

BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ
YALINTAŞ MAHALLESİ,
421 ADA 4 VE 5 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



BURSA İLİ, MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ, YALINTAŞ MAHALLESİ

421 ADA 4 VE 5 PARSELE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLER

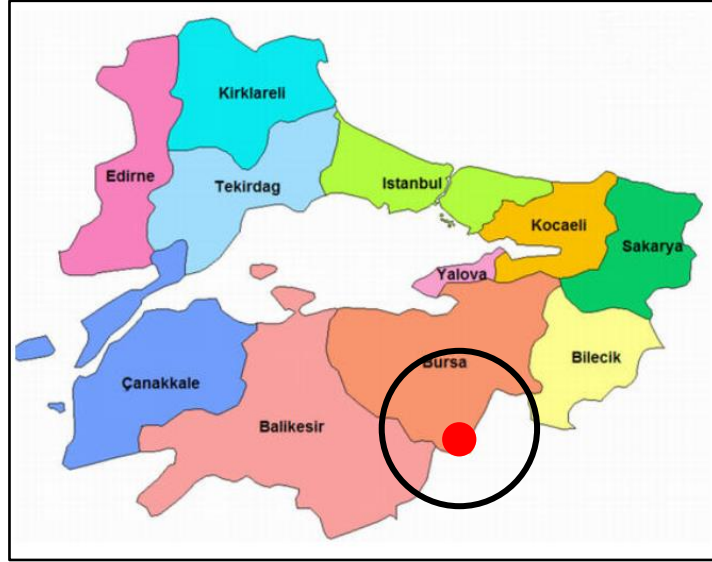
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Yalıntaş Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H20C23C4A paftada kalan 421 ada 4 ve 5 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine ait konu olan parsel Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Yalıntaş Mahallesi sınırları içindedir. Planlama alanı Bursa – Balıkesir Yolunun 2.5 km güneyinde Mustafakemalpaşa yolunun yaklaşık 450 metre, Yalıntaş Köyüçü Yolunun ise yaklaşık 920 metre batısında konumlanmaktadır.

Şekil 1. Marmara Bölgesi İlleri

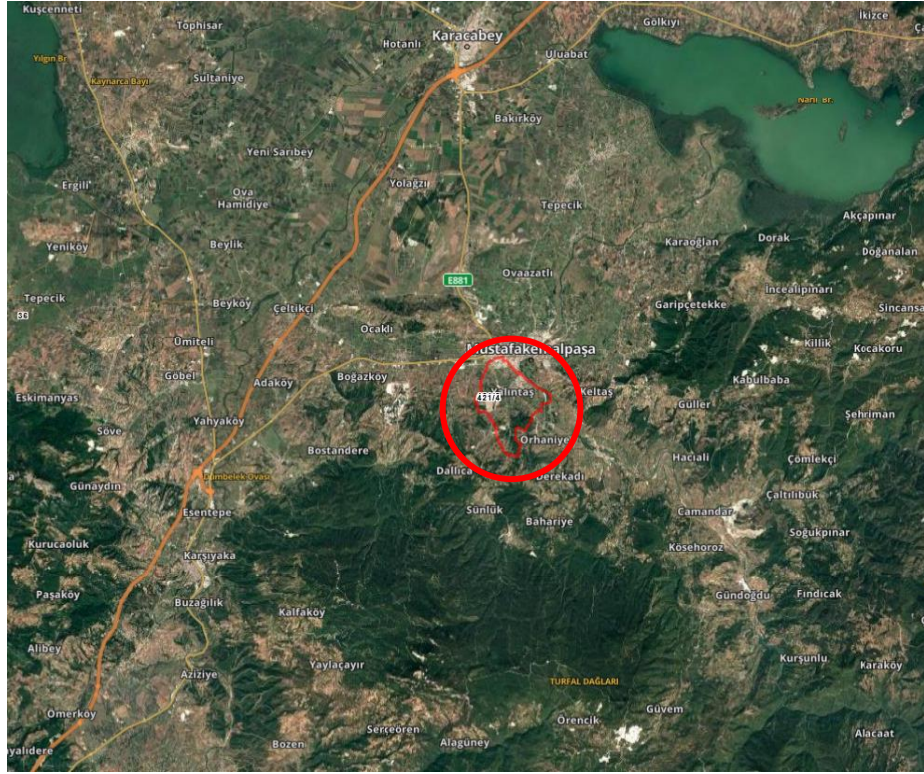


Şekil 2.Bursa İl'inin İlçeleri



1.2. PLANLAMA ALANI TANIMI

Şekil 3. Alan Uydu Görüntüsü (Uzak)



Şekil 4. Alan Uydu Görüntüsü (Yakın)



Planlama Alanı; Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Yalıntaş Mahallesi 421 ada 4 ve 5 nolu parseli kapsamaktadır. Planlama alanı 1/1000 ölçekli H20C23C4A paftasında ITRF koordinat sisteminde kalan alandan oluşmaktadır. Yanında ise ibadet alanı olan 421 ada 4 parsel yer almaktadır.

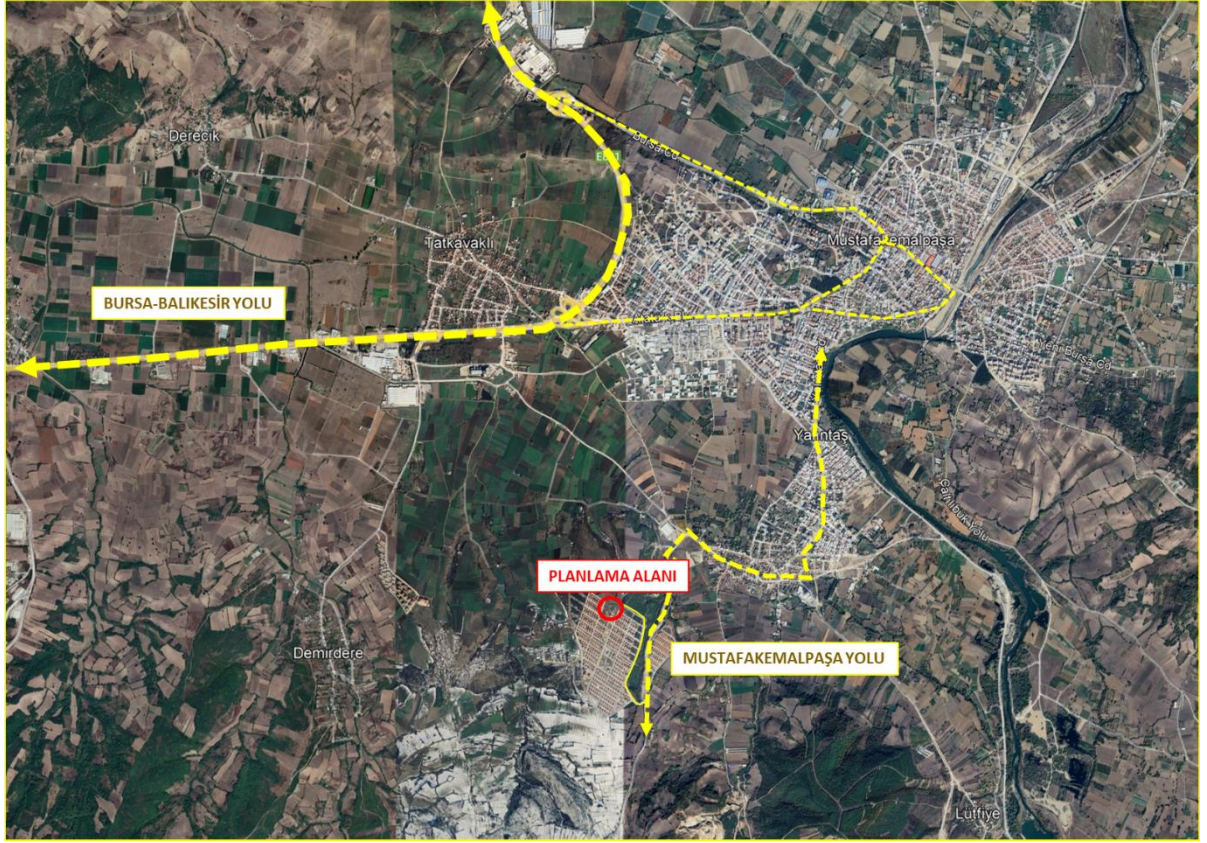
1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Şekil 5. Çalışma Alanının Karayolları Bursa 14. Bölge Haritasında Konumu



Mustafakemalpaşa ilçesi Bursa merkezine 90 km, Balıkesir il merkezine 70 km uzaklıktadır. Söz konusu planlama alanı Yalıntaş mahalle merkezine 3.2 km, Mustafakemalpaşa ilçesine 6 km uzaklıktadır. Bursa-Balıkesir otobanına 30 km uzaklıktadır.

Şekil 6. Çalışma Alanının Ulaşım Bağlantısı



2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Yalıntaş Mahallesi 421 ada 4 nolu parsel Maliye adına kayıtlı olup toplamda 2896.6 m²'dir. Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Yalıntaş Mahallesi 421 ada 5 nolu parsel Park olarak kayıtlı olup toplamda 19746.31 m²'dir. Parsellerin toplam alanı 22642.91 m²'dir. Planlamaya konu alan ise 9610.32 m²'dir. Söz konusu planda 421 ada 4 parselde yer alan ibadet alanı büyütülmek istenmektedir. Parseller Maliye hazinesine kayıtlıdır.

KADASTRAL BİLGİYE İLİŞKİN DAĞILIM TABLOSU

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL	ANATAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ m ²
BURSA-M.PAŞA	421	4	İbadet Yeri Alanı	2896.6
BURSA-M.PAŞA	421	5	Park	19746,31

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında; 241 ada 4 parselde Alan Uydu Görüntüsü ve yerinde yapılan incelemede Cami yer aldığı, 241 ada 5 parselde yapı bulunmadığı gözlenmektedir.

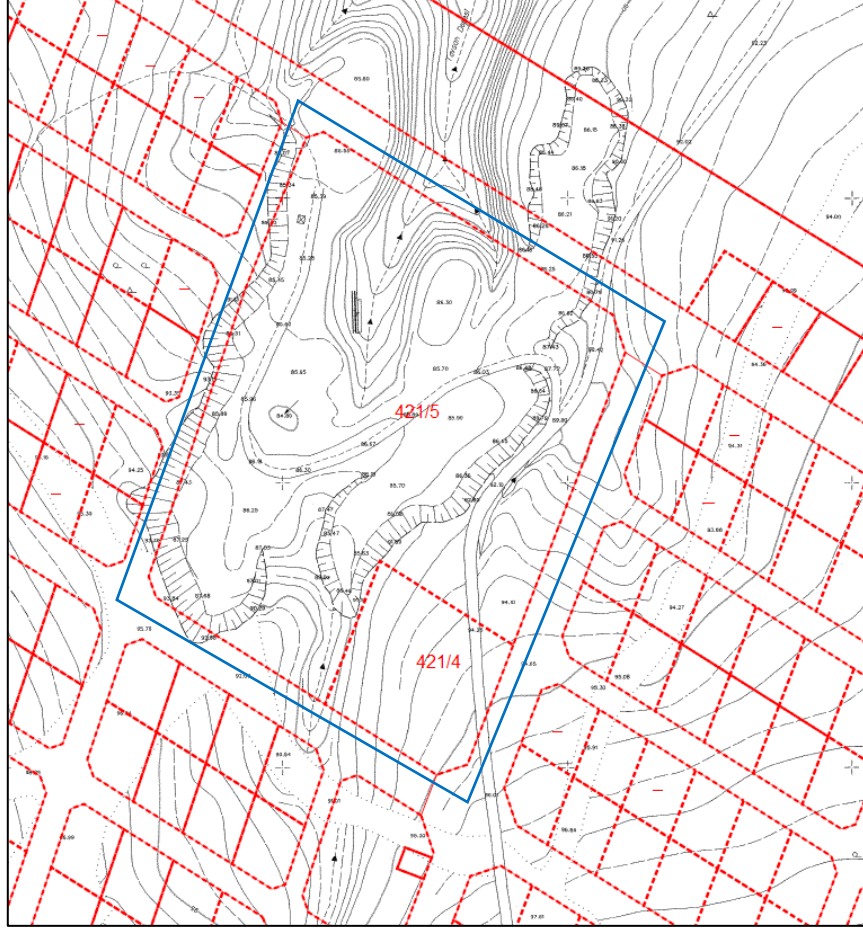
Şekil 7. Alana İlişkin Uydu Görüntüsü (Üst Görünüş)



3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama sınırı 1/1000 Ölçekli onaylı halihazır paftada, H20C23C4A paftasına girmektedir.

Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita Durumu



3.3. JEOLOJİK YAPI

Planlama alanına ilişkin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 13.12.2011 tarihinde onaylanan “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu’na ilişkin Değerlendirmeler ve Onay Sayfası aşağıda yer almaktadır. Planlama alanı ÖA-5 (Önleml Alan 5)’te kalmaktadır.

Önleml Alanlar 5 (ÖA-5)

XII.2.5. Mühendislik Problemleri Açısından Önleml Alanlar

Ek'te (Ek-12) verilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında ÖA-5 simgesi ile gösterilen bu alanlar;

Miyosen Yaşlı Az Kumlu KİL-KİL birimleri ile kaplıdır. Genel olarak kahve renklerde çok kati-sert kıvamlı yüksek plastisiteli (CH) yer yer kum-çakıl bantlarının bulunduğu ve içeriğinde kalsiyum karbonat yumruları olan birimler yer almaktadır. İnceleme alanımız idealize zemin profiline göre yer alan hakim birim olan az kumlu kil-kil birimin yüksek plastisiteli olduğu ve yüksek şişme potansiyeline sahip zemin olduğu tespit edilmiştir. Bu tür yüksek şişme özelliği gösteren zeminlerde büyük hacim değişiklikleri zemin yüzeyindeki hafif yapılara büyük zararlar verebilmektedir. Özellikle büyük boyutlu ve uzun binalarda oturma derzleri yoksa zeminde şişme olması durumunda yapı elemanlarında çatlak ve hasarlar meydana gelir. Bundan dolayı yüksek şişme özelliği gösteren bu tip zeminlerde temelin radye temel seçilmesi ve yürürlükteki deprem yönetmeliğine göre (bina boyutu, temel derinliği, temelden zemine aktarılan yük vs. gibi parametrelere göre) hesaplanması

gerekmektedir. Yapılar inşa edilirken mutlaka drenaj sistemi tesis edilmeli ve temel altına su kaçması önlenmelidir. Ayrıca temelin radye temel yapılması ve temel altına sağlıklı bir inşaat alanı sağlamak için granüler malzeme serilerek sıkıştırılması önerilmektedir.

Ayrıca İnceleme alanımızda eğim miktarı %20 den büyük olan alanlarda yüksek şişme potansiyelinin yanı sıra yüksek eğim açısından olabilecek mühendislik problemleri de göz önünde bulundurulmalıdır. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilirken eğimin nispeten düşük olduğu kesimlerde hafriyatla, nispeten eğimin yüksek olduğu kesimlerde kademeli hafriyatla eğim düzleştirilmeli. Hafriyat sonucu oluşan dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. Yağışlarla (kar, yağmur vb.) oluşabilecek yüzey ve yeraltı suları uygun drenaj sistemleriyle ortamdan uzaklaştırılmalı, inşaat temelleri mümkün olduğu kadar sağlam zemine oturtulmalıdır. Bina temelleri homojen birim üzerine oturtulmalı farklı iki birim üzerine oturtulmamalıdır. Hafriyat sırasında meydana gelebilecek stabilite problemlerine karşı gerekli tedbirler mutlak suretle alınmalıdır.

İnceleme alanımızda karşılaşılabileceğimiz bu tür mühendislik problemlerinden dolayı "Önemli Alan 5" olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda, parsel bazında zemin ve temel etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda, taşıma gücü değeri ve gerekli tüm zemin parametreleri (Şişme-kabarma, oturma, taşıma gücü hesapları yapılmalı ve yeraltı su seviyeleri belirlenmeli) hesaplanmalı tabaka derinliği belirlenmelidir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

1.İnceleme alanı, Bursa ili, Mustafakemalpaşa İlçesi, Yalıntaş Beldesi, H20C 23C ID - H20C 23C 4A H20C 23C 4B H20C 23C 4C-H20C 23C 4D H20C 23D 2C-H20C 23D 3BH20C 23D 3C Pafta 2200 Parselde 79,7 hektar alanda bulunmaktadır. 8 adet 1/1000 lik. 2 adet 1/5000 paftaya girmektedir. Söz konusu alan, Bakanlar Kurulunun 14.06.2010 tarih ve 597 sayılı kararı gereği Balıkesir İli Dursunbey İlçesi Karyağmaz Köyü'nün Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi Yalıntaş Beldesi sınırları içerisindeki Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan 2200 Nolu parselde kayıtlı araziye iskan sağlanması amaçlanmaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planına altlık oluşturulması amacı ile planlamaya esas bu jeolojik-Jeoteknik rapor hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanı, düz bir topoğrafya sahip olan bölümlerinde eğim miktarı %0-20 arasında değişirken eğim miktarının arttığı bölümlerde genel itibarıyla %20-40 arasında değişen eğime sahip bir topoğrafyaya sahiptir. Eğim miktarı %20-40 arasında değişen alanlarda lokal olarak 40'ın üzerinde eğimler bulunmaktadır. Söz konusu alan Miyosen Yaşlı Az Kumlu KİL-KİL birimleri ile kaplıdır. Genel olarak kahve renklerde çok kati-sert kıvamlı yüksek plastisiteli (CH) yer yer kum-çakıl bantlarının bulunduğu ve içeriğinde kalsiyum karbonat yumruları olan birimler yer almaktadır.

3. İnceleme alanında 20 adet 10-15 metre derinliğinde olmak üzere toplamda 225 metre zemin sondajı açılmış. Gerekli arazi ve laboratuvar deneyleri yapılarak zeminin genel karakteristikleri, eğim ve planlamaya esas oluşturacak yerleşime uygunluk durumu ortaya konulmuştur. Ayrıca jeofizik çalışmalar kapsamında 15 adet lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma, 15 adet lokasyonda jeofizik-rezistivite ölçümlerinden katmanlar içindeki PDüz, PTERS Ve SDÜZ STERS dalgası hızları tayin edilmiş ve bu hızlara dayalı olarak kalınlık, derinlik, tabaka eğimleri ile zeminin dinamik elastik parametreleri ve tabakalara ait

özdirenç değerleri hesaplanmıştır. İnceleme alanında yapılan arazi çalışmalarına ait koordinatlar aşağıda tabloda verilmiştir.

