

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değışikliğı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 426 ada 43 nolu parselin bulunduğı alanı kapsamaktadır.

Konum:



Söz konusu parsel, Gemlik yerleşim alanının doğusunda, Çakaldere Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi'nin kesiştiğı noktanın 100m kuzeyinde, yolun doğusunda, çevresinde konut ve ticaret yapıları bulunan yerleşim alanında yer almaktadır.

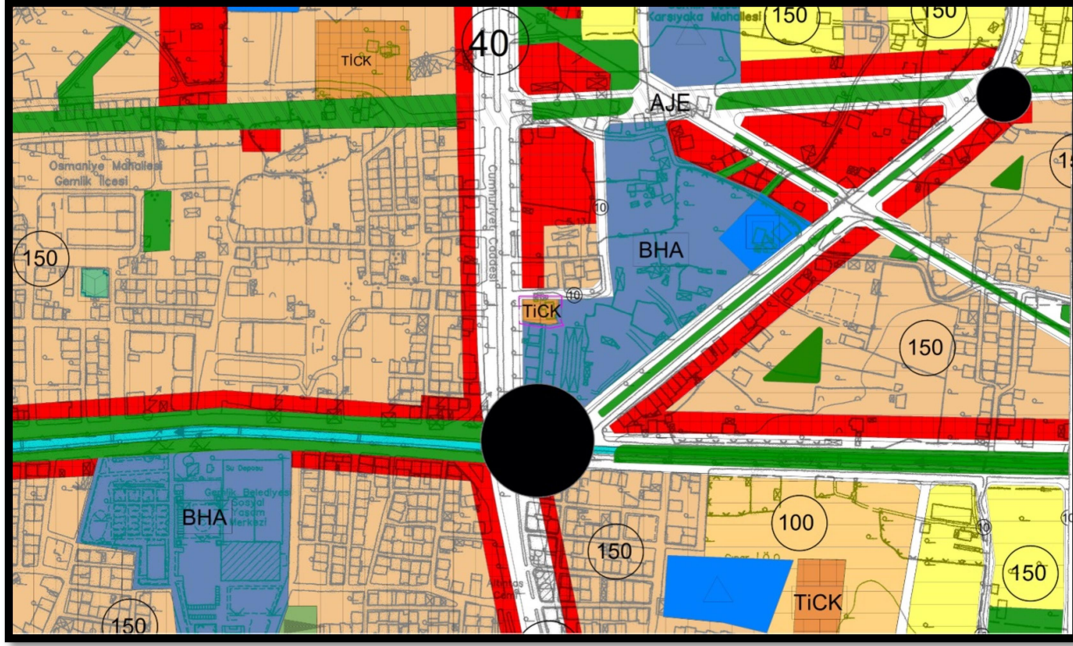
Parsel batısındaki Cumhuriyet Caddesi boyunca uzanan servis yolundan ve kuzeyindeki imar yolundan cephe almaktadır. Köşe başı parsel konumundadır.

Parsel güneyindeki Bursa-Yalova Karayolu'na 1km güney batısındaki Gemlik merkezine 1,2km uzaklıktadır.

Parselin doğu bitişiğinde Gemlik Bölge Parkı yer almaktadır.

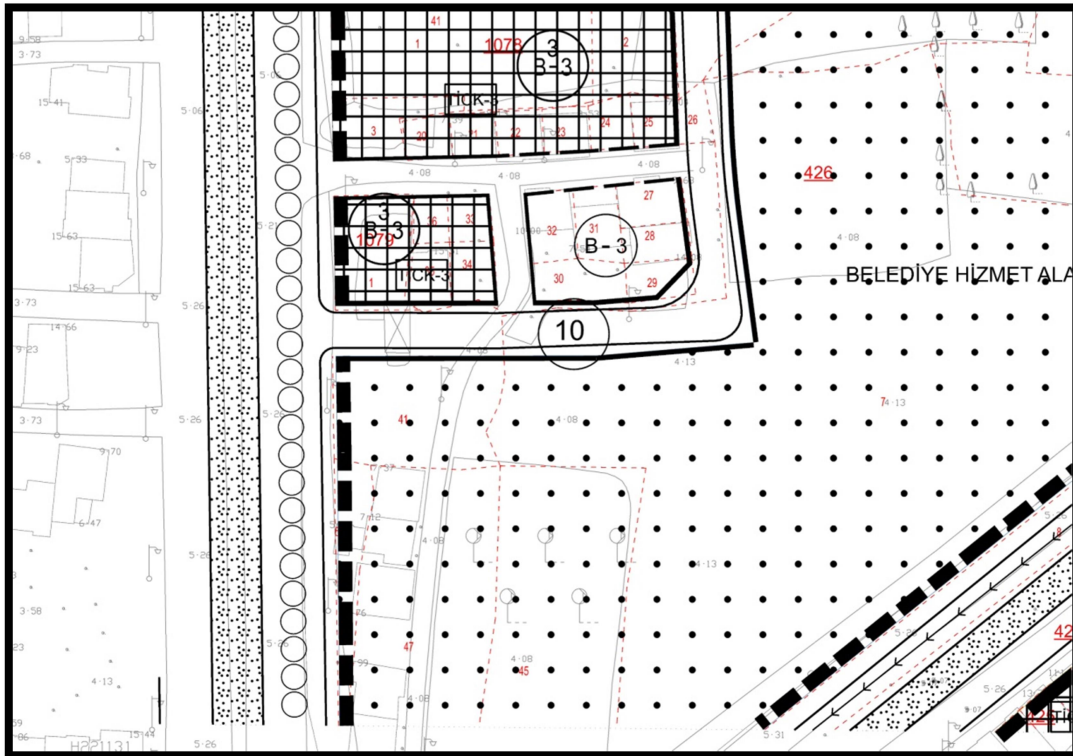
Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu parsel, 1/5000 ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda; Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 19.09.2019 tarih 1203 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değışikliğı ile "ticaret-konut" alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut nazım imar planı durumu

1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise “belediye hizmet alanı” olarak planlanmıştır.



1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planı durumu

Mülkiyet Durumu:

Plan değişikliği yapılan parsel özel mülkiyete aittir. Tapu alanı 672,94m²'dir.



Jeolojik Durum:

Söz konusu alan, 19/02/2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan "Gemlik İlçesi 2.Etap 1209 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Raporu" nda "Önlemler Alanlar-5.1b (ÖA-5.1b) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem alınabilecek Alanlar"da kalmaktadır. Bu alanlarla ilgili söz konusu etüd raporunda;

BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ 2.ETAP
1209 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS
MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

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.

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

- 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-5.1a simgesiyle gösterilmiştir (Ek-3).

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. Küçükumla 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 doymuş, 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, 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

503



O. Oğuz Tüfenkci
Jeoloji Yük. Müh.

Gürhan R. KOÇBAY
Jeoloji Yük. Müh.



BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ 2.ETAP
1209 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS
MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU



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 bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı 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 Ek-3).

504



O. Oğuz Tüfenkci
Jeoloji Yük. Müh

Gürhan R. KOÇBAY
Jeoloji Yük. Müh



denilmektedir.

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Gemlik Osmaniye Mahallesi'nde yer alan 426 ada 43 nolu parsel, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 19.09.2019 tarih 1203 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile "ticaret-konut" alanı olarak planlanmıştır.

Parsel maliki söz konusu parselinin 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun şekilde "ticaret-konut alanı" olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanmasını talep etmiştir.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Osmaniye Mahallesi, 426 ada 43 nolu parsel 5m ön bahçe mesafeli, bitişik nizam üç kat (B-3) "ticaret-konut" alanı ve park alanı olarak planlanmıştır.

Parseldeki yapılaşma koşulları çevresindeki yapılaşma koşulları dikkate alınarak belirlenmiştir. Parselde yer alacak binanın zemin katı ticaret, üst katları konut kullanımlı olacaktır.

Bina karayoluna cepheli kısımda yoldan 5m geriye çekilerek inşaa edilecektir. Bu durumda parselde yer alacak bina, zeminde 337m²'ye oturtulacaktır.

Zemin üstü katlarda her katta 2 daire olmak üzere toplamda 4 daire yer alacaktır. Gemlik yerleşim alanında TÜİK verilerine göre aile büyüklüğü 2,99kişidir. 4 adet dairede yaşayacak nüfus büyüklüğü 4daire x 2,99kişi/aile = 12kişidir.

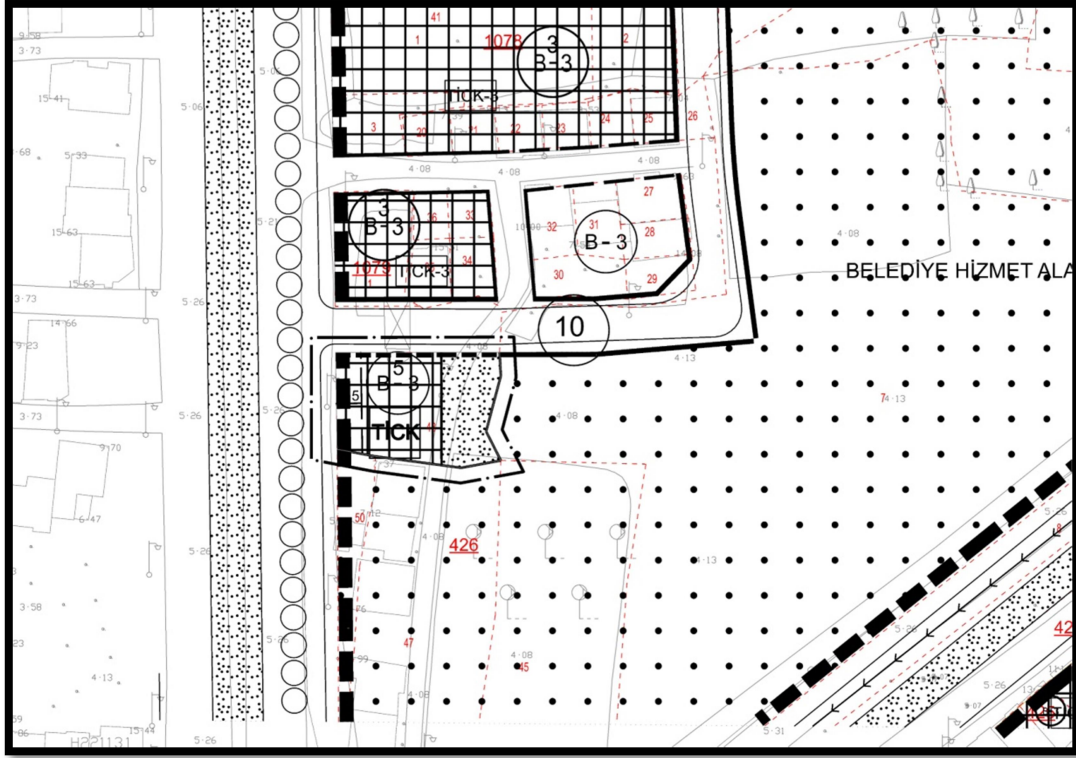
Yaşayacak nüfus büyüklüğü için ilgili yasal mevzuatlar uyarınca ayrılması gereken sosyal donatı alanı 12kişi x 17,5m² = 210m²'dir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde daha önceki tarihlerde yakın çevresindeki alanlarda yapılmış olan 18.madde uygulamasındaki DOP oranı olan %35.28 dikkate alınmıştır. Parselin doğu kısmında %35.28'ni oluşturan 238m²'si park alanı olarak planlanmıştır.

Planda kişi başına 238m² ÷ 12kişi = 19,83m² sosyal donatı ayrılmıştır.

Plan notu:

- 1- Plan değişiklik sınırları içinde, diğer yoldan ve komşu parsel sınırından inşaat çekme mesafesi aranmaz.
- 2- Zemin katında ticaret, üst katlarında konut kullanımı yer alacaktır.



1/1000 ölçekli öneri imar planı durumu

Alan Kullanım Tablosu

Kullanım Türü	Mevcut Plan Durumu (m ²)	Öneri Plan Durumu (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	673	-
Ticaret - Konut Alanı	-	435
Park	--	238
Toplam Alan	673	673

Hazırlanan plan değişikliği, 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında çevresindeki yapılaşma koşulları dikkate alınarak, gerekli sosyal donatı alanı ayrılmak sureti ile hazırlandığından İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.