İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER 1
HARİTA LİSTESİ 1
TABLO LİSTESİ 1
A. ANALİZ 2
1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ: 2
2. İL İDARİ BÖLÜNÜŞ: 3
3. İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ: 4
4. ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLAR: 5
5. MORFOLOJİ: 6
6. EĞİM DURUMU: 7
7. BİTKİ ÖRTÜSÜ: 8
8. ORMAN DURUMU: 9
9. JEOLOJİK YAPI: 9
10. TÜRKİYE DEPREM DURUMU: 9
11. D.S.İ. PROJELERİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ: 10
12. TOPRAK KABİLİYETİ: 10
13. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDEKİ MAHALLE SINIRILARI VE YOĞUNLUKLAR: 11
14. ELEKTRİK HATLARI VE TRAFOLARININ TESPİTİ: 11
15. SU ŞEBEKESİNİN TESPİTİ: 11
16. MÜLKİYET DURUMU: 12
17. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN ÇALIŞMA ALANI İLE İRDELENMESİ: 12
B. SENTEZ 13
C. PLAN KARARLARI 15

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Çalışma Alanı Uydu Görüntüsü 3
Harita 2: Bursa İl İdari Sınırlar Haritası 4
Harita 3: İlçe İdari Sınırlar Haritası 5
Harita 4: Planlama Alanının Morfoloji Haritası 7
Harita 5: Eğim Haritası 7
Harita 6: Bitki Örtüsü Haritası 8
Harita 7: Türkiye Deprem Haritası 9
Harita 8: Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası 10
Harita 9: Teknik Altyapı Haritası 11
Harita 10: Mülkiyet Durumu Haritası 12
Harita 11: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 13
Harita 12: 1/5000 ölçekli Öneri Plan Durumu 17

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Bursa İli'nin İlçeleri ve Nüfusu 3
Tablo 2: Gemlik İlçesi Mahalleleri 4
Tablo 3: Bursa'nın Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları (km) 5
Tablo 4: Alan Kullanım Dağılımı 18

Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

A. ANALİZ

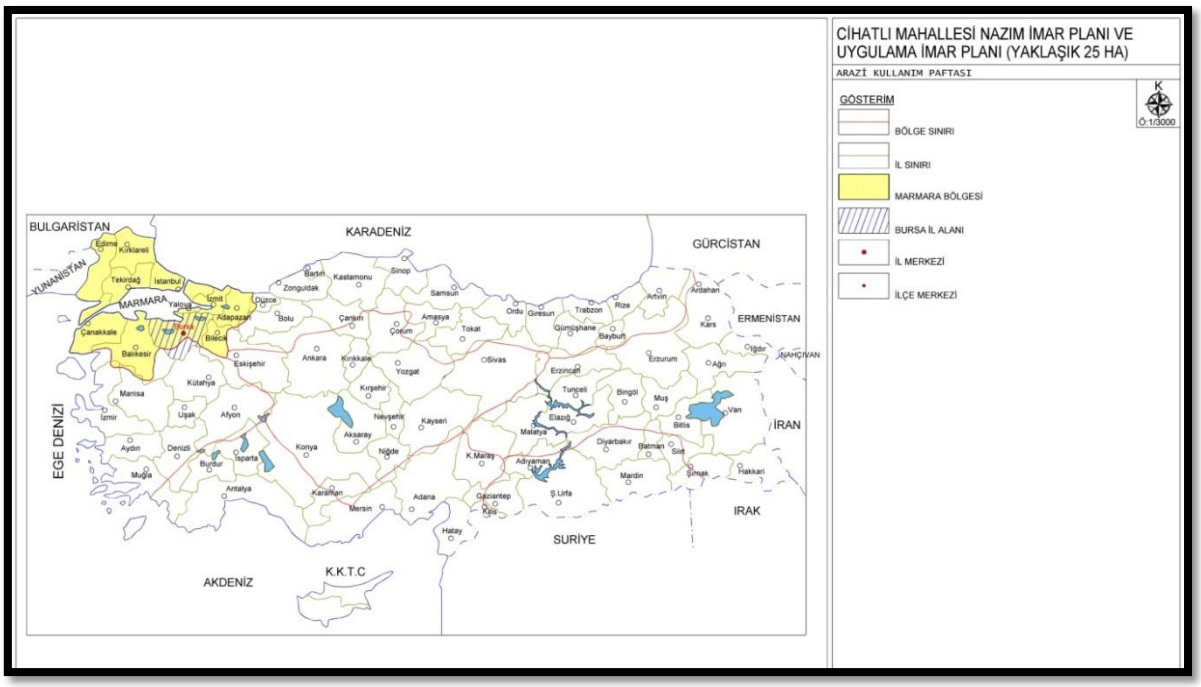
1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ:

- **Bursa İlinin Ülke ve Bölgesindeki Yeri:**

Bursa İli Türkiye'nin Marmara Bölgesinde yer almaktadır. İl kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve Balıkesir İl'leri ile çevrilidir.

Bursa, 40º doğu meridyeni ile 28º 30' kuzey paralelleri arasında yer alır. Deniz seviyesinden 155 metre yükseklikte olan ilin toplam yüzölçümü 10.819 km^2 dir. Türkiye'nin 4. büyük kentidir.

Harita: Bursa İli'nin Ülke ve Bölgesinde Yeri



- **Gemlik İlçesinin Ülke ve Bölgedeki Yeri:**

Gemlik İlçesi Bursa İlinin kuzeydoğusunda Gemlik Körfezi kıyısında yer almaktadır. 2016 nüfus verilerinde nüfus büyüklüğü bakımından 5. büyük ilçesidir. İlçe nüfusu toplamı 107.139 kişidir. İle bağlı 17 ilçeden biri olan Gemlik ilçesinin kuzeyinde Yalova ili, güneyinde Osmangazi ilçesi, güney doğusunda Gürsu ve Kestel ilçeleri, doğusunda Orhangazi İlçesi, ve batısında Marmara Denizi yer almaktadır.

Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

Harita 1: Çalışma Alanı Uydu Görüntüsü



2. İL İDARİ BÖLÜNÜŞ:

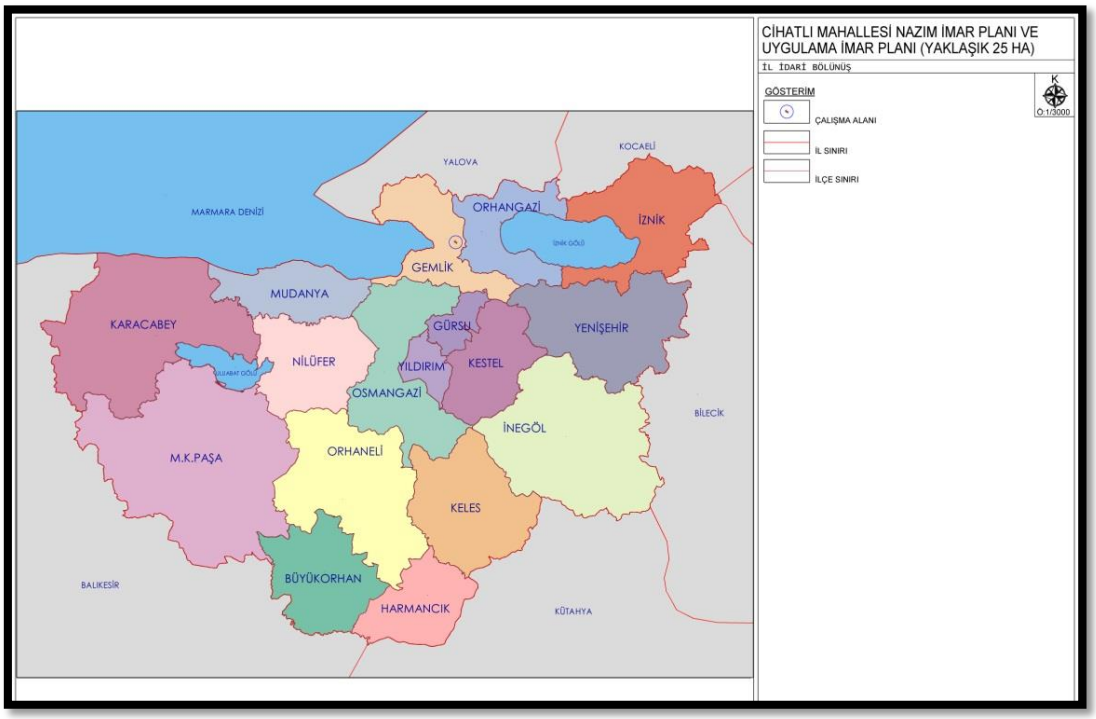
Bursa İli 17 İlçeden oluşmaktadır. Nüfusları itibarıyla dağılımı şöyledir;

Tablo 1: Bursa İli'nin İlçeleri ve Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu
2016	Osmangazi	841.756
2016	Yıldırım	649.731
2016	Nilüfer	415.818
2016	İnegöl	255.032
2016	Gemlik	107.139
2016	Mustafakemalpaşa	99.753
2016	Mudanya	86.426
2016	Gürsu	84.326
2016	Karacabey	81.629
2016	Orhangazi	77.297
2016	Kestel	57.818
2016	Yenişehir	53.061
2016	İznik	42.530
2016	Orhaneli	19.656
2016	Keles	12.452
2016	Büyükorhan	10.421
2016	Harmancık	6.551

Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

Harita 2: Bursa İl İdari Sınırlar Haritası



3. İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ:

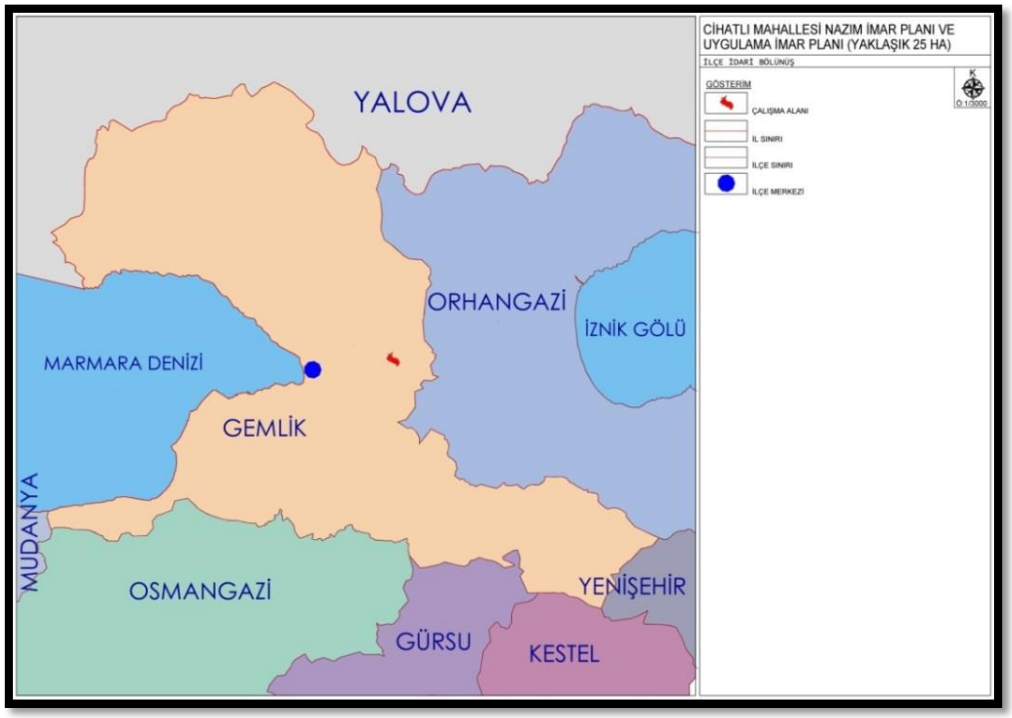
Gemlik İlçesi 35 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar aşağıdaki tablo 'da verilmiştir.

Tablo 2: Gemlik İlçesi Mahalleleri

Sıra	Mahalleler	Sıra	Mahalleler
1	Adliye Mahallesi	**19**	Hisar
2	Ata	**20**	Karacaali
3	Balıkpazarı	**21**	Katırlı
4	Büyükkumla	**22**	Kayhan
5	Cihatlı	**23**	Kumla
6	Cumhuriyet	**24**	Kurşunlu
7	Demirsubaşı	**25**	Kurtul
8	Dr. Ziya Kaya	**26**	Küçükkumla
9	Engürücük	**27**	Muratoba
10	Eşref Dinçer	**28**	Narlı
11	Fevziye	**29**	Orhaniye
12	Fındıcak	**30**	Osmaniye
13	Gençali	**31**	Şahinyurdu
14	Güvenli	**32**	Şükriye
15	Halitpaşa	**33**	Umurbey
16	Hamidiye	**34**	Yeni
17	Hamidiyeköy	**35**	Yeniköy
18	Haydariye		

Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

Harita 3: İlçe İdari Sınırlar Haritası



4. ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLAR:

Tablo 3: Bursa'nın Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları (km)

İl Merkezi	Karayolu Uzaklığı (Km)	İlçe Merkezi	Karayolu Uzaklığı (Km)
Yalova	69	***Osmangazi(Merkez)***	1
Kocaeli	132	**Yıldırım (Merkez)**	5
Balıkesir	151	**Nilüfer (Merkez)**	8
Sakarya	159	**Gemlik (Merkez)**	29
Kütahya	173	**Kestel (Merkez)**	12
Çanakkale	271	**Mudanya (Merkez)**	28
İstanbul	243	**Gürsu (Merkez)**	11
İzmir	322	**Mustafa Kemalpaşa**	74
Ankara	382	**Karacabey**	69
Mersin	829	**İnegöl**	45
Adana	837	**Orhaneli**	58
Erzurum	1236	**Yenişehir**	54
Diyarbakır	1283	**İznik**	77
Gaziantep	685	**Keles**	64
Trabzon	659	**Büyükorhan**	87
Samsun	704	**Orhangazi**	47

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü

Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

Gemlik'in yoğun ekonomik ve sosyal ilişki içerisinde bulunduğu iller arasında olan Yalova'ya karayolu uzaklığı 43 km, Kocaeli'ne 102 km, Adapazarı'na 129 km., İstanbul'a 213 km, Kütahya'ya 193 km' dir. Gemlik yerleşmesinin Bursa il merkezine olan uzaklığı ise 29 km.dir.

Planlama Bölgesinin Cihatlı köy yerleşim alanına 1,8km., Gemlik İlçe merkezine mesafesi 2,6 km., Bursa Kent Merkezine mesafesi 32km.'dir.

5. MORFOLOJİ:

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 kayıkhane burnundaki kayalık çıkıntılar hariç tamamıyla düzdür. Pek derin olmayan kıyılar derelerin taşıdığı molozlarla devamlı sığlaşmaktadır.

Gemlik Körfezi genellikle sakin ve dalgasızdır. Doğudan batıya uzunluğu 35 km. güneyden kuzeye en geniş yeri 10-15 km. olan körfezin daima sakin olmasını sağlayan karşılıklı iki burundur.(Tuzla ve Kapaklı Burunları) Her iki sahilde birbirine cephe alan bu burunlar körfezi bir kıskaç içine almış gibidir. Körfez bu kıskaçlar arasında adeta bir havuza benzer. Körfez sularının sığ kısımları 1-10 m. derin kısımları ise 100-150 m. arasındadır.

Gemlik ilçesi akarsu ve kaynakları bakımından nispeten fakirdir. Muntazam bir akım rejimine tabi olmayan derelerin çoğu yağmur ve kaynak sularıyla beslenmektedir. En önemlisi İznik Gölü'nün ayağı olan Karsak Deresidir. Bir diğeri ise Engürücük Köyünün biraz ilerisindeki Koca Deredir.

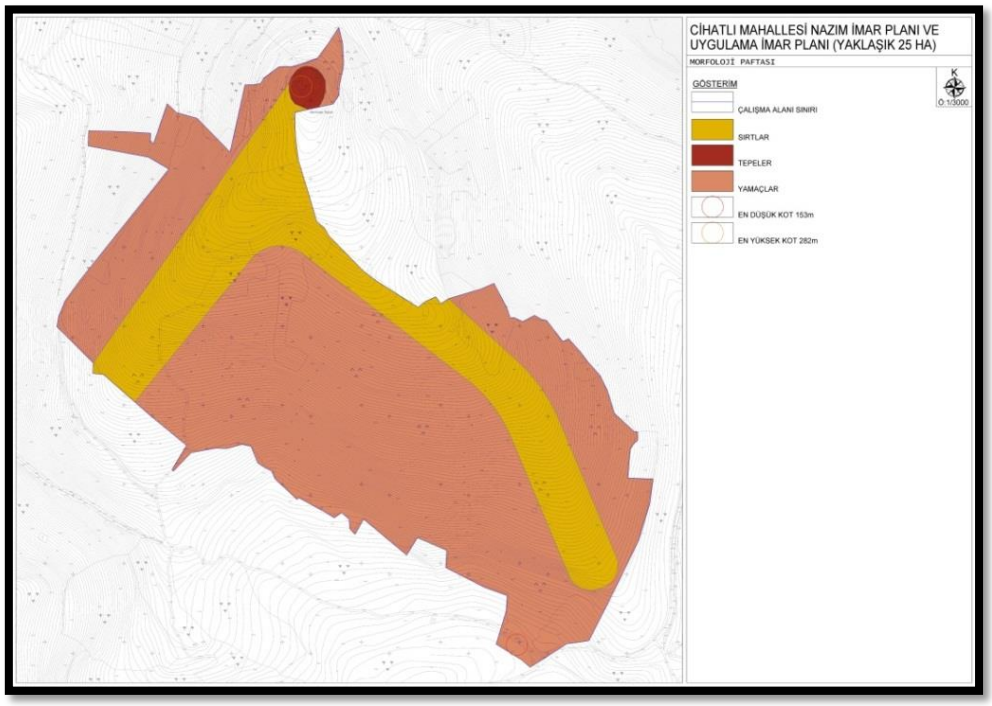
Planlama alanı kuzey ucundaki Sarımeşe Tepesinden güneybatı ve güneydoğuya doğru uzanan sırtlar ile bu sırtları birleştiren ve çevreleyen yamaçlardan oluşmaktadır.

Alanın en düz kısmı Sarımeşe Tepesindeki düzlük ve alanın güneydoğu köşesindeki kısımlardır. En dik yamacı ise alanın batı sınırını teşkil eden kısımda yer almaktadır.

Alan içindeki yüksek nokta Sarımeşe Tepesidir ve 282m.'dir. En düşük nokta alanın güneydoğu köşesinde ve 153m.'dir. Planlama alanı içinde yerüstü su kaynağı yer almamaktadır.

Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

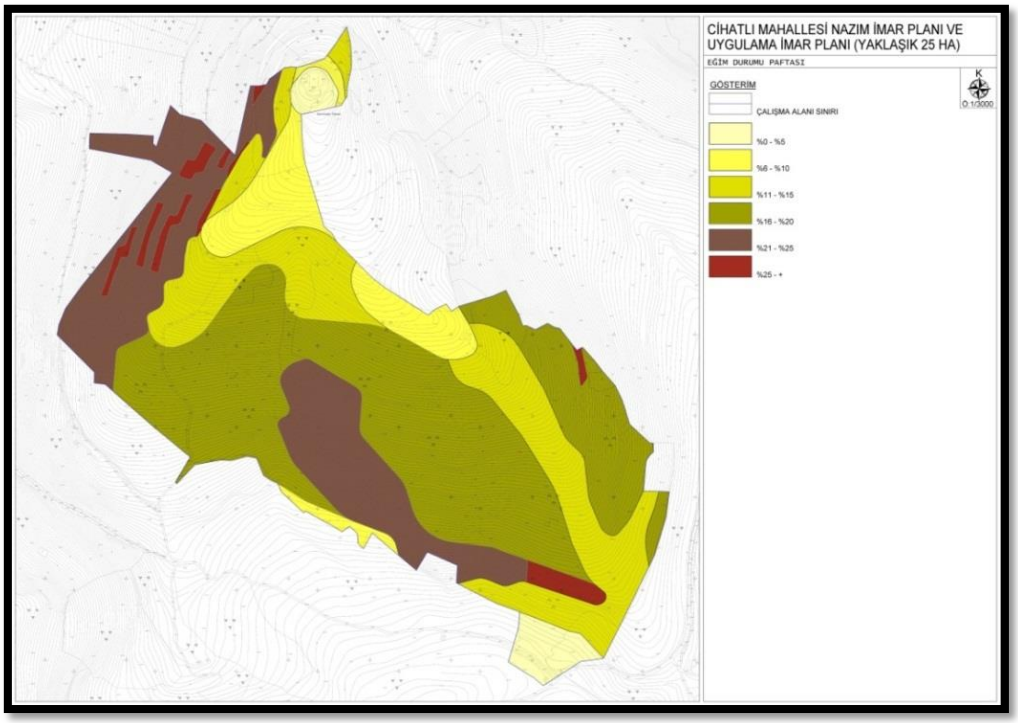
Harita 4: Planlama Alanının Morfoloji Haritası



6. EĞİM DURUMU:

Planlama alanı oldukça eğimli bir arazi kesiminde yer almaktadır. Eğim yönü kuzeyden güneye doğrudur. Kuzeydeki tepe ve tepenin yamaçları ile planlama alanının güneydoğu ucundaki kısımlar alanın en az eğimli kesimleridir. Bu kısımlarda eğim değerleri %0-%5 ve % 5-%10 arasında değişmektedir.

Harita 5: Eğim Haritası



Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

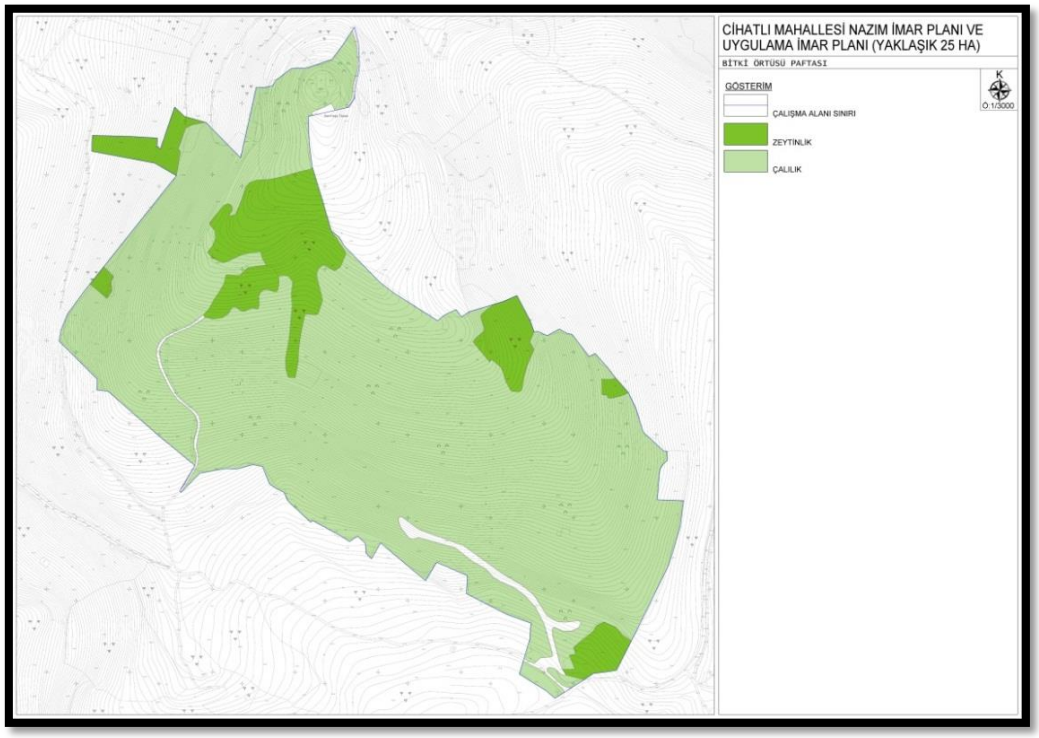
Sırtlardaki eğim değerleri %10- 15, sırtları arasında ve sırtları çevreleyen yamaçlardaki eğim değerleri ise %15- 20 arasındadır. Alanın en büyük kısmı bu yamaçlarda yer almaktadır. En eğimli kısımları ise alanın doğu ve batı sınırlarında ve alanın orta kesimlerindedir (%20- 25 ve %25+).

7. BİTKİ 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. Yüksek kesimlerde ise çam ormanları bulunmaktadır. Aşırı eğimli yamaç ve yüksek kesimlerde yer yer makilik ve çalılıklar yer almaktadır.

Planlama alanı içinde özel mülkiyete geçmiş zeytinlikler ile halen Hazine mülkiyetinde bulunan zeytinlikler ve makilik ve çalılıklar yer almaktadır. Alanın büyük kısmını makilik ve çalılık oluşturmaktadır. Planlama sınırı içinde mevcut zeytinlik alanlar 32.496m², makilik ve çalılıklar ise 217.193m²'dir.

Harita 6: Bitki Örtüsü Haritası



Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

8. ORMAN DURUMU:

Gemlik yerleşim alanının kuzeyinde Samanlı Dağları'nın yamaçlarından itibaren yüksek kesimlere doğru orman arazileri uzanmaktadır. Orman alanlarında hakim bitki dokusu karaçamdır.

Gemlik ilçe sınırları içindeki toplam orman arazisi 21.632ha'dır.

Planlama bölgesi içinde ise Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman İşletme Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 16.02.2015 tarih, 326982 sayılı görüş yazısında: "söz konusu planlama bölgesinin kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, ormanla ilişkisinin olmadığı tespit edilmiş olup bu alanı kapsayan imar planı çalışması yapılmasından Kurumları açısından bir sakınca bulunmadığı" bildirilmiştir.

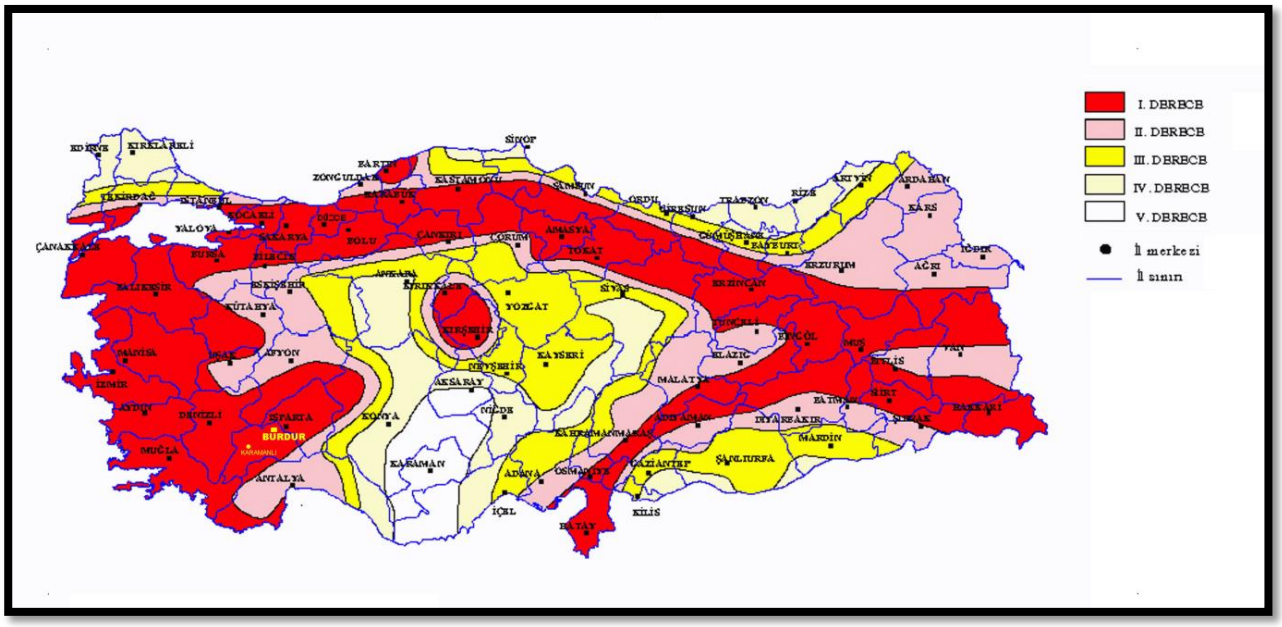
Söz konusu yazıda da belirtildiği şekilde planlama alanı içinde orman arazisi bulunmamaktadır.

9. JEOLOJİK YAPI:

10. TÜRKİYE DEPREM DURUMU:

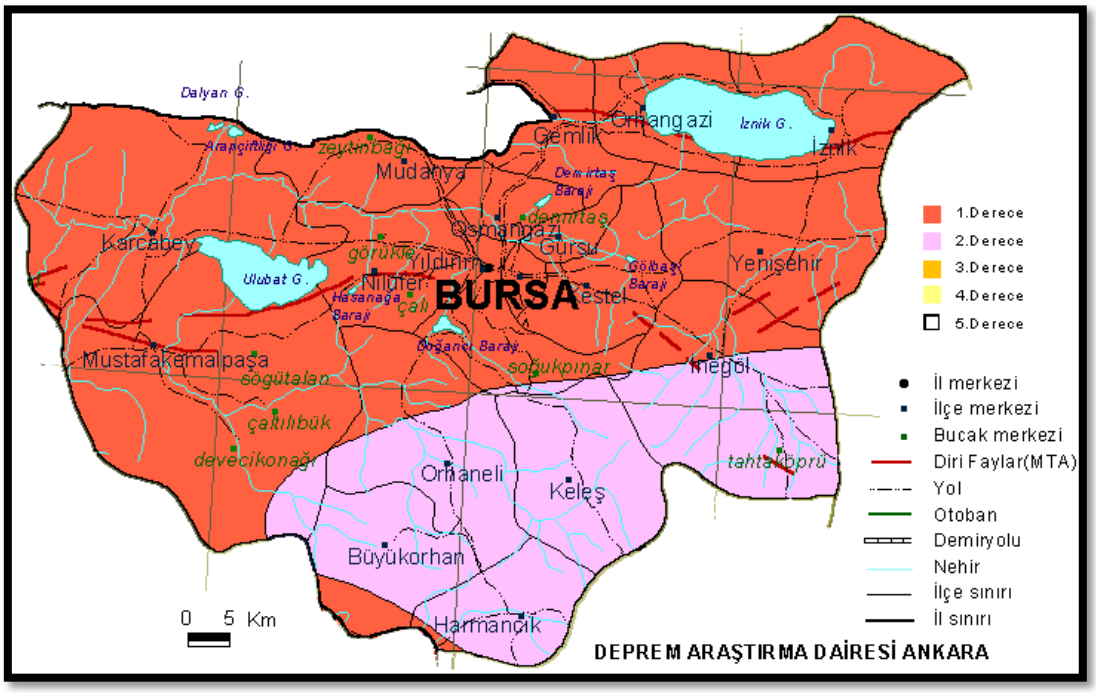
Bursa İli, ülke genelinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Planlama alanı da I. derece deprem kuşağında bulunmaktadır.

Harita 7: Türkiye Deprem Haritası



Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

Harita 8: Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası



Gemlik İlçesi içinden doğu batı yönünde aktif fay hattı geçmektedir. Çalışmalar, aktif fayın, Gemlik Körfezi ile Özdilek Tesisleri arasında Bursa–Yalova Karayolu'nun kuzeyinde uzandığını göstermektedir.

- Aktif fay, Özdilek Tesisleri'nin yakınındaki kavşakta Bursa–Yalova Karayolunu dar bir açı ile keserek yolun güneyine geçer ve doğuya doğru uzanır.
- Aktif fay, Kavlak Zeytin Fabrikası'nın güneyinde Bursa–Yalova Karayolu'na kadar sola sıçrama yapar ve yola az çok paralel olarak karayolunun güneyi boyunca uzanarak Karsak Boğazı'na girer.
- Planlama alanı içinde fay hattı yer almamaktadır.

11. D.S.İ. PROJELERİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Planlama alanı ile ilgili D.S.İ. Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.01.2015 tarih, 38608 sayılı yazısında: "Bahse konu alanın herhangi bir projemiz kapsamında kalmadığı belirlenmiş olup, söz konusu alanda inşaat ve kullanım aşamasında her türlü katı ve sıvı atıktan dolayı yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, atıkların ilgili Yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması ve konunun "Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılması gerekmektedir" denilmiştir. D.S.İ. projelerini kapsayan alan bulunmadığı ve planlama açısından sakınca olmadığı belirtilmiştir.

12. TOPRAK KABİLİYETİ:

Planlama alanı içinde özellikle alanın kuzey ve kuzeybatı kısmında, güneydoğu ucunda nispeten arazi eğimi az olan kesimlerde zeytinlik alanlar yer almaktadır. Maki ve çalılık bitki örtüsünün bulunduğu diğer kısımlarda arazi eğimi fazla olması ve kayalıkların bulunması nedeniyle alanın büyük bir kısmı verimli tarım toprağı niteliği taşımamaktadır.

Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

13. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDEKİ MAHALLE SINIRILARI VE YOĞUNLUKLAR:

Planlama alanı çevresinde yerleşme alanı bulunmamaktadır. En yakın yerleşim alanı kuzeybatısında 1,4km. mesafede yer alan Cihatlı köy yerleşim alanıdır.

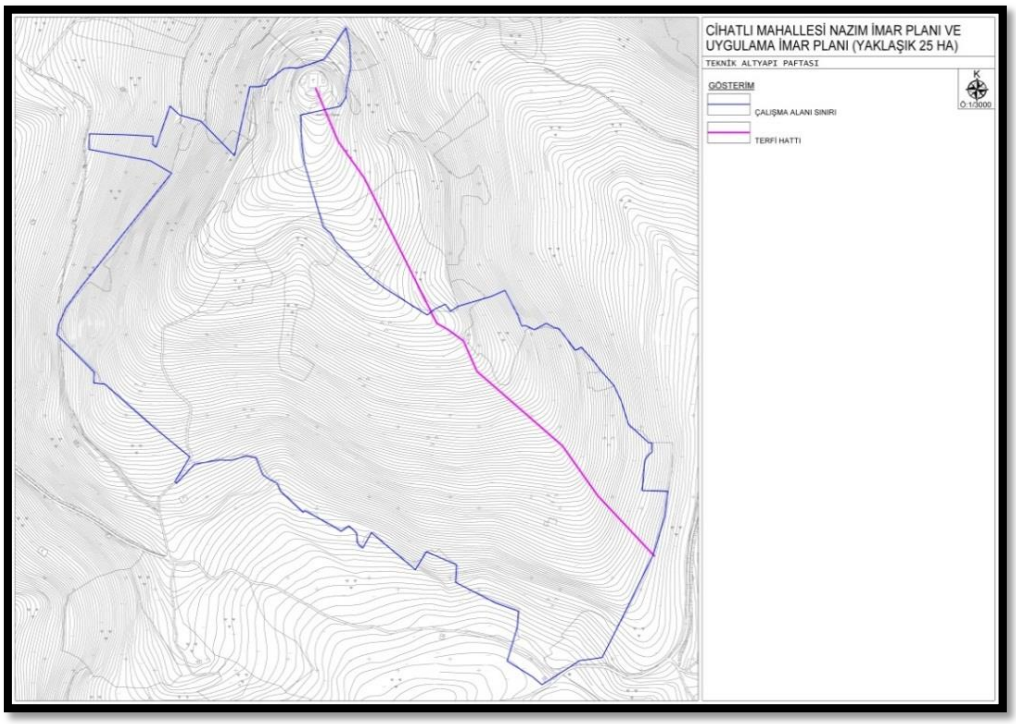
14. ELEKTRİK HATLARI VE TRAFOLARININ TESPİTİ:

Planlama alanı içinden ve yakın çevresinden enerji nakil hattı geçmemektedir. UEDAŞ A.Ş. ise 31.12.2014 tarih, 35125 sayılı yazısında: "Yapılan inceleme neticesinde şirketimize ait mevcut tesis bulunmadığı ve yeni yapılacak 1/1000'lik uygulama planlarına ise trafo yerlerinin her 350m.'ye 5 x 8 ebatlarında tahsis edilmesi gerekmektedir" denilmiştir.

15. SU ŞEBEKESİNİN TESPİTİ:

Planlama alanında ve yakın çevresinde içme suyu şebekesi bulunmamaktadır. Planlama çalışmasına ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi, BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşü rapor ekindeki 04.02.2015 tarih, 2022 sayılı yazısında belirtilmiştir.

Harita 9: Teknik Altyapı Haritası

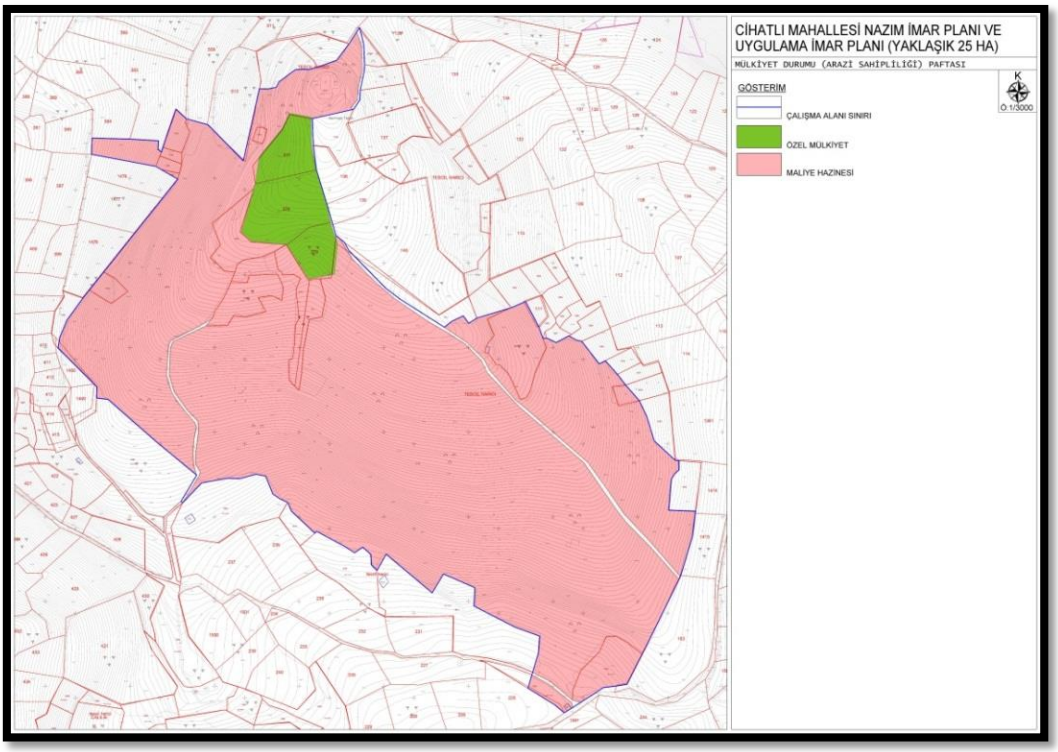


Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

16. MÜLKİYET DURUMU:

Planlama alanı sınırları içindeki mülkiyetlerin büyük bir kısmı Maliye Hazinesi'ne aittir. Toplam alan sınırları içindeki özel mülkiyetteki alan miktarı 12.900m²'dir.

Harita 10: Mülkiyet Durumu Haritası



17. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN ÇALIŞMA ALANI İLE İRDELENMESİ:

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orman Alanı" 'nda kalmaktadır. Ancak Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman İşletme Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 16.02.2015 tarih, 326982 sayılı görüş yazısında da belirtildiği üzere planlama alanı içinde kesinleşmiş orman arazisi bulunmamaktadır. Planlama alanı içinde orman niteliği taşıyan bitki örtüsü de yer almamaktadır.

Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

Harita 11: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



B. SENTEZ

Planlama alanındaki plan kararlarını yönlendirecek en önemli unsur alanın arazi yapısı, topografyası ve planlama alanının konumudur.

Dikdörtgen bir formda olan planlama alanı doğu- batı istikametinde uzanmaktadır ve oldukça eğimli bir arazi kesiminde yer almaktadır.

Arazi eğimi kuzeyden güneye doğrudur. Alanın büyük bir kısmı %15- %20 eğim değerlerine sahiptir. Bu eğim değerlerine sahip arazi alanın orta kesiminde alanın doğu ve batısındaki sırtların arasında uzanmaktadır. Alanın özellikle batı sınırındaki kısımlar daha eğimlidir. Hem yerleşim alanının formu hem de arazideki eğim yönü ve değerleri dikkate alındığında yerleşime açılacak alanlar ve ana ulaşım aksları doğu- batı istikametinde yönlendirilmelidir.

Planlama alanına ulaşım; Cihatlı Mahallesi yerleşim alanına ulaşan ve mevcut yerleşim alanından güneydoğu yönünde tarım arazilerine devam eden kadastro yolundan sağlanacaktır. Söz konusu yol planlama alanının güneydoğu köşesinden alana bağlanmaktadır. Yolun mesafesi 1,7km.'dir ve mevcut durumda yaklaşık 3m. genişliğinde yer yer kırma taş döşeli toprak yol niteliğindedir.

Planlama alanına giriş için alanın güneybatısına yakın kesimde söz konusu kadastro yolundan kuzeydoğuya yönelen ve yaklaşık 150m. sonra planlama alanına ulaşan kadastro yolu da değerlendirilebilir.

Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

Planlama alanında ve Cihatlı Mahalle alanında yaşayacak nüfus büyüklükleri ile arazideki eğimli kısımlar göz önüne alındığında bölgeye ulaşımı sağlayacak kadastro yollarının Gemlik'ten Cihatlı yerleşim alanı ve planlama alanına kadar min. 20m genişlikte düşünülmesi uygundur.

Planlama alanının kuzeybatısında ve güney doğusundaki arazide bir kısmı özel mülkiyet, bir kısmı hazine mülkiyeti üzerinde yetiştirilmiş zeytinlikler mevcuttur.

Tarım İl Müdürlüğü görüşü doğrultusunda bu alanların mümkün olduğunca korunmasına dikkat edilmeli, plan kararları bu alanlara zarar vermeyecek şekilde yönlendirilmelidir.

Planlama kararlarında; alanın Gemlik yerleşim alanından kopuk bir konumda bulunması göz önüne alınmalı ve alanın cazibesinin artırılmasına ve alanda yaşayacak nüfusun ticaret, sosyal- kültürel ihtiyaçlarının İmar mevzuatına uygun şekilde sağlanmasına yönelik plan kararları geliştirilmelidir.

Planlanan bölgede ayrılacak konut alanlarının ekonomik ve yaşamsal açıdan tercih edilebilmesi için en uygun yapılaşma koşullarının belirlenmesi gereklidir. Benzer alanlardaki yapılaşma koşulları dikkate alındığında; konut alanlarındaki ortalama yapılaşma emsali E=1,50 ve kat adedi de 5 kat olarak kabul edilebilir. Kat adetleri alandaki eğim değerlerine göre azaltılıp artırılabilir. Örneğin az eğimli yerlerde 5- 6 kat, daha eğimli yamaçlarda 2- 3- 4 kat kademelenmesi yapılabilir.

Yapı nizamları da ayrık veya blok nizam olmak üzere serbest bırakılabilir. Site uygulaması ile gerçekleştirilmesi düşünülen konut alanlarında sitenin ortak alanlarının daha rantabıl değerlendirilebilmesi için blok nizam uygulaması daha avantajlı bir seçenektir.

Konut birimi büyüklüklerinin de 100- 200m² arasında tercihli olarak belirlenmesi de çeşitli gelir gruplarının birlikte yer almasını sağlayacak bir unsurdur.

Plan sınırları içindeki % 25 eğimli kısımların ve özellikle planlama sınırını çevreleyen kısımların yeşil alan olarak düzenlenmesi öngörülmüştür. Planlama sınırında düzenlenecek yeşil alanlar konut alanları ile planlama sınırı dışındaki zeytinlikler arasında tampon bölge oluşturulması nedeni ile zeytinliklerin korunmasına katkı sağlayacaktır.

Planlama alanı içinde oluşturulacak ulaşım sisteminde yolların mümkün olduğunca geniş planlanması ve ara yolların zorunlu olmadıkça az sayıda planlanması ile imar adalarının bütüncül, büyük ölçekli düzenlenmesi arazi yapısına uygun planlama kararlarıdır.

Alandaki sosyal donatı ve ticaret kullanımları planlama alanının orta kesiminde, kolay ulaşılabilir konumda planlanmalıdır.

Planlama alanı içinde kalan mevcut zeytinlik alanların hem zeytinlik olarak korunması hem de rekreasyon amaçlı değerlendirilmesi uygun bulunmuştur.

Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

C. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile Cihatlı Mahallesi sınırları içinde Cihatlı Mahallesi yerleşim alanının güneydoğusundaki yaklaşık 10ha alan orta yoğunlukta konut alanı olarak planlanmıştır. Alandaki planlama kararlarının yönlendirici en önemli unsurlar alanın formu, arazinin eğimi ve arazideki bitki dokusu ile ilgili Kurumların görüşleridir.

Planlama alanı oldukça eğimli bir arazi kesiminde yer almaktadır. Alanın en büyük kısmının eğim değerleri % 15- %20 arasındadır. Arazinin eğim yönü kuzeyden- güneye doğrudur. Alan doğu- batı yönünde uzanan dikdörtgen formundadır.

İlgili Kurum görüşleri (Tarım İl Müdürlüğü) doğrultusunda plan kararları zeytinlik alanları koruyacak şekilde yönlendirilmiştir. Plan sınırları içinde yer alan zeytinlik alanlar yapılaşmaya açılmamış, park veya rekreasyon alanı olarak değerlendirilmiştir.

Planlama sınırı içinde ayrılan yerleşim alanları ile planlama alanı dışındaki zeytinlik alanlar arasında yeşil tampon bölgeler düzenlenerek planlama alanını çevreleyen zeytinlik alanların korunması amaçlanmıştır.

Planlama alanının Gemlik kentsel yerleşim alanından kopuk ve mesafeli konumda olması dikkate alınarak alanın orta kesiminde, ana ulaşım akslarına cepheli ortak kullanım alanlarının yer aldığı bir merkez oluşturulmuştur.

Bu merkezde Eğitim Alanları (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul), Ticaret ve Pazar Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Dini Tesis Alanı, Park ve Otopark alanı planlanmıştır.

- **Konut Alanları:**

Planlamada konut alanları 6 parça imar adası olarak ayrılmıştır. Konut adaları arasında düzenlenen yeşil alanlar planlama alanını çevreleyen ve planlama sınırı dışındaki zeytinlik alanlar ile konut alanları arasında tampon bölge olarak planlanan yeşil alanlarla bütünlük oluşturacak şekilde planlanmıştır. toplam konut alanı 10.3ha.'dır.

Konut alanlarının yoğunluğu brüt 250 kişi/ha. olarak belirlenmiştir.

- **Ticaret Alanı:**

Planlama alanında yaşayacak nüfusun ticaret ve haftalık pazar hizmetini karşılayacak ticari faaliyetler için planlama alanının orta kesiminde oluşturulan merkez alanında 0,56ha. büyüklüğünde ticaret alanı ayrılmıştır.

- **Eğitim Alanı:**

Planlama alanında yerin konumu, Gemlik kentsel yerleşim alanına mesafesi dikkate alınarak 1 adet ilköğretim, 1 adet ortaöğretim tesisinin yer alacağı büyüklükte eğitim alanı planlanmıştır.

Eğitim alanları planlama alanının girişine yakın konumda, birbirlerine bitişik ve 20m'lik ana arterlerin arasında planlanmıştır. Eğitim alanlarının toplamı 1.75ha.'dır.

Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

- **Dini Tesis Alanı:**

Planlama alanında konut alanlarından ulaşımı dikkate alınarak birisi merkez alanında diğeri planlama alanının doğusunda olmak üzere 2 adet cami alanı planlanmıştır. Planlanan toplam cami alanı 0,59ha'dır.

- **Belediye Hizmet Alanı:**

Gemlik kentsel yerleşim alanına yaklaşık 1.7km mesafede bulunan planlama alanında yaşayacak nüfusa hizmet verecek belediye idari ve sosyal amaçlı hizmet birimlerinin yer alabilmesi için merkez bölgesinde 20m'lik ana ulaşım arterine cepheli 0,35ha büyüklüğünde bir alan belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır.

- **Sosyal Tesis Alanı:**

Planlama alanının kuzeybatı ucundaki tepe alanı, yerin konumu dikkate alınarak bölgede yaşayacak nüfusun sosyal tesis ihtiyacının karşılanması amacıyla ve Gemlik Belediyesi'nce gerçekleştirilmek kaydıyla sosyal tesis alanı olarak planlanmıştır. Sosyal tesis alanı 0,47ha'dır.

- **Açık Spor Alanı:**

Planlama alanının doğusunda az eğimli bölgede 1 adet açık spor alanı ayrılmıştır. Açık spor alanı 0,50ha'dır.

- **Park, Yeşil Alanlar:**

Plan sınırları içindeki park alanlarının bir kısmı imar adaları arasında düzenlenmiştir. Ayrıca planlama alanını çevreleyen zeytinlik alanlar dikkate alınarak plan sınırları içinde ayrılan konut alanları ile zeytinlik alanlar arasında yeşil tampon bölge olmak üzere park alanları planlanmıştır.

Konut adaları arasında ayrılan park alanları plan sınırını çevreleyen park alanları ile bütünleştirilmiştir. Bu alanlarda yürüyüş parkurları da düzenlenebilecektir. Ayrıca hazine mülkiyetindeki kaçak olarak zeytin dikilen alanlar da park alanı olarak planlanmıştır. Planlanan toplam park alanı 6,09ha'dır. Plan sınırları içinde yer alan özel mülkiyete geçmiş zeytinlik alanlar ise rekreasyon alanı olarak planlanmıştır.

Rekreasyon alanı olarak düzenlenen alanlarda zeytin dokusu bozulmadan planlama alanında yaşayan nüfusun dinlenme ve eğlenme ihtiyacını karşılayacak çay bahçesi, restoran vb. gibi kullanımlar yer alabilecektir.

- **Ulaşım:**

Planlama alanının ulaşımı Cihatlı yerleşim alanı girişinden güney doğuya doğru ayrılan kadastro yolundan sağlanacaktır.

Planlamada söz konusu kadastro yolunun planlanan yerleşim alanında yaşayacak nüfus büyüklüğü dikkate alınarak min. 20m genişlikte projelendirilmesi öngörülmüştür. Bölgedeki arazi eğimi açısından değerlendirildiğinde planlama alanına söz konusu kadastro yolundan kuzeye ayrılan kadastro yolu ile ulaşılması uygun bulunmuştur.

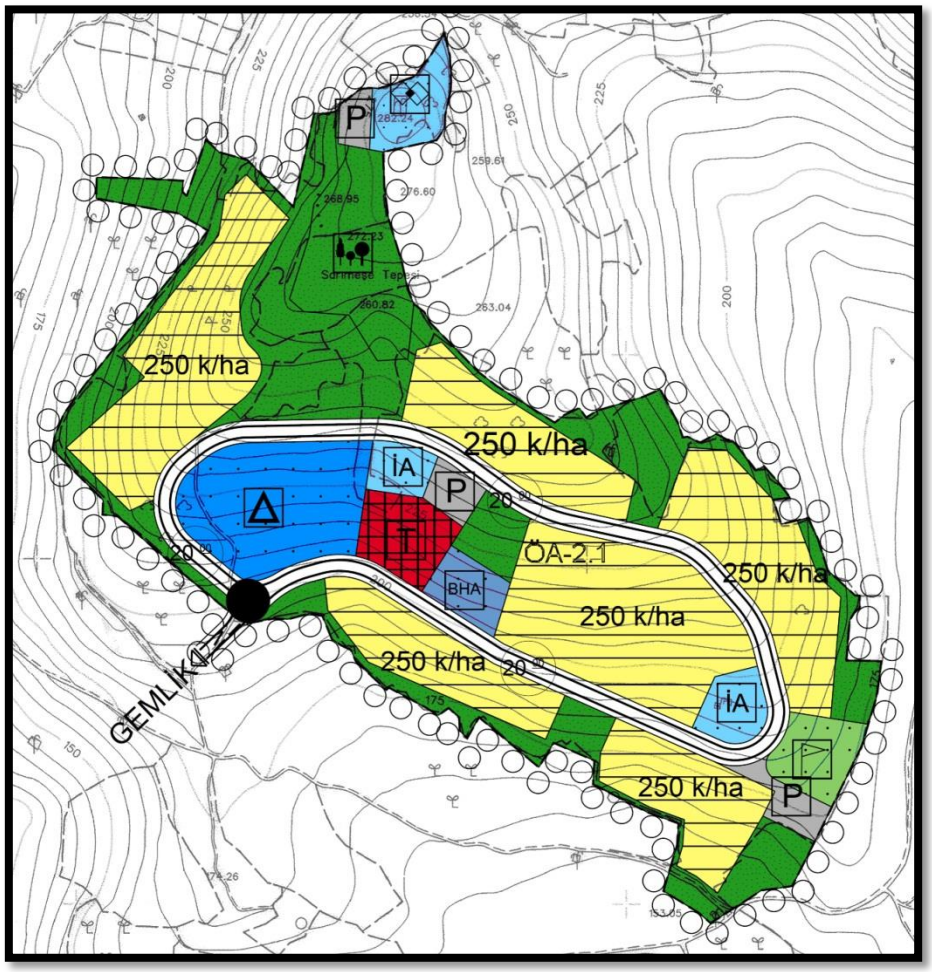
Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

Güneydeki kadastro yolundan kuzeye ayrılan kadastro yolu, yaklaşık 150m sonra planlama bölgesinin güneybatı kısmından alana ulaşmaktadır.

Hem eğim değerlerinin uygun olması hem de planlama alanına en yakın ulaşım noktası olarak belirlenen bu ana giriş noktası planlama alanına hem giriş hem de çıkış kapısı olarak kabul edilmiştir.

Planlama alanının doğu batı istikametinde uzanan dikdörtgen formu ve arazinin eğim yönleri dikkate alınarak belirlenen ulaşım aksında, ana arter alanın orta kesiminde doğu batı yönünde devam edip loop şeklinde dönerek ve yine giriş noktasına ulaşacak şekilde 20m genişliğinde planlanmıştır. Söz konusu ana ulaşım arteri planda ayrılan konut adalarının hepsine ulaşımı sağlayan ana arter kabul edilmiştir.

Harita 12: 1/5000 ölçekli Öneri Plan Durumu



Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com

Tablo 4: Alan Kullanım Dağılımı

ALAN KULLANIMI DAĞILIMLARI		
Kullanım Türü	**Alan (m²)**	**%**
Konut Alanı	103050	40,64
Eğitim Alanı	17525	6,91
Park Alanı	60933	24,03
Rekreasyon Alanı	13000	5,13
Sosyal Tesis Alanı	4750	1,87
BHA	3545	1,40
Cami Alanı	5931	2,34
Ticaret	5645	2,23
Spor Alanı	5000	1,97
Yol+Otopark Alanı	34158	13,47
Toplam	253537	100,00

Bilgilerinize arz ederim.

Adres: Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
No:150 B Blok Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel& Faks:0.224 220 66 66- 243 07 74
e-posta: kentselplanlama@hotmail.com