

GEMLİK (BURSA)  
HAMİDİYE MAHALLESİ 856 ADA 1-3-4 PARSELLERDE  
1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU

<b><u>AMAÇ, KAPSAM, YÖNTEM</u></b>	<b>4</b>
<b><u>1.GENEL DURUM</u></b>	<b>5</b>
<u>1.1.ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ</u>	5
<u>1.2.YÖNETİMSEL YAPI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ</u>	6
<u>1.3.ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ</u>	6
<u>1.4.NÜFUS GELİŞİMİ</u>	7
<u>1.5.EKONOMİK YAPI</u>	7
<b><u>2.FİZİKSEL YAPI</u></b>	<b>8</b>
<u>2.1.JEOMORFOLOJİK VE TOPOGRAFIK EŞİKLER</u>	8
<u>2.2.İKLİM</u>	8
<u>2.3.BİTKİ ÖRTÜSÜ</u>	8
<u>2.4.ORMAN DURUMU</u>	8
<u>2.5.JEOLOJİK DURUM</u>	9
<u>2.5.1.İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi</u>	10
<u>2.6.YER ALTI SUYU DURUMU</u>	11
<u>2.7.YÜZEY SUYU DURUMU</u>	11
<u>2.8.DEPREM DURUMU</u>	12
<u>2.9.GÖRSEL DEĞERLER</u>	13
<b><u>3.MÜLKİYET YAPISI</u></b>	<b>14</b>
<u>3.1.HALİHAZIR HARİTA VE KADASTRO DURUMU</u>	14
<u>3.2.MÜLKİYET YAPISI</u>	14
<b><u>4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR</u></b>	<b>14</b>
<u>4.1.BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI</u>	14
<u>4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI</u>	15
<u>4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ GEMLİK NAZIM İMAR PLANI</u>	16
<b><u>5.PLANLAMA KARARLARI</u></b>	<b>17</b>
<u>5.1.PLANLAMA ALANI</u>	17

## **Haritalar**

<u>Harita 1 Planlama Alanı</u> .....	4
<u>Harita 2 Gemlik İlçesi Konumu</u> .....	5
<u>Harita 3 Gemlik İlçesi Ulaşım Ağındaki Yeri</u> .....	6
<u>Harita 4 1/25000 Ölçekli Genel Jeoloji Haritası</u> .....	9
<u>Harita 5 Planlama Alanı Jeolojisi</u> .....	10
<u>Harita 6 Planlama Alanı Mülkiyet Sahipliliği Dağılımı</u> .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
<u>Harita 7 Planlama Alanı Mülkiyet Vasfı Analizi</u> .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
<u>Harita 8 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</u> .....	15
<u>Harita 9 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı</u> .....	15
<u>Harita 10 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı</u> .....	16
<u>Harita 11 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği</u> .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>

## **Tablolar**

<u>Tablo 1 Planlama Alanı Mülkiyet Sahipliliği Dağılımı</u> .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
<u>Tablo 2 Planlama Alanı Mülkiyet Vasıfları Dağılımı</u> .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
<u>Tablo 3 Planlama Alanı Onaylı-Öneri Alan Kullanımları Dağılımı</u> .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
<u>Tablo 4 Orman Alanlarının Onaylı Nazım İmar Planındaki Kullanım Kararları</u> .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>

## KAPSAM

Planlamanın amacı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2014 tarihli ve 756 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik ilçesi, Hamidiye mahallesi, 856 ada, 1-3-4 parsellerin açık otopark alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı değişikliği ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.10.2013 tarihli ve 1143 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesinin 31/12/2015 tarihli kararı 2014/1599 E.-2015/1549 K. sayılı kararı ile iptal edilmesi sebebiyle, mahkeme kararına uygun olarak plan değişikliği hazırlanmasıdır.



*Harita 1 Planlama Alanı*

## 1.GENEL DURUM

### 1.1.Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Gemlik İlçesi Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Bursa İli'ne bağlı olan 17 ilçeden birisi olan Gemlik İlçesi'nin kuzeyinde Yalova İli, kuzeydoğusunda Orhangazi İlçesi, güneyinde Gürsu, Osmangazi İlçeleri, güneydoğusunda Kestel, Yenişehir İlçeleri ve batısında Marmara Denizi yer almaktadır.



*Harita 2 Gemlik İlçesi Konumu*

Gemlik İlçesi 36° 13' doğu meridyenleri ile 40° 12' kuzey paralelleri arasında yer alır. İlçenin toplam yüzölçümü 413,50 km<sup>2</sup> dir.

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.

