



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
EMEK FATİH SULTAN MEHMET MAHALLESİ
143 ADA 30 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: **UİP- 166135 88**

Dr. MURAT ÖZYABA Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı (A Grubu) Oda Sicil No: 831 Dış. No: YTD 15394 V.D. Mühür No: 7170011342 OSM 0532 5845545	
Katip Üye HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI	Katip Üye Zeynep KURT
Osmangazi Belediye Meclisi'nin <u>08.09.2021</u> tarih ve <u>408</u>. sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa DÜNDAR Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>14/10</u> /2021 tarih ve <u>1677</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Emek Fatih Sultan Mehmet Mahallesi 143 ada 30 parselin aplikasyon krokisindeki kadastral hatlar ile imar hatları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Fatih Sultan Mehmet Mahallesi Bursa kentinin kuzey aksında Bursa-Mudanya yolu üzerinde Bursa kenti ve Osmangazi merkezinden yaklaşık 12 km uzaklıkta, Mudanya İlçesine de yaklaşık 17 km uzaklıktadır.

Kuzeyinde Geçit Mahallesi, Batısında Nilüfer İlçesi, doğusunda Emek Fatih Sultan Mehmet Mahallesi güneyinde Emek Zekai Gümüşdiş Mahallesi bulunmaktadır.



Hava fotoğrafı

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Emek Fatih Sultan Mehmet Mahallesi 58,2 ha büyüklüğünde olup, 2020 yılı nüfusu 23631 kişidir.

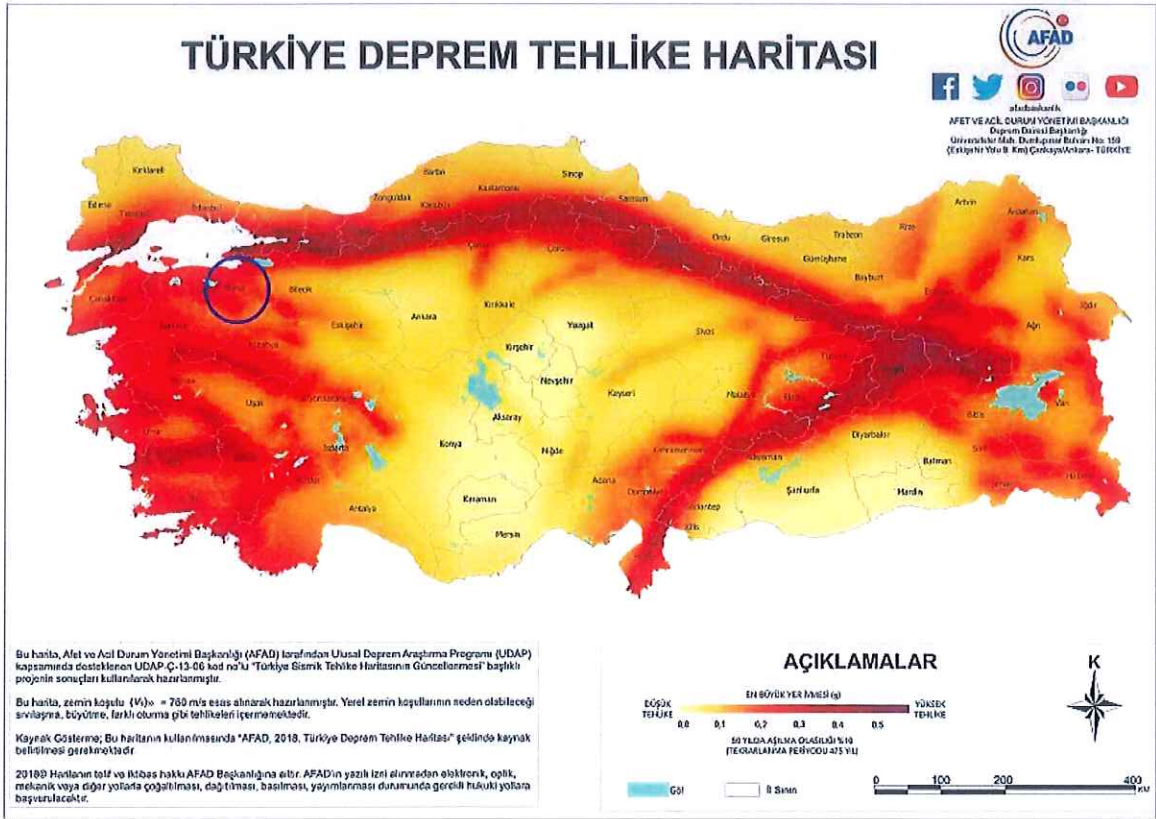
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Emek Fatih Sultan Mehmet Mahallesi yapılaşma biçimi Bitişik Nizamdır, **çoğunlukla 2 ve 3 katlı yapılar bulunmakta iken kat sayılarına yıllar içinde ilaveler olmuştur, Bağlarbaşı Mahallesi'nin** yapı ve mevcut nüfus yoğunluğu oldukça yüksek olup, mevcut yoğunluk değeri 406 kişi/ha'dır.

JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Yüksek Tehlikeli bölgededir.



Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.3.2. Jeolojik Yapı

Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 24.12.2012 tarih ile onaylı Emek Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüd Raporuna göre;

İnceleme alanı Neojen yaşlı Mudanya Formasyonuna ait, Çakıllı Kumlu KİL Kumtaşı.Kiltaşı.Marn Ardalanmasından oluşan tabakalar üzerinde bulunmaktadır.

İnceleme alanında eğimin %10 ile %20 arasında olan bölge. formasyonun özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluk yönünden "Önemli Alan 2 (Ö.A-2) Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

mm

Eğimin %0-10 arasında olduğu alandaki sondaj verilerinde şişme potansiyeli DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK olarak tespit edilmiş olup **Önlemleri alan 5 (Ö.A.-5)** olarak değerlendirilmiştir.

Önlem 2 (ÖA-2) Alanlarda (Stabilize Sorunlu) yapılaşmaya gidilirken inşaat sırasında yapılacak hafriyat, yol kotları ve kazı durumuna göre oluşacak şevler ve mevcut şevler için, bina yükleri, deprem yükü dahil stabilize analizleri zemin etüt aşamasında incelenmelidir. Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemler alınmalıdır.

Elde edilen sonuçlar doğrultusunda yer altı ve yüzey sularına karşı gerekli drenaj yapılarak yapılaşma öncesi şevlerde tekniğe uygun istinat yapısı (istinat duvarı, mini kazık, ankraj vb.) inşa edilmelidir.

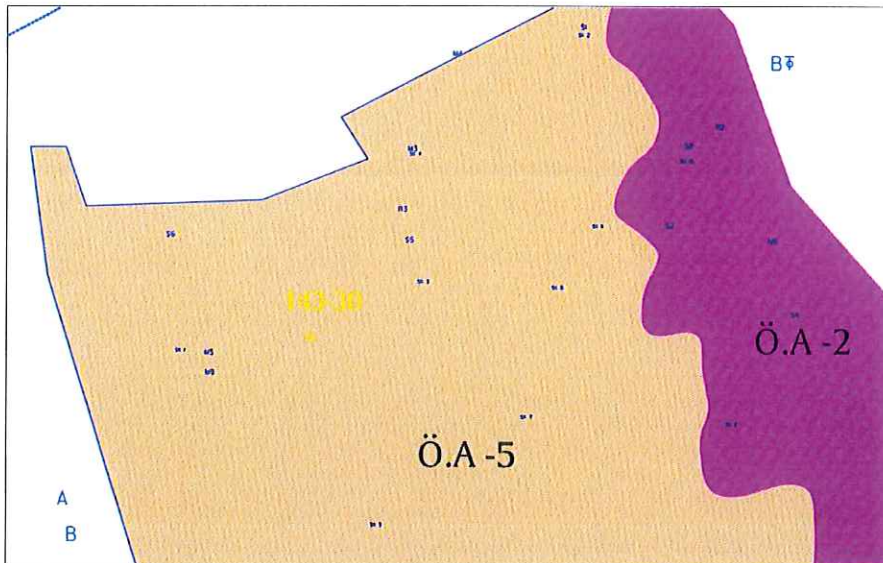
Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

Eğimin %0-10 arasında olduğu alandaki sondaj verilerinde şişme potansiyeli DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK olarak tespit edilmiş olup **Ö.A.-5** olarak değerlendirilmiştir.

*LL ve PI değerine göre şişme potansiyeli:

LL	PI	Emme basıncı Kg/cm ²	Şişme potansiyeli %	Şişme sınıfı
>60	>35	4	>1.5	Yüksek
50-60	25-35	1.5-4	0.5-1.5	Orta
<50	<25	<1.5	<0.5	Düşük

Likit limit ve Plastisite İndeksine göre şişme potansiyeli <0.5, 0.5-1.5, >1.5 ve şişme sınıfı Düşük, Orta,Yüksektir. alanda yapılan çalışmalardan alınan numuneler genelde CH,CI,CL (plastisitesi orta inorganik kil, şişen kil) çıkmıştır. Parsel bazında yapılacak olan zemin etüt raporlarında şişme potansiyeli incelenmeli şişme sınıfının yüksek çıktığı durumlarda gerekli önlemler alınmalıdır.



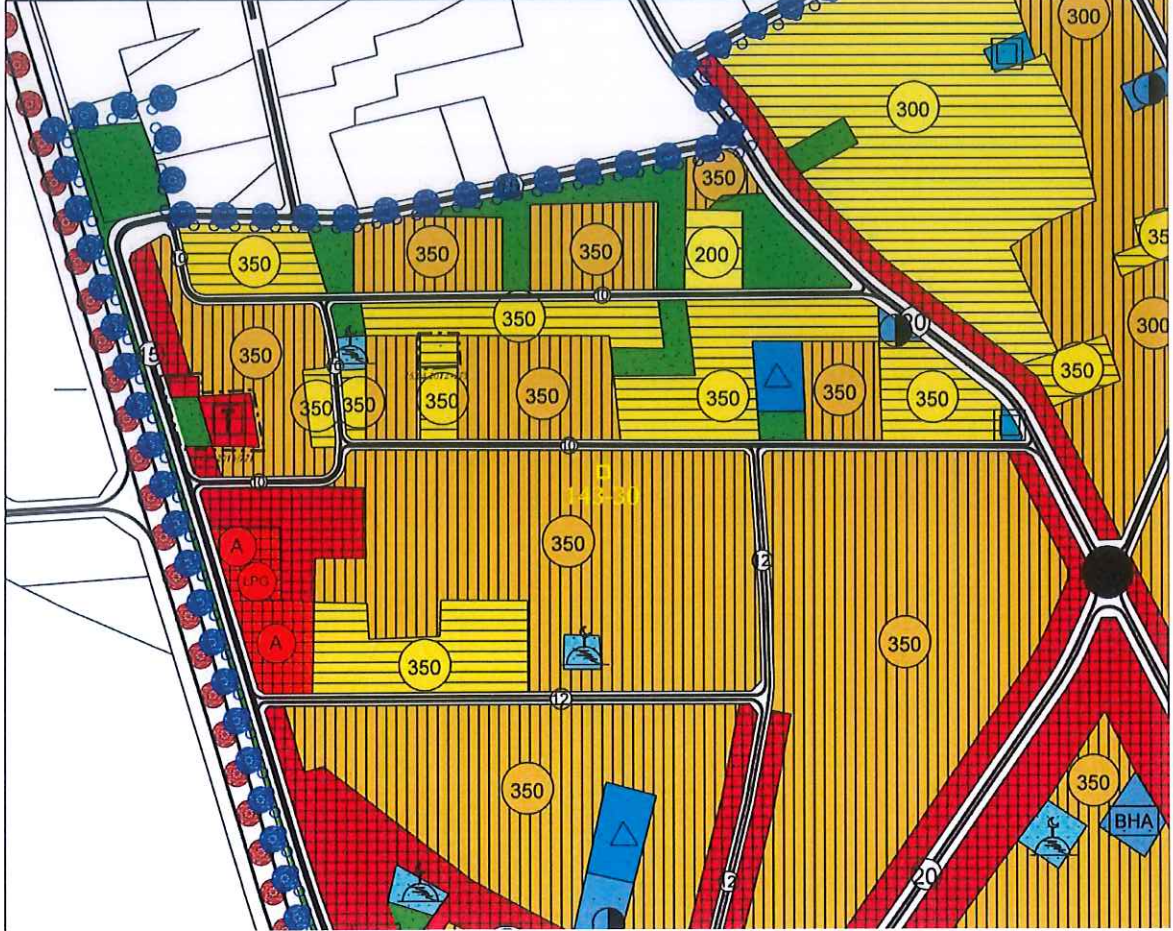
2012 tarihle hazırlanan 1/1000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritası örn.

Handwritten signature

2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

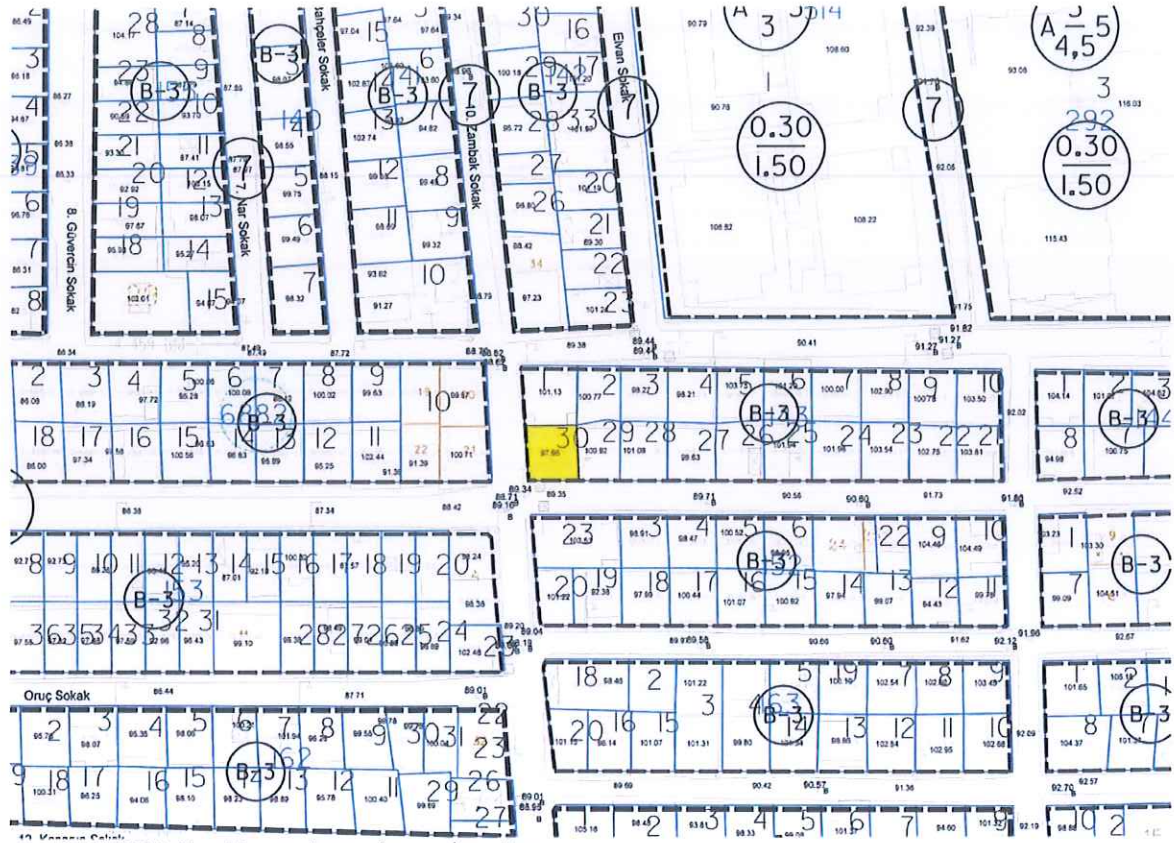
Planlama alanı olan Emek Fatih Sultan Mehmet Mahallesi 143 ada 30 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2008 gün ve 96 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Emek Nazım İmar Planı kapsamında 350 kişi/ha yoğunlukta Meskun Konut Alanında Yer almaktadır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2010 tarih ve 428 sayılı kararı ve 16021130/154 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Bitişik Nizam 3 katlı (B-3) konut alanında kalmaktadır.



onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örn.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

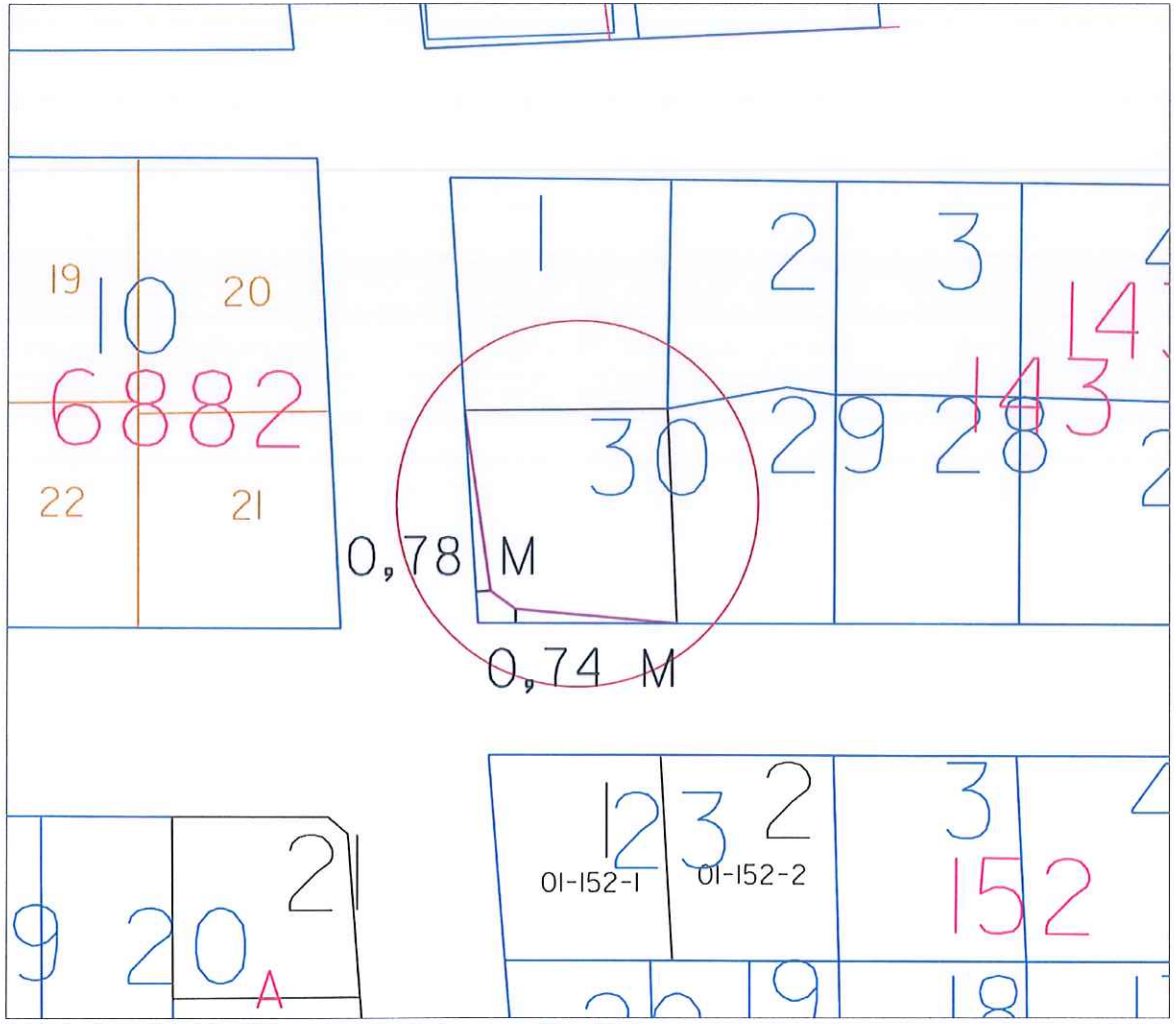
Emek Fatih Sultan Mehmet Mahallesi 143 ada 30 parselin 2021 yılında Lisanslı Harita Kadastro Mühendisi Bürosu tarafından 11.02.2021 tarihle hazırlanmış aplikasyon krokisinin koordinatları ile Osmangazi Belediyesi'nin sisteminde yer alan kadastro hatları arasında farklılık olduğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla imar hatlarının koordinatları ile de arasında farklılık bulunmaktadır.

İL	BURSA	T.C.				İMAR KOORDİNATLARI			
İLÇE	OSMANGAZI	BURSA / OSMANGAZI				NOKTA NO			
KÖY-MAHALLE	EMEK	1615-38 NOLU				Y			
PAFTA NO	31L4B	LİSANSLI HARİTA KADASTRO				X			
ADA NO	143	MÜHENDİSLİK BÜROSU							
PARSEL NO	30	ÖZCAN ÖZÇELİK							
YÜZÖLÇÜMÜ		FEN KAYIT DEFTERİ		ÜCRET ALINDISI					
TAPU ALANI	HESAP ALANI	TARİH	NO	TARİH	NO				
109,67 m ²	109,67 m ²	11.02.21	100	11.02.21	0104				
FARK	0,00 m ²	NO	Y	X					
	4,34 m ²	P.3246	81415.91	117552.51					
		P.3274	81404.26	118042.23					
		P.3277	81411.01	118011.90					
PARSEL KÖŞE NOKTASI KOORDİNATLARI KONTROL APLİKASYONU		Durulan				Durulan			
PARSEL KÖŞE NOKTA NO		Bakılan				Bakılan			
İKİ APLİKASYON FARKI (CM)		Yatay Açısı				Uzaklık			
24		P.3277				P.3274			
41		P.3246				P.3277			
42		24				24			
43		41				41			
		42				42			
		43				43			
		P.3274				P.3246			
		191,2697				5,7205			
		31,07				31,07			

NOT: TOPCON OS-103 Model Totalstation ölçme aleti ile klasik yöntemle aplikasyonu yapılmış olup, aplikasyon işleminin hassasiyeti sayısal olarak üretilen 1/1000 lik paftasının yanılma sınırı kadardır.

Ölçü Huzurunda Yapılmıştır	Aplikasyonu Yapan		Kontrol Eden	Tasdik Olunur
UNVANI	Taşınmaz Malik	Teknisyen / Tekniker	Yetkili Mühendis	Lisanslı Mühendis
AD - SOYAD	Salim DOĞU	Erkan ÇETİN	Hasan Umit UYSAL	Özcan ÖZÇELİK
TARİH				
İMZA				

Aplikasyon krokisi



Aplikasyon krokisi ile kadastro hatlarının çakıştırılmış hali

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

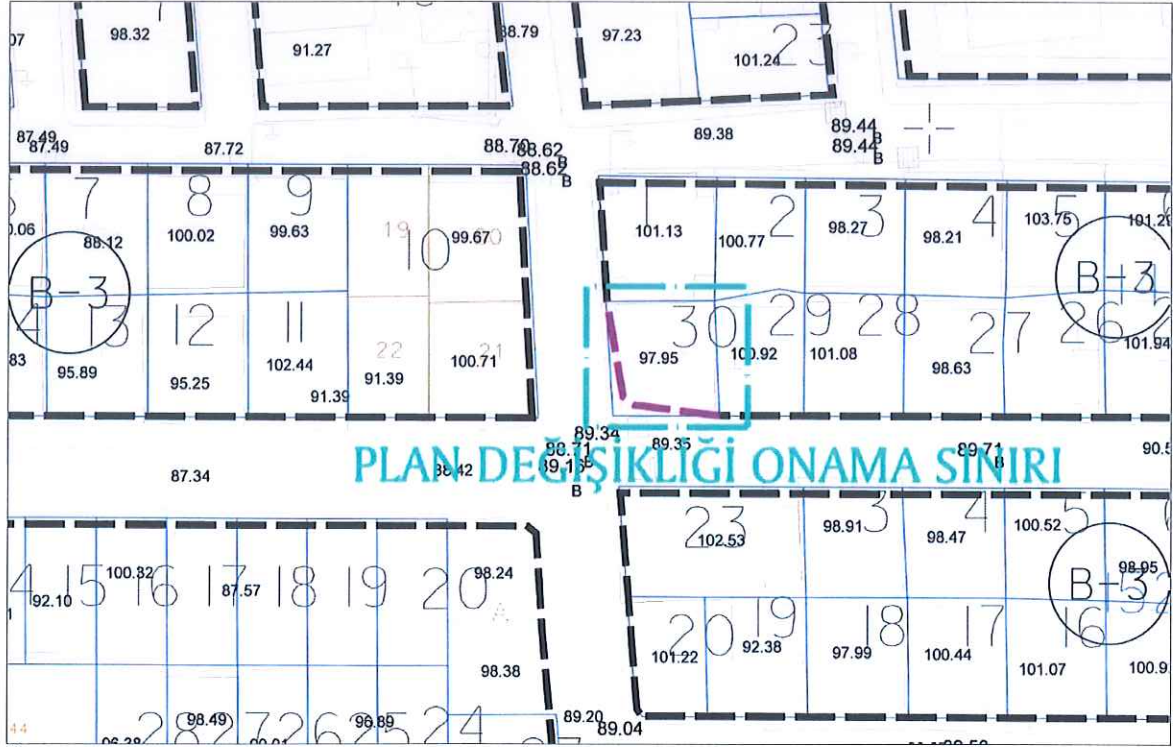
Plan değişikliği talep edilen parselde ait fotoğraflar...



Emek Fatih Sultan Mehmet Mahallesi 143 ada 30 parsel (1Yunus Emre Cad. ile Mevlana Sokak)

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Emek Fatih Sultan Mehmet Mahallesi 143 ada 30 parselin kadastro hattının aplikasyon krokisinde farklı olması ve ihdasın da yapılamayacak olması nedeniyle imar hattının aplikasyon krokisindeki hatlara göre çakıştırıldığı şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.



Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği örn.

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN (M ²)	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M ²)
(B-3) KONUT ALANI	128,70	115,18
YOL	-	13,52

Handwritten signature