



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
EMEK ADNAN MENDERES MAHALLESİ
321 ADA 11 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: **UİP- 16421624**

Dr.MURAT ÖZYABA
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı
(A Grubu)
Oda Sicil No: 831 Dip.No: YÜ 15394
V.D. Mudanya 1700 1542
GSM: 0532 5845645

Katip Üye
Zeynep KURT

Katip Üye
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
05.01.2022 tarih ve **47** sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15/02/2022 tarih ve 190 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınır AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Emek Adnan Menderes Mahallesi 321 ada 11 parselin Cami Alanı olarak düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Adnan Menderes 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 Emek Zekai Gümüşdiş Mahallesi ve Nilüfer İlçesi, doğusunda Yenikent ve Yenibağlar Mahalleleri güneyinde Akpınar Mahallesi bulunmaktadır.



Hava fotoğrafı

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Emek Adnan Menderes Mahallesi 108 ha büyüklüğünde olup, 2020 yılı nüfusu 32886 kişidir.

Emek Bölgesi 06.03.2008 tarih ve 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun gereği o tarihlerde ilk kademe belediyesi olan eski Emek Belediyesi'nin tüzel kişiliği kaldırılarak Mart 2009 Yerel Seçimleri sonrasında

Osmangazi Belediyesi'ne katılmıştır. Böylelikle birbirlerine bitişik konumda olan Emek Bölgesinin öncesinde de yapılaşma ve nüfus olarak Osmangazi ile bütünleşik olduğu söylenebilirdi. Emek Adnan Menderes Mahallesi de mülga Emek Belediyesi sınırları içinde yer alan mahalle idi. Bölgede yaşayanlar kent ekonomisi içinde her türden iş kolunda faaliyet göstermektedirler.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı, Eski Emek Belediyesi ile Osmangazi Belediyesi sınır ihtilafı sorunları nedeniyle mükerrer plan kararları nedeniyle Osmangazi Belediyesi'nce yeniden ele alınarak Emek Belediyesi'nce onaylanan 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı kararları çok küçük değişiklikler ile Osmangazi Belediye Meclisi'nin 03.02.2010 tarih ve 117 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2010 gün ve 428 sayılı kararı ve UİP-16021130/154 sayı ile onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında 2 adet su Deposu, 2 adet ilköğretim Alanı, 1 adet Belediye Sosyo-Kültürel Tesis Alanı, 1 adet Belediye Sağlık Alanı, 2 ad. Sağlık Alanı, 3 adet Dini Tesis Alanı, 1 adet Mezarlık-Ağaçlandırılacak Alan, 5 adet Belediye Hizmet Alanı, 1 adet Özel eğitim ve Yurt Alanı, 1 adet Emniyet Hizmet Alanı, 1 adet Ana Okulu, 2 adet Spor Alanı, 1 Adet Resmi Kurum Alanı, 1 adet Lise Alanı bulunmaktadır. Konut ve ticaret alanlarında yapılaşma kararları yoğunlukla Bitişik nizamdır.

Ancak Emek Adnan Menderes Mahallesi'ni Şehit Ayhan Yıldız Caddesinin batısı ve doğusu diye ayrılan bölgeler olarak düşünüldüğünde batı kısmında olduğu yoğun Bitişik Nizam ve çok katlı (2 kattan daha fazla) yapılaşma, dar yollar ve buna karşılık sosyal donatı alanlarının oldukça azdır. yukarıda sayılan sosyal donatı alanlarının büyük kısmı batı kısmında yer almaktadır.

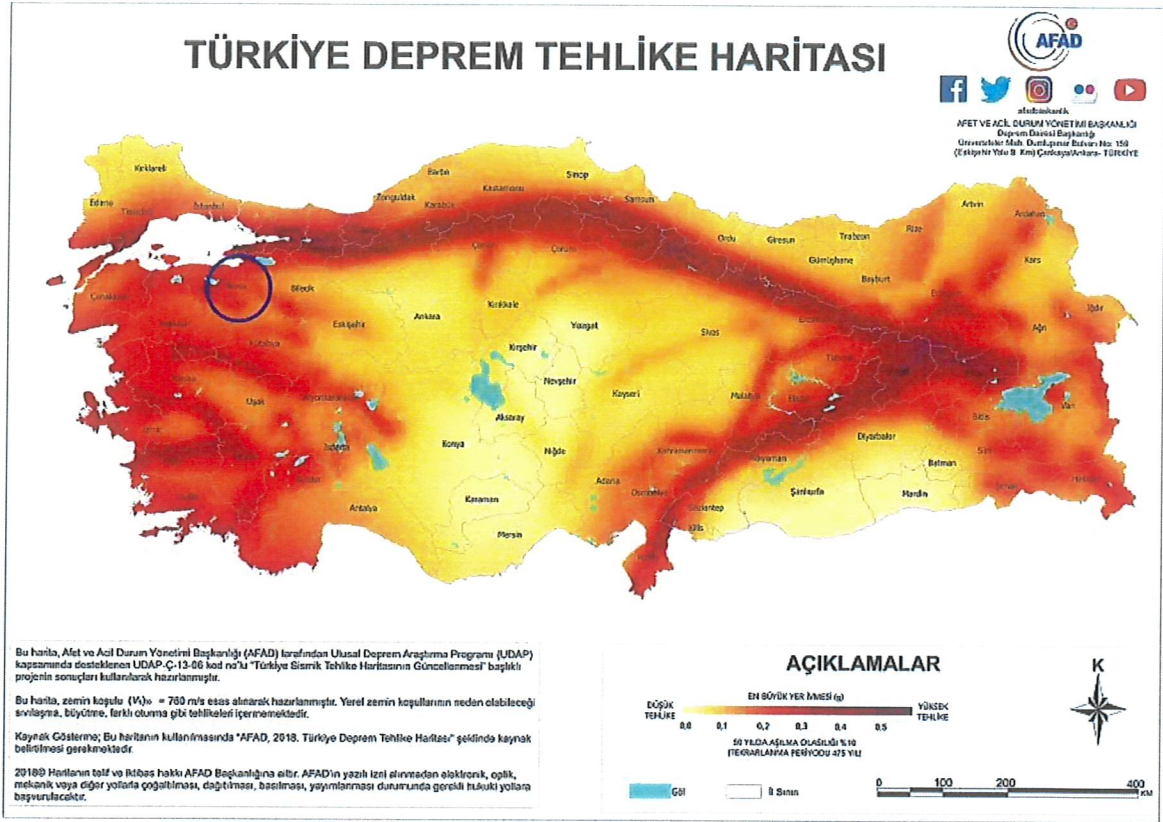
Emek Adnan Menderes Mahallesi yapılaşma biçimi Bitişik Nizamdır, yoğunlukla 2 ve 3 katlı yapılar bulunmakta iken kat sayılarına yıllar içinde ilaveler olmuştur, mahallenin yapı ve mevcut nüfus yoğunluğu oldukça yüksek olup, mevcut yoğunluk değeri 300 kişi/ha'dır.

JEOLOJİK 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, Kıltaşı, Marn Ardalanmasından oluşan tabakalar üzerinde bulunmaktadır.

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

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 (Ö.A-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 çalışmalarında, 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.



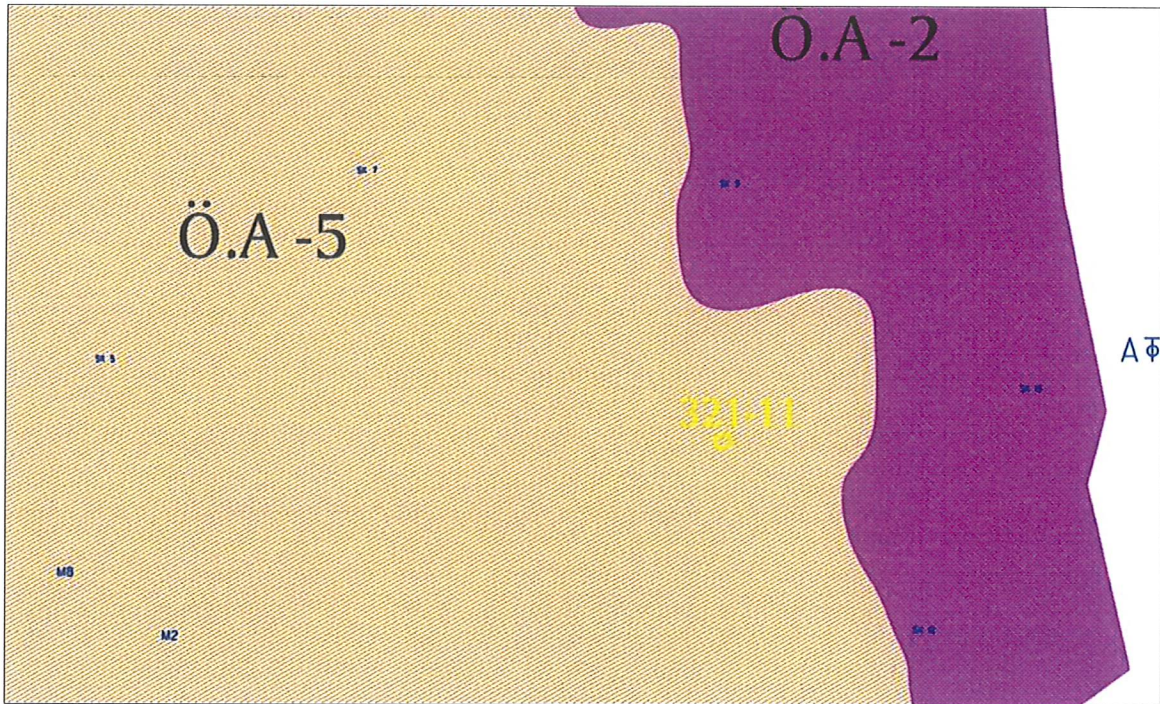
Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

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 etüd raporlarında şişme potansiyeli incelenmeli şişme sınıfının yüksek çıktığı durumlarda gerekli önlemler alınmalıdır.



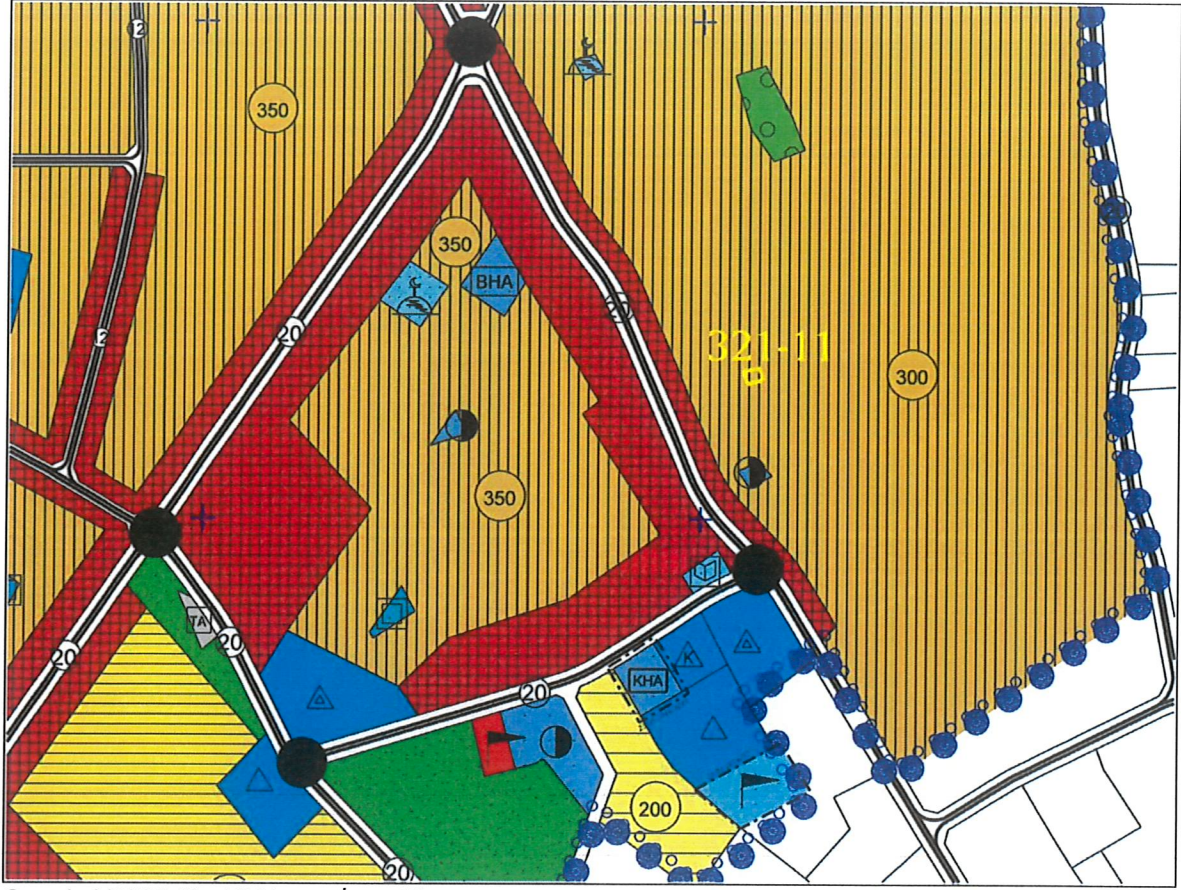
2012 tarihle hazırlanan 1/1000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritası örn.

2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı olan Emek Adnan Menderes Mahallesi 321 ada 11 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2008 gün ve 96 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Emek Nazım İmar Planı kapsamında 300 kişi/ha yoğunlukta Meskun Konut Alanında Yer Almaktadır.

(İmza)



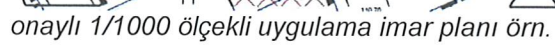
Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

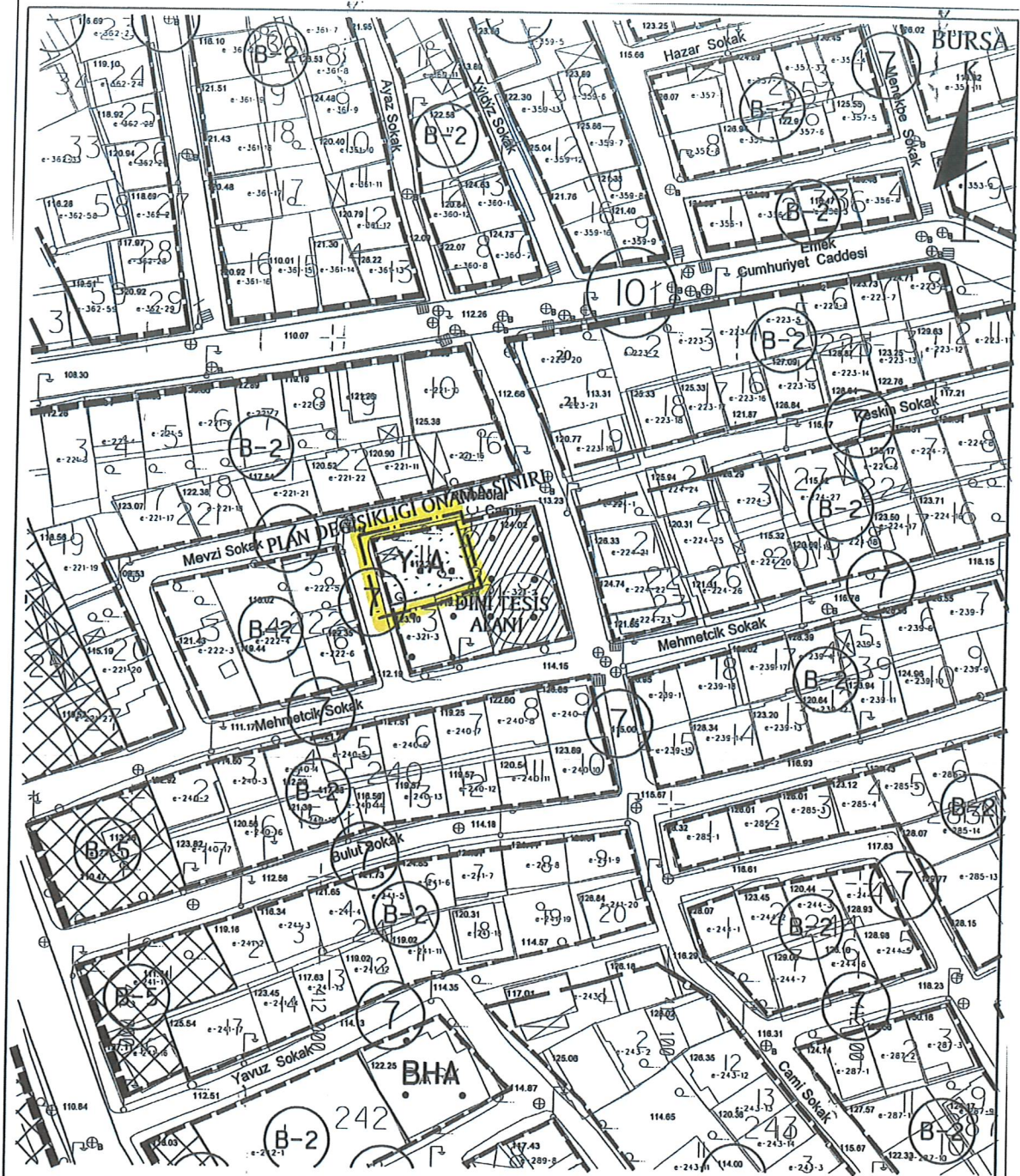
Emek Adnan Menderes Mahallesi 321 ada 11 parsel, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2010 tarih ve 428 sayılı kararı ve 16021130/154 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Yeşil Alanda kalmaktadır.

321 ada 11 parsel Dini Tesis Alanında kalmakta iken Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.05.2015 tarih ve 429 sayılı kararı ile 321 ada 11 parselin yeşil alan olarak düzenlenmesi ve kamulaştırma programına alınması kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2015 tarih ve 1193 sayılı kararı ve UİP-968,16 sayı ile onaylanmıştır.

321 ada 11 parsel Osmangazi Belediyesi mülkiyetindedir.

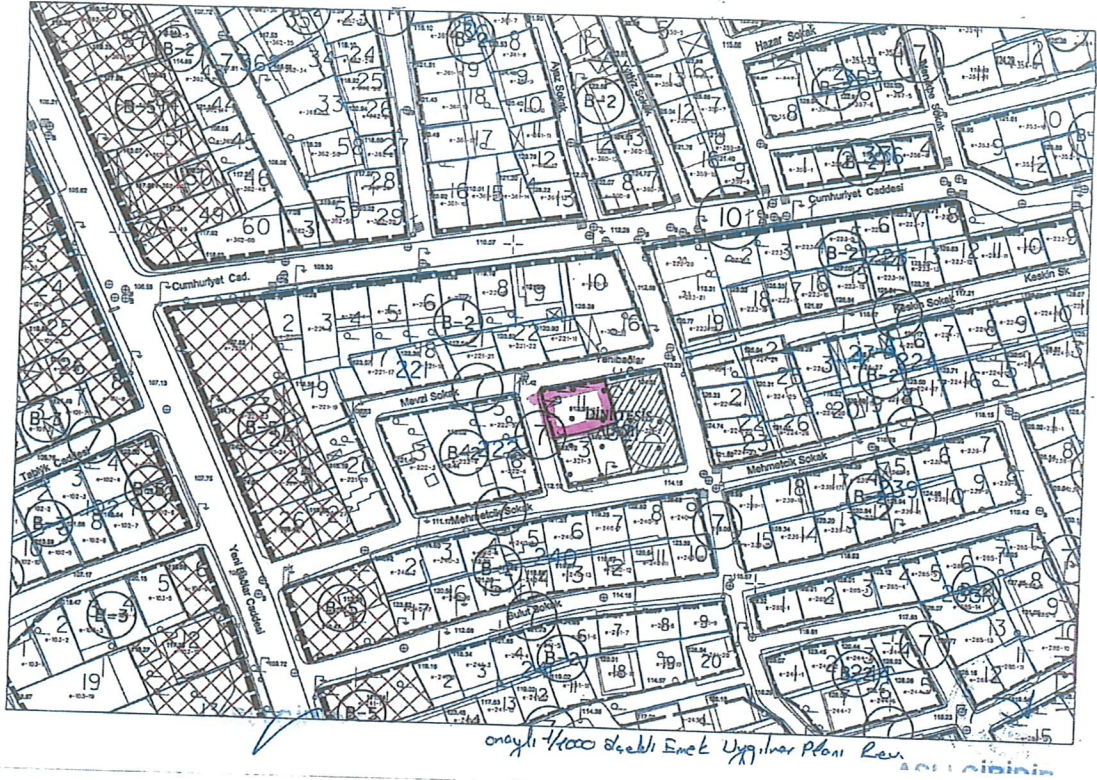


Sayfa 7 / 10



DEĞİŞİKLİĞİN ADI: EMEK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI						
KADASTRAL PAFTA NO: H21B25D3A		ADA NO: 321		PARSEL NO: 11		
OSMANGAZİ BELEDİYESİNİN ...06../...05../2015.... GÜN VE ...429....SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.						
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ ONAY TARİHİ VE NO:		PAFTA NO	ÖLÇEK	İSİM	ÜNVAN	İMZA
UİP-968,16			1/1000	ÇİZEN		
				DÜZENLEYEN		
				KONTROL		

2015 yılı onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği örn.



2010 yılı onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (2015 yılı öncesi)



Emek Fatih Sultan Mehmet Mahallesi 143 ada 30 parsel (Mevzii Sokak ile Mehmetçik Sokak)

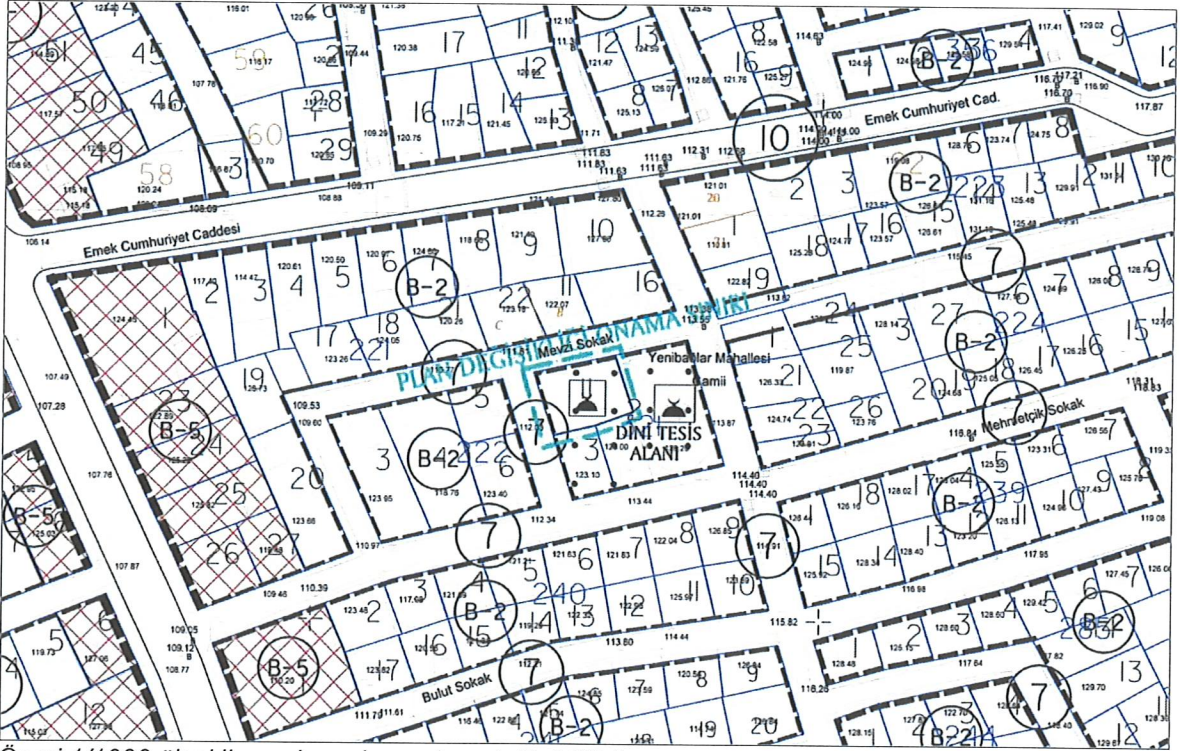
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Yenibağlar Camii Derneği'nin 18.10.2021 tarih ve 92938 sayılı dilekçesi ve Osmangazi İlçe Müftülüğü'nün 28.10.2021 tarih ve 1806159 sayılı yazısı ile Emek Adnan Menderes Mahallesi 8.Cami Sokak No: 6 adresindeki Yenibağlar Camii bitişiğindeki 321 ada 11 parseldin dini tesis alanı olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Emek Adnan Menderes Mahallesi 321 ada 11 parselin 2015 yılı öncesinde Dini Tesis Alanı olması nedeniyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Cami olarak düzenlenmesi şeklinde plan değişikliği hazırlanmıştır.



Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği örn.

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN (M ²)	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M ²)
YEŞİL ALAN	203,58	-
CAMİ	-	203,58