



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DÜRDANE MAHALLESİ
10067 ADA 1 PARSEL, 10080 ADA 7 PARSEL, 10040 ADA 543-544 PARSELLER,
VE 10057 ADA 77, 78, 79, 80, 81 VE 82 PARSELLERE
1/1000 ÖLÇEKLİ DÜRDANEKÖY MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UİP- 16064950

Dr.MURAT ÖZYABA
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı
(A Grubu)
Oda Sicil No: 831 Dip.No: YTÜ 15394
V.D. Mudanya 7170011542
GSM: 0532 5845545

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip.No: İTÜ-46942351
Oda Sicil No:2261

Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip Üye
Ayşegül SEYRAN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07.10.2020 tarih ve **505** sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/11/2020 tarih ve 1748 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

yapılaşma şartlarının belirlenmesine yönelik plan notu düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dürdane Mahallesi Bursa kentinin kuzey aksında Bursa-Yalova Yolu üzerinde Osmangazi merkezinden yaklaşık 19 km uzaklıkta, Gemlik'e yaklaşık 16 km uzaklıktadır.

Plan değişikliği yapılan alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dürdane Mahallesi sınırları içinde 10067 ada 1 parsel, 10080 ada 7 parsel, 10040 ada 543-544 parseller, ve 10057 ada 77, 78, 79, 80, 81 ve 82 parsellere yönelik düzenleme yapılacaktır.



Hava fotoğrafı

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Dürdane Mahallesinin 1775,5 ha büyüklüğünde olup, 2019 yılı nüfusu 1078 kişidir, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kapsadığı alan 32 ha'dır. Dürdane Mahallesi, Resmi Gazetede 06.12.2012 tarih ve 28489 sayı ile yayımlanan 6360 sayılı Kanun gereği, Osmangazi Belediyesi sınırlarına "mahalle" statüsü ile dahil edilmiştir. Mahallede yaşayanlar tarımcılık , sanayi ve hizmetler sektöründe faaliyet göstermektedirler.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

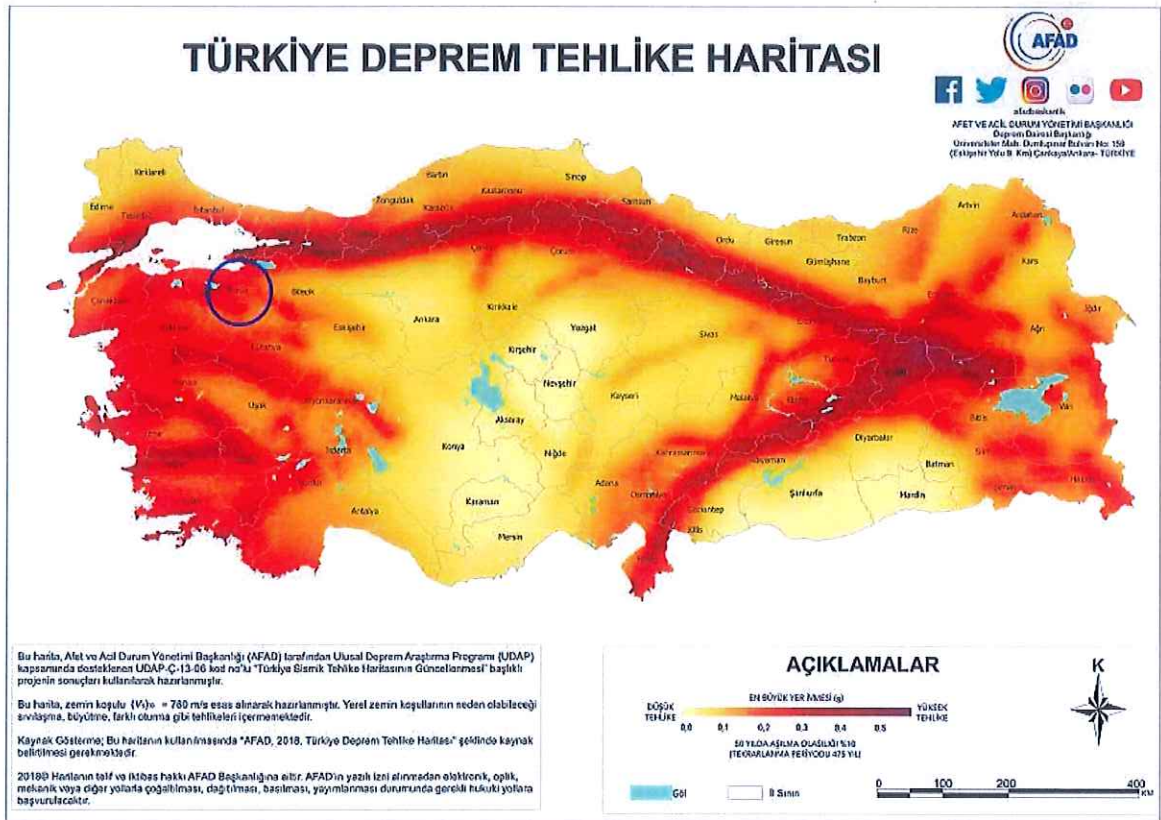
1/1000 ölçekli Dürdaneköy Mahallesi Uygulama İmar Planı, Osmangazi Belediye Meclisi'nin sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2017 gün ve 3328 sayılı kararı ve UIP-28969 sayı ile onaylanmıştır.

Dürdaneköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda 2 adet Sosyal tesis Alanı, 2 adet Belediye Hizmet Alanı, 1 adet Cami Alanı, 1'er adet sağlık, spor alanları ile 1 adet ilkokul alanı bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. 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

2.4.2. Jeolojik Yapı

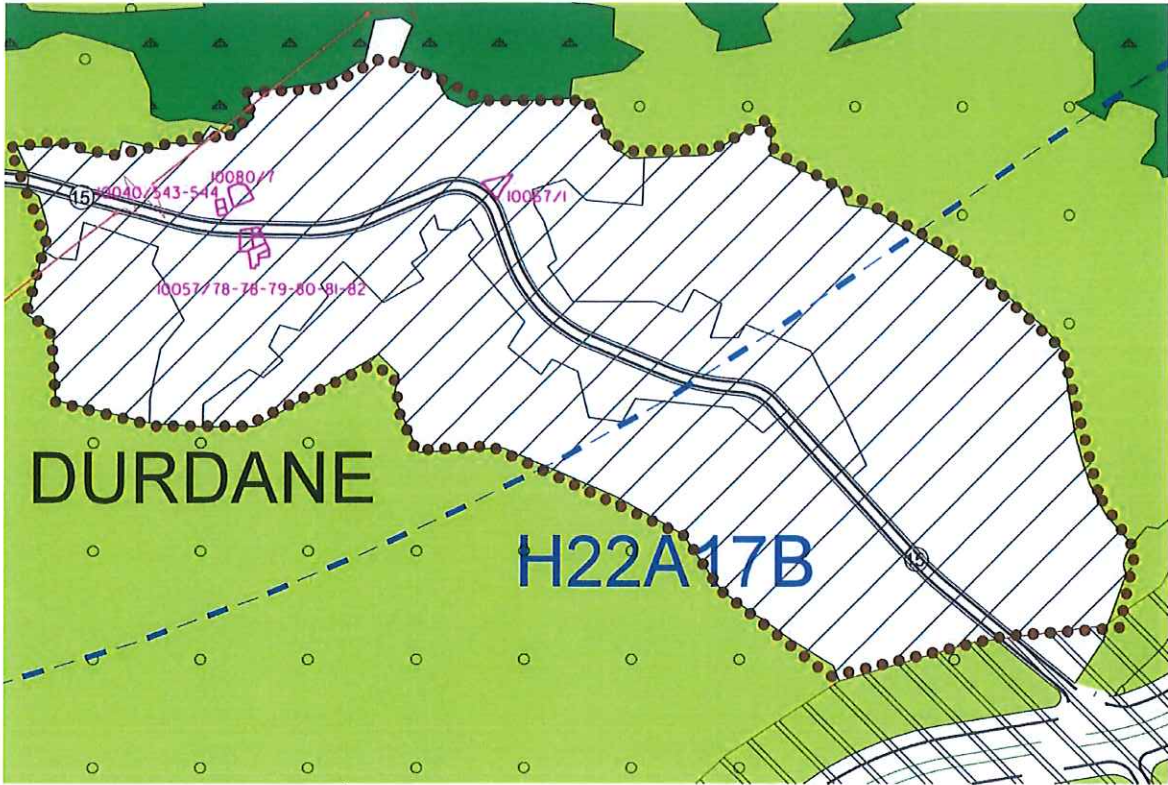
Planlama Alanı Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Bakanlığı'nca 17.01.2011 tarihle onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda Önemli Alan 2.1'de yer almaktadır. Raporda Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar: "İnceleme alanında yapılan şev stabilite analizlerinde güvenli olarak çıkmaktadır. Ancak inceleme alanının Kuzey-Kuzey Batı kesimlerinde yer alan yamaçlardaki eğimin % 40 ve üstü değerlerde olması ve yine inceleme alanının genelinde eğimin % 0-20 ve % 20-40 arasında olduğundan

ve bu eğime bağlı olarak oluşturulacak kazı şevlerinde üstteki ayrılmış malzemenin varlığı ve alttaki Eosen yaşlı kayaların zayıf dayanımlı olmasından dolayı, buralarda yapılaşma esnasında ki kazı aşamasında Stabilité problemi ile karşılaşılabilir gibi nedenler bir arada değerlendirildiğinde İnceleme alanı Yerleşime Uygunluk Yönünden Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar (Ö.A.2.1) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime Uygunluk paftasında "Ö.A.2.1" olarak gösterilmiştir. Bu alanda yapılaşmaya gidileceği zaman 1- Alanda derin kazılardan kaçınılmalıdır. 2- Sahada yapılması planlanacak her türlü harfiyat, yol ve kazı durumuna göre oluşacak şevler için bina yükleri deprem yükü dahil stabilize analizleri yapılmalıdır ve sonuçlarına göre istinat yapısı, ankraj projeleri ile şevler desteklenmelidir. 3- Parsel bazı zemin etüt çalışmaları yaptırılarak, zemin etüt raporlarında yapı zemin ilişkisi detaylı olarak irdelenmelidir." denmektedir.

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

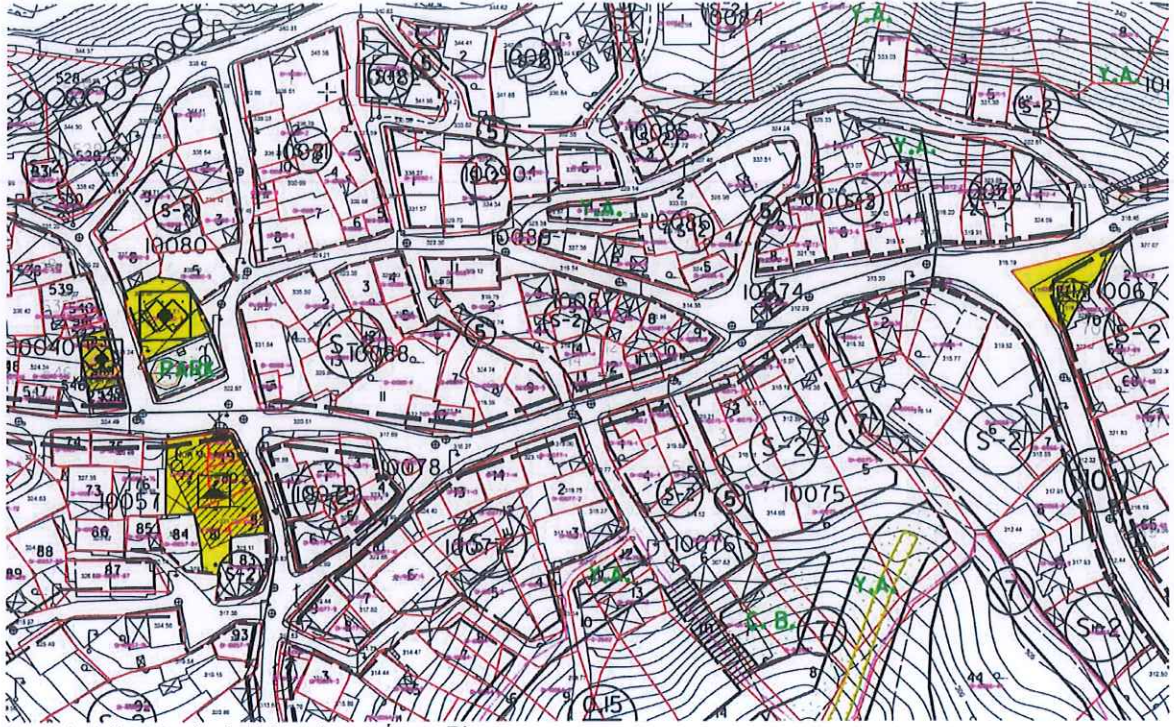
Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 gün ve 689 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Kırsal Yerleşim Alanında yer almaktadır.



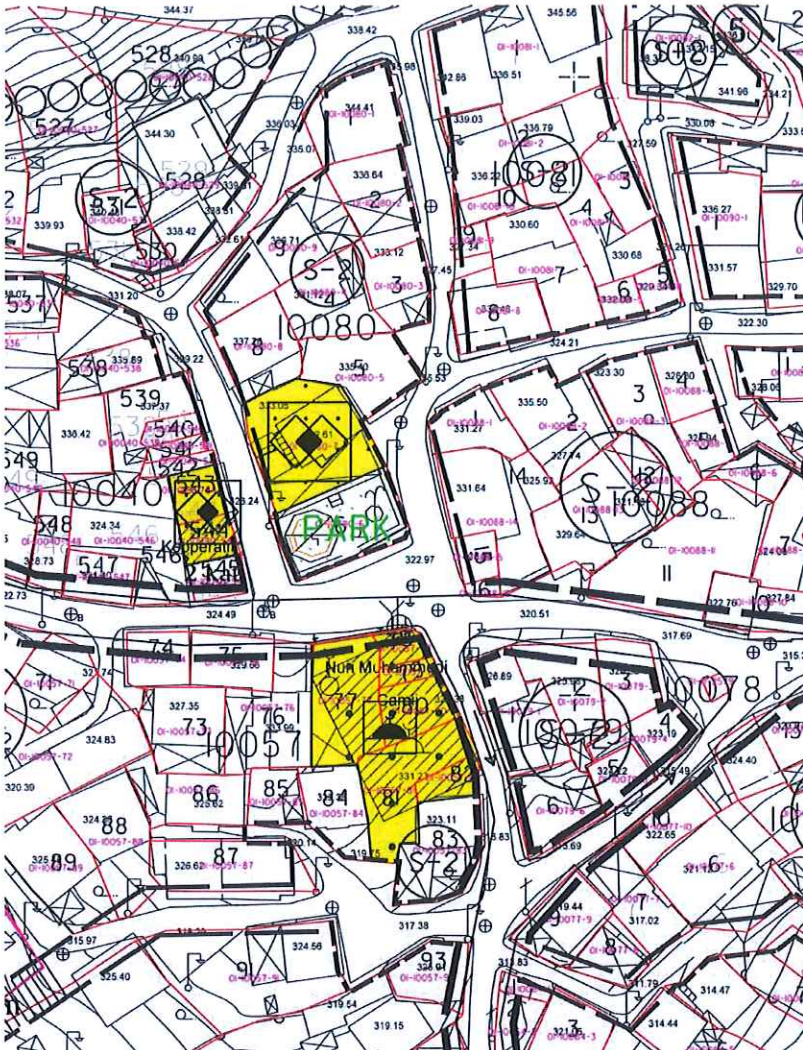
Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2017 gün ve 3328 sayılı kararı ve UIP-28969 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Dürdaneköy Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında an 10067 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı, 10080 ada 7 parsel ile 10040 ada 543 ve 544 parseller Sosyal Tesis Alanı, 10057 ada 77, 78, 79, 80 ,81 ve 82 parseller Cami Alanı olarak düzenlenmiştir.



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



10080 ada 7 parsel, 10040 ada 543-544 parsel ile 10057 ada 77, 78, 79, 80, 81 ve 82 parsellere ait onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ

Dürdane Mahallesi 10080 ada 7 parselin küçük olmasından dolayı bahçe mesafesi aranmadan yapılaşmaya izin verilmesi talep edilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 23.maddesinde "(1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri; a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir." Denmektedir. İmar planında da sosyal tesis alanları ile ilgili bir bahçe ve/veya çekme mesafesi belirlenmemiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliği talep edilen parsellere ait fotoğraflar...



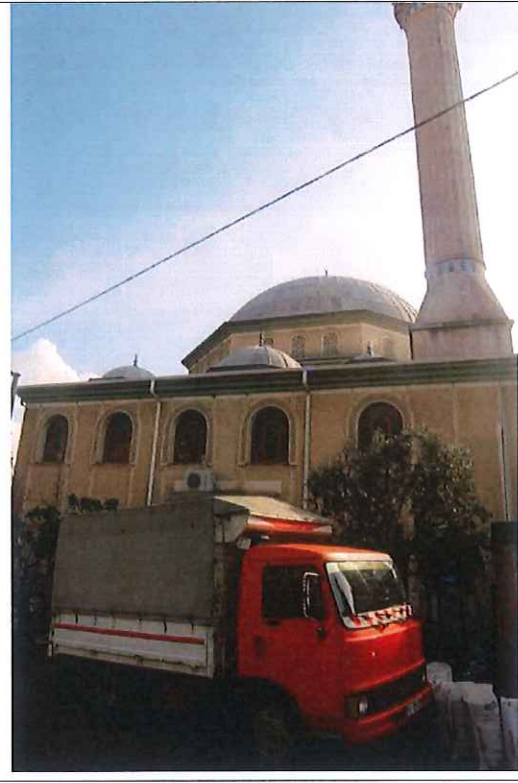
10040 ada 543 parsele ait fotoğraf



10040 ada 544 parsele ait fotoğraf



10080 ada 7 parsele ait fotoğraf



10057 ada 77-78-79-80-81-82 parseller (Cami)

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli Dürdaneköy Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında yer alan Belediye Hizmet Alanı, Dini Tesis Alanı ve Sosyal Tesis Alanlarının büyüklük ve formları nedeniyle yapı yaklaşma mesafesi çizimi yapılmamıştır. Dolayısıyla plan kararında çekme mesafesinin olmadığı anlamına gelmektedir.

Köy yerleşmesine hitap eden sosyal tesis alanı kamusal yarar içermesi ve de İmar Yönetmeliği'nin değiştirilemez maddelerinde yer almayan hüküm olması, ayrıca köy yerleşmesinin içinde mevcut binasının dokunun içinde yer alması nedeniyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planının notlarına

“13- 10067 ADA 1 PARSELDE YER ALAN BELEDİYE HİZMET ALANINDA, 10080 ADA 7 PARSEL İLE 10040 ADA 543 VE 544 SAYILI PARSELLERDE YER ALAN SOSYAL TESİS ALANLARINDA VE 10057 ADA 77, 78, 79, 80, 81 VE 82 PARSELLERDE YER ALAN DİNİ TESİS ALANINDA ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR. BU ALANLARDA DİNİ TESİS ALANI HARIÇ OLMAK ÜZERE EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=9,50 M , KAKS=0,90'DIR.”

şeklinde plan notunun eklenmesi ile ilgili plan değişikliği hazırlanmıştır.