



OSMANGAZI
BELEDİYESİ

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, OVA AKÇA MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ OVA AKÇA REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7798 ADA 5 NOLU PARSELİN GÜNEYİNDEKİ ALANA AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

UİP : 161092043

GÜLAY BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dış. No: 16173 Oda No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Teahhüt ve Tasarım Hizmetleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. N. Ü. Fevkalat Cd. Sığın Sıra 3 Blok No: 132
Kat: 1 Daire 2 Nispetiye/34554 Telsiz: 224 220 66 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@netim.com.tr
Nispetiye V.D. 544 004 7170

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07/05/2025 tarih ve 284 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22 / 7 /2025 tarih ve 965 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	6
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	7
2.4.3.Morfolojik Yapı.....	15
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	15
2.5.1. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi.....	16
2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	16
2.5.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP.....	16
2.5.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	17
2.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	17
2.5.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	18
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	18
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	18
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....	19



1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan plan değişikliği; 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar planı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, 7798 ada 5 nolu parselin güneyinde planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanları, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Osmangazi İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa ili yüzölçümü 10.886,38km² (göl dâhil)'dir. Bursa ili 17 ilçeden oluşmaktadır. En büyük ilçesi planlama alanının yer aldığı Osmangazi İlçesidir.

Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Gemlik İlçesi, güneyinde Orhaneli-Keles İlçeleri, doğusunda Yıldırım-Gürsu-Kestel İlçeleri, batısında ise Nilüfer-Mudanya İlçeleri bulunmaktadır.

Osmangazi İlçesi Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2km² bir alana yayılmıştır. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31km Yalova'ya 74km Gemlik'e 30km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.



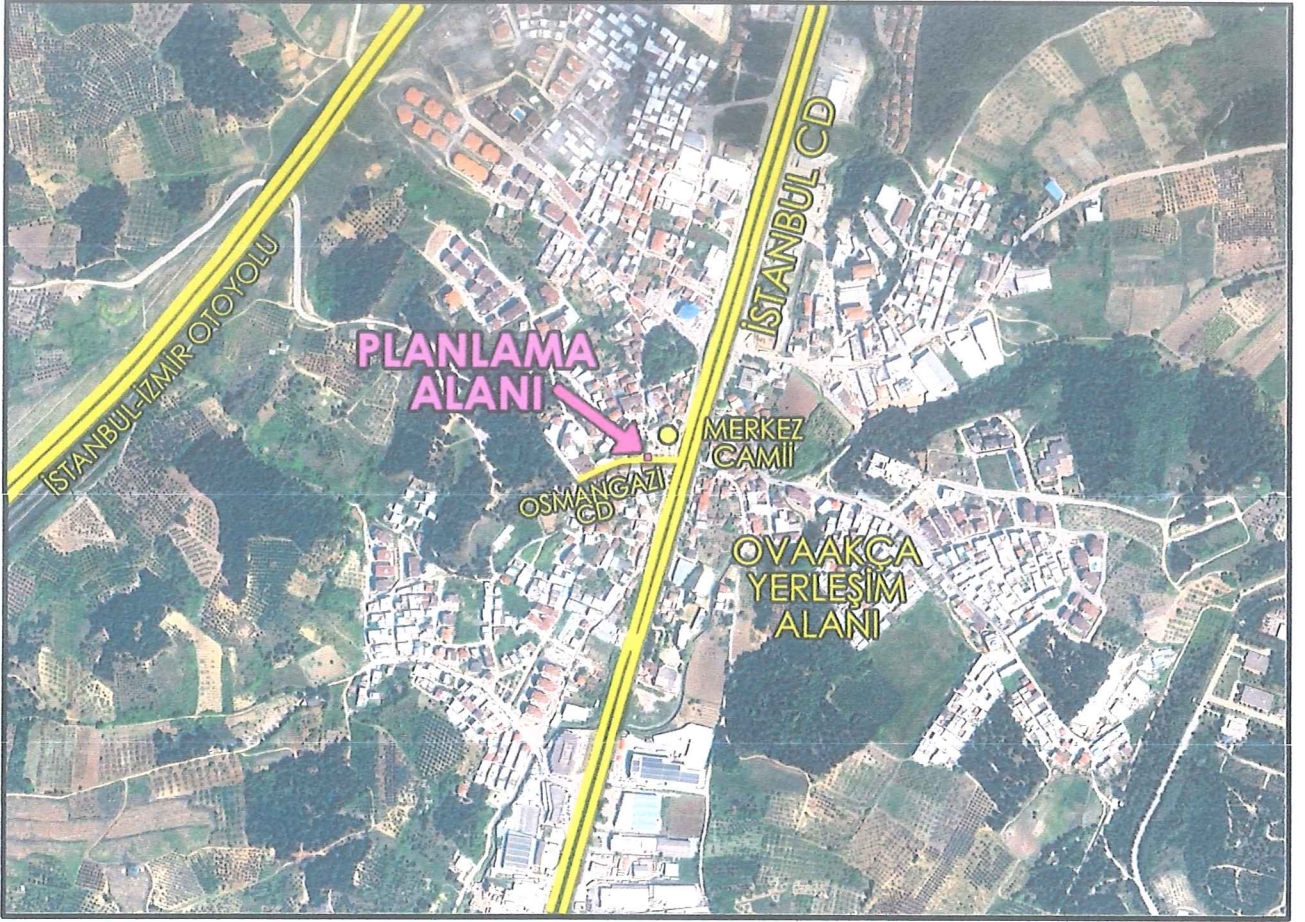
Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içinde, Ovaakça Mahallesi'nde yer almaktadır. Alan Bursa kent merkezinin kuzeyinde, Ovaakça Mahallesi yerleşim alanının ise kuzeybatısında kalmaktadır.

Planlama alanı kuzeybatısından geçen İstanbul-İzmir Otoyolu'na 750m doğusundaki İstanbul Caddesi'ne 40m mesafede yer almaktadır. Yaklaşık 40m kuzeyinde Merkez Cami bulunmaktadır.

Söz konusu alan Osmangazi Caddesi'nden cephe almaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %50,01'i erkek, %49,9'u kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2024 yılına göre 855.441 kişidir. Bu nüfusun 443.222'si erkek, 442.219'u kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,01'i erkek, %49,9'u kadındır.



Osmangazi İlçesi 885.441 kişilik nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfustaki oranı %27,34 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi ilçesini sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer ilçeleri takip etmektedir.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	855.441	443.222	442.219
2023	885.273	443.313	441.960
2022	891.250	446.730	444.520
2021	884.451	443.501	440.950
2020	881.459	441.739	439.720
2019	876.048	439.958	436.090
2018	862.516	432.431	430.085
2017	856.770	430.234	426.536
2016	841.756	423.478	418.278
2015	826.742	415.625	411.117
2014	813.262	408.505	404.757

Planlama alanının yer aldığı Ovaakça Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 4.053 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Osmangazi İlçesi Bursa kentsel yerleşim alanının en eski tarihi dokuyu barındıran ve merkezi içeren yerleşim bölgesidir.

Osmangazi İlçesi'nde %50 ile hizmetler 1.sırada, %37 ile sanayi 2.sıradadır. Tarımın payı ise %10'dur.

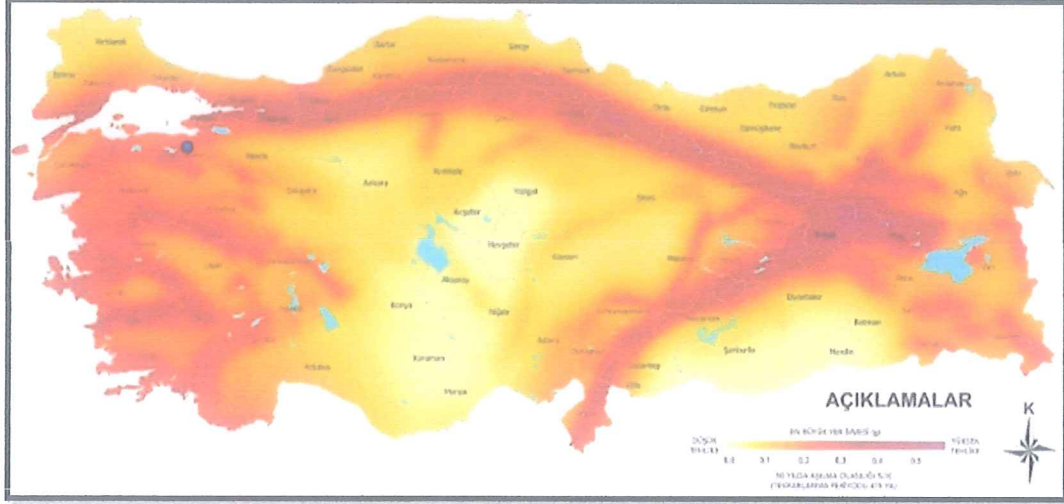
Eski tarihi merkezi günümüze taşıyan Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı gibi ticari fonksiyonların yoğunlaştığı ticaret alanları ile Bursa kent yerleşiminin en önemli ticaret aksları (İnönü Caddesi, Gazıcılar, Cumhuriyet Caddesi, Atatürk caddesi) ilçede yer almaktadır. Bursa kentsel yerleşim alanı ve Bursa il sınırları içinde ticari faaliyetlerin en yoğun olduğu bölge Osmangazi İlçesidir. Osmangazi İlçesi Bursa ilinin MİA (Merkezi İş Alanları) bölgesidir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

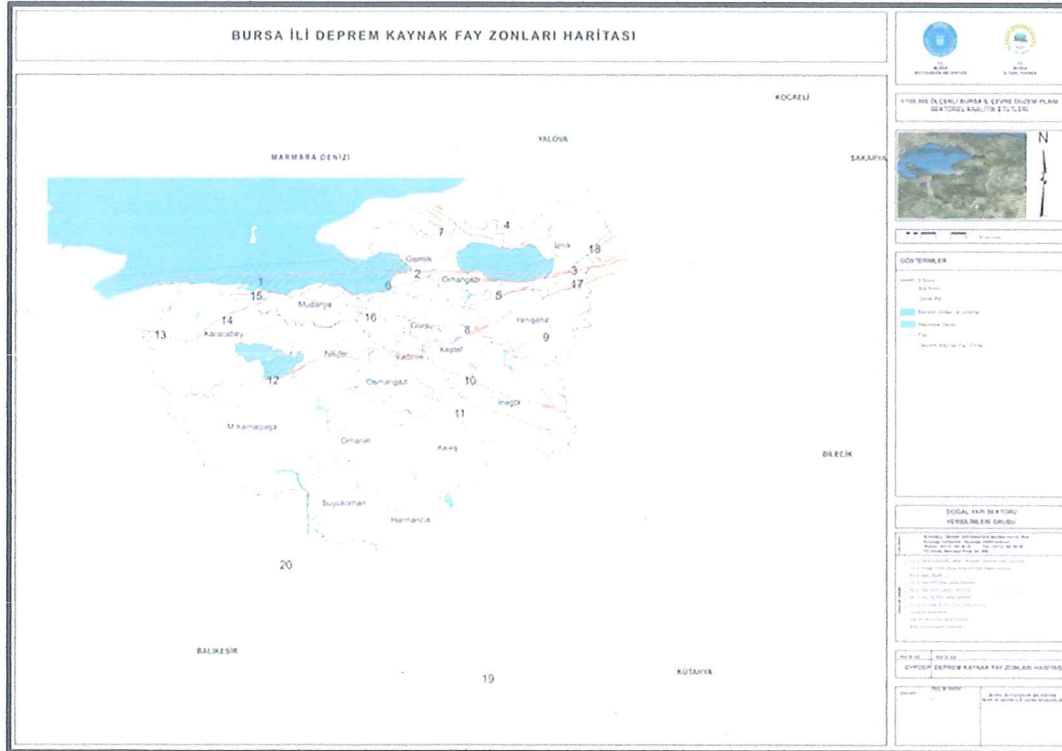
2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

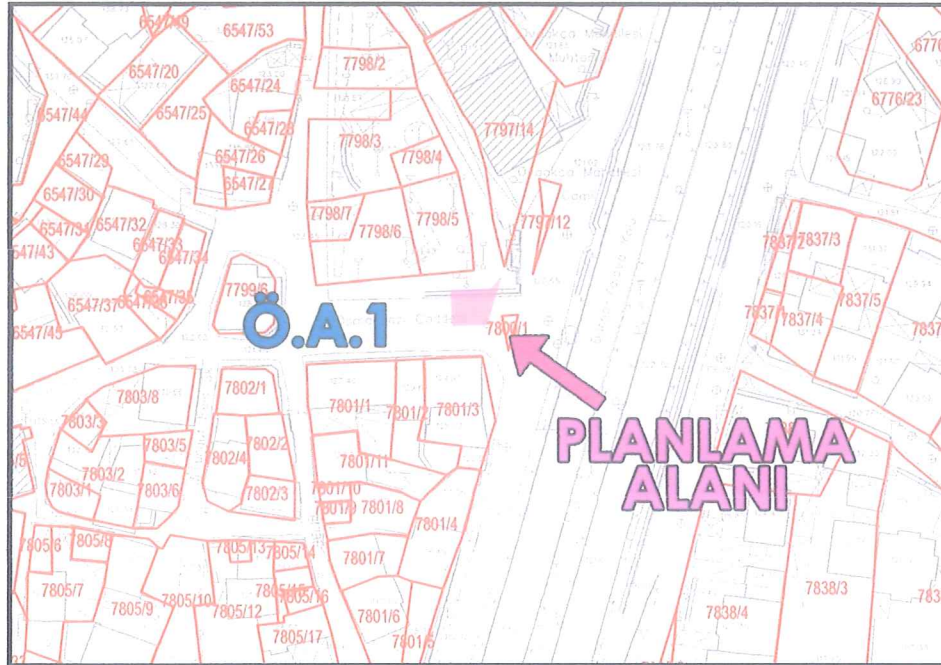
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; 18.04.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan, “Bursa İli, Merkez Ovaakça Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüd Raporu” kapsamında “Önlemleri Alan-1 (ÖA-1)” tanımlı alanda kalmaktadır. Rapora göre planlanan yerleşim alanının zemin özellikleri şöyledir:



Planlama Alanının Jeolojik Durumu

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Kentel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü			
Sayı : T-190609232-952.01.03-26132 Konu : jeolojik-jeoteknik etüt raporu	06.02.2025		
ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği			
Osmangazi/BURSA			
İlgi : 17.01.2024 tarih ve 11531 sayılı yazınız.			
İlgi yazınızda ekli tabloda talep ettiğiniz parsellerde imar planı değişikliği yapılmasının talep ediliğinden bahsedilmekte olup; plan değişikliği yapılacak alanlara ait imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuçlarının tarafınıza iletilmiş istemektir. Söz konusu alanlar aşağıda bilgileri verilmiş olan rapor sınırları içerisinde kalmakta olup, arşivimizde bulunmakta ve ilgili kısımları yazımız ekinde verilmektedir.			
İL/CE	MAHALLE	ADA	PARSEL
1 OSMANGAZI	OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI	7862	19 güneydoğu
2 OSMANGAZI	OVAAKÇA CUSMEBASİ	7230	8 güney doğusu
3 OSMANGAZI	OVAAKÇA MERKEZ	7798	6 güneye
4 OSMANGAZI	ALASAR	10514	10

Raporun Adı	Bursa İl, Merkez Ovaakça Revize İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu
Onay Kurumu	-Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü
Onay Tarihi / Sayısı	18.04.2001
Yerleşme Uygunluk Durumu	Ö.A.2 Önemli Alan 2
Ada	7862
Parsel	19 güney doğusu

Raporun Adı	Bursa İl, Merkez Ovaakça Revize İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu
Onay Kurumu	-Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü

[Burada görüntülemek için tıklayınız](#)

Dış Hatlar Kodu: +90(312)667-1011 Etkil Tarih: 09/09/2016ca
Zafra Mah. Ankara Yolu C/104 Kat No: 1 16050 OSMANGAZI BURSA
Teflex - HIF 1600
Telefon: 0312 667 1011
Faks: 0312 667 1010
E-posta: bsb@burshsk.gov.tr
Kep Adresi: burshsk@burshsk.gov.tr Etil: 09/09/2016

[Burada görüntülemek için tıklayınız](#)

Dış Hatlar Kodu: +90(312)667-1011 Etkil Tarih: 09/09/2016ca
Zafra Mah. Ankara Yolu C/104 Kat No: 1 16050 OSMANGAZI BURSA
Teflex - HIF 1600
Telefon: 0312 667 1011
Faks: 0312 667 1010
E-posta: bsb@burshsk.gov.tr
Kep Adresi: burshsk@burshsk.gov.tr Etil: 09/09/2016

RefNo:20240777

Onay Tarihi / Sayısı	18.04.2001
Yerleşime Uygunluk Durumu	Ö.A.2 Önemli Alan 2
Ada	7230
Parsel	8 güney doğusu

Raporun Adı	Bursa İli, Merkez Ovaakça Revize İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu
Onay Kurumu	-Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü
Onay Tarihi / Sayısı	18.04.2001
Yerleşime Uygunluk Durumu	Ö.A.1 Önemli Alan 1
Ada	7798
Parsel	6 güneyi

Raporun Adı	Bursa İli, Osmangazi İlçesi Alayaz Mahallesi İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu
Onay Kurumu	-Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
Onay Tarihi / Sayısı	23.01.2014
Yerleşime Uygunluk Durumu	Y.O.A.5 Yerleşime Önemli Alan 5
Ada	10514
Parsel	10 kuzeyi

Gereğini bilgilerinize rica olunur.

Tahir YILMAZ
Belediye Başkanı a.
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanı

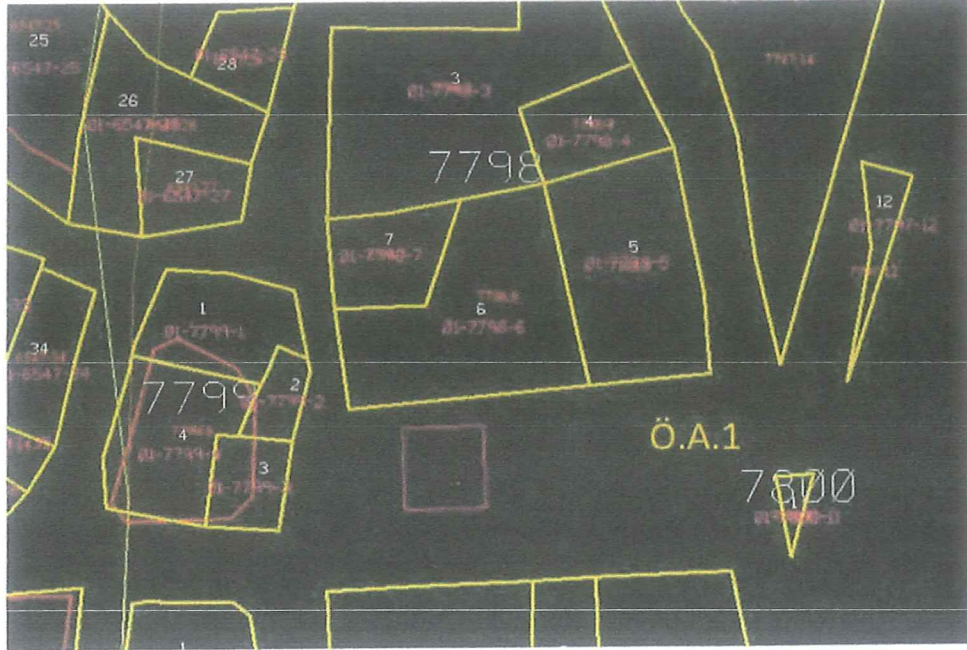
Eklr

- 1- Yerleşime Uygunluk Haritası
- 2- Yerleşime Uygunluk Durumu ile İlgili Basmalar
- 3- Sonuç ve Onaylar Bölümü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır
www.tckimlik.gov.tr burasayoglu@bursa.bel.tr
 Zeynep Akın Yoldaş 0507 76 60 41 143747090200650 - Dışişleri Bakanlığı - BURSA
 Telefon : 443 141 00
 Elektronik AÇ: www.bursa.bel.tr
 Kopy Alınan: burasayoglu@bursa.bel.tr : 05 05 143 747

Bel No: 2925/2022

Normal - Kişisel Veri içermez



Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça-Çeşmebaşı mahallesi, 7798 ada, 6 parsel güneyi

Ö.A.1 : Önemli Alan 1



13. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bursa iline bağlı Ovaakça belediyesi imar alanlarında yapmış olduğumuz jeolojik-jeofizik -jeoteknik araştırma ve değerlendirmelerimiz sonucunda aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

a-) Ovaakça imar alanında yapmış olduğumuz incelemelerde, yüzeyleyen kaya-stratigrafi birimi muhtemelen Geç Miyosen-Pliyosen yaşlı Mudanya formasyonu'dur (Tm). Bu formasyon başlıca kara içi ortamlarda çökelmiş litoloji topluluklarından oluşur. Bu litoloji topluluklarının bazıları akarsu ve göl gibi su ortamlarında bazıları da tümüyle su dışı ortamlarda erozyon ve depolanma süreçleriyle meydana getirilmişlerdir. Birimlerin karasal kökenli olmaları yüzünden stratigrafik seviyeler yanal ve düşey yönde değişiklikler gösterirlerse de beldenin imar alanlarında altüvyal tortullarda dahil olmak üzere başlıca yedi litoloji topluluğu bir stratigrafik dizilim içerisinde bulunarak yüzeyler.

b-) İnceleme alanında, açılan sondaj kuyularında yer altı suyu ölçümleri yapılmış ve sadece 6 adet kuyuda (SK-10, 16, 20, 25, 28, 29) yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Bu kuyulardan SK-10, SK-20 ve SK-25 no.lu sondajlar altüvyon (Qal) birimi içerisinde, SK-16 no.lu sondaj Tmo birimi içerisinde, SK-28 ve SK-29 no.lu sondajlar Tmy birimi içerisinde açılmıştır. İnceleme alanında en önemli yüzey suyu beldenin ortasından geçerek yerleşime ikiye ayıran Dürdane deresidir. Bu dere sürekli akış halinde olup, kış ve bahar aylarında taşıdığı su miktarları artmaktadır. Bu durum, kanal çevresinde yapılabilecek yapılar için taşkın riski oluşturmaktadır. Bu nedenle D.S.İ. teknik elemanlarının görüşleri alınmalı ve bu doğrultuda yapılaşma düşünülmelidir.

c-) İnceleme alanının eğimi değişik eğim gruplarına ayrılmış ve eğime göre bölgelendirme yapılmıştır. Bu bölgeler Ek-7'deki eğim haritalarında gösterilmiştir.

d-) Yapılan jeofizik etütler neticesinde; Düşey Elektrik Sondajı çalışmaları sonucu görünür özdirenç eğrilerinden elde edilen bilgilerden, farklı özdirenç değerlerine sahip tabakalara rastlanmıştır. Ovaakça Belediyesine ait görünür özdirenç değerleri;

0-3 m aralığındaki görünür özdirenç değerleri: 13 ile 52 ohm-m,

>3 m aralığındaki görünür özdirenç değerleri: 8 ile 169 ohm-m, aralıklarında değişim göstermektedir



Sismik kırılma çalışmaları sonucunda, 60m. uzunluğundaki profillerde iki farklı hızla sahip sismik tabakalar bulunmuştur. Yüzeyden itibaren derinliği yer yer 3-7 m aralığında, $V_p=325-492$ m/sn ve $V_s=104-205$ m/sn hız değerlerine sahip gevşek malzemeden oluşan örtü tabakası yer almaktadır. Örtü tabakasının hemen altında, $V_p=692-2295$ m/sn ve $V_s=350-882$ m/sn hız değerlerine sahip, çok katı malzeme yer almaktadır.

e-) Alüvyonlarda yeraltı suyu içerisinde yaygın olarak rastlanan siltli kum-kumlu silt ve kil tabakasının Seed & Idris (1982) tarafından önerilen yöntemle sıvılaşma analizleri yapılmış, çalışmalar; yeraltı suyu mevcut olan kesimlerde Ovaakça yöresinde gözlemlenen alüvyon (Qal) birimlerin sıvılaşma potansiyeli taşıyabileceğini göstermiştir.

f-) Arazi çalışmaları ve yapılan laboratuvar çalışmaları sonucunda, yeraltı su seviyesinin durumu zemin profilini oluşturan tabakaların özellikleri-şişme, oturma, sıvılaşma, afet durumu : heyelanlar - göz önüne alındığında

f1-) Alüvyon-Qal, Qaly formasyonları (ÖA₁) için deprensiz halde-statik zemin emniyetli taşıma gücü; $q_{zem} = 1.00 - 1.15$ kg / cm² arasında değişmektedir.

(bu raporun İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi bölümünde verilen tüm şartlara uyulmalıdır. Oturma, şişme ve sıvılaşma yapabilen zemin özelliğindedir. Bakınız bölüm 8.3 ve 8.4).

Bu formasyonlarda deprem koşulları için; ancak, zeminin sıvılaşma karakterini değiştiren zemin iyileştirmesi yapılması ve/veya sıvılaşan zeminin altına inen temeller oluşturulması halinde ; zemin emniyetli taşıma gücü düşünülmalıdır.

Tmo-Kumtaşı / Konglomera Fasiyesi Konglomera (ÖA₂) için deprensiz halde-statik zemin emniyetli taşıma gücü; $q_{zem} = 1.68 - 2.63$ kg / cm² arasında değişmektedir

(bu raporun İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi bölümünde verilen tüm şartlara uyulmalıdır. Oturma, şişme yapabilen zemin özelliğindedir. Bakınız bölüm 8.3 ve 8.4).

Tmy – Marn / Kiltası / Kumtaşı Fasiyesi (ÖA₂) için deprensiz halde-statik zemin emniyetli taşıma gücü (bu raporun İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından



değerlendirilmesi bölümünde verilen tüm şartlara uyulması koşulu ile); $q_{zem} = 1.68 \text{ kg / cm}^2$ – 3.15 kg / cm^2 arasında değişmektedir.

Ayrıca killi seviyelerin Yapılaşma öncesi. yapılacak jeoteknik etütlerin jeoteknik değerlendirmelerinde şev stabilite analizleri mutlaka yer almalı ve bu analiz sonuçlarına göre yapılaşmaya gidilmelidir.

Tmk-Kumtaşı Fasiyesi (ÖA₂) için depremsiz–statik halde zemin emniyetli taşıma gücü; $q_{zem} = 1.68 \text{ kg / cm}^2$ – 2.40 kg / cm^2 arasında değişmektedir.

(bu raporun İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi bölümünde verilen tüm şartlara uyulması koşulu ile)

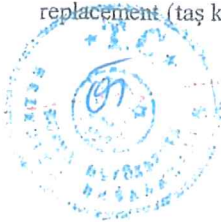
Kesin verileri parsel bazında yapılacak jeoteknik etüt sonuçlarına göre değerlendirmelidir. Çünkü incelenen alanın büyüklüğü ve buna bağlı olarak da zeminin değişkenliği göz önüne alındığında da, zemini modelleme açısından da mevcut durumun korunmasının güçlüğü ortadadır. En iyi ve doğru yöntem parsel bazında jeoteknik etütler yapılarak zeminin incelenmesidir.

Ö2-) Deprem koşulları ve alınacak önlemlerle ilgili olarak İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi bölümünde verilen tüm şartlara uyulmalıdır.

Parsel bazında yapılacak jeoteknik etüt çalışmalarına dayanan değerlendirmelerin ve hesapların yapılmasıyla ancak uygun temel tipi (yüzeysel veya derin) belirleneceği ve Ayrıca zemin iyileştirme yöntemlerinin gerekip gerekmediğine karar verilebileceği anlaşılmıştır.

g-) Çok önemli bir husus sıvılaşma potansiyelinin mevcut olmasıdır. Radye temellerin uygulanabileceği yerlerde, İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi bölümünde detayı verilen capping–şilte tabakası uygulaması ,gene aynı bölümde verilen iş ve işlem sırası (kazı, drenaj ve istinat koşulları) na uyulmak koşuluyla gerçekleştirilmelidir. Önemli alanlar-1 (ÖA₁) içinde yapılacak yapılarda bu husus, yapı temelleri ve zeminine ait güçlendirme yöntemlerinin birini veya birkaçının uygulanmasını gerektirebilecektir. Bu yöntemler; ilgili parselin zemin koşullarına bağlı olarak; enjeksiyon, mini kazık, fore kazık, jetgrouting, dinamik kompaksiyon, vibro-kompaksiyon, sıkıştırma enjeksiyonu, vibro-replacement (taş kolon) yöntemlerinden biri veya birkaçı olabilecektir.

46



h-) Çalışma sahasının tamamında örtü tabakasının altında bulunan birimlerin genel olarak Zemin Grubu (C), Yerel Zemin Sınıfı Z3 , Spektrum Karakteristik Periyotları; $T_A = 0.15$ sn ve $T_B = 0.60$ sn olarak bulunmuştur. Ancak bu değerler farklı jeolojik yapılar için değişim göstereceğinden, daha sağlıklı bir yaklaşım parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt sonuçlarına göre belirlenmelidir.

i-) Söz konusu sahada inşaa edilmesi planlanan yapı temelleri için yapılacak kazılar esnasında oluşturulacak şevler raporumuzun 12. bölümünde anlatıldığı şekilde desteklenmelidir. İş ve işlem sırası için bu bölümdeki koşullara uyulmalıdır.

j-) Ovaakça revize İmar alanı; mühendislik jeolojisi özellikleri, heyelan durumu, eğim durumu, yeraltı suyu durumu, stabilite durumu, oturma, şişme miktarları ve sıvılaşma riski de dikkate alınarak, yerleşime uygunluk açısından; yerleşime uygun olmayan alanlar (UOA) ve önemli alanlar olarak 3 grup altında incelenmiştir.

1. Önemli Alanlar (ÖA₁), (bu alanlarda 2 katlı yapılar ve bölüm 12.1'de belirtilen hususlara uyulması koşulu ile, Uygun Yeraltı suyu koşullarında bir bodrum kat yapılabilir)
2. Önemli Alanlar (ÖA₂), (bu alanlarda 4 katlı ve bölüm 12.2'de belirtilen hususlara uyulması koşulu ile)
3. Önemli Alanlar (ÖA₃), (bu alanlarda 4 katlı ve bölüm 12.2 ve 12.3'de belirtilen hususlara uyulması koşulu ile)

4- yerleşime uygun olmayan alanlar (UOA)

Bu alanlar raporumuzun yerleşime uygunluk açısından değerlendirme bölümünde detaylı olarak tanımlanmış olup bu hususlara, planlama ve yapılaşma aşamasında fiziklikle uyulması zorunludur. Yerleşime uygun olmayan alanlar; daha önceki yıllarda (1999) İller Bankası 2. Bölge müdürlüğü teknik elemanları tarafından yapılan jeolojik etüt çalışmaları neticesinde heyelan riski nedeniyle yerleşime kapatılmış alanlar olup, bu çalışmada bu alanlarla ilgili herhangi bir tasarrufla bulunulmamıştır. Yerleşime uygun olmayan alanlar yerleşime uygunluk haritalarında UOA simgesi ile gösterilmiştir.

Kamu hizmeti verecek resmi binalar, toplu alışveriş ve iş merkezleri, spor salonları için ayrıntılı jeoteknik raporlar hazırlanarak gerekli önlemlerle birlikte yukarıda sıralanan kat adetlerinden fazla yapılaşmaya gidilebilir.

k-) Yapılaşma öncesi yapılacak iş ve işlem sırası inceleme alanının yerleşime uygunluk

47





açısından değerlendirilmesi bölümünde verilmiş olup, bu hususlar plan notu olarak imar planlarına işlenmelidir.

m-) Yöre birinci derecede tehlikeli, deprem bölgesinde yer almaktadır. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine hassasiyetle uyulmalıdır.

n-) Bu rapor Ovaakça (Bursa) İmar planı sahasının Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 15.10.1999 gün ve 12297 sayılı (10 no.lu) genelgesi gereği İmar planı revizyonuna altlık oluşturmak amacıyla yapılmış olup parsel bazında etüt gibi kullanılamaz. Burada verilen taşıma gücü vb. değerler planlama sahasının genel karakteristiklerini tanımlamaktadır. Birimlerin jeolojik bileşimi ve jeoteknik parametreleri yatay ve düşey planda çok değişken olup her parsel için ayrı ayrı belirlenmelidir.

Durumu bilgilerinize sunarız,

Bedrettin DURAN
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 2121

Tayfun ÜNVER
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 6771

A.Levent AYDOĞAN
İnş. Yük. Mühendisi
Oda Sicil No: 31873

20 OCAK 2001

Oda'mız üyesi olup, Oda'mız Serbest
Müşavirlik Mühendislik Hizmetleri
Yönetim Kurulu üyesi ve Jeofizik Mühen-
disliği ve Jeoloji Mühendislik
Müşavirliği ile çalışmaktadır.

T. M. M. O. B.
JEOFİZİK MÜHENDİSLERİ ODASI

JFMC 01/1/36

Odamız üyesi olup, 8.4.1992 tarihli 17855 sayılı
Resmî Gazetede yayımlanan "Yönetmelik gereği
Jeoloji Mühendisliği alanında Serbest Mühendislik
ve Oda üyesi olarak çalışmaktadır."

20 OCAK 2001

T. M. M. O. B.
JEOLJİ MÜHENDİSLERİ ODASI
İsmail ESİM
Büro Amir

JMO-CS 111782
Teknik Sorun İçin
Rapor Yazarına Aittir





Yücel EKŞİOĞLU
Jeoloji Müh.

İbrahim ŞEREN
Jeoloji Müh.
12.04.01

Mustafa AKTAN
Jeoloji Müh.
12.04.2001

İLİ	BURSA
İLÇESİ	MERKEZ
BELDESİ	ÖZAKSA
KÖYÜ	
MAHALLESİ	İMAR PLANINA E-
PAFTA NO	3ASOLMAKİRELE
ADA NO	REVİZE İMAR
PARSEL NO	PLANİ

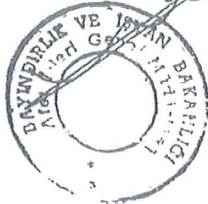
Eadircan AKTAŞ
Jeofizik Y. Müh.

Seyferin AKKÖK
Jeofizik ve Jeoteknik Müh.

Resmi yapılar için raporda önerilen kot adetlerinde
üzarinde Planlama yapılabilcepi raporda belirtilmekte
Olup, bu yapılar için detaylı jeolojik ve jeoteknik etit-
ler (Parsel bazında) yapılmalıdır.

Ekrem DEMİRBAS
Genel Müdür Yardımcısı
17.04.2001

7269 Sayılı Kanun
2. maddesine göre
İnceleme ve
ONAYLANMIŞTIR
18.11.2001
Mustafa AYMAZ
Bakan Adına
Afet İşleri Genel Müd



2.4.3.Morfolojik Yapı

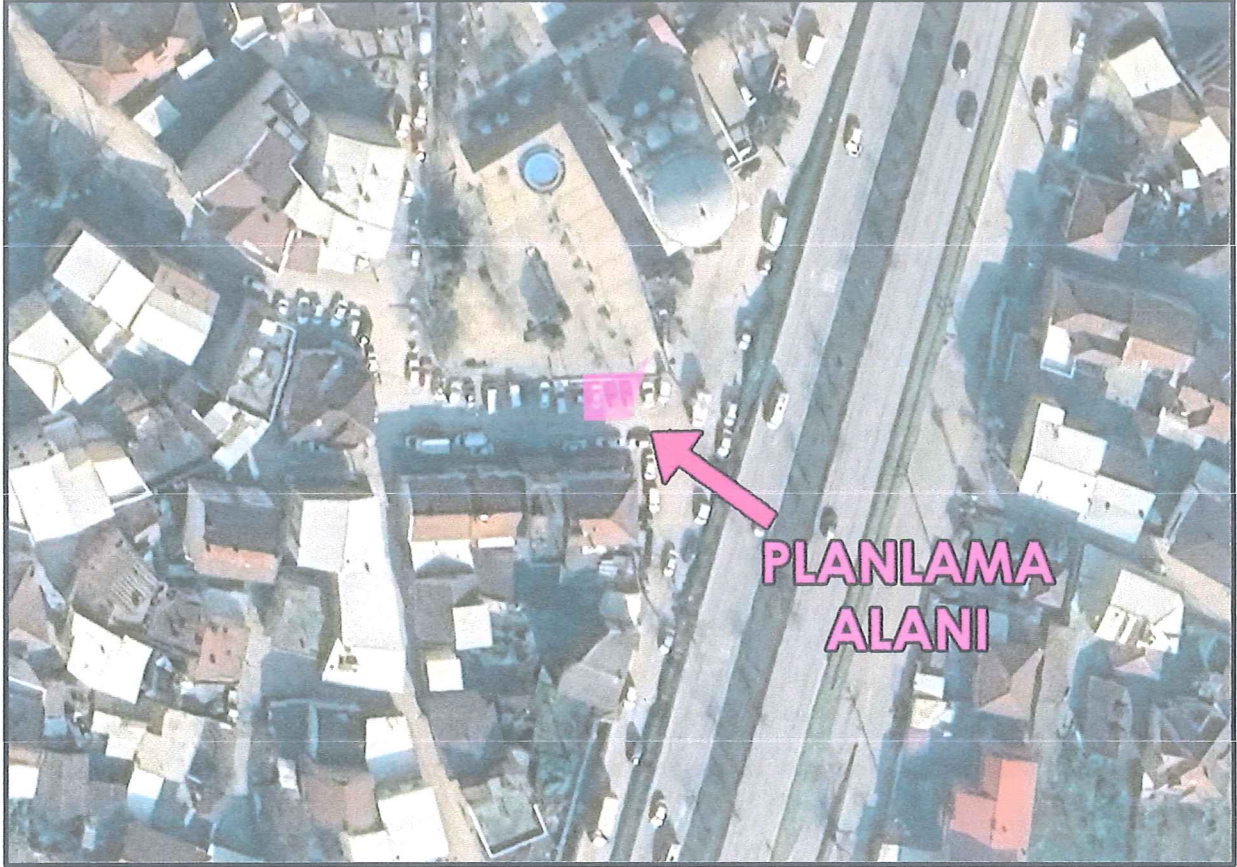
Planlama alanının bulunduğu bölge Bursa Ovası düzlüğündeki yerleşim alanında kalmaktadır. Planlama alanını kapsayan bölgenin güneyinde Uludağ yamaçları uzanmaktadır.

2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı düzdür. Arazinin ortalama kot değeri 122m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

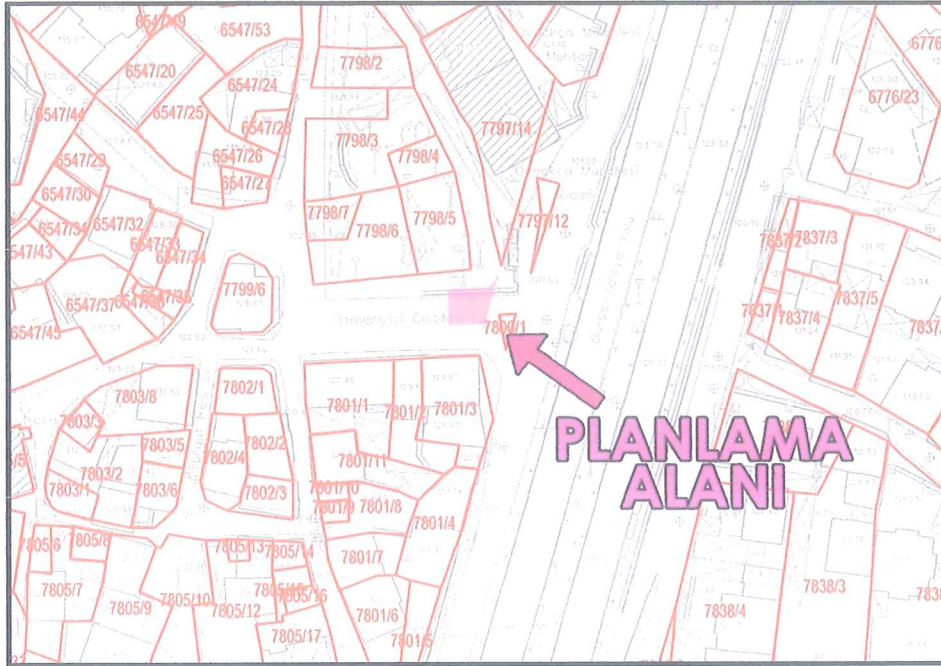
Planlanan alanının üzeri boştur. Doğusundan İstanbul Caddesi, güneyinden ise Osmangazi Caddesi geçmektedir. Söz konusu alanın yakın çevresinde cami, ticaret alanları ve 2-3 katlı konut binaları yer almaktadır.



Planlama Alanının Yakın Çevresi

2.5.1. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

Plan değişikliği yapılan alan kamu mülkiyetine aittir.

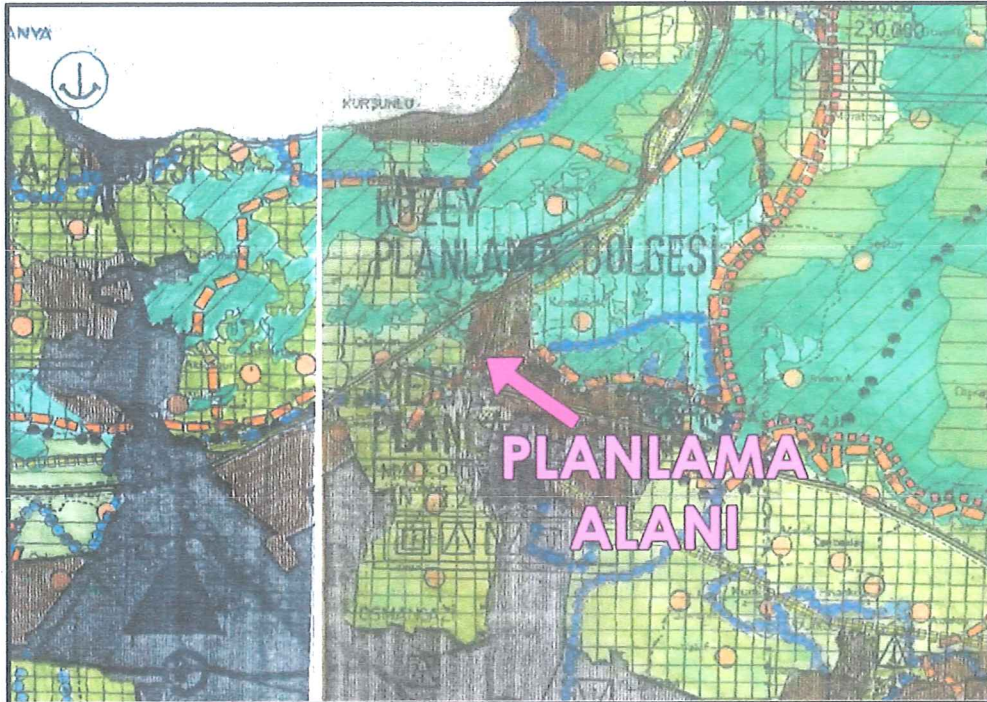


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda ""Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)" da kalmaktadır.

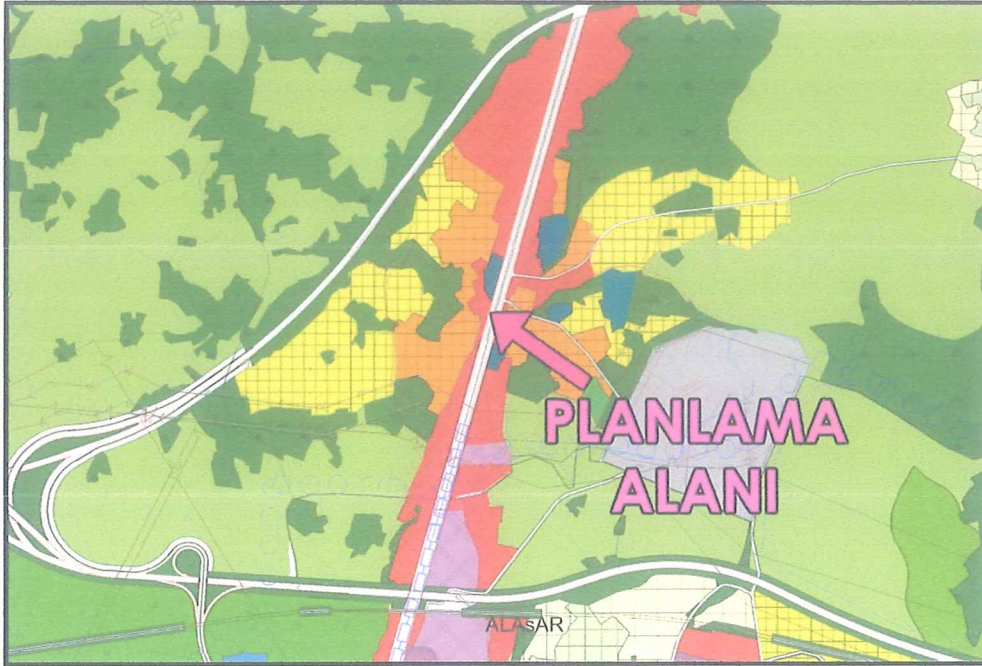


Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu



2.5.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

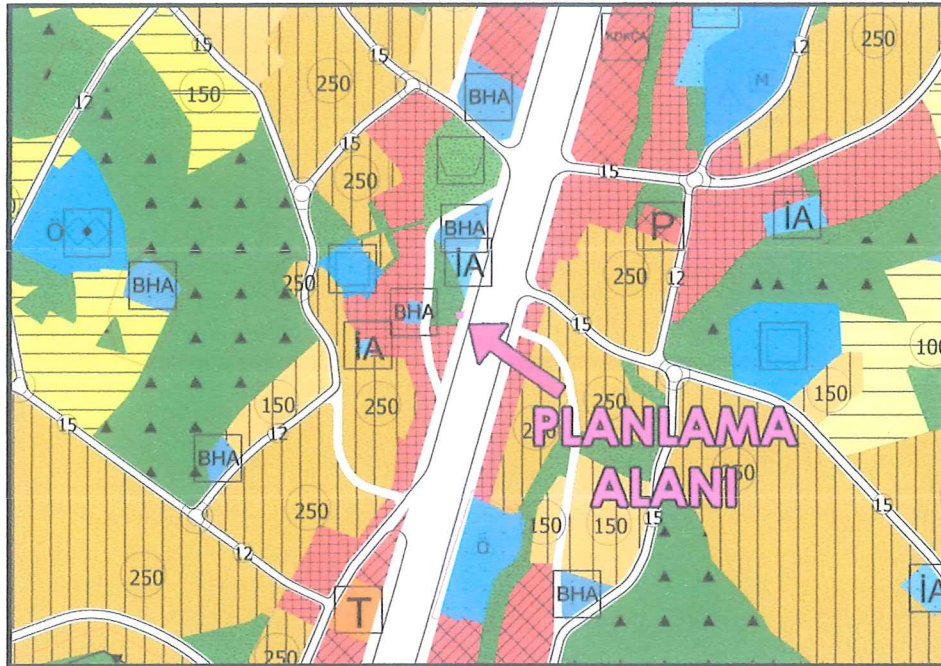
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Park ve Yeşil Alanlar" da kalmaktadır.

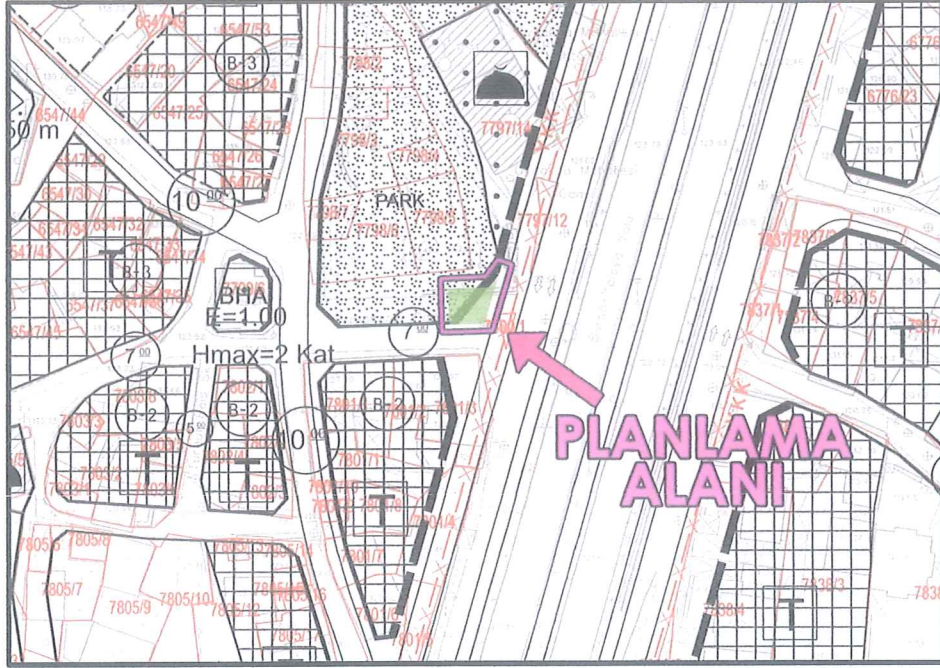


Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



2.5.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı"nda ve "Yol Alanı"nda kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

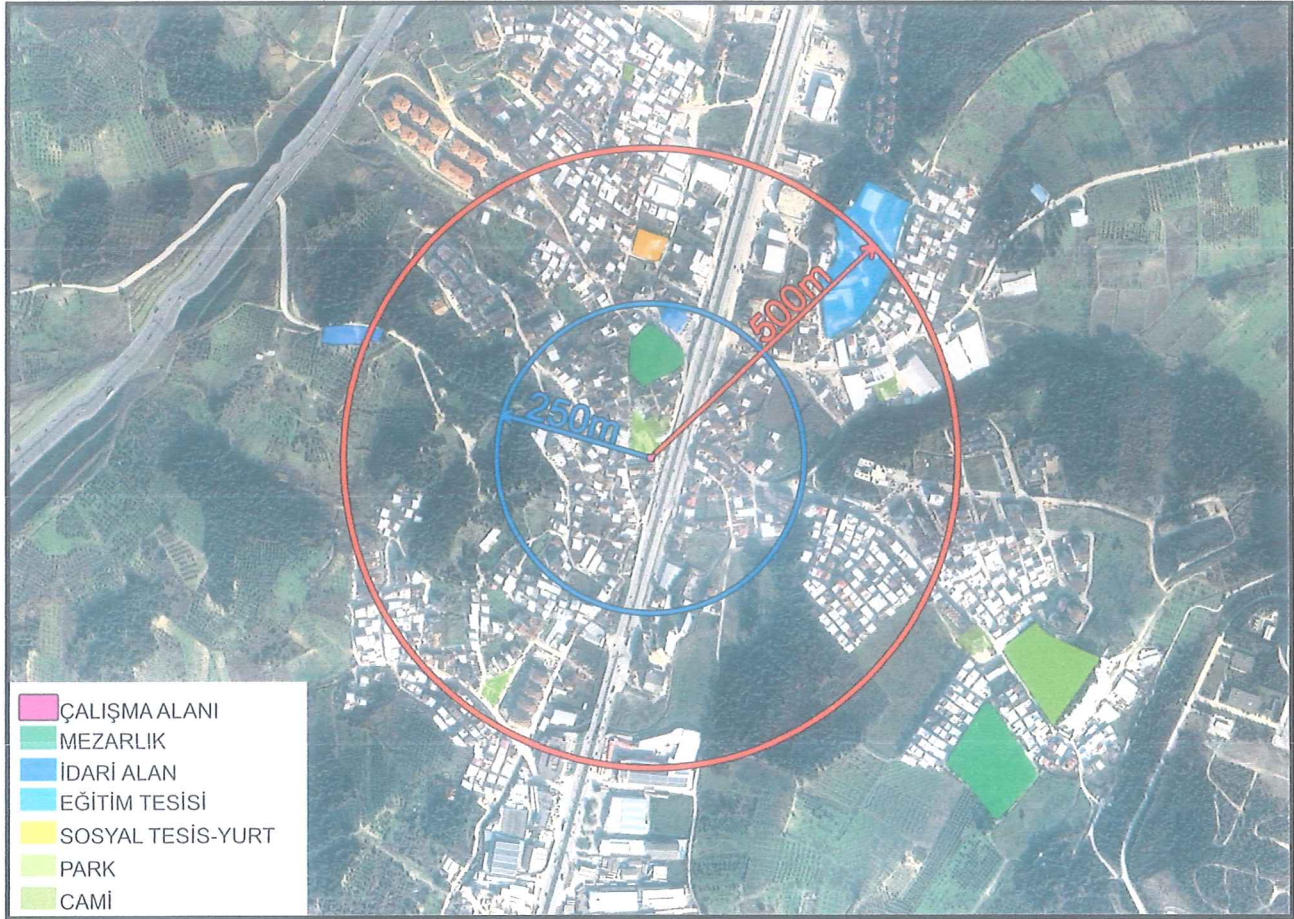
Plan değişikliği yapılan alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanı planlanması talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içerisinde bir adet cami, bir adet mezarlık, bir adet park ve bir adet idari tesis bulunmaktadır.

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içerisinde bir adet sosyal tesis(yurt) , bir adet eğitim tesisi, bir adet park ve bir adet idari tesis bulunmaktadır.

Planlama alanına ulaşım güneyinden cephe aldığı Osmangazi Caddesi'nden sağlanmaktadır.



Planlama Alanları Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı ve Kullanım Alanları

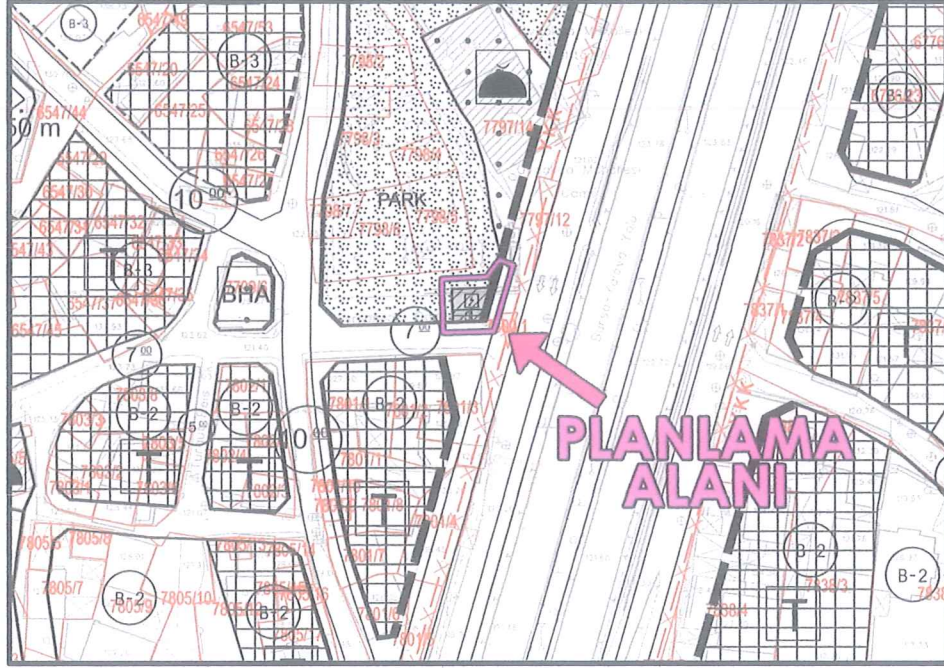
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği ile; Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, 7798 ada 5 nolu parselin güneyinde yer alan park alanının güneybatı köşesinde, güneyindeki cephe aldığı 7m genişliğindeki yaya yolundan 3m çekme mesafesi bırakılarak, yaklaşık 8mx9m ebadında 76pm² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Trafo Alanı	--	76
Park	44	--
Yol Alanı	32	--
Toplam	76	76





1/1000 Ölçekli Öneri Plan Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliği, ilgili kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından, teknik altyapı amaçlı olduğunda İmar Mevzuatına ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.


Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No: 10173
Oda Sicil No: 254