



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**GEMLİK (BURSA), YENİ MAHALLESİ, H22A09A1C VE H22A09A4B
PAFTALAR, 2533 ADA 19 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-161053222



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

Mahir DAĞ
Kâtip Üye

Sedat ÖZER
Kâtip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.02.2024
tarih ve 26 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21.5/2024 tarih ve 53 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 | 10 |
| 4.1. | MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU..... | 10 |
| 4.2. | PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU | 11 |
| 5. | PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU | 12 |
| 5.1. | PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU | 12 |
| 5.2. | PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU . | 12 |
| 6. | UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ | 13 |
| 6.1. | PLANLAMANIN GEREKÇESİ | 13 |
| 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. Yeni 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-1 | 11 |
| Şekil 10. Plan Değişikliğine Konu Parsel..... | 11 |
| 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 | 11 |
| Tablo 2. Alan Kullanımı..... | 14 |

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Yeni Mahallesi, H22A09A1C ve H22A09A4B paftalar, 2533 ada 19 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, İlköğretim Alanı için Milli Eğitim Bakanlığı tarafından hazırlanan projeye göre çekme mesafesi ve Yençok değeri belirlenmesi ve plan notu eklenmesi amaçlanmıştır.

Plan değişikliği yapılan alan 2817,87 m² büyüklüğündedir ve Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırında kalmaktadır.

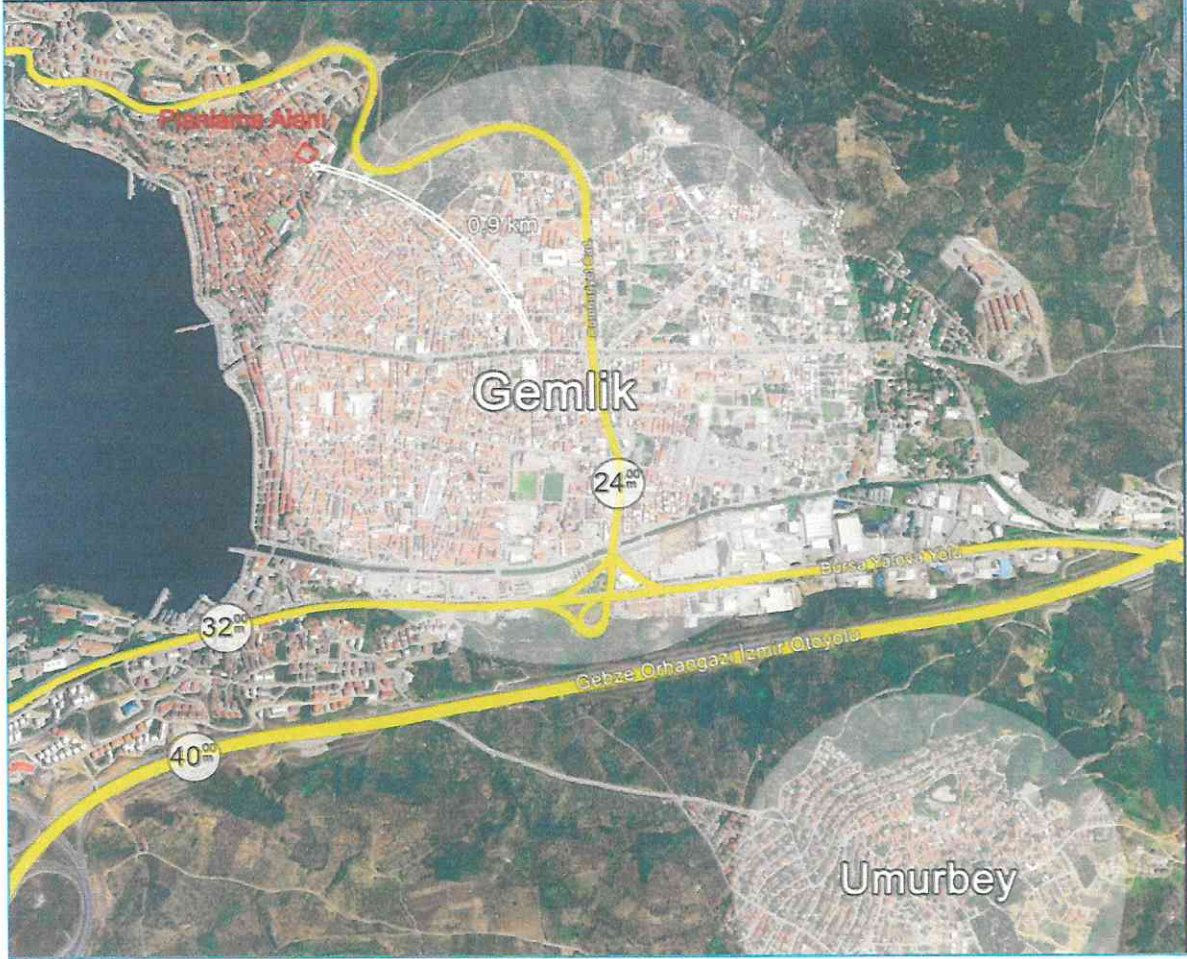
2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plana konu taşınmazların yer aldığı bölge, Gemlik Merkezin 500 m kuzeyinde ve Alemdar caddesi üzerinde yer almaktadır.



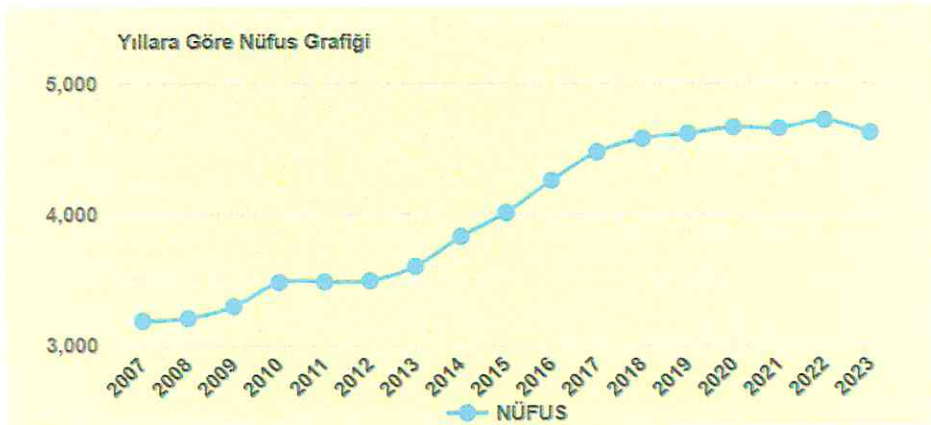
Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları

2.2. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alandaki parsellerin bulunduğu Yeni Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu; 2299 erkek, 2320 kadın olmak üzere toplam 4619 kişidir.

