



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**GEMLİK (BURSA), KURTUL MAHALLESİ, H22A13C1A PAFTA,
1353 ADA 6 PARSEL VE 1354 ADA 1 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-161076067



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

Berna IŞIKDOĞAN
Kâtip Üye

Tarık ERDEM
Kâtip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.08.2024 tarih ve 153 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Şükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12./10./2024 tarih ve 1025. 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	4
3.1. DEPREMSELLİK	4
3.2. JEOLJİK YAPI	7
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	8
4.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU	9
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. Hisar Mahallesi Nüfus Grafiği	4
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	5
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası	5
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. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-3	11
Şekil 12. Plan Değişikliğine Konu Parsel	11
Şekil 13. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	12
Şekil 14. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	13
Şekil 15. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu.....	15
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri.....	12
Tablo 2. Alan Kullanımı	15

1. AMAÇ VE KAPSAM

Gemlik İlçesi, Kurtul Mahallesi, H22A13C1A pafta, 1353 ada 6 parsel ve 1354 ada 1 parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, 1/1000 ölçekli Kurtul ve Engürücük Mahallesi Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrası 18. Madde uygulaması yapılmasıyla parsel sınırları değişen alanlarda ada hattının güncellenmesi amaçlanmaktadır. Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2023 tarih ve 23 sayılı kararı ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2023 tarih ve 1290 sayılı kararı ile değiştirilerek uygun bulunan, Kurtul Mahallesi 1353 ada 6 parsel ve 1354 ada 1 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 1354 ada 1 parselin batısında ve 1353 ada 6 parselin kuzeydoğusunda kalan alanda ada hattının imar uygulaması sınırlarına uygun olarak düzeltilmesi gerekli olmuştur.

Plan değişikliği yapılan alan 2238,15 m² büyüklüğündedir ve Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon 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 8 km güneyinde, Kurtul Mahallesinin 0,8 km kuzeyinde, Bursa Yalova yolu üzerinde yer almaktadır.



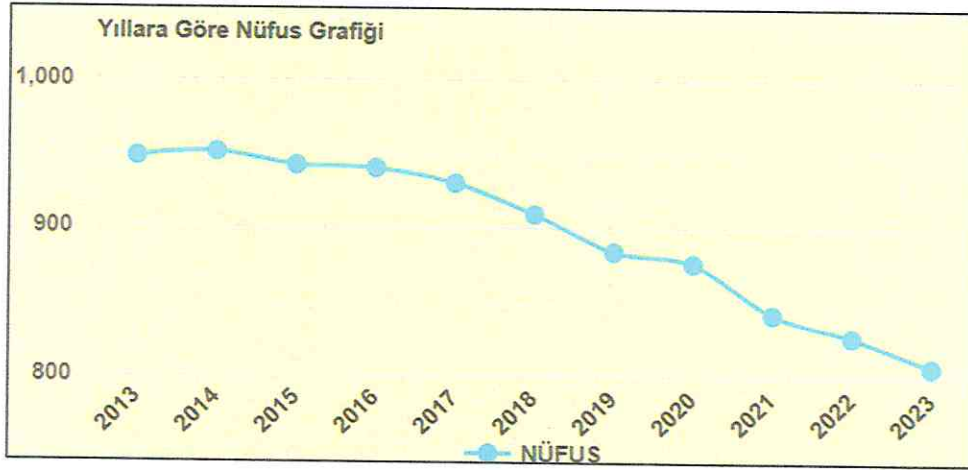
Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları

2.2.DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alandaki parsellerin bulunduğu Kurtul Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu; 407 erkek, 400 kadın olmak üzere toplam 807 kişidir.

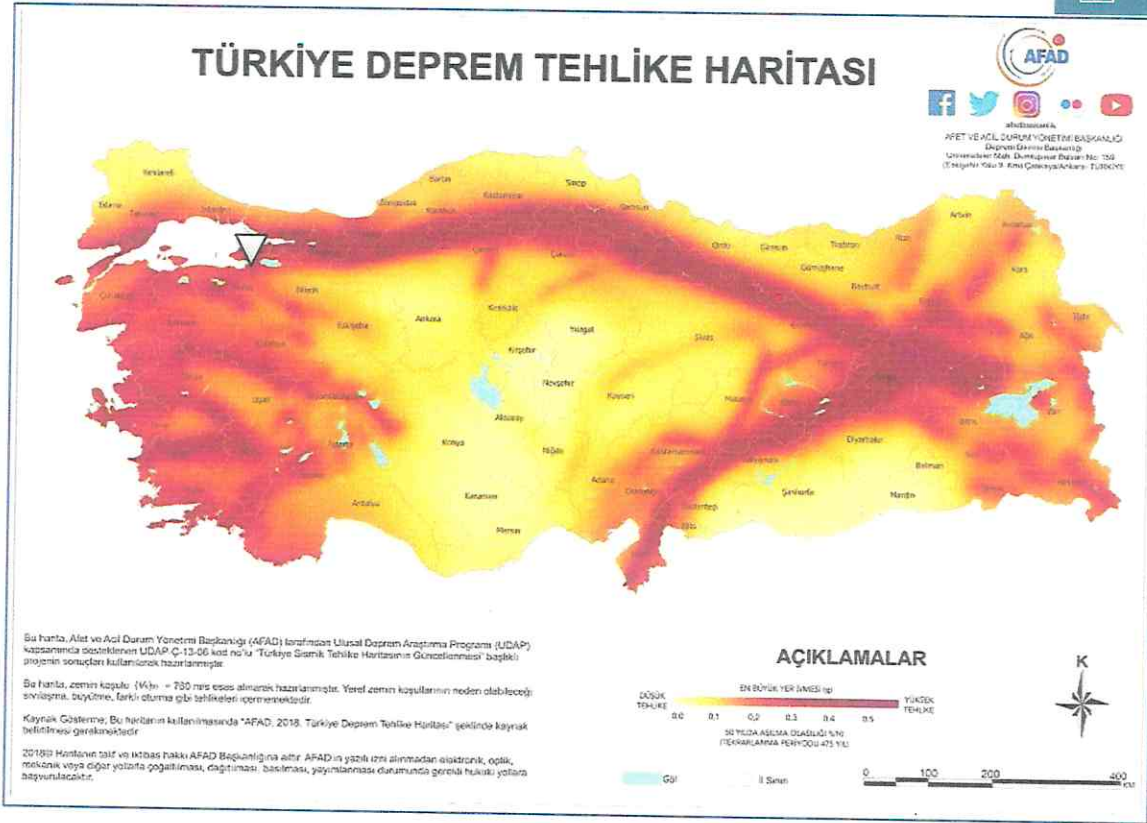


Şekil 3. Hisar Mahallesi Nüfus Grafiği

3.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

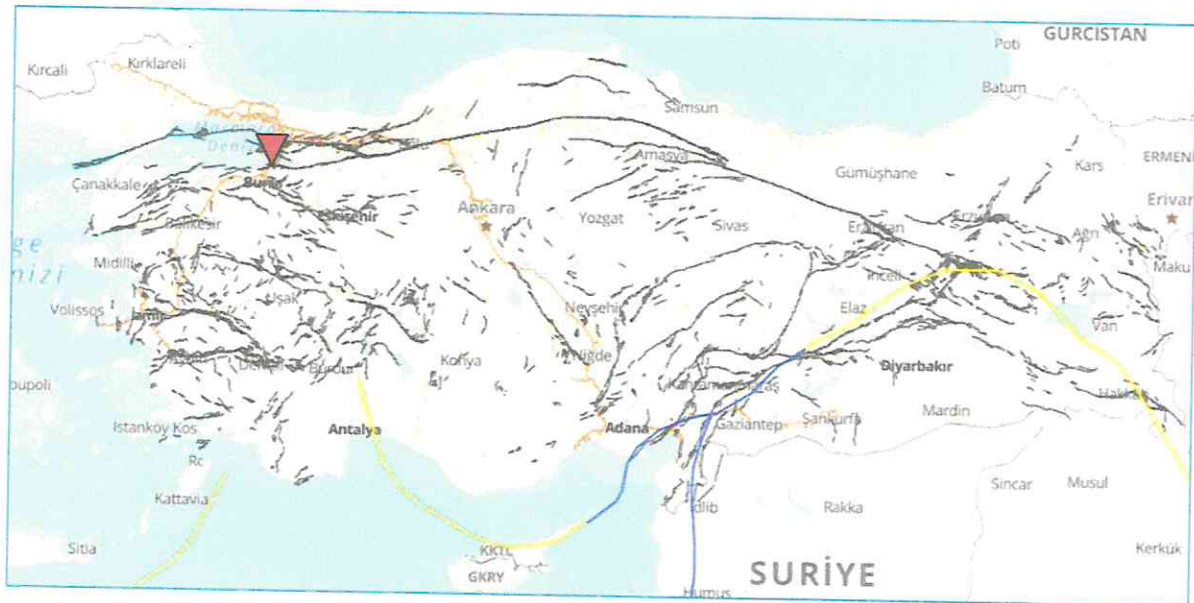
3.1.DEPREMSELLİK

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.



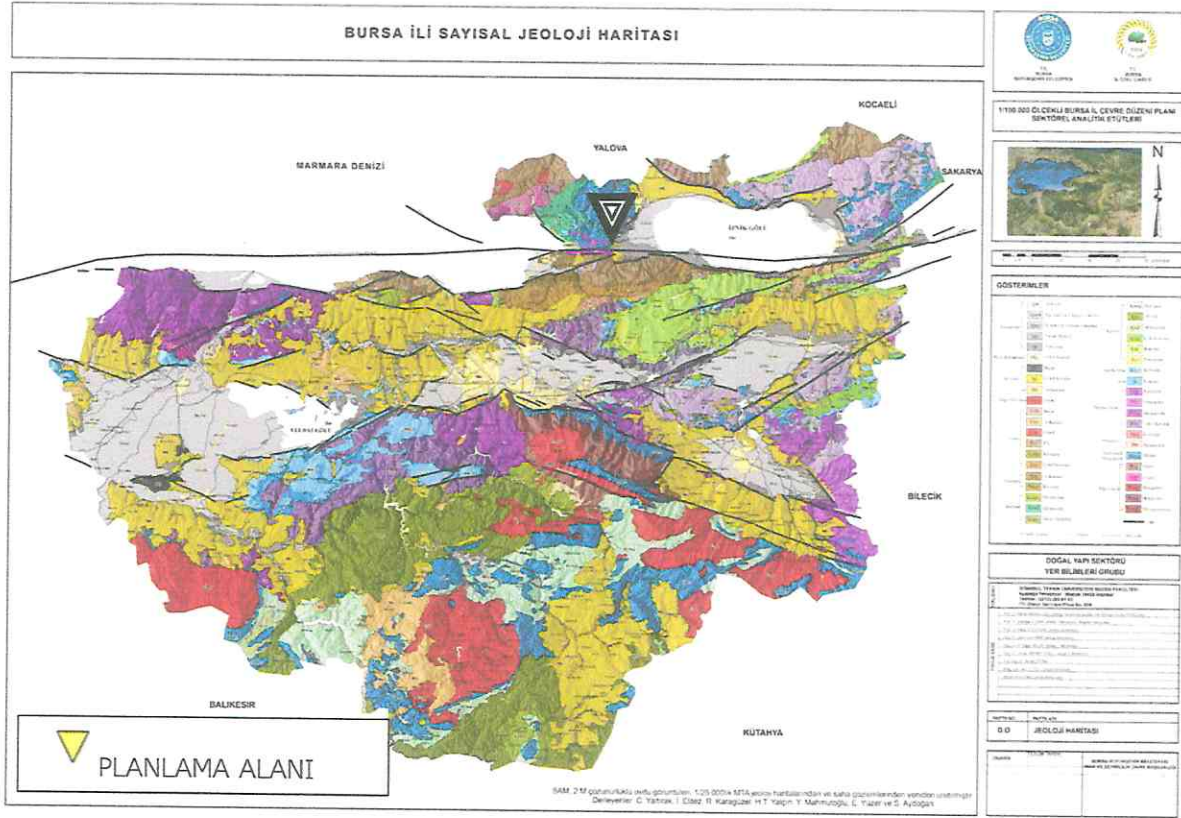
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

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



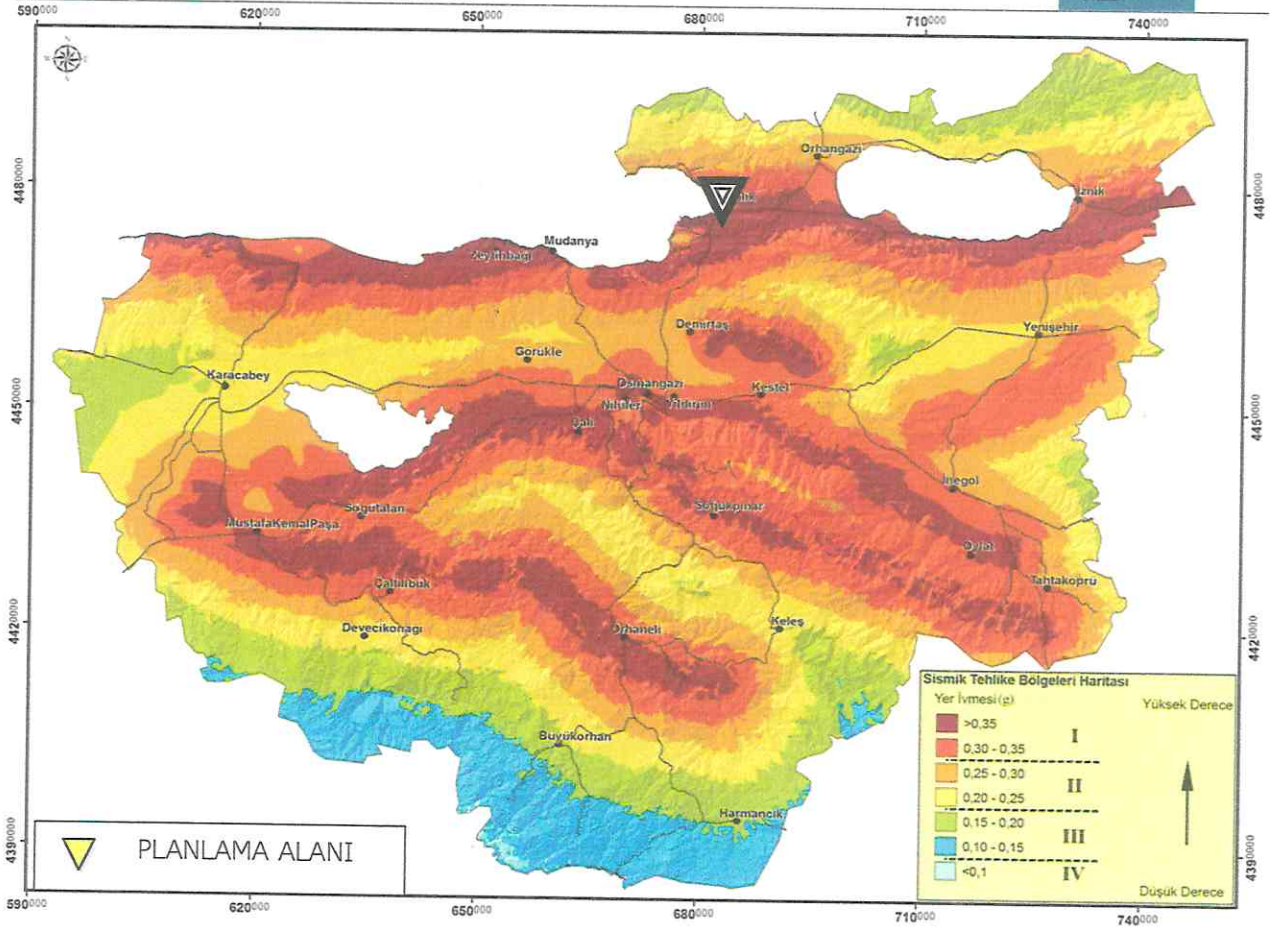
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası

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



Şekil 6. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası

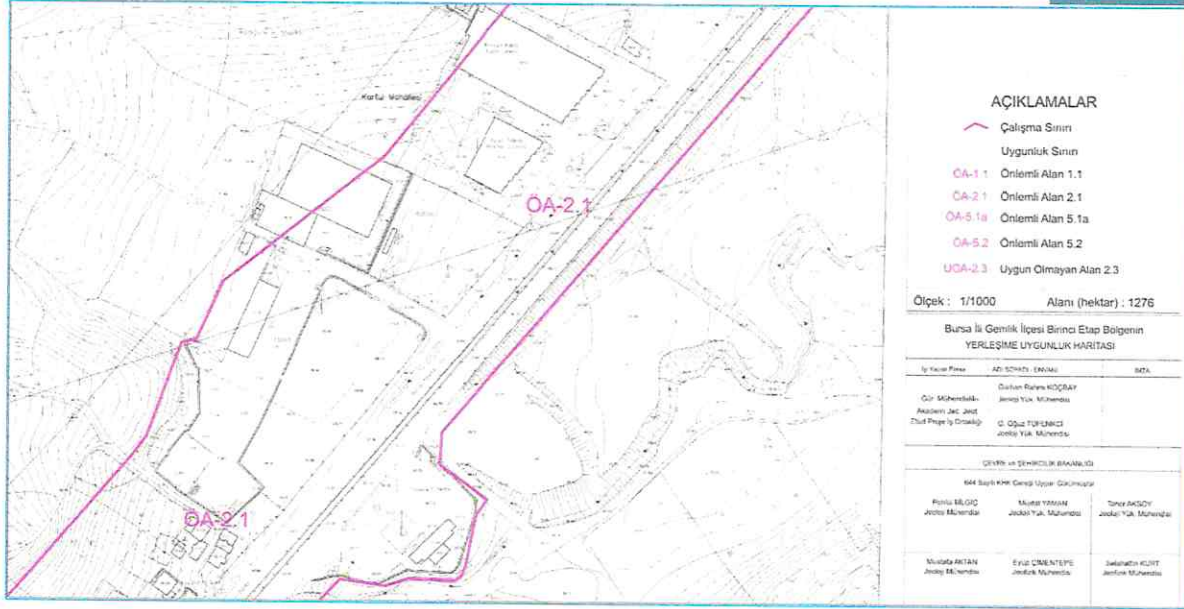
Planlama alanı Bursa İl Afet Risk Azaltma Planı (2022) kapsamında hazırlanan Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri haritasında yer ivmesi bakımından I. Bölgede yer almaktadır. Deprem tehlike haritasında Bursa ili için en büyük yer ivmesi değerlerinin fay zonları civarında yoğunlaştığı görülmektedir.



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 1.Etap 1276 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda plan değişikliği sınırı Önlemlenmiş Alan 2.1'de kalmaktadır.



Şekil 8. Yerleşime Uygunluk Haritası

Önlemlerli 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, kayaçların 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 taşıtırılmalıdır.

-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.

-Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırılmasına 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.

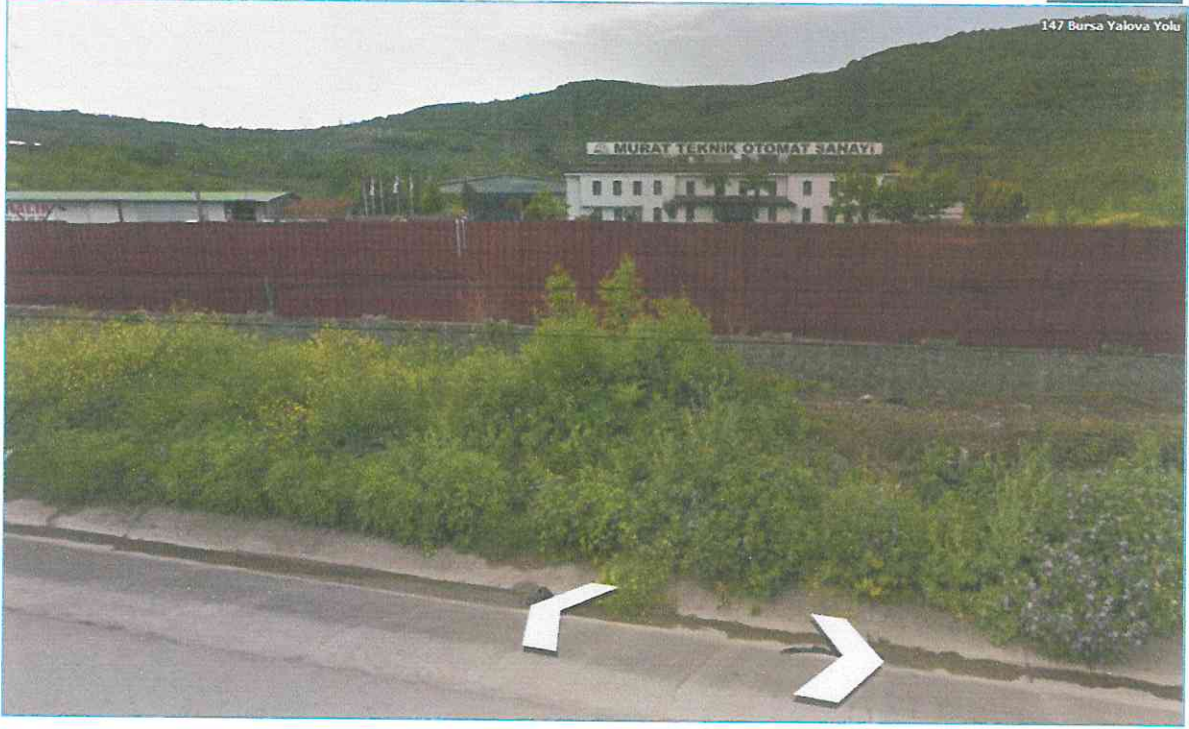
Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önlemler alanlarda;

Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılma dayanımları belirlenmeli, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1.MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plana konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında parsellerin büyük kısmının boş olduğu görülmektedir.



Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-1



Şekil 10. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-2



Şekil 11. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-3

4.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurtul Mahallesi, H22A13C1A pafta, 1353 ada 6 ve 1354 ada 1 parsel özel mülkiyet adına kayıtlıdır. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 12. Plan Değişikliğine Konu Parsel

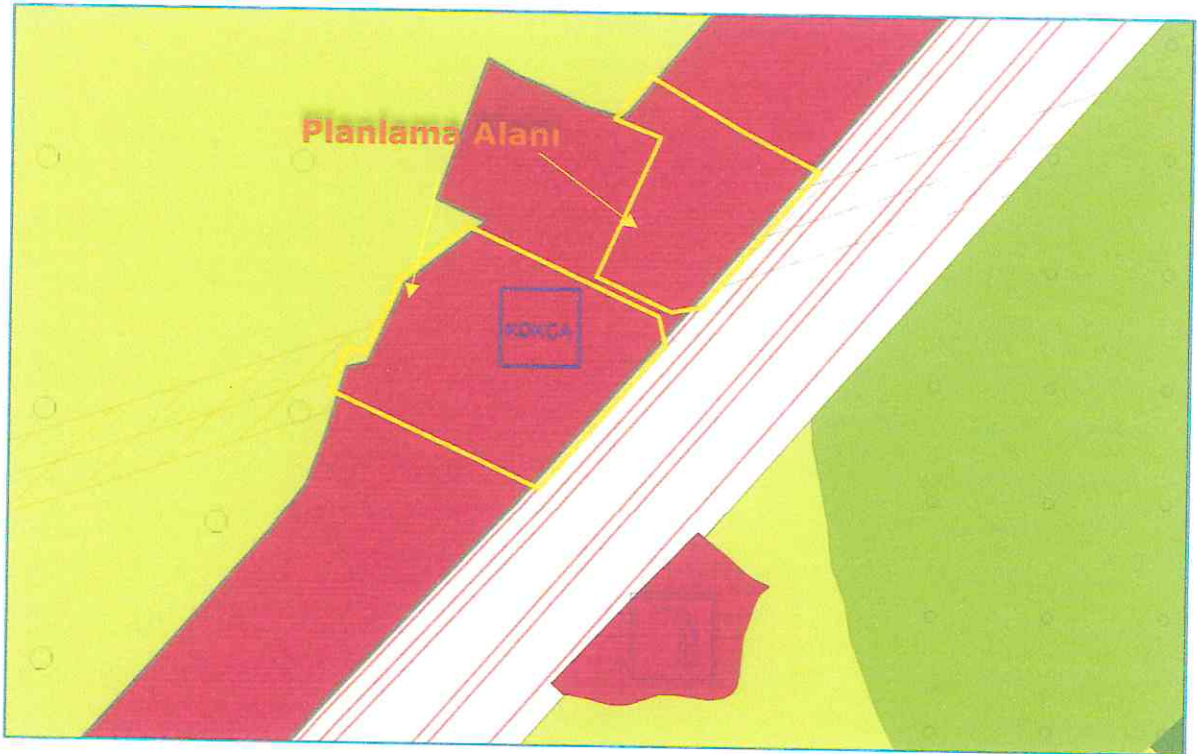
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
1353/6	4.196,62	Arsa
1354/1	8.188,55	Arsa

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

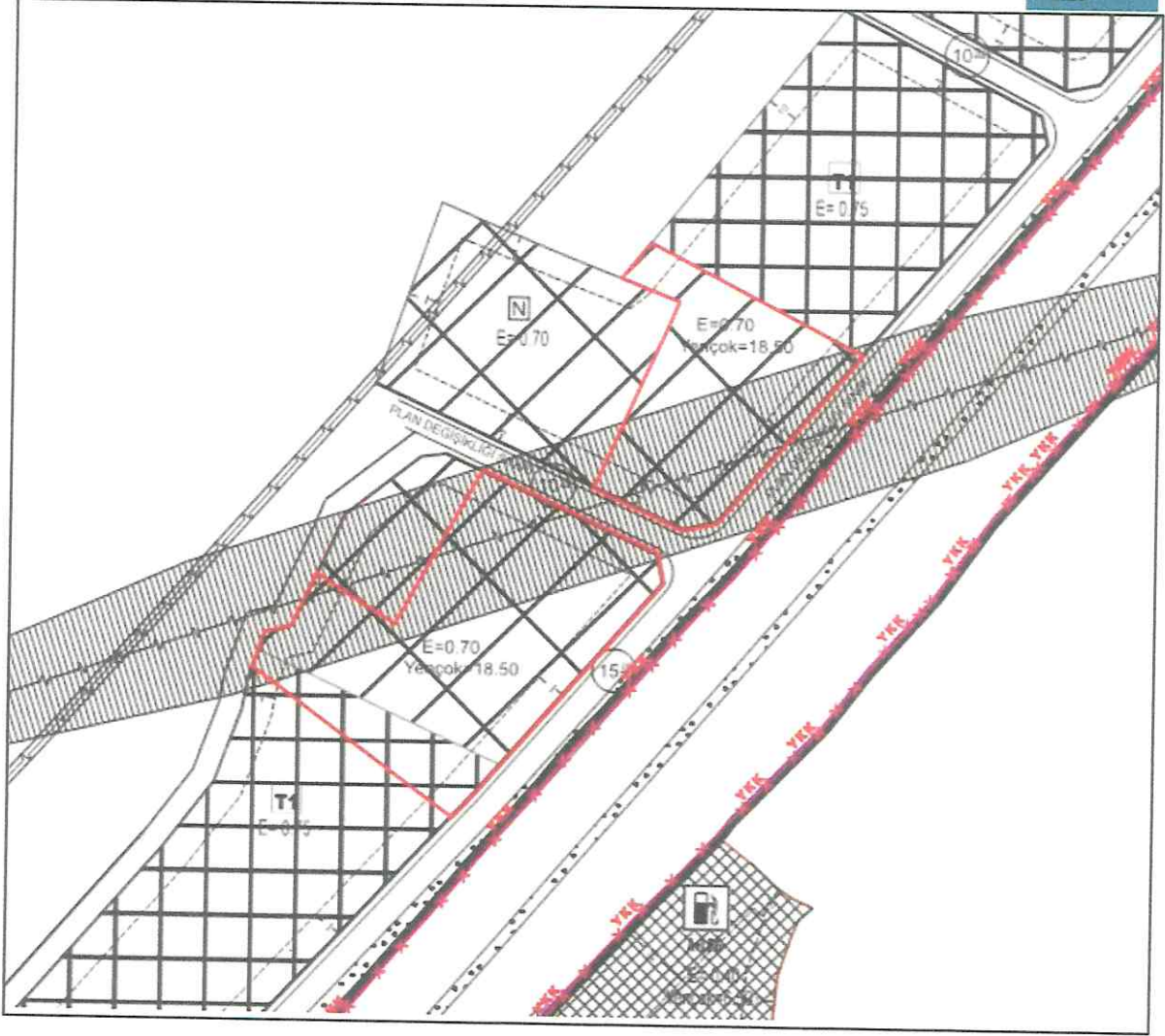
Çalışma alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 13. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

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

Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2023 tarih ve 23 sayılı kararı ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2023 tarih ve 1290 sayılı kararı ile değiştirilerek uygun bulunan Kurtul Mahallesi, 1353 ada 6 parsel ve 1354 ada 1 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde İmalathane Tesis Alanı ve Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 14. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurtul Mahallesi, H22A13C1A pafta, 1353 ada 6 ve 1354 ada 1 sayılı, arsa niteliğinde olan parseller için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, 1/1000 ölçekli Kurtul ve Engürücük Mahallesi Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrası 18. Madde uygulaması yapılmasıyla parcel sınırları değişen alanlarda ada hattının güncellenmesi amaçlanmaktadır. Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2023 tarih ve 23 sayılı kararı ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2023 tarih ve 1290 sayılı kararı ile değiştirilerek uygun bulunan, Kurtul Mahallesi 1353 ada 6 parcel ve 1354 ada 1 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 1354 ada 1 parselin batısında ve 1353 ada 6

parselin kuzeydoğusunda kalan alanda ada hattının imar uygulaması sınırlarına uygun olarak düzeltilmesi gerekli olmuştur.

Bu doğrultuda söz konusu parselde yapılaşma koşulları ve alan kullanım fonksiyonları aynı kalmak koşuluyla imar hattında parsel sınırlarına göre düzenleme yapılmıştır.

6.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurtul Mahallesi, H22A13C1A pafta, 1353 ada 6 parsel ve 1354 ada 1 parsel için olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu parsellerde yapılaşma koşulları aynı kalmak şartıyla imar hattında parsel sınırlarına göre düzenleme yapılmıştır. Parsel sınırlarına göre İmalathane Tesis Alanı ve Ticaret Alanı sınırlarında imar hattı düzenlemesi yapılmıştır.



Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

Tablo 2. Alan Kullanımı

ALAN KULLANIMI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)	ORAN (%)	
İMALATHANE TESİS ALANI	647.03	28.91	1777.43	79.43	1130.40
TİCARET ALANI	1591.12	71.09	460.33	20.57	-1130.79
TOPLAM	2238.15	100.00	2237.76	100.00	-0.39

* Toplam alanda meydana gelen 0.39 m² azalış, kadastro sınırlarındaki değişikliğe göre imar adasında yapılan düzenlemeden kaynaklanmaktadır.