Planlama alanı, Gemlik kent merkezinin yaklaşık olarak 5 km batısında, Küçükumla Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta ve Gemlik-Armutlu Karayoluna 1.650 metre cepheli



durumdadır.

## 1.2.Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş

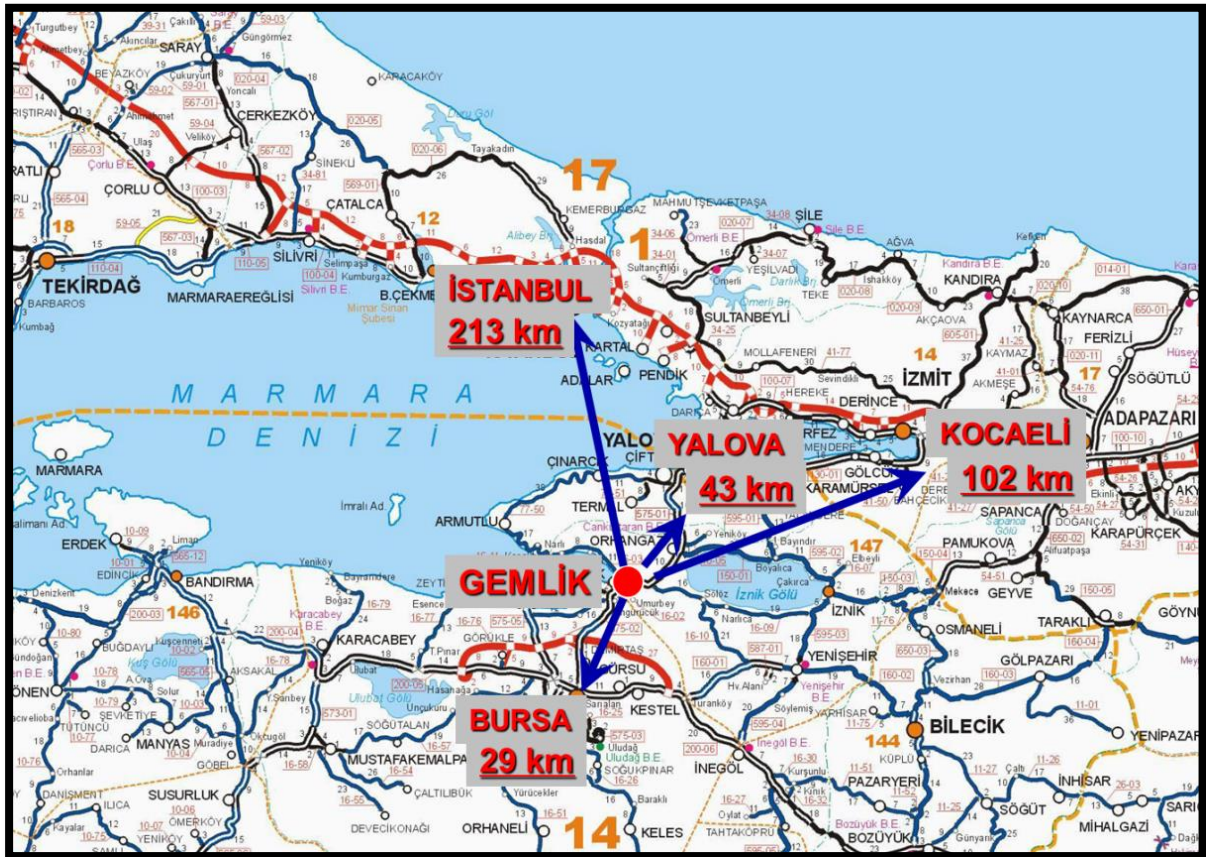
2004 yılında onaylanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile Bursa Büyükşehir sınırları genişletilmiş Gemlik, Mudanya, Kestel ve Gürsu ilçeleri de merkez ilçeler arasına katılmıştır.

Gemlik kent merkezinde; Cumhuriyet, Orhaniye, Balıkpazarı, Halitpaşa, Yeni Mahalle, Kayhan, Osmaniye, Eşref Dinçer, Hamidiye, Demirsubaşı, Ata Mahallesi, Hisartepe, Dr. Ziya Kaya adlarıyla 13 adet mahalle bulunmaktadır.

Aynı zamanda 6360 sayılı kanun doğrultusunda Narlı, Karacaali, Küçükkumla, Cihatlı, Umurbey, Kurşunlu, Engürücük, Adliye, Güvenli, Yeniköy, Kurtul, Muratoba, Katırlı, Hamidiye, Fevziye, Şükriye, Fındıcak, Büyükkumla, Gençali, Haydariye ve Şahinyurdu köyleri mahalle statüsü kazanmıştır.

## 1.3.Ulaşım Ağındaki Yeri

Gemlik İlçesi'ni ulusal merkezlere bağlayan en önemli ulaşım eksenini D-575 devlet karayoludur. Bu karayolu, Bursa kent merkezinden geçmekte olup, kuzeyde Yalova -Kocaeli üzerinden İstanbul'a, güneyde Bursa iline bağlantıyı sağlamaktadır. Aynı zamanda doğudan Orhaneli-İznik üzerinden Adapazarı'na bağlanmaktadır.



Güney-kuzey ekseninde uzanan D-575 karayolu trafiği Bursa ve Gemlik üzerinden İç Marmara'ya (İstanbul, Yalova, Kocaeli, v.s.) bağlamaktadır. Dolayısıyla Gemlik, Bursa ilini, Ege Bölgesini ve Güney Marmara Bölgesi'ni Marmara Bölgesi'nin iç kesimlerine bağlayan geçiş hatları üzerindeki önemli bir karayolu bağlantı noktasıdır.

Planlama alanına Gemlik-Armutlu Karayolu üzerinden ulaşılmaktadır.

#### **1.4.Nüfus Gelişimi**

Gemlik ilçesi 1970 yılında devlet eliyle kurulan Suni İpek Fabrikası'nın kurulmasından sonra nüfus artış hızında önemli bir sıçrama yaşamıştır. 1970 yılından sonra sanayileşmenin hızla artmasıyla kentsel ve toplam nüfusta artış gözlenirken, kırsal nüfusta azalma gözlenmiştir.

Özellikle 2001 yılında Bursa Serbest Bölgesi'nin ticari faaliyetlere başlaması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle kent, hızlı şekilde göç almaya başlamış ve kentsel nüfus büyük oranda artmıştır. 2000- 2008 yılları arasında kentsel nüfus 63.710'tan 90.592'a çıkmıştır. Toplam nüfus 2013 yılı itibarıyla 101.389'dur.

Gemlik'in önemli merkezlere yakın olması ve ana ulaşım eksenlerinin üzerinde bulunması nedeniyle sanayi faaliyetlerinin çok tercih ettiği ilçelerden biridir ve birçok kişiye istihdam sağlaması nedeniyle il ve bölgesinde büyük oranda göç alan bir ilçedir.

#### **1.5.Ekonomik Yapı**

Gemlik, İstanbul, Bursa, İzmit gibi büyük kentlerin kesişme noktasında bulunan limanı, verimli tarım toprakları, gelişmekte olan sanayi alanları ve artan işgücü potansiyeliyle ekonomik anlamda büyümekte olan bir yerleşmedir. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) 2004 yılı verilerine göre Gemlik, Bursa Metropolitan Alanı içerisinde, merkez ilçeden sonra en gelişmiş ilçe olarak geçmektedir.

Yerleşmede ekonomik yapının temelini oluşturan sektör tarımdır. Tarımsal faaliyetler bazında en önemli pay zeytin üreticiliğine aittir. Ticaret borsası kayıtlarına göre kayıtlı 296 aktif üyeden 255 tanesi zeytin ticareti ile uğraşmaktadır. Gemlik zeytin kalitesi bakımından hem ülke hem de dünya çapında bir üne sahiptir. Gemlik Sanayi ve Ticaret Odası verilerine göre ilçedeki yıllık zeytin üretimi 35 bin ton civarındadır.

İlçede ülkemizin 4. büyük “Serbest Bölgesi “ yer almaktadır. Ayrıca “Borusan”, “Borçelik”, “Gemlik Gübre Sanayi”, “Çimtaş”, “MKS” gibi ağır sanayi tesisleri, bir adette küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. İlçe konumu ve sahip olduğu liman sayesinde ülke ve bölgesi içinde önemli bir lojistik merkezidir.

İlçe sınırları içindeki tarımsal faaliyetlerin, sanayi, liman-lojistik- depolama işlevlerin yoğunluğu kent merkezindeki hizmetler sektöründe hızlı gelişmeye neden olmuştur. Özellikle son yıllarda toplumsal ve kişisel hizmetler, ticaret, mali kurum ve sigortacılık alt sektörlerinde önemli gelişmeler yaşanmaktadır.

Turizm faaliyetleri açısından da yerleşme oldukça zengin bir potansiyele sahiptir. Gemlik körfezi Marmara'nın önemli deniz turizmi alanlarından biri olarak nitelendirilebilir. Gemlik Belediye sınırları içinde kalan Küçükkumla, Büyükkumla, Karacaali, Narlı, Kurşunlu yerleşim alanlarında ikinci konut niteliğinde konutlar, turistik otel, kamplar ve pansiyonlar turizme hizmet etmektedir.

## **2.FİZİKSEL YAPI**

### **2.1.Jeomorfolojik ve Topografik Eşikler**

Planlama alanı Gemlik yerleşim alanının kuzeybatısında, Küçükkumla Mahallesi sınırları içerisinde eğimli arazi üzerinde yer almaktadır.

Planlama alanının genel eğim değeri %10-30 aralığında değişmektedir.

### **2.2.İklim**

Gemlik yerleşmesinin içinde bulunduğu bölgenin iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında bir geçiş niteliği göstermektedir. Kışlar çok sert geçmemekte, yaz dönemlerinde de şiddetli bir kuraklık görülmemektedir.

Bölge kuzeyde yer alan Samanlı Dağları ile kuzeyden esen rüzgarlardan korunmuştur. Yaz aylarında batıdan deniz yönünden esen rüzgarlar bölgede etkili olmaktadır. Ortalama rüzgar hızı saniyede 18,9 m./sn'dir.

En yüksek sıcaklık Ağustos ayında 40,6°C, en düşük sıcaklık Şubat ayında -9°C, ortalama sıcaklık ise 14,9 °C'dir.

### **2.3.Bitki Örtüsü**

Gemlik bölgesinde bitki dokusu arazi yapısına göre çeşitlilik göstermektedir. Yerleşim alanı haricinde kalan düz ova kısımlarında ve yamaç kesimlerinde hakim bitki dokusu zeytinliklerdir. Ova kesiminde zeytinlik olmayan kısımlarda ekili tarım yapılmaktadır.

### **2.4.Orman Durumu**

Gemlik yerleşim alanının kuzeyinde Samanlı Dağları'nın yamaçlarından itibaren yüksek

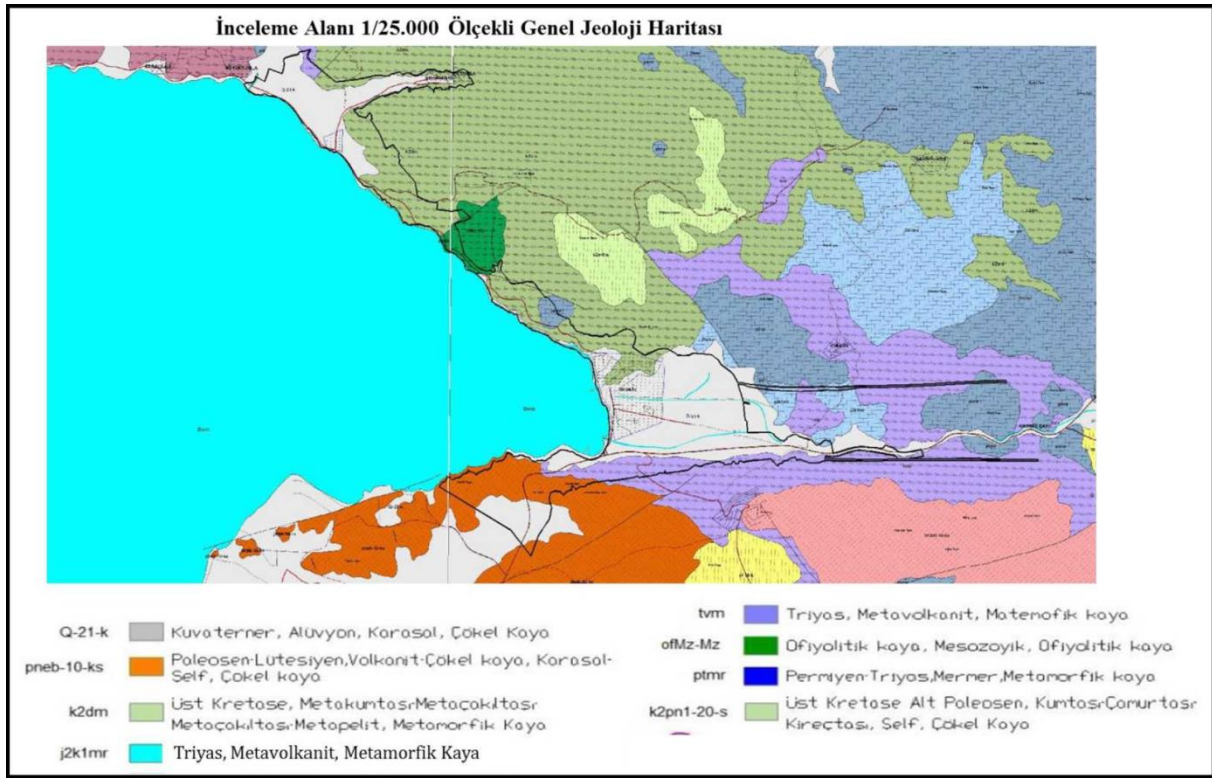


kesimlere doğru orman arazileri uzanmaktadır. Orman alanlarında hakim bitki dokusu karaçamdır.

Planlama alanı içerisinde ve yakın çevresinde yer alan orman alanları bu çalışmanın esas sebebini oluşturmaktadır.

## 2.5.Jeolojik Durum

Planlama bölgesi'nin İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu 19.02.2016 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu mikro bölgeleme raporuna göre; Gemlik dolayında Paleozoyik yaşlı İznik Metamorfik topluluğu, üzerlerine uyumsuz olarak Eosen yaşlı Kurbandağı formasyonu gelmektedir. En üstte Pliyo-Kuvaterner yaşlı alüvyonlar vardır.

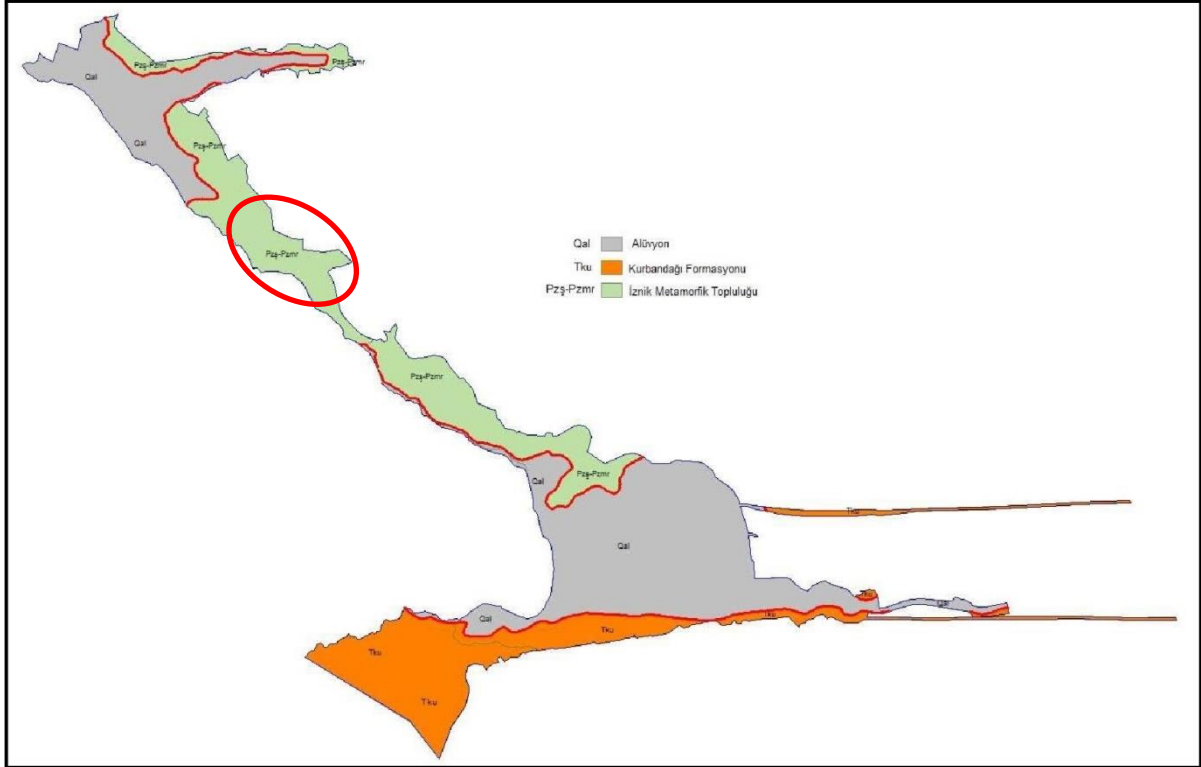


Harita 4 1/25000 Ölçekli Genel Jeoloji Haritası

### İznik Metamorfik Topluluğu: (Pzş-Pzmr)

Bu topluluk düşük dereceli metamorfizma geçirmiş olan kırıntılı, volkanik ve karbonat kayalardan oluşmaktadır. Mercek, kamalanma ve ar dalanma olağandır. Yeşil şist fasiyesinde metamorfizma geçirmiş olan pelitik ve magmatik kayalardan oluşan birim çok kıvrımlı ve kırıklı olduğundan ve genç birimlerle örtüldüğünden, alt ve üst seviyeler metamorfizma koşullarına göre ayrılabilir. Metamorfik topluluk içinde diyabaz Gemlik'in 4.5 km. doğusundaki Karsak Boğazı'nın yol yarmalarında görülmektedir. Koyu yeşil, grimsi yeşil

renklerdedir. Üst kısımları oksidasyonla değişmiştir. Serpantinitler, İznik metamorfik topluluğu içinde Gemlik'in kuzeyinde mostra vermektedir. Açık yeşil, koyu yeşil, grimsi yeşil renklerdedir. Nadiren sert, cilalı düzlemler mevcuttur. Birim çatlaklı olduğundan kolay parçalanmakta ve ayrılmaktadır.



Harita 5 Planlama Alanı Jeolojisi

### 2.5.1.İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanı topoğrafik eğime, jeolojik ve jeoteknik değerlendirmelere bağlı olarak, yerleşime uygunluk bakımından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, 1/ 5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2 sembolü ile gösterilmiştir.

#### **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar:**

Jeolojisini Kurbadağı 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, 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 taşıttırılmalıdır.

-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 taşıttırılacağı 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.

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

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

## **2.6.Yer Altı Suyu Durumu**

Planlama alanında yer altı suyu bulunmamaktadır.

## **2.7.Yüzey Suyu Durumu**

Planlama alanının doğu sınırında, 343 ada 11-15 parseller arasında ve kuzeybatısında yer alan 334 ada 342-5982-5983-5984-5985 parselin bulunduğu kısımda 3 adet kuru dere yatağı bulunmaktadır.

## **2.8.Deprem Durumu**

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır.

Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır.

Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Gemlik merkez olmak üzere 100 km’lik çap içerisinde oluşmuş en büyük ve en hasar yapıcı deprem 17.08.1999 Gölcük Depremi’dir.

Planlama alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girerek, 2012 yılında güncellenen Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1.Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

Türkiye Diri Fay Haritası’nda, inceleme alanı ve çevresinde 3 adet diri fay mevcuttur. Bunlar: Kuzey Anadolu Fay Zonu, Manyas Fayı ve Ulubat Fayı’dır. Kuzey Anadolu Fay Zonu Gemlik ilçe merkezinin güneyinden geçmektedir.

Planlama alanından deprem üretecek herhangi bir diri fay geçmemektedir.

## **2.9.Görsel Değerler**

Gemlik kenti görsel değerler bakımından Bursa ili ve bölgesi içinde önemli doğal, tarihi ve turizm zenginliklerini barındırmaktadır.

Gemlik kentinin yamaçları ve sahil kısmı, Bursa ilinin sahip olduğu doğal zenginlikler arasında önemli bir konuma sahiptir. Gemlik yerleşim alanını çevreleyen yamaçlar tümüyle Gemlik Körfez manzarasına hakimdir. Yamaçlardaki zengin ağaç dokusu mesire kullanımı için potansiyel alanları oluşturmaktadır.

Sahil kısmı 37 km uzunluğu ile Bursa ilinin en uzun kıyı şeridine sahiptir. Bursa il nüfusunun büyük kısmının turizm ihtiyacı Gemlik sınırları içindeki sahil kesimlerinde karşılanmaktadır. Küçük Kumla, Büyük Kumla, Kurşunlu, Narlı, Karacaali, Kumsaz, Gemsaz sahilleri özellikle yaz sezonunda Bursa kent merkezi ve çevreden gelen önemli miktardaki yazlık nüfusun gerek günübirlik kullandığı, gerekse konakladığı alanları içermektedir.

Gemlik yerleşim alanı ve çevresi önemli sayıda ve farklı kültürlerin sivil ve anıtsal yapılarını barındırmaktadır. Ulaşılabilen kayıtlarda Gemlik'te 32 cami ve mescit, 18 kilise, 2 tekke, 9 han, 565 dükkan, 48 okul, 33 hamam ve 1 kaplıcanın yer almış olduğu geçmektedir. Bunlardan günümüze taşınabilenler arasında Gemlik'te Çarşı Alipaşa ve Demirsubaşı adı ile anılan eski cami, eski Panagia Pazariotissa Kilisesi olarak bilinen günümüzdeki Balıkpazarı Cami(yeni Cami), Ematullah (Küçük) Cami, Balıkpazarı hamamı ve 2 adet çeşme yer almaktadır. Tespit ve tescil edilmiş olan 74 adet sivil mimarlık örneklerinden bir kısmı restore edilerek halkın yararlanmasına sunulmuştur.

