



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**GEMLİK (BURSA), HİSAR MAHALLESİ, H22A09C2B VE H22A09C2C
PAFTALAR, 1329 ADA 11 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-..161069227



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 07.08.2024
tarih ve 170 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Şükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17.09/2024 tarih ve 924 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. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	4
3.1. DEPREMSELLİK.....	4
3.2. JEOLojİK 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 NAZIM 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	13

ŞEKİL&TABLO LİSTESİ

Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları	4
Şekil 3. Hisar Mahallesi Nüfus Grafiği	4
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	5
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası.....	5
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	11
Tablo 2. Alan Kullanımı.....	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, H22A9C2B ve H22A09C2C paftalar, 1329 ada 11 parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, parselde yapılması planlanan Adliye Lojmanlarının parselin güneyinde yer alan mevcut yolun kaymaması ve bu yola cepheli yapılacak binalarda tehlike oluşturmaması için yan bahçe mesafesinin kaldırılması amaçlanmıştır.

Plan değişikliği yapılan alan 4728,518 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 3 km güney batısında, Gebze-Orhangazi-İzmir otoyolu ile Bursa Yalova yolu arasında, 213 nolu sokak üzerinde yer almaktadır.



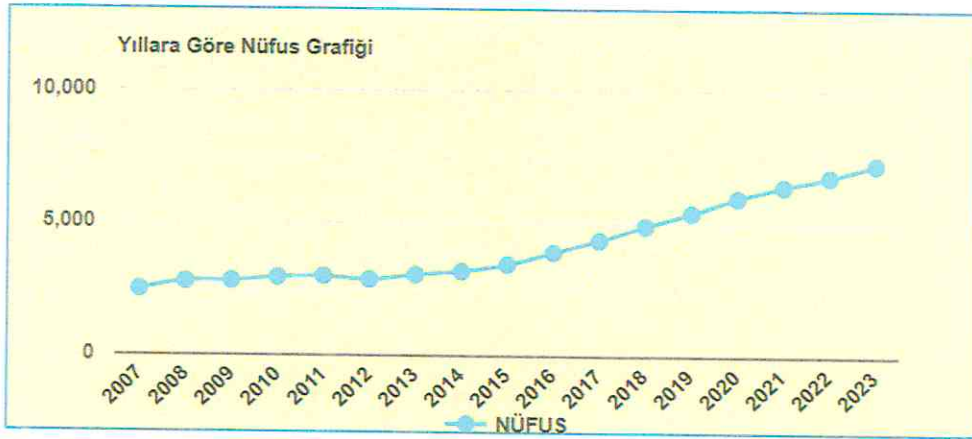
Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları

2.2. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alandaki parsellerin bulunduğu Hisar Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu; 3490 erkek, 3747 kadın olmak üzere toplam 7237 kişidir.

