bağlantı yolları elde edebilmek için yol güzergâhlarında veya en kesitlerinde değişikliğe gidilmesi,
- Arazinin ve doğal yapının irdelenmesi sonucu yapılaşmanın daha mümkün ya da mümkün olmadığı alanların tespit edilmesi,
- Konut bölgelerindeki mülkiyet deseninin imar uygulamasından minimum seviyede etkilenmesi için konut alanı ve donatı alanlarının yeniden değerlendirilmesi,

Aşağıdaki resimlerde Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.02.2019 tarih 49 sayılı kararı ile kabul edilen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 8.04.2023 tarih 588 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan revizyon imar planı ile askı itirazlarına istinaden hazırlanan revizyon imar planının değişimlerini görebilmekteyiz.



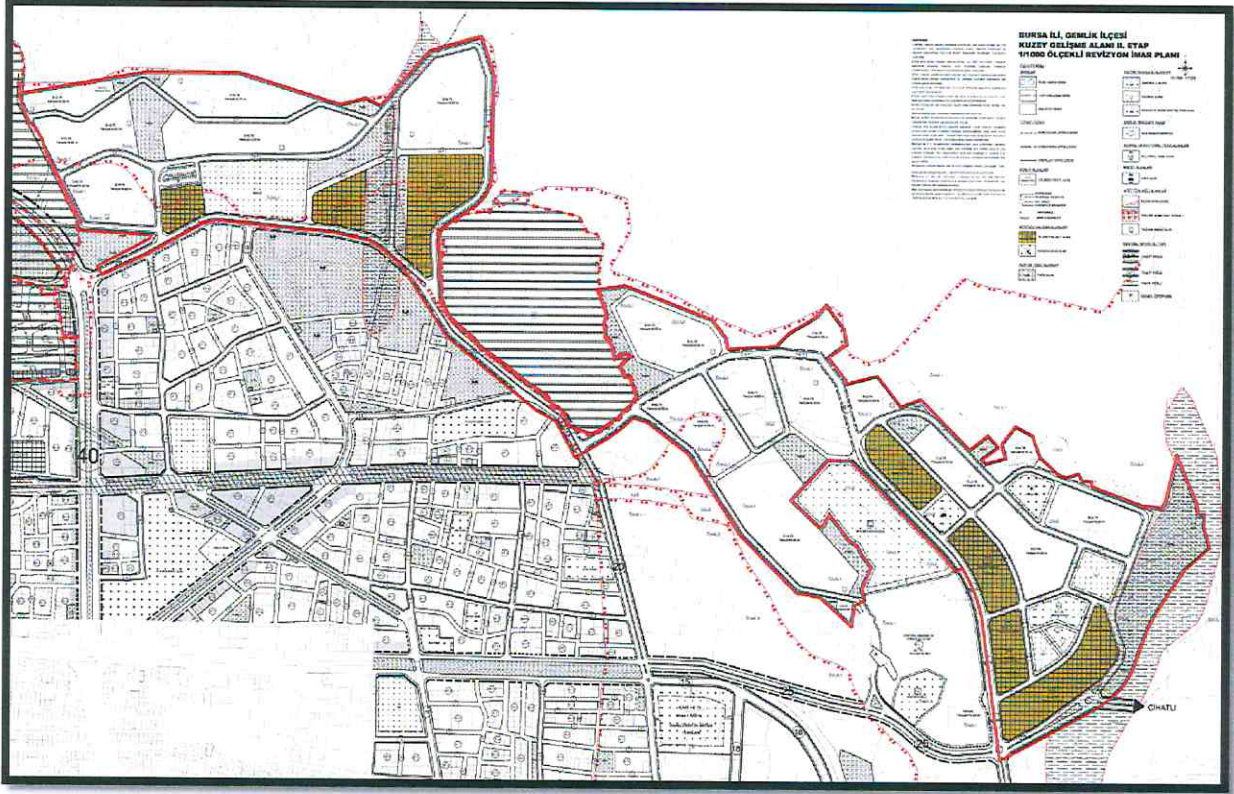
Revizyon İmar Planı Konut Alanları (BŞB-08.04.2023-588 Sayılı Kararı)



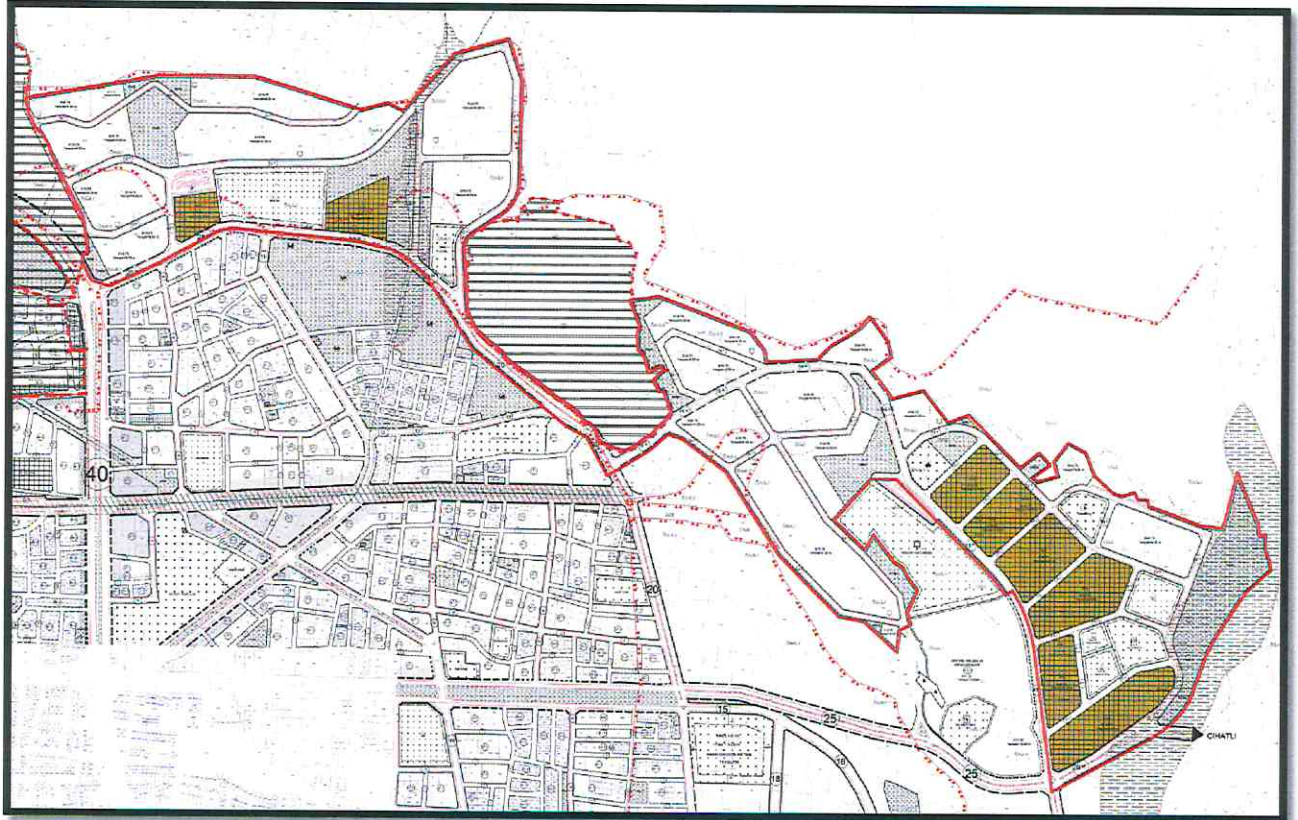
Revizyon İmar Planı Konut Alanları (Askı İtirazı)

3.2.2.Kentsel Çalışma Alanları

Ticaret-Konut Alanları



Revizyon İmar Planı Ticaret-Konut Alanları (BŞB-08.04.2023-588 Sayılı Kararı)



Revizyon İmar Planı Ticaret-Konut Alanları (Askı İtirazı)

Ticaret-Konut Alanları, planlama sınırları içinde kuzeybatı-güneydoğu yönünde 15 m. genişliğinde devam eden 1.Derece Yol özelliği gösteren ulaşım aksına cepheli süreklilik arz edecek şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Planlama alanının Gemlik kent merkezine mesafeli bir konumda olması nedeniyle bölgede yaşayacak nüfusun günlük alışveriş ihtiyacının karşılanması amacıyla planlama sınırları içinde ana ulaşım aksına cepheli imar adaları ticaret- konut karma kullanım alanları (TİCK) olarak planlanmıştır. Bu alanların toplamı 8.61 ha. büyüklüğündedir. Ticaret+Konut alanlarında $86.182 \text{ m}^2 * 0,5$ (konut kullanım emsali) = $43.091 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2$ (kişi başı m^2)= 1.077 kişinin yaşaması öngörülmektedir.

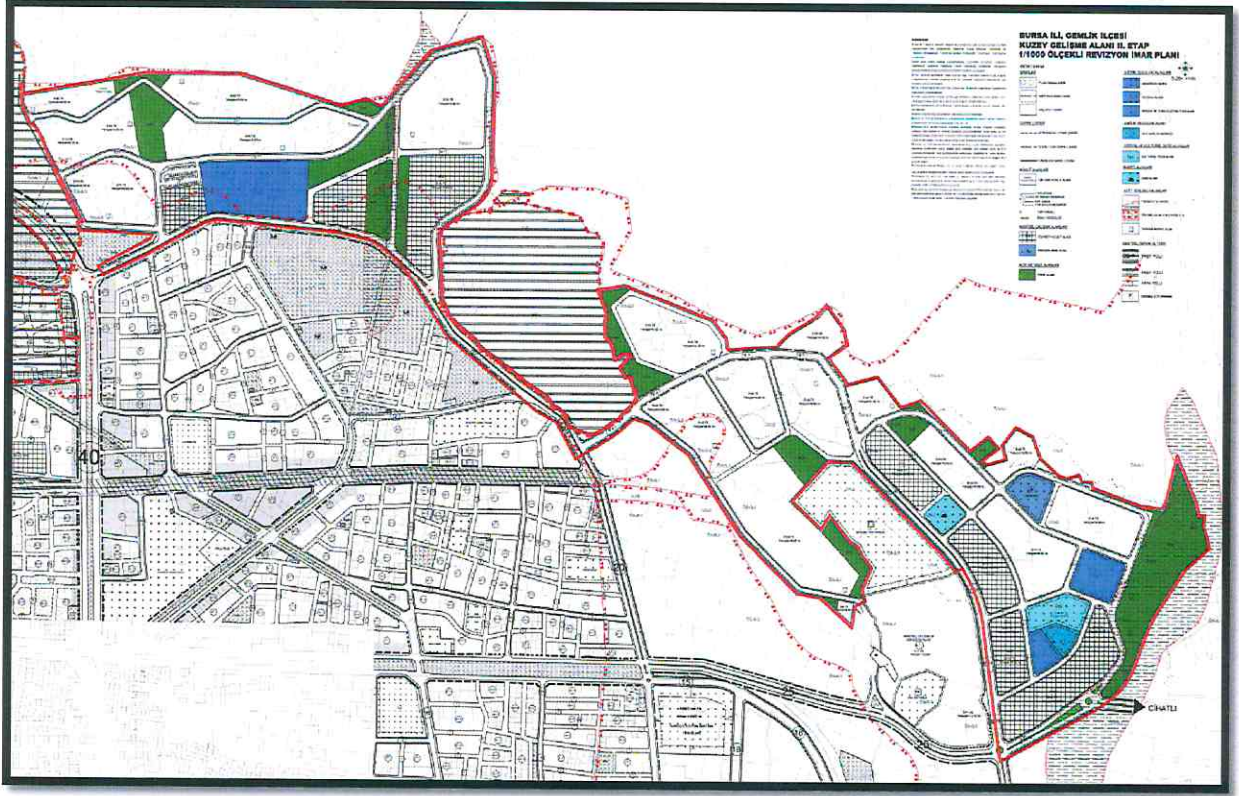
Resmi Kurum Alanı-Belediye Hizmet Alanı

Planlama alanında Resmi Kurum Alanı olarak planlanan alanın Karakol olarak kullanımı, Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alanlardan birinin İtfaiye Alanı diğerinin ise İdari Merkez olarak kullanılması hedeflenmektedir.

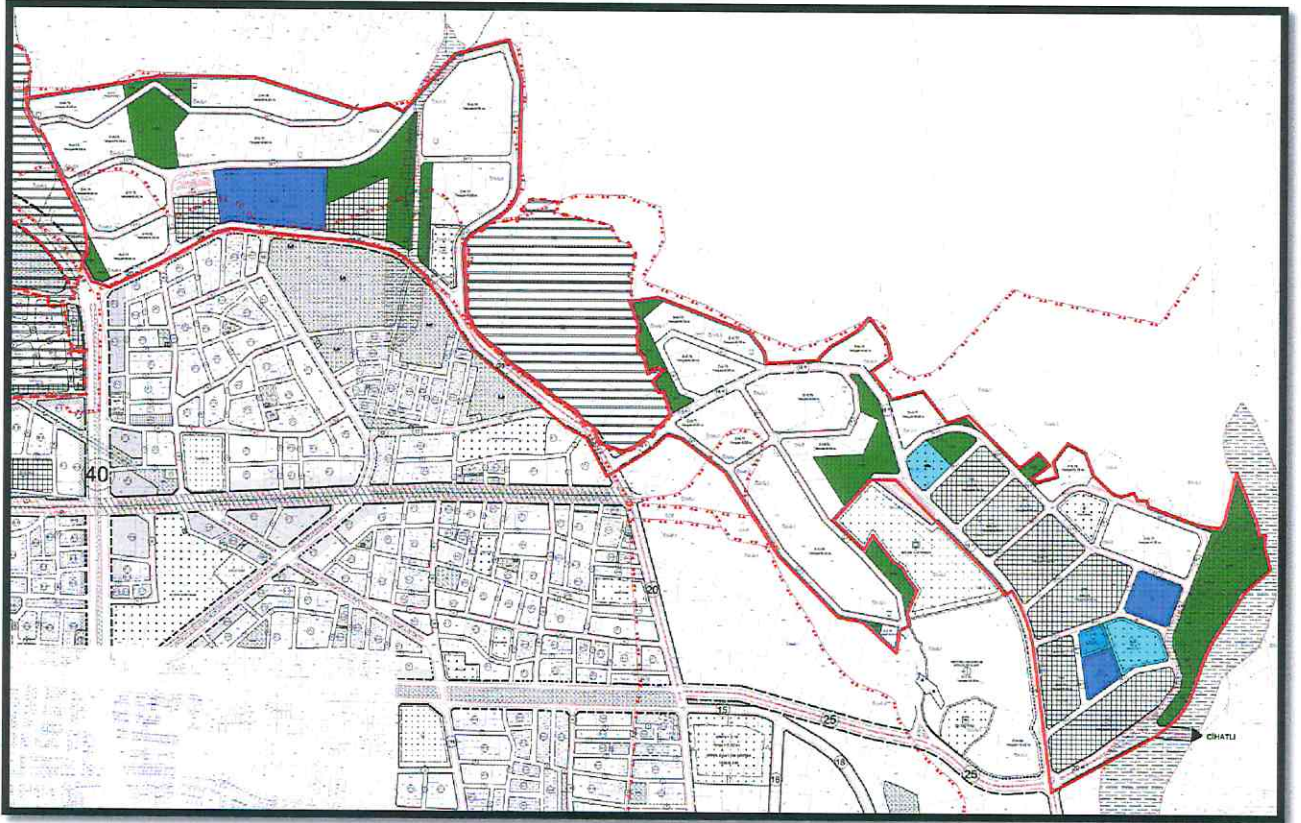
Revizyon imar planındaki Resmi Kurum Alanı ve Belediye Hizmet Alanının toplam büyüklüğü $17.418,82 \text{ m}^2$ 'dir.

3.2.3.Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Konut alanları planlaması yapılırken, nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik tesis alanları da, ulaşım, yapılaşma yoğunluğu, arazi coğrafyası baz alınarak hizmet edebilme olanaklarını maksimum seviyede tutacak ve minimum zaman diliminde ulaşılabilecek kriterler göz önünde bulundurularak konumları ve büyüklükleri revize edilmiştir. Alanda donatı alanları, odak noktalar yaratacak veya bir sürekliliğin parçası olarak düşünülmüştür. Donatı Alanları konut alanları ve çalışma alanlarının çevrelediği bölgede merkezde konumlanacak şekilde düzenlenmiştir. Sosyal donatı alanları, konut alanı gruplarının kendi içlerinde çözümlenmeye çalışılmış hem de planlama alanı bütününde ulaşım sistemi ile birbirleriyle bağlantılarının sağlanması hedefi ön planda tutulmuştur.



Revizyon İmar Planı Donatı Alanları (BŞB-08.04.2023-588 Sayılı Kararı)



Revizyon İmar Planı Donatı Alanları (Askı İtirazı)

Eğitim Alanları

Planlama alanı içerisinde mevcut durumda 1 adet İlkokul Alanı, 1 adet Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı mevcuttur. Hazırlanan revizyon imar planı ile birlikte planlama alanı içerisinde İlkokul Alanı ile Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanına ilaveten 1 Adet Anaokulu Alanı düzenlenmiştir.

Askı itirazları sonrasında Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı ve İlkokul Alanının konumu korunmuş, Anaokulu Alanının imar hatları ulaşım kurgusuna göre yeniden düzenlenmiştir.

Anaokulu Alanı ve İlkokul Alanının konumları; erişilebilirlik kriterleri ve yönetmelikte belirtilen yürüme mesafeleri göz önünde bulundurularak planlama alanının doğu kesiminde yer alan konut ve ticaret-konut alanlarının merkezinde olacak şekilde düzenlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde planlanan toplam Eğitim Alanı büyüklüğü 3,00 ha'dır.

Sağlık Tesisleri Alanları

İptal olan uygulama imar planında Sağlık Tesis Alanı yer almamasına rağmen revizyon imar planında sağlık hizmetlerine erişimin artırılması amacıyla Aile Sağlığı Merkezi planlanmıştır.

Kültürel Tesis Alanı

Revizyon imar planı kapsamında planlanan Kültürel Tesis Alanı konut alanları ve çalışma alanlarının çevrelediği bölgenin merkezinde konumlanacak şekilde düzenlenmiştir.

İbadet Alanları

Cami Alanının konumu DOP kriterlerine ve yeni ulaşım kurgusuna göre yeniden düzenlenmiştir.

Açık ve Yeşil Alanlar

Açık Yeşil Alanlar başlığı altında Park Alanları değerlendirilmiştir.

Konut alanları arasında bulunan yeşil alanların kendi içinde bütünlük sağlanması ve coğrafyaya uygunluğunun sağlanarak daha erişilebilir, nitelikli alanlar haline getirilebilmesi amacıyla yeniden düzenlenmiştir.

Planlama sınırları içinde dere kenarlarındaki arazilerin park alanı ile olarak düzenlenmesi hedeflenmiştir. Ayrıca konut bölgeleri içinde de nüfusun yeşil ihtiyacı düşünülerek uygun konumlarda park alanları planlanmıştır.

Revizyon imar planı kapsamında öngörülen nüfusu karşılayacak yeşil alanlar mevcut olup Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen kişi başı m² standartları sağlanmıştır. Kişi başına düşen park alanı 15.16 m²'dir.

3.2.4.Ulaşım

Askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda revizyon imar planının ulaşım kurgusu yeniden ele alınmıştır.

Hazırlanan imar planı çalışmasında ulaşım güzergahları mevcut topografik yapı esas alınarak yeniden değerlendirilmiştir. Arazi eğimi, doğal eşikler, vadiler, sırt hatları ve benzeri jeomorfolojik unsurlar detaylı olarak analiz edilerek ulaşım hatları ve bu hatların hizmet edeceği kullanım fonksiyonları tanımlanmıştır.

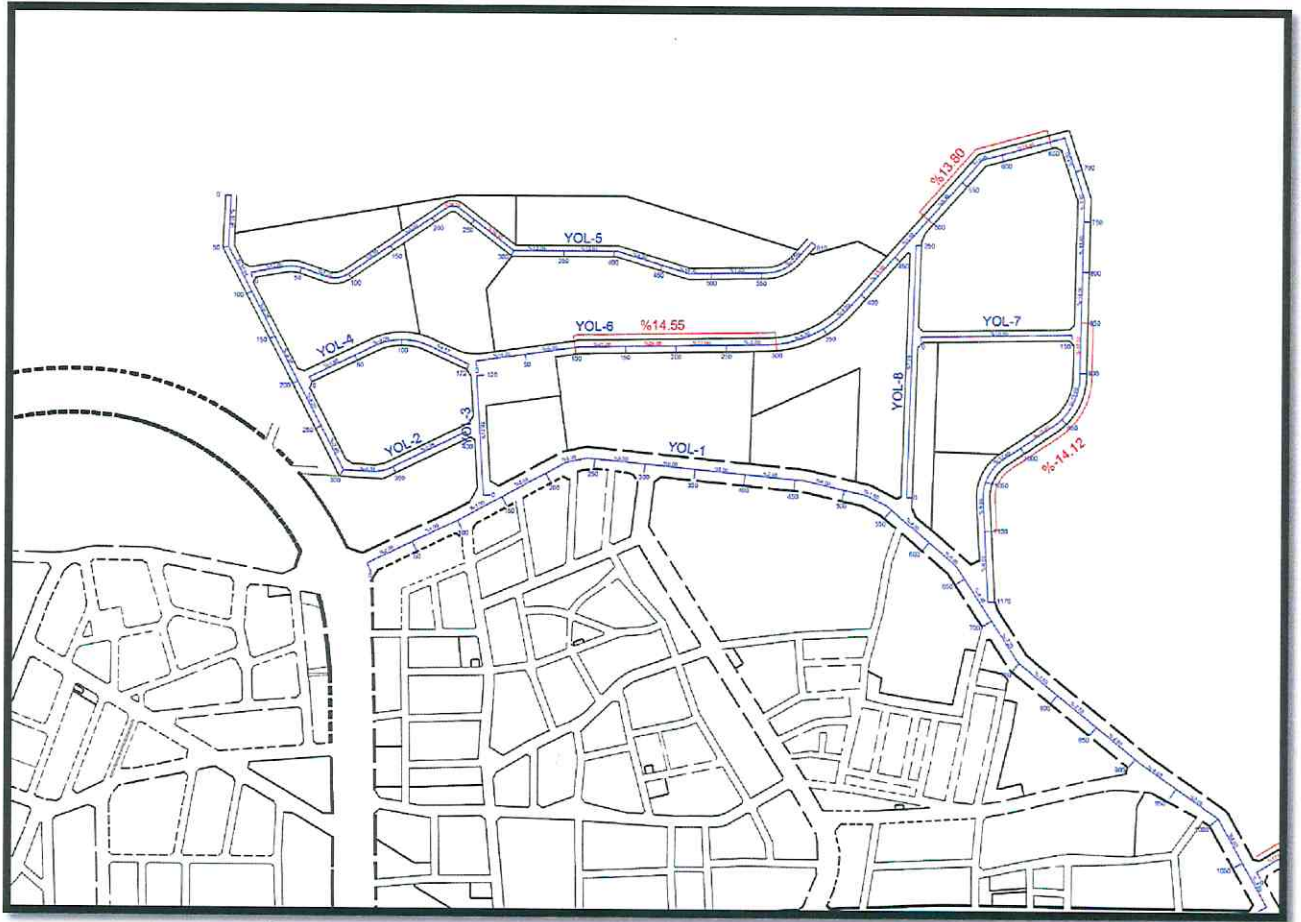
Yol güzergâhlarının, doğal arazi yapısıyla uyumlu, güvenli, ekonomik ve uygulanabilir olması hedeflenmiştir. Bu kapsamda, yüksek eğimli bölgelerde yol kotları ve eğimleri ilgili standartlara uygun biçimde düzenlenmiş; gerekli durumlarda ise kazı-dolgu çalışmaları ile eğimin standartlara uygun hale getirilebileceği öngörülmüştür.

Vadiler ve dere yataklarına paralel ya da dik olarak konumlandırılan yollar, mevcut doğal drenaj sistemine zarar vermeyecek şekilde projelendirilmiş, sırt hatlarından geçen yollar ise hem topoğrafik uygunluk hem de çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda değerlendirilmiştir.

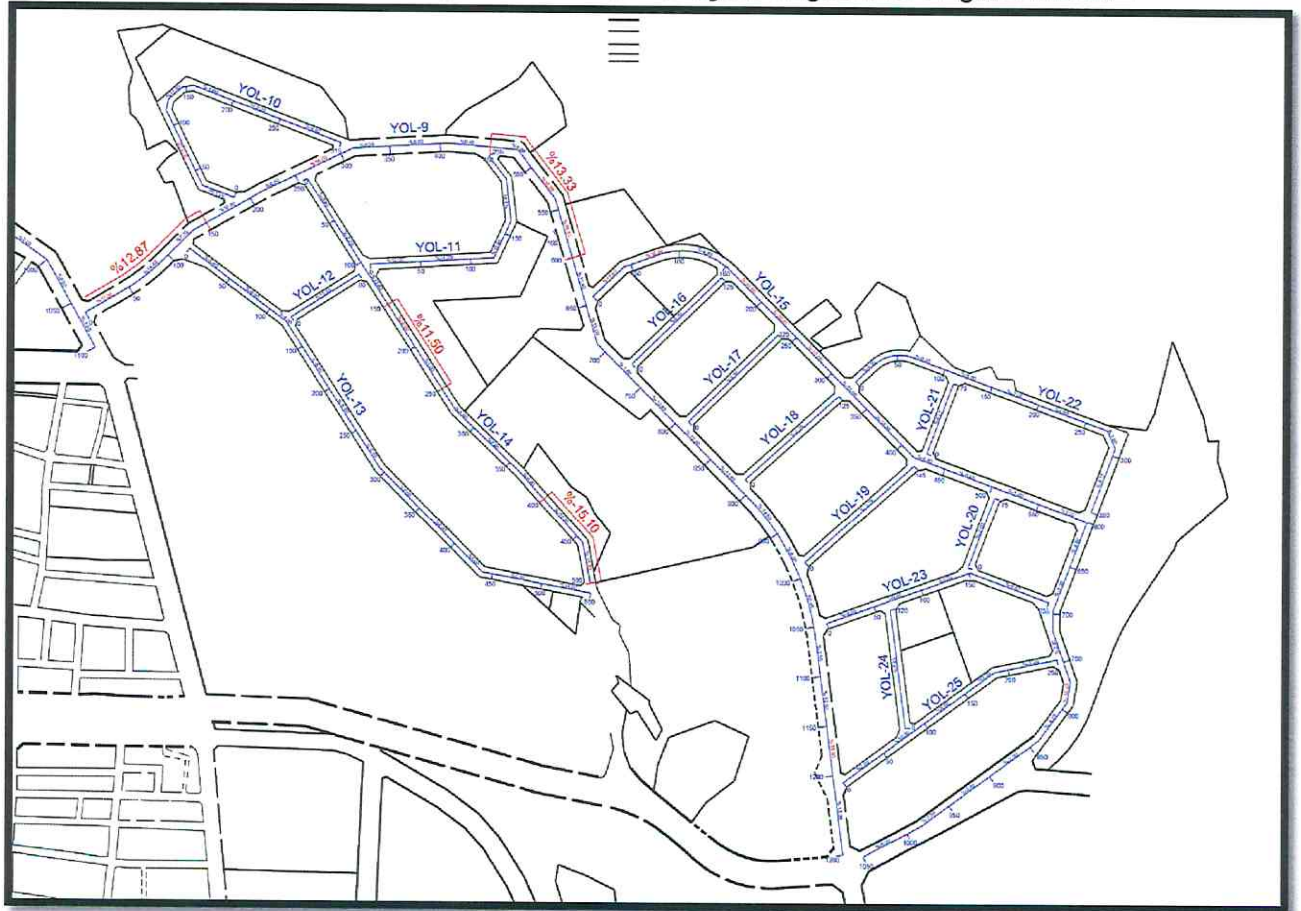
Ulaşım güzergahları; topografik veriler, mühendislik kriterleri ve çevresel hassasiyetler göz önünde bulundurularak planlanmış olup, uygulama aşamasında da bu esaslara bağlı kalınması hedeflenmektedir.

Ulaşım kurgusunun yeniden ele alınması ile oluşan yeni imar yolları eğim değerleri açısından incelenmiştir. 50 metre aralıklarla incelen yol güzergahlarında genel olarak yol eğiminin %15'in altında kaldığı tespit edilmiştir. %15-20 arasında eğime sahip olan yol kesitlerinde ise ölçüm aralığının 100-200 metre olarak değiştirilmesi sonucunda yapılacak olan kazı-dolgu dengelemeleri ile ortalama eğimin %15'in altına indiği tespit edilmiştir.

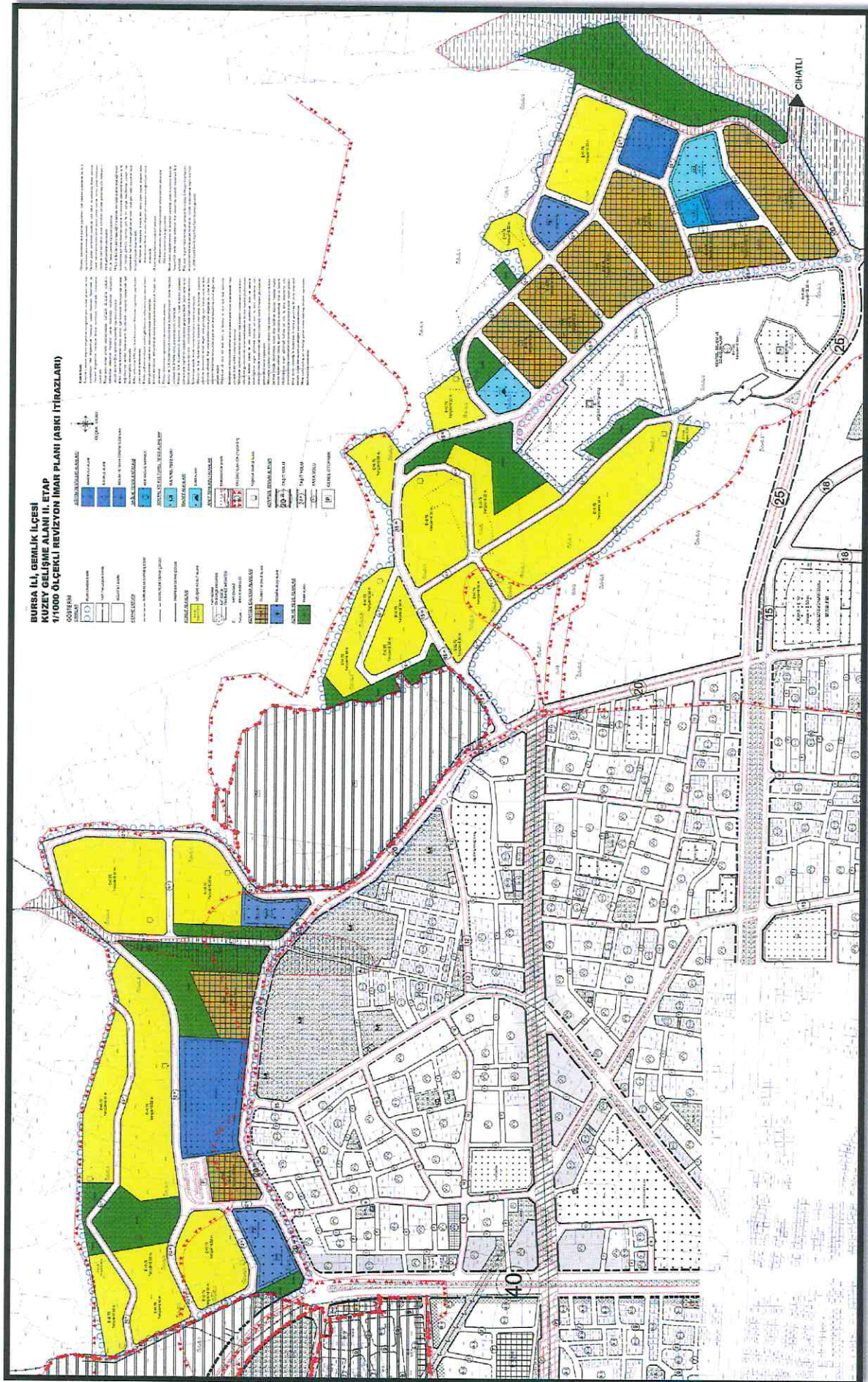
Ayrıca askı itirazları kapsamında güncel mevzuat hükümlerine ve yakın çevresinde yer alan imar planlarına uygunluk sağlaması amacıyla Plan Notları yeniden düzenlenmiştir.



1/1.000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Ulaşım Bağlantıları Eğim Analizi-1



1/1.000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Ulaşım Bağlantıları Eğim Analizi-2



Yapılan Düzenleme Sonucu Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

ALAN KULLANIMLARI	REVİZYON PLAN (1/1.000)				REVİZYON PLAN (1/1.000) (ASKİ İTİRAZLARI SONRASI)				KİŞİ BAŞI M2 STANDARDI	FARK
	ALAN (m ²)	ORAN GRUP (%)	ORAN GENEL (%)	KİŞİ BAŞI M2	ALAN (m ²)	ORAN GRUP (%)	ORAN GENEL (%)	KİŞİ BAŞI M2		
Konut Alanları	249,129.54	110.94%	43.48%		224,559.82	100.00%	39.19%			-24,569.72
E=0.75	249,129.54	110.94%	43.48%		224,559.82	100.00%	39.19%			-24,569.72
Ticaret+Konut Alanları	78,403.27	90.97%	13.68%		86,182.66	100.00%	15.04%			7,779.39
E=0.75	78,403.27	90.97%	13.68%		86,182.66	100.00%	15.04%			7,779.39
Kentsel Çalışma Alanları	4,825.82	27.70%	0.84%		17,418.82	100.00%	3.04%			12,593.00
Belediye Hizmet Alanı	0.00	0.00%	0.00%		12,593.00	72.30%	2.20%			12,593.00
Resmi Kurum Alanı	4,825.82	27.70%	0.84%		4,825.82	27.70%	0.84%			0.00
Eğitim Tesisleri Alanları	29,069.70	96.87%	5.07%	5.23	30,010.17	100.00%	5.24%	5.68	4.50	940.47
Anaokulu	3,144.08	10.48%	0.55%		4,072.08	13.57%	0.71%			928.00
İlkokul Alanı	6,463.54	21.54%	1.13%		6,463.54	21.54%	1.13%			0.00
Teknik Öğretim Alanı	19,462.08	64.85%	3.40%		19,474.55	64.89%	3.40%			12.47
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	5,651.52	78.94%	0.99%	1.02	7,159.27	100.00%	1.25%	1.35	1.00	1,507.75
Kültürel Tesis Alanı	5,651.52	78.94%	0.99%		7,159.27	100.00%	1.25%			1,507.75
İbadet Yeri	3,133.12	78.76%	0.55%	0.56	3,978.20	100.00%	0.69%	0.75	0.50	845.08
Cami	3,133.12	78.76%	0.55%		3,978.20	100.00%	0.69%			845.08
Sağlık Alanı	2,359.00	59.30%	0.41%	0.42	2,271.55	57.10%	0.40%	0.43	1.50	-87.45
Aile Sağlığı Merkezi	2,359.00	59.30%	0.41%		2,271.55	57.10%	0.40%			-87.45
Açık ve Yeşil Alanlar	71,324.93	86.58%	12.45%	12.84	82,378.46	100.00%	14.38%	15.58	10.00	11,053.53
Park	71,324.93	86.58%	12.45%		82,378.46	100.00%	14.38%			11,053.53
Açık Spor Tesis Alanları	0.00	0.00%	0.00%		0.00	0.00%	0.00%			0.00
Diğer Alanlar	131,447.86	108.37%	22.94%		121,298.36	100.00%	21.17%			-10,149.50
Yollar ve Otoparklar	131,447.86	108.37%	22.94%		121,298.36	100.00%	21.17%			-10,149.50
Toplam	572,985.76		100.00%		572,985.76		100.00%			0.00

tan

PLAN NOTLARI

1. Gemlik I. derece deprem bölgesinde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
2. İmar planı sınırları içindeki yapılaşmalarda, 15.07.2009, 25.12.2012, 12.08.2013 tarihlerinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüd raporlarında belirtilen koşullara uyulacaktır.
3. Plan üzerinde işaretlenen taşkın alanları, ilgili kurumların hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alandaki yapılaşma taleplerinde ilgili kurumun görüşü alınacaktır.
4. Plan bütününde 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.
5. Yollar, yeşil alanlar otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
6. Cami alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
7. Bahçe düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.
8. Konut ve TİCK (ticaret+konut) kullanımlı imar adalarında inşaat çekme mesafesi yollardan min. 5 metre, komşu parsellerden min. 3 metre'dir.
9. Planda TİCK (ticaret+konut) kullanımlı alanlarda, ticaret kullanımı parsellerin yalnızca yola cepheli ön sıradaki yapılarda gerçekleştirilebilir. Zemin katta ve kot farkından dolayı açığa çıkan 1. bodrum katta isteğe bağlı olarak ticaret veya konut kullanımı yer alabilir. Ancak, normal katlar konut olarak kullanılacaktır.
10. Konut ve TİCK (ticaret+konut) alanlarında imar adası bütününde uygulama yapılması durumunda emsal değeri bina yüksekliği aynı kalmak kaydı ile %20 oranında arttırılabilir. Plan onaylandıktan sonra plan değişikliği vb. yollar ile imar adalarının bölünmesi sonucunda oluşacak yeni imar adalarında emsal değeri artışı geçerli değildir.
11. Kamuya ait, okul, dini tesis alanı, su deposu ve açık spor tesis alanında, Belediyesince onaylanacak mimari avan projesine göre ruhsat düzenlenebilir. Yapı yükseklik, KAKS ve TAKS kısıtlaması aranmaz.
12. Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek üzere) ile yeni yapılaşma projelerinde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne uygun görülmesi halinde yol kotu ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kadar kademeli veya kademeli olarak 5 metreyi geçmeyecek şekilde istinat duvarı yapılacaktır.
13. Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek üzere) ile yeni yapılaşma projelerinde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne uygun görülmesi halinde yol kotu ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kademeli istinat duvarı yapılarak düzenlenebilir. Yoldan gözüken istinat duvarı yüksekliği ilk

kademede 5 metre'yi geçemez. İki duvar arasındaki mesafe, yüksek olan duvarın yüksekliğinin yarısı kadar olmalıdır.

14.Mevcutta açılmış yol ve komşu parsel sınırlarındaki kazı istinatları yapılmadan bina inşaatına başlanamaz.

15.Komşu parsellerde şevli bahçe yapılamaz. Yola cepheli parsellerde ise %15 eğime kadar şevli bahçe yapılabilir.

16.Ortak parsel sınırlarında yapılacak olan istinat duvarlarında; Parsel sınırında imalatı tamamlanmış olan istinat duvarı olması halinde, komşu parsel tarafından yapılacak olan yeni istinat duvarı (istinatların üst üste gelmemesi için) minimum 1 metre geri çekilerek yapılacaktır.

17.1.50 metre üzerinde taş duvar yapılamaz.

18.%15 ve %15'den daha fazla eğimli arazilerde, istenildiği takdirde arazi eğiminden faydalanmak için trafik önlemleri alınarak, ön bahçede üzeri yeşil bahçe (en az 30 cm toprağa gömülü) yapılmak şartı ile ön bahçe mesafesinde parselin her cephesinden, her 25 metre genişlik için en fazla 1 adet giriş 1 adet çıkış olmak kaydı ile kapalı otopark düzenlenebilir.

18.1.Parsel ön cephesine 3 metre'den daha yakın kapalı otopark alanı düzenlenemez. Ancak bu alan otopark için manevra ve bağlantı yolu olarak kullanılabilir.

19.Ayrık nizamata tabi binalarda kot verilmesi:

19.1.Binanın sıfır kotu, binanın köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.

19.2.İkinci bodrum kat açığa çıkamaz.

20.Kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile, Yençok=9.50 metre olarak belirlenen imar adalarında yükseklik maksimum %13 arttırılabilir.

21.Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve 1/25.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.