

GEMLİK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KÜÇÜKKUMLA MAHALLESİ
KARAYOLU KUZEYİ ORMAN SINIRLARI DÜZELTİLMESİ AMAÇLI
GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİ İ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

GEMLİK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KÜÇÜKKUMLA MAHALLESİ
KARAYOLU KUZEYİ ORMAN SINIRLARI DÜZELTİLMESİ AMAÇLI
GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2021

İÇİNDEKİLER

AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM.....	4
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	6
1.2. İL İDARİ BÖLÜNÜŞ – İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ	7
2. COĞRAFİ YAPISI.....	8
1.1. YER ŞEKİLLERİ.....	8
1.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	8
3. FİZİKSEL YAPI	10
1.1. MORFOLOJİK YAPI	10
1.2. EĞİM DURUMU	10
1.3. JEOLJİK YAPI.....	11
1.4. DEPREM DURUMU.....	12
4. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	14
4.1. KARAYOLU.....	14
4.2. TOPLU TAŞIMA.....	17
4.3. DENİZ YOLU	18
4.4. HAVAYOLU	21
4.5. DEMİRYOLU	22
5. PLANLAMA ALANININ GENEL ARAZİ KULLANIM DURUMU	24
5.1. YAPI ALANLARI DURUMU	24
5.2. DONATI DURUMU.....	24
6. TEKNİK ALTYAPI DURUMU	25
6.1. ELEKTRİK HATLARI VE TRAFOLARIN TESPİTİ	25
6.2. YOL KALİTESİ VE KADEMELENME	25
6.3. KARAYOLU GEÇİŞİ.....	26
7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	27
7.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	27
7.2. BURSA İLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI	28
7.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	29
8. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI.....	30
9. KURUM GÖRÜŞLERİ & İLGİLİ KARARLAR	31
9.1. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	31
9.2. T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	31
9.3. T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	32
9.4. ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. EMLAK KAMULAŞTIRMA YÖNETMENLİĞİ.....	34
9.5. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (BURSA) TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ	35
9.6. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ.....	35
9.7. T.C. JANDARMA GENEL KOMUTANLIĞI İLÇE JANDARMA KOMUTANLIĞI – GEMLİK.....	36
11. PLAN KARARLARI	37

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri	19
Tablo 2. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri	20
Tablo 3. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri	20
Tablo 4. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri	21

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu	6
Şekil 2. Çalışma Alanının Konumu	7
Şekil 3. Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri	12
Şekil 4. Planlama Alanının Bursa Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri	15
Şekil 5. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri	17
Şekil 6. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları	18
Şekil 7. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım	22
Şekil 8. Bursa YHT Projesi Güzergâhı	23
Şekil 9. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan	27
Şekil 10. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	28
Şekil 11. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	29
Şekil 12. Yürürlükteki Nazım İmar Planı Örneği	38
Şekil 13. Öneri Plan Örneği	38
Şekil 14. Yürürlükteki Nazım İmar Planı Örneği	38
Şekil 15. Öneri Plan Örneği	38
Şekil 16. Yürürlükteki Nazım İmar Planı Örneği	38
Şekil 17. Öneri Plan Örneği	38
Şekil 18. Yürürlükteki Nazım İmar Planı Örneği	38
Şekil 19. Öneri Plan Örneği	38
Şekil 20. Yürürlükteki Nazım İmar Planı Örneği	38
Şekil 21. Öneri Plan Örneği	38
Şekil 22. Yürürlükteki Nazım İmar Planı Örneği	38
Şekil 23. Öneri Plan Örneği	38

AMAÇ, KAPSAM ve YÖNTEM

AMAÇ

Bu çalışmada amaç; Bursa, Gemlik Belediyesi, Küçükkumla Mahallesi Karayolu Kuzeyi Orman Sınırları Düzeltilmesi Amaçlı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği kapsamında veri oluşturacak bilgi ve belgelerin sınıflandırılması, analiz ve sentez olarak yorumlanarak, söz konusu alana ilişkin yapılacak olan işlere altlık veri niteliğine getirilmesini sağlamaktır. Toplanan veriler doğrultusunda sürdürülebilir bir nazım imar planı üretilmesi adına bölge içerisinde bulunan orman alanları ve bu alanların günümüz koşullarında sınır tespitleri daha kesin yöntemlerle yapılabildiğinden dolayı gelecekte daha büyük sorunlarla karşılaşılması adına ilgili kurum görüşleri doğrultusunda imar hatlarının revize edilmesidir.

KAPSAM

Bu plan açıklama raporunda, Küçükkumla Karayolu Kuzeyi Orman Sınırları Düzeltilmesi Amaçlı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği esas olarak; Küçükkumla, Mahallesi'nin güneydoğusunu kapsayan; alanın fiziki, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi ve sektörel bilgiler projeye altlık oluşturması amacıyla incelenmiştir. Yapılan bu incelemeler sonucunda 1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan değişikliği üretilmiştir.

YÖNTEM

Bu plan açıklama raporunda Gemlik – Küçükkumla'da bulunan yaklaşık 49 hektar alanın; fiziki, doğal, sosyal ve ekonomik özellikleri, kurum görüşleri, arazi çalışmaları ile elde edilen veriler; 6831 Sayılı Orman Kanunu ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikler bağlamında ayrıntılı olarak incelenmiştir. İncelemeler sonucunda veriler projeye altlık oluşturabilecek şekilde harita ve ilgili tablolar ile aktarılmıştır. Analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda nazım imar planı kararları üretilmiştir.

PROJENİN AMACI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi sınırları içerisinde yer alan çalışmanın amacı; kurum görüşleri ile elde edilen orman alanlarının ve karayolu kamulaştırma alanlarının imar planlarına işlenerek korunması, koruma ve kullanma dengesini gözeterek kentsel alanların, ulaşım ve altyapı sistemlerinin günümüz koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem içerisinde revize etmektir.

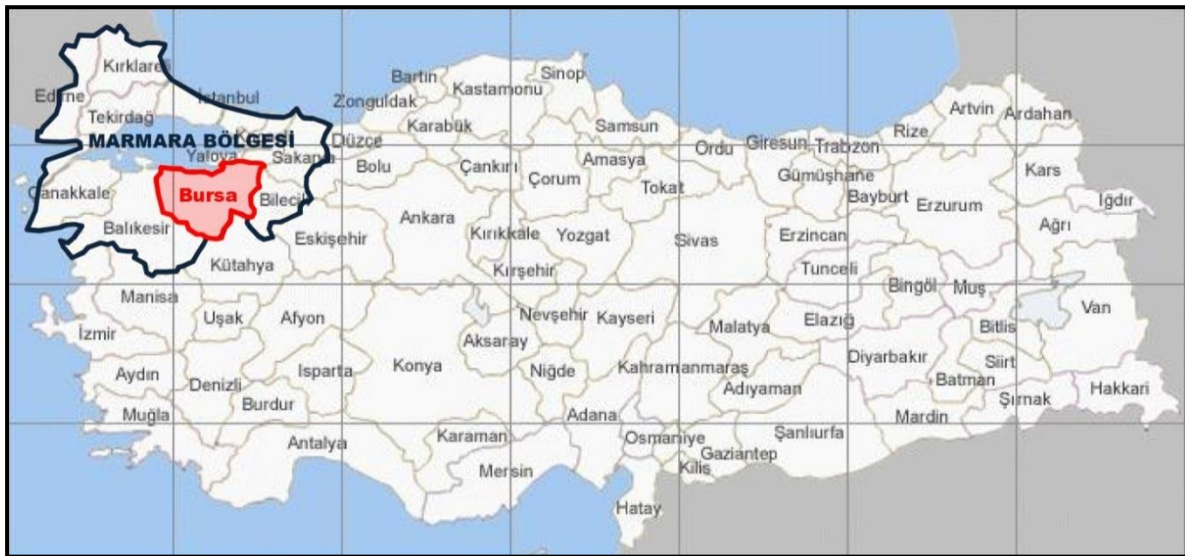
Alanda ekolojik dengenin korunması ve hem sosyo–ekonomik hem de mekânsal anlamda sürdürülebilirliğin sağlanması hedeflenmektedir.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Bursa İli, Türkiye'nin kuzey-batısında, Marmara Bölgesi'nin güney-doğusunda yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nin "Güney Marmara" bölümünde yer alan il, bölgenin 2. büyük ilidir. İl toprakları kuzeyden Marmara Denizi ve Yalova, kuzey-doğudan Kocaeli ve Sakarya, doğudan Bilecik, güneyden Kütahya ve batıdan Balıkesir illeri ile sınırlanmıştır. Bursa İli 10891 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin %1.38'ini kaplamaktadır(Şekil 1).

Şekil 1. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

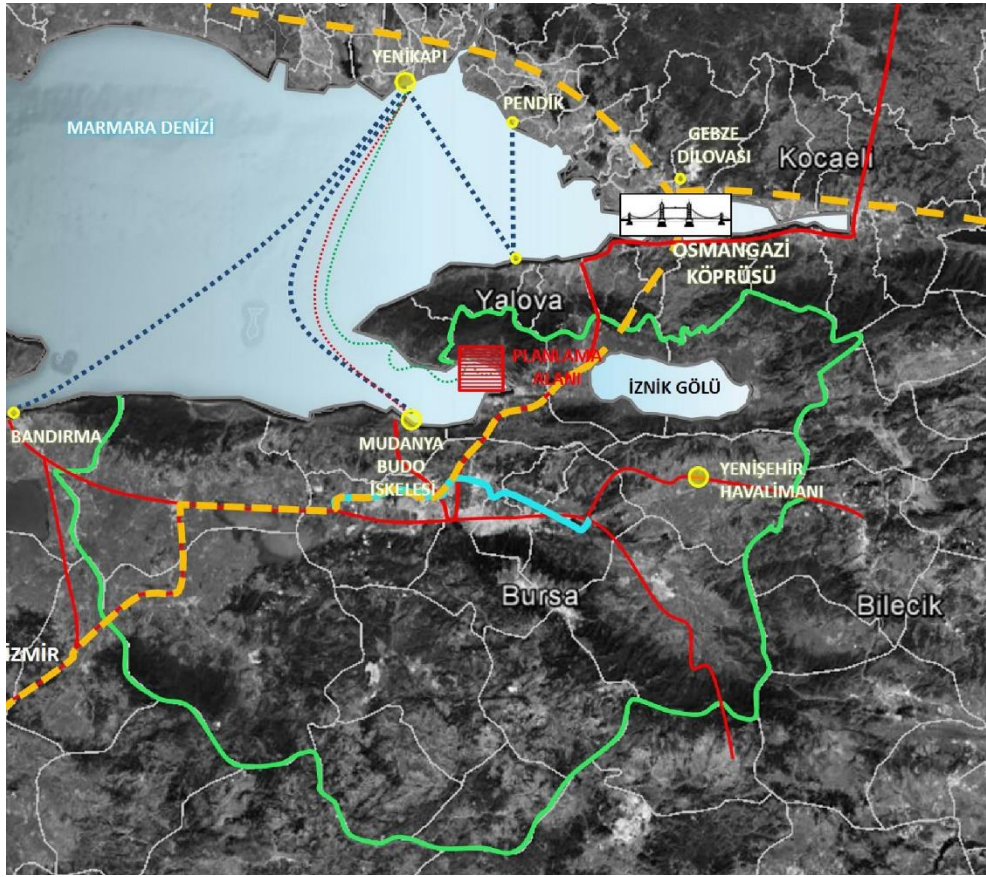


Kaynak: http://www.cografyaciyiz.com/haritalar/tr_bolgeler.jpg&w

Bursa ili Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi içinde 28° 10'' ve 30° 00''doğu boylamları, 39° 45'' ve 40° 40''kuzey enlemleri arasında yer alır. 11.027 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının yaklaşık 1,4'ünü kaplayan Bursa ili kuzeyde Yalova ve Kocaeli, çevrilidir¹. Gemlik İlçesi ise Bursa kent merkezinin yaklaşık 30 km kuzeybatısında Yalova'nın güney sınırında yer almaktadır. Çalışma alanımız olan Küçükumla Mahallesi ise Gemlik İlçesi'nin kuzeyinde, güneye bakan sahil şeridinde yer almaktadır.

¹ http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/CDP_25000/Karacabey/Karacabey_PLAN_HUKUMLERI.pdf

Şekil 2. Çalışma Alanının Konumu



Kaynak: Ofis Çalışmaları(2018)

1.2. İl İdari Bölünüş – İlçe İdari Bölünüş

Gemlik Bursa'nın 30 km. kuzeybatısında, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezin kıyısında kurulmuş olup, 19.13 derece doğu meridyeni ile 40.12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır, ilçe 413 km² yüzölçümüne sahiptir. Güneyinde Bursa Osmangazi, Yıldırım ve Kestel, güneybatısında Mudanya, doğusunda Yenişehir ve Orhangazi ilçeleri bulunmaktadır.

Planlama alanı; Gemlik İlçe Merkezinin güneybatısında, ilçe merkezine yaklaşık 6 km ve Bursa iline ise 45 km mesafede yer almakta olan Küçükumla Mahallesi'nin güneydoğusudur. Çalışma alanı yaklaşık olarak Küçükumla Mahallesi'nin karayolunun 48 ha'lık gelişme konut alanında yer alan kentdir.

2. COĞRAFI YAPISI

1.1. Yer Şekilleri

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Gemlik'in üç tarafı kısmen ihtiyarlamış tek ve sıradağlarla kuşatılmış olup yalnız batısı Marmara Denizi'ne doğru açıktır. İznik Gölü'nden gelen Karsak Deresi Gemlik'i ikiye bölmüştür. Kuzeyden Samanlı Dağları'yla güneyden Katırlı Dağları'nın batıya doğru uzantıları Gemlik Körfezi'ni kapalı bir havza haline sokmuştur. Samanlı Dağları'ndan ayrılan bazı kollar kıyıya dik bir şekilde inerek sivri burunlar oluşturmuştur. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir. Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Bursa ve ilçeleri haritası Kuzeyden Samanlı Dağları'yla, güneyden Katırlı Dağları'nın batıya doğru uzantıları Gemlik Körfezi'ni kapalı bir havza haline sokmuştur. Dağların arasında suların oyduğu derin vadilerle çökme neticesinde meydana gelen çukurluk alanlar vardır. Gemlik'in kurulduğu nokta denize dikey inen az yükseklikte bir sırtla bunun yamaçları ve denizin çekilmesinden meydana gelen dar kıyı düzlüklerinden ibarettir. İlçenin kıyıları eski kayıkhanesi burnundaki kayalık çıkıntılar bir tarafa bırakılacak olursa tamamıyla düzdür. Pek derin olmayan kıyıları derelerin taşıdığı molozlarla devamlı sığlaşmaktadır.²

Gemlik İlçesi'nde yer alan Küçükkumla Mahallesi'nin yer şekilleri de Gemlik'in geneliyle benzer özellikler göstermektedir. Küçükkumla Mahallesi kıyıya doğru dik uzanan iki dağın arasındaki vadide ve kıyıdan iç kesimlere doğru yaklaşık 500 metre genişliğindeki düz alanda yer seçmiş yerleşmedir. Planlama alanı ise bu yerleşmenin güneydoğusunda karayolunun kuzeyinde yer alan gelişme konut alanları, park alanları, orman alanları, rekreasyon alanları ve açık spor alanlarının yer aldığı bir kentsel alandır.

1.2. İklim Ve Bitki Örtüsü

Bursa ilinin Gemlik ilçesinde genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürmekle birlikte Karadeniz iklimine geçiş sahası manzarası göstermektedir. Gemlik ilçesine kış aylarında yaz

² <http://www.gemlik.bel.tr/Gemlik.aspx>

aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Gemlik ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 14,5'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı 658 mm'dir. İlçede Temmuz ayı 22 mm yağışla en kurak ay, Aralık ayı ise 98 mm yağış ile en fazla yağışın gözlendiği aydır. 23,3 °C sıcaklıkla Temmuz yılın en sıcak ayı, Ocak ayında ortalama sıcaklık 5,8 °C'dir. İlçede yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı 76 mm olup yıl boyunca ortalama sıcaklık 17,5 °C dolaylarında değişim göstermektedir.³

Gemlik'in topraklarının ancak % 8'i ekime elverişli değildir. % 43'ü zeytinliklerle % 44'ü tarlalar ve üst dağlık bölgeleri de içine alan yerlerde % 5'i çayır ve meralarla kaplıdır. Zeytinlik saha oldukça geniştir.⁴

Çalışma alanına ilişkin yapılan arazi ve ofis çalışmaları sonucu, çalışma alanının %4'ü yapılaşmış alan, %61'i tescilli orman arazisi olup %2'si ağaçlık/çalılık arazi ve %33'ü zeytinlik alanlardan oluşmaktadır.

Orman alanları; çalışma alanının önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

3 Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

4 URL: <http://gemlik.bel.tr>

3. FİZİKSEL YAPI

1.1. Morfolojik Yapı

Çalışma alanının topografik yapısı kıyıdan iç kesimlere doğru artmaktadır. Çalışma alanında düzlük alanlar yer almamaktadır. Alanda doğu batı aksınca uzanan yüksekliği doğudan batıya gittikçe azalan bir sırt yer alırken bu alanın kuzeyinde ve çalışma alanının doğu sınırında vadiler yer almaktadır. Bu alanlar haricinde kalan alanları dik yamaçlar oluşturmaktadır (Pafta No:1).

Aynı zamanda alanda morfolojik yapı üzerinde belirleyici rol oynayan kuru ve akan nitelikte dereler ve dere yatakları bulunmaktadır. Çalışma alanında toplamda 2 dere bulunmaktadır. Bu dereler: alanın kuzeyinde Kuru Dere ve doğusunda Küçük Dere ve Küçük Dere yan kolunun içerisinde bulunduğu derelerdir. Taşkın oluşturacak nitelikte olan Küçük Dere'nin, BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce yürütülen "Bursa İli Gemlik Körfezi Havzasındaki Dere ve Yan Derelerin Yerleşim Yerleri ile Arazilerin Taşkınla Korunmasına ait Avan ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin Hazırlanması" işi kapsamında gerekli ıslahın yapılması gerekmektedir. Bahse konu alan içerisinde Kuru Dere'nin akış kesiti yetersiz olup; Kuru Dere'nin dere ekseninden akış yönüne göre 5 metre sola, 20 metre sağa emniyet bandı bırakılması, Gemlik-Armutlu yol geçişinin sağlanması ve yol geçişinde tıkanmaların önlenmesi için gereken tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Ayrıca gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, ilgili tüm tedbirler alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ile "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.⁵

1.2. Eğim Durumu

Çalışma alanı; kıyıdan yaklaşık 50 metre ila 150 metre arasında değişen mesafelerde yükselmektedir.

⁵ T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 06.09.2016 Tarih ve 600337 Sayılı Yazısı

Çalışma alanının kuzeyinde yer alan yaklaşık 2 hektar büyüklüğündeki alan %31-40 arası eğime sahiptir ve tüm alanın %4.1'ini oluşturmaktadır. Alanın kuzeybatısında karayolu kamulaştırma sınırına paralel şekilde yer alan ve yaklaşık 0,1 hektar büyüklüğündeki alan %0-10 arası eğime sahiptir ve tüm alanın %0.5'ini oluşturmaktadır. Morfolojik yapı analizinde de belirtilen sırt ise alanı doğu-batı aksında ikiye ayıran yaklaşık 8 hektarlık alandır. %11-20 arası eğime sahip olan alan tüm alanın %16.9'unu oluşturmaktadır. Sırt alanının kuzey ve güney sınırında yer alan alanlar ise yaklaşık 20 hektar büyüklüğündedir. %21-30 eğime sahip bu alanlar tüm alanın %78.6'sını oluşturmaktadır (Pafta No: 2).

1.3. Jeolojik Yapı

Çalışma Alanı içerisinde, 19.02.2016 tarih onaylı Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında belirtilen, Önlemlili Alanlar 2.1 şeklinde 1 jeolojik yapı ifade edilmektedir (Pafta No:3).

Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite 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, 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.

Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir

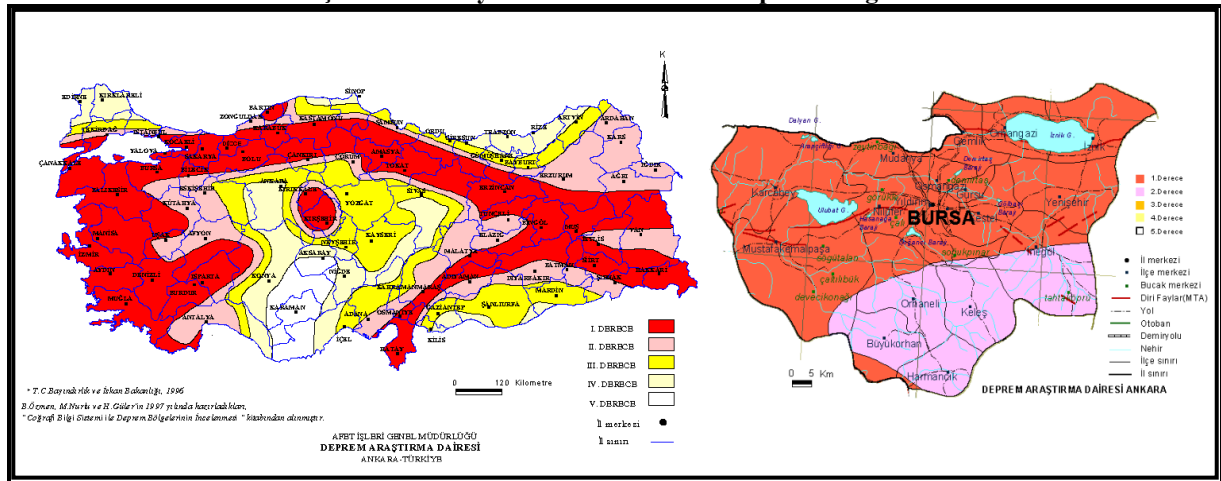
Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önlemleri alanlarda;

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

1.4. Deprem Durumu

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan “Türkiye Deprem Bölgeleri” haritasına göre Şekil 3’te de görüldüğü gibi planlama alanının bulunduğu Gemlik İlçesi 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Şekil 3. Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri



Kaynak: <http://www.deprem.gov.tr>

Planlama alanının bulunduğu bölgede depremsellik açısından KAF (Kuzey Anadolu Fayı) dışında, Gemlik ve civarını etkileyebilecek aktif fay bu Gemlik Fayı'dır. Gemlik Fayı 14 km uzunluğundadır. D-B uzantılı bir doğrultuya sahiptir. Sağ yanal atımlı bir faydır (Koçyiğit, 2005). Doğuda Karsak Köyü'nün 2 km kuzeyinden başlar ve Karsak Çayı boyunca devam ederek Gemlik yerleşim yerine ulaşır. Gemlik Körfezinin G sınırını oluşturur ve

Marmara Denizi içine girer. Fay boyunca gözlenen bazı sıcak su kaynakları, ani yükselen bir topoğrafya ve uydu görüntülerinin yorumu bu fayın aktif bir fay olduğunun göstergesidir. Gemlik Bölgesinde önemli bir diğer fay Gençali Fayı olup yaklaşık 12 km uzunluğundadır (Koçyiğit, 2005).

4. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

4.1. Karayolu

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

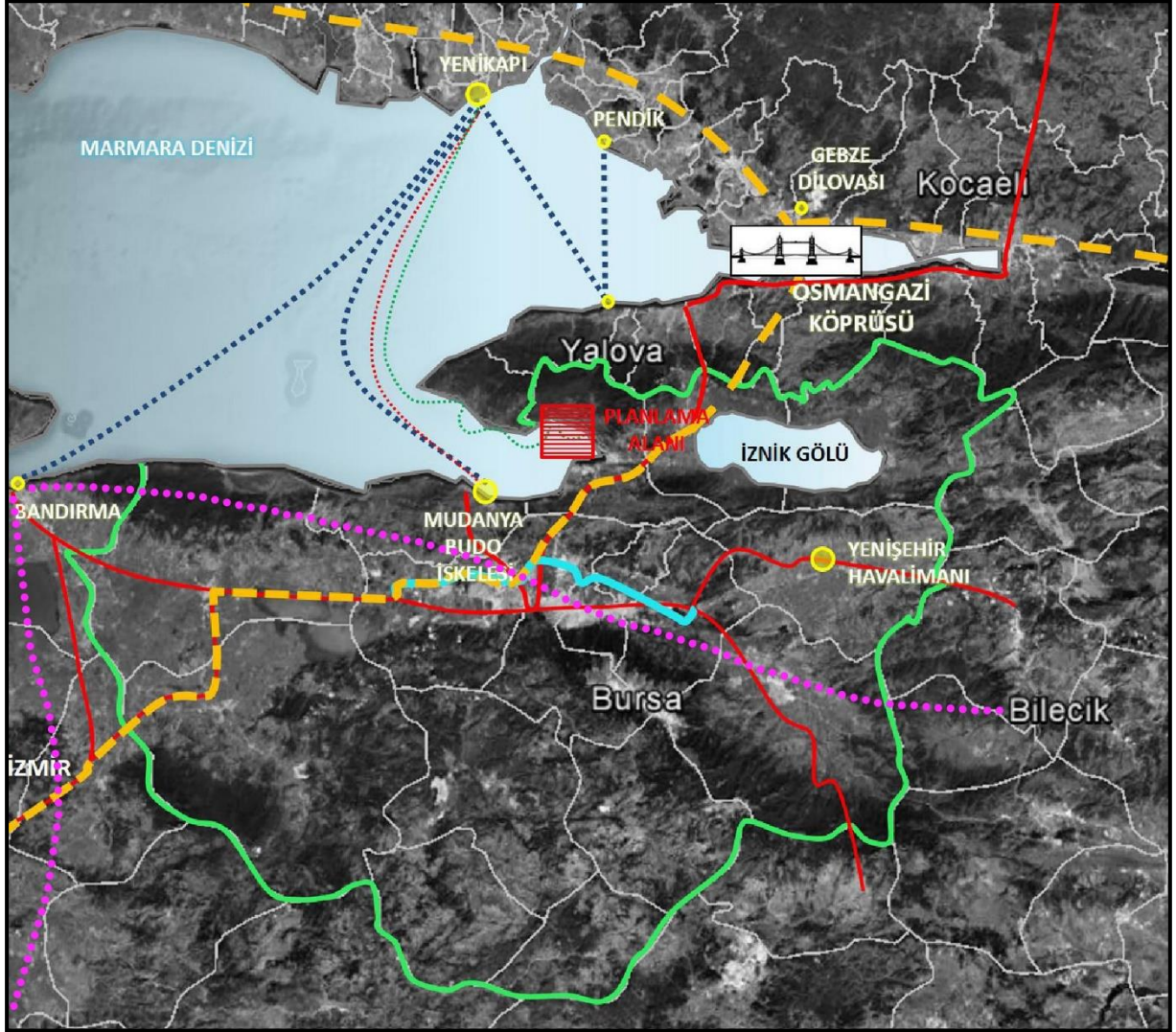
Marmara Bölgesi'ndeki karayolu aksları ile İç Anadolu ve Ege Bölgeleri Bursa üzerinden birbirine bağlanmaktadır. Bursa'yı Marmara Bölge'sine ve ülkenin diğer kesimlerine bağlayan yolların en yoğun ve önemlisi İstanbul-Bursa Karayolunun 65 km'lik bölümünü oluşturan Bursa - Yalova karayoludur. Bu yol İstanbul ve Avrupa ile İç ve Batı Anadolu arasındaki yolcu ve yük taşımacılığında büyük önem taşır. İstanbul'un Ege ile bağlantısının sağlanması ve Bursa'nın dışa açılan kapısı olan Gemlik Limanı'ndan geçmesi yolun önemini artırmaktadır. Bursa-Gemlik karayolu başta olmak üzere İç ve Batı Anadolu sanayileri için gerekli hammaddelerin ve anamallar ile özellikle dış satım ürünlerinin pazarlanması açısından önem taşıyan bir yoldur.

Bursa il sınırları içerisinde şu an Ankara - İzmir istikametinde bir otoyol mevcuttur. Şu anda mevcut otoyol 5 bağlantı noktasından Bursa çevre yolları ve ana trafik arterlerine bağlanmaktadır. Bursa'nın mevcut yerleşim konumu göz önüne alınırsa doğu - batı aksı olan ana arter, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım'dan geçmektedir. Bu aks aynı zamanda Ankara – İzmir istikameti için de kullanılmaktadır. Bu doğu - batı aksından kuzeye doğru iki anayola bağlantı mevcuttur. Bunlardan birisi kuzeybatı istikametinde Mudanya'ya gitmektedir. Diğer kuzeydoğu istikametinde Gemlik ve Yalova üzerinden Kocaeli ve İstanbul'a ulaşmaktadır. Osmangazi ilçesinde başlayan bir diğer aks, kış sporlarının ülkemizdeki en önemli alt yapısına sahip olan ve şehir merkezinin güney yönünde bulunan Uludağ'a doğru uzanmaktadır.

Planlama alanını da kapsayan bölgede gerçekleştirilen İstanbul-Bursa-İzmir otoyolu projesi ile Marmara ve Ege bölgeleri birbirlerine otoyol bağlantısı ile bağlanmıştır. Bu sayede mevcut Gebze-Orhangazi-İzmir aksının trafik yükü %30 nispetinde azalması öngörülmektedir. Seyahat süresi İstanbul'dan; Bursa'ya 3 saatten 1 saate, İzmir'e 8 saatten 4 saate, Eskişehir'e 4 saatten 2,5 saate inmiştir.

İzmit Körfezine yapılan asma köprü (Osmangazi Köprüsü) ile İzmit Körfezi'ni geçme süresi 1 saatten 6 dakikaya inmiştir. Taşıt-işletme giderleri düşmüştür. Olumsuz çevresel etkiler (trafik sıkışıklığının neden olduğu emisyon artışları, gürültü kirliliği vb.) en aza inmesi düşünülmektedir. Yolun geometrik standardının yetersizliğinden kaynaklanan trafik kazalarında da azalma sağlanacaktır. İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolunun ve özellikle İzmit Körfez Köprü (Osmangazi Köprüsü) geçişinin devreye girmesi ile İstanbul, Kocaeli, Balıkesir, Manisa ve İzmir arasındaki fiziki ve zaman uzaklık azalmıştır. Osmangazi Köprüsü ile İstanbul - Mudanya arası seyahat süresi 2 saate inmiştir. Böylece İstanbul, Kocaeli gibi illerde Bursa kıyılarına ilgi artacaktır ve bu bölgelerdeki turistik faaliyetler önem kazanacaktır. Bu durumda Küçükkumla, Kumla, Büyükkumla ve Narlı gibi sahil kentleri de konumu açısından avantajlı olup olumlu yönde etkileneceği öngörülmektedir.

Şekil 4. Planlama Alanının Bursa Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

Plan revizyon çalışmasının yapıldığı Küçükkumla Mahallesi'nin güneydoğusu, Gemlik ilçe merkezinin güneybatısında ve ilçe merkezine yaklaşık 6 km, Bursa İli'ne ise yaklaşık 45 km mesafede yer almaktadır. Gemlik merkezden proje alanına ulaşmak için sırasıyla Kumla Caddesi ve devamında Armutlu-Gemlik Karayolu'ndan geçilmektedir. Proje alanına Bursa il merkezinden Bursa-Yalova Karayolu üzerinden Armutlu-Gemlik Karayolu'nu takiben ulaşılmaktadır. Proje alanı ve yakın çevresindeki odak noktaları ve bahsi geçen karayolları Şekil 5'te gösterilmiştir.

Şekil 5. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

4.2. Toplu Taşıma

Planlama alanının yer aldığı bölgede hizmet veren 3 adet otobüs hattı mevcuttur. Bu hatlar 135, 136 ve 137 numaralı hatlar olup güzergâhları Şekil 6'da gösterilmiştir.

Şekil 6. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları



Kaynak: <https://www.burulas.com.tr/otobus-hat-sorgulama.aspx?hatAdi=99999> (Erişim Tarihi:19.03.2018) ve Ofis Çalışmaları (2018)

4.3. Denizyolu

Bursa Deniz Otobüsleri İşletmesi (BUDO), Bursa ile İstanbul arasında Deniz ulaşımını sağlamak amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulmuş olup ilk seferine 23 Ocak 2013 tarihinde başlamıştır. Gemlik İlçesi'nin güneybatısında yer alan Mudanya İlçesi'ndeki BUDO İskelesi'nden İstanbul'a seferler düzenlenmektedir.

BUDO seferleri:⁶

- İstanbul(Eminönü-Sirkeci) - Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - İstanbul(Eminönü-Sirkeci)
- İstanbul(Eminönü-Sirkeci) - Armutlu (İhlas)
- Armutlu (İhlas) - İstanbul(Eminönü-Sirkeci)
- Armutlu (İhlas) - Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - Armutlu (İhlas)
- İstanbul (Büyükçekmece)- Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - İstanbul (Büyükçekmece)

⁶ <https://budo.burulas.com.tr/tr/page/voyagetime>

Bursa Deniz Otobüsleri:

- Hüdavendigar, Nilüfer Hatun, Yıldırım Beyazıt, Emir Sultan, Uludağ, Akşemsettin, İznik, Hamdi Karahasan, Burulaş 1 (Atık Toplama Gemisi)

1987 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde hizmet vermeye başlayan İstanbul Deniz Otobüsleri, 2007 yılının nisan ayında 225 araç ve 1200 yolcu kapasiteli Osman Gazi-1 hızlı feribotunun İDO filosuna katılmasıyla Yenikapı-Bursa seferleriyle beraber İstanbul-Bursa arası denizyolu ilişkisi kurulmuş olmuştur. Bu tarihten sonra da Armutlu ve Kumla seferleri başlamıştır. Yaz aylarında düzenlenen Kumla-Armutlu seferleriyle birlikte deniz turizminin yoğun olarak gerçekleştiği bu sahil kentleri, farklı iller için de erişilebilir bir bölge haline gelmiştir.

İDO'nun Kumla-Armutlu ve Kadıköy-Yenikapı seferleri tarihleri her sene farklılık gösteriyor olsa da temel olarak yaz aylarında gerçekleşmektedir. Örnek olarak 2018 yılı için seferler tablolarında verildiği gibidir (Tablo: 1,2,3,4).

Tablo 1. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri

Kadıköy - Yenikapı - Armutlu T.K - Armutlu - Kumla				
20-30 Haziran				
Haftaiçi				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:30	11:00		12:25	
18:00	18:30	19:45	20:10	
18:30*	19:00*		20:25	21:15
1 Temmuz - 31 Ağustos				
Haftaiçi				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:00	10:30		11:55	
15:30	16:00	17:15	17:40	
18:30	19:00		20:25	
20:00*	20:30*		21:55	22:45
1 Eylül - 18 Eylül				
Haftaiçi				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:30	11:00		12:25	
18:00	18:30	19:45	20:10	
18:30*	19:00*		20:25	21:15
* Sadece CUMA günleri yapılır.				

Kaynak: <https://www.bilet.com/ido/ido-tarifeleri> (Erişim Tarihi: 21.01.2019)

Tablo 2. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftaiçi 2018 Sefer Saatleri

Kumla - Armutlu - Armutlu T.K - Yenikapı - Kadıköy				
20-30 Haziran				
Haftaiçi				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K	Yenikapı	Kadıköy
Kalkış			Tahmini Varış	
07:00*	07:50*		09:15	09:40
	07:30	07:55	09:10	09:35
	15:00		16:25	16:50
1 Temmuz - 31 Ağustos				
Haftaiçi				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K	Yenikapı	Kadıköy
Kalkış			Tahmini Varış	
07:00*	07:50*		09:15	09:40
	07:30	07:55	09:10	09:35
	12:30		13:55	14:20
	18:15		19:40	20:05
1 Eylül - 18 Eylül				
Haftaiçi				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış			Tahmini Varış	
	08:00	08:25	09:40	10:05
	15:00		16:25	16:50

* Sadece PAZARTESİ günleri yapılır.

Kaynak: <https://www.bilet.com/ido/ido-tarifeleri> (Erişim Tarihi: 21.01.2019)**Tablo 3. Kadıköy ve Yenikapı'dan Armutlu ve Kumla'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri**

Kadıköy - Yenikapı - Armutlu T.K - Armutlu - Kumla				
20-30 Haziran				
Haftasonu				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:45	11:15		12:40	13:30
15:45*	16:15*		17:40	18:30
18:00	18:30	19:45	20:10	
1 Temmuz - 31 Ağustos				
Haftasonu				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
08:45	09:15		10:40	11:30
10:45	11:15		12:40	
15:45	16:15		17:40	18:30
18:30	19:00	20:15	20:40	
08:45	09:15		10:40	
16:00	16:30	17:45	18:10	
18:30	19:00		20:25	21:15
1 Eylül - 18 Eylül				
Haftasonu				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K	Armutlu	Kumla
Kalkış		Tahmini Varış		
10:45	11:15		12:40	13:30
18:00	18:30	19:45	20:10	

* Sadece PAZAR günleri yapılır.

Kaynak: <https://www.bilet.com/ido/ido-tarifeleri> (Erişim Tarihi: 21.01.2019)

Tablo 4. Armutlu ve Kumla'dan Kadıköy ve Yenikapı'ya Haftasonu 2018 Sefer Saatleri

Kumla - Armutlu - Armutlu T.K. - Yenikapı - Kadıköy				
20-30 Haziran				
Haftasonu				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K.	Yenikapı	Kadıköy
Kalkış			Tahmini Varış	
	08:00	08:25	09:40	10:05
14:30	15:15	15:40	16:55	17:20
14:30	15:20		16:45	17:10
17:30	18:20		19:45	20:10
	17:45	18:10	19:25	19:55
1 Temmuz - 31 Ağustos				
Haftasonu				
Kumla	Armutlu	Armutlu T.K.	Yenikapı	Kadıköy
Kalkış			Tahmini Varış	
	07:30	07:55	09:10	09:35
11:45	12:35		13:50	14:15
	15:30		16:55	17:20
19:15	20:05		21:30	21:55
	13:00	13:25	14:40	15:05
	18:15		19:40	20:10
19:15	20:05		21:30	21:55
1 Eylül - 18 Eylül				
Haftasonu				
Kadıköy	Yenikapı	Armutlu T.K.	Armutlu	Kumla
Kalkış			Tahmini Varış	
	08:00	08:25	09:40	10:05
14:30	15:15	15:40	16:55	17:20
14:30	15:20		16:45	17:10
17:30	18:20		19:45	20:10
	17:45	18:10	19:25	19:55
1-10 Temmuz tarihleri arasında Ramazan Bayramı programı uygulanır.				
9-18 Eylül tarihleri arasında Kurban Bayramı programı uygulanır.				

Kaynak: <https://www.bilet.com/ido/ido-tarifeleri> (Erişim Tarihi: 21.01.2019)

4.4. Havayolu

Bursa şehir merkezine yakın, Yunuseli semtinde yer alan Bursa Yunuseli Havaalanı'nın büyük gövdeli yolcu ve kargo uçaklarının iniş-kalkışına elverişli olmaması (pist ebadı: 1395m x 30m) ve modern terminal ve tesislerin inşa edilmesi isteği ile Yenişehir İlçesi'nin 10 km batısında bulunan mevcut Hava Kuvvetleri Komutanlığı envanterindeki askeri havaalanının sivil trafiğe açılmasına karar verilmiştir. Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın 3 Kasım 2000 tarihinde resmi açılışı yapılmıştır. Aydınlatma ve benzeri eksiklerinin tamamlanmasını müteakiben faal olarak açılması 1 Haziran 2001 tarihinde olmuştur. Aynı gün Yunuseli'ndeki Bursa Havaalanı hava trafiğine kapatılmış ve Havaalanı Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na teslim edilmiştir. Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın yolcuya açık alanları iç ve dış hat olarak 5.600 m² olup havaalanı 2.250.000 yolcu/yıl kapasiteye sahiptir.

Bursa Yenişehir Havaalanı'na toplu taşıma olarak 80 no'lu otobüs hattıyla ulaşım sağlanmaktadır. 80 no'lu otobüs hattı durakları Kent Meydanı - Darmstat Caddesi - Merinos

İstasyonu Ankara Yolu - Yenişehir Hava Limanı'dır. Planlama alanının bulunduğu bölgeye kuş uçuşu yaklaşık 55 km mesafede bulunan Yenişehir Havaalanı'na sırasıyla E-881 bağlantı yolu veya O-5, D575, O-22 ve D160 no'lu karayollarını (Bilecik-Bursa yolunu) takiben yaklaşık 82 km mesafede ulaşılabilir. Söz konusu güzergâhlar Şekil 7'de verilmiştir.

Şekil 7. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım



Kaynak: Ofis Çalışmaları

4.5. Demiryolu

Planlama alanını kapsayan Bursa ilinde Hızlı Tren Projesi'nin ilk etabı olan Bursa-Yenişehir kesiminde inşa çalışmaları, Bilecik-Yenişehir kesiminde ise uygulama projesi hazırlama çalışmaları sürdürülmektedir.

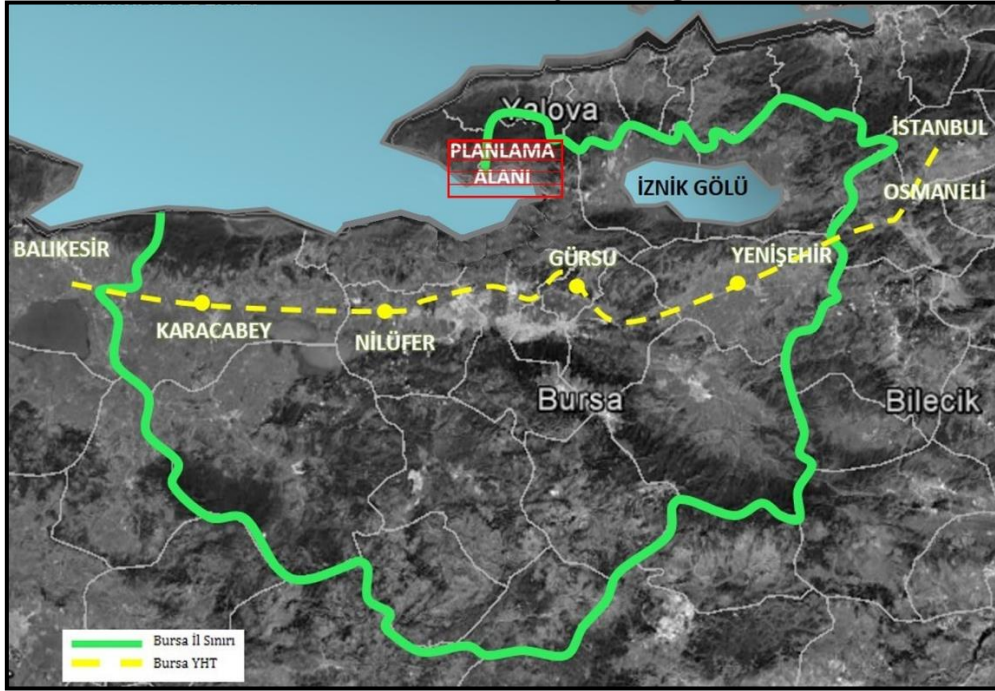
Proje tamamlandığında hatta hem yolcu, hem de hızlı yük trenleri çalıştırılacaktır. Yolcu trenleri saatte 200, yük trenleri ise 100 kilometre/saat ile çalışacaktır. Ayrıca, Bursa ve Yenişehir'e hızlı tren ve tren garları yapılacak olup, buradaki havaalanında da hızlı tren istasyonu inşa edilecektir⁷. Osmaniye- Bandırma Hızlı Tren Hattı'nın; Bursa il sınırları içindeki güzergâh üzerinde 3 istasyon noktası ve 1 siding yer almaktadır. İstasyonlar Yenişehir İlçesi'nde Yenişehir İstasyonu, Gürsu İlçesi'nde Kazıklı İstasyonu ve Nilüfer İlçesi'nde Bursa İstasyonu'dur. Siding yeri Karacabey İlçesi'nde yer almaktadır. Projenin

⁷ Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Demiryolu Sektörü Raporu, 2014

tamamlanmasıyla Bursa ili; İstanbul, Eskişehir ve Ankara illerine bağlanacaktır. Ankara-Bursa arası 2 saat 15 dakika, Bursa-Eskişehir arası 1 saat ve Bursa-İstanbul ise 2 saat 15 dakika olacaktır.

Yukarıda verilen bilgiler ışığında Bursa YHT Projesi ile bu çalışmanın yapıldığı alandaki tüm kıyı şeridi olumlu yönde etkilenecektir. Söz konusu çalışmayla İstanbul, Kocaeli ve Sakarya gibi illerin Bursa'ya olan ilgisi artacak ve il daha çok ziyaretçi çekecektir. Dolayısıyla bölge turizmine ilgi artacaktır. Bursa YHT Projesi'nin güzergâhı Şekil 8'de verilmiştir.

Şekil 8. Bursa YHT Projesi Güzergâhı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2018)

5. PLANLAMA ALANININ GENEL ARAZİ KULLANIM DURUMU

Küçükkumla Mahallesi'nin güneydoğusunda yer alan çalışma alanının, doğal ve beşeri koşullarının kent mekânını nasıl şekillendirdiğini incelediğimizde şu genel bilgilere ulaşılmaktadır.

Morfolojik yapısını incelediğimizde, alanda bulunan derelerin, alanın topoğrafik kimliğini şekillendirdiği görülmektedir. Alanda Kuru Dere ve Küçük Dere'nin oluşturduğu belirgin iki vadi bulunmaktadır. Alanın iç kesimlerinde arazi yapısı ve yapılaşma eğimli topoğrafya ve su ögelerinin etkileriyle şekillenirken güney ve güneybatıya bakan kesimleri de oldukça dik yamaçlardan oluşmaktadır.

Alan Gemlik-Armutlu Karayolu'nun kuzeyinde yer alan gelişme konut alanlarından oluşmaktadır. Alanın sadece güneydoğusunda yapılaşma görülmektedir ve bu alan tüm alanın %4'ünü oluşturmaktadır.

Zeytinlik alanlar Gemlik-Armutlu Karayolu paralelinde güney sınırında yer almaktadır. Aynı zamanda alanın kuzeyinde genellikle orman alanları bulunmaktadır. Ağaçlık alanlar ise alanın kuzeyinde yer alan zeytinlik alanın güney sınırında yer almaktadır.

Alanın kuzeydoğusunda karayolu ile aynı doğrultudaki 35 kV'lık enerji nakil hattı da planlama alanı için bir eşik oluşturmaktadır. Karayolu kamulaştırma alanları, orman alanları ve enerji nakil hatları çalışma alanının radikal eşiklerini oluşturmaktadır. Aynı zamanda eğim analizinde belirtilen %30 ve üzeri eğime sahip alanlar da çalışma alanı kapsamında önemli eşikleri oluşturan alanlar olarak belirlenmiştir.

5.1. Yapı Alanları Durumu

Planlama alanı; Gemlik İlçe Merkezinin güneybatısında, ilçe merkezine 6 km ve Bursa iline ise 45 km mesafede yer almakta olan Küçükkumla Mahallesi'nin güneydoğusudur. Alanda yapılaşmış durumda olan alanlar tüm alanın %4'ünü oluşturmaktadır. Bu alan site şeklinde 8 bloktan oluşan iyi durumda yapıların yer aldığı alandır.

5.2. Donatı Durumu

Planlama alanı içerisinde mevcut durumda herhangi bir donatı bulunmamaktadır. Ancak yürürlükteki planda sadece trafo alanı ve park ve rekreasyon alanları yer almaktadır.

6. TEKNİK ALTYAPI DURUMU

6.1. Elektrik Hatları ve Trafoların Tespiti

UEDAŞ'ın 01.12.2017 tarih ve 49195 sayılı kurum görüşüne göre Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'ni içeren söz konusu Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında elde edilen çalışma alanı dâhilinden de geçen 34,5 kV'luk Enerji Nakil Hattının (yeraltı kablo-havai) ve mevcut enerjili trafoların olduğu tespit edilmiştir.

TEİAŞ'ın 13.12.2018 tarih ve 487287 sayılı kurum görüşüne göre Kumla, Küçükkumla ve Büyükkumla Mahalleleri'ni içeren söz konusu Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında elde edilen çalışma alanı dâhilinden de geçen teşekküllerine ait, mevcut ve tesisi planlana herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

6.2. Yol Kalitesi ve Kademelenme

Çalışma alanı yol kademelenmesi açısından incelendiğinde; mevcut Bursa–Armutlu aksı işlemeye devam etmektedir. Dolayısıyla bu yol hâlihazırda hala bölge için önemini korumaktadır. Bölgenin genel karakteri gelişme konut alanı olduğundan ve yapılaşma henüz başladığından çalışma alanı kapsamında planda belirlenen yollar henüz açılmamıştır. Alanda karayolunun haricinde kuzeydeki köylere erişimi sağlayan, morfolojik yapı analizinde belirtilen sırt alanının kuzeyinden paralel olarak geçen tali yol alan için ana aksı oluşturmaktadır. Bu yolun haricinde yapılaşmış alana karayolundan erişimi sağlayan bir yol bulunmaktadır.

Çalışma Alanında bulunan yollar; asfalt yol, parke yol ve toprak yol olarak grupta sınıflandırılmıştır. Yol kalitesi bağlamında değerlendirildiğinde, alanda asfalt yolların genellikle ana ulaşım aksları olduğu ve iyi durumda oldukları tespit edilmiştir. Parke yollar ise ana ulaşım aksları arasında ilişkiyi kuran, komşuluk birimlerini içerisinde ulaşımı sağlayan ada içi yollardır ve kalite anlamında iyi durumdadır. Toprak yolları incelediğimizde ulaşım açısından genellikle zeytinlik alanlara hizmet veren yollardır. Genel olarak stabil olmayan engebeli yollardır. Bu nedenle kalite olarak değerlendirildiğinde kötü durumda olarak nitelendirebilecek yollardır. Sonuç olarak yol kalitesi bağlamında iyi durumdan kötü duruma sıralama; asfalt yollar, parke yollar ve toprak yollar şeklindedir (Pafta No:4).

6.3. Karayolu Geçişi

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 25.12.2017 tarih ve 435917 sayılı yazısında;

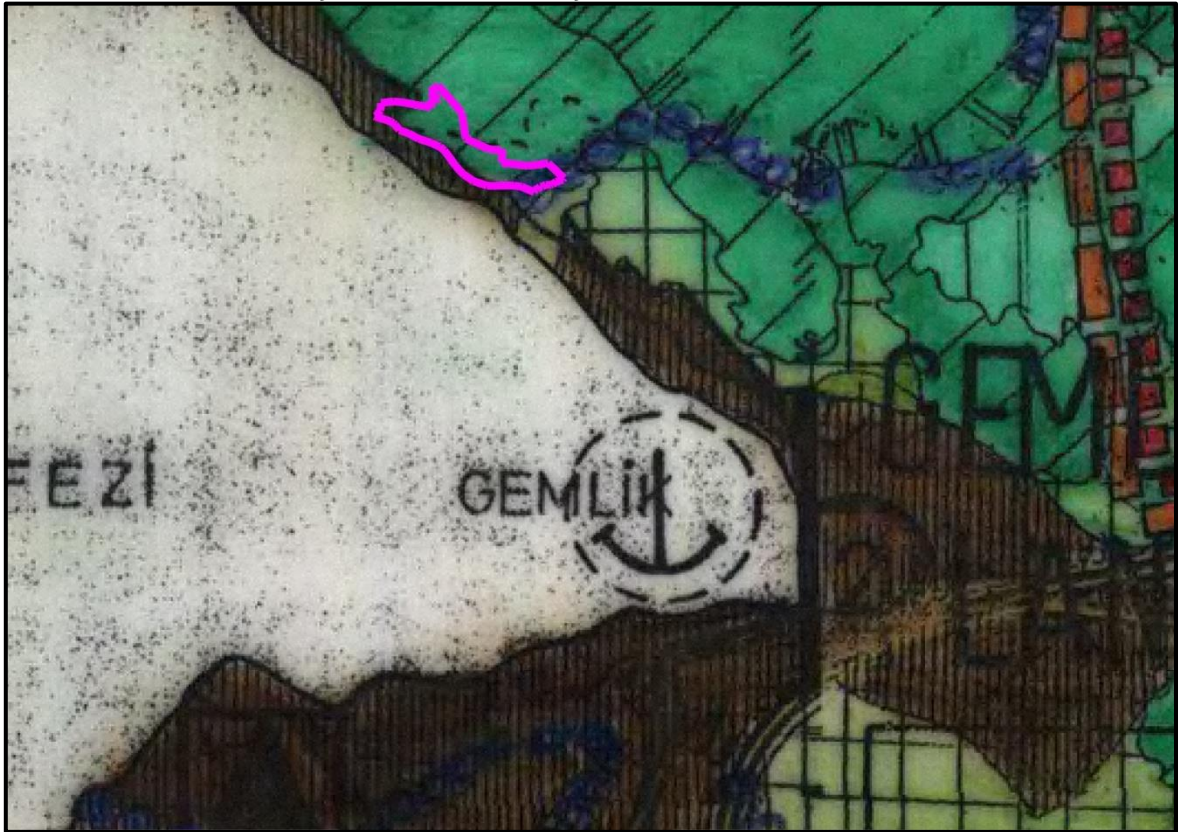
Yapılacak olan revizyon ve ilave imar planı uygulamasında yönetmelik hükümlerine uyulması ve bölgede genel olarak stabilize problemlerinin yaşanması nedeniyle yapılacak kazı ve dolgu işlemlerinde yol stabilitesini tehlikeye atmayacak şekilde önlemler alınarak çalışması şartıyla söz konusu alanda plan değişikliğı hazırlanmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ayrıca, karayolu güzergâhları öncelikle transit trafiğe hizmet verdiğinden şehir geçişlerinde daha düzenli ve güvenli trafik akışının sağlanması bakımından; 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafesi şartları ve ilgili diğer hükümlere uyulması, plan notlarına ‘‘Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.’’ Şeklinde hüküm konulması ve karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliğı dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Yönetimi Yönetmeliğı'nin (2002/49/EC) ilgili maddelerine göre imar planlarının oluşturulması, gürültü azaltıcı önlemlerin alınmaması hususunda gereğinin yapılması belirtilmiştir.

7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

7.1. 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı

Çalışma alanının bulunduğu bölge Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde bulunmakla birlikte, “Mevcut Kentsel Yerleşimler” ve “Orman Alanları” olarak gösterilmiştir. Şekil 9’da 1/100.000 Ölçekli 2020 yılı Bursa Çevre Düzeni Planı gösterilmiştir.

Şekil 9. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan



Çalışma alanının bulunduğu bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bakanlık Makamının 26.10.2015 tarih ve 17581 sayılı Olur'u ile onaylanan “Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı” kuzeyinde bulunmaktadır. Kumla, Büyükkumla ve Küçükkumla alt bölgesi BKAP'ta belirlenen alt bölgelerden ilk bölge olan Narlı-Karacaali-Küçükkumla alt bölgesinde yer almaktadır. Bursa ili Bütünleşik Kıyı Alanları Planı kapsamında alt bölgede yer alan öncelikli kullanımlar; “Yat Limanı, Turizm ve Rekreatif Amaçlı Kıyı Düzenlemeleri, Su Sporları Faaliyetleri ve Tesisleri”dir. Ayrıca “Tehlikeli Madde Taşıyan Gemilerin Demirleme Sahası” olarak da tanımlanmıştır. Şekil 10'da 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı gösterilmiştir.

KÜÇÜKKUMLA

PLANLAMA ALANI

1- Tesisler

2- GEMLİK Mevcut ve Planlı Tesisler

8. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI

8.1. Eşik Sentezi

Planlama analiz süreci kapsamında arazi ve ofis çalışmaları yapılmış ve bazı kurumlardan Gemlik İlçesi Küçükumla Mahallesi Karayolu Kuzeyi, Orman Sınırları Düzeltmesi Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu bağlamında planlama alanı ile ilgili görüşler talep edilmiştir. Plan revizyonu sürecinde, yapılan analiz çalışmaları, tespit edilen arazi kullanım durumu (Pafta No:5) ve kurumlardan elde edilen görüşler değerlendirilerek yapılacak olan nazım imar planında işlev alanlarının yer seçimi, atanacak yapılaşma koşulları gibi fiziksel yapı ile alakalı alınacak plan kararlarıyla ilişkili durumların belirlenmesinde ya da yapılaşacak alanlar bağlamında eşik teşkil edecek alanlar belirlenmesinde önemli rol oynayacak etmenleri barındıran bir eşik sentezi çalışması yapılmıştır.

Eşik sentezi çalışması kapsamında plana girdi oluşturacak veriler:

- Gemlik Belediyesi'nin arşivinden elde edilen eğim verileri doğrultusunda %30 ve üzeri olan eğime sahip alanlar,
- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nden istenen 25.12.2017 tarih ve 435917 sayılı yazısının ekinde referansla belirlenen Gemlik-Armutlu İl Yolu kapsamında kamulaştırma koridoru,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nde istenen 29.01.2018 tarih ve 72223 sayılı yazısının ekinde referansla kuru ve akan nitelikte dereler ve dere yatakları,
- Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2017 tarih ve 2811556 sayılı yazısının eki ve Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Gemlik İşletme Müdürlüğü'nün 01.07.2021 tarih ve 1517558 sayılı yazısının ekinde bildirilen orman alan sınırları ve orman alanı olarak tahsis edilmiş alanlar,
- Analiz çalışmaları kapsamında belirlenen ana ulaşım aksı ve önemli ulaşım aksları olarak tespit edilmiştir.

9. KURUM GÖRÜŞLERİ & İLGİLİ KARARLAR

9.1. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 25.12.2017 tarih ve 435917 sayılı yazısı eki ile gönderilen sayısal veriler doğrultusunda, kamulaştırma koridorunun kurum adına yol ve yol emniyet sahası olarak kullanılmak üzere, kamulaştırma planında belirtilen kamulaştırma sınırlarının revizyon imar planına işlenerek gerekli tadilatların yapılması hususunda gereğinin yapılması talep edilmektedir.

Aynı zamanda 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Karayolu Kenarın Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafesi şartları ve ilgili diğer hükümlerine uyulması talep edilmektedir.

Bunlara ek olarak plan notlarına "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır." Şeklinde hüküm konulmasının ve karayolundan kaynaklı gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Yönetimi Yönetmeliği'nin (2002/49/EC) ilgili maddelerine göre imar planlarının oluşturularak gürültü azaltıcı önlemlerin alınmasının gerekliliği belirtilmektedir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 05.09.2018 tarih ve 320677 sayılı yazısı eki ile Gemlik-Armutlu İl Yolu, Bursa İli Gemlik İlçesi Küçükkumla Mahallesi'ndeki Kamulaştırma sınırlarını gösterir plan gönderilmiştir.

9.2. T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 06.09.2016 tarih ve 600337 sayılı yazısında alan içerisinde yer alan Gemlik İçme Suyu İsale Hattı geçmekte olup ilgili hattın güzergâhı sayısal ortamda gönderilmiştir ve bu güzergâh boyunca boru hattına zarar verecek herhangi bir inşaat ve kazı çalışmasının yapılmaması gerektiğini belirtilmektedir.

Aynı zamanda planlama alanı doğu sınırında Küçük Dere ve Küçük Dere yan kolu, kuzeydoğu kısmında ise Kuru Dere'nin bulunduğu ifade edilmektedir. Taşkın oluşturacak nitelikte olan Küçük Dere'nin, BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce yürütülen "Bursa İli Gemlik Körfez Havzasındaki Dere Ve Yan Derelerin Yerleşim Yerleri İle Arazilerin Taşkından Korunmasına ait Avan ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin Hazırlanması" işi kapsamında gerekli ıslahın yapılması gerekliliği belirtilmektedir. Bahse konu alan içerisinde yer alan Kuru Dere'nin dere ekseninde akış yönüne göre 5 metre sola, 20 metre sağa emniyet

bandı bırakılması, Gemlik-Armutlu yol geçişinin sağlanması ve yol geçişinde tıkanmaların önlenmesi adına tedbirlerin alınması gerektiği belirtilmektedir.