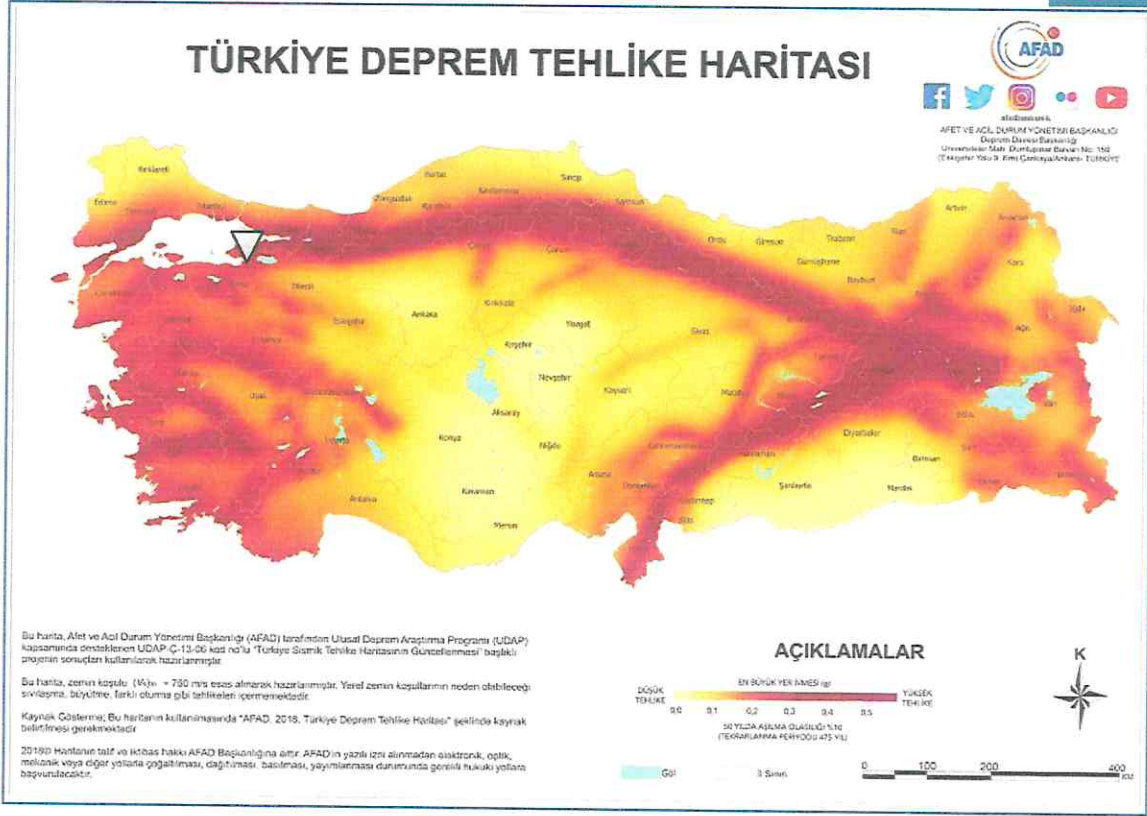


Şekil 3. Hisar Mahallesi Nüfus Grafiği

3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

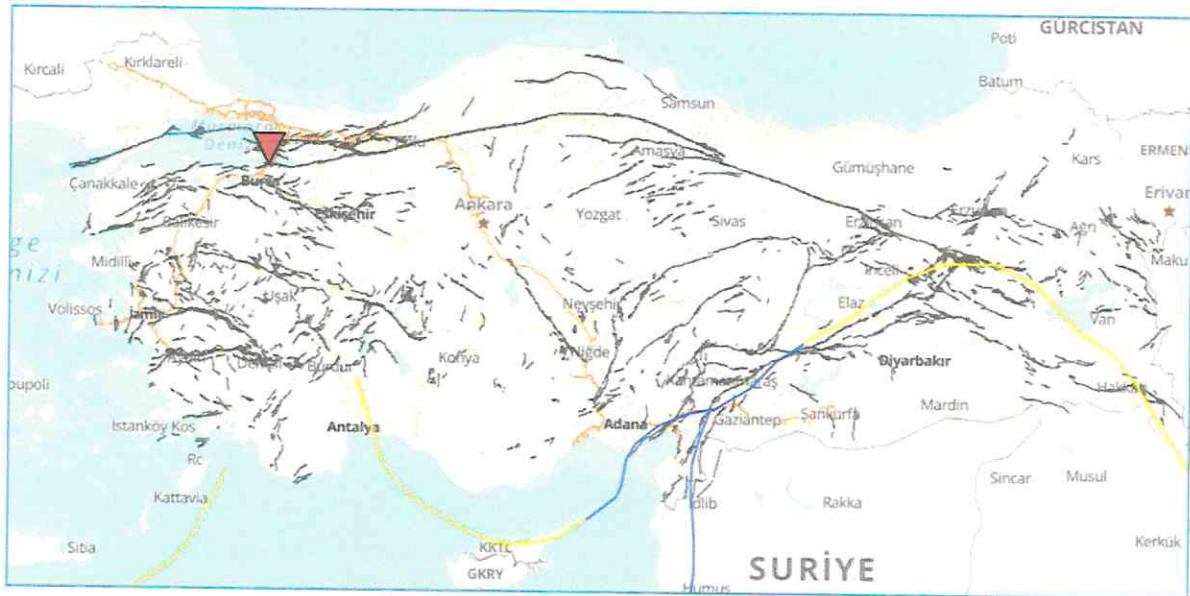
3.1. DEPREMSELLİK