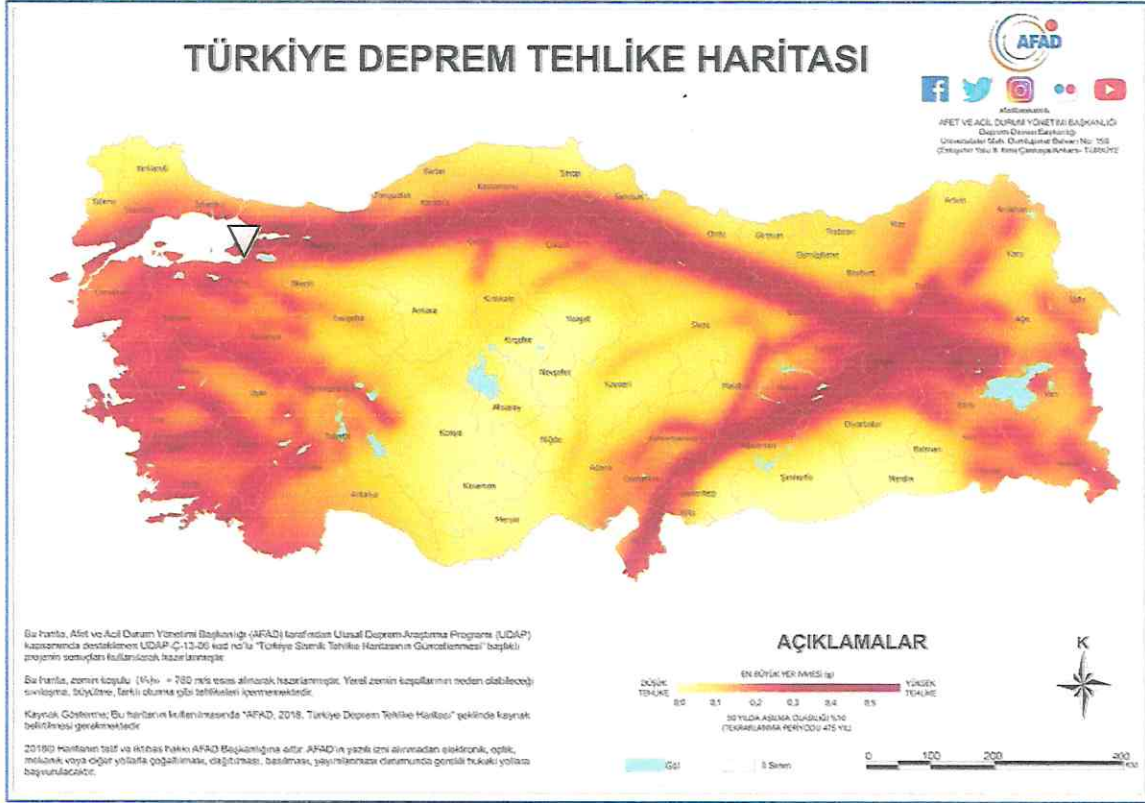


Şekil 3. Yeni Mahallesi Nüfus Grafiği

3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

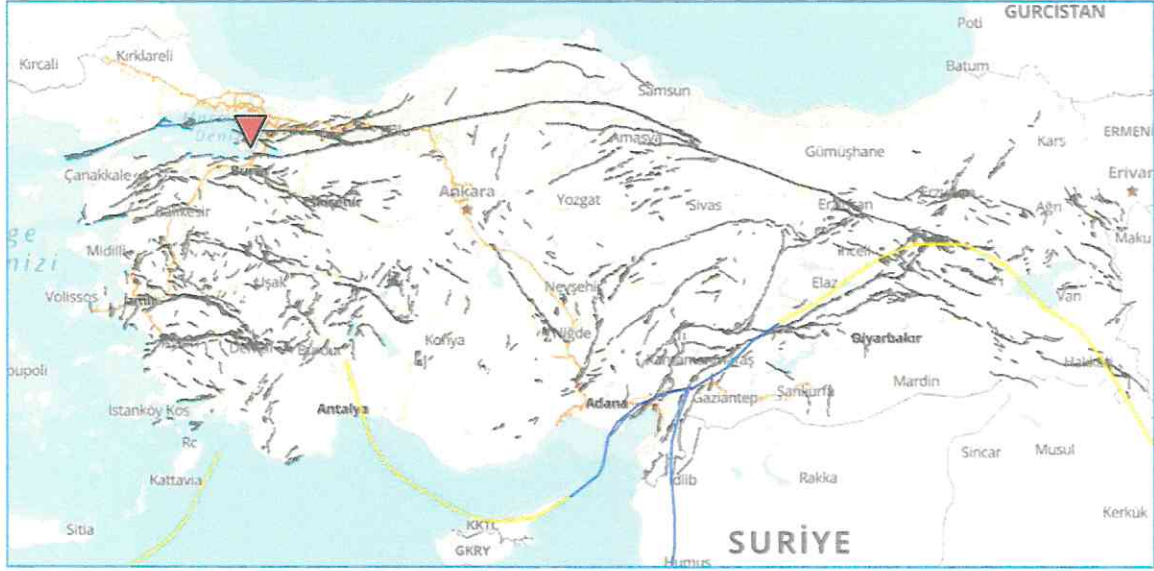
3.1. DEPREMSELLİK

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.



