



## BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, CİHATLI MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ



### 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BÜYÜK BAKANLIĞI  
TMMOB İSTİSRAHİT



# İÇİNDEKİLER

<b>ŞEKİL LİSTESİ .....</b>	<b>3</b>
<b>TABLO LİSTESİ .....</b>	<b>3</b>
<b>GRAFİK LİSTESİ .....</b>	<b>3</b>
<b>HARİTA LİSTESİ .....</b>	<b>3</b>
<b>GEREKÇE.....</b>	<b>4</b>
<b>1. KONUM.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....</b>	<b>5</b>
2.1. Karayolu Ulaşımı .....	5
2.2. Demiryolu Ulaşımı .....	7
2.3. Kent İçi Ulaşımı .....	7
<b>3. TARİHSEL GELİŞİM .....</b>	<b>9</b>
<b>4. SOSYO-EKONOMİK YAPI.....</b>	<b>10</b>
4.1. Nüfus Yapısı.....	10
4.2. Nüfus Artış Hızı .....	10
4.3. Nüfus Yoğunluğu .....	11
4.4. Ekonomik Yapı .....	12
<b>5. DOĞAL YAPI .....</b>	<b>13</b>
5.1. Topografik Yapı .....	13
5.2. İklim ve Bitki Örtüsü.....	13
5.3. Depremsellik .....	13
5.4. Jeolojik Yapı .....	15
<b>6. MÜLKİYET ANALİZİ .....</b>	<b>20</b>
<b>7. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ BİLGİLERİ .....</b>	<b>21</b>
<b>8. MER'İ PLAN ANALİZLERİ .....</b>	<b>23</b>
8.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	23
8.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	24
8.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	24
<b>9. KURUM GÖRÜŞLERİ .....</b>	<b>24</b>
<b>10. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....</b>	<b>35</b>



## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu.....	5
Şekil 2 Bursa İli Bölge ve İl Karayolları Ulaşım Ağı Haritası.....	6
Şekil 3 Türkiye Demiryolu Ulaşım Haritası İçerisinde Bursa İlinin Konumu.....	7
Şekil 4 İl Ölçeğinde Ulaşım - Çevre İlişkileri.....	8
Şekil 5 İlçe Ölçeğinde Ulaşım - Çevre İlişkileri .....	9
Şekil 6 Planlama Alanına İlişkin Topografik Yapı Analizleri .....	13
Şekil 7 Bursa İline İlişkin Deprem Risk Haritası .....	14
Şekil 8 Planlama Alanına İlişkin Türkiye Deprem Tehlike Haritası .....	15
Şekil 9 İmar Alanına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası.....	16
Şekil 10 Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası.....	17
Şekil 11 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Analizi .....	21
Şekil 12 Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi, 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınır Krokisi.....	22
Şekil 13 Planlama Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Plan Durumu .....	23

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Bursa İli ve Gemlik İlçesine İlişkin 2010-2023 Yılları Arası Nüfus Verileri.....	10
Tablo 2 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Bilgileri.....	20

## GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Bursa İline İlişkin Nüfus Artış Hızı.....	11
Grafik 2 Gemlik İlçesine İlişkin Nüfus Artış Hızı .....	11

## HARİTA LİSTESİ

Harita 1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği .....	36
---	----



## GEREKÇE

Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sında devletin temel görevlerinden birinin konut ve barınma ihtiyacını karşılamak olduğu belirtilmektedir. Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11. Kalkınma Planı kapsamında dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amaçlanmaktadır. Devlet politikası bağlamında ülke genelinde dar gelirli vatandaşların konut edinebilmesi adına Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonu ile Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yapılacak desteklerle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi adına "İlk-Evim Arsam Projesi" çalışmaları başlatılmıştır.

Planlama alanı Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 36 ha (360.188,53 m<sup>2</sup>) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parseller Mera vasıflı olup "**Kamu Ortak Malı**" mülkiyetindedir. Bu taşınmazların tahsis amacı değiştirilerek hazineye tescil edilmesi amacıyla T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nce alınan kararlar neticesinde belirlenen ot bedeli ödenerek, gerekli iş ve işlemler yapılmıştır.

Planlama alanı, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu aralarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla, **775 sayılı Gecekondu Kanunu** ve **Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği** uyarınca T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın **03/12/2024** tarih ve **726885** sayılı Başkanlık Olur'u ile "**Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi**" ilan edilmiştir.

Planlama alanı meri imar planları kapsamında; 19.11.1998 t.t.'li "**Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**" içerisinde "**Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar**" ve "**Orman Alanı**" hakim fonksiyonlarında kalmaktadır. Projeksiyon tarihi 2023 yılı olan plan meriyette olmakla birlikte, Çevre Düzeni Planı revizyon çalışmaları yürütülmektedir.

Konu alana ilişkin planlamanın amacı; düşük gelirli insanların barınma ihtiyacına cevap veren, kırsal alanlarda düzensiz ve plansız yapılaşmanın önüne geçilerek deprem ve afetlere karşı dirençli yapılaşmayı sağlayan hem planlama alanının hem de yakın çevresindeki kırsal yerleşmelerin sosyal ve kentsel teknik altyapı alanları gibi kamusal ihtiyaçlarını karşılayan, kentin ve kırsalın dinamikleri ile uyumlu, işlevsel ve nitelikli konut ile donatı alanlarının oluşturulmasını sağlamaktır. Belirlenecek bu alanlarda gelecek adına adım atıldığı unutulmadan sosyal dokunun da korunabilmesi ve güçlenebilmesi adına yatay mimari temelli mahallelerin kurgulanması önem arz etmektedir.

Bu kapsamda, ülke genelinde yürütülen sosyal konut projeleri kapsamında söz konusu planlama alanında çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda ve Çevre Düzeni Planı ilkelerine uygun olarak ortaya çıkan yeni koşullar karşısında arazi kullanımını yönlendirici üst ölçekli plan kararlarının güncellenmesi amacıyla eş zamanlı imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.



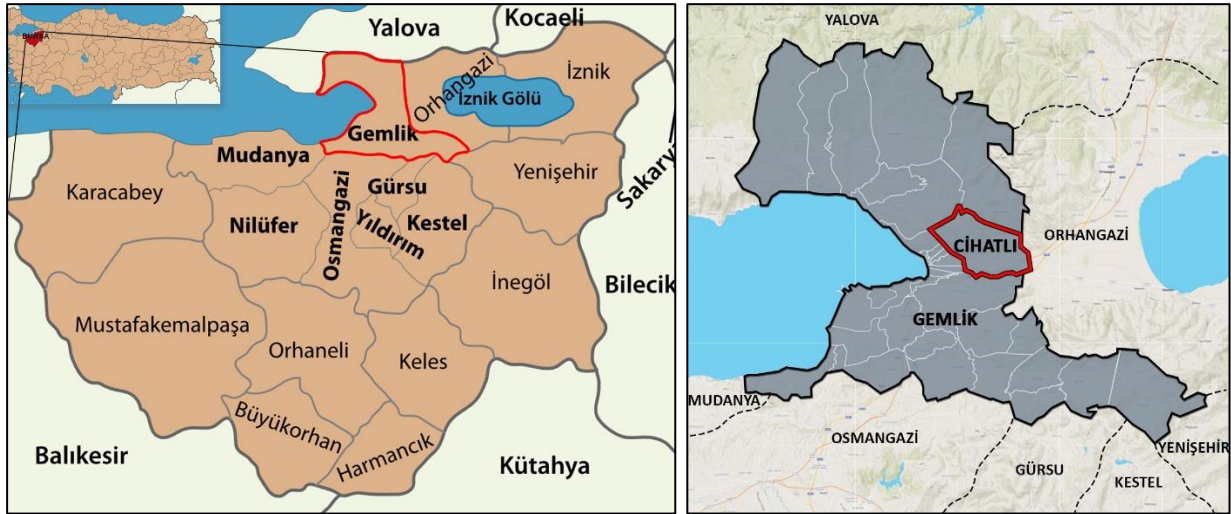


## 1. KONUM

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi, Bursa ili, Gemlik ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Bursa ili doğuda Bilecik ve Sakarya illeri, batıda Balıkesir ili, güneyde Kütahya ve Balıkesir ili, kuzeyde ise Yalova, Kocaeli illeri ve Marmara Denizi ile sınırlıdır.

Gemlik ilçesi; kuzeyde Yalova ili, güneyde Gürsu ve Osmangazi ilçeleri, doğuda Orhangazi ve Yenişehir ilçeleri, batıda ise Mudanya ilçesi ve Marmara Denizi ile sınırlanmaktadır. Bursa ilinin kuzeyinde yer alan Gemlik ilçesi, 17 ilçe arasında nüfus bakımından 5. sırada yer almaktadır. Marmara Denizi körfezlerinden birisi olması sebebiyle Gemlik ilçesi, sadece il değil bölge ölçeğinde önemli bir konuma sahiptir.

Planlama alanı; Bursa ili, Gemlik ilçesi, Cihatlı Mahallesi'nin güneyinde bulunmakta olup yaklaşık 36 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Cihatlı Mahallesi, ilçenin doğu sınırında yer almakta olup doğuda Orhangazi ilçesi, batıda Cumhuriyet, Yeni, Osmaniye, Eşref Dinçer, Hamidiye, Mahalleleri, güneyde Umurbey Mahallesi, kuzeyde ise Kumla ve Şahinyurdu Mahalleleri ile sınırlıdır.



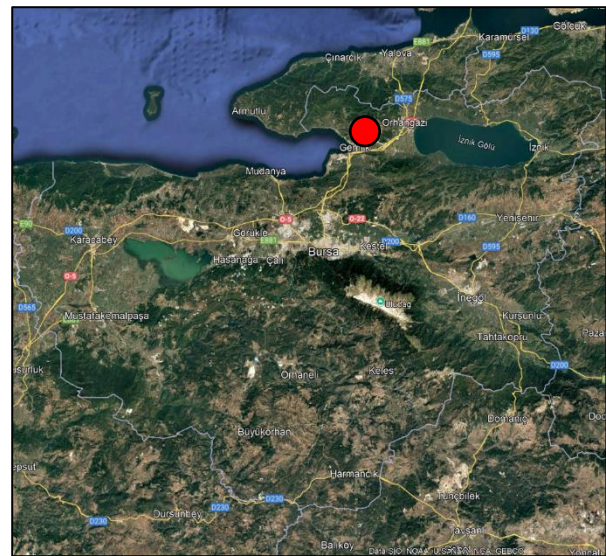
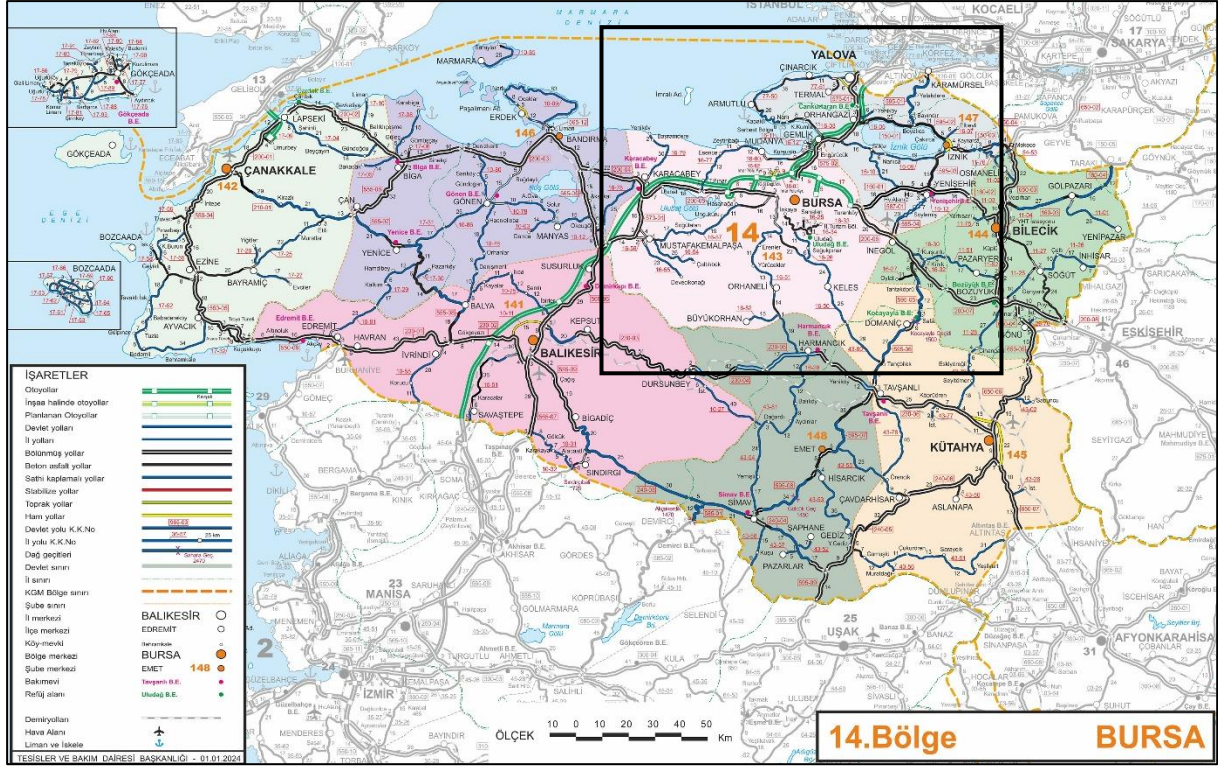
Şekil 1 Planlama Alanının İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

## 2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

### 2.1. Karayolu Ulaşımı

Bursa ilinde ulaşım türleri arasında en çok kullanılan karayolu, kısmen de denizyolu ulaşımıdır. İlin en önemli karayolu ulaşım bağlantılarını Kocaeli - İzmir Otoyolu (O-5) ve Bursa Çevre Otoyolu (O-22) aksları oluşturmaktadır. Otoyollar dışında, Bursa ilinin çevre iller ile bağlantısını sağlayan devlet yolları da bulunmaktadır.

Bursa ili İstanbul-İzmir istikameti üzerinde olması nedeniyle birçok önemli karayolu aksıyla bağlantı kurmaktadır. Bunlardan en önemlisi ilin içerisinde doğu-batı aksında uzanan ve 2. derece ulaşım bağlantısını oluşturan D-200 ve D-160 Karayolu ile kuzey-güney aksında kuzey ilçeler ile güney ilçeleri birbirine bağlayan D-595 ve D-575 Karayolu'dur.



Şekil 2 Bursa İli Bölge ve İl Karayolları Ulaşım Ağı Haritası





BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, CİHATLI MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONDU  
ÖNLEME BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ –  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



## 2.2. Demiryolu Ulaşımı

Bursa ili içerisinde kullanımda olan demiryolu ulaşım bağlantısı bulunmamaktadır.



Şekil 3 Türkiye Demiryolu Ulaşım Haritası İçerisinde Bursa İlinin Konumu

Ancak, T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'na projelendirilmiş ve yapım süreci devam etmekte olan öneri demiryolu hattı bulunmaktadır. Öneri demiryolu hattı proje bitiminde Osmaneli – Yenişehir – Bursa – Balıkesir hattını Hızlı Tren aracılığı ile birbirine bağlayacaktır. Bu hatta dair altyapı çalışmaları halen devam etmekte olup çalışmalar bittiğinde alanın Ankara – İstanbul YHT Hattı'na entegrasyonu sağlanacaktır.

## 2.3. Kent İçi Ulaşımı

Planlama alanının yer aldığı Gemlik ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgenin ulaşım sisteminin ağırlıklı olarak karayolu ve kısmen denizyolu üzerine kurulu olduğu görülmektedir. Bursa il merkezi ve planlama alanı arası uzaklık yaklaşık **40 km** ve Gemlik ilçe merkezi ve planlama alanı arası uzaklık ise yaklaşık **8 km**'dir.

Bursa il merkezine **O-5 / O-22 Otoyolları** ve **D-200 / D-575 Karayolu** ile ulaşılmakta olup, Gemlik ilçe merkezine ulaşmak için **O-5 Otoyolu** ve **D-575 Karayolu** kullanılmaktadır. Gemlik ilçesinden, planlama alanının bağlı bulunduğu Cihatlı Mahallesine ise şehir içi karayolları ile bağlantı sağlanmaktadır.



Şekil 4 İl Ölçeğinde Ulaşım - Çevre İlişkileri

Gemlik İlçesi, İstanbul - Bursa illeri arası ulaşım güzergahları üzerinde yer alması, Marmara Denizi'nin en sakin körfez alanı olması sebebiyle doğal bir liman bölgesi olması ve buna bağlı olarak ülke içerisinde önemli limanlardan biri olan Gemlik Limanına sahip olması sebebiyle önemli bir konuma sahiptir.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanına; güneyden Cihatlı Mahalle merkezinden, doğuda Şahinyurdu Mahalle merkezinden, batıda ise Kumla Mahalle merkezinden bağlanan şehir içi yollar ile ulaşım sağlanmaktadır.

Gemlik ilçesinin merkezine hakim konumda yer alan planlama alanı, ilçenin ve Marmara Denizi'nin geniş bir manzarasına sahip, yüksek bir tepe üzerinde bulunmaktadır.





Şekil 5 İlçe Ölçeğinde Ulaşım - Çevre İlişkileri

### 3. TARİHSEL GELİŞİM

Gemlik, Bursa'nın en eski yerleşim alanlarından biri olup, tarihi M.Ö. 12. yüzyıla kadar uzanmaktadır. Efsaneye göre Herkül, Gemlik'e ilk gelen kişiydi ve kaybolan arkadaşı Syrus'un adını buraya vermiştir. M.Ö. 630'da Milet'ten gelen koloniler tarafından Kios adıyla yeniden kurulan şehir, Lidyalılar, Persler ve Büyük İskender gibi çeşitli medeniyetlerin egemenliğine geçmiştir. M.Ö. 280'de Bitinya Krallığı'nın korumasında bağımsız bir kent devleti haline gelmiş; daha sonra Roma İmparatorluğu'nun egemenliğine girmiştir.

M.S. 395'te Doğu Roma İmparatorluğu'na bağlanan kent, 1087'de Selçuklular tarafından fethedilmiştir. Selçuklu komutanı Ebul Kasım'ın burada bir donanma inşa etmesi üzerine "Gemilik" (gemilerin yanaştığı yer) adı verilmiş, zamanla "Gemlik" olarak anılmaya başlanmıştır. Osmanlı döneminde ise 1336 yılında Orhan Bey'in yönetimine geçen Gemlik, Yıldırım Camii ve Medresesi'ne vakfedilmiş bir kasaba olarak ekonomik açıdan destek sağlamıştır.

19. yüzyılda Gemlik-Bursa karayolunun yapılması, kasabanın gelişimini hızlandırmıştır. 1891 yılında yapılan Osmanlı nüfus sayımında bölgede 38.812 kişi yaşadığı tespit edilmiştir. Kurtuluş Savaşı sırasında, 1920'de İngiliz işgaline uğrayan kent, 1922'de işgalden kurtulmuştur.



## 4. SOSYO-EKONOMİK YAPI

### 4.1. Nüfus Yapısı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ülke, il ve ilçe nüfusunun yıllara göre değişimi incelenmiştir. 2023 yılı itibari ile Bursa ilinin nüfusu 3.214.571 kişidir ve Türkiye'deki illerin nüfus büyüklüğü açısından 4. sırada yer almakta olup Türkiye nüfusunun %3,76'sını oluşturmaktadır.

Bursa ili içerisinde yer alan Gemlik ilçesinin nüfusu ise 122.171 kişi ile il sınırları içerisinde, 17 ilçe arasından nüfus sıralamasında 5. sıradadır. Bursa ilinin 2010-2023 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusun artma eğiliminde olduğu görülmektedir.

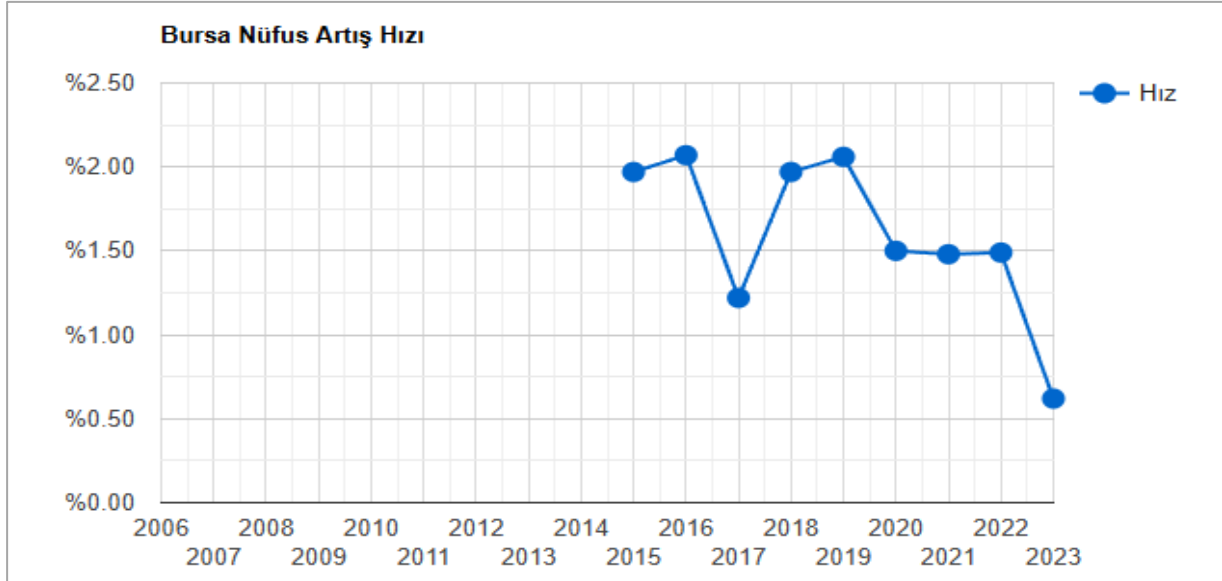
Tablo 1 Bursa İli ve Gemlik İlçesine İlişkin 2010-2023 Yılları Arası Nüfus Verileri

YIL	GEMLİK	BURSA	TÜRKİYE
2023	122.171	3.214.571	85.372.377
2022	120.245	3.194.720	85.279.553
2021	118.037	3.147.818	84.680.273
2020	115.404	3.101.833	83.614.362
2019	113.493	3.056.120	83.154.997
2018	111.488	2.994.521	82.003.882
2017	109.494	2.936.803	80.810.525
2016	107.139	2.901.396	79.814.871
2015	105.484	2.842.547	78.741.053
2014	103.39	2.787.539	77.695.904
2013	101.389	2.740.970	76.667.864
2012	101.257	2.688.171	75.627.384
2011	101.59	2.652.126	74.724.269
2010	100.927	2.605.495	73.722.988

2023 yılında toplam 122.171 kişi olan Gemlik ilçe nüfusu, 61.317 kişisi erkeklerden (%50,19), 60.854 kişisi ise kadınlardan (%49,81) oluşmaktadır. Bu da ilçenin nüfusunun cinsiyet dağılımı açısından dengeli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir.

