



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**GEMLİK (BURSA), EŞREF DİNÇER MAHALLESİ, H22A09A4B PAFTA, 2603  
ADA 1, 6, 7 VE 11 PARSELLER İLE 2604 ADA 1, 4 VE 6 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP-...161064094



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  
Öda 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 148 sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

Şükrü DEVİREN  
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
13.10.2024 tarih ve 105. 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 .....	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 .....	13
6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ .....	13
6.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI .....	14

## ŞEKİL&TABLO LİSTESİ

Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü .....	3
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları .....	4
Şekil 3. Eşref Dincer 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 .....	10
Şekil 10. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-2 .....	10
Şekil 11. Plan Değişikliğine Konu Parsel.....	11
Şekil 12. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	12
Şekil 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu .....	13
Şekil 14. 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, Gemlik İlçesi, Eşref Dinçer Mahallesi, H22A9A4B pafta, 2603 ada 1, 6, 7 ve 11 Parseller ile 2604 ada 1, 4 ve 6 parsellerde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, Eşref Dinçer Mahallesi Sel Sokakta yer alan 2603 ada 1, 6, 7 ve 11 Parseller ile 2604 ada 1, 4 ve 6 parsellerin imar hattının ruhsatı bulunan bina hattına çekilmesi amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği yapılan alan 1878,33 m<sup>2</sup> 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 taşınmazın yer aldığı bölge, Gemlik Merkezin 360 m doğusunda, Engin sokak ve Özgün sokak üzerinde yer almaktadır.



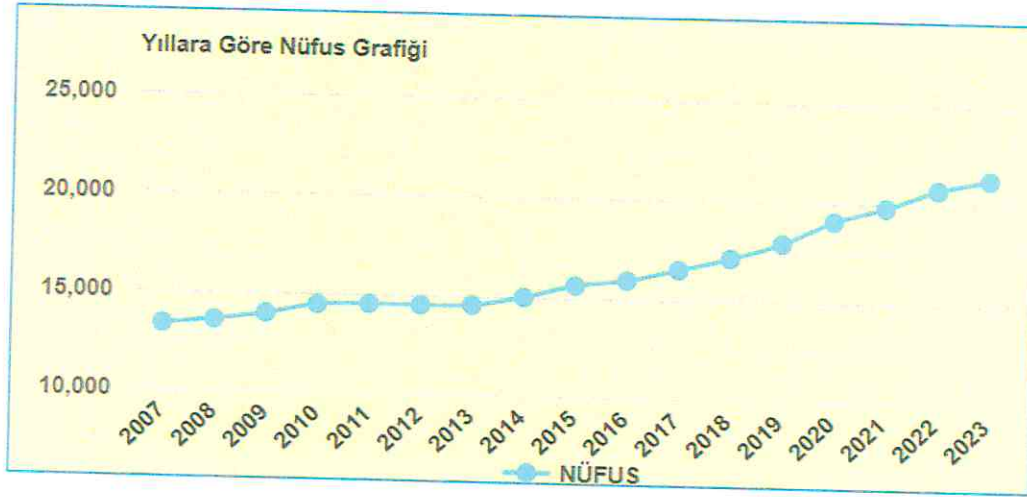
Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları

## 2.2.DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alandaki parsellerin bulunduğu Eşref Dinçer Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu; 10753 erkek, 10553 kadın olmak üzere toplam 21306 kişidir.

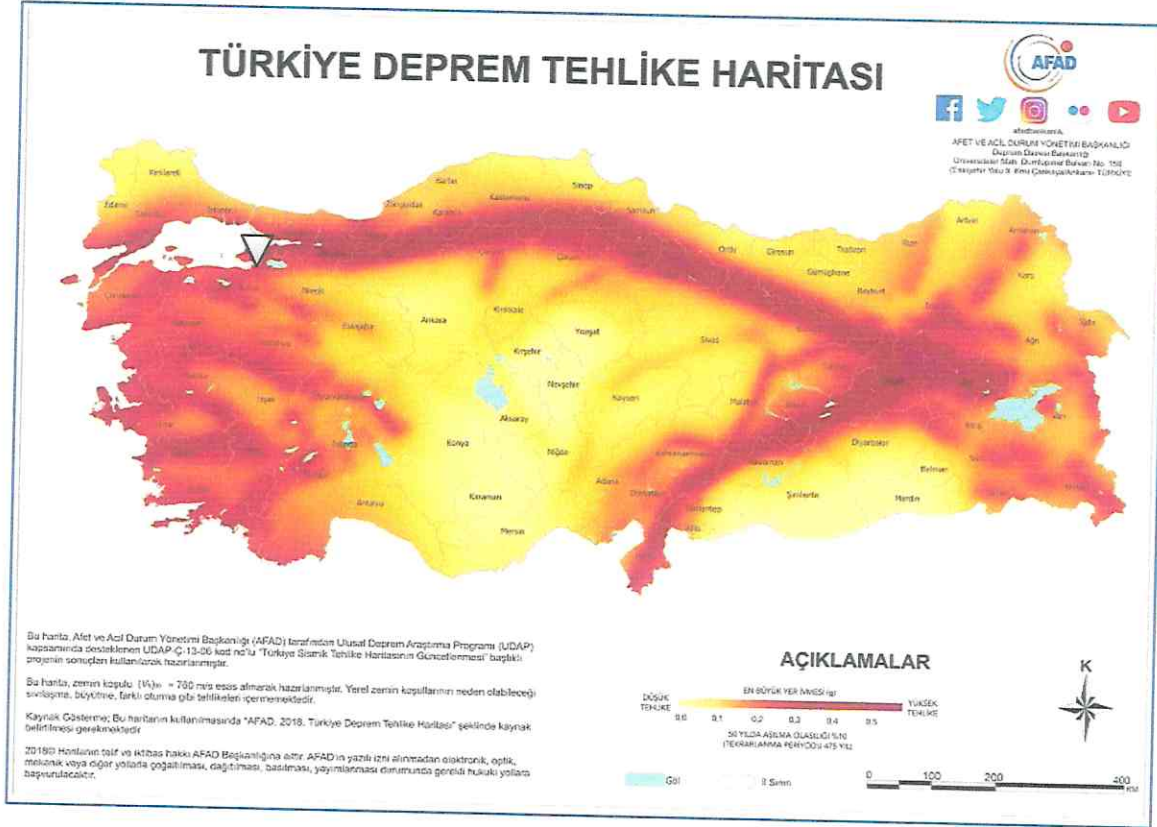


Şekil 3. Eşref Dinçer Mahallesi Nüfus Grafiği

### 3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

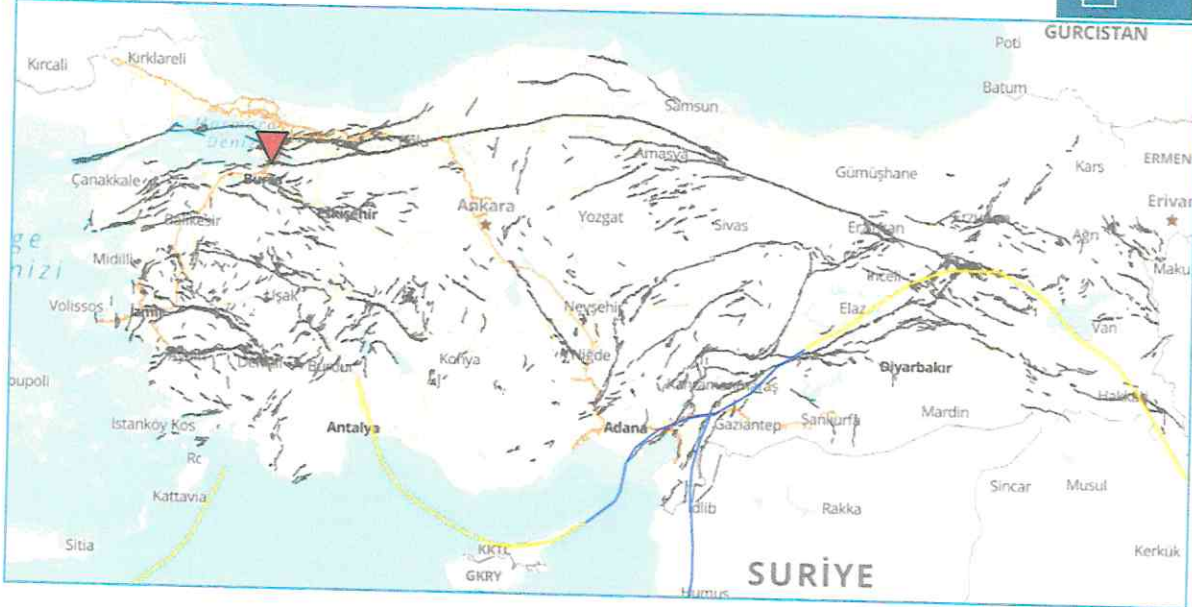
#### 3.1. DEPREMSELLİK

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.



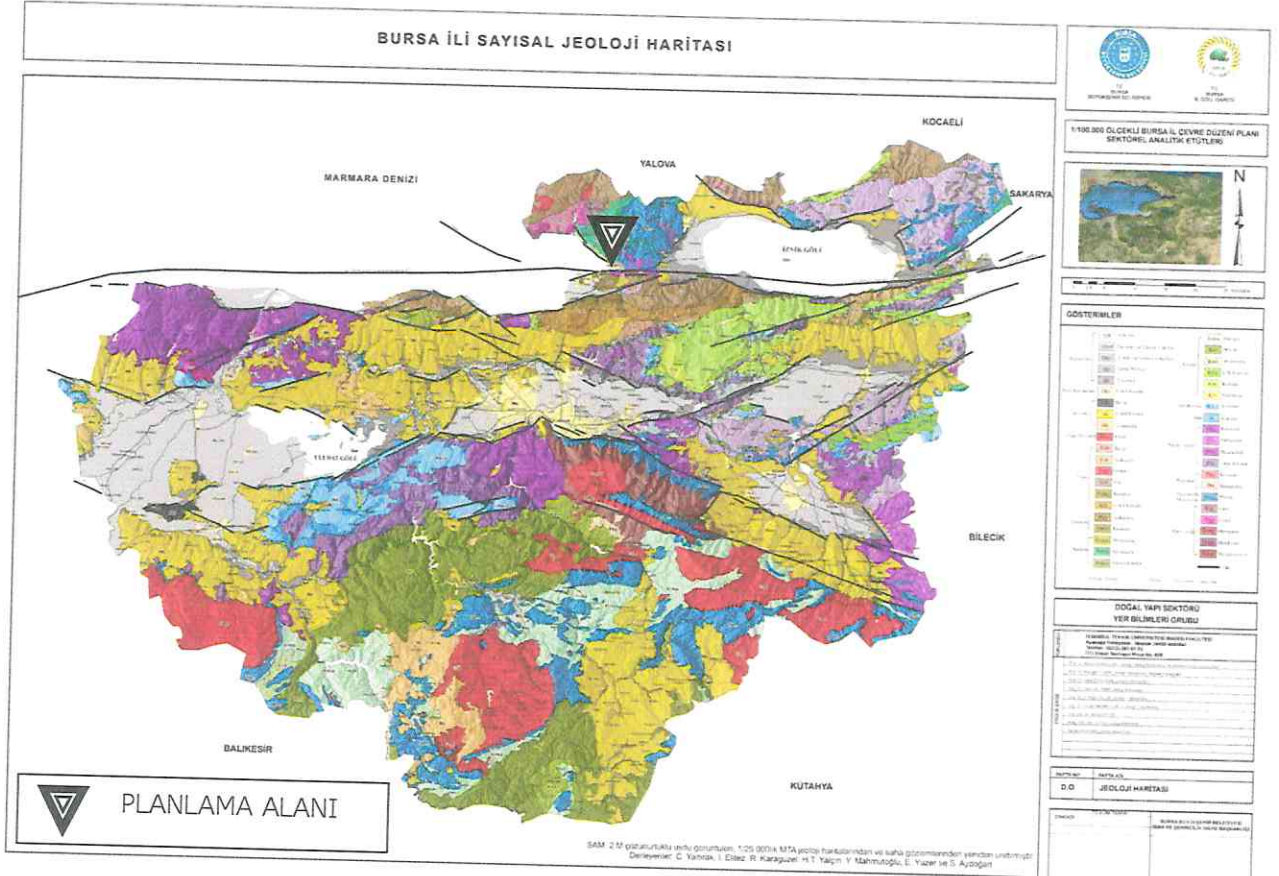
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

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



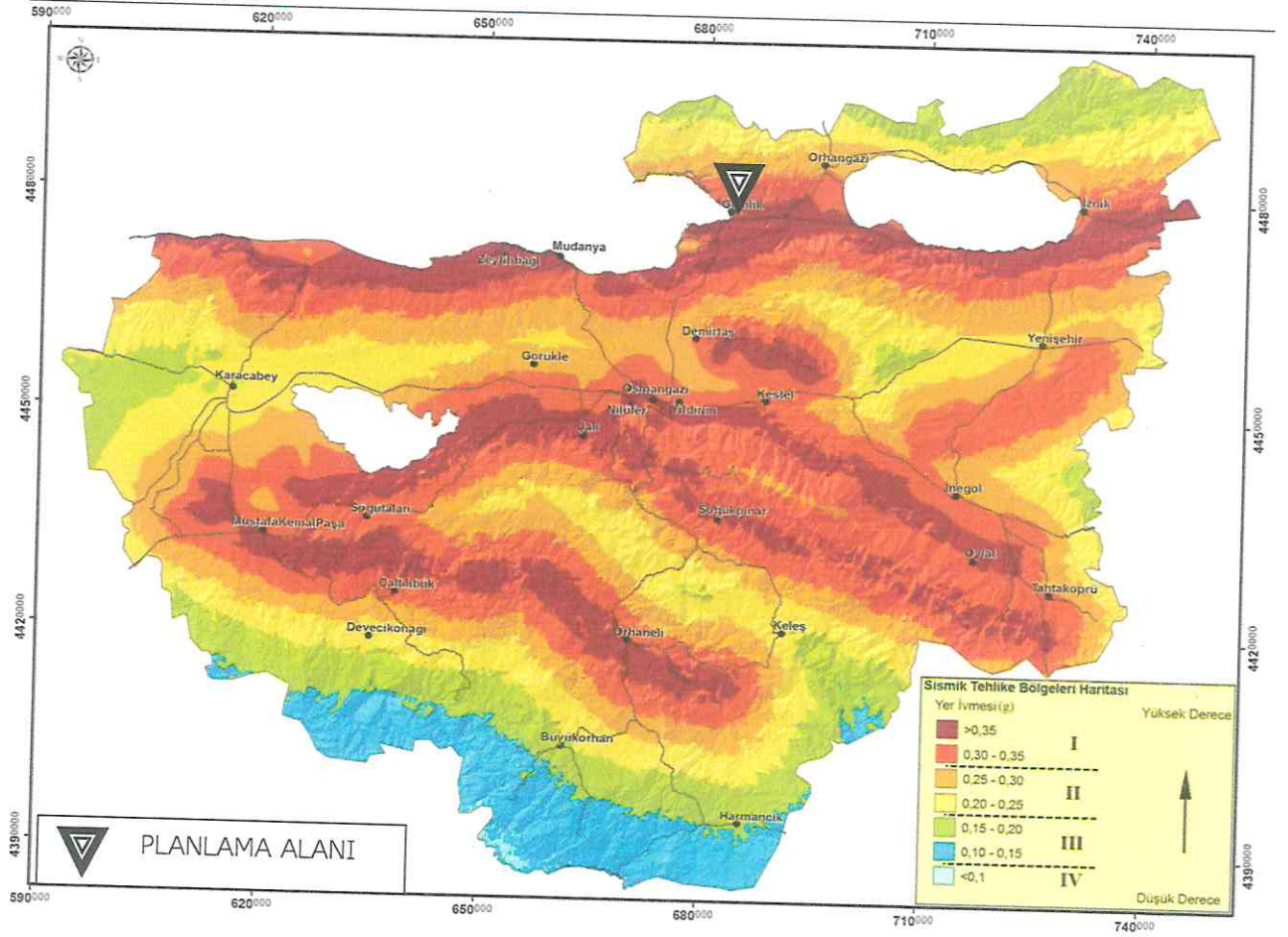
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası

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

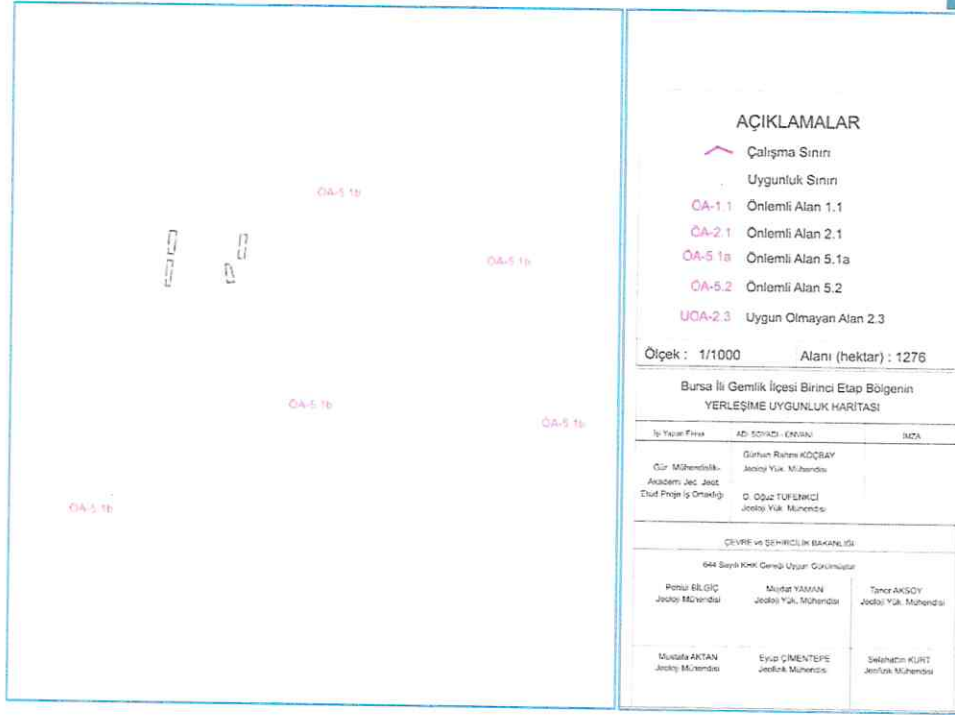


Şekil 7. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası

### 3.2. JEOLJİK 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 Önlemler Alan 5.1b bölgesinde kalmaktadır.





Şekil 8. Yerleşime Uygunluk Haritası

#### XIV.2. Önemli Alanlar 5.1.b (ÖA-5.1b): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Alüvyon birimlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0- %10) alanlardır. Küçükkuşla Beldesinin sahile yakın kesimlerinde ve nüfusun en yoğun olduğu Gemlik şehir merkezinde bulunan alüvyon sahalarda; Genelde 10-15 metre derinlikten itibaren devam eden ve kalınlığı 15-20 metreleri bulan, SPT-N darbe sayısı yer yer 2 olan, çok gevşek-gevşek, çok yumuşak-yumuşak balçık bulunmaktadır. Bu balçık çökeller; Denizel, suya doygun, kilce ve organik maddece zengin, çamur niteliğindedir. Bu alanlar; Balçık çökeller nedeniyle Önemli Alan 5.1b (ÖA-5.1b) olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

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

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

Deprem Yönetmeliği'nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren

yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, 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 sevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

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

- 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.

- Bu alandaki mevcut zemin verileri dikkate alındığında, mevcut imar planının düşük yoğunluklu olarak revize edilmesi uygun olacaktır.

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

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1b simgesiyle gösterilmiştir

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1.MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plana konu taşınmazın arazi kullanım durumuna bakıldığında zemin katında dükkân bulunan konut alanlarının görülmektedir.



Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-1



Şekil 10. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-2

#### 4.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Eşref Dinçer Mahallesi, H22A9A4B pafta, 2603 ada 1, 6, 7 ve 11 Parseller ile 2604 ada 1, 4 ve 6 parseller özel mülkiyete aittir. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 11. Plan Değişikliğine Konu Parsel

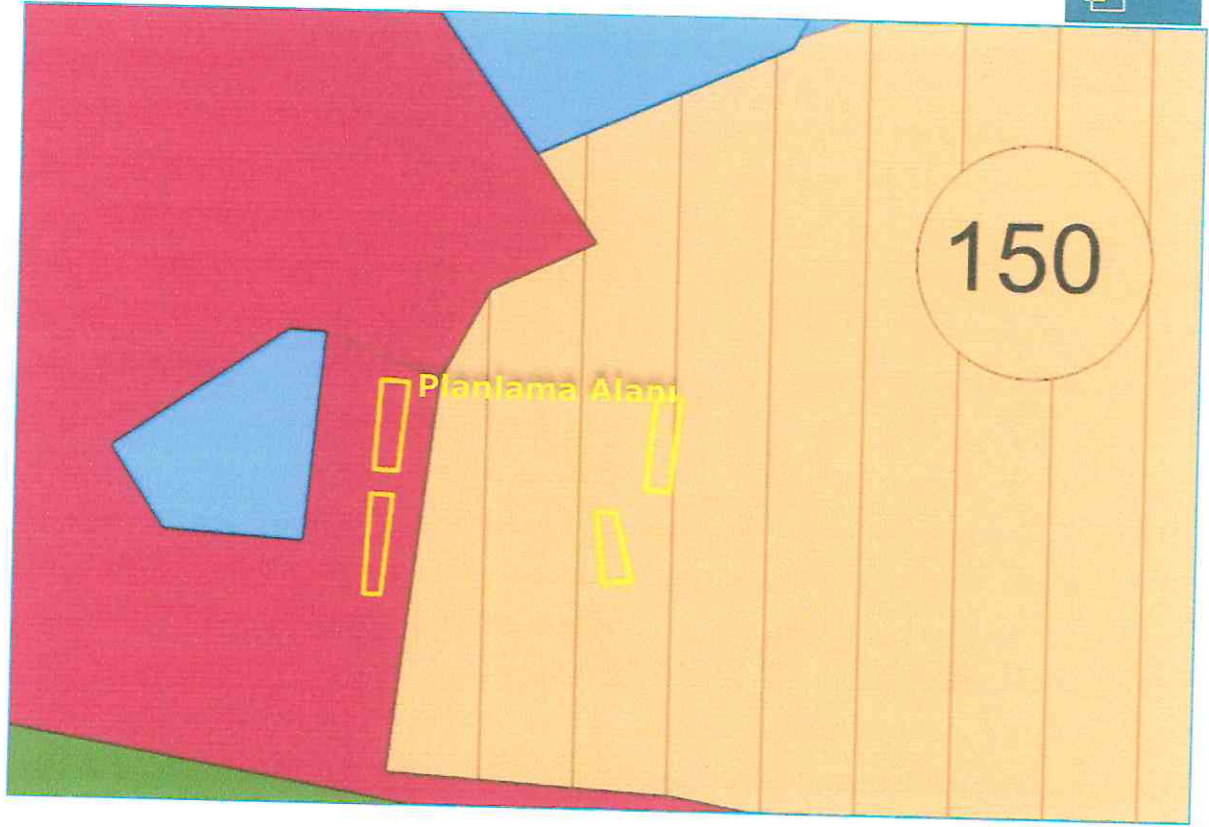
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	NİTELİK
2603/1	98,94	Arsa
2603/6	104,04	5 Katlı Betonarme Apartman
2603/7	207,91	Arsa
2603/11	97,99	Arsa
2604/1	182,57	Arsa
2604/4	199,50	Arsa
2604/6	130,56	Arsa

## 5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

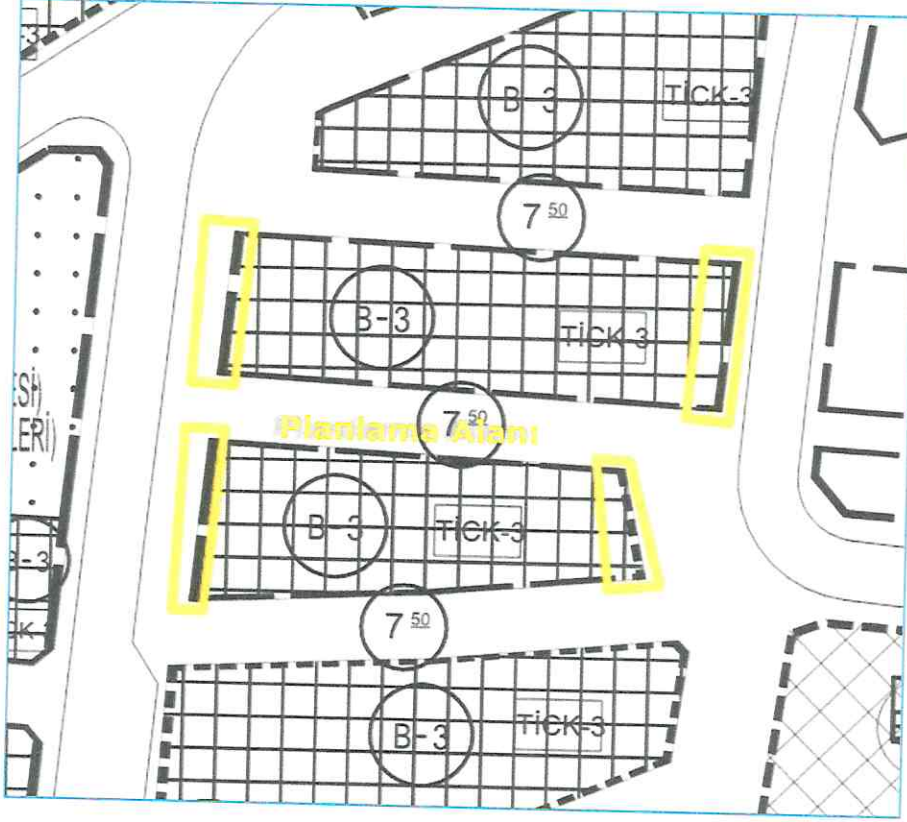
Çalışma alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırında Konut Alanı ve Ticaret Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 12. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

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

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. 22.11.2017 tarihli 3533 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ve 14.11.2017 tarihli 373 sayılı Gemlik Belediyesi Meclis Kararı ile plan değişikliği yapılmıştır. Bitişik Nizam 3 kat Ticaret+Konut 3 (TICK-3) Alanında ve Yolda kalmaktadır.



Şekil 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

## 6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### 6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Eşref Dincer Mahallesi, H22A9A4B pafta, 2603 ada 1, 6, 7 ve 11 Parseller ile 2604 ada 1, 4 ve 6 parsellerde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Yürürlükteki imar planında söz konusu alan Bitişik Nizam 3 kat Ticaret+Konut 3 (TICK-3) Alanı ve Yol olarak planlıdır.

Eşref Dincer Mahallesi Sel Sokakta yer alan 2603 ada 11 parselde (Eski 540 ada 22 parsel) ruhsatlı bina olduğu belirtilerek imar hattının bina hattına çekilmesi şeklinde plan değişikliği yapılması önerilmiştir.

Yapılan incelemede, Eşref Dincer Mahallesi 2603 ada 11 parselin bulunduğu kısımdaki imar hattı ve 2604 ada 1 parselin bulunduğu kısımdaki imar hatlarında mağduriyet olduğundan, parsellerde yapılaşmayı da sağlayacak ve adalardaki TICK-3 fonksiyon metrekarelerinde değişiklik yapılmayacak şekilde; 2603 ada 11 parselin bulunduğu imar hattı ve 2603 ada 6-7 parsellerin bulunduğu imar hatlarının batı yönünde ötelenmesi, aynı şekilde Sel Sokak boyunca imar hatlarında bir bütünlük sağlanması adına gerek ada bazında 2604 ada 1 parselin bulunduğu imar hattı ve 2604 ada 4 parselin bulunduğu imar hatlarının batı

yönünde, TİCK-3 fonksiyon metrekaresinde değişiklik yapılmayacak şekilde ötelenmesi amaçlanmıştır.

## 6.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Eşref Dincer Mahallesi, H22A9A4B pafta, 2603 ada 1, 6, 7 ve 11 Parseller ile 2604 ada 1, 4 ve 6 parsellerde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu parsellerde Bitişik Nizam 3 Konut+Ticaret Alanı-3 yapılaşma koşulları ve fonksiyon metrekaresi değişmemek kaydıyla 2603 ada 11 parselin bulunduğu imar hattı ve 2603 ada 6-7 parsellerin bulunduğu imar hatları batı yönünde, aynı şekilde 2604 ada 1 parselin bulunduğu imar hattı ve 2604 ada 4 parselin bulunduğu imar hatları batı yönünde ötelenmiştir.



Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

Tablo 2. Alan Kullanımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m <sup>2</sup> )
	ALAN (m <sup>2</sup> )	ALAN (m <sup>2</sup> )	
TİCARET KONUT ALANI (TİCK-3)	1878,33	1878,33	0
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>1878,33</b>	<b>1878,33</b>	<b>0</b>



Şekil 14. 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:99028  
Mersis No: 0729 0844 3120 0001

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