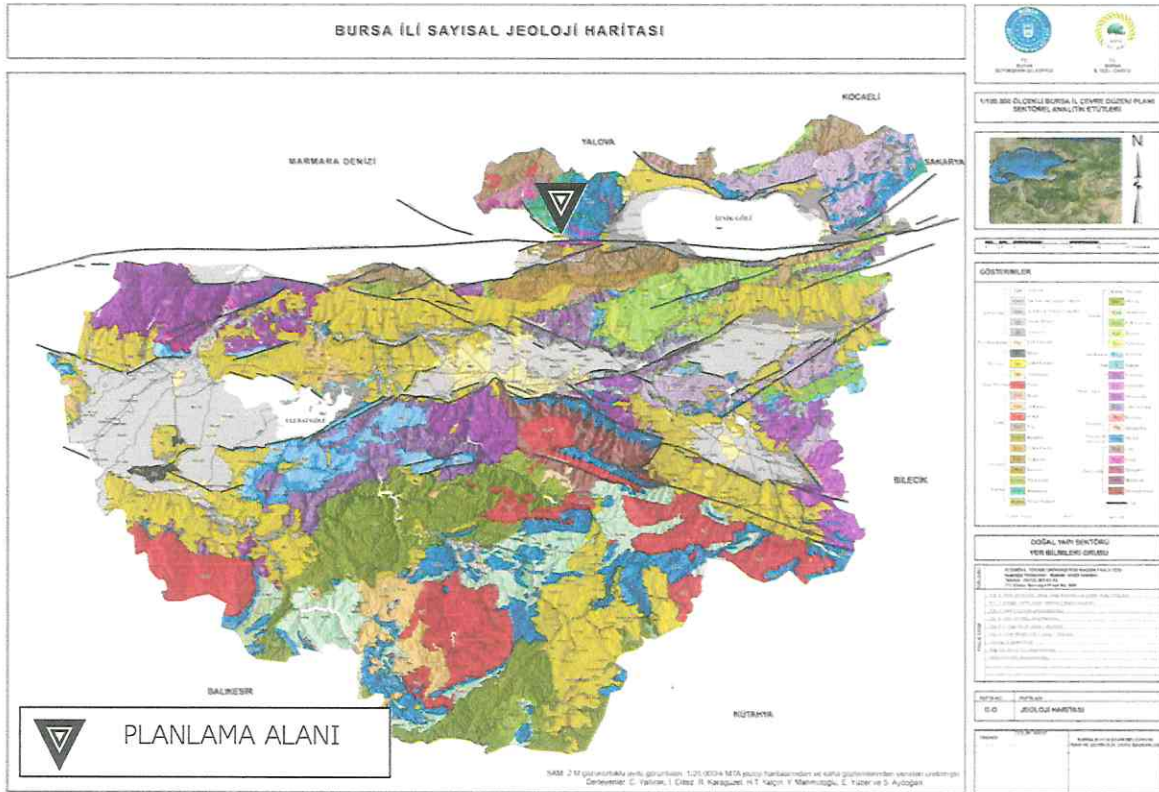
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

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



Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası

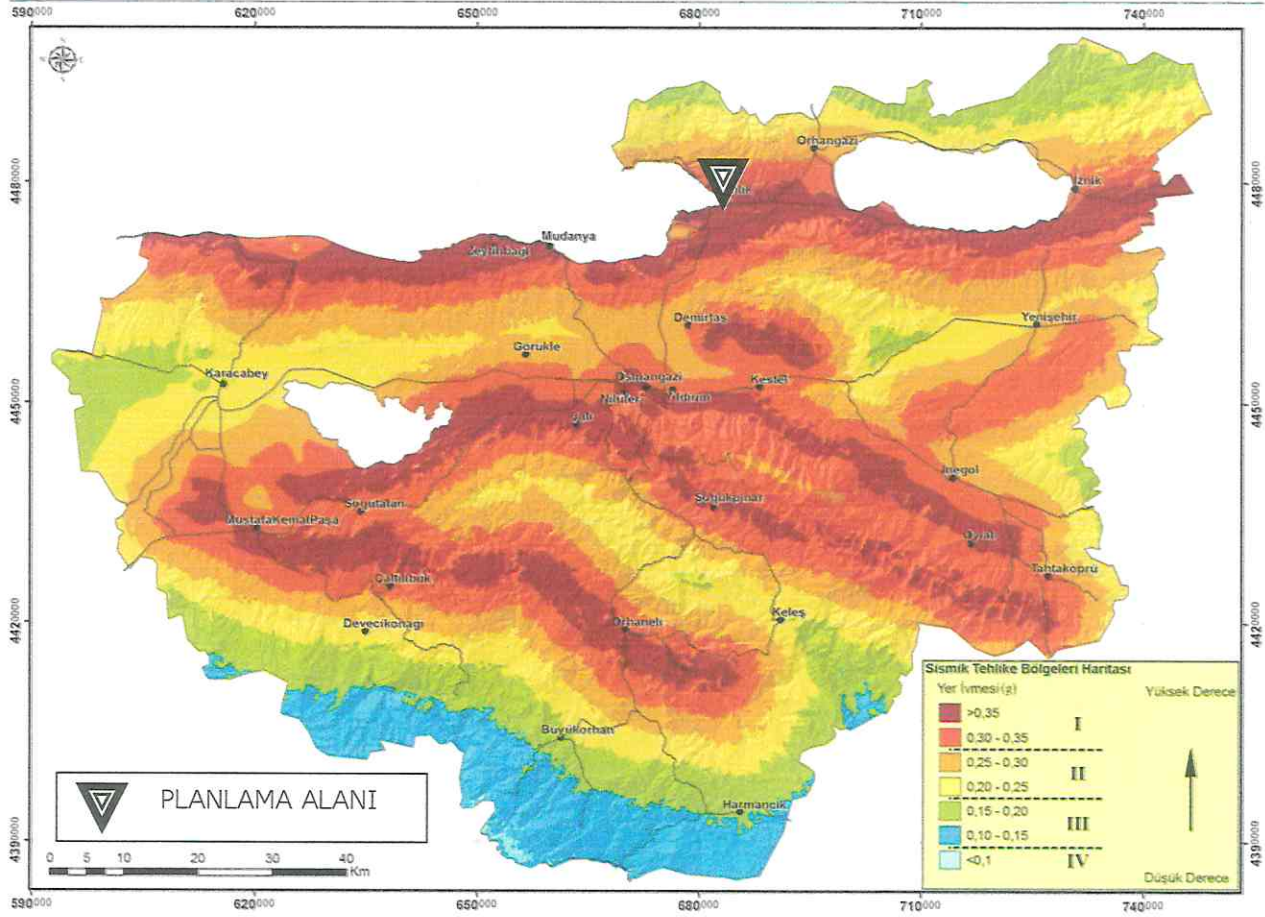
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planı Sektörel Analitik Etütler kapsamında hazırlanan jeoloji haritasında "Volkanitler" bölgesinde yer almaktadır.



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

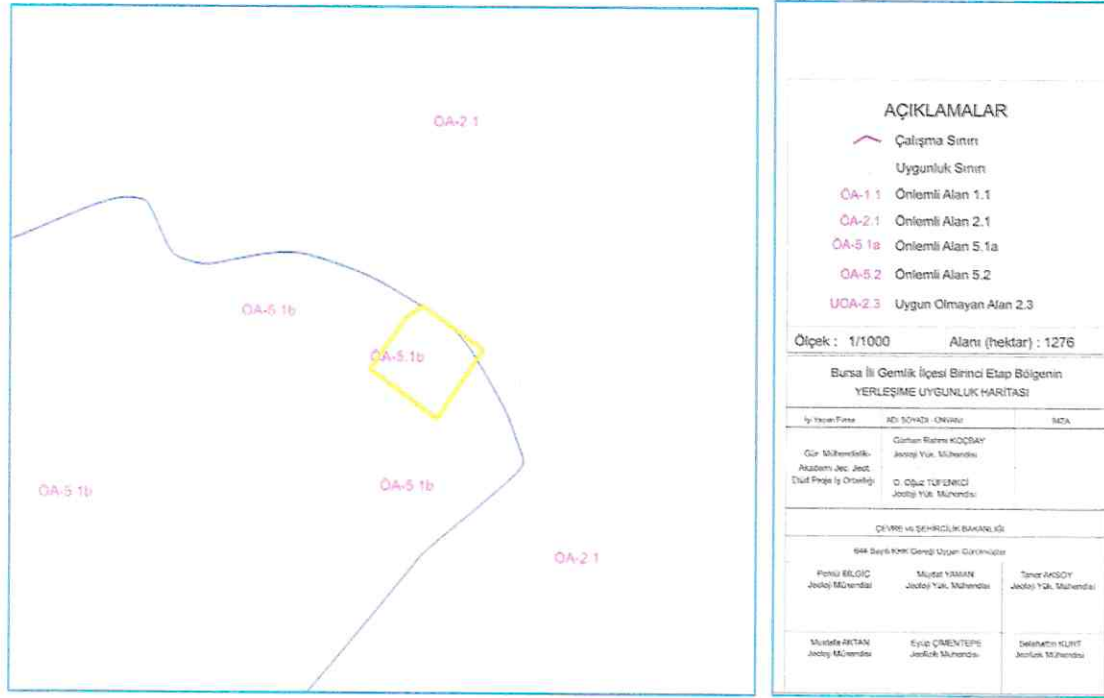
yer almaktadır. Deprem tehlike haritasında Bursa ili için en büyük yer ivmesi değerlerinin fay zonları civarında yoğunlaştığı görülmektedir.



