



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

|                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KARABALÇIK MAHALLESİ</b></p> <p><b>114 ADA 152 VE 153 PARSELLERE İLİŞKİN</b></p> <p><b>1/1000 ÖLÇEKLİ KARABALÇIK KÖYÜ UYGULAMA İMAR PLANI</b></p> <p><b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>PİN: <b>UİP – 161005211</b></p>                                                                                                                                                                                                  | <p><b>TRENETA Turizm Planlama A.Ş.</b><br/>Bademli Mah.26.Sk.No:6 Mudanya/BURSA<br/>Tic.Sic.No:117351 Mudanya V.D:8551299883<br/>D/Murat ÖZYABA<br/>(Akrabi Y.Şehir Manası/Sit. Kuruma Plancısı)<br/>Cada.Sic.No:8311 Dış.No:YTÜ 15394<br/>ozyaba@gmail.com Gsm:0532 584 55 45</p> |
| <p>Katip Üye<br/>Zeynep KURT</p>                                                                                                                                                                                                    | <p>Katip Üye<br/>Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI</p>                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Osmangazi Belediye Meclisi'nin<br/>08.02.2023 tarih ve 95 sayılı kararı ile<br/>uygun bulunmuştur.</p>                                                                                                                           | <p>Mustafa DÜNDAR<br/>Osmangazi Belediye Başkanı</p>                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin<br/><u>16/03</u>/2023 tarih ve <u>360</u> sayılı<br/>kararı ile onaylanmıştır.</p>                                                                                                         | <p>Alinur AKTAS<br/>Büyükşehir Belediye Başkanı</p>                                                                                                                                                                                                                                |

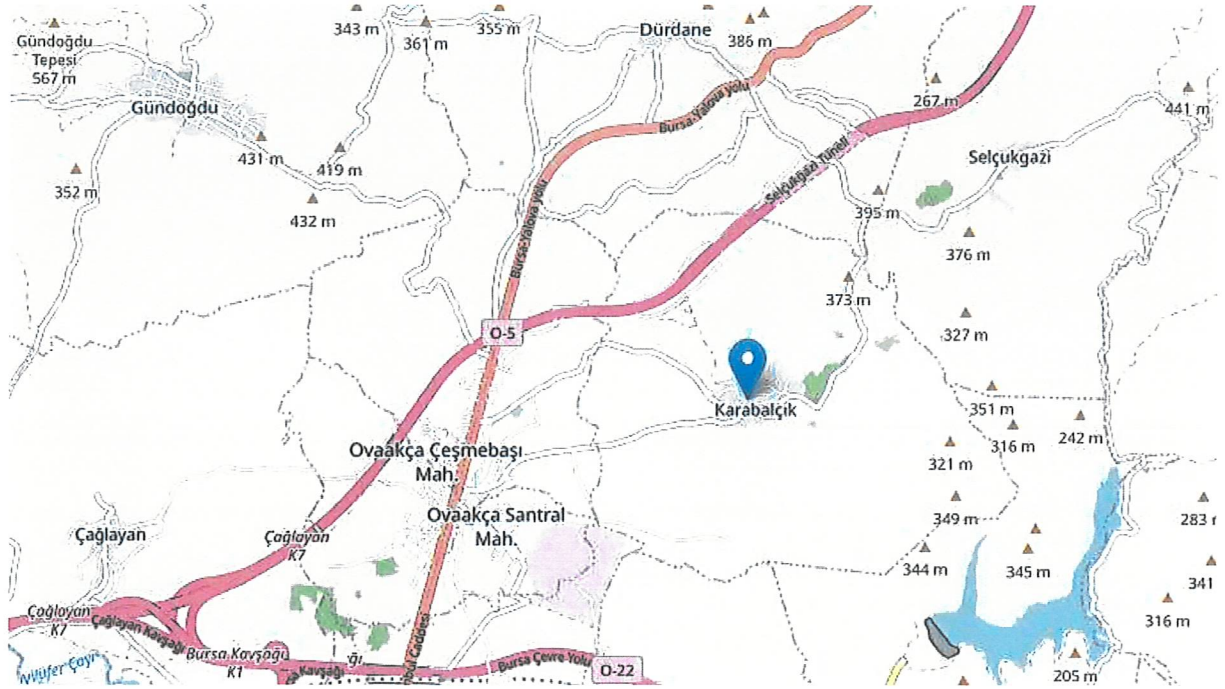
## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Karabalçık Mahallesi'nin kuzey yamaçlarında 114 ada 152 ve 153 parsellerde 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.

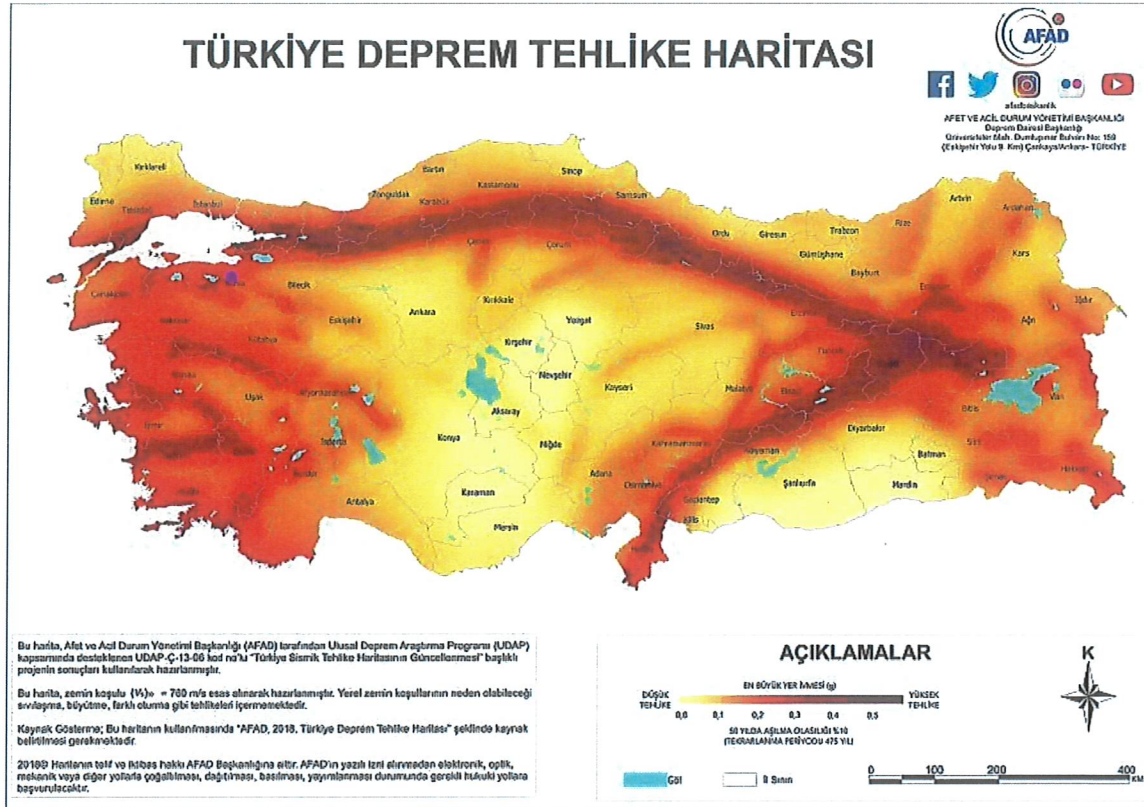
Mahallede yaşayanların bir kısmı ikincil konut olarak burada yaşamaktadırlar.

## 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 Önlemleri Alanda yer almaktadır. Raporunda 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, kıltaşı, 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.

#### **Önlemleri alanlar (ÖA):**

İnceleme alanında eğimin %20-40 arasında olduğu alanlar önlemleri 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.

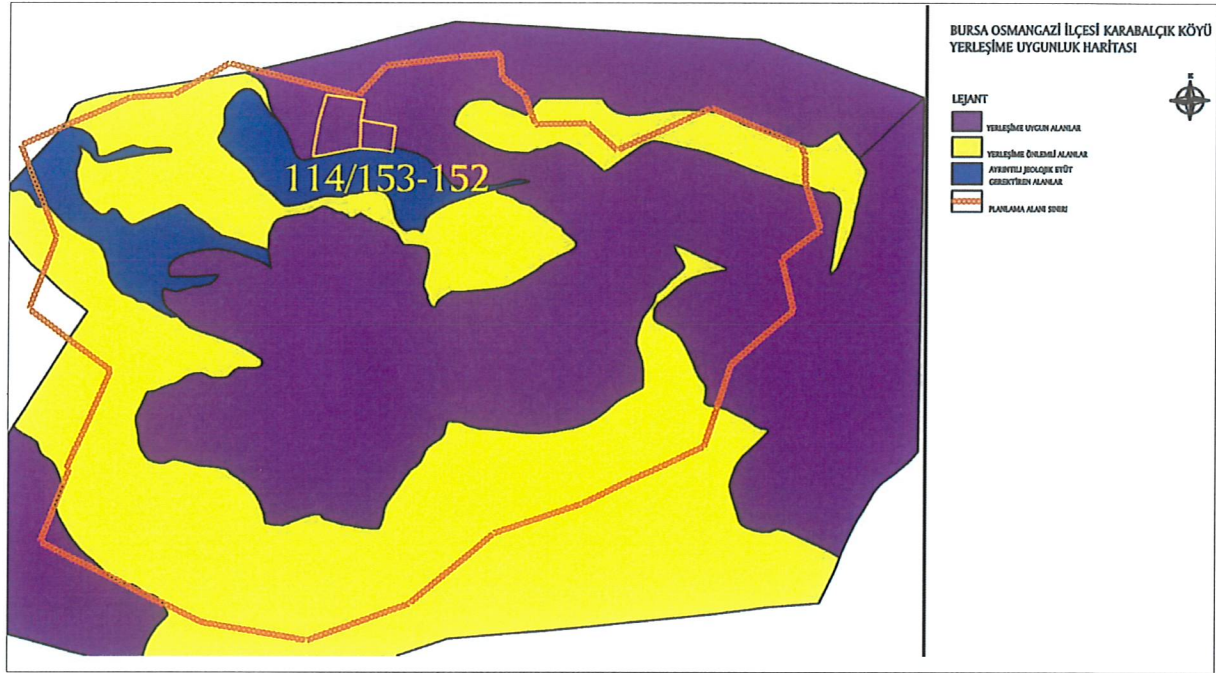
Bu alanlarda derin kazı ve yüksek katlı yapılaşma planlandığı takdirde, yapılaşma öncesi yapılacak zemin etüt raporunda şev stabilite analizleri mutlaka yer almalı ve bu analiz sonuçlarına göre yapılaşmaya gidilmelidir.

İmar planları hazırlanırken bu alanlardaki eğimlerin yer yer çoğaldığı bölgelerde büyük yapı parselleri oluşturmuyarak 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,**



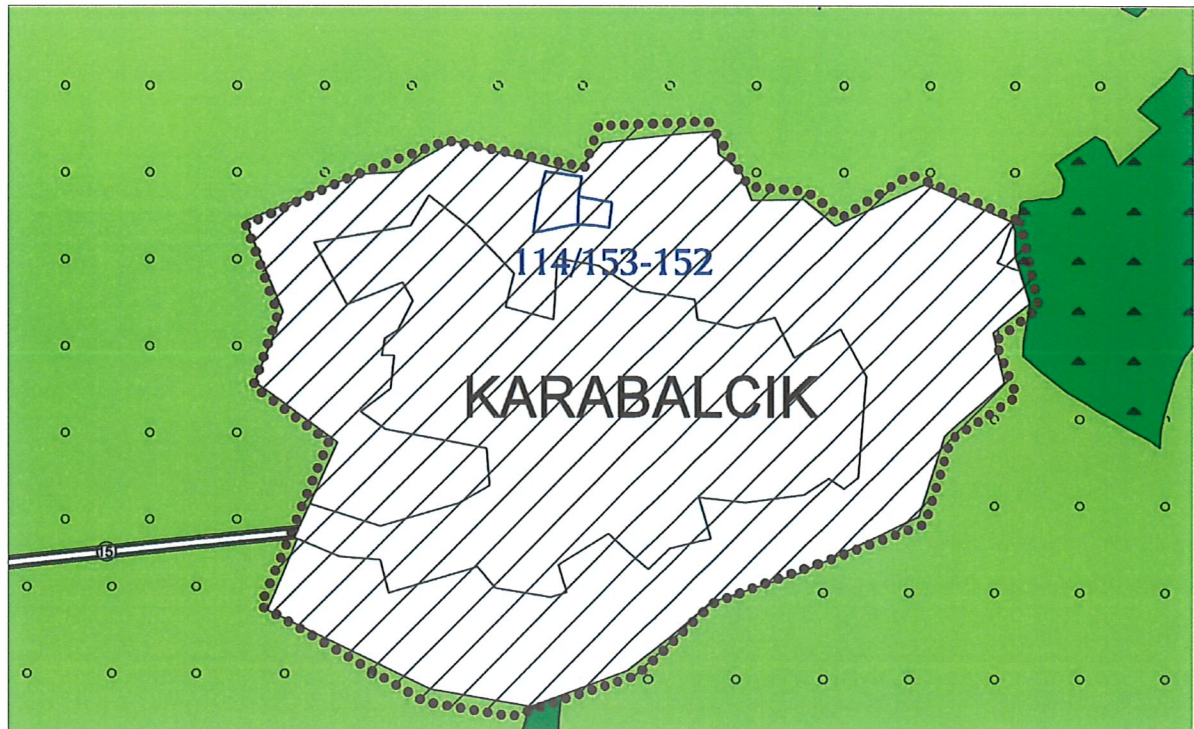
zemin etüt raporu hazırlanmalıdır ve yukarıdaki anlatılan öneri ve uyarılara uyulmalıdır.



## 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.

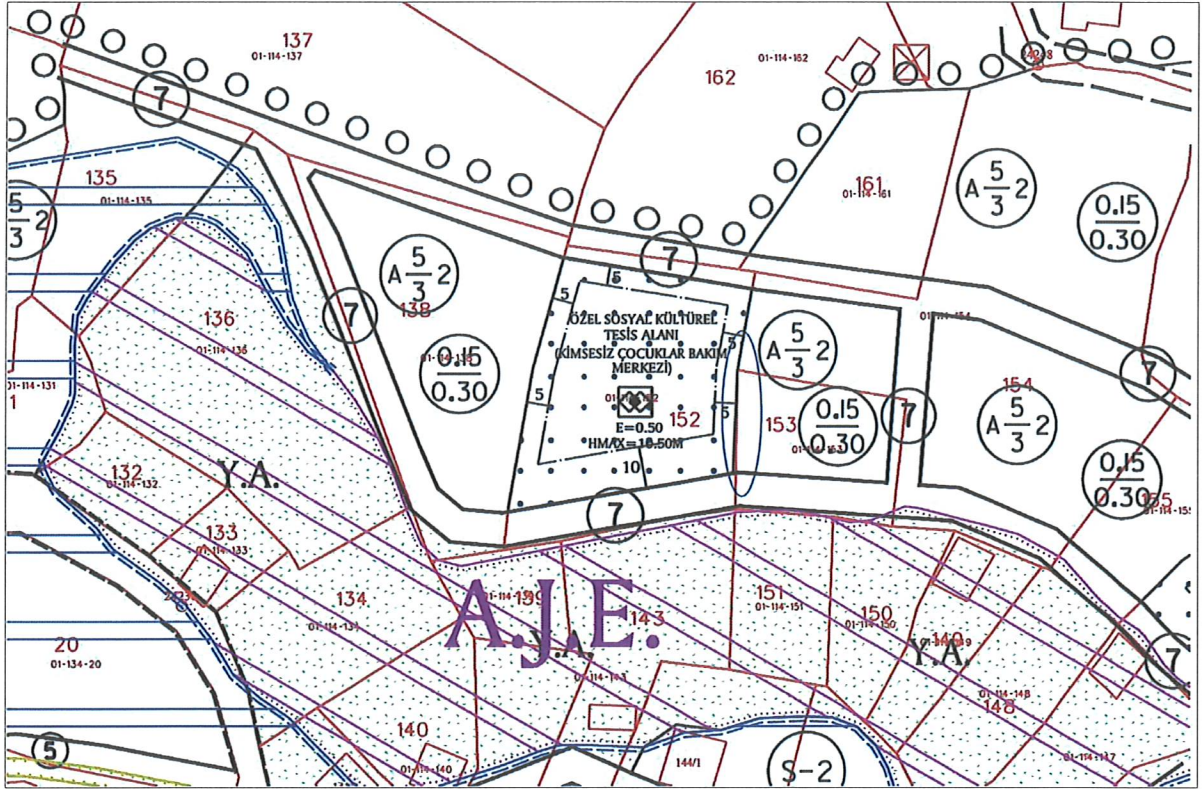


onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı örn.

#### 2.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

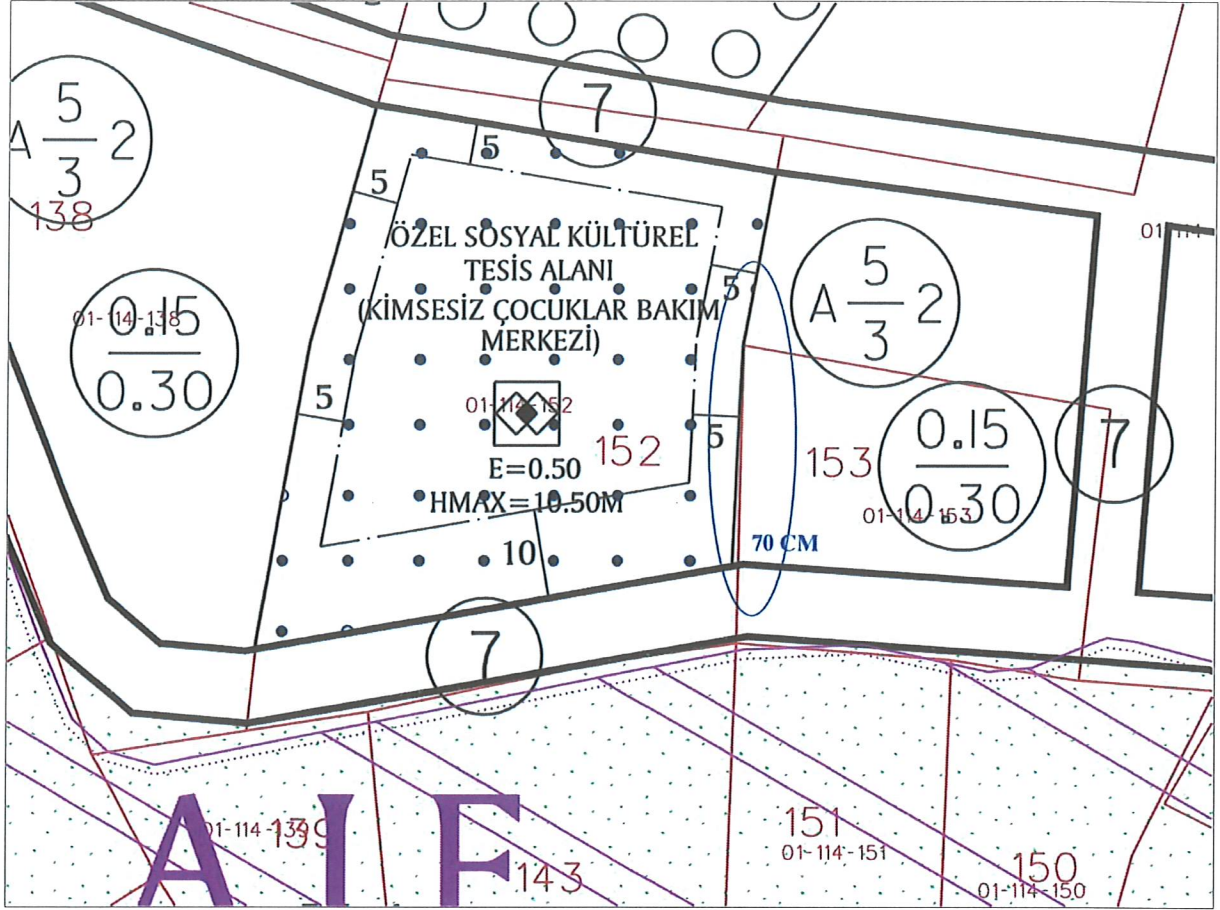
Karabalçık Mahallesi'nin eski köy yerleşmesinin bulunduğu alanda ilk olarak 2009 yılında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.09.2009 gün ve 508 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2009 gün ve 678 sayılı kararı ve 16021126/64 sayı ile onaylanmıştır. Sonrasında kadastro sayısallaştırılması-KDİ 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 UIP-8061,2 sayı ile onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında 114 ada 152 parsel Özel Sosyal Tesis Alanında, 153 parsel ise Ayrık Nizam 2 katlı TAKS=0,15 KAKS=0,30 konut alanında kalmaktadır.



onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örn.





onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı şeması (ölçek:1/500)

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08.12.2022 tarih ve 56591176-622.01-146093 sayılı yazısı ile Karabalçık Mahallesi 114 ada 153 parsel parselasyon plan tadilatı yapılması talep edildiği, söz konusu parsel ait 18.02.2016 tarih 403 sayılı Encümen kararı ile parselasyon planının onaylandığı, ancak Karabalçık Mahallesi'nde yapılan kadastro yenilemesi esnasında kadastral hatlarda bazı değişiklikler yapılmış olduğundan imar hatlarının örtüşmediği, Karabalçık Mahallesi 114 ada 153 parsel ile 152 parsel arasında bulunan ada ayırım çizgisinin kadastro hattına çekilmesi talep edilmektedir.

Karabalçikköy Mahallesi'ne ait uygulama imar planı ilk olarak 2009 yılında hazırlanıp onaylanmıştır, ancak grafik kadastro ile çizildiği için kadastronun KDİ-sayıllaştırması sonrasında imar planında imar hatları ile yeni kadastral hatlar arasında uyumsuzluk oluşması nedeniyle yeniden düzenleme yapılmış olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 2015 yılında yeniden onaylanmıştır. 2015 yılı onaylı imar planı ilk çizildiğinde 114 ada 153 ve 152 parsellerde imar hatlarında kadastro ile uyumsuzluğun bulunmamaktadır.

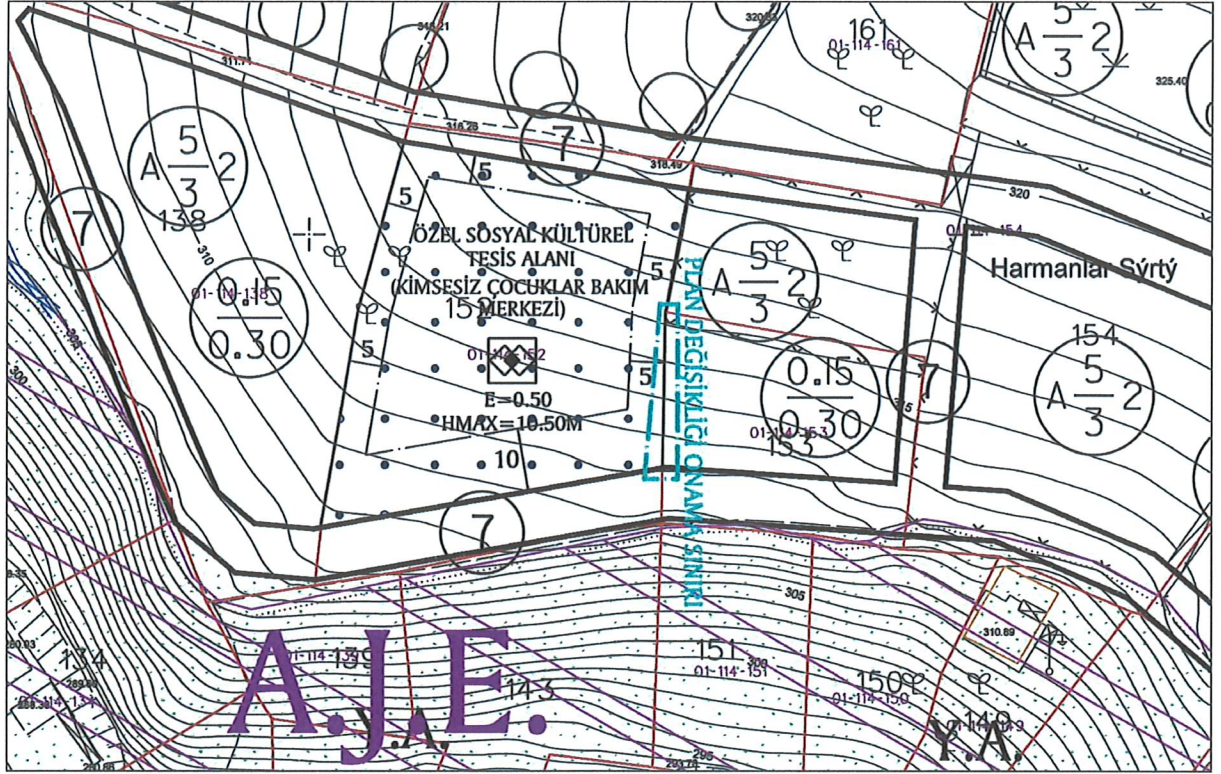
Ancak İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün ilgi yazısında kadastro yenilemesinden bahsedilmiş ve 114 ada 153 ve 152 parsellerde imar hatları ile kadastro hatları arasında 70 cm'ye varan fark bulunduğu tespit edilmiştir.



### 3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Kadastro yenilmesi nedeniyle imar hattı-kadastral hattın çakışmamasının uygulamada sorunlara yol açmasının önlenmesi için Karabalçık Mahallesi 114 ada 152 ve 153 parseller arasındaki ada ayırım çizgisinin kadastral hat ile çakıştırıldığı şekilde hazırlanan plan değişikliği hazırlanmıştır.

| KULLANIM TÜRÜ     | ONAYLI PLAN ALAN (M <sup>2</sup> ) | ÖNERİ PLAN DEĞ. (M <sup>2</sup> ) |
|-------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| KONUT ALANI       | -                                  | 8,30                              |
| ÖZEL SOSYAL TESİS | 8,30                               | -                                 |
| TOPLAM ALAN       | 8,30                               | 8,30                              |



Öneri 1/1000 ölçekli plan değişikliği