



## OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ 1586, 1587... 1595 ADALAR MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ SOĞANLI MAHALLESİ RİSKLİ ALAN UYGULAMA İMAR PLANI VE ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ 1489, 1491, 1495, 1496 ADALAR MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ÇELEBİ MEHMET BULVARI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Dr.MURAT ÖZYABA  
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı  
(A) Grubu  
Oda Sicil No: 831 Dip.No: T.Ü. 15394  
V.D. Mudanya 71700/1542  
GSM: 0632 8845645

UİP - 16181134

**Katip ÜYE**  
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

**Katip ÜYE**  
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
08/12/2021 tarih ve 621 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

**Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ**  
Osmangazi Belediye Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
17.03.2022 tarih ve 334 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU

## I. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

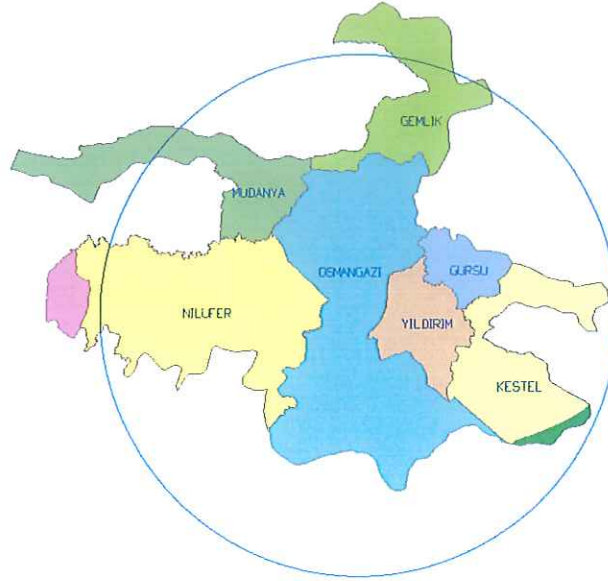
### I.1. KONUMU:

Bursa Türkiye’nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan bir il merkezidir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa’ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmanlık, İnşaat, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhanlı, Orhangazi, Yenişehir’dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi’ni oluştururken 5216 sayılı “Büyükşehir Yasası” kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km<sup>2</sup>, nüfus yoğunluğu ise km<sup>2</sup>’de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3,5 ini barındırır. (2020 yılı Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. (TÜİK)

### 1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2020 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.056.120 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

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

*me*

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)

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.

#### **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 sulu 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. Ulubat 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, Orhaneli 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 alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal 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

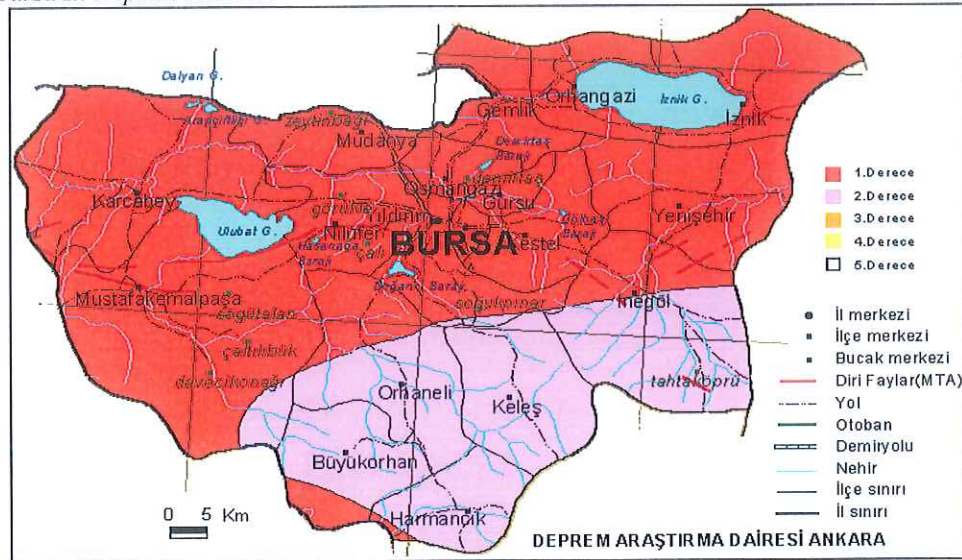
Batı Kesimde ; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa\_ eski İzmir yoludur.

Bursa’da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik’ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı’ndan sağlanmaktadır. *(Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)*

#### I.4.7. DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre *I. Derece Deprem Bölgesi* sınırında yer almaktadır.

*Harita 2: Bursa İli Deprem Haritası*



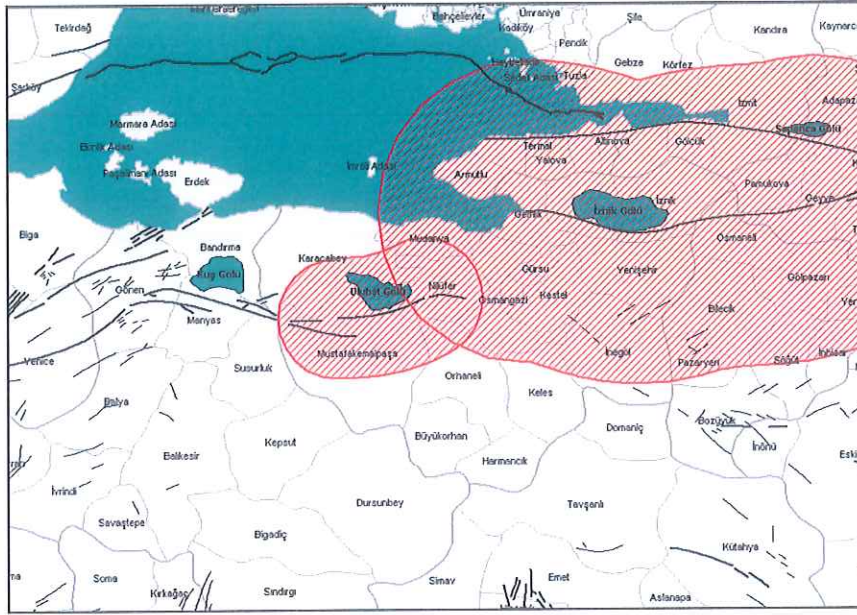
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde 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)

Me

Resim 1:

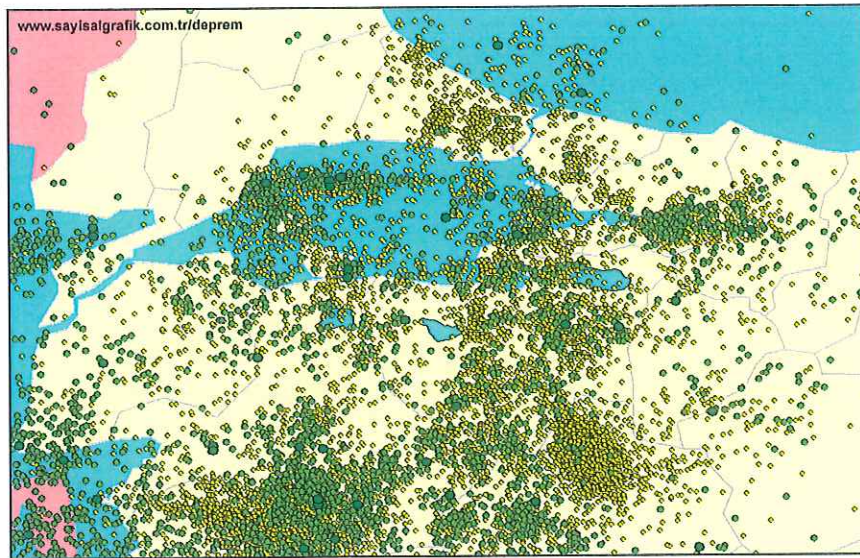


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (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 zonunun 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.

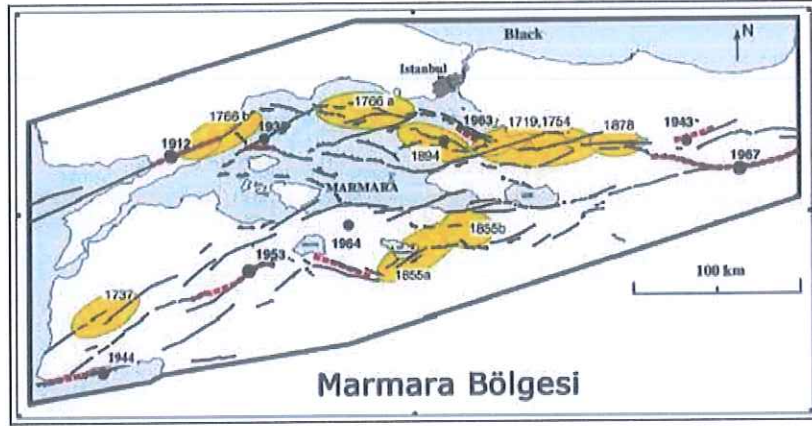
Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 'de verilmiştir.

Resim 2:



*Handwritten signature or mark.*

Resim 3:



## II. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK- JEOTEKNİK ETÜT

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, sınırları içinde kalan Soğanlı Mahallesi

- H22-d-01-c-3-b,
- H22-d-01-c-2-c no'lu

halihazır paftalarında sınırları verilen kentsel dönüşüm projesi kapsamında kalan yaklaşık 7 hektarlık yerleşim alanının imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunu hazırlayarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması amaçlanmaktadır.

04 Eylül 2013 tarihli onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda inceleme alanında yüzeyleyen jeolojik birimlerin yanal ve düşey yöndeki değişimleri, morfo-tektonik özellikleri, yapısal özellikleri, mühendislik ve jeoteknik parametreleri ile dinamik-elastik parametreleri saptamak amacıyla, jeomorfolojik, jeolojik, jeofizik, jeoteknik çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Jeolojik, jeofizik ve jeoteknik parametreler karşılaştırılmış ve yerleşim alanında yüzeyleyen birimlerin tüm özellikleri ortaya çıkarılarak yerleşim ve yapılaşma açısından değerlendirilmiştir. Elde edilen tüm bulgularla birlikte bölgenin doğal afet tehlike ve riski değerlendirilerek aşağıdaki sonuç ve öneriler sunulmuştur.

1. Arazi çalışmaları kapsamında; 30.04.2013 ile 05.05.2013 tarihleri arasında, 20 adet derinlikleri 20-40 m arasında değişen 490 metre (SK-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20) sondaj açılmıştır. Jeofizik çalışmalar kapsamında 12 adet sismik kırılma-masw ölçümü yapılmıştır. 12 adet Masw (SS-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12) ölçüsü alınmıştır.
2. Laboratuvar çalışmaları kapsamında Elek analizi, doğal su içeriği, doğal birim hacim ağırlık, Atterberg Limitleri, direk kesme, üç eksenli basınç deneyleri yapılmıştır. Büro çalışmaları kapsamında;1/1000 ölçekli jeoloji, eğim, lokasyon, yerleşime uygunluk haritaları hazırlanmıştır.
3. Çalışma alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı alüvyonlar oluşturmaktadır Az çakıllı ve killi açık kahve kumlu silt oluşmaktadır. Y.A.S.S. 3,0-3,5 m arasında değişmektedir.
4. Bu bölgede 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı değerleri (Vs30) için 176-487 m/s değerler elde edilmiştir.

*[Handwritten signature]*

5. Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının  $V_s \leq 360$  m/sn değerlerinin yerleşime önemli alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanında, JF-1, JF-2, JF-3, JF-4, JF-5, JF-6, JF-11 ve JF-12 ölçüm noktalarında bu değerlerin altı değeri elde edilmiştir. Maksimum kayma modülü ( $G_{max}$ ) değerleri incelendiğinde alanın üst tabakaları gevşek, orta gevşek, alt tabakalar orta gevşek, gevşek zemin özelliğinde olduğu görülmektedir.
6. Dinamik elastisite modülü ( $E$ ) değerleri incelendiğinde Bowles (1988)'a göre ölçü noktalarındaki birinci tabakalar genel olarak "Gevşek, Orta Gevşek, Sağlam" zemin sınıfına girerken, son tabakalar "Orta Gevşek, Sağlam, Çok Sağlam" zemin sınıfına girmektedir.
7. Zemin niteliğindeki birimlerden alınan numuneler üzerinde yapılan deneylerde, Zemin Sınıfı, CL – SM - ML, Likit Limit  $w_{LL} = \%28-47$ , Plastik Limit  $w_{PL} = \% 24-32$ , Plastisite indisi  $w_{PI} = \% 6-17$ , Su Muhtevası  $w_n (\%) = 17-34$ , Tabii Birim Ağırlık  $\gamma_n = 1.83 - 1.87$  g / cm<sup>3</sup>,  $V_p$  (Boyuna dalga hızı) = 300-2465 m/sn,  $V_s$  (Enine dalga hızı) = 100-1011 m/sn, Poisson Oranı, = 0,14-0,47, Elastisite Modülü,  $E = 486-63044$  (D.B.Y.B.H.Y'e göre) Zemin Grubu = C3, Yerel Zemin sınıfı = Z3, Büyütme ( $b$ ) = 1,10-3,06 olarak belirlenmiştir. Bu alanlardaki kohezyonlu zeminler düşük –orta plastisiteli, plastik, yarı katı-katı likitlik indisine, çok sert, sert, yarı sert, kıvamlılık indisine, orta sıkışabilirlik özelliğindedir. Ayrıca bu alanlardaki kohezyonsuz zeminler orta, sıkı, çok sıkı, gevşek nisbi yoğunluğa sahiptir.
8. Çalışma alanında yer alan Kuvaterner yaşlı alüvyonun ort. Likit Limit değeri % 30-47, ince tane oranı %33-82, SPT 10-50 aralığında değişmektedir. Bu değerlere göre **şişme derecesi "düşük, orta, yüksek, çok yüksek"** aralığında değişmektedir.
9. Çalışma alanında (Meyerhof, Terzaghi-Peck bağıntısında) yapılan hesaplamalarda oturma miktarları  $s: 0,5- 3,46$  cm çıkmış olup elde edilen oturma değerleri kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmaktadır.
10. Alanın güneyinden inceleme alanı dışından Nilüfer Çayı geçmektedir.
11. Alanda SK-2,SK-3,SK-9,SK-11 no'lu alanlarda LiquefyPro 3 programında sıvılaşma analizleri yapılmış ve dört kuyudada sıvılaşma tehlikesi belirlenmiştir.
12. Alanda zemin büyütmesi 1,66-3,06, titreşim periyodu 0,25-,68 sn olarak belirlenmiştir.

### 1.1. Önemli Alanlar-1.1. (ÖA-1.1)

Alanın jeolojisini Kuvaterner yaşlı alüvyonların oluşturduğu, topografik eğimin  $< \%10$ , Yeraltı su seviyesinin 2,5 m civarında olduğu ve yapılan sıvılaşma analizlerinde sıvılaşma riskinin olduğu bu alanlar **Önemli Alan-1.1** olarak belirtilmiştir. Bu alanlarda, aşağıda belirtilen önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.

Bu alanlar için hazırlanacak olan parsel bazlı zemin etütlerinde; etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.

Bu alanlarda gözlenen killerin Şişme derecesi “düşük-yüksek” olarak bulunmuştur. Bu alanda yer altı suyu ve yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu bu alanlarda açıkta bırakılan temellerde göçme gibi risklere karşı gerekli önlemler (istinat, kazık vb.) alınmalıdır.

Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.

Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir. Özellikle temellerin dolgu üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir.

Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazı zemin etüdları ile belirlenmelidir.

Mülga 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 alanı I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Bu yüzden Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

1900 – 2013 yılları arasında büyüklüğü 4.5 – 7.5 arasında oluşabilecek depremlerin % olarak analizlerini görmek mümkündür. Buradan hareketle; büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 2 yıl ve 6.0 büyüklüğündeki bir depremin 14 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı % 24,5 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.0 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 96,9 olarak belirlenmiştir.

Planlama öncesi tüm akar ve kuru dereler için DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

### III. PLANLAMA ALANI KAPSAMI

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

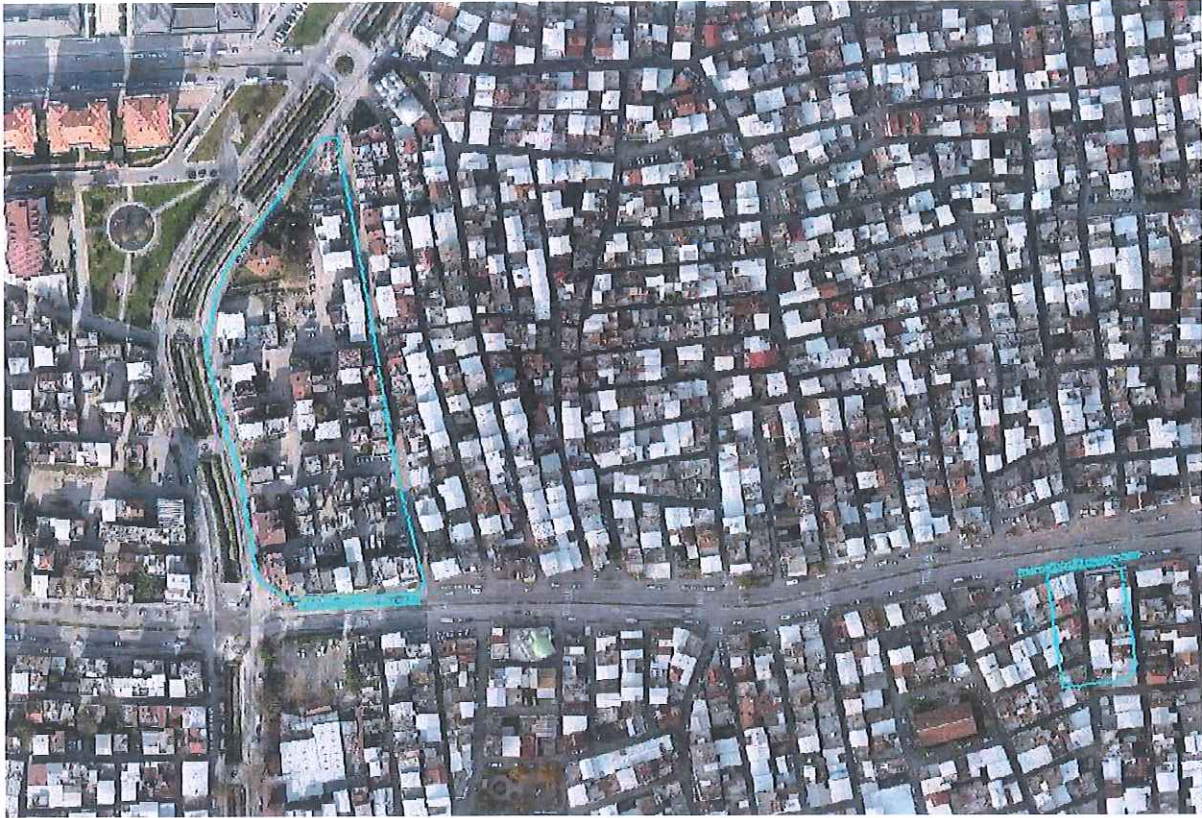
Mahalle: Çiftelhavuzlar

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Soğanlı Mahallesi Riskli Alan Uygulama İmar Planı

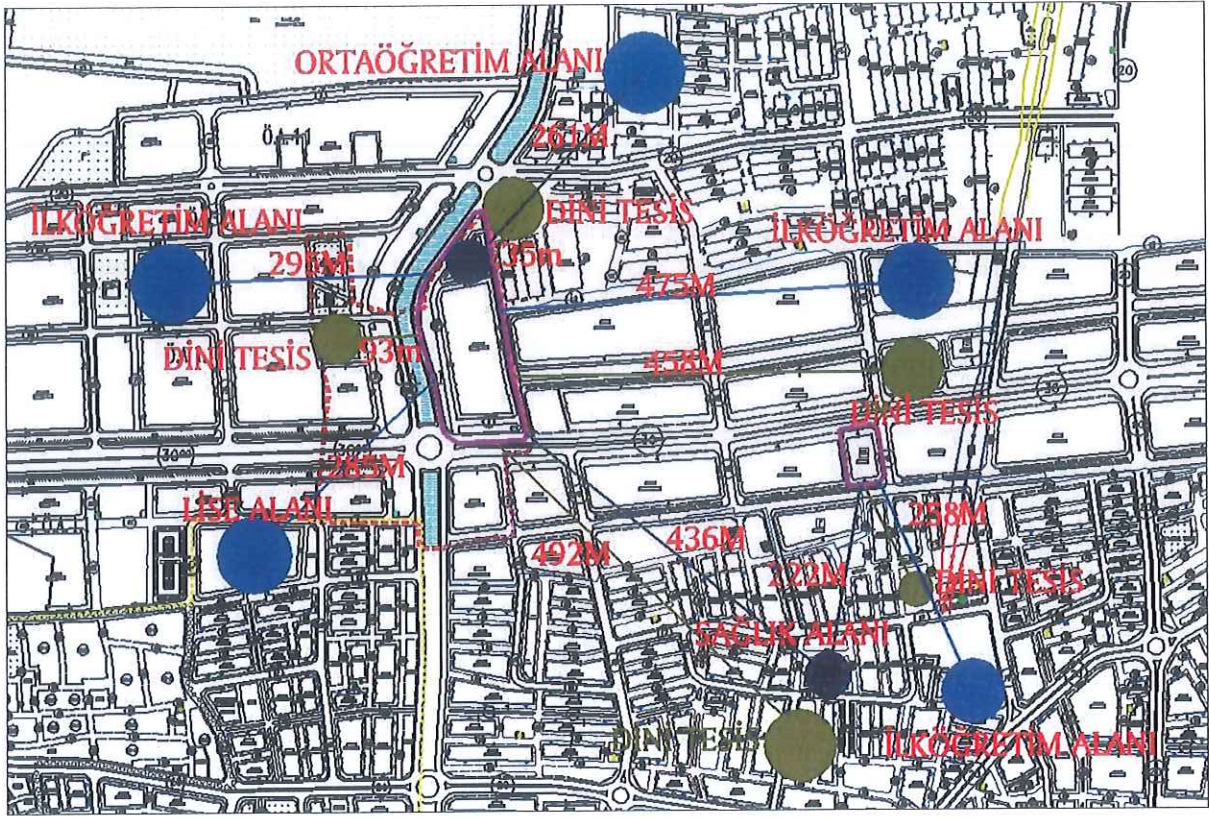
1/1000 ölçekli Çelebi Mehmet Bulvarı Uygulama İmar Planı

6306 sayılı Kanun kapsamında 13.08.2013 tarihli ve 2013/5282 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Soğanlı Mahallesi'nde Riskli Alan olarak ilan edilen 6,75 ha büyüklüğündeki alana ilişkin olarak planlama çalışmalarında, ilgili Kanun ve Yönetmelikler ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri çerçevesinde kentsel tasarım projesi hazırlanması ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, her türlü harita, imar uygulaması (arazi ve arsa düzenlemeleri işlemleri) hazırlamasının ve onaylama yetkisinin geçici olarak Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın görev ve sorumluluğuna bırakıldığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2017 gün ve E.12732 sayılı yazısı ile bildirilmiştir.

Plan değişikliğine konu alanda Riskli Alan sınırları kapsamında kalmakta olup Kanalboyu Caddesi üzerinde ve Avrupa Konseyi Bulvarının güneyinde konumlanmaktadır.