Şekil 7. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası

3.2.JEOLOJİK 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 plan değişikliği sınırı Önlemler Alan 2.1 ve Önlemler Alan 5.1a 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 taşıttırılmalıdır.

-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.

-Parselede 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 dayanımları belirlenmeli, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.

XIV.1. Önlemler Alanlar 5.1.a (ÖA-5.1a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Alüvyon ve Sanayi Karşısı mevkiindeki Kurbandağı Formasyonu rezidüeline ait zeminlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0- %10) sahalardır. Alüvyon alanlarda ve Kurbandağı Formasyonu rezidüelinde şişme değerinin düşük-orta olması ve birimlerin yanal ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden dolayı, oturma, taşıma gücü vb. sorunlar beklendiğinden dolayı ÖA-5.1a olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

-Yapı yükleri, şişme-oturma-taşıma gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı veya bu sorunlara yönelik gerekli önlemlerin alındığı jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.

-Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

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

-Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- 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.

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

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

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Bu alanlar 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1a simgesiyle gösterilmiştir.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1.MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plana konu taşınmazın arazi kullanım durumuna bakıldığında Şehit Cemal İlkokulu binası görülmektedir.



Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-1

4.2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Yeni Mahallesi, H22A09A1C ve H22A09A4B paftalar, 2533 ada 19 parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 10. Plan Değişikliğine Konu Parsel

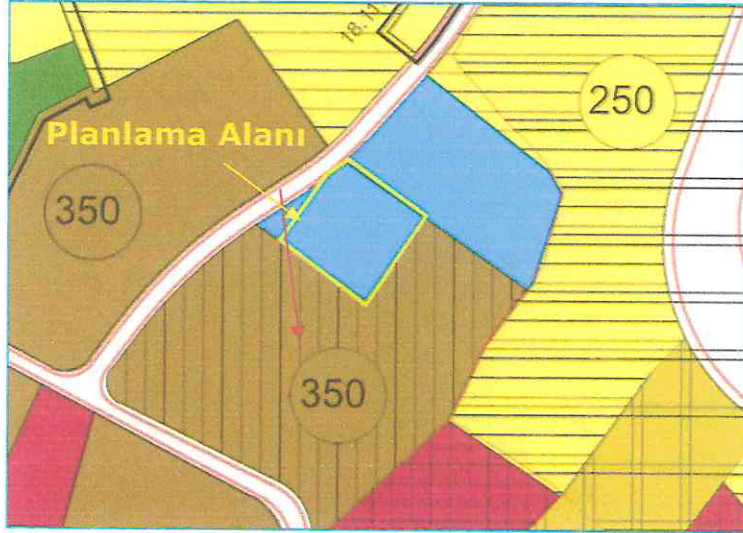
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

| ADA / PARSEL | YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | NİTELİK |
|--------------|-----------------------------|-----------|
| 2533/19 | 3.028,06 | Zeytinlik |

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

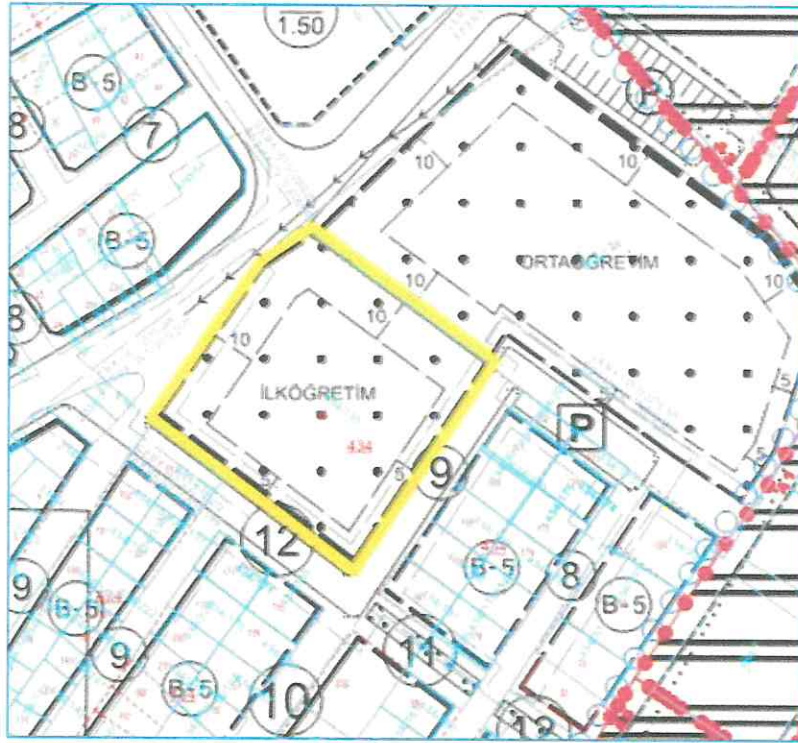
Çalışma alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırında İlkokul Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 11. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

