

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ
KUZEY GELİŞME ALANI ANTİK TAŞ OCAĞI VE NEKROPOL ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sicil No:254

KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahh. Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
B Blok No: 150 Kat: 1 Daire: 2 Nilüfer/BURSA
Tel & Faks: 0224 220 66 66-243 07 74 E-posta: kentselplanlama@hotmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Sedat ÖZER
Meclis Katibi

Sedat AKKUŞ
Meclis Katibi

Plan İşlem Numarası:
UIP-39423

Gemlik Belediye Meclisi'nin 07/10/2019
tarih ve 221 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
24.12.2019 tarih ve 282 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**
Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



ASLI GİBİDİR

28. Ocak 2020
Sayı: 46464
E



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
26.10.2020 gün ve 9920 sayılı
karar ekidir.

1001-1222 1414-1415

1001-1222 1414-1415



DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU



1001-1222 1414-1415

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, EŞREF DİNÇER MAHALLESİ

ANTİK TAŞ OCAĞI VE NEKROPOL ALANI

1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN
GÜLAY BOZKURT- Şehir Plancısı

1. Plantamanın Amacı

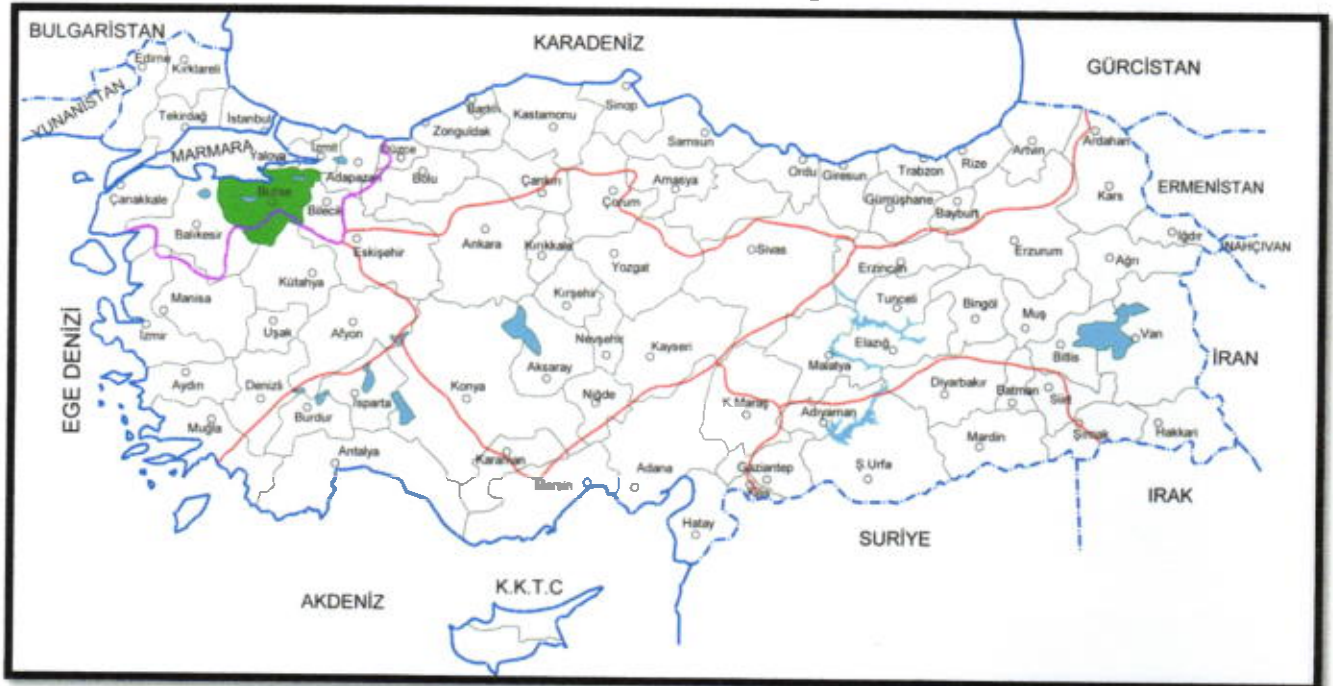
Bursa İli, Gemlik kentsel yerleşim alanının kuzeyinde yer alan, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17.01.2013 tarih, 1468 sayılı kararı ile II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmiş olan Antik Taş Ocağı ve Nekropol Alanının 2863 sayılı yasa kapsamında Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmasıdır.

2. Planlama Alanının Konumu

Gemlik İlçesi Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bağlı olduğu Bursa ilinin kuzeydoğusunda yer alan Gemlik ilçesi, Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki 17 ilçeden biridir. İlçe merkezi Gemlik Körfezi'nin sahil kısmının orta kesiminde yer almaktadır.

Gemlik İlçesi'nin ülke ve bölge içindeki konumunu gösteren Harita 1'de aşağıda verilmiştir.

Harita 1: Gemlik İlçesi'nin Ülke ve Bölgesindeki Konumu



Gemlik İlçesi, 19.13 derece doğu meridyeni ile 40.12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin toplam yüzölçümü 413 km²'dir.

İlçenin doğusunda Orhangazi İlçesi, güneyinde Gürsu ve Osmangazi ilçeleri, güneydoğusundaki Yenişehir İlçesi, güneybatısında Mudanya İlçeleri yer almaktadır.

Gemlik İlçesi'nin Bursa İli içindeki konumunu gösteren Harita 2 aşağıda verilmiştir.

Harita 2: Gemlik İlçesi'nin Bursa İli İçindeki Konumu



Koruma Amaçlı İmar Planı yapılan bölge Gemlik yerleşim alanının kuzey doğusundaki eğimli yamaçlarda yer almaktadır ve kuzeydeki eğimli yamaçlardan meskun yerleşim alanına doğru uzanmaktadır.

Planlama bölgesinin güneyinde mevcut konut alanları, doğu ve batısında konut gelişme alanları, kuzeyinde ise tarım alanları yer almaktadır.

Koruma Amaçlı İmar Planı sınırı içinde kalan Antik Taş Ocağı ve Nekropol Alanı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17.01.2013 tarih, 1468 sayılı kararı ile II. derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir.

Harita 3: Arkeolojik Sit Alanının Gemlik İlçesi İçindeki Konumu



3.Mevcut Plan Durumu

Sit sınırlarını kapsayan bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 2008 yılında onaylanmıştır. Onaylı nazım imar planında; orman alanı, ağaçlandırılacak alan, tarımsal niteliği korunacak alanda kalmaktadır.

Alanın uygulama imar planı bulunmamaktadır.

Harita 4: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

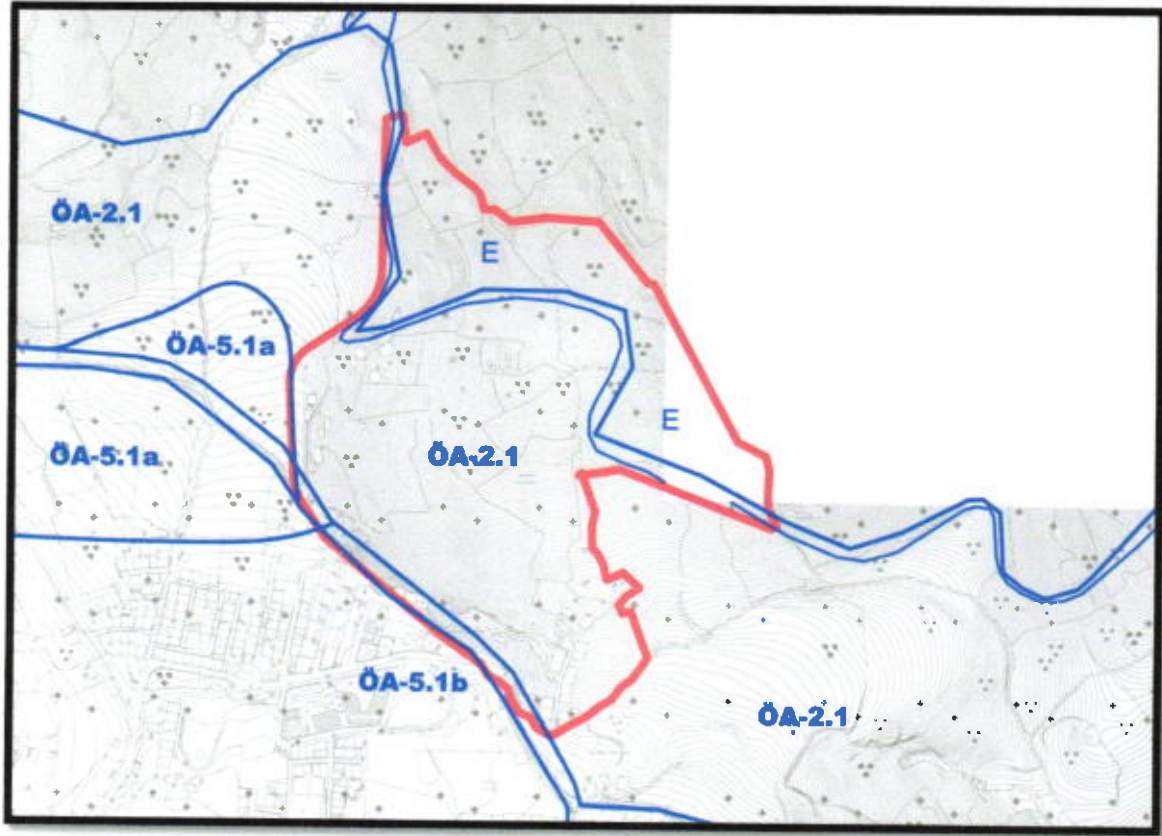


4.Jeolojik Durum

Planlama bölgesini kapsayan alanının jeolojik- jeoteknik etüd raporları 2001, 2012 ve 2016 yıllarında yapılmıştır.

Planlama yapılan arkeolojik sit alanı : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 2012 tarihinde onaylanan jeolojik- jeoteknik etüd raporuna göre Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlarda kalmaktadır.

Harita 5: Alanın Jeolojik Durumu



Alanın zemin özellikleri ve alınması gerekli koşullar şöyledir;

Önemli 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, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı 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 uzaklaştırılmasına 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 bağlı 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 önlemleri alanlarda;

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

Planlama alanının güney sınırında kalan bir kısım alan 19.02.2016 onay tarihli jeolojik-jeoteknik etüd raporuna göre Önlemleri Alanlar 5.1.b (ÖA-5.1b): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme- oturma- taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak gösterilmiştir.

Alanın zemin özellikleri ve alınması gerekli koşullar şöyledir;

Önlemleri 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. Küçükumla Beldesinin sahile yakın kesimlerinde ve nüfusun en yoğun olduğu Gemlik şehir merkezinde bulunan alüvyon sahalarında; 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 Önlemleri 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 büyümesi, Sıvılaşma, 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 şevi, 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, yanıl 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

Planlama alanının kuzey doğusunda yer alan bir kısım alan 2001 yılında onaylanan jeolojik- jeoteknik etüd raporunda E-"Yerleşime Uygun Olmayan Alan" olarak belirlenmiştir.

5. Planlama Kararları

Planlanan II.derece arkeolojik sit sınırları içinde orman alanları ile özel mülkiyete konu alanlar yer almaktadır.

Sit sınırları içinde kalan bölgenin güneydoğu kısmında özel mülkiyetteki bazı parsellerde kaçak yapılaşmalar mevcuttur.

Yapılan Koruma Amaçlı İmar Planı'nda B.K.V.K.B.K.'nun 17.11.1990 tarih, 1405 sayılı kararı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikleri ve K.T.V.K.Y.K.'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararları, arazinin topoğrafik yapısı ile orman sınırları dikkate alınmıştır.

Planlamada sit sınırları kurul kararı doğrultusunda plan üzerinde işaretlenmiş, sit sınırları içindeki tescilli orman alanları "orman alanı" olarak gösterilmiştir. Orman alanı dışında kalan alanlardaki uygulamanın ne şekilde olacağı plan hükümlerinde belirtilmiştir.

1/1000 ölçekli arkeolojik sit alanı koruma amaçlı imar planı alan kullanımı dağılımını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.



Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Arkeolojik Sıt Alanı Koruma Amaçlı
İmar Planı Alan Kullanımı Dağılımı

Kullanım	Alan (ha)	%
Orman Alanı	67066	69,41
Toplam Alan	96618	100

Plan Hükümleri:

1-Gemlik Antik Taş Ocağı ve Nekropol Alanı Arkeolojik Sıt Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı B.K.V.K.B.K'nun 17/11/1990 tarih, 1405 sayılı kararı ile ilan edilen II. derece Arkeolojik Sıt Sınırlarını kapsamaktadır.

2-Planlanan alandaki her türlü uygulamada Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih, 658 sayılı ilke kararına uyulacaktır.

3-Plan Hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri ile yürürlükteki ilke kararları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine uyulacaktır.

4-Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 2001, 2012 ve 2016 yıllarında onaylanan jeolojik- jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

658 sayılı ilke kararlarına göre; 5-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun aynen uygun bulması halinde uygulamaya geçilir.

II. Derece arkeolojik sıt alanı:

Korunması gereken, ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sıt alanlarıdır. Bu alanlarda, yeni yapılaşmaya izin verilmeyecektir.
Ancak;

a)Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konu Koruma Kurulu'nda değerlendirilecektir.

b)Yeni tarımsal alanlar açılmayacak, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlere Koruma Kurulları'nca uygun görülmesi halinde devam edilebilecektir.

c)Höyük ve tümölüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler ve ağaçlandırma kesinlikle yapılamaz, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabilecektir.

ç)Taş, toprak, kum vb. alınamaz, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakları açılmaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

d)Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde gezi yolu ve meydan düzenlemesi ile açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi üniteler Koruma Kurulu'ndan izin alınarak yapılabilir.



~~e) Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili Koruma Kurulu'ndan izin alınması koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) işlemleri yapılabilir.~~

Bilgilerinize arz ederim.


Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sic.No:254

