



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
GEÇİT MAHALLESİ 11534 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ 6343 ADA UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: **UİP- 16957822**

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Bağcı Mah. 26. Sk. No:6 Mudanya (BURSA)
Tic.Sic.No:111851 Mülkiyet No: 259/219883
D. M. İ. C. Z. Y. A. B. A.
(Ağrulu Y. Şehir Planlama Bil. Kurumu Plancısı)
Oda Sic. No: 231 Mip. No: Y.TÜ 15394
ozyaba@gmail.com Gsm: 0532 584 55 45

Katip Üye
Zeynep KURT

Katip Üye
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
11.05.2022 tarih ve **294** sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13 / 06 / 2022 tarih ve **755** sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 11534 ada 1/ parselin çekme mesafelerinin yeniden belirlenmesi amacıyla plan değişikliği çalışması yapılacaktır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi Bursa kentinin kuzey aksında Bursa-Mudanya yolu üzerinde Bursa kenti ve Osmangazi merkezinden yaklaşık 15 km uzaklıkta, Mudanya İlçesine de yaklaşık 14 km uzaklıktadır.

Kuzeyinde Nilüfer ve Aksungur Mahalleleri, doğusunda Dereçavuşköy Mahallesi , güneyinde Yenikent Mahallesi, Batısında Nilüfer İlçesi bulunmaktadır.



Hava fotoğrafı



Hava fotoğrafı

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Geçit Mahallesi Mahallesi 331,3 ha büyüklüğünde olup, 2021 yılı nüfusu 18217 kişidir.

Resmi Gazetede 27.06.1987 tarih ve 19500 sayı ile yayımlanan 3391 sayılı Bursa İli Merkezinde Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer Adıyla Üç İlçe Kurulması Hakkında Kanun gereği, 1989 yılı (26.03.1989) Yerel Seçimleri sonrasında Osmangazi Belediyesi kurulmuş, Geçit “köy” statüsünde iken “mahalle” statüsü ile Osmangazi Belediyesine bağlanmıştır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Geçit bölgesinde adet 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup, bu planların kapsadığı alanların büyüklükleri farklılıklar göstermektedir.

Geçit Mahallesi'nin eski köy yerleşimi günümüzde hala dokusunu korumaktadır. Bununla birlikte köy arazilerinin bir kısmı hisseli ve kaçak yapılaşmaya maruz kalmış, Mudanya Yolu'na (Sanayi Cad.) yakın bir kısım bölgesi 1990'lı yıllarda planlanmış olsa da imar planı uygulamasının gerçekleşmesi 2000 li yılları bulmuş ve açılan davalar sonucu iptal edilen 18. Madde uygulaması işlemlerinin sonuçlanması günümüzde hala devam etmektedir.

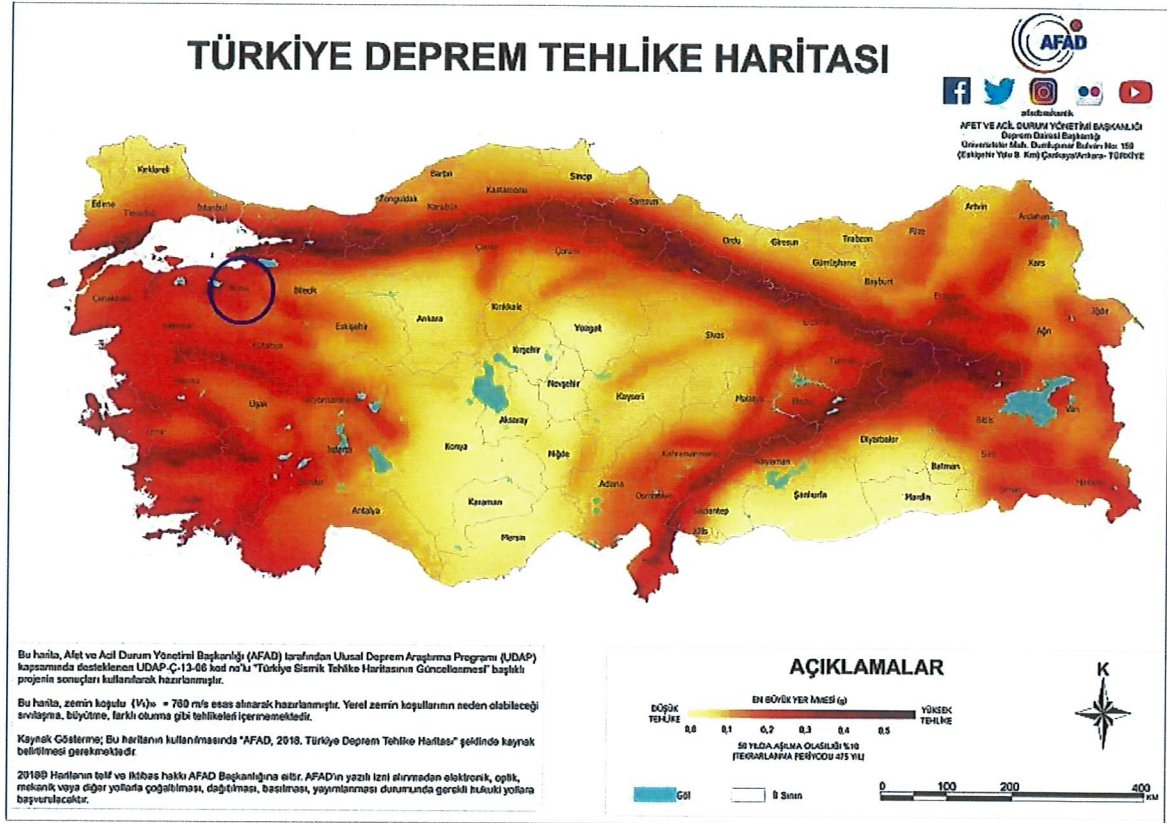
Geçit Mahallesi'den Otoyol geçmekte olup, otoyolun kuzeyinde ve güneyinde 2000 yılında onaylanan imar planına göre boş alanlarda yapılaşma gerçekleşmiştir.

Geçit Mahallesi'nde mevcutta bir adet ilkokul ve 4 adet cami bulunmaktadır. İmar planlarında yer alan diğer ilkokul alanları uygulaması gerçekleşmemiştir.

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

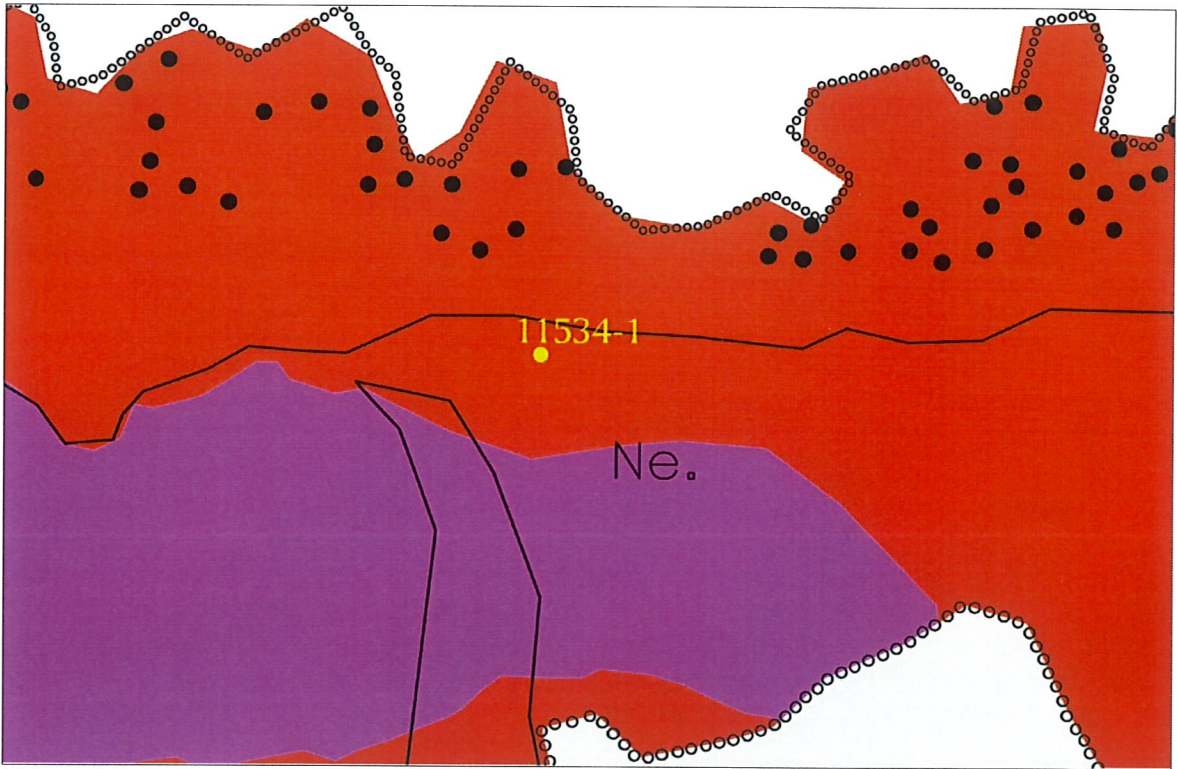
2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu eki 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritasında Turuncu renkli Neojen bölgesindedir. Raporda bu bölge için

- Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:
- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çöelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn aralanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; N=14 – 30 arasında değişmektedir.

Handwritten signature

- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20m. – 7.80m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.48$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.



2001 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 Geçit Mahallesi 11534 ada 1/2 parsel, onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında kısmen Eğitim Alanında kısmen 25 m'lik taşıt yolunda yer almaktadır.

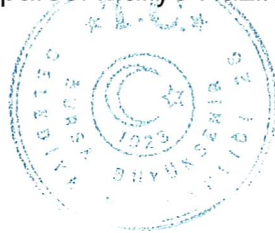


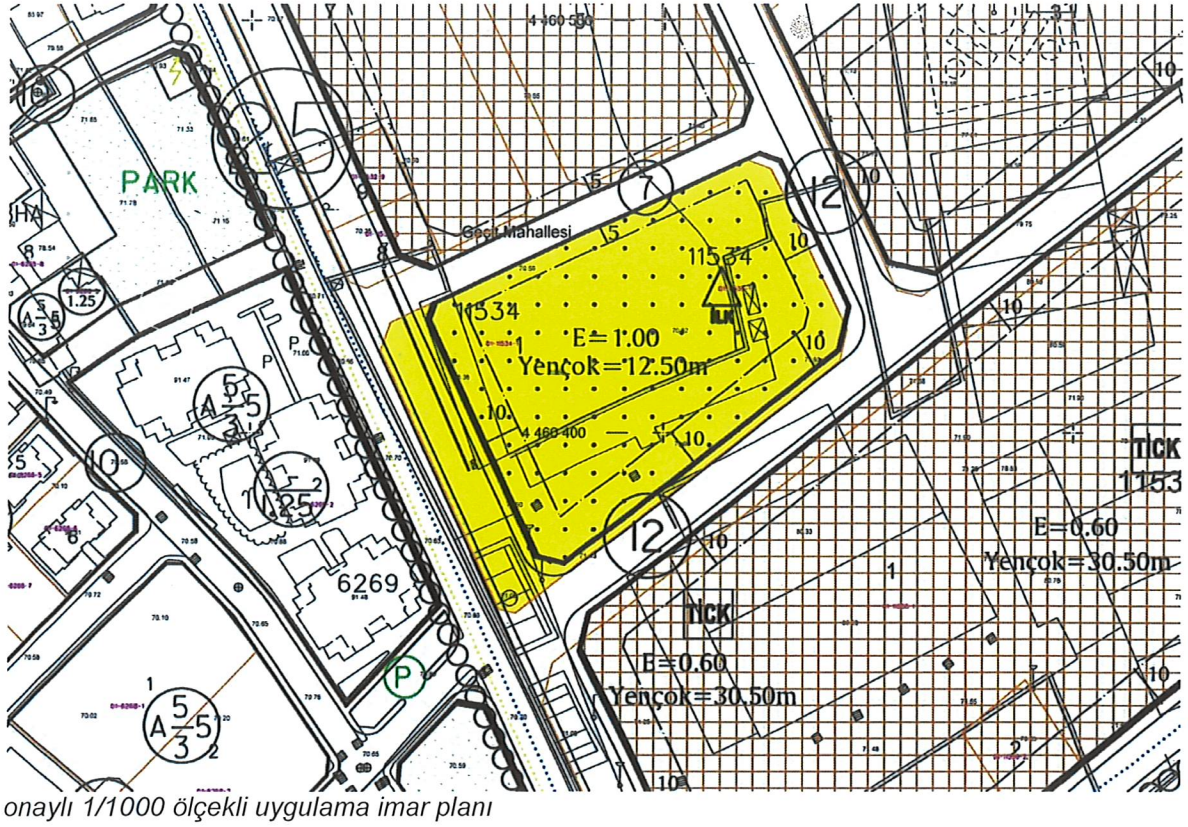
Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Geçit Mahallesi 11534 ada 1/2 parsel, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih ve 1399 sayılı kararı ve UIP-26850/2 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen İlkokul Alanında, kısmen de 25 ve 12 metrelik taşıt yollarında kalmakta, yapı yaklaşma mesafeleri kuzeyde 5 m, doğu, güney ve batıda ise 10 m olarak düzenlenmiştir.

11534 ada 1/2 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.





3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

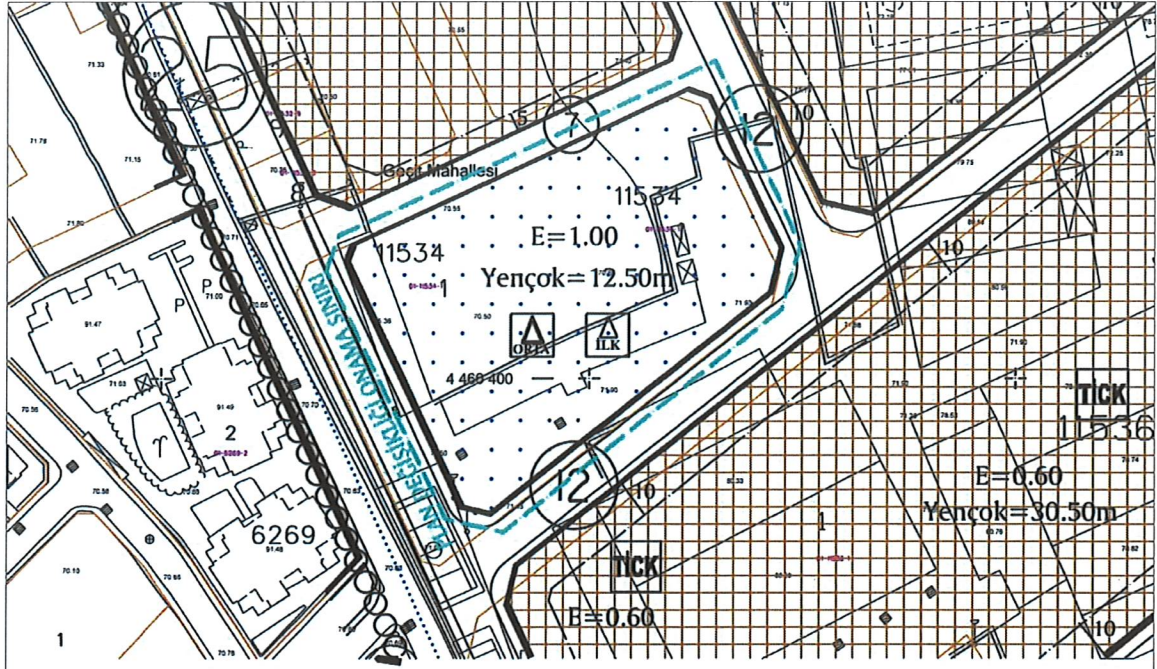
Osmangazi İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 22.02.2022 tarih ve 44107690 sayılı yazısı ile İlkokul Alanında kalan 11534 ada 1 parselde 32 derslikli ilkokul ve 32 derslikli ortaokul yapılacağından dolayı 2 okul binasının sığması için çekme mesafelerinin tüm yönlerde 5 metreye düşürülmesi talep edilmektedir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı bütününde plan değişikliği yapılmış olup, 18. Madde uygulaması yapılmış imar parselleri plan şartları gereği yeniden 18. Madde uygulamasının yapılması gerekmektedir.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı kapsamında kalan 11534 ada 1 parseldeki okul alanının ilkokul ve ortaokul binaları için yeterli alan sağlanabilmesi amacıyla, imar hatları değiştirilmeksizin Emsal=1,00, Yençok=12,50 m ilkokul ve Ortaokul Alanı olarak düzenlenmesi ve çekme mesafelerinin kaldırılarak ve "11534 ada 1 parselde çekme mesafeleri aranmayacaktır." plan notunun eklendiği şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

Handwritten signature



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI



İLKOKUL VE ORTAOKUL ALANI

PLAN NOTU:

GEÇİT MAHALLESİ 11534 ADA 1 PARSELDE ÇEKME MESAFELERİ ARANMAYACAKTIR.

Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği örn.



KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN (M ²)	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M ²)
İLKOKUL ALANI	5802,18	5802,18

Handwritten signature