

Arkeolog (12297)
CENK URAY



18.12.2024
Sayı: 211604

Ceydanur Gündoğdu
Sosyolog (L09718)

M. FARUK AYDIN
Yük. Mimar
Oda No: 23053.

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

GEMLİK (BURSA), KAYHAN MAHALLESİ, H22A09A4A PAFTA,
965 ADA 188 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
GEMLİK ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

21.12.2024 gün ve 13679...sayılı
karar ekidir.

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-..161081424



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 12/08/2024
tarih ve 159 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Şükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17/10/2024 tarih ve 1005 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

ASLI GİBİDİR

Gözde KIRÇAL
Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.

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	4
3.1.	DEPREMSELLİK	4
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 NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU	11
5.2.	PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU	12
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.....	4
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları	4
Şekil 3. Kayhan Mahallesi Nüfus Grafiği	5
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	5
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası	6
Şekil 6. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası.....	7
Şekil 7. Yerleşime Uygunluk Haritası.....	9
Şekil 8. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-1.....	11
Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-2.....	11
Şekil 10. Plan Değişikliğine Konu Parsel	12
Şekil 11. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	12
Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	13
Şekil 13. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu.....	15
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri.....	12
Tablo 2. Alan Kullanımı	14

1. AMAÇ VE KAPSAM

Gemlik İlçesi, Kayhan Mahallesi, H22A09A4A pafta, 965 ada 188 parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 21.04.2015 tarih ve 894 sayı ile onaylı Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, Kayhan Mahallesi 965 ada 188 parsel ile ilişkin yüksek terk oranı nedeniyle mağduriyetin giderilmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır. Yapılan plan değişikliğinde 965 ada 188 parselin kuzeyindeki imar hattının Bitişik Nizam 5 kat Ticaret+Konut olarak; 880 ada 187 parselin batısındaki imar hattı ile süreklilik sağlayacak şekilde kuzeye ötelenmesiyle mağduriyetin giderilmesi amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği yapılan alan 766,59 m² büyüklüğündedir ve 1/1000 Ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırında kalmaktadır.

2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plana konu taşınmazların yer aldığı bölge, Gemlik Merkezin 8 km güneyinde, Kayhan Mahallesinin 0,8 km kuzeyinde, Bursa Yalova yolu üzerinde yer almaktadır.



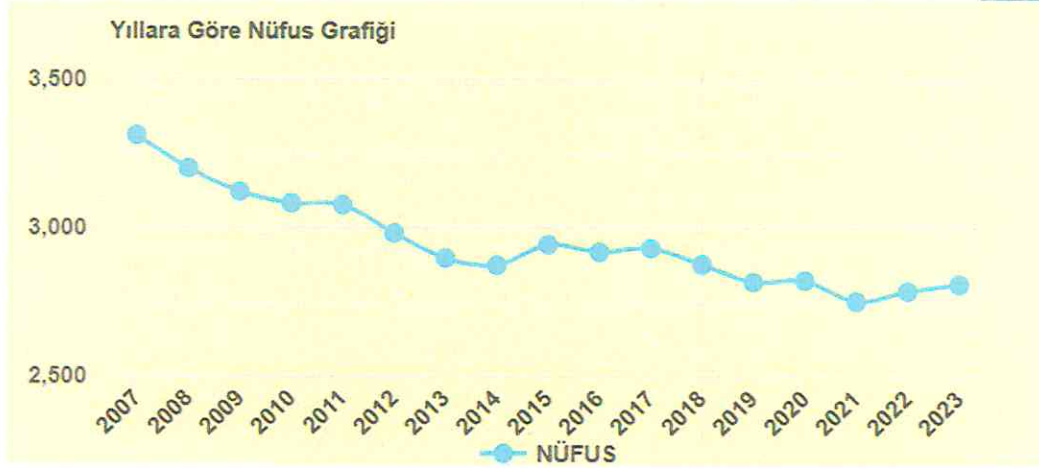
Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları

2.2.DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alandaki parsellerin bulunduğu Kayhan Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu; 1389 erkek, 1421 kadın olmak üzere toplam 2810 kişidir.

