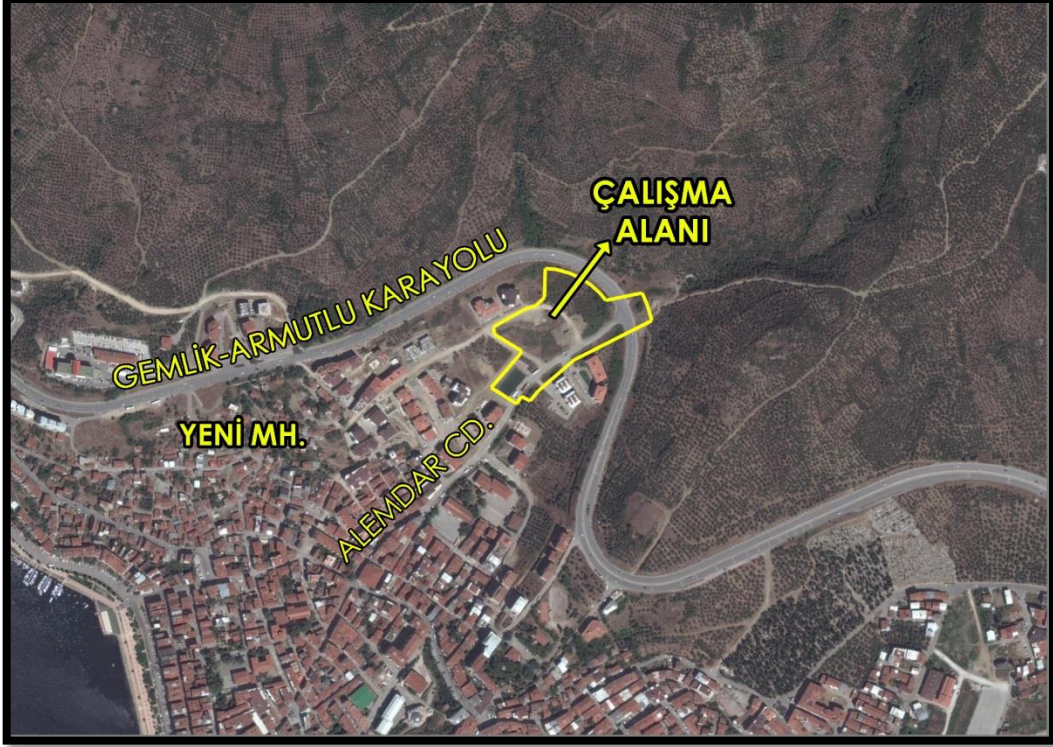


PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değışikliğı Bursa İli, Gemlik İlçesi, Yeni Mahaltesinde, H22-A-09-A-1-C, pafta, 956, 957 nolu imar adaları ile çevresini kapsamaktadır.

Konum:

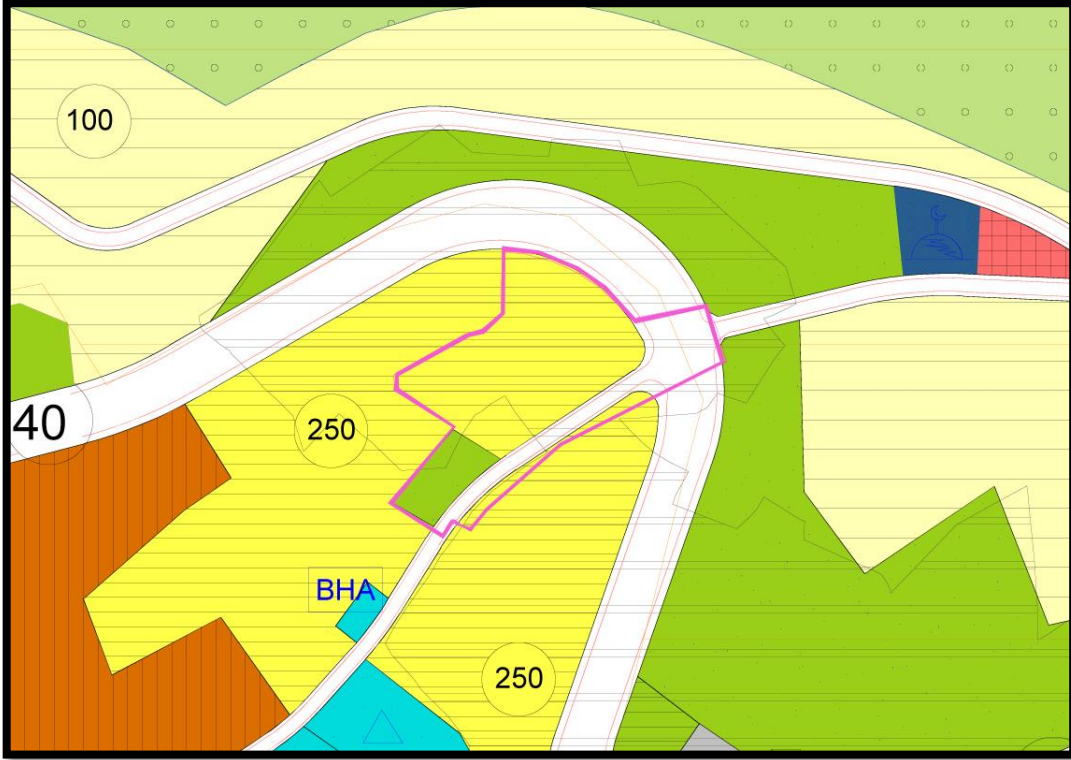


Söz konusu alan, Gemlik yerleşim alanının kuzeyinde, Gemlik-Armutlu Karayolu'nun güneyinde yer almaktadır. Kent merkezine 1km, sahile 800m mesafededir.

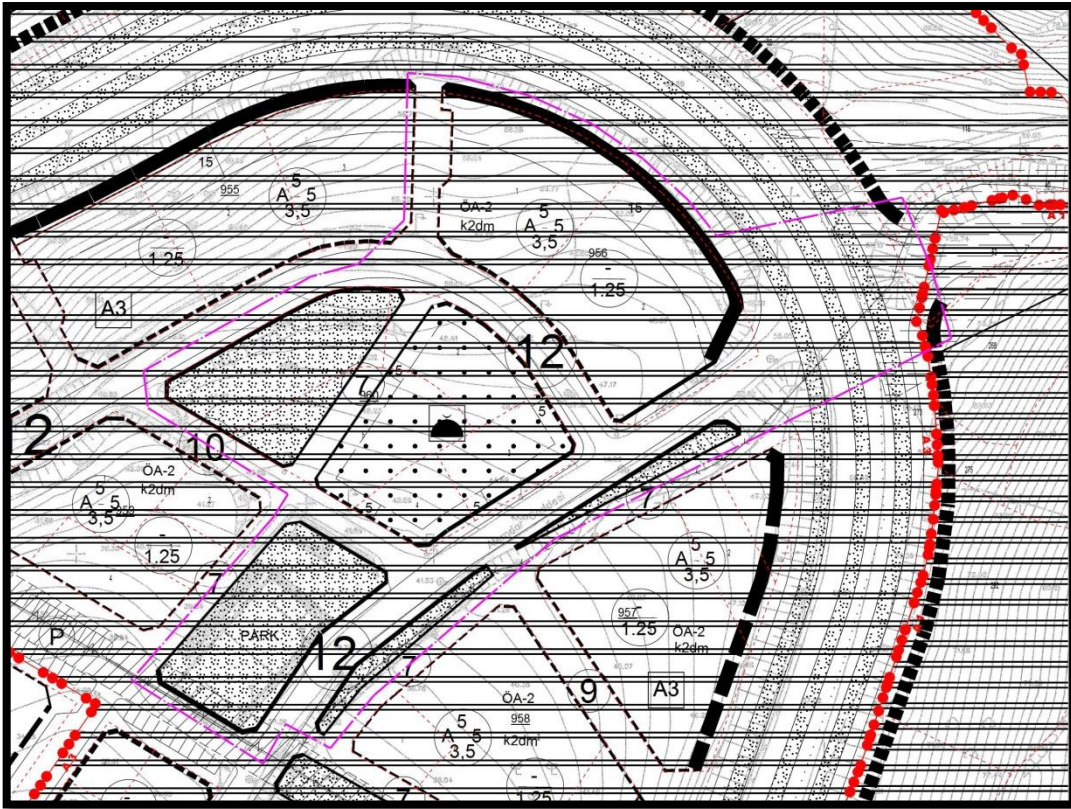
Gemlik-Armutlu Karayolu'nun bitişğinden güneye doğru uzanmaktadır.

Söz konusu alanın üzeri boştur. Çevresinde 5 katlı betonarme konut binaları mevcuttur.

Mevcut Plan Durumu:



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu



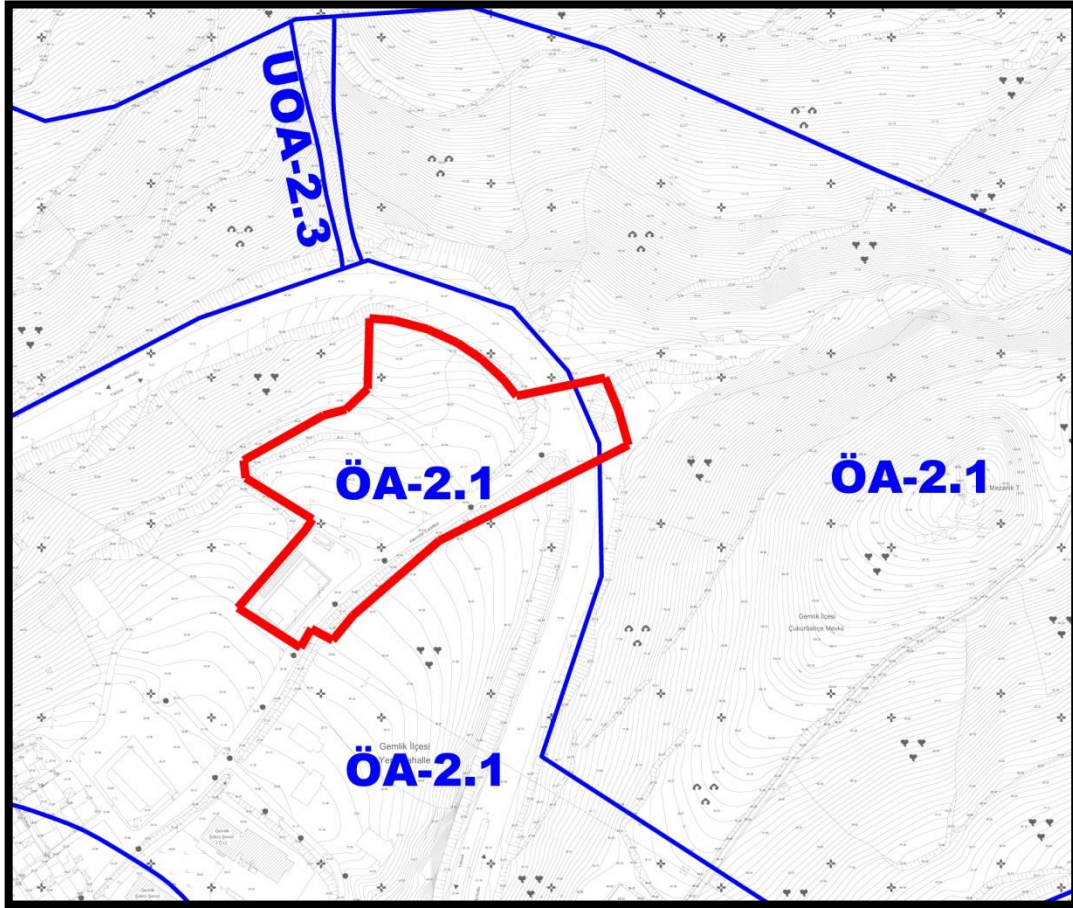
1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

Plan değişikliğine konu olan söz konusu alan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olup, 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında 250 kişi/ha gelişme konut alanı, park ve yolda, Bursa Büyükşehir Belediyesi' nce 21.04.2015 tarih 894 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, ayrık nizam beş kat konut alanı, cami, park ve yolda kalmaktadır.

3.Jeolojik Durum

Planlama bölgesini kapsayan alanın imar planı amaçlı jeolojik- jeoteknik etüd raporu 19.02.2016 tarihinde, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan etüt raporuna göre planlanan arkeolojik sit alanı Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlarda kalmaktadır.



Harita 4: Alanın Jeolojik Durumu

Alanın zemin özellikleri ve alınması gerekli koşullar şöyledir;

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve İznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topoğrafik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaların mekanik özelliklerine bağılı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilité sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneceği stabilité sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilité analizleriyle ortaya konmalıdır.
 - Yapı yükleri, stabilité sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.
 - 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 stabilité sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
 - Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilité 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 taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyümesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağılı zemin veya kaya deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
 - Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA- 2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

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

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

Mülkiyet Durumu:

Söz konusu alanın bir kısmında imar uygulaması yapılarak yol ve park alanları kamuya terk edilmiştir. Diğer kısımlar özel mülkiyettir.

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Gemlik Belediyesi Gemlik Kaymakamlığı' nın 22.12.2015 tarihli E.1924 sayılı yazısı doğrultusunda Yeni Mahalle Çukurbahçe çevre yolu bağlantısında yaşanan trafik sorunlarının giderilmesi ve kaza risklerinin önlenmesine yönelik vatandaş taleplerine istinaden 954-958 adaların bulunduğu alan ve çevresinde düzenleme yapılmasını talep etmiştir.

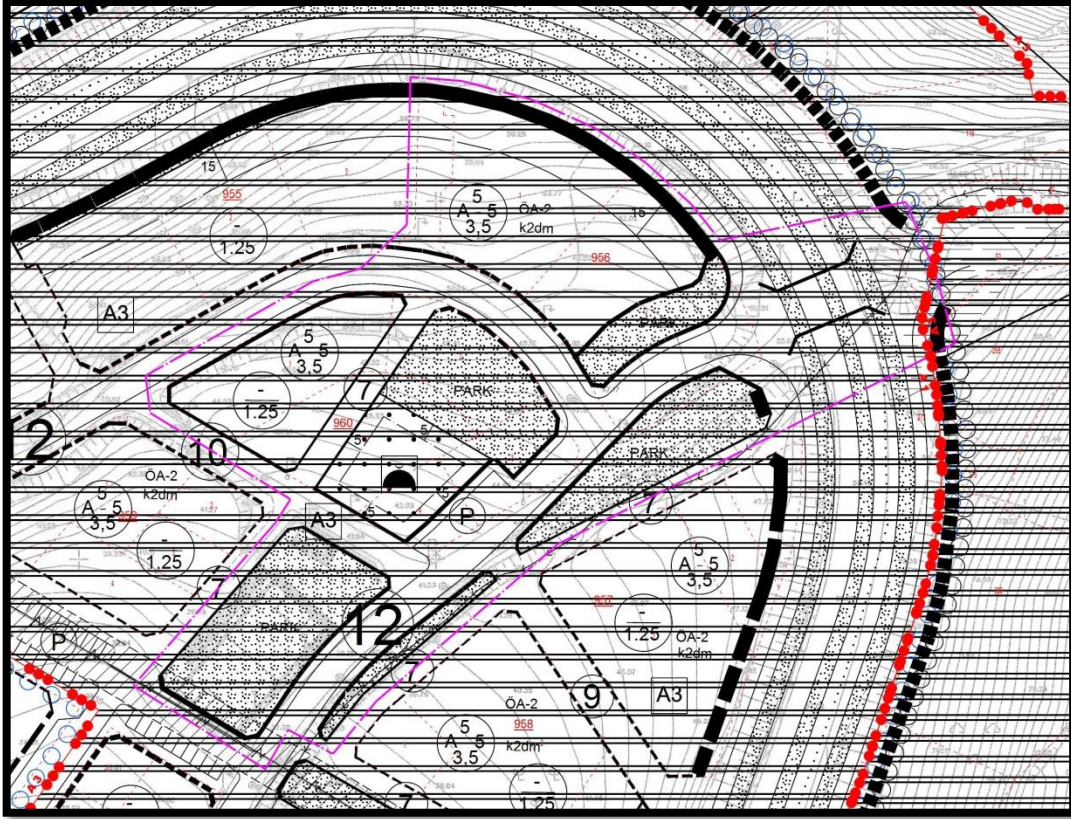
Planlama:

Talebe ilişkin, 17.02.2016 tarihinde ve 17.01.2017 tarihinde olmak üzere 2 adet halk toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Yapılan incelemede, Gemlik Belediyesince hazırlatılan ve Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü' ne 17.01.2017 tarih 1092 sayılı yazı ile gönderilen, karayolu altgeçit kavşak projesi doğrultusunda, Yeni Mahalle;

- 955 ve 955 adalar arasındaki yolun kaldırılarak, karayolundan 15 metre, önden 5 metre, yandan 3,5 metre bahçe mesafeli KAKS (Emsal): 1.25 Ayrık Nizam 5 Kat Konut Alanı ve adaların kuzey cephesinde karayolu boyunca uzanan Park Alanının bütünlüğünü sağlayacak şekilde Park Alanı belirlenmesine,
- 956 ada 2 parselin doğusunda kısmen Park Alanı ve Yol olarak belirlenmesine,
- 956, 959, 960 adalar ile 957, 958 adalar arasındaki yol aksının kuzeybatıya doğru kaydırılması ve Park Alanlarının arttırılmasına,
- 960 ada 1, 2 ve 5 parseller üzerindeki Park Alanı' nın kaldırılarak önden 5 metre yandan 3,5 metre bahçe mesafeli KAKS (Emsal): 1.25 Ayrık Nizam 5 Kat Konut Alanı belirlenmesine,
- 960 ada 2, 3, 4, 5 parseller üzerindeki Cami Alanının azaltılarak, 960 ada 3, 4 ve 5 parsel nolu taşınmazlarda Cami Alanı, Cami Alanının 12 metrelik yola bakan doğu cephesinde Genel Otopark Alanı, 960 ada 2, 3 ve 5 parsellerde Park Alanı ve Yol belirlenmesine,
- Karayolu üzerinde altgeçit işlenmesine karar verilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ilgili kararlar doğrultusunda düzenlenmiştir.



1/1000 ölçekli öneri plan değişikliği

Alan Kullanım dağılımı şöyledir:

Kullanım Türü	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Konut alanı	4.350	5.305
Park	4.267	5.239
Cami	2.847	1.132
Yol+ otopark alanı	6.428	6.216
TOPLAM	17.892	17.892

Hazırlanan plan değişikliği ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda hazırlandığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.