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

Çalışma alanı 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. İlkokul Alanı olarak planlıdır, çekme mesafeleri 12 ve 9 metrelik yol cephelerinden 5 metre, diğer cephelerden ise 10 metredir.



Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Yeni Mahallesi, H22A09A1C ve H22A09A4B paftalar, 2533 ada 19 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2533 ada 19 parselde bulunan İlkokul Alanının Yalnızca Millî Eğitim Bakanlığı tarafından hazırlanan projeye uyumlu hale getirilmesi söz konusudur.

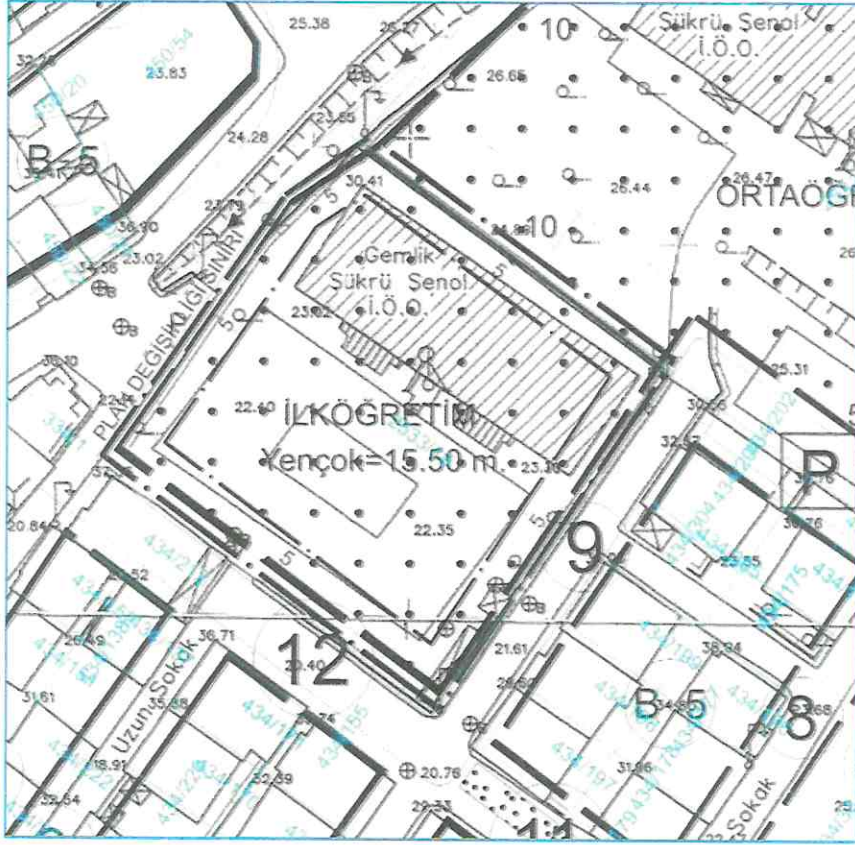
6.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Yeni Mahallesi, H22A09A1C ve H22A09A4B paftalar, 2533 ada 19 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu parselde bulunan İlkokul Alanının imar hatlarında ve fonksiyonunda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapı yaklaşma sınırı tüm cephelerden 5 metre olacak şekilde değiştirilmiş ve Yencok=15.50 m projeye uygun şekilde belirlenmiştir. Ayrıca projesine uyumlu olmasına ilişkin plan notu eklenmiştir.

PLAN NOTU:

-Belirtilmeyen yapılaşma koşulları onaylı mimari projesine göre belirlenecek ve ruhsatlandırılacaktır.



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) | |
| İLKOKUL ALANI | 2817,87 | 2817,87 | 0 |
| TOPLAM ALAN | 2817,87 | 2817,87 | 0 |



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

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE 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. No:99026
Mersis No: 0729 0844 3120 0001

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