



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

**1/1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ VE
İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI
UYGULAMA İMAR PLANI
KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI İLE İLGİLİ PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Dr. MURAT ÖZYABA
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı
(A Grubu)
Oda Sicil No: 831 Dlp. No: Y.TÜ 75344
V.D. Mudanya 7170071542
GSM: 0532 5615545

**Katip Üye
Ayşegül SEYRAN**

**Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07.04.2021 tarih ve **174** sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
24 / 05 /2020 tarih ve 728 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi'nin kuzeydoğusunda planlanmış olan küçük sanayi adalarında belirlenmiş fonksiyonların yeniden düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi Bursa kentinin kuzey aksında Bursa-Mudanya yolu üzerinde Osmangazi İlçesi merkezinden yaklaşık 13 km uzaklıkta, Mudanya İlçesine de yaklaşık 16 km uzaklıktadır.

Batısında Nilüfer İlçesi Balat Mahallesi, güneyinde Yenikent Emek Fatih Sultan Mehmet ve Emek Adnan Menderes Mahalleleri, kuzeyinde Nilüfer Mahallesi, kuzeyinde Geçit Mahallesi bulunmaktadır.



Mahalle krokisi



Hava fotoğrafi

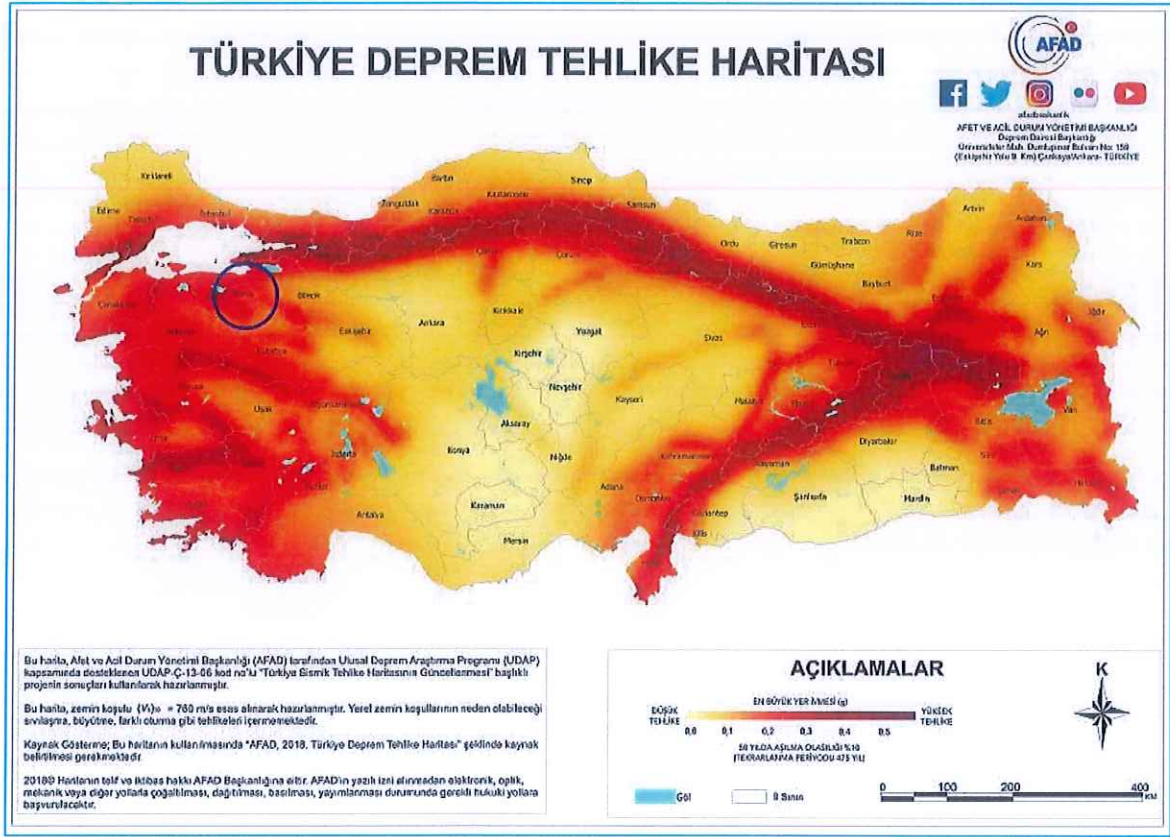
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Geçit Mahallesi 337 ha büyüklüğünde olup, 2020 yılı nüfusu 17.746 kişidir. Geçit, 18/6/1987 tarih ve 3391 sayılı Bursa İli Merkezinde Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer Adıyla Üç İlçe Kurulması Hakkında Kanun ile Osmangazi ilçesine mahalle statüsü ile bağlanmıştır.

2.3. 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 Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarını diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir.

M. M. M.

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.

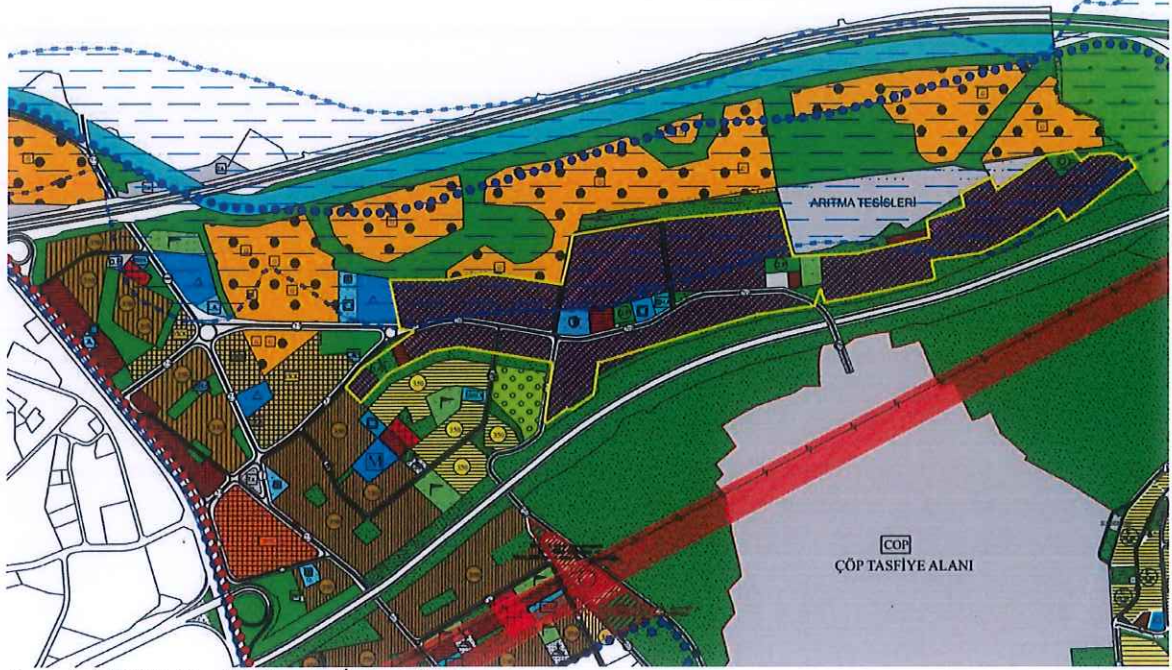
- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan.H ,2000 Bursa Ve Çevresinin Depremselliği Ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh.Odası Güney Marmara Depremleri Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.40 - 0.60$ 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 5kat 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.

2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07..2008 gün ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kapsamında kısmen Küçük Sanayi Alanı, kısmen Ticaret Aanı, kısmen Resmi Kurum Alanı, Sağlık Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İbadet Alanı, Spor Alanı, Otopark Alanı ve 20 ve 15 metrelik taşıt yolunda kalmaktadır.





Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 gün ve 350 sayılı kararı ve 1601102/203 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında kalan küçük sanayi adaları üzerinde Hurdacılar, Mermereciler, Keresteciler ve Diğer olacak şekilde sınıflama yapılmış, plan üzerinde numaralandırma yapılmış ve imar planı notlarında da belirtilmiştir.

"2.3. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI :

A) EN AZ PARSEL CEPHESİ: 12 M.

B) EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAX:8,00 M.

C) PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA/ÇEKME MESAFELERİ TÜM KATLAR İÇİN (BODRUM, ZEMİN VE ÜST KATLAR) UYGUKANIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDE SONRA KALAN ALANIN TAMAMINDA TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.

D) PLAN ÜZERİNDE YER ALAN KÜÇÜK SANAYİ ADALARINDA;

"1" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, HURDACI,

"2" LEJANI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, MERMERÇİ,

"3" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, KERESTECİ KULLANIMI DIŞINDA HİÇBİR KULLANIMA İZİN VERİLEMEZ.

"4" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, DİĞER KÜÇÜK SANAYİ KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

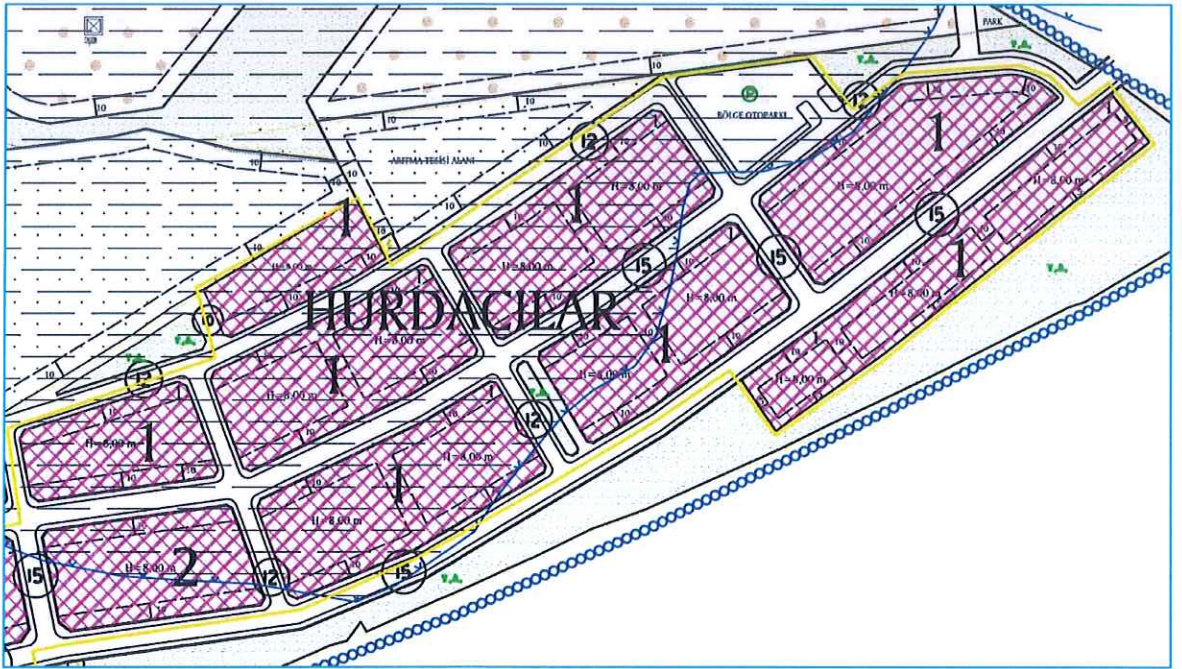
E) ÖN BAHÇE MESAFESİ, PARSELE AİT OTOYOL OLARAK KULLANILABİLİR. "

Onaylı 1/1000 ölç. uygulama imar planı notları

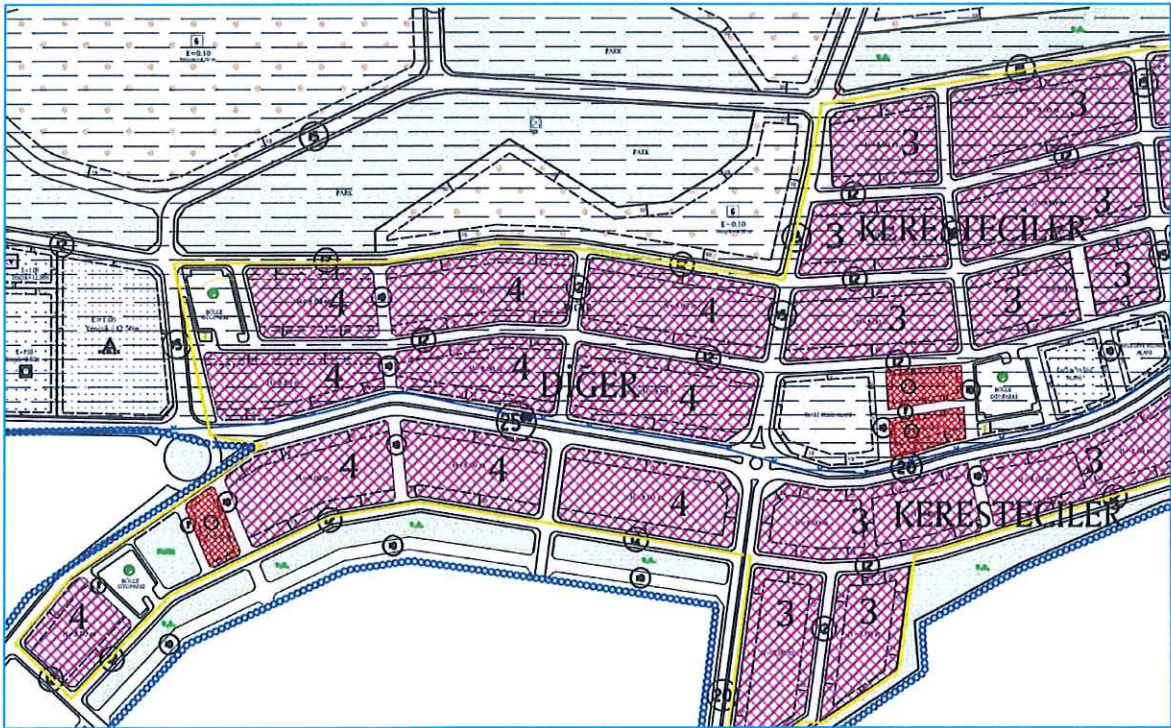
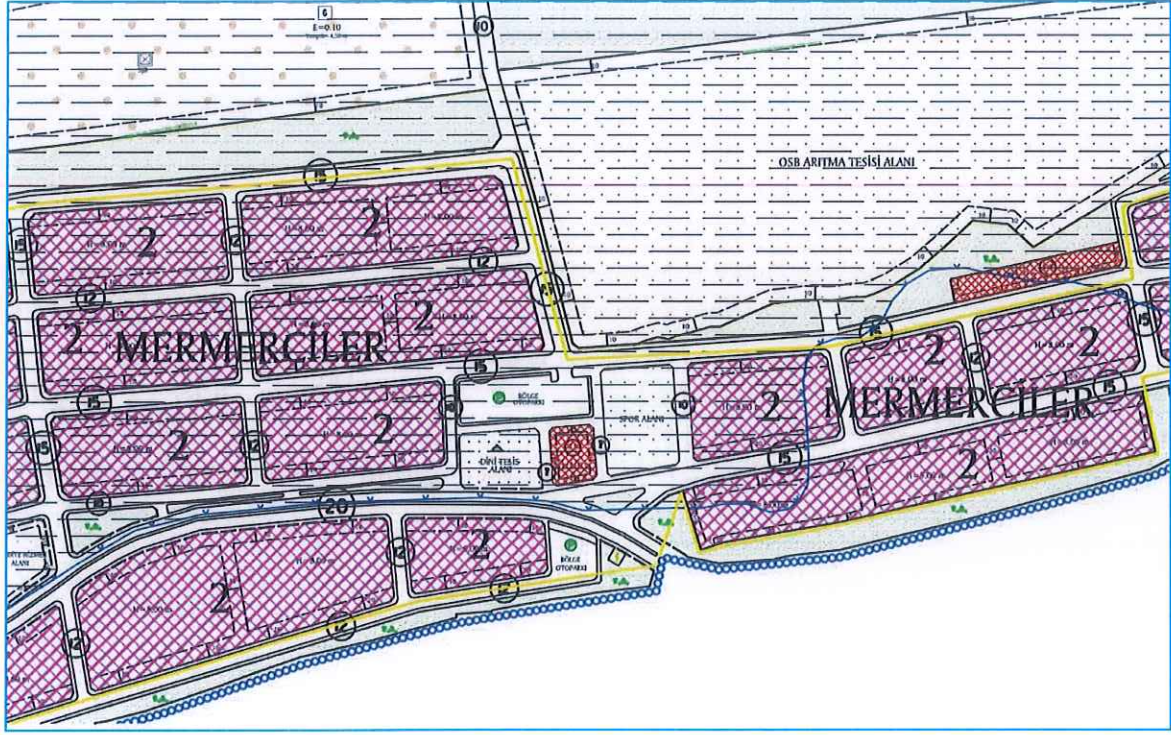

Sayfa 7 / 12



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



[Handwritten signature]



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Küçük sanayi faaliyeti yapmak isteyen işletmeciler imar planında yer alan sınıflamadaki ayırım nedeniyle yatırım yapamamaktadırlar. Ayrıca "4" ile belirlenen adalarda küçük sanayi adalarında "Diğer" olarak belirlenerek, 1, 2 ve 3 no ile işaretli Keresteci, Mermerci ve Hurdacı dışındaki herhangi bir küçük sanayi

Alkan

faaliyetinin yer alabilmesi bu sınıflamanın amacının sorgulanmasına neden olmaktadır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliği talep edilen parsellere ait fotoğraflar...



3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında kalan küçük sanayi adalarının üstünde yer alan 1, 2, 3 ve 4 sembollerinin kaldırılması ve ilgili plan notlarında 2.3. Küçük Sanayi Alanları bölümünün D fıkrasının iptal edilmesi şekilde 1/1000 ölçekli plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği onama sınırı içinde yer alan diğer kullanımlarda herhangi bir değişiklik yapılmamış, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak çizimi yapılmıştır. İmar hatlarında değişiklik yapılmamış olup, kullanım büyüklükleri birebirdir.

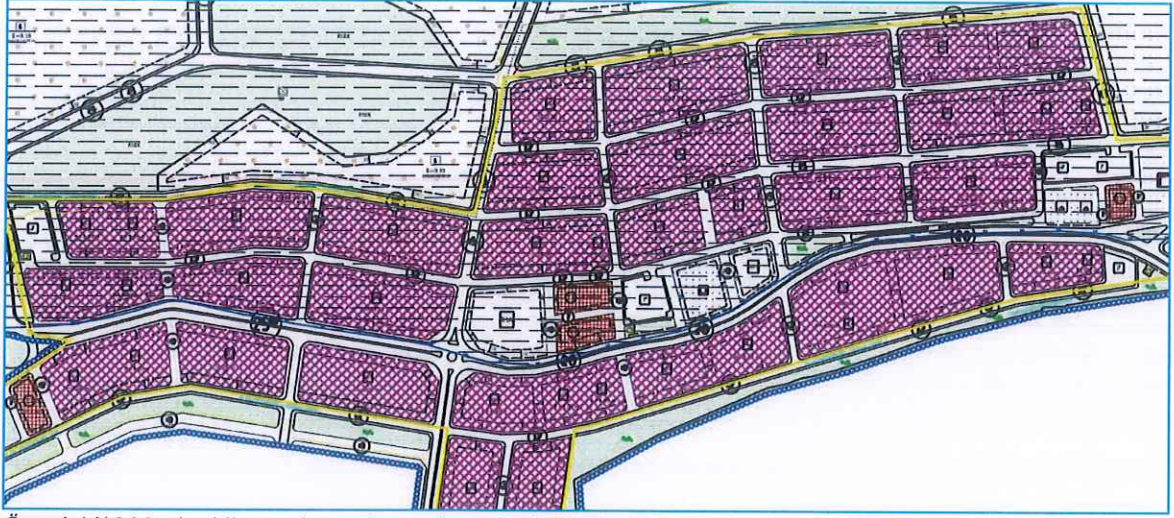


Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği örn.



Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği örn.

[Handwritten signature]



Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği örn.

"2.3. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI :

A) EN AZ PARSEL CEPHESİ: 12 M.

B) EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAX:8,00 M.

C) PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA/ÇEKME MESAFELERİ TÜM KATLAR İÇİN (BODRUM, ZEMİN VE ÜST KATLAR) UYGUKANIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDE SONRA KALAN ALANIN TAMAMINDA TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

~~D) PLAN ÜZERİNDE YER ALAN KÜÇÜK SANAYİ ADALARINDA;~~

~~"1" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, HURDACI,~~

~~"2" LEJANI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, MERMERCİ, İPTAL~~

~~"3" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, KERESTECİ KULLANIMI DIŞINDA
HİÇBİR KULLANIMA İZİN VERİLEMEZ.~~

~~"4" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, DİĞER KÜÇÜK SANAYİ
KULLANIMLARI YER ALABİLİR.~~

E) ÖN BAHÇE MESAFESİ, PARSELE AİT OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR. "

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN KÜTLE ALANI (M ²)	ÖNERİ PLAN DEĞ. (M ²)
KÜÇÜK SANAYİ	350412	350412
TİCARET (T-3)	7260	7260
SPOR	4010	4010
SAĞLIK	3412	3412
BELEDİYE HİZMET	2220	2220
İDARİ HİZMET	6234	6234
CAMI	2530	2530
PARK, YA	4946	4946
GENEL OTOPARK	15010	15010
YOL	396034	396034
TOPLAM	544514	544514

[Handwritten signature]