



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, EMEK 271 ADA 1 PARSELE
İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KONUT
ALANLARI İMAR PLANI 2. REVİZYONU
1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Dr. MURAT ÖZYABA
Y.Şehir Plancısı/Sit Koruma Plancısı
(A Grubu)
Oda Sicil No: 831 Dp.No: YTÜ/15394
M.D. Mudanya/717 00/1542
GSM: 0532 5645545

PİN: UİP- 16480633

Katip ÜYE
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip ÜYE
Ayşegül SEYRAN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07/04/2021 tarih ve 176... sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

MUSTAFA DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17.04/2021. tarih ve 892 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

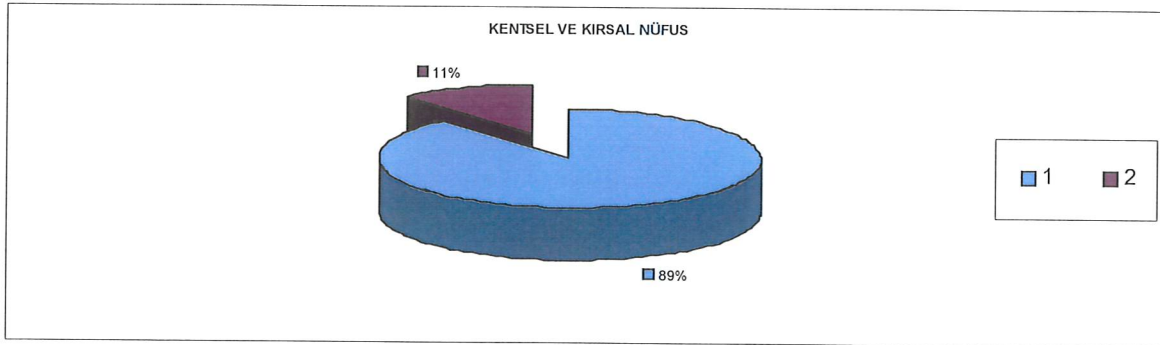
Tablo 1: Bursa İli Nüfus Oranları

	Kişi	%
Kentsel Nüfus (İl geneli)	2.308.574	88,9
Kır Nüfusu (il geneli)	296.921	11,4
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	82,54
Diğer Kentsel nüfus	403.004	17,46
Bursa Toplam Kentsel Nüfusu	2.308.574	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	71,94
Diğer	699.925	28,06
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00

Kaynak: TÜİK(Kaynak:DİE ve Kuzey Planlama Bölgesi)

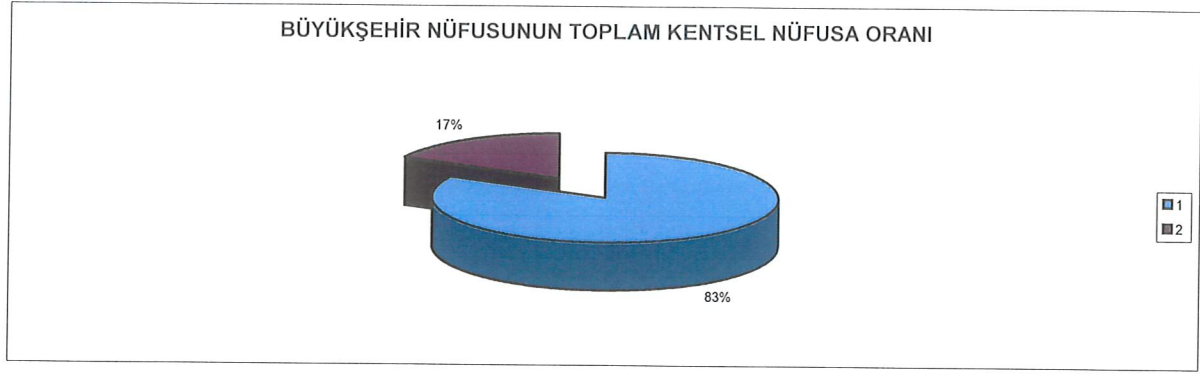
Bursa İlinde Kent Nüfusunun İl nüfusuna oranı (%88.6) Ülkedeki oranın (%64.90) üzerindedir. İl nüfusunun yapısına bakıldığında kentsel nüfusun büyük kısmı (%82.54) Büyükşehir kapsamında kalmaktadır.

Grafik 1: Kentsel ve Kırsal Nüfus Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)



Grafik 2: Büyükşehir Nüfusunun Toplam Kentsel Nüfusa Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

[Signature]



Bursa Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

I.3. EKONOMİK YAPISI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. nci sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH' nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Tablo 2: Bursa İli'ndeki Çalışan Sayısı Ve Aktivite Oranı

Yıllar	Nüfus	Çalışan sayısı	Aktivite oranı
1980	1 148 492	495.813	43,1
1990	1 603 137	662.512	41,3
2000	2 125 140	825.531	38,8

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

Bursa’da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 3: Bursa İli’nde Sektörel Dağılım

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur.

Tarım sektörü; 1990’da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000’de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990’da 1.8 oranında gelişme, 2000’de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000’de ise 2.2 oranında gelişme sağlamıştır.

I.4. FİZİKSEL YAPISI

I.4.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35’ini dağlar, %17’sini ovalar kaplar. Bursa Ovası’ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulı tarım yapılmaktadır.

I.4.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır. Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye’nin önemli göllerindendir.



I.4.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

I.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa' nın toplam alanının % 30' unu ekili dikili alanlar, % 1.67' sini nadas alanları ve % 5.14' ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhanlı ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

I.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa' da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüviyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüviyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

I.4.6. ULAŞIM:

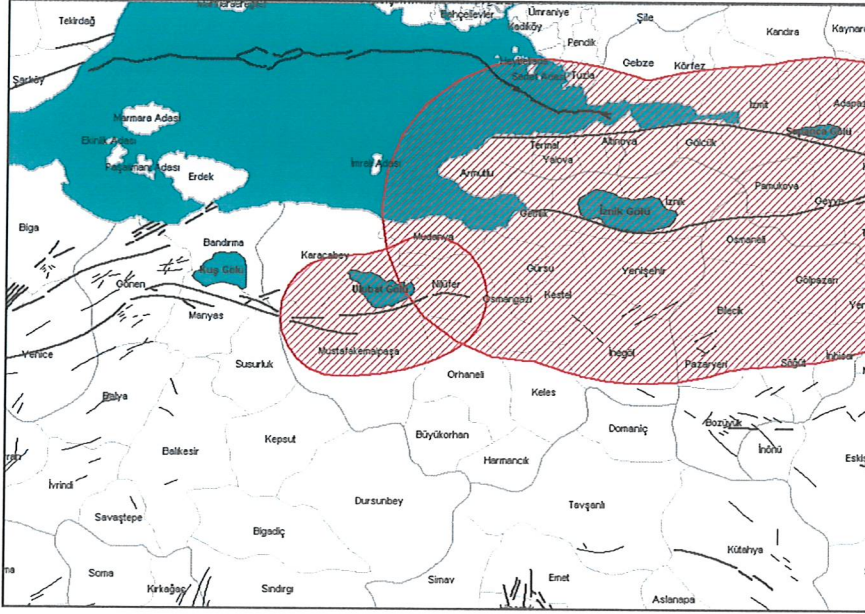
Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

Doğu kesimde	; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,
Kuzey kesimde	; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu
Batı Kesimde	; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.



etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Resim 1:



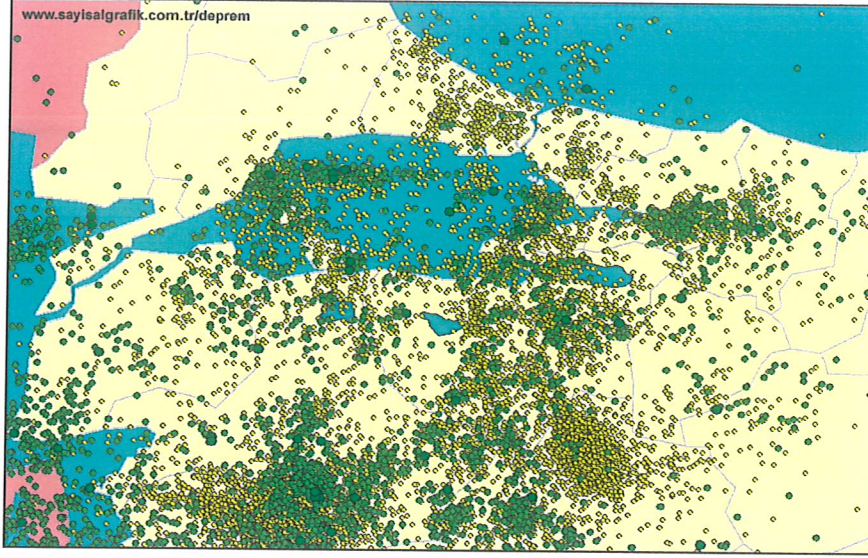
KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, $M=4,9$) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.

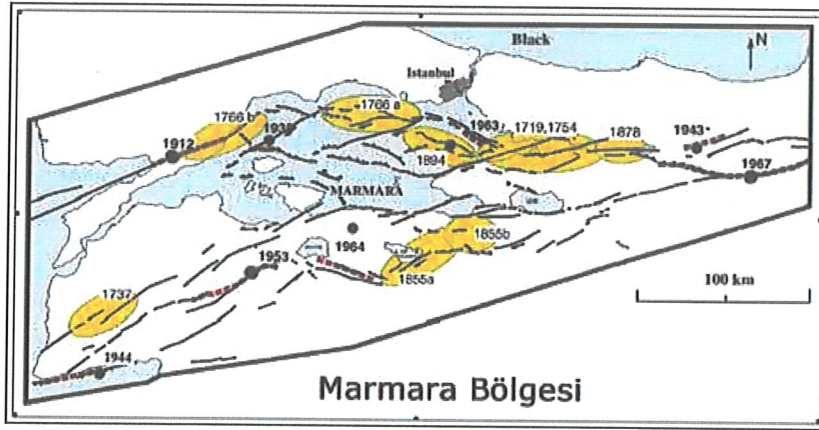
Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 'de verilmiştir.

Resim 2:

 8



Resim 3:



II. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

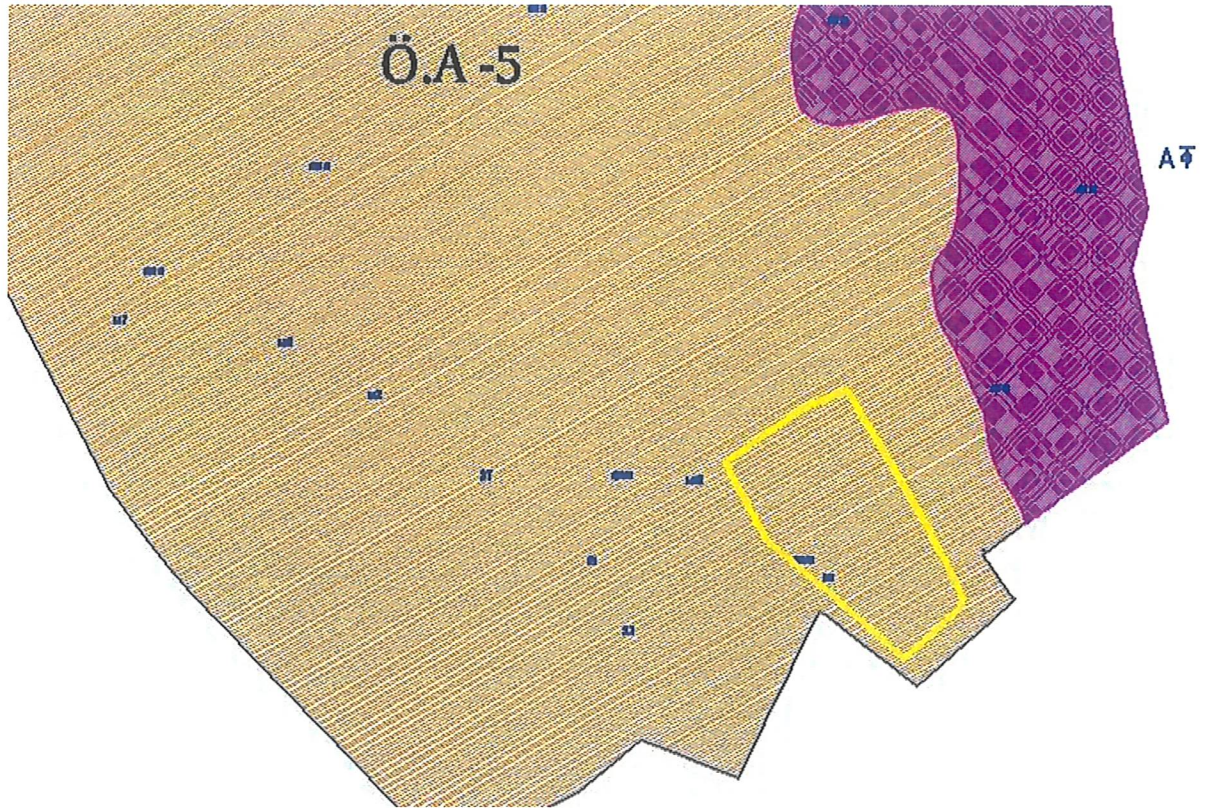
Mahalle: Emek

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı 2. Revizyonu
1/1000 Ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı



III. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK ETÜD

Plan değişikliğine konu alan Önemli Alan 5 (Mühendislik Hizmetleri açısından önemli alanlar) Alüvyon(QA12) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu Birikinti Konisi alanında kalmaktadır.



[Handwritten signature]

Elde edilen sonuçlar doğrultusunda yer altı ve yüzey sularına karşı gerekli drenaj yapılarak yapılaşma öncesi şevlerde tekniğe uygun istinat yapısı (istinat duvarı, mini kazık, ankraj vb.) inşa edilmelidir.

Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

Eğimin %0-40 arasında olduğu alandaki sondaj verilerinde şişme potansiyeli DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK olarak tespit edilmiş olup Ö.A.-5 olarak değerlendirilmiştir.

*LL ve PI değerine göre şişme potansiyeli:

LL	PI	Emme basıncı Kg/cm ²	Şişme potansiyeli %	Şişme sınıfı
>60	>35	4	>1.5	Yüksek
50-60	25-35	1.5-4	0.5-1.5	Orta
<50	<25	<1.5	<0.5	Düşük

Likit limit ve Plastisite İndeksine göre şişme potansiyeli <0.5, 0.5-1.5, >1.5 ve şişme sınıfı Düşük,Orta,Yüksek dir. alanda yapılan çalışmalardan alınan numuneler genelde CH,CI,CL(plastisitesi orta inorganik kil, şişen kil) çıkmıştır. Parsel bazında yapılacak olan zemin etüd raporlarında şişme potansiyeli incelenmeli şişme sınıfının yüksek çıktığı durumlarda gerekli önlemler alınmalıdır.

14.Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre inceleme alanını I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

İnceleme alanının taşıdığı Jeolojik ve Morfolojik özellikleri ile bölgenin I. Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih ve 26582 sayı), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan Binalar Hakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih ve 26454 sayı) şartlarına uymalıdır.

15.Bu çalışma 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planına Yönelik Jeolojik-Jeoteknik" etüt raporu olarak hazırlanmıştır. Bursa İli Osmangazi İlçesi, Emek Bölgesinde, H21B25D1C, H21B25D1D, H21B25D2D, H21B25D3A, H21B25D3B, H21B25D3C, H21B25D3D, H21B25D4A, H21B25D4B, H21B25D4C, H21B25D4D paftalarını kapsayan çalışma alanında yapılan bu çalışmanın amacı önceki yapılan çalışmalara ek olarak yapılmıştır. Bu rapor "1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas" Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu olarak hazırlanmış olup, parsel bazı zemin etüdü yerine kullanılamaz.

Saygılarımla.

Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 4095

Raporu hazırlayan Kuruluş ve imza sahibi Odamızın kayıtlı olup, 18.10.2009 tarih ve 26523 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ilgili yönetmelik gereğince serbest jeolojik mühendislik ve müşavir hizmetleri yapmaya yetkilidir.

T.M.M.O.B.
JEOLOJİ MÜHENDİSLERİ ODASI

21 Aralık 2012

JMO-16 3 4 7 8 5
Teknik Sorumluluk
Rapor Yazarına Aittir.

T.M.M.O.B.
Jeoloji Müh. Odası
Güney Marmara Şubesi
Serafettin MEZ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 9261

M. Tansu TAR
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 1394

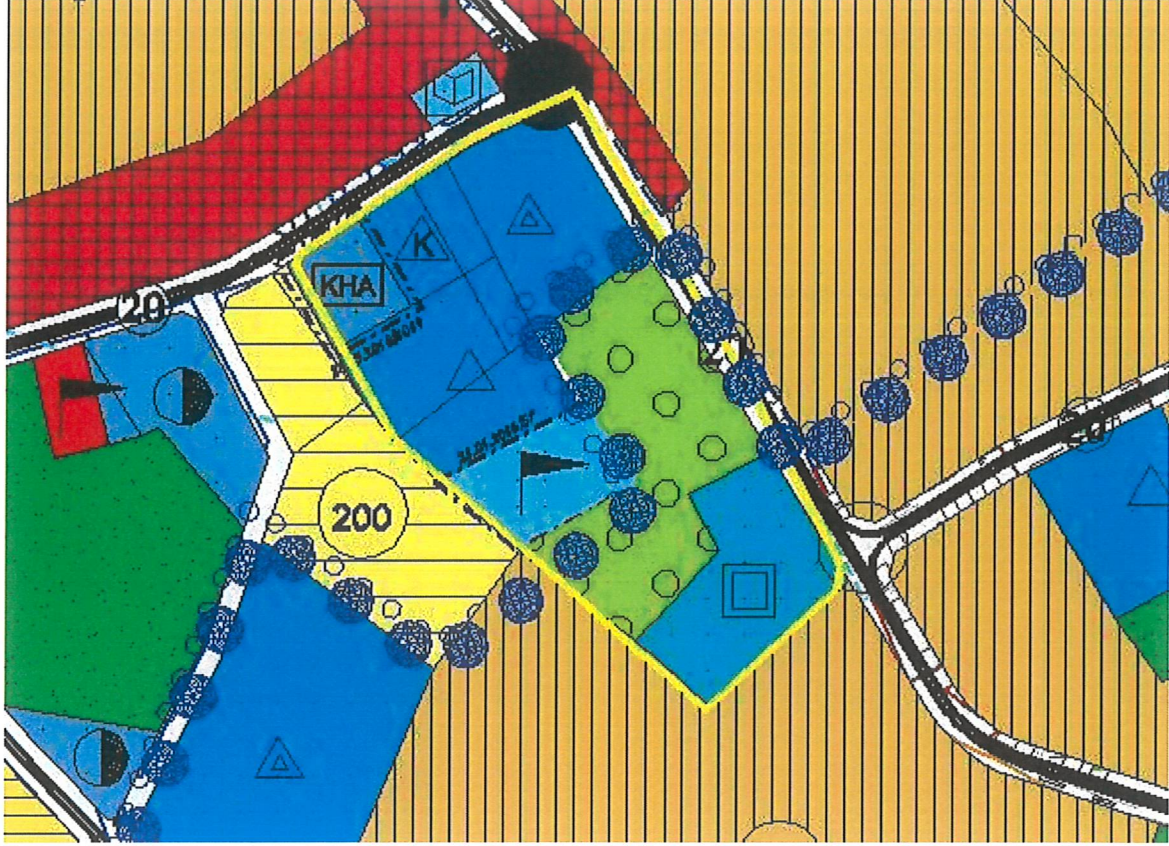
Sorumlu Jeoloji Mühendisinin
Adı-Soyadı : Şerif KARA
Oda Sicil No : 2360
T.C Kimlik No : 18685541626
Tarih KARASU

SU SONDAJ ve JEOLOJİK HİZMETLERİ
ŞERİF KARA
Jeoloji Mühendisi
Dip. No: 51-745 Oda Sic. No: 2360
Beşevler Mah. Bilginler Cad. No: 98
Korkmaz Sitesi B Blok D. 2 BURSA
Tel: 225 25 82 Cep: (0.532) 641 60 80
Çekirge V.D. 186 855 416 26

III. ONAYLI PLAN VERİLERİ

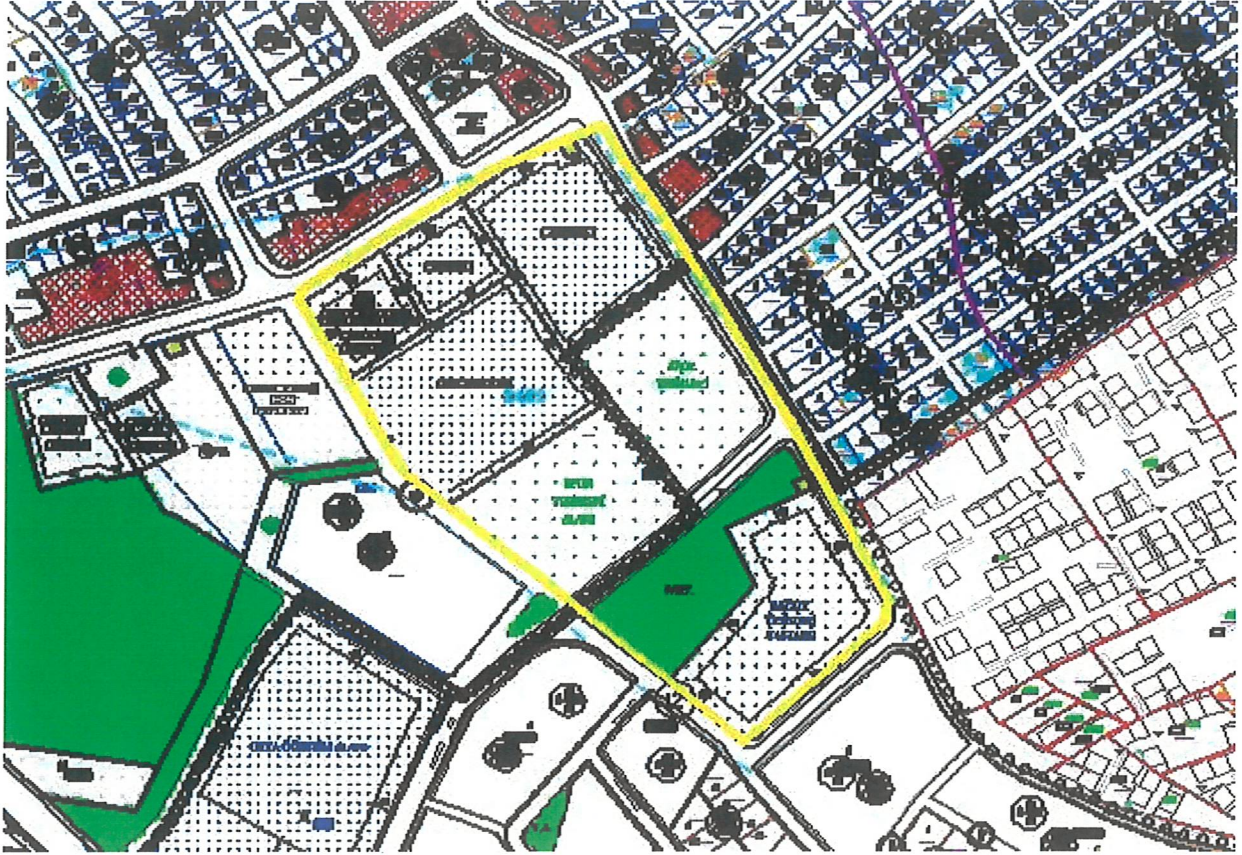
III.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Harita 3: 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



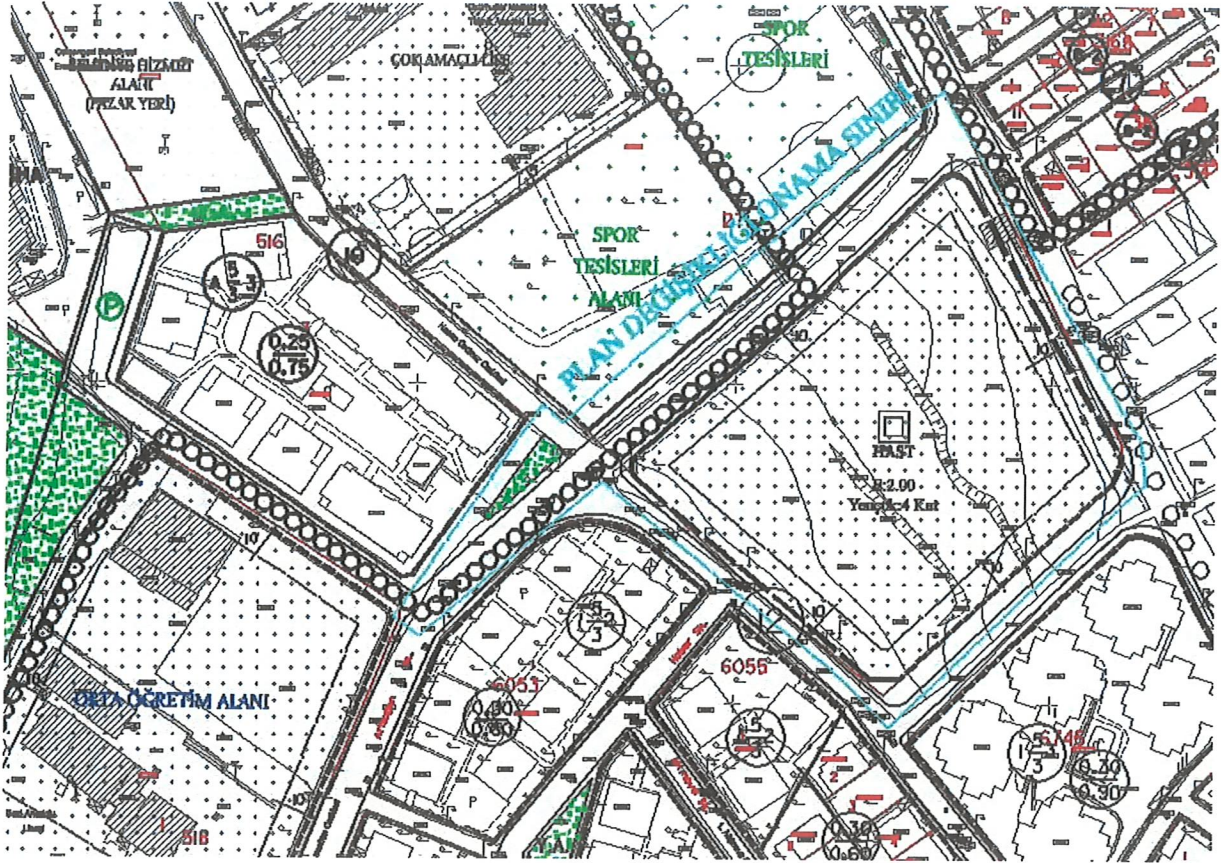
Emek Mahallesi 271 ada 1 parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen sağlık alanı, kısmen ağaçlandırılacak alan, kısmen spor alanı, kısmen kreş alanı, kısmen ilköğretim alanı, kısmen ortaöğretim alanı, kısmen kamu hizmet alanında ve kısmen yolda kalmaktadır.

III.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Emek Mahallesi 271 ada 1 parsel; kısmen Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2010 gün ve 428 sayılı kararı ve 16021130/154 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Emek Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında anaokulu alanı, ilköğretim alanı, çok amaçlı lise alanı, spor tesisleri alanı ve yolda kaldığı, kısmen Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.12.2005 tarih ve 741 sayılı kararı ve 16021008/313 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Bursa Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı II.Revizyonu kapsamında Sağlık Tesisleri-Hastane alanında, spor tesisleri alanında, yeşil alanda, trafo alanında ve yolda kalmaktadır.

IV. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASI



Plan değişikliği çalışması ile hastane alanının kuzeyindeki park alanının hastane alanına dahil edilmesi ve hastane alanının E:2.00 Yençok:4 kat, 10m yapı yaklaşma mesafeli olarak ve güneydoğu cephesindeki imar hattındaki ihdasın giderilmesi ve kuzeybatıdan geçen yolun Emek Uygulama İmar Planı Revizyonunda da Bursa Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı II.Revizyonundaki en kesiti ile devam ettirilerek düzenlenmesi yapılmıştır.Plan gösterimleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine göre değiştirilmiştir.

KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
HASTANE	8127,70	13273,10
PARK	5065,60	0
YEŞİL ALAN (REFÜJ)	208,25	170
SPOR (PLAN DEĞ SINIRINA GİREN)	365	0
YOL	3160,20	3541,45
TRAFO	57,80	0
TOPLAM	16984,55	16984,55

Meltem