



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**GEMLİK (BURSA), KÜÇÜKKUMLA MAHALLESİ, H22A02B3C PAFTA, 131, 136
PARSEL, 249 ADA 168 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-.....

Kâtip Üye	Kâtip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin .../.../.... tarih vesayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2021 tarih ve _____ sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, H22-A-02-B-3-C pafta, 131, 136 parsel ve 249 ada 168 parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün belirlediği kamulaştırma sınırına uygun olarak taşıt yolu sınırında değişiklik yapılması ve bu değişikliğin gerektirdiği köşe kırımlarında düzeltme yapılması amaçlanmıştır. Plan değişikliği yapılan alan 970,842 m² büyüklüğündedir.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölge, Küçükkumla ilçe merkezinde, Armutlu-Gemlik Yolu üzerinde, Çevre yoluna giriş noktasının 720 m gerisinde yer almaktadır.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Plan değişikliğine konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında, ağaçlık alanda ve yol alanında kaldığı belirlenmiştir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafı-1



Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Fotoğrafı-2

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Plan değişikliğine konu parsellerin mülkiyeti özel mülkiyet ve devlet karayoluna aittir.

PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUMU

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, taşma gücü vb. sorunlar beklendiğinden dolayı söz konusu parsellerin bulunduğu bu alanlar; Önlemler Alan 5.1a (ÖA-5.1a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda;

-Yapı yükleri, şişme-oturma-taşma 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 şevi, 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 taşıttırılacağı 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.

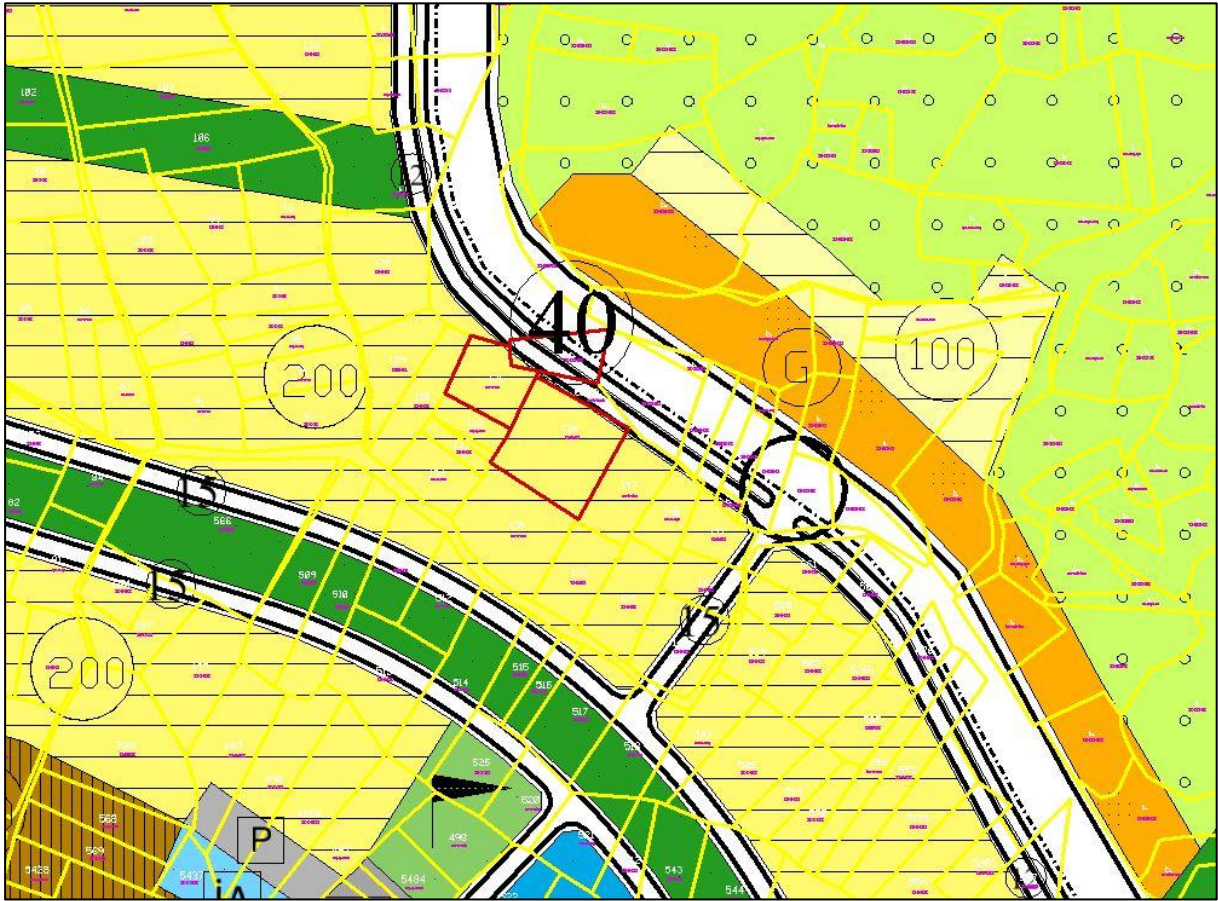
-Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu:

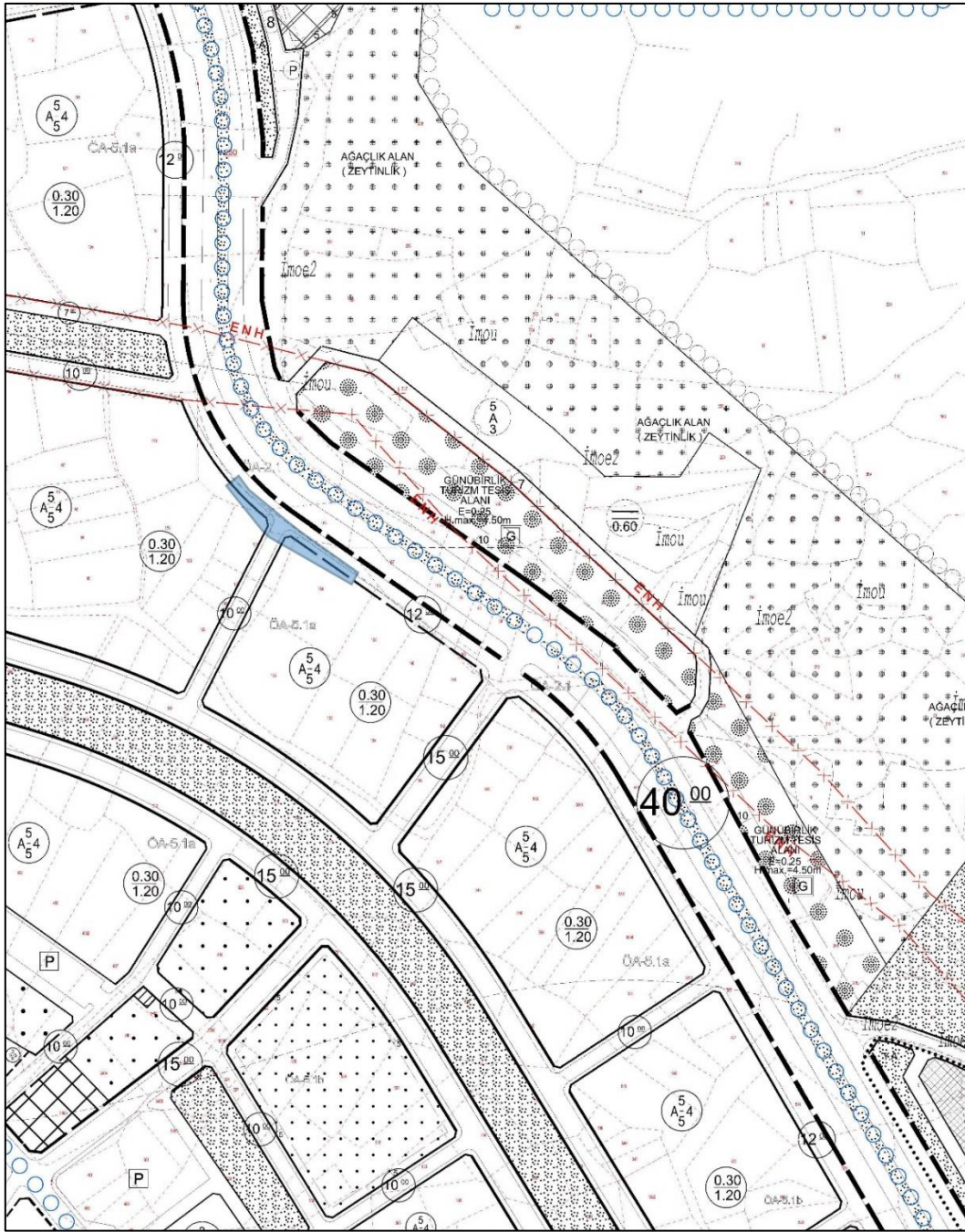
Plan değişikliğine konu taşınmazlar Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu alanın tamamı 281 sayılı 19.09.2017 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis kararıyla ve 2874 sayılı 27.09.2017 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan "Küçükumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Konut Alanı olarak planlanmıştır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

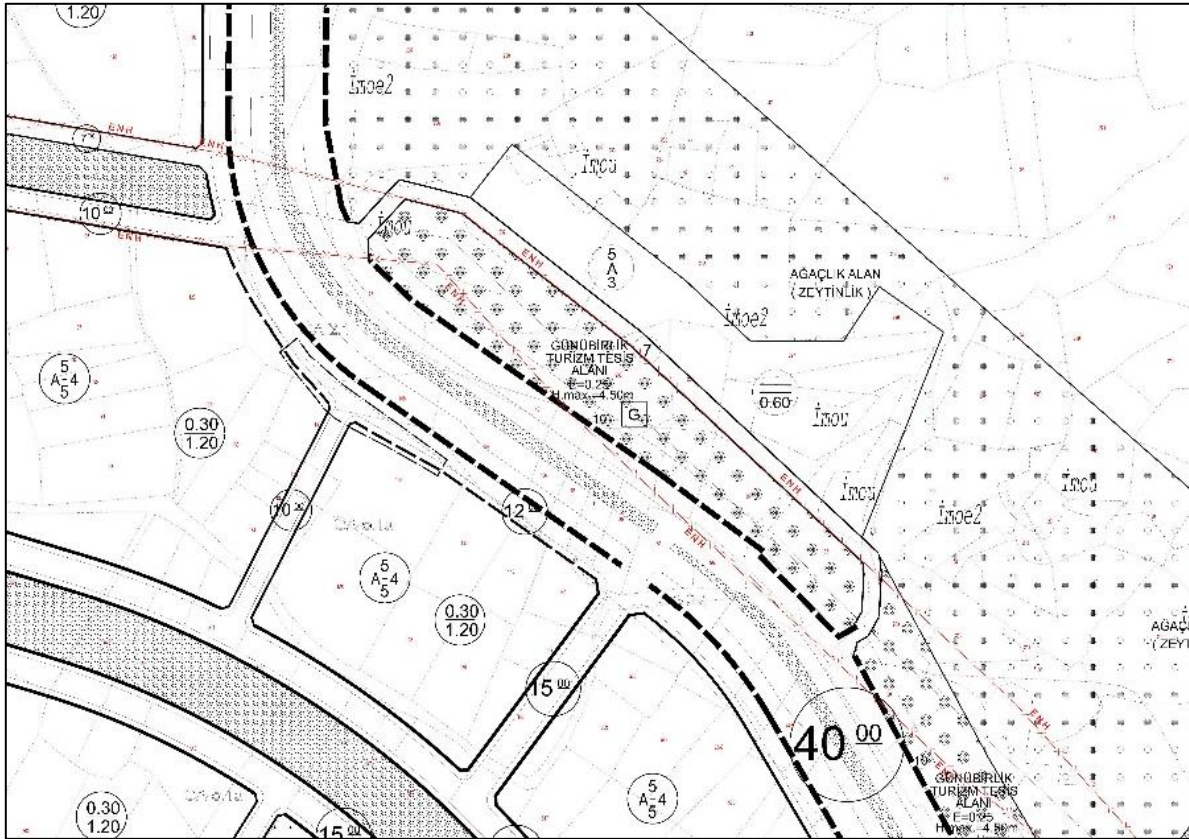
Uygulama İmar Planı Değişikliği:

Mevcut durumda söz konusu alanda konut alanı yer almaktadır. Söz konusu planlama alanında kalan 131 ve 136 parsellerin bulunduğu adalardaki yapılaşma koşulları Ayrık Nizam TAKS: 0,30 KAKS:1,20'dir.

Hazırlanan plan değişikliği kapsamında yürürlükteki planda Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün kamulaştırma sınırına göre düzenleme yapılarak yol aksı bu sınıra göre oturtulmuştur.

Planlama Alanı Kullanımları:

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	
KONUT ALANI (131 parselin bulunduğu imar adası)	21.236,434	21,149.551	86,883
KONUT ALANI (136 parselin bulunduğu imar adası)	12.735,453	12,635.619	99,834
TOPLAM ALAN	33,971.887	33,785.17	186.717



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı