



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALAŞAR MAHALLESİ
4476 ADA 39 VE 40 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN:UİP-161041794



DEVİNGEN

PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Altınova Mh. Fuar Çd. Butun Plaza No:63 İç Kapı No:1003
Tel:0 224 211 14 92 Fax:211 14 93 Osmangazi - BURSA
Tic.Sic.No: 44795 Mersis No:029 400 474 550 0011
ULUDAĞ V.D. 234 004 7455

Sait LELOĞLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Orta Sicil No: 10581

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI
Katip Üye

Abdullah ÇALI
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
03/01/2024 tarih ve 15 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/02/2024 tarih ve 257 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 4476 ada 39 ve 40 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır. Yürürlük imar planlarında 'Toplu İş Yerleri Alanı' olarak belirlenmiş 4476 ada 39 ve 40 parseller arasında çekme mesafesi bulunmaktadır. Öneri uygulama imar planı değişikliği çalışması kapsamında alanda bütünleşik bir yapılaşmaya gitmek amacıyla tek bir çekme mesafesi tanımlanması önerilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanına konu Alaşar Mahallesi, 4476 ada 39 ve 40 parsellerin toplam tapu alanı büyüklüğü 8,209.79 m² olup, söz konusu parseller Osmangazi İlçesinin kuzey kısmında yer alan Alaşar Mahallesinin de doğu kısmında konumlanmaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi, batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır.

Şekil 1. Planlama Alanının Konumu



Plan değişikliğine konu parsel ise Bursa İli, Osmangazi İlęesinin kuzey kısmında yer alan Alaşar Mahallesi'nin doğu kısmında yer almaktadır. Planlama alanı Bursa evre Yolu'nun 780 m. güneyinde, Bursa Yalova Yolu'nun 970 m. doğusunda, Mustafa Karaer Caddesi'nin 1020 m kuzeyinde, Papatya Sokağın 466 m kuzeyinde konumlanmaktadır.

şekil 2. Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Yeri



Şekil 3: Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsündeki Yeri



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2023 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 891.250'dir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Alaşar Mahallesi'nin nüfusu ise 1.681 olarak belirlenmiştir.

Osmangazi İlçesi, 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir.

Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti, endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçede bu nedenle gündüz nüfusu 1 milyonu geçmektedir.

İlçede, otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve oteller yer almaktadır.

Osmangazi İlçesi Alaşar Mahalle nüfusu ilçede yer alan 136 mahalle içerisinde nüfus olarak 85. Sıradadır. Planlama alanı içerisine giren 4476 ada 39 ve 40 parsellerin toplam alanı ise 8,209.79 m² büyüklüğündedir.

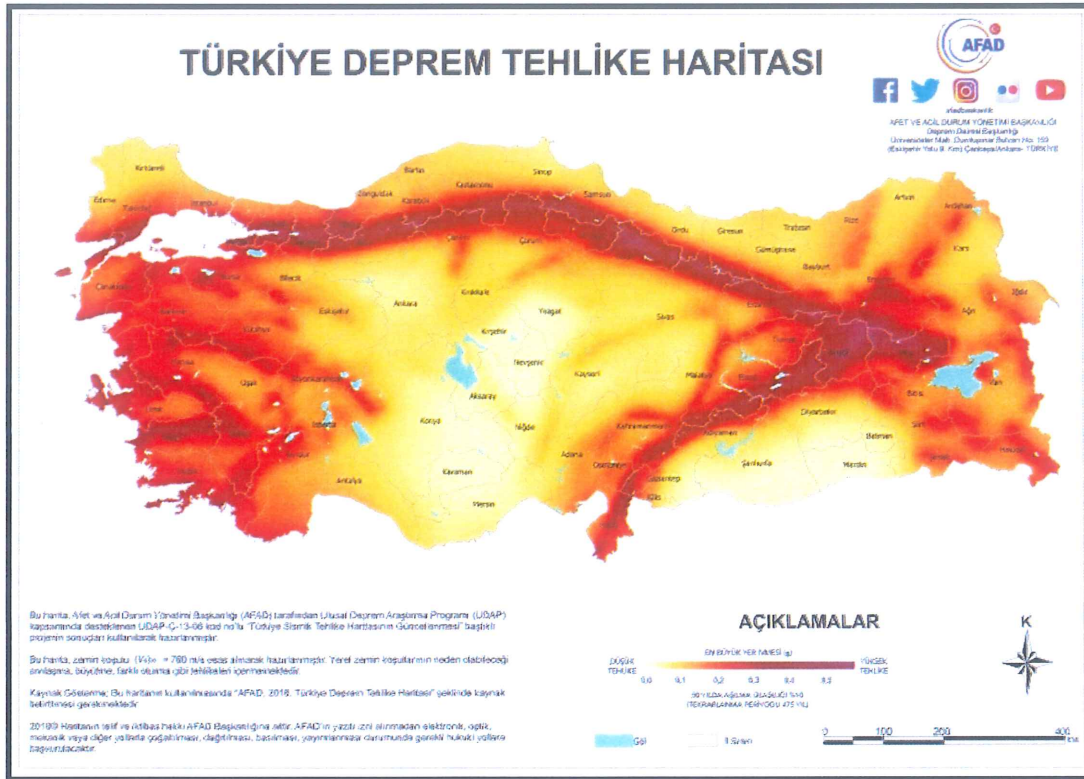
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ve yakın çevresinde; park alanı, sosyal tesis alanı, ticaret alanları, trafo alanları, konut alanları, mezarlık alanı, ticaret-konut alanları ve yol alanı bulunmaktadır. Plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

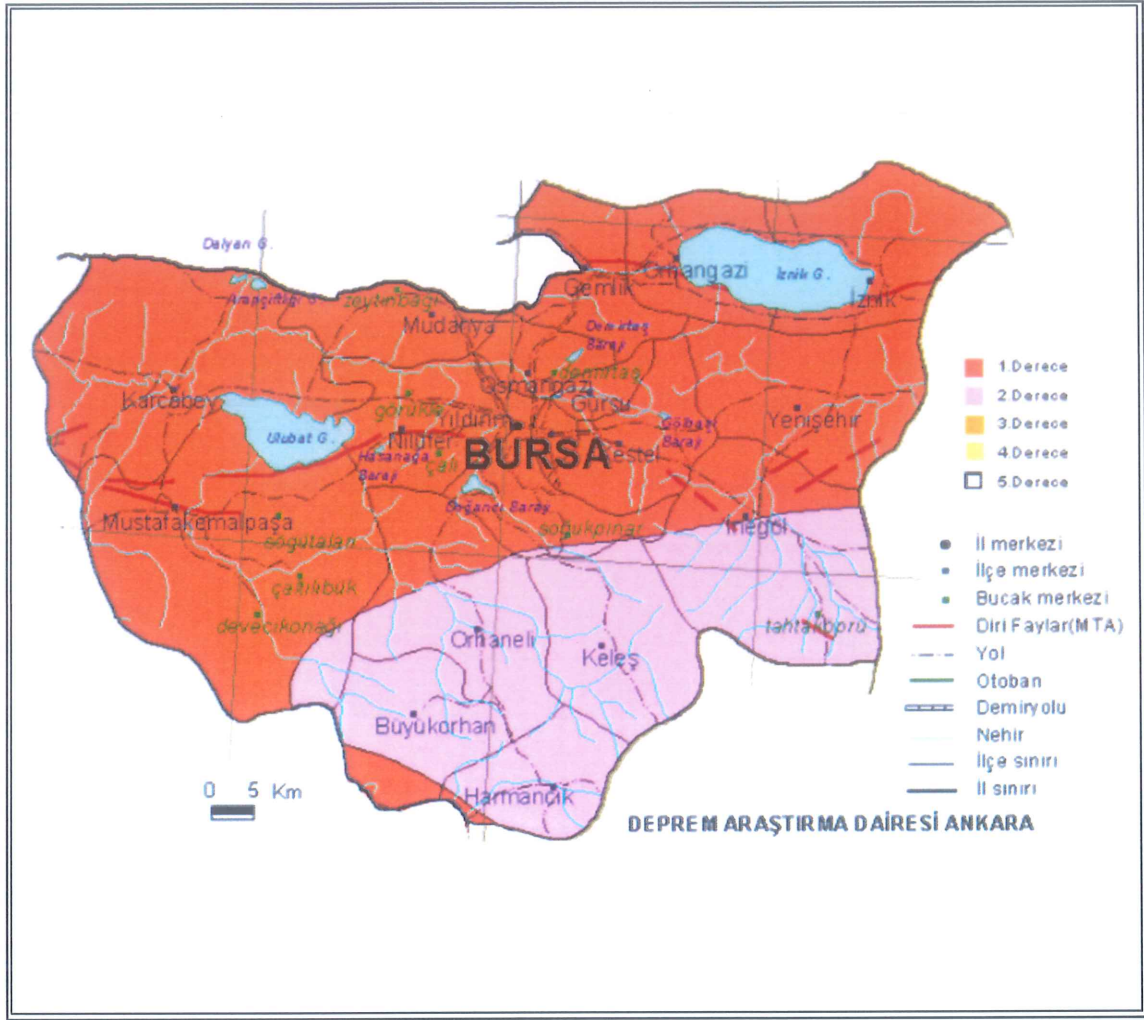
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 5. Bursa Deprem Tehlike Haritası



Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Bu nedenle Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanına ilişkin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nce 26.07.2016 tarihinde onaylanan ‘Bursa Osmangazi İlçesi Alaşar Mahallesi H22A22A3D pafta 4476 ada 27-32-33 parseller ile 4478 ada 12-13 parseller ve H22A22A2D pafta 4477 ada 1 nolu parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu’na ilişkin Onay sayfası aşağıda yer almaktadır (Şekil 6). Planlama alanı H22A22A3D pafta 4476 ada 39 ve 40 parselleri kapsamaktadır. Ancak jeolojik etüt onaylı raporda parsellerin eski sınırlarına denk gelen parseller için jeolojik etüt raporu hazırlanmıştır.

Şekil 6. Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası

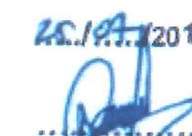
İLİ	BURSA
İLÇESİ	OSMANGAZI
BELDE	
KÖY / MAH.	ALAŞAR
MEVKİ	
PAFTA	H22A22A3D H22A22A2D
ADA	4476-4478 4477
PARSEL	27-32-33-12-13 1
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR OLANINA ESAS JEOLOJİK- JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


 KOMİSYON
 Ali GÜLTAPEK
 Jeoloji msh
 25.10.2016

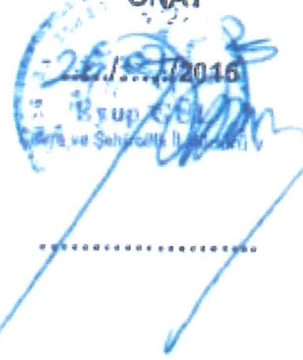

 İsmail KUNT
 Jeoloji msh
 25.10.2016


 25.10.2016
 Himmet DAĞLI
 İmar ve Planlama Şb.Md.V.
 Şb. Md.


 25.10.2016
 Selim YILDIRIM
 Çevre ve Şehircilik Şb. Md. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY


 25.10.2016
 Selim YILDIRIM
 Çevre ve Şehircilik Şb. Md. Yrd.


 BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
 ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İLİMLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu proje kapsamında Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi H22A22A3D pafta 4476 ada 27-32-33 parsel / 4478 ada 12-13 parsel ve H22A22A2D pafta 4477 ada 1 no'lu parsellerde Samancı Gıda Tarım Hayvancılık ve Ürünleri San. Ve Tic.Ltd.Şti adına kayıtlı toplam 45.682,55 m² lik alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması işi Kartal Müh. ve Mimar İnş. Zem. Analiz Sondaj Tic. Ltd. Şti. - İlkay Kartal tarafından gerçekleştirilmiştir. Çalışma yapılan alanda "Toplu İşyeri Alanı" yapılması düşünülmektedir.

2. İnceleme alanında 1 adet 15,00 metre, 1 adet 12,00 metre ve 2 adet 10,00 metre olmak üzere toplamda 47,00 metre zemin sondajı açılmış, gerekli arazi ve laboratuvar deneyleri yapılarak zeminin genel karakteristikleri, eğim ve planlamaya esas oluşturacak yerleşime uygunluk durumu ortaya konulmuştur. Ayrıca jeofizik çalışmalar kapsamında 1 adet lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kılınma, 1 adet lokasyonda rezistivite ve 1 noktada mikrotremör ölçümleri yapılmıştır. Yapılan sismik kılınma ve mikrotremör ölçümleri ile katmanlar içindeki PDÜZ, PTERS ve SDÜZ dalgası hızları tayin edilmiş ve bu hızlara dayalı olarak katmanların kalınlıkları, derinlikleri, tabaka eğimleri, zeminin dinamik elastik parametreleri, zemin hakim titreşim periyodu ve zemin büyütme değerleri hesaplanmıştır. Yapılan rezistivite ölçüm ile de tabakalara ait özdirenç değerleri, tabakaların koroziflik etkisi ve su muhtevaları belirlenmiştir.

3. İnceleme alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Doğusunda Demirtaş Mahallesi, kuzeyinde Alaşar Mahallesi, güneybatısında Armutköy ve Yeniceabat yer alır. İnceleme alanının Osmangazi İlçe Merkezine uzaklığı yaklaşık 9 km'dir. İnceleme alanına ilişkin Yer Bulduru Haritası ek-1' de verilmiştir.

4. Çalışma alanı içerisinde toplam 47,00 metre derinliğinde 4 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Ayrıca gerekli arazi gözlemleri ve laboratuvar deneyleri yapılarak zeminin genel karakteristikleri, eğim ve planlamaya esas oluşturacak yerleşime uygunluk durumu ortaya konulmuştur.

5. İnceleme alanı ve çevresinde Mudanya Formasyonuna(Tmm) ait Üst Miyosen-Pliyosen, Kumtaşı-Çamurtaşı-Kireçtaşı, Karasal, Çökel Kaya birimler ile karşılaşmıştır. Bu birimler farklı derinliklerde farklı özelliklerde karşımıza çıkmıştır ; Sk-4 kuyusunda 0,00-1,20 bitkisel toprak, 1,20-5,00 metre arasında yeşil, kahve renk tonlarında, orta plastisiteli, çok katı sert kıvamlı, yer yer çakıl mercekleri içeren, altıte olmuş kiltası-silttaşı arabantlı Killi KUM birimi, 5,00-9,50 metre arasında yeşil renkli, yüksek plastisiteli, katı kıvamlı, yer yer karbonat yumruları içeren, silttaşı-kiltası



A

arabantlı, Kumlu KİL birimi, 9,50-10,00 metre arasında kahve renkli, altere olmuş kiltası-siltası arabantlı Ayrışmış KUMTAŞI birimi, ile karşılaşmıştır. Sk-5 kuyusunda 0,00-0,35 bitkisel toprak, 0,35-2,20 metre arasında kahve renkli, yüksek plastisiteli, çok katı sert kıvamlı, yer yer çakıl merccekleri içeren, Kumlu KİL birimi, 2,20-10,00 metre arasında yeşil renkli, yüksek plastisiteli, katı kıvamlı, yer yer karbonat yumruları ve kum merccekleri içeren, altere olmuş siltası-kiltası arabantlı KİL birimi, ile karşılaşmıştır. Sk-7 kuyusunda 0,00-0,20 bitkisel toprak, 0,20-12,00 metre arasında yeşil, kahve renk tonlarında, non plastik özellikte, yeryer kil bantları ve altere olmuş siltası-kiltası aralanmalı Ayrışmış KUMTAŞI birimi, 12,00-15,00 metre arasında kahve, yeşil renk tonlarında yüksek plastisiteli, çok katı sert kıvamlı, yer yer karbonat yumruları içeren, altere olmuş kiltası arabantlı, Az Kumlu SİLT TAŞI birimi, ile karşılaşmıştır. . Sk-10 kuyusunda 0,00-0,30 bitkisel toprak, 0,30-2,30 metre arasında kahve renkli, yüksek plastisiteli, katı kıvamlı, yer yer çakıl merccekleri içeren, Az Kumlu KİL birimi, 2,30-6,50 metre arasında kahve yeşilimsi renk tonlarında, çok yüksek plastisiteli, katı kıvamlı, yer yer kum merccekleri ve karbonat yumruları içeren, ayrışmış-az ayrışmış kiltası arabantlı Killi SİLT TAŞI birimi, 6,50-12,00 metre kahve, yeşil renkli tonlarında, orta-yüksek plastisiteli, orta katı kıvamlı, yer yer karbonat yumruları içeren, ayrışmış-az ayrışmış siltası-kumtaşı arabantlı Killi KİLT AŞI birimi ile karşılaşmıştır.

6. İnceleme bölgesinde yapılan jeofizik-sismik kırılma çalışmasında; jeofon ara mesafeleri 7,5 m. grup dışı alıcı uzaklıkları 4 m. ve profil uzunluğu 90 m. seçilerek yer altı yapısı incelenmiştir. İnceleme sahasında Serim-1 noktalarında alınan PDÜZ, PTERS ve SDÜZ kayıtlarının değerlendirilmesi sonucu iki katmanlı yeraltı yapısı tespit edilmiştir.

7. İnceleme sahasında Serim-1 noktasından alınan PDÜZ, PTERS ve SDÜZ kayıtlarının değerlendirilmesi sonucu iki katmanlı yeraltı yapısı tespit edilmiştir.

SERİM-1 noktasında yapılan ölçümünün değerlendirilmesi sonucunda, ortalama 8,20 m.ye kadar zemin az sıkı-sıkı olmayan, gözenekli-gözenekli(nemli) ve sağlam-orta sağlam yapıda; ağır güçte makine ile kolay sökülebilir, kolay kazılabilir orta-yüksek derece yoğunlukta, sıkışmaya karşı az ve yüksek dirençli yapıda ve bu metreden itibaren ise sıkı-az sıkı özellikte, gözenekli ve çok sağlam yapıda; ağır güçte makine ile son derece zor sökülebilir, patlayıcıyla kazılabilir, çok yüksek derece yoğunlukta, sıkışmaya karşı çok yüksek derece dirençli; kil-kiltası-siltası-kumtaşı birimlerine karşılık gelen değerler bulunmuştur.

8. İnceleme alanında yapılan sismik kırılma ölçümlerine göre Vs30 hızı 428m/sa (Serim-1) NEHRP-UBC tanımına göre " C " kaya, TS EN 1998-1 eurocode 8 tanımına göre B Kaya yada



diğer kaya benzeri formasyonlar olduğu, zemin büyütme değerleri ise 1,8 - 1,9 olarak bulunmuştur. Zemin büyütme tehlike düzeyi A (Düşük) aralıkta kalmaktadır.

9. İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalara göre Zemin hakim titreşim periyodu 0,44sn -0,55sn aralığındadır. Buna göre zemin sınıfı Z3' i temsil etmektedir. Z3 sınıfına giren zemin tabakaları için yönetmelikte verilen $Z3: T_A=0.15 \text{ sn}-T_B=0.60 \text{ sn}$, değerleri "Spektrum Karakteristik Periyotları" olarak alınabilir." Burada verilen hakim periyot değerleri çalışma alanında yer alan birimlerin salınım durumları ile ilgili genel bir öngörüm amacı taşımaktadır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde zemin hakim titreşim periyodu tekrar hesaplanmalı, yapılacak yapıların öz periyodu ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesaplanan zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

10. İnceleme alanından alınan numuneler üzerinde yapılan deneylere göre kıvam indisinin orta katı-katı-çok katı sert, su içeriği sınıflamasında değerlendirildiğinde zeminin cinsi ayrışmamış-kuru, az-ayrışmış-az kuru, Plastisite İndisi sınıflamasında değerlendirildiğinde zeminin cinsi orta plastisiteli kil ve silt, yüksek plastisiteli siltli kil ve çok yüksek plastisiteli kil olduğu belirlenmiştir.

11. İnceleme alanı yerel zemin sınıflamasında Zemin Sınıfı: Z3, Zemin Grubu: C olarak değerlendirilmiştir. Buna göre; $T_A=0.15$, $T_B=0.60$ yerel zemin sınıfına girmektedir. Ancak verilen bu değerler parsel bazında yapılacak olan etütler de detaylı şekilde incelenmelidir.

12. Açılan sondaj kuyularında yaklaşık 7,00-8,40 metre derinlikte yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir.

13. İnceleme alanında yer altı su seviyesinin 7,00-8,40 metreler civarında olmasına, ayrışmış-az ayrışmış silttaşı-kumtaşı arabantlı killi kiltası-kumtaşı birimlerin yer alması, spt darbe sayılarının yüksek olması, laboratuvar analiz sonuçlarından yararlanılarak yapılan sıvılaşma analizi sonuçları da beraber değerlendirildiğinde zeminde birimlerde sıvılaşma riski olmadığı belirlenmiştir.

14. İnceleme alanında aktif ve potansiyel nitelikte heyelan, akma, kaya düşmesi, su baskını, çığ ve taşkın gibi kitle hareketleri beklenmemektedir. Çalışma sahası içinde 7269 sayılı afet Yasası ile yerleşim amaçlı yapılmış etütlerde yapılaşmayı kısıtlayıcı bir karar bulunmamaktadır.



15. 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.

16. 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 26582 sayı), "**Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan Binalar Hakkındaki Yönetmelik**" (Resmi gazete 06/03/2007 tarih 26454 sayı) şartlarına uyulmalıdır.

17. Bölge için yapılacak deprem analizinde, Bursa ve civarındaki sismik aktivite göz önüne alınarak, etkin yer ivmesi katsayısının (A_0) = 0,40 g., Magnitüd değeri ise $7,0 < m < 7,5$ olarak alınmalıdır.

18. İnceleme alanında yerleşim alanı olarak kullanılan bölgenin jeolojik özellikleri, eğim durumu, yeraltı suyu durumu dikkate alınarak yerleşime uygunluk haritası 1/1000 ölçekli olarak hazırlanmıştır.

İnceleme alanında Üst Miyosen-Pliyosen Yaşlı Mudanya Formasyonuna(Tmm) ait Kumtaşı-Çamurtaşı-Kireçtaşı, Karasal,Çökel Kaya birimlerin gözlenmesi ve orta-yüksek-çok yüksek şişme potansiyeline sahip birimler yer aldığı, eğimin %10-15 arasında olması nedeniyle stabilite problemleri beklenebileceğinden **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

(ÖA-2.1.): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının tamamı Üst Miyosen-Pliyosen Yaşlı Mudanya Formasyonuna(Tmm) ait Kumtaşı-Çamurtaşı-Kireçtaşı, Karasal,Çökel Kaya birimlerden oluşmaktadır. Bu birimler zeminde farklı, heterojen bir dağılım özelliği gösterirler. Zeminde yer altı suyuna rastlanılmamıştır. İnceleme alanında eğim %10-%15 arasında değişmektedir. Eğim kategorisi "Düşük Eğimli Alanlar" sınıfına girmektedir. İnceleme alanının tamamı orta-yüksek-çok yüksek şişme potansiyeline sahip birimlerden oluştuğu ve eğimin %10-15 arasında olması nedeniyle stabilite problemleri beklenebileceğinden "**Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1.): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**" olarak değerlendirilmiştir.

