

18. 12. 2024
Sayı: 2121604

Arkeolog (12297)

CENGÜL ÜDAY


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



Ceyda Nur Gündoğdu
Sosyolog (Log 718)


GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kuruluşuna

GEMLİK (BURSA), KAYHAN MAHALLESİ, H22A09A4A~~091515~~ PAFTAS... gün ve 13639 sayılı

965 ADA 188 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ Karar ekidir.

GEMLİK ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

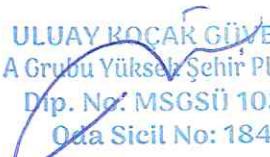
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-161081424



PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN.
MÜH. HARITA İNŞ. SAN. 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 Sieil 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
Katip Üye


Tarık ERDEM
Katip Üye


Gemlik Belediye Meclisi'nin 12/08/2024
tarih ve 159 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Sükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı


Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/10/2024 tarih ve 1005 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı


ASLI GİBİDİR


Gözde KIRCA
Koruma ve İnceleme 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. 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	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 Fotoğrafi-1	11
Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-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 parsele 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 sınırları 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.



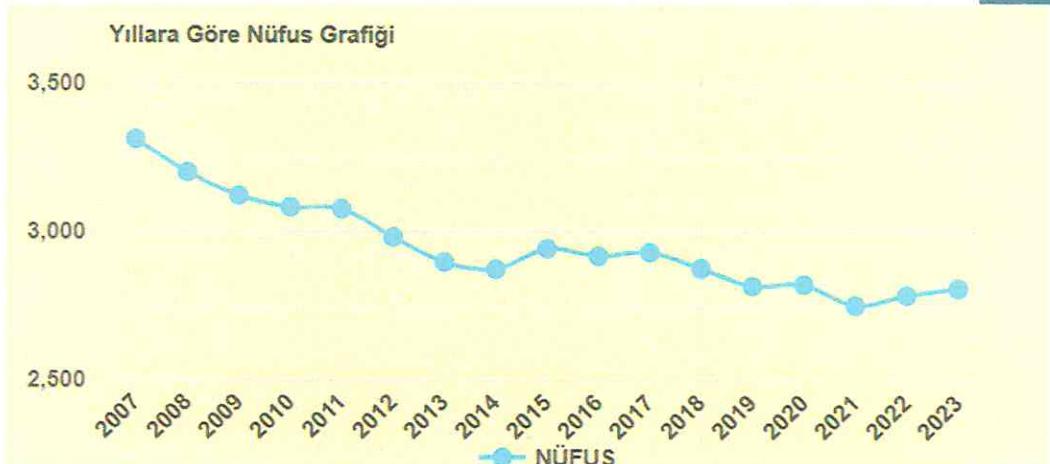
Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



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.

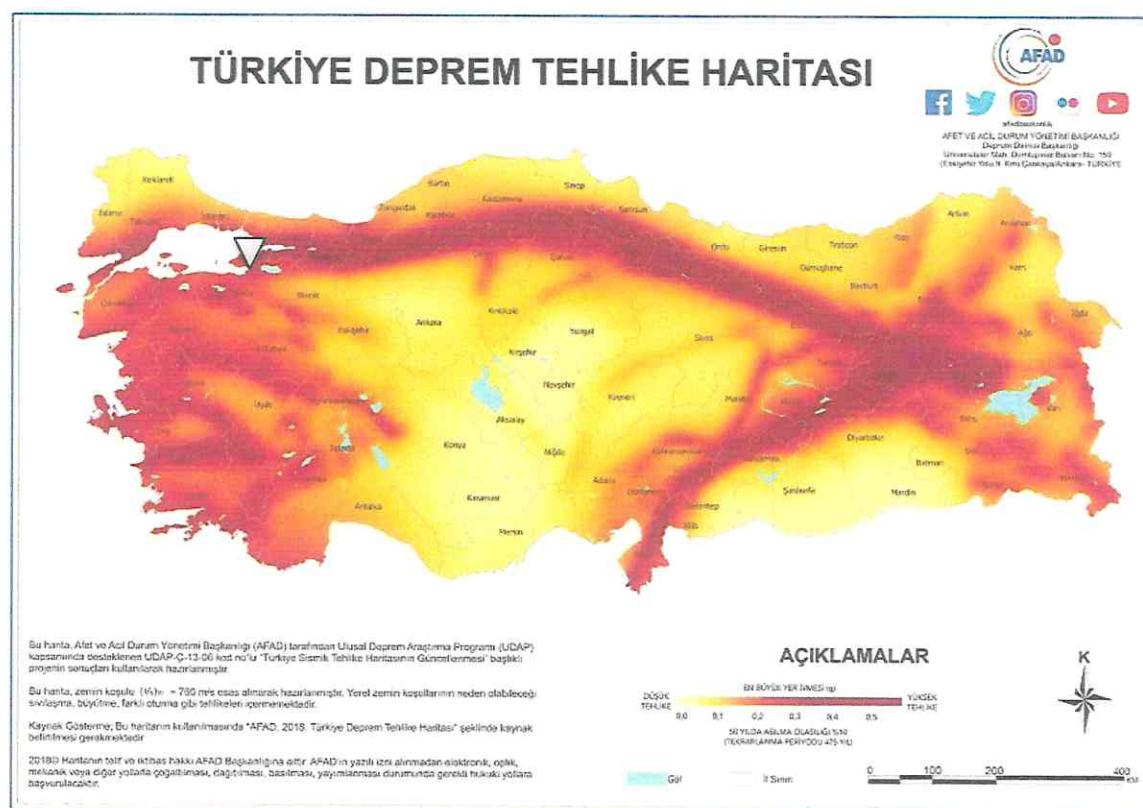


Şekil 3. Kayhan Mahallesi Nüfus Grafiği

3.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

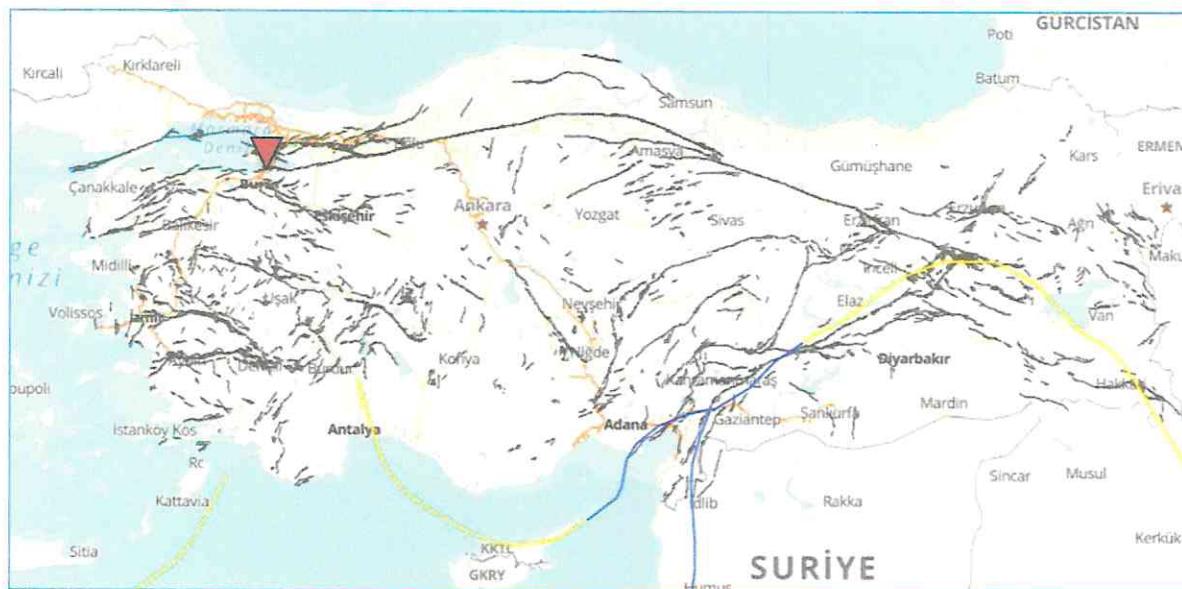
3.1. DEPREMSELLİK

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.



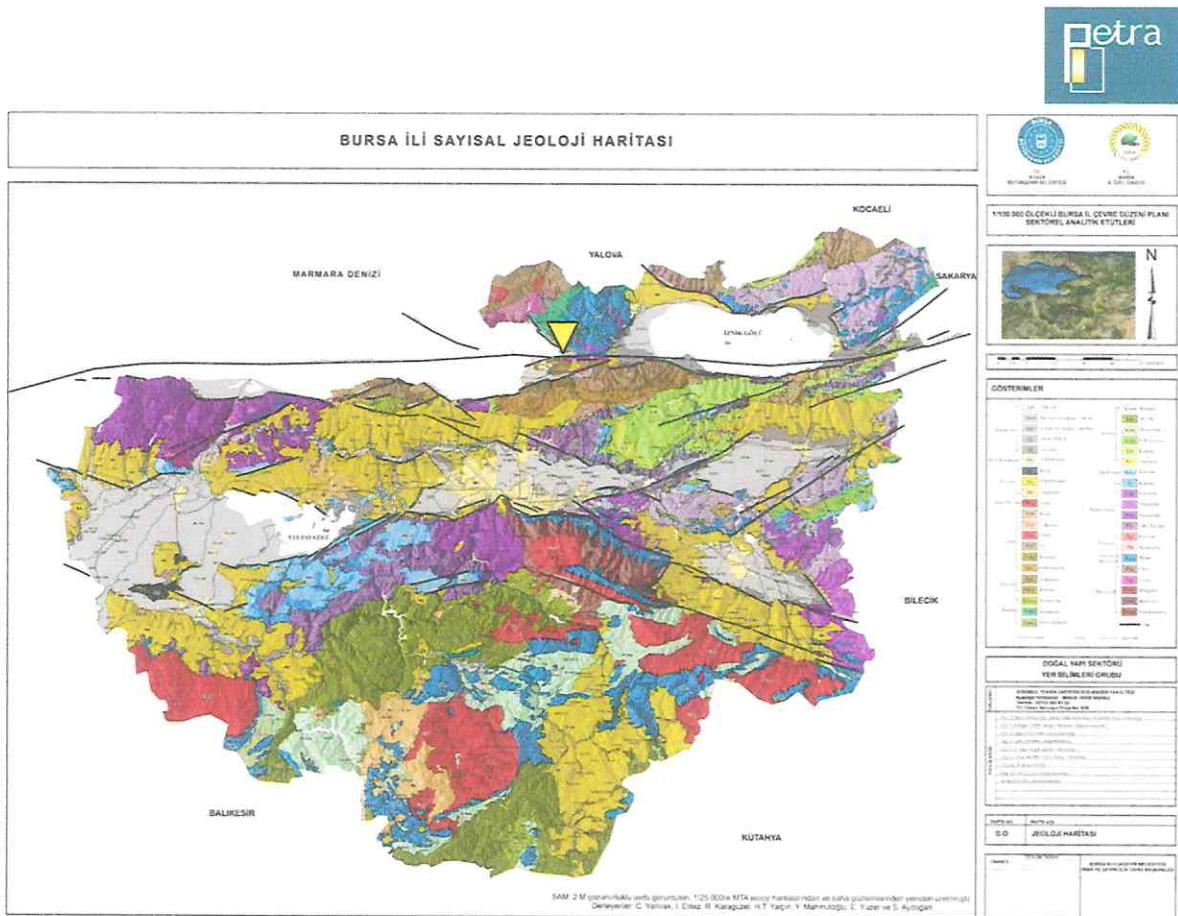
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

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



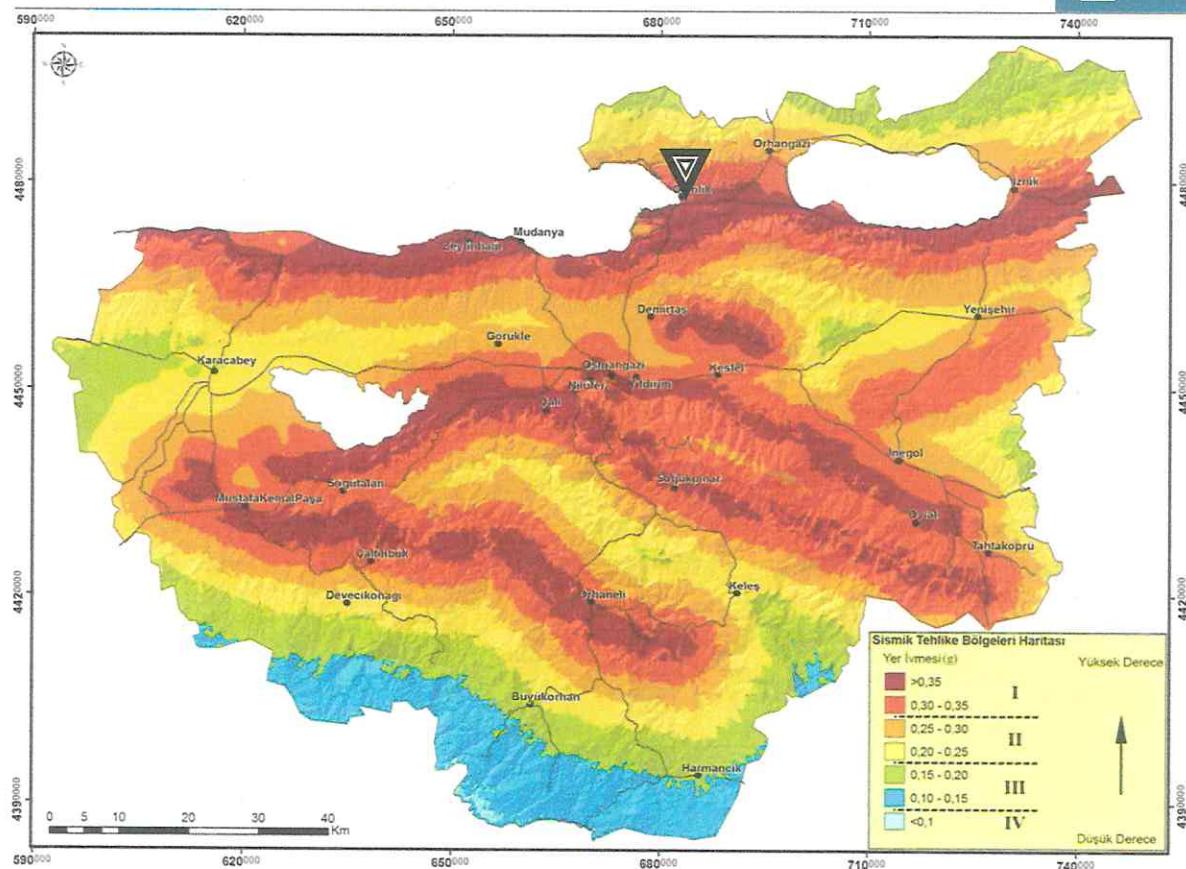
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planı Sektörel Analitik Etütler kapsamında hazırlanan jeoloji haritasında "Yerleşim Alanları" 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 yoğunlaşlığı görülmektedir.

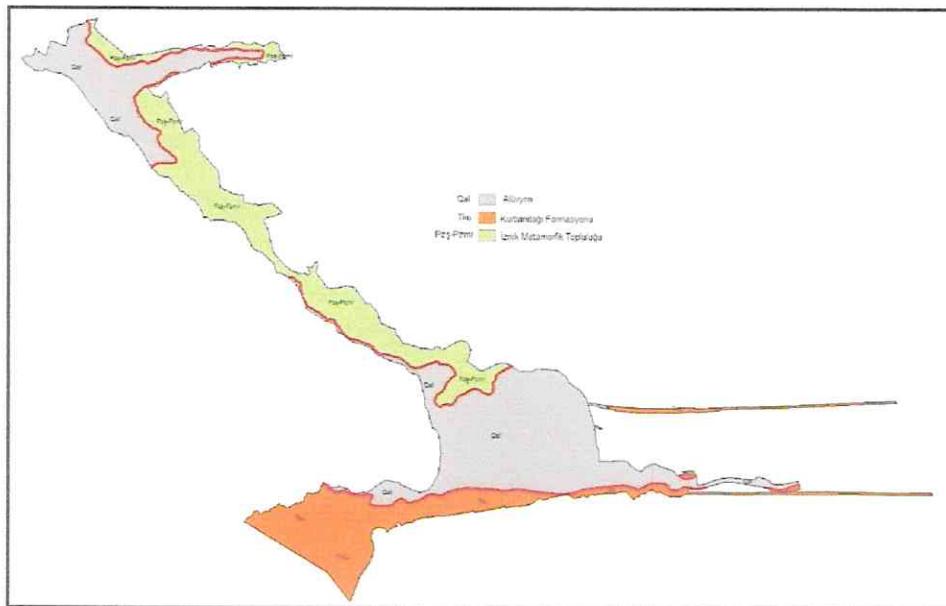


3.2.JEOLOJİK YAPI

Planlama bölgesinin İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu 19.02.2016 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu mikro bölgeleme raporuna göre; Gemlik dolayında Paleozoyik yaşlı İznik Metamorfik topluluğu, üzerlerine uyumsuz olarak Eosen yaşlı Kurbandağı formasyonu gelmektedir. En üstte Pliyo-Kuvaterner yaşlı alüvyonlar vardır.

İznik Metamorfik Topluluğu: (Pzs-Pzmr)

Bu topluluk düşük dereceli metamorfizma geçirmiş olan kırıntılı, volkanik ve karbonat kayalardan oluşmaktadır. Mercek, kamalanma ve ardalanma olağandır. Yeşil şist fasiyesinde metamorfizma geçirmiş olan pelitik ve mağmatik kayalardan oluşan birim çok kıvrımlı ve kırıklı olduğundan ve genç birimlerle örtülü olduğundan, alt ve üst seviyeler metamorfizma koşullarına göre ayrılabilmektedir. Metamorfik topluluk içinde diyabaz Gemlik'in 4.5 km. doğusundaki Karsak Boğazı'nın yol yarmalarında görülmektedir. Koyu yeşil, grimsi yeşil renklerdedir. Üst kısımları oksidasyonla değişmiştir. Serpantinitler, İznik metamorfik topluluğu içinde Gemlik'in kuzeyinde mostra vermektedir. Açık yeşil, koyu yeşil, grimsi yeşil renklerdedir. Nadiren sert, cılıtlı düzlemler mevcuttur. Birim çatlaklı olduğundan kolay parçalanmaktadır ve ayırmaktadır.



Şekil 7. Yerleşime Uygunluk Haritası

2.5.1. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

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

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

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve İznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topografik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topografik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı sevlerinde 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 taşittırılmalıdır.

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

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

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

-Yapılaşmayı etkileyebilecek her türlü stabilité 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 yapılışmaya 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. Yapılışmaya 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 önlemlü alanlarda;

Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılganlıklarını 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 bakıldığından yapılışma görülmemektedir.



Şekil 8. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-1



Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-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

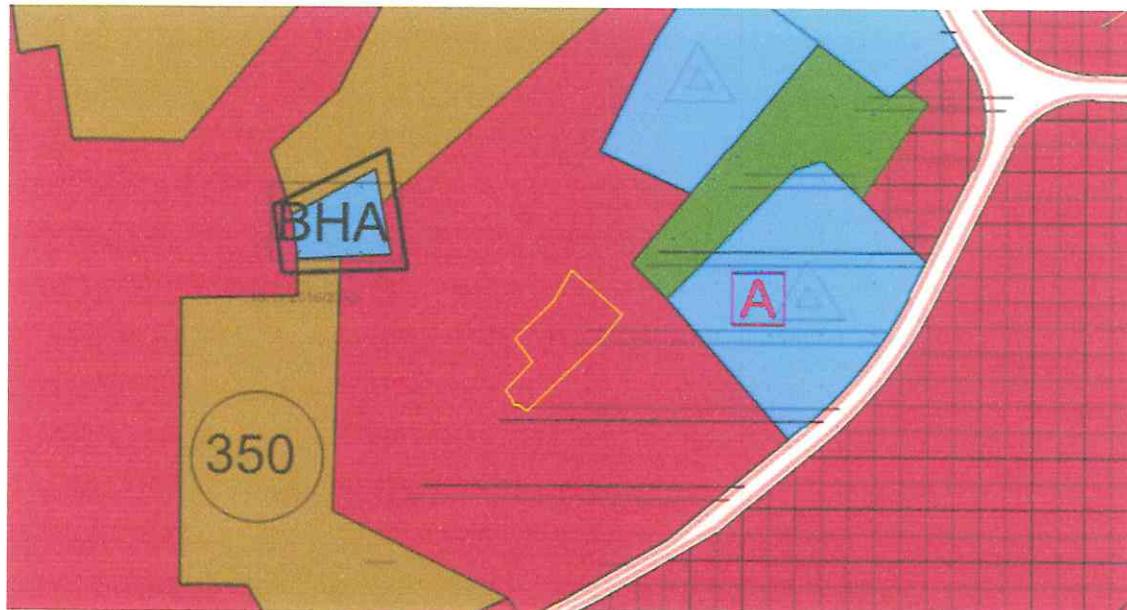
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

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

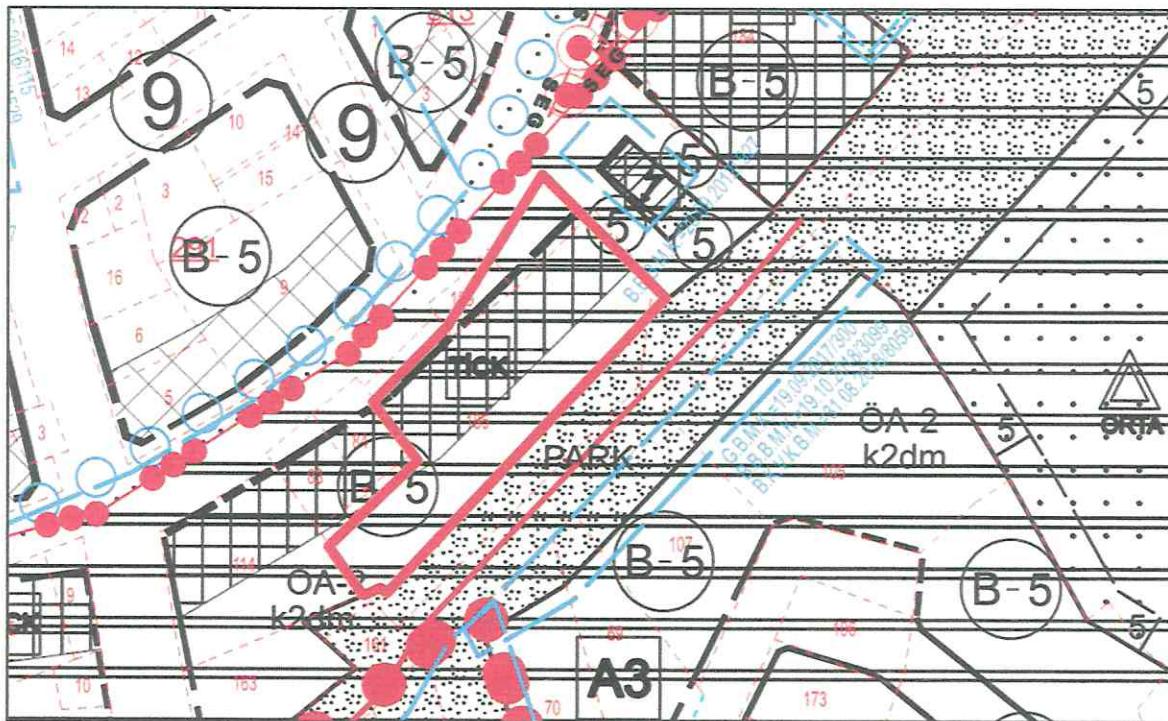
Çalışma alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırlarında Tali İş Merkezleri ve 3. Derece Sit Alanları olarak tanımlanmıştır.



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 ile onaylı Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Yol boyunca ticaret ve konut kullanımı ve Yol Alanı olarak tanımlanmıştır.



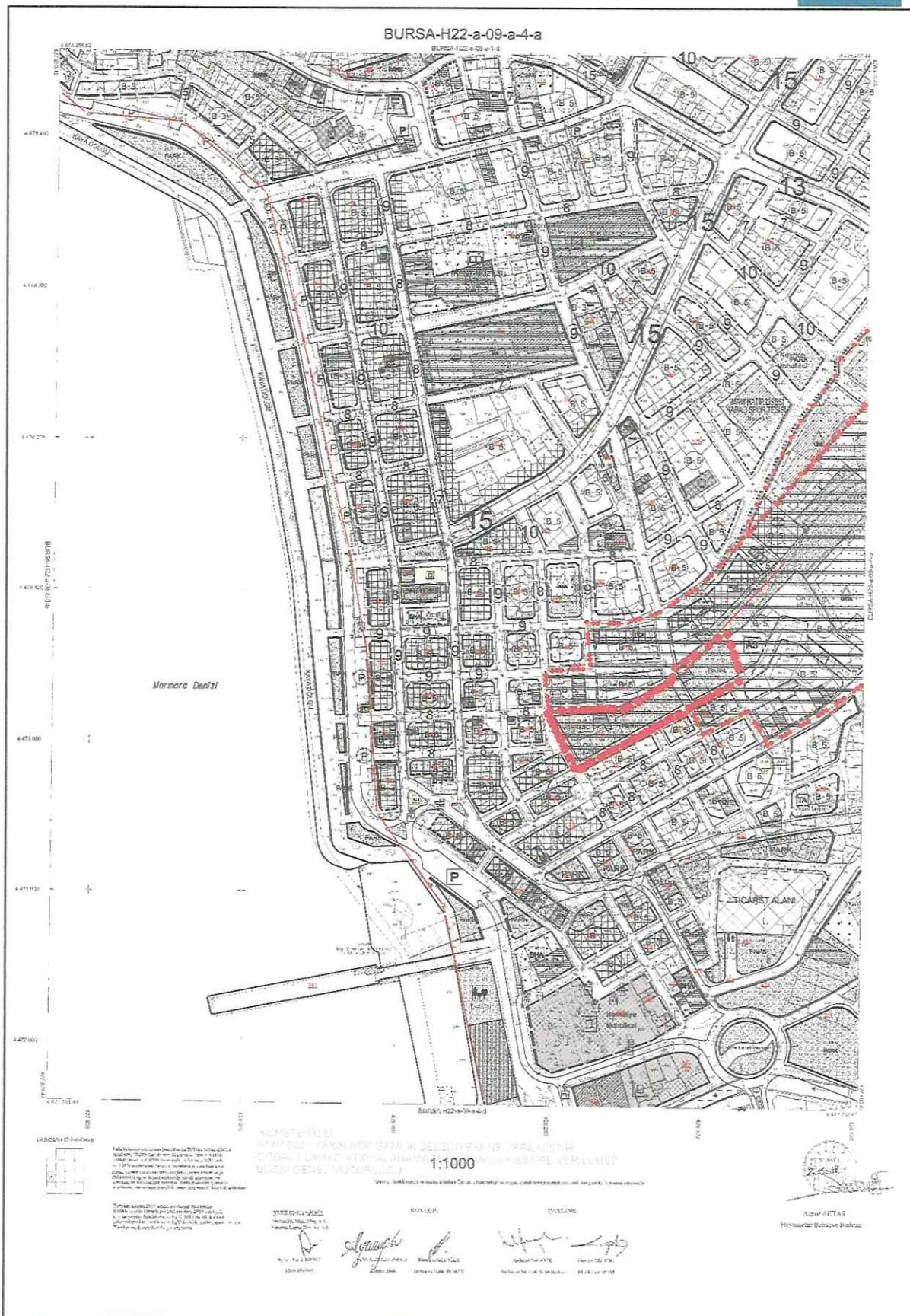
Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. PLANLAMANIN 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 ile onaylı Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, Kayhan Mahallesi 965 ada 188 parsele 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.



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

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJESİ DAN

MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.

23 Nisan Mh. 255 Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA

Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. Nr:930

Mersis No: 0729 0844 3120 0001

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