

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



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

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLER

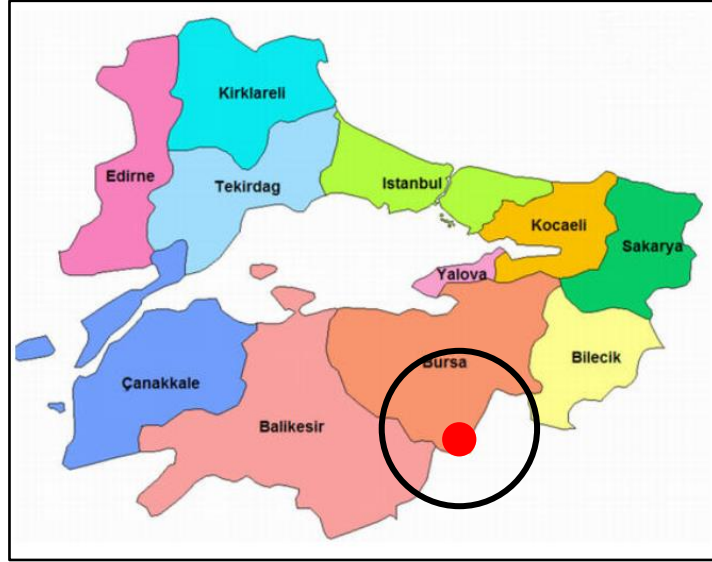
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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

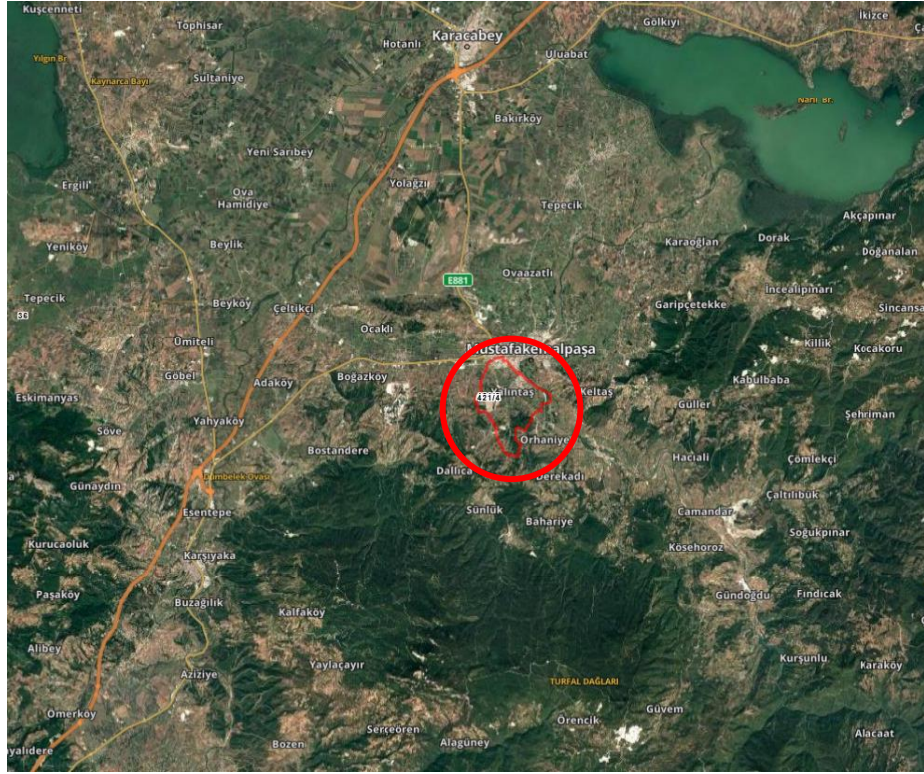


Şekil 2.Bursa İl'inin İlçeleri

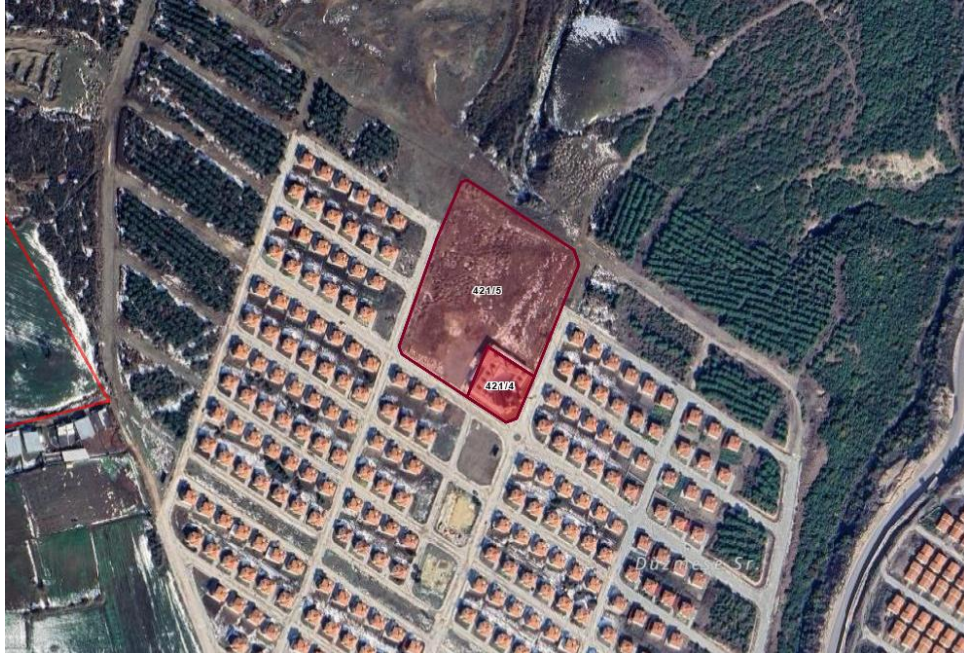


1.2. PLANLAMA ALANI TANIMI

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.

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 yer alan ibadet alanında yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesi yapılmak 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.

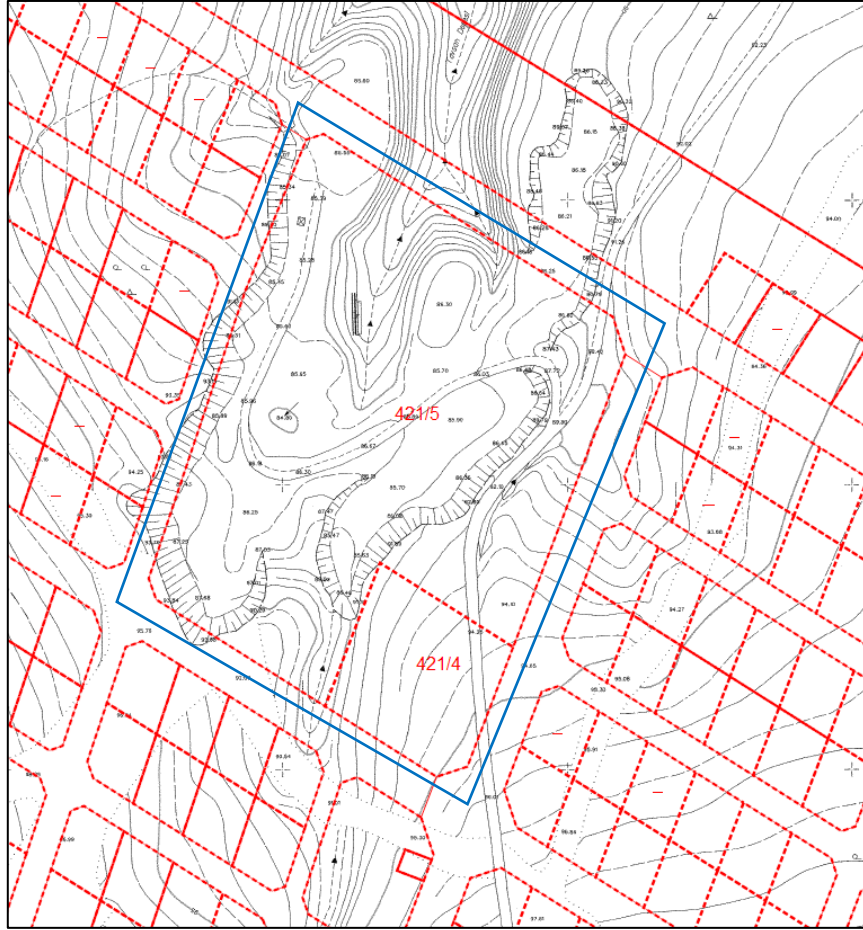
Şekil 7. Alana İlişkin Uydu Görüntüsü (Üst Görünüş)



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 (Önlemler Alan 5)'te kalmaktadır.

Önlemler Alanlar 5 (ÖA-5)

XII.2.5. Mühendislik Problemleri Açısından Önlemler 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 m)

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

birakılmadan 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
Güvenlik Üyesi olup, Oda'ya Serbest
Müşavirlik Mühendislik Hizmetleri
Yönetmeliği gereğince Jeolojik
Mühendisliği alanında Serbest Mühendislik
Müşavirliği yapmaya yetkilidir. TMMOB
JEOLOJİK MÜHENDİSLERİ ODASI
BURSA ŞUBESİ

TEKNİK SORUMLULUK
Raporu Yazanına Aittir

JMO-16 29997

DAHİ MÜHENDİSLİK
Ali Osman KARAHAN
Fazıl Çakmak Cad. Dikmen St. Orhanbey Mah. 11. Kat
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27460/14 Fax: 232 54 17 00
Dinamik Y.D. 232 767 6134

Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 93059

Ali Osman KARAHAN
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 7838

TMMOB
Jeolojik Müh. Odası
Güneşli Mah. Bursa Şubesi
ERULMEZ
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 9261

09 Aralık 2011

JMO-16 29997
Teknik Sorumluluk
Rapor Yazanına 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
Jeolojik Mühendisi

Y. H. ÇELİK
Jeolojik Mühendisi
12/12/2011

Şb. Md.

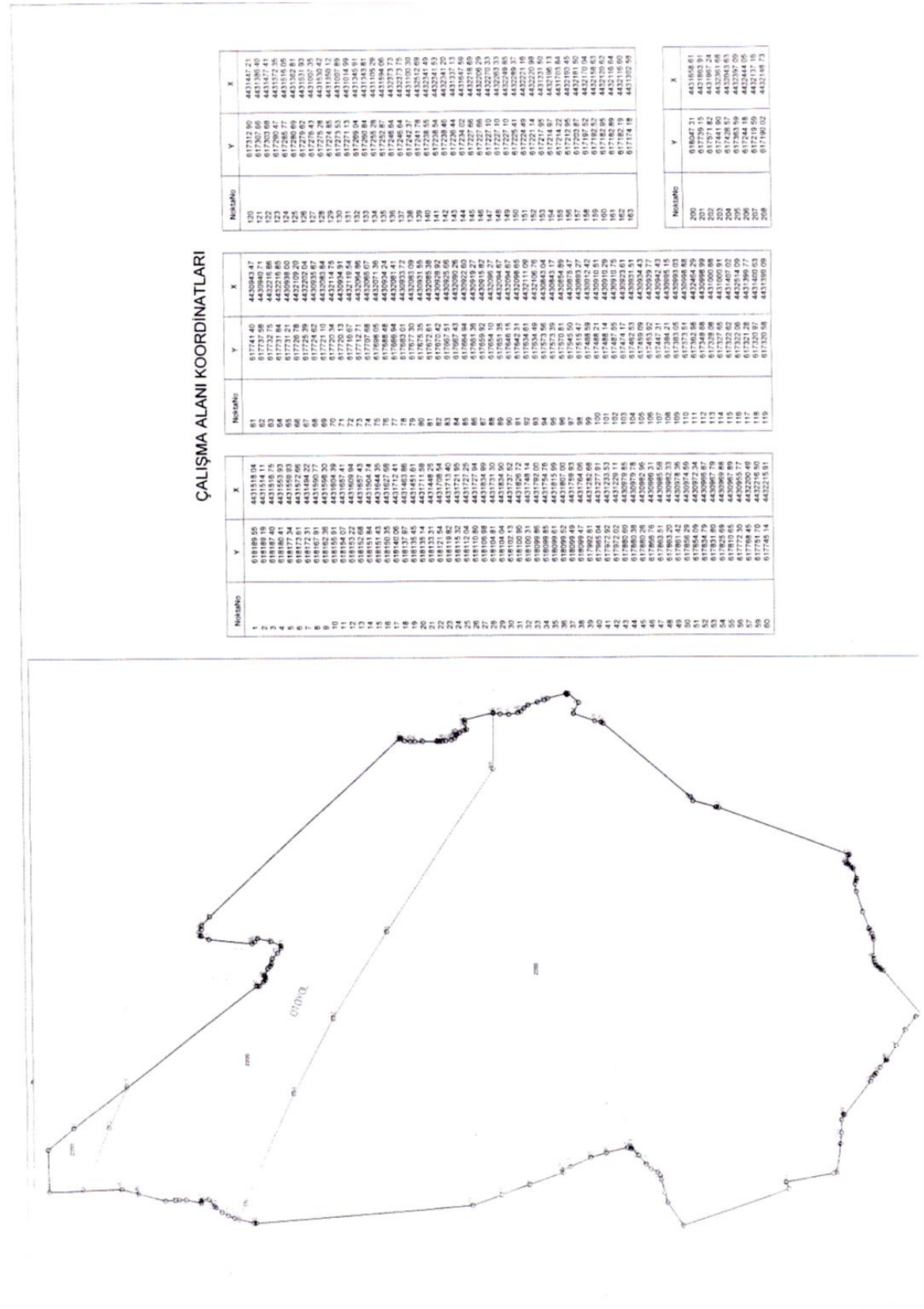
Halil TURGUT
Md. Yrd.

**28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.**

ONAY

Eyup GÜL
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

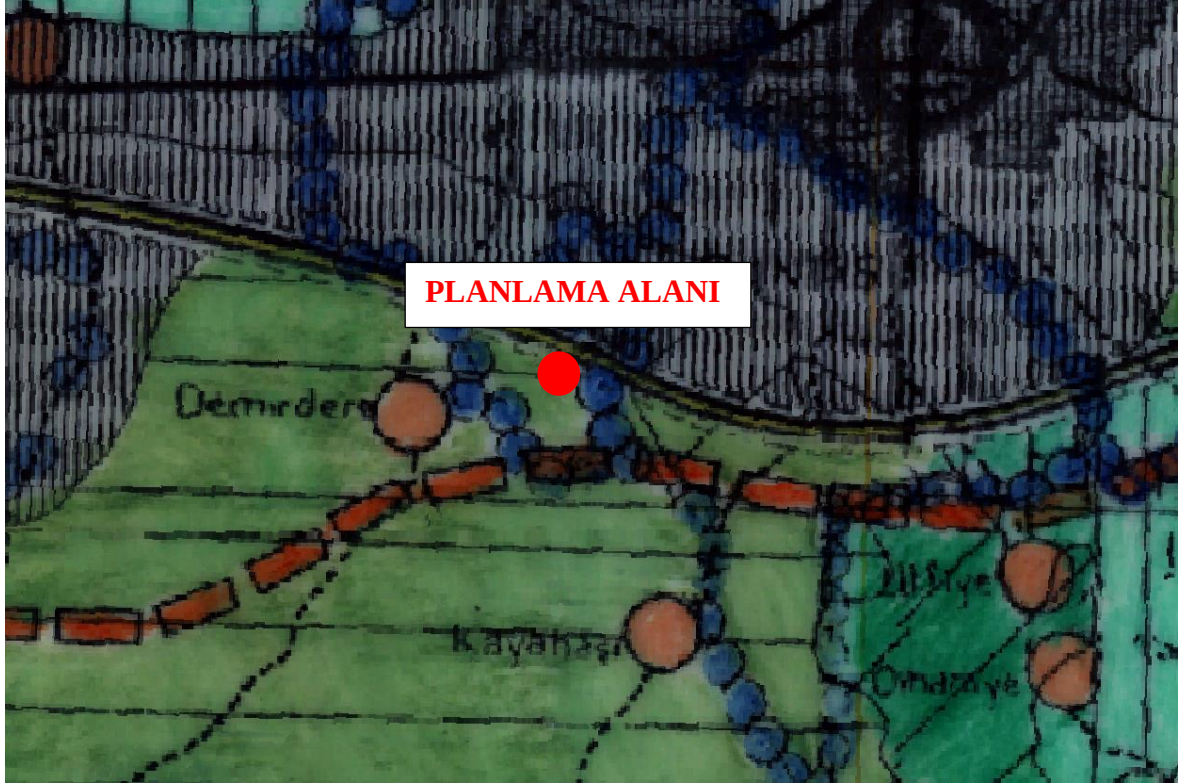
Şekil 9. 194 Ada 3 Parsele İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası



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

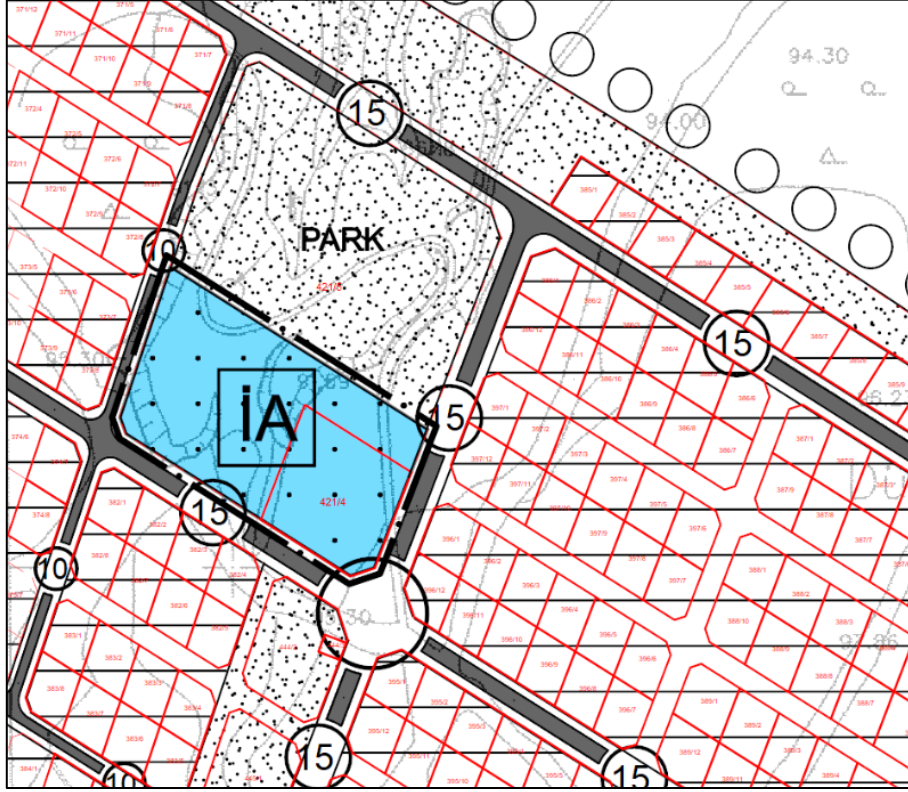
Çalışma alanının yürürlükte 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

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

Planlamaya konu 421 ada 4 ve 5 parseline ilişkin; Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Yalıntaş Mahallesi 421 ada 4 ve 5 parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunun Ek 11. Maddesinin (b) bendi hükümleri uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 19.08.2025 tarihinde onaylanmıştır.

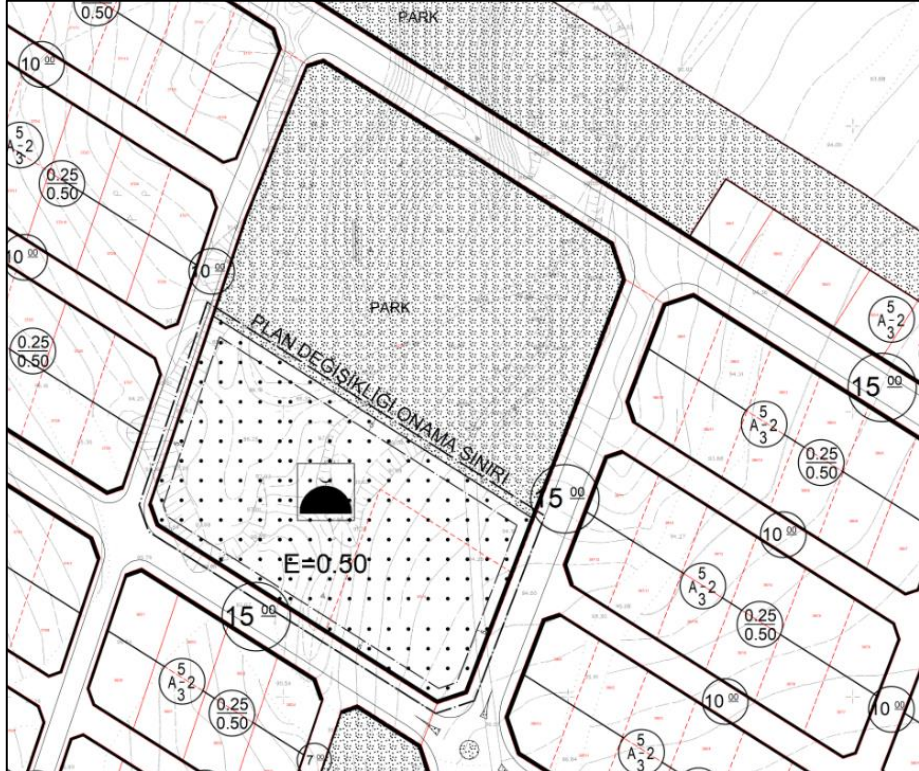
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde; Planlamaya konu 421 ada 5 parselin bir kısmı Park Alanı bir kısmı İbadet Yeri Alanında kalmaktadır. Sınırında yer alan 421 ada 4 parsel İbadet Yeri Alanlarında kalmaktadır.