Ayrıca gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi ve yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek çeşme, pınar, kaynak vb.'nin korunması için gereken tedbirlerin alınmasının, "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi gerektiği belirtilmektedir.

9.3. T.C. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü, Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şefliğine Küçükkumla Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Orman Alanları ile ilgili olarak kurum görüşlerini sormuş ve 25.06.2015 tarih ve 1357739 sayılı cevabi yazı ile;

Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 29.05.2015 tarih ve 3467 sayılı yazıları ile Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesinde İmar Planı hakkında kurum görüşümüz sorulmuş olup; Konu hakkında İşletme Müdür Yardımcısı Yeliz IŞIK, Kadastro Mülkiyet Şefi Esen BUDAK ve Kumla Orman İşletme Şefi Fazlı DURDU tarafından hazırlanan İnceleme Raporu ilişikte sunulmuştur.

denmekte olup söz konusu İnceleme Raporunda;

Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazılarında Gemlik İlçesi Küçükkumla Mahallesinde yazı ekinde gönderilen proje ve haritada sınırları gösterilmiş alanda İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilmiş olup, bu alanda varsa orman alanlarının belirlenmesi ve konu ile ilgili kurum görüşü istenmektedir.

Gemlik İlçesi Küçükkumla Mahallesinde yazı ekindeki projede İmar Planı çalışması yapılacak sınırları gösterilmiş alan 6831 sayılı Orman Kanunu yönünden incelenmiş olup, İmar Planı çalışması yapılacak alanın içinde orman alanları olduğu görülmüştür. Orman alanlarının hiçbir şekilde İmar Planına konu edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle hazırlanacak olana İmar Planının, ekli orman kadastro haritasındaki orman alanları dışarıda tutularak hazırlanması gerekmektedir. Küçükkumla mahallesine ait orman kadastro paftaları ve 2/B projesi yazımız ekinde gönderilmiştir.

SONUÇ : Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29.05.2015 tarih 3467 sayılı yazılarının incelenmesi neticesinde, İmar Planı yapılacak sınır içinde orman alanları bulunduğu tespit edilmiş olup, ekli Orman kadastro haritasında görülen, plan sınırı içinde kalan orman alanlarının yapılacak İmar Planının dışında tutulmak kaydıyla İmar Planı hazırlanması gerektiği kanaati ile;

Yine Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.08.2016 tarih E.1914325 sayılı yazısında;

“Bursa İli Gemlik İçesi Küçükkumla Mahallesinde orman kadastro çalışması yapılmış ve kesinleşmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu açıklama raporu incelendiğinde onaylı imar planında ağaçlandırılacak alan, park alanları ve rekreasyon alanı olarak gösterilen alanların revizyon planında orman alanı olarak gösterildiği belirtilmiştir. Ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon planı incelendiğinde kesinleşmiş orman kadastro sınırlarına göre orman olan alanların imar planında "yol, park, jandarma, zeytinlik" gibi kullanımlarda gösterildiği tespit edilmiştir. 6831 sayılı Orman Kanunu ve aynı kanunu düzenleyen yönetmelikler gereği orman alanlarının İmar Planına konu edilmesi mümkün değildir. Yol yapılması planlanan alanların ormanda kalan kısmı için 6831 sayılı Orman Kanununun 17. maddesince İdaremize izin başvurusunda bulunulabilir. İdareimizce yol izni verildiği takdirde bu alanlara yol yapılabilir. Ancak İdareimizden izin alınsa dahi orman alanları İmar planına konu edilemez, imar planında yol olarak gösterilemez. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda "jandarma" olarak gösterilen alanın bir kısmına İdareimizce Jandarma Genel Komutanlığı adına karakol binası izni verilmiştir. Ancak izin verilmiş olsa dahi imar planında orman alanları farklı bir kullanımda gösterilemez.

SONUÇ : Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.06.2016 tarih 11729 sayılı yazıları ile Kurum görüşü istenen Küçükkumla Mahallesi 334,337,338,339,342,343 adalar, muhtelif parsellerde orman sınırları düzeltilmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu incelenmiş olup orman alanlarının imar planında "yol, park, jandarma, zeytinlik" gibi kullanımlarda gösterildiği belirlenmiştir. 6831 sayılı Orman Kanunu gereği orman alanları imar planlarına konu edilemeyeceğinden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu bu hali ile Kurumumuz açısından uygun değildir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda yol olarak gösterilen ve orman alanında kalan kısımlar için 6831 sayılı Orman Kanununun 17. maddesince İdaremize izin başvurusunda bulunulduğu ve İdareimizce izin verildiği takdirde yol çalışmasının yapılabilir. Ancak İdareimizden izin alınsa dahi imar planında yol olarak gösterilmesi mümkün değildir. Ekli orman kadastro haritasında işaretlenen orman

alanlarının imar planına konu edilmeyecek şekilde planın düzenlenerek gönderilmesi halinde yeniden görüş verilebileceği kanaati ile;"
denmektedir.

Yazı ekinde gönderilen haritalarda orman sınırları içerisinde kalan alanların imar planına konu edilmemesi istenmekte olup özetle;

- Tahsis yazısı bulunsa dahi Jandarma Alanının gösterilmemesi,
- 6225 parselin doğusunda yolun ormanda kaldığı,
- Planlama alanının Orhaniye Mahallesi tarafında kalan alanların orman alanında kaldığı,
- 342 ada 6 ve 7 parsellerin arasındaki ve üstündeki kısımların orman alanında kaldığı,
- Bazı orman alanlarında yol alanlarının planlandığı,
- 5979 parseldeki zeytinlik alanı olarak belirlenmiş alanında orman alanında kaldığı,
- 230/13 parselin doğusundaki yol alanı ayrılmış alanın orman alanında kaldığı,

tespit edilmiştir.

2016 yılında alınan bu kurum görüşüne istinaden imar planında gerekli düzenlemeler yapılmış ve yapılan değişiklikler öncelikli olarak şifahi görüşmeler ile kontrol ettirilmiştir. Yapılan bu kontroller sırasında orman alanı olarak tahsisi yapılmış olan parsellerin olduğu ve bu parsellerin de orman alanı olarak gösterilmesi ayrıca da Orman İşletme Müdürlüğü ile Jandarmanın kullandığı mevcutta açık olan yol aksının da plana işlenmesi istenmiştir. Tüm bu taleplere istinaden imar planı düzenlenmiş ve imar planının uygun olduğuna dair Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Gemlik İşletme Müdürlüğü'nün 01.07.2021 tarih ve 1517558 sayılı yazısı ile kurum görüşü alınmıştır.

9.4. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 01.12.2017 tarih ve 49195 sayılı yazısının ekinde, planlama alanında tespit edilen UEDAŞ'a ait 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hattının (havai ve yeraltı) ve mevcut enerjili trafoların sayısal ortamda verileri gönderilmiştir. Bu havai ve yeraltı enerji nakil hatları için 'Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin' 44. Maddesinde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerinin sağlanması ve revizyon uygulama imar planı yapılacak alanın büyük olması dolayısıyla her 250 m yarıçapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde yerlerin tahsis edilmesi talep edilmektedir.

Gemlik Belediyesi tarafından 1/1000 Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında söz konusu alana ilişkin Gemlik II TM-Kurşunlu 34,5 kV'luk 2(3x477 MCM iletkenli) ve Gemlik Armutlu 3/0 34,5 kV'luk ENH'ları bilgileri ve gabari talep edilmiştir. Bu talep neticesinde Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yapılan çalışma sonucu belirlenen gabari alanları ve enerji nakil hatları CD ortamında Gemlik Belediyesi'ne elden teslim edilmiştir. Bu veriler bağlamında enerji nakil hatlarının ve gabarilerinin çalışılan revizyon plana işlenmesi ve bu alanlarda can ve mal emniyetinin sağlanması adına uygun plan kararlarının verilmesi talep edilmektedir.

9.5. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

TEİAŞ Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 13.12.2017 tarih ve 287287 sayılı yazısında, revizyon uygulama imar planı sınırları dahilinde bulunan söz konusu müdürlük sorumluluğunda mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı belirtilmektedir.

9.6. T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.12.2007 tarih ve 186815 sayılı yazısında, revizyon uygulama imar planı çalışması yapılacak alan ile ilgili İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda Afete Maruz Bölge Kararlarının bulunmadığı belirtilmektedir.

Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 17.08.1979 ile 06.01.1975 tarihlerinde hazırlanan ve yazı ekinde gönderilen jeolojik etüt raporlarında belirtilen hususların da dikkate alınarak yapılacak olan revizyon imar planında uygulanmasının gerekliliği belirtilmektedir.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (Değişik:03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı resmi gazete)" ile "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmasının gerekliliği vurgulanmaktadır.

9.7. T.C. Jandarma Genel Komutanlığı İlçe Jandarma Komutanlığı – Gemlik

T.C. Jandarma Genel Komutanlığı İlçe Jandarma Komutanlığı'nın 24.03.2016 tarih ve 4220-943 sayılı yazısında, Küçükkumla Mahallesi Orman Kadastro haritaları doğrultusunda imar planı revizyonu yapılacak alanda, Gemlik İlçe J.K.lığı envanterine kayıtlı 1838 m² arazi üzerinde Küçükkumla J.Krk.k.lığı Hizmet Binası ve Şehit Özcan Yıldırım lojmanı bulunmaktadır. Revizyon alanında bulunan ve envantere kayıtlı, Bursa İli Gemlik İlçesi Bursa Bölge Müdürlüğü Yalova İşletmesi Gemlik İşletme Şefliği Gemlik serisi 216 nolu bölme içerisinde bulunan 1838 m² arazi, Orman Genel Müdürlüğü'nün 16.05.1995 tarihli Kd.M.5: 0907-69/262 sayılı Orman Sahasına İzin Verilmesi konulu yazısı ile Jandarma Genel K.lığı lehine 49 yıl süreyle kullanılmasına izin verilmesi oluru ile kurumumuza tahsis edilmiştir. Bu bağlamda 49 yıl süreyle kullanılmasına izin verildiğine dair evraklar yazı ekinde gönderilmiştir.

11. PLAN KARARLARI

Planlama alanının büyüklüğü yaklaşık 49 hektar alandan oluşmaktadır. Doğal ve morfolojik açıdan önemli değerlere sahiptir. Mevcut derelerle paralellik gösteren vadiler ve dik yamaçları itibariyle engebeli ve yerleşilebilirlik bağlamında önlemler alınarak yerleşilmesi gerekli alanlardır. Fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan alanı incelediğimizde alanın henüz yapılaşmamış olduğu, yalnızca alanın doğusunda yeni yapılaşmış bir konut alanının bulunduğu görülmektedir. İmar planı değişikliği kapsamında alanın coğrafi konumu, doğal verileri (orman alanları, eğimli alanlar vb.) ve erişilebilirliği gibi veriler dikkate alınarak çalışma alanı için sürdürülebilir işlevler tanımlanması amaçlanmıştır.

Planda, değerlerin korunması ve alanda belirlenen sorunların çözülmesi bağlamında kentsel ölçekten yapı ölçeğine inen kararların verildiği bütünlüklü bir planlama anlayışı temel alınmıştır. Kısacası bu yaklaşımlarla, gelişme konut alanlarının barındırdığı değerlerin gelecek nesillere aktarılması, yeni yapılaşma kurallarının geleneksel ve kültürel değerlerin esas alınarak oluşturulması, bölgenin günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevre olarak oluşması ve sürdürülebilir bir korumanın sağlanması hedeflenmiştir.