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

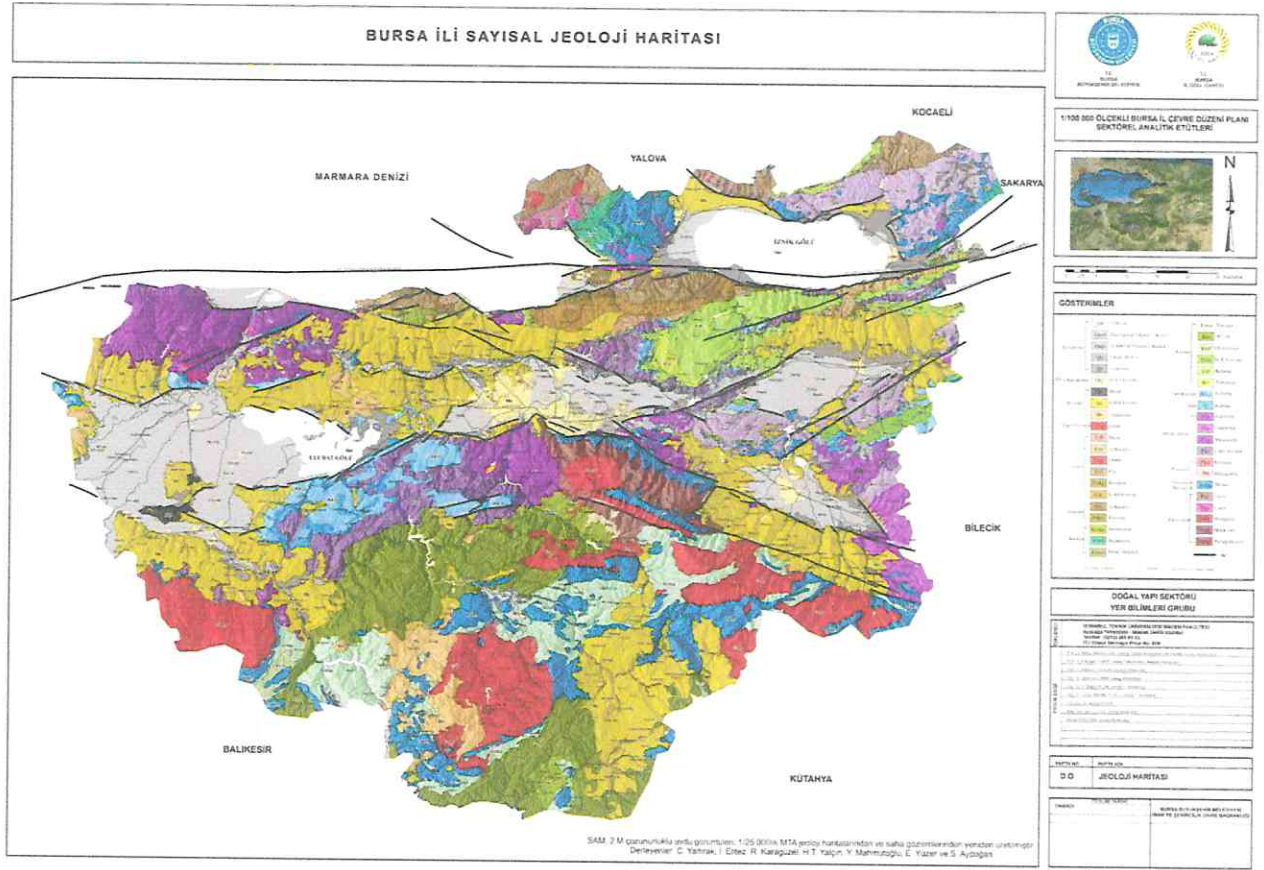
Planlama alanının, Maden Tetkik Aramaları Genel Müdürlüğü'nün "Diri Fay Haritası"na göre bölgeden fay hattı geçtiği görülmektedir.



Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası

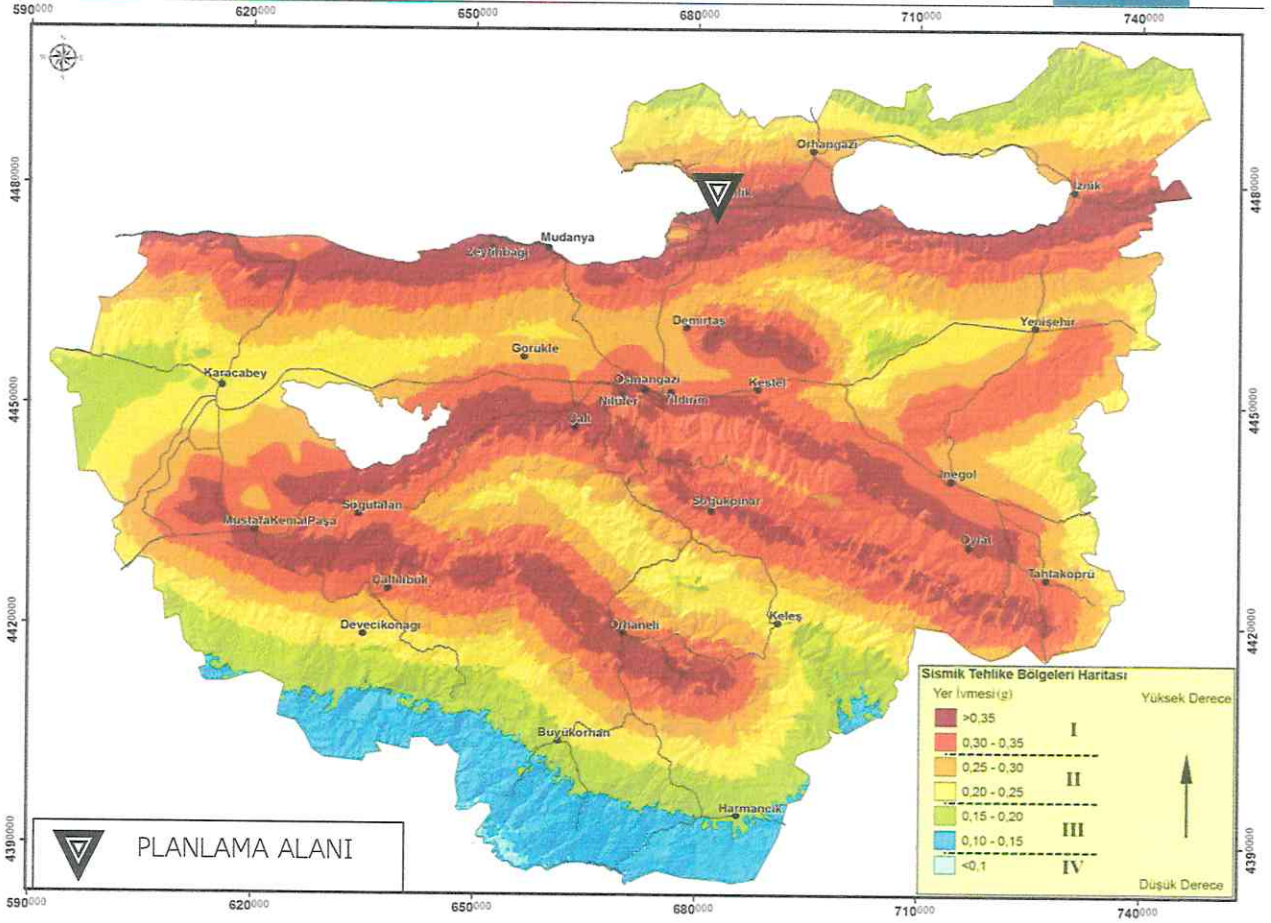
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planı Sektörel Analitik Etütler kapsamında hazırlanan jeoloji haritasında "Miyosen" bölgesinde yer