Planlama alanı Gemlik körfezi ve orman manzarasına hakim olması nedeniyle görsel değeri oluşturmaktadır.



### **3.MÜLKİYET YAPISI**

#### **3.1.Halihazır Harita ve Kadastro Durumu**

Yaklaşık alan 3057 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip planlama alanı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından 2013 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli 1 adet halihazır paftayı kapsamaktadır.

Gemlik yerleşmesinin kadastro çalışması Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ilçe teşkilatı tarafından farklı dönemlerde yapılmıştır.

#### **3.2.Mülkiyet Yapısı**

##### **3.2.1.Mülkiyet Sahipliliği Analizi**

Planlama alanında 3 adet parsel tespit edilmiş olup özel mülkiyet ortaklığında yer almaktadır. İnceleme alanı toplamı ise 3057 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

### **4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR**

#### **4.1.Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**

Sözü edilen bu planda gelişme eğilim ve potansiyellerinden hareketle bazı yeni tanımlamalar getirilmiştir. Bu tanımlamalardan birisi de “Bursa Metropoliten Alanı”dır. Bu alan kapsamında yedi adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu alanlar Büyükşehir Belediye sınırlarının il sınırı olmadan önceki Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan bölgeleri belirtmektedir. Söz konusu bu bölgeler Merkez Planlama Bölgesi, Batı Planlama Bölgesi, Mudanya Planlama Bölgesi, Kuzey Planlama Bölgesi, Gemlik Planlama Bölgesi, Doğu Planlama Bölgesi, Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgesi’dir.

Gemlik Planlama Bölgesi, Kurşunlu Belediyesi belediye sınırı, Gençali, Kurtul, Engürücük köyleri tapulama sınırı, Umurbey, Gemlik ve Küçükkuşla Belediyeleri Belediye sınırları, Büyükkuşla- Karacaali, Narlı, Yeniköy köylerinin tapulama sınırını kapsamaktadır.

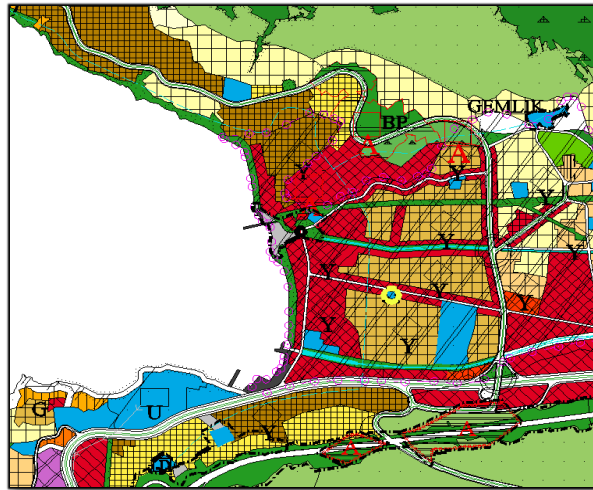


*Harita 6 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*

Planlama alanı 1998 yılında onaylanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı (Planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar) olarak belirlenmiştir.

#### **4.2.1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.04.2007 tarihinde onaylanan plan kapsamında, Bursa Gemlik Planlama Bölgesi için 2020 yılı için önerilen toplam nüfus 230.000 kişidir. Planlama alanı 17142 hektardır. Bu alan kapsamında; Kurşunlu, Umurbey, Gemlik ve Küçükkumla Belediyeleri belediye sınırları, Gençali, Kurtul, Engürücük köyleri tapulama sınırı, Büyükkumla, Karacaali, Narlı, Yeniköy köylerinin tapulama sınırları yer almaktadır

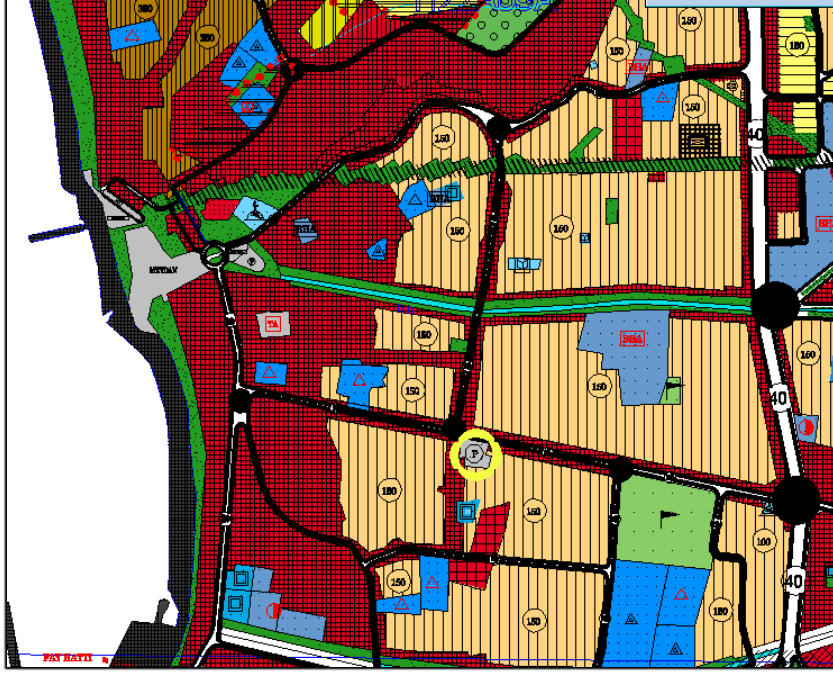


*Harita 7 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

Planlama alanı 1/25.000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Donatı Alanı olarak planlıdır.

#### 4.3.1/5.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı

Planlama alanı 16.10.2008 tarih ve 697 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Nazım imar planında Otopark Alanında kalmaktadır ve 15 m lik taşıt yolundan cephe almaktadır. Nazım İmar Planı değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesinin 31/12/2015 tarihli kararı 2014/1599 E.-2015/1549 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.



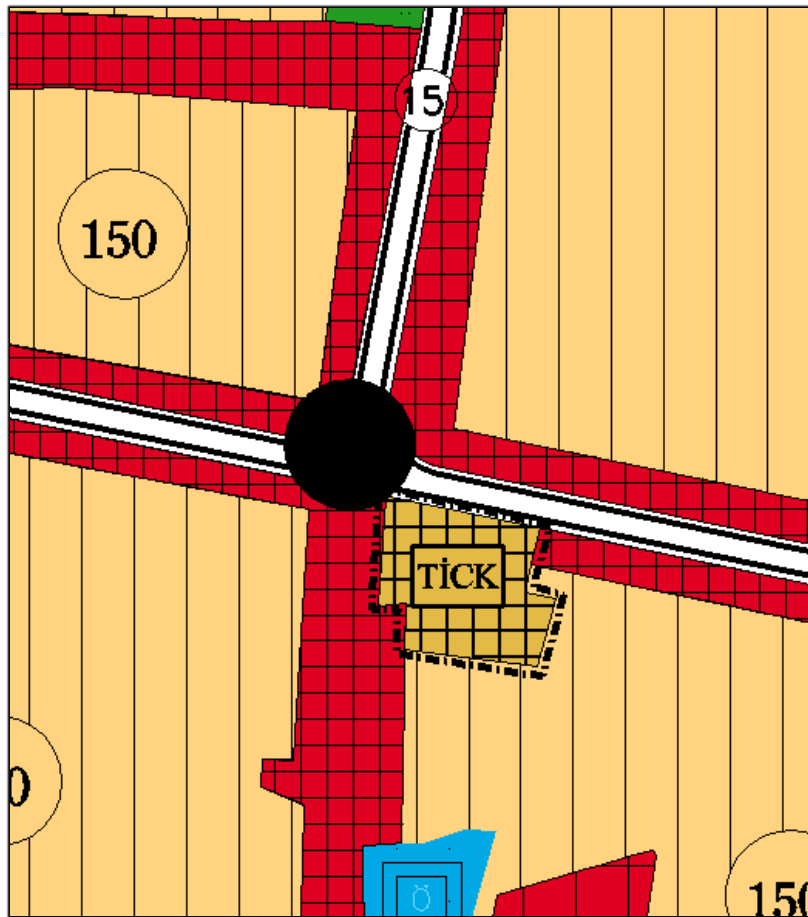
Harita 8- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

## 5. PLANLAMA KARARLARI

### 5.1. Planlama Kararları

Gemlik İlçesi Hamidiye Mahallesi, 856 ada, 1-3-4 parsellerin “Açık Otopark Alanından” Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olarak plan değişikliği öncesi durumundaki “Ticaret- Konut Alanına” alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

	ONAYLI NAZIM İMAR PLANI	NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
OTOPARK ALANI	3057 m <sup>2</sup>	-
KONUT+TİCARET	-	3057 m <sup>2</sup>



Harita 11- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği