



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK GEÇİT İMAR PLANI REVİZYONU
TİCARET ALANLARINA AİT
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRME
AGRUBAY ŞEHİR PLANI
Dip.No: İTÜ-469-42
Oda Sicil No: 22

UİP- 161059408

Katip ÜYE
Özge KAYA

Katip ÜYE
Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin **03.07.2024**
tarih ve **299** sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12.09.2024 tarih ve **832** sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi sınırları içinde yer alan 1/1000 ölçekli Emek Geçit İmar Planı dahilinde yer alan Mudanya Yoluna cepheli T1 gösterimli ticaret alanlarına ait en az bina cephesi ve derinliğinin belirlenmesi yönünde çalışma yapılmasına yöneliktir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliği yapılan alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi Bursa kentinin kuzeybatı yönünde Geçit Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.



Hava Fotoğrafi

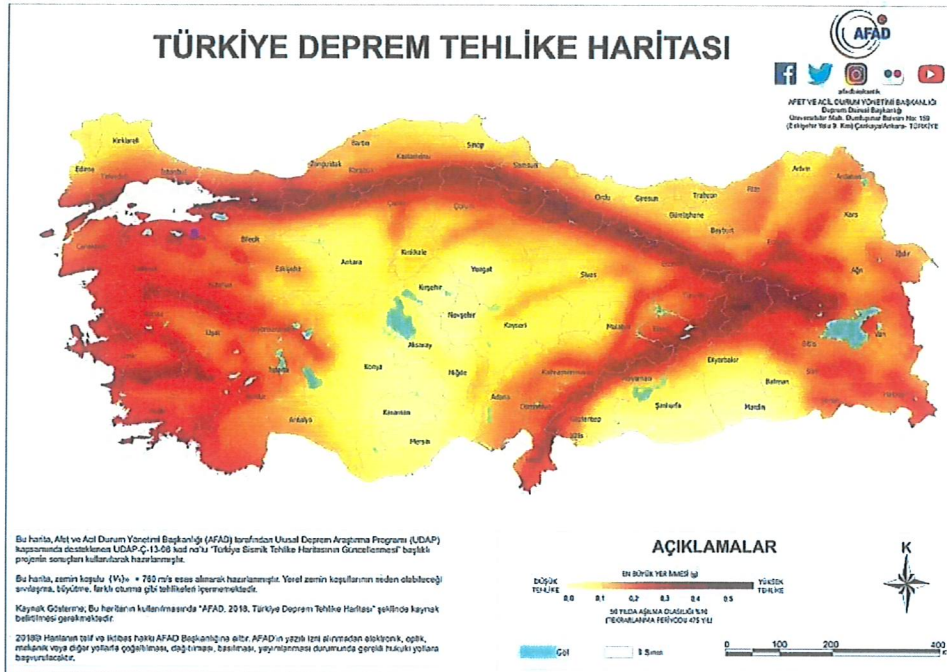
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının içinde yer aldığı Geçit Mahallesi 20,7 ha büyüklükte olup, 2021 yılı nüfusu 3957 kişidir. Kentin merkezinde, Ebu İshak, Alacamescit, Orhanbey, Tuzpazarı, Tayakadın, Hacıilyas, Zafer ve Elmasbahçeler Mahalleleri ile çevrelenmiştir. Mahallenin büyük kısmı ticaret alanıdır. Cumhuriyet Caddesi, İnönü Caddesi, Abdal Caddesi, Ankara Yolu sınırlarıdır.

2.3. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

Planlama alanının, 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. (Harita 3)



Bursa İli Deprem Tehlike Haritası

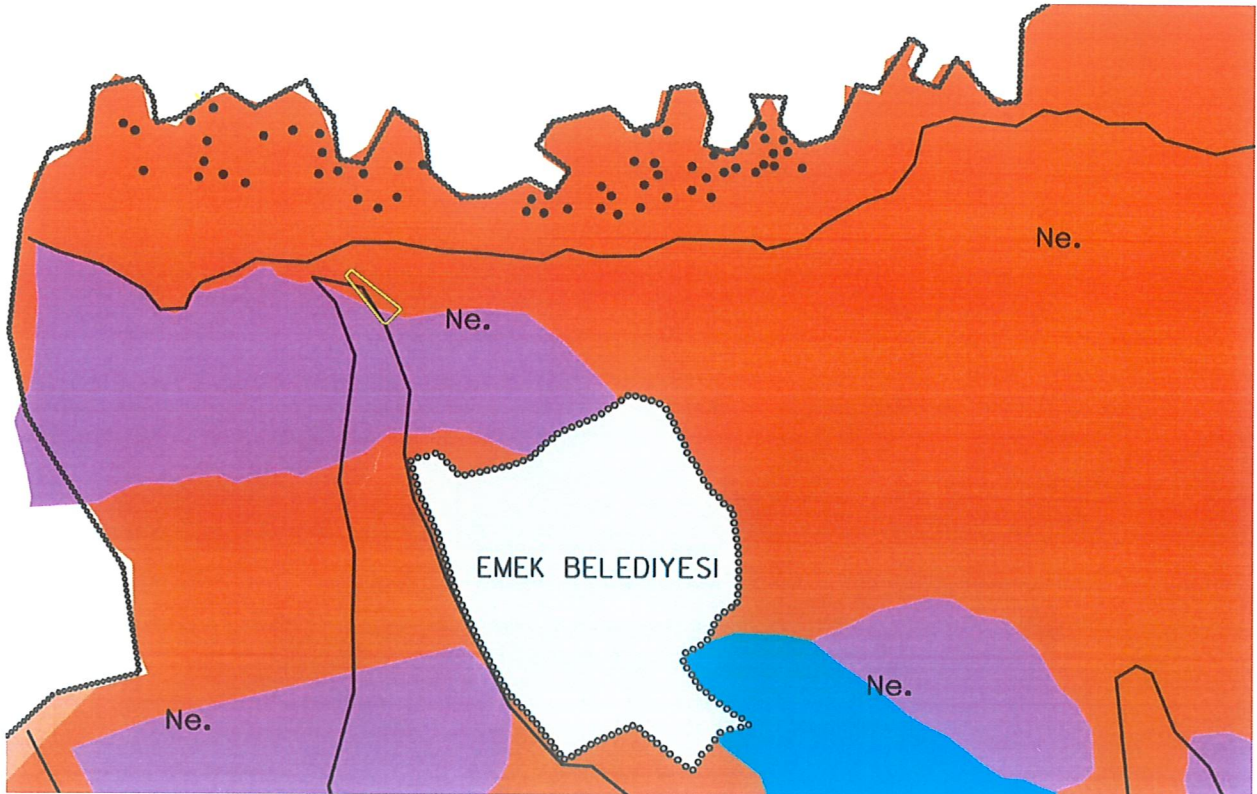
2.3.2 Jeolojik Yapı

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 Mavi renkli Qym/Birikinti Konisi ve Traverten bölgesindedir.

Raporda bu bölge için Neojen3; Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarını diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir.

Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

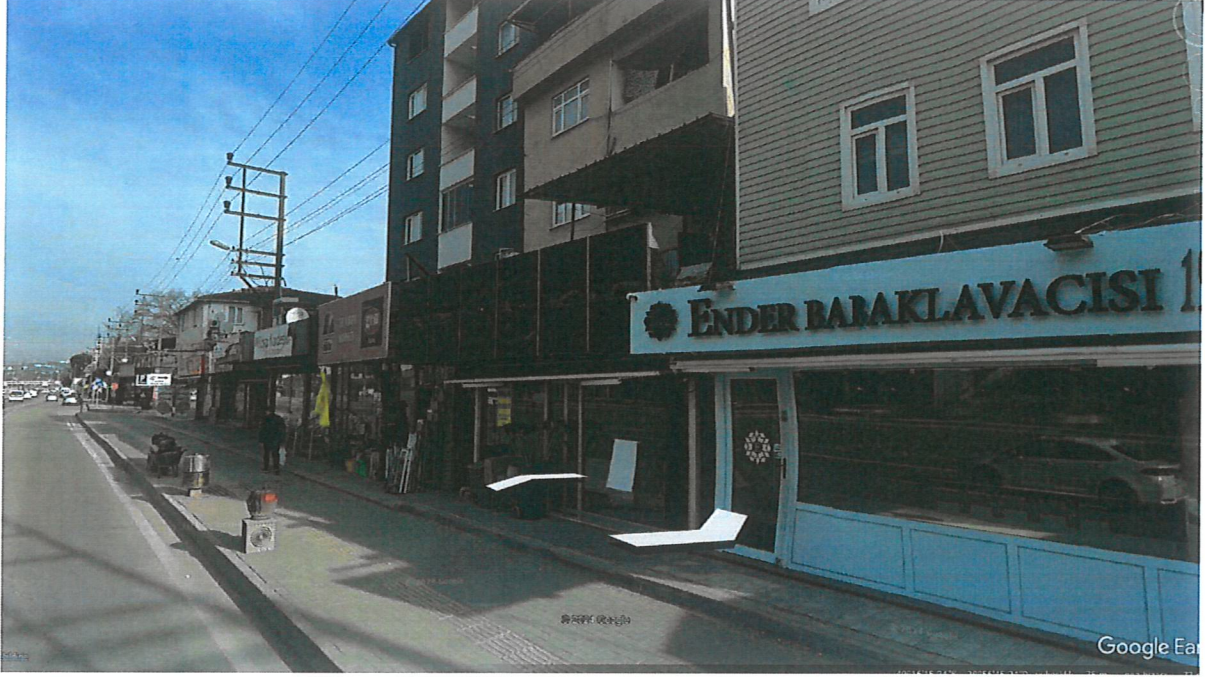
- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn ardalanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; $N=14 - 30$ arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, 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 yılı onaylı Zemin Değerlendirme Haritası örn.

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Ticaret adalarının mevcut durumlarına ait fotoğraflar;



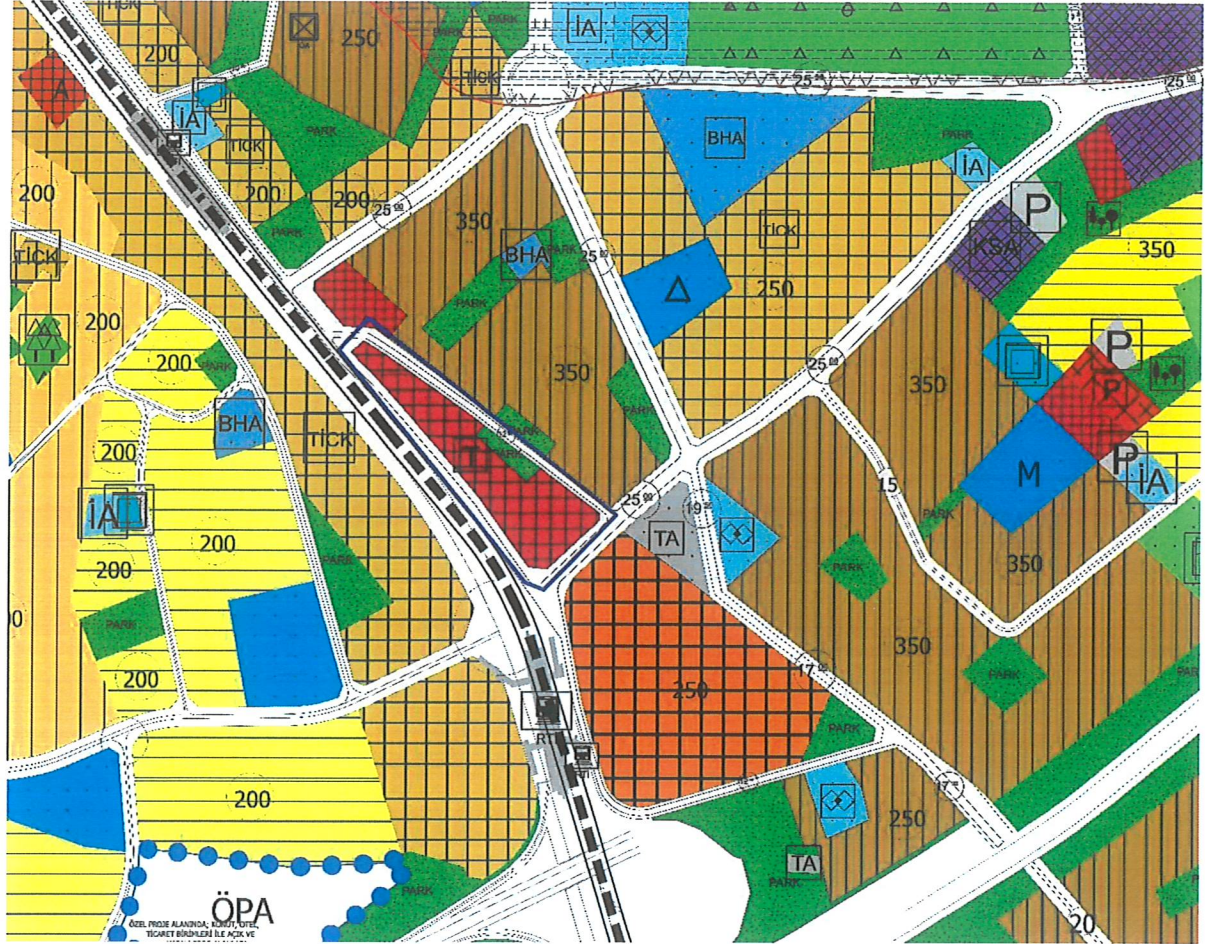




2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI

2.5.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu Munaya Yoluna cepheli ticaret adaları, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi (Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kalmaktadırlar.



Onaylı 1/5000 ölç. nazım imar planı örn.

2.5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

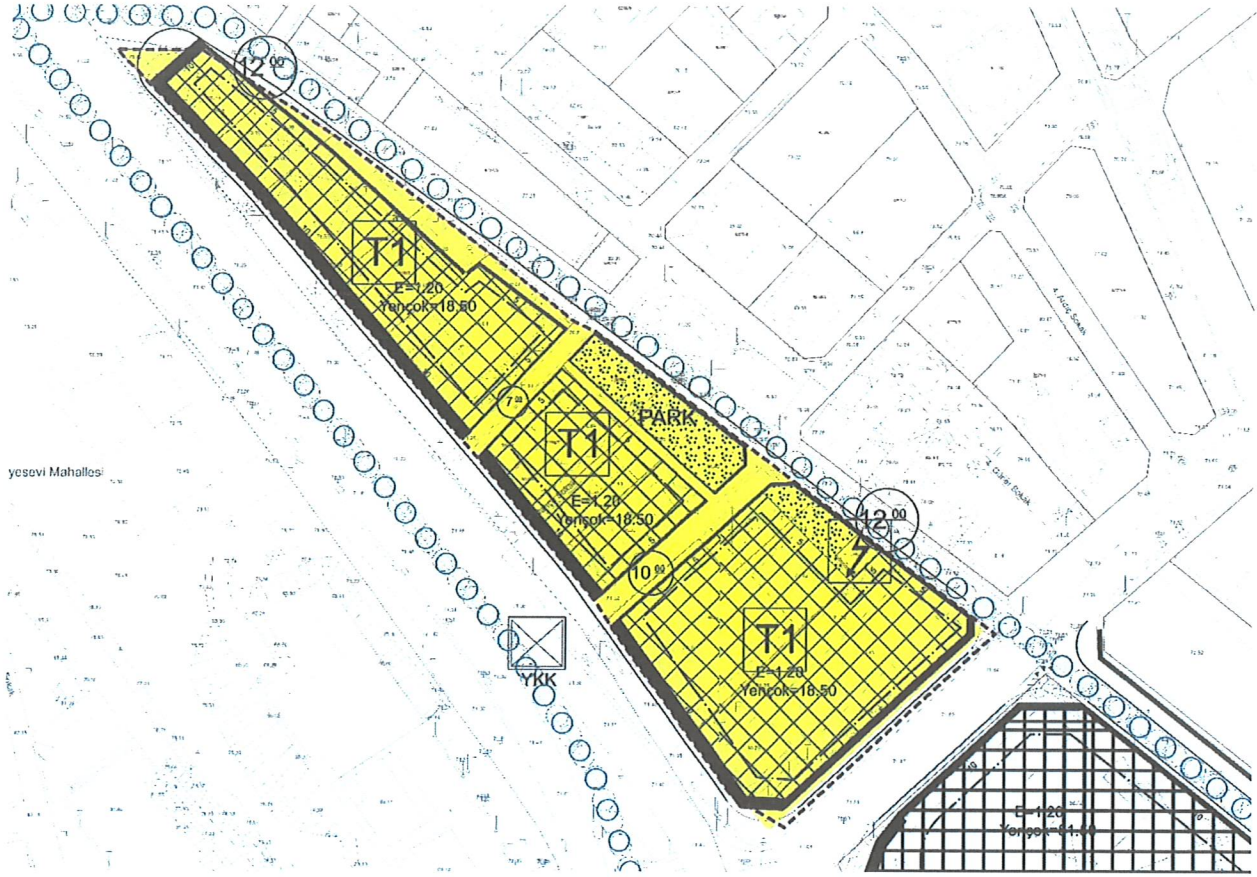
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2023 tarih ve 1592 sayılı kararı ve 1601027690 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Emek Geçit İmar Planı Kısmi Revizyonu kapsamında T1 gösterimli ticaret alanlarının yapılaşma koşulları Emsal=1,20 yapı yüksekliği Yençok= 18,50 m'dir.

Ticaret Alanlarına ait Plan Notları;

" 2. Ticaret Alanlarında:

2.1. Emsal E=1.20 dir. Bina Yüksekliği ve Yapı Yaklaşma Sınırı Planda Belirtildiği Gibidir.

2.2. En Az Parsel Büyüklüğü 400 M²'dir." şeklindedir.



Onaylı 1/1000 ölç. uygulama imar planı

3. PLAN ÇALIŞMASI

3.1. GEREKÇE

Uygulama imar planının plan hükümlerinin 2. ve 2.3. maddelerinde yeniden düzenleme yapılması ve minimum yapı cephe derinliği tanımlanmasına yönelik konunun değerlendirilmesi talep edilmiştir.

3.2. PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Plan Hükümlerinin Ticaret Alanlarına Ait 2 Nolu plan notuna "2.3. T1 Gösterimli Ticaret Alanlarında Yapı Cephesi en az 7 m ve yapı derinliği en az 8 m'dir." Hükümünün eklenmesi şeklinde plan notu değişikliği hazırlanmıştır.