Dikkate alınan bu değerlerin yanı sıra, plan kararlarının alınmasında başka sınırlayıcılar, eşikler de planlama yaklaşımını şekillendirmektedir. Plan yaklaşımını şekillendiren bahsi geçen bu sınırlayıcılar sentez çalışmaları sırasında belirlenmiştir. Bunlar;

- Topoğrafik eşikler (%30 ve üzeri eğime sahip olan alanlar, vadi tabanları)
- Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kurum görüşünden referansla belirlenen Gemlik-Armutlu İl Yolu kapsamında belirlenen kamulaştırma koridoru,
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün kurum görüşünden referansla kuru ve akan nitelikte dereler ve dere yatakları,
- Orman Bölge Müdürlüğü'nün kurum görüşünden referansla orman niteliğindeki alanlar,
- Analiz çalışmaları kapsamında belirlenen ana ulaşım aksı ve önemli ulaşım aksları,

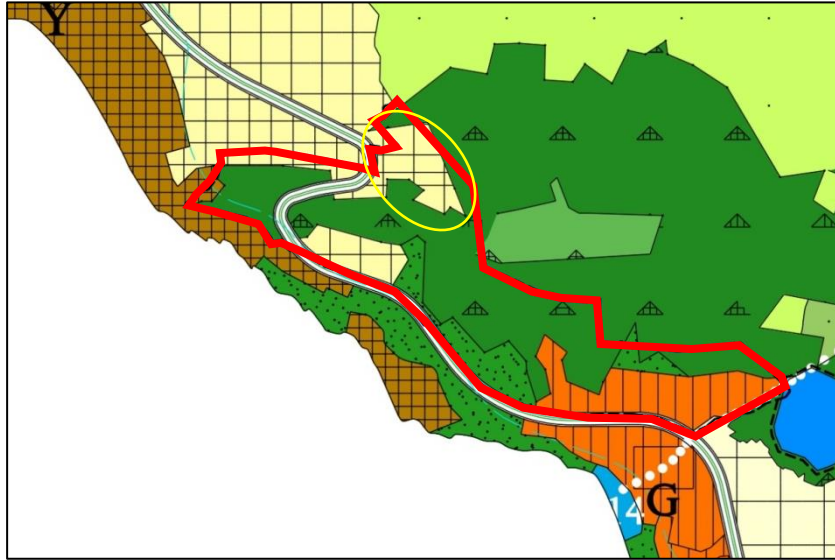
Sonuç olarak; planlama alanda kurum görüşleri ile elde edilen veriler irdelenmiş ve fiziki eşikler belirlenmiştir. Arazide analitik etüt çalışmaları yapılmış, kurum görüşlerine istinaden plana aktarılması gerekli görülen hatlar incelenerek çözümlenmiştir. Elde edilen tüm kurum görüşleri ve yapılan tüm analitik etüt çalışmaları doğrultusundan imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Öncelikli olarak Karayolu Kamulaştırma Sınırı, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden elde edilen Karayolu Projesi, Kurum görüşü ile elde edilen dere güzergahları

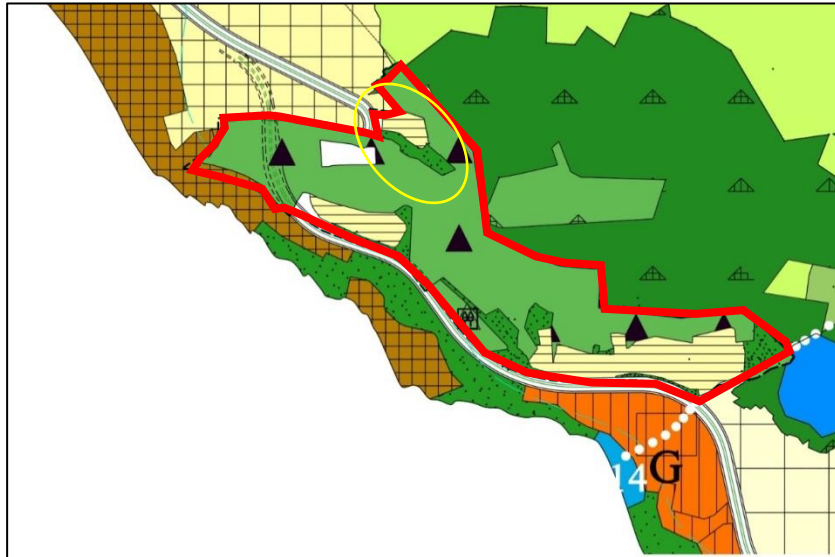
ve Orman Bölge Müdürlüğü'nden kurum görüşü ile elde edilen orman alanları ve orman alanı olarak tahsisli parseller göz önünde bulundurularak nazım imar planı plan değişikliği hazırlanmıştır. Yürürlükteki imar planında Az Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Park Alanı, Turizm İkincil Konut Alanı, Orman Alanı olan bölgelerin sınırları bu kurumlardan elde edilen veriler doğrultusunda değiştirilmiştir.

- Alanın kuzeyinde yer alan ancak içinden dere güzergâhının geçtiği belirlenen alanda can ve mal güvenliğini korumak adına düzenleme yapılmış ve yerleşilebilecek olan alanlar Az Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak planlanmış ve dere güzergâhının olduğu bölge Park Alanı olarak değiştirilmiştir. Tüm değişiklikler yapılırken Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Orman Sınırlarına göre de düzenlemeler yapılmıştır (Şekil 12-13).

Şekil 12. Yürürlükteki Nazım İmar Planı Örneği

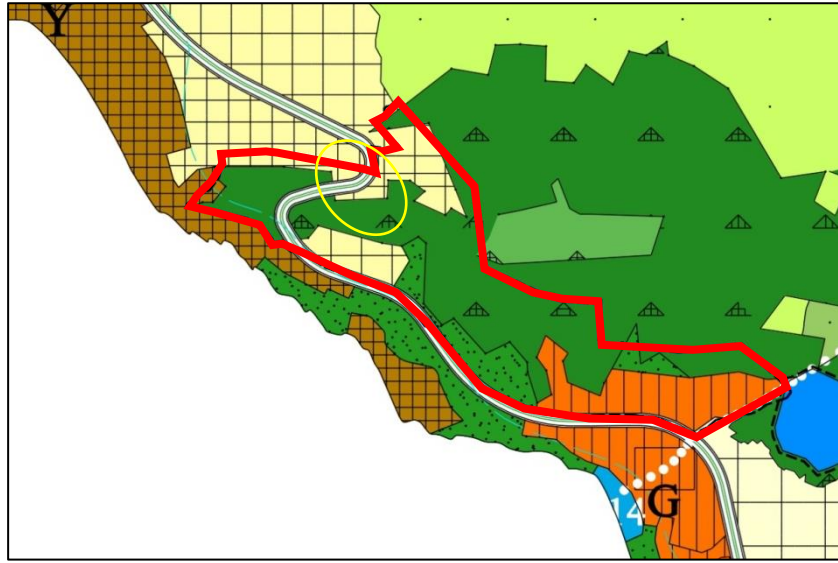


Şekil 13. Öneri Plan Örneği

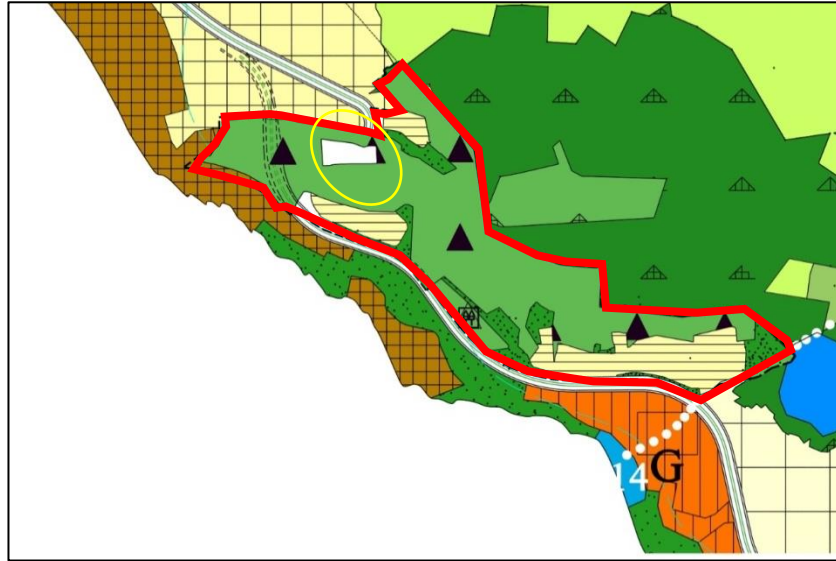


- Yine alanın kuzeyinde yer alan yürürlükteki imar planında Gelişme Konut Alanı olarak planlanmış alanların güncel kurum görüşlerine göre Karayolu Kamulaştırma Sınırı içinde kaldığı tespit edildiğinden, bu alanlardaki Gelişme Konut Alanları kaldırılmıştır. Ayrıca da orman sınırları bu bölgede yeniden irdelenmiş, elde edilen son verilere göre de planda düzenlemeler yapılmıştır. Orman Alanı olmayan ancak Karayolu Kamulaştırma Alanı içinde kalan alan da nazım imar planlarında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Karayolu Kamulaştırma Alanı taraması bulunmadığından yol alanı olarak bırakılmıştır (Şekil 14-15).

Şekil 14. Yürürlükteki Nazım İmar Planı Örneği

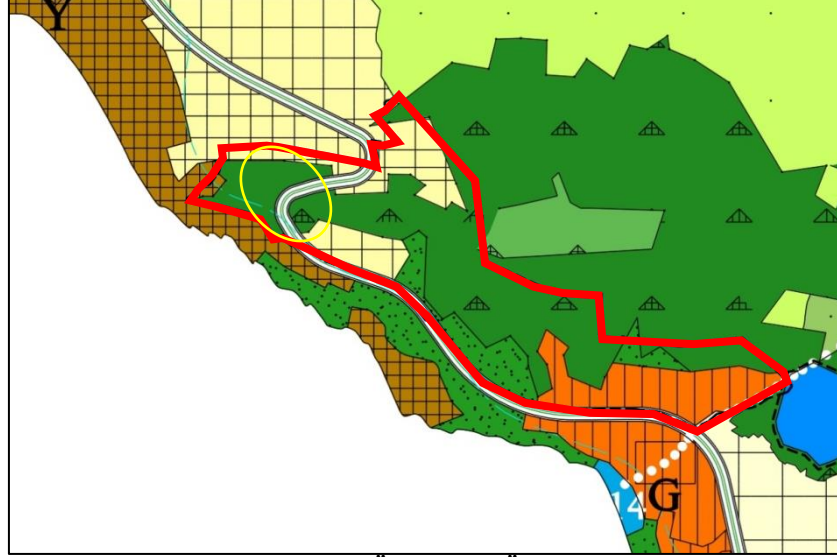


Şekil 15. Öneri Plan Örneği

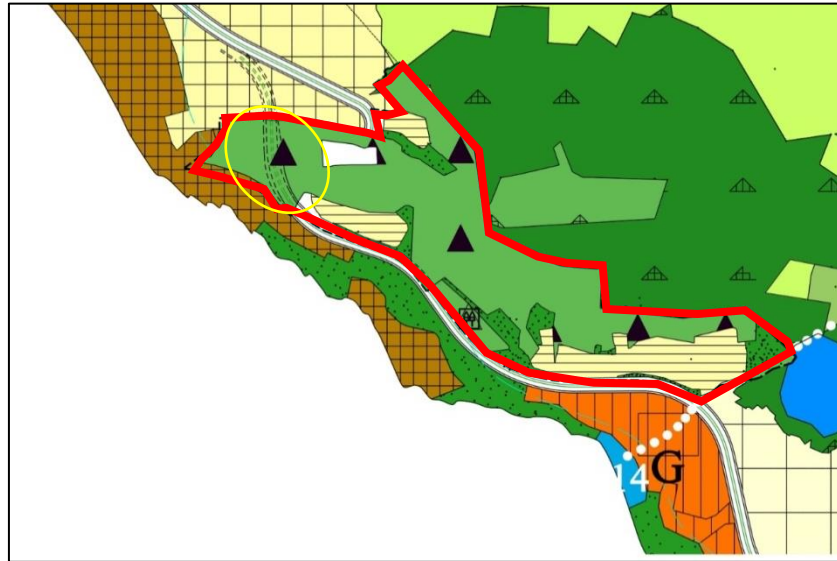


- Karayolu 14. Bölge Müdürlüğü'nden kurum görüşü ile alınan yeni karayolu projesine göre Gemlik tarafından gelen Gemlik-Armutlu Yolu için düşünülen viyadük te öneri plana işlenmiştir ve yürürlükteki plandaki yol aksı bu projeye göre güncellenmiştir.

Şekil 16. Yürürlükteki Nazım İmar Planı Örneği

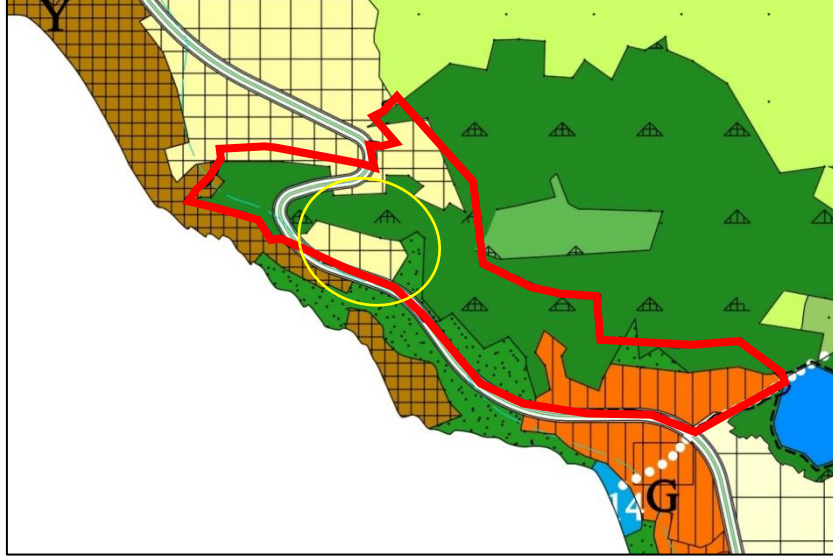


Şekil 17. Öneri Plan Örneği

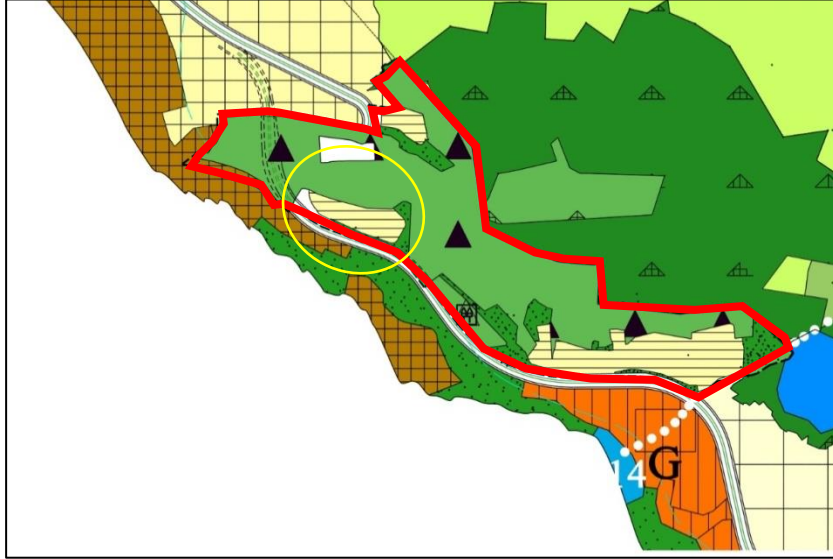


- Alanın güney batısında yer alan bölgede de Orman Bölge Müdürlüğü'nden alınan orman alanları ve orman olarak tahsisli yerler ile Karayolları Kamulaştırma Sınırı göz önünde bulundurularak düzenlemeler yapılmıştır. Yol Alanı, Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı bu verileri göre değiştirilmiştir (Şekil 18-19).

Şekil 18. Yürürlükteki Nazım İmar Planı Örneği

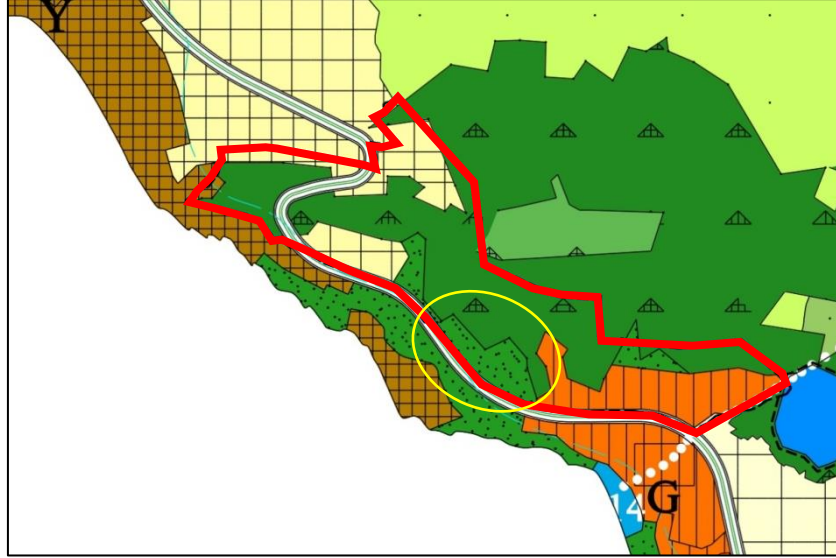


Şekil 19. Öneri Plan Örneği

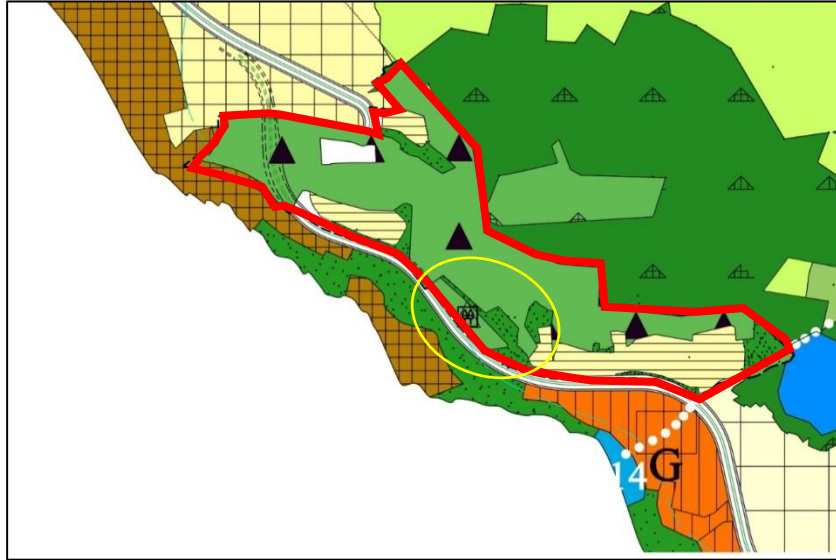


- Alanın ortasında yer alan yürürlükteki imar planında Park Alanı olarak planlı alanın kullanımı; kamulaştırma ve şuyulandırma ile elde edilmesinin çok mümkün olması, kamulaştırılma yapılsa bile kamu yararı gözetmeyeceğinden ilgili kanun ve yönetmeliklere istinaden karayolu tarafında Özel Tesis Yapılmasına Konu Ağaçlandırılacak Alan, arka tarafında Park Alanı olacak şekilde değiştirilmiştir. Bu planlamalar yapılırken de Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Orman Sınırları göz önünde bulundurulmuştur (Şekil 20-21).

Şekil 20. Yürürlükteki Nazım İmar Planı Örneği

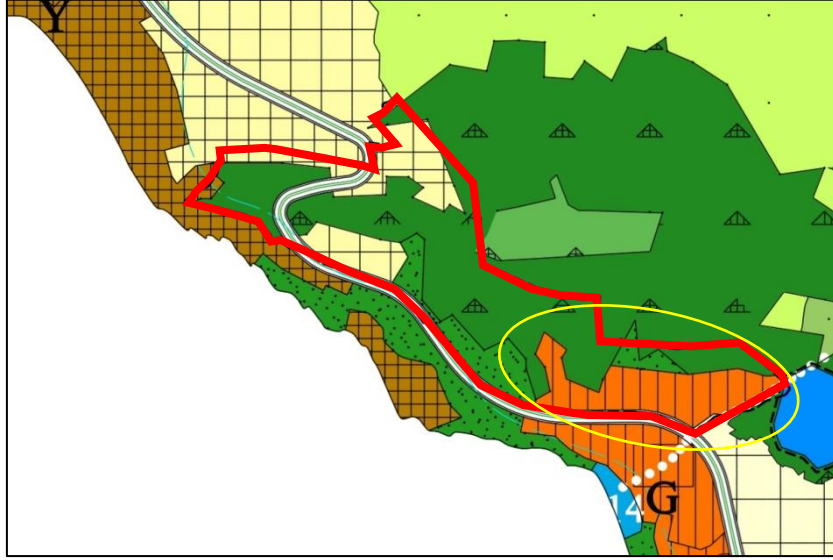


Şekil 21. Öneri Plan Örneği

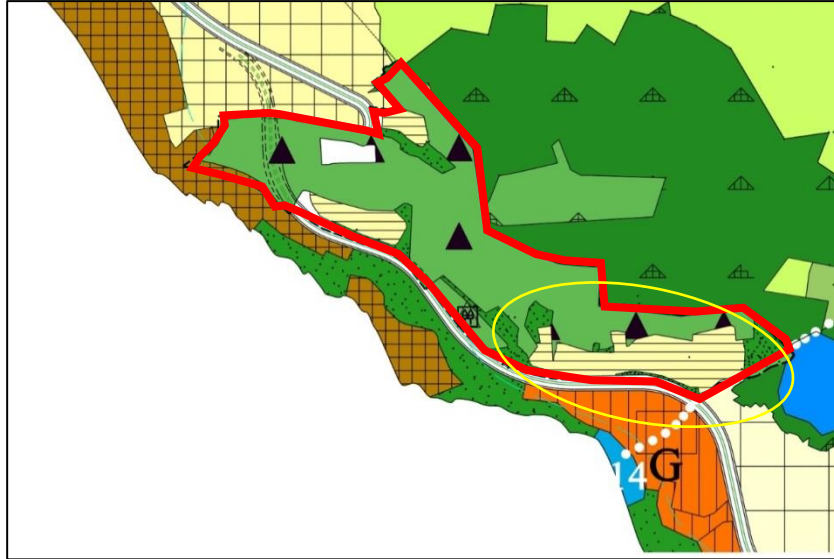


- Alanın doğusunda yer alan bölge yürürlükteki imar planında Turizm İkincil Konut Alanı olarak planlı olsa da alt ölçekli planlarda Konut Alanı olarak planlıdır ve mevcutta bu bölgede yapılaşmalar da bulunmaktadır. Bu bölgede de Karayolu Kamulaştırma Sınırına ve Orman Sınırları göz önünde bulundurularak düzenlemeler yapılmış ve alanın kullanımı Az Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Park Alanı ve Orman Alanı olarak değiştirilmiştir (Şekil 22-23).

Şekil 22. Yürürlükteki Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 23. Öneri Plan Örneği



- Nazım İmar Planında genel olarak ta Orman Sınırları güncellenmiştir.

Yukarıda aktarılan tüm plan kararlarından sonra yürürlükteki nazım imar planı ve öneri nazım imar planı kararlarına istinaden oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M ²)					
FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ORAN(%)	ÖNERİ PLAN	ORAN(%)	FARK
YÜKSEK YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI	3318.24	0.67	6978.81	1.42	3660.57
AZ YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	83947.7	17.05	97475.1	19.80	13527.4
İKİNCİL KONUT ALANLARI	77757.15	15.79	0	0.00	-77757.15
NET ALAN TOPLAMI	165023.09	33.52	104453.91	21.21	-60569.18
ÖZEL TESİS YAPILAMASINA KONU AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	0	0.00	12447.05	2.53	12447.05
PARK ALANI*	49014.1	9.95	44804.6	9.10	-4209.50
ORMAN ALANI	243010	49.36	299929	60.92	56919.00
YOL VE OTOPARK ALANI	35318.35	7.17	30730.98	6.24	-4587.37
TOPLAM ALAN	492365.54	100.00	492365.54	100.00	0.00
<p>* ÖNERİ PLANDA PARK ALANI AZALMIŞ OLARAK GÖZÜKMEKTEDİR. BUNUN NEDENİ ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN KURUM GÖRÜŞÜ İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINDA PARK ALANI OLARAK PLANLANMIŞ OLAN ALANLARIN BİR BÖLÜMÜNÜN ORMAN ALANI OLMASINDAN KAYNAKLANMAKTADIR.</p>					