İnceleme alanı arazi çalışmalarına ait koordinatlar

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
SK-1	617796	4431015	SK-18	617850	4431758	S-15	617312	4431159
SK-2	617713	4431124	SK-19	617450	4431906	R-1	617468	4432002
SK-3	617492	4431331	SK-20	617392	4431091	R-2	617774	4431818
SK-4	617675	4431327	S-1	617468	4432002	R-3	617443	4431274
SK-5	617661	4431624	S-2	617774	4431818	R-4	617842	4431595
SK-6	617721	4432012	S-3	617443	4431274	R-5	617570	4431265
SK-7	617242	4432091	S-4	617842	4431595	R-6	618109	4431620
SK-8	617789	4431455	S-5	617570	4431265	R-7	617687	4431459
SK-9	617572	4431200	S-6	618109	4431620	R-8	617686	4431047
SK-10	617382	4431471	S-7	617687	4431459	R-9	617493	4430948
SK-11	617418	4431568	S-8	617686	4431047	R-10	617347	4432427
SK-12	617491	4431677	S-9	617493	4430948	R-11	617304	4431975
SK-13	617705	4431869	S-10	617347	4432427	R-12	617250	4431727
SK-14	617923	4431160	S-11	617304	4431975	R-13	617319	4431557
SK-15	617931	4431257	S-12	617250	4431727	R-14	617347	4431324
SK-16	618083	4431416	S-13	617319	4431557	R-15	617312	4431159
SK-17	617597	4431804	S-14	617347	4431324			

(SK-.. Sondaj Kuyusu , S-.. Sismik Serim , R-.. Rezistivite)

4. Yapılan yeraltı su seviyesi ölçümlerde bazı sondaj kuyularında yer altı su seviyelerinin olduğu görülmüştür. Bu durum planlamadan sonra yapılaşmaya gidildiğinde parsel bazında yapılacak olan zemin ve temel etüdü raporlarında dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır. Gro beton altında granüller malzeme ile üniform bir yapı oluşturulmalı, oluşturulacak bu yapı kapilariteyi engellemek açısından son derece önem arz edecektir.

Planlama aşamasında inceleme alanı içerisinde kalan derelerin taşkın durumu ile ilgili D.S.İ.'nin görüşü alınmalıdır. D.S.İ. görüşü doğrultusunda uygulamalar yapılmalıdır.

5. Çalışma alanında gerçekleştirilen jeofizik çalışmalarda:

a) Sismik hız oranları çalışma alanımızda 1,6...3,6 1,8...4,2 olarak hesaplanmıştır. Buna göre zemin sıkı-az sıkı-sıkı olmayan özelliktedir.

b) Poisson oranı çalışma alanımızda 0,20...0,460,27...0,47 olarak hesaplanmıştır. Değerlere zemin profili gözeneksiz-gözenekli-gözenekli ve suya doymun birimlerden oluşmaktadır.

c) Arazimizde yoğunluklar sırası ile; 1,47...1,73- 1,88...2.06 olarak hesaplanmıştır.

d) İnceleme sahasında, Kayma modülünün derinliğe bağlı değişimleri; 5,9...9,8 m. arasında değişen derinliklere kadar 944...3761, bu seviyeden derinlere doğru 3542..11273 kg/cm2 olarak bulunmuştur. Bu değerlere göre ilk tabaka orta sağlam-sağlam yapıda, ikinci tabaka sağlam- çok sağlam bir yapıdadır.

e) İnceleme sahasında, Elastisite (Young) Modülünün derinliğe bağlı değişimleri 5,9...9,8 m. m. arasında değişen derinliklere kadar 2732...9915, bu seviyeden derinlere doğru 10412...31912 kg/cm2 olarak bulunmuştur. Bu değerlere göre ilk tabaka orta sağlam yapıda, ikinci tabaka sağlam çok sağlam bir yapıdadır.

f) Çalışma alanında hesaplanan Vs30 Kayma dalgası hızı 376-633 m/sn olarak hesaplanmıştır. g) Sismik verilerden hesaplanan zemin hâkim titreşim periyodları 0,29-0,51 sn olarak hesaplanmıştır.

h) Sismik verilerden elde edilen zemin büyütmesi 1,40-1,90 sn. olarak hesaplanmıştır.

ı) Çalışma sahamızın büyük bir bölümünü oluşturan eğim miktarı %0-20 arasında değişen düzlük alanlarda yapılan elektrik özdirenç ölçümlerinden alınan görünür özdirenç değerlerinin değerlendirilmesi sonucu bulunan yer elektrik katmanlarına karşılık gelen özdirenç değerleri idealize edilerek aşağıda verilmiştir.

0-30 m. arasında az kumlu kil-kil (30-70 m)

30-70 m. arasında ayrıışmış kumtaşı-çamurtaşı-kireçtaşı(45-150 m) 70-100 m. arasında kumtaşı-çamurtaşı-kireçtaşı (65-220 m)

Çalışma sahamızda eğim miktarı %20-40 arasında değişen eğimli alanlarda yapılan elektrik özdirenç ölçümlerinden alınan görünür özdirenç değerlerinin değerlendirilmesi sonucu bulunan yer elektrik katmanlarına karşılık gelen özdirenç değerleri idealize edilerek aşağıda verilmiştir.

0-15 m. arasında az kumlu kil-kil-kum-çakıl (40-95 m)

15-55 m. arasında ayrıışmış kumtaşı-çamurtaşı-kireçtaşı(60-135 m) 55-100 m. arasında kumtaşı-çamurtaşı-kireçtaşı (75-180 2m)

6. Bölge için yapılacak deprem analizinde. Bursa ve civarındaki sismik aktivite göz önüne alınarak, etkin yer ivmesi katsayısının (A_0) = 0,40 g., Magnitüd değeri ise 7.0 olarak alınmalıdır.

7. İnceleme alanında aktif ve potansiyel nitelikte heyelan, akma, kaya düşmesi, su baskını. çığ ve taşkın gibi kitle hareketleri beklenmemektedir. Ancak söz konusu alan içinde, taşkın sahaları, sit alanları ve özel statülü koruma alanlarına yönelik ilgili kurumlar tarafından görüşler alınmalıdır. Bu kurumların görüşleri doğrultusundaki uygulamalar yapılarak planlamaya gidilmelidir.

8. İnceleme alanı Önlemleri Alan 5" olarak değerlendirilmiştir. İdealize zemin profiline göre yer alan hakim birim olan az kumlu kil-kil birimin yüksek plastisiteli olduğu ve yüksek şişme potansiyeline sahip zemin olduğu tesbit edilmiştir. Bu tür yüksek şişme özelliği gösteren zeminlerde büyük hacim değişiklikleri zemin yüzeyindeki hafif yapılara büyük zararlar verebilmektedir. Özellikle büyük boyutlu ve uzun binalarda oturma derzleri yoksa zeminde şişme olması durumunda yapı elemanlarında çatlak ve hasarlar meydana gelir. Bundan dolayı yüksek şişme özelliği gösteren bu tip zeminlerde temelin radye temel seçilmesi ve yürürlükteki deprem yönetmeliğine göre (bina boyutu, temel derinliği, temelden zemine aktarılan yük vs. gibi parametrelere göre) hesaplanması gerekmektedir. Yapılar inşa edilirken mutlaka drenaj sistemi tesis edilmeli ve temel altına su kaçması önlenmelidir. Ayrıca temelin radye temel yapılması ve temel altına sağlıklı bir inşaat alanı sağlamak için granüler malzeme serilerek sıkıştırılması önerilmektedir.

Ayrıca İnceleme alanımızda eğim miktarı %20 den büyük olan alanlarda yüksek şişme potansiyelinin yanı sıra yüksek eğim açısından olabilecek mühendislik problemleri de göz önünde bulundurulmalıdır. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilirken eğimin nispeten düşük olduğu kesimlerde hafriyatla, nispeten eğimin yüksek olduğu kesimlerde kademeli hafriyatla eğim düzleştirilmeli, hafriyat sonucu oluşan dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun

projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. Yağışlarla (kar. yağmur v.b.) oluşabilecek yüzey ve yeraltı suları uygun drenaj sistemleriyle ortamdan uzaklaştırılmalı, inşaat temelleri mümkün olduğu kadar sağlam zemine oturtulmalıdır. Bina temelleri homojen birim üzerine oturtulmalı farklı iki birim üzerine oturtulmamalıdır. Hafriyat sırasında meydana gelebilecek stabilite problemlerine karşı gerekli tedbirler mutlak suretle alınmalıdır.

İnceleme alanımızda karşılaşılabileceğimiz bu tür mühendislik problemlerinden dolayı "Önemli Alan 5" olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda, parsel bazında zemin ve temel etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda, taşıma gücü değeri ve gerekli tüm zemin parametreleri (Şişme-kabarma, oturma, taşıma gücü hesapları yapılmalı ve yeraltı su seviyeleri belirlenmeli) hesaplanmalı tabaka derinliği belirlenmelidir.

9. İnceleme alanı yerel zemin sınıflamasında Zemin Sınıfı:Z3, Zemin Grubu:C3 olarak değerlendirilmiştir. Ancak verilen bu değerler parsel bazında yapılacak olan etüdler de detaylı şekilde incelenmelidir.

10. İnceleme alanı. Bursa ili, Mustafakemapaşa İlçesi, Yalıntaş Beldesi, H20C 23C ID - H20C 23C 4A H20C 23C 4B H20C 23C 4C-H20C 23C 4D H20C 23D 2C-H20C 23D 3B H20C 23D 3C Pafta 2200 Parselde 79.7 hektar alanda bulunmaktadır. 8 adet 1/1000 lik, 2 adet 1/5000 paftaya girmektedir. Söz konusu alan, Bakanlar Kurulunun 14.06.2010 tarih ve 597 sayılı kararı gereği Balıkesir ili Dursunbey İlçesi Karyağmaz Köyü'nün Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi Yalıntaş Beldesi sınırları içerisindeki Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan 2200 No'lu parselde kayıtlı araziye iskan sağlanması amaçlanmaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planına altlık oluşturulması amacı ile planlamaya esas bu jeolojik-jeoteknik rapor hazırlanmıştır.

11. İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin 1.Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında: "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" (Resmi gazete 14/07/2007 tarih 26582 sayı), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan Binalar Hakkındaki Yönetmelik" (Resmi gazete 06/03/2007 tarih 26454 sayı) şartlarına uyulmalıdır.

12. Söz konusu bu rapor imar planına esas olmak üzere hazırlanmıştır. Bölgede, planlama çalışmalarından sonra yapılaşmaya açılacak bütün alanlarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 18.08.2005 ve 847 sayılı Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı çerçevesinde parsel bazında jeolojik-jeofizik-jeoteknik etütleri yapılmalıdır. Bu çalışmalar kapsamında sondaj çalışmaları ile jeofizik sismik kırılma yöntemi yapılmalıdır.

13. Hazırlanan bu rapor imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup parsel bazında zemin ve temel etüt raporu olarak kullanılamaz.

JEOLOJİK MÜHENDİSLERİ ODASI BURSA
 Uzman Üyesi olup, Oda'ya Serbest
 Muavencilik Mühendislik Hizmetleri
 Yönetmeliği gereğince Jeolojik
 Muavencilik yapmaya yetkilidir. TMMOB
 JEOLOJİK MÜHENDİSLERİ ODASI
 BURSA ŞUBESİ

TEKNİK SORUMLULUK
 RAPOR YAZARINA AİTTİR

JMO-16 29997

DAHİ MÜHENDİSLİK
 Ali Osman KARAHAN
 Fecri Çakmak Cad. Dikmen St. Orhanbey Mah. 11. Kat
 22140/16 Kat:22154/17 Orhanbey Mah. 11. Kat
 Donanımı Y.D. 217 767 6134

Ali Osman KARAHAN
 Jeoloji Mühendisi
 Oda Sicil No:7838

Jeoloji Mühendisi
 Oda Sicil No:93059

TMMOB
 Jeoloji Müh. Odası
 Bursa Şubesi
ERULMEZ
 Jeoloji Mühendisi
 Oda Sicil No: 9261

TMMOB
 JEOLOJİK MÜHENDİSLERİ ODASI

09 Aralık 2011

JMO-16 29997
 Teknik Sorumluluk
 Rapor Yazarna Aittir.

50

İLİ	BURSA
İLÇESİ	MUSTAFAKEMALPAŞA
BELDE	YALINTAŞ
KÖY / MAH.	
MEVKİ	
PAFTA	H20C23C1D-H20C23C4A-H20C23C4B-H20C23C4C-H20C23C4D-H20C23D2C H20C23D3B - H20C23D3C (1/1000), H20C23C-H20C23D (1/5000)
ADA	—
PARSEL	2200
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

EROL SEEN
 Jeoloji Mühendisi

Y. H. ÇELİK
 Jeoloji Müh.
 12/12/2011

Şb. Md.

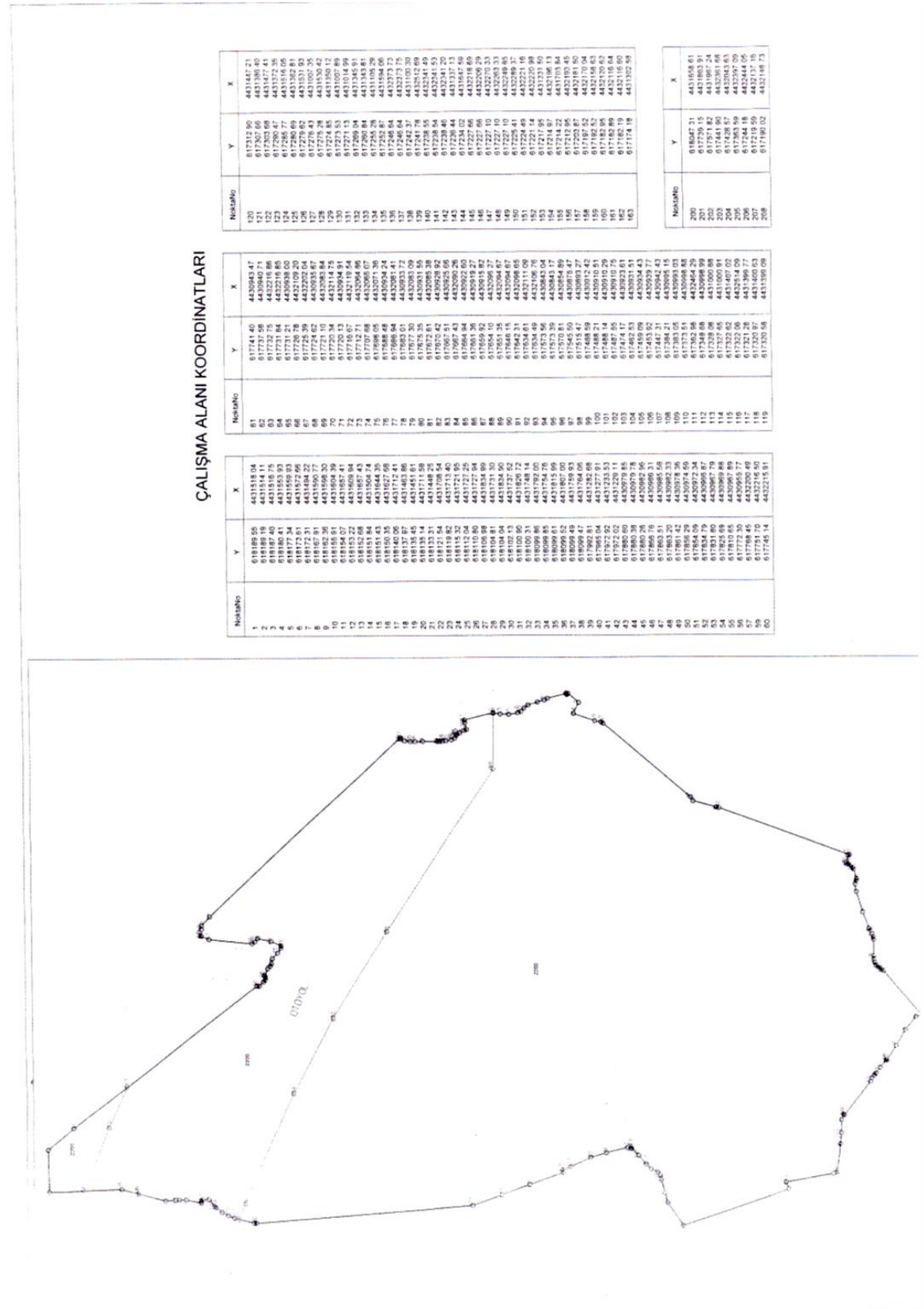
Halil YURGUT
 Md. Yrd.
 12/12/2011

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY

Eyup GÜL
 Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

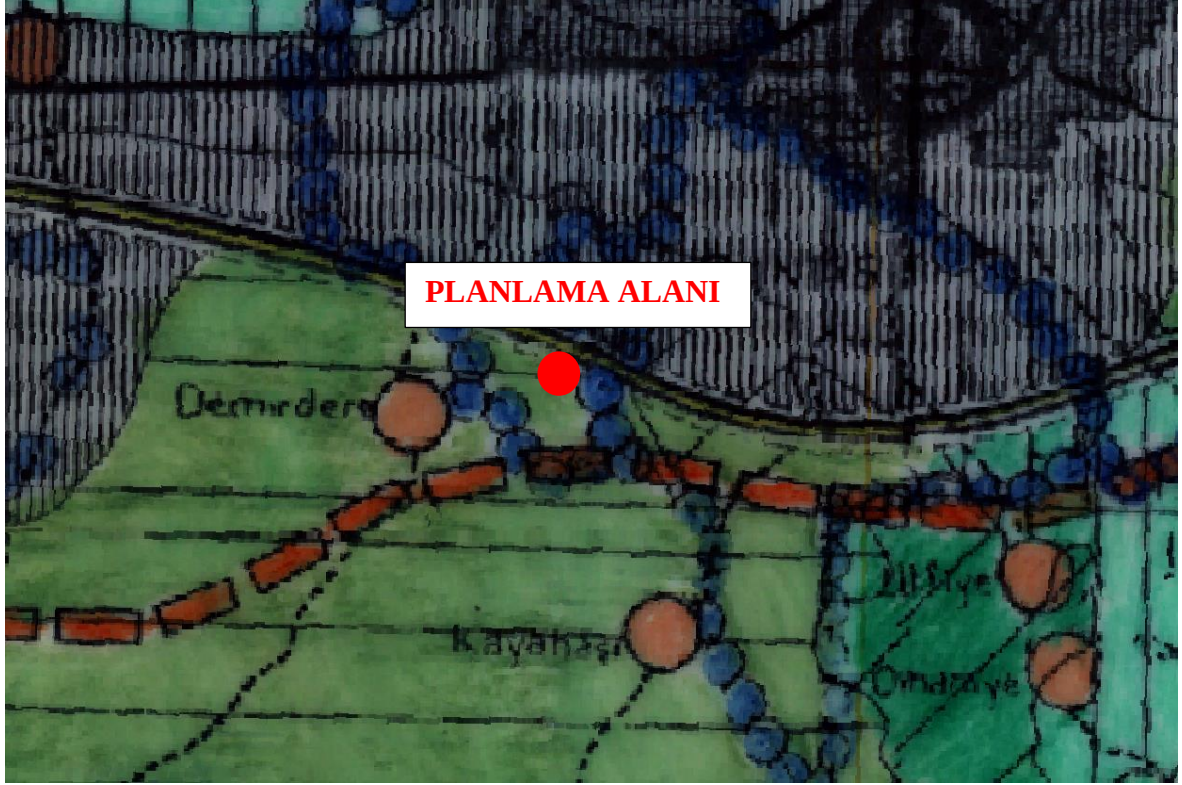
Şekil 9. 194 Ada 3 Parsele İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası



4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Şekil 10. 1/100000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı



Plan değişikliğine konu parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.1998 tarihli kararı ile onaylı yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "**Diğer Tarım Alanları**" olarak planlıdır.

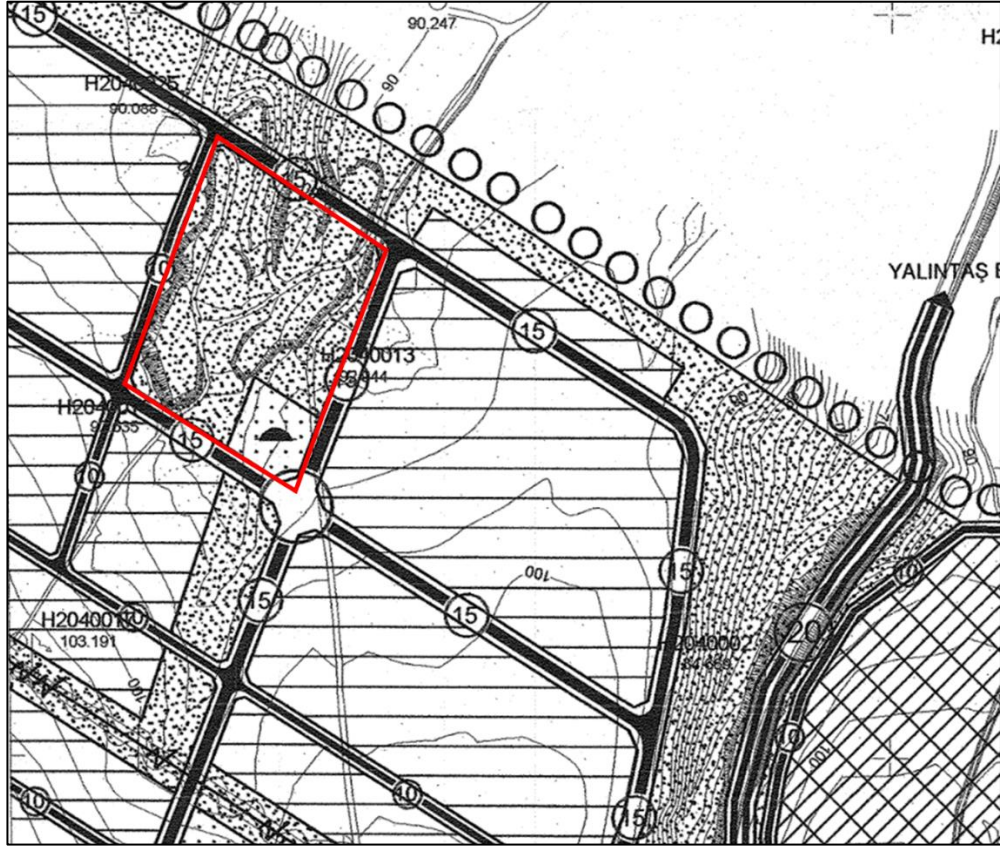
4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Çalışma alanının yürürlükte 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

4.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu parselde Yalıntaş Mahallesi sınırları içinde kalan İskan Konutu Amaçlı Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı; Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde kararname hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi kapsamında uygun görülerek tadilen re'sen 16.04.2012 tarih ve 5924 sayılı Makam Olur'u ile onaylanmıştır.

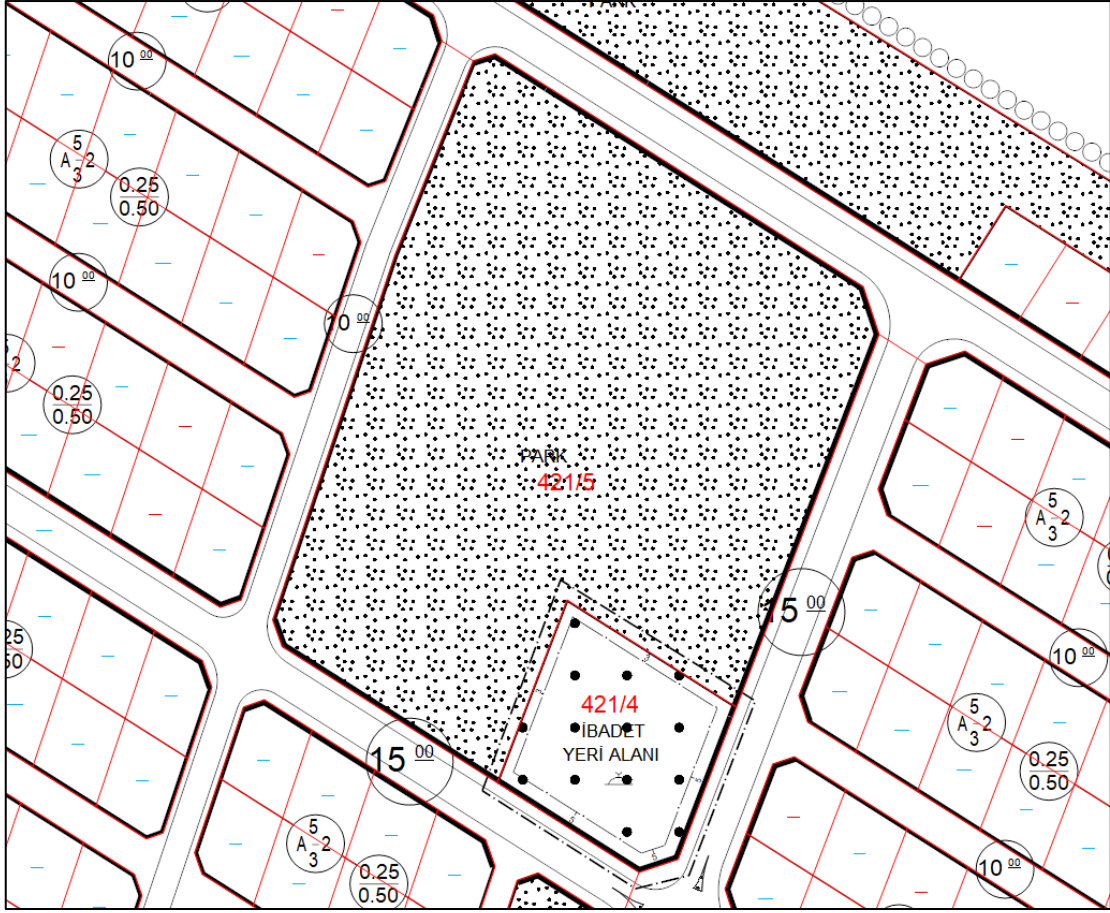
Şekil 11. 1/5000 ölçekli Yalıntaş Beldesi sınırları içinde kalan İskan Konutu Amaçlı Nazım İmar Planı



Planlamaya konu 421 ada 5 parsel Park, Rekreasyon ve Çocuk Alanlarında kalmaktadır. Sınırında yer alan 421 ada 4 parsel İbadet Yeri Alanlarında kalmaktadır.

Alanda ayrıca 421 ada 4 parsel (eski 421 ada 1 parsel yeni 421 ada 4 ve 5 parseller) ilişkin ibadet yeri alanının çekme mesafelerinin düzenlenmesine ve plan notlarına “Yalıntaş Mahallesi 421 ada 1 parselde yer alan İbadet Yeri Alanı’nda ilgili belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır.” hükmünün eklenmesine yönelik olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanarak 10.10.2018 tarihli ve 174539 sayılı yazı ile ilgili kurumlara dağıtımı yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği bulunmaktadır.

Şekil 12. Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi Yalıntaş Beldesi İskan Konutlarına Ait Uygulama İmar Planı



Planlamaya konu 421 ada 5 parsel Park Alanında (19746,32 m²) kalmaktadır. Sınırında yer alan 421 ada 4 parsel İbadet Yeri Alanında (2896,59 m²) kalmaktadır.

5. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

AMAÇ VE GEREKÇE

Planlamaya konu 421 ada 5 parsel Park Alanında kalmaktadır. Sınırında yer alan 421 ada 4 parsel İbadet Yeri Alanında kalmaktadır.

421 ada 4 parselde yer alan İbadet yerine ek olarak Gasilhane, Kuran Kursu, Musalla Alanı, tuvalet, otopark alanı yapılmak istenmektedir. Söz konusu parselde yer alan Cami parsel alanı kadar yapılaşmıştır. Yapılması istenen yapılara ait bir alan bulunmamaktadır. Bu nedenle parselin bitişiğinde yer alan 421 ada 5 parseldeki Park alanının bir kısmı İbadet Yeri Alanına alınmak istenmektedir.

PLAN KARARLARI

Planlama Alanında; Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Yalıntaş Mahallesi 421 ada 4 ve 5 parselde, Cami Alanı amaçlı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan, 1/1000 Ölçekli, H20C23C4A Halihazır Paftasında konumlanmıştır. Planlama alanında yer alan parsellerin toplam alanı

22642.91 m²'dir fakat planlamaya konu alan 421 ada 5 parselin tamamını kapsamamaktadır. Toplam planlama alanı 9610.32 m²'dir.

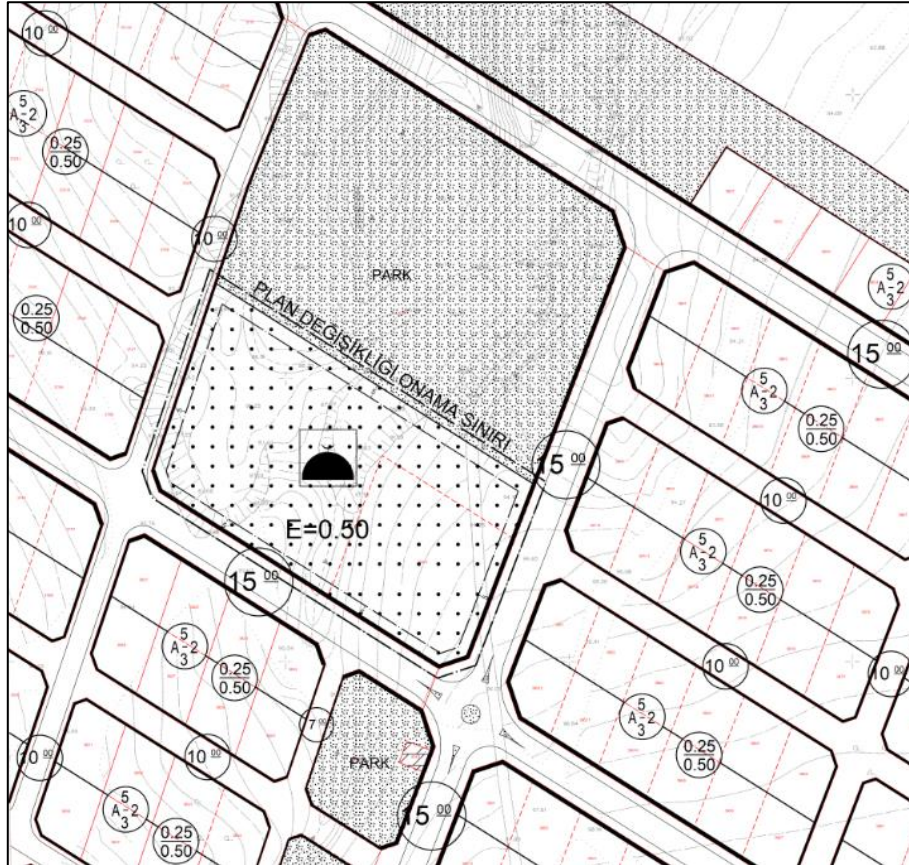
Tablo 1. Yürürlük Plan ve Öneri Plan Alan Dağılımları

FONKSİYON	YÜRÜRLÜK PLAN	ÖNERİ PLAN
PARK	6713.73	0.00
CAMİ ALANI	2896.59	9610.32
TOPLAM	9610.32	9610.32

19746,32 m² büyüklüğündeki Park Alanının 6713,73 İbadet Yeri Alanı 9610,32 m² ve park alanı 13032,5 m² olarak yeniden düzenlenmiştir.

İbadet Yeri Alanı terimi 2014 yılında yayınlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre Cami Alanı olarak değiştirilmiştir. Bu nedenle hazırlanan plan değişikliği teklifinde Cami Alanı önerilmiştir. Cami Alanında yapılaşma şartı E=0.50'dir. Cami alanında yoldan ve komşu parselden 5 m çekme mesafesi verilmiştir.

5.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



6. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışması kapsamında kamu kurum ve kuruluşların imar planına esas görüşleri alınmış olup söz konusu görüşler rapor eki CD'de yer almaktadır.

**Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Yalıntaş Mahallesi,
421 ada 4 ve 5 parsellere ilişkin
1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

...

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -18- sayfadır.-