almaktadır.



Şekil 6. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası

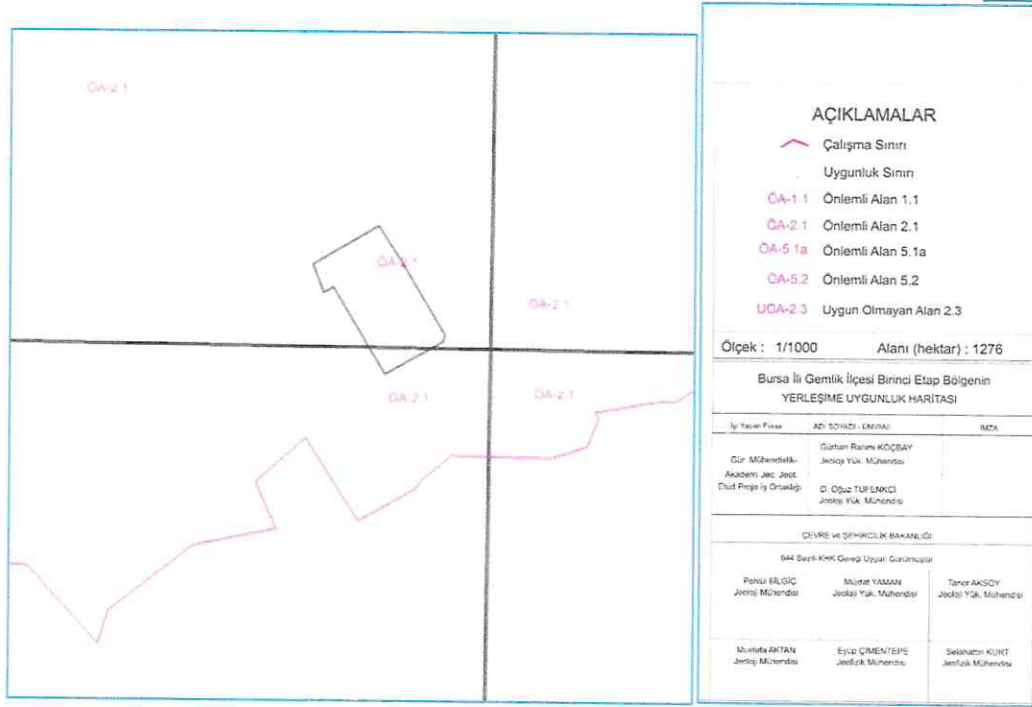
Planlama alanı Bursa İl Afet Risk Azaltma Planı (2022) kapsamında hazırlanan Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri haritasında yer ivmesi bakımından I. Bölgede yer almaktadır. Deprem tehlike haritasında Bursa ili için en büyük yer ivmesi değerlerinin fay zonları civarında yoğunlaştığı görülmektedir.



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 Önlemler Alan 2.1 bölgesinde kalmaktadır.



Şekil 8. Yerleşime Uygunluk Haritası

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanı jeolojisini Kurbandağı Formasyonu, Dürdane Formasyonu ve Yamaç Molozu oluşturmaktadır. Topoğrafik eğim %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.

-Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.

-Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.

- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

-Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.

-Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

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

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

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

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1.MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plana konu taşınmazın arazi kullanım durumuna bakıldığında yapılaşma görülmemektedir.



Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafı

4.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, H22A9C2B ve H22A09C2C paftalar, 1329 ada 11 parsel özel mülkiyete aittir. Parsele ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 10. Plan Değişikliğine Konu Parsel

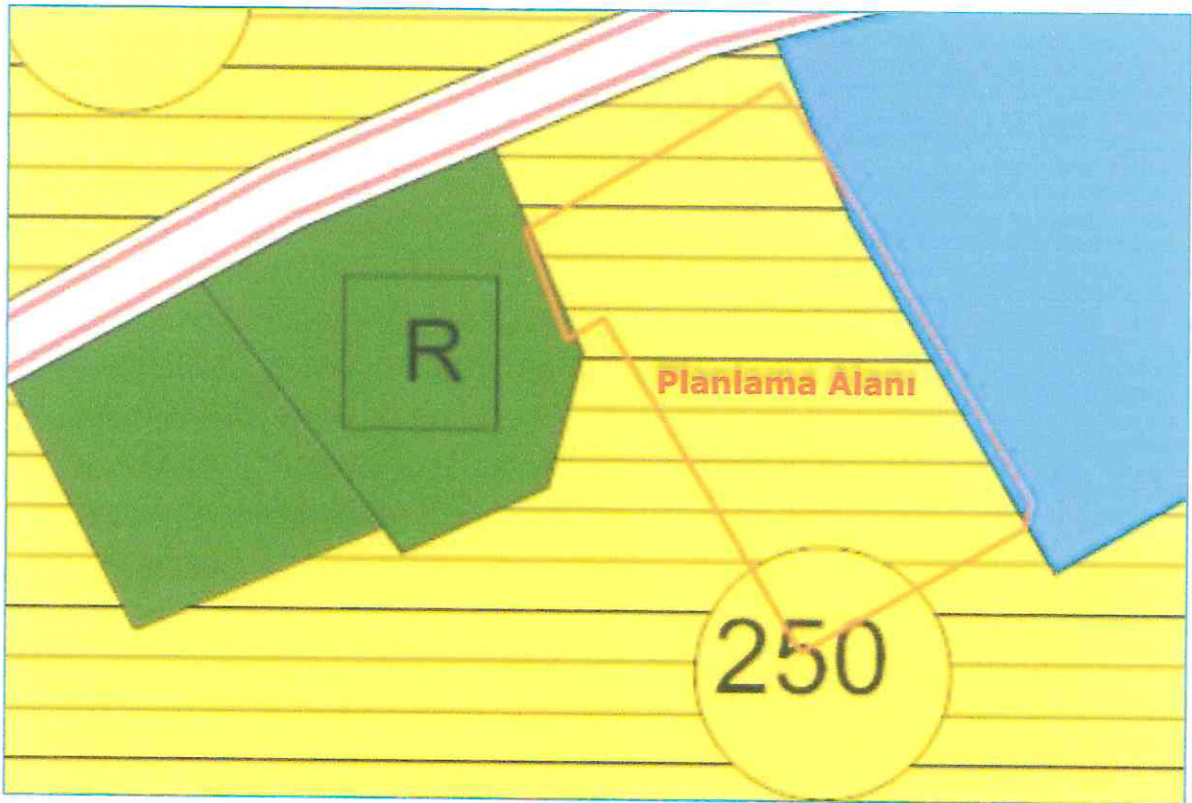
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
1329/11	4729,69	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 250 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

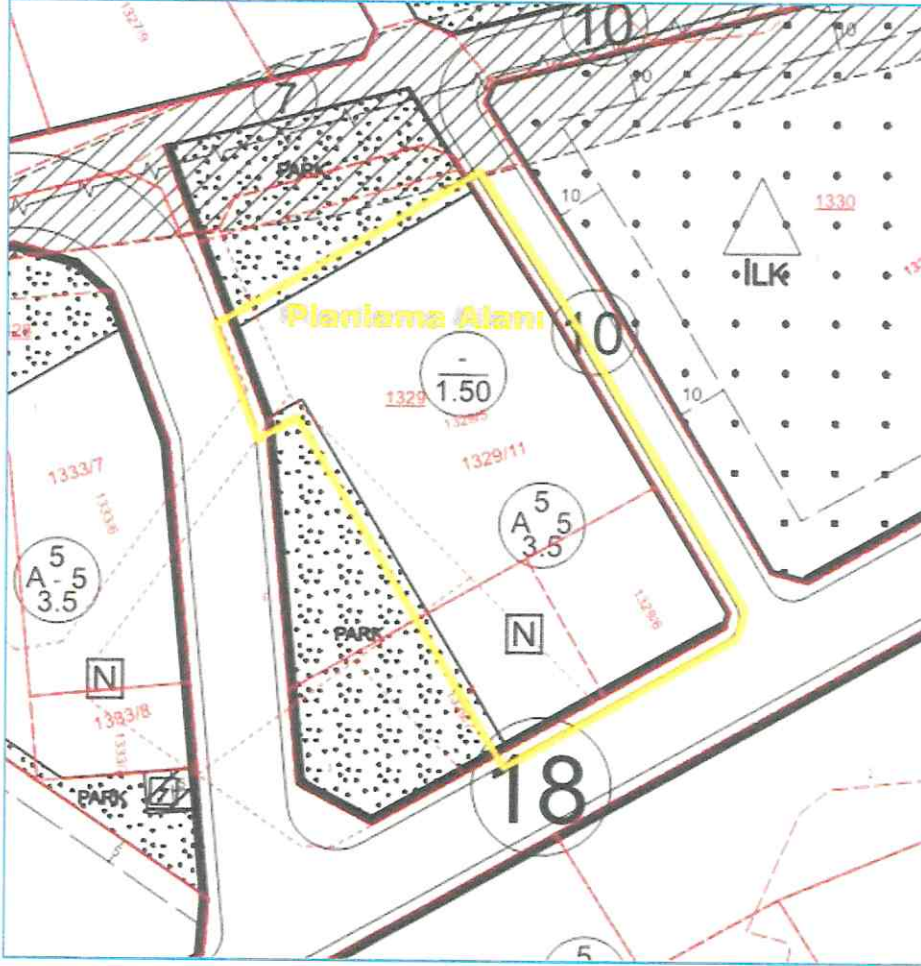


Şekil 11. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

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 kapsamındadır. 22.11.2017 tarihli 3533 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ve 14.11.2017 tarihli 373 sayılı Gemlik Belediyesi Meclis Kararı ile plan

değişikliği yapılmıştır. Ayrık Nizam 5 kat Konut Alanı (Ön bahçe mesafesi=5 mt., yan bahçe mesafesi=3,5 mt. , Taks=Yönetmelik, Kaks=1.50) kalmaktadır.



Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, H22A9C2B ve H22A09C2C paftalar, 1329 ada 11 parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Yürürlükteki imar planında söz konusu alan Ayrık Nizam 5 kat Konut Alanı (Ön bahçe mesafesi=5 mt., yan bahçe mesafesi=3,5 mt., Taks=Yönetmelik, Kaks=1.50) olarak planlıdır.

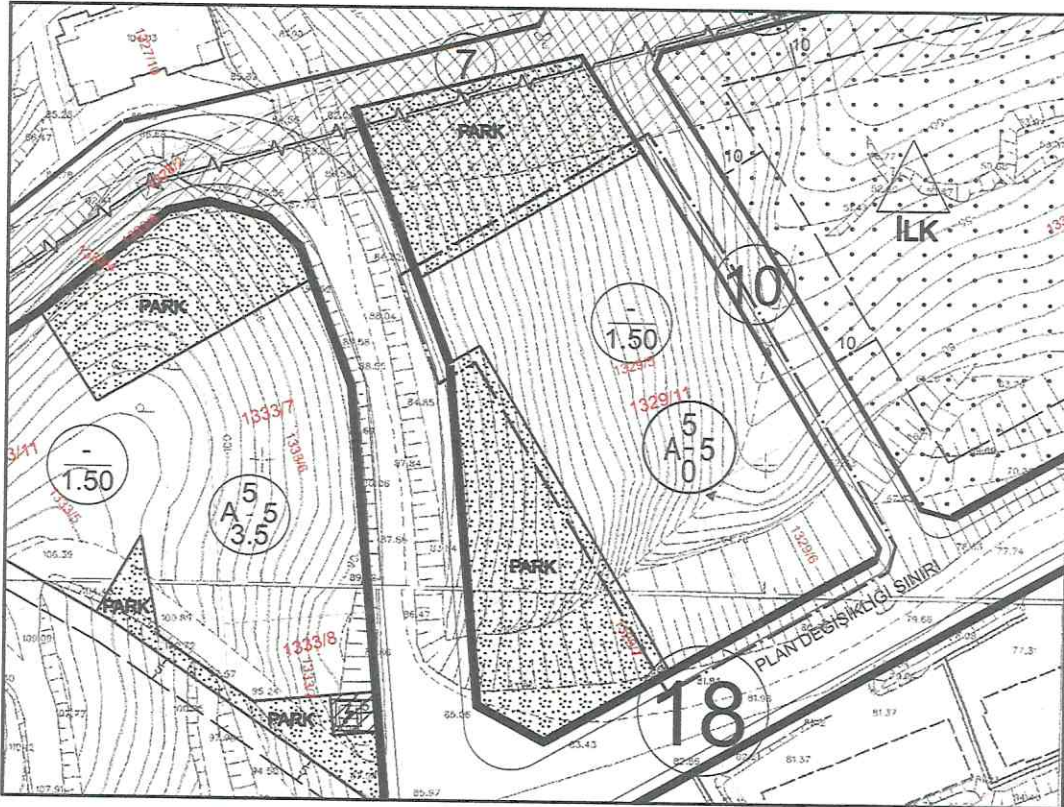
1329 ada 11 parsel Hisar Mahallesi Adliye Lojmanı olarak yapılan konut projesinde, Vaziyet planında D-E-F Bloklarının imalatının yapılacağı yerin arkasında yer alan mevcut yolun kaymaması ve yolun arkasındaki binaların riske edilmemesi için D-E-F Bloklarının ekteki vaziyet planındaki şekliyle yapılması hususunda Gemlik Belediyesine talepte bulunulmuştur.

Yapılan değerlendirme sonucunda Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 1329 ada 11 parselde mevcut yol durumu ve arazi topografyası dikkate alınarak, daha sağlıklı yapılaşmanın sağlanabilmesi adına, söz konusu parselin kuzeyinde ve batısında bulunan Park Alanları ile olan sınırdan yan bahçe çekme mesafesi şartı aranmamasına yönelik olarak plan değişikliği yapılması amaçlanmıştır.

6.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, H22A9C2B ve H22A09C2C paftalar, 1329 ada 11 parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 1329 ada 11 parselin kuzeyinde ve batısında bulunan Park Alanları ile olan sınırdan yan bahçe çekme mesafesi şartı aranmamasına yönelik olarak, Ayrık Nizam 5 kat Konut Alanı Ön bahçe mesafesi=5 mt. Koşulları ve taks-kaks değerleri korunmuş, yan bahçe mesafesi=0 mt. Olarak değiştirilmiştir.



Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

Tablo 2. Alan Kullanımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	
KONUT ALANI	4728,518	4728,518	0
TOPLAM ALAN	4728,518	4728,518	0

