



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

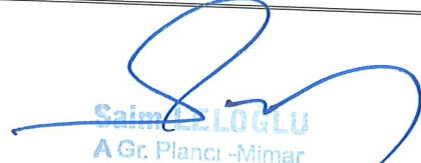
BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ
6701 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİMİ 4. BÖLGE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

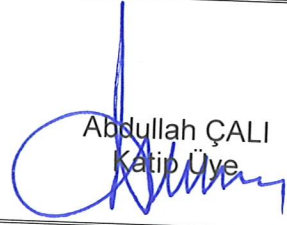
PİN: UİP-161018275



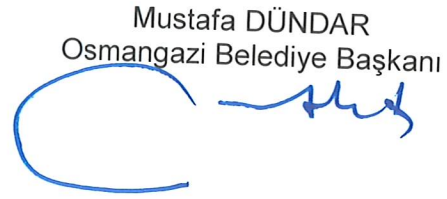
PLANLAMA MİMARLIK MÜHÜRİNDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Altınova Mh Fuar Cd Etiler Plaza No 63 İc Kapi No 1003
Tel: (0 224) 211 14 92 Fax: 211 14 30 Osmangazi / BURSA
Tic.Sic.No: 44795 - Versis No 029 400 474 550 0011
ULUDAĞ V.D. 234 004 7455


Saim ÇELİK
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI
Katip Üye


Abdullah ÇALI
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07/06/2023 tarih ve 355 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.


Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/07/2023 tarih ve 912 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

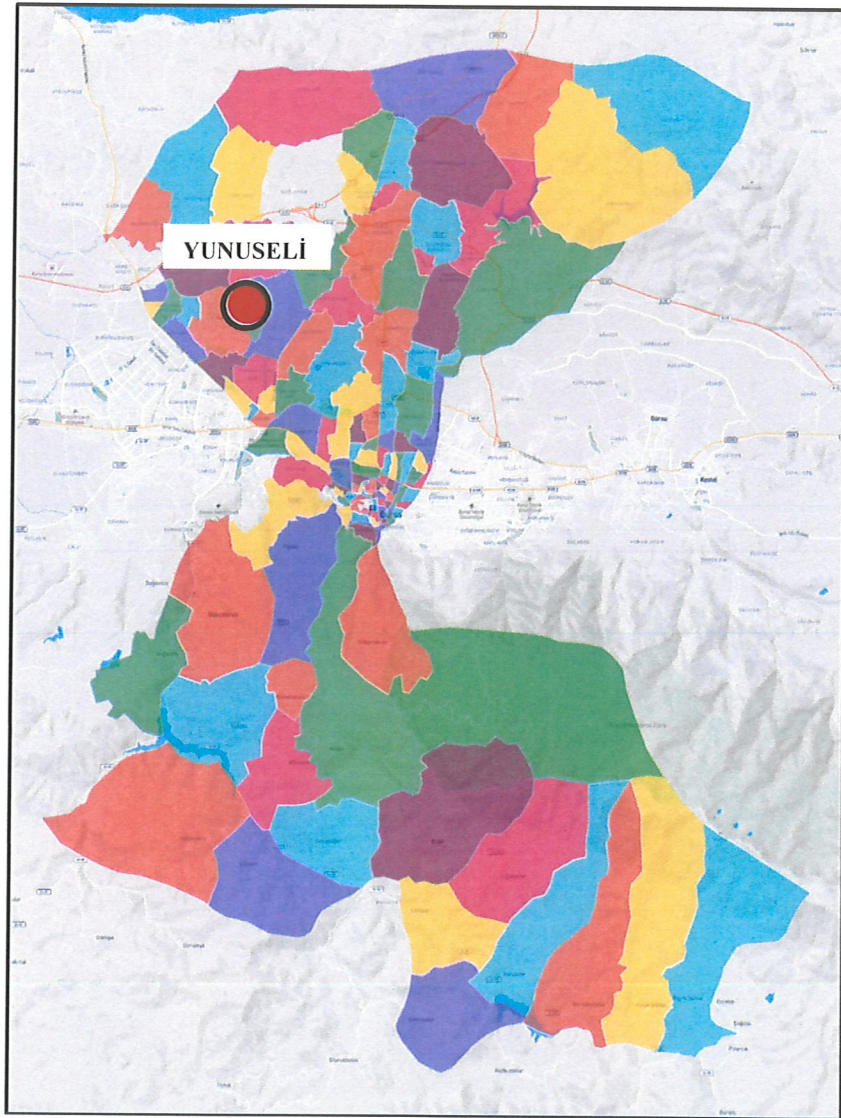
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi 6701 Ada 2 Parsele İlişkin; 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi 4. Bölge Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu 6701 ada 2 parsel, Osmangazi ilçesine bağlı Yunuseli mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan, Osmangazi ilçesinin kuzeyinde konumlanmaktadır (Şekil 1).

Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırları İle İlişkisi

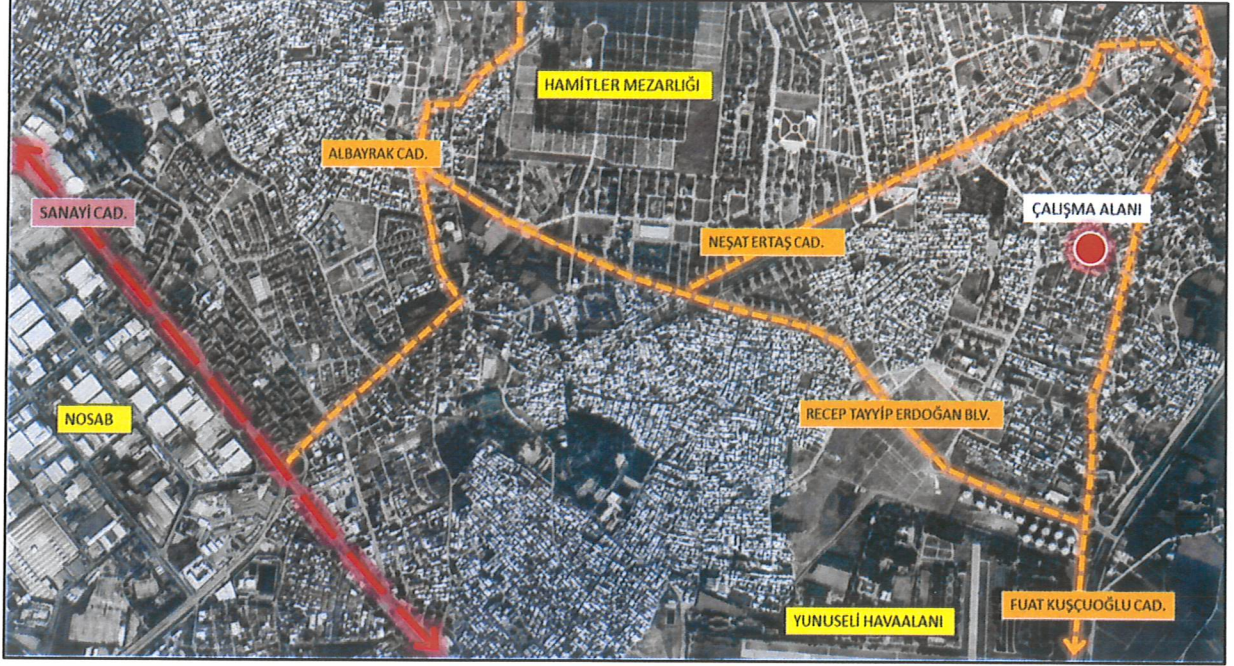


8

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parsel Sanayi caddesinin doğusunda ve yaklaşık 3.9 km uzaklıkta, Fuat Kuşçuoğlu caddesinin batısında 170 m uzaklıkta, Neşat Ertaş caddesinin güneyinde ve 700 m uzaklıkta, Recep Tayyip Erdoğan Bulvarının kuzeyinde ve 1.15 km uzaklıkta, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesinin doğusunda yaklaşık 3.9 km uzaklıkta, Yunuseli Havaalanının kuzeyinde ve 1.4 km uzaklıkta, Hamitler mezarlığının doğusunda ve 2 km uzaklıkta bulunmaktadır (Şekil 2).

Şekil 2. Planlama Alanının Önemli Yollara Konumu



Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2021 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 884.451'dir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Yunuseli Mahallesi'nin nüfusu ise 38094 kişidir.

Osmangazi İlçesi, 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir.

Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti, endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçede bu nedenle gündüz nüfusu 1 milyonu geçmektedir.

İlçede, otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve 88 adet otel yer almaktadır.

Osmangazi ilçesinde 136 adet mahalle bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 6701 ada 2 parselin bulunduğu Yunuseli Mahallesi, nüfus olarak 3. sırada bulunmaktadır. Ortalama mahalle nüfusu 6503 kişi olarak hesaplanmaktadır. Dolayısıyla Yunuseli Mahallesi'nin, Osmangazi ilçesi ortalamasına bakıldığında nüfusunun yüksek olduğu görülmektedir. Mahallede istihdamın büyük bölümünü hizmet sektörü oluşturmaktadır.

7

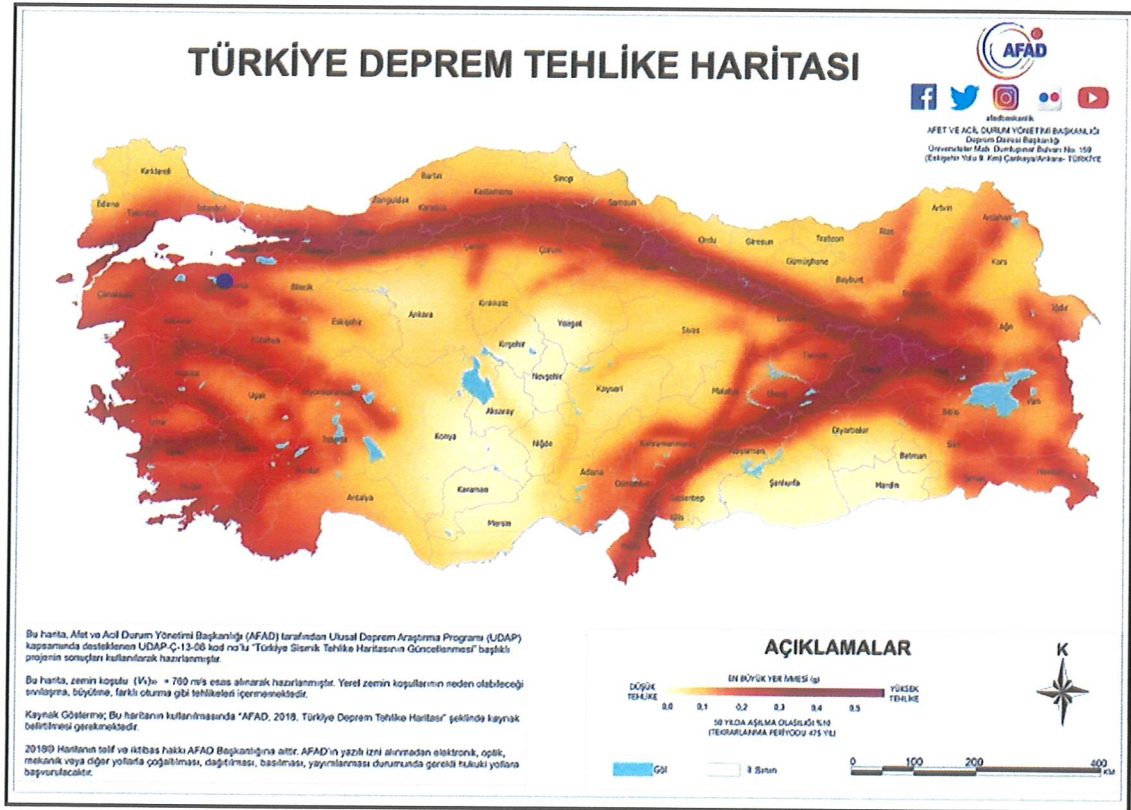
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ulaşım ağları açısından incelendiğinde, çevresinde konut alanları ve ulaşımı sağlayan asfalt yollar bulunmaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresinde; Eğitim Alanı, Cami Alanı, Konut Alanları, Ticaret-Konut Alanları ve Yol Alanı bulunmaktadır. Plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Turuncu Bölge (Qal-Alüvyon):

Zemin değerlendirme paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyükşehir sınırlarının büyük bir çoğunluğuna karşılık gelmektedir.

Bu alan içinde kalan yerlerin büyük bir kısmı 'ova koruma alanları' içinde kalmaktadır.

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

7

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup, yatayda ve düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.
- Bu alanlarda, alüvyon genelde, ince malzeme yüzdesi daha fazla olan, kumlu, siltli, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; $N=10-25$ arasında değişmektedir. Saha içerisinde münferit olarak, $N=4-10$ arasında penetrasyon değerleri elde edilmiş olmakla beraber bu değerler kendi çevresinde bir bütünlük arz etmediğinden genel değerlendirmede pekte dikkate alınmamışlardır. Ancak uygulamada buna benzer zemin koşulları karşısında önlemler alınmalıdır.
- Yeraltı su seviyesi, 0.50m.-8.50m. arasında değişmektedir.
- 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.
- Bu alanlar içinde kalan ve farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır.

-Kum-çakıl ocağı olarak işletilmiş alanlar.

Bu alanlar malzeme ocağı olarak işletilmiş olup daha sonraları bazı işletilmiş alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.

-Sıvılaşma ve şişme özelliği gösteren alanlar.

Bu alanlarda sıvılaşma görülebileceğinden parsel bazındaki etütlerde bu durum detaylı irdelenmeli ve gerekli önlemler alındıktan sonra yapılar projelendirilmelidir. Bu bölgelerde 3 kat yüksekliğe kadar olan yapılarda temeller yüzeysel temel sistemleri ile teşkil edilebilecektir. Ancak 3 katın üstünde yapılaşmaya gerek duyulursa özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmeleri yapılması gerekecektir.

Ayrıca bu alanlarda şişmeye ve sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan.H, 2000 Bursa ve Çevresinin Depremselliği ve Beklenen Yer Hareketleri -. TMMOB Jeofizik Müh. Odası Güney Marmara Depremleri ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)
- Zemin hakim titreşim peryodu $T_0=0.40-0.60$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3/D1, sınıfı ise Z3/Z4 olarak tanımlanmıştır.
- Kum-çakıl ocağı ve sıvılaşma potansiyeli dışında kalan alanlarda, zemin büyütmesi dikkate alınarak, bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 5 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle derin temel sistemleri veya zemin iyileştirme yöntemlerine gerek duyulacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.

4

- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Her türlü yapıda kazı derinlikleri dikkate alınarak mutlaka sondajlar ve yerinde deneyler yapılmalı, parsel konumundaki zemin koşulları, yeraltı su durumu belirlenmelidir. Sondaj derinliğine bağlı olarak sürekli karot ve örselenmemiş numuneler alınarak standart penetrasyon deneyleri ve/veya, presiyometre v.b yerinde deneyler yapılmalıdır.

Etüd yapılan saha ile ilgili karşılaşılan zemin koşulları dikkate alınarak deprem sonucunda sahada oluşabilecek zemin büyütmesi tahkikleri gerçekleştirilmelidir.

Özellikle suya doymuş gevşek granüler zeminlerde şiddetli deprem esnasında oluşabilecek zemin sıvılaşmasına karşı, zemin sıvılaşma potansiyelinin araştırılması gereklidir.

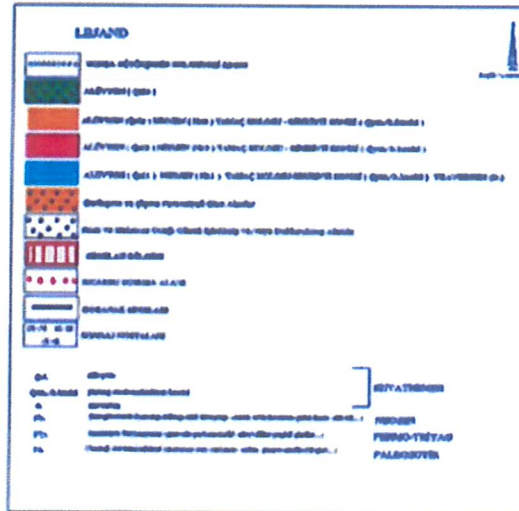
Deprem esnasında oluşacak zemin büyütmesi ve zemin sıvılaşma potansiyeline karşı inşa edilecek yapıların temel zemininin ıslah edilmesine ilişkin yöntemler önerilmelidir.

+

Şekil 5. Çalışma Alanı Jeolojik Durumu



Osmangazi İlçesi, Yunuseli mahallesi, 6701 ada, 2 parsel



2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama Alanı 40 kuzey boylamı, 28 doğu enlemi aralığında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parsel alanı düz bir alan üzerinde konumlanmaktadır. Vadi, yamaç, sırt gibi morfolojik özellikler barındırmamaktadır.

9

Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Marttır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm'dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu parsel alanı düz bir alan üzerinde konumlanmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parselde mevcut durumda ibadet tesisi ve kuran kursu bulunmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 6701 ada 2 parsel Türkiye Diyanet Vakfı ve Maliye Hazinesine aittir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
6701/2	3388.76
TOPLAM	3388.76

+

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Şekil 6. Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Örneği

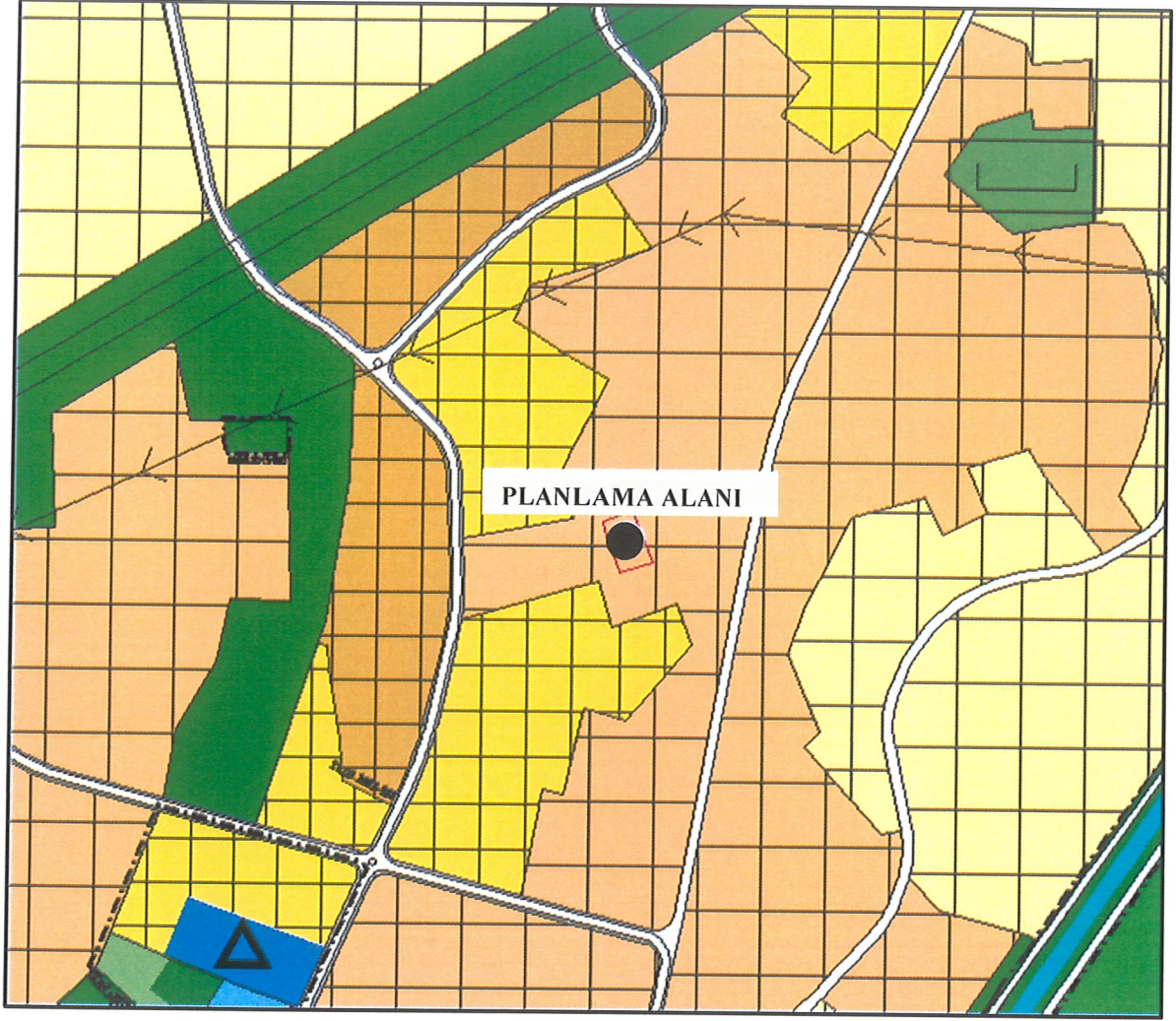


Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.1998 tarihli kararı ile onaylı yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.

9

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

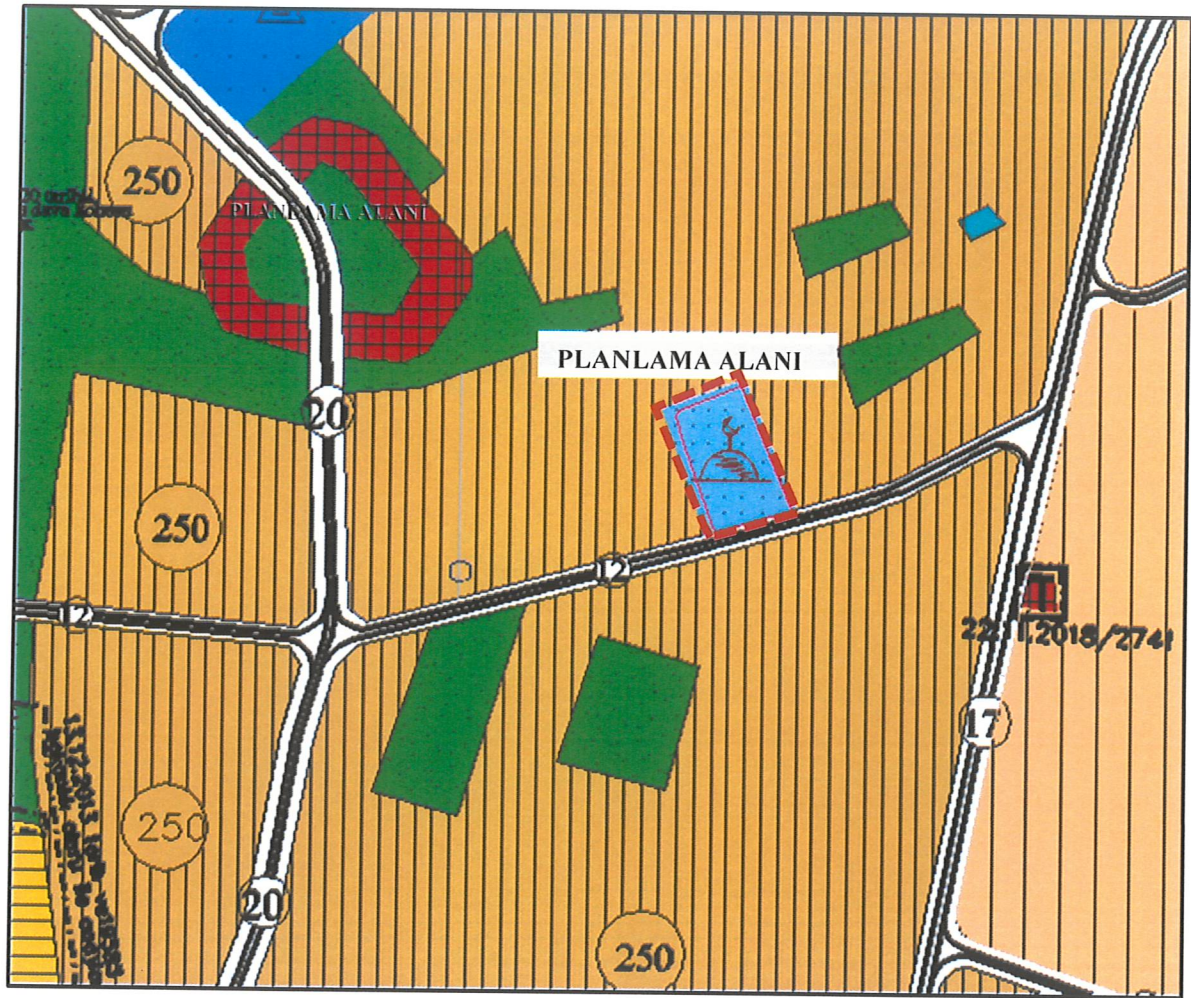
Şekil 7. Yürürlükteki Bursa B.Ş.B. 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki BBŞB 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (175 ki/ha)" olarak planlıdır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 8. Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

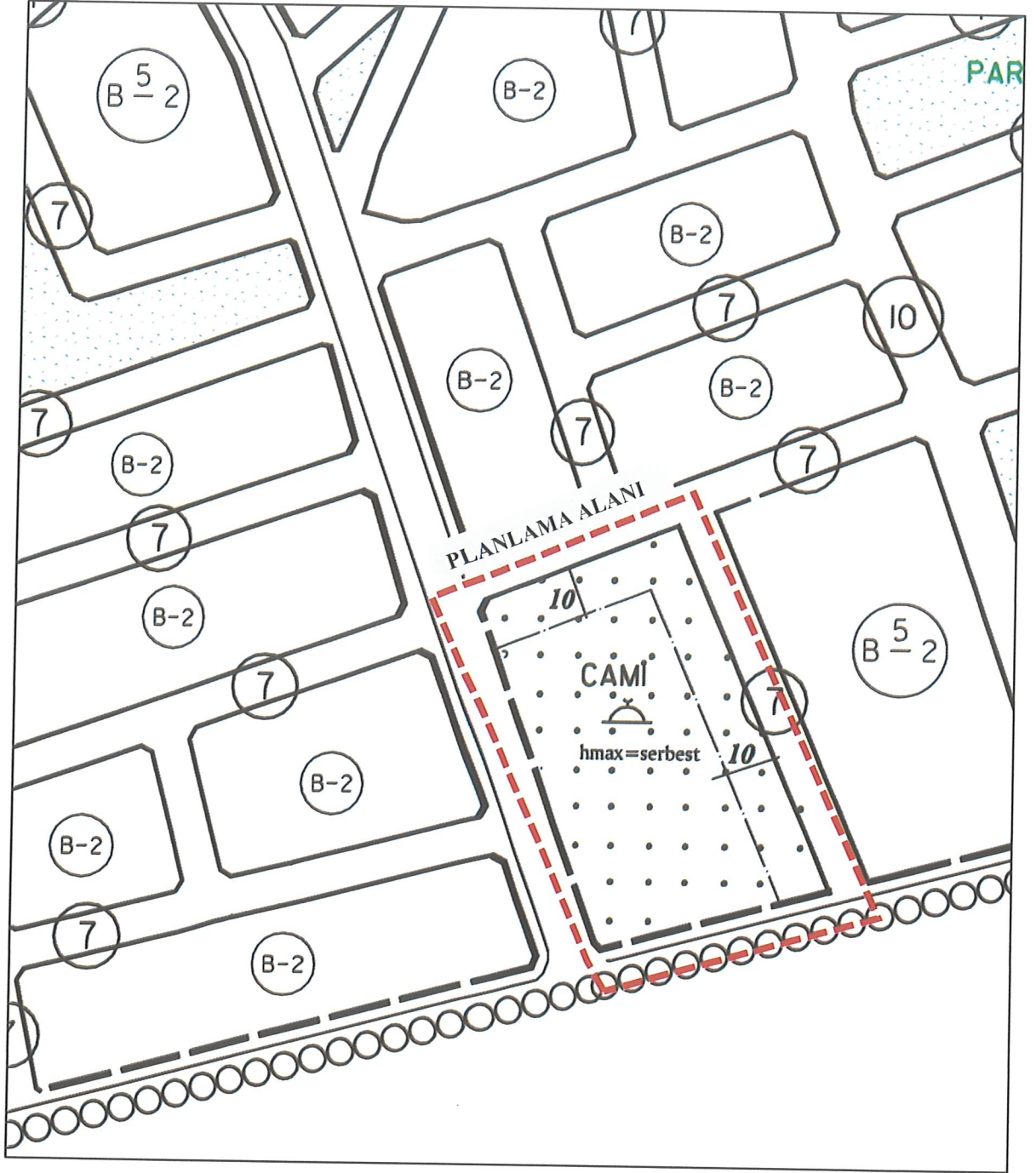


Plan değişikliğine konu çalışma alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda" İbadet Alanı" olarak planlıdır.

g

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi 4. Bölge Uygulama İmar Planı



Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.07.2010 gün ve 700 sayılı kararı ve 16021071 / 203 sayı ile onaylanmıştır. Yürürlükteki İmar Planında planlamaya konu parsel alanı; "İbadet Tesisi, hmax:Serbest" olarak planlıdır.

2

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi 4. Bölge Uygulama İmar Planında 'Cami Alanı' olarak planlıdır.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.07.2010 gün ve 700 sayılı kararı ve 16021071 / 203 sayı ile onaylı plandaki plan notuna göre;

- Dini tesis alanında cami, kuran kursu, dini eğitim tesisi ve dini sosyal tesis yer alabilir.
- Yatılı hizmetler dışında ikamete yönelik (imam evi, belletmen evi vb) yer alamaz
- Yükseklik hmax=Serbest olarak belirlenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre;

İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanları ifade etmektedir.

6701 ada 2 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz üzerinde Hüseyin Kanalı Camii ve Kuran Kursu yapıları mevcuttur. Kuran kursu yapısı yıkılıp yeniden yapılacaktır.

Yeniden yapılacak yapıların verimli kullanılabilmesi için yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında tanımlı olan çekme / yapı yaklaşma mesafesinin yeniden tanımlanması gerekmektedir.

Söz konusu parsel yürürlükteki imar planında 7 m yola cepheli olup İmar Yönetmeliğine göre tanımlanan 'İbadet Yeri' kapsamında kalan dini tesise ait ve nüfusun kullandığı yapıların yapılaşabilmesi açısından 10 m yapı yaklaşma mesafesi düzenlenerek parsel fonksiyonu aynı kalacak şekilde 5 m yapı yaklaşma mesafesinin verilmesi uygun bulunmuştur.

7

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Şekil 10. Çalışma Alanına İlişkin Analiz



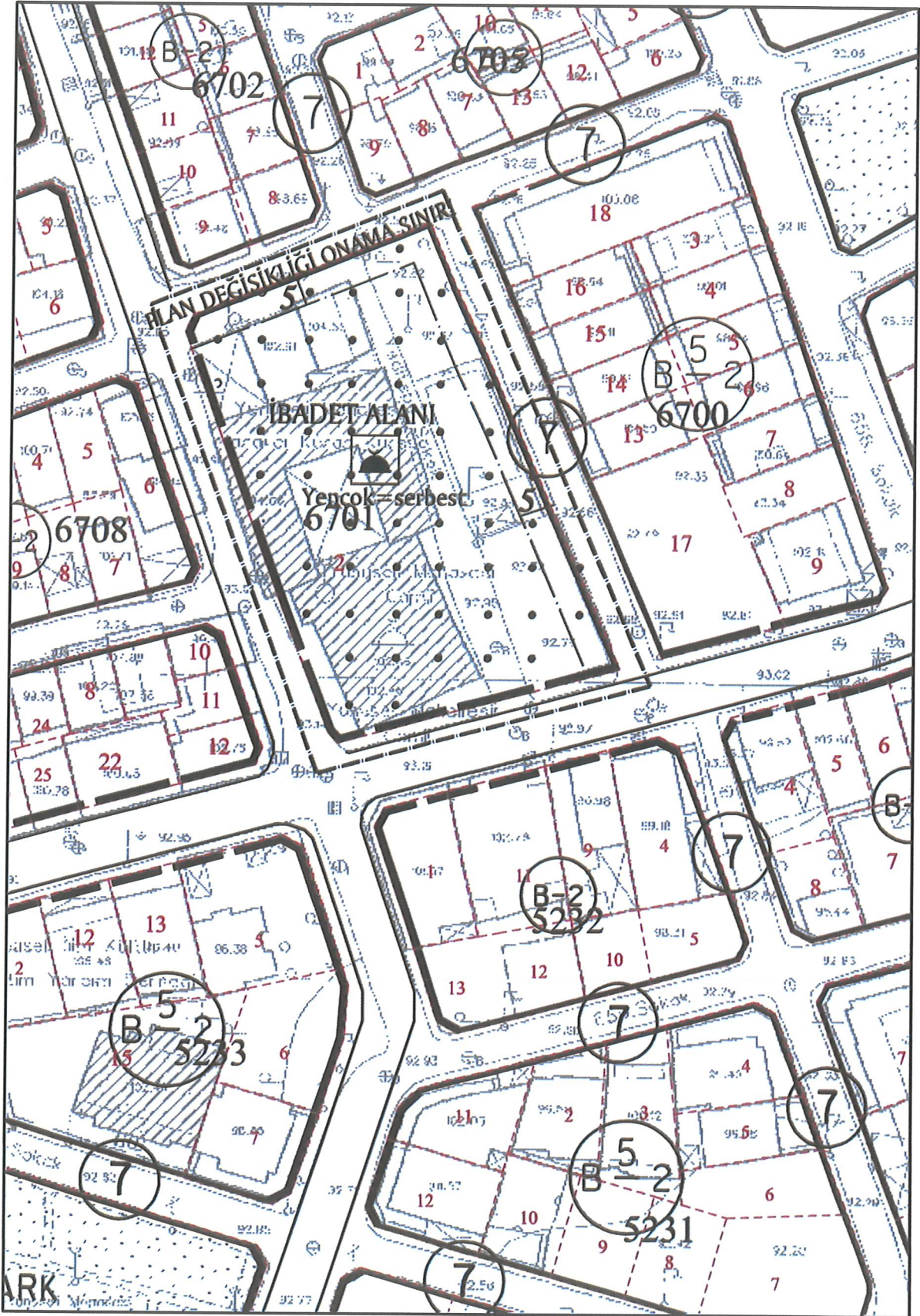
Planlama alanı Hüseyin Kanalıcı caddesine cepheli ve önemli ulaşım akslarıyla ilişkilidir. Çalışma alanı çevresinde Pazar alanı, eğitim tesisi alanları, park alanı, konut alanları, konut + ticaret alanları ve yol alanları bulunmaktadır.

2

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

3.3.1. Plan Değişikliği Önerisi

Şekil 11. 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi 4. Bölge Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi



7

3.3.2. Hesaplar

Tablo 1. Yürürlük Plan ve Öneri Plan Hesapları

	Yürürlükteki Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)	Fark
İBADET ALANI	3388.76	3388.76	0
TOPLAM	3388.76	3388.76	0

3.3.3. Plan Kararları

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22a21d3d ve H22d01a2a paftaları, 6701 Ada 2 parselde kayıtlı taşınmaza ait 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi 4. Bölge Uygulama İmar Planında 10 m çekme mesafeli İbadet Alanı yapılan plan değişikliği ile 5 m çekme mesafeli İbadet Alanı olarak planlanmıştır.

4