Şekil 11. Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Yalıntaş Mahallesi 421 ada 4 ve 5 parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde; planlamaya konu 421 ada 5 parsel Cami Alanı ve Park Alanında kalmaktadır. Sınırında yer alan 421 ada 4 parsel ise İbadet Yeri Alanında kalmaktadır.

Şekil 12. Bursa İli Mustafakemalpaşa İlçesi Yalıntaş Mahallesi 421 ada 4 ve 5 Parsele ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği



5. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

AMAÇ VE GEREKÇE

Planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan Uygulama İmar Planı değişikliği ile Cami Alanı olarak planlanmıştır. Planlamaya konu 421 ada 4 parsel ve 5 parsel (parselin 6713.73 m² si) Cami Alanında kalmaktadır.

Plan değişikliğinin askı sürecinde Buski'nin 22.09.2025 tarihli ve 324843 sayılı yazısında "...İlgili taşınmazların içerisinde Tavşan Deresi bulunduğundan imar plan çalışmaları yapılırken dere yataklarının açık olarak mevcut konumunda korunması ve dere kenarlarında rekreasyon amaçlı kullanılabilecek bantlar teşkil etmesi büyük önem arz etmektedir.....Söz konusu taşınmazlar içerisinde Genel Müdürlüğümüze ait mevcut yada planlanan altyapı hattımız bulunmamakla birlikte, parsellerin içerisinde TOKİ tarafından imalatı yapılan Ø300 mm atıksu toplayıcı hattı ile Ø1000-Ø1200 mm çapında yağmursuyu hatları bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bölgedeki altyapı sisteminin sağlıklı çalışabilmesi için mevcut hatların yerinde korunması ve hatların işletme bakımının sağlanması amacıyla hat güzergahının yol olarak ya da 5 metre genişliğinde altyapı koruma bandı olarak bırakılması büyük önem arz etmektedir." ifadeleriyle itirazda bulunulmuştur. Bu itiraz doğrultusunda DSİ'nin de görüşü alınarak plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

PLAN KARARLARI

Planlama Alanında; Bursa ili, Mustafakemalpaşa ilçesi, Yalıntaş Mahallesi 421 ada 4 ve 5 parselde BUSKİ ve DSİ kurum görüşleri dikkate alınarak, Cami Alanı olarak planlı alanda yapı yaklaşma mesafesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır. TOKİ tarafından imalatı yapılan Ø300 mm atıksu toplayıcı hattı ile Ø1000-Ø1200 mm çapında yağmursuyu hatlarına 5 m yapı yaklaşma mesafesi uygulanmıştır.

Plan değişikliği teklifinde kurum görüşleri doğrultusunda yeni plan hükümleri getirilmiştir. Gerilen yeni hükümler;

- "167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN", "YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK", "İÇME KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK" VE "5403 SAYILI ARAZİ KULLANIM VE TOPRAK KORUMA KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANINDA YENİ YAPILACAK YAPILARDA, TOKİ TARAFINDAN İMALATI YAPILAN Ø300 MM ATIKSU TOPLAYICI HATTI İLE Ø1000-Ø1200 MM ÇAPINDA YAĞMURSUYU HATLARINA 5 M YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN ALTYAPI TESİSLERİNİN KORUNMASI ESAS OLUP YAPILAŞMANIN GEREKTİRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUMLARIN TESİSLERİNE AİT UYGULAMALARDA KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI VE TÜM MALİYETİN UYGULAMAYI YAPACAK İLGİLİSİNCE KARŞILANMASI KAYDIYLA BU HATLAR DEPLASE EDİLEBİLİR.

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 parsellerdeki itirazlara ilişkin
1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

.../.../...

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

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