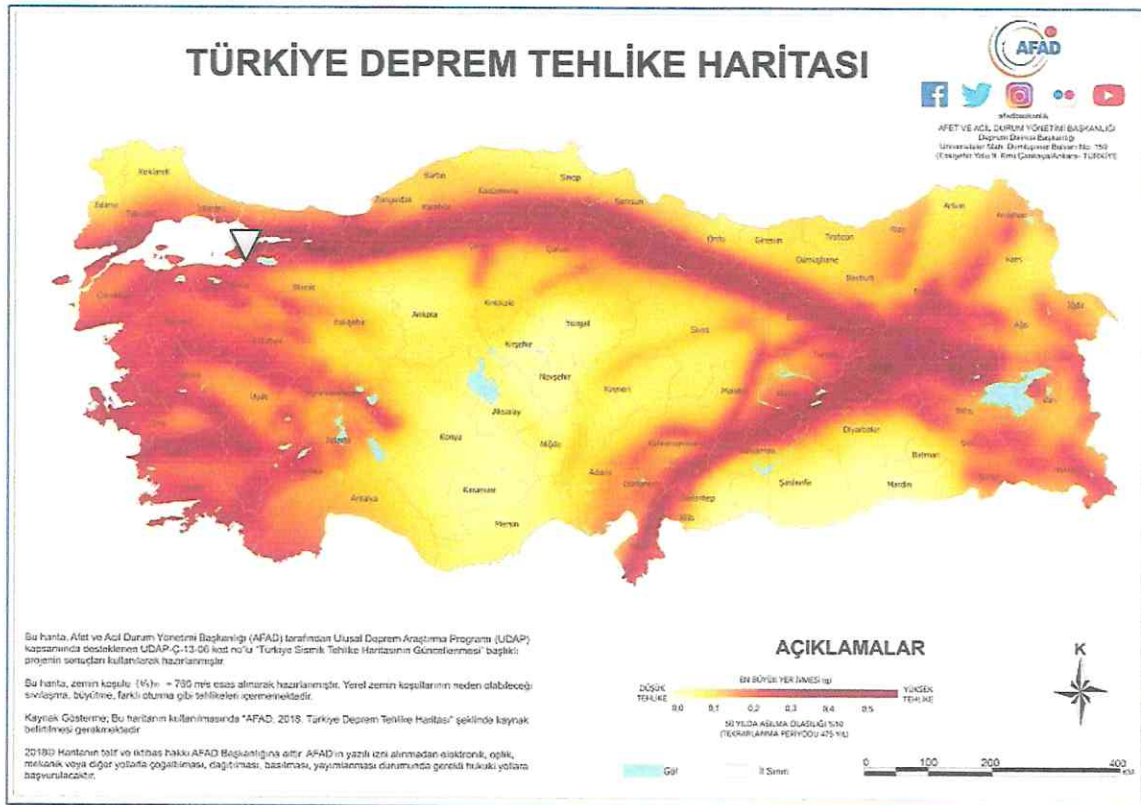


Şekil 3. Kayhan Mahallesi Nüfus Grafiği

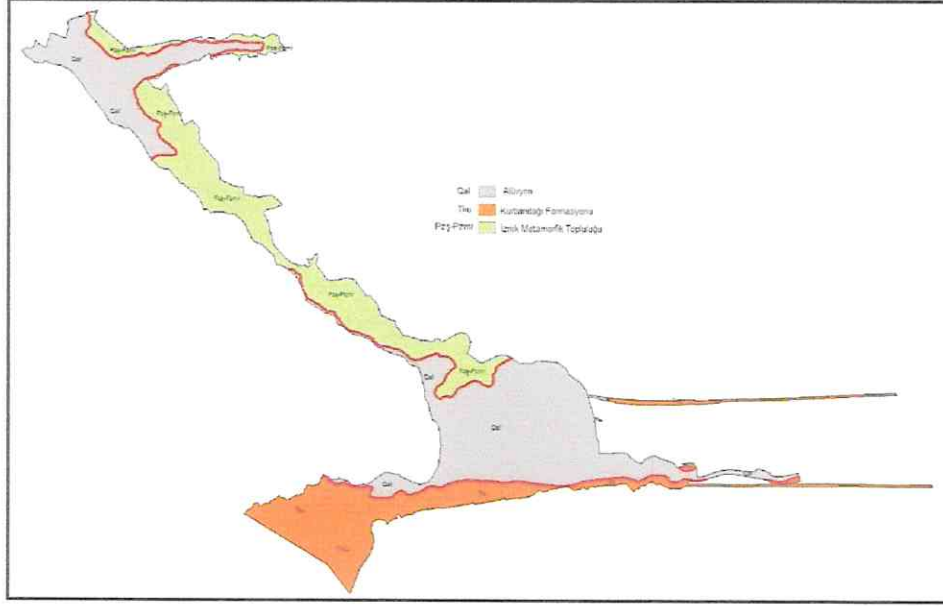
3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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



Şekil 7. Yerleşime Uygunluk Haritası

2.5.1. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanı topoğrafik eğime, jeolojik ve jeoteknik değerlendirmelere bağlı olarak, yerleşime uygunluk bakımından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, 1/ 5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2 sembolü ile gösterilmiştir.

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

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve İznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topoğrafik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilité sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

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

-Yapı yükleri, stabilité 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 uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

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

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

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

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

Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önlemleri 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 8. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-1



Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-2

4.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kayhan Mahallesi, H22A09A4A pafta, 965 ada 188 parsel özel mülkiyet adına kayıtlıdır. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 10. Plan Değişikliğine Konu Parsel

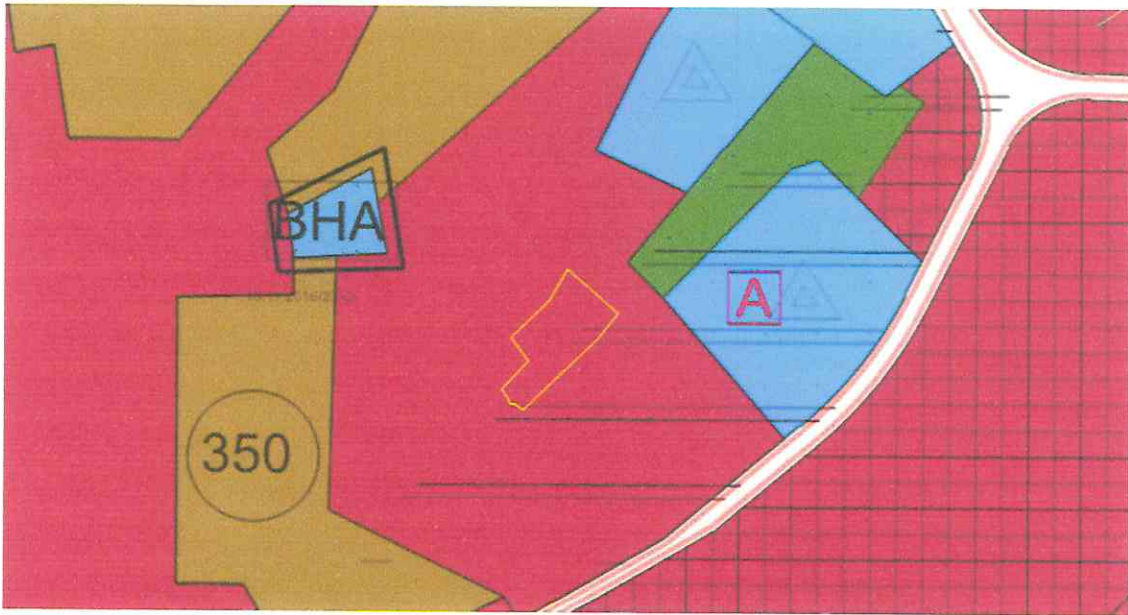
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
965/188	1038,63	Arsa

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

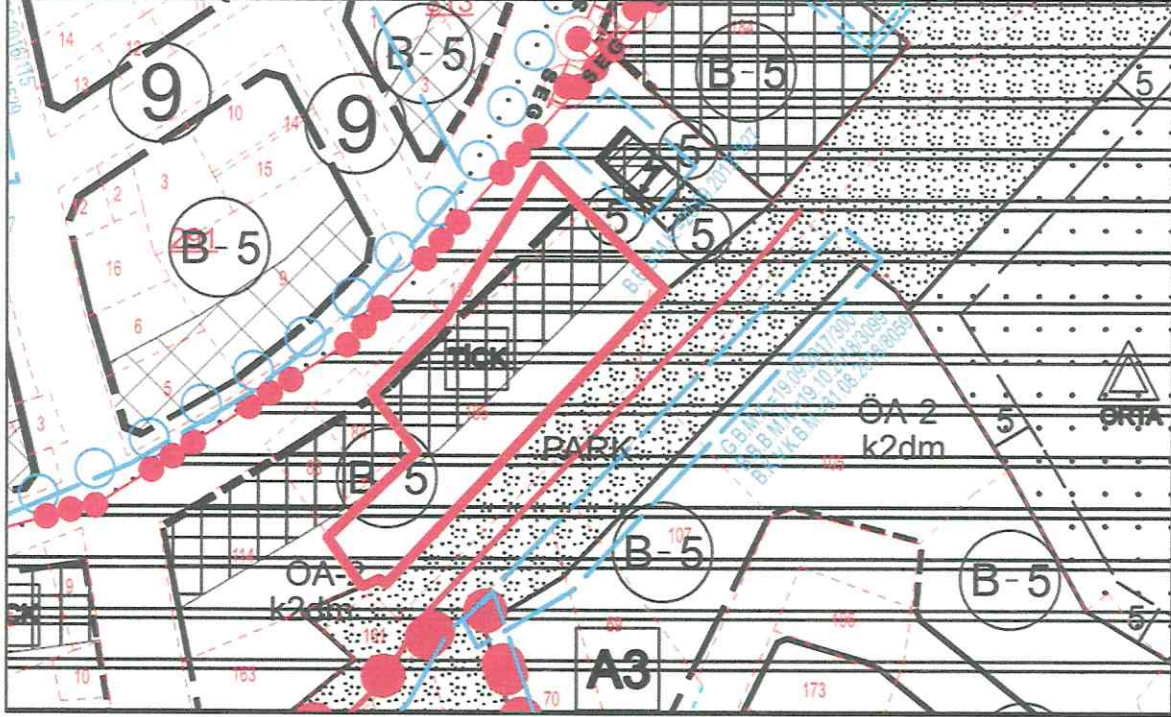
Çalışma alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırında Tali İş Merkezleri ve 3. Derece Sit Alanları olarak tanımlanmıştır.



Şekil 11. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

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

Çalışma alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 21.04.2015 tarih ve 894 sayılı onaylı Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Yol boyunca ticaret ve konut kullanımı ve Yol Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

6.UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1.PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kayhan Mahallesi, H22A09A4A pafta, 965 ada 188 sayılı arsa niteliğinde olan parsel için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 21.04.2015 tarih ve 894 sayılı onaylı Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, Kayhan Mahallesi 965 ada 188 parselle ilişkin yüksek terk oranı nedeniyle mağduriyetin giderilmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır. Yapılan plan değişikliğinde 965 ada 188 parselin kuzeyindeki imar hattının Bitişik Nizam 5 kat Ticaret+Konut olarak; 880 ada 187 parselin batısındaki imar hattı ile süreklilik sağlayacak şekilde kuzeye ötelenmesiyle mağduriyet giderilmiş olacaktır.

