

GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TUER PLANLAMA

ARALIK – 2018

İÇİNDEKİLER

1.AMAÇ, KAPSAM, YÖNTEM	4
2.GENEL DURUM	8
2.1.Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	8
2.2.Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş	9
2.3.Ulaşım Ağındaki Yeri.....	9
2.4.Nüfus Gelişimi.....	10
2.5.Ekonomik Yapı.....	11
3.MEKANSAL YAPI	12
3.1.Tarihsel Gelişim	12
3.2.Mekansal Gelişim.....	14
3.3.Tarihsel Çevre ve Koruma Alanları	18
3.4.Kent İmajı.....	18
4.FİZİKSEL VE DOĞAL YAPI.....	20
4.1.Jeomorfolojik ve Topografik Eşikler.....	20
4.2.İklim.....	20
4.3.Bitki Örtüsü	20
4.4.Orman Durumu	20
4.5.Jeolojik Durum	21
4.6.Yer Altı ve Yüzey Suyu Durumu.....	29
4.7.Doğal Afet Tehlikelerinin Değerlendirilmesi.....	29
4.8.Doğal, Tarihi ve Turizm Değerleri.....	30
5.GELİŞME EĞİLİMLERİ.....	32
6.KUZEY I. ETAP GELİŞME ALANLARI İLE REZERV YAPI ALANLARI.....	33
7.PLANLAMA ALANI	35
8.PLAN HİYERARŞİSİ.....	37
8.1.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	37
8.2.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	37
8.3.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri	38
9.PLAN KARARLARI	39
9.1.Konut Alanları	41
9.2.Eğitim Tesisleri Alanları.....	41
9.3.Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar	42

HARİTALAR

Harita 1 Gemlik İlçesinin Bölge İçerisindeki Konumu	8
Harita 2 Gemlik İlçesi Ulaşım Ağındaki Yeri	10
Harita 3 Cihatlı Rezerv Yapı Alanı ve Planlama Alanı	34
Harita 4 Gemlik Merkez Rezerv Yapı Alanı.....	34
Harita 5 Umurbey Rezerv Yapı Alanı.....	35
Harita 6 Planlama Alanı Konumu	36
Harita 7 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	36
Harita 8: Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri	37
Harita 9: Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planındaki Yeri	38
Harita 10: Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri.....	38
Harita 11 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	42

TABLolar

Tablo 1 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılım Tablosu	42
---	----

1.AMAÇ, KAPSAM, YÖNTEM

Gemlik kenti Bursa İlinde kurulu olan en eski kentlerdendir. Tarihi MÖ. 12. Yüzyıla kadar uzanmaktadır. Gemlik, tarih boyunca, bulunduğu coğrafi konum itibariyle zengin bir liman ve ticaret kenti olmuştur. Geçmişten günümüze Gemlik İlçesi'nde ticaret aksaklığı uğramadan devam etmiştir.

Gemlik İlçesi, Marmara Bölgesindeki hızlı sanayileşme ve ticaret hacminin ihtiyacı olan deniz yolu taşımacılığının en önemli liman kentlerinden biridir. İlçe Gemlik Körfezi'nin coğrafi konumu itibariyle Kuzeybatı Anadolu'nun denizyolu taşımacılık ihtiyacına cevap veren bir yerdedir. Bursa, İzmit kesişimindeki limanların bölgede lojistik üs oluşturması ve ülkemizin 4.büyük serbest bölgesinin Gemlik'te bulunması ilçenin hızlı bir şekilde gelişmesine sebep olmakta, bunun sonucu olarak da yoğun yapılaşma talepleri ortaya çıkmaktadır. Gemlik ilçesinde yer alan serbest bölge ve limanlar, Bursa ve yakın bölgelerde üretilen sanayi ve tarım ürünlerinin ihracat ve ithalat kapısıdır. Gemlik zeytinciliği ile ülkemizde ve dünyada söz sahibi olmuştur. Türkiye'nin 500 Büyük Sanayi Kuruluşu'nda Gemlik Ticaret ve Sanayi Odası üyelerinden 8 kuruluş listede yer almıştır.

Türkiye'nin 20 Serbest Bölgesinden birisi olan BURSA SERBEST BÖLGESİ de GEMLİK ilçesi sınırlarında bulunmaktadır. Bursa Serbest Bölgesi, tüm Serbest Bölgeler içerisinde önemli sırada yer almaktadır. İstihdam olarak bakıldığında ise 7 bin kişilik civarında bir istihdam hacmini elinde bulundurmaktadır. Bursa Serbest Bölgesinin Gemlik ekonomisi ve istihdamına katkısı beklenildiği kadar olmasa da oldukça olumludur.

Ülkemizde olduğu gibi Gemlik kentinde de kentleşme süreci hızlı bir şekilde gerçekleşmiş olup kentleşme süreci de devam etmektedir. Modernleşme ve sanayileşme ile doğrudan ilişkisi olan kentleşme süreci, köyden kentlere ve küçük kentlerden metropollere doğru bir iç göç gerçekleşmesine neden olmaktadır. Söz konusu nüfus hareketi kentlerde yaşayan nüfusun da artmasına neden olmaktadır.

Gemlik ilçesi de bu hızlı gelişimin bir parçası olmakta, bunun sonucu olarak da kıyılarda ve merkezde yoğun yapılaşmalara sebep olmaktadır.

Ancak Gemlik merkez yerleşim alanındaki yapı stokları genel itibari ile yıpranmıştır. Dolayısı ile mevcut yapı stokları artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Sadece bir nüfus hareketi olmayan kentleşme, toplumun ekonomik, sosyal, siyasal ve kültürel alanında çok büyük değişimler meydana getirmektedir. Bununla beraber günümüzde üretim şekilleri de değişmekte olup toplumların ihtiyaç duyduğu yapı nitelikleri de değişmektedir. Dolayısı ile modernleşme ile birlikte konut ve konut çevrelerindeki yaşam alanlarındaki talepler de zaman içerisinde değişmektedir. Gemlik merkez yerleşimindeki yapı stokları bu talepleri karşılayabilecek nitelikte değildir. Tüm bu gerekçeler Gemlik kentinin konut gelişme alanlarına olan ihtiyacını da beraberinde getirmektedir.

Planlama sınırları içinde ayrılan konut alanları mevcut durumda az yoğunlukta planlanmıştır. Artan nüfusun rezerv alanlar ve gelişme alanlarına taşınacağı göz önünde bulundurulduğunda bölgedeki çok az yoğunlukta planlı olan konut alanları bölge nüfusunun ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Dolayısı ile yoğunluk değerlerine yönelik revizyon yapılması gereği doğmuştur. Revizyon imar planı hazırlanmasındaki amaç; gelişme konut alanlarında bölge nüfusunun ihtiyaçları göz önünde bulundurularak fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, gelişme konut alanlarına ilişkin yapılaşma koşullarının belirlenmesidir.

Ayrıca Gemlik Belediye Meclisi'nin 04.07.2018 tarih ve 184 sayılı kararında *"Halihazırda, ilçe nüfusunun çoğunluğunun alüvyon zeminlerde ikamet etmekte olduğu ve artan nüfusun ihtiyacı konut alanlarına ihtiyaç olduğu için, vatandaşlarımıza deprem yönetmeliğine uygun ve daha sağlam zeminde yerleşim imkanı sağlanmasına amacı ile, ilgi talepte de belirtildiği üzere, yürürlükteki planlı alanlar imar yönetmeliği ile, inşaat alanı ve hane sayısında azalma olduğundan, Kuzey 1. Etap İmar Planlarının yapılaşma koşullarının artırılması ve tüm imar adalarında aynı imar hakkının verilmesi"* ne yönelik taleplerin olduğu, *"Kuzey imar planının, en düşük yapılaşma koşullarına sahip*

olmasına rağmen İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu arsalarından %40 Düzenlenme Ortaklık Payı Kesintisi yapıldığı ve 30 Ekim 2017 tarihinde Bursa Büyükşehir Belediye Yönetmeliğinin yerine yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gereği inşaat alanlarında yaklaşık %30 oranında azalma sonucu hak mahrumiyetine uğratıldığı gerekçesi ile yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi" talep edildiği hususlarına değinilmiştir.

Söz konusu talep incelendiğinde mevcut uygulama imar planında yer alan donatı alanlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğimin Ek-2 Kentsel Sosyal ve Alanlarına İlişkin Standartlarda olması gereken kişi başına düşen donatı alanlarından fazla olduğu tespit edilmiştir.

Yine bölgeye de hizmet edecek olan Cihatlı Mahallesi - Sağlık Tesisi ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında 34.010 m² büyüklüğünde Hastane Alanı ve Kuzey Gelişme Alanı I. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının batısı sınırında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 21.11.2013 tarih 1238 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile, 67.012 m² büyüklüğündeki Eğitim Kampüsü Gemlik (Bursa) Kuzey Gelişme Alanı I. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının donatı standartlarını Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen değerlerin çok daha üzerine çıkarmaktadır.

Bu hususlar kapsamında 02.05.2018 tarihinde verilen önergede talep edilen yapılaşma koşullarının değiştirilmesi talebinin gerçekleştirilmesinde yeni donatı alanları belirlenmesine ihtiyaç duyulmayacağı kanaati oluşmuştur.

Gemlik Belediye Meclisi'nin 04.07.2018 tarih ve 184 sayılı kararına istinaden ve yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.12.2013 tarih 1351 sayılı kararı ile onaylanan Kuzey Gelişme Alanı I. Etap 1/1000 Ölçekli İmar Planı revize edilecektir. Ancak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki yapılaşma koşullarının değiştirilmesi için öncelikle üst ölçekli imar planlarının revize edilerek planlama kademelenmesi açısından ölçekler arası tutarlılığın sağlanması, üst ölçekte belirlenen planlama kararlarının alt ölçekteki planlarla da benimsenmesi ve sürdürülmesi, planının

ana ilkeleri ve plan hükümleri ile belirlenen esaslara da uygun nitelik taşıması gerekmektedir.

Planlama sınırları içinde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında konut alanları Çok Az ve Az Yoğunlukta planlanmıştır. Üst plan olan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının ise konut alanları Çok Seyrek Yoğunlukta planlanmıştır. Çok Seyrek Yoğunlukta planlı olan konut alanları bölge nüfusunun ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Dolayısı ile yoğunluk değerlerine yönelik revizyon yapılması gereği doğmuştur. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmasındaki amaç; gelişme konut alanlarında bölge nüfusunun ihtiyaçları göz önünde bulundurularak fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, gelişme konut alanlarına ilişkin yoğunluk değerlerinin belirlenmesidir.

Bölgede çevre yapılaşmalar, hane büyüklüğü (m²) ve hane halkı büyüklüğüne ilişkin veriler, mevcut konut alanları ve alt ölçekte belirlenen yapılaşma koşulları da irdelenerek 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Arazinin topografyası, zemin özellikleri, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri 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 nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı, Gemlik kent merkezinin kuzeybatısındaki Orhaniye mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

2.2.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, Hisartepeler, Dr. Ziya Kaya adlarıyla 13 adet mahalle bulunmaktadır.

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

3.3.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 kent merkezinden Gemlik-Armutlu yolu ile ulaşılmaktadır.



2.5.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 Metropoliten Alanı içerisinde, merkez ilçeden sonra en gelişmiş ilçe olarak geçmektedir. Günümüz standartlarında ise merkez ilçelerden sonra gelen en gelişmiş ilçe olarak söylenebilir.

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.

3.MEKANSAL YAPI

3.1.Tarihsel Gelişim

Gemlik ilçesi Bursa bölgesinde bulunan en eski ve köklü yerleşmelerden biridir. Yerleşmenin tarihine ilişkin kesin bir bilgi bulunmadığından, kentin kuruluşu birçok farklı mit ve efsaneyle açıklanmaktadır. Bu rivayetlerden en bilineni kenti, Cius adında bir Yunanlı komutanın kurduğudur. Söz konusu rivayet Avustralyalı tarihçi Hammer'in "Devleti Osmaniye Tarihi" adlı kitabında şöyle geçmektedir:

"Kolkida' dan (Kafkasya'dan) bir savaş yaparak dönmekte olan Argonotlar o devirde (Siyanus) adını taşıyan Gemlik körfezinin sahillerine gelmişlerdir. İlk gemiciler olarak adlandırılan bu Yunan heyeti, gemilerine su almak için aralarından İlas isimli birisini karaya göndermişlerdir. Karaya çıkan İlas çeşmeden su doldururken, periler tarafından yakalanarak dağa kaçırılıyor. İlas'ın gemiye dönmediğini gören kafilе başkanı (Siyus) arkadaşlarını arayıp bulmaları için emrindeki insanlardan bir kısmına karaya çıkmalarını emretmiştir. İşte o tarihten yani Hicretten (2012) Milattan ise (1390) yıl evvel Gemlik topraklarına ayak basan bu Yunan savaşçıları İlas'ı bulmak amacıyla sahilde konaklamaya karar vermişleridir.

İlk defa yerleştikleri bu mevkiye kafilе reisleri olan Siyus (Cius)' ün ismini vererek şehrin temellerini atmışlardır."

Söz konusu rivayet göz önünde bulundurulduğunda Gemlik kentinin 3.000 yıldan fazla bir geçmişi olduğu kabul edilmektedir. Buna karşın, söz konusu birikimin yapı stoku bazında örneklerine yoğun bir şekilde rastlamak maalesef mümkün olmamaktadır. Bunun nedeni ise tarihsel değerleri anlamaya, ortaya çıkarmaya ve korumaya yönelik yeterli çalışmaların yürütülmemiş olmasına bağlanabilir.

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.03.1990 gün ve 977 sayılı, daha sonra 17.11.1990 ve 1405 sayılı karar eki envanterde;

"Cius antik kenti M.Ö.670 yıllarında Arkaik Dönemde Lale Dağı yamaçlarında kurulmuştur. Hellenistik dönemden sonra yerleşim bugün yüzey buluntuları ve sur duvarları ile tespit edilebilen alanda olmuştur.

Antik kentin güney-batı sınırları Gemlik ilçesi yerleşimi nedeniyle tespit edilememektedir. Kentin antik dönemden anıtsal herhangi bir yapısı bugün görülememektedir.

Antik dönemde kentin önemli bir liman kenti olduğu tahmin edilmesine karşın limanın yeri kesin belirlenmemektedir. Ancak limanın bugün mezarlık olarak kullanılan bölgede olduğu ova dolgusunun arazideki durumundan anlaşılmaktadır. Ayrıca mezarlığın bulunduğu bölgenin güneybatısında ve güneyinde seramik buluntularının birden kesilmesi ve bu bölgede görülen denize ait kalıntılar limanın büyük olasılıkla burada olduğunu ortaya koymaktadır.

Büyük olasılıkla Cius Antik kentinin doğu sınırları Ilıcaksu Bölgesi diye bilinen antik dönem taş ocaklarının ve Roma Nekropolü olduğu belirlenmiş olan bölge olmalıdır. Ilıcaksu'nun kuzeybatı bölümünde de Arkaik Cius'un tespit edilmesi olasıdır." ifade edilmektedir.

Kentin, 3000 yılı aşan tarihi boyunca birçok farklı uygarlığa ev sahipliği yaptığı bilinmektedir. Yerleşme sırasıyla Lidyalılar, Persler, İyonlar, İskender İmparatorluğu, Bitinyalılar, Romalılar, Bizanslılar, Araplar, Haçlı ordularının istilası ve son olarak da 1334 yılında Osmanlıların hâkimiyeti altına girmiştir.

Osmanlı Devleti'nin denizciliğine büyük hizmetler veren Gemlik, yükselme devrinde gemi yapım şehri olarak geliştirilmiştir. Takip eden yüzyıllarda Gemlik zeytinciliği, kozacılığı ve kıymetli mermerleri ile Osmanlı döneminde en önem verilen kentlerinden birisi haline gelmiştir. Ancak, daha sonra duraklama ve gerileme dönemlerinde Gemlik de birçok diğer kent gibi ihmale uğramış, tersaneler atıl kalmış, mermercilik gerilemiştir.

Osmanlı Devleti'nin I. Dünya savaşında yenilgiye uğramasının ardından Gemlik kenti İtilaf Devletleri tarafından işgale uğramış, 10-11 Eylül 1922 gecesini Halit

Paşa (Karsıalan) komutasındaki Kocaeli Grubu tarafından işgalden kurtarılmıştır.

3.2.Mekansal Gelişim

Gemlik batıda Marmara Denizi, kuzeyde Samanlı Dağları ve Sulucak Tepeleri, güneyde ise Gürle Dağları, Umurbey ve Yılmazbayır sırtları ile çevrili bir ova yerleşmesidir. Kent Gemlik Ovası'nın batı ucuna yerleşmiştir. Yerleşme, denize dik inen az yükseklikte bir sırtla bunun yamaçları ve denizin çekilmesinden meydana gelen dar kıyı düzlüklerinden oluşmaktadır.

Gemlik kenti mekansal gelişimi uzun bir sürece dayanmaktadır. Kent, bu süreç içerisinde birçok uygarlığa ev sahipliği yapmıştır. Hem mekansal hem de sosyal olarak farklı kültürlerin bir arada bulunduğu kent, günümüzde de bu çeşitliliğini sürdürmektedir.

Gemlik yerleşmesi ilk olarak Birinci Kordon (Eski Sahil) çevresindeki kıyı bandında yer seçmiş, körfez ve ona dik uzanan topografya özelliklerinden hareketle ilk formunu almıştır.

Yerleşim deseninin en belirgin karakteristiklerinden biri sahile dik uzanan topografyanın yardımıyla deniz havasını kent içine yaymak ve dağıtmak amacıyla oluşturulan ızgara (grid) sistemidir.

Hellenistik Dönem:

Gemlik ilçesi, M.Ö.1400'ü yıllarda bugünkü Birinci Kordon (Eski Sahil) çevresindeki kıyıya yerleşmiştir. Kent daha sonra ilk kuruluş yerinin kuzeyine doğru sahile dik uzanan ızgara sistemle yerleşim dokusunu oluşturmaya başlamıştır. Bu dönemdeki mekansal yapı aynı zamanda sosyo- ekonomik ve kültürel yapıyla da şekillenmiştir.

Gemlik'in Hellenistik dönemdeki mekansal yapısı eski Yunan kentlerinin planlama anlayışını göstermektedir. O dönemde denizcilik becerisi yüksek bir toplum olan Yunanlılar, deniz rüzgarının kentin içine doğru sirkülasyonunu sağlayan ızgara sistemi benimsemiştir. Bu dönemde yapılan konutlar 2 katlı olmuş ve ona bağlı yol ağı ile konumlanmıştır.

Selçuklular Dönemi:

Gemlik her dönem İstanbul'a bir geçiş noktası olma özelliğini korumuştur. Selçuklular döneminde Bizans İmparatorluğu ile yürütülen düşmanlık politikasından dolayı Gemlik'in stratejik konumu önem kazanmıştır. Bu dönemde İstanbul'a giden en sağlıklı ve en tehlikesiz yol Gemlik'ten deniz yolu olarak görülmektedir.

Selçuklular döneminde uygulanan politikalardan Gemlik mekansal anlamda etkilenmiştir. Anadolu Selçuklu devleti deniz kuvvetlerini güçlendirmek amacıyla Gemlik Suni İpek Fabrikası'nın bulunduğu yere bir tersane kurmuştur.

Gemlik Selçukluların hâkimiyetine geçtikten sonra kentin gelişimi körfezden biraz daha kuzeyde bulunan Samanlı Dağlarının yamaçlarına doğru gelişmiştir.

Kent mekansal büyümesini ilk kurulduğu yıllardaki ızgara sistemine göre sürdürmüştür. Kentteki ticaret aktiviteleri bugünkü belediye civarlarında konumlanmış ve belediyeden körfeze doğru bir gelişim göstermiştir.

Osmanlılar Dönemi:

Gemlik, Osmanlı yönetimine girdikten sonra çok sayıda yeni yapılaşma ve kentleşme sürecine girmiştir. O zamanlarda uygulanan denizcilik politikaları ile gemi yapım evleri büyük önem taşımaya başlamıştır.

İstanbul- Bursa kervan yolu üzerinde bulunuşu kentin önemini daha çok arttırmıştır. Bursa ve çevresinde gelişen önemli faaliyet kolları, bu çevreye mal akımını sağlamıştır. Mal akımının gemilerle Gemlik limanından ve Gemlik'in yanından geçen kervan yolundan sağlandığı bilinmektedir. Gemlik Limanının yetersiz kalması nedeniyle, tersanesi ile birlikte geliştirilmiştir. Etrafında oluşan nüfus birikimleri özellikle balıkçılık ve zeytinyağı üretimini arttırmıştır.

Sermaye birikiminin gelişmesiyle birlikte Osmanlı döneminde başlayan nitelikli yapılaşmalar, Gemlik'e çok sayıda mimar ve ustayı çekmiştir. Bu ustalar Gemlik çevresindeki mermer yataklarını keşfetmişler ve 1900 yılında taş ocakları açılarak mermer üretimi başlamıştır.

Hakim üretim türünün el zanaatkârlığı olduğu 17. ve 18. yy.larda, kentin merkezi iç bölgesi küçük bir liman etrafında, bir rıhtım üzerinde toplanmıştır. O dönemin tarım dışı üreticileri zanaatkâr ve tüccarlar bu rıhtıma işinsal olarak açılan dar yollarda uzmanlıklarına göre kümelenmişlerdir. Sonuç olarak, denizyolu ve kervan ulaşımı bütünleşerek, 19. yy.ın ikinci yarısından itibaren, bölgenin dışarıya açılmasını sağlamıştır.

Bursa'nın da etkisiyle tarımda gerçekleşen sermaye birikimi yeni talepleri başlatmış ve tarım dışı üretim başlamıştır. Aynı zamanda dış satım maddeleri olan zeytin, zeytinyağı, ipek, pamuklu dokuma, nar vb. gibi ürünlerin satıldığı ve depolandığı mekânlar merkezde ortaya çıkmıştır. Ulaşım ve haberleşme yönünden en uygun yerler seçilmiştir.

Depolama, yönetim, imalat gibi çeşitli işlevleri bir arada içeren yapılaşma merkezde yer almıştır. Böylece merkez genişlerken bir taraftan da konut yerleşmelerine yaklaşmış ve konut yerleşimini merkezin etrafına çekmiştir. Bu nedenle iş merkezi ve konut yerleşimi iç içe geçmiş bir şekilde gelişmiştir.

Cumhuriyet Dönemi:

Cumhuriyetin ilk yıllarında Gemlik'te herhangi bir sosyo-ekonomik gelişme olmamıştır. Genelde Osmanlı dönemindeki gibi bölgenin ekonomik yapısı tarıma dayalı olarak gelişmeye devam etmiştir. İpekböcekçiliği ve zeytin Gemlik'in temel ekonomik yapısını oluşturmuştur. Ancak mekansal yapısında bir değişme olmamıştır.

Liman ise Osmanlı dönemindeki bölgesel ve ülkesel ölçekteki önemini yitirmiştir.

1933 yılında devlet tarafından hazırlanan Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Bursa ve Gemlik'teki mekansal gelişimi etkilemiştir. Hazırlanan Birinci Sanayileşme Planı'na göre, Bursa ilinde 1938 yılında Merinos Yünlü Dokuma Fabrikası, 1934 yılında ise Gemlik Suni İpek Fabrikası açılmıştır. Fabrikanın Gemlik'te kurulmasındaki amaç ise çevrenin ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınmasını sağlamaktır.

Hazırlanan sanayi planında konut sektörüne yer verilmemiş olması ve konutun ulusal ekonomi ile ilişkisi kurulmadığından, kentleşmeye fazla katkısı olamamıştır.

Gemlik dönemler boyunca önemli ulaşım eksenlerinin üzerinde bulunduğundan, ülke genelindeki karayollarının gelişmesi nedeniyle, Gemlik limanının az da olsa bu ticari akışa dahil olmasını sağlamıştır. Deniz yoluyla dış ticaret olgusu, liman ve yakın çevresinde depolama işlevlerini yoğunlaştırmıştır.

1970'li yıllardan itibaren Bursa'da otomotiv sektörü gelişmiş ve fabrikalar Gemlik-Bursa karayolu üzerinde yer seçmiştir. Özellikle Yalova yolu üzerinde bulunan sanayiler, Gemlik'de bir istihdam yaratmış, bu da kırdan kente göçe neden olmuştur. Tarımdan elde edilen sermaye birikimi sonucu, tarımsal ürün işleyen bazı imalathaneler açılmıştır.

Sanayinin gelişmesi, belirli bir istihdam yaratmış, konut alanı gelişimi ovada bulunan hisseli dokuya doğru bir yayılım göstermiştir. Gemlik'te ticaretin gelişmesiyle, kent merkezindeki rant baskısı artmış, sahil boyu ve merkezde yüksek katlı binalar inşa edilmeye başlamıştır.

Bu dönemde küçük sanayi, merkezde iki önemli cadde boyunca ve Orhangazi yolu üzerinde konut ve ticaret alanları arasında kalmıştır. Küçük sanayilerin çevrede yarattığı gürültü ve kirlilik gibi olumsuz etkenlerin yanı sıra birimlerin dağınık halde yerleşmesi ve neden olduğu trafik sıkışıklığı, küçük sanayinin kent merkezini terk etmesi gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Bunun yanı sıra merkezde arazi rantının ve kiralarının yüksek olmasından dolayı, pazar olarak merkeze bağımlılıklarını koparabilen imalathane ve küçük zanaat dükkânlar, örgütlenerek kent dışında küçük sanayi sitesi kurmuşlardır.

1985 sonrası devletin aldığı kararlar sonucunda Bursa ve Gemlik'in kentleşme hızında büyük artış olmuştur. Özellikle, Bursa'da kurulan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, çevredeki üretim kapasitesini arttırmıştır.

Sanayi olanaklarının artmasıyla birlikte, ürünü dış pazara ulaştırmak konusunda mevcut limanlar (Bandırma, Mudanya) ihtiyacı karşılayamadığından, Gemlik Körfezi'nin güneybatı kesiminde Gempport Limanı kurulmuştur.

Gemport Limanı 1992 yılında hizmete girmiştir. Gemport Limanı ve büyük sanayi kuruluşlarının kurulmasıyla, Gemlik'teki konut gelişimi güneydoğu ve doğuda bulunan sulak tarım arazilerine yayılmaya başlamıştır.

Ticaret eksenleri belediyenin bulunduğu merkezden kuzeyde sahil boyunca, güneyde İstiklal Caddesi ve doğuda Orhangazi Caddesi yönüne doğru dağılım göstermiştir. Bu durum merkezde rantın artmasına ve merkezde ve sahil boyunca 6- 7 katlı binaların artmasına neden olmuştur.

1990 yılı sonrasında kentleşme eğilimi, ilçenin kuzeyinde bulunan Manastır mevkiinde ağırlık kazanmıştır. Genellikle yüksek gelir grubunun yer seçtiği bölge, planlı bir gelişme sonucu oluşmuştur. Alanda yüksek katlı konutlar, çocuk oyun alanları, yeşil alanlar site içi çözümlerle planlanmıştır.

2005 yılından sonra, Gemlik ilçesinin doğusunda yer alan ovada kaçak konut oluşumu artmıştır. Bu alanlar, arazi fiyatlarının en düşük olması ve genellikle 2 ve 3 katlı geniş bahçeli konutların bulunması nedeniyle, genellikle ülkenin doğu bölgelerinden göç eden düşük gelir grubundan kişilerin tercih ettiği bir yapı göstermektedir.

3.3.Tarihsel Çevre ve Koruma Alanları

Gemlik merkezi sınırları içerisinde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca tescil edilmiş 2 adet I. Derece Arkeolojik Sit Alanı, gömü yapılan mezarlık alanı dahil 3 adet II. derece Arkeolojik Sit Alanı ve 1 adet III. derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır. Sit alanlarının kapladığı toplam alan yaklaşık olarak 686.500 m2'dir.

Planlama alanı sınırları içerisinde veya çevresinde sit alanı bulunmamaktadır.

3.4.Kent İmajı

Kent kimliğinin oluşmasında doğal çevre önemli rol oynamaktadır. Gemlik'te körfez ve sahil boyu doğal yapının temelini oluşturmakta ve Gemlik'in en önemli değerleri arasında yer almaktadır.

Kent kimliğinin bir diğer önemli ögesi ise, mevcut yerleşimin şekillenmesinde büyük payı bulunan topografyadır. Gemlik'te kentsel yerleşim alanını

çevreleyen hareketli topografya nedeniyle, kenti saran yamaçlarda Körfez manzarasına sahip birçok bakı alanı yer almaktadır.

Gemlik'in önemli geçim kaynaklarından biri olan zeytinlikler, özellikle yamaçlarda yer almakta ve gerek görüntü, gerek ürün (zeytin ve zeytinyağı) kalitesiyle ülke ve dünya çapında ün kazanarak Gemlik'in en önemli simgesi haline gelmiştir. Bu nedenle kent içindeki zeytin ve zeytinyağı ile ilgili satış ve sergi birimleri, kent ticaretinin önemli bölümünü oluşturmaktadır.

Yerleşim alanı içinde yer alan, kentin tarihi geçmişini yansıtan sivil mimarlık örnekleri, anıtsal yapılar ve doğal anıtlar da Gemlik kentinin önemli imaj noktaları ve tarihsel simgeleridir. Koruma Kurulu tarafından tescili yapılmış olan bu yapılardan bir kısmının restorasyon çalışmaları tamamlanmıştır ve bu yapılar hem fonksiyonel olarak işlevlendirilmekte, hem de görsel olarak kent imajına zenginlik katmaktadır.

Yerleşim alanı içerisinde tespit edilen ve kazı çalışmaları devam eden arkeolojik sit alanındaki değerlerin ortaya çıkarılmasıyla bu alanlar da, kentin önemli imaj noktalarından olacak ve kentin tarihi, kültürel ve turistik değerlerini zenginleştirecektir.

4.FİZİKSEL VE DOĞAL YAPI

4.1.Jeomorfolojik ve Topografik Eşikler

Planlama alanı Gemlik yerleşim alanının kuzeybatısında, Orhaniye Mahallesi yerleşim alanının güneyinde, genelde Gemlik Körfezi'ne bakan eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır. Planlama alanının kendi içerisinde düz alanlar bulunmakta iken, ağırlıklı olarak eğimli alanlar bulunmaktadır.

Planlama alanının genel eğim değeri %20-40 aralığında değişmektedir. Ancak %40 aşan eğim değerleri bulunmaktadır. Alanın kuzeybatı kesiminde düz alanlar bulunmaktadır. Eğim değeri kuzey-doğu yönüne doğru artmaktadır. Alanın en yüksek noktası için rakım 255 m. en düşük notası için ise 45 m. olarak tespit edilmiştir.

4.2.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.

4.3.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.

4.4.Orman Durumu

Gemlik yerleşim alanının kuzeyinde Samanlı Dağları'nın yamaçlarından itibaren yüksek kesimlere doğru orman arazileri uzanmaktadır. Orman

alanlarında hakim bitki dokusu karaçamdır. Planlama bölgesinde orman alanı bulunmaktadır.

4.5.Jeolojik Durum

Planlama bölgesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan alan bütününe ilişkin hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüd raporuna göre;

İnceleme alanında Paleozoyik'ten günümüze kadar değişik zamanları temsil eden çeşitli kaya türleri yüzeylemektedir. Prekambriyem- alt Paleozoyik yaşlı olduğu düşünülen Pamukova Metamorfikleri bölgenin temelini oluşturur. Alt Triyas yaşlı Taşköprü formasyonu, Üst Kretase yaşlı Bakacak Formasyonu, Üst Paleosen- Orta Eosen yaşlı İncebel formasyonu, Eosen yaşlı Sarısu formasyonu temeli örten Sedimanter ve volkano- sedimanter birimlerdir. Eosen döneminde Fıstıklı Granitoyidi bölgeye yerleşmiştir. Daha üstte ise Sarmasiyen yaşlı Kılıç formasyonu, Üst Miyosen- Alt Pliyosen yaşlı Yalakdere formasyonu ve Pleyistosen yaşlı denizel seki çökelleri ile güncel alüvyonlar yer alır.

Kuvaterner çökelleri arazi kullanım planlarındaki zemin nitelikleri bakımından ortaya çıkan önemi nedeniyle, ilk kez bu çalışma kapsamında, çökel ortamlarına göre ayırtlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın tamamının jeolojisini, Triyas- Jura yaşlı Pamukova Metamorfiklerine ait metagranit (Pmg) ile amfibolitler (Pma), İznik Metamorfiklerine ait metakumtaşı- metaçakıltası (İmş), kireçtaşı- dolomit (İmk), mermerler (İmşk), Ofiyolitler (İmo) ile kuaterner yaşlı alüvyonlar oluşturmaktadır.

İnceleme alanı sınırında kalan ve MTA tarafından metavolkanik olarak ayırtlanan alanda metavolkaniklere rastlanılmamış olup bu alanlarda şistler gözlenmiştir.

- **İznik Metamorfikleri**

İnceleme alanında Gemlik kuzey bölgesi ve Küçük Kumla bölgesinde kalan eğimli alanların jeolojisini oluşturan İznik Metamorfiklerinde hakim kaya türü metakumtaşı- metaçakıltası (imş), fiyolit (imo), mermerler (imşk)'dir.

- **Metakumtaşı- Metaçakıltası (imş)**

İnceleme alanında bir çok kesimde mostra vermiş olan birimler ince tabakalı olarak mostralar halinde izlenmektedir.

Üst kesimlerinde altere olarak izlenen şistler ince tabakalı, kırılğan ve zayıf kaya niteliği sunarken kireçtaşı seviyeleri ise daha masif görümlü sağlam kaya niteliğindedir.

- **Ofiyolit (imo)**

Gemlik- Armutlu karayolunun yaklaşık 2.km'sinde gözlenen birim yol şevlerinde izlenmektedir. Yer yer üst kesimlerde çok altere olana birim zayıf dayanımlı ve kırılğan bir yapıda izlenmektedir. Genellikle yeşil renk tonlarında gözlenen birim ağırlık olarak serpantinit içermektedir.

- **Mermerler (imşk)**

İnceleme alanının doğu kesiminde ve Cihatlı köyünün batı kesiminde geniş bir alanda gözlenen birim beyazımsı, boz renkli mermerlerden oluşmaktadır. Çok sağlam görünüme sahip birim orta- kalın tabakalıdır.

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanının jeolojisini Pamukova metamorfikleri, İznik metamorfikleri ve alüvyon oluşturmaktadır.

İnceleme alanında yapılan sondajlarda alüvyon birimde yer altı suyu gözlenmiştir. dolayısıyla inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi, alüvyon birimde oluşabilecek mühendislik problemler ve Pamukova ve İznik metamorfiklerinin gözlemlendiği alanlarda yapılacak kontrolsüz ve derin kazılarda oluşabilecek stabilite problemleri ve yüksek eğimli dere tabalarında meydana

gelebilecek kaya düşmesi ve stabilite problemleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından Önlemleri Alan-2.1, Uygun Olmayan Alan-2.3 olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.

- **Önlemleri Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)**

İnceleme alanında, Jeolojisini Pamukova Metamorfiklerine ait metagranit ve amfibolitler ile İznik metamorfiklerine ait şist, mermer, kireçtaşı ve ofiyolitlerin oluşturduğu ve eğim değerinin genellikle %10- 60 olduğu alanlar Önlemleri Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi gibi afet riskleri gözlenmemiştir.

Ancak, üstteki malzeme kalınlığı (ayrışmış zon kalınlığının 1- 5 m) ve alttaki kaya birimlerinin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulabilecek derinliklerde ve zaman içinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleri ile önlemleri aşağıda verilmiştir.

Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

Yapı temelleri üstteki ayrışmış zon kaldırılarak alttaki sağlam seviyelere oturtulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazı zemin etütlerinde irdelenmelidir.

Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir. Bu alanlarda yapılacak her türlü temel ve yol kazıları, kademeli kazılar şeklinde açılarak istinat, ankraj vb. yöntemlerle korunmalıdır.

Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrışmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalıdır. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması durumunda dolgu malzeme hafredilmelidir. Bu alanlar içerisinde gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüşe bağlı kalınarak planlama yapılmalıdır.

Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerinin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.

Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zemin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

- **Uygun Olmayan Alanlar-2.3 (UOA-2.3)**

İnceleme alanında topografik eğimi %60'dan fazla olan ve metamorfik birimlerden oluşan ayrışmış zon kalınlığı ve bol çatlaklı, kırıklı ve bloklu kaya birimlere bağlı olarak önemli boyutlarda kaya düşmesi ve stabilite problemleri yaşanabileceği görüşüne varılmıştır.

Bu alanlar önlem alınamayacak derecede kompleks hareketlerin beleneceği alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında "UOA-2.3" simgesiyle gösterilmiştir.

Sonuç ve Öneriler

1. Bu çalışma; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kuzey Planlama, Küçük Kumla, Büyük Kumla ve Narlı bölgelerini kapsayan yaklaşık 650 ha'lık alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik/ Jeoteknik Etüt çalışmasıdır.

2. İnceleme alanı yaklaşık 650 ha büyüklüğünde olup, 1/1000 ölçekli toplam 62 adet halihazır paftalarında sınırları belirtilen alanı kapsamaktadır.
3. Arazi çalışmaları kapsamında, 43 adet 10.00- 15.45 m derinliğinde sondaj, 1.50-2.50 m derinliğinde 10 adet araştırma çukuru, 95 m açılımlı 10 adet sismik kırılma, 40 m açılımlı 4 adet rezistivite ve 18 adet mikrotremör çalışmaları yapılmıştır.
4. İnceleme alanını kapsayan, Bursa İli'nin 1998 yılı onaylı 1/100 000 Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır.

Ayrıca inceleme alanını kapsayan Gemlik İlçesi'nin 12.04.2007 tarihinde onaylı 1/25 000 Çevre Düzeni Planı ve 14.10.2008 tarihi onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmaktadır. Ancak inceleme alanının 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır.

İnceleme alanı üst ölçekli planlarda "Gelişme Konut Alanı" olarak ayrılmıştır. Hazırlanan bu rapor, inceleme alanında yapılacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına altlık oluşturacaktır. İnceleme alanında genel olarak çok yoğun olmayan ve düşük katlı yapılaşma mevcuttur.

5. İstanbul Üniversitesi tarafından hazırlanmış ve mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 05.06.2001 tarihinde onaylanmış olan raporda belirtilen çalışma alanı, inceleme alanının büyük kısmını kapsamaktadır.

Ayrıca inceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında kalan 1 afete maruz bölge kararı" bulunmamaktadır.

6. İnceleme alanı genel olarak engebeli bir arazi olup genel eğim değeri %0- 70 aralığında değişmektedir. Bu değer alüvyonal birimlerin gözlendiği kesimlerde %0 -10 iken metamorfik birimlerde %10- 70 aralığında değişim göstermektedir.
7. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanının tamamının jeolojisini, Triyas- Jura yaşlı Pamukova Metamorfiklerine ait metagranit (Pmg) ile amfibolitler (Pma), İznik Metamorfiklerine ait

metakumtaşı- metaçakıltası (İmş), kireçtaşı- dolomit (İmk), mermerler (İmşk), Ofiyolitler (İmo) ile kuaterner yaşlı alüvyonlar oluşturmaktadır.

8. İnceleme alanında gözlenen Alüvyon birim “sıkı kum ve çakıl katmanlı çok katlı siltli kil”, İznik ve Pamukova metamorfikleri ise “süreksizlik düzlemleri bulunan ayrışmış kayalar” olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla inceleme alanındaki birimlerin Vs30 hız (NEHRP) değerlerine ve jeolojik yapılarına göre zemin grubu ve yerel zemin sınıfı belirlenmiştir. Bu verilere göre Alüvyonal birimin zemin grubu C2/C3, yerel zemin sınıfı Z2, İznik ve Pamukova metamorfiklerinin zemin grubu B1, yerel zemin sınıfı Z1 olarak belirlenmiş olup zemin etüt çalışmalarında yerel zemin sınıfı ve grubu detaylı olarak belirlenmelidir.
9. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarda kayma modülü (G_{max}) değerleri Alüvyonda (Qal) 4555 kg/cm², İznik Metamorfiklerinde (İm) 2826-42334 kg/cm² aralığında, Pamukova Metamorfiklerinde (Pma) 3074-25393 kg/cm² aralığında olup zemin; Alüvyonda (Qal) “sağlam zeminler”, İznik Metamorfiklerinde (İm) “orta sağlam/ sağlam/ çok sağlam zeminler”, Pamukova Metamorfiklerinde (Pma) “sağlam/ sağlam zeminler” olarak değerlendirilmiştir.
10. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarda poisson oranı değerleri (ν); 1.tabaka için 0.10- 0.44, ikinci tabaka için 0.33- 0.45 aralığındadır. Elde edilen poisson oranı değerlerine göre derinlere doğru sıkılaştan zemin durumu söz konusudur.
11. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarda elastisite modülü (E_d) değerleri Alüvyonda (Qal) 13068 kg/cm², İznik Metamorfiklerinde (İm) 7631-112223 kg/cm² aralığında, Pamukova Metamorfiklerinde (Pma) 8327-70751 kg/cm² aralığında olup zemin; Alüvyonda (Qal) “sağlam zeminler”, İznik Metamorfiklerinde (İm) “orta sağlam/ çok sağlam zeminler”, Pamukova Metamorfiklerinde (Pma) “orta sağlam/ çok sağlam zeminler” olarak değerlendirilmiştir.

- 12.**Laboratuvar deney sonuçlarında elde edilen şişme yüzdesine ve şişme basınç değerlerinde bağlı olarak Alüvyon birimin ort. İTO 63.10 ve LL değeri 27.7-44.5 olarak tespit edilmiştir. Bu değerlere göre inceleme alanındaki alüvyon birimlerin şişme derecesi “düşük- orta- yüksek” olarak değişmektedir.
- 13.**İnceleme alanında alüvyon birimde açılan sondaj kuyularında ortalama 2.50-7.00 m aralığından yer altı su seviyesi gözlenmiştir. Ancak metamorfik birimlerde açılan kuyularda yer altı suyu gözlenmemiştir. İnceleme alanı dahilindeki mevsimsel akış gösteren birçok kuru dere bulunmaktadır. İnceleme alanında içme ve kullanma suyu şebeke suyundan sağlanmaktadır.
- 14.**inceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1.derece deprem bölgesinde yer aldığından; “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” (Resmi gazete 14/07/2007 tarih 26582 sayı), “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Olan Binalar Hakkındaki Yönetmelik” (Resmi gazete 06/03/2006 tarih 26100 sayı) şartlarına uyulmalıdır.
- 15.**1900- 2011 yılları arasında meydana gelmiş, magnitüdü 5.0- 7.5 arasında olan depremlerin % olarak analizleri yapılmıştır. İnceleme alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 6.4 yıl ve 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 113.2 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı %8.5 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.5 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise %35.7 olarak hesaplanmıştır. Buradan hareketle; çalışma alanında yapılacak yapılar, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmiştir.
- 16.**Midorikawa (1987)'ye göre zemin büyütme değerleri; Alüvyonda (Qal) 1.3 değerinde, İznik Metamorfiklerinde (İm) 1.1- 1.2 aralığında,

Pamukova Metamorfiklerinde (Pma) 1.2 değerindedir. Zemin büyütme değerleri 0.0- 2.5 aralığında kalındığından, tehlike düzeyi “A (Düşük)” olarak tanımlanmıştır.

17.30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerleri (V_{s30}); Alüvyonda (Qal) 701 m/sn değerinde, İznik Metamorfiklerinde (İm) 797-961 m/sn aralığında, Pamukova Metamorfiklerinde (Pma) 833-891 m/sn aralığındadır.

18.Sismik çalışmalara göre zemin hakim titreşim periyod (T_0) değerleri; Alüvyonda (Qal) 0.26 sn değerinde, İznik Metamorfiklerinde (İm) 0.18-0.22 sn aralığında, Pamukova Metamorfiklerinde (Pma) 0.20 sn- 0.22 sn aralığındadır. Zemin hakim titreşim periyod (T_0) değerleri “A” ölçüt tanımına tekabül etmektedir. Bu ölçüt tanımına göre zemin “düşük” tehlike düzeyinde bulunmaktadır. dolayısıyla zemin hakim titreşim periyodu (T_0) değerleri yapı kat yükseklikleri ve rezonans açısından değerlendirildiğinde, kat başı pratikte 0.1 sn yaklaşımla kat adedi önerilmektedir.

19.Mikrotremor çalışmalarına göre zemin hakim titreşim periyodu değerleri; Alüvyonda (Qal) 0.46 sn- 0.57 sn aralığında, İznik Metamorfiklerinde (İm) 0.20 sn- 0.37 sn aralığında, Pamukova Metamorfiklerinde (Pmg, Pma) 0.26 sn- 0.43 sn aralığındadır. Burada yapılacak yapıların, olası bir deprem sırasında rezonansa girmemesi için mikrotremör çalışması sonucunda elde edilen parametreler hesaplamalarda mutlaka kullanılmalıdır.

20.İnceleme alanında yüzey akması, kaya düşmesi vb. bir kütle hareketliliği gözlenmemiştir. Bu çalışmada, özellikle metamorfik birimlerin, yüksek eğimli kesimlerinde birimin bol kırıklı ve çatlaklı olması nedeniyle stabilite analizi yapılmıştır. İncelme alanındaki eğimli kesimlerde yapılan şev stabilite analizlerinde eşik değer 1.91-3.67 aralığından bulunmuştur. Elde edilen değerler her ne kadar alanın stabil olduğunu gösterse de eşik değere (1.2) yakın değer olmasından dolayı yapılacak olan kontrolsüz

ve önlemsiz derin kazılarda stabilite problemi olabileceği kanısına varılmıştır.

21.İnceleme alanında mevsimsel akış gösteren kuru dereler bulunmakta tüm inceleme alanı için planlama öncesi DSİ görüşü alınması uygun olacaktır.

22.Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanının jeolojisini Pamukova metamorfikleri, İznik metamorfikleri ve alüvyon oluşturmaktadır. İnceleme alanında yapılan sondajlarda alüvyon birimde yer altı suyu gözlenmiştir. dolayısıyla inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi, alüvyon birimde oluşabilecek mühendislik problemler ve Pamukova ve İznik metamorfiklerinin gözlemlendiği alanlarda yapılacak kontrolsüz ve derin tabanlarında meydana gelebilecek kaya düşmesi ve stabilite problemleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Dolayısıyla inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan-2.1, Önlemlili Alan-5.1, Uygun Olmayan Alan-2.3 olmak üzere 3 kategoride değerlendirilmiştir.

4.6.Yer Altı ve Yüzey Suyu Durumu

İnceleme alanı açılan sondaj kuyularında alüvyona birimde açılan sondaj kuyularında ortalama 2.50-7.00 m aralığında yer altı su seviyesi gözlenmiştir. Ancak metamorfik birimlerde açılan kuyularda yer altı suyu gözlenmiştir.

4.7.Doğal Afet Tehlikelerinin Değerlendirilmesi

Deprem Durumu: Gemlik Bakanlar Kurulu'nun 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.

Kütle Hareketleri (Şev Duyarsızlığı): Planlama alanında yüzey akması, kaya düşmesi vb. bir kütle hareketliliği gözlenmemiştir. Bu çalışmada, özellikle metamorfik birimlerin, yüksek eğimli kesimlerinde birimin bol kırıklı ve çatlaklı olması nedeniyle stabilite problemi olma olasılığı düşünülerek 10 farklı profilde şev stabilite analizi yapılmıştır.

İnceleme alanındaki eğimli kesimlerde yapılan şev stabilite analizlerinde eşik değer 1.91-3.67 aralığında bulunmuştur. Elde edilen değerler her ne kadar alanın stabil olduğunu gösterse de eşik değere (1.2) yakın değer olmasından dolayı yapılacak olan kontrolsüz ve önlemsiz derin kazılarda stabilite problemi olabileceği kanısına varılmıştır.

Su Baskını: Planlama alanının da mevsimsel akış gösteren kuru dereler bulunmakta olup inceleme alanından geçen tüm derelerde beklenecek su baskını tehlikesi açısından planlama öncesi DSİ görüşü alınması uygun olacaktır.

Çığ: Planlama alanı sınırlarında çığ tehlikesi bulunmamaktadır.

Diğer Doğal Afet Tehlikeleri: Planlama alanı sınırlarında çökme- tasman, karstlaşma, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir.

4.8.Doğal, Tarihi ve Turizm Değerleri

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'nın en uzun kıyı şeridinde sahiptir. Bursa il nüfusunun büyük kısmının turizm ihtiyacı Gemlik sınırları içerisindeki sahil kesimlerinde karşılanmaktadır. Küçükumla, Büyükkumla, Kurşunlu, Narlı, Karacaali, Kumsaz, Gensaz 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 çok sayıda ve çeşitli kültürlerin sivil ve anıtsal yapılarını barındırmaktadır. Mevcut kayıtlara göre Gemlik'te 32 cami ve mescit, 18 kilise, 2 tekke, 9 han, 565 dükkan, 48 okul, 33 hamam ve 1 kaplıca bulunmaktadır. 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 kullanımına sunulmuştur.

Planlama alanı Gemlik Körfezi, ve orman manzarasına hakim olması nedeniyle görsel değer oluşturmaktadır.

5.GELİŞME EĞİLİMLERİ

Gemlik yerleşmesi ilk olarak Birinci Kordon (Eski Sahil) çevresindeki kıyı bandında yer seçmiş, körfez ve ona dik uzanan topografya özelliklerinden hareketle ilk formunu almıştır.

Yerleşim deseninin en belirgin karakteristiklerinden biri ise sahile dik uzanan topografyanın yardımıyla deniz havasını kent içine yaymak ve dağıtmak amacıyla oluşturulan ızgara (grid) sistemidir.

Gemlik yerleşmesi batıda Marmara Denizi, kuzeyde Samanlı Dağları ve Sulucak Tepeleri, güneyde ise Gürle Dağları, Umurbey ve Yılmazbayır sırtları ile çevrili bir ova yerleşmesidir. Kent Gemlik Ovası'nın batı ucuna yerleşmiştir. Yerleşme, denize dik inen az yükseklikte bir sırtla bunun yamaçları ve denizin çekilmesinden meydana gelen dar kıyı düzlüklerinden oluşmaktadır.

Gemlik kent merkezi ova kesimde yapılaşmış olup, bir tarafında deniz, bir tarafında sit alanları vb. alanlar bulunduğundan genişleme imkânı bulunmamasından dolayı bu bölgede yapılaşma yoğunlaşmıştır. Bu nedenle sağlam zemin yapısına sahip olan Cumhuriyet Mahallesi'nin hemen kuzey bitişiğinde bulunan bu bölge Gelişme Konut Alanı olarak planlanmıştır.

6.KUZEY I. ETAP GELİŞME ALANLARI İLE REZERV YAPI ALANLARI

Gemlik kenti meskûn yerleşim alanı, aktif fay hatlarının bulunduğu, alüvyon zemin üzerinde yapılaşmanın yoğun olduğu, kent nüfusunun %80'inin bu alanda yaşadığı ve deprem riskinin sürekli olarak tehdit ettiği bir ilçe olması sebebi ile yeni yerleşim alanlarının oluşturulması gerekmedir.

Sıvılaşma potansiyeli yüksek riskli alanda yaşayan nüfusun Rezerv Yapı Alanı'nda ve kuzeydeki gelişme alanlarında üretilecek konut alanlarında iskan edilmesi planlanmaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, Gemlik İlçe sınırları içerisinde yer alan Merkez (501 ha.), Cihatlı (195 ha.) ve Umurbey (42 ha.) Öneri Rezerv Yapı Alanlarından oluşan toplam 740 ha büyüklüğündeki alan 04.11.2015 tarih ve 10915 sayılı Makam Olurları ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Bunun yanı sıra, Küçükumla'da sağlam zemine sahip 393 ha. büyüklüğünde bir alan Rezerv Yapı Alanı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na önerilmiştir.

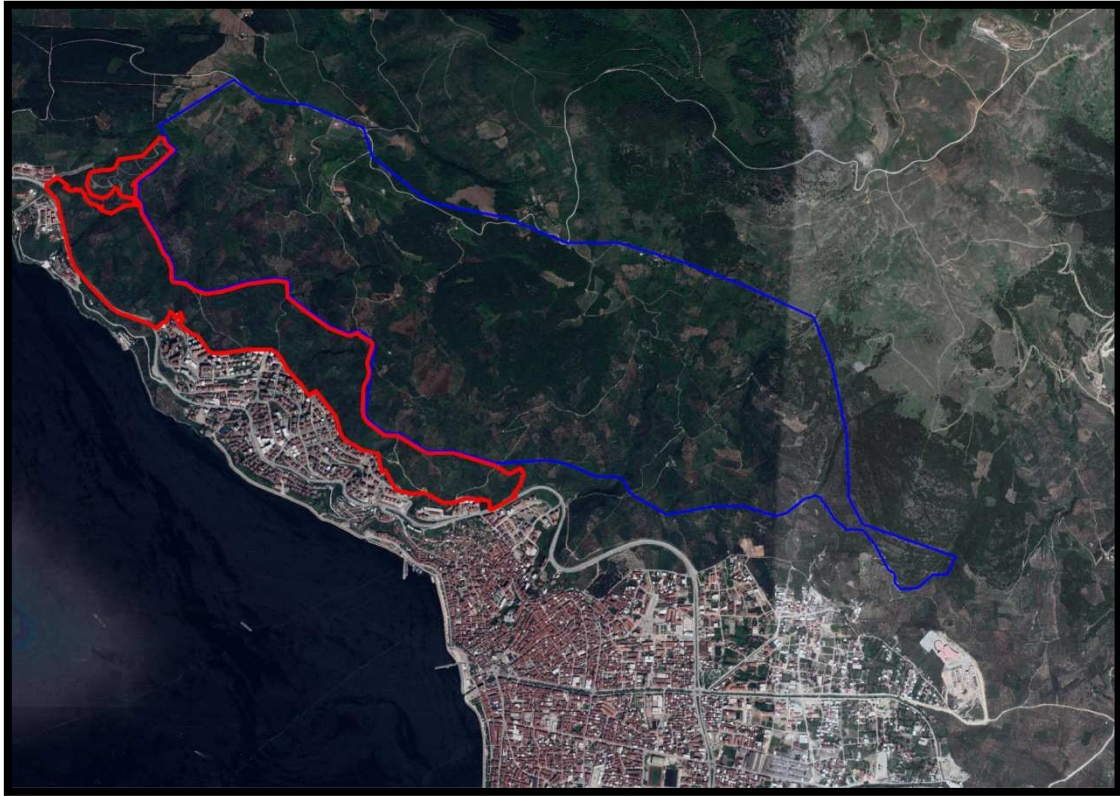
Plan değişikliğine konu alan ise söz konusu rezerv alanlarından merkez rezerv alanına güneybatı yönünde bitişik konumda olup kent merkezinin ise kuzeyinde yer almaktadır. Kentin kuzey yönündeki I. Etap Gelişme Konut Alanları olarak planlı durumdadır.

Gemlik İlçesi içerisinde belirlenen rezerv alanlar ile planlama alanı arasındaki ilişki aşağıdaki görsellerdeki gibidir.



Harita 3 Cihatlı Rezerv Yapı Alanı ve Planlama Alanı

Planlama alanı söz konusu Gemlik Merkez Rezerv Yapı alanının güney bitişğinde bulunmaktadır.



Harita 4 Gemlik Merkez Rezerv Yapı Alanı



Harita 5 Umurbey Rezerv Yapı Alanı

7.PLANLAMA ALANI

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Gemlik İlçesi'nin kent merkezinin ve Bursa-Yalova Karayolunun kuzeyinde Orhaniye mahallesinde yer almaktadır. Planlama alanı hazine mülkiyetindeki, kamu mülkiyetindeki ve şahıs mülkiyetinde olan alanlar ile kadastral yollardan oluşan toplam 104.7 ha.) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Harita 6 Planlama Alanı Konumu

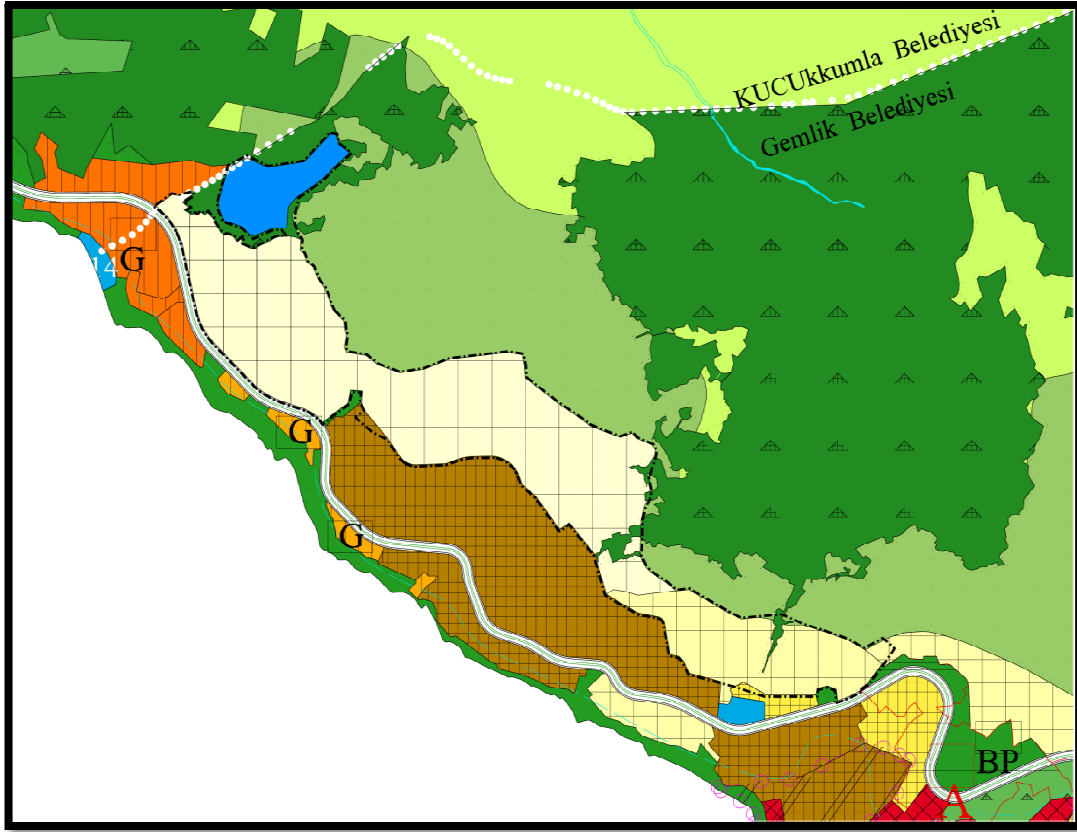


Harita 7 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

8. PLAN HİYERARŞİSİ

8.1.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

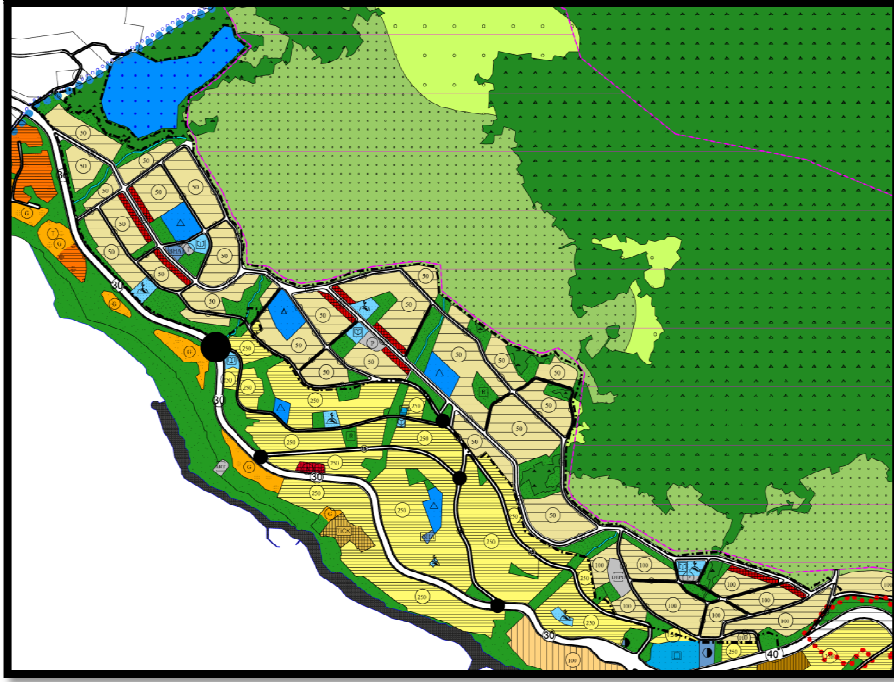
Plan değişikliğine konu alan onaylı Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı, Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Çok Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Orman Alanı ile Eğitim Kampüs Alanı olarak planlı durumdadır.



Harita 8 Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

8.2.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

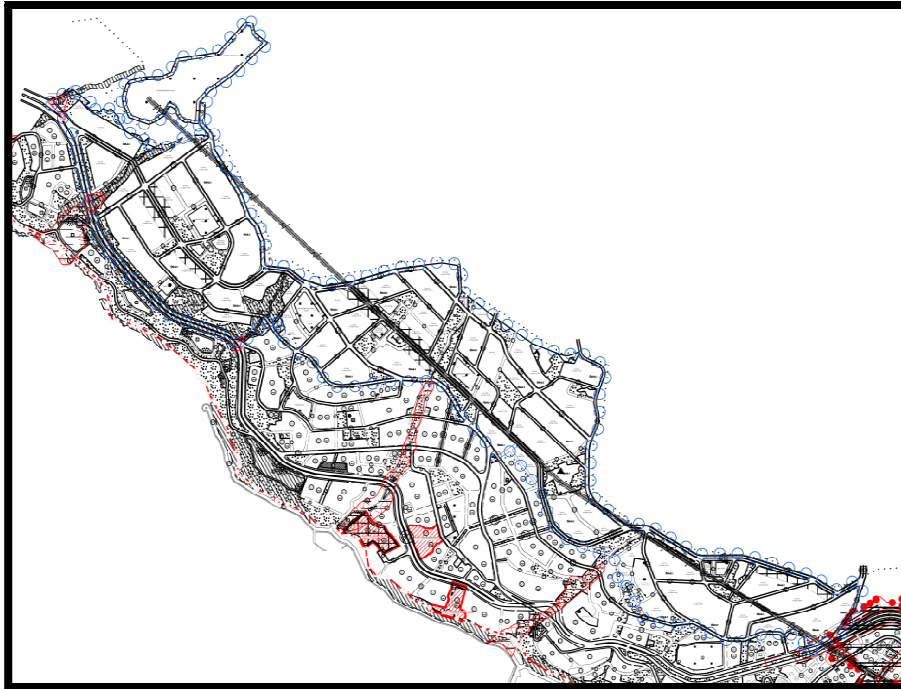
Plan değişikliğine konu alan onaylı Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 100 Ki/Ha Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı ile 50 Ki/Ha Çok Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları, Tali İş Merkezi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Orman Alanı ve muhtelif donatı alanları olarak planlı durumdadır.



Harita 9 Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi
Nazım İmar Planındaki Yeri

8.3.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

Plan değişikliğine konu alan onaylı Kuzey Gelişme Alanı I. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam E=0.75 Yençok=9.50 m ve Ayrık Nizam, E=0.50 Yençok=6.50 m yapılaşma koşulu ile Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Orman Alanı ve muhtelif donatı alanları olarak planlı durumdadır.



Harita 10 Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

9. PLAN KARARLARI

Gemlik İlçesi, Marmara Bölgesindeki hızlı sanayileşme ve ticaret hacminin ihtiyacı olan deniz yolu taşımacılığının en önemli liman kentlerinden biridir. İlçe Gemlik Körfezi'nin coğrafi konumu itibarıyla Kuzeybatı Anadolu'nun denizyolu taşımacılık ihtiyacına cevap veren bir yerdedir. Bursa, İzmit kesişimindeki limanların bölgede lojistik üs oluşturması ve ülkemizin 4.büyük serbest bölgesinin Gemlik'te bulunması ilçenin hızlı bir şekilde gelişmesine sebep olmakta, bunun sonucu olarak da yoğun yapılaşma talepleri ortaya çıkmaktadır. Gemlik ilçesinde yer alan serbest bölge ve limanlar, Bursa ve yakın bölgelerde üretilen sanayi ve tarım ürünlerinin ihracat ve ithalat kapısıdır. Gemlik zeytinciliği ile ülkemizde ve dünyada söz sahibi olmuştur. Türkiye'nin 500 Büyük Sanayi Kuruluşu'nda Gemlik Ticaret ve Sanayi Odası üyelerinden 8 kuruluş listede yer almıştır.