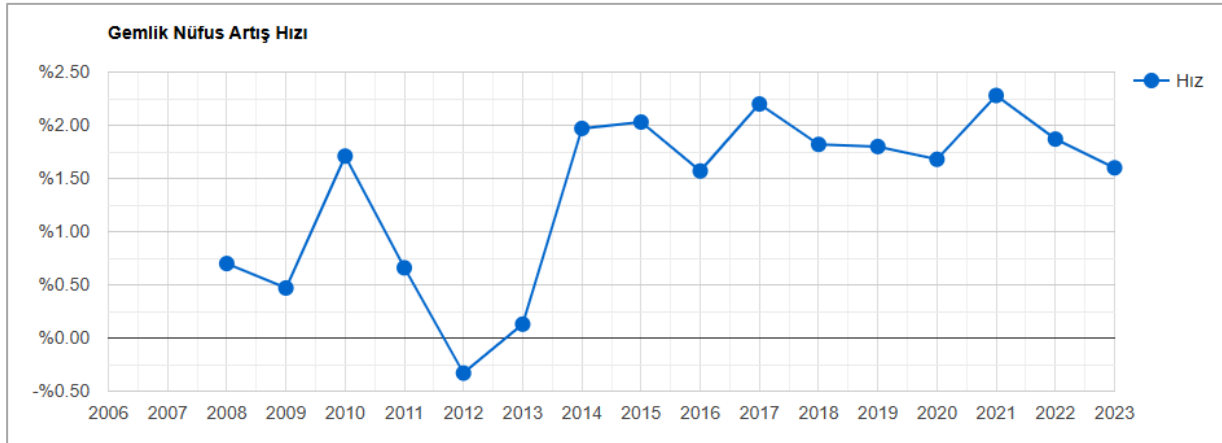
### 4.2. Nüfus Artış Hızı

Bursa ilinin nüfus artış hızının en yüksek olduğu zaman dilimi 2017-2019 yılları arasındaki dönemdir. 2016-2017 yılları arasında ve 2022-2023 yılları arasında ise nüfus artış hızında düşüş görülmüştür.



Grafik 1 Bursa İline İlişkin Nüfus Artış Hızı

Gemlik ilçesi nüfus artış hızı incelendiğinde ise nüfus artış hızının en yüksek olduğu dönem 2012-2014 yılları arası dönemdir. Nüfus artış hızı 2010-2012 yılları arasında ciddi bir düşüş yaşamış olup, 2012 yılında eksi değerlere inmiştir. 2012 yılından sonra nüfusta yükseliş görüldüğü de 2014-2023 yılları arasında dalgalı bir nüfus artış hızı grafiği gözlemlenmiştir.



Grafik 2 Gemlik İlçesine İlişkin Nüfus Artış Hızı

### 4.3. Nüfus Yoğunluğu

TÜİK 2023 verilerine göre Türkiye'nin nüfus yoğunluğu km<sup>2</sup> başına 111'dir. Bursa ilinin nüfus yoğunluğu km<sup>2</sup> başına 295 kişi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bursa ilinin nüfus yoğunluğunun Türkiye ortalamasının üstünde olduğu görülmektedir. Gemlik ilçesinin nüfus yoğunluğu ise km<sup>2</sup> başına 300 kişidir.





#### 4.4. Ekonomik Yapı

Gemlik ilçesi, Marmara Bölgesindeki hızlı sanayileşme ve ticaret hacminin ihtiyacı olan deniz yolu taşımacılığının en önemli liman kentlerinden biridir. İlçe Gemlik Körfezinin coğrafi konumu itibariyle Kuzeybatı Anadolu'nun deniz yolu taşımacılık ihtiyacına cevap veren bir yere sahiptir. İstanbul, Bursa, İzmit kesişimindeki limanların bölgede lojistik üs oluşturması ve ülkemizin 4.büyük serbest bölgesinin Gemlik'te bulunması ilçenin hızlı bir şekilde gelişmesine sebep olmuştur. Bursa ili Gemlik ilçesinde yer alan serbest bölge ve limanlar, Bursa ve yakın bölgelerde üretilen sanayi ve tarım ürünlerinin ihracat ve ithalat kapısı niteliğindedir.

Gemlik'te tarım oldukça gelişmiştir. En çok zeytin üretimi yapılır. Gemlik sanayisinde zeytin imalatı büyük yer tutar. Zeytinciliği ile sadece ülkemizde değil, dünyada da söz sahibi olmuştur. Türkiye'nin en lezzetli sofralık zeytinlerinin yetiştiği yerlerdendir. İlçede başta elma, armut ve şeftali olmak üzere meyve üretimi de yapılmaktadır. Türkiye'nin ilk konserve fabrikası Rifat Minare Koll. Şti. kurulmasından dolayı konserveciliğin gelişmesine paralel olarak sebzeçilik gelişmiştir. Yetiştirilen sebzelerin başında fasulye, enginar, salatalık, domates, bezelye, patlıcan, biber gelmektedir.

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde ise daha yaygındır. Son zamanlarda tavukçuluk faaliyetleri de artmaya başlamıştır. Balıkçılık da ilçe için önemli bir gelir kaynağıdır.

1937 yılında kurulan Sümerbank Suni İpek Fabrikası ilçenin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Sahil şeridinde yer alan Tügsaş (gübre ve kimyasal ürünlerin üretimi), Borusan (boru üretimi), Çimtaş (saç ve demir üretimi), Borçelik (çelik üretimi), MKS (kimya sanayii) gibi çeşitli fabrikalar Gemlik'teki sanayinin temelini oluşturur. Gemlik civarında çıkartılan damarlı mermer, diabaz ve alçı taşı ihracı Gemlik ekonomisi için önemlidir. Özellikle Diabas'ın dünyada çıkartıldığı 2 merkezden biridir.

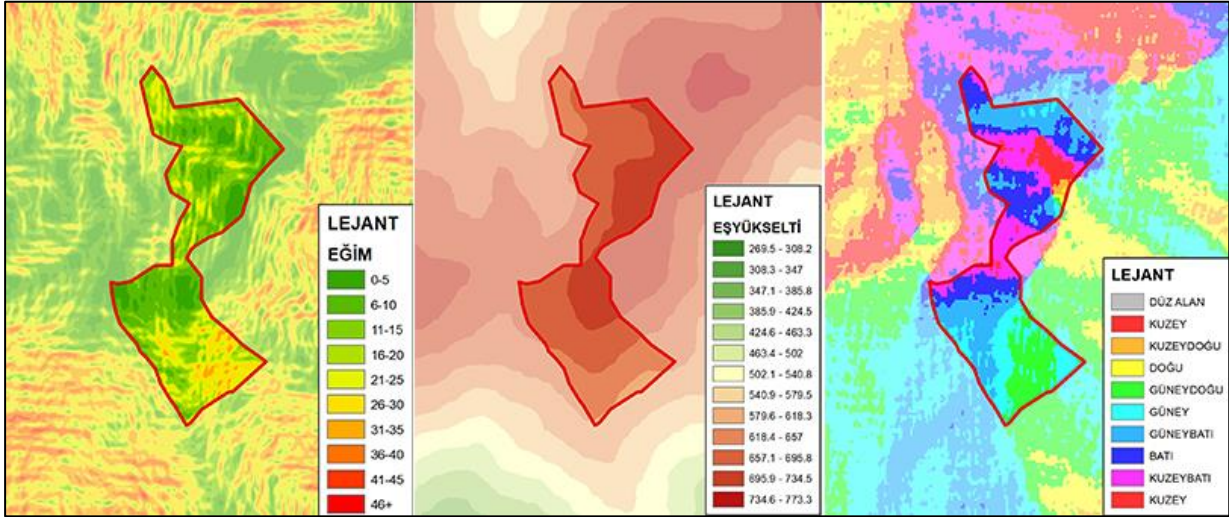
Türkiye'nin 20 Serbest Bölgesinden birisi olan Bursa Serbest Bölgesi de Gemlik ilçesi sınırlarında bulunmaktadır. Bursa Serbest Bölgesi, tüm Serbest Bölgeler içerisinde 2007 yılı itibariyle ticaret hacminde USD 1.619.125.000'lik hacimle altıncı sırada yer almaktadır. İstihdam olarak bakıldığında ise 7.437 kişilik bir istihdam hacmi ile ikinciliği elinde bulundurmaktadır. Bursa Serbest Bölgesi'nin Gemlik ekonomisi ve istihdamına katkısı beklenildiği kadar olmasa da oldukça olumludur.

## 5. DOĞAL YAPI

Doğal yapı analizleri başlığı altında planlama alanına dair topografik yapı, iklim, bitki örtüsü, deprensellik ve jeolojik yapı analizleri yapılmıştır.

### 5.1. Topografik Yapı

Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 600 m, en yüksek yükseklik değeri 728 m'dir. Alanda doğudan batıya doğru yükselti azalmaktadır. En düşük ve en yüksek yükseklik değeri arasında 128 m fark bulunmaktadır. Planlama alanı sınırı içerisinde, doğudan batıya doğru azalan eğimli bir yamaç oluşmaktadır. Alan genelinde ağırlıklı olarak güney, güneybatı, batı, kuzeybatı yönelişleri bulunmaktadır.



Şekil 6 Planlama Alanına İlişkin Topografik Yapı Analizleri

### 5.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Bursa'nın Gemlik İlçesi'nde genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürüyorsa da Karadeniz iklimine geçiş sahası manzarası gösterir. Sıcaklık +42,6°C ile -25,7°C arasında seyrederek. Yağış ise, 456,2 mm ile 1217,4 mm arasındadır. Yılın ortalama 113 günü yağışlı geçer. 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.

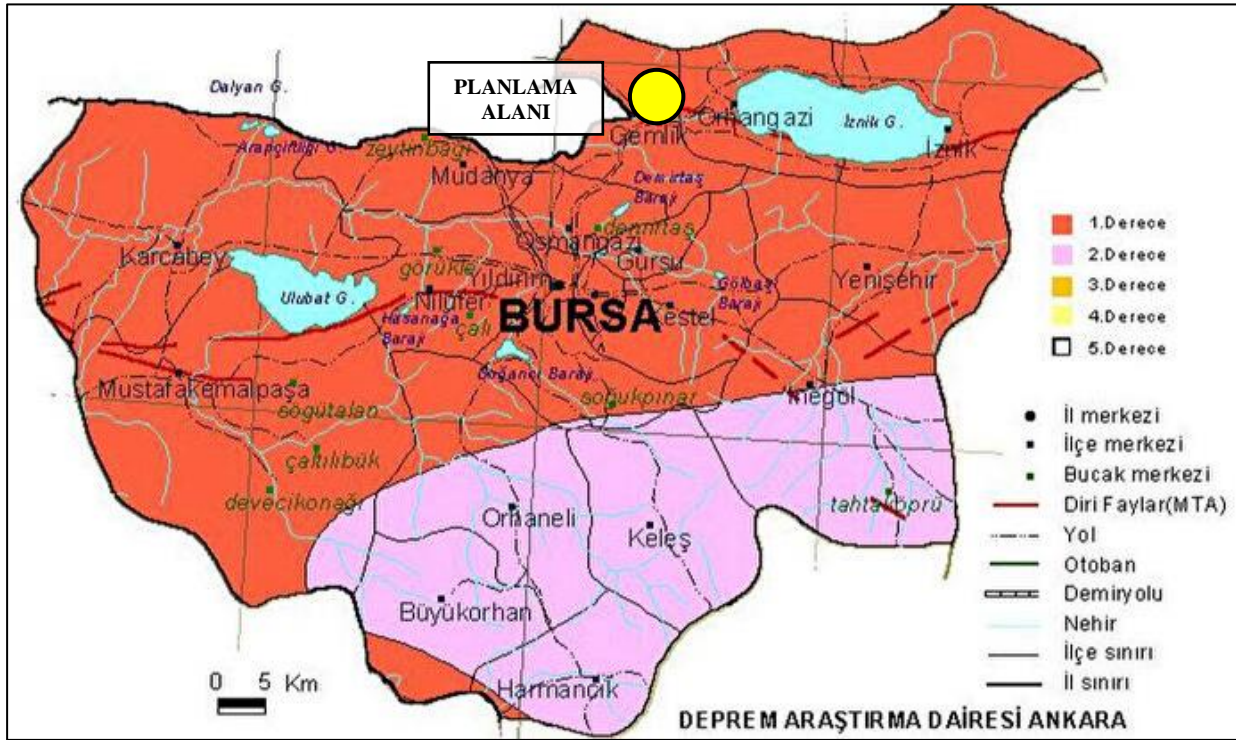
### 5.3. Deprensellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarınıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu



bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritasına” göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır. Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir. Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



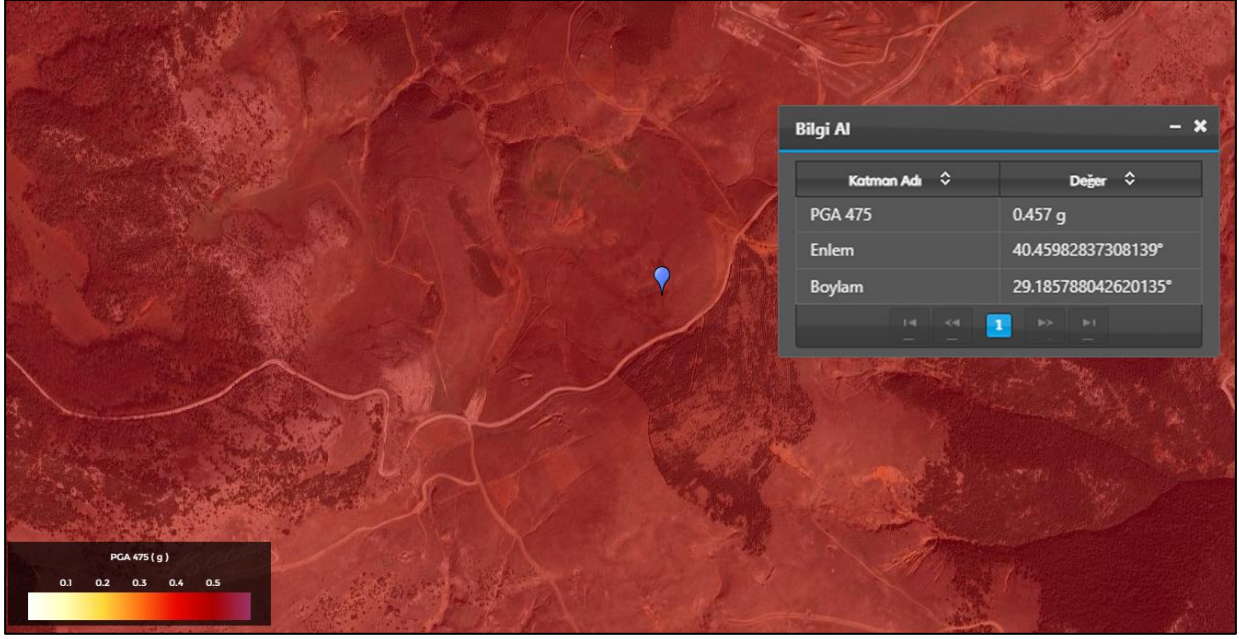
Şekil 7 Bursa İline İlişkin Deprem Risk Haritası

Ayrıca “Türkiye Deprem Tehlike Haritasına” göre PGA 475 sınıfında 0,457 g katsayısında (3. Bölge 0.5 g ) yani orta-yüksek derece tehlikeli deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.





BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, CİHATLI MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONU  
ÖNLEME BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ –  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 8 Planlama Alanına İlişkin Türkiye Deprem Tehlike Haritası

**Kaynak:** Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulaması,

<https://tdth.afad.gov.tr/TDTH/main.xhtml>

#### 5.4. Jeolojik Yapı

Planlama alanını kapsayan “**Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi İçerisinde Yer Alan 35.14 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu**”, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince **05.11.2024** tarihinde **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı** tarafından onaylanmıştır.



BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, CİHATLI MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONU  
ÖNLEME BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ -  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İL	BURSA	<b>ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ</b>	
İLÇE	GEMLİK	Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.	
MAHALLE	CİHATLI		
PAFTA	1/5000	1/1000	
	H22-a-04-c	H22-a-04-c-1-c H22-a-04-c-2-d H22-a-04-c-3-a H22-a-04-c-3-d H22-a-04-c-4-b H22-a-04-c-4-c	 <b>Gökhan DUMAN</b> Jeofizik Mühendisi  <b>M. Alper KAYA</b> Jeoloji Mühendisi
YERBİS NO	24001300102545		

**RAPOR İNCELEME KOMİSYONU**

**Hafize ÇEBİ**  
Jeofizik Mühendisi

**Vildan YILDIRIM**  
Jeoloji Mühendisi

**Asuman TEKİRDEMİRTAŞ**  
Jeoloji Mühendisi

**Mehmet Alper KAYA**  
Jeoloji Mühendisi

**Banu ŞAŞMAZ**  
Jeoloji Mühendisi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

04/11/2024

**Dr. Ayşe CAĞLAYAN**  
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

05/11/2024

**Dr. Selçuk AYDEMİR**  
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

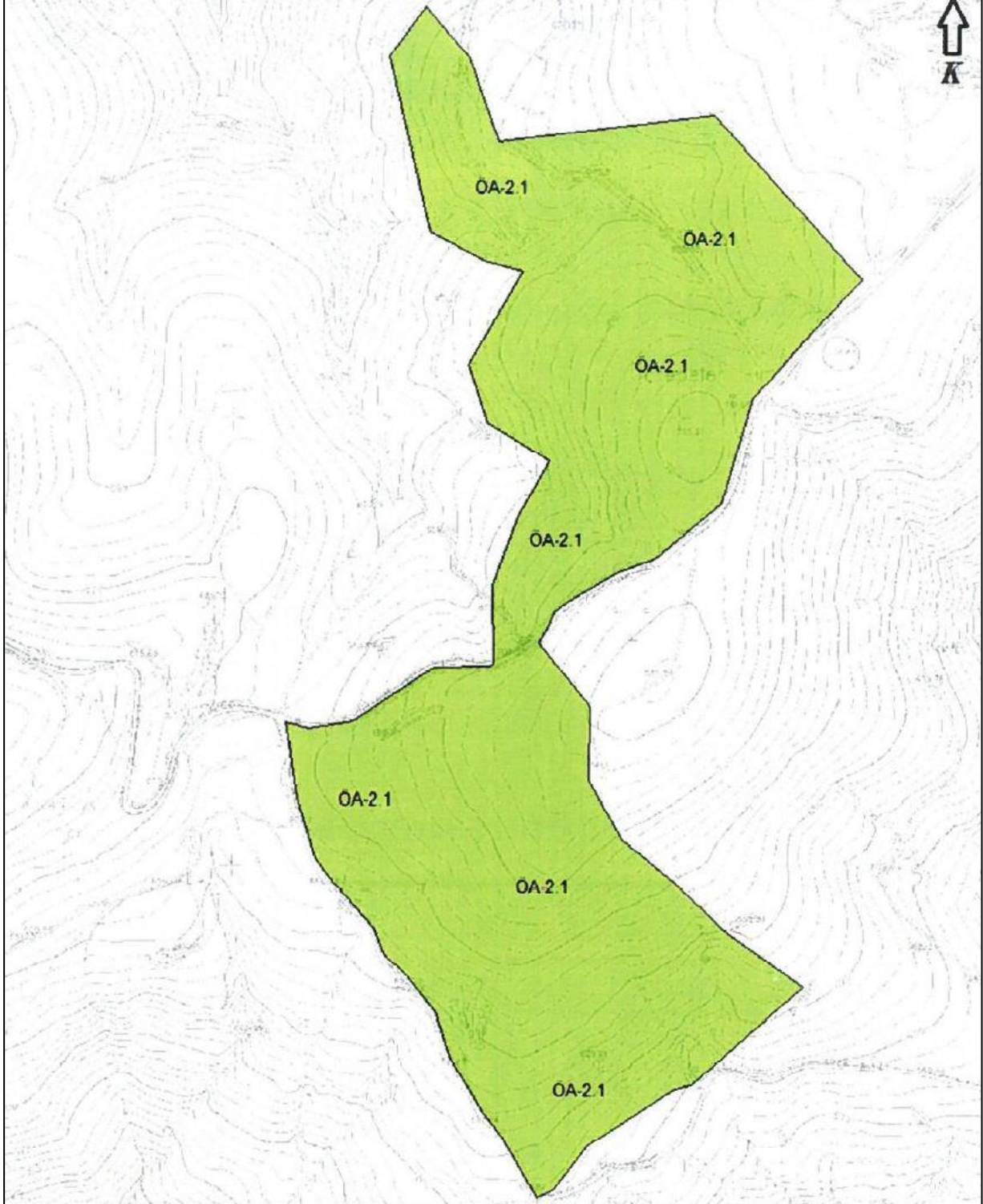
05/11/2024

**Y. Erdal KAYAPINAR**  
Genel Müdür





Bahsi geçen Rapor doğrultusunda alanda yapılan jeoloji, jeofizik, laboratuvar verileri ve alana yönelik yapılan analizler sonucu planlama alanının tamamının **Önlemler Alanları 2.1 (Ö.A-2-1)** kapsamında kaldığı görülmektedir.



Şekil 10 Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası





### **Önlemler Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:**

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında Üst Kretase yaşlı İznik Metamorfiklerine (PZŞ-PZMR) ait birimler gözlenmiştir. Çalışma sahasında yüzeyden 2.50 – 10.00 metrelere dek; açık boz, gri, kahverengimsi gri renkli, aşırı sık çatlaklı, çatlaklar kil sıvımalı, zayıf - orta zayıf dayanımlı, çok zayıf kaliteli, Çok Ayrışmış Metakumtaşı – Metaşist olarak gözlenmiş olup, bu birimler altından itibaren kuyu sonuna kadar; açık krem rengi, açık mavimsiz boz renkli, orta sık çatlaklı, yer yer parçalı, çatlaklar altereşist dolgulu, dayanımlı, Az Ayrışmış – Metakumtaşı – Metakarbonat olarak karşımıza çıkmaktadır.

İnceleme alanında gözlenen çalışmalarında Üst Kretase yaşlı İznik Metamorfiklerine (PZŞ-PZMR) ait birimler, RQD değerlerine göre "Çok kötü – kötü kaliteli" kaya aralığında, 1SRM'cilen alıntılan Ulusay ve Sönmez, 2007'ye göre "(W3-W2) orta derecede – az ayrışmış" kaya özelliğindedir. Nokta yükleme deneyi verilerine göre "çok düşük – düşük dayanımlı", kaya sınırına girmektedir. Tek eksenli deney sonuçları verilen esas alındığında ISRM (1979)'a göre, bu birimler "çok düşük – düşük dayanımlı" kaya sınıfına girmektedir.

İnceleme alanı düşük – orta – yüksek eğimli bir topografya sunmakta olup, topografik eğim kısıtlı bir alanda %0-10 olup, genelinde %10-20, %20-30, %30-40, %40-50 arasında değişim göstermektedir.

İnceleme alanında mevcut durum itibari ile kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. İnceleme alanında eğim değerleri %0-10, %10-20, %20-30, %30-40, %40-50 değerleri arasında değişim göstermekte olup, eğim ve litolojiye bağlı (kırıklı – çatlaklı kaya birimlerin bağlı) olarak yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda oluşacak şevlerde kama tipi kayınlar, serbest düşme şeklinde kaya düşmesi ve stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilir.

Eğimin kısıtlı bir alanda %0-10 olduğu alanlar inceleme alanının çok küçük bir kısmını kapsadığından bütünlüğü sağlamak için ve elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığında bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-2.1** simgesi ile gösterilmiştir.



Bu alanlarda:

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duyarsızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şeyler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şeyler ve kazı şeyleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerin başlanmamalıdır.
- Yüzeysel sular, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yol, boru hattı, kanalizasyon, elektrik hattı vb. yeraltı ve yerüstü sistemlerinin depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik1 ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.



## 6. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı Bursa ili, Gemlik ilçesi, Cihatlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 116 ada 15 parselin bir kısmı, 118 ada 1 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır. Alan toplam 36 ha (360.188,53 m<sup>2</sup>) büyüklüğe sahiptir. Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parseller Mera vasıflı olup “**Kamu Ortak Malı**” mülkiyetindedir.

Mera vasıflı bu taşınmazların, sosyal konut amaçlı imar planları yapılmak üzere 4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesinin (d) bendi kapsamında tahsis amacı değiştirilerek hazineye tescil edilmesine ilişkin süreç yürütülmüştür.

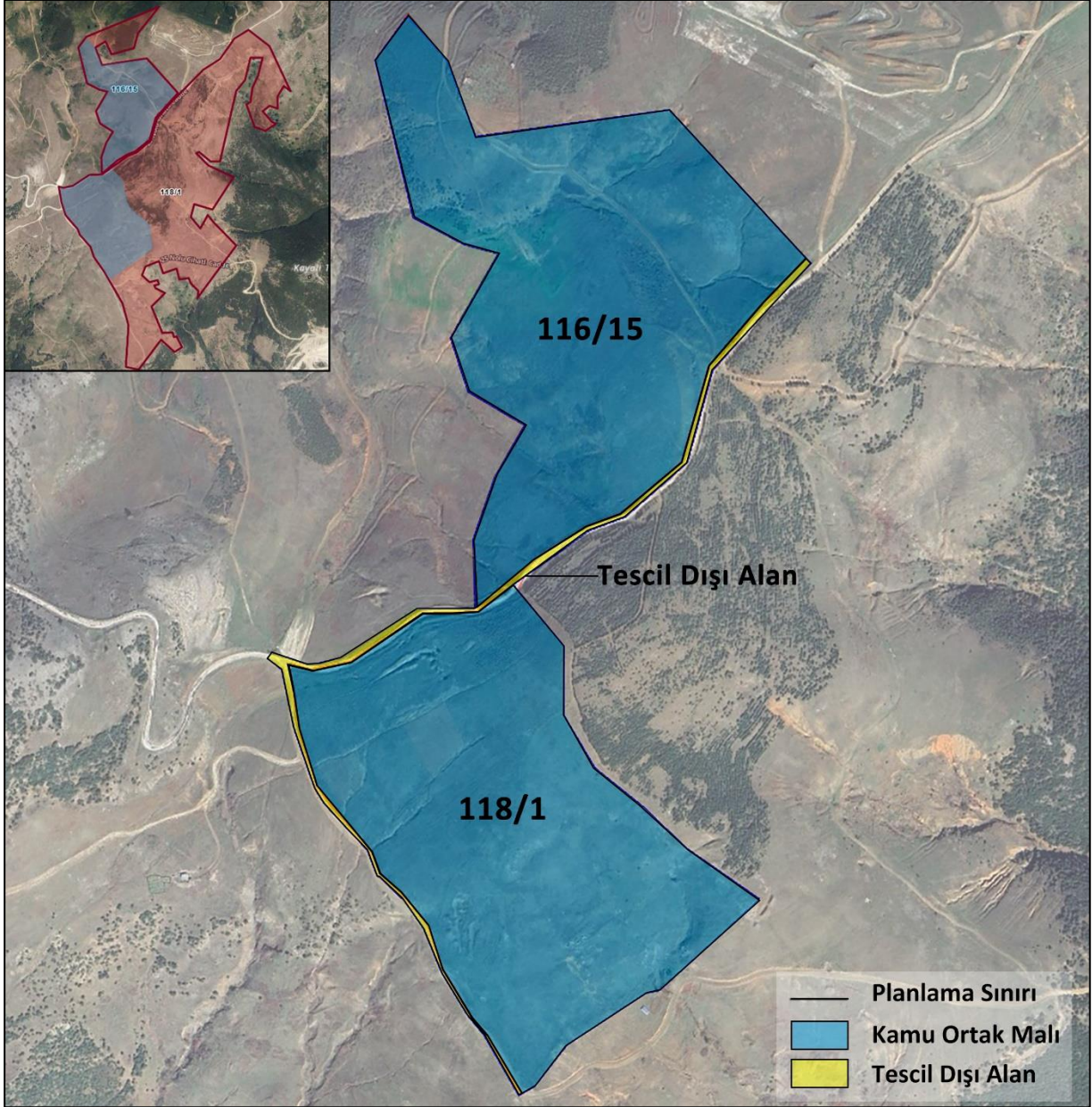
Tapuda mera niteliğinde kayıtlı bulunan taşınmazlar üzerinde vasıf değişikliğine ait iş ve işlemler T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı - Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülmektedir. Belediyenin talebi sonrası İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nden vasıf değişikliğine ilişkin görüşü talep edilmiştir.

Bu amaçla alınan, T.C. Bursa Valiliği - İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 05.12.2023 tarih ve 12289812 sayılı yazısında belirlenen ot bedelinin tahsis edilmesi ve imar planlarının hazırlanarak İl Mera Komisyonu’na sunulması kapsamında idareye 2 yıl süre verilmesi, bu sürede ilgili idarece imar mevzuatına göre hazırlanmış askı-ilan süreci tamamlanarak kesinleşmiş imar planlarının İl Mera Komisyonuna sunulduktan sonra Hazine adına tescil işlemlerinin yapılmasına ilişkin karar verilmiştir.

Tablo 2 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet Durumu	Ada Parsel	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Oran
Kamu Ortak Malı	116/15 (Bir Kısım)	175,664,29	%48.8
	118/1 (Bir Kısım)	175.224,49	%48.6
Tescil Dışı Alan		9.299,75	%2.6
<b>Toplam Alan Büyüklüğü</b>		<b>360.188,53</b>	<b>100%</b>





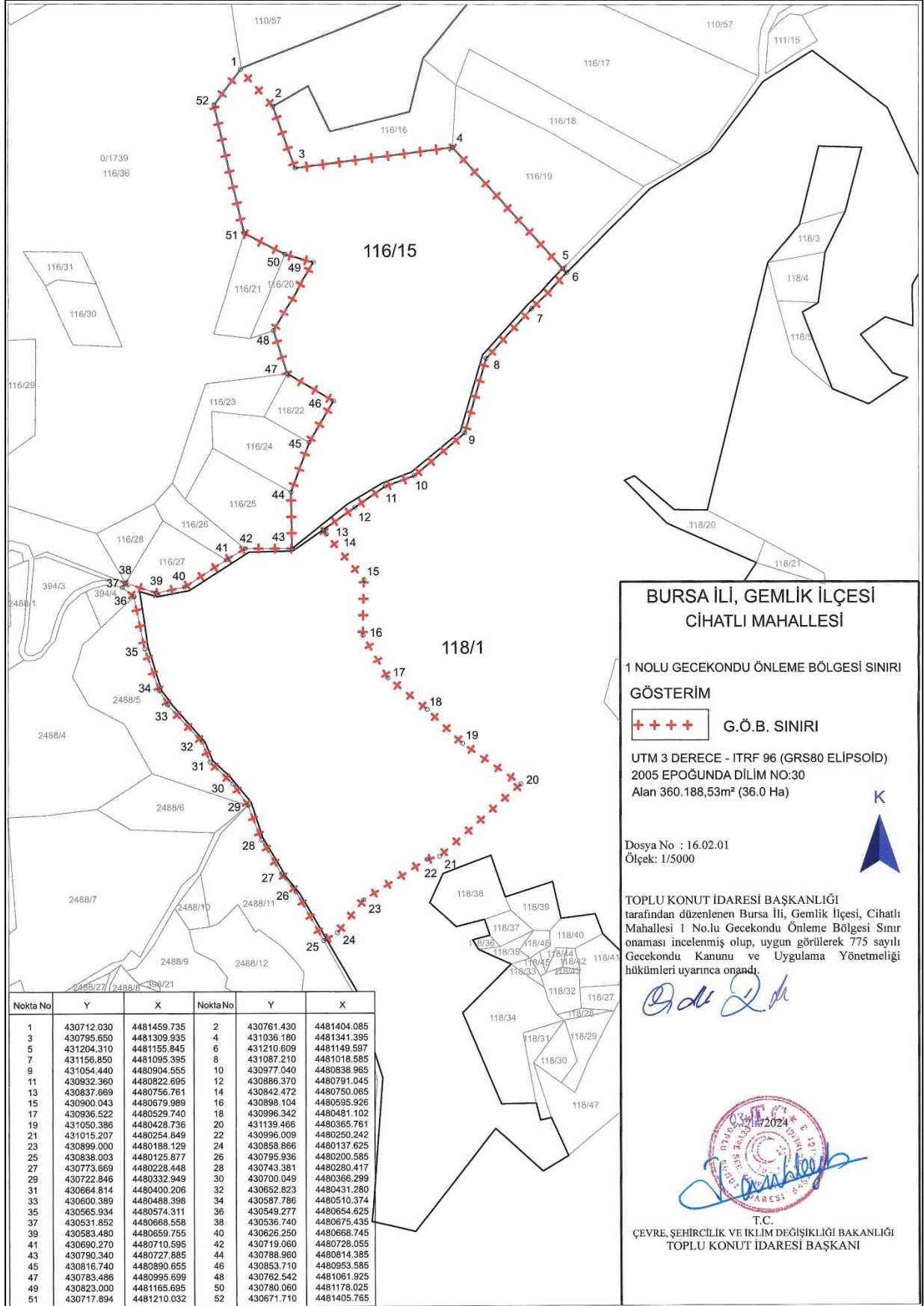
Şekil 11 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Analizi

## 7. GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ BİLGİLERİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi sınırları içerisinde kalan mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait 36 ha'lık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla, 775 sayılı *Gecekondu Kanunu* ve *Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği* uyarınca T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 03/12/2024 tarih ve 726885 sayılı Başkanlık Olur'u ile "Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.



BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, CİHA TLİ MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONU  
ÖNLEME BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ -  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 12 Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi, 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınır Krokisi



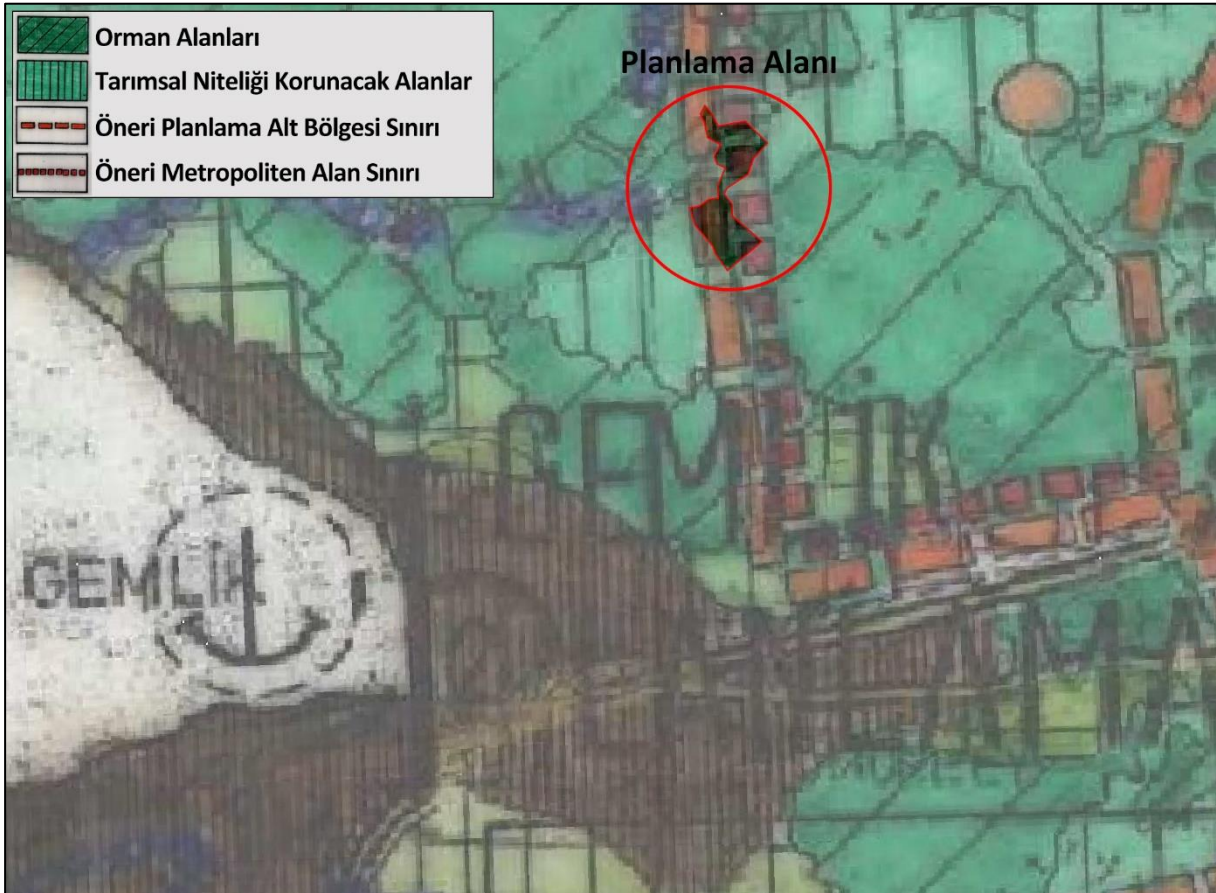
## 8. MER'İ PLAN ANALİZLERİ

Planlama alanı Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 36 hektar büyüklüğündeki alandır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırkası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca planlama alanını kapsayan üst ölçekli planlar incelenmiştir.

### 8.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 19.11.1998 t.t.'li "**Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**" içerisinde "**Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar**" ve "**Orman Alanı**" hakim fonksiyonlarında kalmaktadır. Projeksiyon tarihi 2023 yılı olan plan meriyette olmakla birlikte, Çevre Düzeni Planı revizyon çalışmaları yürütülmektedir.

Ayrıca 1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Planı'na göre planlama alanı, Öneri Metropolitan Alan Sınırı içerisinde ve Öneri Planlama Alt Bölgesi sınırları üzerinde yer almaktadır.



Şekil 13 Planlama Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Plan Durumu

Söz konusu kullanımlara ilişkin olarak plan uygulama hükümlerinde; "**3.22. Tarımsal Niteliği Korunacak Alan**": Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü 'nce 1.ve 2. sınıf tarım toprağı





olarak belirlenen, sınıfı ne olursa olsun Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce fiili olarak sulanan, yatırım yapılacak ve etüt edilecek proje alanlarıdır.” ve **“6.2.5.1. Orman Alanları:** Bu planda “orman alanı” olarak gösterilen alanlar, 6831/3373 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlar olup bu alanlarda uygulamaların bu kanun hükümleri kapsamında yapılması esastır. Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastro sınırları esas alınır. Bu planla tanımlanan orman alanları içinde yer almakla birlikte, orman alanı olarak tespit edilmeyen ve orman alanı olarak tespit edilmiş alanlar ile tamamen çevrelenmiş konumda bulunmayan özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) ve bu planın onayından önce onaylı imar planı bulunmayan alanlarda 6.2.4. Tarım Alanları başlığı altında yer alan hükümlere göre uygulama yapılır. Bu planda orman alanı olarak tanımlanmış olmakla birlikte 2B kapsamından çıkarılan arazilerde, ilgili Kanuna göre 2B kapsamından çıkarılma amaçları doğrultusunda bu planın ilgili hükümlerine göre uygulama yapılır.” denilmektedir.

## 8.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı için onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

## 8.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı için onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

## 9. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin ilgili kurumlardan imar planı çalışmalarına esas görüşleri, projeleri, yatırım kararları ve ileriye dönük plan - programları sorulmuş ve görüş alınmıştır.

### 1) T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI / Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı - Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 12.12.2023 tarih ve E-28722469-756.01-232932 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ilgi b) yazısında; söz konusu mera vasfından çıkarılan taşınmazların hazine adına tesciline ait talebimizle ilgili Bakanlık görüşüne istinaden; "Mera Yönetmeliğinin 8 inci maddesi (a) bendinin 4 üncü alt bendinde "Uygulama imar planı veya uygulama planlarına ilave imar planlarının hazırlanması için gerekli bulunan yerlerin tahsis amacı değişikliği talebinde, 3194 sayılı İmar Kanununa göre hazırlanmış olan uygulama imar planları, belediye meclis kararları, askı ilan tutanakları, itiraz olmadığına dair tutanak, ilave imar planı ise mevcut planla bağlantısını gösterir pafta ile Komisyonca gerekli görülen diğer bilgi ve belgeler istenir.”



ve 4 üncü fıkrasında "İmar planları yeni hazırlanacaksa; söz konusu yer için işaretli kadastro tekniğine uygun harita, belediye meclis kararları, ilave imar planı ise mevcut planla bağlantısını gösterir pafta ile Komisyonca istenecek diğer bilgi ve belgelerle başvuru yapılır. Tahsis amacı uygun görüldüğü takdirde, yirmi yıllık ot geliri yatırıldıktan sonra ilgili Müdürlüğe yeni imar planı hazırlanması için iki yıl süre verilir. Ancak süre sonunda imar planları hazırlanarak gönderilmezse tahsis amacı değişikliği işlemi iptal edilir. İmar planları tahsis amacı değişikliğine uygun olarak kesinleşmiş ise Hazine adına tescil işlemi gerçekleştirilir. " ve 4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü maddesinin (d) bendi uygulama kapsamında tahsis amacı değişikliği Valilikçe uygun görüldüğü takdirde öncelikle ot bedelinin tahsil edilmesi, tahsis amacı değişikliğine konu "uygulama imar planı" yeni hazırlanacak ise ot bedeli tahsil edildikten sonra söz konusu imar planlarının hazırlanarak İl Mera Komisyonuna sunulması için ilgili idareye 2 yıllık süre verilmesi, bu sürede ilgili idarece imar mevzuatına göre hazırlanmış askı-ilan süreci tamamlanarak kesinleşmiş "uygulama imar plânı" İl Mera Komisyonuna sunulduktan sonra Hazine adına tescil işleminin yapılması gerektiği belediyemize bildirilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlara istinaden ot bedeli yatırılan ve mera vasıf değişikliği işlemleri devam eden taşınmazların hazine adına tescilinin gerçekleşebilmesi için ihtiyaç duyulan uygulama imar planı örneklerinin belediyemize ve/veya ilgili kuruma iletilmesi, taşınmazlara ait plan bulunmaması halinde ise belirtilen süre içerisinde gerekli plan çalışmasının yapılması...” denilmektedir.

**2) T.C. BURSA VALİLİĞİ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 5.12.2023 tarihli ve E-11520185-115.02-12289812 sayılı görüşü incelendiğinde;**

"Söz konusu mera vasfından çıkarılan taşınmazların hazine adına tescili taleple ilgili Bakanlığımıza görüş sorulmuş olup, Bakanlığımız görüşünde Mera Yönetmeliğinin 8 inci maddesi (a) bendinin 4 üncü alt bendinde "Uygulama imar planı veya uygulama planlarına ilave imar planlarının hazırlanması için gerekli bulunan yerlerin tahsis amacı değişikliği talebinde, 3194 sayılı İmar Kanununa göre hazırlanmış olan uygulama imar planları, belediye meclis kararları, askı ilan tutanakları, itiraz olmadığına dair tutanak, ilave imar planı ise mevcut planla bağlantısını gösterir pafta ile Komisyonca gerekli görülen diğer bilgi ve belgeler istenir." ve 4 üncü fıkrasında "İmar planları yeni hazırlanacaksa; söz konusu yer için işaretli kadastro tekniğine uygun harita, belediye meclis kararları, ilave imar planı ise mevcut planla bağlantısını gösterir pafta ile Komisyonca istenecek diğer bilgi ve belgelerle başvuru yapılır. Tahsis amacı uygun



*görüldüğü takdirde, yirmi yıllık ot geliri yatırıldıktan sonra ilgili Müdürlüğe yeni imar planı hazırlanması için iki yıl süre verilir. Ancak süre sonunda imar planları hazırlanarak gönderilmezse tahsis amacı değişikliği işlemi iptal edilir. İmar planları tahsis amacı değişikliğine uygun olarak kesinleşmiş ise Hazine adına tescil işlemi gerçekleştirilir. " ve 4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü maddesinin (d) bendi uygulama kapsamında tahsis amacı değişikliği Valilikçe uygun görüldüğü taktirde öncelikle ot bedelinin tahsil edilmesi, tahsis amacı değişikliğine konu "uygulama imar planı" yeni hazırlanacak ise ot bedeli tahsil edildikten sonra söz konusu imar planlarının hazırlanarak İl Mera Komisyonuna sunulması için ilgili idareye 2 yıllık süre verilmesi, bu sürede ilgili idarece imar mevzuatına göre hazırlanmış askı-ilan süreci tamamlanarak kesinleşmiş "uygulama imar plânı " İl Mera Komisyonuna sunulduktan sonra Hazine adına tescil işleminin yapılması gerektiği bildirilmiştir." denilmektedir.*

**3) GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI - İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.03.2024 tarihli ve E-18824468-115-79843 sayılı görüşü incelendiğinde;**

*"Söz konusu alanda yapılacak uygulamaya ilişkin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu ve yürürlükteki mevzuat hükümleri doğrultusunda işlem yapıldığı takdirde Belediyemizce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.*

**4) T.C.BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI / Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü - Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 26.01.2024 tarihli ve E85571855622.99-215767 sayılı görüşü incelendiğinde;**

*"Söz konusu alan yazımız ekinde sunulmuş, proje alanı içerisinde Şahinyurdu Mahallesi'ni besleyen Ø110 mm HDPE isale hattının korunması önem arz etmekte olup, hatlara zarar verilmemesi, zarar verilmesi durumunda gerekli tamirat/deplase çalışmasının proje sahibi tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Yapılacak planlamanın bölge nüfusunda artışa neden olacağından içme suyu temini DSİ 1. Bölge Müdürlüğü tarafından yapımı tamamlanan Büyükkumla Barajından sağlanması ön görülmektedir. İlgili alanda yapılacak konutların atıksu bertarafının parsel içerisinde çözümlenmesi gerektiğinden arıtma tesisi ihtiyacını karşılamak üzere imar planı çalışmasında 10 dönümden az olmamak kaydıyla Atıksu Arıtma Tesisi alanı ayrılmalı ve planlanacak AAT alanına ilişkin Kurumumuz teknik ekibinin görüşü alınarak*





belirlenmelidir. Ayrıca yağmursuyu çıkışlarının da en yakın dereye mansaplanmasına yönelik planlanmanın yapılması gerekmektedir.

Proje alanı içerisinde Cihatlı Deresi ve Kestaneli Deresi yan kolları bulunduğu vadi yatağı içerisindeki dere güzergahlarının açık kanal olarak düzenlenerek dere kenarında rekreatif amaçlı kullanılabilir bant bırakılmalı ve parsellerin taşkın etki alanında kalıp kalmadığı, yapılaşma şartları ve dere kesit bilgileri konusunda DSI 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır.

Cihatlı Mahallesinde mevcut sulama tesisimiz bulunmakta olup, ilgili parseller sulama sahamız dışında kalmaktadır. Ancak geçmiş yıllarda yapılmış olan sulama tesisinin sayısal verileri arşivlerimizde kayıtlı olmadığı için vaziyet planı gönderilememektedir. Tarımsal tesis bütünlüğünün bozulmaması ve zarar verilmemesi önem arz etmektedir.

Projeye ilişkin nüfus, vaziyet planı, yapım etaplarına ilişkin bilgiler ve içme suyu ihtiyacı netleştikten sonra Kurum görüşümüz tekrar talep edilmeli ve bu süreçte Genel Müdürlüğümüz bilgilendirilerek koordinasyon sağlanmalıdır.” denilmektedir.

**5) T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - 14. Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2023 tarihli ve E.84113134- 755.01 / 1412045 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede söz konusu alanların mevcut veya planlanan devlet ve il yolları karayolu güzergâhlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır.” denilmektedir.

**6) T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI / Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü - Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 15.01.2024 tarihli ve E-48376342-754-4240535 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiş olup; söz konusu taşınmazların kurumumuz projelerinden Büyükkumla Barajı Küçükumla Regülatörü Derivasyonu Uzun Mesafeli Koruma Alanı (İlk 3 Km) ve (İlk 3 Km Dışı) içerisinde kısmen kaldığı belirlenmiş olup, bahse konu alanda "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Ayrıca, BUSKİ Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan "İçmesuyu Havzaları Koruma Yönetmeliği" gereği BUSKİ Genel Müdürlüğü görüşünün de alınması gerekmektedir.

Drenaj tedbirlerinin ilgili kurumca alınması kaydıyla inşaat yapılmasında kurumumuz projeleri açısından sakınca bulunmamaktadır.

Yeraltı suyu seviyesi altında herhangi bir kazı yapılmaması, gerek planlama gerek inşaat gerekse işletme aşamasında personel ve işletme kaynaklı her türlü atığın tabii zemin ile



temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi ve yeraltı suyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici bütün tedbirlerin alınarak kaynak/kaynaklar veyahut yeraltı suyuna hiçbir şekilde müdahale edilmemesi, "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "5403 Sayılı Arazi Kullanım ve Toprak Koruma Kanunu" hükümlerine tam riayet edilmesi, tespit edilmiş ya da sonradan tespit edilecek çeşme, kaynak vb. su yapılarına veyahut yeraltı suyuna olumsuz etkinin saptanması durumunda zararın firmaca temin edilmesi ve yapının engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise işletmenin iptal edilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

**7) ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. / Gemlik İşletme Müdürlüğü'nün 15.01.2024 tarihli ve 534014 sayılı görüşü incelendiğinde;**

"Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi, ekte belirtilen sınırlar içerisinde, işletmesi şirketimize ait alt ve üst yapı çalışması olmadığı tespit edilmiş olup, alanın büyük olmasından ve ileride gelecek olan enerji taleplerinden dolayı ilgili alan içerisinde 5\*8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo Alanlarının tahsis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Gemlik İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız ve Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu mahalle de yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ile ilgili projenin yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

**8) T.C. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü / 2.Bölge Müdürlüğü (Bursa) - Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 28.12.2024 tarihli ve E-57688532-045.01[045.01]-2234539 sayılı görüşü incelendiğinde;**

"Söz konusu proje sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır." denilmektedir.



**9) T.C. BURSA VALİLİĞİ / İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 3.01.2024 tarihli ve E-11761442-045.99-5391869 sayılı görüşü incelendiğinde;**

*“Söz konusu alanların mevcut, yer seçimi devam eden veya planlanan herhangi bir organize sanayi bölgesi (OSB) ve endüstri bölgesi (EB) sınırlarında olmadığı görüldüğünden mer'i mevzuat hükümlerine uyulmak koşuluyla planlama çalışmaları yapılmasında İl Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”* denilmektedir.

**10) T.C. BURSA VALİLİĞİ / Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü - Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Osmangazi Emlak Müdürlüğü'nün 11.01.2024 tarihli ve E-86219684-400[16.19.20]-8469521 sayılı görüşü incelendiğinde;**

*“Konuya ilişkin olarak Muradiye Emlak Müdürlüğünden alınan bir örneği ekli 10.01.2024 tarih ve 8444873 sayılı yazı ekinde yer alan teknik inceleme raporunda; MEBİS ve TAKBİS sisteminde yapılan incelemede, alan sınırı içinde 27 adet Hazineye ait ve Hazinesinin hissedar olduğu taşınmazının bulunduğu tespit edildiği ve bu taşınmazların rapor ekinde yer aldığı bildirilmiştir.*

*Yine, Gemlik Kaymakamlığından (Milli Emlak Müdürlüğü) alınan bir örneği ekli 03.01.2024 tarih ve 8384524 sayılı yazıda; bahse konu saha içerisinde kalan Hazineye ait ve Hazinesinin hissedarı olduğu taşınmaz listesinin gönderilerek, İlk Evim - Arsa projesi kapsamında değerlendirilmesinde Kaymakamlıklarınca (Milli Emlak Müdürlüğü) sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.”* denilmektedir.

**11) T.C. BURSA VALİLİĞİ / Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 29.01.2024 tarihli ve E-27264143-622.02-8405074 sayılı görüşü incelendiğinde;**

*“Söz konusu taşınmazlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.*

*Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak yapılan inceleme sonucunda; ilgi yazıda belirtilen, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi sınırları dahilinde mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.*

*ÇED (Çevre Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.”* denilmektedir.

**12) T.C. BURSA VALİLİĞİ / İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 28.12.2024 tarihli ve E-97140558-304.02-4591912 sayılı görüşü incelendiğinde;**





“Söz konusu çalışmalarla ilgili olarak, 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

**13) T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI / Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü - Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 12.01.2024 tarihli ve E-35546553-169.99-4650357 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Söz konusu alan, mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer almaktadır. Müdürlüğümüz uzmanlarınca mahallinde yapılan incelemede, 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. 2863 sayılı Kanununun 4.maddesi gereğince uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda, mevzuatımız kapsamı dışında bulunan alana yönelik taleplerin, 2863 sayılı Kanununun 4. maddesine uyulması kaydıyla ilgili kurumlar tarafından değerlendirilecektir.” denilmektedir.

**14) T.C. MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI / Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı - Akaryakıt İkmal ve İşletme Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2024 tarihli ve E-86945433-754-402515 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Söz konusu çalışma alanında NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır.” denilmektedir.

**T.C. MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI / LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ – Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 03.01.2024 tarihli ve E-73431282-754-3105259 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Millî Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.” denilmektedir.

**15) T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI / Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. - Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 5.01.2024 tarihli ve 26106802-045-E.2861102 sayılı görüşü incelendiğinde;**



“İlgi yazınız ile koordinatları gönderilmiş olan ve imar planlama çalışmaları yapmak için görüş talep edilen Bursa İli Gemlik İlçesi Cihatlı Mahallesi muhtelif parsellerde, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” denilmektedir.

**16) T.C. BURSA VALİLİĞİ / İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 2.01.2024 tarihli ve E-69397757-952.03.03.01-804654 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Müdürlüğümüz arşivlerinde yapılan inceleme sonucuna göre; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesinde bulunan ve yazınız ekinde sınırları belirtilen alan hakkında alınmış bir "Afete Maruz Bölge (Yapılaşmaya ve İkamete Yasaklanmış Afet Bölgesi) Kararı" bulunmamaktadır. Proje alanı içerisinde topografik eğim değişkenlik göstermekte olup yüksek eğimli kısımlarda toprak kaymaları olduğu uydu görüntülerinden tespit edilmiştir. Toprak kaymalarını gösteren uydu görüntüsü yazımız ekinde sunulmuştur. CBS tabanlı ARAS (Afet Risk Azaltma Sistemi) üzerinden üretilen Bursa İli Heyelan Duyarlılık Haritasına göre proje alanı içerisinde eğimin yüksek olduğu yerler yüksek-çok yüksek derecede, eğimin düşük olduğu yerler orta-düşük derecede heyelana duyarlı olarak görülmektedir. Alana ait Heyelan Duyarlılık Haritası yazımız ekinde yer almaktadır. Proje alanının 3km güneyinden Gemlik Diri Fayı geçmekte olup sismik riskler, topografik eğim ve zemin yapısı dikkate alınarak söz konusu alanın afetselliği ile yerleşime uygunluk durumunun ayrıntılı jeolojik-jeoteknik-Mikrobölgeleme etüt çalışmaları doğrultusunda değerlendirilmesi uygun olacaktır.” denilmektedir.

**17) T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI / Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü’nün 12.01.2024 tarihli ve E-11937228-754-1647329 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Bu kapsamda; ilgi yazılar ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.” denilmektedir.

**18) T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI / Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü’nün 2.01.2024 tarihli ve E-91714819-101.27.00.00-2024001403 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 29.12.2023 tarihinde yapılan alan sorgulamasında, 125,30 hektar büyüklüğündeki proje alanı ile girişimli yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hakkı bulunmadığı tespit edilmiş olup İlk Evim-Arsa



*Projesi'nin ekte belirtilen koordinatlar dâhilinde yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca olmadığına karar verilmiştir.*

*Söz konusu proje alanı, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilığe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3488428 sayılı özel izin alanı olarak işlenmiştir. Bu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarına 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7'nci maddesinin üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilecek ve bu alanlarda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.*

*Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımın herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumunda Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.*

**19) T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / Bursa Orman Bölge Müdürlüğü - Gemlik Orman İşletme Müdürlüğü'nün 28.02.2024 tarihli ve E-87312681-611.02-11134124 sayılı görüşü incelendiğinde;**

*“Konunun 6831 Sayılı Orman Kanunu kapsamında yapılan incelemesi sonucunda Kesinleşmiş Orman Kadastro çalışmalarına göre tamamının orman sınırları dışında olduğu dolayısıyla kurumumuz yetki ve sorumluluğundaki alanlardan olmadığından ilgili kurumlardan görüş alınması gerektiği; Ancak sınırları harita üzerinde gösterilen 20,7 ha'lık , ilgili kurumlardan alanın Ağaçlandırma Sahası olduğu tespit edilmiş olup tahsis talebi yapılacağından dolayı bu alanda herhangi bir proje yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından sakınca olduğu kanaatine varılmıştır.” denilmektedir.*

**20) T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI / Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü - Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 02.01.2024 tarihli ve 69406 sayılı görüşü incelendiğinde;**

*“Bu ve müteakip süreçteki her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmeksizin bir örneği Ek'te yer alan 08.03.2022 tarih, 26950 sayı ve Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları konulu yazı kapsamında işlem yapılmalıdır.*

*Bu yazıya göre, imar düzenlemeleri ve her türlü yapılaşmalara ilişkin görüş talep edildiğinde, söz konusu imar düzenlemelerinin yapılması ve yapılan inşa edilmesi:*





Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mania planları sınırları dışında kaldığı durumlarda;

- a) 28/02/2022 tarihli Havalimanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesi hükümlerine uyulması,
- b) Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,
- c) 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,
- d) İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşünün alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması ve 04/11/2018 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatı Bölüm 6'da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi/ışıklandırılması hususlarına riayet edilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

**21) DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın 5.01.2024 tarihli ve E-44334596-045.01-886 sayılı görüşü incelendiğinde;**

“Konu hakkında ICAO PANS-OPS Dok. 8168 Cilt II ve Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHY-CNS) kriterleri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde;

Yalova VOR/DME istasyonuna güneybatı istikametinde 1610 metre ile 3465 metre arasında yer alan söz konusu alandaki çalışmanın; 40 28 30,10 N - 29 12 27,23 E koordinatında ve 875,12 metre zemin kotunda hizmet vermekte olan Yalova VOR/DME istasyonu merkez olmak üzere 3000 metre yarıçaplı alan içerisinde yapımı planlanan yapılaşmaların istasyon zemin kotuna göre 1 derecelik açının altında kalması [Azami Yapı Yüksekliği = Mesafe x Tan(1) + İstasyon Zemin Kotu] koşulunu sağlayacak şekilde



*projelendirilmesi ve dış yüzeyi ile çatısında elektromanyetik yansıtıcı özelliği olan metal içerikli (iletken) malzeme kullanılmaması hususlarının İmar Planı notlarına eklenmesi şartıyla, Havalimanı için AIP'de ilan edilmiş aletli geliş, yaklaşma/iniş ve kalkış usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir.” denilmektedir.*

**22) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / TCDD 7. Bölge Müdürlüğü (Afyonkarahisar) - Emlak Servis Müdürlüğü'nün 16.01.2024 tarihli ve E-43082024-755.01-775696 sayılı görüşü incelendiğinde;**

*“Bahse konu Bursa ili Gemlik ilçesi sınırlarında Teşekkülümüz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz ve demiryolu hattı bulunmamakta olup; söz konusu çalışmanın yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.*

**23) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı - Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 23.01.2024 tarihli ve E-99517575-755.01-783029 sayılı görüşü incelendiğinde;**

*“Söz konusu alana ilişkin mevcut ve ileriye yönelik herhangi bir projemiz bulunmamakta olup projenin yapımı Teşekkülümüzce uygun görülmektedir.” denilmektedir.*

**24) T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI / Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2024 tarihli ve E-91331027-622.02-8391642 sayılı görüşü incelendiğinde;**

*“Yapılan incelemede, bahse konu alanın; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir.*

*Söz konusu alanın; milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığına dair bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı II. Bölge Müdürlüğünden alınması, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsü bulunan alanlardan olup olmadığının Bursa Valiliğinden (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) temin edilmesi, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsünde kalması halinde ise "Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları Kuruluş ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" e göre ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararının alınması,*

*Bununla birlikte, talebe konu alanın 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi kapsamında kalan korunan alanlara rastlaması halinde, 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını*



*Koruma Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2017 tarihli ve 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanacak plan teklifinin Valilik'e (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulmasının ardından Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesi,*

*Ayrıca söz konusu alanın; Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. maddesinin (d) bendi çerçevesinde etaplanması gerekiyorsa plan teklifinin sunulmasından önce ilgili Valilikçe hazırlanacak uydu görüntüsü, varsa daha önce verilen etap sınırlarının da işli olduğu sit paftası üzerine etap olarak planlanması önerilen alanın sınırlarının işlenerek sit sınırının tamamını gösterir pafta, meri imar planları üzerinde gösterimi, mülkiyet bilgileri, etap ve plan teklifine ilişkin gerekçeli rapor Valilik görüşü ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü aracılığı ile sunulması gerekmektedir.*

*Bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde ise, bahse konu alanda imar planı yapılmasında 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır." denilmektedir.*

## **10.ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Planlama alanı Bursa ili, Gemlik ilçesi, Cihatlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 116 ada 15 parselin bir kısmı, 118 ada 1 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır. Alan toplam 36 ha (360.188,53 m<sup>2</sup>) büyüklüğe sahiptir. Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parseller Mera vasıflı olup **"Kamu Ortak Malı"** mülkiyetindedir. Bu taşınmazların tahsis amacı değiştirilerek hazineye tescil edilmesi amacıyla T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nce alınan kararlar neticesinde belirlenen ot bedeli ödenerek, gerekli iş ve işlemler yapılmıştır.

Ülke çapında geliştirilen alt ve dar gelirli vatandaşların barınma ihtiyaçlarının karşılanması, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, planlı arsa üretimi, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesinde bulunan alanda planlama çalışmaları yapılmaktadır.





Yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda, kentin nüfusunun artış eğiliminde olduğu ve bu doğrultuda artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yeni yerleşim alanlarının oluşturulması, bu alanların kentin bütünüyle uyum içinde planlanması, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekânlar oluşturulması, kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanına ilişkin farklı kurumlardan alınan yazılar ile kurumların talepleri değerlendirilmiş ve bu talepler doğrultusunda plan kararları alınmıştır.

Bu bağlamda yapılan incelemeler, araştırmalar, eşik analizi, sentez, ilgili kurumlardan alınan görüşler, İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde, üst ölçekli plan kararlarını güncelleme amacıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı fonksiyonları dikkate alınarak plan değişikliğine gidilmiştir.

Bölgeyi kapsayan Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifi kapsamında planlama alanı “*Kentsel Gelişme Alanı*” olarak planlanmıştır.



Harita 1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği



BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, CİHATLI MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONDU  
ÖNLEME BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ –  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		ÖLÇEK	
BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, CİHATLI MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		1/100.000	
Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
MAKROFORM PLANLAMA KENTSEL TASARIM İNŞ. VE DAN. LTD. ŞTİ.	Şehir Plancısı (A Grubu)	Abdurrahim ULUSOY	
	Şehir Plancısı	Turgut GELERİ	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Şehir Plancısı	Sümeyye ARTAN	
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL	
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	Şehir Plancısı	Ali Suat KARTAL	
	Şube Müdürü	Ufuk DÜKKANCI	
	İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanı	Serhat GÜNKAN	