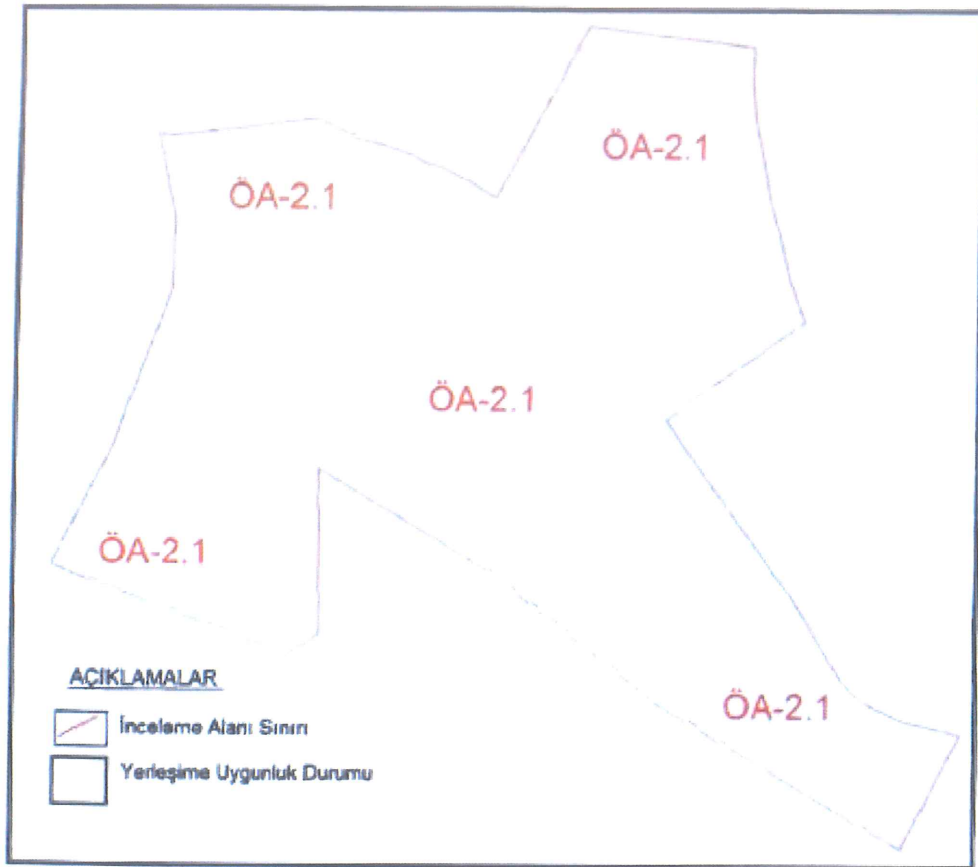
İnceleme alanında zeminin geneline baktığımızda kohezyonsuz zemin sıkı-çok sıkı, katı-sert-çok sert, kohezyonlu zemin ise çok katı sert kıvamında olduğu görülmektedir. Açılan sondaj

Samaracı Gıda Tarım Ltd.Şti. 'Ne Ait Jeolojik / Jeoteknik Etüt Raporu H22A22A3D-H22A22A2D Parça 4476-4477-4478 Sayfa 65
1-12-13-27-32-33 Parşel OSMANGAZI / BURSA



4

kuyularından alınan zemin numuneleri üzerinde yapılan deneyler sonucunda zeminlerin düşük-orta şişme potansiyeli sınıfında yer aldığı belirlenmiştir. Bölgede gözlenen birimlerin genel karakteristik özellikleri suyla temas halinde çok kolay şişme ve kabarma özelliği göstermeleridir. Zeminlerdeki şişme – kabarma, ileride binalarda yapısal çatlaklara neden olabilir. Açılan sondaj kuyularında metre derinlikte yeraltı suyuna 7,00-8,40metreler arasında rastlanılmıştır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir.



Şekil 16: İnceleme Alanının Ölçeksiz Yerleşime Uygunluk Haritası



- Parsel bazında yapılacak zemin etüdlerinde yeraltısuyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, tespit edilmesi durumunda gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Parsel bazında yapılacak zemin etüd aşamasında şev stabilite analizleri yapılmalıdır. Alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Çalışma yapılan alanda gözlenen birimlerin şişme derecesi düşük-orta olarak bulunmuştur. Ancak parsel bazındaki çalışmalarda birimlerin oturma-şişme gibi mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir. Yüzey sularına bağlı olarak meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu eğimin yüksek olduğu alanlarda bir yüzey akması ve açıkta bırakılan temellerde göçme gibi risklere karşı önlemle alınmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenebilecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı veya tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yapılmadan önce istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Çalışma alanında yapılacak kazılarda oluşacak yarımlar ve mevcut şevler, tekniğine uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları dreanaj yöntemiyle uzaklaştırılmalıdır.
- Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat,yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler ve mevcut şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir.
- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek oturma,farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Yapı temelleri yapay dolgulara oturtulmamalıdır.
- Söz konusu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyenin kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- Bölgenin I. derece deprem kuşağı içinde bulunması nedeniyle yapılacak tüm yapılar için zemin etüt çalışması yapılmalı ve rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, farklı oturma, şişme, taşıma gücü, zemin büyütmesi ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir. Zemin hakim titreşim periyodu tekrar hesaplanıp, yapılaşma sırasında yapı-zemin arasındaki rezonansa dikkat edilmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda gerekli önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.



4

TEJANT

ÖA.2.1 Önemli Alan 2.1
Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar
Tmm Mudanya formasyonu

⊕ Sondaj kuyusu

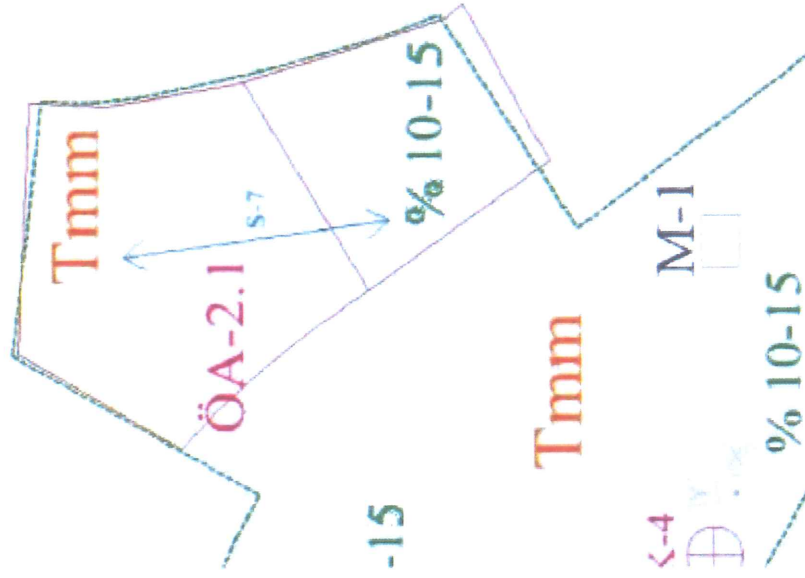
→ Serim-sismik doğrultusu

□ Mikrotremör noktası

Eğim %10-15

└┐ Kesit doğrultusu

--- İnceleme Alanı sınırı



19. Söz konusu bu rapor imar planına esas olmak üzere hazırlanmıştır. Bölgede, planlama çalışmalarından sonra yapılaşmaya açılacak bütün alanlarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 18.08.2005 ve 847 sayılı Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı çerçevesinde parsel bazında **Zemin Etütleri** yapılmalıdır.
20. Hazırlanan bu rapor imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup parsel bazında zemin ve temel etüt raporu olarak kullanılamaz.
21. Bu proje kapsamında Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi H22A22A3D pafta 4476 ada 27-32-33 parsel / 4478 ada 12-13 parsel ve H22A22A2D pafta 4477 ada 1 no'lu parsellerde Samancı Gıda Tarım Hayvancılık ve Ürünleri San. Ve Tic.Ltd.Şti adına kayıtlı toplam 45.682,55 m² lik alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması işi Kartal Müh. ve Mimar İnş. Zem. Analiz Sondaj Tic. Ltd. Şti. – İlkey Kartal tarafından gerçekleştirilmiştir. Çalışma yapılan alanda "Toplu İşyeri Alanı" yapılması düşünülmektedir.

Murat A.İ.
Jeolojik Mühendisi
No: 3058

İLKEY KARTAL MİM. MİM. İNŞ.
ZEM. ANALİZ SONDAJ TİC. LTD. ŞTİ
23 Nispetiye Mah. 24. Kat Kat: 24 Nispetiye Mah. İlhan
Sitesi D Blok Kat: 24 Kat: 24 Nispetiye Mah. BURSA
Tel & Fax: 0312 392 52 00
Hizmetler: 0312 392 52 00
İLKEY KARTAL
Mühendisi
No: 11172



4

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı 40° doğu enlemi, 29° kuzey boylamında konumlanmaktadır. Planlama alanı hemen hemen düz bir arazi yapısına sahip olup, planlama alanı ve yakın çevresinde park alanı, sosyal tesis alanı, mezarlık alanı, ticaret alanları, trafo alanları, konut alanları ve ticaret-konut alanları yer almaktadır.

Bölgede ılıman İç batı Anadolu'nun karasal iklimi görülür. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. Yağış en fazla kış ve ilkbaharda görülür. En az yağış ise Temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500–700 mm arasındadır. Hava yıl içinde %25 açık ve bulutsuzdur. İlçede nem oranı %58 olup oldukça yüksektir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Demirtaş Organize Sanayi alanından Alaşar mahalle merkezine doğru gidildikçe eğim artmaktadır. Planlama alanı ise bu iki kullanımın ortasında kalmaktadır. Planlama alanı eğim bakımından %0-%15 eğim arasında değişmektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında çoğunlukla düz bir arazi yapısı hakimdir. Ancak çok az da olsa doğuya doğru gidildikçe eğim artmaktadır. Dolayısı ile yönelim batı yönündedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu taşınmaz üzerinde halihazırda yapı bulunmamaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

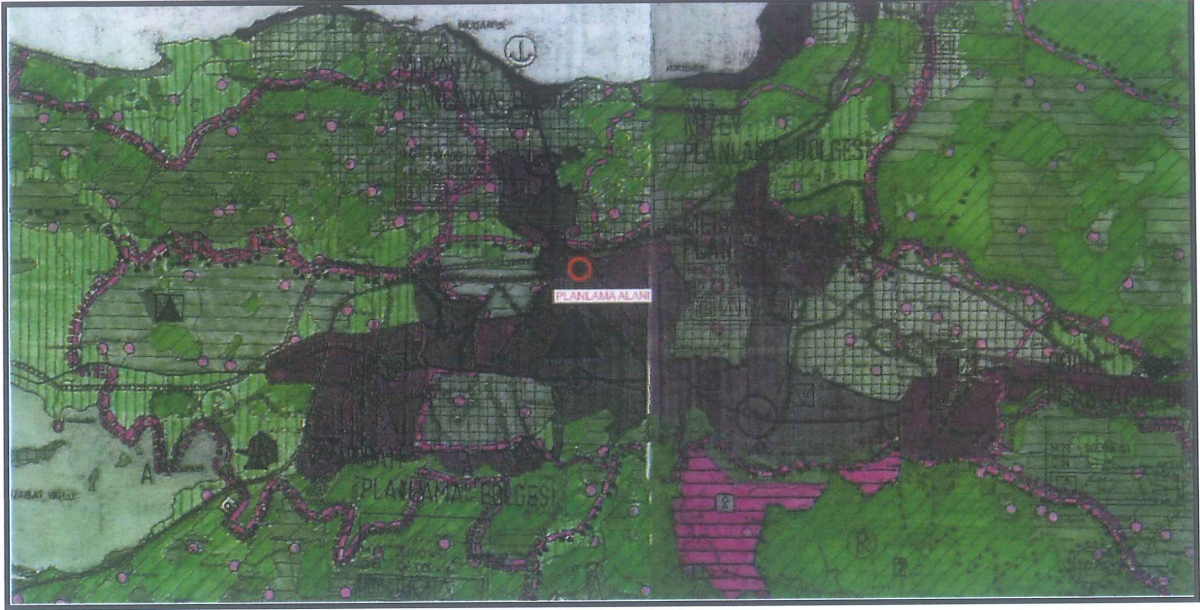
Plan değişikliğine konu 4476 ada 39 ve 40 parseller özel mülkiyet olup tüzel kişiliğe aittir. Planlama alanında toplam parsel tapu büyüklüğü 8,209.76 m²'dir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)
4476/39	5,336.36
4476/40	2,873.43
TOPLAM	8,209.79

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

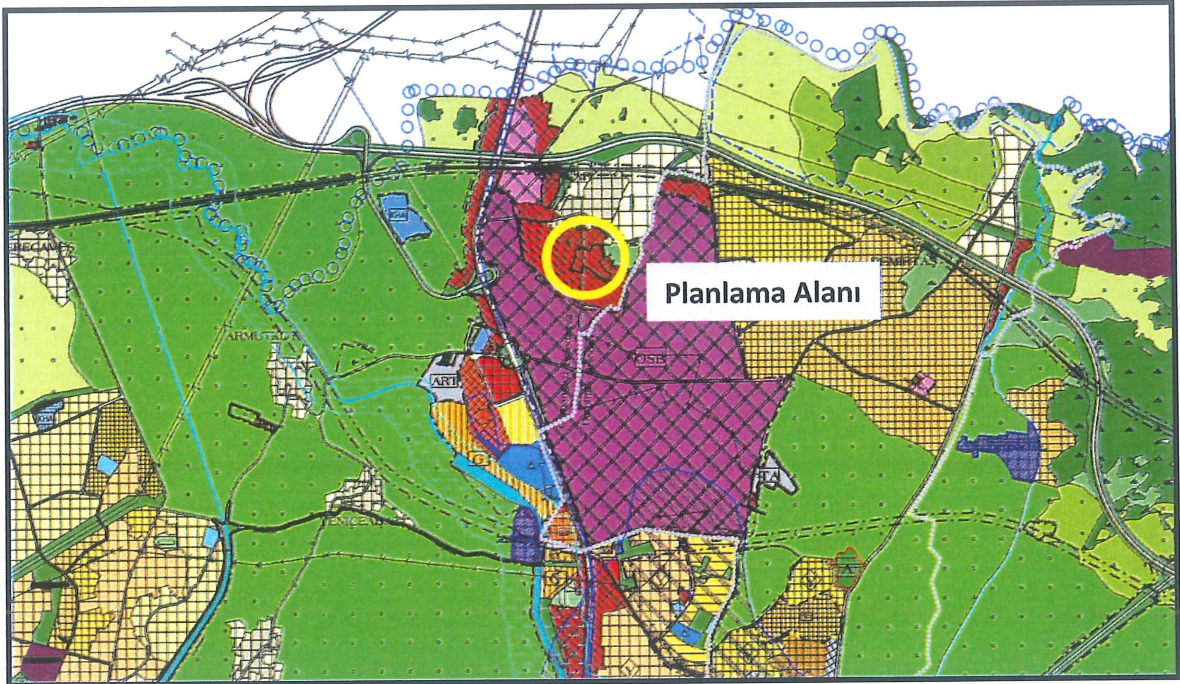
Şekil 7: Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "**Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı**" olarak planlıdır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

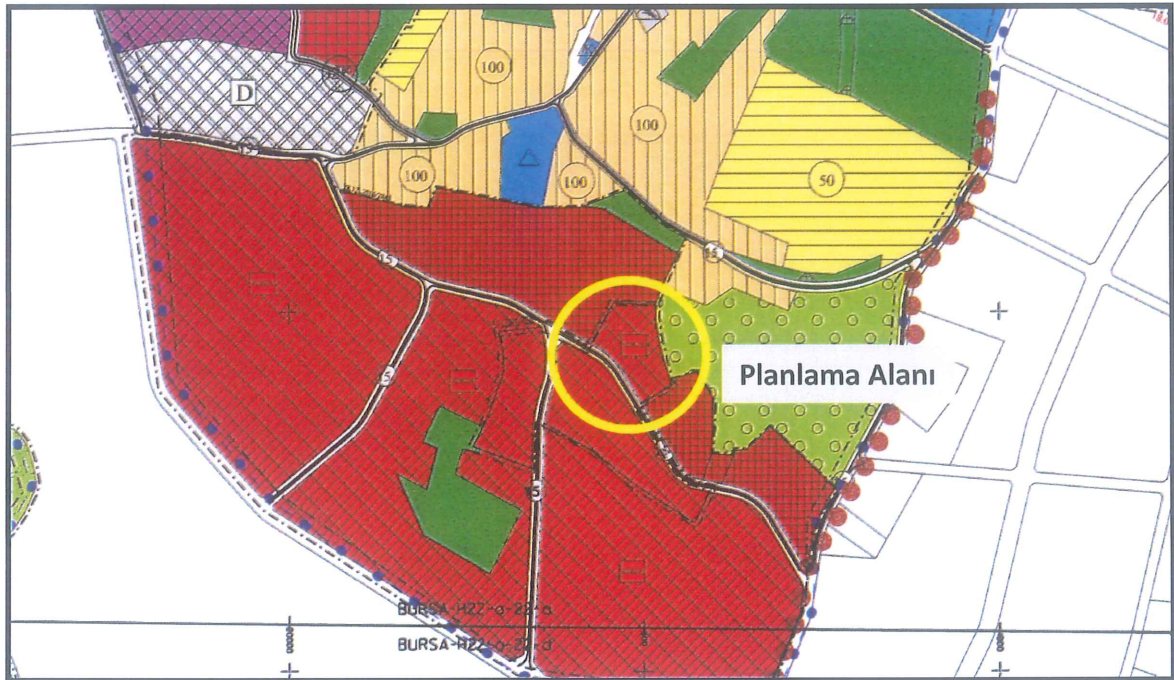
Şekil 8: Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli NİP Örneği



Plan değişikliğine konu alan, Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**" olarak planlıdır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

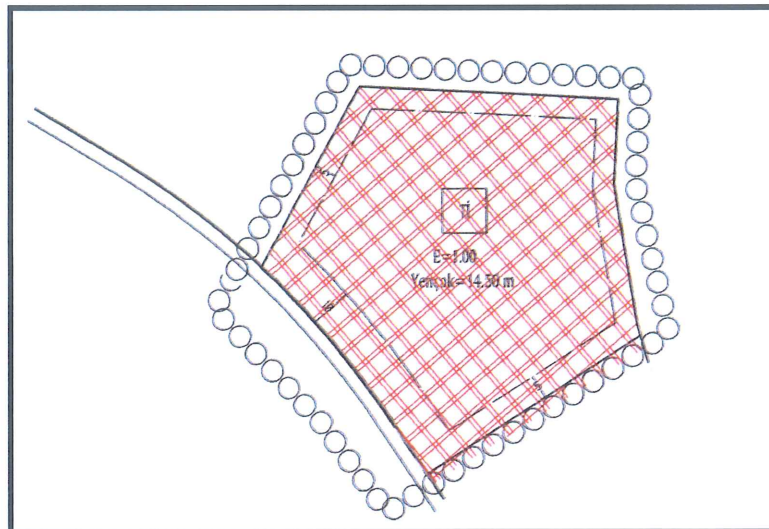
Şekil 9: Yürürlükteki Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan, Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”** olarak planlıdır.

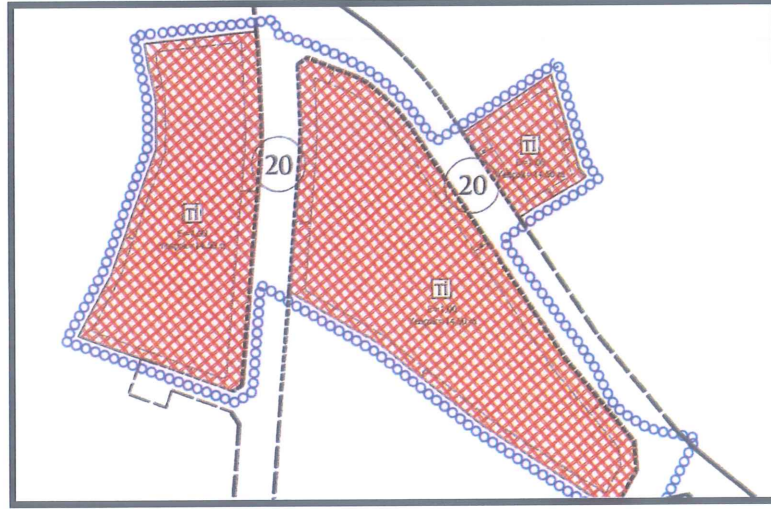
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil 10: Osmangazi İlçesi Alaşar Mahallesi, 4476 Ada 39 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2019 gün ve 1108 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şekil 11: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 4476 Ada 40 Parsel, 4477 Ada 37-38-40-41-42 Parseller, 4478 Ada 61-62-63 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.01.2020 gün ve 43 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Büyükşehir Belediye Meclis'inin 20.02.2020 gün ve 382 sayılı kararı ve UİP-40660 sayı ile değiştirilerek onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanın yürürlük planları incelendiğinde, 39 ve 40 parsellerin iki ayrı uygulama imar planında kaldığı görülmektedir. Yürürlükteki iki uygulama imar planı da $E=1.00$ ve $H_{max}=14.50$ m. yapılaşma koşuluna sahip "Toplu İş Yerleri Alanı" olarak planlıdır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 4476 ada 39 ve 40 parseller, Bursa'nın Osmangazi İlçesi'nde ve konum itibarıyla da Bursa'da merkez kabul edilen bölgenin kuzeyinde yer almaktadır. Yürürlükteki planlar incelendiğinde, Söz konusu parsellerin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlıdır. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu parseller "Toplu İş Yerleri Alanı" olarak planlıdır. (Şekil 11,12).

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında, 4476 ada 39 ve 40 parseller iki ayrı planda kalmaktadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında 'Toplu İş Yerleri Alanı' olarak tanımlı parsellerde, yola sınırı olan cephelerde çekme mesafesinin 10 m, diğer parseller ile arasında olan çekme mesafesinin 5m olarak planlı olduğu görülmektedir. Yapılan Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 4476 ada 39 ve 40 parsellerin birbirleri ile olan çekme mesafesinin kaldırılması ile alanda daha bütünleşik bir yapılaşmaya gidebilmek adına, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2019 gün ve 1108 sayılı kararı ile onaylanan Osmangazi İlçesi Alaşar Mahallesi, 4476 Ada 39 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, Büyükşehir Belediye Meclis'inin 20.02.2020 gün ve 382 sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 4476 Ada 40 Parsel, 4477 Ada 37-38-40-41-42 Parseller, 4478 Ada 61-62-63

Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na eklenmesi için öneri uygulama imar planı değişikliği yapılması amaçlanmıştır.

Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi göstermektedir.

Yapıların belirli bir koşul ve düzende, sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için yönetmeliğe veya planında belirtilen şartlara uygun olarak yapı yaklaşma mesafesinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu gerekçe ile yola çıkıldığında, öneri çalışmada, ada bazında bir düzenleme olup, parsel ve ada hattı kapsamında mevcut imar planındaki hatlarda değişiklik yapılmamıştır. Yürürlükteki imar planında parsel ile ilişkin tanımlanmış olan yükseklik ve kullanım fonksiyonu değişmemiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının yakın çevresinde konut alanları, ticaret alanları, okul alanları, sanayi alanları, pazar alanı gibi çeşitli donatı alanları bulunmaktadır.

Planlama alanı Alaşar Mezarlık Alanının batısına sınırdır, etrafı ise sanayi alanları ile çevrilidir. Planlama alanı Alaşar Mahallesi Muhtarlığına 434 m, Nazife Hüseyin Meriç İlkokuluna 249 m, Alaşar Cami'ye 405 m uzaklıkta konumlanmaktadır.

Şekil 12: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Analizi

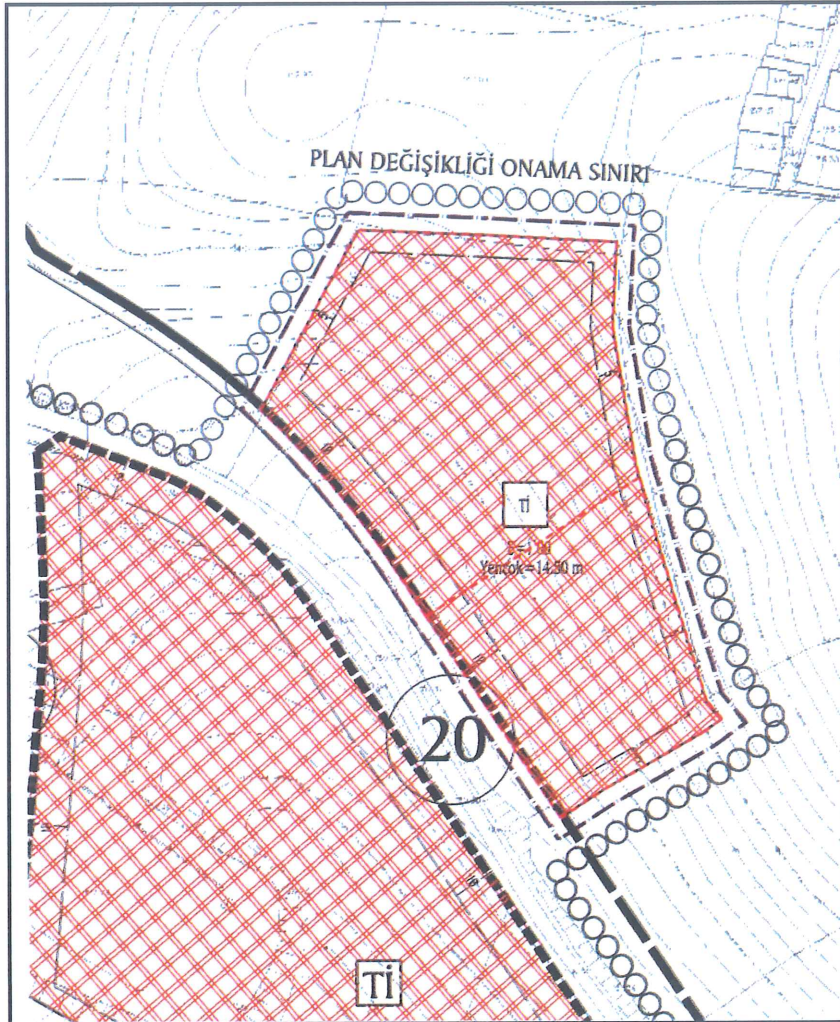


3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ HESAPLAR ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A22A3D pafta, 4476 ada, 39 ve 40 parsel numaraları ile kayıtlı taşınmazlara ilişkin olarak, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi 4476 Ada 39 ve 40 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmış, yürürlükteki planlarda tanımlanmış olan ada hatları, emsal değeri, parsel kullanım niteliği aynen korunmuştur. Yürürlük planlarda Yençok:14.5 olarak belirlenmiş ve öneri planda da değiştirilmemiştir.

Plan değişikliğine konu 4476 ada 39 ve 40 parsellerde yürürlük planlar incelendiğinde, çekme mesafelerinin parsel sınırındaki yola 10 m, komşu parseller ile olan sınırlar olan çekme mesafesi ise 5 m olarak planlanmıştır. Öneri planda ise, 39 ve 40 parsellerinin arasında bulunan çekme mesafesinin kaldırılmasına yönelik plan değişikliği yapılmıştır. Yürürlük planda kullanım türü 'Toplu İş Yerleri Alanı' olarak planlanan 39 ve 40 parseller öneri planda da 'Toplu İş Yerleri Alanı' olarak planlanmıştır.

Şekil 13: Öneri Uygulama İmar Planı



ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)
4476/39	5,336.36
4476/40	2,873.43
TOPLAM	8,209.79

1/1000 HESAPLAR	YÜRÜLÜK PLAN (M ²)	ÖNERİ PLAN (M ²)	FARK (M ²)
TOPLU İŞ YERLERİ ALANI	8,209.79	8,209.79	0
TOPLAM PLANLAMA ALANI	8,209.79	8,209.79	0



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALAŞAR MAHALLESİ
4476 ADA 39 VE 40 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-161041794

 DEVİNGEN Planlama DEVİNGEN PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Altınova Mh. Fuar Cd. Buttim Plaza No:63 İç Kapi No:1003 Tel:0 224 211 14 92 Fax:211 14 93 Osmangazi / BURSA Tic. Sic. No: 44795 Mersis No:029 400 474 550 0011 ULUDAĞ V.D. 294 004 7455	 Salim LELOĞLU A Gr. Planıcı -Mimar Dipl. No: 11070 Ödöl Şifri No: 10581
 Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI Katip Üye	 Abdullah ÇALI Katip Üye
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 03/01/2024 tarih ve 15 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa DÜNDAR Osmangazi Belediye Başkanı 
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20/02/2020 tarih ve 257 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alınur AKTAŞ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı  

görülmektedir. Yürürlükteki iki uygulama imar planı da $E=1.00$ ve $H_{max}=14.50$ m. yapılaşma koşuluna sahip “Toplu İş Yerleri Alanı” olarak planlıdır.

Planlama Alanının Mevcut Yapısı ve Genel Özellikleri; Planlama alanı yapılaşmamış bir alandır. Planlama alanının yakın çevresinde konut alanları, ticaret alanları, okul alanları, sanayi alanları, pazar alanı gibi çeşitli donatı alanları bulunmaktadır.

Şekil 2. Planlamaya Konu Alanın Yakın Uydu Görüntüsü



Şekil 3. Planlama Alanının Arazideki Durumu



Şekil 4. Planlama Alanının Arazideki Durumu



1. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

Plan değişikliğine konu 4476 ada 39 ve 40 parseller özel mülkiyet olup tüzel kişiliğe aittir. Planlama alanında toplam parsel tapu büyüklüğü 8,209.76 m²'dir.

ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)
4476/39	5,336.36
4476/40	2,873.43
TOPLAM	8,209.79

2. Planlama Alanı Yürürlükteki İmar Planlarının Analizi

1/100.000 Ölçekli ÇDP

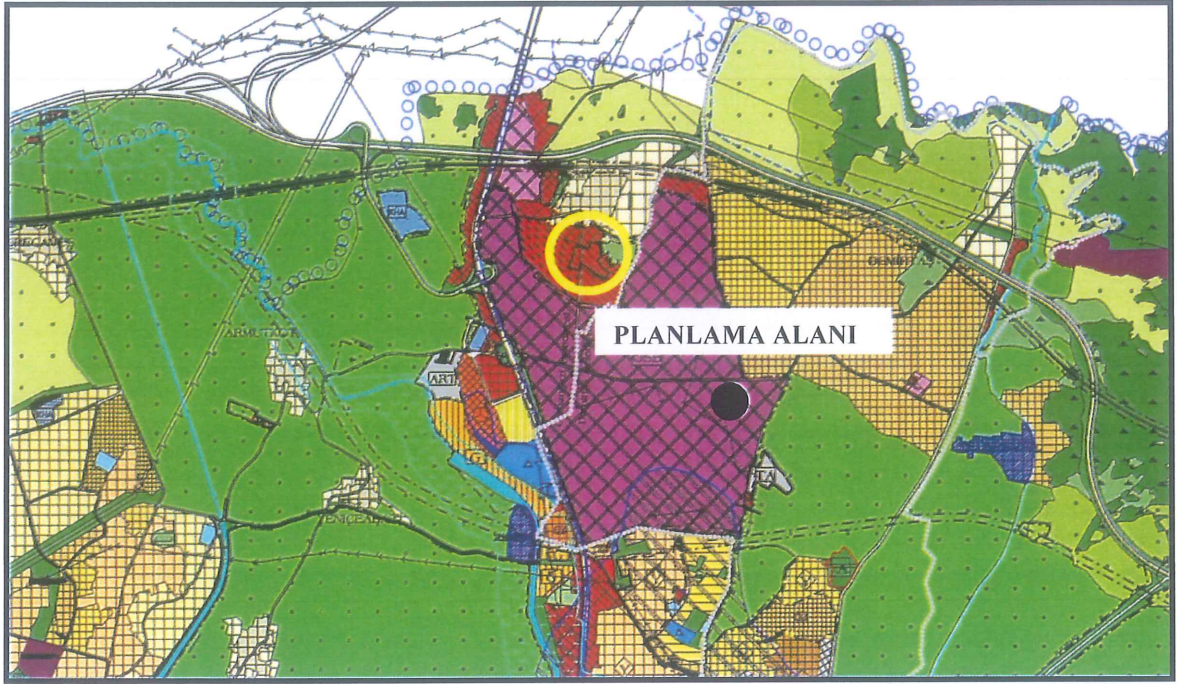
Şekil 5. Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Örneği



Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.1998 tarihli kararı ile onaylı yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "**Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı**" olarak planlıdır.

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

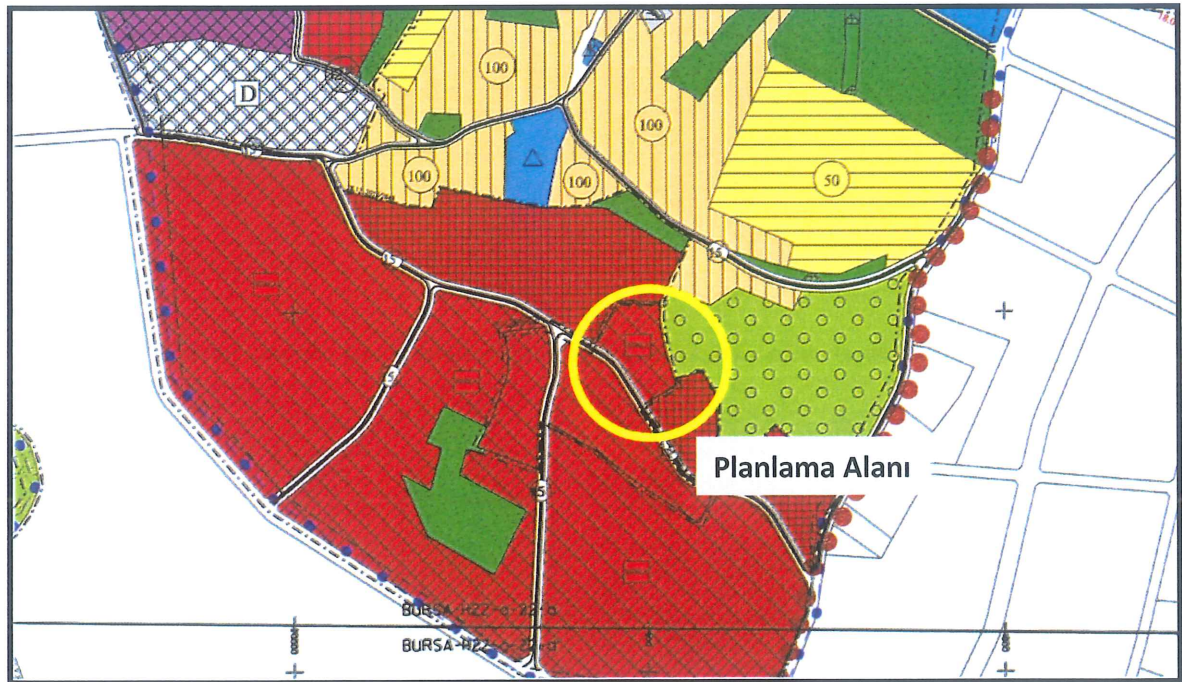
Şekil 6. Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli NİP Örneği



Plan değişikliğine konu alan, Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”** olarak planlıdır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 7. Yürürlükteki Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



“3194 SAYILI İMAR KANUNU (1) (2)

Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.)

Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.”

Kent planlaması tasarım ilkelerindeki en önemli öğeler, barınma (iskan alanları), çalışma (üretim, ticaret, yönetim, konaklama, vb. alanlar), dinlenme-eğlenme (açık ve yeşil alanlar, kültürel ve sosyal aktiviteler, eğlence alanları vb. alanlar) ve ulaşım alt başlıklarıdır. Sağlıklı bir kentte, bu öğelerin birbirleriyle sağlıklı etkileşimi sağlanmış, alansal büyüklükleri doğru kurgulanmış ve erişilebilirlikleri doğru hazırlanmışsa, o kentin sistemsel sorunları en aza indirgenmiş ve böylece daha sağlıklı toplumlar elde edilmiş olunacaktır.

İmar planlarında kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ne kadar sağlıklı ve yerleşme dokusuna uygun olursa, o derece sağlıklı bir toplum ve mutlu bir gelecek kurgusu yapılmış olunmaktadır.

a-)Sosyal Altyapı Alanları

Çalışma alanı 1/1000 Ölçekli yürürlükte imar planlarında ‘Toplu İş Yerleri Alanı’ olarak planlıdır. Öneri Planda parsel alanının tamamı 8,209.79 m²’dir.

İmar mevzuatında sosyal donatı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yönetmeliğin Ek-2 maddesinde ikamet nüfusuna bağlı olarak tanımlıdır.

Öneri planda yapılan yapı yaklaşma mesafesiyle ikamet nüfusu arttırılmadığı için imar mevzuatı gereği donatı ihtiyacı da doğmamaktadır.

b-) Teknik Altyapı Alanları:

Çalışma alanı yapılaşmamış bir alanın içinde bulunmaktadır. Bu sebeple tüm teknik hizmetleri aldığından Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı alanları ile alakalı herhangi bir eksiklik veya sorun oluşturmamaktadır.

Sonuç

Kentsel Sosyal Altyapı tesislerinin (eğitim, sağlık, kültür, spor, dini ve resmi kurumlar) ve Teknik Altyapı tesislerinin (İçme ve Kullanma Suyu, Atıksu, Yağmursuyu Kanalizasyonu, Elektrik İletim ve Dağıtım, İletişim ve Ulaşım Altyapısı) etki değerlendirmesi, yapılan plan çalışmasında Sosyal ve Teknik Altyapı alanları ile alakalı herhangi bir eksiklik veya sorun oluşmamaktadır.

Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

