



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, CİHATLI MAHALLESİ
1436 ADA 1 PARSEL, 1437 ADA 3-4-5-7 PARSELLER,
1438 ADA 1-2 PARSELLER, 1440 ADA 1-2 PARSELLER,
1441 ADA 1-2 PARSELLER 1442 ADA 2 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 16075433

Mahir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
23/12/2020 tarih ve 153 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Gemlik–Cihatlı Mahallesi Kuzeyi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılması planlanan sosyal konut projesi doğrultusunda yapılması talep edilen düzenlemeleri kapsamaktadır.

Yapılan planlama çalışması ile söz konusu projenin uygulamasında çıkan sorunların çözülmesi ve projenin sağlıklı şekilde gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir. Gemlik, akarsu ve göller açısından zengin bir yer değildir. Karsak Çayı İlçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere Katırlı Dağlarından doğar ve Engürücük Ovasını suladıktan sonra körfeze dökülür.



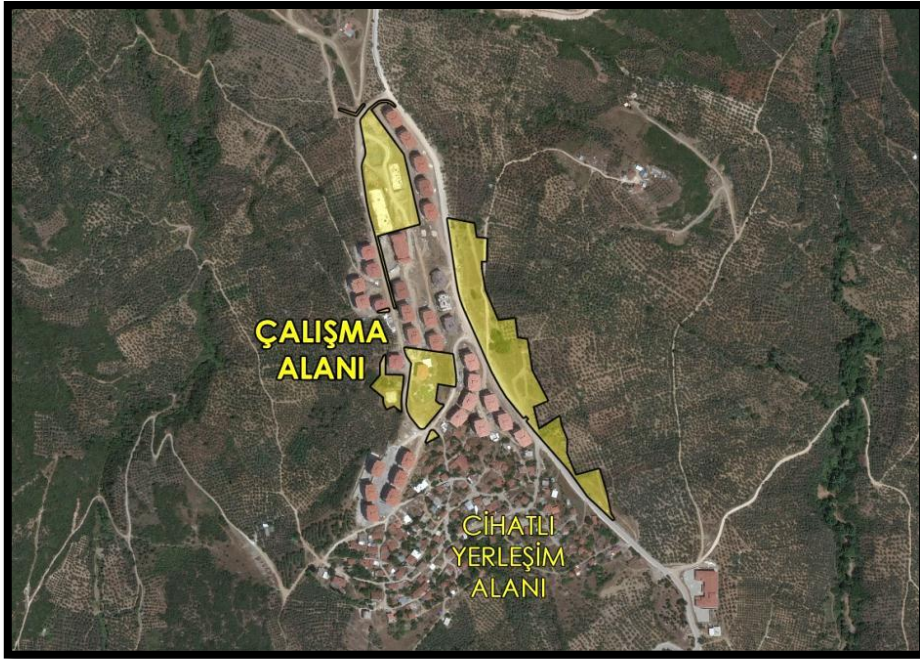
Bursa İli İdari Yapı

Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli 23, kırsal nitelikli 17 mahallesi bulunmaktadır. Cihatlı Mahallesi Gemlik İlçesi'nin kırsal nitelikli mahalleleri arasındadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlanan alan Gemlik yerleşim alanının yaklaşık 4,5 km kuzeydoğusunda yer alan Cihatlı mahallesinde bulunmaktadır.

Alanın güneyinden Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu geçmektedir. Alanın yaklaşık 1,2 km güneybatısında Gemlik Devlet Hastanesi, yaklaşık 2,7 km güneyinde Bursa-Yalova Karayolu yer almaktadır.



Planlama Alanının Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2019 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3. 056.120 kişidir. Bu nüfus, 1.530.956 erkek ve 1.525.164 kadından oluşmaktadır. % 50,09 erkek, % 49,91'i kadındır.

Gemlik ilçesi Bursa İli'nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 5. sırada yer almaktadır.

Gemlik ilçesinin nüfusu 2019 yılına göre 113.493 kişidir. Bu nüfusun 57.427'si erkek ve 56.066'sı kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,60'ı erkek, %49,40'ı kadındır.

Gemlik İlçesi, 2019 yılı nüfus artış hızı %1.80 'dir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336
2014	103.390	51.923	51.467
2013	101.389	51.076	50.313
2012	101.257	51.200	50.057

Planlama alanının yer aldığı Cihatlı Mahallesi 2019 yılına göre nüfusu 440 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2. Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha. alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Gemlik ilçesi Bursa ilinin Mudanya ilçesi ile birlikte denize açılan en önemli kapısıdır. Gemlik Limanı Marmara Bölgesi'nin önemli limanları arasında yer almaktadır.

İlçe ekonomisinin en önemli sektörü sanayi sektörüdür. Özellikle, ağır sanayi kolunda demir-çelik olmak üzere gübre, konserve ve zeytinyağı üretimi ilçede etkindir. Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım, tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur.

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla büyük önem kazanmış, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çimtaş Borulama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Borçelik Çelik Sanayi Ticaret A.Ş.'dir

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı Bursanın ithalat - ihracat hayatını daha hızlı ve rekabet edilebilir düzeye getirmektir. Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan serbest bölge, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

Bursa Serbest Bölge'nin yakınında bulunan, Türkiye'nin ilk özel sektör limanı Gempport, Bursa başta olmak üzere birçok sanayi bölgesinin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak hizmet vermektedir. Asıl ticari faaliyeti konteyner hizmetleri olmakla birlikte, Marmara Bölgesi'nde üretim yapmakta olan ticari ve binek araç üreticilerinin önemli bir ihracat limanı olan Gempport, her türlü araç ithalatı ile oto yedek parçaları, çelik rulo, demir ve sac ürünleri, kağıt, selüloz, tekstil ham madde ve ürünleri, soğutulmuş veya dondurulmuş her türlü gıda ürünleri, makine parçaları, tomruk, kereste, maden ve mineraller gibi muhtelif ithalat ve ihracat yüklerine de hizmet vermektedir.

Tarımda en önemli geçim kaynağı zeytincilik, üretilen zeytin ise sofralık zeytindir. İlçenin diğer önemli ürünleri, incir, kiraz ve şeftalidir.

Gemlik Zeytin'inin coğrafi işareti 2003 yılında Gemlik Ticaret Borsası tarafından alınmıştır.

Zeytincilik, ilçede önemli bir gelir kaynağı olmasına rağmen, ilçedeki sanayinin gelişmişliğinden ötürü zeytincilik ikinci iş konumuna geçmiştir.

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

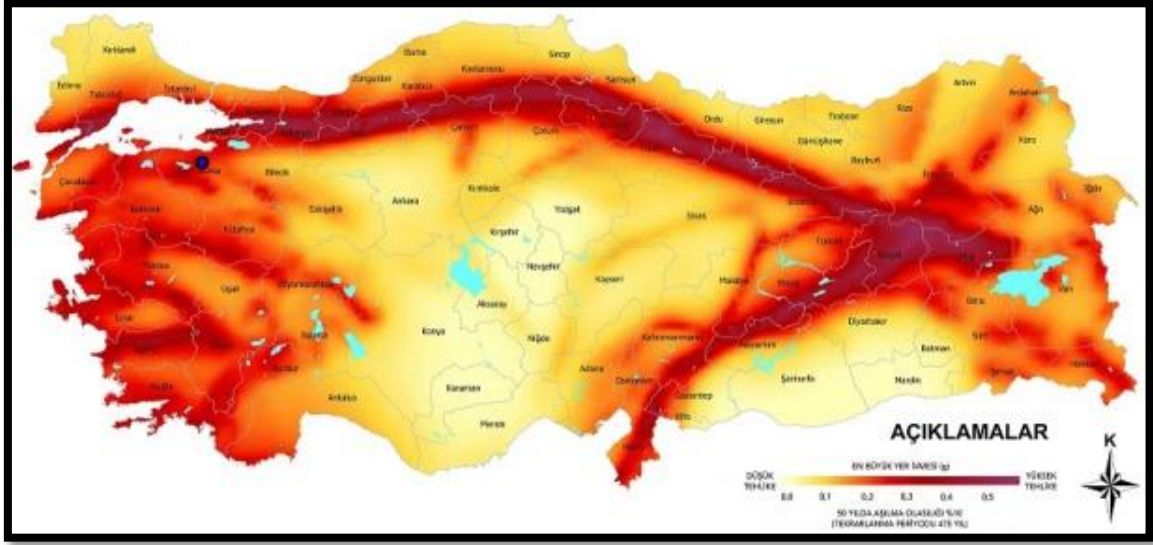
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali mahalleleri gibi sahil yerleşim alanları önemli turizm bölgeleridir. Umurbey yerleşim alanlarında yer alan Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı da Bölge'ye ziyaret için önemli tarihi değerlerdir. Kiliseden çevrilme Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii de Gemlik'teki tarihi yapılarıdır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlanan alanın bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

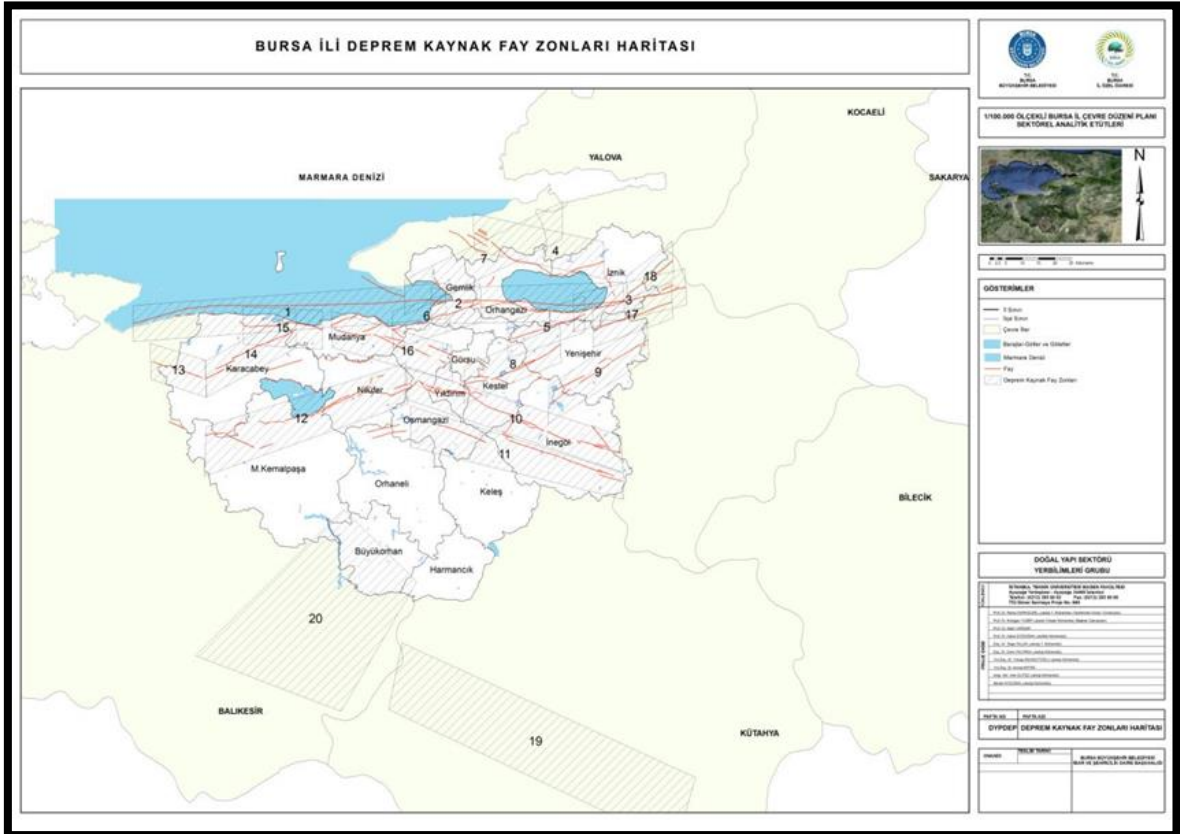
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



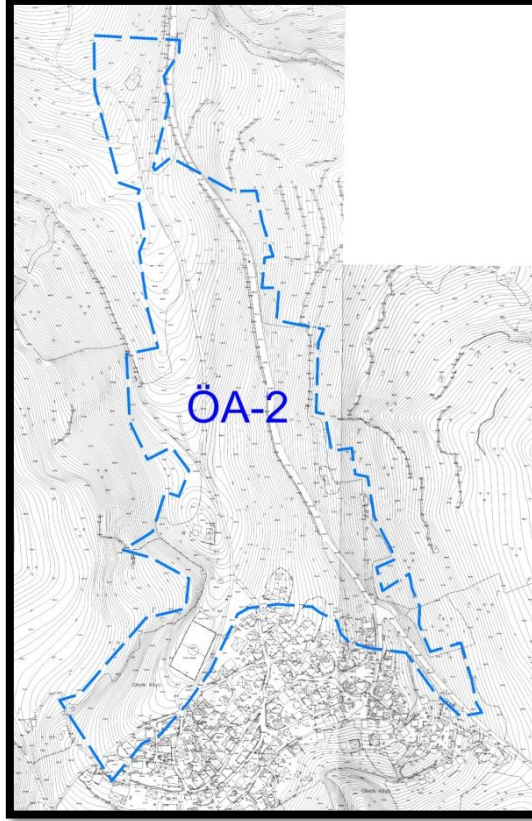
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bursa ilinde yer alan fay hatlarının önemli bir kısmı Gemlik İlçesinden geçmektedir.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı



Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

Planlama alanının Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporları 05.12.2013 tarihinde Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu jeolojik-geoteknik etüt raporuna göre; yapılan arazi ve literatür çalışmalarında alanın tamamının jeolojisini, Paleozoik yaşlı İznik Metamorfik Topluluğu'na ait şist-mermer birimlerden oluşmaktadır. Jeoloji haritasında "Pzş-Pzmr" olarak gösterilmektedir.

Üst kısımlarda genellikle, 0.90 m. derinliklerde bitkisel toprak tabakası, 1.00-2.00 m. derinliklere kadar şist katkılı metakumtaşlarından oluşan tabii zemin dolgusu bulunur. Yer yer altere şist örtü tabakasının hemen altından başlayan 10.00 m. derinliklere kadar açık krem renkli, parçalı ve orta-sık kırıklı, ayrışma yüzeyleri kil (altere şist) dolgulu, taze ve dayanımlı, İznik Metamorfik Topluluğu'na ait Metakumtaşı-Metaçakıllıtaşları geçilmiştir.

İnceleme alanı topoğrafik eğime, jeolojik ve jeoteknik değerlendirmelere bağlı olarak, yerleşime uygunluk bakımından Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, 1/ 5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2 sembolü ile gösterilmiştir.

İnceleme alanı, genellikle %10-%30 arasında yer yer >%30 eğimlidir. Bu nedenle belirtilen zemin tiplerinin özellikle deprem yükleri altındayken stabilite sorunu göstereceği sonucuna ulaşılmıştır. İnceleme alanında;

- Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat yapıları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.

- Yapı temellerini etkileyecek yüzey ve sızıntı suları uygun drenaj sistemleri ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı temelleri sağlam seviyelere oturtulmalı, yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel-bina bazlı zemin etütlerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel-bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekmektedir.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü temel ve yol kazıları, kademeli kazılar şeklinde açılarak istinat, ankraj vb. yöntemlerle korunmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki dolgu-altere seviyeler-bitkisel toprak zonları hafredilerek doğal zemine oturtulmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğindeki etki derinliği boyunca zeminin oturma-şişme, farklı oturma, taşıma gücü ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.
- Yukarıda belirtilen önlemler uzman mühendislerle projelendirilerek, Gemlik Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Yapılacak yapılarda, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

Sonuç ve Öneriler:

1. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre, alanın tamamının jeolojisini, Paleozoyik yaşlı İznik Metamorfik Topluluğu'na ait şist-mermer birimlerden oluşmaktadır. Jeoloji haritasında "Pzş-Pzmr" olarak gösterilmektedir. Üst kısımlarda genellikle, 0.90 m. derinliklerde bitkisel toprak tabakası, 1.00-2.00 m. derinliklere kadar şist katkılı metakumtaşlarından oluşan tabi zemin dolgusu bulunur. Yer yer altere şist örtü tabakasının hemen altından başlayan 10.00 m. derinliklere kadar açık krem renkli, parçalı ve orta-sık kırıklı, ayrışma yüzeyleri kil (altere şist) dolgulu, taze ve dayanımlı, İznik Metamorfik Topluluğu'na ait Metakumtaşı-Metaçakıltaşları geçilmiştir. Kaya birimler W2-W1 özellik sunmaktadır.
2. Sismik kırılma çalışmalarına ait değerlendirme sonuçları şu şekildedir:
 - Uluslar arası standarttaki "National Earthquake Hazards Reduction Program-Uniform Building Code (NEHRP-UBC)" ve "TS EN 1998-1 (Eurocode8)" e göre, sismik kırılma ölçümlerinden elde edilen Vs30 değerleri irdelendiğinde zemin sınıfı "A" tanım aralığına girmektedir. Buna göre zemin, Sert Kaya / Kaya ya da Diğer Kaya Benzeri Formasyonlar olarak tanımlanmaktadır.
 - Yoğunluk $(\rho) = (0.2 \cdot d^2 \cdot V_{palt}) / (d1 \cdot V_{püst})$ bağıntısından yola çıkarak, arazimizde 1. tabaka için 1.583-1.659, 2. tabaka için 2.192-2.255 olarak bulunmuştur.
 - Kayma Modülünün derinliğe bağlı değerleri 1. tabaka için 2226.13-2654.21 kg/cm², 2. tabaka için 49320.70-57728.62 kg/cm²'dir. Bu değerlere göre, 5.40-6.00 m. derinlikten itibaren çalışma alanındaki zemin birimleri G_{max}

(Maksimum Kayma Modülü) değerlerine göre "Çok Sağlam Zeminler" tanımına girmektedir.

- Young Modülünün derinliğe bağlı değişimi 1. tabaka için 5705.52-7133.83 kg/cm², 2. tabaka için 120219.20-145196.22 kg/cm²'dir. "Sağlam Zeminler" tanımına girmektedir.

- Poisson oranını arazimizde sırası ile 1. tabaka için 0.281-0.344, 2. tabaka için 0.219-0.258 olarak bulunmuştur. Buna göre birimin derinlere doğru gözeneksiz bir yapı kazandığı belirlenmiştir.

- Vp/Vs oranı arazimiz de sırası ile 1. tabaka için 1.81-2.05, 2. tabaka için 1.67-1.75 olarak hesaplanmıştır. Alt seviyelere doğru hız oranının azalması, derinlere doğru daha sağlam (sıkı-katı) özelliklerde olduğunu gösterir.

- İnceleme konusu saha sismik veriler neticesinde değerlendirildiğinde çok zor-aşırı zor sökülebilir özellik sunmaktadır.

- Vs(30) hızı kullanılarak hesaplanan büyütme değerleri; 1.07-1.10 aralığında değişmektedir. Mikrotremör ölçümlerinden elde edilen büyütme değeri ise, A=1.19'dur. Buna göre Ansal ve diğerleri (2001) tarafından hazırlanmış bağıntılara göre Tehlike Düzeyi A (Düşük) olarak belirlenmiştir.

- İnceleme alanında ölçülen sismik hızlardan hareketle zemin hakim periyodu değerleri hesaplanarak, ölçülen zemin hakim periyodu değerleri 0.20-0.25-0.30 sn olarak elde edilmiştir. Mikrotremör ölçümlerinden elde edilen Zemin Hakim Titreşim Periyodu ise 0.20 sn. bulunmuştur. Zemin hakim titreşim periyot değerleri (T0) irdelendiğinde zemin, (A) ölçüt tanımına tekabül etmektedir. Bu ölçüt tanımına göre zemin "düşük" tehlike düzeyinde bulunmaktadır. Depremlerden sonra binalarda meydana gelen zararlar, zemin hakim titreşim periyodu arasında sıkı bir ilişkinin olduğu yapılan araştırmalar sonucunda bulunmuştur. Zemin hakim titreşim periyodu, yapının kendisinin periyoduna eşit veya çok yakın olmamalıdır. Yakın veya eşit olması halinde rezonans oluşur ve muhtemel bir deprem anında yapı tehlikeye girer. Bu yüzden yapılaşma sırasında yapı-zemin arasındaki rezonansa dikkat edilmelidir.

3. İnceleme alanında heyelan, kaya düşmesi gibi herhangi bir kütle hareketi beklenmemektedir.

Ancak, özellikle inceleme alanının içerisinde bulunduğu yamaç topografyasına bağlı olarak, oluşturulacak derin kazılarda stabilite problemleri beklenmektedir. İnceleme alanında 7269 sayılı Kanun kapsamında alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır.

4. İnceleme alanında akış gösteren dereler bulunmamaktadır. Su baskını riski yoktur. Mevsimsel yağışlarla oluşabilecek yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır.

5. İnceleme konusu saha, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre "1. Derece Deprem Bölgesi"nde kalmaktadır. İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri bölgenin 1. Derece Deprem Bölgesi'nde bulunması da göz önüne alındığında "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih 26582 sayı), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih 26454 sayı) şartlarına uyulmalıdır.

6. Çalışma alanının da içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem bölgesi olduğundan, Etkin Yer İvme Katsayısı AO > 0.40'tır. Magnitüd: 7.0 - 7.5 olarak seçilmelidir.

7. İnceleme konusu saha adına yapılan değerlendirmeler neticesinde, Yerel Zemin Grubu "B", Yerel Zemin Sınıfı "Z2" bulunmuştur. Spektrum Karakteristik Periyotları $T_a=0.15$ $T_B=0.40$ 'tır.

8. Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama, analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama, analiz ve yorumlar bina bazlı zemin etüt çalışmalarında, yapılacak binanın tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak ayrıntılı olarak yeniden yapılmalıdır. Bu rapordaki değerlendirmeler örnek teşkil etmek amacıyla verilmiştir. Yapılacak bina bazlı zemin etütlerinde; Yerel Zemin Sınıfı ve Zemin Grupları her binanın oturacağı yerin özelliklerine göre ayrıntılı olarak ve yeniden belirlendikten sonra Zemin Büyütmesi ve Zemin Hakim Titreşim Periyodu tespiti yapılmalı, proje aşamasında yapının rezonans olayının göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

9. İnceleme alanı topoğrafik eğime, jeolojik ve jeoteknik değerlendirmelere bağlı olarak, yerleşime uygunluk bakımından Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, 1/ 5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2 sembolü ile gösterilmiştir. İnceleme alanı, genellikle %10-%30 arasında yer yer >%30 eğimlidir. Bu nedenle belirtilen zemin tiplerinin özellikle deprem yükleri altındayken stabilite sorunu göstereceği sonucuna ulaşılmıştır. İnceleme alanında;

- Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarımlar, bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat yapıları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.

- Yapı temellerini etkileyecek yüzey ve sızıntı suları uygun drenaj sistemleri ile ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

- Yapı temelleri sağlam seviyelere oturtulmalı, yapı yüklerinin taşıttırılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel-bina bazlı zemin etütlerinde irdelenmelidir.

- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel-bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekmektedir.

- Bu alanlarda yapılacak her türlü temel ve yol kazıları, kademeli kazılar şeklinde açılarak istinat, ankraj vb. yöntemlerle korunmalıdır.

- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki dolgu-altere seviyeler-bitkisel toprak zonları hafredilerek doğal zemine oturtulmalıdır.

- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazlı zemin etüt rapor içeriğindeki etki derinliği boyunca zeminin oturma-şişme, farklı oturma, taşıma gücü ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

- Yukarıda belirtilen önlemler uzman mühendislerle projelendirilerek, Gemlik Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

- Yapılacak yapılarda, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlanan alan, Gemlik yerleşim alanını doğu ve kuzeydoğudan çevreleyen yükseltilerde kuzey güney istikametinde uzanmaktadır. Alanın batısında Gemlik yerleşim alanının yer aldığı düzlük kısımdan sonra Gemlik Körfezi yer almaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı Gemlik yerleşim alanının kuzeydoğusunda, Cihatlı Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde, genelde Gemlik Körfezi'ne bakan eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır. Planlama alanının kendi içerisinde orta kısmında kuzey güney istikametinde düz alanlar bulunmakta iken, bu sırtın doğu ve batı kısımları eğimlidir.

Planlama alanının genel eğim değeri %10-30 aralığında değişmektedir. Alanın orta kısımlarında ortalama kot değeri yaklaşık 260m'dir. Alanın batı tarafında kot 247m'ye, doğu kısmında ise 220m'ye düşmektedir

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlanan alanlarındaki arazinin yönelimi TOKİ Alanı'nın batı kısmında doğudan batıya, TOKİ Alanı'nın doğu kısmında batıdan doğuya doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanının yaklaşık 300m kuzeyinde ve 1.2km doğusunda taş ocakları yer almaktadır. TOKİ Alanı'nın güney bitişiğinde Cihatlı köy yerleşik alanı ve etrafında zeytinlikler, çalılık alanlar bulunmaktadır.

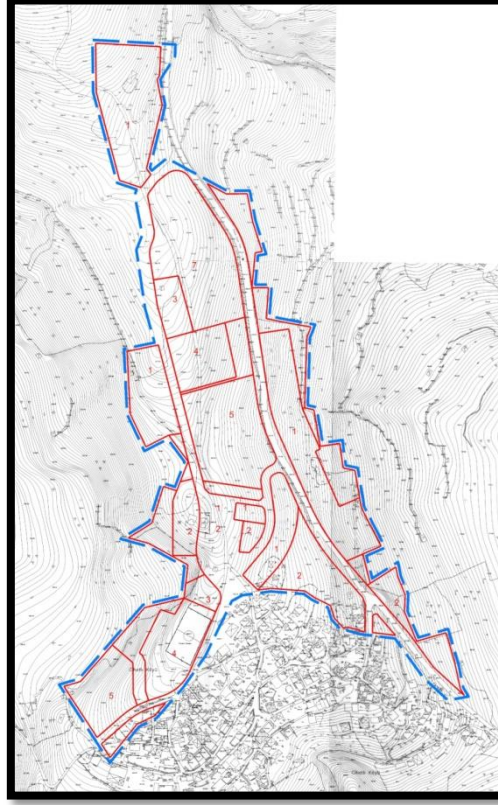
TOKİ alanında plan değişikliği yapılan kısımlar dışındaki konut alanlarında ve ticaret-konut alanlarında inşaat uygulamaları gerçekleşmiştir.

Plandaki sosyal donatı alanları henüz gerçekleşmemiştir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlanan alanların mülkiyeti kamuya aittir.

Plan yapılan alan ve çevresindeki mülkiyet dağılımı şöyledir:



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı Özel Mahsül Alanı’nda” kalmaktadır.



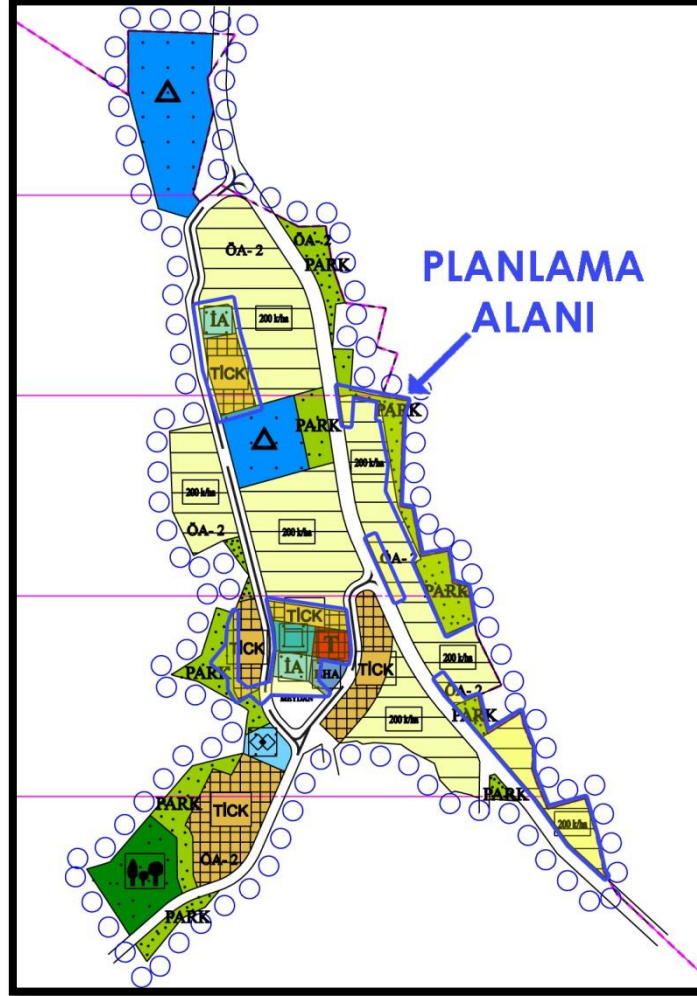
Planlama Alanınının 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

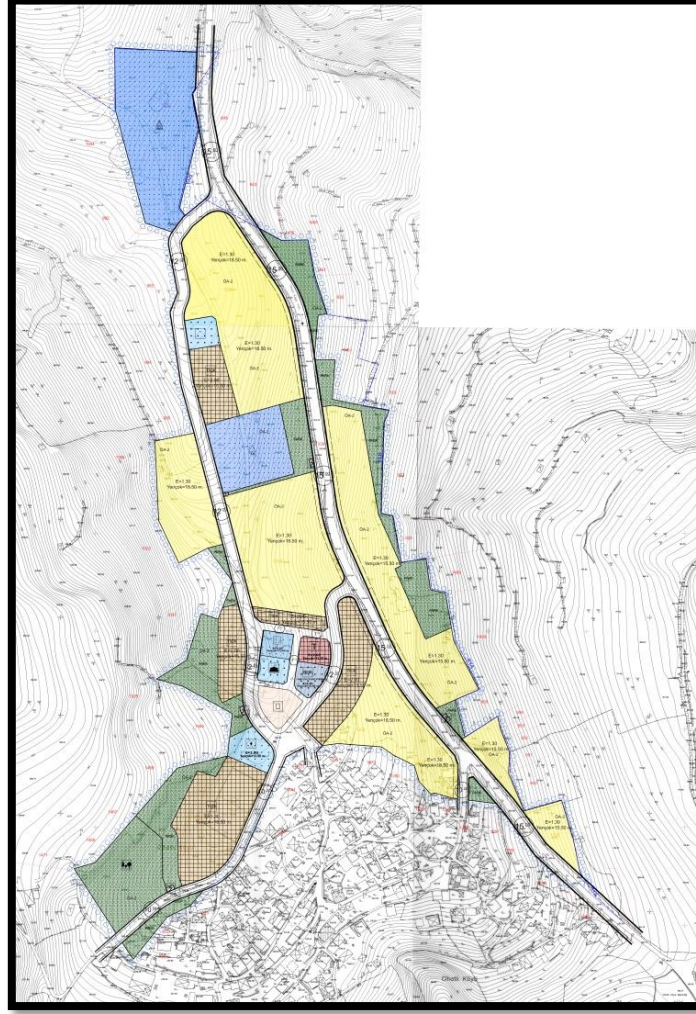
Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda: "Cihatlı Toki Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alanlar Cihatlı Mahallesi TOKİ alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut, Ticaret-Konut, Dini Tesis ve Park Alanları"nda kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

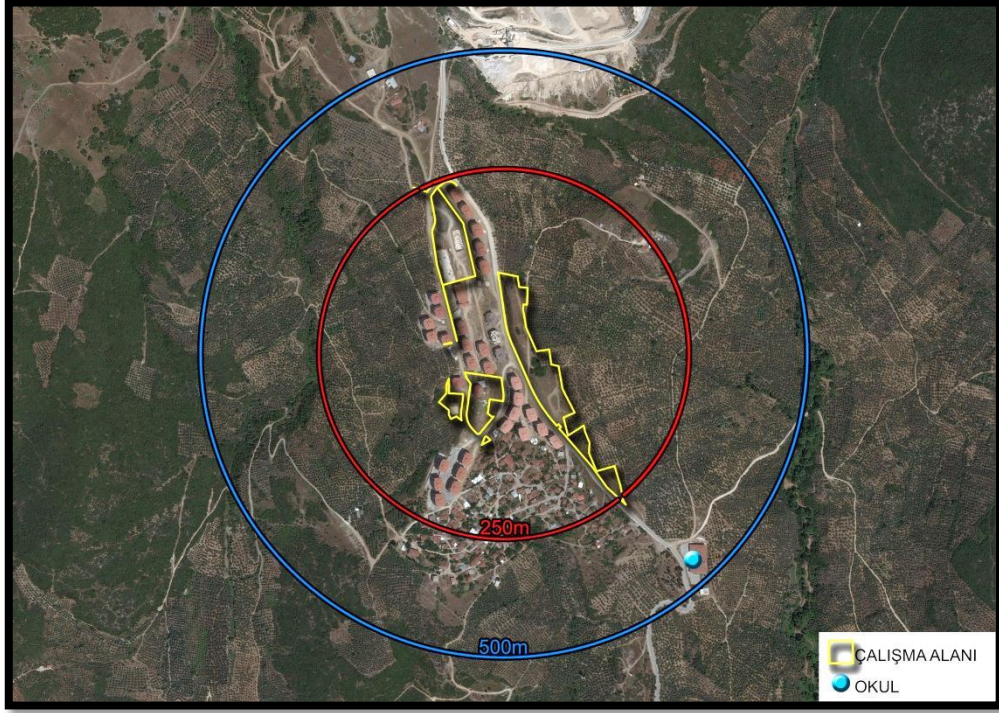
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılması planlanan sosyal konut projesi kapsamında, yapılacak olan bazı binaların konum ve mimari projelerinde yapılması düşünülen değişiklikler nedeni ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklikler yapılması gerekmektedir.

Gemlik Belediyesi'nde söz konusu talepler incelenmiş ve uygun bulunan değişikliklerin hazırlanması istenilmiştir.

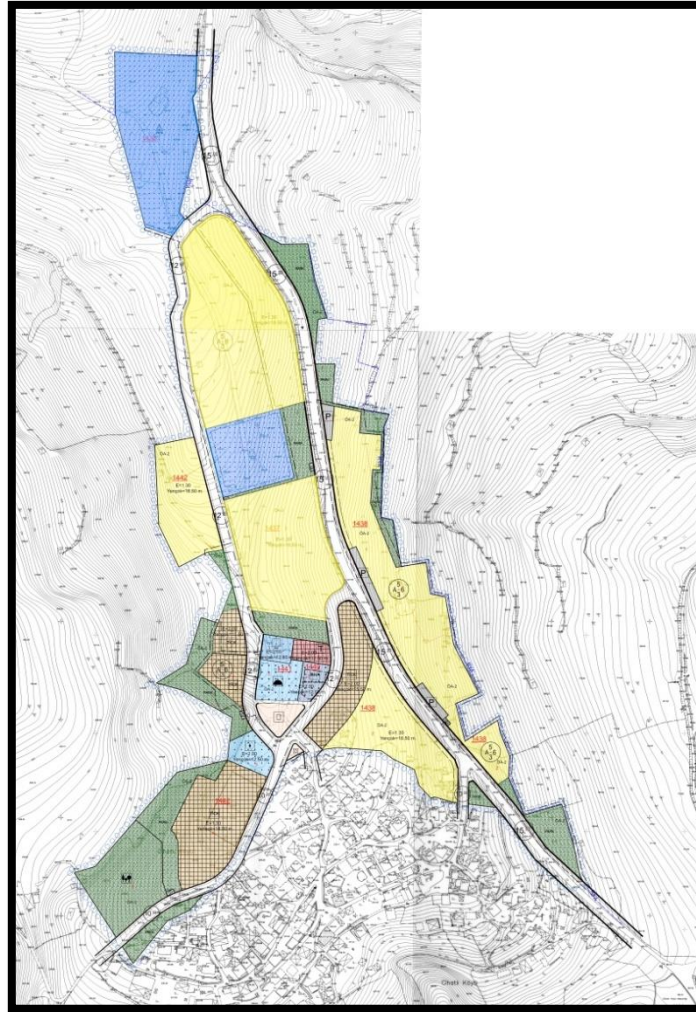
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının yakın çevresindeki en önemli sosyal donatı alanı 1,2km uzaklıktaki Gemlik Devlet hastanesi alanıdır. Güney bitişiğindeki Cihatlı köy yerleşim alanındaki bazı ortak kullanım alanları şöyledir:



Planlama Alanın Yakın Çevresindeki Kullanım Alanları

3.3. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan Gemlik Cihatlı Mahallesi Kuzeyi Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Cihatlı Toplu Konut Alanının bazı kısımlarında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılması planlanan sosyal konut projesi kapsamında talep edilen düzenlemeler yapılmıştır.

Yapılan düzenlemeler ile bazı sosyal donatı ve ticaret kullanımlı alanların yerleri değiştirilmiş, konut alanları bütünleştirilmiştir.

Düzenleme yapılan konut ve ticaret alanlarına (A-6) yapı düzeni getirilmiştir.

Değişiklik yapılan kısımlarda öneri konut alanlarında 3.396m² artış, ticaret-konut alanlarında 3.424m² azalma olmuştur.

Park alanları 120m² artmış, mevcut plandaki mescit alanı kaldırılarak cami alanı büyütülmüştür. Sağlık alanı, aile sağlığı merkezine dönüştürülmüştür. Yol alanları azaltılmış, otopark alanları artırılmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği alan kullanım dağılımı şöyledir:

Kullanım Türü	Mevcut Plan (m²)	Öneri Plan (m²)
Konut Alanı (A-6)	-	28.684
Konut Alanı (E=1.30)	25.288	-
Ticaret- Konut Alanı (E=2.00)	5240	123
Ticaret – Konut Alanı (A-6)	0	1.693
Park	4.258	4.378
Meydan	1.888	1.260
Cami	804	1.783
Mescit	979	-
Sağlık	842	-
Aile Sağlığı Merkezi	-	842
Ticaret	863	863
Belediye Hizmet Alanı	158	158
Otopark	-	1366
Yol	1086	256
Toplam	41.406	41.406

Plan Hükümleri:

GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Plan, 1/1000 ölçekli plan paftaları, plan notları, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- 1.2. Açıklanmayan hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, meri imar mevzuatı hükümleri ile ilgili yönetmelik (deprem, sığınak, otopark, binaların yangından korunması hakkında yönetmelik, afet bölgesinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik, su kirliliği kontrol yönetmeliği, yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkındaki yönetmelik vb.) hükümleri geçerlidir.
- 1.3. Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 05.12.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas ve 1/1000 ölçekli

uygulama imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüd raporu'nun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.

- 1.4. Alanda zeytin ağaçlarının bulunması durumunda nakilleri esastır.
- 1.5. Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır. İmar durum belgesi, yürürlükteki imar planı esas alınarak yapılmış imar uygulaması sonucu oluşan imar parselleri üzerinden düzenlenecektir.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. Konut alanlarında yapılaşma koşulları $E= 1.30$ Yençok= 18.50 ve $E=1.30$ Yençok= 15.50 ve (A-6) olmak üzere imar planı üzerinde belirtildiği şekildedir.

2.1.2. Otopark kendi parseli içinde çözülecektir.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANI

2.2.1.1. Yapılaşma koşulları $E:2.00$ Yençok: 12.50m olup planda ticaret olarak belirlenen imar adasında yalnızca ticarete yönelik birimler yer alacaktır.

2.2.2. TİCARET-KONUT ALANI

2.2.2.1. Ticaret-konut alanlarında bulunan parsellerin yola cephe zemin katlarında konut alanları ile birlikte isteğe bağlı olarak, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Normal katlar konut olarak kullanılacaktır.

2.2.2.2. Bu kullanımlar imar adasında ticaret-konut taraması bulunan cephelerde yer alabilir.

2.3. KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. BELEDİYE HİZMET ALANI

Bu alanlarda uygulama idaresince onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup yapılaşma koşulları $E=2.00$ Yençok=12.50m'dir. Belediye hizmet alanında idari birimler, sağlık merkezi, ticaret ve otopark fonksiyonları yer alabilir.

2.3.2. CAMİ

Bu alanlarda lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatlar, açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir.

2.3.3. İlkokul alanı, ortaokul alanı, aile sağlık merkezi, mescit ve cami alanında planda belirtilen çekme mesafeleri, genel hükümler ve ilgili mevzuata uyulmak koşuluyla uygulama idaresince onaylanacak avan projeye göre yapılabilir. ilkokul ve ortaokul alanlarında yapılaşma emsali $E=1.50$ bina yüksekliği Yençok=15.50m'dir.

Yapılan planlama çalışması, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca talep edilen, Gemlik Belediyesi'nce uygun bulunan kararlar doğrultusundan hazırlanmıştır. İmar mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.