



OSMANAGZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KARABALÇIK MAHALLESİ GÜNEY GELİŞME ALANI İLE İLGİLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KARABALÇIK KÖYÜ UYGULAMAI İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP - 16262598	
Dr.MURAT ÖZYABA Y.Şehir Plancısı/Sit Kuruma Plancısı (A Grubu) Oda Sicil No: 837 / Dip. No: Y.TÜ.15394 Y.D. Mucanya 71106 1642 GSM: 0532 5845545	
Katip Üye HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI	Katip Üye Zeynep KURT
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.12.2021 tarih ve 624 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ Osmangazi Belediye Başkan V.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>13/01/2022</u> tarih ve <u>32</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

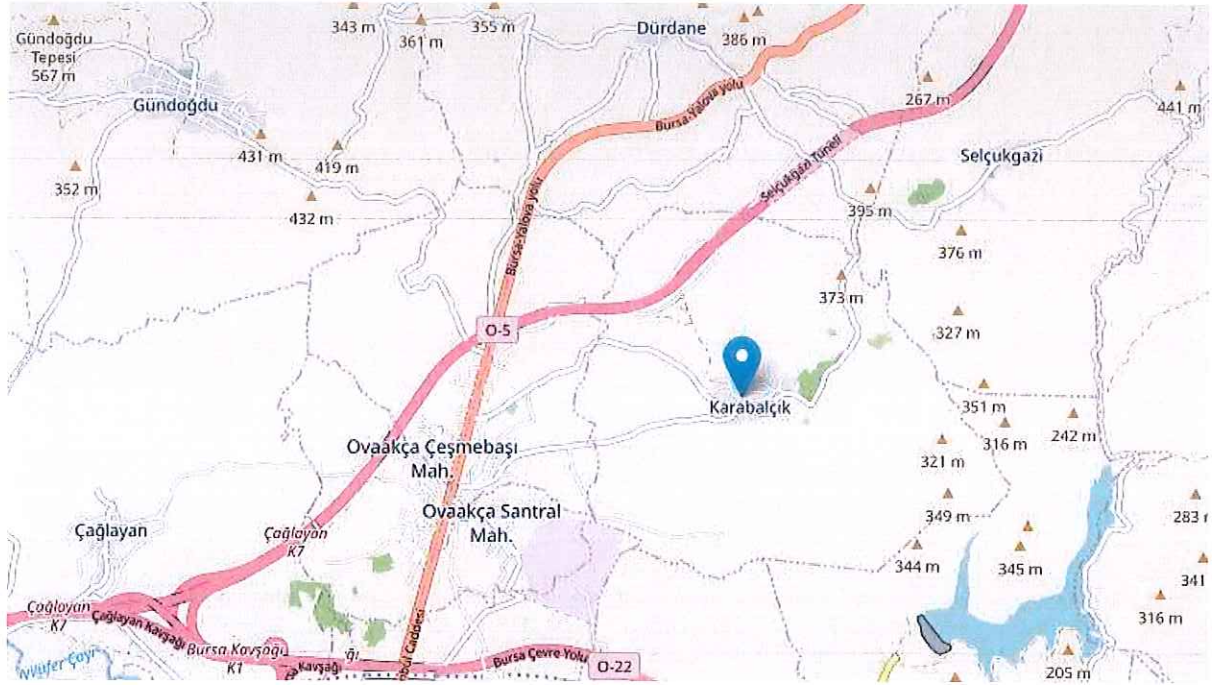
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Karabalçık Mahallesi'nin güney yamaçlarında eğim oranı yüksek olan kısımlarda 1/1000 ölçekli uygulama amaçlı imar planı plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

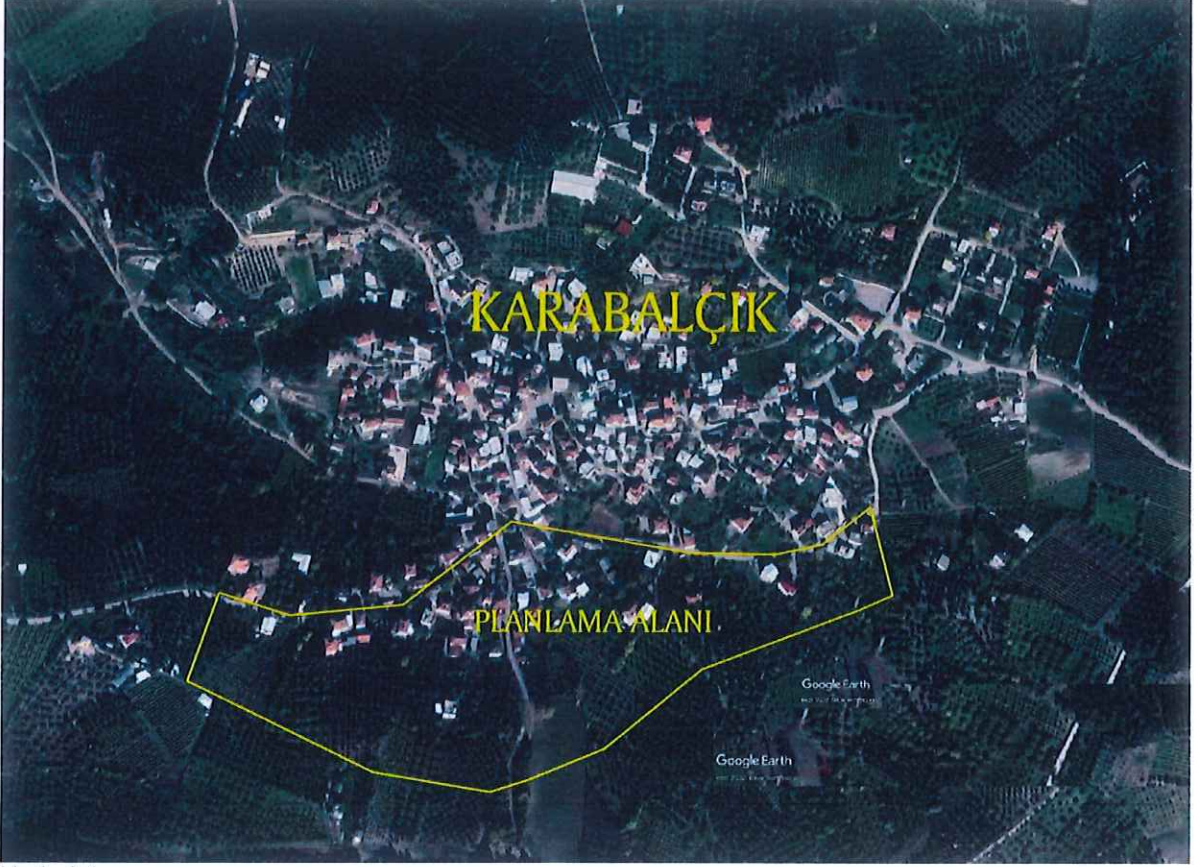
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Karabalçık Mahallesi, Bursa İli, Osmangazi İlçesi Bursa kentinin kuzey yönünde Bursa Yalova Yolu aksına yakın yaklaşık 3 km uzaklıkta, Osmangazi merkezinden yaklaşık 15,5 km uzaklıkta Gemlik İlçesi'ne de yaklaşık 19,5 km uzaklıktadır.



Batısında Ovaakça Eğitim ve Ovaakça Santral Mahalleleri, kuzeyinde Dürdane Mahallesi, doğusunda Selçukgazi Mahallesi, güneyinde Demirtaş Barbaros ve Demirtaş Sakarya Mahalleleri bulunmaktadır.



Uydu foto

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının içinde yer aldığı Karabalçık Mahallesi 994,2 ha büyüklükte olup, 2020 yılı nüfusu 756 kişidir. Resmi Gazetede 06.12.2012 tarih ve 28489 sayı ile yayımlanan 6360 sayılı Kanun gereği, Osmangazi Belediyesi sınırlarına “mahalle” statüsü ile dahil edilmiştir.

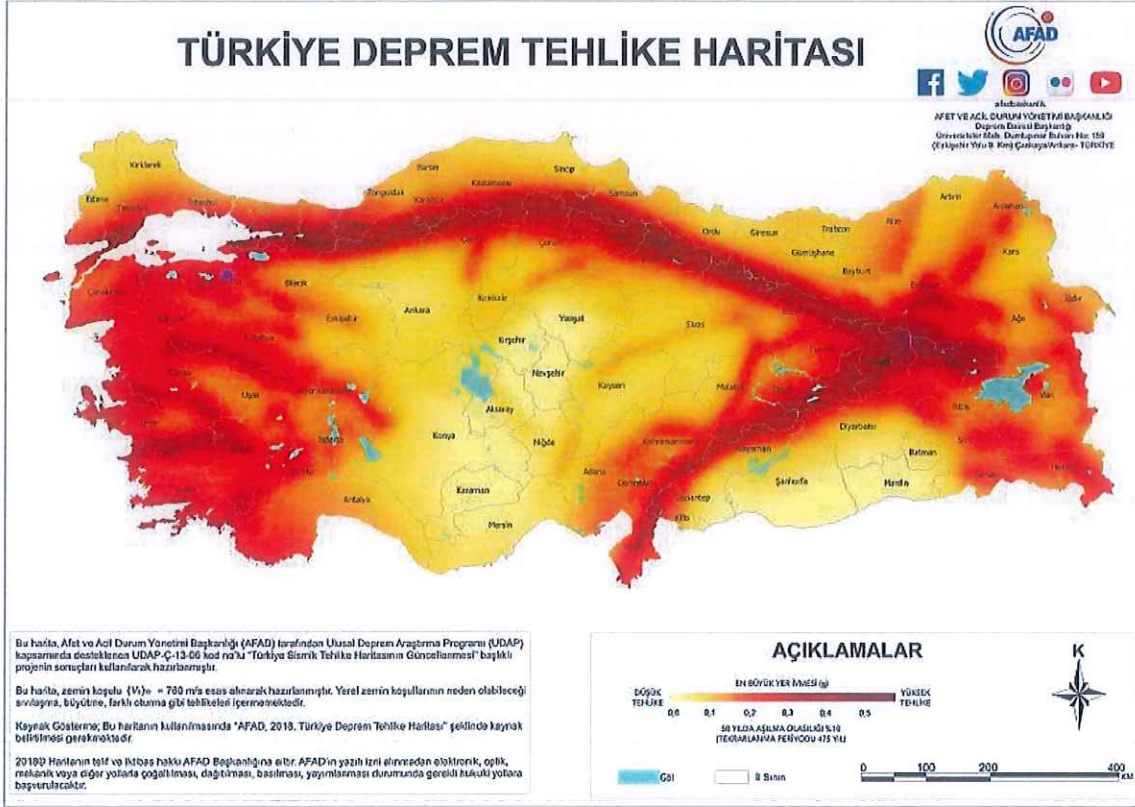
Mahallede yaşayanlar tarım faaliyetini devam ettirmektedir. Meyvecilik, tarımsal faaliyette birinci sıradadır. En çok yetiştirilen ürünler üzüm, siyah incir, şeftali, zeytindir.

Mahallede yaşayanların bir kısmı ikincil konut olarak burada yaşamaktadırlar.

2.3. JEOLJİK 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.



Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce 06.08.2007 tarihi ile onaylı jeolojik etüt raporuna göre Önemli Alanda yer almaktadır. Raporda yer alan sonuç ve öneriler,

1.2. SONUÇ ve ÖNERİLER:

1. Bu rapor Ovaakça Belediyesi tarafından yaptırılan Bursa ili, Ovaakça ilçesi, Karabalçık Köyünün imar planına esas jeolojik etüdü içermektedir.

İnceleme alanında bu çalışmaların neticesinde Karabalçık Köyü için imar planı yapılacaktır.

2. Etüt alanı ve civarında hakim formasyonlar Neojen (üst miyosen- pliyosen) kumtaşı, kilaşı, kireçtaşı, silttaşı, çamurtaşı, karasal kaya ve Paleojen (İpresiyen) Bazalt, volkanik kayadır. Etüt alanının içerisinde yapılan çalışmalarda, sondaj kuyularında ve araştırma çukurlarında, üstte bitkisel topraktan sonra neojen birimler ve yukarıda genel jeoloji kısmında anlatılan ve Karabalçık bazaltı diye adlandırılan birimler mevcuttur. Birimler zamanla oluşan aşınmalardan dolayı kendi aralarında uyumsuzdur. İnceleme alanında mevcut yapılaşmalar olduğundan yaklaşık litoloji sınırı çizilebilmiştir.

İnceleme alanında açılan sondaj kuyularından ve araştırma çukurlarından alınan örselenmiş numuneler laboratuvar deneylerine göre birleştirilmiş zemin sınıflamasından; CI (Orta plastisiteli kil), CH (Plastisitesi yüksek inorganik kil, şişen kil), GC (killi çakıl, çakıl-kum-silt karışımı), GP (Kötü derecelenmiş çakıl, çakıl- kum karışımı, ince malzeme çok az veya hiç yok)-/ GC (killi çakıl, çakıl-kum-silt karışımı), SC (Killi kum, kum – kil karışımı) zemin sınıflarına girmektedir.

3. İnceleme alanında eğimlerin jeolojik ve mühendislik yapılarıyla olan etkileşimlerini belirlemek amacı ile değişik eğim gruplarına ayrılmıştır (E%0-20, E%20-40, E%40-60) ve ekte eğim haritası olarak verilmiştir.

4. Etüt alanında açılan sondaj kuyularında bazılarında (SK4, SK5, SK7) 2.70 m.-4.20 m.- 5.00 m.'de,yer altı su seviyesine rastlanılmıştır. Köy içerisinde açılan bazı keson su kuyuları da vardır ve yaklaşık 9.00 m'lerde yer altı suyu vardır.

5.Şiddetli yağmur suları, kar suları yüzey sularına yer altısuyuna ve şişmeye karşı temel tabanının kuru tutulması için drenaj olarak önlem alınmalıdır.

6. İnceleme alanı içinde etüt esnasında yapılan çalışmalarda heyelan, kaya düşmesi vb... doğal afet olayları gözlenmemiştir.

7. Etüt alanı, topografik jeolojik faktörler ve buna bağlı olarak zemin duraylılığı ile diğer çevre şartları ile bir arada yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde şu sonuçlara varılır.

Yerleşime uygun alanlar (YUA)

İnceleme alanında eğimin %0-20 arasında olduğu alanlardır. Bu alanlar imar planına esas olacak jeolojik haritada **YUA** simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda inşaat ruhsat aşamasında yapılaşma kriterlerini belirlemek için parsel bazında zemin etüt raporu hazırlanmalıdır. Hazırlanan parsel bazındaki zemin etüdündeki öneri ve uyarılara uyulmalıdır.

Önlemlerli alanlar (ÖA):

İnceleme alanında eğimin %20-40 arasında olduğu alanlar önlemlerli alanlardır. Bu alanlar imar planına esas olacak jeolojik haritada **ÖA** simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda yapılacak yapılar için hazırlanacak parsel bazındaki zemin etüdünce çıkan önlemler ile birlikte, zeminin şişme özelliği, uygun temel seçimi, çevre drenajı, istinat duvarı ve kazı aşamasında parsel ve çevresinin yamaç duraylılığı ve şev stabilitesinin korunması vb... önlemlerin alınması gerekmektedir. Bu alanlarda derin kazı yapıldığında şu önlemler alınmalıdır.

Sahada kazı şevlerinin mutlaka istinat yapılarıyla desteklenmesi gereklidir.

Kazı çevresinde yapı yoksa kazının yapılmasının ardından öncelikle kazı tabanı grobetonla kaplanmalı ve istinat yapıları inşa edilmeli kazı çukuru ve çevresinin yüzeysel sulardan ve yer altı sularından korunması için drenaj önlemleri alınmalıdır. Kazı drenaj ve istinat yapılarının inşasının ardından yapılaşmaya gidilmelidir.

Eğer bitişik parsellerde yapı veya kazıdan etkilenebilecek altyapı tesisi ve/veya yapılar bulunuyorsa projenin sorumlu mühendisi tarafından durum yerinde tetkik edilerek bu alt yapı tesisleri veya yapıların korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce belirlenecek ve projelendirilecek uygun sistemle istinat yapıları inşa edildikten sonra sırasıyla kazı drenaj ve yapılaşma işlemlerine geçilmelidir.

Bu alanlarda derin kazı ve yüksek katlı yapılaşma planlandığı takdirde, yapılaşma öncesi yapılacak zemin etüt raporunda şev stabilite analizleri mutlaka yer almalı ve bu analiz sonuçlarına göre yapılaşmaya gidilmelidir.

İmar planları hazırlanırken bu alanlardaki eğimlerin yer yer çoğaldığı bölgelerde büyük yapı parselleri oluşturmaya yönelik yapılacak inşaat kazıları ile yüksek şevlerin oluşması ve kazı çevresinde stabilite sorunlarına neden olunması engellenebilir.

İmar planına yönelik olarak yapılan bu çalışmada verilen tüm zemin parametreleri zemin karakterizasyonu amacı ile değerlendirilmeli ve parsel bazında inşaat ruhsatına yönelik etüt şeklinde değerlendirilmemelidir. **İnşaat ruhsat aşamasında yapılaşma kriterlerini belirlemek yapı özelliği dikkate alınarak,**

zemin etüt raporu hazırlanmalıdır ve yukarıdaki anlatılan öneri ve uyarılara uyulmalıdır.

2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan çalışması yapılan alan, 2008 yılı onaylı 1/5000 ölçekli Ovaakça Nazım İmar Planı'nda Kırsal Yerleşim Alanı olarak düzenlenmiştir.



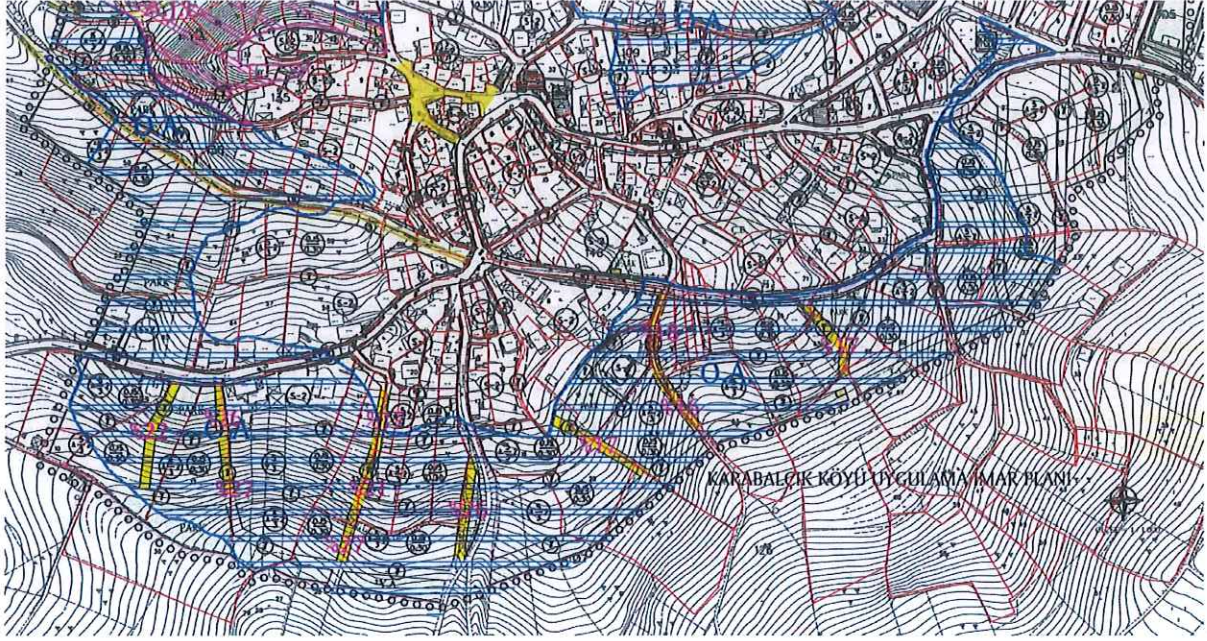
onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı örn.

2.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

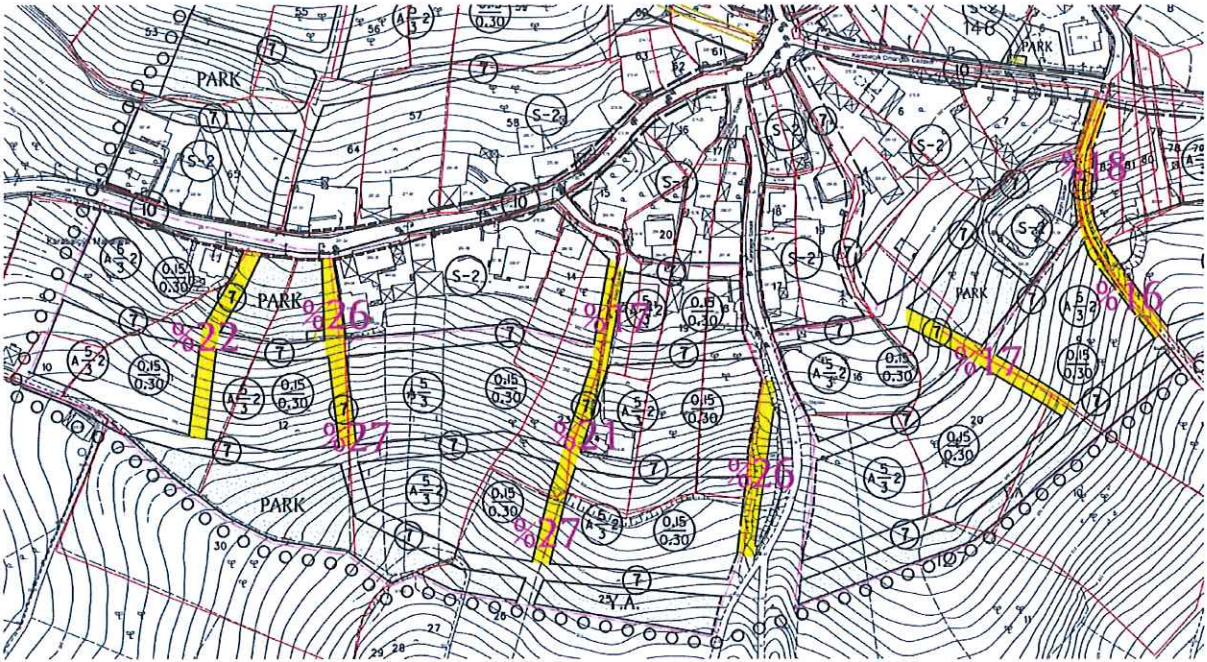
Karabalçık Mahallesi'nin eski köy yerleşmesinin bulunduğu alanda ilk olarak 2009 yılında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.09.2009 gün ve 508 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2009 gün ve 678 sayılı kararı ve 16021126/64 sayı ile onaylanmıştır. Sonrasında kadastro sayısallaştırılması ile imar planında da sayısallaştırma çalışması yapılmış, plan kararları aynen korunmuş ve bu çalışma Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04.02.2015 gün ve 115 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 gün ve 535 sayılı kararı ve ÜİP-8061,2 sayı ile onaylanmıştır.

Plan çalışması yapılan bölge, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 18. Madde uygulaması yapılacak alan sınırı içinde kısmen Ayırık Nizam konut alanı, kısmen Park, Çocuk Bahçesi ve Yeşil Alan, kısmen de yol olarak düzenlenmiştir. Köyün

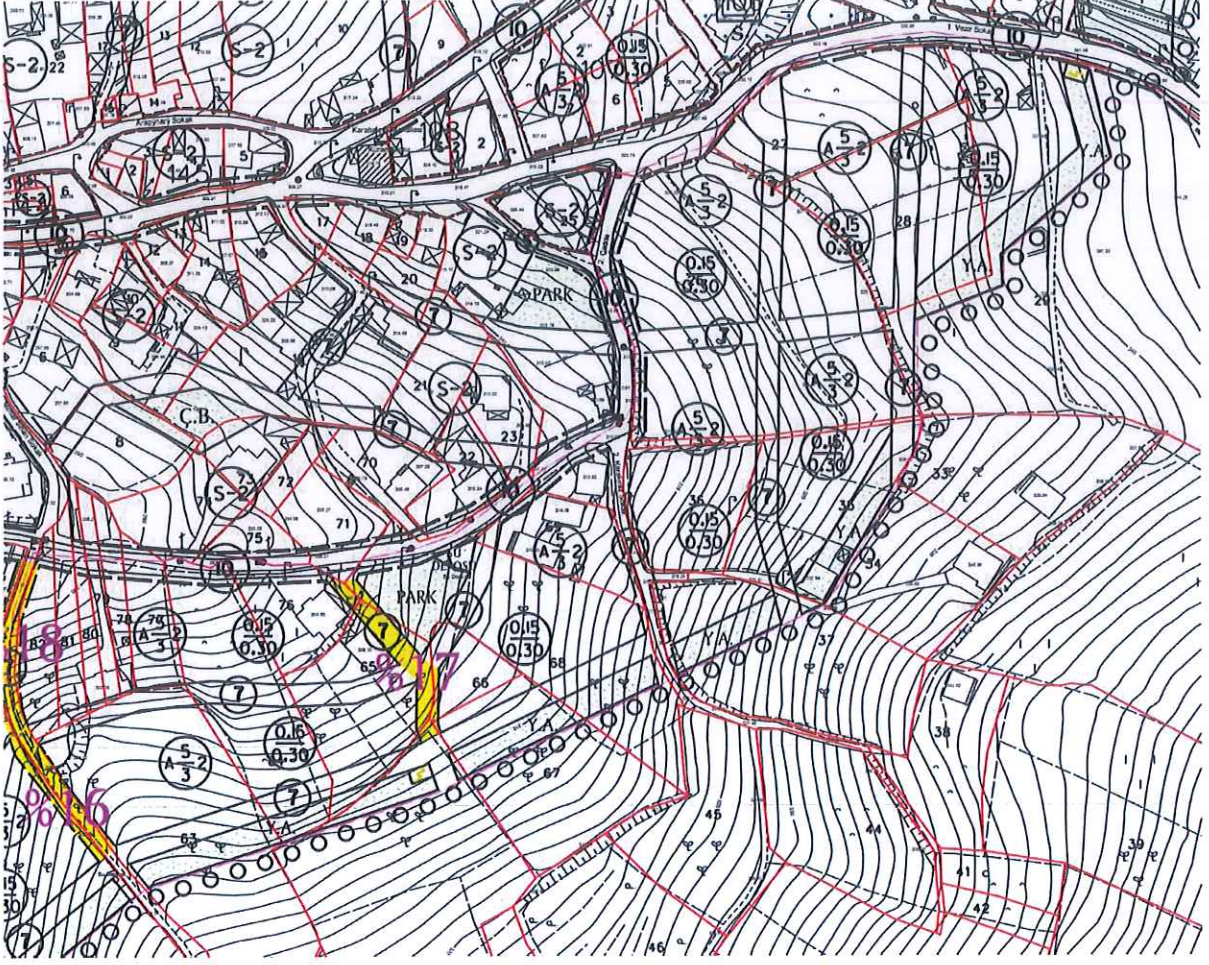
güneyindeki gelişme alanıdır ve kuzey yönelişli yamaçlardır ve eğim oranı %10 ile 30 arasında değişmektedir.



onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı



onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

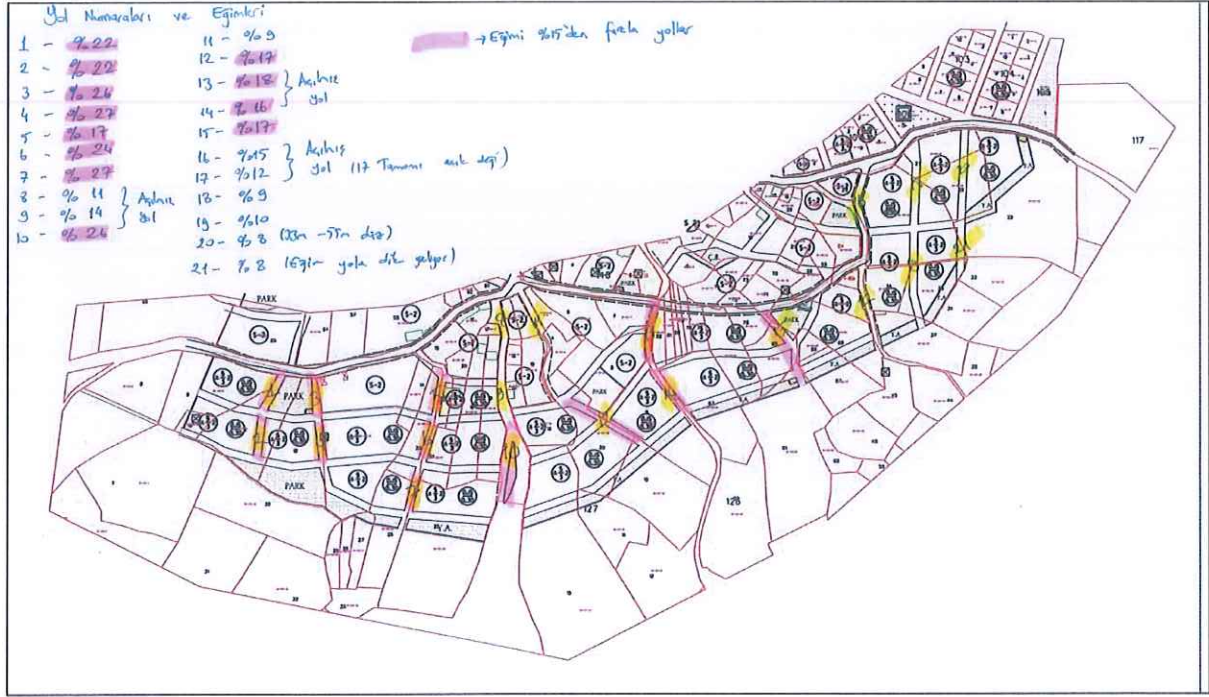


onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

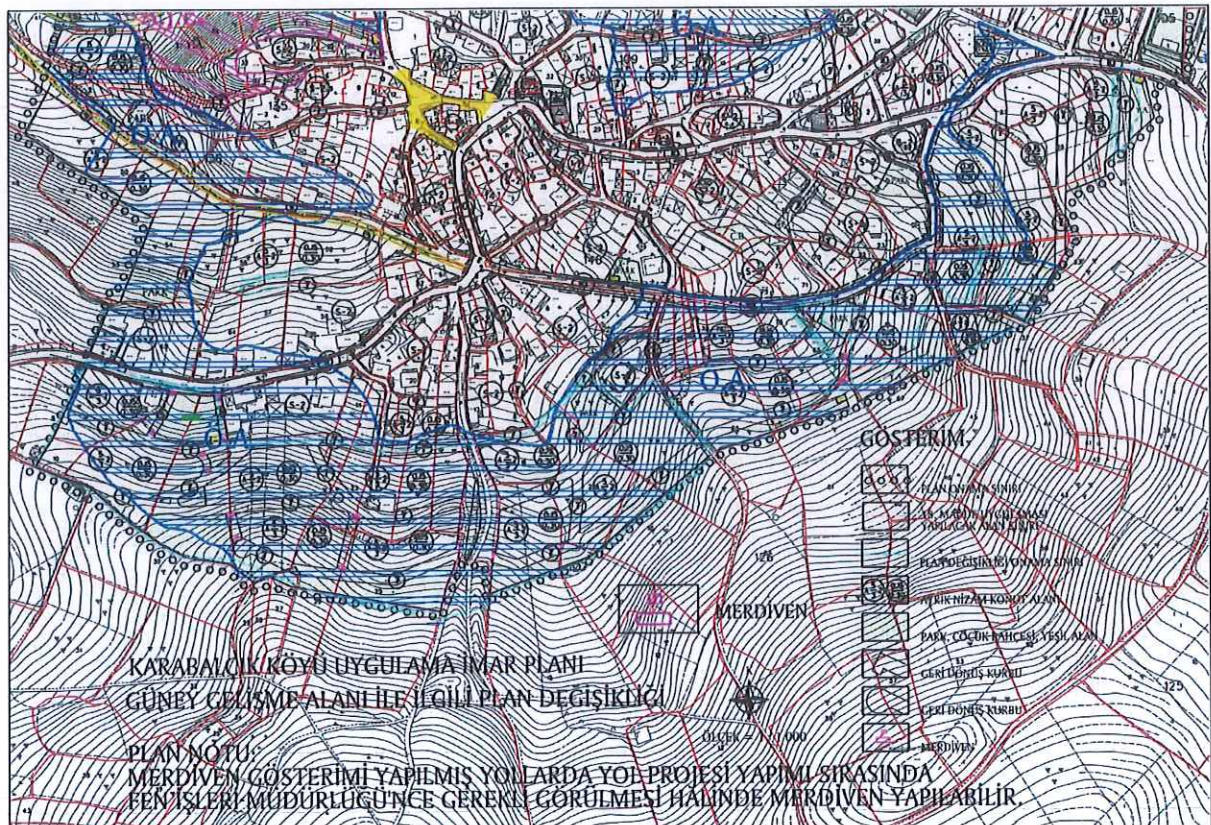
Fen İşleri Müdürlüğü'nce ve CBS ve İmar Uygulamaları Birimi'nce yazıları ile Karabalçık Mahallesi'ndeki imar planında 18. Madde uygulaması yapılacak alan sınırı içinde kalan ve ekli krokide sınırları belirtilen alanda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine istinaden imar uygulaması yapılması düşünüldüğü, ancak uygulama imar planı incelenmesi sonrasında ekteki haritaya göre 1-2-3-4-5-6-7-10-12-13-15 nolu yolların eğiminin %16'nın üstünde olduğu ve bu yolların kuzey-güney istikametinde olduğu, doğu-batı istikametinde olan yol güzergahlarındaki eğimin az olduğu, eğim oranının yüksek olduğu yolların açılmasının teknik açıdan mümkün olmadığı ve mal güvenliğinin tehlike arz edebileceği belirtilerek konunun imar planı yönünden Müdürlüğümüzce değerlendirilmesi talep edilmiştir.



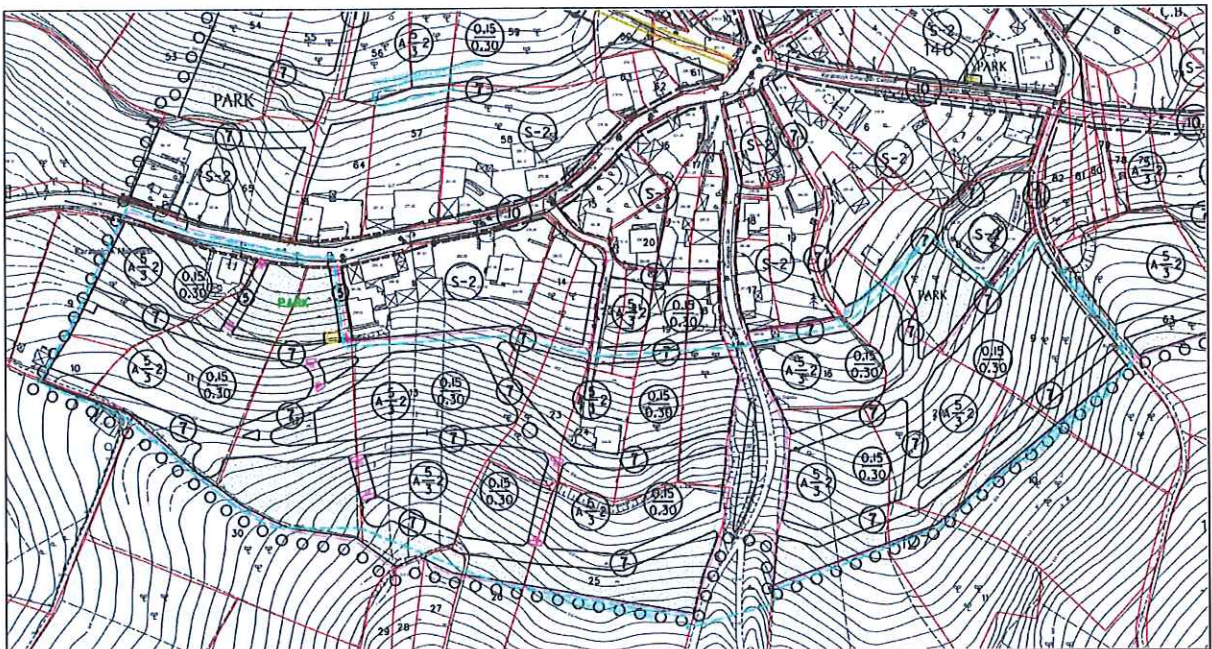
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Köyün güney yamaçlarındaki alanda eğim oranları incelenerek imar planında yüksek eğimin olduğu yerlerde eğime uygun yollar ve geri dönüş kurplarının düzenlenmesi, merdiven olabilecek yollarda merdiven gösteriminin yapılması, mahreç alınması için yeni yol düzenlenmesi, ayrıca iki parsel arasındaki satınalma durumunun ortadan kaldırılması amacıyla 131 ada 56 ve 57 parsellerde imar hattı düzeltilmesi ve orman mülkiyetindeki kısmın plan onama sınırından çıkarılması şeklinde 1/1000 ölçekli plan değişikliği *Merdiven gösterimi yapılmış yollarda yol projesi yapımı sırasında Fen İşleri Müdürlüğü'nce gerekli görülmesi halinde merdiven yapılabilir.* plan notu ile birlikte hazırlanmıştır.

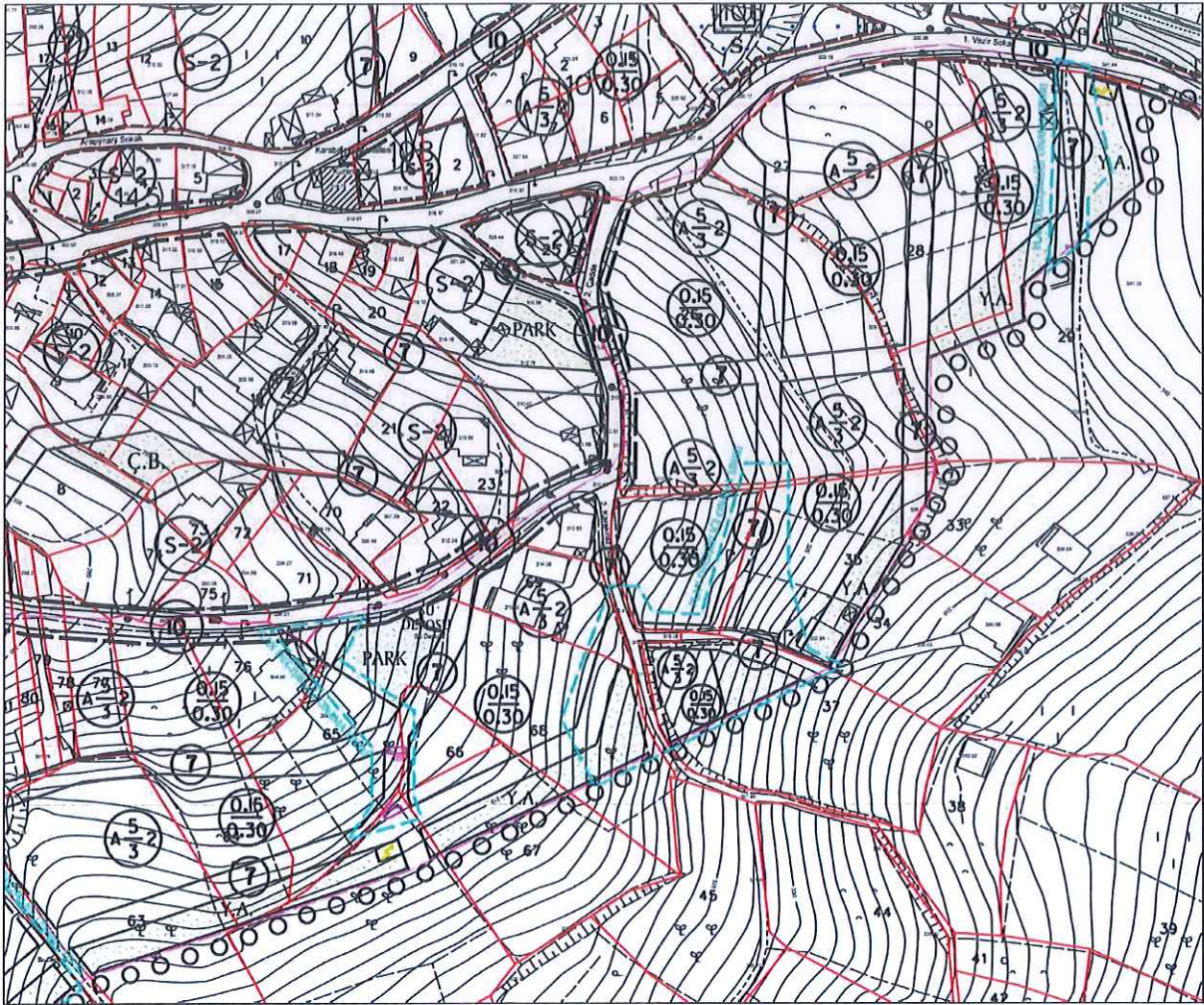
KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN ALAN (M ²)	ÖNERİ 5 PLAN DEĞ. (M ²)
KONUT ALANI	59118	56995
YEŞİL ALAN	14363	15384
TRAFO	127	127
SU DEPOSU	102	102
YOL	25838	26940
TOPLAM ALAN	99548	99548



Öneri 1/1000 ölçekli plan değişikliği



Öneri 1/1000 ölçekli plan değişikliği



Öneri 1/1000 ölçekli plan değişikliği