Ülkemizde olduğu gibi Gemlik kentinde de kentleşme süreci hızlı bir şekilde gerçekleşmiş olup kentleşme süreci de devam etmektedir. Modernleşme ve sanayileşme ile doğrudan ilişkisi olan kentleşme süreci, köyden kentlere ve küçük kentlerden metropollere doğru bir iç göç gerçekleşmesine neden olmaktadır. Söz konusu nüfus hareketi kentlerde yaşayan nüfusun da artmasına neden olmaktadır.

Sanayinin gelişmesi ile hızlı bir kentleşmeyi ve nüfus artışını da beraberinde getirmektedir. Ancak mevcut yapı stokları artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Tüm bu gerekçeler Gemlik kentinin konut gelişme alanlarına olan ihtiyacını da beraberinde getirmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.04.2007 tarihinde onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında ayrılan konut alanları mevcut durumda Çok Seyrek Yoğunlukta planlanmıştır. Gelişme potansiyeli yüksek olan ilçede artan nüfusun, rezerv alanları ve gelişme alanlarına taşınacağı göz önünde bulundurulduğunda bölgedeki çok az yoğunlukta planlı olan konut alanları bölge nüfusunun ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalmaktadır.

Gemlik Belediye Meclisi'nin 04.07.2018 tarih ve 184 sayılı kararında bahsedilen hususlar ve yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği hazırlanmasındaki amaç; gelişme konut alanlarında bölge nüfusunun ihtiyaçları göz önünde bulundurularak fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, bu kapsamda da gelişme konut alanlarına ilişkin yoğunluk değerlerinin belirlenmesidir.

Planlama alanı içerisinde yoğunluk değerlerine ilişkin plan kararları üretilmeden önce bölgedeki çevre yapılaşmalar, yapı ruhsatları, hane büyüklüğü (m²) ve hane halkı büyüklüğüne ilişkin veriler, mevcut konut alanları ve alt ölçekte belirlenen yapılaşma koşulları irdelenmiştir. Böylelikle planlama alanı için gerçeğe en yakın ortalama bir hane büyüklüğü belirlenmeye çalışılmıştır. Söz konusu verilerden yola çıkılarak planlama alanı için nüfus kapasitesi belirlenmiştir.

Bölgeye ilişkin Kuzey Gelişme Alanı I. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı nüfusu da irdelenmiştir. Mevcut onaylı uygulama imar planı nüfus kabulü 4.780 kişidir. 2017 TÜİK verilerine göre Gemlik İlçesi için ortalama hane halkı büyüklüğü 3 kişidir. Dolayısı ile mevcut onaylı planda 1.593 hane sayısı $[(\text{Planlama alanı nüfusu:4.780})/(\text{Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü:3})=1.593]$ bulunmaktadır. Söz konusu verilerden ortalama hane büyüklüğünün 176.2 m² olduğu, kişi başına düşen m² kabulünün 58.7 m² olduğu tespit edilmiştir.

ONAYLI PLAN	İNŞAAT ALANI (M2)	NÜFUS (KİŞİ)	ORTALAMA HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ (KİŞİ)	HANE SAYISI	KİŞİ BAŞI M2	ORTAMA HANE BÜYÜKLÜĞÜ (M2)
	280,767.00	4,780	3.00	1,593	58.74	176.21

Yukarıda bahsedilen verilerden; bölgede az yoğunlukta müstakil yapıların olduğu bir yapılaşma öngörüldüğü dolayısı ile ortalama hane büyüklüğünün de ortalama değerlerden daha büyük olduğu anlaşılmaktadır.

Bu değerler bölgenin coğrafyası ile örtüşmesine rağmen, yakın çevresindeki yerleşmenin bulunduğu alanlar incelendiğinde ortalama değerlerin üstünde kalmaktadır. Bölgenin yakın çevresindeki ruhsat verilerinden elde edilen ortalama kişi başı metrekare 52 m² iken onaylı uygulama imar planında 58.74 m² dir. Bu durum kuzey planının nüfusunun olması gerekenden daha düşük olduğunu göstermektedir. Dolayısı ile gerek bölgenin alt ölçekli planlarındaki yapılaşma koşulları gerek de üst ölçekli planlarındaki yoğunluk değerleri konut alanlarına yönelik ihtiyacın karşılanmasında yetersiz kalmaktadır.

Yapılan tespitler sonucunda elde edilen verilere göre plan değişikliğine konu alan içerisinde kalan tüm konut alanları "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak revize edilmiştir.

Söz konusu nüfus artışı sivilleşme potansiyeli yüksek riskli alanda yaşayan nüfusun bir kısmının gelişme alanlarında üretilecek konut alanlarında iskan edilmesine imkan sağlayacak ve planlı dönüşümün/gelişimin uygulanmasına yardımcı olacaktır.

9.1.Konut Alanları

Plan değişikliği sınırları içindeki konut gelişme alanları mevcut Gemlik yerleşim alanının kuzey bitişiğinde yer almakta ve güneydoğu- kuzeybatı istikametinde uzanmaktadır.

Onaylı planda; Yüksek Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı, Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Çok Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak planlı olan alanların tümü "200 Ki/Ha Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak revize edilmiştir. İmar hatlarına ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

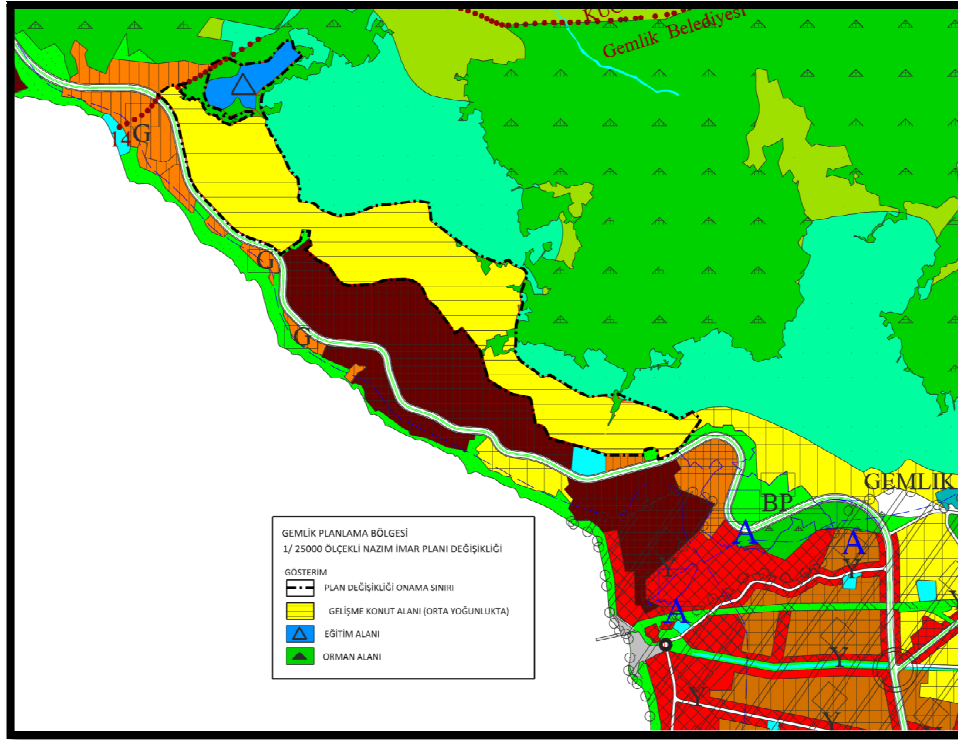
9.2.Eğitim Tesisleri Alanları

Plan değişikliğine konu alan içerisinde mevcut durumda 1 adet Eğitim Kampüsü Alanı planlıdır. Söz konusu alan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen gösterimlere uygun şekilde Eğitim Alanı olarak revize edilmiştir. Planlama alanı içerisinde mevcut durumda planlı olan Orman

Alanlarının kadastral hatlara oturtularak revize edilmesi nedeni ile Eğitim Alanı büyüklüğünde değişiklik söz konusudur.

9.3.Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar başlığı altında Orman Alanları değerlendirilmiştir. Plan değişikliğine konu alan içerisinde kalan orman alanları kadastral sınırlara göre revize edilmiştir.



Harita 11 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Aşağıdaki tabloda plan değişikliğine ilişkin alan büyüklükleri belirtilmiştir.

1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI				
KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKTA)	0.00	0.00%	940,564.40	89.78%
GELİŞME KONUT ALANI (ÇOK SEYREK YOĞUNLUKTA)	736,105.08	70.26%	0.00	0.00%
GELİŞME KONUT ALANI (SEYREK YOĞUNLUKTA)	206,122.10	19.67%	0.00	0.00%
MESKUN KONUT ALANI (YÜKSEK YOĞUNLUKTA)	2,737.25	0.26%	0.00	0.00%
EĞİTİM ALANI	84,411.86	8.06%	67,053.49	6.40%
ORMAN ALANI	18,281.95	1.75%	40,040.35	3.82%
TOPLAM ALAN	1,047,658.24	100.00%	1,047,658.24	100.00%

Tablo 1 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılım Tablosu