



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

24/05/2025 gun ve 14201...sayılı
karar ektir.

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, YENİ MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
885 ADA 2-3 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 169 76089

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sic.No:254

KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilufer Hatun Cd. Selin Apt. B Blok
No:150 K:1 D:2 Nilufer / BURSA
Tel:02241243 07 74 - 320 66 66
Nilufer V.D. 344 004 7170

Mahir DAĞ
Katip  ye

Sedat  ZER
Katip  ye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
06/07/2020 tarih ve 85 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Gemlik Belediye Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 24/09/2020 tarih ve
1257 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŐ
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Yeni Mahallesi, H22-a-09-a-4-b pafta, 885 ada 2-3 nolu parselleri kapsamaktadır.

Plan değişikliğinin amacı; Planlanan alanda kalan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2019 tarih 9185 sayılı kararı ile I. Derece Sit Arkeolojik Sit alanı olarak belirlenen söz konusu parselleri kapsayan alanın karar doğrultusunda Koruma Amaçlı İmar Planı'nın hazırlanmasıdır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

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

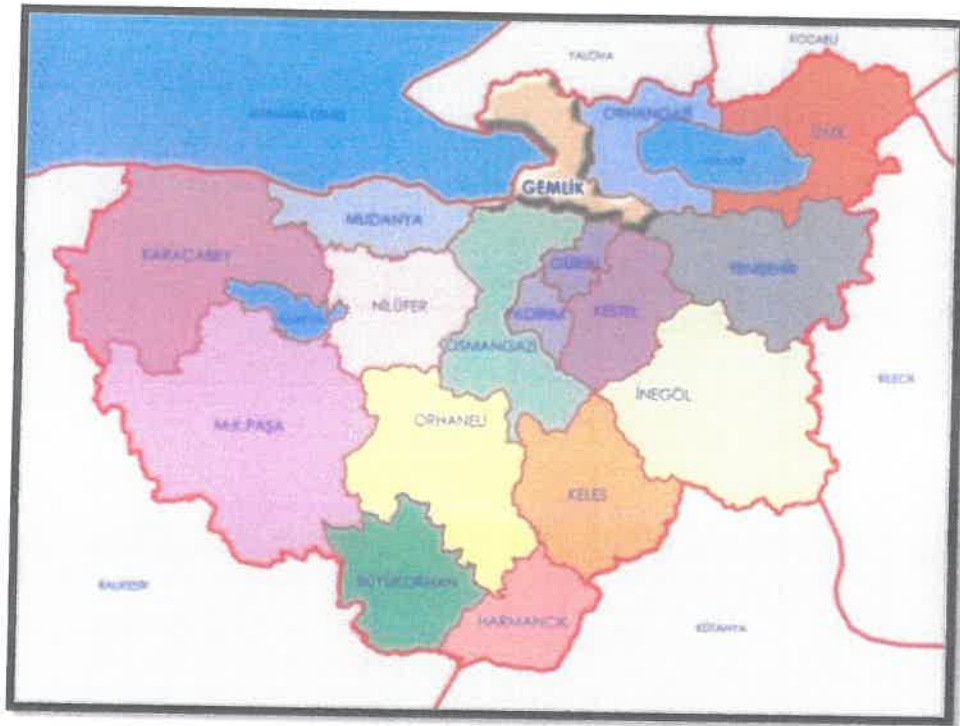
Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda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

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir. Gemlik, akarsu ve göller açısından zengin bir yer değildir. Karsak Çayı İlçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere Katırlı Dağlarından doğar ve Engürücük Ovasını suladıktan sonra körfeze dökülür.

Aslının Aynıdır



Er



Bursa İli İdari Yapı

Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli 23, kırsal nitelikli 17 mahallesi bulunmaktadır. Yeni Mahallesi Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli mahalleleri arasındadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlanan alan, Gemlik yerleşim alanının içinde, kent merkezinin kuzeyindeki konut alanlarında kalmaktadır.

Planlanan alanın Gemlik kent merkezine mesafesi 750 m batısındaki Gemlik sahiline mesafesi 800 m doğusundan geçen Cumhuriyet Caddesi'ne mesafesi 100 m'dir.



Planlama Alanının Konumu

Amherst College
 100 College Avenue
 Amherst, MA 01002
 (413) 552-3000
 www.amherst.edu

BP

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2019 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3. 056.120 kişidir. Bu nüfus, 1.530.956 erkek ve 1.525.164 kadından oluşmaktadır. % 50,09 erkek, % 49,91'i kadındır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2019 yılına göre 113.493 kişidir. Bu nüfusun 57.427'si erkek ve 56.066'sı kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,60'ı erkek, %49,40'ı kadındır.

Gemlik İlçesi, 2019 yılı nüfus artış hızı %1.80 'dir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336
2014	103.390	51.923	51.467
2013	101.389	51.076	50.313
2012	101.257	51.200	50.057

Planlama alanın yer aldığı Yeni Mahallesi 2019 yılına göre nüfusu 4.614 kişidir.

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

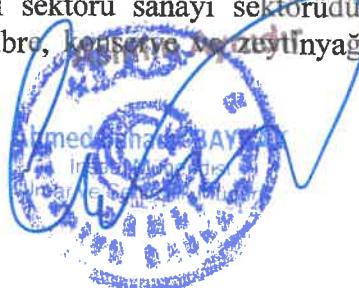
Bursa toplam 1.088.638ha. alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

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

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

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

İlçe ekonomisinin en önemli sektörü sanayi sektörüdür. Özellikle, ağır sanayi kolunda demir-çelik olmak üzere gübre, konserve, tekstil, yağlı üretim ilde etkindir.



Erk

Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım, tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlanma alanı yakınındaki teknik ve sosyal altyapı hizmetlerinden yararlanabilmektedir.

Ayrıca planlama alanında ikamet veya kullanım amaçlı yapı yer almayacağından teknik ve sosyal altyapı ihtiyacı bulunmamaktadır.



GR

2.4.1. Depremsellik

[illegible]

Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

Aslım Aynıldır

Alfred Belladonna **RAY** **RAY**

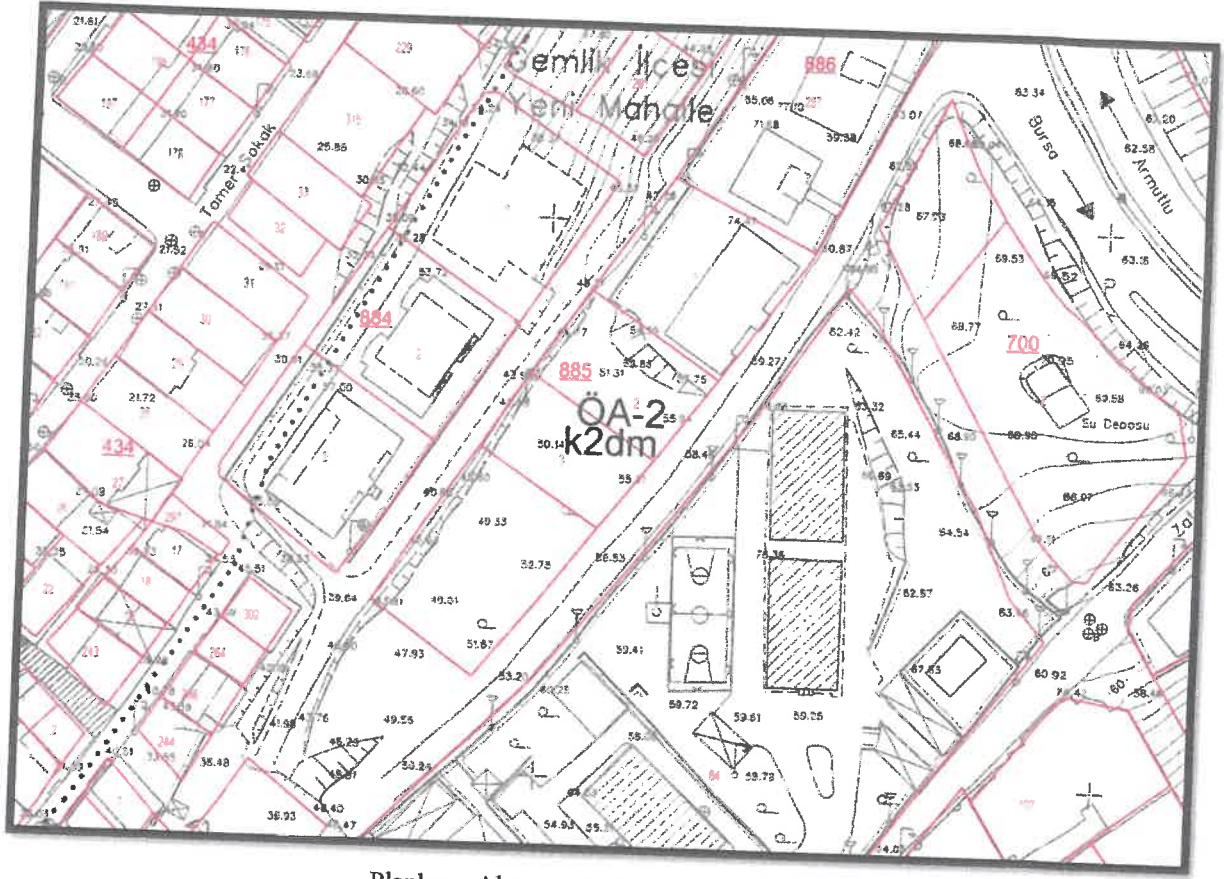
Unsubstantiated

1952-53

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

ER

2.4.2. Jeolojik Yapı



Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

Planlanan parseller 19.02.2016 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığın'ca onaylı Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda "Önemli Alan (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" da kalmaktadır.

Söz konusu raporda bu nitelikteki alanların özellikleri ve inşaat sırasında dikkate alınması gereken hususlar şöyle açıklanmıştır:

Aslının Aynısıdır



ER

- 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 taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, 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 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 rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1b simgesiyle gösterilmiştir

XIV.3. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve İznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topoğrafik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına,

**BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ 2.ETAP
1209 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS
MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**

kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" 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 büyümesi 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 rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle 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.

XIV.4. Uygun Olmayan Alanlar 1.1 (UOA-1.1): Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Faya Tampon Bölgesi)

Gemlik ilçe merkezinin kuzeyinde ve güneyinde oluşturulan tampon bölgeler ile
SİSMOTEK firması tarafından hazırlanıp Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Meksansal
Planlama Genel Müdürlüğü'nce 19.04.2013 tarihinde onaylanan raporundaki AJE-1
alanı üzerindeki hendek çalışmaları Osmangazi Üniversitesi Öğretim Görevlisi Prof. Dr.
Erhan Altunel danışmanlığında yapılmıştır.

Bu çalışma sonucunda ;

- Gemlik Körfezi ile Özdilek Tesisleri arasında Bursa – Yalova karayolunun
kuzeyinde uzanan aktif fay tespit edilmiştir.
- Aktif fay, Gemlik ilçe merkezinin güneyinde Gemlik Körfezi ile Bursa-Yalova
karayolu üstündeki ana kavşak arasında Bargu ve diğ. (2000) tarafından oluşturulan
tampon bölgeyi kısmen takip etmektedir, bu nedenle Bargu ve diğ. (2000)
tarafından önerilen güneydeki tampon bölgenin bu çalışma ile uyumlu olan
kısmı korunarak, uyumlu olmayan kısımları kaldırılmalı ve bu çalışma
kapsamında belirlenen fay boyunca Tampon Bölge oluşturulmalıdır.
- İnceleme alanının içerisindeki Gemlik Fayı'nın güney kolu boyunca, Gemlik 2.
Etap İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'na ait yerleşime uygunluk
haritalarında da gösterildiği gibi 22 metre ile 30 metre arasında değişen genişlikte
Tampon Bölge oluşturulması uygun görülmüştür. Bu Tampon Bölge, "Diri Fay
Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi Açısından Uygun Olmayan Alan (UOA1.1)"
olarak kararlaştırılmıştır. Yerleşime uygunluk haritalarında UOA-1.1 simgesiyle
gösterilmiştir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı Gemlik körfezinin doğusundaki eğimli yamaçlarda yer almaktadır. Parselleri kapsayan alanın 700 m güneyinden Karsak Deresi geçmektedir. Sahil kesimi 800 m batısında kalmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanında eğim yönü kuzeydoğudan güneybatıya doğrudur. Kuzeydoğu köşesindeki ortalama kot değeri 57.75 m güneybatı köşesinde 45 m'dir. Alanın ortalama kot değeri 50 m'dir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

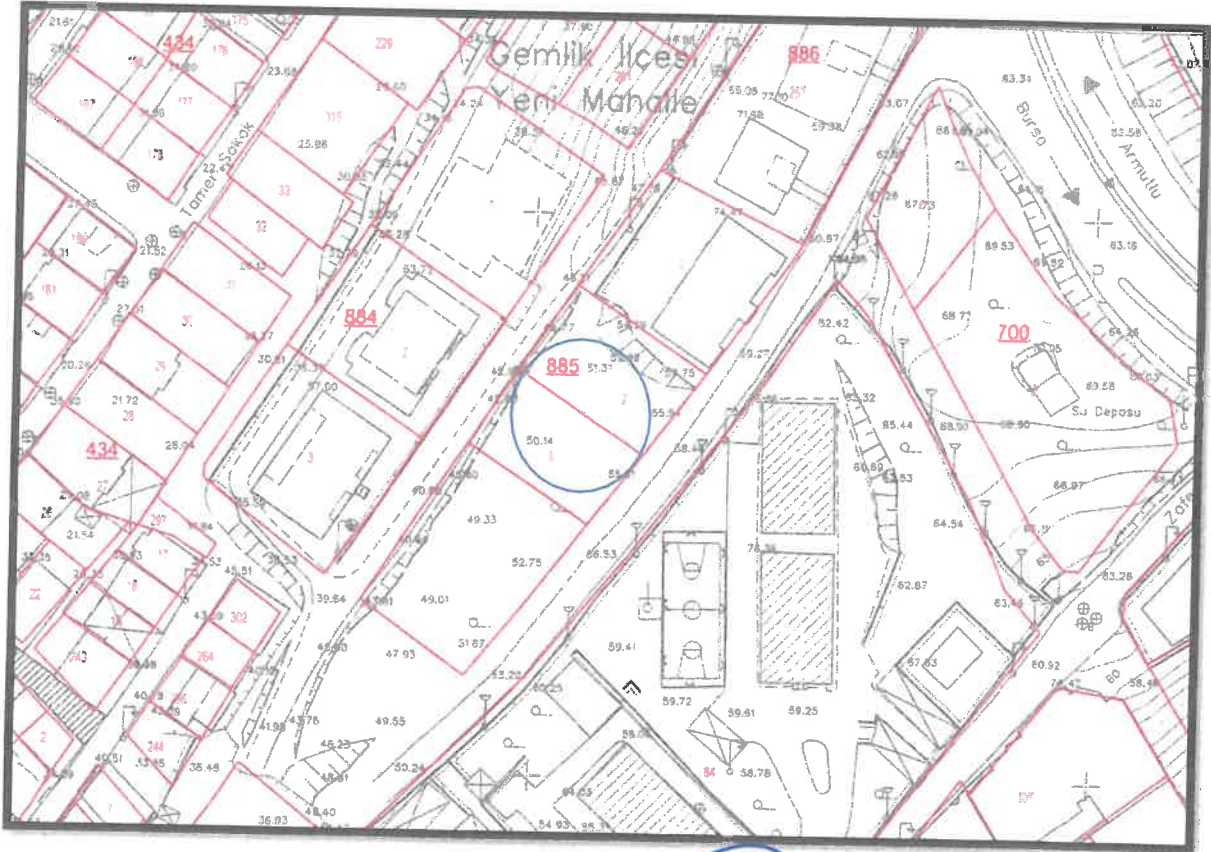
Planlama alanın bulunduğu bölgenin arazi yönelimi kuzeydoğudaki yamaçlardan güneybatıdaki sahile doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan parsellerin üzeri boştur çevresinde 5 katlı konut binaları yer almaktadır. Parselleri kapsayan alan doğu ve batısındaki 7 m 'lik yollardan cephel almaktadır. Parselleri kapsayan alanın doğusunda Askeri Alan bulunmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği hazırlanan parseller özel mülkiyette ve arsa vasfındadır.



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



ERB

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

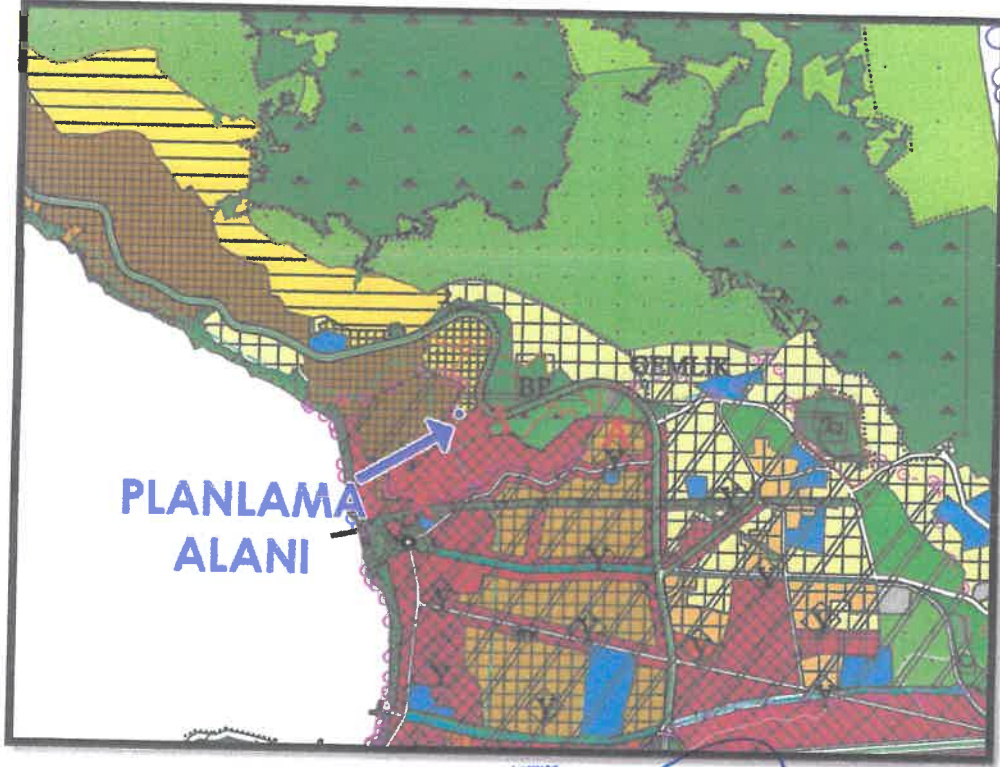
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişimin Yönlendirilebileceği Alanlar"da kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta Konut Gelişme Alanı'nda" kalmaktadır.

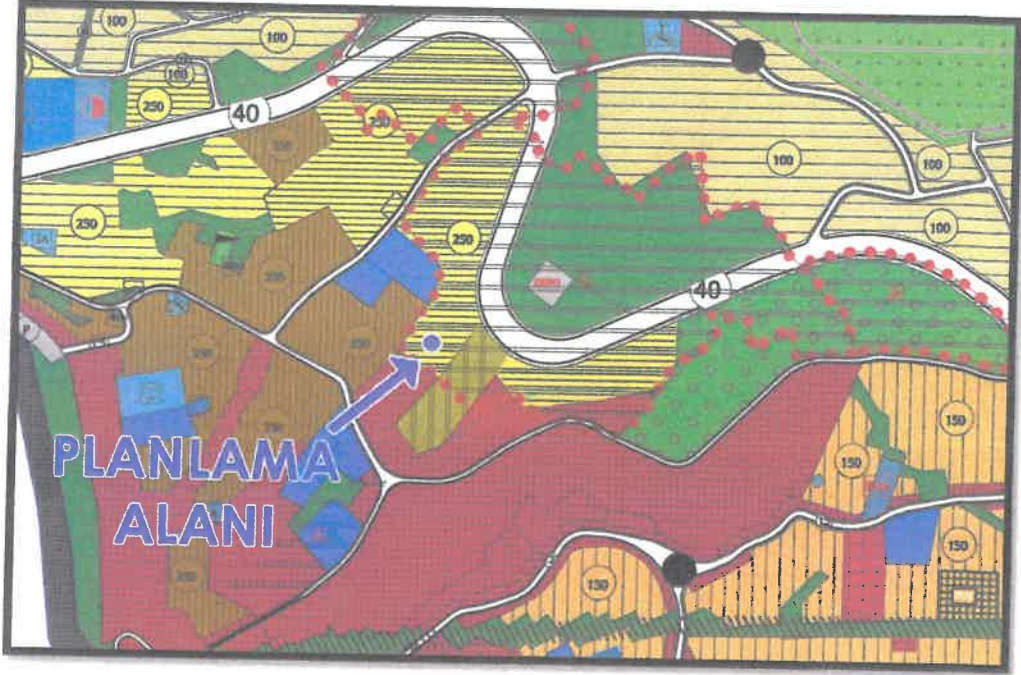


Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'ndaki Durumu



2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

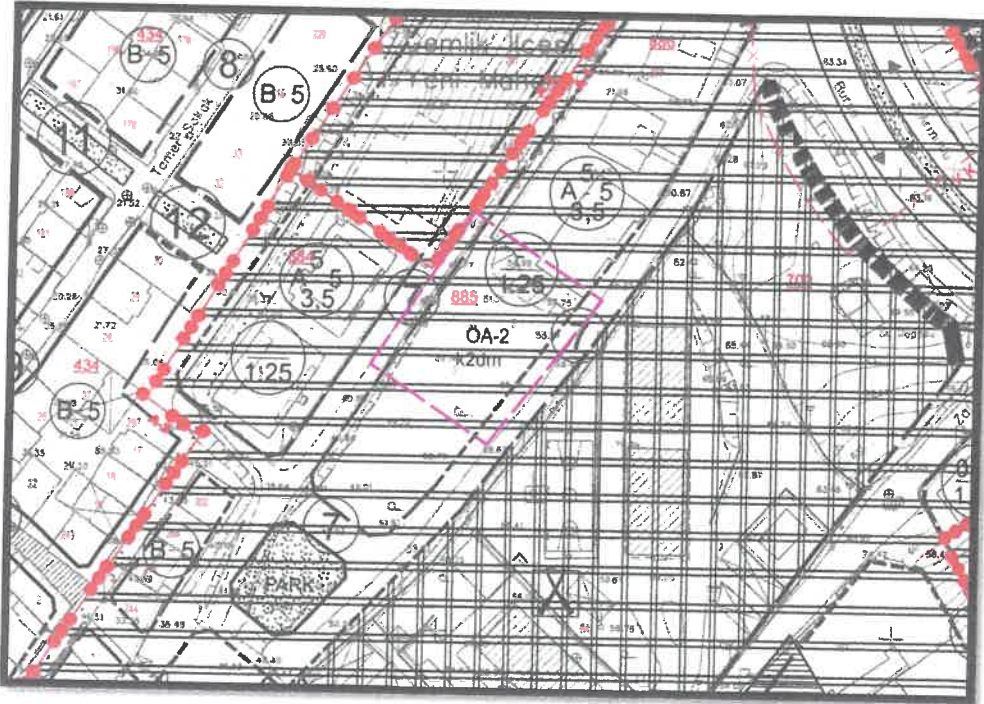
Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda: "250kişi/ha brüt yoğunlukta konut gelişme alanında ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı'nda ayrık nizam 5 kat (A-5), 5m ön, 3.5 m yan bahçe mesafeli, E=1.25 yapılaşma emsalinde konut imarlıdır. Aynı zamanda 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı'ndaki Durumu



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

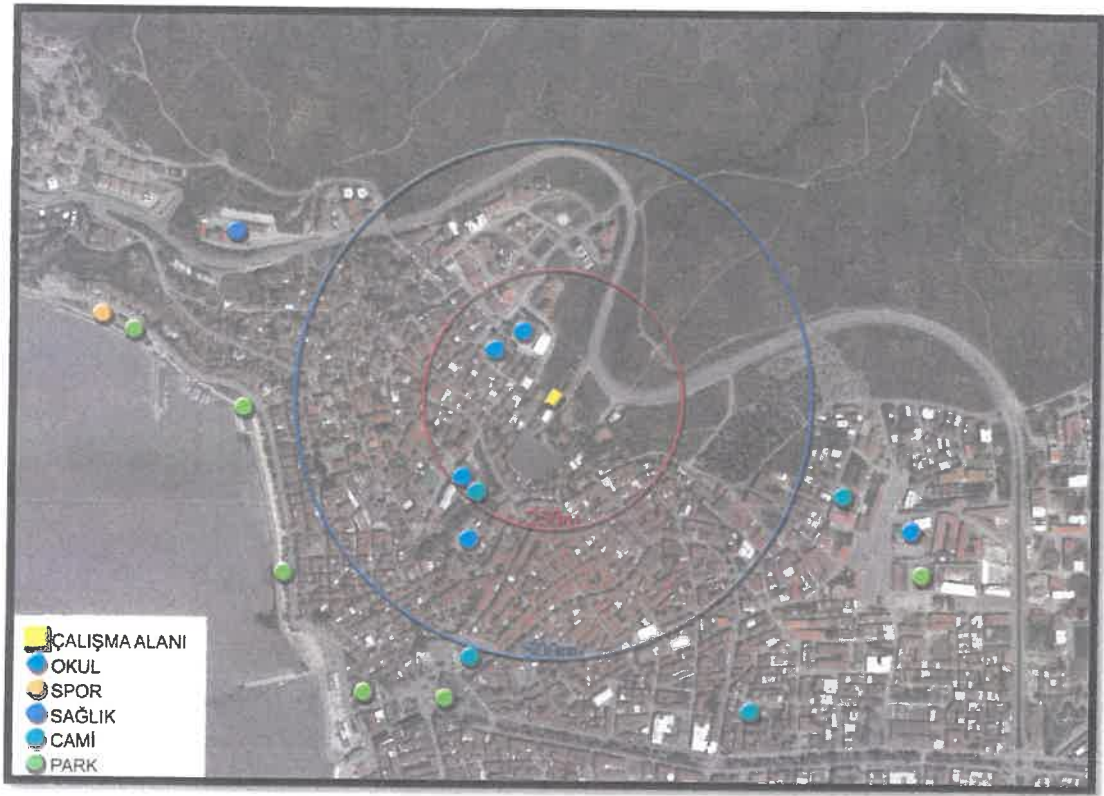
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 24.10.2019 tarih ve 9185 sayılı kararı ile Yeni mahalle 885 ada 2 ve 3 nolu parsellerin I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiş ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararı dikkate alınarak kuzeybatı yönündeki mevcut I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile bütünleştirilmesine karar verilmiştir.

Gemlik Belediyesi söz konusu B.K.V.K.B.K'nun ilgili kararı doğrultusunda adı geçen parselleri kapsayan alanda Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği yapılmasını talep etmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresindeki önemli mevcut ortak kullanım alanları şöyledir:



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Kullanım Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

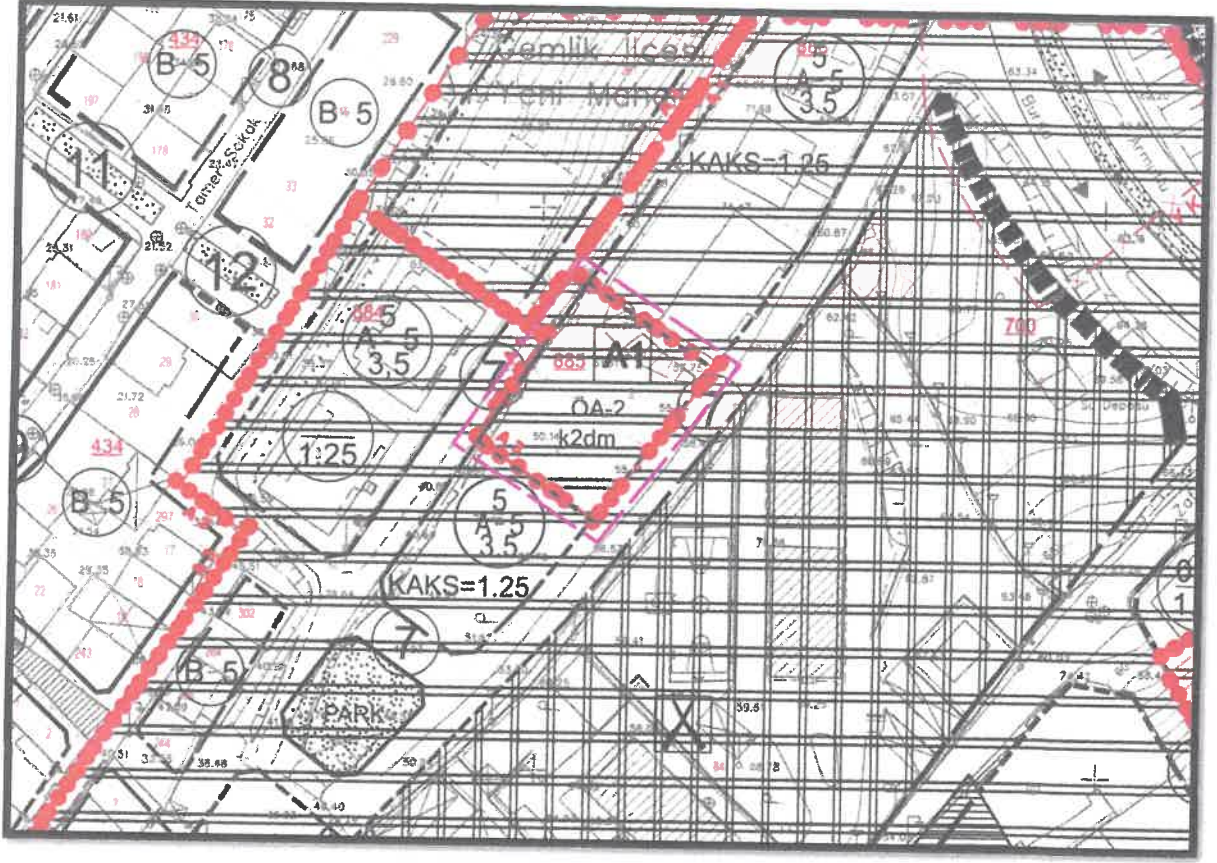
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ile B.K.V.K.B. Kurulunca I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen 885 ada 2 ve 3 nolu parseller konut alanından çıkartılarak kuzeybatı bitişiğindeki I.Derece Arkeolojik Sit Alanı ile bütünleştirilmiştir.

1.Derece Arkeolojik Sit Alanı 'na ilave edilen alan 963m²' dir.



1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği, alan kullanım dağılımı şöyledir:

Kullanım Türü	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Konut Alanı (A-5), E=1.25	912	--
I. Derece Arkeolojik Sit Alanı	--	912
Yol	51	51
Toplam Alan	963	963



1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği, B.K.V.K.B. Kurulu kararı doğrultusunda Gemlik Belediyesi'nin talebi doğrultusunda hazırlandığından, yoğunluk düşürücü nitelikte olduğundan İmar Mevzuatına ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.



Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun
halinde uygulamayı geçirilir.


Gulay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sic.No:254

