



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**GEMLİK (BURSA), OSMANİYE MAHALLESİ, H22A09B4A PAFTA, 1100 ADA
17 VE 18 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-.1.61059425



PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN.
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028
Mersis No: 0729 0844 3120 0001

ULUAY KOÇAK GÜVENER
A Grubu Yüksek Şehir Plancısı
Dip. No. MSGSÜ 10385
Oda Sicil No: 1840

Planlama Ekibi

Uluay Koçak Güvener

Yüksek Şehir Plancısı
A Grubu Karne Sahibi

Gökçe Araç

Yüksek Şehir Plancısı & Kentsel
Tasarım Uzmanı

Mücahit Sak

Şehir Plancısı

Berna İŞIKDOĞAN
Kâtip Üye

Tarık ERDEM
Kâtip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin 10.06.2024
tarih ve 106 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Sükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17.09.2024 tarih ve 934 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ	3
2.2. DEMOGRAFİK YAPI	4
3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	5
3.1. DEPREMSELLİK.....	5
3.2. JEOLJİK YAPI	7
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	9
4.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU.....	9
4.2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	10
5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	11
5.1. PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINDAKİ DURUMU	11
5.2. PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU .	11
6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	12
6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	12
6.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	12

ŞEKİL&TABLO LİSTESİ

Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları	4
Şekil 3. Osmaniye Mahallesi Nüfus Grafiği	4
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	5
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası.....	6
Şekil 6. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası	6
Şekil 7. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası	7
Şekil 8. Yerleşime Uygunluk Haritası	8
Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafı	10
Şekil 10. Plan Değişikliğine Konu Parsel.....	10
Şekil 11. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	11
Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	12
Şekil 13. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	14
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri	10
Tablo 2. Alan Kullanımı.....	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, H22A9B4A pafta, 1100 ada 17 ve 18 nolu parsellerde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Osmaniye Mahallesi 1100 ada 17 parsel sayılı taşınmazın inşaat ruhsatı aldıktan sonra, 1100 ada 16 parselde bulunan binanın 17 parselde tecavüzlü olduğu tespit edildiğinden, söz konusu bina sınırlarının ayrılması talep edilmektedir.

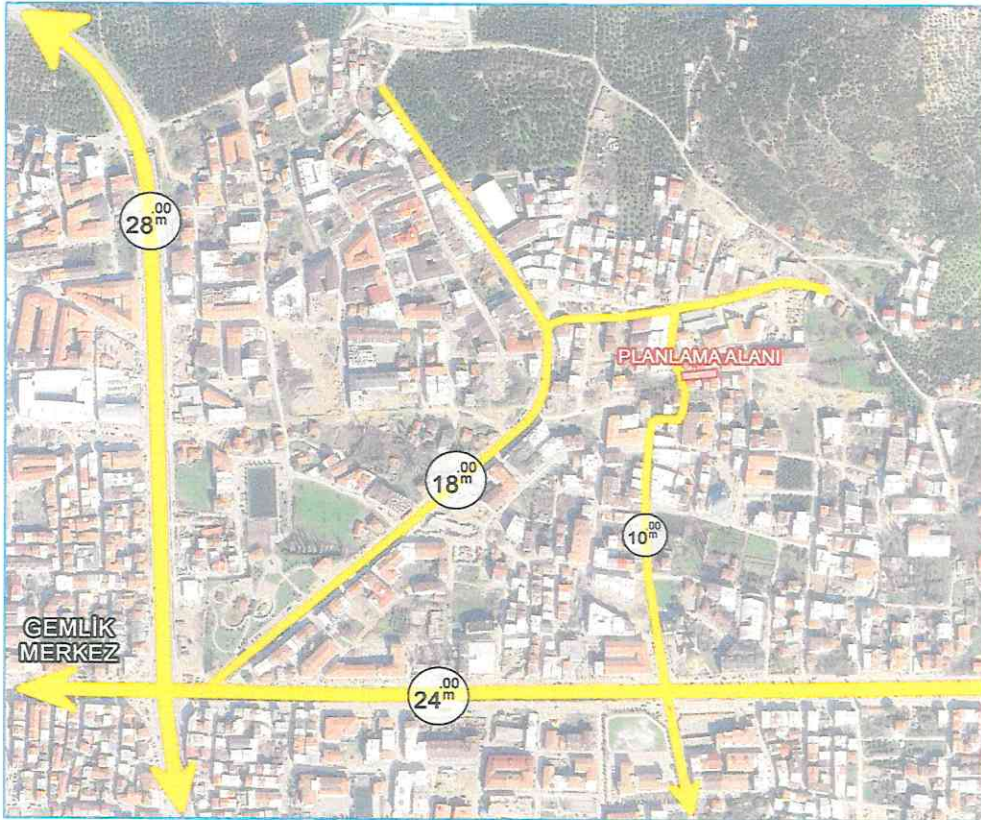
Söz konusu plan değişikliği ile, Osmaniye Mahallesi 1100 ada 17 parsel sayılı taşınmazın güneyindeki 1100 ada 18 parselde bulunan park alanının, 17 parseldeki tecavüzlü binanın bulunduğu alan kadar yaklaşık 70 cm güneye ötelenmesi amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği yapılan alan 59,96 m² büyüklüğündedir ve Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırında kalmaktadır.

2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plana konu taşınmazın yer aldığı bölge, Gemlik Merkezin 2 km doğusunda, Irmak sokağın 380 m kuzeyinde 352. Sokak üzerinde yer almaktadır.



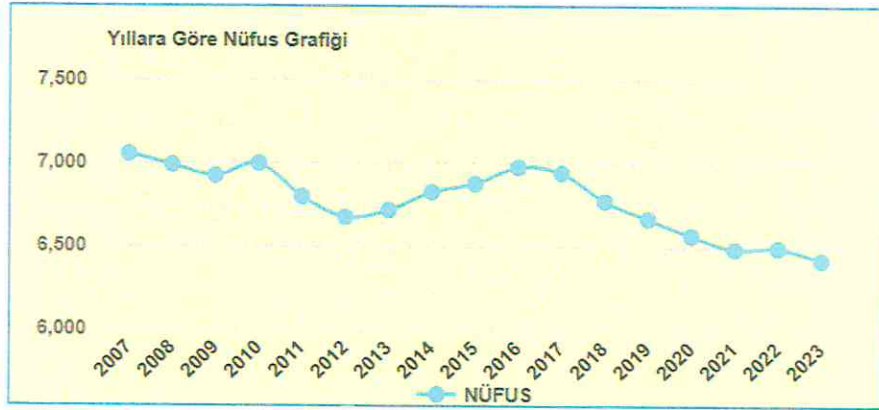
Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları

2.2. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alandaki parsellerin bulunduğu Osmaniye Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu; 3281 erkek, 3138 kadın olmak üzere toplam 6419 kişidir.



Şekil 3. Osmaniye Mahallesi Nüfus Grafiği

3. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

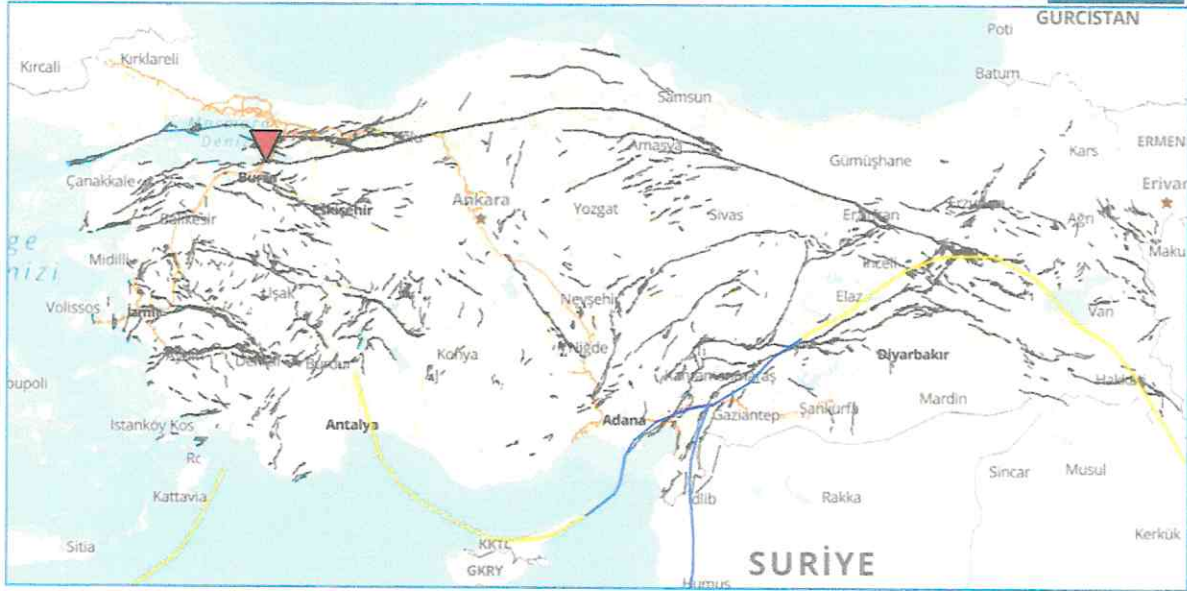
3.1. DEPREMSELLİK

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”na göre deprem tehlike durumu 0.4 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.



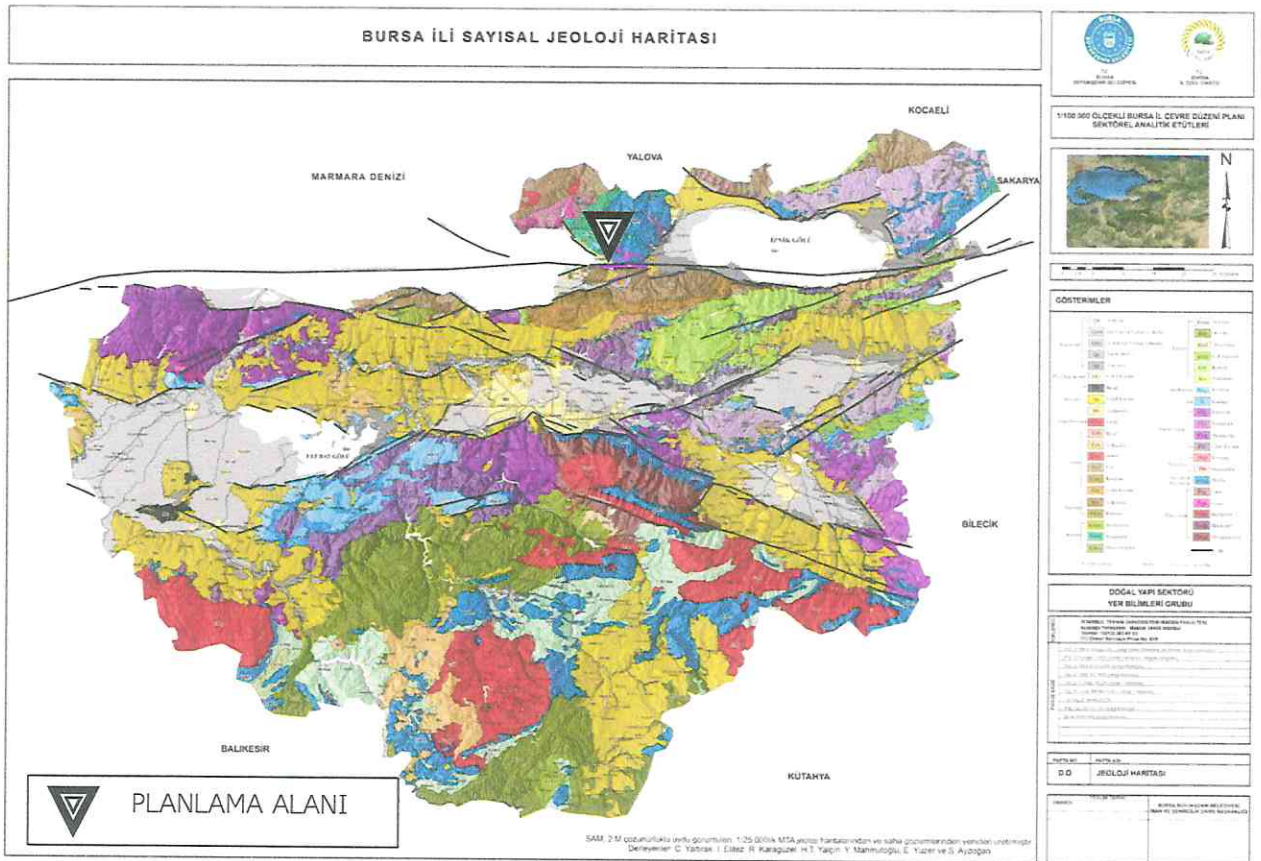
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Planlama alanının, Maden Tetkik Aramaları Genel Müdürlüğünün “Diri Fay Haritası”na göre bölgeden fay hattı geçtiği görülmektedir.



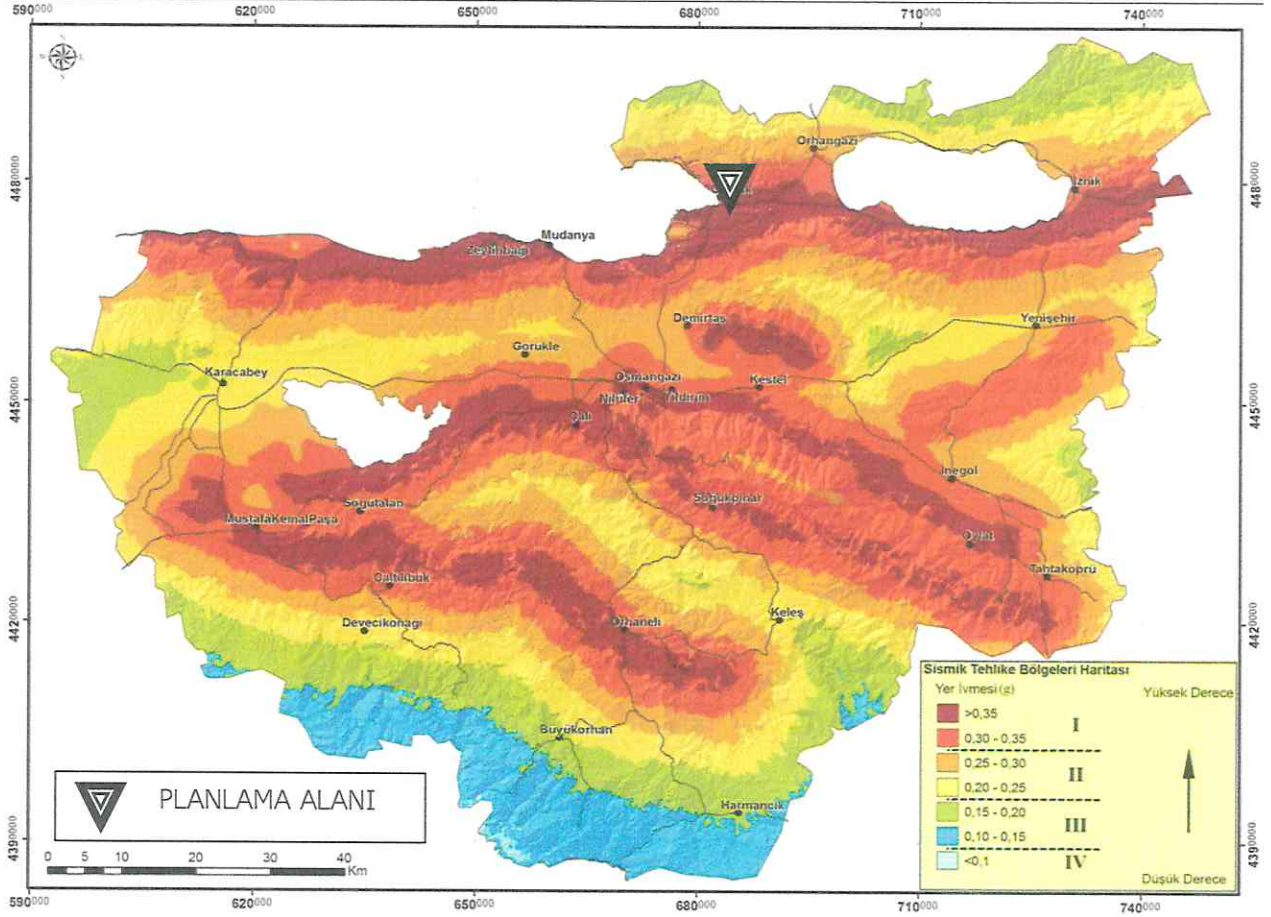
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planı Sektörel Analitik Etütler kapsamında hazırlanan jeoloji haritasında "Çökel kayalar" bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 6. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası

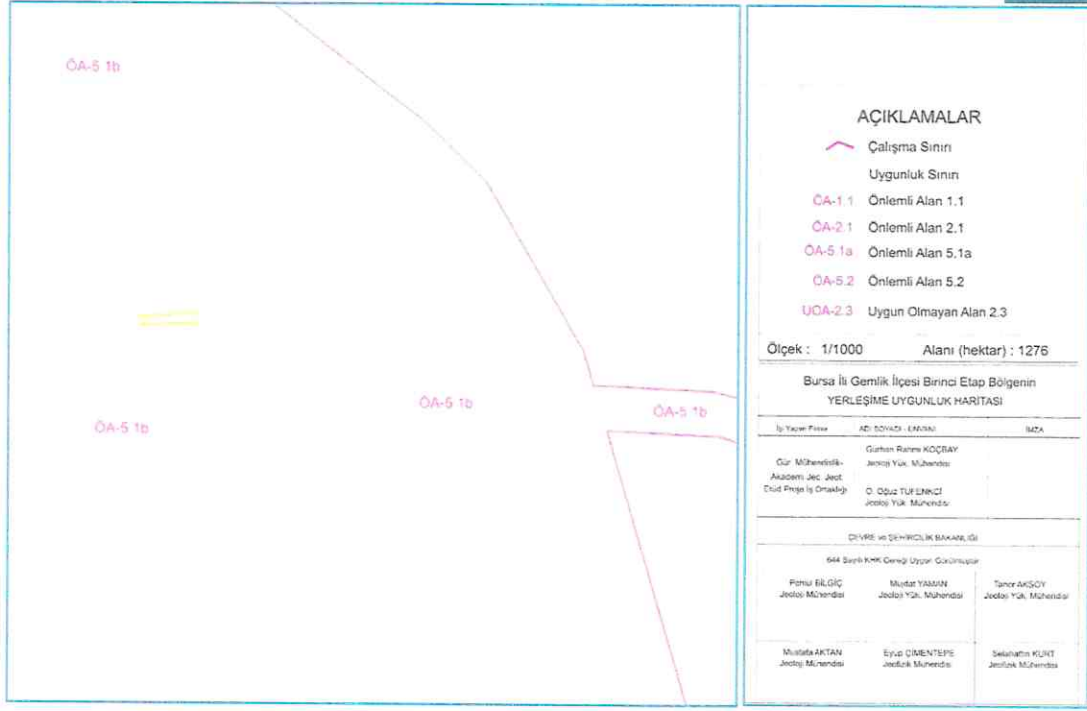
Planlama alanı Bursa İl Afet Risk Azaltma Planı (2022) kapsamında hazırlanan Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri haritasında yer ivmesi bakımından I. Bölgede yer almaktadır. Deprem tehlike haritasında Bursa ili için en büyük yer ivmesi değerlerinin fay zonları civarında yoğunlaştığı görülmektedir.



Şekil 7. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası

3.2. JEOLJİK YAPI

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından Şubat 2016 tarihinde onaylanan Bursa İli Gemlik İlçesi 2.Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda Önlemlenmiş Alan 5.1b bölgesinde kalmaktadır.



Şekil 8. Yerleşime Uygunluk Haritası

XIV.2. Önlemler Alanlar 5.1.b (ÖA-5.1b): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Alüvyon birimlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0- %10) alanlardır. Küçük-küçük Beldesinin sahile yakın kesimlerinde ve nüfusun en yoğun olduğu Gemlik şehir merkezinde bulunan alüvyon sahalarda; Genelde 10-15 metre derinlikten itibaren devam eden ve kalınlığı 15-20 metreleri bulan, SPT-N darbe sayısı yer yer 2 olan, çok gevşek-gevşek, çok yumuşak-yumuşak balçık bulunmaktadır. Bu balçık çökeller; Denizel, suya doygun, kilce ve organik maddece zengin, çamur niteliğindedir. Bu alanlar; Balçık çökeller nedeniyle Önlemler Alan 5.1b (ÖA-5.1b) olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sivilleşme, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatlarının yapılması (denetim altında) gerekir.

Deprem Yönetmeliği'nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren

yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem yönetmeliğinin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.

- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Parselde oluşturulacak her türlü kazı sevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

- Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Bu alandaki mevcut zemin verileri dikkate alındığında, mevcut imar planının düşük yoğunluklu olarak revize edilmesi uygun olacaktır.

- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1b simgesiyle gösterilmiştir

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1.MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plana konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında yapılaşma olmadığı, çevresinde konut alanlarının bulunduğu görülmektedir.



Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafi

4.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, H22A9B4A pafta, 1100 ada 17 nolu parsel özel mülkiyete ve 18 nolu parsel Gemlik Belediyesine aittir. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir



Şekil 10. Plan Değişikliğine Konu Parsel

Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
1100/17	120,53	Arsa
1100/18	229,11	Arsa

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

5.1. PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

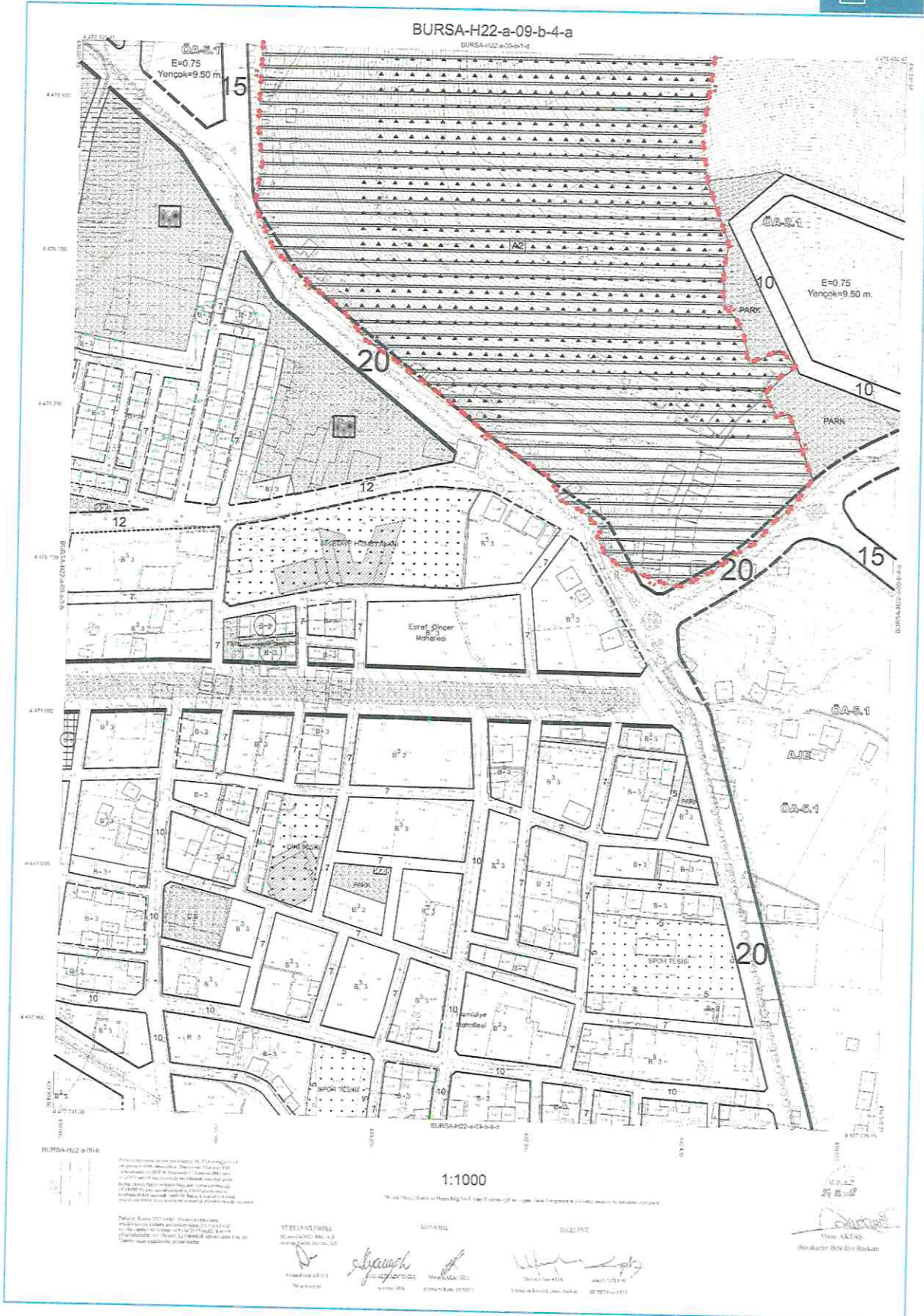
Çalışma alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırında Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 11. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

5.2. PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Çalışma alanı 15.07.2010 tarihli 606 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ve 02.06.2010 tarihli 182-183 sayılı Gemlik Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Park ve Konut Alanı olarak planlıdır.



Şekil 13. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu