



**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ GÜNDOĞDU  
MAHALLESİ 10169 ADA 49 PARSELE İLİŞKİN  
GÜNDOĞDU KÖYÜ UYGULAMA İMAR PLANI**

**1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dr.MURAT ÖZYABA**  
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı  
(A Grubu)  
Oda Sicil No: 831 Dip.No: Y.TÜ 15394  
Y.D. Müdürlüğü 7170011542  
GSM:0532 5845545

**Katip Üye  
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI**

**Katip Üye  
Zeynep KURT**

PLAN İŞLEM NUMARASI

UIP- **16080670**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin

...6.../..01.../2021. Tarih ve ...12.. sayılı kararı ile  
uygun görülmüştür.

**Mustafa DÜNDAR**  
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
**11./03/..2021** tarih ve **..371** sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Gündoğdu

Ada-Parsel: 10169 ada 49 parsel, ve 10169 ada 658 parsel

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı

Plan Değişikliğine Konu Alan: 53668 m<sup>2</sup>'dir.



Plan değişikliğine konu alan Osmangazi İlçesi Gündoğdu Mahallesi 10169 ada 49 parselde konumlanmaktadır. Mülkiyeti Osmangazi Belediyesi'nde bulunan parsellerde İdaremiz tarafından kentsel tasarım rehberi ile yapılaşması tanımlanan alan oluşturulması ve ada derinliklerinin bu kapsamda değerlendirilmesi talep edilmiştir. Bu doğrultuda 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR

### 2.1. Demografik analizler

Osmangazi ilçe geneli itibariyle 2007 yılı nüfusu 657.599 kişi, yüzölçümü 11.710,4 hektardır. Osmangazi’de Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%96) dır.

### 2.2. Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'den sonra 5. sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH'sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH'nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir. İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. İl genelinde ve planlama bölgesinde; istihdamın sektörlere göre dağılımı aşağıdaki tablolarda verilmiştir: Sektörler; Tarım, Sanayi ve Hizmetler sektörü olarak üç ana kategoride incelenmiştir.

**Tablo 1: Bursa İlinde Sektörel Dağılım**

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

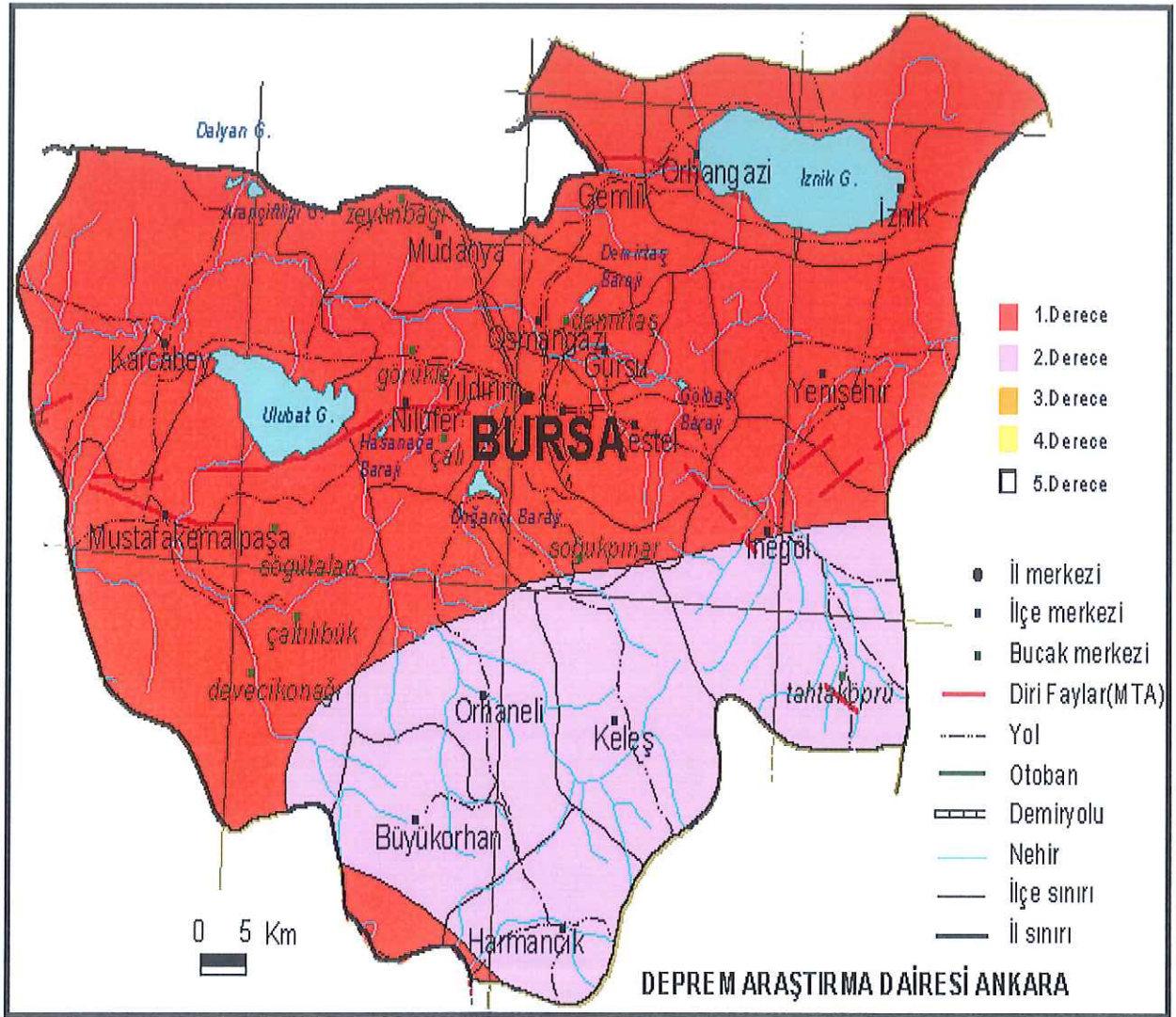
Kaynak: TÜİK

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme

sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000’de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır.

### 2.3. Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası” na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.



Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’ ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Planlama alanı oldukça eğimli bir topografya ya sahiptir. Kısmen Önlemleri Alan 1 de kalmakta olup Bu bölgelerde yapılaşmaya gidilmesi durumunda ve mevcut yapıların şev ve istinat yapılarında uyulması gereken kurallar aşağıda açıklanmıştır: I ve II. derecede riske sahip yerlerde alınması gereken tedbirler bu başlık altında incelenmiştir.

Bölgedeki mevcut ve yeni yapılacak yapıların güvenli şekilde kullanılabilmesi için, aşağıdaki etüdlerin yapılması ve önlemlerin alınması gerekir

Bölgenin tamamında bundan sonra yapılacak bütün yapılar radye temel olarak projelendirilmelidir.

Bölgedeki gerek mevcut istinat yapıları ve şevlerde gerekse yeni yapılacak inşaat çalışmaları sırasında ortaya çıkan istinat yapıları ve şevlerde drenaj tedbirleri alınmalıdır.

Yeni yapılacak inşaat çalışmaları sırasında, istinat yapılarında ve şevlerde zemin çivili ıslah, kazıklı veya alternatif iksa tedbirleri için projeler hazırlanmalıdır.

Mevcut istinat yapılarında ve şevlerde zemin çivili ıslah, kazıklı veya alternatif iksa tedbirleri için projeler hazırlanmalıdır.

Yeni yapılacak olan yapıların en az bir bodrumlu şekilde inşa edilmesi önerilmektedir. Burada, arazinin düşük kotundan itibaren yapılacak bodrum katı kastedilmektedir. Böylelikle üstteki zayıf birimlerin temel altında kalması nispeten önlenmiş olacaktır.

Arazinin eğimli olması nedeniyle, temellerin taşıma gücü hesaplarında, eğimli arazilerdeki temel hesapları için geliştirilmiş olan taşıma gücü hesap yaklaşımları kullanılmalıdır.

Bölgede yapılacak bütün temel kazıları bir iksa sistemi ile desteklenerek kademeler halinde daha düşük kota inilecek şekilde yapılmalıdır. İnşa edilecek olan istinat yapıları zemin çivisi veya ankrajlar ile desteklenmelidir. Kazı yüksekliğinin 5-6 m olduğu durumlarda ayrıntılı projelendirme yapılarak konsol kazıklarla da iksa tedbiri alınabilir. Ayrıntılı istinat yapısı tasarımı yapılmak şartı ile betonarme istinat duvarları da yüzeysel temel veya kazık temelli olarak inşa edilebilecektir.

Temel kazıları veya diğer inşaat çalışmaları planlanırken, ilgili alanın altında, üstünde ve civarındaki yapılar ile birlikte değerlendirme yapılmalı, analiz ve değerlendirmelerde bu hususlara dikkat edilmelidir.

Bütün istinat yapılarında drenaj amacı ile istinat perdesi yüzeyinden itibaren, en az duvar yüksekliğinin 0.7 katı uzunluğunda, etkin şekilde çalışan barbakan (derin drenaj) açılmalıdır. Ayrıca yüzey sularının kontrollü şekilde uzaklaştırılması için drenaj hendekleri de açılmalıdır.

İnceleme alanında kontrolsüz kazı yapılmamalıdır. Kazılar uzman jeoloji ve jeoteknik mühendis eşliğinde, iksa önlemleri alınarak yapılmalıdır.

Yeni yapılacak inşaatlar sırasında, bina temelleri farklı birimlere oturtulmamalı, bina temelinin oturacağı birimlerin homojen olması sağlanmalıdır.

Bina temellerinin oturacağı tabakaların, yer bilimciler tarafından belirlenmesi sağlanmalıdır. Bu sağlanamıyor ise derin temel teşkil edilmelidir.

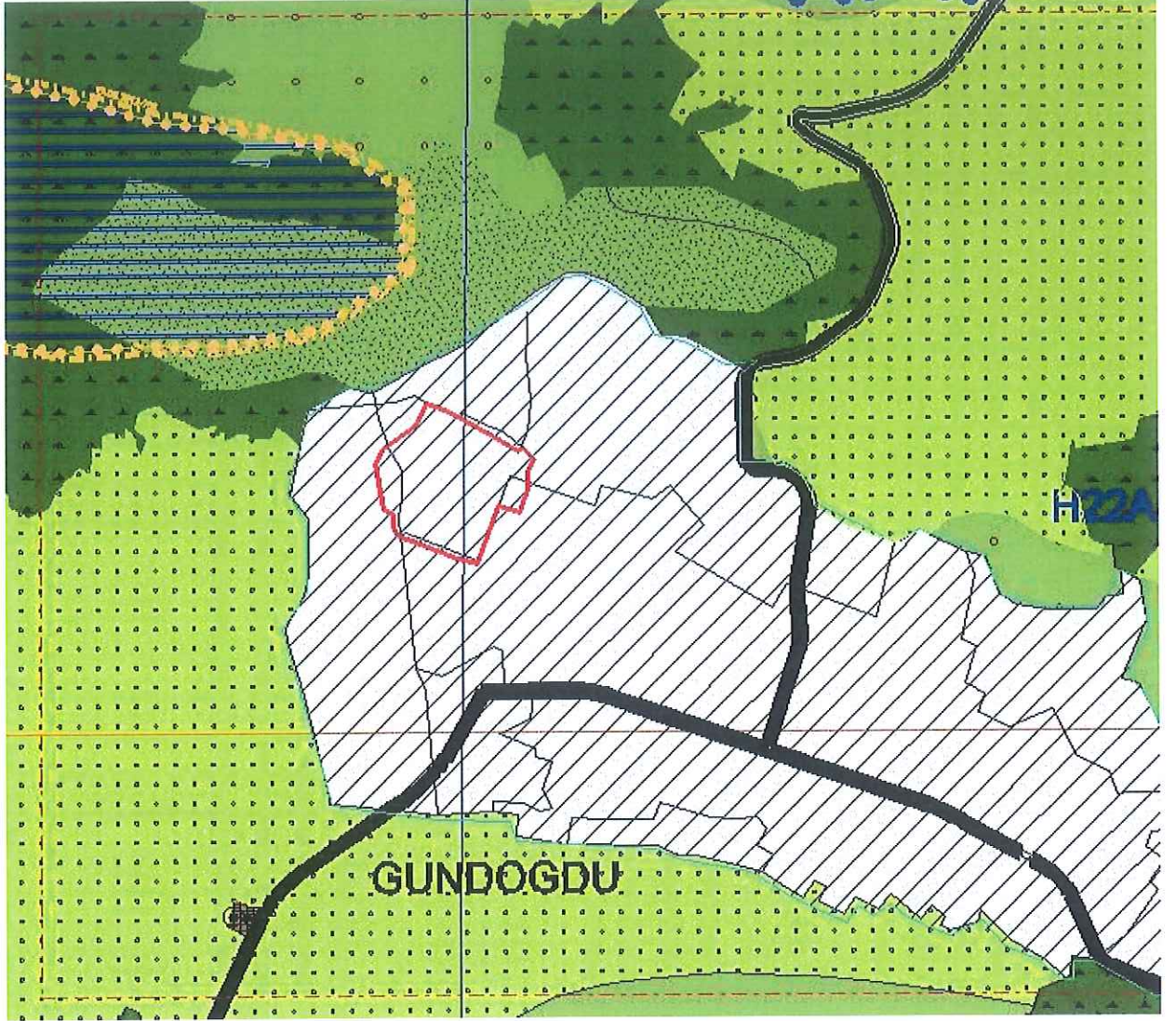
Bu rapor imar planına esas olup parsel bazında zemin etüdü yerine kullanılamaz. Bölgedeki yeni inşaatlar için ayrıntılı zemin etüd çalışmaları yapılmalıdır.

Zemin etüdüleri sırasında zemin veya kaya birimlerinin dayanım parametrelerini belirlemek için, bilinen laboratuvar deneylerine ilave olarak arazide presiyometre deneyleri yapılmalıdır.

### 3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

#### 3.1. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında köy yerleşim alanında kalmaktadır.

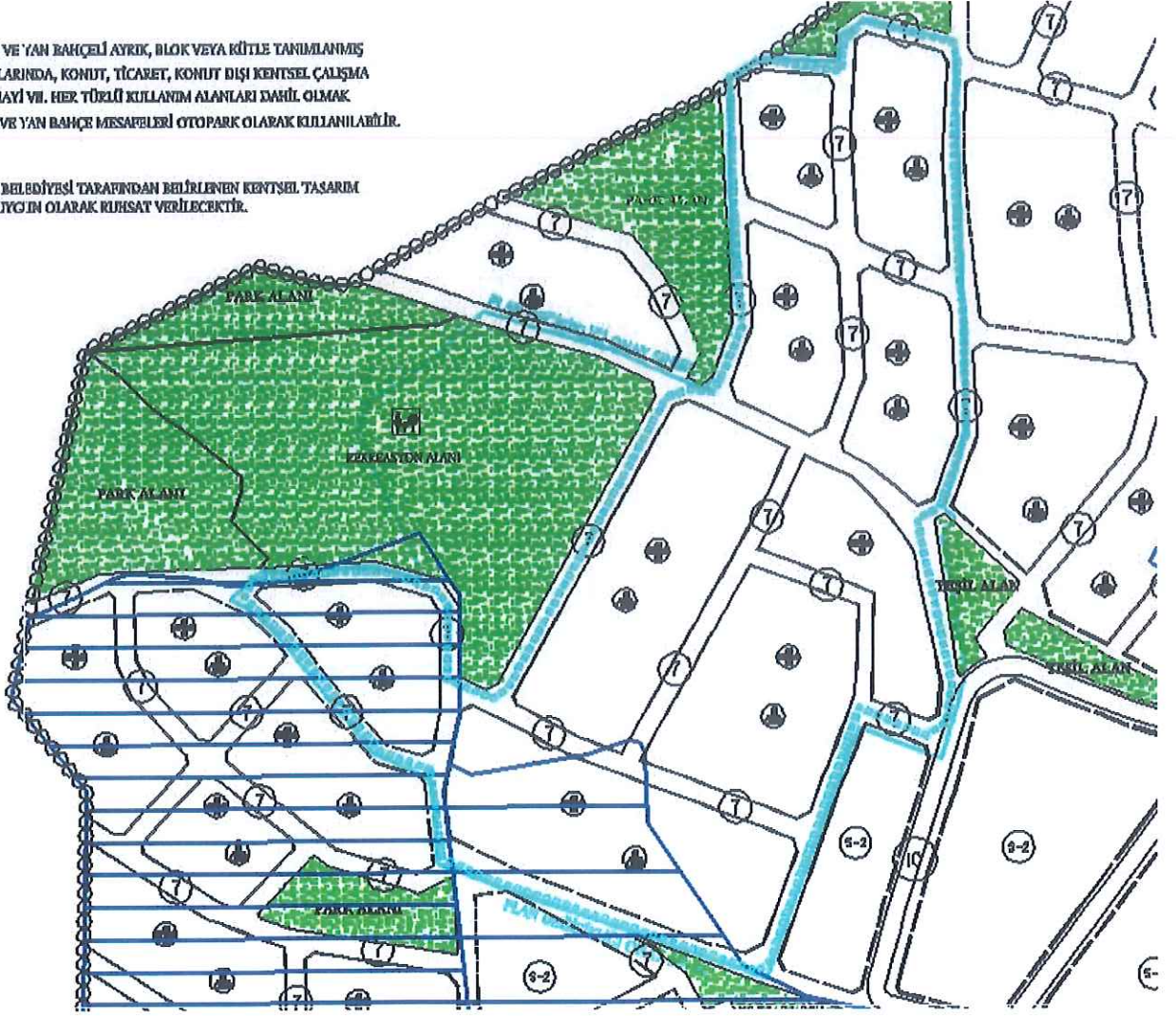


#### 3.2.1/1000 Ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı 1/1000 Ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen önlemler alan kısmen önlemler alan 1 kapsamında Kaks:0.30 yapılanma koşullu 5m ön bahçe 3m yan bahçe mesafeli ayırık nizam 2 kat konut alanında, yolda, park alanında ve rekreasyon alanında kaldığı tespit edilmiştir.

ÇE VE YAN BAHÇELİ AYRILIK BLOK VEYA EDİTLE TANIMLANMIŞ  
ANLARINDA, KONUT, TİCARET, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA  
ANAYI VE HER TÜRLÜ KULLANIM ALANLARI DAHİL OLMAK  
İN VE YAN BAHÇE MESAFELERİ OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR.

İZİ BELİRDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENEN KENTSEL TASARIM  
REHBERİNE UYGUN OLARAK RUHSAT VERİLECEKTİR.



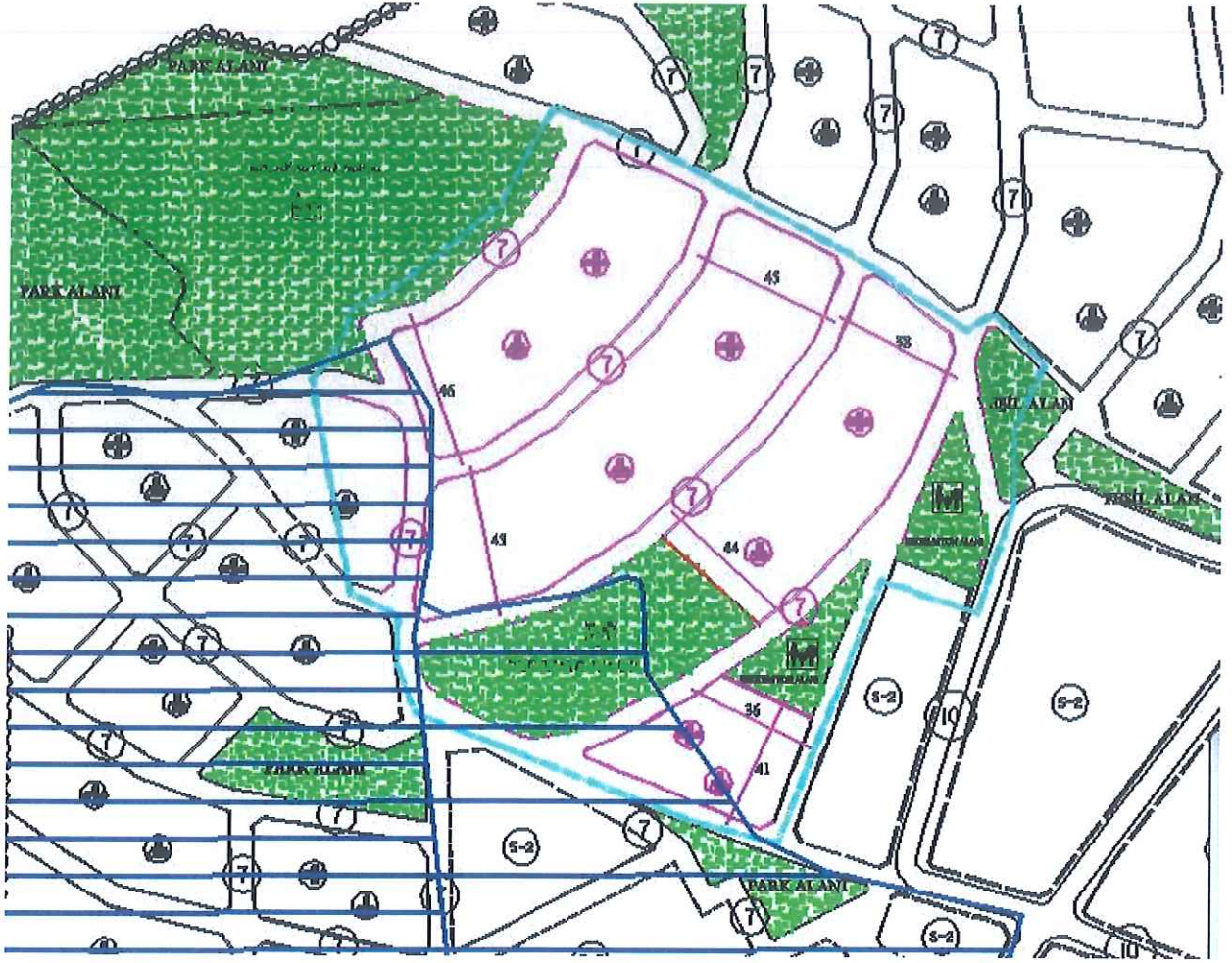
## ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 4.1 1/1000 Ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı Değişikliği

Belediye Meclisi'nin 08.07.2020 tarih ve 335 sayılı kararı, 08.07.2020 tarih ve 354 sayılı kararının birlikte değerlendirilmesi, Gündoğdu Mahallesi 10169 ada 49 parselin yapılaşma koşulları aynı kalmak koşulu ile ada derinliğini azaltacak şekilde topoğrafya dikkate alınarak yolların düzenlenmesi ve Belediyece belirlenen kentsel tasarıma uygun olarak ruhsat verilmesi şartıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

#### PLAN NOTU:

“Osmangazi Belediyesi tarafından belirlenen kentsel tasarım rehberine uygun olarak ruhsat verilecektir.”



KULLANIM	MEVCUT (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ (m <sup>2</sup> )
KONUT	26008	22449
YOL	11850,00	14918,00
REKREASYON	<b>15810,00</b>	<b>16301</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>53668</b>	<b>53668</b>