

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ,
515 ADA, 6 PARSELE İLİŞKİN GEMLİK
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

 **DEVİNGEN**

PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Butim Plaza K:4 No: 01-1604 Osmangazi / BURSA
Tel: (0.224) 211 14 92 - Fax: (0.224) 211 14 93
Tic. Sic. No:44795 Mersis No:029 400 474 550 0011
ULUDAĞ V.D.: 294 004 7455

Saim LELOĞLU
A.Ş. Plançı -Mimar
D.Ş. No: 11670
Oda Sicil No: 10581

Katip Üye
Mahir Dağ

Katip Üye

Sedat Özer

Plan İşlem Numarası:
UIP-16225934

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.03.2020
tarih ve 52 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
23.06.2020 tarih ve 809. sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A09A4C pafta, 515 ada, 6 parselle ilişkin Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliği talebine konu taşınmaz, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi sınırlarında konumlanmaktadır. Marmara Denizinin doğu yönündeki Gemlik Sahil kıyısının yaklaşık 370 metre doğusunda ve Orhangazi Caddesinin güney cephesinde konumlanan parsel alanı, Bursa Yalova Yolunun yaklaşık 600 metre kuzeyinde yer almaktadır. İzmir Bursa İstanbul Otoyolunun ise yaklaşık 1km. kuzeyindedir.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

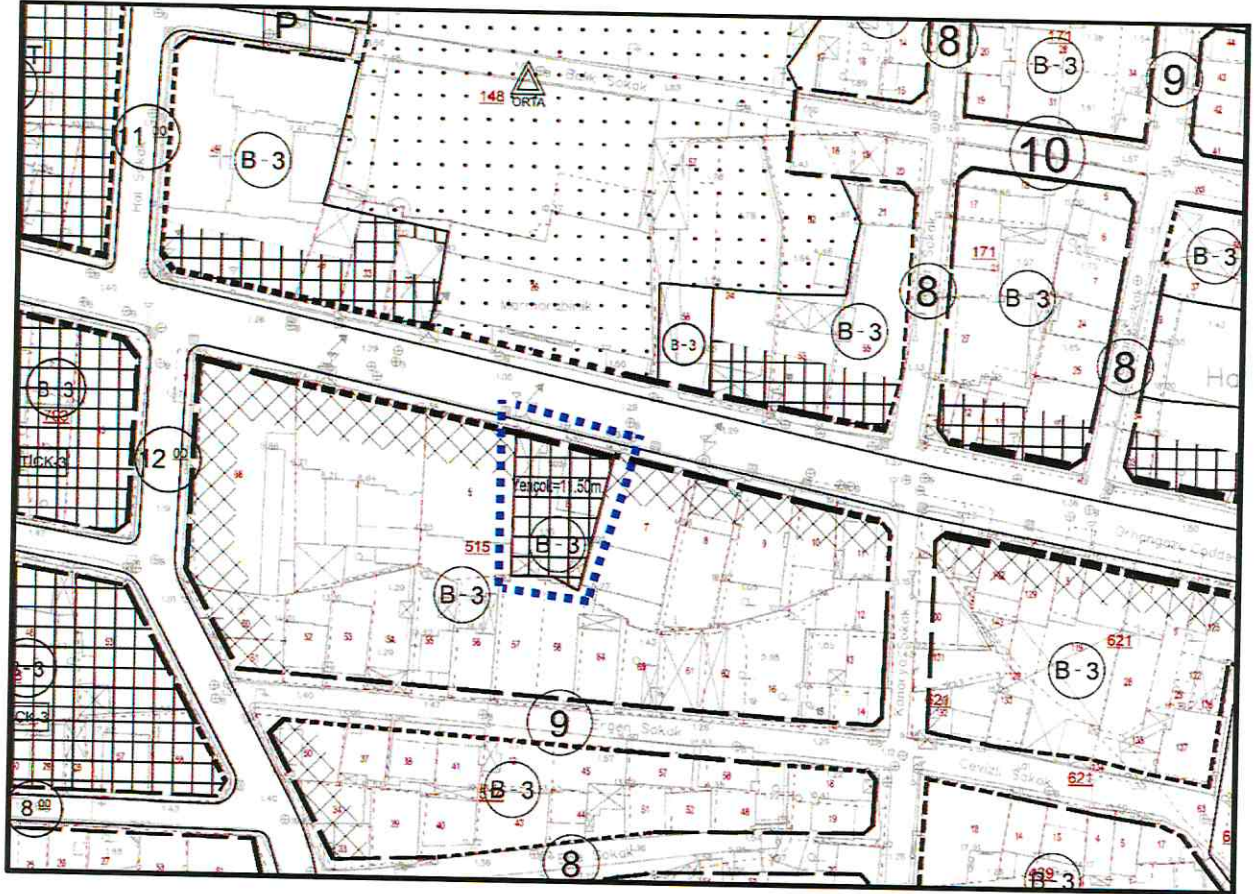
- 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonunda; **“Yenilenecek Alanlar kapsamında yer alıp, Ticaret Alanı”** olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında planlamaya söz konusu parsel alanı **“Tali İş Merkezi ve Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (150 kişi/ha)”** olarak planlıdır.
- Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı’nda; **“Bitişik Nizam, 3 katlı, Yençok:11.50 metre yapılaşma koşullu Ticaret Alanı”** olarak planlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB 1/25000 ÖLÇEKLİ GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ GEMLİK NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ GEMLİK 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

7



PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ

JEOLJİK DURUM BİLGİSİ

Planlama alanına konu Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 515 ada, 6 parselin olduğu alan, 0-%10 arazi eğim aralığında bulunmakta olup alüvyonel düzlükler olarak değerlendirilmektedir. 19.02.2016 tarihinde onaylanan Bursa İli, Gemlik İlçesi, 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Raporu verilerine göre planlama alanı **Düşük ve Orta Seviyede Sıvılaşabilir Alan** niteliği taşımaktadır. Etüd raporuna göre Planlama alanını da kapsayan Gemlik Merkez yerleşiminin de büyük kısmını kapsayan alan **“Alüvyon (Qal)”** zeminden oluşmaktadır. Tutturulmamış çakıl, kum silt ve kilden oluşan Alüvyon kalınlığı 115metre kadardır. Planlama alanı, Bursa İli genelinde olduğu gibi 1. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer almakta, doğu batı doğrultusunda uzanan Gemlik Fay Hattının ise kuzeyinde konumlanmaktadır.

Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı “Plana Esas Jeolojik, Jeolojik-Jeoteknik ve Mikrobölgeleme Etüd Genelgesi’nde belirtilen esaslar ve ihale şartnamesinde belirtilen çalışmalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak “İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd çalışması kapsamında, inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından sınıflandırılmış ve planlama alanının bulunduğu bölge;

7

“Önlemler Alanlar-5.1b (ÖA-5.1b) kategorisinde değerlendirilmiştir. Bu alanlar Mühendislik Problemleri Açısından (şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde dataylı araştırmalıdır.

- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatlarının yapılması (denetim altında) gerekir.

- Deprem Yönetmeliğinin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.

- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

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

- Hafif yapılar ve altyapı unsurları için şişme potansiyel göz önünde bulundurulmalıdır.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Bu alandaki mevcut zemin verileri dikkate alındığında mevcut imar planının düşük yoğunluklu olarak revize edilmesi uygun olacaktır. Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

şeklinde açıklamalar yapılarak ve alınacak tedbirler açısından önerilerde bulunulmuştur.

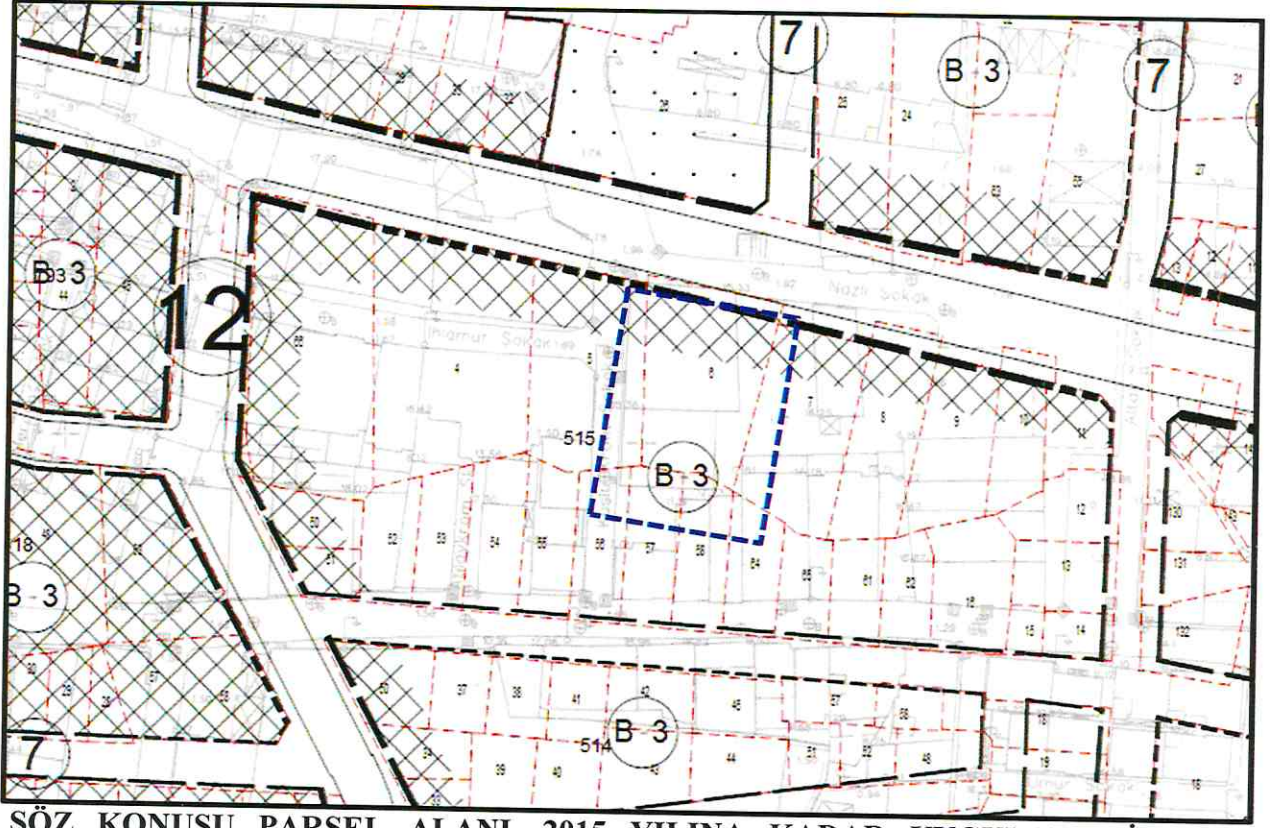
GEREKÇE

Plan değişikliğine konu Gemlik Hamidiye Mahallesi, 515 ada 6 parsel alanı, yürürlükteki Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda; **“Bitişik Nizam, 3 katlı, Yençok:11.50 metre yapılaşma koşullu Ticaret Alanı”** olarak planlıdır.

Ancak 2015 yılına kadar, yürürlükteki Uygulama İmar Planında, gösterim tekniğine bağlı olarak Orhangazi Caddesi boyunca alt katlarda Ticaret üst katlarda Konut kullanımı olabileceğini tanımlayan “Ticaret-Konut Alanı” gösterimi ile tanımlıdır. Yürürlükteki plan dahilinde, söz konusu alanlardaki Konut kullanımlarının gerektirdiği donatı alanları da plan yapımı esnasında ilgili yasa ve yönetmelikler çerçevesinde belirlenerek plan genelinde belirlenmiştir. Bu durum 515 ada 6 parselde tanımlanan Ticaret Konut Alanı kullanımı için de geçerlidir.

Söz konusu parsel alanında yapılan ve Gemlik Belediye Meclisinin 02.09.2015 tarih ve 196 sayılı kararı ile uygun görülerek ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 02.10.2015 tarih ve 1815 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile parselin tamamının kullanımı Uygulama İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak değiştirilmiştir. Ancak parselin bulunduğu imar adasındaki diğer parseller Uygulama İmar Planında halen Ticaret ve Konut kullanımının bir arada olduğu şekilde planlıdır. Mevcut kullanımları da Ticaret-Konut Alanı şeklindedir.

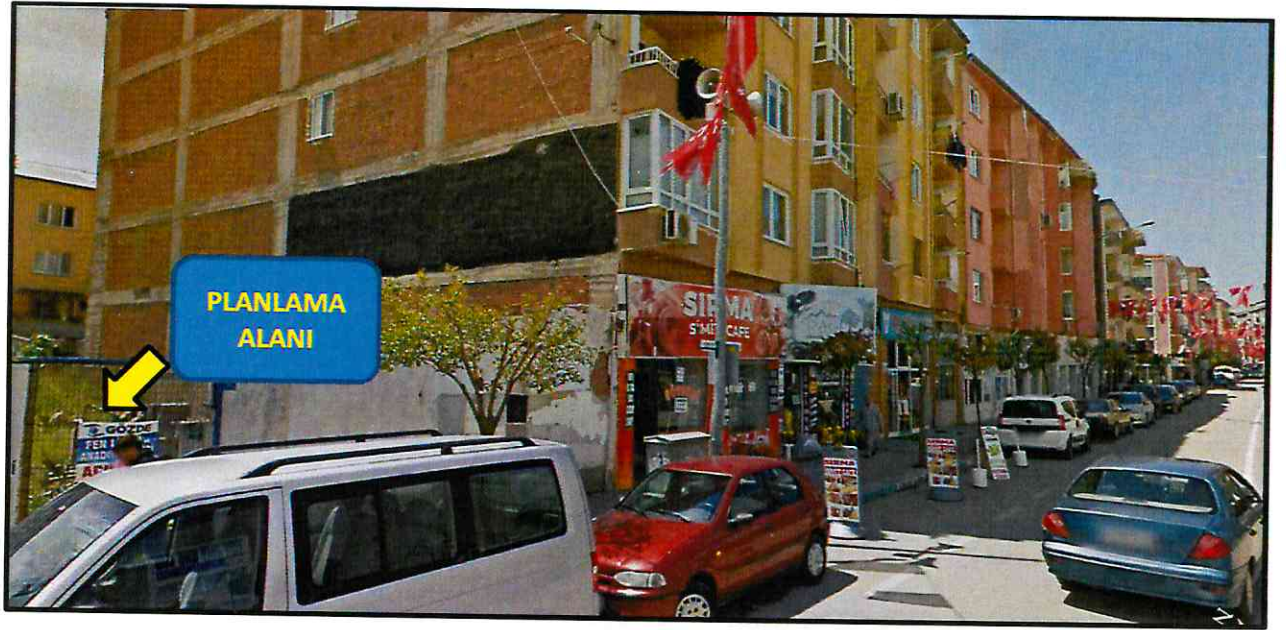
Ancak 515 ada 6 parselde bu güne kadar da, yapılan plan değişikliğine (Ticaret) uygun olarak herhangi bir yapılaşma yapılmamıştır. Ayrıca, 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında da parsel alanı “Tali İş Merkezi ve Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak planlıdır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Parsel malikleri parsellerinde eskiden olduğu gibi ve halen diğer 15 ve 12 metre enkesitli yollara cephele parsellerde tanımlı olduğu gibi, Ticaret ve Konut fonksiyonunun bir arada kullanabilmeyi talep etmektedir. Önceden Konut alanlarında Ticaret kullanımı yer alabilmekteydi. 2014 yılında yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği sonrasında ise Konut, Ticaret gibi fonksiyonların ayrı ayrı tanımlanması gerekmekte, karma kullanımların olduğu alanlar için ise TİCK, TİCTK, TİCT gibi tercihli kullanım seçenekleri sunulmuş, fonksiyon tanımının ve kullanım oranlarının daha net ifade edilmesi sağlanmaktadır. Bu doğrultuda, **yeni yönetmeliğe uygun olarak** söz konusu parsel alanının **“Ticaret Konut Alanı (TİCK)”** olarak tanımlanmak sureti ile plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.



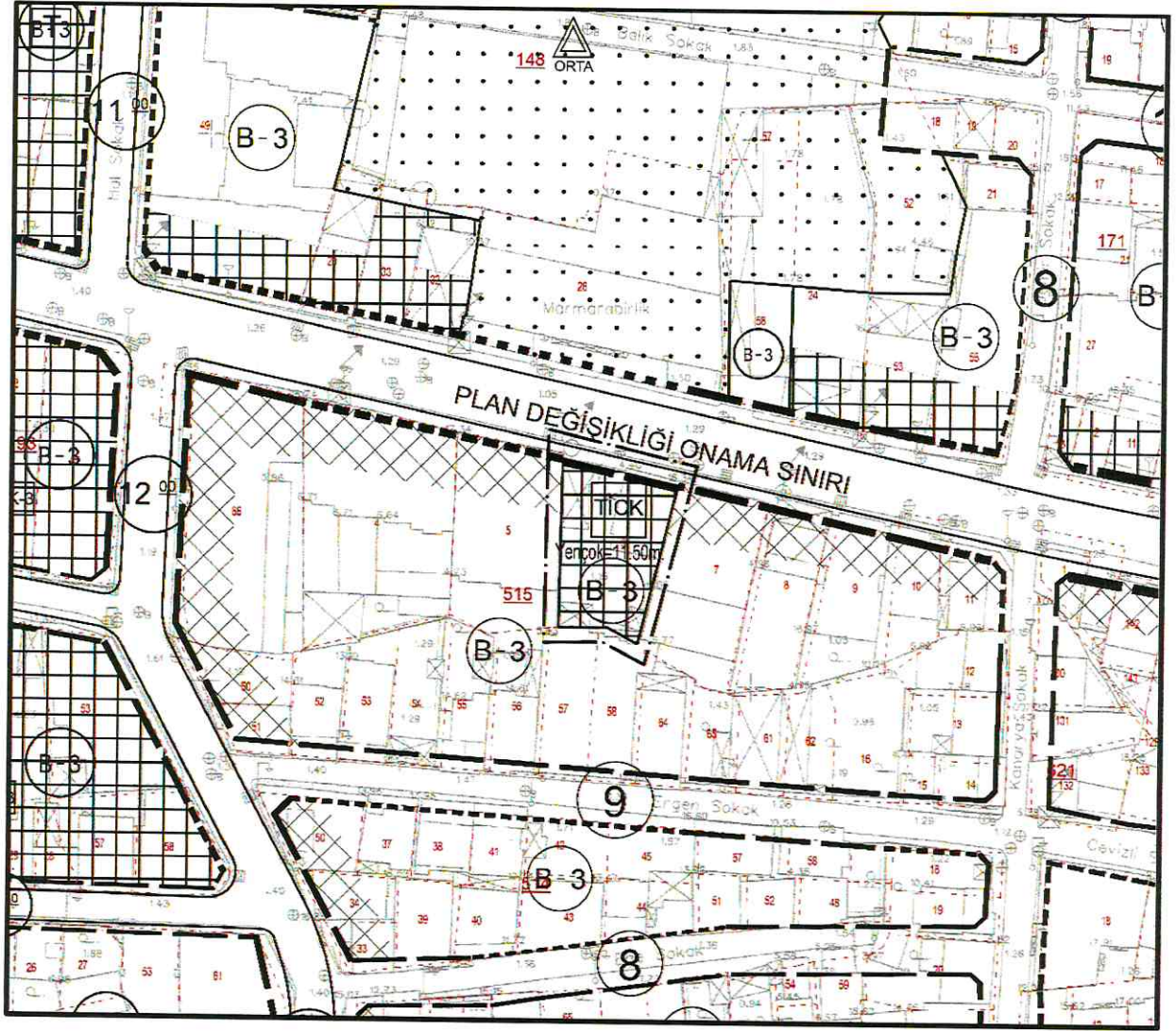
SÖZ KONUSU PARSEL ALANI, 2015 YILINA KADAR UYGULAMA İMAR PLANINDA, DİĞER KOMŞU PARSELLERDE HALEN OLDUĞU GİBİ, GÖSTERİM TEKNİĞİNE BAĞLI OLARAK ORHANGAZİ CADDESİ BOYUNCA ALT KATLARDA TİCARET ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMI OLABİLECEĞİNİ TANIMLAYAN BİR GÖSTERİM İLE TANIMLIDIR.

7

PLANLAMA ALANI BİTİŞİĞİNDEKİ DİĞER TİCK KULLANIMLI YAPI FOTOĞRAFLARI



7



ÖNERİLEN GEMLİK 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

HESAPLAR

PARSEL NO	TAPU YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)		
515/6	544.64		
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
TİCARET ALANI	544.4	0.0	-544.4
TİCARET KONUT ALANI	0.0	544.4	544.4
TOPLAM ALAN	544.4	544.4	0.0

Parsel alanı 2015 yılına kadar Ticaret Konut Alanı olarak planlı olduğundan, parselin yeniden Ticaret Konut Alanı olarak planlanması durumunda, plan genelinde herhangi bir sosyal donatı ihtiyacı doğmamaktadır.

7

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A09A4C pafta, 515 ada, 6 parselle ilişkin, Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak parsel alanı “**Bitişik Nizam, 3 kat, Yençok:11.50m. yapılaşma koşullu Ticaret Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. Parselle ilişkin aşağıdaki plan notu plana ilave edilmiştir;

PLAN NOTU

- 1- 515 ADA 6 PARSELDE PLANLI TİCK ALANINDA, TİCARET KULLANIMI EN AZ %35, KONUT KULLANIMI DA EN FAZLA %65 OLACAKTIR. TALEP HALİNDE YAPININ TAMAMI TİCARET OLARAK DA KULLANILABİLİR.
- 2- BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMADA, ARKA BAHÇE MESAFESİ YAPI YÜKSEKLİĞİNİN YARISI (h/2) OLARAK UYGULANACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.