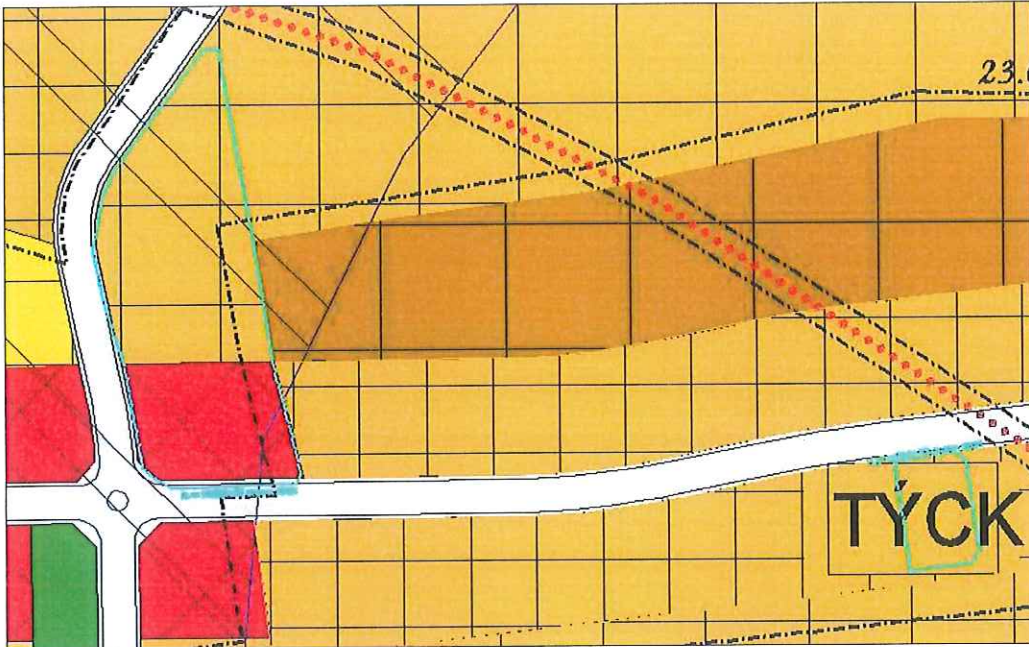


*Leu*



#### IV. ONAYLI PLAN VERİLERİ

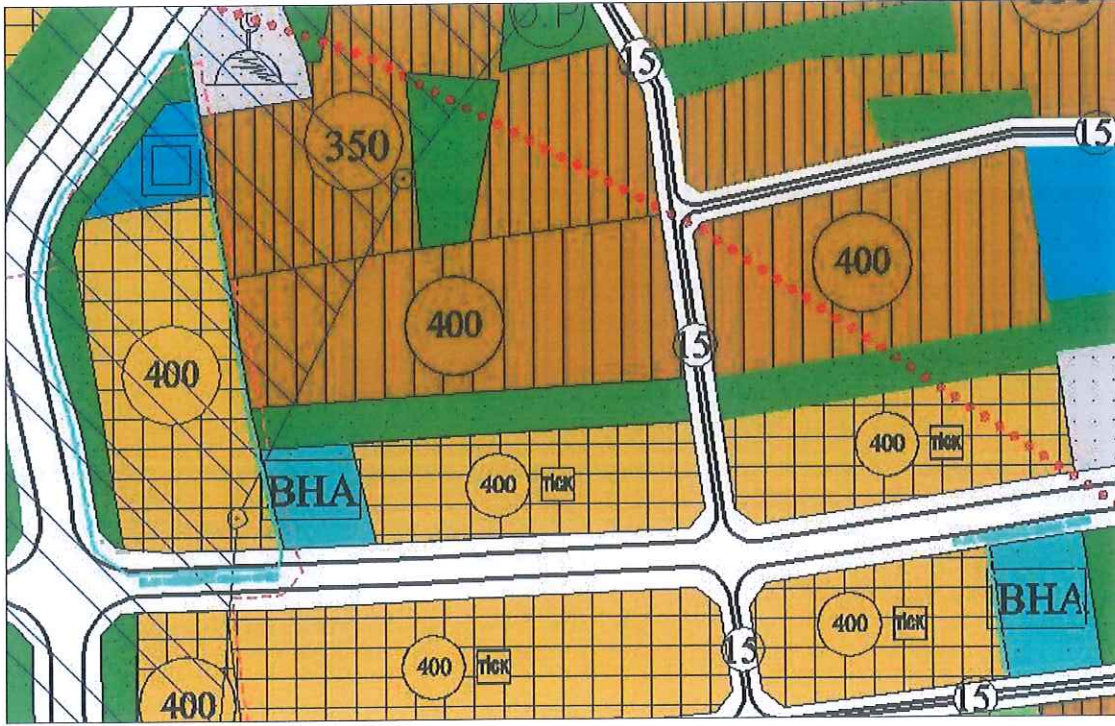
##### IV.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında plan değişikliğine konu alan kısmen Ticaret Konut Alanında(TİCK) kısmen Orta Yoğunlukta Konut Alanında kısmen Ticaret Alanında kalmaktadır.

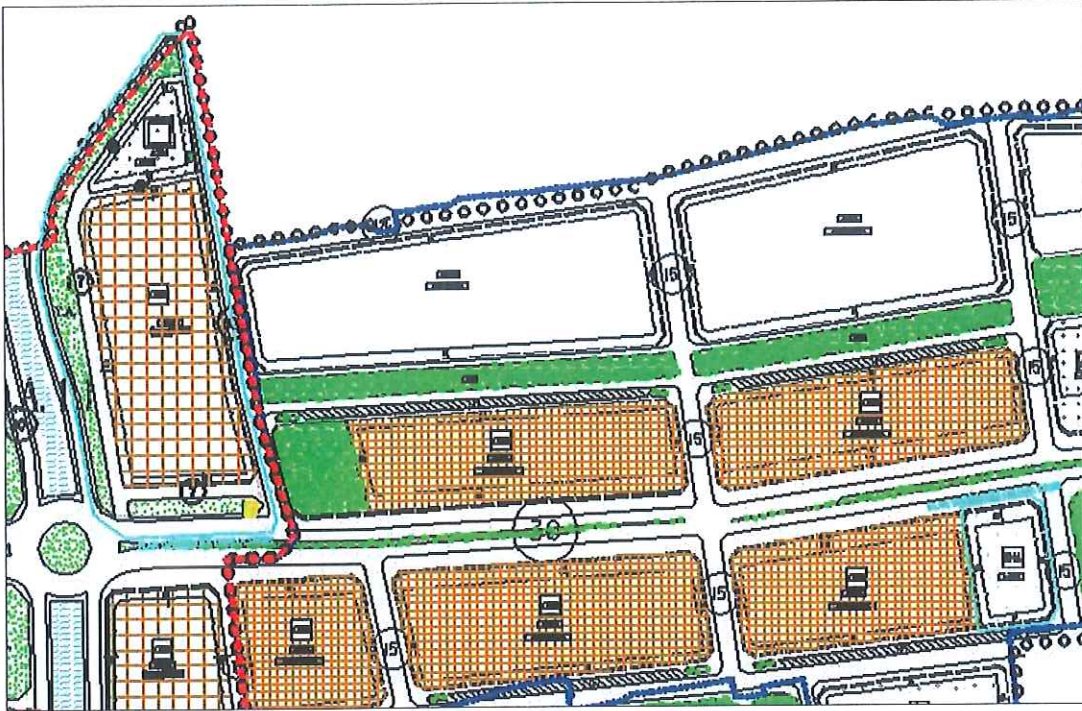
*Handwritten signature*

#### IV.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



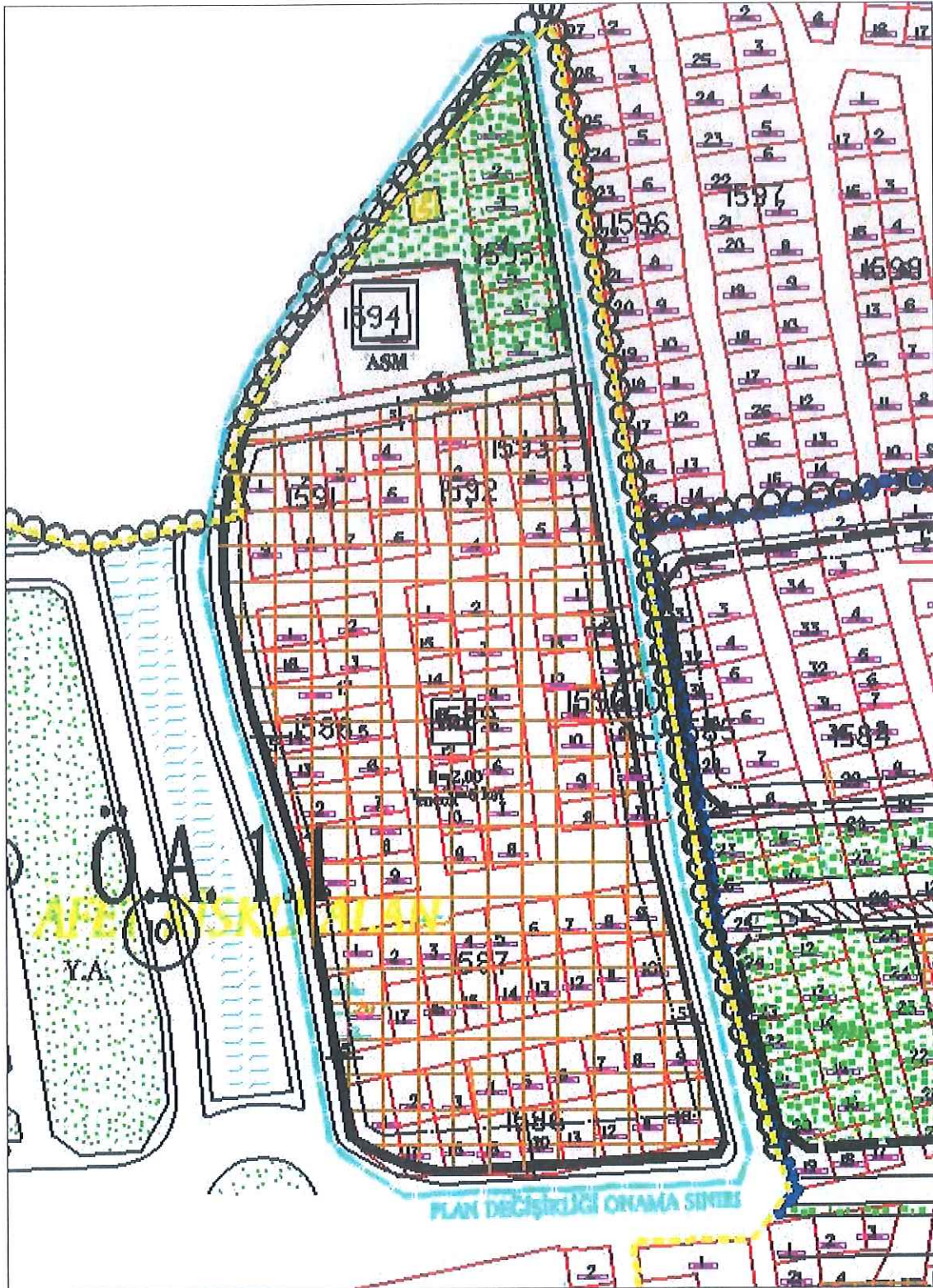
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında plan değişikliğine konu alan kısmen 400 ki/ha yoğunlukta Ticaret Konut Alanında(TİCK) kısmen Sağlık Alanında kısmen Yeşil Alanda kısmen Belediye Hizmet Alanında kalmaktadır.

#### IV.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



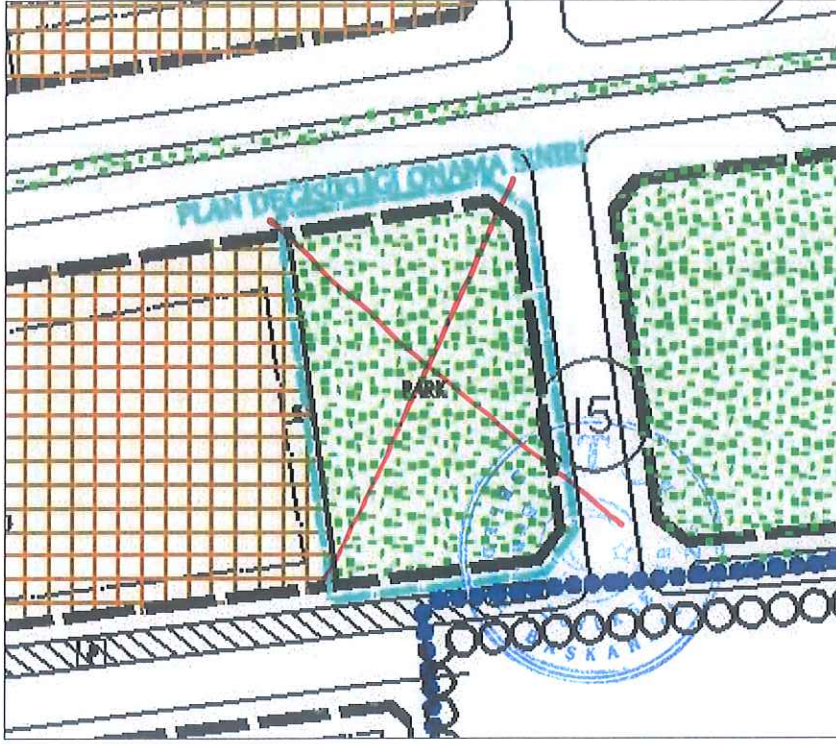
Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Emsal:2.00 en çok yapı yüksekliği Yençok:6 Kat Ticaret Konut Alanında (TİCK) kısmen Sağlık Alanında kısmen Yeşil Alanda kısmen Trafo Alanında kısmen Regülatör Alanında kısmen Belediye Hizmet Alanında kalmaktadır.

## V. PLANLAMA ÇALIŞMASI



Öneri plan değişikliği

kur



## HESAPLAMALAR ÇİZELGESİ

| ALAN KULLANIMI        | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ |            |
|-----------------------|----------------|------------|
|                       | ONAYLI PLAN    | ÖNERİ PLAN |
| KONUT + TİCARET ALANI | 10344.4        | 14774.6    |
| AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ  | 1821.3         | 1124.8     |
| YEŞİL ALANLAR         | 3054.8         | 4223.4     |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 2486.8         | -          |
| TRAFO MERKEZLERİ      | 42             | 52.7       |
| REGÜLATÖR             | 19             | 19         |
| YOL                   | 2169.5         | 229.7      |

Öneri uygulama imar planı ile belirlenen emsal değere göre 167 bağımsız birim oluşmaktadır. Osmangazi ilçesinin hanehalkı büyüklüğü 3.30 olarak kabul edildiğinde, nüfusun öneri imar planı ile 551 kişi olacağı öngörülmüştür. (Daire büyüklüğü 150 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.) Toplam nüfus artışı 165 kişidir.

Hazırlanan plan değişikliği ile artan nüfusun ihtiyacına yönelik, ilave 1168m<sup>2</sup> Yeşil Alan planlanmıştır.

(Konut Ticaret Alanlarında yapılacak ticaret kullanımları toplam inşaat alanının %15'ini geçemez. Hükmü gereği söz konusu alanda Ticaret oranı %15 Konut oranı %85 olarak hesaplanmıştır.)

| NÜFUS | ONAYLI PLAN | ÖNERİ PLAN |
|-------|-------------|------------|
|       | 386 kişi    | 552 kişi   |

### PLAN NOTU:

- 1594 ADA 1 PARSELDE BULUNAN AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ'NDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ARANMAZ.

*Handwritten signature*